

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산 시장 ]

- **주택가격** : 주택매매가격 상승세 둔화 지속, 매매전망 하락폭 증가
  - 6월 전국 주택매매가격(0.10%)은 전국적으로 상승폭 둔화, 수도권 5개광역시 아파트 하락 전환
  - 전국 전세가격(0.14%) 수도권, 기타지방 상승세 둔화, 5개광역시 2개월 연속 하락
  - 한편, 주택매매전망지수는 모든 지역에서 하락폭 확대
- **주택거래** : 주택매매거래 증가세 지속, 여전히 낮은 수준
  - 5월 주택매매거래량은 약 6.3만호로 직전 1년 평균 대비 9.6% 낮은 수준
  - 미분양아파트는 3개월째 2.7만호대 유지, 수도권 미분양 전월대비 20% 증가
- **주택공급** : 분양물량 2021년 2월이후 최저수준, 분양가 제도 개편 후 사업속도 회복 기대
  - 6월 분양물량은 약 1.7만호, 6월 입주물량은 올해 들어 최저치인 2.0만호
- **토지** : 전국 토지가격 보합세 유지, 거래량 감소세
  - 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승하면서, 대부분 지역에서 보합세 유지
  - 토지거래량은 총 22.3만건으로 전월대비 3.2% 감소, 비수도권은 전월대비 4.4% 감소
- **주택금융** : 주담대 성장세 5년래 최저, 신규대출금리 상승세 주춤
  - 5월 주택담보대출 순증액은 0.8조원, 전세자금대출은 1.1조원으로 전월과 같은 역대 최저 수준 지속
  - 5월 주택담보대출 신규 대출금리는 전월과 같은 3.90% 유지

## [ 상업용 부동산 시장 ]

- **상가** : 영업 활성화 기대감으로 상가임대 국지적인 회복 움직임
  - 내국인 선호도가 높은 강남 일부 상권 공실률 하락, 임대료 상승 전환, 전국 음식점종 매출 증가추이
- **오피스텔** : 오피스텔 가격 인천 하락 전환, 그 외 지역 상승폭 축소
  - 인천 오피스텔 전월대비 0.2% 하락, 전국 매매전세비율 상승세 유지, 임대수익률 보합세

## [ 해외 부동산 시장 ]

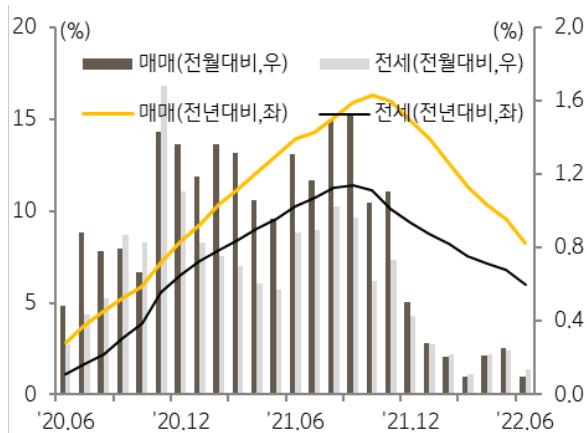
- **미국주택** : 금리 급등으로 모기지 신청건수 빠르게 감소, 주택건설업 시장 위축 가능성
  - 30년 만기 모기지금리 급등(1월대비 +2.59%p)의 여파로 신규 모기지 신청건수는 전년동월대비 8.9% 감소, 미국 S&P주택가격지수 상승폭 둔화, 주택 거래량 감소로 주택건설업 위축 가능성 증가
- **일본오피스** : 도쿄 주요지역 임대료 조정 및 공실률 상승세 다소 둔화
  - 코로나 이후 처음으로 임대료 하락폭과 공실률 상승세과 둔화되는 등 임대시장 안정되는 양상, 올해 제한적인 신규 공급물량으로 임대시장 안정세, 기업들의 사무실 복귀 준비로 향후 회복 가능성

## [주택 가격] 주택매매가격 상승세 둔화 지속, 매매전망 하락폭 증가

### ■ 수도권 및 5개광역시 아파트 매매가격 하락 전환

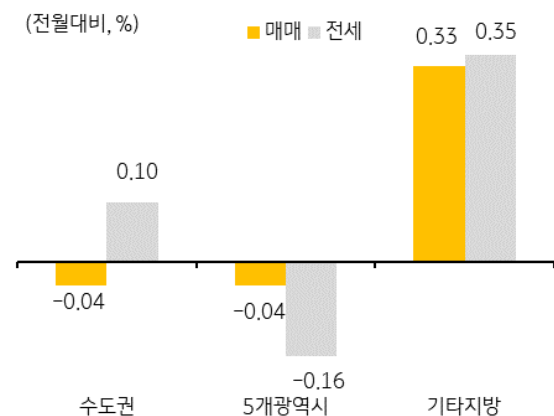
- 6월 주택매매가격(0.10%)은 지역별로 수도권과 비수도권 모두 상승폭이 둔화되었으며, 유형별로 수도권과 5개광역시의 아파트는 각각 2019년 6월, 8월 이후 처음으로 하락
  - 상반기 주택매매가격 상승률은 1.15%를 기록하면서 전년동기(7.2%)대비 크게 감소
- 전세가격(0.14%)은 수도권, 기타지방 상승세는 둔화, 5개광역시는 2개월 연속 하락
  - 상반기 주택전세가격은 1.20% 상승하면서 6개월 연속 0.2% 내외의 낮은 상승세 지속

그림 1 전국 주택매매 및 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 아파트매매/전세가격 변동률(6월)

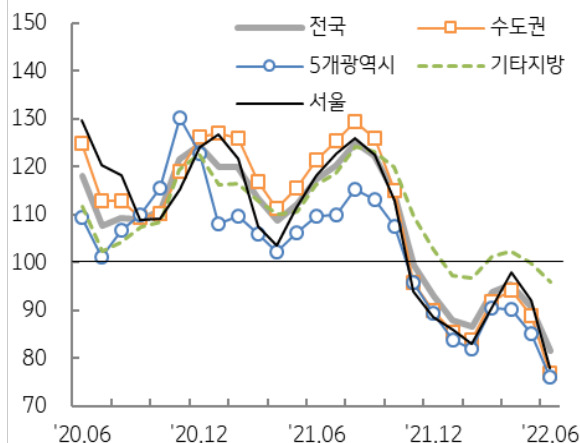


자료: KB국민은행

### ■ 주택매매전망지수, 4월 이후 2개월 연속 하락전망 증가

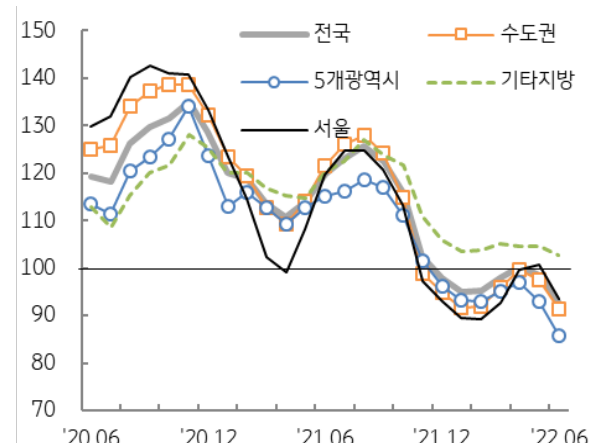
- 전국 주택매매전망지수(81.5)는 하락폭이 확대되었으며, 특히 서울(78.0)은 2019년 3월(74.3) 이후 하락전망이 가장 크게 증가
- 전세전망지수(93.0)는 모든 지역에서 하락하였으며, 서울(93.4)은 다시 하락전망으로 전환

그림 3 전국 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 전국 주택전세전망지수 추이



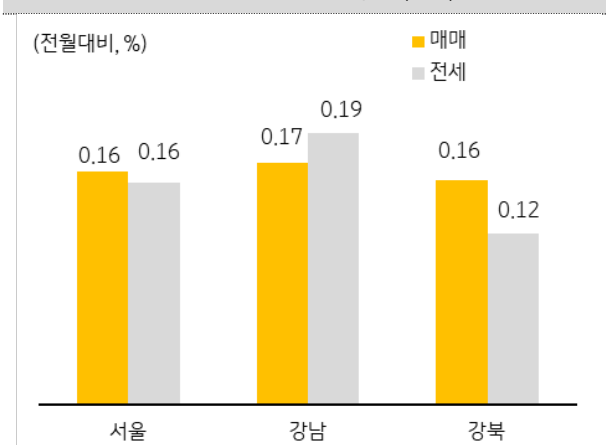
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 지난해 대비 상승세 크게 둔화된 가운데 하락 지역 증가

### ■ (서울) 매매가격 상승률, 낮은 수준 지속되면서 상반기 누적 1% 미만 기록

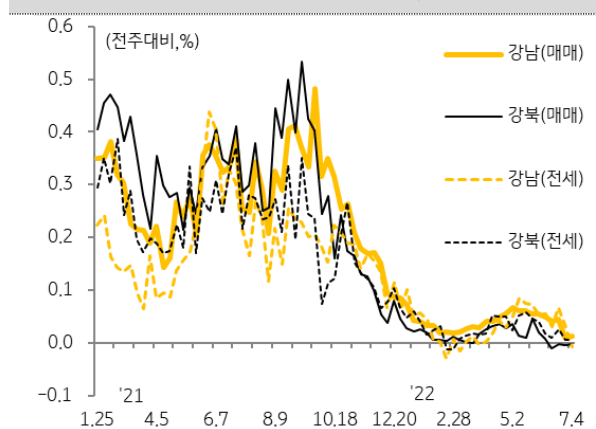
- 6월 서울 주택매매가격(0.16%)은 여전히 낮은 상승률이 지속되고 있으며, 강북 노원구는 2개월 연속 하락 지속
  - 상반기 주택매매가격 상승률은 0.94%를 기록, 전년동기(6.07%) 대비 1/6 수준
- 전세가격 상승세는 강남보다 강북에서 더 크게 둔화되었으며, 강북의 서대문구와 은평구는 하락

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

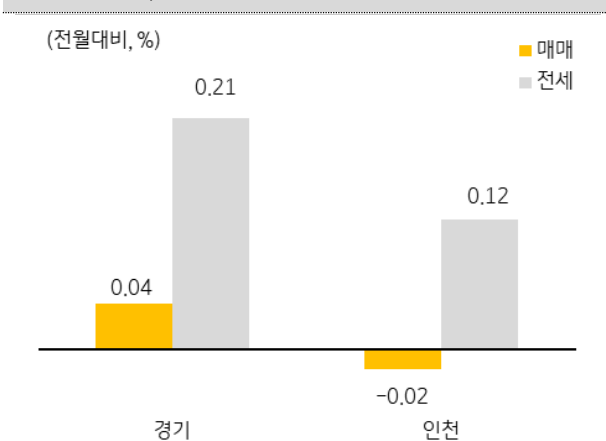


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 경기 매매가격 상승세 크게 둔화, 인천 3년만에 처음으로 하락 전환

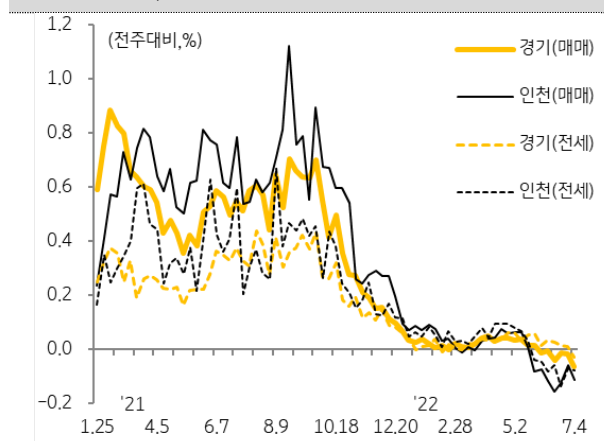
- 유형별로 아파트 매매가격은 경기와 인천 모두 전월대비 하락하였으며, 지역별로 경기의 수원, 안양, 광명, 용인, 인천의 연수구, 서구 등 다수의 지역에서 하락
- 전세가격은 인천의 상승폭이 크게 둔화된 가운데, 인천의 아파트는 매매가격과 함께 전세가격도 동반 하락

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



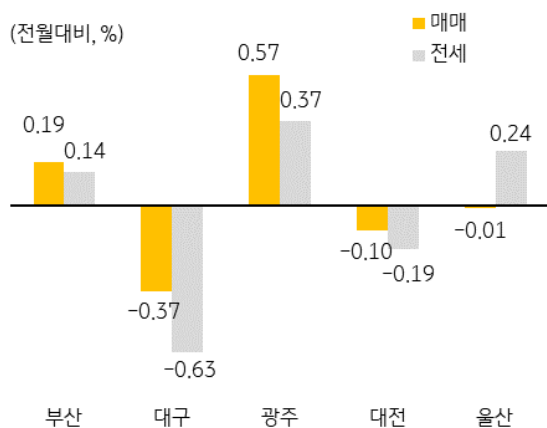
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 5개광역시 하락 지역 증가, 기타지방 상승세 둔화

### ■ (5개광역시) 울산의 매매가격 하락 전환, 대구와 대전 하락폭 확대

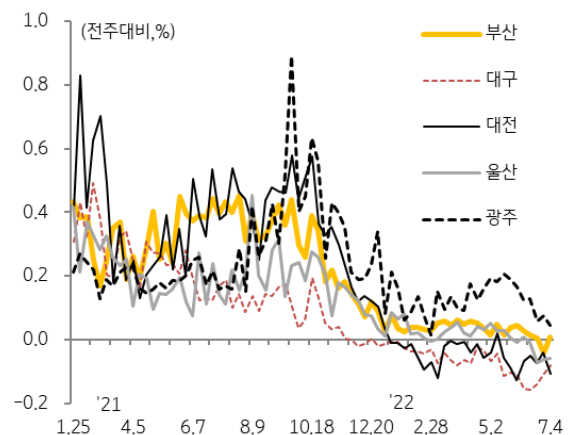
- 매매가격 상승세가 지속되던 광주와 부산도 6월 상승폭이 둔화되었으며, 울산은 2019년 10월 이후 처음으로 하락
- 대구는 상반기 하락세가 지속되고 있으며, 달서구는 전국에서 유일하게 1% 이상 하락. 대전은 동구를 제외한 4개 지역 모두 하락하면서 하락폭 확대

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

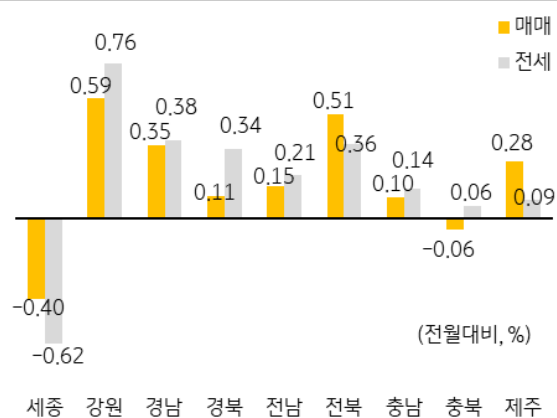


자료: KB국민은행

### ■ (기타지방) 전북 지난해 상반기 대비 상승폭 확대, 세종 역대 상반기 가장 큰 하락폭

- 기타지방은 상반기 전반적으로 상승세가 둔화되었으나, 전북은 상반기에 유일하게 전년동기보다 높은 상승률 기록('21년 3.41%, '22년 4.04%)
- 세종 매매가격은 하락폭이 소폭 둔화되었으나, 상반기 2.9%가 하락하면서 역대 상반기 중 하락폭이 가장 큰 상황

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



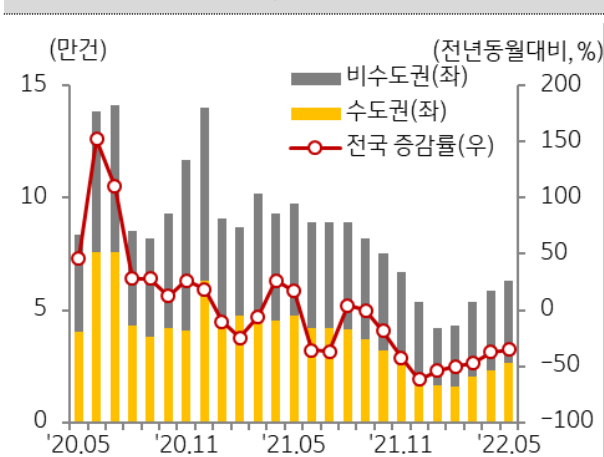
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택매매거래, 증가세를 지속하고 있으나 여전히 낮은 수준

### ■ 주택거래량은 4개월 연속 증가했으나 여전히 지난해 평균(8.5만호) 대비 크게 낮은 수준

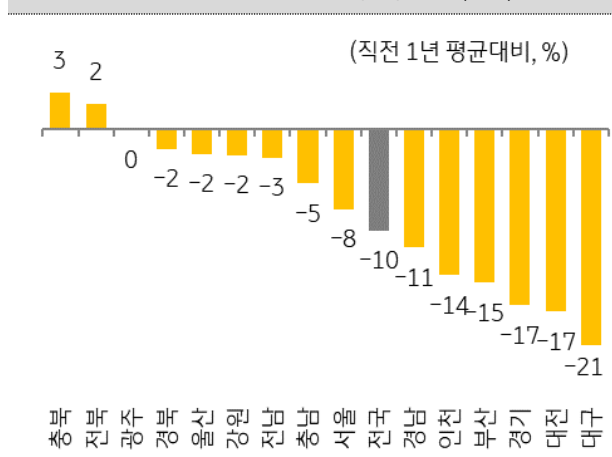
- 5월 주택매매거래량은 6만 3,200호를 기록하며, 전월대비 9.3% 증가
  - 주택거래량은 지난해 11월 이후 6개월 만에 6만 호를 상회
  - 직전 1년 평균 대비로는 9.6% 감소했으며, 수도권과 비수도권에서 각각 13.7%, 6.4% 감소
- 정부의 규제 완화 기조로 거래량은 완만하게 증가하고 있으나 금리 인상, 높은 매매가격에 대한 부담 등으로 매수세가 위축되어 있어 거래량 회복은 더디게 진행

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(5월)

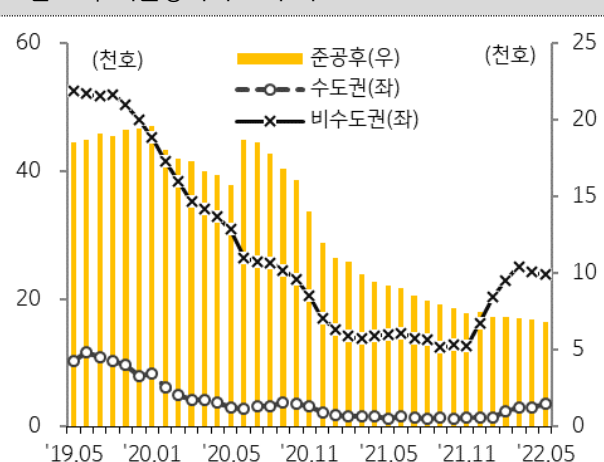


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트, 3개월째 2만 7천호 대에서 큰 변동 없는 상황

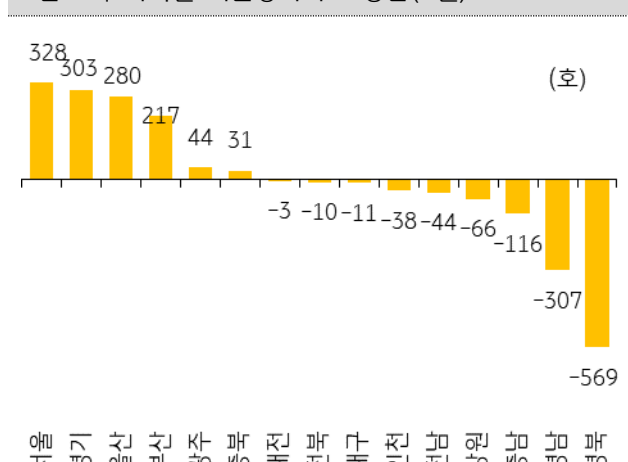
- 5월 미분양아파트는 2만 7,375호로 전월과 유사하나 수도권 미분양은 전월대비 20.0% 증가
  - 수도권 미분양 아파트(3,563호)는 아직 낮은 수준이나 올해 들어 4개월째 증가

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(5월)



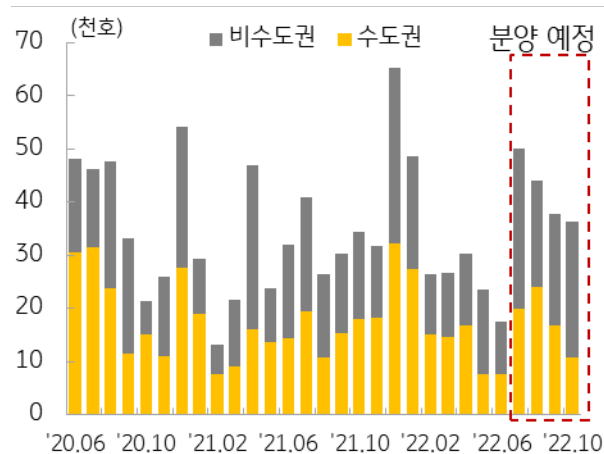
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 분양물량 최저 수준, 분양가 제도 개편 후 사업속도 회복 기대

### ■ 분양물량은 2021년 2월 이후 최저치를 기록하며 2만호 이하로 감소

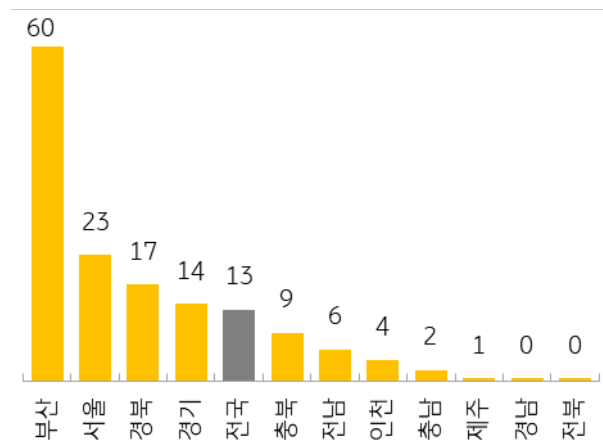
- 6월 분양물량은 약 1.7만호를 기록해 올해 들어 분양물량은 전반적으로 부족
  - 최근 1년 평균 대비 49.8% 감소했으며, 수도권(-56.7%)과 비수도권(-42.8%)에서 모두 감소
  - 분양가상한제와 고분양가 심사제가 개편되면서 그동안 일정이 지연되었던 사업장들의 사업진행 속도가 다소 빨라질 가능성 존재
- 청약경쟁률(13:1)은 지난해 보다 전반적으로 낮아진 가운데, 부산은 2개월 연속 50:1 상회

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약경쟁률(6월)

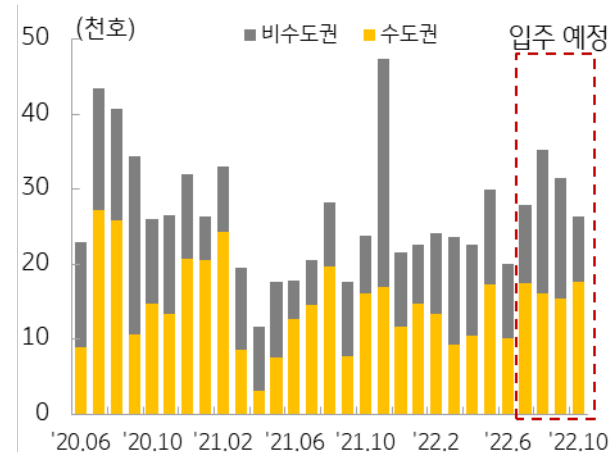


자료: 부동산114

### ■ 6월 입주물량은 올해 들어 최저치

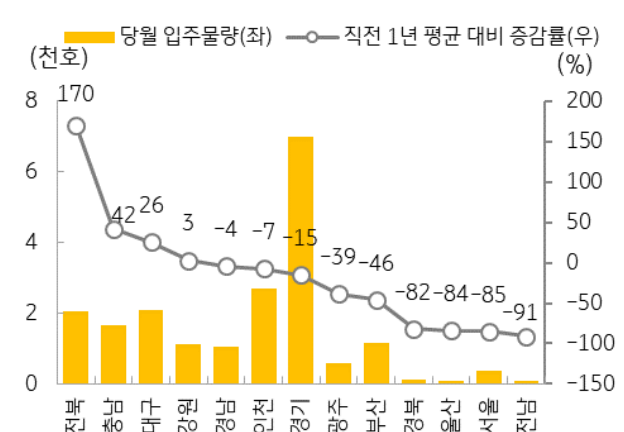
- 6월 입주물량은 약 2.0만호로 직전 1년 평균 대비 19.5% 감소했으며, 수도권(-26.5%)에서 비수도권(-11.0%)보다 큰 폭으로 감소
  - 상반기 입주물량은 전체적으로 충분하지 않은 상황이며 하반기 들어서야 다소 증가할 전망

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(6월)



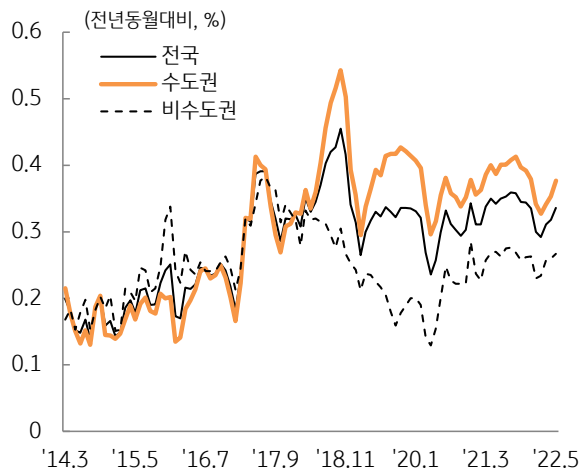
자료: 부동산114

## [토지] 전국 토지가격 및 거래량 모두 보합세 유지

### ■ 2022년 5월 전국 토지가격은 전월대비 0.34% 상승하며 전월과 유사

- 수도권(전월대비 +0.38%)과 비수도권(+0.27%) 토지시장은 큰 변동없이 유지
- 대부분의 지역에서 보합세를 유지하는 가운데, 수도권과 5개광역시를 중심으로 소폭 상승

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(5월)

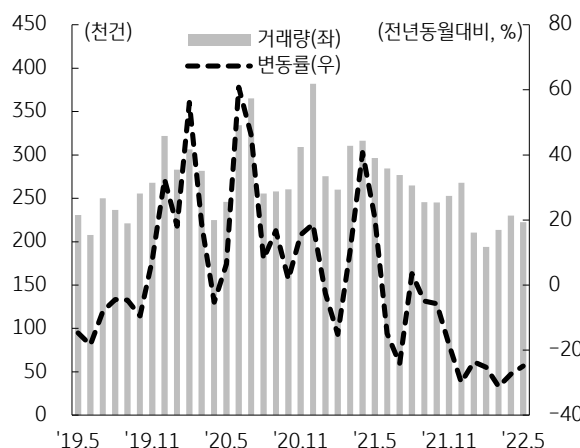
전국	0.34	경기	0.35
서울	0.41	강원	0.26
부산	0.36	충북	0.25
대구	0.28	충남	0.22
인천	0.30	전북	0.23
광주	0.28	전남	0.29
대전	0.35	경북	0.19
울산	0.31	경남	0.21
세종	0.40	제주	0.26

자료: 한국부동산원

### ■ 전국의 토지거래량은 22.3만건으로 전월대비 3.2% 감소

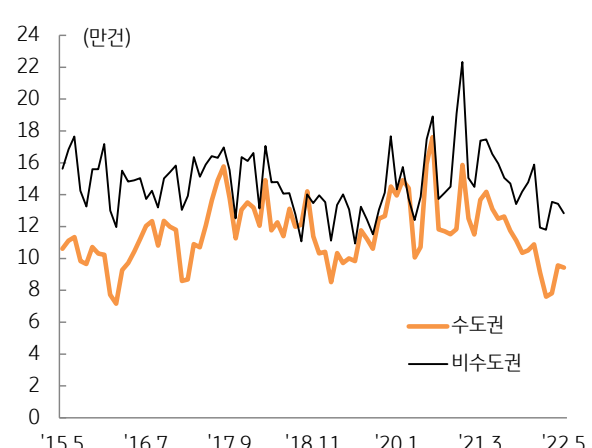
- 5월 토지거래량은 수도권과 비수도권 모두 감소세
- 수도권 9.4만건이 거래되며 전월대비 1.4% 감소한 반면, 비수도권은 12.8만건으로 전월대비 4.4% 감소
- 한편 지난 10년간 평균과 비교시 수도권과 비수도권의 거래량은 과거대비 각각 6.8%, 10.1% 가량 낮은 수준을 유지

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

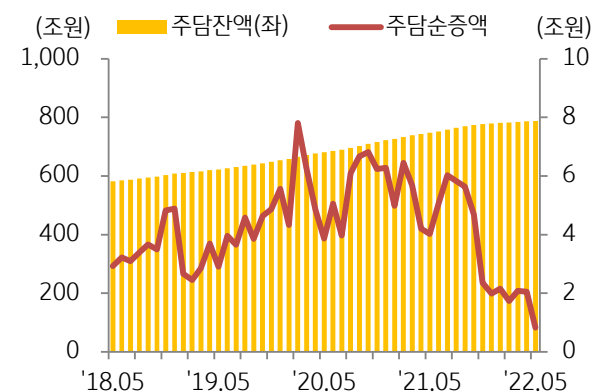


## [주택 금융] 주담대 성장세 5년래 최저, 신규대출금리 상승세 주춤

### ■ (대출 규모) 5년 4개월만에 월 주담대 순증액 1조원 이하로 하락

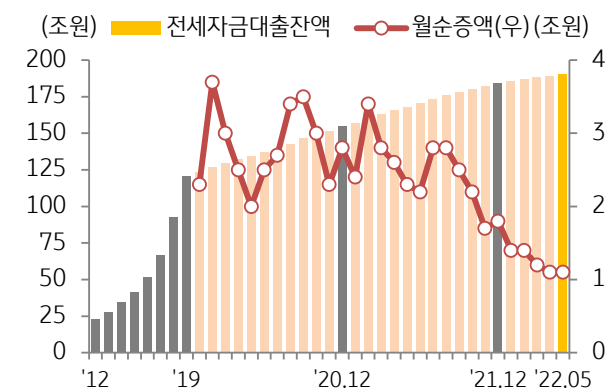
- 주택담보대출(전세대출포함) 5월 순증액은 0.8조원으로 전월 2.0조원의 절반 이하로 감소
  - 거래 위축, 금리 상승 등의 영향으로 대출 순증액 17년 1월 이후 처음으로 1조원 이하
- 전세자금대출 5월 순증액은 1.1조원으로 전월과 같은 역대 최저 수준 지속

그림 24| 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행

그림 25| 은행권 전세자금대출 규모 추이

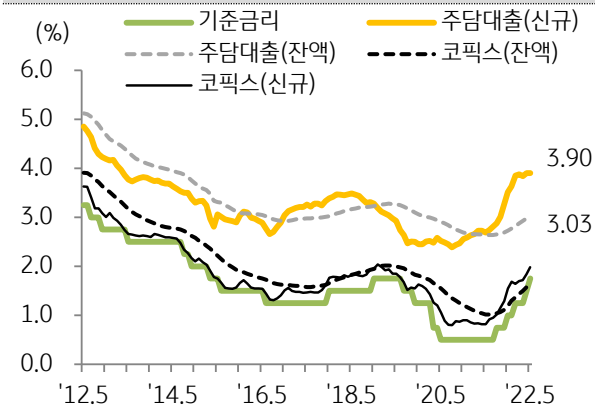


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 상승세 잠시 주춤, 연체율은 최저 수준 지속

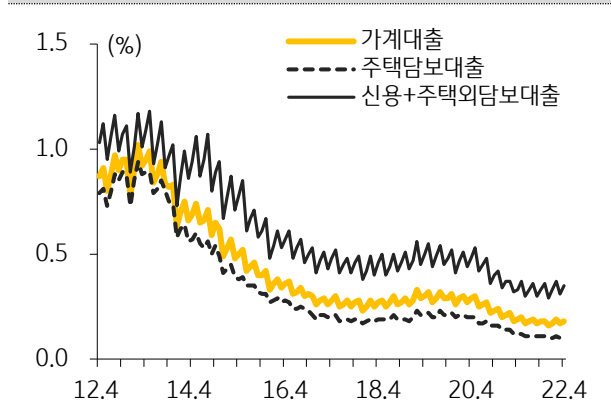
- 5월 주담대 신규 대출금리는 전월과 같은 3.90% 유지
  - 기준금리의 가파른 상승으로 은행권 조달금리(잔액기준) 역전, 조달금리도 장기간 상승 전망
  - 미국 금리 상승 전망 및 환율 영향 등으로 국내 기준금리 추가 상승에 대한 우려 심화
- 4월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.11%로 전월대비 0.01%p 상승

그림 26| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27| 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

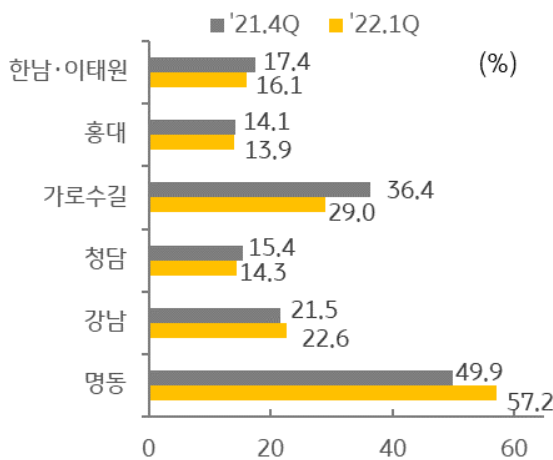


## [상가] 영업 활성화의 기대감으로 상가임대 국지적인 회복 움직임

### ■ 리테일 회복에 대한 기대감으로 일부지역에서 공실률 하락, 임대료 상승 전환

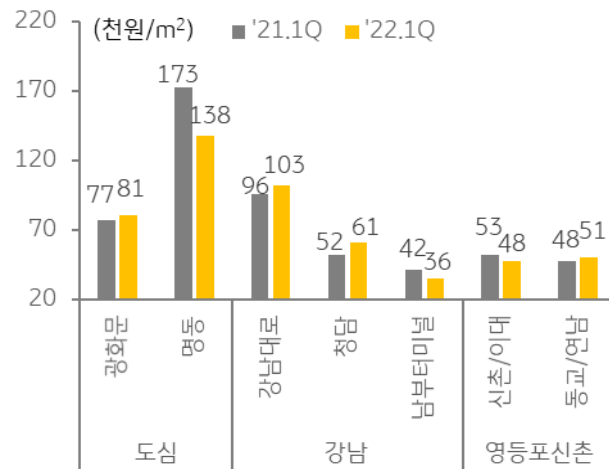
- 내국인 선호도 높은 가로수길, 청담 상권 공실률 하락, 강남대로, 청담 상가 임대료 상승전환
  - 지역별 임대료의 차별화가 심해지며 같은 지역내에서도 입지, 선호도에 따라 가격차이 심화
- 금리 상승에 따른 이자비용 및 상가 취득시 자기자본 조달비중 증가에 따른 부담 가중
  - 상가 취득시 적용받는 RTI(임대업 이자보상비율)규제 충족 대출한도가 감소

그림 28 | 주요 상권 공실률 추이



자료: CUSHMAN & WAKEFIELD

그림 28 | 상가(소규모 매장) 임대료 추이

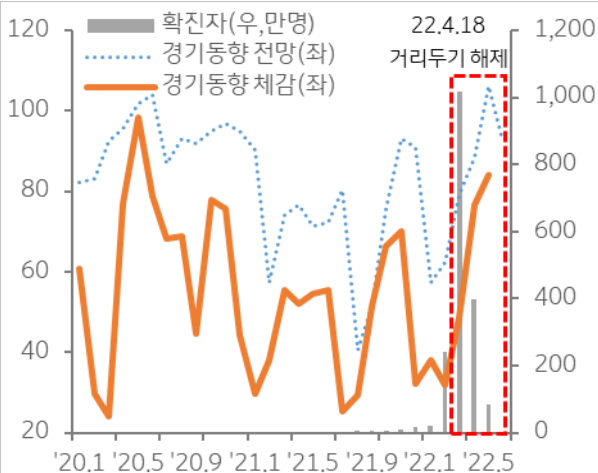


자료: 한국부동산원

### ■ 유행이 정점을 지났다는 전망과 일상회복 기대감 고조로 음식업종 경기동향 회복세

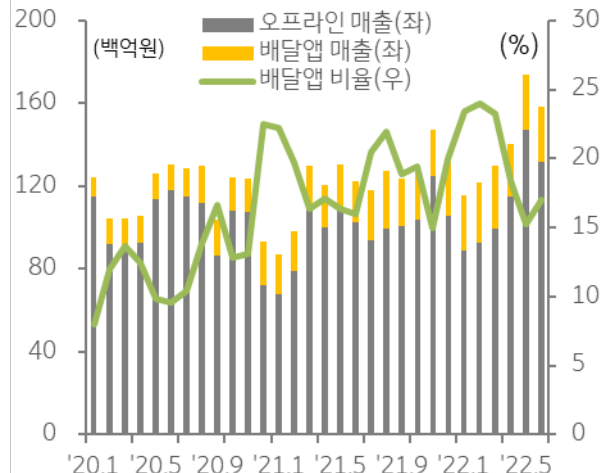
- 집합제한 완화로 외식 증가와 배달수수료 이슈 등으로 배달앱 비율 하락 추이
  - 5,6월 오프라인 음식업 매출 전년동월 대비 각 35%, 28% 증가, 상권 회복에 대한 기대감 증대
  - KB국민카드 매출분석결과 3월 코로나19 확진자수 급증(996만명)에도 불구하고 오프라인 매출 상승세

그림 29 | 소상공인 음식업종 경기동향 조사



주: ['매우악화'0-50-100-150-200 '매우호전']/(전체응답빈도수)  
 자료: 중소벤처기업부, 통계청

그림 31 | 음식업종 온·오프라인 매출 추이



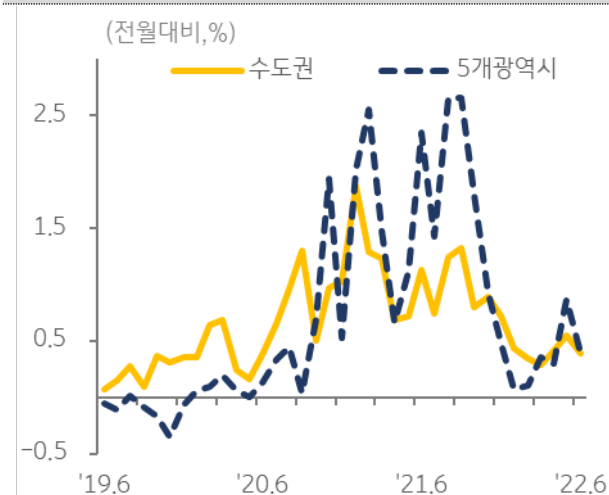
자료: KB국민카드 데이터마케팅부(카드매출)

## [오피스텔 매매] 오피스텔 가격 인천 하락 전환, 그 외 지역 상승폭 축소

### ■ 인천 오피스텔 전월대비 0.2% 하락, 전국 오피스텔 가격 상승률은 전월대비 절반수준

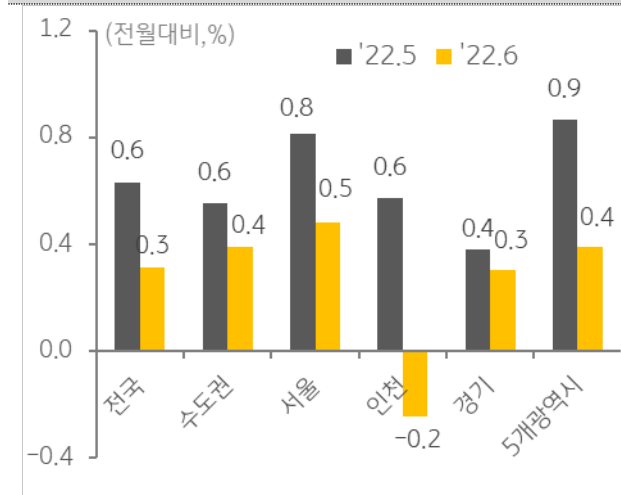
- 수도권 오피스텔 매매가격(0.4%)은 인천의 하락으로 상승폭(전월대비-0.2%p) 축소
- 5개광역시 매매가격(0.4%)도 상승폭(전월대비 -0.5%p) 절반이상 감소

그림 32 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



주: 전국 변동률은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB국민은행

그림 33 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

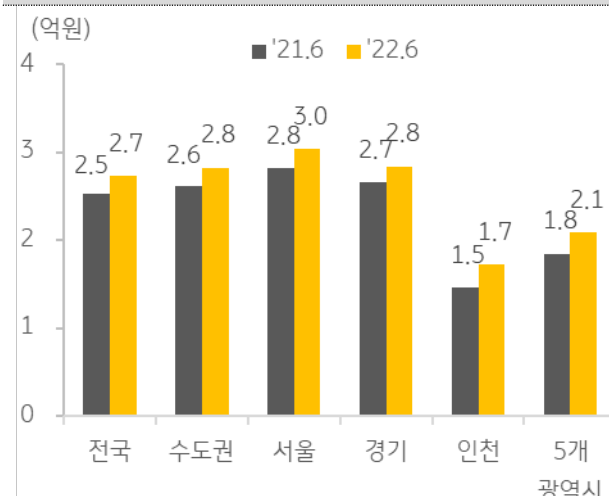


자료: KB국민은행

### ■ 서울 권역 오피스텔 상승률 둔화, 지역간 편차가 줄어드는 추세

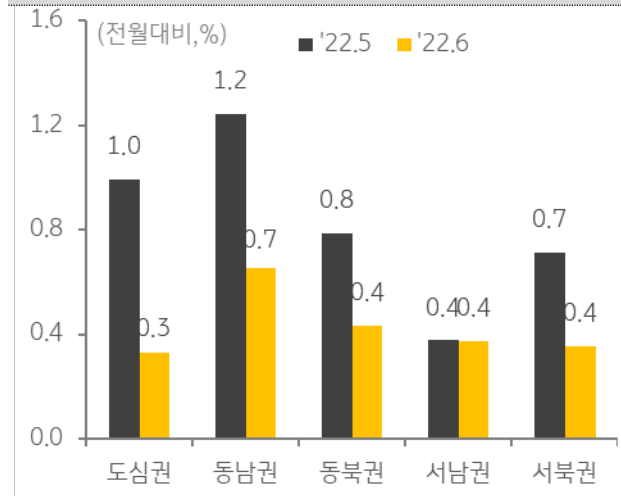
- 전월 1%이상의 상승률 보였던 도심권, 동남권은 상승폭(전월대비 각0.7%p, 0.5%p) 감소
- 동북권, 서남권, 서북권 모두 전월대비 0.4% 상승하여 유사한 흐름세 보임

그림 34 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB국민은행

그림 35 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



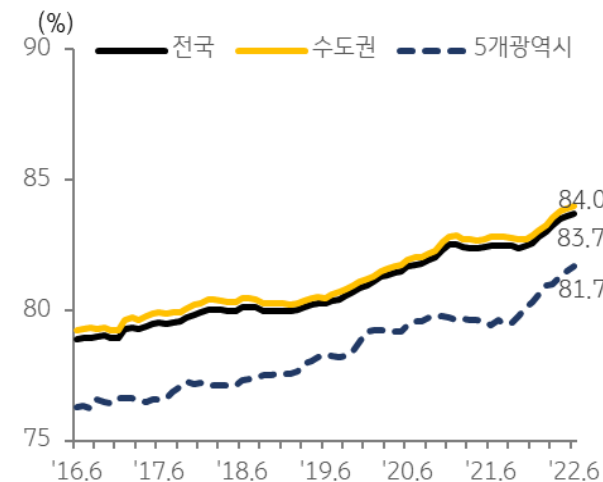
자료: KB국민은행

## [오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 상승세, 임대수익률 보합세

### ■ 전국 오피스텔 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 83.7%로 최고치 경신

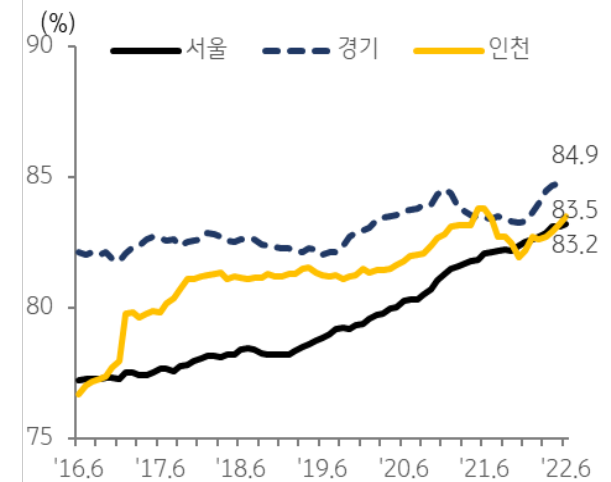
- 수도권 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 84.0% 기록
  - 인천(83.5%)의 매매전세비율은 2개월 연속 전국에서 가장 큰 폭(전월대비 0.3%p)으로 상승
- 소형 주택의 공급 부족과 임대차 계약갱신 요구권 행사 등이 매매전세비율 상승에 영향

그림 36 | 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(전국)



주: 전국 비율은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB국민은행

그림 37 | 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(수도권)

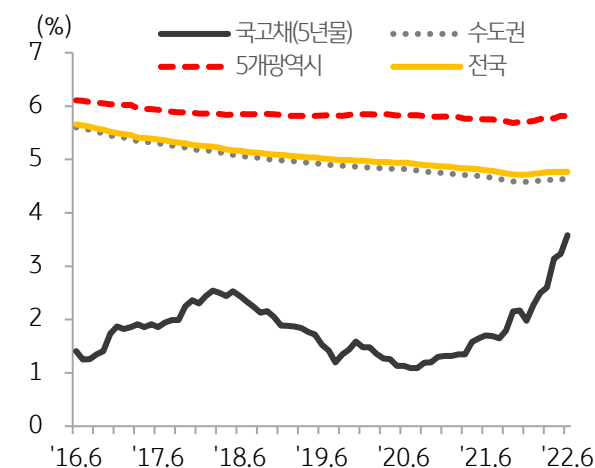


자료: KB국민은행

### ■ 오피스텔 임대수익률은 보합세, 국고채와의 Spread Gap 역대 최저치 경신 중

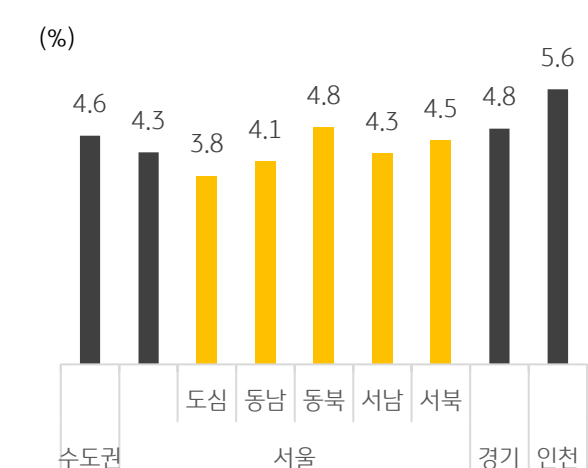
- 전국 오피스텔 임대수익률은 5월 4.8%를 기록하며 2022.2월이후 보합세 지속
  - 5개광역시와 수도권의 임대수익률 Gap 지속적으로 확대되는 추이
  - 국고채 - 오피스텔 임대수익률 Spread Gap 축소로 오피스텔에 대한 투자선호도 하락 가능성

그림 38 | 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

그림 39 | 수도권 오피스텔 임대수익률('22.6월)



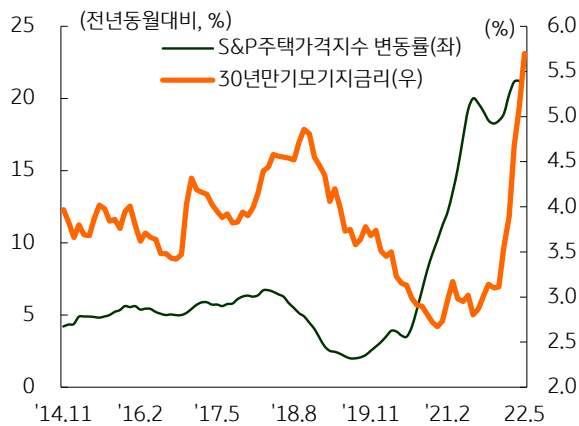
자료: KB국민은행

## [미국 주택시장] 금리 급등으로 모기지신청건수 빠르게 감소

### ■ 금리인상 여파로 대출 부담이 증가하는 가운데 모기지 신청건수 빠르게 감소

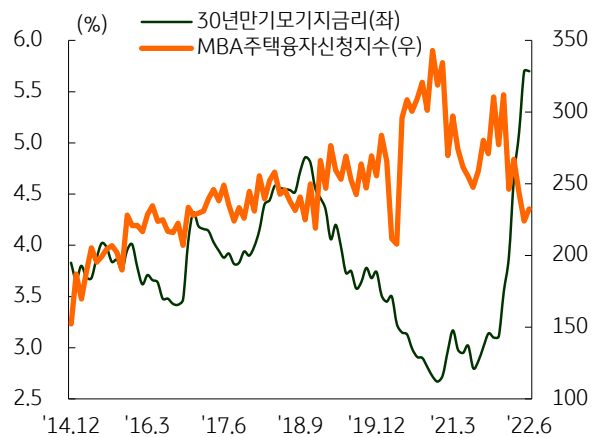
- 주택가격 상승세는 이어가나 상승폭은 둔화되는 모습, 금리인상으로 모기지 신청건수 급락
  - 4월 S&P 주택가격지수는 312.55로 전월대비 2.3% 상승하며 상승폭은 소폭 둔화
  - 30년 고정 모기지금리는 6월 5.81%(올해 1월 3.22%)로 급등하면서 이자 상환부담은 급증
  - 모기지은행협회가 집계한 신규 모기지 신청지수는 232.6으로 전년동월대비 8.9% 감소

그림 40| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 41| MBA모기지신청지수 추이

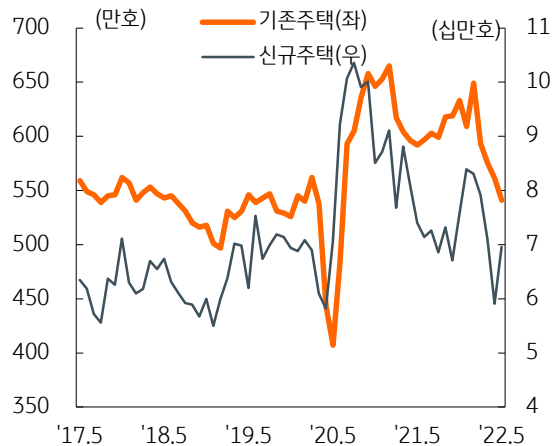


자료: Bloomberg

### ■ 금리부담에 따른 매수심리 위축 가능성이 대두되며 주택건설업계도 시장 위축에 경계

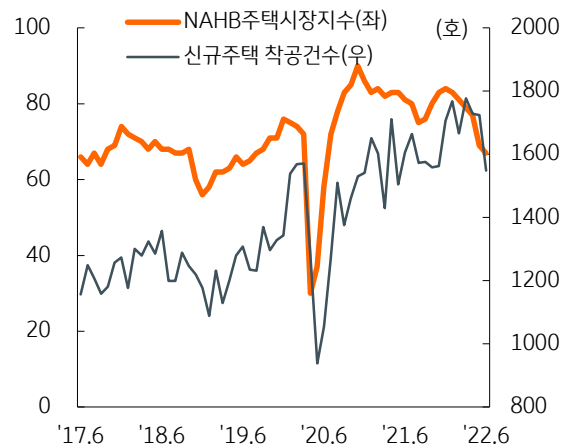
- 주택공급 물량 부족으로 가격상승세는 당분간 지속될 수 있으나 매매심리 위축 가능성에 무개
  - 금리인상 및 주택가격 상승으로 구입 부담이 높아지자 기존주택 판매량은 전월대비 감소
  - 한편 주요 은행권들은 주택건설업계에 대한 보수적인 투자 입장으로 선회

그림 42| 기존 및 신규주택 판매량 추이



자료: Bloomberg

그림 43| NAHB지수 추이



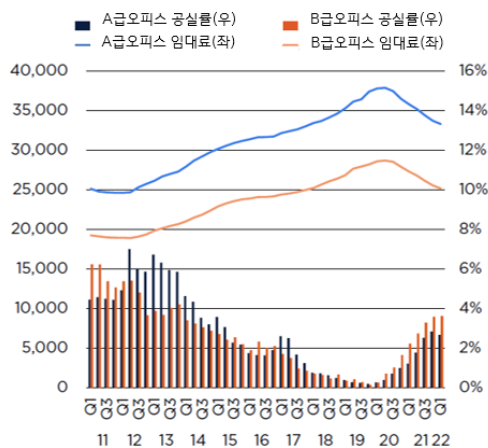
자료: Bloomberg

## [도쿄 오피스] 주요지역 임대료 조정 및 공실률 상승세 다소 둔화

### ■ 코로나 이후 오피스 임대시장은 다소 안정세를 보이는 상황

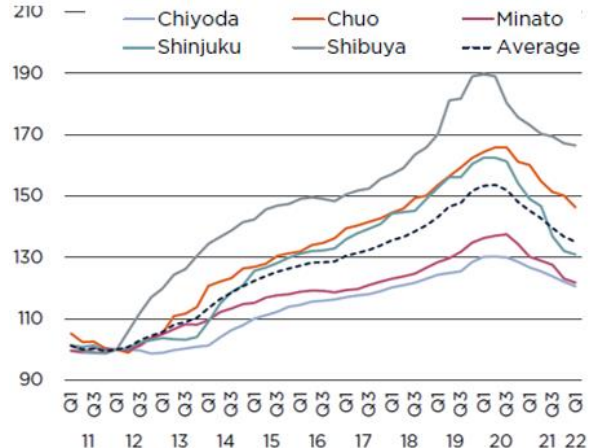
- 팬데믹 이후 처음으로 임대료 하락폭과 공실률 상승세가 둔화되는 등 임대시장은 안정되는 양상
- 도쿄 도심의 프라임급 빌딩 임대료는 3.3만엔/평으로 전분기 대비 1.2% 하락
- 도심5개지역 프라임급 오피스의 공실률은 2.7%로 전분기대비 0.1%p 하락에 그침

그림 30 | 도쿄도심 5개구역 임대료 및 공실률 추이



자료: Savills

그림 31 | A급 오피스 임대료지수 추이

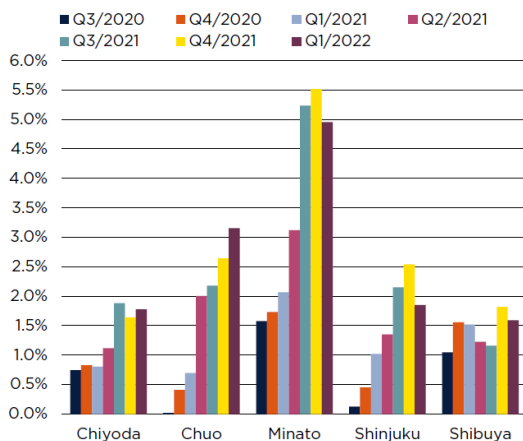


자료: Savills

### ■ 글로벌 경기 불확실성에도 불구하고, 도쿄 오피스 임대시장 정상화에 긍정적 전망 제기

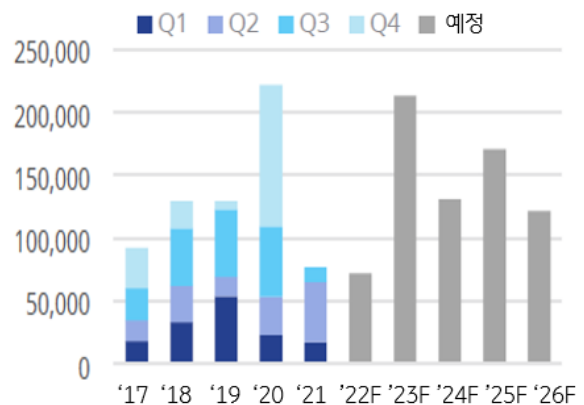
- 우크라이나 전쟁 및 인플레이션에 따른 글로벌 경기 불확실성 등 악조건에도 불구하고, 최근 도쿄 오피스 임대시장은 안정세를 보임에 따라 향후 회복 가능성에 기대
- 올해 오피스 신규 공급물량은 낮은 수준으로 임대시장 안정세를 이끌 전망
- 최근 기업들은 사무실 업무복귀를 준비하는 가운데 2023년 이후 증가하는 공급물량도 흡수할 수 있을 것으로 기대

그림 32 | 5개 주요지역의 오피스 공실률



자료: Savills

그림 33 | 도쿄 A급빌딩 신규 공급물량



자료: Colliers

FOCUS ISSUE

## 최근 외지인 주택 매매 동향 점검

부동산연구팀 정종훈 연구원

### 1. 주택 매매 및 외지인 거래 비중 동향

#### [외지인 거래]

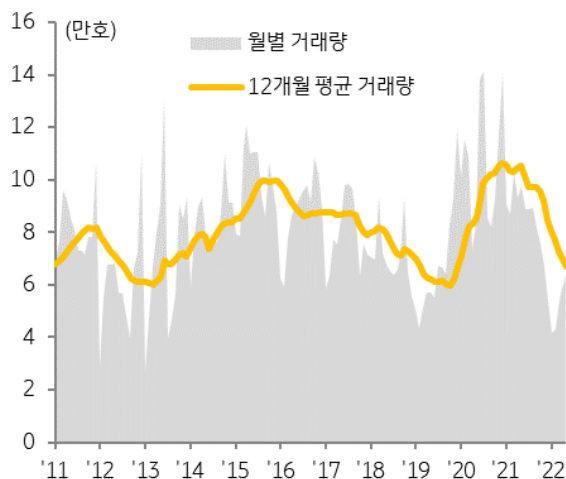
- 한국부동산원(부동산통계정보 R-ONE)은 매월 매입자 거주지별 주택 매매 거래 현황을 발표
- 외지인 거래는 해당 주택의 관할 시도 외 타 지역 거주자가 주택을 매매한 건수를, 외지인 거래 비중은 해당 지역의 전체 거래에서 외지인 거래가 차지하는 비중을 말함
- 타 지역 거주자가 참여하는 외지인 거래는 실거주 목적보다 투자 목적일 가능성이 높을 수 있기 때문에 주택 수요 변화에 중요한 요인으로 작용할 수 있음

#### ■ 주택 매매 거래는 2021년 4분기 이후 크게 감소, 2022년 들어 낮은 수준 유지

○ 주택 매매 거래는 2021년 4분기 이후 크게 감소했으며, 2022년 상반기에도 낮은 수준을 유지

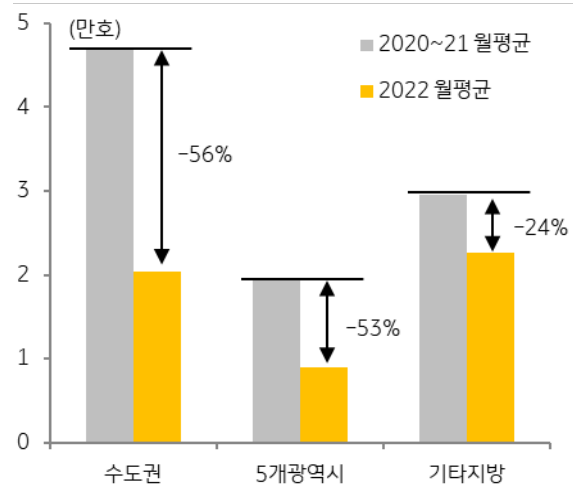
- 2019년까지 감소세를 보이던 매매 거래량은 2020년 이후 급증하면서 최근 2년간 연평균 100만 호를 상회
  - 2020년 128만 호가 거래되면서 2006년 통계 작성 이후 최고치를 기록했으며, 2021년에도 101만 5천 호가 거래되면서 높은 수준을 유지
- 2021년 하반기 이후 매매 거래량이 감소세로 전환되었으며, 2022년 1월 약 4만 호가 거래되면서 2013년 7월(3만 9천 호) 이후 가장 낮은 거래량을 기록
- 2022년 1~5월까지 매매 거래량은 소폭 증가하고 있으나 여전히 전년 동기 대비 45% 감소한 상황

그림 34| 전국 주택 매매 거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 35| 지역별 월평균 주택 매매 거래량 비교



주: 2022년은 1~5월까지 거래량 평균

자료: 부동산통계정보 R-ONE

○ 주택 매매 거래는 수도권을 중심으로 크게 줄었으며, 일부 광역시의 경우 수도권보다 더 큰 폭으로 감소

- 수도권은 월평균 매매 거래량이 2022년 상반기 약 2만 호를 기록, 2020~2021년 대비 56% 감소하면서 비수도권에 비해 심각한 매매 거래 침체 현상을 보임
- 비수도권은 광역시를 중심으로 월평균 매매 거래량이 크게 줄었으며, 부산(-57%), 대구(-65%), 대전(-56%)은 2022년 들어 월평균 매매 거래량이 과거 대비 50% 이상 감소
  - 기타지방은 거래량 감소세가 상대적으로 양호한 편이지만, 세종(-66%)은 전국에서 가장 큰 폭으로 거래량이 감소

## ■ 거래량 감소와 함께 주택시장이 크게 위축되었으나, 외지인 거래 비중은 증가세

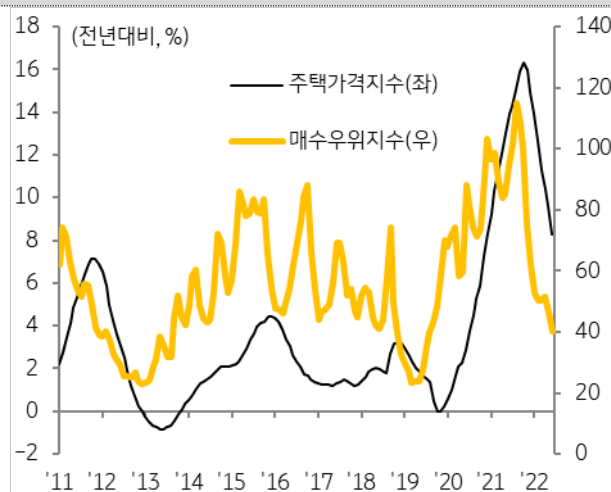
○ 2021년 4분기 이후 주택 매매가격 상승세가 크게 둔화되면서 매수자 우위 시장으로 빠르게 전환

- 전국 주택 매매가격은 2021년 15% 상승했으나 2022년 상반기 1.1% 오르는 데 그쳐, 전년 동기(7.2%) 대비 상승세가 크게 둔화
- 주택가격 급등, 금리 인상 등으로 매수세가 위축되면서 매수우위지수는 2021년 하반기 이후 하락세를 지속, 주택 매매시장은 매도자 우위 시장에서 매수자 우위 시장으로 빠르게 전환

○ 전반적으로 주택 매매 거래가 위축되면서 외지인 거래도 감소했으나, 전체 주택 매매 거래에서 외지인 거래가 차지하는 비중은 과거 대비 높은 수준을 유지

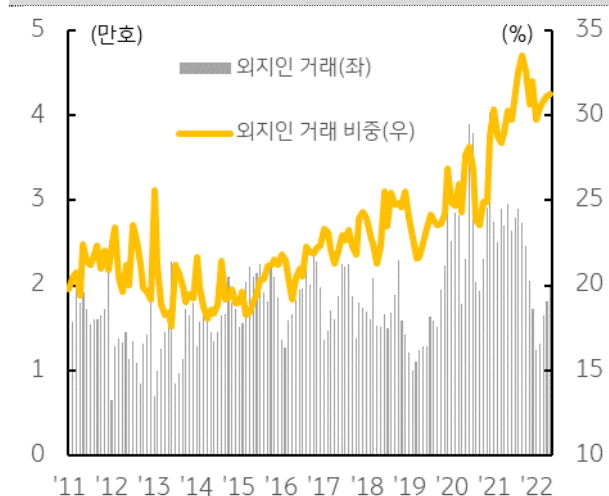
- 외지인 거래 비중은 2020년 이후 빠르게 확대되었으며, 2021년 31만 건이 거래되면서 처음으로 30%를 상회
  - 외지인 거래 비중은 2019년까지 평균 21% 수준을 유지해왔으나, 2020년 26%에 이어 2021년에는 30%를 상회

그림 36 전국 주택매매가격지수 및 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 37 외지인 주택 매매 거래 및 비중 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE



- 2022년 주택 매매 거래량이 과거 대비 크게 감소했음에도 외지인 거래 비중은 여전히 30%를 상회
  - 전체 매매 거래량 감소의 영향으로 외지인 거래량도 2022년 5월까지 6만 건을 기록하면서 전년 동기(10만 건) 대비 40% 감소했으나, 외지인 거래 비중은 지난해와 유사한 수준을 유지(2021년 30.7%, 2022년 30.8%)
  - 2022년 초반 이후 월평균 매매 거래량이 소폭 회복세를 보이면서 외지인 거래 비중도 동반 상승세를 기록(2022년 1월 29.8%, 2월 30.5%, 3월 30.9%, 4월 31.1%, 5월 31.3%)

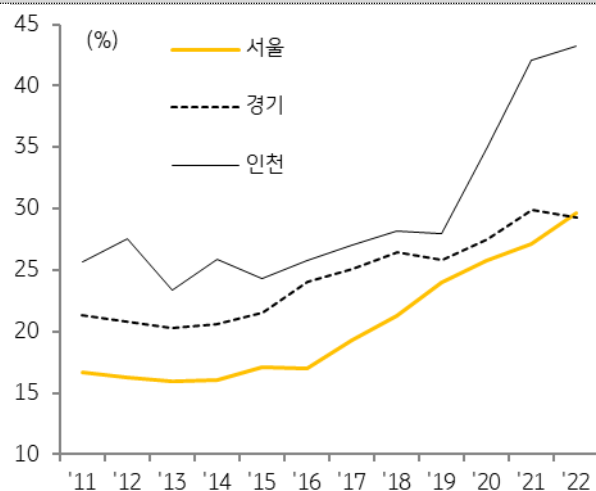
## 2. 외지인 거래 비중 지역별 동향

### ■ 수도권과 인천을 제외한 5대광역시는 증가세, 일부 지역은 감소세 전환

○ 외지인 거래 비중은 수도권의 경우 서울과 인천은 증가세, 경기도는 감소세로 전환

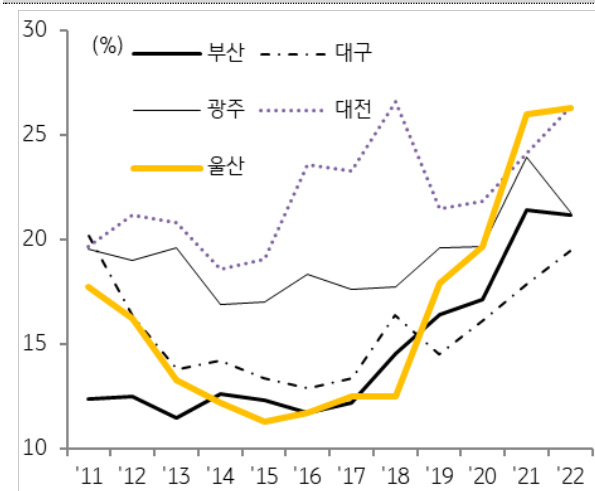
- 서울 주택을 매수하는 외지인 비중은 2013년 15.9%에서 2021년 27.1%까지 증가했으며, 2022년 상반기에는 29.6%를 기록하며 상승폭을 확대
  - 2022년 5월까지 외지인 거래 비중이 가장 높은 지역은 용산구(39.3%), 증가폭이 가장 크게 확대된 지역은 금천구(2021년 26.8%에서 2022년 37.0%로 10.2%p 증가)가 차지
- 경기와 인천의 외지인 거래 비중은 비슷한 수준을 유지하다 2019년 이후 인천이 급등
  - 경기와 인천은 2019년 각각 25.8%, 28.0%를 기록했으나, 이후 인천이 증가폭이 크게 확대되면서 2021년 40%를 상회
  - 인천은 2021년 주택 매매가격이 크게 상승했는데, 당시 외지인의 매수 수요가 급증하면서 가격 상승 요인 중 하나로 작용한 것으로 판단
  - 2022년 들어 외지인 거래 비중은 인천은 증가세를 지속하는 반면 경기도는 감소세로 전환

그림 38 수도권 지역별 외지인 거래 비중 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 39 5개광역시 지역별 외지인 거래 비중 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

○ 5개광역시는 외지인 거래 비중이 상대적으로 낮은 편이나, 광주를 제외한 지역은 증가세를 지속

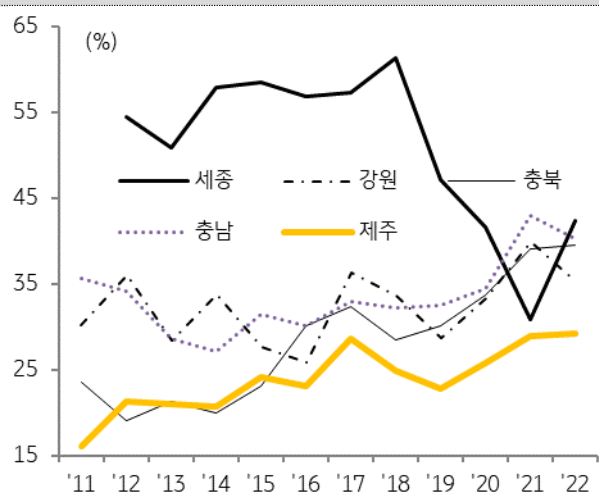
- 5개광역시 중 외지인 거래 비중이 가장 크게 증가한 지역은 울산이며, 최근 대전도 증가폭이 확대
  - 울산은 2018년 이후 주택 매매가격 상승세를 주도하던 남구와 중구를 중심으로 외지인 거래량이 크게 증가했으며, 2020년 이후 동구와 북구로 증가세가 확대
  - 대전은 2018년 26%를 상회하던 외지인 거래 비중이 2019년 21%로 감소했으나, 이후 최근까지 증가세가 지속되면서 2022년 현재 5대광역시 중 가장 높은 비중을 기록
- 부산과 광주는 외지인 거래 비중이 21%를 기록하며 증가세가 지속되었으나, 2022년 들어 감소세로 전환
  - 2010년대 중반 이후 지속적으로 상승하던 부산과 광주의 외지인 거래 비중은 2022년 들어 감소세로 전환했으나, 과거 대비 여전히 높은 수준을 유지(2011~2020년 연평균 외지인 거래량은 부산 13.3%, 광주 18.5%)

## ■ 기타지방은 강원권이 변동성이 크며, 2022년 들어 지역에 따라 방향성에 차이 존재

○ 강원권과 충남권은 외지인 거래 비중이 감소한 반면 세종은 증가세로 전환

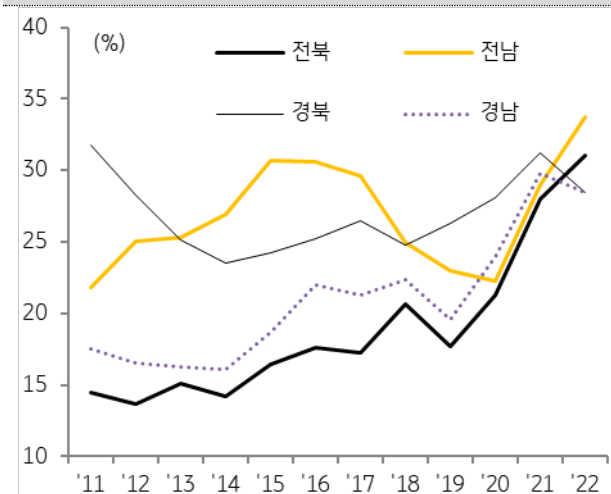
- 강원권은 2022년 외지인 거래 비중이 가장 큰 폭으로 감소하면서 상대적으로 변동성이 큰 흐름을 보임
  - 2017년 이후 상승과 하락을 반복하고 있으며 단기 변동성이 가장 크게 나타남
- 충남권은 2022년 들어 외지인 거래 비중이 소폭 감소했으나 여전히 40%를 상회하면서 인천, 세종에 이어 높은 수준을 유지
- 세종은 외지인 거래 비중이 2021년 30.8%까지 감소했다가 2022년 상반기 42.4%까지 상승했으나, 최고점을 기록한 2018년 61.3% 대비 크게 낮은 수준
  - 다만 세종은 2012년 특별자치시 출범과 함께 2018년까지 많은 중앙 행정기관이 이주하면서 신규 분양과 입주가 본격화되었고, 이에 따라 외지인 거래가 증가할 수밖에 없는 상황이었음

그림 40 | 세종·강원·제주·충청권 외지인 거래 비중 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 41 | 전라권·경상권 외지인 거래 비중 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

○ 전라권은 외지인 거래 비중의 증가세가 지속되고 있는 반면, 경상권은 감소세로 전환

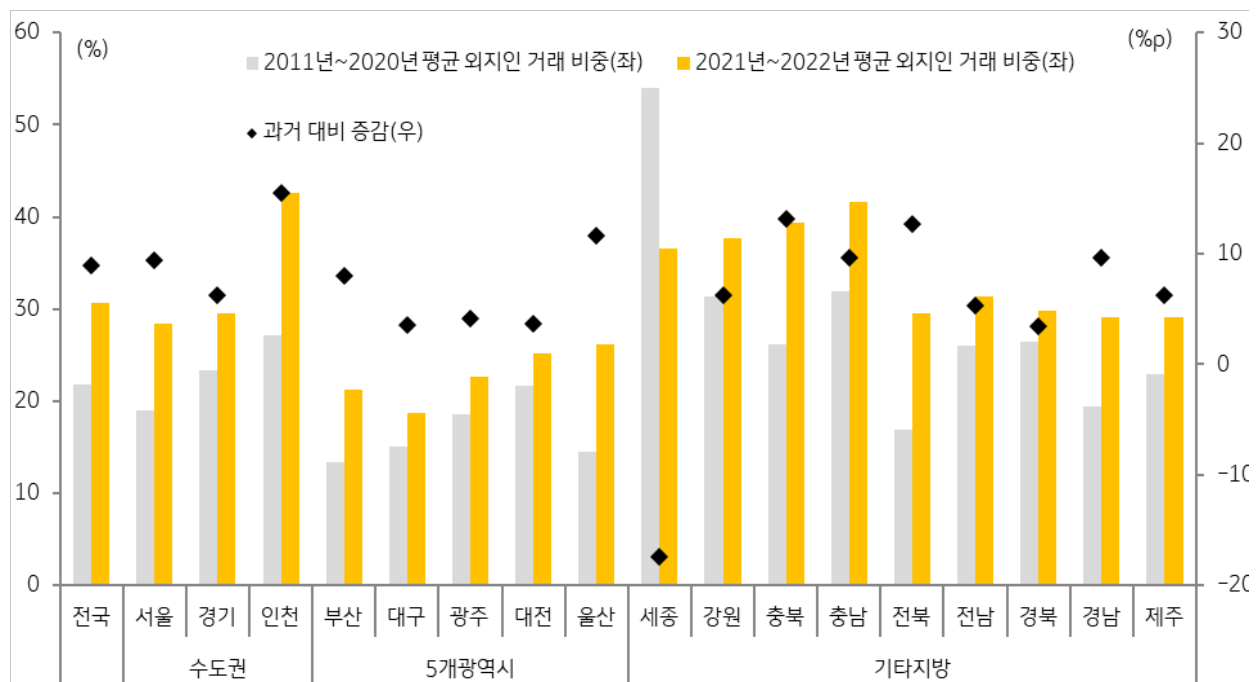
- 전라권은 2022년 외지인 거래 비중이 전국에서 가장 큰 폭으로 확대
  - 세종을 제외하고 2021년 대비 2022년 가장 큰 폭의 증가세를 기록(전북 3.0%p, 전남 4.8%p 증가)
- 경상권은 외지인 거래 비중이 기타지방에서 가장 낮으며 2022년 들어 감소세로 전환
  - 주택시장 침체에도 불구하고 대구는 외지인 거래 비중이 증가한 반면, 인근 지역은 외지인 거래가 위축되면서 경남과 경북이 각각 1.4%p, 2.8%p 감소세를 기록

## ■ 인천은 최근 외지인 거래 비중이 전국에서 가장 높은 수준 기록

○ 인천은 2021~2022년 외지인 거래 비중이 전국에서 가장 높으며, 과거 대비 가장 큰 폭의 증가세를 기록

- 인천은 올해도 외지인 거래 비중이 43.2%로 전국에서 가장 높은 반면, 서울은 평균 수준을 유지하는 데 그침
  - 인천은 2011~2020년 과거 10년 평균 거래량(27.1%) 대비 전국에서 가장 큰 폭의 증가세를 기록
- 5개광역시시는 모두 외지인 거래 비중이 낮은 수준을 기록하며, 대구는 20% 미만으로 전국에서 가장 낮음
  - 대구의 경우 2022년 주택가격이 급락하면서 외지인 거래 비중도 지난해 12월 28%에서 올해 3월 15%까지 감소
- 기타지방은 강원권, 세종과 충청권을 중심으로 높은 외지인 거래 비중을 기록

그림 42| 지역별 과거 10년(2011~2020년) 대비 최근(2021~2022년) 외지인 거래 비중 증감 현황



자료: 부동산통계정보 R-ONE

## ■ 한편 서울 거주자의 외지 주택 거래 비중은 감소하고, 대전 등 일부 지역에 집중

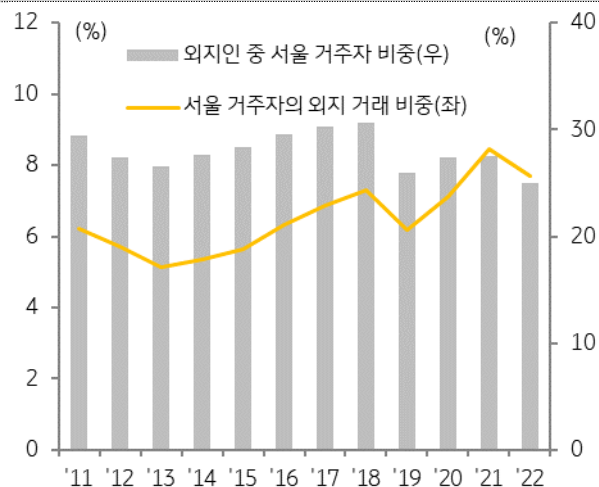
○ 2022년 들어 서울 거주자의 외지 주택 거래 비중은 감소세를 기록

- 서울 거주자의 외지 주택 거래 비중은 전반적인 외지인 거래 증가세와 함께 2021년 8.5%로 최근 들어 가장 높은 수치를 기록했으나 2022년 들어 7.7%로 감소
- 외지인 거래에서 서울 거주자가 차지하는 비중은 2020년 27.5%로 전년 대비 1.54%p 상승했으나, 전반적으로 외지인 거래 비중이 급증한 2021년에는 27.6%로 소폭 감소
  - 실제로 주택소유통계에 따르면, 2020년 주택을 2채 이상 소유한 다주택자의 23.9%(전국 1위)가 경기도에 거주해 서울(16.6%)보다 높은 비중을 차지

○ 외지인 거래에서 서울 거주자 비중은 세종이 가장 크게 감소한 반면 대전은 역대 최고 수치를 기록

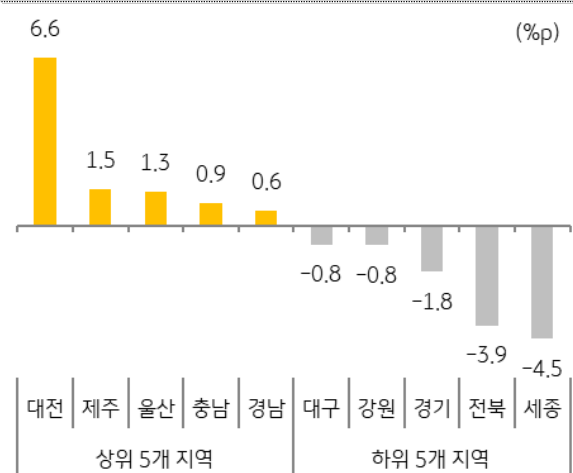
- 전체 외지인 거래에서 서울 거주자가 차지하는 비중은 세종, 전북 등 8개 지역에서 감소세를 기록
  - 특히 세종(14.6%)은 2018년 31.1%까지 증가했으나, 이후 중앙 행정기관 등의 이전 이슈가 사라지면서 서울 거주자 거래 비중이 크게 감소
  - 반면 대전(24.6%)은 전년 대비 6.6%p 증가하면서 서울 거주자의 매수세가 가장 큰 폭으로 증가

그림 43 서울 거주자의 외지 주택 거래 추이



자료: KB국민은행

그림 44 외지인 거래에서 서울 거주자 거래 증감 지역



주: 2021년 대비 2022년 비중 증감

자료: 부동산통계정보 R-ONE

## 3. 외지인 거래 비중 변화에 따른 시사점

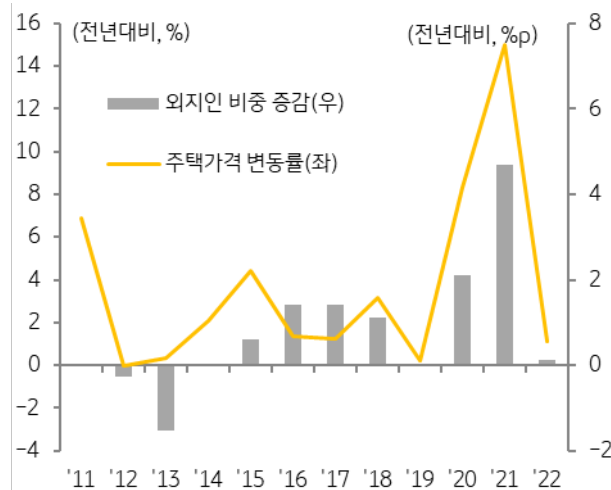
### ■ 외지인 거래 비중은 주택가격 변동에 영향을 미치는 요인 중 하나로 작용

○ 외지인의 주택 매수는 해당 지역의 주택가격 상승을 견인하는 요인 중 하나로 작용 가능

- 외지인의 주택 매수는 실거주보다 투자 목적으로 이루어질 가능성이 높음

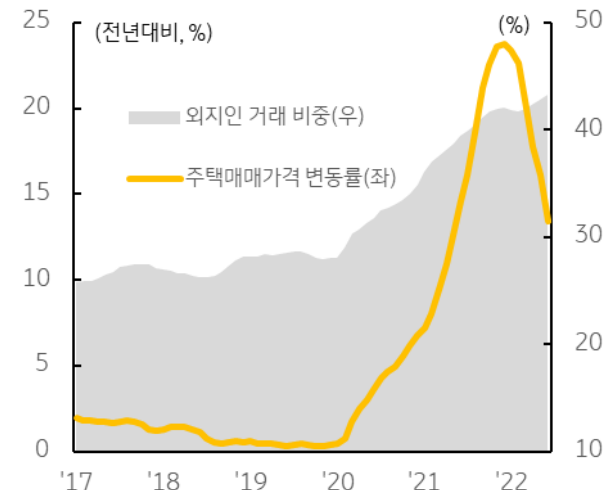
- 결혼, 취업 등 실거주 목적으로 타지 주택을 매수하는 경우도 있으나, 최근 나타나는 외지인 거래 비중의 급격한 변동은 실거주 수요보다 주택시장 호황에 따른 투자 수요 증가의 영향으로 판단
- 외지인 거래 비중 변화와 주택가격 변동 사이 선후 관계는 명확하지 않으나, 수요 증가에 따른 가격 상승이라는 양의 상관관계가 존재하는 것으로 분석
  - 해당 지역 내의 기본적인 실거주 수요에 외지인 투자 수요가 더해지면서 수요 증가에 따른 가격 상승으로 이어질 가능성이 높으며, 이는 다시 투자 수요 유입으로 연결될 수 있음
  - 전국 주택 매매가격이 크게 상승한 2021년(15%)에 외지인 거래 비중도 큰 폭으로 증가(4.7%p)
  - 인천은 2020년 이전 외지인 거래 비중이 30% 미만이었으나 2021년 40%를 상회했으며, 주택 매매가격도 2021년 23.8%를 기록하며 역대 최고 상승률을 기록

그림 45] 주택가격 변동률과 외지인 거래 비중 증감 추이



자료: KB국민은행, 부동산통계정보 R-ONE

그림 46] 인천 외지인 거래 비중과 주택가격 변동률 추이



주: 외지인 거래는 12개월 평균

자료: 부동산통계정보 R-ONE

○ 외지인 주택 수요는 주택가격 상승기에는 가격 상승세를 부추기는 반면, 하락기에는 가격 하락폭을 확대시킬 가능성도 존재

- 주택가격이 수요와 공급, 정부 정책, 거시경제, 시장 참여자 심리 등 여러 요인의 영향을 받는 상황에서, 주로 투자 목적으로 이루어지는 외지인 거래 비중 변화는 주택 수요 변동에 민감하게 작용할 수 있음
- 특히 서울 거주자의 광역시 및 기타지방 거래와 같이 인접 지역을 벗어난 타 지역에서 이루어지는 외지인 거래는 비중이 높을수록 투자 목적일 가능성은 더욱 증가

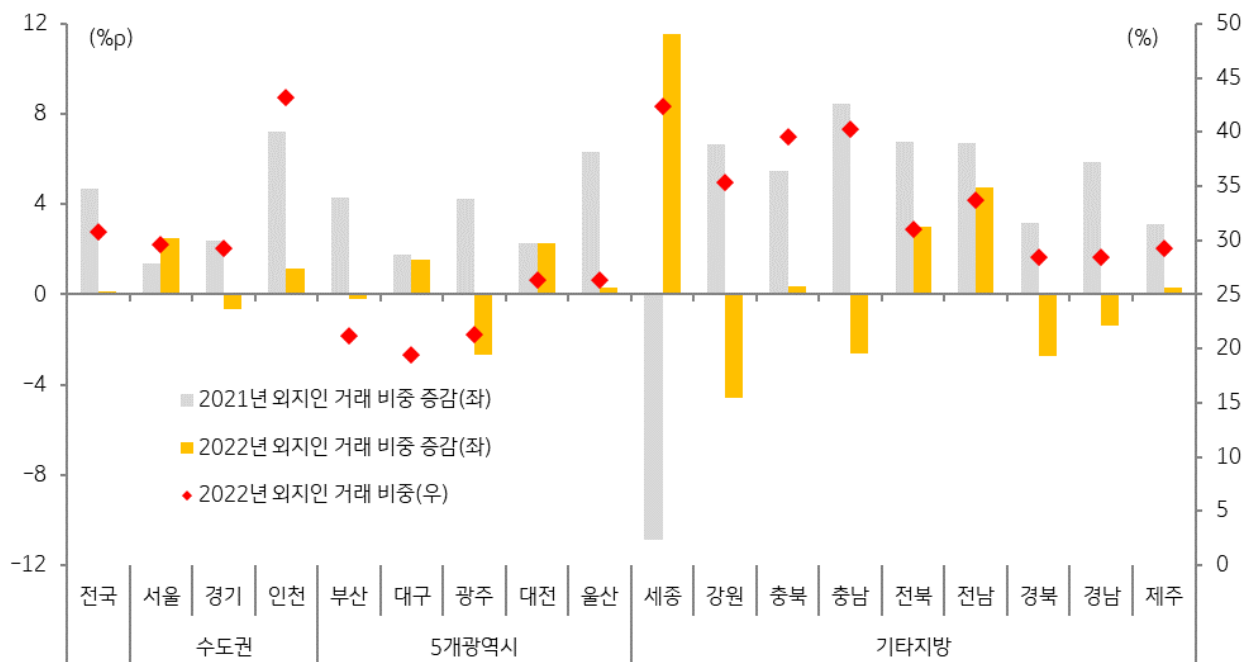
## ■ 최근 비수도권을 중심으로 외지인 거래 비중 감소 지역이 증가함에 따라 유의할 필요

○ 2022년 들어 비수도권을 중심으로 외지인 거래 비중이 감소하는 지역이 증가

- 외지인 거래 비중은 2021년까지 전국 대부분 지역에서 증가세를 보였으며, 증가폭도 확대되는 추세를 기록

- 그러나 2022년 수도권 1개 지역(경기)과 비수도권 6개 지역(부산, 광주, 강원, 충남, 경북, 경남)에서 전년 대비 감소세를 보였으며, 그 외 지역에서도 증가세가 둔화
- 주택가격 급등, 대출 및 세금 규제, 금리 인상 등에 따라 주택시장의 위축되면서 향후 추가적으로 외지인 거래 비중이 감소할 가능성도 존재
- 지난해까지 전국 대부분 지역에서 외지인 거래 비중이 크게 증가했기 때문에 최근 일부 감소한 지역 일지라도 아직까지 과거 대비 높은 수준을 유지
- 그러나 투자 목적의 가능성이 큰 외지인 거래 비중이 높거나 최근 크게 증가한 지역은 전반적인 주택시장 하락기에 타 지역보다 빠르게 조정될 가능성이 존재함에 따라 지속적인 관찰이 필요
  - 반면 외지인 거래 비중이 낮거나 변동폭이 작은 지역은 그 외 지역보다 상대적으로 실거주 수요를 중심으로 거래가 이루어질 가능성이 높음

그림 47 | 2021-2022년 전년 대비 지역별 외지인 거래 비중 증감 및 2022년 현황



자료: 부동산통계정보 R-ONE