



Data insight report 03
부동산 등기데이터를 이용한 지역 간 거래분석



연구진

서울연구원 도시정보실 빅데이터분석팀

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

목차

| | |
|---|-----------|
| 01 들어가며 | 1 |
| 1_통계작성 이래 토지거래량 최대 | 1 |
| 2_새로운 데이터의 공개 : 대법원 등기데이터 | 2 |
| 3_데이터에 대한 간략한 개요 | 3 |
| 02 부동산을 누가 얼마나 가지고 있을까? | 3 |
| 1_부동산은 얼마나 많을까?: 부동산등기 현황 | 4 |
| 2_부동산은 누가 가지고 있을까: 부동산 소유현황 | 6 |
| 3_누가 어디 부동산을 샀을까?: 전국 부동산 거래(매매) | 8 |
| 03 수도권에서는 누가 어디 부동산을 샀을까?: 수도권 내 부동산 거래 현황 | 14 |
| 1_수도권 내에서 팔린 부동산 | 13 |
| 2_수도권 내에서 구매한 부동산 | 15 |
| 3_어디서 어디를 사고 있는가: 부동산 거래 방향 분석 | 21 |
| 4_많이 팔리고 많이 산 지역 | 23 |
| 5_수도권 내 지역 간 부동산 거래 우위 관계: 순매수량 | 24 |
| 04 결론 | 30 |
| 1_분석의 시사점 | 32 |
| 2_자료의 활용방안 | 33 |
| 자료출처 | 34 |
| 부록 | 35 |

그림 목차

| | |
|---|----|
| [그림 1-1] 서울 전경 | 1 |
| [그림 1-2] 대법원 등기정보광장 (https://data.iros.go.kr/) | 3 |
| [그림 2-1] 전국 17개 광역시도별 등기 구분 수 | 5 |
| [그림 2-2] 서울시 자치구별 부동산등기 수 | 5 |
| [그림 2-3] 전국 소유유형별 등기 구분 수 | 6 |
| [그림 2-4] 서울시 소유유형별 부동산등기 수 | 7 |
| [그림 2-5] 서울시 자치구별 부동산 소유구분별 비율 | 7 |
| [그림 2-6] 소유권이전등기(매매) 신청 매수인 현황(주소지별) 자료제공 페이지 | 8 |
| [그림 2-7] 광역시도별 누적매도량 그래프(2012~2020) | 9 |
| [그림 2-8] 광역시도별 누적매수량 그래프(2012~2020) | 10 |
| [그림 2-9] 수도권 비수도권 매수·매도 비중 | 11 |
| [그림 3-1] 수도권 구분·연도별 매도량 | 14 |
| [그림 3-2] 수도권 읍면동별 매도량 지도 | 14 |
| [그림 3-3] 서울시 법정동별 매도량 지도 | 15 |
| [그림 3-4] 수도권 구분별·연도별 매수량 | 16 |
| [그림 3-5] 서울시 시군구별 매수량 지도 | 17 |
| [그림 3-6] 수도권 시군구별 내부·외부 매수량 그래프 | 18 |
| [그림 3-7] 수도권 인구 천명당 매수건수 (2012~2020년 연도별 평균) | 19 |
| [그림 3-8] 수도권 매수·매도 Network diagram | 20 |
| [그림 3-9] 수도권 시군구간 매수지-매도지 유선도, 상위1% 거래량 | 22 |
| [그림 3-10] 서울시 자치구간 매수지-매도지(읍면동) 유선도, 상위1% 거래량 | 23 |
| [그림 3-11] 순매수량 도식 | 25 |
| [그림 3-12] 수도권 시군구별 누적순매수량 2012~2020 | 27 |

| | |
|---|----|
| [그림 3-13] 수도권 누적순매수량 2012~2020 상위 10개 거래쌍 | 29 |
| [그림 4-1] 수도권 전체 매수량 흐름 | 31 |
| [그림 부록-1] 2012년 수도권 순매수 유선도 | 35 |
| [그림 부록-2] 2013년 수도권 순매수 유선도 | 36 |
| [그림 부록-3] 2014년 수도권 순매수 유선도 | 37 |
| [그림 부록-4] 2015년 수도권 순매수 유선도 | 38 |
| [그림 부록-5] 2016년 수도권 순매수 유선도 | 39 |
| [그림 부록-6] 2017년 수도권 순매수 유선도 | 40 |
| [그림 부록-7] 2018년 수도권 순매수 유선도 | 41 |
| [그림 부록-8] 2019년 수도권 순매수 유선도 | 42 |
| [그림 부록-9] 2020년 수도권 순매수 유선도 | 43 |

01. 들어가며

1_ 통계작성 이래 토지거래량 최대

이생망, 영끌, 패닉바잉 등 부동산 신조어들이 쏟아진다. 2020년 초부터 시작된 코로나 19에 따른 경기침체, 강력한 부동산 규제 정책에도 주택가격이 상승하면서 부동산 투자는 실패하지 않는다는 인식이 다시 팽배해있다. 이러한 현실을 반영하듯 국토교통부와 한국부동산원 자료를 인용한 국민일보 기사에 따르면 지난해 전국에서 거래된 토지거래량(주택 등 부속 필지 포함)은 350만7천 필지로 1997년 통계 집계 이래 최대를 기록했다.¹⁾



[그림 1-1] 서울 전경

¹⁾ 국민일보 부동산 대란 나비효과...‘이사 난민’ 급증, 토지거래도 역대 최대
<http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0015468650&code=61141511&cp=nr>

내 집, 내 땅을 가지지 못한 사람들로서는 “저렇게 거래되는 집, 땅이 많은데 내 것은 없나”라는 생각을 하지 않을 수가 없다. 그렇다면 대체 누가 어디서 저 많은 땅을 사 들고 있는지 궁금증이 생겼다. 서울연구원 빅데이터분석팀은 새롭게 공개된 대법원 등기자료를 통해 부동산 거래 현황을 파악하고자 했다.

2_새로운 데이터의 공개 : 대법원 등기데이터

정부 3.0²⁾ 시대와 함께 공공데이터에 대한 개방이 가속화됨에 따라 공공데이터에 기반한 부동산 및 토지에 대한 분석이 많이 있었으나 가격과 거래량 중심의 분석이 주류를 이뤘다. 특히 부동산 거래는 매도물건에 대한 정보에 국한되었고 매수인에 대한 정보는 민감한 개인 정보로써 활용할 수 있는 데이터가 제한적이었다.

최근 대법원 인터넷 등기소에서는 다양한 등기정보를 새로운 공공데이터로 개방했다.

등기제도는 물권을 공시하는 수단으로서 실질적인 물권변동이 기록되게 된다. 기존에는 등기현황의 파악을 위해 등기부 발급 수수료를 지불하고 등기부를 발급받아야 했으나, 2020년 8월부터 대법원 등기정보광장³⁾에서 지역별·항목별 등기현황 집계자료를 제공함에 따라 신뢰성 있는 분석이 가능해졌다. 부동산등기 항목 중 매매를 통한 소유권 이전에 대해서는 매수인의 주소지, 매수인의 성·연령별 등의 자료를 시군구·읍면동 단위로 집계하여 제공하고 있다.

서울연구원 데이터 인사이트 리포트에서는 새롭게 개방된 대법원 등기정보광장 데이터를 이용하여 아래 두 가지 질문에 대한 새로운 인사이트를 탐색하고자 했다.

- 전체 부동산 등기현황: 누가 얼마나 부동산을 가지고 있는가?
- 부동산 소유권 이전현황: 누가 어디 부동산을 샀을까?

2) 공공정보를 적극적으로 개방하고 공유하며 부처 간 칸막이를 없애 소통하고 협력함으로써, 국민 맞춤형 서비스를 제공하고 동시에 일자리 창출과 창조경제를 지원하는 새로운 정부 운영 패러다임

3) 대법원 등기정보광장 (<https://data.iros.go.kr>)

3_데이터에 대한 간략한 개요

- 데이터 제공처 : 대법원 등기정보광장(<https://data.iros.go.kr/>)
- 데이터 개방 시기 : 2020년 8월
- 갱신 주기 : 일 단위 실시간
- 데이터 시점 : 자료별로 상이
- 공간 단위 : 시군구·읍면동



[그림 1-2] 대법원 등기정보광장 (<https://data.iros.go.kr/>)

02. 부동산을 누가 얼마나 가지고 있을까?

먼저 거래가 가능한 우리나라의 전체 부동산등기 수와 누가 소유하고 있는지 소유현황을 보자. 자료는 대법원 등기정보광장 부동산 소유현황(내국인, 외국인 법인 등)이며 월 단위로 제공된다.

1_부동산은 얼마나 많을까?: 부동산등기 현황

2020년 12월 기준 전체 부동산등기 수는 7,712만 건, 인구의 약 1.5배
경기도가 가장 많고, 서울시는 17개 시도 중 5번째로 많아

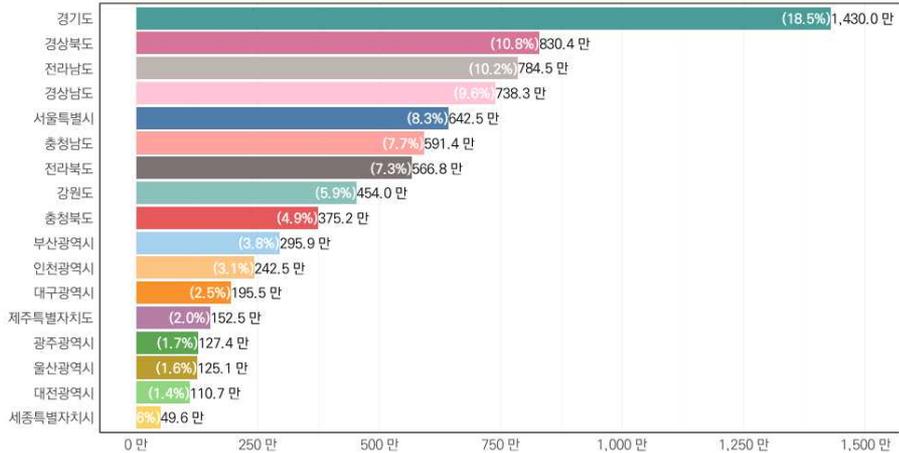
2020년 12월 기준 전체 부동산등기 수는 77,122,477건으로 2020년 12월 기준 우리나라 주민등록 인구(51,829,023명)⁴⁾의 약 1.5배이다.

부동산은 집합건물, 건물, 토지가 포함되어 있으며 집합건물(25.3%), 토지(65.4%), 건물(9.3%)의 비중을 가지고 있다.

- 집합건물: 구분소유가 가능한 건물로 아파트, 다세대, 연립주택과 상업용 건물 포함
- 토지: 부속 건축물이 없는 토지
- 건물: 집합건물과 달리 건물 전체의 소유자가 변동되는 경우로 단독주택·소형 빌딩 등 포함

⁴⁾ 행정안전부 주민등록 인구통계, 2020년 12월 기준 (<https://jumin.mois.go.kr/>)

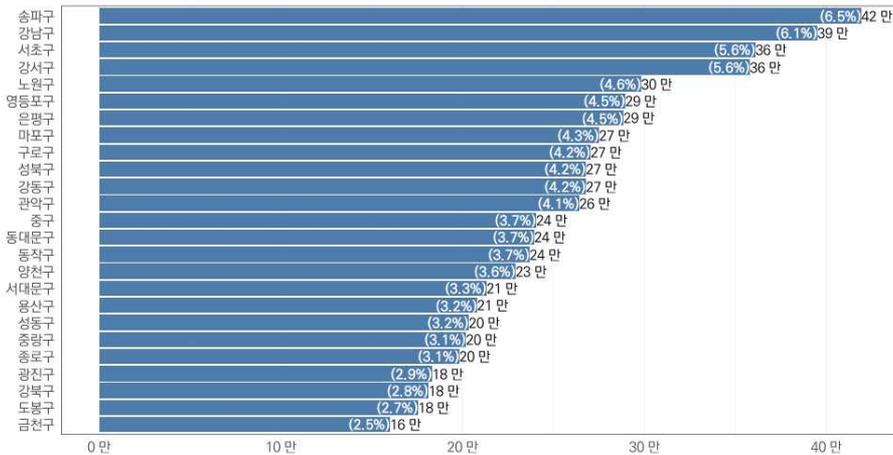
광역시도별로는 경기도가 1,430만 건(18.5%)으로 가장 많고 경북 830.4만 건(10.8%), 전남 784.5만 건(10.2%) 순이다. 등기 구분 수가 가장 적은 곳은 세종특별자치시 49.6만(0.6%)이고 대전광역시가 110.7만(1.4%), 울산광역시 125.1만(1.6%) 순이다.



주: 2020년 12월 기준

[그림 2-1] 전국 17개 광역시도별 등기 구분 수

서울시에서는 송파구가 419,334건(6.5%)으로 가장 많고 강남구(6.1%), 서초구(5.6%) 순이며, 금천구(2.5%), 도봉구(2.7%), 강북구(2.8%) 순으로 부동산등기 수가 적다.



주: 2020년 12월 기준

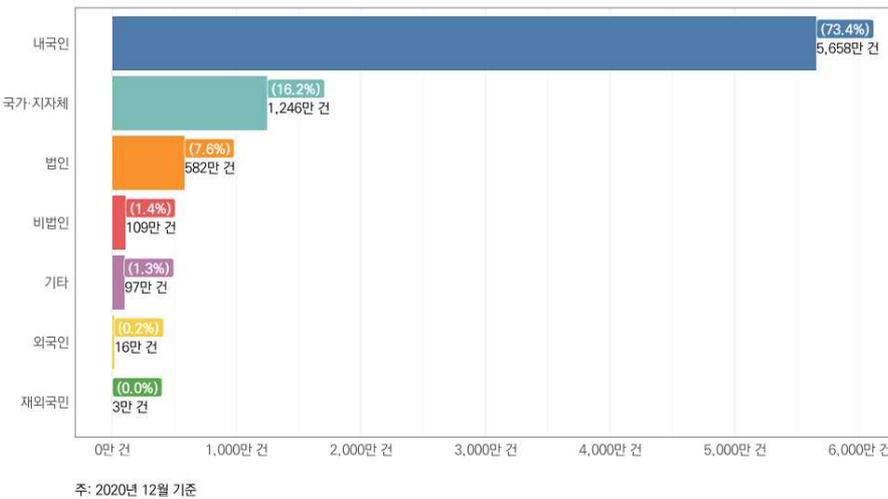
[그림 2-2] 서울시 자치구별 부동산등기 수

2_ 부동산은 누가 가지고 있을까: 부동산 소유현황

전국 부동산의 73.4%는 내국인(개인)소유,
국가·지자체 16.2%, 법인 7.6%, 외국인 0.2%
서울시 부동산의 83.6%는 내국인(개인) 소유,
국가·지자체는 5.2%, 법인은 9.7%, 외국인은 0.6%

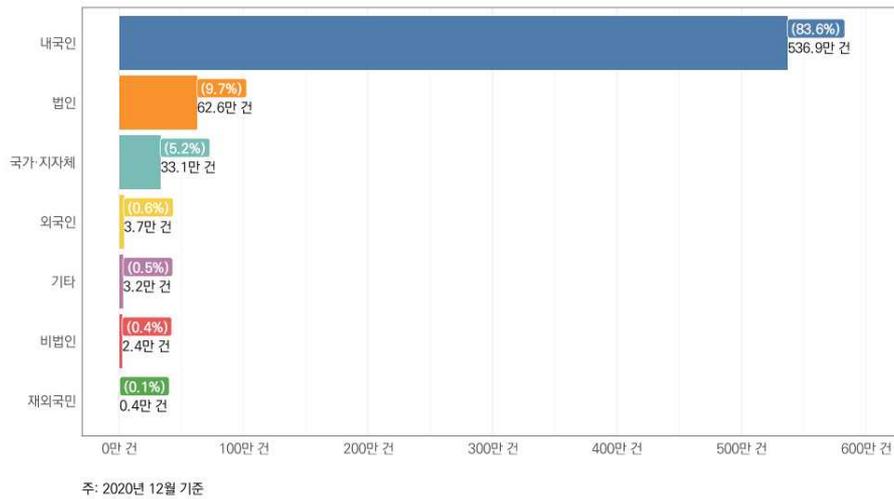
모든 부동산이 개인 소유일 수는 없다. 일반적으로 개인이 소유하지만, 법인, 국가나 지자체의 소유인 부동산도 존재한다. 소유유형별로 살펴보면 다음과 같다.

전국의 소유유형별 등기 구분 수는 내국인(개인 소유)이 5,640.8만 건으로 전체의 73.4%를 차지하고 있고, 국가·지자체가 1,242.9만 건(16.2%) 법인이 578.6만 건으로 7.5%를 차지하고 있으며 외국인은 16.1만 건(0.2%) 재외국민 2.6만 건(0.03%)을 소유하고 있다.



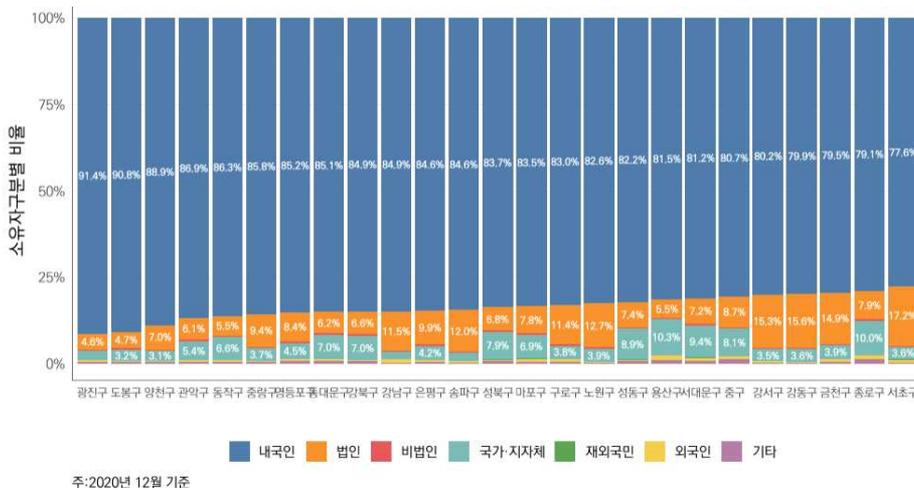
[그림 2-3] 전국 소유유형별 등기 구분 수

서울시 부동산등기의 83.6% (5,352,972건)을 내국인(개인)이 소유하고 있으며, 법인은 9.7%(620,850건), 국가·지자체는 5.1%(329,534건), 외국인은 0.6% (36,664건)를 소유하고 있다.



[그림 2-4] 서울시 소유유형별 부동산등기 수

자치구별 개인(내국인)의 소유 비율은 광진구가 91.2%로 가장 높았고 도봉구(90.9%), 양천구(88.5%) 순이며 서초구가 (77.8%) 가장 낮았다. 법인 소유 비율은 서초구가 17.1%로 가장 많고 강동구(16%), 금천구 (15.1%) 순으로 많았다. 도봉구(4.7%), 광진구 (4.8%), 용산구 (5.5%)로 낮은 비율을 보였다. 국가·지자체 비율이 가장 높은 자치구는 용산구가 10.4%였고 종로구(10%), 서대문구 (9.4%) 순으로 많았으며 강남구 (2%), 송파구 (2.5%), 광진구 (2.7%) 순으로 낮은 비율을 보인다. 외국인 소유 비율은 용산구가 1.2%로 가장 높았으며 서대문구 (0.9%), 종로구 (0.9%) 순으로 높았다. 서울시 평균 소유 비율은 0.5%로 나타났다.



[그림 2-5] 서울시 자치구별 부동산 소유구분별 비율

3_누가 어디 부동산을 샀을까?: 전국 부동산 거래(매매)

부동산이 소유권 이전되는 방식은 여러 가지가 있다. 가장 일반적인 소유권 이전은 매매를 통한 소유권 이전을 떠올리기 마련이지만 상속이나 증여, 분할, 강제 경매로 인한 매각, 신탁으로 인한 소유권 이전도 존재한다.

대법원 등기정보광장의 소유권이전등기 신청현황(등기 원인별)을 통해 전체 소유권 이전현황을 파악할 수 있으며, 2012년부터 2020년까지 신청하여 완료된 부동산 대한 소유권 이전 등기 신청 건수는 3,589만 건이다. 매매로 인한 소유권 이전이 2,130만 건으로 전체 소유권 이전 등기 신청 중 60.1%를 차지하고 신탁 347만(9.7%), 상속 319만 (8.9%), 증여 249만(6.9%) 순이다.

다양한 소유권 이전 유형이 있으나 누가 많이 사고 어디 부동산이 많이 팔리는지 부동산 거래에 초점을 맞추기 위해 소유권이전등기(매매) 신청 매수인 현황(주소지별) 자료를 통해 매매를 통한 소유권 이전으로 한정하여 분석했다.

| 소유권이전등기(매매) 신청 매수인 현황(주소지별) | | | |
|--|---|---------|-----------------------|
| 설명 | 매매에 의한 소유권이전등기를 신청한 매수인 수를 주소지(시/도, 시/군/구), 부동산구분(건물, 토지, 집합건물), 기간(일/월/년), 지역별로 제공함 | | |
| 분류체계 | 부동산등기 > 신청정보 > 권리별현황 > 소유권이전(매매) | | |
| 경신주기 | 일 | 이용허락 범위 | 이용허락범위 제한없음 |
| 등록일자 | 2020-01-20 | 최종수정일자 | 2021-01-20 |
| 유의사항 | <ul style="list-style-type: none"> · 해당 기간 내 접수된 신청사건 중 동기완료된 사건 기준임 · 매수인의 주소가 도로명주소로 기재된 경우를 대상으로 함 | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> 표 그래프 OPEN API </div> | | | |
| 부동산구분 | 전체 | 검색기간 | 2020년 07월 ~ 2020년 12월 |
| 기간구분 | 월별 | | |
| 지역구분 | 시도별 | 상세 선택 | 검색 |
| 화면표시 | <input checked="" type="checkbox"/> 지역 <input checked="" type="checkbox"/> 매수인 주소지 | | |
| | 화면 다운로드 지역별 상세정보 등기정보자료 신청 | | |

[그림 2-6] 소유권이전등기(매매) 신청 매수인 현황(주소지별) 자료제공 페이지

단, 이 자료는 전체 소유권 이전 중 매매 등기신청 건수와 일치하지 않는다. 자료 특성상 매수인의 주소지를 지역별로 집계한 자료이기 때문이다.⁵⁾ 또한, 부동산등기가 가능한 모든 주체⁶⁾의 거래가 포함되어 있다.

5) 매수인의 주소가 도로명주소로 온전히 기재된 경우만 집계되었기 때문

지난 2012년부터 2020년까지의 매수 중 개인(내국인) 91.3%, 법인 7.3%, 국가·지자체 0.53%, 외국인 0.48% 비법인 0.4% 순으로 개인이 매수하는 양이 가장 많다.

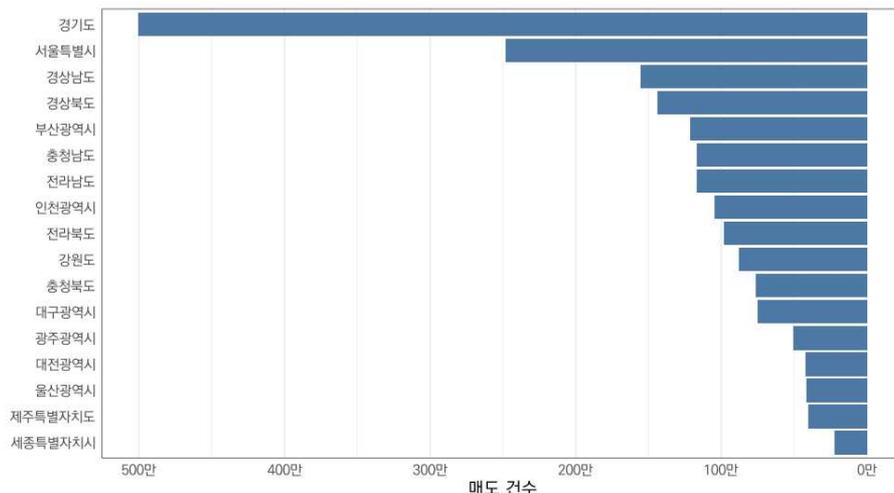
※주1: 이하 매수와 매도거래에 대해 사용된 거주지라는 표현은 등기자료에 기록된 모든 부동산등기 주체(개인, 법인, 국가·지자체, 국내 거주자가 등록된 외국인, 비법인)를 포함하고 있으므로 해석에 주의를 필요로 한다.

※주2: 특정 지역 매수량이 많다는 의미는 데이터의 분석대상 기간에 동일 매수인이 누적해서 매수했다는 의미는 아니다. 예를 들어 특정 부동산을 매수한 후 타 시군구로 거주지를 이전한 경우에 대해서는 연속적으로 추적하여 기록된 것이 아니기 때문이다.

1) 어디 부동산이 많이 팔렸을까?

■ 전국에서 팔린 부동산 중 경기도 부동산이 24.5%, 서울 12.1%

2012년부터 2020년까지 경기도 부동산 매도 건수는 500.5만 건으로 전체 매도량 중 24.5%를 차지하며, 경기도 전체 부동산등기 수의 35.2%에 해당한다. 서울시는 248만 건으로 전체의 12.1%를 차지하며, 서울시 전체 부동산등기 수(640만 건)의 38.8%에 해당한다. 매도 건수로 보면 경기도가 많지만, 전체 부동산등기 수에 비교해보면 서울시 부동산이 더 활발히 매매된 것으로 볼 수 있다. 부동산등기 건수 대비 매매 건수가 적은 시도는 전라남도가 14.9%, 전라북도와 경상북도가 17.4%, 순이었다.



[그림 2-7] 광역시도별 누적 매도량 그래프(2012~2020)

6) 개인(내국인), 법인, 비법인, 외국인(국내 거소의 경우) 등

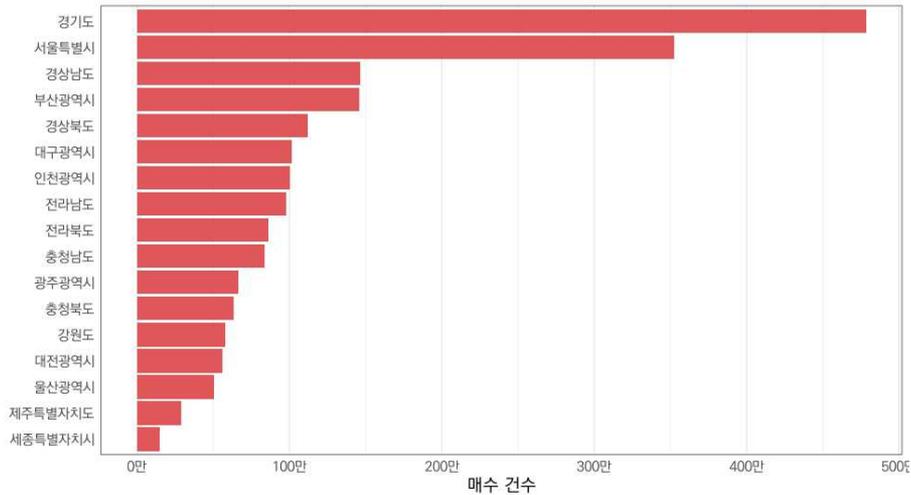
2) 어느 지역 사람들이 부동산을 많이 샀을까?

■ 전국에서 부동산을 매수한 사람 중 경기도 거주자 23.4%, 서울시는 17.3%

경기도 거주자의 매수 건수는 478만 건, 서울시 거주자는 352만 건으로 두 시도가 가장 많고, 각각 전체 매수 건수의 23.4%와 17.3%를 차지해 두 시도 거주자가 전체 매수 건수의 약 41%를 차지했다.

경기도는 주민등록인구(2020년 12월 기준, 1,343만 명) 대비 35.6%, 서울시는 주민등록인구(2020년 12월 기준, 967만 명) 대비 36.4%로 지난 9년간 매수 건수가 인구 대비 1/3에 해당한다.

서울과 경기도 다음으로 경상남도과 부산시 거주자의 매수 건수가 많아, 우리나라에서 인구가 가장 많은 두 도시와 인접 시도 거주자들의 부동산 매매가 활발하다.



[그림 2-8] 광역시도별 누적매수량 그래프(2012~2020)

3) 수도권과 비수도권

우리나라 부동산 거래의 큰 흐름을 파악하기 위해 부동산 거래를 수도권과 비수도권 간 거래로 나누어 보자.

9년간 전체 매도 부동산의 42%가 수도권(서울·경기·인천)에 있는 부동산이며, 매수자의 45.6%가 수도권 거주자이다.

우리나라 인구의 50.2%가 거주하고 있는 수도권에서 매수자의 45.6%를 차지하는 것은 상대적으로 적어 보일 수 있다. 그러나 전체 부동산등기 수의 29.9%를 차지하는

수도권에서 매도 부동산의 42%를 차지하고 있다는 것은 부동산 거래의 대상이 수도권 내에 크게 집중되어 있다는 것을 보여준다.



[그림 2-9] 수도권 비수도권 매수·매도 비중

4) 서울·수도권·비수도권 간의 거래

수도권과 비수도권으로 나뉘던 지난 9년간의 거래를 서울, 서울을 제외한 수도권(인천·경기), 비수도권으로 나누어 지역 간 발생한 매수(매수인의 주소지)-매도(부동산의 주소지) 쌍을 살펴보았다.

서울과 수도권, 비수도권에서 매수-매도의 지역이 같은 비율은 비수도권의 경우 94.7%가 매수했고 수도권은 80.5% 서울은 56.1%를 매수한 것으로 나타났다. 이 매수량을 지역 간으로 보면 수도권에서 매수한 931만 건(서울, 인천, 경기) 중 14.8%에 해당하는 136만 건이 비수도권을 매수하는 거래였고 비수도권에서 수도권을 매수하는 양은 총매수량의 4.3% 수준인 59만 건에 그쳤다.

이러한 지역 간 매수격차는 수도권 비수도권뿐 아니라 서울과 서울을 제외한 수도권 간의 거래 쌍에서도 나타나는데 서울에서 수도권 지역을 매수한 양은 97.1만 건이었지만 수도권에서 서울을 매수하는 양은 34만 건 수준이다. 이렇듯 수도권과 비수도권, 서울과 수도권 간의 매수(매도)격차가 존재하는 것을 알 수 있으며 이하 내용에서

는 분석범위를 서울을 포함한 부동산으로 좁혀 매수지역과 매도지역 간의 거래에 대해 좀 더 자세히 살펴본다.

[표 2-1] 서울, 서울 외 수도권, 비수도권 교차 매수매도 거래

| | | 매수(열 비율)/행 비율 | | | |
|--------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | | 서울 | 수도권(서울제외) | 비수도권 | 전체 |
| 매 도 | 서울 | 1,976,736 | 340,509 | 161,926 | 2,479,171 |
| | | (56.1% / 79.7%) | (5.9% / 13.7%) | (1.5% / 6.5%) | (12.1% / 100%) |
| | 수도권 (서울제외) | 971,111 | 4,655,213 | 427,747 | 6,054,071 |
| | | (27.5% / 16.0%) | (80.5% / 76.9%) | (3.9% / 7.1%) | (29.7% / 100%) |
| | 비수도권 | 577,691 | 789,289 | 10,517,052 | 11,884,032 |
| | | (16.4% / 4.9%) | (13.6% / 6.6%) | (94.7% / 88.5%) | (58.2% / 100%) |
| | 전체 | 3,525,538 | 5,785,011 | 11,106,725 | 20,417,274 |
| | | (100% / 17.3%) | (100% / 28.3%) | (100% / 54.4%) | (100% / 100%) |

03. 수도권에서는 누가 어디 부동산을 샀을까?: 수도권 내 부동산 거래 현황

수도권은 9년간 매도량의 42%, 매수량의 45.6%를 차지할 정도로 전국 부동산에서 큰 비중을 차지하고 있다. 범위를 수도권 내부로 좁혀 부동산 거래 현황을 자세히 살펴보자.

1_수도권 내에서 팔린 부동산

1) 연도별 매도량

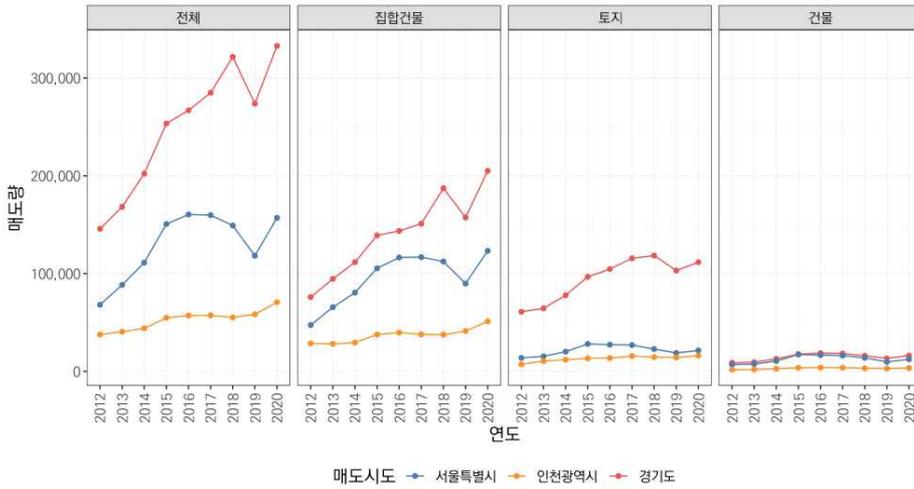
2016년까지는 수도권 전체 부동산 판매량이 동반 상승,
2017년을 기점으로 서울, 인천, 경기 부동산 판매량이 추이가 매우 달라져

수도권 내에서 거래된 부동산을 보면, 2020년 서울, 경기, 인천의 부동산 매도량이 조금씩 다른 변화를 보여왔다.

2012년부터 꾸준히 증가한 경기도는 2018년 약 32만 건의 부동산이 매도되면서 정점을 보였다가, 2019년 약 27만 건으로 크게 줄었다. 그러나 2020년 34만 건으로 2018년보다 많은 부동산이 매도되었다. 서울시는 2016년 약 15만 건으로 가장 많은 매도량으로 보인 이후 꾸준히 하락했으나, 2020년 크게 증가했다. 이와 같은 부동산 매도 변화는 가장 매매 건수가 많은 집합건물의 변화에 많은 영향을 받았다.

경기도 집합건물의 매도량은 2017~2018년 크게 증가했다가 2019년 크게 하락하고, 2020년 다시 증가하는 큰 변동을 보였다. 서울은 2017년부터 감소하다가 2019년 크게 하락한 후 2020년에는 분석 기간에 가장 많은 매도량을 보였다.

서울, 인천과 달리 경기도는 토지 매도량은 서울시 집합건물의 매도량과 유사한 수준으로 토지의 매도량이 총 매도에서 큰 비중을 차지하고 있다. 경기도의 토지 매도량은 지속해서 증가하여 2019년 처음으로 감소하였고, 2020년 다소 증가하였다.

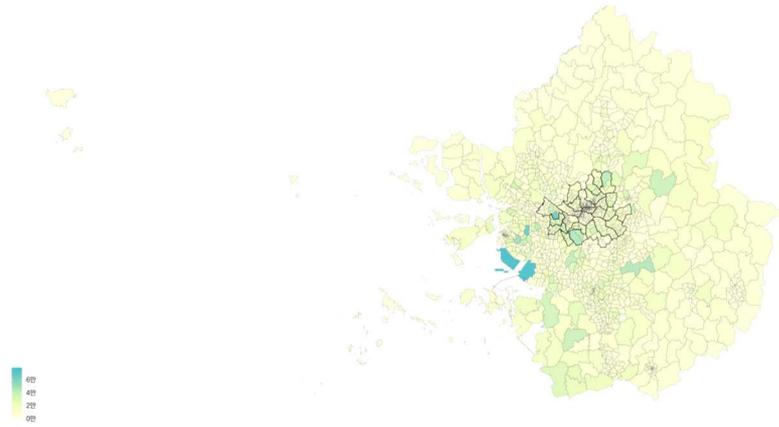


[그림 3-1] 수도권 구분·연도별 매도량

2) 수도권 내 읍면동별 매도량(읍면동)

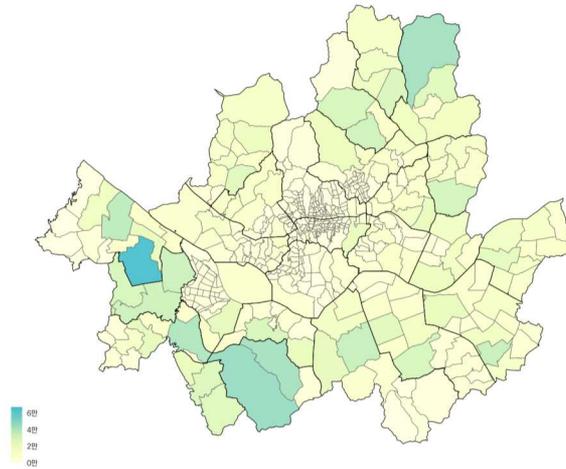
2012년부터 2020년까지 매도량이 가장 많은 지역은 경기도 시흥시 정왕동으로 75,424건의 매도가 발생했으며⁷⁾ 인천광역시 연수구 송도동(7.4만), 인천광역시 부평구 부평동(6.5만), 서울특별시 강서구 화곡동(6.5만) 순이었다.

서울시에서는 강서구 화곡동 외에 관악구 신림동(4.5만), 노원구 상계동(4.3만), 관악구 봉천동(4.2만) 순으로 나타났으며 신림, 봉천동 일대를 제외하고는 대부분 도시개발사업(화곡동, 문정) 재건축사업이 활발한 지역(서초)에서 매도량이 많았다.



[그림 3-2] 수도권 읍면동별 매도량 지도

7) 읍면동 단위로 해당 지역에서 매매가 된 사례, 내외부 거래를 모두 포함함



[그림 3-3] 서울시 법정동별 매도량 지도

2_수도권 내에서 구매한 부동산

1) 연도별 매수량

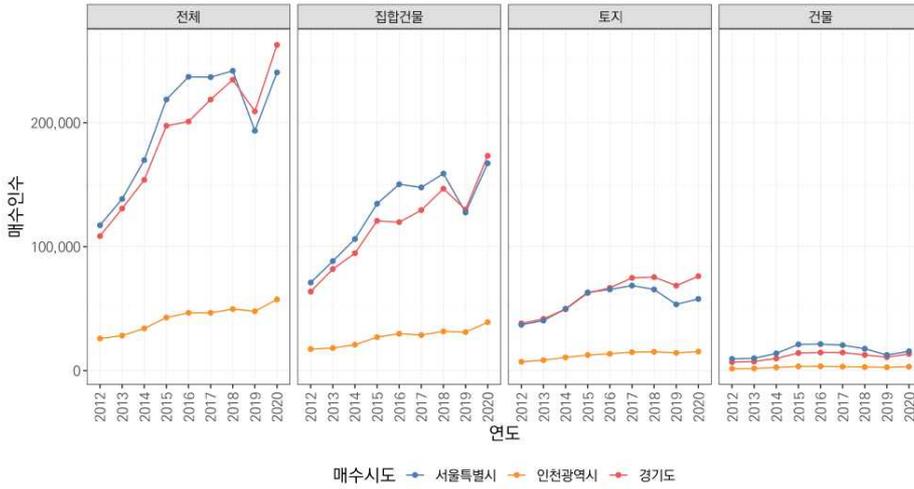
■ 수도권 내에서 매수한 부동산은 2020년에 급증
분석기간 내 최고치를 기록

2012~2020년 사이 서울, 경기, 인천 거주자의 부동산 매수량은 2020년에 크게 증가하여 분석기간 중 가장 많은 매수량을 나타냈다.

지역별 매도량과 비교해보면 경기도 내 부동산 매도량이 서울시보다 2배 많은 데 비해 서울시 거주자의 부동산 매수량은 경기도 거주자의 매수량과 큰 차이가 없다. 경기도 거주자의 부동산 매수량이 2017년부터 크게 증가하면서 2019년과 2020년에는 서울시 거주자의 매수량보다 많아진 것이다.

이와 같은 경향은 집합건물의 매수에서 나타난다. 2018년까지는 서울시 거주자의 집합건물 매수량이 많았으나, 2019년 처음으로 경기도 거주자의 매수량이 서울 거주자의 매수량보다 더 많아졌고(서울: 127,535건, 경기도: 129,803건), 2020년에는 그 차이가 더욱 벌어져 경기도 거주자가 매수한 집합건물이 서울시 거주자보다 7,668건 더 많았다.

경기도, 서울시 거주자의 토지 매수는 2012~2015년까지 그 추세나 양이 매우 유사했다. 그러나 2016년부터 경기도 거주자의 토지 매수량이 서울 거주자보다 많아져 2020년에는 약 1만 5천 건 이상 경기도 거주자가 더 많은 토지를 매수했다.

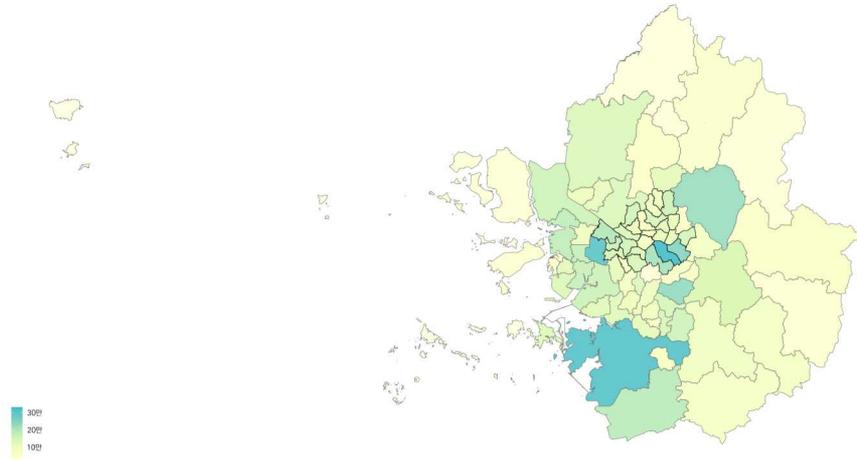


[그림 3-4] 수도권 구분별·연도별 매수량

2) 수도권 내에서 부동산을 가장 많이 사들인 지역

수도권에서 지난 9년간 매수량이 가장 많은 지역은 강남구로 약 33만 건의 부동산을 매수하였다. 서울시 자치구 중에서는 송파구(24만7천), 서초구(21만3천), 강서구(19만7천) 거주자들의 매수량이 많았고, 경기도에서는 화성시(31만) 거주자의 매수량이 강남구와 유사한 수준으로 가장 많았다. 이외에 부천시(30만 건), 성남시 분당구(23만2천), 남양주시(22만2천) 순으로 부동산을 많이 매수했다.

수도권 77개 시군구 중 매수량 상위 10개 시군구 거주자의 매수량이 242만 건으로, 이는 수도권 전체 거주자가 매수한 양의 약 25% 수준이다.



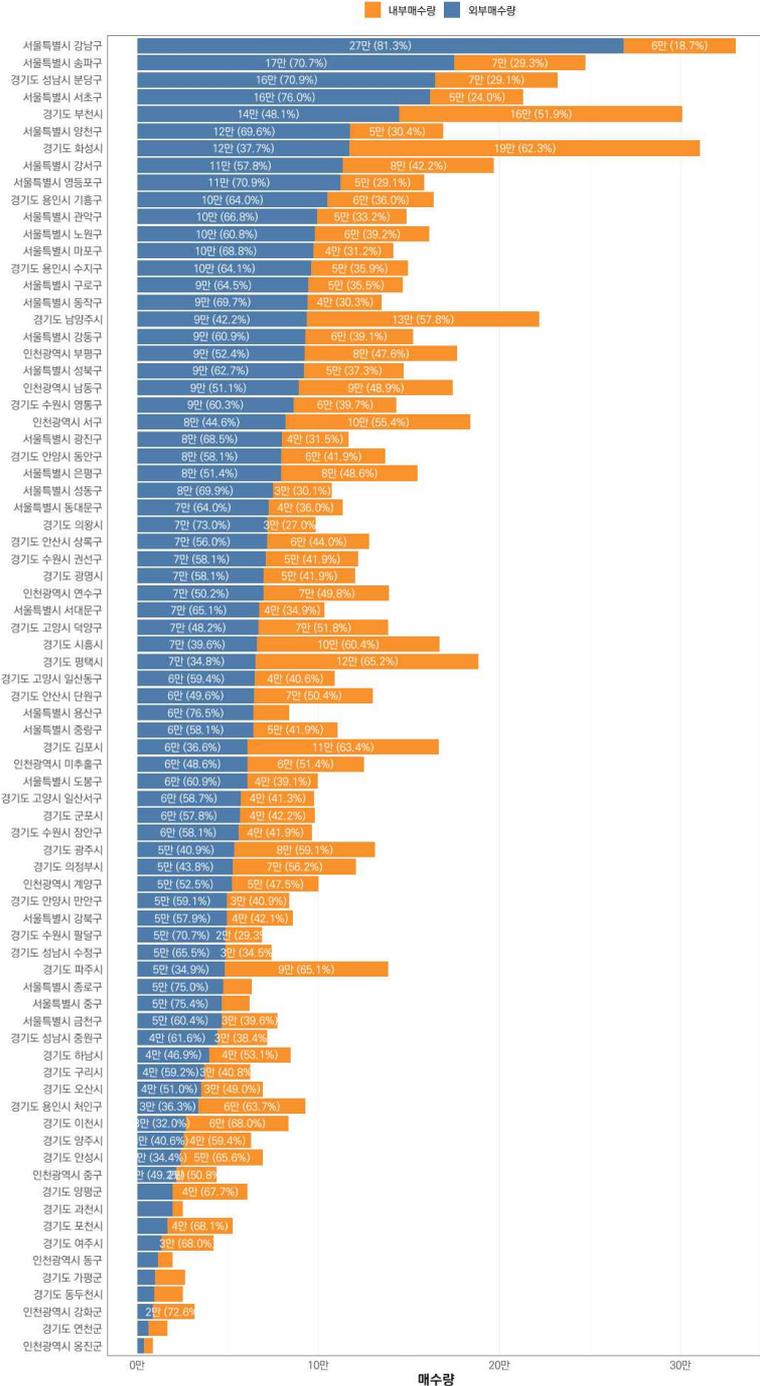
[그림 3-5] 서울시 시군구별 매수량 지도

3) 수도권 거주자들은 어느 지역의 부동산을 샀을까?

우선 크게 나누어 보면 본인의 거주지로 등록된 시군구 내의 부동산과 거주하지 않는 다른 지역의 부동산으로 나누어 볼 수 있다.

아래 그래프는 지역별 거주자의 부동산 매수량에서 본인이 살고 있는 지역(시군구) 내 부동산을 매수한 비율(내부매수비율)과 살고 있지 않은 지역의 부동산 매수 비율(외부매수비율)을 타낸다. 수도권 시군구의 내부매수비율 평균은 약 44.9%로 절반이 채 안 된다. 즉 절반 이상이 자신이 살고 있지 않은 지역의 부동산을 매수했다는 것이다.

외부매수비율이 높은 지역은 강남구(81.3%)로 강남구 거주자가 매수한 부동산의 10건 중 8건은 강남구 내에 있지 않다. 이어 과천시(76.8%), 용산구(76.5%), 서초구(76%), 의왕시(73%), 성남시 분당구(70.9%) 등의 지역들도 내부매수비율보다 외부매수비율이 더 높은 것으로 나타났다.



주1: 등기구분 '전체'인 값을 집계하였음
 주2: 내부거래량은 해당 매수자의 주소지가 동일한 자치구 내로 기록된 경우
 외부거래량은 해당 자치구 외 지역에서 매수한 것으로 내로 기록된 것을 의미함

[그림 3-6] 수도권 시군구별 내부·외부 매수량 그래프

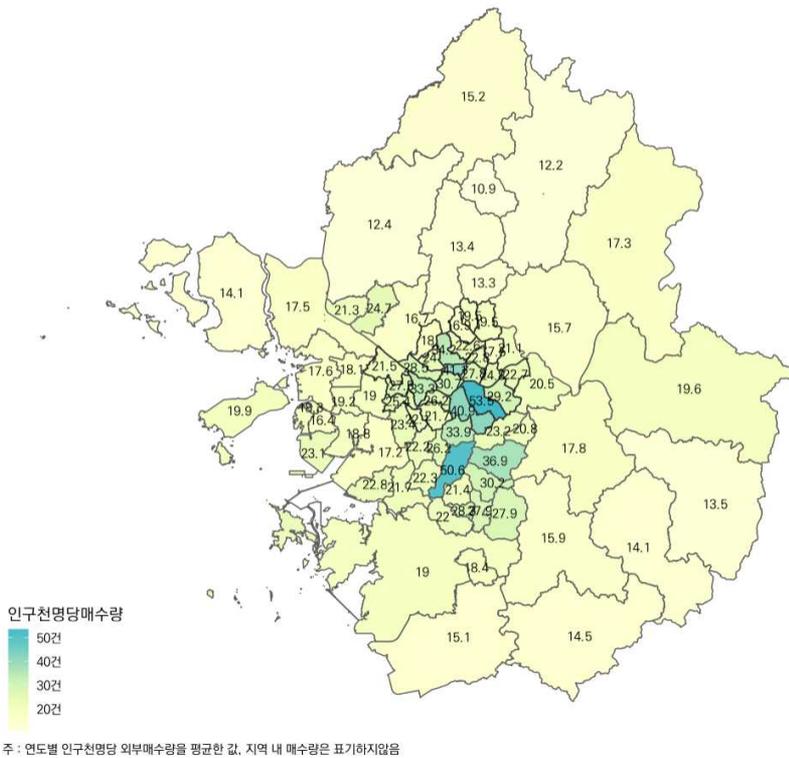
4) 인구가 많아서 그런가? : 인구 천 명당 부동산 거래

인구가 많은 지역일수록 상대적으로 부동산 매수도 많게 나타날 수 있다. 따라서 천 명당 부동산 외부매수량을 살펴본다면 인구수와 관계없이 각 지역 사람들의 외부지역에 대한 부동산 구매력 혹은 부동산 매수의 적극성 정도를 알 수 있다.

이처럼 인구를 고려하더라도 강남구의 인구 천 명당 매수건수는 53.3건으로 전체에서 가장 많은 것으로 나타났으며, 경기에서는 의왕시가 50.6건으로 나타났다.

※주: 의왕시의 높은 천 명당 매수량은 앞에서 설명하였듯 매수인 주소지별 자료에는 부동산등기가 가능한 모든 주체가 포함되었기 때문이다. 의왕시의 인구는 2020년 12월 기준 16.3만 명이지만 2012년~2014년 시기 의왕시에 소재한 공기업이 지방으로 이전하면서 이전지의 부동산을 매수하는 양이 포함되어 외부매수량이 높게 나타났다.

서초구는 40.9건으로 강남구에 이어 다음으로 높게 나타났으나 강남·서초와 함께 적극적인 매수 성향이 관찰되었던 송파구는 29.2건으로 과천시(33.9건)나 영등포구(30.7건)보다도 낮게 나타났다.



[그림 3-7] 수도권 인구 천 명당 매수 건수 (2012~2020년 연도별 평균)

5) 부동산 매수-매도 간의 관계

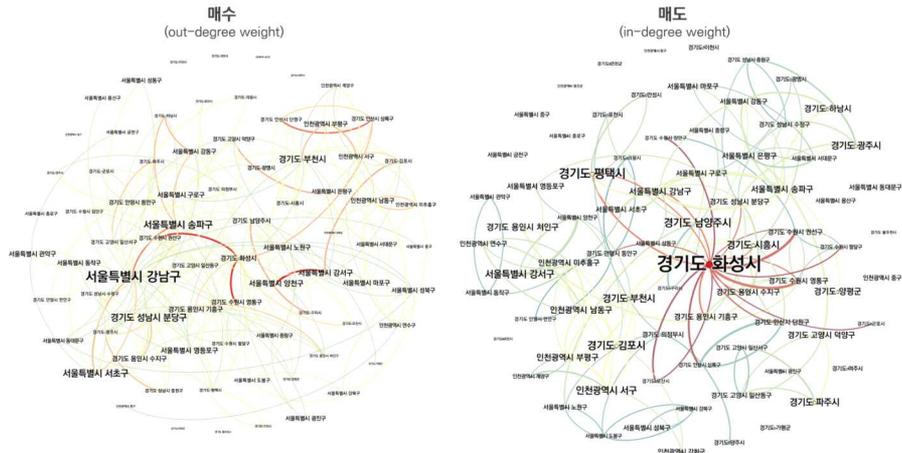
2012~2020년 9년간 수도권 내부 시군구 간 부동산 매수와 매도 관계를 좀 더 살펴 보자 아래 네트워크 그래프는 수도권 시군구 간 매수와 매도 관계를 보여준다. 이 네트워크 그래프는 지역 간 매수-매도 관계를 좀 더 분명히 하기 위해 수도권 시군구의 지리적 위치로 표현하지 않았다.

네트워크 그래프의 선은 두 지역 간에 부동산 거래가 있었으며, 진할수록 거래가 많았다는 것을 의미한다.

왼쪽 네트워크 그래프(매수)에서 시군구 이름은 거주자의 매수량이 많을수록 크게, 반대로 오른쪽(매도) 그래프에서는 부동산이 많이 매도된 시군구일수록 크게 표시된다. 연결된 네트워크의 색이 붉을수록 해당 지역에 매수량이 많은 것을 의미한다.

왼쪽 매수 네트워크 그래프에서 매수량이 가장 많은 강남구가 가장 큰 글씨로 표시되고, 강남구에서 대부분 지역과 네트워크 연결이 많이 되는 것을 보아 많은 지역에서 많이 매수했다는 것을 알 수 있다.

오른쪽 매도 네트워크 그래프에서는 화성시 내 부동산이 수도권에서 가장 많이 매도되었고, 주로 평택, 수원시, 안산시와 같은 지역에서 많이 매수했다는 것을 알 수 있다.



주: 글자의 크기가 클수록 해당 지역의 매수-매도 건수가 많음을 의미함.

[그림 3-8] 수도권 매수·매도 Network diagram

3_어디서 어디를 사고 있는가: 부동산 거래 방향 분석

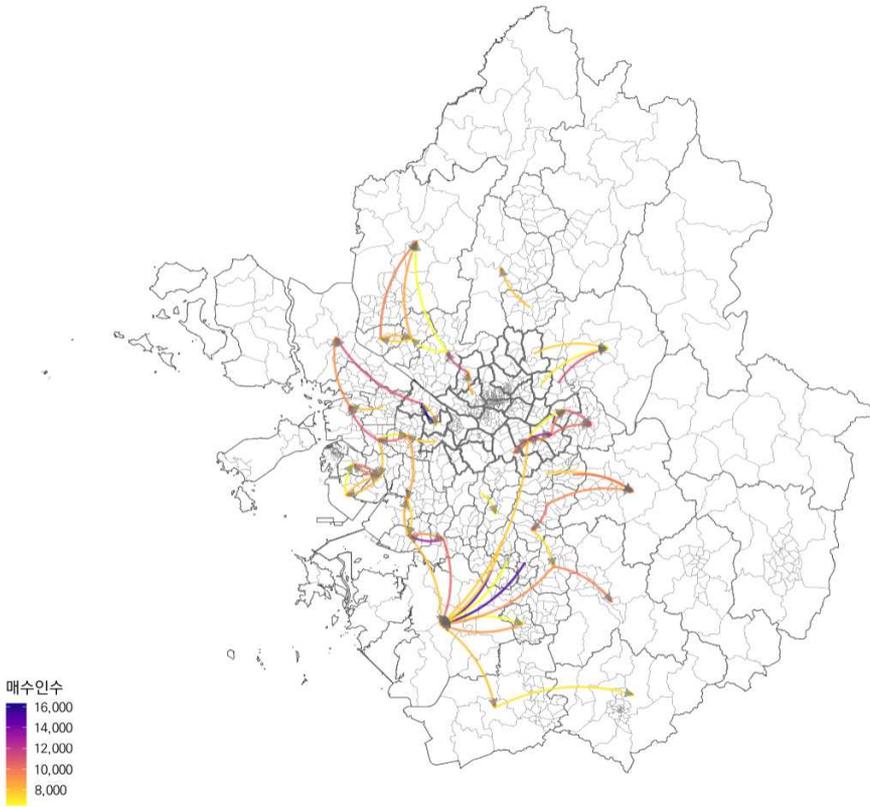
수도권 내 부동산 매매에서 매수-매도 관계의 지리적 관계 분석을 위해 매수인의 거주지와 매도물건의 위치를 실제 지도에 표시하고, 부동산 거래를 선으로 표시하였다. 단, 지역 간 부동산 거래 관계를 명확히 하기 위해 매수자가 거주지 내 부동산을 구매한 거래는 제외하고, 자신이 거주하지 않은 지역의 부동산을 매수한 경우만 표시하였다.

지난 9년간 부동산 거래는 수도권 내 모든 지역 간에서 있었기 때문에 모든 거래를 시각화하면 지도는 무수히 많은 선으로 뒤덮이게 된다. 따라서 많이 발생한 지역 간 거래를 우선하여 파악하기 위해 전체 지역 간 거래 중 상위 1%(9년간 8,000건 이상)의 거래만 선으로 시각화했다.

수도권 지역 간 거래에서 가장 많은 거래량은 양천구 거주자가 강서구를 매수한 거래로 16,316건이며, 수원시 영통구와 권선구에서 화성시를 매수한 양이 각각 1만5천 건씩으로 뒤를 이었다.

아래 유선도에서 화살표 방향이 양방향이거나, 한 방향으로 나타나는 경향이 존재하는데, 이는 이 지역 간 상호 부동산 거래가 매우 활발히 일어나고 있다는 것을 의미한다. 예를 들어 서울시 동남권(강남·서초·송파·강동)에서는 지역 간 양방향 거래가 나타난다.

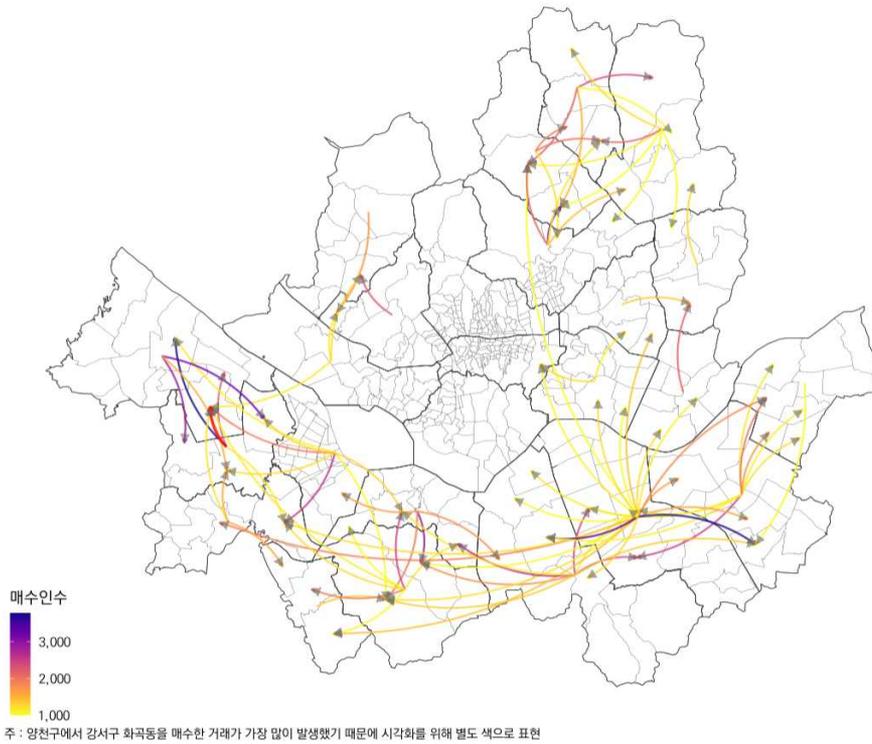
- 강남구 → 서초구 : 9,700건, 서초구 → 강남구: 10,668건
- 강남구 → 송파구 : 12,453건, 송파구 → 강남구: 9,074건
- 서초구 → 송파구 : 1,631건, 송파구 → 서초구: 3,080건
- 강동구 → 송파구 : 5,396건, 송파구 → 강동구: 9,904건



[그림 3-9] 수도권 시군구간 매수자-매도지 유선도, 상위 1% 거래량

서울시 내에서 자치구 간 매수-매도를 나타내면 지리적 위치에 따른 부동산 거래가 좀 더 명확히 나타난다.

서울시에서 다른 자치구를 구매한 매수량은 양천구에서 강서구 화곡동을 매수한 양이 6,991건으로 가장 많았고 강남구에서 송파구 문정동을 매수한 양이 3,787건으로 뒤를 이었다. 특히 강남구에서는 상위 1% 거래량을 표현한 것임에도 불구하고 도심권, 서북권 자치구를 제외한 구 대부분에서 많은 양을 매수하는 흐름을 관찰할 수 있다.



[그림 3-10] 서울시 자치구 간 매수자-매도지(읍면동) 유선도, 상위 1% 거래량

4_많이 팔리고 많이 산 지역

화성시, 평택시 많이 팔리고, 강남구 매수량이 최다
지역별로 시군구 내부·외부매수비율이 다르게 나타남
서울 중심으로 외부매수비율 높아

부동산 소유권이전등기(매매) 매수인 주소지별 자료를 이용하여 수도권 내 부동산 거래의 매수자 거주지와 매도된 부동산의 위치를 시각화하여 지역 간 거래 패턴을 분석하였다.

9년간 수도권 내 부동산 거래를 보면 지리적으로 인접한 지역 간에 부동산 거래가 활발하게 일어나지만, 대규모로 주택이 공급되는 경우, 인접 지역이 아니어도 매매가 많이 일어나고 있음을 알 수 있다. 또한, 많이 팔리는 지역과 많

이 사는 지역에 차이가 있으며, 지역에 따라 거주하는 지역이 아닌 다른 지역의 부동산 거래가 활발한 지역도 확인할 수 있다.

많이 팔린 지역(매도)은 화성시와 평택시, 시흥시, 송파구, 남양주시였고 읍면동 단위에서는 경기도 시흥시 정왕동이 가장 많았으며 서울에서는 강서구 화곡동이 가장 많이 매도된 지역으로 나타났다. 상기된 지역은 2012~2020년간 수도권에서 주택이 많이 공급된 지역들이며, 신규 공급 주택에 대해 수도권 내에서 많은 거래 수요가 있다는 것을 알 수 있다. 반면 많이 사는 지역(매수)은 서울시 동남권의 자치구(강남·서초·송파)와 주택공급이 많았던 지역에 인접해 있는 화성시, 부천시, 성남시 분당구 등이다.

지역별 부동산 거래를 내부매수와 외부매수로 구분하여 살펴보면 서울 강남구가 외부매수비율 81.3%로 가장 높고, 성남시 분당구, 과천 등에서 높은 외부매수 비율을 보인다.

5_수도권 내 지역 간 부동산 거래 상위 관계: 순매수량

앞에서는 수도권 내 지역 간 부동산 거래량을 분석하였다.

분석 결과 부동산 거래는 기본적으로 인접지역 간 양방향으로 거래가 많이 일어난다. 그러나 이 균형이 깨져 어떤 지역에서는 매수를 다른 어떤 지역에서는 매도가 주로 일어나거나, 한 지역에서 다른 지역에 대한 매수량은 많으나 다른 지역들이 그 지역을 매수하는 양은 적다면 특정 지역에 부동산 소유권의 집중 현상이 나타나, 지역 부동산 시장의 변화를 야기 할 수있다는 것을 짐작 할 수 있다.

이와 같은 지역 간 부동산 거래의 변화를 분석하기 위해 인구이동통계에서 이용되는 순이동 개념을 차용하여, 지역 간 부동산 순매수량을 지표로 수도권 내 부동산 거래를 분석하였다.

단, 순매수량은 한 지역이 다른 지역의 부동산을 많이 매도했다는 것과는 다르다. A 지역 거주자가 B 지역의 부동산을 많이 매수하고 B지역 거주자도 A지역 부동산을 많이 매수했다면 순매수량은 적기 때문에 순매수량을 많이 매도된 지역 혹은 많이 매수한 지역으로 해석하지 않아야 한다.

1) 분석방법: 순매수량 정의

지역 간 인구이동에서 순이동은 전입자 수에서 전출자 수를 뺀 값으로 한 지역으로의 인구 집중과 감소를 파악하기 위한 지표로 사용되고 있다. 이 개념을 부동산 거래에 적용하면 A 지역 거주자가 B 지역 부동산을 매수한 경우를 B 지역의 전입으로, 반대의 경우는 B 지역에서 A 지역으로 전출로 볼 수 있다.

순매수량을 산출하는 과정을 요약하면 다음과 같다.

- 특정 두 지역의 교차거래량에 대해서 A 지역에서 B 지역을 매수한 양과 B 지역에서 A 지역을 매수한 양을 교차해서 뺀 값을 의미한다. 따라서 거주지역과 같은 지역 내 부동산을 매매한 거래는 제외된다.
- 예를 들어 A 지역에서 B 지역을 매수한 총량이 100이고 B 지역에서 A 지역을 매수한 양은 50이었을 때, A 지역에서 B 지역을 순매수한 양은 50으로 B 지역에서 A 지역을 순매수한 양은 -50으로 나타나게 된다.



[그림 3-11] 순매수량 도식

이하 순매수량은 매도-매수지가 서울·경기·인천이 아닌 거래는 제외하고 수도권 내 거래만 대상으로 했으며, 지도는 연도별 지역 간 순매수량 중 상위 1%만을 시각화하였다.

2) 수도권 지역 간 누적 순매수량

■ 9년간 순매수량 강남구가 가장 많고, 화성시가 가장 적어

아래 그래프는 9년간 누적된 지역별 순매수량을 나타낸다. 양(+)인 지역은 다른 지역 거주자들이 지역 내 부동산을 매도하는 것보다 해당 지역 거주자들이 다른 지역 부동산을 더 많이 매수했다는 것을 의미하며, 반대로 음(-)인 지역은 해당 부동산이 다른 지역 거주자들에게 매도된 경우가 더 많다는 것을 의미한다.

수도권 내 부동산 거래에서 누적 순매수량이 가장 큰 지역은 강남구로 강남구 거주자가 다른 지역 부동산을 매수한 양이 다른 지역에서 강남구 부동산을 매수한 것보다 12.2만 건 많았다. 이어 서초구와 성남시 분당구는 각각 6.6만 건, 6.4만 건으로 강남구의 절반 수준이다. 누적 순매수량 상위 10개 지역 중 성남시 분당구를 제외하고는 모두 서울시 자치구이다.

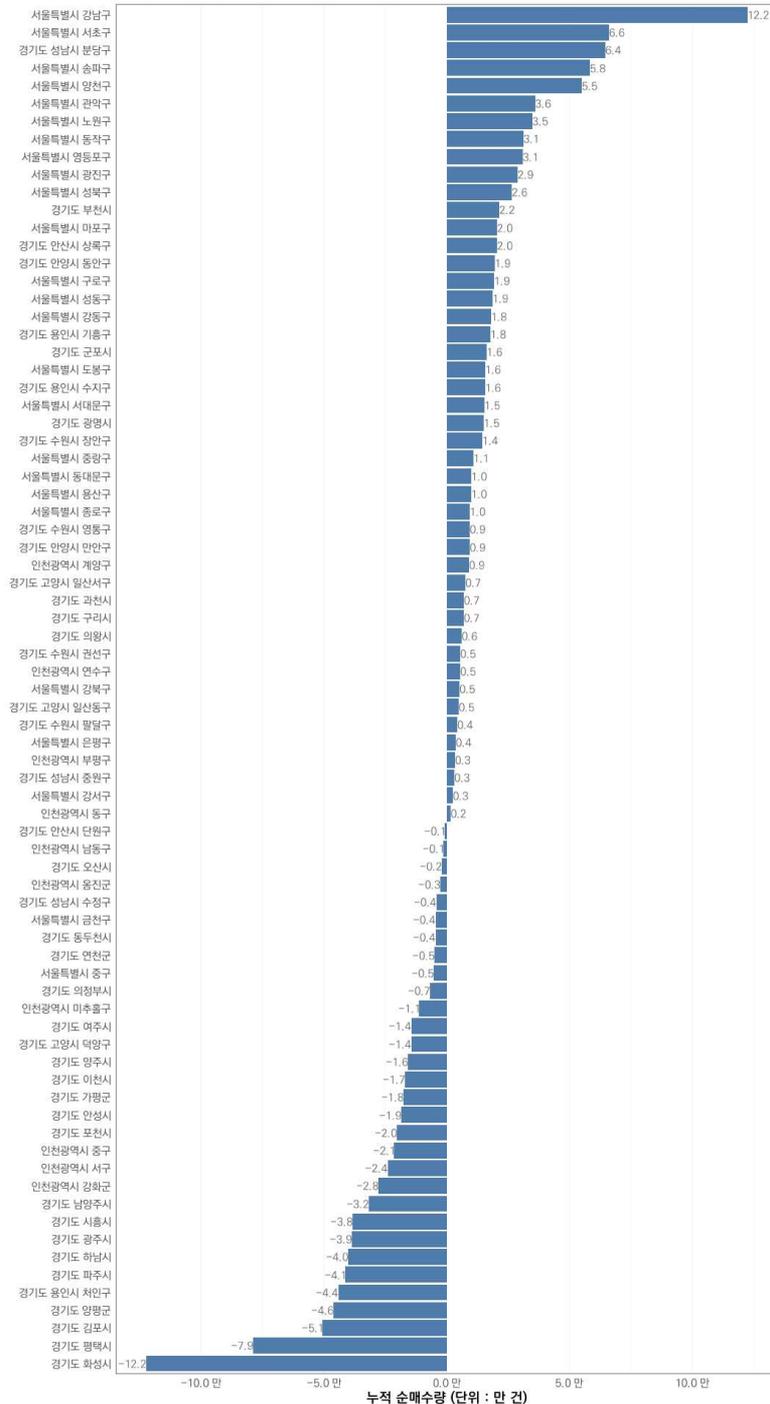
※주: 지역 간 누적 순매수량은 지역별로 발생한 거래를 연도별로 단순 집계하여 가공하였기 때문에 해당 시군구 내에서 같은 매수인이 누적해서 매수했다는 의미로 해석해서는 안 된다. 데이터의 특성상 부동산을 매수한 후 외부로 거주지가 변경된 경우에 대해서는 파악이 되지 않기 때문이다.

반대로 누적 순매수가 가장 적은 지역은 화성시로 화성시 거주자가 다른 지역 부동산을 매수한 것에 비해 다른 지역 거주자가 화성시 부동산을 매수한 양이 12.2만 건 더 많았다. 이어 평택시(-7.9만 건), 김포시(-5.1만 건)의 순으로 화성시의 순매수량과 큰 차이를 보였다.

9년간 지역별 순매수량은 수도권 내 부동산 거래에서 지역 간 불균형을 보여준다. 특히 강남구와 화성시는 다른 지역에 비해 매우 큰 차이를 보인다. 그러나 두 지역의 순매수 흐름은 다른 원인을 갖고 있다.

강남구는 거주자들의 다른 지역 부동산 매수가 많았지만 다른 지역에서는 강남구의 부동산을 매수하는 양이 적기 때문에 순매수량이 큰 값을 보이는 반면, 화성시는 분석 기간 중 대규모 주택공급이 이루어지면서 다양한 지역 거주자들의 화성시 부동산 매수량이 많았기 때문이다.

2012~2020 수도권 시군구별 누적 순매수량



[그림 3-12] 수도권 시군구별 누적 순매수량 2012~2020

9년간 지역 간 순매수 흐름을 지도로 표현하면 지역 간 부동산 거래와 같이 인접 지역의 부동산을 구매하는 경향을 유사하게 나타낸다.

예를 들어 같은 성남시 내에서도 수정·증원구는 광주시 부동산에 순매수 우위를 보이지만, 분당구는 좀 더 가까운 용인시 처인구에 순매수 우위를 보였다.

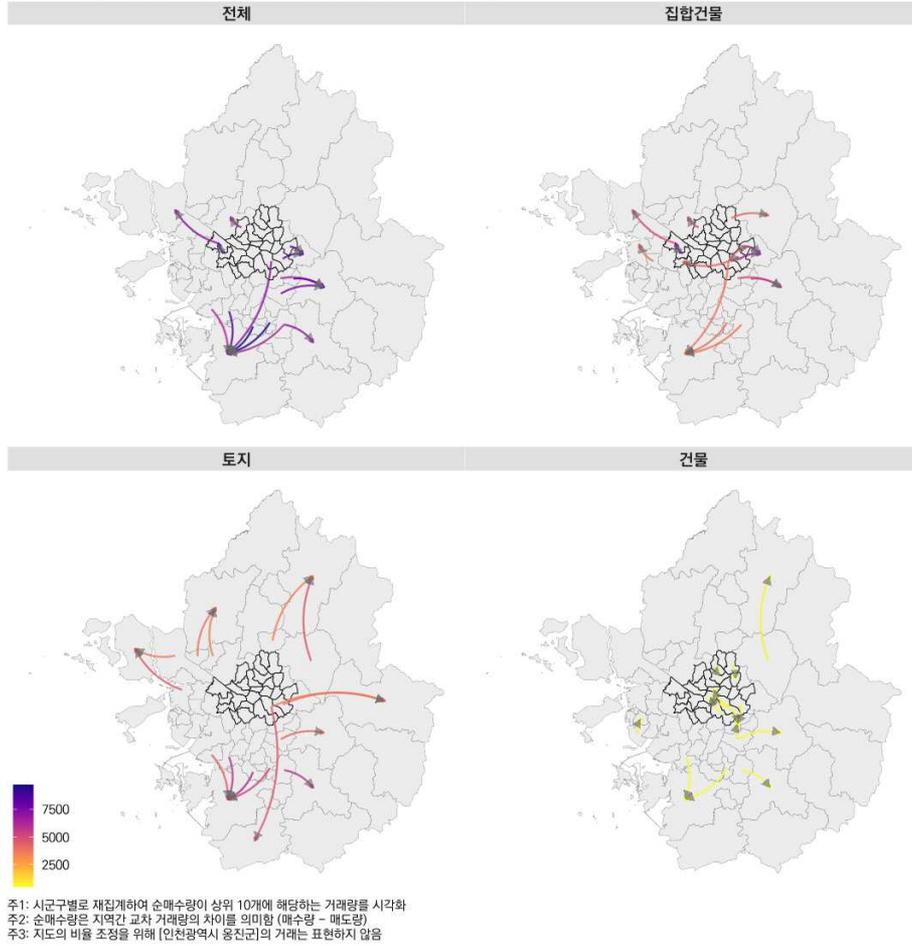
9년간 순매수 흐름에서 특징적으로 보이는 지역은 경기도 화성시이다. 화성시는 다양한 인접 지역들에 대해 순매수 열세를 보이는 지역으로 이는 화성시 부동산이 인접 지역으로 많이 매도됐지만 화성시 거주자들이 다른 지역을 매도하는 양이 적었다는 것을 의미한다. 특히 토지는 집합건물과 건물보다 더 많은 순매수 흐름을 보였다.

화성시와 인접한 평택시는 화성시와 조금 다른 순매수 흐름을 보였다. 화성시는 주로 인접 지역과 순매수 흐름을 갖지만, 평택시는 주로 서울(강남·서초·송파 등)로부터 순매수 열세를 보여 평택시 부동산은 더 먼 거리에 있는 지역과 순매수 관계를 보였다.

경기도 광주시, 남양주시, 김포시, 파주시, 용인시 처인구 부동산도 9년 동안 다양한 지역으로부터 순매수 열세를 보이는 지역으로 나타나 이 지역들도 다른 지역으로 매도되는 양이 다른 지역을 매수하는 양에 비해 많은 지역으로 나타났다.

9년 누적 순매수 흐름도에서 유일한 서울 내 거래로는 양천구의 강서구에 대한 순매수 우위이다. 이는 집합건물에 대한 순매수 우위로 양천구 거주자들이 강서구의 집합건물을 매수한 양이 강서구에서 양천구의 집합건물을 매수하는 양에 비해 적었다.

수도권 지역간 누적 순매수 상위 10개 거래쌍 (2012~2020)



[그림 3-13] 수도권 누적 순매수량 2012~2020 상위 10개 거래쌍

3) 수도권 지역 간 누적 순매수량

순매수 흐름은 주로 인접 지역 간에서 나타나며
 지역 간 순매수 흐름은 크게 변하지 않음
 순매수가 집중되는 지역은 도시개발·교통 관련 이슈가 있는 시기

지난 9년간 지역 간 순매수 흐름을 연도별로 보면 지역 간 순매수 관계는 크게 변하지 않은 것으로 볼 수 있다.

수도권 내에서 순매수 흐름은 서울 자치구에서 경기, 인천 지역으로 많이 나타난다. 이는 서울시 거주자들이 경기, 인천 지역의 부동산을 매수하는 것보다 경기, 인천지역에서 서울시 부동산을 매수하는 것이 적다는 것을 의미한다.

지역별로 보면 강동(매수자)→하남(부동산), 강서→김포, 은평→고양, 고양→파주, 용인 기흥→화성·용인 처인, 노원→남양주, 안산·수원→화성, 성남→광주, 양천→강서, 서초·강남→화성·평택·양평에 대한 순매수 우위가 지속적으로 나타났다.

다만 순매수 흐름에서 다른 지역과 다른 양상을 보이는 지역들이 있다.

다른 지역의 순매수 흐름이 일정한 반면 강남·서초·송파구 순매수 흐름은 방향이 바뀌거나 더 먼 지역의 부동산을 매수하는 등 다른 지역보다 많은 변화를 보였다. 특히 강남구는 순매수 우위 지역이 여러 개 형성되기도 하여 동시에 여러 지역 부동산을 집중 매수하는 경우도 있었다. 예를 들어 2014년 강남구는 경기도 김포, 양평, 화성 시로 순매수 우위의 흐름을 보였다.

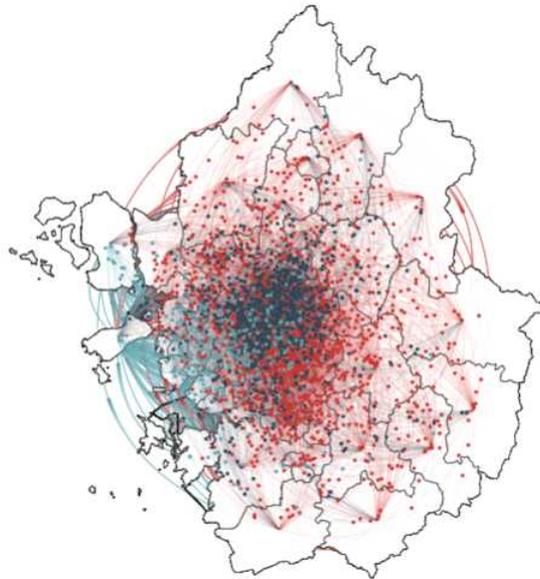
앞서 보았던 것과 같이 강남구는 지역 외 부동산 매수비율이 높은 지역이면서, 다른 지역 거주자들의 강남구 부동산 매수량이 적기 때문에 강남구는 여러 지역에 대해 순매수 우위를 보인다.

특정 기간·시기에 주변 지역에서 순매수 흐름이 모이는 곳은 대개 도시개발, 재개발, 아파트 분양, 지하철 및 철도 개통, 산업단지 유치 같은 지역 이슈가 있는 지역이었고, 순매수 흐름도가 경기 북부보다 주로 남부에서 관찰되는 것은 수도권 남부 지역에 개발이 많이 이루어졌다는 방증이기도 하다.

04. 결론

서울연구원 빅데이터분석팀은 “나는 집도 없고 땅도 없는데, 대체 누가 그렇게 부동산을 사들이고 있는지”에 대한 궁금증을 부동산 등기정보라는 새로운 공공 빅데이터 속에서 찾고자 했다. 데이터 분석에서 찾아낸 새로운 인사이트와 우리 사회가 함께 고민해야할 문제들을 정리하면서 리포트를 마무리하고자 한다.

■ 경기도 매수량
■ 서울특별시 매수량
■ 인천광역시 매수량



[그림 4-1] 수도권 전체 매수량 흐름

지난 9년간의 전체 매수흐름을 시각화 했다.

날아가는 점의 방향이 해당 지역으로 매수되고 있음을 의미한다.

1_분석의 시사점

부동산거래의 수도권 집중, 매도 부동산의 42%가 수도권 내 지역 간 부동산 거래의 격차 존재
지역 간 부동산 거래에 대한 다양한 분석과 연구 기대

수도권의 부동산 등기 수는 전국의 29.9%이지만, 지난 9년 간 부동산 거래의 42%는 수도권 내 부동산의 거래였다.

지속적으로 증가하던 수도권 부동산 거래는 2019년 감소하였지만, 2020년 크게 증가했다. 서울과 경기도는 전체 부동산 등기의 1/3 이상에 해당하는 부동산이 매도되었으며, 매수자 수도 전체 인구의 1/3에 달한다.

2019년부터 경기도 거주자의 부동산 매수건수는 서울시 거주자 보다 많아졌다. 수도권 내 지역 간 부동산 거래를 보면 경기인천에서 서울시 부동산을 매수하는 것보다 서울시 주민들이 경기인천의 부동산을 매수하는 것이 더 많고, 서울시 주민들은 자신의 거주지와 인접한 시군의 부동산을 주로 매수한다.

그러나 신도시, 택지개발, 재건축 등 대규모 주택공급이 이루어지거나, 도로, 철도 등 접근성이 좋아지는 지역의 부동산은 먼거리 지역 주민들도 부동산 거래에 참여한다.

수도권 내에서 다른 지역들과는 다른 부동산 거래 패턴을 보이는 곳이 있다. 강남구다. 강남구는 인접한 송파구, 서초구와도 큰 차이를 보일만큼 9년간 꾸준히 부동산을 매수했다. 매수한 부동산의 대부분은 강남구 밖에 있는 부동산이며, 다른 지역 주민들이 소수의 인접지역 부동산을 매수하는데 비해 여러 지역의 부동산을 매수하였다.

또한 다른 지역 주민들이 강남구 부동산을 매수하는 것은 적기 때문에 강남구는 여러 지역에 대해 순매수 우위를 보인다. 강남구를 대표적으로 이야기했지만, 지역 간 매수-매도 격차는 어디서나 존재한다. 그리고 지역 간 부동산 거래는 주거지 이동에 의해 일어나기도 한다.

이번 분석에서 지역 간 거래가 주거지를 바꾸기 위해 구입하는 것인지는 구분하지는 못했다. 그러나 한 지역의 부동산 소유권이 다른 지역 주민들에게 지속적으로 옮겨나가는 것, 혹은 많은 지역의 부동산 소유권이 한 지역 주민들에게 집중되는 것이 우리 사회에 어떤 영향을 미칠지에 대해서는 우리가 다같이 고민해야 할 부분이다.

더 많은 데이터가 공개되어 이 현상에 대해 새로운 인사이트가 발견되기를 기대한다.

2_자료의 활용방안

이번 데이터 인사이트 리포트에서 분석한 대법원 등기정보데이터는 앞서 데이터 소개에서도 설명하였듯이 부동산의 권리 관계를 기록한 원자료의 집계 자료로써 거래당사자, 거래 사유, 거래금액 등이 정확히 공시되기 때문에 부동산거래에 있어서 가장 공신력 있는 정보라고 할 수 있다.

특히, 소유권 이전등기(매매) 신청 매수인 현황(주소지별)자료는 매수자의 거주지, 매도지의 위치를 공간정보화 할 수 있고 2011년 10월부터 2020년 현재까지 실시간으로 갱신되고 있는 정보라는 점에서 높은 활용가치를 가진다.

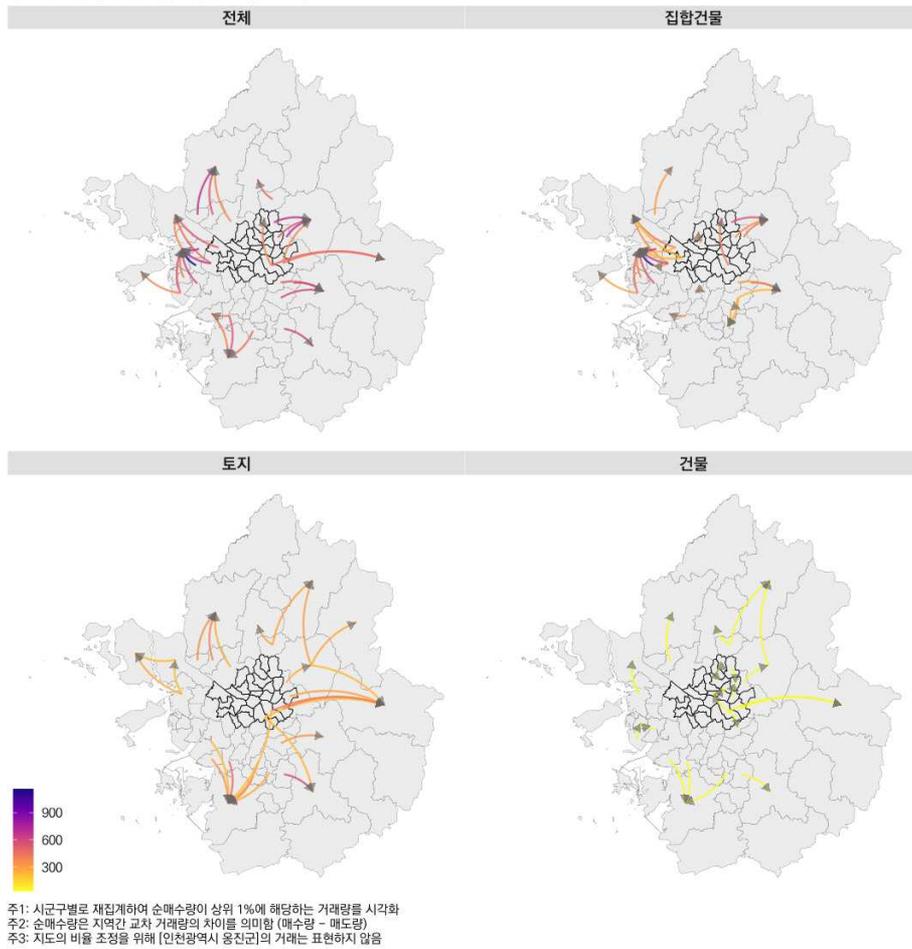
이 데이터를 통해 외지인 거래, 부동산거래와 인구이동 등 지역 간 부동산 거래에 대한 새로운 관점의 연구들이 더 많아지길 기대하며, 실거래가, 공시지가와 같은 가격에 대한 정보 등을 융합한 분석 등도 함께 이루어질 수 있기를 기대한다.

자료출처

<https://data.iros.go.kr/>(대한민국법원 등기정보광장)

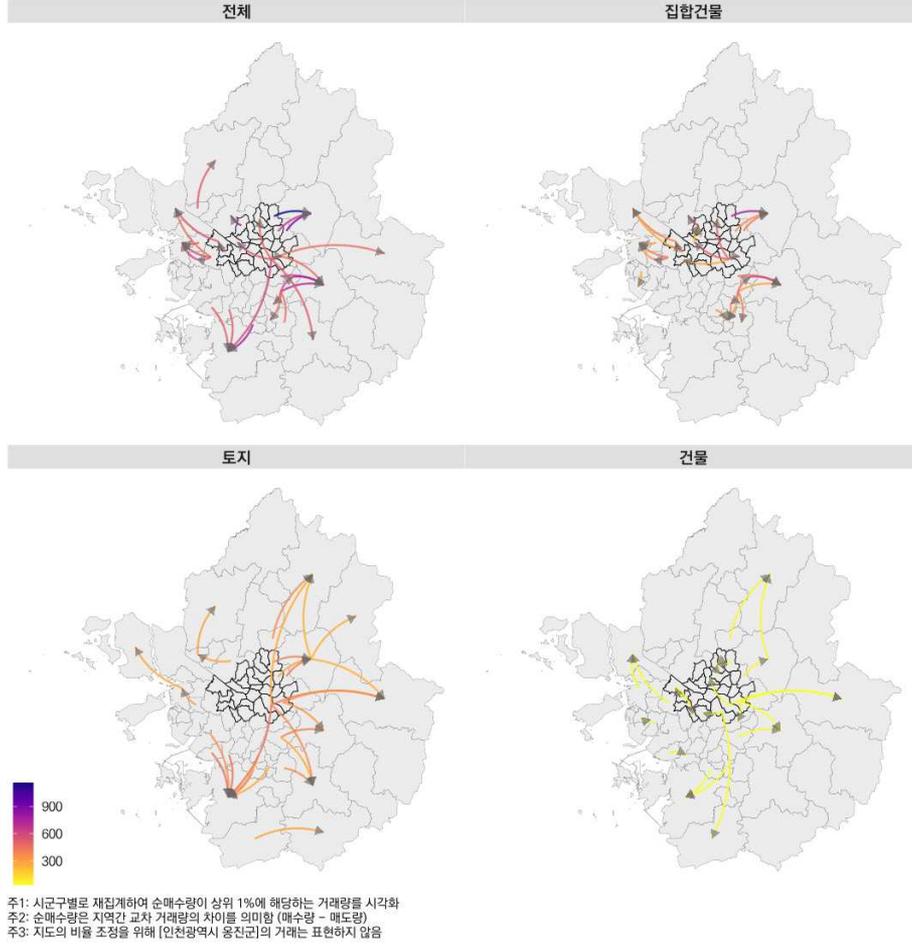
Xie, Yihui. 2021. Bookdown: Authoring Books and Technical Documents with R Markdown. <https://github.com/rstudio/bookdown>.

수도권 지역간 순매수 유선도 (2012)



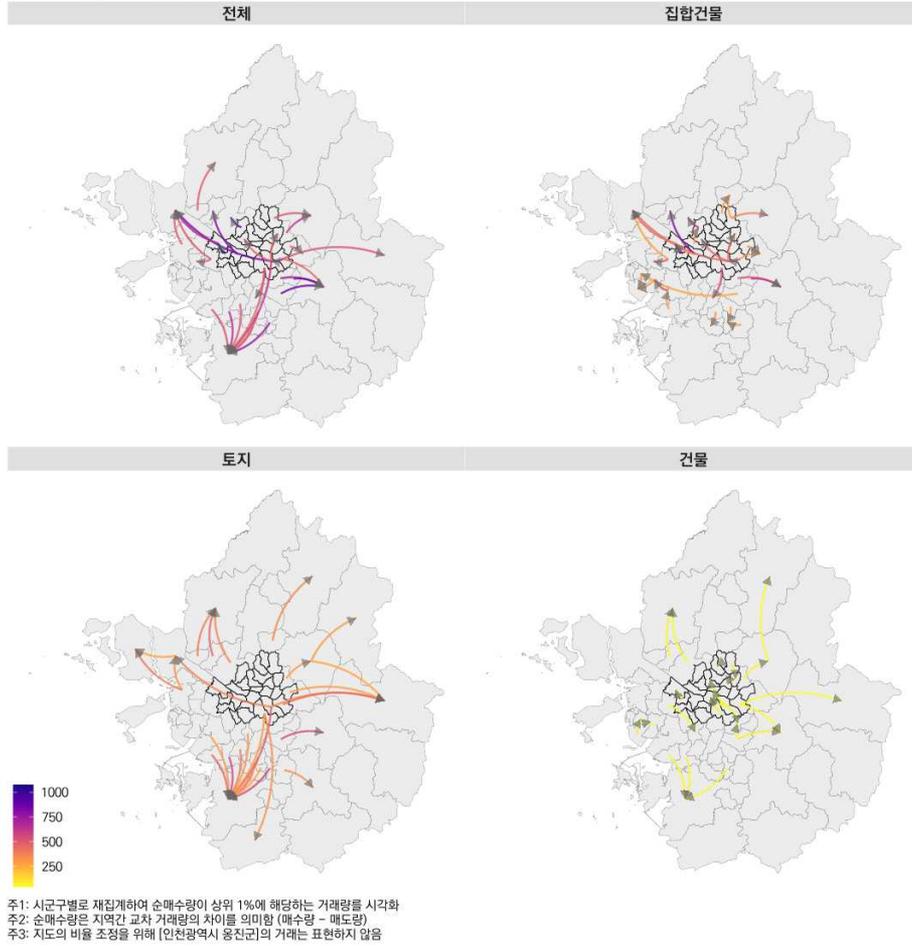
[그림 부록-1] 2012년 수도권 순매수 유선도

수도권 지역간 순매수 유선도 (2013)



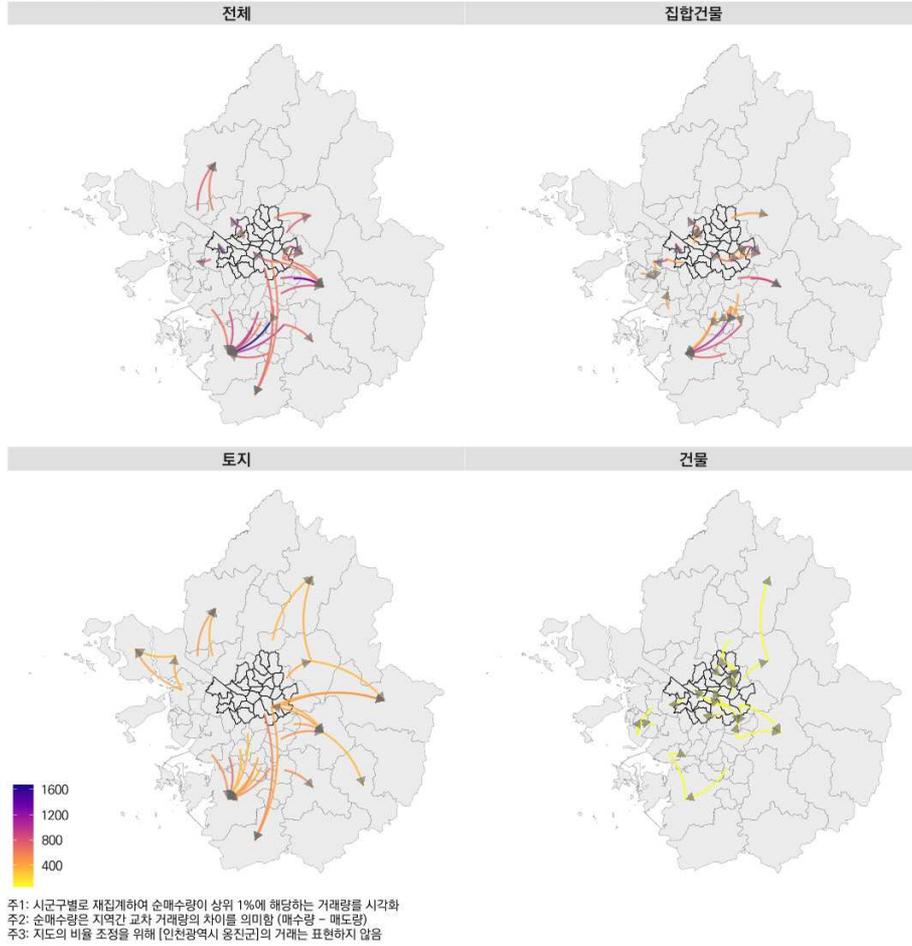
[그림 부록-2] 2013년 수도권 순매수 유선도

수도권 지역간 순매수 유선도 (2014)



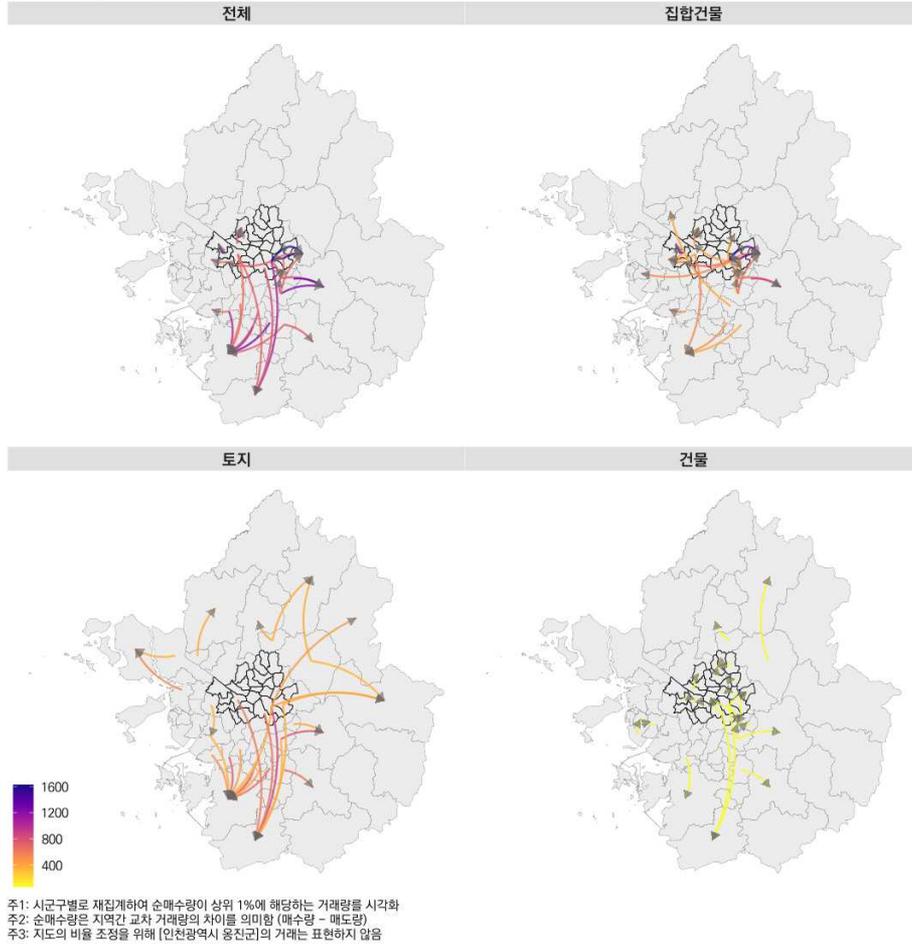
[그림 부록-3] 2014년 수도권 순매수 유선도

수도권 지역간 순매수 유선도 (2015)



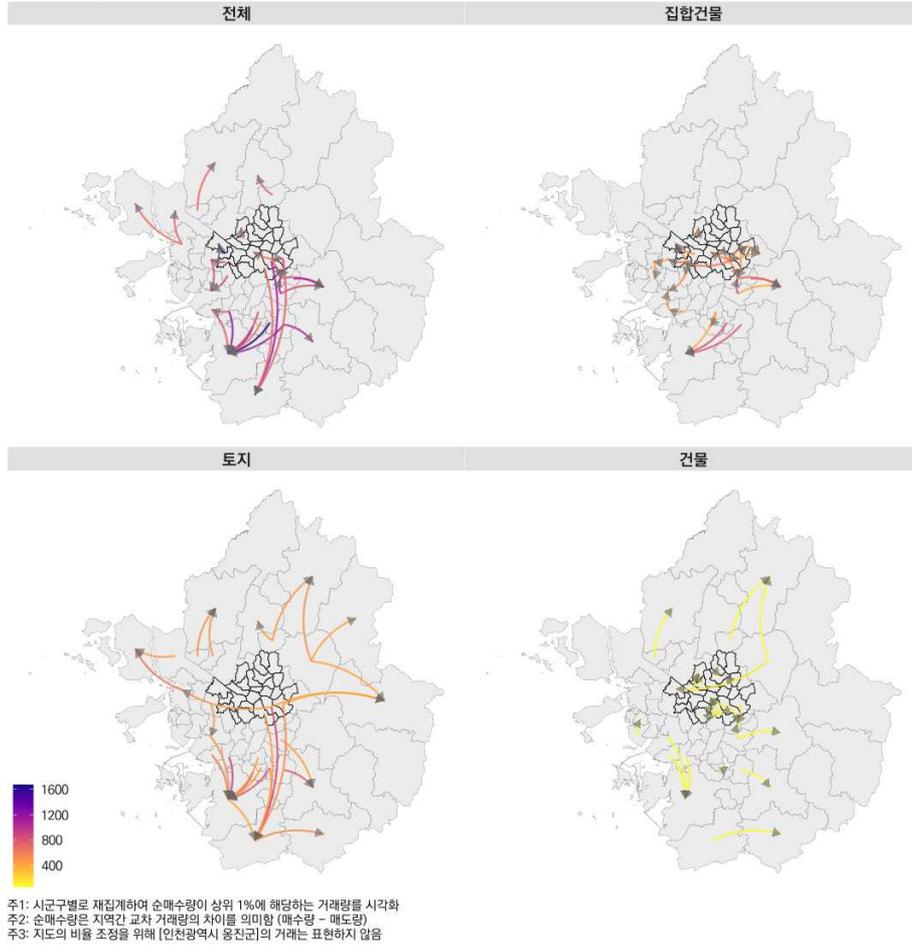
[그림 부록-4] 2015년 수도권 순매수 유선도

수도권 지역간 순매수 유선도 (2016)



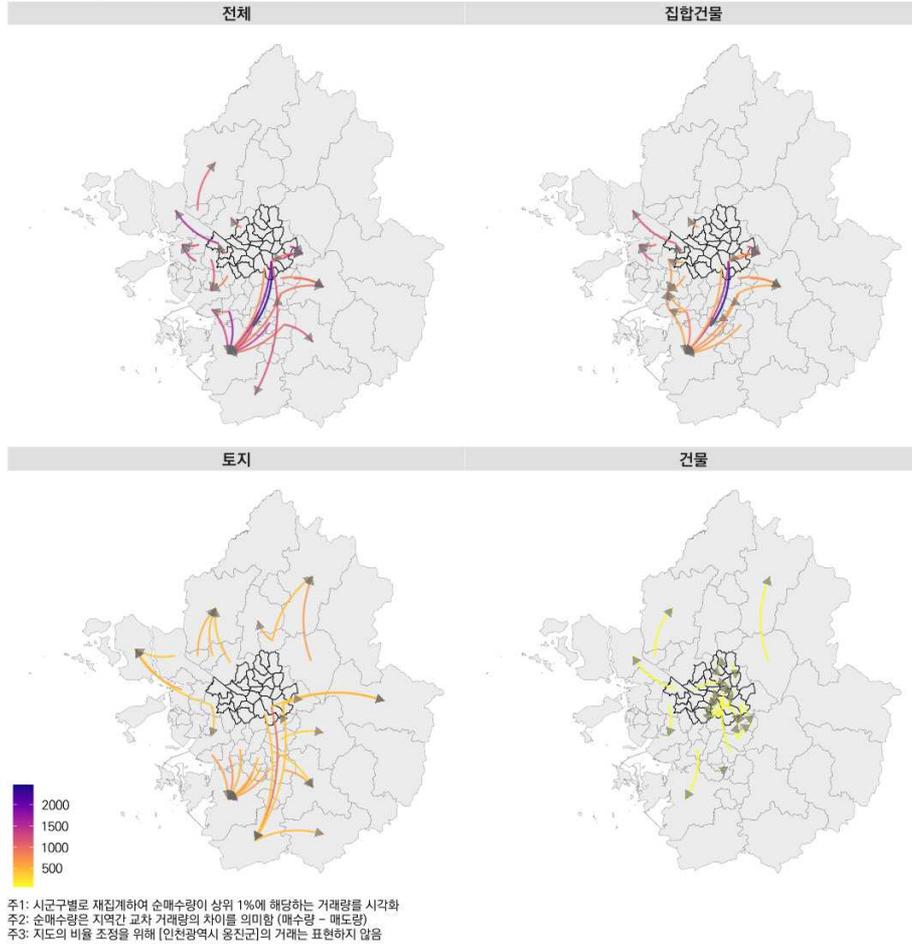
[그림 부록-5] 2016년 수도권 순매수 유선도

수도권 지역간 순매수 유선도 (2017)



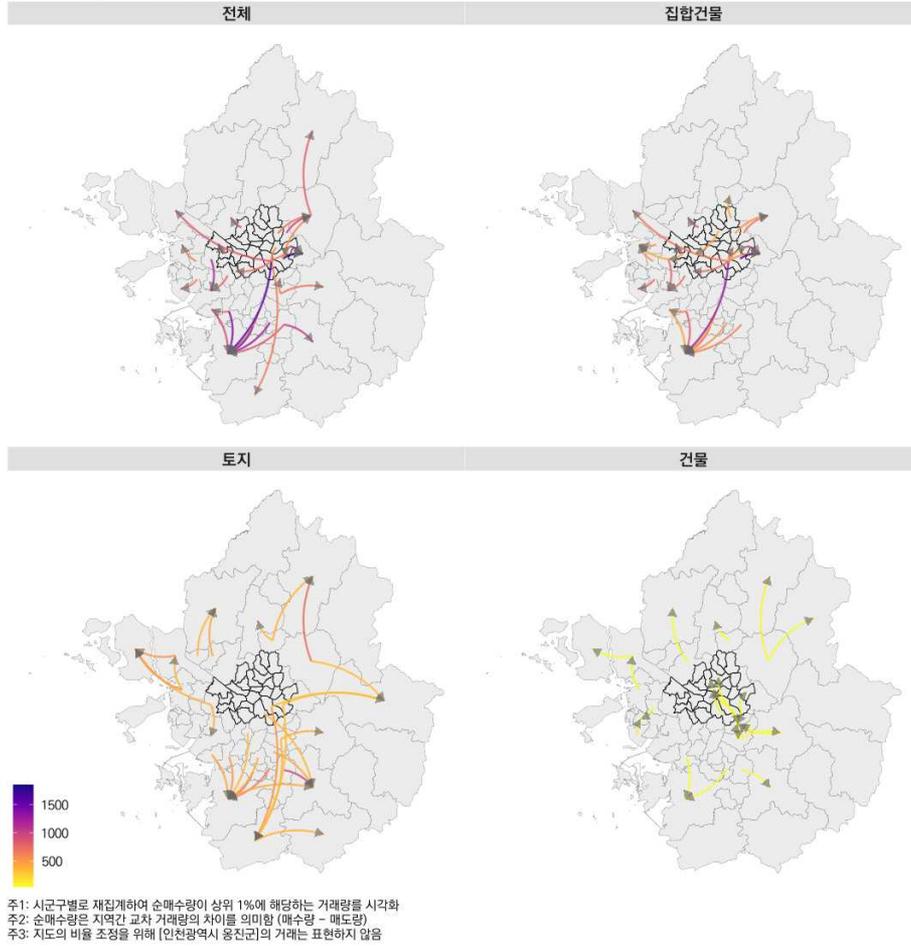
[그림 부록-6] 2017년 수도권 순매수 유선도

수도권 지역간 순매수 유선도 (2018)



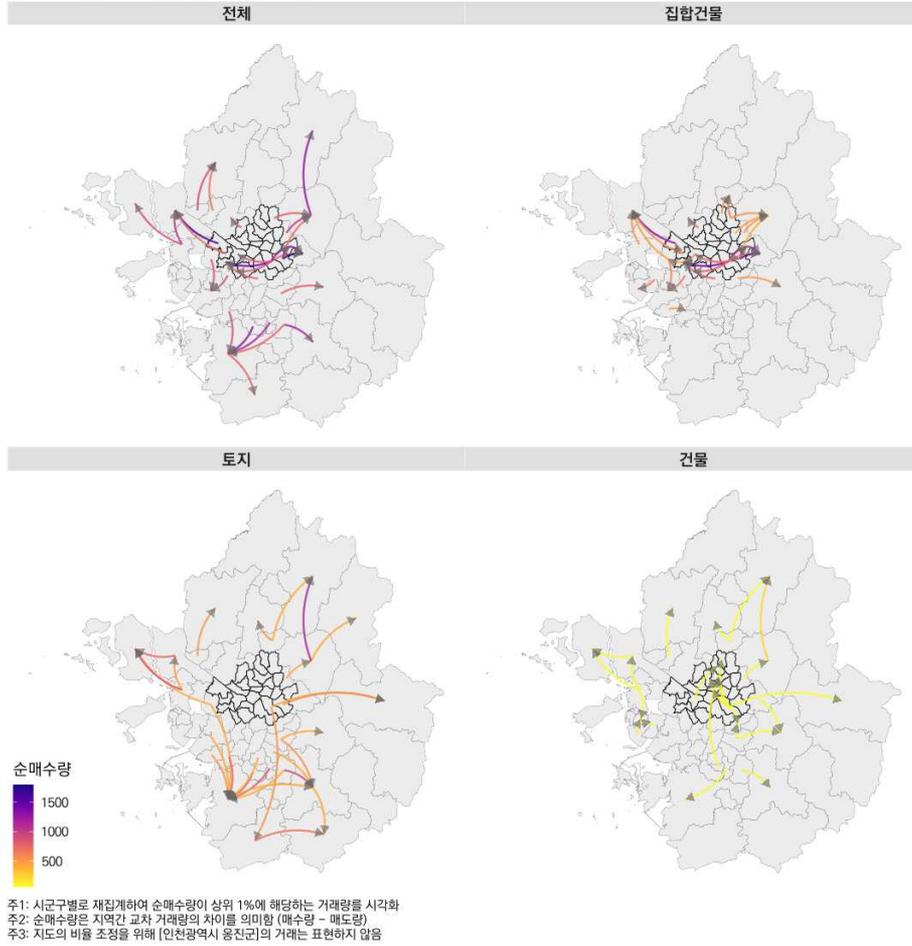
[그림 부록-7] 2018년 수도권 순매수 유선도

수도권 지역간 순매수 유선도 (2019)



[그림 부록-8] 2019년 수도권 순매수 유선도

수도권 지역간 순매수 유선도 (2020)



[그림 부록-9] 2020년 수도권 순매수 유선도