

부동산 등기데이터를 이용한 지역 간 부동산 거래분석

2021.02.
서울연구원 빅데이터분석팀

목차

1. 분석 개요 및 자료
2. 전국 부동산 등기 및 소유현황
3. 수도권 내 부동산 거래 현황
4. 소결

1. 분석개요 및 자료

통계작성이래 **토지거래량 최대**, 누가 어디서 저 많은 땅을 살까?

새롭게 공개된 **대법원 등기자료**를 통해 전국과 수도권 내 부동산 거래 현황 분석

분석자료: **대법원 등기자료**

- 공공데이터에 기반한 부동산 및 토지에 대한 분석들이 많이 있어왔지만 가격중심, 거래량 중심의 분석이 주류
- 특히 부동산 거래에 대한 분석은 주로 물건에 대한 정보에 국한되었고 매수인 정보는 민감한 개인 정보이므로 활용할 수 있는 데이터가 제한적이었음
- 최근 대법원 인터넷 등기소에서 다양한 등기정보를 새로운 공공데이터로 개방(2020년 8월)

대법원 등기정보 광장

- 데이터 제공 : <https://data.iros.go.kr>
- 갱신주기 : 일단위 실시간
- 기 간 : 2011~2020(자료별로 상이)
- 공간단위 : 시군구(매수자주소지)·읍면동(매도 부동산위치)

※ 분석에 사용된 소유권 이전등기 자료는 2011년 11월 이후 시점부터 존재



전국 부동산 등기 및 거래 현황

- 부동산은 얼마나 될까?: 부동산 등기 현황
- 누가 가지고 있을까: 부동산 소유현황
- 어디 부동산이 많이 팔렸을까: 부동산 매도현황
- 누가 부동산을 많이 샀을까: 광역시도별 매수현황

부동산은 얼마나 될까?: 부동산 등기현황

2020년 12월 기준 전국 부동산 등기 수는 **7,712만 건**

부동산 등기 수는 **총 인구의 약 1.5배**

- 전국 부동산 등기수는 전 국민(2020.12 기준 총 51,829,023명)의 약1.5배
- 집합건물 25.3%, 토지 65.4%, 건물 9.3%
- 경기도가 1,430만 건(18.5%)으로 가장 많고 경상북도가 830.4만 건(10.8%), 전라남도 784.5만 건(10.2%) 순
- 서울시에서는 송파구가 419,334건(6.5%)로 가장 많고 이어서 강남구(6.1%), 서초구(5.6%) 순으로 많음
- 서울에서 등기수가 가장 적은 곳은 금천구(2.5%)이며 다음으로 적은 곳은 도봉구(2.7%), 강북구(2.8%) 순

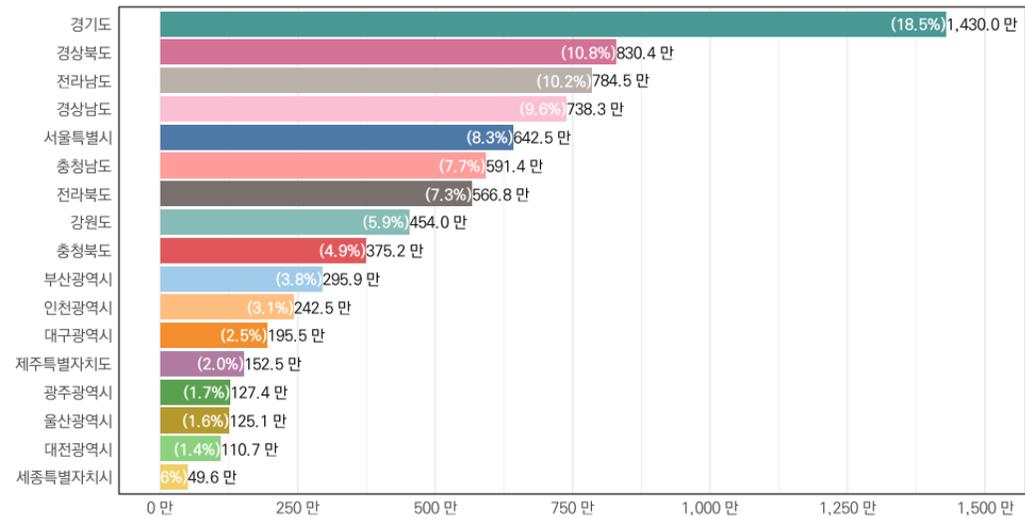
부동산의 종류

집합건물: 구분소유가 가능한 건물로 아파트, 다세대, 연립주택, 상업용 건물 포함

건물: 집합건물과 달리 건물 전체의 소유자가 변동되는 경우로 단독주택·소형 빌딩 등 포함

토지: 부속건축물이 없는 토지

전국 17개 광역시도별 구분등기 수



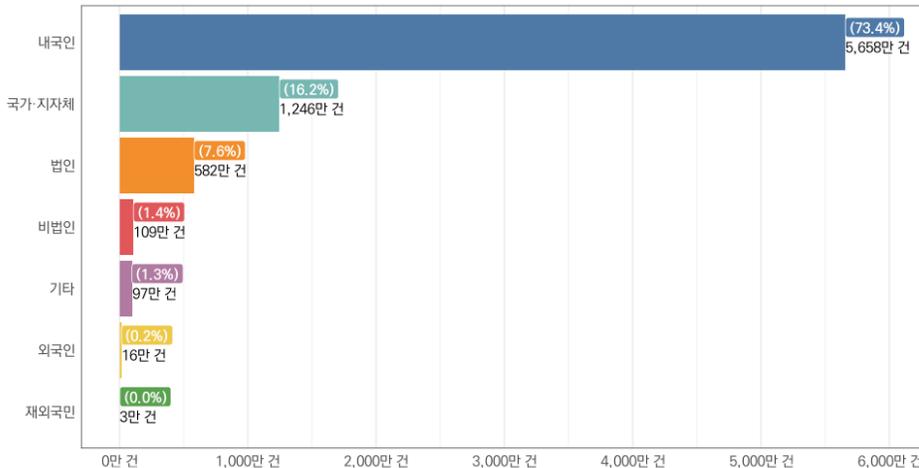
주: 2020년 12월 기준

부동산은 누가 가지고 있을까: 부동산 소유현황

전국 부동산의 73.4%, 서울 부동산의 83.6%는 내국인(개인) 소유

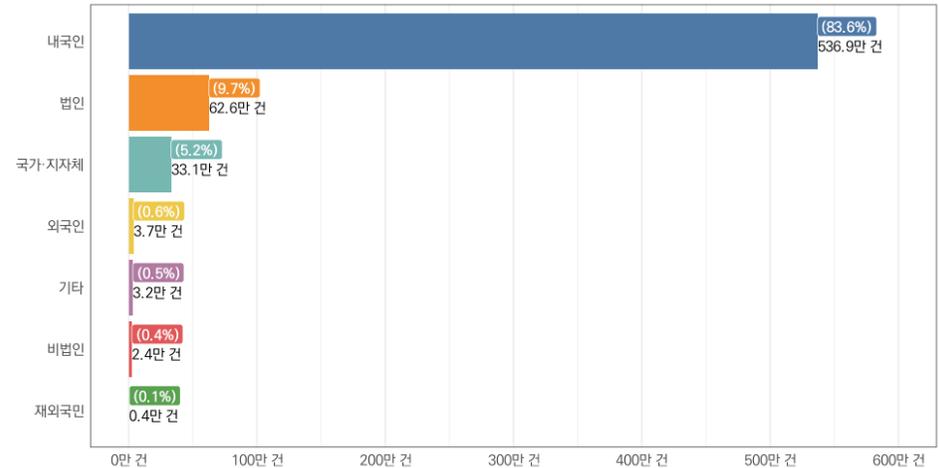
- 전국 부동산은 내국인(개인)이 5,658만건으로 전체의 73.4%를 차지하고 있고, 국가·지자체가 1,246만건(16.2%) 법인이 582만건으로 7.6%를 차지하고 있으며 외국인은 16.4만 건(0.21%) 재외국민 2.6만 건 (0.03%)을 소유
- 서울 부동산 등기의 83.6%(5,369,429건)을 내국인(개인)이 소유하고 있으며, 법인은 9.7%(626,002건), 국가·지자체는 5.1%(331,044건), 외국인은 0.6% (37,079건)를 소유

전국 소유유형별 등기 구분 수



주: 2020년 12월 기준

서울시 소유유형별 등기 구분 수



주: 2020년 12월 기준

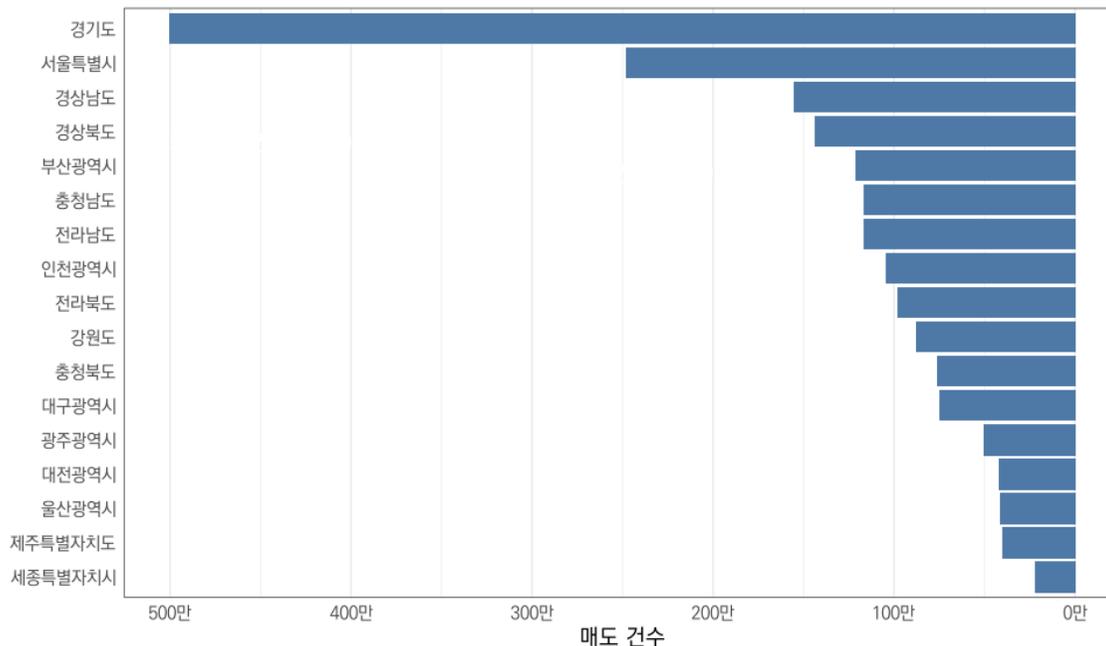
어디 부동산이 많이 팔렸을까: 부동산 매도현황

전국에서 거래된 부동산 중 **경기도 부동산이 24.5%, 서울 12.1%**

전국 부동산 등기 수의 29.9%인 **수도권 부동산이 전체 매도 부동산의 58%**를 차지

- 2012~2020년까지 경기도 부동산 매도 건수는 500.5만 건(전국 매도량 중 24.5%), 경기도 부동산 등기 수의 35.2%
- 서울시는 248만건으로 전체의 12.1%를 차지, 서울시 전체 부동산 등기수(640만 건)의 38.8%
- 매도 건수로만 보면 경기도 매도 건이 가장 많지만 부동산 등기 수 대비로는 서울시 부동산이 더 활발히 매도

광역 시도별 누적매도량(2012~2020)



※ 분석자료

소유권이전등기(매매) 신청 매수인 현황

- 분석 기간: 2012.1.1 ~ 2020. 12.31 (9년)
- 등기 완료 시점을 기준으로 부동산 매수자 주소지(시군구)와 부동산 물건의 위치(읍면동)

주) 내국인 중 주소지가 도로명주소로 기재된 경우만 집계되기 때문에 전체 매매 건수의 합과 일치하지 않음.

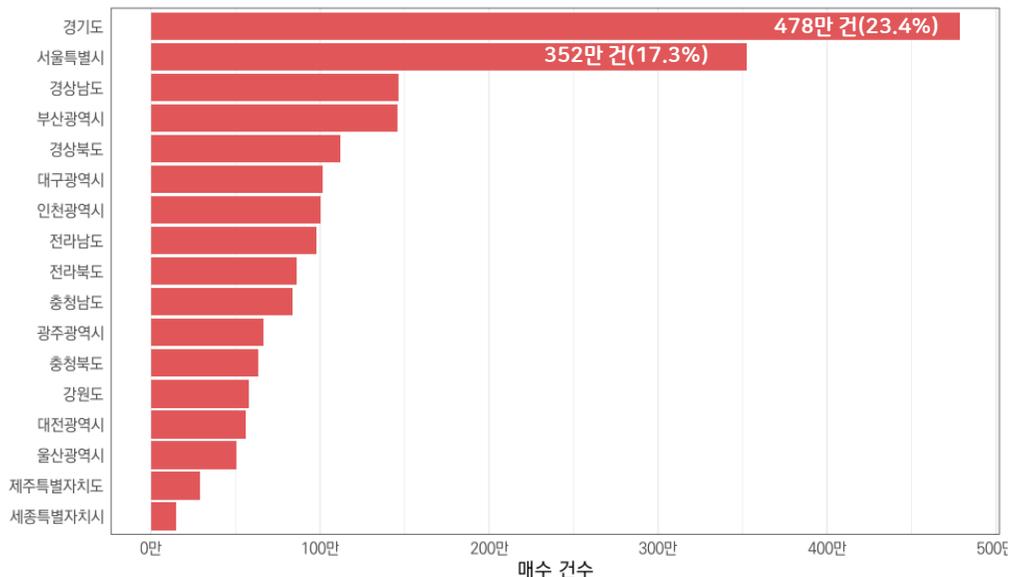
어느 지역 사람들이 부동산을 많이 샀을까: 광역시도별 부동산 매수현황

9년 간 매수자의 45.6%가 수도권(서울·경기·인천) 거주자

경기도(23.4%)와 서울시(17.3%) 거주자가 전국 부동산 매수자의 약 41%

- 서울과 경기도 다음으로 경상남도과 부산시 거주자의 매수가 많음
- 9년 간 전체 매도 부동산의 42%가 수도권(서울·경기·인천)에 있는 부동산이며, 매수자의 45.6%가 수도권 거주자
 - 전국 부동산 등기 수의 29.9%인 수도권 부동산이 전체 매도 부동산의 42%

광역시도별 누적매수량(2012~2020)



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 많음

* 거주자는 등기자료에 기록된 모든 소유자 분류(개인, 법인 등)를 포함하고 있으므로 해석에 주의를 요함.

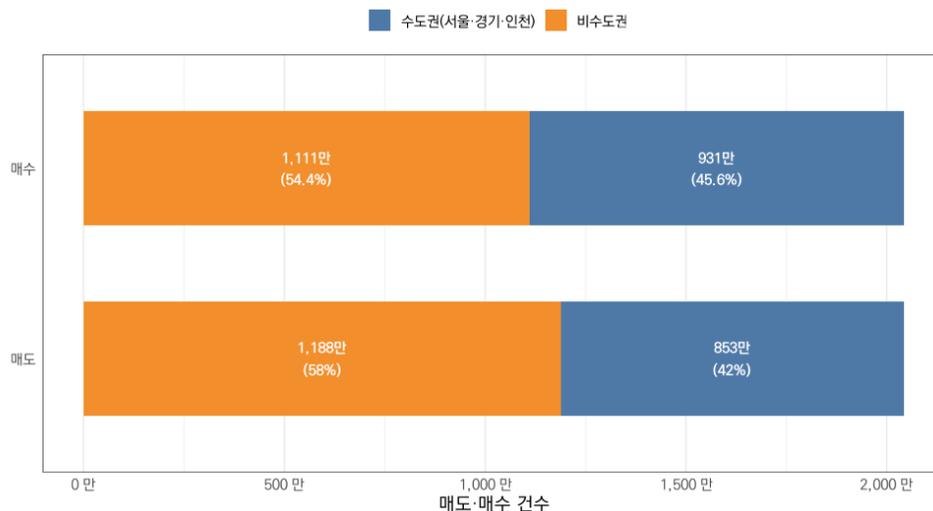
서울·수도권·비수도권간의 거래

수도권에서 비수도권 매수량 136만건, 수도권 전체매수량중 14.8%

비수도권에서 수도권 매수는 59만건 수준

- 매수-매도의 지역이 동일한 비율은 비수도권의 경우 94.7% 수도권은 80.5% 서울은 56.1%
- 수도권 매수 931만 건(서울, 인천, 경기) 중 14.8%에 해당하는 136만 건이 비수도권을 매수하는 거래
- 비수도권에서 수도권을 매수하는 양은 비수도권 총 매수량의 4.3% 수준인 59만 건

전국 매도,매수 중 수도권 비중



		매수(열비율/행비율)			
		서울	수도권(서울제외)	비수도권	전체
매도	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%)	

수도권 내 부동산 거래 분석

- 2012~2020 수도권 거주자*의 수도권 부동산 매도 -

- 수도권 내 지역별 부동산 매도 현황
- 수도권 내 지역별 부동산 매수 현황
- 수도권 내 지역 간 부동산 매수-매도 관계

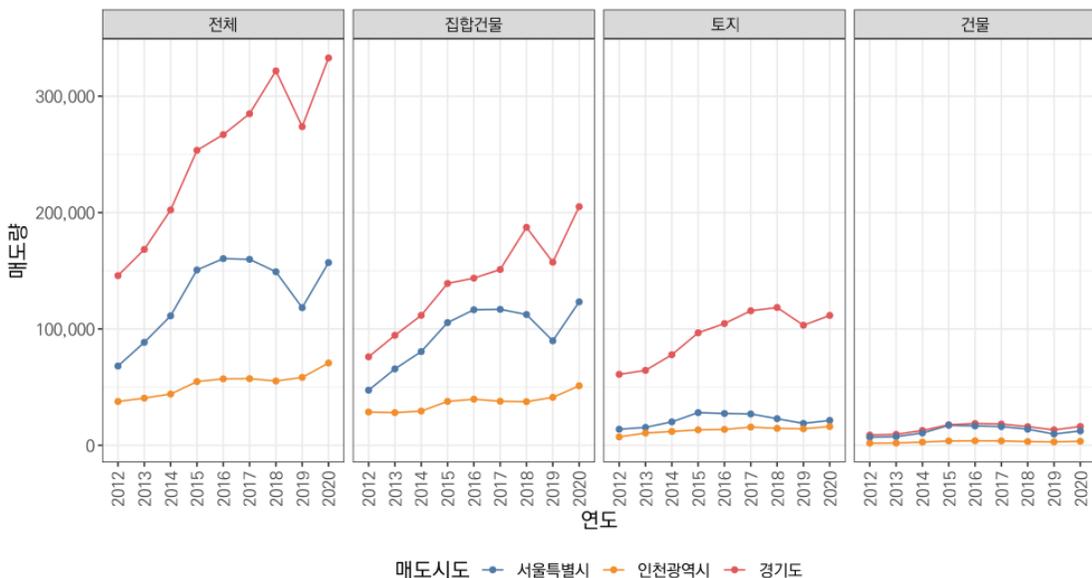
거주자는 (개인, 법인과 같은 부동산 등기가 가능한 모든 주체를 의미함)

수도권 내 부동산 매도 현황

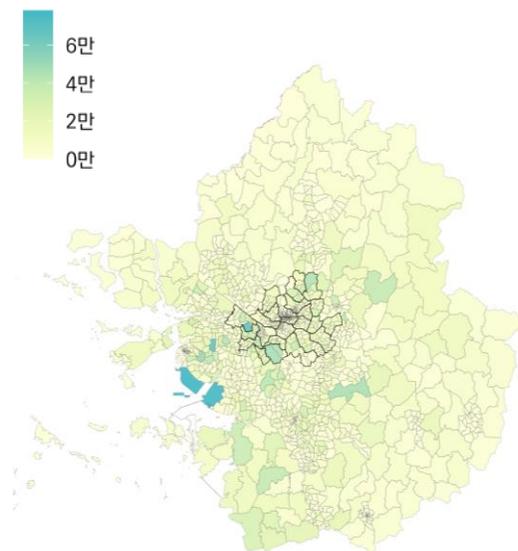
2020년 수도권 내 부동산 매도량 최대, 2017년 이후 서울·인천·경기 부동산 거래 추이 변화
9년 간 매도량이 가장 많은 지역은 경기 시흥시 정왕동, 서울에서는 강서구 화곡동

- 9년 간(2012~2020) 전국 매도 부동산의 42%가 수도권 내 부동산, 매수자의 45.6%는 수도권 거주자
- 서울시와 경기도 부동산 매도량은 2017~2018년에는 증가했다가 2019년 크게 감소 후 2020년 증가
- 매도량이 가장 많은 지역은 시흥시 정왕동(75,424건), 이어 인천시 연수구 송도동(7.4만), 인천시 부평구 부평동(6.5만), 서울시 강서구 화곡동(6.5만)
- 서울시에서는 강서구 화곡동에 이어 관악구 신림동(4.5만), 노원구 상계동(4.3만), 관악구 봉천동(4.2만) 순

수도권 연도별 매도량(서울·인천·경기)



수도권 읍면동별 누적 매도량

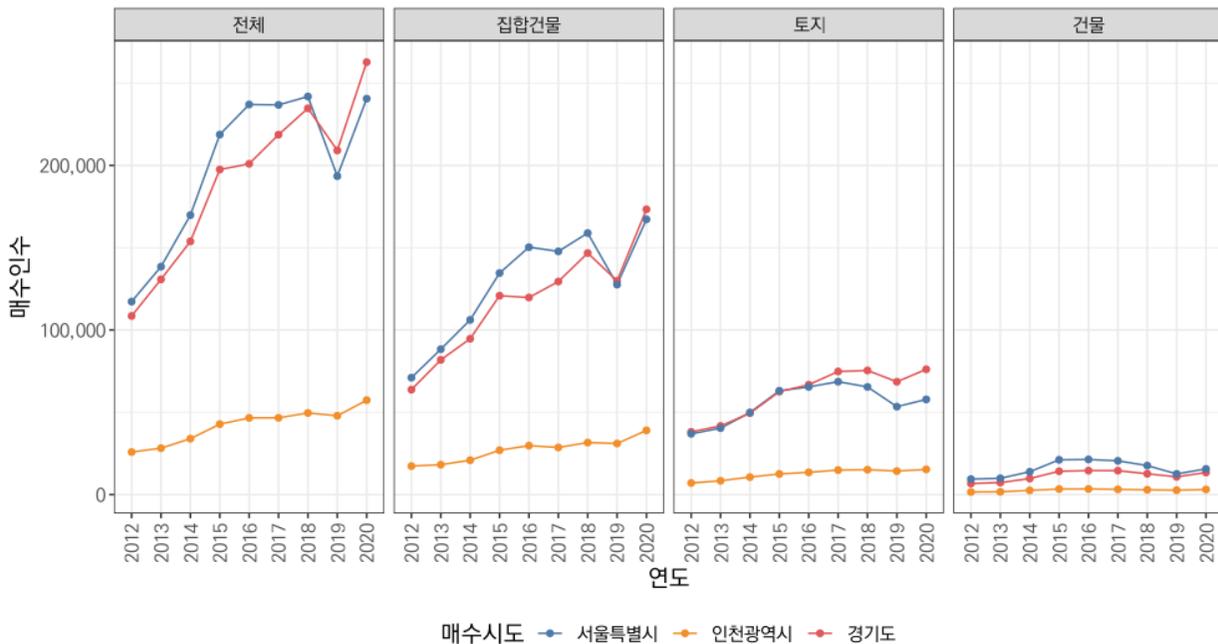


수도권 내 부동산 매수 현황

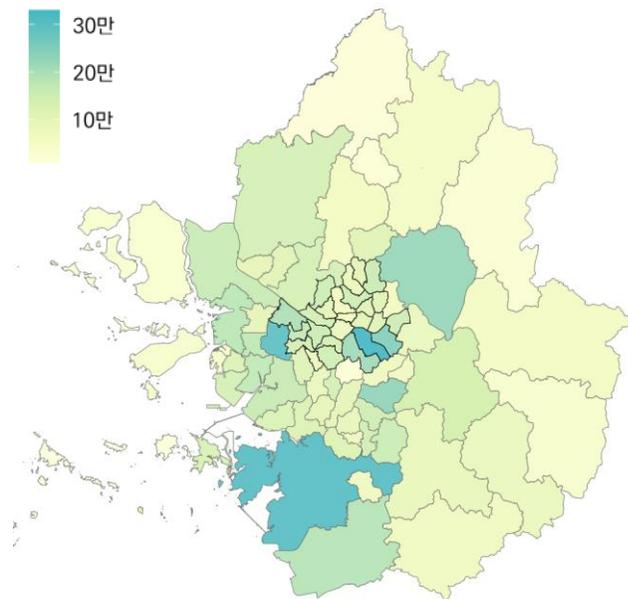
수도권 거주자들이 수도권 내에서 **매수한 부동산수는 2020년에 급증하면서 분석기간 중 최다**
2019년 이후 경기 거주자의 부동산 매수량이 서울 거주자의 매수량보다 많아짐

- 수도권에서 지난 9년간 매수량이 가장 많은 지역은 강남구로 약 33만 건의 부동산을 매수
 - 서울시 자치구 중에서 송파구(24만7천), 서초구(21만3천), 강서구(19만7천) 순
 - 경기도에서는 화성시(31만), 부천시(30만건), 성남시 분당구(23만2천), 남양주시(22만2천) 순
- 77개 시군구 중 누적 매수량 상위 10개 시군구 거주자의 매수량이 242만 건으로, 이는 수도권 거주자 매수의 약 25%

수도권 연도별 매수량(서울·인천·경기)



수도권 시군구별 누적 매수량

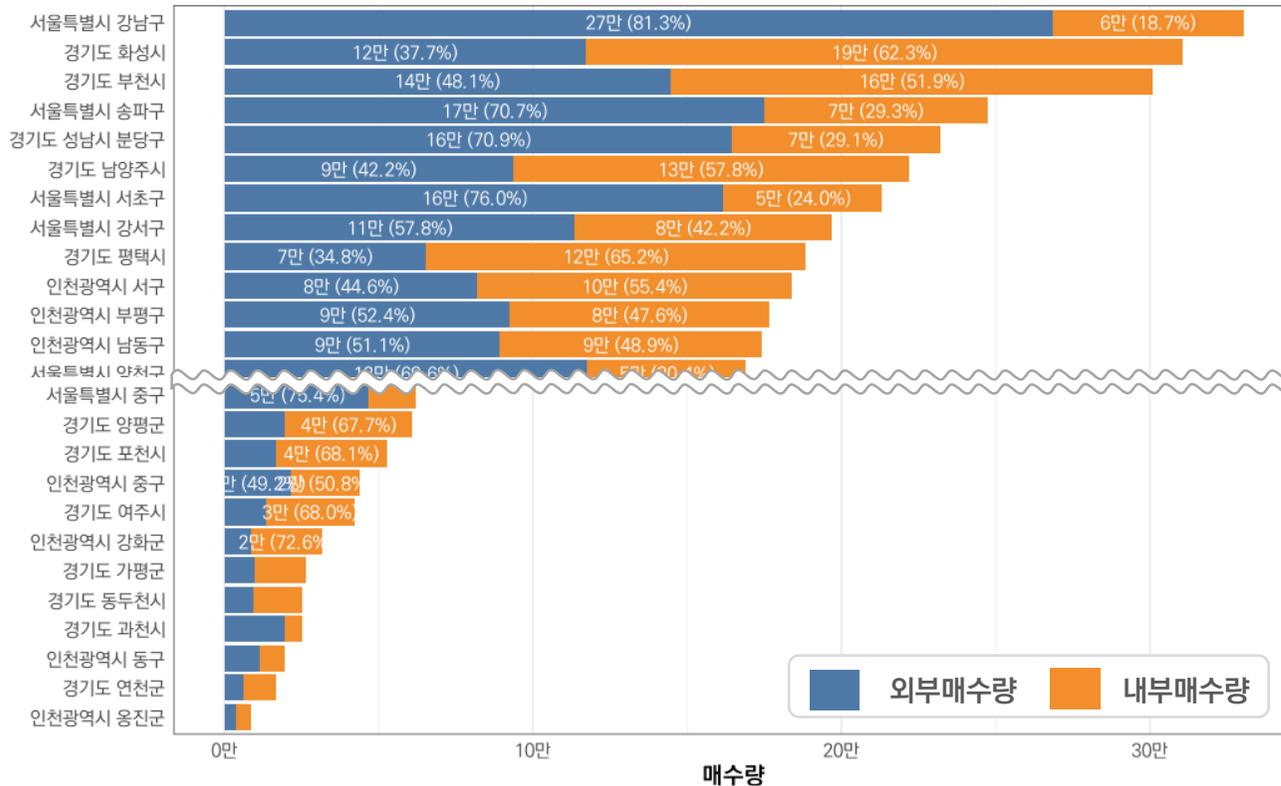


수도권 내 부동산 매수 현황: 외부매수비율

거주 시군구 외 부동산을 매수하는 외부매수 비율은 평균 55.1%, 가장 높은 지역은 강남구(81.3%)

※ 외부매수비율 : 각 시군구 거주자의 총 매수량 중 다른 시군구의 부동산을 매수한 비율

수도권 시군구별 내·외부 매수량



수도권 내부 매수 비율 평균은 약 44.9%로 매수의 절반 이상은 자신이 살고 있지 않는 지역의 부동산을 매수하는 것으로 나타남

외부매수비율이 가장 높은 지역은 강남구(81.3%), 강남구에 이어 과천시(76.8%), 용산구(76.5%), 서초구(76%), 의왕시(73%), 성남시 분당구(70.9%) 등의 지역들도 내부매수비율보다 외부매수비율이 더 높음

주1: 등기구분 '전체'인 값을 집계하였음

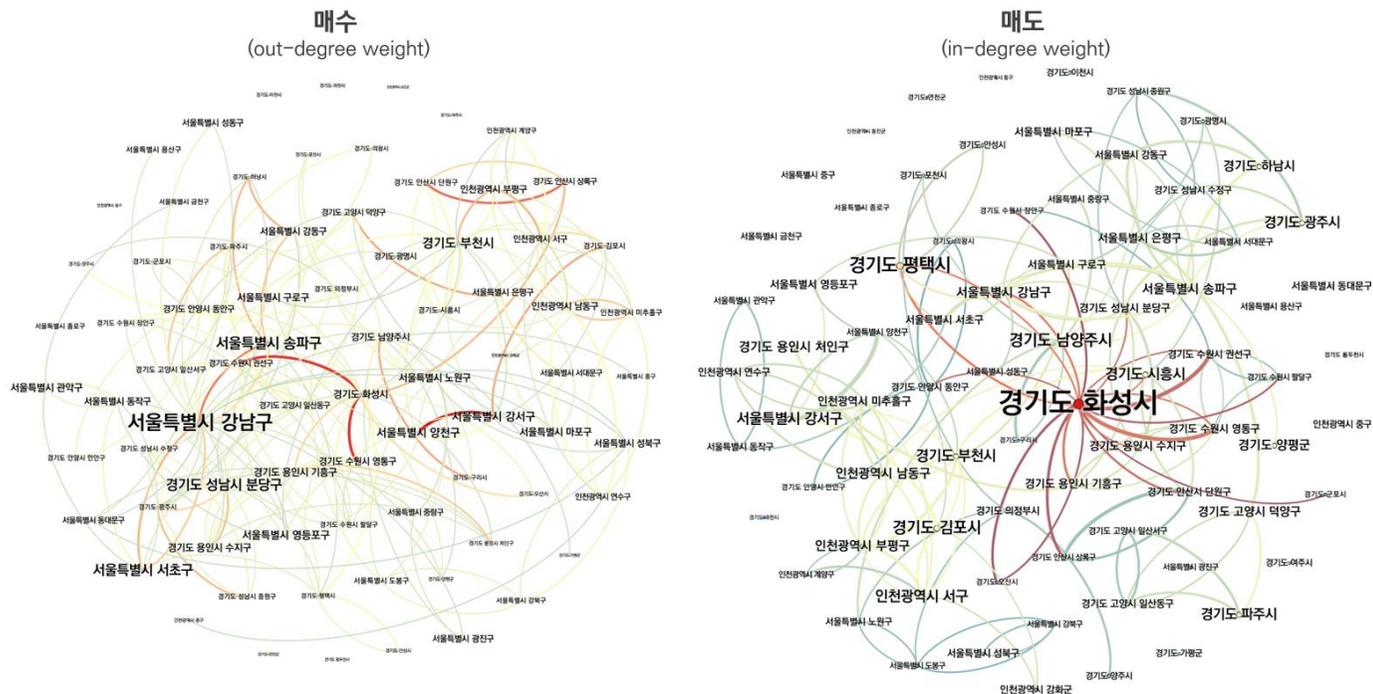
주2: 내부거래량은 해당 매수자의 주소지가 동일한 자치구 내로 기록된 경우 외부거래량은 해당 자치구 외 지역에서 매수한 것으로 내로 기록된 것을 의미함

수도권 내 지역 간 부동산 매수-매도 관계

매수는 강남, 서초구, 분당구, 송파구가 많고, 매도는 화성시, 평택시, 시흥시에서 많음

※ 그래프의 선은 두 지역 간에 부동산 거래가 있었으며, 진할수록 거래가 많았다는 것을 의미하며, 매수나 매도량이 많은 지역일수록 지역명은 큰 글씨로 표현

수도권 매수-매도 Network diagram



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

수도권 내 지역 간 부동산 거래 우위 관계: 순매수량

의미 및 산출 방법

인구이동 통계에서 사용하는 순이동의 개념을 이용, 수도권 내 지역 간 부동산 거래 관계 분석

순매수량 > 0: 해당 지역 거주자들이 타지역을 매수하는 양이 타지역 사람들이 해당 지역을 매수하는 양보다 더 많은 경우

순매수량 < 0: 해당 지역 거주자들이 타지역 부동산을 매수하는 양보다 타지역 사람들이 해당 지역을 매수하는 양이 더 많은 경우

부동산 순매수량 개념도



예) A가 B지역을 매수한 총량이 100이고 B가 A지역을 매수한 양은 45이었을때

A지역이 B지역을 순매수한 양은 55, B지역에서 A지역을 순매수한 양은 -45이 됨

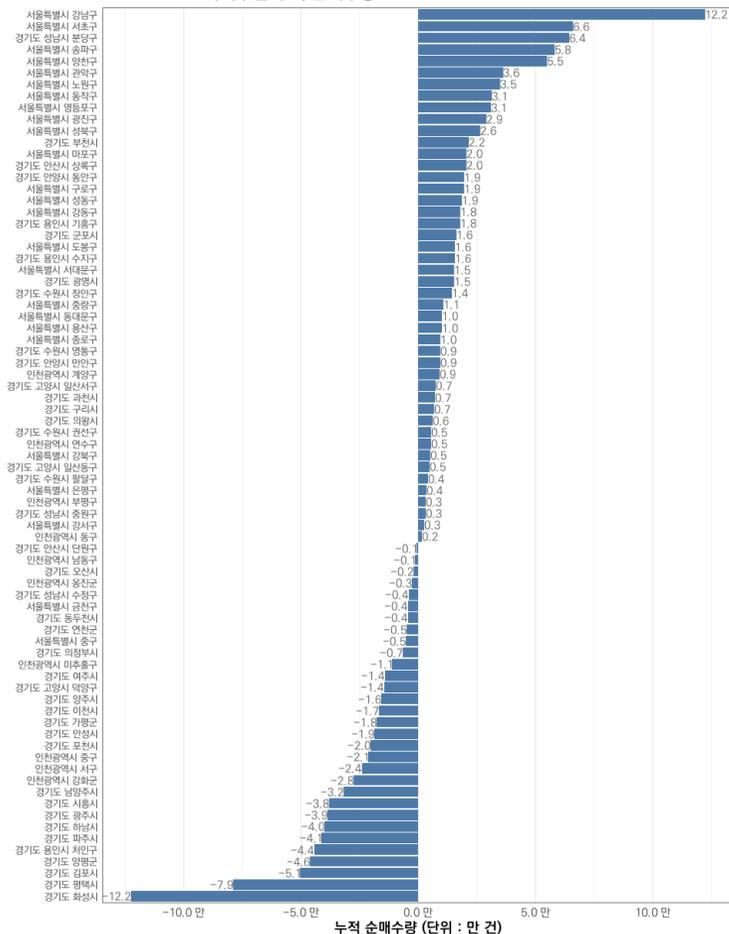
수도권 내 지역 간 부동산 거래 우위 관계: 순매수량

9년 간 순매수량 강남구(12.2만)가 가장 많고, 화성시(-12.2만)가 가장 적어

누적 순매수량 상위 10개 지역 중 성남시 분당구를 제외하고는 모두 서울

- 누적 순매수량이 가장 많은 지역은 강남구 (12.2만 건),
 - 강남구 거주자가 다른 지역 부동산을 매수한 양이 다른 지역에서 강남구 부동산을 매수한 것보다 12.2만 건 많다는 의미
 - 강남구에 이어 서초구(6.6만)와 성남시 분당구(6.4만)로 강남구의 절반수준
- 누적 순매수량이 가장 적은 지역은 화성시(-12.2만 건)
 - 화성시 거주자가 다른 지역 부동산을 매수한 것에 비해 다른 지역 거주자가 화성시 부동산을 매수한 양이 12.2만 건 더 많다는 의미
- 지역별 누적 순매수량 차이의 발생원인은 지역마다 다름
 - 강남구 거주자들은 다른 지역의 부동산을 많이 매수하지만, 타지역에서 강남구 부동산을 매수하는 양이 적어 강남구의 순매수량이 크게 나타남
 - 화성시는 분석 기간 중 대규모 주택 공급이 이루어지면서 여러 지역에서 화성시의 부동산을 매수했기 때문에 순매수량이 낮게 나타남

2012~2020 자치구별 누적 순매수량



지역간 누적 순매수량은 지역별로 발생한 거래를 연도별로 단순 집계하여 가공하였기 때문에 해당 시군구 내에서 동일한 매수인이 누적해서 매수했다는 의미로 해석해서는 안됨

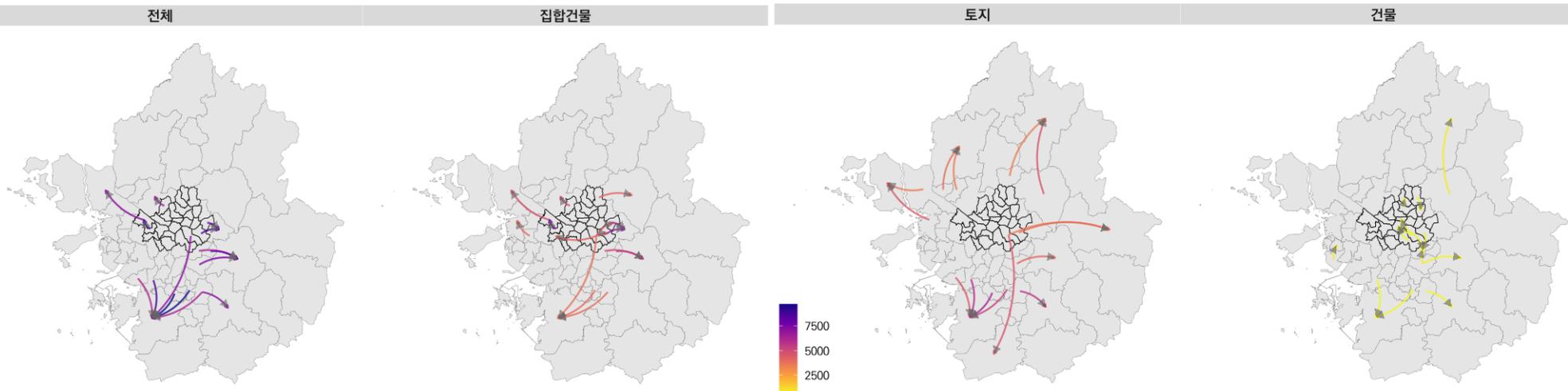
주: 각 지역별 교차거래량을 통해 순매수량을 산출한 후 2012~2020년 전체를 합산한 값

수도권 내 지역 간 부동산 거래 우위 관계: 지역 간 순매수량 상위 10개

화성시는 주로 인접 지역과 순매수 관계, 평택시는 더 먼 거리에 있는 지역과 순매수 관계

- 화성시 부동산이 인접지역으로 많이 매도된 반면 화성시 거주자들이 다른 지역을 매도하는 양이 적었다는 것을 의미, 특히 토지는 집합건물과 건물에 비해 더 많은 순매수 열세(다른 지역 거주자에게 매도된 양이 더 많음)
- 경기도 광주시, 남양주시, 김포시, 파주시, 용인시 처인구 부동산도 9년 동안 다양한 지역으로부터 순매수 열세
- 누적 순매수 상위 10개 중 유일한 서울 내 거래는 양천구(매수)의 강서구(매도)에 대한 순매수 우위(양천구 거주자가 강서구 부동산을 매도한 것이 더 많음)

수도권 누적순매수량 상위 10개 거래쌍(2012~2020년)



주1: 시군구별로 재집계하여 순매수량이 상위 10개에 해당하는 거래량을 시각화
 주2: 순매수량은 지역간 교차 거래량의 차이를 의미함 (매수량 - 매도량)
 주3: 지도의 비율 조정을 위해 [인천광역시 용진군]의 거래는 표현하지 않음

수도권 내 지역 간 부동산 거래 상위 관계 변화: 연도별 순매수량

지역 간 순매수 흐름은 크게 변하지 않음

순매수가 집중되는 지역은 해당 지역에 주택공급 · 재개발 · 교통인프라 등 이슈가 있는 시기

- 수도권 내 지역 간 순매수 우위는 서울시 자치구(매수)에서 경기, 인천 지역(매도) 방향
- 강동(매수자)→하남(매도), 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 우위 지속
- 다만, 강남·서초·송파구 순매수 흐름은 방향이 바뀌거나 더 먼 지역의 부동산을 매수하는 등 다른 지역 보다 변화가 많았으며, 특히 강남구는 여러 지역에 대해 순매수 우위를 보임

수도권 지역간 순매수 유선도(2020)

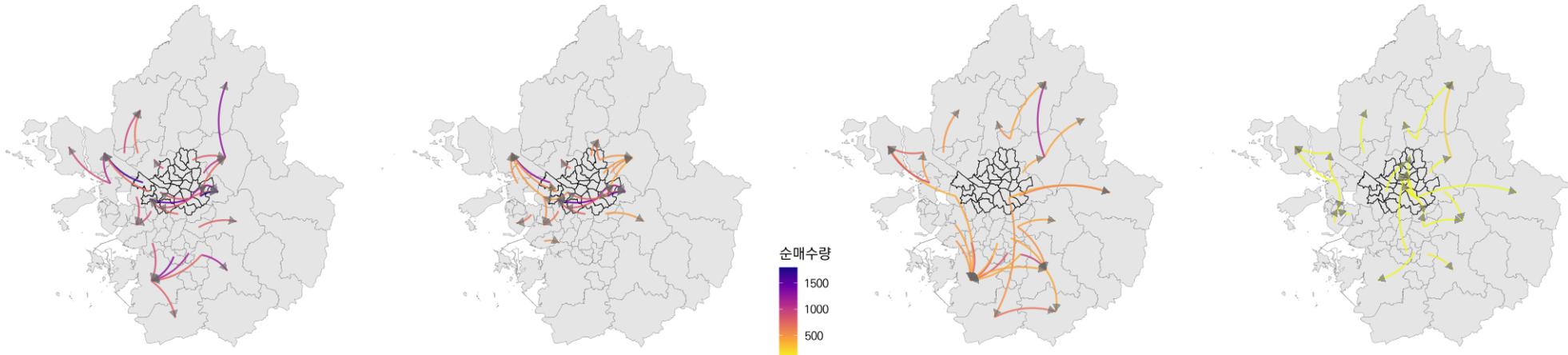
※지면상 2012~2019년 순매수 유선도는 생략

전체

집합건물

토지

건물



주1: 시군구별로 재집계하여 순매수량이 상위 1%에 해당하는 거래량을 시각화
주2: 순매수량은 지역간 교차 거래량의 차이를 의미함 (매수량 - 매도량)
주3: 지도의 비율 조정을 위해 [인천광역시 용진군]의 거래는 표현하지 않음

소결: 부동산 등기데이터로 본 부동산 거래

부동산거래의 수도권 집중, 매도 부동산의 42%가 수도권

지역 간 부동산 거래의 격차 존재

- 수도권의 부동산 등기 수는 전국의 29.9%이지만, 지난 9년 간 매도 부동산의 42%가 수도권 내 부동산
- 부동산 거래는 대개 거주지 인접 지역의 부동산 매수 거래, 그러나 대규모 주택공급, 교통 접근성이 좋아지는 경우 먼 지역의 부동산도 매매
- 수도권 내에서 경기·인천에서 서울시 부동산을 매수하는 것보다 서울 거주자들이 경기·인천 부동산을 매수하는 양이 더 많음
- 지역 간 매수-매도 격차는 어디서나 존재하고 그 원인은 다양하지만, 많은 지역의 부동산 소유권이 소수 지역 주민들에게 집중되는 것이 우리 사회에 어떤 영향을 미칠지에 대해서는 우리가 다같이 고민해야할 부분

대법원 등기 자료는 거래당사자, 거래사유, 거래금액 등이 기재된 가장 공신력 있는 자료

부동산 거래의 매수자와 매도 부동산의 위치를 통해 지역 간 부동산 거래 분석 가능

- 외지인 거래, 부동산거래와 인구이동 등 지역 간 부동산 거래에 대한 새로운 관점의 연구 가능
- 실거래가, 공시지가와 같은 가격에 대한 정보 등을 융합한 분석 등도 함께 이루어질 수 있기를 기대