

## 서울 외국인 주택 거래 51% 감소

- '25년 8월 토지거래허가구역 지정 이후 외국인 서울 주택거래 절반 이상 줄어
- 수도권 전체 35%(2,279건→1,481건) 감소, 12억 초과 고가주택 거래량도 53% 감소

- 정부가 지난해 8월 투기거래 방지를 위해 외국인의 주택 거래\*를 대상으로 수도권 주요 지역을 토지거래허가구역으로 지정한 이후, 외국인의 서울 주택 거래가 51% 감소한 것으로 나타났다.

\* 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택 거래

### 「8.21 외국인 토지거래허가구역 지정」

- 지정 대상 지역

시·도	시·군·구
서울	전 지역
경기	수원, 성남, 고양, 용인, 안산, 안양, 부천, 광명, 평택, 과천, 오산, 시흥, 군포, 의왕, 하남, 김포, 화성, 광주, 남양주, 구리, 안성, 포천, 파주(이상 23개시군)
인천	중구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구(이상 7개 자치구)

- 지정 기간 : 1년('25.8.26 ~ '26.8.25)
- 허가 대상자 : 외국인 등(「부동산거래신고법」 제2조제4호)
- 허가 대상 용도 : 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택  
 ※ 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 주요 외국인 토지거래허가구역을 대상으로 '24년 9월~12월과 '25년 같은 기간(9월~12월, 토지거래허가구역 지정 이후) 주택 거래량을 분석한 결과, 거래량이 일제히 감소한 것으로 나타났다고 밝혔다.

- **(지역별)** 수도권 외국인 주택거래량은 35% 감소(2,279건 → 1,481건)했다.
- **(시·도별)** 서울이 51% 감소(496건 → 243건)하여 감소폭이 가장 컸고 경기도는 30%, 인천은 33% 감소했다.

\* (거래량 구성) 경기 67%, 서울 16% 인천 17%로 기존과 유사한 경향

- **(서울)** 기존 투기과열지구 및 조정대상지역인 강남 3구 및 용산구의 외국인 주택거래량은 65% 감소\*하였으며, 서초구는 88% 감소(92건 → 11건)하여 25개 자치구 중 가장 큰 감소폭을 보였다.

\* (거래량 구성) 강남 32% 서초 19% 송파 32% 용산 17%

- **(경기)** 외국인 주택거래가 많은 안산, 부천, 평택, 시흥을 확인한 결과 부천이 51% 감소(208건 → 102건)하여 가장 큰 감소폭을 보였다.

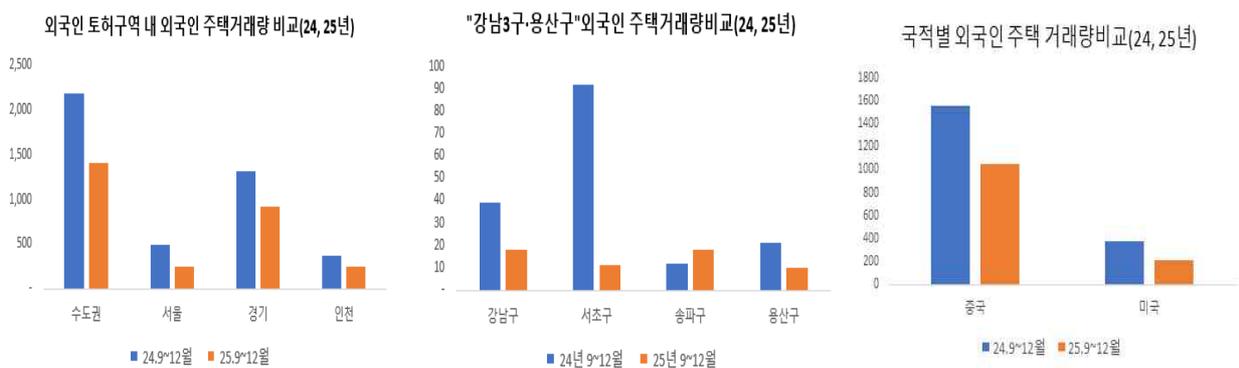
\* (거래량 구성) 안산 28% 부천 21% 평택 32% 시흥 19%

- **(인천)** 외국인 주택거래가 많은 부평구, 미추홀구, 연수구, 서구, 남동구를 확인한 결과 서구가 46% 감소(50건 → 27건)하여 가장 큰 감소폭을 보였다.

\* (거래량 구성) 부평구 36% 미추홀구 25% 연수구 13% 서구 13% 남동구 13%

- **(국적별)** 중국은 32%(1,554건 → 1,053건) 감소하고 미국은 45%(377건 → 208건)가 감소했다.

\* 전체 외국인 주택 거래량 중 중국이 71% 미국이 14%를 차지하여 전과 유사한 경향



- **(가격별)** 가액 12억 이하 거래는 33% 감소(2,073건 → 1,385건), 12억 초과 거래는 53% 감소(206건 → 96건)하여 상대적으로 고가주택\* 감소폭이 더 컸다.

\* 양도소득세 부과시 고가주택 기준(소득세법)

- **(중국·미국)** 중국이 거래한 주택 중 6억원 초과 거래는 10%(106건), 미국은 48%(100건)로 확인됐다.

- **(주택유형별)** 중국이 구매한 주택 유형 중 아파트 59%(623건), 다세대 36%(384건)로 나타났다. 미국은 아파트 81%(169건), 다세대 7%(14건)로 나타났다.

□ 한편, 국토교통부는 토지거래허가구역 내에서 올해 1월부터 작년 9월 허가분의 실거주 의무가 시작됨에 따라 서울시 등 관할 지방정부와 함께 투기방지 실효성 확보를 위해 실거주 의무 이행 여부를 철저히 점검할 계획이다.

\* 허가일로부터 4개월 이내 입주하고 취득일로부터 2년 간 실거주 의무 이행 필요

- 실거주 의무 불이행이 확인되는 경우에는 주택 소재지의 시·군·구청장이 이행명령을 내리고 명령위반시에는 이행강제금을 부과하게 되며 불이행이 반복되는 등 필요시에는 허가취소도 할 수 있다.

□ 국토교통부 김이탁 제1차관은 “외국인 주택 거래량 감소는 시장 과열을 유발하던 수요가 줄고 있다는 신호”라고 강조하면서,

- “지방정부와 긴밀히 협력하여 실거주 의무 이행을 실효성있게 점검하고, 실수요 중심의 부동산 거래시장 질서를 확립할 것”이라고 밝혔다.

담당 부서 < 제도 개선 >	국토교통부 토지정책관 토지정책과	책임자	과 장 한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관 이영주 (044-201-3402)
< 거래 조사 >	부동산소비자보호기획단	책임자	단 장 김명준 (044-201-3589)
		담당자	사무관 고건우 (044-201-3590)