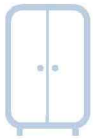
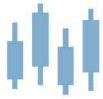
WP 20-13

외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석

| 황관석 부연구위원 (kshwang@krihs.re.kr) |





KRIHS 국토연구원

※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

차례

01 서론 05

02 외지인 주택거래 변화특성 09

03 외지인 주택거래 영향분석 15

04 결론 23

01 서론

1) 연구배경

■ 저금리에 따른 유동성 증가, 주택가격 상승 기대심리로 부동산 투자수요가 확대되었으며 외지인의 주택거래가 증가

- 외지인의 주택거래는 실거주 목적, 임대목적의 정상적인 투자수요뿐만 아니라 단기적인 시세차익을 얻기 위해 전세를 통해 주택을 구입하는 소위 갭투자도 포함
- 규제지역에서의 주택담보대출 규제의 영향으로 주택담보대출을 통한 주택구입이 어려운 상황에서 상대적으로 대출규제의 영향을 피할 수 있는 전세보증금을 승계한 주택구입이 증가

※ 외지인 거래에 대해서는 명확한 정의는 없으나 동일 시군구 또는 동일시도가 아닌 행정구역에서 주택을 구입한 경우를 외지인 거래로 가정(김태환, 2019; 방송희 2015)

■ 지역별 외지인의 주택매매거래 특성과 주택가격과의 영향관계를 분석해 봄으로써 주택가격 안정을 위한 정책방안을 강구할 필요

- 외지인의 주택거래 특성이 주택가격에 미치는 영향을 분석해봄으로서 기존의 규제지역에서의 금융규제 등의 정책 외에 외지인 주택수요 억제 등을 통한 주택시장 가격안정을 위한 정책방안을 강구할 필요

2) 연구목적

■ 글로벌 금융위기 이후 외지인의 주택매매거래의 현황을 살펴보고, 외지인의 주택거래가 주택가격에 영향을 미쳤는지 실증적으로 분석

- 외지인의 주택거래 변화특성을 전국과 수도권, 서울을 중심으로 시계열적으로 살펴보고 특히, 외지인 주택거래 비중과 주택가격과의 관계를 실증적으로 분석하고자 함

■ 외지인 주택거래의 특성, 주택가격에 미치는 영향에 대한 분석결과를 바탕으로 외지인의 수요억제를 통한 주택시장 안정을 위한 정책방안을 제시

- 기존의 규제지역에서의 금융규제 등의 정책 외에 주택시장 안정을 위해서 외지인의 과도한 투자 수요를 억제할 수 있는 방안을 제시

3) 연구범위 및 분석방법

■ 공간적 범위는 전국과 수도권, 비수도권, 서울을 중심으로 살펴보며 시간적 범위는 주택매매거래 통계 이용이 가능한 2006년 이후부터 2019년까지를 분석대상으로 함

- 공간적 범위는 전체적인 현황, 추세분석을 위해 전국, 수도권, 비수도권, 광역 단위로 설정하고 시군구별 미시적인 특성분석을 위해 최근의 가격변동 특성을 고려하여 서울을 포함한 수도권을 중심으로 설정
- 시간적 범위는 주택매매거래 통계 이용이 가능한 2006년부터 최근 연도인 2019년까지로 설정하되, 수도권의 시군구별 미시적 분석의 경우 최근 연도를 중심으로 분석
- 회귀분석 모형에서의 분석기간은 최근 추세를 반영하고 글로벌 금융위기 이후의 변화된 시장상황을 반영하기 위해 글로벌 금융위기 이후 시점을 기준으로 설정

■ 분석자료는 한국감정원의 매입자거주지별 아파트매매거래 통계를 활용하였으며 추가적으로 회귀분석의 경우 아파트가격지수 자료를 이용하여 분석

- 외지인의 주택거래 현황을 살펴볼 수 있는 자료로 한국감정원의 매입자거주지별 주택거래 통계를 활용하며 최근 주택가격 변동이 아파트를 중심으로 나타난 것을 고려하여 주택유형 중 아파트를 기준으로 분석

■ 분석방법은 통계·시계열 분석 등을 활용

- 시계열적인 변화추이, 수도권 시군구별 현황분석을 위해 기초통계를 살펴보고 주택가격과의 영향관계를 분석하기 위해 시계열분석방법 등을 적용

4) 선행연구와의 차별성

■ 선행연구는 대부분 주택거래와 주택가격과의 영향관계에 대한 분석이 주를 이루고 있으며 매입자거주지에 따라 외지인의 주택거래가 주택가격과의 영향관계에 대한 연구는 미흡

- 주택거래와 주택가격과의 영향관계를 분석한 연구로는 임재만(2011), 정주희·김호철(2011), 허윤경 외(2008) 등의 연구가 있음

- 이들 연구에서는 전국과 수도권, 서울을 중심으로 가격과 거래량과의 영향관계를 분석했으며 가격과 거래량과의 상호 인과적 관계가 있는 것으로 도출한 바 있음
- 외지인 주택거래의 영향을 분석한 연구는 장미진·신우진(2019), 신민식·서진형(2014) 등이 각각 광주와 대구의 아파트를 중심으로 외지인거래의 영향을 분석한 바 있음
  - 장미진·신우진(2019)은 2014~2018년 사이 5년간 실거래가격과 매입자거주지별 주택거래를 이용하여 시외에서 주택을 구입한 경우를 외부수요로 보고 이들 외부수요가 주택가격에 미치는 영향을 상관관계, 회귀분석을 통해 분석한 결과, 외부수요의 영향력이 내부수요보다 더 큰 것으로 나타남
  - 신민식·서진형(2014)은 2010년 1분기~2012년 1분기 사이에 대구지역 구별 아파트 시장에서 매입자 거주지가 관할 시도 내 또는 관할시도 외인 외지인이 아파트를 구입하는 비율과 아파트 거래량과 연관성이 있는 것을 밝힘

■ **본 연구는 전국과, 수도권, 서울에 대해서 아파트를 중심으로 외지인 아파트매매거래의 변화특성과 영향관계를 실증적으로 분석하고 정책적 시사점을 도출했다는 데에서 선행연구와의 차별성이 있음**

- 수도권과 비수도권을 구분하여 지역에 따른 외지인 수요가 주택가격에 미치는 영향을 비교했으며 수도권의 경우 시군구별로 외지인 주택거래의 변화특성을 분석하고 정책적 시사점을 제시했다는 데 연구의 차별성이 있음

02 외지인 주택거래 변화 특성

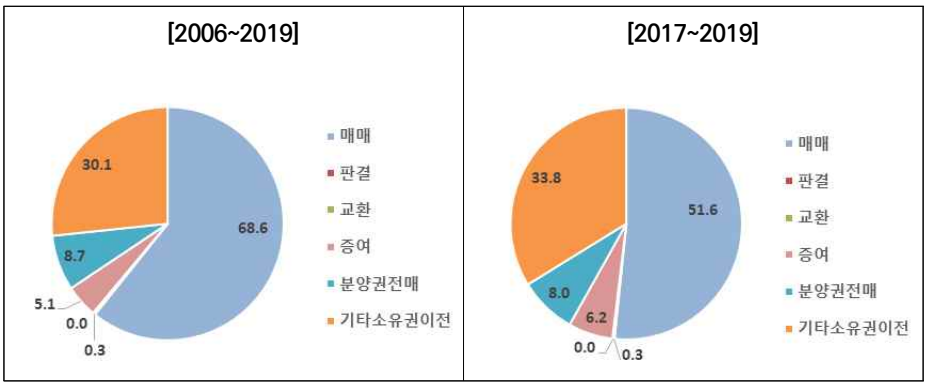
1) 주택거래 통계의 특성

■ 주택거래 통계는 거래원인별로 매매, 판결, 교환, 증여, 분양권 전매 및 기타거래로 구분할 수 있음

- 거래원인별 주택거래 중에서 2006~2019년 사이 매매에 의한 거래는 평균적으로 전체의 68.6% 수준을 차지하고 있음
- 최근 3년 사이(2017~2019년) 신규아파트 입주물량거래가 증가하면서 매매에 의한 거래는 51.6%로 낮아지고 기타소유권 이전거래 33.8%, 분양권 전매 8.0%, 증여 6.2%, 판결 0.3% 순으로 나타남

그림 1 거래원인별 주택거래 비중

(단위: %)



출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 주택거래통계를 활용하여 저자 작성.

■ 주택거래 통계 중에서 외지인의 매매거래 현황을 분석하기 위해서는 매입자거주지별 주택거래현황 통계를 이용하여 분석할 수 있음

- 매입자거주지별 거래는 관할 시군구 내, 관할 시도 내, 관할 시도 외 서울, 관할 시도 외 기타 등으로 구분되어 있으며 외지인에 대한 정의는 관할 시군구를 벗어나 관할 시도 내, 관할 시도를 벗어난 관할 시도 외로 볼 수 있음

표 1 매입자거주지별 주택거래통계의 항목

구분	서울 외	서울
통계 항목	관할 시군구 내 관할 시도 내 관할 시도 외 서울 관할 시도 외 기타	관할 시군구 내 관할 시도 내 관할 시도 외 기타

출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one).

■ 주택유형 중에서는 아파트의 거래 비중이 높으며 외지인 수요의 영향을 분석하기 위해서는 투자수요가 높은 아파트를 중심으로 분석할 필요

- 전체 유형별 주택매매거래 중에서 아파트매매거래가 차지하는 비중은 2006~2019년 사이 평균적으로 68.0% 수준을 차지하고 있음
- 아파트 거래를 거래원인별로 구분하면 최근 3년 사이(2017~2019년)에 매매에 의한 거래는 44.9%, 기타소유권이전거래 39.8%, 분양권전매 10.5%, 증여 3.4%, 판결 0.2% 순으로 나타나 기타소유권이전거래 및 분양권전매 비중이 상대적으로 높아짐

2) 외지인 아파트매매거래 현황

■ 외지인 거래로 볼 수 있는 관할 시군구 외 아파트매매거래는 비수도권보다는 서울을 중심으로 수도권에서 상대적으로 높은 특성을 보임

- 외지인 거래에 대한 명확한 정의는 없으나 선행연구를 고려하여 동일 시군구 또는 동일 시도가 아닌 행정구역에서 주택을 구입한 경우를 외지인 거래로 가정
  - 김태환(2019), 방송희(2015) 등은 동일 시군구 또는 동일 시도가 아닌 지역 사람이 주택을 구입한 경우를 외지인 거래로 보았음
- 2006~2019년 사이 외지인 거래로 볼 수 있는 시군구 외 아파트매매거래 비중은 평균적으로 전국이 41.4%를 보인 가운데 수도권 45.6%, 서울 48.8%, 비수도권 37.6%로 서울을 비롯한 수도권에서 상대적으로 높았음
- 동기간 관할 시군구 내에서 거래되는 내지인의 아파트매매거래 비중은 평균적으로 전국이 58.6%를 보인 가운데 수도권 54.4%, 서울 51.2%, 비수도권 62.4%로 비수도권에서 상대적으로 높았음

표 2 지역별 시군구 내, 시군구 외 아파트매매거래 비중 추이

(단위: %)

부문	전국			수도권			서울			비수도권		
	합계	시군구내	시군구외	합계	시군구내	시군구외	합계	시군구내	시군구외	합계	시군구내	시군구외
2006년	100.0	57.0	43.0	100.0	49.9	50.1	100.0	48.9	51.1	100.0	68.0	32.0
2007년	100.0	58.5	41.5	100.0	49.5	50.5	100.0	47.2	52.8	100.0	66.3	33.7
2008년	100.0	56.9	43.1	100.0	50.3	49.7	100.0	47.9	52.1	100.0	61.4	38.6
2009년	100.0	59.6	40.4	100.0	55.0	45.0	100.0	49.9	50.1	100.0	62.8	37.2
2010년	100.0	60.5	39.5	100.0	57.4	42.6	100.0	52.3	47.7	100.0	61.9	38.1
2011년	100.0	59.1	40.9	100.0	58.4	41.6	100.0	55.0	45.0	100.0	59.5	40.5
2012년	100.0	61.4	38.6	100.0	59.8	40.2	100.0	57.0	43.0	100.0	62.1	37.9
2013년	100.0	62.3	37.7	100.0	59.5	40.5	100.0	58.1	41.9	100.0	64.5	35.5
2014년	100.0	61.1	38.9	100.0	58.6	41.4	100.0	57.7	42.3	100.0	63.1	36.9
2015년	100.0	59.5	40.5	100.0	57.1	42.9	100.0	54.9	45.1	100.0	61.9	38.1
2016년	100.0	57.6	42.4	100.0	54.3	45.7	100.0	51.3	48.7	100.0	61.1	38.9
2017년	100.0	55.9	44.1	100.0	52.1	47.9	100.0	48.9	51.1	100.0	60.0	40.0
2018년	100.0	54.3	45.7	100.0	49.1	50.9	100.0	44.3	55.7	100.0	60.1	39.9
2019년	100.0	56.2	43.8	100.0	50.8	49.2	100.0	43.7	56.3	100.0	60.7	39.3
평균	100.0	58.6	41.4	100.0	54.4	45.6	100.0	51.2	48.8	100.0	62.4	37.6

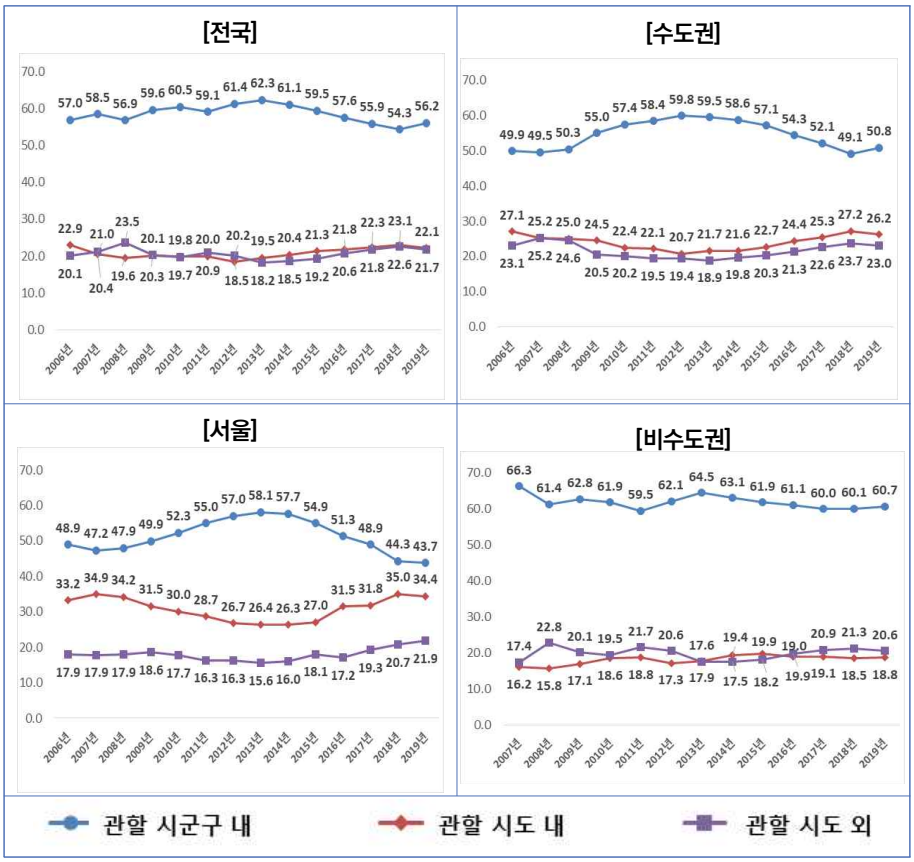
주: 시군구 외에는 관할 시군구 외, 관할 시도 외 거래를 포함한 것을 의미.
출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 아파트거래통계를 활용하여 저자 작성.

■ 시계열적으로 살펴볼 때 수도권과 서울에서의 외지인의 아파트매매거래는 수도권은 2012년, 서울은 2013년을 정점으로 증가추세를 보임

- 관할 시군구 이내가 아닌 관할 시도 내, 관할 시도 외 아파트매매거래의 경우를 외지인 거래로 가정할 수 있는데 수도권과 서울 모두 유사한 추세를 보였으며 2012~2013년을 저점으로 증가추세를 보임
  - 특히, 서울에서의 외지인 아파트매매거래 비중이 더 크게 상승했으며, 관할 시도 내의 경우 2013년 26.4%에서 2019년 34.4%로 8.0%p, 관할 시도 외의 경우 동기간 15.6%에서 21.9%로 6.3%p 상승
  - 아파트매매거래 중 매입자가 동일 시군구인 비중은 수도권이 2012년 59.8%, 서울은 2013년 58.1%를 정점으로 감소추세를 보였으며 2019년 현재 수도권 50.8%, 서울 43.7%까지 낮아짐
- 비수도권의 경우 동일 외지인 아파트매매거래 비중이 최근 소폭 증가추세를 보였으나 수도권과 비교하여 볼 때 변동폭은 낮은 수준을 보였으며 비수도권의 영향으로 전국의 경우 수도권과 비교하여 상대적으로 낮은 증가폭을 보임

그림 2 매입자거주지별 아파트매매거래 현황

(단위: %)



출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 아파트매매거래통계를 활용하여 저자 작성.

3) 수도권에서의 시군구별 외지인 아파트매매거래 현황[1)]

■ 수도권 시군구별 외지인 거래 비중을 시계열로 살펴보면 2013년에서 2016년, 2019년 사이 서울과 서울 인근 시군구를 중심으로 외지인 거래 비중이 지속적으로 확대[2)]

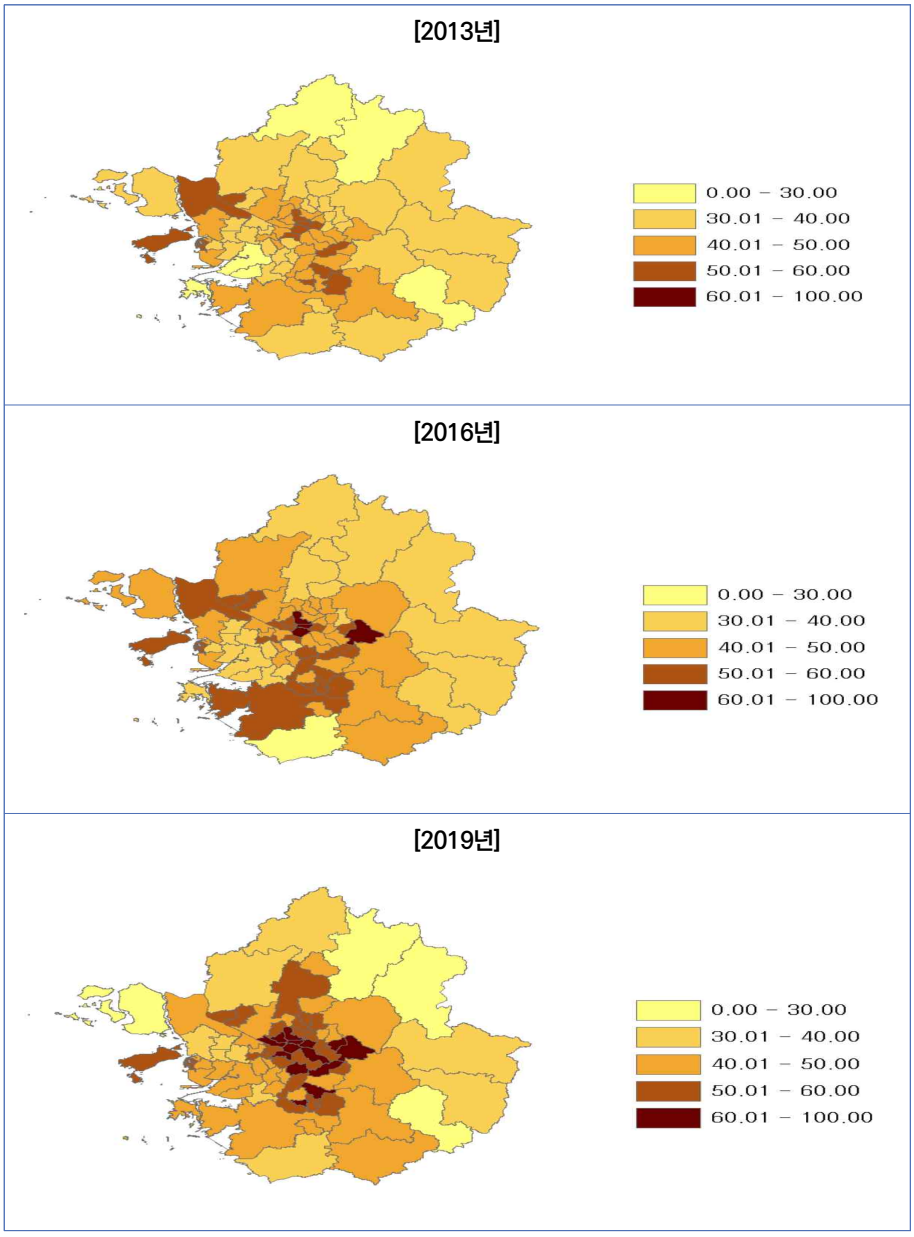
- 2013-2016년 사이 외지인 거래 비중이 높아지면서 크게 확대된 지역은 서울 용산(50.6 → 69.2), 경기하남(45.2 → 63.4), 서울 강동(38.5 → 58.0), 경기 화성(40.7 → 54.7), 경기 일산동구(39.2 → 53.2) 등임

1) 외지인 거래는 동일 시군구 외를 기준으로 분석한 결과임
2) 외지인의 거래가 증가한 원인으로는 투자목적 수요 증가 외에도 신규 아파트 입주에 따라 실거주 목적 수요가 일시적으로 증가하는 경우도 포함되어 있어 전체적인 추세로 판단할 수밖에 없는 한계가 존재

- 2016-2019년 사이 외지인 거래 비중이 높으면서 크게 확대된 지역은 경기 과천(53.3→77.1), 서울 성동(56.6→68.6), 경기 성남 수정구(51.9→65.7), 서울 서대문구(52.5 →64.0), 서울 강남(48.8→60.3) 등임

그림 3 수도권의 시군구별 외지인 아파트매매거래 비중의 변화 추이

(단위: %)



출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 아파트매매거래통계를 활용하여 저자 작성.

■ 수도권 시군구 중에서 2018~2019년 사이 외지인 거래 비중이 높은 시군구는 서울과 서울과 근접한 시군구에서 2018~2019년 사이 크게 확대

- 개발호재지역(서울 용산, 경기 용인), 재건축·재개발 지역(서울 강남, 서울 강동 등), 주택가격 상승지역에서 외지인 거래 비중이 증가
- 다만, 신규입주물량 증가(경기 하남, 서울 강동 등), 신규분양예정(경기 과천)으로 외지인 거래 비중이 증가한 경우도 있어 이러한 부분에 대해서는 해석에 주의할 필요가 있으나 전체적으로 외지인 거래가 확대된 부분은 특징으로 볼 수 있을 것임

표 4 2017~2019년 사이 수도권에서 외지인 아파트매매거래 비중이 높은 시군구 비교

(단위: %)

부문	2017		2018		2019	
	시군구	외지인거래 비중	시군구	외지인거래 비중	시군구	외지인거래 비중
시군구	경기 과천	65.8	서울 용산	77.7	경기 과천	77.1
	서울 용산	64.1	서울 중	74.3	서울 중	71.1
	경기 하남	63.4	경기 과천	74.2	서울 용산	69.5
	서울 중	63.0	서울 종로	72.1	서울 성동	68.6
	경기 성남수정	60.8	경기 하남	68.5	경기 하남	66.7
	인천 중	60.2	경기 성남수정	64.4	서울 종로	66.0
	서울 종로	60.1	서울 성동	63.6	경기 수원팔달	65.8
	경기 용인수지	59.9	경기 수원팔달	62.4	경기 성남수정	65.7
	서울 성동	59.9	경기 용인수지	61.6	서울 서대문	64.0
	경기고양일산서	59.7	경기 의왕	61.4	서울 동작	62.5
	경기 수원팔달	59.2	서울 동작	61.2	서울 마포	62.0
	서울 동작	57.8	서울 강동	61.2	서울 강동	61.6
	경기 의왕	57.8	서울 마포	59.0	경기 용인수지	61.1
	서울 서대문	57.7	서울 서대문	59.0	서울 강남	60.3
	경기 성남중원	57.1	서울 영등포	58.2	경기 수원영통	59.4
	경기 용인처인	56.1	경기 성남중원	57.8	경기 의왕	59.3
	경기 용인기흥	55.0	서울 동대문	57.7	경기 고양일산서	58.8
			서울 강남	57.7	경기 용인기흥	58.4
			인천 중	57.6	서울 동대문	58.2
			경기 고양일산서	57.6	서울 송파	58.2
			경기 안성	57.3	서울 영등포	57.6
			경기 용인기흥	57.1	서울 서초	57.3
			서울 송파	56.6		
			서울 광진	55.7		

출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 아파트매매거래통계를 활용하여 저자 작성.

03 외지인 주택거래 영향분석

※ 이하 분석결과는 외지인 거래를 동일 시군구 외를 기준으로 분석한 결과임

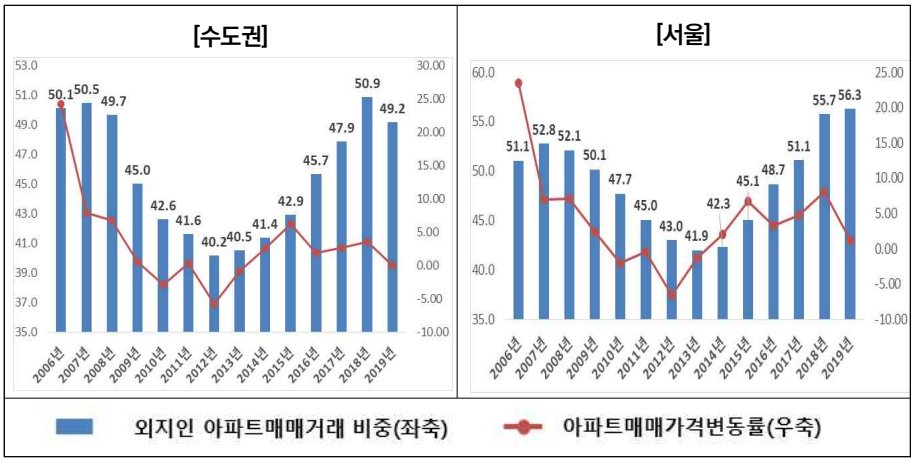
1) 외지인 거래 비중과 아파트가격변동률 추이

■ 2006~2019년 사이 서울과 수도권에서의 외지인 아파트매매거래 비중과 아파트가격변동과의 추이를 살펴보면 대체로 정의 관계가 있는 것으로 나타남

- 2006~2008년 사이에 가격상승률이 높았을 때 외지인의 거래 비중이 높았으며 글로벌 금융위기 이후 가격이 상대적으로 안정되어 있을 때에는 외지인의 거래 비중이 크게 감소
- 2013년 이후 아파트가격 상승폭이 점차 확대되면서 외지인의 아파트매매거래 비중도 점차 증가추세를 보임
- 2016년 이후 가격상승폭보다 외지인 거래 비중의 증가폭이 확대된 데에는 규제지역에서의 주택담보대출 규제로 동일 시군구 내에서의 실수요 주택구입 수요는 감소했으나 외지인에 의한 전세를 끼고 주택을 구입하는 비율이 증가한 것에 기인
  - 정부는 2016년 11.3대책, 2017년 6.19대책 2017년 8.2대책, 2018년 9.19대책 등을 통해 조정대상지역, 투기지역, 투기과열지구 등의 규제지역을 지정하고 주택담보대출 규제를 강화

그림 4 외지인 아파트매매거래 비중과 가격변동률과의 관계

(단위: %)



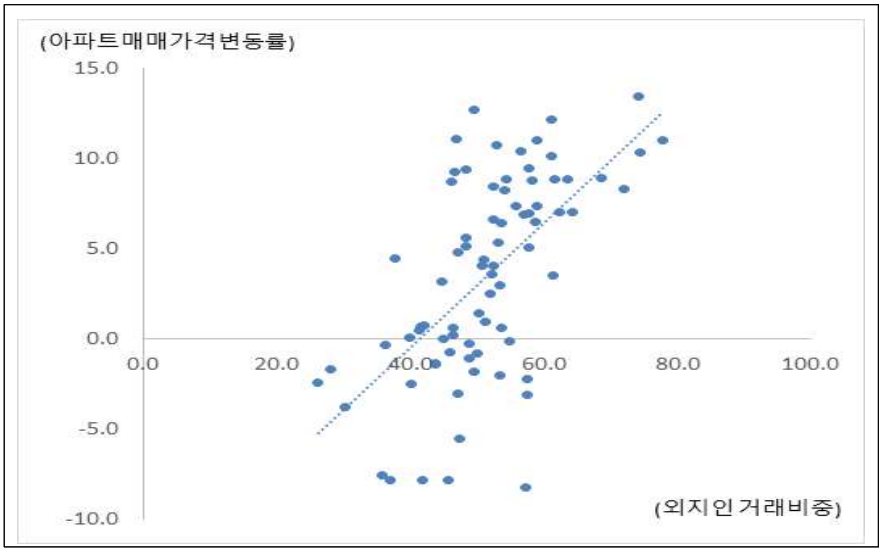
출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 아파트매매거래통계, 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 저자 작성.

■ 아파트 가격변동률이 상대적으로 높았던 2018년의 경우 수도권에서의 시군구별 아파트매매가격변동률과 외지인거래 비중과의 상관성이 높은 것으로 나타남

- 2018년 아파트 매매가격은 수도권이 3.6% 상승한 가운데 서울 8.0%, 인천 -0.1%, 경기 1.7%로 지역별 편차가 크게 나타났으며 외지인 거래 비중과 아파트매매가격변동률과는 강한 양(+)의 상관관계가 있는 것으로 나타남
- 아파트가격 변동의 지역별 편차가 컸는데 외지인의 거래 비중의 확대가 지역별 가격변동성을 확대시킨 것으로 해석할 수 있음

그림 5 수도권 시군구별 외지인 아파트매매거래 비중과 가격변동률과의 관계(2018년 자료 기준)

(단위: %)



출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 아파트매매거래통계, 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 저자 작성.

■ 외지인 아파트거래 비중과 아파트매매가격변동률과의 교차상관관계 분석결과 전국의 경우 상관성이 낮게 나타났으나 서울과 수도권에서는 상관성이 높게 나타남

- 전국의 경우 외지인아파트매매거래 비중과 아파트매매가격변동률과의 상관계수는 0 또는 약한 음(-)으로 나타났던 반면, 수도권과 서울의 경우 강한 양(+)의 상관관계를 보임
- 수도권과 서울에서의 상관계수는 동일 시점일 경우 각각 0.350, 0.381로 외지인거래 비중과 가격변동률과의 상관성이 높은 것으로 나타남

표 5 외지인 아파트 거래 비중과 아파트매매가격변동률과의 교차상관관계 분석결과

구분	외지인 아파트매매거래 비중의 시차						
	t-3	t-2	t-1	t0	t+1	t+2	t+3
전국	-0.171	-0.058	0.001	0.011	-0.020	-0.031	-0.018
수도권	0.169	0.268	0.336	0.350	0.329	0.314	0.290
서울	0.179	0.240	0.320	0.381	0.398	0.386	0.333

주: 글로벌 금융위기 이후인 2012년 1분기부터 2019년 4분기를 기준으로 분석한 결과임
출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 아파트매매거래통계, 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 저자 작성.

2) 외지인 아파트 거래가 아파트매매가격 변동에 미치는 영향분석

■ 분석을 위한 모형은 아파트 실거래가격 변동률의 자기회귀항인 AR(1)을 포함한 시계열 모형을 기본으로 하여 아파트매매거래, 외지인 거래 비중을 독립변수로 추가하는 모형을 설정

- 아파트 실거래가격지수는 레벨변수로 단위근(unit root)문제[3]가 있어 변화율 형태의 로그차분으로 변환했으며 자기상관 문제를 제어하기 위해 자기회귀항인 AR(1) 구조를 포함한 시계열 모형으로 설정
- 외지인아파트매매거래가 아파트가격에 미치는 영향을 분석하기 위해 아파트매매거래를 설명변수로 하는 모형과 함께 외지인아파트매매거래 비중을 추가한 모형을 비교함으로써 영향력을 검증[4]
  - 지역은 외지인 거래의 영향이 크지 않은 비수도권을 제외한 전국과 수도권, 서울을 중심으로 모형을 설정

$$\triangle \log(AP_{i,t}) = \alpha + \beta_0 AR(1) + \beta_1 \log(HT_{i,t}) + e_{i,t} \quad (1)$$

$$\triangle \log(AP_{i,t}) = \alpha + \beta_0 AR(1) + \beta_1 \log(HT_{i,t}) + \beta_2 \log(OHT_{i,t}) + e_{i,t} \quad (2)$$

- (1) 식은 기본모형으로 $\triangle \log(AP_{i,t})$은 i지역에서 t시점에서의 아파트가격지수의 로그차분을 의미하며 AR(1)은 시계열모형에서의 t-1시점의 자기회귀항을 의미

3) 시계열 자료에서 자료의 불안정성으로 단위근(unit root)이 있는 경우 변수간의 아무런 영향관계가 없더라도 상관관계가 있는 것처럼 보이는 허구적 회귀(spurious regression) 문제가 발생함에 따라 1차 차분 등을 통해 안정적 시계열로 변환하여 분석해야 함(남준우·이한식 2002, 262).

4) 외지인거래비중의 경우 단위근 문제가 나타날 수 있으나 비율변수로 단위근의 문제가 상대적으로 크지 않은 것으로 판단했으며 차분 시 정보손실 등의 문제를 고려하여 레벨변수를 적용.

- $\log(HT_{i,t})$은 I지역의 t시점에서의 아파트매매거래의 로그변환값이며 거래자료의 경우 단위근의 문제가 크지 않아 차분하지 않은 거래량 자료를 활용, $e_{i,t}$는 잔차항을 의미

• (2)식은 기본모형(1)에 외지인매매거래의 영향을 분석하기 위해 외지인아파트매매거래 비중의 로그변환을 의미하는 $\log(OHT_{i,t})$를 추가한 모형

■ 전국모형에 대한 분석결과 외지인 아파트매매거래 비중은 아파트 가격변동률에 통계적으로 양(+)의 영향을 미치고 있으나 통계적으로 유의하지는 않는 것으로 나타남

• 기본모형인 모형 1에서 자기회귀항인 AR(1)의 계수값이 0.652로 큰 영향을 미치고 있는 가운데 아파트매매거래는 0.012의 영향을 미치고 있는 것을 확인
  - 이는 아파트거래가 1% 증가하면 아파트매매거래 변화율은 0.012%p 상승하는 것으로 해석할 수 있음

• 외지인비중이 가격변동률에 상관성이 낮은 비수도권이 포함되어 나타난 결과로 해석되며 다만, 모형의 설명력(조정 결정계수)이 0.679 → 0.689로 소폭 상승한 것을 확인할 수 있음

표 6 외지인 거래 비중이 아파트가격변동률에 미치는 영향분석(전국)

구분	전국모형1		전국모형2	
	계수값	t통계량	계수값	t통계량
C(상수항)	-0.141	-4.651 ***	-0.207	-2.979 ***
AR(1)	0.652	4.372 ***	0.685	4.052 ***
LOG(아파트매매거래)	0.012	4.674 ***	0.012	4.417 ***
LOG(외지인거래 비중)	-		0.016	1.239
Adj. R2	0.679		0.689	
D.W	1.74		1.89	

주1: D.W(Dubin Watson) 은 오차항의 자기상관 유무를 판단하는 통계량으로 0 ~ 4의 값을 가지며 1.5 ~ 2.5 사이의 값을 가질 경우 자기상관이 없는 것으로 판단할 수 있음.
주2: ***, **, *은 각각 통계적 유의수준 0.01, 0.05, 0.1에서 통계적으로 유의함을 의미.
출처: 저자 작성.

■ 수도권 모형에 대한 분석결과 외지인 아파트매매거래 비중은 아파트 가격변동률에 양(+)의 영향을 미치고 있으며 통계적으로 유의한 것으로 나타남

• 기본모형인 모형 1에서 자기회귀항인 AR(1)의 계수값이 0.644로 큰 영향을 미치고 있는 가운데 아파트매매거래는 0.011의 영향을 미치고 있는 것을 확인
  - 이는 아파트거래가 1% 증가하면 아파트가격 변화율은 0.011%p 상승하는 것으로 해석할 수 있음

- 외지인거래 비중이 포함된 모형2의 경우 외지인거래 비중의 계수값이 0.042로 부호가 양(+)으로 나타났으며 통계적으로 유의하여 외지인 거래가 가격변동률에 유의미한 영향을 미치고 있는 것을 확인
  - 모형의 설명력도 외지인거래 비중이 포함되지 않은 모형1의 경우 0.73이었으나 외지인거래 비중이 포함된 모형2에서 0.79로 향상된 것을 확인

표 7 외지인 거래 비중이 아파트가격변동률에 미치는 영향분석(수도권)

구분	수도권 모형 1		수도권 모형 2	
	계수값	t통계량	계수값	t통계량
C(상수항)	-0.102	-4.027 ***	-0.260	-4.179 ***
AR(1)	0.644	3.597 ***	0.671	3.971 ***
LOG(아파트매매거래)	0.011	4.094 ***	0.010	5.566 ***
LOG(외지인거래 비중(-1))	-		0.042	2.614 **
Adj. R2	0.73		0.79	
D.W	1.82		1.81	

주1: D.W(Dubin Watson) 은 오차항의 자기상관 유무를 판단하는 통계량으로 0 ~ 4의 값을 가지며 1.5 ~ 2.5 사이의 값을 가질 경우 자기상관이 없는 것으로 판단할 수 있음.
주2: ***, **, *은 각각 통계적 유의수준 0.01, 0.05, 0.1에서 통계적으로 유의함을 의미.
주3: 수도권의 경우 외지인거래 비중의 시차가 t-1인 경우 통계적 유의성이 높아 1분기 전값을 적용.
출처: 저자 작성.

■ 서울모형에 대한 분석결과 외지인 아파트매매거래 비중은 아파트 가격변동률에 양(+)의 영향을 미치고 있으며 통계적으로 유의한 것으로 나타남

- 기본모형인 모형 1에서 자기회귀항인 AR(1)의 계수값이 0.671로 큰 영향을 미치고 있는 가운데 아파트매매거래는 0.018의 영향을 미치고 있는 것을 확인
  - 이는 아파트거래가 1% 증가하면 아파트가격 변화율은 0.018%p 상승하는 것으로 해석할 수 있음
- 외지인거래 비중이 포함된 모형2의 경우 외지인거래 비중의 계수값이 0.043으로 부호가 양(+)으로 나타났으며 통계적으로 유의한 것으로 나타나 외지인 거래가 가격변동률에 유의미한 영향을 미치고 있는 것을 확인
  - 모형의 설명력도 외지인거래 비중이 포함되지 않은 모형1의 경우 0.76이었으나 외지인거래 비중이 포함된 모형2에서 0.80으로 향상된 것을 확인

표 8 외지인 거래 비중이 아파트가격변동률에 미치는 영향분석(서울)

구분	서울모형 1			서울모형 2		
	계수값	t통계량		계수값	t통계량	
C(상수항)	-0.171	-6.571	***	-0.333	-4.179	***
AR(1)	0.671	5.177	***	0.525	3.971	**
LOG(아파트매매거래)	0.018	6.832	***	0.017	5.566	***
LOG(외지인거래 비중)	-			0.043	2.614	**
Adj. R2	0.76			0.80		
D.W	1.99			1.98		

주1: D.W(Dubin Watson) 은 오차항의 자기상관 유무를 판단하는 통계량으로 0 ~ 4의 값을 가지며 1.5 ~ 2.5 사이의 값을 가질 경우 자기상관이 없는 것으로 판단할 수 있음.
주2: ***, **, *은 각각 통계적 유의수준 0.01, 0.05, 0.1에서 통계적으로 유의함을 의미.
출처: 저자 작성.

■ 아파트거래 변수에는 외지인거래가 포함되어 있어 아파트거래 변수 대신에 내지인 거래를 적용할 경우 서울에서 외지인거래 비중이 아파트매매가격에 미치는 영향력이 더 크게 확대

- 아파트매매거래 대신을 내지인 아파트매매거래를 적용할 경우 외지인 아파트매매거래 비중의 영향력은 계수값의 크기로 비교할 때 수도권은 0.042 → 0.036으로 소폭 하락하였으나 서울의 경우 0.043 → 0.057로 확대
  - 수도권의 경우 내지인 거래의 영향력이 더 크게 작용하는 것으로 나타났는데 이는 시군구별 가격편차가 크고 규제지역에 포함되지 않은 지역이 많아 동일 시군구에서 거래하는 내지인 거래의 영향이 다소 확대된 것으로 보임

표 9 외지인 거래 비중이 아파트가격변동률에 미치는 영향분석(내지인 거래 통제)

구분	수도권			서울		
	계수값	t통계량		계수값	t통계량	
C(상수항)	-0.290	-3.953	***	-0.378	-5.006	***
AR(1)	0.595	3.260	***	0.520	2.346	**
LOG(내지인 아파트매매거래)	0.015	5.320	***	0.017	6.056	***
LOG(외지인거래 비중)	0.036	1.828	*	0.057	3.265	***
Adj. R^2	0.73			0.80		
D.W	1.92			2.02		

주1: 수도권의 경우 외지인거래 비중의 1분기 전(-1) 값을 적용한 결과임.
주2: D.W(Dubin Watson) 은 오차항의 자기상관 유무를 판단하는 통계량으로 0 ~ 4의 값을 가지며 1.5 ~ 2.5 사이의 값을 가질 경우 자기상관이 없는 것으로 판단할 수 있음.
주3: ***, **, *은 각각 통계적 유의수준 0.01, 0.05, 0.1에서 통계적으로 유의함을 의미.
출처: 저자 작성.

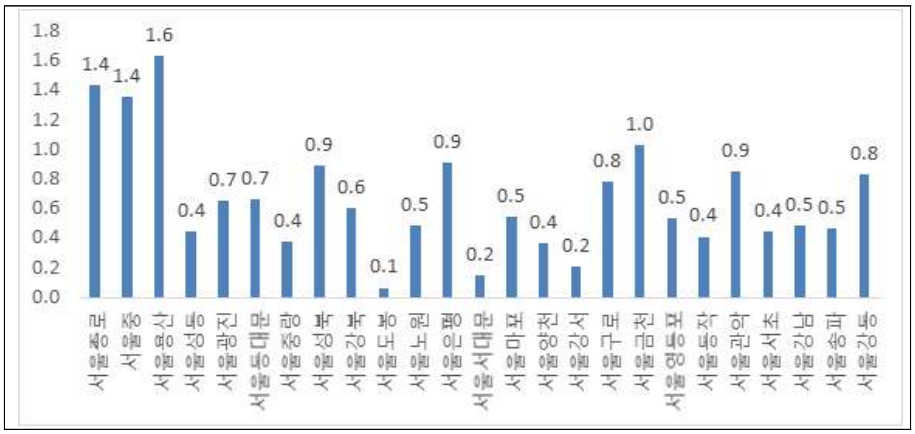
■ 위 모형에서의 분석결과를 활용하여 외지인의 아파트매매거래 비중과 아파트매매가격변동률과의 영향관계를 살펴보면 평균적으로 외지인 거래비중이 1%p 상승하면 아파트매매가격변동률은 수도권 0.08%p, 서울 0.12%p 각각 상승하는 것으로 나타남

■ 2018년을 기준으로 외지인의 아파트거래 증가가 아파트가격에 미치는 영향을 산출해 보면, 2017년과 비교하여 수도권은 0.2%p, 서울은 0.6%p 기여한 것으로 나타남

- 수도권은 외지인의 아파트매매거래 비중인 2017년 47.9%에서 2018년 50.9%로 3.0%p 확대되었으며 동기간 서울은 51.1%에서 55.7%로 4.7%p 확대
  - 외지인 거래 비중의 확대로 아파트가격 변동률은 수도권에서 0.2%p, 서울에서 0.6%p 상승시키는 영향을 미친 것으로 해석할 수 있음
- 특히, 서울의 경우 평균적인 영향력을 시군구별로 동일하게 적용하여 가격변동의 영향력을 산출해보면 2018년 외지인 아파트매매거래의 증가는 지역에 따라 최소 0.1%p에서 최대 1.6%p의 가격상승에 영향을 미친 것으로 분석됨

표 10 2018년 외지인 아파트매매거래 증가가 서울 시군구별 아파트가격 변동에 미친 영향

(단위: %p)



출처: 저자 작성.

04 결론

1) 분석결과의 요약

■ 아파트매매거래 중에서 외지인이 차지하는 거래의 비중은 서울과 수도권을 중심으로 2013년 이후 확대되어 온 것으로 나타남

- 특히, 서울의 경우 동일 시군구 내 거래 비중은 2013년 58.1%에서 2019년 43.7%로 14.4%p 감소했던 반면 동일 시군구가 아닌 관할 시도 내의 경우 2013년 26.4%에서 2019년 34.4%로 8.0%p, 관할 시도 외의 경우 동기간 15.6%에서 21.9%로 6.3%p 상승

■ 외지인의 아파트거래 비중은 서울과 수도권에서 아파트매매가격 변동률과의 상관성이 높은 것으로 나타남

- 외지인 아파트매매거래 비중과 아파트매매가격변동률과의 상관계수는 동일시점에서 전국은 0.011로 낮았으나 수도권과 서울의 경우 각각 0.350, 0.381로 높은 것으로 나타남
- 2018년의 경우 수도권 시군구별로 외지인의 아파트매매거래 비중과 아파트매매가격변동률과는 강한 상관관계를 보였음

■ 아파트매매가격변동률의 자기회귀 항인 AR(1) 항을 포함한 시계열 모형 분석결과 외지인의 아파트매매거래 비중은 수도권과 서울에서 통계적으로 유의미한 영향을 미친 것으로 나타남

- 수도권과 서울에서 외지인아파트매매거래 변수의 계수값은 통계적으로 유의한 양(+)의 계수값을 보였으며 외지인아파트매매거래 변수가 포함될 경우 모형의 설명력 또한 향상된 것으로 나타남
- 외지인 거래의 영향력은 외지인 거래비중이 1%p 상승할 때 아파트매매가격변동률은 수도권과 서울에서 0.08%p, 0.12%p 각각 상승하는 효과가 있는 것으로 나타남
- 2018년에 적용하여 분석해보면 외지인 아파트매매거래 비중은 2017년과 비교하여 수도권에 0.2%p, 서울은 0.6%p 가격 상승에 영향을 미친 것으로 나타났으며 서울의 시군구별로 적용해볼 때 0.1~1.6%p의 가격 상승에 영향을 미친 것으로 나타남

2) 정책적 시사점

■ 임차시장에서의 한국의 독특한 전세제도는 주택가격 상승국면에서 전세를 안고 주택을 구입하는 갭투자가 증가하는 구조

- 2013년 이후 주택시장이 확장국면에 진입하면서 주택가격 상승기대가 높아졌는데 2013년 이후 외지인의 주택거래 비중이 서울과 수도권을 중심으로 확대된 것에는 이러한 구조적 특성을 보여줌[5)]

■ 규제지역에서 전세를 안고 주택을 구입하는 갭투자의 경우 주택담보대출 규제의 실효성을 약화시키는 요인으로 작용

- 규제지역에서의 주택담보대출 규제는 주택담보대출을 통한 주택구입에는 효과가 클 수 있으나 매매가대비전세가비율이 50~70%를 보이고 있는 상황에서는 전세를 안고 주택을 구입할 경우 주택담보대출규제의 실효성이 낮아질 가능성이 있음
- 규제지역에서의 주택가격 안정을 위한 주택담보대출 규제의 실효성을 제고하기 위해서는 규제지역에서 전세를 안고 주택을 구입하는 경우에 대한 규제를 강화할 필요

■ 규제지역에서의 주택시장 안정을 위해서는 전세를 안고 주택을 구입하는 수요를 억제하기 위한 규제로 양도소득세 강화가 효과적일 수 있음

- 주택시장 확장기에서는 단기 투기목적으로 볼 수 있는 2년 미만 단기보유 주택과 다주택자에 대한 양도소득세율을 강화할 필요
  - 정부는 2020년 7.10대책에서 2년 미만 보유 주택에 대한 양도소득세율을 1년 미만은 40 → 70%, 2년 미만의 경우 기본세율 → 60%로 확대하였으며 규제지역에서의 다주택자 중과세율을 기존보다 10%p 추가 강화를 발표한 바 있음[6)]

5) 다만 추세적으로 외지인 주택거래는 갭투자가 포함되어 증가됐다고 볼 수 있으나, 외지인 거래 중에는 갭투자 이외에 실거주 목적의 수요도 포함되어 있기 때문에 외지인 거래를 모두 갭투자로 볼 수는 없어 이에 대한 해석에 주의가 필요. 또한 외지인 주택거래 증가는 지역 경기 활성화 등의 긍정적 효과도 있을 수 있는데 이러한 부분은 고려하지 않았으며 주택시장 확장기에서 주택가격 변동성을 확대시킬 수 있는 부정적 영향의 관점에서 연구를 수행함.

6) 규제지역에서 다주택자 중과세율을 2주택자는 '기본세율(6~42%)+10%p' → '기본세율(6~42%)+20%p', 3주택자는 '기본세율(6~42%)+20%p' → '기본세율(6~42%)+30%p'로 각각 10%p 확대하였음.

- 1주택자에 대한 양도세 비과세요건의 경우에도 2년 보유 및 2년 거주 요건으로 강화하였으나, 실수요에 중점을 둔다면 현행 9억원 초과에 대해서만 적용하는 장기보유특별공제를 통한 공제를 전체 주택으로 확대하여 실거주 기간에 따라 양도세를 차등적으로 감면하는 방안을 적용할 필요
  - 현행은 2019년 12.16대책에서 1가구 1주택자에 대해서 실거래가격 9억 원 초과에 대해서만 보유기간과 거주기간을 고려하여 장기보유특별공제율을 적용하고 있는데 이를 규제지역에 대해서는 모든 주택에 적용할 필요

표 11 1세대 1주택자 중 실거래 9억 원 초과에 대한 양도세의 장기보유특별공제율 현황

구분	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년 이상
보유	12%	16%	40%	48%	56%	64%	72%	80%
거주	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
합계	24%	32%	20%	24%	28%	32%	36%	40%

출처: 관계부처합동 2019.

■ 취득세 강화도 외지인의 단기 투기수요를 억제하는 효과적일 수 있으며 규제지역과 같은 주택시장 불안지역에 대해서 강화하여 적용할 필요

- 규제지역에서의 주택시장안정이 중요한 정책목표라고 하면 이를 이루기 위해서 단기 시세차익을 위한 투기목적의 주택구입에 대해서 높은 취득세율을 부과함으로써 과도한 투자수요를 억제할 필요
  - 2020년 7.10 대책 이전의 취득세율은 농어촌특별세, 지방교육세를 포함하여 9억 원 이하의 경우 주택가액 및 주택규모에 따라 1.1~2.4%, 9억 원 초과는 3.3~3.5%가 부과되었으며 4주택 이상인 경우는 4.6%가 부과되었음
  - 정부는 2020년 7.10 대책을 통해 다주택자, 법인 등에 대해 규제지역에서 취득세율을 2주택 8%, 3주택 이상, 법인의 경우 12%를 부과하는 정책을 발표한 바 있음

■ 다만, 주택매매시장의 안정과 전월세시장의 안정과는 정책목표상 상충되는 부분이 있기 때문에 강화된 규제는 주택매매시장 안정을 위한 정책목표가 분명한 규제지역을 중심으로 적용할 필요

3) 연구의 의의 및 한계

■ 외지인 주택거래의 변화특성과 주택가격에 미치는 영향에 대해서 실증적으로 분석하고 정책적 시사점을 도출했다는 데에서 연구의 의의가 있음

■ 자료의 한계로 외지인의 기준을 행정구역 상 동일 시군구 외에서 주택을 구입하는 경우로 가정하여 분석하고 주택거래 중에서 실수요와 투자수요를 정밀하게 구분하지 못한 것은 연구의 한계임

■ 향후 주택거래와 관련한 자료가 축적된다면 보다 엄밀한 분석이 가능할 것으로 기대

참고문헌

관계부처합동. 2019. 주택시장 안정화 방안. 12월 16일, 보도자료.

김태환. 2019. 서울 외지인 주택거래 및 소유권 변동 현황 분석. 서울: KB금융지주경영연구소.

남준우·이한식. 2002. 계량경제학. 서울: 홍문사.

방송희. 2015. 부동산 구매의 외지인 프리미엄 효과. HF 이슈 리포트 15-4호. 부산: 한국주택금융공사.

신민식·서진형, 2014. 외지인의 아파트 구입이 지역 아파트 시장에 미치는 영향에 관한 연구 - 대구지역의 아파트 거래량과 아파트가격지수 중심으로 -. 부동산경영 제9집: 89-112.

임재만. 2011. 주택거래량은 주택가격 변동을 설명할 수 있는가? 국토연구 69권, 3-18.

장미진·신우진. 2019. 외부수요가 주택가격에 미치는 영향분석-광주광역시 아파트를 중심으로. 한국지역개발학회 학술대회 발표논문집: 477-485.

정주희·김호철. 2011. 수도권의 주택가격과 거래량 간 인과성 및 동태적 관계에 관한 연구. 국토계획 46권, 6호: 131-148.

허윤경·장경석·김성진·김형민. 2008. 주택 거래량과 가격 간의 그랜저인과관계분석. 주택연구 제16, 4호: 47-70.

한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 부동산거래현황 통계, http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=LHT_61010 (2020년 6월 11일 검색).

한국감정원 부동산통계정보시스템(r-one) 전국주택가격동향조사 통계, http://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/ sub/sub.do?pageVal=page_4_2 (2020년 6월 11일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.
투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 20-13

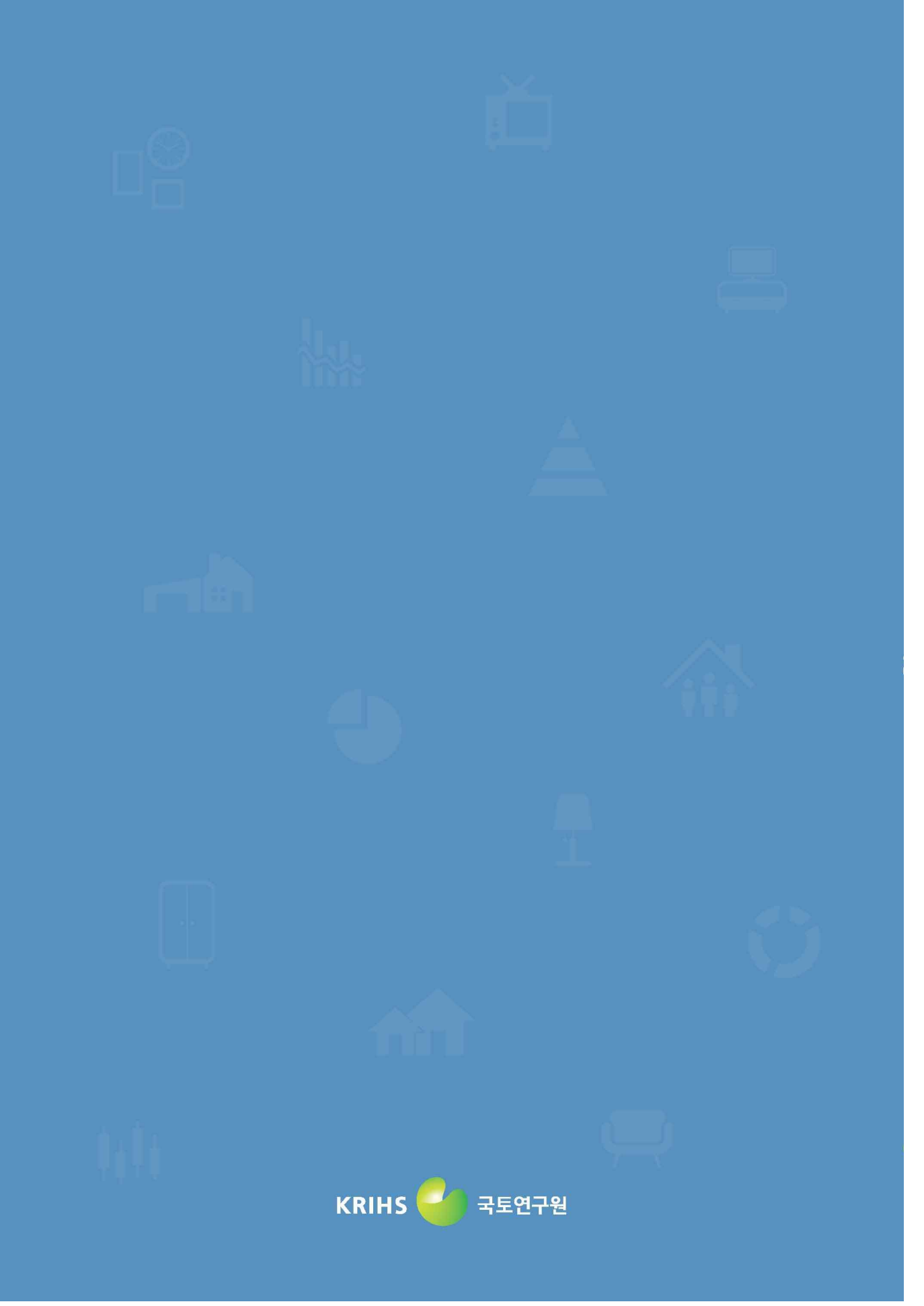
외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향분석

연 구 진 황관석
발 행 일 2020년 12월 22일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈페이지 http://www.krihs.re.kr

Ⓒ 2020, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.


KRIHS
국토연구원