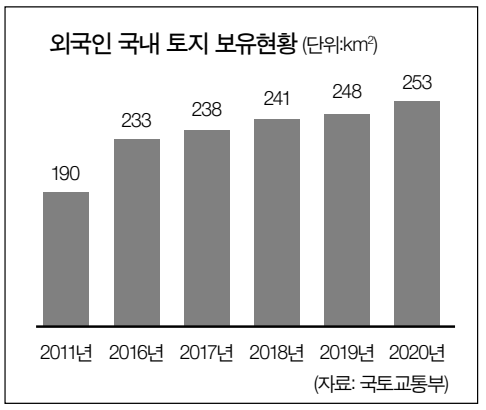
외국인 소유 부동산 매년 증가

외국인의 한국 부동산 보유 면적이 해마다 증가하고 있다.

17일 '머니투데이' 에 따르면 2020년 말 기준 외국인이 보유한 한국 내 토지는 253.3km²로 전 국토 면적(10만378km²)의 0.25%를 차지한다. 서울시 면적의 절반, 여의도 면적의 20배에 가까운 땅을 외국인이 보유한 것이다.



2011년 외국인 토지보유 면적은 190.5km² 였는데 10년새 약 1.3배 증가했다. 공시지가 기준으로 봐도 2011년 24조9,957억 원에서 2020년 31조4,962억 원으로 약 1.3배 늘었다.

외국인이 가장 많은 토지를 보유한 지역은 경기도다. 4.5km²로 전체의 18.1%에 달한다. 전남이 3.8km²(15.4%), 경북 3.6km²(14.3) 순이었다.

외국인의 한국 부동산 거래도 크게 늘어나고 있다. 지난해 외국인의 건축물 거래는 2만1,048건으로 전년 대비 18.5% 증가했다. 이는 한국부동산원이 2006년 1월 관련 통계를 작성한 이래 최대 규모다.

현재 외국인은 군사시설보호구역, 문화재보호구역 등 일정 구역을 제외하고는 신고만으로 취득이 가능하다.

그간 보유 주택수 산정, 자금출처 소명 등이 어려운 외국인이 한국 국민에 비해 상대적으로 자유롭게 부동산쇼핑을 하고 있다는 지적이 제기돼 왔다. 내국인 부부는 주택을 각각 1채씩 보유하면 2주택자가 돼 양도소득세가 중과되지만 외국인은 부부관계를 증명하기 어려워 과세에 차별이 발생할 수 있다는 허점도 있다.

외국인의 부동산 시장교란 여부를 판단하기 위해서는 부동산 취득 현황에 대한 데이터 구축이 반드시 선행돼야 지적이 나오는 것도 이런 이유 때문이다.

"100년 후 서울 인구 262만 명"

100년 후 서울 인구가 현재의 4분의 1 수준으로 줄어들 것이란 분석이 나왔다.

19일 감사원이 통계청에 의뢰해 내놓은 '저출산·고령화 감사 결과 보고서' 에는2017년 기준100년 후인 2117년 인구를 추계한 결과가 담겨 있다. 통계청은 50년 후인 2067년까지는 장래 인구추계를 했으나 100년 후 추계는 이번이 처음이다.

보고서에 따르면 합계출산률 0.98명(2018년 전국 합계출산률)과 중위 수준 사회적 이동이 지속할 것으로 가정할 때 서울 인구는 2017년 977만 명에서 50년 뒤엔 64% 수준인 629만 명, 100년 후엔 27% 수준인 262만 명으로 감소한다.

지방 대도시 인구 감소는 더욱더 가파르다. 부산은 342만 명→191만 명→73만 명, 대구는246만 명→142만 명→54만 명, 광주는 150만 명→91만 명→35만 명 수준으로 줄어든다.

경기도는 1,279만 명→1,065만 명→441만 명으로 지금보다 3분의 1 수준으로 감소한다. 다른 시도 의 2017년 기준 인구와 100년 후 예상 인구는 ●강원도 152만 명→ 48만 명 ●충청북도 161만 명→ 53만 명 ●전라북도 183만 명→ 48만 명 ●전라남도 180만 명→ 49만 명 ●경상북도 268만 명→70만 명 ●경상남도 334만 명→ 85만 명 ●제주도 63만 명→ 27만 명 ●인천292만 명→ 95만 명 ●대전 153만 명 → 41만 명 ●울산 116만 명→ 26만 명 등이다.

한국 전체 인구는 5,136만 명→ 3,689 만 명→ 1,510 만 명으로 줄어들 것으로 예측됐다.

서울 아파트 거래 2건 중 1건은 소형

▲ 서울지역 아파트 단지. 사진=shuterstock

서울 아파트 거래 2건 중 1건은 전용면적 60m² 이하의 소형 아파트 거래인 것으로 확인됐다.

18일 '헤럴드경제' 에 따르면 올해 6월 서울의 전용 60m² 이하 소형 아파트 매매거래량은 2,200건으로 전체(4,240건)의 51.9%를 차지했다. 소형 아파트 거래 비중이 절반을 넘은 것은 2007년 10월(52.1%) 이후 13년 8개월 만이다.

서울의 소형 아파트 거래 비중은 지난해 역대급 매수행렬 속에서도 평균 42.3%로 40% 초반 선을 유지해왔으나 올해 들어 크게 늘어나는 추세다. 지난 3월 46.5%를 기록하며 45% 선을 넘었고 4월 47.0%, 5월 48.0%로 확대되다가 6월에는 50%를 돌파했다.

가파른 집값 상승세 속에 상대적으로 저렴한 소형 아파트를 찾는 수요가 몰린 영향으로 풀이된다. 1~2인 가구 증가, 투자수요 유입 등의 영향도 있다고 분석한다. 1~2인 가구 비중이 50%를 훌쩍 넘어선 상황에서 소형 아파트 공급 물량은 2015년 이후 감소하고 있어 수급 불균형이 뚜렷하다는 것이다. 여기에 구축 소형 아파트를 중심으로는 전세를 끼고 집을 사는 '갭투자' 도 끊이지 않고 있다.

매수세가 몰리는 만큼 가격도 뛰고 있다. 지난 9일 기준 서울의 소형 아파트 매매가격은 4주 전보다 1.12% 올랐다. 같은 기간 135m² 초과 대형 아파트값은 0.98%, 중소형(60m² 초과~85m² 이하) 0.86%, 중대형(102m² 초과~135m² 이하) 0.72%, 중형(85m² 초과~102m² 이하) 0.47% 등의 순으로 상승했다.

Law Offices of Joseph KW Choen
"정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다."
천관우 변호사 그룹
DACA 신규 케이스 및 불체자 구제안 관련 상담 및 접수 중
이민법, 상법, 부동산법 전문 프로디 관련 상담
고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청
이민법 영주권 (취업 1,2,3순위 이민 – NIW, 국제적기업간부급, 간호사 포함, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민)
각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i
추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청
취업 영주권 상담 / DACA 연장접수 / 불체자 구제안 관련 상담 중
부동산법 상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이빅션)/Title에 대한 분쟁–Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토
상법 계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토

천관우 변호사
서울고•연세대•법학박사
가주 변호사 협회 정회원
이민 변호사 협회 정회원
josephlaw1224@gmail.com
☎ 상담문의
LA Office 213-232-1655
3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010
OC Office 714-522-5220
6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621