외국인토지현황·외국인주택소유현황

국토교통부 보도자료 국민이 만든 대전환의 길

보도시점 : 2026. 5. 29.(금) 06:00 이후(5. 29.(금) 석간) / 배포 : 2026. 5. 28.(목)

'25년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계

- (토지) 외국인 보유토지 270,176천㎡, 전 국토의 0.27%
- (주택) 외국인 소유주택 108,231호, 전체 주택의 0.55%

□ **국토교통부**(장관 김윤덕)는 **'25년 말** 기준 **외국인 토지·주택 보유통계**를 **공표**하였다.

○ **(토지) 외국인**이 **보유**한 **국내 토지면적***은 270,176천㎡로, **전체 국토면적**(100,472,397천㎡)의 **0.27%** 수준이다.

* 외국인 보유 토지면적 증가율(전년대비, 연말기준) : ('23) 0.2% → ('24) 1.2% → ('25) 0.8%

- **국적별** 비중은 **미국**(53.6%), **중국**(7.9%), **유럽**(6.9%) 등으로 나타났고, **지역별**로는 **경기**(18.5%), **전남**(14.9%), **경북**(13.5%) 등으로 나타났다.

- **용도별** 비중은 기타(68.1%), 공장용(21.7%), 주거용(4.2%)등으로 나타났고, **주체별**로는 외국국적교포(55.6%), 외국법인(33.3%), 순수외국인(10.9%) 등으로 나타났다.

○ **(주택) 외국인**이 **소유**한 주택*은 **총 108,231호**로, **국내 전체 주택**(1,965만호, '25년 가격공시 기준)의 **0.55% 수준**이다.

* 외국인 소유 주택수 증가율(전년대비, 연말기준) : ('23) 9.5% → ('24) 9.6% → ('25) 8.0%

- **국적별**로는 **중국인**(6.1만호)이 가장 많으며, 그 뒤를 이어 **미국인**(2.3만호), **캐나다인**(0.65만호), **대만인**(0.34만호), **베트남인**(0.20만호), **호주인**(0.20만호), **일본인**(0.16만호) 등의 순으로 소유하고 있다.

- **시도별**로는 **경기**(4.2만호), **서울**(2.5만호), **인천**(1.1만호) 등으로 나타났고, **시군구별**로는 경기 **부천**, **안산**, **수원**, **시흥**, **평택** 및 인천 **부평** 등 **수도권 산업단지 인근 지역**에 **다수 위치**해 있는 것으로 나타났다.

□ 현재 국내에 **거주**하는 **외국인 수***가 **늘어남**에 따라 **외국인**이 **보유**한 **국내 토지면적**과 **주택수**도 점진적으로 **늘어나는** 상황이다.

* 전국 등록외국인 수(만명, 연말기준) : ('22) 119.0 → ('23) 134.9 → ('24) 148.8 → ('25) 160.5

○ **국토교통부**는 외국인의 토지·주택 보유통계와 **거래신고 정보**를 **연계**하여 불법행위가 의심되는 **이상거래**를 **철저히 조사**하는 등 외국인의 부동산 **투기거래**를 계속적으로 **엄격하게 관리**해나갈 계획이다.

담당 부서 < 토지 >	토지정책관 토지정책과	책임자	과 장	한정희	(044-201-3398)
		담당자	사무관	이영주	(044-201-3402)
담당 부서 < 주택 >	주택정책관 주택정책과	책임자	과 장	이유리	(044-201-3317)
		담당자	사무관	김대업	(044-201-3325)
한국 부동산원	부동산분석처 거래분석부	책임자	부 장	장정완	(053-663-8521)
		담당자(토지)	대 리	김하은	(053-663-8569)
		담당자(주택)	과 장	이승렬	(053-663-8526)

대한민국 정책브리핑
국민이 만든 대전환의 길
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

붙임 1 **외국인 토지 보유현황 통계 상세 설명자료**

□ (총괄) 국토교통부(장관 김윤덕)는 **'25년 말** 기준 **외국인**이 **보유**한 **국내 토지면적**이 **'24년 말 대비 0.9%**(2,271천㎡) **증가**한 270,176천㎡로, **전체 국토면적**(100,472,397천㎡)의 **0.27%** 수준이라고 밝혔다.

○ **외국인 보유 토지 공시지가**는 34조 1,431억 원으로 **'24년 말 대비 2.0% 증가**하였다.

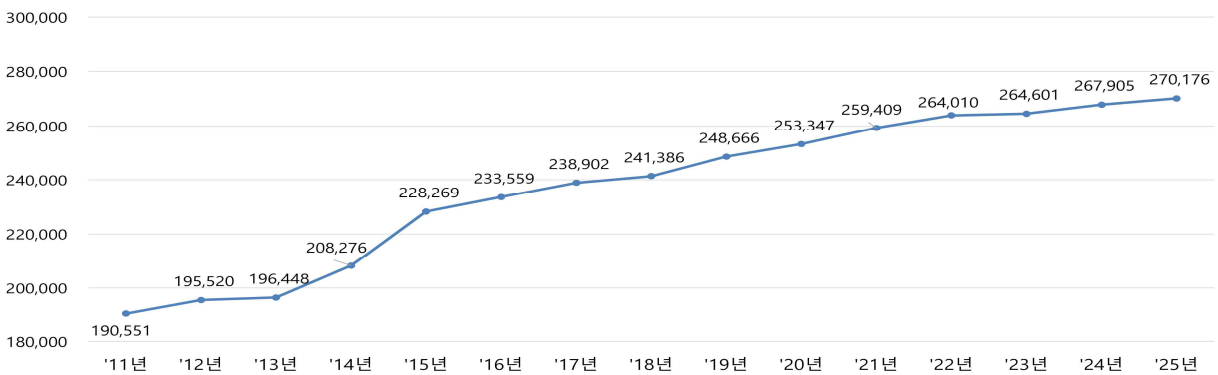
* 아래 세부 표들은 면적 단위 천m²이므로, 소수점 반올림으로 인해 전체 합계와 세부 합계 및 증감값과 단순 차감 결과 간 차이가 발생할 수 있음

< '25년 말 기준 외국인 토지보유 현황 >

구 분	'24년	'25년 말	증감	전년 대비 증감률
면적(천㎡)	267,905	270,176	2,271	0.8%
금액(억원)	334,892	341,431	6,540	2.0%

○ **외국인 국내 토지보유 면적**은 '14년~'15년 사이 높은 증가율을 보였으나, **'16년부터 증가폭**이 **둔화**된 후 **현재**까지 **완만한 증가세***를 **유지**하고 있다.

< 외국인 토지 보유 현황 추이 (면적: 천㎡) >



* (전년대비 토지면적 증가율) ('16) 2.3% → ('17) 2.3% → ('18) 1.0% → ('19) 3.0% → ('20) 1.9% → ('21) 2.4% → ('22) 1.8% → ('23) 0.2% → ('24) 1.2% → **('25) 0.8%**

□ (국적별) 미국은 '24년 말 대비 1.1%(1,575천㎡) 증가하며 **외국인 전체 보유면적의 53.6%**(144,886천㎡)로 **가장 많은 비중**을 차지하고 있으며

○ 그 외 **중국**이 **7.9%**(21,427천㎡), **유럽**이 **6.9%**(18,751천㎡), **일본**이 **6.0%**(16,280천㎡)를 **보유**하고 있는 것으로 파악되었다.

< 국적별 외국인 토지보유 현황 >

(단위 : 천㎡, %)

구분	'24년		'25년 말		증감	
	면적	비중	면적	비중	면적	증감률
합 계	**267,905**	**100%**	**270,176**	**100%**	**2,271**	**0.8%**
미 국	143,312	53.5%	144,886	53.6%	1,575	1.1%
중 국	21,218	7.9%	21,427	7.9%	209	1.0%
유 럽	18,892	7.1%	18,751	6.9%	△142	△0.7%
일 본	16,293	6.1%	16,280	6.0%	△13	△0.1%
기 타	68,191	25.5%	68,833	25.5%	642	0.9%

□ (**지역별**) **경기**가 전국 외국인 보유면적 중 **18.5%**(49,891천㎡)를 차지하였으며,

○ 그 외 **전남 14.9%**(40,273천㎡), **경북 13.5%**(36,449천㎡) 등으로 외국인 보유면적이 큰 것으로 나타났다.

< 지역별 외국인 토지보유 현황 >

(단위 : 천㎡, %)

구분	'24년		'25년 말		증감	
	면적	비중	면적	비중	면적	증감률
전 국	**267,905**	**100%**	**270,176**	**100%**	**2,271**	**0.8%**
수도권	**56,852**	**21.2%**	**57,143**	**21.2%**	**292**	**0.5%**
서 울	**3,229**	**1.2%**	**3,201**	**1.2%**	**△28**	**△0.9%**
경 기	49,550	18.5%	49,891	18.5%	341	0.7%
전 남	39,310	14.7%	40,273	14.9%	963	2.5%
경 북	36,307	13.6%	36,449	13.5%	142	0.4%
강 원	25,854	9.7%	26,591	9.8%	737	2.9%
충 남	22,896	8.5%	23,265	8.6%	369	1.6%

□ (**용도별**) **외국인**이 **보유**한 **토지의 용도**는 임야농지 등 **기타용지** 보유가 **68.1%**(184,013천㎡)로 가장 많고,

○ 그 외 **공장용지 21.7%**(58,710천㎡), **레저용지 4.4%**(11,843천㎡), **주거용지 4.2%**(11,435천㎡) 등으로 확인되었다.

□ (**주체별**) 토지를 보유하고 있는 외국인을 주체별로 분석한 결과, **외국국적 교포**가 **55.6%**(150,329천㎡)로 **가장 많은 비중**을 **차지**하였고,

○ 그 외 합작법인 등 **외국법인 33.3%**(89,973천㎡), **순수외국인 10.9%**(29,325천㎡), **정부·단체 0.2%**(549천㎡) 등으로 파악되었다.

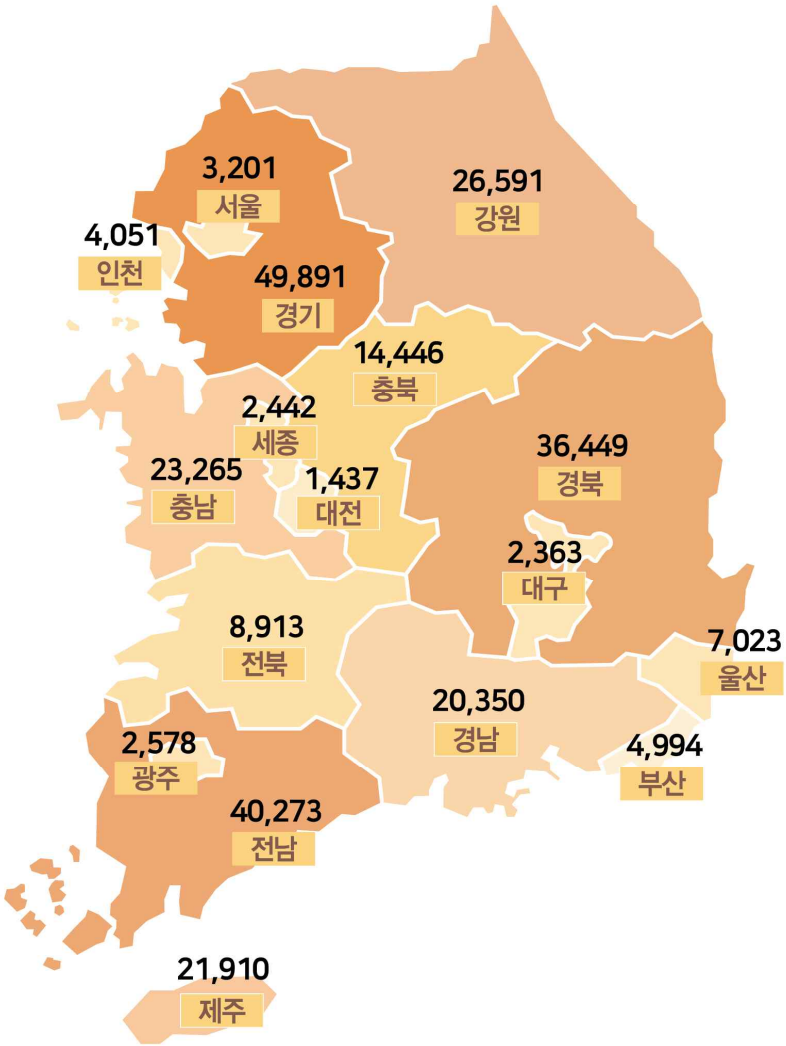
참고 1-1 외국인 토지보유 현황 인포그래픽

2025년 말 기준 외국인 토지보유현황

전국 토지보유현황

(단위 :천㎡)

전국기준 총 270,176 천㎡



참고 1-2 시 · 도별 외국인 토지보유 현황

(단위: 천㎡, 억 원, %)

구 분	'24년		'25년 말		증감		증감률(%)	
	면적	금액	면적	금액	면적	금액	면적	금액
전 국	**267,905**	**334,892**	**270,176**	**341,431**	**2,271**	**6,540**	**0.8%**	**2.0%**
수도권	**56,852**	**205,897**	**57,143**	**211,308**	**292**	**5,411**	**0.5%**	**2.6%**
서 울	3,229	122,348	3,201	122,988	△28	640	△0.9%	0.5%
인 천	4,073	26,967	4,051	28,083	△22	1,116	△0.5%	4.1%
경 기	49,550	56,582	49,891	60,237	341	3,655	0.7%	6.5%
부 산	4,891	22,471	4,994	22,758	103	287	2.1%	1.3%
대 구	2,334	3,948	2,363	3,993	29	45	1.2%	1.1%
광 주	2,584	3,109	2,578	3,107	△6	△2	△0.2%	△0.1%
대 전	1,436	3,228	1,437	3,235	1	7	0.0%	0.2%
울 산	7,245	13,354	7,023	13,364	△222	9	△3.1%	0.1%
세 종	2,478	823	2,442	845	△35	22	△1.4%	2.7%
강 원	25,854	2,941	26,591	2,900	737	△41	2.9%	△1.4%
충 북	14,461	3,840	14,446	3,886	△15	46	△0.1%	1.2%
충 남	22,896	10,242	23,265	10,665	369	422	1.6%	4.1%
전 북	8,849	2,870	8,913	2,838	64	△32	0.7%	△1.1%
전 남	39,310	25,410	40,273	25,446	963	36	2.5%	0.1%
경 북	36,307	17,785	36,449	17,808	142	23	0.4%	0.1%
경 남	20,620	13,058	20,350	13,185	△270	127	△1.3%	1.0%
제 주	21,790	5,916	21,910	6,094	120	178	0.6%	3.0%

참고 1-3 연도별 외국인 토지보유 현황(국적 · 취득용도 · 주체별)

【국적별】

(단위 : 천㎡, %)

구 분	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년 말		
						면적	비중	전년대비 증감
합계	**253,347**	**259,409**	**264,010**	**264,601**	**267,905**	**270,176**	**100%**	**2,271**
미 국	133,270	137,904	140,953	141,156	143,312	144,886	53.6%	1,575
중 국	19,996	20,556	20,663	20,804	21,218	21,427	7.9%	209
유 럽	18,172	18,695	19,030	18,774	18,892	18,751	6.9%	△142
일 본	17,759	16,794	16,715	16,343	16,293	16,280	6.0%	△13
기 타	64,149	65,461	66,649	67,523	68,191	68,833	25.5%	642

【취득용도별】

(단위 : 천㎡, %)

구 분	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년 말		
						면적	비중	전년대비 증감
합계	**253,347**	**259,409**	**264,010**	**264,601**	**267,905**	**270,176**	**100%**	**2,271**
기타용지	167,846	173,761	177,964	178,866	181,496	184,013	68.1%	2,517
공장용지	58,781	58,718	59,043	58,864	58,959	58,710	21.7%	△249
레저용지	11,905	11,820	11,824	11,810	11,832	11,843	4.4%	10
주거용지	10,722	10,943	11,018	10,897	11,234	11,435	4.2%	201
상업용지	4,093	4,168	4,160	4,164	4,383	4,175	1.5%	△208

【주체별】

(단위 : 천㎡, %)

구 분	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년 말		
						면적	비중	전년대비 증감
합계	**253,347**	**259,409**	**264,010**	**264,601**	**267,905**	**270,176**	**100%**	**2,271**
외국국적교포	141,397	145,261	147,318	147,320	149,068	150,329	55.6%	1,261
외국법인	90,043	90,187	89,960	89,714	90,204	89,973	33.3%	△231
순수외국인	21,358	23,411	26,182	27,016	28,082	29,325	10.9%	1,242
정부·단체 등	549	550	550	550	550	549	0.2%	△1

붙임 2 외국인 주택소유통계 주요 현황

□ (총괄) '25년 말 기준 **외국인**이 **소유**하고 있는 **주택은** 108,231호*이며, **주택**을 **소유**하고 있는 **외국인**은 106,686**명**으로 확인되었다.

* 외국인이 일부 지분을 보유하고 있는 경우 1호로 집계

< 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 호, 명)

구분	'24.12	'25.12
주택수	100,216	108,231
소유자수	98,581	106,686

□ (**지역별**) 외국인 소유 주택은 **수도권**에 78,206호(72.3%), **지방**에 30,025호(27.7%) 분포하는 것으로 나타났다.

○ **시도별**로는 **경기** 42,386호(39.2%), **서울** 24,541호(22.7%), **인천** 11,279호(10.4%), **충남** 6,863호(6.3%), **부산** 3,276호(3.0%) 순으로 나타났다.

< 지역별 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 호)

구분	'24.12	'25.12
전국	100,216	108,231
수도권	72,868	78,206
경기	39,144	42,386
서울	23,741	24,541
인천	9,983	11,279
비수도권	27,348	30,025
충남	6,156	6,863
부산	3,090	3,276
경남	2,826	3,155
충북	2,819	3,161
경북	1,923	2,155
제주	1,745	1,830
강원	1,687	1,784
대구	1,404	1,527
전북	1,343	1,494
전남	1,327	1,422
울산	1,032	1,187
대전	1,025	1,086
광주	677	744
세종	294	341

□ (**국적별**) **중국인**이 전체주택 기준 **61,439호**로 **가장 많이 소유**하였고, **미국 23,187호**, **캐나다 6,542호**, 대만 3,392호, 베트남 2,028호 순이다.

○ 주요 국적별 **장기체류 외국인수** 대비 **주택소유 외국인수**의 비중은 **미국 27.4%**, **캐나다 24.3%**, **호주 22.2%**, **대만 17.8%**이며, **중국**은 **7.5%**로 **낮은 수준인 것**으로 나타났다.

< 국적별 외국인 주택소유 현황 >

구분	중국	미국	캐나다	대만	호주
외국인 소유 주택수	61,439호	23,187호	6,542호	3,392호	2,006호
주택소유 외국인수(A)	64,760명	20,677명	5,399명	3,093명	1,718명
장기체류 외국인수(B)	866,879명	75,575명	22,192명	17,354명	7,753명
장기체류 외국인 대비 주택소유 외국인 비중(A/B)	7.5%	27.4%	24.3%	17.8%	22.2%

□ (**주택유형별**) 전체주택 중 **공동주택**은 **99,013호**(아파트 65,758호, 연립·다세대 33,255호), **단독주택**은 **9,218호**로 나타났다.

< 주택유형별 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 호)

유형	주택수		소유자수*	
	'24.12	'25.12	'24.12	'25.12
공동주택	91,518	99,013	90,818	98,451
아파트	60,654	65,758	62,174	67,571
연립·다세대	30,864	33,255	29,853	32,227
단독주택**	8,698	9,218	8,870	9,421

* 다주택자로 인해 소유자수 항목의 합계가 일치하지 아니할 수 있음
** 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 용도복합용 주택 포함

□ (**주택수별**) **1채 소유자**가 **99,648명**(93.4%)으로 가장 많았고, **2채 소유자**는 **5,651명**(5.3%), **3채 이상 소유자**는 **1,387명**(1.3%)으로 나타났다.

< 주택수별 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 명, %)

구분	전체	1호	2호	3호	4호	5호 이상
소유자수	106,686	99,648	5,651	692	214	481
비율	100.0	93.4	5.3	0.6	0.2	0.5

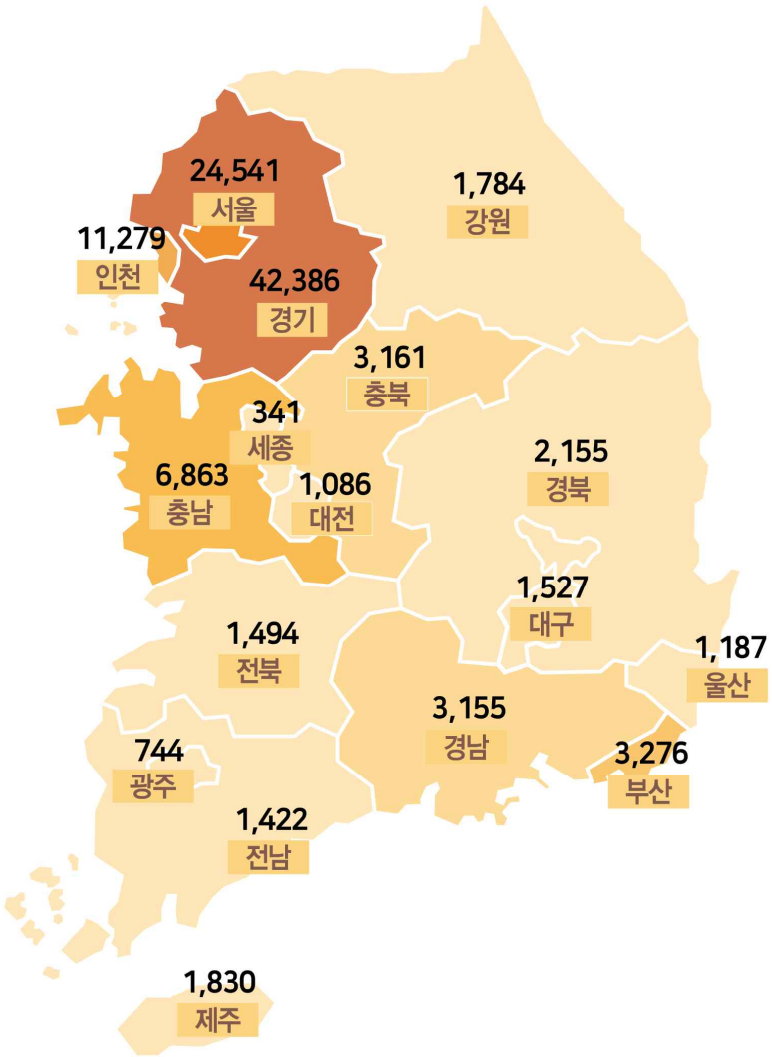
참고 2-1 외국인 주택소유 현황 인포그래픽

2025년 말 기준 외국인 주택소유현황

전국 주택소유현황

(단위: 동(호)수)

전국기준 총 108,231호



참고 2-2 외국인 공동주택 지역별 소유현황 ('25년 말 기준)

(단위 : 호, 명)

구 분	주택수	지분반영 주택수*	소유자수**
전국	**99,013**	**90,725**	**98,451**
서울	22,739	19,431	21,734
인천	10,918	10,355	11,137
경기	40,124	37,433	42,584
부산	2,959	2,659	2,700
대구	1,311	1,182	1,339
광주	646	589	661
대전	936	826	931
울산	1,106	1,023	1,160
세종	312	271	298
강원	1,233	1,156	1,165
충북	2,768	2,673	2,627
충남	6,235	5,966	6,150
전북	1,177	1,098	1,153
전남	990	921	944
경북	1,713	1,601	1,681
경남	2,612	2,417	2,688
제주	1,234	1,124	1,107

* 등기정보자료상 외국인이 소유한 주택을 실제 소유한 지분의 비율을 반영하여 계산한 주택의 총수. 지분반영 주택수의 경우 소수점 반올림으로 인한 합계 차이가 발생할 수 있음

** 지역별 소유자수 합계는 전체 소유자수와 상이할 수 있음 (서로 다른 지역에 2개 주택 소유한 다주택자 등)

참고 2-3 외국인 단독주택 지역별 소유현황 ('25년 말 기준)

(단위 : 동, 명)

구 분	주택수	지분반영 주택수*	소유자수**
전 국	**9,218**	**7,652**	**9,421**
서울	1,802	1,199	2,055
인천	361	327	364
경기	2,262	1,931	2,345
부산	317	254	308
대구	216	187	226
광주	98	80	105
대전	150	123	156
울산	81	67	81
세종	29	26	31
강원	551	481	547
충북	393	354	400
충남	628	563	634
전북	317	280	333
전남	432	380	419
경북	442	390	433
경남	543	470	526
제주	596	541	554

* 등기정보자료상 외국인이 소유한 주택을 실제 소유한 지분의 비율을 반영하여 계산한 주택의 총수. 지분반영 주택수의 경우 소수점 반올림으로 인한 합계 차이가 발생할 수 있음

** 지역별 소유자수 합계는 전체 소유자수와 상이할 수 있음 (서로 다른 지역에 2개 주택 소유한 다주택자 등)

붙임 3 8.21 토지거래허가구역 지정 이후 외국인 주택 거래 동향

□ 국토교통부가 **지난해 8월 외국인 투기거래 방지**를 위해 **외국인의 주택거래***를 대상으로 **수도권** 주요지역을 **토지거래허가구역**으로 지정한 이후, 외국인의 **서울 주택거래**가 **44% 감소**한 것으로 확인

「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

□ **수도권**을 대상으로 토지거래허가구역 **지정 이후**인 **'25년 9월~'26년 4월**과 전년 동기('24년 9월~'25년 4월)의 **외국인 주택거래**를 분석한 결과, **거래량**이 **일제히 감소**한 것을 확인

○ **(지역별) 수도권** 외국인 주택거래량은 **28% 감소**(4,617건→3,304건)

- **(수도권) 서울**이 **44% 감소**(968건 → 545건)하여 감소폭이 가장 컸고 **경기** 23% 감소(2,857건→2,205건), **인천** 30% 감소(792건→554건)

* (수도권 내 지역별 거래량 구성) 서울 16%, 경기 67%, 인천 17%로 기존과 유사

- **(서울)** 투기과열지구인 **강남 3구** 및 **용산구**의 외국인 주택거래량은 **58% 감소**하였고, **서초구**는 **79% 감소**(140건→30건)하여 서울 내 **가장 큰** 감소폭

* (서울 내 지역별 거래량 구성) 구로 10%, 금천 9%, 송파 9% 등

- **(경기)** 외국인 주택 거래량은 **평택, 안산, 부천, 시흥, 수원** 순*이며. **수원**이 **41%**(272건→161건) **감소**하여 5개 시 중 가장 **큰 감소폭**을 보임

* (경기도 내 지역별 거래량 구성) 평택 15%, 안산 14%, 부천 12%, 시흥 9%, 수원 7% 등

- **(인천)** 외국인 주택 거래량은 **부평, 미추홀, 서, 남동, 연수** 순이며 **연수**에서 **45%**(91건→50건) 감소하여 5개 구 중 가장 **큰 감소폭**을 보임

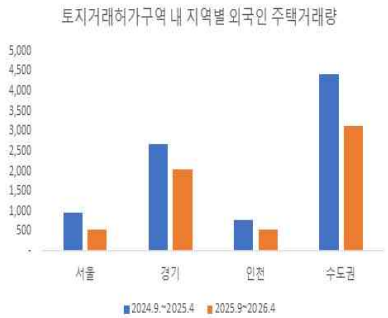
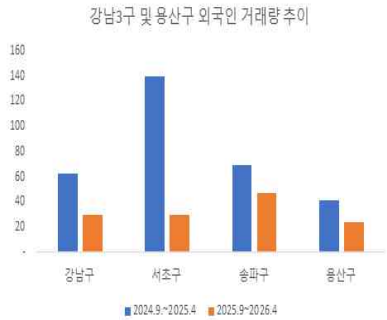
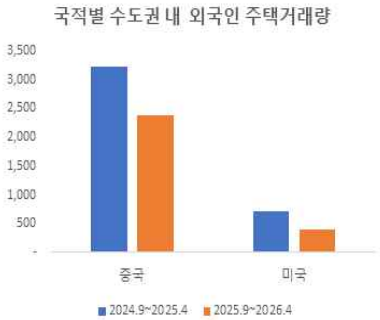
* (인천시 내 지역별 거래량 구성) 부평 29%, 미추홀 21%, 서 14%, 남동 11%, 연수 9% 등

○ **(국적별)** **중국**(72%)과 **미국**(12%)이 수도권 외국인 주택거래량 **대부분**을 구성하며 각각 **26%**(3,215건→2,382건), **44%**(717건→405건) **감소폭**을 보임

- **(중국)** 지역별로는 **안산, 부천, 평택, 시흥** 순으로 거래가 많았고 **6억 이하 거래**가 **91%**로 대부분을 차지하였으며 **아파트**(58%)와 **다세대주택**(38%)이 주로 거래됨

○ **(가격별)** **6억원 이하 저가주택** 거래가 수도권 외국인 주택 거래의 **82%**를 차지하고 있으며 **12억 초과** 거래는 **44%**(367건→206건), **12억 이하** 거래는 **27%**(4,250건→3,098건) 감소하여 **고가주택**의 감소폭이 더 큼

○ **(유형별)** **아파트**(63%)와 **다세대주택**(32%)이 수도권 외국인 주택거래의 **95%**를 **차지**하고 있으며 각각 **25%**(2,737건→2,065건), **32%**(1,547건→1,071건) 감소

○ **(토지거래허가구역)** **허가구역 전체** 기준 **30% 감소***(4,422건 → 3,115건)하였으며, **서울 44%, 경기 24%, 인천 31% 감소**한 것으로 확인

* 수도권 전체 외국인 주택거래량 감소폭은 28%로 토지거래허가구역과 유사