

2026 평택·오산 외국인 주거 및 임대 시장 분석

등록인구와 임대수요를 분리하고, 계약표본·공개호가·생활서비스 운영근거를 생활권별로 재구성한
정식 산업 리서치

PUBLICATION CONTROL

DATA CUTOFF
2026-09-02

ISSUE DATE
2026-09-02

VERSION
1.0

METHOD
PDI-RM-1.0

STATUS
PUBLISHED

EXECUTIVE SUMMARY

인구 총량보다 상품 분화와 검증재고가 먼저다

평택·오산을 하나의 외국인 임대시장으로 묶을 근거는 약하다. 확인된 자료는 생활권·주택유형·보증금·옵션별로 서로 다른 네 개 이상의 상품군을 가리킨다.

평택 등록외국인 36,890명 2026-06-30 · [MOJ_2026H1]	오산 등록외국인 11,232명 2026-06-30 · [MOJ_2026H1]	18개월 합계 변화 +11.65% 43,099→48,122명 · 자체 산출	평택 주택재고 249,968호 2024년 · [GG_HOUSING]	오산 주택재고 86,035호 2024년 · [GG_HOUSING]
---	---	--	--	---

첫째, 등록외국인은 시장의 잠재 기반지표이지 임차가구 수가 아니다. 2026년 6월 말 평택 36,890명과 오산 11,232명을 합한 48,122명은 2024년 말보다 5,023명 늘었지만, 동반가족·자가·기숙사·사택·친족동거·혼합가구를 분리하지 못한다. 따라서 1명을 1가구 또는 1건의 임대수요로 바꾸는 계산은 하지 않았다. [MOJ_2024Y; MOJ_2025Y; MOJ_2026H1]

둘째, 확인 가능한 임대 근거는 서로 다른 층위다. 신장동·고덕·오산의 18건은 민간 포털에서 개별 확인한 신고 실거래 표시 표본이며 전수 통계가 아니다. 팽성·안정리권 4개 주택·빌라와 오산 공개화면은 광고 호가·조건 표본으로 계약가격이나 유효재고가 아니다. 두 자료를 한 평균으로 합치지 않았다. [MOLIT_RTMS; RENT_PT_SET; RENT_OSAN_SET; LIST_PAEK_SET; LIST_OSAN_DAANGN]

셋째, 상품은 최소 네 갈래로 나뉜다. 팽성·안정리권의 3~6BR 주택·빌라, 신장권 소형 주거상품, 고덕의 고월세 거래선정 아파트, 오산의 원동 소형·세교 공공·혼합·중대형 상위월세 상품은 가격·보증금·자격·옵션 구조가 다르다. 월세만 비교하면 보증금·면적·가구·관리비·선납·자격조건의 차이를 숨긴다.

넷째, PDI MARU의 초기 경쟁력은 재고 수가 아니라 검증밀도다. 소유권·임대권한·신탁·선순위 권리·건축물용도·관리비·가구·주차·반려동물·최종확인일을 원장화하고, 문의→투어→협상→계약→입주→갱신·해지를 같은 키로 연결해야 한다. 이 데이터가 쌓이기 전에는 공실률·선호도·전환율을 외부에 제시하지 않는다.

다섯째, 6개월은 검증 중개·운영형 재고와 총생활비 견적 표준화에 집중하고, 12개월은 실제 계약자료가 누적된 세그먼트만 확장한다. 3년 전망은 군 관련 인원·부대 이동을 변수로 쓰지 않는 조건부 경영 시나리오다. 공식 인구, 신고거래, 검증재고 잔존일수, PDI 전환율, 서비스 품질을 선행지표로 삼는다.

핵심 결론

‘외국인 수 증가=임대수요 증가’가 아니다. 사람·가구·계약·서비스 이용을 별도 계층으로 관리해야 한다.

사업 우선순위

팽성 가족형, 신장 소형, 고덕 가족·기업형, 오산 가격대별 재고를 분리하고 검증완료율을 먼저 높인다.

금지된 해석

공개매물 수를 공실률로, 광고 호가를 계약가로, 국적·체류자격을 가구형태·예산으로 전환하지 않는다.

같은 단어를 다른 데이터로 쓰지 않는 것이 분석의 출발점이다

본 보고서는 인구·주택·거래·광고·운영가설을 별도 원장으로 취급하고, 생활권 경계·개인정보·보안 한계를 먼저 고정했다.

법무부 등록외국인은 출입국 행정상 등록된 사람 수다. 행정안전부 외국인주민은 외국국적자 뿐 아니라 귀화자와 외국인주민 자녀 등을 포괄하고, KOSIS 인구총조사 외국인수는 다시 다른 기준일과 조사체계를 쓴다. 모집단이 다르므로 세 수치를 한 시계열로 연결하거나 증감률을 계산하지 않는다. [MOJ_2026H1; MOIS_2024; KOSIS_CENSUS]

‘생활권’은 행정구역과 같은 말이 아니다. 팽성·안정리는 팽성읍을 대리지표로 사용하되 안정리만의 공식 수치는 없고, 송탄동 수치는 통상적으로 부르는 넓은 송탄권을 대표하지 않는다. 고덕은 고덕동과 고덕면, 신장은 신장1·2동을 합산한 자체 관찰축이다. 합산 산식과 누락범위를 표·차트마다 표시한다.

‘검증가능 실거래 표본’은 국토부 신고 실거래를 표시한다고 밝힌 민간 포털의 개별 화면을 확인한 것이다. 국토부 전수 원장을 직접 내려받아 정제한 통계가 아니며 변경·해제 가능성이 남는다. ‘공개매물 표본’은 게시 당시 광고 호가와 옵션일 뿐, 소유권·현재 유효성·계약성사 여부를 전화나 서류로 재검증한 매물이 아니다.

개인 주소·호실·신분증·체류정보는 공개 보고서에 수록하지 않는다. 내부 원장은 주소 표준화와 비식별 키를 사용하고 접근권한·보유기간·삭제로그를 둔다. 공개 지도는 개인 주거지나 특정 고용주·조직을 추정할 수 없는 공식 집계단위만 사용한다.

USFK 부대·인원 이동, 작전·시설 정보는 수집·추정·전망하지 않았다. 공개 국적 통계나 중개광고의 위치 문구를 군 수요·배치·이동의 대용치로 해석하지 않으며, 6개월·12개월·3년 시나리오에도 관련 가정을 넣지 않는다.

공식값

원자료의 기준일·단위·정의를 유지한다.

공식값 기반 산출

합계·증감률·구성비에 산식과 분모를 표시한다.

시장 표본

계약표시 표본과 광고 호가를 완전히 분리한다.

사업가설

CRM·계약자료로 검증되기 전 선호·수요로 단정하지 않는다.

DEMAND CONTEXT 01

평택은 증가세가 둔화됐고 오산은 2026년 상반기 소폭 감소했다

18개월 누계 증가는 분명하지만 최근 반기 방향은 갈렸다. 추가 분기자료 없이 재가속 또는 구조적 감소를 확정하지 않는다.

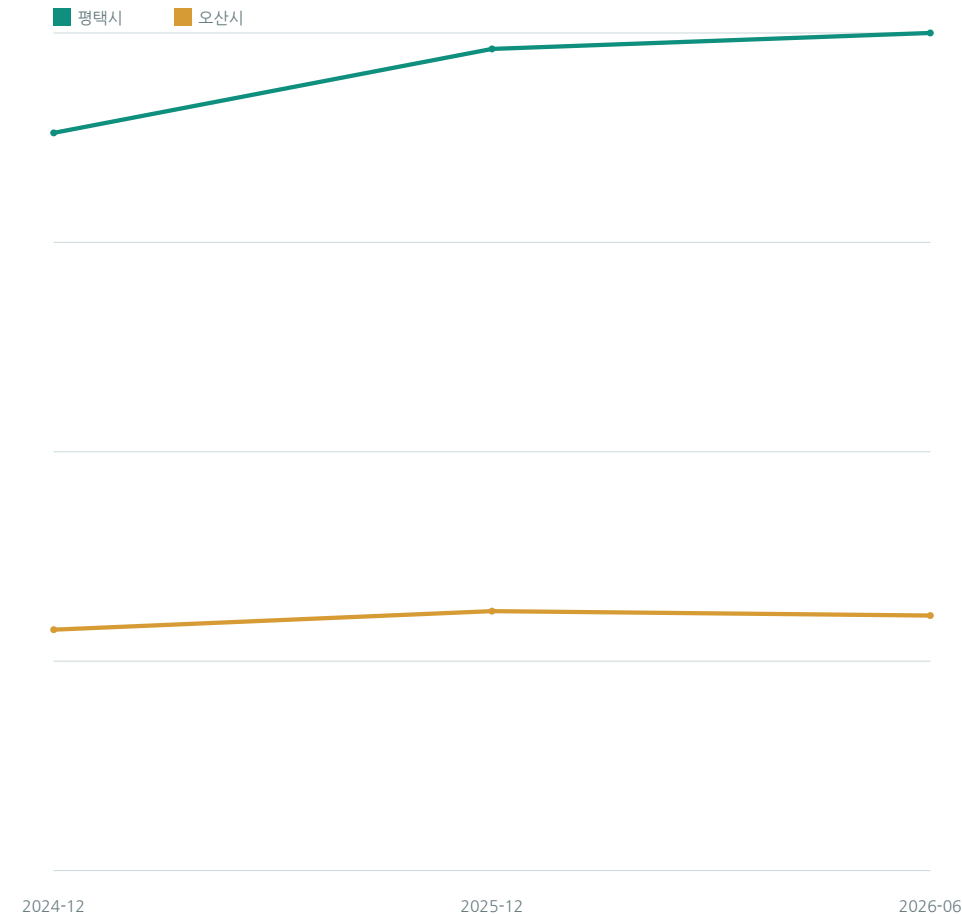
법무부 등록외국인은 2024년 말 평택 32,489명·오산 10,610명, 2025년 말 36,187명·11,426명, 2026년 6월 말 36,890명·11,232명이다. 양 도시 합계는 같은 기간 43,099명에서 48,122명으로 5,023명, 11.65% 증가했다. 합계와 증감률은 공식 원표를 더하고 나눈 자체 산출값이다. [MOJ_2024Y; MOJ_2025Y; MOJ_2026H1]

평택의 증가는 2025년에 3,698명, 11.38%로 집중됐고 2026년 상반기에는 703명, 1.94%로 완만해졌다. 오산은 2025년 816명, 7.69% 증가한 뒤 2026년 상반기 194명, 1.70% 감소했다. 기간 길이가 12개월과 6개월로 다르므로 연율화해 직접 비교하지 않았다.

평택의 미국 국적 등록외국인은 8,768명으로 시 전체의 23.77%지만 이를 군 관계자·임차가 구로 재분류할 수 없다. 오산은 한국계중국인 5,024명, 중국 2,106명, 베트남 1,585명이 큰 비중을 차지한다. 국적은 다국어 안내의 우선순위를 정하는 참고축일 뿐 소득·방 수·계약예산의 대용치가 아니다.

두 도시 모두 20~59세가 등록외국인의 약 8할이지만, 연령대 역시 경제활동·가구형태·임대의 향을 직접 보여주지 않는다. 수요 판단에는 PDI의 가구원·예산·입주일·차량·반려동물·통근목적지와 실제 계약결과가 추가돼야 한다.

평택·오산 등록외국인 추이



출처: [MOJ_2024Y; MOJ_2025Y; MOJ_2026H1] 법무부 등록외국인 지역별 현황 | 주: 사람 수이며 가구·임대수요가 아님. 각 연말/반기말 기준.

DEMAND CONTEXT 02

등록외국인 48,122명을 임차가구로 바꾸는 산식은 없다

정의가 다른 세 인구통계는 서로 보완하지만, 어느 것도 임차가구·예산·주택유형·계약확률을 직접 제공하지 않는다.

2026년 6월 법무부 등록외국인은 평택 36,890명·오산 11,232명이다. 행정안전부의 2024년 외국인주민은 평택 48,602명·오산 23,550명이며 외국국적자, 귀화자, 외국인주민 자녀 등을 포함한다. KOSIS 2025년 인구총조사 외국인은 각각 40,590명·19,515명이다. 기준일과 모집단이 달라 숫자의 차이를 순증감으로 읽지 않는다.

임대수요로 전환하려면 최소한 가구 수, 점유형태, 기숙사·사택 여부, 국내 구성원과의 혼합가구, 소득·예산, 예정 체류기간, 실제 근무·통학 목적지, 입주 희망일이 필요하다. 공개 인구통계에는 이 필드가 없으므로 잠재 기반·언어·정착서비스 맥락까지만 해석한다.

PDI는 ‘등록인구→유효문의→투어→협상→계약→입주’의 각 단계에 별도 분모를 뒀야 한다. 등록인구는 외부 환경지표, 유효문의부터는 내부 운영지표다. 두 계층을 연결하는 통계모형은 최소 12개월의 자체 관측과 편향 점검 후에만 검토한다.

경영판단은 인구 수준보다 계약가능 재고와 전환의 변화에 반응해야 한다. 등록외국인이 늘어도 검증재고가 과잉이면 가격은 약할 수 있고, 인구가 보합이어도 특정 방 수·주차·가구 조건의 재고가 부족하면 해당 세그먼트는 타이트할 수 있다.

외국인 관련 통계 정의와 허용 해석

통계	기준일	평택	오산	허용 용도	금지 해석
법무부 등록외국인	2026-06-30	36,890명	11,232명	최근 지역·구성 추이	임차가구·계약수
행안부 외국인주민	2024-11-01	48,602명	23,550명	넓은 정착서비스 대상	법무부와 직접 증감
KOSIS 총조사 외국인	2025	40,590명	19,515명	총조사 기반 도시 비교	행정등록과 동일 모집단

출처: [MOJ_2026H1; MOIS_2024; KOSIS_CENSUS] | 주: 서로 다른 모집단·기준일, 행간 비교나 증감 계산 금지.

SPATIAL STRUCTURE

생활권 인구지표와 도시 주택재고는 해상도가 다르다

읍면동 등록인구는 확인되지만 같은 경계의 주택재고·임대가용재고는 없다. 두 자료를 나란히 보되 비율로 나누지 않는다.

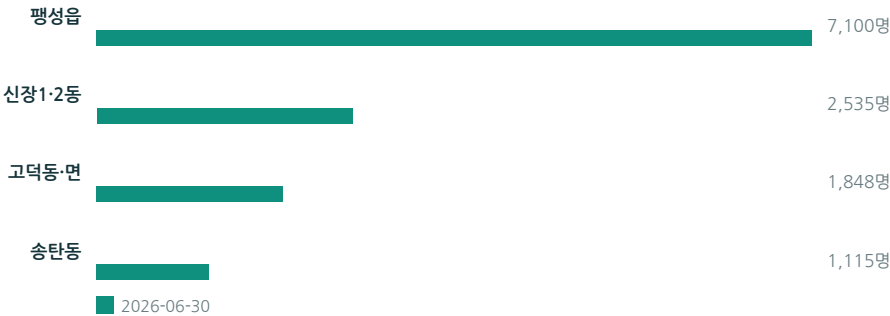
2026년 6월 말 팽성읍 등록외국인은 7,100명, 신장1·2동 합계 2,535명, 고덕동·고덕면 합계 1,848명, 행정동 송탄동 1,115명이다. 팽성읍 수치에서 안정리만 분리할 수 없고 송탄동은 넓은 송탄 생활권의 일부다. 고덕·신장 값은 표시된 행정단위를 더한 자체 산출이다. [MOJ_2026H1]

2024년 도시 전체 주택재고는 평택 249,968호, 오산 86,035호다. 이는 생활권별 재고도, 임대용 주택도, 외국인이 계약할 수 있는 물량도 아니다. 등록인구를 도시 주택수로 나눈 비율을 외국인 주거압력·공실·부족률로 해석하지 않는다. [GG_HOUSING]

평택 주요 관찰축의 18개월 등록외국인 변화는 팽성읍 +24.08%, 고덕동·면 +47.60%, 신장1·2동 +21.00%, 송탄동 +6.70%다. 비율이 큰 고덕은 작은 기저의 영향이 있으므로 절대증가와 함께 읽는다. 이 변화만으로 임대료나 가구 수를 예측하지 않는다.

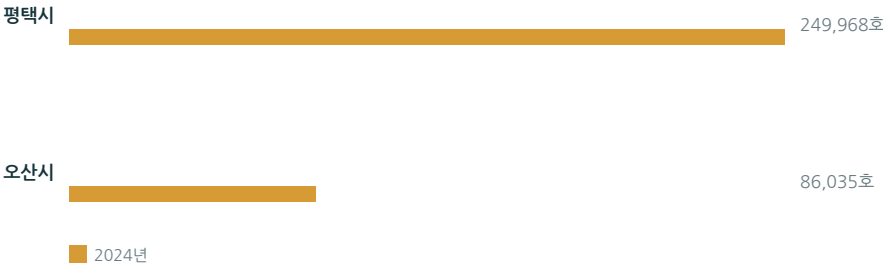
PDI는 주소를 좌표화하되 공개 결과는 비식별 생활권으로 집계하고, 경계 버전·관찰일·중복키를 남겨야 한다. 다음 단계는 생활권별 ‘활성→검증→계약→철회’ 재고상태와 주택유형을 같은 날짜에 집계하는 것이다.

평택 주요 생활권 등록외국인 관찰값



출처: [MOJ_2026H1] 법무부 읍면동 원표; 신장·고덕은 자체 합산 | 주: 안정리 별도치 없음. 송탄동은 넓은 송탄권 전체가 아님.

도시 전체 주택재고



출처: [GG_HOUSING] 경기도·KOSIS 주택수 | 주: 생활권별·임대용·가용·외국인 이용가능 재고가 아님.

HOUSING SUPPLY

아파트 중심의 재고 증가가 곧 외국인 임대공급 확대는 아니다

평택은 2024년 주택 4.39%, 오산은 2.59% 늘었지만 점유·임대·가구옵션·생활권별 가용성은 공식 재고표에서 보이지 않는다.

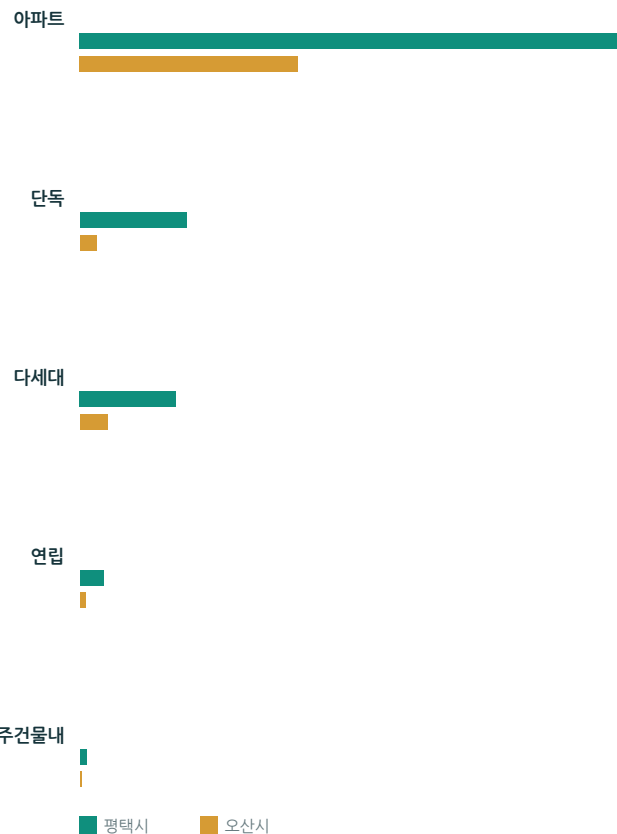
2024년 평택 주택은 249,968호로 전년보다 10,517호, 4.39% 증가했다. 아파트는 175,685호로 9,493호, 5.71% 늘어 증가분의 대부분을 차지했다. 전체 주택 중 아파트 비중은 70.28%다. 오산 주택은 86,035호로 2,173호, 2.59% 증가했고 아파트 69,509호가 전체의 80.79%다. [GG_HOUSING]

주택/일반가구 비율은 평택 98.54%, 오산 87.43%로 산출되지만 이는 공실률·자가용·임대공급률이 아니다. 일반가구와 주택의 통계단위가 다르고 기숙사·비주택 거처·다주택·점유상태를 설명하지 못한다. 다가구주택은 단독주택의 하위항목이므로 총계에 다시 더하지 않았다.

평택시 안내를 공개 미러가 재게시한 2025년 공급계획은 5개 사업, 5,171세대다. 계획은 준공·사용승인·입주와 다르며 2026년 9월 현재 후속 완료 여부를 본 조사에서 전수 확인하지 못했다. 공급전망에는 상한 참고치로만 사용한다. [PT_SUPPLY_2025]

PDI가 필요한 공급분류는 법정 주택유형만이 아니다. 방·욕실 수, 실사용면적, 가구·가전, 주차, 반려동물, 관리비, 계약통화, 선납, 인터넷, 유지보수 책임을 같은 행에 저장해야 실제 고객조건과 매칭할 수 있다.

2024년 주택유형별 공식 재고



출처: [GG_HOUSING] 경기도·KOSIS, 2024년 | 주: 다가구는 단독의 하위항목이라 별도 합산하지 않음. 도시 전체 재고.

RENT EVIDENCE

신고 실거래 표시 표본과 공개 광고 호가는 같은 가격이 아니다

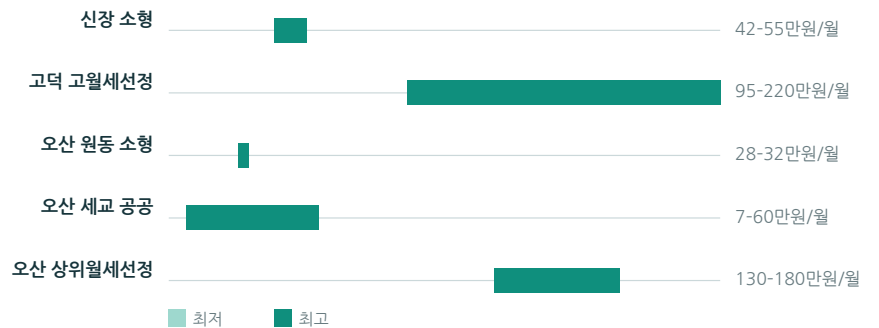
계약일·단지·보증금이 확인되는 표본 18건과 공개광고 5개 항목을 별도로 제시한다. 어느 구간도 생활권 평균·중위값·신뢰구간이 아니다.

신고 실거래 표시 표본 18건은 신장 한 단지 4건, 평택시 고월세 순위에서 선별한 고덕 2개 단지 4건, 오산 원동·세교·상위월세 선정 4개 단지 10건이다. 월세는 각각 신장 42만~55만원, 고덕 95만~220만원, 원동 28만~32만원, 세교 7만~60만원, 오산 상위선정 130만~180만원이다. 고덕·오산 상위표본은 대표범위가 아니고 세교는 자격·보증금 전환조건 때문에 일반 민간 임대와 비교하지 않는다. [MOLIT_RTMS; RENT_SINJANG_CLASSIA; RENT_GODEOK_UPPER; RENT_OSAN_FIRSTLAND; RENT_OSAN_SEGYO; RENT_OSAN_PREMIUM]

평성·안정리권에서 순수 월세로 표시된 광고 3건은 월 200만원 이상, 250만원 이상, 200만원 이상이다. Landmark는 공과금 포함 연 USD 38,000 패키지를 게시물 고정환율 1,200원/USD로 나눈 월 380만원 상당이어서 차트에서 제외했다. 모두 계약가·유효재고가 아니다. [LIST_AIRPARK; LIST_MAJESTIC; LIST_EMERALD; LIST_LANDMARK]

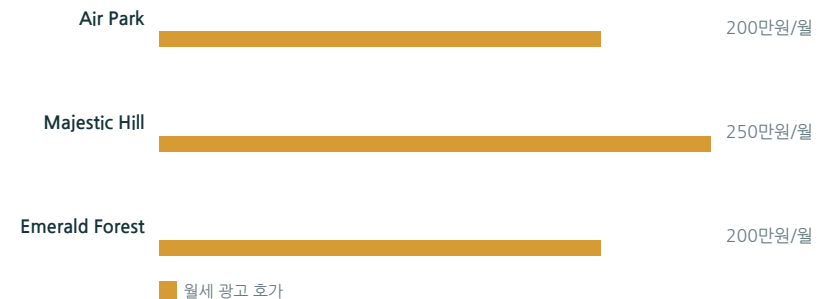
오산 공개화면의 38건은 중복·철회·계약완료 제거 전 스냅샷이다. 공개 표본의 면적·보증금 차이가 커 최저·최고를 시장범위나 공실재고로 쓰지 않았다. [LIST_OSAN_DAANGN]

신고 실거래 표시 표본의 월세 관찰구간



출처: [MOLIT_RTMS; RENT_SINJANG_CLASSIA; RENT_GODEOK_UPPER; RENT_OSAN_FIRSTLAND; RENT_OSAN_SEGYO; RENT_OSAN_PREMIUM] | 주: 민간 포털 개별 화면 18건. 고덕·오산 상위선정은 대표범위 아님; 세교 공공·혼합은 민간임대와 비교 금지.

평성·안정리권 순수 월세 광고 호가 3건



출처: [LIST_AIRPARK; LIST_MAJESTIC; LIST_EMERALD] | 주: 계약가·유효매물 아님; 모두 '이상'. Landmark 월 380만원 상당은 공과금 포함 패키지라 제외.

TOTAL LIVING COST

보증금·월 반복비용·일회성 비용을 한 숫자로 섞지 않는다

공개자료로 비교 가능한 관리비·공과금·차량·렌탈 평균을 확보하지 못했다. 수치를 채우는 대신 견적 산식과 필수 필드를 표준화한다.

월 반복비용은 월세, 관리비, 전기·가스·수도, 통신, 주차, 가구·가전 렌탈, 차량 관련비, 청소·정기관리의 합이다. 입주시점 현금은 보증금, 첫 월세 또는 선납임대료, 중개보수, 이사비, 공과금 개통·예치금, 선택 가구비로 분리한다. 계약마다 포함·제외 항목을 표시해야 비교가 가능하다.

첫해 총현금유출은 입주시점 비환급 비용과 12개월 반복비용, 계약상 연간·일회성 비용의 합으로 계산한다. 환급 가능한 보증금은 비용이 아니라 묶이는 현금으로 별도 열에 둔다. 보증금 기회비용을 가정할 경우 적용금리·기간·세전/세후 기준을 표시하고 실제 월세에 합쳐 표시하지 않는다.

USD·선납 계약은 계약통화, 기준환율·기준일·출처, 환율변동 부담주체, 중도해지 시 미경과 선납분 환급산식을 명시한다. 공개광고의 고정환율 환산은 광고 비교를 위한 산출일 뿐 실제 계약 환율이나 전망이 아니다. [LIST_LANDMARK]

현재 관리비·공과금·차량·가구렌탈·이사·청소는 동일 조건의 공개 표본이 없어 금액을 넣지 않았다. PDI가 주소·면적·가구원·차량·옵션별 견적을 최소 3개 사업자에서 받아 유효기간과 세금·보험 포함 여부를 저장한 뒤 생활권별 표본을 산출한다.

총생활비 구성과 현재 데이터 상태

구분	포함 항목	표시 방식	현재 상태
보증금	환급 가능 예치금	입주시점 묶이는 현금	계약표본 일부 확인
월 주거비	월세·관리비·주차	월 반복비용	월세 외 매물별 견적
공과금	전기·가스·수도·통신	월 반복비용	사용량별 견적 필요
가구·가전	렌탈·구매·린넨	월/일회성 분리	패키지 견적 필요
차량	렌탈·보험·주차	면허·보험 포함 확인	제휴사 견적 필요
입퇴거	이사·청소·개통	비환급 일회성	건별 견적 필요
계약위험	환율·선납·중도해지	가정·산식 별도	계약서 확인 필요

출처: 산식: 본 보고서 p.9; 가격근거 [MOLIT_RTMS; LIST_LANDMARK] | 주: 숫자 미확보 항목은 0원이 아니라 '견적 필요'. 월/일회성·환급/비환급 분리.

LIFEZONE COMPARISON

생활권별 기회는 상품과 데이터 공백까지 함께 봐야 한다

각 생활권의 인구지표·주거근거·가격표본은 해상도와 신뢰도가 다르다. 동일 점수나 단일 임대료로 서열화하지 않는다.

팽성·안정리는 팽성읍 등록외국인 7,100명과 3~6BR 공개광고가 관찰되지만 생활권 공식 주택재고와 신고 실거래 전수범위는 없다. 신장동은 등록인구 합계와 한 소형 단지 계약표본이 있지만 주차·관리비·소음·건축물용도 차이를 일반화할 수 없다.

송탄은 통상 생활권과 행정동 경계의 불일치가 가장 큰 데이터 위험이다. 고덕은 등록인구 합계와 고월세 순위에서 선별한 2개 아파트 단지 4건이 있으나 선정편향·신규공급 흡수·보증금 차이를 함께 봐야 한다. 오산은 도시 주택재고와 여러 가격대 계약표본이 있지만 시 전체 평균으로 합치면 상품 차이가 사라진다.

우선순위 P0·P1은 기대수익이나 시장규모 점수가 아니라 데이터 구축·영업 실험의 순서다. P0 지역도 권리검증·유효문의·계약전환이 확인되지 않으면 재고를 확대하지 않는다. P1 지역은 배제 대상이 아니라 경계와 표본을 먼저 보완할 곳이다.

모든 생활권 비교에는 표본 수, 관찰기간, 보증금, 면적, 가구·주차·반려동물, 관리비 포함항목을 함께 제시한다. 이 필드가 없는 호가는 가격 비교에서 제외하되 상품가설 자료로는 보존한다.

주요 생활권 비교 — 근거·상품·위험

생활권	공식 인구지표	주거·임대 근거	기회	핵심 위험/순위
팽성·안정리	팽성읍 7,100명	3~6BR 공개 호가 4건	가족형 검증재고·영문계약	호가·USD·선납 / P0
신장동	1·2동 2,535명	소형 1단지 계약표본	가구완비·개통·청소	한 단지 일반화 / P0
송탄	송탄동 1,115명	대표 전수범위 없음	좌표기반 소형·2~3BR DB	생활권 경계·중복 / P1
고덕	동·면 1,848명	고월세 선정 2단지 4건	가족·기업형 옵션 검증	선정편향·보증금 / P1
오산	시 11,232명	도시재고+다중 계약표본	가격대별·다국어 운영	단일 평균·분동코드 / P0

출처: [MOJ_2026H1; GG_HOUSING; RENT_PT_SET; RENT_OSAN_SET; LIST_PAEK_SET; LIST_OSAN_DAANGN] | 주: P0/P1은 운영 검증 순서이며 시장수익률·수요량 점수가 아님.

TENANT REQUIREMENTS

광고에 반복된 조건은 ‘선호 통계’가 아니라 검증할 가설이다

방 수·가구·주차·반려동물·통근시간이 공개광고에 반복되지만 문의자 모집단·표본수·비용답률이 없어 선호율을 제시하지 않는다.

평성권 공개광고는 3~6BR, 복수 욕실, 1~2대 이상 주차, 정원·마당, 가전·인터넷을 주요 사양으로 제시한다. 일부 매물은 반려동물 허용과 목적지까지의 시간을 강조한다. 이는 공급자가 광고에서 선택한 정보이며 실제 임차인이 해당 조건 때문에 계약했다는 증거가 아니다.
[LIST_AIRPARK; LIST_MAJESTIC; LIST_EMERALD; LIST_LANDMARK]

신장·오산의 소형 주거상품과 고덕·오산의 중대형 상품은 면적·방 수·보증금 구조가 다르다. 서로 다른 세그먼트의 관찰값을 합쳐 평균 방 수나 ‘외국인 선호 평형’을 계산하지 않는다. 계약면적이 범위로만 표시된 표본은 단일 면적으로 대체하지 않는다.

PDI CRM은 유효문의 정의를 먼저 고정해야 한다. 입주 희망일·가구원·예산·방 수·차량·반려동물·계약기간·가구옵션·목적지 입력이 완료되고 중복·시험문의가 제거된 건만 분모에 포함한다. 조건별 선택률에는 n, 관찰기간, 비용답과 생활권을 같이 제시한다.

통근시간은 공개경로의 시간대별 확인이 가능한 고객 지정 출발·도착지만 기록한다. 특정 조직·부대의 이동이나 근무형태를 추정하지 않고, 보고서에는 집계된 허용시간 구간만 사용한다.

임차인 선호조건 가설과 검증 KPI

조건	현재 관찰근거	현재 등급	향후 검증 KPI
방·욕실 수	평성 광고 3~6BR·복수욕실	사업가설	가구원별 계약 방수·욕실 프리미엄
가구·가전	가전·인터넷 포함 반복광고	사업가설	가구완비 선택률·수리건수
주차·차량동선	대형주택 1~2대 표기	사업가설	차량보유·필수대수·이탈률
반려동물	일부 광고의 허용조건	사업가설	동반문의·추가조건·손상비
통근·교통	광고상 시간 문구	미검증 광고	고객지정 경로·시간대 검증
다국어 유지보수	영문상담·인터넷 문구	사업가설	언어별 문의·응답·완료시간

출처: [LIST_AIRPARK; LIST_MAJESTIC; LIST_EMERALD; LIST_LANDMARK] | 주: 선호율·지불의향 수치 없음. PDI 문의·계약자료 구축 후 n·비용답·기간과 함께 산출.

SUPPLY BOTTLENECKS

부족한 것은 주택 수보다 ‘조건이 확인된 공급’일 수 있다

가구·가전·주차·반려동물·관리비·유지보수의 확인상태가 없으면 동일 주소의 매물도 계약가능 재고로 볼 수 없다.

공식 주택재고는 물리적 주택 수를 보여주지만 임대권한·실제 공실·가구옵션·반려동물·주차·언어지원·유지보수 책임은 보여주지 않는다. PDI의 공급 병목은 총주택이 아니라 고객 조건을 충족하고 권리·가격·상태가 최근 확인된 재고의 부족으로 정의해야 한다.

가구완비 상품은 품목명·브랜드·모델·수량·기존 손상·수리책임을 원장화해야 한다. ‘풀옵션’ 같은 자유문구는 비교필드가 아니다. 주차도 등록가능 대수, 전용/공용, 높이·규격, 추가비, 방문차량 규칙을 분리한다.

반려동물은 허용 여부만으로 충분하지 않다. 종·수·크기 제한, 추가보증, 전문청소, 마당·벽·바닥 손상기준, 보험을 계약 부속서에 둔다. 관리비는 포함·제외 항목, 정산일, 계량기, 인터넷·주차 포함 여부를 나눈다.

공급충족률은 유효문의별 필수조건을 모두 충족한 검증매물 수를 분모·분자와 함께 계산한다. 조건이 비어 있는 매물은 충족으로 보지 않고 ‘미확인’으로 남긴다. 90일간 필드 결측률이 높은 공급자는 우선계약 대상에서 제외한다.

공급조건 병목과 필수 확인필드

병목	필수 확인	현재 공개근거	운영 게이트
가구·가전	품목·모델·수량·상태	광고에 반복, 상태 미확인	입주 전 쌍방 서명 품목표
주차	대수·전용/공용·추가비	일부 광고 대수 표기	현장·관리규약 확인
반려동물	종·수·추가보증·청소	일부 허용문구	특약·손상기준 합의
관리비	포함·제외·정산·미납	비교 가능한 표본 부족	최근 고지서·계량기 확인
통신·공과금	개통 가능·명의·리드타임	인터넷 포함 광고 일부	주소별 사전조회
유지보수	책임·SLA·승인한도	공개 성과자료 없음	접수·방문·완료 로그

출처: [LIST_AIRPARK; LIST_MAJESTIC; LIST_EMERALD; LIST_LANDMARK; BROKER_FORM_2026] | 주: 미확인은 충족이 아님. 조건충족률은 유효문의와 검증매물 데이터 구축 후 계산.

DEMAND FUNNEL

문의→계약 전환율은 아직 결과가 아니라 측정 설계다

PDI 자체 퍼널 원자료가 제공되지 않았으므로 전환율·이탈률·계약기간을 만들지 않는다. 이벤트 정의와 분모 규칙을 먼저 제시한다.

공개 인구통계와 중개광고로는 문의·투어·협상·계약 전환을 관찰할 수 없다. 본 보고서에는 PDI의 익명화 운영 원자료가 없으므로 전환율·고객획득비용·재계약률·평균 계약기간을 0 또는 추정값으로 채우지 않았다. 이는 결측치이며 향후 측정대상이다.

유효문의는 연락가능성, 입주 희망기간, 예산, 가구원, 생활권, 필수조건이 확인되고 중복·스팸·단순 정보요청을 제거한 건으로 정의한다. 투어는 실제 현장 또는 검증된 원격투어 완료, 협상은 가격·보증금·특약 제안, 계약은 쌍방 서명과 계약금 확인으로 고정한다.

각 단계는 고객키·매물키·시간·담당자·이탈사유를 남긴다. 전환율은 바로 이전 단계와 최초 유효문의 두 분모를 모두 제시하고, n이 작을 때 백분율만 표시하지 않는다. 언어·생활권·상품군 별 분할은 최소 표본기준을 충족할 때만 한다.

개인정보는 분석에 필요한 최소 필드만 수집하고 신분증·체류서류는 거래법무 원장과 분석원장을 분리한다. 외부 보고서는 집계값만 사용하며 특정 개인·고용주·조직을 재식별할 수 있는 소규모 셀은 비공개 처리한다.

PDI 문의→입주 퍼널 이벤트 정의

단계	완료 이벤트	필수 필드	핵심 이탈사유
유효문의	필수조건·입주기간 확인	고객키·예산·가구원·조건	예산·시기·중복
응답	담당자 최초 유효응답	채널·언어·응답시간	언어·지연
투어	현장/검증 원격투어 완료	매물키·시간·참석	조건불일치
협상	가격·보증금·특약 제안	제안·반대제안·통화	가격·권리·특약
계약	서명·계약금 확인	계약일·금액·기간	권리·보증·해지
입주	열쇠·상태표 인계	점유·신고·개통·사진	하자·개통지연

출처: 본 보고서 운영측정 설계; 법적 일정 근거 [ADDRESS_CHANGE; LEASE_REPORT] | 주: 현재 수치 없음. 전환율은 데이터 구축 후 n·분모·기간·중복제거 규칙과 함께 공개.

보증금 보호와 임대권한 검증이 서비스 품질보다 선행한다

중개·계약 실행에는 등기·신탁·선순위·대항력·신고·환율·개인정보를 묶은 일자 기반 통제가 필요하다.

계약 상대방이 등기상 소유자와 일치하는지, 대리계약이면 위임장·인감·권한이 유효한지, 신탁 부동산이면 신탁원부와 수탁자의 임대·처분권이 확인되는지가 첫 관문이다. 선순위 담보·기존 임차인·세금 체납·보증가입 가능성은 보증금 수준과 함께 검토한다. [HUG_FRAUD; HUG_TRUST; HUG_GUARANTEE]

외국인의 대항력·우선변제는 점유, 외국인등록·체류지 변경 등 공시요건, 확정일자와 개별 사실 관계가 중요하다. 계약일·인도일·체류지 변경일·확정일자·임대차신고일을 순서대로 기록한다. 본 보고서는 법률의견이 아니며 개별 계약은 변호사·법무사 등 전문가 확인이 필요하다. [LEASE_OPPOSABILITY; LEASE_PRIORITY; ADDRESS_CHANGE]

생활법령정보는 보증금 6,000만원 초과 또는 월세 30만원 초과 주택 임대차를 신고대상으로 안내하고 계약일부터 30일 이내 공동신고를 설명한다. 예외와 최신 기준은 체결 시점 원문을 다시 확인한다. [LEASE_REPORT]

USD·선납·중도해지, 가구손상, 관리비·공과금, 반려동물, 개인정보는 별도 특약과 로그가 필요하다. 계약 통화·환율 기준·미경과 선납분 환급·수리책임·감가·보유기간이 비어 있으면 계약승인을 보류한다.

고위험 운영 리스크와 최소 통제

고위험 항목	계약 전 통제	중단 조건
소유권·임대권한	등기·신탁·위임·신탁원부	권한 불명확
선순위·세금·보증	권리·체납·보증가능성	보증금 회수경로 불명
대항력·우선변제	점유·체류지·확정일자 일정	필수요건 이행 불가
임대차 신고	대상·기한·공동신고 확인	법정기한 관리 불가
USD·선납	통화·환율·환급산식	산식·책임주체 없음
공개매물 신뢰	소유자동의·확인일·중복키	유효상태 확인 불가
개인정보	최소수집·권한·삭제로그	목적·보유기간 미고지

출처: [LEASE_OPPOSABILITY; LEASE_PRIORITY; ADDRESS_CHANGE; LEASE_REPORT; HUG_FRAUD; HUG_TRUST; HUG_GUARANTEE] | 주: 구체적 사건은 전문가 검토 필요. 법령·신고기준은 계약시점 재확인.

SERVICE DEMAND

생활서비스 수요는 금액이 아니라 증거유형과 전환으로 측정한다

중개·가구·차량·이사·청소·정착 서비스의 공개 시장규모나 지불의향을 확인하지 못했다. 역할·근거·검증 KPI를 분리한다.

공개광고에는 가전·가구·인터넷·주차·정원·영문상담이 반복되지만, 서비스별 실제 구매량·가격·재구매를 보여주는 자료는 없다. 이를 서비스 TAM이나 외국인 전체의 선호율로 환산하지 않는다. PDI는 주택계약에 붙은 선택형 서비스의 견적·선택·취소·완료를 별도 주문으로 기록해야 한다.

중개·계약 실행은 검증재고율, 권리검토 완료율, 계약 리드타임으로 측정한다. 가구·가전은 패키지 선택률·고장·교체·회수비, 이사·청소는 정시완료·재작업·손상, 정착서비스는 개통 리드타임과 완료율이 핵심이다. 차량은 면허·보험을 갖춘 제휴사의 계약·사고·민원 지표를 분리한다.

공공기관은 상담·통번역·생활정보·가족 프로그램을 제공한다. PDI는 이를 복제하지 않고 등기·임대권한 검증, 다국어 계약 실행, 입퇴거 기록, 유지보수 SLA, 공과금·인터넷 개통, 민간 서비스 일정관리를 보완영역으로 삼는다. [PIEF_COUNSEL; PT_FAMILY; OSAN_FAMILY]

수요구조 표는 현재 증거의 종류를 보여줄 뿐 매출전망이 아니다. 90일 동안 유효문의·견적제시·선택·완료·환불을 쌓고, n이 충분한 서비스만 부착률과 기여이익을 계산한다. 개인정보가 불필요한 운영지표부터 설계한다.

주거·차량·렌탈·생활서비스 수요구조

서비스	현재 증거	현재 판정	검증 KPI
중개·계약	권리·신고 제도자료	실행 필요 확인	검증률·계약리드타임
가구·가전	공개광고 반복 옵션	사업가설	선택률·고장·회수비
차량	주차조건 반복	사업가설	제휴견적·선택·민원
이사·청소	입퇴거 통제 필요	운영가설	정시완료·재작업률
공과금·통신	인터넷 포함 광고 일부	운영가설	개통시간·완료율
정착·통번역	공공서비스 확인	공공/상업 역할분리	연계완료·중복서비스

출처: [LIST_AIRPARK; LIST_MAJESTIC; LIST_EMERALD; LIST_LANDMARK; PIEF_COUNSEL; PT_FAMILY; OSAN_FAMILY] | 주: 수요량·시장규모·전환율 수치 아님. 증거유형과 향후 측정지표만 표시.

SERVICE LANDSCAPE

공공상담을 대체하지 않고 계약·운영의 빈칸을 채운다

상담·통번역·가족지원은 공공영역이 이미 수행한다. PDI의 차별화는 주거 거래와 입주 후 실행을 한 원장으로 연결하는 데 있다.

평택시국제교류재단 외국인상담센터는 한국어·영어·필리핀어·베트남어·러시아어 상담, 임금·체류·생활정보, 법률·노무·심리 전문상담, 통번역과 공공기관 동행을 안내한다. 평택시·오산시 가족센터도 가족·한국어·정착 관련 프로그램을 운영한다. [PIEF_COUNSEL; PT_FAMILY; OSAN_FAMILY]

PDI의 상업적 보완영역은 매물 소유권·임대권한·신탁·건축물용도 확인, 한국어 원계약과 핵심 조항 다국어 설명, 신고·확정일자·체류지 변경 일정, 입퇴거 상태표, 공과금·인터넷 개통, 유지 보수·이사·청소 일정관리다.

공공기관으로 연결해야 할 상담과 PDI가 유상 수행할 거래·운영을 사전에 구분하면 중복·과잉 판매·책임공백을 줄일 수 있다. 고객 동의 없이 상담정보를 상업 원장에 옮기지 않고, 기관별 역할·연계일·완료여부만 최소한으로 기록한다.

공개 서비스 가격과 계약·보증·보험·배송 조건은 비교 가능한 표본이 부족하다. 제휴사를 선정할 때 사업자등록·면허·보험·가격유효기간·세금·취소·파손·재작업·개인정보처리 조건을 같은 요청서로 받아 비교한다.

공공지원과 PDI 상업 운영의 역할분담

주체	확인된 역할	PDI 보완영역	경계
평택 외국인상담센터	다국어·생활·전문상담·동행	주거 거래·계약·입퇴거 실행	상담정보 무단이전 금지
평택·오산 가족센터	가족·한국어·정착 프로그램	매물검색·계약·서비스 일정	공공프로그램 중복판매 금지
PDI 제휴사업자	가구·차량·이사·청소 견적	검증·예약·품질·정산 원장	면허·보험·책임 미확인 시 중단

출처: [PIEF_COUNSEL; PT_FAMILY; OSAN_FAMILY] 및 본 보고서 운영설계 | 주: 상업 서비스의 수요량·가격은 검증 전. 공공 역할과 유상서비스를 명시적으로 분리.

OPPORTUNITY MATRIX

시장매력도 대신 근거완성도와 검증 우선순위를 표시한다

문의·전환·서비스마진이 없는 단계에서 기대수익 점수를 만들지 않는다. 현재 매트릭스는 어디서 무엇을 먼저 검증할지 정하는 내부 운영 화면이다.

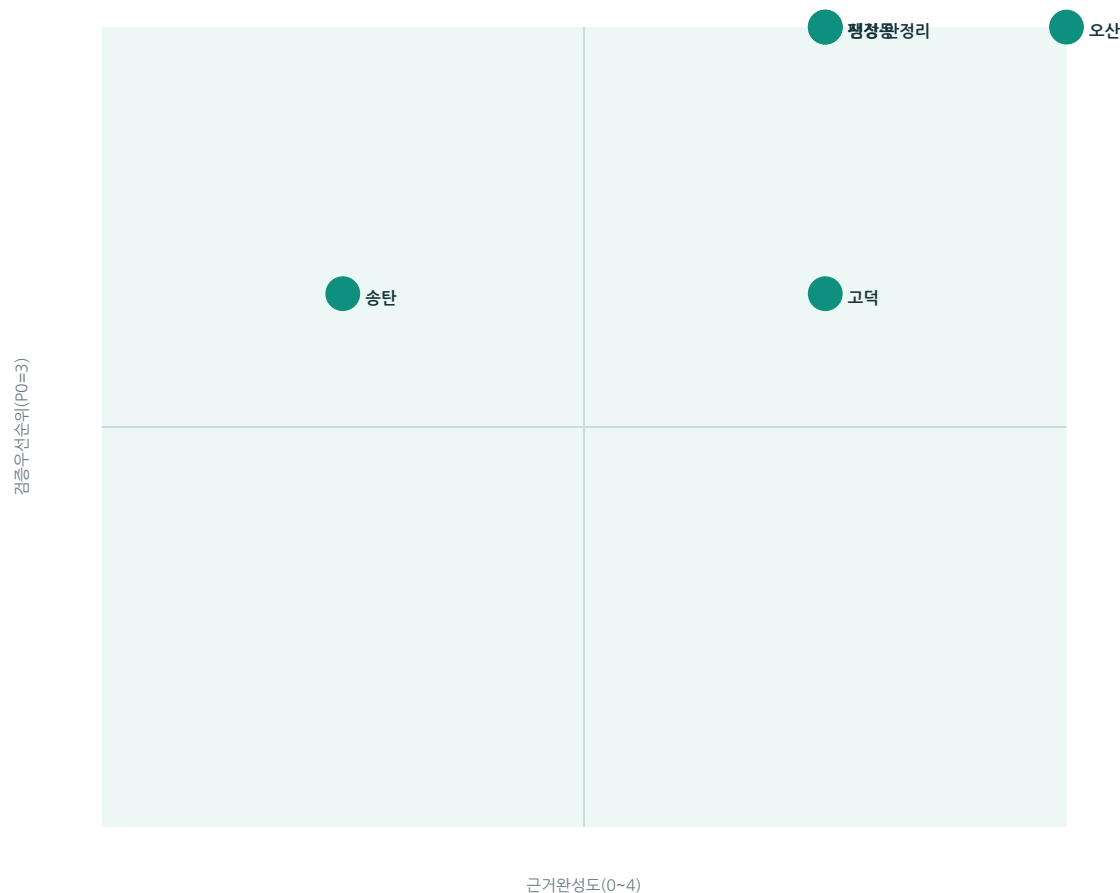
가로축 근거완성도는 공식 인구지표, 주거상품·재고 관찰, 신고 실거래 표시 표본, 공개광고·기능 표본의 네 항목을 각 1점으로 더한 0~4점이다. 같은 자료를 중복 가점하지 않고 생활권 공식 주택재고가 없으면 도시재고를 생활권 점수로 자동 전환하지 않는다.

세로축 운영우선순위는 pdi_data.json의 P0=3, P1=2로 변환한 내부 분류다. 이는 수요량·가격상승률·예상수익·투자매력도가 아니다. 팽성·신장·오산의 P0는 상품 차이가 선명하고 즉시 데이터 구축 필요성이 높다는 뜻이며, 고덕·송탄의 P1은 근거 보완 뒤 확장하라는 의미다.

송탄은 근거완성도가 낮기 때문에 오히려 주소·경계·실거래·공개매물 중복을 먼저 조사해야 한다. 오산은 도시재고와 계약표본·공개스냅샷이 있지만 세그먼트가 이질적이므로 가격대 분리 없이 재고를 늘리지 않는다. 팽성은 광고 근거가 있으나 계약표본이 없다는 공백이 핵심이다.

90일 뒤에는 현재 점수를 폐기하고 검증문의, 계약전환율, 조건충족 재고, 미계약 잔존일수, 서비스 기여이익, 하자·분쟁비용으로 재설계한다. 외국인 등록인구는 점수의 직접 가점이 아니라 배경지표로 둔다.

생활권 근거완성도 × 운영 검증우선순위



출처: [MOJ_2026H1; GG_HOUSING; RENT_PT_SET; RENT_OSAN_SET; LIST_PAEK_SET; LIST_OSAN_DAANGN] 기반 자체 운영 분류 | 주: 산식은 본문 참조. 기대수익·수요·가격 전망 점수가 아님; 90일 후 실제 퍼널로 교체.

90-DAY ACTION PLAN

재고 확보보다 검증 게이트와 중단조건을 먼저 만든다

첫 90일의 산출물은 대량 매입이 아니라 주소·권리·가격·조건·퍼널·운영을 연결한 최소 데이터 제품이다.

1순위는 검증매물 원장이다. 등기·임대권한·신탁·주소·건축물용도, 등록·최종확인·철회·계약일, 보증금·월세·관리비·가구·주차·반려동물을 필수화한다. 권리나 유효상태가 확인되지 않으면 공개노출·고객추천·선매입을 중단한다.

2순위는 다국어 계약과 보증금 보호다. 한국어 원계약을 기준으로 핵심조항 설명을 제공하고 점유·채류지 변경·확정일자·신고 일정을 관리한다. USD·선납·중도해지 산식이 없거나 신탁·선순위·세금·보증 검토가 끝나지 않으면 계약승인을 보류한다.

3순위는 생활권별 최소 재고 포트폴리오다. 팽성 가족형, 신장 소형·2~3BR, 고덕 가족형 신축, 오산 소형·중간·상위 가격대를 별도 큐로 운영한다. 90일 동안 유효문의·투어·계약이 없는 세그먼트는 전속·마스터리스·선투자를 확대하지 않는다.

4~6순위는 입퇴거·유지보수 SLA, 생활서비스 번들, 수요 데이터 폐쇄루프다. 서비스는 견적→선택→완료→재작업→환불을 추적하고, 차량은 면허·보험을 갖춘 제휴사만 사용한다. 공개 KPI에는 표본수와 관찰기간을 함께 표시한다.

PDI 90일 우선순위·게이트·중단조건

순위	산출물	통과 게이트	중단조건
1	검증매물 원장	권리·주소·조건·확인일 완비	권한·유효상태 불명
2	다국어 계약·보증금	원계약·일정·환급산식	권리·신고·환율 공백
3	생활권별 재고 큐	유효문의·투어·계약 연결	90일 전환증거 없음
4	입퇴거·수리 SLA	상태표·응답·완료 로그	반복 하자·책임 불명
5	생활서비스 번들	면허·보험·견적·재작업	무면허·보험 미확인
6	수요 폐쇄루프	문의→계약·갱신·해지 키	분모·중복규칙 미정

출처: 본 보고서 운영설계; 통계근거 [MOLIT_RTMS; BROKER_FORM_2026; HUG_FRAUD; HUG_TRUST; HUG_GUARANTEE] | 주: 투자집행 권고가 아니라 90일 데이터·운영 구축안이다. 2026-09-02 사용자 승인으로 정식 발행한다.

6개월·12개월·3년은 방향 예측보다 대응규칙으로 관리한다

세 시나리오는 통계적 임대료 예측이 아닌 조건부 경영 프레임이다. 군 관련 이동·작전정보를 변수로 사용하지 않는다.

기준 시나리오는 평택의 2025년 급증 뒤 증가폭 완화와 오산의 2026년 상반기 소폭 감소를 출발점으로 한다. 6개월에는 전 지역 임대료 상승을 가정하지 않고 검증 중개·운영형 재고를 우선한다. 12개월에는 월별 계약표본과 PDI 퍼널이 충분한 세그먼트만 확대한다.

상승 시나리오는 등록외국인 증가가 최소 두 분기 재가속되고, 동일 세그먼트의 검증재고 잔존 일수가 낮아지며, 문의→계약 전환과 서비스 재구매가 함께 개선될 때 작동한다. 하나의 지표만으로 가격·재고를 늘리지 않는다.

하락 시나리오는 등록외국인 감소의 지속, 신규·공개재고 증가 대비 계약 둔화, 호가·계약가 격차 확대, 유지보수·분쟁비용 상승이 함께 나타날 때 작동한다. 전속·선매입을 줄이고 가격 재협상·서비스 분리·중복매물 정리를 시행한다.

3년 시계는 인구수준이 아니라 데이터 자산과 운영경제성을 본다. 권리검증·재고상태·계약·서비스 원장이 연결되고 세그먼트별 반복성이 확인될 때만 마스터리스·운영위탁·자산개선으로 확장한다. 미확인 공실률·특정 조직 수요·군 인원 이동은 가정에 넣지 않는다.

상승·기준·하락 시나리오 — 조건과 대응

기간	상승	기준	하락
6개월	2개 분기 인구·전환 동반 개선 → 검증재고 소폭 확대	검증원장·견적·SLA 구축 → 선매입 보류	계약둔화·비용상승 → 전속축소·가격협상
12개월	낮은 잔존일수·재구매 확인 → 세그먼트별 옵션 확대	충분한 n의 계약군만 선택 확대	호가·계약가 격차 확대 → 장기·중복재고 정리
3년	반복 수익·품질 검증 → 운영위탁·자산개선 검토	중개·운영 데이터 플랫폼 중심	분쟁·공급과잉 지속 → 자본집약 노출 제한

출처: [MOJ_2024Y; MOJ_2025Y; MOJ_2026H1; MOLIT_RTMS] + PDI 조건부 시나리오 | 주: 정량 예측 아님. 분기 인구·월 거래·주간 재고·월 퍼널·서비스 품질로 갱신.

재현 가능한 범위까지만 말하고, 결측은 결측으로 남긴다

본 보고서는 공개 원자료·개별 거래표시·공개광고·제도자료를 출처 ID로 연결하고 세 번의 검수 게이트를 적용한다.

조사방법. 인구는 법무부 2024년 말·2025년 말·2026년 6월 말 등록외국인 원표, 행정안전부 2024년 외국인주민, KOSIS 2025년 인구총조사를 정의별로 분리했다. 주택은 경기도·KOSIS 2023·2024년 도시 재고를 사용했다. 합계·증감률·비중에는 산식을 표시하고 서로 다른 기준일·모집단은 연결하지 않았다.

임대자료. 국토부 실거래가 공개시스템의 공개원칙을 기준으로 삼되 본 조사 수치는 민간 포털 개별 화면에서 확인한 신고 실거래 표시 표본 18건이다. 고덕·오산 일부는 고월세 순위 선정표본, 세고는 공공·혼합 주거라 대표 민간임대 범위로 쓰지 않았다. 공개광고는 팽성·안정리권 개별 4건과 오산 38건 표시하면 스냅샷을 사용했다. 계약표본과 광고 호가는 분리하고 평균·중위값·공실률을 만들지 않았다.

주요 한계. 생활권별 공식 주택재고·가용임대재고·공실률, 외국인 임차가구 수·점유유형, 관리비·공과금·차량·렌탈·이사·청소의 비교 가능한 평균, 실제 임차인 선호·지불의향, PDI 문의·투어·계약 원자료를 확보하지 못했다. 누락값은 0이나 추정평균으로 채우지 않았다.

보안·개인정보. USFK 부대·인원 이동, 작전·시설 정보를 수집·추정하지 않았고 국적·체류자격을 특정 조직·가구로 재분류하지 않았다. 주소·호실·신분증·체류정보는 외부 보고서에 신지 않으며 내부 분석원장은 거래법무 원장과 분리하고 최소수집·접근권한·보유기간·삭제로그를 적용한다.

1차 데이터 QA. 모든 수치에 기준일·단위·분류·출처 ID를 확인하고 공식값 기반 산출은 원값·산식·반올림을 재계산한다. 그래프의 범주 수와 계열 길이, 범위의 최저≤최고, 표의 열 수, 본문 수치와 JSON 수치 일치를 기계 점검한다. 출처 레지스트리에 없는 ID와 HTTP가 아닌 URL은 실패 처리한다.

2차 분석 QA. 등록인구=수요, 공개매물=공실, 호가=계약가, 국적=예산·선호, 계획=준공으로 바뀐 문장이 없는지 검토한다. 공식관측·자체산출·사업가설·시나리오를 문장마다 식별하고 인과가 없는 변화에는 ‘관찰’과 ‘가능성’ 표현을 사용한다. 시나리오는 촉발조건·대응·중단조건을 갖춰야 한다.

3차 편집·승인 QA. 페이지 수 21, 본문 70~80%, 표·차트 20~30%, 모든 증거블록의 단위·기준·출처·주석, 작은 글자의 가독성, 표 잘림·차트 범례·페이지 번호를 확인한다. 웹 장문판과 HQ 요약의 수치·ID를 PDF와 대조하고, HQ 요약은 원문 복사가 아닌 경영판단용 재서술로 유지한다. 2026-09-02 사용자 승인 후 publicationStatus를 공개상태로 전환했다.

면책. 본 보고서는 공개자료 기반 산업·시장 조사이며 특정 매물 중개, 투자권유, 법률·세무·감정 평가 의견이 아니다. 개별 거래·광고는 기준일 뒤 변경·해제·철회될 수 있다. 계약 전 등기·신탁원부·임대권한·세금·선순위 권리·보증 가능성·건축물용도·실제 옵션을 전문가와 다시 확인해야 한다.

SOURCES · GLOSSARY · REVISION

출처·용어·수정이력·면책

용어: 등록외국인=법무부 등록 인구, 외국인주민=행안부의 넓은 정의, 호가=광고가격, 표본=전수 아님. v1.0(2026-09-02) 정식 발행 통합본이며 투자·법률 의견이 아니다.

MOJ_2026H1 법무부 등록외국인 지역별 현황(2026년 6월말)
https://www.immigration.go.kr/bbs/immigration/227/608715/artclView.do

MOJ_2025Y 법무부 등록외국인 지역별 현황(2025년 12월말)
https://www.immigration.go.kr/bbs/immigration/227/602694/artclView.do

MOJ_2024Y 법무부 등록외국인 지역별 현황(2024년 12월말)
https://www.immigration.go.kr/bbs/immigration/227/591332/artclView.do

MOIS_2024 행정안전부 2024 지방자치단체 외국인주민 현황
https://www.mois.go.kr/frt/bbs/type001/commonSelectBoardArticle.do?bbsId=BBSMSTR_000000000014&nttId=121226

KOSIS_CENSUS KOSIS 시군구-내외국인별 인구 DT_1IN1502
https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1IN1502&conn_path=I2

GG_HOUSING 경기도-KOSIS 주택보급률 및 주택수
https://data.gg.go.kr/stat/statHtml.do?orgId=210&tblId=DT_21002I001

PT_SUPPLY_2025 평택시 주택건설 공급 안내 공개 미리
https://www.welfarehello.com/community/hometownNews/%ED%8F%89%ED%83%9D%EC%8B%9C-%EC%A3%BC%E D%83%9D%EA%B1%B4%EC%84%A4-%EA%B3%B5%EA %B8%89-%ED%98%84%ED%99%A9-%EB%B0%8F-%EB %AF%B8%EB%B6%84%EC%96%91-%EB%8C%80%EC% B1%85-%EC%95%88%EB%82%B4--5a2299e2-771d-46d1-ae14-eaae28b1cb13

MOLIT_RTMS 국토교통부 실거래가 공개시스템 자료제공·공개안내
https://rt.molit.go.kr/pt/info/info.do

RENT_SINJANG_CLASSIA 평택송탄역클래시아 실거래 표시
https://zippoom.com/%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82 %B0/%EA%B2%BD%EA%B8%B0-%ED%8F%89%ED%83 %9D%EC%8B%9C-%EC%8B%A0%EC%9E%A5%EB%8F %99-%ED%8F%89%ED%83%9D%EC%86%A1%ED%83 %84%EC%97%AD%ED%81%B4%EB%9E%98%EC%8B% 9C%EC%95%84/e0zv88

RENT_GODEOK_UPPER 평택시 고월세 거래순위 중 고덕 2개 단지 4건
https://zippoom.com/%EB%B8%94%EB%A1%9C%EA%B7 %B8/%EC%8B%9C%EC%84%B8/%EA%B2%BD%EA%B8 %B0-%ED%8F%89%ED%83%9D%EC%8B%9C-%EC%95 %84%ED%8C%8C%ED%8A%B8-%EC%9B%94%EC%84 %B8-%EA%B0%80%EA%B2%A9-%EA%B0%80%EC%9E %A5-%EB%86%92%EC%9D%80-%EA%B3%B3%EC%9D %80/6852

RENT_OSAN_FIRSTLAND 오산 원동 퍼스트랜드 실거래 표시
https://zippoom.com/%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82 %B0/%EA%B2%BD%EA%B8%B0-%EC%98%A4%EC%82 %B0%EC%8B%9C-%EC%9B%90%EB%8F%99-%ED%8D %BC%EC%8A%A4%ED%8A%B8%EB%9E%9C%EB%93% 9C/19no8j

RENT_OSAN_SEGYO 오산 세교LH주상1블럭 실거래 표시
https://zippoom.com/%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82 %B0/%EA%B2%BD%EA%B8%B0-%EC%98%A4%EC%82 %B0%EC%8B%9C-%EC%84%B8%EA%B5%90%EB%8F% 99-%EC%84%B8%EA%B5%90LH%EC%A3%BC%EC%83 %811%EB%B8%94%EB%9F%AD/3ub10k

RENT_OSAN_PREMIUM 오산 중대형·상위월세 선정표본
https://zippoom.com/%EB%B8%94%EB%A1%9C%EA%B7 %B8/%EC%8B%9C%EC%84%B8/%EA%B2%BD%EA%B8 %B0-%EC%98%A4%EC%82%B0%EC%8B%9C-%EC%95 %84%ED%8C%8C%ED%8A%B8-%EC%9B%94%EC%84 %B8-%EA%B0%80%EA%B2%A9-%EA%B0%80%EC%9E %A5-%EB%86%92%EC%9D%80-%EA%B3%B3%EC%9D %80/6949

LIST_AIRPARK Air Park 공개 광고
https://trustk6.com/2026/03/04/air-park-luxury-off-post-housi ng-near-usag-humphreys-dongchang-ri-gate-1f-garden-monthl y-pay-%EF%BF%A62000000/

LIST_MAJESTIC Majestic Hill 공개 광고
https://trustk6.com/2026/02/11/majestic-hill-spacious-6-br-ho mes-for-rent-near-pyeongtaek-base-rental-fee-%EF%BF%A62 500000-usfk-rentaloff-post-housingcamp-humphreys-housing/

LIST_EMERALD Emerald Forest 공개 광고
https://trustk6.com/2026/03/03/emerald-forest-5-mins-to-gate -skip-the-traffic-at-emerald-forest-rental-fee-%EF%BF%A6200 0000-usfk-rentaloff-post-housingcamp-humphreys-housing/

LIST_LANDMARK Landmark 공과금 포함 연간 패키지 광고
https://trustk6.com/2026/07/21/landmark-prime-rental-home-j ust-5-mins-to-camp-humphreys/

LIST_OSAN_DAANGN 당근부동산 오산 아파트 월세 공개화면
https://realty.daangn.com/map/%EA%B2%BD%EA%B8%B0 %EB%8F%84/%EC%98%A4%EC%82%B0%EC%8B%9C/ %EC%95%84%ED%8C%8C%ED%8A%B8/%EC%9B%94 %EC%84%B8

PIEF_COUNSEL 평택시국제교류재단 외국인상담센터
https://www.pief.or.kr/kor/page.do?PAGE=sub02_03

PT_FAMILY 평택시가족센터
https://ptfc.familynet.or.kr/

OSAN_FAMILY 오산시가족센터
https://osan.familynet.or.kr/

LEASE_OPPOSABILITY 외국인등록·체류지 변경과 대항력 판례
https://www.law.go.kr/LSW/precinfoP.do?precSeq=183990

LEASE_PRIORITY 우선변제권 요건
https://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?ccfNo=2&ccin o=3&cnpClsNo=1&csmSeq=629

ADDRESS_CHANGE 등록외국인 체류지 변경 신고 안내
https://www.immigration.go.kr/bbs/immigration/47/426385/d ownload.do

LEASE_REPORT 찾기쉬운 생활법령정보 주택 임대차 계약 신고
https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?ccfNo=3&ccNo=2& cnpClsNo=1&csmSeq=1972&popMenu=ov

BROKER_FORM_2026 국가법령정보센터 중개대상을 확인·설명서
https://www.law.go.kr/LSW//flDownload.do?byClsCd=11020 2&flSeq=168170455&gubun=

HUG_FRAUD HUG 전세사기 예방자료
https://m.khug.or.kr/khugcms/board/skin_jeonse/download.js p?fileId=26631&id=1226

HUG_TRUST HUG 신탁부동산 계약 유의사항
https://www.khug.or.kr/jeonse/web/s02/s020302.jsp

HUG_GUARANTEE HUG 전세보증금반환보증
https://onestop.khug.or.kr/webView/webBiz/apply/goods001