

Vol. 11

2024. 9. 26.

# 남양주 부동산 BRIEF



## 남양주시 이색 명소 ‘물맑음수목원’의 여름

\* 2017년에 개원한 ‘물맑음수목원’은 자연, 문화, 건강, 배움이 조화롭게 어우러진 체험형 수목원이다. 맑은 물이 굽이쳐 흐르는 ‘물골안’이라 불리는 수동면에 자연 친화적으로 조성되었다. 20개의 전시원에서 다양한 식물을 관람할 수 있으며, 숲해설, 산림치유, 유아숲, 목공예 등 다양한 체험프로그램도 운영 중이다. 1년 후에 편지를 배달해 주는 느린 우체통, 축령산과 푸른 하늘을 배경으로 한 천국의 계단, 그리고 300년 된 소원나무에서 인생 사진을 찍을 수 있는 이색 명소이다.

I.

부동산시장 전망

II.

경기도 정책 발표

III.

부동산시장 동향

IV.

브리프 정보(Tip)

# CONTENTS 목 차



## I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)	03
- (9월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수	
2) 부동산 전문가 전망(추석 이후 부동산 시장 전망)	04
- 뉴시스, 한국경제신문, 아시아경제	

## II. 경기도 정책 발표

1) 「경기북부 대개조 프로젝트」 발표(9.11.)	05
- 생활 인프라 확대, 공공기관 이전, 교통인프라 개선, 투자유치 · 규제개선	

## III. 부동산시장 동향

1) 주요 거시경제 지표	08
- 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등	
2) 남양주시 부동산시장 주요 지표	09
- 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등	

## IV. 브리프 정보(Tip)

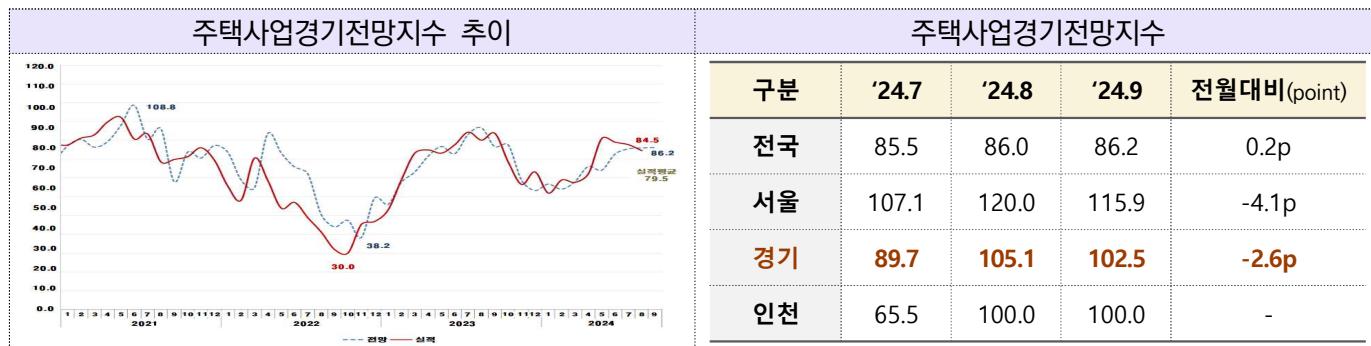
1) 서울시 그린벨트 해제	13
- '국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안(8.8.)' 중 그린벨트 관련 내용 정리	
2) '24년 하반기 가계부채 관리방안 발표(8.21.)	14
- 자료 요약	
3) 「남양주시 관광지의 축제 정보」에 대해 알아볼까요?	15
- (제19회) 광릉숲 축제, (제38회) 다산 정약용문화제	

## I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)<sup>1)</sup>

## ✓ (9월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 0.2p 상승한 평균 86.2로 전망, 수도권은 2개월 연속 기준선(100)을 상회하고 있음
- 서울 4.1p 하락, 경기 2.6p 하락, 인천 지난달과 동일하게 전망, 비수도권은 광역시지역(세종시 포함)은 상승함



## ✓ (9월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 6.5p 상승한 평균 93.2로 전망, 수도권 13.6p 및 비수도권 5.0p 상승할 것으로 전망함
- 분양가격전망지수는 1.2p 하락, 분양물량전망지수는 0.2p 하락, 미분양물량전망지수는 3.3p 하락함



## ✓ (9월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 0.3p 상승한 평균 88.3 전망, 수도권 6.7p 및 비수도권 4.1p 하락할 것으로 전망함
- 수도권은 서울 5.3p 하락, 경기 5.9p 하락, 인천 8.7p 가장 큰 폭으로 하락함



수도권의 아파트 매매가격 상승과 거래량 증가가 지속되며,  
금리 하락 기대감으로 수요자의 매수심리가 개선될 것으로 전망함

1) 출처: 주택산업연구원([www.khi.re.kr/main/main.php](http://www.khi.re.kr/main/main.php)), 발간물정보(2024. 9. 5. ~ 9. 12.)

# I. 부동산시장 전망

## 2) 부동산 전문가 전망(추석 이후 부동산 시장 전망)

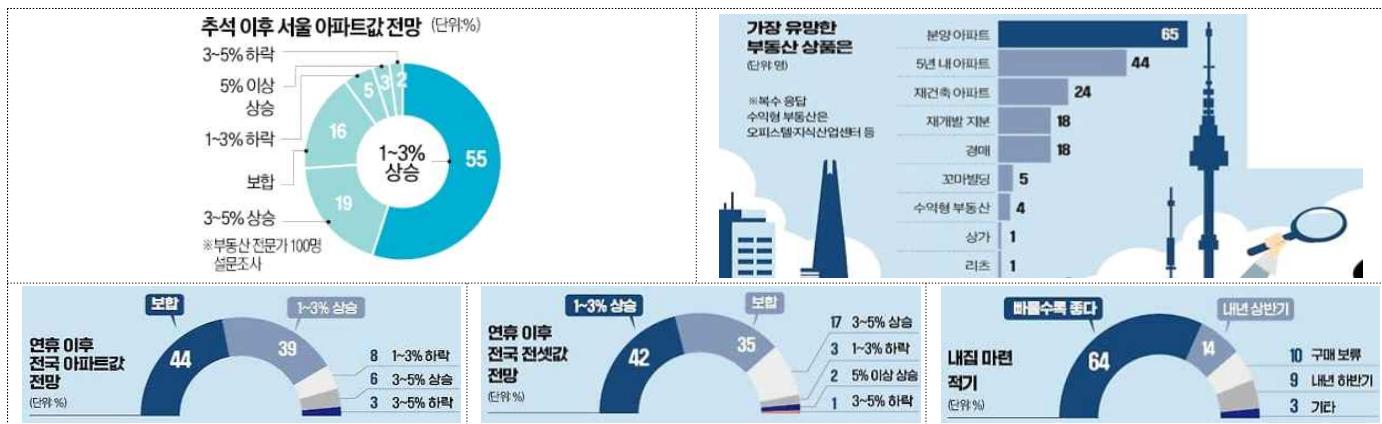
### [뉴시스] 추석 이후 부동산 시장 전망(부동산 전문가 4인을 대상으로 한 조사 결과)<sup>2)</sup>

- 추석 이후 집값 향방을 조사한 결과 정부 가계대출 규제 등의 영향으로 거래량이 줄어들면서 서울 등 수도권 집값은 보합세를 보일 것이라는 전망함

(박원갑) KB국민은행 부동산수석전문위원	(고준석) 연세대학교 경영전문대학원 상남경영원 교수
서울 수도권 매매가격 강보합, 지방 약보합 전망 전세는 대출규제로 모두 강보합 월세화 현상 가속 <b>수도권은 대출규제, 지방은 금리인하에 무게 둬야</b>	대출규제 영향으로 거래량 떨어지면서 서울 및 수도권 매매가격은 보합세와 함께 횡보 전월세 시장은 매물 부족으로 가격 올라갈 것 <b>최대 변수는 금리</b>
(함영진) 우리은행 부동산리서치랩장	(김효선) NH농협은행 부동산수석위원
서울 선호지역 가격상승흐름 이어질 전망 대출규제로 인한 관망과 가격 단기 급등에 대한 피로감 누적으로 거래량과 가격상승폭은 둔화 <b>추가 부동산 규제정책 수위가 변수가 될 것</b>	서울 일부 과열된 지역 상승폭이 축소되며 다소 진정되는 흐름을 보일 것으로 예상 강남3구는 대출이 크게 영향을 안 받아 가격 상승 지속 예상 <b>공급부족과 대출제도, 금리가 변수</b>

### [한국경제신문] 추석 이후 부동산 시장 전망(부동산 전문가 100인을 대상으로 한 조사 결과)<sup>3)</sup>

- 부동산 전문가 10명 중 8명은 '추석 이후 서울 아파트값이 오를 것'이며, 금융권 대출 규제에 따른 가격 안정보다 공급부족과 기준금리 인하에 따른 집값 상승 가능성을 전망함



### [아시아경제] 미국 금리 인하와 추석 이후 부동산 시장 전망(4)

- 부동산 전문가들은 미국 금리가 인하하더라도 국내 부동산 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 전망함

(김효선) NH농협은행 부동산수석전문위원	(함영진) 우리은행 부동산리서치랩장	(권영선) 신한은행 부동산투자자문센터팀장
"스트레스 DSR 2단계로 부담 가중, 거래량 줄면서 가격 상승 축소될 가능성 커"	"금리인하는 선반영, 단기에 집값 올라 피로감 누적돼, 거래량과 가격 상승 둔화 가능성"	"금리 인하해도 부동산 시장 영향받지 않을 것, 실수요자가 강하게 지배하던 시장도 대출 자체가 어려워지면 좀 더 위축될 수도"
(박원갑) KB국민은행 부동산수석전문위원	(김제경) 투미부동산컨설팅 소장	
"금리인하와 대출규제가 시소개임, 수도권은 금리보다 대출규제 영향 크게 받아"	"금리인하는 시간문제, 공급부족 상황에서 일시적 수요 위축이 더 크게 돌아올 수 있어"	

**미국 금리인하와 추석 이후 부동산 시장 영향은 제한적일 것이며, 수도권은 상승하고 지방은 약보합 전망이 우세하나, 국내 금리인하와 대출규제가 최대 변수가 될 전망임**

2) 출처: 뉴시스, 전문가들 "서울 보합세로" vs "강남3구는 상승 계속"[추석 이후 부동산 전망]<sup>④</sup> (2024. 9. 17.)

3) 출처: 한국경제, "불붙은 서울 집값, 4분기에도 오른다"…부동산 전문가 100명 설문 (2024. 9. 18.)

4) 출처: 아시아경제, "부동산 시장, 美 금리인하 영향 제한적"…전문가들 "선별적 접근 필요" (2024. 9. 19.)

## II. 경기도 정책 발표

1) 「경기북부 대개조 프로젝트」 발표(9.11.)<sup>5)</sup>

북부도민의 삶에 획기적인 변화를 가져올

# 경기 북부지역 발전을 위한 경기북부 대개조 프로젝트



## 정책 01

## 생활인프라 구축을 통해 활력있는 삶으로 변화해요



## 공공의료기관 입지 선정

## 혁신형 공공병원

- 남양주, 양주 (감염병, 응급 및 의료 물품 서비스 제공)
- 의료취약지 거점의료기관
- 동두천, 양평, 가평, 연천 (경기도 최초 의료취약지 거점의료기관 지정)



## 반려동물테마파크 입지 선정

## 동물복지 및 반려동물 문화공간 조성

- 동두천
- 지역특화형 반려동물 친화공간 조성
- 구리, 포천, 파주, 추가 1곳



## 정책 02

## 공공기관 이전을 통해 편리한 삶으로 변화해요



## 직속기관 북부분원 계획

- 인재개발원/교통연수원
- 농기원 북부농업R&D센터
- 소방학교 북부캠퍼스
- 차세대융합기술연구원 디스플레이 북부센터 (협의중)



## 2025년 3개 기관, 2028년 까지 총 8개 기관 북부 이전 추진

## 2025년 3개 도시 이전

- 경기연구원 (의정부), 경기과학진흥원 (마주), 경기신용보증재단 (남양주)

## 2026~2028년 까지 5개 도시 이전

- 도시공사 (구리), 일자리재단 (동두천), 관광공사-평생교육진흥원-문화재단 (고양)



## 공공기관 북부 이전

- 2025년
- 2026년
- 2027년
- 2028년



5) 출처: 경기도, 「경기북부 대개조 프로젝트」 (2024. 9. 11.)

03

## 교통망 구축을 통해 여유있는 삶으로 변화해요



五

- 민선8기 지방도 집중투자, 최대7년 단축
- 구리~광진 강변복로지하화
- 고양~은평 민자도로 건설
- 경기북부 1.5 순환고속도로 구축



### 경기북부 도로망 구상(안)



철도



- 경기북부 고속철도망 확충 (파주발 KTX, 의성부발 SRT)

GTx C노선 지상~지하 연결구간 사전 터널 공사 계획



하천

- 지방하천정비 집중투자 조기착공 13개소
- 중심하천길, 순환하천길 연결
- 치화경 치수공간 조성



第4章

## 합리적 규제 개선을 통해 지속 가능한 삶으로 변화해요



## 앵커기업 철단산업 등 대규모 투자유치



- 경기 북부 (파주~고양~의정부) 글로벌 AI 클러스터 조성 추진
- \* AI문화산업벨트 (약 5.5만평), 대규모 인프라구축 (약 6.5조 원 투자효과)
- 프리미엄 아울렛 1,500억 원 규모 MOU 체결
- 콘테츠기기 데이터센터 유치 협의중 (약 1조 원 규모)

## 첨단산업 기반조성을 위한 공영개발 가속화 — ■ 수도권 역차별 해소, 특구 지정, 권한이양 등 — ■

- 일산테크노밸리 및 양주테크노밸리 (2026년 준공)
- 남양주 왕숙 도시첨단산업단지 (2025년 착공)
- 고양 킨텍스 제3전시장 (2024년 12월 착공)
- 북부 경제자유구역 지정 (2024년 12월 신청)
- 경기북부 그린바이오산업 허브조성
- (연천BIX 산업화지원센터, 2025년 12월 착공)



- 가평군 접경지역 추가 지정 (2024년 말), 접경지역 수도권 역차별 특례발굴 (2024년 9월~)
- 접경지역 기회발전특구 및 평화경제특구 지정 신청 추진
- 경기도 산지보존기준 삭제 (2023년), 산업단지 입주협약 권한 기초단체장까지 확대 (산입법 시행령 제42조의4 개정, 23년 12월 26일)

1/3

## 경기북부 대개조 선제적 추진!

연천

 경기도 소방학교 북부캠퍼스  
농업기술원 북부농업 R&D센터

파주

 경기경제과학진흥원  
KTX 출발 신설

고양

 경기관광공사  
경기도평생교육진흥원  
경기문화재단

양주

경기 동북부 공공의료원

- 생활 인프라
- 공공기관 이전
- 수도권 역차별 개선

땅이 아닌 행동으로

가평

접경지역 추가지정 추진

포천

경기도교통연수원 북부분원

동두천

 반려동물테마파크 경기북부 반려마루  
경기도일자리재단

남양주

 경기 동북부 공공의료원  
경기신용보증재단

구리

경기주택도시공사

의정부

 SRT 출발 신설  
경기도인재개발원 북부분원  
경기연구원

 + [ 투자유치 및 규제개선  
생활·교통 인프라 확충 ] 실천합니다!

“경기 동북부 공공의료원” 유치 성공은 74만 남양주시민의 염원과 노력으로 이룬 결실이며, 남양주시에 “경기신용보증재단”(25년) 공공기관 이전 계획을 진심으로 축하합니다!!

### III. 부동산시장 동향

#### 1) 주요 거시경제 지표 ※ 활용자료: 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등

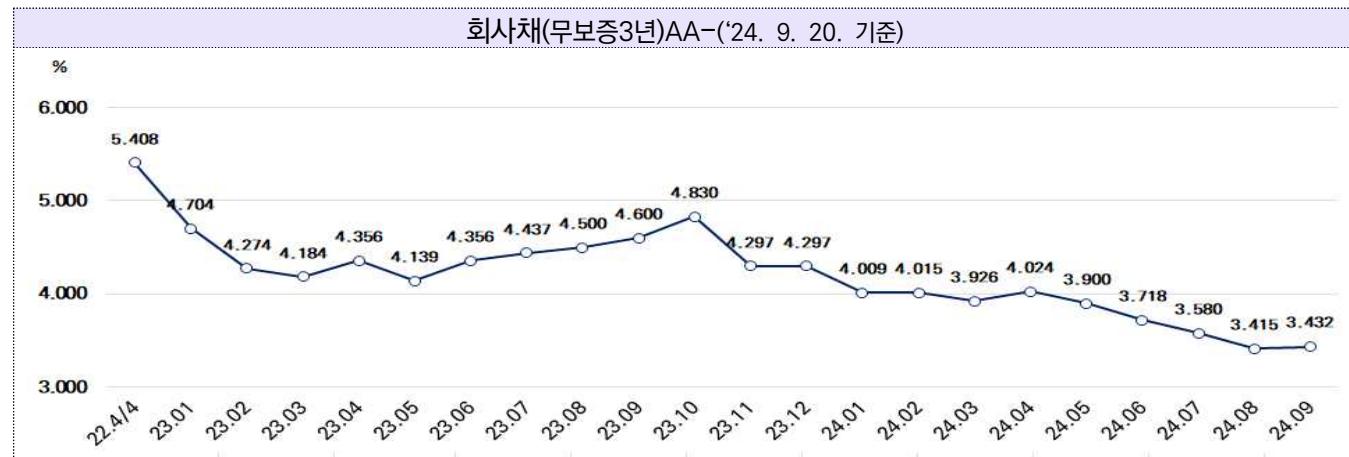
##### ✓ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 금융통화위원회에서 국내 기준금리('24.8.22.)를 3.5%로 유지하기로 하여 지난해에 이어 13회 연속 동결함. 연속 동결 원인은 정부의 부동산 대책 및 글로벌 위험회피심리 변화가 수도권 주택가격 및 가계부채, 외환시장 상황 등 금융안정에 미치는 영향을 좀 더 점검해 볼 필요가 있는 만큼 현재의 긴축 기조를 유지하는 것이 적절하다고 보았음<sup>6)</sup>
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의('24.9.17.~18.)에서 코로나19 팬데믹 위기 대응을 위해 긴급히 금리를 낮췄던 2020년 3월 이후 4년 6개월 만에 기준금리를 5.0%로 0.5% 금리 인하를 단행하며, '빅컷'으로 인플레이션을 잡기 위한 긴급 통화정책 기조에도 마침표를 찍게 됐음. 연준은 또 "기준금리의 목표 범위에 대한 추가 조정을 고려하며 위원회는 앞으로 나올 데이터와 진전되는 전망, 리스크들의 균형을 신중하게 평가할 것"이라고 설명함<sup>7)</sup>



##### ✓ 회사채 추이<sup>8)</sup>

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다가, 2023년 3월 상승세에서 10월 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였으나, 11월부터는 급격하게 금리가 하락 추세임



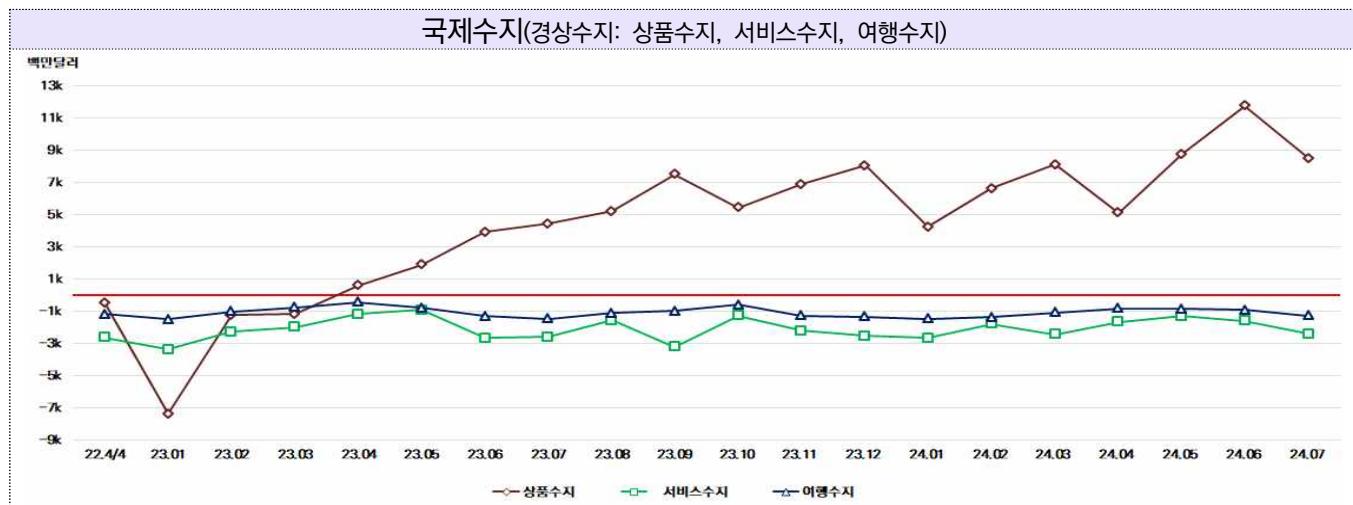
6) 출처: 뉴시스, 한은, 기준금리 13회 동결…대출금리는? (2024. 8. 22.)

7) 출처: 경기일보, 미국 기준금리 0.5% 인하 '빅컷'…한미 금리 1.5%p차로 줄어 (2024. 9. 19.)

8) 출처: 금융투자협회

#### ✓ 국제수지(경상수지) 추이<sup>9)</sup>

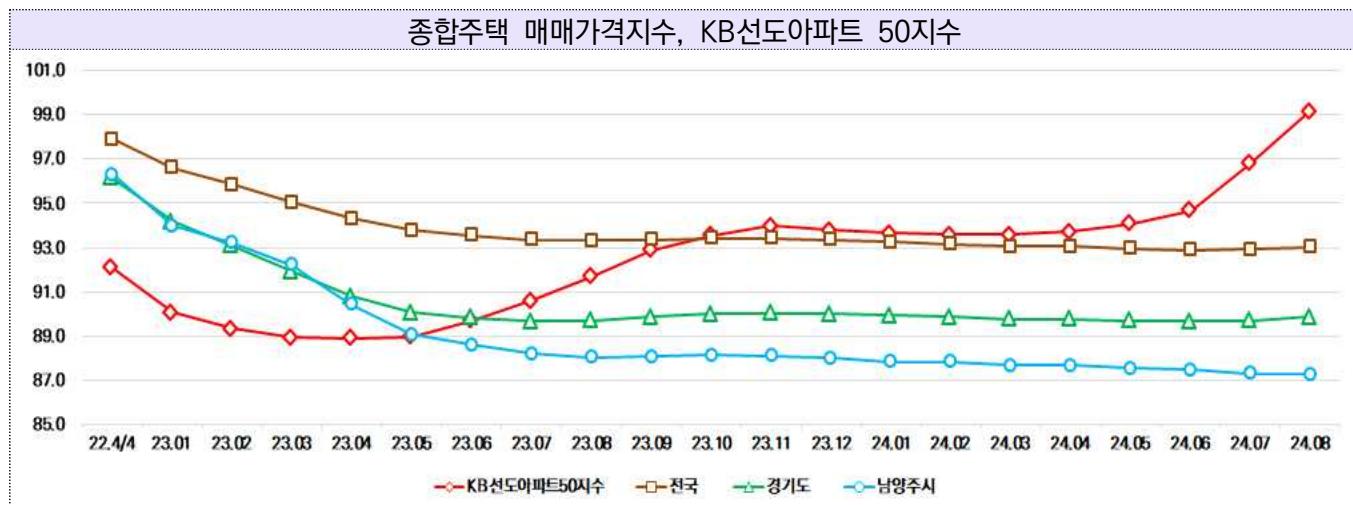
- 상품수지는 2023년 4월부터 16개월 연속 흑자를 기록 중이며, 2024년 6월에는 117억 달러 흑자에서 7월에는 85억 달러로 흑자폭이 감소함  
※ 산업통상자원부(2024. 9. 1. 수출입 동향 보도)는 '24.8월 수출은 전년대비 11.4% 증가한 579.0억 달러, 수입은 6.0% 증가한 540.7억 달러, 무역수지는 38.3억 달러 흑자를 기록<sup>10)</sup>
- 이에 반해 서비스수지는 2024년 6월 16억 달러의 적자에서 7월에 24억 달러로 증가하였고, 여행수지는 6월 9.0억 달러에서 7월에 12.6억 달러로 적자폭이 상승하는 추세임



#### 2) 남양주시 부동산시장 주요 지표 ※ 활용자료: 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

##### ✓ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수<sup>11)</sup>

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 하반기 이후 지수가 하락하다가 2023년 3/4분기 이후부터는 약보합세로 횡보 중임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 12월부터 약보합세로 횡보하다가, 2024년 4월 이후 급격히 상승함



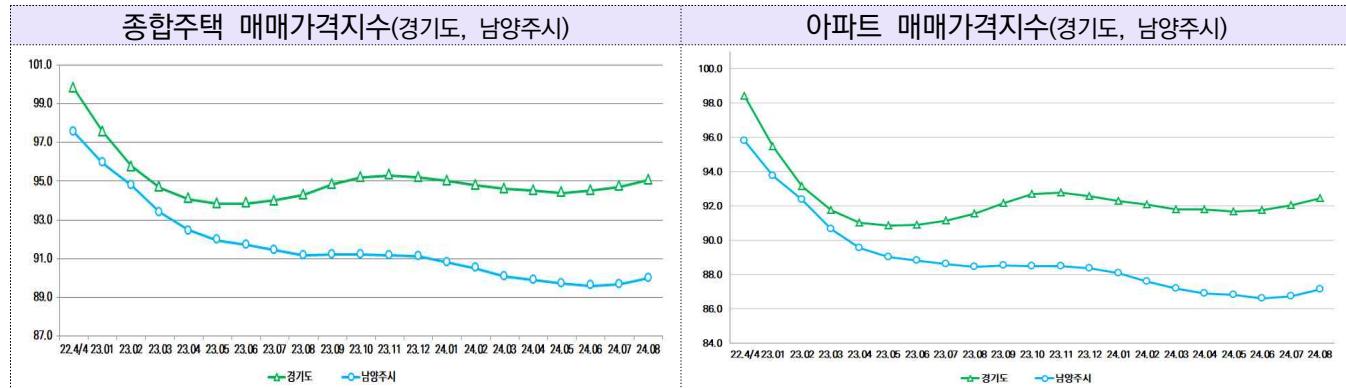
9) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

10) 출처: 산업통상자원부, 2024년 8월 수출입 동향(보도자료, 2024. 9. 1.)

11) 출처: KB부동산 데이터허브

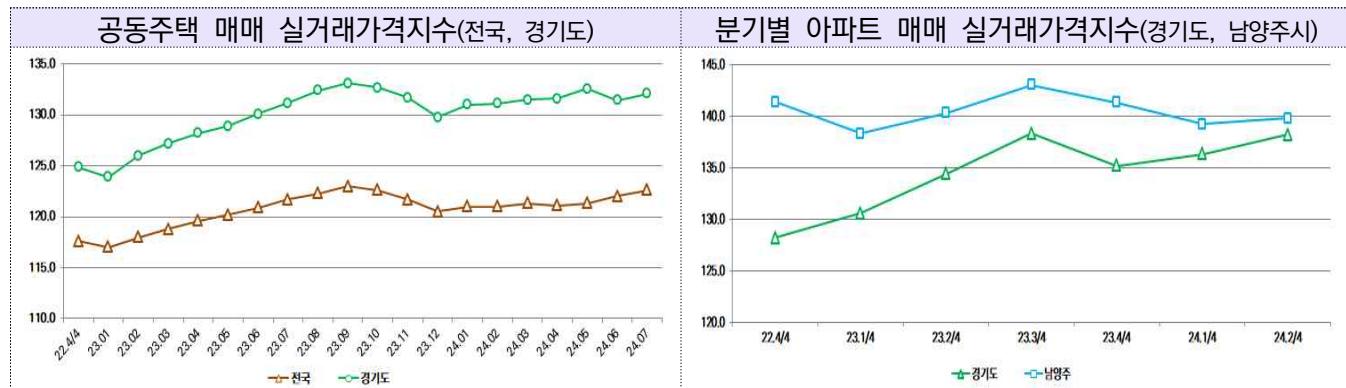
#### ✓ 종합주택 및 아파트 매매가격지수12)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이며, 2023년 12월부터 하락하던 경기도가 2024년 6월부터 상승하고, 남양주시는 2024년 7월에 상승하였으나, 두 격차는 커지고 있음



#### ✓ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수13)

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2023년 9월 하락 이후 2024년 1월부터는 소폭 반등 흥보 중임. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 경기도 평균보다 남양주가 높게 형성되고 있으며, 2023년 3분기 이후 경기도는 하락 후 상승세를 보이고 있지만, 남양주는 하락 후 흥보 중임



#### ✓ 주택매매거래량14)

- 2024년 1월부터 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)이 상승하였으나, 6월에는 전국, 남양주에서 감소하다가, 7월에는 모든 지역의 거래량이 급격히 증가함



12) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

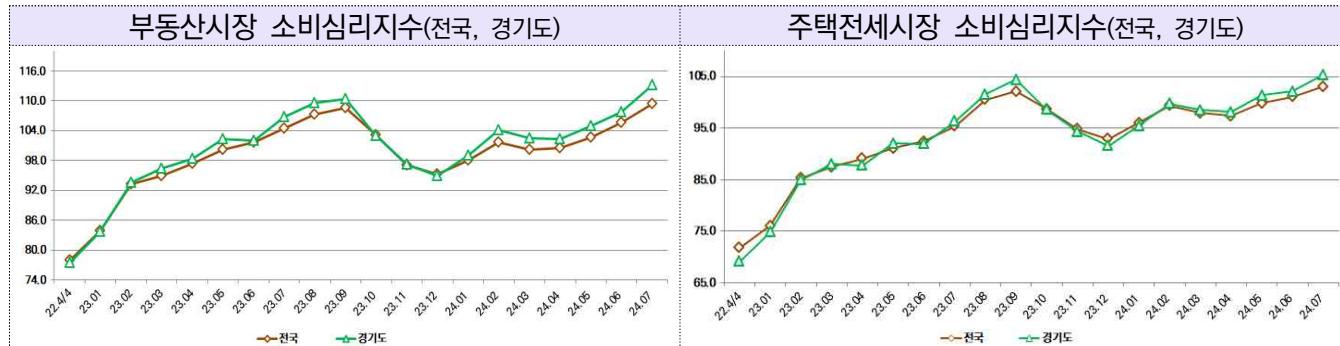
13) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

14) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

#### ✓ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수<sup>15)</sup>

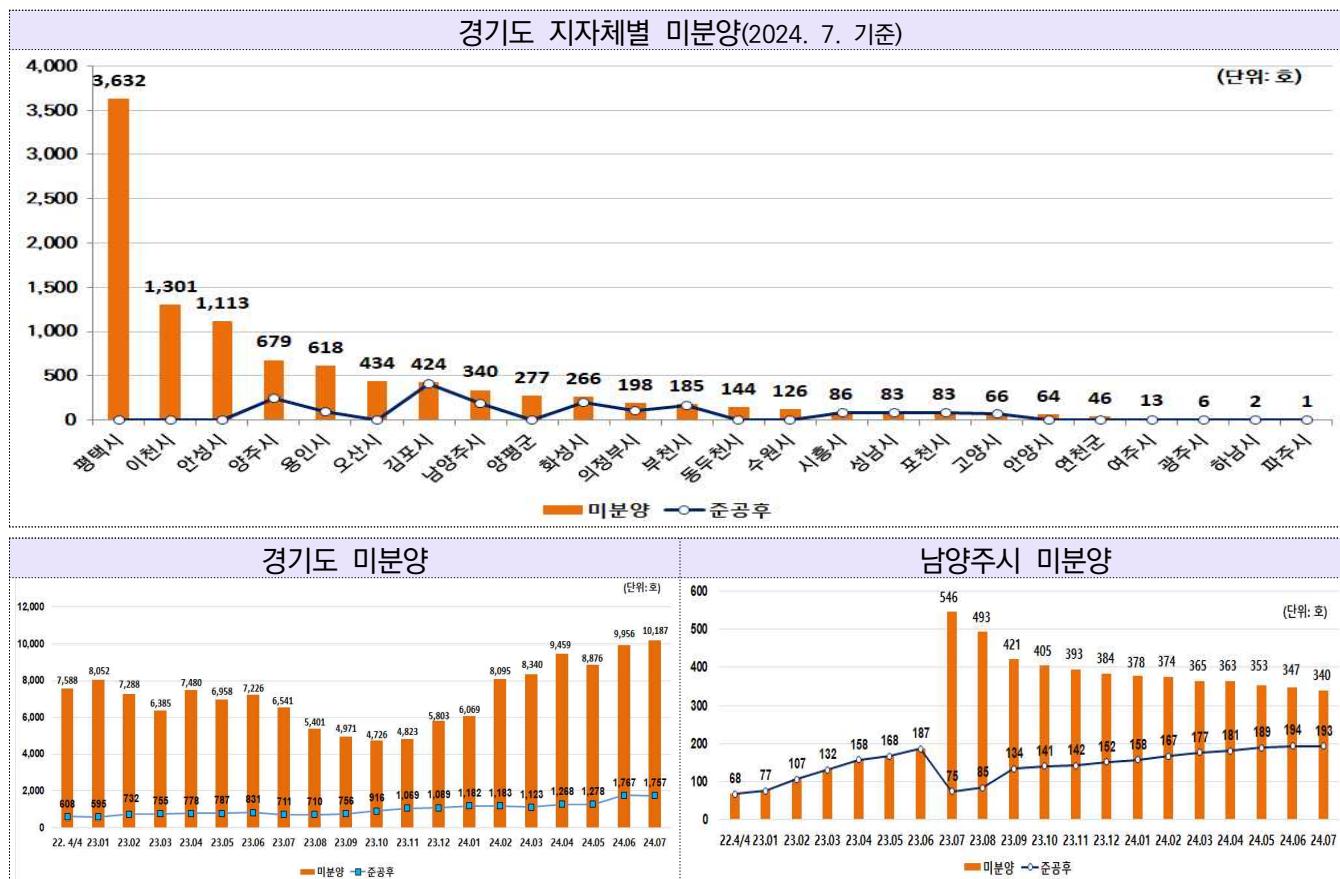
- 부동산시장 소비심리지수는 전국과 경기도가 비슷한 양상으로 2024년 1월부터 상승 추세를 보이며, 보합 3단계로 상승, 주택전세시장 소비심리지수는 상승과 하락을 거듭하다가, 전국은 보합 2단계, 경기도는 보합 3단계로 상승함

※ 소비심리지수: 하강(1단계: 0~64, 2단계: 65~84, 3단계: 85~94), 보합(1단계: 95~99, 2단계: 100~104, 3단계: 105~114), 상승(1단계: 115~134, 2단계: 135~174, 3단계: 175~200)



#### ✓ 아파트 미분양 현황<sup>16)</sup>

- 경기도 미분양은 2023년 11월부터 상승 추세, 2024년 7월 미분양이 10,187호로, 전월(9,956호) 대비 2.3%로 상승, 준공 후 미분양은 1,757호로써 전월(1,767호) 대비 0.6% 감소함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(7개): 가평, 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 의왕(전월 대비 변동 없음)
- 남양주시 미분양은 경기도에서 8번째로 많은 수준, 2022년 완만하게 증가하다 2023년 7월 급격하게 증가한 이후, 12개월째 미분양이 감소 중이며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 증가 추세임



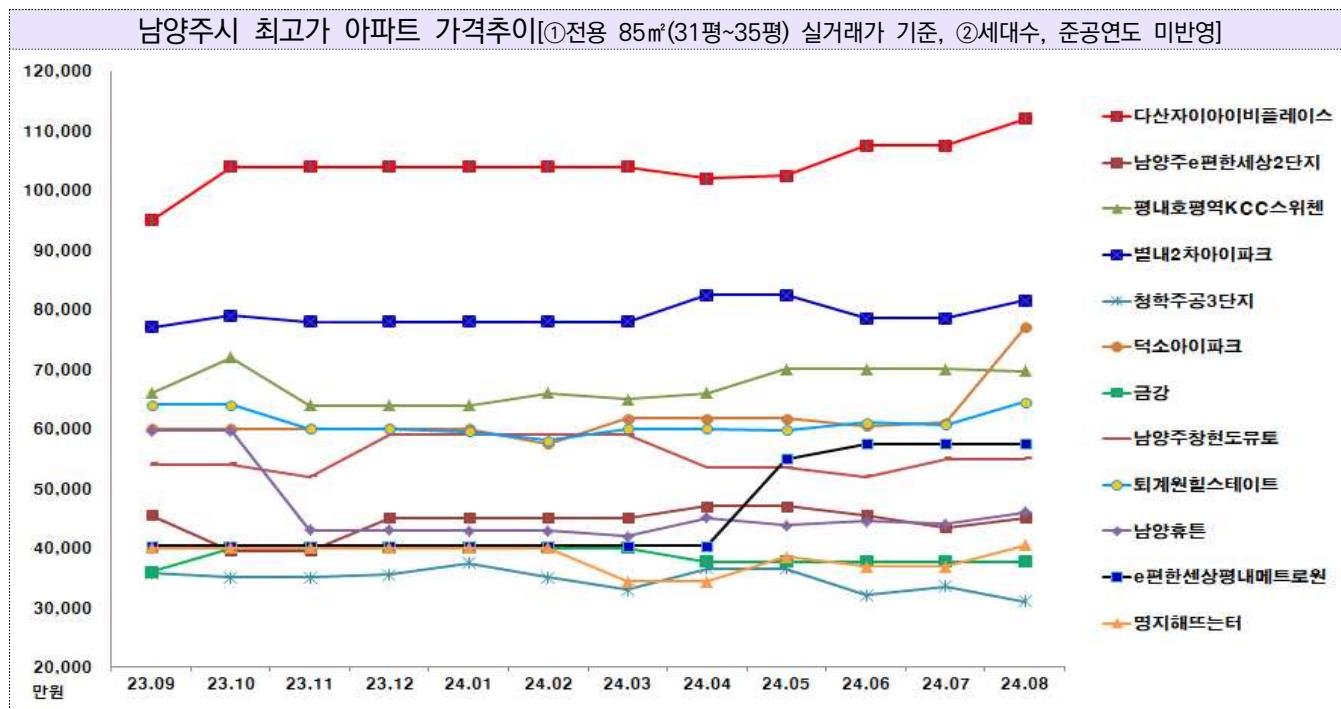
15) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

16) 출처: KOSIS, 통계누리

#### ✓ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이<sup>17)</sup>

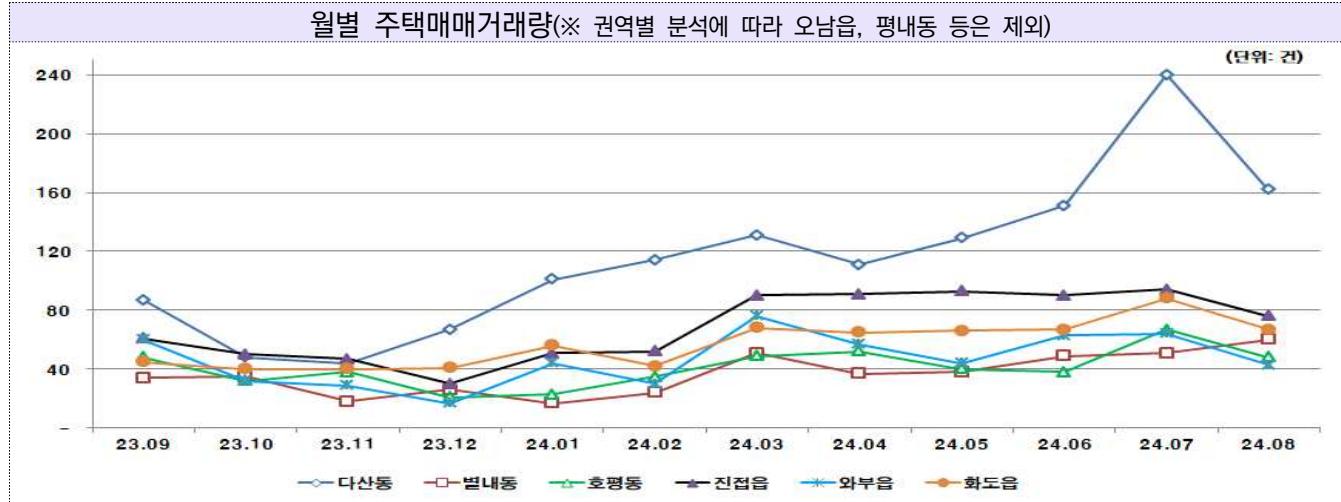
- 2024년 8월 기준, 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **다산동, 별내동, 와부읍, 호평동, 퇴계원읍, 평내동, 기타** 순으로 나타남
- 2023년 9월 이후 조사 지역이 일부 하향세 또는 현상 유지되는 추세에서, **2024년 8월 기준으로 전달 대비 호평동, 별내면의 아파트 실거래가는 하락하였으나, 와부읍은 급상승하고 기타 지역은 상승하거나 현상 유지를 보임**

※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 덕소아이파크(와부읍), 금강(진건읍), 남양주창현도뮤토(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 남양휴튼(진접읍), e편한센상평내메트로원(평내동), 명지해뜨는터(금곡동)



#### ✓ 주요 권역별 아파트 매매거래 추이<sup>18)</sup>

- 남양주시는 2023년 하반기부터 **다산동**이 증가추세를 보이다가 8월에 급격히 하락하였고, 기타 지역은 소폭의 등락을 거듭하다가 **별내동**을 제외한 전 지역에서 아파트 매매거래량이 하락함



17) 출처: 아실(<https://asil.kr/>), 국토교통부 실거래가 공개시스템

18) 출처: 아실(<https://asil.kr/>), 국토교통부 실거래가 공개시스템

## IV. 브리프 정보(Tip)

우리공사는 시민들에게 각종 부동산정보 및 사회적 쟁점(issue)이 되는 다양한 개발사업 관련 정보를 제공하고자 노력하고 있습니다.

### 1) 서울시 그린벨트 해제(‘국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안(8.8.)’ 중 그린벨트 관련 내용 정리)<sup>19)</sup>

#### Q. 서울시 그린벨트 해제? 무슨 내용이에요?

- 정부는 서울과 인근지역의 그린벨트를 해제하여 약 8만 호 규모의 주택을 공급함
- 그린벨트 해제 예상지역으로는 서울 서초구 내곡동, 강남구 세곡·자곡동 일대, 송파구와 경기도 하남시 경계 지역, 서울 동작구와 경기도 과천시 경계지역, 서울 강서구 김포공항 인근 등이 거론됨<sup>20)</sup>
- 추가로, 충분한 주택공급을 위해서 서울에 인접한 3기 신도시 등 수도권 공공택지의 토지이용 효율화를 통해 2만 호 이상을 추가 공급함

※ 그린벨트란?: 도시의 무질서한 확산 방지와 자연환경을 보전하기 위하여 지정하는 개발제한구역

#### Q. 왜 그린벨트를 해제하려는 거예요?

- 부동산 시장의 안정화를 위해서는 수요에 부응하는 양질의 충분한 주택공급이 중요함
- 서울과 인근지역의 그린벨트 해제를 통한 양질의 주택공급 확대로 서울과 선호지역의 집값을 잡겠다는 목적임

#### Q. 예상되는 문제는 없나요?

- 그린벨트를 해제하면 규제사항 해소로 인해 해당 지역의 토지가격 상승 우려, 따라서 정부는 신규택지 발표 시 까지 서울 그린벨트 전역 등을 토지거래허가구역으로 지정하여 투기수요를 관리하겠다고 함
- 그린벨트를 해제하여 개발사업을 진행할 경우, 환경 파괴가 될 것을 우려하는 목소리도 있음

#### Q. 전문가들의 생각은 어떤가요? 그린벨트 해제 효과는 있는 건가요?<sup>21)</sup>

찬성 의견	반대 의견
<ul style="list-style-type: none"> <li>의견1. 서울·수도권의 그린벨트 해제로 더 많은 주택 공급 가능</li> <li>의견2. 그린벨트 해제를 활용하여 도시축소기에 대비한 효율적인 공간구조 조성 가능</li> <li>의견3. 미래세대를 위하여 그린벨트 보존은 중요하지만, 현재의 청년층이 미래세대 역할을 할 수 있는 점에 대한 인식 필요</li> </ul> <p>〈 이창무 한양대학교 도시공학과 교수 〉</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>의견1. 이미 계획된 공급물량도 막대한 상황에서 해제 필요성 의문</li> <li>의견2. 그린벨트 해제로 신규택지가 생긴다면 3기 신도시 공급 차질 우려</li> <li>의견3. 서울 강남, 마·용·성 집값을 잡는 정책보다 소외된 지역을 살리는 부분에 대한 집중 필요</li> </ul> <p>〈 김효선 NH농협은행 부동산 수석전문위원 〉</p>

구체적인 그린벨트 해제 위치와 면적 등은 11월 발표 예정으로,  
지속적인 부동산 관련 정보를 제공하겠습니다!!

19) 출처: 국토교통부 보도자료, “서울·수도권 42.7만호 공급”(2024.08.08.)

20) 출처: 한겨레, “서울 그린벨트 어디 풀리나...서초구 내곡동·송파구-하남시 경계 거론”(2024.08.09.)

21) 출처: 유튜브(매일경제TV), <https://www.youtube.com/watch?v=Bv9-nwWseyU>(2024.08.30.)

## 2) '24년 하반기 가계부채 관리방안 발표(8.21.) : 자료 요약<sup>22)</sup>

### Q. 어떻게 가계부채를 관리한다는 거예요?

- 최근 늘어나는 가계부채를 관리하기 위하여 9월 1일부터 2단계 스트레스 DSR을 시행함

※ DSR이란?: 총부채원리금상환비율(Debt Savings Ratio)로서, 현재 소득을 기반으로 부채를 상환할 수 있는 능력을 나타내는 지표

### Q. 2단계 스트레스 DSR이 뭐예요?

- DSR 산정 시 차주(돈 빌리는 사람)에게 일정 수준의 가산금리(스트레스 금리)를 적용해 대출한도를 산출하는 제도로서, 총 3개 단계로 시행됨 \* 종전('24년 9월 1일 전)까지는 1단계 스트레스 DSR을 적용하고 있었음
  - 대상기관 : 은행권 및 2금융권(상호·저축·여전·보험)
  - 스트레스 금리 :  $0.75\%p[('24.6월 기준 스트레스 금리(1.5\%p) \times 적용비율(50\%)])$ , 수도권 주담대는 1.2%p
- 스트레스 DSR은 금리 상승 가능성을 감안하여 추가 금리를 부과하는 방식임. 따라서 일반 DSR 적용보다 대출 이자율이 높아지고 대출한도가 줄어들지만, 가계부채가 지나치게 확대되지 않도록 방지함

〈스트레스 DSR 시행 단계<sup>23)</sup>〉

구분	1단계	2단계	3단계(잠정)
시행시기	2024. 2. 26. ~ 2024. 8. 31.	2024. 9. 1. ~ 2025. 6. 30.	2025. 7. 1. ~
금리반영 비율	스트레스 금리의 25%	스트레스 금리의 50%	스트레스 금리의 100%
은행권 적용 대출	주택담보대출	주택담보대출, 신용대출	주택담보대출, 신용대출, 기타대출 등
2금융권 적용 대출	-	주택담보대출	주택담보대출, 신용대출, 기타대출 등

### Q. 2단계 스트레스 DSR이 시행되면 대출을 얼마나 받을 수 있는 건가요?

- 부채가 없고 연소득 5천만원인 직장인이 30년만기 분할상환 방식으로 주택담보대출 받는 경우<sup>23)</sup>(아래 표 참고)

〈스트레스 DSR 단계별 대출한도〉

구분	미시행	1단계	2단계	3단계(잠정)
변동형	3억 3,000만	3억 1,500만	3억	2억 8,000만
혼합형 (5년 고정 후 변동금리)	3억 3,000만	3억 2,000만	3억 1,000만	3억
주기형 (5년 주기로 변경)	3억 3,000만	3억 2,500만	3억 2,000만	3억 1,000만

※ DSR계산기로 대출한도 예상 가능<sup>24)</sup>

### Q. 또 다른 사항은 없나요?

- 은행마다 다르지만, 금융당국 발표 이후 9월 1일부터 주요 은행들에서는 주택담보대출을 규제하고 있음<sup>25)</sup>  
(우리, 카카오: 1주택 이상 고객 주택구입자금 대출 제한, 신한: 주담대 만기 최장 30년으로 축소 등)
- 9월 주택담보대출 규제로 가계대출의 증가폭이 감소하고 있지만, 추석 연휴 및 8월에 가계대출이 많았던 기저효과 등의 영향일 수 있음<sup>26)</sup>

금융권의 대출 규제로 가계대출 증가 추세는 주춤하지만,

하반기 금리 인하 가능성 등 시장 변화 가능성이 있어 관심 있게 지켜봐야 합니다!!

22) 출처: 금융위원회 보도자료, “‘24년 하반기 가계부채 관리방안”(2024.08.21.)

23) 출처: 토스피드, “대출 받을 때 알아야 할 3가지: 2024년 LTV, DTI, DSR”(2024.08.20.)

24) 출처: 토스피드, <https://blog.toss.im/calculator?type=dsr>(DSR 계산기)

25) 출처: 머니투데이, “국책·인터넷·외국계은행까지 ‘주택담보대출’ 옥죈다”(2024.09.04.)

26) 출처: 이데일리뉴스, “가계대출 2주새 2.1조 ‘8월의 절반’…풍선효과 변수”(2024.09.18.)

## 3) 「남양주시 관광지의 축제 정보」에 대해 알아볼까요?



(제19회) 광릉숲 축제

- 광릉은 조선조 제1대 세조옹과 정희왕후의 왕릉으로서 유네스코 세계유산으로 지정함
- 광릉숲은 550여 년간 훼손되지 않고 잘 보전되어 세계적으로 온대북부 지역에서 찾아보기 힘든 온대 활엽수 극상림을 이루고 있는 생태적으로 매우 중요한 숲임
- 광릉숲에는 총 6,251여 분류군의 다양한 생물이 살고 있어 2010년 6월 2일 유네스코 생물권보전지역으로 지정함
- 광릉숲은 1년 중 딱 한 번, 9월이면 축제 기간에 개방함



(제38회) 다산 정약용문화제

- 유네스코가 선정한 세계기념인물인 정약용 선생의 실사구시와 인문정신을 현대적으로 계승하기 위해 1986년부터 열린 남양주시의 대표 지역 축제임
- 정약용 선생이 나고 자란 여유당 생가와 묘소, 기념관과 문화관이 있는 정약용유적지, 다산생태공원에서 볼거리, 먹거리, 놀거리 등 색다른 체험과 헌대례, 회흔례, 문예대회, 도전! 장원급제, 각종체험 등 다채로운 행사 프로그램을 즐기는 축제임

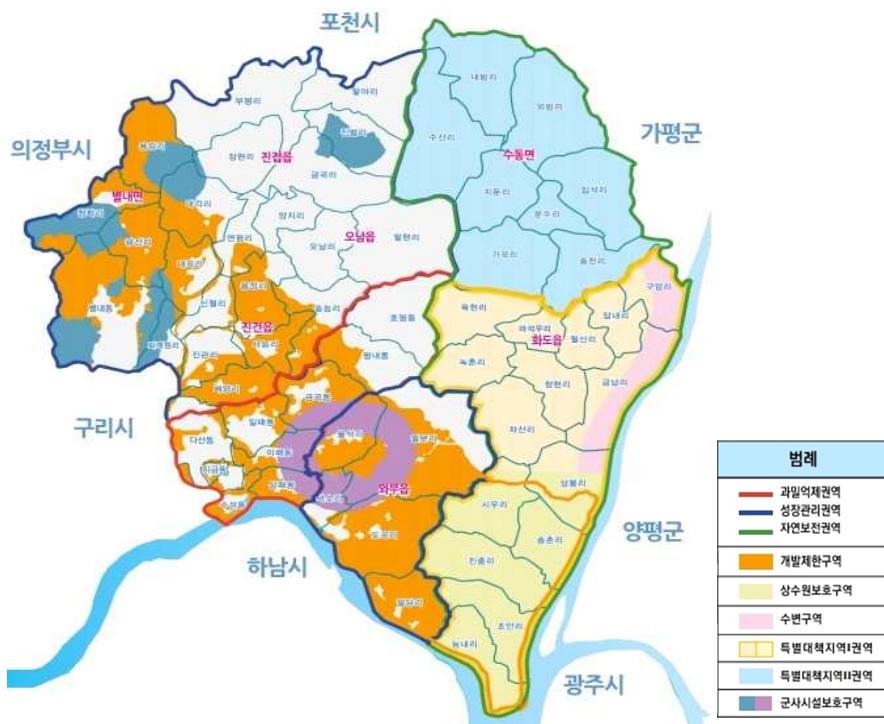
## Tip

---

남양주시의 규제현황이 궁금하신 경우에는 남양주시청 홈페이지에서 「규제현황 바로알기」를 참고하시기를 바랍니다.

※ 출처: 남양주시([www.nyj.go.kr/www/contents.do?key=2364](http://www.nyj.go.kr/www/contents.do?key=2364)), 규제현황 바로알기(2023년 남양주시 규제 길라잡이)

#### ◆ 남양주시 주요 규제현황 바로알기



□ 「남양주 부동산 브리프」는 부동산 관련 주요 정책 및 통계지표에 대한 정보를 수집, 분석, 정리한 자료로, 향후 지속적인 부동산 관련 자료를 제공함으로써 정보이용자의 편의를 도모하고자 합니다.

※ 부동산지표, 가격 등 각종 통계는 국토교통부, 한국부동산원, 국토연구원, 은행금융권(부동산정보 사이트) 등의 자료를 인용하여 작성되며, 모든 인용 자료는 저작권법을 준수하여 원자료의 출처를 반드시 기록하고 있음

#### ◆ (발 행) 남양주도시공사

(Web) [www.ncuc.or.kr](http://www.ncuc.or.kr) (Tel) 031. 560. 1122 (E-mail) [kjn0916@ncuc.or.kr](mailto:kjn0916@ncuc.or.kr)  
(주 소) (12284) 경기도 남양주시 다산지금로 36번길 21-8 (다산동) 트윈타워 B동 8층

#### ◆ (인 쇄) 스타북스

(Web) [www.starbooks.kr](http://www.starbooks.kr) (Tel) 010-2711-4589 (E-mail) [books297@naver.com](mailto:books297@naver.com)  
(주 소) (12248) 경기도 남양주시 다산순환로 20, 4층 BA04-012호(다산동, 다산현대프리미어캠퍼스)

