

남양주 부동산 BRIEF



남양주시 다산(茶山) 정약용(丁若鏞)의 생가(生家) '여유당(與猶堂)'

- * 1800년(정조 24년)에 모든 관직을 버리고 고향 마현(남양주 조안면)으로 낙향하여 사랑채의 문미(門楣)에 '여유당(與猶堂)'이라는 당호(堂號)를 현판으로 걸었음
- * 다산 정약용의 생가(生家)는 1925년 을축년(乙丑年) 대홍수로 유실되었으나 1986년 현재의 위치에 복원함
- * '여유(與猶)'는 노자의 <도덕경>에 나오는 구절로 '여(與)'는 "겨울에 시냇물을 건너듯 하고, '유(猶)'는 사방의 이웃을 두려워하듯" 조심하겠다는 의미임

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 03
- 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수

- 2) NH투자증권(2024 하반기 부동산시장 전망) 04
- 시장동향, 임대차·매매·분양시장, 공급물량

II . 부동산시장 동향

- 1) 주요 거시경제 지표 05
- 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등

- 2) 남양주시 부동산시장 주요 지표 06
- 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

III . 브리프 정보(Tip)

- 『 남양주 시민의 ‘쾌적한 주거 환경’을 위하여 』 10

I. 부동산시장 전망

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

주택사업경기전망지수

- 전국 주택사업경기전망지수는 전월대비 2.0p 하락한 74.1로 전망, 특히 수도권에서는 인천이 강세임
- 수도권의 경우, 서울은 4.6p 하락, 경기 0.5p 상승, 인천 5.7p 큰 폭으로 상승세를 유지하고 있음



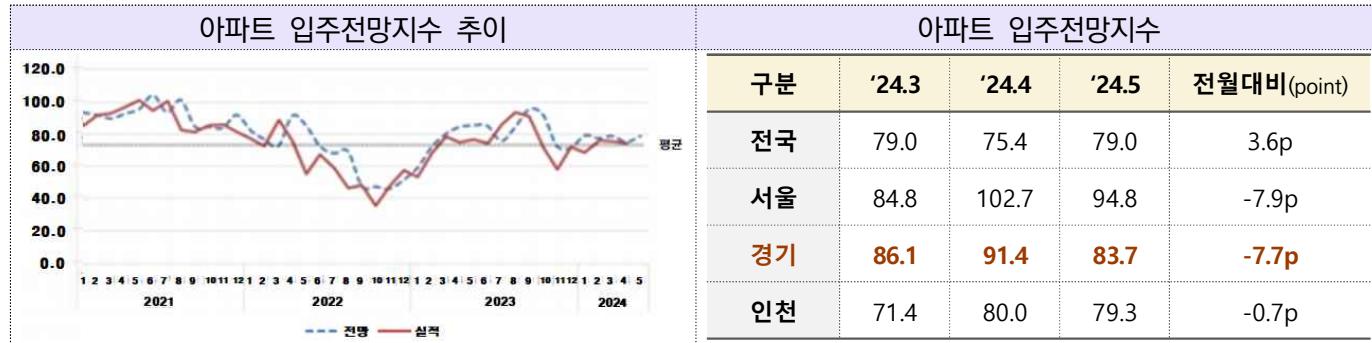
아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 평균 7.4p 상승한 82.9로 전망, 서울·경기는 하락하고 인천은 상승할 것으로 전망함
- 분양가격 전망지수는 7.2p 상승, 분양물량 전망지수는 7.2p 상승, 미분양물량 전망지수는 9.9p 하락함



아파트 입주전망지수

- 전국 아파트 입주전망지수는 3.6p 상승했지만, 서울 7.9p 하락, 경기 7.7p 하락, 인천 0.7p 하락함
- 인천·경기권 외곽지역을 중심으로 분양가격이 매매가격보다 비싸져 수요가 감소하면서 입주가 감소함



최근 수도권 인기지역의 집값 상승 전환에 따른 기대감과 정부가 발표한 '리츠를 활용한 미분양 주택 해소 방안'이 지방 분양시장에 긍정적인 효과를 미칠 것으로 기대함

1) 주택산업연구원(www.khi.re.kr/main/main.php), 발간물정보(2024. 5. 8. ~ 5. 14.)

I. 부동산시장 전망

2) NH투자증권(2024 하반기 부동산시장 전망)²⁾

✓ 시장동향

거래량	(‘24년 3월) 전국 3.9만 건, 서울 4천 건 기록 증가세로 전환하여, 거래량 증가는 신생아트리에 대출 출시와 전세가격 상승, 분양가 급등으로 인한 영향으로 판단됨
-----	--

✓ 임대차 시장

전세가격지수	(‘24년 3월) 전국 88.9, 서울 87.3으로 저점이었던 ‘23년 5월 대비 각각 4.7%p, 1.9%p 상승함
전세가율	(‘24년 3월) 전국 54.5%, 서울 47.5% 기록, 상승하고 있으나 아직 예의주시 필요함
전세자금대출	‘24년 정부 전세대출 확대 계획은 가격 회복 및 시장 안정화에 기여할 것으로 예상함

✓ 매매시장

아파트 매매평균가격	제22대 총선(4.10.) 결과, 시장의 전체적인 흐름에 직접적인 영향을 미치지는 않는 것으로 분석함
아파트 연령별 매매가격지수	시장이 실수요 중심으로 움직이며, 사용가치가 높은 (준)신축에 수요가 집중, ‘똘똘한 한 채’ 선호가 지속, 신축과 구축의 가격 차별화 가능성은 더욱 커질 전망임
재건축 vs 재건축 제외 매매가격변동률	올해 들어 정책 불확실성 확대 및 시공비 인상, 분담금 증가로 인해 매매가격은 약보합으로 전환될 전망임 향후 선도지구 지정 이후 추진 동력과 서울은 주요 지역 사업속도에 따라 가격 변동은 확대 가능성 존재함
매물 증감 추이	서울 및 수도권은 매물 증가세가 지속되고 매물이 전체 주택의 10% 초과할 시 가격 하방 압력으로 작용할 가능성 높음

✓ 분양시장

분양가	‘24년 1분기 서울 평균분양가는 강남권 아파트 분양 영향으로 3.3㎡당 5,510만원 기록, 전국 분양가는 1,929만원, ‘23년 1분기(1,682만원/3.3㎡) 대비 약 15%가 상승함
청약경쟁률	‘24년 1분기 전국은 분양가 부담 및 매물 적체로 인하여 6.7대1로 하락, 서울은 평균 분양가가 가장 높았고 분양가상한제(강남권) 지역 분양에 따라 148.6대1을 기록함

✓ 공급물량

분양 및 분양계획물량	전국은 약 32.3만 호로 전년보다 늘어날 것으로 예상, ‘21~‘22년과 비교시 줄어든 상황이며, 반면 서울은 ‘24년 약 5.2만 호 분양이 예상되어 ‘21~‘23년 물량 比 2~5배 증가함
재고 및 입주예정물량	전국은 ‘23년까지 증가세를 보이다가 ‘24년 약 34.1만 호로 감소, 서울도 약 1.2만 호로 ‘23년의 36% 수준으로 급감하여 전세가 상승 압력으로 작용하고 있음

2024년 하반기 약보합 전망, 전세가율 상승, 캡(Gap) 축소 및 실수요시장 재편 지속, 지역(입지) · 연령(신·구축)별 시장 분화 및 차별화 가속으로 상승과 하락지역이 상존

2) NH투자증권(Tax센터), 2024 하반기 부동산 시장전망 선거는 종료, ‘똘똘한 한 채’는 계속, 2024. 4. 30.
(https://download.nhqv.com/download/www/qvClub/20240430085944458.pdf?utm_source=OBM&utm_medium=SMS)

II. 부동산시장 동향

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

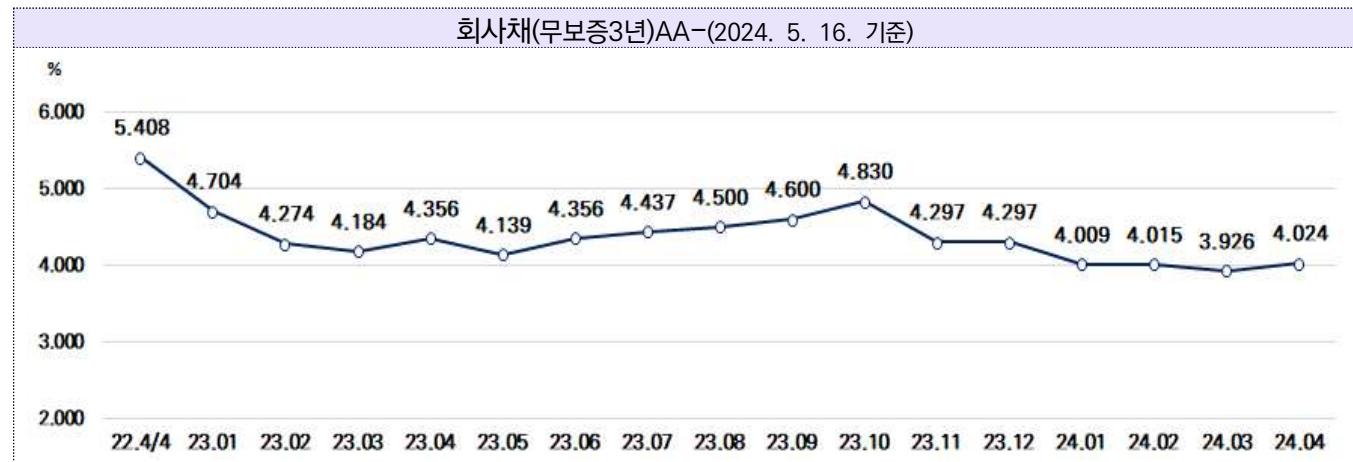
✓ 금리 추이[3]

- (한국) **한국은행** 금융통화위원회가 **국내 기준금리**(‘24.4.12.)를 3.5%로 지난해에 이어 10회 연속 동결, 한미 간 2.0%p 차이를 유지함. 5월 23일 금융통화위원회에서 11차례 연속 동결될 것이란 전망이 우세, 높은 물가상승률과 중동 사태 등 글로벌 불확실성이 이어지면서 고금리 장기화 우려가 제기됐지만 금융 시장의 변동성이 커지자 기준금리 인하에 대해 기대감을 보여왔음⁴⁾
- (미국) **연방준비제도이사회(FED)**는 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의(‘24.4.30.~5.1.)에서 기준금리를 5.5%로 23년 만에 최고 수준으로 6회 연속 동결함. 또한 5월 시카고상품거래소(CME) 페드워치(Fedwatch)에 따르면 9월 기준금리 인하 가능성은 하루만에 65.1%에서 71.9%로 올랐고, 금리 인하 횟수 전망은 종전 많아야 1회에서 2회로 늘었음⁵⁾



✓ 회사채 추이[6]

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 **회사채(AA-)** 금리는 레고랜드 사태(‘22.10.) 이후 하락하다, 2023년 3월 상승세에서 10월 이후부터는 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하면서 2024년에는 하락 흐보 추세임



3) 출처: 한국은행, 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의

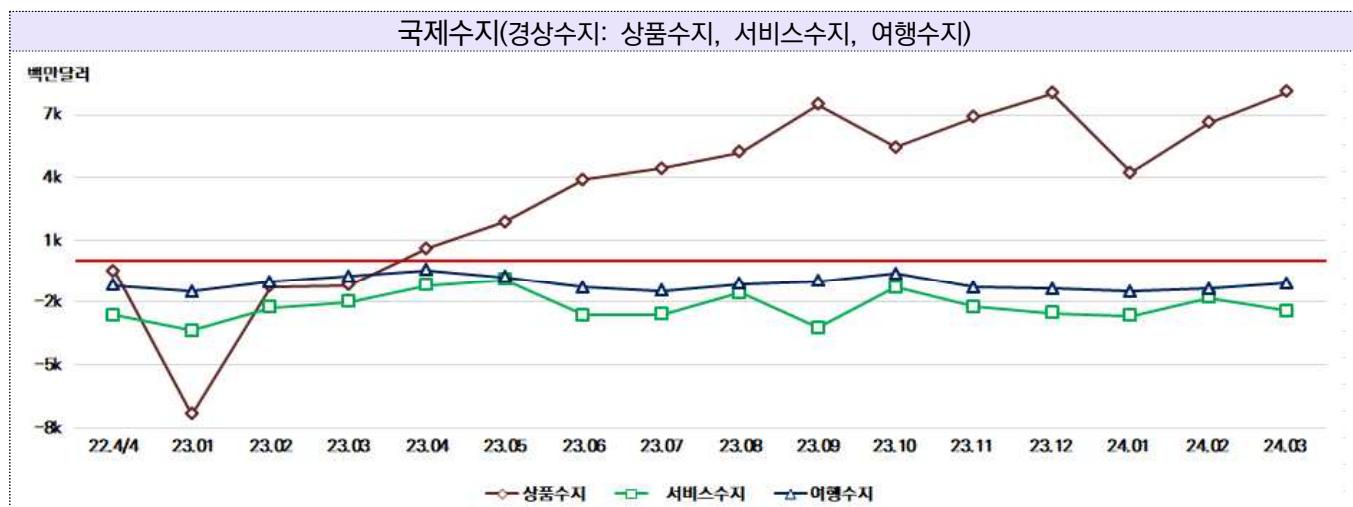
4) 출처: 연합뉴스TV, 2024. 5. 16., 국내도 기준금리 인하 기대감…다음 주 한은 금통위

5) 출처: 매일경제, 2024. 5. 16., “하반기에 금리 2번 내린다”…물가 안정에 금리인하 불씨 살아났다

6) 출처: 금융투자협회

✓ 국제수지(경상수지) 추이⁷⁾

- 상품수지는 2023년 4월부터 12개월 연속 흑자를 기록 중, 2024년 2월에는 약 66억 달러 흑자에서 3월에 약 81억 달러 흑자로 상승하여 2023년 12월 수준을 회복함
※ 산업통상자원부(2024.5.1. 보도)는 '24.4월 수출은 전년대비 13.8% 증가한 562.6억 달러, 수입은 5.4% 증가한 547.3억 달러, 무역수지는 15.3억 달러 흑자로 기록⁸⁾
- 이에 반해 서비스수지는 2024년 2월 약 18억 달러 적자에서 3월에 약 24억 달러 적자로 상승하고, 여행수지는 2월 약 14억 달러에서 3월에 약 11억 달러로 적자폭이 다소 감소하는 추세임

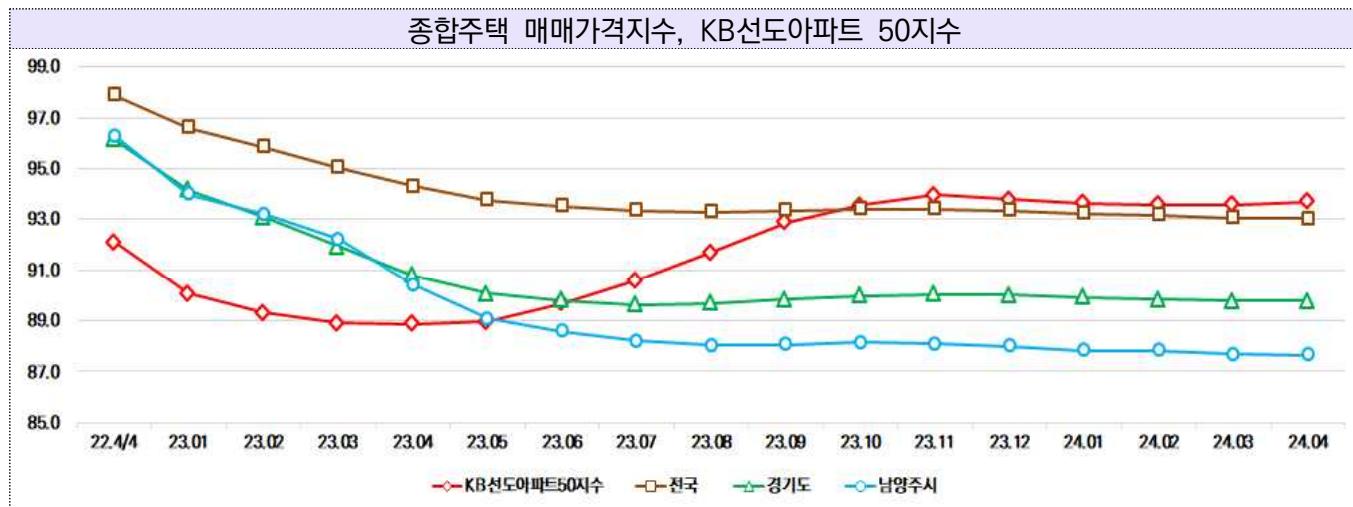


2) 남양주시 부동산시장 주요 지표

※ 활용자료: 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

✓ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁹⁾

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 하반기 이후 지수가 하락하다 2023년 3/4분기 이후부터는 약보합세로 횡보 중임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 3월 이후 계속 상승하였으나, 12월부터는 약보합세로 횡보 중임



7) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

8) 출처: 산업통상자원부, 2024. 5. 1., 2024년 4월 수출입 동향(보도자료)

9) 출처: KB부동산 데이터허브

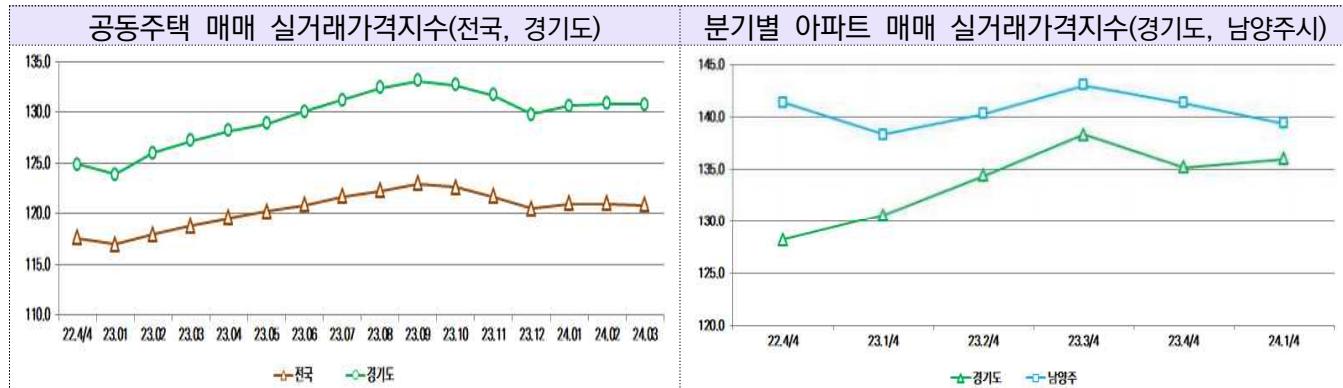
✓ 종합주택 및 아파트 매매가격지수10)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이나, 경기도는 2023년 12월부터 소폭 하락세, 남양주시는 장기 하락추세가 지속되면서 경기도와 큰 격차를 보이고 있음



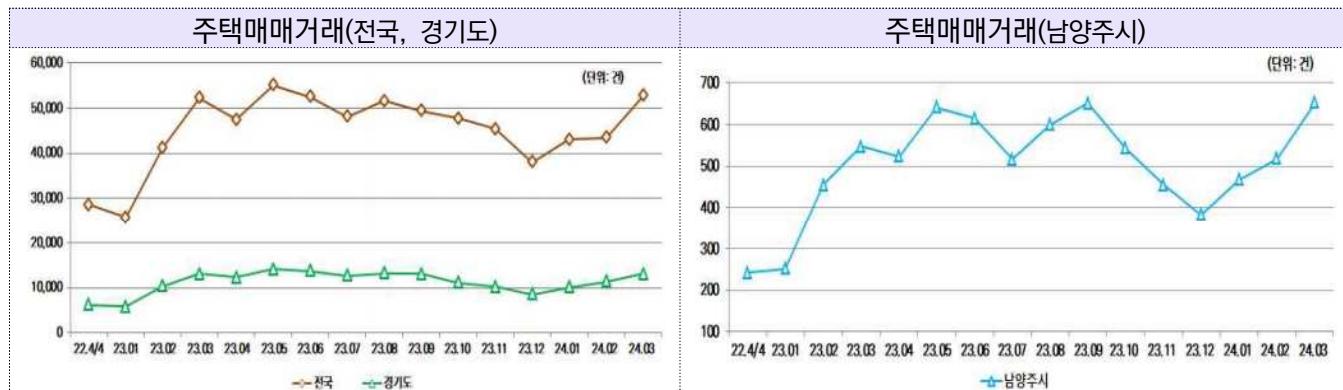
✓ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수11)

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



✓ 주택매매거래량12)

- 경기도는 거래량 변동폭이 일정하나, 전국, 남양주는 급락을 거듭하며 달라지는 양상이나, 2023년 12월부터는 모든 지역에서 반등하여 매매거래량이 늘어나는 추세임



10) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

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

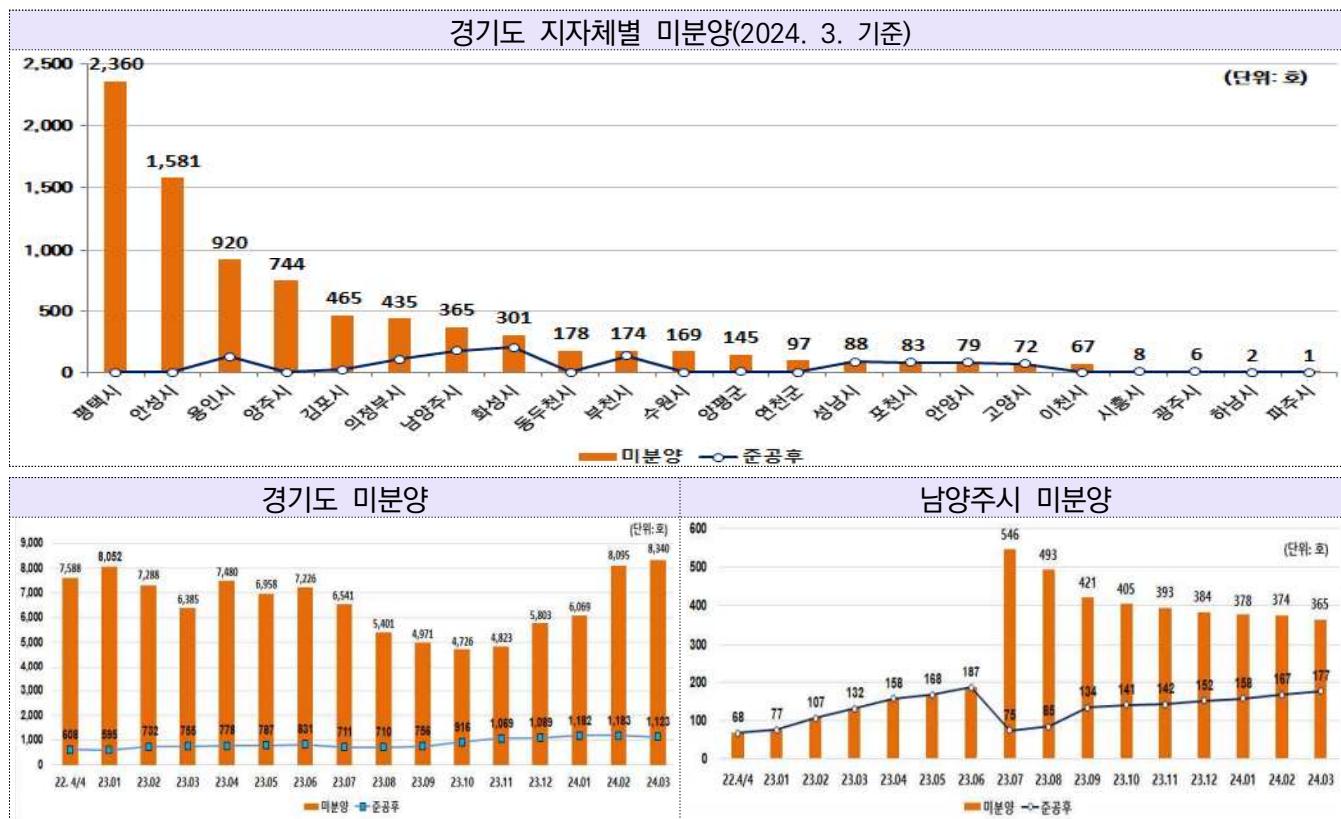
부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹³⁾

- 전국과 경기도가 비슷한 양상으로 2023년 9월 이후 연속 하락세에서 부동산시장 소비심리지수는 보합 2단계를 유지하고 주택전세시장 소비심리지수는 보합 1단계를 유지함
- ※ 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 현황¹⁴⁾

- 경기도 미분양은 2023년 6월 기준으로 내림세를 유지하다, 11월부터 다시 상승하여, 2024년 3월 미분양은 8,340호이며, 전월(8,095호) 대비 약 3.0% 증가, 준공 후 미분양은 1,123호로써 전월(1,183호) 대비 약 5.1% 감소함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(9개): 가평, 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 여주, 오산, 의왕(전월 대비 변동없음)
- 남양주시 미분양은 경기도에서 7번째로 많은 수준, 2022년 완만하게 증가하다 2023년 7월 급격하게 증가한 이후, 2024년 3월 미분양은 감소 추세나, 준공 후 미분양은 7월 이후 다시 증가 추세임



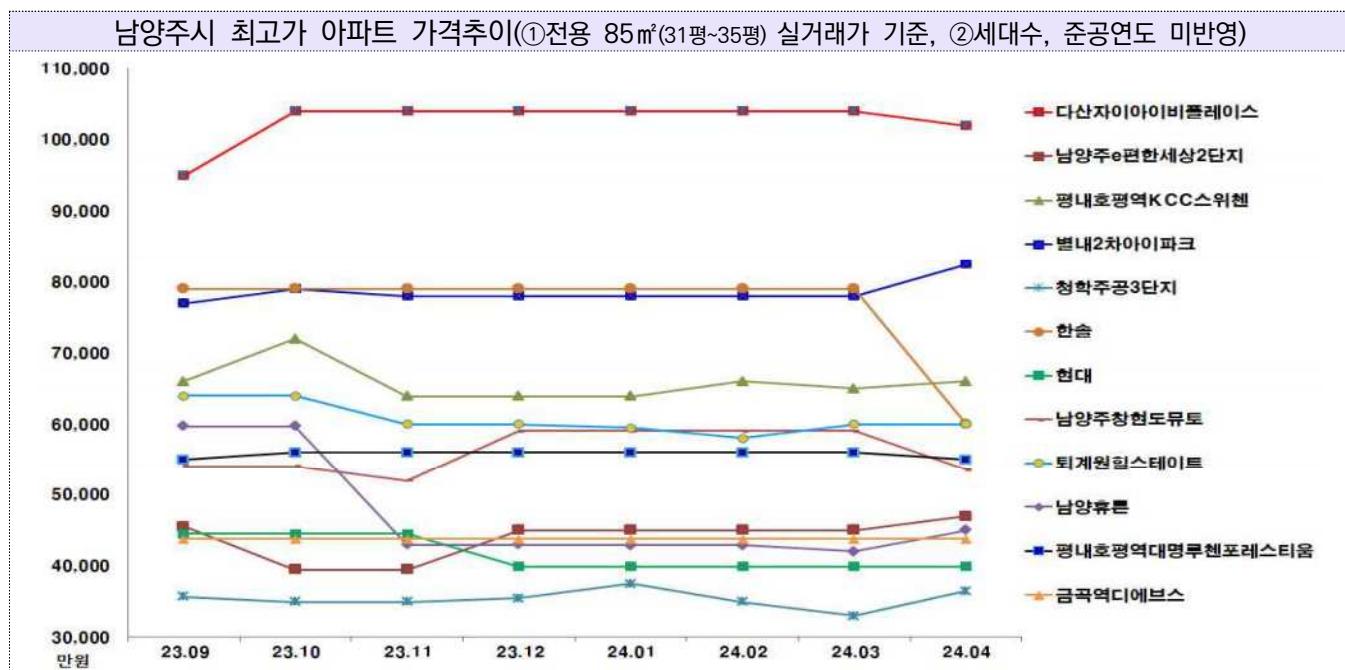
13) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

14) 출처: KOSIS, 통계누리

✓ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁵⁾

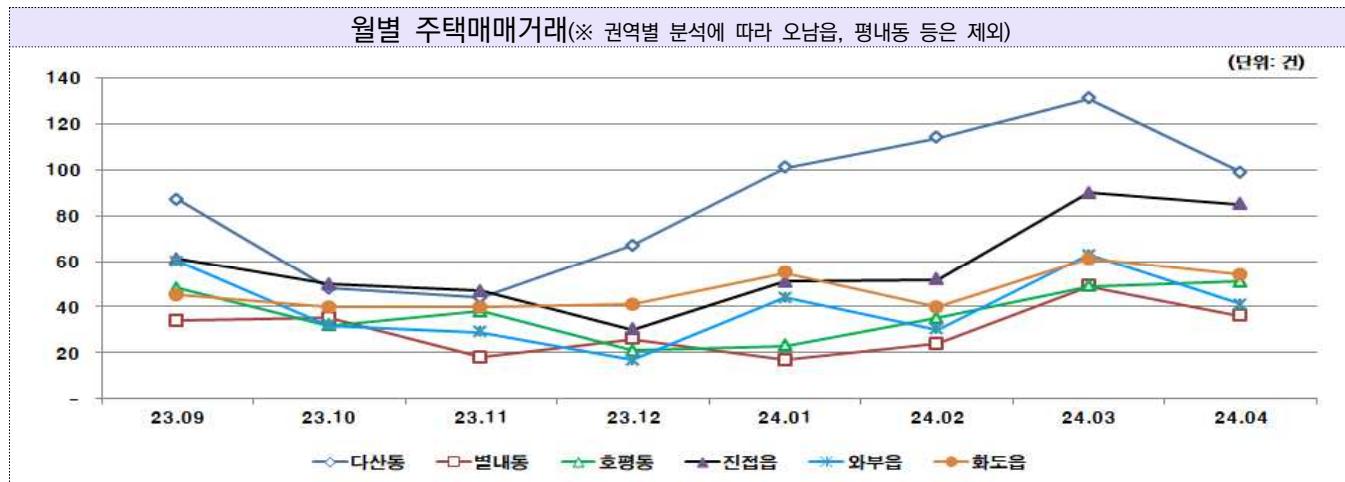
- 2024년 4월 기준으로 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **다산동, 별내동, 호평동, 와부읍, 퇴계원읍, 평내동, 기타** 순으로 나타남
- 지난 2023년 대부분 지역에서 가격이 등락을 거듭하다, 9월 이후 전 지역에서 일부 하향 또는 현상 유지되는 추세, **별내동, 별내면, 진접읍** 아파트 실거래가가 전달 대비 상승한 것은 **8호선 연장(별내선)** 등으로 판단되며, **와부읍, 화도읍은 하락함**

※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역 KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 한솔(와부읍), 진접읍(현대), 남양주창현도뮤토(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 진접읍(남양휴튼), 평내호평역대명루천포레스티움(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)



✓ 주요 권역별 주택매매거래 추이¹⁶⁾

- 남양주시는 2023년 9월부터 모든 지역의 거래량이 감소하다, 하반기부터는 다산동을 제외한 전 지역에서 소폭 등락을 거듭, 2024년 4월은 **호평동을 제외한 전 지역에서 거래량이 감소함**



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

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

III. 브리프 정보(Tip) 『남양주 시민의 '쾌적한 주거 환경'을 위하여』

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

✓ 소규모 공동주택 보수지원 사업



☞ 소규모 공동주택이란? 건축법에 따라 건축허가를 받은 공동주택(아파트, 주상복합아파트, 연립주택, 다세대주택)이 해당 단, 공동주택관리법 제2조에 따른 “의무관리대상 공동주택”¹⁷⁾은 제외



☞ 더 자세한 지원 분야는 “남양주시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례” 제6조를 참조해 주세요.

17) 의무관리대상 공동주택의 범위

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 종양집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택
4. 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

◆ 보수 사진



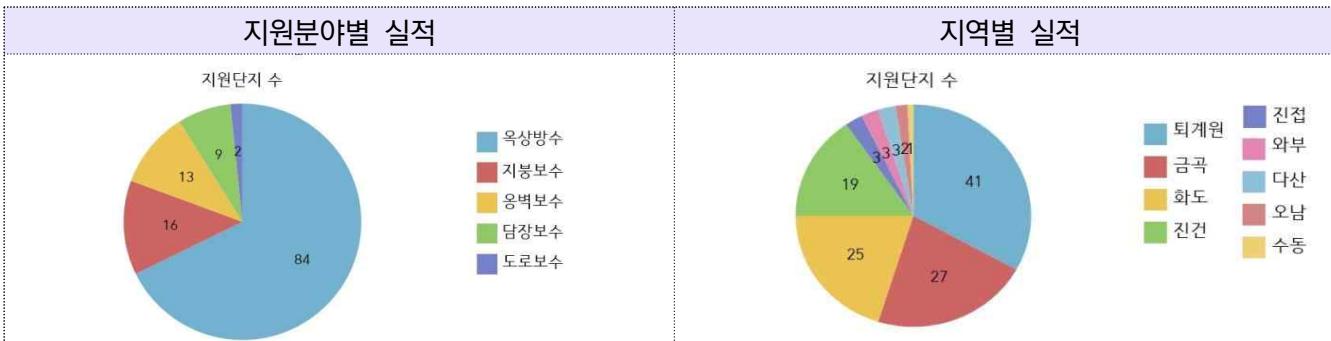
◆ 사업 절차



※ 선정된 단지의 설계도서(내역서, 도면 등) 제출 일정에 따라 사업 일정은 변경됩니다.

◆ 사업 실적

- 2018년부터 2023년까지 총 124건(연간 약 20건)이 선정됨



◆ 시민 만족도 조사 결과

- (2023년도) 총 10문항 중 사업 만족도 총점은 평균 90.7점으로 전반적인 만족도는 긍정적임
 - ☞ 2023년 보수 완료한 16단지 중 9개 단지가 만족도 조사에 참여(응답률 57%)

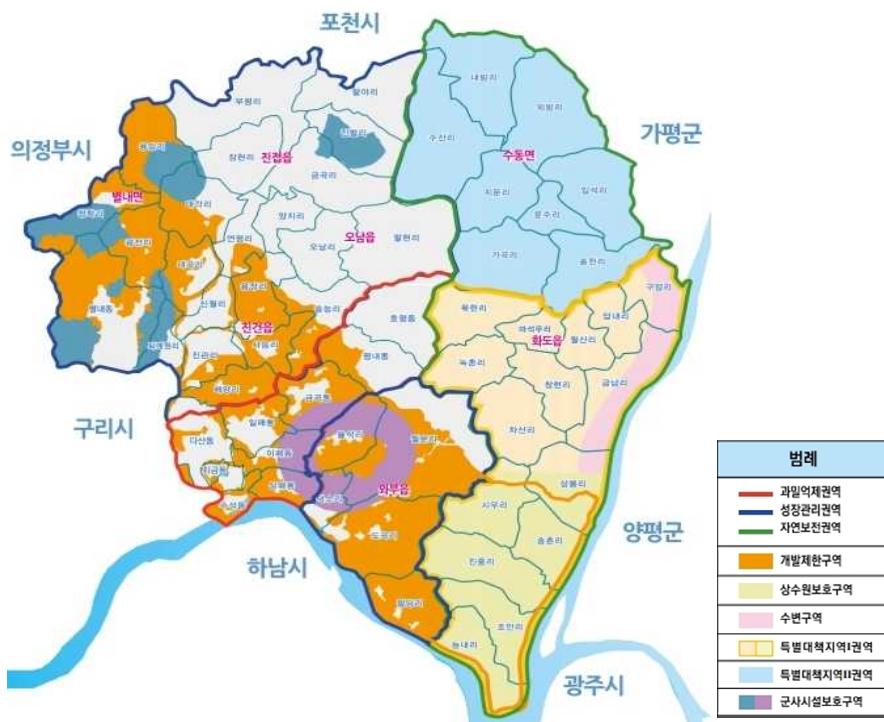
남양주 시민의 더 쾌적한 주거 환경을 위해 남양주시와 남양주도시공사가 함께 노력하겠습니다.

시민 여러분 '소규모 공동주택 보수지원 사업'을 주변에 알려주세요~

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

※ 출처: 남양주시(www.nyy.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 자료이며, 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 (Tel) 031. 560. 1122 (E-mail) kjn0916@ncuc.or.kr
(주 소) (12284) 경기도 남양주시 다산지금로 36번길 21-8 (다산동) 트윈타워 B동 8층

◆ (인 쇄) 스타북스

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

