

Vol. 1
2023. 11. 23.

남양주 부동산

BRIEF



‘남양주 궁집’의 겨울

남양주시 평내동에 있는 조선시대의 가옥. 1984년 1월 14일 국가민속문화재로 지정

I.

2024년 부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 상식(Tip)

양면 인쇄를 위한 공백입니다.

CONTENTS 목차



I. 2024년 부동산시장 전망

1) 공급분석	05
---------	----

– 착공추이, 입주물량, 인허가, 준공물량 등

2) 가격분석	06
---------	----

– 대출금리, 연체율, 가계 이자비용 등

II. 부동산시장 동향

1) 주요 거시경제 지표	07
---------------	----

– 금리 추이, 회사채 추이, 경상수지 추이 등

2) 남양주시 부동산시장 주요 지표	08
---------------------	----

– 종합주택매매가격지수, 주택 매매거래량 등

III. 브리프 상식(Tip)	14
------------------	----

– 사업타당성 평가란?

양면 인쇄를 위한 공백입니다.

I. 2024년 부동산시장 전망

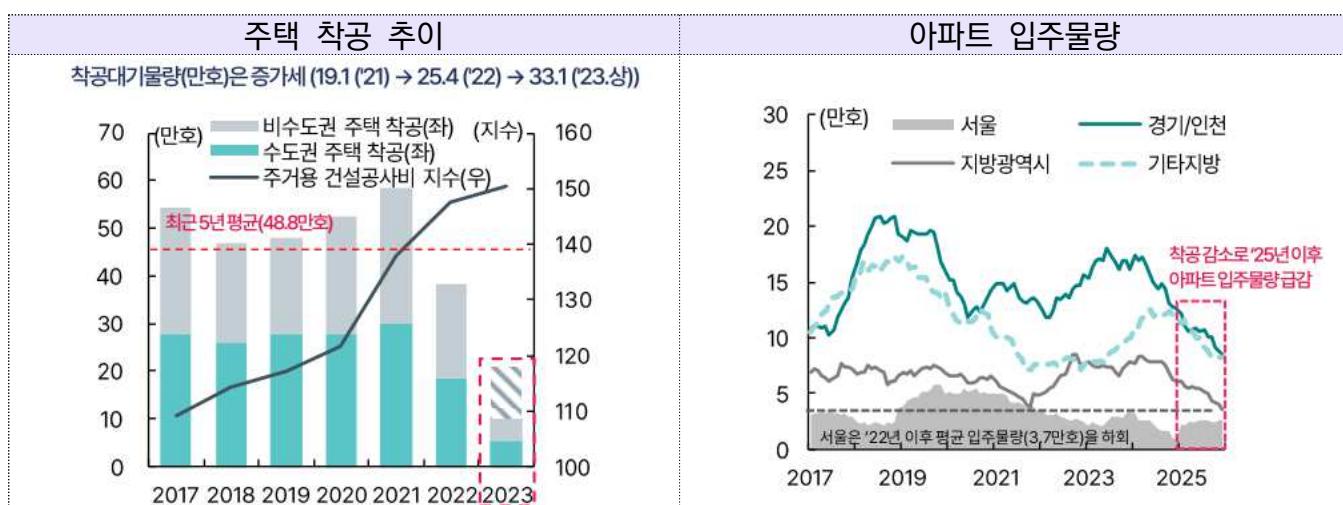
- 2023년 11월 기준으로, 2024년 부동산 시장 전망 보고서가 발간된 **하나은행**(하나금융경영연구소)¹⁾과 **한국건설산업연구원**²⁾의 보고서 중 중요내용을 정리함

1) 공급분석

※ 활용자료: 착공추이, 입주물량, 인허가, 준공물량 등

하나은행(하나금융경영연구소)

- 단기적으로 신규공급 물량 감소, 대출상환 부담 등으로 매물적체가 심화되고, 장기적으로 착공 및 입주물량 감소로 공급부족 심화 예상



한국건설산업연구원

- 2023년 인허가, 공급대책의 영향으로 공공부문의 물량은 증가하나, 민간의 영향은 제한적으로 2024년 위축 지속 예상

인허가(호)						
구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^예	2024년 ^예
합계	487,975	457,514	545,412	521,791	380,000	350,000
공공부문	93,626	81,801	66,884	39,914	60,000	70,000
민간부문	394,349	375,713	478,528	481,877	320,000	280,000
분양						
구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^예	2024년 ^예
전국	314,308	349,029	336,533	287,624	250,000	260,000

두 기관은 2024년 부동산 공급이 위축될 것으로 전망하고 있음

1) 하나은행(하나금융경영연구소), 『2024년 부동산 시장전망』, 2023. 10. 12.

2) 한국건설산업연구원, 『주택·부동산 경기전망』, 2023. 11. 1.

I. 2024년 부동산시장 전망

2) 가격분석 ※ 활용자료: 대출금리, 연체율, 가계 이자비용 등

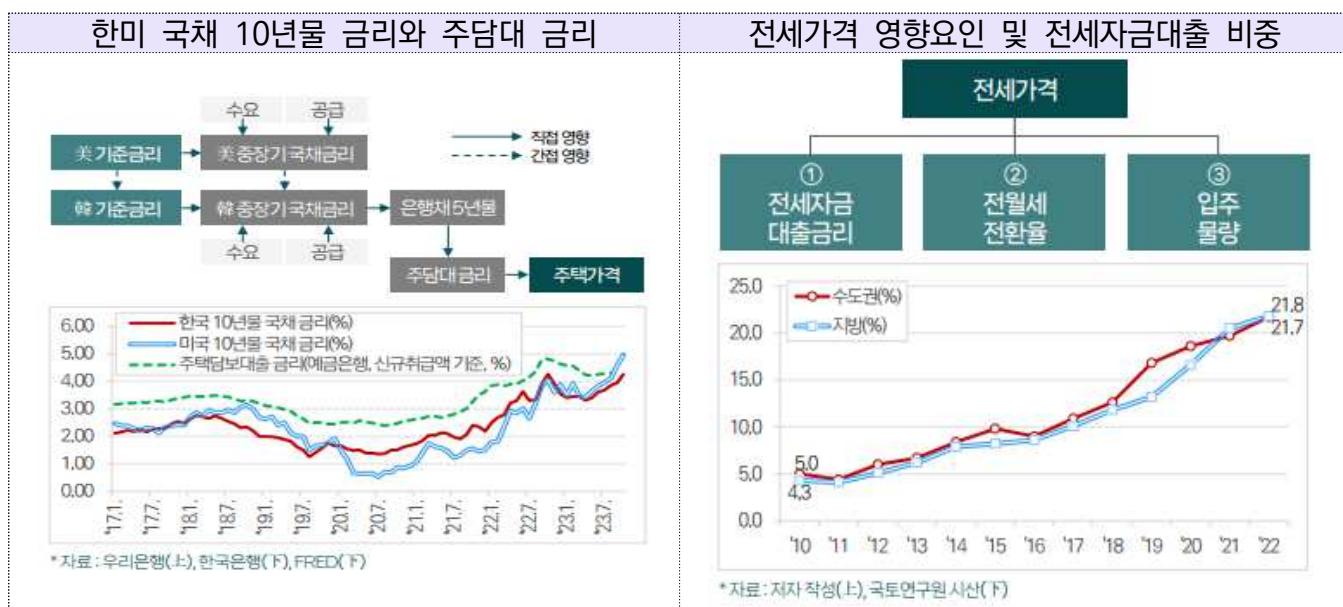
✓ 하나은행(하나금융경영연구소)

- 2023년 주택가격 회복으로 전 고점 대비 80~90% 회복되었으나 소득대비 주택가격은 높은 수준으로 단기간 고점회복은 어려우며, 고금리 상황이 장기화될 경우 **급매물 증가로 매매가격 재하락 가능**



✓ 한국건설산업연구원

- 정책 강화, 금리 인상 가능성 등으로 추가적 자금 유입 현실적 어려움
- 다만 상반기 정치적 이벤트, 하락 전환에 시간이 소요돼 상대적으로 **상고하저 흐름 나타낼 듯**



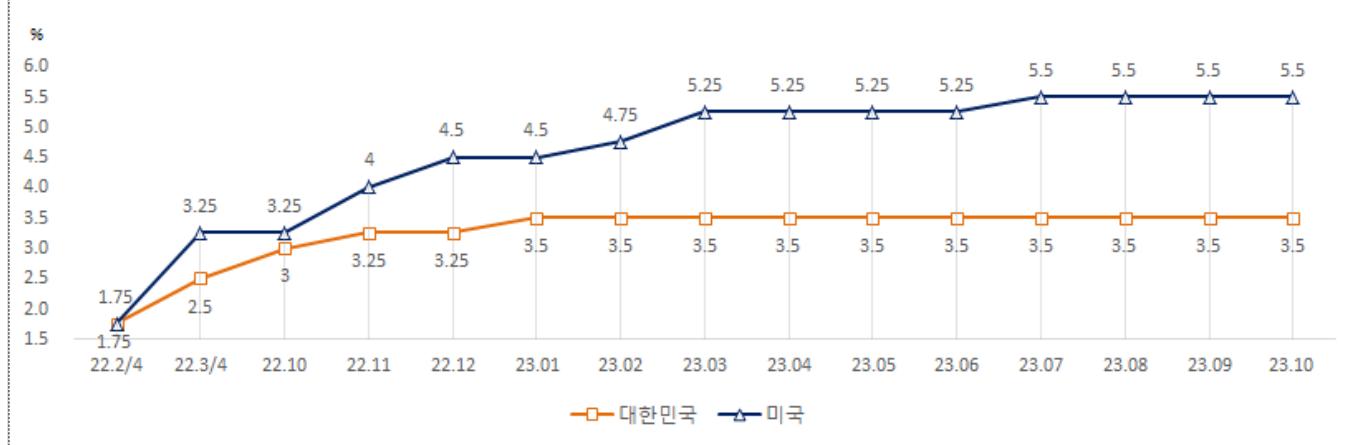
두 기관은 고금리 상황 지속 시 주택가격에 하락에 영향을 줄 것으로 전망하고 있음

II. 부동산시장 동향

II. 부동산시장 동향

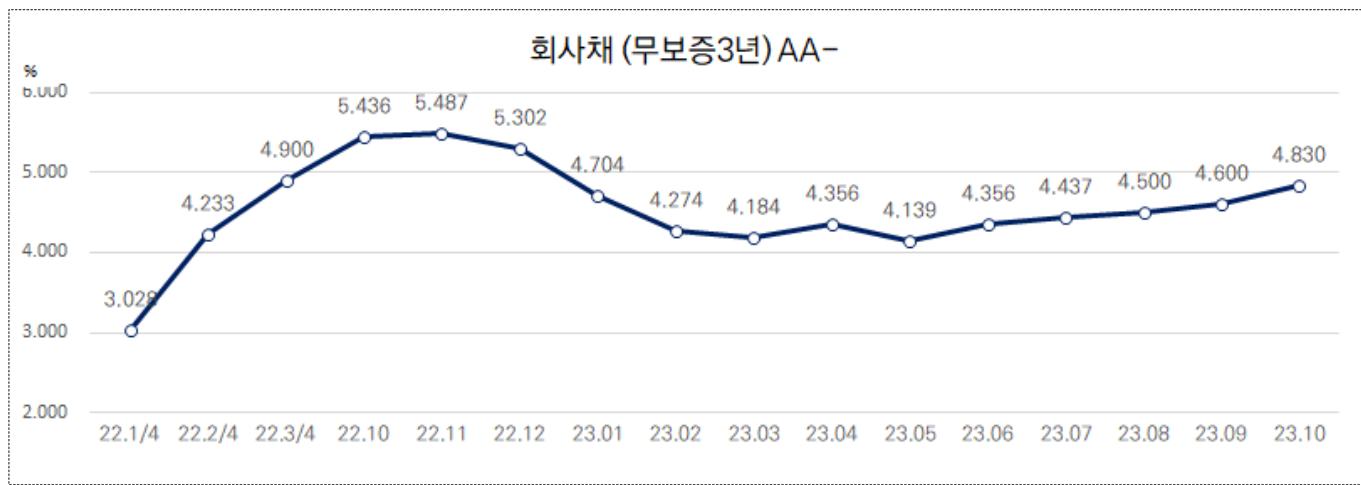
1) 주요 거시경제 지표 ※ 활용자료: 금리 추이, 회사채 추이, 경상수지 추이 등

금리 추이³⁾



- (한국) 2023년 10월 19일 국내 기준금리는 3.5%로 동결되어, 한미 간 2.0%p 차이를 보임.
2023년 금융통화위원회 잔여 일정은 1회(11.30.)임
- (미국) 2023년 11월 2일 기준금리를 5.50%로 동결 지었으며, 잔여일정은 1회(12.12.)가 있음.
시카고상품거래소(CME), 페드워치(FedWatch)에 따르면 오는 12월 연방공개시장위원회(FOMC)에서 기준금리가 현 연5.25~5.50% 수준으로 동결될 확률을 99.89%로 예상함⁴⁾

회사채 추이⁵⁾



- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다 2023년 3월 이후 상승 중이며, 10월 19일 기준 금리는 4.83%임 ※ 11.22.기준 회사채는 4.44로 하락하는 모양을 보임

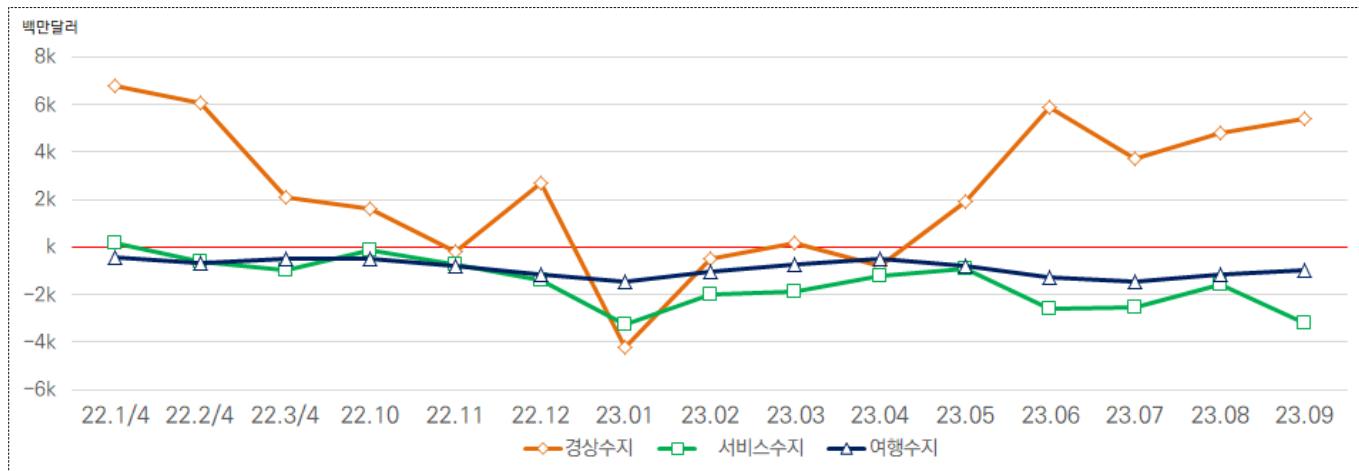
3) 출처: 한국은행

4) 출처: 조선비즈, 2023. 11. 21., 美 '금리 인하 시기' 두고 갈라진 월가… 韓 여의도는 "내년 하반기" 우세

5) 출처: 금융투자협회

II. 부동산시장 동향

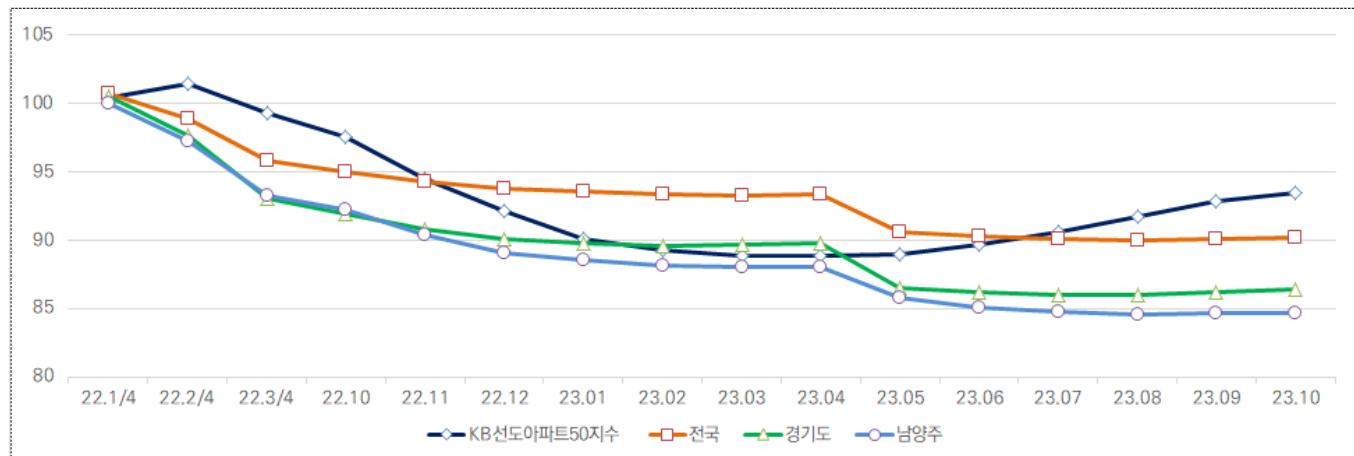
경상수지 추이⁶⁾



- 경상수지는 54억2천만달러로 2023년 5월부터 9월까지 5개월 연속 흑자를 기록 중이며, 7월부터 다시 상승하는 경향이 나타남
- 상품수지가 6개월 연속 흑자 기조를 유지 중인데, 이에 반해 서비스수지는 31.9억 달러를 기록 중이며, 8월보다 적자폭이 크게 증가함

2) 남양주시 부동산시장 주요 지표 ※ 활용자료: 종합주택매매가격지수, 주택 매매거래량, 등

종합주택매매가격지수⁷⁾



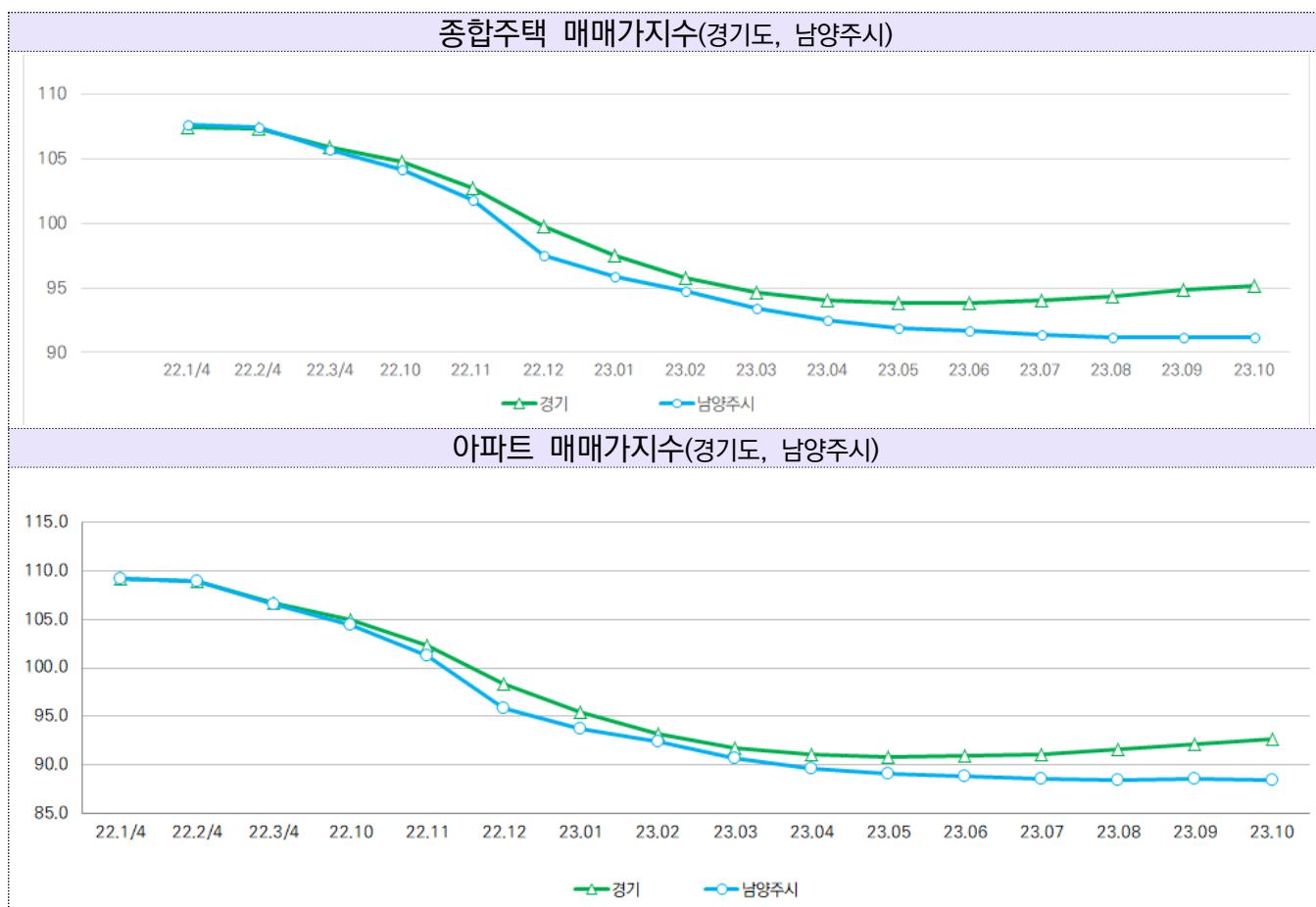
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 수도권, 남양주와 관계없이 비슷한 추이를 보이며 2022년 8월경 이후 지수하락 또는 약보합 형세를 보이고 있음
- KB선도아파트 50지수는 2023년 3월 이후 반등을 보이고 있으나, 경기도 및 남양주시 아파트 매매가격지수는 하락 또는 약보합 형세임

6) 출처: KOSIS 국제수지

7) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템, KB지수

II. 부동산시장 동향

경기도·남양주시 주택 매매가격지수 비교



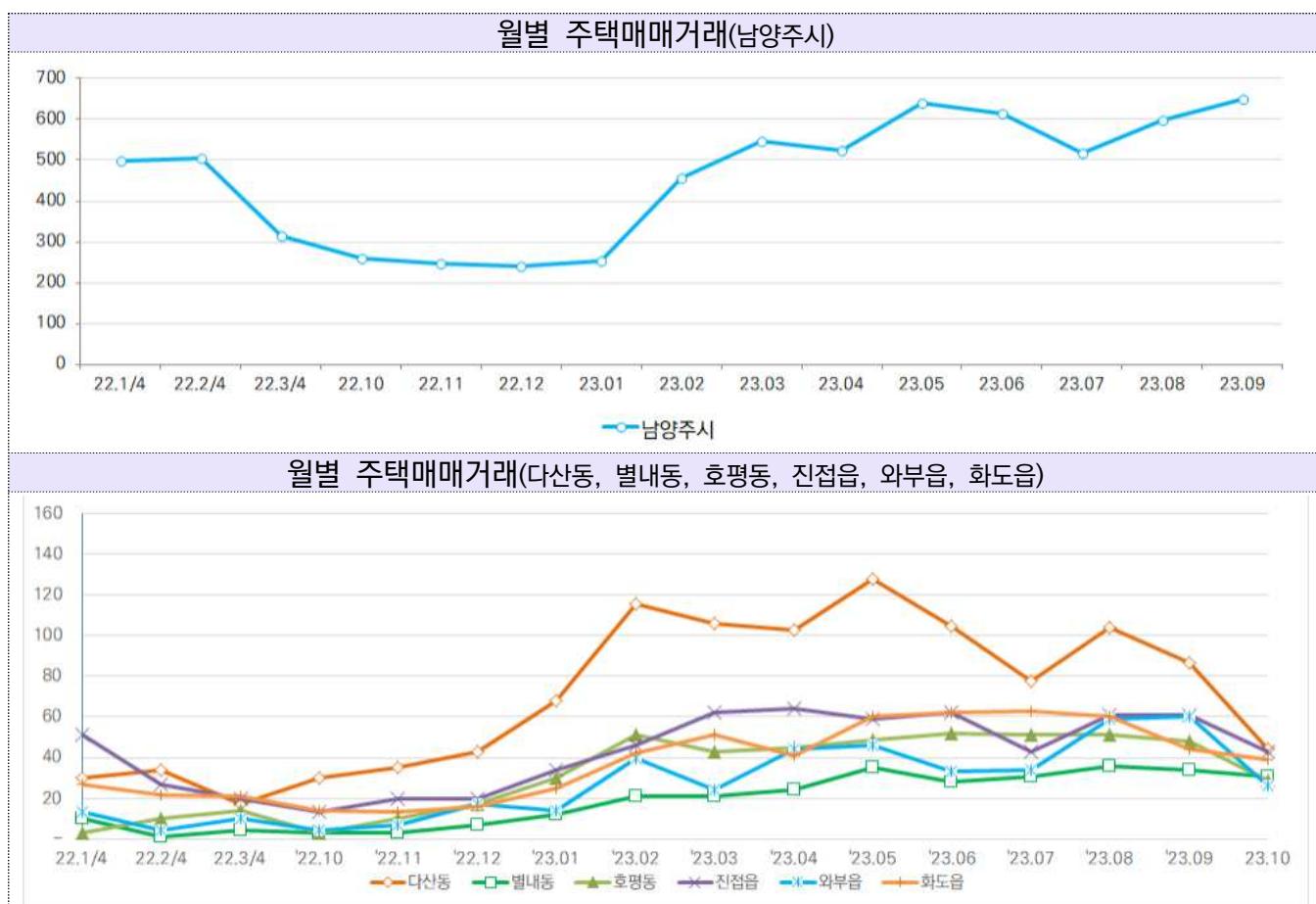
- 경기도와 남양주시의 종합주택 매매가격지수 및 아파트 매매가격지수는 유사한 행태를 보이나 2023년 3월 이후 경기도는 소폭 하락 후 횡보, 남양주시는 하락추세를 보여 격차가 커지고 있음

주택 매매거래량⁸⁾



8) 출처: KOSIS, 한국부동산원, 아실, 국토교통부 실거래가 공개시스템

II. 부동산시장 동향



- 전국, 경기도 및 남양주시 주택매매 거래량은 2023년 5월부터 7월까지 3개월 연속 감소세
- 남양주시는 2023년에 완만한 상승세를 보이다, 2023년 5월부터 다산동, 진접읍이 내림세를 이어가며, 2023년 9월 모든 지역이 감소세로 나타나고 있음

부동산 소비심리지수⁹⁾

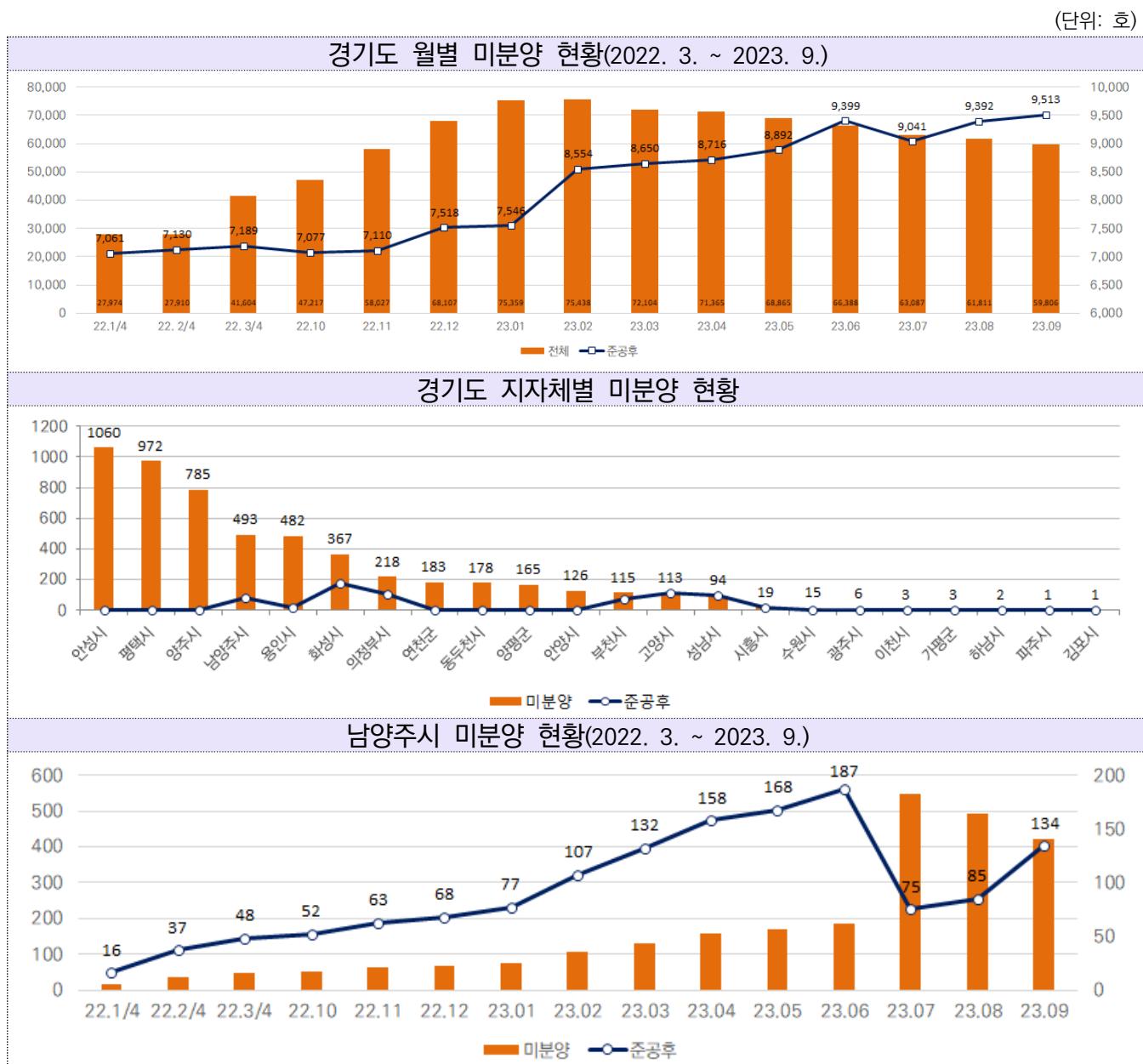


- 2023년 9월 경기도 부동산시장 소비심리지수는 110.3로 전월 대비 상승 추이 약화
- 2022년 12월 기점으로 소비심리지수가 우상향하고 있으나, 현재 보합국면(보합 3단계, 105~114)을 유지하고 있음

9) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

II. 부동산시장 동향

✓ 남양주시 미분양 현황10)



■ 경기도 미분양

- 2023년 1월을 기준으로 내림세를 유지하고 있으나 준공 후 미분양은 증가하는 추세임
- 2023년 9월 준공 후 미분양은 9,515호로써 전월(9,392호) 대비 약 1.31% 증가함

※ 미분양 없는 도시: 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 여주, 오산, 의왕, 포천

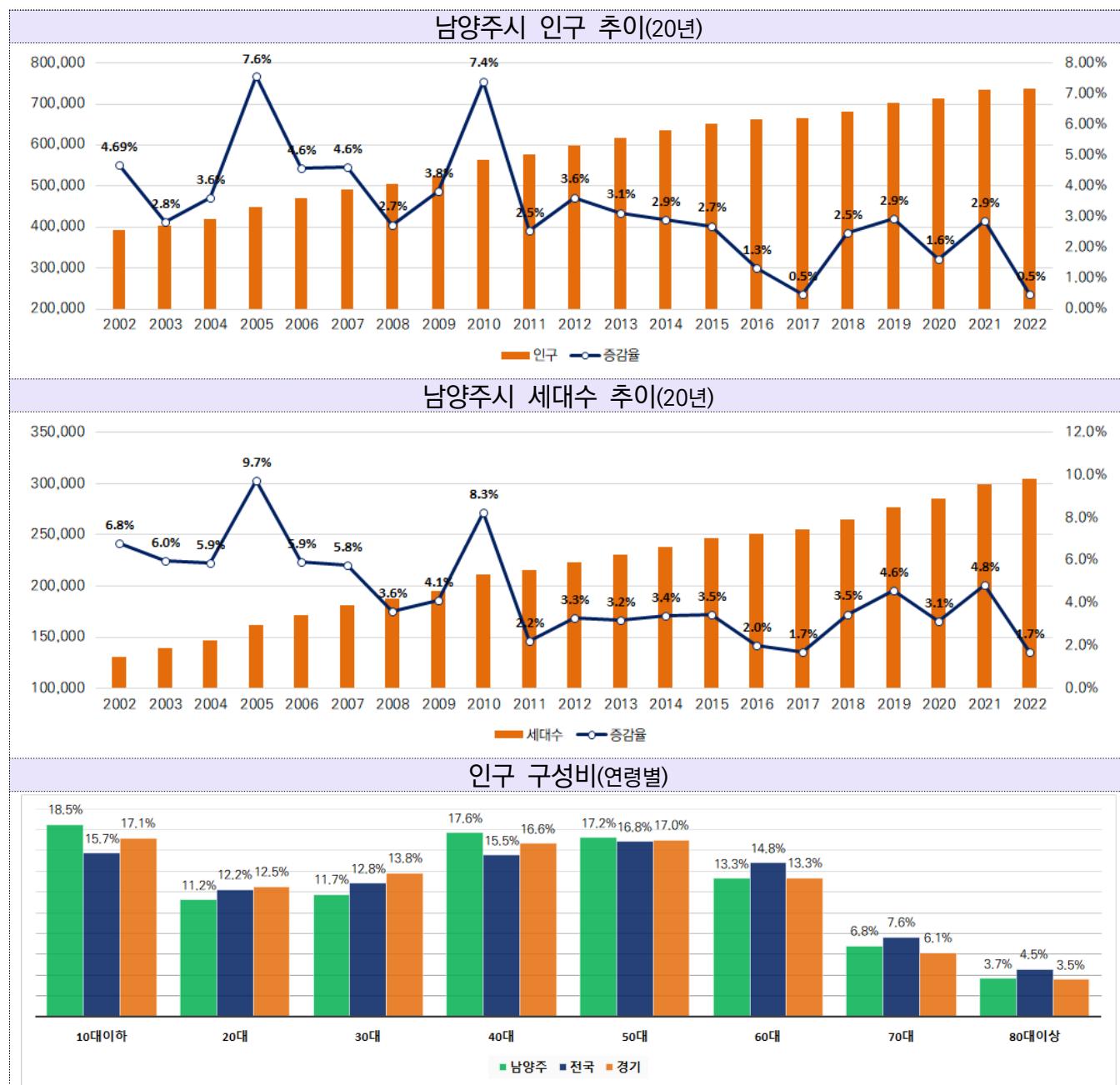
■ 남양주시 미분양

- 2021년 하반기부터 현재까지 증가추세를 유지하고 있음. 이는 경기도 내에서 4번째로 많은 수준이며, 2023년 7월부터 전체 미분양이 감소하고 있으나 준공 후 미분양은 증가함

10) 출처: KOSIS, 통계누리

II. 부동산시장 동향

남양주시 인구 추이[11]



- 남양주시 인구는 지속적으로 증가하는 추세나 2010년 이후 증가 폭은 감소하였으며, 특히 2022년은 전년 대비 인구증가율이 0.5%에 그침
- 남양주시 세대수 추이는 인구 추이와 같은 흐름을 보여주고 있음
- 남양주시 인구 50대 이상 인구는 약 41%로 경기도 39.9%보다 높고 20~30대는 약 22.9%로 경기도 26.3%보다 낮은 특성을 보임
- 남양주시 인구는 2023년 10월 기준 약 73.2만 명으로, 1월(73.7만 명) 대비 감소함(-0.68%)

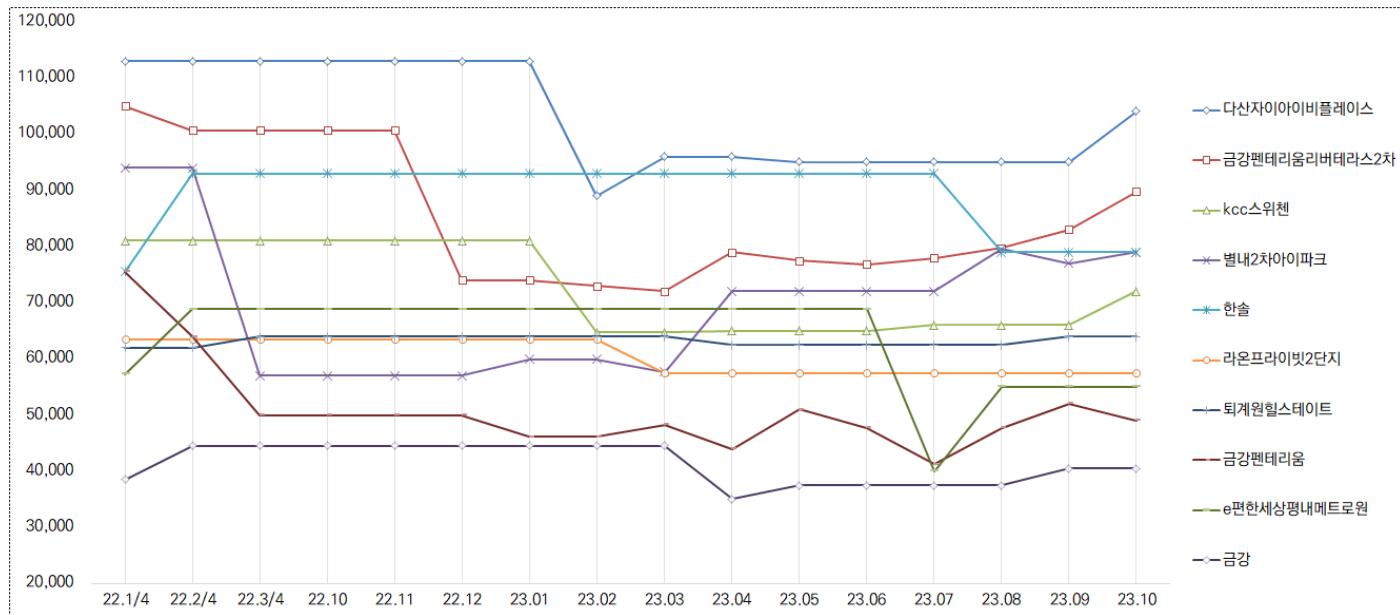
11) 출처: 부동산지인(www.aptgin.com), 행정안전부 주민등록 인구통계

II. 부동산시장 동향

주요 권역별 최고가 아파트 가격추이(12)

(통제조건)

① 전용84㎡ 기준 평균실거래가, ② 세대수, 준공연도 미반영



- 상기 자료는 아파트 실거래가 사이트(아실)를 활용하여, 관내 전용 84㎡ 아파트를 대상으로 파악하였음
- 남양주시 최고 매매가 아파트 주요 권역 순위는 다산1동, 다산2동, 와부읍, 별내동, 호평동 순으로 나타남
- 대부분 지역에서 가격이 등락을 거듭하다, 최근 8월 이후 와부읍이 급상승하였고, 전지역에서 반등하는 조짐을 보이는 것으로 나타남

※ 조사주택 소재지

다산자이아이비플레이스(다산1동), 금강펜테리움리버테라스2차(다산2동), kcc스위첸(호평동),
별내2차아이파크(별내동), 한솔(와부읍), 라온프라이빗2단지(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍),
금강펜테리움(진접읍), e편한세상평내메트로원(평내동), 금강(금곡동)

12) 출처: 아실

III. 브리프 상식(Tip)



사업타당성 평가란?

- 신규 투자사업을 추진하기 위해서는 사업의 타당성이 확보되어야함
- 사업타당성 평가는 ‘재무성 분석’과 ‘경제성 분석’으로 판단함

구분	재무성 분석(=사업수익)	경제성 분석(=국민경제)
개념	투입되는 비용에 비해서 수익이 많아야 타당성이 있다고 판단	사업자가 얻는 수익이 아닌, 그 사업을 통해 국민경제 입장에서 얻어지는 효용 ※ 즉 편익(=혜택)이 비용보다 커야 타당성을 인정
비용판단	세금이나 금융비용(이자) 포함	세금이나 금융비용(이자) 제외 ※ 국가에 수익이 되고, 국민경제 입장에서는 변화 없음
분석지표	PI(Profitability Index, 수익성지수)	B/C(Benefit/Cost, 편익/비용)
판단	PI > 1 → 사업성이 있음	B/C > 1 → 경제성이 있음

뉴스 다시보기

남양주시, 국지도98호선 오남교차로 입체화 추진 본격화

오남교차로 평균 지체 시간 단축 등 교통 정체 해소 기대

(브릿지경제 최달수 기자, 2021-12-07)

경기 남양주시는 올해 12월부터 국지도98호선(오남~수동)의 시점부인 오남교차로에 대한 입체화를 본격적으로 추진한다고 7일 밝혔다.

국지도98호선은 서울시 노원구 상계동과 경기도 가평군 대성리의 단절 구간($L=8.13\text{km}$)을 연결하는 경기 북부 동·서축 핵심 도로 사업이다.

(중략)

또한, 사업 시행자인 경기도, 승인 기관인 국토교통부와 지속적인 협의를 통해 입체화에 대한 필요성을 설명하고, **한국교통연구원에 의뢰해 경제성 분석 결과 $B/C=1.4$ 를 받으며** 오남교차로 입체화에 대한 경제성 및 타당성을 입증했다.



- 「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.
- ※ 부동산거래, 부동산 가격 등 각종 통계는 국토교통부, 한국부동산원, 국토연구원, 은행금융권(부동산정보 사이트) 등의 자료를 인용하여 작성됨

□ (발행처) 남양주도시공사 (TEL) 031. 560. 1143 (E-mail) kjn0916@hanmail.net