

Vol. 1

2023. 11. 23.

# 남양주 부동산 BRIEF



‘남양주 궁집’의 겨울

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

I.

2024년 부동산시장 전망

II.

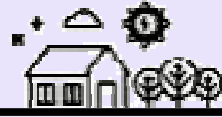
부동산시장 동향

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.

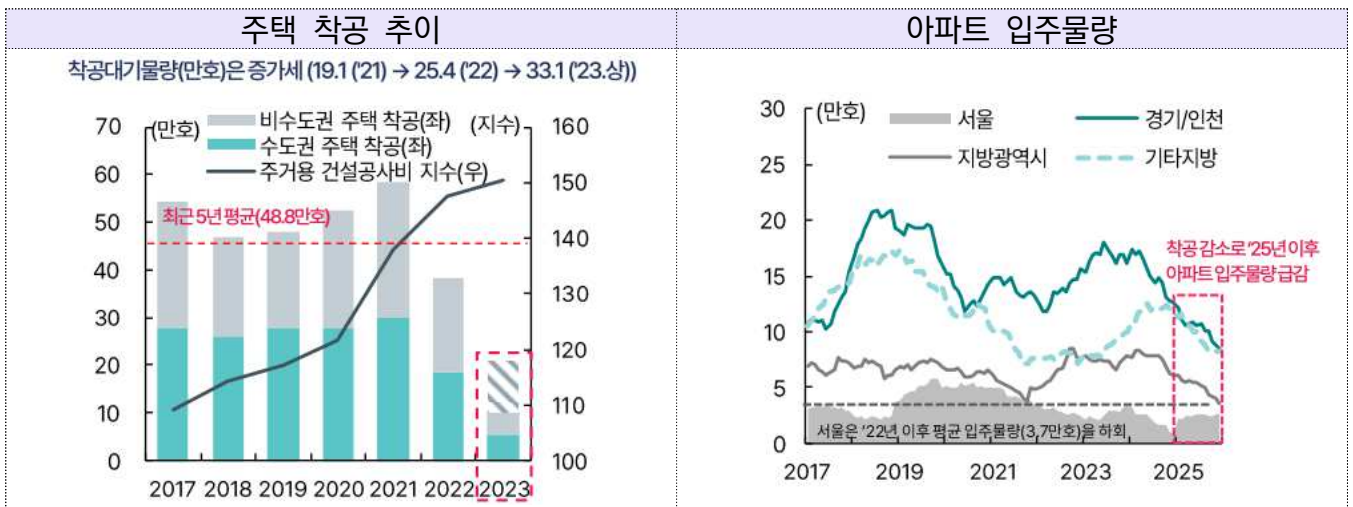
## I. 2024년 부동산시장 전망

- 2023년 11월 기준으로, 2024년 부동산 시장 전망 보고서가 발간된 **하나은행**(하나금융경영연구소)<sup>1)</sup>과 **한국건설산업연구원**<sup>2)</sup>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 <sup>1)</sup>	2024년 <sup>2)</sup>
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 <sup>1)</sup>	2024년 <sup>2)</sup>
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.



## 1. 2024년 부동산시장 전망

### 2) 가격분석 ※ 활용자료: 대출금리, 연체율, 가계 이자비용 등

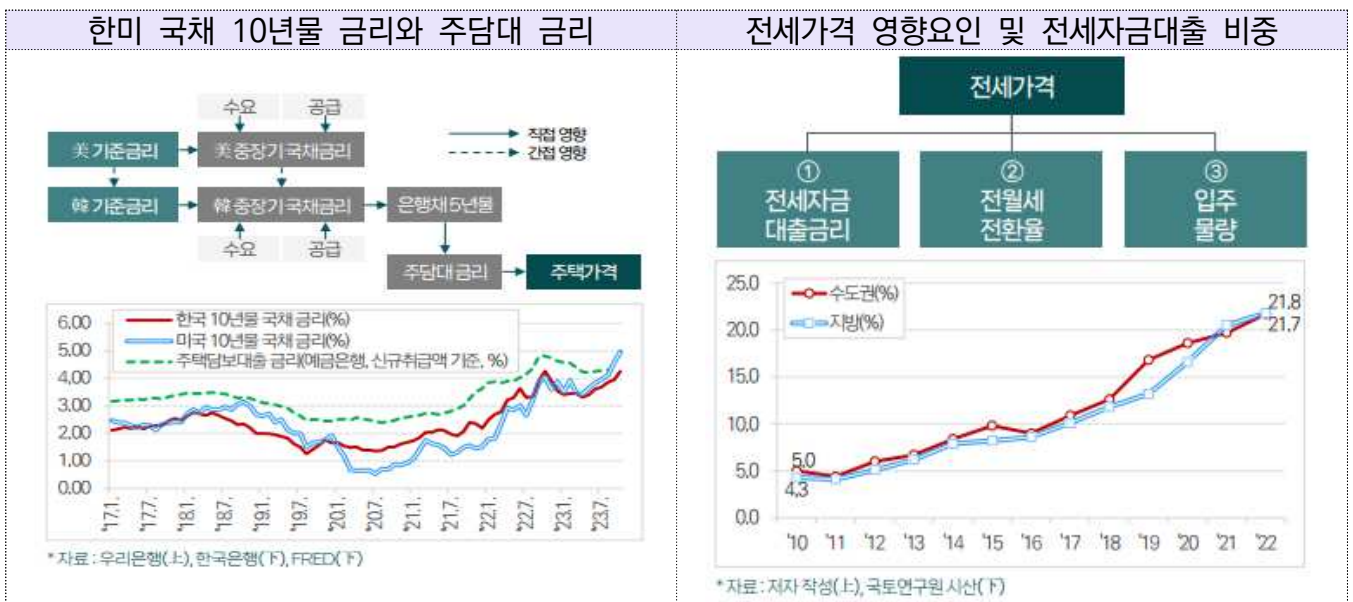
#### ☑ 하나은행(하나금융경영연구소)

- 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 상고하자 흐름 나타낼 듯

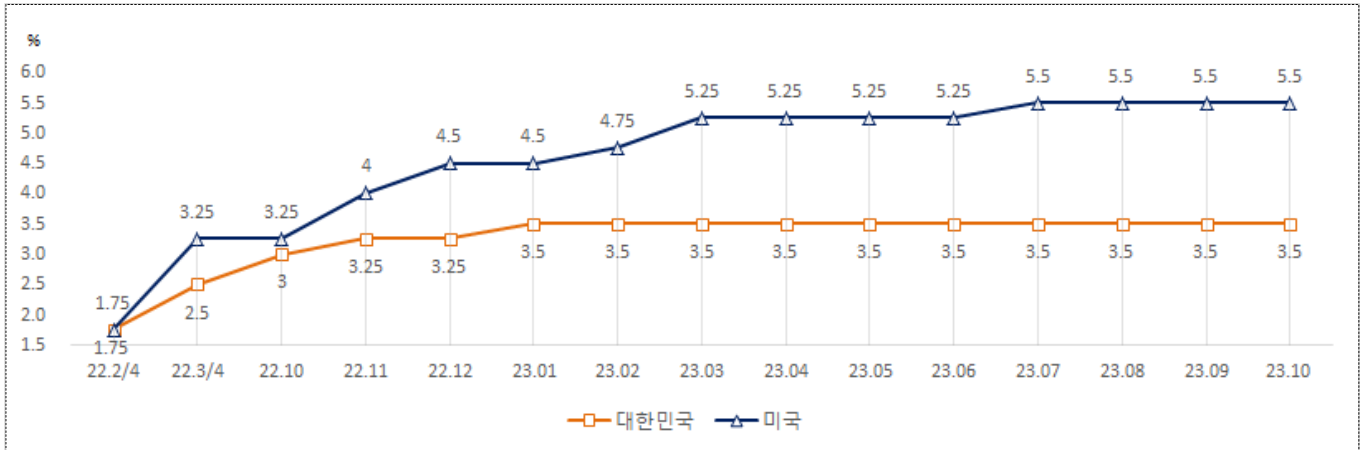


두 기관은 고금리 상황 지속 시 주택가격에 하락에 영향을 줄 것으로 전망하고 있음

## II. 부동산시장 동향

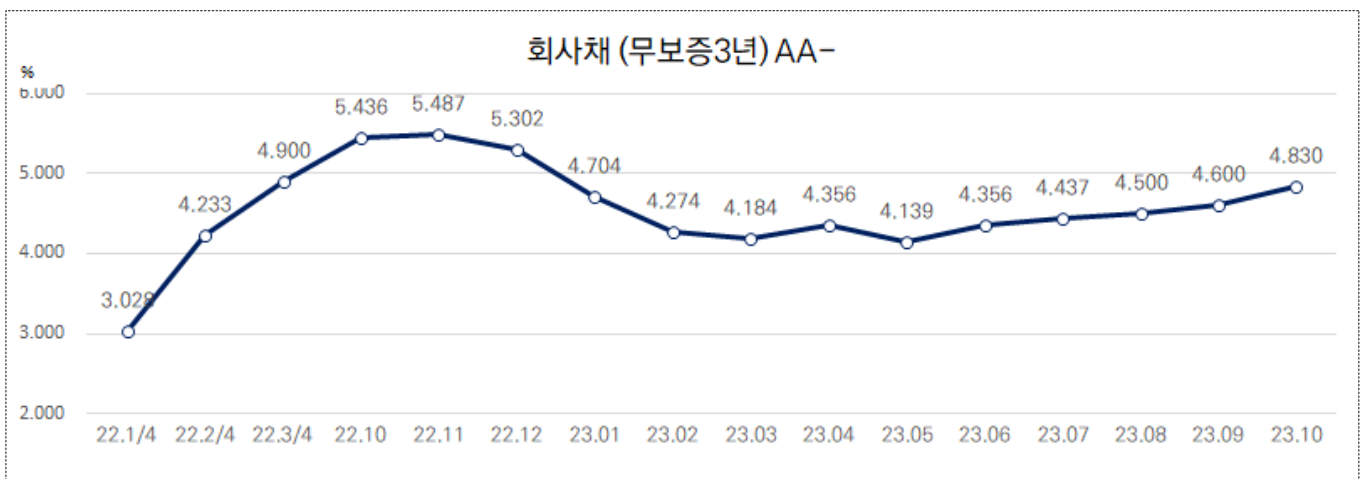
### 1) 주요 거시경제 지표 ※ 활용자료: 금리 추이, 회사채 추이, 경상수지 추이 등

#### ✓ 금리 추이<sup>3)</sup>



- (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 예상함<sup>4)</sup>

#### ✓ 회사채 추이<sup>5)</sup>



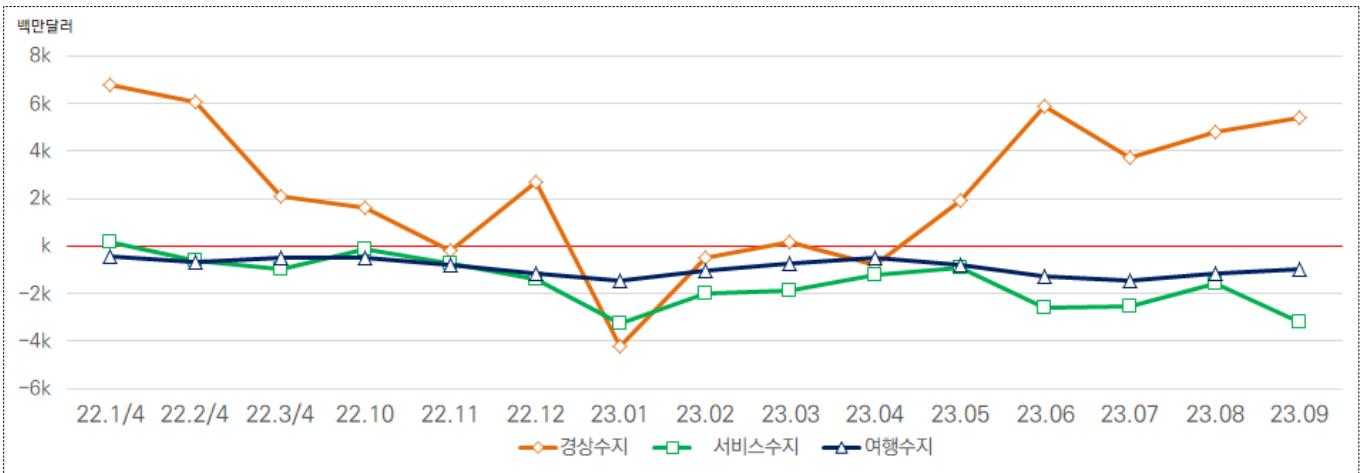
- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다 2023년 3월 이후 상승 중이며, 10월 19일 기준 금리는 4.83%임 ※ 11.22.기준 회사채는 4.44로 하락하는 모양을 보임

3) 출처: 한국은행

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

5) 출처: 금융투자협회

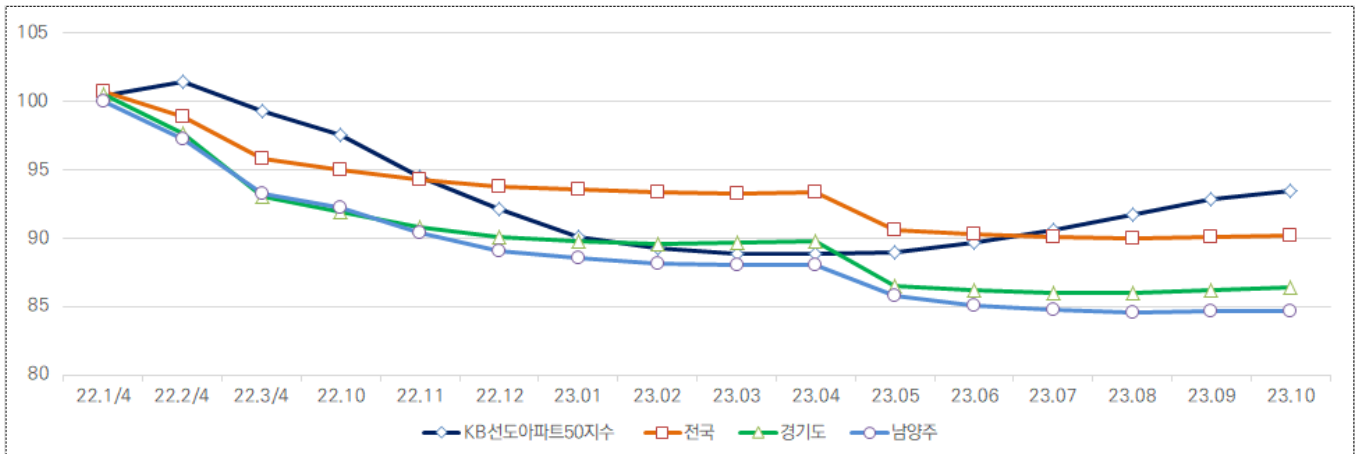
✓ 경상수지 추이<sup>6)</sup>



- 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

✓ 종합주택매매가격지수<sup>7)</sup>



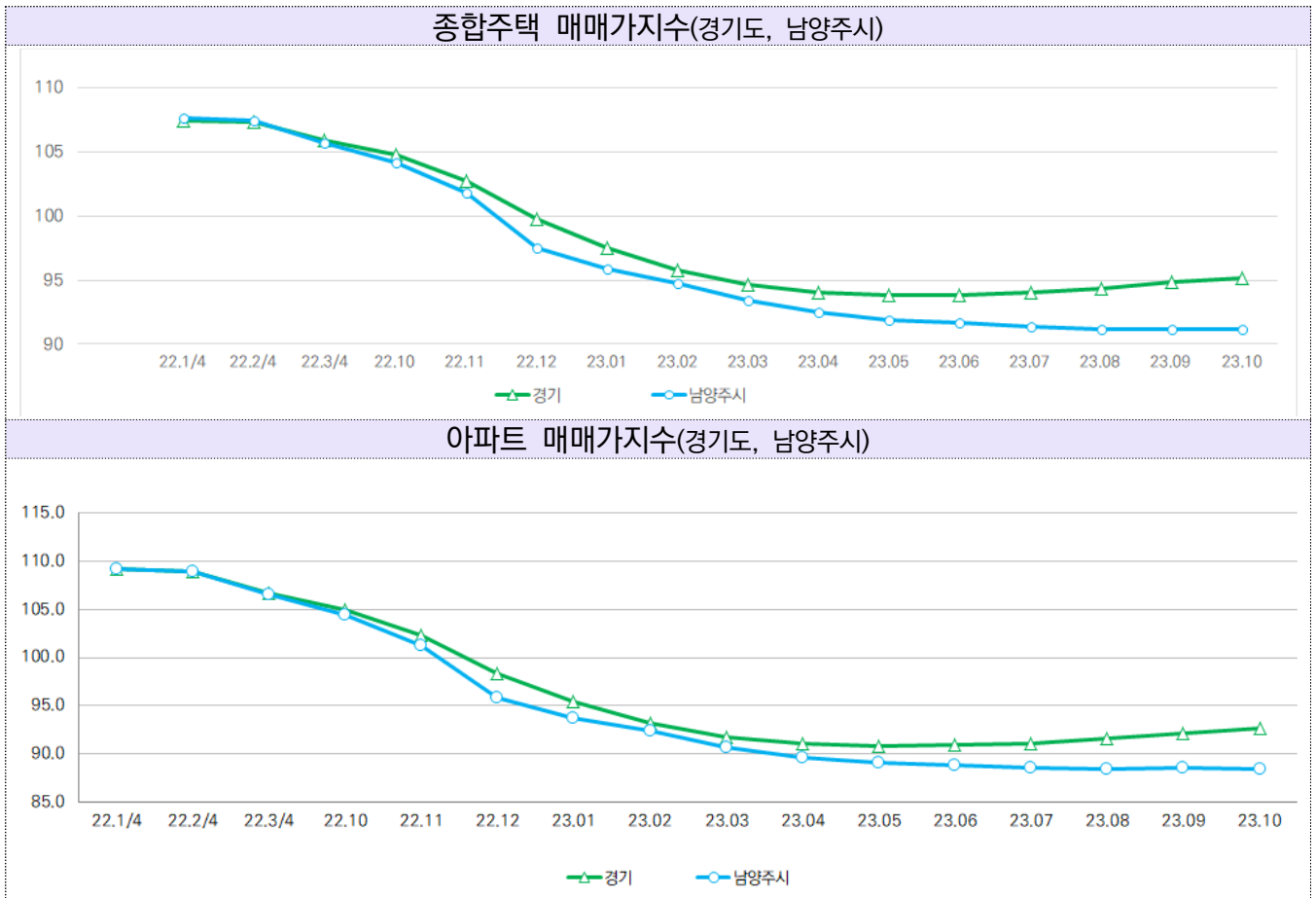
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 수도권, 남양주와 관계없이 비슷한 추이를 보이며 2022년 8월경 이후 지수하락 또는 약보합 형세를 보이고 있음
- KB선도아파트 50지수는 2023년 3월 이후 반등을 보이고 있으나, 경기도 및 남양주시 아파트 매매가격지수는 하락 또는 약보합 형세임

6) 출처: KOSIS 국제수지

7) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템, KB지수

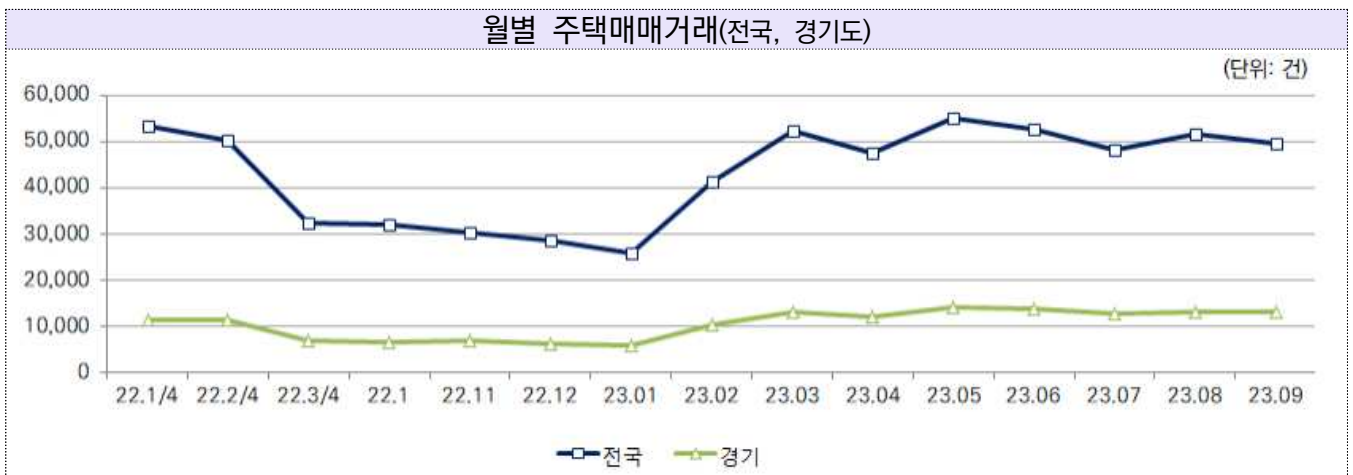


✓ 경기도·남양주시 주택 매매가격지수 비교

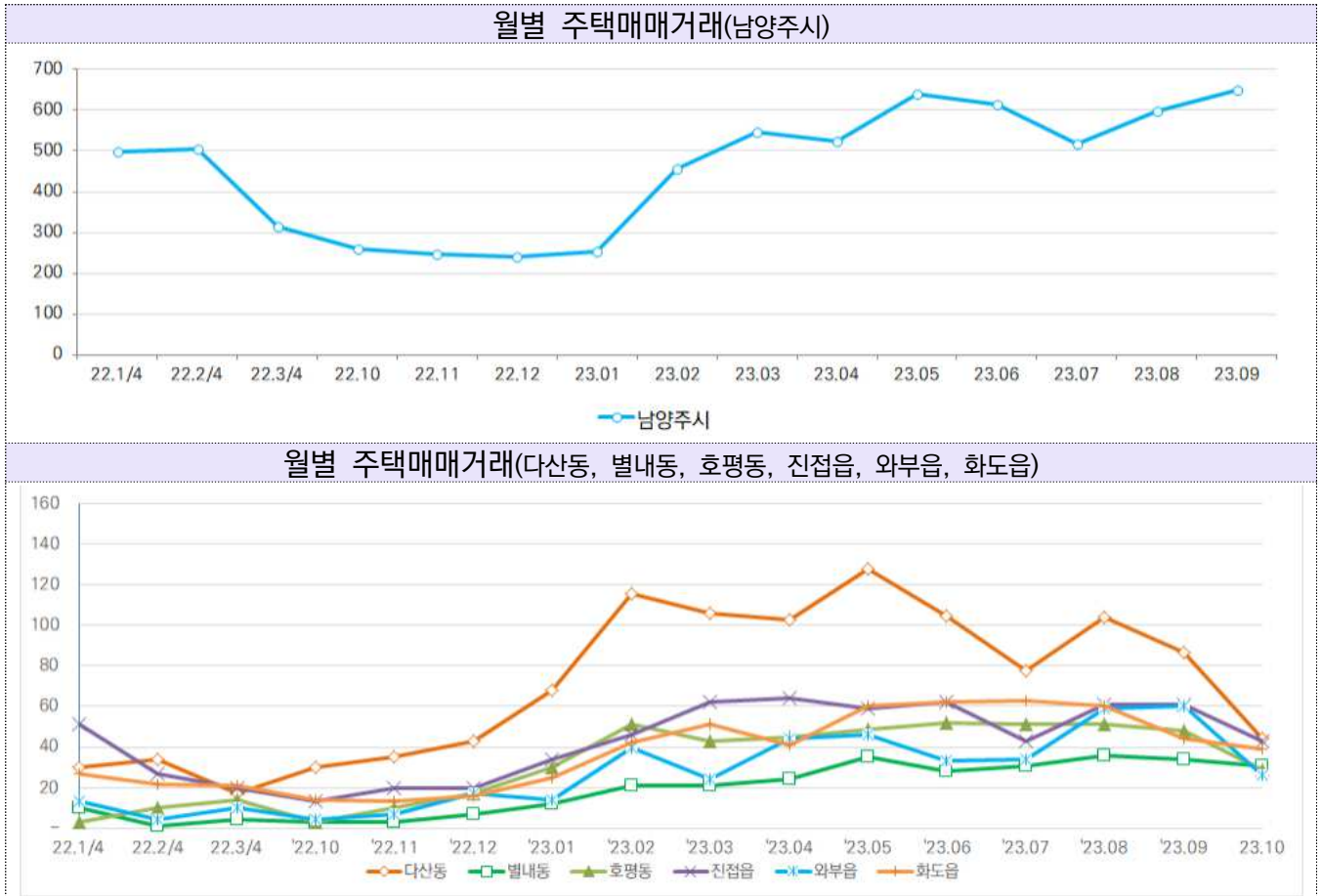


- 경기도와 남양주시의 종합주택 매매가격지수 및 아파트 매매가격지수는 유사한 행태를 보이나 2023년 3월 이후 경기도는 소폭 하락 후 횡보, 남양주시는 하락추세를 보여 격차가 커지고 있음

✓ 주택 매매거래량<sup>8)</sup>



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



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

☑ 부동산 소비심리지수<sup>9)</sup>

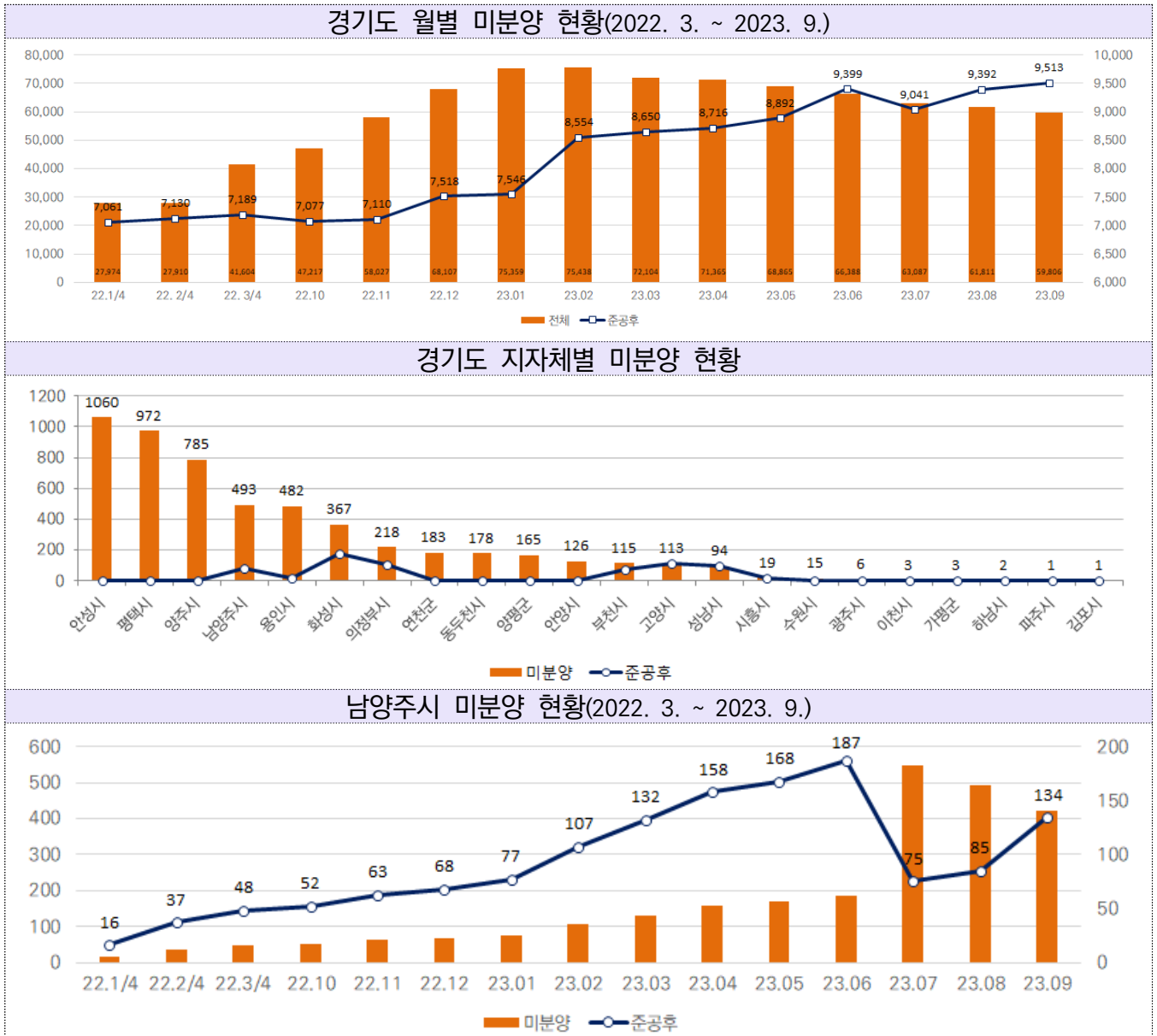


- 2023년 9월 경기도 부동산시장 소비심리지수는 110.3로 전월 대비 상승 추이 약화
- 2022년 12월 기점으로 소비심리지수가 우상향하고 있으나, 현재 보합국면(보합 3단계, 105~114)을 유지하고 있음

9) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

☑ 남양주시 미분양 현황<sup>10)</sup>

(단위: 호)



■ 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

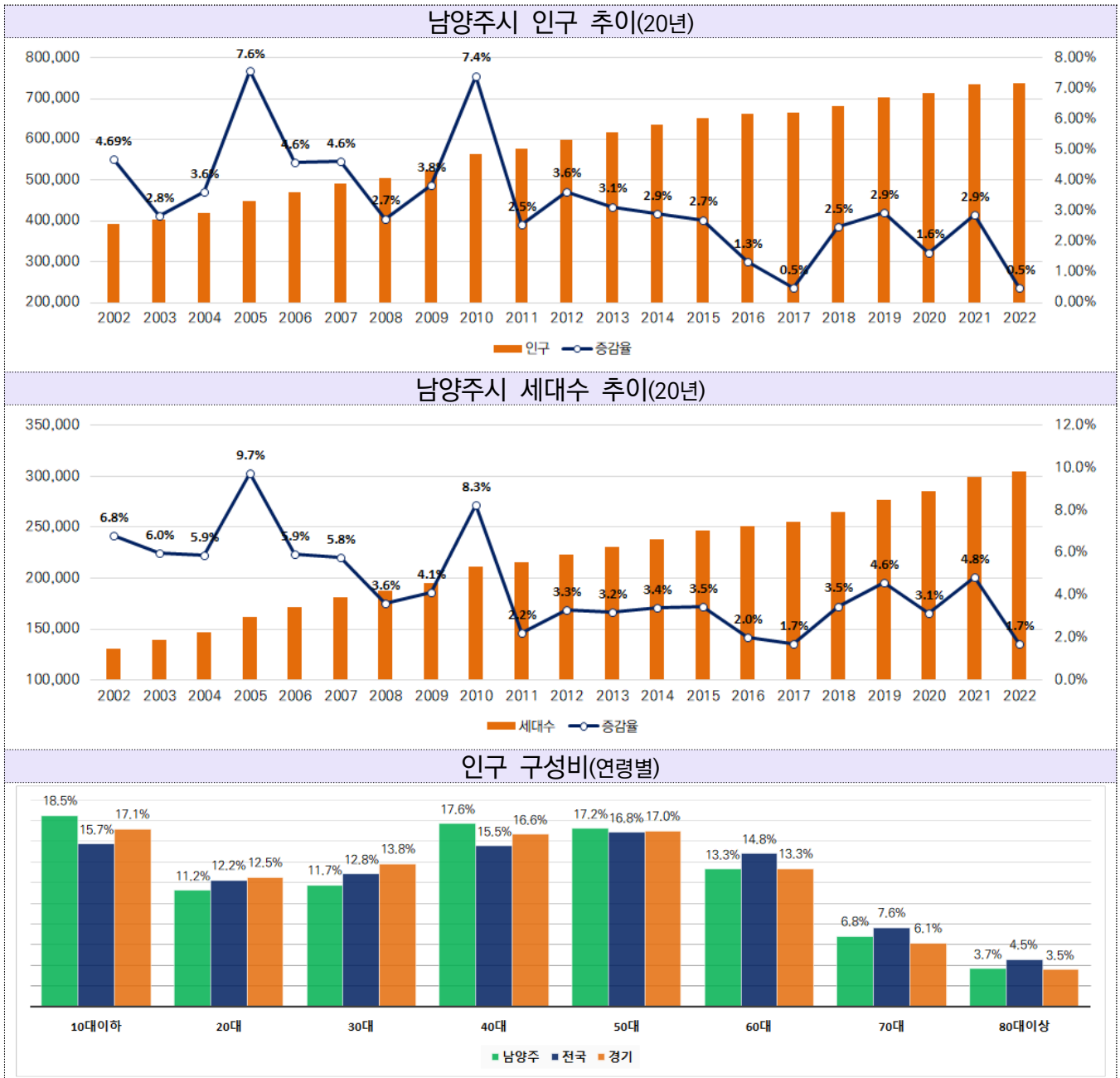
■ 남양주시 미분양

- 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<sup>11)</sup>



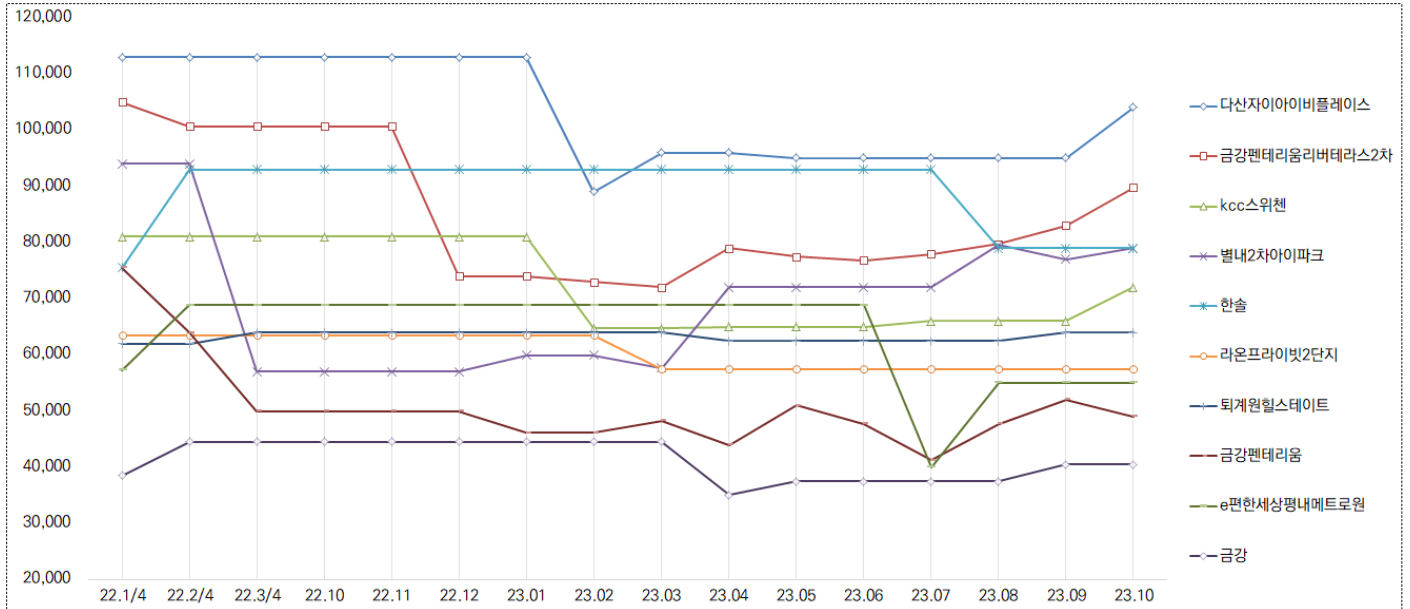
- 남양주시 인구는 지속적으로 증가하는 추세나 2010년 이후 증가 폭은 감소하였으며, 특히 2022년은 전년 대비 인구증가율이 0.5%에 그침
- 남양주시 세대수 추이는 인구 추이와 같은 흐름을 보여주고 있음
- 남양주시 인구 50대 이상 인구는 약 41%로 경기도 39.9%보다 높고 20~30대는 약 22.9%로 경기도 26.3%보다 낮은 특성을 보임
- 남양주시 인구는 2023년 10월 기준 약 73.2만 명으로, 1월(73.7만 명) 대비 감소함(-0.68%)

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

☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이<sup>12)</sup>

(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	$PI > 1 \rightarrow$ 사업성이 있음	$B/C > 1 \rightarrow$ 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=8.13km)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=1.4를 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](mailto:kjn0916@hanmail.net)