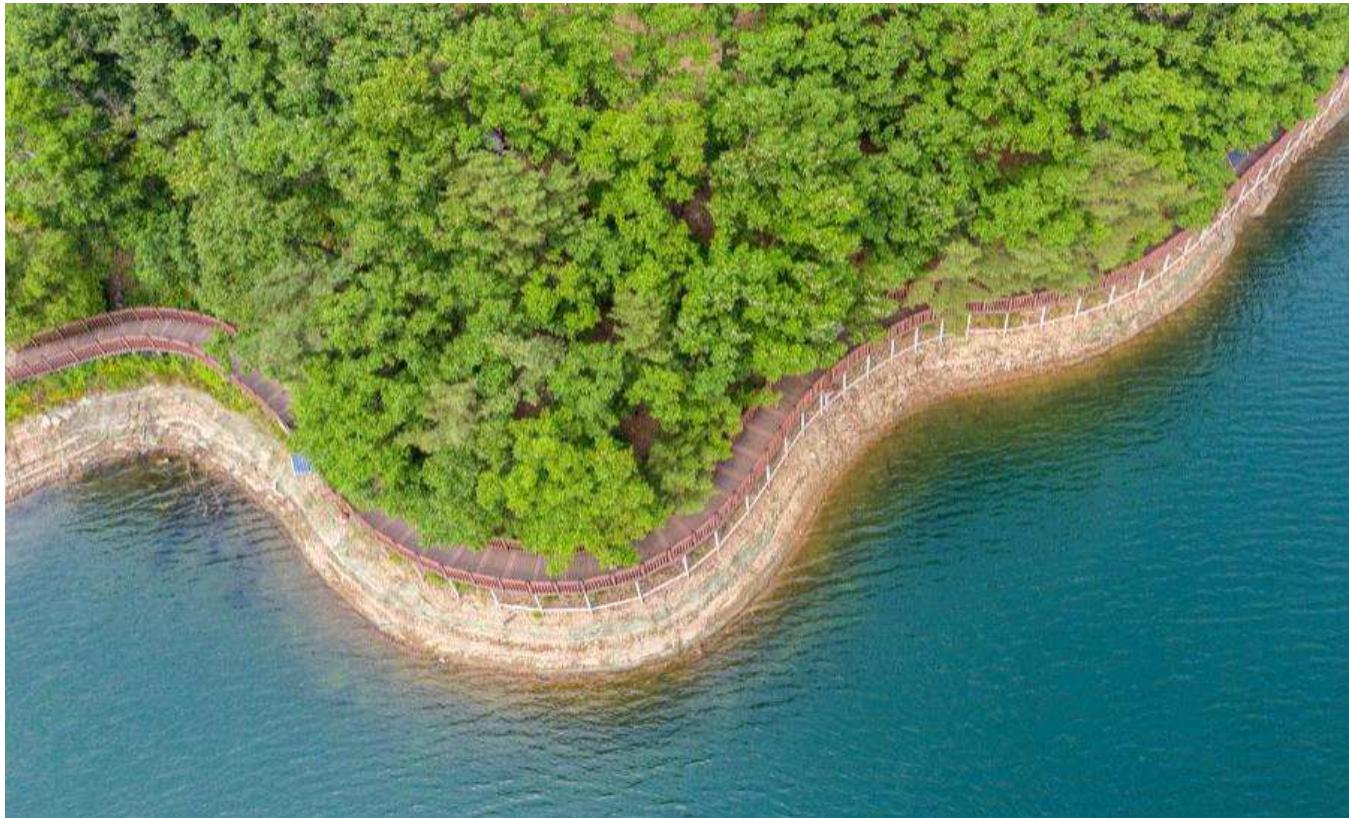


Vol. 9

2024. 7. 18.

남양주 부동산 BRIEF



남양주시 이색 명소 ‘오남호수공원’의 여름

- * ‘오남호수공원’은 본래 농업용수를 위해 만들어진 오남저수지를 2008년 시민들의 여가와 힐링을 위한 새로운 공원으로 재탄생
- * 사계절 주변 경치가 아름다운 숲으로 둘러싸인 호수 경관과 3.13km의 산책로를 갖춘 이색 마을 명소로 인기가 높음
- * 2019년 7월부터 수면 위로 음악과 경관조명이 어우러진 화려한 연출의 음악 분수를 운영하여, 시민들과 함께 분수쇼를 감상하는 유원지로 이용

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)	03
- (7월) 아파트 분양전망지수	
2) 부동산R114(전국 1,028명을 대상으로 한 온라인 설문조사)	03
- 2024년 하반기 주택시장 전망	
3) 한국경제신문(부동산 전문가 100명을 대상으로 설문조사)	04
- 2024년 하반기 부동산시장 전망	
4) 동아일보(부동산 전문가 7명을 대상으로 부동산시장 전망)	04
- 2024년 하반기 부동산시장 전망	

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)

『 경기동북부 공공의료원 남양주 유치 민·관·정 협의체 총회를 다녀와서 』 10

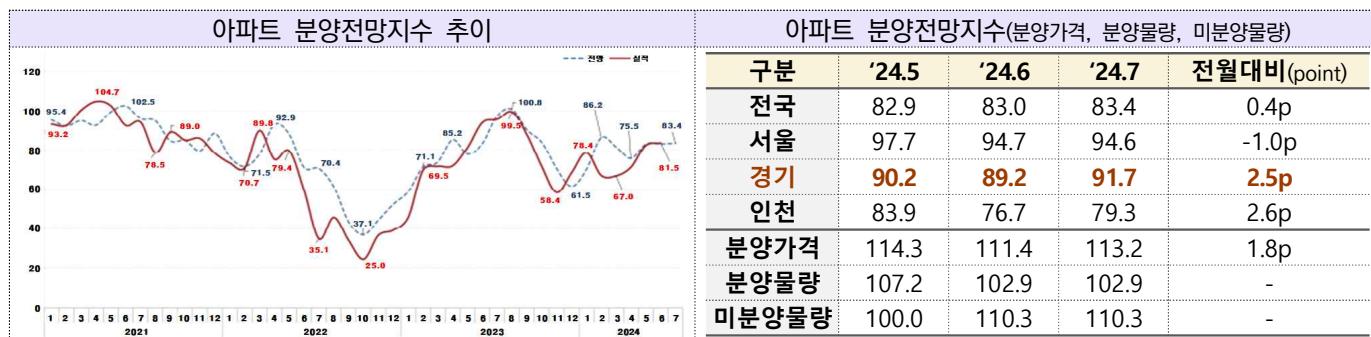
I. 부동산시장 전망

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

(7월) 아파트 분양전망지수

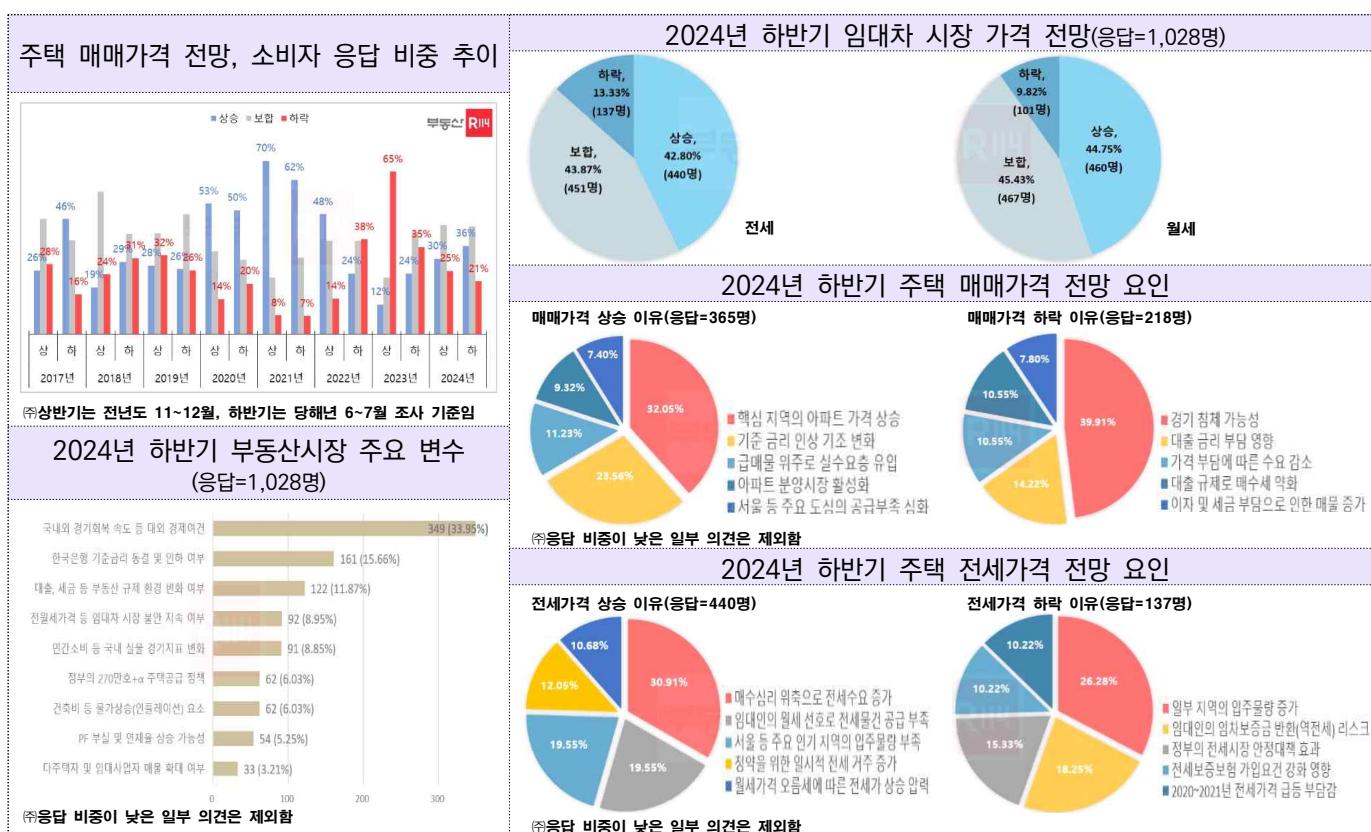
- 전국은 전월대비 0.4p 상승한 평균 83.4로 전망, 수도권 1.6p 및 비수도권 0.1p 상승할 것으로 전망함
- 분양가격전망지수는 1.8p 상승, 분양물량 및 미분양물량전망지수는 전월대비 변동이 없음
 - 최근의 수도권 아파트 거래량 증가, 매매가격 및 전세가격 상승, 금리인하에 대한 기대, 신생아 특례대출로 인한 생애 첫 주택 매입 수요증가 등의 영향을 미친 것으로 보임



2) 부동산R114(전국 1,028명을 대상으로 한 온라인 설문조사)²⁾

2024년 하반기 주택시장 전망

- 하반기 주택시장 전망 “상승 응답 비중, 계단식 오름세”
 - 매매 전망과 달리 임대차 가격상승 전망이 하락 전망을 크게 압도, 신축 공급이 부족한 아파트 시장의 전·월세 가격상승 예상



1) 출처: 주택산업연구원(www.khi.re.kr/main/main.php), 발간물정보(2024. 7. 10.)

2) 출처: 부동산R114(<https://www.r114.com/>), 리포트&뉴스(2024. 7. 10.)

I. 부동산시장 전망

3) 한국경제신문(부동산 전문가 100명을 대상으로 설문조사)³⁾

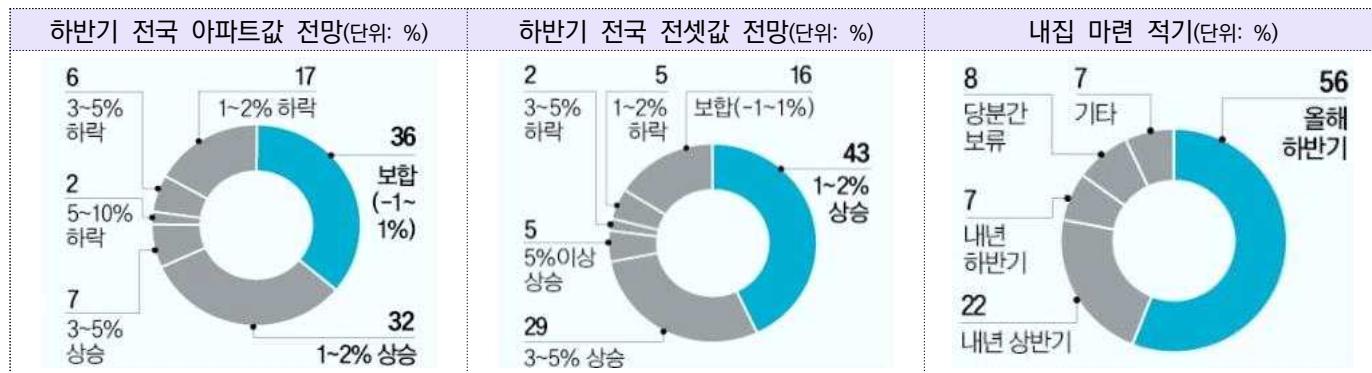
2024년 하반기 부동산시장 전망

■ 전문가 39% “아파트값 더 오른다”

- 부동산 전문가들은 신규 주택 공급 부족, 기준금리 인하 기대 등으로 올해 하반기에도 아파트 매매값과 전셋값이 동반 상승할 것으로 예상함. 대출이자 부담과 경기침체에 따른 시장 위축, 지방 미분양 물량 증가 등은 시장 불안 요인으로 봄

■ 하반기에도 전셋값 고공행진

- 전세는 매매보다 상승 곡선이 더 가팔라질 것으로 예상, 신규 아파트 공급 부족으로 전세 대기 수요가 증가한 데다 오피스텔 등 비아파트 전세 리스크 확대로 아파트 전세 선호 현상이 지속될 것



4) 동아일보(부동산 전문가 7명을 대상으로 부동산시장 전망)⁴⁾

2024년 하반기 부동산시장 전망

■ 7명 중 5명 “수도권 집값 상승 전망”

- 전문가 7명 중 5명은 수도권 아파트값이 상승, 2명은 보합세를 나타낼 것으로 전망했고 하락을 예측한 전문가는 없었음. 주요 요인은 금리인하와 공급 부족으로 나타남

■ 부동산시장 서울-지방 격차 심화

- 전문가 7명 중 5명이 지방 집값은 하락할 것, 특히 수도권과 지방의 ‘양극화’가 예상되며, 아파트 전월세는 서울과 지방을 가리지 않고 상승할 거란 전망이 우세

구 분	(김성환) 한국건설산업연구원 부연구위원	(김현수) 단국대 도시계획 부동산학부 교수	(김효선) NH농협은행 부동산수석연구위원	(박합수) 건국대 부동산대학원 겸임교수
수도권 / 지방	보합 / 하락	상승 / 하락	보합 / 하락	상승 / 보합
정책 우선순위	빌라 시장 정상화	종합부동산세 폐지	비아파트 관련 세제 완화	종부재원리금 상환비율(DSR) 완화
주요 변수	금리	양질의 일자리	공급 부족	금리
구 분	(이종야) KB부동산 빅데이터센터장	(이창무) 한양대 도시공학과 교수	(함영진) 우리은행 부동산리서치랩장	
수도권 / 지방	상승 / 보합	상승 / 하락		상승 · 하락
정책 우선 순위	임대사업자 매물 유도책	임대차 2법 폐지 혹은 완화		매입임대 활성화
주요 변수	금리	공급 부족		공급 부족

2024년 하반기 신규 주택 공급 부족, 기준금리 인하 기대 등으로
수도권 아파트값 상승, 수도권과 지방의 전세값은 동반 상승하여 ‘양극화’ 심화 예상

3) 출처: 한국경제신문, 전문가 절반 “내년에도 집값 상승…연내 내집 마련하는 게 유리”, 2024. 6. 19.

4) 출처: 동아일보, 집 살 의사 있다, 64.9%, 2024. 7. 1.

II. 부동산시장 동향

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

금리 추이

- (한국) **한국은행** 금융통화위원회가 **국내 기준금리**(‘24.7.11.)를 3.5%로 지난해에 이어 12회 연속 동결, 한미 간 2.0%p 차이를 유지함. 7월 11일 금융통화위원회에서 연속 동결 원인은 소비자물가 상승률이 지난달 2.4%까지 내려오는 등 물가가 둔화 흐름을 나타내고 있지만, 가계부채가 증가세로 전환하고 **부동산 가격이 반등하는 등의 상황**을 종합적으로 고려해 결정한 것으로 파악됨⁵⁾
- (미국) **연방준비제도이사회(FED)**는 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의(‘24.6.11.~6.12.)에서 **기준금리를 5.5%**로 23년 만에 최고 수준으로 **7회 연속 동결**함. 그러나 시장에서는 고용 지표 부진으로 오는 9월 미국 연방준비제도(연준·Fed)가 금리인하를 할 것이라는 기대감이 커지고 있고, 시카고상품거래소(CME) 페드워치에 따르면 9월 금리가 인하될 가능성은 74.4%까지 상승함⁶⁾



회사채 추이⁷⁾

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



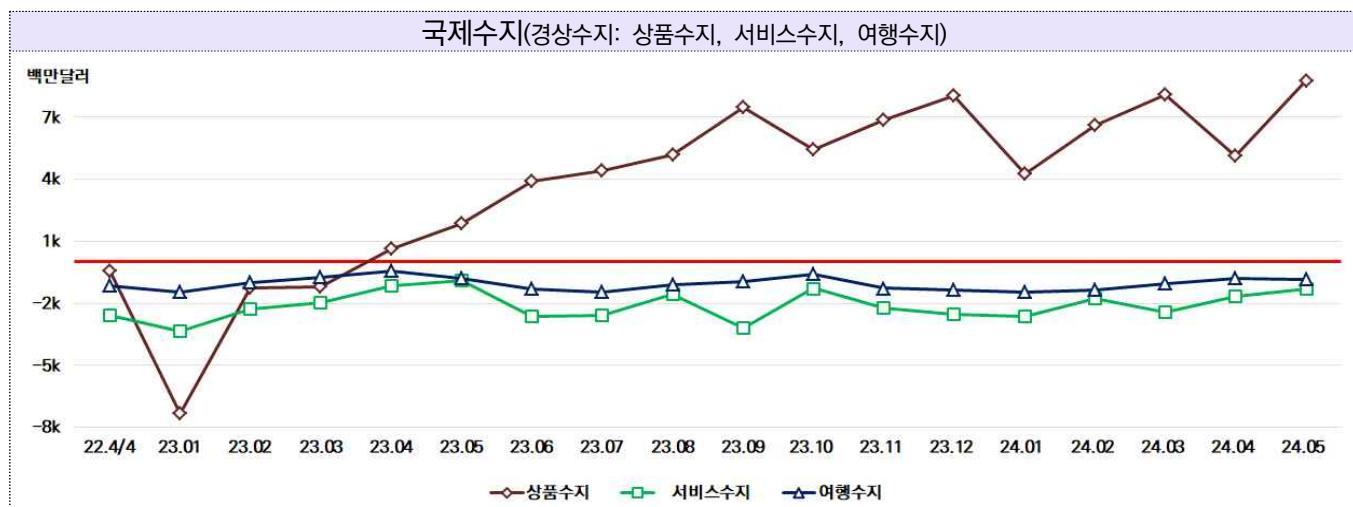
5) 출처: 한국경제, 2024. 7. 11., [속보] 한국은행, 기준금리 연 3.50% 유지…12연속 동결

6) 출처: 조선비즈, 2024. 7. 4., S&P500·나스닥 또 신고가… 고용 둔화에 금리인하 기대 커져

7) 출처: 금융투자협회

국제수지(경상수지) 추이[8]

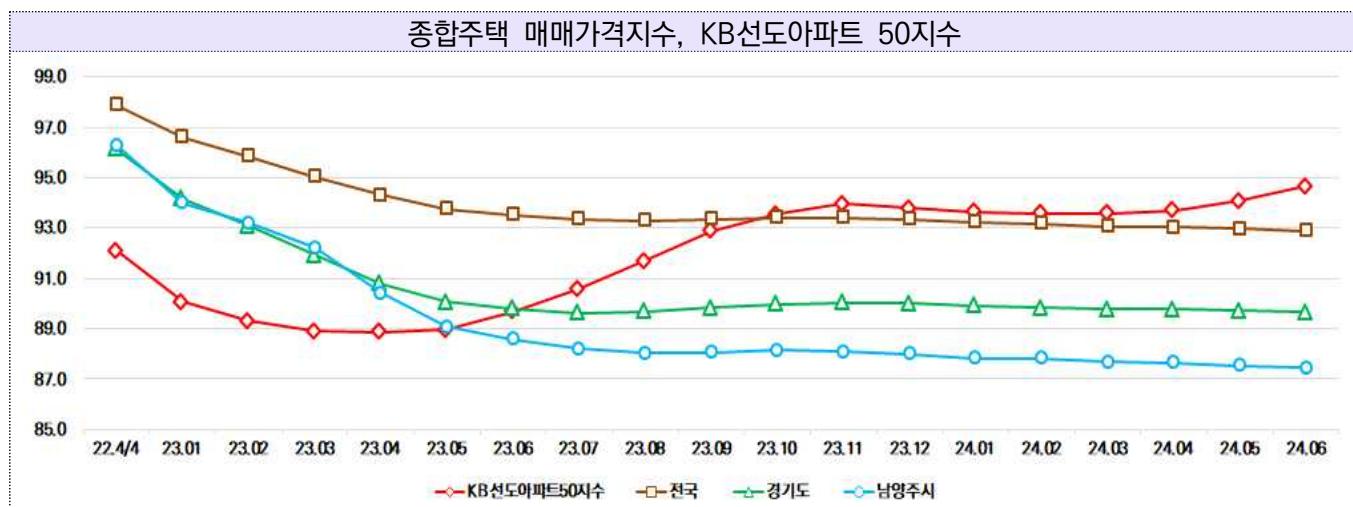
- 상품수지는 2023년 5월부터 14개월 연속 흑자를 기록 중, 2024년 4월에는 51억 달러 흑자에서 5월에 88억 달러 흑자로 흑자폭이 등락을 거듭하며 상승함
※ 산업통상자원부(2024.7.1. 수출입 동향 보도)는 '24.6월 수출은 전년대비 9.1% 증가한 3,348억 달러, 수입은 6.5% 감소한 3,117억 달러, 무역수지는 '18년(311억 달러 흑자) 이후 상반기 기준 최대 규모인 231억 달러 흑자 달성[9]
- 이에 반해 서비스수자는 2024년 4월 17억 달러 적자에서 5월에 13억 달러 적자로 감소하고, 여행수자는 4월 8.2억 달러에서 5월에 8.6억 달러로 적자폭이 증가함



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

종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수[10]

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 하반기 이후 지수가 하락하다 2023년 3/4분기 이후부터는 약보합세로 횡보 중임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 12월부터는 약보합세로 횡보하다, 2024년 4월 이후 다시 상승 추세임



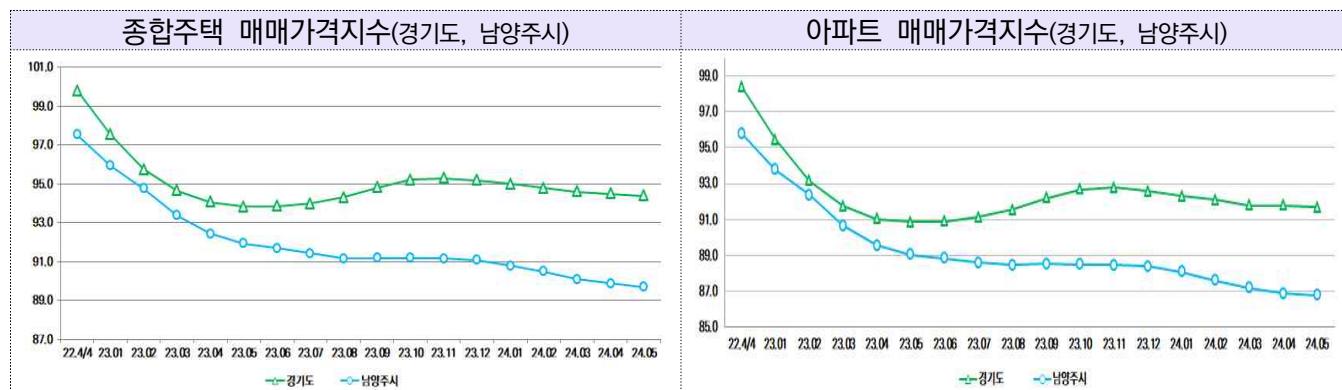
8) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

9) 출처: 산업통상자원부, 2024. 7. 1., 2024년 6월 수출입 동향(보도자료)

10) 출처: KB부동산 데이터허브

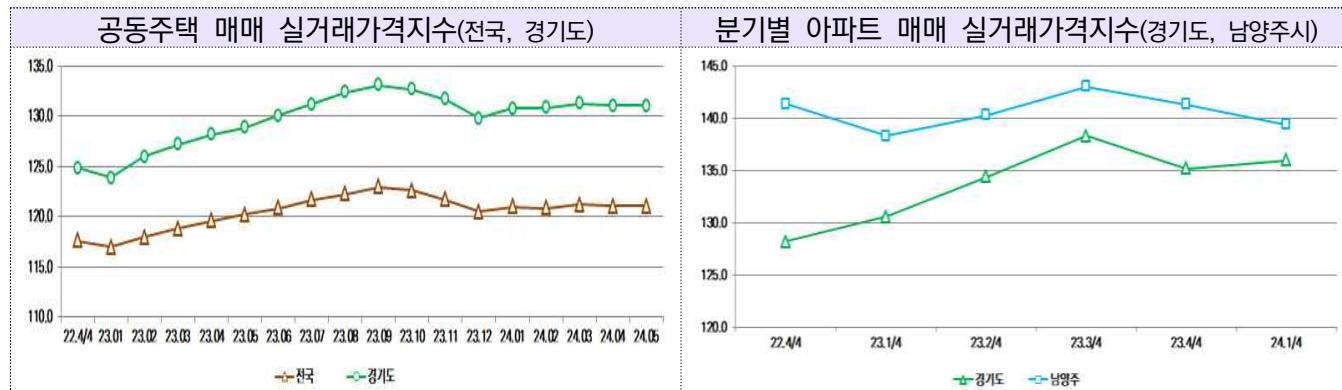
종합주택 및 아파트 매매가격지수¹¹⁾

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



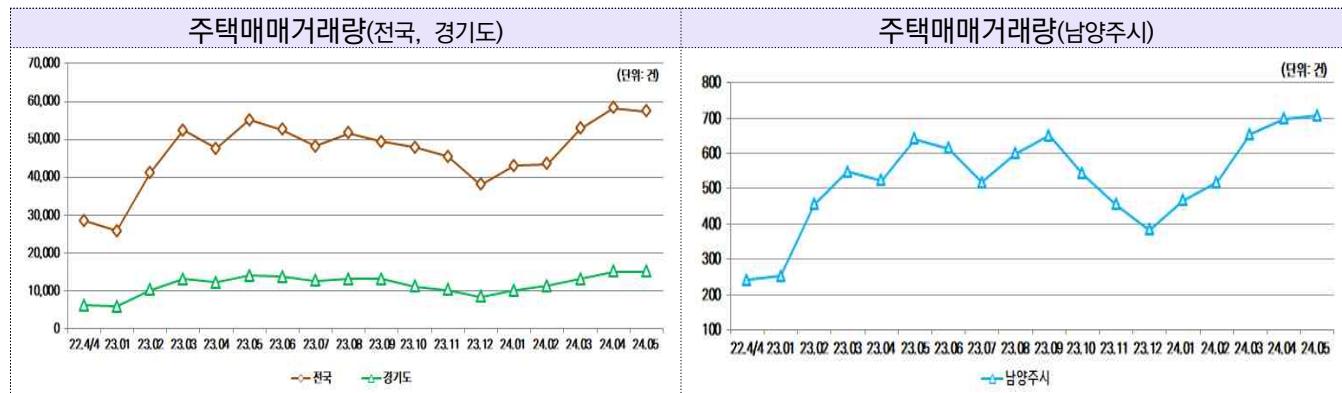
공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수¹²⁾

- 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 흥보 중이나 남양주는 하락추세임



주택매매거래량¹³⁾

- 2024년 1월부터 전국, 경기도, 남양주시 주택매매거래량(집합·일반건축물)이 상승하다, 5월에 전국은 감소하고 경기도, 남양주는 거래량이 늘어나는 추세임



11) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

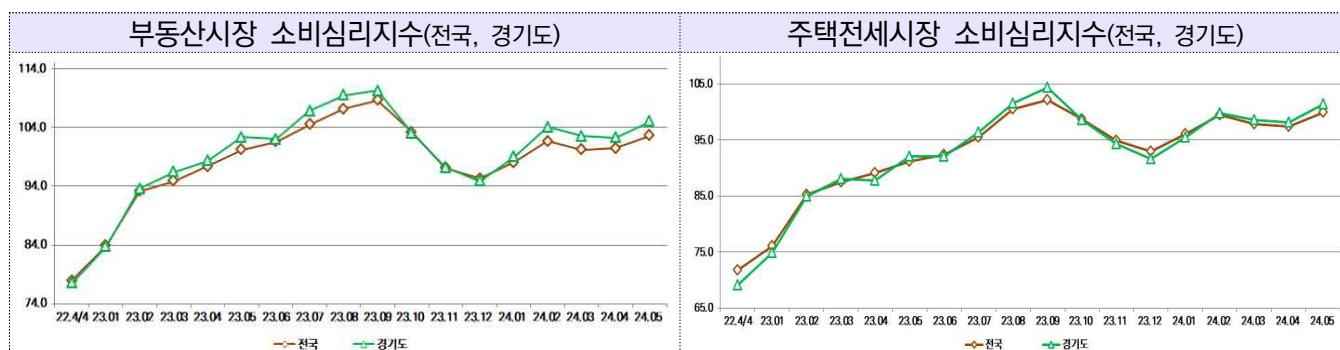
12) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

II. 부동산시장 동향

부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹⁴⁾

- 부동산시장 소비심리지수는 전국과 경기도가 비슷한 양상으로, 2024년 1월부터 다시 상승하며 보합 2단계를 유지, 주택전세시장 소비심리지수는 상승과 하락을 거듭하며 보합 2단계로 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)

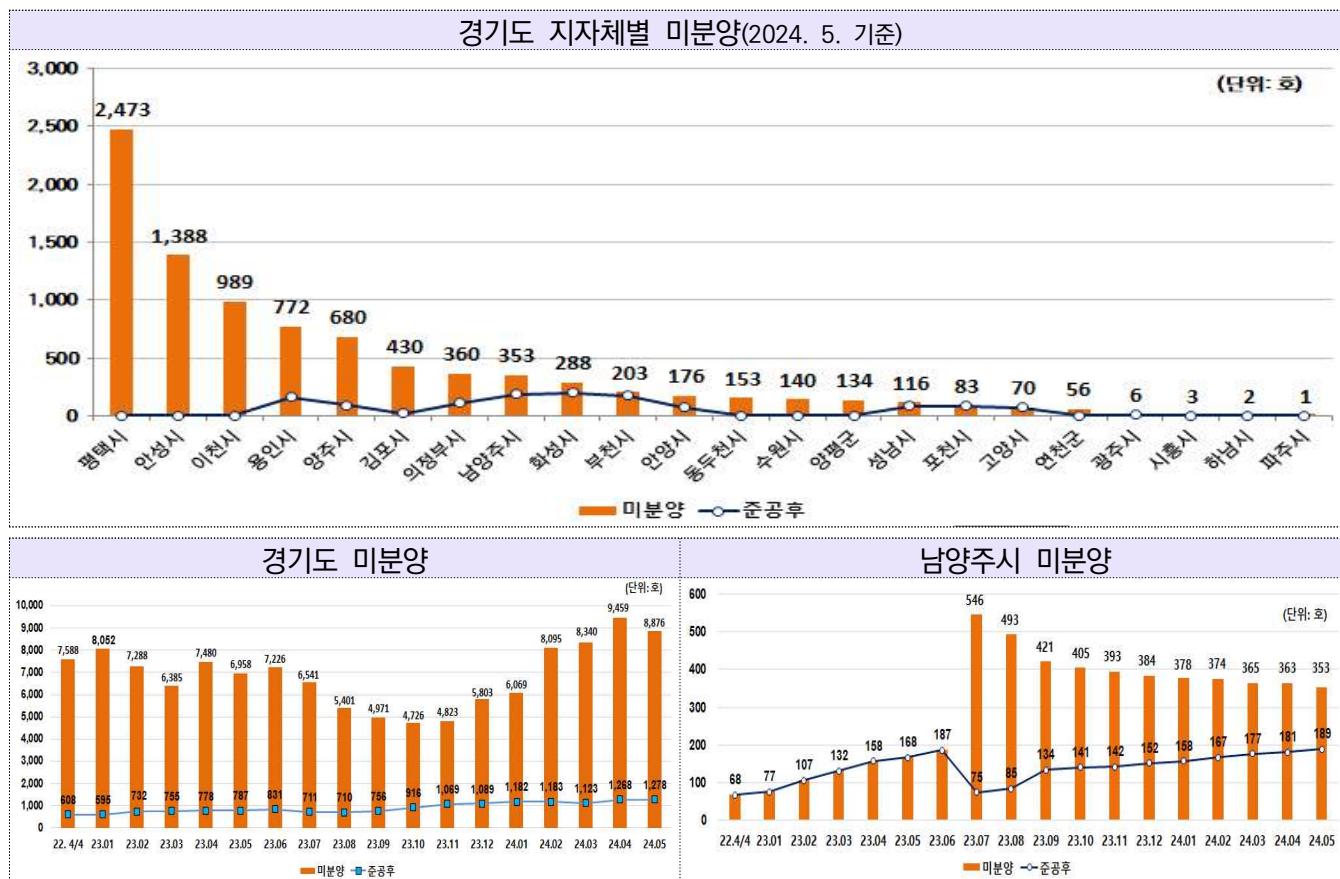


아파트 미분양 현황¹⁵⁾

- 경기도 미분양은 2023년 11월부터 다시 상승하다, 2024년 5월 미분양이 8,876호로, 전월(9,459호) 대비 6.2% 하락, 준공 후 미분양은 1,278호로써 전월(1,268호) 대비 0.8% 증가함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(9개): 가평, 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 여주, 오산, 의왕(전월 대비 변동없음)

- 남양주시 미분양은 경기도에서 8번째로 많은 수준, 2022년 완만하게 증가하다 2023년 7월 급격하게 증가한 이후, 11개월째 미분양이 감소 중이며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 증가 추세임

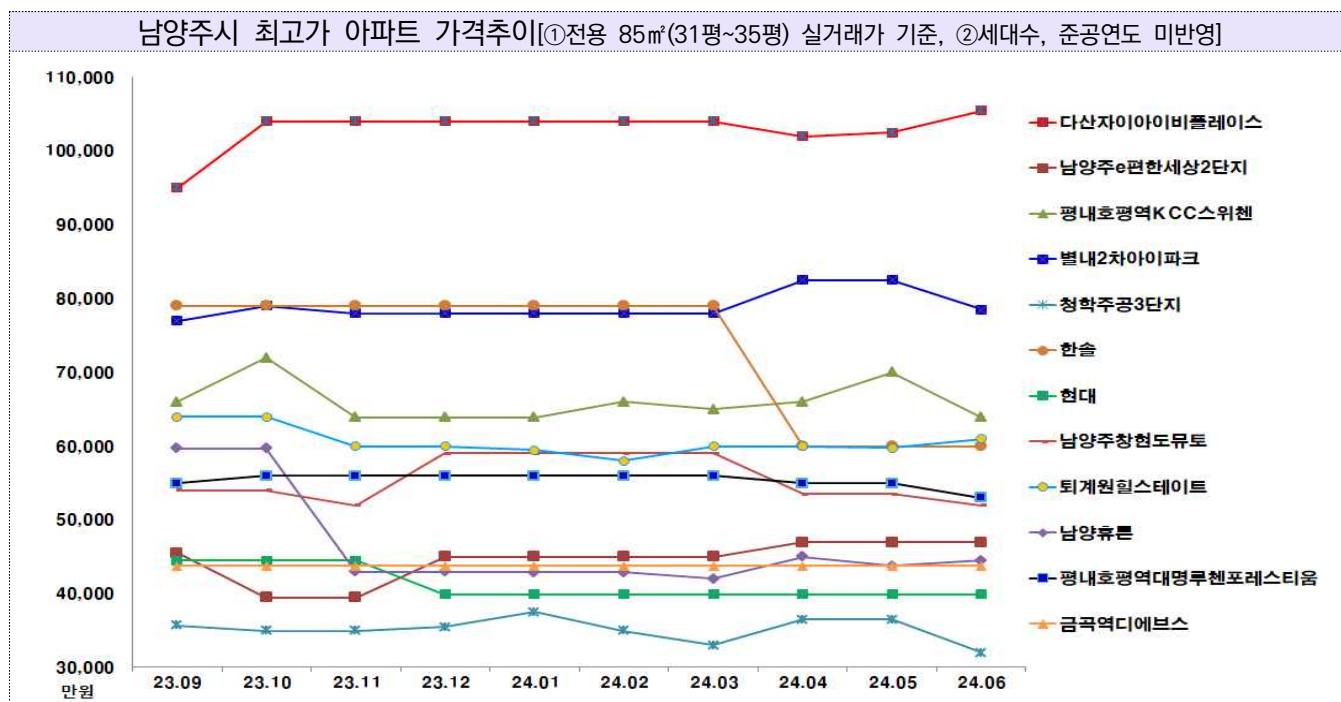


14) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

15) 출처: KOSIS, 통계누리

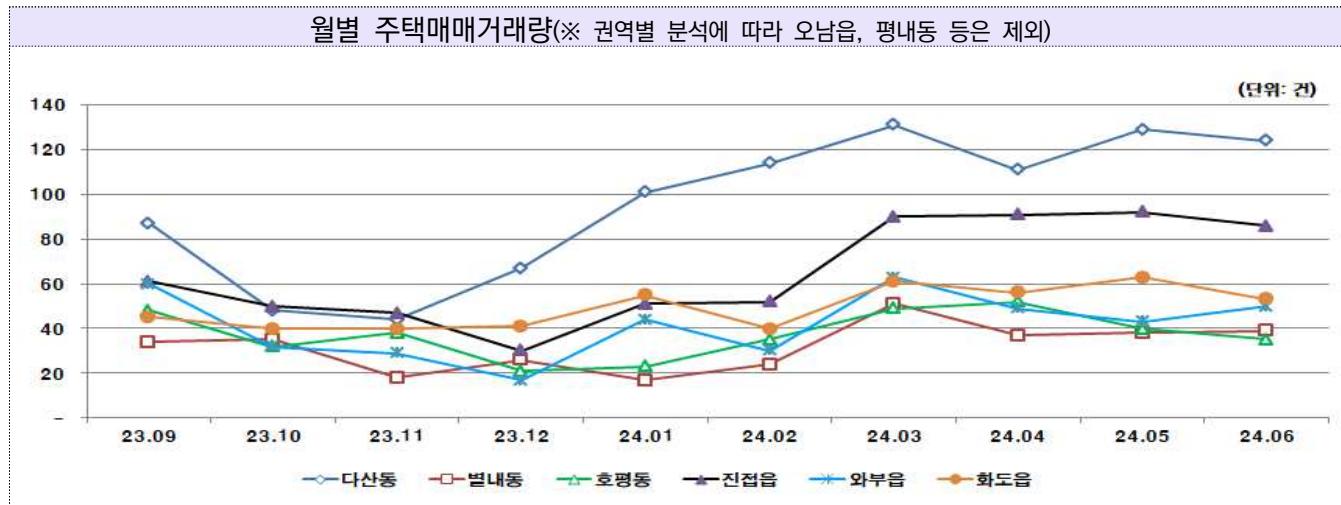
주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁶⁾

- 2024년 6월 기준, 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **다산동, 별내동, 호평동, 퇴계원읍, 와부읍, 평내동, 기타** 순으로 나타남
 - 2023년 9월 이후 전 지역이 일부 하향 또는 현상 유지되는 추세에서, 2024년 6월 기준으로 **다산동, 퇴계원읍, 진접읍** 아파트 실거래가가 전달 대비 **소폭 상승하였으나, 기타 지역은 하락 또는 현상 유지함**
- * 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 한솔(와부읍), 진접읍(현대), 남양주창현도뮤토(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 진접읍(남양휴튼), 평내호평역대명루천포레스티움(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)



주요 권역별 아파트 매매거래 추이¹⁷⁾

- 남양주시는 2023년 하반기부터 다산동이 급격히 증가, 기타 지역은 소폭 등락을 거듭하다, 2024년 6월은 **별내동, 와부읍**을 제외한 전 지역에서 아파트 매매거래량이 감소함



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

『경기동북부 공공의료원 남양주 유치 민·관·정 협의체 총회를 다녀와서』

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

✓ 경기동북부 공공의료원 남양주 유치 민·관·정 협의체 총회 및 유치 타당성 용역 최종 보고회

◆ 개요

<총회 모습¹⁸⁾>

- 일 시: 2024. 6. 26.(수)
- 참 여 자: 시장, 시도의원, 이통장연합회, 주민자치협의회
- 내 용:
 - 공공의료원 유치 활동 경과보고
 - 공공의료원 유치 타당성 용역 최종보고
 - 유치전략 토의, 범시민 서명운동 서명부 수합
 - ※ 범시민 서명 총 206,026명
- 향후계획: 2024. 7. 공모서와 서명부를 경기도에 제출



◆ 대상지 강점 분석 ※ 경기의료원 유치 타당성 용역 결과

- 전략 1: 부지확보 및 개발(경제성 있는 경기의료원 건립을 위한 부지 제공)
- 전략 2: 우수한 입지성(어디서든 쉽게 올 수 있는 남양주)
 - * 주요교통망 연계한 우수한 접근성, 산사태 · 침수 등으로부터 안전한 의료원 건립 가능
- 전략 3: 지속가능한 공공의료원(73.3만 명 남양주 의료 수요, 110.8만 명 배후수요)
- 전략 4: 유치 필요성 및 효과
 - * 경기 동북부의 공공의료 불균형(경기 북부권 내 경기도의료원 편중, 경기 동부권 경기도의료원 부재)
 - * 성장하는 남양주, 부족해지는 의료공급(도시 확장에 따른 병상 수요의 공공적 충족 필요)
 - * 경기도 내 건강 형평성 보장(시군구별 총 병상 공급 불균형)

유치
필요성
효과

응급사망자 감소(연간 약 268억원) / 이동시간 절감(연간 약 6억3천만원)
교통비 절감(연간 약 3억2천만원) / 건강 형평성 · 시민 건강권 보장

18) 출처: 국민일보(www.kmib.co.kr)

◆ 백봉지구 종합의료시설부지



- 남양주시 호평동 731번지(시유지)
- 면적: 33,803.9m²(약 1만평)
- 건폐율/용적률/총수: 60%/230%/15층
- 병원(종합병원) 및 부대시설 가능
- 추정감정가 900억원(무상임대)
- 교통의 결절점으로 우수한 접근성

◆ 경기도 공공의료원 선정 추진상황

✓ 경기도 공공의료원 선정 로드맵



✓ 추진일정

- '24. 7. 12. 후보지 선정 제안서 제출 완료
- '24. 7. 15. 후보지 수요조사 제출 마감
 - ※ 수요조사 결과
→ 4파전(남양주, 의정부, 동두천, 양주) 예상¹⁹⁾
- '24. 8월 중 공모서 평가
- '24. 9월 말 최종후보지 선정 예정

< 제안서 제출²⁰⁾ >



남양주 민·관·정 모두의 염원이 꼭 이루어지길 응원합니다!! 화이팅!!

19) 출처: 데일리안, 의정부시도 경기동북부 공공의료원 유치전에 뛰어들어..4파전 “의정부병원 이전 막아야”, 2024. 7. 11.

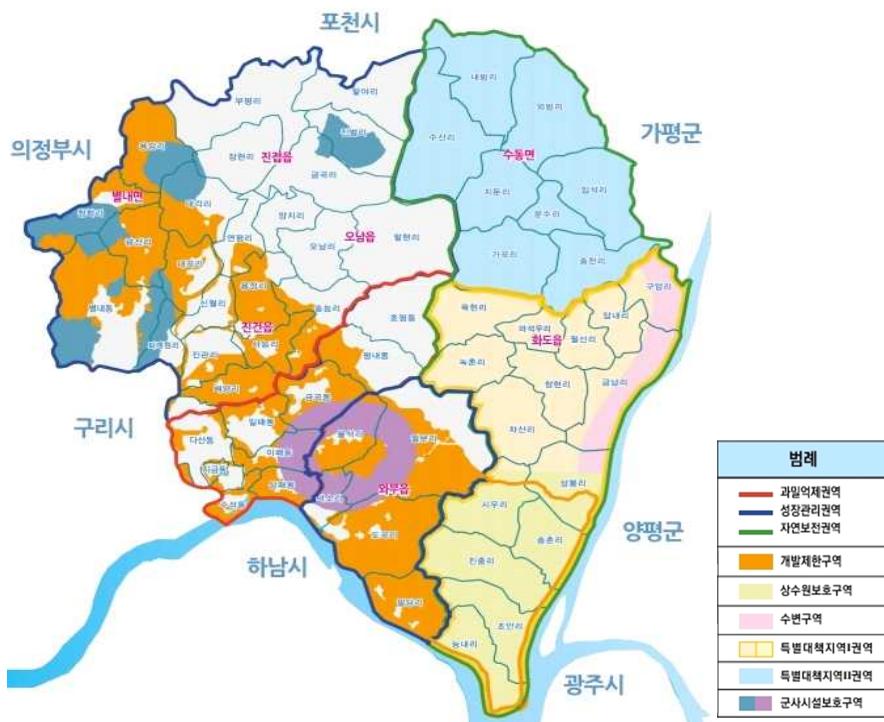
20) 출처: 서울경제, 경기도 공공의료원 교통 요충지 남양주시로...주광덕 시장, 유치 제안서 전달, 2024. 7. 14.

Tip
Link

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

※ 출처: 남양주시(www.nj.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)

