

# 남양주 부동산 BRIEF



## 남양주시 이색 명소 '물의정원'의 가을

\* 자연생태 테마공원인 '물의정원'은 2012년 국토교통부에서 추진한 한강 살리기 정책의 일환으로, 조안면 진중리 일대의 484,188㎡에 달하는 습지에 설치된 수변생태 공원이다. 이곳은 자생하는 식물과 다양한 꽃들로 조성되어 자연 친화적인 공원으로 인기를 끄는 이색 명소로 많은 사람들이 찾고 있다. 공원에는 상징적인 건축물인 뱃나들이교를 건너면 펼쳐지는 꽃밭이 있으며, 매년 봄에는 양귀비, 가을에는 노란색 코스모스가 군락을 이루는 산책로와 자전거길이 조성되어 있다.

### I.

부동산시장 전망

### II.

정부 정책 관련 정보

### III.

부동산시장 동향

### IV.

브리프 정보(Tip)

# CONTENTS 목 차



## I. 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 03
  - (10월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) 이투데이(부동산시장 전문가 20인 대상으로 한 설문조사) 04
  - 4분기 부동산시장 전망①②
- 3) 하나은행(하나금융연구소) 05
  - 2025년 부동산시장 전망

## II. 정부 정책 관련 정보

- 『(국토교통부) 주택공급 활성화를 위한 정책세미나』 개최(9.25.) 06
  - (한국부동산연구원) 최근 주택시장 동향
  - (한국건설산업연구원) 독일과 영국의 주택공급 정책의 시사점
  - (주택산업연구원) 8.8대책 평가 및 주택공급 확대를 위한 정책적 제언
  - (대한건설정책연구원) 부동산 PF 시장 동향 및 전망

## III. 부동산시장 동향

- 1) 주요 거시경제 지표 09
  - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등
- 2) 남양주시 부동산시장 주요 지표 10
  - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

## IV. 브리프 정보(Tip)

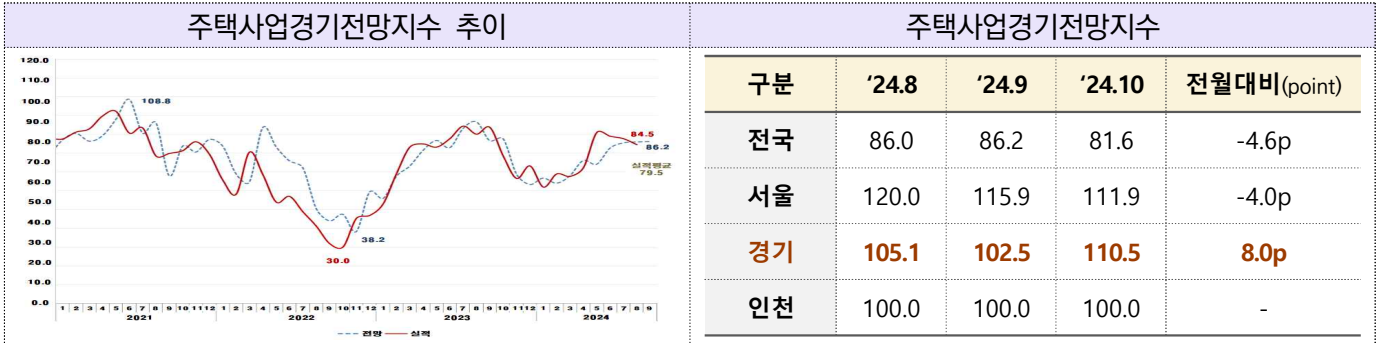
- 『2024 경기도 건설신기술 박람회』를 다녀와서 14

## I. 부동산시장 전망

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

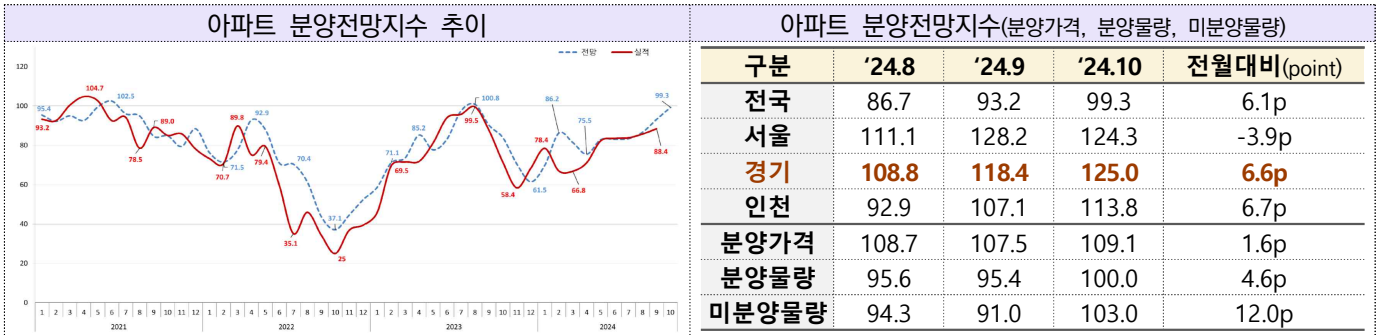
#### ☑ (10월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 4.6p 하락한 평균 81.6 전망, 서울 4.0p 하락, 경기 8.0p 상승, 인천은 석 달 연속 동일한 전망
- 수도권은 1.3p 상승한 107.4를 기록하고 있으며, 비수도권은 5.9p 하락한 76.0으로 전망함



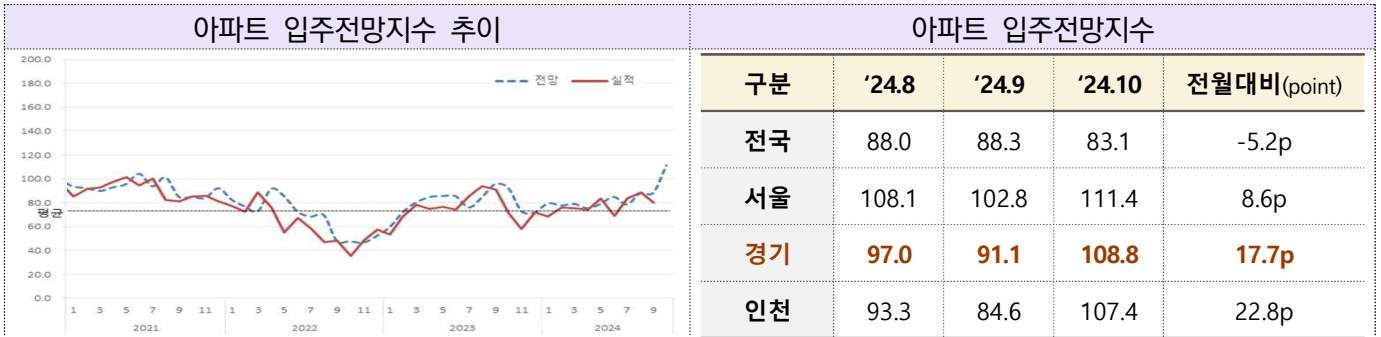
#### ☑ (10월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 6.1p 상승한 평균 99.3 전망, 수도권 3.1p 및 비수도권 6.7p 상승할 것으로 전망함
- 분양가격전망지수는 1.6p 상승, 분양물량전망지수는 4.6p 상승, 미분양물량전망지수는 12.0p 상승함



#### ☑ (10월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 5.2p 하락한 평균 83.1 전망, 수도권 16.4p 상승, 광역시 4.2p 및 도지역 14.0p 하락 전망함
- 수도권은 서울 8.6p 상승, 경기 17.7p 상승, 인천 22.8p 가장 큰 폭으로 상승함



수도권은 아파트 가격이 상승세, 미국의 금리인하 기대감 등에 긍정적인 영향을 보이나, 비수도권은 스트레스 DSR 2단계 규제와 주담대 금리 인상 등에 부정적인 영향을 받음

1) 출처: 주택산업연구원(www.khi.re.kr/main/main.php), 발간물정보(2024. 10. 11. ~ 10. 17.)



## 2) 이투데이(부동산시장 전문가 20인 대상으로 한 설문조사)

### ✓ 4분기 부동산시장 전망①<sup>2)</sup>

- 연말까지 서울과 수도권 아파트는 강세를 보이고, 지방은 지지부진한 흐름을 이어갈 것으로 전망함. 다만 서울 아파트의 오름폭은 다소 완화될 것으로 보임
- 건설·시행업계와 부동산시장 전문가 20인 중 75%인 15명은 서울 아파트값이 4분기에도 상승할 것이라고 내다봄. 이 중 12명은 예상 오름폭을 '1% 이상~5% 미만'으로 응답했으나, 3명은 '5% 이상 상승'할 수 있다고 보았으며, '5% 이상 오를 것'이라는 응답은 건설사 두 곳과 시행사 한 곳에서 나왔음. 전문가들은 모두 5% 미만의 상승폭을 전망함

#### 업계·전문가 20명이 바라본 4분기 아파트값(단위: 명)

	5% 이상 하락	1% 이상~5% 미만 하락	보합	1% 이상~5% 미만 상승	5% 이상 상승
서울	0	2	3	12	3
수도권	0	0	8	12	0
지방	0	8	10	2	0

### ✓ 4분기 부동산시장 전망②<sup>3)</sup>

- 비(非)아파트 시장은 침체가 지속될 것으로 보이나, 유형별로 차이가 있음. 전세사기 영향으로 빌라 시장은 보합 또는 하락할 것으로 예상되지만, 오피스텔 시장은 금리 인하 전망으로 상승할 가능성이 있음. 또한, 서울의 분양시장은 높은 경쟁률을 유지할 것으로 예상되지만, 다른 지역은 입지와 가격에 따라 양극화가 심화할 것으로 전망함
- 건설·시행업계와 부동산시장 전문가 20인에 따르면, 4분기 주택 유형별 가격 전망은 아파트는 '상승', 비아파트는 '보합'으로 전망함
- 전국 아파트 가격 변동에 대한 조사에서, 65%의 응답자(13명)가 '1% 이상 상승'을 예상했으며, '보합'은 25%(5명), '1% 이상 하락'은 10%(2명)로 나타남
- 반면, 비아파트인 빌라와 오피스텔은 4분기에도 침체가 예상되며, 빌라의 경우 80%(16명)가 '보합'을, 15%(3명)가 하락을, 5%(1명)가 상승을 전망함. 오피스텔 역시 빌라와 마찬가지로 '보합'을 예상한 응답자가 70%(14명)로 가장 많았고, '하락' 전망도 15%(3명)로 조사됐지만, '상승' 전망도 15%(3명)로 하락 전망 비율과 동일하게 조사됨

#### 부동산 전문가 및 업계 4분기 시장 전망 주요 발언

아파트	빌라	오피스텔	대출 규제	정비사업 규제	청약시장
서울의 경우 공급 부족 우려에 신축 선호도 심화... 오름 폭은 제한	빌라 대신 아파트 풀림은 문화... 빌라값 하락으로 바닥 다졌다	오피스텔은 아파트 대체재 역할해 일부 상승 여력 있어	대출 규제는 일시적으로 시장거래 누르는 효과뿐	도심지 신축아파트 공급 위한 정비사업 규제 완화 필요	서울 경쟁률 고공행진, 수도권은 입지와 가격 관측은 곳만 선방
김인만 김인만부동산연구소장	A 대형 건설사 관계자	B 시행사 관계자	이은형 대한건설정책연구원 연구위원	김재경 투미부동산건설팀 소장	윤수민 NH농협은행 부동산전문위원

서울과 수도권 아파트는 강세, 지방은 지지부진한 흐름을 이어갈 것이며,  
4분기 주택 유형별 가격 전망은 아파트는 '상승', 비아파트는 '보합'으로 예상됨

2) 출처: 이투데이, 건설업계·부동산 전문가 75% "서울 아파트값 계속 오른다"...지방은 상승 "어려워"[4분기 부동산시장 전망 ①] (2024. 10. 2.)  
3) 출처: 이투데이, 바닥 다지는 빌라, 상승 전망 고개 든 오피스텔 [4분기 부동산시장 전망②] (2024. 10. 2.)

## 3) 하나은행(하나금융연구소)<sup>4)</sup>

### ✓ 2025년 부동산시장 전망

#### ■ 전망 주요내용

2025년  
시장 전망

차입여력 제한에도 실수요자 매수심리가 확대되면서 완만한 상승세 전망

Timeline	2023년	2024년	2025년
영향요인 (1)	규제 완화	금리 인하 기대	대출금리 하락 시 매수심리 자극
영향요인 (2)	정책모기지 공급	스트레스 DSR 단계별 강화	공급 부족 영향 본격화
시장 흐름	매수심리 회복, 거래량 증가	수도권 중심 시장 회복	지역별 차별화 심화

#### Keyword

#### ① 수요자 차입여력 축소

- 스트레스 DSR 2~3단계 적용
  - 수도권은 가산금리 강화되며 가격상승 경계
  - 전세대출에도 점진적 적용 가능성
- 금융권 가계부채 관리 기조 강화
  - 주담대 증가세 및 차주 상환능력 심사 관리
- 주담대 금리 하락 여부가 변수
  - 기준금리 하락 개시
  - 시중 주담대 금리가 실질적으로 하락해 차입여력 변동에 영향이 있는지 주시할 필요

#### ② 공급부족 영향 확대

- 착공 감소가 준공 감소로 이어지는 2025년
  - 2022년 이후 착공물량 감소
  - 부동산PF 위축으로 향후 착공 증가도 난관
  - 착공 감소가 준공 감소로 전이되기 시작
- 전세·매매 공급 부족이 매수세 자극할 우려
  - 갭신권, 월세화, 입주 감소로 전세물량 부족
  - 호가 상승, 준공 감소로 매매물량도 부족
  - 고분양가에도 수도권 미분양은 감소할 여지 → 지역별 공급 상황 차별화

#### ③ '뚝뚝한 한 채' 선호 확대

- 다주택 규제유지로 '뚝뚝한 한 채' 선호 확대
  - 지방 미분양 및 비아파트 규제 완화는 오히려 수도권 우수 매물의 가격 상승요인
  - 시세 대비 고분양가 부담이 큰 지방에서는 미분양 재고 증가세가 이어질 전망
- 가격상승은 거래유지되는 수도권 핵심지역국한
  - 시장 회복은 선호 높은 수도권 아파트 주도
  - 수도권 중심으로 실거래 상승+공급 부족 → 매매 거래량은 수도권 중심으로 유지

#### ■ 공급, 수요, 정책

주요 영향요인			가격 방향	영향 시점	
				2024년	2025년
1 공급	단기	수도권 아파트 등 선호 높은 매물은 수요 대비 부족	↑	✓	✓
	중장기	착공 감소, 입주물량 감소로 공급부족 우려 심화	↑		✓
2 수요	차입 여력	실거래가 상승과 대출 규제로 차입 여력 축소	↓	✓	✓
	매수 심리	금리인하 기대, 공급 부족 우려로 수도권 중심 개선	↑	✓	✓
	매매 주도층	실수요 중심이나 하반기 매수세(투자수요) 확대	↑ (수도권)	✓	✓ (수도권)
	지역별 차별화	'뚝뚝한 한 채'가 있는 곳에 집중	→		✓
3 정책	실수요	실수요 중심 지원 정책	→	✓	공급 정책 중심
	투자수요	다주택자, 법인에 대한 차별적 규제 지속	→		지방 미분양 등 부분적 완화

2025년 공급 부족 우려로 실수요자 매수심리가 확대되나, '뚝뚝한 한 채' 중심의 거래와 대출 규제 강화, 다주택자 규제 지속 등으로 인해 매매가격 상승폭은 크지 않을 전망

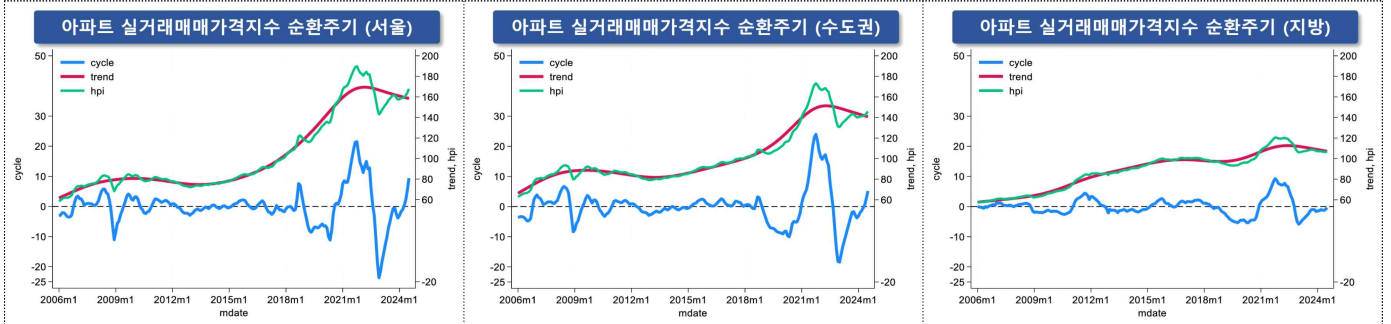
4) 출처: 하나은행(하나금융연구소), 2025년 부동산시장 전망(2024. 10. 14.)

## II. 정부 정책 관련 정보

『(국토교통부) 주택공급 활성화 위한 정책세미나』 개최(9.25.)<sup>5)</sup>

✓ (한국부동산연구원) 최근 주택시장 동향

■ 순환주기 : HP필터(Hodrick-Prescott)



■ 수도권과 지방 주택시장 양극화

- 서울은 금년 3월부터, 수도권은 4월부터 아파트 매매가격이 지속적으로 상승 중
- 지방은 지자체별 특정 지역을 제외하고 대부분 침체 국면

■ 시장 여건 요약

가계대출	▶ 주택가격 상승에 대한 기대와 과거 2년 4% 중반을 유지하던 대출금리가 3%대로 낮아지면서 올해 상반기 주담대 증가
주담대 금리	▶ 하반기 주택담보 대출금리는 상반기 수준을 유지할 것으로 예상됨에 따라 하반기 주택 매매가격에 미치는 영향은 한정적
가계부채 관리	▶ 9월부터 2단계 스트레스DSR이 시행되고 금융권도 자체적으로 가계부채 관리에 들어가는 등 가구 대출한도 축소
거래질서 교란행위	▶ 수도권 주택거래 기획조사 실시 등 불법·불공정행위 차단으로 투기세력 억제 효과
주택 공급확대 방안	▶ 수도권 공공택지 주택공급 신속 추진, 신규택지 발표 및 물량 확대, 주택공급 여건 개선 등 주택공급 확대 및 활성화

✓ (한국건설산업연구원) 독일과 영국의 주택공급 정책의 시사점

■ 독일 주택공급 정책

2013년 주택공급 정책 선회	▶ 2013년 CDU(당시 집권 여당) “주택공급은 임차인을 위한 최고의 보호 정책이며, 임대료 급증에 대한 최선의 조치” → 2017년 메르켈 “임대료 규제 정책은 실패했다.”
주택시장 안정 위한 다각적 노력	▶ 2015년 이후 공급, 임대차, 보조금, 금융, 세제 등 다양한 정책 활용
참여자간 협의체 통해 과제 발굴	▶ 주택공급 10대 프로그램은 연방정부, 주정부 및 지자체, 산업계, 전문가의 공동 협의체를 통해 정책 수행
10대 프로그램	▶ 2016년 토지공급, 자금지원, 건축 관련 규정 정비 포괄 공급 종합대책 → 2018년 연장 및 추가 → 2023년 추가 조치(180억 유로 투자 포함)
20여년 장기 주택 공급 감소 여파 커	▶ 4년간, 40만호 공급 목표를 하회
정부는 자평하나, 추가 지원 요구 커	▶ 연방정부의 대규모 자금지원, 법률 개정 등의 후속 조치가 이뤄지면서 정부 추계로는 2021년 2월 현재 100만건 이상 실적 달성 ▶ 2022년 3Q부터 주택가격 하락하고 있지만, 주택공급도 감소하여 주택공급 지원에 대한 요구는 여전함

5) 출처: 국토교통부, 「주택공급 활성화 위한 정책세미나」 개최(보도자료, 2024. 9. 25.)



### ■ 영국 주택공급 정책

2015년 이후 주택공급 정책 본격화	· 우리의 주택시장은 망가졌다. 개선을 위한 시작점은 더 많은 집을 짓는 것이다. (DCLG, 2017, "Fixing our broken housing market", p5.)
주택시장 안정 위한 다각적 노력	· 2013년 이후 자가보유지원, 금융, 세제 정책 다수 운용
당초 연간 20만 → 30만, 물량 계획 확대	· 2020년대 중반까지 연간 30만호 주택공급 계획
양질 입지, 공급 기간 단축, 공급 주체 다양화	· 적절한 장소의 주택공급 계획, 주택공급 기간 단축, 공급 주체 다양화
계획 시스템 개혁 논의 중	· 주택공급 실패의 주요 원인으로 1947년 근간인 계획 시스템으로 진단, 2020년부터 개혁(안) 논의
계획 시스템 개혁, 일부 시행 중이며 지속 논의 중	· 정부의 개혁(안)을 찬성도 존재했으나, 부작용이 커질 것이라며 반대도 커 · 2021년, 잉글랜드에서 개발허가권(Permitted development rights) 통합 단순화 개정 하여 발효 · 2023년 10월 Levelling-Up and Regeneration Act가 통과
독일보다는 공급 증가 속도 빠르나, 목표 밀돌아	· 50여 년간 장기 주택 감소 시기 거쳐

### ■ 시사점

공통점과 차이점	· 규제는 정부 단독으로 하지만, 실질적인 공급은 시스템과 산업이 수행함에 따라 "공급확대 정책"은 단기간 달성하기 어려운 정책임
장기 과제	· 주택공급을 위해서는 주택산업 선진화+미래 대응도 함께 고민 필요

## ☑ (주택산업연구원) 8.8대책 평가 및 주택공급 확대를 위한 정책적 제언

### ■ 아파트 분야 보완대책

인허가 부문	· 공급 부족 지역을 중심으로 기추진 사업장별 세부 애로사항 파악 · 기본형건축비 및 표준건축비 조속 현실화 · 브릿지론을 위한 새로운 정책 필요 · 도시개발사업 개발이익률 합리화 및 기부채납 비율 적정화 · 상업지역 내 주거복합건물의 상업업무용 건축의무비율 완화 · 정비사업 절차 합리화를 위해 조속한 특례법 제정 필요
착공 부문	· 주택공급을 위해서는 주택산업 선진화+미래 대응도 함께 고민 필요 · PF대출 정상화를 위한 관계기관 합동 지원과 각종 PF수수료 합리화 · 건설사가 과도한 책임을 부담하는 부동산 PF 책임준공 구조 합리화
분양 및 매매심리 부문	· 조정지역 외 지자체의 임의적인 분양가 규제 금지 · 악성 미분양 해소대책 신속 시행 · 주택사업자 보유 미분양주택에 대한 종부세 합산배제 · 매수 대기자를 안심시킬 수 있도록 수도권 신도시 등 택지사업의 구체적 계획 제시

### ■ non아파트 분야 보완대책

오피스텔 · 도시형 생활주택 · 생활형 숙박시설	· 신축 비아파트 소형주택의 주택 수 원칙적 제외 · 기축 비아파트 소형주택의 주택 수 제외 특례 확대 적용 · 기존 보유주택에 대한 1세대 1주택 특례 인정 · (도시형 생활주택) 300세대 미만 세대 수 제한 규제 폐지 · (생활형 숙박시설) 숙박업 등록 의무화 소급적용 배제 및 준주택 편입
노인복지주택	· 중산층용 적정가격 공급확대를 위한 개선방안 (도시계획시설 결정) 인구감소지역 외에서는 분양형이 불가하므로 종전과 같이 노인복지 주택을 도시계획시설 결정대상에 포함 (금융지원 확대) 노인복지주택도 여타주택과 마찬가지로 HUG PF보증 대상에 추가, 주택 도시기금 건설자금 대출 및 보증 규모 확대

### ■ 민간임대주택 공급기반 확대를 위한 현안 문제 해결

기존 제도의 정비를 통해 공급 기반이 무너진 민간건설임대주택 제도의 정상화	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 제도의 부작용을 우회하여 새로운 제도를 반복하여 양산하기보다는 기존 제도가 안정적·합리적으로 운영될 수 있도록 보완하는 것이 우선</li> <li>민간건설임대주택 조기 분양전환 허용 및 종부세 합산배제 필요</li> <li>건설사업자, 수분양자, 임대 거주자 모두 과거 인기가 많았던 '5년 임대 후 분양전환조건' 민간건설임대주택의 공급을 희망하고, 주거상향 이동에도 유리한 해당 제도의 부활 필요</li> </ul>
---	---

### ■ 주택 관련 대출 분야 보완대책(수요자 금융)

실수요자 위주로 불합리한 대출규제 완화, 장기고정금리 대출 확대 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거상향 및 적정화를 위한 주거이동 사다리가 잘 작동되도록 하고, 매물이 시장에 출회 되도록 실수요자 위주로 불합리한 대출규제 완화</li> <li>가계부채와 주담대의 안정적인 관리를 위해 장기고정금리대출 확대</li> <li>주담대도 글로벌 스탠다드로 이행 필요</li> </ul>
---------------------------------------	---

## ✓ (대한건설정책연구원) 부동산 PF 시장 동향 및 전망

### ■ 들어가기에 앞서(건설산업 위기와 부동산PF)

건설산업의 주요 특성	업황의 등락이 존재, 전망의 기초는 대체로 유사(일관)
건설산업 위기론의 특성	위기론을 구성하는 요인들은 큰 틀에서 반복
건설과 PF업황	시장여건변화에 따른 사업성 변동의 여파는 현재진행형

### ■ 비관론은 주의(우리가 처음 맞는 비는 아니다)

반복되는 업황특성	본래도 등락이 있는 산업. 매년 우량업체 중심으로 반복 재편
-----------	-----------------------------------

### ■ 업황개선 가능성(PF사업 및 공급 확대 여건은 난항)

인위적 반등은 어렵다	<ul style="list-style-type: none"> <li>생산측면의 자극을 통한 수요증진은 현실적 한계</li> <li>다만 자생적인 반등은 이미 발생. 양극화 양상으로 진행</li> </ul>
주택부문의 반등은 특히 요원	주택공급 등 사업추진 환경의 악화가 지속(개별 기업의 실적으로 직결)
지역별 양극화의 심화는 업황개선에 부정적	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장거래 위축+외부요인</li> <li>각 주체별 투자여건도 상이(개인과 기업 모두 동일한 맥락)</li> <li>정부의 규제완화 등은 주요 지역을 중심으로 반영</li> </ul>

### ■ PF 이슈(PF 이슈는 과도기적 사안 but 적잖은 시간 소요)

PF(Project Financing)의 본질은 '건설'보다 '금융'	금융측면에서 부동산PF의 관건은 '투자·대출금의 회수+수익'
PF(Project Financing) 이슈는 건설경기 악화와 동일 선상	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산PF는 사업추진 기간이 상당하기에 급작스러운 변동에 취약</li> <li>PF에 대한 지원방안은 제한적. 건설사업에 대한 지원도 동일</li> </ul>
공공부문의 지원은 우량사업장에 집중	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업적 판단, 특히 민간사업의 결과는 개별 주체에 귀속됨이 타당</li> <li>정부지원은 사업성과 상징성이 큰 사업장에 집중(나머지는 시장논리)</li> </ul>
시장변화에 따른 업계 재편이 예정(장기 사안)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보수적인 경영방침을 견지한 기업 및 우량기업들로 시장 재편</li> <li>위기론/미분양 증감 등은 시장변화에 따른 일시적 문제</li> <li>다만 시장회복 시점까지는 시간이 소요. 단기 해결은 난항</li> </ul>
정책적 보완에 더해 실행역량이 관건	이해관계가 얽힌 사안에서 모두가 만족하는 대안 도출은 어려움

시민이 원하는 주택공급 활성화를 위해 다양한 정책적 제언을 적극 수렴하고, 주택시장 대책 및 전망에 대한 유용한 정보를 제공할 것입니다!!

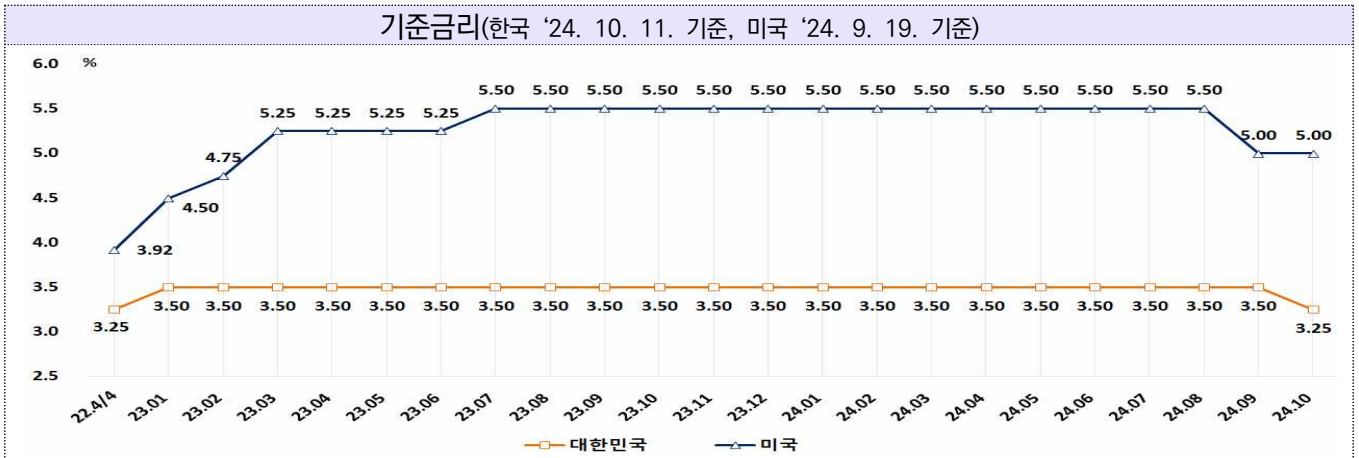


## III. 부동산시장 동향

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

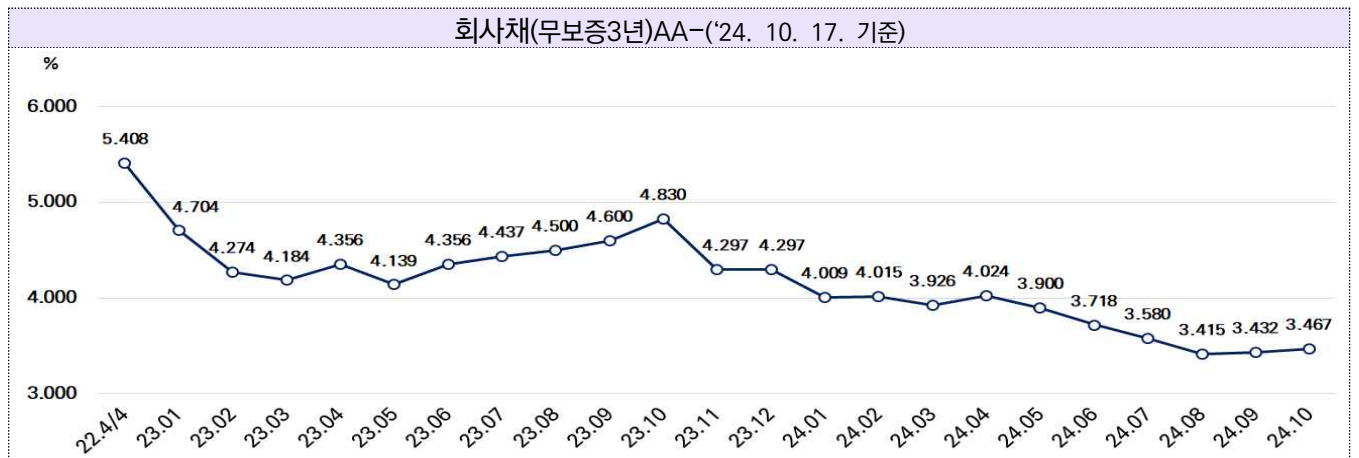
#### ☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 국내 기준금리를 지난해에 이어 13회 연속 동결하다, 2024년 10월 11일에 3.5%에서 3.25%로 0.25%p 인하를 결정함. 인하 원인은 물가와 가계부채 증가폭이 둔화하면서 소비자물가 상승률이 1%대에 그쳐 3년 7개월 만에 최저치를 기록했음. 이에 따라 물가 부담이 줄어들고, 가계대출 규모도 감소했으며, 내수 경기 둔화 우려가 두드러지자 금리인하를 미룰 수 없는 상황이 되었음<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: YTN, 한국은행, 기준금리 연 3.25%로 인하...경기 고려한 듯 (2024. 10. 11.)

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

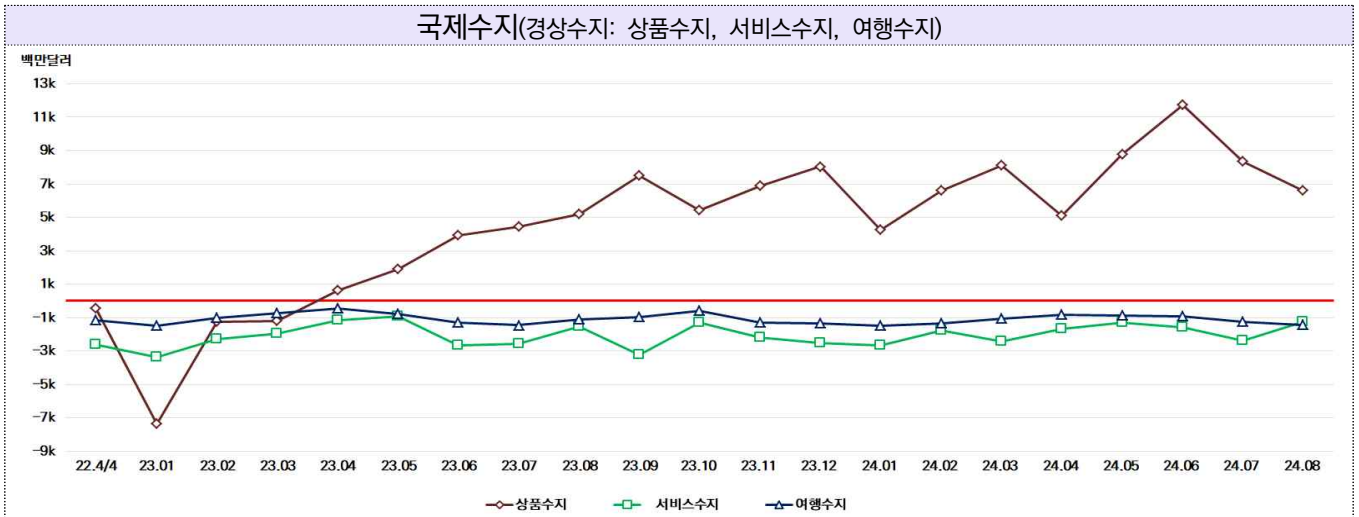
8) 출처: 금융투자협회

#### ☑ 국제수지(경상수지) 추이<sup>9)</sup>

- 상품수지는 2023년 4월부터 17개월 연속 흑자를 기록 중이며, 2024년 7월에는 83억 달러 흑자에서 8월에는 66억 달러로 흑자폭이 감소함

※ 산업통상자원부(2024. 10. 1. 수출입 동향 보도)는 '24.9월 수출은 전년대비 7.5% 증가한 587.7억 달러, 수입은 2.2% 증가한 521.2억 달러, 무역수지는 66.6억 달러 흑자를 기록<sup>10)</sup>

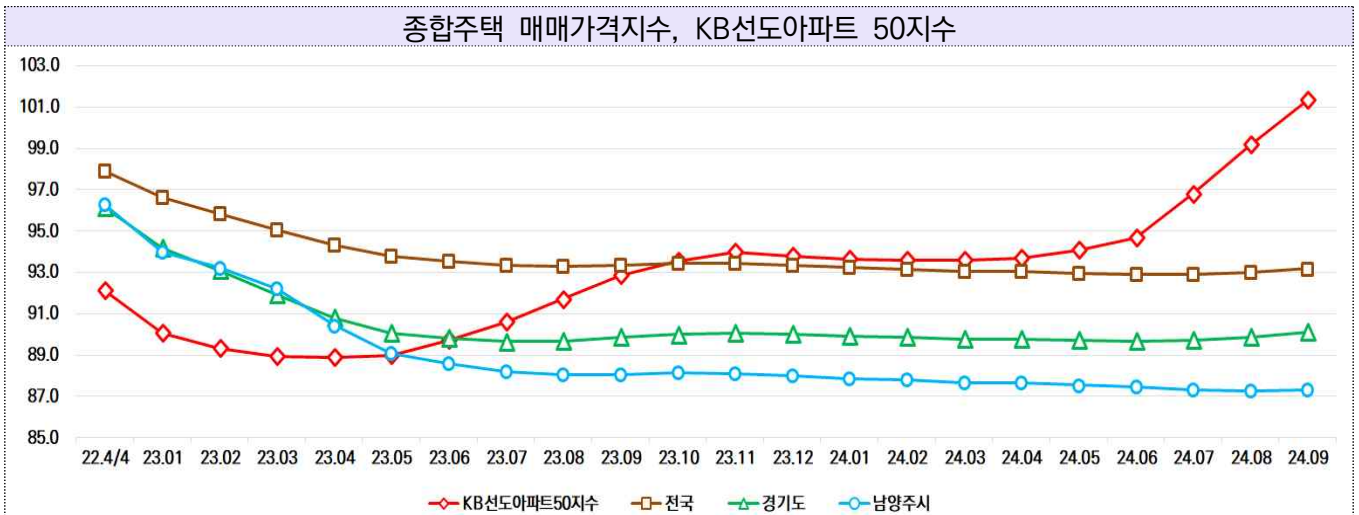
- 이에 반해 서비스수지는 2024년 7월 24억 달러의 적자에서 8월에 12억 달러로 감소하였고, 여행수지는 7월 12.6억 달러에서 8월에 14.2억 달러로 적자폭이 4개월 연속 상승하는 추세임



## 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 상승 중임



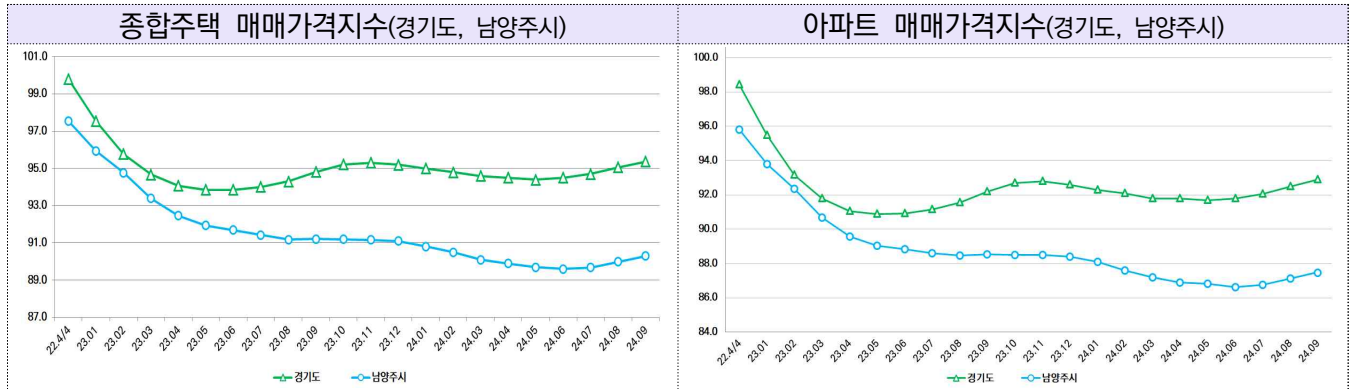
9) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

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

11) 출처: KB부동산 데이터허브

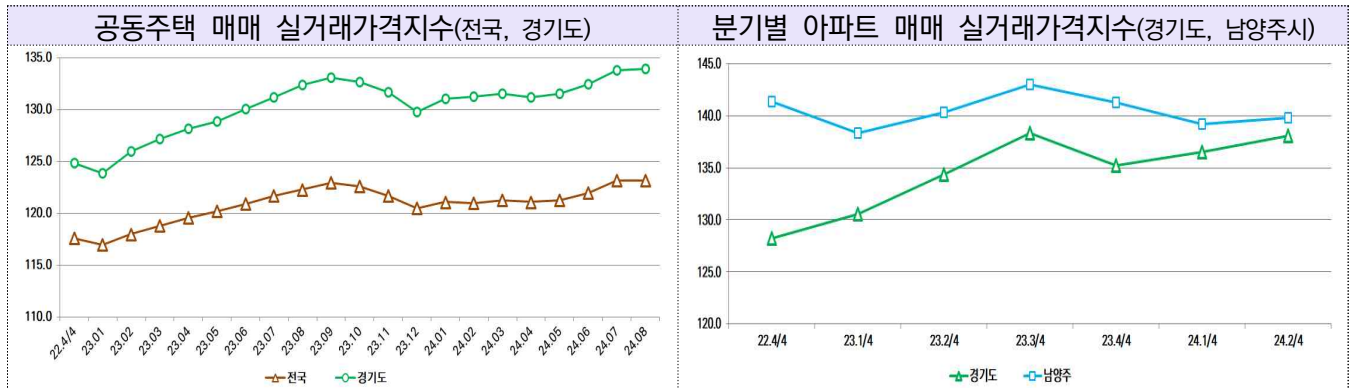
#### ☑ 종합주택 및 아파트 매매가격지수<sup>12)</sup>

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이며, 경기도는 2023년 12월부터 하락하다가 2024년 6월부터 상승세, 남양주시는 7월부터 상승추세이나, 두 격차는 커지고 있음



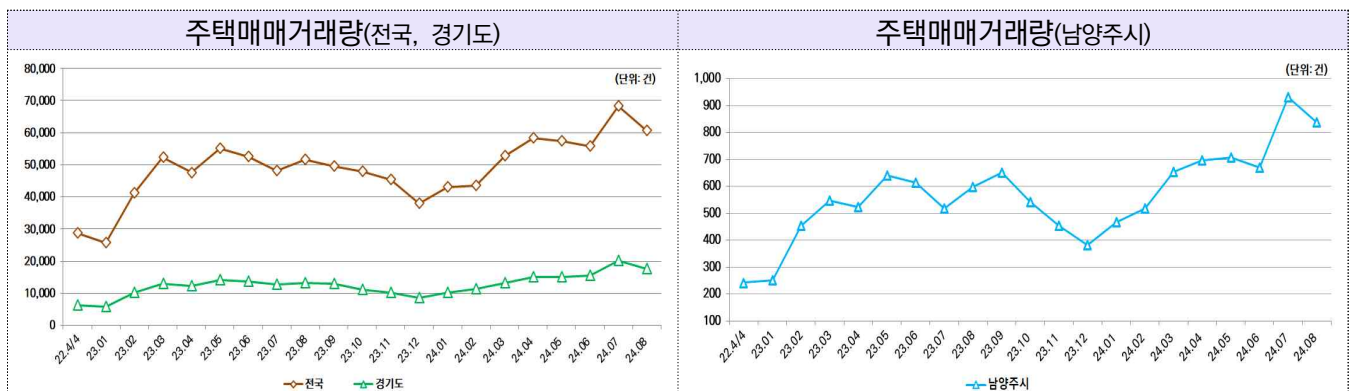
#### ☑ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수<sup>13)</sup>

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2023년 9월 하락 이후 2024년 1월부터는 소폭 반등 횡보 중임. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되고 있으나, 2024년 1분기부터 경기도와 남양주 간의 격차가 좁혀지는 추세임



#### ☑ 주택매매거래량<sup>14)</sup>

- 2024년 1월부터 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)이 상승추세를 보이고 있으나, 7월에는 모든 지역의 거래량이 급격히 증가한 후 8월에는 다시 감소함



12) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

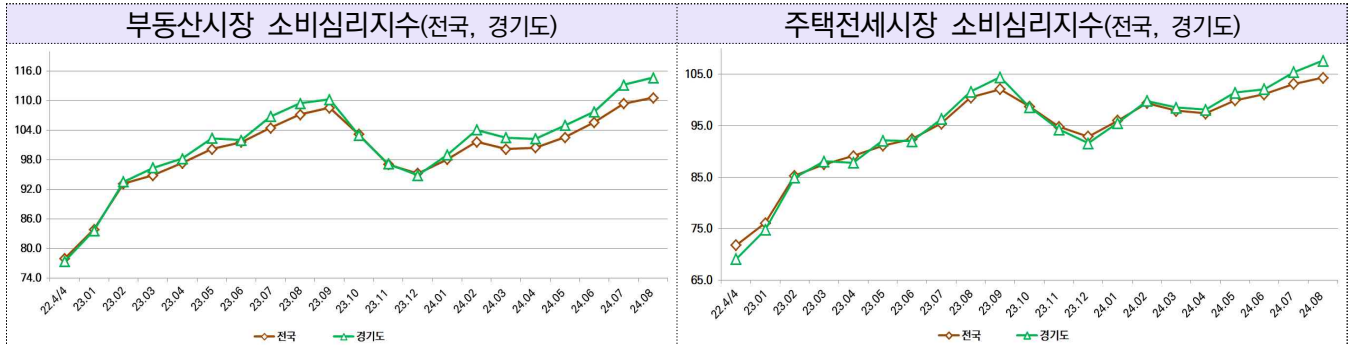
14) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템



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

- 부동산시장 소비심리지수는 전국과 경기도가 비슷한 양상으로 2024년 1월부터 상승추세를 보이며 보합 3단계 유지, 주택전세시장 소비심리지수는 상승과 하락을 거듭하다가, 전국은 보합 2단계, 경기도는 보합 3단계를 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)

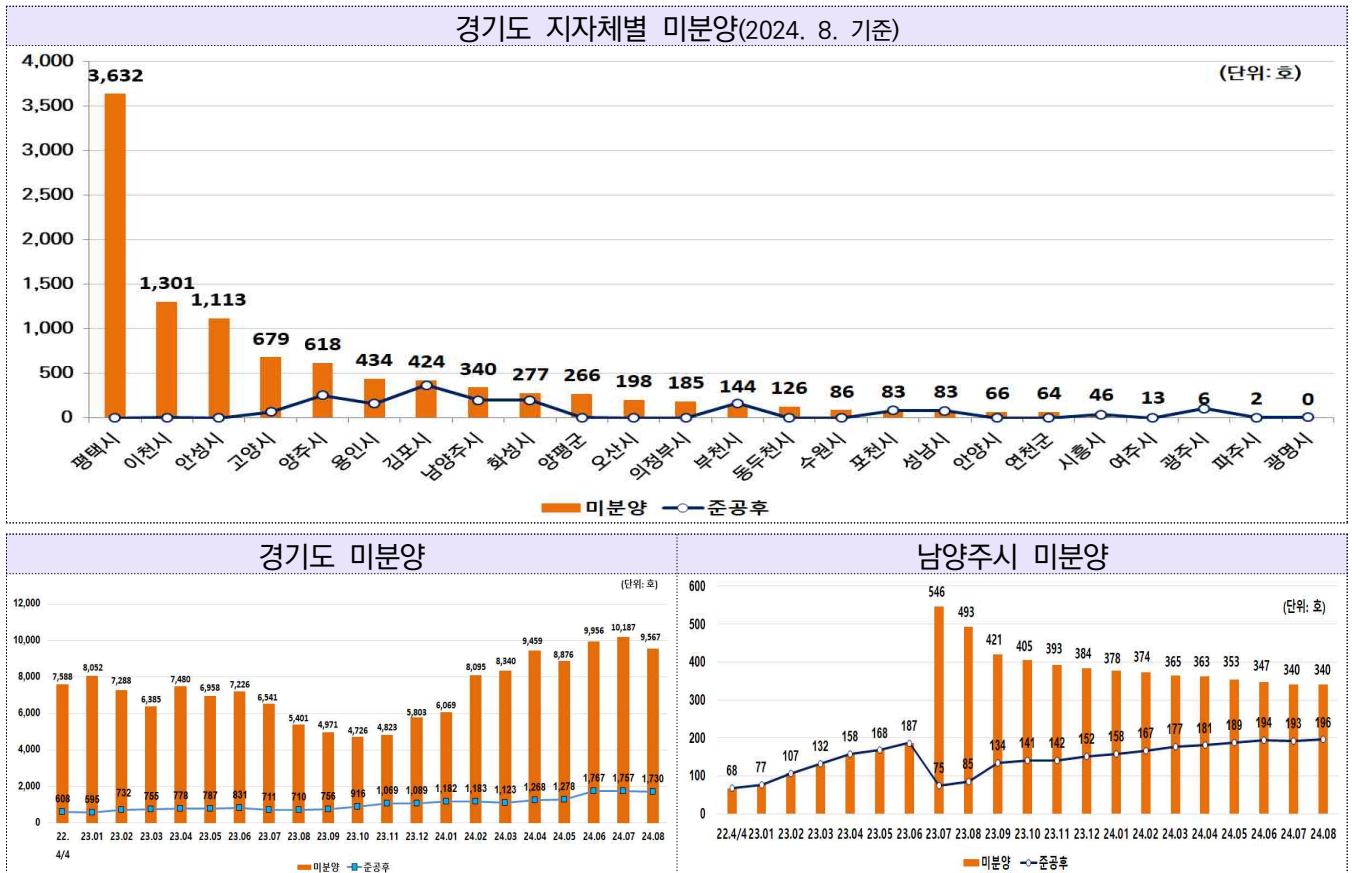


#### ☑ 아파트 미분양 현황<sup>16)</sup>

- 경기도 미분양은 2023년 11월부터 상승추세, 2024년 8월 미분양이 9,567호로, 전월(10,187호) 대비 6.1%로 감소, 준공 후 미분양은 1,730호로써 전월(1,757호) 대비 1.5% 감소함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(8개): 가평, 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 의왕, 하남(전월 대비 하남 포함)

- 남양주시 미분양은 경기도에서 8번째로 많은 수준, 2022년 완만하게 증가하다 2023년 7월 급격하게 증가한 이후, 13개월째 미분양이 감소 중이며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 13개월째 증가 추세임



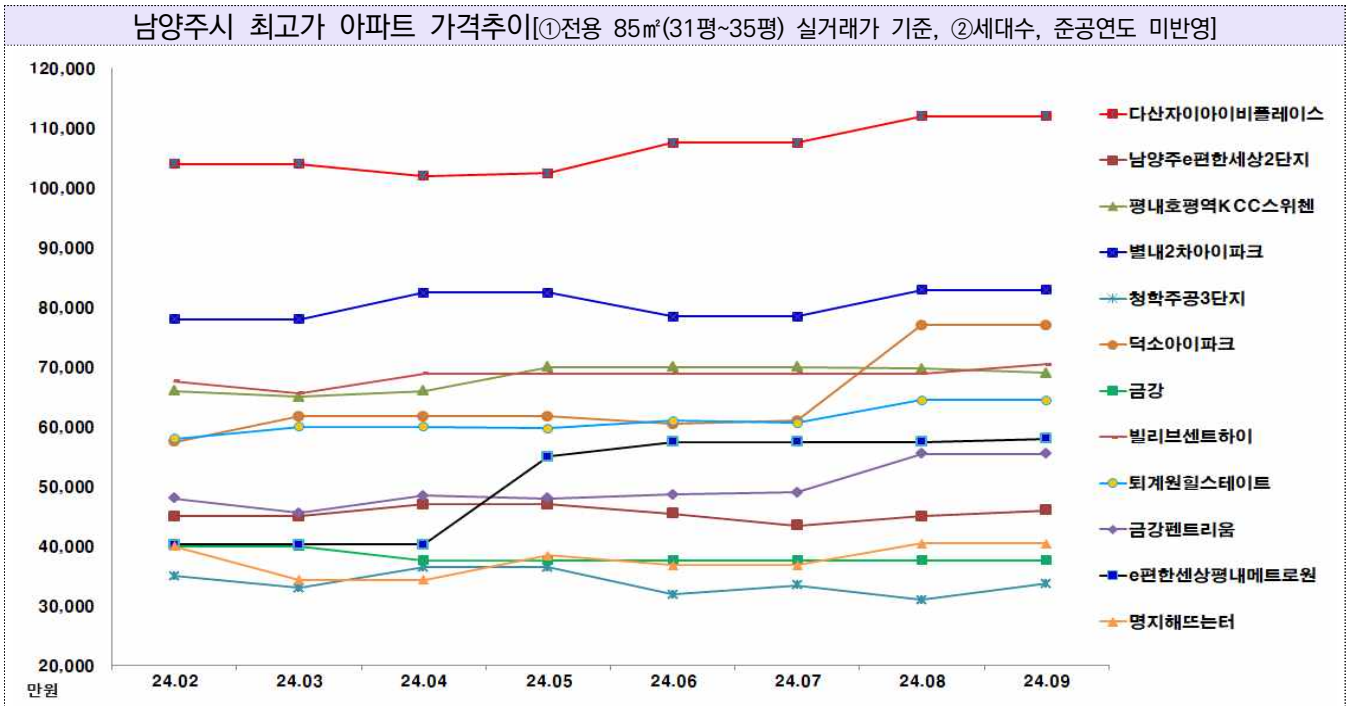
15) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

16) 출처: KOSIS, 통계누리

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

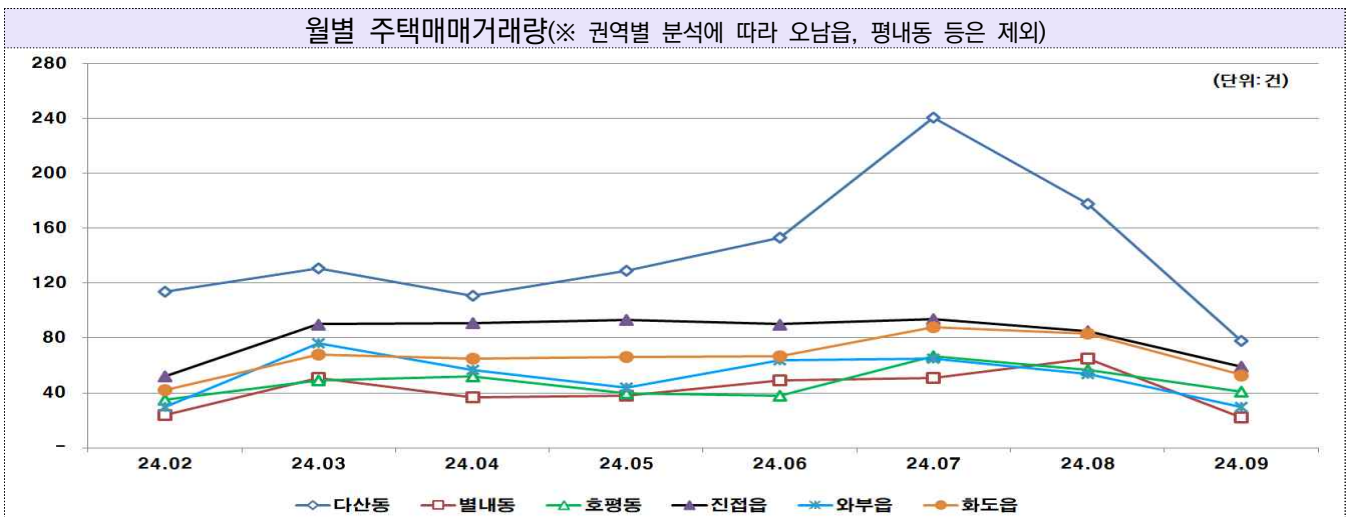
- 2024년 9월 기준, 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **다산동, 별내동, 와부읍, 화도읍, 호평동, 퇴계원읍, 기타** 순으로 나타남
- 2024년 2월 이후 현상 유지 또는 일부 상승추세에서, 2024년 9월 기준으로 전달 대비 **호평동** 아파트 실거래가는 다소 하락하였으나, **별내면, 화도읍, 오남읍, 평내동**은 상승하고 **기타 지역**은 현상 유지를 보임

※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레یس(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 덕소아이파크(와부읍), 금강(진접읍), 빌리브센트하이(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 금강펜트리움(진접읍), e편한세상평내메트로원(평내동), 명지해뜨는터(금곡동)



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

- 남양주시는 2024년 1.10 부동산대책 이후 다산동은 증가추세를 보였으며, 기타지역은 소폭의 등락을 거듭하다가 8월 이후에는 전 지역에서 아파트 매매거래량이 하락하는 추세임



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.

### 『2024 경기도 건설신기술 박람회』를 다녀와서

✓ 경기도 내 중소기업이 보유한 우수 신기술을 직접 보고 체험할 수 있는 기회를 제공하여, 도내 업체의 신기술을 홍보하고 활용을 촉진하고자 매년 1회 개최함

#### ◆ 2024 경기도 건설신기술 박람회 개요

**건설의 미래를 바꾸다,  
새로운 가치를 꿈꾸다.**

변화의 중심  
기회의 경기

**2024 경기도 건설신기술 박람회**  
Gyeonggi-do New Construction Technology Exhibition 2024

**2024.10.10.(목)-10.11.(금)(2일간)**  
**수원컨벤션센터 3홀**  
정부인증 건설신기술 69개 기술 70개 부스 전시

**부대행사**

개막식 및 시상식	건설신기술 경진대회 우수작 발표회	주최강연 (건설산업 ESG)	해외건설사업 설명회	내 알(JOB)을 잡아라 건설신기술 개발자와 함께하는 청년 취업 컨설팅
2024.10.10.(목) 11:00 - 12:10	2024.10.10.(목) 14:00 - 16:00	2024.10.11.(금) 13:00 - 14:30	2024.10.11.(금) 15:00 - 16:30	2024.10.10.(목) - 10.11.(금)
전시장 내 특별무대	전시장 내 특별무대	전시장 내 특별무대	전시장 내 특별무대	전시장 내 상담존

※ 참가 일정은 일부 변동될 수 있습니다.

주최: **경기도** | 후원: **KCN** 한국건설교통진흥원 | 후원: **경기도의회**

문의처: 경기도 건설신기술 박람회 추진사무국  
T: 02-516-2845 F: 02-516-5080 E: kcnra@kcnra.or.kr

#### ◇ 「건설신기술」이란?

국내에서 최초로 특정 건설기술을 개발하거나 기존 건설기술을 개량한 자의 신청을 받은 기술로서 국토교통부 장관이 그 기술을 평가하여 신규성 진보성 및 현장 적용성이 인정될 경우, 새로운 건설기술(신기술)로 지정·고시

#### ◇ 건설신기술 지정시 혜택은?

- 건설신기술 의무사용
- 건설신기술 사용자 면책
- 기술사용료 청구
- 신기술 우선적용 권고
- 설계반영 의무
- 시험시공의 권고
- 자금지원
- 기술개발보상제도
- 제한경쟁, 지명경쟁, 수의계약
- 입찰 등 가점부여



◆ 전시 분야

건축분야			
가설시설물	안전가시설, 기타 가설물	철근콘크리트	콘크리트 제조, 타설 철근가공 및 조립, 거푸집, 철근 콘크리트골조, 복합구조체, PC
보수보강	건축 보수보강, 콘크리트 구조물 보수, 보상	방수	일반방수, 복합방수, 구체 방수 및 지하방수
철골 및 마감	철골가공 및 조립, 데크플레이트, 석공, 타일 목공, 금속, 유리, 지붕휨통, 미장, 창호	해체	발파식 해체, 기계식 해체, 기타 해체

기계설비			
건설기계	건축 기계설비, 공기조화 냉난방설비, 소방설비, 배관설비, 파쇄설비	환경기계설비	폐기물처리설비, 기타 환경 기계설비

토목분야			
도로	교면포장, 도로안전시설물, 방음벽, 도로경계석, 맨홀 등	철도	철도 유지보수보강, 철도차량, 기타 철도시설 등
상하수도	관로설치 및 유지보수, 상수처리, 하수처리	교량 및 터널	교량 상부구조물, 교량받침, 교량 유지보수, 터널굴착, 터널방수, 터널 유지보수
토질 및 기초	지반굴착, 말뚝, 토목 지층구조물, 흙막이공, 사면관리 및 보강, 옹벽	토목 구조물 보수보강	토목 콘크리트 보수보강, 방식, 기타 구조물 보수보강

◆ 건설기술 경진대회 우수작(남양주시 관내 업체) 소개

건설신기술 제963호	<p>수계 고무아스팔트 도막재와 아스팔트계 자착형 시트재를 석유수지 성분간 재료적 일체성을 확보한 비노출 복합방수공법(O2 System)</p> <p>* 기술개발자 : (주)세원방수, (주)세원에코텍</p>
-------------	---

**O2 System의 특징점**

**“접합부 안정성 확보 기술”**

- 시트 간 접합 시 아스팔트 컴파운드층 간 접합 유도
- 재료적 일체성 확보
- 접합부 일체화로 찢김 및 파단 저항성이 우수
- 방수 안정성 극대화

**“기존 비노출 복합방수공법 재료, 시공, 환경적 측면에서의 한계 극복”**

**“도막재와 동질의 시트재 사용 및 석유수지를 활용한 특수 제조 기술 개발”**

각 방수층의 일체성 극대화  
방수층 간 박리, 박락 및 부풀을 하자 발생 방지

**“고탄성 도막재 개발”**

균열 추종성 확보로 균열 발생 시 방수층 동시 파단 방지

**“친환경 제조·시공 기술 개발”**

제조 및 시공과정에서 휘발성유기화합물(VOCs)을 배제  
작업자 안전성 및 환경친화성 확보

**“작업자 안전성 확보 기술”**

화기 사용을 완전 배제한 냉공법 시공기술 적용 및 시공 편리성 확보  
품질확보 용이

**Only One System**

- 재료간 일체성 극대화
- 구조물 거동대응성 확보
- 환경친화성
- 시공 안전성 및 용이성

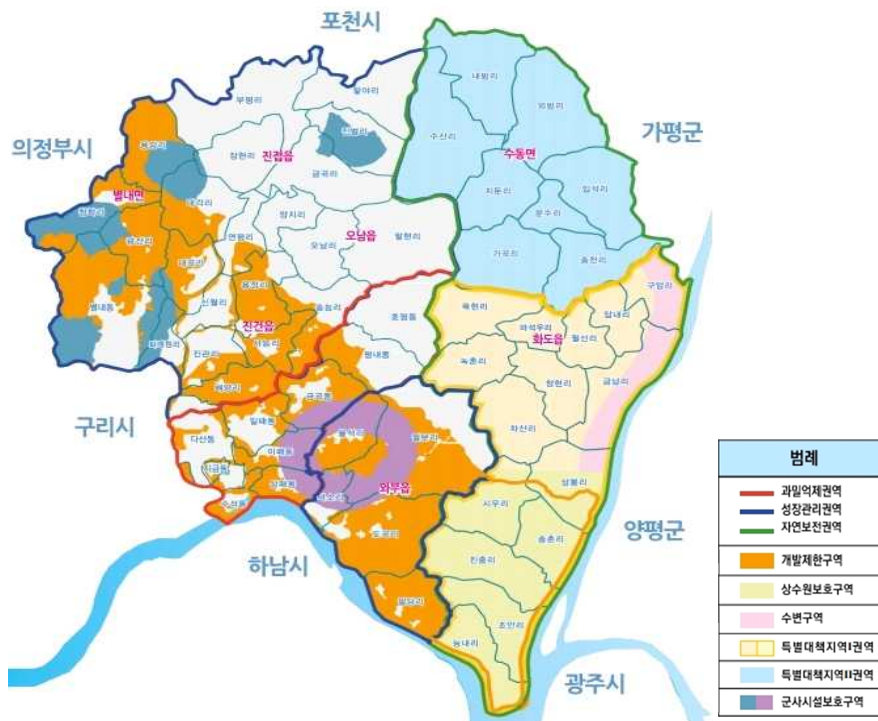
**Tip**

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

**Link**

※ 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)

