

Vol. 13

2024. 11. 21.

남양주 부동산 BRIEF



남양주시 이색 명소 ‘몽골문화촌’ 의 전경

* 몽골문화촌은 1998년 몽골 울란바토르시와 우호 협력을 체결한 데 따른 후속 조치로 2000년 4월 수동면 6만2천479㎡에 개장했다. 국내 유일의 몽골 민속 예술 상설 공연장이었으나, 2018년 적자 등을 이유로 전시·체험시설만 남기고 민속마상 공연을 폐지했다. 매년 몽골에서 공연단원 약 30명을 선발해 보냈지만 중단되어 울란바토르시와 교류도 한동안 끊겼고, 지역경제 활성화를 위해 몽골문화촌 공연을 재개해야 한다는 주민 요구가 이어지자 2026년까지 3단계로 나눠 몽골문화촌을 재정비하기로 했다. 1단계 공연장 리모델링에 이어 내년 2단계로 글램핑 카페와 미디어 체험관을 조성하고 2026년 마지막으로 힐링 워킹센터를 건립할 계획이다.

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) | 01 |
| - (11월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수 | |
| 2) 한국건설산업연구원(2025년 건설·부동산 경기 전망 세미나) | 02 |
| - (제2주제) 2025 주택부동산 경기전망 | |

II . 정부 정책 관련 정보

| | |
|---------------------------|----|
| (국토교통부) 부동산 PF 제도 개선방안 수립 | 03 |
| - '24.11.14. 경제관계장관회의 안건 | |

III . 부동산시장 동향

| | |
|--------------------------------------|----|
| 1) 주요 거시경제 지표 | 04 |
| - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등 | |
| 2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표 | 05 |
| - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등 | |

IV . 브리프 정보(Tip)

| | |
|-----------------------------|----|
| (국토교통부) 디딤돌대출 「맞춤형 관리방안」 시행 | 09 |
| - 주요내용 | |

I. 부동산시장 전망

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

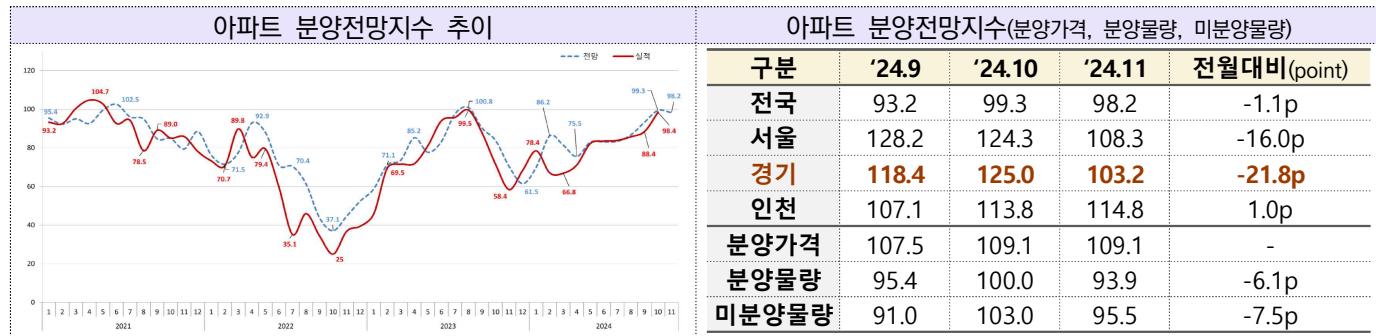
(11월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 7.4p 상승한 평균 89.0 전망, 반면에 서울 4.6p, 경기 16.0p, 인천 6.3P로 수도권은 전체 하락함
- 수도권은 8.9p 하락한 98.5로 전망됐고, 비수도권은 11.0p 상승한 87.0으로 전망함



(11월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 1.1p 하락한 평균 98.2 전망, 수도권 12.2p 대폭 하락하고 비수도권은 1.3p 상승 전망함
- 분양가격전망지수는 변동이 없고, 분양물량전망지수는 6.1p 하락, 미분양물량전망지수는 7.5p 하락함



(11월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 10.7p 상승한 평균 93.8 전망, 수도권 7.3p 하락했지만, 비수도권은 14.5p 상승 전망함
- 특히 서울 6.2p 하락, 경기 11.8p로 가장 큰 폭 하락, 인천 4.0p 폭으로 수도권 입주율이 하락함



수도권은 주택담보대출 규제 강화와 시중은행 가산금리 인상으로 가계대출 여건 악화, 수도권 매매거래량 및 가격 상승폭도 줄어드는 등 주택 매수심리 및 주택시장이 위축됨

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2024. 11. 7. ~ 11. 14.)

I. 부동산시장 전망

2) 한국건설산업연구원(2025년 건설·부동산 경기 전망 세미나)²⁾

(제2주제) 2025 주택부동산 경기전망

- (공급전망) 인허가는 44만호로 2023년 수준, 분양은 29만 호로 2022년 수준 회복할 듯
 - ▶ 민간 : 하반기 들어 매매시장을 중심으로 다소 회복되는 모습 보여 공급 환경에 긍정적이었으나 인허가 물량 감소세 지속됨
하반기 정책 연말까지 PF 사업장 정리 방침에 따른 사업의 불확실성 해소는 긍정적임. 단, 2024년 내 정리 어렵고, 2025년 이후에도 PF 사업장 정리 과정이 이어질 것으로 전망함
 - ▶ 공공 : 「24년 주거종합계획」상 전국 9.0만 호 계획했으나 사업 추진 속도 더디며, 장기주택종합계획상 2025년 10만 호 공급 예정이나, 공공택지 확보 상황 등 고려할 때 목표 소폭 하향 조정 필요

인
허
가

| 지역 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 | | 2025년 ^{a)} |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|---------------------|
| | | | | | 1~9월 | 1월~12월 ^{b)} | |
| 합계 | 457,514 | 545,412 | 521,791 | 428,744 | 218,641 | 365,000 | 440,000 |
| 공공부문 | 81,801 | 66,884 | 39,914 | 77,891 | 4,979 | 85,000 | 90,000 |
| 민간부문 | 375,713 | 478,528 | 481,877 | 350,853 | 213,662 | 280,000 | 350,000 |

*주 : 단위는 「호」 입 / *자료 : 국토교통부, 2024년 연간과 2025년 연간 물량은 한국건설산업연구원 전망치임

분
양

- ▶ 수요측 요인 : 공사비 상승 우려, 금리의 추가 인하 기대, 신축 아파트 선호에 따른 분양 수요는 상존함. 다만 사업비 인상이 이미 반영된 사업장보다는 분양가 상한제 적용 사업장에 대한 수요가 집중되겠음
- ▶ 공급측 요인 : 제반 비용 상승으로 시장 기대만큼 낮은 분양가 책정이 어려움. 분양가가 상대적으로 높은 상품에는 분양 경쟁률이 낮아 분양 경기가 횡기적으로 회복하리라 전망하는데 한계가 있음. 지역적으로는 수도권 시장이 우위를 점하지만, 지방에서도 위치나 가격 등이 우월한 일부 사업장에는 시장의 관심이 집중됨. 이에 동일 지역 내에서도 미분양 관리 사업장과 판매 완료 사업장이 공존하는 등 개별 특성의 중요성 강화세

| 지역 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 | | 2025년 ^{a)} |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|---------------------|
| | | | | | 1~9월 | 1월~12월 ^{b)} | |
| 전국 | 349,029 | 336,533 | 287,624 | 192,425 | 161,957 | 260,000 | 290,000 |

*주 : 단위는 「호」 입 / *자료 : 국토교통부, 2024년 연간과 2025년 연간 물량은 한국건설산업연구원 전망치임

■ (가격전망) 수도권 매매가 및 전국 전세가 1.0%대 소폭 상승할 전망

가
격

- ▶ 2024년 9월까지의 주택시장은 '22년 10월, '22년 12월과 '23년 1월에 차례로 발표된 규제 완화가 시장에 영향 지속했고, 5.2조 원 수준의 정책 금융이 시장에 유입되면서 수도권, 특히 서울 일부 시장을 중심으로 상승세가 나타남
- ▶ 실수요자 중심의 주택 갈아타기가 활발해지면서 시장에서는 거래량이 지난해에 비해 대폭 늘어났고, 직전 대비 상승 거래가 나타나면서 지수 상 소폭 상승세를 보이며 수도권을 중심으로 가격이 상승함
- ▶ 다만, 소비자들의 심리가 다소간 회복되었고, 직전 고점에 비해 가격이 하락하였음에도 불구하고 여전히 절대적 가격수준이 높은 점, 주택담보대출 금리의 하향 조정 폭이 크지 않으며 정부의 가계부채 총량관리 정책이 계속될 것으로 예상된다는 점, 전반적인 경기 회복이 더디다는 점 등을 고려하면 현재 수준의 거래가 지속되기 어려우리라 판단됨
- ▶ 평균적인 시장의 가격 상승·하락 추이와는 별개로 국지적인 상승과 하락이 지속될 것으로 예상됨
- ▶ 주택 부분 건설 기성, 3년 전 착공 호수 등을 종합적으로 고려할 때 공급 부진에 의한 가격 상승 압력은 2025년 하반기 경 나타날 것으로 전망함
- ▶ 전세는 매수세 축소로 인한 수요 유입으로 인해 소폭 상승세 예상됨. 다만 전세사기로 인한 연립·다세대 전세 기피 현상이 다소 완화되면서 아파트 전세가격에 가해지는 압력은 올해에 비해 다소 완화될 것임
- ▶ 非아파트 상품은 서울·수도권에서 LH 매입임대 확대로 신뢰감을 회복하면서 그간 임대차 시장 내에서 상대적으로 축소되었던 수요를 회복하며 가격 하락세가 진정될 것으로 전망됨

| 지역 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 | | 2025년 ^{a)} |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------|---------------------|
| | | | | | 1~9월 | 1월~12월 ^{b)} | |
| 매매 | 전국 | 5.4 | 9.9 | -4.7 | -3.6 | 0.1 | 0.0 |
| | 수도권 | 6.5 | 12.8 | -6.5 | -3.6 | 1.1 | 0.8 |
| | 지방 | 4.3 | 7.4 | -3.0 | -3.5 | -0.8 | -0.8 |
| 전세 | 전국 | 4.6 | 6.5 | -5.6 | -5.1 | 1.0 | 1.5 |
| | | | | | | | 1.0 |

*주 : 단위는 % 입 / *자료 : 주택가격은 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2024년 연간과 2025년 연간 등록은 한국건설산업연구원 전망치임.

2025년 인허가는 44만호로 2023년 수준, 분양은 29만 호로 2022년 수준 회복할 듯,

수도권 매매가 및 전국 전세가 1.0%대 소폭 상승할 전망임

2) 출처: 한국건설산업연구원, 연구원발간물 세미나자료(2024. 11. 6.)

II. 정부 정책 관련 정보

(국토교통부) 부동산 PF 제도 개선방안 수립^{3) 요약}

- PF 안정성을 높이고 주택공급은 활성화 – 부동산 PF 제도 개선방안('24.11.14. 경제관계장관회의 안건)

① 안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련

① 현물출자를 통한 안정적 사업구조 마련

| | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 현물출자 시 양도차익 과세이연 도입 | (개선방안) PF 자기자본비율 상향을 위해 고금리 대출을 통한 토지 매입보다 토지주가 토지·건물을 현물출자(주주로 참여)하도록 유도 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|

② 인센티브 등을 통한 자본 확충 지원

| | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 운영사업의 도시규제 특례 부여 | (개선방안) 높은 자기자본비율을 통해 시행자가 관리·운영하는 개발사업은 용적률, 공공기여 완화 등 도시규제 특례 부여 |
| PF 보증수수료 할인 | (개선방안) 자기자본비율이 높아 보증 리스크가 적은 사업장에 대해 PF 보증료 할인 (HUG, HF 내규 개정) |
| 은행·보험사의 장기임대주택사업 참여 | (개선방안) 자회사 소유, 간접투자(펀드 등) 등 다양한 방식을 통해 은행·보험사가 장기임대 주택 사업을 영위하는 방안 마련 |

③ 리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 위험가중치와 충당금 규제 정비, 자기자본비율 요건 도입 검토 | (개선방안) PF 대출시 일정수준(예시 : 20%)의 PF사업 자기자본비율을 기준하여 위험 가중치와 충당금을 차등화(예 : 은행·보험·증권) |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|

④ 금융 건전성 규제체계 합리화

| | |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 업권별 위험가중치, 충당금 규제 정비 부동산 PF 한도규제 등 정비 | (개선방안) PF 대출의 연체율 수준 등을 감안하여 금융업권별 위험가중치, 충당금 규제를 정비 |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|

② 부동산 PF 시장의 공정 질서 확립

① PF 대출시 사업성 평가 강화

| | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 사업성 평가 기준 · 인증방안 마련 전문평가 기관 지정 방안 마련 PF 대출시 사업성 평가 의무화 | (개선방안) 시행사·시공사의 담보나 신용보다는 PF사업의 사업성·안정성 등을 객관적으로 평가한 후 대출토록 개선 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

② 불합리한 관행 개선

| | |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 책임준공 합리화 | (개선방안) 국토부, 금융당국, 시행·건설·금융업권, 전문가 등으로 구성된 「책임준공 개선 TF」를 운영하여, 책임준공 개선방안 마련 |
| PF 수수료 관행 개선 | (개선방안) PF 수수료의 투명성 제고를 위해 업계(금융, 건설), 전문가 등이 참여한 PF 수수료 개선 TF('24.5~)를 통하여 개선방안 도출·시행 |

③ PF 통합정보시스템 구축

| | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|
| PF 통합정보시스템 구축 | (개선방안) PF 사업의 유형별 · 지역별 · 단계별 추진현황, 재무현황 등에 대한 상시 모니터링을 위해 「PF 통합정보시스템」 구축 |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|

④ 부동산신탁사의 토지신탁 내실화

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 신탁사의 PF 리스크 관리 강화 | (개선방안) 신탁사의 토지신탁 책임범위와 기준을 표준화하고, 건전성 관리기준을 개선하는 등 신탁사 PF 리스크 관리 강화 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|

③ 역량있는 한국형 디벨로퍼 육성

① 리츠를 통한 개발·운영 전문 디벨로퍼 육성

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| 업무·상업 용지 매입우선권 제공 | (개선방안) 안정적 자기자본을 갖춘 리츠에 입지가 우수한 공공택지 매입 우선권을 제공하여 안정적 개발 + 운영 도모 |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|

② 기관투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화

| | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 기관투자자 통한 자금조달 지원 | (개선방안) 토지신탁 사업에 기관투자자가 사업비(토지비 제외)의 일정부분(15%)까지 투자할 수 있도록 허용 검토 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|

③ 우수 디벨로퍼 인증체계 마련

| | |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 시행능력평가, 실적확인제 및 전문인력 이력관리제 도입·시행 우수 디벨로퍼 육성방안 마련 | (개선방안) 우수 시행자가 제대로 평가받고 육성될 수 있도록 「시행실적 검증을 통한 시행 능력평가 제도」 도입 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

3) 출처: 국토교통부(경제관계장관회의 안건), 부동산 PF 제도 개선방안 수립(보도자료, 2024. 11. 14.)

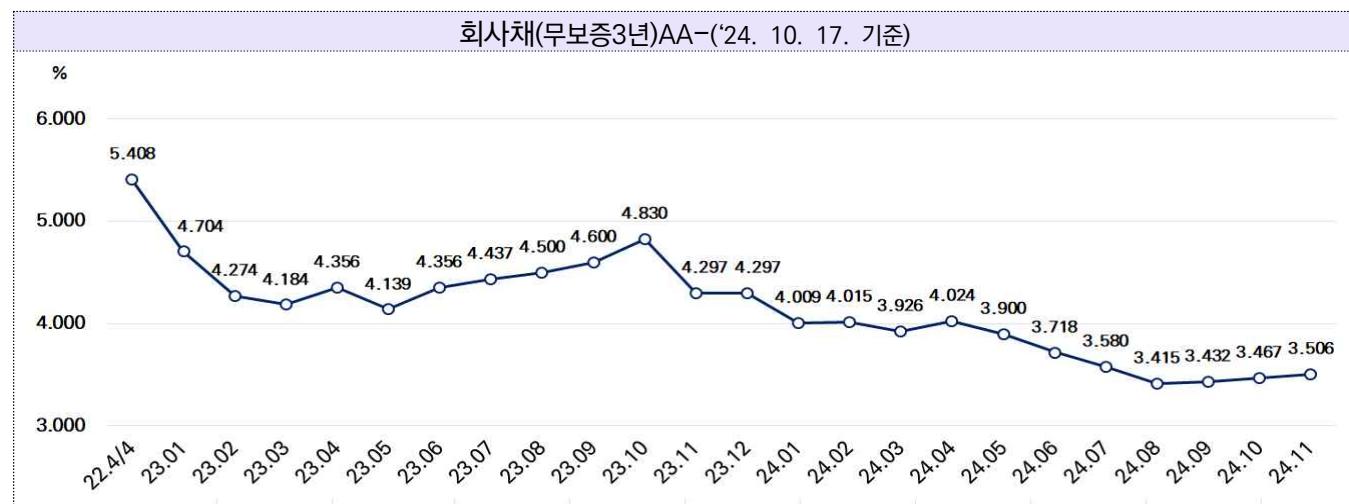
III. 부동산시장 동향

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 감소 했으며, 내수 경기 둔화 우려가 두드러지자 금리인하를 미룰 수 없는 상황이 되었음⁴⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의('24.11.6~7.)에서 기준금리를 현행 연 4.75~5%에서 4.5~4.75%로 낮췄음. 지난 9월 빅컷(기준금리 한 번에 0.5%포인트 인하)을 단행한 데 이어 연속으로 통화정책 완화 결정을 내렸고, 특히 2회 연속 기준금리를 내린 것은 지난 2020년 이후 처음⁵⁾

 회사채 추이⁶⁾

- 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



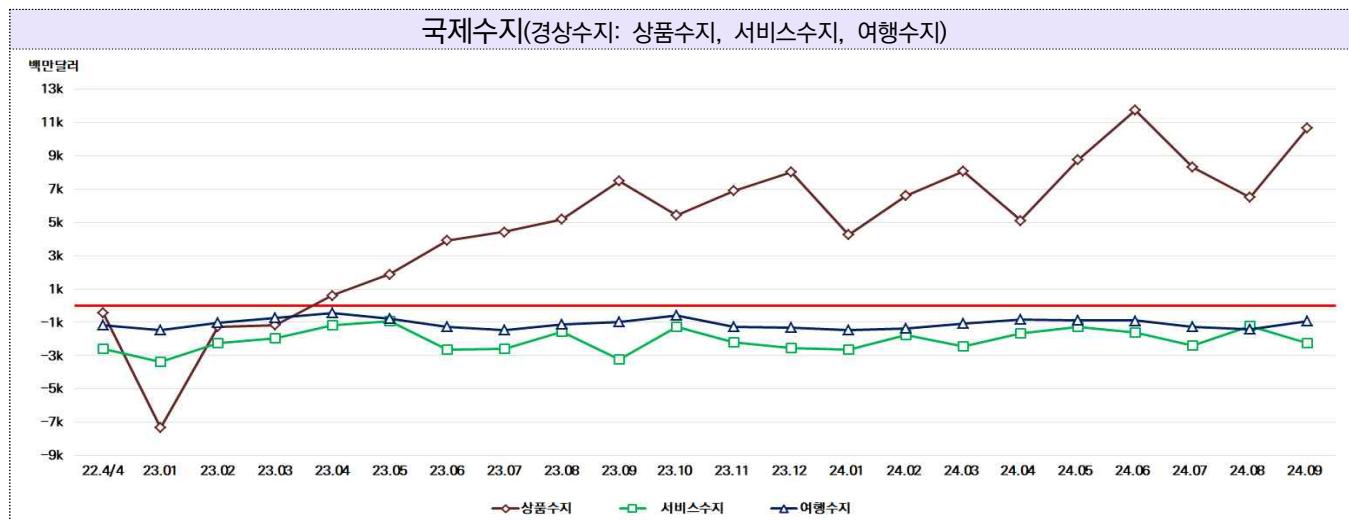
4) 출처: YTN, 한국은행, 기준금리 연 3.25%로 인하...경기 고려한 듯 (2024. 10. 11.)

5) 출처: 한국경제, Fed, 2연속 금리 인하...IM證 "내년엔 연 3.5%까지 낮아질 것" (2024. 11. 8.)

6) 출처: 금융투자협회

국제수지(경상수지) 추이⁷⁾

- 상품수지는 2023년 4월부터 18개월 연속 흑자를 기록 중이며, 2024년 8월에는 65억 달러 흑자에서 9월에는 107억 달러로 흑자폭이 상승함
※ 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 기록⁸⁾
- 이에 반해 서비스수지는 2024년 8월 12억 달러의 적자에서 9월에 22억 달러 적자로 상승하였고, 여행수지는 8월 14억 달러 적자에서 9월에 9.4억 달러 적자로 감소함

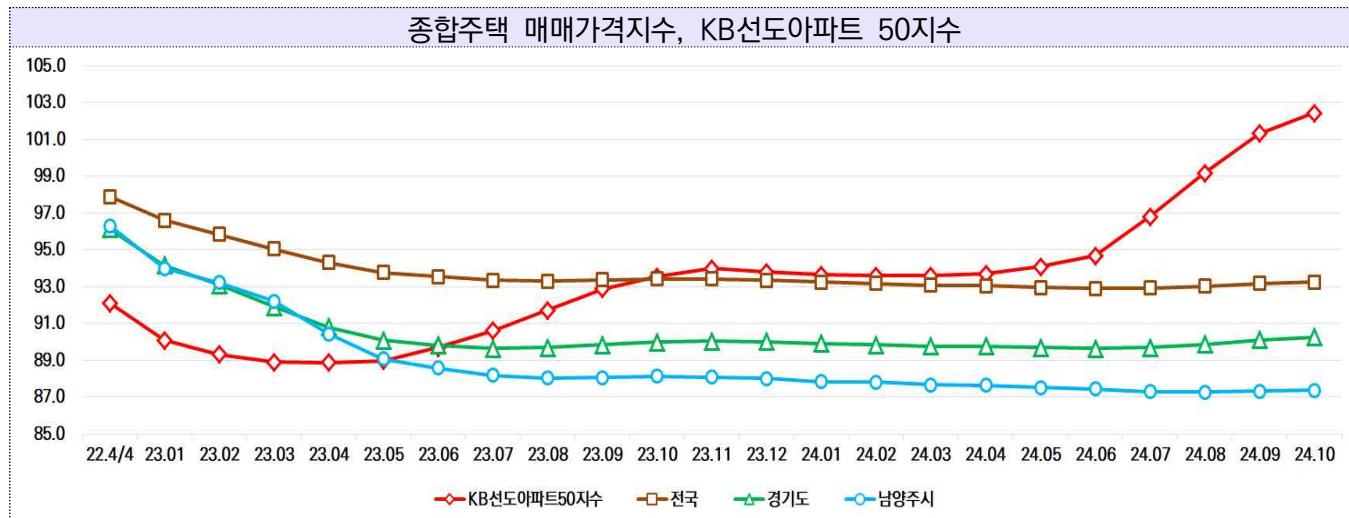


2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표

※ 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 하락하다가 2023년 3/4분기 이후부터는 약보합세로 횡보 중임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 12월부터 약보합세로 횡보하다가, 2024년 4월 이후 급격히 상승 중임



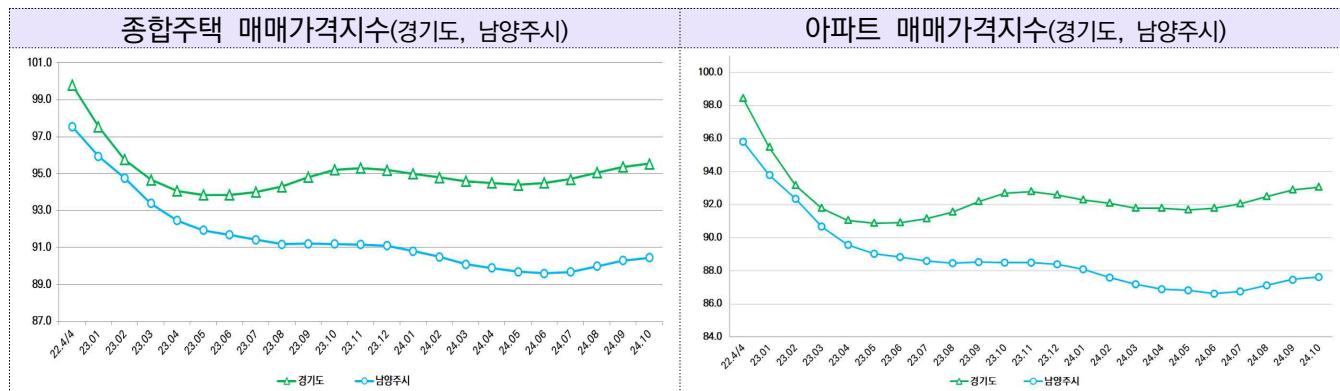
7) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

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

9) 출처: KB부동산 데이터허브

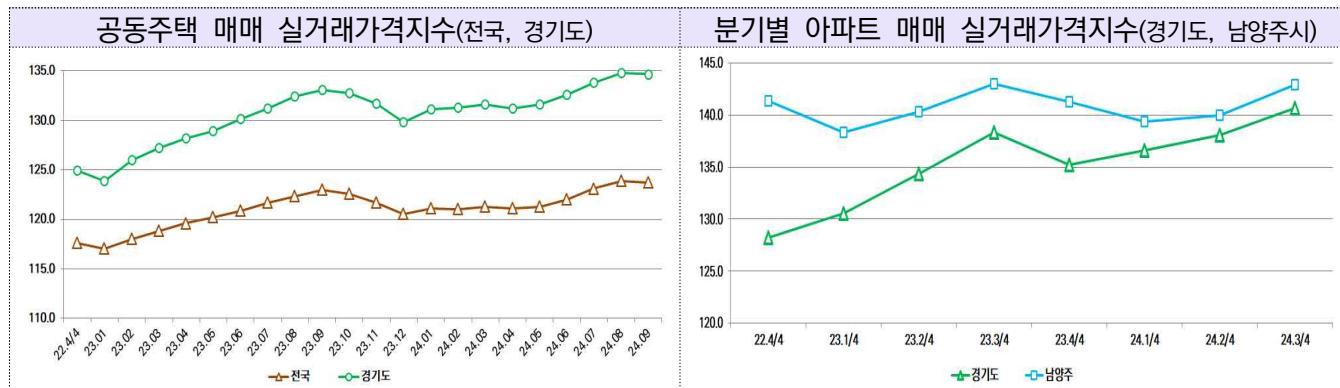
종합주택 및 아파트 매매가격지수10)

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



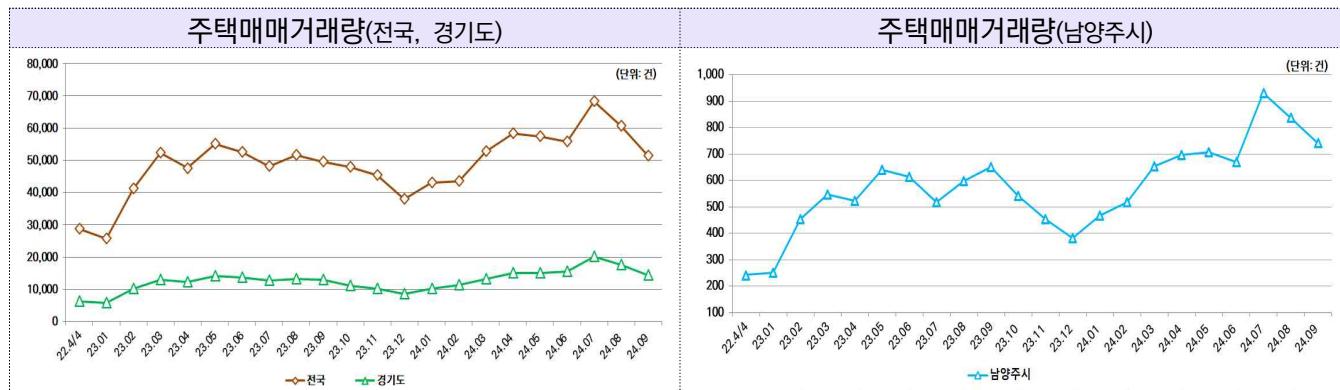
공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수11)

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



주택매매거래량12)

- 2024년 1월부터 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)이 상승추세를 보이다, 7월부터는 모든 지역의 거래량이 급격히 감소함



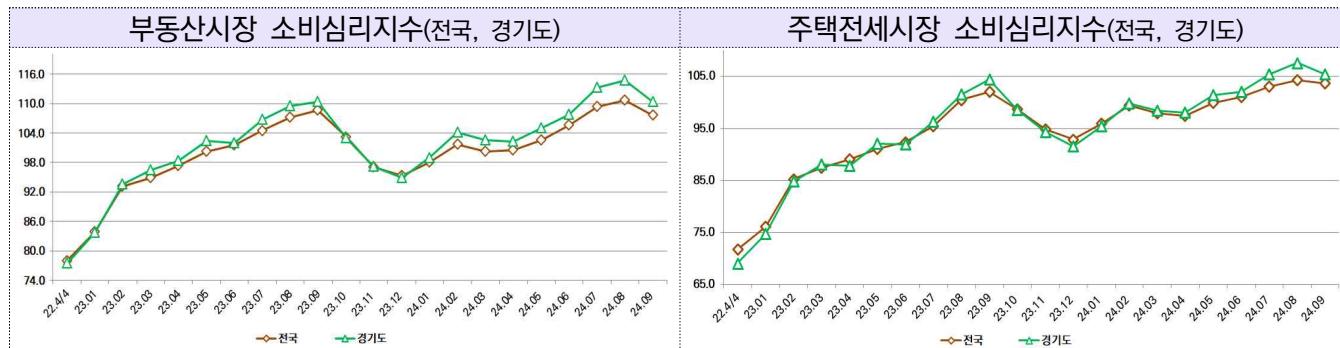
10) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

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

부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹³⁾

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

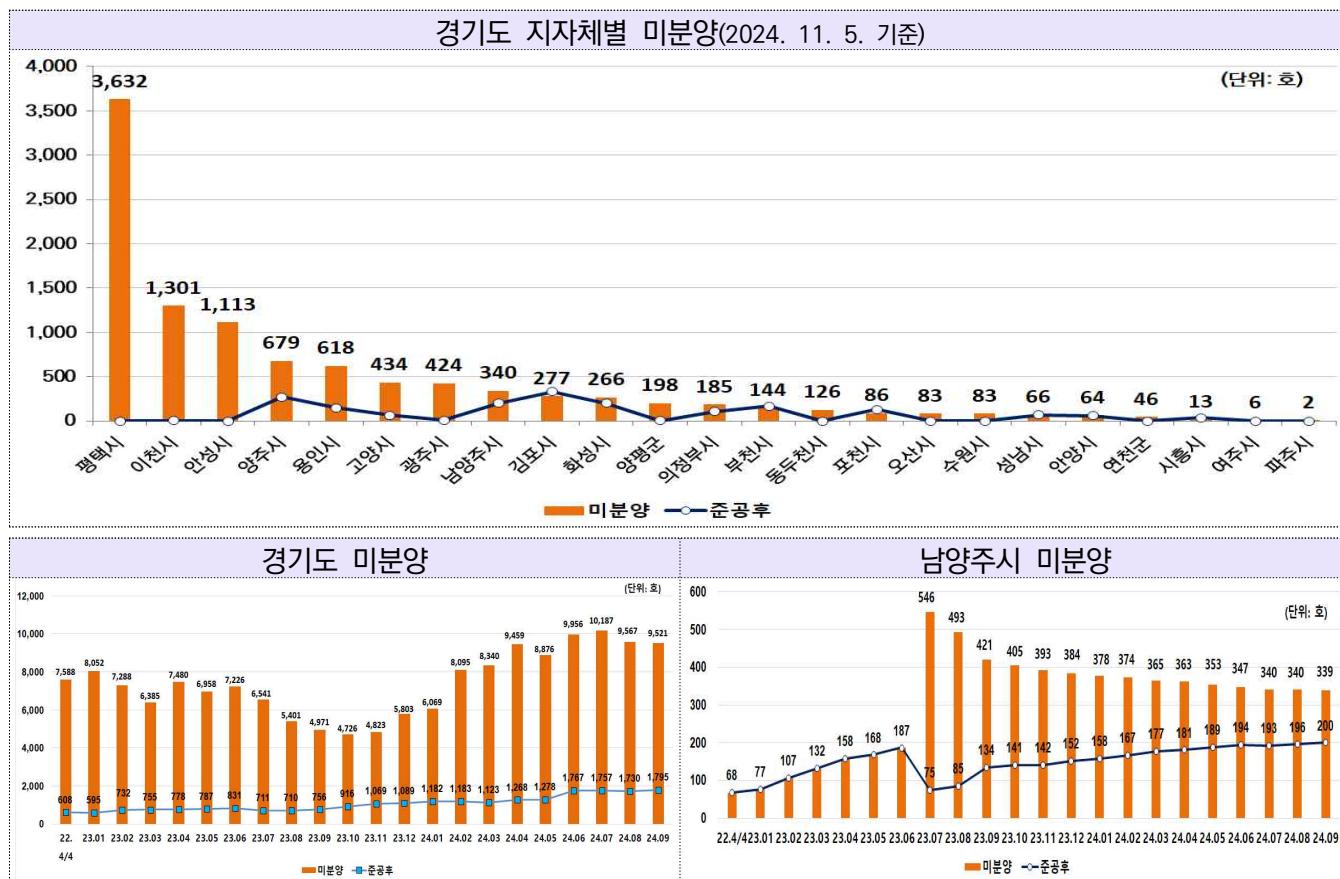


아파트 미분양 현황¹⁴⁾

- 경기도 미분양은 2023년 11월부터 상승추세, 2024년 9월 미분양이 9,521호로, 전월(9,567호) 대비 0.5% 감소, 준공 후 미분양은 1,795호로 전월(1,730호) 대비 3.8% 증가함

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

- 남양주시 미분양은 경기도에서 8번째로 많은 수준, 2022년 완만하게 증가하다 2023년 7월 급격하게 증가한 이후, 14개월째 미분양이 감소 중이며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 14개월째 증가 추세임



13) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

14) 출처: KOSIS, 통계누리

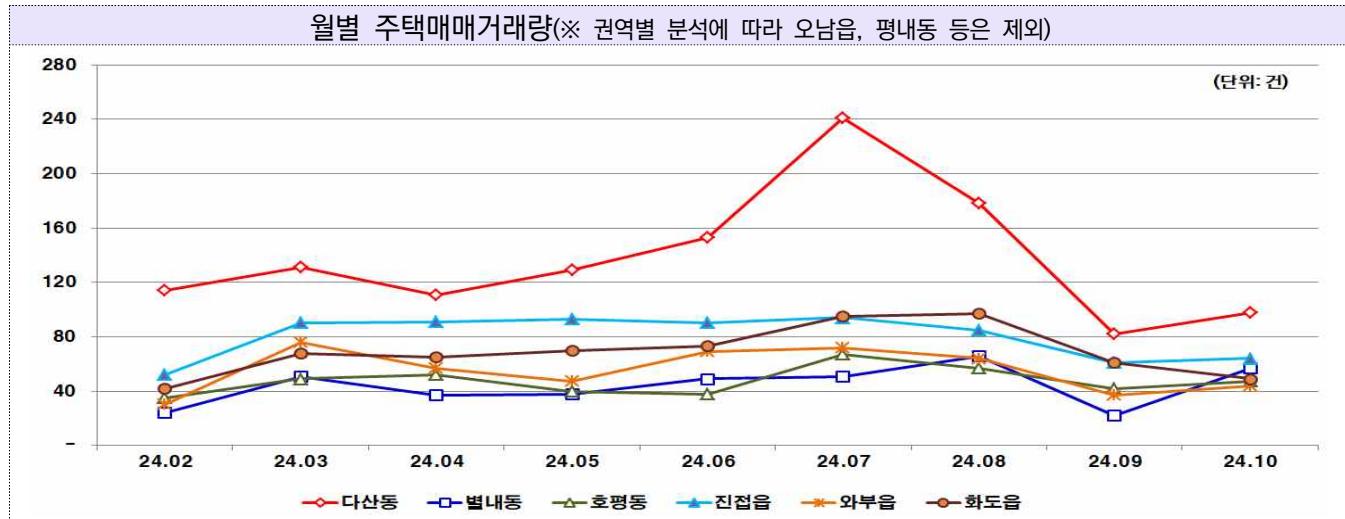
주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁵⁾

- 2024년 10월 기준, 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **다산동, 와부읍, 별내동, 화도읍, 호평동, 퇴계원읍, 기타** 순으로 나타남
 - 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2024년 2월 이후 현상 유지 또는 일부 상승추세에서, 2024년 10월 기준으로 전달 대비 다산동만 상승하였고 별내동, 진접읍은 하락, 기타 지역은 현상 유지를 보임
- ※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(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 추이¹⁶⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 1.10 부동산대책 이후 **다산동**에서 증가추세를 보였고, 기타 지역은 소폭의 등락을 거듭하다가 9월에는 전 지역이 하락세를 보였으나, 10월에는 다소 증가함



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

16) 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.

(국토교통부) 디딤돌대출 「 맞춤형 관리방안 」 시행^{17) 요약} 주요내용

- * 주택시장 상황, 실수요 및 기금의 안정적 관리를 감안해 맞춤형 개선
- * 수도권 APT에 한정하고, 출산가구·저소득층 등은 지속 지원
- * 12.2(월) 대출 신청분부터 적용, 기존 청약 당첨자는 '25년 상반기까지 유예

- 국토교통부는 주택시장 및 가계부채를 안정적으로 관리하고 기금의 지속 가능성 제고를 위한 조치로 주택 도시기금 구입자금 대출(이하 '디딤돌대출') 맞춤형 관리방안을 시행
- 우선 ①담보인정비율(LTV) 규정 도입 취지를 벗어나는 대출('방공제' 면제), ②기금 건전성에 무리가 될 수 있는 대출('후취담보' 조건으로 미등기 아파트 담보대출)은 원칙적으로 신규 대출을 제한

《 경기도(과밀억제권역) 소재, 5억원 아파트를 구입하는 A씨 사례 》

【현행】 대출가능액 3.5억원

* 5억원 X LTV 70% - 방공제 없음(별도 보증 가입시)

【변경】 대출가능액 3억 200만원

* 5억원 X LTV 70% - 4,800만원

- 다만 실수요자 불편을 최소화하는 동시에 주택시장 상황이 지역별, 주택유형별로 서로 다른 점을 고려하여 적용대상을 명확화
 - 이번 관리방안은 수도권 소재 아파트에 한하여 적용하고, 지방 또는 비아파트의 경우는 미적용
 - 인구감소 및 저출생 대응을 위한 신생아 특례대출과 전세사기 피해자 지원을 위한 전용 대출 등은 관리방안 적용에서 배제
 - 생애최초 주택구입자의 경우, LTV는 80%로 유지하여 지원하되, 방공제 의무 적용, 후취담보 제한 등 조치는 그대로 적용
 - 아울러 대출축소로 인한 상대적 부담이 큰 점을 고려하여 연소득 4천만원 이하 가구가 3억원 이하 저가 주택을 구입할 경우 적용을 배제
- 시행 시기 또한 충분한 유예기간과 경과 규정을 둘으로써 수요자들의 신뢰를 최대한 보호할 예정
 - 이번 조치는 약 한 달의 유예기간을 두고 12월부터 시행되며, 12.2(월) 신규 대출신청분부터 적용
- 한편 신생아 특례대출은 저출생 등 국가적 과제에 대응하기 위한 것으로, 이번 관리방안에서 배제하는 한편, 12.2(월)부터 소득요건 완화(1.3→ 2.0억원) 조치도 시행할 계획
 - 이때 결혼 패널티 해소 목적을 고려하여 부부 모두 소득이 있는 가구에 한정하여 소득요건을 완화할 예정이며, 금리 등 구체적인 대출 조건은 추후 발표할 예정

국토교통부는 “한정된 재원 안에서 디딤돌대출을 안정적으로 관리하는 방안을 마련, 앞으로도 실수요자와 시장 상황을 반영하여 예측 가능한 맞춤형 관리를 추진 예정임”

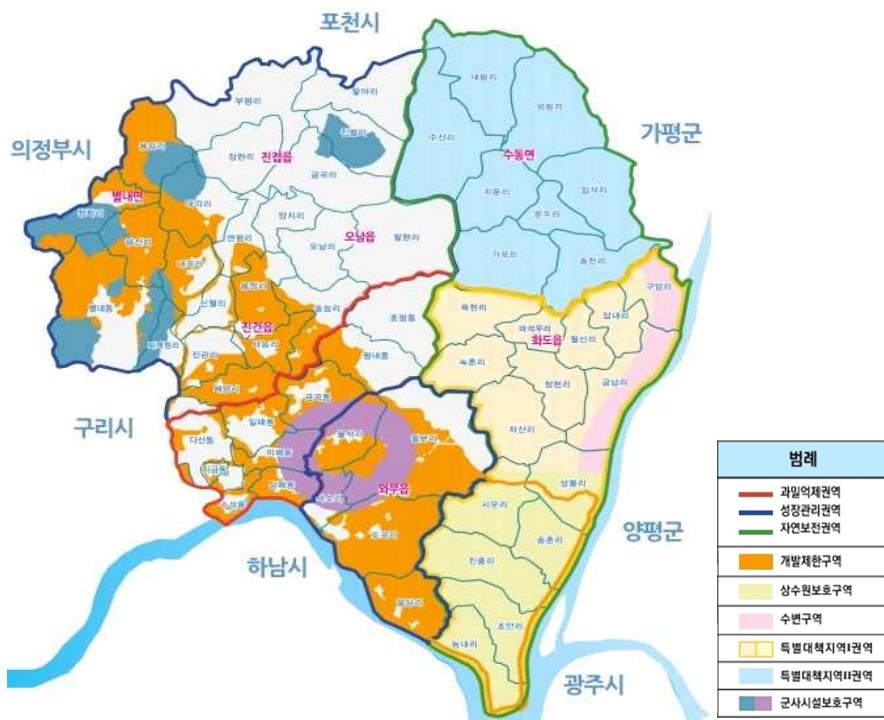
17) 출처: 국토교통부, 디딤돌대출 「맞춤형 관리방안」 시행(보도자료, 2024. 11. 6..)

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 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) 남양주 도시공사

(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)

