

남양주 부동산 BRIEF



남양주시 이색 명소 ‘청학밸리리조트’ 의 여름

* ‘청학밸리리조트’는 여름철 피서지인 다른 계곡들과는 달리 모래 놀이터와 자갈길 등이 조성된 도심 속 자연 놀이터이다. 본래 ‘청학동 계곡’은 과거 무허가 음식점, 자릿세 등의 많은 불편함이 있었으나, 이를 바로 잡고자 남양주시에서 하천정원화사업을 추진하여, 2020년 ‘청학비치’라는 이름으로 재탄생하였다. 이후에도 부족한 시설을 보완하여 2021년 ‘청학밸리리조트’로 재개장함에 따라 현재는 더 안전하고 편리하게 피서를 즐길 수 있는 휴양공간이 되었다.

I.

부동산시장 전망

II.

정부정책 발표

III.

부동산시장 동향

IV.

브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)	03
- (8월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수	
2) 조선비즈(부동산 전문가 10명을 대상으로 한 설문조사)	04
- 2025~2026년, 공급부족으로 집값 오를까?	

II. 정부정책 발표

1) 「수도권 동부지역 교통편의 제고 방안」 발표(7.18.)	05
- 「출퇴근 30분 시대, 교통격차 해소를 위한 민생토론회」(1.25) 후속조치	
2) 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」 발표(8.8.)	08
- 「제8차 부동산 관계장관회의(24.8.8.)」 안건	

III. 부동산시장 동향

1) 주요 거시경제 지표	12
- 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등	
2) 남양주시 부동산시장 주요 지표	13
- 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등	

IV. 브리프 정보(Tip)

1) 서울 도시철도 8호선 연장선인 “별내선” 개통(8.10.)에 대해 알아볼까요?	17
2) 「평내체육문화시설 건립사업」에 대해 알아볼까요?	18

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

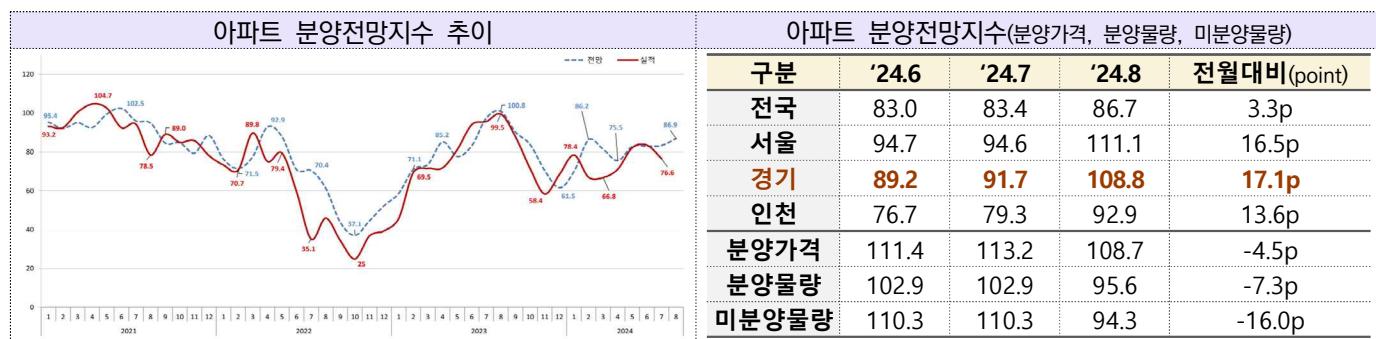
✓ (8월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 0.5p 상승한 평균 86.0로 전망, 수도권은 상승세로 특히 인천이 가장 큰 강세임
- 수도권은 서울 12.9p 상승, 경기 15.4p 상승, 인천 34.5p 상승 전망, 비수도권은 대부분(대구 제외) 하락세임



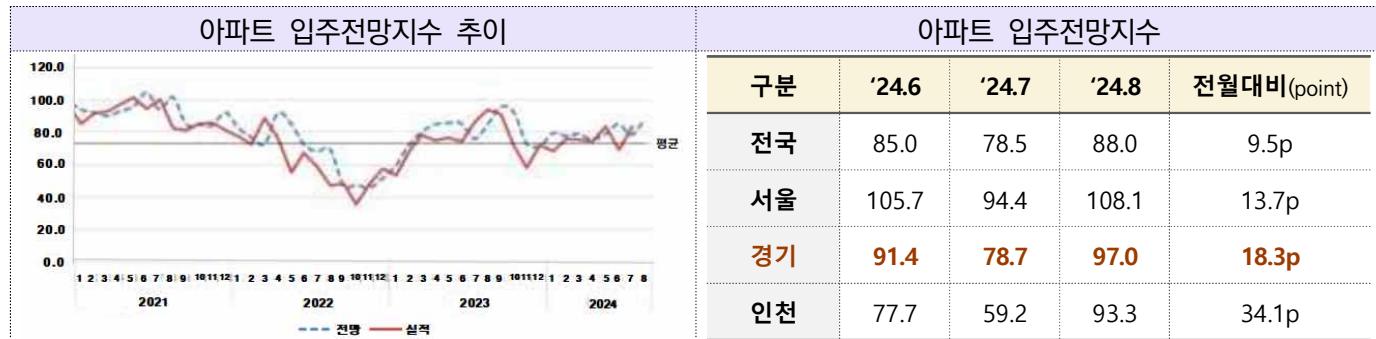
✓ (8월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 3.3p 상승한 평균 86.7로 전망, 수도권 15.8p 및 비수도권 0.6p 상승할 것으로 전망함
- 분양가격전망지수는 4.5p 하락, 분양물량전망지수는 7.3p 하락, 미분양물량전망지수는 16.0p 하락함



✓ (8월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 평균 9.5p 상승, 수도권은 서울 13.7p 상승, 경기 18.3p 상승, 인천 34.1p 대폭 상승함
- 금리인하 기대감, 특례보금자리론 등 정책대출 상품 출시, 스트레스 DSR 도입 연기 등의 영향으로 보임



정부의 부동산대책 발표에 대한 기대감으로 최근 수도권 아파트 매매가격의 급격한 상승 등 주택시장 분위기가 개선되나, 비수도권의 격차는 더 커질 전망임

1) 출처: 주택산업연구원(www.khi.re.kr/main/main.php), 발간물정보(2024. 8. 8. ~ 8. 15.)

2) 조선비즈(부동산 전문가 10명을 대상으로 한 설문조사)²⁾

✓ (8.18일) 조선비즈가 부동산 전문가 10명을 대상으로 진행한 설문조사 결과

- 부동산 전문가 5명은 서울의 아파트값이 앞으로 5%('소폭 상승' 답변 포함) 이상 오를 것으로 전망하고 이 중 2명은 10%에 육박하는 상승세를 언급함
- 특히 강남3구(서초·강남·송파구), 마·용·성(마포·용산·성동구) 등 서울 주요지역이 시장을 이끌면서 온기가 주변 지역으로 퍼질 것이라 시각이 많았음
- 수도권은 수도권광역급행철도(GTX), 8호선 연장선 등 교통호재 및 서울과의 접근성에 따라 차별화가 심화될 것으로 봤고 시점은 각각 전문가별로 달랐음
- 지방은 대부분이 추가 하락세를 점쳤고 공급이 이미 충분하게 이뤄진 데다 일부 지역에서는 미분양 해소가 요원하기 때문으로 보임

구 분	(고준석) 연세대 상남경영원 전임교수	(김효선) NH농협은행 부동산전문위원
서울	강남 중심 5% 이상, 마용성 3% 내외, 나머지 1~2%	소폭 상승
수도권	GTX·8호선 연결 지역 3% 내외, 나머지 1~2%	서울 인접지역 소폭 상승, 그 외 지역 하락
지방	하락	약보합
주요의견	“내년까지 서울의 25개구 중 주요 구는 7~8개 수준으로, 강남 3구의 상승률은 5% 이상으로 전망”, “마·용·성을 포함한 강북 주요지역은 3% 내외, 나머지 구는 1~2% 가량 오르는 데 그칠 것”	“내년까지 경기·인천은 입지, 공급상태에 따라 가격이 벌어질 수 있을 것”, “인천의 경우 송도, 청라처럼 입지가 좋고 일자리가 있는 곳, 경기는 서울 인접한 과천, 분당 등은 상승폭이 클 것”
구 분	(박원갑) KB국민은행 수석 부동산전문위원	(박합수) 건국대 부동산대학원 겸임교수
서울	강보합	소폭 상승
수도권	강보합	강보합
지방	하락	강원·전북·충북 강보합, 나머지 보합
주요의견	-	“전세가격 상승에 따른 매수 수요로 공급부족이 일어나는 가운데 금리인하가 겹치면서 매수 전환 수요가 더 늘고 있음”, “시장에 내후년까지 공급부족이 각인이 되면 시장 전제적으로는 지금 못 사면 집을 사기 어렵겠다는 분위기가 조성됨”
구 분	(백광제) 교보증권 연구원	(서진형) 광운대 부동산법부학과 교수
서울	상승폭 둔화	2~4%
수도권	보합	2~4%
지방	하락	1% 이내
주요의견	“하반기에는 서울을 중심으로 했던 아파트값 상승세가 전반적으로 둔화할 것”이라면서 “지방은 여전히 하락세를 유지할 확률이 높다”	“내년까지 서울과 수도권은 2~4% 가량 오를 것으로 보는데, 지방은 1% 이내 수준에 머물지 않을까 한다”, “미분양 부담을 떨쳐내지 못할 곳이 다소 있다”
구 분	(송인호) 한국개발연구원(KDI) 경제정보센터 소장	(우병탁) 신한프리미어 패스파인더 위원
서울	4% 내외	10% 육박
수도권	1~2%	GTX·8호선 연결지역·판교·과천 상승, 나머지 약보합
지방	하락	하락
주요의견	“경기는 GTX라인, 8호선 연장선을 따라 내년까지 상승할 것으로 본다”, “그 외에는 지금도 공급이 과다한 곳이 있는 만큼 미분양도 발생할 수 있다”	“재건축·재개발을 가속화하려면 공사비가 더 올라갈 것”, “이미 완공된 아파트들의 선호가 높아지면서 내후년까지 10%에 육박하는 수준으로 오를 것으로 본다”
구 분	(윤지해) 부동산R114 수석연구원	(조영광) 대우건설 빅데이터 연구원
서울	10% 육박	5% 내외
수도권	10% 육박	3~4%
지방	2~3%	하락
주요의견	“서울이 아직 전고점을 모두 회복하지는 못했다”, “노·도·강 까지 온기가 전달되면 내년까지 10% 가까이 오를 여지가 있다”	“서울에서 전세를 구하던 수요가 경기도로 유출이 됐다”, “서울은 순유출이 많으면 매수 수요만 남게 되는데, 입주가 줄면 가격이 오를 수밖에 없다”

서울·수도권은 수도권광역급행철도(GTX), 8호선 연장선 등 교통호재 및 서울 접근성에 따라 차별화가 심화될 것이며, 지방은 미분양 해소가 요원하여 추가 하락세가 전망됨

2) 출처: 조선비즈(<https://biz.chosun.com>), [부동산풀]① 전문가 10명 중 8명 “아파트값 내년에도 오른다”(2024. 8. 18.)

II. 정부정책 발표

1) 「수도권 동부지역 교통편의 제고 방안」 발표(7.18.)³⁾ (※ 남양주시 관련 내용 요약)

- 대통령 주재로 열린 「출퇴근 30분 시대, 교통격차 해소를 위한 민생토론회」(1.25)의 후속조치
- 수도권 권역별 맞춤형 교통대책 일환으로 국토교통부 대도시권광역교통위원회에서 발표한 「“출퇴근 30분 시대” 실현을 위한 수도권 동부지역 교통편의 제고 방안」(7.18.)의 주요 내용에서 남양주시 부동산과 관련된 ‘교통’ 내용을 발췌함

✓ 철도 중심 환승연계 강화

별내선 8호선(서울 지하철 연장선)

- 별내선 8.10일 개통, 남양주 별내역~서울 잠실까지 자가용 이용 시보다 16분 30초(당초 44분→27.5분) 단축
- 별내선 정거장마다 시내·마을버스 노선의 신설·조정 및 버스 증차 등 촘촘한 연계교통망 구축

① (다산역^{남양주}) 9개 노선 변경 및 16대 증차

〈 다산역 연계버스 계획 〉

노선	기종점	변경
34	다산-도동역	4대 증차, 노선원복
땡큐50	청학-금곡	3대 증차
땡큐10	다산-호평	1대 증차, 노선변경
땡큐11	수택-다산역	4대 증차, 노선변경
땡큐12	수택-다산역	2대 증차, 노선변경
땡큐90	광릉-가운	2대 증차
170	사동-청량리역	노선변경
95	다산-강변역	노선원복
79	수택-별내역	노선원복
계	9개 노선	16대 증차

* '24.5월부 변동노선만 포함(기 운행노선 제외)

〈 버스 노선도 〉



※ 노선원복 : 공사 등으로 우회하던 노선을 공사 종료에 맞춰 당초 본 노선으로 변경

② (별내역^{남양주}) 2개 노선에 5대를 증차, 2개 노선은 노선변경을 통해 별내역 인근을 경유, 별내별가람역~별내역을 연결하는 2개 노선(6대)을 신설

〈 별내역 연계버스 계획 〉

노선	기종점	변경
땡큐50	청학-금곡	3대 증차, 노선변경
땡큐85	별내~별내5단지	2대 증차
75	갈매~석계역	노선변경(별내역 인근)
75-1	갈매~화랑대역	노선변경(별내역 인근)
48	별내별가람역~별내역	노선신설(2대)
48-1	별내별가람역~갈매	노선신설(4대) 필요시 (수요량 모니터링 후 노선변경 및 증차검토)
땡큐30	청학-금곡	
땡큐20	별내~금곡	
80	오남역~부대앞	
계	6개 노선	11대 증차

* '24.5월부 변동노선만 포함(기 운행노선 제외)

〈 버스 노선도 〉



③ (구리역 및 장자호수공원역^{구리}) 인접한 남양주 가운·지금 지구 주민의 별내선 접근성 개선을 위해 2개 노선, 7대 증차를 추진

〈 구리역, 장자호수공원역 연계버스 계획 〉

노선	기종점	변경
38	수택-가운지구	4대 증차, 노선연장
166-1	도곡리-청량리	3대 증차

* '24.5월부 변동노선만 포함(기 운행노선 제외)

〈 버스 노선도 〉



3) 출처: 국토교통부 보도자료, 수도권 동부지역, 출퇴근 30분 시대 실현 4.4조원 규모의 철도·도로 사업 본격 추진(2024. 7. 18.)

✓ 교통혼잡 완화를 위한 도로망 신속 구축

수석대교

- 남양주 수석동~하남시 미사동을 연결하는 한강교량인 **수석대교** 공사를 본격 추진('24.7 발주, '31년 준공)
 - 올림픽대로 확장(강일IC~선동IC 등, 8→10차로) 및 우회도로 신설도 병행 추진할 계획



남양주 양정역세권

- 지구 내 남북측 연결 도로인 국도 6호선, 시도 13호선의 인허가 기간을 단축
 - 입주시기에 맞춰 준공 '30년 → '29년 단축 계획

사업위치	주요내용
 <p>국도 8호선 확장 2km, 4~6차로</p> <p>국도 13호선 확장 2.2km, 2~4차로</p> <p>양평 역세권</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업: 국도 6호선 확장, 시도 13호선 확장 ■ 조치: 국토부 신속 인허가 추진 (법률개정 '24.下) ■ 효과: 입주에 맞춰 준공(29)

남양주 진접2지구

- 진접2지구 내외 통로 역할을 하는 국지도 86호선 및 98호선 확장, 국도 47호선 내객C 설치 사업
→ 주민들이 입주하기 전인 '27년 하반기 준공계획'

사업위치	주요내용
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업: 국도 47호선 대각IC~신설, 국지도 98호선 확장, 국지도 86호선 확장 ■ 조치: 개선대책 점검을 통해 공사 기간 단축방안 마련 ■ 효과: 입주에 맞춰 준공(27)

✓ 지역 우려 사업 중재, 철도사업 신속 추진

강동하남남양주선^[9호선]

- 서울 강일지구~하남 미사지구~남양주 다산·지구·지금·왕숙지구를 연결하는 강동하남남양주선 '31년 준공계획
 - 기대효과(왕숙~신논현역 소요시간): 90분(승용차)
→ 45분(강동~하남~남양주선) △ 50%
- 차량기지 위치에 대한 기본계획을 올해 안에 확정 계획



주요내용

- 강동하남남양주선:**
 - (위치) 강동~하남~다산~왕숙
 - (규모) 18.08km
 - (준공) '31년
- 역 신설(경의중앙선, 경춘선):**
 - (위치) 왕숙 1·2 지구
 - (규모) 지상 정거장 신설
 - (준공) '29년

✓ 광역버스 공급확대 및 속도 제고

광역버스 공급력 확대

- 동부지역 출퇴근 편의 제고를 위해 광역버스 노선 신설 추진
(양평군 문호리~서울 잠실 연결)
- 사업자 선정 및 면허발급 등 행정절차를 올해 안 완료 예정
 - 기대효과(양평 문호리~잠실, 대중교통 이용시)
: 72~107분 → 60분(광역버스 신설시)



< 양평군 문호리~서울 잠실 >



남양주 BRT 확대

- 남양주 평내호평역~서울 청량리역을 연결하는 간선도로에 간선급행버스체계(BRT: Bus Rapid Transit) 사업을 추진
- 도농 사거리~평내호평역(연장 7.7km) 구간에 버스전용차로를 신설('28 준공), 평내호평역~청량리역 간 운행 시간을 약 11분 단축
 - 버스 속도 개선효과: (기존) 21.23km/h → (개선) 26.29km/h

남양주 교통혁명, 최고의 교통하브도시!!

[철도] GTX 4개 노선(B, D, E, F), 전철 5개 노선(4, 8, 9호선, 경의·중앙선, 경춘선)
 [도로] 수도권제2순환고속도로(포천~남양주~양평), 국지도 98호선(오남~수동), 수석대교 등

2) 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」 발표(8.8.)⁴⁾ (※ 남양주시 관련 내용 요약)

- 기획재정부 장관 주재로 열린 관계부처합동의 제8차 부동산 관계장관회의에서 발표한 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(8.8.)의 주요 내용에서 남양주시 부동산과 관련된 내용을 발췌함

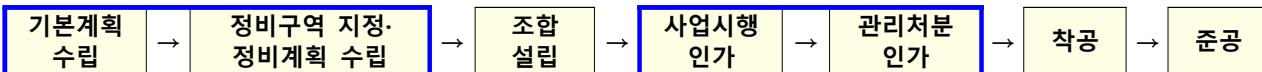
✓ 도심 내 아파트 공급 획기적 확대

정비사업 속도 제고 및 부담 경감

① 절차 간소화를 통한 사업 속도 제고

- (계획 통합처리) 사업 과정에서 단계별 계획을 통합 처리할 수 있도록 허용하여 정비사업 기간을 단축

정비사업 계획 간 통합처리 방안



- (절차 간소화) 사업 단계별로 복잡한 절차를 개선하여 속도 제고
- (인허가 지원) 인허가 법정 처리기한 관리를 강화, 관계기관 이견의 지연 방지를 위해 지자체(광역)의 합동조정회의 신설

② 공공 지원을 통한 사업 불확실성 해소

- (공공관리 강화) 사업 지연 방지를 위한 지자체 중심 관리체계 구축
- (분쟁 신속조정) 일정 규모 이상(예: 1,000세대)의 사업장에 공사비 갈등 발생 시 현장의 갈등을 조율할 수 있는 전문가 파견을 의무화
- (검증체계 강화) 빠르고 내실 있는 공사비 검증을 위해 (가칭)「공사비 검증 지원단」을 부동산원에 신설하고, 전문 인력 2배 이상 확대

③ 세제·금융 지원 강화

- (초기자금 지원) 초기사업비 일부를 기금에서 융자받을 수 있도록 지원(구역당 50억 이내)하고, 수요 등을 고려하여 적정수준 지속 검토
- (공적보증 강화) 정비사업 대출보증 규모 대폭 확대(年 10~15→20조원)
- (주택연금 활용) 주택연금 가입자가 정비사업 분담금을 납부할 수 있도록 주택연금 개별인출 목적과 한도를 확대

주택연금 제도 개선(안)

구 분	개별인출 목적 확대	개별인출 금액 확대
현 행	▶ 교육비, 의료비 등으로 개별인출 가능	▶ 연금한도 50%까지 개별인출 가능
개 선	▶ 분담금 납부목적의 개별인출도 허용 (재건축·재개발 사업 모두)	▶ 분담금 납부목적은 개별인출 한도를 50→70%로 확대

- (취득세 감면) 재건축 사업의 사업자(조합)·1주택 원조합원에 대해 취득세를 감면할 수 있도록 개선

④ 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화

- (용적률) 정비사업의 최대 용적률을 법적상한 기준에서 추가 허용

용적률 추가 허용(안)

구 분	역세권 정비사업	일반 정비사업
현 행	▶ 법적상한의 1.2배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 360%)	▶ 법적상한까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 300%)
개 선	▶ 법적상한의 1.3배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 390%)	▶ 법적상한의 1.1배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 330%)

- (임대주택) 임대주택 비율(완화용적률 × 50%)을 사업성 등 고려(보정계수 적용)하여 차등 완화(서울시)
- (건축규제) 도시계획위원회 심의를 거쳐 건축물 높이제한, 공원녹지 확보기준을 완화할 수 있도록 개선
- (재건축부담금 폐지) 주택시장 안정이라는 제도 도입 취지와 달리 주민 부담, 주택공급 위축 등 부작용을 고려, 제도 폐지 추진

4) 출처: 관계부처합동 보도자료, 서울·수도권 42.7만호 공급(2024. 8. 8.)

빌라 등 非아파트 시장 정상화

공공 신축매입 공급 확대

- (매입규모 확대)** 수도권을 중심으로 공공 신축매입을 '25년까지 11만호+α' 집중 공급(LH 신축든든전세 포함)
- (매입속도 제고)** LH 내 수도권 신축매입 총괄 전담조직을 신설하고, 절차 등을 개선하여 약정체결 기간을 7 → 4개월로 3개월 단축
- (공급기반 강화)** 민간사업자의 참여 활성화를 위해 각종 세제혜택과 자금지원 강화 등 「신축매입 활성화 지원 3종 세트」 시행

분양전환형 신축매입 신규 도입

- (개요)** 매입임대 중 입지와 구조가 좋은 주택을 저렴한 임대료로 일정기간(6+2~4년) 거주 한 후 임차인에게 우선매각
- (매입대상)** 실수요자 선호도가 높은 주택이 분양전환 될 수 있도록 아파트를 포함한 중형평형 위주로 매입
- (공급대상)** 무주택 중산층 실수요자 등을 대상으로 공급
- (분양전환 시기)** 최초 임대 개시일로부터 6년 경과 후 시행
- (분양가)** 【입주시 감정가+분양시 감정가】 ÷ 2
- (물량배분)** 주택공급 확대, 실수요자 선호 고려 수도권 위주 공급

非아파트 시장기반 정상화

① (건설사업자) 소규모 건설사업자 취득세 종과 완화

- 주택신축판매업자가 신축 목적으로 멸실을 위한 주택 구입 시 종과(12%)가 아닌 일반세율(1~3%)로 적용 요건을 완화

주택신축판매업자 취득세 종과배제 요건 완화(안)

기준	현 행	개 선
대상	멸실 후 신축을 목적으로 구입한 주택	
요건	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 및 매각	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 + 5년 내 매각
세율	취득세 종과(12%) 않고 일반세율(1~3%) 적용	

② (등록임대사업자) 세제혜택 일몰 연장 및 대상·범위 확대

- (단기 등록임대 도입)** 1호만으로도 사업자 등록이 가능한 6년 단기 등록임대를 도입하여 소형주택 공급 활성화(아파트 제외)
- (일몰연장)** 임대사업자의 등록임대주택(장기일반·공공지원)에 대한 취득세·재산세 감면 일몰기한을 연장('24.12 → '27.12)
- (대상확대)** 등록임대 유형으로 신설('23.9)된 임대형기숙사(공유주택)를 취득세·재산세 감면 대상에 신규로 포함

③ (임대인) 임대수요 정상화

- 신축 소형주택을 구입하는 경우, 취득·종부·양도세 산정 시 주택수 제외하는 기간을 '27.12월까지 확대(준공·취득일 기준, 現 ~'25.12월)
- 기축 소형주택을 '27.12월까지 구입하여 등록임대주택 등록(매입임대)하는 경우, 세제 산정 시 주택수에서 제외

④ (실수요자) 주거사다리 역할 회복

- (생애최초 혜택)** 생애 최초로 소형주택을 구입한 자는 취득세 감면한도 확대(現 200만원 → 改 300만원, '25년 까지 감면 후 2년 연장 추진)
- (청약기준 완화)** 빌라 등 非아파트 구입자가 청약에서 불이익이 없도록 청약 시 무주택으로 인정하는 非아파트 범위를 확대

⑤ (임차인) 非아파트 정보 제공 강화

- (정보제공 확대)** 임차인이 임대인 동의 없이 안심전세앱에서 임대인 주택보유 건수 등을 확인하는 법적 근거 마련
- (안심임대인 혜택제공)** 일정요건 충족 임대인에 대해 안심전세앱 상 안심임대인 확인서 부여 및 임대인 보유주택에 대한 혜택 제공

뉴:빌리지 사업 본격 추진

- (개요)** 민간의 자율적인 주택 정비가 촉진될 수 있도록 노후 저층 주거지역에 기반시설 또는 편의시설(주차장 등) 설치 등을 지원
- (국비지원)** 기존 도시재생 사업 예산을 재구조화하여 공모 선정 시 지역당 기반·편의시설 설치에 국비 최대 150억원(5년간) 지원

지원시설의 종류 및 설치기준

주차장	도로	공원	생활·안전	편의·복지
세대당 1대 수준 설치	소방도로(4m↑) 확보 및 맹지해소 증점	「공원녹지법」에 따른 생활권 공원 등	쓰레기처리장, CCTV, 보안등, 방재시설 등	5만m ² 당 1개소 수준 복합화 설치 (돌봄·체육시설 등)

- (정책지원)** 신축 연립·다세대를 주로 공급하는 자율주택정비사업은 총사업비의 최대 70%까지 금리 2.2%의 기금 융자를 지원
- (일정)** 지자체 사업 컨설팅을 거쳐 연내 선도사업 선정

非아파트 공공임대 추가 공급

① HUG 든든전세주택 확대 공급

- (개요)** 경매주택을 HUG가 낙찰받아 임대하는 기존 든든전세 외 추가로, HUG가 대위변제 주택을 환매 조건부로 매입하여 임대하는 유형 신설
- (물량)** '24년 2천호, '25년 4천호 등 총 6천호(잠정)

② 非아파트 전세임대 확대 공급

- (개요)** 非아파트 시장 정상화를 위해 전세임대 사업을 확대하여 최대 8년간 안심하고 거주 가능한 전세임대 유형 신설
- (방식)** 임차인이 직접 원하는 주택을 구하는 기존 전세임대 방식에 더해, 임대인 모집공고를 실시하여 즉시 입주 가능 주택을 조기 확보
- (대상)** 非아파트 보증금 최대 2억원(입주자 20% 부담) 지원
- (물량)** '25년 5천호, '26년 5천호 등 1만호(잠정, 수도권 0.6만호)

✓ 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여

① 수도권 공공택지에 22조원 규모 미분양 매입확약 제공

- (개요)** LH가 조성한 수도권 공공택지(공동주택, 주상복합용지 등)에 대해 22조원 규모의 미분양 매입확약을 제공하여 조기 착공 유도
- (매입가격)** 세대별 실제 분양가 × (매입확약률 + 가산비율 최대 2%p)
- (매입 후 활용)** LH 매입 물량은 공공주택(뉴:홈 선택형)으로 공급하여 무주택 청년, 신혼부부 등의 내 집 마련을 지원(6년 후 분양전환)
- (일정)** 8월 중 희망업체 신청을 받은 후 매입 약정을 체결하여 정책성과를 가시화, 이후 해당 단지에 대한 착공 관리 추진

② 청약 조기화 등을 위한 後분양 조건부 공공택지의 先분양 허용

- (적용대상)** '18~'20년 後분양 조건부로 공급한 1.77만호(22필지) 중 '24.7월 본청약 실시 전인 0.45만호(6필지)에 적용 추진
- (일정)** LH 토지공급계약서 변경 및 지자체(입주자모집승인권자) 통보(8월)

③ 공공택지 내 주택공급 조기화 지원

- (월스톱 협의체 구축)** 군부대·송전탑 이전 등 사업지연 유발 현안에 신속 대응하기 위하여 범부처 관계기관 협의체 구성
- (지방공사 참여 확대)** 광명시흥 등 3개 지구의 지방공사 참여 비율 결정(~'25년) 및 지구조성 조기화
- (민간공동개발 추진)** 민간대행 및 민간참여사업 등을 통해 민간과 공동으로 택지 조성사업을 추진하여 사업 속도 제고



✓ 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대

① 서울 및 서울 인근 신규택지 후보지 8만호 발표

- (지정계획) 선호도 높은 서울·수도권 우수입지 후보지를 '25년까지 당초 대비 4배 규모인 총 8만호 발표 추진 ('24년 5만호, '25년 3만호)
- (투기방지) 신규택지 발표 시('24.11월 예정)까지 서울 GB 전역, 인접 수도권 지역 등을 토지거래허가구역으로 한시 지정

② 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급

- (개요) 사업 추진 중인 3기 신도시, 수도권 택지 등에서 토지이용 효율성 제고 등을 통해 종전 3만호에서 2만호 이상 추가 확보
- (추진계획) 지자체·관계기관 협의 등 선행절차를 거쳐 지구계획 변경(승인)하고 주택사업 승인 절차도 조속 추진

✓ 주택공급 여건 개선

공급규제 혁파 및 정책 지원 강화

① PF 보증 확대 등 유동성 지원

- 정상사업장의 원활한 자금 조달을 위해 PF대출 보증 공급 규모를 당초 대비 5조원 추가 확대(30→35조원)

② 주택건설 장애요인 해소

- (인허가 관리) 지자체 협의회 운영(광역) 및 권역별 점검회의(기초)를 통해 주택공급 현황 점검 및 인허가 장애요인 해소
- (PF조정위 강화) PF조정위원회의 조정 대상사업을 사업자 요청에 따라 필요시 민간 개발사업까지 확대(現 민·관 공동시행자 등 限)

③ 주택공급 규제 완화

- (면적제한) 수요가 많은 중소형평형 도시형생활주택이 공급될 수 있도록 현행 건축면적 제한 완화(60→85m² 이하)
- (인수가격) 소규모정비사업 등 용적률 완화에 따라 건설해야 하는 임대주택 인수가격 상향(표준건축비→기본형건축비 80%)
- (용도지역) 노후·저층주거지의 정비 활성화를 위해 소규모 주택정비사업 관리지역 내 용도지역을 최대 준주거까지 상향 허용

✓ 건전한 부동산 시장 환경 조성

① 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 기획조사 실시

- (조사지역) 서울·수도권 전 지역
- (조사기간) '24.8 ~ 12월
- (조사대상) '24년 주택 거래 중 자금조달계획 적정성이 의심되거나 허위신고 등 불법행위가 의심되는 거래건 전체
- (조치계획) 불법행위 확인 시 국세청·경찰청·금융위 등에 통보하여 혐의 확정시 과태료 부과, 탈루세액 징수 등 조치

② 서울 GB 및 인접지역 정밀 기획조사 실시

- (조사지역 및 기간) 서울 GB 및 인접지역, '24.8 ~ '25.3월
- (조사대상 및 조치계획) 대책 발표일 ~ 신규택지 후보지 발표 시까지 토지 거래분 중 이상거래를 조사하여 관계기관 통보 등 조치

III. 부동산시장 동향

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

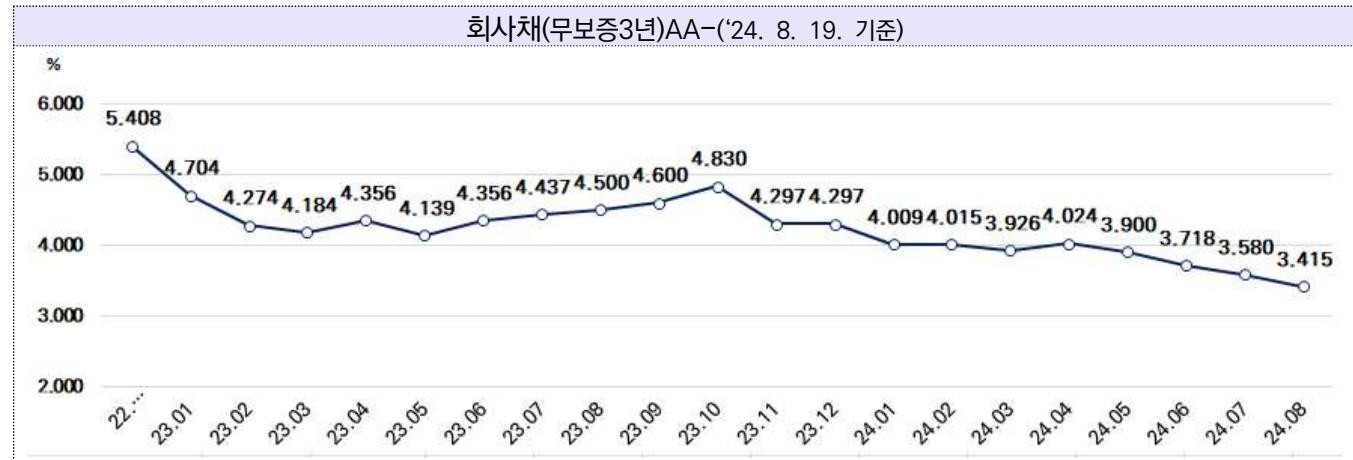
✓ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 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 상황을 종합적으로 고려해 결정한 것으로 파악됨⁵⁾ ※ 8월 22일 기준금리 발표 예정
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의('24.7.31.)에서 기준금리를 5.5%로 23년 만에 최고 수준으로 8회 연속 동결함. 그러나 “경제 여건이 검증 조건을 충족하면 이르면 9월 통화 정책 회의에서 금리 인하를 논의할 수 있다”고 밝혔으며⁶⁾, 8월 5일 시카고상품거래소(CME) 현지 트레이더들은 9월 금리가 50bp(1bp = 0.01%) 내릴 가능성은 97.5%라고 보고 있음⁷⁾



✓ 회사채 추이⁸⁾

- 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 추세임



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

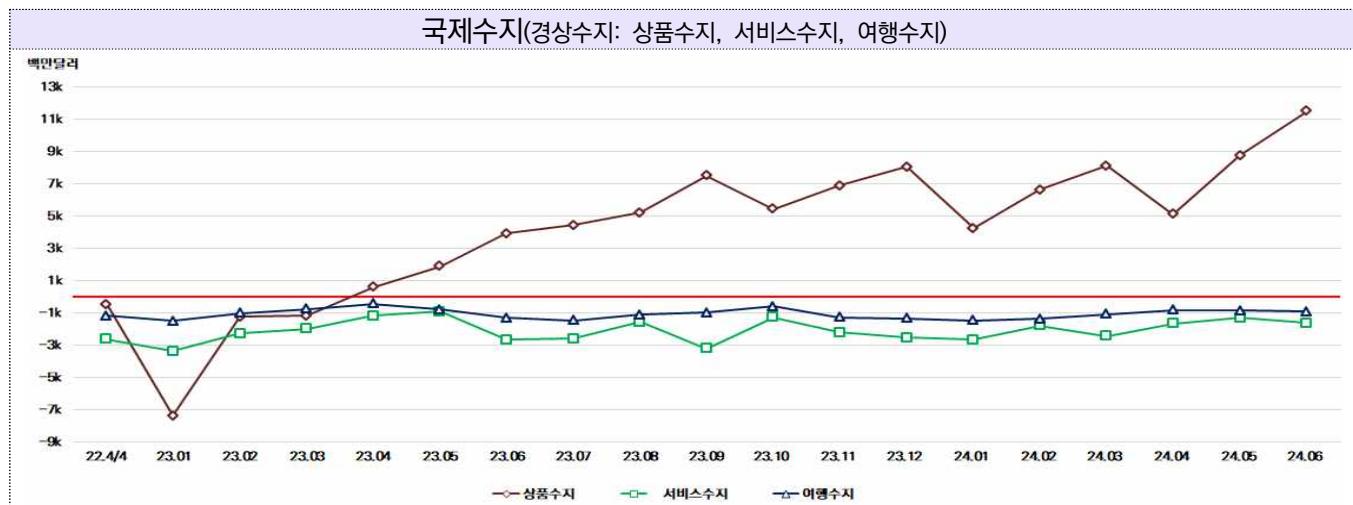
6) 출처: MBC, 2024. 8. 1., 미국 연준, 8번째 기준금리 동결…'9월 인하' 가능성 내비쳐

7) 출처: 디지털타임즈, 2024. 8. 5., CME 페드워치 "9월 미 기준금리 50bp 인하 의견 97.5%"

8) 출처: 금융투자협회

✓ 국제수지(경상수지) 추이⁹⁾

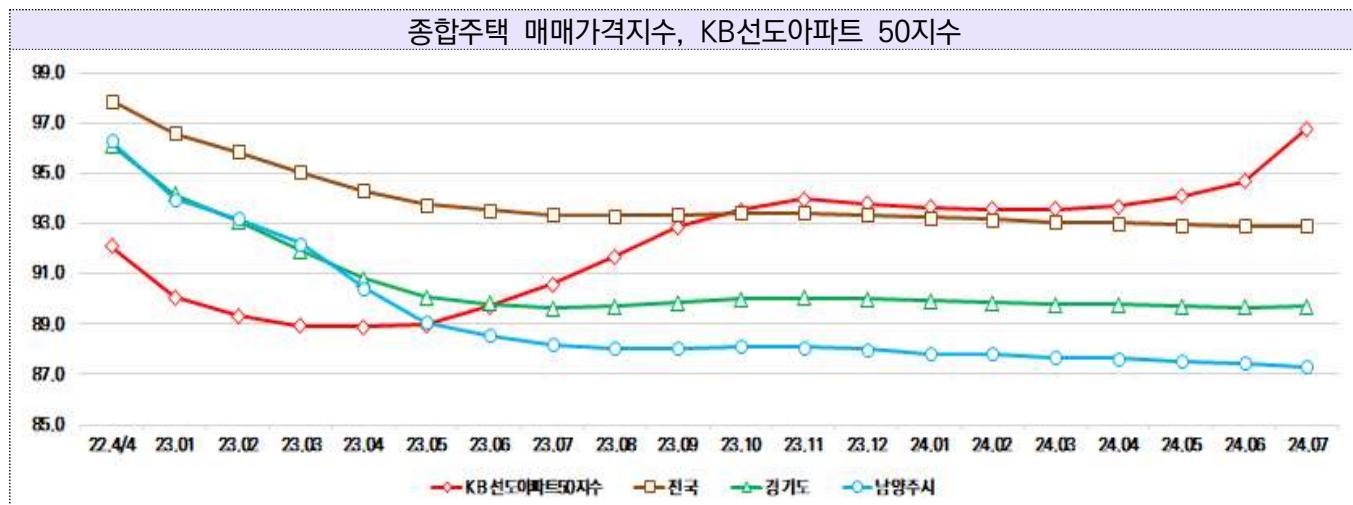
- 상품수지는 2023년 4월부터 15개월 연속 흑자를 기록 중, 2024년 5월에는 88억 달러 흑자에서 6월에 115억 달러 흑자로 흑자폭이 가장 큰 폭으로 상승함
※ 산업통상자원부(2024.8.1. 수출입 동향 보도)는 '24.7월 수출은 전년대비 13.9% 증가한 574.9억 달러, 수입은 10.5% 증가한 538.8억 달러, 무역수지는 36.2억 달러 흑자를 기록¹⁰⁾
- 이에 반해 서비스수지는 2024년 5월 13억 달러 적자에서 6월에 16억 달러 적자로 다시 증가하고, 여행수지는 5월 8.6억 달러에서 6월에 9.0억 달러로 적자폭이 상승 추세임



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

✓ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수¹¹⁾

- 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



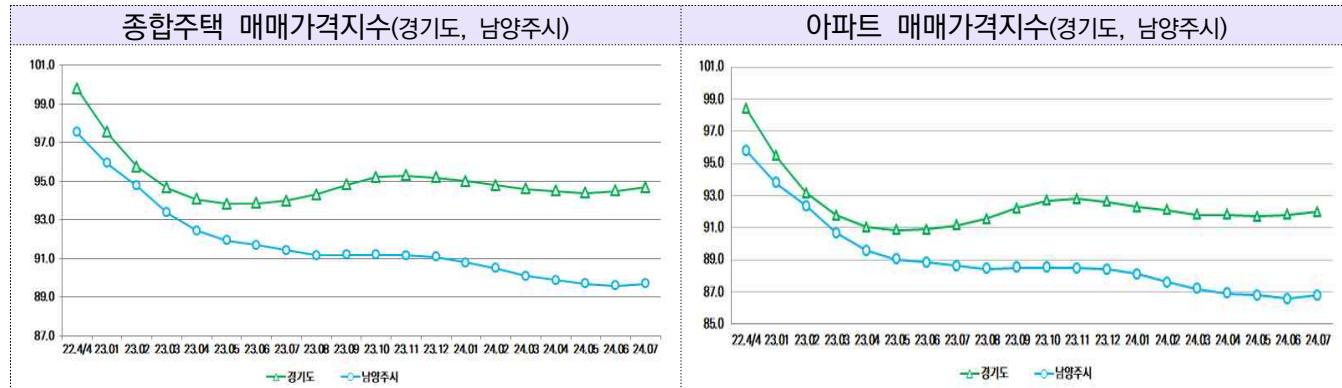
9) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

10) 출처: 산업통상자원부, 2024. 8. 1., 2024년 7월 수출입 동향(보도자료)

11) 출처: KB부동산 데이터허브

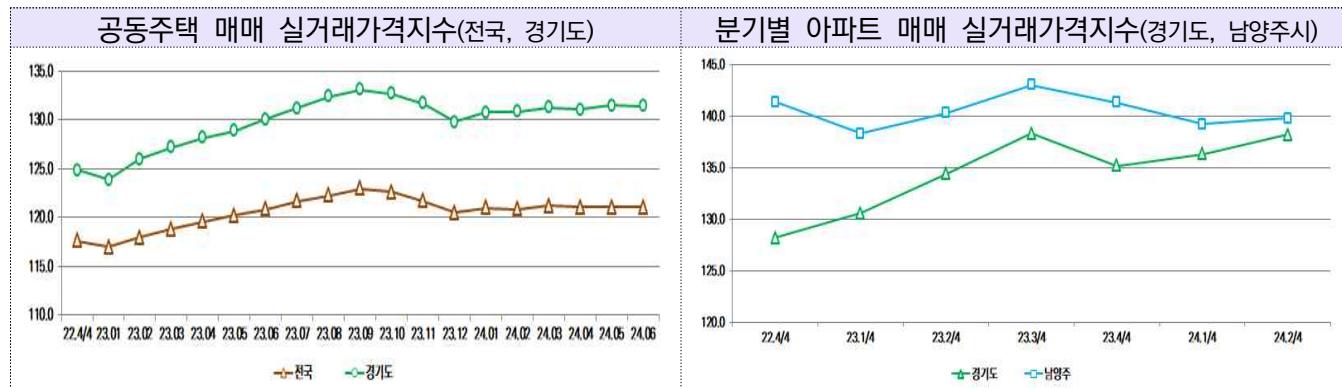
✓ 종합주택 및 아파트 매매가격지수¹²⁾

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이며, 2023년 12월부터 하락하다 경기도는 2024년 6월부터 상승하고, 남양주시는 2024년 7월에 상승하였으나, 두 격차는 커지고 있음



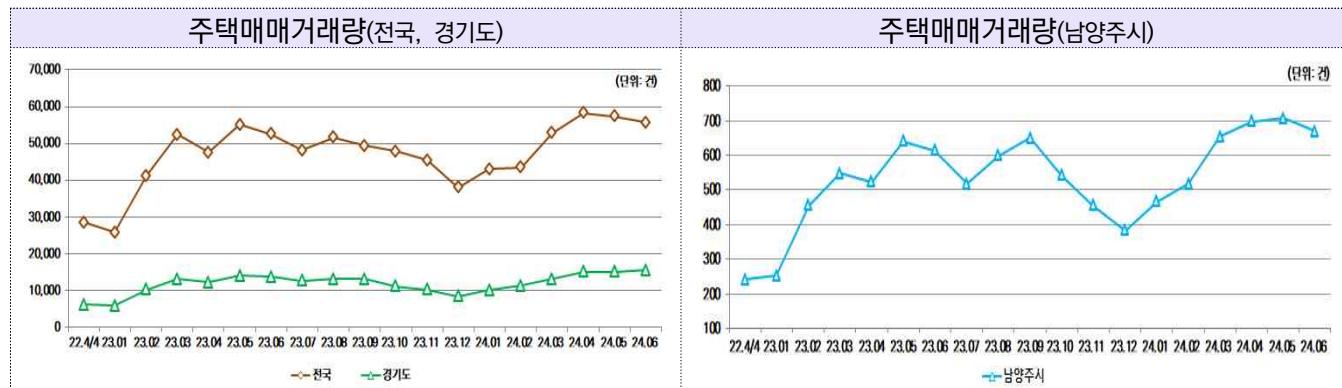
✓ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수¹³⁾

- 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 상승 중이나 남양주는 하락 후 흥보중임



✓ 주택매매거래량¹⁴⁾

- 2024년 1월부터 전국, 경기도, 남양주시 주택매매거래량(집합·일반건축물)이 상승하다, 6월에 전국, 남양주는 감소하고 경기도는 거래량이 늘어나는 추세임



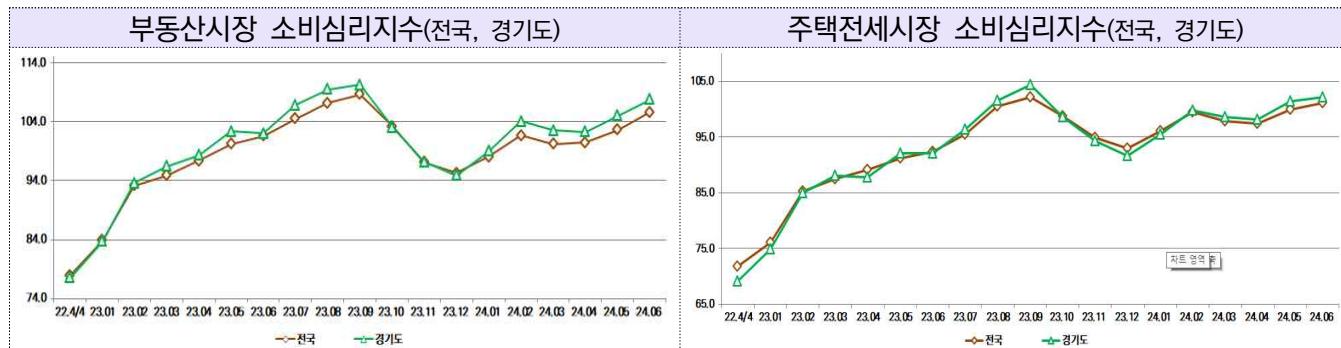
12) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

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

✓ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹⁵⁾

- 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)

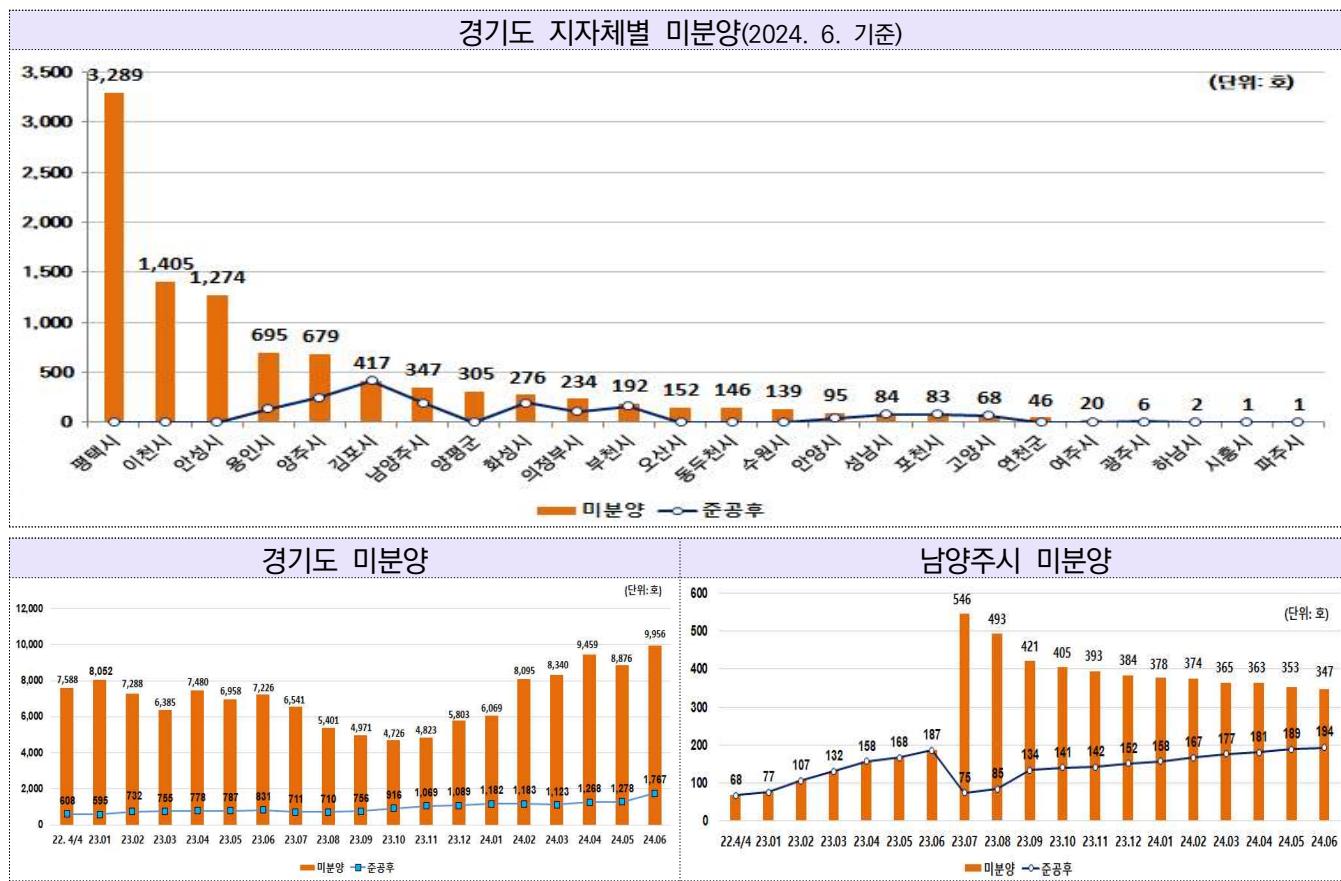


✓ 아파트 미분양 현황¹⁶⁾

- 경기도 미분양은 2023년 11월부터 상승추세, 2024년 6월 미분양이 9,956호로, 전월(8,876호) 대비 12.2%로 다시 상승, 준공 후 미분양은 1,767호로써 전월(1,278호) 대비 38.3% 급격히 증가함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(7개): 가평, 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 의왕(전월 대비 여주, 오산 제외)

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

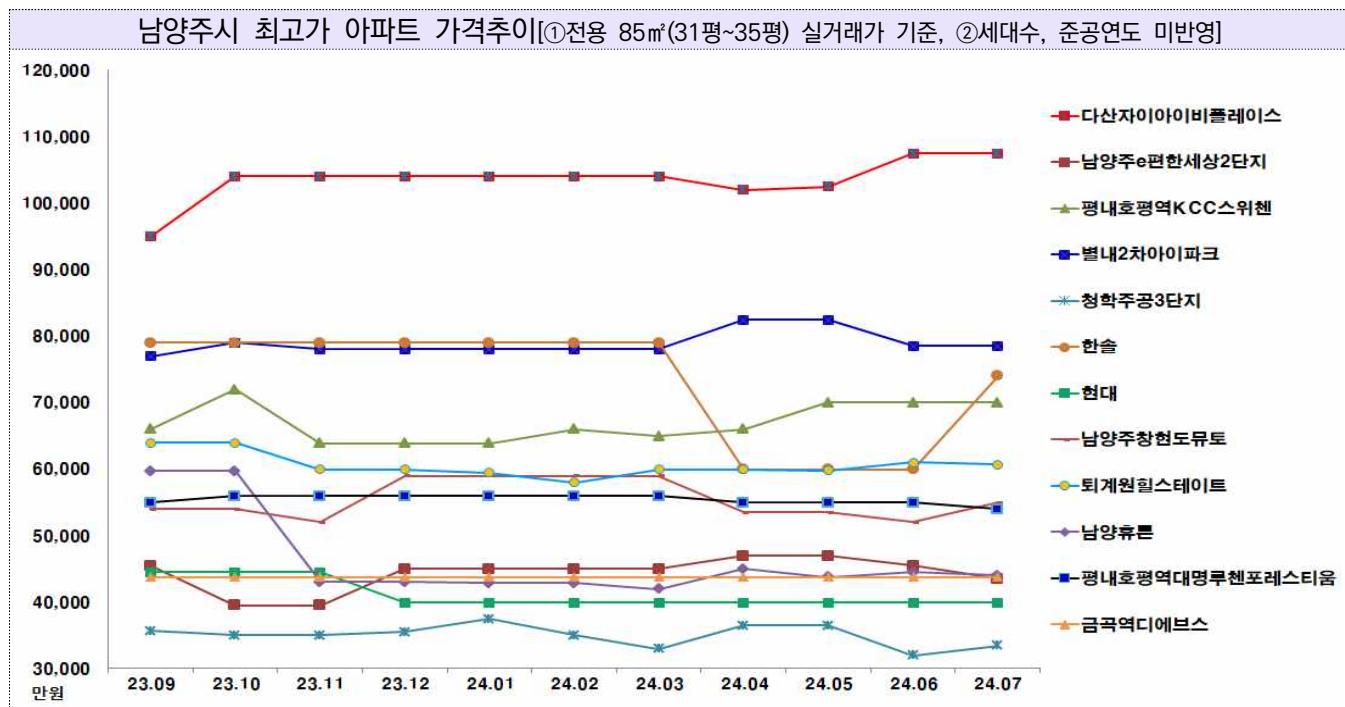


15) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

16) 출처: KOSIS, 통계누리

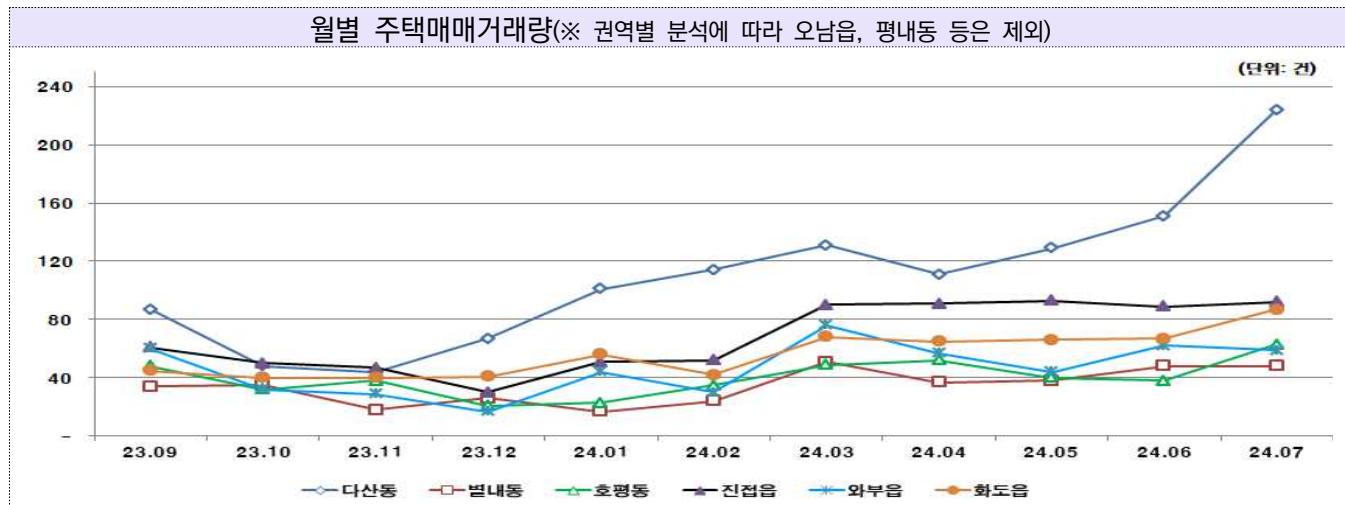
✓ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁷⁾

- 2024년 7월 기준, 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **다산동, 별내동, 와부읍, 호평동, 퇴계원읍, 화도읍, 기타** 순으로 나타남
 - 2023년 9월 이후 전 지역이 일부 하향 또는 현상 유지되는 추세에서, 2024년 7월 기준으로 전달 대비 **와부읍이 급상승하고 화도읍, 별내면 아파트 실거래가가 소폭 상승하였으나, 기타 지역은 현상 유지 또는 하락함**
- ※ 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 추이¹⁸⁾

- 남양주시는 2023년 하반기부터 **다산동**이 급격히 증가, 기타 지역은 소폭 등락을 거듭하다, 2024년 7월은 **와부읍을 제외한 전 지역에서 아파트 매매거래량이 증가함**



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.

1) 서울 도시철도 8호선 연장선인 “별내선” 개통(8.10.)에 대해 알아볼까요?

서울 도시철도 8호선 연장선인 “별내선” 개요¹⁹⁾

- 남양주(별내, 진간), 구리(길매, 다산) 등 택지지구의 광역교통개선대책으로 '15년 9월 착공 후 만 10년 만에 개통하는 광역철도
 - 약 1조 3,806억원(국고 8,023억원, 지방비 4,132억원, LH 1,651억원) 투입
 - 별내선 총 연장 12.9km로 별내역(경춘선 환승) ~ 다산역 ~ 동구릉역 ~ 구리역(경의중앙 환승) ~ 장자호수공원역 ~ 암사역(가·종점)에 연결
 - 기준 별내~잠실역까지 버스로 55분(자동차 45분)이 소요 → 별내선을 타면 27분 만에 도착
- (별내선 운행 열차) 대형 중전철 형식(1인 유인운전), 6칸 1편성 936명 정원(혼잡도 150% 기준 1,404명 수송)
 - 수도권 통합요금제※ 적용, 시·종점(별내~암사역) 간 평균 역간 거리는 2.08km, 소요시간 19분, 평균 40.7km/h 속도, 개통 전 20편성(4편성 예비) 운행 → 개통 후 29편성(5편성 예비) 운행

※ 한국철도공사, 서울교통공사, 인천교통공사 등 수도권 전철·시내버스·마을버스를 이용하는 경우 수단·횟수와 관계없이 총이동한 거리만큼 운임을 내는 제도

■ (별내선 내 역사)

- [별내역] 약 7만명이 거주(23.11 기준)하는 별내지구는 현재 일 3천여명이 경춘선을 이용 중 → 서울 잠실로 27분 만에 접근 및 경춘선↔별내선 간 환승까지 가능
- [다산역] 3만 2천 가구(약 8만명)가 거주하는 다산신도시는 도시철도 접근성이 좋아짐



< 별내선 위치도 >



< 8호선+별내선 노선도 >



< 별내선 차량 >



< 별내역 조감도 >



< 차량 실내 >



< 다산역 조감도 >

서울 도시철도 8호선 연장선인 “별내선” 개통(8.10.)을 축하합니다!

남양주 시민의 편리한 교통 환경을 위해 남양주도시공사가 함께 하겠습니다.

19) 출처: 국토교통부 보도자료, '남양주~잠실 27분', 8월 10일 별내선 개통(2024. 8. 8.)

2) 「평내체육문화시설 건립사업」에 대해 알아볼까요?

✓ 사업 진행 상황

◆ 사업개요

- 위치: 남양주시 평내동 598번지
- 규모: 지하2층~지상2층, 연면적(11,503.02㎡)
- 공사기간: 2023. 12. ~ 2025. 12.
- 총사업비: 약 377억원

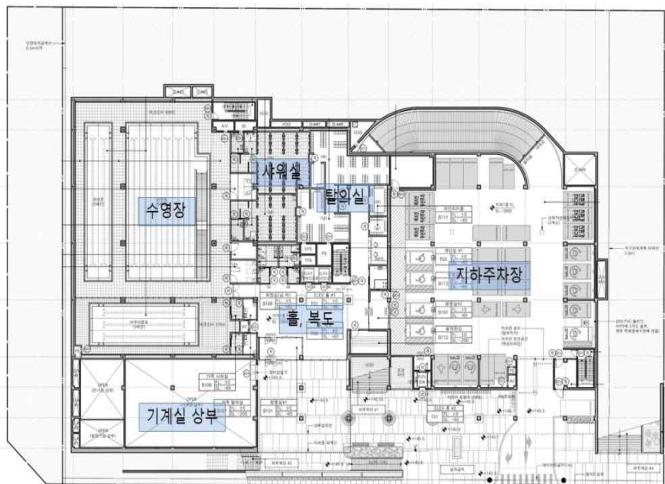
◆ 주요시설



< 전체 조감도 >

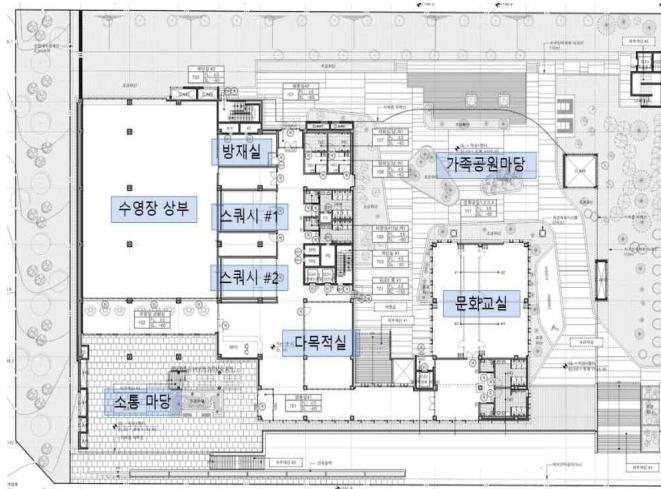


< 지하1층 >



▶ 수영장: 성인풀(25m, 6레인), 유아풀(25m, 2레인), 아쿠아풀(18m, 3레인)

< 지상1층 >



< 지상2층 >



▶ 스쿼시 코트(2면), 문화교실

▶ 다목적 체육관(294석)

◆ 현장 사진(8월)



✓ 평내체육문화시설에 적용된 신재생 에너지 설비

1) 태양광 발전(BIPV)

- 위치: 다목적 체육관 지붕
 - 규모: 설치 면적(872㎡)
 - 용량: 발전 용량 183kw
- ※ 전체 전력 사용량의 약 10% 절감

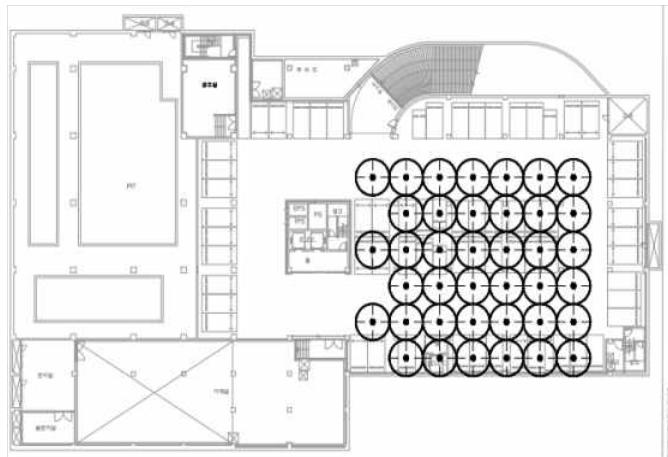
BIPV: Building Intergrated Photovoltaic System의 약자로 태양 모듈이 건축물 외장재의 역할과 전력 생산을 동시에 하는 건물일체형 태양광 발전 시스템



2) 수직 밀폐형 지열 냉난방시스템

- 위치: 지하2층 지하주차장 바닥
 - 규모: 천공 수량(39공), 천공 깊이(200m)
 - 용량: 전력 사용량 난방 563kw, 냉방 563kw
- ※ EHP(전기 냉난방) 대비 약 50% 절감

수직 밀폐형 지열시스템: 땅속에 관을 매입하고 부동액+물의 혼합수를 순환시켜 사계절 내내 온도가 일정한 지열 에너지를 사용하는 냉난방 시스템



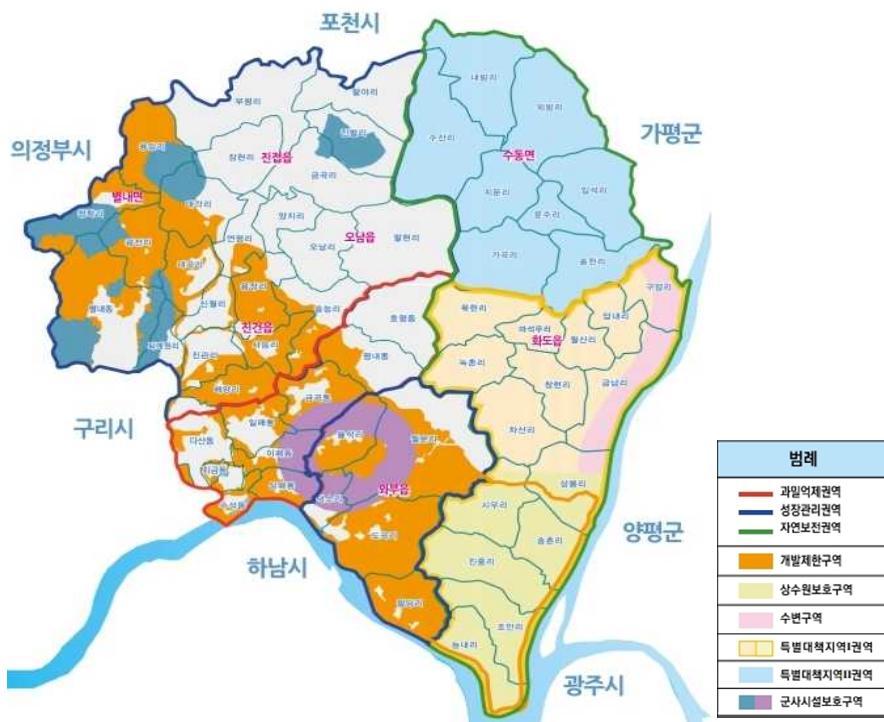
남양주 시민 여러분들이 명품 “평내체육문화센터”를 이용할 수 있도록
남양주시와 남양주도시공사는 “철저한 공정관리 및 품질 확보”에 최선을 다하겠습니다.

Tip
Link

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

※ 출처: 남양주시(www.nyy.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)

