

남양주 부동산 BRIEF



남양주시 '오남호수공원'의 겨울

- * 본래 농업용수를 위해 만들어진 오남저수지를 2008년 새롭게 공원화하여, 현재는 유원지로 이용함
- * 주변 경치가 아름다운 자연경관과 3.27km의 산책로를 갖춘 마을 명소로 인기가 높음
- * 2019년 7월 말부터 수면 위로 음악과 경관조명이 어우러진 화려한 연출의 음악 분수를 본격 운영함

I.

부동산시장 전망
(1.10 대책 이후)

II.

정부정책 발표
(1.25 대책 '교통분야')

III.

부동산시장 동향

IV.

브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망(1.10 대책 이후)

- 1) KB국민은행 KB부동산 빅데이터센터 03
 - (1월) 아파트 매매 및 전세가격 동향지수
- 2) 주택산업연구원 04
 - (2월) 아파트 분양 및 입주, 주택사업경기전망지수

II. 정부정책 발표(1.25 대책 ‘교통분야’)

- 『교통 분야 3대 혁신+ 전략』에 대하여 05

III. 부동산시장 동향

- 1) 주요 거시경제 지표 07
 - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지 추이 등
- 2) 남양주시 부동산시장 주요 지표 08
 - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

IV. 브리프 정보(Tip)

- ‘장례문화’의 인식 변화에 대응하는 ‘장사시설’ 복합공간 조성 전략 14

I. 부동산시장 전망(1.10 대책 이후)

I. 부동산시장 전망(1.10 대책 이후)

- 정부가 2024년 1월 10일 대통령 주재로 부동산 대책을 통해 주택공급 규제 완화뿐 아니라 위축된 수요를 되살릴 수 있는 「국민과 함께하는 민생토론회: 두 번째, 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안」을 발표 이후에 시장 분위기가 무엇이 달라지고 있는지를 알아보기 위하여 KB국민은행 KB부동산 빅데이터센터 및 주택산업연구원에서 분석한 자료를 인용하여 정리함

1) KB국민은행 KB부동산 빅데이터센터¹⁾

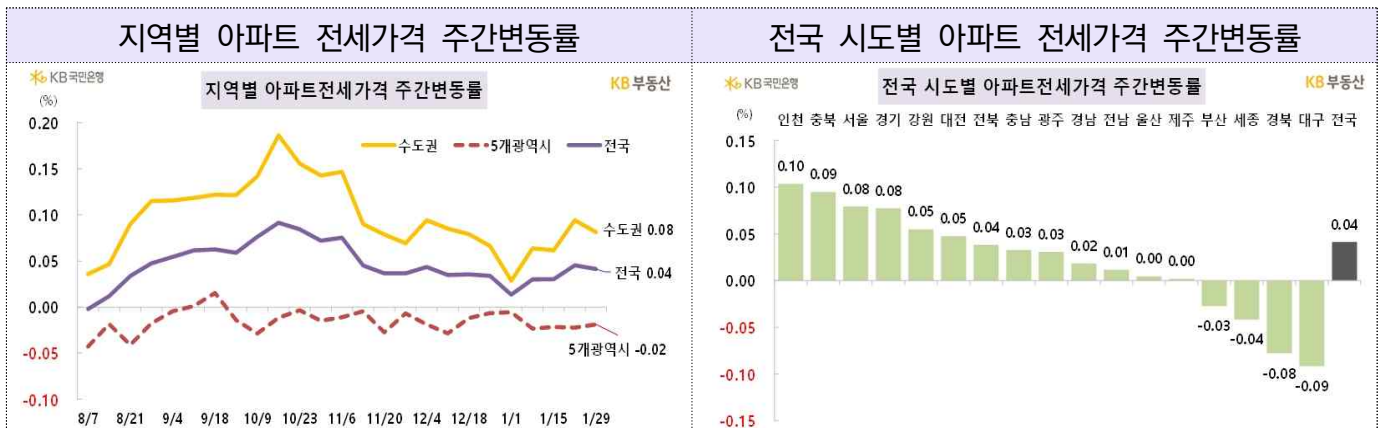
☑ (1월) 아파트 매매 및 전세가격 동향지수

- 정부의 1.10 부동산대책 발표 이후, 1월 29일 기준 KB부동산이 발표한 주간KB아파트시장 동향 자료에 따르면, (서울) 아파트 매매 -0.05% 하락 유지, 전세 0.08% 상승, (경기) 아파트 매매 -0.03% 하락, 전세 0.08% 상승 유지, (전국) 아파트 매매 -0.04% 하락, 전세 0.04% 상승함

< 아파트 매매가격 변동 추이 >



< 아파트 전세가격 변동 추이 >



건설경기 침체 등 불확실성에 따른 매매가격 하락, 전세가격이 상승하는 것은 매수심리 위축 분위기가 여전한 것으로 보임

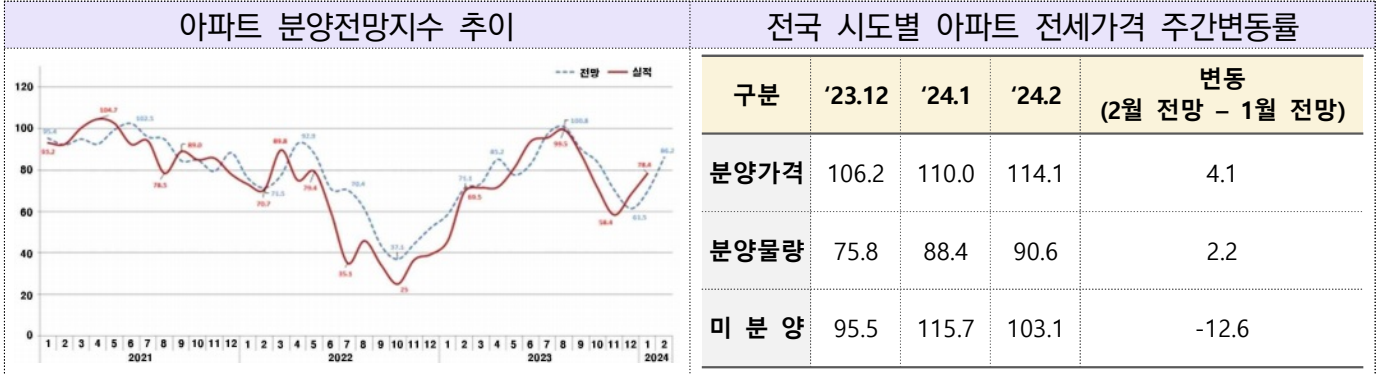
1) KB국민은행 KB부동산 데이터허브(<https://kbland.kr/pages/kbStatistics.html>), KB통계 자료실(2024. 1. 29. 기준)

1. 부동산시장 전망(1.10 대책 이후)

2) 주택산업연구원²⁾

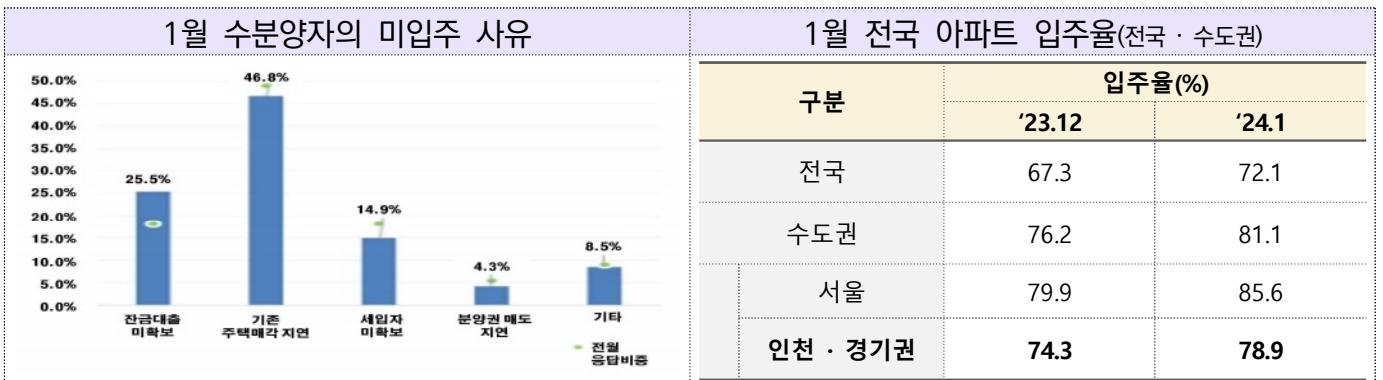
✓ (2월) 아파트 분양전망지수

- 아파트 분양전망지수는 전국 평균 16.3p 상승하면서 86.2로 전망, 전국 모든 지역이 상승함
- 분양가격 전망지수는 4.1p, 분양물량 전망지수는 2.2p 상승, 미분양물량 전망지수는 12.6p 하락함



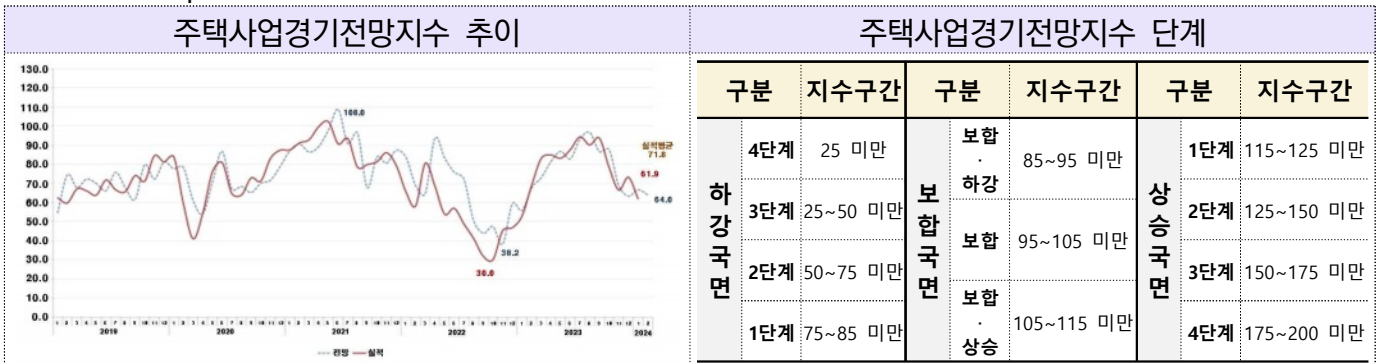
✓ (2월) 아파트 입주전망지수

- 1월 전국 아파트 입주율은 72.1%, 12월 대비 4.8%p 상승한 것으로 나타남
- 아파트 입주전망지수는 전국 1.7p(79.4→77.7) 소폭 하락, 수도권 4.3p(77.3→73.0) 하락함



✓ (2월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 2.7p 하락한 64.0p로 전망, 서울·경기는 각각 2.2p(65.9→68.1), 4.6p(57.5→62.1) 상승, 인천은 3.8p 하락(58.6→54.8) 두달 연속 하락세임



전망지수 상승은 정부의 1.10 부동산대책 발표에 따라 기대감이 일부 반영된 것으로 보임

2) 주택산업연구원(www.khi.re.kr/main/main.php), 주택사업자들을 대상으로 설문 조사한 결과 보도자료(2024. 1. 29. 기준)

II. 정부정책 발표(1.25 대책 '교통분야') 『교통 분야 3대 혁신* 전략』에 대하여

- 정부가 2024년 1월 25일 대통령 주재로 출퇴근 30분 시대를 만들기 위해 교통 격차를 확실하게 해소하는 「국민과 함께하는 민생토론회: 여섯 번째, 출퇴근 30분 시대, 교통격차 해소를 위한 교통 분야 3대 혁신* 전략 방안³⁾」을 발표한 주요 내용에서 남양주시 부동산과 관련된 '교통' 내용을 발췌하여 정리함

✓ 교통 분야 3대 혁신* 전략 (※ 남양주시 관련 내용 요약)

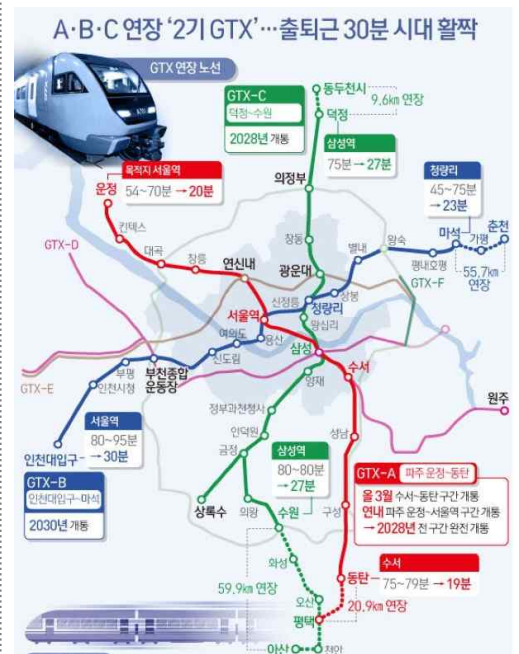
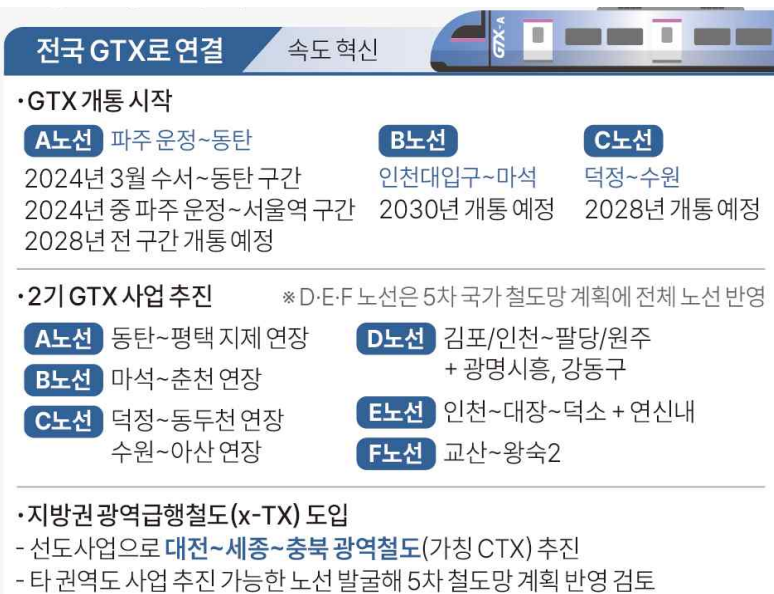
1 속도 혁신 : 전국 GTX로 초연결 광역경제생활권 실현

속도 혁신 전국 GTX 시대

- GTX 수혜 인구 : 일평균 183만명
(1기 GTX 86만명 대비 2배 이상 확대)
- 경제적 효과 : 약 135조원
- 고용 창출효과 : 약 50만명
- 소요시간 단축 : 수도권 30분, 충청·강원권 1시간
(초연결 광역경제생활권 실현)



전국 GTX로 연결 [연합뉴스 보도자료⁴⁾]



Tip
용어
정의

▶ GTX(Great Train Express) : 서울을 중심으로 수도권의 남북과 동서를 잇는, 지하 40m 아래에 터널을 뚫어 노선을 직선화하고 정차역을 최소화하여 기존 지하철보다 3~4배 빠른 최고속도 180km까지 가능하고, 시속 100km로 운행 시 서울 중심까지 2~30분이면 도착이 가능한 수도권 광역급행철도를 말함

3) 출처: 대한민국 정책브리핑, 2024 정부 업무보고 국민과 함께하는 민생토론회(2024. 1. 25.)
(<https://www.korea.kr>)

4) 출처: 연합뉴스, [그래픽] 교통분야 3대 혁신 주요내용(2024. 1. 25.)

수도권 GTX 본격화를 통한 출퇴근 30분대 구현

■ GTX 시대 개막

- (B노선) 철저한 공정 관리로 B노선 '30년 개통'
 - B노선은 재정 구간(용산~상봉) 연초 착공 등 쉼 구간 (민자 구간 포함)을 상반기 내 모두 착공

< B노선(인천대입구~마석) >

* 이용객 : 日 27만명 이용 * 소요시간 : 마석~청량리 45~75분 → 23분



■ 2기 GTX 본격 추진

- (연장 노선) 先 지자체 비용 부담 방식 협의, 後 예타 등 절차 진행
 - 지자체 부담 협의* 시 임기 내 착공 목표로 추진(본선과 동시개통)
 - < B노선 연장 > * (마석) ~ 춘천 / 55.7km
- (신설 노선) D·E·F 노선은 5차 국가 철도망 계획에 전체 노선을 함께 반영, 속도감 있는 사업을 위해 구간별(1~2단계) 개통 추진
 - 1단계 구간은 '35년 개통 목표로 임기 내 동시 예타 통과 추진
 - 신속한 추진을 위해 예타 신청과 함께 민간 제안 절차도 병행*(일반 절차 대비 약 6개월 단축 효과)
 - * 철도망 계획 반영 노선 기준으로 정책적으로 수용 가능한 제안에 대하여 검토



<D노선> 김포/인천~팔당/원주
+ 광명시흥, 강동구



<E노선> 인천~대장(D노선
공용)~덕소 + 연신내



<F노선> 교산~왕숙2 우선 추진
D노선 직결

* D노선은 서부권 광역급행철도(現 예타 중)와 추후 직결 운행 / ** 수요 및 경제성 변동 등을 반영하여 변경 가능

2 주거 환경 혁신 : 신도시 교통 개선으로 삶의 질 제고

신도시 교통 여건 개선을 위한 투자·지원 강화

■ 4대 권역별 광역교통 집중 투자

- (권역별 투자) 광역교통 개선대책 사업비(약 11조원)를 활용한 집중 투자* 및 사업 절차 개선**으로 광역교통시설 완공시기 단축

* 주요 지구 개선대책 32개 사업 약 7.4조원 집중 투자(나머지 3.6조원도 정상 투자)

- ** 1) 국토부가 사업계획 직접 심의·의결('24.2, 광역교통법 발의)
2) 대책 변경 절차 간소화('24.1~, 광역교통지침 개정 추진)
3) 예비타당성조사 절차 단축 등

- (동부권) 남양주 왕숙, 하남 교산 등에 약 4조원(8개 사업) 투자

⇒ 사업별 6개월 ~ 2년 단축

* 2기 신도시 대비 1~8년(평균 5년) 단축

< 남양주 왕숙·양정역세권 >

- ① 강동하남남양주선 ② 경의중앙선 역사 신설 ③ 국도 6호선 확장 ④ 시도13호선 확장



남양주 교통혁명, 최고의 교통허브도시!!

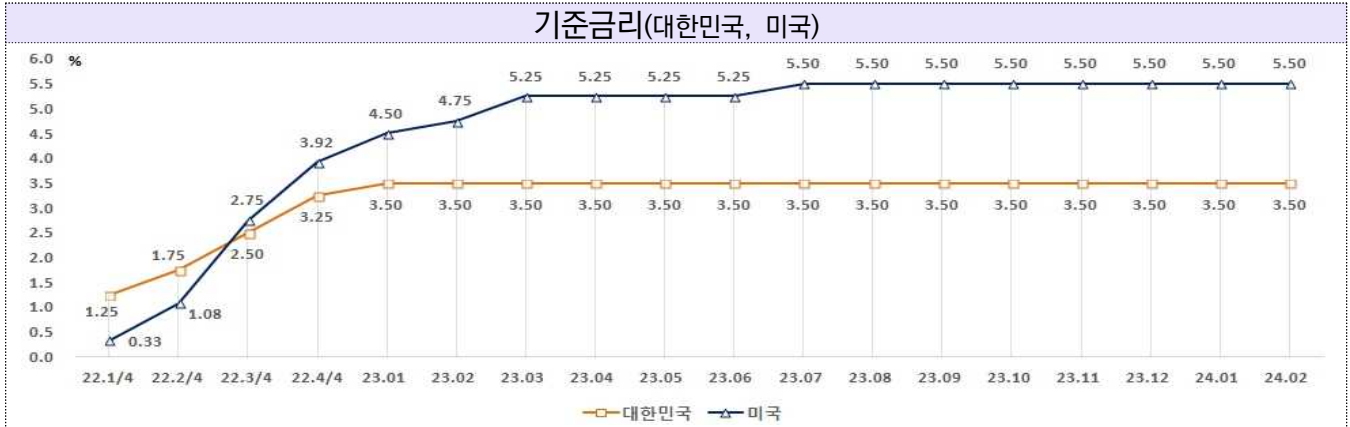
[철도] GTX 4개 노선(B, D, E, F), 전철 5개 노선(4, 8, 9호선, 경의중앙선, 경춘선)

[도로] 수도권제2순환고속도로(포천~남양주~양평), 국지도 98호선(오남~수동)

Ⅲ. 부동산시장 동향

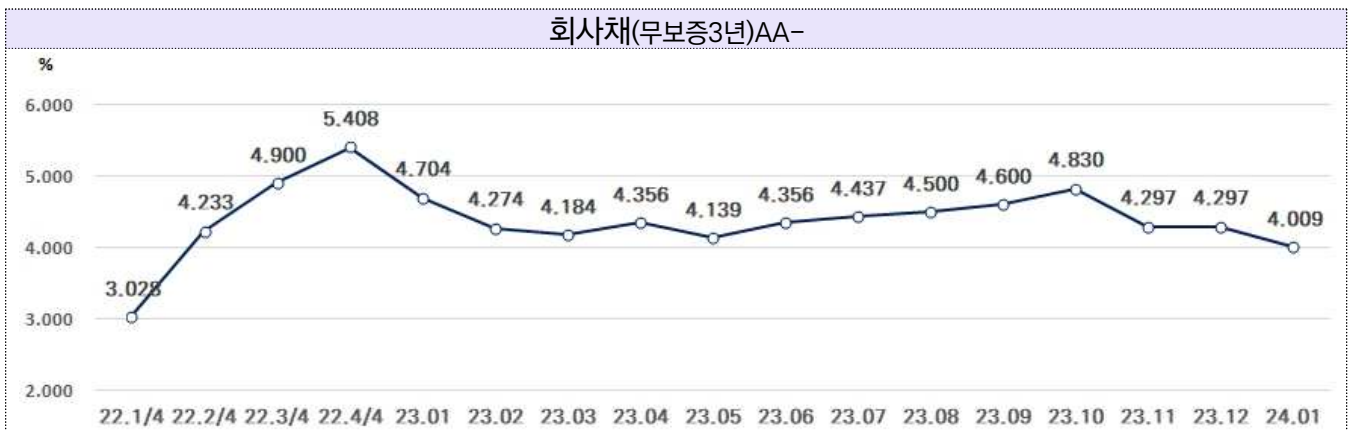
1) 주요 거시경제 지표 ※ 활용자료: 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지 추이 등

☑ 금리 추이⁵⁾



- (한국) 한국은행 금융통화위원회가 국내 기준금리('24.2.22.)를 3.5%로 지난해에 이어 9회 연속 금리를 동결, 한미 간 2.0%p 차이를 유지함. 2024년 2월에도 여전히 높은 2.8%대의 물가와 가계부채 증가세도 꺾였다고 보기 어려우며, 4.10 총선을 앞두고 쏟아지는 개발 공약 등 영향으로 인하여 부동산시장이 다시 들쭉이는 점도 조기 금리 인하를 막는 요인으로 보임
- (미국) 연방준비제도이사회(FED)는 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의('24.1.30.~31.)에서 기준금리를 5.5%로 23년 만에 최고 수준으로 4연속 동결함. 또한 시카고상품거래소(CME) 페드워치(FedWatch)에 따르면 2024년 3월 금리 인하 관측을 약 60%에서 37%로 하락 전망함⁶⁾

☑ 회사채 추이⁷⁾



- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다 지난 3월 이후 상승하였으나, 10월 하반기에 만기 회사채가 역대 최대 증가 여파로 2024년 1월 하락추세임

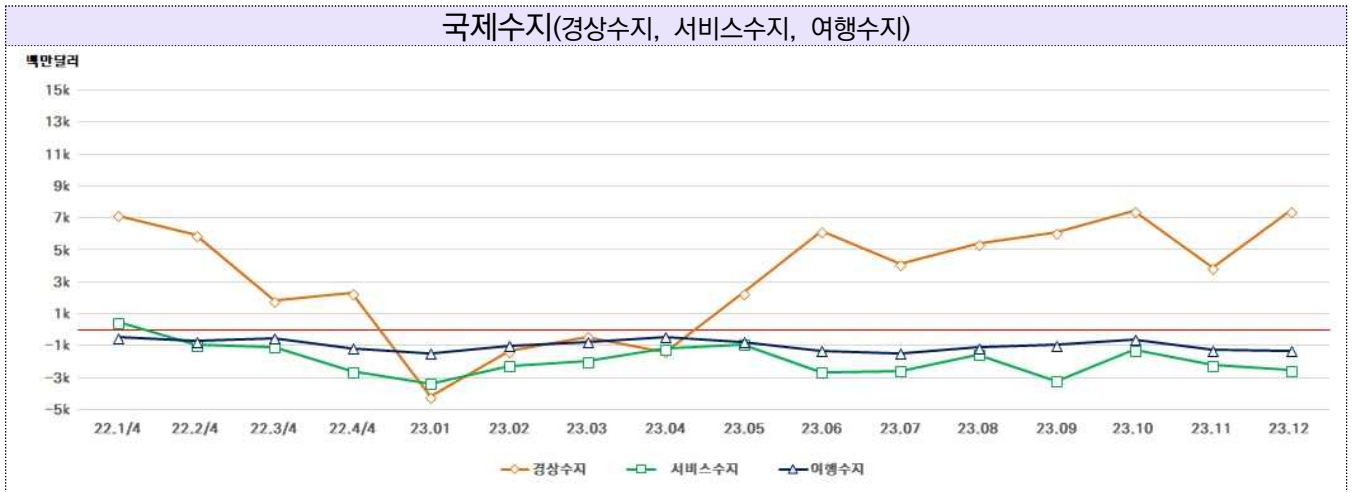
※ 2024. 2. 22. 기준 회사채는 4.090으로 하락이 지속되는 추세임

5) 출처: 한국은행, 연방공개시장위원회(FOMC)

6) 출처: 중앙일보, 2024. 2. 1., 좌월 "3월 금리 인하 가능성 낮아"...시장 기대 찬물

7) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지 추이⁸⁾



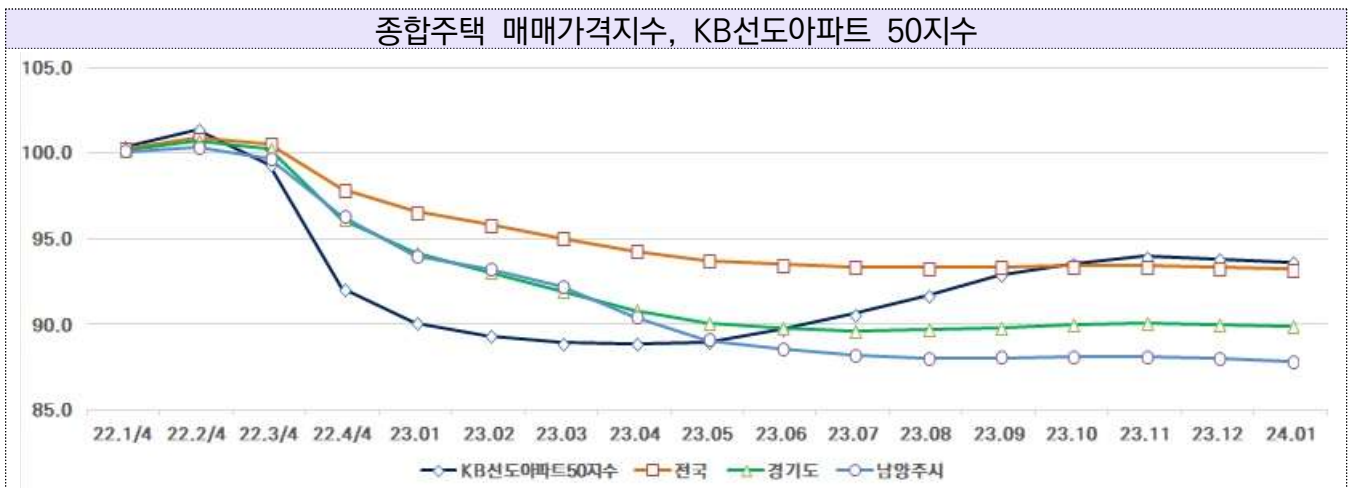
- 경상수지는 약 40억달러(11월)에서 약 74억달러(12월)로 지난 2023년 5월부터 12월까지 8개월 연속 흑자를 기록 중이나, 12월은 상승폭이 급격히 높아짐

※ 산업통상자원부(2024. 2. 1. 보도)는 '24.1월 수출은 전년대비 +18.0% 증가한 546.9억 달러, 수입은 △7.8% 감소한 543.9억 달러, 무역수지는 +3.0억 달러 흑자를 기록⁹⁾

- 상품수지가 8개월 연속 흑자 기조를 유지 중인데, 이에 반해 서비스수지는 -약 22억 달러(11월)에서 -25억 달러(12월)를 기록하여, 지난 6월 수준으로 적자폭이 다시 상승하는 추세임

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

☑ 종합주택 매매가격지수¹⁰⁾



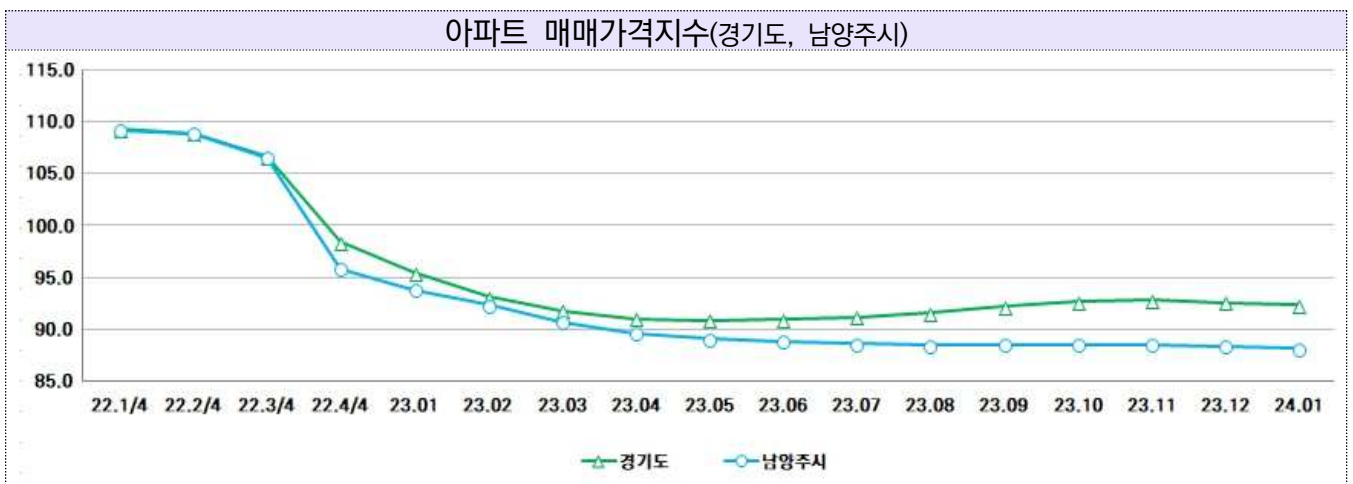
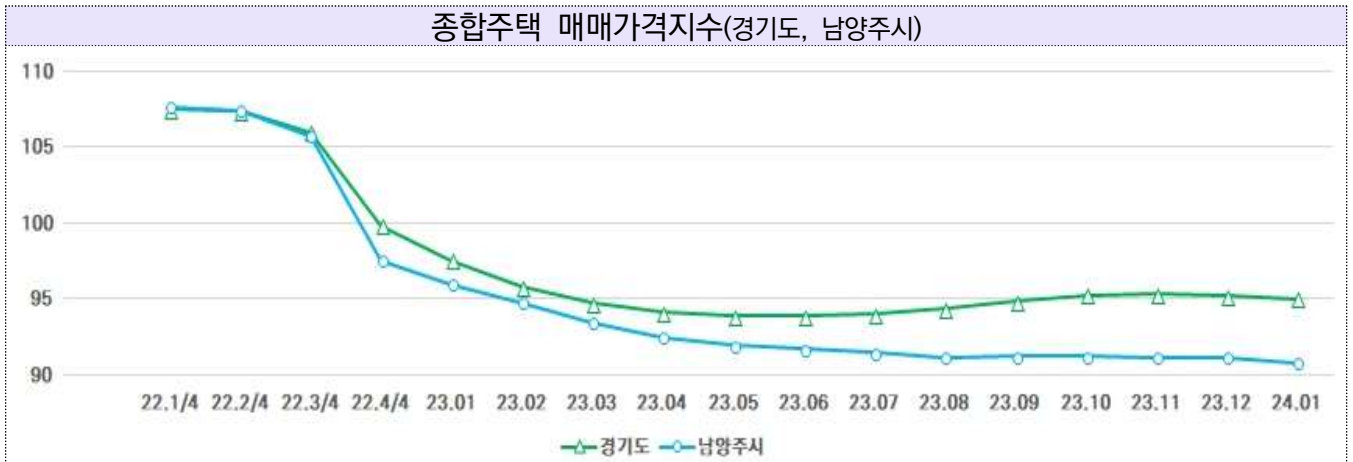
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 수도권, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 8월 이후 지수 하락 또는 약보합 형세임
- KB선도아파트 50지수는 지난 2023년 3월 이후 계속 상승하였으나, 12월 이후 다소 낮아짐

8) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

9) 출처: 산업통상자원부, 2024. 2. 1., 2024년 1월 수출입 동향(보도자료)

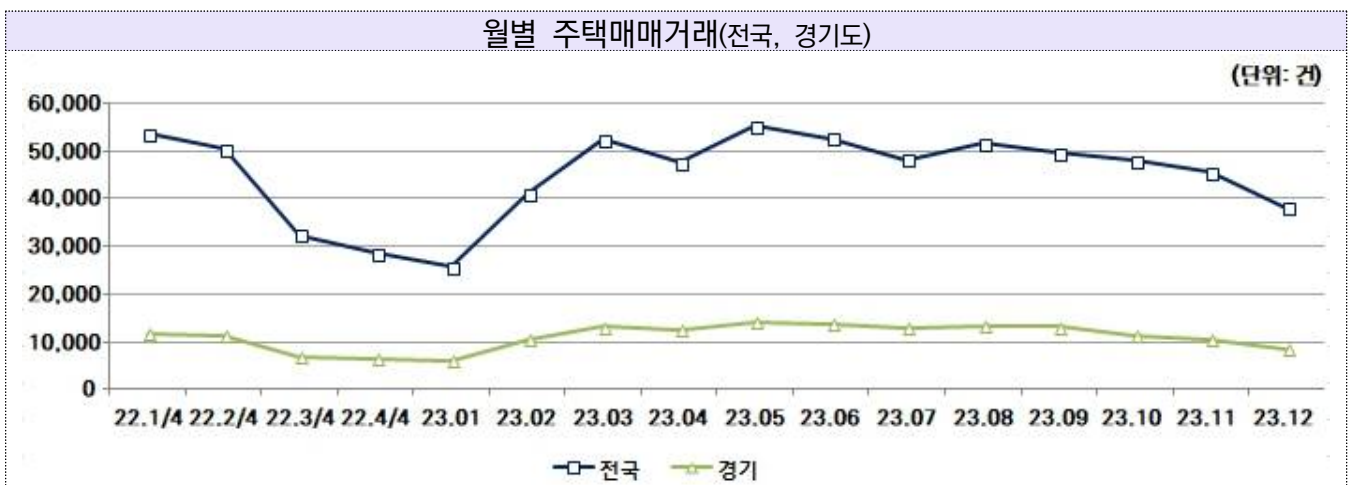
10) 출처: KB부동산 데이터허브

☑ 주택 매매가격지수¹¹⁾



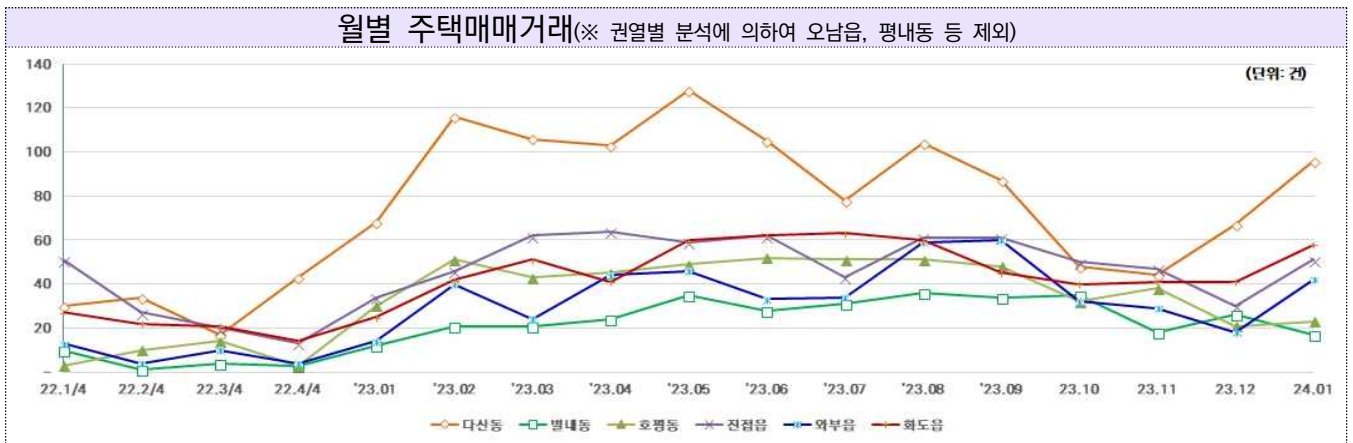
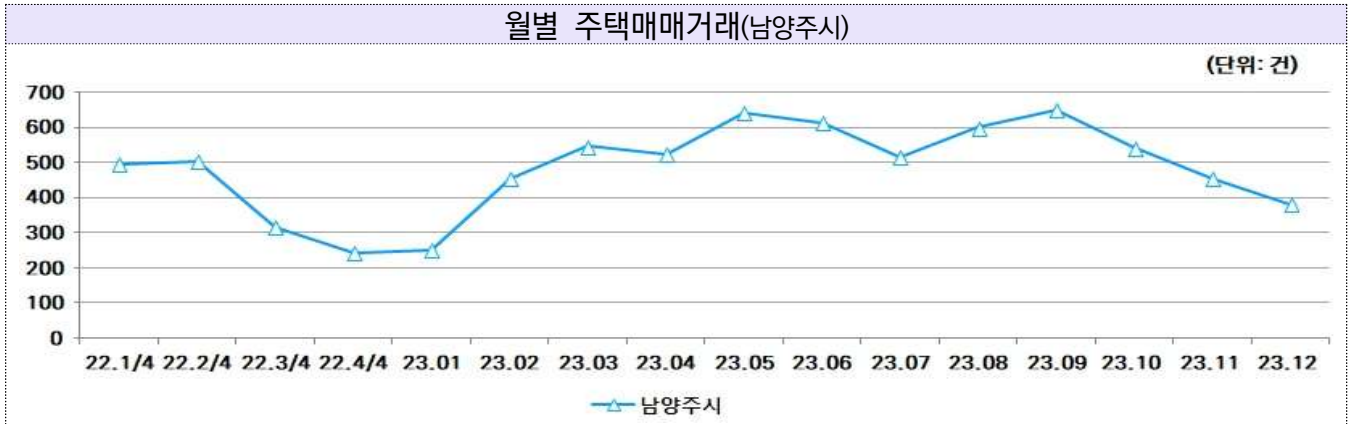
- 경기도와 남양주시의 종합주택 매매가격지수 및 아파트 매매가격지수는 유사한 행태를 보이나, 2023년 3월 이후 경기도는 소폭 하락 후 횡보, 남양주시는 하락추세를 보여 경기도와 격차가 커지고 있음

☑ 주택 매매거래량¹²⁾



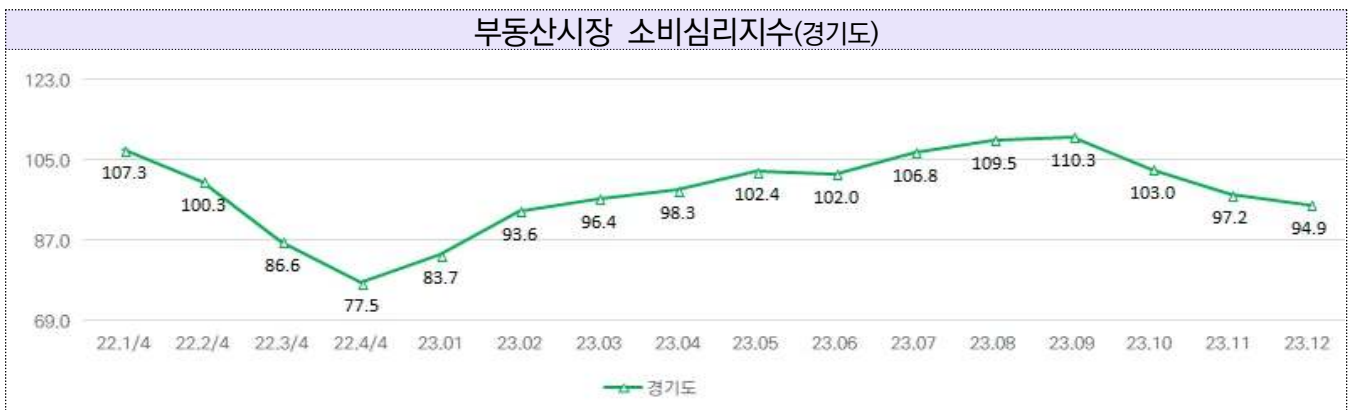
11) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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



- 전국, 경기도 주택매매 거래량은 지난 2023년 5월부터 7월까지 3개월 연속 감소세에서 8월에 반등하다 다시 감소하고 있음
- 남양주시는 다산동을 제외하고 지난 2023년에 완만한 상승세를 보이다, 9월부터 모든 지역에서 감소세로 나타났고, 2024년 1월에는 별내동을 제외한 지역에서 거래량들이 증가함

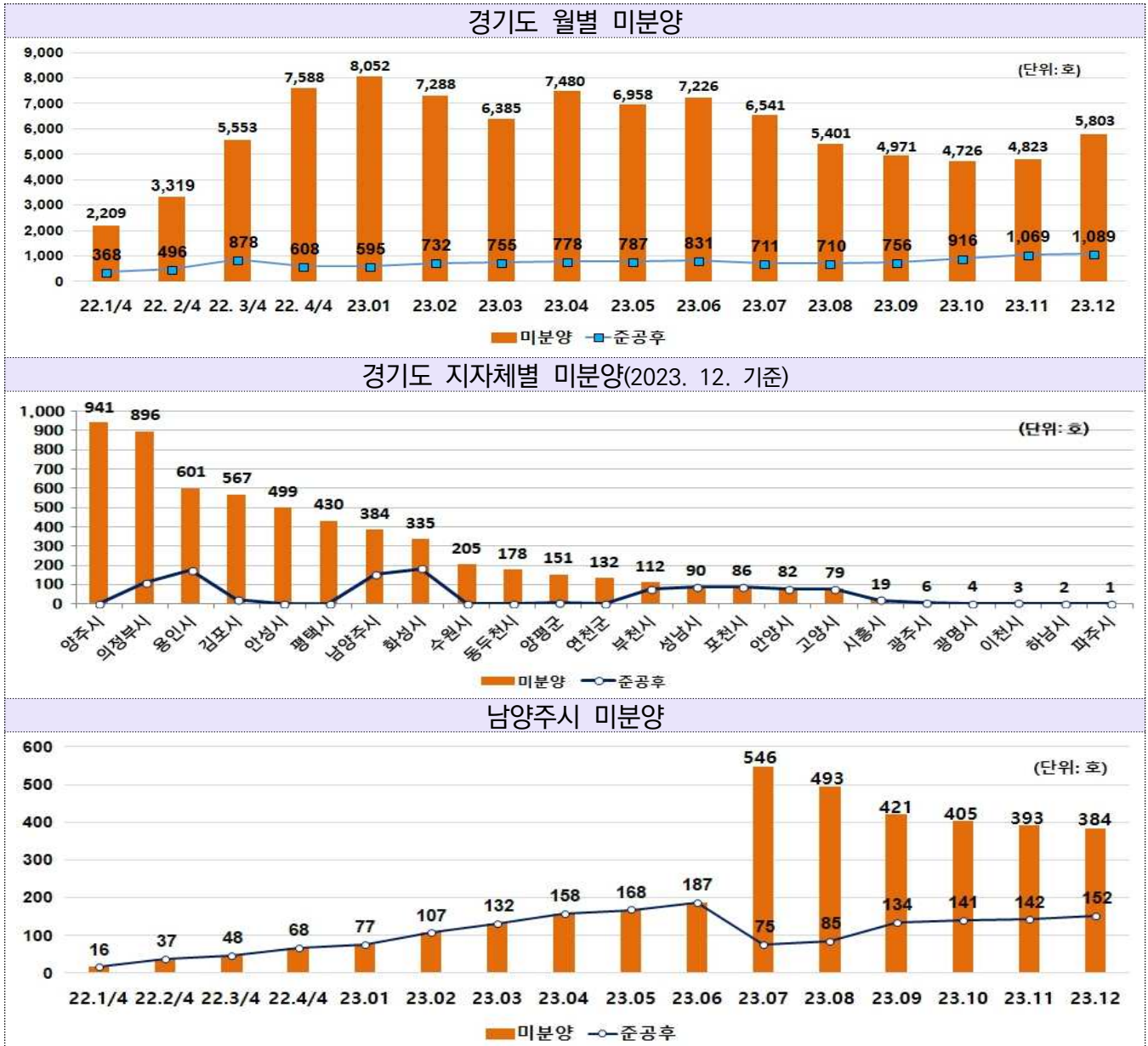
☑ 부동산시장 소비심리지수¹³⁾



- 경기도 부동산시장 소비심리지수는 2022년 12월 기점으로 우상향하다, 2023년 9월 110.3에서 3개월 연속 하향하여 12월에는 94.9로 전월 대비 2.3 감소, 포함국면 1단계(95~99)에서 하강 국면 3단계(85~94)로 계속 낮아짐

13) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

☑ 아파트 미분양 현황¹⁴⁾



■ 경기도 미분양

- 2023년 6월 기준으로 내림세를 유지하다, 11월부터 다시 상승하여 12월은 급격히 증가함
- 2023년 12월 미분양은 5,803호이며, 전월(4,823호) 대비 약 20.3% 증가, 준공 후 미분양은 1,089호로써 전월(1,069호) 대비 약 1.9% 증가함

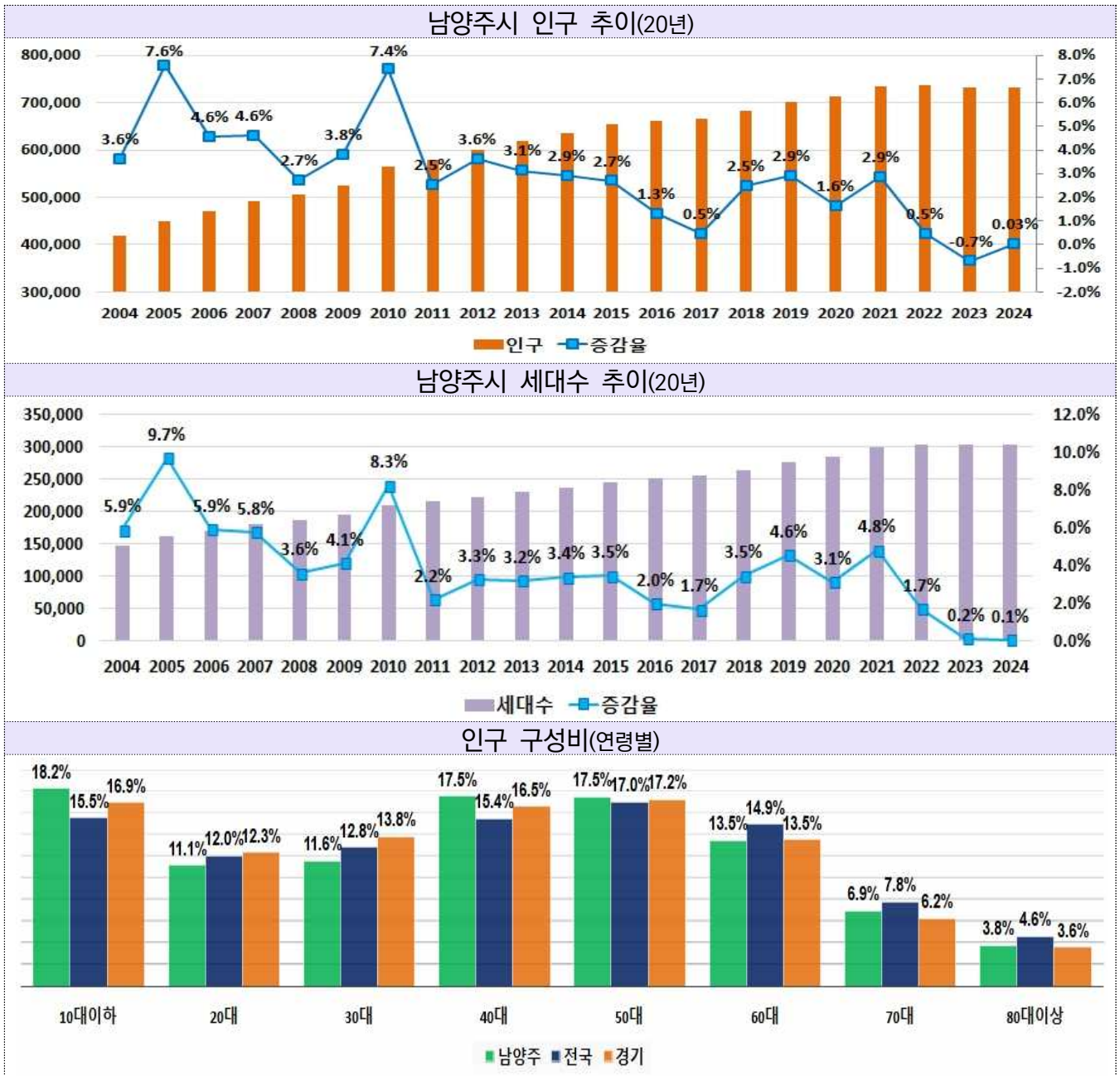
※ 경기도 내 미분양 없는 도시(8개): 가평, 과천, 구리, 군포, 안산, 여주, 오산, 의왕(전월 대비 광명 제외)

■ 남양주시 미분양

- 경기도 내에서 7번째로 많은 수준으로, 2022년부터 완만하게 증가하다 2023년 7월 급격하게 증가한 이후, 현재까지 전체 미분양은 감소하고 있으나, 준공 후 미분양은 다시 증가함

14) 출처: KOSIS, 통계누리

☑ 인구 및 세대수 추이¹⁵⁾



- 남양주시 인구는 지속적인 증가를 하였으나 2010년 이후 증가 폭은 감소하였으며, 특히 2023년은 전년 대비 인구증가율이 -0.7%로 감소하다, 2024년 1월 0.03%로 상승함

※ 남양주시 인구는 2024년 1월 기준 약 73.2만 명으로, 2023년 1월(73.7만 명) 대비 감소함(-0.67%)

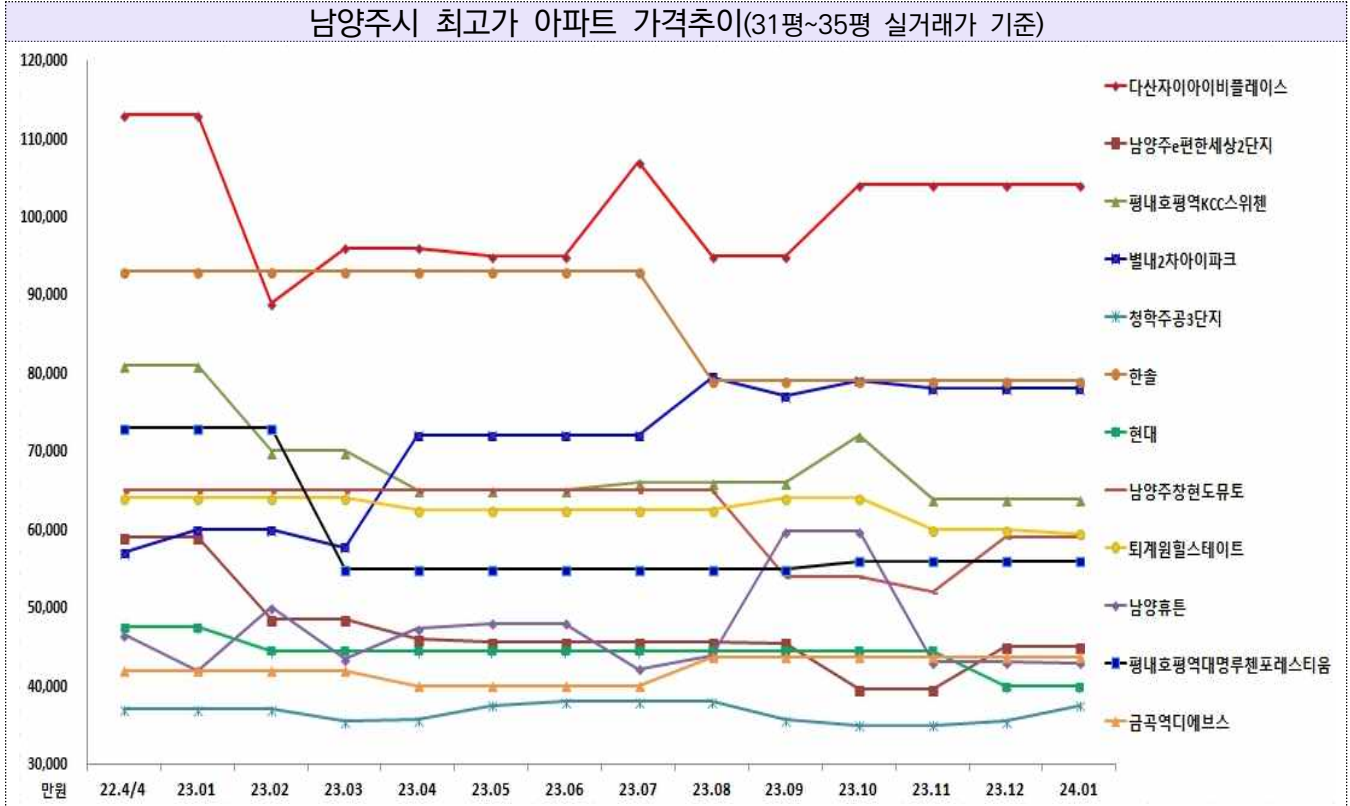
- 남양주시 세대수 추이는 인구 추이와 같은 흐름을 보여주고 있으나, 2024년은 0.1% 증가함
- 남양주시 50대 이상 인구는 41.6%로 경기도 40.5%보다 높고, 20~30대는 22.7%로 경기도 26.1%보다 낮은 특성을 보임

15) 출처: 부동산지인(www.aptg.in.com), 행정안전부 주민등록 인구통계

☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁶⁾

(전제조건)

- ① 전용 84㎡ 기준 실거래가, ② 세대수, 준공연도 미반영



- 2024년 1월 기준으로 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준) 주요 권역 순위는 다산동, 와부읍, 별내동, 호평동, 퇴계원 순으로 나타남
- 지난 2023년 대부분 지역에서 가격이 등락을 거듭하다, 10월 이후 전 지역에서 일부 하향 또는 현상 유지되는 추세이나, 2024년 1월에 별내면 아파트 실거래가 전달 대비 일부 상승하고 퇴계원, 진접읍은 다소 떨어짐

※ 상기 자료는 아파트 실거래가 사이트(아실)에서 제공하는 자료를 활용하여, 남양주시 권역별 최고가 아파트(31평~35평) 매매 실거래가 기준에 따라 수시로 변동됨

《 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동) 》

다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 한솔(와부읍), 진건읍(현대), 남양주창현도무토(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 진접읍(남양휴튼), 평내호평역대명루첸포레스티움(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)

16) 출처: 아실(<https://asil.kr/>)

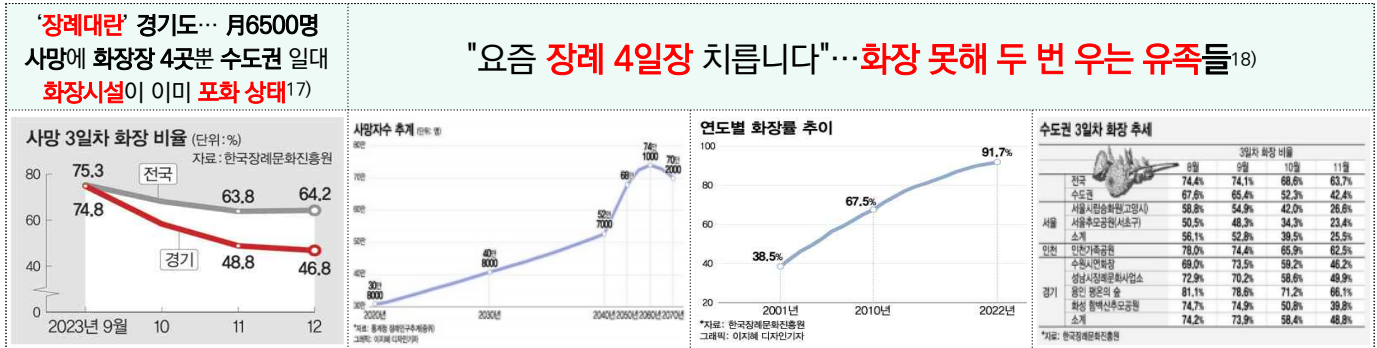
IV. 브리프 정보(Tip) 『최고 공기업으로의 도약을 위한 부동산 정보 제공 및 소통의 채널』

우리공사에서는 시민들에게 각종 부동산 정보 및 사회적 쟁점(issue)이 되는 다양한 개발사업 관련 정보를 제공하고자 노력하고 있습니다.

☑ '장례문화'의 인식 변화에 대응하는 '장사시설' 복합공간 조성 전략

◆ 과거 매장문화에서 화장문화로 '장례문화'가 변화

- 1994년 20.5%이던 화장률은 지난 30년 만에 세계적으로 유례가 드물 정도로 급증하면서 장례문화가 화장문화로 바뀌게 되면서, 지난 2023년 전국의 화장률은 잠정 92.5%로 추산됨
- 인구 고령화로 인한 사망자는 늘어나는 데 반해, 화장시설이 부족하여 3일장(葬)을 치르지 못하는 사례가 계속 증가하고 있음
- 특히 '화장대란'이 현실화한 수도권 곳곳에서 화장시설 예약이 힘들어, 아예 4일장 이상을 치르는 유족들이 속출하는 상황임



◆ 최근 지자체들이 잇따라 '협오시설'을 공개적으로 유치 경쟁¹⁹⁾

- 장사시설은 '우리 지역은 안 된다'는 지역이기주의인 '님비 현상'을 상징하는 시설물이었지만, 최근 기피 대상인 장사시설을 유치하려는 경기도 지자체들이 늘고 있음
- 장사시설에 대한 인식 전환 → 지자체별 건립을 통해 지역 발전의 기회 마련

〈 경기도 지자체 장사시설 건립계획 〉

양평군	양주시	포천시	평택시
양평군, 전진선 군수 종합장사시설 건립 본격 추진 (양평군·과천시 공동건립 양해각서 체결) 〈 2024. 1. 17. 보도 〉	'양주시 종합장사시설 건립' 인근 4개 지자체 맞손 (양주시·의정부·남양주·구리·동두천시 공동건립 양해각서 체결) 〈 2023. 9. 25. 보도 〉	포천시, '장사시설 지역수급계획' 최종 보고회 〈 2023. 6. 22. 보도 〉	평택시, 공원형 종합장사시설 건립 가시화... 6월까지 추진위 구성 〈 2024. 2. 21. 보도 〉

※ 기타 연천군(추진 계획 중)

Tip	▶ 님비(NIMBY)현상 : 산업 폐기물이나 쓰레기 따위의 수용·처리 시설이 필요하다는 것은 알지만, 자기가 사는 지역에 이러한 시설이 들어서는 데에는 '반대하는 지역 이기주의'를 말할
용어 정의	▶ 핼비(PIMFY)현상 : 지역 사회에 도움이 되는 수익성 사업을, 자신의 지역에 '유치하고자 하는 지역 이기주의'를 말할

17) 출처: 문화일보, '장례대란' 경기도... 月6500명 사망에 화장장 4곳뿐(2024. 1. 26.)

18) 출처: 머니투데이, "요즘 장례 4일장 치릅니다"...화장 못해 두 번 우는 유족들(2023. 12. 12.)

19) 출처: 한국일보, 협오시설이지만 필요하니까...지자체들, 잇따라 공개적 장사시설 유치 경쟁(2024. 1. 11.)

◆ 경기도 내 '장사시설' 개발사업 사례

▶ (공공개발) 화성 함백산 추모공원

『시민친화적 복합 장묘시설 조성』

- 경기도 서남부 6개(화성, 부천, 안산, 안양, 시흥, 광명) 지자체가 공동 추진하여, 2021년 7월부터 운영 중인 원스톱(봉안~안치)의 편리한 종합장사시설로 지방자치의 상생협력 모델이자, 관 주도가 아닌 시민 입장에서 입지 선정으로 님비(NIMBY)를 극복한 우수사례

* 운영 : 화성도시공사 * 위치 : 화성시 매송면 서해로 2448-32번지 일원 * 면적 : 약 13만6천㎡
* 시설 : 화장시설(화장로 13기), 장례식장(8실), 봉안시설(26,829기), 자연장지(18,674기 → 수목장 : 7,446기, 잔디장 : 11,228기, 특화묘역 제외), 부속시설(식당, 매점, 카페 등)



▶ (민간개발) 이천 '에덴낙원'

『가족호텔형 복합 추모공간 조성』

- 경기도 내 민간기업이 2016년 5월부터 운영 중인 장사시설로 장사시설, 숙박시설, 종교시설을 복합화하여 가족·친지들과 함께하는 새로운 추모문화 공간 조성

* 운영 : (재)에덴낙원 * 위치 : 이천시 마장면 서이천로 449-82번지 일원 * 면적 : 약 2만7천㎡
* 시설 : 장사시설(봉안당 2만기, 유수식 자연장지), 숙박시설(호텔·레스토랑·카페 등), 종교시설(교회) 등

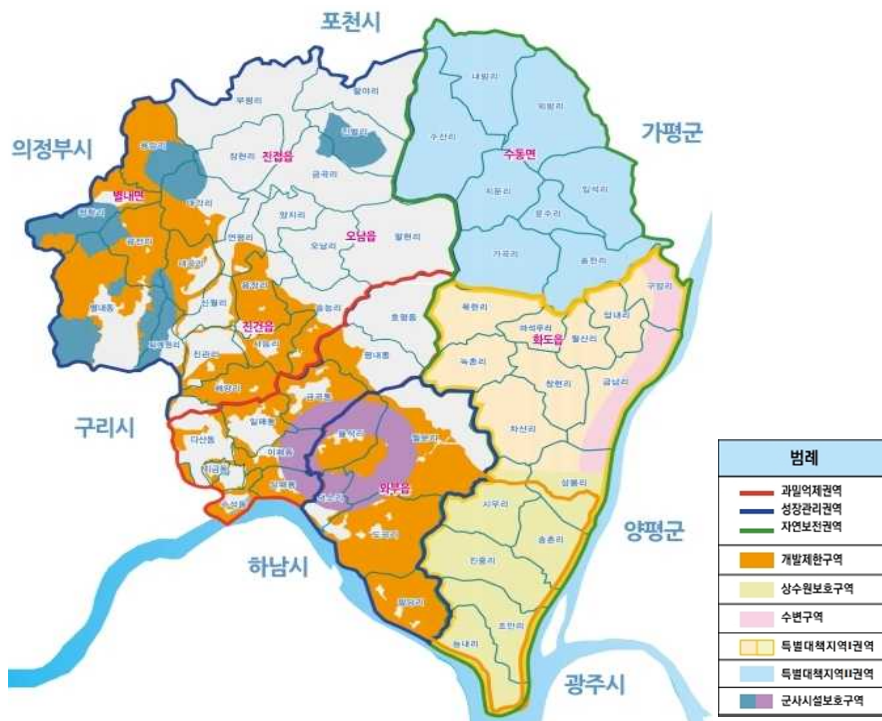


최근 추모문화는 남겨진 가족들이 고인에 대한 즐거운 추억을 기억하고
가족·친지들과 함께 여가를 즐기는 문화로 변하고 있으며,
장사시설은 이에 맞춰 고급화된 새로운 복합문화공간으로 조성되는 추세임

Tip
Link

남양주시의 규제현황이 궁금하신 경우에는 남양주시청 홈페이지에서 「규제현황 바로알기」를 참고하시기를 바랍니다.
※ 출처: 남양주시(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 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 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)