

남양주 부동산 BRIEF



I. 부동산시장 전망

II. 부동산시장 동향

III. 브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원 03
 - 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) KB금융지주(경영연구소: 2024 KB부동산 보고서) 04
 - 2024년 지역별 주택 매매가격, 전세가격, 주택 경기 최저점에 대한 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)

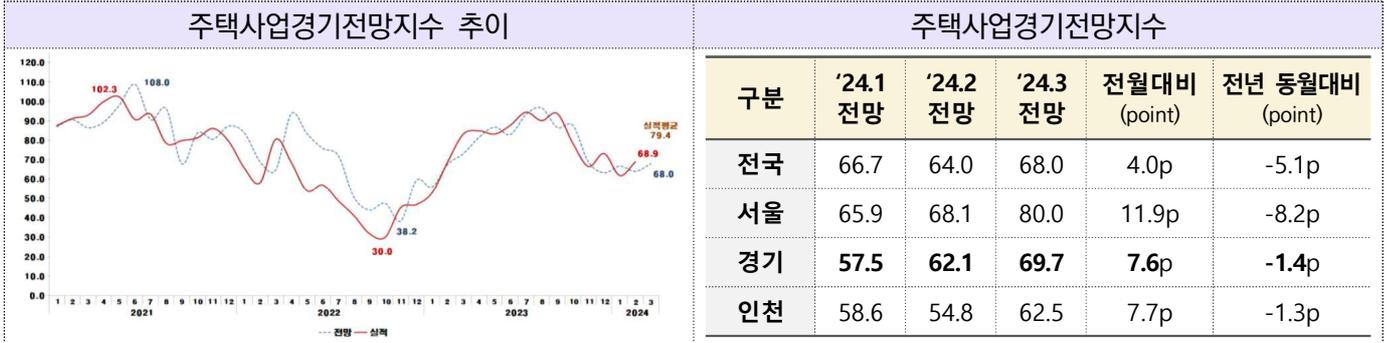
- 『 강동하남남양주선 광역철도 기본계획(안) 공청회를 다녀와서 』 10

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원¹⁾

☑ 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 4.0p 상승한 68.0로 전망, 서울·경기·인천은 각각 11.9p, 7.6p, 7.7p 상승함



☑ 아파트 분양전망지수

- 전국은 평균 4.8p 하락한 81.4로 전망, 수도권·울산·세종을 제외한 대부분 지역에서 하락함
- 분양가격 전망지수는 9.8p 하락, 분양물량 전망지수는 17.5p 하락, 미분양물량 전망지수는 3.1p 하락함



☑ 아파트 입주전망지수

- 전국 아파트 입주전망지수는 1.3p(77.7→79.0) 상승할 것으로 전망함
- 수도권의 경우 서울은 5.4p, 경기도는 10.4p, 인천은 7.4p 상승할 것으로 전망함



부동산대책(1.10) 발표에 따라 주택사업경기 및 아파트 입주전망지수에 대한 기대감이 일부 반영되어 상승하였으나, 아파트 분양전망지수는 하락세를 보임

1) 주택산업연구원(www.khi.re.kr/main/main.php), 발간물정보(2024. 3.5. ~ 3. 19.)

1. 부동산시장 전망

2) KB금융지주(경영연구소)_ 2024 KB부동산 보고서²⁾

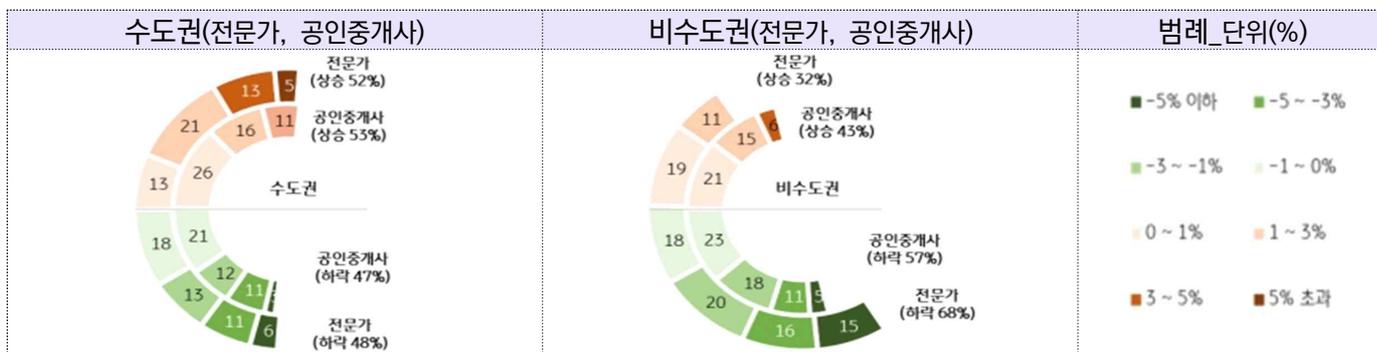
☑ 2024년 지역별 주택 매매가격 전망

- 수도권은 전문가와 공인중개사의 1/3이 상승 전망, 비수도권은 전문가 88%, 공인중개사 70%가 매매 가격 하락을 예상함



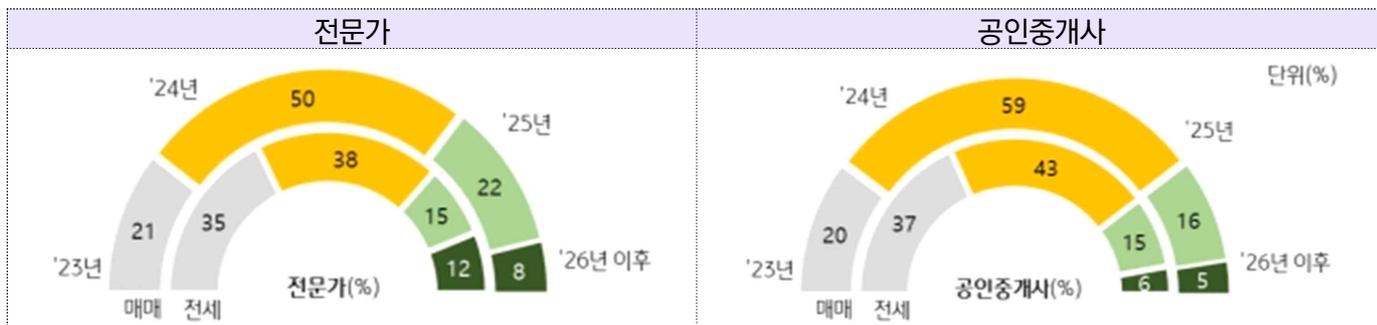
☑ 2024년 지역별 주택 전세가격 전망

- 수도권은 전문가 52%, 공인중개사 53%가 상승 전망, 비수도권은 전문가 68%, 공인중개사 57%가 전세가격 하락을 예상함



☑ 주택 경기 최저점에 대한 전망

- 전문가와 공인중개사 모두 2024년이 될 것이라는 의견이 가장 많음(전문가 50%, 공인중개사 59%), 2026년 이후가 될 것이라는 응답은 소수에 그쳐 2025년까지는 주택경기가 최저점을 지나 회복기에 진입할 것으로 예상함



주택시장 하락 전망 우세 속 지난해 대비 상승 전망 증가, 금리, 대출 규제가 주택경기 회복 중요 변수, 2024년 경기 저점이 될 것으로 전망

2) KB금융지주(경영연구소), 2024 KB부동산 보고서, 2024. 3. 3.
(<https://www.kbfg.com/kbresearch/notice/noticeView.do?noticeId=2000122>)

II. 부동산시장 동향

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

☑ 금리 추이³⁾

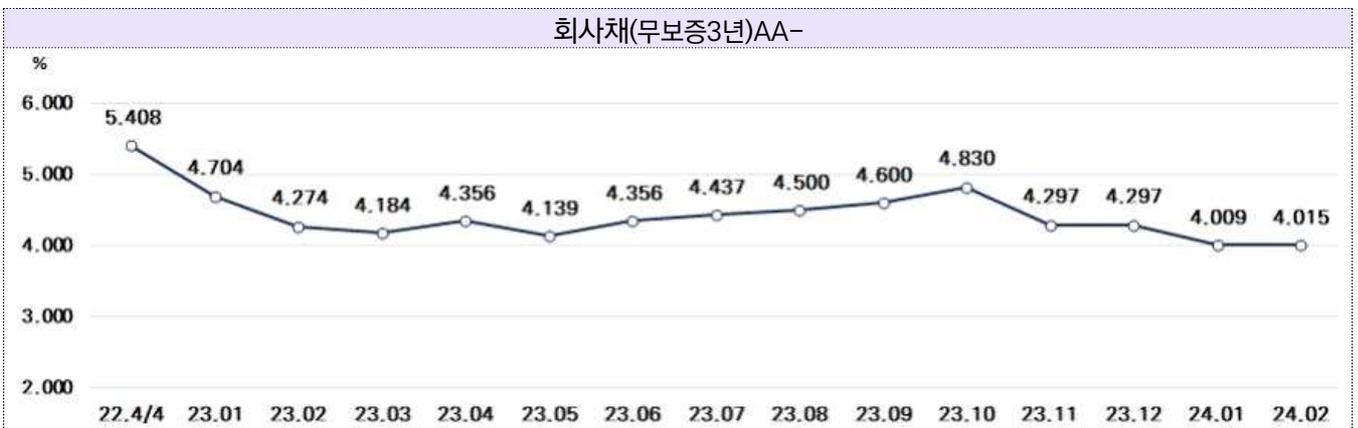
- (한국) 한국은행 금융통화위원회가 국내 기준금리('24.2.22.)를 3.5%로 지난해에 이어 9회 연속 동결, 한미 간 2.0%p 차이를 유지함. 2024년 3월 현재 소비자물가지수가 3.1%로 다시 상승하며, 4.10 총선을 앞두고 쏟아지는 개발 공약 등의 영향으로 부동산시장이 다시 들쭉이는 점도 조기 금리 인하를 막는 요인으로 작용함
- (미국) 연방준비제도이사회(FED)는 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의('24.3.20.~21.)에서 기준금리를 5.5%로 23년 만에 최고 수준으로 5회 연속 동결하고, 연내 금리 인하를 3회 전망함. 또한 시카고상품거래소(CME) 페드워치(FedWatch)에 따르면 2024년 6월 금리 동결 관측을 약 28.4%에서 44.9%로 상승 전망함⁴⁾



☑ 회사채 추이⁵⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다, 지난 3월 이후 상승세에서 10월 이후부터 회사채 만기가 역대 최대치로 증가하여 다시 하락추세로 전환함

※ 2024. 3. 22. 기준 회사채는 3.942%로 하락이 지속되는 추세임



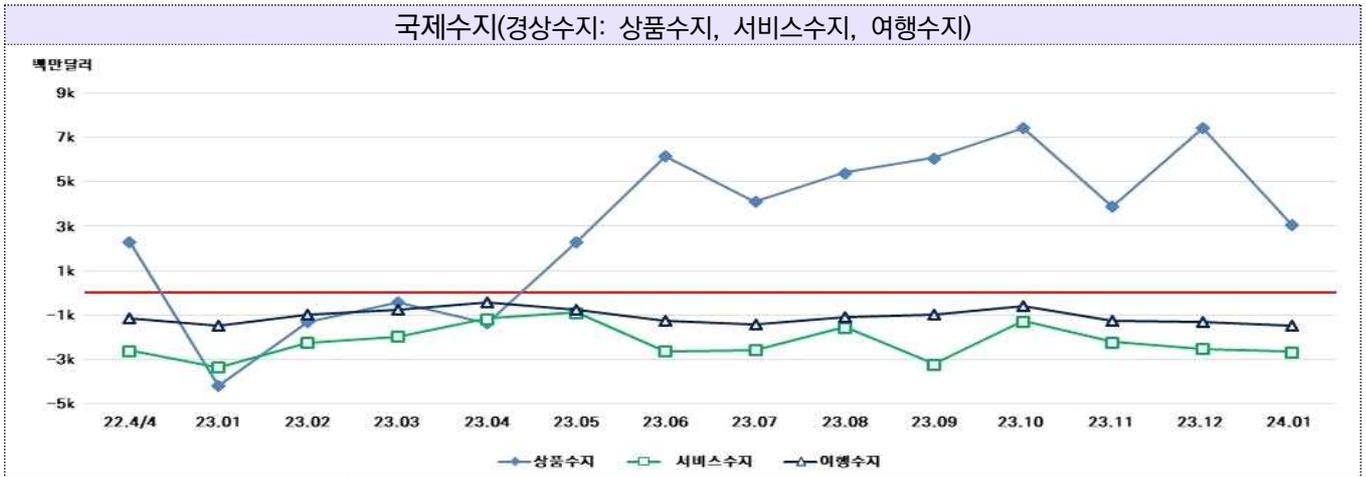
3) 출처: 한국은행, 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의

4) 출처: 머니투데이, 2024. 3. 19., 일본은행은 올렸다... 한국은행, 금리 인하는 언제

5) 출처: 금융투자협회

✓ 국제수지(경상수지) 추이⁶⁾

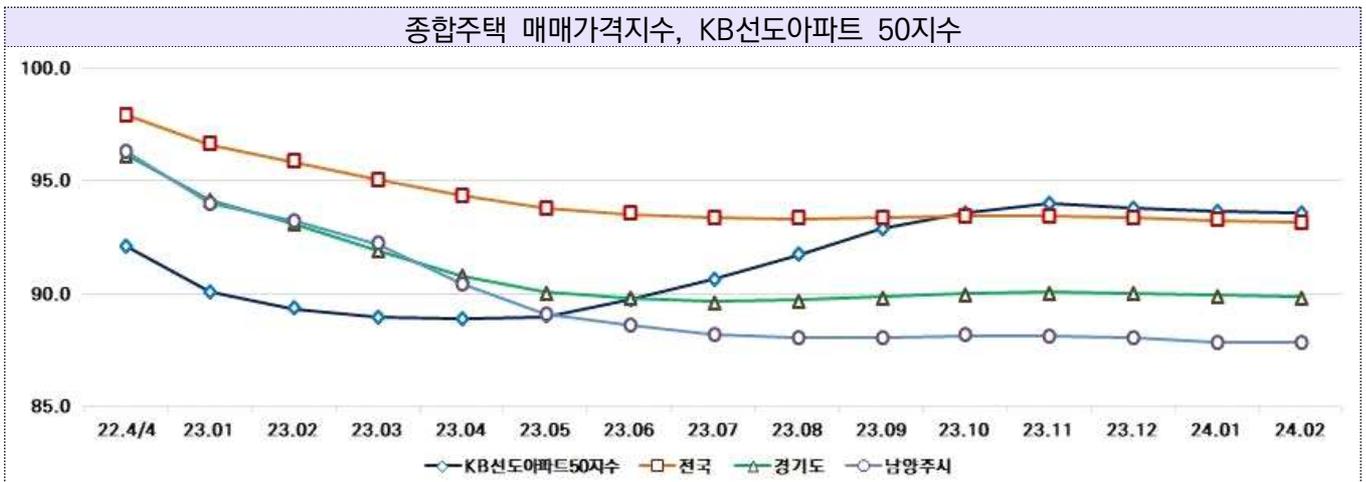
- 상품수지는 2023년 5월부터 9개월 연속 흑자를 기록 중, 2023년 하반기에 약 74억달러('23.12.)에서 2024년 약 30억달러('24.1.)로 하락하였으나, 지난 5월 수준을 유지함
 - ※ 산업통상자원부(2024.3.1. 보도)는 '24.2월 수출은 전년대비 +4.8% 증가한 524.1억 달러, 수입은 △13.1% 감소한 481.1억 달러, 무역수지는 +42.9억 달러 흑자를 기록⁷⁾
- 이에 반해 서비스수지는 약 25억 달러('23.12.)에서 27억 달러('24.1.)로 감소를 기록하여, 지난 6월 수준으로 적자 폭이 다시 상승하고, 여행수지는 지난 10월 이후부터 적자 폭이 커지는 추세임



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

✓ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁸⁾

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 수도권, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 하반기 이후 지수가 하락하다 2023년 3/4분기 이후부터는 약보합세로 나타남
- KB선도아파트 50지수는 지난 2023년 3월 이후 계속 상승하였으나, 12월 이후부터 다소 하락함



6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2024. 3. 1., 2024년 2월 수출입 동향(보도자료)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

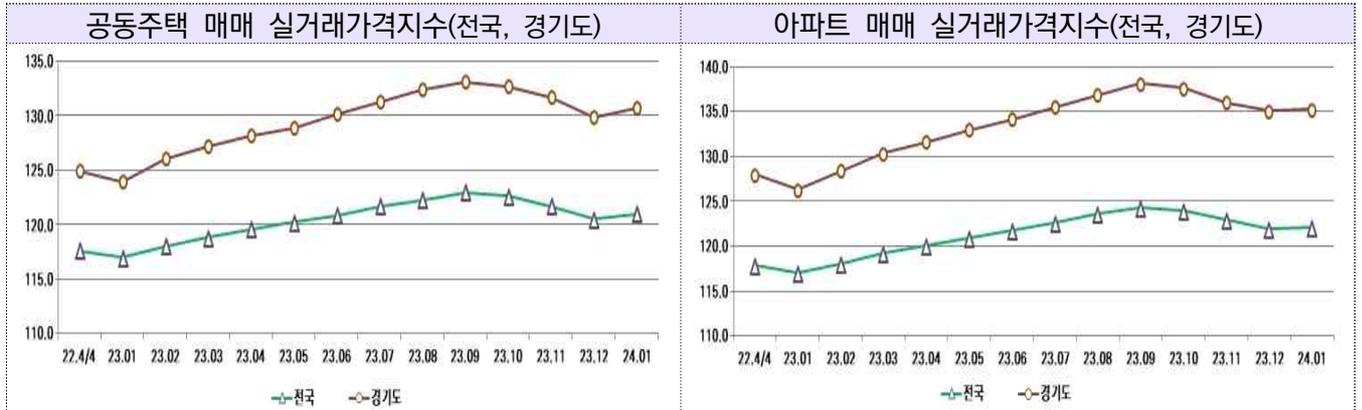
☑️ 종합주택 및 아파트 매매가격지수⁹⁾

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이나, 경기도는 2023년 2/4분기 이후부터 소폭 하락 후 횡보, 남양주시는 하락추세를 보여 경기도와 격차가 상승하고 있음



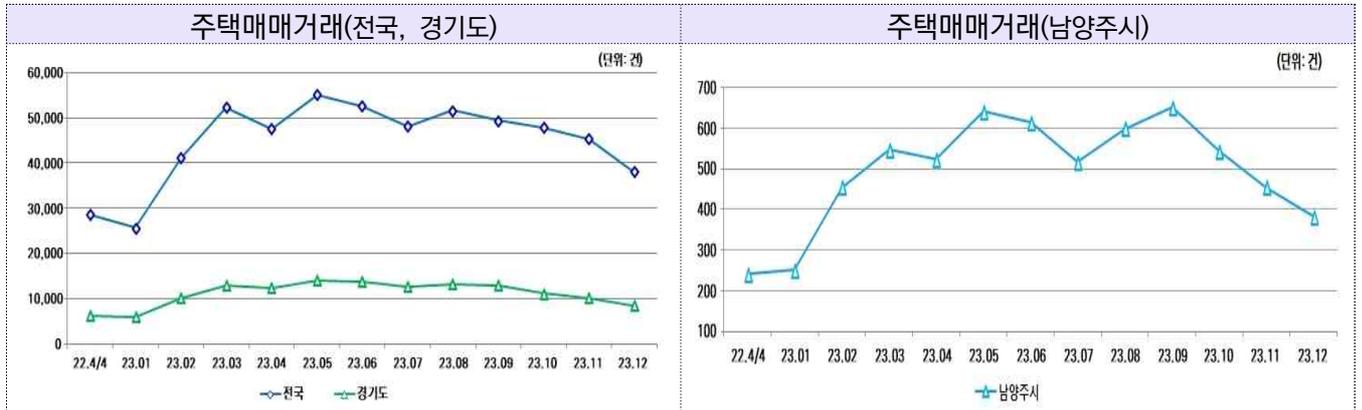
☑️ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수¹⁰⁾

- 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2023년 상승하다 9월 이후 하락 횡보 후 2024년 1월 소폭 반등하고 있음



☑️ 주택매매거래량¹¹⁾

- 전국, 경기도, 남양주의 주택매매거래량은 비슷한 양상을 보이며, 2023년 상승하다 9월부터 연속 감소하고 있음



9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

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

☑️ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹²⁾

- 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수는 전국과 경기도가 비슷한 양상을 보이며, 2023년 상승하다 9월 이후 연속 하락세에서 2024년 1월 소폭 반등(하강 3단계→보합 1단계)함

※ 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 현황¹³⁾

- 경기도 미분양은 2023년 6월 기준으로 내림세를 유지하다, 11월부터 다시 상승, 2024년 1월 미분양은 6,069호이며, 전월(5,803호) 대비 약 4.6% 증가, 준공 후 미분양은 1,182호로써 전월(1,089호) 대비 약 8.5% 증가함

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

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

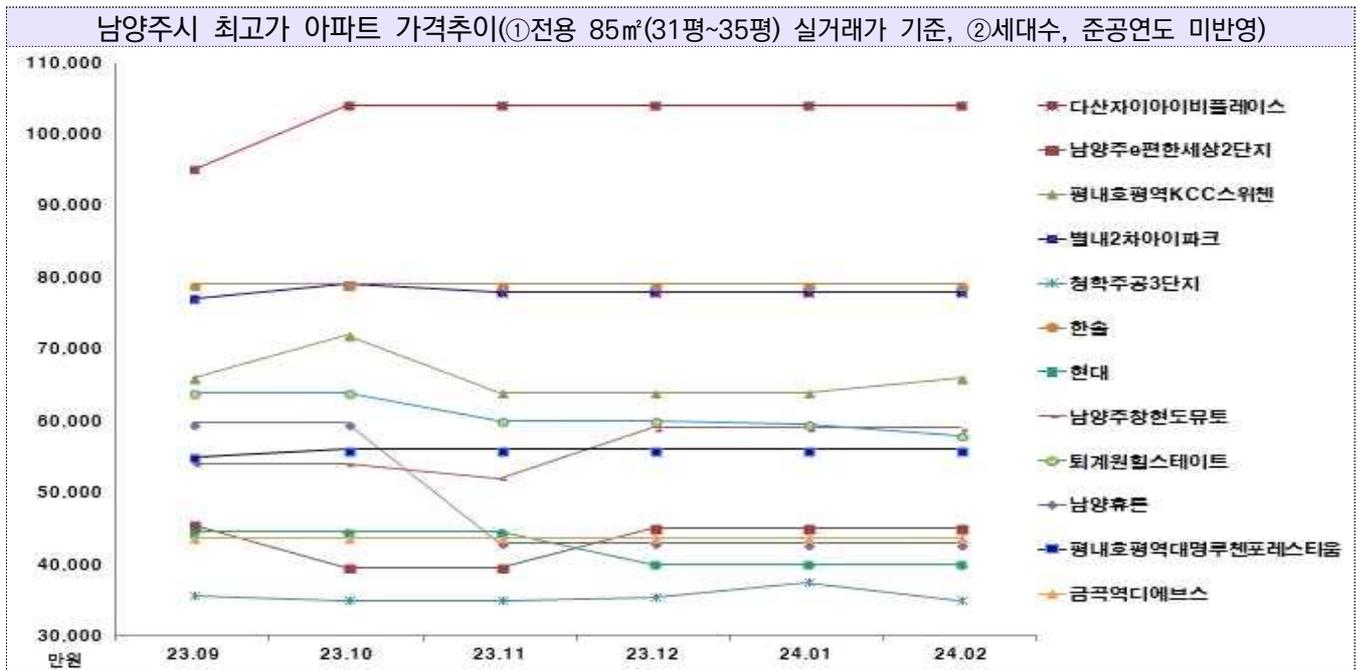


12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

13) 출처: KOSIS, 통계누리

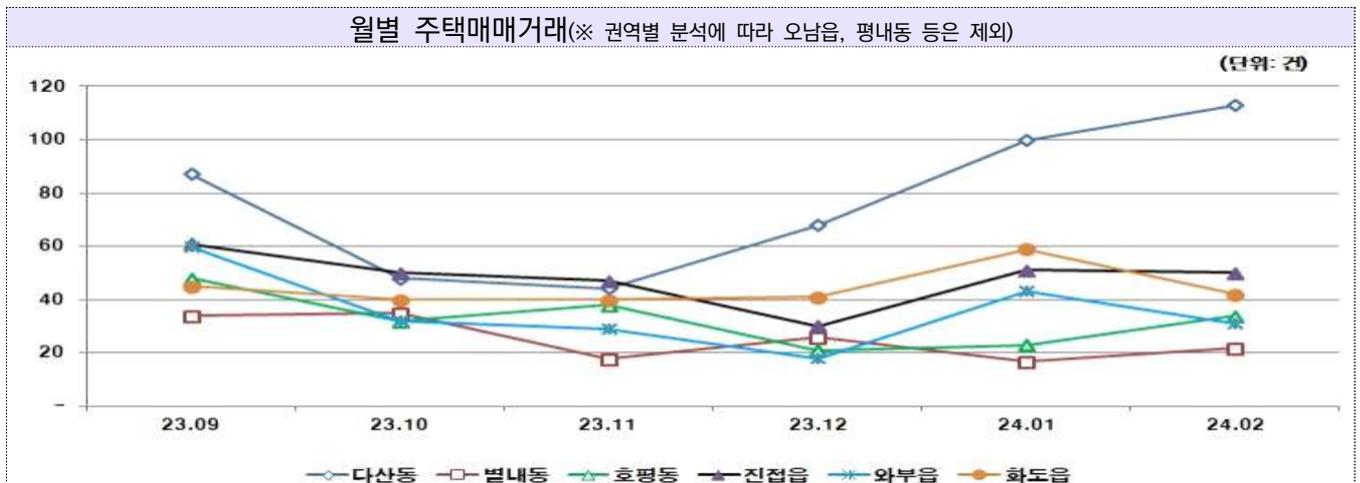
☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁴⁾

- 2024년 2월 기준(6개월)으로 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 다산동, 와부읍, 별내동, 호평동, 화도읍, 퇴계원 순으로 나타남
- 지난 2023년 대부분 지역에서 가격이 등락을 거듭하다, 10월 이후 전 지역에서 일부 하향 또는 현상 유지되는 추세이나, 2024년 2월에 호평동 아파트 실거래가 전달 대비 일부 상승하고 퇴계원, 별내면은 다소 떨어짐
- ※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 한솔(와부읍), 진건읍(현대), 남양주창현도유토(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 진접읍(남양휴튼), 평내호평역대명루첸포레스티움(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)



☑ 주요 권역별 주택매매거래 추이¹⁵⁾

- 남양주시는 2023년 완만한 상승세에서 9월부터 모든 지역이 감소하고, 하반기부터는 다산동을 제외한 전 지역에서 주택거래량이 소폭 등락을 거듭하며 횡보 중임



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

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

III. 브리프 정보(Tip) 『 강동하남남양주선 광역철도 기본계획(안) 공청회를 다녀와서 』

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

☑ 강동하남남양주선 광역철도 기본계획(안) 공청회 및 전략환경영향평가(초안) 주민설명회

◆ 공청회 개요¹⁶⁾

- 계 획 명: 강동하남남양주선 광역철도 기본계획
- 위 치: 서울시 강동구 ~ 하남시 ~ 남양주시 일원
- 수립기관: 경기도
- 사업규모: 17.59km(정거장 8개소, 차량기지 1개소)
※ 정거장 등은 향후 실시설계 단계에서 결정 예정
- 사업기간: 2022년 ~ 2031년
- 근 거 법: 도시철도법
- 주요내용: 광역철도 기본계획(안) 주요사항 발표, 주민 및 관계 전문가 등 의견수렴

〈 남양주시 광역철도계획¹⁷⁾ 〉

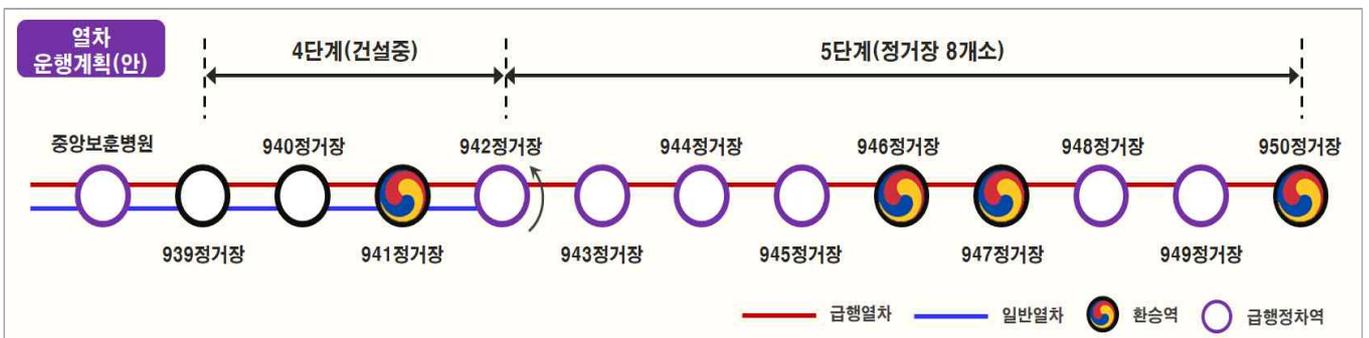


기대 효과

‘강동하남남양주선’ 광역철도가 확정되면 남양주시 관내 경의중앙선, 경춘선, GTX-B노선, 진접선 등 다양한 환승체계를 구축하여 편리한 대중교통 이용환경 제공 기대

◆ 광역철도 기본계획(안) 주요내용

- 총사업비: 2조 8,226억원
- 운영계획: 17.59km(정거장 8개소, 차량기지 1개소)
- * 943정거장(강일초등학교 인근) ~ 944정거장(미사강변 스타힐스 인근) ~ 945정거장(다산한강초등학교 인근) ~ 946정거장(왕숙2지구) ~ 947정거장(왕숙1지구) ~ 948정거장(왕숙1지구) ~ 949정거장(왕숙1지구) ~ 950정거장(진접2지구)



16) 출처: 강동하남남양주선 광역철도 기본계획(안), 공청회(2024. 3. 14.)

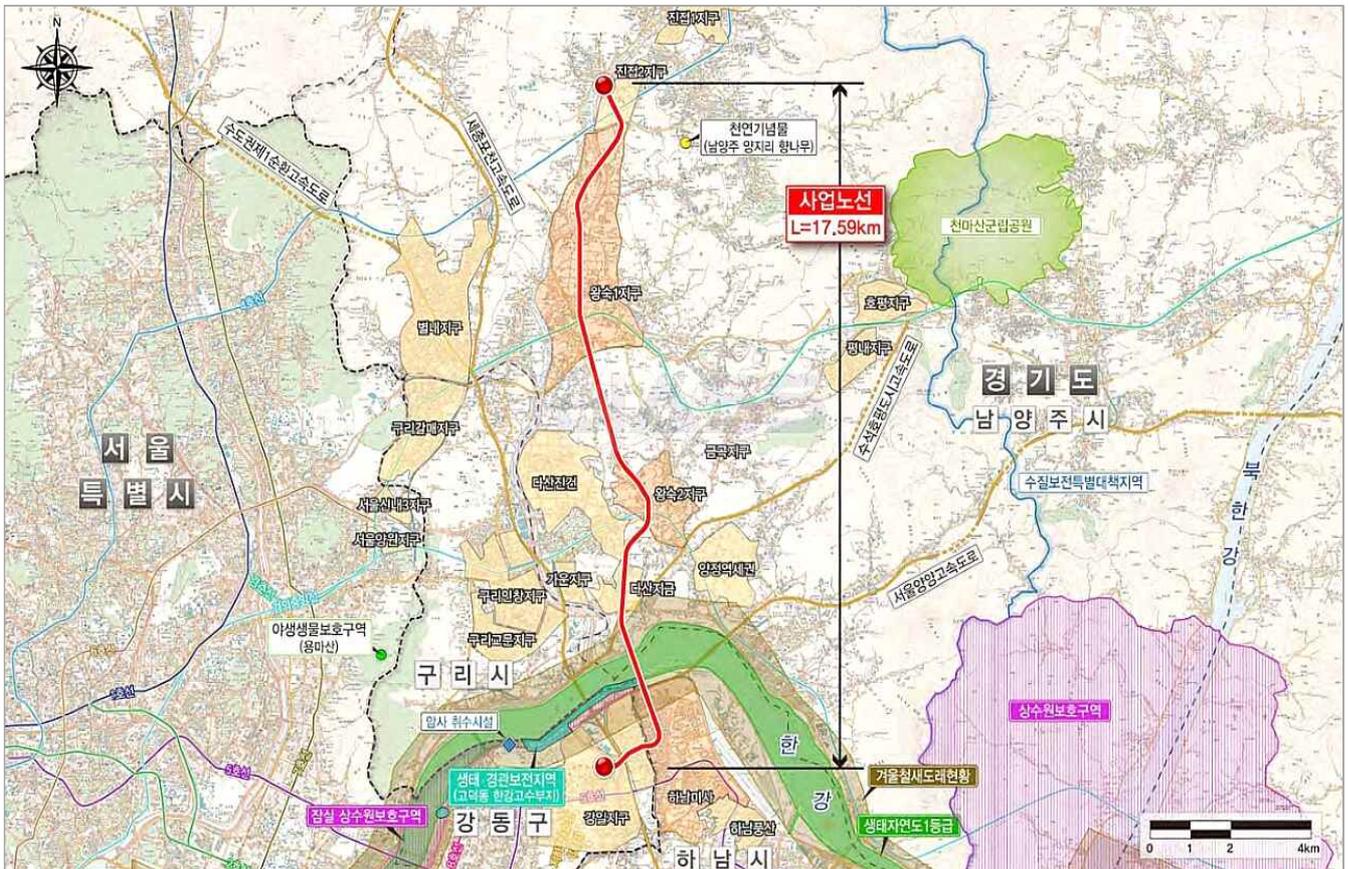
17) 출처: 리얼투데이 (<https://m.post.naver.com/viewer/postView.naver?memberNo=20092661&volumeNo=37452637>)

- 열차면성수: 총 6량(8편성)
 - 주요경과지: 서울시(강일지구)~하남시(미사지구)~남양주시(다산지구, 왕숙2지구, 왕숙지구, 진접2지구)
 - 차량기지: 남양주 진접2지구 지하화
- ※ 주민 및 관계 전문가 의견수렴 단계이며, 향후 실시설계 시 변경 가능

◆ 향후계획

- 2024. 3월 : 주민·관계 전문가 의견수렴 및 검토
- 2024. 4월 : 도의회 의견 청취
- 2024. 下 : 광역철도 기본계획 승인 및 고시
- 2026. 上 : 공사착공
- 2031. 下 : 강동하남남양주선 광역철도 준공

◆ 강동하남남양주선 개략노선도¹⁸⁾



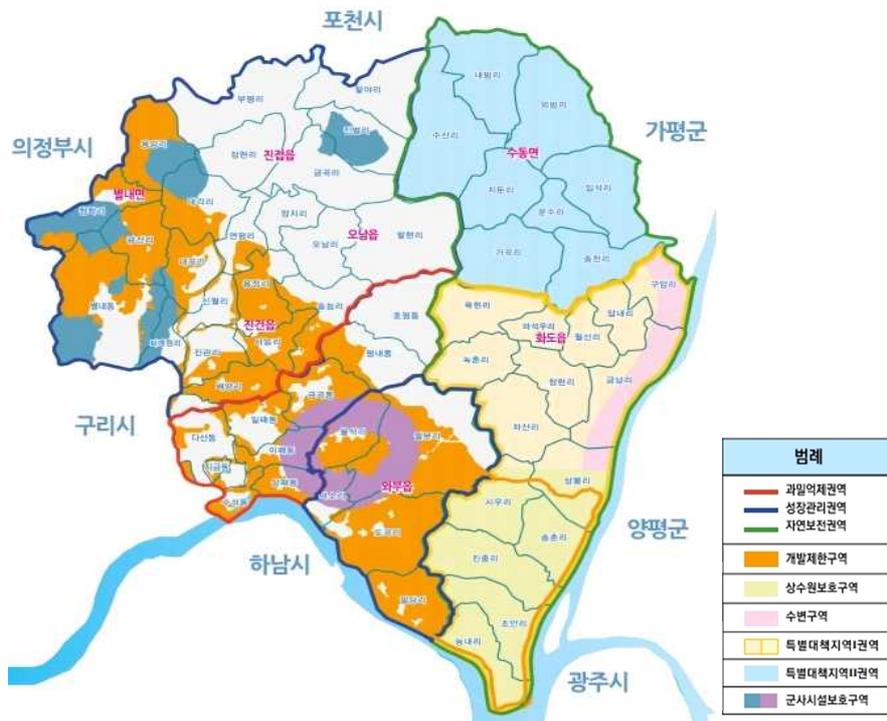
※ 본 계획은 최종 확정된 노선이 아니며, 향후 실시설계 시 확정 예정

강동하남남양주선은 이번 공청회를 시작으로 본격화!
단, 노선 및 정거장은 의견수렴 이후 실시설계 시 확정될 예정으로 지속적 관심 필요

18) 출처: 구리남양주뉴스(<https://www.gnnews.org/news/articleView.html?idxno=10360>), 2024. 3. 15.

Tip 남양주시의 규제현황이 궁금하신 경우에는 **남양주시청 홈페이지**에서 「**규제현황 바로알기**」를 참고하시기를 바랍니다.
Link ※ 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

- ◆ (발행) 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
- ◆ (인쇄) 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)

