

Vol. 2

2023. 12. 28.

남양주 부동산 BRIEF

'다산 정약용 유적지'의 겨울

남양주시 조안면 능내리에 있는 정약용의 5대조부터 뿌리내린 곳으로 그가 나고 자랐으며 말년을 보낸 곳



I.

2024년 부동산시장 전망
(후속편)

II.

부동산시장 동향

III.

브리프(Tip)

양면 인쇄를 위한 공백입니다.

CONTENTS 목차



I. 2024년 부동산시장 전망(후속편)

1) 공급분석 05

- 입주물량 및 적정공급량 연간추이, 분양 및 입주예정물량, 인허가 물량 등

2) 가격분석 06

- 전세가격 변동률 추이, 매수우위지수, 대출금리, 평균매매가격 등

II. 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

III. 브리프(Tip) 14

- 최고 공기업으로의 도약을 위한 우수직원 해외연수를 다녀와서
-

양면 인쇄를 위한 공백입니다.

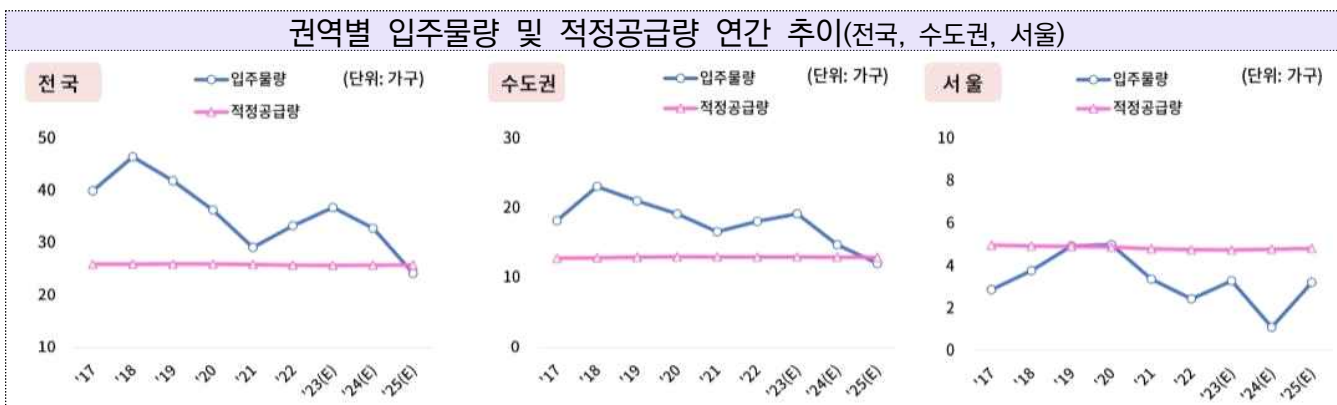
I. 2024년 부동산시장 전망(후속편)

- 2023년 11월 하나은행(하나금융경영연구소)과 한국건설산업연구원의 '2024년 부동산시장 전망 보고서'가 발간된 이후에 추가로 부동산 R114¹⁾와 NH투자증권²⁾에서 발간한 보고서의 중요내용을 정리함

1) 공급분석 ※ 활용자료: 입주물량 및 적정공급량 연간추이, 분양 및 입주예정물량, 인허가 물량 등

✓ 부동산 R114(리서치팀)

- 분양 위축이 2~3년 후 입주물량 감소로 이어져, 전국 입주물량, 적정공급량 수준에 못 미칠 전망이다. 특히 서울 아파트 주택부족 이슈는 지속될 가능성 높음



✓ NH투자증권(Tax센터)

- 2023년 분양물량은 약 24만 호로 전년 대비 약 65% 수준 예상, 아파트 입주 예정 및 재고 물량은 약 37만 호로 전년 대비 증가하였으나, 지난 3년간 누적된 분양 감소가 2024년부터 입주 물량 감소로 이어질 것으로 예상



입주물량 감소로 인하여 적절한 공급량 수준에 못 미쳐,
2024년 부동산 공급이 위축될 것으로 전망하고 있음

1) 부동산 R114, 『2024년 부동산 시장 전망』, 2023. 12. 14.

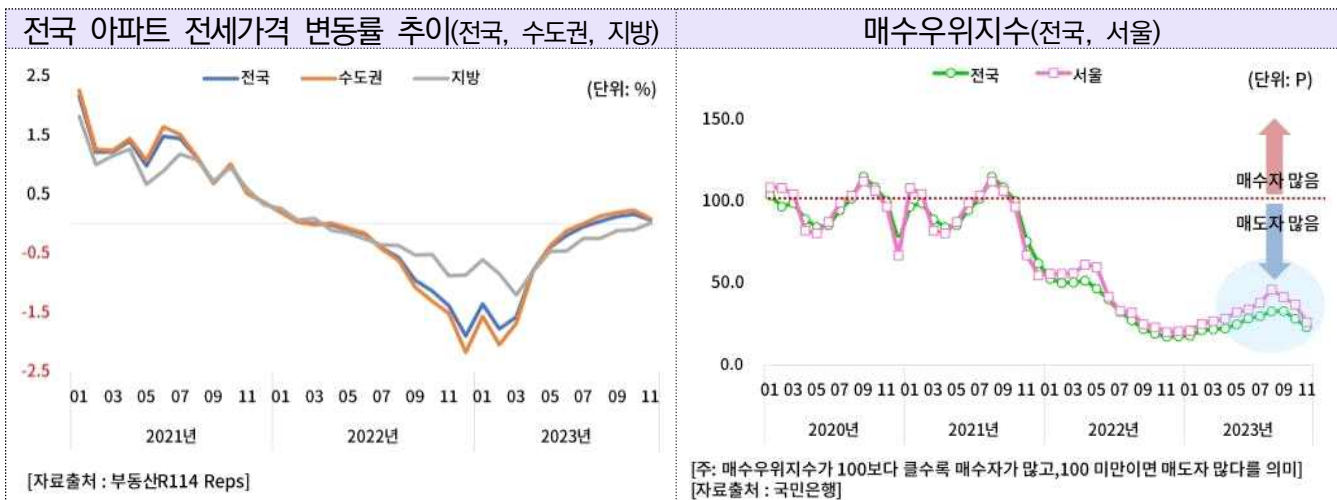
2) NH투자증권, 『(2024 부동산 시장전망)위기와 기회, 계속되는 동상이몽(同床異夢)』, 2023. 11. 24.

1. 2024년 부동산시장 전망(후속편)

2) 가격분석 ※ 활용자료: 전세가격 변동률 추이, 매수우위지수, 대출금리, 평균매매가격 등

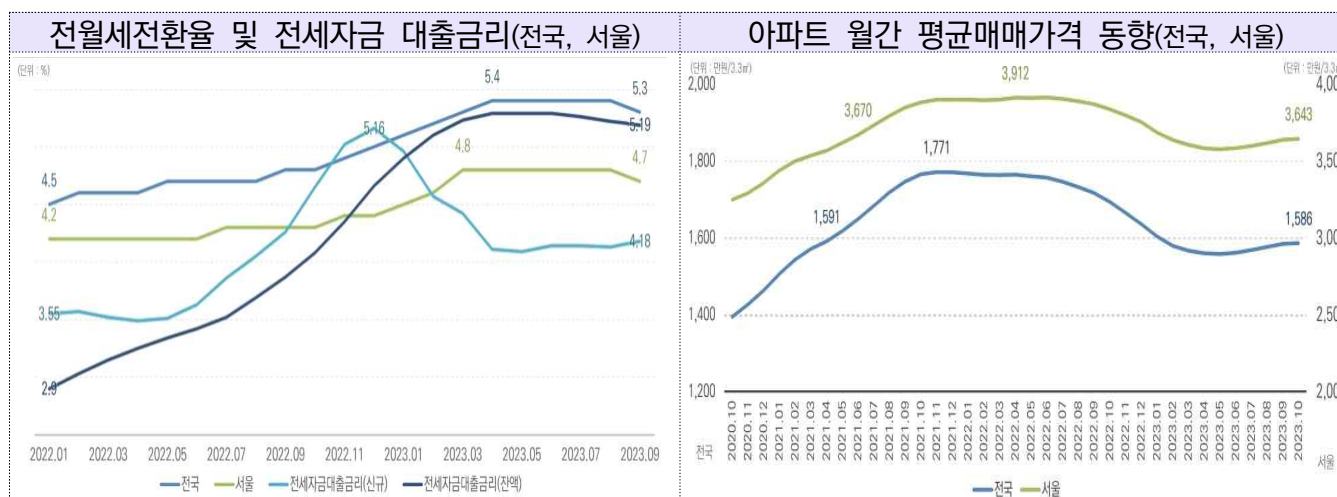
☑ 부동산 R114(리서치팀)

- 전국 아파트 전세값 변동률 8월 이후 상승 전환, 전 고점대비 88% 수준 회복
- 매수자에 비해 매도자 비중이 높고, 이자부담에 따른 실질구매력 저하로 매수관망세가 이어지면서 지역별 매물누적에 따른 가격조정 가능성이 있음



☑ NH투자증권(Tax센터)

- 매수심리 위축, 전월세전환율 상승으로 실수요 위주의 전세 선호도 증가 및 회귀
- 아파트 평균매매가격은 회복 추세이며, 서울은 2022년 4월 고점대비 93%, 전국은 2021년 11월 고점대비 90%수준까지 회복



전세시장은 회복 조짐을 보이고 있으나,
매매시장은 가격조정 가능성과 회복 가능성이 함께 전망되고 있음

II. 부동산시장 동향

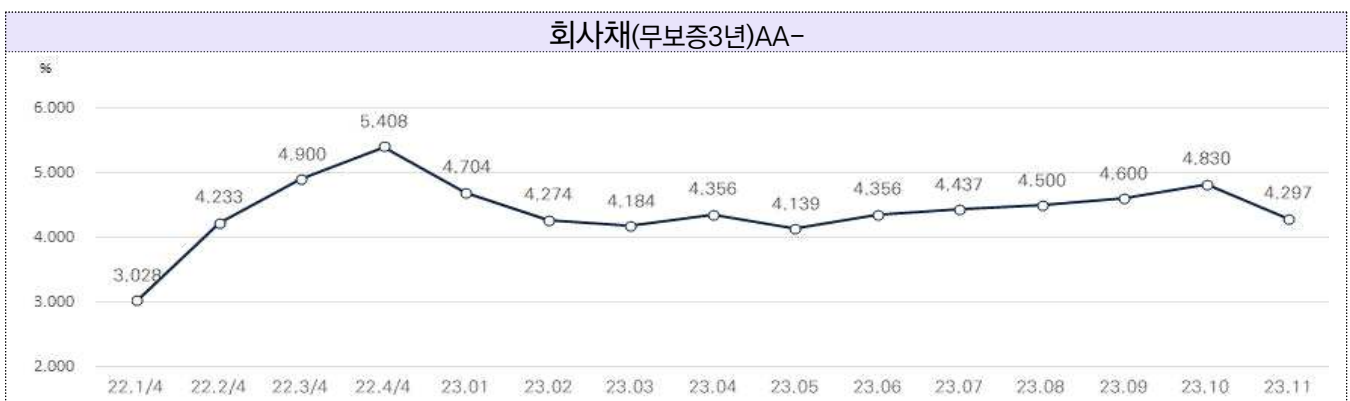
1) 주요 거시경제 지표 ※ 활용자료: 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지 추이 등

☑ 금리 추이³⁾



- (한국) 한국은행 금융통화위원회가 2023년 11월 30일 국내 기준금리를 3.5%로 동결, 한미 간 2.0%p 차이를 유지함. 2023년 12월에도 물가와 가계부채 등을 이유로 통화 긴축 기조 유지 언급
- (미국) 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의에서 2023년 12월 기준금리를 5.5%, 22년 만에 최고 수준으로 3연속 동결함. 시카고상품거래소(CME) 페드워치(FedWatch)에 따르면 연방 기금(FF) 금리 선물 시장 참가자들은 내년 3월 연준이 금리를 내리기 시작해 연말까지 총 6번의 금리 인하에 나설 것으로 보임⁴⁾

☑ 회사채 추이⁵⁾



- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다 2023년 3월 이후 상승하였으나, 11월 30일 4.297%로 낮아짐

※ 12. 22. 기준 회사채는 3.975로 크게 하락하는 추세임

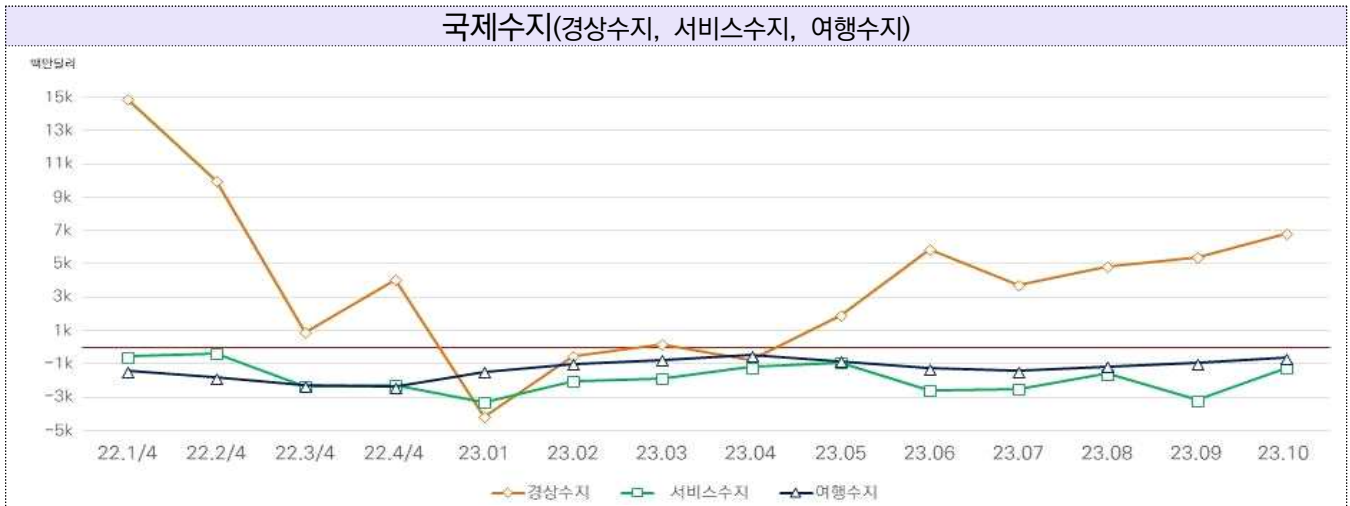
3) 출처: 한국은행, 연방공개시장위원회(FOMC)

4) 출처: 한국경제TV, 2023. 12. 20., 뉴욕증시, 9일 연속 강세장 랠리...태양광 에너지주 급등

5) 출처: 금융투자협회

II. 부동산시장 동향

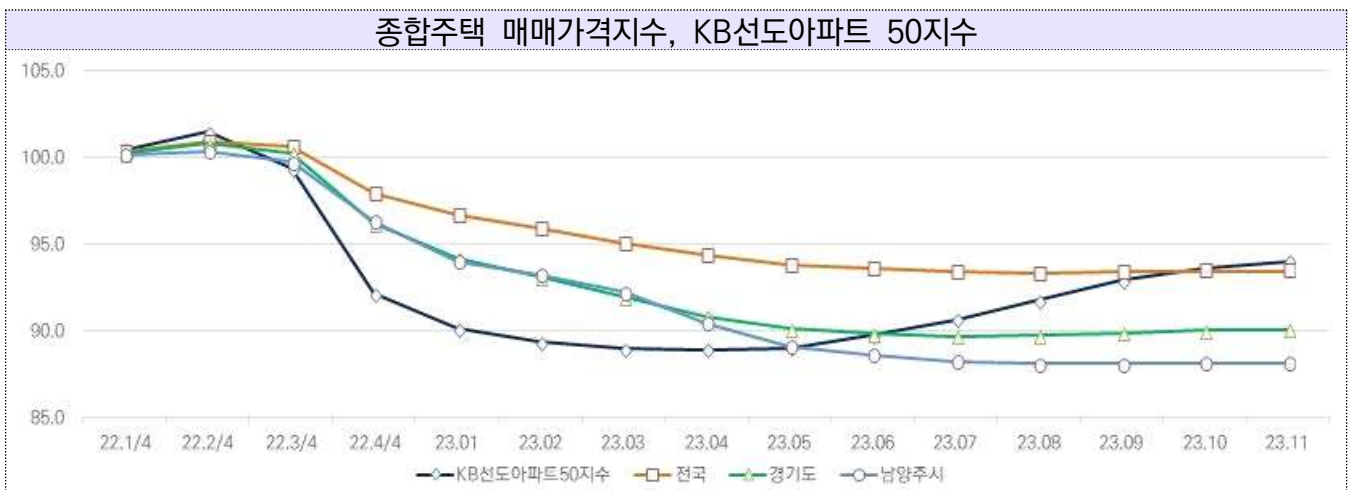
☑ 국제수지 추이⁶⁾



- 경상수지는 54억2천만달러(9월)에서 67억9천만달러(10월)로 2023년 5월부터 10월까지 6개월 연속 흑자를 기록 중이며, 7월부터 계속 상승하고 있음
- 상품수지가 7개월 연속 흑자 기조를 유지 중인데, 이에 반해 서비스수지는 -31.9억 달러(9월)에서 -12.5억 달러(10월)를 기록하여, 지난 4월 수준으로 적자폭이 다소 낮아짐

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

☑ 종합주택 매매가격지수⁷⁾

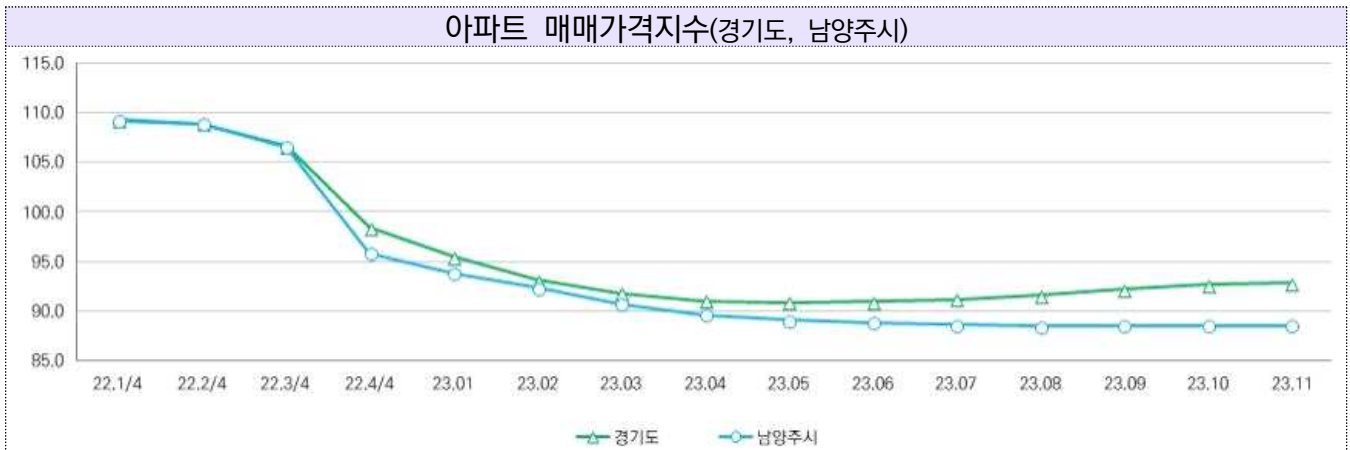
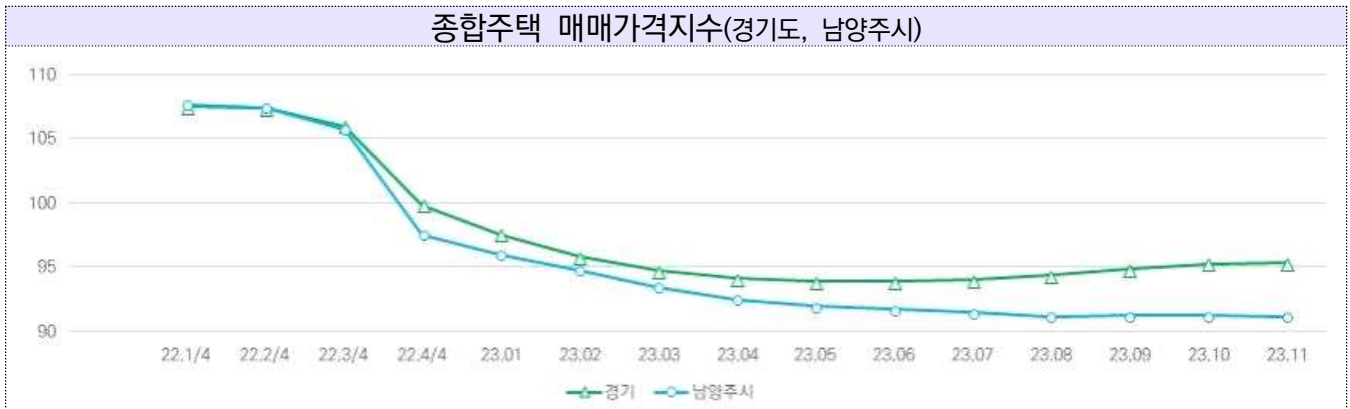


- 종합주택 매매가격지수는 전국, 수도권, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 8월 이후 지수 하락 또는 약보합 형세임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 3월 이후 계속 상승 중으로 나타남

6) 출처: KOSIS 국가통계포털(국제수지)

7) 출처: KB부동산 데이터허브

☑ 주택 매매가격지수⁸⁾



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

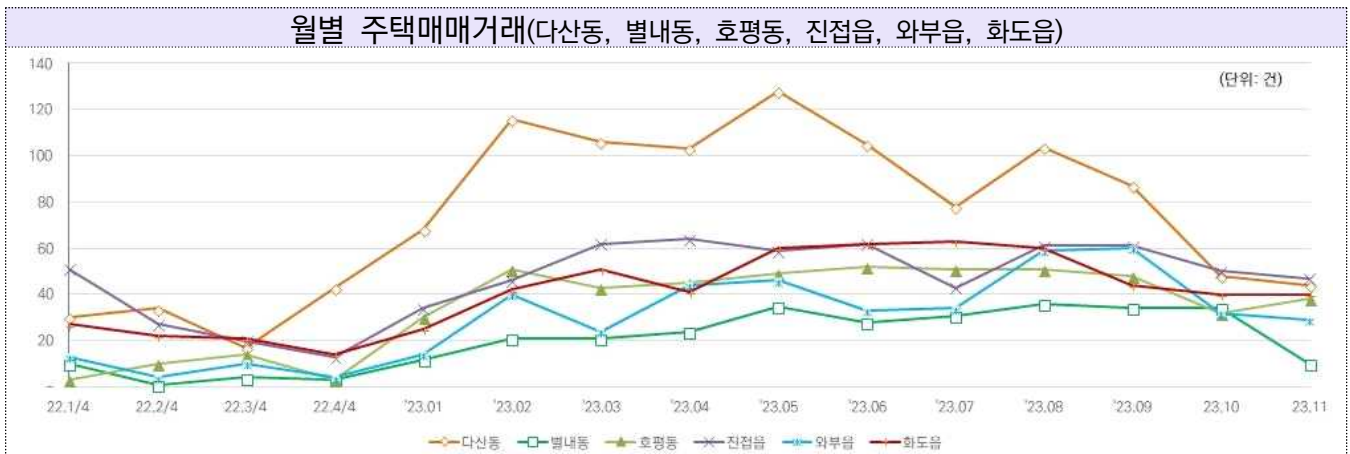
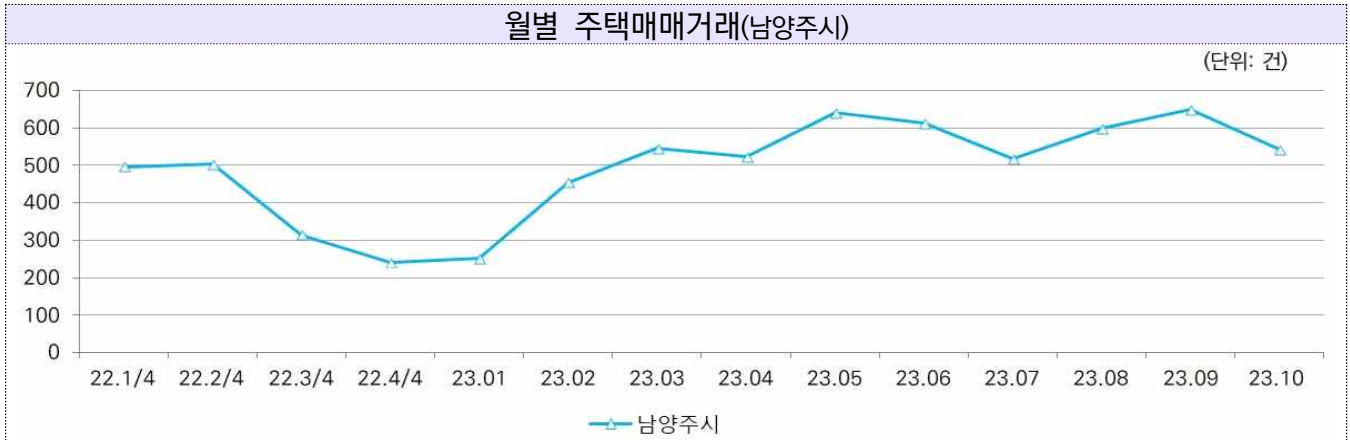
☑ 주택 매매거래량⁹⁾



8) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

II. 부동산시장 동향



- 전국, 경기도 주택매매 거래량은 2023년 5월부터 7월까지 3개월 연속 감소세에서 8월에 반등하다 다시 감소하고 있음
- 남양주시는 2023년에 완만한 상승세를 보이다, 2023년 9월부터 모든 지역에서 감소세로 나타나고 있으며, 다만 호평동은 11월에 거래량이 약간 늘어나는 추세임

☑ 부동산시장 소비심리지수¹⁰⁾



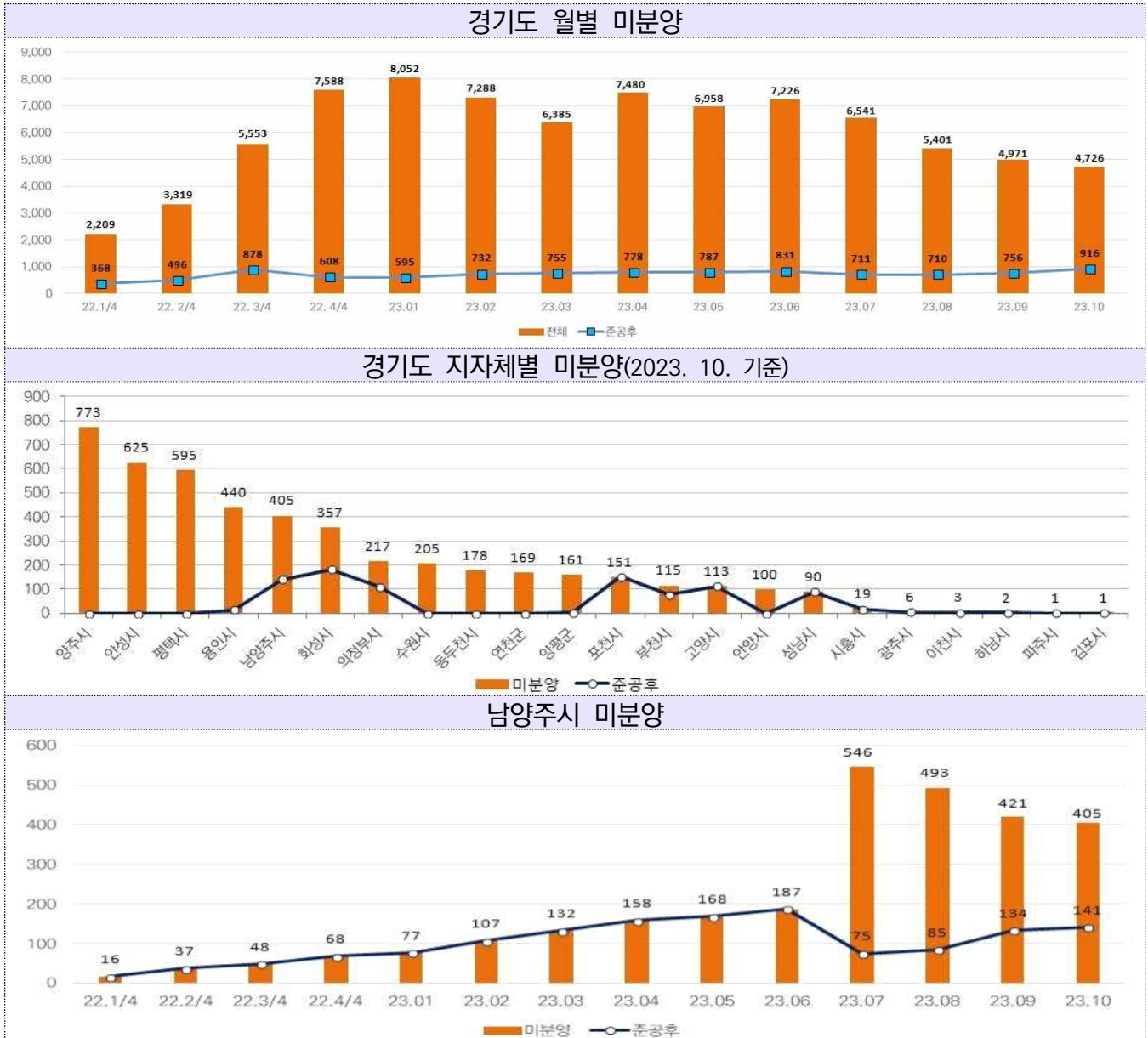
- 경기도 부동산시장 소비심리지수는 2022년 12월 기점으로 우상향하다, 2023년 9월 110.3에서 10월에는 103.0으로 전월 대비 7.3 감소하여, 현재 보합국면 3단계(105~114)에서 2단계(100~104)로 낮아짐

10) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

II. 부동산시장 동향

✓ 아파트 미분양 현황¹¹⁾

(단위: 호)



■ 경기도 미분양

- 2023년 1월 기준으로 내림세를 유지하다, 4월부터 다시 상승하였으나 6월 이후 계속 낮아지는 추세임
- 2023년 10월 미분양은 4,726호이며, 전월(4,971호) 대비 약 4.9% 감소, 준공 후 미분양은 916호로써 전월(756호) 대비 약 21.2% 증가함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시: 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 여주, 오산, 의왕, 가평

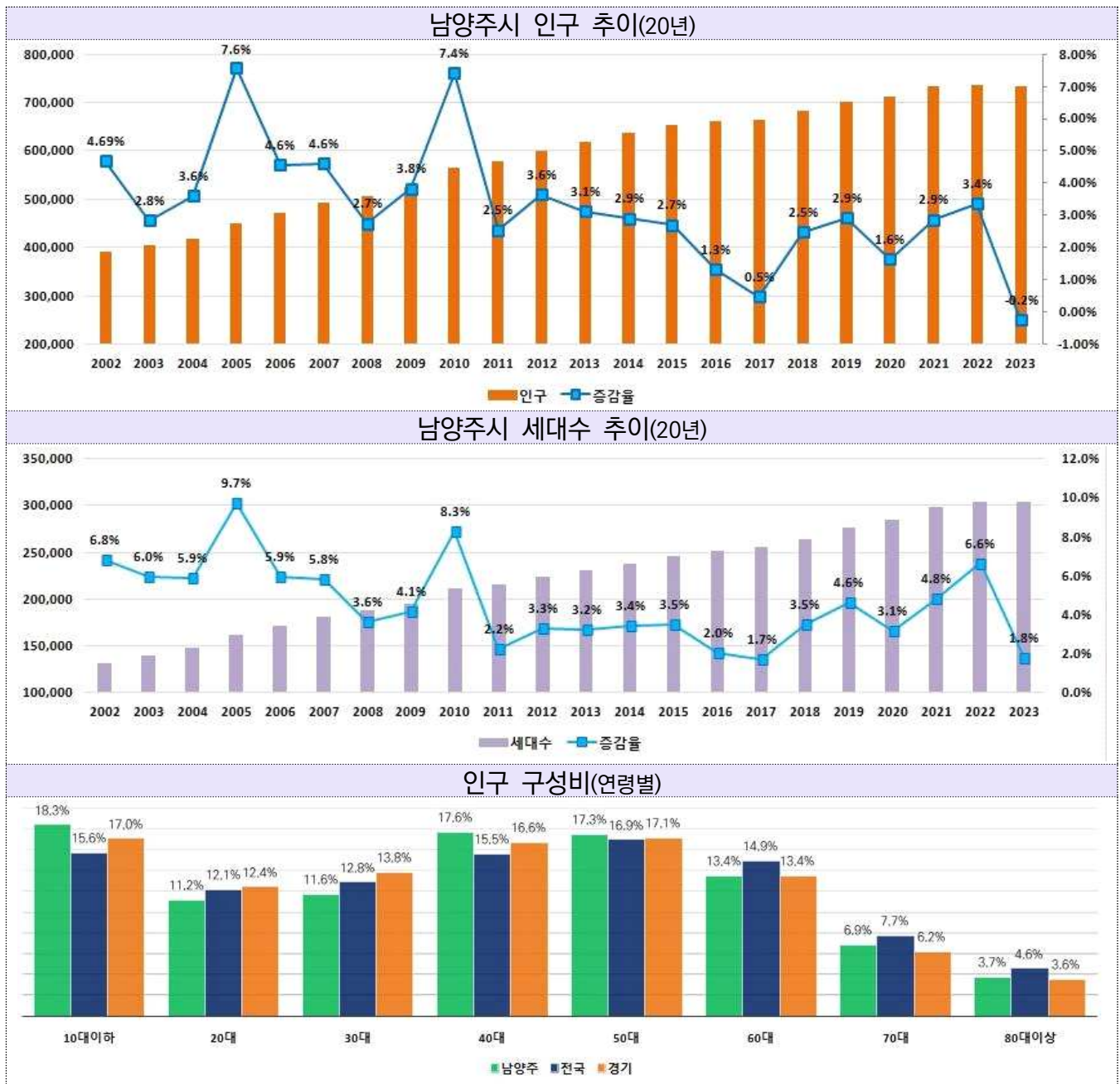
■ 남양주시 미분양

- 경기도 내에서 5번째로 많은 수준으로, 2022년부터 완만하게 증가하다 2023년 7월부터는 급격하게 증가하였으나 전체 미분양이 감소하고 있으며, 준공 후 미분양은 다시 증가함

11) 출처: KOSIS, 통계누리

II. 부동산시장 동향

☑ 인구 및 세대수 추이¹²⁾



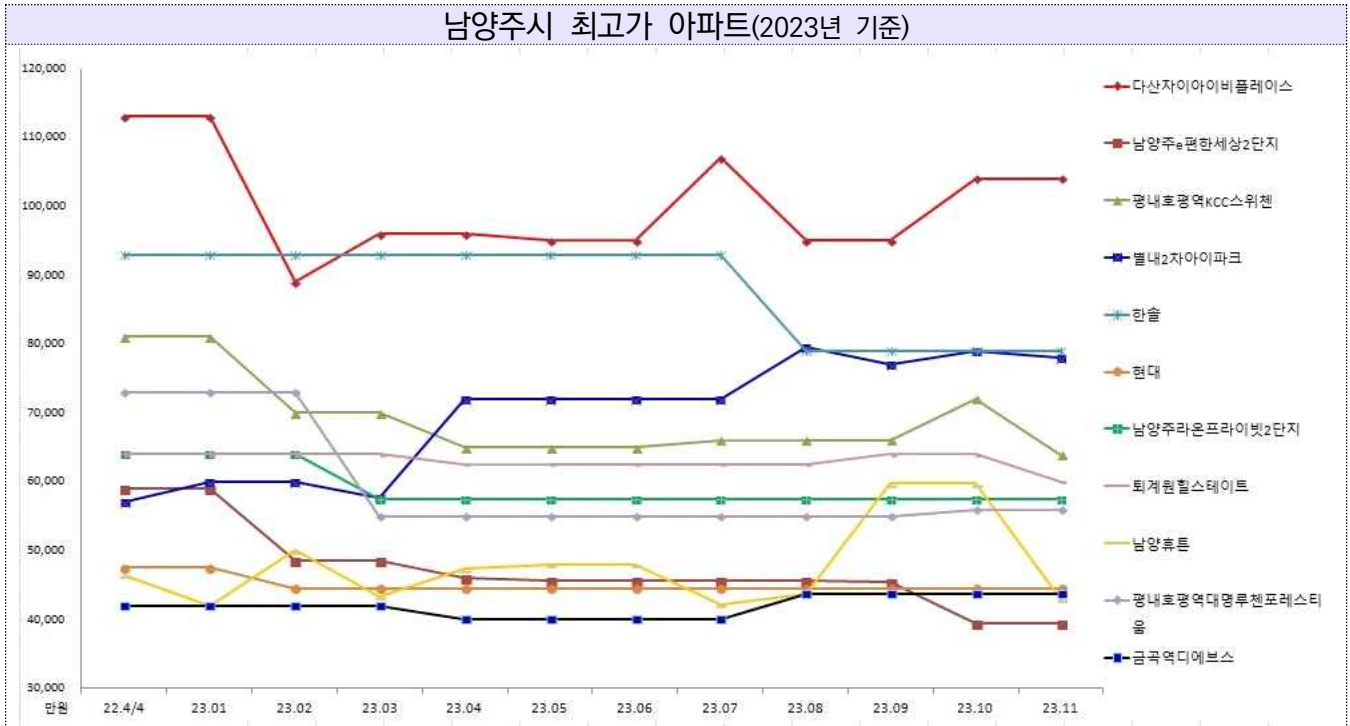
- 남양주시 인구는 지속적인 증가를 하였으나 2010년 이후 증가 폭은 감소하였으며, 특히 2023년은 전년 대비 인구증가율이 -0.2%로 감소함
 - 남양주시 인구는 2023년 11월 기준 약 73.2만 명으로, 1월(73.7만 명) 대비 감소함(-0.68%)
- 남양주시 세대수 추이는 인구 추이와 같은 흐름을 보여주고 있으나, 2023년은 1.8% 증가함
- 남양주시 50대 이상 인구는 41.3%로 경기도 40.3%보다 높고 20~30대는 22.8%로 경기도 26.2%보다 낮은 특성을 보임

12) 출처: 부동산지인(www.aptgin.com), 행정안전부 주민등록 인구통계

☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹³⁾

(전제조건)

- ① 전용 84㎡ 기준 평균실거래가, ② 세대수, 준공연도 미반영



- 상기 자료는 아파트 실거래가 사이트(아실)를 활용하였음
- 2023년 11월 기준으로 남양주시 최고 매매가 아파트 주요 권역 순위는 다산동, 와부읍, 별내동, 호평동, 퇴계원 순으로 나타남
- 대부분 지역에서 가격이 등락을 거듭하다, 최근 10월 이후 전 지역에서 일부 하향 또는 현상 유지되는 추세임

※ 조사주택 소재지(아실에서 제공하는 자료는 남양주시 권역별 최고가 아파트로 실거래가에 따라 수시로 변동됨)

다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 한솔(와부읍), 진건읍(현대), 남양주라운프라이빗2단지(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 진접읍(남양휴튼), 평내호평역대명루첸포레스티움(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)

13) 출처: 아실(<https://asil.kr/>)

III. 브리프(Tip) 『최고 공기업으로의 도약을 위한 우수직원 해외연수를 다녀와서』

- 우리공사에서는 직원 사기증진 및 경영혁신의 효율 향상을 위하여 우수직원에게 매년 선진 도시의 주요시설과 해외문화 탐방의 기회를 부여하고 있습니다.
- 2019년 이후 4년 만에 다시 추진한 ‘우수직원 해외연수’ 결과를 공유합니다.

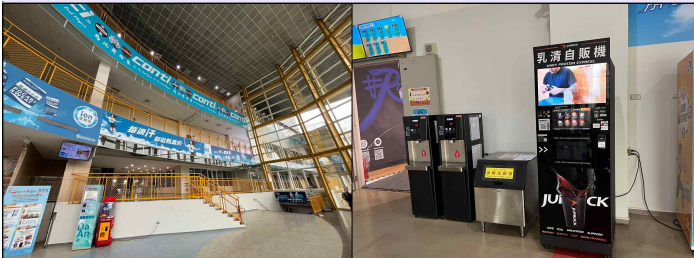
✓ 1조: 대만(타이베이) 팀

■ 개요

- 목 적: 대만 스포츠센터와 철도시설 기관방문을 통하여 선진적인 운영 프로그램 및 관리기법 등을 탐방하고 우리 공사에서 추진하는 사업 또는 수익창출을 위한 시설도입 방안 등에 착안하고자 벤치마킹을 추진함
- 국 가: 대만(타이베이)
- 기 간: 2023. 12. 11.(월) ~2023. 12. 14.(목) / 3박 4일
- 대상자: 김종남, 정유경, 김정원, 이정원, 김동현(총 5명)

■ 시설현황

Taipei Da-An 스포츠센터



- 민간업체에서 40억원 재정을 투입하여 민간위탁(10년간) 방식으로 장기 운영 중
- 타이베이 시 내 총 12개 체육센터 중 가장 큰 규모 시설
- 저렴한 이용료로 연간 100만명 이용객 방문
- 운영수익 일부를 수수료 형태로 매년 타이베이 시에 납부 (한달 1회 정도 타이베이 시 암행감찰 시행)

국립철도박물관



- 일본 식민지 당시 철도 개통에 대한 상징적인 역사박물관
- 대만 철도 역사를 한눈에 볼 수 있도록 과거 건물을 복원하여 보존 및 수리로 유지관리가 철저함
- 대만 철도의 노선별로 과거와 현재를 동시에 인지할 수 있도록 첨단시스템 운영 중

■ 착안 / 시사점

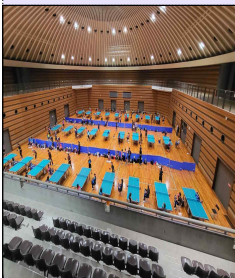
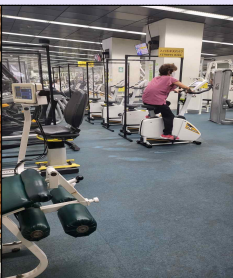
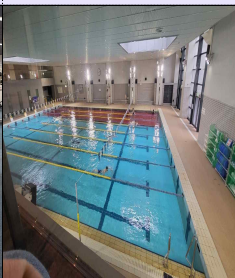
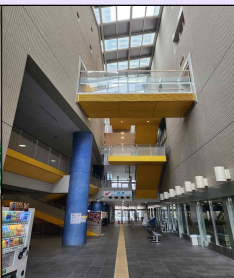
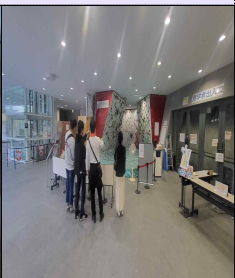
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 안전관리 철저 및 수익 사업 운영 - 자동심장충격기 위치 총별 안내도 표기하여 운영 및 관리 - 모든 이용객에게 주차료 징수로 수익 창출 - 센터 입구 기업 상품 광고 게시로 광고 수익 증대 (이온음료, 단백질 보충제, 운동기구, 안마의자 등 광고) - 헬스장 앞 단백질 보충제 자판기 설치 운영 등 (자판기 사업 수익금 증대) | <ul style="list-style-type: none"> • 대만철도 역사의 과거와 현재를 보여주는 수익 사업 운영 - 관광객에게 관람료를 현금으로만 징수하여 현금수익 창출 - 대만 철도의 중요지역을 모형으로 제작, 역사적인 교육 및 테마가 있는 이벤트 방을 만들어서 관광객 유치에 적극적임 - 전문해설사를 통하여 교육, 홍보 등 다양한 프로그램을 운영 하여 관광객 수익 증대 |
|---|---|

✓ 2조: 일본(오사카) 팀

■ 개요

- 목 적: 일본 체육시설 기관방문을 통하여 선진적인 운영 및 관리기법 등을 탐방하고 우리공사에서 추진하는 사업 또는 수익창출을 위한 시설도입 방안 등에 착안하고자 벤치마킹을 추진함
- 국 가: 일본(오사카)
- 기 간: 2023. 12. 11.(월) ~2023. 12. 15.(금) / 4박 5일
- 대상자: 이주락, 안덕용, 박광석, 서희원, 정영찬(총 5명)

■ 시설현황

오사카 중앙체육관	오사카 나니와 스포츠센터	교토 시민체육문화센터
 	 	 
• 일반재단법인 오사카 스포츠 미도리 재단(1996년 설립)에서 운영 중 - 메인 아레나 시설은 1만 명을 수용 - 서브 아레나, 유도장, 검도센터, 대회의실, 중회의실, 소회의실, 수영장(오사카 풀장)을 운영하는 대규모 시설 - 경기 운영 기간 외에는 대체육관 배드민턴 12코트 및 소체육관 탁구장(27대)으로 운영	• 나니와 스포츠센터는 수영장, 헬스장, 체육관, 스케이트장 시설을 운영 중 - 수영장 풀에 휠체어나 목발이 들어갈 수 있도록 어르신, 장애인들의 편의 시설들이 잘 갖춰져 있음	• 1947년 고베 체육협회로 만들어졌고 스포츠 다중시설로 2012년에 다시 설립됨 - 자본 87.5%는 고베시에서 재정지원 - 체육시설은 수영장(겨울철 스케이트장 운영 가능), 다이빙풀, 스케이트장 등 운영하는 대규모 시설 - 문화센터는 스포츠, 공연, 공식 모임 및 전시회 등 프로그램 운영

■ 착안 / 시사점

• 유휴공간 활용을 통한 시설 효율성 제고 - 아히타야공원 안에 있는 오사카 중앙체육관 메인 아레나 시설은 상부를 공원으로 조성하고 하부는 체육시설로 운영하여 부지를 효율적으로 활용 • 고객 편의 제공 및 서비스 개선 - 시건장치가 설치된 우산걸이를 비치하여 개인 우산 보관 및 분실 방지를 통한 고객만족도 개선 - 유도선(승강기, 출구 등)을 설치하여 고령자나 약자 배려	• 시설 활용도 및 실용성 제고를 위한 다양한 방안 및 안전사고 모색 - 통창 수영장으로 햇빛이 잘 들고 2개 이상의 종목을 이용할 수 있도록 시설 중간 그물망 설치 - 난간이나 건물 틈에 안전망을 설치하여 고객 안전을 확보 - 건물 벽 시설을 보호하기 위해 고무 재질을 이용해 보호 및 안전관리 시설을 설치하여 안전성 강화	• 유휴공간을 활용하여 어린이 실내 암벽 등반 시설 운영 - 센터 유휴공간 활용으로 실내 암벽등반 시설 등 신규 강좌 개설 - 안내 칠판을 제작하여 공사 및 작업 시 이용객에게 작업 내용을 인지시켜 고객 안전 확보
--	--	---



□ 「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 작성됨

□ (발행처) 남양주도시공사 (TEL) 031. 560. 1143 (E-mail) kjn0916@hanmail.net