

남양주 부동산 BRIEF

남양주시 금곡동 '흥유릉'의 겨울

< 흥 유 > 조선왕조 제26대 고종과 비(妃)인 명성황후 민씨(明成皇后閔氏)의 능
< 유 룡 > 조선왕조 제27대 순종과 비(妃)인 순명효황후 민씨(純明孝皇后閔氏)의 능,
그리고 계비 순정효황후윤씨(純貞孝皇后尹氏)의 능



I.

2024년 부동산시장 전망
(후속편)

II.

정부정책 발표(1.10 대책)

III.

부동산시장 동향

IV.

브리프(Tip)

양면 인쇄를 위한 공백입니다.

CONTENTS 목차



I. 2024년 부동산시장 전망(후속편)

- 1) 공급분석 05
 - 공급물량, 분양 및 입주예정물량, 인허가 물량 등
- 2) 가격분석 06
 - 주택 매매가격 전망, 주택 미분양과 아파트 가격, 미분양과 향후 공급량 등

II. 정부정책 발표(1.10 대책)

- 『국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안』 07

III. 부동산시장 동향

- 1) 주요 거시경제 지표 09
 - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지 추이 등
- 2) 남양주시 부동산시장 주요 지표 10
 - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

IV. 브리프(Tip)

- 『2024년부터 이렇게 달라집니다(기획재정부)』 16

양면 인쇄를 위한 공백입니다.

I. 2024년 부동산시장 전망(후속편)

I. 2024년 부동산시장 전망(후속편)

- 2023년 12월 부동산 R114의 '2024년 부동산시장 전망 보고서'가 발간에 이어 주택산업연구원¹⁾과 마스턴투자운용²⁾에서 추가로 발간한 보고서의 중요내용을 정리함

1) 공급분식 ※ 활용자료: 공급물량, 분양 및 입주예정물량, 인허가 물량 등

✓ 주택산업연구원

- 주택공급은 2022년~2024년 택지확보와 인허가 및 준공물량이 급감하여, 프로젝트 금융여건은 단기간에 개선되기 어려울 것으로 예상
- 인허가는 30만호 내외, 착공은 25만호 내외, 분양은 25만호 내외, 준공은 30만호 내외가 될 것으로 전망

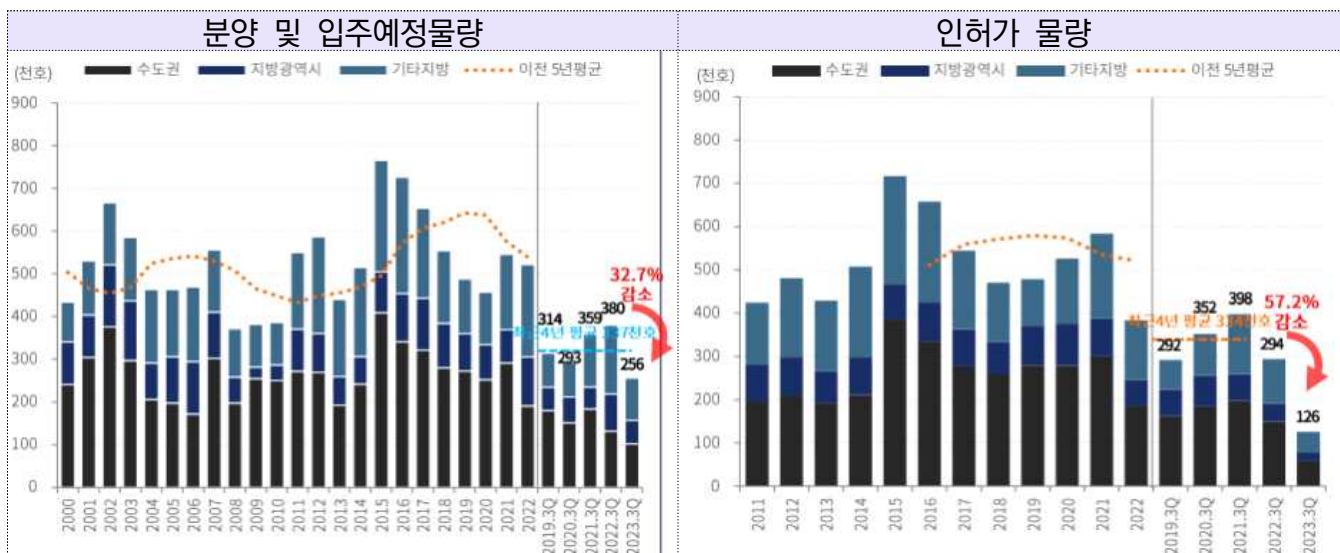
2024년 공급물량 전망

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023		2024년 ^{e)}
							1~10월	연간 ^{e)}	
인허가	653	554	488	458	545	522	274	334	300
착공	544	471	479	526	584	383	142	164	250
분양(아파트)	325	299	339	366	391	369	158	181	250
준공	569	636	518	471	431	414	271	337	300

주 : e)는 연구원의 추정치임.

✓ 마스턴투자운용(전략리서치팀)

- 수도권 중심으로 주택 인허가와 입주물량 급감 및 공사비 상승 영향에 따른 중기 주택수요 대비 공급량이 감소하여 가격 상승 전망(2023년 3분기 누적 인허가량은 전년동기 대비 32.7% 감소)



1) 주택산업연구원, 『2024년 주택시장 전망과 정책방향』, 2023. 12. 22.

2) 마스턴투자운용(전략리서치팀), 『한국 부동산 시장 동향 및 2024년 전망(수익자.대주용)』, 2023. 12. 4.

1. 2024년 부동산시장 전망(후속편)

2) 가격분석 ※ 활용자료: 주택 매매가격 전망, 주택 미분양과 아파트 가격, 미분양과 향후 공급량 등

☑ 주택산업연구원

- 주택 매매가격은 하락세가 지속되면서 하반기 인기지역부터 상승세로 전환가능성이 있으며, 공급부족 등으로 전월세가격은 상승폭이 확대 가능성이 큼
- 전국 주택가격은 1.5% 하락하고, 수도권은 0.3%, 지방은 3.0% 하락할 것으로 전망되었으나, 서울은 1.0% 상승할 것으로 예상

2024년 주택 매매가격 전망

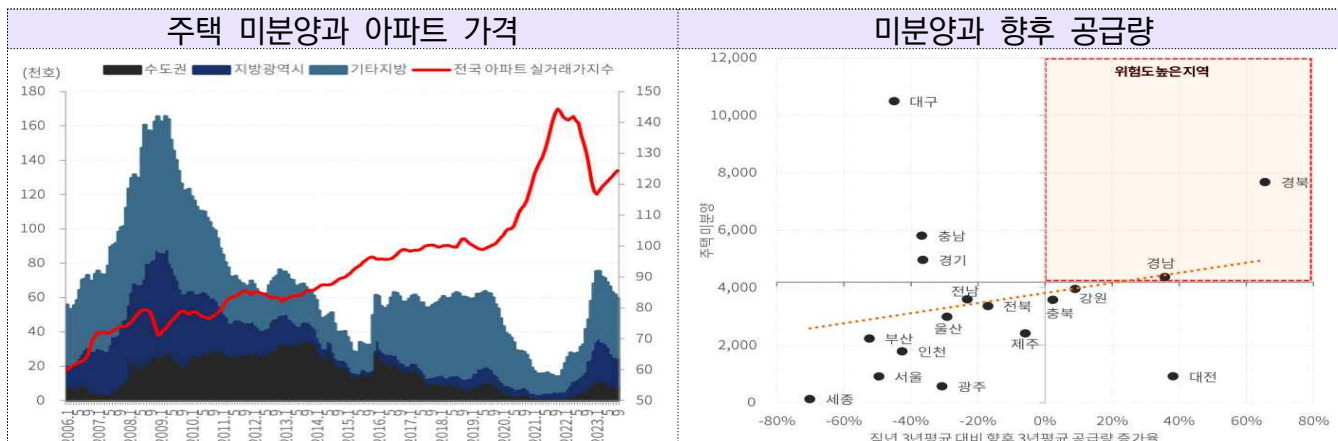
(단위 : 전년말 대비, %)

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년		2023년		2024년 ^{e)}
				1~10월	연간	1~10월	연간 ^{e)}	
전국	△0.4	5.4	9.9	△1.4	△4.7	△3.5	△3.4	△1.5
수도권	0.5	6.5	12.8	△2.3	△6.5	△3.5	△3.4	△0.3
서울	1.3	2.7	6.5	△1.5	△4.8	△2.0	△1.8	1.0
지방	△1.1	4.3	7.4	△0.6	△4.7	△3.5	△3.4	△3.0

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

☑ 마스틴투자운용(전략리서치팀)

- 주택 미분양 물량은 2023년 2월 이후 빠르게 감소하였으나, 향후 가격정체 시 비수도권을 중심으로 적체될 가능성이 있음
- 미분양 및 향후 공급량은 대구, 경북, 경남 등은 집중되어 위험도가 높은 지역인 반면에 세종, 서울, 광주 등은 상대적으로 위험도가 낮음



▣ 2024년 부동산시장 종합 전망(6개 기관)

- (한국건설산업연구원) 상반기 총선, 하락전환에 시간 소요돼 상대적으로 상고하저의 흐름 전망
- (하남금융경영연구소) 매수세가 엷어진 가운데 가격 회복세가 빠른 수도권 중심으로 거래 풀림 현상이 심화될 전망
- (부동산 R114) 분양 위축이 입주물량 감소로 공급부족, 전세값 상승 전환으로 실질구매력 저하가 이어질 전망
- (NH투자증권) 분양물량 감소가 입주물량 감소로 이어지고 매수심리 위축, 전월세전환율 상승으로 전세 선호도 증가
- (주택산업연구원) 인허가 및 준공물량이 급감, PF 금융여건이 개선되기 어려워 전월세가격은 상승폭이 확대 가능성
- (마스틴투자운용) 전국 미분양이 빠르게 감소, 주택수요 대비 공급량이 감소하여 수도권 중심으로 가격 상승 전망

II. 정부정책 발표(1.10 대책)

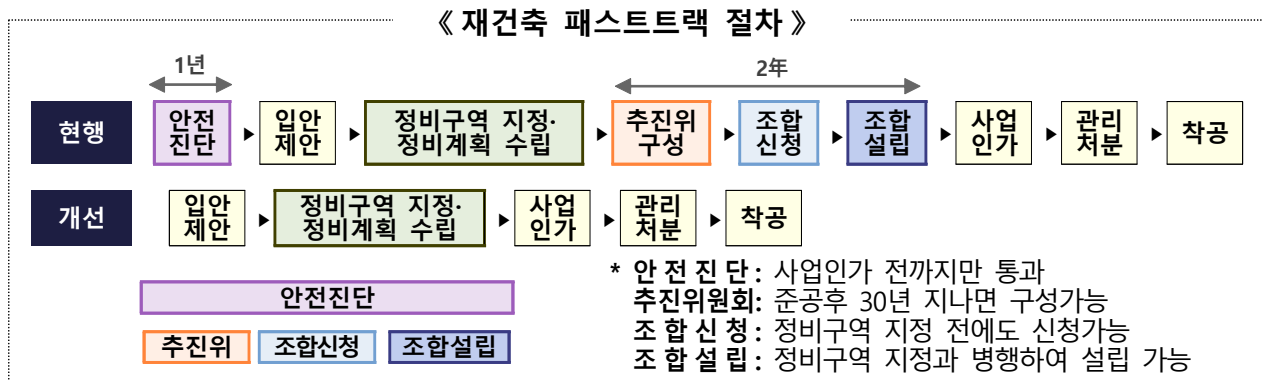
II. 정부정책 발표(1.10 대책) 『국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안』

- 정부가 2024년 1월 10일 대통령 주재로 부동산 대책을 통해 주택공급 규제 완화뿐 아니라 위축된 수요를 되살릴 수 있는 「국민과 함께하는 민생 토론회: 두 번째, 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안³⁾」을 발표한 주요내용에서 남양주시 부동산에 관련된 내용을 발췌하여 정리함

✓ 선호도 높은 도심 공급 확대(요약)

재건축 · 재개발

① (사업속도) 패스트트랙 도입

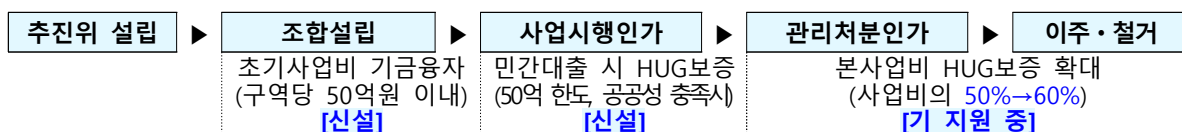


② (진입문턱) 정비사업 추진 요건 완화

재개발 노후요건 완화	(현행) 30년 이상 건축물이 전체 2/3이어야 노후도 요건 충족 (개정) 노후도 요건 60%로 완화, 촉진지구 지정시 50%로 완화 (효과) 정비구역 추진 가능 대상지역 확대
구역지정 요건 완화	(현행) 노후도 등 입안 요건에 부합하지 않는 지역도 10%까지 포함 가능 (개정) 입안요건에 부합하지 않는 지역도 20%까지 포함 (효과) 나대지나 차고지 등도 포함하여 한 번에 정비 가능
공유자 동의요건 완화	(현행) 공유자 전원이 동의해야 공유지에 대한 토지등소유자 동의 인정 (개정) 공유자 3/4동의로도 토지등소유자 동의인정 (효과) 공유관계가 복잡한 필지도 포함하여 개발 가능

③ (사업성) 사업 초기 자금지원, 재건축부담금 추가 합리화

사업 절차별 사업비 지원(안)



④ (중단 없는 사업) 공사비 갈등 완화 등 분쟁 조정을 위한 컨설팅

- 재개발 · 재건축은 권역별 도시재창조센터(LH, 부동산원 등) 등을 통해 종합 컨설팅 등 시행 지원('24.上~)

소규모정비 및 도심복합사업

① (진입문턱) 사업 가능 지역 확대

- 인접 도로 건너편까지 구역지정 허용, 노후도 요건 완화(現 2/3→60%, 관리지역 50%), LH참여 사업성 보완

② (사업속도) 절차 간소화 및 참여유인 제고

- 조합설립 주민 동의율 완화(80→75%), 통합심의 대상 확대, 토지주 우선공급일 합리화, 상가주 및 임대업자 보상 다변화

③ (사업성) 인센티브 및 자금지원 강화

- 기반시설 설치 시 용적률 및 기금융자(現 50→70%) 인센티브 제공, 기금융자 지원확대 추진(융자한도 구역당 現 300→500억원)

④ (광역정비) 미니 뉴타운 지원 확대

- 노후도 요건 완화, 중소규모의 신규 촉진지구를 지자체와 합동 공모하고, 용적률 완화 등 특례부여('24.上)

3) 출처: 관계부처 합동, 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(2024. 1. 10.)
(https://www.molit.go.kr/2024_house_plan/news/bodo_1.pdf)

II. 정부정책 발표(1.10 대책)

☑ 다양한 유형의 주택공급 확대(요약)

다양한 유형의 주택공급 여건 개선

- ① (도시·건축규제 완화) 도시형생활주택 세대수 제한 및 방 설치 제한 규제 폐지, 공유차량 주차장 기준 완화, 중심 상업지역의 도시형생활주택 건설시 단일 공동주택(주택 100%)로 건축 허용, 오피스텔에 금지한 발코니 설치 허용
- ② (세제·금융 지원) 2년간 준공되는 신축 소형 주택에 대한 원시취득세 최대 50% 감면, 도시형생활주택 등 융자한도 상향 및 저리 지원, 도시형생활주택·오피스텔 PF대출 보증한도 확대 및 자기자본 선투입 요건 완화 등 공적보증 지원 강화

소형 주택 활용도 제고

- ① (구입 부담 경감) 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택은 취득세·양도세·종부세 산정시 주택수 제외

대상 주택	▪ '24. 1월 ~ '25. 12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방 3억원 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 '25. 12월까지 최초 구입시 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격
주택수 제외 효과	▪ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용 (단, 취득세는 3년('24. 1. ~ '26. 12.) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시, 1세대1주택 특례(양도세·종부세) 미적용
- ② (등록임대 사업 여건 개선) 단기 등록임대 도입, 임대리츠 활성화, 임대보증 가입여건 개선
- ③ (기업형 장기임대 활성화) 기업형 등록임대 인센티브, 자율형 장기임대 도입(규제완화 및 세제지원)
- ④ (공공 신축매입약정 확대) 신축 매입약정의 매입단가 현실화하고, 물량 확대

전세사기 피해지원 및 예방 강화

- ① (보증금 피해 경감 지원) 보증금 반환금액 확대, 협의매수 곤란 시 우선매수권(경공매 대행 및 저리금융 등 지원)
- ② (피해 입차인 주거 지원 강화) 기존주택 매입임대-전세임대-대체 공공임대 등 3단계 지원체계 구축, 금융지원 확대
- ③ (피해 입차인 종합 지원 체계 강화) 전세피해 지원센터로 지원체계 정교화 및 법률전문가 연계 강화
- ④ (철저한 전세사기 예방) 공제한도 확대 등 중개사 책임 강화, 허위계약 검증 등 관리 감독 강화, 악성임대인 공개 등 안심전세업 고도화, 전세보증료 지원 확대

☑ 건설산업 활력 회복(요약)

자금조달 및 유동성 지원

- ① (PF대출 지원) 공적 PF대출 보증 25조원을 공급, 사업장별 애로 해소 지원
- ② (유동성 지원) PF시장 유동성 확보 부담 완화, PF-ABCP의 대출 전환 확대(HUG·주금공, 3→5조원)

공공 지원을 통한 민간 애로 해소

- ① (지방 사업 여건 개선) 지방 준공후 미분양 주택의 세 부담 경감, 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채를 신규 취득시 1세대1주택 특례 적용
- ② (공공임대 참여 사업자 지분 조기매각 허용) 민간 지분을 조기에 매각할 수 있도록 지분 양수 기준 완화

사업장별 갈등 해소 등 정상화 지원

- ① (조정위원회) 공적 조정위원회를 통해 사업장별 갈등 등 적극 해소
- ② (사업장 공공 인수) 민간 사업장은 LH가 사업성 등을 검토하여 매입 후 정상화 추진
- ③ (PF정상화 펀드) PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통해 재구조화로 조속한 정상화 지원(캠코)

건설사업 관련 리스크 완화

- ① (공사재개) 구조조정 등으로 공사 중단시 신속 재개, 공기지연 최소화
- ② (수분양자) 입주 지연, 하자보수 우려 등 수분양자의 애로 해소
- ③ (협력업체) 하도급대금 지급보증, 공사 차질로 인한 피해 최소화를 위한 지원 확대

건설투자 활성화

- ① (재정집행) SOC 예산 조기집행 등을 통해 건설투자 확대
- ② (민자확대) 도로 신설, 확장 등 개량에 대한 민자모델을 구축하여 개량 운영형 민자사업 추진 여건 조성

III. 부동산시장 동향

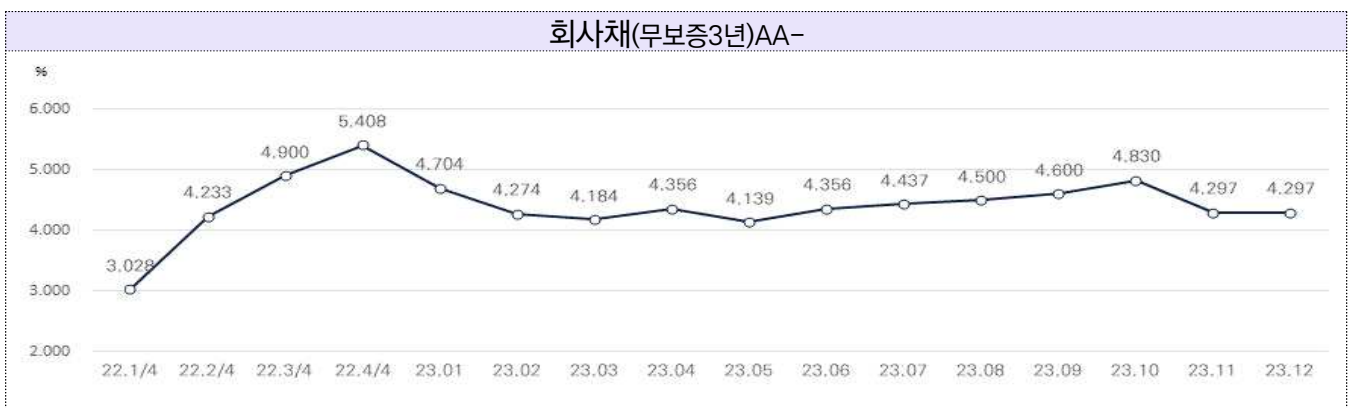
1) 주요 거시경제 지표 ※ 활용자료: 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지 추이 등

☑ 금리 추이⁴⁾



- (한국) 한국은행 금융통화위원회가 2023년 12월 국내 기준금리를 3.5%로 지난해 8번 연속 금리를 동결, 한미 간 2.0%p 차이를 유지함. 2024년 1월에도 여전히 높은 3%대의 물가와 가계 부채 등을 이유로 통화 긴축 기조를 '충분히 장기간' 유지해야 한다는 판단
- (미국) 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의에서 2023년 12월 기준금리를 5.5%, 22년 만에 최고 수준으로 3연속 동결함. 시카고상품거래소(CME) 페드워치(FedWatch)에 따르면 시장 참가자들의 한때 80%를 웃돌았던 3월 FOMC의 금리 인하 전망이 2024년 1월에 52%로까지 떨어진 상태로 미국 금리 인하가 예상보다 늦을 것으로 보임⁵⁾

☑ 회사채 추이⁶⁾



- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다 2023년 3월 이후 상승하였으나, 하반기에 만기 회사채가 역대 최대 증가 여파로 12월 29일 4.297%를 유지

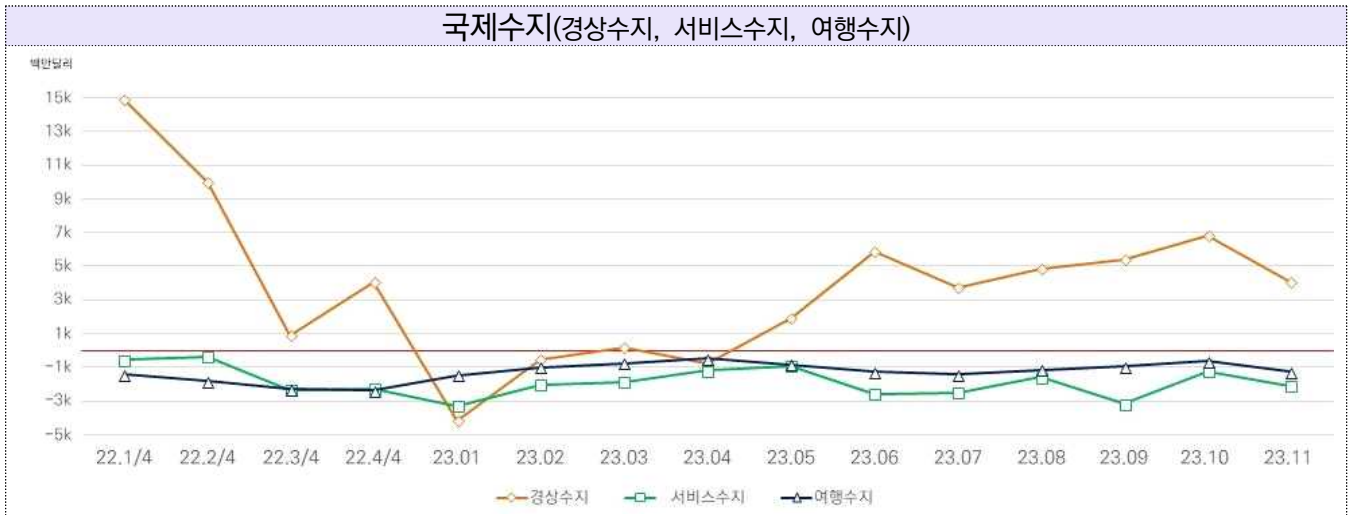
※ 2024. 1. 19. 기준 회사채는 4.034로 크게 하락하는 추세임

4) 출처: 한국은행, 연방공개시장위원회(FOMC)

5) 출처: 한국경제TV, 2024. 1. 19., "유가 뛰고, 소비·고용은 안뛰고"...떨어지는 3월 금리인하

6) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지 추이⁷⁾



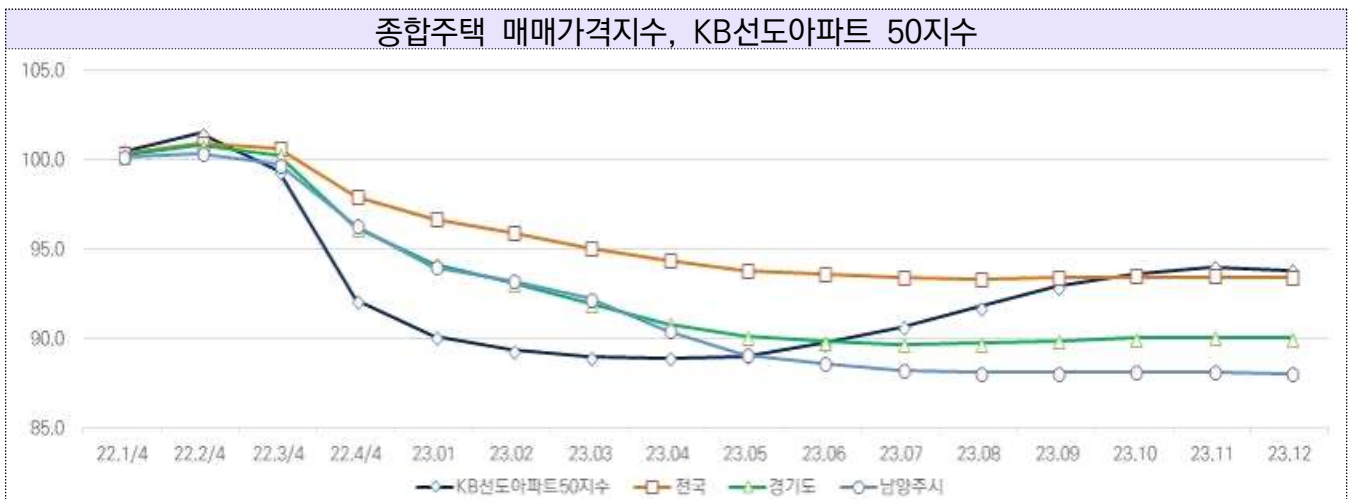
- 경상수지는 67억9천만달러(10월)에서 40억5천만달러(11월)로 2023년 5월부터 11월까지 7개월 연속 흑자를 기록 중이나, 11월은 상승폭이 급격히 낮아짐

※ 2024. 1. 20. 기준 수출이 전년동기대비 1% 가량 줄어들며 다시 감소세로 무역수지는 26억달러 적자를 기록

- 상품수지가 8개월 연속 흑자 기조를 유지 중인데, 이에 반해 서비스수지는 -12.5억 달러(10월)에서 -21.3억 달러(11월)를 기록하여, 지난 6월 수준으로 적자폭이 다시 상승함

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

☑ 종합주택 매매가격지수⁸⁾

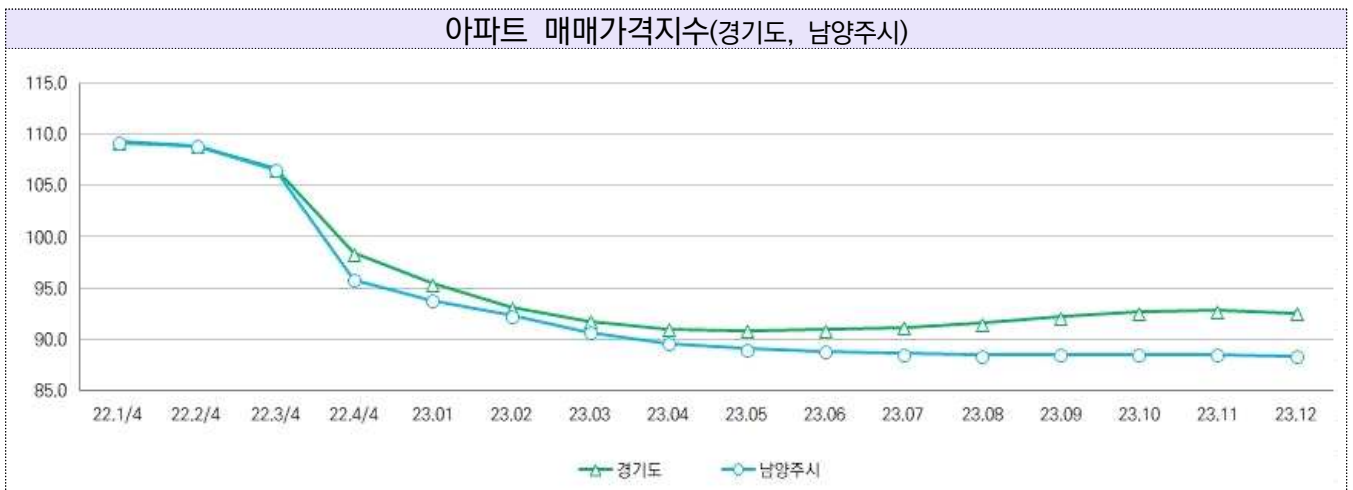
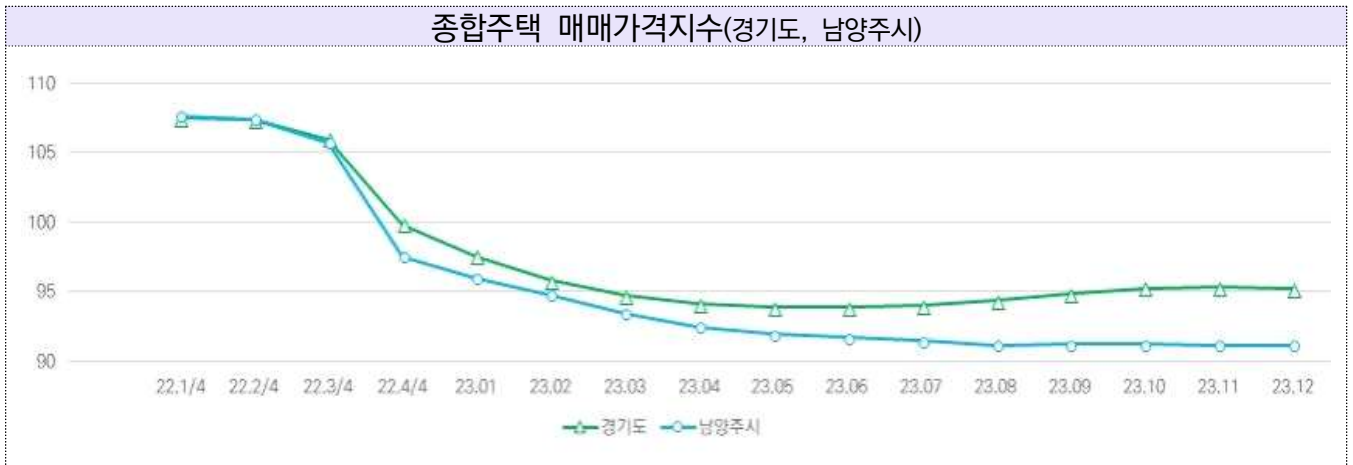


- 종합주택 매매가격지수는 전국, 수도권, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 8월 이후 지수 하락 또는 약보합 형세임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 3월 이후 계속 상승하였으나, 12월은 다소 낮아짐

7) 출처: KOSIS 국가통계포털(국제수지)

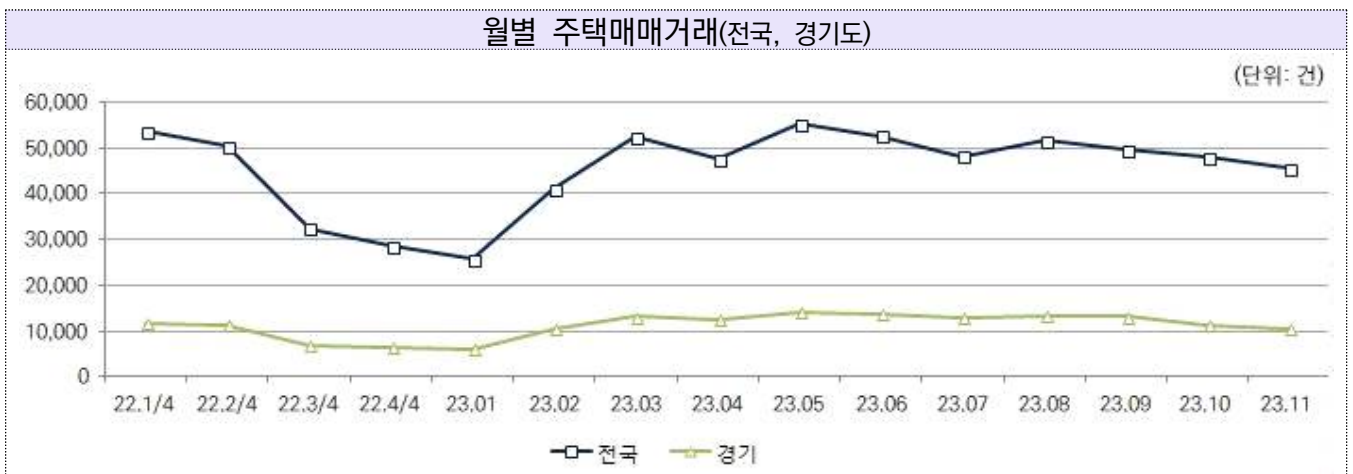
8) 출처: KB부동산 데이터허브

☑ 주택 매매가격지수⁹⁾



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

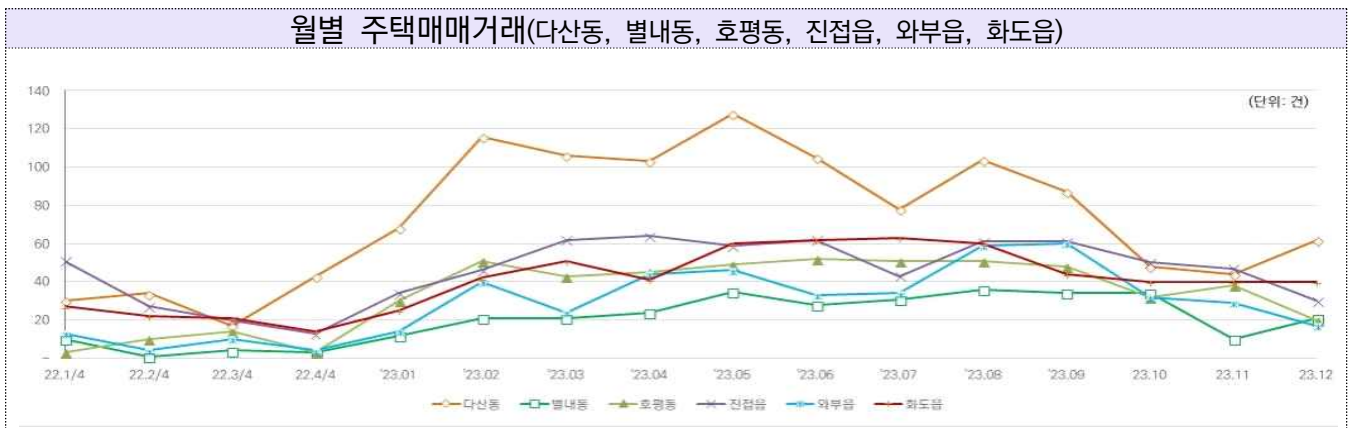
☑ 주택 매매거래량¹⁰⁾



9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

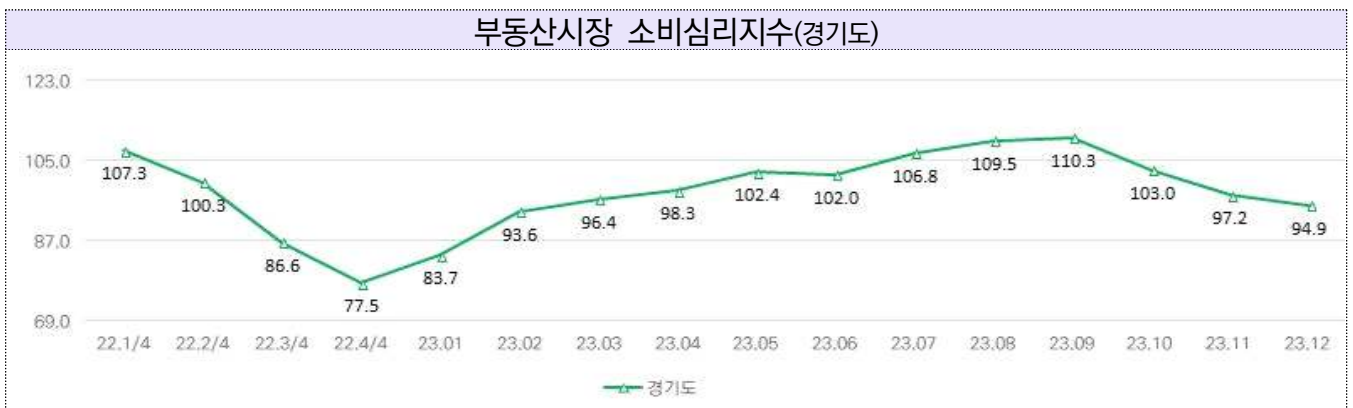
10) 출처: KOSIS, 한국부동산원, 아실, 국토교통부 실거래가 공개시스템

Ⅲ. 부동산시장 동향



- 전국, 경기도 주택매매 거래량은 2023년 5월부터 7월까지 3개월 연속 감소세에서 8월에 반등하다 다시 감소하고 있음
- 남양주시는 2023년에 완만한 상승세를 보이다, 9월부터 모든 지역에서 감소세로 나타나고 있으나, 다만 12월에 다산동 및 별내동은 거래량이 늘어나는 추세임

☑ 부동산시장 소비심리지수¹¹⁾



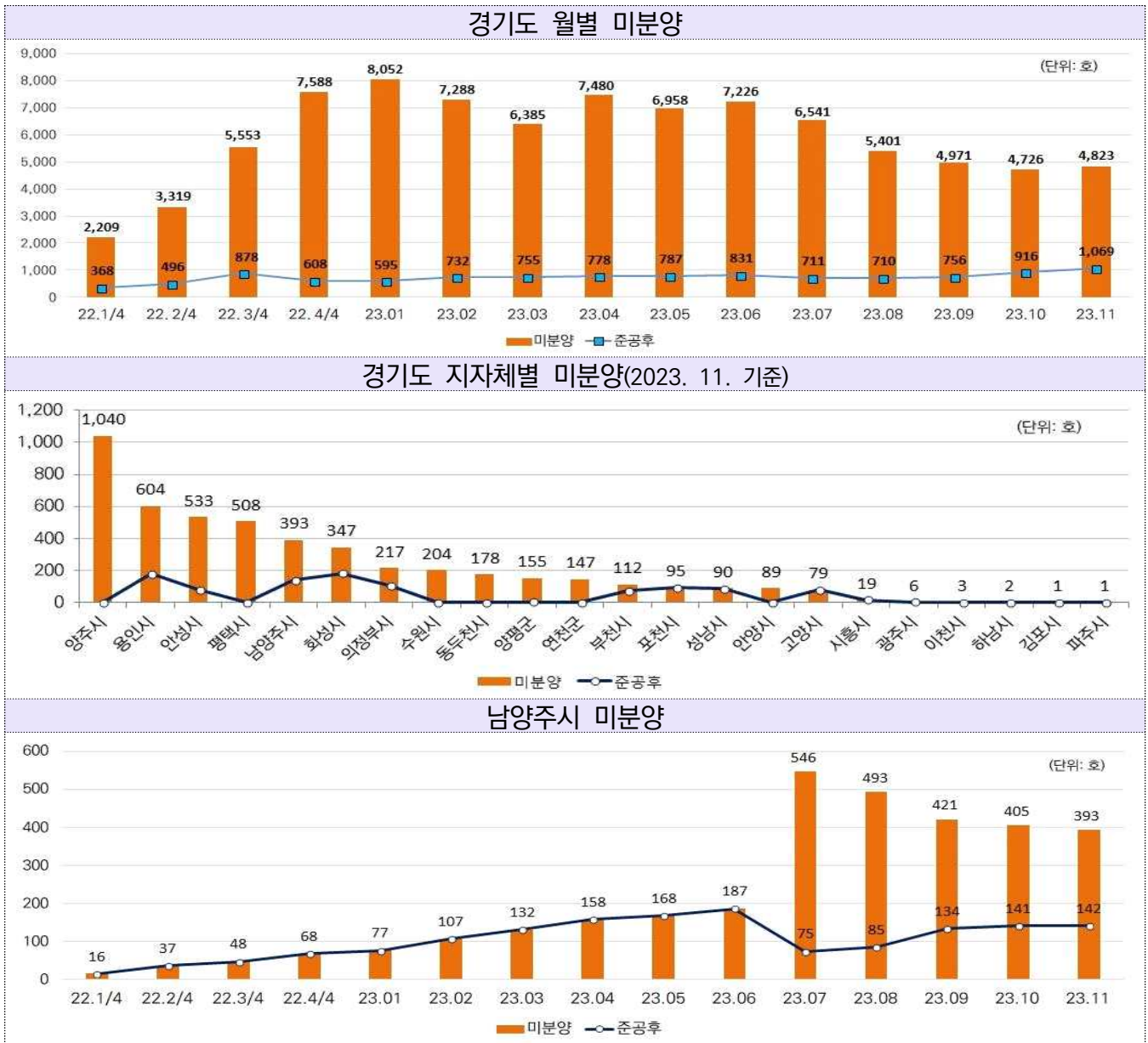
- 경기도 부동산시장 소비심리지수는 2022년 12월 기점으로 우상향하다, 2023년 9월 110.3에서 3개월 연속 하향하여 12월에는 94.9로 전월 대비 2.3 감소, 보합국면 1단계(95~99)에서 하강국면 3단계(85~94)로 계속 낮아짐

11) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

Ⅲ. 부동산시장 동향

☑ 아파트 미분양 현황¹²⁾

(단위: 호)



■ 경기도 미분양

- 2023년 1월 기준으로 내림세를 유지하다, 4월부터 다시 상승하였으나 6월 이후 계속 낮아지는 추세임
- 2023년 11월 미분양은 4,823호이며, 전월(4,726호) 대비 약 1% 증가, 준공 후 미분양은 1,069호로써 전월(916호) 대비 약 1% 증가함

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

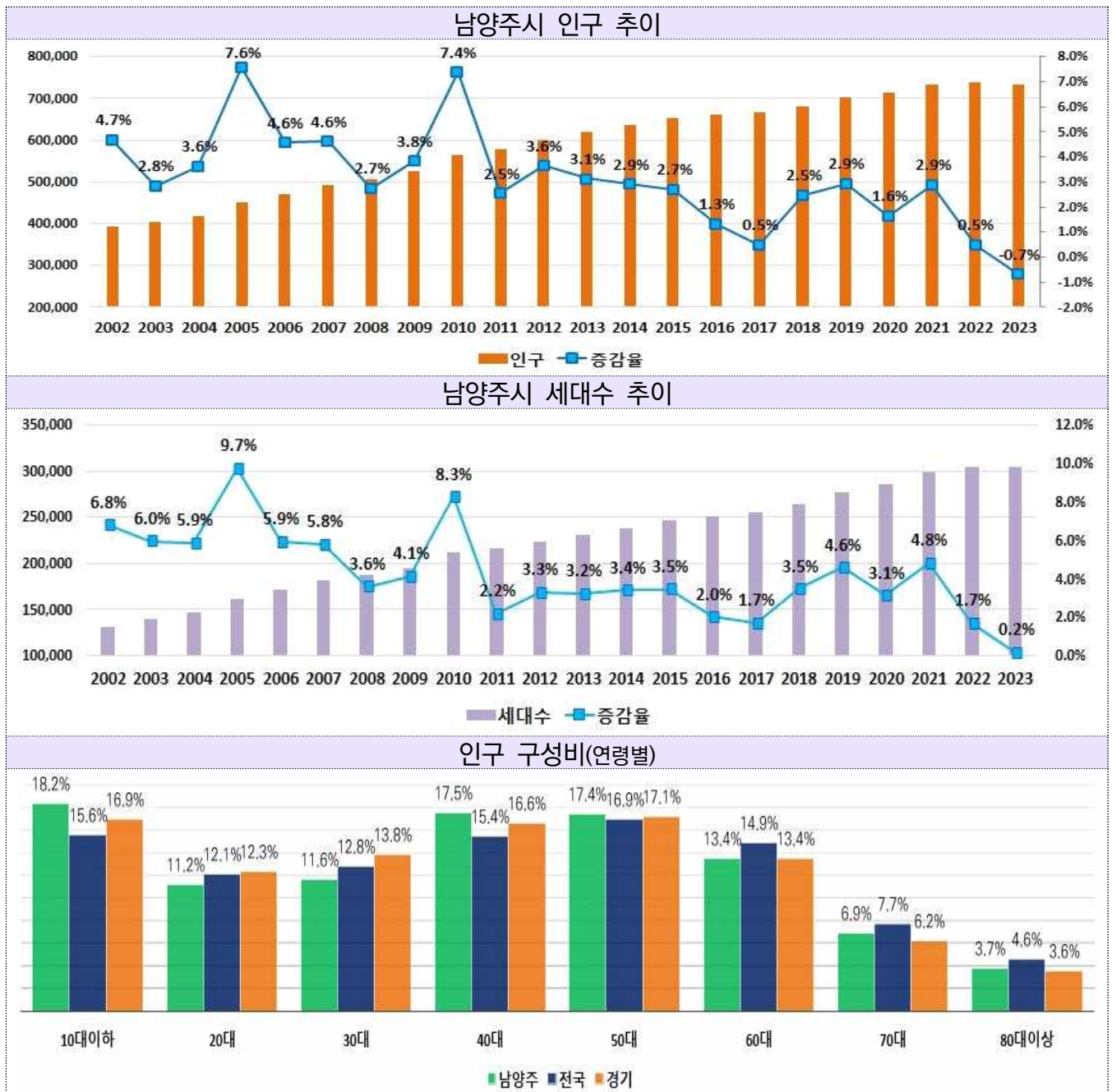
■ 남양주시 미분양

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

12) 출처: KOSIS, 통계누리

Ⅲ. 부동산시장 동향

☑ 인구 및 세대수 추이¹³⁾



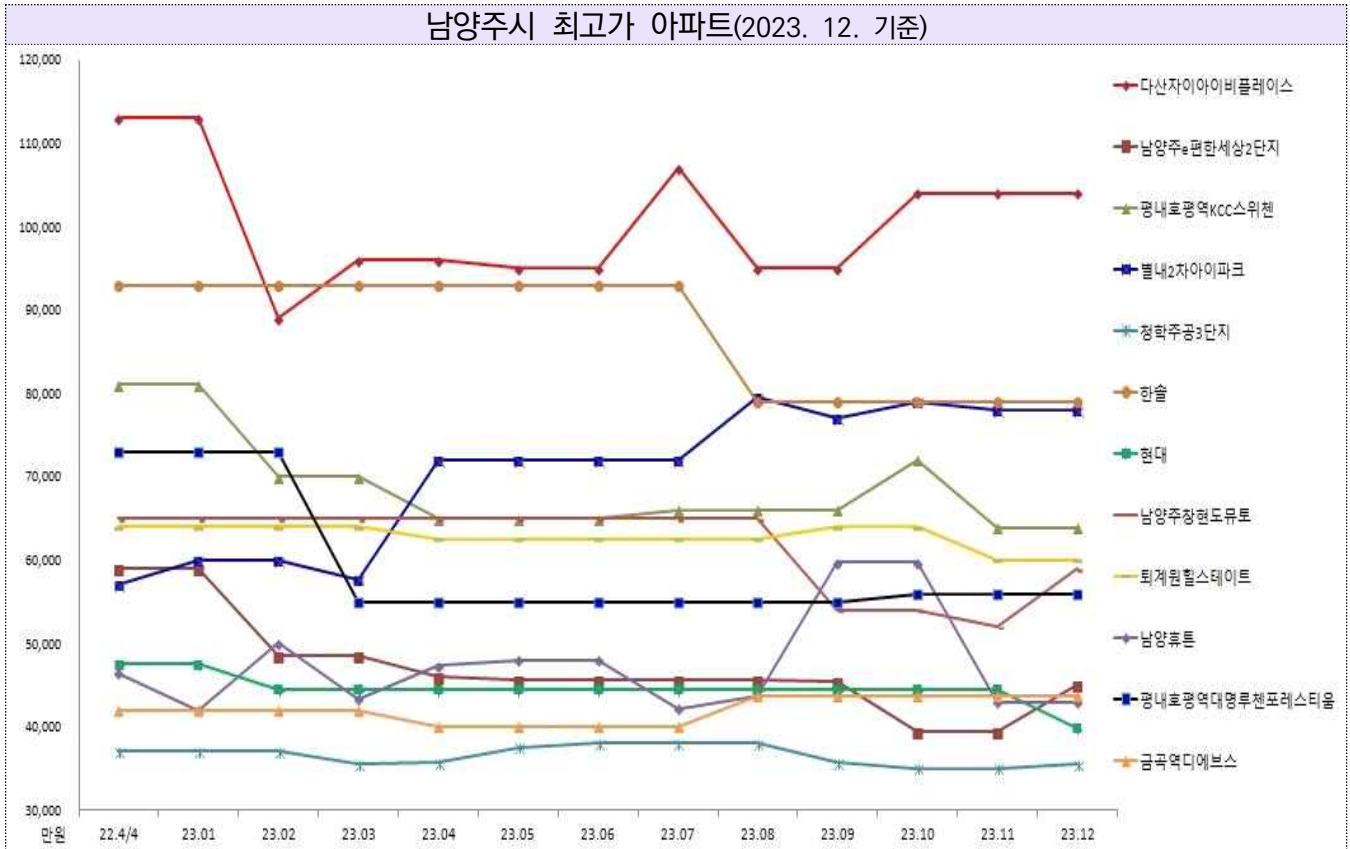
- 남양주시 인구는 지속적인 증가를 하였으나 2010년 이후 증가 폭은 감소하였으며, 특히 2023년은 전년 대비 인구증가율이 -0.7%로 감소함
 - 남양주시 인구는 2023년 12월 기준 약 73.2만 명으로, 1월(73.7만 명) 대비 감소함(-0.7%)
- 남양주시 세대수 추이는 인구 추이와 같은 흐름을 보여주고 있으나, 2023년은 0.2% 증가함
- 남양주시 50대 이상 인구는 41.5%로 경기도 40.4%보다 높고 20~30대는 22.8%로 경기도 26.1%보다 낮은 특성을 보임

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

☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁴⁾

(전제조건)

① 전용 84㎡ 기준 평균실거래가, ② 세대수, 준공연도 미반영



- 2023년 12월 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 추세이나, 지난 12월에 오남읍, 화도읍 아파트 실거래가 전달 대비 일부 상승함

※ 상기 자료는 아파트 실거래가 사이트(아실)에서 제공하는 자료를 활용하여 남양주시 권역별 최고가 아파트로 매매 실거래가에 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)

14) 출처: 아실(<https://asil.kr/>)

IV. 브리프(Tip)

『2024년부터 이렇게 달라집니다(기획재정부)』

- 정부(기획재정부)가 2023년 12월 31일 2024년부터 달라지는 제도와 법규사항 등을 알기 쉽게 정리한 「2024년부터 이렇게 달라집니다(삽화)」 책자¹⁵⁾의 주요내용에서 남양주시 부동산에 관련된 내용을 발췌하여 정리함

☑ 금융 분야(금융위원회)

- **대환대출 인프라 적용범위 주담대·전세대출까지 확대** <시행일: 2024년 1월>



☑ 국토 분야(국토교통부)

- **출산가구에 특별(우선)공급 도입** <시행일: 2024년 3월 25일>



- **신혼부부 특별공급 개별 신청 허용** <시행일: 2024년 3월 25일(예정)>



15) 출처: 기획재정부, 「2024년부터 이렇게 달라집니다」 책자 발간(2023. 12. 31.)
(<https://www.moef.go.kr>)

☑ 농림 분야(농림축산식품부)

■ 농촌특화지구 도입 등 농촌공간기능 재생을 위한 통합지원 체계 구축 <시행일: 2024년 3월 29일>

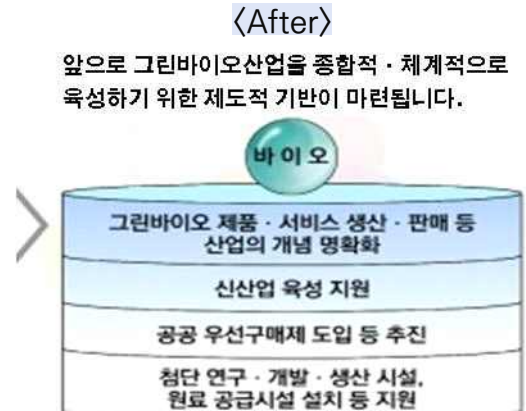


■ 스마트농업 육성을 위한 법적 기반 마련 <시행일: 2024년 7월 26일>



■ 그린바이오산업을 종합적·체계적으로 육성하기 위한 제도적 기반 마련

<시행일: 2024년 1월 2일(공포), 2025년 1월 3일 시행(잠정)>





□ 「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. 1122 (E-mail) kjn0916@hanmail.net