

남양주 부동산 BRIEF



남양주 '피아노폭포'

- * 2007년 하수방류수를 이용한 세계 최초, 최고 높이 인공폭포와 어울릴 수 있는 그랜드 피아노형 화장실을 새로운 테마공간으로 개관함
- * 2008년 행정안전부와 조선일보사, 문화시민운동중앙협의회가 공동주최한 제10회 「아름다운 화장실 대상」 공모에서 대상을 수상함

I. 부동산시장 전망

II. 부동산시장 동향

III. 브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 03
 - 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) 부동산R114(내 집 마련에 대한 수요자 인식 조사) 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)

- 『 ‘꿈의 공간’ 글로벌 테마파크, ‘다시 꿈꾼다면’ 』 10

1. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

☑ 주택사업경기전망지수

- 전국 주택사업경기전망지수는 전월대비 8.1p 상승한 76.1로 전망, 특히 수도권에서 강세임
- 수도권의 경우, 서울은 17.7p, 경기도는 20.7p, 인천은 20.3p 큰 폭으로 상승세를 유지하고 있음



☑ 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 평균 5.9p 하락한 75.5로 전망, 수도권, 강원, 충북을 제외한 대부분 지역이 하락함
- 분양가격 전망지수는 2.8p 상승, 분양물량 전망지수는 26.9p 상승, 미분양물량 전망지수는 9.9p 상승함



☑ 아파트 입주전망지수

- 전국 아파트 입주전망지수는 3.6p(79.0→75.4) 하락한 반면, 수도권은 큰 폭으로 상승세를 유지함
- 수도권의 경우, 서울은 17.9p, 경기도는 5.3p, 인천은 8.6p 상승함



제22대 총선(4.10)을 전후로 부동산경기 기대감이 반영되어 큰 폭으로 상승하였으나, 전국 아파트 분양 및 입주전망지수는 하락세를 보임

1) 주택산업연구원(www.khi.re.kr/main/main.php), 발간물정보(2024. 4. 2. ~ 4. 12.)

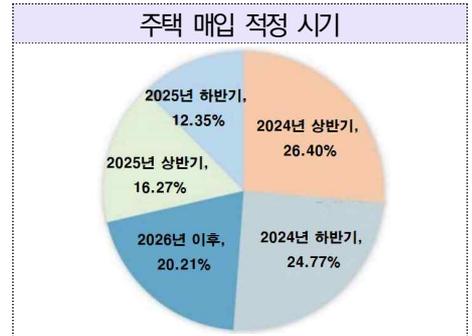
2) 부동산R114(내 집 마련에 대한 수요자 인식 설문조사)²⁾

부동산R114가 2024년 3월 21일부터 31일까지 전국 성인남녀 5,046명을 대상으로 <내 집 마련에 대한 수요자 인식> 설문조사를 실시한 결과에서 주요내용을 정리함

※ 자료: 부동산114 REPS(Real Estate Power Solution)

✔ 주택 매입 적정 시기

- 수요자들은 주택 매입 적정 시점으로 “2024년 상반기”를 답한 응답자가 26.40%로 가장 많음
- 수요자들은 올해 상반기에 교육환경이 좋은 입지와 아파트 브랜드 가치 등을 고려하여 내 집 마련을 고민하는 것으로 나타남
- 최근 서울 주요지역의 가격 하락세가 멈추고, 회복세를 보이면서 과거 고점 대비 하락한 금액으로 주택 매입을 고려하는 것으로 보임



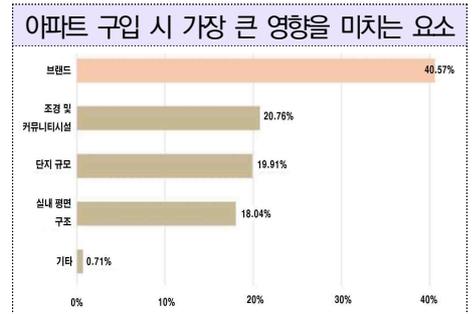
✔ 중요하게 생각하는 입지 요건

- 거주 공간을 선택함에 있어 가장 중요하게 생각하는 입지요건은 “교육환경(29.73%, 학교와의 거리 등)”으로 “학세권”단지에 대한 선호 현상으로 판단됨
- 그다음으로는 교통(25.13%, 역세권 및 도로접근성), 주거 쾌적성(21.21%, 공원, 산 등과 접근성), 편의시설(15.16%) 순으로 중요한 것으로 나타남



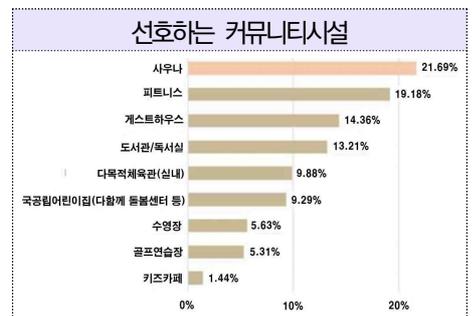
✔ 아파트 구입 시 가장 큰 영향을 미치는 요소

- 가장 큰 영향을 주는 요소는 브랜드(40.57%)로, 브랜드 아파트는 품질, 설계, 안전성 등에서 수요자 신뢰가 높고, 하위 브랜드의 아파트보다 상대적으로 향후 가격상승에 대한 기대감이 크기 때문임
- 그다음으로는 조경 및 커뮤니티시설(20.76%), 단지규모(19.91%), 실내 평면 구조(18.04%) 순으로 중요하다고 답함



✔ 선호하는 커뮤니티시설

- 아파트 단지 내 커뮤니티 중 가장 선호하는 시설은 사우나(21.69%)로, 그다음으로는 피트니스(19.18%), 게스트하우스(14.36%), 도서관/독서실(13.21%), 다목적체육관(9.88%) 순으로 응답률이 높았음
- 전반적으로 개인의 건강 관리나 휴식 및 여가시간을 단지 내에서 즐길 수 있는 커뮤니티시설들에 대한 선호도가 높았음



내 집 마련 수요층은 “학세권·역세권(54.86%)” 및 “아파트 브랜드(40.57%)” 중시, “2024년 상·하반기(51.17%)”에 주택 매입의 적정시점으로 인식하고 있음

2) 부동산R114(리서치센터), 내 집 마련 수요층, 10명 중 6명 “학세권·역세권” 중시, 2024. 4. 8. (https://www.r114.com/?_c=Research&m=Detail&bno=200&gno=7&num=8043)

II. 부동산시장 동향

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

☑ 금리 추이³⁾

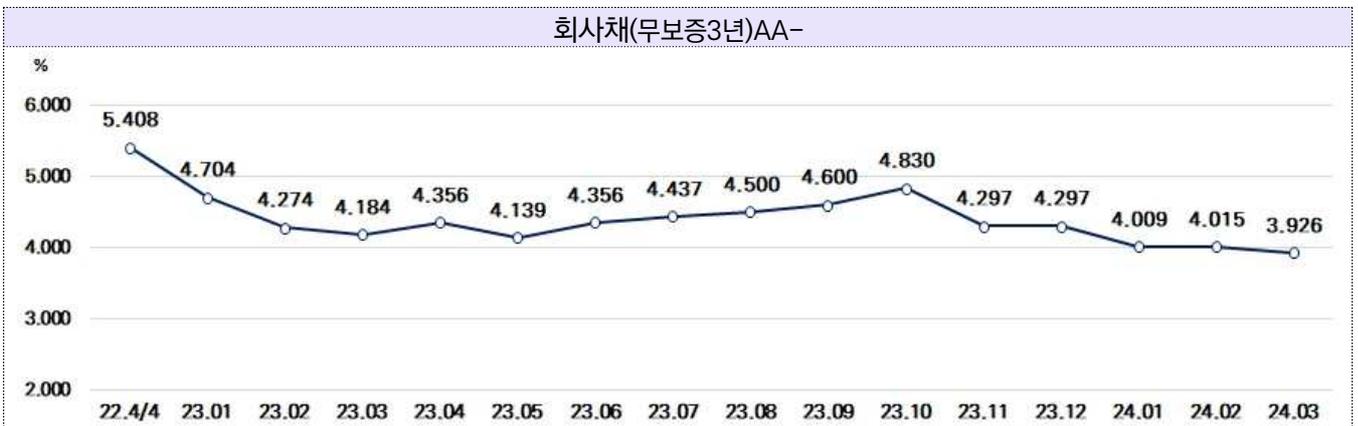
- (한국) 한국은행 금융통화위원회가 국내 기준금리('24.4.12.)를 3.5%로 지난해에 이어 10회 연속 동결, 한미 간 2.0%p 차이를 유지함. 2024년 3월 소비자물가지수가 3.1%로 2개월 연속 상승률을 기록, 물가상승률이 여전히 높은 가운데 주요국 통화정책과 환율 변동성, 지정학적 리스크의 전개양상 등과 관련한 불확실성이 크기 때문으로 보임⁴⁾
- (미국) 연방준비제도이사회(FED)는 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의('24.3.20.~21.)에서 기준금리를 5.5%로 23년 만에 최고 수준으로 5회 연속 동결하고, 연내 금리 인하를 3회 전망함. 또한 4월 11일 시카고상품거래소(CME) 페드워치(Fedwatch)에 따르면 시장 참가자들은 연준이 6월 금리를 동결할 가능성을 83.0%로 예상, 전날(42.6%)의 두 배 수준으로 급등함⁵⁾



☑ 회사채 추이⁶⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다, 2023년 3월 상승세에서 10월 이후부터는 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하면서 2024년에도 하락추세임

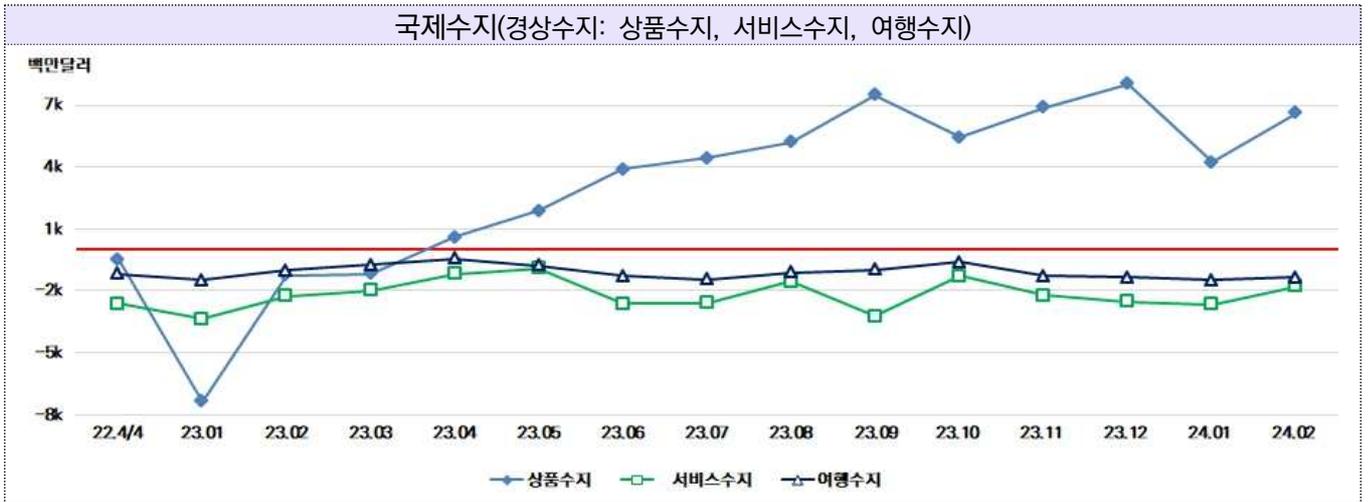
※ 2024. 4. 17. 기준 회사채는 4.010로 약보합세임



3) 출처: 한국은행, 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의
 4) 출처: 파이낸셜뉴스, 2024. 4. 2., 10회 연속 금리 묶은 한은..."소비자물가 둔화 흐름 '주춤'...흐름 더 지켜봐야"
 5) 출처: 조선비즈, 2024. 4. 11., 美 CPI 쇼크에 1,360원 뚫은 원·달러 환율... "1,380원까지 오를 수도"
 6) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이⁷⁾

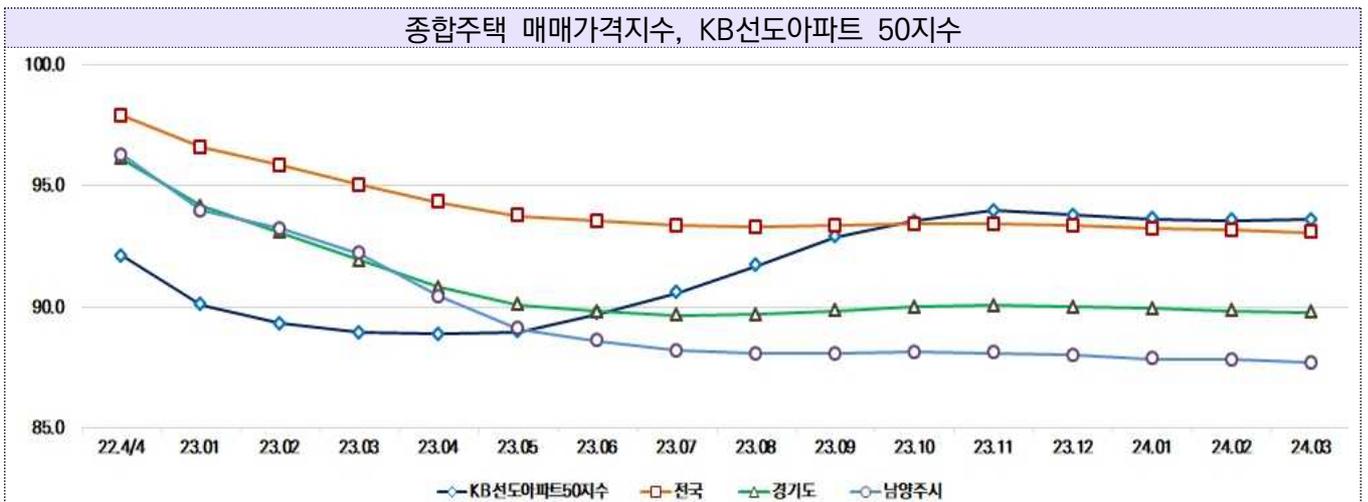
- 상품수지는 2023년 4월부터 11개월 연속 흑자를 기록 중, 2023년 12월에는 약 80억 달러('23.12.)에서 2024년 1월 약 42억 달러('24.1.)로 하락하였으나, 2월에 약 66억 달러로 다시 반등함
 ※ 산업통상자원부(2024.4.1. 보도)는 '24.3월 수출은 전년대비 +3.1% 증가한 565.6억 달러, 수입은 △12.3% 감소한 522.8억 달러, 무역수지는 +42.8억 달러 흑자를 기록⁸⁾
- 이에 반해 서비스수지는 약 27억 달러('24.1.) 적자에서 약 18억 달러('24.2.) 적자로 낮아지고, 여행수지는 지난 10월 이후부터 적자 폭이 커지는 추세가 여전히 약보합세임



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

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁹⁾

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 하반기 이후 지수가 하락하다 2023년 3/4분기 이후부터는 약보합세로 횡보 중임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 3월 이후 계속 상승하였으나, 12월부터는 약보합세로 횡보 중임



7) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)
 8) 출처: 산업통상자원부, 2024. 4. 1., 2024년 3월 수출입 동향(보도자료)
 9) 출처: KB부동산 데이터허브

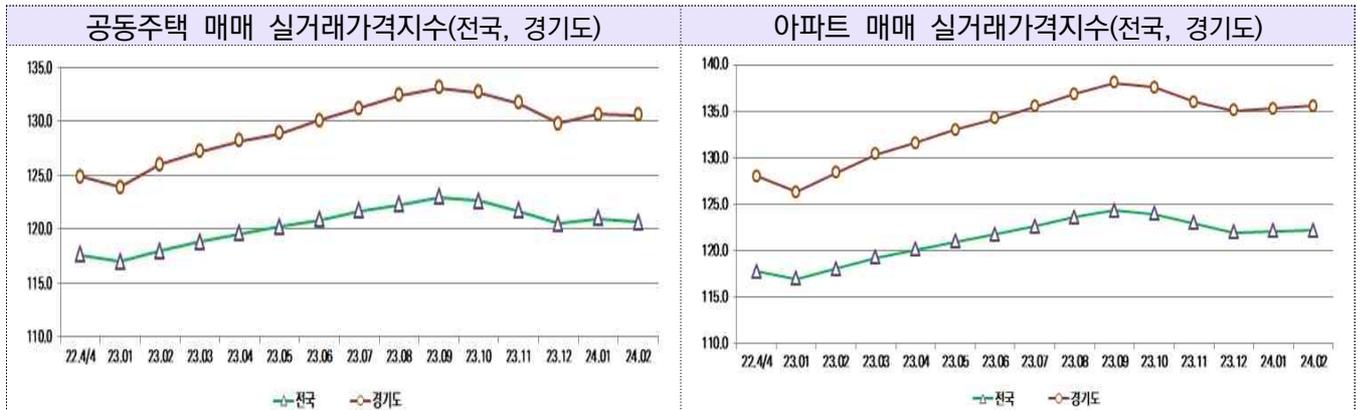
☑️ 종합주택 및 아파트 매매가격지수¹⁰⁾

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이나, 경기도는 2023년 12월부터 소폭 하락세, 남양주시는 장기 하락추세가 지속되면서 경기도와 큰 격차를 보이고 있음



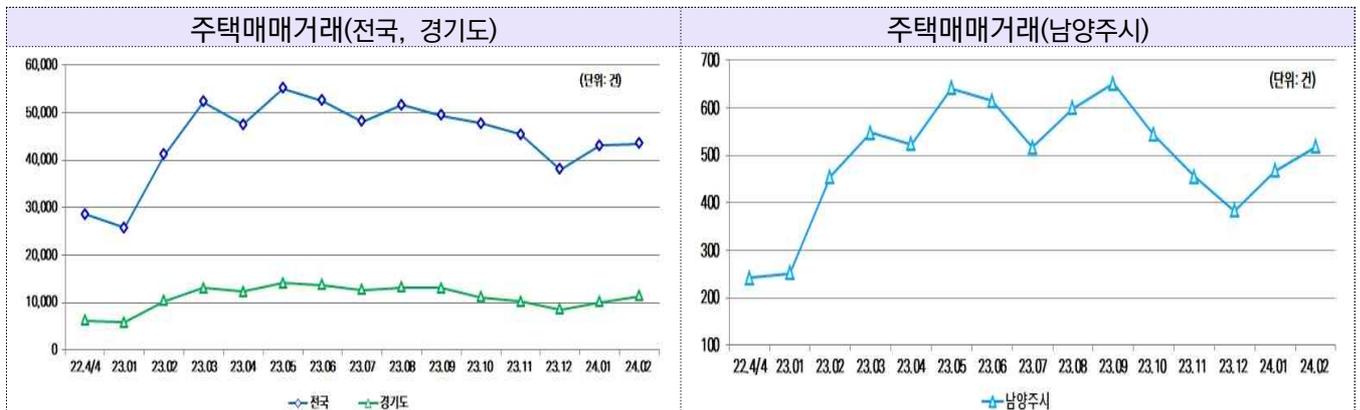
☑️ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수¹¹⁾

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



☑️ 주택매매거래량¹²⁾

- 전국, 경기도, 남양주는 비슷한 양상을 보이며, 2023년 9월 이후 하락하다 2024년 1월부터 반등하고 있음



10) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

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

☑ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹³⁾

- 전국과 경기도가 비슷한 양상을 보이며, 2023년 9월 이후 연속 하락세에서 부동산시장 소비심리지수는 전월(보합 1단계→2단계) 대비 소폭 반등하고 주택전세시장 소비심리지수는 보합 1단계를 유지함
- ※ 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 현황¹⁴⁾

- 경기도 미분양은 2023년 6월 기준으로 내림세를 유지하다, 11월부터 다시 상승, 2024년 2월 미분양은 8,095호이며, 전월(6,069호) 대비 약 33.4% 증가, 준공 후 미분양은 1,183호로써 전월(1,182호) 대비 약 0.1% 증가함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(9개): 가평, 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 여주, 오산, 의왕(전월 대비 변동없음)
- 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



13) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터
14) 출처: KOSIS, 통계누리

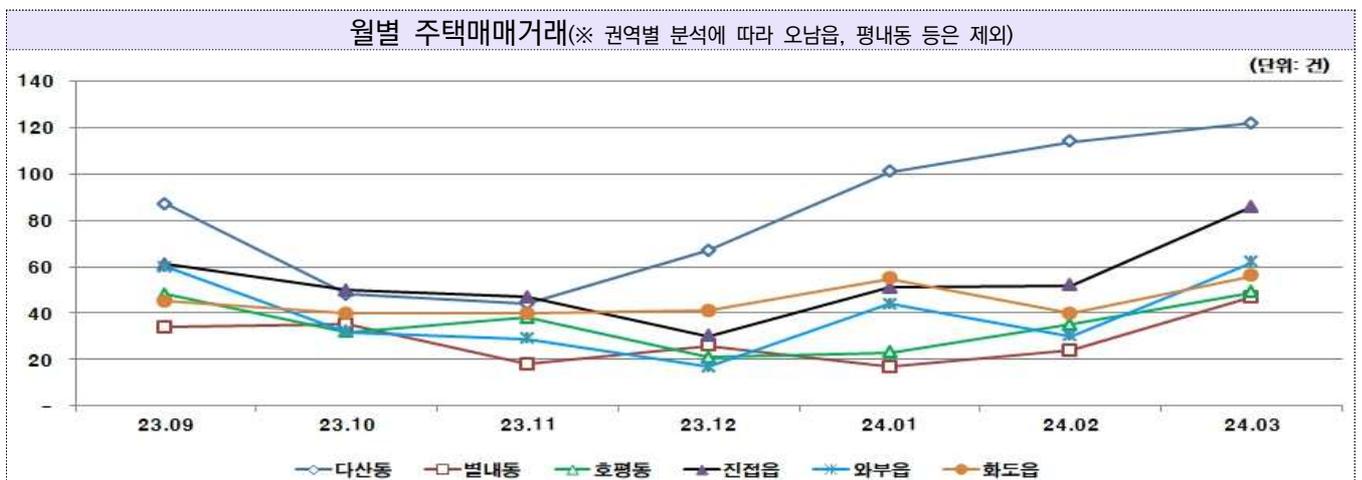
☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁵⁾

- 2024년 3월 기준으로 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 다산동, 와부읍, 별내동, 호평동, 퇴계원, 화도읍, 기타 순으로 나타남
- 지난 2023년 대부분 지역에서 가격이 등락을 거듭하다, 9월 이후 전 지역에서 일부 하향 또는 현상 유지되는 추세, 2024년 3월 퇴계원 아파트 실거래가가 전달 대비 소폭으로 상승했지만 호평동은 소폭 하락하였고 별내면은 두 달 연속 떨어짐
- ※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역 KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 한솔(와부읍), 진건읍(현대), 남양주창현도유토(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 진접읍(남양휴튼), 평내호평역대명루첸포레스티움(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)



☑ 주요 권역별 주택매매거래 추이¹⁶⁾

- 남양주시는 2023년 완만한 상승세에서 9월부터 모든 지역의 거래량이 감소, 하반기부터는 다산동을 제외한 전 지역에서 소폭 등락을 거듭하다, 2024년 2월 이후부터 전 지역에서 거래량이 급증함



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

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

III. 브리프 정보(Tip) 『 ‘꿈의 공간’ 글로벌 테마파크, ‘다시 꿈꾼다면’ 』

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

☑ ‘꿈의 공간’, 글로벌 테마파크(아시아지역 조성 현황)

◆ 유니버설스튜디오(Universal Studios)¹⁷⁾

- 현황: 3개소(일본 오사카, 싱가포르, 중국 베이징)
- 면적: 오사카(약 54만㎡), 싱가포르(약 20만㎡), 베이징(약 53만㎡)
- 특징: 유명 영화, 애니메이션 등 유니버설스튜디오의 인기 작품들을 스토리텔링과 함께 어트랙션 등으로 실제로 재현하여 아시아지역에서 관람객 수 1위를 차지함 (2022년 기준)
(오사카) 해안변 위치, 철도역으로 편리한 접근성, 아시아에서 관람객 수 1위
(베이징) 철도역으로 편리한 접근성, 특수 테마구역 조성으로 경쟁력 확보
(싱가포르) 해안변 위치, 협소한 면적으로 인한 입장객 제한, 모노레일 운영으로 편리한 접근성

〈 유니버설스튜디오 재팬 〉



◆ 디즈니사(Walt Disney Company)¹⁸⁾

- 현황: 4개소(일본 도쿄 2개소, 홍콩, 중국 상하이)
- 면적: 도쿄 디즈니랜드(약 51만㎡) · 디즈니씨(약 71만㎡), 홍콩(약 32만㎡), 상하이(약 90만㎡)
- 특징: 어른(과거)과 어린이(미래)가 함께 즐길 수 있도록 디즈니사 애니메이션을 통하여 다채로운 활동 제공(전세계 테마파크 시장규모 1위)
(도쿄 디즈니랜드) 철도역으로 편리한 접근성, 아시아에서 관람객 수 2위
(도쿄 디즈니씨) 해안변 위치, 디즈니 테마파크 중 최초로 바다를 소재로 함
(홍콩) 해안변 위치, 관동성 배후도시, 철도역으로 편리한 접근성, 협소한 면적, 어트랙션 수 빈약
(상하이) 다양한 테마존(현재 8개 테마)으로 경쟁력 확보

〈 도쿄 디즈니랜드 〉



국내
현황

일본·중국 등 아시아 주요 국가들은 글로벌 테마파크 유치를 통하여 국가경쟁력을 높이고 있으나, 우리나라는 이러한 세계수준의 테마파크가 부재한 실정임

17) 그림출처 : <https://www.gukjenews.com/news/articleView.html?idxno=2878416>

18) 그림출처 : <https://www.chosun.com/international/japan/2023/08/30/33DYHU6MBRAHNHB3X7CW3A2AYI/>

◆ 국내 테마파크 추진사례

구분	유니버설 스튜디오 ¹⁹⁾ (글로벌 테마파크)	화성국제테마파크 ²⁰⁾ (국내 자체 브랜드)	레고랜드 ²¹⁾ (국내 최초 글로벌 프랜차이즈 테마파크)
면적	약 435만㎡ (테마파크 조성 53만㎡)	약 418만㎡	약 28만㎡
위치	경기도 화성시 신외동 446번지	일원(송산그린시티 동측 부지)	춘천시 하중도길 128
추진상황	- 2007년, 화성시-USKR 등 MOU 체결 - 2012년, 시행자 지위 해제(사업포기) - 2015년, 재추진(사업계획 공모) - 2017년, 사업협약기간 종료(사업무산)	- 2018년, 화성국제테마파크 사업자 공모 - 2020년, K-water-신세계, 사업협약 체결 - 2024년, 관광단지 지정 예정 - 2026년, 개장 예정	- 2010년, 강원도·멀린 MOA 체결 - 2022년, 개장 - 2023년, 입장객 수 63만명 (당기순손실 약 288억원)
도입가능	테마파크(유니버설 스튜디오), 시티워크, 호텔, 쇼핑몰, 대형마트, 워터파크, 골프장, 콘도미니엄 등	테마파크, 호텔, 골프장, 프리미엄 아웃렛 등	테마파크(레고랜드), 호텔, 아쿠아리움, 전망타워 등
조감도			

※ 국내 에버랜드 및 롯데월드는 세계 25개 테마파크(입장객 수 기준) 중 각각 15위·19위에 해당²²⁾

◆ 글로벌 테마파크가 유치된다면?

▶ 테마파크 유치 필요성

- 테마파크 산업은 그 나라 혹은 지역의 랜드마크로 활용될 만큼 대표적인 문화관광콘텐츠 산업으로서 중요한 관광인프라 자원임
- 글로벌 테마파크 유치를 통하여 지역 내 성장동력을 창출하고 국내 관광산업 도약의 발판 마련 기대

〈 글로벌 테마파크(아시아) 입장객 추이²²⁾ 〉

단위 : 천명

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2022년
디즈니	38,698	38,900	37,000	41,700	47,300	51,058	49,465	30,800
유니버설	10,100	11,800	13,900	18,600	19,155	18,700	19,000	14,450
에버랜드	7,303	7,381	7,423	7,200	6,310	5,850	6,606	5,770
롯데월드	7,400	7,606	7,310	8,150	6,714	5,960	5,953	4,520

※ 유니버설스튜디오 베이징은 2021년 개장으로 집계에서 제외됨
※ 코로나-19 시기 2020년, 2021년은 이상치(Outlier)로 삭제

▶ 테마파크 유치효과

- 글로벌 테마파크가 국내에 유치될 경우 국내관광 활성화, 고용창출, 지역경제 활성화, 관광상품 연계 등 다양한 지역파급효과를 기대할 수 있음

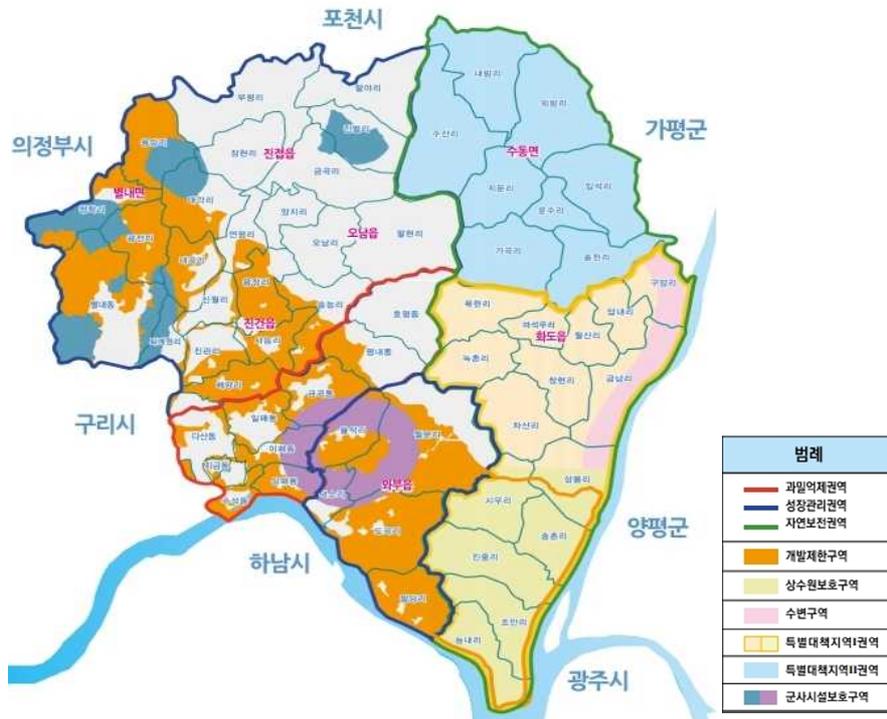
※ 예시) 춘천 레고랜드 기대효과: 연간 관광객 200만명, 생산유발효과 5,900억원, 지방세수 44억원 추정²³⁾

국내 관광산업의 경쟁력 확보를 위해서는 '글로벌 테마파크' 유치가 필요,
그 큰 그림(big picture)의 시작이 우리 지역이면 어떨까?

19) 그림출처: 중부일보(<https://www.joongboo.com/news/articleView.html?idxno=868479>), 미국 유니버설스튜디오 화성 포기...중국 북경행 통첩, 2013. 7. 15.
20) 그림출처: 연합뉴스(<https://www.yna.co.kr/view/AKR20231219149100061>), 화성국제테마파크 조성 본궤도...내년 초 관광단지 인허가 신청, 2023. 12. 19.
21) 그림출처: 강원도민일보(<https://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1031955>), 레고랜드 6층 규모 호텔 조성계획 수정 불가피, 2020. 7. 17.
22) 출처: 국제 테마파크협회(TEA, Themed Entertainment Association), THEME INDEX 2022
23) 출처: 강원도(보도자료), 레고랜드 코리아 리조트, 5월 5일 정식 개장, 2022. 4. 14.
데일리안(<https://www.dailian.co.kr/news/view/1171618>), 레고랜드 유치의 허와 실[기고], 2022. 11. 10.

Tip 남양주시의 규제현황이 궁금하신 경우에는 남양주시청 홈페이지에서 「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.

※ 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

◆ (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)

