



Vol. 21

2025. 7. 24.

남양주 부동산 BRIEF



정약용 동상(남양주시 조안면 다산로747번길11 정약용 유적지)

* 사진출처: 남양주시 문화관광과

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

- | | |
|---------------------------------------|----|
| 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) | 01 |
| - (7월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수 | |
| 2) 비즈한국(부동산 인사이트) | 02 |
| - 6.27 대책 이후, 주택 시장의 미래와 투자자의 생존 전략 | |

II . 부동산시장 동향

- | | |
|--------------------------------------|----|
| 1) 주요 거시경제 지표 | 03 |
| - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등 | |
| 2) 부동산시장 주요 지표(남양주시) | 04 |
| - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등 | |

III . 브리프 정보(Tip)

- | | |
|---|----|
| 1) 수도권 중심의 「가계부채 관리 강화 방안」 | 08 |
| (관계부처 합동 「긴급 가계부채 점검회의」, 2025.6.27.) | |
| 2) '두산위브더제니스 평내호평역 N49' 주택 분양 완료 | 09 |

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

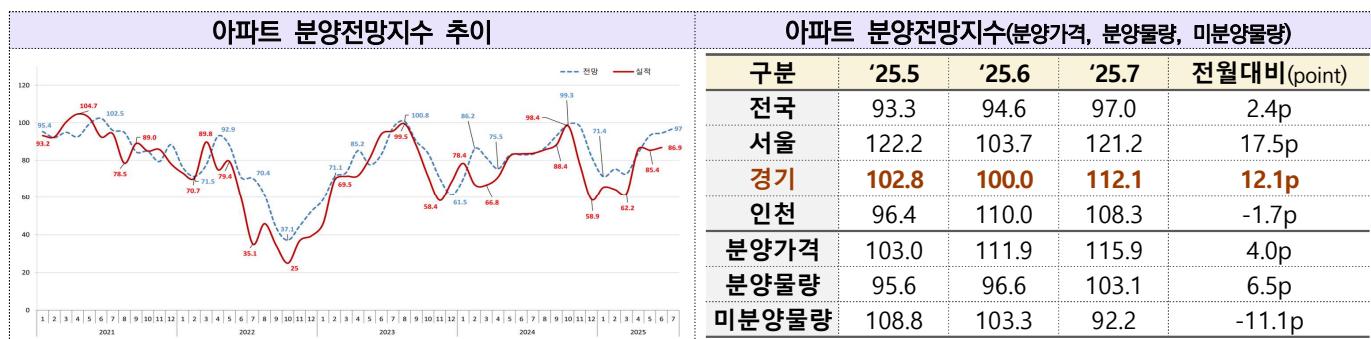
✓ (7월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 6.5p 상승한 평균 100.0p를 전망, 서울 28.9p, 경기 29.4p, 인천 17.9p 상승을 보임
- 수도권은 25.4p 상승한 123.7p으로 전망, 비수도권은 2.4p 상승한 94.9p로 전망함



✓ (7월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 2.4p 상승한 평균 97.0p를 전망, 수도권은 9.3p 상승, 비수도권은 0.9p 상승을 전망함
- 분양가격전망지수는 4.0p 상승, 분양물량전망지수는 6.5p 상승, 미분양물량전망지수는 11.1p 하락을 전망함



✓ (7월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 7.9p 상승한 평균 95.8p를 전망, 수도권 23.0p 상승, 비수도권 4.8p 모두 상승을 전망함
- 새 정부의 적극적 재정정책을 통한 경기부양 의지를 바탕으로 부동산 시장회복 기대감이 크게 반영되면서 전국적으로 상승



DSR 3단계가 7월 1일부터 시행되면서 '막차수요'를 자극하여 매수세가 강화되었으나, 6.27 가계부채 관리 방안이 발표된 이후 주택거래가 빠르게 위축되는 양상을 보임

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 7. 08. ~ 7. 15.)

2) 비즈한국(부동산 인사이트)

6.27 대책 이후, 주택 시장의 미래와 투자자의 생존 전략²⁾

- 서울 상급지 급격히 위축될 가능성 커…조정기에 자산 선점 기회가 많아져
- 최근 과열 양상을 보인 강남권과 한강벨트 아파트 시장을 정조준한 것이라는 평가가 지배적
- 실수요자라 하더라도 무리한 추격 매수는 자제해야 하며, 가격이 일정 부분 조정된 이후 저점 매수를 노리는 전략이 필요

■ 정부의 부동산 정책은 언제나 시장의 흐름을 바꾼다.

- 첫째, 수도권과 규제지역에서 주담대 한도를 6억원으로 제한한다.
- 둘째, 대출을 받아 집을 사면 6개월 내 실입주 해야 한다.

■ 이번 대책의 본질은 명확하다.

- 단순히 대출 총량을 줄이겠다는 의도를 넘어, 최근 집값 급등을 주도한 강남·한강벨트 고가 아파트 시장의 **투기적 수요를 정조준**
- 강남권 아파트 매수의 상당 부분은 대출을 적극적으로 활용한 상급지 갈아타기, 캡투자, 뜰뜰한 한 채 전략에서 비롯됐는데 이 같은 수요를 **원천적으로 차단하고자 함**.

■ 실거주 의무와 자금조달의 현실적 한계가 시장의 추가 과열억제 효과

- 강남 3구와 한강벨트(마포·용산·성동 등)는 지역의 거래는 단기적으로 급격히 위축될 가능성이 높음
- 물론, 서울 외곽이나 수도권의 중저가 아파트는 대출한도 내에서 매입이 가능한 6억~8억 원대 매물로 수요가 일부 이동할 수는 있으나, 입주 의무가 동시에 적용되기 때문에 투자 목적이 제한되어 과거와 같은 풍선효과가 나타나기는 어려울 것으로 예상

■ 단기적으로는 거래를 위축시키고, 숨고르기 국면으로 이끌겠지만, 그 속에서도 기회는 존재

- 부동산 투자에서 가장 중요한 것은 입지와 미래가치다. 단기적인 등락에 일희일비하지 말고, 데이터와 정책, 그리고 **지역별 미래 수요를 냉정하게 분석해야 한다**. 경기도의 경우 과천, 성남, 화성, 평택 등 일자리가 늘어나고, 인구가 유입되는 지역의 미래가치가 높음
- 서울은 언제나 내 집 마련의 **유효한 전략지이며**, 하락장일수록 더 많은 수요가 안전한 서울로 쓸리므로 수익형 부동산, 재개발·재건축, GTX 개발 지역 등 **미래 가치 상승이 기대되는 지역을 중심으로 투자하는 것이 중요**
- 지방의 경우 이번 대출 제한에서 제외돼 **상대적으로 영향이 적을 것으로 전망되며**, 정부는 지방 미분양 해소를 위해 양도세 완화, 공기업 이전 등 다양한 ‘온기’ 정책을 병행
- 지방 부동산 시장은 매물을 소화하며 **바닥을 다지는 양상**이 이어질 가능성이 높으며, 이 시기에는 공급 부족이 예상되는 지역, 즉 **향후 2~3년 내 입주물량이 줄어드는 곳**을 선별적으로 주목할 필요가 있음

6·27 대책은 분명히 현재 시장의 판을 흔들 것이다, 조정기일수록 가치 있는 자신을 선점할 기회가 많다는 점을 인식하고, 철저한 분석과 전략을 모색해야 함

2) 출처: 비즈한국, [부동산 인사이트] 6.27 대책 이후, 주택 시장의 미래와 투자자의 생존 전략(2025. 6. 30.)

II. 부동산시장 동향

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

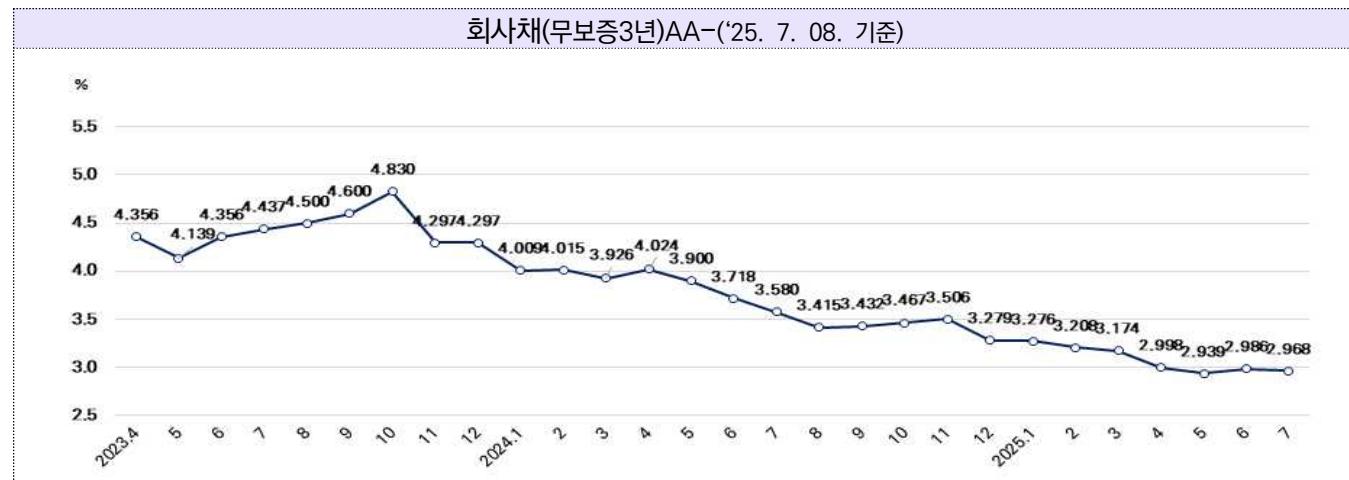
금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] “서울·수도권 집값·가계부채 다시 들썩이자 속도조절” 금융통화위원회는 10일 정례회의를 열어 기준금리를 현 수준인 연 2.50%로 유지하기로 결정하였으며, 이번 금리동결은 지난 4월 이후 서울·수도권 집값과 가계부채가 다시 들썩이자 속도조절과 역대 최대(2.0%p)로 벌어진 미국(연 4.25~4.50%)과 금리차, 추경 등 재정정책의 경기 부양 효과 등도 한은의 동결 근거로 추정³⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 미국 중앙은행인 연방준비제도(Fed·연준) 위원들이 도널드 트럼프 대통령의 강한 압박에도 금리 인하 필요성에 대해 매우 신중한 입장이며, 연방공개시장위원회(FOMC) 6월 17~18일 회의 의사록을 보면 연준 위원 19명 중 금리 인하에 대한 지지 폭은 매우 좁았음. 연준은 지난달 기준금리를 4.25~4.50%로 4회 연속 동결하였음⁴⁾



회사채 추이⁵⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였으나, 11월부터는 회사채 금리가 하락추세를 보이며 전월대비 소폭 하락(-0.018)하였음



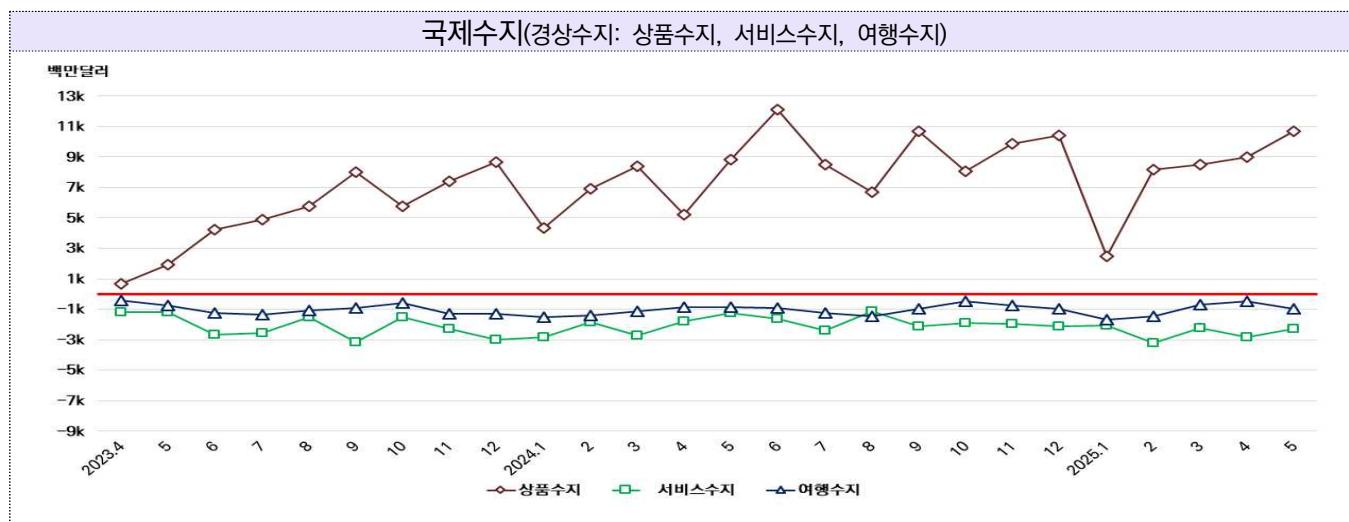
3) 출처: 매일신문, 한국은행 기준금리 동결…연 2.50% 유지(2025. 7. 10.)

4) 출처: 연합뉴스, 美연준 금리경로 두고 의견 갈지…“다음 회의 인하 언급도”(2025. 7. 10.)

5) 출처: 금융투자협회

국제수지(경상수지) 추이⑥

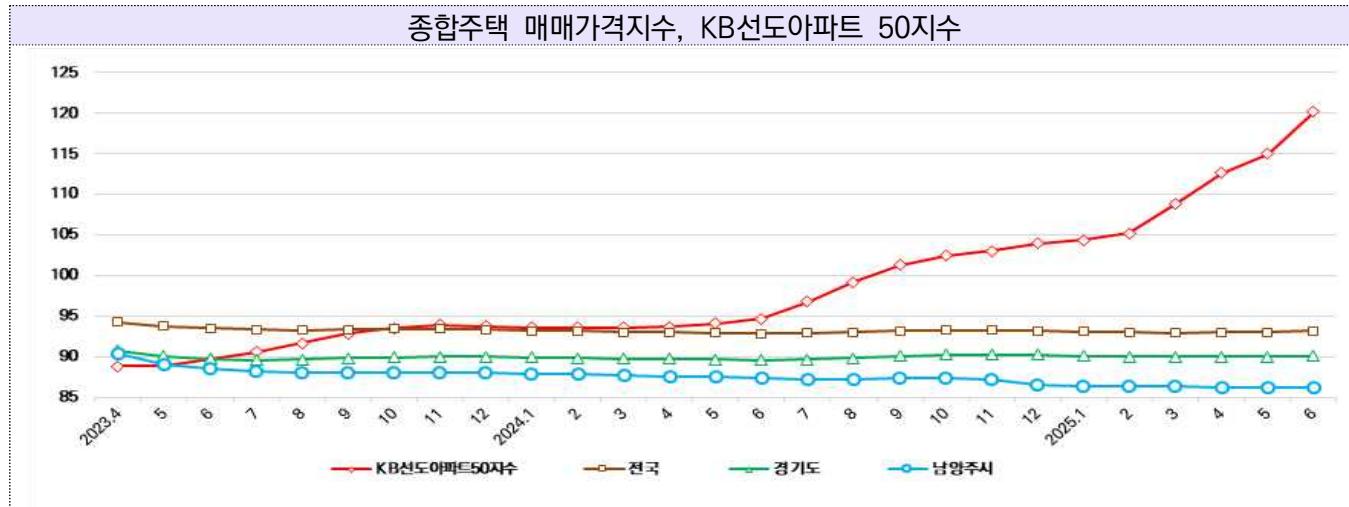
- 상품수지는 2023년 4월부터 26개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 4월에 89.9억 달러의 흑자에서 2025년 5월에는 106.6억 달러 흑자로 흑자폭이 증가함
※ 산업통상자원부(2025. 7. 1. 수출입 동향 보도자료) : '25.6월 수출은 전년 동월 대비 4.3% 증가한 598.0억 달러, 수입은 3.3% 증가한 507.2억 달러, 무역수지는 90.8억 달러 흑자를 기록함'
- 서비스수지는 2025년 4월 28.3억 달러의 적자에서 2025년 5월에 22.8억 달러 적자로 감소하였고, 여행수자는 2025년 4월 5.0억 달러의 적자에서 2025년 5월에 9.5억 달러 적자로 증가함



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

종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⑧

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 2023년 5월 이후 하락과 약보합을 오가며 비슷한 흐름을 보였지만, 2025년 6월에는 전국과 경기도가 다소 상승한 반면, 남양주는 8개월 연속 하락세를 나타냄
- KB선도아파트 50지수는 2023년 상승세 이후 약보합세로 횡보하다가, 2024년 3월부터 급격히 상승 중임



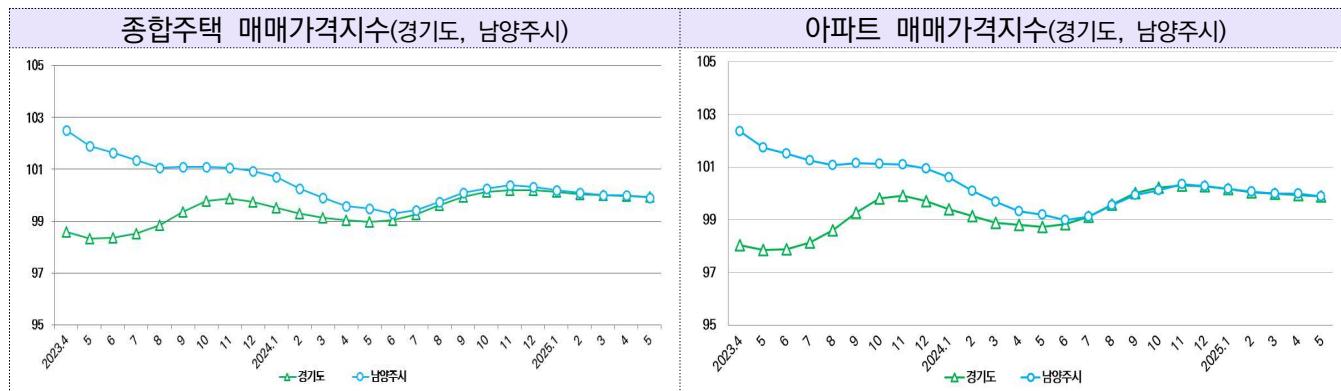
6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2025년 6월 및 상반기 수출입 동향(보도자료, 2025. 7. 1.)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

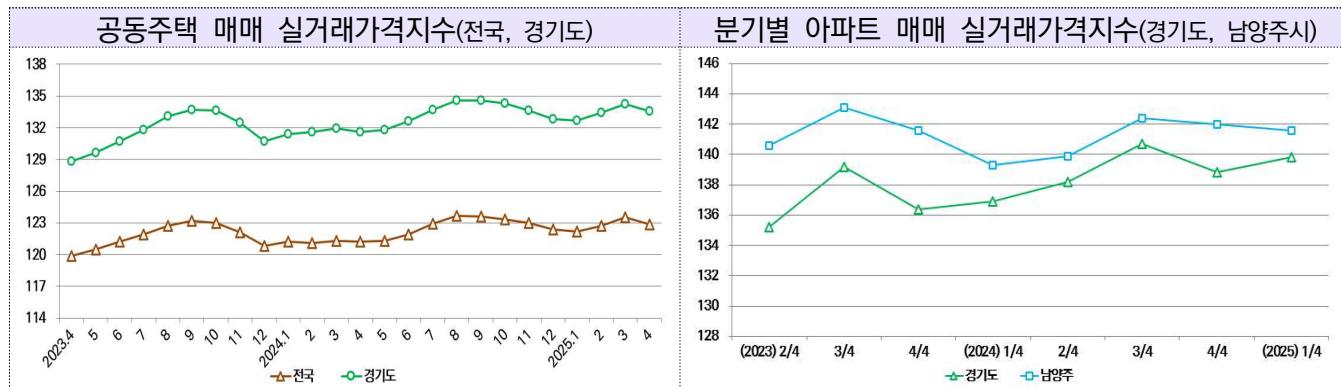
종합주택 및 아파트 매매가격지수9)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터는 격차가 좁혀지며 상승했으나, 2024년 12월부터는 하락추세를 보임



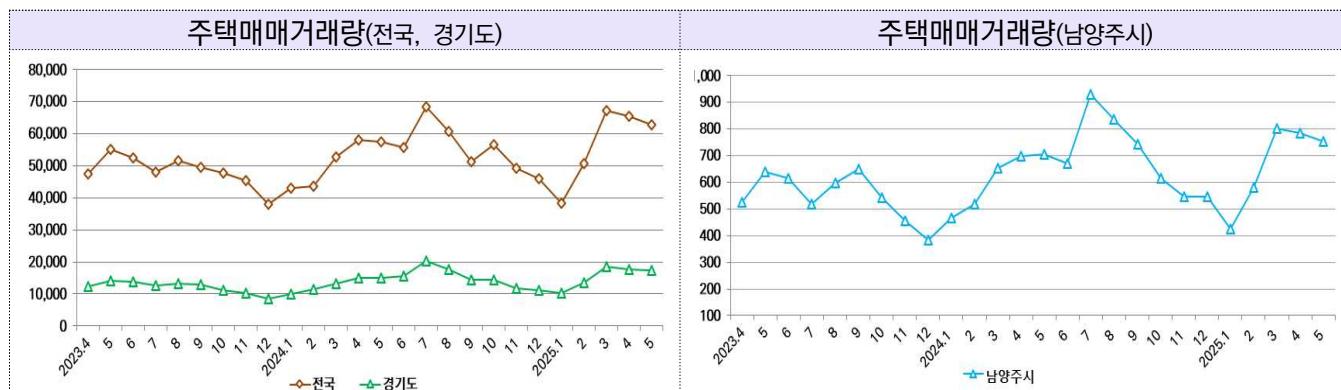
공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수10)

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이다 2024년 9월부터 하락추세로 전환되었고, 2025년 2월에 반등했으나 4월에 다시 하락함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되어 있으나, 2024년 1분기부터는 경기도와 남양주 간의 격차가 좁혀지는 추세임



주택매매거래량11)

- 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 2024년 7월 이후 급격한 감소세를 보이다가, 2025년 2월 반등했지만, 4월부터 다시 하락함



9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

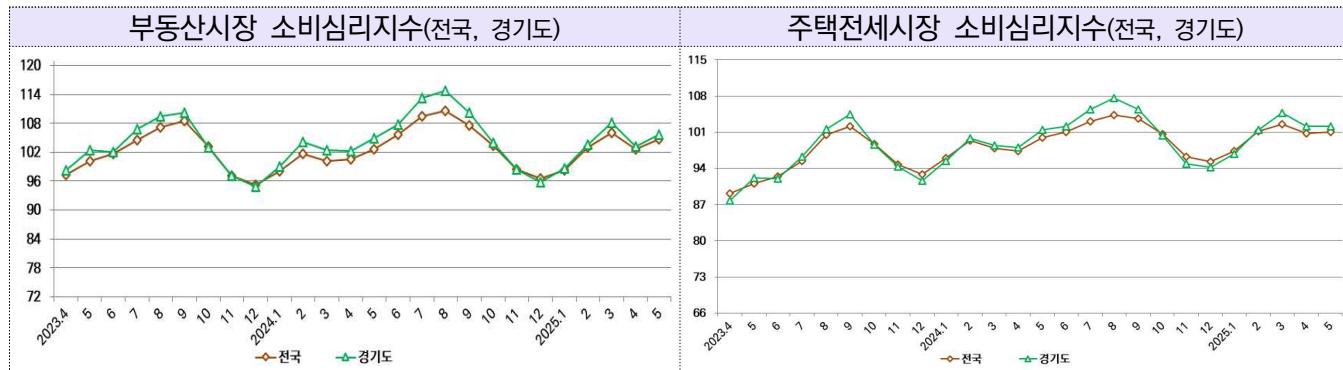
10) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹²⁾

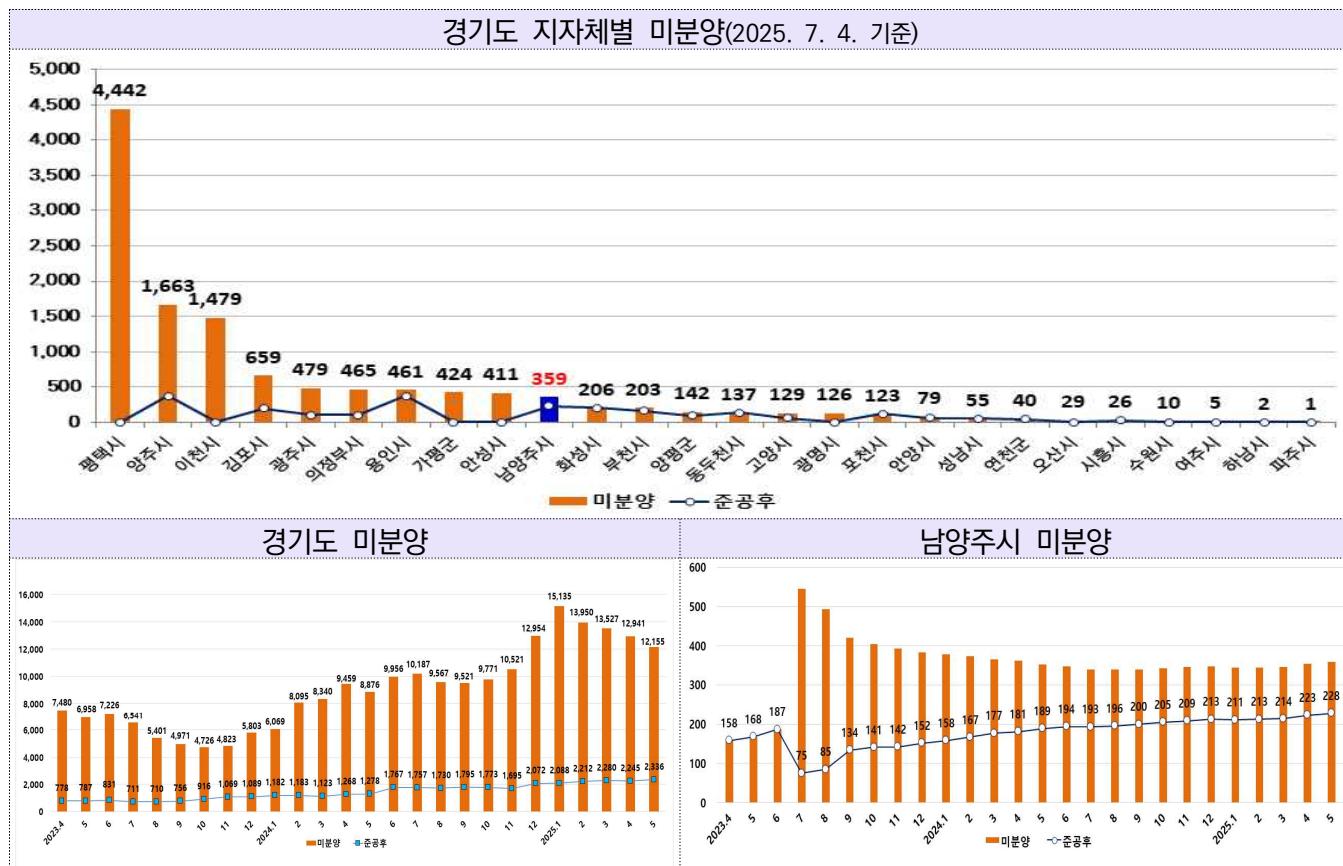
- 부동산시장 소비심리지수는 2024년 9월부터 하락하다 2025년 1월에 반등한 후, 5월에는 보합 3단계로 하락했고, 주택전세시장 소비심리지수는 5월 다소 하락하여 보합 2단계를 유지함

※ 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 현황¹³⁾

- 경기도 미분양은 2025년 1월부터 감소추세를 보이고 있으며, 2025년 5월에는 12,155호로, 전월(12,941호) 대비 6.1% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,336호로 전월(2,245호) 대비 4.1% 증가함
※ 경기도 내 미분양 없는 도시(5개): 과천, 구리, 군포, 안산, 의왕
- 남양주시 미분양은 경기도에서 10번째로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 2024년 10월부터 미분양과 준공 후 미분양은 강보합세를 보임

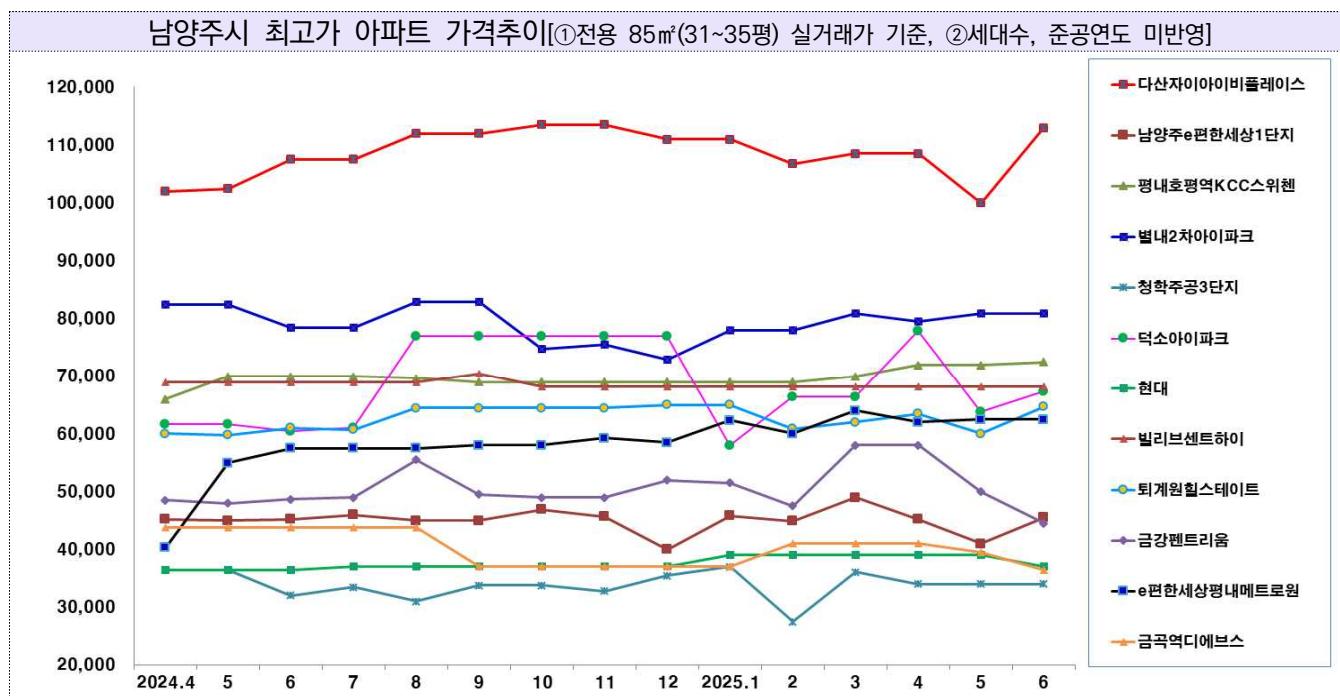


12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

13) 출처: KOSIS, 통계누리

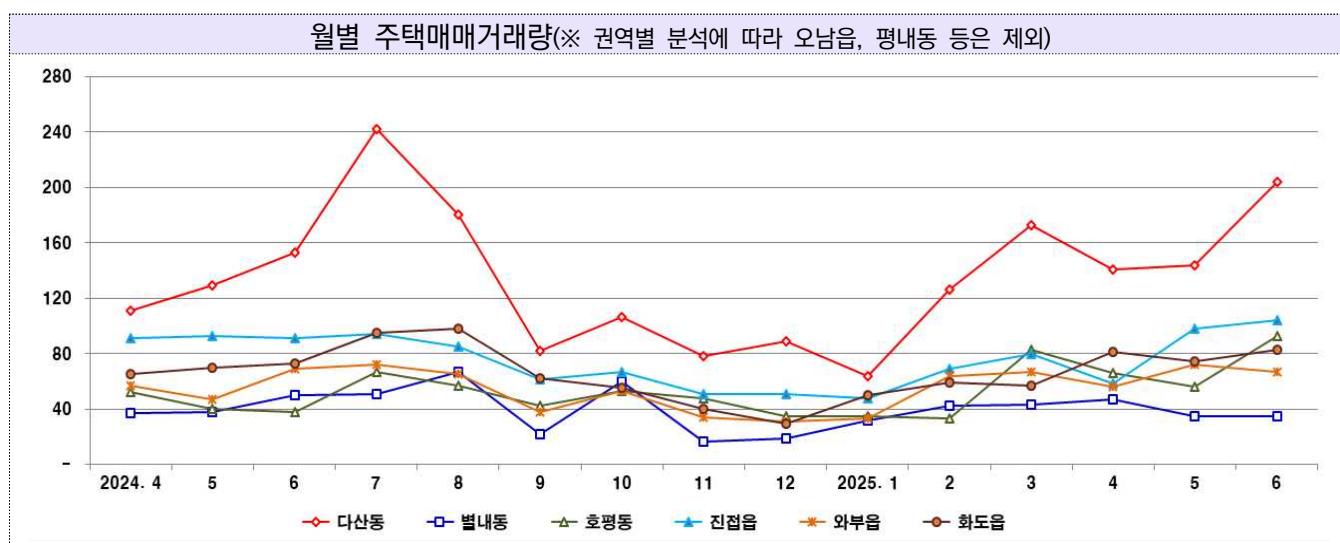
주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁴⁾

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 6월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 화도읍, 와부읍, 기타 순으로 나타남
 - 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 6월 기준으로 전월대비 다산동, 와부읍, 오남읍 등이 상승하고, 진접읍, 진건읍, 금곡동이 하락하였으며, 기타 지역은 현상유지를 보임
- ※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상1단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 덕소아이파크(와부읍), 현대(진건읍), 빌리브센트하이(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 금강펜트리움(진접읍), e편한세상평내메트로원(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)



주요 권역별 아파트 매매거래 추이¹⁵⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 하반기에 거래량이 감소하다가, 2025년 상반기에는 증가추세를 보이고 있으며, 6월에는 와부읍에서만 거래량이 감소했고, 기타 전 지역은 증가함



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 수도권 중심의 「가계부채 관리 강화 방안」(관계부처 합동 「긴급 가계부채 점검회의」, 2025.6.27.)

가계대출 총량관리 강화

- 금융권 자체대출과 정책대출(디딤돌대출, 베티목, 보금자리론)의 **총량 관리목표를 현행보다 하향 감축**
- **전 금융권의 가계대출(정책대출 제외) 총량목표는** 금년 하반기('25.7월~)부터 당초 계획 대비 50% 수준으로 감축
- 정책대출은 연간 공급계획 대비 25%를 감축

수도권 · 규제지역* 내 은행권 자율관리 조치를 전 금융권으로 확대 시행

* 투기투기과열지역, 조정대상지역 : 현재 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 지정

- **현재 은행별 자율적으로 시행하고 있는 다양한 가계대출 관리조치를 전 금융권이 공통으로 확대 시행**
- 2주택 이상 보유자가 추가 주택을 구입하거나, 1주택자가 기존 주택을 처분하지 않고 추가 주택을 구입하는 경우에는 추가 주택구입 목적 주담대를 금지
 - 실거주 목적 등이 아닌 추가 주택구입 수요를 차단(1주택자가 6개월 이내 처분 시 비규제지역 LTV 70%, 규제지역 LTV 50%를 적용)
- 생활안정자금 목적으로 한 주담대 한도를 최대 1억원으로 제한
 - 주택 2채 이상은 생활안정자금 목적 주담대 취급을 금지(다만, 지방은 현행과 동일하게 금융회사가 자율적 설정)
- 주담대 대출만기를 30년 이내로 제한하여 DSR 규제 우회를 방지
- 소유권 이전 조건부 전세대출*을 금지**하여 실거주가 아닌 투자 목적의 활용 금지
 - * 주택 매수자(또는 수분양자)가 전세보증금으로 매매대금 또는 분양잔금을 납입할 때 활용되는 전세대출
 - ** 전세대출 심사 시 임대차계약서상 임대인과 임차주택 소유주가 다른 경우 취급 금지 등
- 신용대출 한도를 차주별 연소득 이내로 제한하여 신용대출을 활용한 주택 구입 등을 방지
 - 수도권 · 규제지역 내 주담대 대출만기를 30년 이내로 제한하여 DSR 규제 우회를 방지

주택구입 목적 주담대 여신한도 제한

- 주택구입목적 주담대의 **최대한도를 6억원으로 제한**
- 고가주택 구입에 과도한 대출을 활용하는 것을 제한

LTV 등 규제 강화

- **생애 최초 주택구입 목적 주담대의 LTV를 강화(80% → 70%)하고, 전입의무(6개월 이내)를 부과한다.**
 - 정책대출(디딤돌*, 보금자리론)에도 동일하게 적용할 계획
- * 디딤돌대출은 현행과 같이 1개월내 전입 의무 유지
- **주택기금 디딤돌(구입)·베티목(전세) 대출은 최대 한도를 대상별로 축소 조정**
 - 공공임대주택 건설 등 주택공급, 저소득 서민 대상 주택자금 지원 등 본연의 역할에 집중
- **주택구입 시 주담대를 받는 경우 6개월 이내 전입 의무를 부과**
 - 금융권 대출은 실거주 목적에 한해 활용하며 이는 정책대출(보금자리론)에도 동일하게 적용할 계획
- **수도권 · 규제지역내 전세대출 보증비율을 현행 보다 강화(90% → 80%)**
 - 전세대출에 대한 금융회사들의 여신심사 강화를 유도

✓ 한줄 요약

구분	기준	변경*	비고
1. LTV 기준**	1주택자, 2주택자 LTV 60%	1주택자, 2주택자 LTV 0%	
2. 생활안정자금 목적 주담대	1~2억원	최대 1억	
3. 대출 만기	30년 또는 40년	30년 이내	
4. 소유권 이전 조건부 전세대출	가능	APT 구매시 전세계약 즉시 못함	
5. 신용대출 한도	대출한도 없음	연소득 이내로 제한	
6. 주담대 한도	총액한도 없음	최대 6억원	
7. 생애최초 LTV	LTV 80%, 전입 의무 없음	LTV 70%, 전입 의무(6개월)	
8. 전세대출 보증비율	90%	수도권 80%, 지방 90%	

* 수도권, 규제지역 적용, 지방은 제외

** LTV(담보인정비율)는 자산의 담보가치에 대한 대출 비율을 의미하며, 처분 조건부 1주택자는 기준 LTV 70%(규제지역 LTV 50%)

관계기관 합동(금융위원회 사무처장 주재) 「긴급 가계부채 점검회의('25.6.27.)」를 개최하여
수도권 중심의 강화된 「가계부채 관리방안」을 논의·확정하였습니다.

2) '두산위브더제니스 평내호평역 N49' 공동주택 100% 분양 완료(548세대)



시민분들의 뜨거운 성원에 보답할 수 있도록 남양주시 랜드마크를 완성하겠습니다!
중심 상권의 랜드마크! '평내호평역 N49' 이제는 상가입니다.(26년 하반기 예정)

**Tip
Link**

정약용의 상상을 깨우는 남양주는 남양주시청 홈페이지 「남양주소개」 와 공식 블로그(<https://blog.naver.com/nyjloving>)를 통해 '상상 더 이상' 남양주를 소개합니다.



*이미지 출처: 남양주시청 공식 블로그(<https://blog.naver.com/nyjloving>)



□ 「남양주 부동산 브리프」는 부동산 관련 주요 정책 및 통계지표에 대한 정보를 수집 · 분석 · 정리한 자료로, 향후 지속적인 부동산 관련 자료를 제공함으로써 정보이용자의 편의를 도모하고자 합니다.

※ 부동산지표, 가격 등 각종 통계는 국토교통부, 한국부동산원, 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. 1121 (E-mail) lbk7902@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)

