

Vol. 16

2025. 2. 20.

남양주 부동산 BRIEF



봄이 오는 소리

남양주시 명소 ‘팔현계곡’의 겨울

‘팔현계곡(八賢溪谷)’은 경기도 남양주시 오남을 팔현리에 위치한 계곡이다. 행정구역에 따라 팔현1리 계곡은 ‘팔현리 계곡’, 팔현2리 계곡은 ‘은향아리 계곡’으로 불린다. 팔현계곡의 물줄기는 오남저수지를 지나 진건천으로 합류하며, 팔현계곡을 따라 올라가면 천마산 정상에 도달할 수 있다.

*사진출처: 남양주시 포토영상갤러리(테마별사진-자연/환경-팔현천 계곡)

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)	01
- (2월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수	
2) 뉴시스(2025년 부동산시장 전문가 진단)	02
- 2025년 부동산시장 전망(설 이후 부동산)	

II . 부동산시장 동향

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

III . 브리프 정보(Tip)

1) 정부 부처 부동산 관련 정보	08
- 관계부처합동(민생경제점검회의)	
2) (남양주도시공사) ‘제1회 다산 벚꽃 축제’ 관련 정보	09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

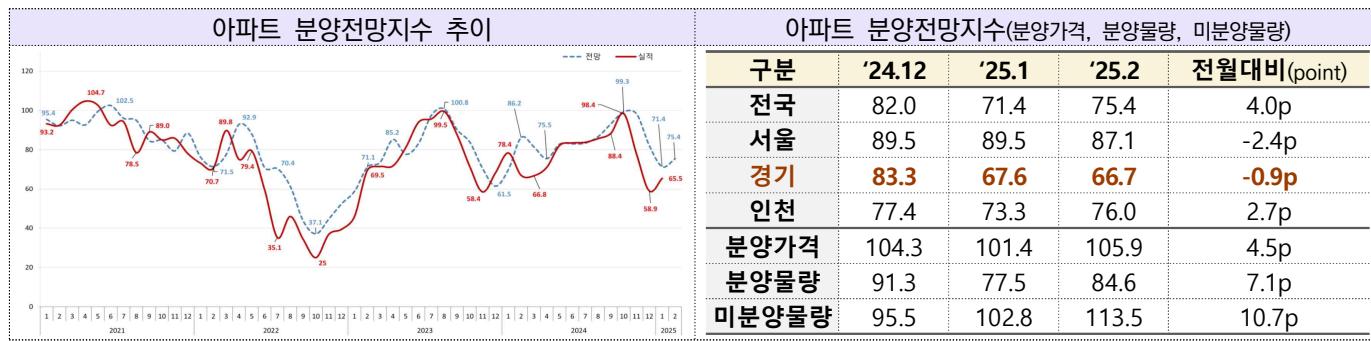
(2월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 11.6p 상승한 평균 73.2 전망, 서울 1.1p 및 경기 6.2p 하락, 인천은 3.0p 상승을 보임
- 수도권은 1.4p 하락한 64.5로 전망되며, 비수도권은 14.5p 상승한 75.1로 모든 지역이 상승을 전망함



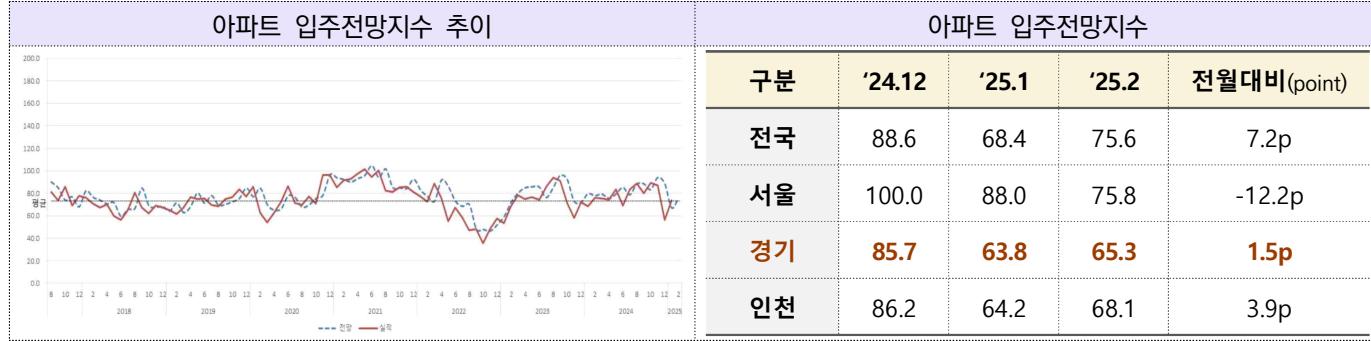
(2월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 4.0p 소폭 상승한 평균 75.4 전망, 수도권은 0.2p 하락, 비수도권은 4.8p 상승을 전망함
- 분양가격전망지수는 4.5p 상승, 분양물량전망지수는 7.1p 상승, 미분양물량전망지수는 10.7p 상승을 전망함



(2월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 7.2p 상승한 평균 75.6 전망, 수도권은 2.2p 하락, 비수도권은 9.3p 상승을 전망함
- 서울 12.2p 하락, 경기 1.5p 상승, 인천 3.9p 상승은 지방 대출규제를 다소 완화한 것과 기저효과 때문으로 보임



정치적 불확실성과 미국발 경제적 변동성 등으로 인해
 주택거래가 감소하고 신규 부동산시장의 위축이 이어질 것으로 보임

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 2. 11. ~ 2. 18.)

I. 부동산시장 전망

2) 뉴시스(2025년 부동산시장 전문가 진단)

집 사려면 상반기… "가격 협상 우위·매물 다양" [설 이후 부동산]²⁾

① 고점 대비 최소 10% 이상 저렴한 물건 선택해야, 금리 인하 본격 땐 집 사기 더 어려워져

함영진 (우리은행 부동산리서치랩장)	송승현 (도시와경제 대표)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지방보다 수도권에 집중, 상반기 투자자보다 실수요 위주의 시장 접근이 유효할 것 ▶ 상반기 정국불안·경기둔화 등 거래 소강 상황에 실수요자의 매입 교섭력이 높아질 전망 ▶ 주택 정비사업·다주택자에 대한 규제 완화가 쉽지 않은 상황 ▶ 분양·경매·신축 급매 등 가격 만족도를 따져 매입 경로를 다양화 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 내 집 마련 실수요자라면 금리 인하 전 매물이 쌓이는 시기에 유리, 봄 이사철까지를 노리는 것도 방법 ▶ 대출 규제와 전세시장 불안으로 급매물이 시세보다 비교적 저렴한 가격에 나올 것 ▶ 금리 인하 이후 거래량이 증가하면 가격이 다시 반등할 가능성성이 높아 선제적으로 매입하는 전략이 필요
김효선 (NH농협은행 부동산수석위원)	심형석 (우대빵연구소 소장 · 美IAU 교수)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 실수요자라면 지금부터 주택 매입을 고려 ▶ 공급대비 수요가 많은 상황에서 정치적 불확실성으로 관망세가 이어지는데 거래가 없을 때가 오히려 기회 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 올해 상반기 총·향 등이 좋은 상품을 저렴하게 살 수 있고, 집주인이 가격을 조정해 주기도 할 것으로 판단 ▶ 정치 불안이 마무리되는 하반기부터 본격적으로(매맷값이) 상승할 것
고준석 연세대학교 경영전문대학원 상남경영원 교수	박원갑 (KB국민은행 부동산수석전문위원)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 금리가 본격적으로 하락하기 시작할 경우 매맷값이 상승 ▶ 올해 1분기 내 집 마련에 나서는 게 현명할 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정치적 불확실성이 큰 상반기에 내 집 마련이 좋음 ▶ 가격 메리트를 따져 고점 대비 10~25% 매맷값이 저렴한 물건을 골라야 함

하락장 '갭투자' 주의보… 깡통전세 위험 [설 이후 부동산]³⁾

② 지방 전세가율 70% 넘었지만, 무리한 갭투자 지양, 갭투자 선행 조건 '대기 수요'… 강남·한강변 위주로 검토

함영진 (우리은행 부동산리서치랩장)	송승현 (도시와경제 대표)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 갭투자는 차익 목적 차입 투자를 적극적으로 노리는 전략, 집값 상승을 전제로 투자를 결정해야 함 ▶ 서울 강남권 및 한강변, 5년 이하 신축, 역세권 등으로 갭투자 검토 지역을 제한하되 투자 기간은 장기간으로 설정해야 하고 토지거래 하가구역 해제 검토지 등도 복합 고려할 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전세가율이 70% 이상 유지되는 일부 지역에서는 투자 검토가 가능하지만, 하락장에서는 무리한 투자를 지양 ▶ 대출규제 강화로 인해 레버리지 활용이 어려운 상황으로, 역전세와 깡통전세 리스크를 충분히 고려한 보수적인 접근이 필요
김효선 (NH농협은행 부동산수석위원)	심형석 (우대빵연구소 소장 · 美IAU 교수)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 일부 지방의 경우 매매 수요가 줄어들고 임차 수요는 늘면서 전세 가율이 크게 높아져 갭투자 하기에 부담 없는 가격일 수 있지만, 지금처럼 변동성이 큰 시장에서 무리한 갭투자는 리스크가 클 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 현재 시장은 투자하기 좋은 시점은 아니지만 '내 집 마련'을 위한 갭투자는 나쁘지 않음 ▶ 지금 일정을 고려해 더 좋은 곳으로 가기 위한 갭투자는 긍정적임
고준석 연세대학교 경영전문대학원 상남경영원 교수	박원갑 (KB국민은행 부동산수석전문위원)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 갭투자 계획이 있다면 아파트 가격이 상승하기 전, 매수자 우위 시장에 매수하는 것이 유리 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 갭투자는 서울의 전세가 비율이 낮은 데다 향후 자본이득이 크지 않을 수 있어 신중한 접근이 필요

2) 출처: 뉴시스, 집 사려면 상반기… "가격 협상 우위·매물 다양" [설 이후 부동산](2025. 1. 27.)

3) 출처: 뉴시스, 하락장 '갭투자' 주의보… 깡통전세 위험 [설 이후 부동산](2025. 1. 27.)

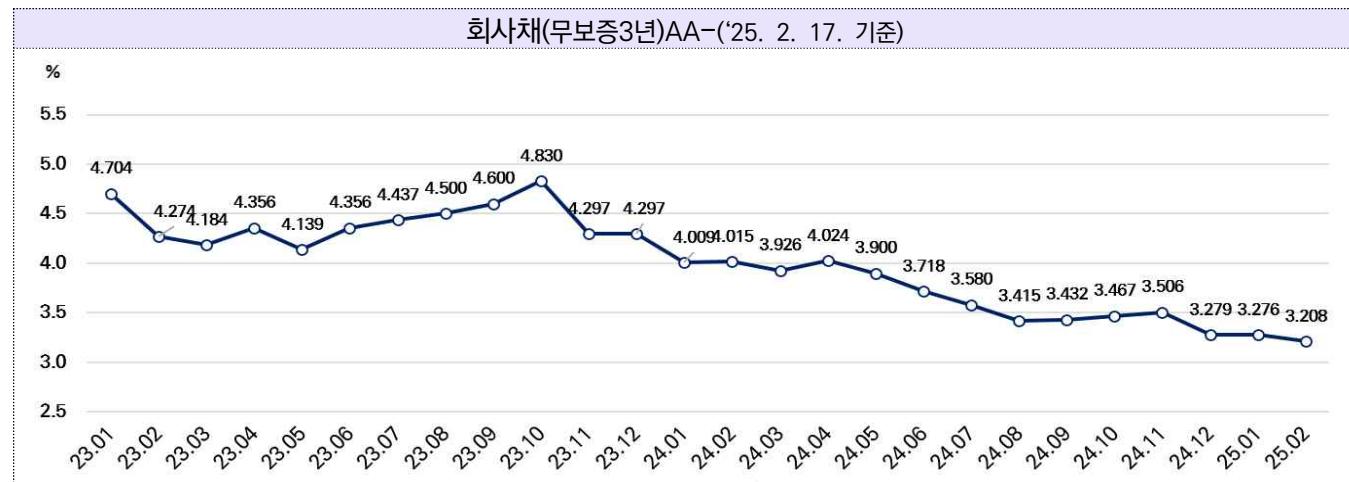
II. 부동산시장 동향

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

- [한국은행 금융통화위원회] 16일 기준금리를 종전과 같은 3.00%로 동결한 배경에는 도널드 트럼프 미국 대통령 당선인 취임과 고환율이 작용한 것으로 보인다. 원·달러는 트럼프의 미국 우선주의와 정국 불안에 1,400원 후반대로 올라왔다. 추가 금리 인하가 환율을 외환위기나 금융위기 때나 보던 1,500원대로 급등 시킬 수 있다는 우려가 제기됐다. 또 대내외 불확실성과 미국의 금리 인하 중단 가능성 등이 꼽힌다.⁴⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 29일(현지시간) 연방공개시장위원회(FOMC) 정례 회의에서 기준금리 4.25~4.50% 유지를 결정했다고 발표했다. 지난해 9, 11, 12월 세 차례 연속 인하 이후 첫 동결이다. 이번 FOMC 회의는 도널드 트럼프 미국 대통령 취임 뒤 처음 열린 통화정책 회의다. 연준은 트럼프 대통령의 공공연한 금리 인하 요구에도 동결을 택했다.⁵⁾

 회사채 추이⁶⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 레고랜드 사태('22.10.) 이후 하락하다가, 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였으나, 11월부터는 급격하게 회사채 금리가 하락추세를 보임



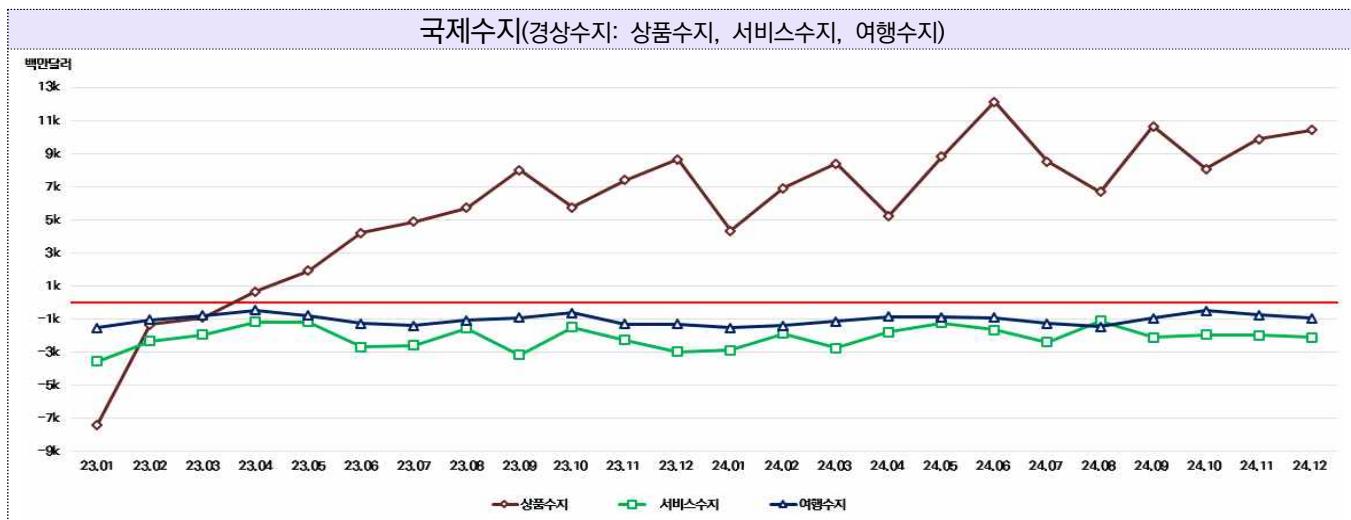
4) 출처: 뉴시스, 한국은행, 기준금리 3.00%로 동결 [뉴시스Pic] (2025. 1. 16.)

5) 출처: 한국일보, 미국 연준, 기준금리 4.25~4.50% 동결… 한미 금리 차 그대로 (2025. 1. 30.)

6) 출처: 금융투자협회

국제수지(경상수지) 추이⁷⁾

- 상품수지는 2023년 4월부터 21개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2024년 11월에는 98.8억 달러의 흑자를, 12월에는 104.3억 달러로 흑자폭이 증가함
※ 산업통상자원부(2025. 2. 1. 수출입 동향 보도) : '25.1월 수출은 전년 동월 대비 10.3% 감소한 491.2억 달러, 수입은 6.4% 감소한 510억 달러, 무역수지는 18.9억 달러 적자를 기록함⁸⁾
- 서비스수지는 2024년 11월 19.5억 달러의 적자에서 12월에 21.1억 달러 적자로 증가하였고, 여행수지는 10월 7.6억 달러의 적자에서 12월에 9.5억 달러 적자로 증가함

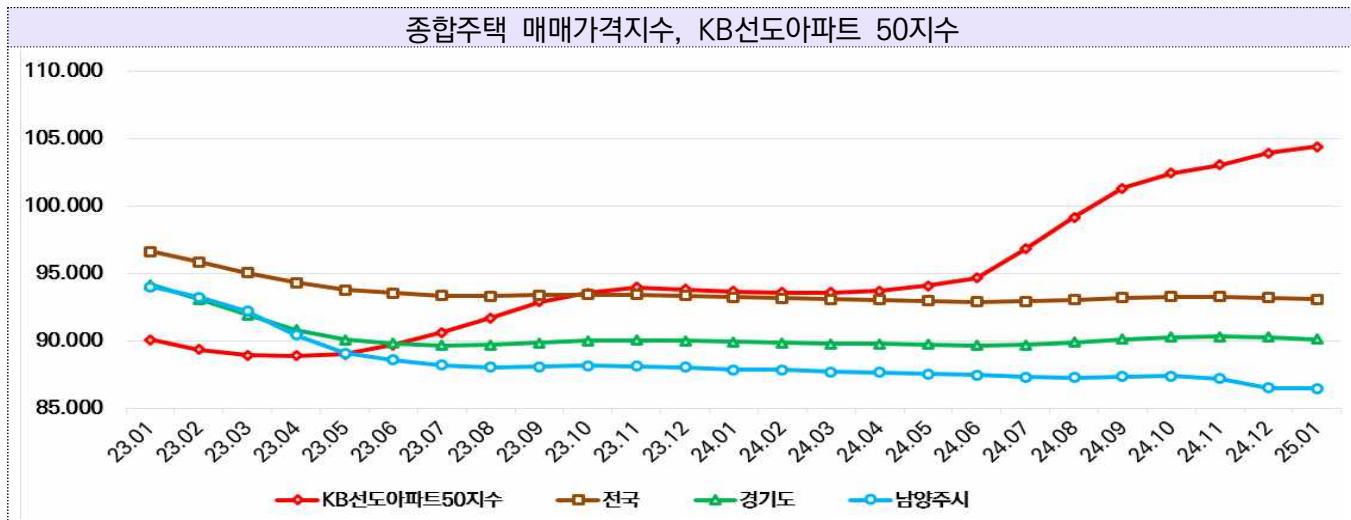


2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표

※ 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 하락하였고, 2023년 3/4분기 이후부터는 약보합세로 횡보 중, 2024년 12월부터는 모든 지역이 하락세임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 12월부터 약보합세로 횡보하다가, 2024년 3월부터 급격히 상승 중임



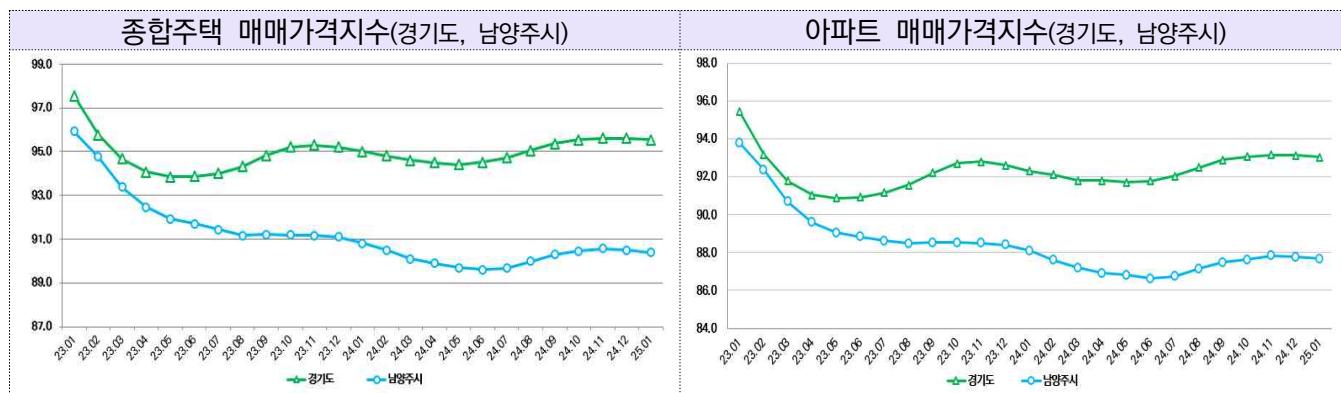
7) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

8) 출처: 산업통상자원부, 2025년 1월 수출입 동향(보도자료, 2025. 2. 1.)

9) 출처: KB부동산 데이터허브

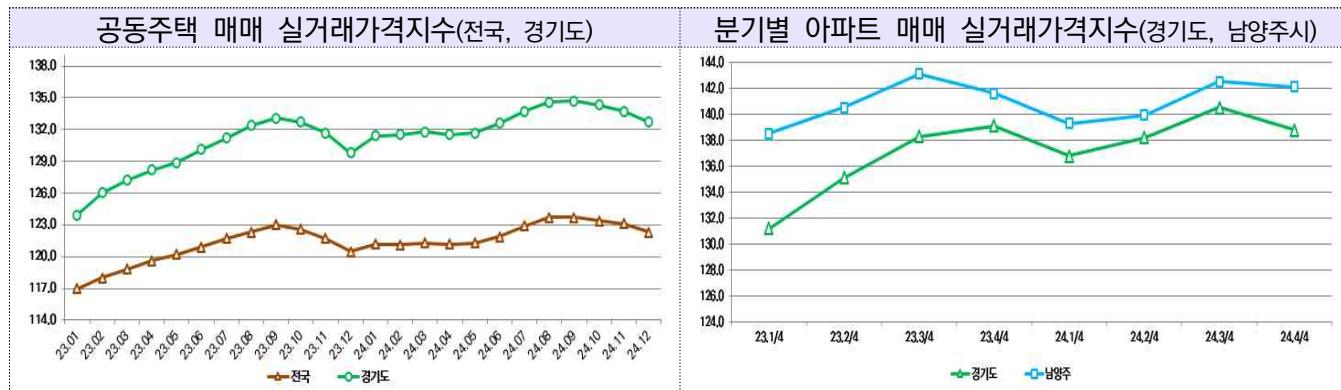
종합주택 및 아파트 매매가격지수10)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이며, 2023년 상반기에는 급격한 하락세를 보인 이후, 2024년 상반기까지 등락을 거듭하다가 12월부터는 모든 지역에서 하락세임



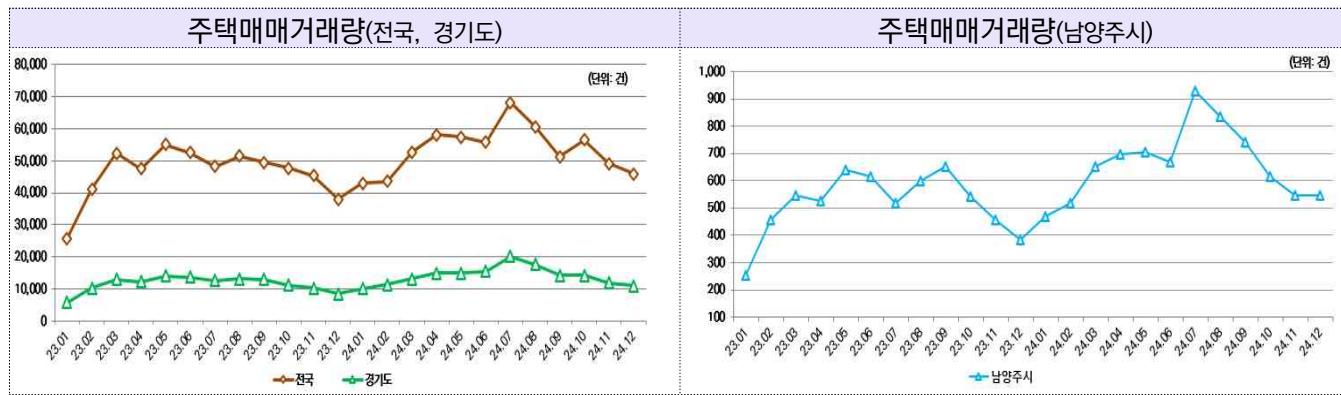
공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수11)

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2023년 9월 하락 이후 2024년 1월부터는 횡보 중 상승추세를 보이다가 10월부터는 하락함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되고 있으나, 2024년 1분기부터 경기도와 남양주 간의 격차가 좁혀지는 추세임



주택매매거래량12)

- 2024년 1월부터 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)이 상승추세를 보였으나, 7월 이후부터는 모든 지역의 거래량이 급격히 감소 추세임



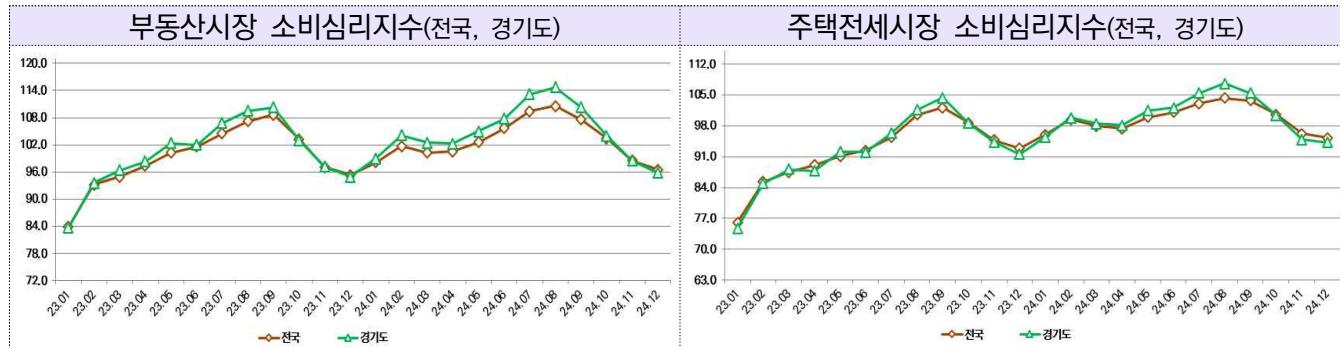
10) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

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

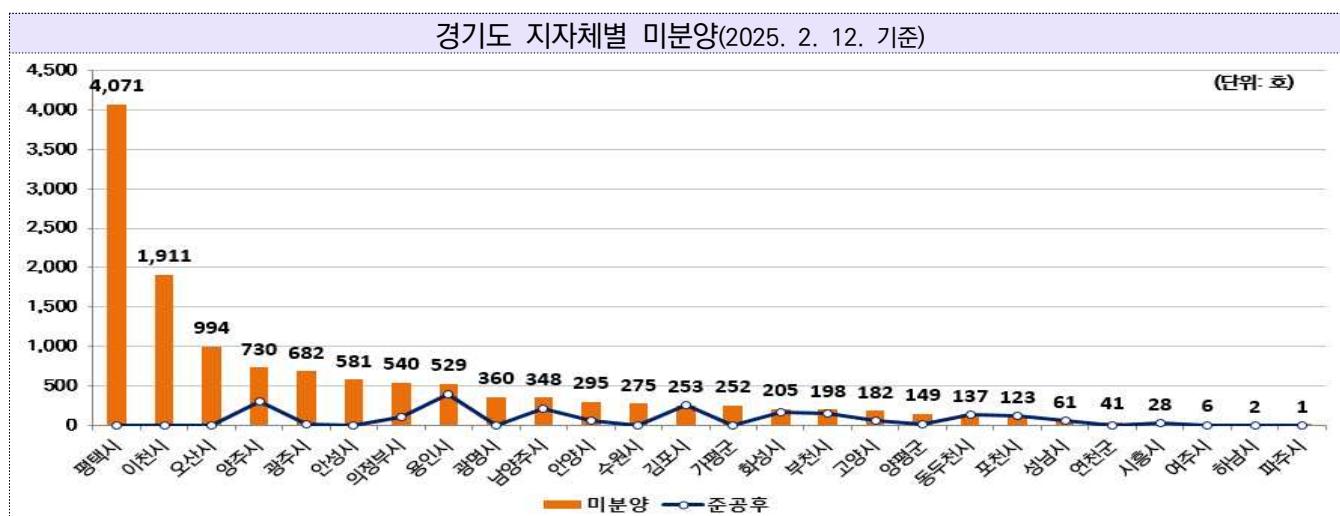
부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹³⁾

- 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수는 2023년부터 상승과 하락을 거듭하다가, 2024년 9월부터 다시 하락하기 시작하여 12월에는 보합 2단계를 유지하고 있으나 여전히 하락추세임
- ※ 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 11월부터 상승하고 있으며, 2024년 12월 미분양은 12,954호로, 전월(10,521호) 대비 23.1% 증가하였고, 준공 후 미분양은 2,072호로 전월(1,695호) 대비 22.2% 증가함
 - ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(5개): 과천, 구리, 군포, 안산, 의왕(전월 대비 광명 제외)
- 남양주시 미분양은 경기도에서 10번째로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후, 감소 추세에서 2024년 10월부터는 미분양이 다소 증가했으며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 17개월째 증가세임

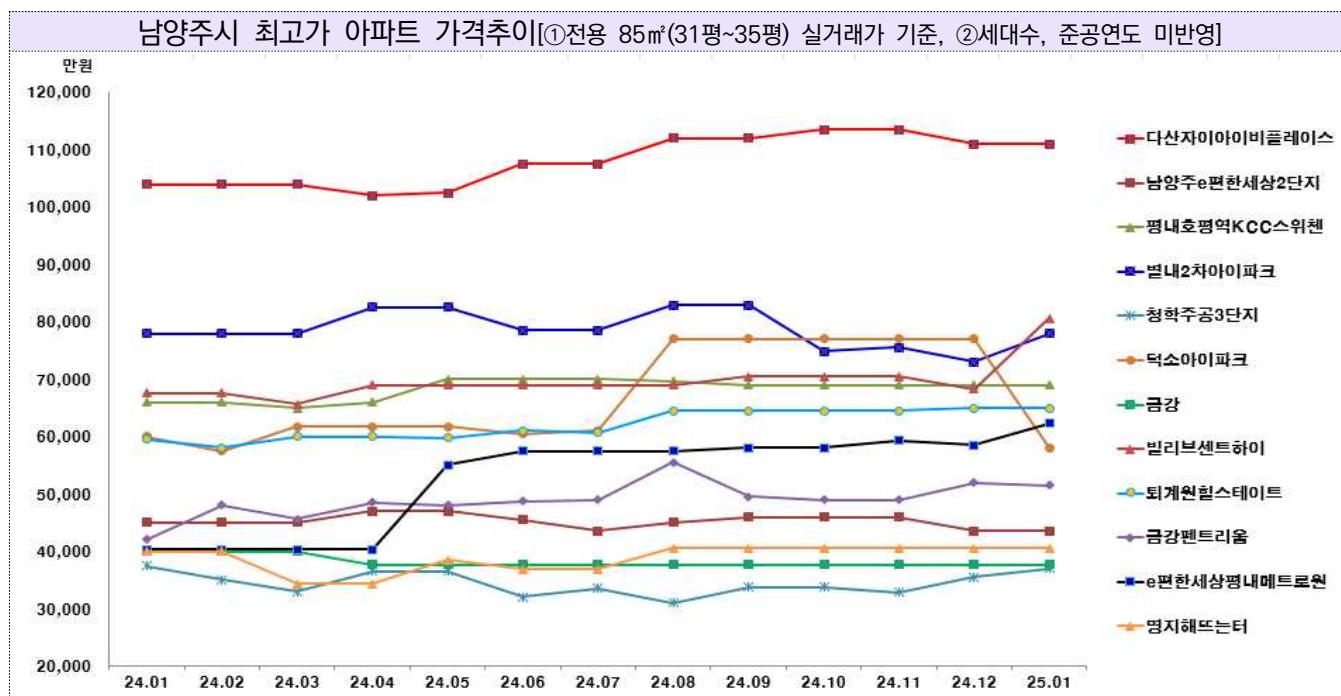


13) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

14) 출처: KOSIS, 통계누리

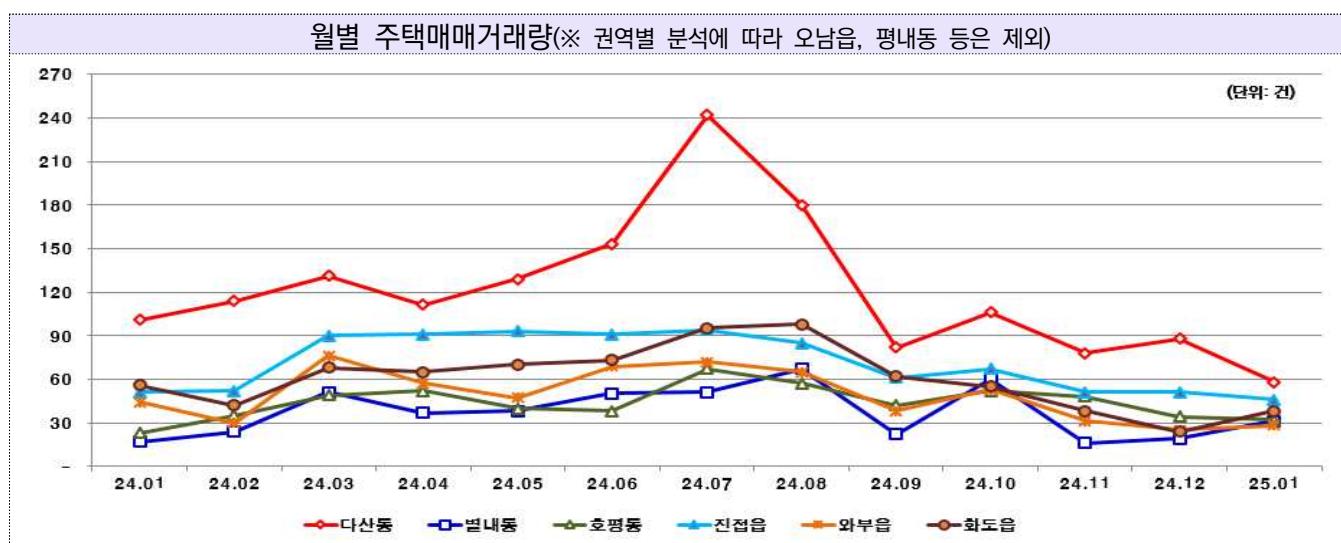
주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁵⁾

- 2025년 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 1월 기준 다산동, 화도읍, 별내동, 호평동, 퇴계원읍, 평내동, 기타 순으로 나타남
 - 2025년 권역별 최고가 아파트 실거래가는 하락 또는 현상 유지 추세이며, 1월 기준으로 전달 대비 화도읍, 별내동, 평내동, 별내면만 상승하였고 와부읍, 진접읍은 하락, 기타 지역은 현상 유지를 보임
- * 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 덕소아이파크(와부읍), 금강(진접읍), 빌리브센트하이(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 금강펜트리움(진접읍), e편한세상평내메트로원(평내동), 명지해뜨는터(금곡동)



주요 권역별 아파트 매매거래 추이¹⁶⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 1.10 부동산대책 이후 7월에 전 지역에서 증가추세를 보였으나, 9월부터는 소폭의 등락을 거듭하다가 2025년 1월에는 화도읍, 별내동, 와부읍에서 거래량이 다소 증가함



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 정부 부처 부동산 관련 정보

관계부처합동(민생경제점검회의)

- 최상목 대통령 권한대행 부총리, 민생경제점검회의를 개최하여 지역 건설경기 보완 추진¹⁷⁾

※ (민생경제점검회의) 「지역 건설경기 보완방안」 중 남양주시와 관련된 내용을 일부 발췌하여 정리함

③ 공사비 부담 완화, 사업여건 개선 등을 통한 건설투자 유도

① 공사비 등 자금 부담 완화

▶ (비용 현실화) 공사비 현실화 방안('24.12) 후속조치 신속 추진

- 공사비 산정시 활용되는 표준품셈 개정 조기화^{*}(연말 → 상반기)
- * 현장 수요 등을 고려하여 개선이 시급한 항목은 상반기先 개정
- 낙찰률 상향 등 4개 과제^{*}도 신속하게 추진, 자체 발주 공사(공공공사의 51%) 확대^{**적용}('25.上, 지방계약법 시행령 등 개정)
 - * ①낙찰률 상향(1.24 완료), ②던키 수의계약시 설계 기간 물가 반영(3월초 입법예고 완료),
 - ③일반관리비(본사 운영비용) 상향 및 ④물가 보정기준 조정은 1분기 내 완료

** 대상 공사 : (현재) 국가(공공기관 포함) 발주 → (추가) 지자체(지방 공공기관 포함) 발주

▶ (자금지원) 시장안정프로그램, 정책금융을 통한 자금지원 지속

- 채권시장안정펀드, 회사채·CP 매입, P-CBO 등 시장안정프로그램을 통해 자금조달에 어려움을 겪는 건설사에 최대 5조원 규모 유동성 지원
 - * 그간 채안펀드, 회사채·CP 매입프로그램, P-CBO의 경우 지원금액 중 약 17%를 건설분야에 지원→향후 잔여 지원 여력 등 고려시 최대 5조원 수준 지원 가능
- 정책금융기관(산·기은·신보)은 중소·중견 등 건설사 대상으로 8.0조원 수준의 자금(대출 4조원, 보증 4조원)을 공급

② 건설사업 여건 개선

▶ (책임준공) PF 사업 추진시 건설사에 과도한 부담으로 작용하는 책임준공에 대한 개선방안^{*} 마련('25.3, 국토부·금융위·업계 TF 운영 중)

- * 예시 : (연장사유 확대) '민간공사 표준도급계약서'(국토부 고시) 와 유사하게 범위 확대
(배상범위 구체화) 책임준공 도과 기간 등에 따라 채무인수 비율을 차등화

▶ (부담금 감면) '24~'25년 신규사업에 대한 개발부담금 감면 지원(수도권 50% 및 비수도권 100% 감면, 개발이익환수법 개정)

▶ (정비 활성화) 절차 간소화, 인허가 지원, 용적률 상향(법적 상한 대비 최대 1.3배) 등 정비사업 활성화 기반 마련(재건축촉진법 제정)

- 정비계획 입안요건 개선(무허가건축물 포함), 안전진단 기준 개선(주민 불편사항 추가) 등 현장애로 해소를 위한 제도개선도 신속 추진

* 「도시정비법」 시행령(정비계획 요건) 및 시행규칙(안전진단 기준 요건) 등 상반기 중 개정

▶ (보증 확대) 아파트에 비해 자금 경색 우려가 높은 비아파트·비주택 사업 PF 보증 지원 추진(건설산업기본법 개정)

- 자기자본비율이 높은 사업장은 사업자보증 보증료 우대항목 신설(HUG·HF, '25.3 시행)

▶ (PF 자기자본 확충) 안정적 자기자본비율을 통해 시행자가 개발·운영하는 개발 사업은 도시규제 특례 부여

* 「부동산개발사업관리법」에 근거 규정 반영('25.4, 법안 발의)

17) 출처: 관계부처합동, 최상목 대통령 권한대행 부총리, 민생경제점검회의를 개최하여 지역 건설경기 보완 추진(2025. 2. 19.)

2) (남양주도시공사) '제1회 다산 벚꽃 축제' 관련 정보

'제 1회 다산 벚꽃 축제' 정보

■ 추진개요

- ▶ (행사기간) 2025. 4. 5.(토) ~ 6.(일)
 - * 6일은 벚꽃길 포토존만 운영
- ▶ (행사장소) 청소년수련관과 남양주체육문화센터 일대
- ▶ (주요내용) '벚꽃상상'을 주제로 테마별 다채로운 행사 진행
 - (공연, 체험, 포토존, 음식 등)



테 마 명	축 제 내 용
벚꽃일상 '일상속 특별한 경험'	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 평범한 하루를 색다르게 만드는 다양한 체험 프로그램 ▶ 업사이클공예, 벚꽃책갈피·키링 등 만들기 체험 등 체험부스 20개
벚꽃이상 '더 나은 내일을 위한 실천'	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지속 가능한 미래를 위한 작은 실천 캠페인 진행 ▶ 자원봉사 캠페인, 야생화 전시회, 청소년 및 가족상담 등 체험부스 10개
벚꽃세상 '꽃길만 걷자, 세상속으로'	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 봄날의 감성을 담은 벚꽃길 산책과 포토존 이벤트 ▶ 벚꽃 아래에서 즐기는 버스킹과 피크닉존 운영
벚꽃감상 '벚꽃 속 감동적인 공연 감상'	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 다채로운 장르의 시민참여 공연(음악, 댄스 등) ▶ 감성적인 버스킹과 함께 벚꽃감성
벚꽃미(味)상 '벚꽃과 함께 먹거리 즐기리'	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 벚꽃과 함께 즐기는 먹거리 ▶ 닭꼬치, 다크야끼, 닭강정, 떡볶이, 커피, 음료 푸드트럭 6대

* 12개 기관 및 단체와 협력 진행

〈 남양주체육문화센터 전경 〉



〈 남양주시청소년수련관 전경 〉



남양주시청 홈페이지(www.nyj.go.kr/www/contents.do?key=2517)에서 「남양주소개」 '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. 1122 (E-mail) kjn0916@ncuc.or.kr
(주 소) (12284) 경기도 남양주시 다산지금로 36번길 21-8 (다산동) 트윈타워 B동 8층

◆ (인 쇄) 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)

