



Vol. 23

2025. 9. 25.

남양주 부동산 BRIEF



물의정원 ‘시(十)월의 모습’ (남양주시 조안면 북한강로 398)

* 사진출처: 남양주시청 홈페이지

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

- | | |
|---|----|
| 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) | 01 |
| - (9월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수 | |
| 2) 한미 정상회담 주요 내용과 시사점(대외경제정책연구원) | 02 |
| - 한미 정상회담 개최(2025. 8. 25.) | |

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) 관계부처합동, 새정부 「주택공급 확대방안」 발표 | 08 |
| - 「주택공급 확대방안」 주요내용 | |
| 2) 연휴 기간 응급상황 대처 | 09 |
| 3) 남양주도시공사 시설별 운영계획 | 09 |

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾ (9월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 -1.0p 하락한 평균 75.0p를 전망, 서울 92.3p, 경기 86.4p, 인천 71.4p 상승을 보임
- 수도권은 16.8p 상승한 83.4p으로 전망, 비수도권은 -4.8p 하락한 73.2p로 전망함

주택사업경기전망지수 추이		주택사업경기전망지수			
구분	'25.7	'25.8	'25.9	전월대비(point)	
전국	100.0	76.0	75.0	-1.0p	
서울	135.1	64.1	92.3	23.6p	
경기	122.2	69.2	86.4	17.2p	
인천	113.7	66.6	71.4	4.8P	

 (9월) 아파트 분양전망지수

- 9월 아파트 분양전망지수는 전월 대비 0.5p 상승한 전국 평균 75.6p 경기는 0.6p 소폭 상승, 비수도권은 1.1p 상승
- 분양물량 전망지수는 11.8p 상승, 미분양물량 전망지수는 3.1p 하락

아파트 분양전망지수 추이		아파트 분양전망지수(분양가격, 분양물량, 미분양물량)			
구분	'25.7	'25.8	'25.9	전월대비(point)	
전국	97.0	75.1	75.6	0.5p	
서울	121.2	88.6	97.2	8.6p	
경기	112.1	78.8	79.4	0.6p	
인천	108.3	76.9	61.5	-15.4p	
분양가격	115.9	100.0	104.5	4.5p	
분양물량	103.1	77.3	89.1	11.8p	
미분양물량	92.2	97.0	93.9	-3.1p	

 (9월) 아파트 입주전망지수

- 9월 전국 아파트 입주전망지수 6.3p(75.7→82.0), 수도권 14.9p(76.1→91.0) 상승
- 서울 26.4p(76.3→102.7), 경기 6.4p(81.8→88.2), 인천 11.8p(70.3→82.1) 모두 상승

아파트 입주전망지수 추이		아파트 입주전망지수			
구분	'25.7	'25.8	'25.9	전월대비(point)	
전국	95.8	75.7	82.0	6.3p	
서울	121.2	76.3	102.7	26.4p	
경기	118.7	81.8	88.2	6.4p	
인천	111.5	70.3	82.1	11.8p	

6.27대책으로 입주 애로가 지속됨에도 불구하고, 부정적 입주 전망은 다소 완화되었으며, 주택매매 옥석가리기가 심화되면서 수도권에서는 분양시장이 양호할 것으로 전망

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 9. 11. ~ 9. 16.)

2) 한미 정상회담 주요 내용과 시사점²⁾

✓ 한미 정상회담 개요

■ 2025년 8월 25일 한국 신정부 출범 후 첫 정상회담을 개최

- 한미 경제·통상 안정화
- 새로운 협력 분야 개척
- 한미동맹의 현대화를 논의하고, 지난 7월 말 이루어진 무역·투자 합의 내용을 구체화

■ 산업 협력을 고도화하기 위한 한국과 미국 기업 간 각종 계약 및 MOU가 이루어짐

- 한미 양국은 조선 분야 1,500억 달러를 포함해 에너지, 핵심광물, 배터리, 반도체, 의약품, AI, 양자 컴퓨팅 등 전략 산업 강화를 지원하는데 금융 패키지를 활용하고, MOU를 통해 동 패키지 조성과 운영을 규정하기로 합의
- '한미 비즈니스 라운드테이블'에서 △조선, △원자력, △항공, △LNG, △핵심광물 분야의 양국 산업협력 증진을 위한 각종 계약과 MOU 체결
 - ↳ 조선산업의 경우 정상회담 이후 한화그룹은 추가 투자를 통한 필리조선소 건조 역량 확대를 발표했으며, 원자력 산업에서도 정상회담 과정 중 이루어진 각종 MOU를 통해 이미 진행 중인 한국과 미국 기업 간 파트너십이 더욱 고도화될 것으로 기대
- 첨단기술과 핵심광물 분야 협력, 한미동맹 현대화에 대한 논의를 통해 투자 협력 외적인 부분에서도 동맹관계의 진전을 이룸

✓ 시사점

- 향후 한미 양국은 △상존하는 대미 사업 불안정성 제거, △MOU 및 산업협력이 집중된 조선산업 및 원자력 발전에 대한 협력의제 구체화 및 이행, △AI를 비롯한 핵심 신흥기술 분야 글로벌 경쟁 심화 대응, △핵심광물 공급망 안정화 협력 강화를 지속 추진할 필요가 있음
- 또한, 대미 투자 확대 이후 나타날 수 있는 △미국 경상수지 관리 강화, △대미 수출 구조 전환 등을 주시하고, 장기적인 대응 방안을 마련할 필요가 있음



2) 출처: 네이버 블로그, 대외경제정책연구원, <https://blog.naver.com/kiepblog/223990763401>(2025. 9. 1.)

II. 부동산시장 동향

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

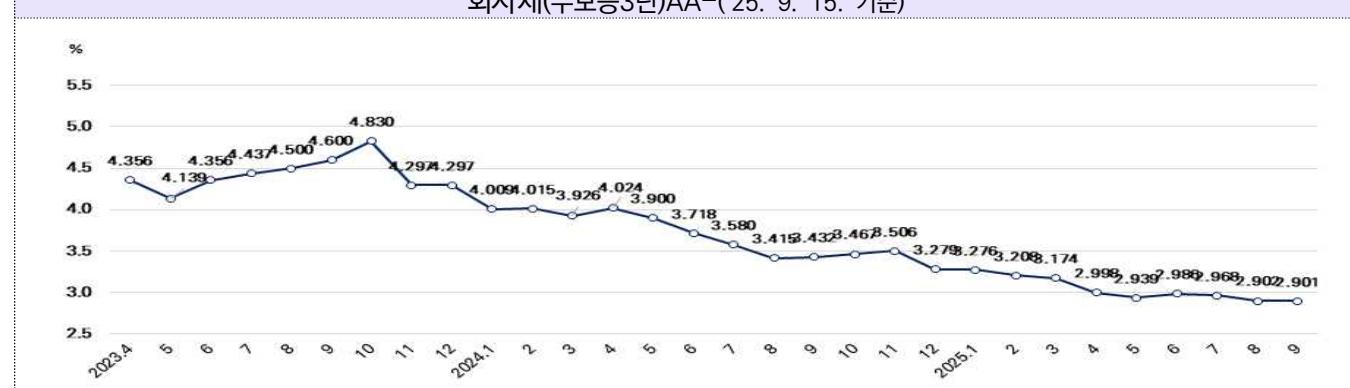
- [한국은행 금융통화위원회] “금리 인하 시기 및 폭을 결정하는 데는 성장 흐름과 함께 주택시장 및 가계부채 상황의 안정 여부가 중요한 고려 요인”이라며 “서울 지역의 주택가격 상승세와 추가 상승 기대가 여전히 높은 만큼 주택 공급 대책의 효과와 완화적 금융 여건의 주택가격 기대에 대한 영향 등을 점검하면서 추가 금리 인하 시기 등을 결정할 필요가 있다”고 강조했다.³⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 연방공개시장위원회(FOMC)는 기준금리를 기존 4.25~4.50%에서 4.00~4.25%로 내리기로 결정했다고 밝혔다. 지난해 12월 기준금리를 0.25%포인트 인하한 뒤 5회 연속 동결 행진을 이어오다가 9개월 만에 내린 것으로, 트럼프 2기 출범 뒤 첫 금리 인하다. 트럼프 대통령이 강하게 요구해 시장 일각에서 예상했던 ‘빅 컷’(0.50%p 이상 큰 폭의 인하)은 이뤄지지 않았다. 연준은 연내 금리 인하가 두 차례 더 있을 것을 시사했다. 이번 결정으로 한국(2.50%)과 미국 간 금리 차는 상단 기준 1.75%로 좁혀졌다.⁴⁾

기준금리(한국 '25. 8. 28. 기준, 미국 '25. 9. 18. 기준)

 회사채 추이⁵⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승 하였으나, 11월부터는 회사채 금리가 하락추세를 보이며, 전월대비 소폭 하락(-0.001)하였음

회사채(무보증3년)AA-'25. 9. 15. 기준)



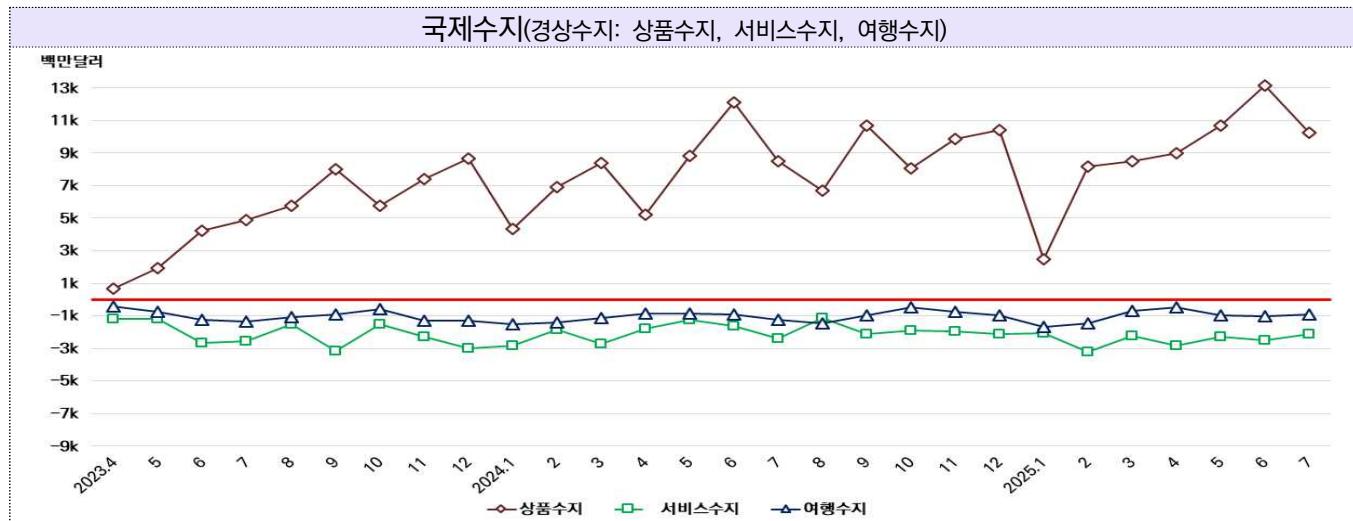
3) 출처: 한국경제신문, “기준금리 인하, 수도권 집값에 달렸다”(2025. 9. 11.)

4) 출처: 한겨례, 연준, 금리 0.25%p 내렸지만…파월 “경제, 나쁘지 않아”(2025. 9. 18.)

5) 출처: 금융투자협회

국제수지(경상수지) 추이⁶⁾

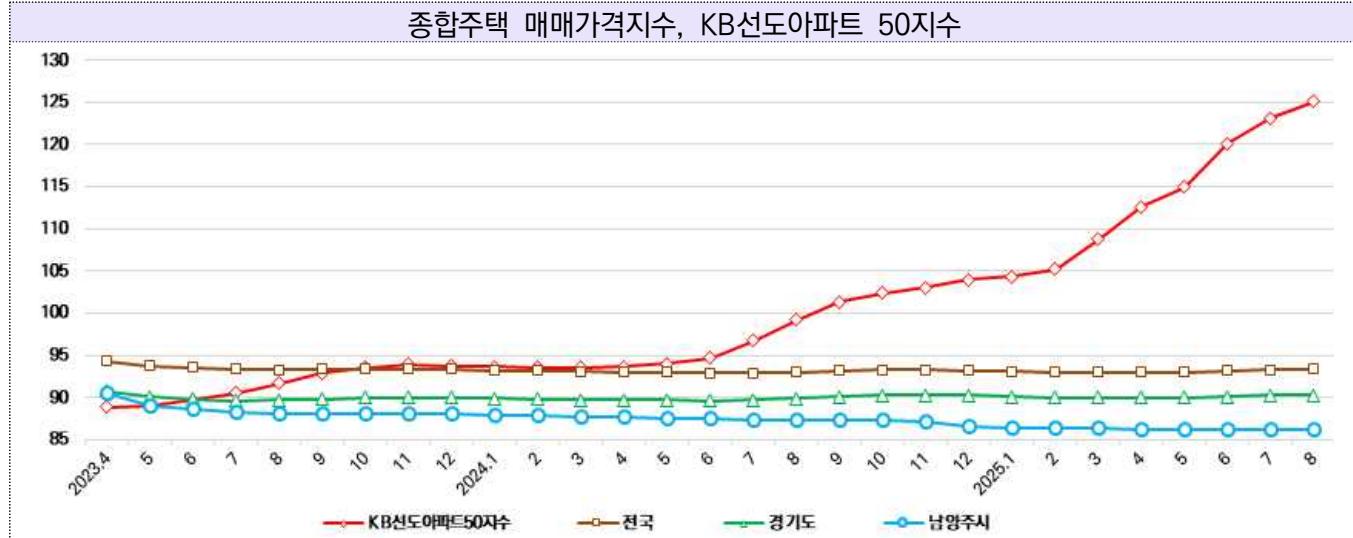
- 상품수지는 2023년 4월부터 28개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 6월에 131.6억 달러의 흑자에서 2025년 7월에는 102.7억 달러 흑자를 기록했으나, 흑자폭은 감소함
 ※ 산업통상자원부(2025. 9. 1. 수출입 동향 보도자료) : '25.8월 수출은 전년 동월 대비 1.3% 증가한 584.0억 달러, 수입은 4.0% 감소한 518.9억 달러, 무역수지는 65.1억 달러 흑자를 기록⁷⁾
- 서비스수지는 2025년 6월 25.3억 달러의 적자에서 2025년 7월에 21.4억 달러 적자폭이 감소하였고, 여행수자는 2025년 6월 10억 달러의 적자에서 2025년 7월에 8.9억 달러로 적자폭이 감소함



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

종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁸⁾

- KB선도아파트 50지수는 2023년 상승세 이후 약보합세로 횡보하다가, 2024년 3월부터 꾸준히 상승 중임
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 2023년 5월 이후 하락과 약보합을 오가며 비슷한 흐름을 보이고, 2025년 8월에는 전국과 경기도가 소폭 상승, 남양주가 소폭 하락세를 나타냄



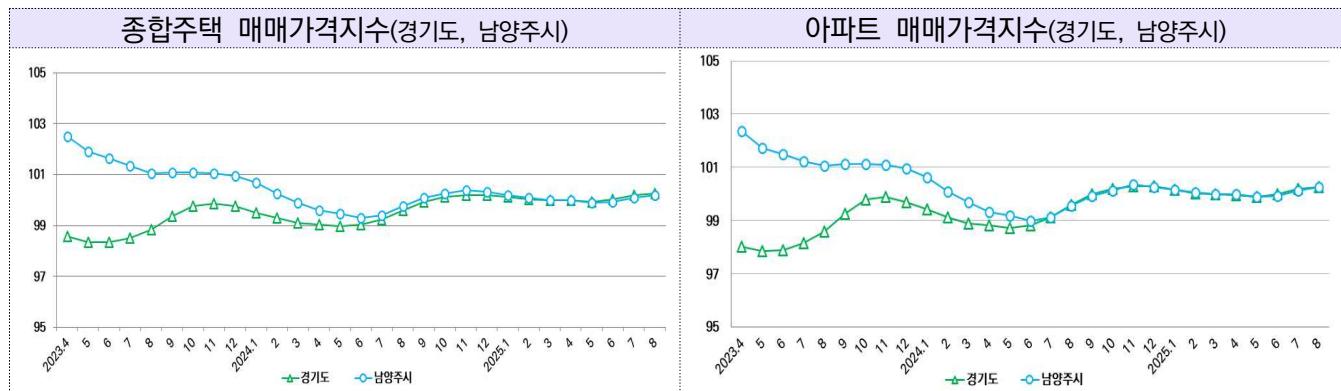
6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2025년 8월 수출입 동향(보도자료, 2025. 9. 1.)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

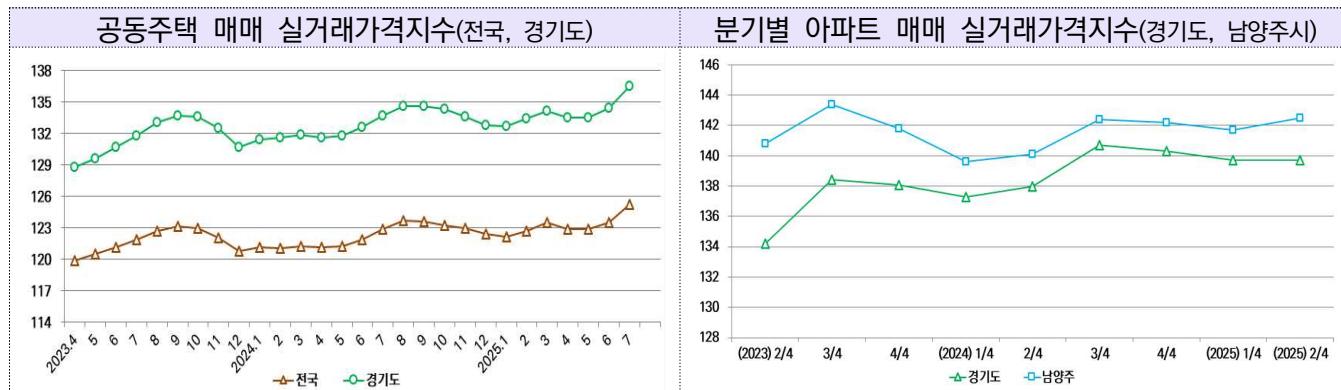
종합주택 및 아파트 매매가격지수⁹⁾

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터 격차가 좁혀졌으며, 2025년 8월은 상승추세를 보임



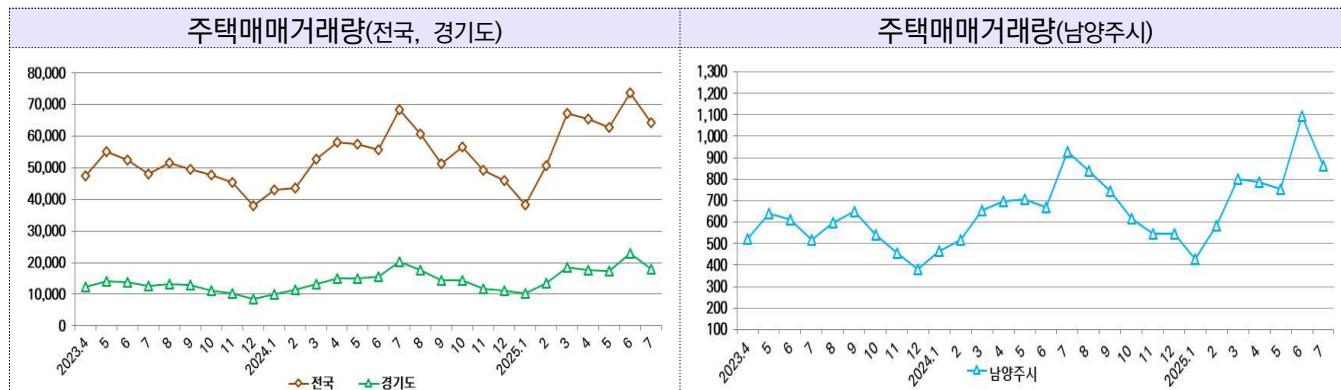
공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수¹⁰⁾

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2025년 4월에 하락했으나, 다시 상승함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되어 있으나, 2024년 1분기부터는 경기도와 남양주 간의 격차가 좁혀져 유사한 행태를 보이고 있음



주택매매거래량¹¹⁾

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



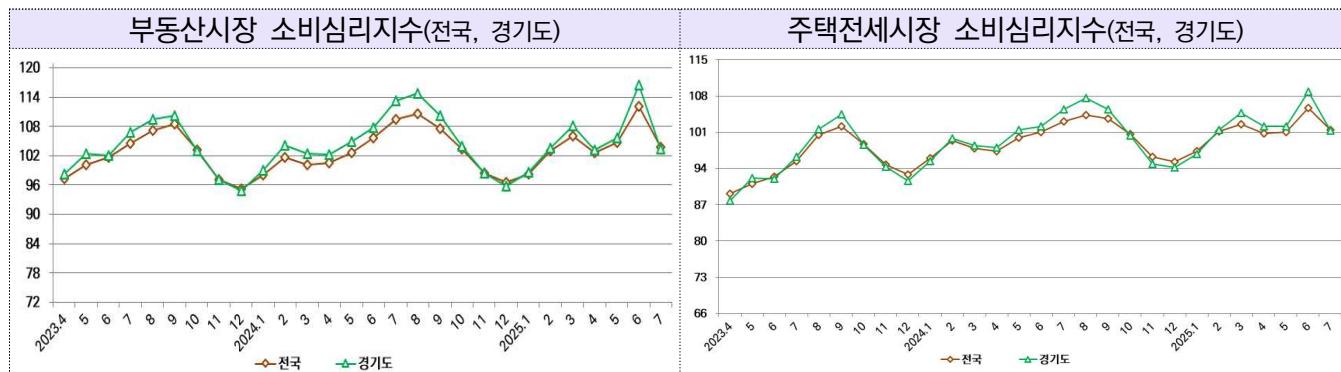
9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

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

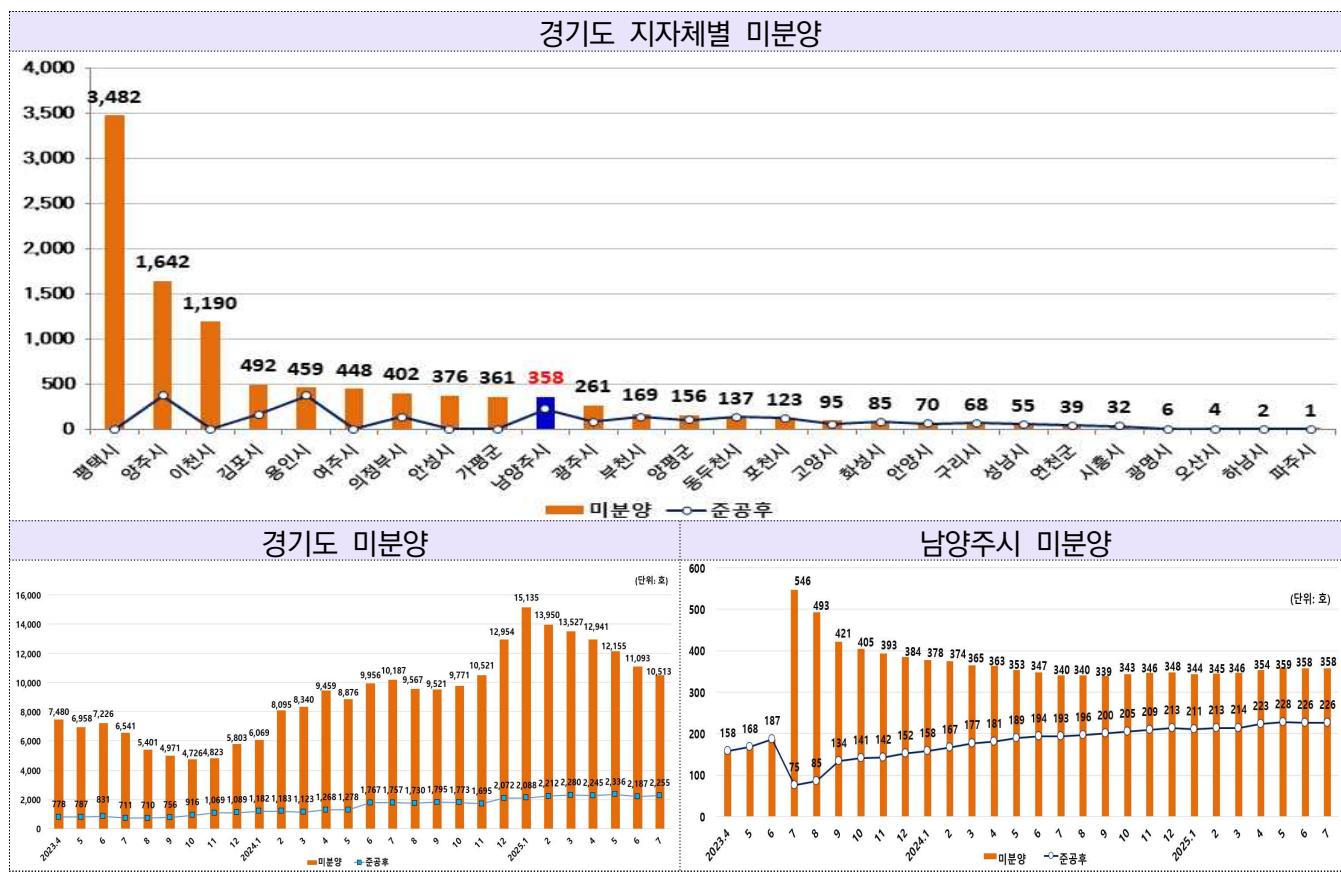
✓ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹²⁾

- 부동산시장 소비심리지수는 2024년 9월부터 하락하다 2025년 1월에 반등한 후, 7월에는 다시 하락하여 보합 2단계로 하락했고, 주택전세시장 소비심리지수 7월도 보합 3단계에서 2단계로 하락함
- ※ 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 7월에는 10,513호로, 전월(11,093호) 대비 5.2% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,255호로 전월(2,187호) 대비 3.1% 증가함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(5개): 수원, 과천, 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

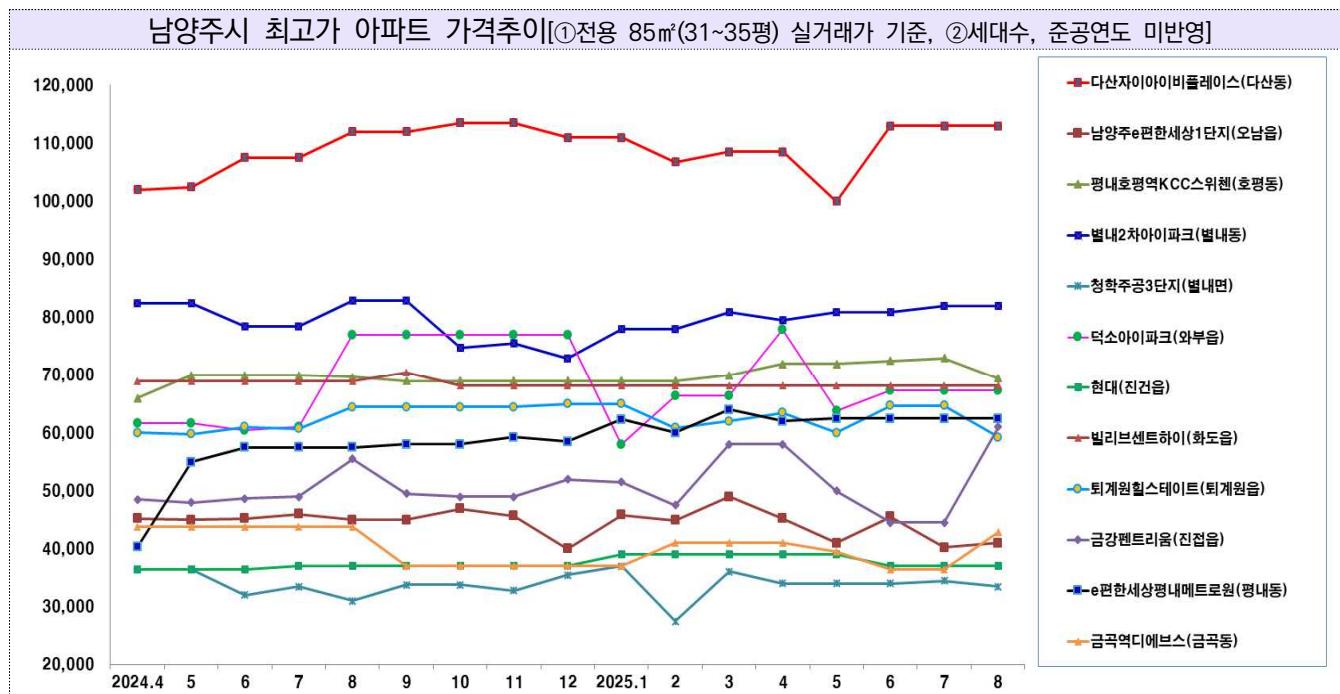


12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

13) 출처: KOSIS, 통계누리

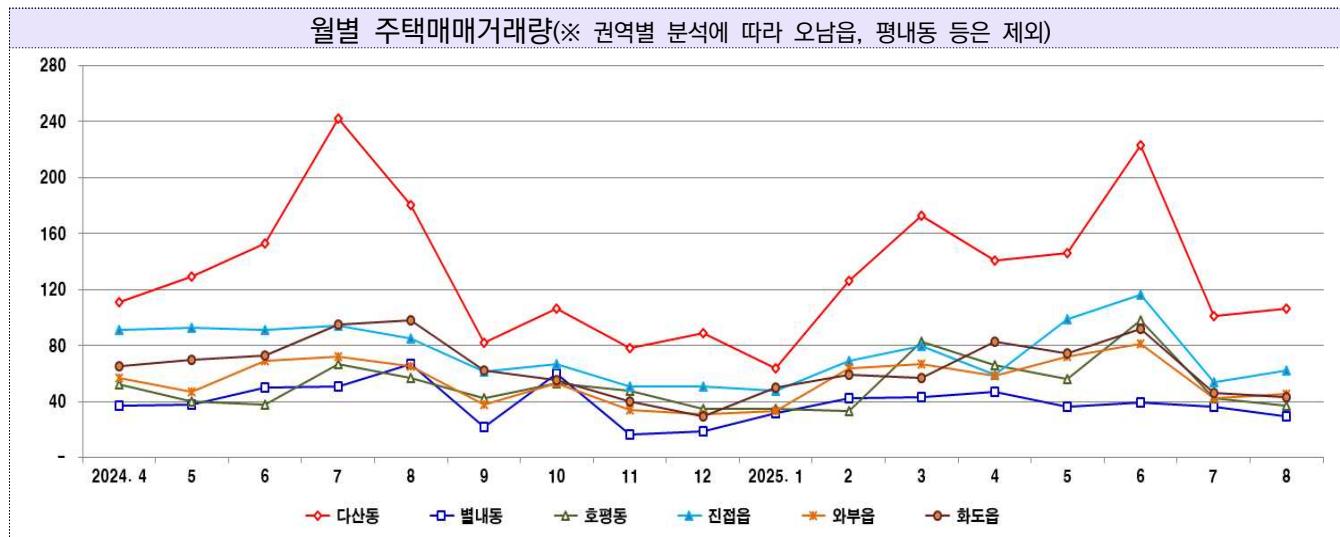
주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁴⁾

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 8월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 화도읍, 와부읍, 기타 순으로 나타남
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 8월 기준으로 전월 대비 오남읍, 진접읍, 평내동이 상승하고, 호평동, 별내면, 퇴계원읍이 하락하였으며, 기타 지역은 매매가 없거나 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 보이며, 8월에는 다산동, 진접읍, 와부읍이 상승하고 별내동, 호평동, 화도읍은 감소함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 관계부처합동, 새정부 「주택공급 확대방안」 발표(2025. 9. 7.)¹⁶⁾

✓ 「주택공급 확대방안」 주요내용

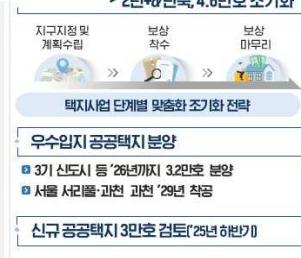
- 충분한 주택공급 확대 및 조기화(공공택지, 노후시설·유 휴부지, 재건축·재개발 등)
 - 서울·수도권 135만호 신규 착공(2030년까지)
 - 수도권 신규 공공택지 3만호 발표 검토('25년 하반기)
- 각종 규제를 대폭 개선하고 신속 공급모델을 도입
 - 규제를 개선하고, 공실상가 등을 활용한 주택공급 방안 및 모듈러공법을 활용한 주택공급도 확대할 계획
 - 임대주택을 '26~'27년에 걸쳐 물량의 50%를 집중적으로 공급할 예정, 주택 건설사업자에 대한 자금 지원도 강화
- 부동산시장의 거래질서를 확립하고 수요 관리를 내실화
 - 부동산시장 조사 기구 신설 → 거래 투명성 강화
 - 토지거래허가구역 국토부장관 직접 지정 → 주택시장 과열에 정부가 보다 선제적으로 대응
 - 규제지역 LTV 강화 50% → 40%
 - 주택매매·임대사업자 대출 제한 LTV 0%(수도권, 규제지역)

1 수도권에 충분한 주택을 신속하게 공급하겠습니다.

공공택지는 LH가 직접시행 ▶ 공급·속도 ↑



공공택지 사업도 제고 ▶ 2년→4년 단축, 4.6만호 조기화



2 도심 내 양질의 주택 공급을 확대하겠습니다.

도심 내 유 휴부지·노후시설 등 활용

구분	예상 공급 물량
노후공공 임대주택	2.3 만호
노후 공동청사	2.8 만호
마이너·불교·학교 등	3 천호 +α
도심 유 휴부지	4 천호

도심 정비사업 활성화

구분	예상 공급 물량
1 공공 도시복원사업 시장화	5 만호
2 기존 도시 등 정비사업 개선	6.3 만호
3 정비사업 제도 종합개편	23.4 만호

3 민간의 주택 공급 여건을 개선하겠습니다.

주택사업 여건 개선

- 신속한 인허가지원
 - 통합심의 범위 확대
 - 고객경험 개선
 - 소통성능평가
 - 신속 인허가 지원센터 신설

자금 지원 강화

- 공적 보증 지원 강화
 - 건설현장 보증금·기본증·보증금 연 대조·원금·보증금 상환지원
- 임대사업 전환용 PF보증 신설
 - 공정률 30% 이상 사업장, 총사업비 50%까지 대출 지원
- 조기 착공 인센티브 강화
 - 미분양 매입 혜택
 - * 토지대금 납입액, 미분양 분양금 할인 등

신속공급 모델 확대

- 신속매입임대 14만호
 - 26~27년 개호 집중공급
- 공공지원 민관협력 2.1만호
- 모듈러 주택 활성화
- 비아파트 기금대출 한시 확대
- 공실상가·생숙 등 활용

4 시장의 거래질서를 확립하고 수요관리를 내실화하겠습니다.

감독 기능 강화

- 조사·수사 조직 신설
 - 의심사업 세무조사
 - 고가주택 신고가 거래
 - 법인자금 유통 의심거래
 - 탈세혐의자

불법행위 조사 강화

- 의심사업 세무조사
 - 고가주택 신고가 거래
 - 법인자금 유통 의심거래
 - 탈세혐의자
- 이상거래 기획조사
 - 분석 고도화
 - 국세청 협력 강화

수요관리 내실화

- 토지거래허가구역 지정권자 확대
 - 토지상행위 무려 전시의 국토교통부장관 직접지정
- 기계부채 관리 강화
 - 1 규제지역 LTV 50% → 40%로 강화
 - 2 아파트와 주택매매·임대사업자 LTV 0%
 - 3 예상가격 주택자 진입 대출 한도 2억 원

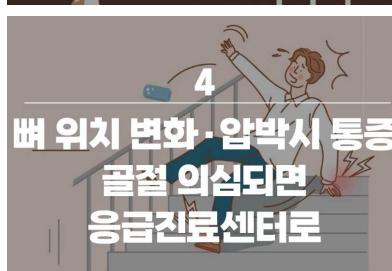
김윤덕 국토교통부 장관은 “**국민들이 주택공급에 대한 지속적인 확신**을 가지실 수 있도록 하고, **공급된 주택이 실수요자들에게 공정하게 공급될 수 있는 시장 구조가 확립되도록 힘쓰겠다”고 강조했다.**

16) 출처: 국토교통부, 새정부 「주택공급 확대방안」 발표(2025. 9. 7.)

2) 연휴 기간 응급상황 대처

✓ 추석 연휴 응급상황 대처 방법 및 비상 연락처

- 긴 연휴 기간에 가족과 함께 즐거운 시간을 보내는 특별한 시기에 예상치 못한 응급상황이 발생 시 아래와 같이 대처하세요.



3) 남양주도시공사 시설별 운영계획

✓ 남양주시 공영주차장 무료 개방

- 2025년 추석 명절을 맞아 시민과 귀성객의 교통 편의를 위해 관내 공영주차장 및 부설주차장 46개소를 10월 3일(금)부터 9일(목)까지 무료로 개방한다.
 - 다산 제3공영, 다산생태공원, 오남호수공원, 정약용생가 다목적 광장, 와부 제5공영 포함 공영주차장 41개소와 도농·수석·삼파 등 한강시민공원 부설주차장 3개소 및 남양주시 제1·2청사 부설주차장 2개소
 - 주차장 위치 및 무료개방 등의 자세한 사항은 포털사이트에서 ‘원패스파킹’을 검색하거나, 남양주도시공사 홈페이지의 시설 운영 사업 내 공영·부설주차장 메뉴에서 확인 할 수 있다.

✓ 시설별 휴관안내[10. 3.(수) ~ 10. 9. (목)]

구분	체육문화센터								청소년시설											
	남양주	호평	오남	별내	빙상장	와부	진접	화도 ¹⁾	정약용	편	청소년수련관 (이주아조이 포함)	편	진접	편	진건	편	토계원	편	오남	편
휴관일	10월 5일~7일(3일간)								정상 운영								10월 5일~8일(4일간)			
운영 계획	3,4,8,9일 자유 수영 또는 자유 빙상								(연중무휴)								3,4,9일 정상 운영			

1) 화도 체육문화센터 : 10월 1일~9일 휴관공사로 미운영(헬스장, 건강문화는 등록 및 이용이 가능하나 샤워장 이용불가), 10월 9일 시범운영 예정

“추석 연휴 동안 남양주시를 찾는 귀성객과 관광객·시민들의 주차 및 시설편의를 제공”하여 관내 지역 상권에도 도움이 될 것으로 기대되며, 자세한 사항은 남양주도시공사 홈페이지 또는 시설별 안내데스크에 확인 할 수 있다.

Tip
Link

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

◆ 『정약용의 상상을 깨우는 남양주』 바로알기 



*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, 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

