

Vol. 17

2025. 3. 20.

# 남양주 부동산 BRIEF



청소년과 가족이 함께

남양주 어울림 **벚꽃** 축제

2025. 4. 5.(토)~6.(일) 4.6.(일)은 포토존인 문영·  
남양주체육문화센터 및 청소년수련관 일대

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

# CONTENTS 목 차



## I. 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01
  - (3월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) 이데일리(부동산 전문가 5명 설문조사) 02
- 3) 2025 KB 부동산 보고서(2025년 주택시장 설문조사) 03
  - 2025년 주택 매매시장 전망, 주택 전세시장 전망

## II. 부동산시장 동향

- 1) 주요 거시경제 지표 07
  - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등
- 2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표 08
  - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

## III. 브리프 정보(Tip)

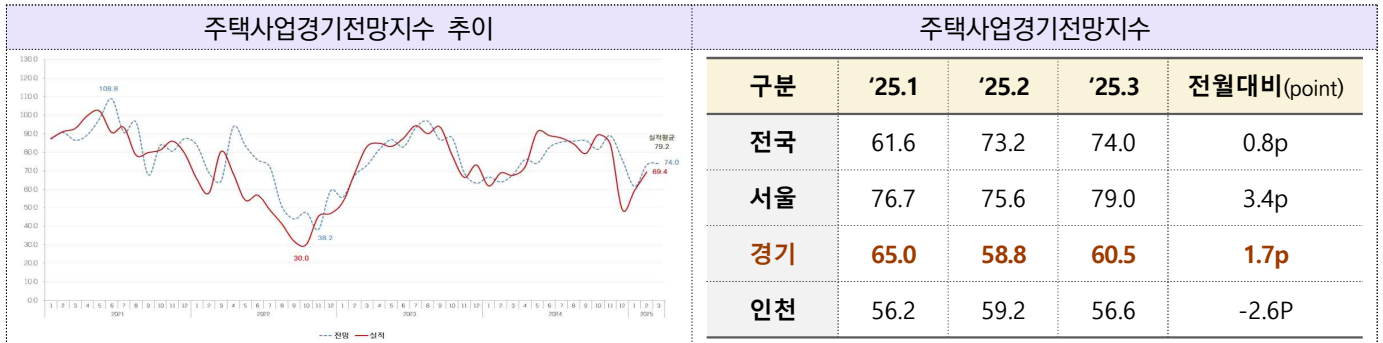
- 1) '두산위브더제니스 평내호평역 N49' 분양 정보 12
- 2) '남양주 어울림 벚꽃 축제' 정보 13

## I. 부동산시장 전망

### 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)<sup>1)</sup>

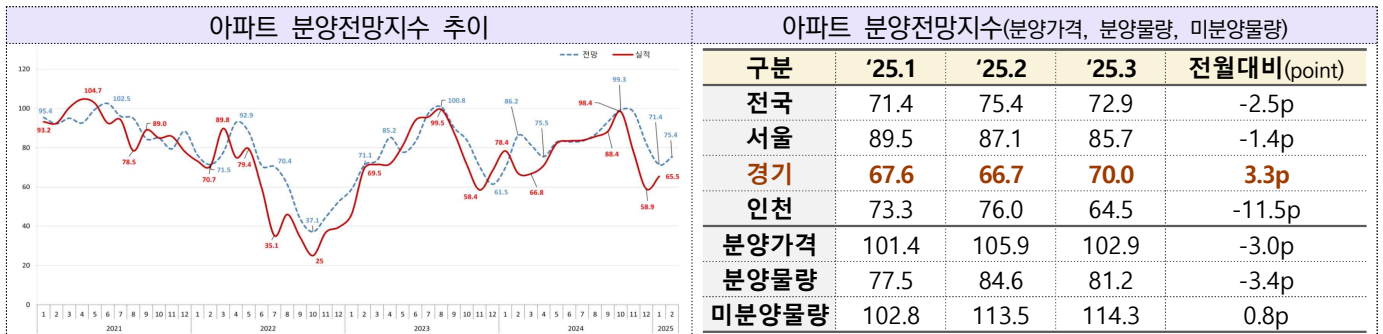
#### ☑ (3월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 0.8p 상승한 평균 74.0 전망, 서울 3.4p 및 경기 1.7p 상승, 인천은 2.6p 하락을 보임
- 수도권은 0.9p 상승한 65.4로 전망되며, 비수도권은 0.8p 상승한 75.9로 모든 지역이 상승을 전망함



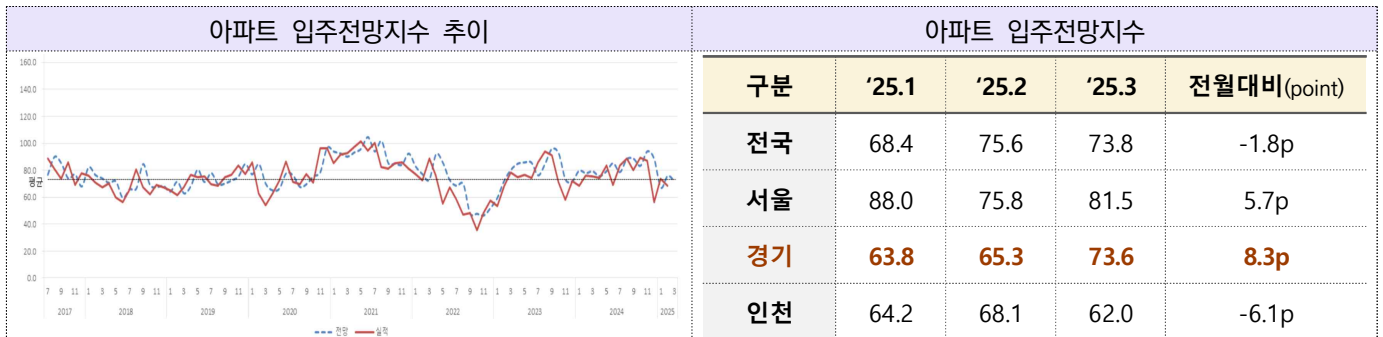
#### ☑ (3월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 2.5p 하락한 평균 72.9 전망, 수도권은 3.2p 하락, 비수도권은 2.3p 하락을 전망함
- 분양가격전망지수는 3.0p 하락, 분양물량전망지수는 3.4p 하락, 미분양물량전망지수는 0.8p 상승을 전망함



#### ☑ (3월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 1.8p 하락한 평균 73.8 전망, 수도권은 2.6p 상승, 비수도권은 2.7p 하락을 전망함
- 서울 5.7p 상승, 경기 8.3p 상승, 인천 6.1p 하락은 서울시 토지거래허가구역 해제 및 대출규제 완화 때문으로 보임



서울시가 토지거래허가구역 해제 및 기준금리도 인하되면서 긍정적인 영향을 준 것으로 보이나, 경기침체와 정치적 불확실성 등으로 여전히 불안요인도 잠재하고 있음

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 3. 6. ~ 3. 13.)

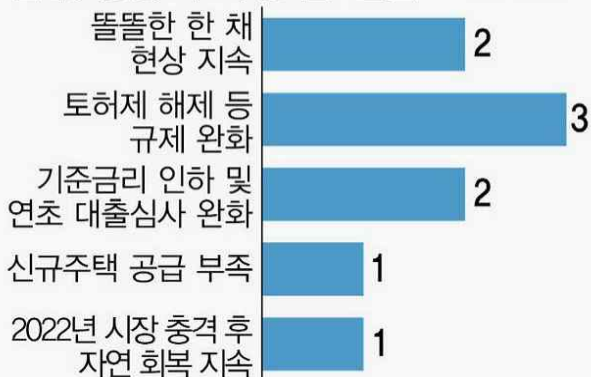
## 2) 이데일리(부동산 전문가 5명 설문조사)

### ☑ "강남 더 오른다"...집값 상승세 확산 어디까지?2)

- 5명의 전문가 중 4명이 이번 집값 상승세가 강남에서 시작해 서울은 한강벨트까지, 경기도는 과천·분당·판교 등 강남과 교통이 인접한 지역까지 상승할 수 있다고 내다봄
- 1명만 마용성 등 한강벨트에 한 해 집값이 오를 것이라고 점쳤고 집값 상승세가 서울 내에서도 노도강 등 서울 비핵심지나 외곽, 지방까지 확산될 것이라고 보는 전문가는 아무도 없었음

소 속	어디까지 오르나	왜 오르나	강남3구 추가 상승하나	다음 상승지는	언제까지 오르나	집값 최대 변수는
<b>고종완</b> (한국자산관리연구원)	한강벨트+강남 인접 경기도	토지거래허가제 해제	○	마용성- 하남·구리 등 확산	내년 하반기	기준금리 인하
<b>박원갑</b> (국민은행)	한강벨트	토지거래허가제 해제+뚝뚝한 한 채	×	-	내년 하반기	기준금리 인하
<b>송승현</b> (도시와경제)	한강벨트+강남 인접 경기도	금리인하+주택공급 부족	○	마용성, 토지거래허가제 재건축단지	올해 상반기	기준금리 인하
<b>이은형</b> (대한건설정책연구원)	한강벨트+강남 인접 경기도	뚝뚝한 한 채+ 2022년 충격 후 회복	○	강남 인접지	내년 하반기	3단계 스트레스 DSR
<b>함영진</b> (우리은행)	한강벨트+강남 인접 경기도	토지거래허가제 해제+금리인하	○	한강벨트	올해 연말	3단계 스트레스 DSR

### 집값 상승의 가장 큰 원인 ※복수 선택



### 집값 상승세 얼마나 지속하나

단위:명



- 집값 상승, 전국 확산 어렵다, 경기 악화 지방은 미분양
- 내년 하반기까지 오른다"...공급 부족 속 금리 인하 기대

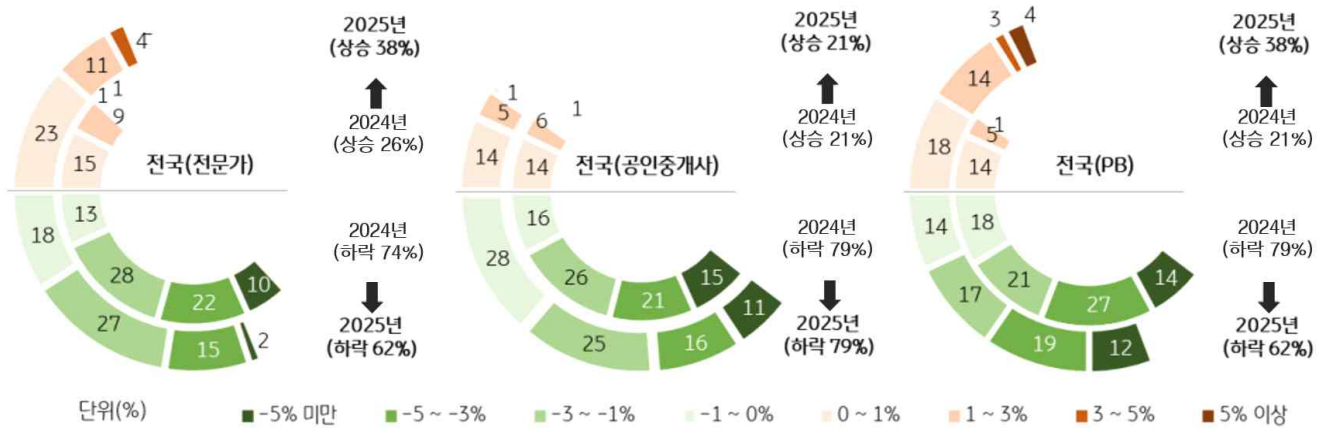
2) 출처: 이데일리, "강남 더 오른다"...집값 상승세 확산 어디까지?(2025. 3. 7.)

### 3) 2025 KB 부동산 보고서(2025년 주택시장 설문조사)<sup>3)</sup>

#### ☑ 2025년 주택 매매시장 전망

- 전국 주택 매매가격은 하락 전망이 우세, 수도권은 전문가와 공인중개사가 엇갈린 전망

##### 2025년 전국 주택 매매가격 전망



##### 2025년 지역별 주택 매매가격 전망

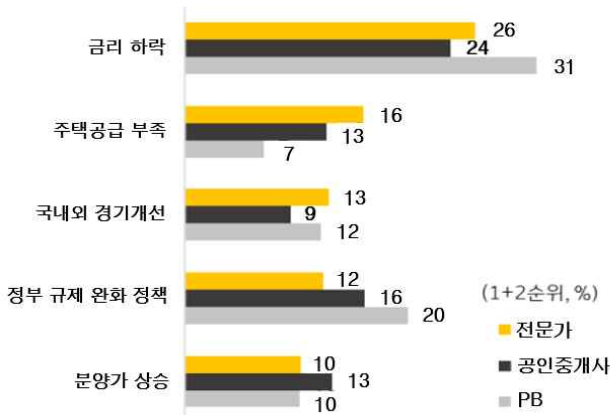


자료: KB경영연구소

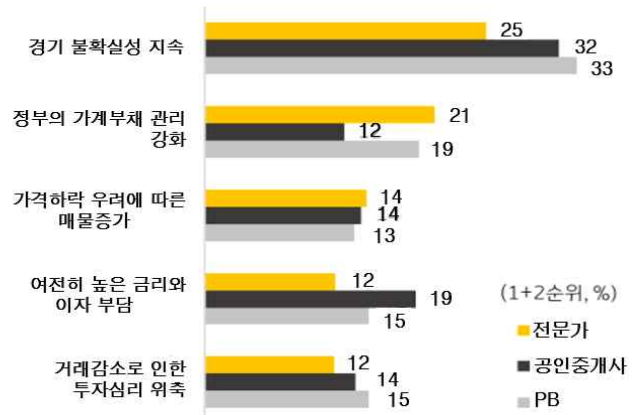
- 주택 매매가격 상승에는 금리 하락, 하락에는 경기 불확실성이 핵심 요인

##### 주택 매매가격 상승 요인 및 하락 요인

###### 주택 매매가격 상승 요인



###### 주택 매매가격 하락 요인



자료: KB경영연구소

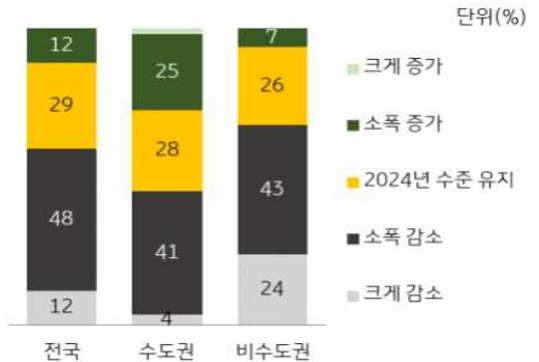
3) 출처: KB금융지주(경영연구소), 2025 KB 부동산 보고서 “II. 주택시장 설문조사” (2025. 3. 16.)



## ■ 2025년 전국 주택 매매 거래량은 2024년 대비 감소 전망 우세

### 2025년 주택 매매 거래량 전망

- 2024년 대비 거래량이 감소할 것이라는 의견이 60%로 높게 나타남
- 반면 거래량이 증가할 것이라는 응답은 12%에 그쳤으며, 응답자의 29%는 2024년 수준을 유지할 것으로 예상
- 지역별로는 수도권과 비수도권 모두 거래량이 감소할 것이라는 의견이 많았음
- 특히 비수도권은 응답자의 67%가 거래량 감소를 예상
- 주택 매매 거래량이 2022년 역대 최저치를 기록한 이후 더딘 회복세를 보이는 가운데 2025년에도 거래 부진이 지속될 가능성이 높을 것으로 예상



주: 부동산전문가 조사 결과

자료: KB경영연구소

## ■ 2025년 하반기 또는 2026년 수도권 주택 경기 회복 기대

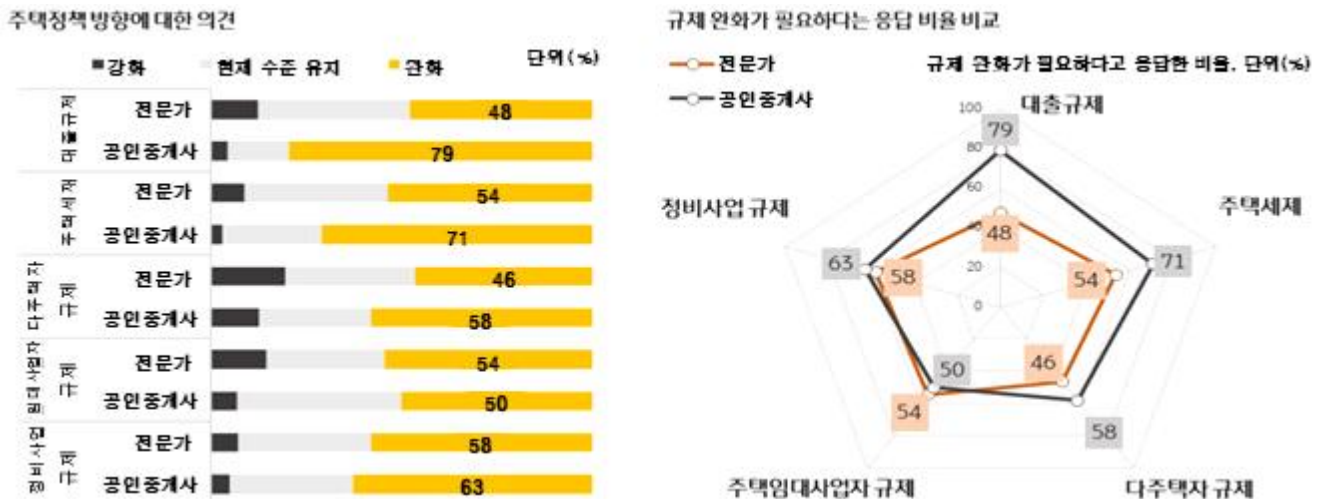
### 지역별 주택시장 회복 시기에 대한 전망



자료: KB경영연구소

## ■ 주택 경기 침체에 대응하여 관련 규제 완화가 필요하다는 의견이 다수

### 주택 정책 방향에 대한 의견



자료: KB경영연구소

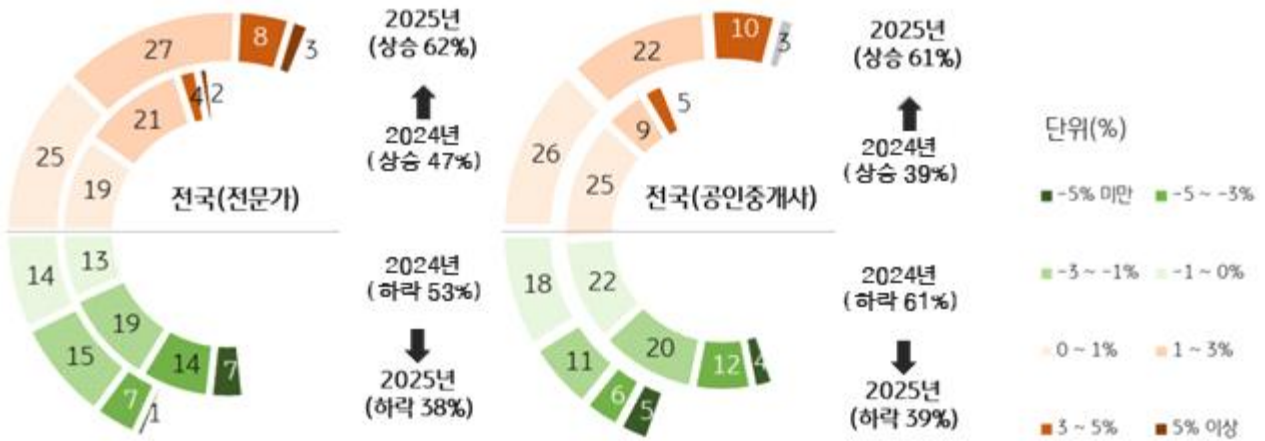
## ■ 2025년 아파트 분양물량은 2024년 대비 감소 전망

- 건설·시행 분야 전문가의 55%는 2025년 분양물량이 2024년 대비 감소할 것으로, 33%는 비슷한 수준이 될 것으로 예상
- 분양물량이 감소할 것으로 예상하는 이유에 대해서는 주택 경기 위축으로 인한 분양 리스크 증가가 가장 많았으며, 다음으로 건설비용 상승에 따른 수익성 악화가 중요한 원인으로 조사

☑ 2025년 주택 전세시장 전망

- 2025년 주택 전세가격은 수도권 상승, 비수도권 상승과 하락 전망 혼재

2025년 전국 주택 전세가격 전망



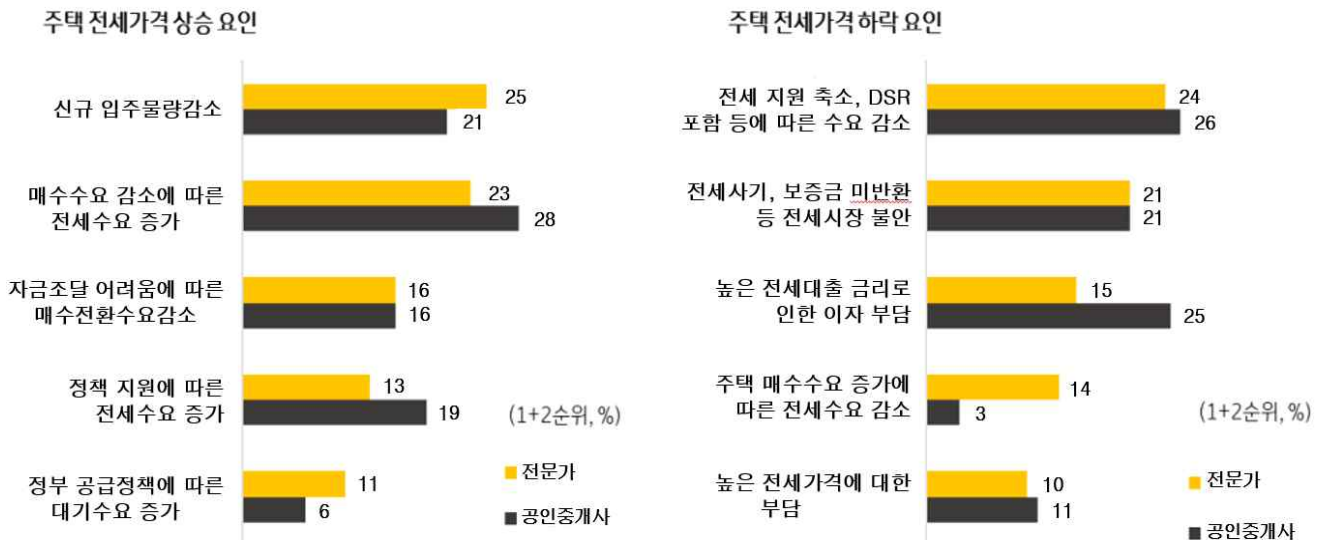
2025년 지역별 주택 전세가격 전망



자료: KB경영연구소

- 전세가격 상승과 하락의 핵심 요인은 전세 수요 변동

주택 전세가격 상승 요인 및 하락 요인

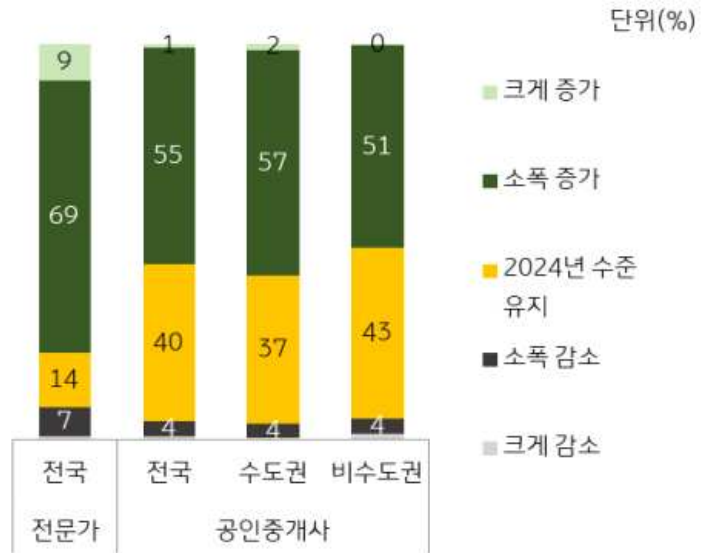


자료: KB경영연구소

## ■ 임대차시장에서 월세 거래 비중은 증가세 지속

### 향후 월세 거래 비중 전망

- 임대차시장에서 월세 거래가 차지하는 비중에 대해서는 부동산전문가의 78%, 공인중개사의 56%가 증가할 것으로 전망
- 응답자 지역별로 보면 수도권 공인중개사의 59%, 비수도권 공인중개사의 52%가 월세 거래 비중이 증가할 것으로 예상
- 이러한 추세는 앞으로도 지속될 것이라는 의견이 지배적임

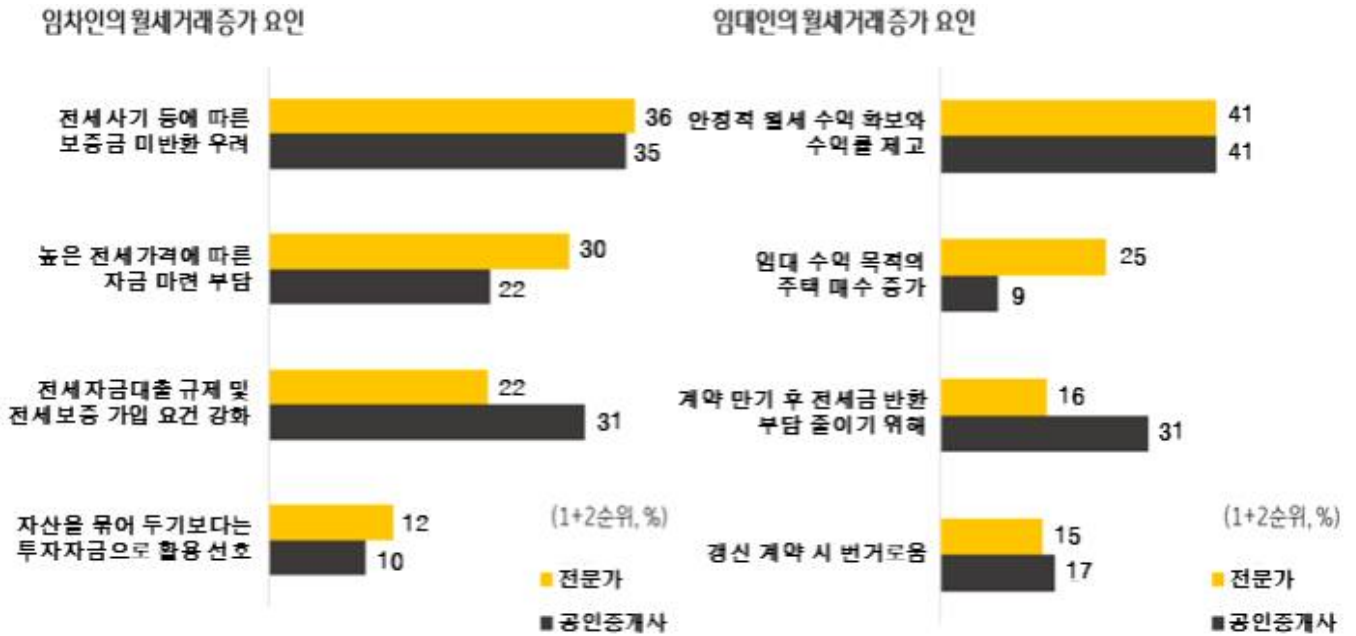


주: 부동산전문가 조사 결과

자료: KB경영연구소

## ■ 임차인의 보증금 미 반환 불안과 임대인의 월세 수익 선호가 월세 거래 증가의 주요 원인

### 최근 월세 거래 증가 원인



자료: KB경영연구소

### [참고] 설문조사 개요

**조사 대상:** 부동산시장 전문가 138 명, KB 협력 공인중개사 517 명, KB 자산관리전문가(PB) 78 명

**조사 방법:** 온라인, 이메일, 팩스 등을 통한 설문조사

**조사 기간:** 2025 년 1 월 10 일 ~ 24 일

**조사 내용:** 2025 년 주택시장 전망, 주택 관련 정책 방향, 투자 유망 부동산, PB 고객 상담 및 자문 내용 등

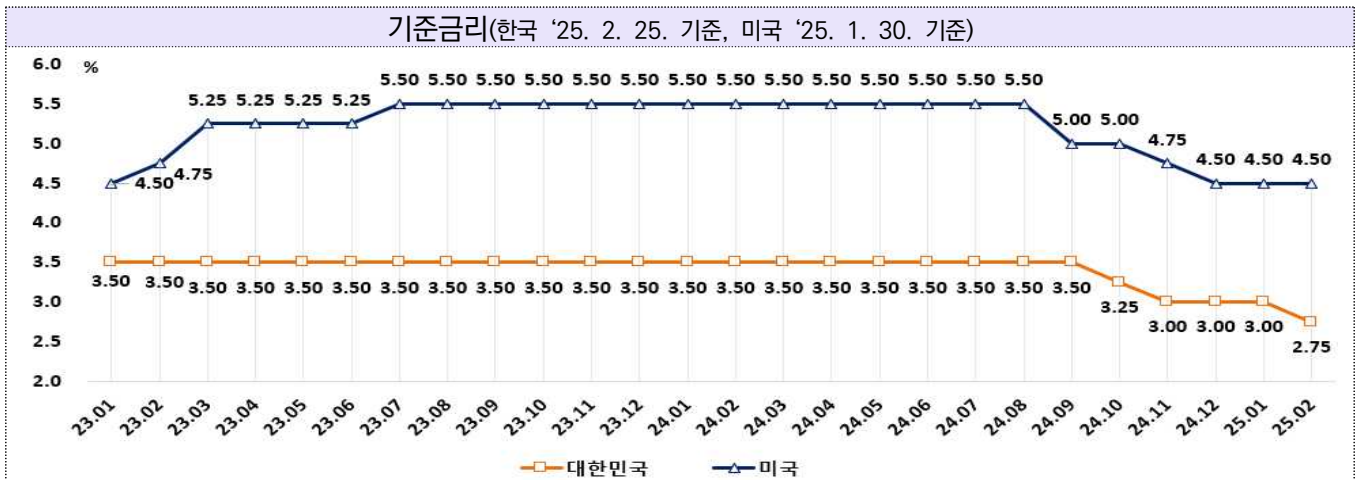


## II. 부동산시장 동향

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

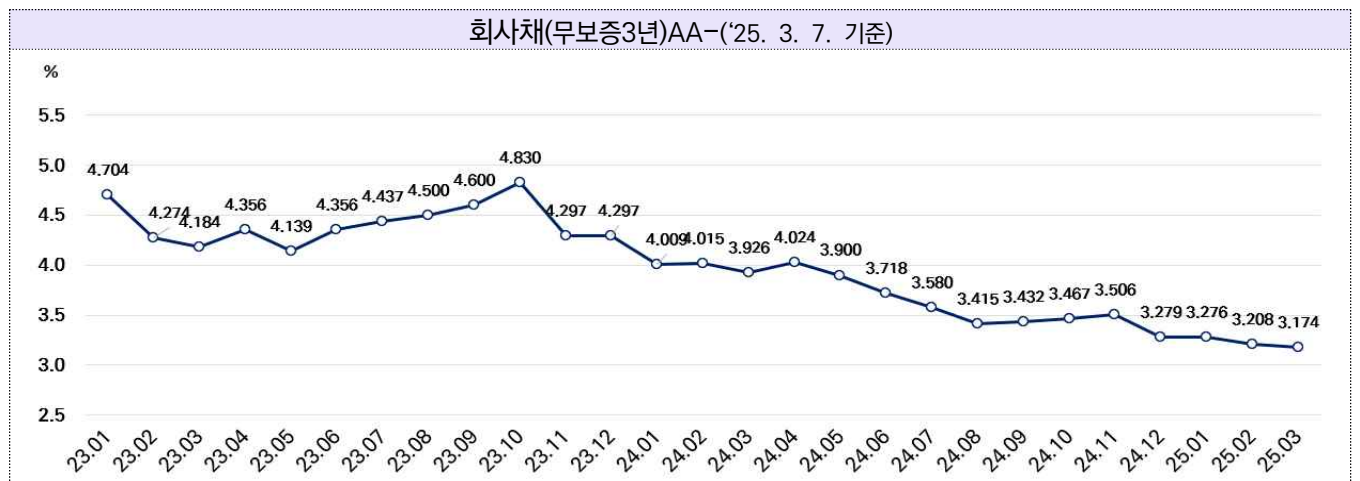
#### ☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 비상개업 이후 정국 불안이 이어지면서 경기 하방 리스크가 커진 것이 금리 인하의 원인이 된 것으로 보이며, 2월 25일 열린 정례회의에서 기준금리를 연 2.75%로 0.25%포인트(p) 내렸다. 작년 10월·11월 연속 인하로 금리를 3.5%에서 3.0%까지 낮췄던 금통위는 지난달 금리를 동결하면서 숨 고르기에 나선 바 있으나 이번에 다시 금리를 내리면서 인하를 재개했다.<sup>4)</sup>
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 시카고상품거래소(CME) 페드워치에 따르면 연방기금금리(FFR) 선물시장에서 미 기준금리가 이달 4.25~4.5%로 동결될 가능성을 99.0%의 확률로 반영하고 있다. 이럴 경우 한국(2.75%)과 미국 금리차는 1.75%포인트(p)로 유지될 전망이다. 파월 의장이 트럼프 행정부의 정책 변화에 따른 불확실성을 고려해 통화정책 결정을 서두르지 않을 방침을 강조하고 있기 때문이다.<sup>5)</sup>



#### ☑ 회사채 추이<sup>6)</sup>

- 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: 조선비즈, 한은, 금리 2.75%로 인하... 다시 열린 2% 기준금리 시대 (2025. 2. 25.)

5) 출처: 에너지경제, 3월 美 FOMC 임박...파월, '페드풋'으로 시장 달랠까 (2025. 3. 17.)

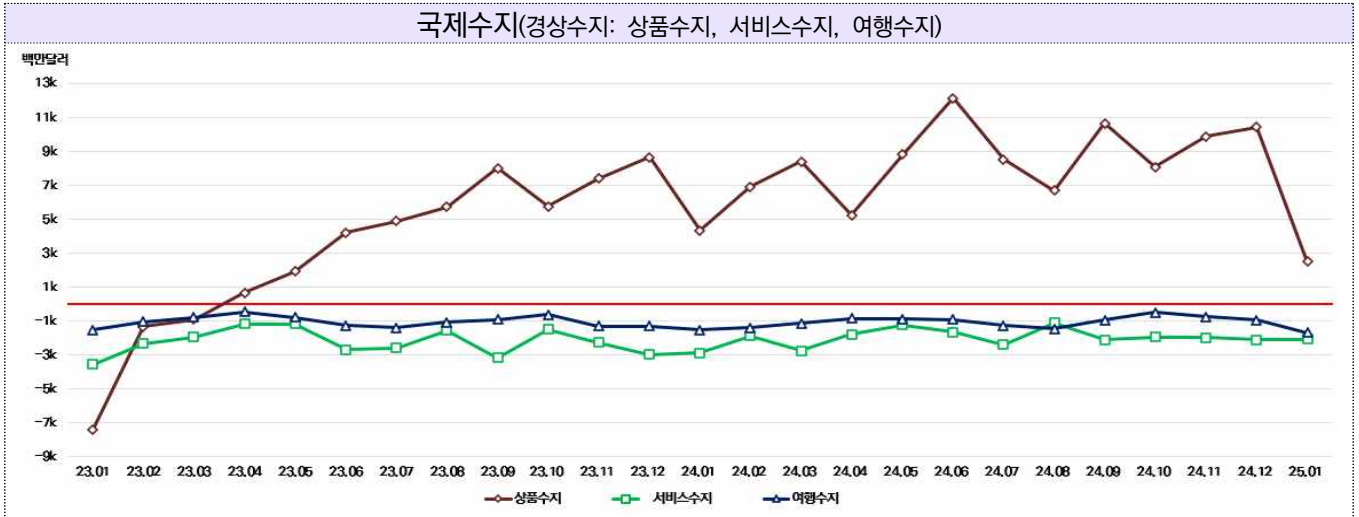
6) 출처: 금융투자협회

### ☑ 국제수지(경상수지) 추이<sup>7)</sup>

- 상품수지는 2023년 4월부터 22개월 연속 흑자를 기록하고 있으나, 2024년 12월에는 104.3억 달러의 흑자에서 2025년 1월에는 25.0억 달러 흑자로 흑자폭이 급격히 감소함

※ 산업통상자원부(2025. 3. 1. 수출입 동향 보도) : '25.2월 수출은 전년 동월 대비 1.0% 증가한 526.0억 달러, 수입은 0.2% 증가한 483.0억 달러, 무역수지는 43.0억 달러 흑자를 기록함<sup>8)</sup>

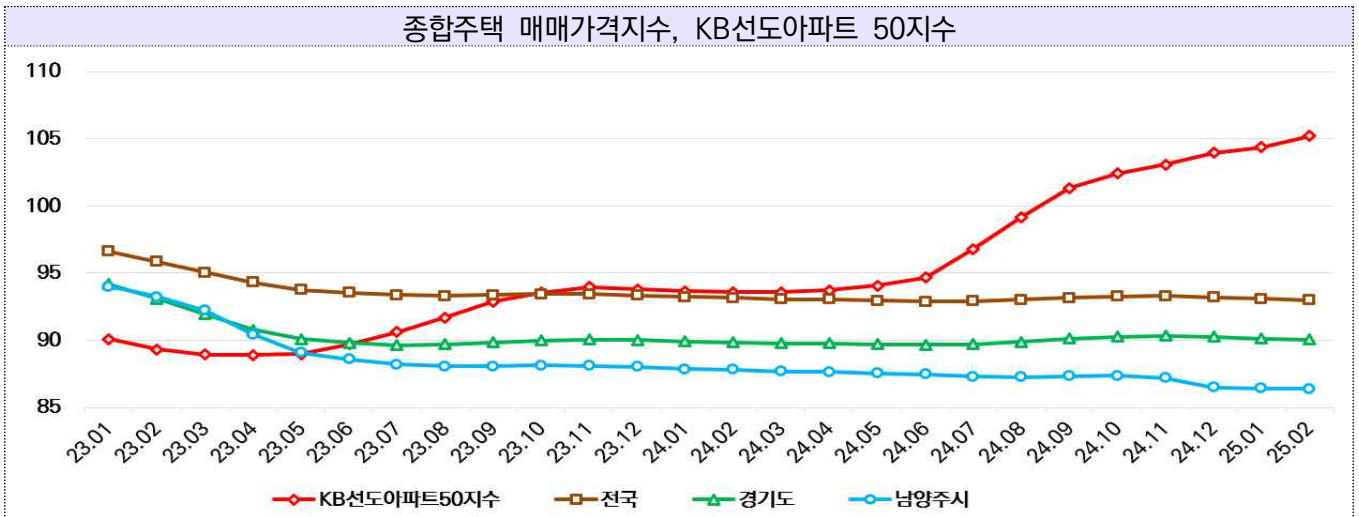
- 서비스수지는 2024년 12월 21.1억 달러의 적자에서 2025년 1월에 20.5억 달러 적자로 감소하였고, 여행수지는 2024년 12월 9.5억 달러의 적자에서 2025년 1월에 16.7억 달러 적자로 급격히 증가 추세임



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

### ☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수<sup>9)</sup>

- 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



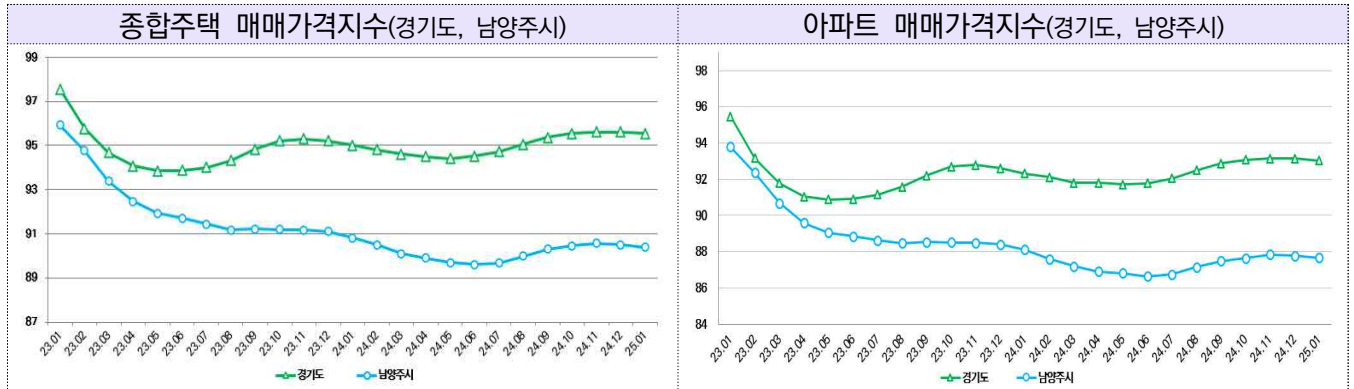
7) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

8) 출처: 산업통상자원부, 2025년 2월 수출입 동향(보도자료, 2025. 3. 1.)

9) 출처: KB부동산 데이터허브

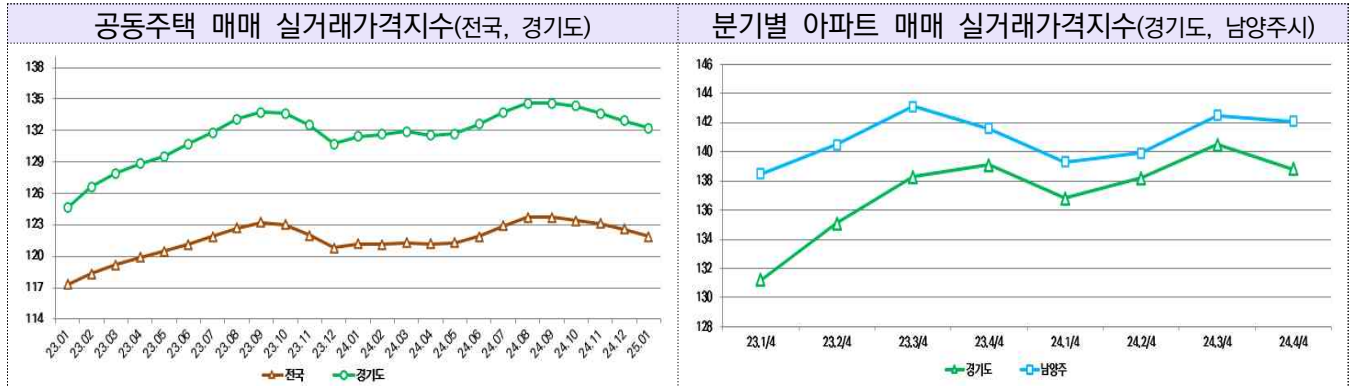
### ☑ 종합주택 및 아파트 매매가격지수<sup>10)</sup>

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



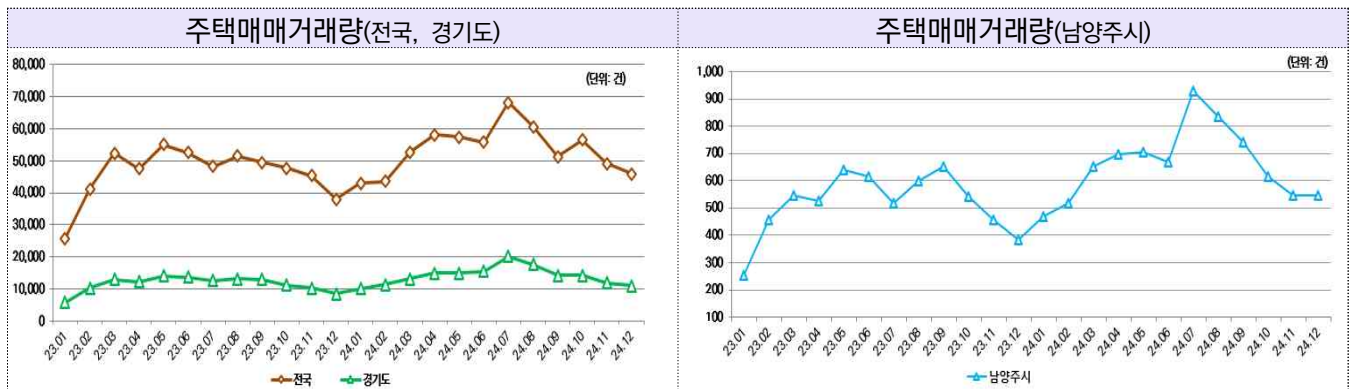
### ☑ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수<sup>11)</sup>

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



### ☑ 주택매매거래량<sup>12)</sup>

- 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)

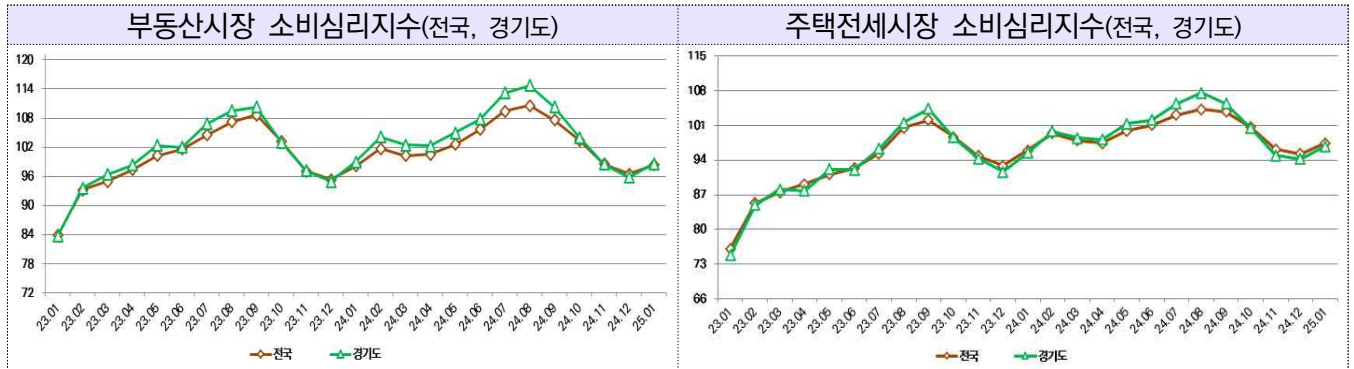
11) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

### ☑ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수<sup>13)</sup>

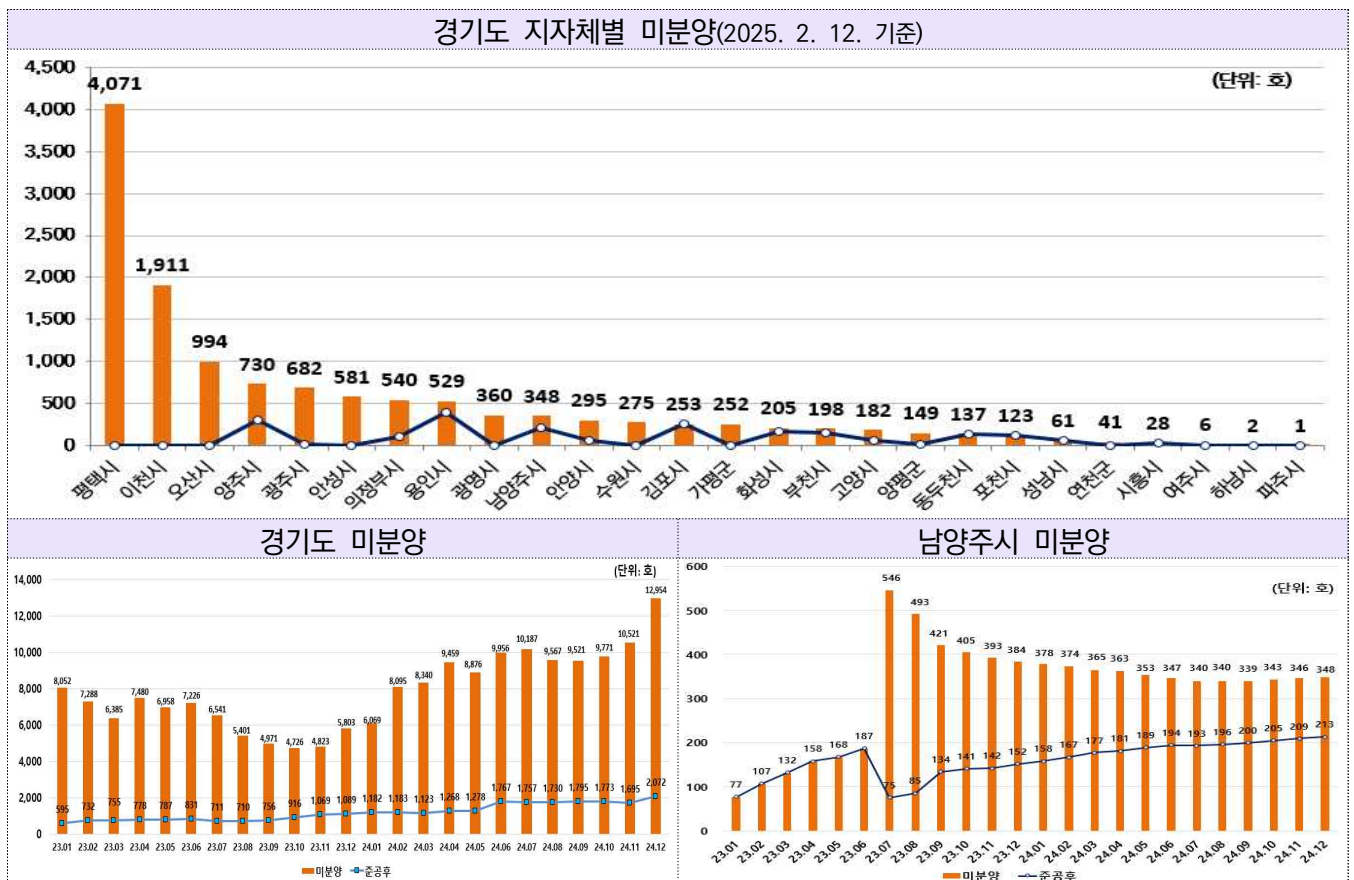
- 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수는 2023년부터 상승과 하락을 거듭하다가, 2024년 9월부터 다시 하락추세에서 2025년 1월에는 소폭 상승하며 보합 1단계를 유지함

※ 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 현황<sup>14)</sup>

- 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
- 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

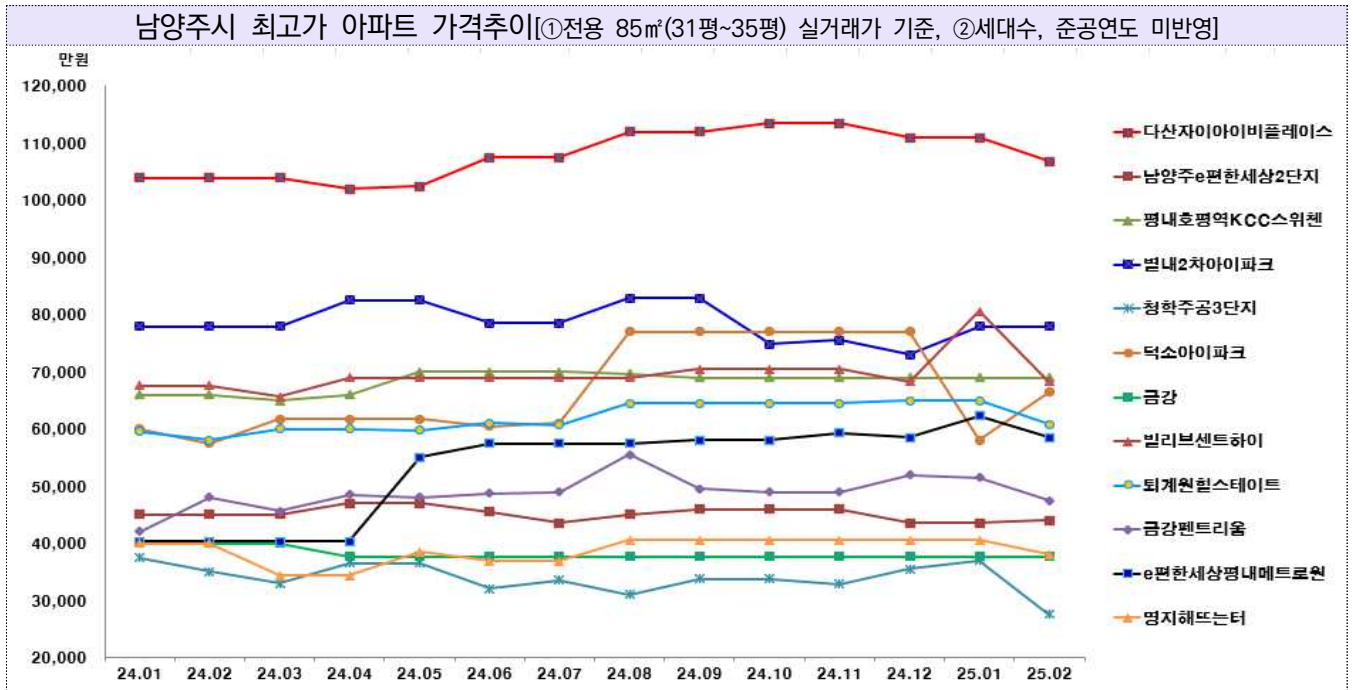


### ☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이<sup>15)</sup>

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 2월 기준 다산동, 별내동, 호평동, 화도읍, 와부읍, 퇴계원읍, 기타 순으로 나타남

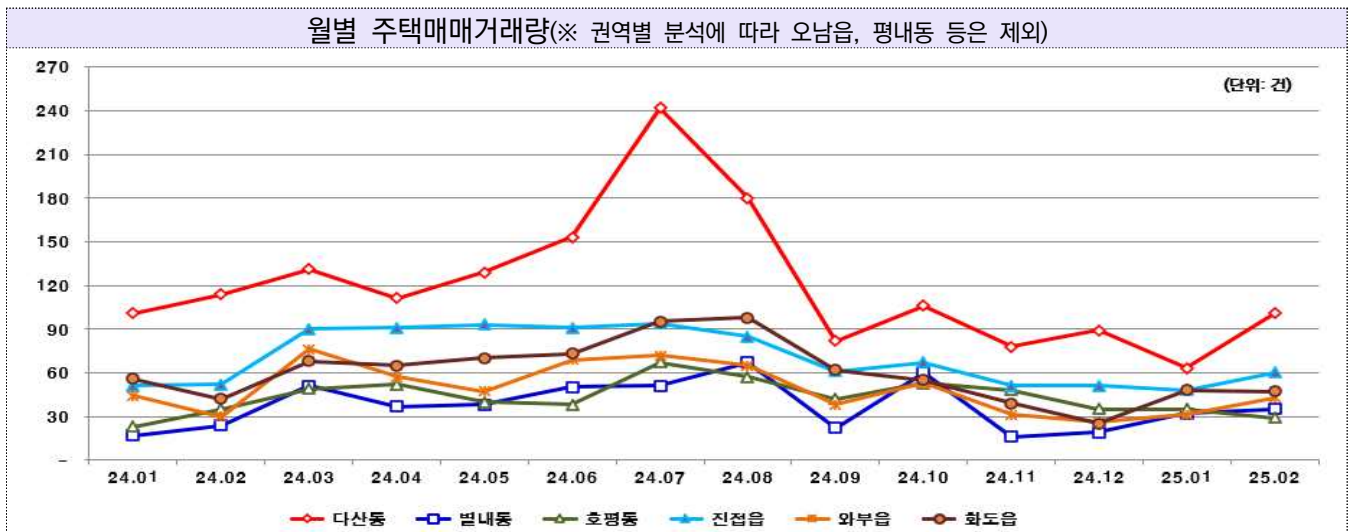
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 등락 또는 현상 유지 추세이며, 2025년 2월 기준으로 전달 대비 와부읍, 오남읍에서 상승하였고 호평동, 별내동, 진건읍은 현상 유지를 보였으나, 기타 모든 지역은 큰 폭으로 하락함

※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상2단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 덕소아이파크(와부읍), 금강(진건읍), 빌리브센트하이(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 금강펜트리움(진접읍), e편한세상평내메트로원(평내동), 명지해뜨는터(금곡동)



### ☑ 주요 권역별 아파트 매매거래 추이<sup>16)</sup>

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 1.10 부동산대책 이후 다산동을 제외한 전 지역에서 소폭의 등락을 거듭하다가, 2025년 2월에는 호평동, 화도읍에서 거래량이 다소 감소하였으나 기타 지역에서 증가세를 보임



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

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

### III. 브리프 정보(Tip)

#### 1) '두산위브더제니스 평내호평역 N49' 분양 정보<sup>17)18)</sup>

- (위 치) 남양주시 평내동 660-6번지 일원
- (규 모) 지하 5층~지상 최고 49층  
3개동 규모 아파트 548세대와 상업시설(지상 1~4층)로 구성  
※ 아파트 수요자들의 선호도가 높은 전용면적 74㎡(82세대), 84㎡(460세대), 펜트하우스(6세대) 등
- (시 행) 센트럴N49피에프브이  
※ 남양주도시공사, 엠디파트너스, 부산은행 등
- (시 공) 두산건설  
※ 2025년 4월 공동주택 분양 및 모델하우스\* 개관 예정  
\* 위치 : 경기도 구리시 동구릉로 3(교문사거리)
- (사업기간) 2019년 ~ 2029년

〈 두산위브더제니스 평내호평역 N49 근접투시도 〉



\* 이미지 출처: 두산건설, 센트럴N49피에프브이 자료

\* 본 CG(그림)은 소비자의 이해를 돕기 위해 제작된 것이므로, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

17) 출처: 프라임경제, '두산위브더제니스 평내호평역 N49', 오는 4월 분양 (2025. 3. 12.)

18) 출처: 메가경제, 초역세권의 새로운 기준, '두산위브더제니스 평내호평역 N49' 4월 공급 (2025. 3. 14.)



## 2) '남양주 어울림 벚꽃 축제' 정보

청소년과 가족이 함께

# 남양주 어울림 벚꽃축제

2025. 4. 5.(토)~6.(일) 4.6.(일)은 포토존만 운영  
남양주체육문화센터 및 남양주시청소년수련관 일대

다함께 즐기는 공연

야외공연장

버블공연, 청소년 댄스, 밴드, 통기타  
등 특별한 공연



버블공연 12:30 / 성악, 댄스, 통기타 공연 등 13:30

벚꽃과 즐기는 먹거리

음료, 떡볶이, 닭고치 등  
푸드트럭 운영

벚꽃길 산책

포토존&피크닉&버스킹

일상속 특별한 경험

체험부스

14시부터

벚꽃 키링 만들기 등  
36여종의 벚꽃주제 다양한 체험부스

더 나은 내일을 위한 실천

캠페인

팻티켓 캠페인, 홍보이벤트 등

공연 및 행사일정

\*부스 운영 및 행사일정은 변경될 수 있습니다.

운영시간	야외공연장	행사장 내
12:30~13:00	버블공연	(14:00~17:00) 체험 및 캠페인(35종) 버스킹 공연 피크닉존 운영 포토존 및 이벤트 푸드트럭 6종
13:00~13:30	어울림마당	
13:30~14:00	공연(K-pop, 청소년 밴드 공연)	
14:30~15:30	반려견 플로깅 행사 및 팻티켓 교육	
16:00~17:30	공연(통기타, 청소년 밴드, 청소년 댄스 공연)	



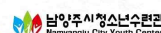
남양주  
Namyangju City



남양주도시공사  
Namyangju City Urban Corporation



경기도  
GYEONGGI-DO





**Tip** 정약용의 상상을 깨우는 남양주는 남양주시청 홈페이지 『남양주소개』와 공식 블로그(<https://blog.naver.com/nyjloving>)를  
**Link** 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](http://www.ncuc.or.kr) (Tel) 031. 560. 1122 (E-mail) [kjn0916@ncuc.or.kr](mailto:kjn0916@ncuc.or.kr)  
 (주 소) (12284) 경기도 남양주시 다산지금로 36번길 21-8 (다산동) 트윈타워 B동 8층

◆ (인 쇄) 스타북스

(Web) [www.starbooks.kr](http://www.starbooks.kr) (Tel) 010. 2711. 4589 (E-mail) [books297@naver.com](mailto:books297@naver.com)  
 (주 소) (12248) 경기도 남양주시 다산순환로 20, 4층 BA04-012호(다산동, 다산현대프리미어캠퍼스)

