

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 足영

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)¹⁾

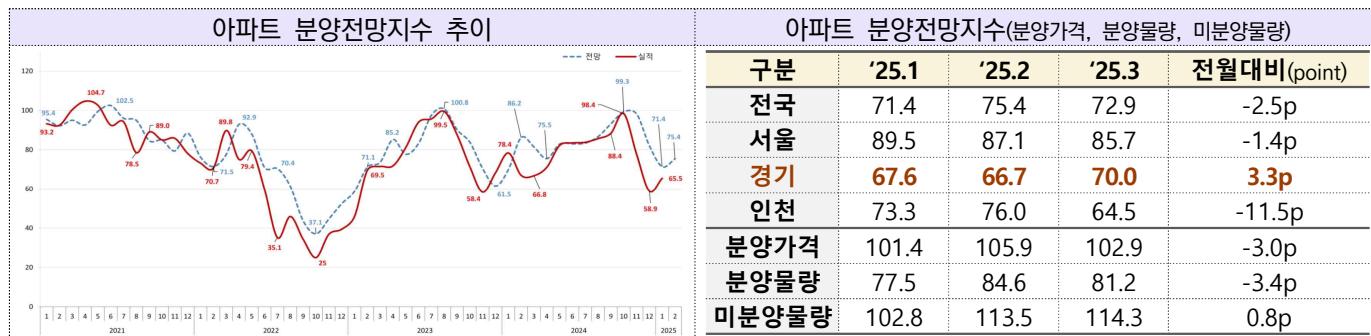
✓ (3월) 주택사업경기전망지수

- 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

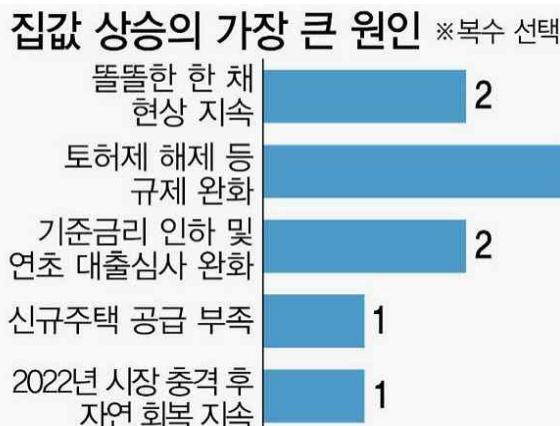
1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 3. 6. ~ 3. 13.)

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

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



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

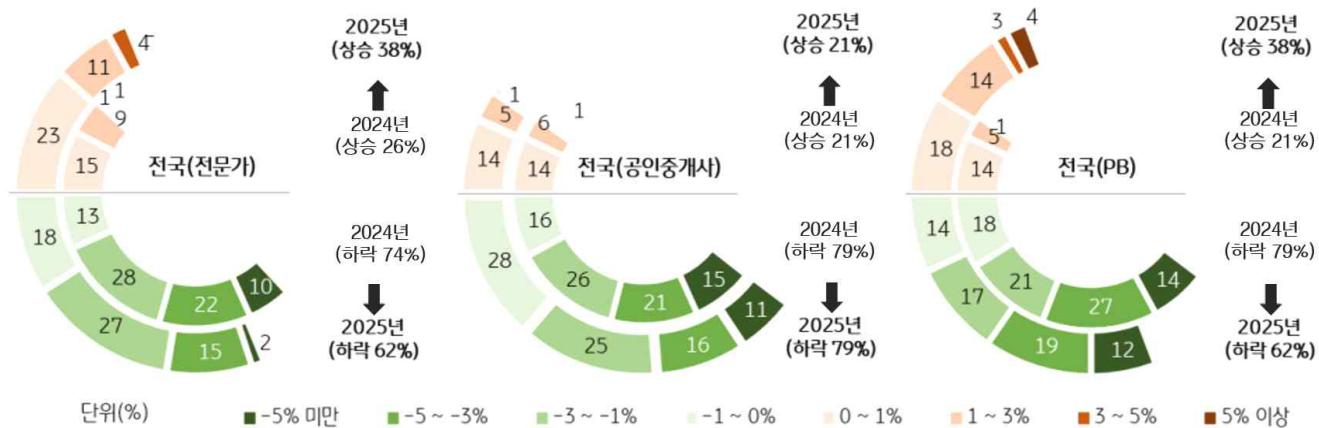
2) 출처: 이데일리, "강남 더 오른다"…집값 상승세 확산 어디까지?(2025. 3. 7.)

3) 2025 KB 부동산 보고서(2025년 주택시장 설문조사)³⁾

✓ 2025년 주택 매매시장 전망

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

2025년 전국 주택 매매가격 전망



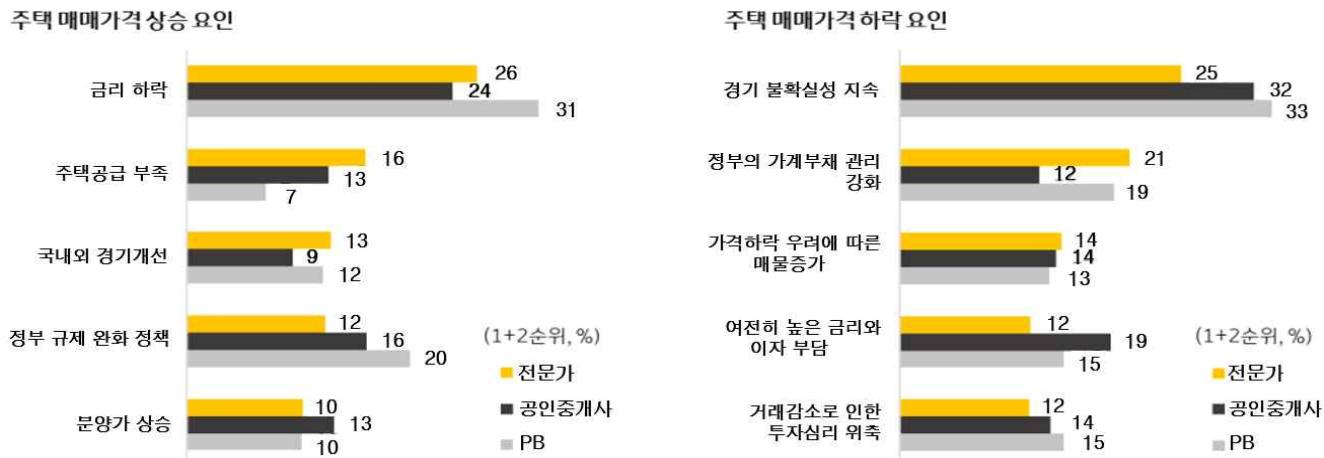
2025년 지역별 주택 매매가격 전망



자료: KB경영연구소

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

주택 매매가격 상승 요인 및 하락 요인



자료: KB경영연구소

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

I. 부동산시장 전망

- 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

주택정책 방향에 대한 의견



규제 완화가 필요하다는 응답 비율 비교



자료: KB경영연구소

- 2025년 아파트 분양물량은 2024년 대비 감소 전망

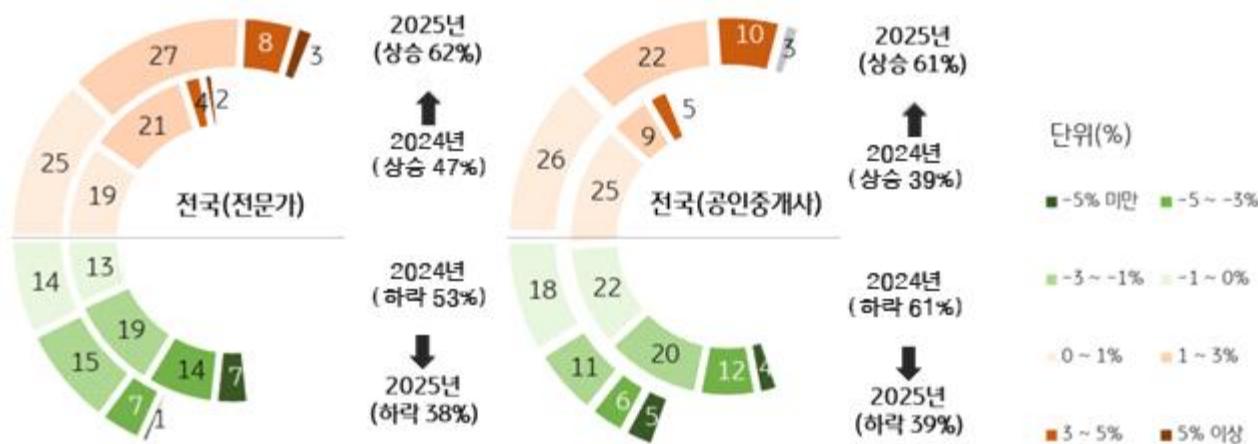
- 건설·시행 분야 전문가의 55%는 2025년 분양물량이 2024년 대비 감소할 것으로, 33%는 비슷한 수준이 될 것으로 예상
- 분양물량이 감소할 것으로 예상하는 이유에 대해서는 주택 경기 위축으로 인한 분양 리스크 증가가 가장 많았으며, 다음으로 건설비용 상승에 따른 수익성 악화가 중요한 원인으로 조사

I. 부동산시장 전망

✓ 2025년 주택 전세시장 전망

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

2025년 전국 주택 전세가격 전망



2025년 지역별 주택 전세가격 전망

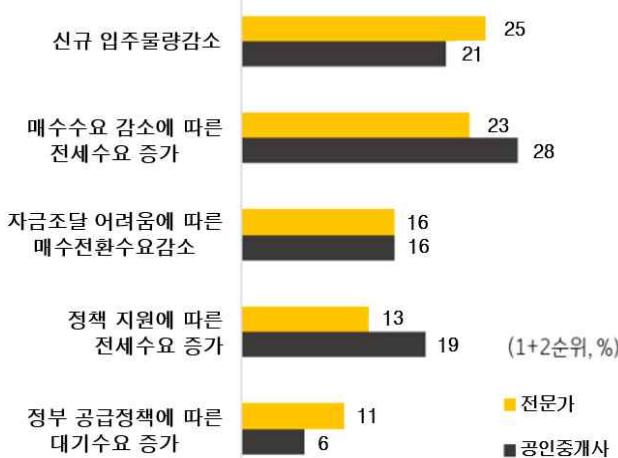


자료: KB경영연구소

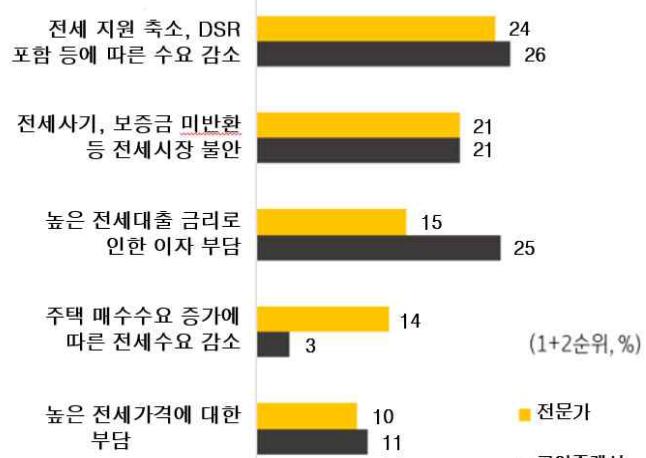
- 전세가격 상승과 하락의 핵심 요인은 전세 수요 변동

주택 전세가격 상승 요인 및 하락 요인

주택 전세가격 상승 요인



주택 전세가격 하락 요인

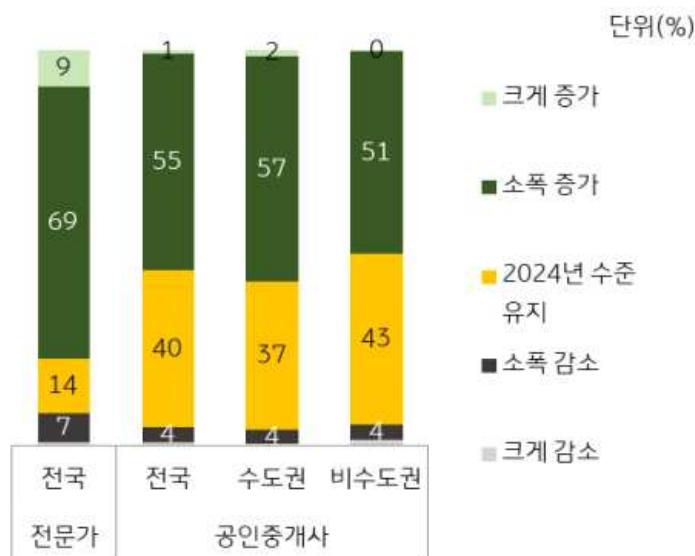


자료: KB경영연구소

■ 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

임차인의 월세거래증가 요인

전세사기 등에 따른 보증금 미반환 우려



높은 전세가격에 따른 자금 마련 부담



전세자금대출 규제 및 전세보증 가입 요건 강화



자산을 둘어 두기보다는 투자자금으로 활용 선호



임대인의 월세거래증가 요인

안정적 월세 수익 확보와 수익률 제고



임대 수익 목적이 주택 매수 증가



계약 만기 후 전세금 반환 부담 줄이기 위해



경신 계약 시 번거로움



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: 2025년 1월 10일 ~ 24일

조사 내용: 2025년 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

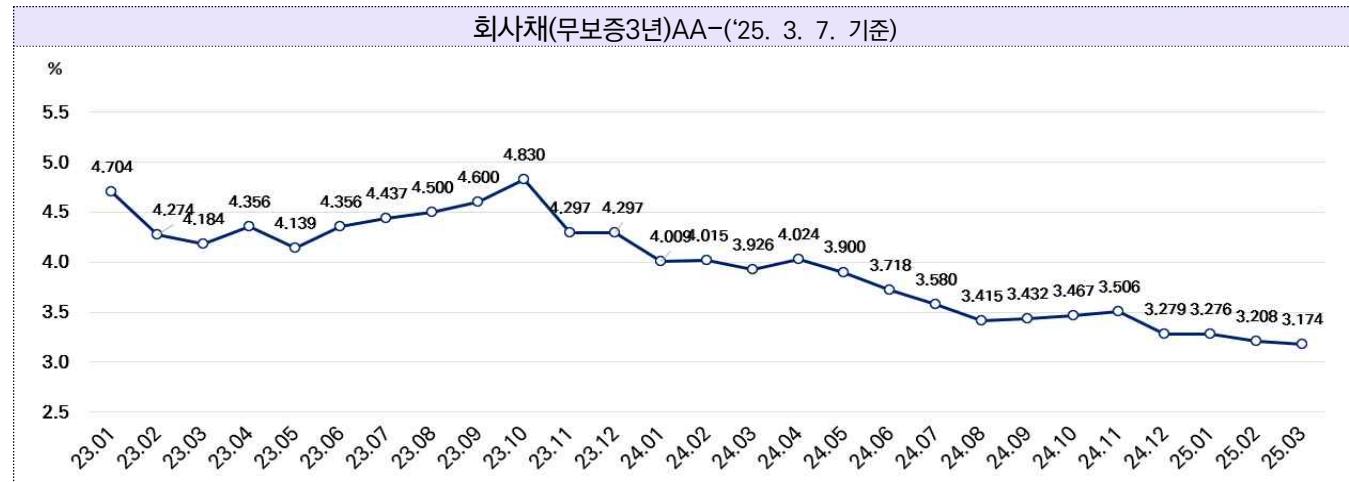
✓ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 비상계엄 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.⁴⁾
- [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.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



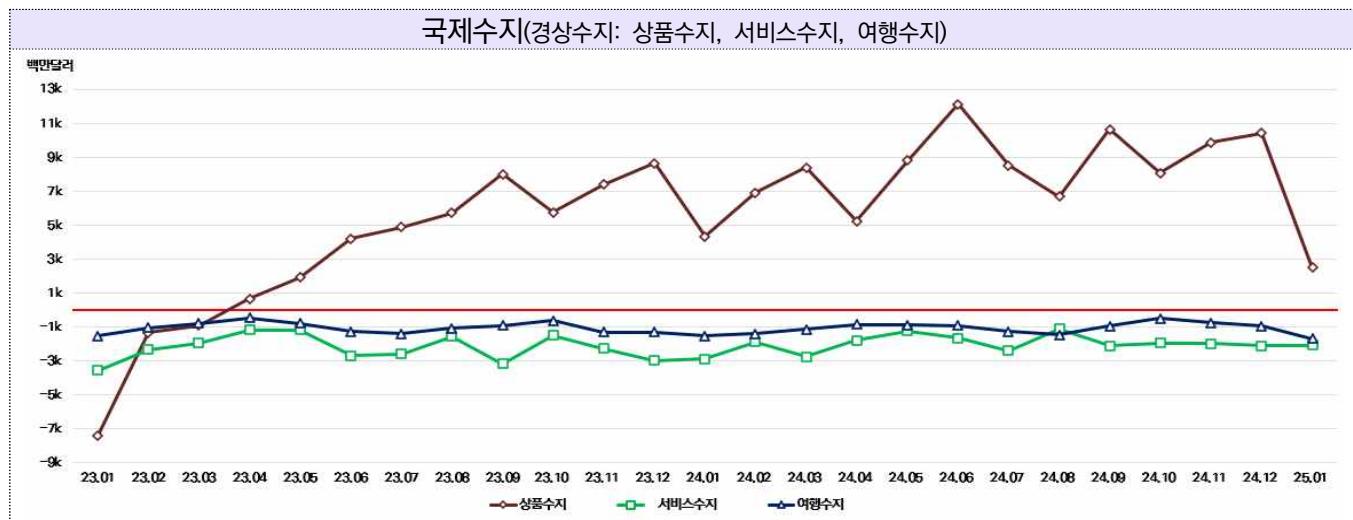
4) 출처: 조선비즈, 한은, 금리 2.75%로 인하… 다시 열린 2% 기준금리 시대 (2025. 2. 25.)

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

6) 출처: 금융투자협회

✓ 국제수지(경상수지) 추이⁷⁾

- 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 기록함⁸⁾
- 서비스수지는 2024년 12월 21.1억 달러의 적자에서 2025년 1월에 20.5억 달러 적자로 감소하였고, 여행수자는 2024년 12월 9.5억 달러의 적자에서 2025년 1월에 16.7억 달러 적자로 급격히 증가 추세임

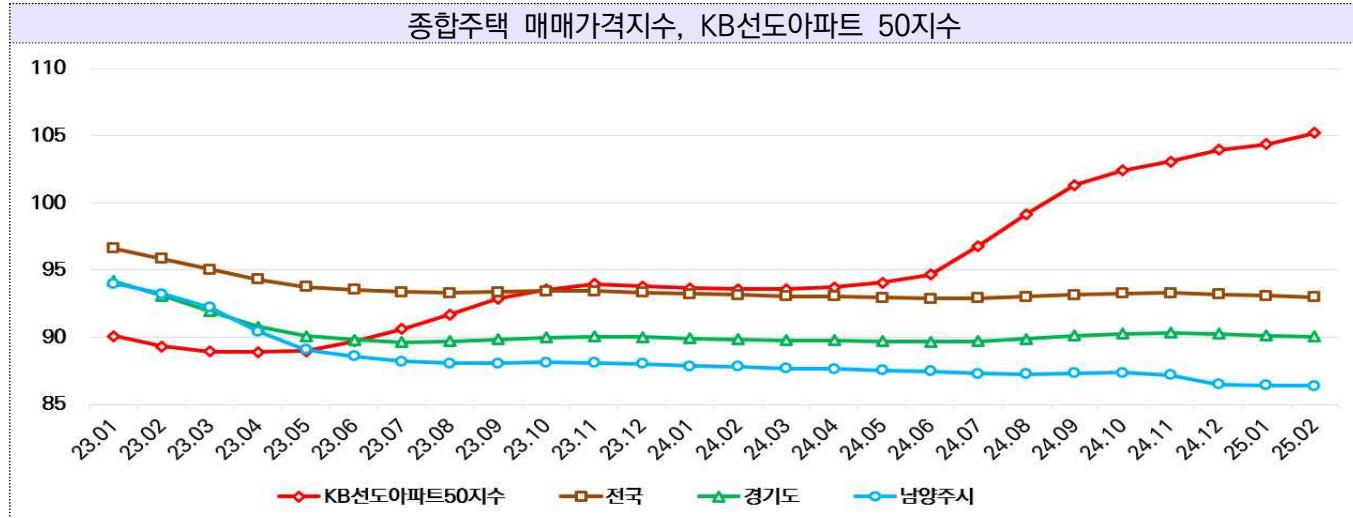


2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표

※ 활용자료: 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

✓ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 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



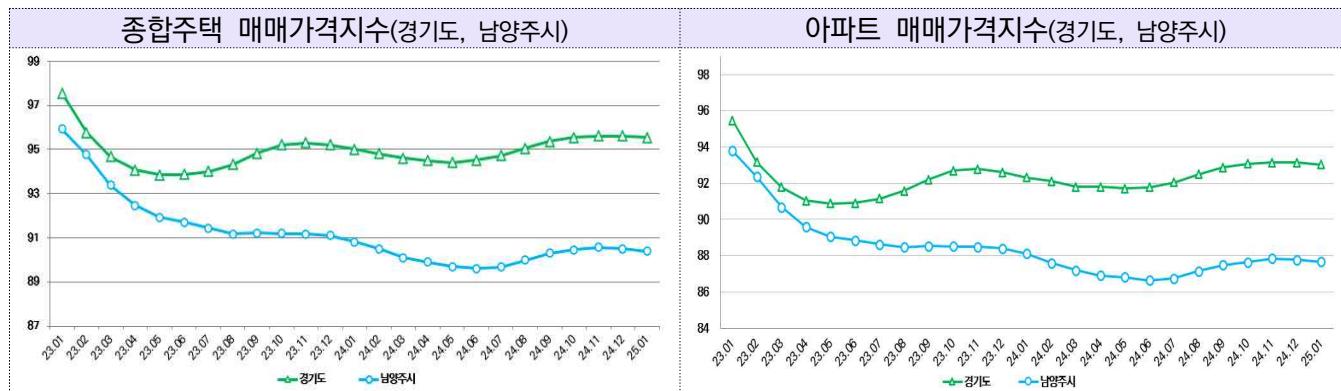
7) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

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

9) 출처: KB부동산 데이터허브

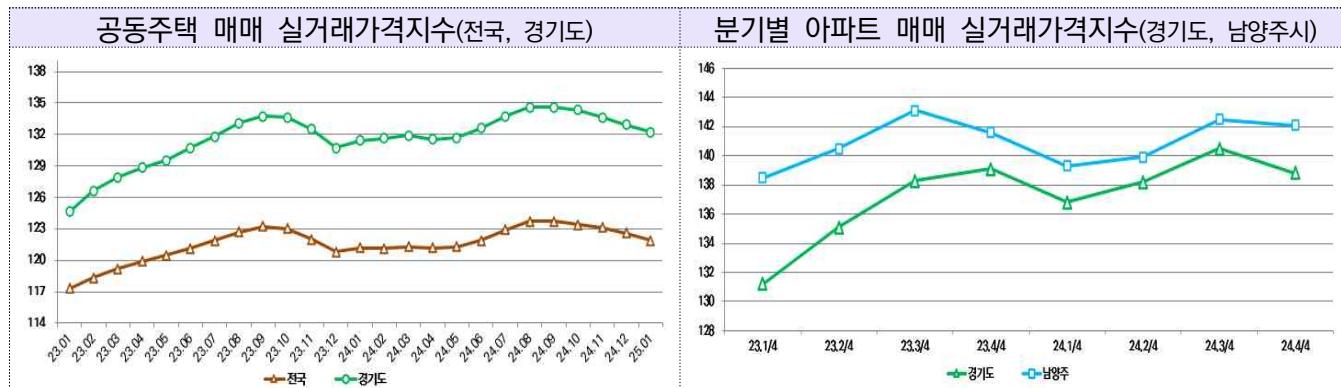
✓ 종합주택 및 아파트 매매가격지수10)

- 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)

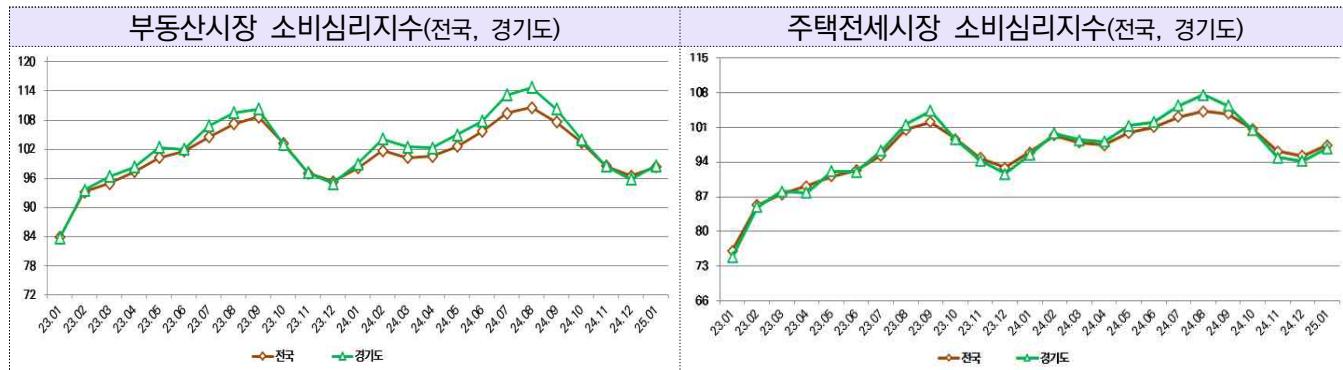
11) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

✓ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹³⁾

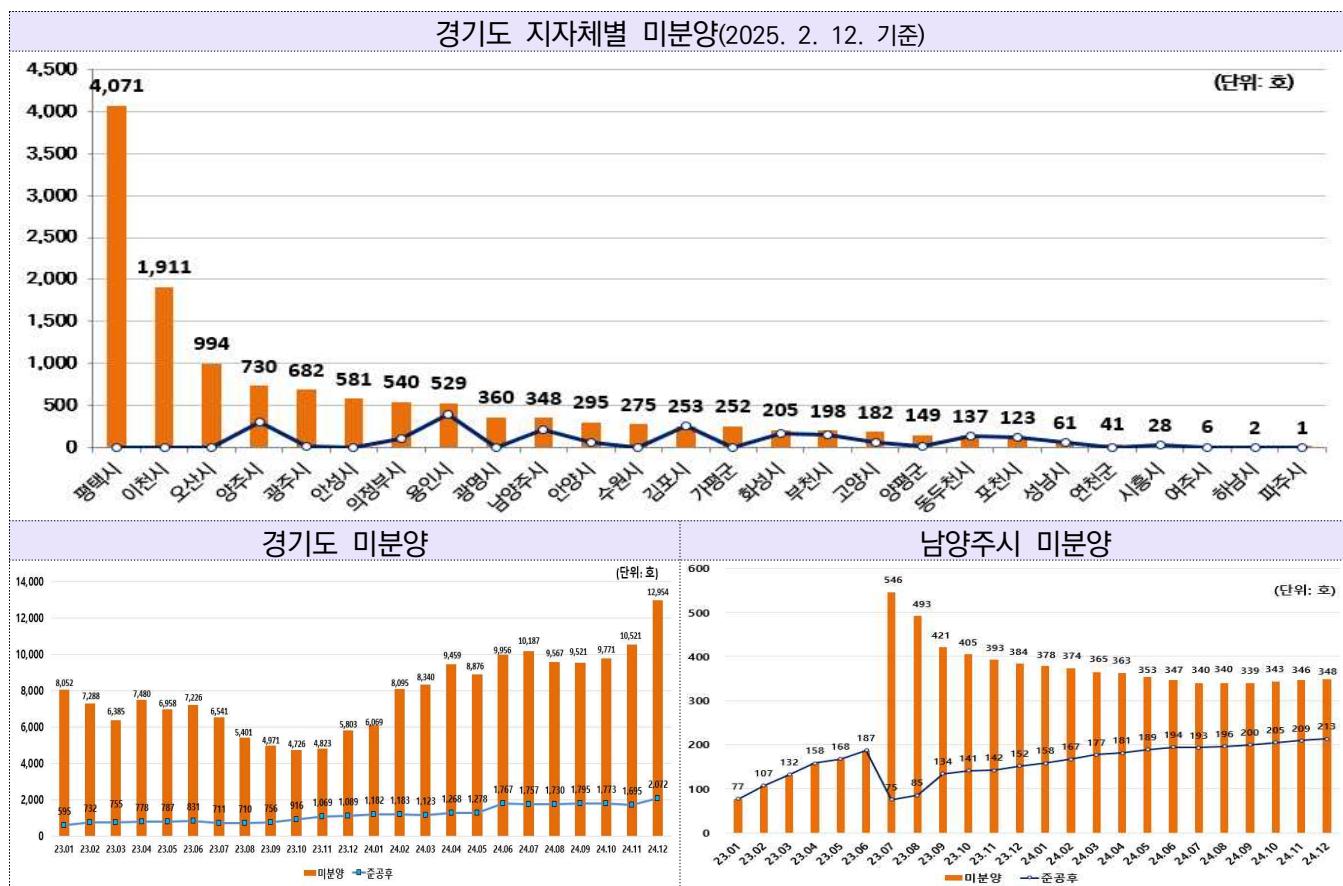
- 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수는 2023년부터 상승과 하락을 거듭하다가, 2024년 9월부터 다시 하락추세에서 2025년 1월에는 소폭 상승하며 보합 1단계를 유지함

※ 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 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
- 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

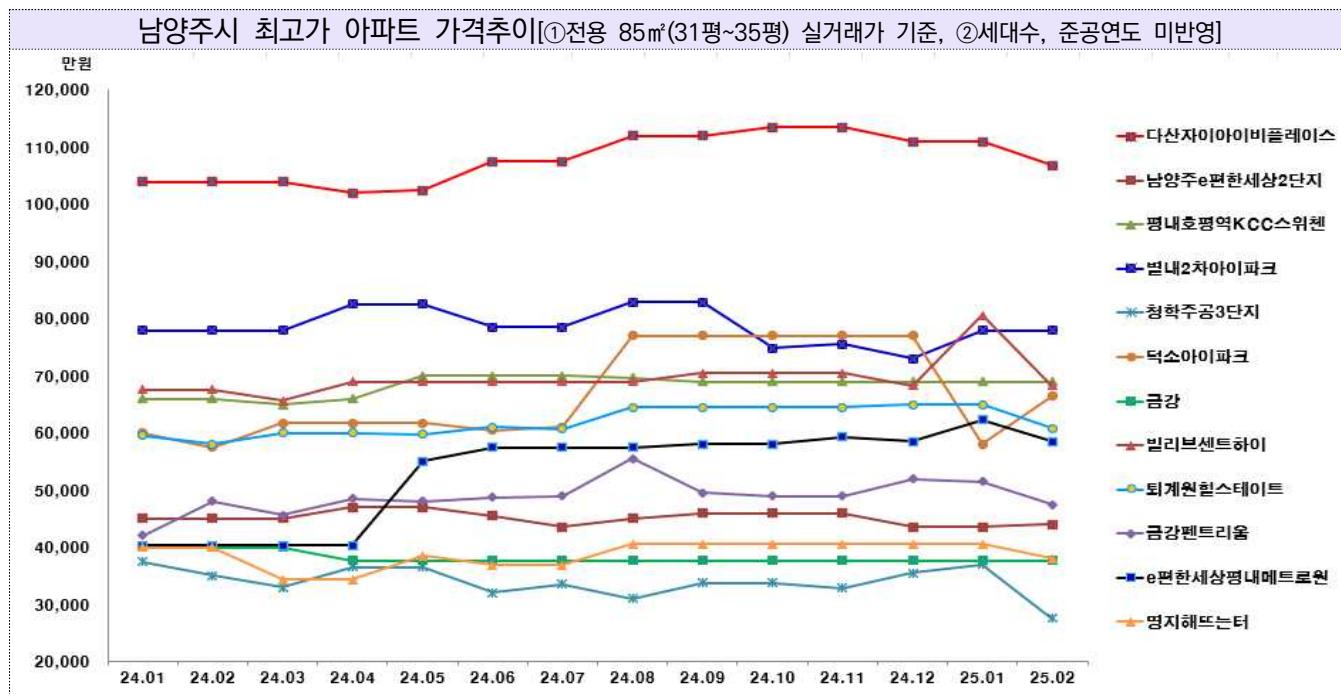


13) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

14) 출처: KOSIS, 통계누리

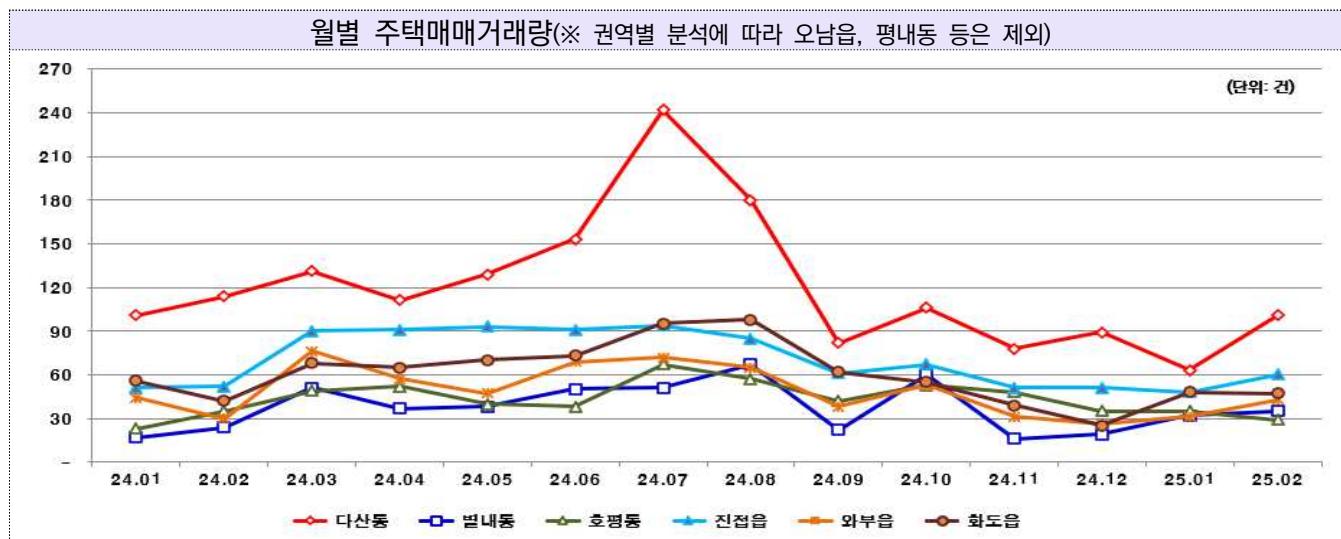
✓ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁵⁾

- 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 추이¹⁶⁾

- 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 정보¹⁷⁾¹⁸⁾

- (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 돋기 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 벚꽃 축제

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

펫티켓 캠페인, 홍보이벤트 등

공연 및 행사일정

*부스 운영 및 행사일정은 변경될 수 있습니다.

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


 남양주
Namyangju City

 남양주도시공사
Namyangju City Urban Corporation

 경기도
GYEONGGI-DO

 남양주시 청소년수련관
Namyangju City Youth Center

 남양주
Namyangju City

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. 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)

