Vol. 19
2025. 5. 22.

남양주 부동산 BRIEF

남양주 궁집
* 사진출처: 남양주시 포토영상갤러리(테마별사진-자연/환경-궁집)

Ⅰ. 부동산시장 전망

Ⅱ. 부동산시장 동향

Ⅲ. 브리프 정보(Tip)

시민과 함께 행복한 도시를 만들어가는
남양주도시공사

CONTENTS 목 차

Ⅰ. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01

- (5월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수

2) 뉴스토마토(부동산 전문가 10인 설문조사) 02

- 부동산시장 전문가 전망

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) 남양주 산업생태계 대전환의 원년(남양주시) 08

2) 2025 남양주 도시발전 포럼(남양주시/남양주도시공사) 09

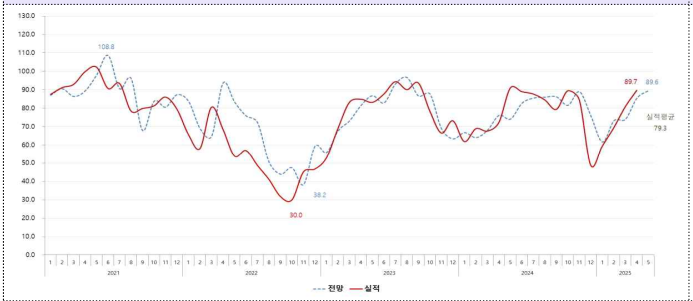
Ⅰ. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)[1)]

☑ (5월) 주택사업경기전망지수

- **전국**은 전월대비 4.1p **상승**한 평균 89.6 **전망**, **서울** 19.0p, **경기** 20.0p **상승**, **인천** 21.6p **상승세**를 보임
- **수도권**은 20.2p **상승**한 104.4로 **전망**, **비수도권**은 0.6p **상승**한 86.4로 **전망**함

주택사업경기전망지수 추이



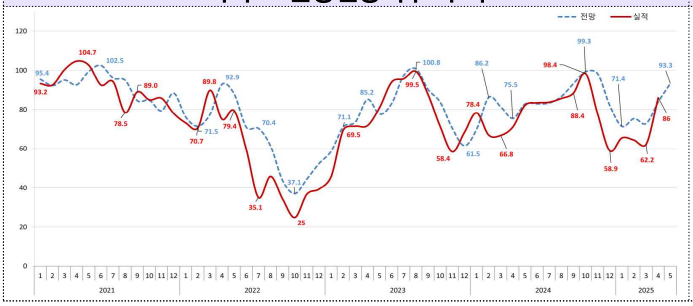
주택사업경기전망지수

구분	'25.3	'25.4	'25.5	전월대비(point)
전국	74.0	85.5	89.6	4.1p
서울	79.0	97.6	116.6	19.0p
경기	60.5	80.0	100.0	20.0p
인천	56.6	75.0	96.6	21.6P

☑ (5월) 아파트 분양전망지수

- **전국**은 전월대비 9.3p **상승**한 평균 93.3 **전망**, **수도권**은 7.4p **상승**, **비수도권**은 9.7p **상승**을 **전망**함
- **분양가격전망지수**는 2.1p **하락**, **분양물량전망지수**는 5.4p **상승**, **미분양물량전망지수**는 12.1p **상승**을 **전망**함

아파트 분양전망지수 추이



아파트 분양전망지수(분양가격, 분양물량, 미분양물량)

구분	'25.3	'25.4	'25.5	전월대비(point)
전국	72.9	84.0	93.3	9.3p
서울	85.7	108.3	122.2	13.9p
경기	70.0	97.3	102.8	5.5p
인천	64.5	93.3	96.4	3.1p
분양가격	102.9	105.1	103.0	-2.1p
분양물량	81.2	90.2	95.6	5.4p
미분양물량	114.3	96.7	108.8	12.1p

☑ (5월) 아파트 입주전망지수

- **전국**은 전월대비 7.6p **상승**한 평균 95.1 **전망**, **수도권**은 12.6p **상승**, **비수도권**은 6.5p **상승**을 **전망**함
- **서울** 22.4p **상승**, **경기** 11.5p **상승**, **인천** 3.9p **상승** **이유**는 **시장회복**에 대한 **기대수요**와 **규제강화 회피수요**가 **복합적 작용**함

아파트 입주전망지수 추이

아파트 입주전망지수

구분	'25.3	'25.4	'25.5	전월대비(point)
전국	73.8	87.5	95.1	7.6p
서울	81.5	87.8	110.2	22.4p
경기	73.6	85.7	97.2	11.5p
인천	62.0	85.7	89.6	3.9p

대출금리 인하와 수도권 등 집값 상승세가 확산되면서
6.3 대선 전 시장회복에 대한 기대심리가 작용한 것으로 보임

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 5. 8. ~ 5. 15.)

2) 뉴스토마토(부동산 전문가 10인 설문조사)

☑ 전문가 10인 "하반기 집값 상승…핵심지 인기 지속"[2)]

■ **전문가 10인이 전망하는 대선 이후 부동산 시장**

- 대선 이후 **서울 집값 '강세' · 지방 '하락' 여전**
- 규제 강화냐 완화냐…**시장 변화 방향 '예의주시'**
- 차기정부, **서울-지방 집값 '양극화' · 악성 미분양 해결 '과제'**

전문가	집값 전망	주목 지역
고준석 (연세대 상남경영원 주임교수)	**서울 상승 / 수도권 보합 / 지방 하락**	한강 벨트 중심의 토지거래허가제 주변
권대중 (서강대 일반대학원 부동산학과 교수)	**서울 상승 / 전국 보합 / 지방 보합**	세종
김인만 (김인만부동산경제연구소 소장)	**서울 상승 / 전국 보합 / 지방 하락**	언급×
박원갑 (KB국민은행 부동산 수석전문위원)	**서울 상승 / 전국 보합 / 지방 보합**	강남권, 공공택지 신규 분양지
서진형 (광운대 부동산법무학과 교수)	**서울 일부 상승 / 전국 하락**	강남3구, 마포 · 용산 · 성동
송승현 (도시와경제 대표)	**서울 상승 / 수도권 상승 / 전국 보합 또는 하락**	GTX 예정지, 재정비 예정지
양지영 (신한투자증권 주거용부동산팀장)	**서울 점진적 상승 / 전국 보합**	언급×
이동현 (하나은행 부동산 수석전문위원)	**서울 상승 / 수도권 상승 내지 강보합 / 지방 하락**	언급×
이은형 (대한건설정책연구원 연구위원)	**서울 일부 지역 상승 / 전국 보합**	언급×
함영진 (우리은행 부동산리서치랩장)	**서울 상승 / 전국 보합**	서울 동대문구, 경기 광명시, 평택시

올해 하반기에도 지역별 부동산시장 양극화가 지속되고 서울 집값은 점진적 상승 흐름이 예측됐으며 지방은 침체 국면을 벗어나지 못할 것으로 전망됨

2) 출처: 뉴스토마토, 전문가 10인 "하반기 집값 상승…핵심지 인기 지속"(2025. 5. 9.)

Ⅱ. 부동산시장 동향

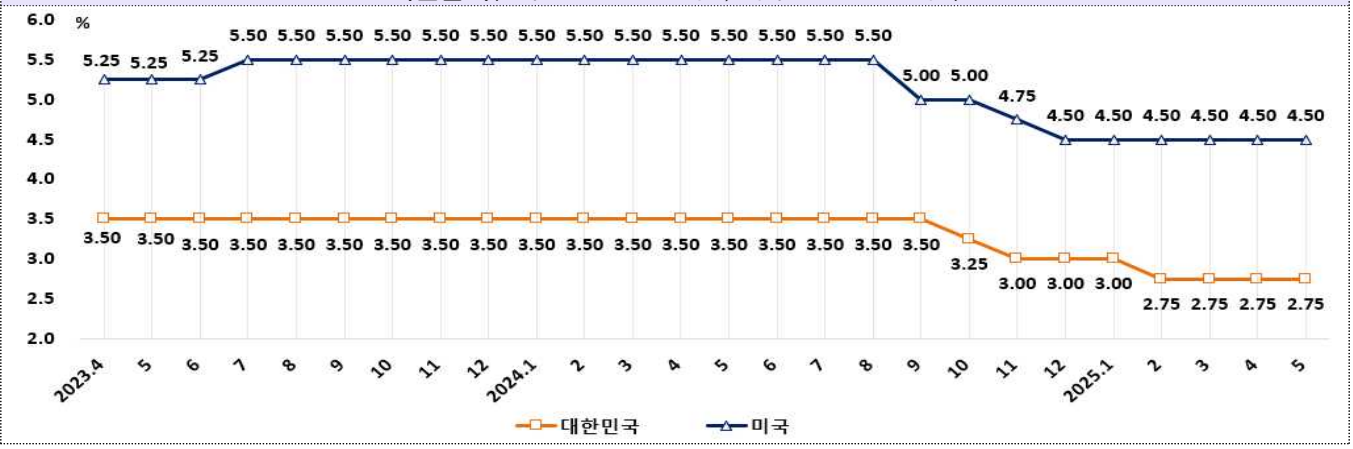
1) 주요 거시경제 지표 ※ 활용자료: 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등

☑ 금리 추이

- **[한국은행 금융통화위원회] 지난달 17일** 한은 금융통화위원회는 당시 1,500원에 육박하던 원/달러 환율과 증가세로 전환한 가계대출 등을 이유로 **기준금리**를 **2.75%**로 **동결**했지만, 올해 경제 성장률이 2월에 하향 조정한 예상치(1.5%)에도 미치지 못할 가능성을 언급하며, **사실상 이달** 큰 폭의 성장률 전망 하향 조정과 **기준금리 인하**를 **예고**함[3)]

- **[미국 연방준비제도이사회(FED)] 5월 7일(현지시간) 기준금리**를 **재차 동결**한 연준은 도널드 트럼프 미국 대통령의 인하 압박을 무릅쓰고, 연방공개시장위원회 회의에서 현재 기준금리 4.25~4.50%를 유지하기로 결정함. 이틀간 회의를 마친 뒤 성명에서는 **"경제 전망 관련 불확실성이 더 증가했다"**고 설명했으며, 또 **"실업률 상승과 인플레이션(물가 상승)의 위험이 더 커진 것으로 판단했다"**고 함.[4)]

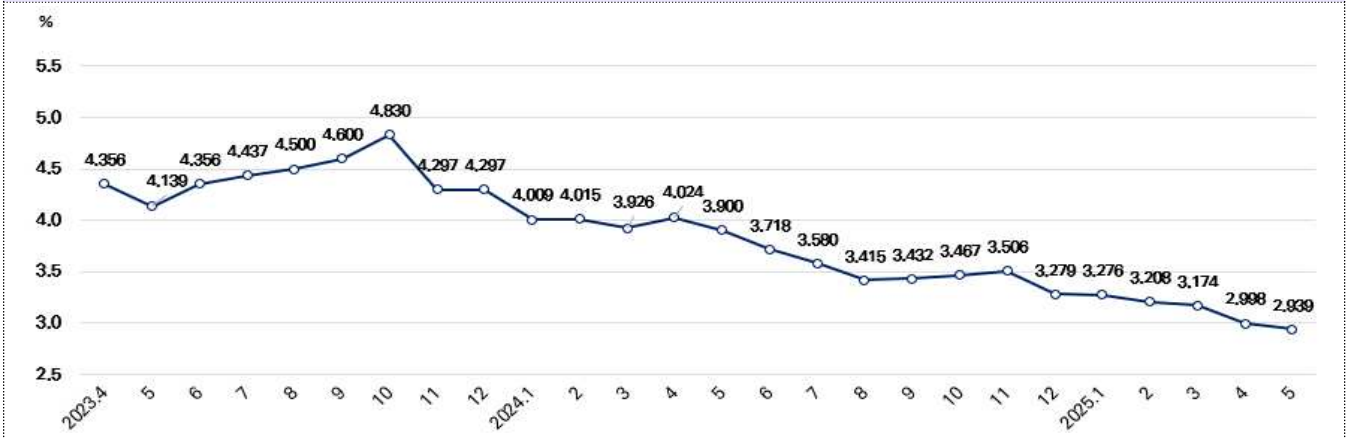
기준금리(한국 '25. 4. 17. 기준, 미국 '25. 5. 8. 기준)



☑ 회사채 추이[5)]

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 **회사채(AA-) 금리**는 **레고랜드 사태**('22.10.) **이후 하락**하다가, **2023년** 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였으나, **11월부터**는 급격하게 회사채 금리가 **하락추세**를 보임

회사채(무보증3년)AA-('25. 5. 14. 기준)



3) 출처: 연합뉴스TV, 미 연준은 '또' 동결했지만…한은, 5월 기준금리 인하 '유력'(2025. 5. 8.)
4) 출처: 한국일보, 美연준, 기준금리 4.25~4.50% 유지… "경제 불확실성 강화"(2025. 5. 8.)
5) 출처: 금융투자협회

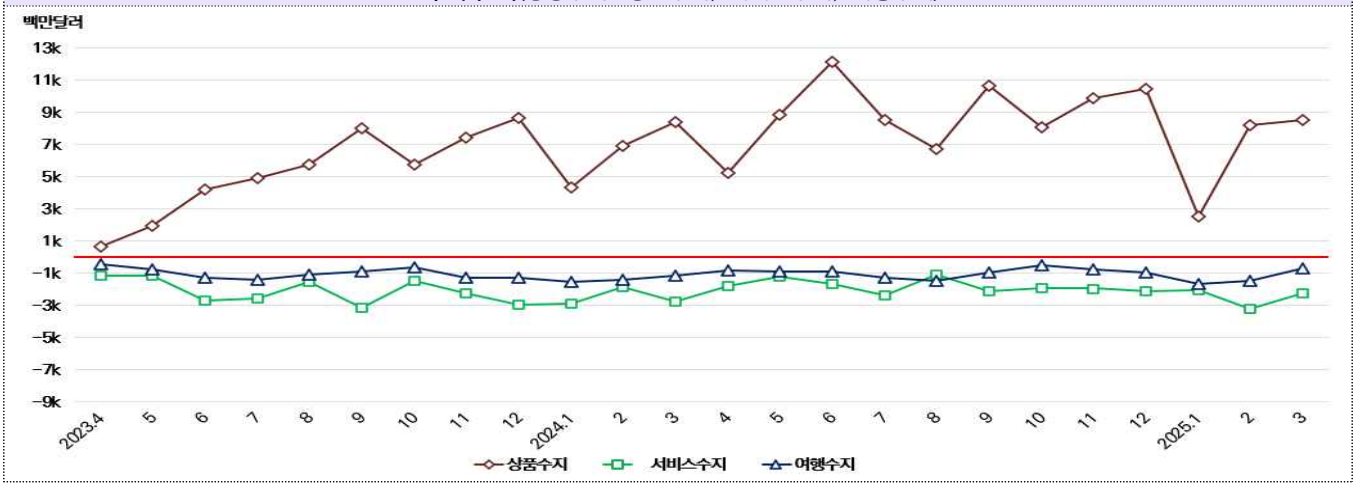
☑ 국제수지(경상수지) 추이[6]

- **상품수지**는 2023년 4월부터 **24개월 연속 흑자**를 기록하고 있으며, **2025년 2월**에 **81.7억 달러**의 **흑자에서 2025년 3월**에는 **84.9억 달러 흑자**로 **흑자폭**이 **증가**함

  ※ **산업통상자원부(2025. 5. 1. 수출입 동향 보도자료)** : '25.4월 수출은 전년 동월 대비 3.7% 증가한 582.1 달러, 수입은 2.7% 감소한 533.2억 달러, 무역수지는 48.8억 달러 흑자를 기록함[7]

- **서비스수지**는 **2025년 2월** 32.0억 달러의 **적자**에서 **2025년 3월**에 22.1억 달러 **적자**로 **감소**하였고, **여행수지**는 **2025년 2월** 14.5억 달러의 **적자**에서 **2025년 3월**에 7.1억 달러 **적자**로 **감소**함

국제수지(경상수지: 상품수지, 서비스수지, 여행수지)



2) 부동산시장 주요 지표(남양주시)

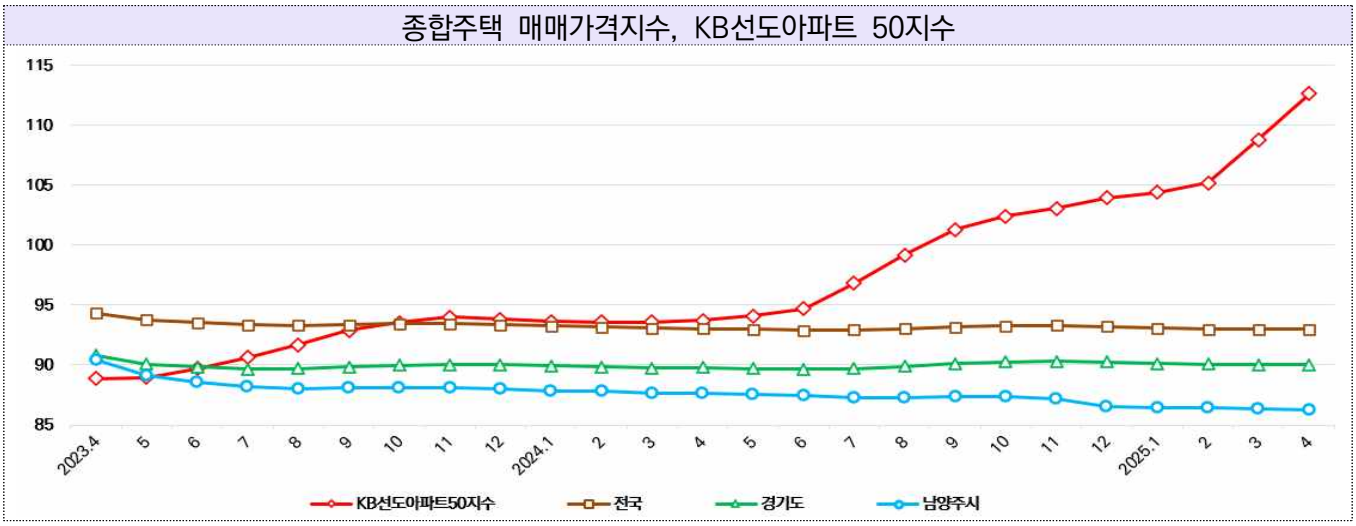
※ 활용자료: 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수[8]

- **종합주택 매매가격지수**는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2023년 5월부터 하락과 약보합세를 반복하다가 **2024년 12월부터**는 **모든 지역**에서 **하락세**를 보임

- **KB선도아파트 50지수**는 2023년 상승세 이후 약보합세로 횡보하다가, **2024년 3월부터 급격히 상승 중**임

종합주택 매매가격지수, KB선도아파트 50지수

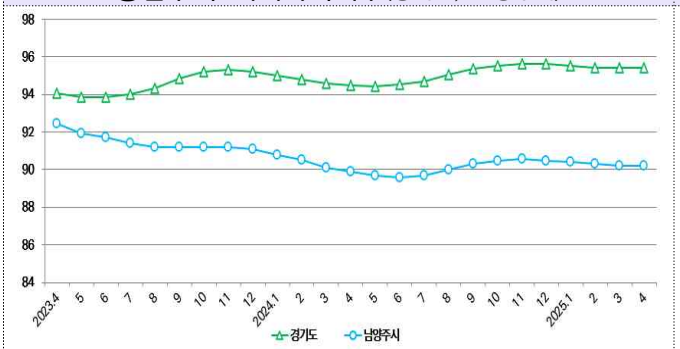


6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)
7) 출처: 산업통상자원부, 2025년 4월 수출입 동향(보도자료, 2025. 5. 1.)
8) 출처: KB부동산 데이터허브

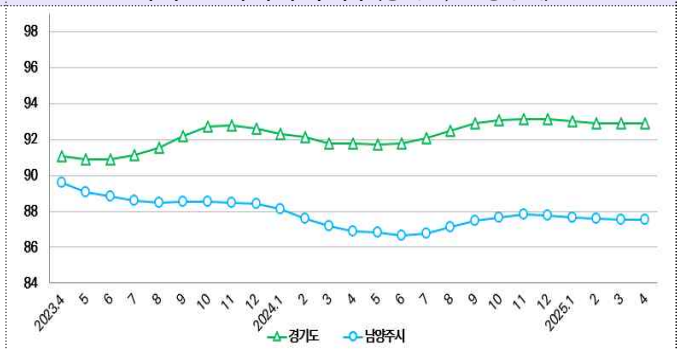
종합주택 및 아파트 매매가격지수[9)]

- **종합주택** 및 **아파트 매매가격지수**는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이며, **2024년 상반기**에는 **상승추세**를 보이다가 **하반기**에는 **하락**한 후, **2025년 2월**에 반등하여 **다시 상승**함

종합주택 매매가격지수(경기도, 남양주시)



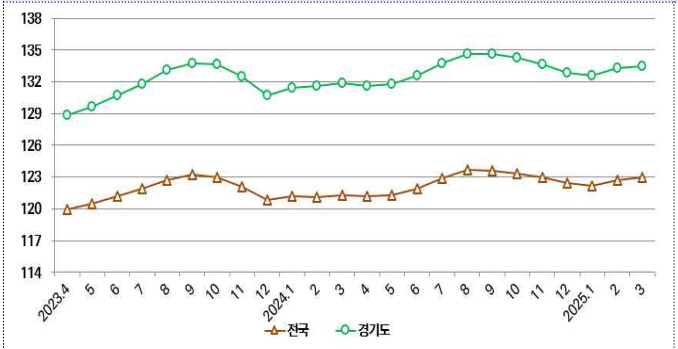
아파트 매매가격지수(경기도, 남양주시)



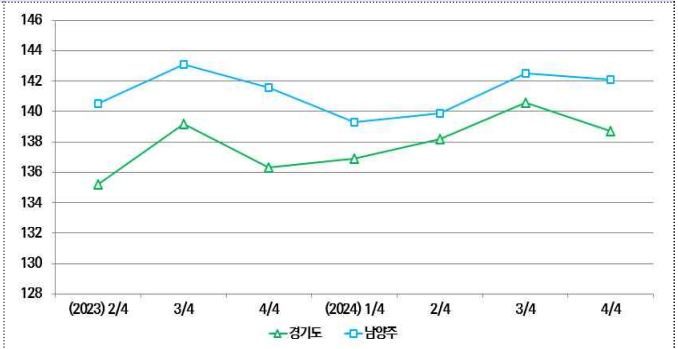
공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수[10)]

- **공동주택 매매 실거래가격지수**는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2023년 9월에 하락한 이후 **2024년 1월부터**는 **횡보 중 상승추세**를 보이다가 **10월부터**는 **하락**함. **분기별 아파트 매매 실거래가격지수**는 **남양주**가 **경기도 평균보다 높게 형성**되고 있으나, **2024년 1분기부터**는 **경기도**와 **남양주** 간의 **격차**가 **좁혀지는 추세**임

공동주택 매매 실거래가격지수(전국, 경기도)



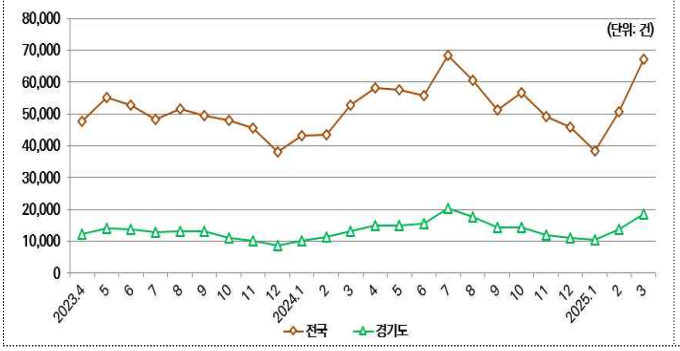
분기별 아파트 매매 실거래가격지수(경기도, 남양주시)



주택매매거래량[11)]

- **전국, 경기도, 남양주시**의 **주택매매거래량**(집합·일반건축물)은 정부의 **대출 규제 강화**와 **시장의 소비심리 위축** 등으로 **2024년 7월 이후** 급격히 **감소**하다가, **2025년 2월 반등** 이후 **다시 상승추세**를 보임

주택매매거래량(전국, 경기도)



주택매매거래량(남양주시)

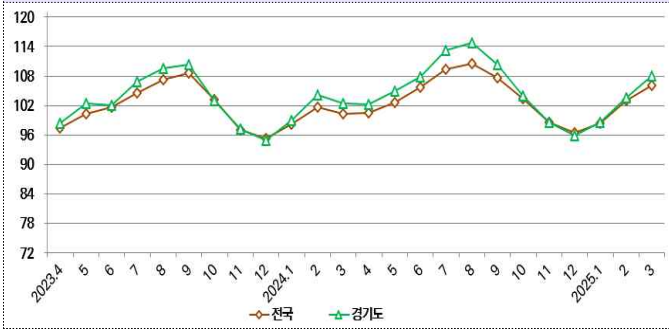
9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)
10) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템
11) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수[12)]

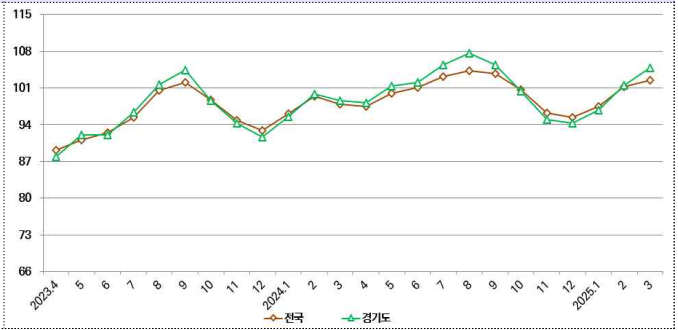
- **부동산시장 소비심리지수**는 **2024년 9월부터 하락**하다 **2025년 1월**에 **반등**한 후, **3월**에는 **보합 3단계**까지 **상승**했고, **주택전세시장 소비심리지수**는 **보합 2단계**를 **유지**함

※ **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)

부동산시장 소비심리지수(전국, 경기도)



주택전세시장 소비심리지수(전국, 경기도)



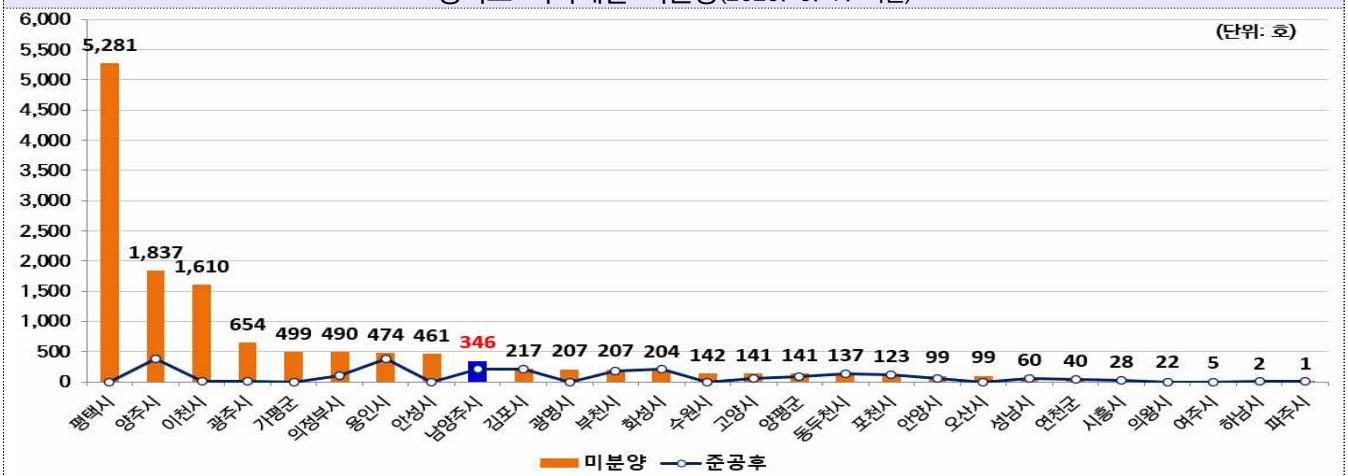
아파트 미분양 현황[13)]

- **경기도 미분양**은 **2023년 11월부터 상승추세**를 보였으며, **2025년 3월**에는 13,527호로, 전월(13,950호) 대비 **3.0% 감소**하였고, **준공 후 미분양**은 2,280호로 전월(2,212호) 대비 **3.1% 증가**함

※ **경기도 내 미분양 없는 도시(4개)**: 과천, 구리, 군포, 안산(전월 대비 변동 없음)

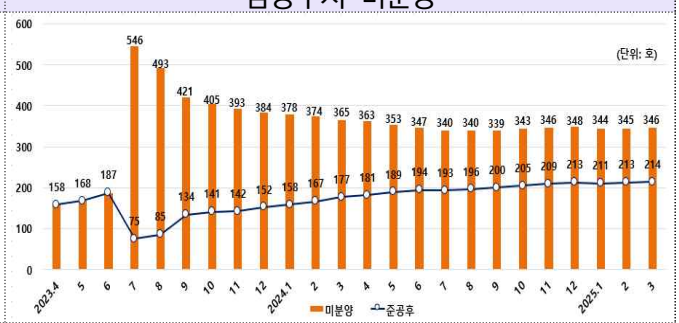
- **남양주시 미분양**은 **경기도**에서 **9번째**로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 **2024년 10월부터**는 **미분양**이 **다소 증가**했으며, **준공 후 미분양**은 **2023년 7월 이후 19개월째 증가세**를 보임

경기도 지자체별 미분양(2025. 5. 7. 기준)



경기도 미분양

남양주시 미분양



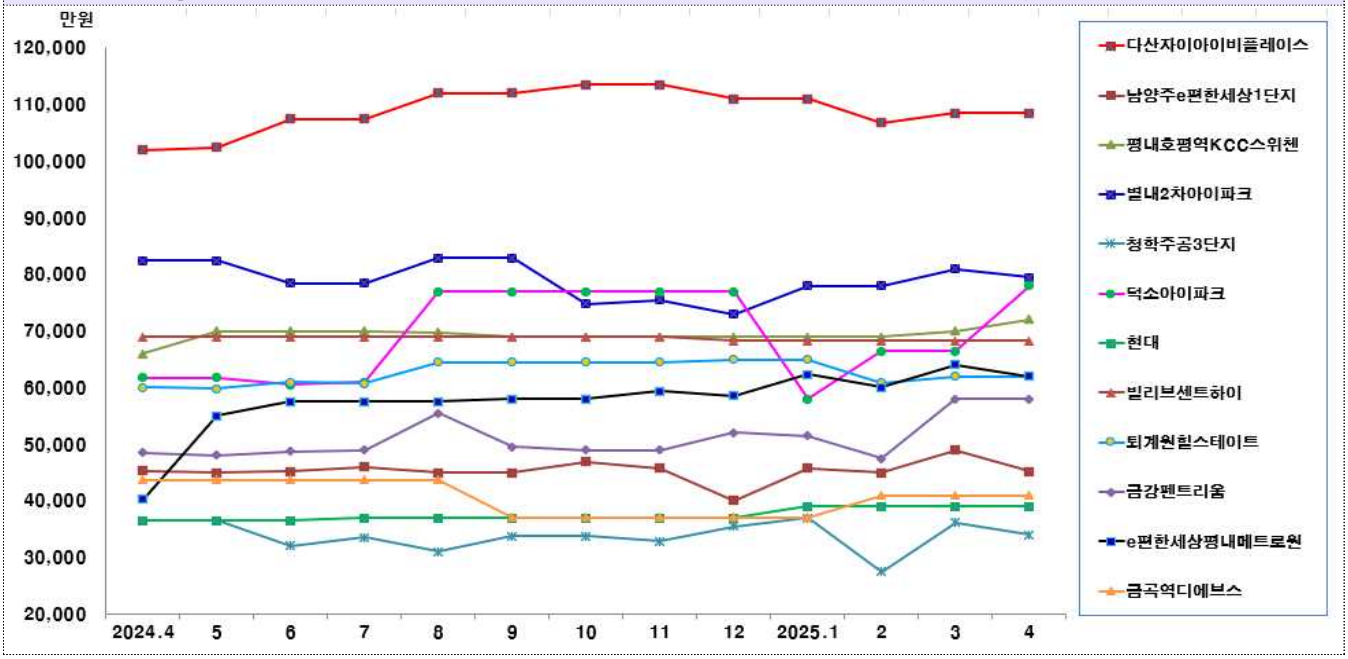
12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터
13) 출처: KOSIS, 통계누리

주요 권역별 최고가 아파트 가격추이[14]

- **남양주시 최고가 아파트**(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **2025년 4월 기준**으로 **다산동, 별내동, 와부읍, 호평동, 화도읍, 기타 순**으로 나타남
- **권역별 최고가 아파트 실거래가**는 **2025년 4월 기준**으로 전월대비 **와부읍**이 **급상승**하였고, **호평동, 화도읍**은 **상승**했지만, **오남읍, 별내면, 평내동, 별내동** 순으로 **하락**한 지역들이 있었으며, **기타 지역**은 **현상유지**를 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)

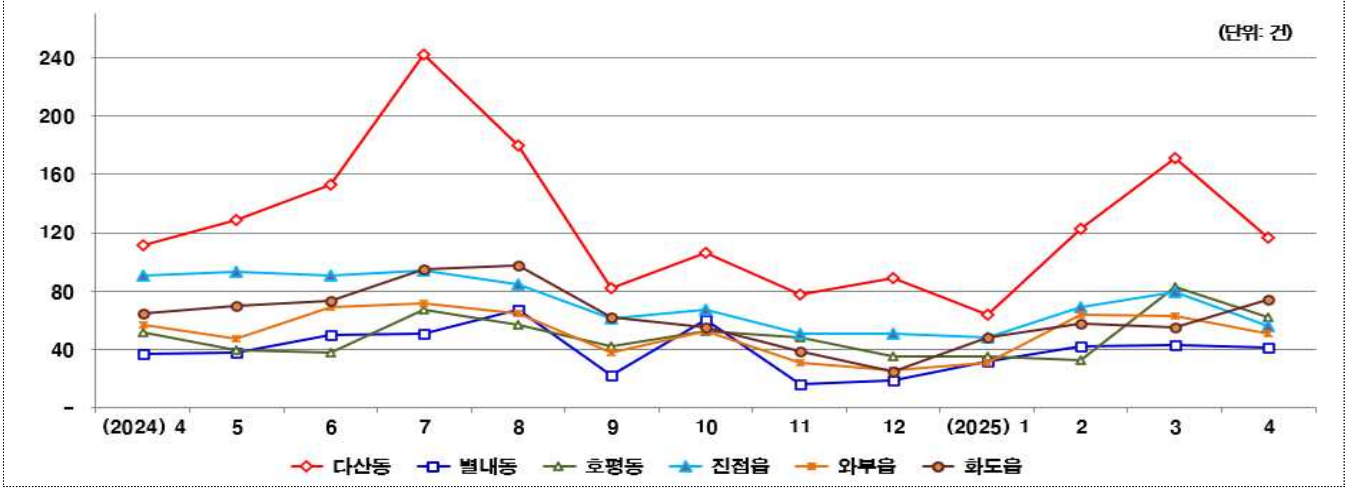
남양주시 최고가 아파트 가격추이[①전용 85㎡(31~35평) 실거래가 기준, ②세대수, 준공연도 미반영]



주요 권역별 아파트 매매거래 추이[15]

- **남양주시 아파트 매매거래량**은 **2024년 하반기**에 **거래량**이 **감소**하다가, **2025년 상반기**에는 **증가추세**를 보였으나, **4월**에는 **화도읍**에서만 거래량이 증가했고, **기타 전 지역**은 **감소**함

월별 주택매매거래량(※ 권역별 분석에 따라 오남읍, 평내동 등은 제외)

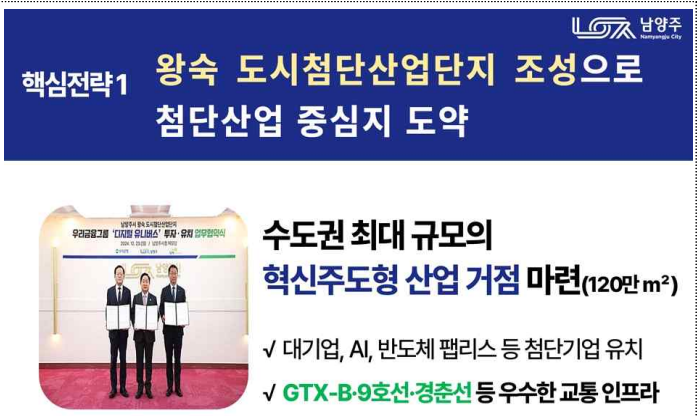


14) 출처: 아실(https://asil.kr/), 국토교통부 실거래가 공개시스템
15) 출처: 아실(https://asil.kr/), 국토교통부 실거래가 공개시스템

Ⅲ. 브리프 정보(Tip)

1) 남양주 산업생태계 대전환의 원년(남양주시)[16]

☑ 산업생태계 대전환으로 100만 메가시티 도약〈 남양주시장, 신년 기자회견(2025. 1. 22.) 〉



산업 집적화를 위한 혁신 산업 클러스터 조성 (4개 구역)

√ 정약용 앵커 클러스터 √ 다산 혁신 AI 클러스터
√ 실학 팹리스 클러스터 √ 실용 첨단제조 클러스터

창업지원 공간 인프라 조성

√ LH 및 민간 투자기업 공공기여 활용
√ 스타트업 간 교류·공유·전시 공간 조성
√ 저렴한 임대비로 초기 투자비용 부담 완화

창업부터 성장까지 맞춤 지원

√ 전문 엑셀러레이터 연계 지원
√ 멘토링, 자금지원, 네트워킹까지 원스톱 창업 안정화 지원

첨단 융·복합산업 생태계 구축 지원

√ 기존산업 · 첨단산업 · 스타트업 간 융합 촉진
√ 기존 산업기술과 AI · 디지털 기술의 융·복합으로 산업 고도화

산업 관리 지원 전문기관 설립

√ 산 · 학 · 연 · 관 네트워크 컨트롤타워 역할
√ 첨단 융합 기술 연구 및 개발 상용화 지원
√ 산업생태계 선순환 구조 지속 유지

산업생태계 대전환으로 미래와 혁신을 선도하는 100만 메가시티 남양주 시대를 남양주시와 남양주도시공사가 함께 열겠습니다!!

16) 출처: 남양주시(시책안내), 남양주 산업생태계 대전환의 원년(2025. 5. 14.)

2) 2025 남양주 도시발전 포럼(남양주시/남양주도시공사)

Tip Link	**정약용의 상상을 깨우는 남양주**는 **남양주시청 홈페이지 『남양주소개』**와 **공식 블로그(https://blog.naver.com/nyjloving)**를 통해 **'상상 더 이상' 남양주**를 소개합니다.

◆ 『정약용의 상상을 깨우는 남양주』 바로알기

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

시민과 함께 행복한 도시를 만들어가는
남양주도시공사

□ 「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)

남양주도시공사
Namyangju City Urban Corporation