



Vol. 26

2025. 12. 26.

남양주 부동산 BRIEF



남양주시청 제1청사 '성탄트리'

* 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
- (12월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수	
2) 10·15 대책 후 엇갈린 주택 심리…사업자 ‘반등’ 소비자 ‘관망’(AI가 분석한 핵심)	02
3) 10·15 대책 두 달, 서울 부동산은 어디로 움직였나	02

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) ‘2025년 남양주 산업생태계 대전환의 원년’ 왕숙도시첨단산업단지의 주요성과	08
2) 남양주도시공사 2025년 주요성과	09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

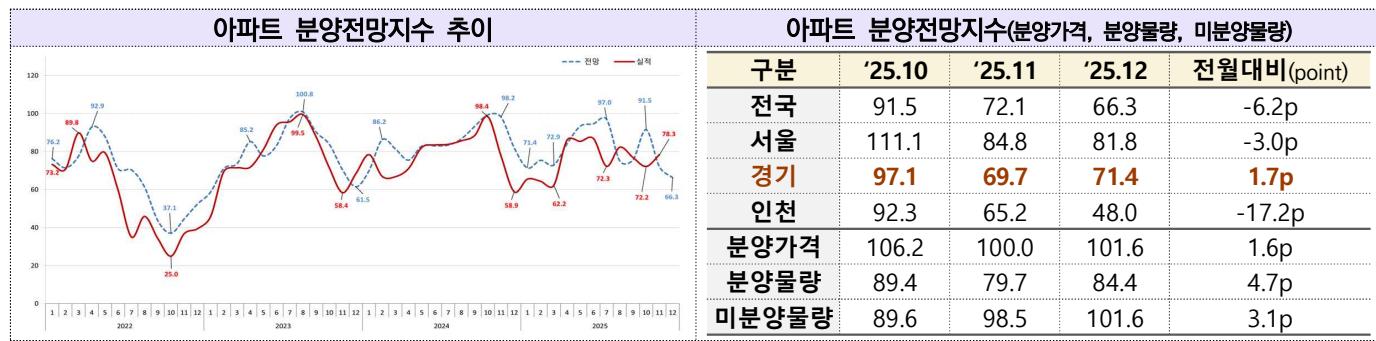
(12월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 8.8p 상승한 평균 74.7p를 전망, 서울 95.0p, 경기 79.4p, 인천 79.3p 상승을 보임
- 수도권은 20.4p 상승한 84.5p으로 전망, 비수도권은 6.2p 하락한 72.5p로 전망함



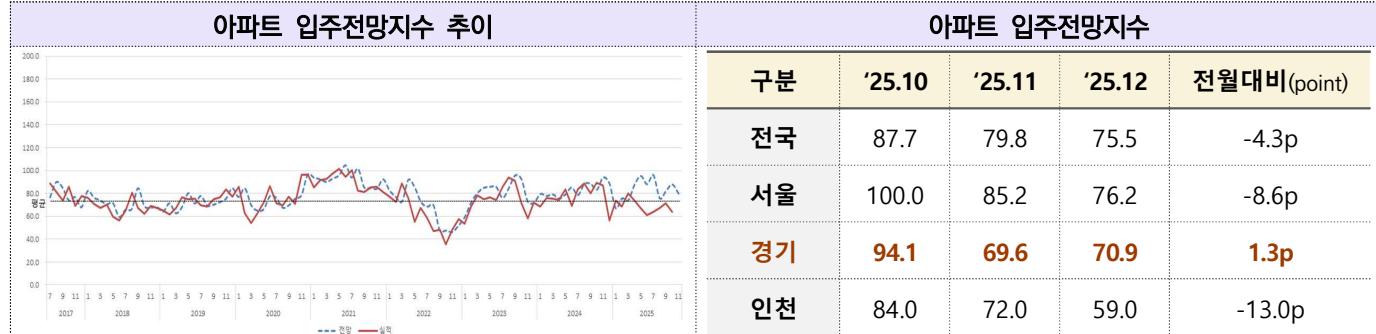
(12월) 아파트 분양전망지수

- 12월 아파트 분양전망지수는 전월 대비 -5.8p 하락한 전국 평균 66.3p, 경기는 71.4p 상승, 비수도권은 66.1p 하락
- 분양물량 전망지수는 4.7p 상승, 미분양물량 전망지수는 3.1p 상승



(12월) 아파트 입주전망지수

- 12월 전국 아파트 입주전망지수 -4.3p(79.8→75.5), 수도권 -6.7p(75.6→68.9) 하락
- 서울 -8.6p(85.2→76.6) 감소, 경기 1.3p(69.6→70.9) 상승, 인천 -13.0p(72.0→59.0) 하락



「10·15 대책」 발표 이후 선호단지 쏠림 현상이 나타나 서울 및 경기지역은 높은 청약경쟁률을 기록하고 있는 반면, 그 외 지역은 미분양이 증가하는 등 분양시장 양극화가 심화된 영향

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 12. 9. ~ 12. 16.)

2) 10·15 대책 후 엇갈린 주택 심리…사업자 ‘반등’ 소비자 ‘관망’(AI가 분석한 핵심)2)

10·15 대책 개요와 시장 환경

- 정부는 6·27 대책에 이어 10·15 대책을 통해 주택담보대출 규제 강화, 다주택·투기 수요 억제, 가계 부채 증가세 관리 등을 추진
 - 이 조치 이후 주택담보대출 증가 폭이 2024년 3월 이후 최저 수준으로 둔화되는 등 대출을 통한 매수 여력은 눈에 띄게 줄어들어 공급·사업 측 심리와 소비자 심리가 엇갈리는 구조가 형성

주택사업경기전망지수 반등: 사업자 심리(정책 충격 이후 ‘회복·적응 국면’ 기대)

- 10·15 직후 강도 높은 규제로 주택사업경기전망지수는 급락했으나, 지난달에는 큰 폭으로 반등
 - 규제 충격이 1차로 반영된 뒤 “바닥 인식”이 확산
 - 수도권·아파트 쓸림 심화 등 구조적 수요에 대한 기대
 - 일부 지역에서 미분양 증가에도 불구하고, 중장기 공급부족 우려가 맞물린 영향
- 건설업계는 내년 사업 추진에서 적정 공기·공사비 확보, 제도 개선 등을 전면에 내세우며 적극적인 사업 환경 개선 움직임을 보임
- 정리하면, 사업자 입장에서는 정책 충격 이후 ‘회복·적응 국면’에 들어섰다는 기대가 지수 반등

소비자 심리: 소폭 하락·관망세 전환(‘추가 하락·추가 규제 가능성’을 살피며 매수 타이밍 관망)

- 반대로, 소비자(주택 수요자) 심리는 소폭 하락하며 관망세로 전환
 - 10·15 대책 이후 대출 규제 강화로 체감 구매력 위축
 - 이미 단기간에 오른 집값과 향후 추가 규제 가능성에 대한 경계
 - 가계부채 관리 기조가 이어지면서 “지금이 매우 적기인지”에 대한 불확실성 확대

가계대출·거래 동향과의 연계(소비자 심리 둔화·관망세와 밀접하게 연결되며, 단기 거래 위축)

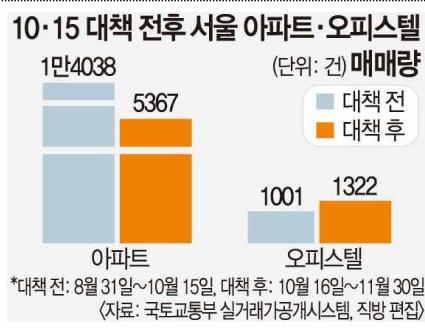
- 10·15 대책 이후 주택담보대출 증가 폭이 1년 9개월 만에 최저 수준으로 둔화되며, 대출을 동반한 주택 거래도 줄어드는 흐름이 관측

종합 평가: ‘공급·사업자 회복 vs 수요·소비자 관망’ 구도

- 사업자: 규제 직격탄 이후 “바닥 통과” 인식과 사업 환경 개선 기대로 심리가 반등
- 소비자: 강화된 대출 규제, 향후 정책·가격 불확실성으로 소폭 위축·관망세로 전환

3) 10·15 대책 두 달, 서울 부동산은 어디로 움직였나³⁾

- 아파트 → 오피스텔로 반사효과
 - 아파트 62% ↓ · 오피스텔 32% ↑
- 서울 아파트의 거래량 ↓, 가격 ↑
 - 전셋값 상승세 1년 3개월만 최고
 - 공급 부족 속 매매가 상승 흐름
- 내년 전세시장은 올해보다 큰 폭의 가격 상승 전망



2) 출처: 이데일리, 김은경, 10·15 대책 후 엇갈린 주택 심리…사업자 ‘반등’ 소비자 ‘관망’(종합)(2025. 12. 16.)

3) 출처: 국민일보, 정진영, 10·15 대책 두 달, 서울 부동산은 어디로 움직였나(2025. 12. 16.)

II. 부동산시장 동향

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

금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 한은이 16일 공개한 **금융통화위원회 통화정책방향 회의**(11월 27일 개최) 의사록에 따르면, 이창용 총재를 제외한 6명 위원 가운데 5명은 기준금리 동결을 지지했다. 전반적으로 성장·경기 상황이 나아졌기 때문에 서둘러 기준금리를 인하할 명분이 약하다는 의견도 나왔다. 반대로 '인하' 소수 의견을 낸 신 위원의 경우 "기저 효과를 제외한民間 부문의 경기 회복세가 아직 견고하지 못하다는 점을 감안할 때, 완화적 통화정책이 아직 필요한 상황"이라고 주장했다.⁴⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 크리스토퍼 월러 미국 연방준비제도(연준) 이사가 17일(현지시간) 기준금리가 최대 1%p는 더 떨어져야 한다고 주장했다. 연준은 앞서 올해 마지막 연방공개시장위원회(FOMC) 회의인 9~10일 회의에서 **기준금리인 연방기금(FF)** 목표치를 0.25%p 더 내려 3.50~3.75%로 낮췄다.⁵⁾



회사채 추이⁶⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 **회사채(AA-)** 금리는 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였고, 12월은 회사채 금리가 상승추세를 보이며, 전월 대비 상승(0.142)하였음



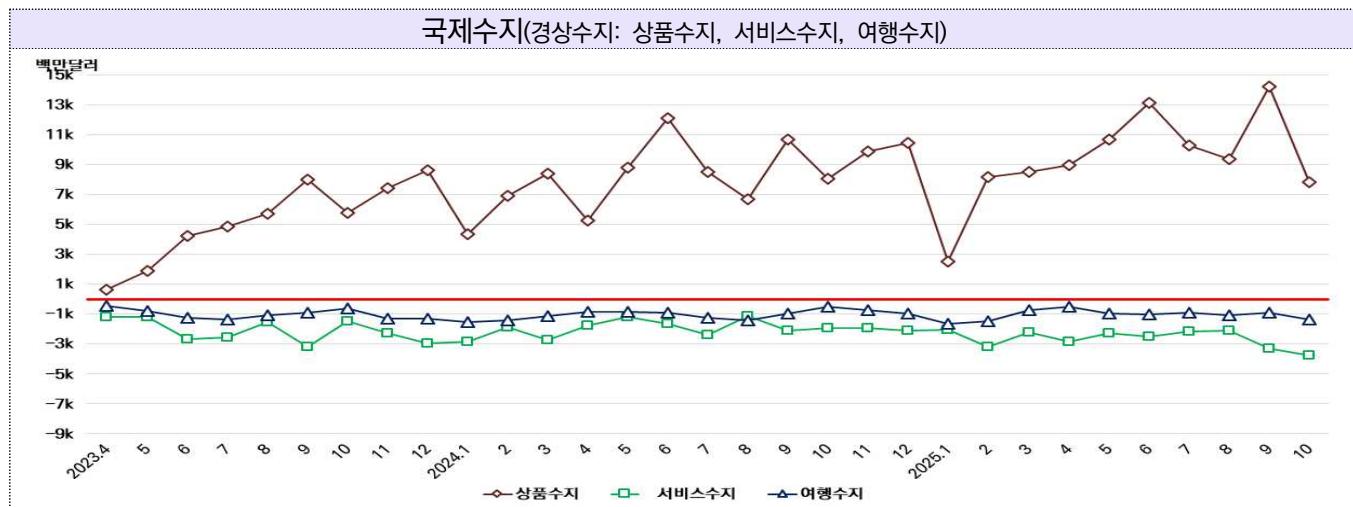
4) 출처: 최신뉴스, 신호경, '금리 동결' 금통위원들 "환율·집값 유의…경기 시급성은 줄어"(2025. 12. 16.)

5) 출처: 파이낸셜 뉴스, 송경재, 트럼프 면접 앞둔 월러 연준 이사, "금리, 최대 1%p 더 내릴 수 있어"(2025. 12. 18.)

6) 출처: 금융투자협회

국제수지(경상수지) 추이⁷⁾

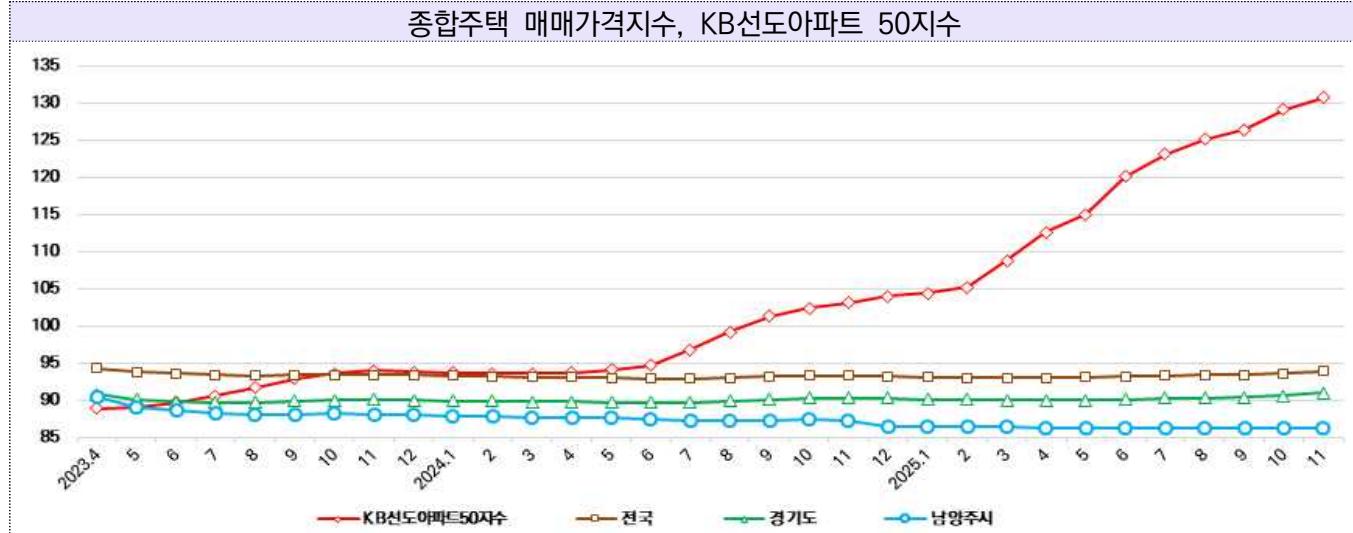
- 상품수지는 2023년 4월부터 30개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 8월에 93.9억 달러의 흑자에서 2025년 10월에는 78.1억 달러 흑자를 기록함
 ※ 산업통상자원부(2025. 12. 1. 수출입 동향 보도자료) : '25.11월 수출은 전년 동월 대비 8.4% 증가한 610.4억 달러, 수입은 1.2% 증가한 513.0억 달러, 무역수지는 97.3억 달러 흑자를 기록⁸⁾
- 서비스수지는 2025년 9월 -33.2억 달러의 적자에서 2025년 10월에 -37.5억 달러 적자폭이 증가하였고, 여행수지는 2025년 9월 -9.1억 달러의 적자에서 2025년 10월에 -13.6억 달러로 적자폭이 증가함



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

종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁹⁾

- 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 11월에는 전국과 경기도가 소폭 상승, 남양주도 소폭 상승세를 나타냄



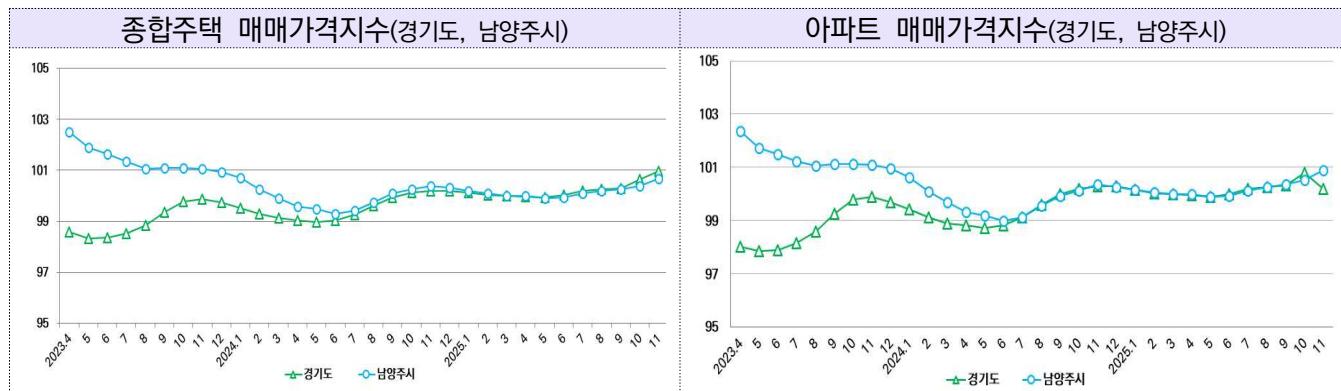
7) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

8) 출처: 산업통상자원부, 2025년 10월 수출입 동향(보도자료, 2025. 11. 1.)

9) 출처: KB부동산 데이터허브

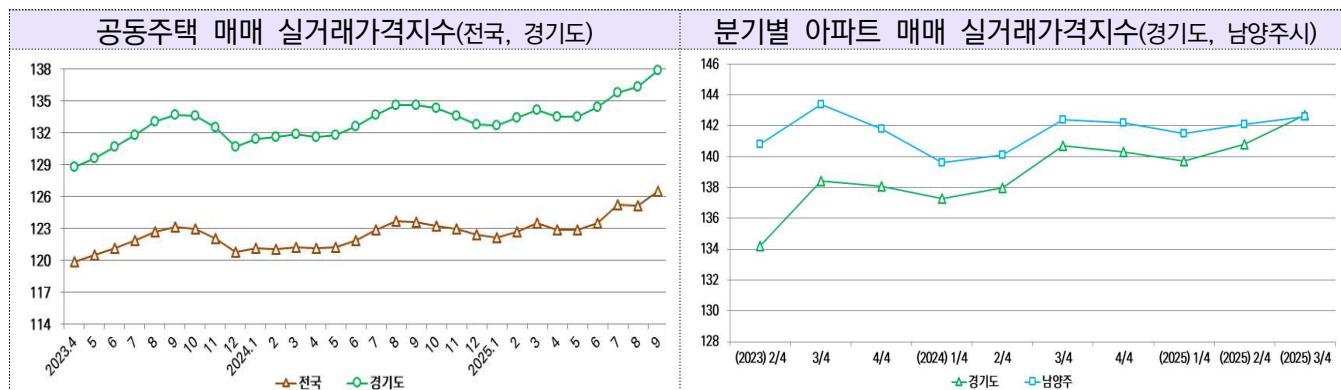
종합주택 및 아파트 매매가격지수10)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터 격차가 좁혀졌으며, 2025년 11월은 상승추세를 보임(아파트 매매가격지수 중 경기도는 하락)



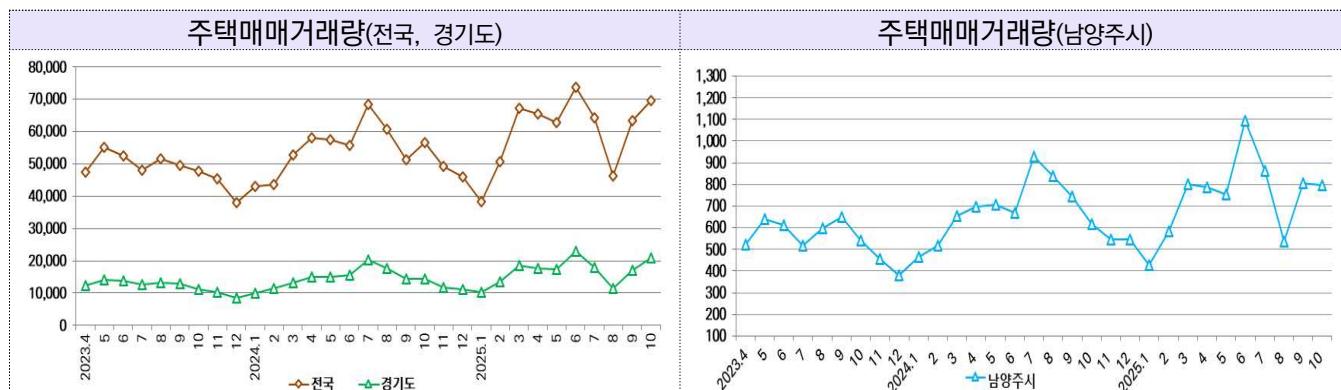
공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수11)

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2025년 4월에 하락했으나, 다시 상승함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되어 있으나, 2025년 3분기에는 경기도가 소폭 추월하였음



주택매매거래량12)

- 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 '25년 6월 이후 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 급격히 하락하였으나, 2025년 10월부터 반등하였고, 전국, 경기도는 상승, 남양주는 소폭 감소함



10) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

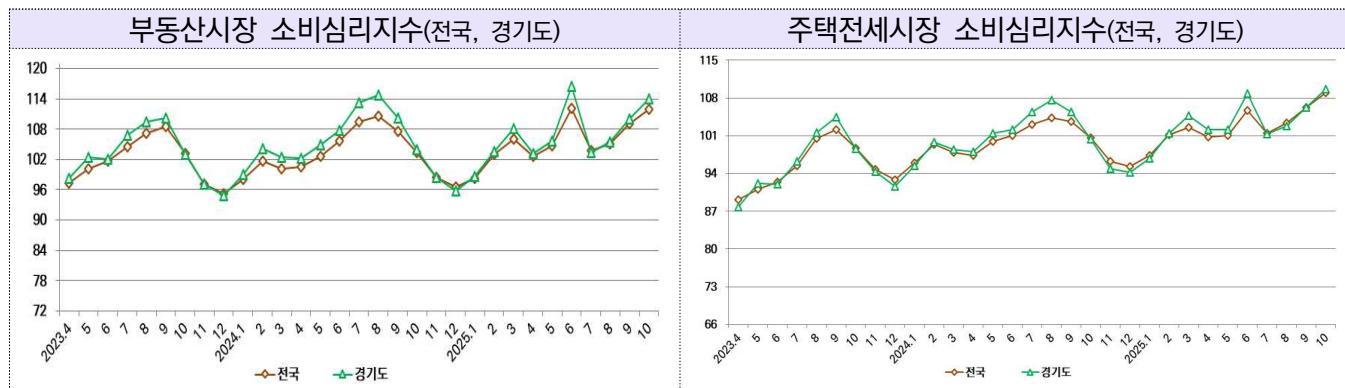
11) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

✓ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹³⁾

- 부동산시장 소비심리지수는 상승하여 10월 경기도는 114.1으로 보합 3단계를 유지하였으며, 주택전세시장 소비심리지수 10월 경기도는 109.6로 보합 3단계를 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)

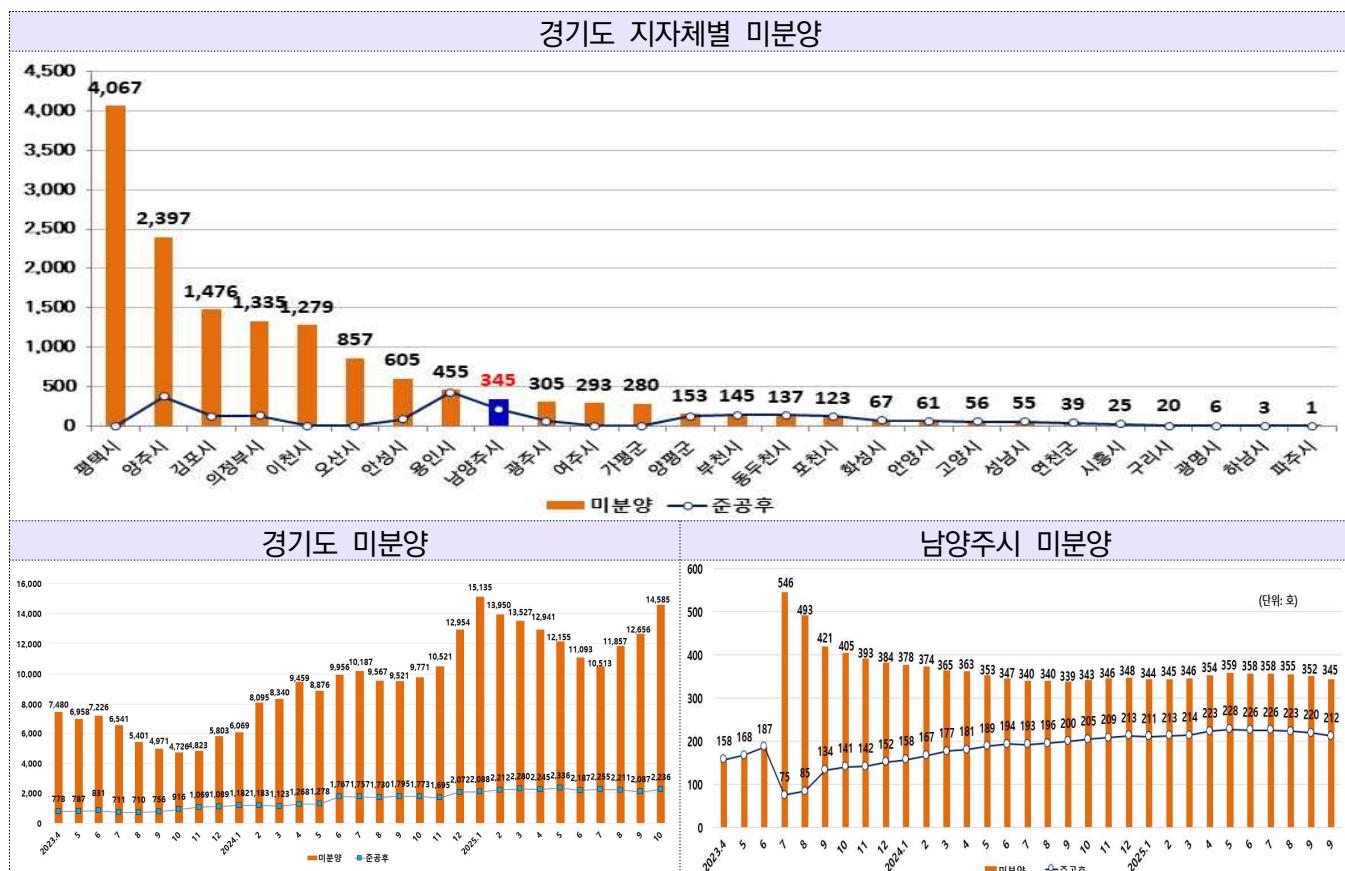


✓ 아파트 미분양 현황¹⁴⁾

- 경기도 미분양은 2025년 10월에는 14,585호로, 전월(12,656호) 대비 15.2% 증가하였고, 준공 후 미분양은 2,236호로 전월(2,087호) 대비 7.1% 증가함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(5개): 수원, 과천, 군포, 안산, 의왕

- 남양주시 미분양은 경기도에서 9번째로 많은 수준이며, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 2024년 10월부터 미분양과 준공 후 미분양은 강보합세를 보임

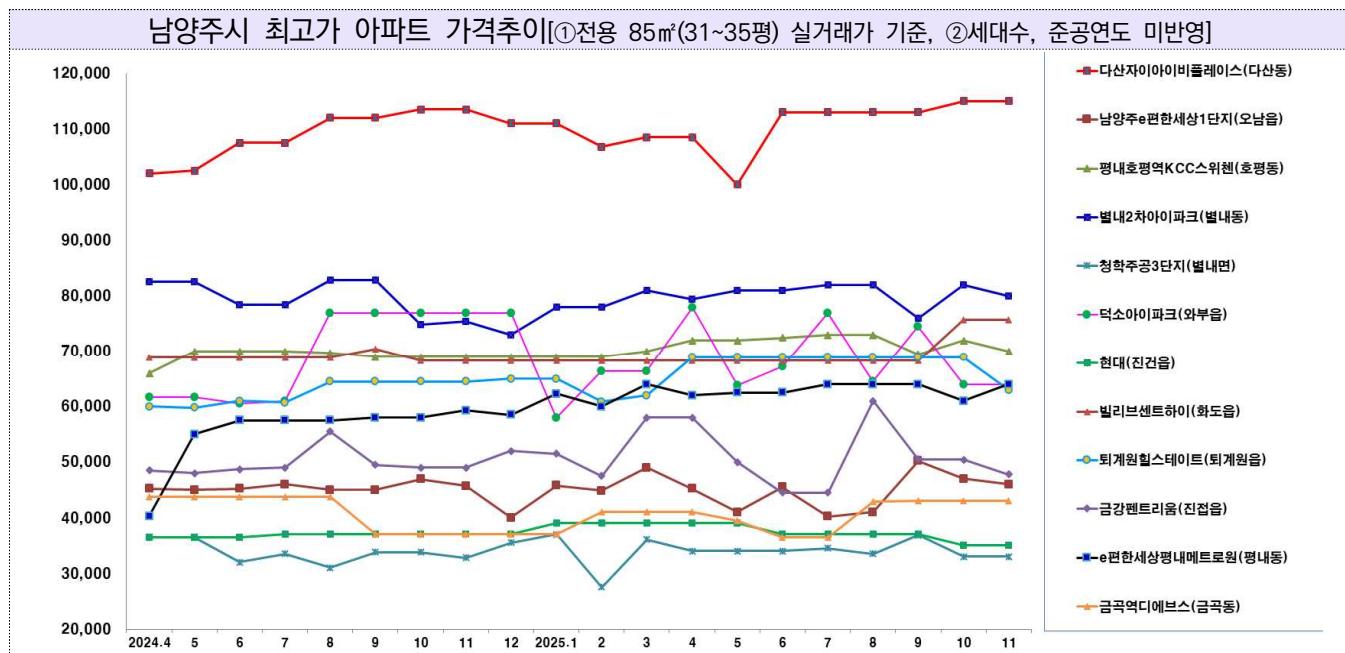


13) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

14) 출처: KOSIS, 통계누리

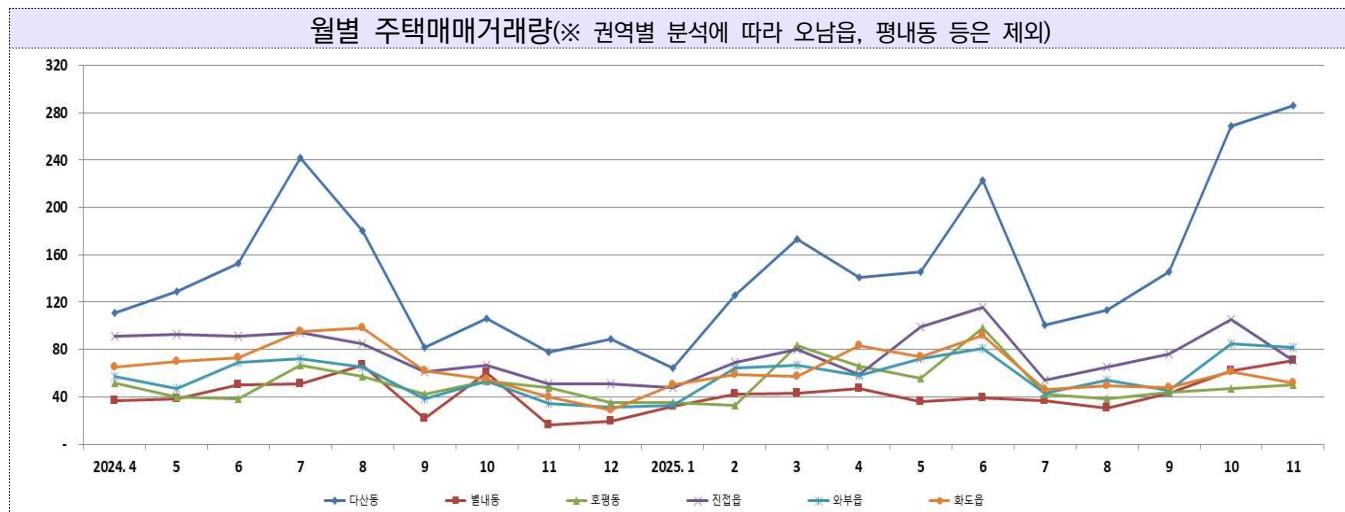
✓ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁵⁾

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 11월 기준으로 다산동, 별내동, 와부읍, 화도읍, 호평동, 평내동, 기타 순으로 나타남
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 11월 기준으로 전월 대비 평내동이 상승하고, 오남읍, 호평동, 별내동, 퇴계원읍, 진접읍이 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(진접읍), 빌리브센트하이(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 금강펜트리움(진접읍), e편한세상평내메트로원(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)



✓ 주요 권역별 아파트 매매거래 추이¹⁶⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 하반기에 거래량이 감소하다가, 2025년 7월에 반등 후, 10월에는 진접읍을 제외하고 상승함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) '2025년 남양주 산업생태계 대전환의 원년' 왕숙도시첨단산업단지의 주요성과

우리금융 · 카카오 · 신한금융 총 2조원 투자유치 협약
약 1조 5,441억원의 부가가치와 약 11,230명 고용 창출 효과 기대
왕숙도시첨단산업단지(120만㎡) VS 판교테크노밸리(45만㎡)

〈왕숙도시첨단산업단지 조감도〉



〈신한금융그룹 '인공지능(AI) 인피니티센터'〉



〈카카오 '디지털 허브'〉



〈우리금융그룹 '디지털 유니버스'〉



2029년까지 건립 목표…신한금융 · 우리금융 · 카카오 합쳐 총 2조원 투자

- 신한금융그룹 '인공지능(AI) 인피니티센터' 8천500억원('25. 12.)
 - ↳ 약 6,207억 원의 부가가치 유발과 5,159명의 고용 유발 효과
- 카카오 '디지털 허브' 6천억원('25. 6.)
 - ↳ 약 4,677억원 부가가치 유발, 2,596명 고용 유발 효과
- 우리금융그룹 '디지털 유니버스' 5천500억원('24. 12.)
 - ↳ 약 4,557억 원의 부가가치와 3,475명의 고용 창출 효과



〈서울과학기술대학교〉



〈대진대학교〉



“왕숙 도시첨단산업단지”에 의료기기 산업 활성화·기업 유치·지역 일자리 창출 기대 및 산업생태계 강화

2) 남양주도시공사 2025년 주요성과

고객중심의 경영혁신을 통해 전국 지방공공기관 경진대회 등 대외수상 12건 획득!



우수사례 경진대회 '대상'



혁신대상 경진대회 '최우수상'



공공구매 '국무총리상'



대한민국안전대상 '장관상'



봉사나눔 우수사례 '우수상'



청소년수련시설 '장관상'

그 외 헤럴드 경제 혁신대상, 대한민국 ESG경제대상 등 6건 수상

전국지방공공기관 경진대회 12건, 대한민국 ESG경제대상 6건 등 각종 대외 수상 및
자발적 봉사·나눔을 통한 지역사회 협력으로 고객 중심 경영혁신으로 고객서비스 향상 노력

Tip 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>)

 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) 031.560.1121 (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

