

# 남양주 부동산 BRIEF



## 남양주시 명소 '한강시민공원 삼패지구' 의 겨울

'한강시민공원 삼패지구'는 총면적 239,882㎡로 축구장 33개를 합친 것보다 더 넓은 크기의 공원이며, 야구장, 인라인장, 풋살구장 등 다양한 체육시설이 있고 SNS에 자주 올라오는 자작나무숲의 아름다운 풍경도 유명하다. 또한, 자전거공원, 무더운 여름에 남녀노소가 즐길 수 있는 물놀이장, 음악분수, 귀여운 레고를 만날 수 있는 어린이정원, 벼룩시장이 열리는 공간과 공연장, 그리고 봄부터 가을까지 아름다운 꽃을 감상할 수 있는 테마초화원이 있다.

\*사진출처: 남양주시 포토영상갤러리(테마별사진-자연/환경-삼패 한강시민공원)

I.  
부동산시장 전망

II.  
부동산시장 동향

III.  
브리프 정보(Tip)

# CONTENTS 목 차



## I . 부동산시장 전망

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)     | 01 |
| - (1월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수     |    |
| 2) 조선비즈(부동산 전문가 20인을 대상으로 한 설문조사)  | 02 |
| - 2025년 부동산시장 전망                   |    |
| 3) 허럴드경제(부동산 전문가 10인을 대상으로 한 설문조사) | 03 |
| - 2025년 부동산시장 전망                   |    |
| 4) 뉴시스(부동산 전문가 6인을 대상으로 한 설문조사)    | 04 |
| - 2025년 부동산시장 전망                   |    |

## II . 부동산시장 동향

- |                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1) 주요 거시경제 지표                        | 05 |
| - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등     |    |
| 2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표                | 06 |
| - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등 |    |

## III . 브리프 정보(Tip)

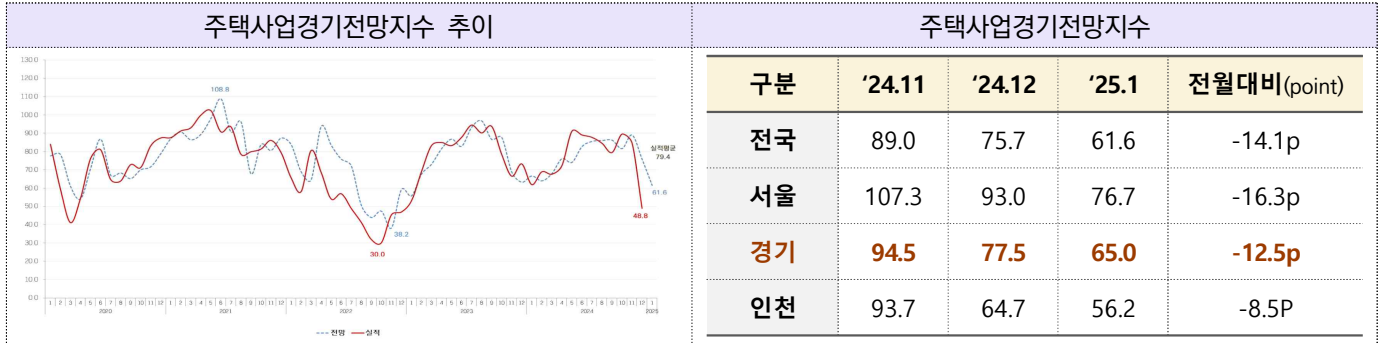
- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1) (대한민국정부) 2025년부터 이렇게 달라집니다      | 10 |
| 2) (국토교통부) 대광위, '강동하남남양주선' 기본계획 승인 | 13 |

## I. 부동산시장 전망

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

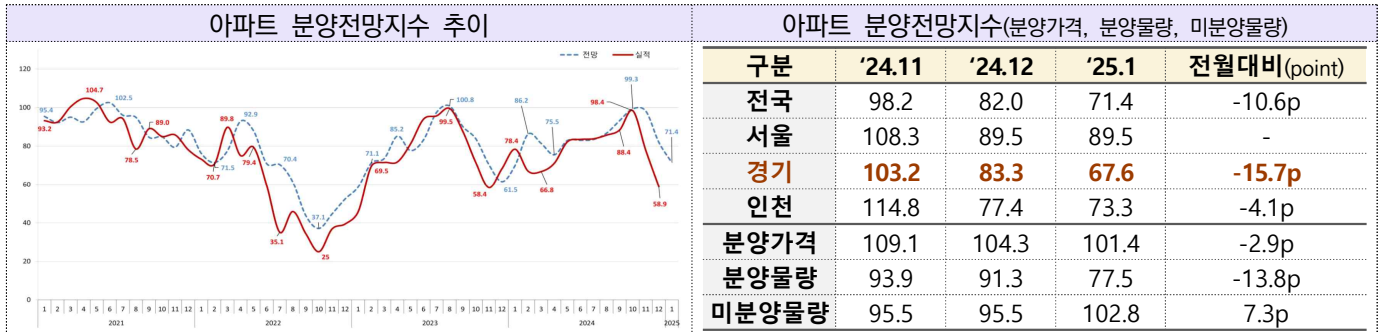
#### ☑ (1월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 14.1p 하락한 평균 61.6 전망, 서울 16.3p, 경기 12.5p, 인천 8.5p로 급격한 하락폭을 보임
- 수도권은 12.5p 하락한 65.9로 전망되며, 비수도권은 14.6p 하락한 60.6으로 전망함



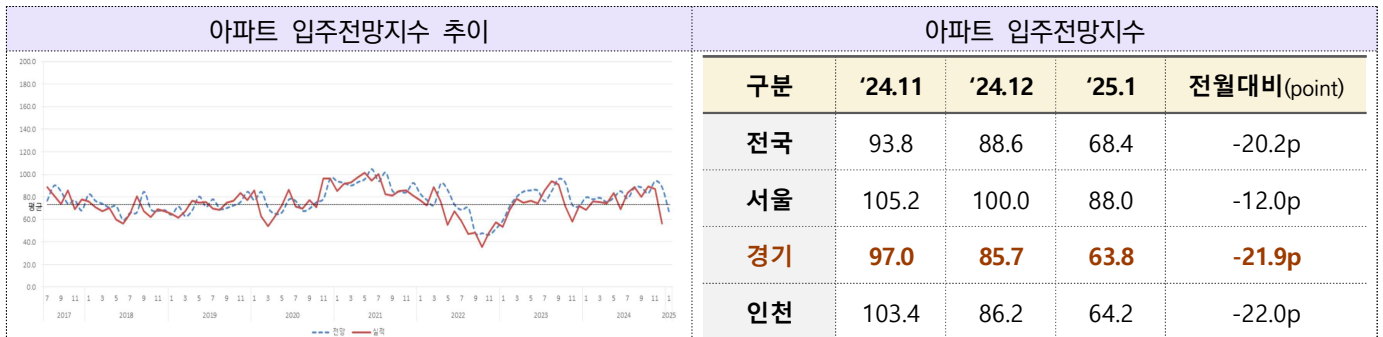
#### ☑ (1월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 10.6p 하락한 평균 71.4 전망, 수도권은 6.6p 하락, 비수도권은 11.4p 하락을 전망함
- 분양가격전망지수는 2.9p 하락, 분양물량전망지수는 13.8p 하락, 미분양물량전망지수는 7.3p 상승을 전망함



#### ☑ (1월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 20.2p 하락한 평균 68.4 전망, 수도권은 18.6p 하락, 비수도권은 20.6p 대폭 하락을 전망함
- 서울 12.0p 하락, 경기 21.9p 하락, 인천 22.0p 하락하여, 대출 규제와 매수심리가 위축 및 시장 불확실성 가중



정부의 강력한 대출 규제와 최근 정치적 불확실성 확대로 불안 심리 등  
부동산시장의 불안정성이 커지면서 부정적인 영향으로 인한 큰 폭의 하락을 전망함

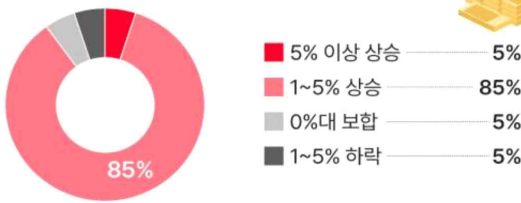
1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 1. 9. ~ 1. 16.)

## 2) 조선비즈(부동산 전문가 20인을 대상으로 한 설문조사)

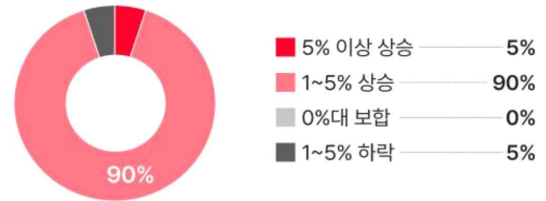
### ☑ [2025년 부동산시장 전망]① 전문가 90% “서울 아파트값 오른다”<sup>2)</sup>

- 올해도 서울 아파트값의 상승세는 지속될 것이라는 의견이 전문가들 사이에서 대세를 이룸
- 대부분이 5% 이내의 ‘소폭 상승’을 전망했지만, 일부는 5%를 웃도는 오름세를 예상
- 전문가 중 대다수는 지방 아파트값이 포함 내지는 하락할 것으로 전망, 양극화가 심화될 것으로 봄

부동산 전문가 20인의 내년 서울 아파트 매매·전세가격 전망  
내년 서울 아파트값 전망을 어떻게 보십니까?



내년 서울 아파트 전세시장에 대해 어떻게 예상하십니까?



ChosunBiz

자료=조선비즈 설문조사

<p><b>김진유</b> 경기대 도시교통공학과 교수</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “수도권의 주택 공급확대를 위해 프로젝트파이낸싱(PF) 시장의 정상화를 추진해야 한다”</li> <li>■ “비수도권은 다주택자 규제완화, 대출규제 완화를 통해 수요를 진작해야 한다”</li> </ul>	<p><b>이은형</b> 대한건설정책연구원 연구위원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “미국 금리인상기 때 위축됐던 시장이 제자리를 찾아가면서 현재 서울 주요지역을 중심으로 고점을 회복했다”</li> <li>■ “서울에서는 이 같은 흐름이 올해도 지속될 가능성이 크며, 지역적·국지적 양극화는 더 심화될 것”</li> </ul>
<p><b>김규정</b> 한국투자증권 자산승계연구소장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “양극화가 지속되고 있는 가운데 지역별로 차등화된 방안을 모색해야 한다”</li> <li>■ “세제혜택이나 대출 등 지역에 따라 유연하고 탄력적으로 규제 완화를 고려해 볼 수 있다”</li> </ul>	<p><b>김효선</b> NH농협은행 부동산수석위원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “올해는 작년보다 아파트 입주물량이 더 감소하고 최근 전세사기 등의 여파로 비아파트 인허가도 줄어 모든 유형 주택의 신축 공급이 줄어들 것”</li> <li>■ “기준금리 인하에 따라 전세자금대출 금리 하락이 동반된다면 전세가격 상승폭은 더 커지고 월세가격도 올라갈 수 있어 전월세 수요자의 주거비 부담이 가중될 것”</li> </ul>
<p><b>권대중</b> 서강대 일반대학원 부동산학과 교수</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “매매 수요가 전세수요로 넘어오는 측면과 공급부족이 맞물릴 것”</li> <li>■ “지난해 7월 계약갱신청구권이 끝나는 물량이 약 6만 3000가구였는데, 이 영향이 올해 상반기까지 이어질 것”</li> </ul>	<p><b>김성환</b> 한국건설산업연구원 연구위원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “전체 임대차 거래 중 월세의 비중이 증가하고 있다”</li> <li>■ “전세자금대출에 대한 총부채원리금상환비율(DSR)을 현실화할 경우 임차인 입장에서는 월세를 선호하지만, 임대인은 전·월세 간 전환이 어려워 월세 수요가 공급에 비해 과다해질 수 있다”</li> </ul>

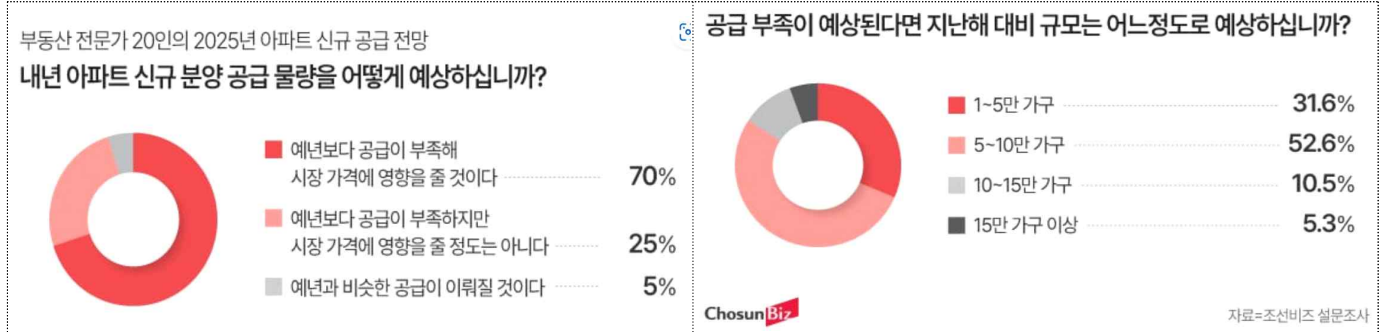
※ 설문 대상 전문가 20인(가나다순): 김진유 경기대 도시교통공학과 교수 외 19인

2) 출처: 조선비즈, [2025 부동산시장 전망]① 전문가 90% “서울 아파트값 오른다”(2025. 1. 1.)



☑ [2025년 부동산시장 전망]② 전문가들 “공급 부족이 시장에 영향…대책 마련 시급”<sup>3)</sup>

- 부동산 전문가들은 올해 아파트 신규 공급부족으로 시장 가격에 악영향을 미칠 것으로 내다봄
- 지속적인 공급 정책, 재건축·재개발 규제 완화 등의 대책 마련이 시급하다고 지적함



<p><b>김제경</b> 투미부동산 소장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “지금 당장은 공급 감소가 심각하게 느껴지지 않겠지만, 공급은 단기적으로 진행할 수 있는 것이 아니라 <b>중장기적 안목으로 하는 사업</b>”</li> <li>■ “지금과 같은 혼란기 속에서도 끊이지 않고 <b>꾸준한 주택 공급 정책</b>이 지속돼야 한다”</li> </ul>	<p><b>김진유</b> 경기대 도시교통공학과 교수</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “정치 경제 상황 모두 악조건으로 <b>상반기 부동산시장이 매우 위험해 시장관리에 최선을 다해야 한다</b>”</li> <li>■ “수요조절을 위한 <b>대출관리와 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 정상화 등 공급촉진책</b>이 필요하다”</li> </ul>
<p><b>송승현</b> 도시와경제 대표</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “내년 부동산시장에 가장 필요한 정책은 <b>공급 확대와 금융 규제 완화</b>”라며 “재개발·재건축 규제 완화로 도심 내 공급을 늘리고, 실수요자를 위한 대출규제를 완화해 주택 구매 여건을 개선해야 한다”</li> <li>■ “이와 함께 세제 개편으로 <b>다주택자 매물을 유도</b>하고, <b>무주택자 지원을 강화</b>해 시장 안정성을 확보하는 것도 중요하다”</li> </ul>	<p><b>고준석</b> 연세대 상남경영원 주임교수</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ “주택공급이 부족한 현실을 고려하면 <b>매매와 전월세 시장 안정이 필요하다</b>”</li> <li>■ “기존의 다주택자의 매물이 시장에 나와 <b>가격 안정</b>에 도움이 될 수 있도록 해야 하며, 세금이 임차인에게 전가돼 전월세 가격이 상승하는 것을 막아야 한다. 그러기 위해서는 <b>양도세 인하, 종합부동산세 폐지</b> 등의 개선이 필요하다”</li> </ul>

※ 설문 대상 전문가 20인(가나다순): 김제경 투미부동산 소장 외 19인

3) 헤럴드경제(부동산 전문가 10인을 대상으로 한 설문조사)

☑ [2025년 부동산시장 전망] “2025년 집값, 상반기엔 눈치보다 하반기엔 상승 전환 가능성”<sup>4)</sup>

- 전문가들은 새해 부동산시장을 ‘상저하고’로 진단
- 정치적 불확실성과 대출 규제 등이 지속되는 상반기보다는 정책 변화, 입주 물량 부족, 기준금리 인하 등이 가시화되는 하반기로 갈수록 집값 오름세가 본격화할 것이란 전망

<p><b>박합수</b> 건국대 부동산대학원 겸임교수</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 하반기부터 집값 상승..., 공급부족 가시화</li> </ul>	<p><b>윤지해</b> 부동산R114 수석연구원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2분기부터 중저가 아파트 위주로 본격 상승세</li> </ul>
<p><b>김은선</b> 직방 빅데이터랩실 랩장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2분기부터 오름세..., 금리 인하 · 공급부족 영향</li> </ul>	<p><b>김인만</b> 김인만부동산경제연구소 대표</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 탄핵정국 마무리되면 하반기 서울 · 수도권 상승전환</li> </ul>

3) 출처: 조선비즈, [2025 부동산시장 전망]② 전문가들 “공급부족이 시장에 영향…대책 마련 시급”(2025. 1. 2.)

4) 출처: 헤럴드경제, “2025년 집값, 상반기엔 눈치보다 하반기엔 상승 전환 가능성” [2025년 부동산 전망](2025. 1. 1.)

<b>함영진</b> 우리은행 부동산리서치책임장	<b>김제경</b> 투미부동산컨설팅 소장
■ 매매 시장 '상저하중' 흐름 예상	■ 집값 '상저하고' 예상..., 하반기부터 본격 상승
<b>김진유</b> 경기대 도시교통공학과 교수	<b>김효선</b> NH농협 부동산 수석위원
■ 정치적 불안정 해소되면 하반기 상승 여력	■ 상반기 관망세... 정치적 향방에 따라 거래 활성화 판가름
<b>이은형</b> 대한건설정책연구원 연구위원	<b>이재국</b> 한국금융연수원 겸임교수
■ 지역별 양극화 심화..., 2분기부터 집값 상승세	■ 정책 변수 영향으로 상반기 서울 집값 보합

## 4) 뉴시스(부동산 전문가 6인을 대상으로 한 설문조사)

✓ [2025년 부동산시장 전망]③ "될 곳만 된다"...청약 '옥석 가리기' 심화<sup>5)</sup>, ④ 올해 부동산 시장 키워드 '불확실성'·'혼돈양극'<sup>6)</sup>

- 서울 아파트값 상승세가 41주 만에 멈췄고, 전문가들은 대출 규제와 정치적 불확실성의 영향으로 **상반기 집값 하락세가 나타나다가 하반기 들어 상승압력이 작용할 것으로 봄**

<b>백새롬</b> 부동산R114 책임연구원	<b>권대중</b> 서강대 일반대학원 부동산학과 교수
■ "올해 서울은 1000가구 이상의 대규모 정비사업지의 강세가 계속될 전망"	■ 매매시장은 상반기는 가격 하락, 하반기는 정치적 안정이 경제적 안정으로 이어질 경우 보합 내지 상승. 서울도 지역 내 양극화 양상. 전세는 보합. 월세는 아파트 선호 강화. 정치와 대출 규제, 공급불안이 최대 변수
<b>함영진</b> 우리은행 부동산리서치책임장	<b>박원갑</b> KB부동산 부동산수석전문위원
■ 매매시장은 상저하중. 금리인하와 입주 감소. 전세 상승 압력으로 하반기 거래는 활발해질 전망. 서울 강남권 등은 강보합. 지방은 하락. 전세는 입주물량 저조한 수도권 위주 상승. 금리와 정국불안, 공급 감소가 변수	■ 금리인하와 대출규제 간 시소게임 속에 주택 매매가격은 지역과 상품에 따른 차별화 심화. 전세는 늘려왔던 수요가 상승 요인. 전체 거래가 위축시 매매와 전세 모두 박스권. 정치 변수가 예측불허. 금리인하와 대출규제도 변수
■ 새해 시장 키워드는 "불확실성과 양극화"	■ 새해 시장 키워드는 "울퉁불퉁, 출렁출렁, 박스권"
<b>김효선</b> NH농협은행 부동산수석위원	<b>이은형</b> 대한건설정책연구원 연구위원
■ 최근 2년간의 상고저하와 달리 금리 인하, 금융정책 완화, 정치적 불확실성 제거 충족시 상저하고. 아파트 입주물량과 비아파트 인허가 감소로 수도권 전세시장은 상승. 정책적 공백기 이후 정부정책과 DSR규제 3단계에 따른 금리변화, 공급포비가 변수로 될 것	■ 지난해처럼 올해도 지역적·국지적 양극화 심화. 서울 주요 지역은 2분기로 넘어가면서 완만한 상승 전망. 주요 지역 전세가격 상승. 1~2억원대 비아파트는 월세 선호 강화. 정치 변수에 따라 규제 정책 변화로 기존 시장 전망이 튼튼할 가능성
■ 새해 시장 키워드는 "혼돈양극"	■ 새해 시장 키워드는 "지역적·국지적 양극화 심화"

**대출 규제와 정치적 불확실성의 영향으로 지역적 양극화가 심화하고  
금리 인하, 금융정책 완화, 정치적 불안정 해소 등 변수에 따라 하반기 상승 전망**

5) 출처: 뉴시스, "될 곳만 된다"...청약 '옥석 가리기' 심화[2025 부동산 전망]③(2025. 1. 6.)

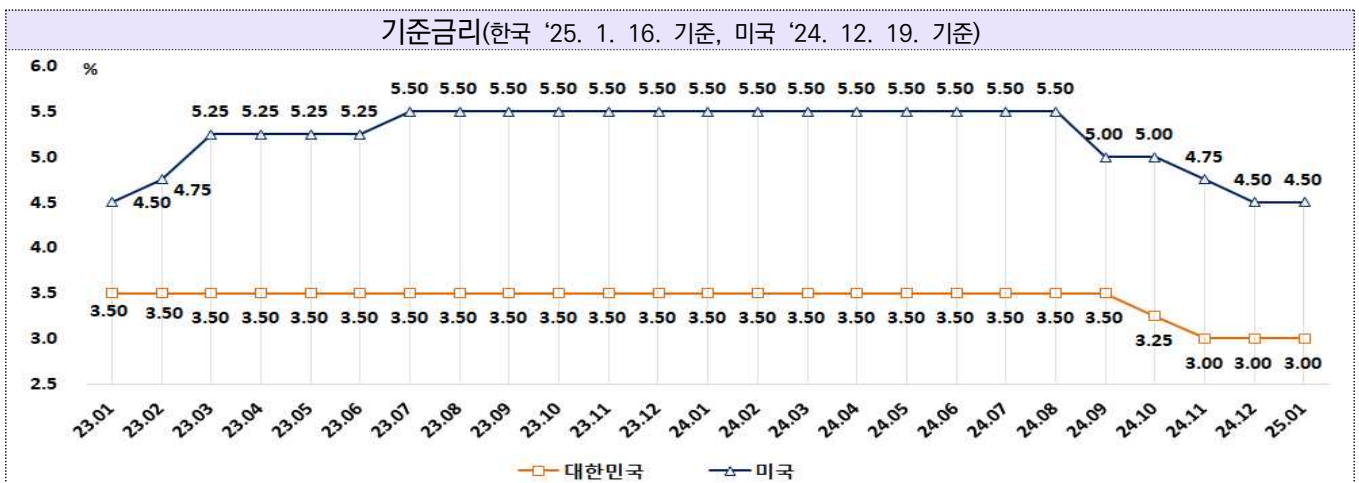
6) 출처: 뉴시스, 올해 부동산 시장 키워드 '불확실성'·'혼돈양극'[2025 부동산 전망]④(2025. 1. 7.)

## II. 부동산시장 동향

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

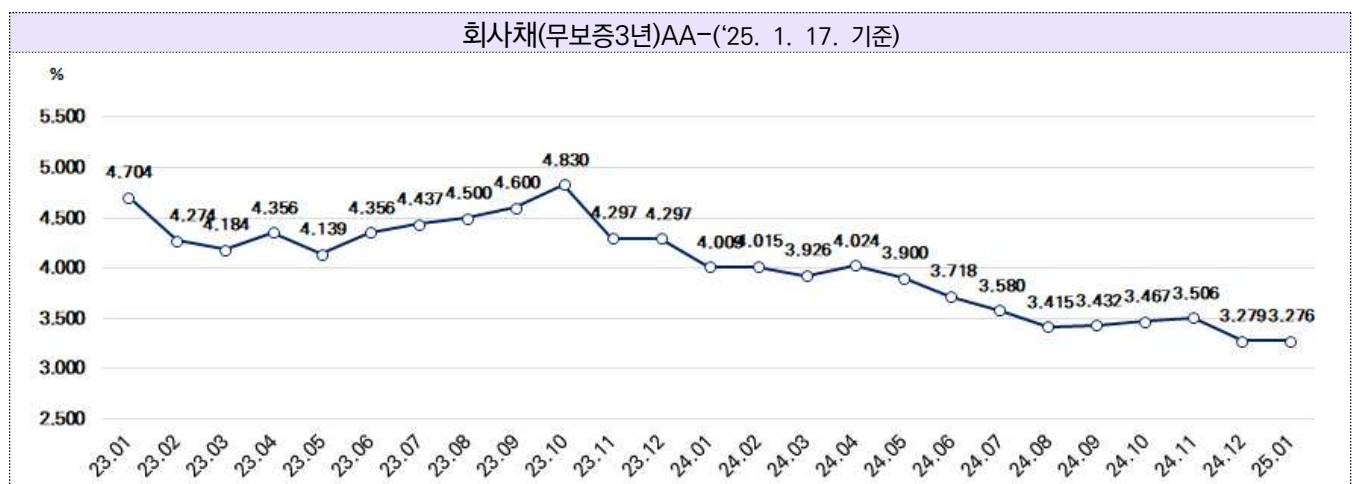
#### ☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 16일 기준금리를 종전과 같은 3.00%로 동결한 배경에는 도널드 트럼프 미국 대통령 당선인 취임과 고환율이 작용한 것으로 보인다. 원·달러는 트럼프의 미국 우선주의와 정국 불안에 1400원 후반대로 올라왔다. 추가 금리 인하가 환율을 외환위기나 금융위기 때나 보던 1500원대로 급등시킬 수 있다는 우려가 제기됐다. 또 대내외 불확실성과 미국의 금리 인하 중단 가능성 등이 꼽힌다.<sup>7)</sup>
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 시장에서 미국이 올해 첫 통화정책 회의에서 동결을 택할 것으로 예상된다. 시카고상품거래소(CME) 페드워치에 따르면 이달 28~29일(현지시간) 열리는 연방공개시장위원회(FOMC)에서 Fed가 금리를 동결할 확률은 한국시간으로 14일 97.4%에 이른다. 일주일 전(93.6%)보다 더 높다. 1월에 이어 3월 FOMC에서 금리를 동결할 확률도 같은 기간 61.8%에서 77.9%로 뛰었다.<sup>8)</sup>



#### ☑ 회사채 추이<sup>9)</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 하락 추세를 보임



7) 출처: 뉴시스, 한국은행, 기준금리 3.00%로 동결 [뉴시스Pic] (2025. 1. 16.)

8) 출처: 중앙일보, 미국, 금리인하 끝났나...1월 동결 확률 97% "인상 국면 진입" 전망도 (2025. 1. 15.)

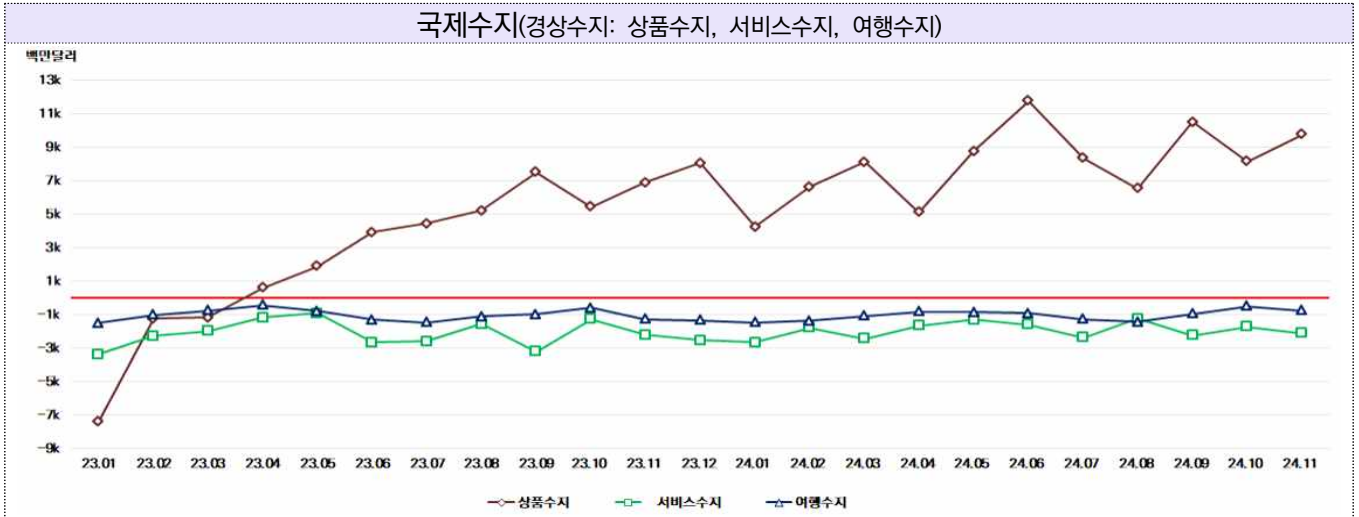
9) 출처: 금융투자협회

### ☑ 국제수지(경상수지) 추이<sup>10)</sup>

- 상품수지는 2023년 4월부터 20개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2024년 10월에는 81억 달러의 흑자를, 11월에는 98억 달러로 흑자폭이 증가함

※ 산업통상자원부(2025. 1. 1. 수출입 동향 보도) : '24.12월 수출은 전년 동월 대비 6.6% 증가한 614억 달러, 수입은 3.3% 증가한 549억 달러, 무역수지는 65억 달러 흑자를 기록함<sup>11)</sup>

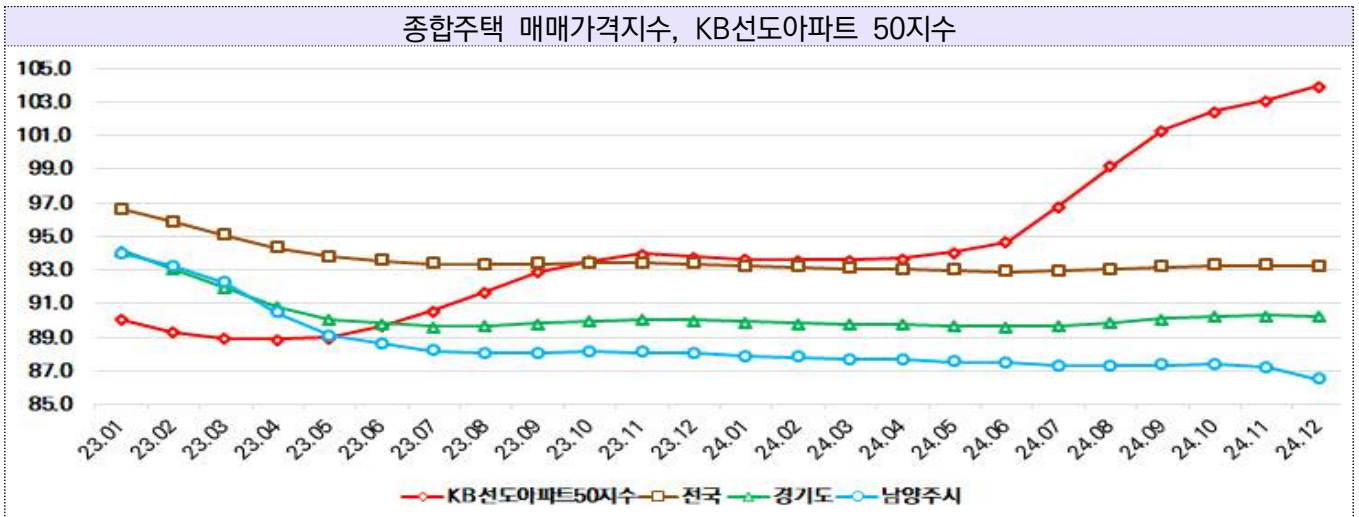
- 서비스수지는 2024년 10월 17억 달러의 적자에서 11월에 21억 달러 적자로 증가하였고, 여행수지는 10월 4.8억 달러의 적자에서 11월에 7.6억 달러 적자로 증가함



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

### ☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수<sup>12)</sup>

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2022년 하반기 이후 지수가 하락하다가 2023년 3/4분기 이후부터는 약보합세로 횡보 중임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 12월부터 약보합세로 횡보하다가, 2024년 4월 이후 급격히 상승 중임



10) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

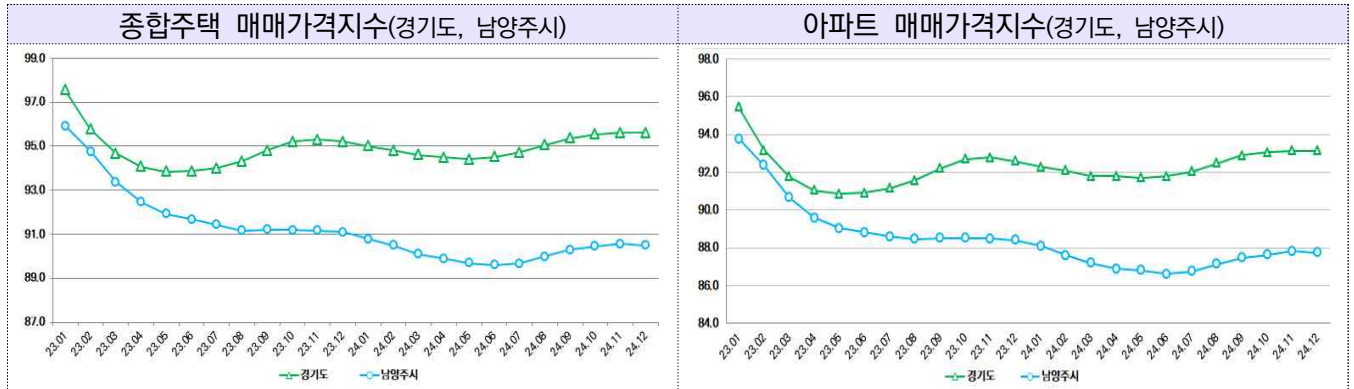
11) 출처: 산업통상자원부, 2024년 12월 수출입 동향(보도자료, 2025. 1. 1.)

12) 출처: KB부동산 데이터허브



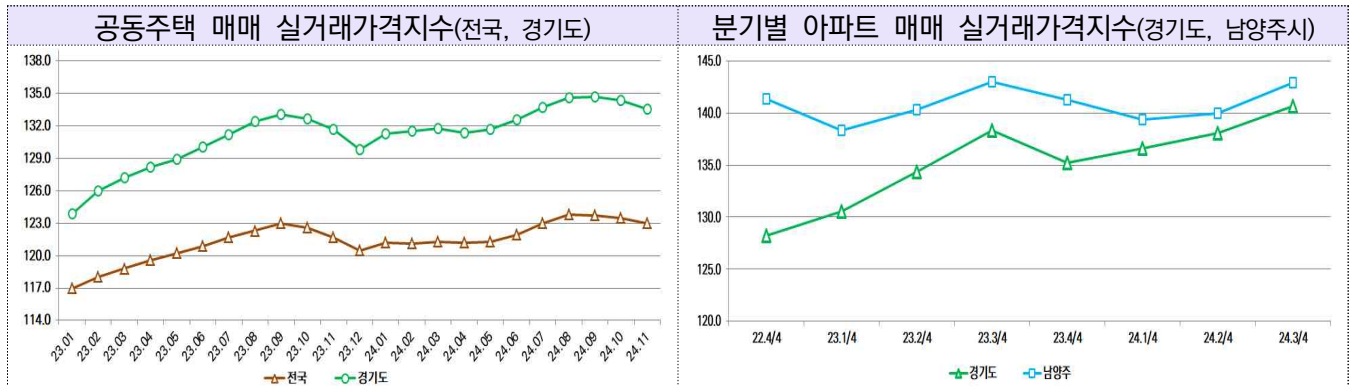
### ☑ 종합주택 및 아파트 매매가격지수<sup>13)</sup>

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이며, 2023년 12월부터 하락하다가 경기도는 2024년 6월부터 상승세, 남양주시는 2024년 7월부터 상승추세나, 두 격차는 커지고 있음



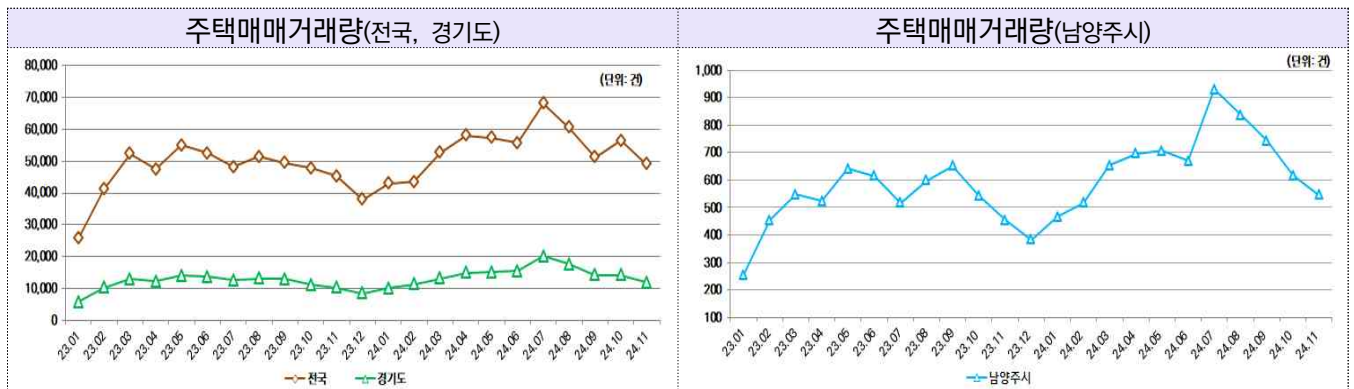
### ☑ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수<sup>14)</sup>

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2023년 9월 하락 이후 2024년 1월부터는 소폭 반등 횡보 중임. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되고 있으나, 2024년 1분기부터 경기도와 남양주 간의 격차가 좁혀지는 추세임



### ☑ 주택매매거래량<sup>15)</sup>

- 2024년 1월부터 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)이 상승추세를 보였으나, 7월부터는 모든 지역의 거래량이 급격히 감소 추세임



13) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

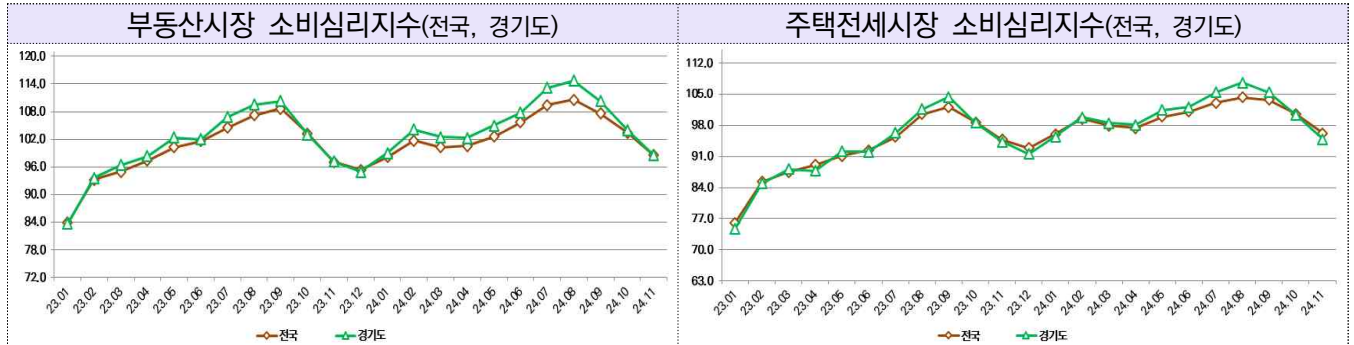
14) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

### ☑ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수<sup>16)</sup>

- 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수는 상승과 하락을 거듭하다가, 2024년 1월부터 상승추세를 보였으나, 9월부터 하락하기 시작하여 11월에는 보합 2단계에서 1단계로 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)

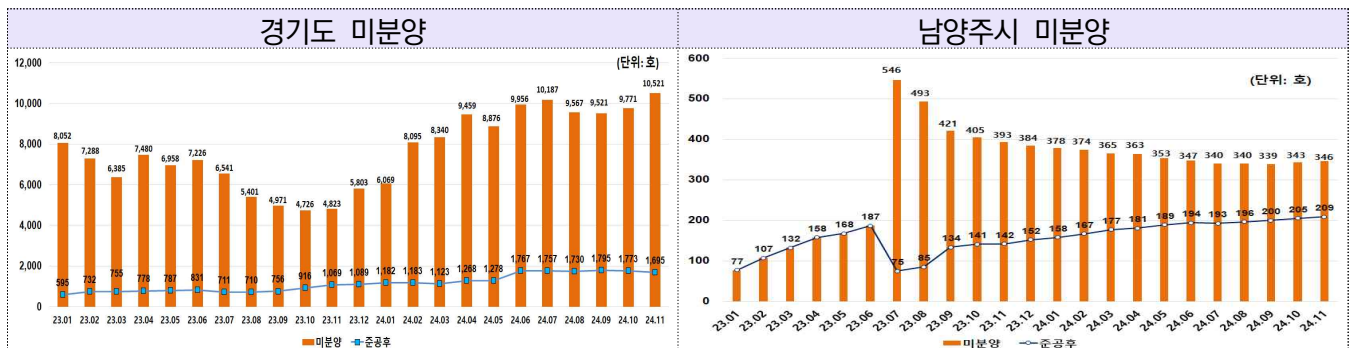
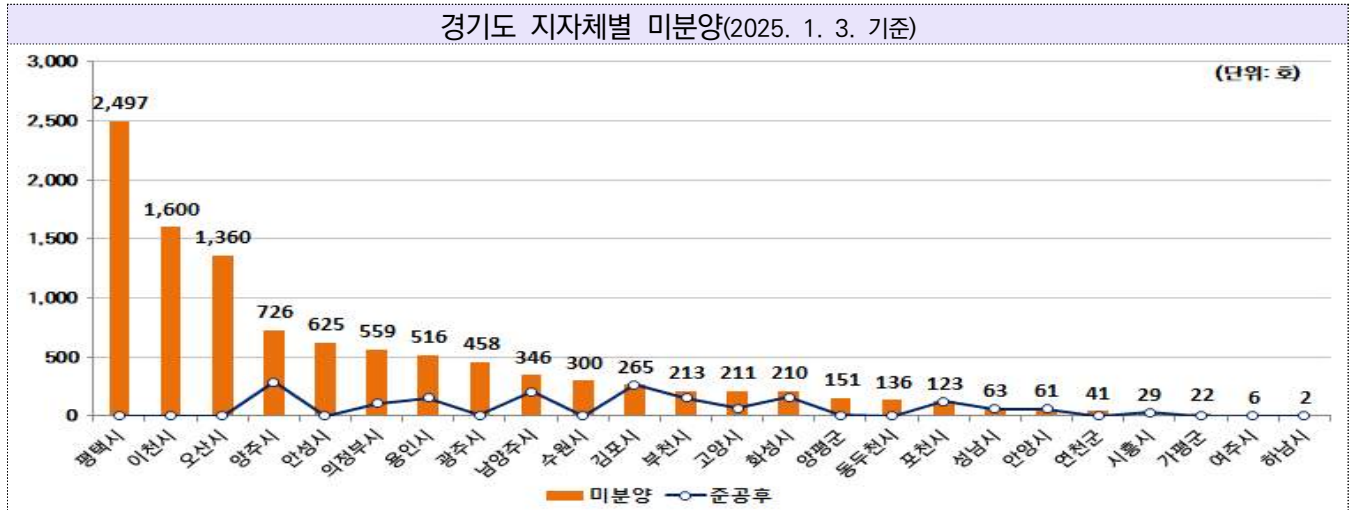


### ☑ 아파트 미분양 현황<sup>17)</sup>

- 경기도 미분양은 2023년 11월부터 상승하고 있으며, 2024년 11월 미분양은 10,521호로, 전월(9,771호) 대비 7.7% 증가하였고, 준공 후 미분양은 1,695호로 전월(1,773호) 대비 4.4% 감소함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(6개): 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 의왕(전월 대비 가평 제외)

- 남양주시 미분양은 경기도에서 9번째로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후, 감소 추세에서 2024년 10월부터는 미분양이 다소 증가 했으며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 16개월째 증가세임



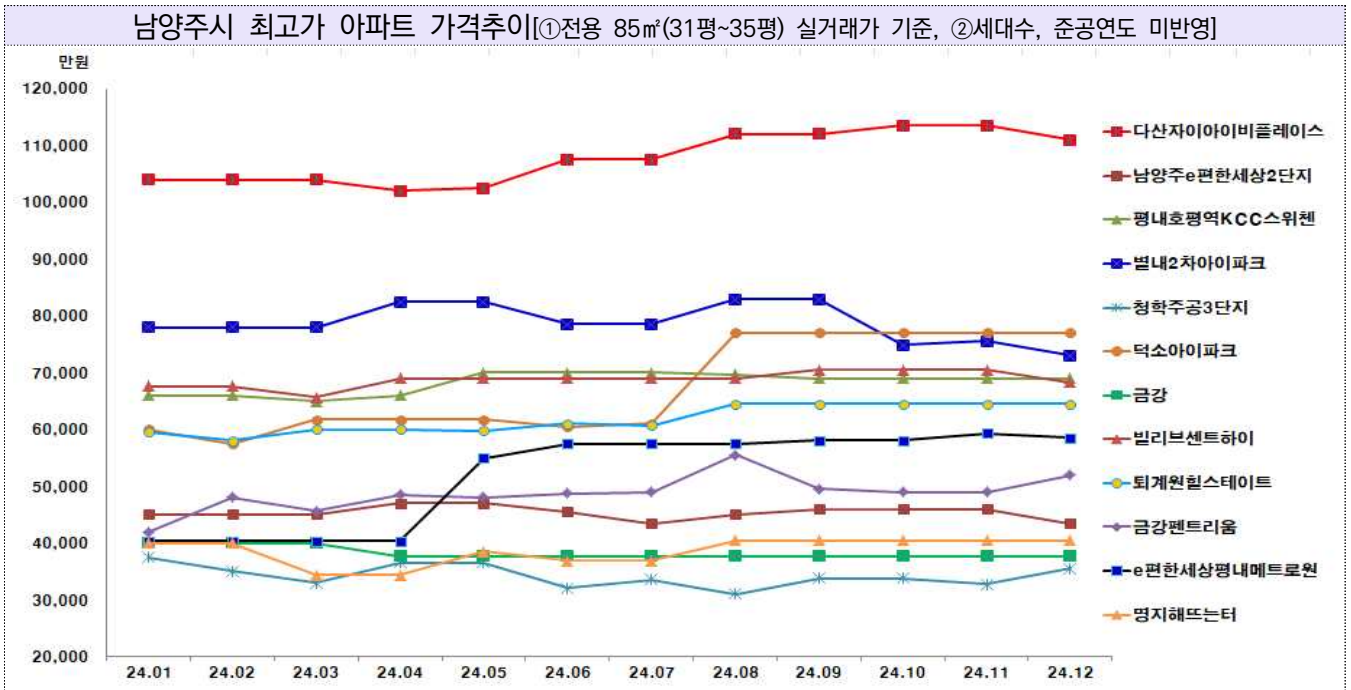
16) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

17) 출처: KOSIS, 통계누리

### ☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이<sup>18)</sup>

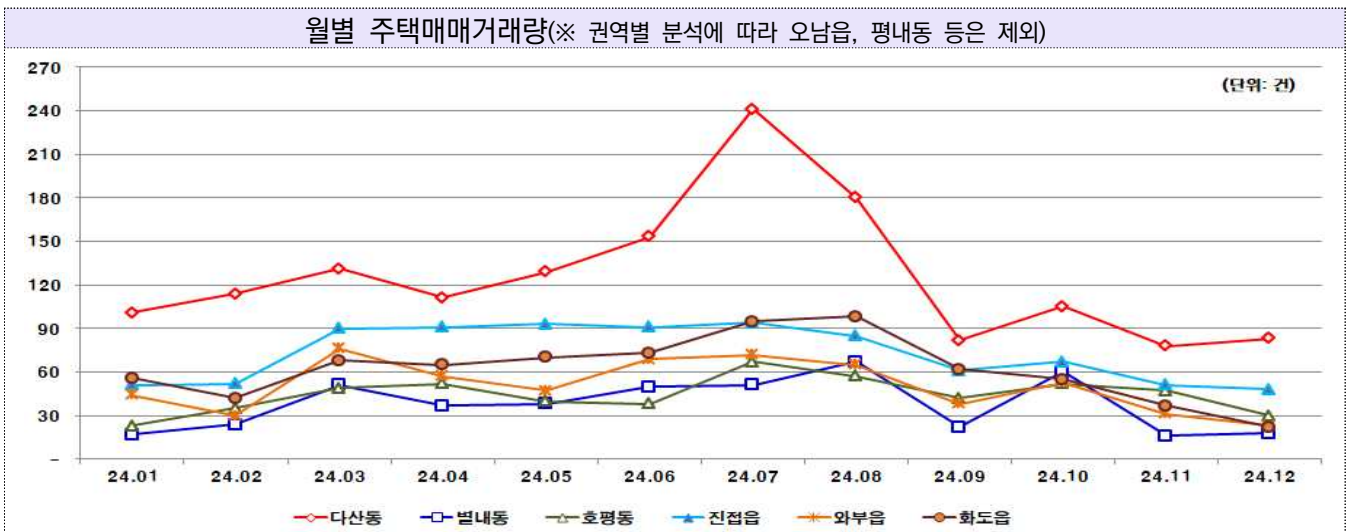
- 2024년 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 12월 기준 다산동, 와부읍, 별내동, 호평동, 화도읍, 퇴계원읍, 기타 순으로 나타남
- 2024년 권역별 최고가 아파트 실거래가는 하락 또는 현상 유지 추세이며, 12월 기준으로 전달 대비 진접읍, 별내면만 상승하였고 다산동, 오남읍, 별내동, 화도읍, 평내동은 하락, 기타 지역은 현상 유지를 보임

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



### ☑ 주요 권역별 아파트 매매거래 추이<sup>19)</sup>

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 1.10 부동산대책 이후 7월에 전 지역에서 증가추세를 보였으나, 9월부터는 소폭의 등락을 거듭하다가 12월에는 다산동, 별내동을 제외하고 전 지역에서 하락함



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

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



### III. 브리프 정보(Tip)

우리공사는 시민들에게 각종 부동산정보 및 사회적 쟁점(issue)이 되는 다양한 개발사업 관련 정보를 제공하고자 노력하고 있습니다.

#### 1) (대한민국정부) 2025년부터 이렇게 달라집니다<sup>20)</sup>

대한민국정부가 2024년 12월 30일 기준으로 2025년부터 달라지는 제도와 법규사항 등을 알기 쉽게 정리한 「2025년부터 이렇게 달라집니다(삽화)」의 주요내용에서 부동산에 관련된 내용을 일부 발췌하여 정리함

##### ☑ 금융·재정·조세 분야(기획재정부)

##### ■ 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설 <시행일: 2025년 1월 1일>

- 기존 1주택자가 다음 요건을 충족하는 주택 1채를 신규 취득 시 1주택자로 간주하고, 1세대 1주택 특례\*를 적용

\* (양도소득세) 12억원 초과세 및 장기보유특별공제 최대 80%  
(종합부동산세) 기본공제 12억원(다주택자 9억원)  
및 고령자·장기보유 세액공제 최대 80%

\*\* 주택요건(아래 요건을 모두 충족)



신규취득 주택요건	소재지	인구감소지역 (수도권, 광역시 제외, 수도권 내 접경지역 및 광역시 내 군지역 포함)
	가액상한	공시가격 4억원
	취득기한	2024. 1. 4.~2026. 12. 31.
효과		1주택자로 간주, 양도소득세 및 종합부동산세 1세대 1주택 특례 적용

##### ■ 비수도권 소재 준공 후 미분양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설 <시행일: 2025년 1월 1일>

기존 1주택자가 준공 후 미분양주택을 취득하는 경우 1세대 1주택 특례\*를 적용

\* (양도소득세) 12억원 초과세 및 장기보유특별공제 최대 80%  
(종합부동산세) 기본공제 12억원(다주택자 9억원) 및 고령자·장기보유 세액공제 최대 80%

\*\* 주택요건(아래 요건을 모두 충족)

신규취득 주택요건	소재지	수도권 밖의 지역
	규모	전용면적 85㎡, 취득가액 6억원 이하
	취득기한	2024. 1. 10.~2025. 12. 31.
효과		1주택자로 간주, 양도소득세 및 종합부동산세 1세대 1주택 특례 적용

20) 출처: 대한민국정부, 2025년 이렇게 달라집니다(2025. 1. 7.)  
(<https://www.korea.kr/fcatalog/ecatalog5.jsp?Dir=1182&fileId=145595970>)



#### ■ 장기일반민간임대주택에 대한 장기보유특별공제 특례 적용기한 연장 <시행일: 2025년 1월 1일>

장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 과세특례의 적용기한을 연장

\* 적용기한: 2024. 12. 31.(변경전) → 2027. 12. 31.(변경후)

\*\* 적용요건(아래 요건을 모두 충족)

- ① (전용면적) 85㎡ 이하
- ② (임대기간) 10년 이상
- ③ (인상률 상한) 전년 대비 5%
- ④ (기준시가) 수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억원 이하

임대기간 중 발생한 양도차익에 장기보유특별공제를 70% 적용

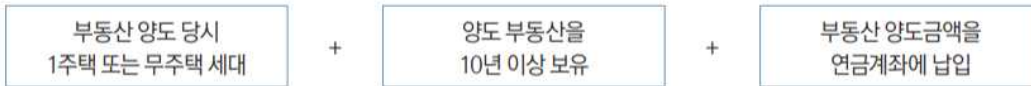


#### ■ 부동산 양도금액 연금계좌 납입 시 양도소득세 과세특례 신설 <시행일: 2025년 1월 1일>

부동산 양도금액 연금계좌 납입 시 양도소득세 과세특례를 신설(2027. 12. 31.까지)

- 기초연금 수급자 대상 요건 충족 시 해당 부동산 양도소득세액에서 연금계좌납입액(1억원 한도)의 10%를 세액공제

\* 적용요건



#### ☑ 문화·체육·관광 분야(문화체육관광부)

#### ■ 인구감소지역에 소규모 관광단지 제도 도입 <시행일: 2025년 4월 23일>

• 인구감소지역에, 소규모 관광단지를 개발할 수 있도록 지정기준을 완화하고 승인절차를 간소화하는 한편, 기존 관광단지에 적용해온 혜택은 동일하게 적용됩니다.

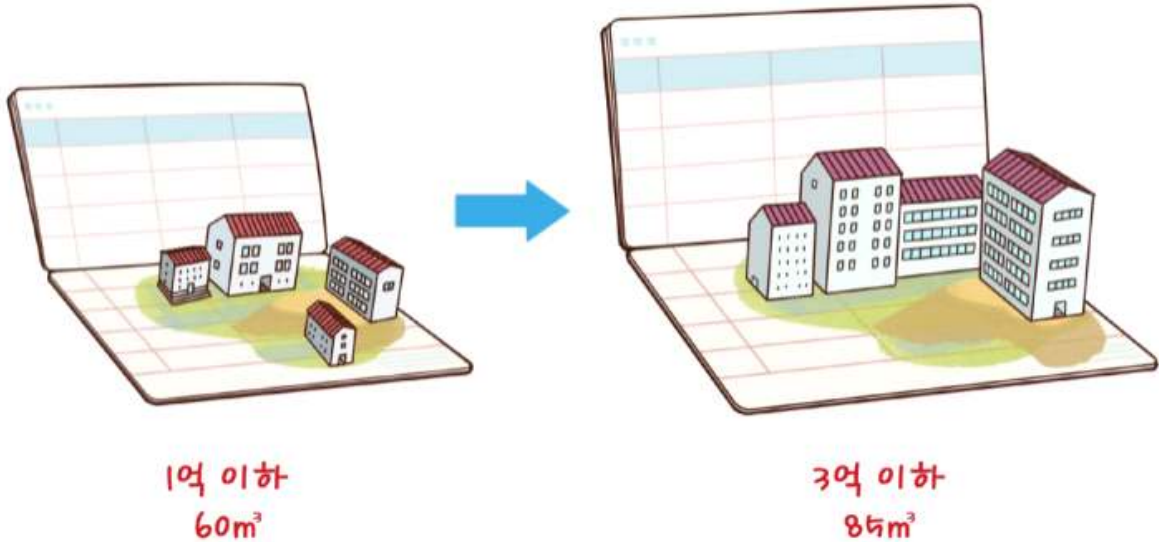
- 지정규모: 5만㎡ 이상 30만㎡ 미만
- 필수시설: 2종(공공편의시설, 관광숙박시설) 이상
- 승인권자: 시·군·구청장
- 혜택: 개발부담금 면제, 취득세 감면, 공유재산 임대료 감면, 관광진흥개발기금 융자지원 등



#### ☑ 국토·교통 분야(국토교통부)

##### ■ 주택 청약시 **비아파트 무주택 간주 기준 완화** <시행일: 2024년 12월 중>

청약시 무주택으로 인정하는 비아파트 범위를 확대합니다.



#### ☑ 농림·수산·식품 분야(농림축산식품부)

##### ■ 생활인구 유입을 위한 **빈집 활용 지원 시설** <시행일: 2025년 상반기>

정부는 농촌 생활인구 유입과 빈집 활용을 위해 내년부터 빈집 거래 활성화와 민간 협력 재생 사업을 추진합니다.

###### 농촌 빈집은행 활성화 지원

- 지자체 실태조사로 빈집 정보 구체화
- 거래 촉진을 위해 중개인 활동비 지원

###### 농촌 소멸대응 빈집재생 지원

- 빈집우선정비구역 등 리모델링 → 주거·워케이션, 문화·체험, 창업공간, 공동이용시설 등으로 활용



## 2) (국토교통부) 대광위, '강동하남남양주선' 기본계획 승인<sup>21)</sup>

### ☑ 강동하남남양주선 광역철도 사업현황

#### ■ 사업개요

- (사업구간) 서울시 강동구 ~ 하남시 ~ 남양주시  
\* 남양주 왕숙·왕숙2 공공주택지구 광역교통개선대책
- (사업규모) L= 17.59km, 중량전철
- (총사업비) 2조 8,240억원  
\* 남양주 왕숙·왕숙2지구 광역교통개선부담금
- (사업기간) 2022 ~ 2031년
- (시행자) 서울시, 경기도, 하남시, 남양주시 등

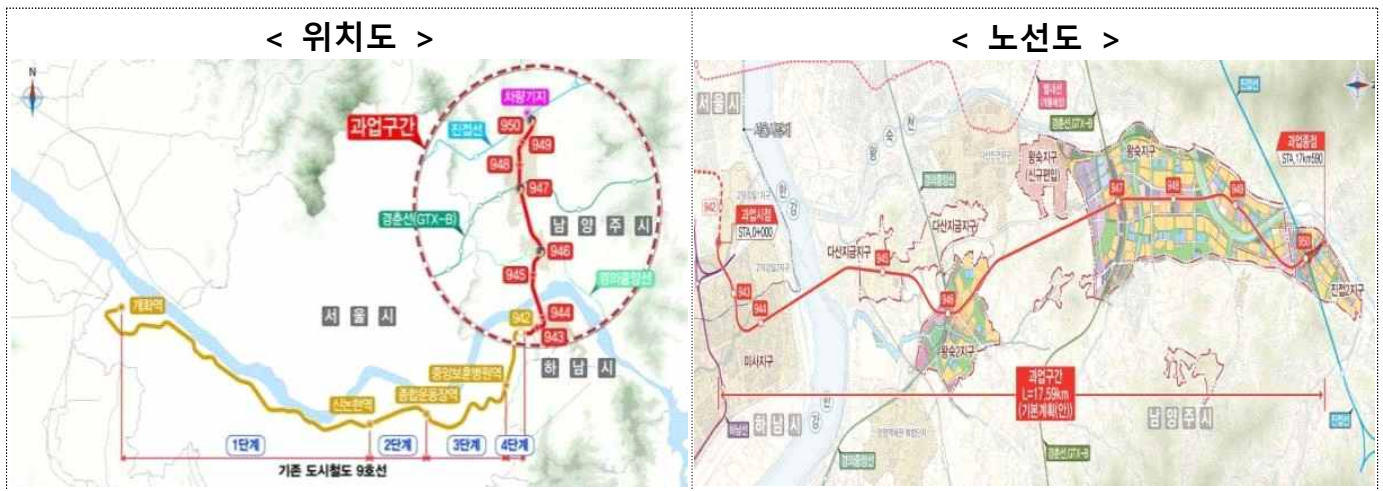
#### ■ 추진경위

- 2020. 12. : 남양주 왕숙·왕숙2지구 광역교통개선대책 확정(국토교통부)
- 2021. 2. ~ 10. : 공공기관 예비타당성조사 완료(KDI)
- 2021. 7. : 제4차 국가철도망구축계획 및 제4차 광역교통시행계획 반영
- 2022. 6. : 기본계획 수립 용역 착수
- 2024. 3. : 공청회 및 주민설명회 개최
- 2024. 4. : 지방의회 의견 청취
- 2024. 8. : 기본계획(안) 승인 요청(경기도 → 대도시권광역교통위원회)
- 2024. 8. ~ 11. : 관계기관 협의 및 협의의견 반영
- 2024. 12. : 기본계획 승인

#### ■ 향후계획

- '기본 및 실시설계', 공사 등 후속 절차를 거쳐 목표연도(2031년) 개통 추진

[ 강동하남남양주선 위치도 및 노선도 ]



21) 출처: 국토교통부, 대광위, '강동하남남양주선' 기본계획 승인(2024. 12. 24. 보도자료)



Tip  
Link

남양주시청 홈페이지([www.nyj.go.kr/www/contents.do?key=2517](http://www.nyj.go.kr/www/contents.do?key=2517))에서 『남양주소개』 ‘상상 더 이상’ 남양주를 소개합니다.

◆ 『남양주소개』 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)



남양주도시공사  
Namyangju City Urban Corporation