

Vol. 14

2024. 12. 26.

남양주 부동산 BRIEF



남양주시 명소 '천마산'의 전경

천마산(天摩山)은 높이 812m의 산으로 화도읍과 오남읍, 호평동 일대와 접하고 있으며, 북서쪽의 철마산과 함께 광주산맥에 속한다. 신록의 봄과 녹음 짙은 여름, 단풍으로 물든 가을, 설산의 겨울 사계절 모두 그림처럼 수려하여, 2002년 산림청 '100대 명산'에 선정되었다. 수려한 경관과 풍부한 식물상으로 1983년 군립공원으로 지정되었다가 2023년 시립공원으로 변경되었다.

*사진출처: 남양주시 포토영상갤러리(테마별사진-자연/환경-천마산)

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) 주택산업연구원(2025년 주택시장전망) | 02 |
| - 매매가격 전망, 주택공급물량 전망, 내년 주택정책 방향 | |
| 3) 매일경제(부동산 전문가 50명을 대상으로 한 설문조사) | 04 |
| - 2025년 부동산 시장 전망 | |
| 4) 조선비즈(부동산 전문가 10명을 대상으로 한 설문조사) | 05 |
| - 부동산 전문가 10인의 탄핵정국 장·단기 여파분석 | |

II. 부동산시장 동향

- | | |
|--------------------------------------|----|
| 1) 주요 거시경제 지표 | 06 |
| - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등 | |
| 2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표 | 07 |
| - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등 | |

III. 브리프 정보(Tip)

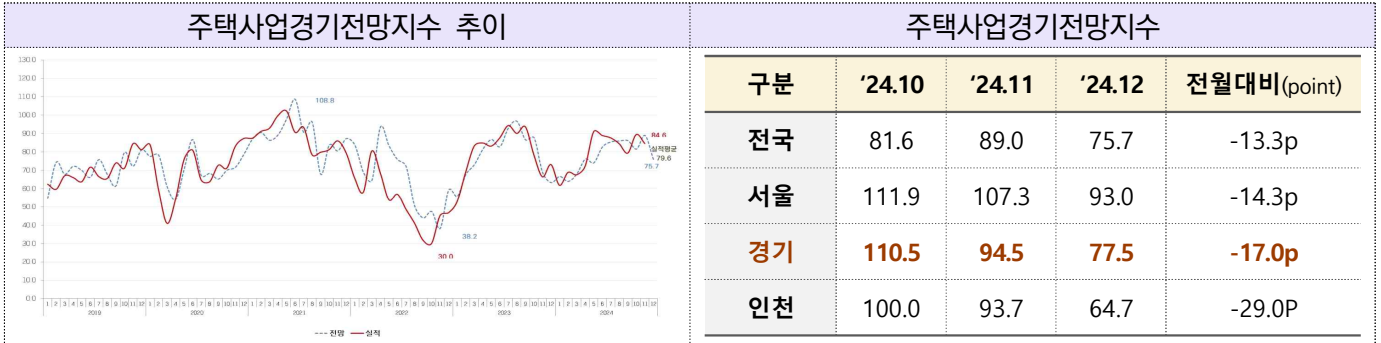
- | | |
|----------------------|----|
| 1) 2025년 달라지는 부동산 제도 | 11 |
| 2) 2025년 부동산 트렌드 | 12 |
| - APT스펙시대, 시니어 주택 | |

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

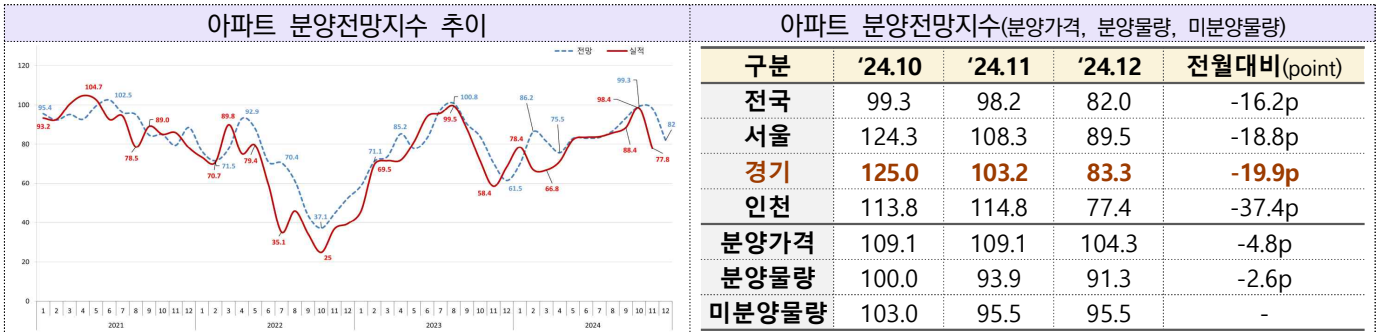
✓ (12월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 13.3p 하락한 평균 75.7 전망, 서울 14.3p, 경기 17.0p, 인천 29.0p로 급격한 하락폭을 보임
- 수도권은 20.1p 하락한 78.4로 전망되며, 비수도권은 11.8p 하락한 75.2로 전망함



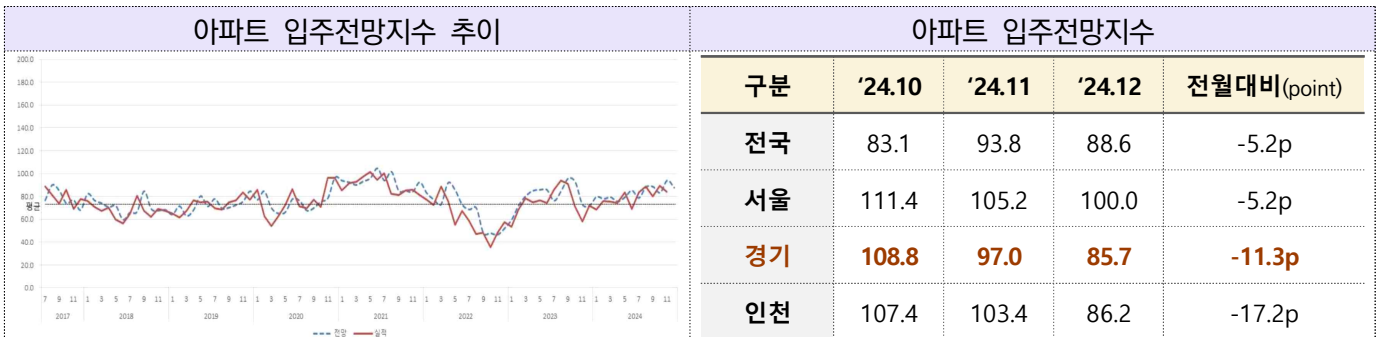
✓ (12월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 16.2p 하락한 평균 82.0 전망, 수도권은 25.4p 하락하며 비수도권은 14.2p 하락을 전망함
- 분양가격전망지수는 4.8p 하락, 분양물량전망지수는 2.6p 하락, 미분양물량전망지수는 변동이 없음



✓ (12월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 5.2p 하락한 평균 88.6 전망, 수도권은 11.3p 대폭 하락하며 비수도권은 3.8p 하락을 전망함
- 서울 5.2p 하락, 경기 11.3p 하락, 인천 17.2p 하락하여, 가계대출 총량 관리 기조가 부정적인 영향을 미침



국내외 경기불안 심리로 인해 위축될 것으로 보이나, 3기신도시의 조기분양과 분양아파트 중도금 및 잔금대출 등 주택대출부문의 정상화를 통해 주택공급망 회복이 필요함

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2024. 12. 5. ~ 12. 12.)

2) 주택산업연구원(2025년 주택시장전망)²⁾

☑ 매매가격 전망

- 내년에는 탄핵과 경기침체, 강력한 대출규제 등 집값 하락요인도 있지만, 금리 하향조정, 주택시장 진입 인구 증가, 공급부족 누적 등 상승요인이 더 커서 수도권과 일부 광역시는 상승 전망됨

경제성장률 (작년보다 악화)	▲ '23년 1.4% → '24년 2.2% ^{e)} → '25년 1.9~2.1% ^{e)}	하락요인
주택수요 (기본수요 증가)	▲ 30세 도달인구 : '17~'21년 연평균 670천명 → '22년 748천명 → '23년 746천명 → '24년 743천명 ^{e)} → '25년 735천명 ^{e)} ▲ 가구증가 : '22년 360천가구 → '23년 345천가구 → '24년 350천가구 ^{e)} → '25년 370천가구 ^{e)}	상승요인
주택공급 (공급부족 누적)	▲ 인허가 : '17~'21년 5년 평균 540천호 → '22년 522천호 → '23년 429천호 → '24년 350천호 ^{e)} → '25년 330천호 ^{e)} ▲ 착공 : '17~'21년 5년 평균 521천호 → '22년 383천호 → '23년 242천호 → '24년 260천호 ^{e)} → '25년 300천호 ^{e)}	상승요인
주담대 금리 (금리하향 전망)	▲ '23년 4.37% → '24년 4.05% → '25년 3.5% 내외 ^{e)} - 내년에 미국 기준금리 3~4회 인하(4.5~4.75% → 3.4%) 전망으로 국내 기준금리 및 주담대 금리 하향 전망	개선요인
정부정책 (정권향방)	▲ 국힘 유지 시 : 현정부 정책기조 유지 가능성 ▲ 민주당 집권 시 : 투기억제와 공공주택 공급강화 가능성	예측곤란

♣ 매매가격 예측결과

- 경제성장률과 주택수급지수 및 금리변화 등을 고려한 주택가격전망모형으로 주택가격을 전망해 본 결과, 내년 주택가격은 수도권 0.8%, 서울은 1.7% 상승 전망 되지만, 수도권 외 지역에서 1.4% 하락하면서 전국지표는 0.5% 하락할 것으로 전망됨

〈2025년 주택 매매가격 전망〉

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년		2024년		2025년 ^{e)}
				1~11월	연간	1~11월	연간 ^{e)}	
전 국	5.4	9.9	△4.7	△3.5	△3.6	0.2	0.2	△0.5
수도권	6.5	12.8	△6.9	△3.5	△3.6	1.4	1.5	0.8
서울	2.7	6.5	△4.8	△1.9	△2.0	3.1	3.1	1.7
지방	4.3	7.4	△3.0	△3.4	△3.5	△0.9	△1.0	△1.4

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

♣ 전세가격 예측결과

- 경기와 금리 등 경제변수와 시장진입인구 및 입주물량 등 수급지수를 고려한 분석모형을 통해 예측한 결과, 내년 전세가격은 전국 1.2%, 수도권 1.9%, 서울 1.7%, 지방 0.1% 상승할 것으로 전망됨

〈2025년 주택 전세가격 전망〉

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년		2024년		2025년 ^{e)}
				1~11월	연간	1~11월	연간 ^{e)}	
전 국	4.6	6.5	△5.6	△5.2	△5.1	1.3	1.3	1.2
수도권	5.6	7.7	△8.0	△6.0	△5.8	3.1	3.1	1.9
서울	3.7	4.9	△6.6	△5.5	△5.3	3.2	3.2	1.7
지방	3.7	5.5	△3.3	△4.5	△4.4	△0.4	△0.4	0.1

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

2) 출처: 주택산업연구원, 2025년 주택시장전망 보고서 및 보도자료(2024. 12. 19.)

※주택산업연구원은 대한상공회의소에서 “2025년 주택시장 전망과 정책방향”이라는 주제로 기자간담회 열었음

♣ 주택매매거래량 예측결과

- 내년 주택 거래량은 올해와 비슷한 63만 건으로 예상되며, 이는 전체 주택재고의 3.1%에 해당하고 정상 거래 시기인 90만 호 내외의 4~5%와 비교할 때, 올해와 내년의 거래량은 정상 거래 시기의 70% 수준에 불과함

〈2025년 주택매매거래량 전망〉

(단위 : 천건)

구 분	매매거래량(1~10월)		매매거래량(연간)(A)		주택재고(B)	거래율(A/B)
	거래량	증감률	거래량	증감률		
2020년	1,022	72.0%	1,279	58.9%	18,526	6.9%
2021년	894	△12.5%	1,015	△20.6%	18,812	5.4%
2022년	450	△49.7%	509	△49.9%	19,205	2.7%
2023년	472	4.8%	555	9.0%	19,546	2.8%
2024년	548	16.1%	628 ^{e)}	13.2% ^{e)}	19,886 ^{e)}	3.1% ^{e)}
2025년			627 ^{e)}	△0.2% ^{e)}	20,226 ^{e)}	3.1% ^{e)}

☑ 주택공급물량 전망

- 주택공급이 어려운 상황에서 민간 주택건설사업 착수가 힘든 가운데, LH 등 공공부문이 공급을 늘리고 있지만 연평균 45만호의 수요 증가에 비해 공급이 부족하여, 윤 정부 출범 이후 내년 말까지 4년 동안 약 50만호의 공급부족이 예상

〈2025년 수요, 공급 전망〉

(단위 : 천호)

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 ^{e)}	'17~'21년 연평균	2025년 ^{e)}
수요증가(정부)	532	526	521	509	497	448	445	522	427
수요증가(주산연)	547	570	594	562	541	521	543	568	540
공급	인허가	554	488	458	545	522	429	540	330
	착공	471	479	526	584	383	242	521	300
	분양	283	314	349	337	288	192	319	250
	준공	636	518	471	431	414	436	523	332

주: '22년부터 '28년까지 30세 도달인구가 연평균 5만명 정도 증가하고 도시정비사업 활성화 등으로 멸실도 증가하므로 정부가 '22년부터 '28년까지 주택수요를 그 이전보다 감소되는 것으로 추정된 것은 문제가 있음

☑ 내년 주택정책 방향

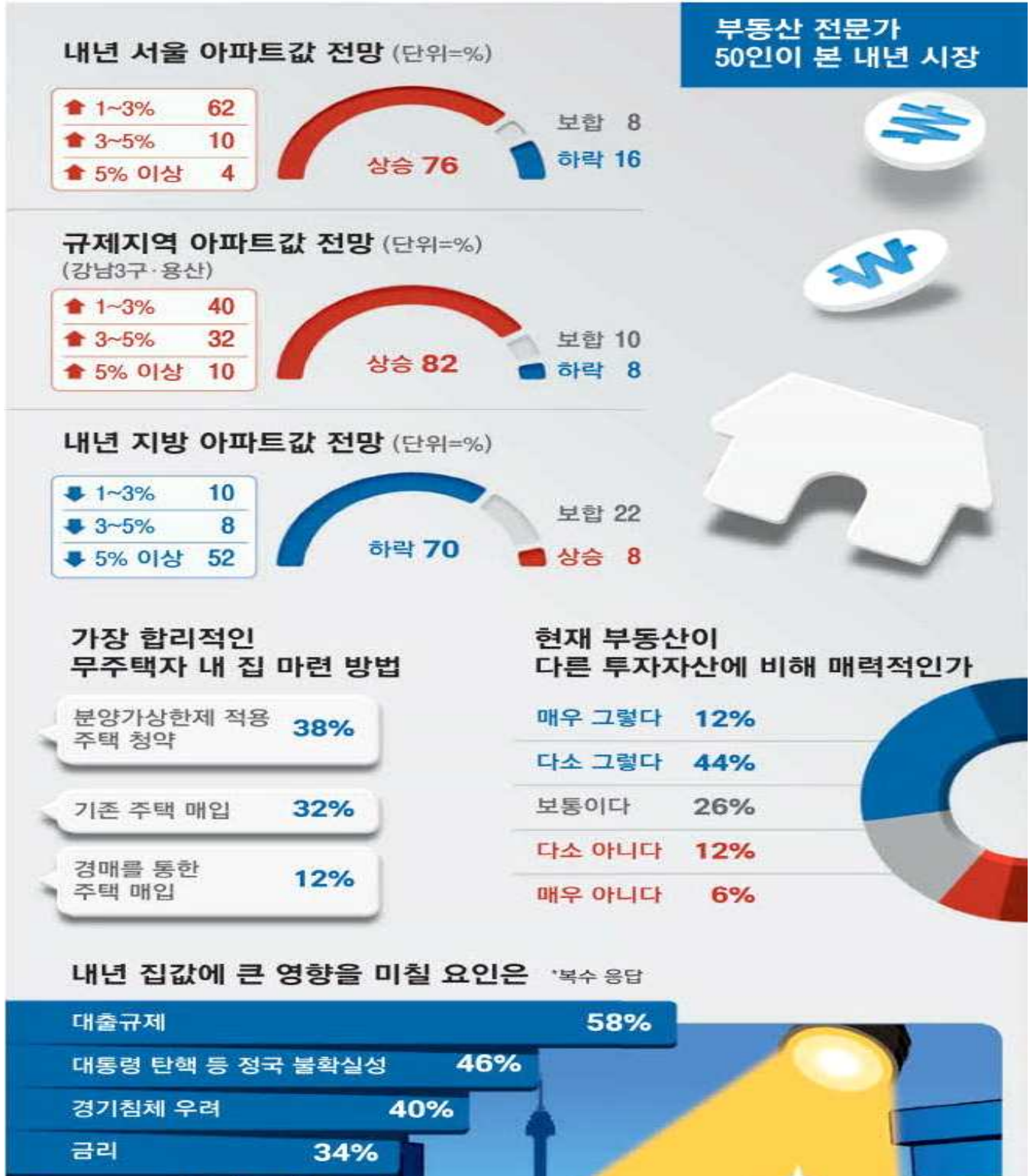
- 주택공급 확대를 위해 규제를 완화하고 공공택지 지정을 늘려왔으나, 주택금융 애로와 택지개발 절차 지연으로 공급이 부족한 상황임
- 내년에는 투기를 방지하면서 실수요자의 부담을 줄이고 공급을 촉진하기 위해 주택금융 규제를 정상화 하고(주담대와 PF 가산금리로 시중은행 40조 이상의 사상 최대 흑자 구현), 건축비 문제, PF 경색, 과도한 기부채납을 개선하며, 공공택지 개발 절차를 단축해 3기신도시의 주택공급을 신속히 추진해야 함

공급측면에서는 비정상적인 대출규제와 PF 경색 등으로 주택 인허가와 착공, 분양 및 준공은 모두 예년 평균보다 30% 내외 줄어들 것으로 전망

3) 매일경제(부동산 전문가 50명을 대상으로 한 설문조사)³⁾

☑ 2025년 부동산 시장 전망

- 컨설팅·학계·시행사·금융권 등 부동산 전문가 50명을 대상으로 실시한 '2025년 부동산 시장 전망' 설문조사 집계 결과, 응답자의 76%(38명)가 내년 서울 아파트값이 상승할 것으로 전망함
- 최근 서울에서는 아파트 가격이 하락세로 돌아서는 구가 늘어나고 있으며, 인천·경기 등 수도권은 30주 만에 가격 상승이 멈췄으나, 전문가들은 현재의 분위기가 내년까지 지속되지 않을 가능성이 높다고 보고 있음



3) 출처: 매일경제, "내년 서울집값 상저하고 ... 탄핵심판 이후엔 오를듯"(2024. 12. 16.)

4) 조선비즈(부동산 전문가 10명을 대상으로 한 설문조사)⁴⁾

☑ 부동산 전문가 10인의 탄핵정국 장·단기 여파분석

- 지난 14일 윤석열 대통령의 탄핵 여파로 단기적으로는 시장 침체를 피할 수 없을 것으로 수요자들이 관망세를 보이며, 거래량이 줄어든 것으로 봤고, 서울·수도권의 집값도 현재의 둔화 추세를 유지할 것 이란 의견이 대부분임
- 부동산 전문가 10인에게 설문조사를 한 결과, ‘단기 침체·장기 상승’으로 보는 시각이 많았고 정치적 불확실성이 다소 잦아들 수 있는 내년 하반기부터는 ‘공급 부족’ 문제가 두드러지면서 서울·수도권을 중심으로 집값이 상승할 우려가 있다는 전망임

고준석 연세대 상남대학원 주임교수	김진유 경기대 도시교통공학과 교수
“금리인하와 공급부족 심화로 결과적으로 집값은 우상향” ■ 단기 거래량 급감·서울 집값 보합 ■ 장기 거래·집값 회복	“모든 정책적 시선 탄핵으로... 정책 신경쓸 여력 없을 것” ■ 단기 거래·가격 냉각 ■ 장기 국지적 가격 상승
박원갑 KB국민은행 수석전문위원	박합수 건국대 부동산대학원 겸임교수
“시장은 불확실성을 기피, 조정국면 길어진다” ■ 단기 거래 감소·가격 약세 ■ 장기 불투명	“1차 불확실성 해소... 정책 진행 무리 없을 것” ■ 단기 관망세 불가피 ■ 장기 집값 상승 우려
서진형 광운대 부동산법무학과 교수	송인호 KDI 경제정보센터 소장
“단기적으로 내수심리 위축으로 거래절벽” ■ 단기 거래 급감 ■ 장기 공급 불안감 증폭	“경기불안에 정국불안 겹쳐 구매 수요가 위축” ■ 단기 서울 집값 하락 ■ 장기 거래·가격회복
우병탁 신한은행 WM사업부 부동산 팀장	윤지해 부동산R114 수석연구원
“임주물량 줄어 전세가 올라 매매도 밀어 올린다” ■ 단기 거래량·가격 둔화 심화 ■ 장기 집값 상승 우려	“장기적인 공급부족, 어떤 정권이 들어와도 바뀌지 않는다” ■ 단기 대출규제 여파 작용 ■ 장기 집값 상승 우려
이창무 한양대 도시공학과 교수	조영광 대우건설 빅데이터 연구원
“공급대책 장기적이어서 한동안은 시장침체 이어질 것” ■ 단기 거래량·가격 둔화 ■ 장기 불확실	“내년 상반기는 정치의 논리, 하반기에는 시장의 논리로 집값 상승” ■ 단기 관망세 짙어져 ■ 장기 양극화 심화

단기 침체 및 장기 상승을 전망하고 2027년부터 공급 반토막 예상되며, 정치적 불확실성에 공급정책 차질과 내년 하반기부터 ‘공급부족’ 문제를 전망함

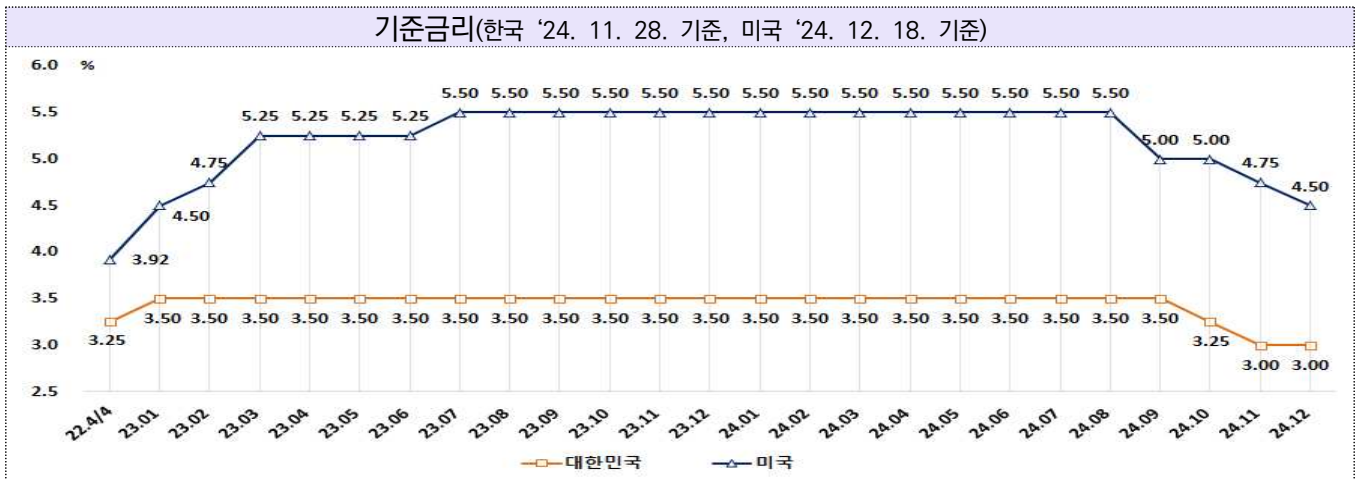
4) 출처: 조선비즈, [부동산포] 전문가 70% “탄핵정국 단기 침체… 내년 하반기 집값 상승 우려”(2024. 12. 16.)

II. 부동산시장 동향

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

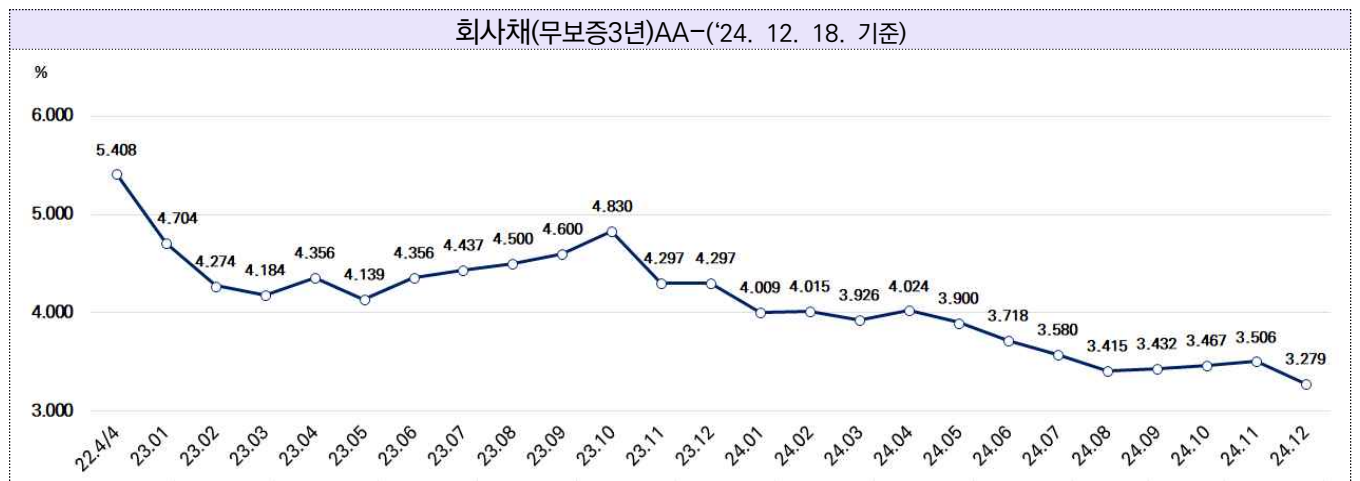
☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 국내 기준금리는 지난해에 이어 13회 연속 동결되다가, 지난 10월 11일 3.50%에서 0.25%포인트(p) 인하한 데 이어, 11월 28일에는 기준금리를 3.25%에서 3.00%로 2개월 연속 인하했다. 도널드 트럼프 미국 대통령 당선 이후 환율이 1,400원까지 오르며 외환시장의 변동성이 커졌지만, 침체한 경기를 부양해야 한다고 판단한 것임⁵⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의('24.12.17.~18.)에서 18일(현지시간) 연방 기준금리를 4.25~4.50%로 기존보다 0.25%p 인하했다. 연준은 12월 금리인하로 올해 하반기에만 3회 연속 긴축완화 조치를 취해, 지난 2022년 12월 수준으로 돌아갔다. 내년 중 금리인하는 25bp(1bp=0.01%p)를 기준으로 두 번 더 이뤄질 것으로 보임⁶⁾



☑ 회사채 추이⁷⁾

- 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



5) 출처: 아이뉴스24, 금리 낮춰 경기 부양...기준금리 3.00%로 인하(상보) (2024. 11. 28.)

6) 출처: 머니투데이, 미국, 기준금리 0.25%p 또 인하...내년 두차례 내릴 듯 (2024. 12. 19.)

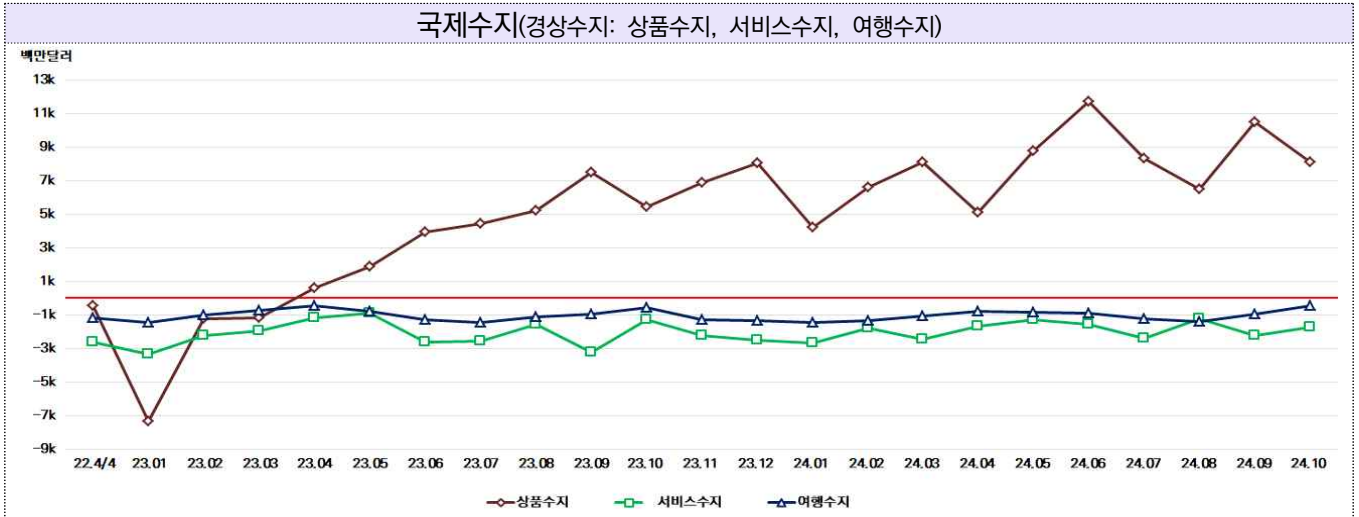
7) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이⁸⁾

- **상품수지**는 2023년 4월부터 19개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2024년 9월에는 105억 달러의 흑자를 기록한 후, 10월에는 81억 달러로 흑자폭이 감소함

※ 산업통상자원부(2024. 12. 1. 수출입 동향 보도) : '24.11월 수출은 전년 동월 대비 1.4% 증가한 563.5억 달러, 수입은 2.4% 감소한 507.4억 달러, 무역수지는 20.5억 달러 증가한 56.1억 달러 흑자를 기록함⁹⁾

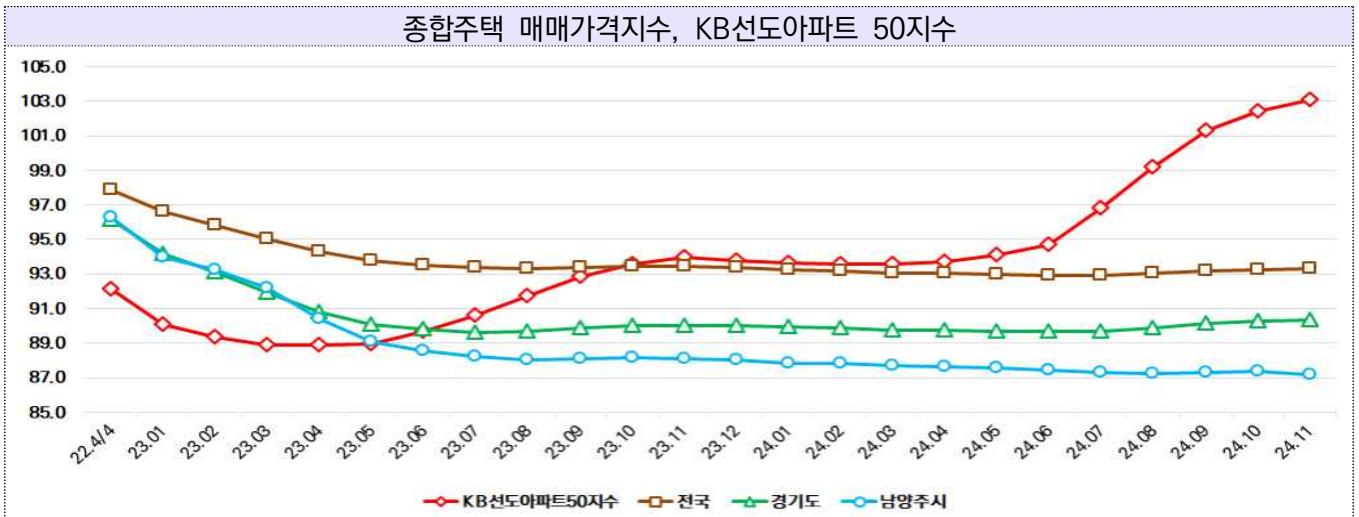
- **서비스수지**는 2024년 9월 22억 달러의 적자에서 10월에 17억 달러 적자로 감소하였고, **여행수지**는 9월 9.4억 달러의 적자에서 10월에 4.8억 달러 적자로 감소함



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

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수¹⁰⁾

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



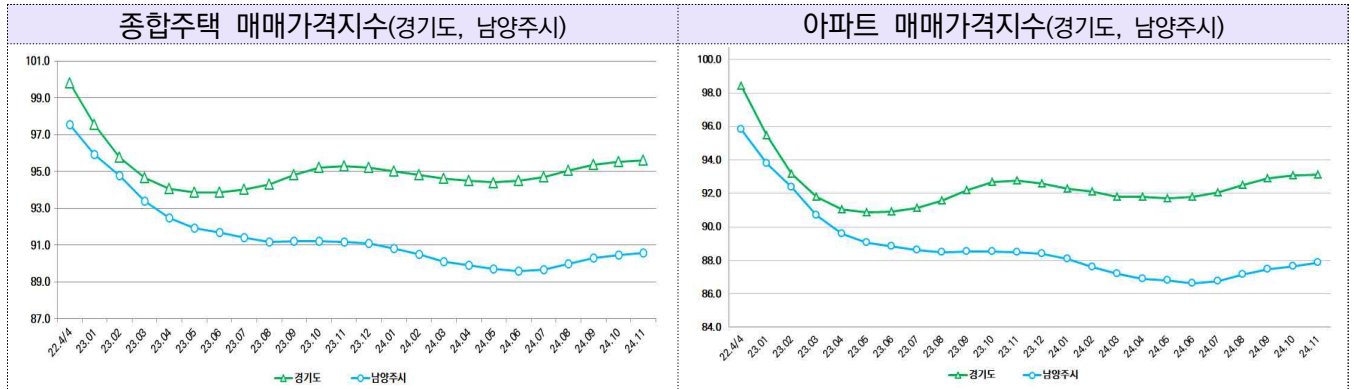
8) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

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

10) 출처: KB부동산 데이터허브

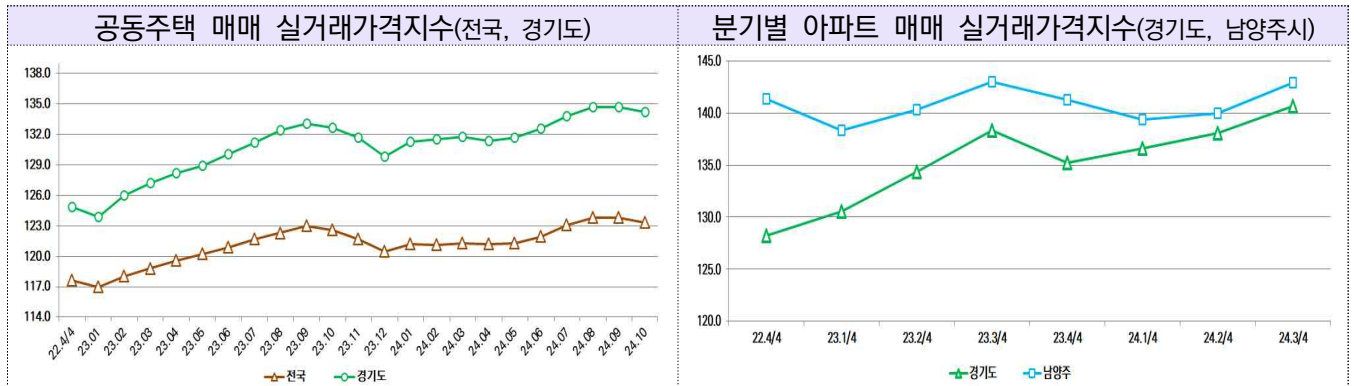
☑ 종합주택 및 아파트 매매가격지수¹¹⁾

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



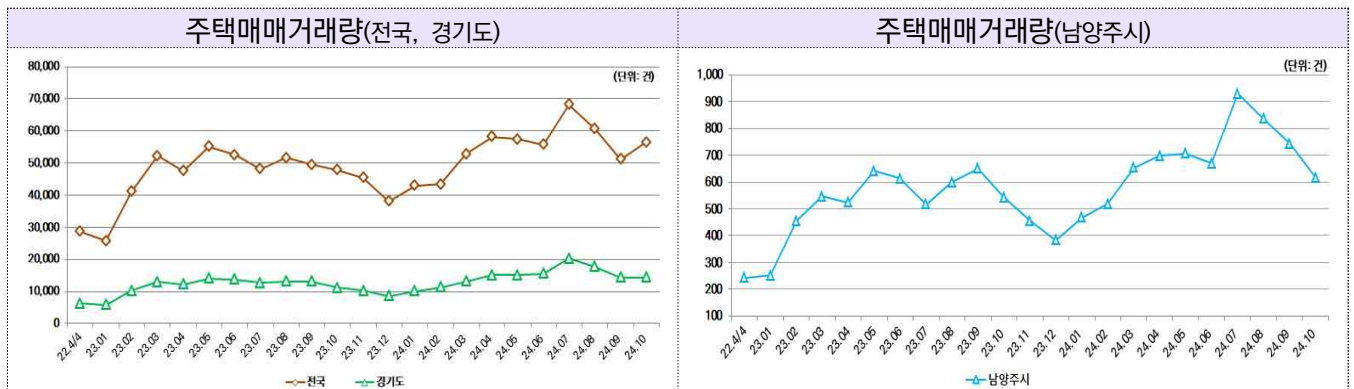
☑ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수¹²⁾

- 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



☑ 주택매매거래량¹³⁾

- 2024년 1월부터 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)이 상승추세를 보였으나, 7월부터는 모든 지역의 거래량이 급격히 감소하였고 10월에는 전국 거래량이 소폭 반등함



11) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

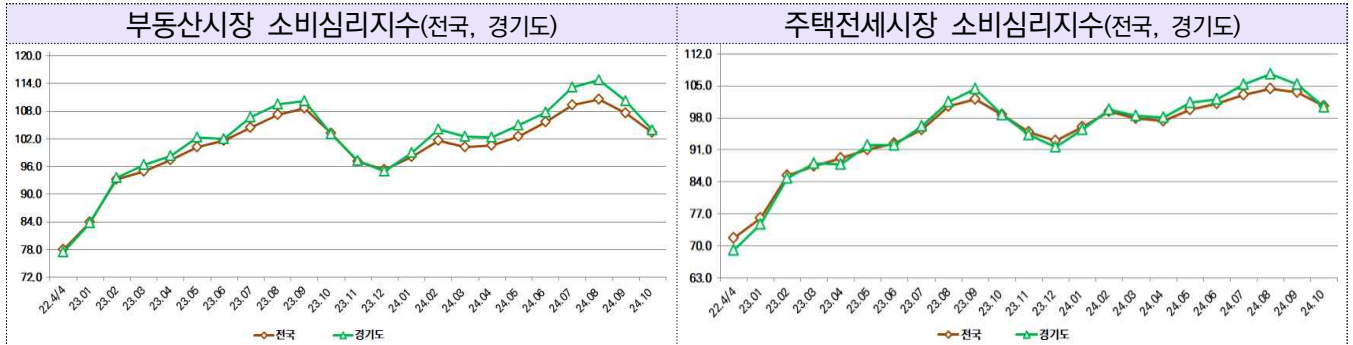
12) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

☑ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹⁴⁾

- 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수는 상승과 하락을 거듭하다가, 2024년 1월부터 상승추세를 보였으나, 9월부터 하락하기 시작하여 10월에는 보합 3단계에서 2단계로 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)

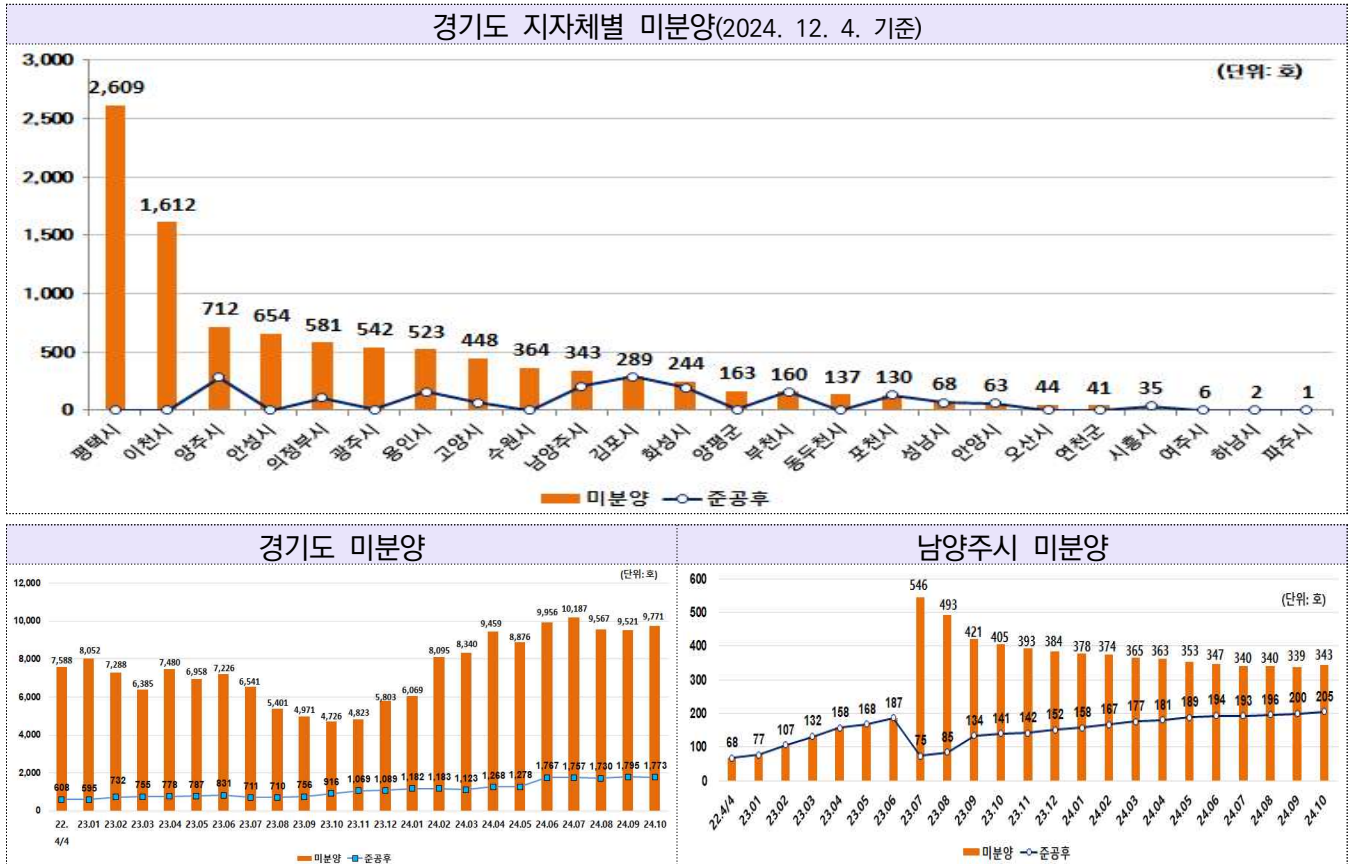


☑ 아파트 미분양 현황¹⁵⁾

- 경기도 미분양은 2023년 11월부터 상승하고 있으나, 2024년 10월 미분양은 9,771호로, 전월(9,521호) 대비 0.26% 증가하였고, 준공 후 미분양은 1,773호로 전월(1,795호) 대비 1.2% 감소함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(7개): 가평, 과천, 광명, 구리, 군포, 안산, 의왕(전월 대비 하남 제외)

- 남양주시 미분양은 경기도에서 10번째로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격하게 증가한 이후 15개월째 미분양이 감소 중이며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 15개월째 증가 추세를 보임



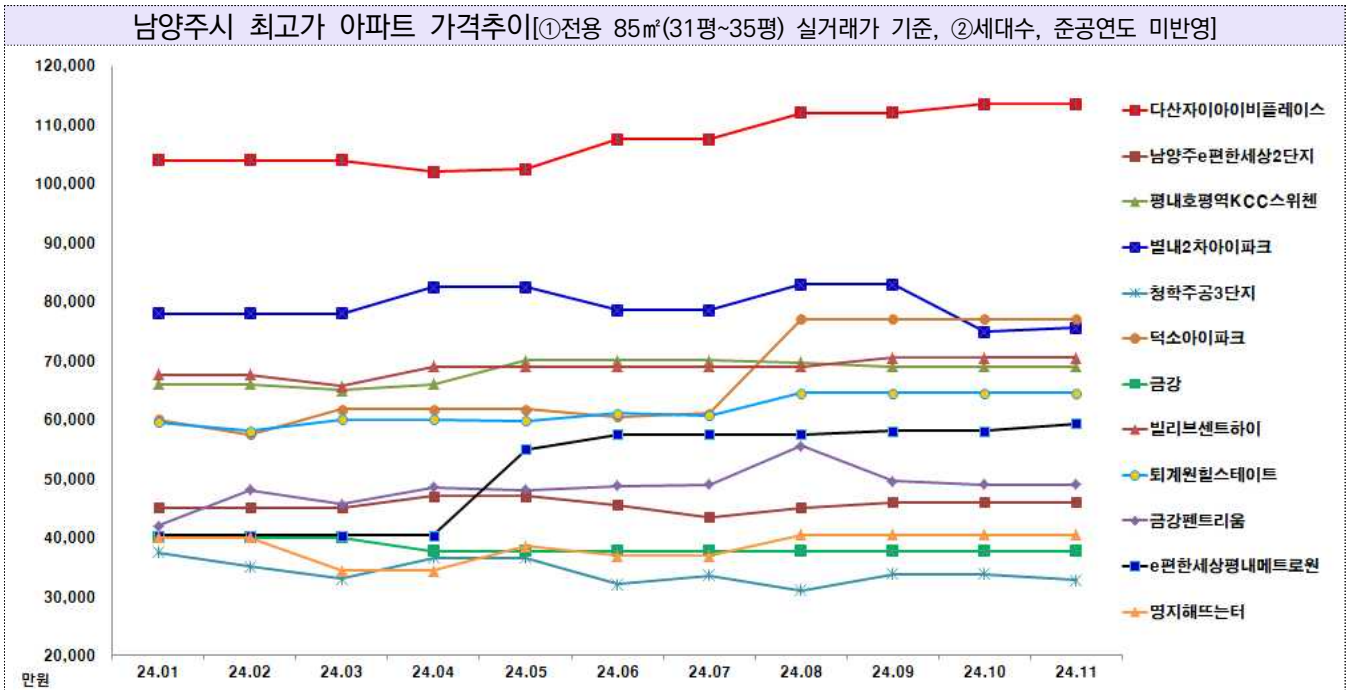
14) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

15) 출처: KOSIS, 통계누리

☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁶⁾

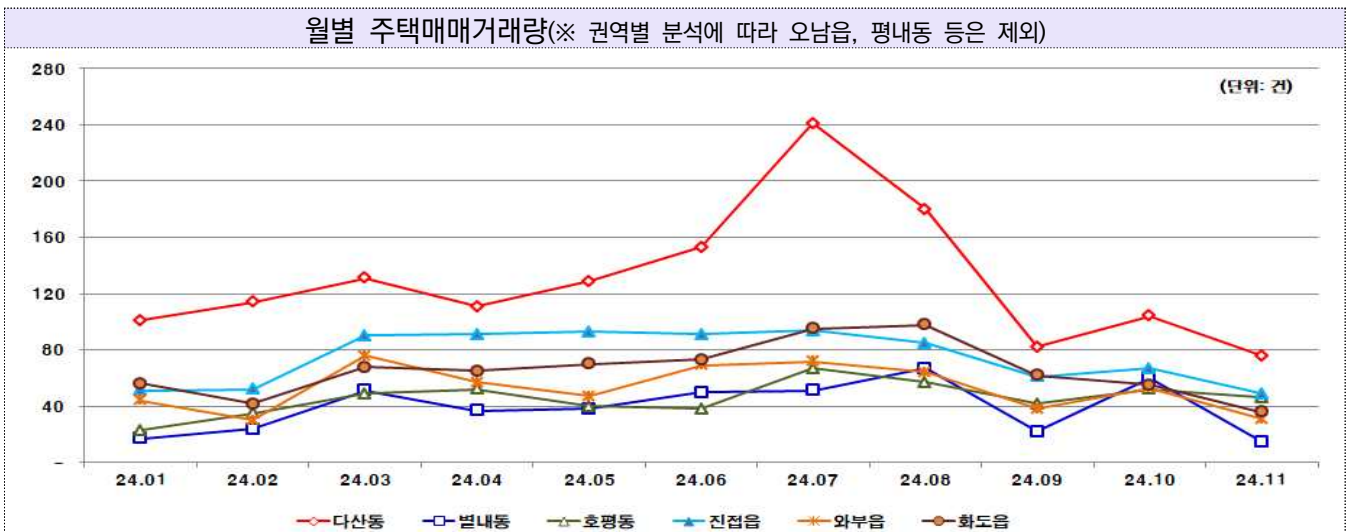
- 2024년 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 11월 기준 다산동, 와부읍, 별내동, 화도읍, 호평동, 퇴계원읍, 기타 순으로 나타남
- 2024년 권역별 최고가 아파트 실거래가는 현상 유지 또는 일부 상승추세에서, 11월 기준으로 전달 대비 평내동, 별내동만 상승하였고 별내면은 하락, 기타 지역은 현상 유지를 보임

※ 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 추이¹⁷⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 1.10 부동산대책 이후 7월에 전 지역에서 증가추세를 보였으나, 9월부터는 소폭의 등락을 거듭하다가 11월에는 전 지역에서 하락함



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

17) 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) 2025년 달라지는 부동산 제도¹⁸⁾

구 분		시행시기
금 융	대출 중도상환수수료 50% 완화	1월
	신생아 특례대출 소득요건 완화	
	상반기까지 입주 예정인 수도권 신축 분양단지의 경우 디딤돌대출 후취담보 가능	6월
	스트레스 DSR 3단계 실시	7월
	주택드림대출 출시	연내
세 제	주택청약종합저축 세제지원 적용대상 확대	1월
	1주택자 인구감소지역 주택 및 비수도권 미분양 주택 신규 취득 시 세제 혜택	
	상생 임대인 제도 연장	연장
	착한 임대인 제도 연장	
	다주택자 양도소득세 중과 배제 및 소형주택 구입 시 세제 혜택 확대	
공 급	민간 도심 공공주택 복합사업(도심복합사업) 시행	2월
	안전진단 없이 재건축 가능	6월
제 도	건축물 에너지 성능 평가 '제로에너지건축물 인증제'로 통합	1월
	부동산 중개 광고 시 위반건축물 표기 의무화	
	모바일 등기 전자신청제 도입	
	신규 민간 건축물의 '제로에너지' 기준 준수 의무화	6월
	악성임대인 임대사업 등록 말소	
	아파트 공시가격 산정 시 지자체도 검토	연내
	모든 공공주택에 층간소음 기준 1등급 수준 적용	
	주택 임대차 신고제(전월세 신고제) 계도기간 연장 및 과태료 완화	연장
	생활형숙박시설 이행강제금 부과 시기 유예	

※ 상기 항목의 내용 및 시행 시점 등은 변경될 수 있으며 보다 정확한 내용은 관련 공공기관 등에 확인해야 함

18) 출처: 부동산R114(리포트&뉴스), 2025년 달라지는 부동산 제도(2024. 12. 10.)

2) 2025년 부동산 트렌드¹⁹⁾

✓ K아파트 공동체 “아파트도 스펙 시대” ‘아파트 아파트~ ♪♪’

- 대한민국에서 APT가 온 국민의 선망주택유형이 될 수 있었던 것은 다른 주거상품보다 APT만이 가지고 있는 다음의 5가지 특성 때문임

특 성	내 용
우수한 환금성	제1금융권 가계대출의 확실한 담보자산으로서 제도적으로도 APT 상품가치를 평가하는 체계가 구축
평형의 모듈화	소비자 입장에서 주거평형의 모듈화·균질화는 타주택상품 대비 동일평형이라면 사용가치와 면적에 따른 품질의 일관성이 보장되며 매매시에도 직접 목격을 하지 못하여도 거래가 가능
공급의 제한	대도시 내 대단지 APT공급이 가능한 토지가 부족하여 대규모 택지개발 및 도시개발 외에는 신규공급이 제한적
전세제도	한국 특유의 임대제도 때문에 APT소유자 입장에서는 무이자로 큰 자금을 활용할 수 있는 가치가 생김
품질의 지속적 발전	건설업계 및 학계, 법제도적으로 APT상품성(거주성)증진을 위한 연구와 투자가 지속적으로 발전됐으며, 이를 통해 전 국민적 선호주택으로 자리 잡게 됨

- 대한민국 최초의 APT인 주공마포아파트(1962년)에서부터 지금의 초고층 APT에 이르기까지 계속 발전함
- APT세대 구분

1세대('60~'80)	2세대('90~2000)	3세대(2000~2020)	4세대(2020~)
<ul style="list-style-type: none"> • 저층 판상형(복도식) 아파트 • 지상주차(가구당 1대 미만) 	<ul style="list-style-type: none"> • 중층 계단실형 아파트 • 지하주차장, 지상 공원화 	<ul style="list-style-type: none"> • 베란다 확장 합법(2005) • 지하주차, 지상 공원화 • APT 시공사 브랜드화 • 고층 타워형 APT • ~3천 세대 대단지 APT 등장 	<ul style="list-style-type: none"> • 베란다 확장, 4Bay & 드레스룸 Layout 일반화 • 지하주차, 지상공원 • APT 고급티어 브랜딩(2018~) • 초고층 APT • 만세대금 초대단지, 커뮤니티 & 생활서비스드 & IOT APT 등장

출처 : R2Korea Analysis

- 과거엔 ‘초품아 아파트’, ‘역세권 아파트’, ‘한강조망 아파트’와 같이 입지적 특성이 APT상품 차별성을 나타내는 주요 스펙이었다면, 앞으로는 어떤 브랜드의 어떤 서비스가 담겨있는 아파트인지가 새로운 아파트 상품화의 상징이 될 것으로 예상

입주민 전용 크루즈



왕길 로얄파크 푸르지오(국내최초)

단지 내 실내 워터파크



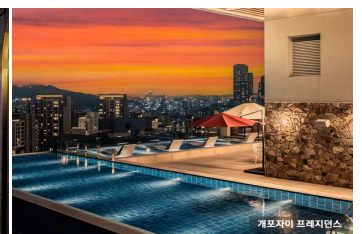
검암 로얄파크시티 푸르지오

단지 내 전용 영화관



서초 그랑 자이(국내최초)

인피티풀 도입

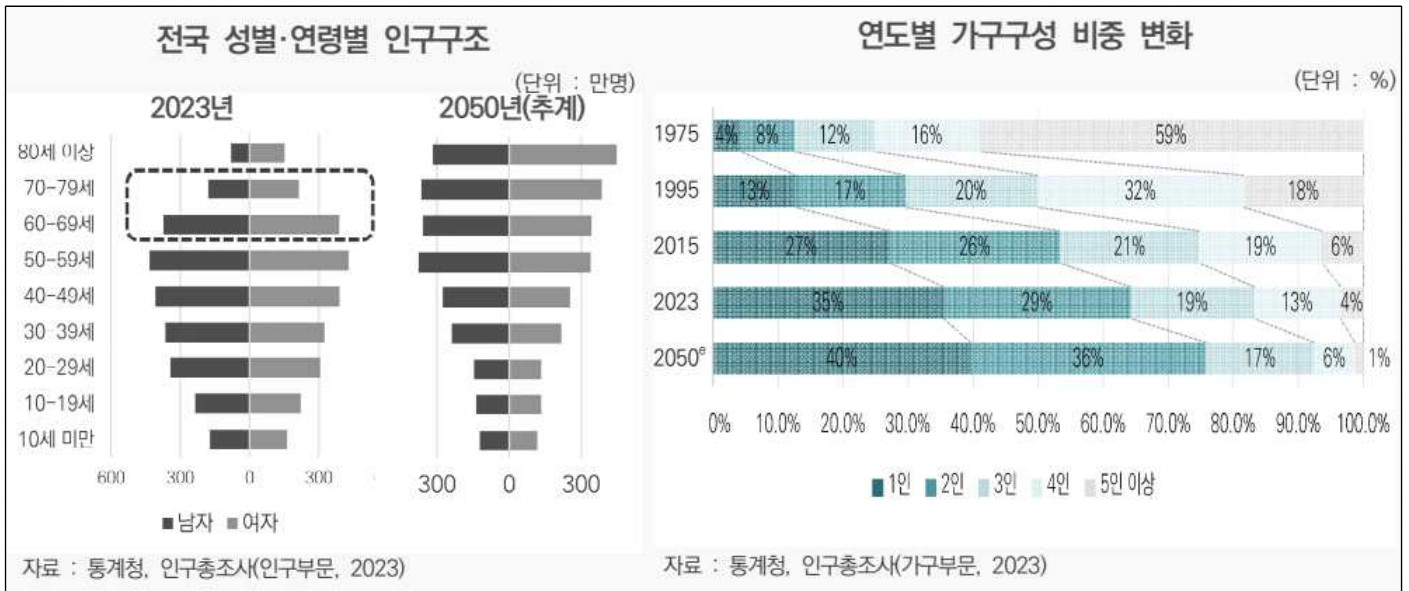


개포 자이 프레지던트(국내최초)

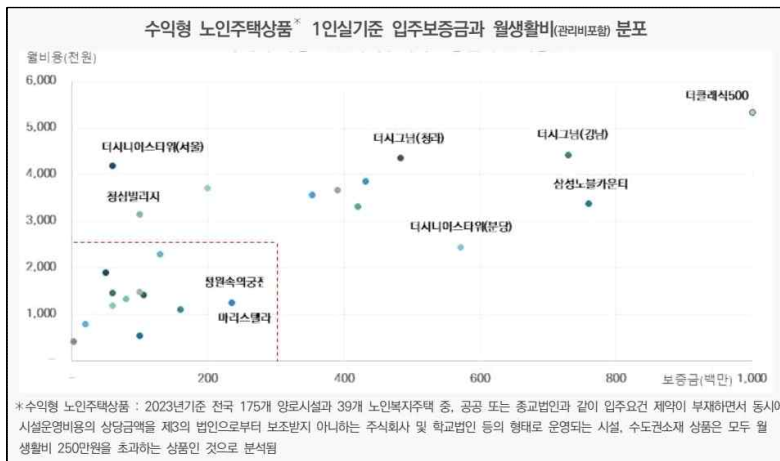
19) 출처: 알투코리아부동산투자자문(주), 2025 부동산 트렌드(일부 내용 발췌)

✓ 시니어 & 생활지원 서비스특화 '인구구조 변화에 따른 新주거 Needs'

- 2025년은 OECD가 규정한 '초고령사회'(65세 이상 인구 비중 20%이상인 사회)로 진입이 예정된 해
 - 2025년을 기점으로 노인복지시설뿐 아니라 건축법과 주택법에 의한 일반주택상품에서도 고령인구에 맞춤형인 차별적인 주택상품들이 점차 등장할 것이라 예상
- * 2024년 3월 보건복지부는 주거부문에서 실버타운 공급활성화, 고령자 복지주택 공급확대, 실버스테이 등 새로운 유형의 노인주택을 도입하는 등 공급확대 정책
- * 2024년 7월 보건복지부, 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부, 금융위원회 등 전방 위의 관계부처가 나서서 '시니어 레지던스 공급 활성화' 정책을 발표하면서, 운영사업으로 국한된 시니어 주택시장을 분양형태의 사업모델이 가능하도록 관련 규제와 제도개선 방안을 발표



- 향후 공급될 공동주택상품들에도 자본력을 지닌 고령계층을 고려한 노인친화적 디자인들과 상품옵션들이 점차 증가할 것으로 보임
- (단위 주택평면) 화장실과 욕실의 안전바 설치 및 휠체어 이동에 장애가 없는 Barrier Free 바닥디자인, 여닫이문보다 미닫이 도어의 선택 적용, 실내 동작감지기 및 비상벨 시스템 도입 등
- (커뮤니티시설 측면) 조식서비스의 일반화뿐만 아니라 세탁관리에서 더 나아가 청소관리까지 생활서비스 구축옵션까지 등장할 것으로 예상



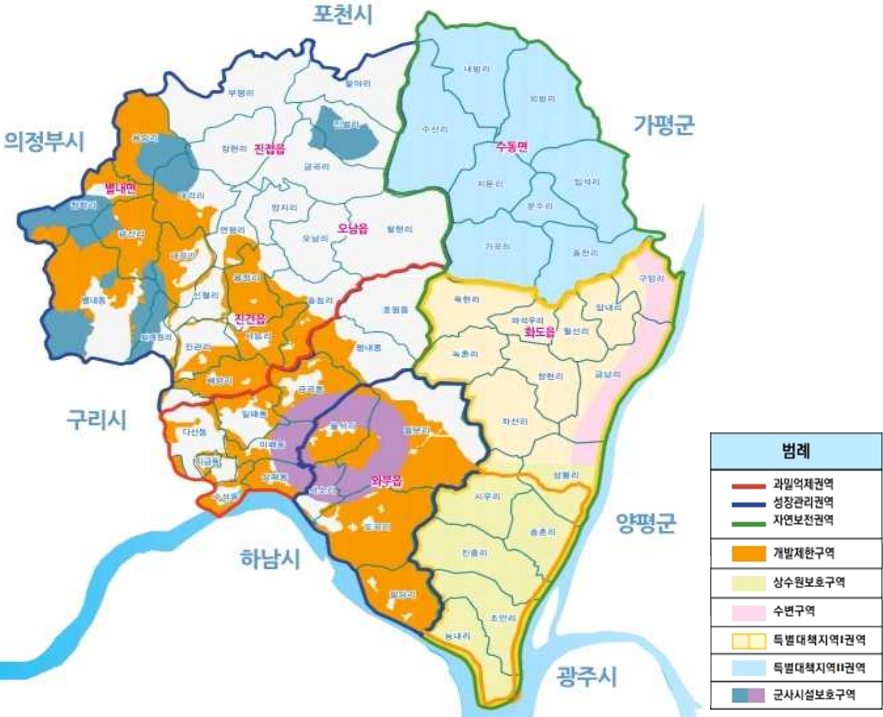
Tip

Link

남양주시의 규제현황이 궁금하신 경우에는 남양주시청 홈페이지에서 「**규제현황 바로알기**」를 참고하시기를 바랍니다.

※ 출처: 남양주시(www.nyj.go.kr/www/contents.do?key=2364), 규제현황 바로알기(2023년 남양주시 규제 길라잡이)

◆ 남양주시 주요 규제현황 바로알기



□ 「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)