

Vol. 18

2025. 4. 23.

# 남양주 부동산 BRIEF



남양주 평내호평역 49층 랜드마크 분양

\* 사진출처: 두산위브더제니스 평내호평역 N49 홈페이지(QR코드 접속 가능)

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

# CONTENTS 목 차



## I . 부동산시장 전망

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) | 01 |
| - (4월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수 |    |
| 2) 뉴스1(부동산 전문가 7인 설문조사)        | 02 |
| - 부동산시장 전문가 전망                 |    |

## II . 부동산시장 동향

- |                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1) 주요 거시경제 지표                        | 03 |
| - 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등     |    |
| 2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표                | 04 |
| - 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등 |    |

## III . 브리프 정보(Tip)

- |   |    |
|---|----|
| 1) [남양주도시공사] '두산위브더제니스 평내호평역 N49' 분양 정보 | 08 |
| 2) [국토교통부] 수도권광역급행철도(GTX-B) 사업 관련 정보    | 09 |

# I. 부동산시장 전망

## I. 부동산시장 전망

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

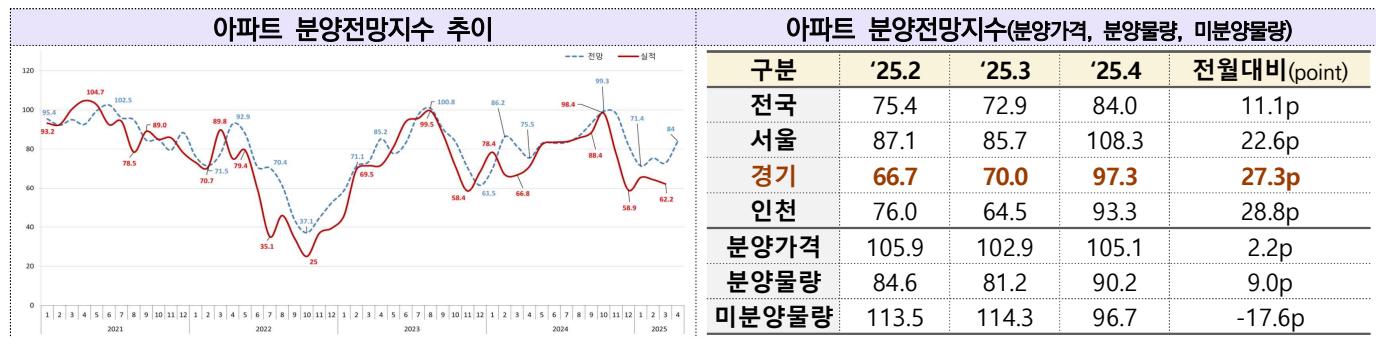
#### ✓ (4월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 11.5p 상승한 평균 85.5 전망, 서울 18.6p, 경기 19.5p 상승, 인천 18.4p 모두 상승세를 보임
- 수도권은 18.8p 상승한 84.2로 전망, 비수도권은 9.9p 상승한 85.8로 대전, 충남, 강원을 제외한 전지역에서 상승세임



#### ✓ (4월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 11.1p 상승한 평균 84.0 전망, 수도권은 26.3p 대폭 상승, 비수도권은 7.8p 상승을 전망함
- 분양가격전망지수는 2.2p 상승, 분양물량전망지수는 9.0p 상승, 미분양물량전망지수는 17.6p 하락을 전망함



#### ✓ (4월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 13.7p 상승한 평균 87.5 전망, 수도권은 14.0p 상승, 비수도권은 13.6p 대폭 상승을 전망함
- 서울 6.3p 상승, 경기 12.1p 상승, 인천 23.7p 상승한 이유는 서울시 토지거래허가구역 해제 및 입주물량 부족 등으로 보임



대출금리 인하와 주택담보대출 규제 일부 완화, 토지거래허가구역 해제 등의  
 영향으로 수도권을 중심으로 집값이 상승하며, 확산될 것이라는 기대심리 작용

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 4. 8. ~ 4. 15.)

# I. 부동산시장 전망

## 2) 뉴스1(부동산 전문가 7인 설문조사)

"서울 집값, 당분간 관망세…대선 이후 강남·용산 등 오른다"<sup>2)</sup>

- [전문가 전망] ① "세금 규제에 둘둘한 한재 심화" "지방 미분양 적체 심각, 회복엔 장기간 소요될 듯"
  - 수도권 공급 부족…신축·재건축 등 수요 집중
  - 중장기적으로 수급 불균형 심화, 양극화 가속화 우려
  - "야당 정권 잡아도 규제 일변도 불가능할 듯"

<b>김인만</b> (부동산경제연구소 소장)	<p>"공급부족과 금리인하로 상승압력 요인은 큰 상태"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 상승 지방 세종 외 지역은 보합</li> </ul>
<b>김학환</b> (승실사이버대 부동산학과 명예교수)	<p>"경기회복세 약세, 관망세 등으로 상반기에는 보합세 내지 약간 상승 예측되지만 하반기에는 점차 상승세로 전환할 것으로 예상"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 상승 전환 지방 회복세</li> </ul>
<b>김효선</b> (NH농협은행 부동산수석위원)	<p>"한동안 보합세가 지속될 것으로 전망"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 보합 지방 하향</li> </ul>
<b>고준석</b> (연세대 상남경영원 주임교수)	<p>"새 정부가 들어서더라도 공급이 해결되지 않으면 현재 상황에서 크게 달라지기 어렵다"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 우상향 지방 하향</li> </ul>
<b>심형석</b> (우대빵연구소 소장 / 美IAU 교수)	<p>"하반기로 갈수록 입주물량 부족 현실화하면서 서울은 강세"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 강보합 지방 약보합</li> </ul>
<b>송승현</b> (도시와경제 대표)	<p>"강남 · 마용성 등 인기 지역 위주로 거래 회복과 가격 반등"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 거래 회복 후 반등 지방 하방 압력 작용</li> </ul>
<b>양지영</b> (신한투자증권 자산관리컨설팅부 수석)	<p>"공급부족 해결이 쉽지 않기 때문에 새정부 출범 이후 서울 집값 상승이 불가피"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 강남권 등 주요지역 위주 상승 지방 회복 장기간 소요</li> </ul>

**부동산 전문가 7인은 “수도권, 강남권 등 주요지역 상승” 되고,  
“지방 미분양 적체가 심각해져 회복엔 장기간 소요될 것”으로 전망함**

2) 출처: 뉴스1, "서울 집값, 당분간 관망세…대선 이후 강남·용산 등 오른다"(2025. 4. 9.)

## II. 부동산시장 동향

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

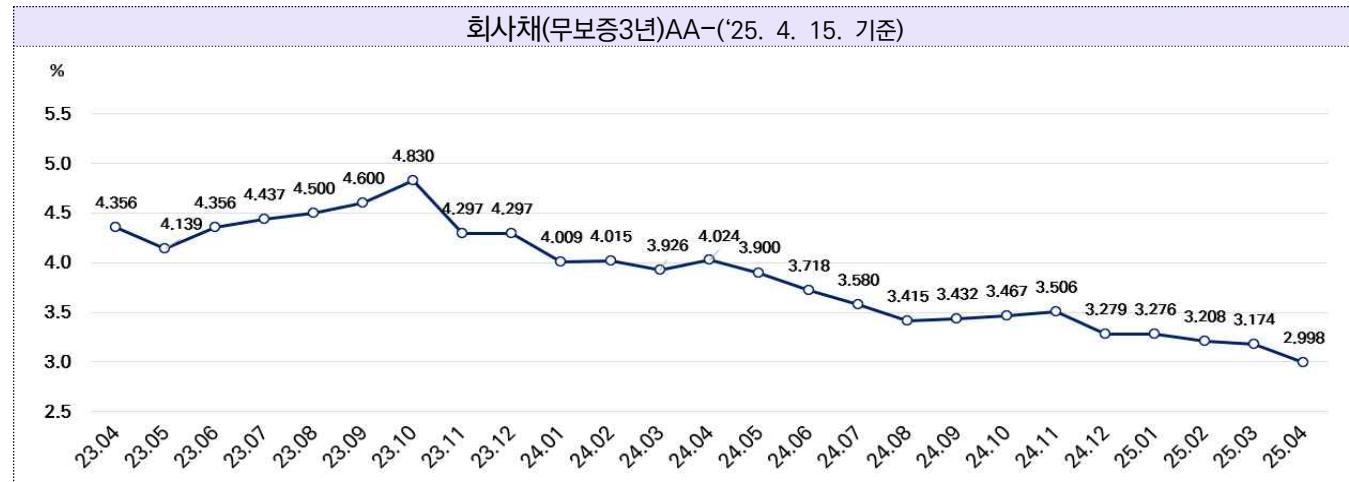
#### 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 4월 17일 현재 연 2.75%인 기준금리를 동결하기로 했다. 이날 금통위의 기준금리 동결 배경으로 최근 미국 도널드 트럼프 행정부의 관세정책으로 환율 변동성이 크다 보니 대내외 불확실성에 대한 우려가 영향을 끼쳤다는 분석이 나온다. 글로벌 무역갈등 조짐도 수출 의존도가 높은 우리 경제에 불확실성을 키우고 있다.<sup>3)</sup>
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 3월 FOMC(연방공개시장위원회) 정책회의에서 만장일치로 기준금리를 동결했다. 경제와 고용이 견조한 가운데 최근 관세정책에 따른 단기 인플레이션 상승이 결정의 주요 배경으로 꼽힌다. 20일 금융투자업계에 따르면 19일(현지시간) 연준은 FOMC 회의를 열고 기준금리를 기준 4.25~4.50%로 유지하겠다고 결정했다. 지난 1월에 이어 연속 두 번째 동결이다.<sup>4)</sup>



#### 회사채 추이<sup>5)</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 하락추세를 보임



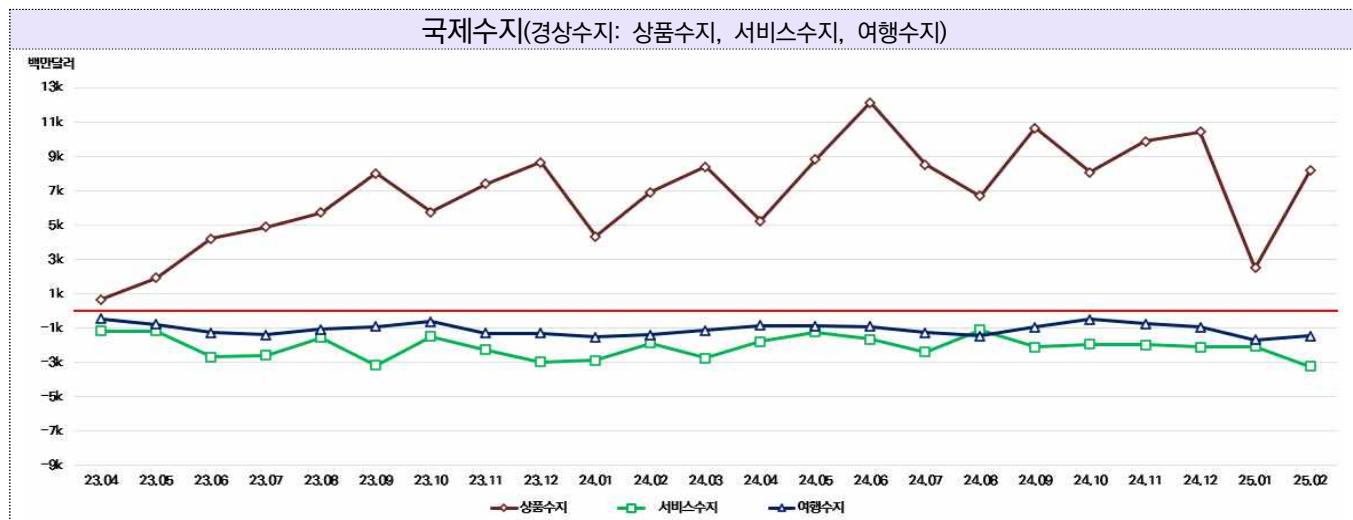
3) 출처: 매일경제, [속보] 한국은행, 기준금리 2.75% '동결' (2025. 4. 17.)

4) 출처: 투데이신문, 美연준, 기준금리 4.25~4.50% 만장일치 동결... "경제 불확실성 확대" (2025. 3. 20.)

5) 출처: 금융투자협회

### 국제수지(경상수지) 추이⑥

- 상품수지는 2023년 4월부터 23개월 연속 흑자를 기록하고 있으나, 2025년 1월에는 25.0억 달러의 흑자에서 2025년 2월에는 81.7억 달러 흑자로 흑자폭이 급격히 증가함  
 ※ 산업통상자원부(2025. 4. 1. 수출입 동향 보도) : '25.3월 수출은 전년 동월 대비 3.1% 증가한 582.8 달러, 수입은 2.3% 증가한 533.0억 달러, 무역수지는 49.8억 달러 흑자를 기록함<sup>7)</sup>
- 서비스수지는 2025년 1월 20.5억 달러의 적자에서 2025년 2월에 32.0억 달러 적자로 증가하였고, 여행수자는 2025년 1월 16.7억 달러의 적자에서 2025년 2월에 14.5억 달러 적자로 감소함

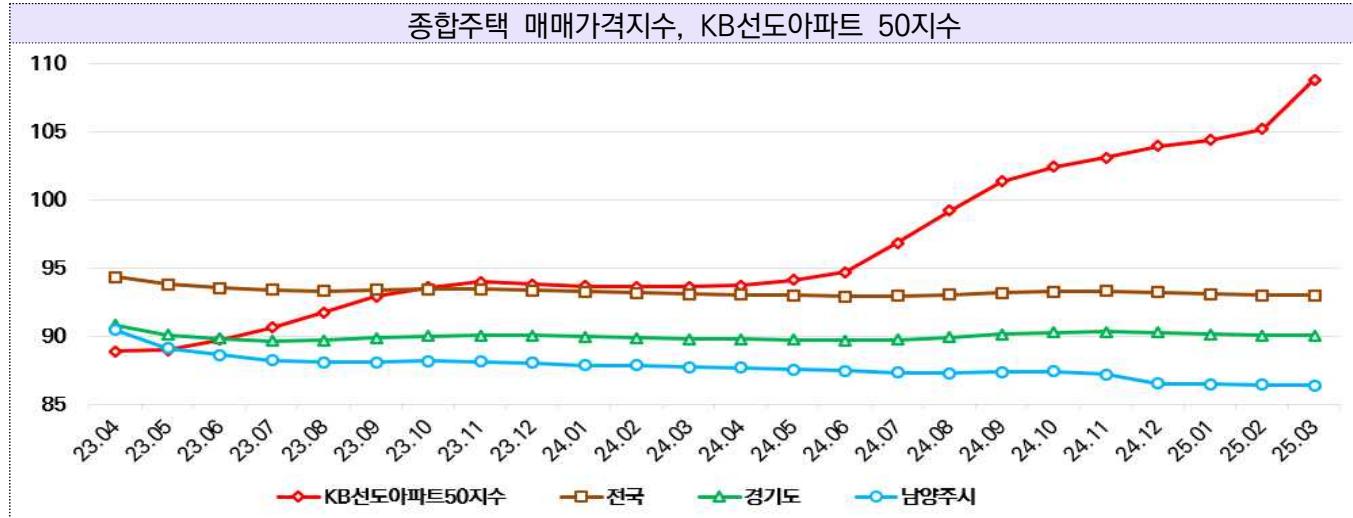


### 2) (남양주시) 부동산시장 주요 지표

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

#### 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수<sup>8)</sup>

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 추이를 보이며, 2023년 5월부터 하락과 약보합세를 반복하다가 2024년 12월부터는 모든 지역에서 하락세를 보임
- KB선도아파트 50지수는 2023년 상승세 이후 약보합세로 횡보하다가, 2024년 3월부터 급격히 상승 중임



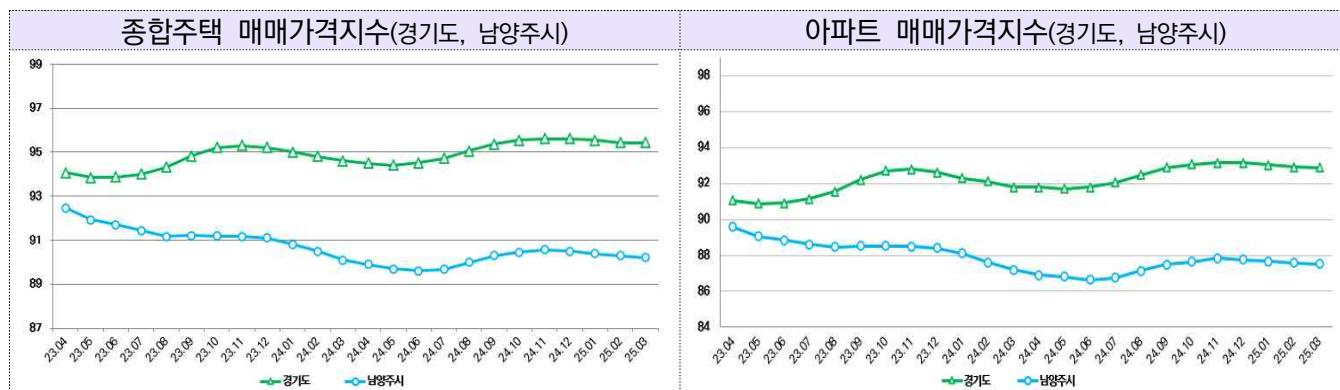
6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2025년 3월 수출입 동향(보도자료, 2025. 4. 1.)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

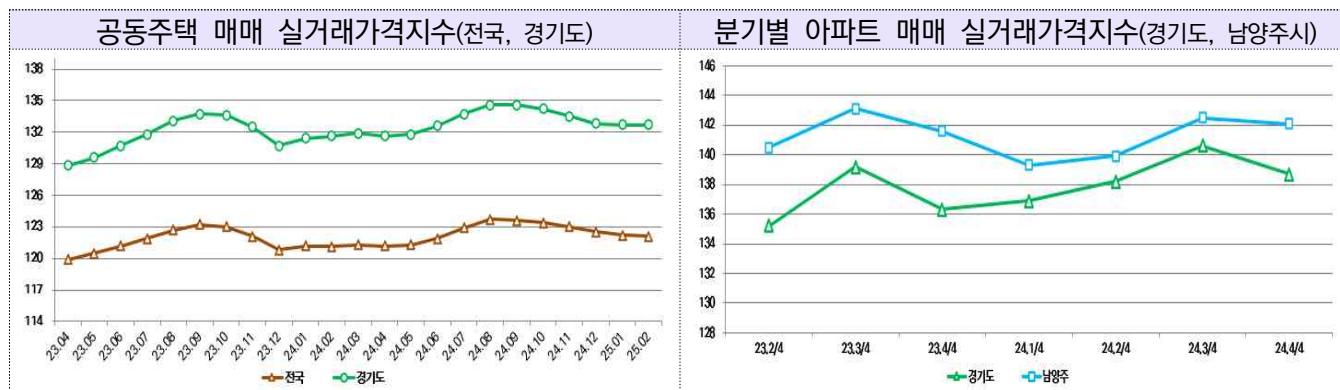
### 종합주택 및 아파트 매매가격지수9)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이며, 2024년 상반기에는 상승 추세를 보이다가 하반기에는 하락한 후, 2025년 2월에 반등하여 다시 상승함



### 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수10)

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2023년 9월에 하락한 이후 2024년 1월부터는 횡보 중 상승추세를 보이다가 10월부터는 하락함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되고 있으나, 2024년 1분기부터는 경기도와 남양주 간의 격차가 좁혀지는 추세임



### 주택매매거래량11)

- 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 2024년 7월 이후 급격히 감소하다가, 2025년 2월에 반등하여 다시 상승함



9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

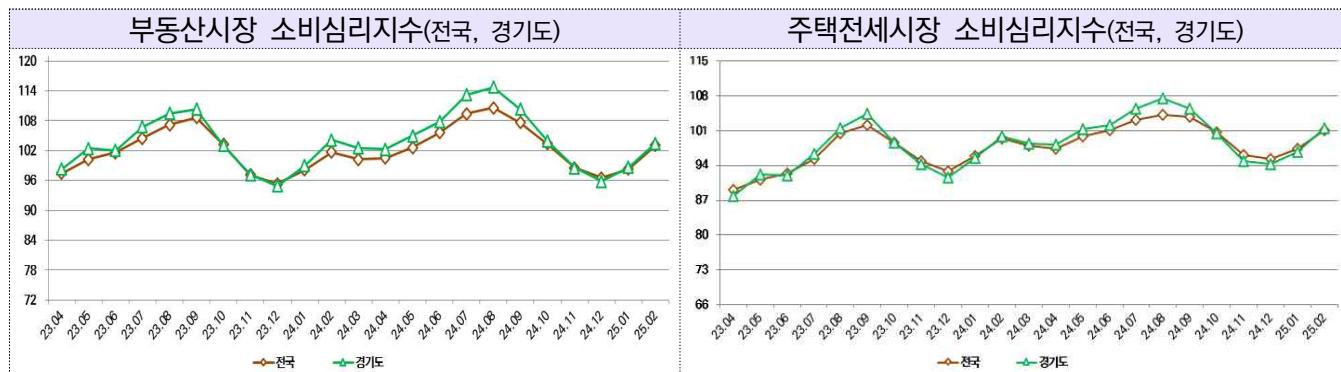
10) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

### 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수<sup>12)</sup>

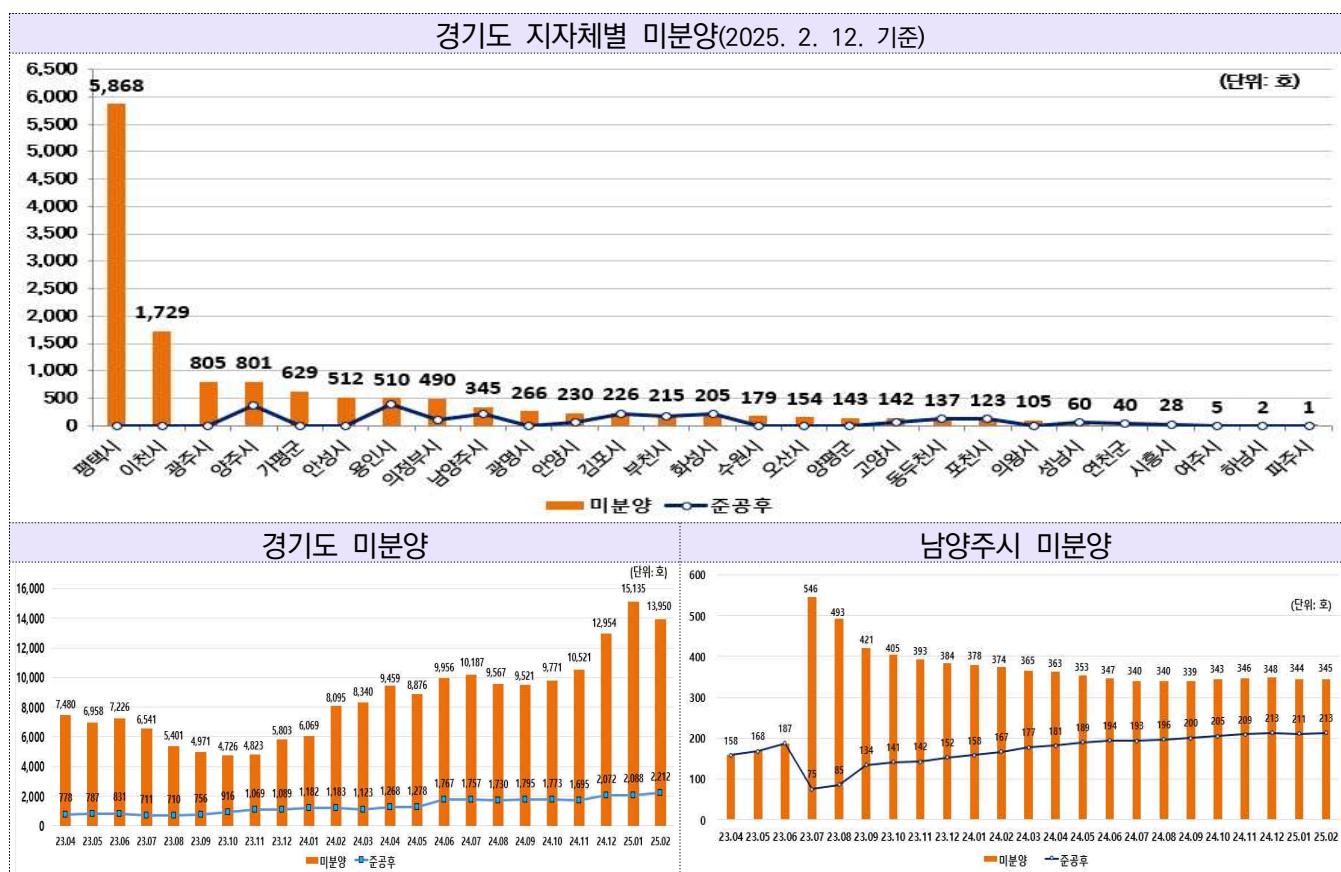
- 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수는 2023년부터 상승과 하락을 거듭하다가, 2024년 9월부터 다시 하락추세를 보였고, 2025년 1월에 소폭 상승한 후 2월에는 보합 2단계로 상승함

※ 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<sup>13)</sup>

- 경기도 미분양은 2023년 11월부터 상승추세를 보였으며, 2025년 2월에는 13,950호로, 전월(15,135호) 대비 7.8% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,212호로 전월(2,088호) 대비 5.9% 증가함  
※ 경기도 내 미분양 없는 도시(4개): 과천, 구리, 군포, 안산(전월 대비 의왕 제외)
- 남양주시 미분양은 경기도에서 9번째로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 2024년 10월부터는 미분양이 다소 증가했으며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 19개월째 증가세를 보임

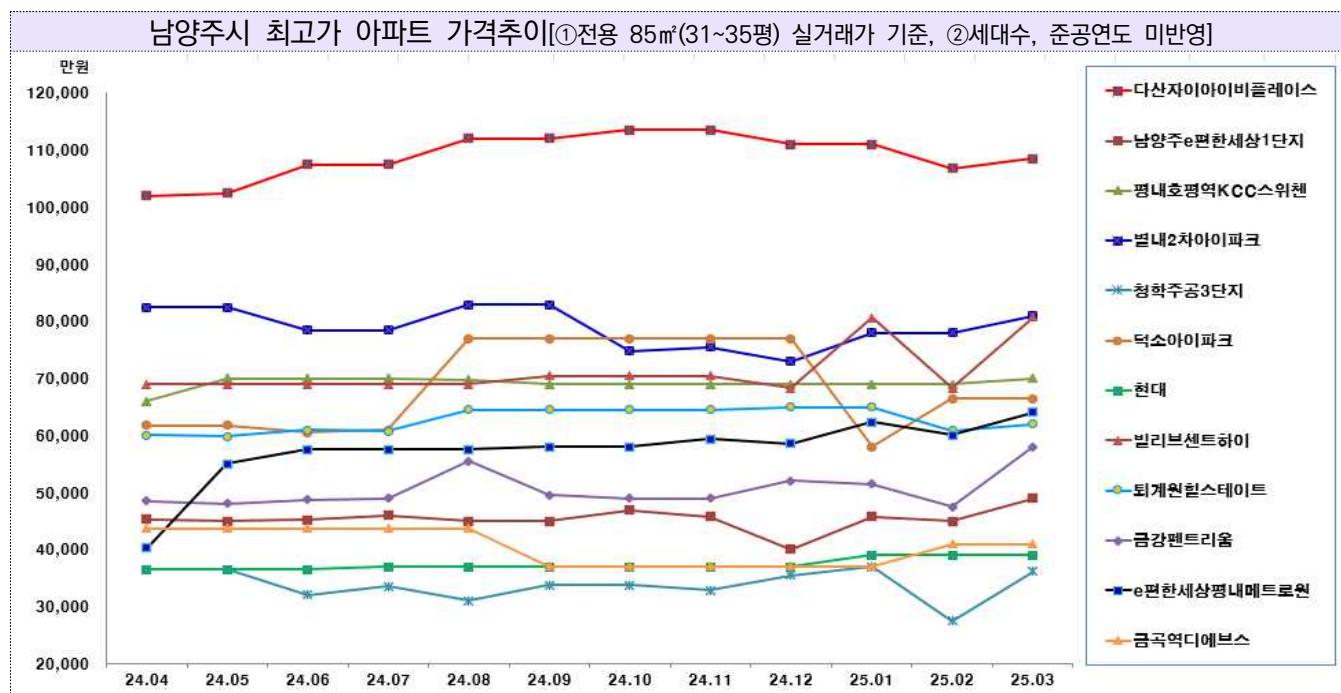


12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

13) 출처: KOSIS, 통계누리

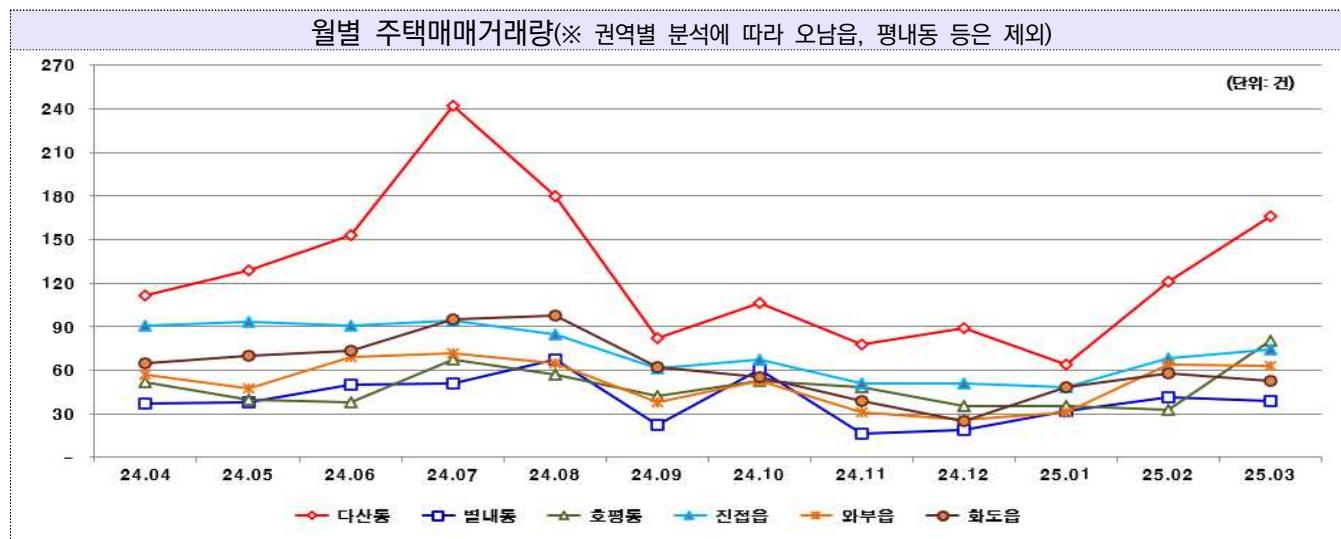
### 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이<sup>14)</sup>

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 3월 기준으로 다산동, 별내동, 화도읍, 호평동, 와부읍, 평내동, 기타 순으로 나타남
  - 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 3월 기준으로 전달 대비 화도읍, 진접읍이 급상승하였고 별내면, 오남읍, 평내동, 별내동, 다산동, 퇴계원읍, 호평동 순으로 상승하였으나, 와부읍, 진간읍, 금곡동은 현상유지를 보임
- ※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상1단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 덕소아이파크(와부읍), 현대(진간읍), 빌리브센트하이(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 금강펜트리움(진접읍), e편한세상평내메트로원(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)



### 주요 권역별 아파트 매매거래 추이<sup>15)</sup>

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 1.10 부동산대책 이후 하반기에 거래량이 감소하다가, 2025년 상반기에는 증가추세를 보이며, 3월에는 호평동, 다산동, 진접읍에서 거래량이 증가하였고 기타 지역은 감소함



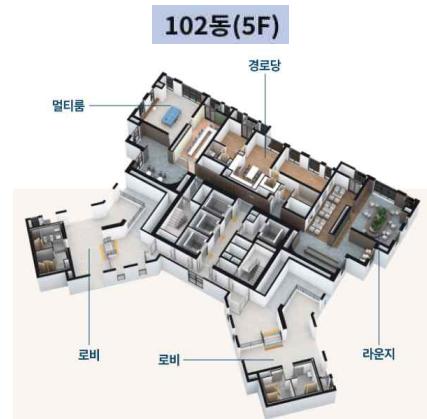
14) 출처: 아실(<https://asil.kr/>), 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

### III. 브리프 정보(Tip)

#### 1) [남양주도시공사] '두산위브더제니스 평내호평역 N49' 분양 정보

- (위 치) 남양주시 평내동 660-6번지 일원
  - (규 모) 지하 5층~지상 최고 49층 3개동 초고층 주상복합 단지 ※ 아파트 548세대와 상업시설(지상 1~4층) 구성
    - \* 전용면적 74㎡(82세대), 84㎡(460세대), 166㎡, 171㎡, 173㎡(펜트하우스 6세대) 등
  - (시 행) 센트럴N49피에프브이 ※ 남양주도시공사, 엠디파트너스, 부산은행 등
  - (시 공) 두산건설 ※ 2025년 4월 공동주택 분양 및 견본주택 개관 < 위치 : 경기도 구리시 동구릉로 3(교문사거리) >
  - (사업기간) 2019년 ~ 2029년
  - (분양정보)
    - ▶ 4월 11일에 오픈한 '두산위브더제니스 평내호평역 N49'의 견본주택에는 13일까지 무려 1만 2천여 명의 방문객이 몰려들어 높은 관심에 기대감 상승
    - ▶ 4월 14일 ~ 16일에 진행된 1순위 및 2순위 청약에서는 총 332세대 모집에 1,140건의 청약이 접수되어 평균 3.43대 1의 경쟁률을 기록함



\* 이미지 출처: 두산건설(두산위브더제니스평내호평역N49), 센트럴N49피에프브이 자료

\* 본 CG(그림)는 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 것이므로, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

## 2) [국토교통부] 수도권광역급행철도(GTX-B) 사업 관련 정보<sup>16)</sup>

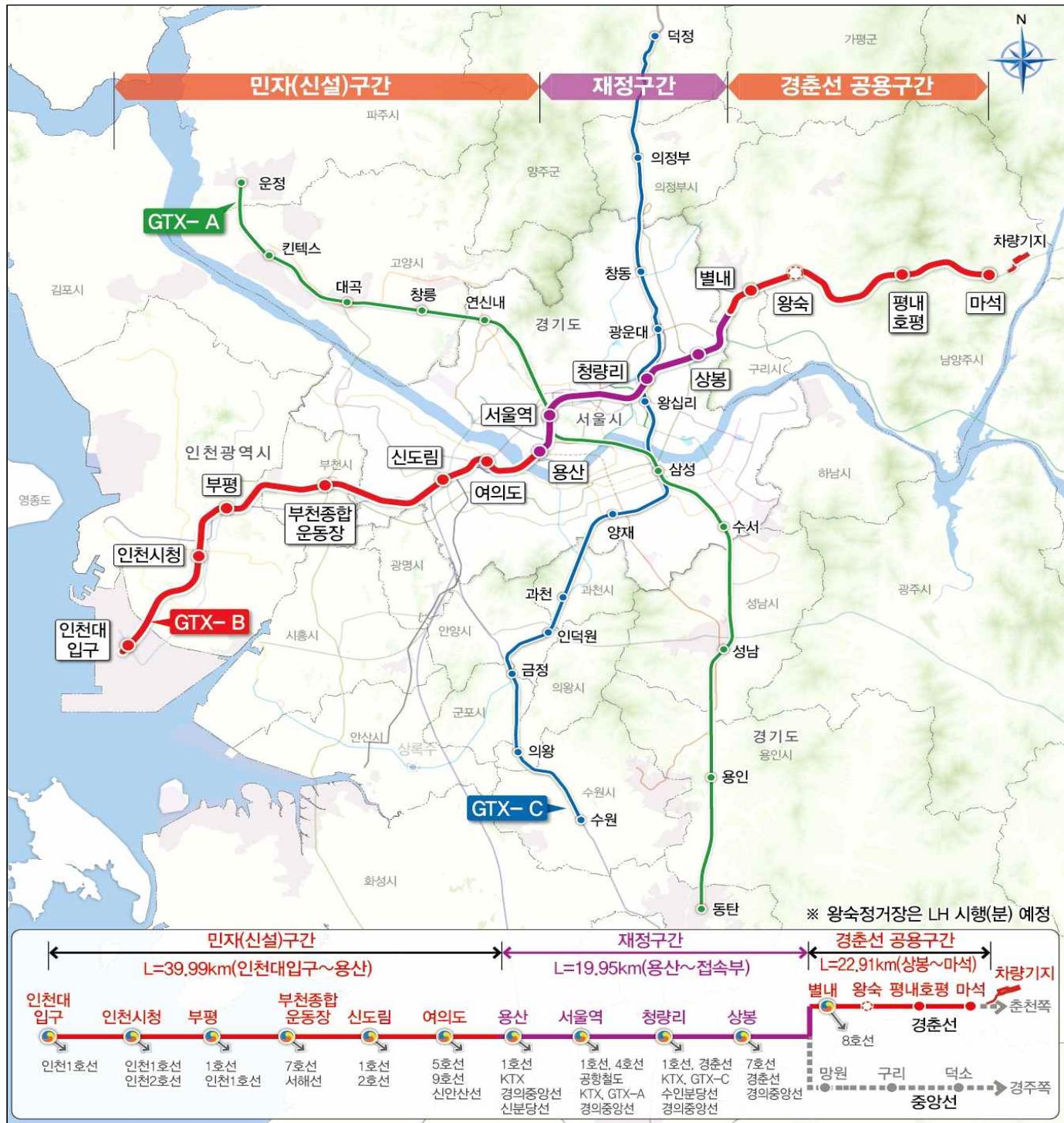
- (추진현황) 수도권광역급행철도(GTX) B노선의 민간투자사업 구간\*에 대한 착공보고서가 국토교통부에 3월 31일 제출되었으며, 본격적인 공사 준비에 착수함

\* (민자구간) 4조 2,894억원('20.12 불변가) / 인천대입구~용산 40km, 상봉~마석 23km

(재정구간) 2조 7,774억원 / 용산~상봉 20km(4공구: '23.12, 1~3공구: '24.6 착공)

- 사업시행자는 착공보고서 제출에 따라 각 지자체와 사전협의를 진행해 온 도로·공원점용 등 관련 인·허가 절차를 신속히 이행하고, 빠르면 5월 말부터 지장물 이설, 펜스 설치 등 현장 작업을 착수할 계획

## 〈 GTX-B 노선도 〉



16) 출처: 국토교통부, GTX-B 민자구간 착공보고서 제출 완료 (2025. 4. 1.)

**Tip  
Link**

정약용의 상상을 깨우는 남양주는 남양주시청 홈페이지 「남양주소개」 와 공식 블로그(<https://blog.naver.com/nyjloving>)를 통해 '상상 더 이상' 남양주를 소개합니다.



\*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

◆ (인쇄) 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)

