



Vol. 22

2025. 8. 21.

남양주 부동산 BRIEF



가평군 수해지역 복구 지원(가평군 조종면 반다비문화체육센터, 2025.7.25.)

* 사진출처: 남양주도시공사

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)	01
- (8월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수	
2) 한국경제(집코노미)	02
- 남양주 6000가구 쏟아진다…첫 타자는 왕숙	

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) 왕숙2지구 학교복합시설 'WE 드림파크' 교육부 공모사업 선정	08
2) '토지이음', 클릭 몇 번으로 다양한 부동산 정보 보기	09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

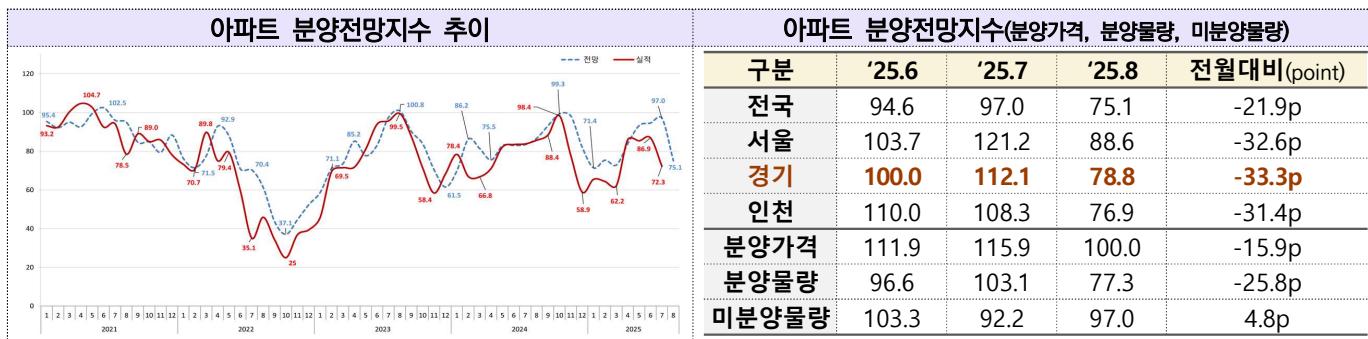
✓ (7월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 6.5p 상승한 평균 100.0p를 전망, 서울 28.9p, 경기 29.4p, 인천 17.9p 상승을 보임
 - 수도권은 25.4p 상승한 123.7p으로 전망, 비수도권은 2.4p 상승한 94.9p로 전망함



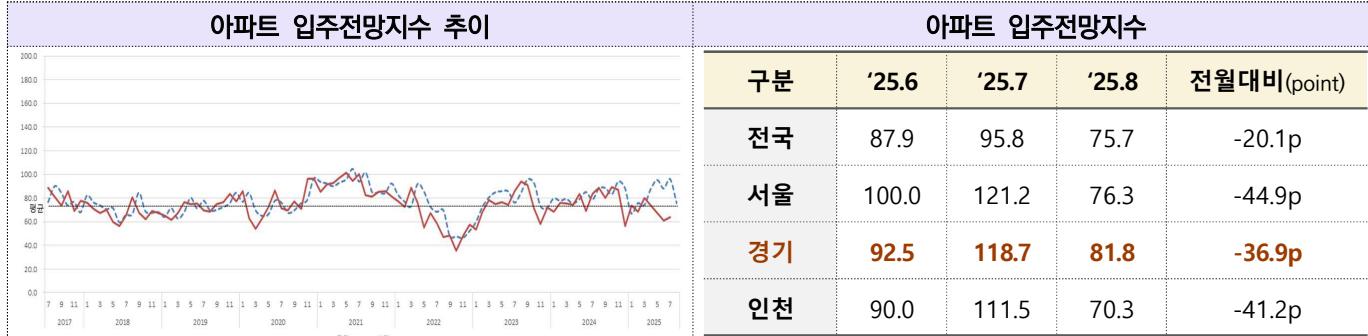
✓ (8월) 아파트 분양전망지수

- 8월 아파트 분양전망지수는 전월 대비 21.9p 대폭 하락한 전국 평균 75.1p 경기는 33.3p 크게 하락, 수도권은 19.7p 하락
 - 분양물량 전망지수도 25.8p 대폭 하락, 미분양물량 전망지수는 4.8p 상승



✓ (8월) 아파트 입주전망지수

- 8월 전국 아파트 입주전망지수 20.1p(95.8→75.7), 수도권 41.0p(117.1→76.1) 대폭 하락
 - 서울 44.9p(121.2→76.3), 경기 36.9p(118.7→81.8), 인천 41.2p(111.5→70.3) 모두 하락



「6·27 부동산대책」의 및 추가 대출규제에 대한 경계 심리로 매수 심리가 크게 위축됨에 따라 7월 수도권 아파트 매매거래량이 큰 폭으로 감소하였음

1) 출처: 주택산업연구원, 밸가물정보(2025. 7. 15. ~ 8. 13.)

2) 한국경제(집코노미)

✓ 남양주 6,000가구 쏟아진다…첫 타자는 왕숙²⁾

- 왕숙지구 A1블록 거실·방 3개…맞통풍 가능 구조
- 공공 5,000가구·민간 1,000여가구
- "수요자는 교통·분양가 살펴야"

■ LH, 남양주 왕숙 견본주택 공개

- LH는 하반기 남양주에서만 공공주택 11개 단지, 총 5,117가구를 내놓는다.
- 왕숙 A1(629가구)·A2(401가구) 블록을 비롯해 공공분양, 신혼희망타운, 조합·민간참여 물량까지 한꺼번에 나와 실수요자뿐 아니라 투자자의 관심도 끌고 있다.
 - ↳ A1블록은 4베이(방 3칸과 거실 전면 향 배치)의 판상형 구조로 만들어져 햇빛을 고르게 받고, 주방과 맞통풍도 가능하도록 설계됐다.
 - ↳ 전용 59㎡ 분양가는 총·타입별로 4억2911만~4억5674만원으로 다양하며, 분양가 상한제가 적용돼 청약 당첨일로부터 3년간 전매가 제한되나 실거주 의무는 없다.
- 국토교통부는 "이번 공급이 수도권 주택 공급의 전환점이 될 것"이라며 3기 신도시 주택의 시장 내 비중 확대를 예고했다.

■ 하반기 공공·민간 6,300여 가구 공급

- 하반기 남양주시에서만 왕숙권역뿐 아니라 진접2지구, 오남읍까지 다양한 권역에서 나오는 민간과 조합 물량까지 합쳐 6,378가구가 쏟아진다.
 - ↳ A1블록과 인근 A2블록 신혼희망타운에서 각각 139가구, 193가구에 대해 본청약 및 오는 11월에는 A24·B17블록(총 892가구)이 추가로 공급된다.
 - ↳ 서희건설 1단지부터 3단지까지 총 3,444가구 및 대우건설은 민간참여 공공분양 사업으로 '왕숙 푸르지오 더 퍼스트'를 선보인다.

연내 남양주에 공급되는 주요 단지		
시기	단지명	자료:LH, 부동산인포 규모(가구)
8월	남양주 왕숙지구 A1블록 공공분양	629
	남양주 진접2지구 A1블록 공공분양	920
9월	왕숙 푸르지오 더 퍼스트	1147
	남양주 진접2지구 A7블록 공공분양	405
11월	오남역 서희스타힐스 여의재1단지	1056
	왕숙지구 B17블록 공공분양	499
12월	남양주 진접2지구 B1블록 공공분양	260



전문가들은 3기 신도시가 GTX 등을 통해 서울 접근성이 좋아지는 만큼 “수도권 동북부 실수요자는 교통·여건과 분양가 등을 감안하여 청약을 고려해 볼 만하다”고 평가함

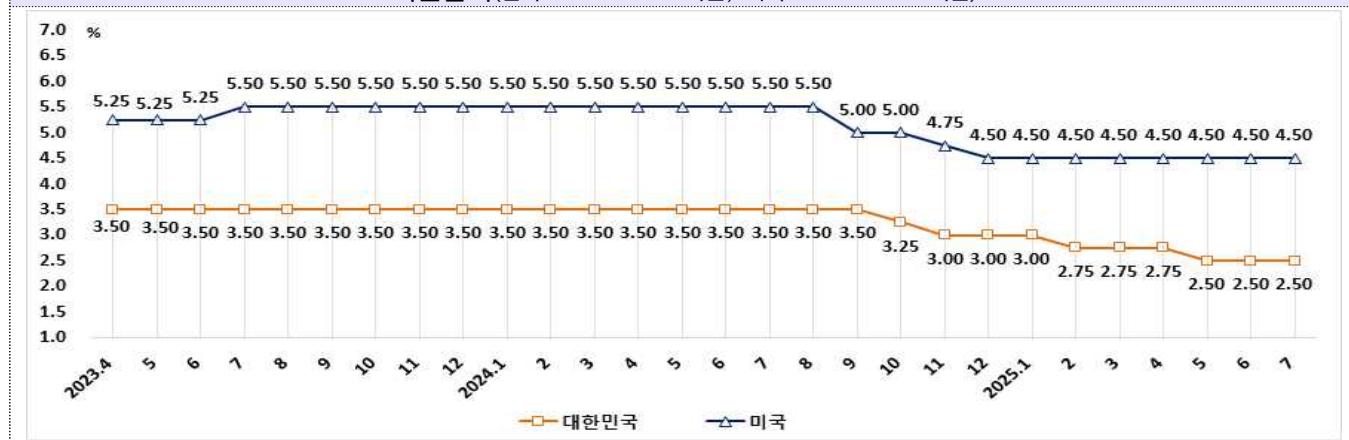
2) 출처: 한국경제, [집코노미] 남양주 6000가구 쏟아진다…첫 타자는 왕숙(2025. 7. 29.)

II. 부동산시장 동향

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

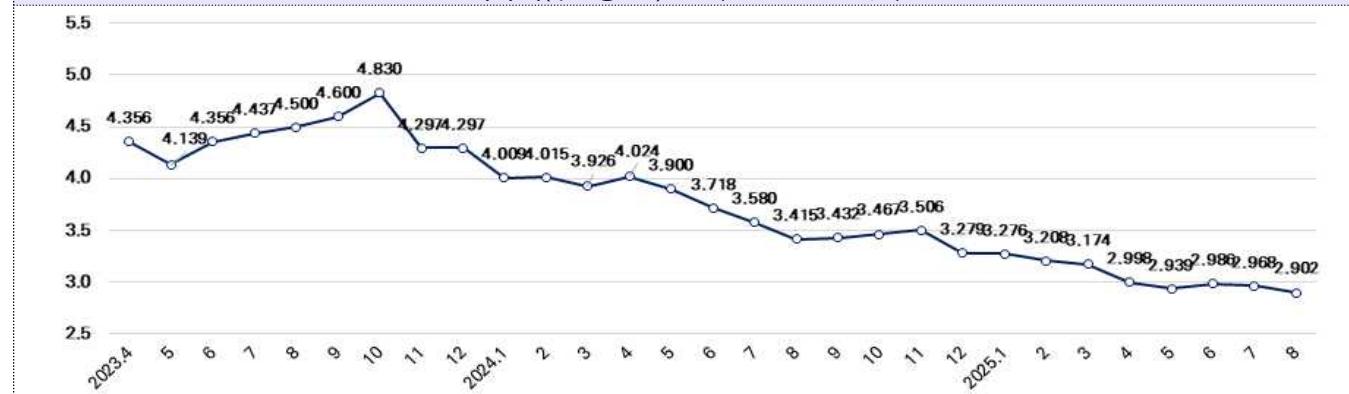
- [한국은행 금융통화위원회] 연준의 금리 인하 시계가 빨라지면서 한은의 8월 금리 인하 가능성도 덩달아 커졌다. 한은은 그간 역대 최대인 한미금리차(2.00%포인트)로 인해 선뜻 인하에 나서기 어려운 상황이었다. 그러나 연준의 인하 가능성이 커지면서 한은도 운신의 폭이 넓어졌다.³⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 미국 중앙은행인 연방준비제도(Fed·연준)의 미셸 보먼 금융감독 담당 부의장은 9일(현지시간) 올해 남은 세 차례의 통화정책 회의에서 매번 기준금리를 내릴 필요가 있다고 밝혔다. 보먼 부의장과 크리스토퍼 월러 연준 이사는 지난달 30일 연방공개시장위원회(FOMC)가 기준금리를 4.25~4.50%로 5연속 동결했을 때 다수 의견에 반대해 금리 인하 의견을 냈다. 지난 1일 발표된 7월 고용보고서에서 최근 몇 달 새 미국의 고용 증가세가 눈에 띄게 약해진 것으로 확인되면서 월가는 오는 9월 연준의 금리 인하를 기정사실로 보는 분위기다.⁴⁾

기준금리(한국 '25. 7. 10. 기준, 미국 '25. 7. 31. 기준)


 회사채 추이⁵⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였으나, 11월부터는 회사채 금리가 하락추세를 보이며 전월대비 소폭 하락(-0.066)하였음

회사채(무보증3년)AA-('25. 7. 08. 기준)



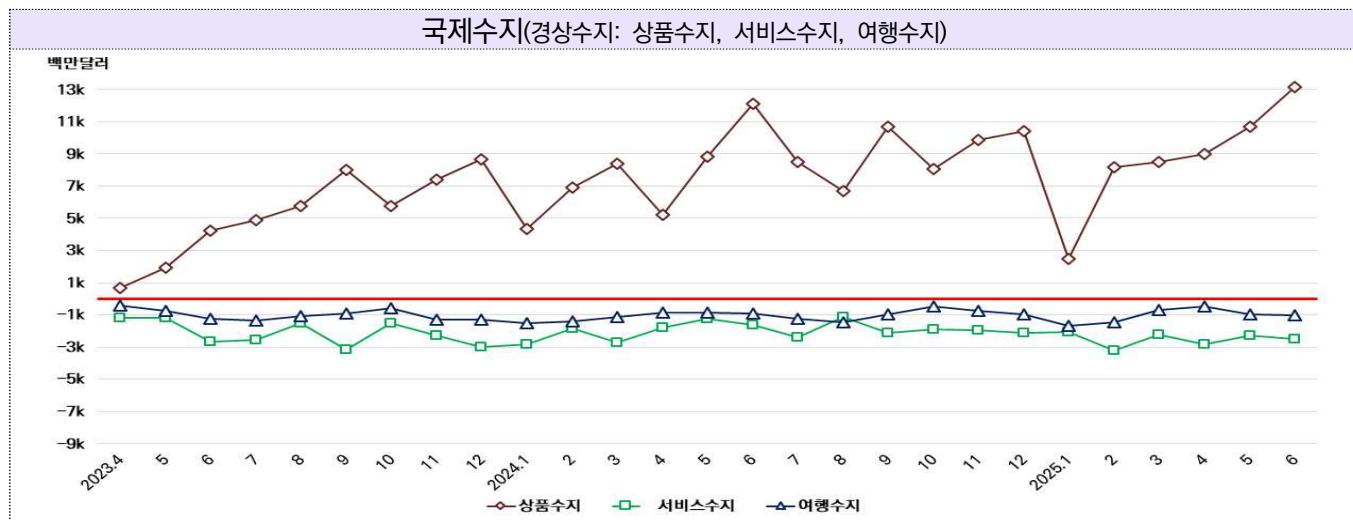
3) 출처: 조선비즈, 고용쇼크에 美 금리인하 기대 확산… 한은 8월 인하 가능성도 '쑥'(2025. 8. 10.)

4) 출처: 연합뉴스, 美연준 보먼 "연내 3회 금리인하 해야…노동시장 악화 선제대응"(2025. 8. 10.)

5) 출처: 금융투자협회

✓ 국제수지(경상수지) 추이⑥

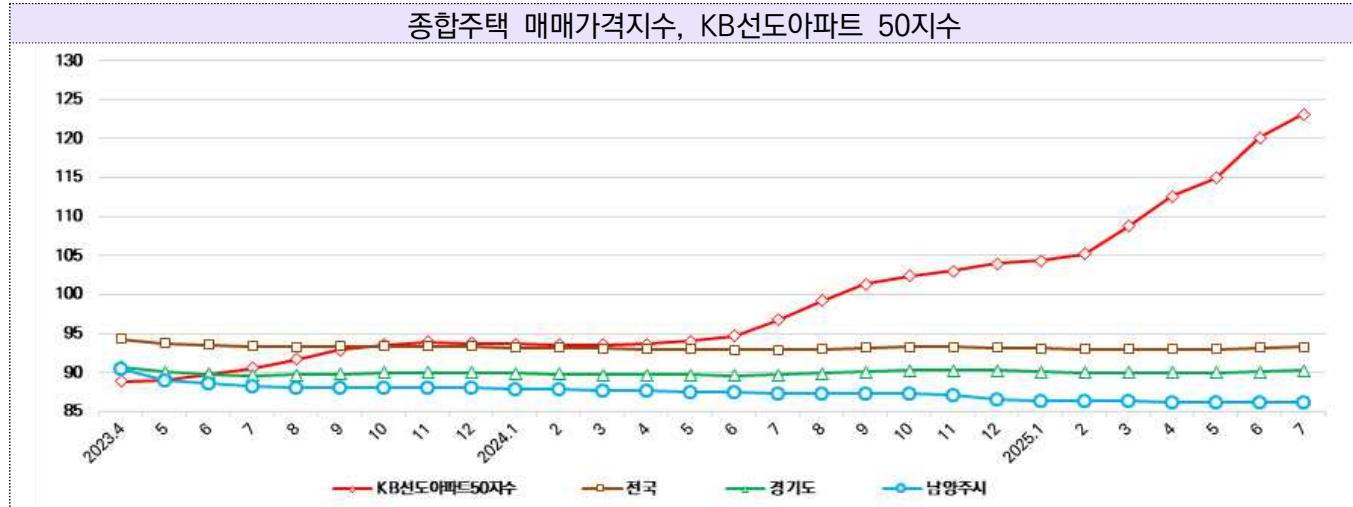
- 상품수지는 2023년 4월부터 27개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 5월에 106.6억 달러의 흑자에서 2025년 6월에는 131.6억 달러 흑자로 흑자폭이 증가함
※ 산업통상자원부(2025. 8. 1. 수출입 동향 보도자료) : '25.7월 수출은 전년 동월 대비 5.9% 증가한 608.2억 달러, 수입은 0.7% 증가한 542.1억 달러, 무역수지는 66.1억 달러 흑자를 기록7)
- 서비스수지는 2025년 5월 22.8억 달러의 적자에서 2025년 6월에 25.3억 달러 적자로 증가하였고, 여행수지는 2025년 5월 9.5억 달러의 적자에서 2025년 6월에 10억 달러 적자로 증가함



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

✓ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⑧

- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 2023년 5월 이후 하락과 약보합을 오가며 비슷한 흐름을 보이고, 2025년 7월에는 전국과 경기도, 남양주 모두가 소폭 상승세를 나타냄
- KB선도아파트 50지수는 2023년 상승세 이후 약보합세로 횡보하다가, 2024년 3월부터 꾸준히 상승 중임



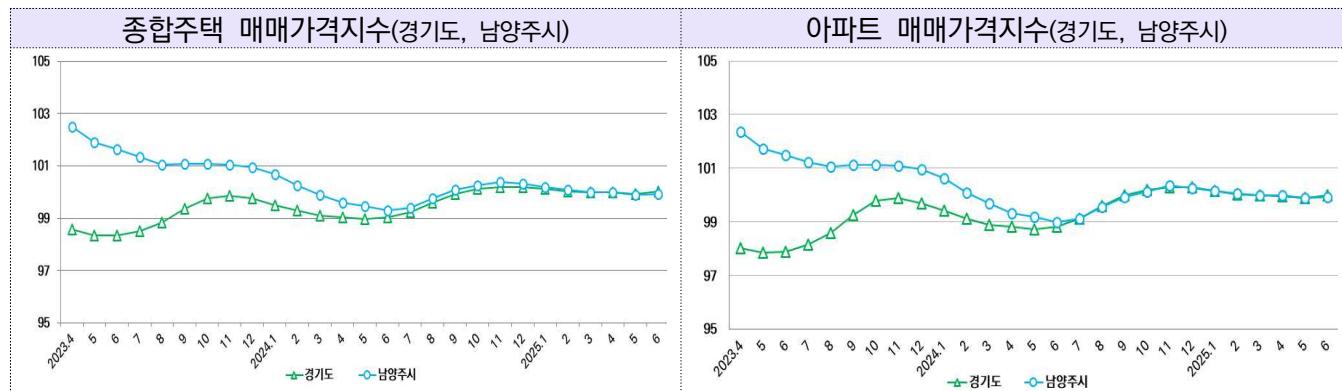
6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2025년 7월 수출입 동향(보도자료, 2025. 8. 1.)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

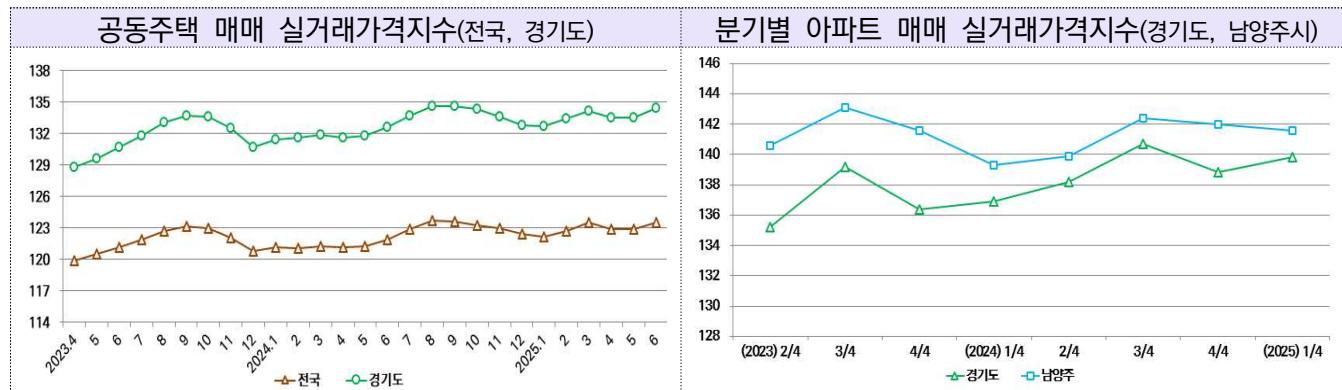
✓ 종합주택 및 아파트 매매가격지수9)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터 격차가 좁혀졌으며, 2025년 6월은 상승추세를 보임



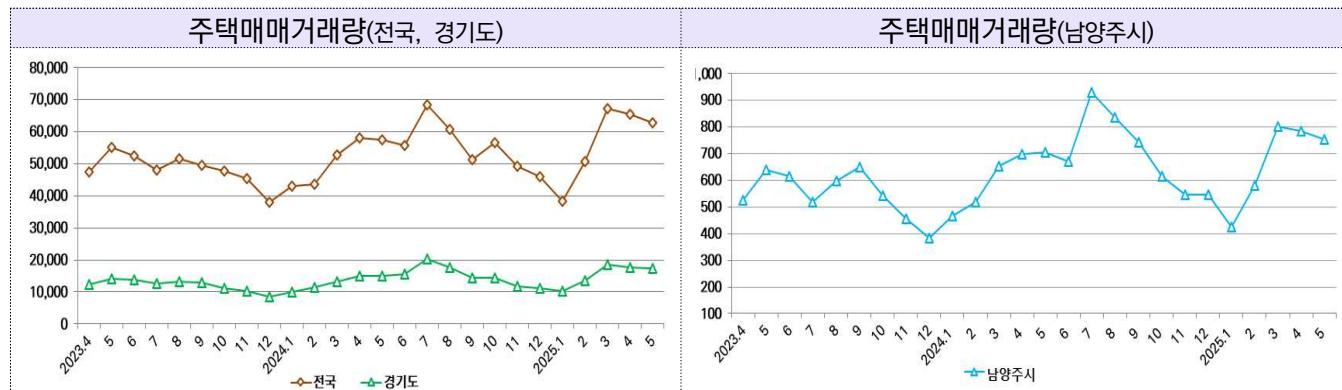
✓ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수10)

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2025년 4월에 하락했으나 6월에 다시 상승함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되어 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 급격한 감소세를 보이다가, 2025년 2월 반등했지만, 4월부터 다시 하락함



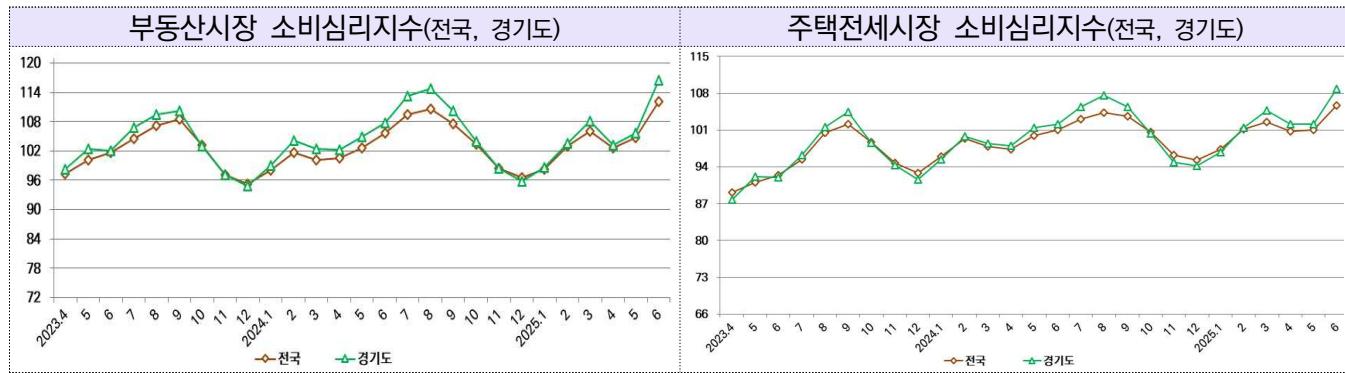
9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

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

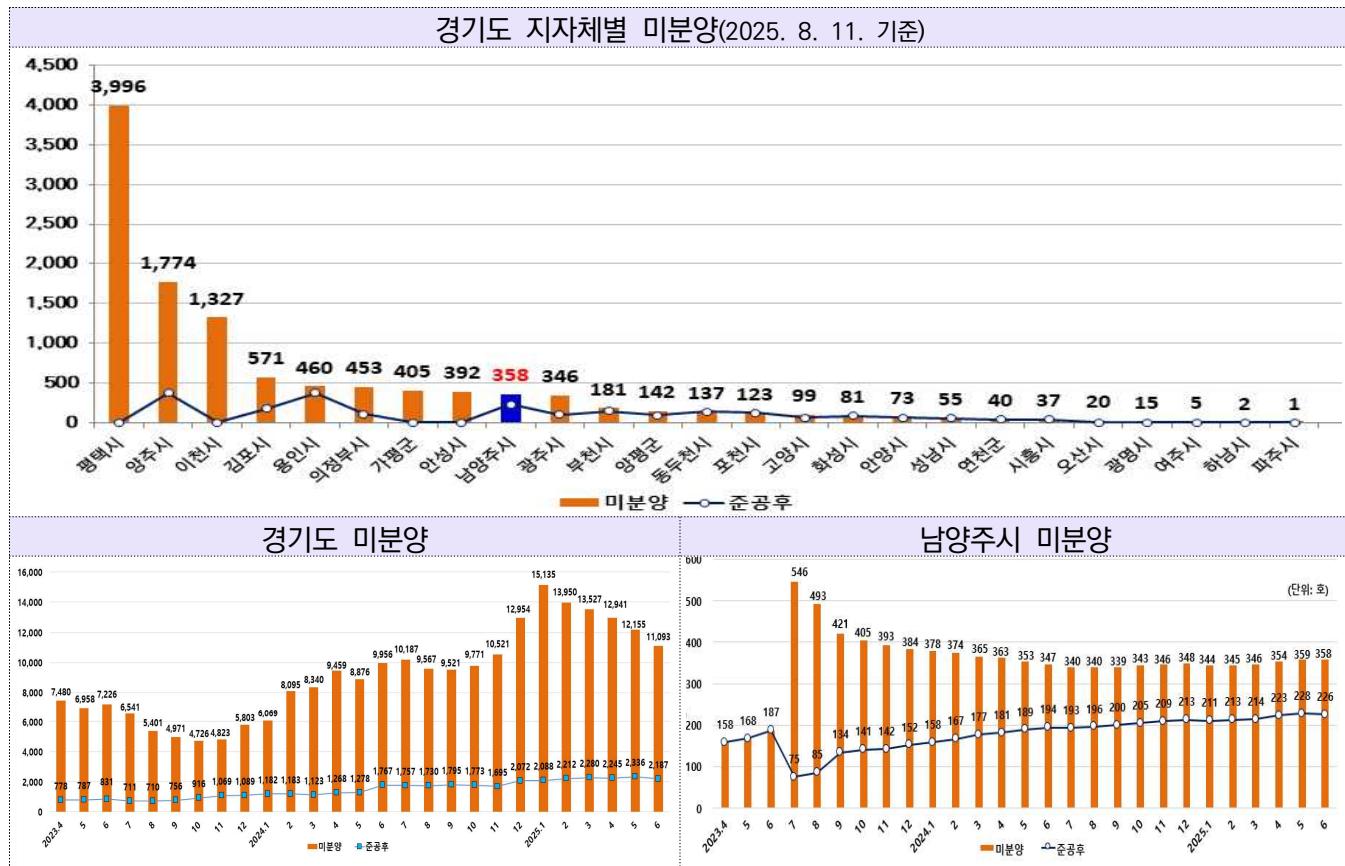
✓ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹²⁾

- 부동산시장 소비심리지수는 2024년 9월부터 하락하다 2025년 1월에 반등한 후, 6월에는 다소 상승하였으나, 보합 3단계를 유지했고, 주택전세시장 소비심리지수 6월은 보합 2단계에서 3단계로 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 현황¹³⁾

- 경기도 미분양은 2025년 1월부터 감소추세를 보이고 있으며, 2025년 6월에는 11,093호로, 전월(12,155호) 대비 8.7% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,187호로 전월(2,336호) 대비 6.4%감소함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(6개): 수원, 과천, 구리, 군포, 안산, 의왕
- 남양주시 미분양은 경기도에서 9번째로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 2024년 10월부터 미분양과 준공 후 미분양은 강보합세를 보임

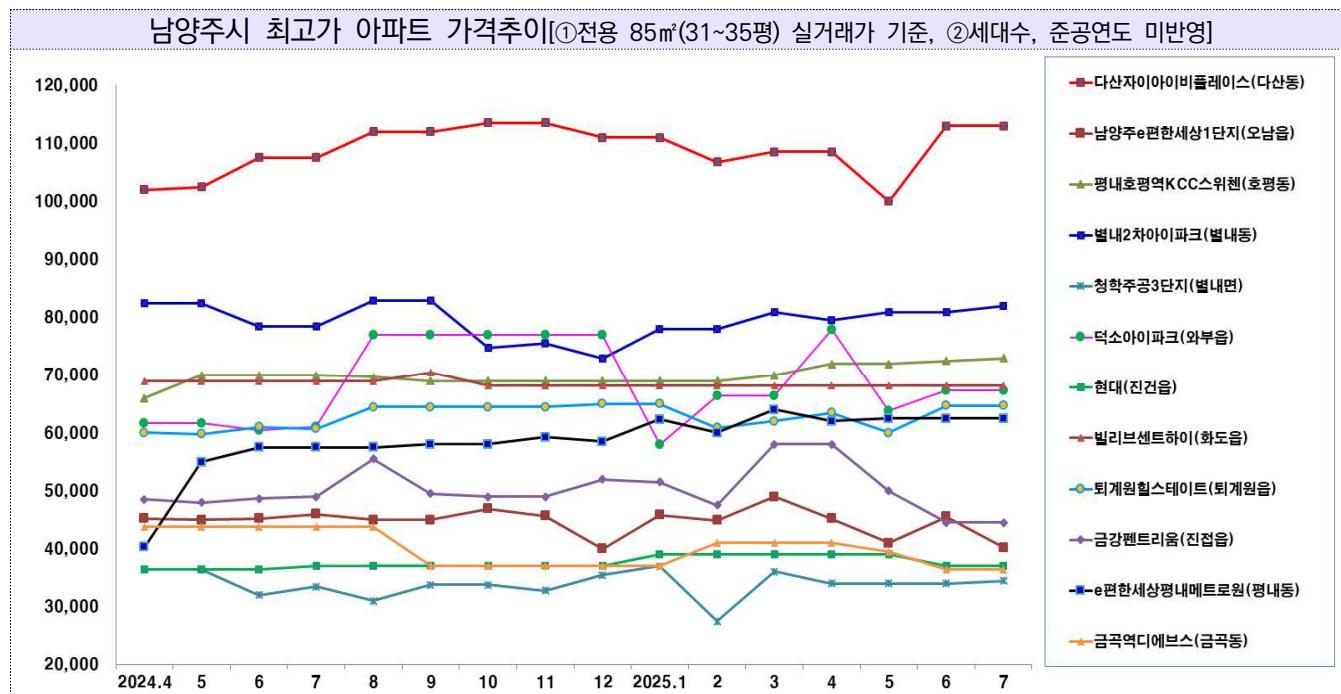


12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

13) 출처: KOSIS, 통계누리

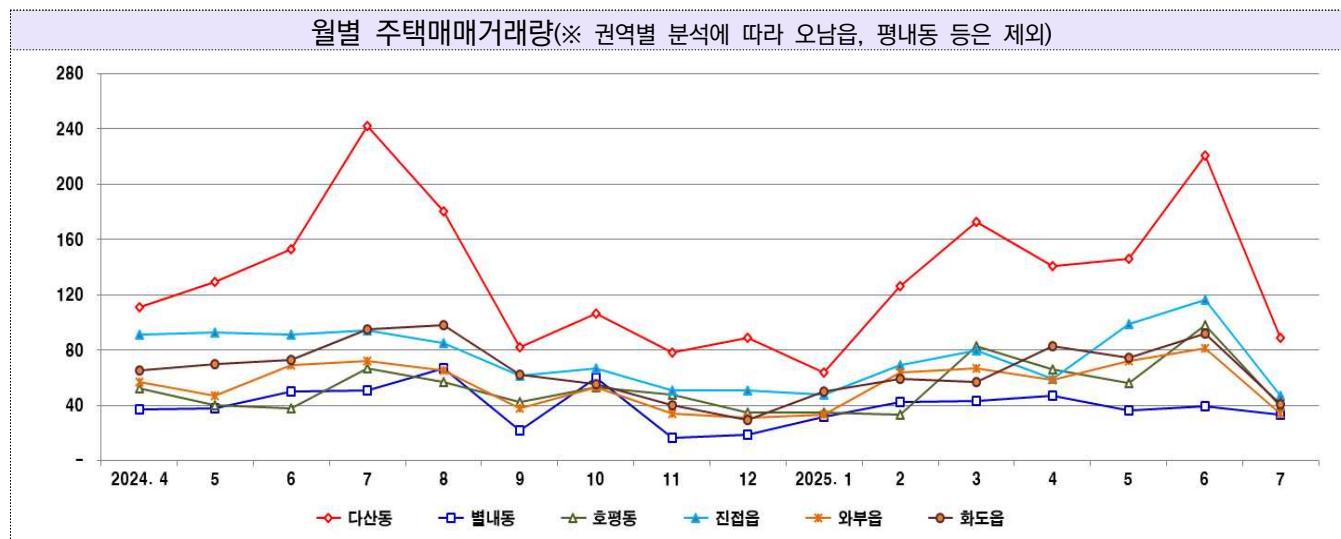
주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁴⁾

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 7월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 화도읍, 와부읍, 기타 순으로 나타남
 - 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 7월 기준으로 전월대비 호평동, 별내동, 별내면이 상승하고, 오남읍이 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 추이¹⁵⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 하반기에 거래량이 감소하다가, 2025년 상반기에는 증가추세를 보이고 있으나, 7월에는 모든 거래량이 감소함



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 왕숙2지구 학교복합시설 'WE 드림파크' 교육부 공모사업 선정

 남양주시, 왕숙2지구 학교복합시설 'WE 드림파크' 교육부 공모사업 선정¹⁶⁾

- 市, GH·구리남양주교육지원청과 맞손
- 교육·문화 중심 미래도시 구현 성큼

■ 왕숙2지구 학교복합시설 'WE 드림파크'란

- 경기주택도시공사(GH), 구리남양주교육지원청과 협력해 왕숙2지구에 추진 중인 'WE 드림파크'가 교육부 '2025년 학교복합시설 2차 공모사업'에 최종 선정
 - ↳ 이번 공모 선정으로 총사업비 669억 원의 절반가량인 335억 원을 확보했으며, 이는 이번 공모에 선정된 전국 12개 사업 중 가장 큰 규모
 - ↳ 학교복합시설은 학생과 지역주민이 함께 이용할 수 있도록 학교·교육청·지방자치단체가 협력해 설치하는 교육·문화·체육·복지 기능을 갖춘 통합시설
 - ↳ 'WE 드림파크'는 '공원으로 하나 되는 안전한 교육커뮤니티'를 지향하며, 유치원부터 고등학교까지 연계 되는 '생애주기 에듀파크' 개념과 공원과 학교를 연결하는 '그린네트워크' 구상 아래 조성
 - ↳ 연면적 7,600㎡, 지하 1층~지상 4층 규모로 건립되며 △생존수영장 △실내체육활동실 △메이커스페이스 △수소홍보관 △스터디카페 △돌봄센터 등의 기능이 포함될 예정



주광덕 시장은 “WE 드림파크를 시민 모두를 위한 열린 공간이자, 아이 키우기 좋은 도시의 대표 모델로 완성하겠다”고 전했다.

16) 출처: 문화일보, 남양주시, 왕숙2지구 학교복합시설 'WE 드림파크' 교육부 공모사업 선정(2025. 8. 10.)

2) '토지이음', 클릭 몇 번으로 다양한 부동산 정보 보기

✓ 꼭 알아야 할 기능들

■ 토지 정보 빠르게 파악

- 지도를 기반으로 지적도, 항공사진, 토지이용계획, 개발 관련 정보까지 한 번에 열람

■ 거리와 면적 계산도 직접 가능

- 현장을 가지 않고도 필지의 거리와 면적을 지도에서 직접 측정

■ 건축 규제 요소 및 개발 계획 및 각종 규제 확인

- 최대 높이, 건폐율·용적률 제한, 건축 가능 유형 및 지구단위계획, 용도지정, 도시계획시설 포함 여부 등도 실시간으로 확인 가능

■ 토지의 변화 이력 및 특성 확인

- 지목 변경 내역, 면적 조정 기록, 소유 형태(개인·공공 여부), 과거 이력, 공동 소유 여부 등도 확인

■ 초보자도 쉽게 이해 가능한 부가 기능

- 초보자를 위해 용어사전, 자주 묻는 질문, 규제 안내서 등의 보조 자료가 마련되어 있으며, 특정 지역을 관심항목으로 등록해 두면 해당 구역의 변경사항이나 고시정보가 실시간 알림

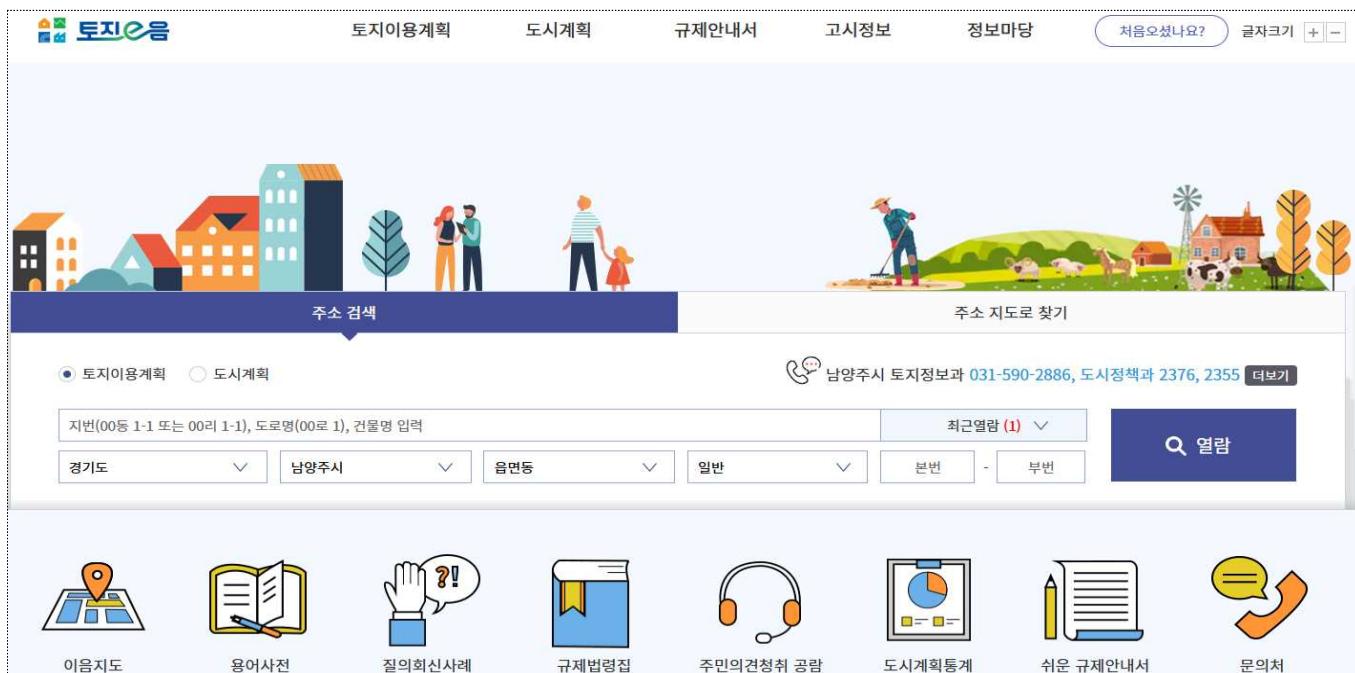
✓ 주의할 점

■ 여기서 확인하는 정보는 '참고용'

- 공식 서류가 필요한 경우엔 별도 발급 필수

■ 현장 확인은 꼭 병행

- 지도상 정보와 현실의 경계가 다를 수 있으니, 중요한 계약 전에는 반드시 현장 방문



부동산에서 가장 먼저 부딪히는 '정보의 벽' 이제는 국토교통부가 운영하는
'토지이음'에서 토지와 관련된 거의 모든 정보를 한눈에 볼 수 있도록 정리해줍니다.

Tip
Link

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>)



□ 「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

◆ (발행) 남양주 도시공사

(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

