



Vol. 24

2025. 10. 24.

남양주 부동산 BRIEF



물맑은 수목원(남양주시 수동면 지둔로 307번길47-4)

* 사진출처: 남양주 서포터즈(<https://blog.naver.com/nyjloving/223657541252>)

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)

IV.

발간 2주년 「부동산 브리프」

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01
- (10월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수

II. 부동산시장 동향

- 1) 주요 거시경제 지표 02
- 금리 추이, 회사채 추이, 국제수지(경상수지) 추이 등
- 2) 부동산시장 주요 지표(남양주시) 03
- 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

III. 브리프 정보(Tip)

- 1) 주택시장 안정화 대책 발표(2025. 10. 15.) 07

IV. “특집” 발간 2주년 「부동산 브리프」

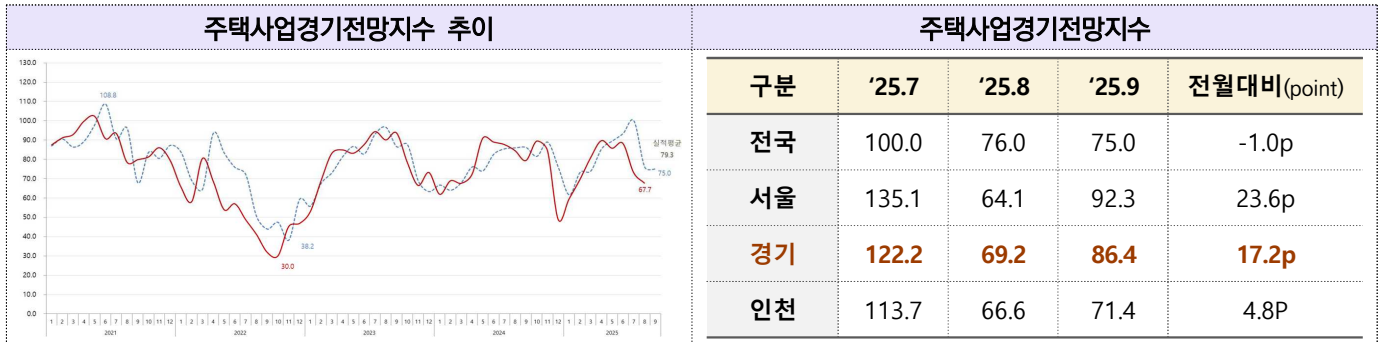
- 1) “브리프”와 함께한 지난 2년간의 남양주도시공사 09
- 2) 설문조사 09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

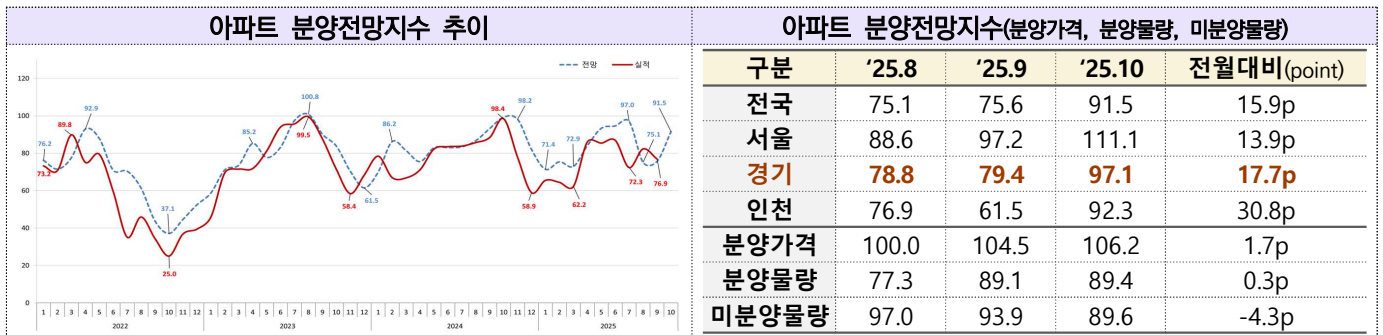
☑ (9월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 -1.0p 하락한 평균 75.0p를 전망, 서울 92.3p, 경기 86.4p, 인천 71.4p 상승을 보임
- 수도권은 16.8p 상승한 83.4p로 전망, 비수도권은 -4.8p 하락한 73.2p로 전망함



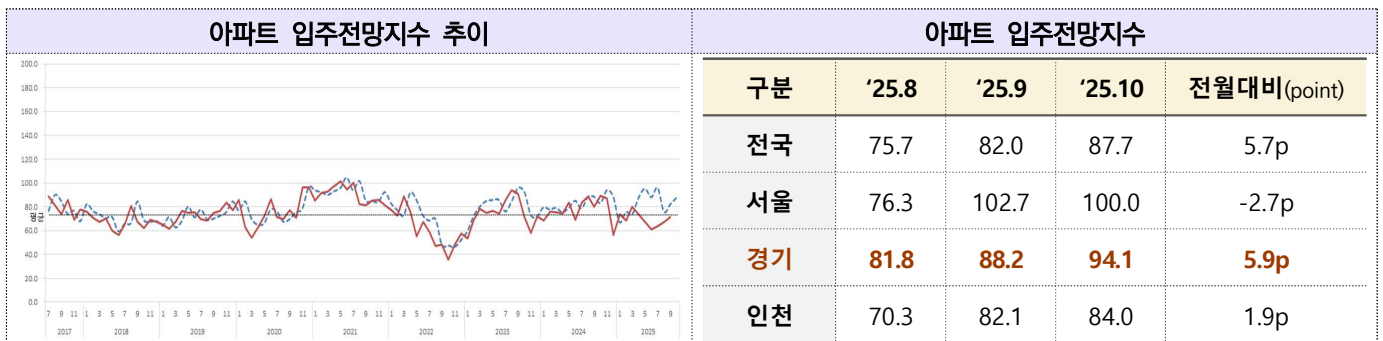
☑ (10월) 아파트 분양전망지수

- 10월 아파트 분양전망지수는 전월 대비 15.9p 상승한 전국 평균 91.5p, 경기는 17.7p, 비수도권은 14.8p 대폭 상승
- 분양물량 전망지수는 0.3p 상승, 미분양물량 전망지수는 4.3p 하락



☑ (10월) 아파트 입주전망지수

- 10월 전국 아파트 입주전망지수 5.7p(82.0→87.7), 수도권 1.7p(91.0→92.7) 상승
- 서울 -2.7p(102.7→100.0) 감소, 경기 5.9p(88.2→94.0), 인천 1.9p(82.1→84.0) 상승



6.27 대책 이후 주택담보대출 한도가 6억원으로 제한되었음에도, 서울의 주택 가격과 거래량이 반등하자 상대적으로 대출이 용이한 경기지역 아파트로 매수세가 확장되는 양상

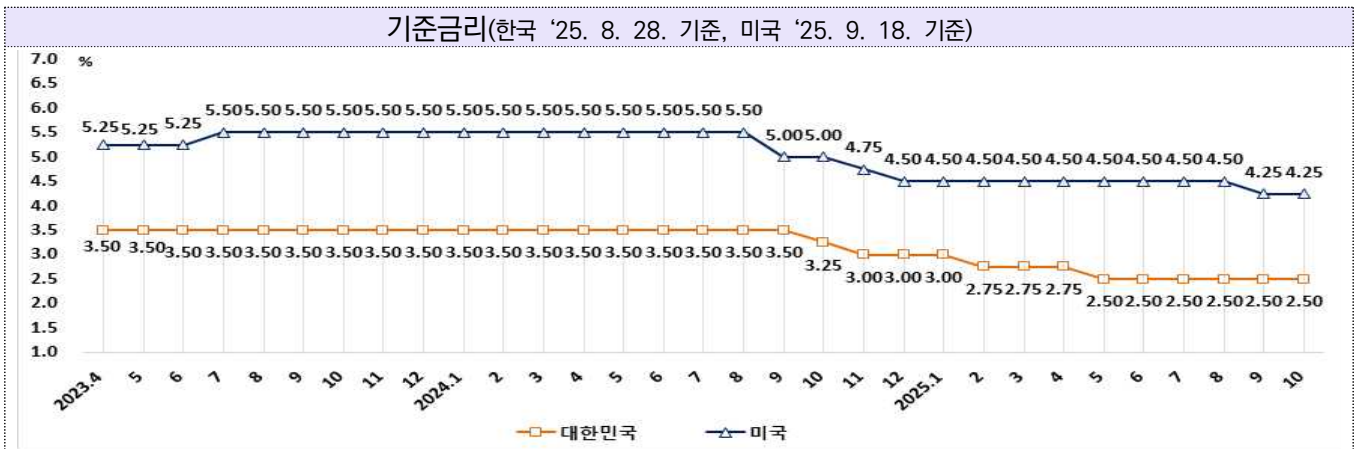
1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 10. 2. ~ 10. 14.)

II. 부동산시장 동향

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

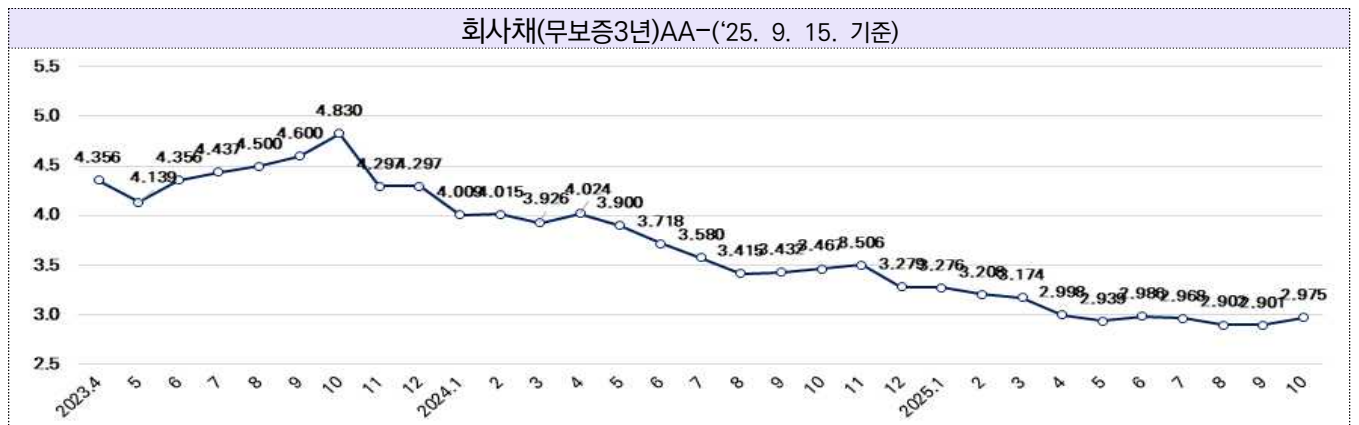
☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 올해 안에 한국과 미국의 기준금리 격차가 1.25%포인트(p)까지 축소될 수 있다는 전망에 무게가 실린다. 15일 한국은행에 따르면, 한은 뉴욕사무소는 지난 13일 보고서에서 "투자은행들은 대체로 미국 연방준비제도(Fed)가 기준금리를 연내 2회 추가 인하할 것으로 예상한다"고 전했다. 금융권 전망대로 연준이 연내 2회 총 0.50%p를 추가 인하하면 3.50~3.75%가 된다.²⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 마이런 이사는 15일(현지 시간) 워싱턴DC에서 열린 CNBC '미국 투자포럼 (Invest in America Forum)' 연설에서 "최근 미국과 중국의 무역 협상 교착이 경제 전망에 새로운 위협을 초래하면서 금리 인하 필요성을 더 시급하게 만들었다"고 말했다. 연준은 오는 28~29일 이틀에 걸쳐 차기 FOMC를 열고 기준금리를 결정한다. 시장 예측대로 0.25%포인트 인하가 이뤄지면 기준금리는 3.75~4.0%가 된다.³⁾



☑ 회사채 추이⁴⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였으나, 11월부터는 회사채 금리가 하락추세를 보이며, 전월 대비 상승(0.074)하였음



2) 출처: 연합뉴스, 한미 금리차 연내 1.25%p까지 축소?...부동산 대책 효과도 변수(2025. 10. 15.)

3) 출처: 뉴시스, 마이런 연준이사 "미중 불확실성 부활...금리인하 더 시급해져"(2025. 10. 16.)

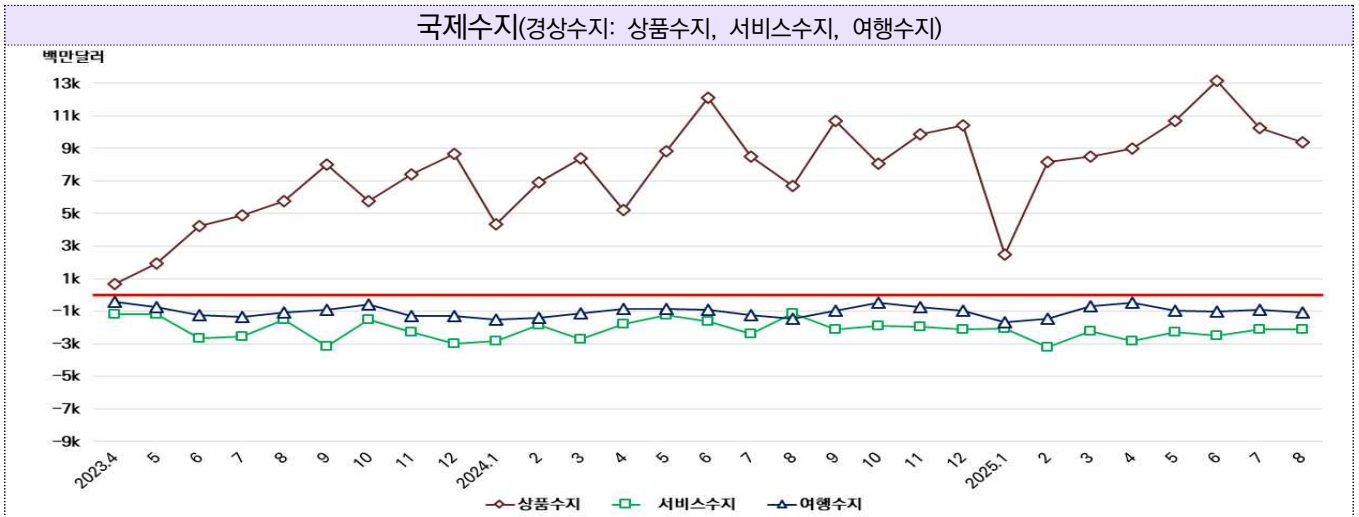
4) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이⁵⁾

- 상품수지는 2023년 4월부터 29개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 7월에 102.7억 달러의 흑자에서 2025년 8월에는 93.9억 달러 흑자를 기록했으나, 흑자폭은 감소함

※ 산업통상자원부(2025. 9. 1. 수출입 동향 보도자료) : '25.8월 수출은 전년 동월 대비 1.3% 증가한 584.0억 달러, 수입은 4.0% 감소한 518.9억 달러, 무역수지는 65.1억 달러 흑자를 기록⁶⁾

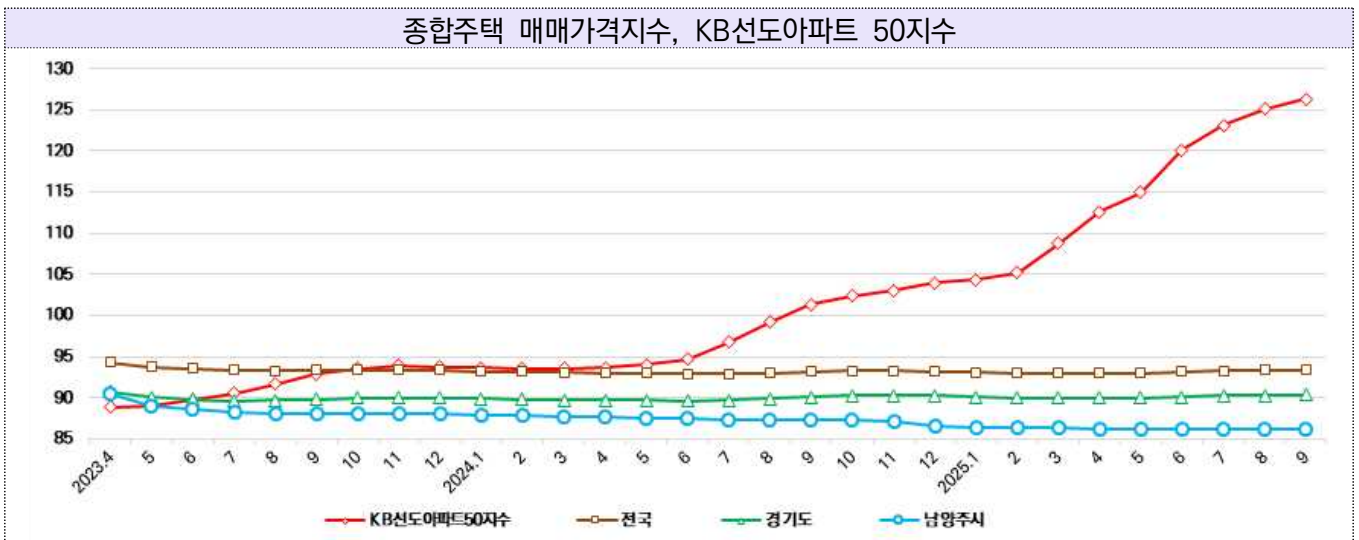
- 서비스수지는 2025년 7월 21.4억 달러의 적자에서 2025년 8월에 21.2억 달러 적자폭이 감소하였고, 여행수지는 2025년 7월 8.9억 달러의 적자에서 2025년 8월에 10.6억 달러로 적자폭이 증가함



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

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁷⁾

- 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 9월에는 경기도가 소폭 상승, 전국과 남양주가 소폭 하락세를 나타냄



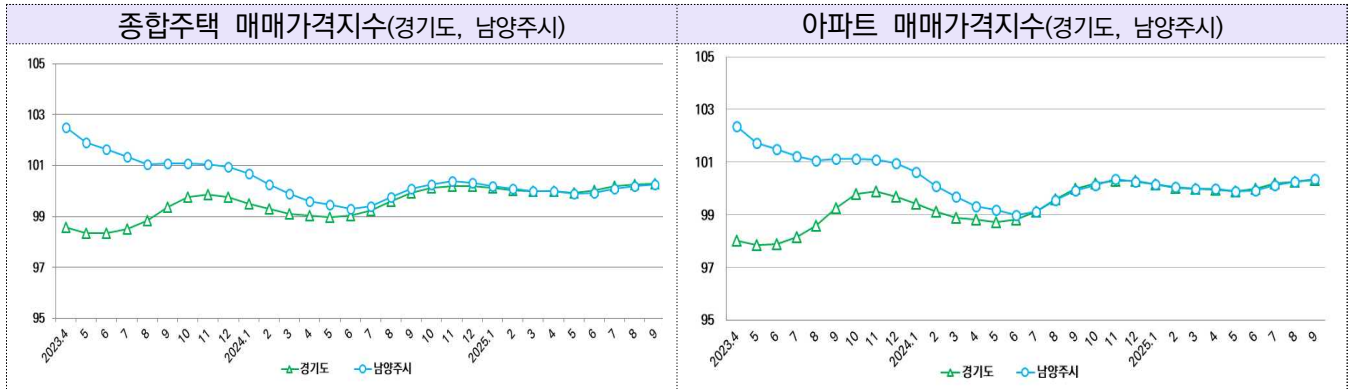
5) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

6) 출처: 산업통상자원부, 2025년 8월 수출입 동향(보도자료, 2025. 9. 1.)

7) 출처: KB부동산 데이터허브

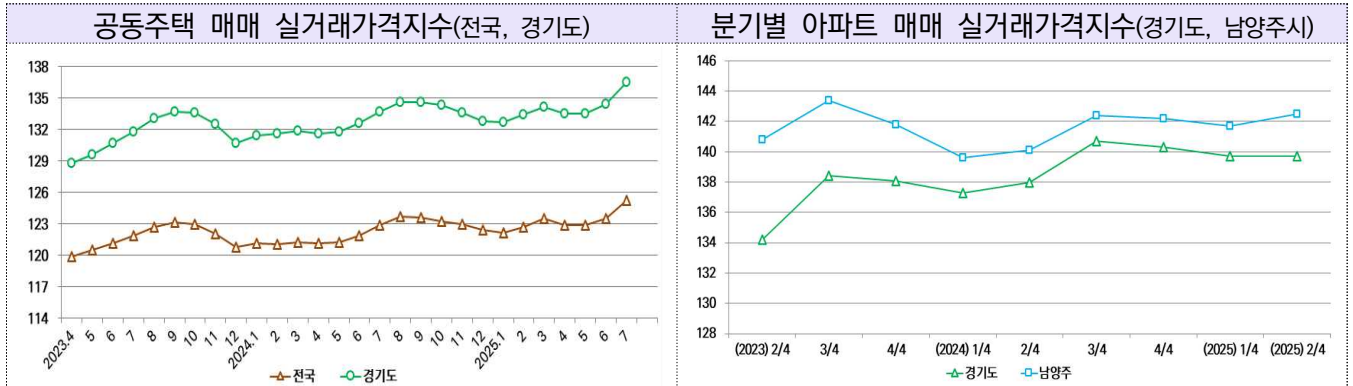
☑ 종합주택 및 아파트 매매가격지수⁸⁾

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터 격차가 좁혀졌으며, 2025년 9월은 상승추세를 보임



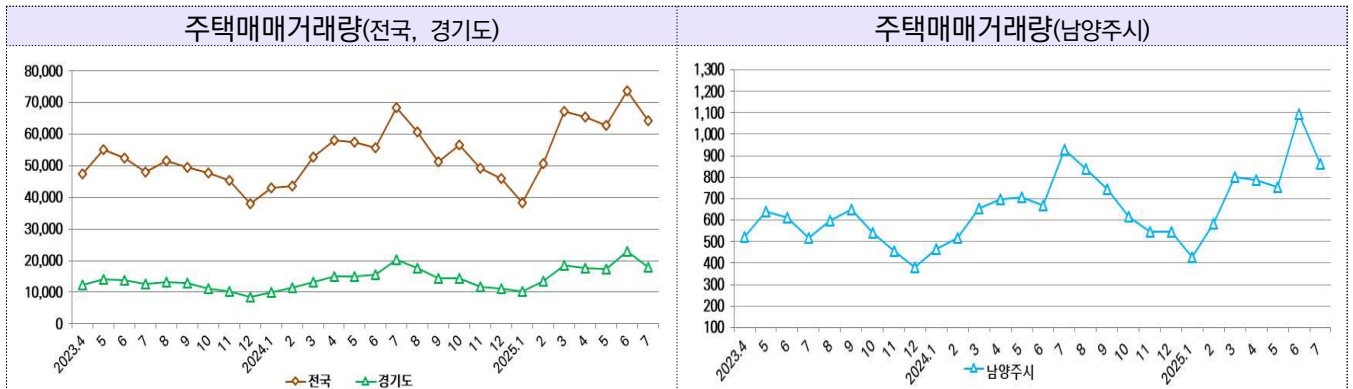
☑ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수⁹⁾

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2025년 4월에 하락했으나, 다시 상승함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되어 있으나, 2024년 1분기부터는 경기도와 남양주 간의 격차가 좁혀져 유사한 행태를 보이고 있음



☑ 주택매매거래량¹⁰⁾

- 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 2024년 7월 이후 급격한 감소세를 보이다가, 2025년 2월 반등 후 7월 다시 하락함



8) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

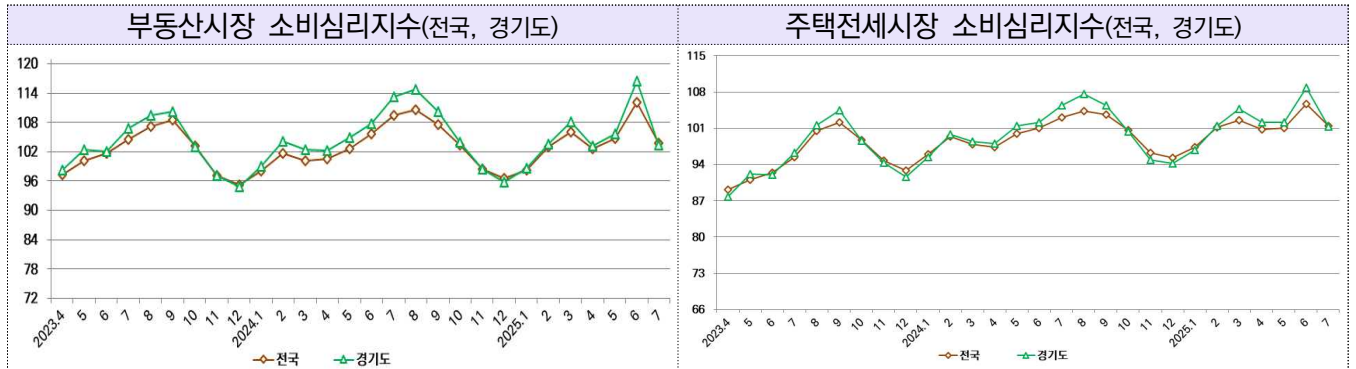
9) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

☑ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹¹⁾

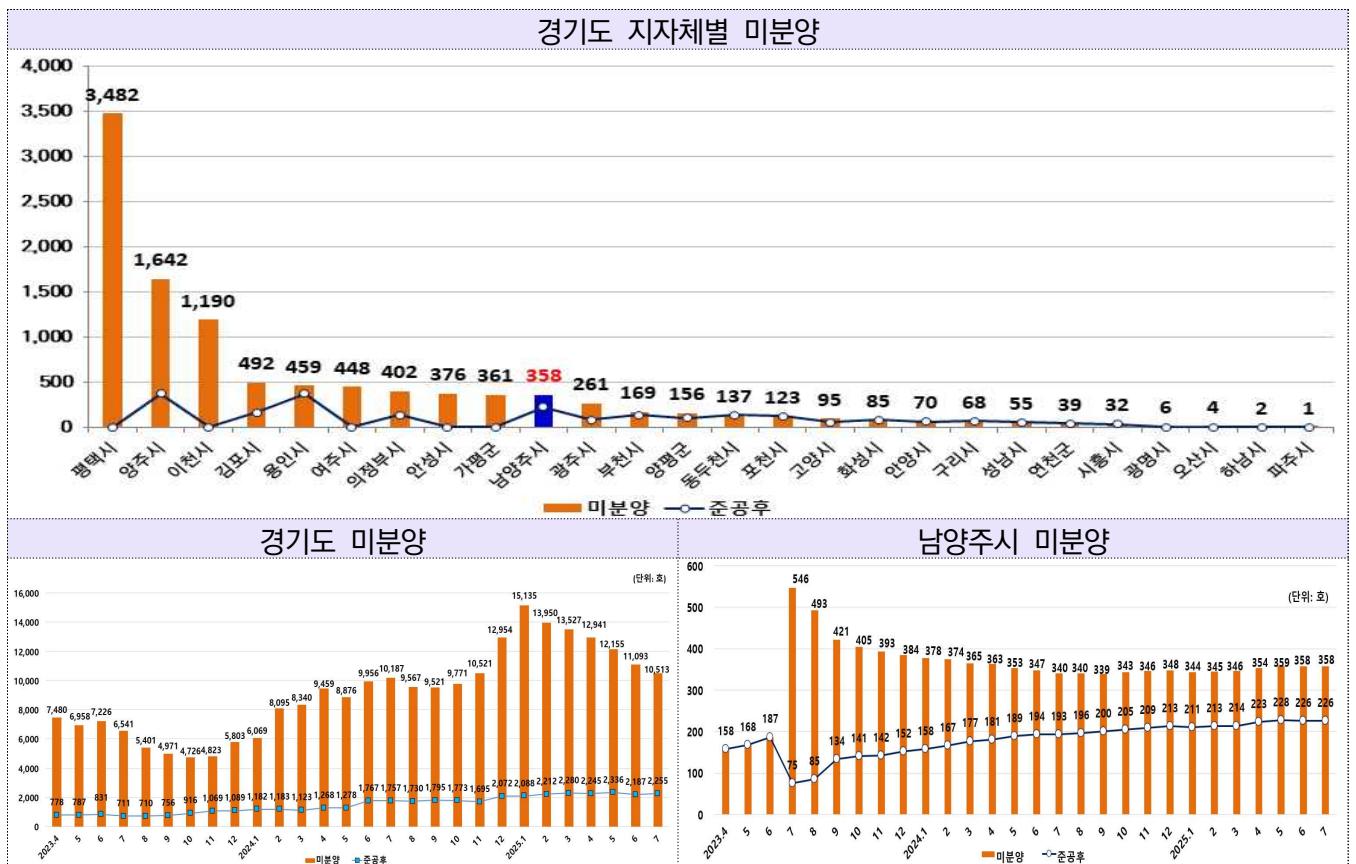
- 부동산시장 소비심리지수는 2024년 9월부터 하락하다 2025년 1월에 반등한 후, 7월에는 다시 하락하여 보합 2단계로 하락했고, 주택전세시장 소비심리지수 7월도 보합 3단계에서 2단계로 하락함

※ 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 현황¹²⁾

- 경기도 미분양은 2025년 1월부터 감소추세를 보이고 있으며, 2025년 7월에는 10,513호로, 전월(11,093호) 대비 5.2% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,255호로 전월(2,187호) 대비 3.1% 증가함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(5개): 수원, 과천, 군포, 안산, 의왕
- 남양주시 미분양은 경기도에서 10번째로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 2024년 10월부터 미분양과 준공 후 미분양은 강보합세를 보임



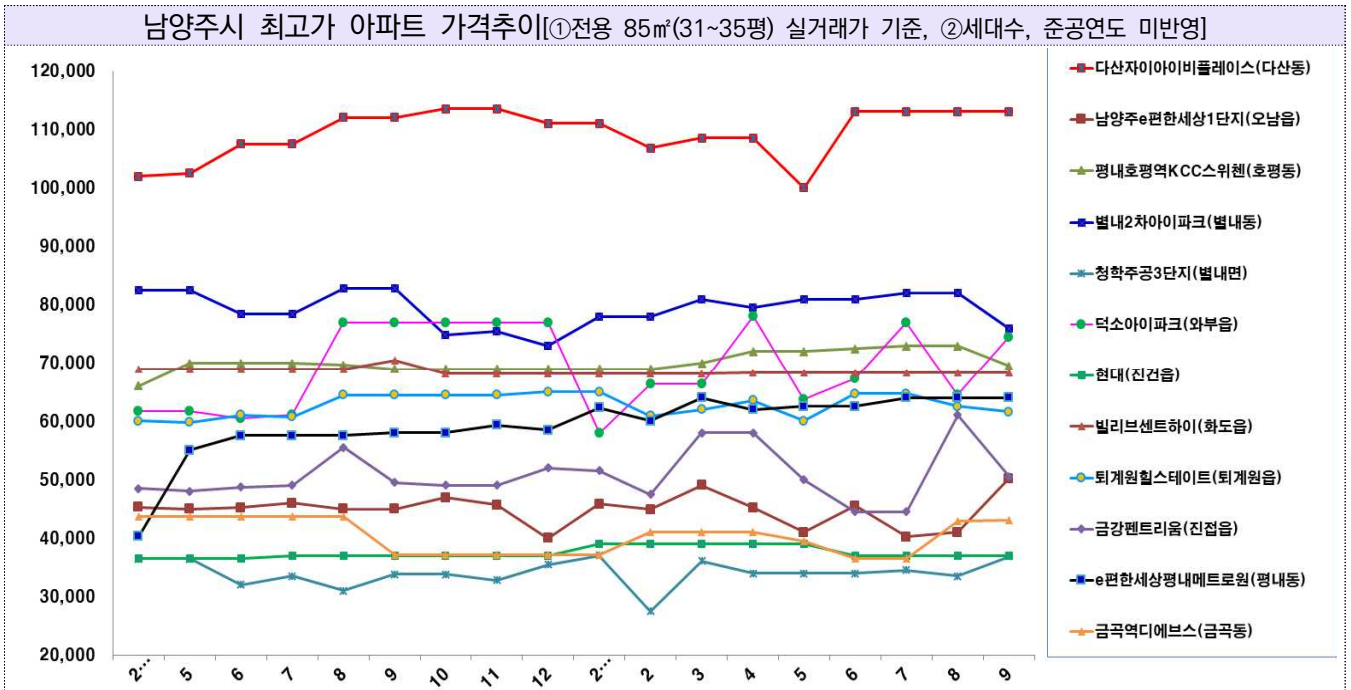
11) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

12) 출처: KOSIS, 통계누리

주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹³⁾

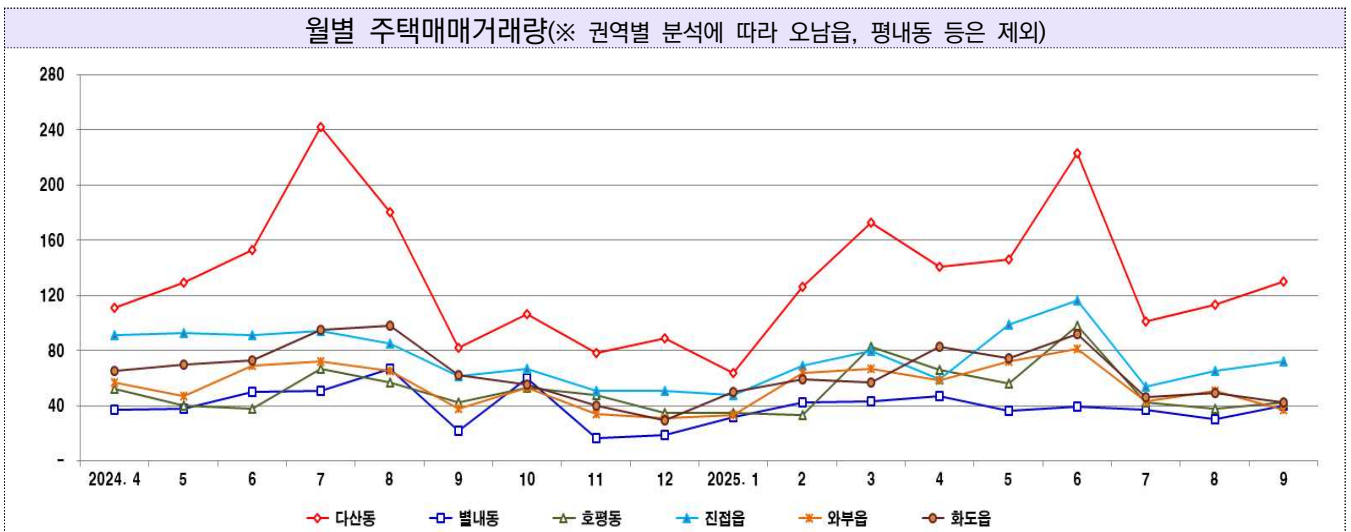
- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 9월 기준으로 다산동, 별내동, 와부읍, 호평동, 화도읍, 기타 순으로 나타남
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 9월 기준으로 전월 대비 오남읍, 별내면, 와부읍이 상승하고, 호평동, 별내동, 퇴계원읍, 진접읍이 하락하였으며, 기타 지역은 매매가 없거나 현상유지를 보임

※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이스(다산동), 남양주e편한세상1단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 덕소아이파크(와부읍), 현대(진건읍), 빌리브센트하이(화도읍), 퇴계원힐스테이트(퇴계원읍), 금강펜트리움(진접읍), e편한세상평내메트로원(평내동), 금곡역디에브스(금곡동)



주요 권역별 아파트 매매거래 추이¹⁴⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 하반기에 거래량이 감소하다가, 2025년 상반기에는 증가추세를 보이며, 9월에는 와부읍, 화도읍이 감소하고 나머지 모두는 상승함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 주택시장 안정화 대책 발표(2025. 10. 15.)¹⁵⁾

✓ 주요내용

- ① 주택시장 안정을 정부 정책 우선 순위에 두고 관계부처 총력 대응
- ② 가계와 기업의 자본이 가계대출, 부동산으로 집중되지 않고 보다 생산적·건설적인 부문에 대한 투자로 이어지도록 전환
- ③ 유동성 증가 등으로 부동산 투자유인이 높아지는 상황을 고려하여 과도한 투자이익이 발생하지 않도록 부동산 제도 합리화
- ④ 부동산 시장 질서를 교란하는 불법·투기행위에 대한 관리·감독을 대폭 강화하고 정부기관별 대응 체계를 고도화

주택시장 안정화를 통한 서민 주거안정 및 경제 활력 제고

투기수요 차단 및 생산적 부문 자금 이동 지원

주택수요 관리 강화	부동산 금융 규제 강화	부동산 거래질서 확립
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 서울 전역(25개 자치구) - 경기 12곳 ✓ 토지거래허가구역 추가 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 서울 전역(25개 자치구) - 경기 12곳 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 주택가격 수준에 따른 주담대 여신한도 차등화 ✓ 스트레스 금리 상향 조정 ✓ 전세대출 DSR 적용 ✓ 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조정 조기 시행 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 부동산 관련 불법행위 범부처 대응 <ul style="list-style-type: none"> - [국토부] 가격뜨우기 조사 및 수사 인위 - [금융위] 시업지대출 용도외 유용 조사 - [국세청] 초고가주택 전수검증 - [국세청] 부동산탈세 신고센터 설치 - [경찰청] 부동산 범죄 특별단속 추진 ✓ 부동산 거래 감독기구 설치
부동산 세제 합리화	주택공급 확대방안(9.7) 신속 이행	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 보유세·거래세 조정 및 특정지역 수요쏠림 완화 ✓ 연구용역 및 관계부처 TF 구성 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 후속법률 제·개정안 20여건 연내 통과 총력 ✓ 도심공급·수도권 공공택지·민간공급 신속 이행 	

15) 출처: 국토교통부, 보도자료 「주택시장 안정화 대책」 발표(2025. 10. 15.)

☑ 세부 추진내용

- 규제지역 및 토지거래허가구역 서울 전역 및 경기 12개 지역 확대 지정
 - ↳ 조정대상지역 및 투기과열지구는 기존에 지정되어 있는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 4개 자치구에 대해 지정을 유지하고, 그 외 서울 21개 자치구 전체와 경기도 12개 지역은 신규 지정
- 수도권·규제지역 내 15억 초과 주택 주담대 한도 제한 강화(6→2~4억원)
 - ↳ ①시가 15억원 이하 주택의 주담대 한도는 현행과 동일한 6억원, ②시가 15억원 초과 25억원 이하 주택은 4억원, ③시가 25억원 초과 주택은 2억원으로 대출한도를 차등 적용
 - ↳ 스트레스 금리를 1.5%에서 3.0%로 상향 조정
- 과도한 부동산 투자이익이 발생하지 않도록 부동산 제도 합리화
- 부동산 거래 감독기구 설치 및 부동산 불법행위 범부처 대응역량 강화



서민 주거안정과 경제 전반의 활력을 저해하는 주택시장 불안을 조기에 차단하고, 생산적 부문으로 자본이 투자될 수 있도록 적극 유도

IV. “특집” 발간 2주년 「부동산 브리프」

1) “브리프”와 함께한 지난 2년간의 남양주시공사

✓ 시민과 함께하는 도시공사 “사회공헌 활동”

- 봉사 횟수 375% 증가, 자발적 참여문화 확산(참여직원 503%, 모금액 293% 증가)
- 지역사회 협력으로 봉사·나눔의 지속·확장(협력기관 350%, 수혜시민 2,268% 증가)

〈2024년〉

〈2025년〉



✓ 발전하는 도시공사 “주요 수상 현황”

2024년(10건)

2025년(4건)



일자리 정책 유공
행안부 장관상



대한민국
안전대상
소방청장상



환경보전유공
경기도지사상



경기공유학교
프로그램 운영
활성화 유공 3건
경기도교육감상



경기도 적극행정
우수사례 경진대회
우수상



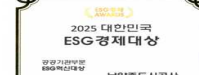
지방공공기관
혁신대상
장려상



경기도 진로
문화 축제
경기도지사상



경기도 청소년활동
프로그램 공모전
한국청소년활동
진흥원이사장상



대한민국 ESG경제대상



한국지방공기업협의회
우수사례 경진대회



자랑스런기업&소비자가
좋아하는 브랜드 대상



대한민국 안전대상

✓ 균형발전에 노력하는 도시공사 “개발사업”

- 평내호평역 N49 개발사업 완판, 3기 신도시 왕숙2 공공주택지구 참여, 원도심활성화를 위한 와부읍민회관 개발사업, 신규사업 등 다양한 사업 발굴 및 추진

2) 설문조사

- 「부동산 브리프」가 어느덧 발간 2주년을 맞이했습니다. 여러분의 의견을 바탕으로 더 나은 콘텐츠를 제공하고자 외부 설문조사를 진행하오니, 많은 관심과 참여 부탁드립니다.

〈내부 설문조사〉

〈외부 설문조사(‘25.10.24~31.)〉

만족도 조사 4.6(5.0)



모두가 만족할 수 있도록
지속적으로 노력하겠습니다

부동산 동향 및 전망,
새로운 콘텐츠 추가

주택 실수요자 입장과
전문가 의견 강화

기타의견

특정지역 전망과
유치관련 내용 추가

분양정보, 청약정보,
재개발 소식 추가



<https://naver.me/5ZSlj7Tx>

‘FUN 경영’과 ‘지역사회 공헌 인정제’ ‘부동산 브리프 배포’ 등 고객 중심 경영혁신으로
고객서비스 향상을 꾸준히 노력하여 8년만에 경영평가 ‘우수등급’을 획득

◆ 「남양주 궁집 야간개장 및 작은 음악회」



남양주 궁집 야간개장

발밤발밤 첫 번째 가을

2025. 10. 21.(화) ~ 10. 26.(일)

🌙 야간개장	🌙 작은음악회
10. 21.(화) ~ 10. 26.(일) 저녁 9시까지	10. 24.(금) 저녁 7시 10. 25.(토) 저녁 7시

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 다산지곡로 36번길 21-8, 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

남양주도시공사



유튜브 블로그 BRIEF 바로가기