



Vol. 20

2025. 6. 25.

남양주 부동산 BRIEF



남양주 호국6·25참전유공자상 및 탑(남양주시 일파동 산73-8 남양주시 현충탑 공원)

* 사진출처: 남양주시 블로그(남양주 서포터즈)

I.

부동산시장 전망

II.

부동산시장 동향

III.

브리프 정보(Tip)



시민과 함께 행복한 도시를 만들어가는

남양주도시공사

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

| | |
|--------------------------------|----|
| 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) | 01 |
| - (6월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수 | |
| 2) 한경닷컴(부동산 전문가 50인 설문조사) | 02 |
| - 부동산시장 전문가 전망 | |

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) 새 정부의 부동산 정책 | 08 |
| (제21대 대통령선거 정책공약집 “이제부터 진짜 대한민국”) | |
| 2) 카카오 ‘AI기반 디지털 허브’ | 09 |

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

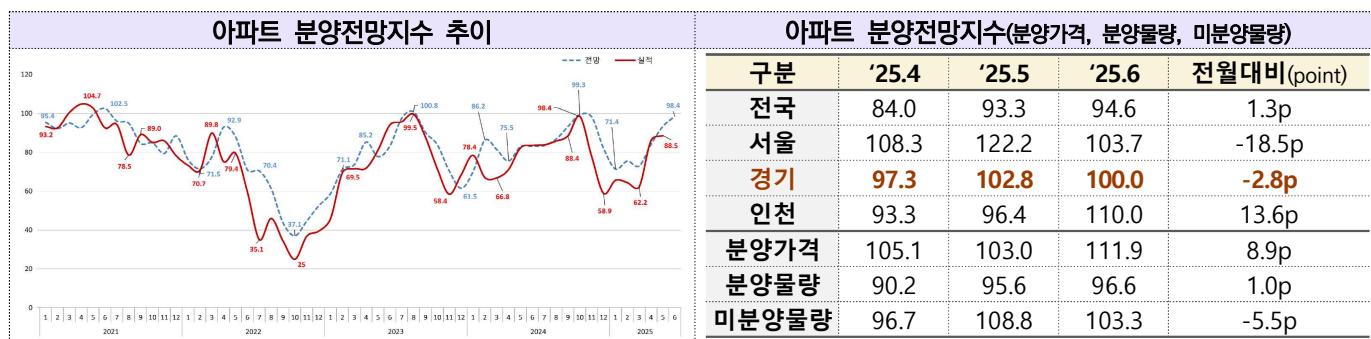
✓ (6월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 3.9p 상승한 평균 93.5를 전망, 서울 10.4p, 경기 7.2p, 인천 0.8p 하락을 보임
- 수도권은 6.1p 하락한 98.3으로 전망, 비수도권은 6.1p 상승한 92.5로 전망함



✓ (6월) 아파트 분양전망지수

- 전국은 전월대비 1.3p 상승한 평균 94.6을 전망, 수도권은 2.5p 하락, 비수도권은 2.2p 상승을 전망함
- 분양가격전망지수는 8.9p 상승, 분양물량전망지수는 1.0p 상승, 미분양물량전망지수는 5.5p 하락을 전망함



✓ (6월) 아파트 입주전망지수

- 전국은 전월대비 7.2p 하락한 평균 87.9를 전망, 수도권은 4.9p 하락, 비수도권은 7.8p 하락을 전망함
- 서울 10.2p 하락, 경기 4.7p 하락, 인천 0.4p 상승 이유는 대선 정국의 불확실성과 미국 관세 전쟁 재확산 등 불안 심리 작용함



수도권의 **스트레스 DSR 3단계**가 7월 1일부터 시행이 확정되며,
향후 **분양시장의 매수세에 영향을 미칠 것으로 보임**

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 6. 10. ~ 6. 17.)

2) 한경닷컴(부동산 전문가 50인 설문조사)

부동산 전문가 10명 중 9명 "서울 집값 하반기에 더 뛴다"²⁾

- "하반기 서울 집값 더 오른다 공급 절벽 해소해야"
- 부동산 전문가 50명 긴급 설문 "새 정부, 지방 미분양 해결 시급"
- "재건축 활성화 공약 기대 커…지방 미분양 해소를 위해稅감면 필요"

■ 서울은 상승 이어질 듯

- 이재명 정부 출범 이후 전국 아파트값이 강보합세를 보일 것이라는 의견이 대다수임
- 서울은 전문가 86%가 매매가격 상승을 예측, 가장 큰 이유는 공급 부족 우려와 여기에 '똘똘한 한 채' 강화 기조가 맞물림
- 지방 아파트 가격 전망은 보합(48%)이란 답변이 절반에 가까웠고 비수도권은 수요 대비 공급 과잉 속에 '불 꺼진 아파트'가 속출하고 있음

■ "지방 미분양 해결" 서둘러야

- 이재명 대통령의 부동산 공약 중 가장 좋은 평가를 받은 건 도심 주택공급과 관련이 깊은 '서울 재건축·재개발 때 용적률 상향'(64%)이었음
- 개선해야 할 공약으로는 '4기 스마트 신도시 건설'(46%)을 꼽은 전문가가 절반에 가까웠고 4기 신도시 건설은 기존 2~3기 신도시의 교통·일자리·자족성 문제가 여전히 해결되지 않은 상황에서 현실성과 추진력 면에서 개선이 필요하며, '고품질 공공임대주택 및 공공임대 비율 확대'(30%)에 대한 우려도 컸음.

'이재명 시대 부동산 정책과 시장 전망' 설문 (단위 %)



'집값 안정' 위해 시급히 펼쳐야 할 정책



'전국' 아파트값 전망



'서울' 아파트값 전망



가장 유망한 부동산 투자 상품



'서울' 전셋값 전망



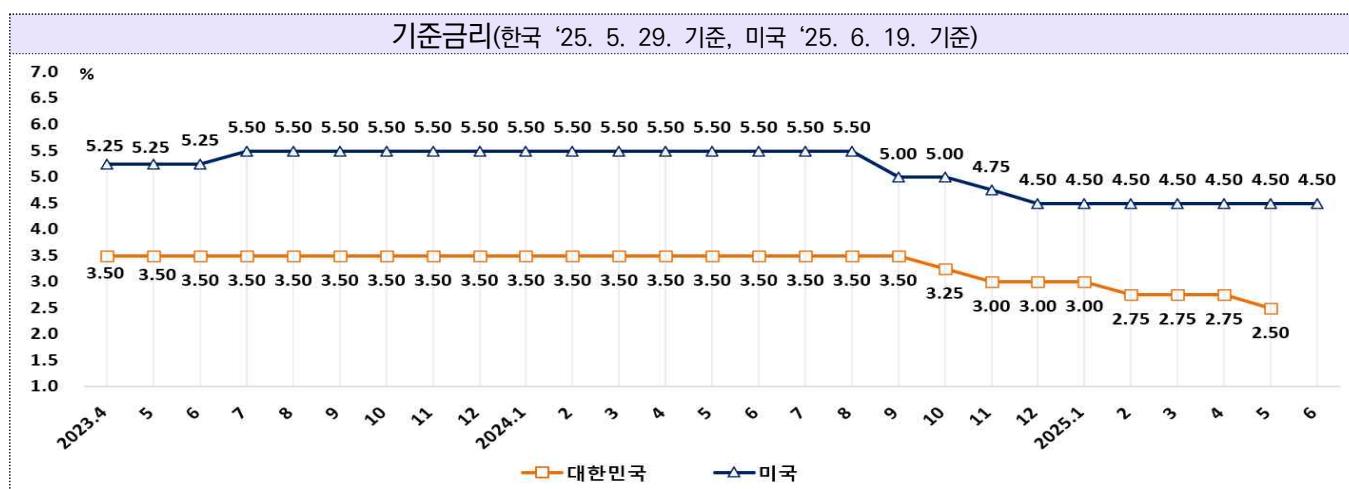
하반기 서울 아파트 가격 상승을 전망하며, 새 정부가 집값 안정을 위해 세제 감면, 대출 규제 완화 등 과감한 규제 완화와 주택공급 확대에 주력해야 한다고 제언

2) 출처: 한경닷컴, 부동산 전문가 10명 중 9명 "서울 집값 하반기에 더 뛴다"(2025. 6. 6.)

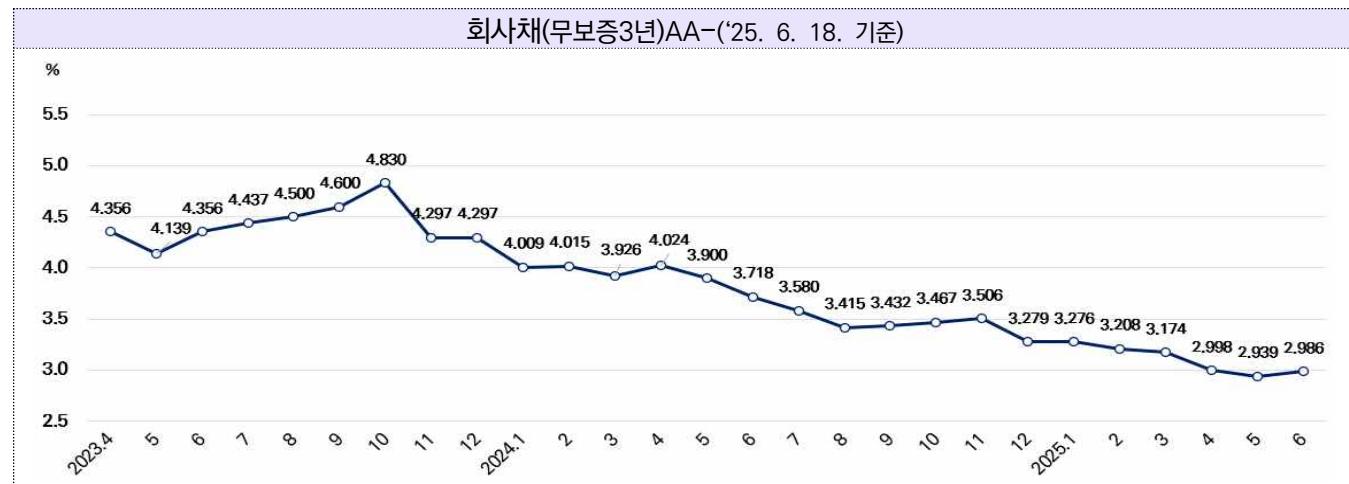
II. 부동산시장 동향

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

- [한국은행 금융통화위원회]** 금통위는 지난달 29일 만장일치 의견으로 기준금리를 연 0.25%포인트(p) 낮춘 배경으로 경기 부진을 꼽음. 물가 안정세가 이어지는 가운데 성장률이 크게 낮아질 것으로 전망되는 만큼 기준금리를 추가 인하해 경기 하방 압력을 완화하는 것이 적절하다는 의견으로 이창용 총재를 제외한 6명 위원은 전원 기준금리 인하($2.75\% \rightarrow 2.50\%$)로 찬성 의견을 냈음)
- [미국 연방준비제도이사회(FED)]** 연준은 17~18일(현지 시각) 열린 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의에서 기준금리 목표 범위를 연 $4.25\sim 4.50\%$ 로 유지하며, 지난해 9월 이후 네 차례 연속 동결됐음. 이날 "올해 관세 인상은 가격을 상승시키고 경제활동에 부담을 줄 가능성이 높다"며 "관세 효과의 규모나 지속 기간, (관세 효과가 나타나기까지) 소요 기간 모두 매우 불확실한 상황"이라고 동결의 배경을 설명함⁴⁾

 회사채 추이⁵⁾

- 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



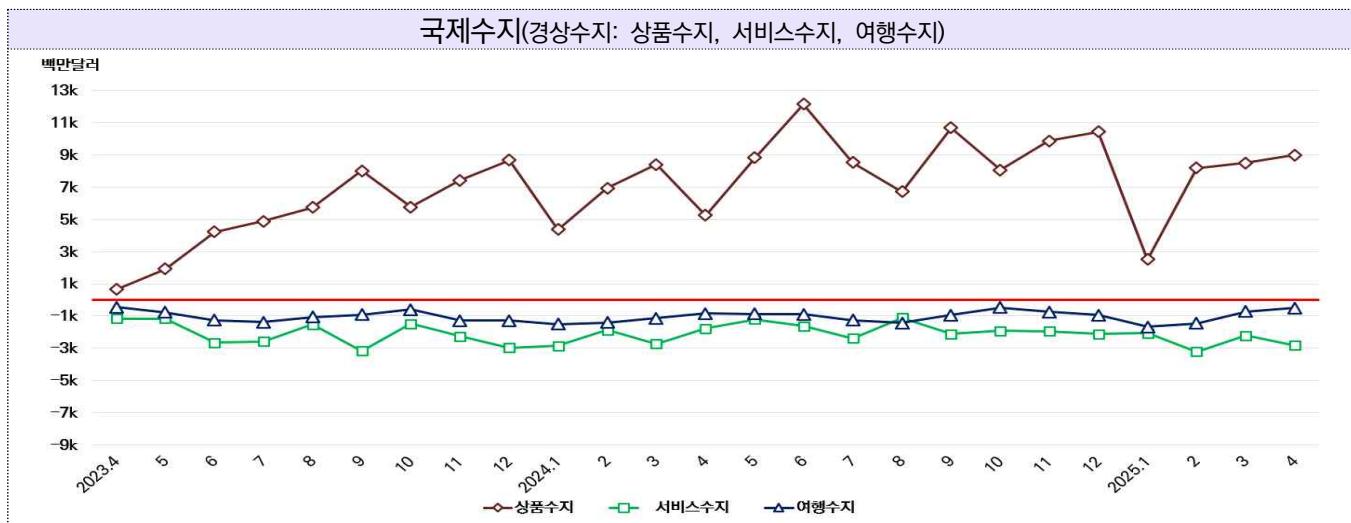
3) 출처: 이데일리, 금통위원회 "금리 낮춰 경기 부양해야…가계부채는 유의"(2025. 6. 17.)

4) 출처: 연합뉴스, 美 4연속 금리동결에 한은도 다음달 인하 숨고르기 가능성(2025. 6. 19.)

5) 출처: 금융투자협회

국제수지(경상수지) 추이⑥

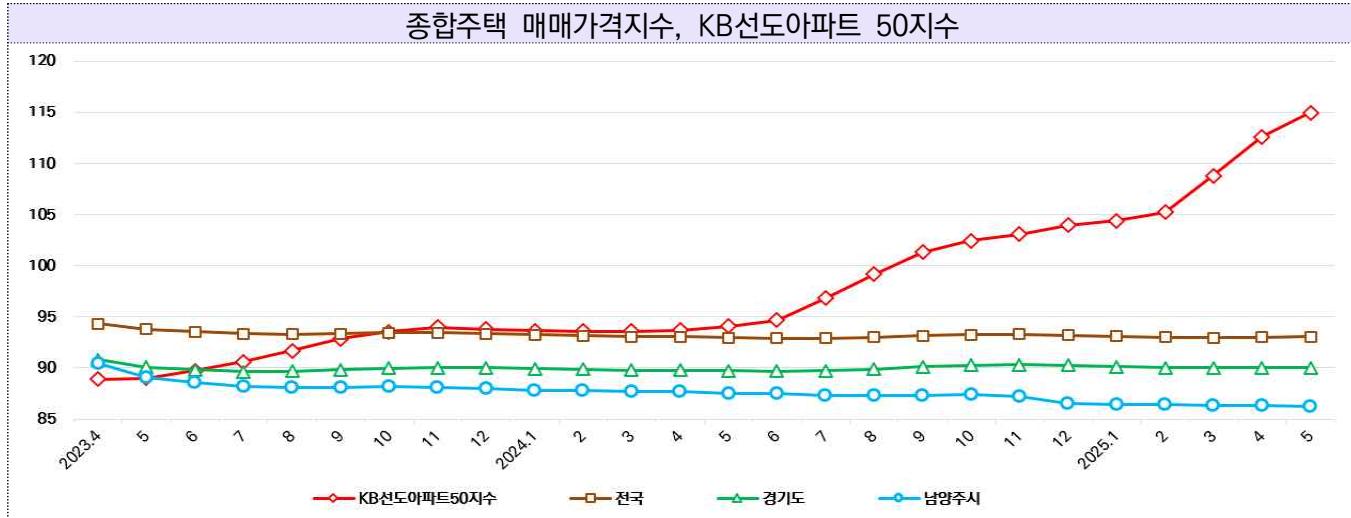
- 상품수지는 2023년 4월부터 25개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 3월에 84.9억 달러의 흑자에서 2025년 4월에는 89.9억 달러 흑자로 흑자폭이 증가함
 ※ 산업통상자원부(2025. 6. 1. 수출입 동향 보도자료) : '25.5월 수출은 전년 동월 대비 1.3% 감소한 572.7억 달러, 수입은 5.3% 감소한 503.3억 달러, 무역수지는 69.4억 달러 흑자를 기록함⁷⁾
- 서비스수지는 2025년 3월 22.1억 달러의 적자에서 2025년 4월에 28.3억 달러 적자로 증가하였고, 여행수자는 2025년 3월 7.1억 달러의 적자에서 2025년 4월에 5.0억 달러 적자로 감소함



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 보였지만, 2025년 5월에는 전국과 경기도가 다소 상승한 반면, 남양주는 7개월 연속 하락세를 나타냄
- KB선도아파트 50지수는 2023년 상승세 이후 약보합세로 횡보하다가, 2024년 3월부터 급격히 상승 중임



6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

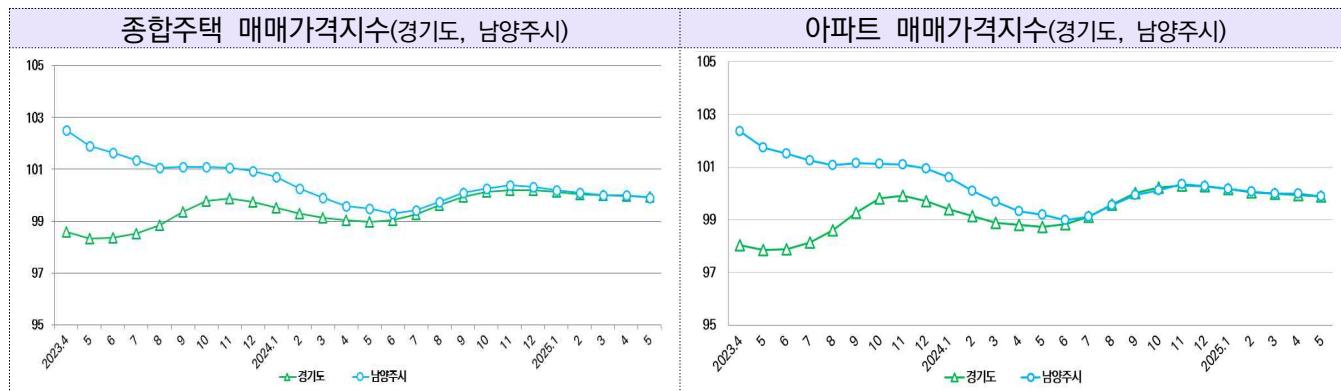
7) 출처: 산업통상자원부, 2025년 5월 수출입 동향(보도자료, 2025. 6. 1.)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

II. 부동산시장 동향

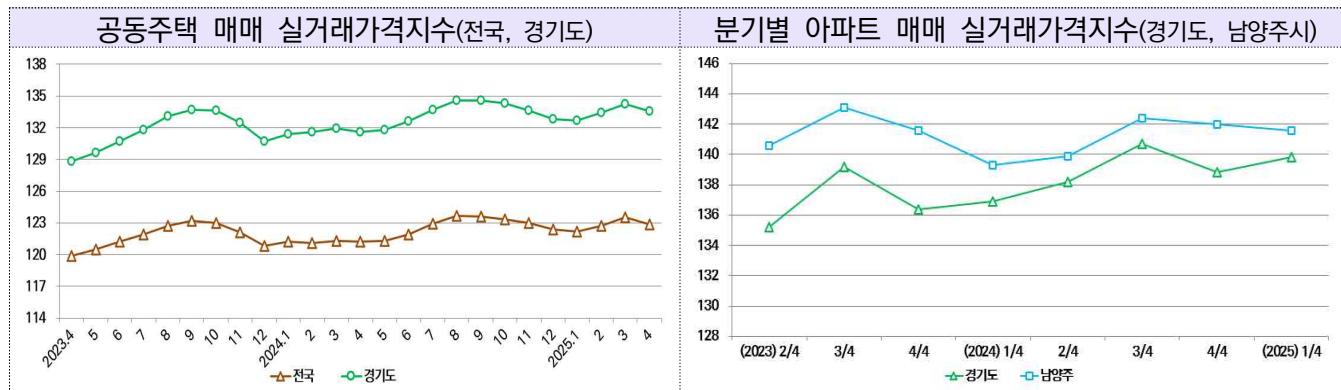
✓ 종합주택 및 아파트 매매가격지수9)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터는 격차가 좁혀지며 상승했으나, 2024년 12월부터는 하락추세를 보임



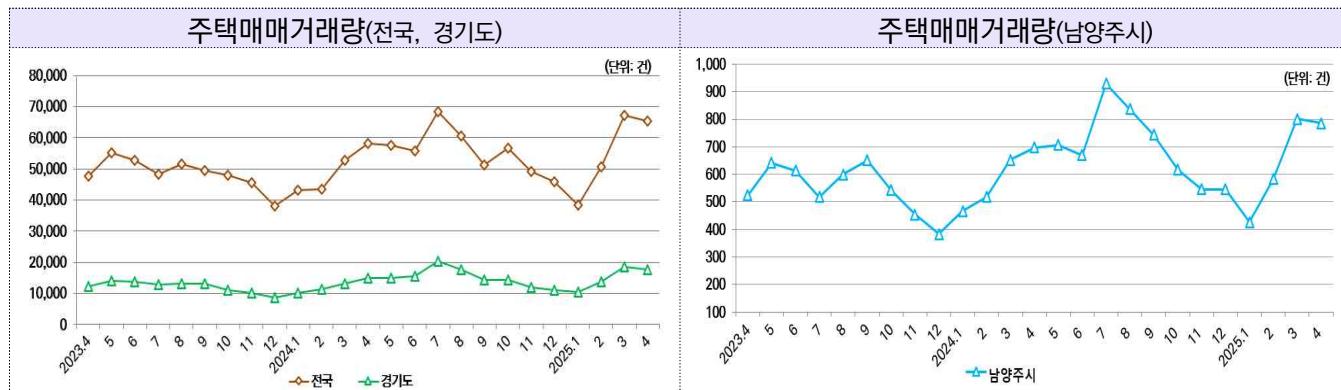
✓ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수10)

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이다 2024년 9월부터 하락추세로 전환되었고, 2025년 2월에 반등했으나 4월에 다시 하락함. 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, 4월 들어 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⁾

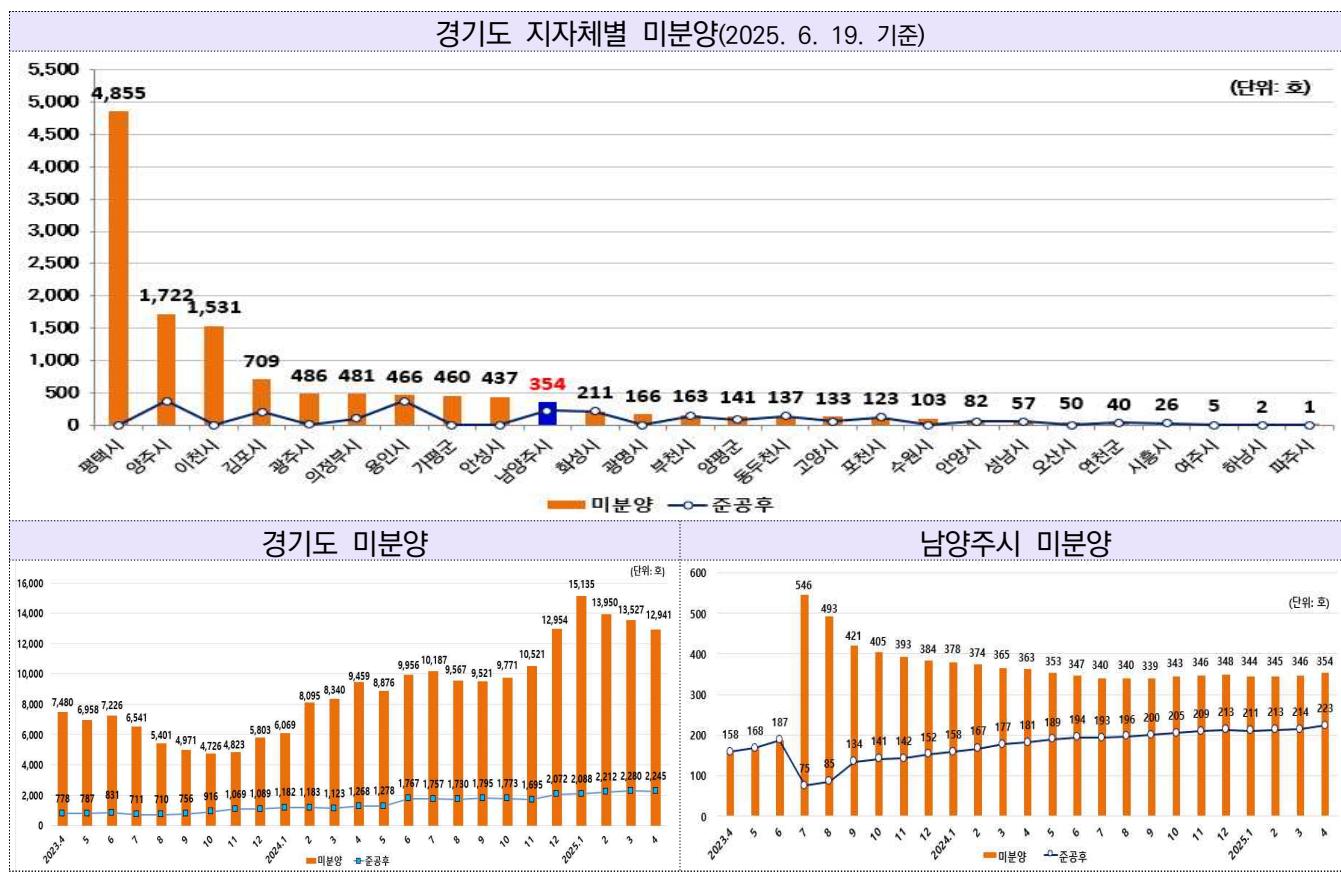
- 부동산시장 소비심리지수는 2024년 9월부터 하락하다 2025년 1월에 반등한 후, 4월에는 보합 2단계로 하락했고, 주택전세시장 소비심리지수는 4월 다소 하락했으나 보합 2단계를 유지함

※ 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 2023년 11월부터 상승추세를 보였으며, 2025년 4월에는 12,941호로, 전월(13,527호) 대비 4.3% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,245호로 전월(2,280호) 대비 1.5% 감소함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(5개): 과천, 구리, 군포, 안산, 의왕(전월 대비 의왕 포함)
- 남양주시 미분양은 경기도에서 10번째로 많은 수준으로, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 2024년 10월부터는 미분양이 다소 증가했으며, 준공 후 미분양은 2023년 7월 이후 19개월째 증가세를 보임

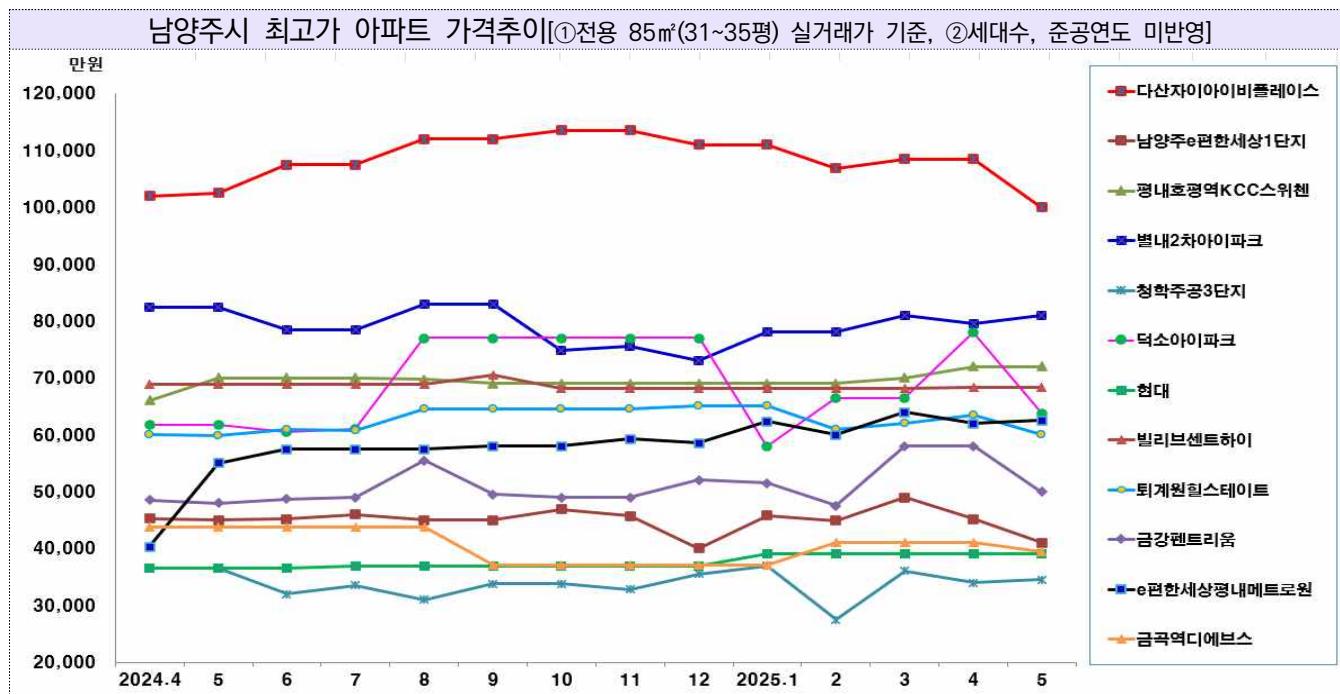


12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

13) 출처: KOSIS, 통계누리

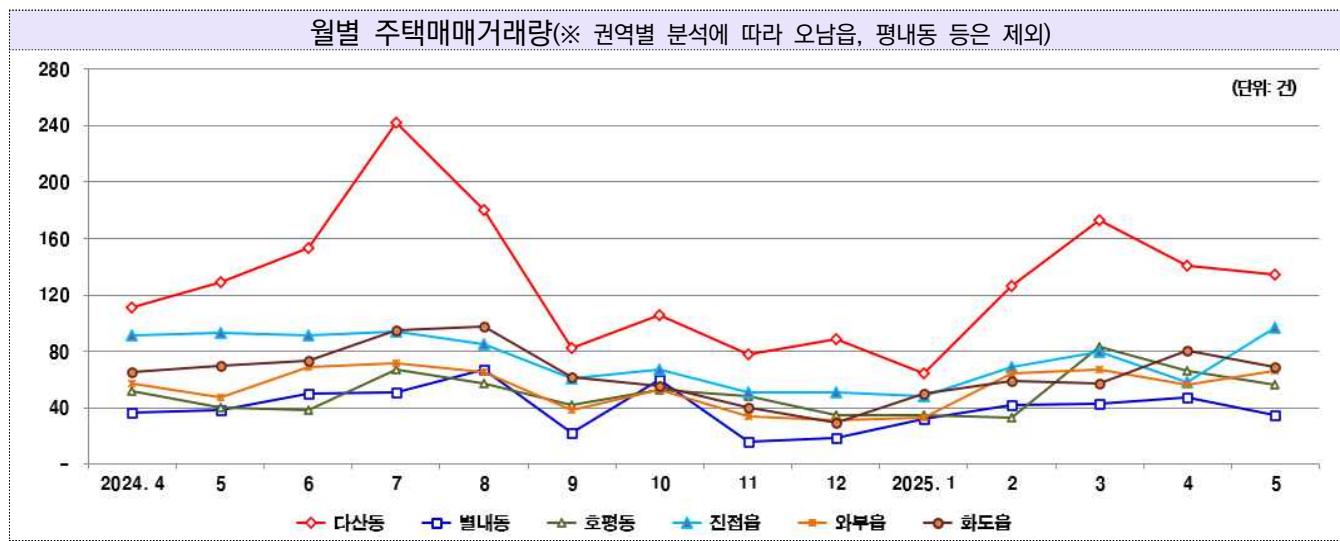
주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁴⁾

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 5월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 화도읍, 와부읍, 평내동, 기타 순으로 나타남
 - 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 5월 기준으로 전월대비 별내동, 평내동, 별내면이 소폭 상승하였고, 와부읍, 다산동, 진접읍, 오남읍, 퇴계원읍, 금곡동 순으로 하락한 지역들이 있었으며, 기타 지역은 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 보였으나, 5월에는 진접읍, 화도읍에서 거래량이 증가했고, 기타 전 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) 새 정부의 부동산 정책(제21대 대통령선거 정책공약집 “이제부터 진짜 대한민국”)

주택공급 확대 및 분양가 안정

- 중산층·저소득층 등 실수요 중심의 주택공급
 - 공공기관·기업 등이 보유한 유휴부지 적극 활용
 - 공실 폭탄 방지를 위해 과도한 업무상가 용지 주택용지로 전환
- ‘신속 인허가 제도 도입’으로 인허가 기간 단축을 통해 사업비 절감으로 분양가 인하 유도
- 도시분쟁조정위원회의 심사대상에 공사비분쟁 조정 포함 등 공사비 투명성 담보

도심 정비사업 활성화

- 재개발·재건축 규제 완화
 - 공공성 강화 원칙하에 재개발·재건축 절차 및 용적률·건폐율 완화 추진
 - 분담금 부담 완화로 기존 주택 단지 정비 유도
- 1인가구·청년이 살고 싶은 ‘직주근접’, ‘슬세권(슬리퍼+역세권)’, ‘주거복합플랫폼주택’ 확대 조성
 - 도심공공주택복합사업(역세권, 주거상업고밀지구) 확대
 - 철도차량기지, GTX환승역, 공공청사 등 복합개발로 직주근접 가능한 주택공급

광역 교통망 연계

- GTX-A·B·C 노선 조기 준공 추진
- 서울권을 넘어서 경기 외곽 및 강원도까지 GTX-D·E·F 연장 추진
- 수도권 전역 30분대 생활권 조성을 위한 GTX플러스(G·H) 검토

공공임대·청년·신혼주택 확대

- 민간주택 사업 시 공공주택 의무화 병행
- 토지임대부, 이익공유형(환매조건부), 지분적립형 등 다양한 형태의 공공분양 공급 확대
- 투명한 자금조달원 공개 및 개발이익 공유를 위하여 공공주택리츠(REITs) 도입 검토

AI 및 첨단산업 미래 성장동력

- AI 데이터센터 건설, 국가 인공지능 혁신 거점 육성 등 AI 인프라 구축
- 경기도를 반도체·AI·바이오 산업 거점으로 육성(수원·성남·화성 등 연결)

국민소통 플랫폼 ‘국정기획위원회(2025.6.16. 출범)’ 논의를 통해
관련 정책이 구체화 되면 업데이트 예정입니다!

2) 카카오 'AI기반 디지털 허브'

사업개요

- 위 치: 남양주시 왕숙지구 도시첨단산업단지 내
- 규 모: 대지면적 약 34,000㎡ / 연면적 약 92,000㎡
- 사업비: 약 6,000억원
- 사업내용
 - 카카오 데이터센터 안산(연면적 47,378㎡)에 이은 두 번째 자체 데이터센터
 - AI와 미래 기술을 위한 AI 데이터센터로, 에너지 효율을 극대화할 수 있는 친환경 데이터센터로 구축 예정
 - LH는 도시첨단산업단지 조성 및 부지 공급을 하고, 경기도와 남양주시는 사업의 원활한 추진을 위해 부지 확보 및 인허가 등 제반 행정 절차 지원 예정
 - 2025. 6. 13 '디지털 허브(가칭)' 조성을 위한 투자협약(MOU) 체결

카카오 AI 기반 디지털 허브 조감도¹⁶⁾



기대효과

- 반도체·바이오·모빌리티를 포함한 경기도 5대 산업벨트 중 'AI 문화산업벨트(파주~남양주)'의 중심축 역할
- 지역인력 및 자원 우선 활용으로 건설 단계부터 지역경제에 기여하고, 지역상생기금을 조성해 소상공인 대상 디지털 전환 및 판로개척 지원, 지역문제 해결 프로그램 운영 등을 추진하는 등 지역사회와 함께 성장하는 성장 모델을 만들어갈 예정

우리금융 디지털 유니버스에 이은 'AI 데이터센터 유치'로
왕숙지구가 미래형 자족도시로 한 걸음 더 나아갈 것입니다!

16) 출처: 연합뉴스, 최해민, "카카오, 남양주 왕숙에 'AI 디지털 허브' 추진... 2029년 완공(2025. 6. 13.)

**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 (Tel) 031. 560. 1122 (E-mail) kjn0916@ncuc.or.kr
(주 소) (12284) 경기도 남양주시 다산지금로 36번길 21-8 (다산동) 트윈타워 B동 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(다산동, 다산현대프리미어캠퍼스)

