



Vol. 25

2025. 11. 21.

남양주 부동산 BRIEF



정약용 도서관(다산중앙로82번안길 13)

* 사진출처: 남양주시청 홈페이지

I. 부동산시장 전망

II. 부동산시장 동향

III. 브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

- | | |
|---|----|
| 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)
- (11월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수 | 01 |
| 2) 2025 경주 APEC 이재명 미국 관세협상과 대한민국 성과 정리
- 경주에서 열린 APEC 정상회의(2025년 10월 31일~11월1일) | 02 |

II . 부동산시장 동향

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

III . 브리프 정보(Tip)

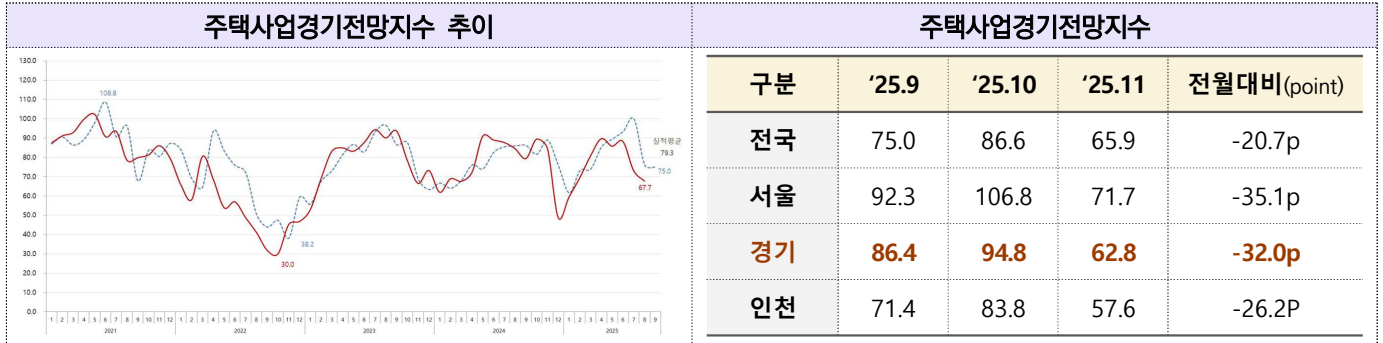
- | | |
|---|----|
| 1) 새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속조치(2025. 11. 14.) | 08 |
| 2) 2025년 마을공동체 페스티벌(남양주체육문화센터) | 09 |

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

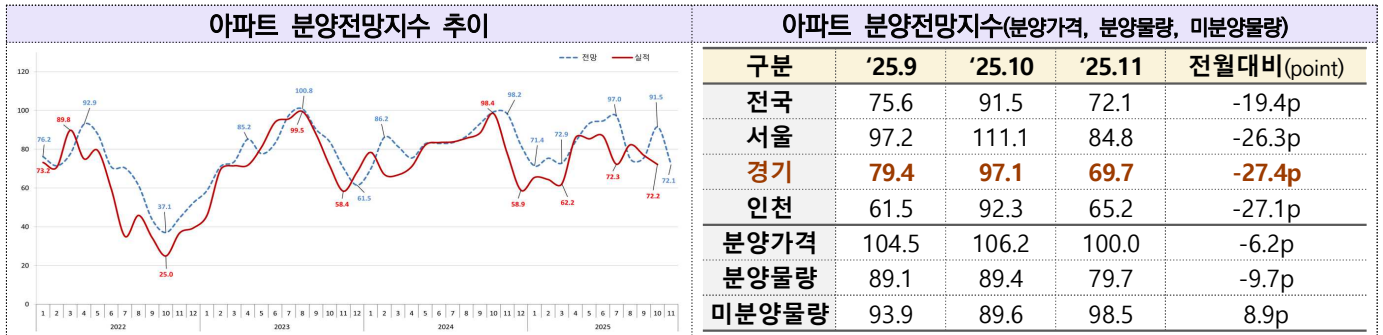
✓ (11월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 -20.7p 하락한 평균 65.9p를 전망, 서울 71.7p, 경기 62.8p, 인천 57.6p 하락을 보임
- 수도권은 -31.0p 하락한 64.1p으로 전망, 비수도권은 -18.5p 하락한 66.3p로 전망함



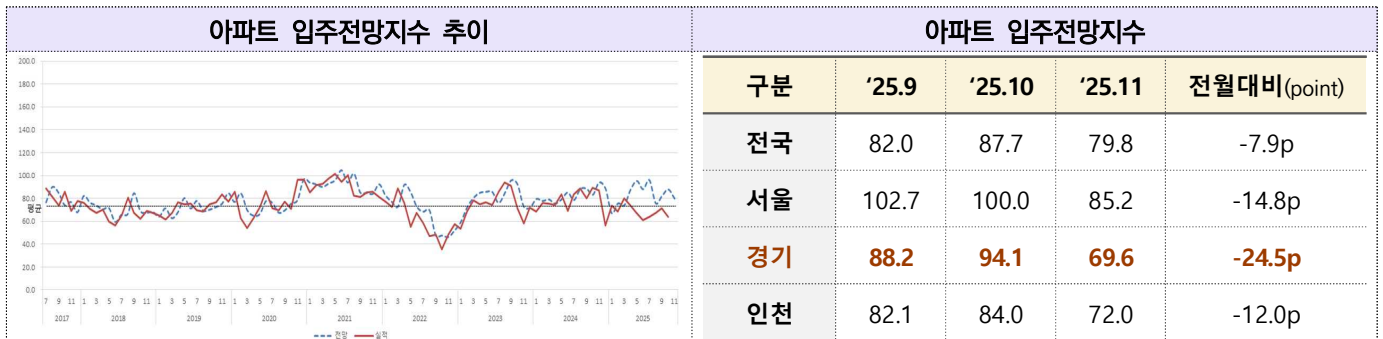
✓ (11월) 아파트 분양전망지수

- 11월 아파트 분양전망지수는 전월 대비 19.4p 대폭 하락한 전국 평균 72.1p, 경기는 69.7p, 비수도권도 71.9p 대폭 하락
- 분양물량 전망지수는 9.7p 하락, 미분양물량 전망지수는 8.9p 상승



✓ (11월) 아파트 입주전망지수

- 11월 전국 아파트 입주전망지수 -7.9p(87.7→79.8), 수도권 -17.1p(92.7→75.6) 하락
- 서울 -14.8p(100.0→85.2) 감소, 경기 -24.5p(94.0→69.6), 인천 -12.0p(84.0→72.0) 하락



「10·15 주택시장 안정화 대책」으로 고강도 규제를 시행으로 서울을 비롯한 수도권 전역의 아파트 매수 심리가 위축되고, 당분간 분양시장 전망에 부정적인 영향 예상

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2025. 11. 6. ~ 11. 13.)

2) 2025 경주 APEC 이재명 미국 관세협상과 대한민국 성과 정리²⁾

✓ 경주에서 열린 APEC 정상회의(2025년 10월 31일~11월1일)

■ 20년 만의 귀환 - 경주에서 펼쳐진 글로벌 외교 무대

- 2005년 부산 이후 20년 만에 열린 이번 회의에는 도널드 트럼프 미국 대통령과 시진핑 중국 국가주석이 동시에 참석
- ↳ 한국상공회의소 분석에 따르면 약 7.4조원의 산업 생산 효과와 2만 2천개의 일자리 창출이 예상되며, 2005년 부산 APEC이 2,582억원의 산업 생산 효과를 가져온 것과 비교하면 규모가 약 28배 이상 증가

■ 한미 관세협상 극적 타결 - 3,500억 달러 투자 패키지의 명암

- 한국은 총 3,500억 달러 규모의 대미 투자
 - ↳ 현금 2,000억 달러(연간 200억 달러 상한), 금융투자 1,500억 달러(조선업에 투자)
- 자동차 : 25% → 15%(대폭 인하)
- 반도체 : 15% → 대만 수준(동등 대우)
- 철강·알루미늄 : 50% → 50%(유지)
- 의약품·목재 : 일반 → 최혜국(특별 대우)

■ 핵추진 잠수함 건조 승인

- 한미 동맹 강화 차원에서 핵추진 잠수함의 필요성을 설득 → 트럼프 대통령이 즉석에서 승인
- ↳ AP통신은 “미국은 해당 기술을 극비로 유지해 왔고 가까운 동맹인 영국, 호주와 체결한 핵추진 잠수함 협정에서조차 직접 기술 이전 내용은 포함되지 않았다”고 보도했다. 로이터통신도 “미국이 핵추진 잠수함 기술을 공유한 것은 최우방국인 영국과 1950년대 협력한 게 유일하다”며 극적인 조치라고 평가

■ 11년 만의 해빙 - 시진핑 방한과 한중 관계 복원

- 시진핑 주석은 박근혜 전 대통령 이후 11년 만에 국빈 자격으로 한국을 방문 → 민감 사안들을 논의
- ↳ 한한령(한류 제한) 해제 문제, 희토류를 비롯한 핵심 원자재 공급망 안정화, 한중 자유무역협정 2단계 조기 타결, 한화오션 자회사 제재 문제, 서해 구조물 문제

■ ‘경주선언’ 채택과 APEC의 새로운 방향

- APEC AI 이니셔티브
 - ↳ 미국과 중국이 모두 참여한 첫 AI 정상급 합의문, 모든 회원이 AI 혜택을 공유할 수 있도록 협력 기반 마련
- 인구구조 변화 대응 프레임워크
 - ↳ 저출생·고령화 대응을 위한 아태지역 공동 전략, 인구구조 변화를 새로운 성장 기회로 전환
- 문화창조산업 신성장 동력 인정
 - ↳ 문화창조산업을 아태지역 신성장 동력으로 공식 인정, K-컬처가 지역 경제 성장 엔진으로 자리매김하는 계기

■ APEC 경주 투자 유치 성과

- 총 투자 유치액 12.1억 달러(역대 Invest Korea Summit 최대 규모)
 - ↳ 9억 달러(글로벌 7개사 5년간 투자 약속), 6.6억 달러(현장 투자 계약 체결), 5.5억 달러(추가 유치)
 - ↳ 엔비디아 젠슨 황 CEO 15년 만에 방한·APEC CEO 서밋 폐막 연설, 치맥 팬미팅으로 화제

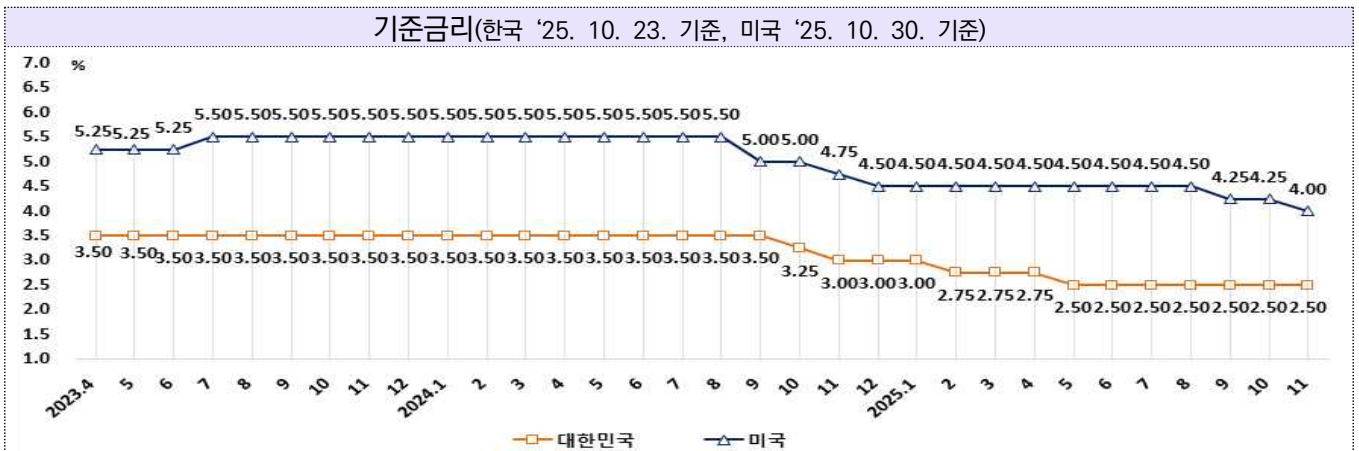
2) 출처: 네이버 블로그, <https://blog.naver.com/rusk7/224061721096>(2025. 11. 2.)

II. 부동산시장 동향

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

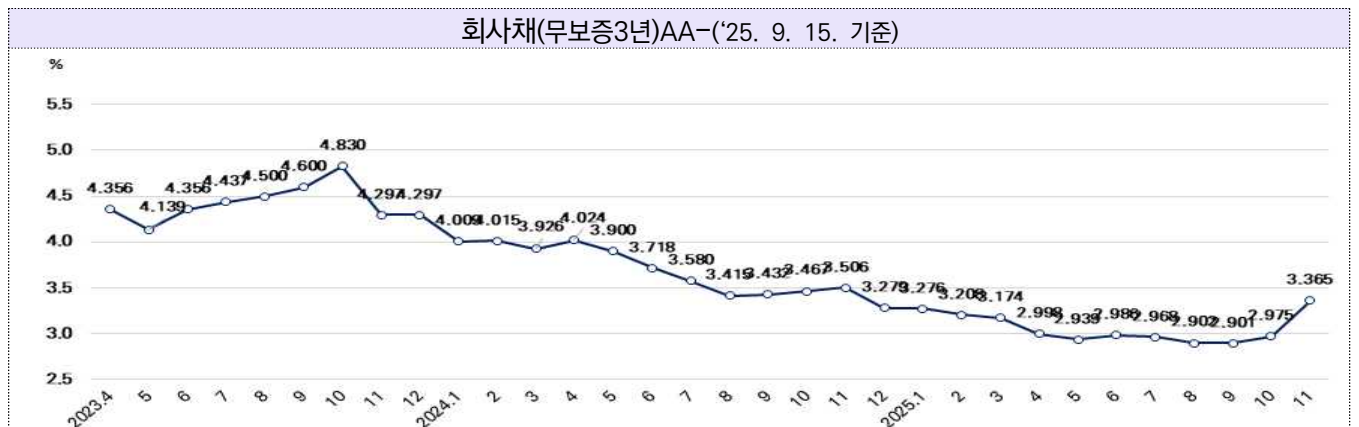
☑ 금리 추이

- **[한국은행 금융통화위원회]** 시장의 관심은 오는 27일 열리는 한은 금융통화위원회(금통위) 본회의에 집중되고 있다. 금통위가 기준금리를 동결할 것으로 확실시되고 있는 가운데, △통화정책방향 결정문 변화 △소수 의견 △금통위원들의 3개월 내 금리 전망 △이 총재의 기자회견담회 등을 통해 나오는 정책 방향과 경로에 대한 안내가 시장의 방향성을 결정할 것으로 보인다.³⁾
- **[미국 연방준비제도이사회(FED)]** 지난달 FOMC는 기준금리를 3.75~4%로 인하했지만 제롬 파월 연준 의장은 기자회견에서 "12월 추가 인하가 기정사실이 아니다"라고 밝혔다. 파월 의장이 12월 인하에 선을 그으면서 시장의 금리인하 기대는 급격하게 떨어졌다. 여기에 지난주 중도파 콜린스 보스턴 연은 총재가 "단기적으로 추가 완화(금리인하)정책을 시행하기 위한 기준이 상대적으로 높아졌다"고 언급하며 인하 기대는 더 후퇴했다.⁴⁾



☑ 회사채 추이⁵⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였고, 11월은 회사채 금리가 상승추세를 보이며, 전월 대비 상승(0.390)하였음



3) 출처: 이데일리, '울고 싶은데 뺨 맞은' 국고채...3년물 금리 3%에 바짝 다가서(2025. 11. 16.)

4) 출처: 뉴스1, 연준 금리 '안갯속'...금리 경로 뒤흔들 매파 논리와 FOMC 분열(2025. 11. 17.)

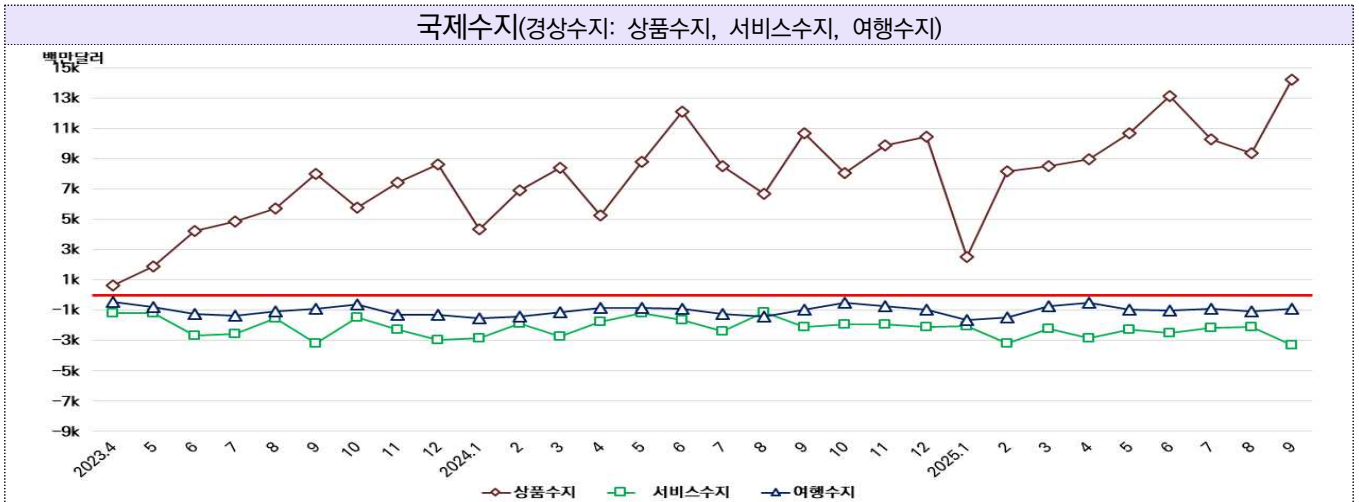
5) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이⁶⁾

- 상품수지는 2023년 4월부터 30개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 8월에 93.9억 달러의 흑자에서 2025년 9월에는 142.4억 달러 흑자를 기록함

※ 산업통상자원부(2025. 11. 1. 수출입 동향 보도자료) : '25.10월 수출은 전년 동월 대비 3.6% 증가한 595.7억 달러, 수입은 1.5% 감소한 535.2억 달러, 무역수지는 60.6억 달러 흑자를 기록⁷⁾

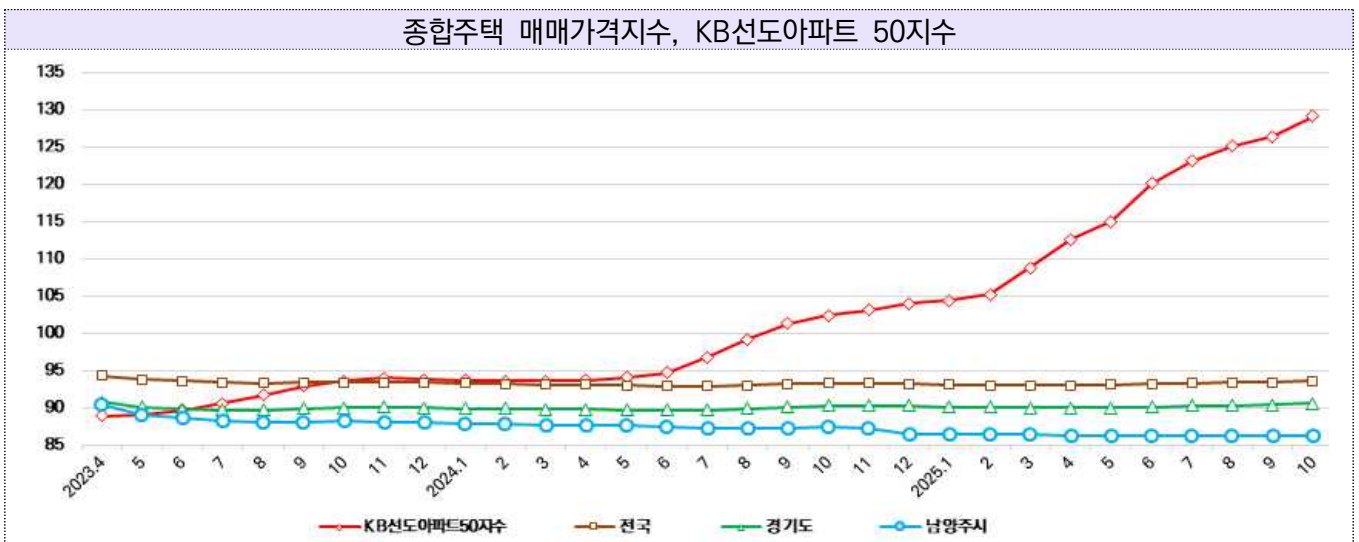
- 서비스수지는 2025년 8월 -21.2억 달러의 적자에서 2025년 9월에 -33.2억 달러 적자폭이 증가하였고, 여행수지는 2025년 8월 -10.6억 달러의 적자에서 2025년 9월에 -9.1억 달러로 적자폭이 감소함



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

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁸⁾

- 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 10월에는 전국과 경기도가 소폭 상승, 남양주는 소폭 하락세를 나타냄



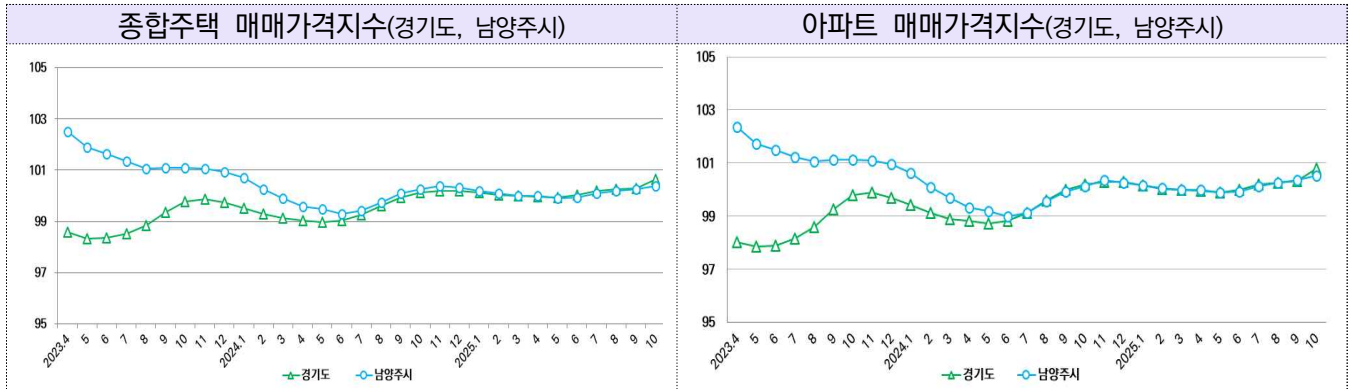
6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2025년 10월 수출입 동향(보도자료, 2025. 11. 1.)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

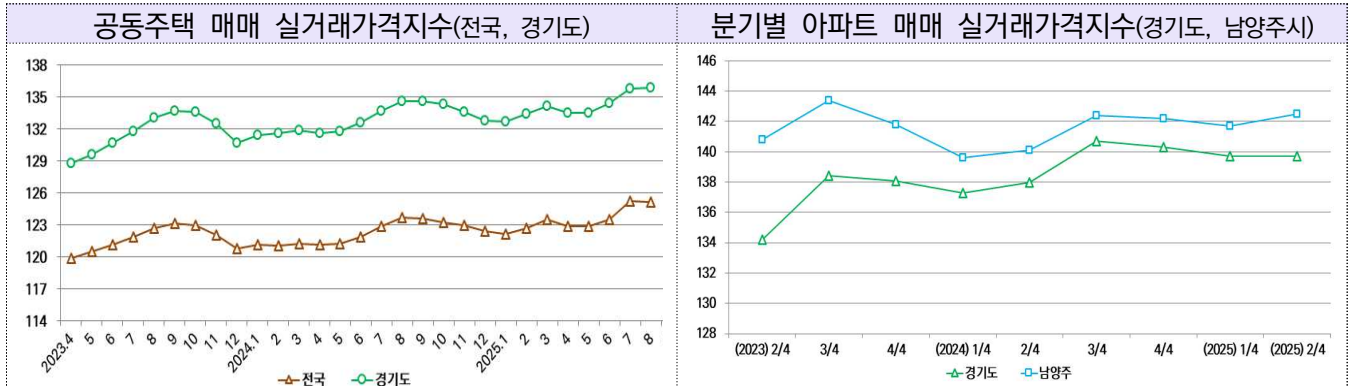
☑ 종합주택 및 아파트 매매가격지수⁹⁾

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터 격차가 좁혀졌으며, 2025년 10월은 상승추세를 보임



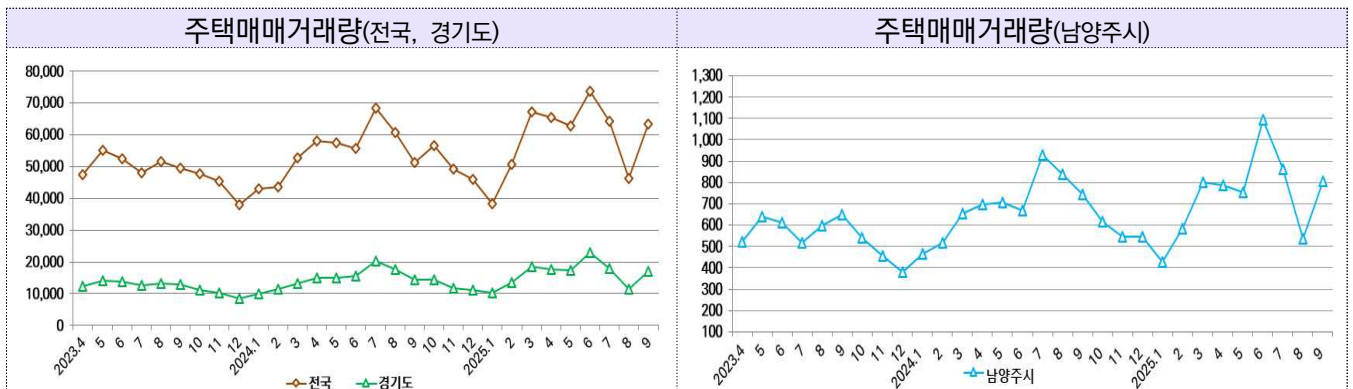
☑ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수¹⁰⁾

- 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



☑ 주택매매거래량¹¹⁾

- 전국, 경기도, 남양주시의 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 급격히 하락하였으나, 2025년 9월 반등함



9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

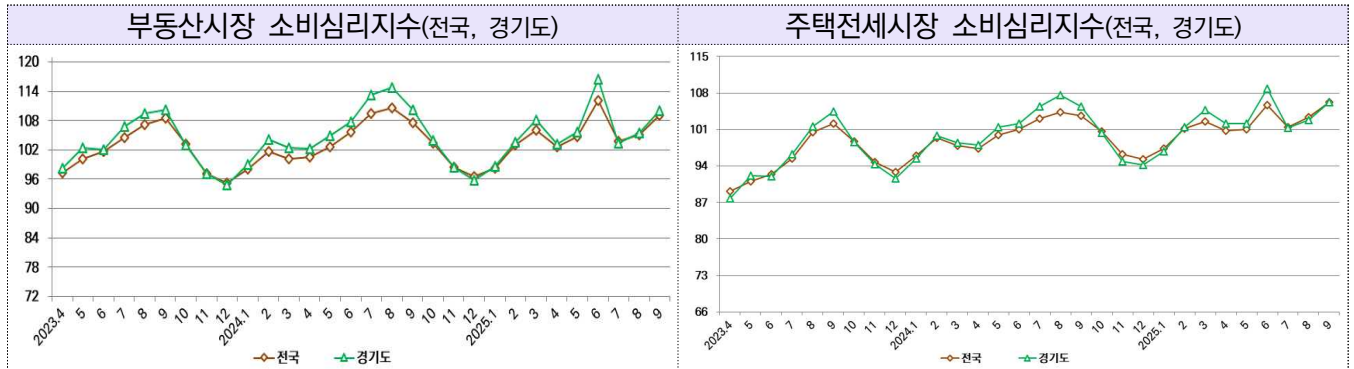
10) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹²⁾

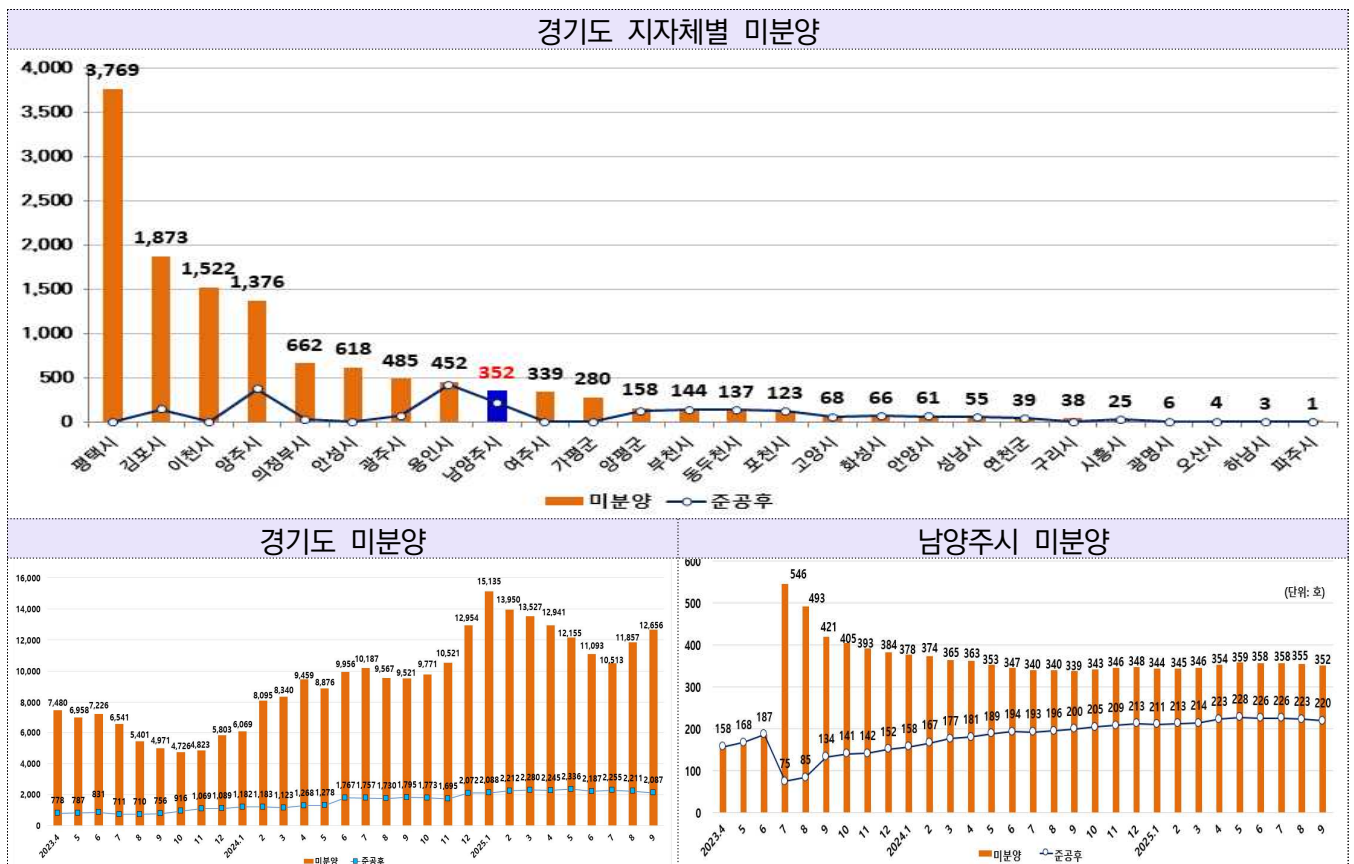
- 부동산시장 소비심리지수는 상승하여 9월 경기도는 110.0으로 보합 3단계를 유지하였으며, 주택전세시장 소비심리지수 9월 경기도는 106.2로 보합 3단계로 상승함(2단계)

※ 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 9월에는 12,656호로, 전월(11,857호) 대비 6.7% 증가하였고, 준공 후 미분양은 2,087호로 전월(2,211호) 대비 -5.6% 감소함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(5개): 수원, 과천, 군포, 안산, 의왕
- 남양주시 미분양은 경기도에서 9번째로 많은 수준이며, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 2024년 10월부터 미분양과 준공 후 미분양은 강보합세를 보임



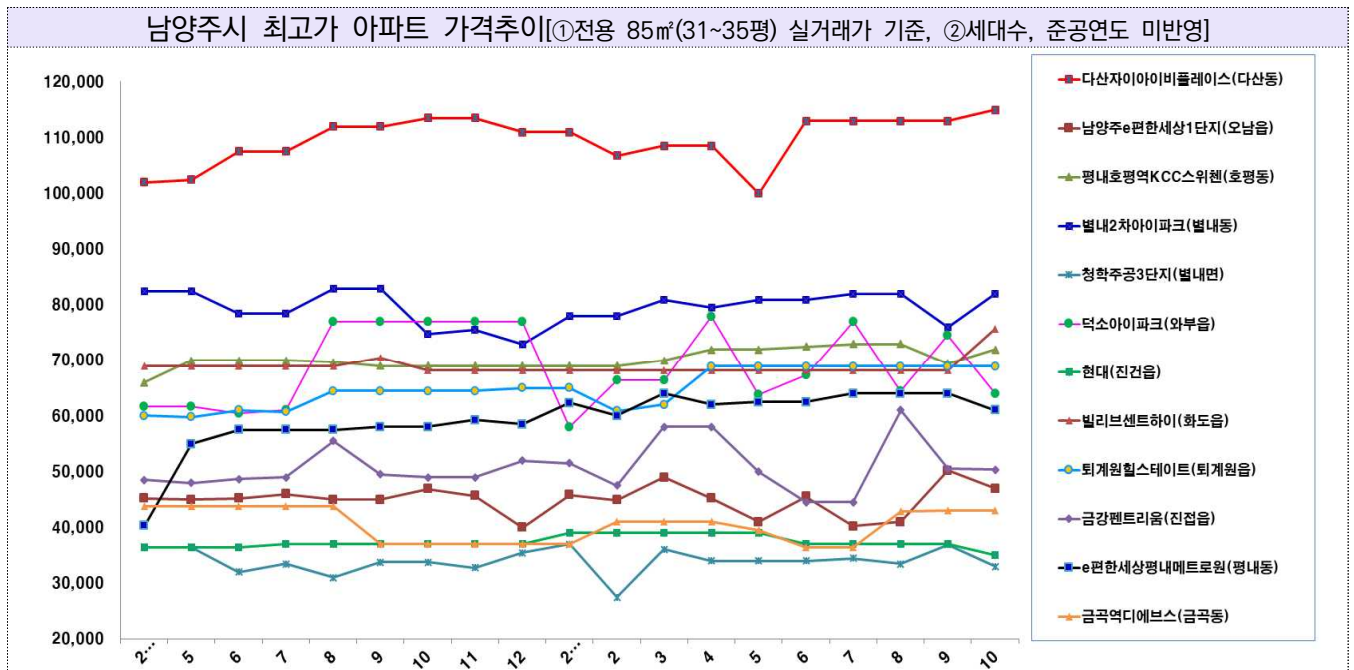
12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

13) 출처: KOSIS, 통계누리

주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁴⁾

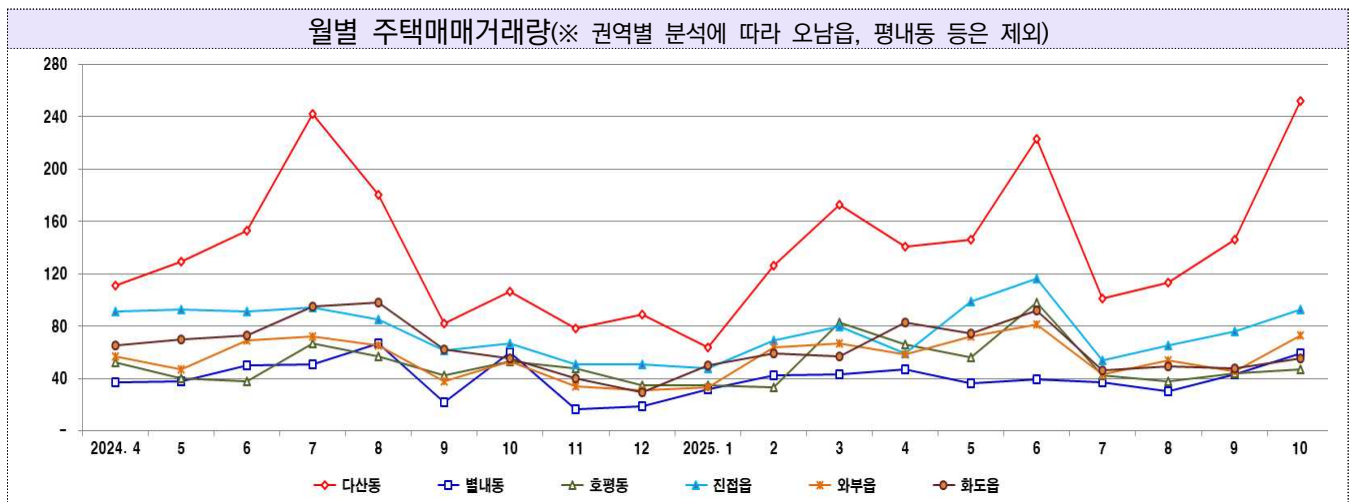
- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 10월 기준으로 다산동, 별내동, 와부읍, 화도읍, 호평동, 화도읍, 기타 순으로 나타남
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 10월 기준으로 전월 대비 다산동, 호평동, 별내동, 화도읍이 상승하고, 오남읍, 별내면, 와부읍, 진건읍, 진접읍, 평내동이 하락하였으며, 기타 지역은 매매가 없거나 현상유지를 보임

※ 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 추이¹⁵⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 하반기에 거래량이 감소하다가, 2025년 7월에 반등 후, 10월에는 모두 상승함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속조치(2025. 11. 14.)¹⁶⁾

〈새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속조치〉

‘26년 수도권 공공주택 공급물량 적기 착공 추진

- 14일 주택공급 대책 이행실적 점검을 위한 3차 TF 회의 개최
- LH, SH, GH, iH 등 4개 공공기관 참석하여 사업 추진현황 점검

- 지난 9월 7일에 발표한 「주택공급 확대방안」 수도권 공급물량의 적기 이행 및 신속 공급을 담보하기 위한 「9·7대책 이행 점검 TF」 3차 회의를 개최
- 실제 사업을 담당하는 4개 공공기관*이 참석하여 '26년 수도권 공급 예정 물량이 예정대로 착공 될 수 있도록 기관별 과제 추진 상황을 논의하고, 공급 확대 기반 마련을 위한 법·제도 개선과제 이행 실적도 점검
- * 한국토지주택공사(LH), 서울주택도시개발공사(SH), 경기주택도시공사(GH), 인천도시공사(iH)

☑ 주요내용

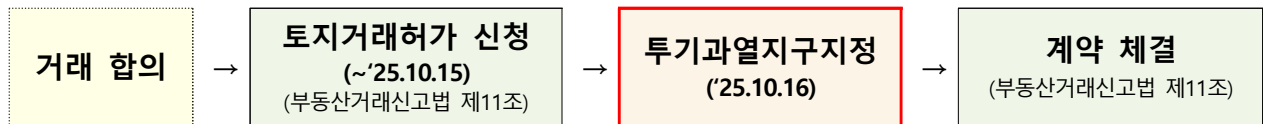
- 수도권 주요 지역의 공공택지 공급물량에 대해 사업별 추진실적 및 '26년 세부 추진계획을 점검
 - LH 직접시행, 공공택지 사업속도 제고 등을 통해 수도권 주요 입지에 공급물량을 확대하기 위하여 민간참여사업 공모, 설계 등 제반 절차를 이행 중이며, 비주택용지 용도전환 대상 부지도 지구계획 변경 절차를 조속히 완료하여 '26년 적기 착공될 수 있도록 추진할 계획
- 서울 등 도심 내 우수 입지에 양질의 주택공급이 가능하도록 공공 도심복합사업, 소규모주택정비사업, 노후 공공임대 재건축사업 등 '26년 착공 물량을 예정대로 추진
 - 신축매입임대주택은 향후 2년간 착공 목표치 7만호의 절반 이상을 '26년에 착공하기 위해, 기 약정 물량에 대한 인·허가, 착공실적을 관리해 나갈 계획
- 공급 확대 기반 마련을 위한 법·제도 개선 과제도 착실히 이행 중으로, 법률 개정이 필요한 20개 입법과제는 지난 2차 회의(10.30) 이후 1건이 추가 발의*되어 현재까지 12건이 발의
 - * 「공공주택특별법」(안태준 의원, 11.7) : 공공택지 사업속도 제고(통합조정회의·협조장려금)
 - 시행령·시행규칙 등 하위법령 개정이 필요한 과제도 입법예고 등 절차를 계획대로 추진 중
- 정비사업 제도개선 방향과 함께 국민 불편을 해소하기 위한 방안도 논의
 - 9.7 대책을 통해 정비사업의 주요 절차를 동시에 처리할 수 있게 하고, 사업 초기에 정비계획 입안 요청에 동의하면 조합설립까지 동의한 것으로 간주하는 방안 등을 추진 중

16) 출처: 국토교통부, 보도자료 새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속조치 발표(2025. 11. 14.)

- 토지거래허가구역에서, 주택 거래에 앞서 거래허가를 신청하는 등 관련 절차를 이행하는 중에 투기과열지구 지정되었고, 이에 투기과열지구 지정 전 계약 체결이라는 조합원 지위양도 제한 예외사유 인정이 어려워져 국민이 불편을 겪는 사례

↳ 도시정비법 시행령 개정을 통해 투기과열지구 지정 전에 적법하게 거래허가를 신청하였고, 투기과열지구 지정 후에 해당 거래허가 신청에 따른 계약까지 체결한 경우에 대하여는 예외적으로 조합원 지위 양도를 인정

< 개선방안(안) >



(현 행) 투기과열지구 지정 후 계약 체결 건은 조합원 지위양도 제한

(개선안) 투기과열지구 지정(25.10.16) 전 적법한 토지거래허가 신청에 따른 계약 체결 건은 예외적으로 조합원 지위양도 인정*

* 2025년 10월 16일부터 지정된 투기과열지구에서도 적용 받을 수 있도록 개정 추진

회의를 주재한 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “9·7 공급대책 후속조치를 차질 없이 **이행**하여 국민께서 체감할 수 있는 **실질적인 공급**이 이루어질 수 있도록 **노력**하겠다”며, “각 기관에서는 책임감을 갖고 사업관리에 만전을 기해줄 것”을 당부

2) 2025년 마을공동체 페스티벌

✓ “ 행복이 팝콘처럼 툭툭! 터지는 날 ” 이웃과 함께 만드는 행복의 마을, 원더랜드!

- 행사명 : 2025년 마을공동체 페스티벌
- 일 시 : 2025. 11. 27. (목) 12시~16시
- 장 소 : 남양주 체육문화센터 실내체육관
- 주요내용
 - 53개 마을공동체 성과 전시, 체험, 놀이부스
 - 밴드부터 루프스테이션, 풍물공연까지!
 - 포토존에서 추억도 찰칵!
 - 우수 마을공동체 시상식도 함께
- 참여방법 : 별도의 신청없이 누구나 참여가능

“행복이 팝콘처럼 툭툭! 터지는 날” 이웃과 함께 만드는 행복의 마을, 원더랜드! 즐거움과 나눔이 가득한 **마을공동체 축제**에 **놀러오세요!**

Tip 2025년 남양주 마을공동체 페스티벌 개최 알림

Link (<https://www.nyj.go.kr/www/selectBbsNttView.do?key=2481&bbsNo=62&nttNo=524672>)

◆ 『2025년 남양주 마을공동체 페스티벌』 “ 행복이 팝콘처럼 툭툭! 터지는 날 ”



2025년
마을공동체
페스티벌

2025. 11. 27.(목) 12시
남양주체육문화센터 실내체육관

마을공동체 전시, 체험, 놀이부스
밴드공연부터 루프스테이션, 풍물 공연까지!
포토존에서 추억도 찰칵!

*이미지 출처: 남양주시청



□ 「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 다산지금로 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



유 튜 브



블 로 그



남양주 부동산
BRIEF 바로가기