



Vol. 27

2026. 01. 23.

# 남양주 부동산 BRIEF



일출 명소 '수종사' (북한강로 433번길 186)

\* 사진출처: 남양주 서포터즈 블로그

I. 부동산시장 전망

II. 부동산시장 동향

III. 브리프 정보(Tip)

# CONTENTS 목 차



## I. 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01  
- (1월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) 전문가가 본 2026년 부동산 전망 02

## 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) 한눈에 보는 '2026년 달라지는 부동산 제도' 08
- 2) 2026년, 국토부 예산 62.8조 확정! 교통·주거·안전·AI 등 확대 09

# I. 부동산시장 전망

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

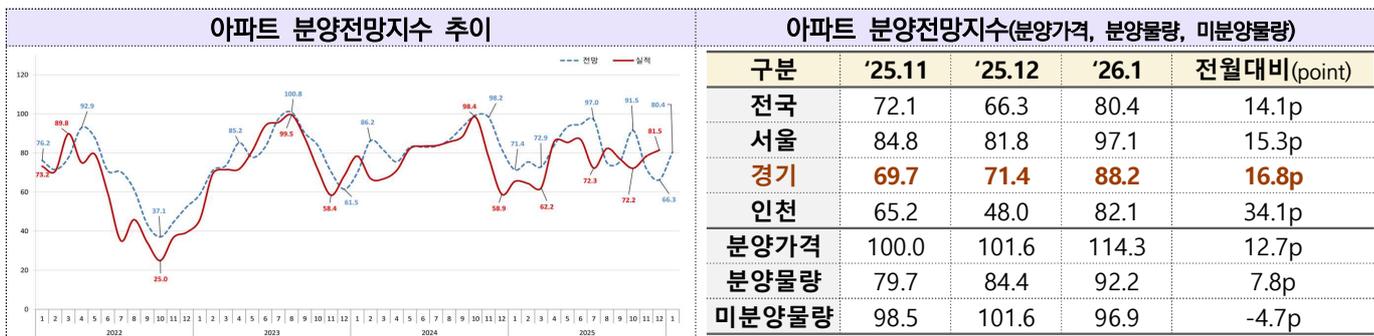
### ✓ (1월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 5.8p 상승한 평균 80.5p를 전망, 서울 107.3p, 경기 92.5p, 인천 86.6p 상승을 보임
- 수도권은 10.9p 상승한 95.4p로 전망, 비수도권은 4.8p 상승한 77.3p로 전망함



### ✓ (1월) 아파트 분양전망지수

- 1월 아파트 분양전망지수는 전월 대비 14.1p 상승한 전국 평균 80.4p, 경기는 88.2p 상승, 비수도권은 78.6p 상승
- 분양물량 전망지수는 7.8p 상승, 미분양물량 전망지수는 -4.7p 하락



### ✓ (1월) 아파트 입주전망지수

- 1월 전국 아파트 입주전망지수 9.6p(75.5→85.1), 수도권 20.5p(68.9→89.4) 상승
- 서울 23.4p(76.6→100.0) 상승, 경기 16.6p(70.9→87.5) 상승, 인천 21.7p(59.0→80.7) 하락



「10.15 주택시장 안정화 대책」에도 불구하고 아파트 가격 상승세 지속(핵심지역의 집값 상승세가 주변지역 확산)과 공급 부족으로 인해 규제효과가 제한적이라는 인식이 반영

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 1. 8. ~ 1. 15.)

## 2) 전문가가 본 2026년 부동산 전망<sup>2)</sup>

### ✓ 2025년 부동산시장 특징 : '극심한 양극화'

- 지역별 격차
  - ↳ 서울 아파트값은 약 8.48% 상승하며 과거 급등기보다 더 큰 폭으로 상승, 지방은 -1.16%로 하락세
- 서울 내 양극화
  - ↳ 강남 3구와 용산 등 한강변 지역은 13~20%가량 폭등, 외곽 지역은 1~2% 상승에 그침(평당 약4배 차이)
- 상품별 양극화
  - ↳ 아파트 선호 현상은 뚜렷했으나, 빌라, 지식산업센터, 상가 등은 공실과 공급 과잉 문제로 수요자들에게 외면

### ✓ 집값이 잡히지 않는 3가지

- 과잉 유동성
  - ↳ 시중에 풀린 통화량이 팬데믹 이전보다 50% 이상 증가(약 4,400조) → 부동산으로 쏠림
- 공급 및 입주 물량 급감
  - ↳ 수도권 아파트 입주 물량이 2023년 18만호에서 2025년 12만호까지 3년 연속 감소
- 규제의 역설
  - ↳ 토지거래허가구역 지정 등의 강력한 수요 억제책이 일시적으로 거래를 줄였으나, 오히려 매물 잠김 현상

### ✓ 2026년 전세시장

- 매물 부족 심화
  - ↳ 입주 물량 감소와 '소유권 이전 조건부 전세자금대출 금지' 등 대출 규제 강화로 매물이 나오기 어려운 구조
- 가속화되는 월세화
  - ↳ 기준금리 인하로 인해 임대인들이 낮은 예금 금리 대신 월세를 선호(전국 월세 거래 비중은 50% 이상)
- 계약갱신권 사용
  - ↳ 기존 세입자들이 갱신권을 적극 사용하며 시장에 신규 매물이 더 나오지 않는 순환 정체 현상이 발생

### ✓ 향후 전망 및 정부 대책

- 상승 전망
  - ↳ 올해 서울 집값이 4~5% 추가 상승할 것으로 예측하며, 거래량은 규제와 대출 문턱 때문에 작년보다 감소
- 정부 공급 대책
  - ↳ 남양주 왕숙 등 3기 신도시를 중심으로 약 2만 9천호의 공공택지 착공 계획을 발표할 예정이며, GB해제 및 유효부지 활용 등 추가 공급방안도 논의중
- 지방규제 완화 필요성
  - ↳ 지방의 미분양(약 5만 가구) 해소를 위해 양도세 감면 등 더 파격적인 조세 특례가 필요

**무주택자:** 집값이 안정되길 기다리기보다는, 청약 통장을 활용해 3기 신도시 분양 시도  
**1주택자:** 상급지는 '선매도 후매수' 원칙을 지키되, 토지거래허가구역 내 거래는 실거주 의무 등 조건을 유의  
**다주택자:** 세금 종과 등을 고려해 '뚝뚝한 한 채'나 수익형 부동산으로 포트폴리오를 조정

2) 출처: 네이버 블로그(<https://blog.naver.com/bsgi300/224133177907>), 전문가가 본 2026년 부동산 전망은?(2026. 1. 3.)

## II. 부동산시장 동향

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

#### ☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 한국은행이 15일 금융통화위원회를 열고 기준금리를 연 2.5%로 동결하기로 했다. 한은은 지난해 5월 금리를 0.25%포인트 내린 후 8개월째 같은 수준을 유지하고 있다. 금통위 기준으론 5연속 동결이다. 금리를 내리기엔 높은 환율과 진정되지 않는 부동산 시장이 발목을 잡고, 그렇다고 금리를 올리기엔 반도체 혼자 이끄는 한국 경제에 여전히 불안 요소가 많은 실정이다.<sup>3)</sup>
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 크리스토퍼 월러 미국 연방준비제도(연준) 이사가 17일(현지시간) 기준금리가 최대 1%p는 더 떨어져야 한다고 주장했다. 연준은 앞서 올해 마지막 연방공개시장위원회(FOMC) 회의인 9~10일 회의에서 기준금리인 연방기금(FF) 목표치를 0.25%p 더 내려 3.50~3.75%로 낮췄다.<sup>4)</sup>



#### ☑ 회사채 추이<sup>5)</sup>

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였고, 1월은 회사채 금리가 상승추세를 보이며, 전월 대비 하락(-0.021)하였음



3) 출처: 조선일보, 김신영, 진퇴양난 빠진 한은, 기준금리 5연속 동결(2026. 1. 15.)

4) 출처: 파이낸셜 뉴스, 송경재, 트럼프 면접 앞둔 월러 연준 이사, "금리, 최대 1%p 더 내릴 수 있어"(2025. 12. 18.)

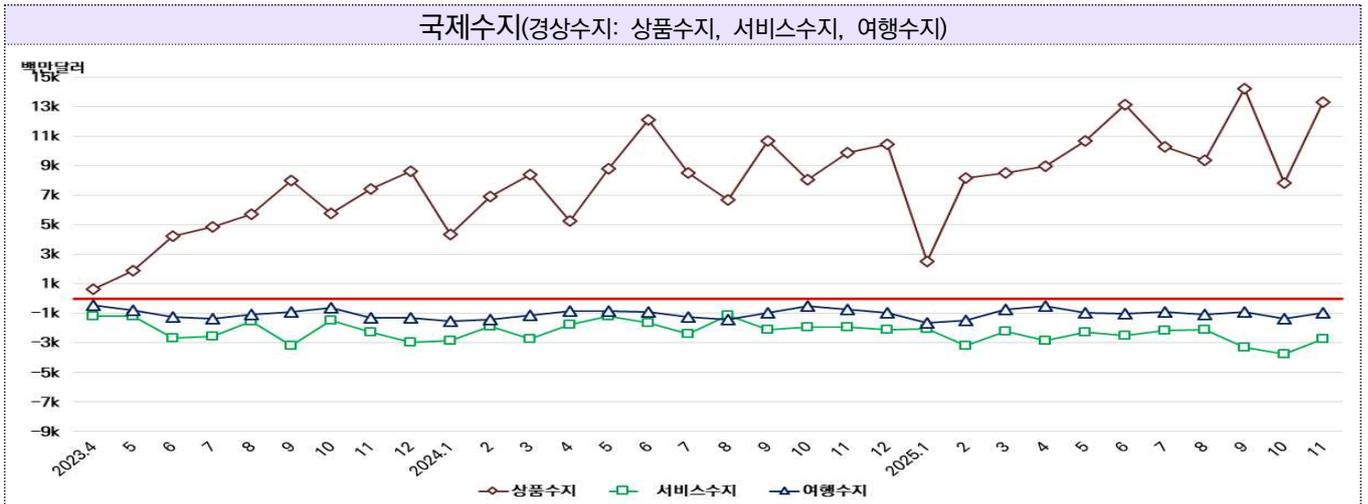
5) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이<sup>6)</sup>

- 상품수지는 2023년 4월부터 31개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 10월에 78.1억 달러의 흑자에서 2025년 11월에는 133억 달러 흑자를 기록함

※ 산업통상자원부(2026. 1. 1. 수출입 동향 보도자료) : '25년 수출은 7,097억 달러(+3.8%)를 기록, 사상 최초로 7,000억 달러 돌파 및 역대 최대실적을 달성했다. 일평균 수출도 4.6% 증가한 26.4억 달러로 역대 최대치를 기록<sup>7)</sup>

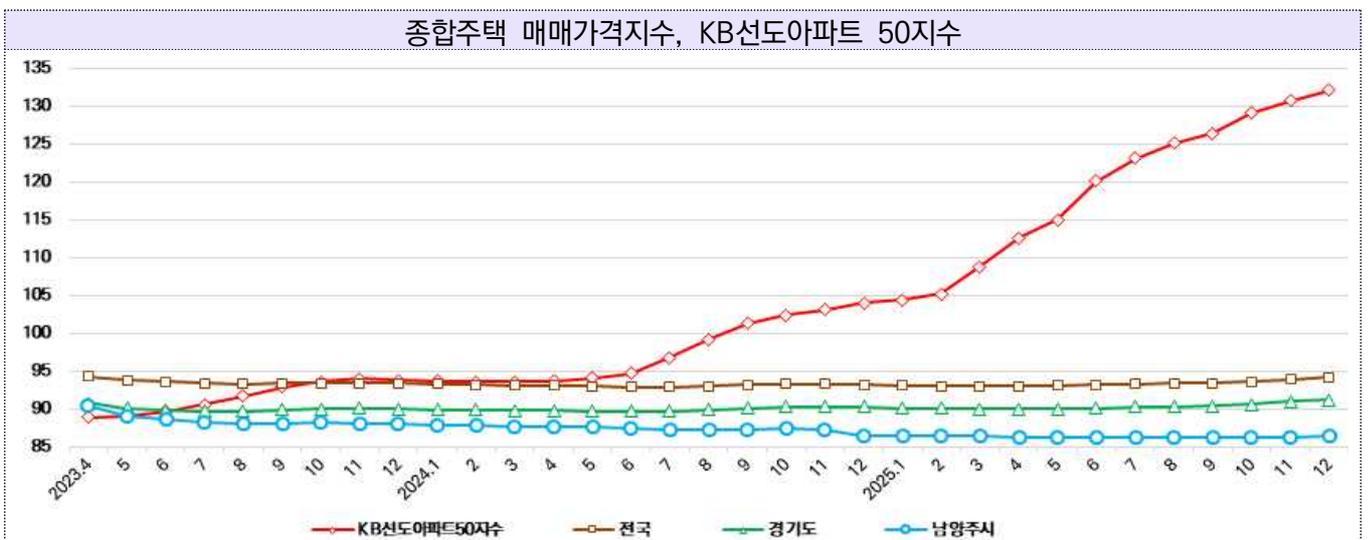
- 서비스수지는 2025년 10월 -37.5억 달러의 적자에서 2025년 11월에 -27.2억 달러 적자폭이 감소하였고, 여행수지는 2025년 10월 -13.6억 달러의 적자에서 2025년 11월에 -9.6억 달러로 적자폭이 감소함



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

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

- 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 12월에는 전국과 경기도가 소폭 상승, 남양주도 소폭 상승세를 나타냄



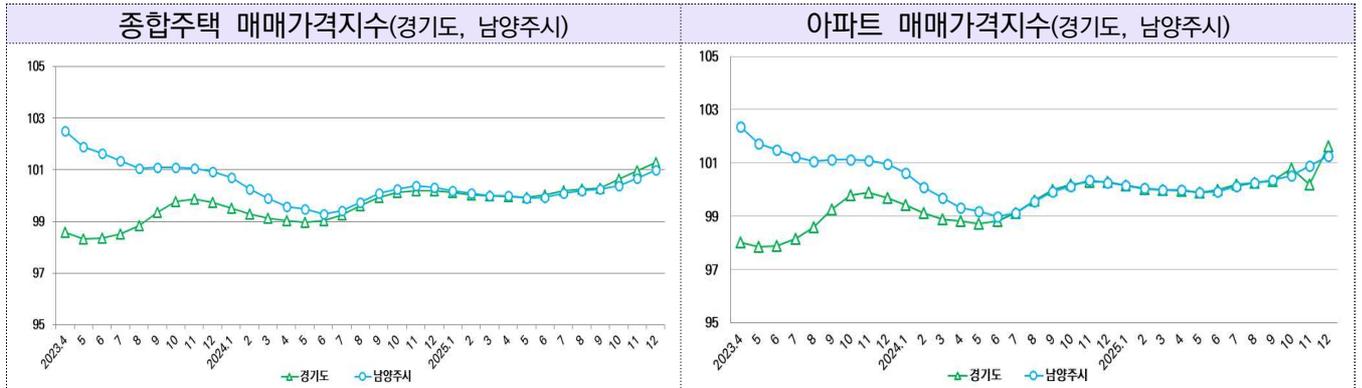
6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2025년 연간 및 12월 수출입 동향(보도자료, 2026. 1. 1.)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

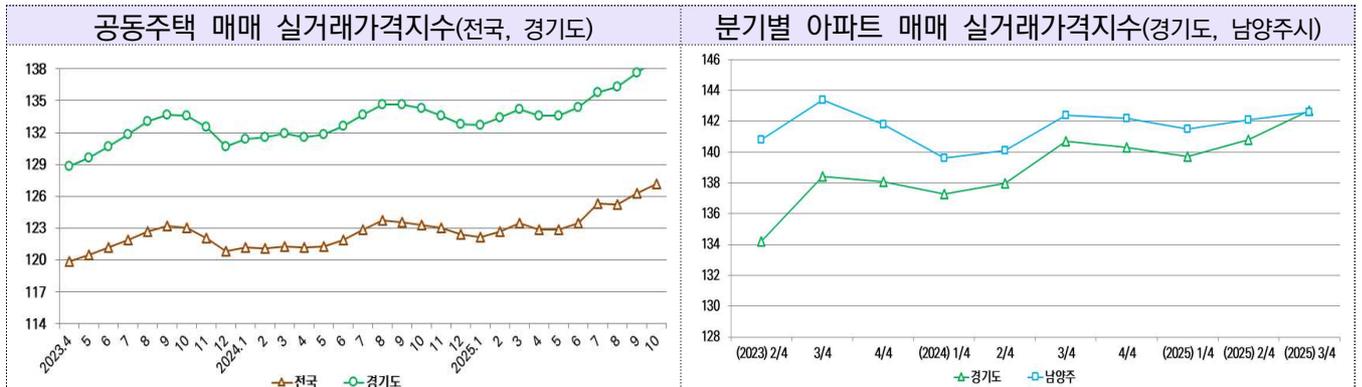
☑️ **종합주택 및 아파트 매매가격지수<sup>9)</sup>**

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터 격차가 좁혀졌으며, 2025년 12월은 상승추세를 보임



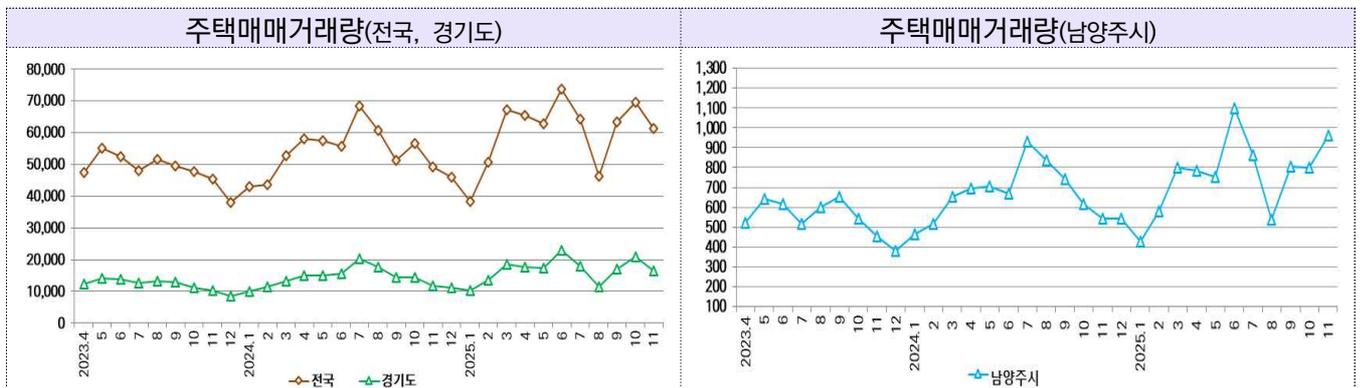
☑️ **공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수<sup>10)</sup>**

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2025년 4월에 하락했으나, 다시 상승함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 남양주가 경기도 평균보다 높게 형성되어 있으나, 2025년 3분기에는 경기도가 소폭 추월하였음



☑️ **주택매매거래량<sup>11)</sup>**

- 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 상승 및 하락을 반복하고 있으며, 2025년 11월은 전국, 경기도는 하락, 남양주는 상승함



9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

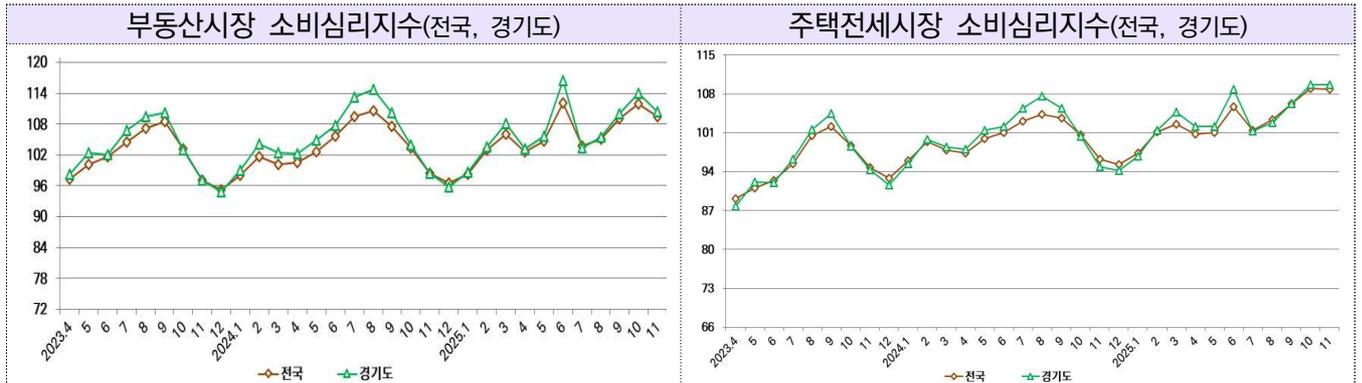
10) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

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

- 부동산시장 소비심리지수는 상승하여 11월 경기도는 110.5로 보합 3단계를 유지하였으며, 주택전세시장 소비심리지수 11월 경기도는 109.6로 보합 3단계를 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)

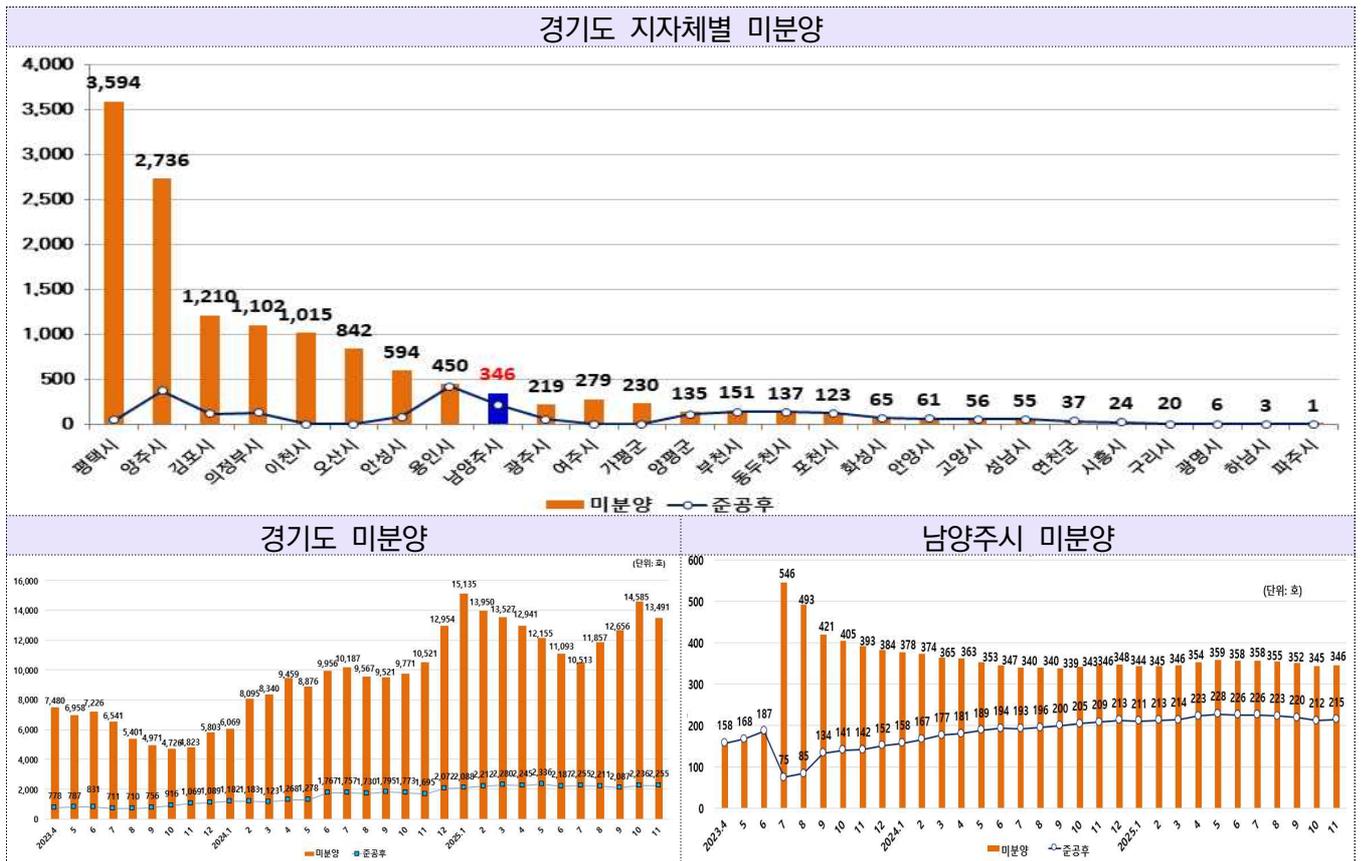


☑️ 아파트 미분양 현황<sup>13)</sup>

- 경기도 미분양은 2025년 11월에는 13,491호로, 전월(14,585호) 대비 -7.5% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,255호로 전월(2,236호) 대비 0.8% 증가함

※ 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 11월부터 미분양과 준공 후 미분양은 강보합세를 보임



12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

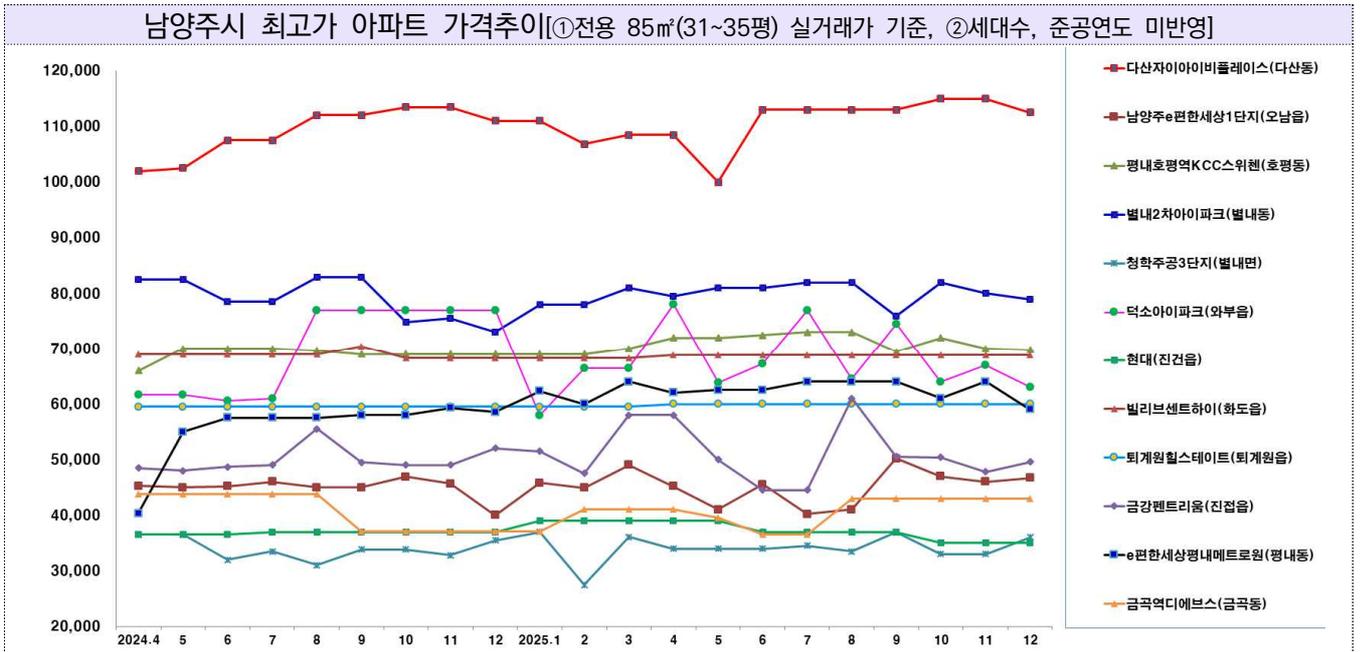
13) 출처: KOSIS, 통계누리

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

■ 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2025년 12월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 화도읍, 와부읍, 퇴계원읍, 기타 순으로 나타남

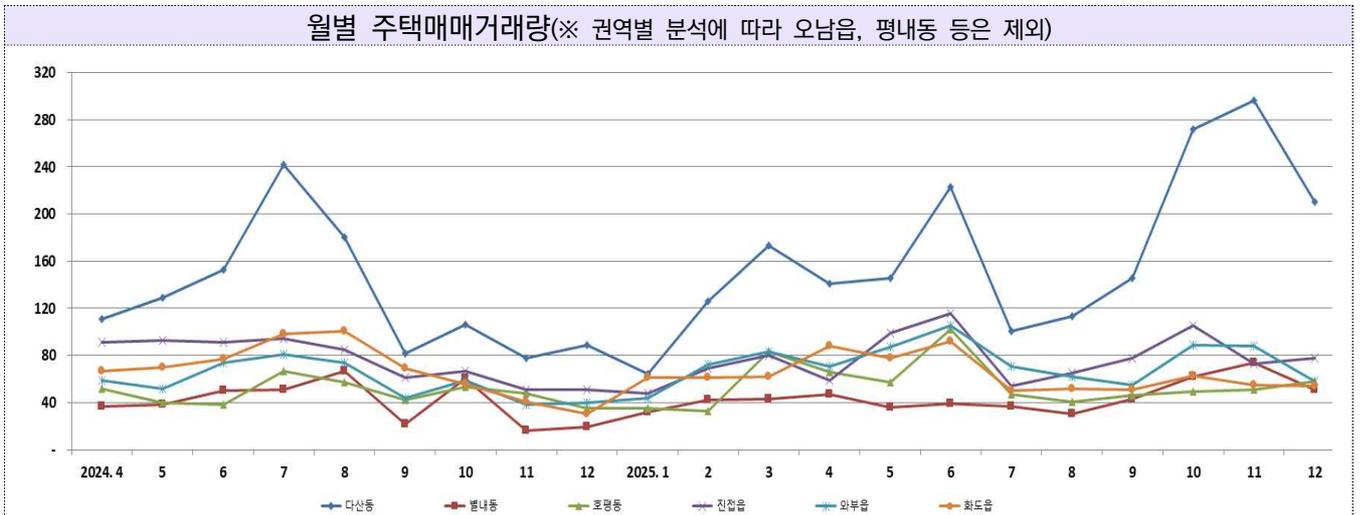
■ 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2025년 12월 기준으로 전월 대비 오남읍, 별내면, 진접읍이 상승하고, 다산동, 호평동, 별내동, 와부읍, 평내동이 하락하였으며, 기타 지역은 매매가 없거나 현상유지를 보임

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



### ☑ 주요 권역별 아파트 매매거래 추이<sup>15)</sup>

■ 남양주시 아파트 매매거래량은 2024년 하반기에 거래량이 감소하다가, 2025년 7월에 반등 후, 11월에는 호평동, 진접읍은 상승하고 다산동, 별내동, 와부읍, 화도읍은 하락함.



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

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

### III. 브리프 정보(Tip)

#### 1) 한눈에 보는 '2026년 달라지는 부동산 제도'<sup>16)</sup>

| 구분  |   | 시행시기 |
|-----|---|------|
| 거래  | 주택 매매계약 신고 관리 강화                              | 1월   |
|     | 자금조달계획서 양식 개정 및 제출 의무 확대                      |      |
|     | 외국인 거래신고 내용 확대 및 토지거래허가구역 내 주택 거래 시 서류 제출 의무화 | 2월   |
| 임대차 | 버팀목 전세자금대출 대상 재건축 세입자까지 확대                    | 1월   |
|     | 주택임대관리업 관리 강화                                 | 2월   |
|     | 공인중개사 중개대상물 설명 근거 자료 확대                       |      |
| 금융  | 은행권 주택담보대출 위험가중치 조정 조기 시행                     | 1월   |
|     | 주택담보대출 금액별 주택신용보증기금 출연율 차등 적용                 | 4월   |
|     | 주택정비사업 조합·추진위에 초기사업비 대출 지원 확대                 | 연내   |
| 공급  | 소규모주택정비사업 촉진을 위한 가로구역 기준 완화                   | 2월   |
|     | 소규모주택정비사업 신탁업자의 사업시행자 지정 요건 완화                |      |
|     | 소규모주택정비사업 기반시설 공급 시 용적률 특례 적용                 |      |
|     | 소규모주택정비사업 임대주택 인수가격 기준 변경                     |      |
| 제도  | 부동산감독원(가칭) 설립                                 | 연내   |
|     | 주택청약종합저축 전환 시한 연장                             | 연장   |
|     | 무주택 청년 월세 지원 사업 상시화                           |      |
| 세제  | 월세 세액공제 적용 대상자 및 대상주택 확대                      | 1월   |
|     | 토지분 종합부동산세 추징 예외 사유 신설                        | 연내   |
|     | 지방 준공 후 미분양 주택 취득 시 발생하는 세제 완화 연장             | 연장   |
|     | 주택청약종합저축 세제지원 적용기한 연장                         |      |
|     | 착한 임대인 세액공제 제도 연장                             |      |
|     | 농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 연장                 |      |
|     | 개발제한구역 내 토지 및 건물 양도 시 양도소득세 감면 적용 기한 연장       |      |
|     | 다주택자 양도소득세 중과 배제 연장                           |      |

당분간 부동산 정책은 “수요 억제”와 “공급 확대” 기조가 맞물려 전개될 것으로 전망되고, 강력한 정부의 시그널에도 불구하고 집값 상승세가 이어질 경우 세금 규제 등을 포함한 추가적인 수요 관리 정책이 발표될 가능성도 있음

16) 출처: 부동산114, [결산&전망] 2026년 달라지는 부동산 제도

## 2) 2026년, 국토부 예산 62.8조 확정! 교통·주거·안전·AI 등 확대<sup>17)</sup>

### ■ 2026년 예산 및 기금 개요

- '26년 국토부 예산 62.8조원 최종 확정[전년 대비 4.6조원(8.0%) 증가]

↳ ①국민안전, ②건설경기 회복, ③민생안전, ④균형성장, ⑤미래산업 육성

#### ① 안전인프라 투자로 국민생명 보호

**(SOC안전)** 공항시설 개선 및 김포·제주 관제탑 건설

국도 안전 유지 및 개선

철도안전시설 보강 건설

**(생활안전)** 지반탐사 장비 확충 및 지원

건설현장 안전점검 및 지원사업

폐달오조작 방지 및 화물차 안전운임제

#### ② SOC 확충으로 건설경기 회복지원

**(SOC건설)** 광역권 1시간, 전국 2시간대 철동망 구축을 위해

평택-오송 2복선화 등 총 55개사업, 철도건설

**(지방지원)** 미분양으로 유동성 확보에 어려운 지방 건설사 지원을

위해 지방 준공 후 미분양주택 5천호 매입

#### ③ 주거비·교통 비 부담 완화로 민생안정 도모

**(주거안정)** 공적주택 19.4만호 공급을 위해 총22.8조원 투입하고

육아친화 플랫폼 조성(10곳)

정비사업 초기사업비 용자, 공공정비 지원

청년월세지원 상시사업전환, 주거급여 인상

**(교통비감면)** 어르신 유형과 정액권 형태의 패스 신설 및

지방, 다자녀, 저소득층 예산반영

**(약자보호)** 여객기사고 피해자 생활지원금과 특별지원금 및

전세사기 피해주택 매입등 예방

#### ④ 5극 3특 기반 마련으로 국토 균형성장 달성

**(거점육성)** AI시범도시, 혁신도시 활성화, 캠퍼스혁신 파크 등

조성

원도심 중심지 기능제고(반집철거, 도시재생혁신, 노후주거)

**(지역개발)** 지역특화재생, 성장촉진지역개발, 지역상생투자협약

투자

**(교통지원)** 교통사각지대 지원(벽지노선, 공공형버스·택시 도입)

**(재정분권)** 지자체 포괄보조금 대폭 확대하여 지역 강점 개발유도

#### ⑤ 안전인프라 투자로 국민생명 보호

**(산업육성)** AI 응용제품 상용화 지원사업

자율주행 실증도시에 차량, 보험 등 지원 및

AI학습센터 구축 예산 반영

**(연구개발)** 국토교통 R&D 투자를 확대하여 연구개발 생태계

정상화(초연결 지능도시, 자율주행, 하이퍼튜브 등)

**(탄소중립)** 민간건축물 그린리모델링 활성화

**(해외건설)** 해외투자개발사업 정책펀드 조성 및 전략적 ODA 실시



17) 출처: 국토교통부, 2026년 국토부 예산 62.8조 확정! 교통·주거·안전·AI 등 확대(2025. 12. 3.)

Tip

최근 우리공사를 포함한 공공기관을 사칭하여 물품 납품을 유도하는 사기 사례가 증가하고 있어 안내드리며, 사기 피해가 의심될 경우 즉시 경찰(112)에 신고하고, 우리 공사 담당부서에도 피해(또는 시도) 사실을 알려주시기 바랍니다.  
 ※ 공문서 위조 및 변조는 형법 제225조에 따라 10년 이하의 징역에 처합니다.

# ! 남양주도시공사 사칭 !

## 조심하세요!

최근 남양주도시공사를 사칭하여  
**위조명함, 허위 공문 및 사업자등록증을 이용하여**  
**불법 영업을 하는 사례가 발생하고 있습니다.**

남양주도시공사는 어떠한 경우에도  
 ▲선입금·대금 선납 요구 ▲중간 업체를 통한 대리 구매 지시  
 ▲계약 체결 전 납품 요구 ▲특정 금융상품 가입 유도  
 ▲공사 주거래은행을 사칭한 미팅 요청 등을 절대 하지 않습니다.

보이스피싱 및 사칭사기로 의심되는 사례는  
 아래 번호로 전화하여 확인하여 주시기 바랍니다.

남양주도시공사 ☎ 031)560-1091~5

\* 출처: 남양주도시공사 홈페이지



□ 「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



유튜브 블로그 BRIEF 바로가기