26년10월호
(통권 제36호)

남양주 부동산 BRIEF



남양주 가을 여행으로 가볼 만한 곳 운길산 “수종사”
* 사진출처: 네이버 블로그

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
- (10월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] AI와 로봇이 도시 곳곳에?「K-AI 시티 실행전략」 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)

“내 집 어디에, 언제 공급되나” 주택공급, 계획부터 성과 08

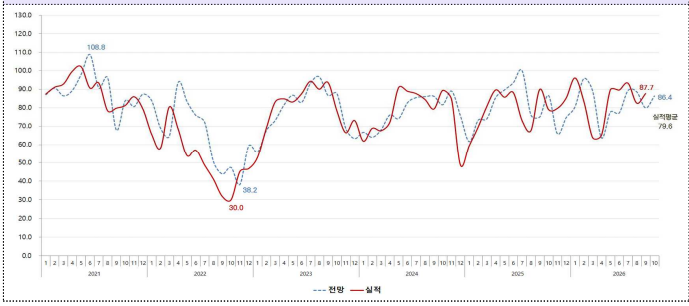
Ⅰ. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)[1)]

☑ (10월) 주택사업경기전망지수

- **전국**은 전월대비 6.5p **상승**한 평균 86.4p를 **전망**, **서울** 110.0p, **경기** 100.0p, **인천** 90.6p **상승**
- **수도권**은 11.0p **상승**한 100.2p으로 **전망**, **비수도권**은 5.5p **상승**한 83.4p로 **전망**함

주택사업경기전망지수 추이



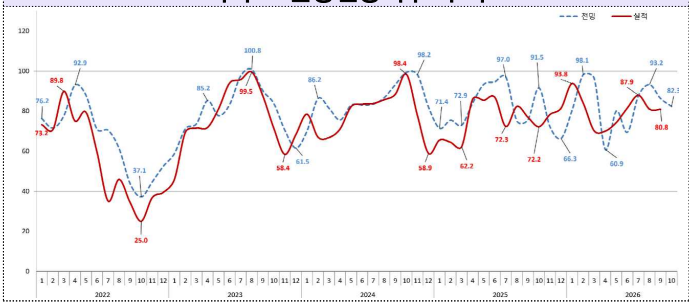
주택사업경기전망지수

구분	'26.8	'26.9	'26.10	전월대비(point)
전국	88.6	79.9	86.4	6.5p
서울	92.8	97.2	110.0	12.8p
경기	83.7	91.1	100.0	8.9p
인천	81.8	79.3	90.6	11.3P

☑ (10월) 아파트 분양전망지수

- 전월 대비 4.0p 하락한 **전국 평균 82.3p, 경기 2.9p(83.9→86.8) 상승, 비수도권 6.6p(86.8→80.2) 하락**
- 분양물량 전망지수는 변동없음, 미분양물량 전망지수는 2.7p 하락

아파트 분양전망지수 추이



아파트 분양전망지수(분양가격, 분양물량, 미분양물량)

구분	'26.8	'26.9	'26.10	전월대비(point)
전국	93.2	86.3	82.3	-4.0P
서울	97.3	93.9	105.7	11.8P
경기	87.5	83.9	86.8	2.9P
인천	80.6	71.4	83.3	9.2P
분양가격	107.6	108.8	114.3	5.5P
분양물량	88.1	97.1	97.1	0.0P
미분양물량	91.0	105.9	108.6	2.7P

☑ (10월) 아파트 입주전망지수

- 전국 **아파트 입주전망지수** 5.0p(87.6→82.6) **하락**, 수도권 17.2p(81.0→98.2) **대폭 상승**
- **서울 17.7p**(90.6→108.3) **상승**, **경기 10.2p**(87.0→97.2) **상승**, 인천 23.9p(65.3→89.2) **하락**

아파트 입주전망지수 추이



아파트 입주전망지수

구분	'26.8	'26.9	'26.10	전월대비(point)
전국	94.4	87.6	82.6	-5.0p
서울	100.0	90.6	108.3	17.7p
경기	84.3	87.0	97.2	10.2p
인천	83.8	65.3	89.2	23.9p

기준금리 인상과 대출규제 등으로 자금조달 부담이 이어지는 가운데서도, 전월세난 심화 등으로 수도권 한강벨트 이외 지역 아파트값 상승세가 지속되면서 분양시장 기대심리

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 10. 15. ~ 10. 20.)

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] AI와 로봇이 도시 곳곳에?「K-AI 시티 실행전략」 2)

☑ 개요

■ 부산 벡스코에서 개최한 2026 월드 스마트시티 엑스포에서 「K-AI시티 실행전략」 발표

AI 3대 강국을 선도하는 "국가대표 K-AI 시티조성"

▲ 기본방향
- 사람 중심의 따뜻한 미래도시 조성
- 모두가 AI·로봇 기술을 자유롭게 실험하고 즐기는 도시
- 국내 AI 기술력과 산업이 집약된 수출형 도시

☑ 5대 핵심과제

■ **AI 혁신서비스 발굴**
- 'AI시티+X서비스' 개발
- AI 시티 기술로드맵 수립·운영
- 도시 운영기술 개발(R&D)



■ **AI 시티 인프라 구축**
- AI 시티 인프라 구상
- 권역별 AI 시티 인프라 구축 지원
- 스마트+빌딩 등 지능형 도시 시설



■ **AI 특화 시범도시 조성·운영**
- 테스트 베드형(기존 도시) 시범도시 조성
- 모델 도시형(신도시) 시범도시 조성



■ **K-AI 시티 선도모델 확산**
- (국내) 지역 AI시티 생태계 집중 육성
- (해외) K-AI 시티 패키지 수출



■ **법·제도 기반 마련**
- (단기) 규제 샌드박스 개편
- (중기) 스마트도시법 개정 등



2) 출처: 네이버 블로그(https://blog.naver.com/days32)

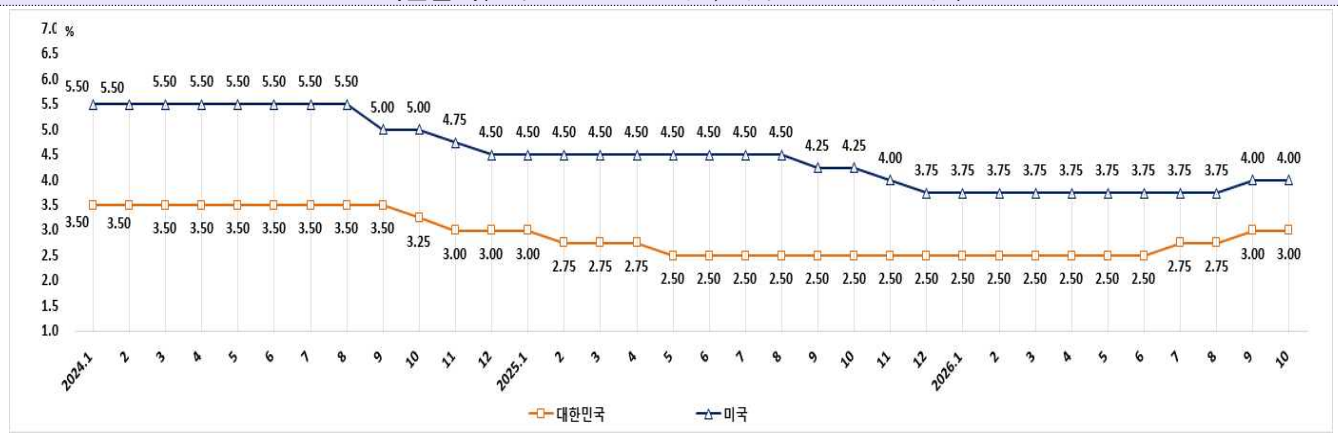
Ⅱ. 부동산시장 동향

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

☑ 금리 추이

- **[한국은행 금융통화위원회]** 한국은행이 이달 기준금리를 동결하더라도 다음 달에는 다시 인상에 나서리라는 전문가 전망이 나왔다. 지난 7·8월 **연속 인상의 효과를 살피며 잠시 숨을 고르겠지만**, 반도체 호황과 높은 물가에 대응하려면 **추가 인상이 필요**하다는 판단이다. 전문가 대다수는 현재 연 3.00%인 기준금리가 **최종적으로 3.50%**까지 **오를 것**으로 예상했다.[3)]
- **[미국 연방준비제도이사회(FED)]** 미국의 **물가 상승 압력이 다시 높아지면서** 연방준비제도(Fed·연준)의 이달 **추가 금리 인상 가능성**에 관심이 쏠리고 있다. 인공지능(AI) 투자 확대와 이란 전쟁에 따른 에너지 가격 급등이 인플레이션을 자극하는 가운데, 케빈 워시 연준 의장의 공개 발언이 향후 통화 정책 방향을 가늠할 주요 변수가 될 전망이다.[4)]

기준금리(한국 '26. 8. 27. 기준, 미국 '26. 9. 17. 기준)



☑ 회사채 추이[5)]

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 **10월 회사채(AA-) 금리**는 **하락추세**를 보이고 있으며, **전월 대비 하락(0.167)**하였음

회사채(무보증3년)AA-('26. 10. 16. 기준)



3) 출처: 이데일리, 김국배 기자, "11월에 기준금리 추가 인상…최종 3.5%까지 오를 것"(2026. 10. 19.)
4) 출처: 뉴시스, 美 인플레 부추기는 AI·이란 전쟁…연준, 10월 금리 인상하나(2026. 10. 16.)
5) 출처: 금융투자협회

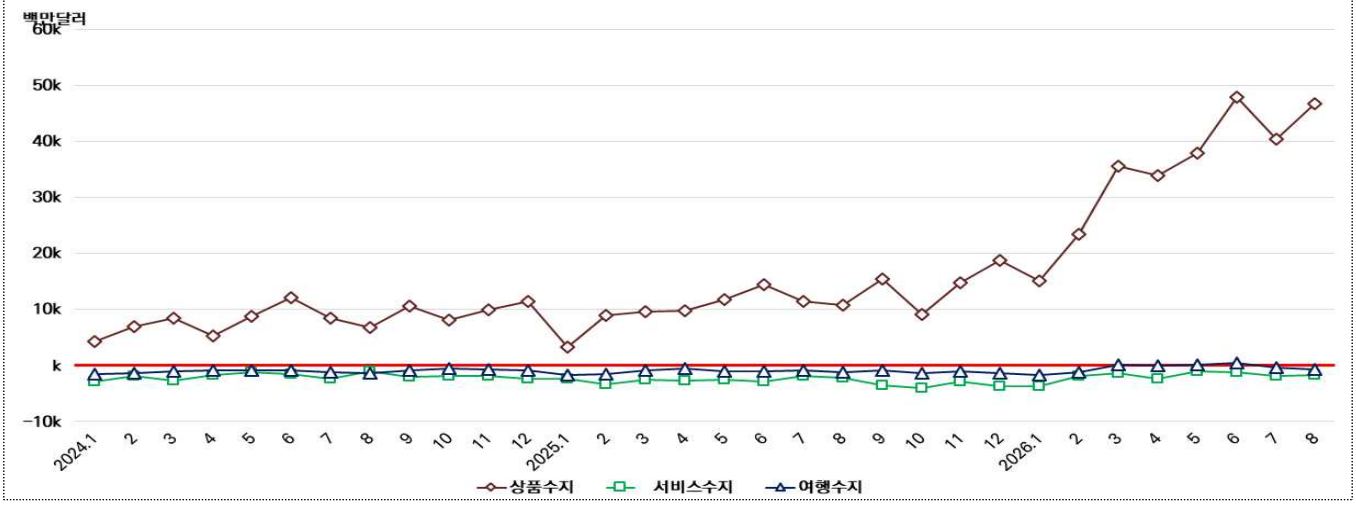
☑ 국제수지(경상수지) 추이[6]

- **상품수지**는 흑자 폭의 증감은 있으나, 2023년 4월부터 **39개월 연속 흑자**를 기록하고 있으며 **2026년 8월**에는 **468억 달러 흑자**를 기록함

  ※ 산업통상자원부(2026. 9. 1. **수출입 동향 보도자료**) : **'26.9월 수출**은 전년 동월 대비 **83.5% 증가**한 **1,209.4억 달러, 수입은 26.0% 증가**한 710.9억 달러, **무역수지는 498.5억 달러 흑자**를 기록했다.[7]

- **서비스수지**는 **2026년 8월**에 **−16.7억 달러**로 **적자**이며, **여행수지**는 **−7.7억 달러**로 **적자**를 기록함

국제수지(경상수지: 상품수지, 서비스수지, 여행수지)

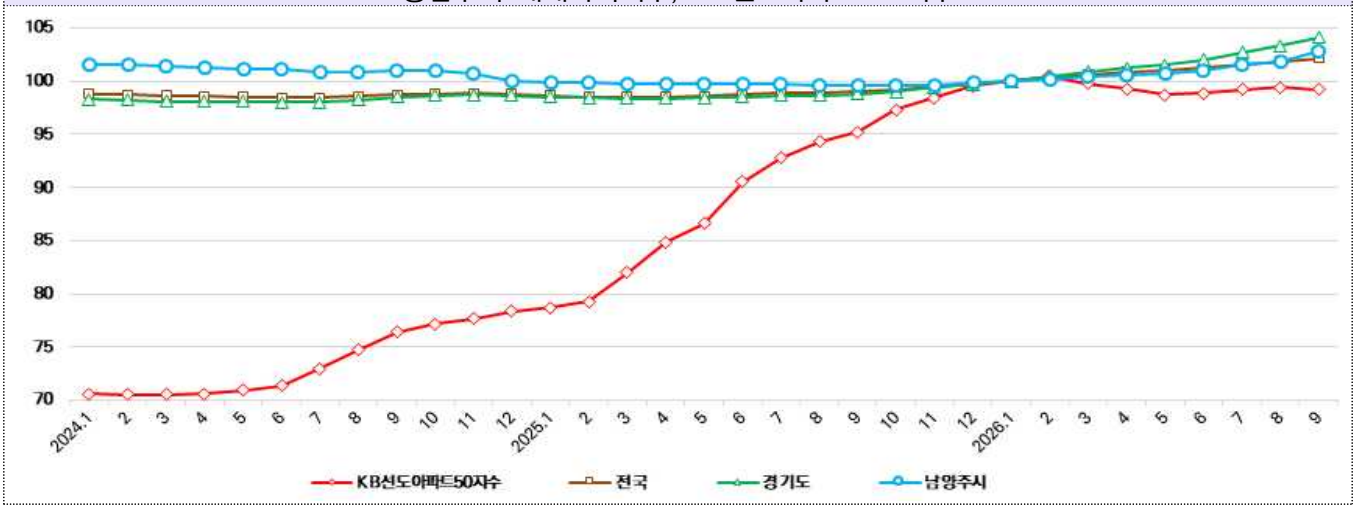


2) 부동산시장 주요 지표(남양주시) ※ 활용자료: 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수[8]

- **KB선도아파트 50지수**는 9월에 소폭 하락함
- **종합주택 매매가격지수**는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 흐름을 보이고 있으며, **전국과 경기도, 남양주**가 **소폭 상승**

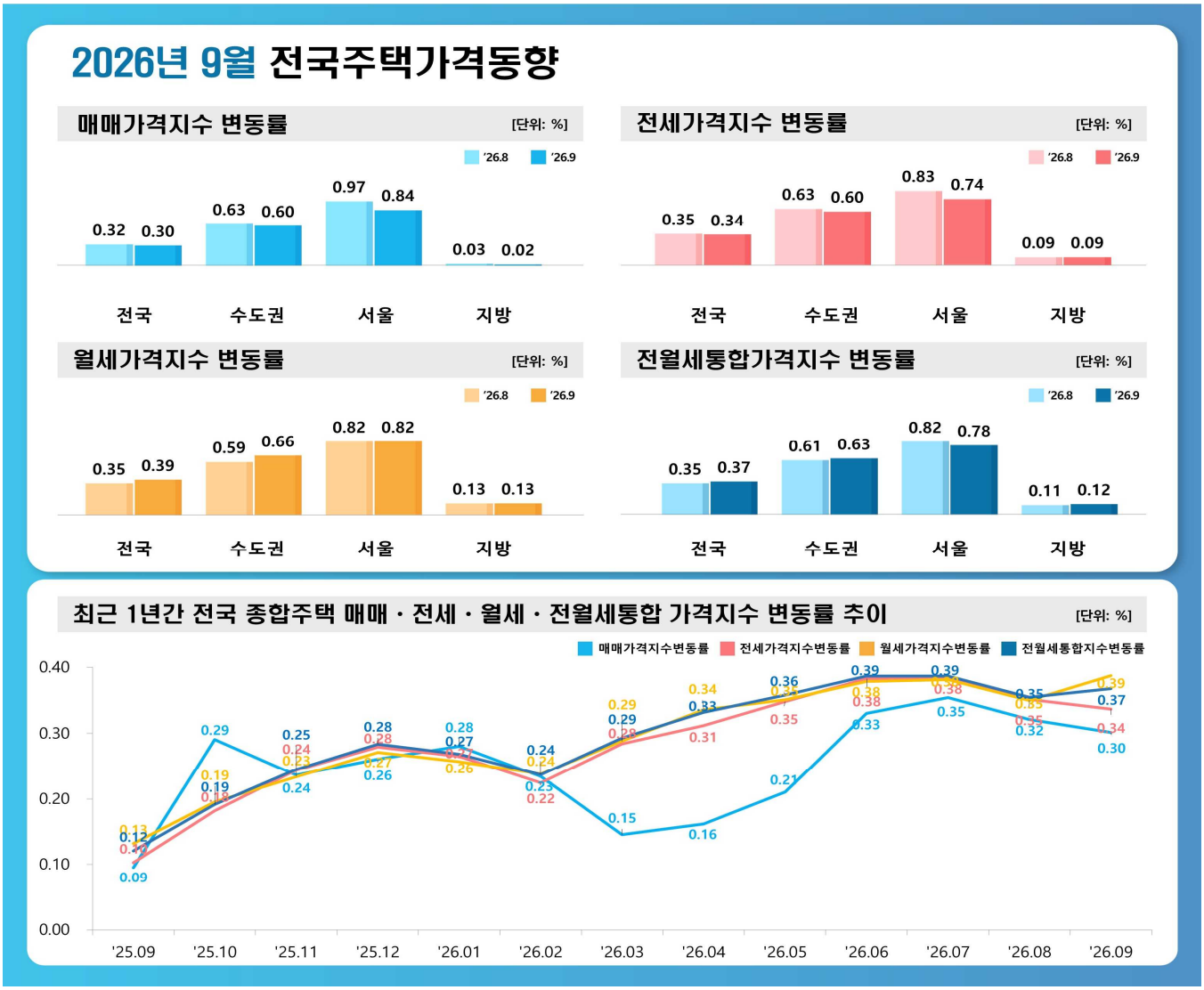
종합주택 매매가격지수, KB선도아파트 50지수



6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)
7) 출처: 산업통상자원부, 2026년 9월 수출입 동향(보도자료, 2026. 10. 1.)
8) 출처: KB부동산 데이터허브

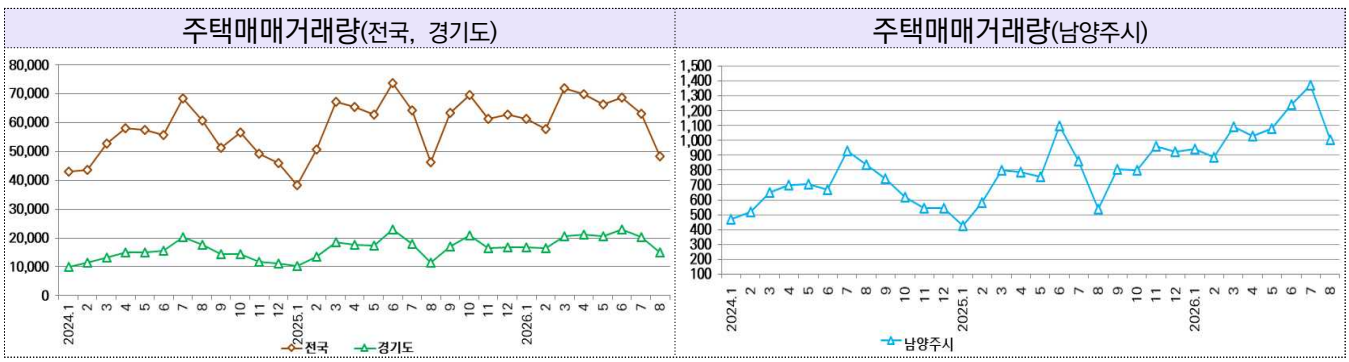
전국주택가격동향조사 결과[9)]

- (주택종합) 매매 0.30% 상승, 전세 0.34% 상승, 월세 0.39% 상승
- (아 파 트) 매매 0.35% 상승, 전세 0.42% 상승, 월세 0.48% 상승



주택매매거래량[10)]

- **주택매매거래량**(집합·일반건축물)은 정부의 **대출 규제 강화**와 **시장의 소비심리 위축** 등으로 상승 및 하락을 반복하고 있으며, **2026년 8월은 전국과 경기도, 남양주시** 모두 하락



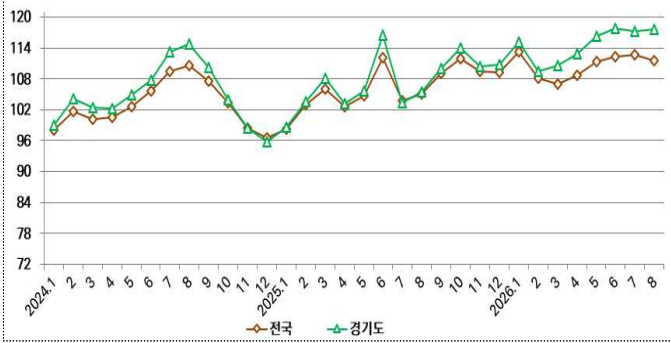
9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)
10) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수[11)]

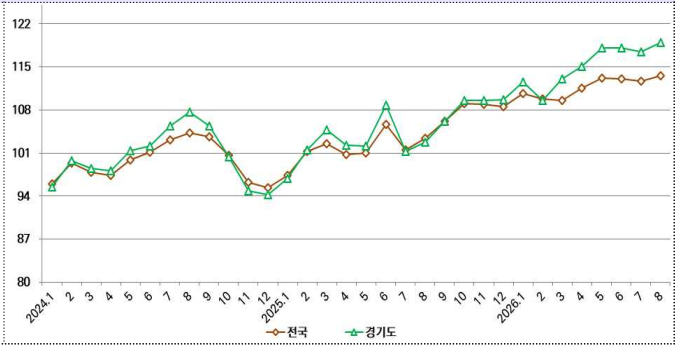
- **부동산시장 소비심리지수**는 **'26년 8월 경기도 117.6 상승 1단계, 주택전세시장 소비심리지수 '26년 8월 경기도 118.9 상승 1단계**로 나타남

※ **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)

부동산시장 소비심리지수(전국, 경기도)



주택전세시장 소비심리지수(전국, 경기도)



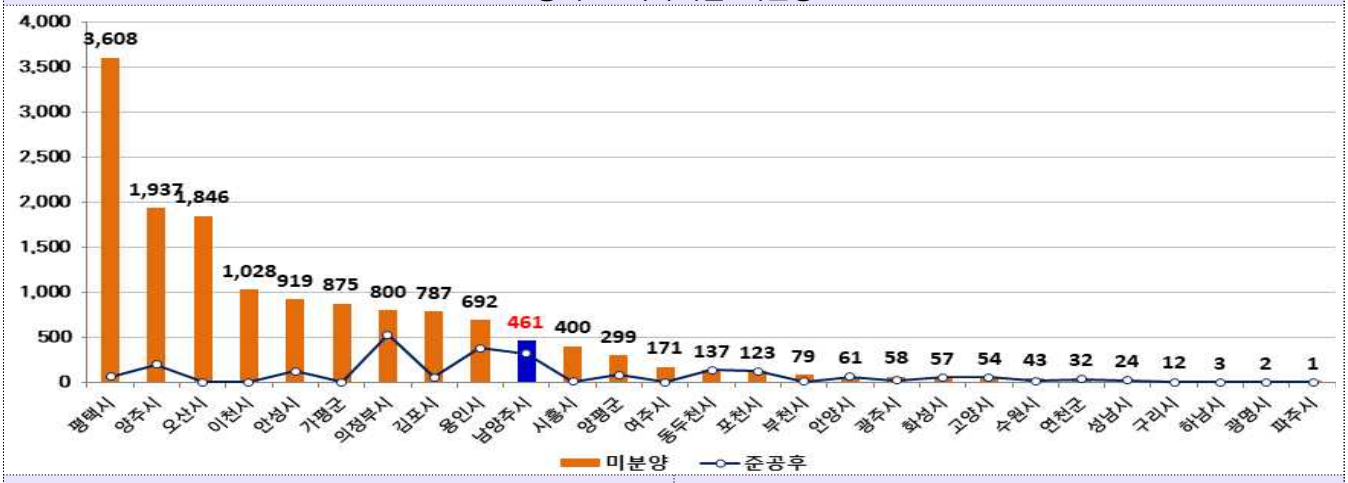
아파트 미분양 현황[12)]

- **경기도 미분양**은 **2026년 8월**에는 14,509호로, 전월(14,394호) 대비 **0.8%(115호) 증가**하였고, **준공 후 미분양**은 2,294호로 전월(2,331호) 대비 **1.6%(37호) 감소**함

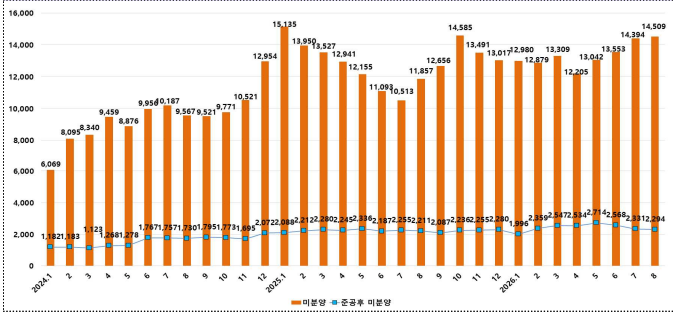
※ **경기도 내 미분양 없는 도시(4개)**: 과천, 군포, 안산, 의왕

- **남양주시 미분양**은 **경기도**에서 **10번째**로 많은 수준이며, **2026년 8월 미분양은 461호**를 보임

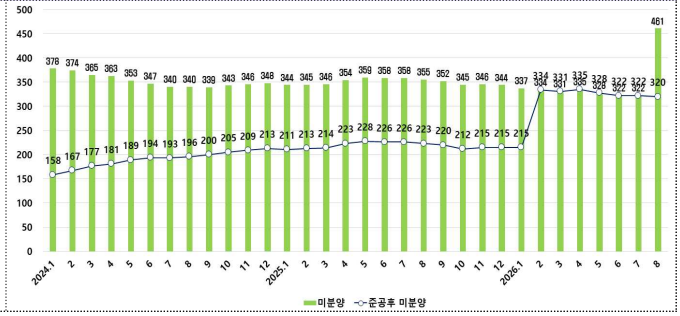
경기도 지자체별 미분양



경기도 미분양



남양주시 미분양



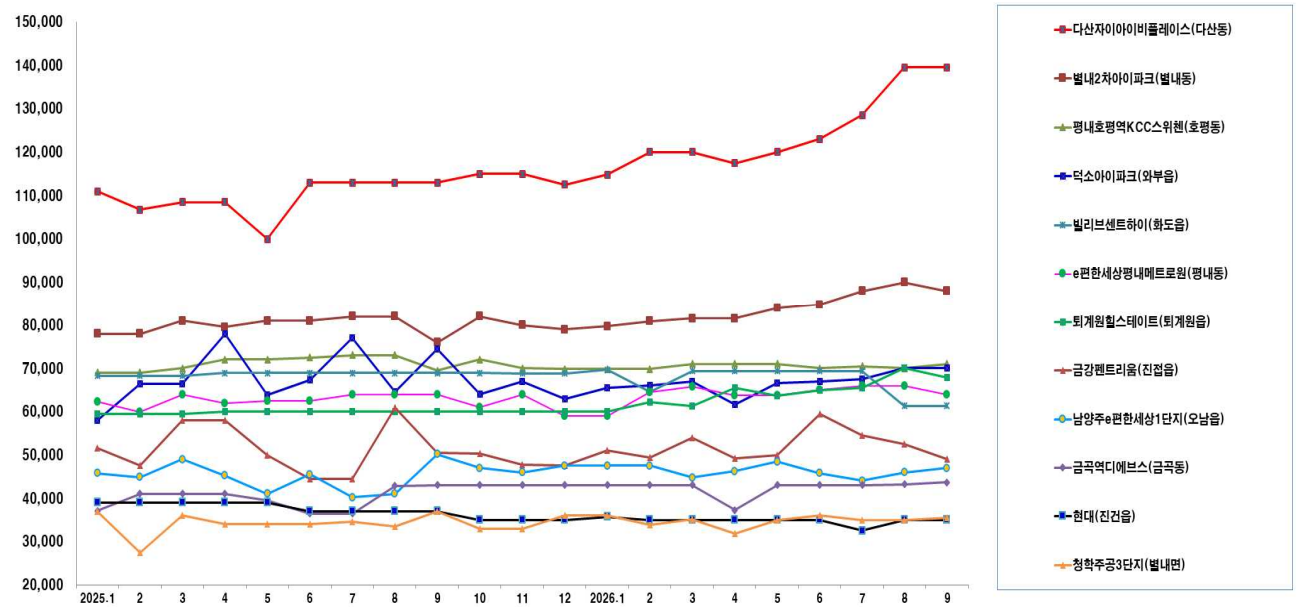
11) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터
12) 출처: KOSIS, 통계누리

주요 권역별 최고가 아파트 가격추이[13)]

- **남양주시 최고가 아파트**(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **2026년 9월 기준**으로 **다산동, 별내동, 호평동, 기타 순**으로 나타남
- **권역별 최고가 아파트 실거래가**는 **2026년 9월 기준**으로 전월 대비 **호평동, 오남읍, 금곡동, 별내면**이 **상승**하고, **별내동, 평내동, 퇴계원읍, 진접읍**이 **하락**, 기타 지역은 매매가 없거나 **현상유지**를 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)

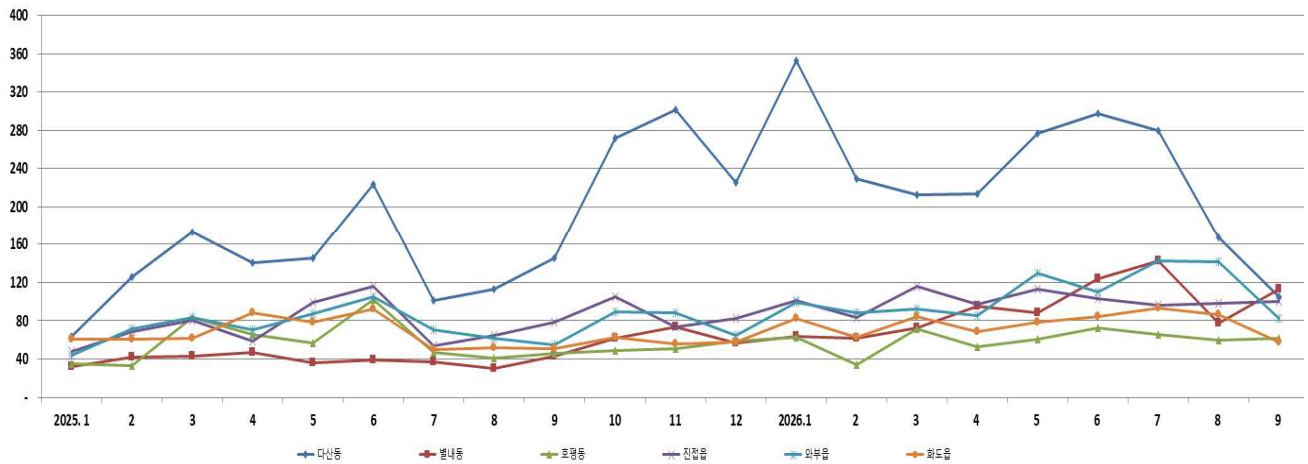
남양주시 최고가 아파트 가격추이[①전용 85㎡(31~35평) 실거래가 기준, ②세대수, 준공연도 미반영]



주요 권역별 아파트 매매 거래량 추이[14)]

- **남양주시 아파트 매매 거래량**은 다산동이 대부분을 차지하였으나 급감하였고, **2026년 9월**에는 **다산동, 와부읍, 화도읍이 하락**함.

월별 주택매매거래량(※ 권역별 분석에 따라 오남읍, 평내동 등은 제외)



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

Ⅲ. 브리프 정보(Tip)

○ "내 집 어디에, 언제 공급되나" 주택공급, 계획부터 성과[15)]

"내 집 어디에, 언제 공급되나"
주택공급, 계획부터 성과까지 정례적으로 공개합니다

- 「주택공급 정례 브리핑」 본격 가동…공급실적·전망과 사업별 추진상황 공개
- 수도권 9.9만호 이상 착공…연말까지 21.8~23.5만호 이상 전망
- 올해 4분기 1.5만호 입주자 모집…내년 말까지 수도권 공적주택 10만호 입주

☑ 주요 내용(요약)

■ 주택공급 실적 및 전망

최근 10년간('17~'26) 수도권 착공물량(만호)



■ 4분기 주택공급계획(분양 및 임대)

☐ **(공공분양)** 3분기까지 **1.48만호**를 분양했고, **연말**까지 3기 신도시 약 2천호를 포함해 **1만호 규모 공공분양주택**을 **분양 공고**할 예정

실적 (1.48만호)	▪ **(3기 신도시)** 고양창릉(2.8천호), 남양주왕숙2(1.5천호), 인천계양(1.3천호) ▪ **(기타)** 2기화성동탄2(0.5천호), 성남낙생(0.9천호), 마곡(0.4천호) 등
계획 (1만호)	▪ **(3기 신도시)** 고양창릉(1.1천호), 부천대장(0.5천호), 남양주왕숙(0.4천호) ▪ **(기타)** 고덕강일(1.3천호), 2기평택고덕(2.1천호), 2기광교(0.6천호) 등

☐ **(공공임대)** 3분기까지 **1.47만호** 규모 공공임대주택 입주자 모집을 완료했고, 연말까지 **5천호 이상 공공임대주택**에 대해 **모집 공고** 예정

실적 (1.47만호)	▪ **(3기 신도시)** 고양창릉(0.3천호), 부천대장(0.5천호) ▪ **(기타)** 2기인천검단(1.3천호), 성남금토(0.8천호), 다산지금(0.5천호), 마곡(0.2천호) 등
계획 (5천호 이상)	▪ **(기타)** 과천지식정보타운(1.4천호), 구리갈매역세권(0.9천호), 인천부평(0.4천호) 등

15) 출처: 국토교통부 보도자료

☑ '26년 4분기 수도권 공공주택 공급계획(안)

'26년 4분기 수도권 공공주택 공급계획(분양 및 임대)



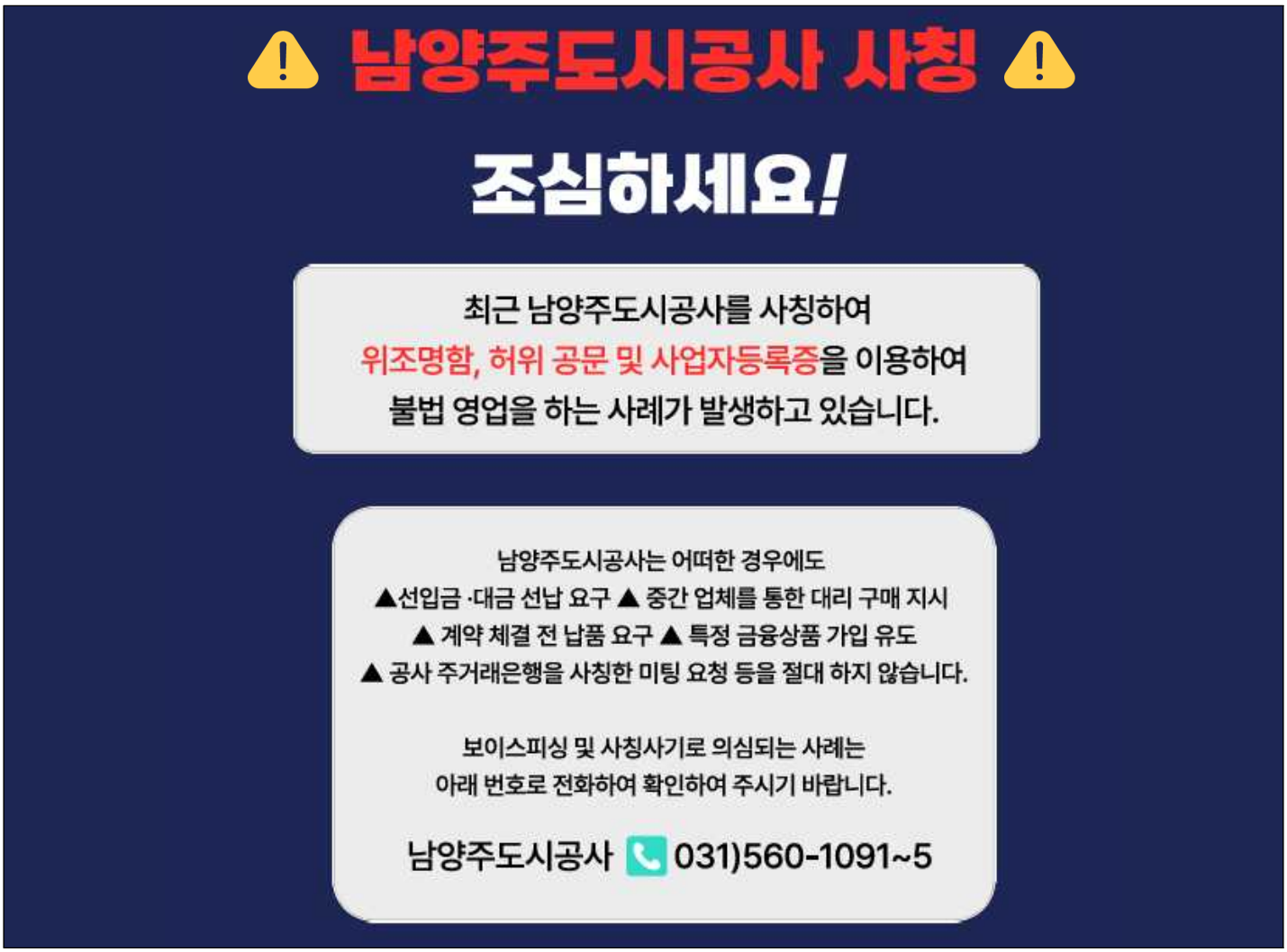
분양 : 약 1만호

- 고덕강일 3, 1,305호
- 고양창릉 S2, 1,057호
- 화성병점법조타운 주복1, 780호
- 평택고덕국제화계획 Ab35, 753호
- 평택고덕국제화계획 Ab31, 690호
- 평택고덕국제화계획 Aa34, 679호
- 광교 A17, 600호
- 의정부법조타운 S3, 544호
- 의정부법조타운 S1, 354호
- 부천대장 A2, 498호
- 시흥거모 A6, 480호
- 시흥거모 A10, 301호
- 시흥거모 S1, 300호
- 수원당수 B3, 394호
- 안산신길2 B1, 382호
- 안산신길2 A6, 252호
- 안산신길2 A1, 170호
- 안산신길2 A3, 165호
- 남양주왕숙 A17, 379호

임대 : 약 5천호

- 과천지식정보타운 S12, 1,424호
- 구리갈매역세권 A1, 609호
- 구리갈매역세권 A3, 287호
- 오산세교2 A11, 399호
- 의왕초평 A4, 381호
- 인천부평 A, 350호
- 과천주암 C2, 344호
- 남양주진접2 A7, 305호
- 의왕월암 A1, 228호
- 의왕월암 A3, 218호
- 방화차고지 75호
- 독산동 산업문화어울림센터 20호
- 연남동 공공임대주택 8호

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.



* 출처: 남양주도시공사 홈페이지

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 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 남양주 부동산 BRIEF 바로가기