26년 9월호
(통권 제35호)

남양주 부동산 BRIEF



풍성한 한가위
* 사진출처: 네이버 카페

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
- (9월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] 덕소 미니신도시 확정! 21,700호 신규 택지 분석 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) AI가 잇는 도시의 미래,「K-AI 시티 실행전략」 08

2) 홍지선 국토교통부 장관 임명 재가 09

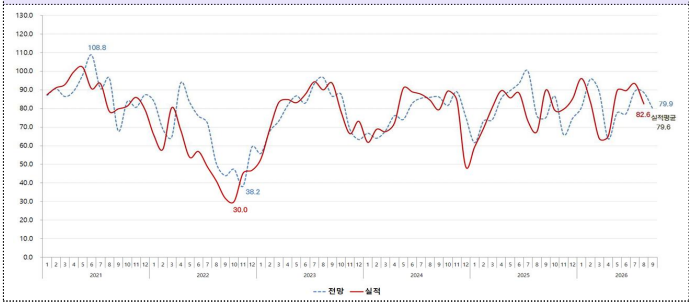
Ⅰ. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)[1)]

☑ (9월) 주택사업경기전망지수

- **전국**은 전월대비 8.7p **하락**한 평균 79.9p를 **전망**, **서울** 97.2p, **경기** 91.1p는 상승, **인천** 79.3p **하락**
- **수도권**은 3.1p **상승**한 89.2p으로 **전망**, **비수도권**은 11.2p **하락**한 77.9p로 **전망**함

주택사업경기전망지수 추이



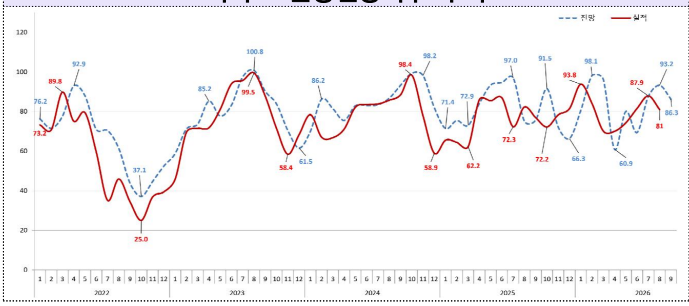
주택사업경기전망지수

구분	'26.7	'26.8	'26.9	전월대비(point)
전국	89.3	88.6	79.9	-8.7p
서울	113.1	92.8	97.2	4.4p
경기	105.7	83.7	91.1	7.4p
인천	86.2	81.8	79.3	-2.5P

☑ (9월) 아파트 분양전망지수

- 전월 대비 6.9p 하락한 **전국 평균 86.3p, 경기 3.6p(87.5→83.9) 하락, 비수도권 7.4p(94.2→86.8) 하락**
- 분양물량 전망지수는 5.7p 하락, 미분양물량 전망지수는 2.8p 하락

아파트 분양전망지수 추이



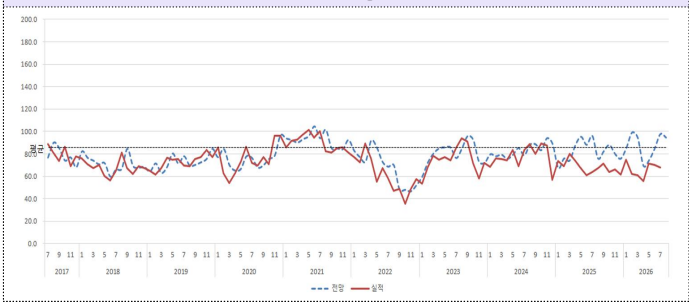
아파트 분양전망지수(분양가격, 분양물량, 미분양물량)

구분	'26.7	'26.8	'26.9	전월대비(point)
전국	87.6	93.2	86.3	-6.9P
서울	114.3	97.3	93.9	-3.4P
경기	100.0	87.5	83.9	-3.6P
인천	93.1	80.6	71.4	-6.5P
분양가격	104.7	107.6	108.8	1.2P
분양물량	93.8	88.1	97.1	9.0P
미분양물량	93.8	91.0	105.9	14.9P

☑ (9월) 아파트 입주전망지수

- 전국 **아파트 입주전망지수** 6.8p(94.4→87.6), 수도권 8.4p(89.4→81.0) **하락**
- **서울 9.4p**(100.0→90.6) **하락**, **경기 2.7p**(84.3→87.0) **상승**, 인천 18.5p(83.8→65.3) **하락**

아파트 입주전망지수 추이



아파트 입주전망지수

구분	'26.7	'26.8	'26.9	전월대비(point)
전국	97.5	94.4	87.6	-6.8p
서울	118.7	100.0	90.6	-9.4p
경기	100.0	84.3	87.0	2.7p
인천	89.2	83.8	65.3	-18.5p

수도권은 8·13대책에 따른 공급 촉진 및 사업 여건 개선 기대감으로 지수가 소폭 상승하였으나, 주택담보대출 규제와 시중금리 상승 등 시장의 불확실성이 이어지고 있음

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 9. 8. ~ 9. 15.)

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] 덕소 미니신도시 확정! 21,700호 신규 택지 분석[2)]

☑ 개요

■ 주요시설: 주거단지 및 바이오클러스터



✔(위치) 경기 남양주시 와부읍 일대
✔(면적) 228만㎡(69만평)
✔(호수) 21,700호 * 조정 가능
✔(사업시행자) 한국토지주택공사(예정)

☑ 추진 일정

■ 2027년(지구 지정) → 2029년(보상 완료) → 2030년(착공)



☑ 광역교통 대책

■ 지하철 3호선 및 6호선 연결 추진 / 86번 국지도 확장 공사 / 도심역 및 덕소역 역세권 개발 등



2) 출처: 네이버 블로그

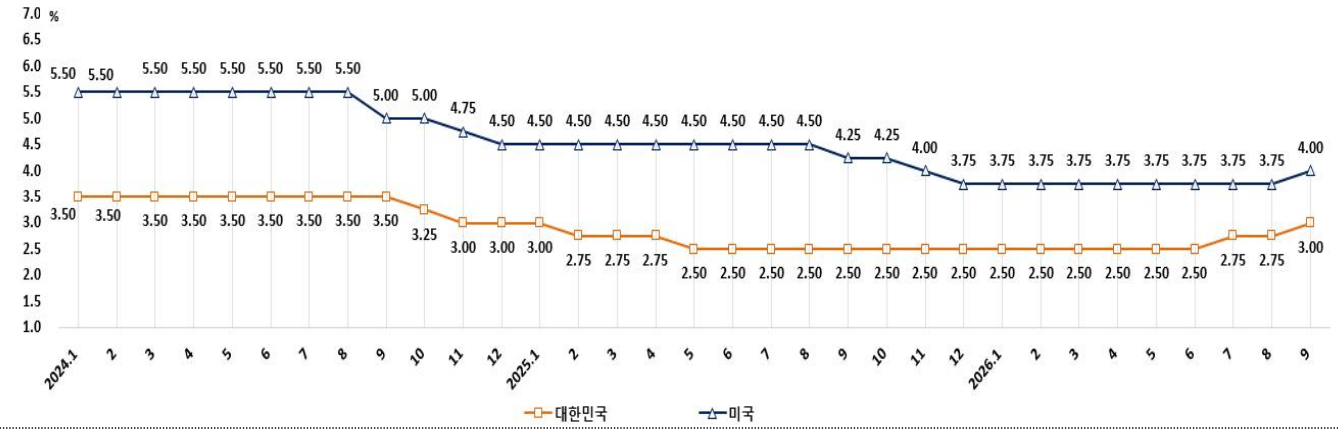
Ⅱ. 부동산시장 동향

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

☑ 금리 추이

- **[한국은행 금융통화위원회]** 미국 연방준비제도(연준·Fed)가 3년 2개월 만에 기준금리를 올리면서 **한국은행의 연내 추가 금리 인상 가능성**에도 무게가 실린다. 금통위가 연내 기준금리를 추가 인상하더라도 10월보다 **11월이 유력하다는 전망**이 지배적이다. 금통위가 제시한 8월 점도표(6개월 이후 금리 전망) 중간값은 연 3.25%로, 현재(3.00%)보다 0.25%p 높은 수준이다.[3)]
- **[미국 연방준비제도이사회(FED)]** 연준은 16일(현지시간) 연방공개시장위원회(FOMC)를 마친 뒤 **기준금리를 연 3.75~4.00%로 0.25%**포인트(P) **인상**하기로 **결정**했다고 밝혔다. 연준이 금리를 올린 건 2023년 7월 이후 3년 2개월여 만이다. 표결권이 주어진 12명의 FOMC 위원이 만장일치로 금리 인상에 찬성했다.[4)]

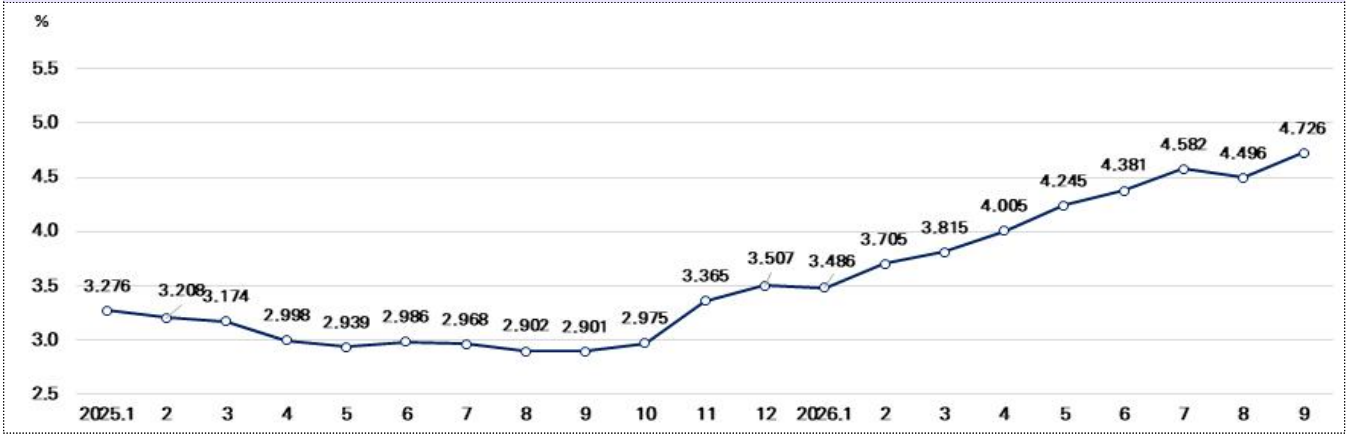
기준금리(한국 '26. 8. 27. 기준, 미국 '26. 9. 17. 기준)



☑ 회사채 추이[5)]

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 **9월 회사채(AA-) 금리**는 **상승추세**를 보이고 있으며, **전월 대비 상승(0.230)**하였음

회사채(무보증3년)AA-('26. 8. 13. 기준)



3) 출처: 연합뉴스, 한지훈 기자, 美 긴축 전환에 한은도 연내 추가 금리인상 가능성(2026. 9. 17.)
4) 출처: 서울신문, 임주형 기자, Fed, 美, 3년 2개월만에 금리 인상…연내 추가 상향 예고(2026. 9. 17.)
5) 출처: 금융투자협회

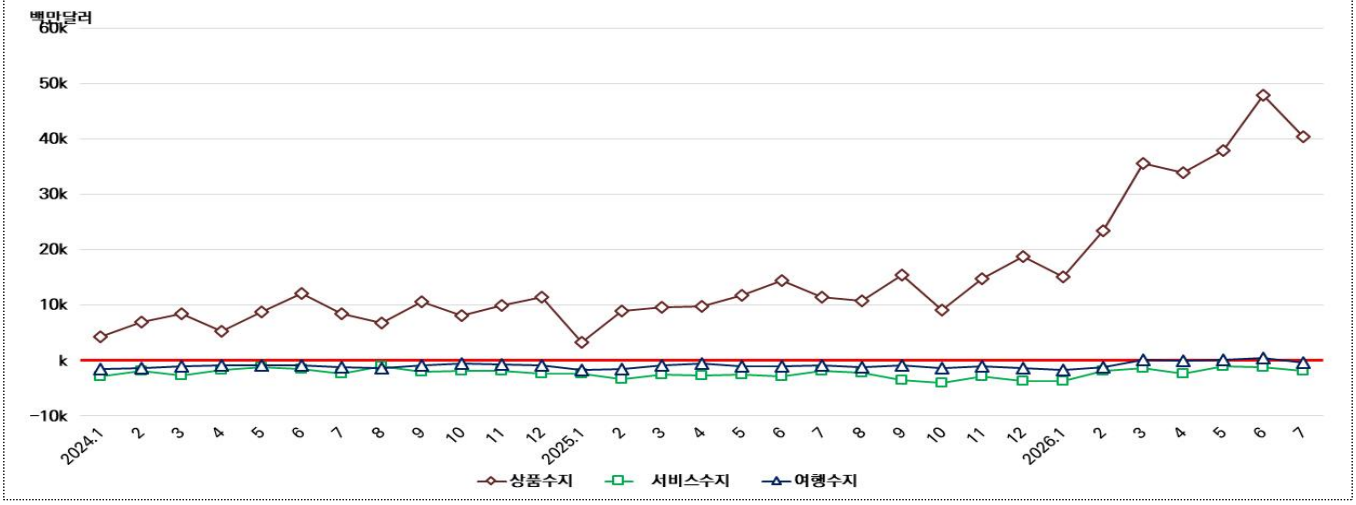
☑ 국제수지(경상수지) 추이[6)]

- **상품수지**는 흑자 폭의 증감은 있으나, 2023년 4월부터 **38개월 연속 흑자**를 기록하고 있으며 **2026년 7월**에는 **404억 달러 흑자**를 기록함

  ※ **산업통상자원부(2026. 8. 1. 수출입 동향 보도자료) : '26.8월 수출**은 전년 동월 대비 **68.7% 증가**한 **982.5억 달러**, **수입**은 **22.5% 증가**한 635.1억 달러, **무역수지는 347.5억 달러 흑자**를 기록했다.[7)]

- **서비스수지**는 **2026년 7월**에 **−19.6억 달러**로 **적자**이며, **여행수지**는 **3.4억 달러**로 **적자**를 기록함

국제수지(경상수지: 상품수지, 서비스수지, 여행수지)



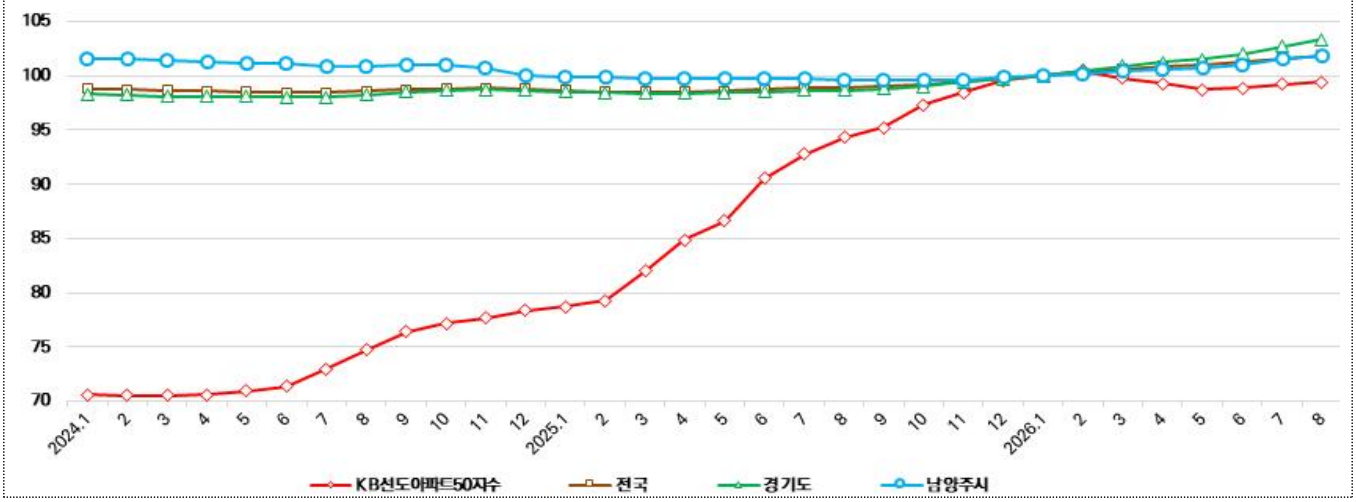
2) 부동산시장 주요 지표(남양주시)

※ 활용자료: 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수[8)]

- **KB선도아파트 50지수**는 8월에 소폭 상승함
- **종합주택 매매가격지수**는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 흐름을 보이고 있으며, **전국과 경기도, 남양주**가 **소폭 상승**

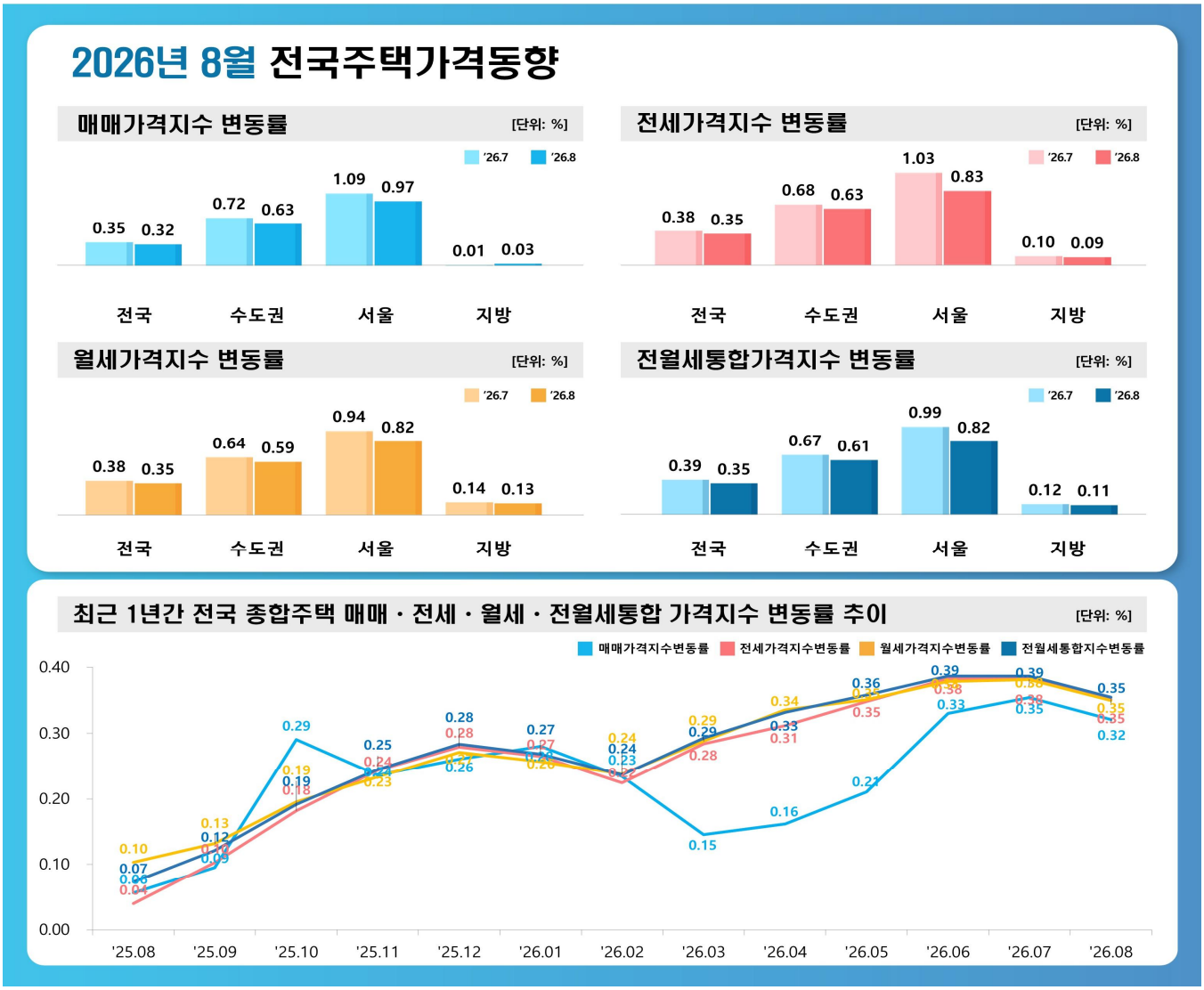
종합주택 매매가격지수, KB선도아파트 50지수



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

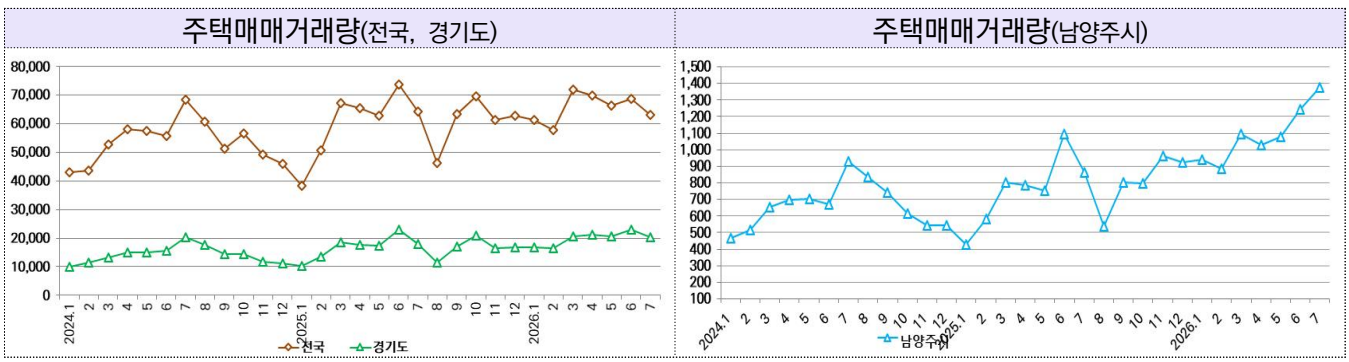
전국주택가격동향조사 결과[9)]

- (주택종합) 매매 0.32% 상승, 전세 0.35% 상승, 월세 0.35% 상승
- (아 파 트) 매매 0.39% 상승, 전세 0.44% 상승, 월세 0.42% 상승



주택매매거래량[10)]

- **주택매매거래량**(집합·일반건축물)은 정부의 **대출 규제 강화**와 **시장의 소비심리 위축** 등으로 상승 및 하락을 반복하고 있으며, **2026년 7월은 전국과 경기도**는 하락 **남양주시**는 **상승**함



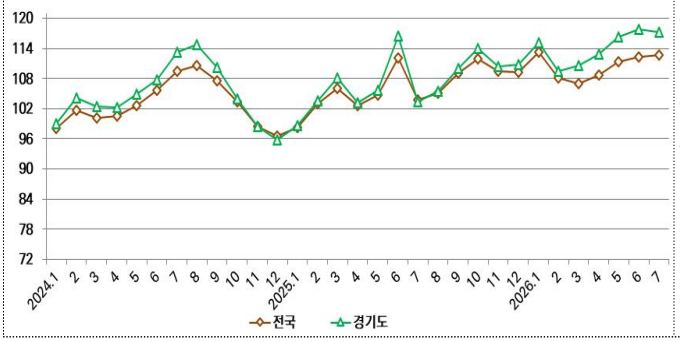
9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)
10) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수[11)]

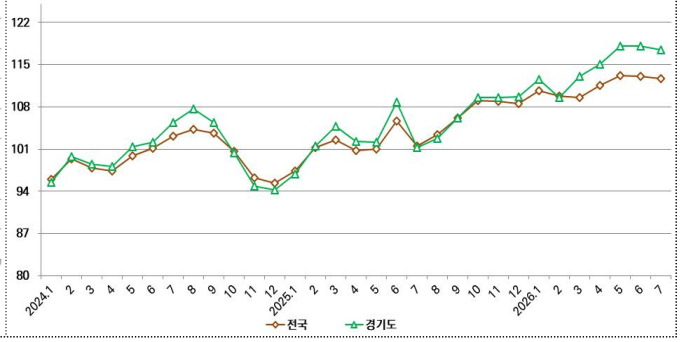
- **부동산시장 소비심리지수**는 **'26년 7월 경기도 117.2 상승 1단계**, **주택전세시장 소비심리지수 '26년 7월 경기도 117.4 상승 1단계**로 나타남

※ **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)



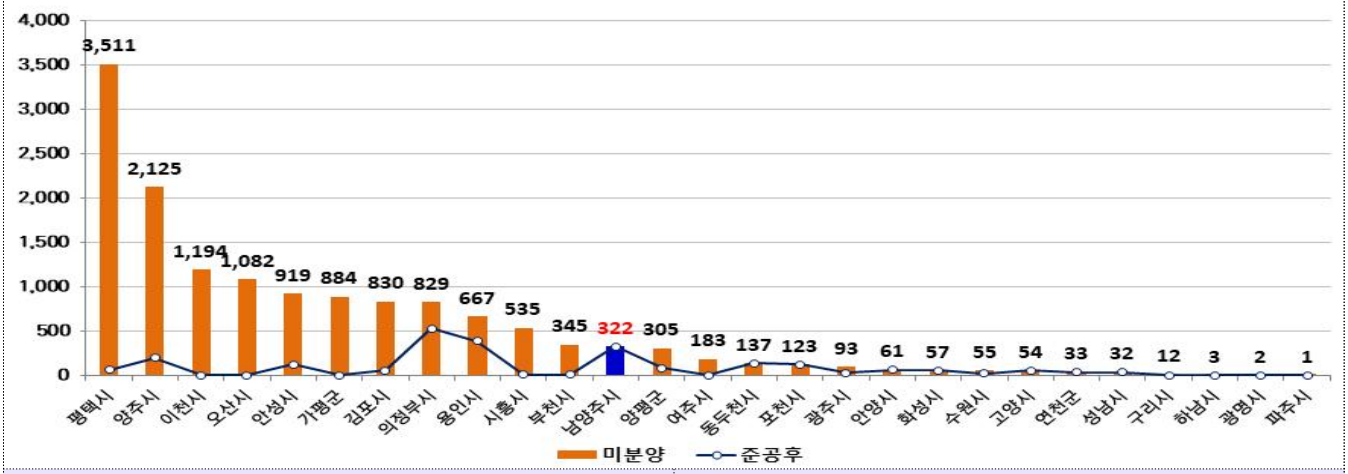
아파트 미분양 현황[12)]

- **경기도 미분양**은 **2026년 7월**에는 14,394호로, 전월(13,553호) 대비 **6.2%(841호) 증가**하였고, **준공 후 미분양**은 2,331호로 전월(2,568호) 대비 **9.2%(237호) 감소**함

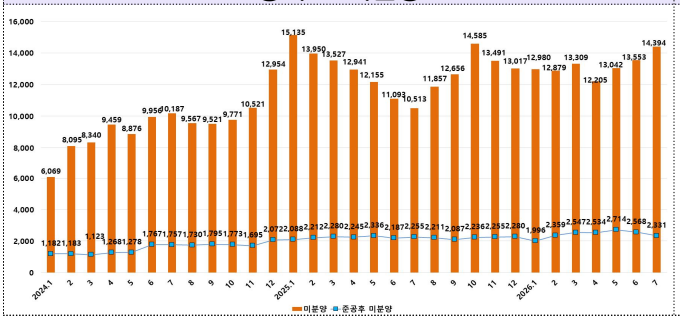
※ **경기도 내 미분양 없는 도시(4개)**: 과천, 군포, 안산, 의왕

- **남양주시 미분양**은 **경기도**에서 **12번째**로 많은 수준이며, **2026년 7월 미분양은 322호**를 보임

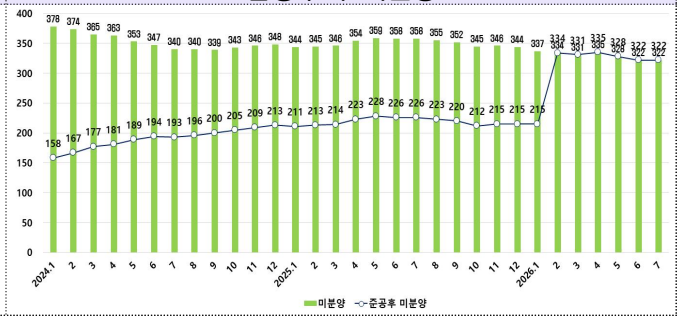
경기도 지자체별 미분양



경기도 미분양



남양주시 미분양



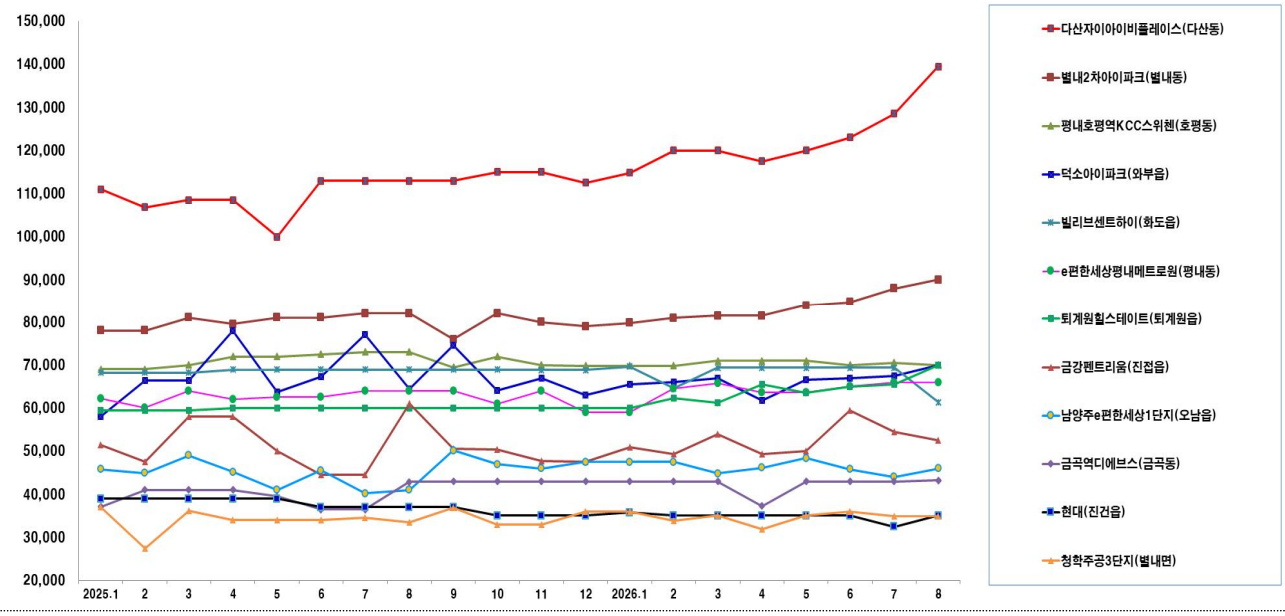
11) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터
12) 출처: KOSIS, 통계누리

주요 권역별 최고가 아파트 가격추이[13)]

- **남양주시 최고가 아파트**(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **2026년 8월 기준**으로 **다산동, 별내동, 호평동, 기타 순**으로 나타남
- **권역별 최고가 아파트 실거래가**는 **2026년 8월 기준**으로 전월 대비 **다산동, 별내동, 와부읍, 퇴계원읍, 오남읍, 금곡동, 진건읍**이 **상승**하고, **호평동, 화도읍, 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)

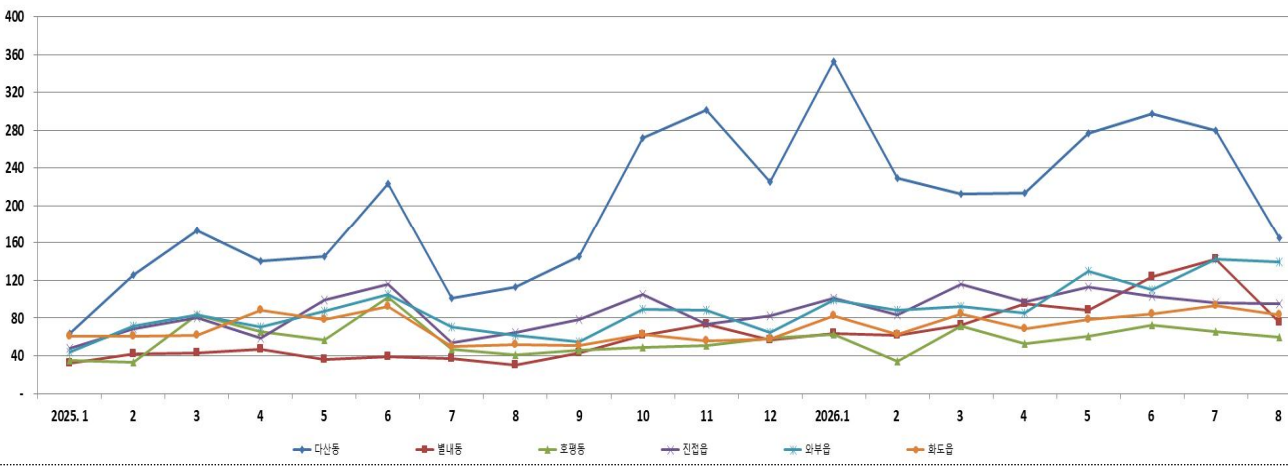
남양주시 최고가 아파트 가격추이[①전용 85㎡(31~35평) 실거래가 기준, ②세대수, 준공연도 미반영]



주요 권역별 아파트 매매 거래량 추이[14)]

- **남양주시 아파트 매매 거래량**은 **다산동이 대부분**을 차지하고 있으며, **2026년 8월**에는 **다산동 급감, 호평동, 진접읍 별내동, 와부읍 모두 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)

1) AI가 잇는 도시의 미래, 「K-AI 시티 실행전략」(국정과제: 미래 모빌리티와 'K-AI 시티' 실현)[15)]

AI가 잇는 도시의 미래,
「K-AI 시티 실행전략」에 담다

- AI 서비스·인프라부터 국내외 확산과 법·제도까지 5대 핵심과제 제시
- '27년까지 기반 마련, '30년 전·후 시범도시 성과 창출·본격 확산

☑ 주요 내용(요약)

■ ▲**사람 중심**의 따뜻한 미래도시 조성 ▲모두가 AI·로봇 기술을 **자유롭게 실험하고 즐기는** 도시 ▲국내 AI 기술력과 산업이 집약된 **수출형 도시**를 기본방향으로 설정

■ **5대 핵심과제**로 ①**AI 혁신서비스** 발굴, ②**AI 시티 인프라** 구축, ③**AI 특화 시범도시** 조성·운영, ④**K-AI 시티 선도모델** 확산 그리고 ⑤**법·제도 기반** 마련

- (**AI 혁신서비스 발굴**) 도시 분야에 AI를 접목하는 '**AI시티+X 서비스**'를 개발한다. 기업 공모를 통해 민간주도 국토교통 AI 서비스 개발을 지원하고, 우수 서비스를 선정해 **K-AI시티 대표 서비스로 확산**해 나간다. 또, **공공부문**에서도 건축행정 AI, 도시계획 AI 등 체감도 높은 **서비스 개발·보급**을 우선 추진
- (**AI시티 인프라 구축**) **데이터 수집·분석**에서 **현장 서비스 제공**으로 이어지는 AI시티 기반 마련을 위해서 AI시티 인프라 체계를 **도시지능센터**(두뇌), **데이터 파이프라인**(신경망), **피지컬AI 및 지능형 시설물**(신체)로 구상하고, **5극3특 권역**을 중심으로 기존 도시운영 시설을 **도시지능센터로 고도화**하도록 지원
- (**AI 특화 시범도시 조성·운영**) **AI 기술**과 **AI시티 인프라**를 **실제 도시공간**에 먼저 구현하고, **국민 일상**에서 AI가 가져오는 도시변화를 **직접 체감**할 수 있는 **AI 특화 시범도시** 사업을 추진
- (**K-AI시티 선도모델 확산**) 개별 주체 중심의 기존 사업을 **지방정부·기업·대학 등**이 AI 서비스의 **사업화**와 **인재 양성**까지 함께하는 **산업 생태계 육성방식**으로 **개편**한다. 또, 지방정부 등 **수요자**와 **솔루션 제공 기업**을 **매칭**하는 AI·스마트도시 **솔루션 마켓**을 **개설·운영**하여 자생적 기술시장을 활성화
- (**법·제도 기반 마련**) K-AI 시티 조성·확산을 위해 「스마트도시법」을 「**인공지능·스마트도시법**」으로 **변경**하고, 인공지능도시·도시데이터 등 **핵심 개념**을 **정의**하고, AI 특화 시범도시 **지정·지원**, **규제 특례**에 관한 사항을 **규정**해 **법적 기반**을 **마련**

15) 출처: 국토교통부 보도자료 (https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95092303)

☑ **첨부**(K-AI 시티 실행전략)

목표	AI 3대 강국을 선도하는 국가대표 K-AI 시티 조성	
기본 방향	❶ 사람 중심의 따뜻한 미래도시 조성	
	❷ 모두가 AI·로봇 기술을 자유롭게 실험하고 즐기는 도시	
	❸ 국내 AI 기술력과 산업이 집약된 수출형 도시	
세부 과제	AI 혁신서비스 발굴	❶ AI City + X 서비스 개발 ❷ AI 시티 기술로드맵 수립·운영 ❸ 도시 운영기술 개발(R&D)
	AI 시티 인프라 구축	❶ AI 시티 인프라 구상 ❷ 권역별 AI 시티 인프라 구축 지원 ❸ 스마트+빌딩 등 지능형 도시 시설
	AI 특화 시범도시 조성·운영	❶ 테스트베드형(기존도시) 시범도시 조성 ❷ 모델도시형(신도시) 시범도시 조성
	K-AI 시티 선도모델 확산	❶ (국내) 지역 AI시티 생태계 집중 육성 ❷ (해외) K-AI 시티 패키지 수출
	법·제도 기반 마련	❶ (단기) 규제샌드박스 개편 ❷ (중기) 스마트도시법 개정 등

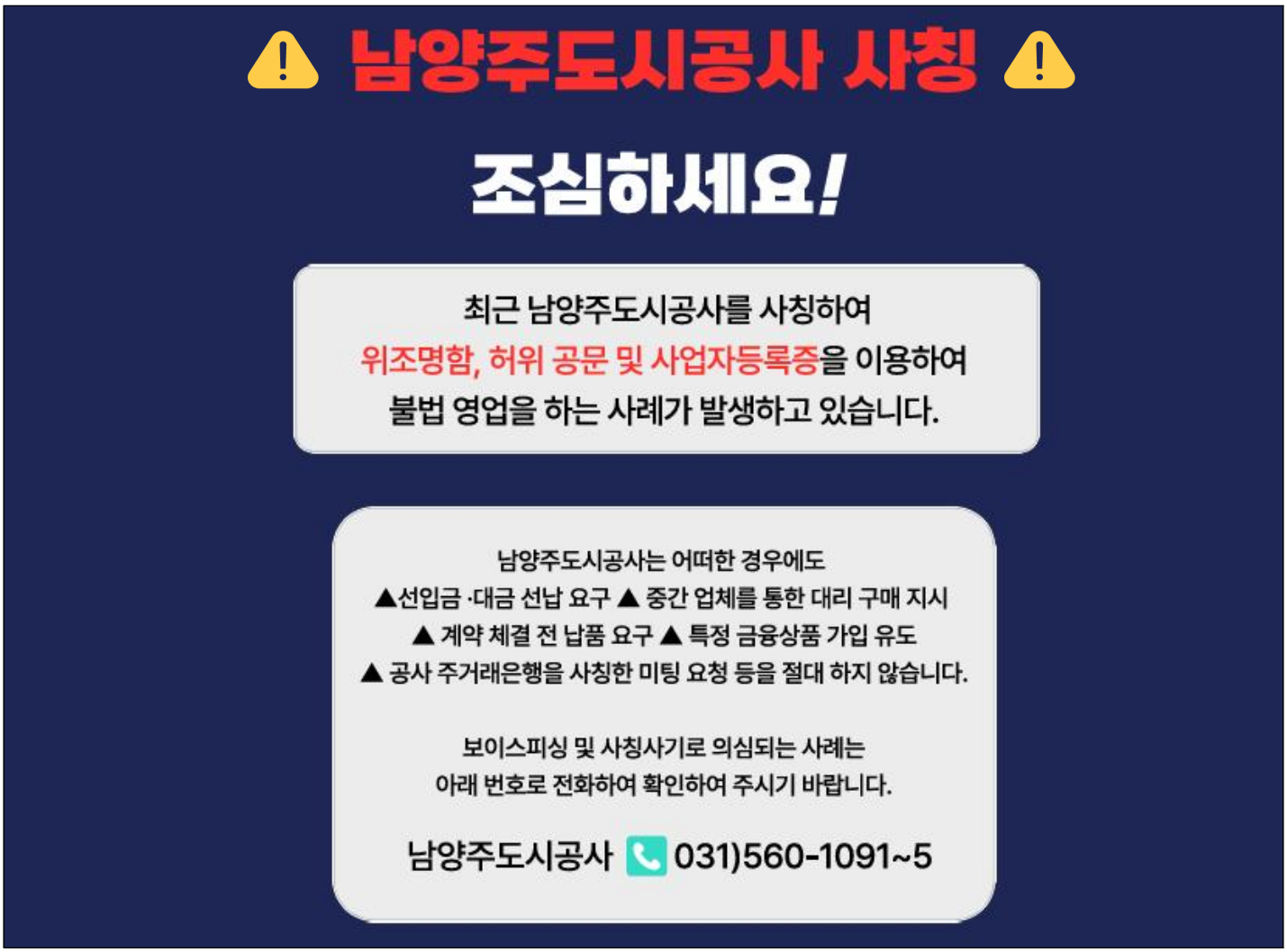
2) 홍지선 국토교통부 장관 임명 재가(2026. 9. 22.)

☑ **주요 프로필**

- 출생: 1970년 강원특별자치도 동해
- 소속: 국토교통부
- 경력
  - 2026.09.22. 국토교통부 장관 임명
  - 2025.12.~2026.09. 국토교통부 제2차관
  - 2024.01.~2025.12. 제24대 경기도 남양주시 부시장
  - 2020.07.~2023.01. 경기도청 도시주택실장
  - 2019.07.~2020.06. 경기도청 철도항만물류국장



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