



26년 2월호
(통권 제28호)

남양주 부동산 BRIEF



사계절썰매장 '남양주어린이비전센터' (진접읍 해밀예당1로96)

* 사진출처: 가공된 이미지(남양주 어린이비전센터)

I. 부동산시장 전망

II. 부동산시장 동향

III. 브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01
- (2월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) 다주택자 종과 규정 정리 02
- 3) '부동산감독원' 연내 설치 예정 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) 9.7 주택공급 방안* 『도심 주택공급 확대 및 신속화 방안』 08
- 2) 2026년 남양주 중소벤처기업 지원시책 설명회 09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)1)

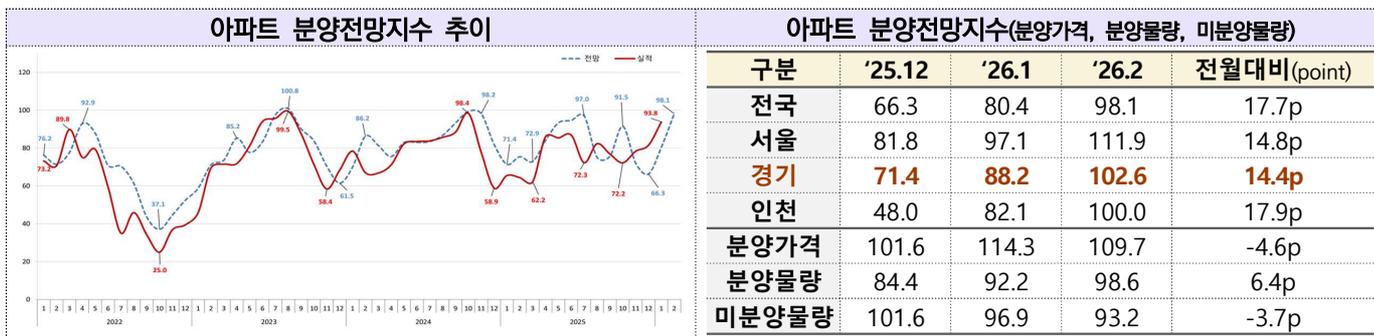
☑ (2월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 15.3p 상승한 평균 95.8p를 전망, 서울 113.0p, 경기 109.0p, 인천 100.0p 상승을 보임
- 수도권은 11.9p 상승한 107.3p으로 전망, 비수도권은 16.0p 상승한 93.3p로 전망함



☑ (2월) 아파트 분양전망지수

- 2월 아파트 분양전망지수는 전월 대비 17.7p 상승한 전국 평균 98.1p, 경기 102.6p 큰폭 상승, 비수도권 96.6p 상승
- 분양물량 전망지수는 7.8p 상승, 미분양물량 전망지수는 -4.7p 하락



☑ (2월) 아파트 입주전망지수

- 2월 전국 아파트 입주전망지수 13.8p(85.1→98.9), 수도권 11.9p(89.4→101.3) 상승
- 서울 7.6p(100.0→107.6) 상승, 경기 12.5p(87.5→100.0) 상승, 인천 15.7p(80.7→96.4) 하락



주요 지역의 매물 잠김 현상과 전세가격 상승 등으로 주택가격 상승 흐름이 수도권 외곽 지역까지 확대되면서 분양시장에 긍정적인 영향을 미칠 것이라는 기대감이 반영

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 2. 5. ~ 2. 12.)

2) 다주택자 종과 규정 정리²⁾

☑ 다주택자 양도소득세 종과

- 조정대상지역*에 소재한 주택을 다주택자가 양도하는 경우, 기본세율에 추가 세율을 더하여 양도소득세를 계산하는 제도

* 서울특별시 전체, 경기도 12개 시·구(남양주는 해당사항 없음)

■ 종과 유예기간과 종과 시행 이후 세율 비교

구분	종과 유예기간(현재~2026.5.9.)	종과 시행(2026.5.10.~)	비고
적용세율	기본세율(6%~45%)	2주택: 기본세율 + 20%p 3주택 이상: 기본세율+30%p	
최고세율	45%(지방세 포함 49.5%)	3주택 이상 75%(지방세 포함 82.5%)	
장기보유특별공제	보유기간에 따라 최대 30%	전면 배제	

↳ 2년 미만 단기 보유 주택의 경우, 단기양도세율(70%,60%)와 종과세율(20%,30%)를 비교하여 더 큰 세율 적용

■ 주택수 제외

↳ ① 2024.1.10.~2027.12.31. 취득한 소형주택, ② 2024.1.10.~2026.12.31. 취득한 수도권밖 준공후 미분양 주택, ③ 소수지분 상속주택(상속지분이 가장 큰 상속인 소유의 주택수에 포함)

■ 종과 제외 주택 제외

↳ ① 장기임대주택(일정 요건 충족 시), ② 조특법상 감면주택, ③ 5년 이내 선순위 상속주택 등

3) '부동산감독원' 연내 설치 예정³⁾

☑ '부동산감독원' 투기 근절·실수요 보호 vs 권한 집중 우려

- 실수요자 보호·내집마련 기회 확대 가능성
- 정상 거래 보호 위한 세부 운영 기준 필요
- 사생활 침해 논란·시장 위축 가능성 제기

■ 부동산 감독원의 역할

↳ 부동산 관련 불법 행위를 직접 조사하고 감독 관계기관 간 조사·수사·제재 업무를 총괄·조정하는 기능을 수행

■ 전문가 의견

- ↳ 정상 거래 중심의 시장 질서가 확립되면 실수요자 보호와 무주택 서민의 내집마련 기회 확대에도 기여
- ↳ 이상 거래, 담합, 허위 신고 등을 상시적으로 점검할 수 있다면 투기 억제와 거래 질서 확립에 긍정적인 역할
- ↳ 직접 수사권을 가지고 개인정보를 들여다보는 등의 감독 기능이 지나치게 강화되면 정상적인 거래까지 위축
- ↳ 출범 초기에는 기관의 효용성을 입증하기 위해 실적 중심의 단속이 이뤄질 가능성도 우려→매물 잠김 심화

다주택자 양도소득세 종과는 단순히 주택 수가 아니라, 조정대상지역 여부, 주택 수 계산 방식, 임대주택·상속주택 등 예외 규정에 따라 적용 여부가 크게 달라지며 2026년 5월 10일부터 재시행 되므로 종과 적용 여부를 반드시 점검이 필요

2) 출처: 네이버 블로그(https://blog.naver.com/tax_dawn/224166771582), 다주택자 양도소득세 종과 규정 정리(2026. 2. 1.)

3) 출처: 뉴스웨이, 이재성, 투기 근절·실수요 보호 vs 권한 집중 우려(2026. 2. 11.)

II. 부동산시장 동향

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

☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 지난달 15일 한국은행 금융통화위원회는 기준금리를 현 수준(2.50%)으로 동결하기로 결정했다. 이 결정은 금통위원 전원 일치였다. 의사록에 의하면 물가상승률은 점차 안정될 것으로 예상되고 성장 흐름도 회복세를 이어가고 있지만 주택가격 상승과 높은 환율 수준 등 금융안정 리스크가 여전히 해소되지 않았다는 판단이 결정의 핵심 배경이었다.4)
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 연준이 공개한 지난달 27~28일 열린 회의 의사록에 따르면 1월 기준금리 동결 결정에는 대체로 의견이 모였지만, 향후 정책 경로를 두고는 인플레이션 억제와 노동 시장 지원 사이에서 의견이 엇갈리며 불확실성이 드러났다. 크리스토퍼 월러 이사과 스티븐 마이런 이사는 0.25%포인트 인하를 주장하며 반대했다.5)



☑ 회사채 추이6)

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 회사채(AA-) 금리는 2023년 10월에 회사채 만기가 역대 최대치로 상승하였고, 2월은 회사채 금리가 상승추세를 보이며, 전월 대비 상승(0.219)하였음



4) 출처: 조세일보, 이민재, 1월 금통위 리뷰...금통위원들 “집값·환율, 금융안정 리스크 여전”(2026. 2. 3.)

5) 출처: 이데일리, 임유경, 연준 위원들, 향후 금리 방향 엇갈려...인상 가능성도 언급(2026. 2. 19.)

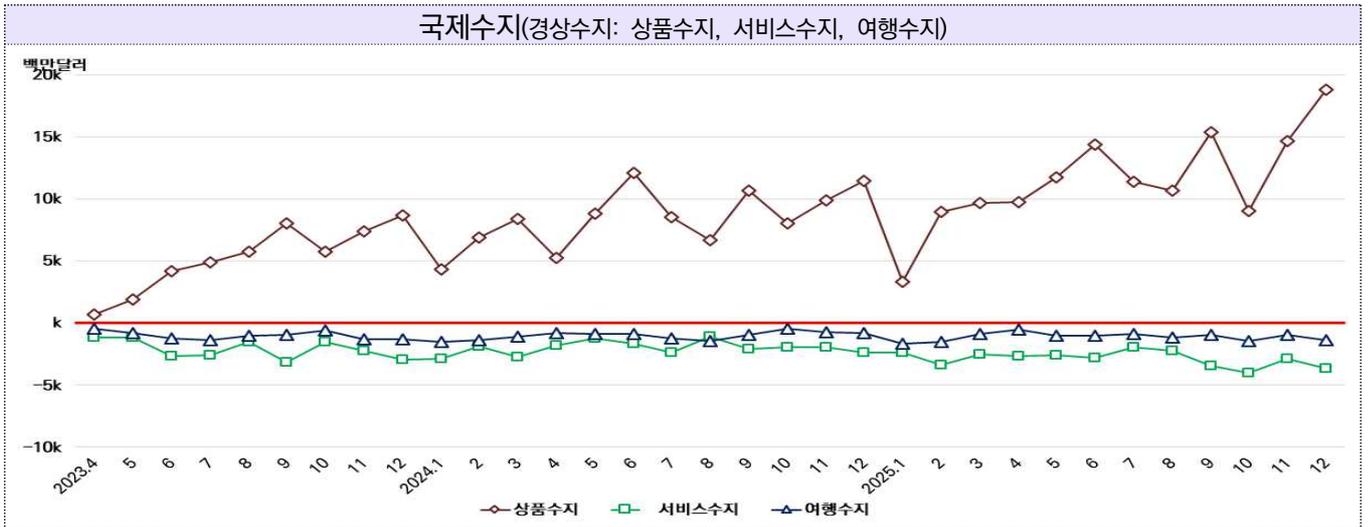
6) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이7)

- 상품수지는 2023년 4월부터 32개월 연속 흑자를 기록하고 있으며, 2025년 11월에 133억 달러의 흑자에서 2025년 12월에는 188억 달러 흑자를 기록함

※ 산업통상자원부(2026. 2. 1. 수출입 동향 보도자료) : '26.1월 수출은 전년 동월 대비 33.9% 증가한 658.5억 달러, 수입은 11.7% 증가한 571.1억 달러, 무역수지는 87.4억 달러 흑자를 기록했다.8)

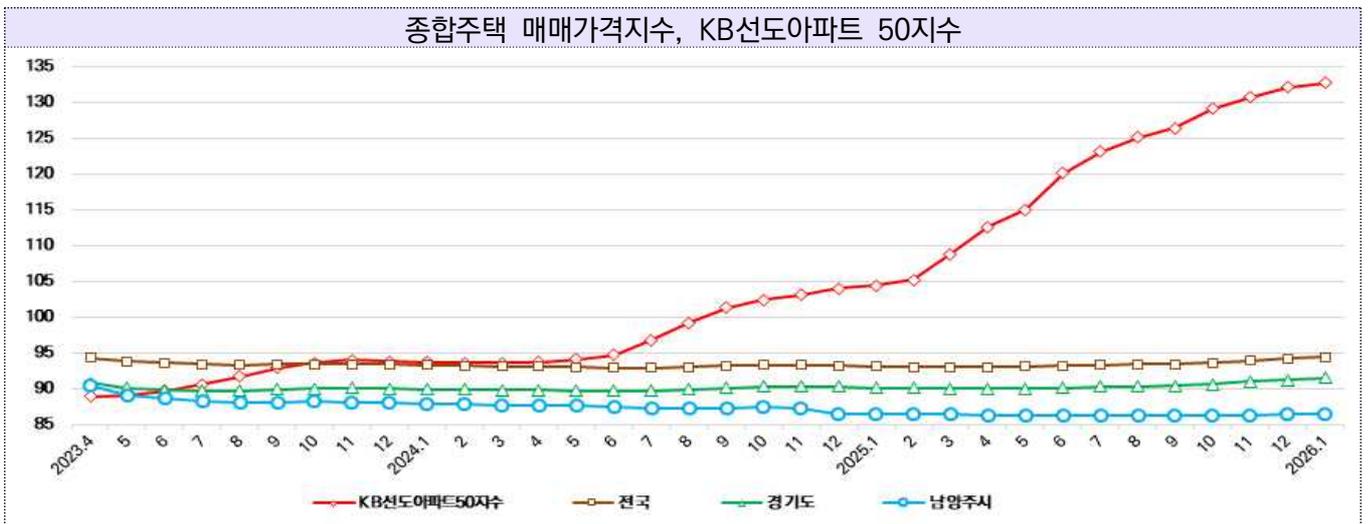
- 서비스수지는 2025년 11월 -28.5억 달러의 적자에서 2025년 12월에 -36.8억 달러 적자폭이 증가하였고, 여행수지는 2025년 11월 -9.7억 달러의 적자에서 2025년 12월에 -14.0억 달러로 적자폭이 증가함



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

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수9)

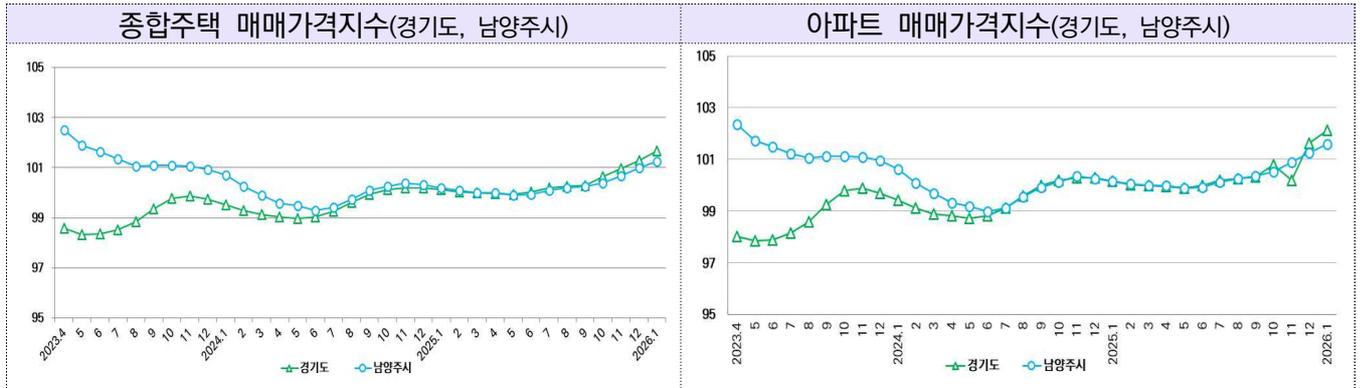
- KB선도아파트 50지수는 2023년 상승세 이후 약보합세로 횡보하다가, 2024년 3월부터 꾸준히 상승 중임
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 2023년 5월 이후 하락과 약보합을 오가며 비슷한 흐름을 보이고, 2026년 1월에는 전국과 경기도가 소폭 상승하였으며, 남양주도 소폭 상승세를 나타냄



7) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)
 8) 출처: 산업통상자원부, 2026년 1월 수출입 동향(보도자료, 2026. 2. 1.)
 9) 출처: KB부동산 데이터허브

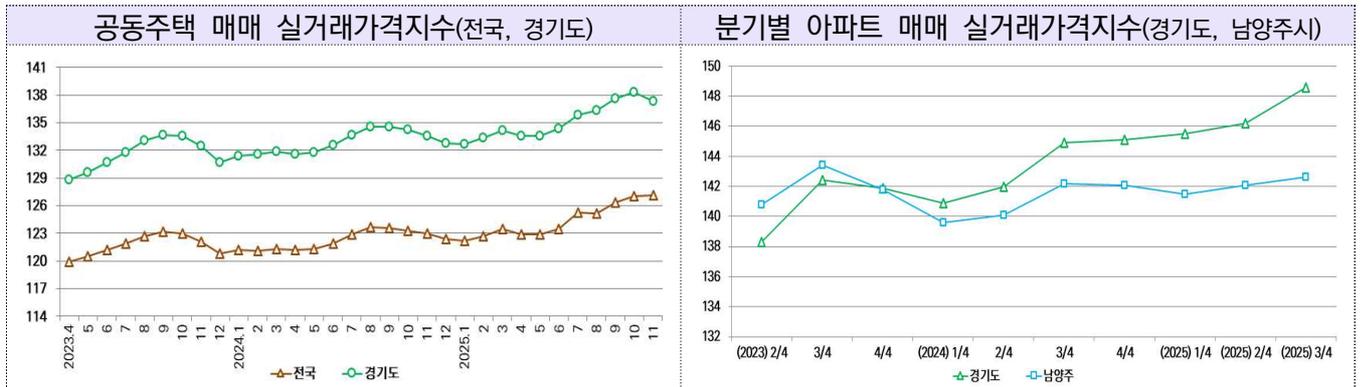
☑ **종합주택 및 아파트 매매가격지수¹⁰⁾**

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이다 2024년 6월부터 격차가 좁혀졌으며, 2026년 1월은 상승추세를 보임



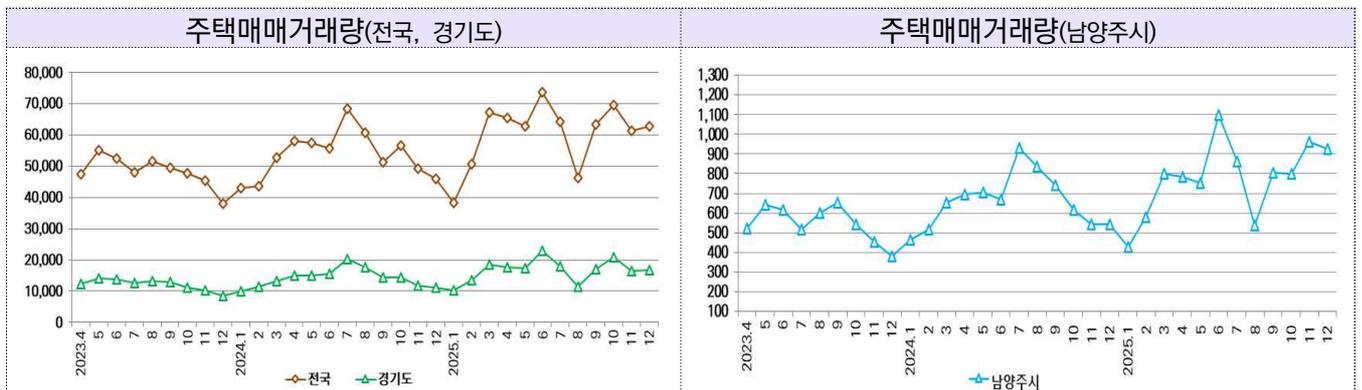
☑ **공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수¹¹⁾**

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2025년 11월에 전국은 하락, 경기도는 상승함. 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 경기도와 남양주가 유사한 행태를 보이고 있으며, 2025년 3분기에는 모두 상승하였음



☑ **주택매매거래량¹²⁾**

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



10) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

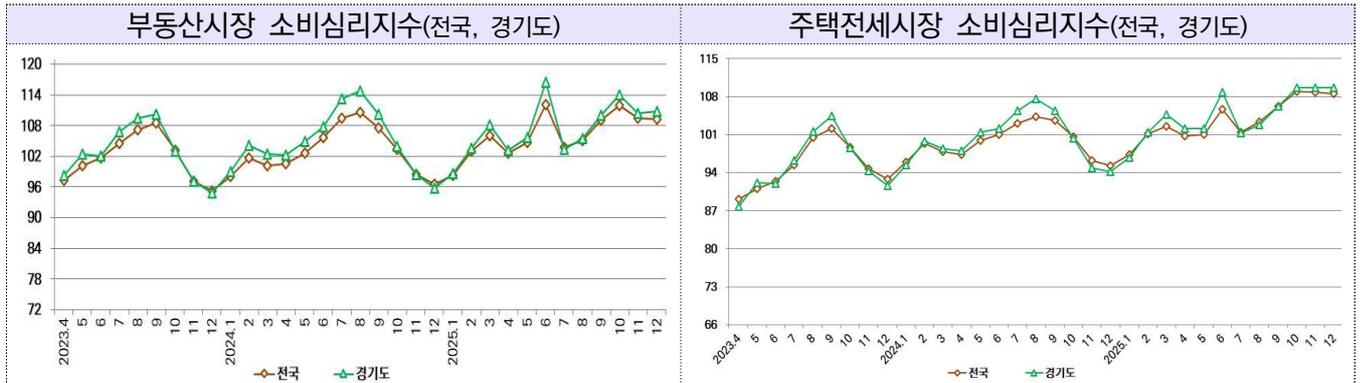
11) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

☑️ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹³⁾

- 부동산시장 소비심리지수는 12월 경기도 110.7으로 보합 3단계를 유지하였으며, 주택전세시장 소비심리지수 12월 경기도 109.7로 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)

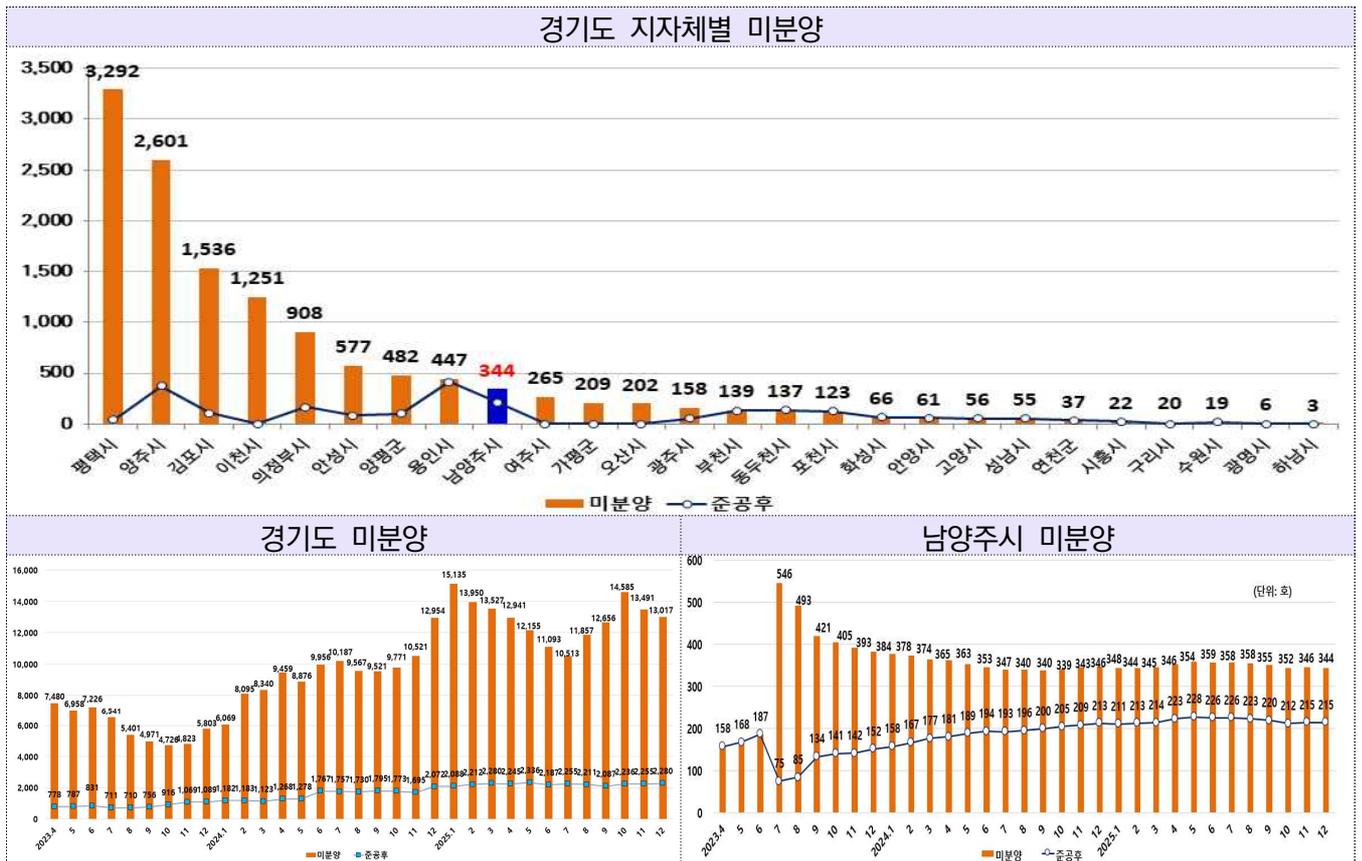


☑️ 아파트 미분양 현황¹⁴⁾

- 경기도 미분양은 2025년 12월에는 13,017호로, 전월(13,491호) 대비 -3.5% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,280호로 전월(2,255호) 대비 1.1% 증가함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(4개): 과천, 군포, 안산, 의왕

- 남양주시 미분양은 경기도에서 9번째로 많은 수준이며, 2023년 7월에 급격히 증가한 이후 감소 추세를 보이다가 2025년 12월 미분양은 344호를 보임



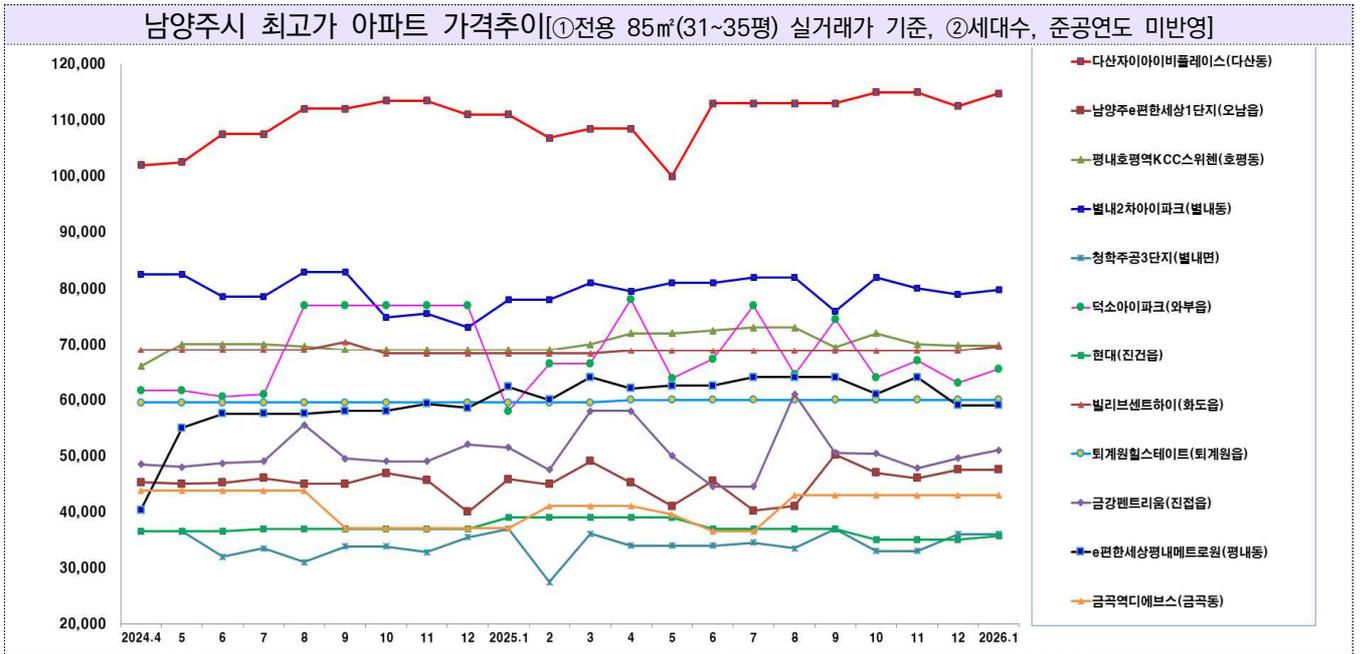
13) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

14) 출처: KOSIS, 통계누리

☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁵⁾

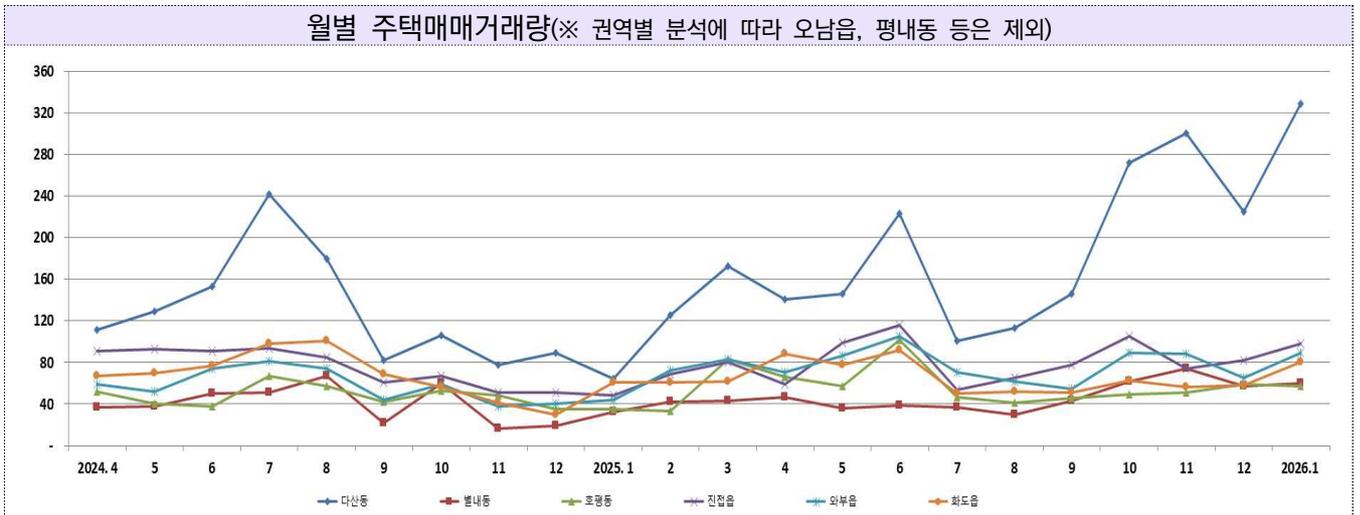
- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2026년 1월 기준으로 다산동, 별내동, 화도읍, 호평동, 와부읍, 퇴계원읍, 기타 순으로 나타남
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2026년 1월 기준으로 전월 대비 다산동, 별내동, 와부읍, 진건읍, 화도읍, 진접읍이 상승하고, 기타 지역은 매매가 없거나 현상유지를 보임

※ 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), 금곡역디에비스(금곡동)



☑ 주요 권역별 아파트 매매거래 추이¹⁶⁾

- 남양주시 아파트 매매거래량은 다산동이 대부분을 차지하고 있으며, 2026년 1월에는 다산동, 별내동, 진접읍, 와부읍, 화도읍은 상승하고 호평동은 하락함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 9.7 주택공급 방안⁺ 『도심 주택공급 확대 및 신속화 방안』¹⁷⁾

- ◆ 도심권에서 청년층 중심으로 6만호 공급(용산 기계획 물량 제외 시 5.2만호)
- ◆ 서울 3.2만호(53.3%), 경기 2.8만호(46.5%), 인천 0.1천호(0.2%) 공급
- * 국유지 2.81만호(47.0%), 공유지 3.4천호(5.7%), 공공기관 부지 2.19만호(36.7%), 기타 6.3천호(10.6%)

(서울) 26곳 3.2만호

용산국제업무지구(+4천호→1만호), 태릉CC(6.8천호), 캠프킴(+1.1천호→2.5천호) 등

(경기) 18곳 2.8만호

과천 경마장 일대(9.8천호), 수원우편집중국(936호), 광명세무서(238호) 등

(인천) 2곳 0.1천호

남인천우체국(29호) 등



수도권 주택공급 확대 방안 총괄표	
주요 입지	공급 물량
◆ 도심 내 공공부지 활용	43.5천호* (36.1천호)
① (서울) 용산구 일원(용산국제업무지구, 캠프킴 등)	12.6천호* (5.2천호)
② (경기) 과천시 일원(과천경마장, 방철사)	9.8천호
③ (서울) 노원구 태릉 CC	6.8천호
④ (서울) 동대문구 일원(국방연구원, 한국경제발전전시관)	1.5천호
⑤ (서울) 불광동 연구원(한국행정연구원 등 4개 기관)	1.3천호
⑥ (경기) 광명 경찰서	0.6천호
⑦ (경기) 하남 신장 테니스장	0.3천호
⑧ (서울) 강서 군부지	0.9천호
⑨ (서울) 독산 공군부대	2.9천호
⑩ (경기) 남양주 군부대	4.2천호
⑪ (경기) ⑫ 국방대학교	2.6천호
◆ 신규 공공주택지구 조성	6.3천호
◆ 노후청사 복합개발 34곳	9.9천호
① 서울의료원 남측부지(0.5)	⑥ 중랑 면목행정복합타운(0.7)
② 쌍문동 교육연구시설(1.2)	⑨ 방이동 복합청사(0.2)
③ 성수동 뽕 기마대 부지(0.3)	⑩ 수원우편집중국(0.9)
④ 용산 유수지(0.5)	⑪ 광명세무서(0.2)
⑤ 용산 도시재생 혁신지구(0.3)	⑫ 성남세관(0.1)
⑥ 서울세관 구로지원센터(0.4)	⑬ 국토지리정보원(0.2)
⑦ 송파구 ICT보안클러스터(0.3)	⑭ 기타(4.0)
합 계	59.7천호* (52.3천호)

* 용산 일원의 기 계획된 공급 물량 7.4천호(용산국제업무지구 6천호, 캠프킴 1.4천호) 포함

이번 도심 공급계획을 시작으로 ‘수요가 있는 곳에 꾸준히 공급한다’는 원칙이며, 도심 추가 공급 물량을 지속 발굴할 계획. 또한 정비사업·비아파트 활성화 등 도심 공급 촉진을 위한 제도개선도 병행 중이며, 준비되는 대로 추가 발굴 물량과 함께 발표 예정

17) 출처: 국토교통부, 보도자료(2026.1.29.)

2) 2026년 남양주 중소벤처기업 지원시책¹⁸⁾

☑ 분야로 알아보는 기업하기 좋은 도시 남양주, “2026년 기업지원시책”

- ①기업애로 지원, ②기술·인증(특허)·사업화 지원, ③경영환경·인프라 지원, ④마케팅·판로·수출 지원, ⑤보증 및 융자 지원

2026년 기업지원시책



기업애로 지원

1-1. 365 기업애로 해결지원단 운영
1-2. 기업SOS넷을 통한 기업애로 해소
1-3. 지식나는 기업 상담방 운영
1-4. 소규모 기업환경 개선사업



기술·인증(특허)·사업화 지원

2-1. 지식재산활동 지원(중소기업 IP 지원)
2-2. 국가기술거래물류서비스 사업
2-3. 경기도형 스마트공장 구축 지원사업
2-4. 경기도 기술개발 사업
2-5. 기술닥터 사업



경영환경·인프라 지원

3-1. 남양주형 내일채움공제 지원
3-2. 재조물책임보험 보험료 지원
3-3. 매출채권보험 보험료 지원
3-4. 기업인 역량강화 교육 지원
3-5. 청년기업 인종제도 운영
3-8. 경영통목 인종제 지원



마케팅·판로·수출 지원

4-1. 글로벌 시장개척
4-2. 국내 전시회 개별 참가기업 지원
4-3. 수출지원센터 운영
4-4. 특별 직거래 장터 운영
4-5. 제품 디자인 개발 지원
4-6. 기업 맞춤형 마케팅 지원
4-7. 개발생산단로 맞춤형 지원



보증 및 융자 지원

5-1. 남양주시 중소기업 육성자금 지원
5-2. 남양주시 중소기업 특례보증 지원
5-3. 경기도 중소기업 육성자금 지원

〈대표번호〉

①기업애로 지원

☎지역경제과 기업SOS팀 031-590-8220

②기술·인증(특허)·사업화 지원

☎지역경제과 기업SOS팀 031-590-8220

③경영환경·인프라 지원

☎지역경제과 기업SOS팀 031-590-8220

☎지역경제과 기업지원팀 031-590-2738

④마케팅·판로·수출 지원

☎지역경제과 기업지원팀 031-590-2738

⑤보증 및 융자 지원

☎지역경제과 기업지원팀 031-590-2738

☎경기신용보증재단 031-559-8160



일시 2026. 2. 11.(수) 14:00 장소 농업기술센터 3층 대강당



경기신용보증재단 남양주 이전

담보력이 부족한 중소기업의 큰 버팀목이 되어주는
경기신용보증재단이 올해 남양주로 이전합니다!
남양주시 중소기업과 서민경제의 안전판이 되겠습니다.



VISION "서민경제의 안전판 역할, 기회의 경기 선도"

언제 어디서나 쉽게 확인할 수 있는 딱 맞는 중소기업 지원정보사업 검색서비스 “왔다앰”
담보력이 부족한 중소기업의 큰 버팀목이 되어주는 경기신용보증재단이 올해 남양주로 이전

18) 출처: 남양주시 홈페이지(검색: 2026년 남양주시 중소기업 지원시책 종합안내서)

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 주거은행을 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