26년11월호
(통권 제37호)

남양주 부동산 BRIEF



사색하기에도, 가벼운 산책을 즐기기에도 참 좋은 “마재성지”

* 사진출처: 남양주시 N서포터즈 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] 아파트가 마을이 되다 “위스테이 별내” 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)

○ 수도권 ‘신규택지 10.4만호’ 신속 공급 08

Ⅰ. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)[1)]

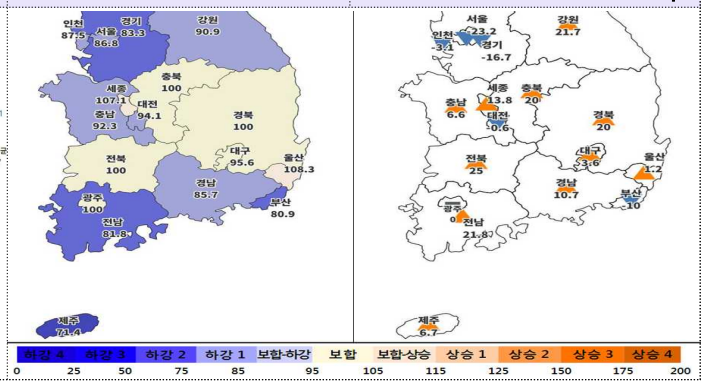
☑ (11월) 주택사업경기전망지수

- 2026년 11월 주택사업경기 **전망지수는 92.1**로 전월대비 5.7p 상승

주택사업경기전망지수 추이



2026년 11월 전망: 92.1

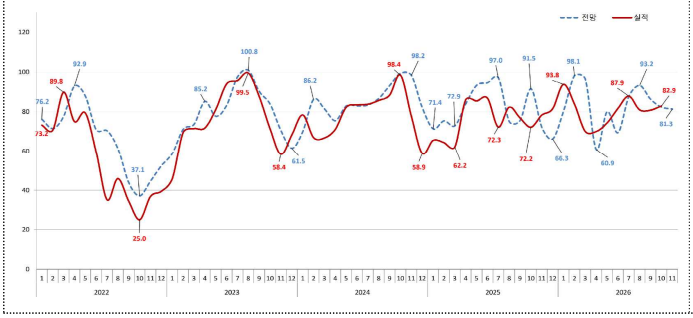


'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)

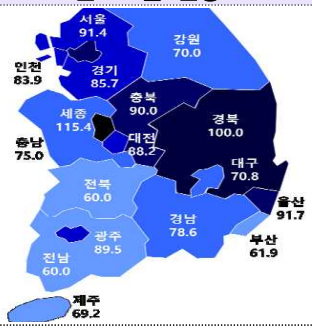
☑ (11월) 아파트 분양전망지수

- 전월 대비 1.0p 하락한 **전국 평균 81.3p, 경기 1.1p(86.8→85.7) 하락, 비수도권 0.2p(80.2→80.0) 하락**
- 분양물량 전망지수는 6.2p 하락, 미분양물량 전망지수는 6.6p 상승

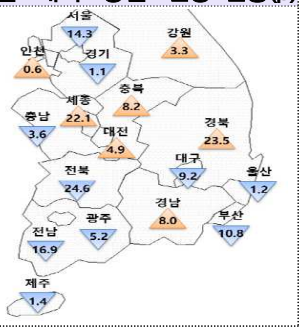
아파트 분양전망지수 추이



2026년 10월 전망: 86.4



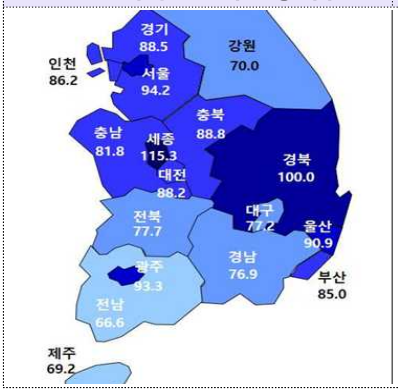
'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)



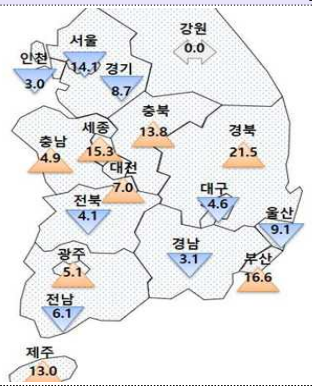
☑ (11월) 아파트 입주전망지수

- 전국 **아파트 입주전망지수** 2.7p(82.6→85.3) **상승**, 수도권 8.6p(98.2→89.6) **하락**
- **10월 전국 아파트 입주율**은 **65.0%**로 9월 대비 **3.2p 하락**

11월 아파트 입주전망지수



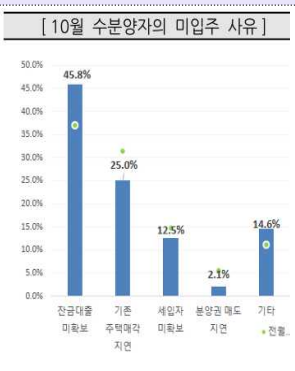
'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)



입주율 및 미입주 사유

구분	입주율(%)	
	2026.09	2026.10
전국	**68.2**	**65.0**
수도권	79.8	81.2
지방	65.7	60.9
광역시	60.8	51.5
도지역	69.4	70.3
서울	84.8	87.6
인천·경기권	77.3	78.1
강원권	57.5	60.0
대전·충청권	67.3	65.3
광주·전라권	69.2	53.7
대구·부산·경상권	64.1	55.7
제주권	65.1	78.0

[10월 수분양자의 미입주 사유]



1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 11. 05. ~ 11. 12.)

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] 아파트가 마을이 되다 “위스테이 별내”

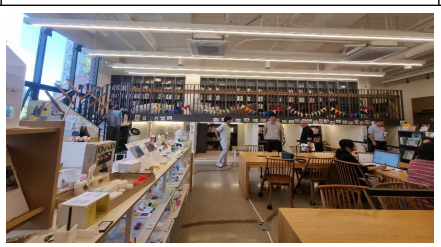
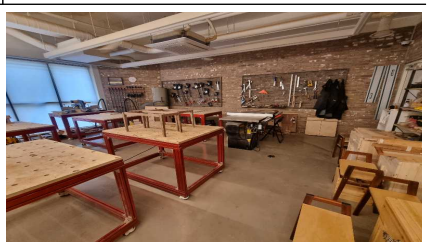
☑ 주요내용

- 집을 짓는 데서 끝나지 않고, **이웃과 함께 살아가는** 방식까지 설계한 **주거공동체**
- 입주민은 임차인이면서 동시에 **사회적협동조합의 조합원으로 참여**해, 주거 공간과 단지 안의 **공동체 활동을 함께 만들어갑니다.**



- 집 가까이에 모여 있는 생활공간

책과 배움(독서·문화공간)	돌봄과 성장	취미와 소통
동네책방, 도서관	어린이집, 키움 자람 공간	동네카페, 체육관, 창작소
함께 만드는 생활	**지역과 연결**	**주민 참여**
공유부엌, 텃밭 등	협동상회 등 지역 연계 활동	위원회, 동아리 활동

“시설”보다 “운영”

커뮤니티 공간을 크게 만드는 것만으로 공동체가 형성되지는 않습니다.
위스테이별내는 입주민이 기획 단계부터 참여하고, 입주 후에도 위원회와 동아리 등을 통해 공간과 활동을 이어간다는 점이 특징입니다.

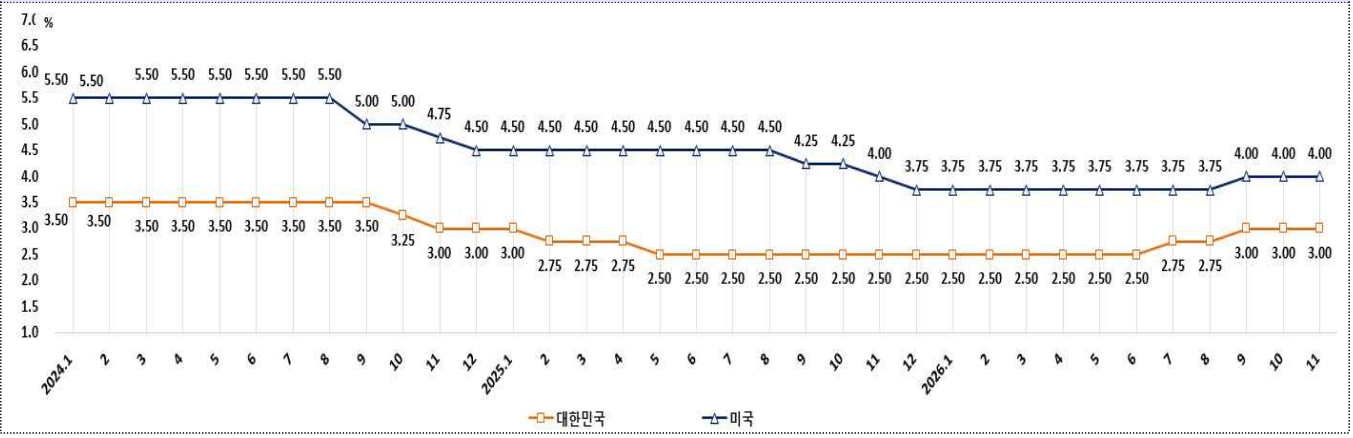
Ⅱ. 부동산시장 동향

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

☑ 금리 추이

- **[한국은행 금융통화위원회]** 11월 10일 한은이 공개한 금통위 의사록에 따르면 금통위원은 **기준금리**를 연 **3.00%로 동결하는 데 모두 찬성**했다. 금리 정책의 효과가 시차를 두고 나타나는 만큼 금리 인상의 효과를 지켜보고 글로벌 금융시장의 움직임을 살펴 **통화정책 운용 속도를 조절**할 **필요**가 있다는 의견을 보였다.[2)]
- **[미국 연방준비제도이사회(FED)]** 미국 연방준비제도는 12월 연방공개시장위원회(FOMC) 회의에서 **기준금리 인상 가능성을 공식적으로 언급**했다. 10월 근원 CPI 상승률이 0.3% 수준이거나 그 이상일 경우 **50bp(0.5%포인트) 인상도 고려**해야 한다고 말했다. 월러 이사는 25bp(0.25%포인트) 인상만으로는 연준의 신뢰도가 위태로울 수 있다고 덧붙였다.[3)]

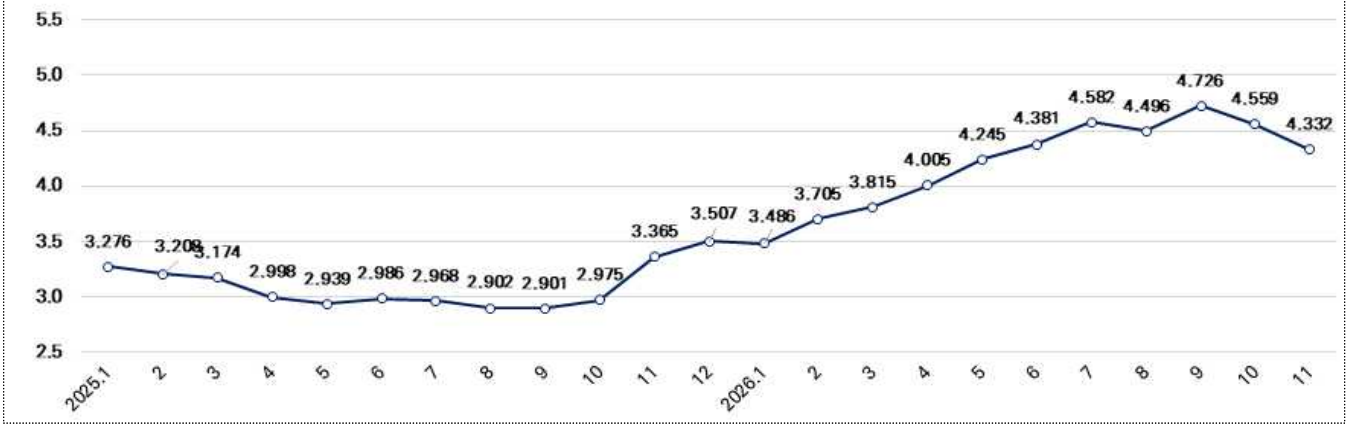
기준금리(한국 '26. 10. 22. 기준, 미국 '26. 10. 29. 기준)



☑ 회사채 추이[4)]

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 **11월 회사채(AA-) 금리**는 **하락추세**를 보이고 있으며, **전월 대비 하락(0.227)**하였음

회사채(무보증3년)AA-('26. 10. 16. 기준)



2) 출처: 아이뉴스24, 홍지희 기자, 금통위원 "금리 인상 영향 지켜봐야…긴축 기조 유지"(2026. 11. 10.)
3) 출처: 진일보, 김현수 기자, 미국 연준 12월 기준금리 인상 가능성 100%(2026. 11. 11.)
4) 출처: 금융투자협회

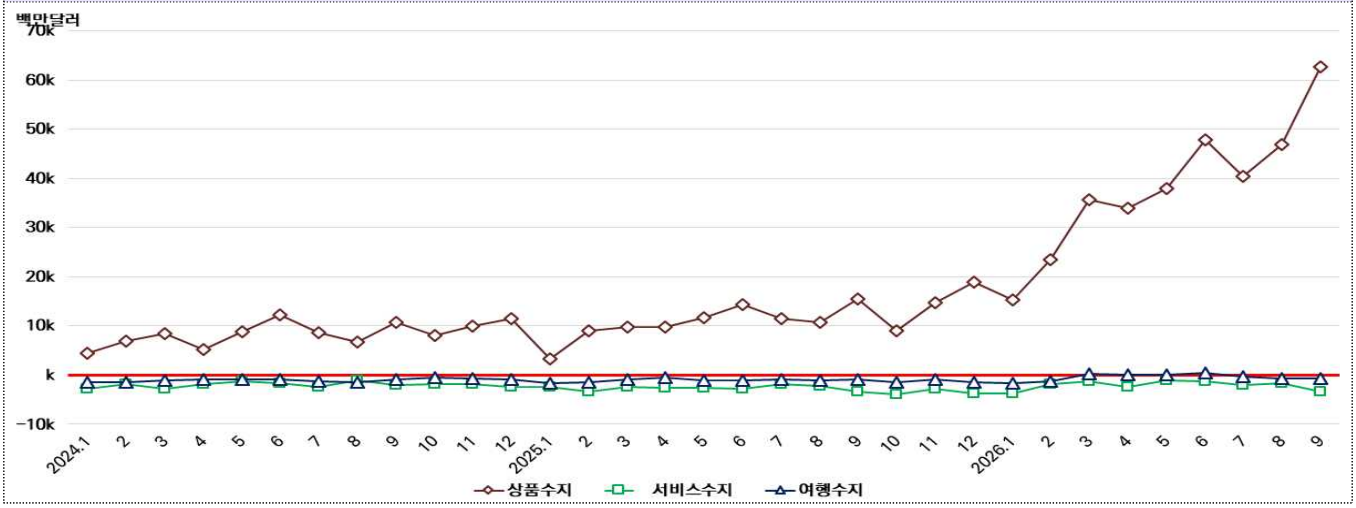
☑ 국제수지(경상수지) 추이[5]

- **상품수지**는 흑자 폭의 증감은 있으나, 2023년 4월부터 **40개월 연속 흑자**를 기록하고 있으며 **2026년 9월**에는 **627억 달러 흑자**를 기록함

  ※ **산업통상자원부(2026. 11. 1. 수출입 동향 보도자료) : '26.10월 수출**은 전년 동월 대비 **93.7% 증가**한 1,152.8억 달러, **수입은 36.0% 증가**한 727.8억 달러, 무역수지는 425.0억 달러 흑자를 기록했다.[6]

- **서비스수지**는 **2026년 9월**에 **-33.5억 달러**로 **적자**이며, **여행수지**는 **-7.6억 달러**로 **적자**를 기록함

국제수지(경상수지: 상품수지, 서비스수지, 여행수지)

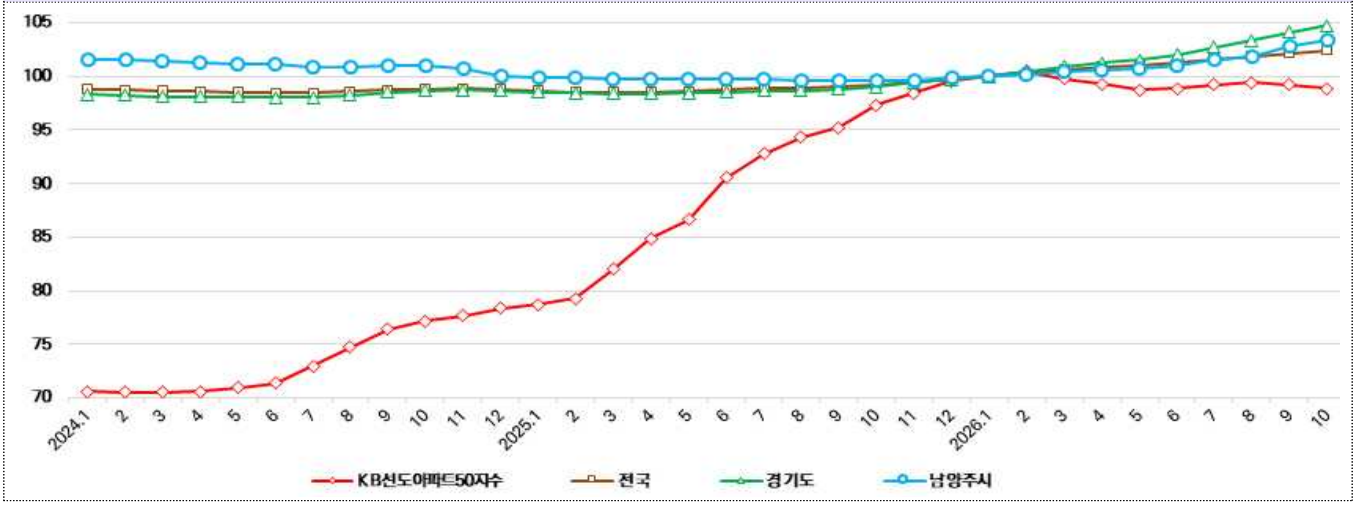


2) 부동산시장 주요 지표(남양주시) ※ 활용자료: 종합주택 매매가격지수, 주택 매매가격지수, 주택 매매거래량 등

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수[7]

- **KB선도아파트 50지수**는 10월에 소폭 하락함
- **종합주택 매매가격지수**는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 흐름을 보이고 있으며, **전국과 경기도, 남양주**가 **상승**

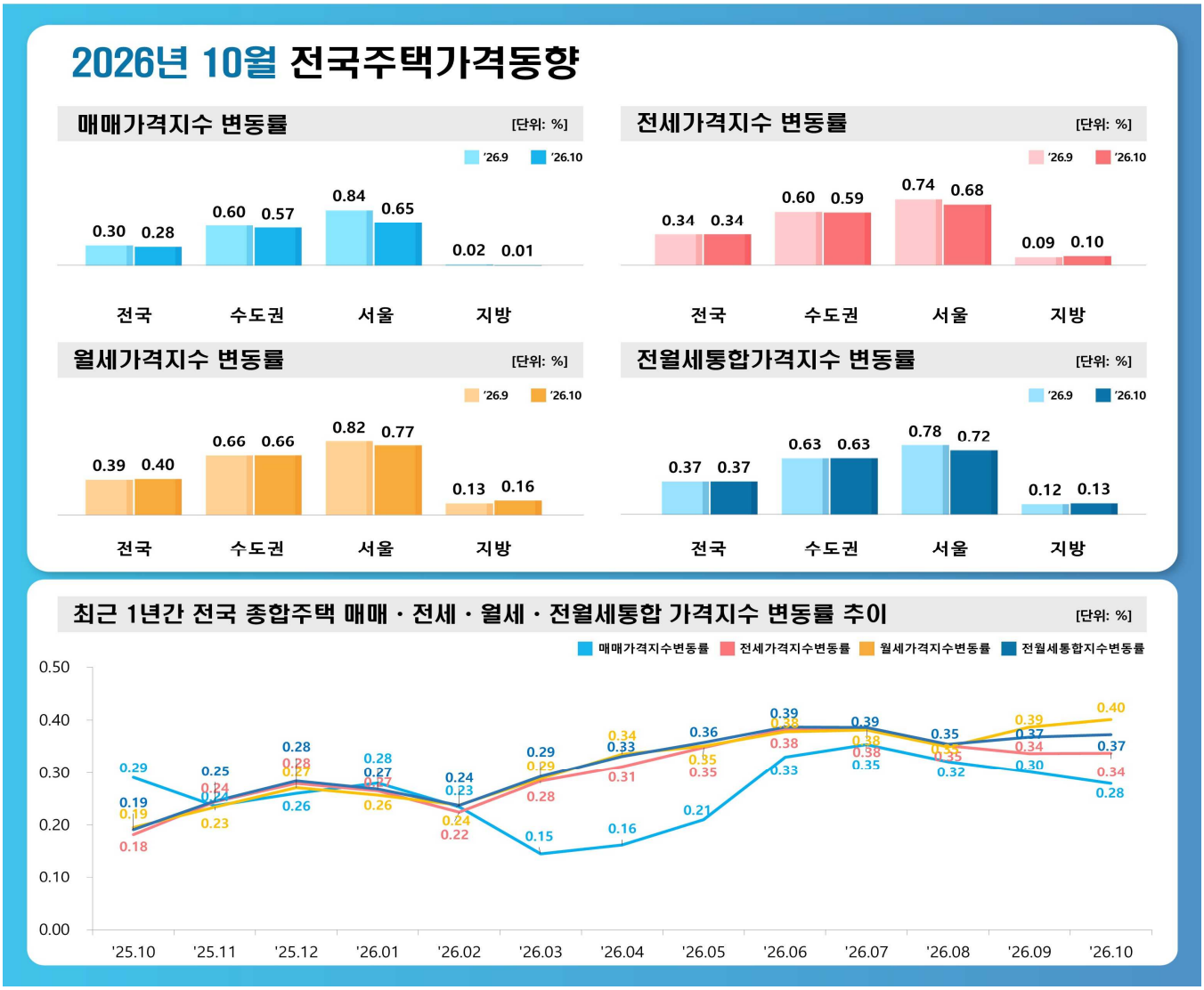
종합주택 매매가격지수, KB선도아파트 50지수



5) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)
6) 출처: 산업통상자원부, 2026년 10월 수출입 동향(보도자료, 2026. 11. 1.)
7) 출처: KB부동산 데이터허브

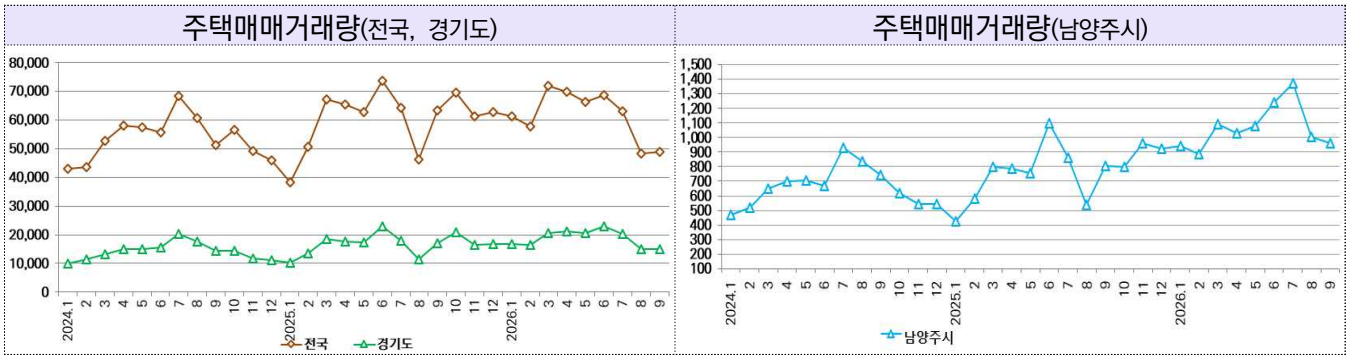
전국주택가격동향조사 결과[8)]

- (주택종합) 매매 0.28% 상승, 전세 0.34% 상승, 월세 0.40% 상승
- (아 파 트) 매매 0.33% 상승, 전세 0.43% 상승, 월세 0.50% 상승



주택매매거래량[9)]

- **주택매매거래량**(집합·일반건축물)은 정부의 **대출 규제 강화**와 **시장의 소비심리 위축** 등으로 상승 및 하락을 반복하고 있으며, **2026년 9월은 전국은 상승, 경기도와 남양주시** 모두 **하락**



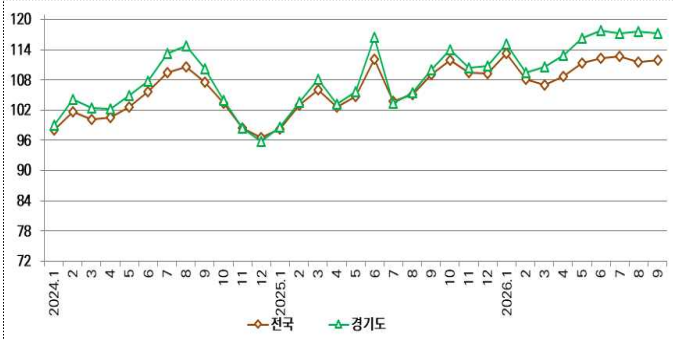
8) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)
9) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수[10)]

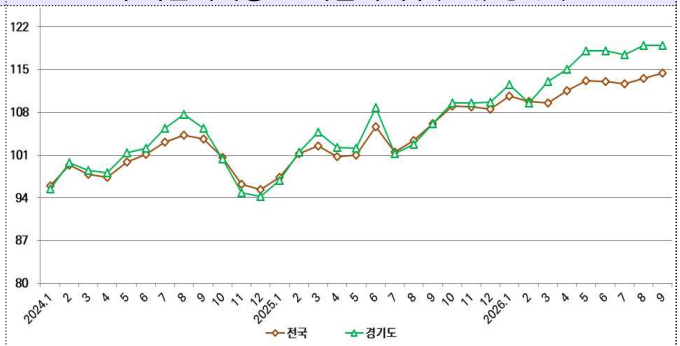
- **부동산시장 소비심리지수**는 **'26년 9월 경기도 117.3 상승 1단계, 주택전세시장 소비심리지수 '26년 9월 경기도 119.0 상승 1단계**로 나타남

※ **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)



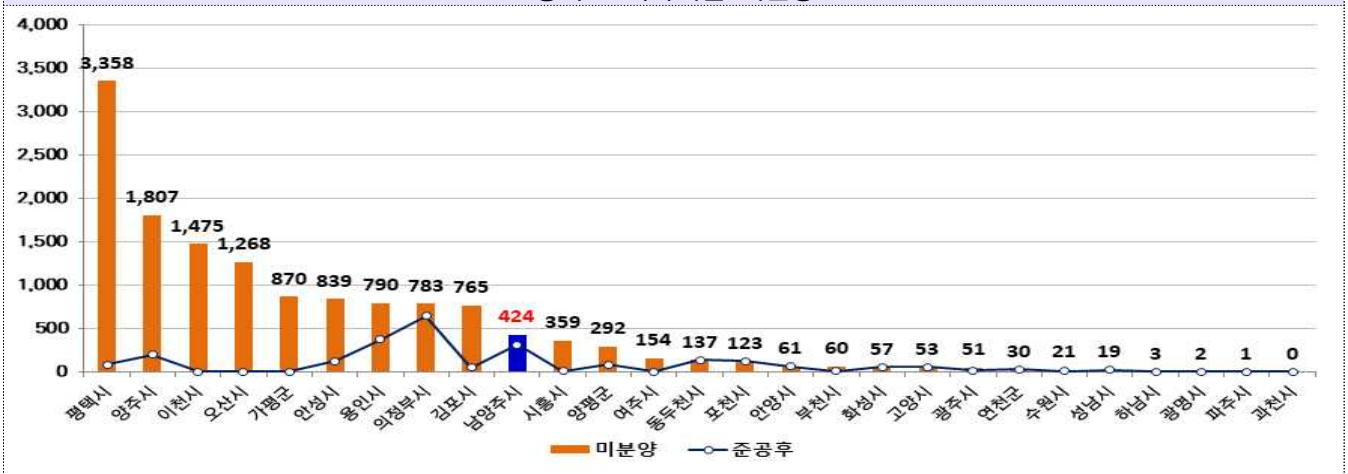
아파트 미분양 현황[11)]

- **경기도 미분양**은 **2026년 9월**에는 13,802호로, 전월(14,509호) 대비 **-4.9%(707호) 감소**하였고, **준공 후 미분양**은 2,377호로 전월(2,294호) 대비 **3.6%(83호) 증가**함

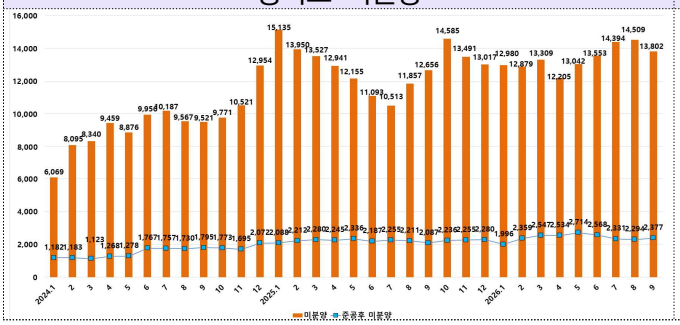
※ **경기도 내 미분양 없는 도시(5개)**: 과천, 구리, 군포, 안산, 의왕

- **남양주시 미분양**은 **경기도**에서 **10번째**로 많은 수준이며, **2026년 9월 미분양은 424호**를 보임

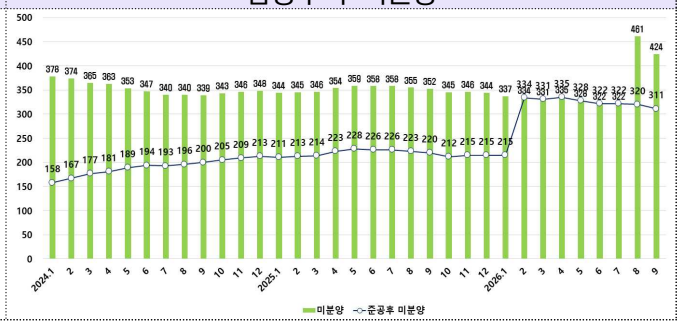
경기도 지자체별 미분양



경기도 미분양



남양주시 미분양



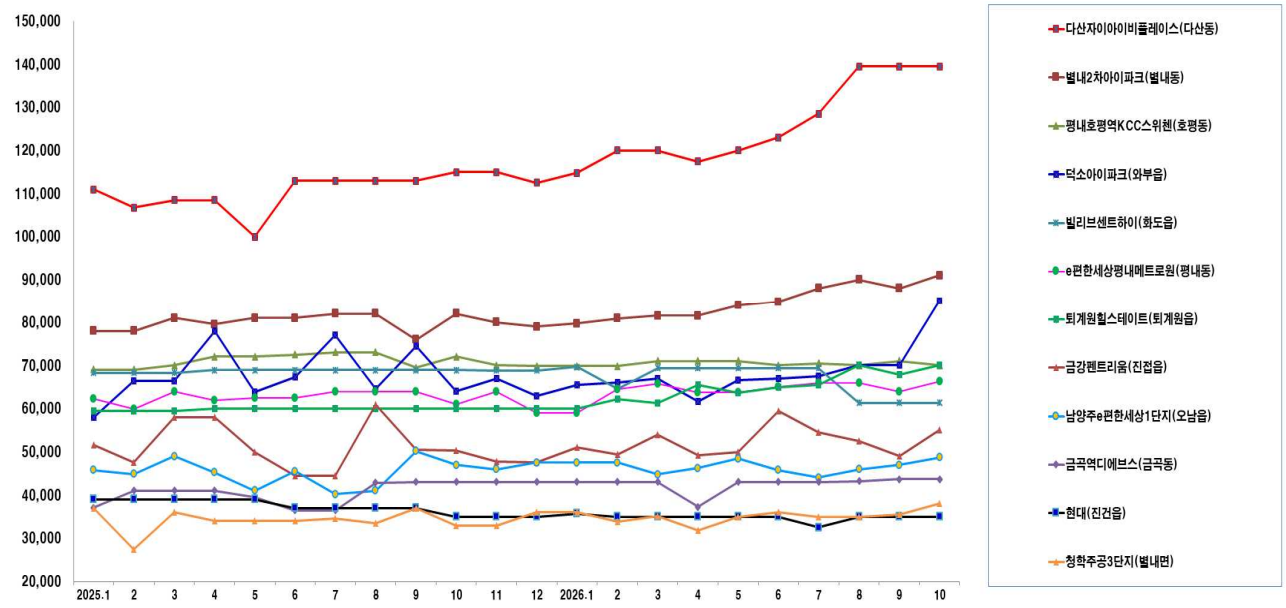
10) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터
11) 출처: KOSIS, 통계누리

주요 권역별 최고가 아파트 가격추이[12)]

- **남양주시 최고가 아파트**(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 **2026년 10월 기준**으로 **다산동, 별내동, 와부읍, 호평동, 기타 순**으로 나타남
- **권역별 최고가 아파트 실거래가**는 **2026년 10월 기준**으로 전월 대비 **별내동, 와부읍, 평내동, 퇴계원읍, 진접읍, 오남읍, 별내면**이 **상승**하고, **호평동**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)

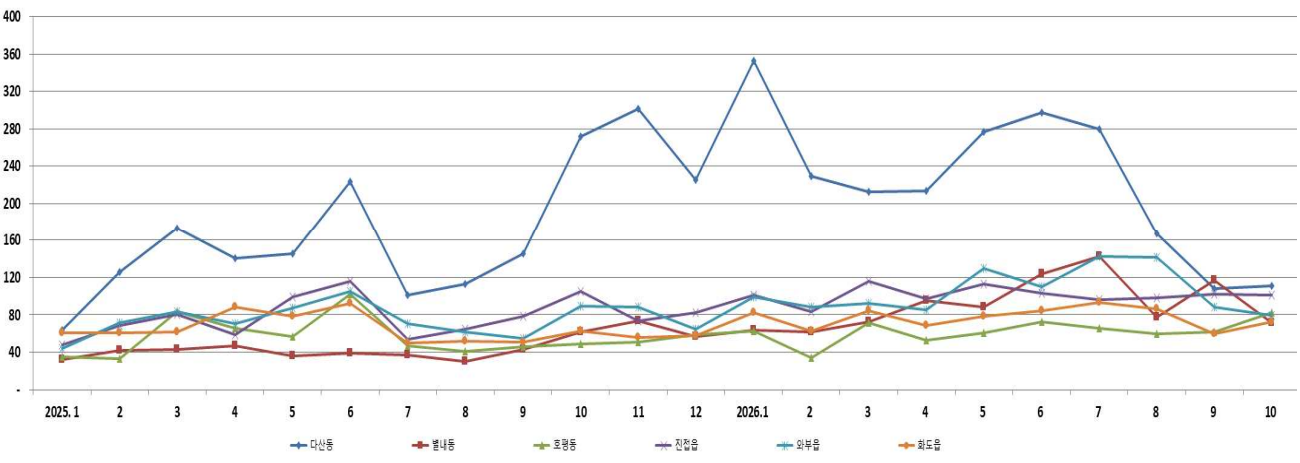
남양주시 최고가 아파트 가격추이[①전용 85㎡(31~35평) 실거래가 기준, ②세대수, 준공연도 미반영]



주요 권역별 아파트 매매 거래량 추이[13)]

- **남양주시 아파트 매매 거래량**은 다산동이 대부분을 차지하였으나 급감하였고, **2026년 10월**에는 **다산동, 호평동, 화도읍이 상승, 별내동, 진접읍, 와부읍이 하락**함.

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



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

Ⅲ. 브리프 정보(Tip)

○ 수도권 '신규택지 10.4만호' 신속 공급[14)]

수도권 '신규택지 10.4만호' 신속 공급

- 「주택 신속 공급방안(8.13)」 후속조치, 기발표 3곳(2.72만호) 외 6곳 7.67만호 추가발표
- 서울 주변 5km내 우수 입지의 품질 좋은 주택을 청년·신혼부부 등에 공급 추진
- '공공택지 최단기 착공모델'을 적용하여 '30년 내 착공 목표

☑ 주요 내용(요약)

■ 국토교통부(장관 홍지선)는 **10월 29일**(목) 「**주택 신속 공급방안(8.13대책)**」의 후속조치로 **수도권 신규택지 후보지 7.67만호를 발표**

■ 이번 후보지는 **경기도 김포시, 구리시, 하남시, 의정부시, 고양시** 내 **총 6곳**이며, 모두 **서울 경계로부터 약 5㎞ 이내**에 위치한 **교통 요충지**로 **도심 접근성**이 뛰어남

1. (**김포아라, 3.7만호**) **서울 강서구**와 인접해 있고 **한강변**에 위치하여 **주택수요**가 높은 지역이며, 인근에 **5호선 연장사업**(예비타당성조사 통과, '26.3월)이 추진 중
2. (**구리건원, 1.46만호**) 당초 '**구리 E-커머스 신성장 첨단도시 조성사업**'을 추진하였으나, 사업성 부족 등을 사유로 **장기간 보류**된 지역
3. (**하남미사 K-컬처, 1.2만호**) 미사섬 인근으로 **5호선**이 위치하고 있고, 주변에 **3호선, 9호선 연장사업**이 추진 중
4. (**하남감일2, 6.5천호**) 감이천을 통한 올림픽공원, 한강으로의 접근성이 우수한 지역으로 **3호선 연장사업과 연계**한 **대중교통 체계**를 **구축**할 예정
5. (**의정부다락원, 2.6천호**) 주한미군 반환공여지인 **캠프잭슨**이 포함된 부지로 인근에 도봉산, 중랑천 등이 위치하여 **자연경관이 빼어나고**, 지하철 1호선과 7호선 환승역인 **도봉산역과의 접근성도 우수**한 지역
6. (**고양대곡지식융합^{확장}, 4천호**) **대곡역**은 GTX-A, 3호선 등 5개의 철도노선이 만나는 **펜타역세권임**에도 불구하고, 현재 개발 중인 **기존 고양대곡지식융합지구**(지구지정, '26.9월)는 **대곡역 북측만 포함**

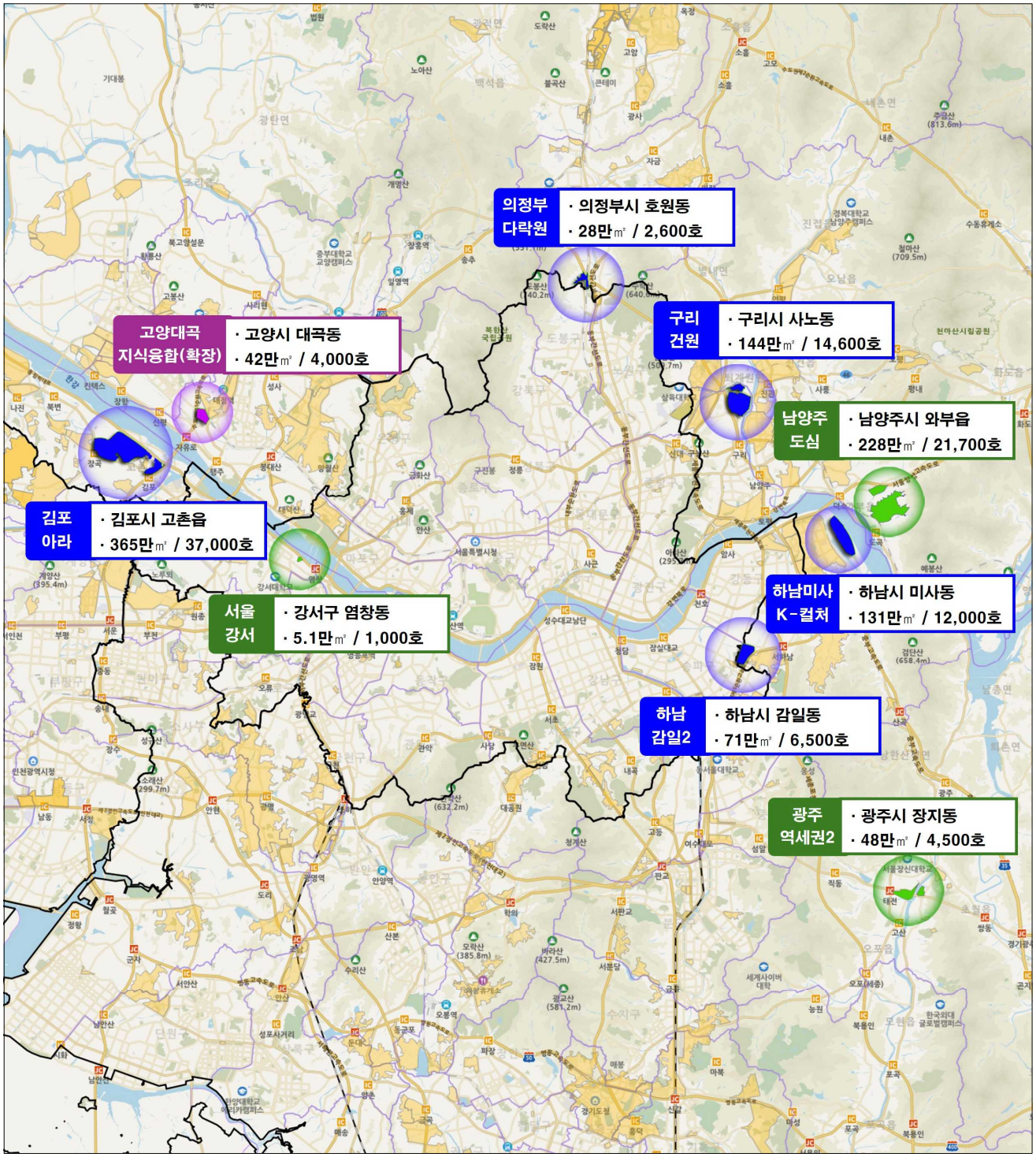
8.13대책에서 신규 공공주택지구 지정을 통해 총 10만호의 주택공급 계획을 밝힌 바 있으며, 2.72만호(서울강서, 남양주도심, 경기광주역세권2)의 입지는 앞서 발표하였으며, 이번에 나머지 7.67만호의 신규택지 후보지를 추가로 발표하였습니다.

14) 출처: 국토교통부 보도자료(2026. 10. 29.)

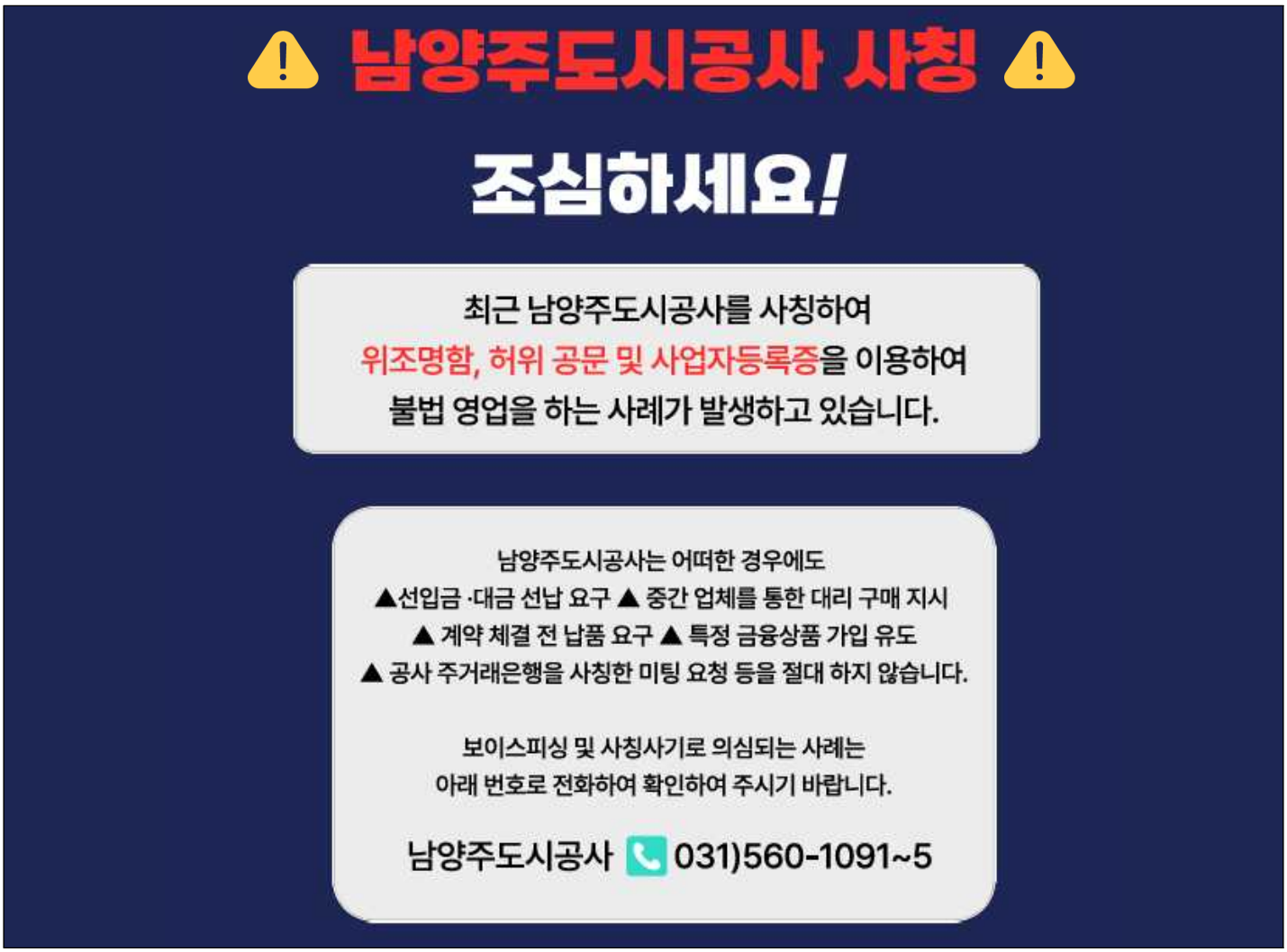
☑ 「8.13대책」 신규택지 10.4만호 위치도

금번 신규택지 후보지 6곳 : 7.67만호		
김포아라(3.7만호, 365만m²) 구리건원(1.46만호, 144만m²)	하남미사 K-컬처(1.2만호, 131만m²) 하남감일2(6.5천호, 71만m²)	의정부다락원(2.6천호, 28만m²) 고양대곡지식융합확장(4천호, 42만m²)

8.13대책 시 발표지구 3곳 : 2.72만호		
서울강서(1천호, 5.1만m²)	**남양주도심(2.17만호, 228만m²)**	광주역세권(4.5천호, 48만m²)



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