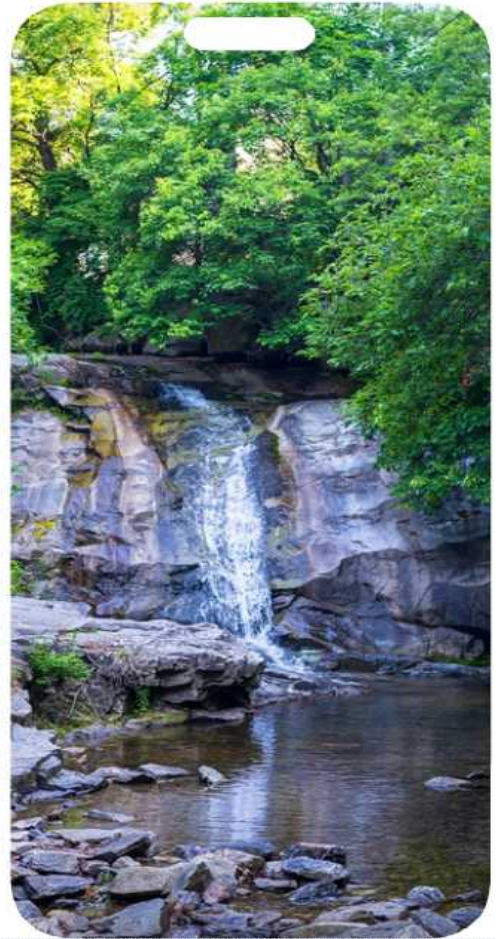


남양주 부동산 BRIEF



남양주 여름계곡 3곳(묘적사계곡, 팔현계곡, 청학계곡)

* 사진출처: 남양주시 블로그

I. 부동산시장 전망

II. 부동산시장 동향

III. 브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01
- (7월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) [알면 쓸모 있는 잡지식] '대한민국 대도약 3대 메가프로젝트 국민보고회' 개최 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)

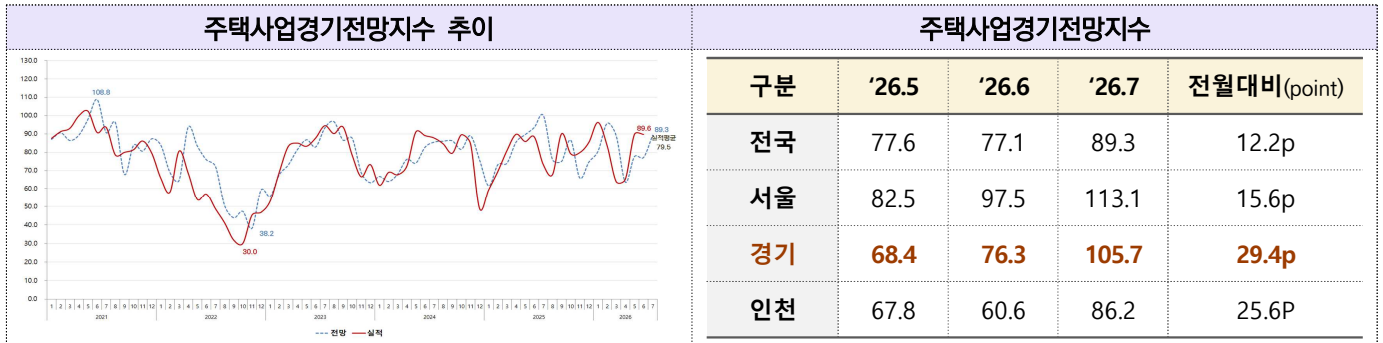
- 1) 2026 하반기 달라지는 주택 정책 08
- 2) 민선 9기 시민주권 시대 남양주 대전환 09
- 3) 물놀이장 운영 계획 및 문화행사 갤러리 09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

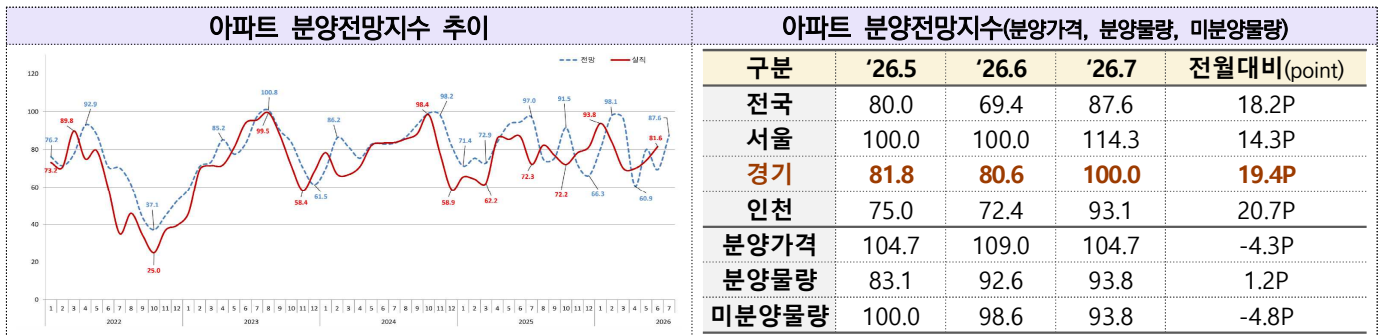
☑ (7월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 12.2p 상승한 평균 89.3p를 전망, 서울 113.1p, 경기 105.7p, 인천 86.2p 상승을 보임
- 수도권은 23.5p 상승한 101.6p으로 전망, 비수도권은 9.7p 상승한 86.6p로 전망함



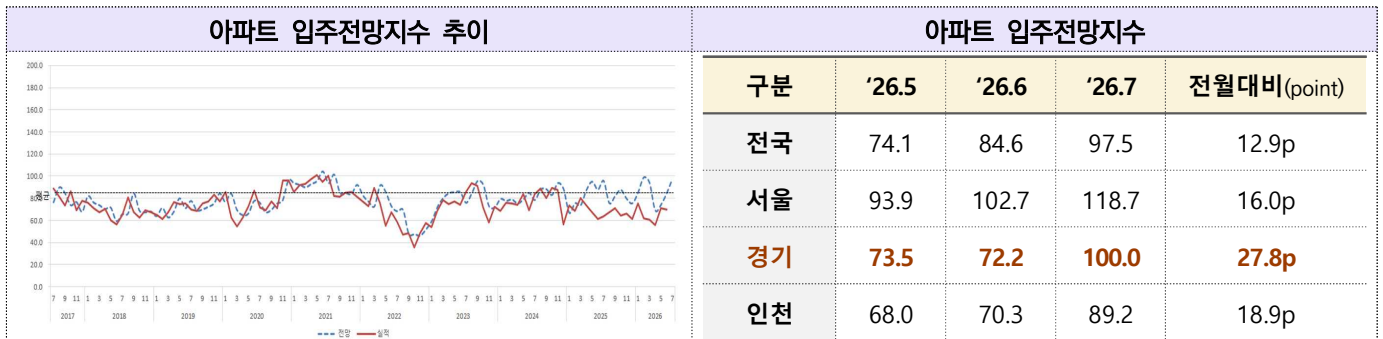
☑ (7월) 아파트 분양전망지수

- 전월 대비 18.2p 상승한 전국 평균 87.6p, 경기 19.4p(80.6→100.0) 상승, 비수도권 18.2p(66.2→84.4) 상승
- 분양물량 전망지수는 1.2p 상승, 미분양물량 전망지수는 -4.8p 하락



☑ (7월) 아파트 입주전망지수

- 전국 아파트 입주전망지수 12.9p(84.6→97.5), 수도권 20.9p(81.7→102.6) 상승
- 서울 16.0p(102.7→118.7) 상승, 경기 27.8p(72.2→100.0) 상승, 인천 18.9p(70.3→89.2) 상승



전반적인 유동성 증가와 증권시장 활황에 따른 투자수익 자금 유입 및 주택가격 상승
기대감도 전망에 긍정적으로 작용한 것으로 판단

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 7. 7. ~ 7. 14.)

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] “대한민국 대도약 3대 메가프로젝트 국민보고회” 개최²⁾

‘대한민국 대도약 3대 메가프로젝트 국민보고회’ 개최

- 서남권 800조원 등 전례 없는 투자로 대체 불가 K-반도체 강국 실현
- 투자 골든 타임 AI 로봇 글로벌 3강, 피지컬 AI 글로벌 1강 도약
- 550조원 투자를 기반으로 AI 데이터센터 설루션 산업 수출 동력화
- AI 경쟁력의 핵심, 안정적 전력·용수 공급과 전기 국가 전환
- 지방투자가 빨라지고 기업·인재가 모이는 기업형 첨단도시 조성

✓ 개요

- 정부는 관계부처 합동으로 6.29.(월) 청와대 영빈관에서 ‘대한민국 대도약 3대 메가프로젝트 국민보고회’를 개최하고, ①반도체, ②AI로봇 등 피지컬AI, ③AI데이터센터 등 3대 분야의 대규모 투자 계획과 함께 전력·입지 등의 인프라 확충방안을 논의

- 일시 / 장소 : 6.29.(월) 14:00 ~ 15:20 / 청와대 영빈관 (KTV 생방송)
- 참석자 : 약 90여명
 - (정부) 산통부, 과기부, 기후에너지환경부, 국토부, 재경부, 교육부, 중소벤처기업부, 기획예산처, 방위사업청
 - (기업·공사) 삼성전자, SK, LG전자, 퓨리오사AI, 로보티즈, HD현대로보틱스, GS, KT, 한전, 한수원 등
 - (학계·연구계) 서울대학교, 한양대학교, 성균관대학교, 포항공과대학교, 한국과학기술원, 국토연구원 등
- 주요내용 : ▲ 3대 메가프로젝트 투자계획·육성방안, ▲ 전력·용수·부지 등 인프라 확충방안

✓ 주요내용

- 3대 메가프로젝트
 - ① 반도체: 「3S+1F 전략」으로 대체불가 K-반도체 강국 대도약
 - ※ 3S: 수도권 생산거점 조기완성 → 성장거점 확장 → 시장을 선점(선도전), 1F: 총력지원체계 구축
 - ② 피지컬AI: ▶ 「3M 전략」으로 AI 로봇 압축성장
 - ▶ 피지컬AI를 대체 불가한 국가전략산업으로 육성
 - ※ 3M: 제조업 AI전환, 핵심기술 경쟁력, 양산체계를 지역중심, 2030년까지 피지컬 AI 글로벌 1강 도약
 - ③ AI 데이터센터: 대규모 AI 데이터센터 구축으로 성장 기반 확보(8.4GW AI 데이터센터 구축)
- 인프라
 - ① AI 경쟁력의 핵심, 안정적 전력·용수 공급과 전기국가 전환
 - ② 글로벌 첨단산업 1번지, 기업형첨단도시 조성

정부는 3대 메가프로젝트를 대한민국이 회복에서 대도약으로 전환하는 초격차 전략의 핵심으로 삼고, 투자 여건 조성하고 애로 해소에 국가 역량을 총동원하여 각각의 메가프로젝트를 차질없이 이행

2) 출처: 국토교통부 설명자료([참고] ‘대한민국 대도약 3대 메가프로젝트 국민보고회’ 개최, 2026.6.29.)

II. 부동산시장 동향

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

☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 한국은행 금융통화위원회(금통위)가 16일 통화정책방향 회의를 열고 **기준 금리**를 연 2.50%에서 **2.75%로 0.25%포인트(p) 인상**했다. 이는 3년 6개월(42개월) 만에 이뤄진 기준금리 인상으로, 통화정책은 완화 기조를 마무리하고 새로운 긴축 국면에 들어서게 됐다.3)
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 케빈 워시 미국 연방준비제도(Fed·연준) 의장은 14일(현지시간) 지속적으로 높은 수준의 인플레이션을 용납하지 않겠다는 의지를 밝혔다. 물가 안정을 최우선 과제로 삼겠다는 기존 원칙을 재확인한 것으로, 향후 금리 정책도 인플레이션 둔화 여부를 중심으로 결정하겠다는 뜻을 시사한 것으로 해석된다. 도널드 트럼프 미 대통령의 금리 인하 압박에도 연준의 독립성을 지키겠다는 입장도 거듭 밝혔다.4)

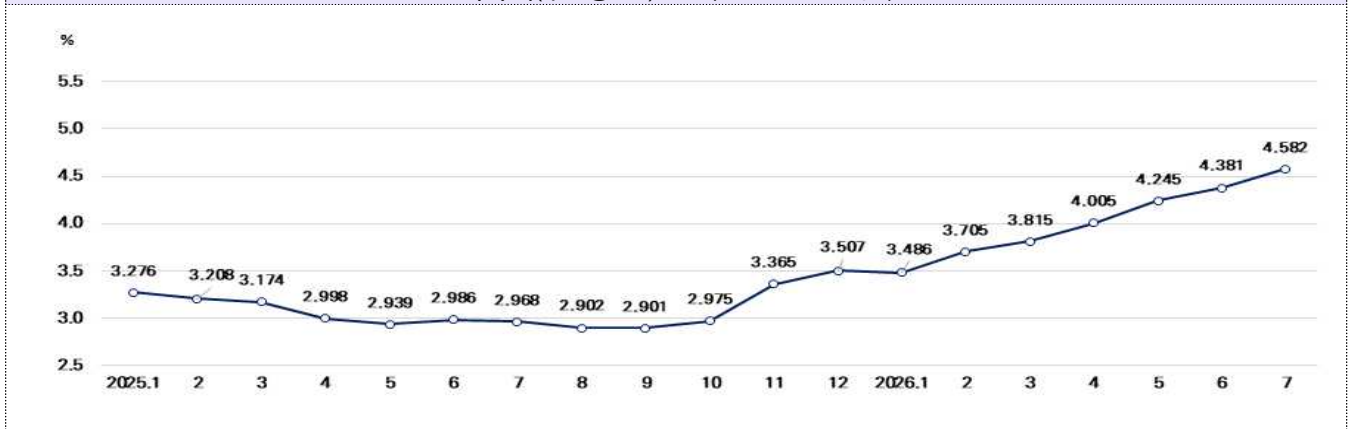
기준금리(한국 '26. 7. 16. 기준, 미국 '26. 6. 18. 기준)



☑ 회사채 추이5)

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 7월 회사채(AA-) 금리는 상승추세를 보이고 있으며, 전월 대비 상승(0.201)하였음

회사채(무보증3년)AA-(‘26. 7. 16. 기준)



3) 출처: 뉴스1, 김혜지 기자, 기준금리 2.50→2.75% 인상…3년 6개월 만에 긴축 전환(2026. 7. 16.)

4) 출처: 연합뉴스, 백나리, 이유미 기자, 워시 의장 "높은 인플레 용납 않겠다"…연준 독립성 거듭 강조(종합)(2026. 7. 15.)

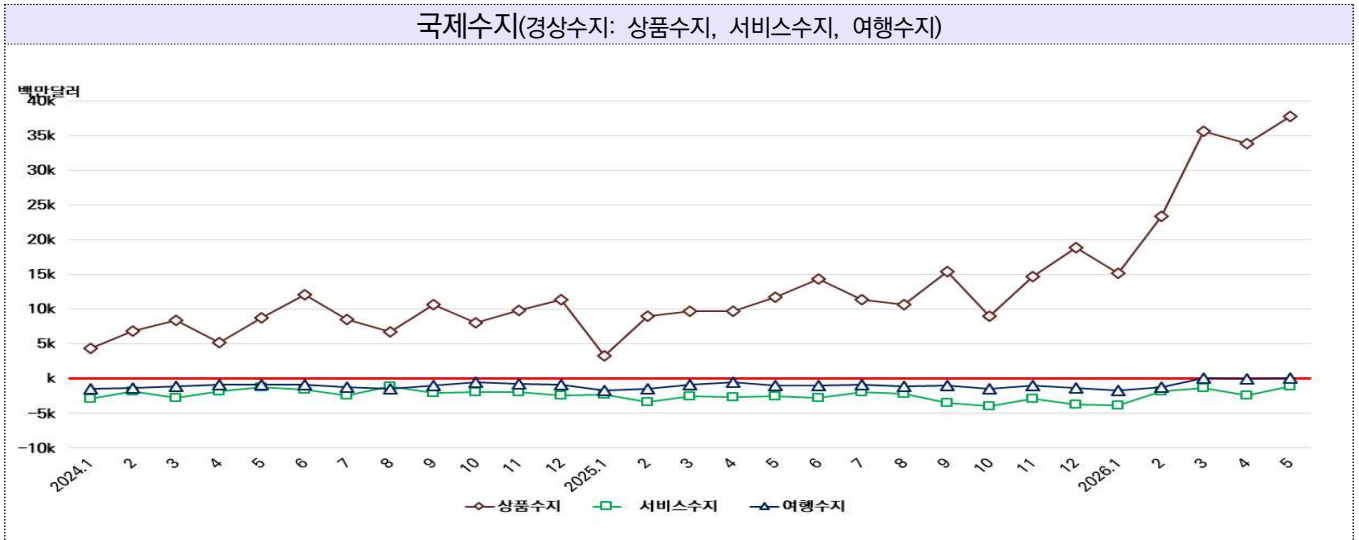
5) 출처: 금융투자협회

✓ 국제수지(경상수지) 추이⁶⁾

- 상품수지는 흑자 폭의 증감은 있으나, 2023년 4월부터 37개월 연속 흑자를 기록하고 있으며 2026년 5월에는 386억 달러 흑자를 기록함

※ 산업통상자원부(2026. 7. 1. 수출입 동향 보도자료) : '26.6월 수출은 전년 동월 대비 70.9% 증가한 1,022.5억 달러, 수입은 30.1% 증가한 661.0억 달러, 무역수지는 361.5억 달러 흑자를 기록했다.⁷⁾

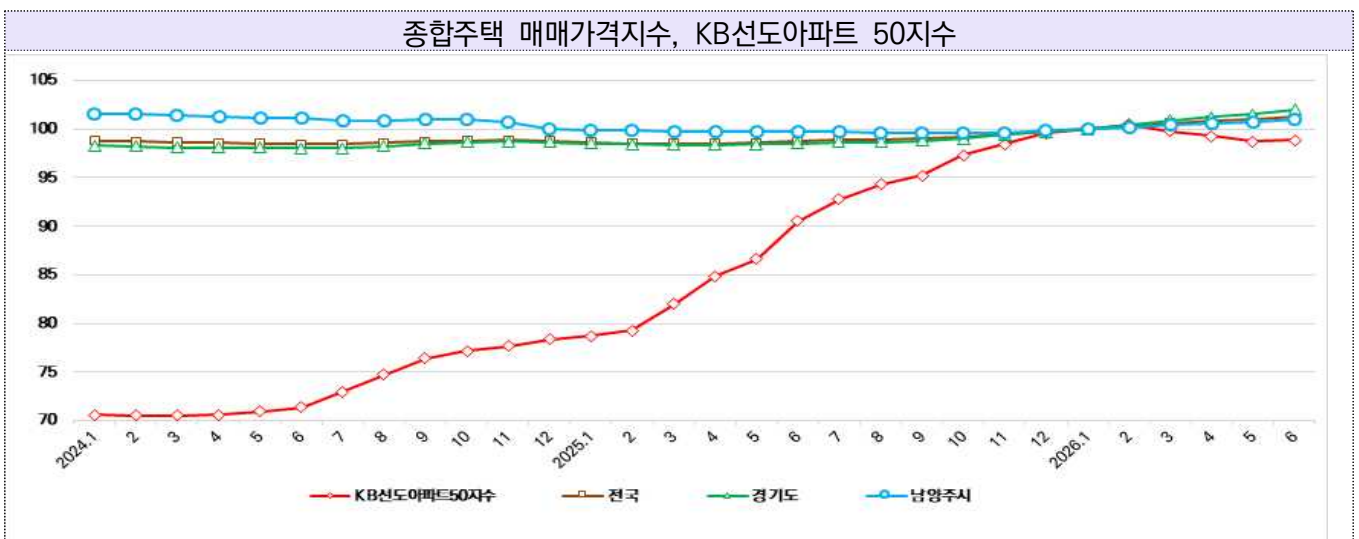
- 서비스수지는 2026년 5월에 -10.9억 달러로 적자이며, 여행수지는 0.5억 달러로 흑자를 기록함



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

✓ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁸⁾

- KB선도아파트 50지수는 6월에 소폭 상승함
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 흐름을 보이고 있으며, 전국과 경기도, 남양주가 소폭 상승



6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2026년 6월 수출입 동향(보도자료, 2026. 7. 1.)

8) 출처: KB부동산 데이터허브

✓ 전국주택가격동향조사 결과⁹⁾

- (주택종합) 매매 0.33% 상승, 전세 0.38% 상승, 월세 0.38% 상승
- (아파트) 매매 0.40% 상승, 전세 0.49% 상승, 월세 0.47% 상승

2026년 6월 전국주택가격동향

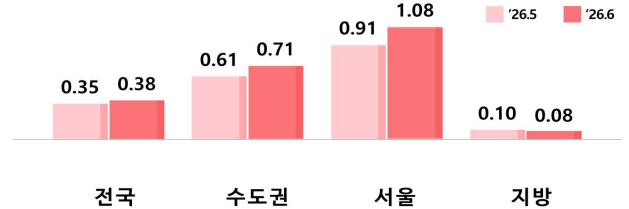
매매가격지수 변동률

[단위: %]



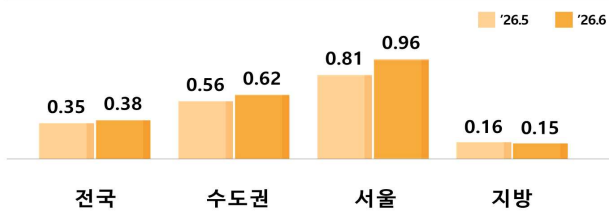
전세가격지수 변동률

[단위: %]



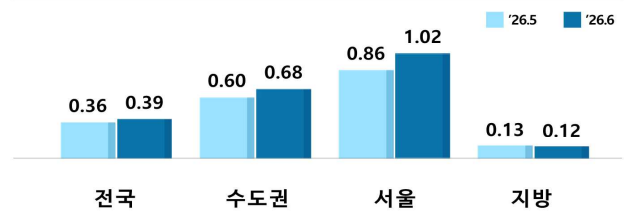
월세가격지수 변동률

[단위: %]



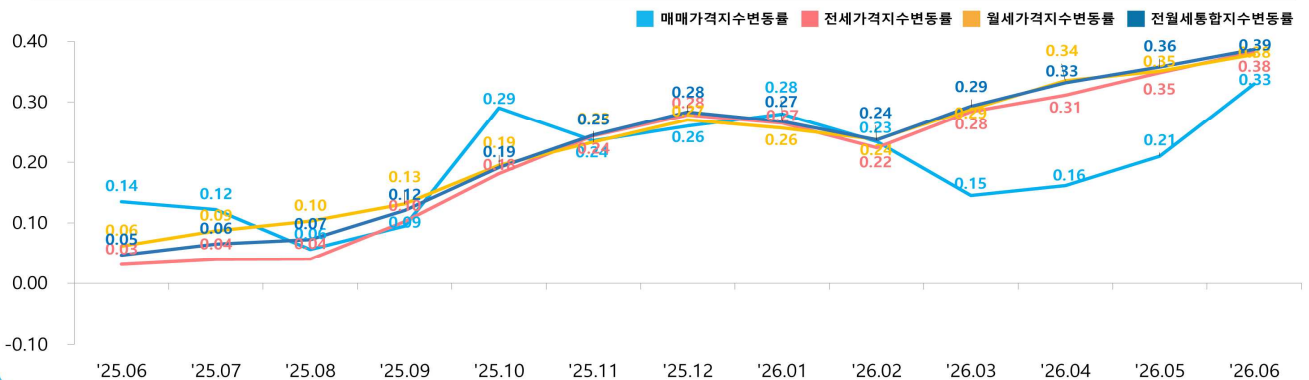
전월세통합가격지수 변동률

[단위: %]



최근 1년간 전국 종합주택 매매·전세·월세·전월세통합 가격지수 변동률 추이

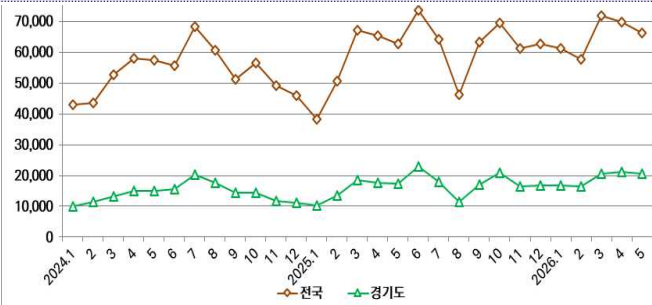
[단위: %]



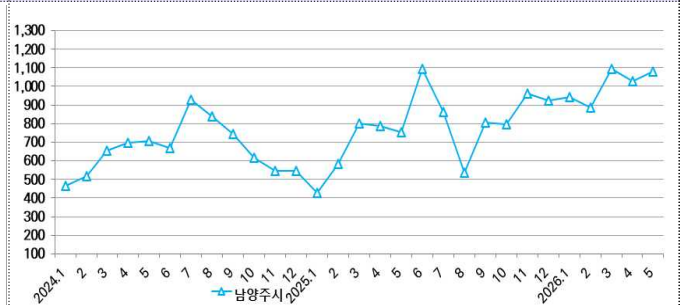
✓ 주택매매거래량¹⁰⁾

- 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 상승 및 하락을 반복하고 있으며, 2026년 5월은 전국과 경기도는 하락하였으나, 남양주시는 상승함

주택매매거래량(전국, 경기도)



주택매매거래량(남양주시)



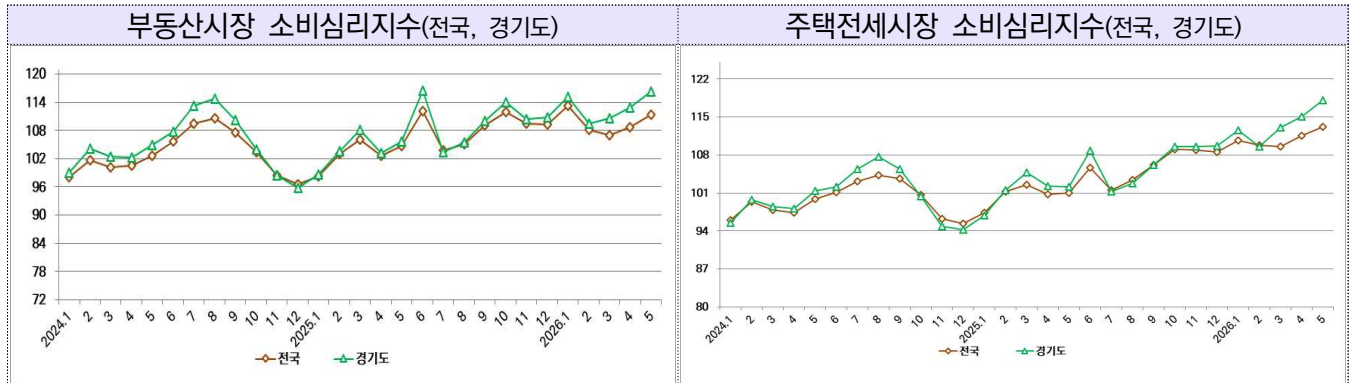
9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

☑ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹⁾

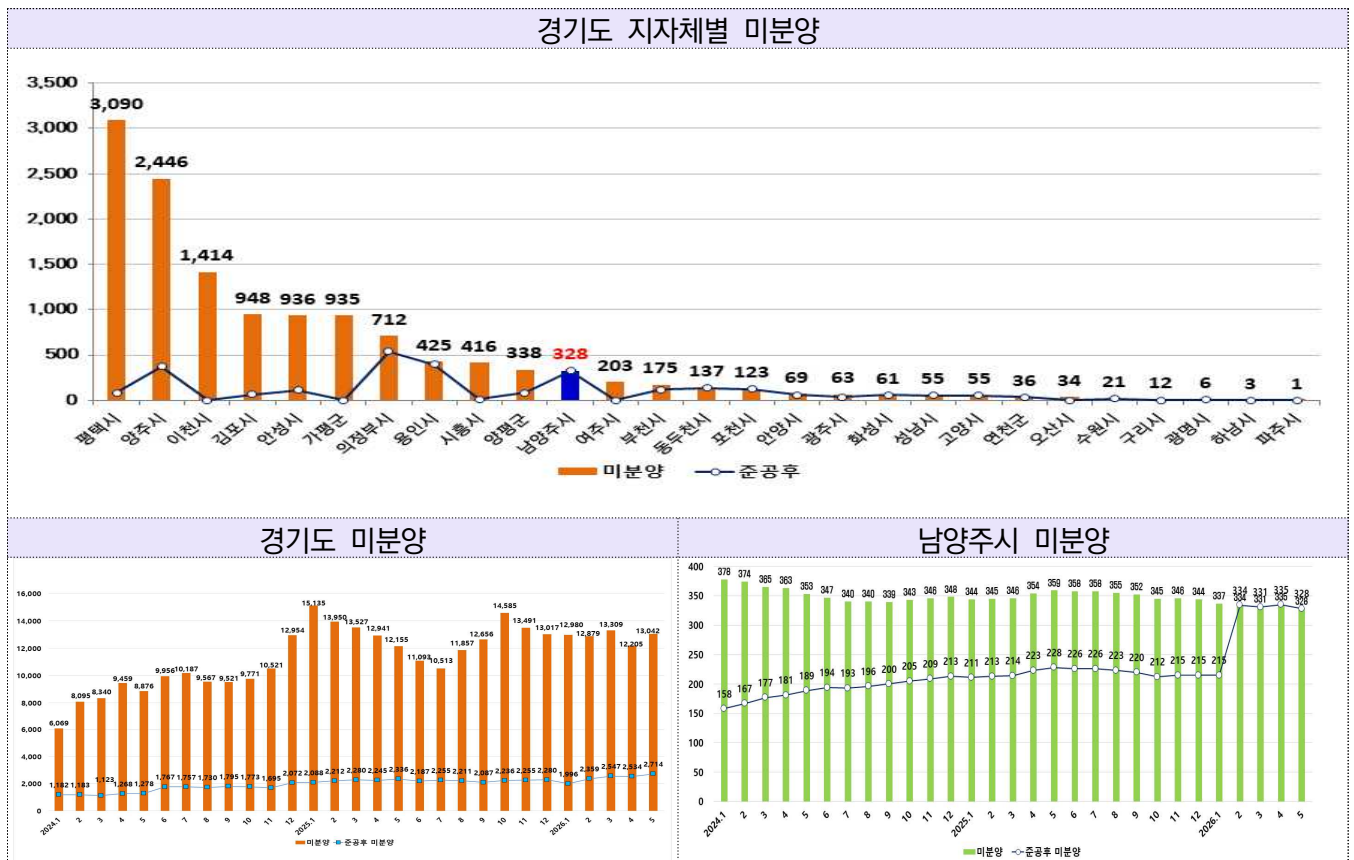
- 부동산시장 소비심리지수는 '26년 5월 경기도 116.2으로 상승 1단계, 주택전세시장 소비심리지수 '26년 5월 경기도 118.1로 상승 1단계로 나타남

※ 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)



☑ 아파트 미분양 현황²⁾

- 경기도 미분양은 2026년 5월에는 13,042호로, 전월(12,205호) 대비 6.9%(837호) 증가하였고, 준공 후 미분양은 2,714호로 전월(2,534호) 대비 7.1%(180호) 증가함
- ※ 경기도 내 미분양 없는 도시(4개): 과천, 군포, 안산, 의왕
- 남양주시 미분양은 경기도에서 11번째로 많은 수준이며, 2026년 5월 미분양은 328호를 보임



1) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

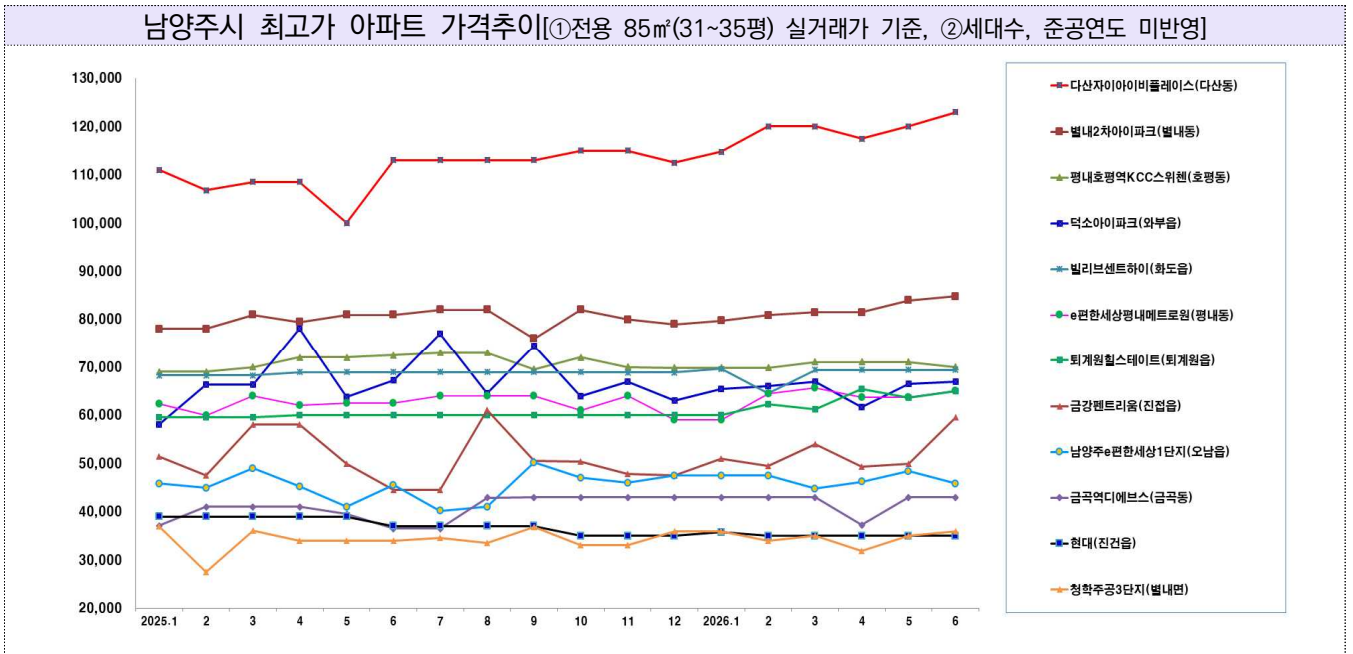
2) 출처: KOSIS, 통계누리

주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹³⁾

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2026년 6월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 기타 순으로 나타남

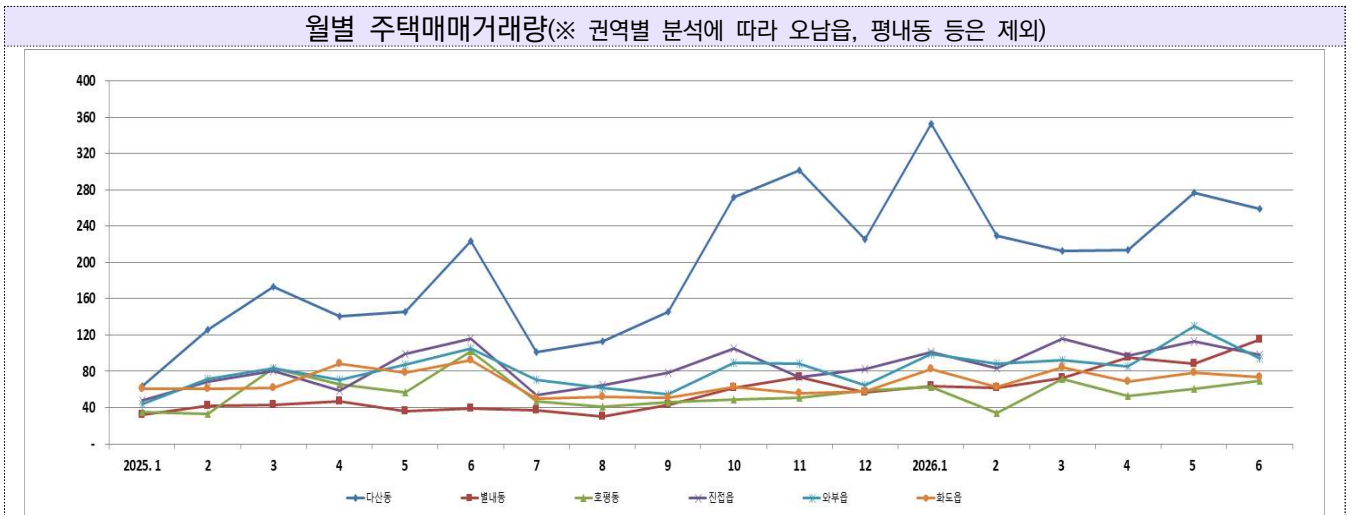
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2026년 6월 기준으로 전월 대비 다산동, 별내동, 와부읍, 평내동, 퇴계원읍, 진접읍, 별내면이 상승하고, 호평동, 오남읍이 하락, 기타 지역은 매매가 없거나 현상유지를 보임

※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레이(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 매매 거래량 추이¹⁴⁾

- 남양주시 아파트 매매 거래량은 다산동이 대부분을 차지하고 있으며, 2026년 6월에는 다산동, 진접읍, 와부읍, 화도읍은 하락, 별내동, 호평동은 상승함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 2026년 하반기 달라지는 주택 정책¹⁵⁾

☑ 1기 신도시 등 노후계획도시 정비사업의 절차 간소화

- 선도지구에서 시범운행한 예비사업시행자 제도가 전체 노후계획도시로 확대 적용
 - LH, 신탁사 등과 협약 등을 체결하여 사업초기부터 정비사업 전문성이 있는 예비사업시행자와 사업 추진
 - 토지등소유자가 여러 차례 제출하는 동의서 중 목적이 동일·유사한 동의서는 1개의 동의서로 같음
- 사업초기부터 예비사업시행자의 지원을 받아 사업 속도 제고 및 동의서 제출로 소요되는 시간비용 및 주민 피로도 등을 줄여 정비사업에 참여하는 국민 편의성 제고 기대

☑ 위험 시설물의 보수·보강 조치 기한 단축

- 위험 시설물의 조속한 보수·보강 조치를 통해 시설물 사고 예방 및 공공 안전 도모

구분	제도 시행 전	제도 시행 후
대상	· 긴급안전조치 명령을 받은 경우 · 정밀안전점검진단 결과 D등급(미흡) 또는 E등급(불량)으로 지정된 경우 · 중대한결함등에 대한 통보를 받은 경우	변동 없음
보수·보강 기한	조치 명령, 지정 또는 통보를 받은 날부터 2년 이내 착수, 착수한 날부터 3년 이내 조치 완료	조치 명령, 지정 또는 통보를 받은 날부터 1년 이내 착수, 착수한 날부터 2년 이내 조치 완료

☑ 주택건설사업 통합 심의 확대

- 기존 「주택법」상 통합심의 대상에 교육영향평가 등 미포함, 별도 심의 과정에서 각종 평가 및 인허가 지연으로 인한 행정상 비효율이 발생
- 주택건설사업에 필요한 각종 심의를 통합 심의하도록 행정상 비효율 개선, 심의 기간 약 3~6개월 단축으로 신속 인·허가를 통한 주택공급 확대 효과 예상

☑ 공업화주택의 사후점검·관리 절차 신설

- 공업화주택 인정제도 내실화로 모듈러주택 시장 활성화 기반 마련, 연장·변경 기준 명확화로 업체의 사업 안정성 제고에 도움이 될 것으로 기대

구분	제도 시행 전	제도 시행 후
사후점검	인정기간이 장기(5년)임에도 사후 관리규정 미비	공업화주택 인정 이후 점검 절차 신설
연장, 변경	기간연장, 변경기준 등 법령 근거 미비	유효기간 연장, 변경 필요사항 등 법령 기준 마련

15) 출처: 국토교통부 블로그 (<https://blog.naver.com/mltmkr/224334432737>)

2) 민선 9기 시민주권 시대 남양주 대전환

☑ 민생 소통 간담회 및 현장시장실 운영



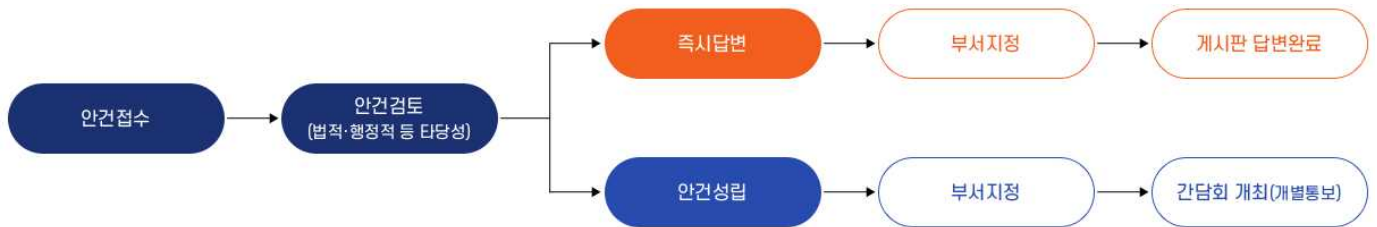
답은 현장에! 주권은 시민에게!

현장시장실 운영

16개 읍면동으로 시장이 직접 찾아갑니다!

운영일정	2026. 7. 16.(목) ~ 순회 종료시 ※매주 화, 목요일	운영장소	16개 읍면동 행정복지센터 및 읍면동 사무소
운영내용	읍면동 주요 현장방문, 지역현안 청취 등	문의처	남양주시 행정지원과 시장여론팀 ☎ 031-590-4688

■ 「시장 줌 만남시다」 운영 절차(남양주시청 홈페이지 안전접수)



3) 물놀이장 운영 계획 및 문화행사 갤러리

■ 물놀이장 운영기간: 2026. 7. 1.(수) ~ 8. 30.(일)(매주 월요일 휴무)

지역	시설명	운영시간	
외부	외부 물놀이장	11:00 ~ 17:00	
진접/오남	진접택지 물놀이장		
	진접(장한) 물놀이장		
	오남근린공원 물놀이장		
화도/수동	진접(장승) 물놀이장		
	화도(창한) 물놀이장		
	화도(마석) 물놀이장		
진건/퇴계원	화도(죽현) 물놀이장		
	광암호수공원 물놀이장		
	진건 물놀이장		
호평/평내	퇴계원(뱅이) 물놀이장		
	호평 물놀이장		
	악대울 물놀이장		
다산	평내1호 근린공원 바닥분수		10:30 ~ 17:00
	호만5지구 어린이공원 바닥분수		
	호평근린공원 바닥분수		
	다산지금 물놀이장		
	다산진건 물놀이장		
	지금지구 어린이3호공원		
	가운중앙공원 바닥분수		
별내	가운문화공원 바닥분수		
	다산진건7호 어린이공원 바닥분수		
	도농근린공원 바닥분수		
	청학근린공원 물놀이장		
	별내(체육공원) 물놀이장		
	별내 아쿠아가든 물놀이장		
	별내1호 근린공원 바닥분수		
금곡	별내5호 근린공원 바닥분수		
	별내6호 근린공원 바닥분수		
다산	금곡 물놀이장		
	한강시민공원 삼패지구 물놀이장		
	도농시민공원 물놀이장		

관세페 7월 바이올리니스트 김재영 초청공연

[이석영뉴미디어도서관 클래식콘서트] 관.세.페. (festa) 바이올리니스트 김재영 초청 연주회
Romance : 현으로 그리는 낭만

- 장소 이석영뉴미디어도서관
- 행사일시 2026-07-25 19:30
- 문의 031-595-8392

2026 예술활동지원 <부영이의 안경>

2026 예술활동지원 남양주 모든예술31 다크서클즈 컨템포러리댄스 K-어린이무용극 <부영이의 안경>

- 장소 다산아트홀
- 행사일시 2026-07-25 13:00
- 문의 070-4252-3883

2026년 남양주시 미래과학캠프

과학으로 상상하고, 체험으로 배우는 하루! 남양주시 초등학생들을 위한 미래과학캠프가 열립니다. 신기한 과학공연부터 친구들과 함께 커다란 돔 구조물을...

- 장소 남양주체육문화센터 실내체육관
- 행사일시 2026-07-30 09:30
- 문의 031-590-1497

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

