



26년 5월호
(통권 제31호)

남양주 부동산 BRIEF



남양주 호국6.25참전유공자상 및 탑(일패동, 현충탑 공원)

* 사진출처: 남양주시 블로그(남양주 서포터즈)

I. 부동산시장 전망

II. 부동산시장 동향

III. 브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I . 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01
- (5월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) [알면 쓸모있는 잡지식] 토지거래허가구역 실거주 유예 확대, 세입자입는 집매도 가능? 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)

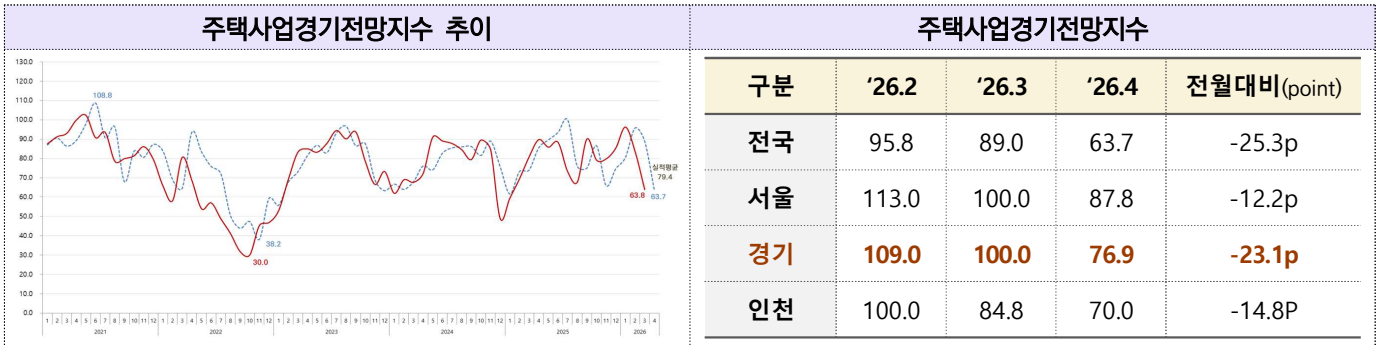
- 1) 국토교통부 보도자료, 신속한 주택공급에 총력 08
- 2) 제9회 전국 동시지방선거 09
- 3) 남양주도시공사 유튜브 1주년 기념 이벤트 09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)1)

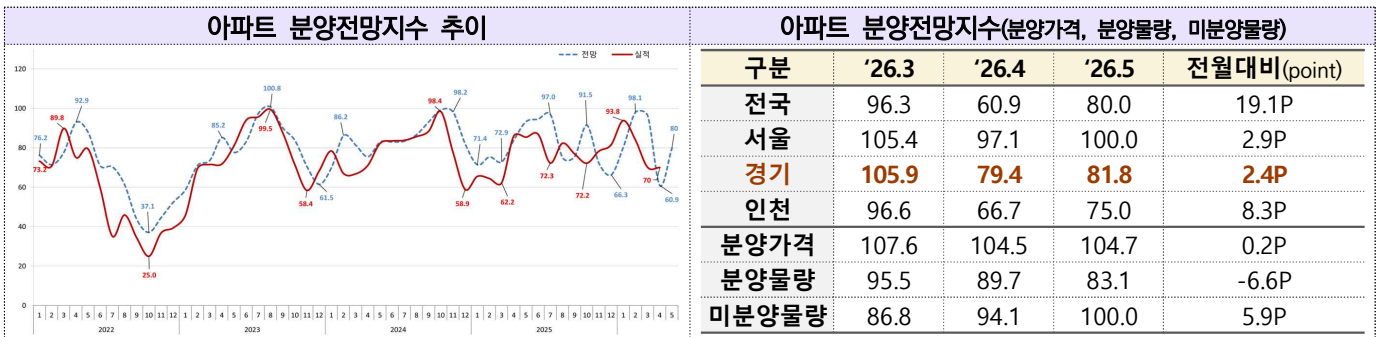
☑ (4월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 25.3p 하락한 평균 63.7p를 전망, 서울 87.8p, 경기 76.9p, 인천 70.0p 하락을 보임
- 수도권은 16.7p 하락한 78.2p로 전망, 비수도권은 27.1p 하락한 60.6p로 전망함



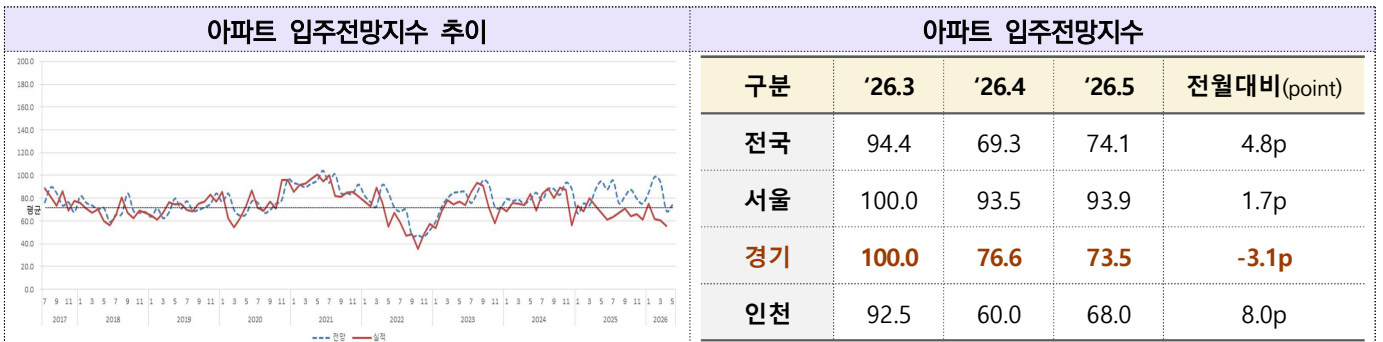
☑ (5월) 아파트 분양전망지수

- 전월 대비 19.1p 상승한 전국 평균 80.0p, 경기 2.4p(79.4→81.8) 상승, 비수도권 22.2p(56.6→78.8) 상승
- 분양물량 전망지수는 -6.6p 하락, 미분양물량 전망지수는 5.9p 상승



☑ (5월) 아파트 입주전망지수

- 전국 아파트 입주전망지수 4.8p(69.3→74.1), 수도권 1.7p(76.7→78.4) 상승
- 서울 0.4p(93.5→93.9) 상승, 경기 -3.1p(76.6→73.5) 하락, 인천 8.0p(60.0→68.0) 하락



분양시장이 회복으로 보기에 어렵고, 공사비 부담과 대출규제 및 고금리 장벽은 여전한 상황에서 이번 상승은 최근 마이란 전쟁의 종전 합의 가능성과 기저효과가 작용

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 5. 12. ~ 5. 18.)

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] 토지거래허가구역 실거주 유예 확대, 세입자 입는 집 매도 가능?2)

☑ 토허제 실거주 유예 확대(무주택 실수요자 기회 확대) 주요 내용

“세입자 있는 주택 전체로 토지거래허가구역 실거주 유예확대 발표일(‘26.5.12.)에 임대 중인 주택이라면 모두 실거주 유예적용 가능”

- 국토교통부는 토지거래허가구역 내에서 임대 중인(또는 전세권이 설정된, 이하 동일) 주택을 거래할 경우, 임대차 계약 종료일까지 매수자의 입주를 유예*하는 대상을 비거주 1주택을 포함한 ‘세입자 있는 주택 전체’로 확대
 - * (기존 실거주 의무) 토지거래허가 이후 4개월 내 입주하여 2년간 거주 필요
 - ↳ 실거주 유예가 일부 다주택자가 매도한 주택에만 적용*되면서 발생한 형평성 문제를 해소하고, 임대 중인 주택에 대한 매도 편의를 개선하기 위한 것으로, 이와 관련된 「부동산거래신고법 시행령」은 ‘26년 5월 13일부터 입법예고 할 예정
 - * ① 다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료에 따른 보완 조치(‘26.2.12. 보완조치)
 - ② 다주택자 주택담보대출 만기 연장 제한 따른 보완 조치(‘26.4.1. 가계대출 관리방안)
- 최근 다주택자 매도물량 증가 등에 따라 매매거래량이 증가*하고, 무주택 매수자의 비율이 늘어났으며**, 이번 후속조치를 통해 실수요자 중심의 거래가 더욱 활성화되도록 할 계획
 - * 서울 아파트 매매거래량: (‘26.1월)5.9천건 (2월)5.6천건 (3월)6.4천건 ↔ (5년평균)4.1천건
 - ** 다주택자가 매도한 서울 아파트의 무주택자 매수 비율: ‘25년 평균 56% → ‘26.3월 73%
- 이번 조치(‘26.5.12.)에 따라 임대 중인 주택이라면 모두 실거주 유예를 받을 수 있으며, 연말까지 관할관청에 토지거래허가를 신청 및 허가를 받아야 하고, 4개월 내에 주택을 취득(등기)
- 아울러, 갈아타기 목적의 실거주 유예를 방지하고 무주택 실수요자의 기회를 확대하기 위해, 실거주 유예를 받을 수 있는 매수자 요건은 ‘발표일부터 계속 무주택을 유지한 자’로 한정하여 운영

☑ 실거주 유예 확대 관련 Q&A

- 이번 조치에 따라 언제부터 실거주 유예를 적용받을 수 있는지
 - 이르면 5월 말*부터 이번조치에 따른 실거주 유예를 신청하여 허가받을 수 있음
 - * (일정) 입법예고(‘26.5.13.~)→「부동산거래신고법 시행령」개정·시행(5월중 목표)
- 지난 2월12일 대상인 양도세 중과 유예 종료 다주택자도 포함되는지? 양도세 중과 유예 기간이 연장되는지?
 - 양도세 중과 유예 종료 다주택자도 이번 조치대상에 포함
 - 양도세 중과 유예는 5월9일까지 토지거래허가 신청분까지 한정되며, 5월10일부터는 토지거래허가를 받더라도 양도세는 중과
- 1주택자가 발표일 이후 허가신청 전까지 주택을 팔 경우, 이번 실거주 유예 대상에 포함되는지?
 - 발표일(‘26.5.12.)부터 계속 무주택을 유지한 자이며, 발표일 이후 주택을 매도하여 무주택자로 전환되었다고 이번 실거주 유예 적용 대상은 아님

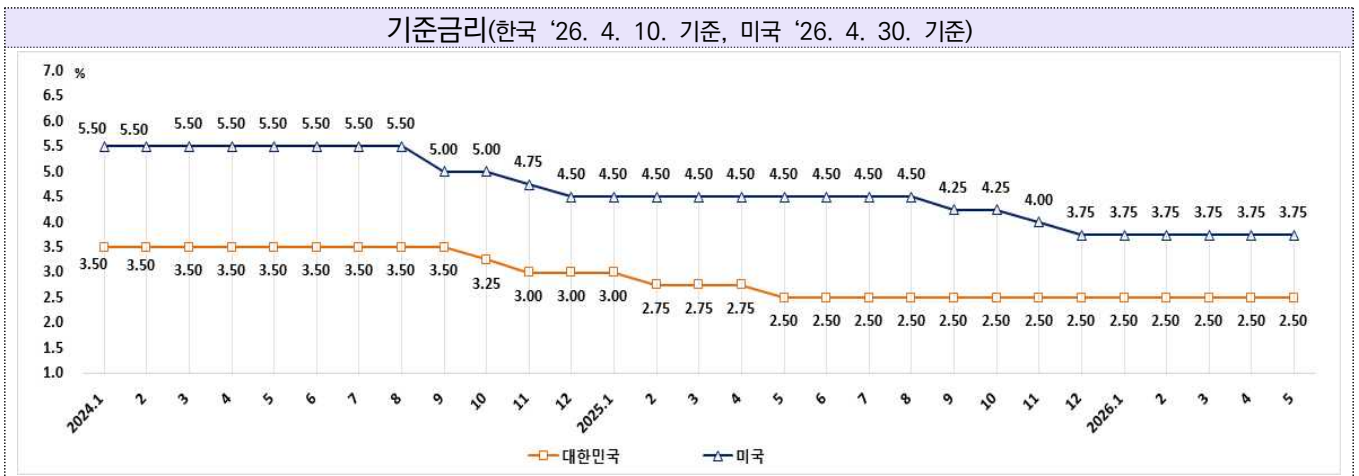
2) 출처: 국토교통부 블로그(<https://blog.naver.com/PostView.naver?blogId=nltnkr&logNo=224282890353&categoryNo=101&parentCategoryNo=&from=thumbnailList>)

II. 부동산시장 동향

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

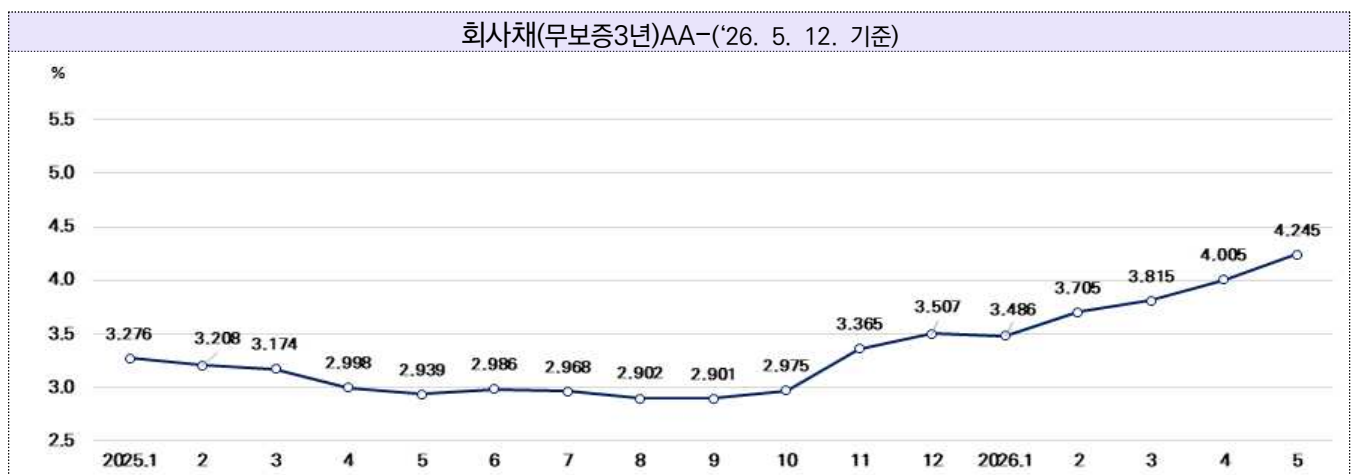
☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 신성환 금통위원은 11일에 열린 기자간담회에서 "지금은 금리 인하를 논하기 상당히 부담스러운 상황"이라며 "물가에 대한 우려가 꽤 있고, 만일 점도표를 찍는다고 하면 이 같은 생각이 반영될 것"이라고 말했다³⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 연준은 4월말에 금리 동결을 결정했지만, 1992년 이후 가장 많은 4명의 이사가 반대표를 던졌다. 예상대로 트럼프가 임명한 스티븐 마이런 이사는 0.25%포인트 금리 인하를 주장하며 표결에서 계속 반대표를 던졌고, 마이런과는 반대되는 이유로 세 명의 지역 연준 총재는 다음에 금리 인하를 암시하는 문구에 이의를 제기했다.⁴⁾



☑ 회사채 추이⁵⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 5월 회사채(AA-) 금리는 상승추세를 보이고 있으며, 전월 대비 상승(0.240)하였음



3) 출처: 파이낸셜뉴스, 김태일, 한은 '비둘기파'마저 "인하 어렵다"...금리 인상 이제 코앞(2026. 5. 11.)

4) 출처: 한국경제, 김정아, 예상대로 높았던 4월 CPI...연준 올해 금리인하 난망"(2026. 5. 12.)

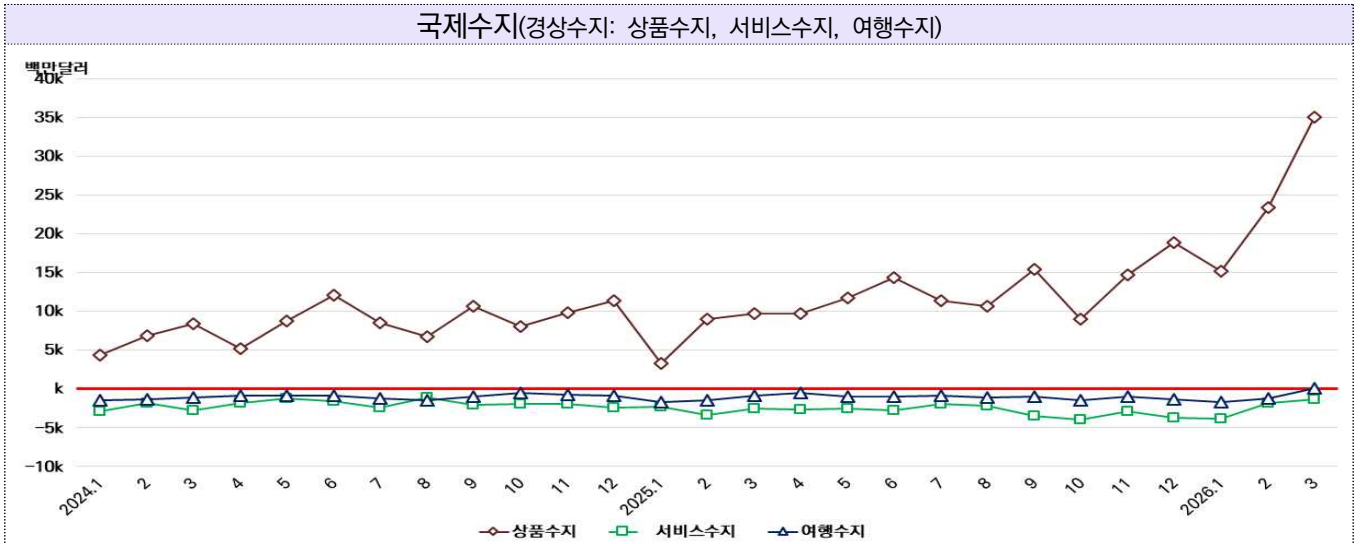
5) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이⁶⁾

- 상품수지는 흑자 폭의 증감은 있으나, 2023년 4월부터 35개월 연속 흑자를 기록하고 있으며 2026년 3월에는 350억 달러 흑자를 기록함

※ 산업통상자원부(2026. 5. 1. 수출입 동향 보도자료) : '26.4월 수출은 전년 동월 대비 48.0% 증가한 858.9억 달러, 수입은 16.7% 증가한 621.1억 달러, 무역수지는 237.7억 달러 흑자를 기록했다.⁷⁾

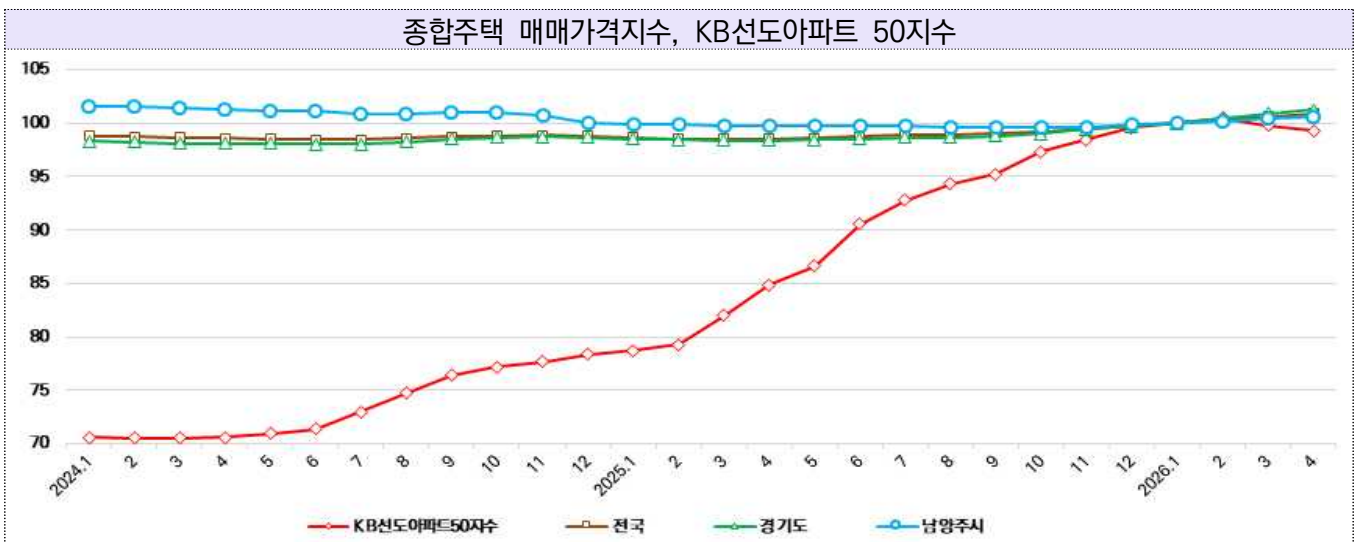
- 서비스수지는 2026년 3월에 -12.9억 달러를 적자이며, 여행수지는 1.3억 달러로 흑자를 기록함



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

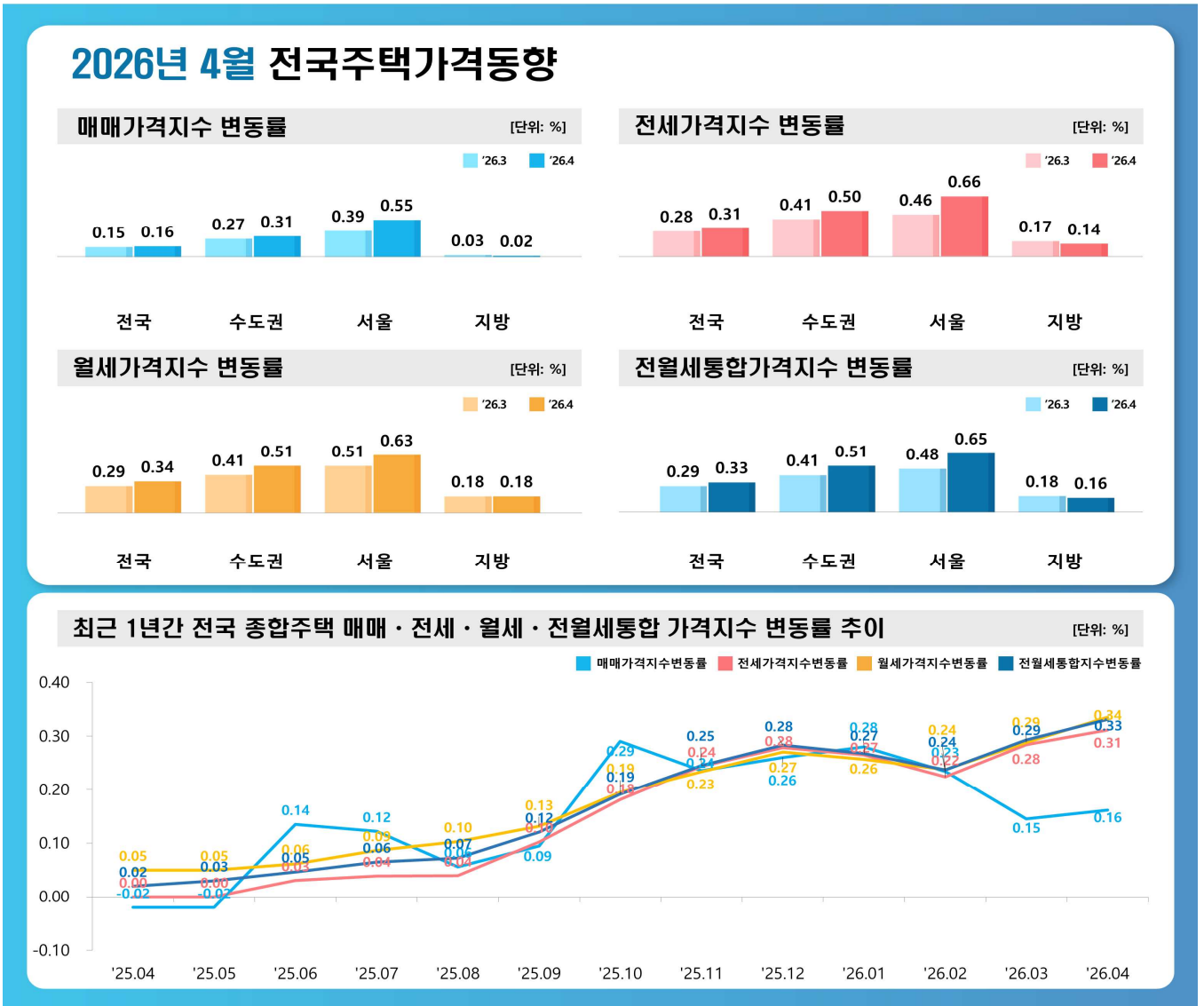
☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁸⁾

- KB선도아파트 50지수는 2024년 3월부터 꾸준히 상승 중이며, 4월에는 소폭 하락함
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 흐름을 보이고 있으며, 전국과 경기도가 소폭 상승하였고, 남양주도 보험세를 나타냄



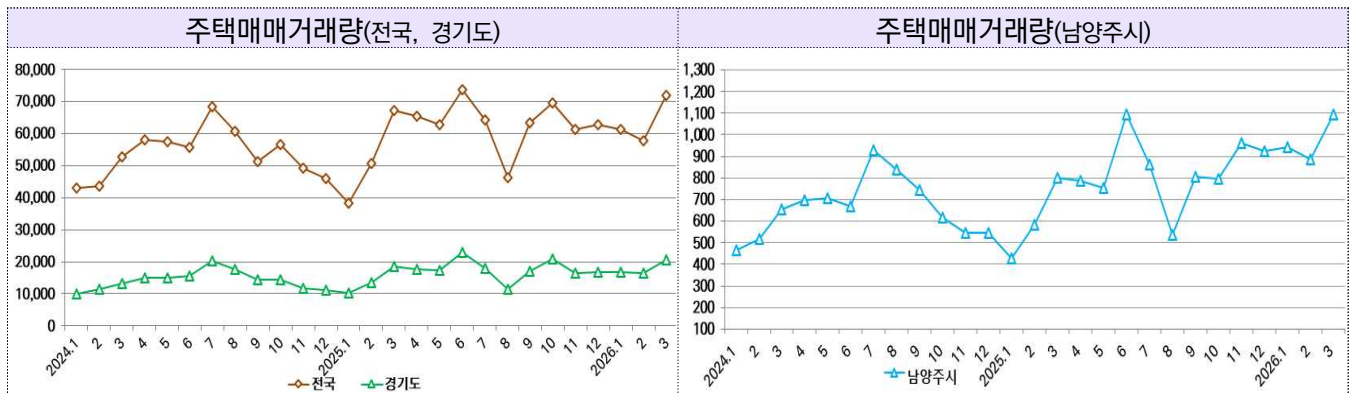
6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)
 7) 출처: 산업통상자원부, 2026년 3월 수출입 동향(보도자료, 2026. 4. 1.)
 8) 출처: KB부동산 데이터허브

✓ 전국주택가격동향조사 결과⁹⁾



✓ 주택매매거래량¹⁰⁾

- 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 상승 및 하락을 반복하고 있으며, 2026년 3월은 전국 및 경기도, 남양주시도 상승함



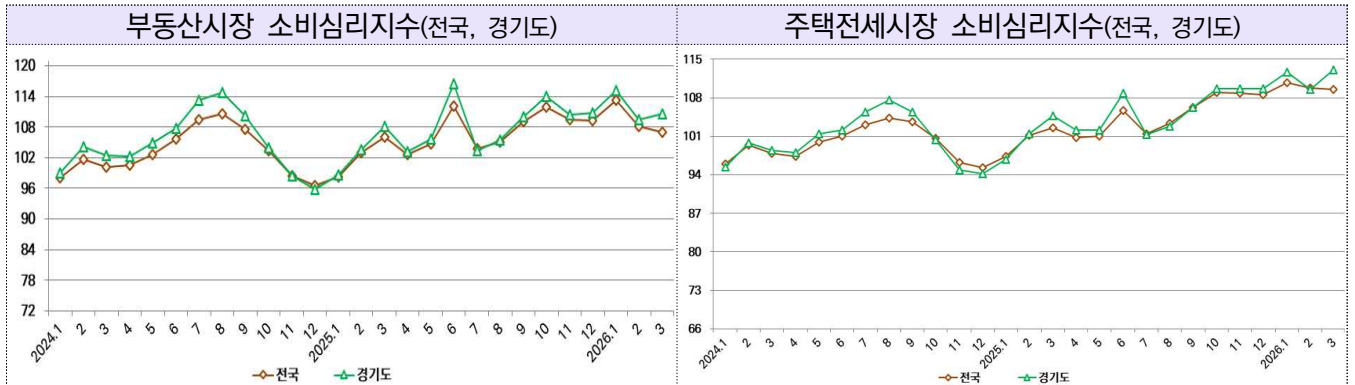
9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

☑️ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹⁾

- 부동산시장 소비심리지수는 '26년 3월 경기도 110.6으로 보합 3단계, 주택전세시장 소비심리지수 '26년 3월 경기도 113.1로 보합 3단계로 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)

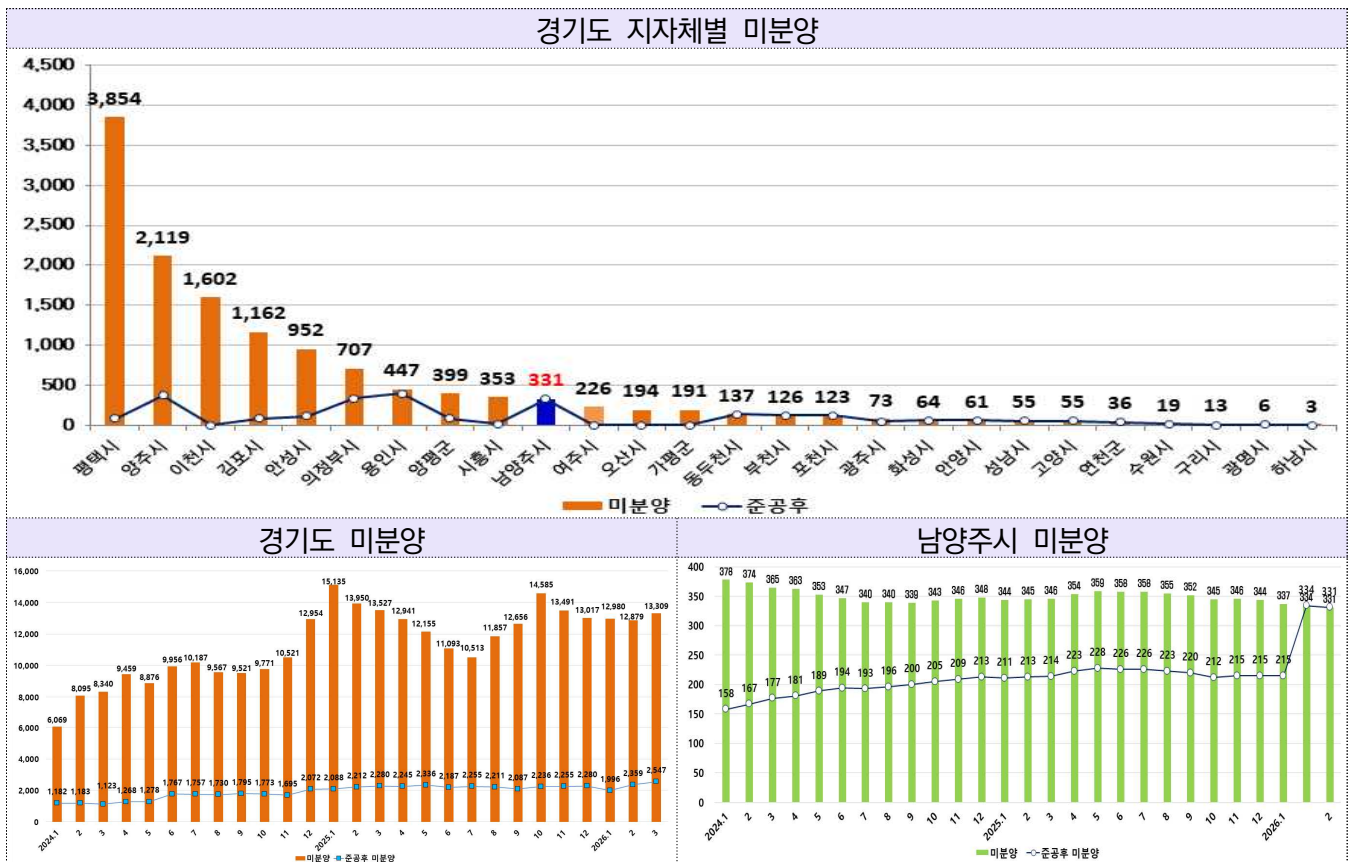


☑️ 아파트 미분양 현황²⁾

- 경기도 미분양은 2026년 3월에는 13,309호로, 전월(12,879호) 대비 3.3%(430호) 증가하였고, 준공 후 미분양은 2,547호로 전월(2,359호) 대비 8.0%(188호) 증가함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(4개): 과천, 군포, 안산, 의왕

- 남양주시 미분양은 경기도에서 10번째로 많은 수준이며, 2026년 3월 미분양은 331호를 보임



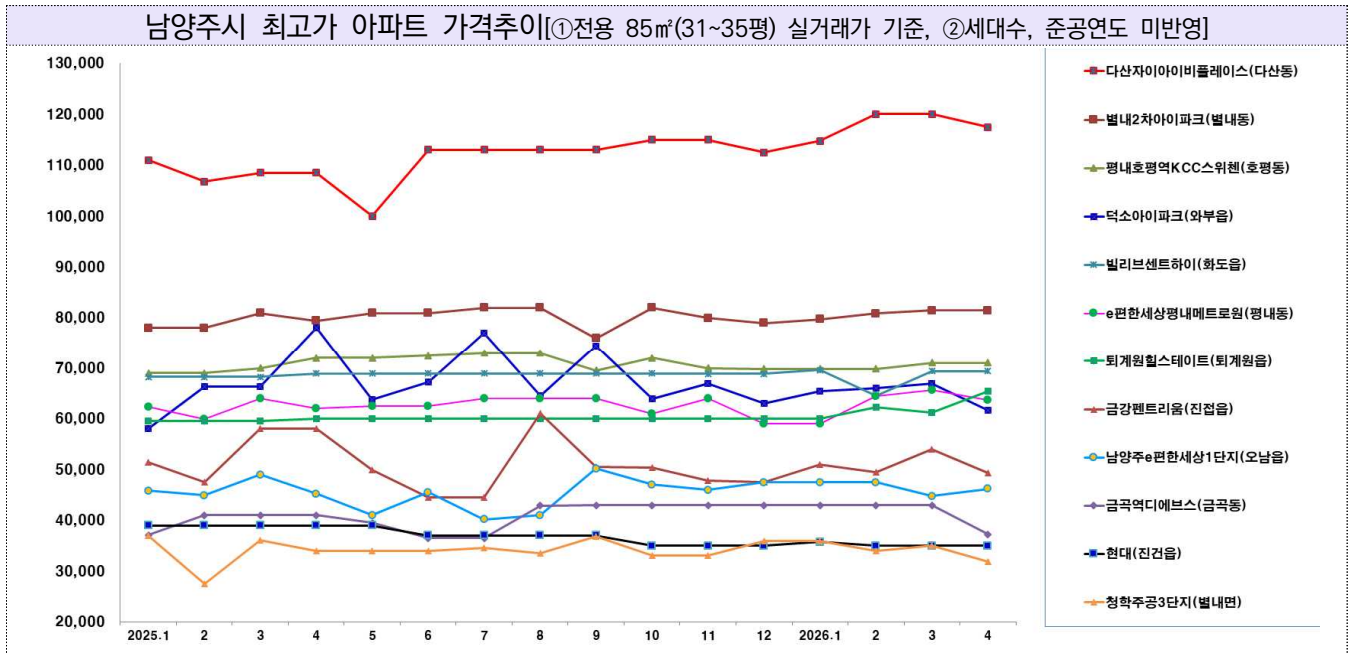
1) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

2) 출처: KOSIS, 통계누리

☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹³⁾

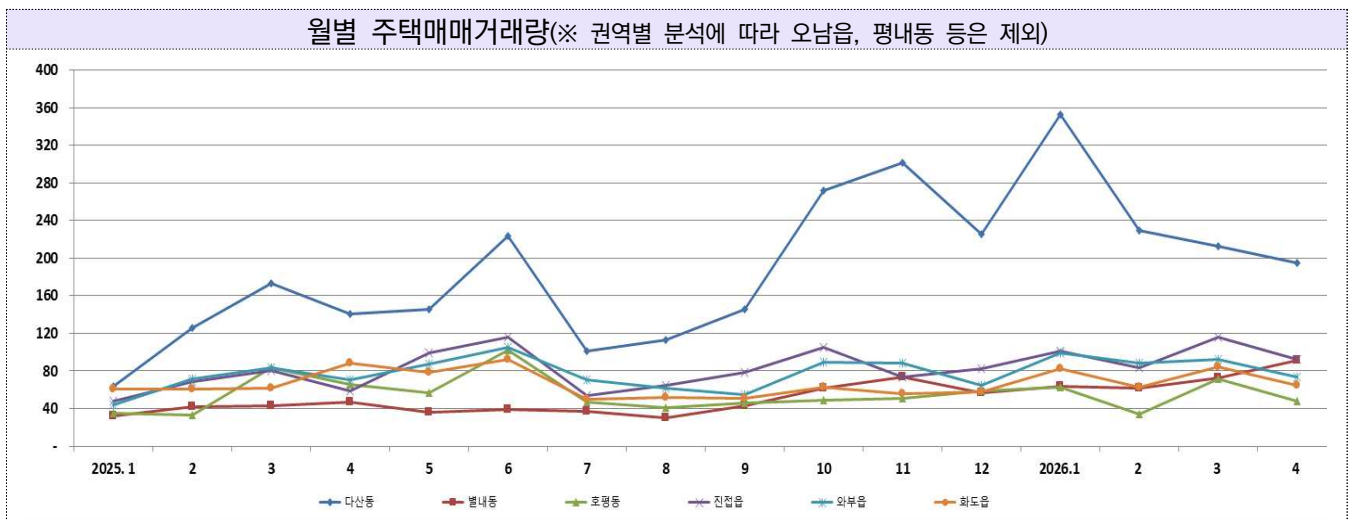
- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2026년 4월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 기타 순으로 나타남
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2026년 4월 기준으로 전월 대비 퇴계원읍, 오남읍이 상승하고, 다산동, 와부읍, 평내동, 진접읍, 금곡동, 별내면이 하락, 기타 지역은 매매가 없거나 현상유지를 보임

※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레시스(다산동), 남양주e편한세상1단지(오남읍), 평내호평역KCC스위첸(호평동), 별내2차아이파크(별내동), 청학주공3단지(별내면), 덕소아이파크(와부읍), 현대(진건읍), 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 4월에는 다산동, 호평동, 진접읍, 와부읍, 화도읍은 하락, 별내동은 상승함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 신속한 주택공급에 총력¹⁵⁾

신속한 주택공급에 총력, 부동산시장은 모든 가용수단 총동원해 관리

- 주요 사업지인 태릉 등은 당초 계획('30년)보다 1년 앞당긴 '29년 착공
- “부동산 시장과 금융의 절연” 더욱 빈틈없이 추진, 부동산 시장질서 교란행위는 적발시 무관용으로 대응

✓ 주요 내용

- 다주택자 양도소득세 증가와 재개 전 증가했던 매물이 최근 감소하는 모습을 보이는 가운데, **구윤철 부총리**는 “정부는 시장 불안이 확산되지 않도록 현재의 국면을 철저히 모니터링하고, 모든 가용수단을 총동원해 관리해 나갈 것”
- 구 부총리는 “신속한 공급이 무엇보다 중요”하며, “발표된 계획이 국민의 실제 주거로 직결되도록 모든 실행단계를 압축해 공급 시계를 앞당기는데 총력을 다하고 있다”고 강조
 - 태릉 골프장 등은 당초 계획인 '30년보다 1년 앞당겨 '29년 착공하는 등 속도감 있게 추진하고 있으며, 강서 군부지, 노후청사 복합개발 등 약 2,900호는 현재 예비타당성조사 면제 절차 등을 정상 추진 중으로 후속 절차를 거쳐 '27년 착공에 들어갈 계획
 - 정부는 오피스텔 등 비아파트를 포함해 입주 가능한 주택을 단기에 공급하여, 국민의 주거 안정을 제고하는 방안도 현재 검토 중
- “부동산 시장과 금융의 절연은 더욱 빈틈없이 추진”하고 있으며, “부동산 시장 질서 교란 행위에 대해서도 관계기관과 협력해 철저히 점검하고 엄정 대응”
 - 올해 신설된 주담대 관리 목표 이행을 철저히 점검하는 가운데, 사업자대출 용도외유용 점검 체계 개선도 상반기 중 목표로 추진
 - 금융회사 자체점검 대상을 개인임대사업자에서 법인임대사업자까지 확대하고, 모든 주택담보 사업자 대출에 대해 점검하는 것을 원칙으로 하는 한편, 소액대출도 점검 범위에 포함시킬 계획

구윤철 부총리 겸 재정경제부장관은 5.15일(금)에 부동산관계장관회의를 주재하고, 「주택시장 동향 및 대응방향」, 「가계부채 동향 및 관리방안」, 「부동산 불법행위 대응실적 및 향후계획」 등을 논의

15) 출처: 국토교통부 홈페이지, 보도자료

2) 제9회 전국 동시지방선거

☑ 지방선거 바로 알기¹⁶⁾

- 사전투표일: 2026. 5. 29.(금) ~ 5. 30.(토) (매일 오전 6시 ~ 오후 6시)
 - ↳ 선거인이 사전투표기간에 읍·면·동마다 설치되는 사전투표소(전국 어디서나)에 가서 투표할 수 있는 편리한 제도
- 투표일: 2026. 6. 3.(수) (오전 6시 ~ 오후 6시)
 - ↳ 선거인이 주소지 관할 지정된 투표소에서 투표

2026. 6. 3. 제9회 전국동시지방선거

투표 시 한 명의 후보자에게만 기표해야 합니다.
(두 명 이상에게 기표하면 무효)

지역구자치구·시·군의회의원선거는 같은 정당 소속 후보자가 두 명 이상이라면 한 명의 후보자에게만 기표해야 하며, 두 명 이상의 후보자에게 기표하는 경우 무효가 됩니다.

제9회 전국동시지방선거 우리 지역 공약이 궁금하다면?

중앙선거관리위원회는 지역별 유권자 관심 이슈를 정리한 '공약이슈트리' 서비스를 제공하고 있습니다.



- ※ 신분증(주민등록증, 여권, 복지카드, 운전면허증, 학생증 등)을 지참 필수
- ※ 기표소 내 촬영금지 및 투표지 공개 및 SNS 게시 금지

3) 남양주시공사 유튜브 1주년

☑ 도시공사 공식 유튜브 1주년 기념 이벤트

- 채널: 남양주시공사 공식 유튜브 NCUC TV
- 대상: 직원 및 시민(고객)
- 내용: 『NCUC TV』구독 및 주민참여예산제, 워킹챌린지 슷폼 2차 홍보자에 한해 추첨을 통한 경품 증정

- 참여기간: 2026.5.1.(금) ~ 5.29.(금)
- 당첨자 발표: 2026.6.5.(금) 예정
- 이벤트 경품: 참여자 중 추첨을 통해 스타벅스 기프트콘(50명) 증정
- 참여방법
 - ① NCUC TV 구독
 - ② 주민참여예산제, 워킹챌린지 영상 좋아요, 댓글 작성 및 자신의 SNS에 링크공유!
 - ③ 구글 폼 링크 접속 후, 양식에 맞춰 작성 후 제출



16) 출처: 선거관리위원회 홈페이지

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

남양주도시공사



유튜브 블로그 남양주 부동산 BRIEF 바로가기