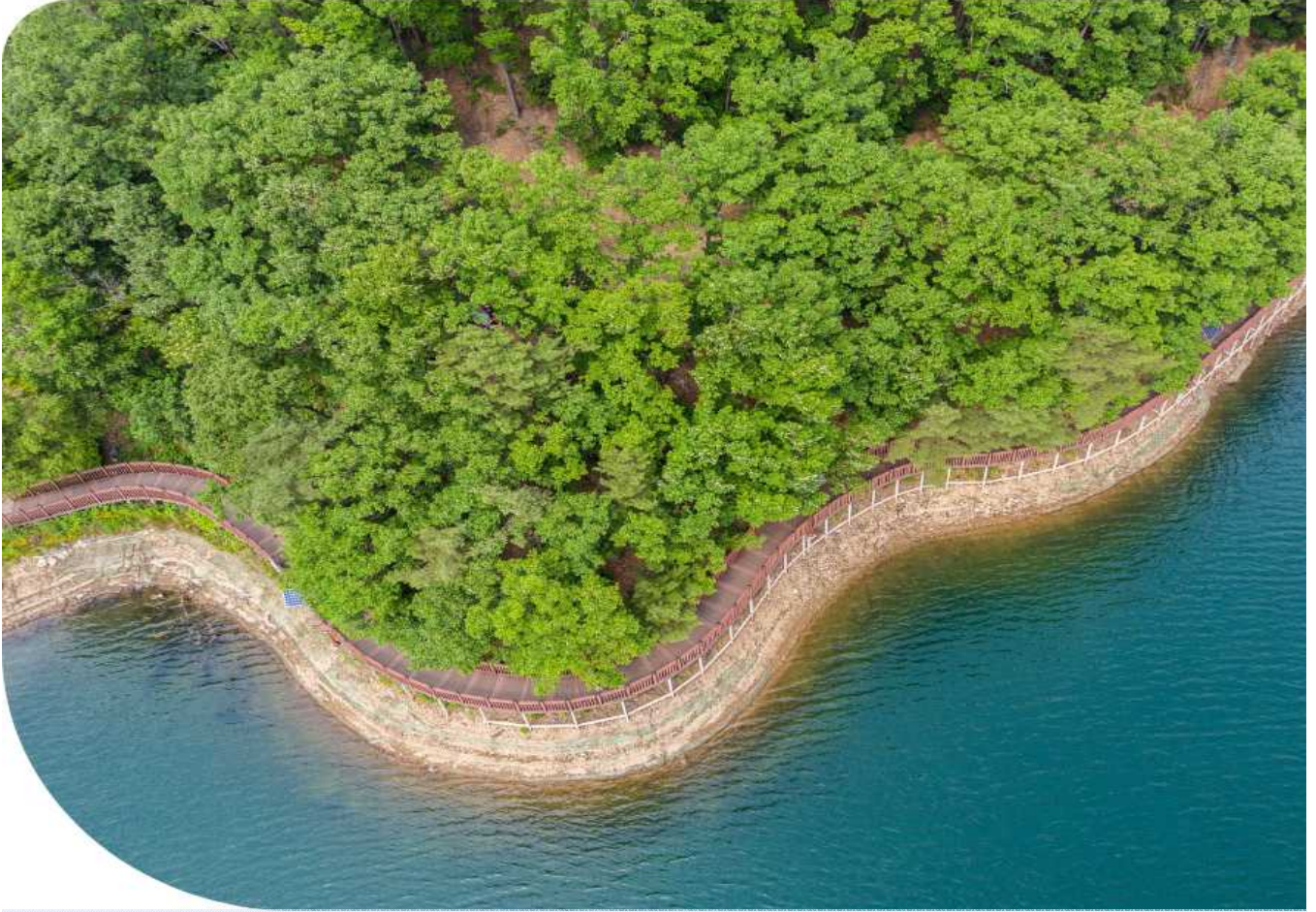




26년 6월호
(통권 제32호)

남양주 부동산 BRIEF



오남호수공원(오남리 산50-2)

* 사진출처: 남양주시 홈페이지

I.
부동산시장 전망

II.
부동산시장 동향

III.
브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01
- (6월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) [알면 쓸모있는 잡지식] “전세가 진짜 사라진다고?” 규제가 불러온 부동산시장 충격 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)

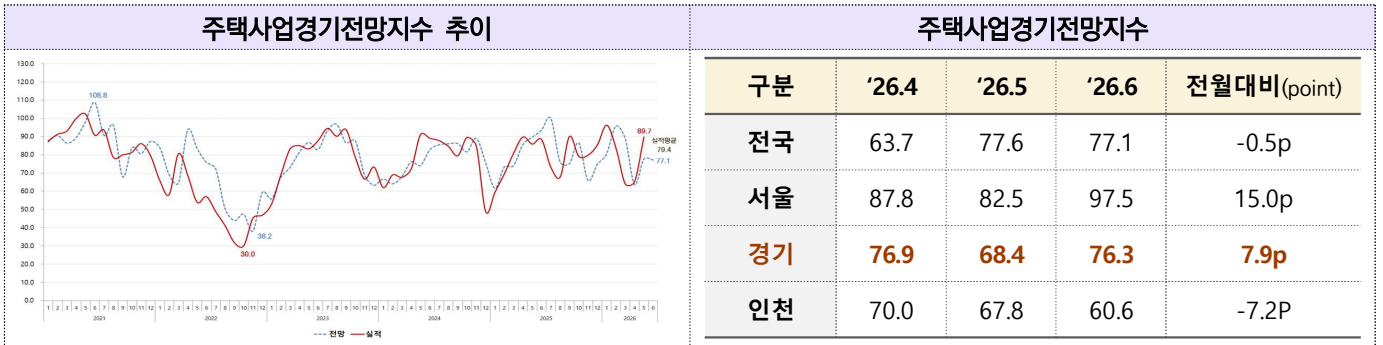
- 1) 토지거래허가구역 실거주 유예 확대 조치 08
- 2) 남양주시 문화행사 갤러리 09
- 3) 정약용의 흠흠신서 09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)1)

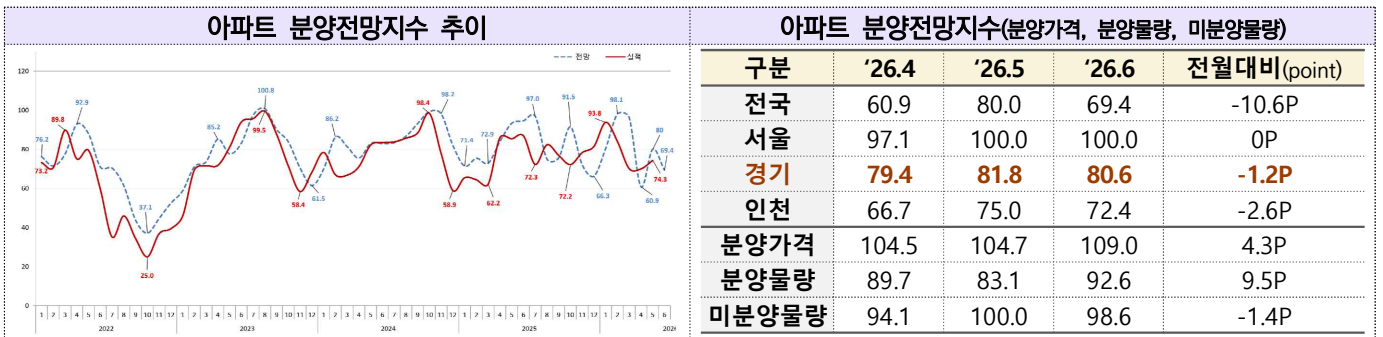
☑ (6월) 주택사업경기전망지수

- 전국은 전월대비 0.5p 하락한 평균 77.1p를 전망, 서울 97.5p, 경기 76.3p 상승, 인천 60.6p 하락을 보임
- 수도권은 5.2p 상승한 78.1p으로 전망, 비수도권은 1.7p 하락한 76.9p로 전망함



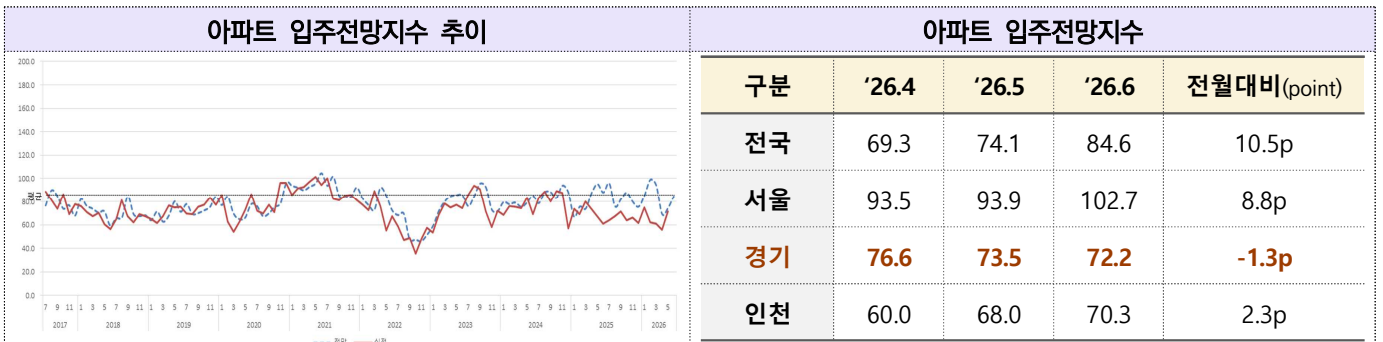
☑ (6월) 아파트 분양전망지수

- 전월 대비 10.6p 하락한 전국 평균 69.4p, 경기 1.2p(81.8→80.6) 하락, 비수도권 12.6p(78.8→66.2) 하락
- 분양물량 전망지수는 9.5p 상승, 미분양물량 전망지수는 -1.4p 하락



☑ (6월) 아파트 입주전망지수

- 전국 아파트 입주전망지수 10.5p(74.1→84.6), 수도권 3.3p(78.4→81.7) 상승
- 서울 8.8p(93.9→102.7) 상승, 경기 1.3p(73.5→72.2) 하락, 인천 2.3p(68.0→70.3) 상승



양극화가 지속되는 가운데, 지방을 중심으로 한 미분양 적체와 공사비 부담 확대, 금융규제 강화 등에 대한 우려가 반영되면서 사업자들의 분양시장 기대심리가 전반적으로 위축

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 6. 9. ~ 6. 16.)

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] “전세가 진짜 사라진다고?” 규제가 불러온 부동산시장 충격²⁾

정부가 비거주 1주택자의 전세대출 보증을 제한하는 고강도 규제를 검토하면서
부동산시장의 패러다임이 전세에서 월세 중심으로 급격히 재편

- 전세대출을 활용한 갭투자 방지
- 은행권 1주택자의 전세대출 잔액은 13조2천억원
- 규제지역 내 비거주 1주택자의 대출 규모는 4.9조원

☑ “매물 실종과 가격 급등” 대출 규제의 역설

■ 최근 시장의 핵심 지표

↳ 대출 진입장벽은 높아졌지만, 공급이 줄어 전셋값이 폭등하는 역설적인 상황 발생

구분	주요 규제 및 시장 지표 현황	부동산시장 실질 영향
금융 규제	비거주 1주택자 대출 보증 제한 검토	규제지역 내 4조 9천억원 자금 압박
공급 현황	서울 전세 매물 약 32.8%급감(전년 대비)	임대인의 보유세 전가로 순수 전세 소멸 초읽기
가격 동향	서울 아파트 평균 전세보증금 2년새 1억원 상승	외곽지역 중저가 쏠림 및 풍선효과
세제 변수	7월 장기보유특별공제 및 보유세 개편 예고	매물 잠김 심화로 인한 거래 절벽 가속화

- 수도권 주요 단지는 임대차 시장의 수급 불균형이 가파르게 진행
- 다주택자 양도세 증과 유예가 종료된 이후 매물이 급격히 잠기면서 전셋값과 매매가가 동반 상승하는 흐름

☑ “자본 보존”을 위한 행동

- 반전세 및 월세로의 전환 준비
 - 임대인: 순수 전세를 고집하기보다는 보유세부 담을 임차에게 분산할 수 있는 반전세 구조로 자산을 재배치
- 비거주 주택의 자금 회수 능력 평가
 - 만기 연장이 제한될 가능성에 대비해 기존 세입자의 보증금 반환 재원을 신용대출이나 기타 유동성 자산으로 충당할 수 있는지 보수적 접근
- 지방 광역시 모니터링
 - 서울·수도권의 전세난 파급효과가 대도시 중심으로 확산되는 추세를 감안하여 지역별 입주 물량을 주기적으로 체크

금융당국의 전세대출 규제 조치는 부동산시장의 패러다임을 소유에서 거주로 바꾸려는 강력한 신호이며, 7월 세제 개편안이 발표되면 비거주 주택에 대한 세금과 대출 압박이 더욱 구체화 예상

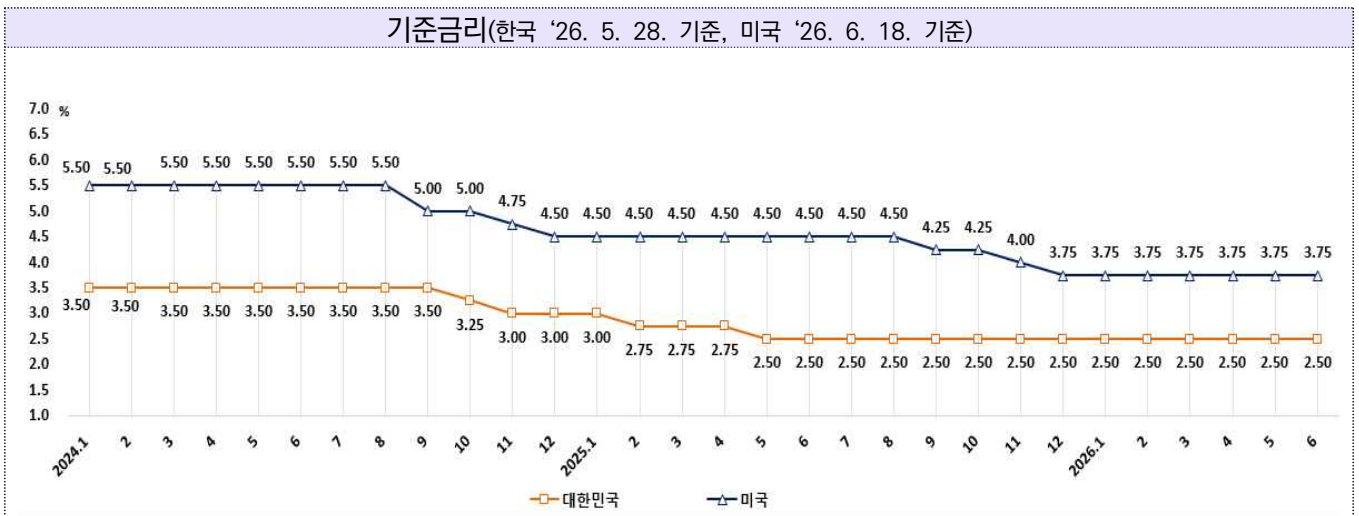
2) 출처: 네이버 블로그(오쿤의 투자노트, 전세가 진짜 사라진다고?“2026.6.16.)

II. 부동산시장 동향

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

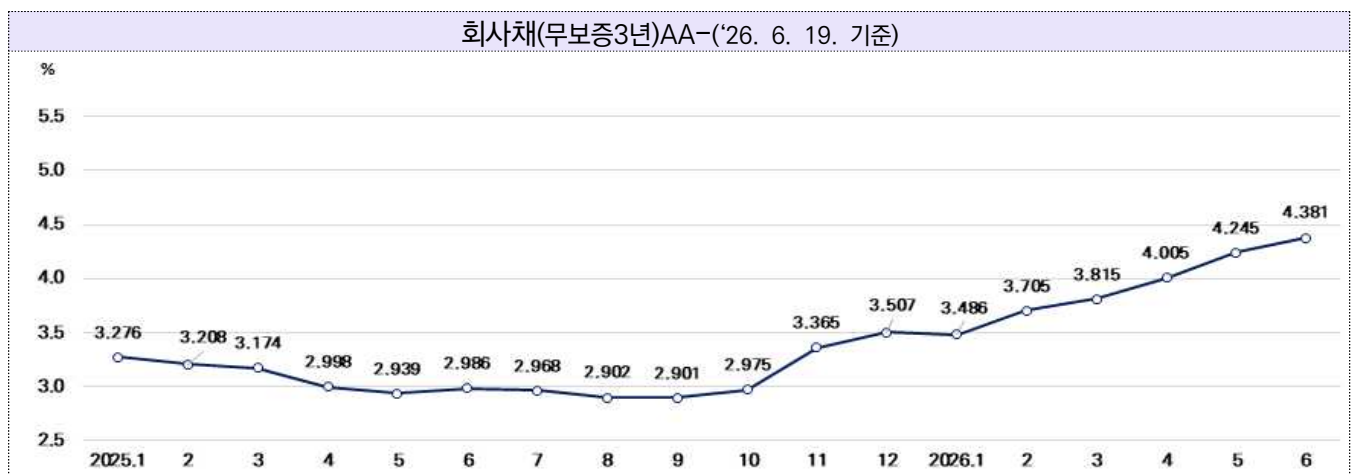
☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 금통위는 다음 달 16일 통화정책방향 결정회의에서 기준금리를 연 2.75%로 0.25%p 인상할 것으로 전망된다. 금통위는 지난달 중동 전쟁 불확실성 등을 이유로 금리를 동결 하기는 했지만, 물가 안정을 최우선 정책 과제로 제시하며 향후 인상을 강하게 시사했다.3)
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 미국 중앙은행인 연방준비제도(Fed·연준)가 17일(현지시간) 신임 케빈 워시 의장 체제하에 개최한 첫 연방공개시장위원회(FOMC) 회의에서 기준금리를 3.50~3.75%로 동결했다. 또 연내 금리 인상을 아무도 예상하지 않은 지난 3월과 달리 이번에는 위원 절반이 1회 이상 인상을 내다보며 연내 인상 가능성을 시사했다.4)



☑ 회사채 추이5)

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 6월 회사채(AA-) 금리는 상승추세를 보이고 있으며, 전월 대비 상승 (0.136)하였음



3) 출처: 연합뉴스, 한지훈 등, 중동전쟁에 바뀐 금리 경로...美 매파적 동결·韓 내달 인상 전망(2026. 6. 18.)

4) 출처: 연합뉴스, 백나리, 美, '워시체제' 첫 FOMC서 금리 또 동결...연내 인하→인상 전환(2026. 6. 18.)

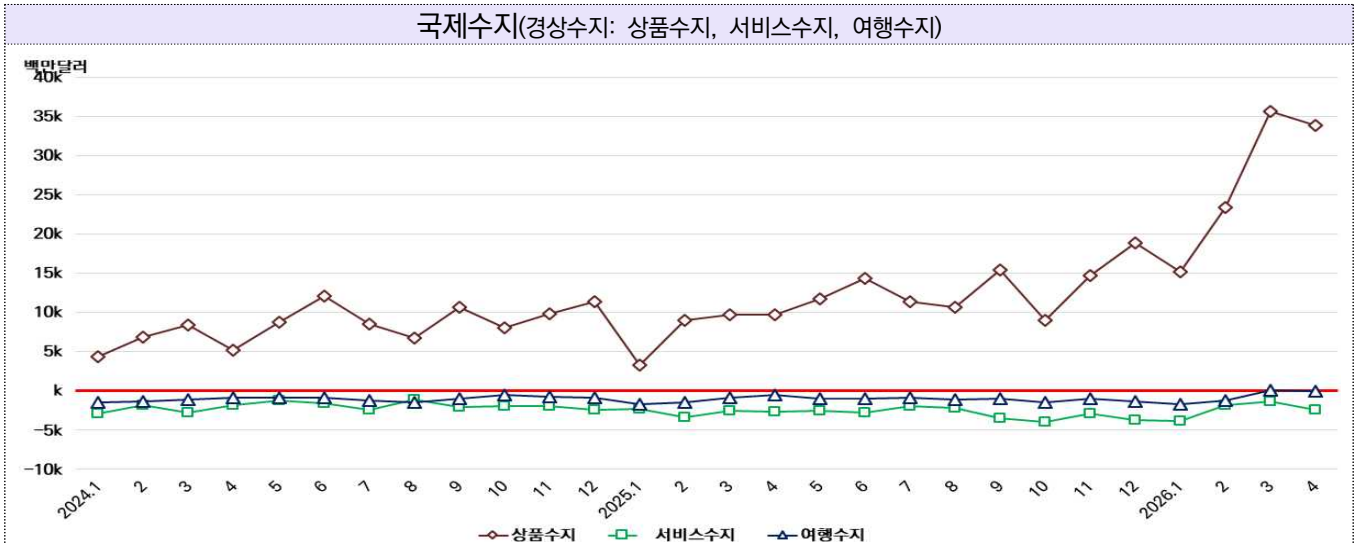
5) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이⁶⁾

- 상품수지는 흑자 폭의 증감은 있으나, 2023년 4월부터 36개월 연속 흑자를 기록하고 있으며 2026년 4월에는 338억 달러 흑자를 기록함

※ 산업통상자원부(2026. 6. 1. 수출입 동향 보도자료) : '26.5월 수출은 전년 동월 대비 53.2% 증가한 877.5억 달러, 수입은 20.8% 증가한 608.0억 달러, 무역수지는 269.5억 달러 흑자를 기록했다.⁷⁾

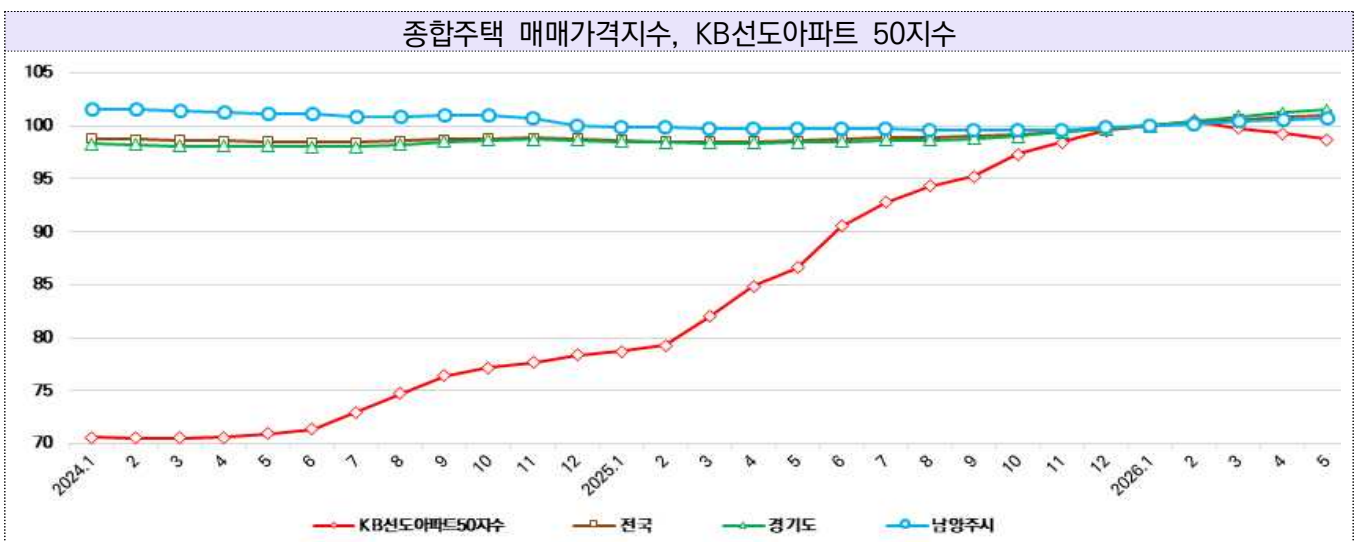
- 서비스수지는 2026년 4월에 -24.1억 달러를 적자이며, 여행수지는 0.3억 달러로 적자를 기록함



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

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁸⁾

- KB선도아파트 50지수는 5월에 소폭 하락함
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 흐름을 보이고 있으며, 전국과 경기도, 남양주가 소폭 상승

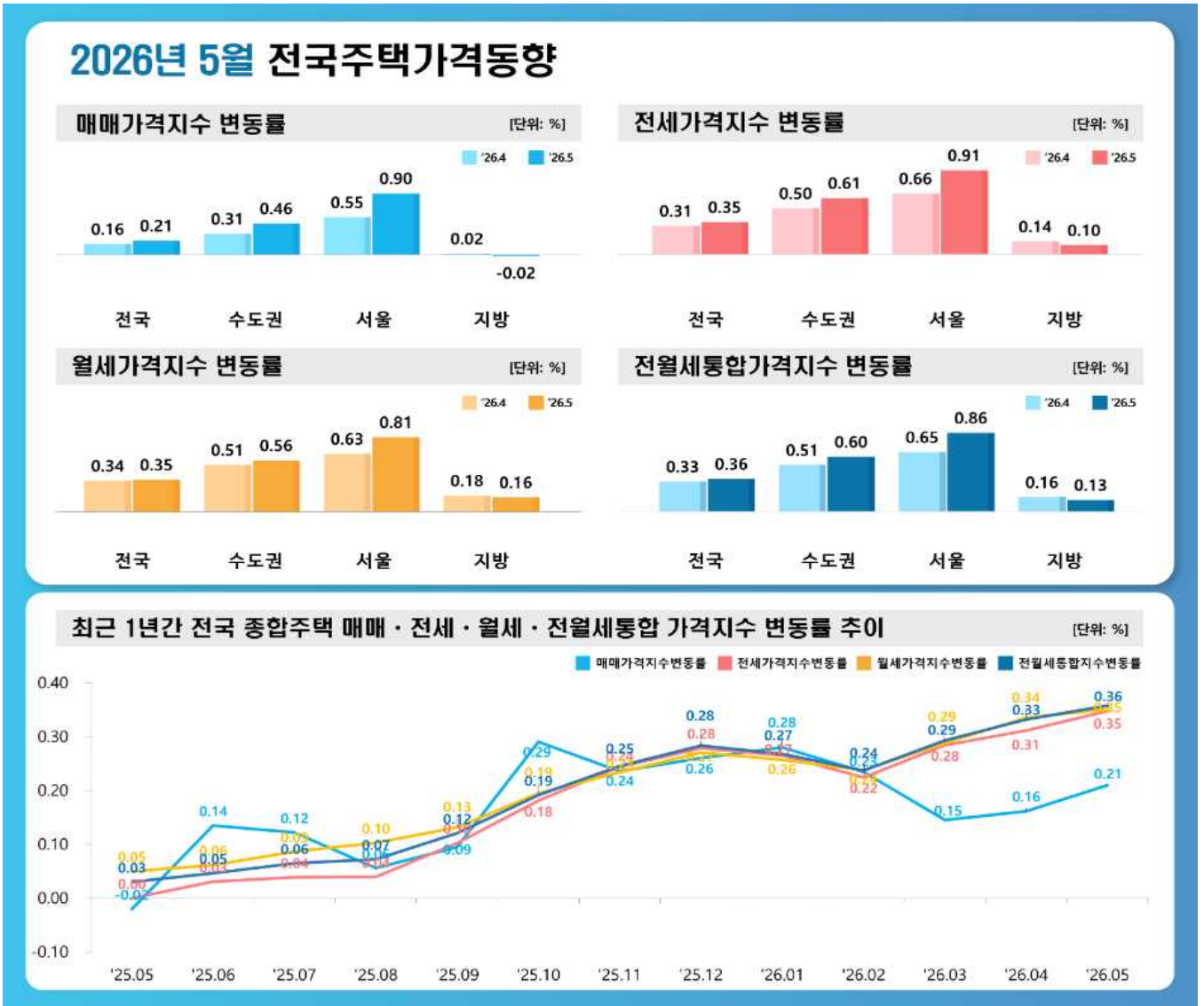


6) 출처: 한국은행 경제통계시스템(국제수지)

7) 출처: 산업통상자원부, 2026년 5월 수출입 동향(보도자료, 2026. 6. 1.)

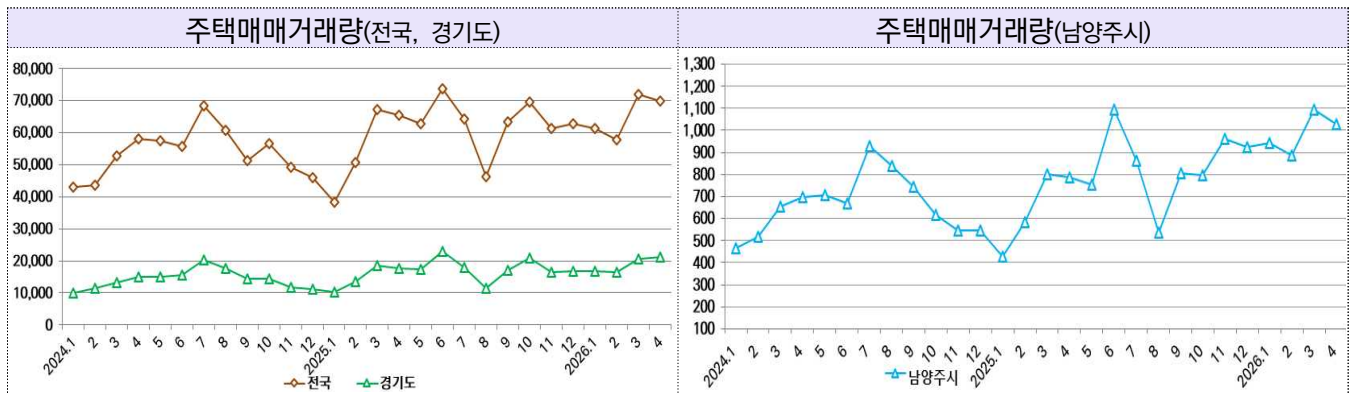
8) 출처: KB부동산 데이터허브

✓ 전국주택가격동향조사 결과⁹⁾



✓ 주택매매거래량¹⁰⁾

- 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 상승 및 하락을 반복하고 있으며, 2026년 4월은 전국과 남양주시는 하락하였으나, 경기도는 상승함



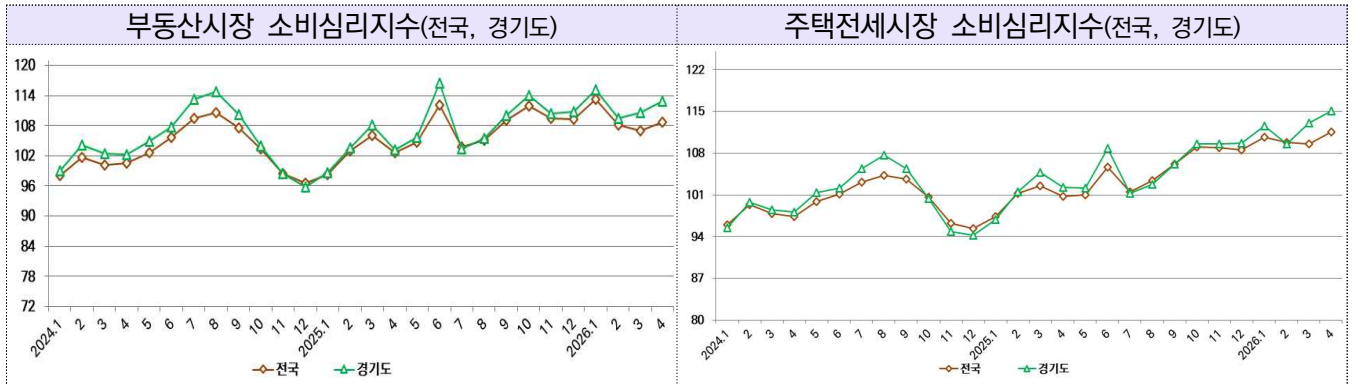
9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

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

☑ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹⁾

- 부동산시장 소비심리지수는 '26년 4월 경기도 112.9으로 보합 3단계, 주택전세시장 소비심리지수 '26년 4월 경기도 115.1로 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)

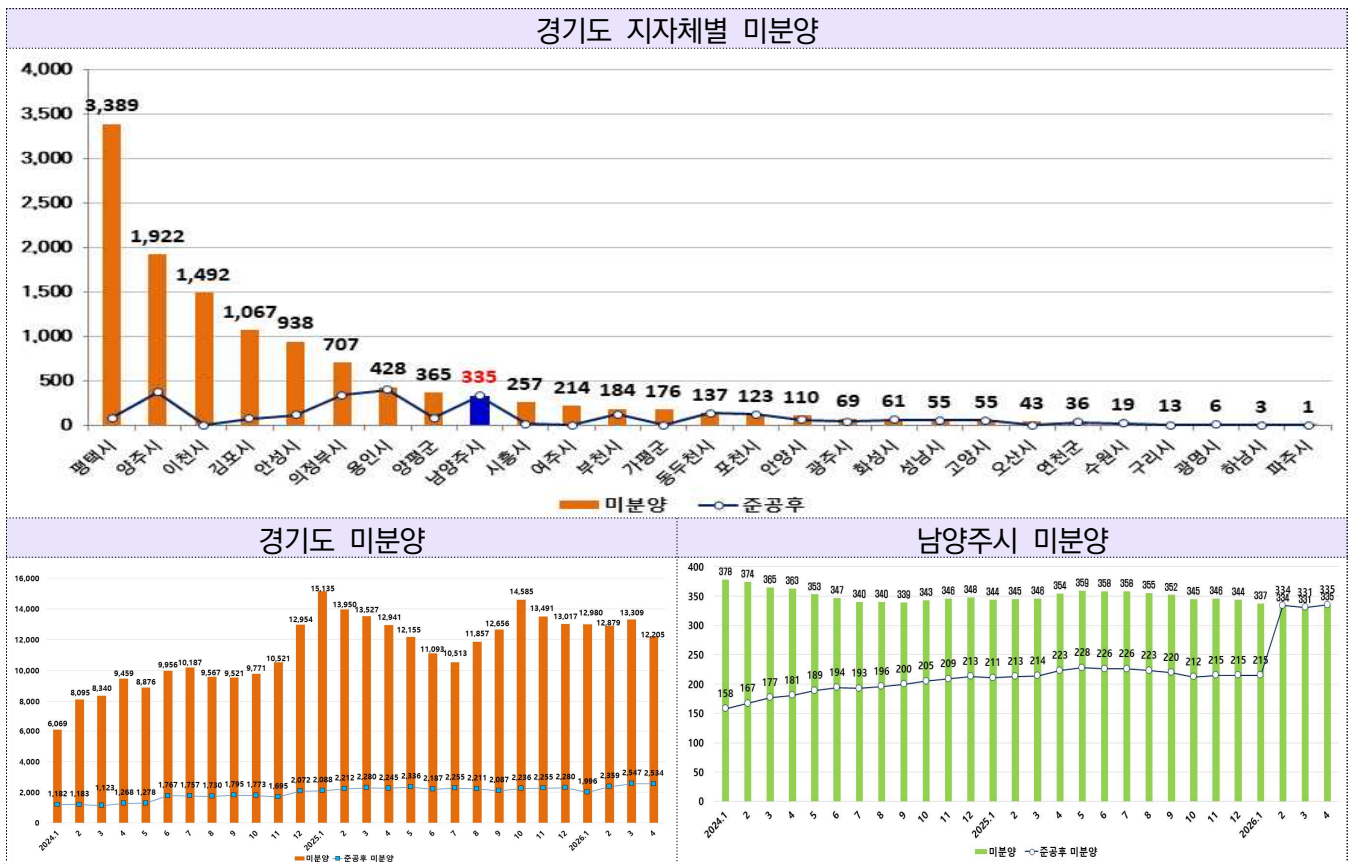


☑ 아파트 미분양 현황²⁾

- 경기도 미분양은 2026년 4월에는 12,205호로, 전월(13,309호) 대비 8.3%(1,104호) 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,534호로 전월(2,547호) 대비 0.5%(13호) 감소함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(4개): 과천, 군포, 안산, 의왕

- 남양주시 미분양은 경기도에서 9번째로 많은 수준이며, 2026년 4월 미분양은 335호를 보임

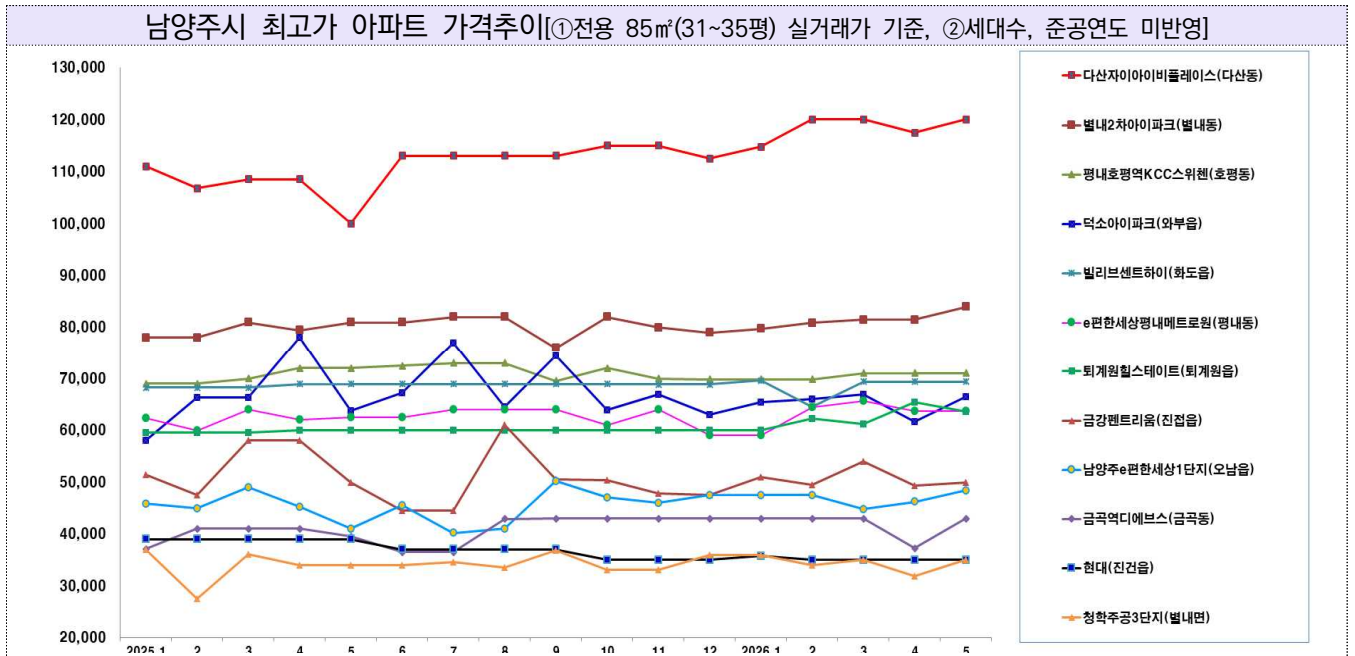


1) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터
2) 출처: KOSIS, 통계누리

☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹³⁾

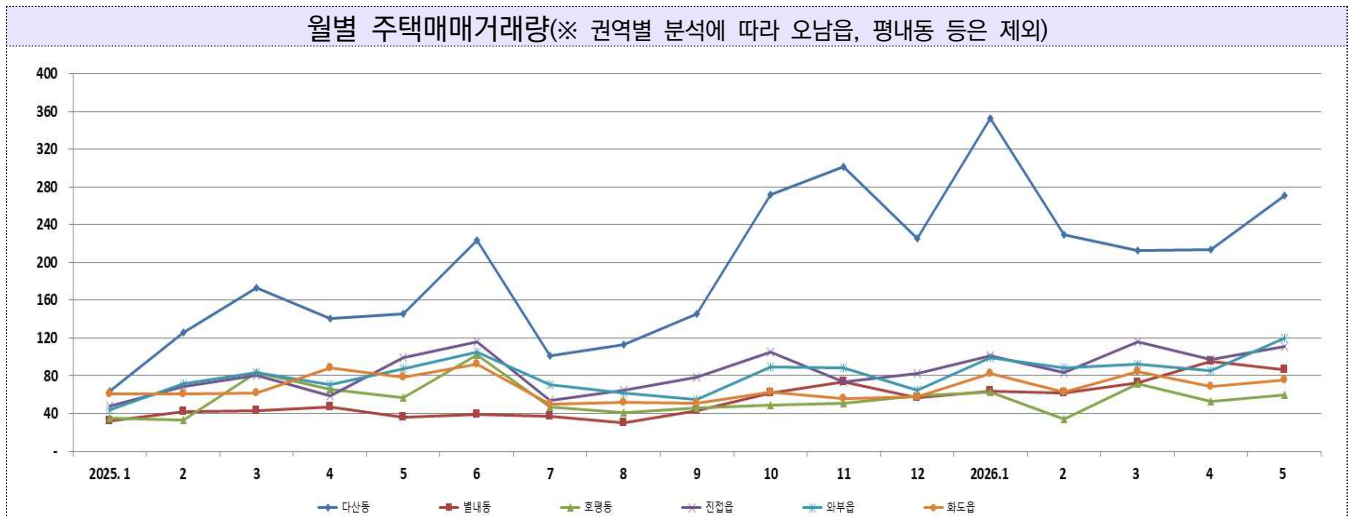
- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2026년 5월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 기타 순으로 나타남
- 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2026년 5월 기준으로 전월 대비 다산동, 별내동, 와부읍, 진접읍, 오남읍, 금곡동이 상승하고, 퇴계원읍이 하락, 기타 지역은 매매가 없거나 현상유지를 보임

※ 조사지역 아파트 소재지(12개 읍면동): 다산자이아이비플레یس(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 5월에는 별내동은 하락, 다산동, 호평동, 진접읍, 와부읍, 화도읍은 상승함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 토지거래허가구역 실거주 유예 확대 조치¹⁵⁾

토지거래허가구역 실거주 유예 확대 조치, 5월 29일부터 시행된다

- 지난 2월 조치와 동일하게 매수자는 무주택자, 실거주 유예는 최대 2년
- 5.22(금) 차관회의, 5.26(화) 국무회의를 거쳐 5.29(금) 시행령 개정·시행 예정

☑ 주요 내용

- (신청기한) '26.12.31일까지 토지거래허가 신청
- (매도자) '26.5.12일 당시 임대 중인(또는 전세권이 설정된) 주택 소유자
- (매수자) '26.5.12일부터 계속 무주택을 유지한 자(세대 기준)
- (취득기한) 허가 받은 이후 4개월 내에 주택 취득(등기)
- (유예기간) '26.5.12일 당시 체결된 임대차계약상의 최초 계약종료일까지 유예
(※ 늦어도 '28.5.11일까지는 실거주를 위해 입주 필요)

- 이번 개정은 지난 5월 12일 발표된 '세입자 있는 주택 전체로 토지거래허가구역 실거주 유예 확대'의 후속 조치로서, 구체적인 내용은 지난번 5월 12일 발표된 내용과 동일
- 세입자 있는 주택을 매매하면서 실거주 유예를 적용 받고자 하는 매도·매수인은 5월 12일 발표된 실거주 유예 확대 조치의 적용 요건을 준수하여 5월 29일부터 관할관청에 토지거래 허가를 신청
- 국토교통부 김윤덕 장관은 “이번 5월 12일 조치는 지난 2월 12일*에 시행된 실거주 유예 조치 대상이 일부 다주택자에만 적용되는 등 형평성 문제를 해소하기 위한 것으로, 겹투자를 불허한다는 원칙하에 실거주 유예 조치를 시행하는 것”

* “다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료 및 보완 추진”(‘26.2.12 보도)

지난 2월 12일 조치와 동일하게 매수자를 무주택자로 한정하고, 실거주 유예기간도 발표일로부터 최대 2년까지로 하는 등 정책 일관성을 가지고 추진

15) 출처: 국토교통부 홈페이지, 보도자료

2) 남양주시 문화행사 갤러리

☑ 문화행사 16)

■ 꼭 챙겨야 할 이달의 남양주 문화행사



남양주시 「청년특강」 #1 재테크 특강

20대에 20억 자산을 만든 재테크 크리에이터 '래빗해빗'의 성공 노하우 대공개! "잘 벌고, 잘 쓰고, 잘 사는 법..."

- 장소 남양주시 청년창업센터 4층
- 행사일시 2026-06-26 19:00
- 문의 031-590-8538



2026 남양주 퇴계원산대놀이 축제

고즈넉한 '남양주 궁집'에서 펼쳐지는 전통과 흥의 한마당! 이번엔 궁집이야? 화길용주님 저희 왔어요~ 경기도...

- 장소 남양주 궁집 일원
- 행사일시 2026-06-27 11:00
- 문의 031-590-2750



2026년 시민환경클래스 < 생태적 전환 : 슬기로운 지... >

2026. 7. 2.(목) 19시 정약용도서관에서 "생태적 전환 : 슬기로운 지구 생활을 위하여"를...

- 장소 정약용도서관 공연장
- 행사일시 2026-07-02 19:00
- 문의 031-590-4252



2026년 남양주시 인구의 날 기념행사 : 투머니쇼

"다들 어떻게 아이 키우고 돈 모을까?" 7월 11일 인구의 날을 기념하여 부부·부모들의 진짜 고민을 솔직하게 나누...

- 장소 정약용도서관 공연장
- 행사일시 2026-07-11 14:00
- 문의 031-590-0987



(7월 인문학 : 정약용도서관) A시대에...

[정약용도서관 7월 인문학] A시대에 살아남는 인간의 힘 문해력 / 민정홍 김지원 EBS PD

- 장소 정약용도서관
- 행사일시 2026-07-18 14:00
- 문의 031-590-2586



2026년 남양주시 인구의 날 기념행사 : 투맘쇼

"다들 어떻게 아이 키우고 돈 모을까?" 7월 11일 인구의 날을 기념하여 부부·부모들의 진짜 고민을 솔직하게 나누...

- 장소 정약용도서관 공연장
- 행사일시 2026-07-25 14:00
- 문의 031-590-0987

3) 정약용의 흠흠신서(지방 관리를 위한 '수사 및 재판 실무지침서')

- 정약용 선생은 「흠흠신서」 서문을 통해 백성들의 생사여탈권을 쥐는 관리의 책임이 얼마나 막중한지를 말하고 있으며, 관리들이 공정하게 수사하고 재판하여 부디 세상에 억울한 사람이 없기를 바라며 저술
→ 재판 실무자로서 백성을 향한 애민 정신을 바탕으로 어디로도 치우치지 않는 객관적인 자세를 유지했다



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 편익을 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

 유 튜 브
 블 로 그
 남양주 부동산 BRIEF 바로가기