



26년 4월호
(통권 제30호)

남양주 부동산 BRIEF



남양주 와부 중앙선 폐철도터널, '빛공원' (와부읍)

* 사진출처: 네이버 블로그, 남양주타임즈

I. 부동산시장 전망

II. 부동산시장 동향

III. 브리프 정보(Tip)

CONTENTS 목 차



I. 부동산시장 전망

- 1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사) 01
- (4월) 주택사업경기, 아파트 분양 및 입주전망지수
- 2) [알면 쓸모 있는 잡지식] 인구 감소 시대, 내 집의 가치는 안녕한가? 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) 개발제한구역 주민의 생업·주거 관련 불편사항 개선된다. 08
- 2) 제6회 남양주 어린이 축제 09

I. 부동산시장 전망

1) 주택산업연구원(주택사업자를 대상으로 한 설문조사)¹⁾

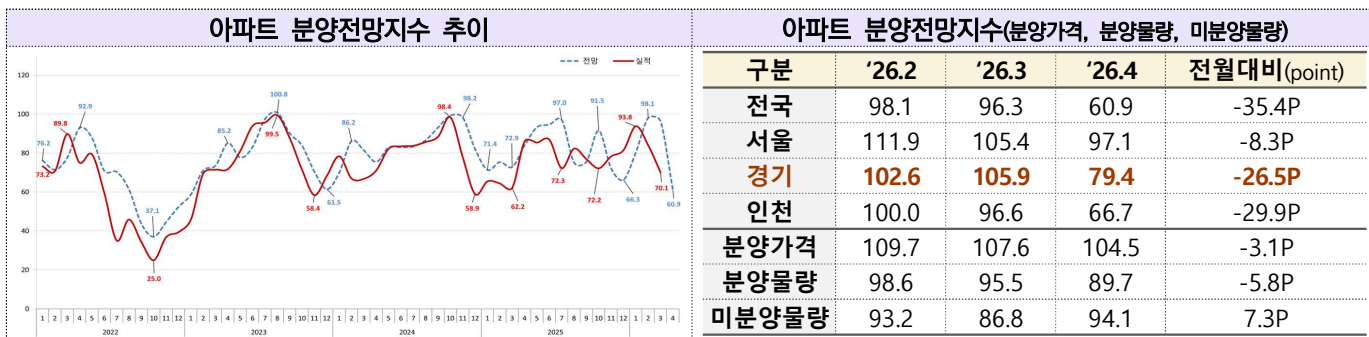
☑ (4월) 주택사업경기전망지수

- 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 하락승한 60.6p로 전망함



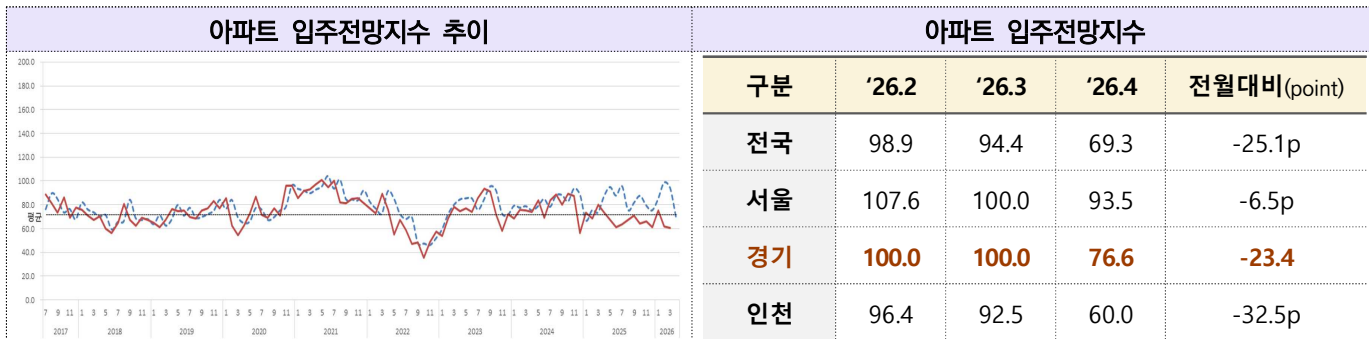
☑ (4월) 아파트 분양전망지수

- 전월 대비 -35.4p 하락한 전국 평균 60.9p, 경기 79.4p 상승, 비수도권 56.6p 하락
- 분양물량 전망지수는 -5.8p 하락, 미분양물량 전망지수는 7.3p 상승



☑ (4월) 아파트 입주전망지수

- 전국 아파트 입주전망지수 -25.1p(94.4→69.3), 수도권 -20.8p(97.5→76.7) 하락
- 서울 -6.5p(100.0→93.5) 하락, 경기 -23.4p(100.0→76.6) 하락, 인천 -32.5p(92.5→60.0) 하락



미-이란 전쟁에 따른 고금리와 경기침체 우려, 그리고 새정부의 다주택·자에 대한 과세 및 대출규제 강화 등 대내외 요인이 동시에 작용한 영향

1) 출처: 주택산업연구원, 발간물정보(2026. 4. 7. ~ 4. 14.)

2) [알면 쓸모 있는 잡지식] 인구 감소 시대, 내 집의 가치는 안녕한가?2)

☑ 인구 감소 시대의 부동산 미래 전략

■ 인구 구조의 변화: '숫자'보다 '가구'에 주목

- ① 1인 가구의 폭발적 증가: 혼인 연령의 상승과 고령화로 인해 1인 가구가 급증
 - ↳ 대형 평수보다는 중소형 평수, 직주근접형 소형 주택에 대한 수요를 꾸준히 유지시키는 동력
- ② 가구수 정점의 시기: 통계에 따르면 인구는 이미 감소세에 접어들었지만, 가구수는 2030년대 중반까지는 완만하게 상승
 - ↳ 당장의 수요 급락보다는 '수요의 질적 변화'

■ 양극화의 심화: '초양극화' 시대로의 진입

- ① 되는 곳만 된다: 일자리, 교통, 병원, 문화시설이 집중된 수도권 핵심지와 지방 거점 도시는 인구 감소의 타격을 늦게 받지만, 인프라가 부족한 외곽 지역은 공동화 현상이 가속화
- ② 똑똑한 한 채의 진화: 단순히 넓은 집이 아니라, '관리가 쉽고 인프라 이용이 편리한 곳'이 최고의 자산

■ 정책의 변화: 정부가 내놓은 '세컨드 홈'

- ① 인구감소지역 특례: 기존 1주택자가 지정된 인구 감소 지역의 주택을 추가로 취득해도 '1세대 1주택자'로 인정받아 종부세, 양도세 비과세 혜택
- ② 듀얼 라이프(Dual Life): 평일에는 도시에서, 주말에는 지방에서 생활하는 라이프스타일이 확산되면서 지방 소도시의 부동산시장에 새로운 활력이 기대

■ 인구 감소 시대, 우리는 무엇을 준비해야 할까?

- ① 입지 분석의 정교화: 가격이 싼 곳이 아니라, 인구가 유입될 만한 '강력한 유인(일자리, 대학, 대형병원 등)'
- ② 상품의 다변화: 실버타운이나 1인 가구를 위한 프리미엄 오피스텔 등 인구 구조 변화에 맞춘 상품
- ③ 관리 효율성: 향후에는 '관리비가 저렴하고 유지보수가 쉬운 신축 아파트'의 선호도가 압도적



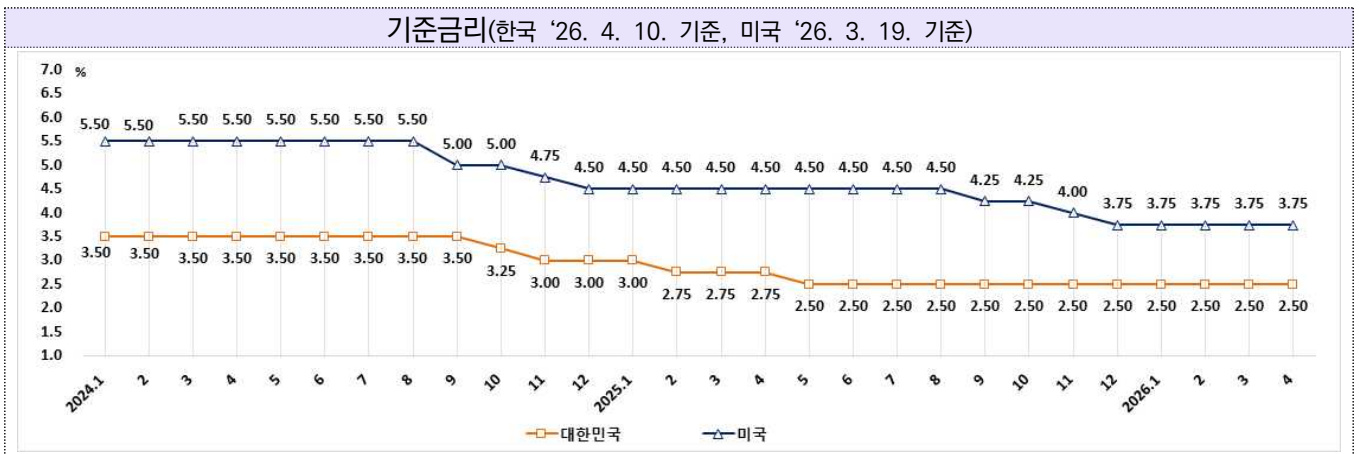
2) 출처: 네이버 블로그(<https://blog.naver.com/yool8283/224250514201>), 인구 감소 시대, 내 집의 가치는 안녕한가? (2026.4.13.)

II. 부동산시장 동향

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

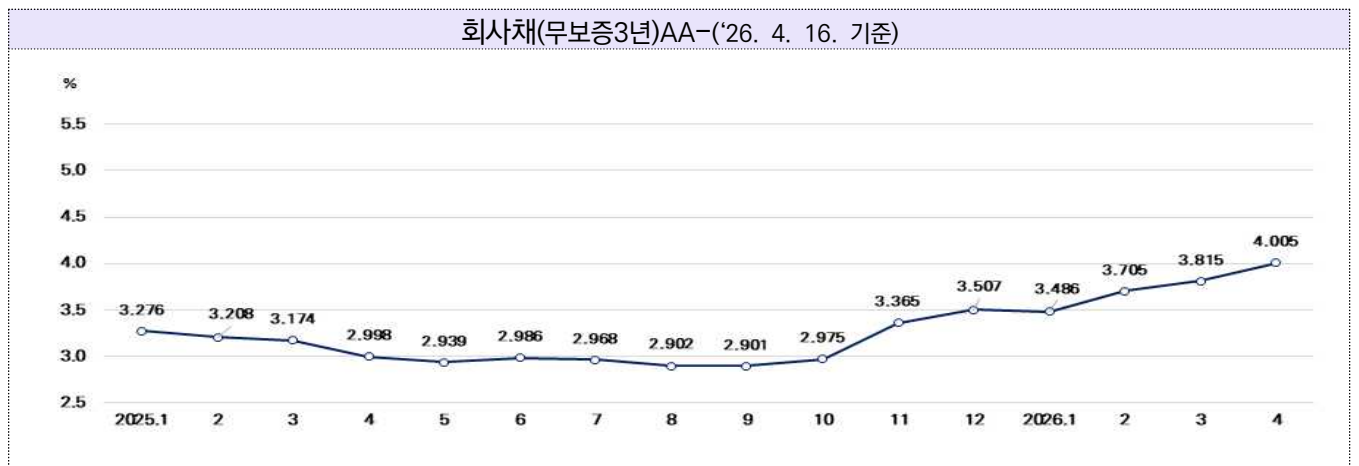
☑ 금리 추이

- [한국은행 금융통화위원회] 한국은행 금융통화위원회(이하 금통위)가 10일 통화정책방향 회의에서 기준금리를 연 2.50%로 유지했다. 기준금리는 다음 회의(5월 28일) 전까지 2.50%로 고정된다.³⁾
- [미국 연방준비제도이사회(FED)] 미국 연방준비제도(Fed·연준) 인사 중 '비둘기파'(통화완화 선호)로 평가 받는 크리스토퍼 월러 이사는 이란 전쟁에 따른 에너지 가격 상승이 인플레이션을 자극할 수 있다며 단기적인 금리 인하에 신중한 입장을 밝혔습니다. 우선 호르무즈 해협이 재개방되고 교역 흐름이 정상화 된다면, 에너지 가격 상승은 일시적 요인으로 간주하고 올해 하반기에는 고용시장 지원을 위한 금리 인하를 검토할 수 있다고 설명했습니다.⁴⁾



☑ 회사채 추이⁵⁾

- 공사채 발행 금리의 참고가 되는 4월 회사채(AA-) 금리는 상승추세를 보이고 있으며, 전월 대비 상승(0.190)하였음



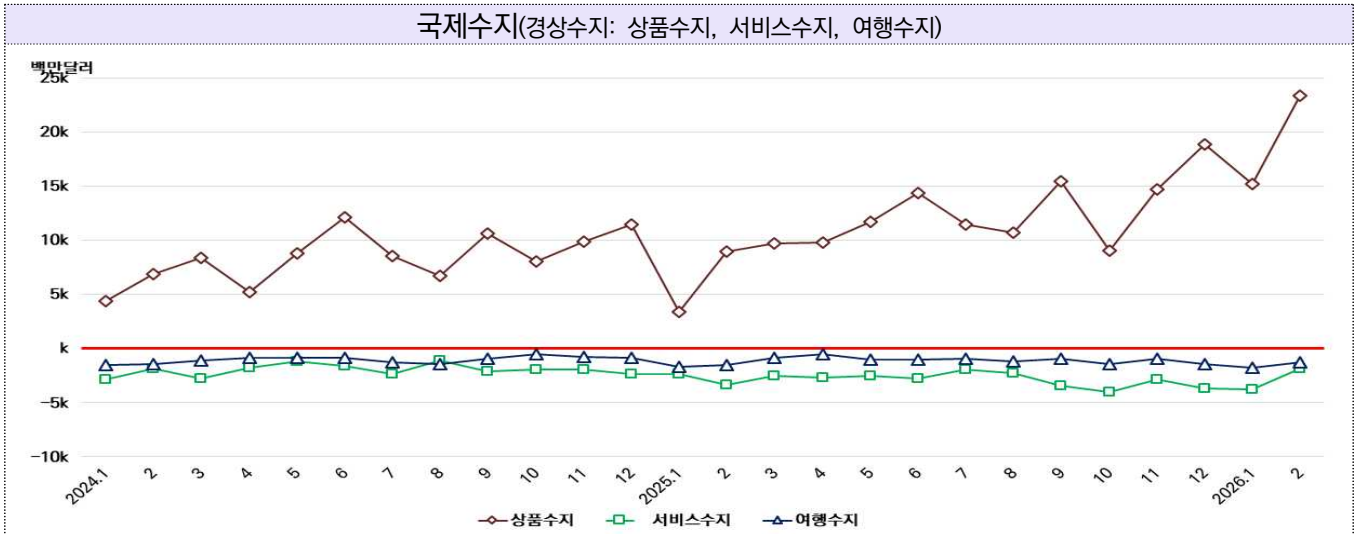
3) 출처: 연합뉴스, 신호경, 한은 기준금리 연 2.5% 동결...이란전쟁에 물가·환율·성장 불안(종합)(2026. 4. 10.)

4) 출처: KBS 뉴스, 송수진, 연준 월러 “중동 전쟁 장기화 땀 금리 인하 신중”(2026. 4. 18.)

5) 출처: 금융투자협회

☑ 국제수지(경상수지) 추이⁶⁾

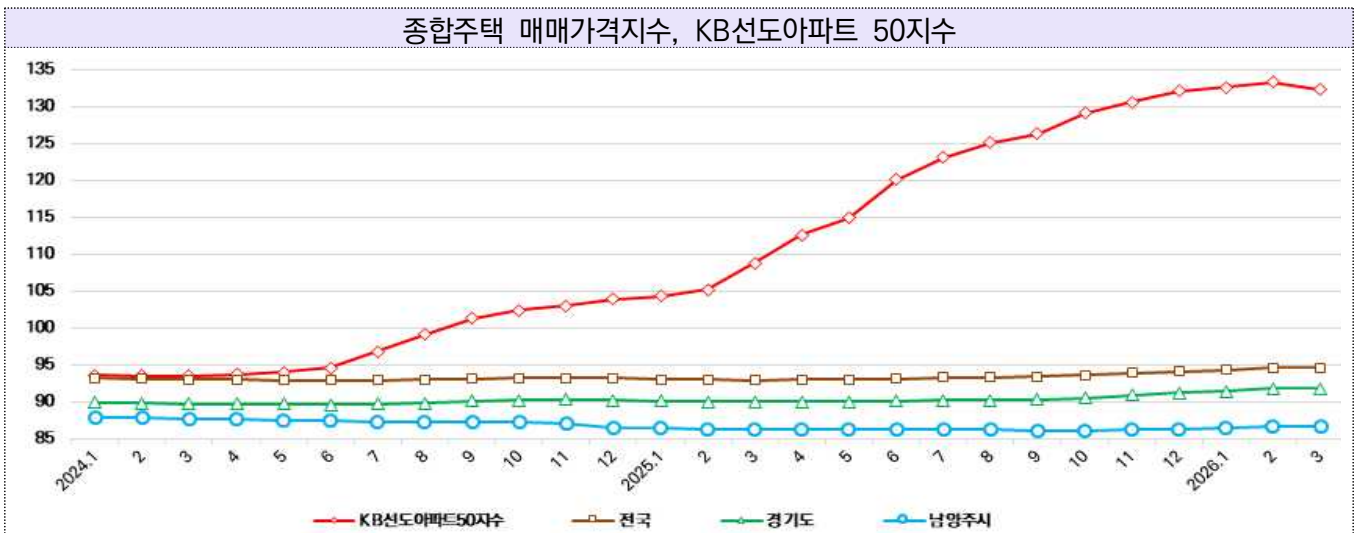
- 상품수지는 흑자 폭의 증감은 있으나, 2023년 4월부터 34개월 연속 흑자를 기록하고 있으며 2026년 2월에는 234억 달러 흑자를 기록함
 - ※ 산업통상자원부(2026. 4. 1. 수출입 동향 보도자료) : '26.3월 수출은 전년 동월 대비 48.3% 증가한 861.3억 달러, 수입은 13.2% 증가한 604.0억 달러, 무역수지는 257.4억 달러 흑자를 기록했다.⁷⁾
- 서비스수지는 2026년 2월에 -18.6억 달러를 적자이며, 여행수지도 2026년 2월에 -12.5억 달러로 적자를 기록함



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

☑ 종합주택 매매가격지수 및 KB선도아파트 50지수⁸⁾

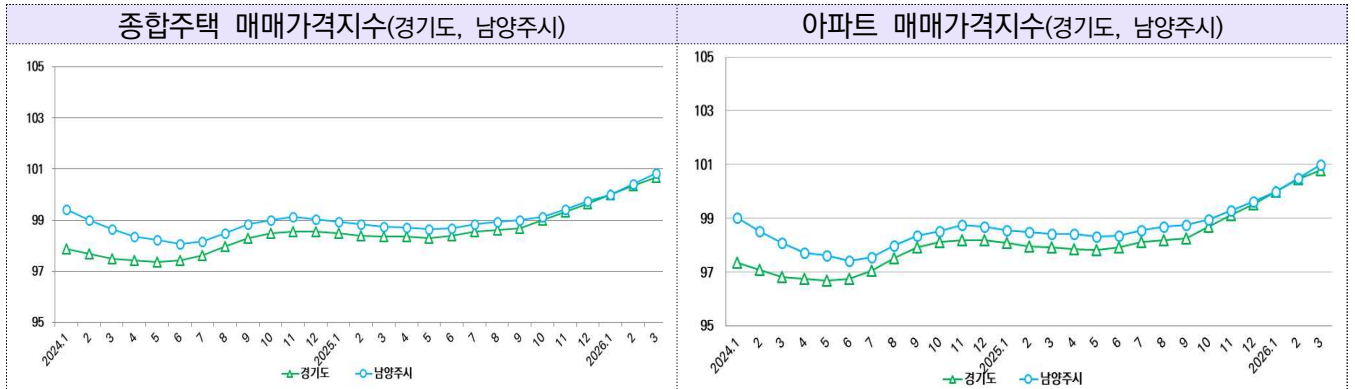
- KB선도아파트 50지수는 2024년 3월부터 꾸준히 상승 중이며, 3월에는 소폭 하락함
- 종합주택 매매가격지수는 전국, 경기도, 남양주시가 비슷한 흐름을 보이고 있으며, 전국과 경기도가 소폭 상승하였고, 남양주도 보험세를 나타냄



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

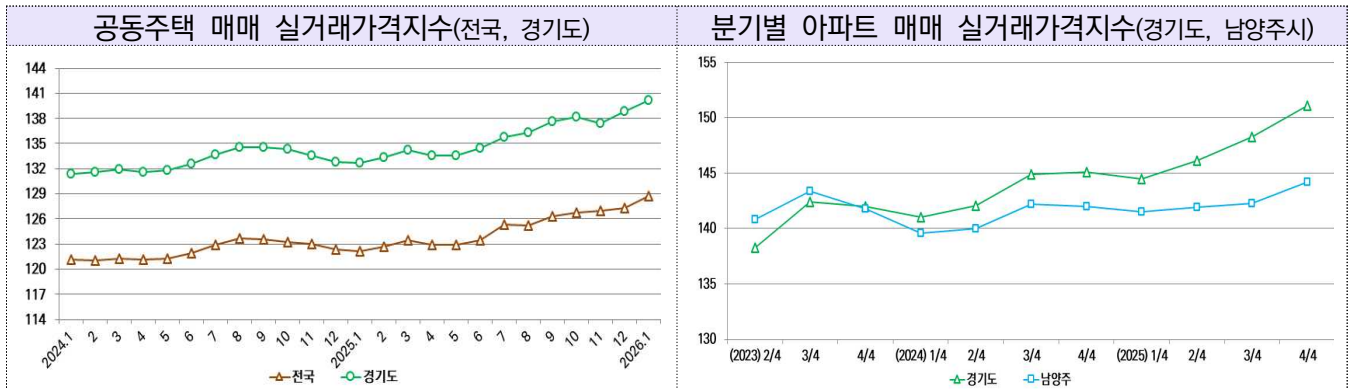
☑️ 종합주택 및 아파트 매매가격지수9)

- 종합주택 및 아파트 매매가격지수는 경기도와 남양주시가 유사한 행태를 보이고 있으며, 2026년 3월은 모두 상승추세를 보임



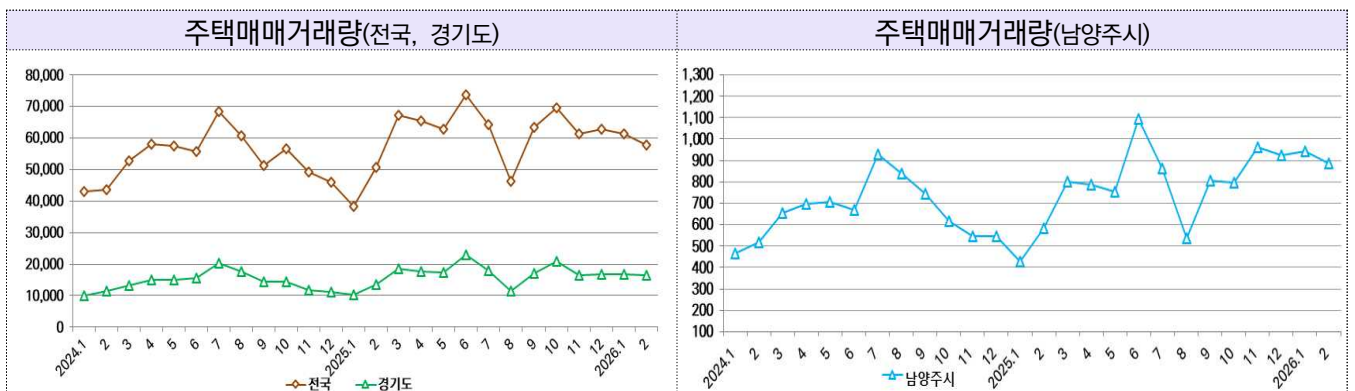
☑️ 공동주택 및 아파트 매매 실거래가격지수10)

- 공동주택 매매 실거래가격지수는 전국과 경기도가 유사한 행태를 보이며, 2026년 1월에 전국과 경기도는 모두 상승함.
- 분기별 아파트 매매 실거래가격지수는 유사한 행태를 보이고 있으며, 2025년 4분기는 모두 상승하였음



☑️ 주택매매거래량11)

- 주택매매거래량(집합·일반건축물)은 정부의 대출 규제 강화와 시장의 소비심리 위축 등으로 상승 및 하락을 반복하고 있으며, 2026년 2월은 전국 및 경기도 소폭 하락, 남양주시도 소폭 상승함



9) 출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

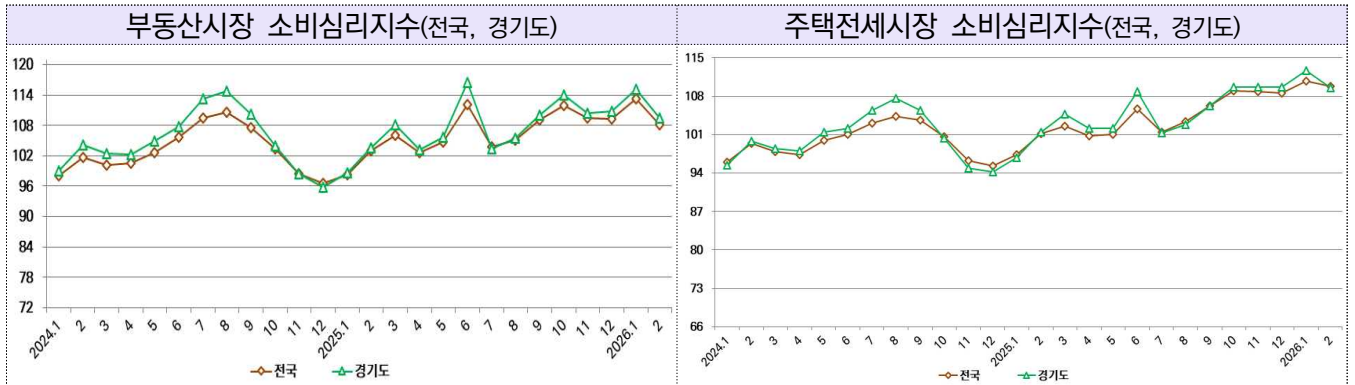
10) 출처: KOSIS(국가통계포털), 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

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

☑ 부동산시장 및 주택전세시장 소비심리지수¹²⁾

- 부동산시장 소비심리지수는 '26년 2월 경기도 109.4으로 포함 3단계, 주택전세시장 소비심리지수 '26년 2월 경기도 109.5로 포함 3단계로 나타남

※ 소비심리지수: 하강(1단계: 0~64, 2단계: 65~84, 3단계: 85~94), 포함(1단계: 95~99, 2단계: 100~104, 3단계: 105~114), 상승(1단계: 115~134, 2단계: 135~174, 3단계: 175~200)

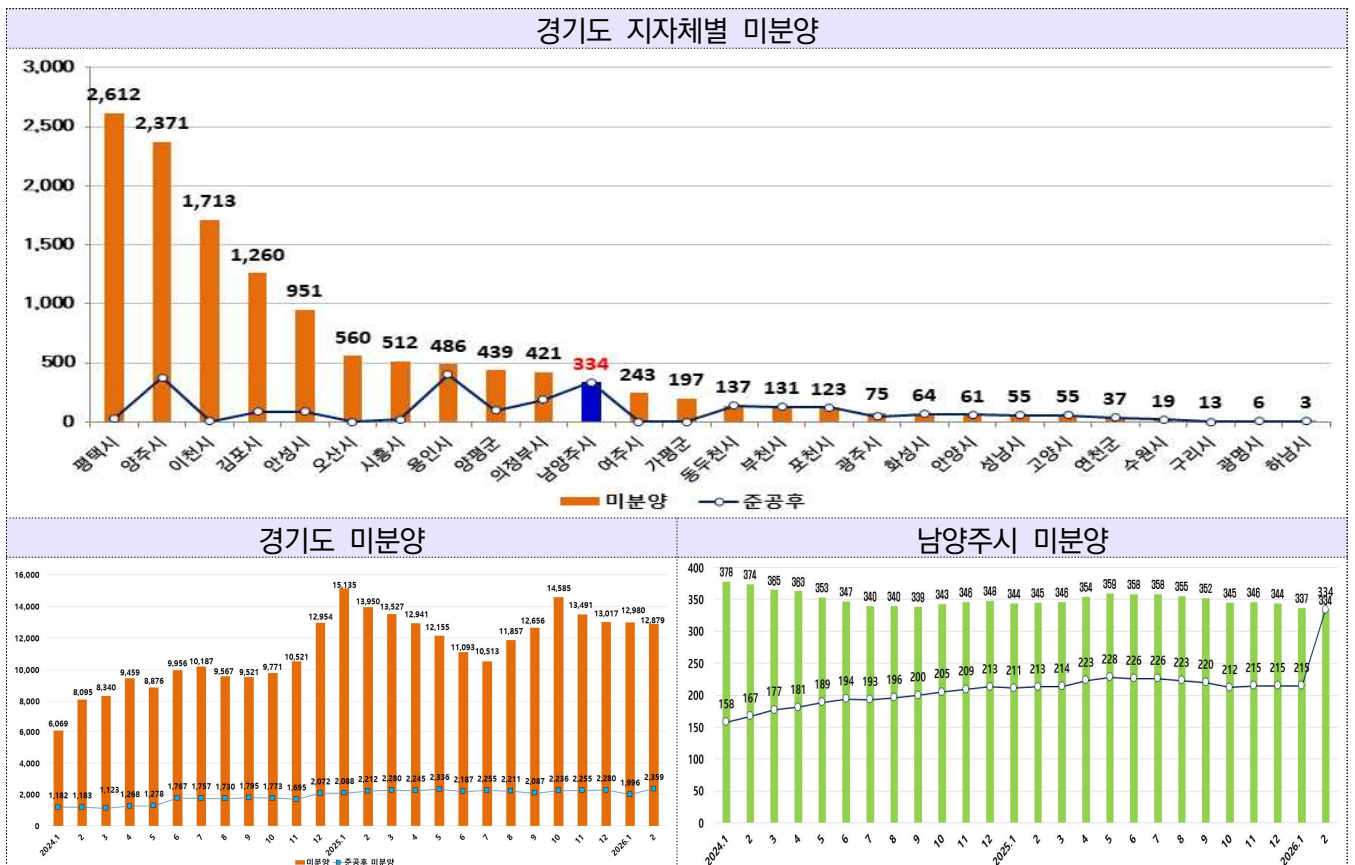


☑ 아파트 미분양 현황¹³⁾

- 경기도 미분양은 2026년 2월에는 12,879호로, 전월(12,980호) 대비 -0.8% 감소하였고, 준공 후 미분양은 2,359호로 전월(1,996호) 대비 18.2% 증가함

※ 경기도 내 미분양 없는 도시(4개): 과천, 군포, 안산, 의왕

- 남양주시 미분양은 경기도에서 11번째로 많은 수준이며, 2026년 2월 미분양은 334호를 보임

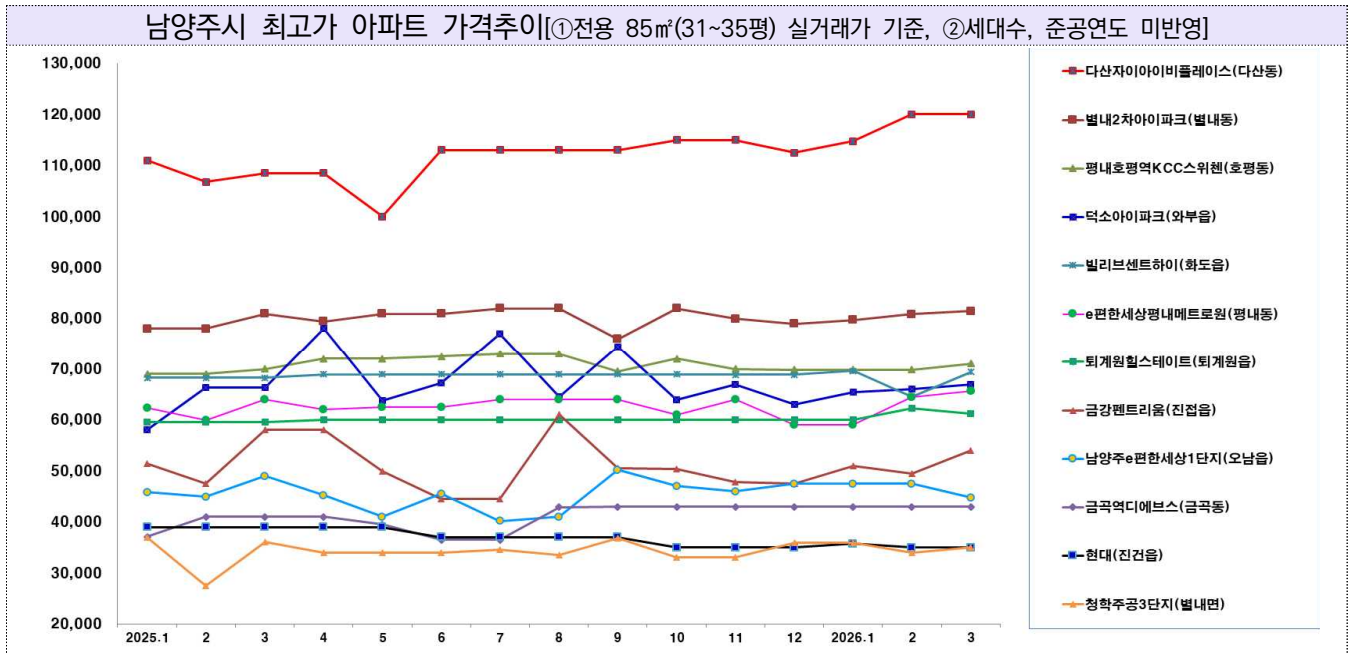


12) 출처: KOSIS, 국토연구원 부동산시장연구센터

13) 출처: KOSIS, 통계누리

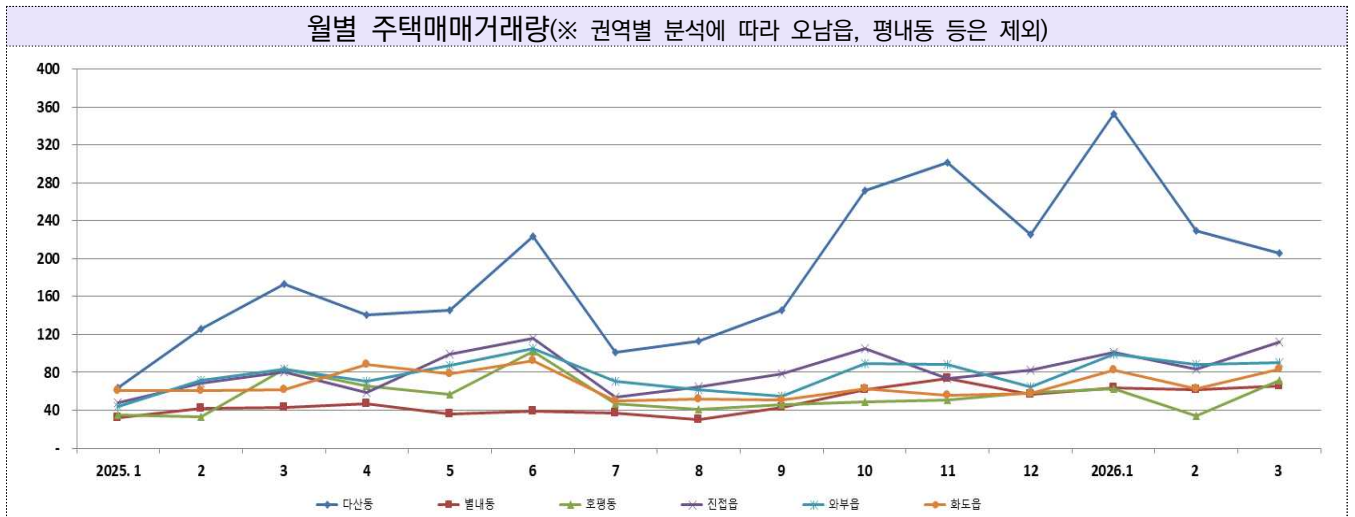
☑ 주요 권역별 최고가 아파트 가격추이¹⁴⁾

- 남양주시 최고가 아파트(31평~35평 실거래가 기준)의 주요 권역 순위는 2026년 3월 기준으로 다산동, 별내동, 호평동, 기타 순으로 나타남
 - 권역별 최고가 아파트 실거래가는 2026년 3월 기준으로 전월 대비 별내동, 호평동, 와부읍, 화도읍, 평내동, 진접읍, 별내면이 상승하고, 퇴계원읍, 오남읍이 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 추이¹⁵⁾

- 남양주시 아파트 매매 거래량은 다산동이 대부분을 차지하고 있으며, 2026년 3월에는 다산동은 하락, 별내동, 진접읍, 와부읍, 화도읍, 호평동은 상승함.



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

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

III. 브리프 정보(Tip)

1) 개발제한구역 주민의 생업·주거 관련 불편사항 개선된다.¹⁶⁾

- 「개발제한구역법 시행령」 개정안, 국무회의 의결(2026. 4. 6.)

- ↳ 개발제한구역 내 실외체육시설·야영장 등 설치기준 완화, 주택에 설치하는 자가소비용 태양에너지설비 설치기준 완화

✓ 주요 내용

- 개발제한구역(이하 ‘GB’)에서 설치할 수 있는 실외체육시설·야영장의 경우 시·도별 배분물량 (GB가 지정된 시·군·구 개수의 3배) 내에서 ‘10년이상거주자’가 설치할 수 있었으나,
 - 배분물량이 소진되어 더이상 실외체육시설·야영장 확충이 곤란한 점을 감안하여 3배→4배 이내로 완화하고, 설치자격은 GB주민의 노령화 등을 고려하여 실제 시설 운용능력이 있는 연령대가 분포한 ‘10년’→‘5년이상거주자’까지 확대
 - 또한, 실외체육시설·야영장의 공통 부대시설(탈의실, 세면장, 화장실, 운동기구 보관창고, 간이휴게소) 기본면적도 200→300㎡으로 완화
- 승마장의 경우 동물 사육이 수반되는 시설 특성상 추가 부대시설(실내마장·마사 등 승마장 한정)은 2,000㎡까지 설치할 수 있었으나,
 - 우리나라의 기후 여건(혹서기·혹한기·장마에 실외마장 운영 불가)과 승마용 말의 이동동선, 안전 및 청결을 위한 시설 보완 등을 고려하여 3,000㎡까지 설치할 수 있도록 개선
- 이축 가능한 근린생활시설의 경우 ‘11개 시설’*로 한정하고 있었으나, 적법하게 용도변경한 근린 생활시설이 공익사업에 편입된 경우 ‘11개 시설’ 범위를 벗어나더라도(예:제조업소) 이축
 - * 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 이용원, 미용원, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원 등
- 아울러, 주택에 자가소비용으로 설치하는 태양에너지 설비는 신고 범위(지붕·옥상 50㎡ 이하)를 초과하여 설치하려는 경우 사실상 주택 내 설치가 불가능한 어려움이 있었으나,
 - ‘신고’ 범위를 초과하더라도 주택(지목 ‘대’, 적법 건축)에 해당하면 다른 요건 없이 ‘허가’ 후 설치 (자가소비용)(50㎡이하: 신고, 50㎡이상: 허가)

국토교통부 김효정 도시정책관은 “이번 개정을 통해 개발제한구역 주민의 생업·주거 관련 불편사항이 상당 부분 개선될 것으로 기대된다” 라고 밝혔으며, 개정된 「개발제한구역법 시행령」은 공포된 날부터 시행될 예정

16) 출처: 국토교통부 홈페이지, 보도자료

2) 제6회 남양주 어린이 축제¹⁷⁾

☑ 개요

- 일 시: 2026.5.5.(화) 10:00~15:00
- 장 소: 남양주체육문화센터(남양주시 종합운동장)
- 주 최: 남양주어린이미래재단
- 후 원: 남양주시, 예정교회
- 주요행사: 놀이마당 등 6개 마당, 이벤트마당(공연), 기념식, 경품추첨

온 가족이
함께 즐기는
행복한 페스티벌

제6회 남양주 어린이 축제

"꿈을 먹고 살지요"

일시 2026.5.5.(화) 오전 10:00-오후 3:00
(오후 3시부터 기념식 및 경품추첨)

장소 남양주 체육문화센터

문의 031-566-0544

주최 남양주어린이미래재단 **후원** 남양주 Namyangju City 예정교회

제6회 남양주 어린이 축제 "꿈을 먹고 살지요"가 열립니다!
7개 마당과 신나는 놀이기구부터 재미있는 게임과 다양한 체험까지!
남양주 어린이 축제로 여러분을 초대합니다!

17) 출처: 남양주시청 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