

2026. 5. 22.(금) 석간용

이 보도자료는 2026년 5월 22일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당 부서: 주택실 부동산정책개발센터

부동산정책개발센터장

이자영

02-2133-7010

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 9쪽

부동산정책분석팀장

박현정

02-2133-7049

### 3월 아파트 매매 실거래가 하락<sup>-0.28%</sup> 전환.. 전세는 상승세<sup>1.36%</sup> 확대

- 3월 매매 실거래가 동남권에서 큰 폭 하락, 전세는 동북권 큰 폭 상승하며 지역 간 격차
- 3월 동북권 및 서남권은 매매 및 전세 실거래가 동반 상승 추세
- 4월 서울 15억 이하, 외곽지역 중심 거래 여전, 강남 및 한강벨트 일부 거래량 증가

☐ 서울시는 주택계약 전 토지거래허가 기간의 정보 공백을 최소화하고 시민들이 주택시장 상황을 보다 정확하게 이해할 수 있도록 '26.1월부터 매월 한국부동산원이 공표하는 아파트 실거래가격지수 동향을 공개하고 있으며, 3월부터는 아파트 거래량 통계를 집계하여 추가로 공개하고 있다.

#### <'26.3월 서울 아파트 매매 실거래가 전월대비 0.28% 하락..지역 간 온도차 뚜렷>

☐ 이번 달 한국부동산원이 공표한 '26년 3월 서울 아파트 매매 실거래 가격은 전월('26년 2월) 대비 0.28% 하락했으며, 전년 동월('25년 3월)과 비교하면 13.3%의 상승하였다.

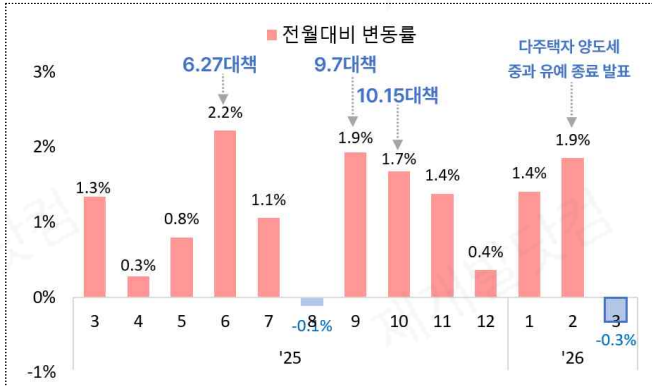
○ 3월 실거래가격지수는 2026년 3월 1일부터 31일까지 체결된 매매계약 중 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따라 계약체결일로부터 30일 이내 신고가 완료된 실거래 자료 전수를 분석해 한국부동산원에서 산출한다.

< 3월 서울 아파트 매매 실거래가격지수 및 변동률 >

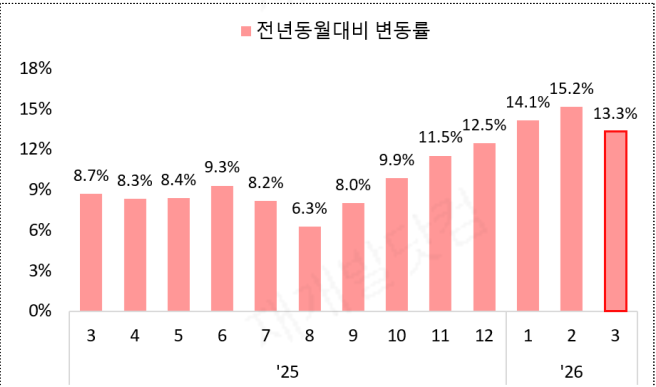
| 구분    | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률(%) |       |
|-------|-----------------|-----------|-----------|--------|-------|
|       | 전년동월('25.3)     | 전월('26.2) | 금월('26.3) | 전년동월比  | 전월比   |
| 서울 전체 | 173.6           | 197.3     | 196.7     | 13.34  | -0.28 |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 지역별 매매지수

< 전월대비 변동률 (서울전체) >



< 전년동월대비 변동률 (서울전체) >



※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 지역별 매매지수

- 생활권역별로는 동남권, 도심권 및 서북권에서 하락했으며, 특히 동남권이 전월 대비 3.10%로 큰 하락세를 나타냈다.

< 3월 서울 아파트 매매 실거래가격지수 및 변동률(생활권별) >

| 구분   |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률(%) |       |
|------|-----|-----------------|-----------|-----------|--------|-------|
|      |     | 전년동월('25.3)     | 전월('26.2) | 금월('26.3) | 전년동월比  | 전월比   |
| 생활권별 | 도심권 | 181.0           | 212.6     | 211.6     | 16.91  | -0.46 |
|      | 동북권 | 171.6           | 190.1     | 190.8     | 11.24  | 0.40  |
|      | 동남권 | 183.8           | 221.0     | 214.1     | 16.53  | -3.10 |
|      | 서북권 | 167.4           | 187.7     | 187.5     | 12.00  | -0.09 |
|      | 서남권 | 170.0           | 194.7     | 194.9     | 14.63  | 0.06  |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 지역별 매매지수

※ 구분 : 도심권(종로, 중, 용산), 동북권(강북, 도봉, 노원, 성북, 중랑, 동대문, 성동, 광진), 동남권(서초, 강남, 송파, 강동), 서북권(은평, 서대문, 마포), 서남권(강서, 양천, 영등포, 구로, 금천, 동작, 관악)

- 규모별로는 중대형, 대형, 초소형 및 중소형 규모에서 하락하였으며, 특히 중대형(85㎡ 초과 135㎡ 이하), 대형(135㎡ 초과)에서 상대적으로 두드러진 하락세를 보였다.

< 3월 서울 아파트 매매 실거래가격지수 및 변동률(규모별) >

| 구분  |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률(%) |       |
|-----|-----|-----------------|-----------|-----------|--------|-------|
|     |     | 전년동월('25.3)     | 전월('26.2) | 금월('26.3) | 전년동월比  | 전월比   |
| 규모별 | 초소형 | 127.7           | 136.8     | 136.0     | 6.45   | -0.60 |
|     | 소형  | 172.1           | 200.7     | 202.1     | 17.43  | 0.70  |
|     | 중소형 | 174.1           | 197.4     | 196.4     | 12.83  | -0.48 |
|     | 중대형 | 181.5           | 201.8     | 196.8     | 8.40   | -2.48 |
|     | 대형  | 190.6           | 210.6     | 206.4     | 8.31   | -1.98 |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 규모별 매매지수

※ 구분 : 초소형(전용면적 40㎡이하), 소형(40㎡초과 60㎡이하), 중소형(60㎡초과 85㎡이하), 중대형(85㎡초과 135㎡이하), 대형(135㎡초과)

<'26.3월 서울 아파트 전세 실거래가 전월대비 1.36% 상승...동북권 상승 견인>

- '26년 3월 아파트 전세 실거래가는 서울 내 도심권을 제외한 동북권, 서북권, 동남권, 서남권에서 상승하며 서울 전체 기준 1.36% 상승했다. 이 중 동북권이 전월 대비 2.14%로 가장 높은 상승률을 보였으며, 동북권과 서남권은 매매가격과 전세가격이 동반 상승한 것으로 나타났다.
- 3월 전세 실거래가격지수는 '26년 3월 중 계약돼 30일 이내에 확정일자 부여 및 임대차 신고가 완료된 건을 대상으로 산출했다.

< 3월 서울 아파트 전세 실거래가격지수 및 변동률(생활권별) >

| 구분    |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률(%) |       |
|-------|-----|-----------------|-----------|-----------|--------|-------|
|       |     | 전년동월('25.3)     | 전월('26.2) | 금월('26.3) | 전년동월比  | 전월比   |
| 서울 전체 |     | 128.3           | 137.7     | 139.6     | 8.82   | 1.36  |
| 생활권별  | 도심권 | 132.3           | 141.7     | 141.1     | 6.67   | -0.40 |
|       | 동북권 | 128.7           | 137.7     | 140.7     | 9.27   | 2.14  |
|       | 동남권 | 125.8           | 136.0     | 137.5     | 9.28   | 1.08  |
|       | 서북권 | 130.4           | 140.8     | 142.5     | 9.32   | 1.24  |
|       | 서남권 | 129.1           | 137.9     | 139.4     | 7.98   | 1.05  |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 지역별 전세지수

※ 구분 : 도심권(종로, 중, 용산), 동북권(강북, 도봉, 노원, 성북, 중랑, 동대문, 성동, 광진), 동남권(서초, 강남, 송파, 강동), 서북권(은평, 서대문, 마포), 서남권(강서, 양천, 영등포, 구로, 금천, 동작, 관악)

□ 규모별로는 전 규모에서 상승했으며, 대형(135㎡초과)이 3.0%로 가장 높은 상승률을 보였다.

< 3월 서울 아파트 전세 실거래가격지수 및 변동률(규모별) >

| 구분  |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률 (%) |      |
|-----|-----|-----------------|-----------|-----------|---------|------|
|     |     | 전년동월('25.3)     | 전월('26.2) | 금월('26.3) | 전년동월比   | 전월比  |
| 규모별 | 초소형 | 118.4           | 123.5     | 126.0     | 6.46    | 2.06 |
|     | 소형  | 128.1           | 138.8     | 140.9     | 10.02   | 1.53 |
|     | 중소형 | 127.6           | 137.4     | 138.7     | 8.72    | 0.99 |
|     | 중대형 | 130.1           | 138.2     | 139.9     | 7.53    | 1.28 |
|     | 대형  | 136.6           | 140.9     | 145.1     | 6.25    | 3.00 |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 규모별 전세지수  
 ※ 구분 : 초소형(전용면적 40㎡이하), 소형(40㎡초과 60㎡이하), 중소형(60㎡초과 85㎡이하), 중대형(85㎡초과 135㎡이하), 대형(135㎡초과)

<’26.4월 아파트 거래는 외곽지역·중저가 위주, 15억 이하 거래비중 80.8%(5.5천 건)>

- ’26.5.15 기준 4월 서울 아파트 매매거래량은 6,851건으로 집계되어 전월대비 25.1% 증가한 수준을 보이고 있다.
- 다만, 부동산 거래 신고기한이 계약일로부터 30일 이내로 4월 계약분의 신고가 5월 말까지 이어지는 점을 감안할 때, 향후 거래량은 추가로 증가할 가능성이 있다.

< 최근 6개월 서울 아파트 매매거래량 및 전월대비 증감을 추이 >

| 구분                 | ’25.11월          | 12월             | ’26.1월          | 2월             | 3월              | 4월              |
|--------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 거래량(건)<br>(전월比(%)) | 3,389<br>(-60.6) | 4,766<br>(40.6) | 5,358<br>(12.4) | 5,444<br>(7.8) | 5,477<br>(-5.2) | 6,851<br>(25.1) |

※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (검색일 ’26.05.15)  
 ※ 주 : 계약일 기준, 해제거래 제외, 검색시점에 따라 거래량 수치 변동 가능, ’26.4월 거래량은 신고기한 미도래로 향후 증가 예정

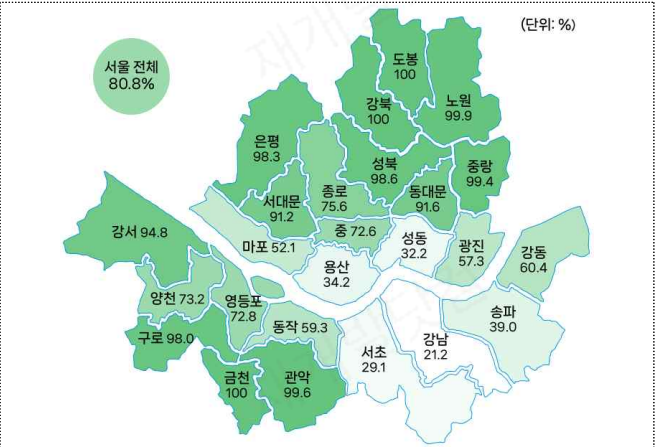
- 가액대별 거래량을 보면, ’26년 3월 15억 원 이하 거래 비중은 80.8%로 전월(83.6%) 대비 2.8%p 감소하였으나, 여전히 80%를 상회하며 매매 거래 10건 중 8건이 15억 이하 거래인 것으로 나타났다.

- 15억 원 이하 아파트는 최대 6억 원까지 주택담보대출이 가능한 가운데 정부의 대출 규제 기조가 지속되면서, 매매시장이 투자 수요보다 실수요자 중심으로 재편되는 흐름을 보이고 있다.

< 15억 이하 매매거래 비중 추이 >



< '26.4월 자치구별 15억 이하 비중 >



※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (검색일 '26.05.15)

※ 주 : 계약일 기준, 해제거래 제외, 검색시점에 따라 거래량 수치 변동 가능, '26.4월 거래량은 신고기한 미도래로 향후 수치 변동 가능

- 자치구별로는 25개 구 중 노원구가 888건으로 가장 많은 거래량을 기록했으며, 이어 강서구, 성북구, 구로구 순으로 실수요 중심의 중저가 아파트가 밀집된 지역이 매매거래량이 많은 것으로 나타났다.
- 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료시점이 다가오면서 고가 아파트 밀집 지역을 중심으로 매매거래량도 증가하는 모습을 보였다. 5월 15일 기준 강남구의 4월 거래량은 278건으로 전월(166건) 대비 67.5% 증가하였으며, 광진구 66.1%(4월 103건), 성동구 58.3%(171건), 동작구 40.9%(241건), 송파구 34.1%(354건) 등 주요 지역에서도 거래 증가세가 나타났다.

< '26.4월 자치구별-가액대별 매매거래량 >



※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (검색일 '26.05.15)

※ 주 : 계약일 기준, 해제거래 제외, 검색시점에 따라 거래량 수치 변동 가능, '26.4월 거래량은 신고기한 미도래로 향후 수치 변동 가능

□ '26.5.15 기준 3월 서울 아파트 전세 거래량은 8,046건으로 전월(10,283건) 대비 -21.8% 감소하였으며, 월세 거래량도 7,750건으로 전월(10,426건) 대비 -25.7% 감소한 것으로 나타났다.

○ 전월세 거래량은 매년 1~3월 전월세 거래량이 증가한 이후 여름철에 감소하고 연말에 다시 회복되는 계절적 흐름이 반복되고 있어, 4월 전월세 거래량 감소 역시 이러한 계절적 요인의 영향으로 보인다.

< 최근 6개월 서울 아파트 전월세거래량 및 전월대비 증감을 추이 >

| 구분                   | '25.11월         | 12월              | '26.1월           | 2월                | 3월               | 4월                |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 합계(건)<br>(전월비(%))    | 21,854<br>(8.6) | 25,019<br>(14.5) | 23,689<br>(-5.3) | 18,836<br>(-20.5) | 20,709<br>(9.9)  | 15,796<br>(-23.7) |
| 전세거래량(건)<br>(전월비(%)) | 12,117<br>(9.7) | 12,507<br>(3.2)  | 12,318<br>(-1.5) | 9,812<br>(-20.3)  | 10,283<br>(4.8)  | 8,046<br>(-21.8)  |
| 월세거래량(건)<br>(전월비(%)) | 9,737<br>(7.3)  | 12,512<br>(28.5) | 11,371<br>(-9.1) | 9,024<br>(-20.6)  | 10,426<br>(15.5) | 7,750<br>(-25.7)  |

※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (검색일 '26.05.15)

※ 주 : 계약일 기준, 검색시점에 따라 거래량 수치 변동 가능, '26.4월 거래량은 신고기한 미도래로 향후 변동 가능

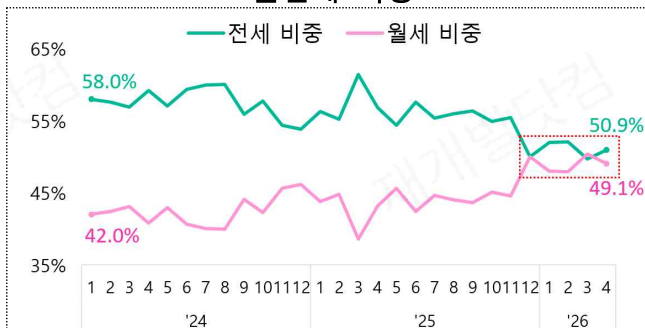
□ 4월 아파트 전세거래 비중은 50.9%로 3월과 유사한 수준을 유지하였다. 전세거래 중 갱신계약 비중도 4월까지 50%를 상회하며 높은 수준을 지속한 가운데, 계약갱신요구권 사용 비중은 51.6%로 전년 동월(56.8%) 대비 감소한 수준을 나타냈다.

[서울시 주택시장 모니터링단 조사 결과] (조사기간 5.6~5.8, 서울 및 수도권 공인중개사 308명 응답)

- 최근 갱신계약요구권 사용 비중 감소하고 '합의갱신' 증가하는 이유

☞ 기사용에 따른 계약갱신청구권 소진으로 행사 불가(69.8%), 임대인의 임대료 상승 요구(14.9%), 2년뒤 사용을 위해 임차인 보류(7.8%), 기타(7.5%)

< 전월세 비중 >



□ 실거래가격지수 결과 ※ '26.05.15 한국부동산원 공표, '26.3월 기준

○ (매매) 3월 서울 아파트 실거래가격 전월('26.2월) 대비 0.36% 하락

- (생활권역별) 동북권 제외 전 생활권 하락, 동남권 3.10% 하락
- (규모별) 중소형 제외 전 규모 하락, 중대형(85㎡초과, 135㎡이하) 2.48% 하락

○ (전세) 3월 서울 아파트 실거래가격 전월('26.2월) 대비 1.36% 상승

- (생활권역별) 동북권, 서북권, 동남권, 서남권 상승, 동북권 2.14%로 가장 높은 상승률
- (규모별) 전 규모 상승, 대형(135㎡초과) 3.00%로 가장 높은 상승률

□ 통계표

○ 실거래가격지수 (매매)

| 구분    |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률 (%) |       |
|-------|-----|-----------------|-----------|-----------|---------|-------|
|       |     | 전년동월('25.2)     | 전월('26.1) | 금월('26.2) | 전년동월比   | 전월比   |
| 서울 전체 |     | 173.6           | 197.3     | 196.7     | 13.34   | -0.28 |
| 생활권역별 | 도심권 | 181.0           | 212.6     | 211.6     | 16.91   | -0.46 |
|       | 동북권 | 171.6           | 190.1     | 190.8     | 11.24   | 0.40  |
|       | 동남권 | 183.8           | 221.0     | 214.1     | 16.53   | -3.10 |
|       | 서북권 | 167.4           | 187.7     | 187.5     | 12.00   | -0.09 |
|       | 서남권 | 170.0           | 194.7     | 194.9     | 14.63   | 0.06  |
| 규모별   | 초소형 | 127.7           | 136.8     | 136.0     | 6.45    | -0.60 |
|       | 소형  | 172.1           | 200.7     | 202.1     | 17.43   | 0.70  |
|       | 중소형 | 174.1           | 197.4     | 196.4     | 12.83   | -0.48 |
|       | 중대형 | 181.5           | 201.8     | 196.8     | 8.40    | -2.48 |
|       | 대형  | 190.6           | 210.6     | 206.4     | 8.31    | -1.98 |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 매매지수

※ 구분 : 도심권(종로, 중, 용산), 동북권(강북, 도봉, 노원, 성북, 중랑, 동대문, 성동, 광진), 동남권(서초, 강남, 송파, 강동), 서북권(은평, 서대문, 마포), 서남권(강서, 양천, 영등포, 구로, 금천, 동작, 관악)

초소형(40㎡이하), 소형(40㎡초과 60㎡이하), 중소형(60㎡초과 85㎡이하), 중대형(85㎡초과, 135㎡이하), 대형(135㎡초과)

○ 실거래가격지수 (전세)

| 구분    |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률 (%) |       |
|-------|-----|-----------------|-----------|-----------|---------|-------|
|       |     | 전년동월('25.2)     | 전월('26.1) | 금월('26.2) | 전년동월比   | 전월比   |
| 서울 전체 |     | 128.3           | 137.7     | 139.6     | 8.82    | 1.36  |
| 생활권별  | 도심권 | 132.3           | 141.7     | 141.1     | 6.67    | -0.40 |
|       | 동북권 | 128.7           | 137.7     | 140.7     | 9.27    | 2.14  |
|       | 동남권 | 125.8           | 136.0     | 137.5     | 9.28    | 1.08  |
|       | 서북권 | 130.4           | 140.8     | 142.5     | 9.32    | 1.24  |
|       | 서남권 | 129.1           | 137.9     | 139.4     | 7.98    | 1.05  |
| 규모별   | 초소형 | 118.4           | 123.5     | 126.0     | 6.46    | 2.06  |
|       | 소형  | 128.1           | 138.8     | 140.9     | 10.02   | 1.53  |
|       | 중소형 | 127.6           | 137.4     | 138.7     | 8.72    | 0.99  |
|       | 중대형 | 130.1           | 138.2     | 139.9     | 7.53    | 1.28  |
|       | 대형  | 136.6           | 140.9     | 145.1     | 6.25    | 3.00  |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 전세지수

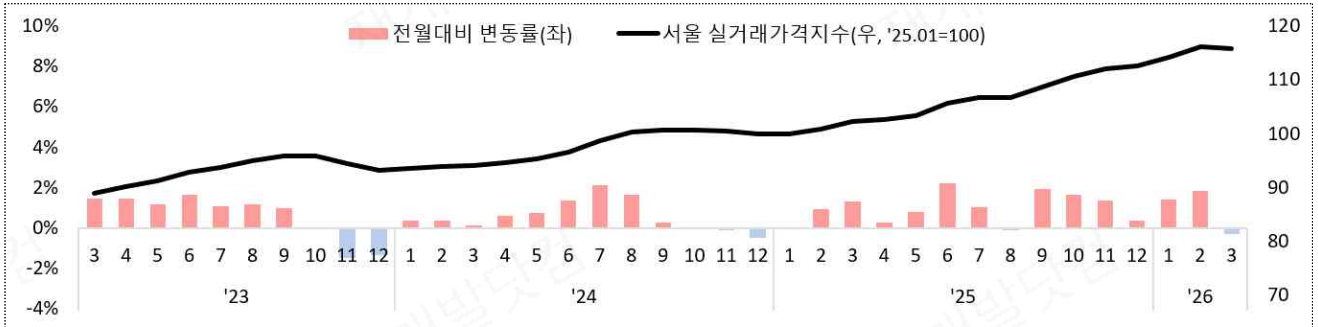
※ 구분 : 도심권(종로, 중, 용산), 동북권(강북, 도봉, 노원, 성북, 중랑, 동대문, 성동, 광진), 동남권(서초, 강남, 송파, 강동), 서북권(은평, 서대문, 마포), 서남권(강서, 양천, 영등포, 구로, 금천, 동작, 관악)

초소형(40㎡이하), 소형(40㎡초과 60㎡이하), 중소형(60㎡초과 85㎡이하), 중대형(85㎡초과, 135㎡이하), 대형(135㎡초과)

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 매매가격지수

□ 서울 아파트 실거래가격 및 변동률 3년 추이 ('23.3~'26.3)

< 실거래가격 및 변동률 3년 추이 >



□ 서울 아파트 실거래가격 및 변동률 5년 추이 ('21.3~'26.3)

< 실거래가격 및 변동률 5년 추이 >



□ 서울 아파트 실거래가격 및 변동률 10년 추이 ('16.3~'26.3)

< 실거래가격 및 변동률 10년 추이 >

