

2026. 4. 20.(월) 석간용

이 보도 자료는 2026년 4월 20일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당 부서: 주택실 부동산정책개발센터

부동산정책개발센터장

이자영

02-2133-7010

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 10쪽

부동산정책분석팀장

박현정

02-2133-7049

## 2월 아파트 실거래가격 상승률 1.9%..전월 대비 상승세 확대

- 2월 매매 실거래가격 동남권 및 동북권에서 서울 평균보다 높은 상승률
- 3월 아파트 거래 10건 중 8건 이상은 15억 이하 실수요층...다음달 가격지수 반영 예정
- 특히 노원을 비롯, 구로, 강서, 성북 등 서울 외곽지역 거래 증가세 뚜렷

☐ 서울시는 주택계약 전 토지거래허가 기간의 정보 공백을 최소화하고 시민들이 주택시장 상황을 보다 정확하게 이해할 수 있도록 올해부터 한국부동산원이 공표하는 아파트 실거래가격지수 동향을 매월 공개하고 있으며, 금월부터는 아파트 거래량 통계를 집계하여 추가로 공개한다.

### <'26.2월 서울 아파트 매매 실거래가 전월대비 1.9% 상승...상승폭 확대>

☐ 이번 달 한국부동산원이 공표한 '26년 2월 서울 아파트 매매 실거래 가격은 전월('26년 1월) 대비 1.90% 상승했으며, 전년 동월('25년 2월)과 비교하면 15.7%의 높은 상승폭을 기록했다.

○ 2월 실거래가격지수는 2026년 2월 1일부터 28일까지 체결된 매매계약 중 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따라 계약체결일로부터 30일 이내 신고가 완료된 실거래 자료 전수를 분석해 한국부동산원에서 산출한다.

< 2월 서울 아파트 매매 실거래가격지수 및 변동률 >

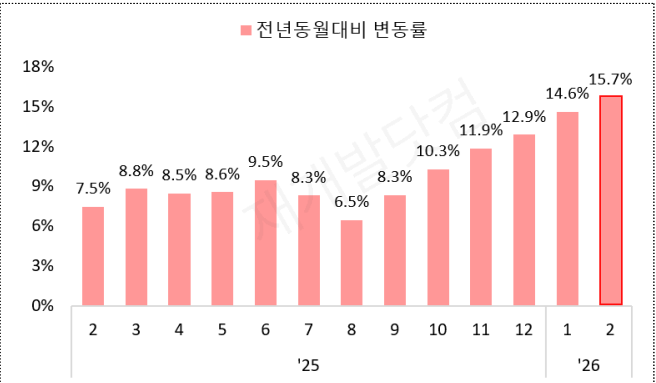
| 구분    | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률(%) |      |
|-------|-----------------|-----------|-----------|--------|------|
|       | 전년동월('25.2)     | 전월('26.1) | 금월('26.2) | 전년동월比  | 전월比  |
| 서울 전체 | 171.5           | 194.7     | 198.4     | 15.71  | 1.90 |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 지역별 매매지수

< 전월대비 변동률 (서울전체) >



< 전년동월대비 변동률 (서울전체) >



※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 지역별 매매지수

□ 생활권역별로는 모든 생활권역에서 상승했으며, 특히 동북권과 동남권이 모두 전월 대비 2.35% 상승하며 서울 전체 지수 상승을 견인했다.

< 2월 서울 아파트 매매 실거래가격지수 및 변동률(생활권별) >

| 구분   |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률(%) |      |
|------|-----|-----------------|-----------|-----------|--------|------|
|      |     | 전년동월('25.2)     | 전월('26.1) | 금월('26.2) | 전년동월比  | 전월比  |
| 생활권별 | 도심권 | 178.3           | 210.9     | 211.8     | 18.74  | 0.40 |
|      | 동북권 | 170.4           | 186.5     | 190.9     | 12.00  | 2.35 |
|      | 동남권 | 179.3           | 217.9     | 223.0     | 24.34  | 2.35 |
|      | 서북권 | 165.6           | 186.5     | 188.7     | 13.97  | 1.18 |
|      | 서남권 | 168.1           | 191.7     | 195.9     | 16.52  | 2.19 |

※ 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)

□ 한편, 한국부동산원이 매주 조사·공표하는 주간 아파트 가격지수는 2월 당시 상승세가 점차 둔화되는 모습을 보였으나, 2월 실거래 전수를 기반으로 산출한 실거래가격지수는 오히려 1월 대비 상승폭이 확대된 것으로 나타나 두 지수 간 상이한 흐름이 확인되었다.

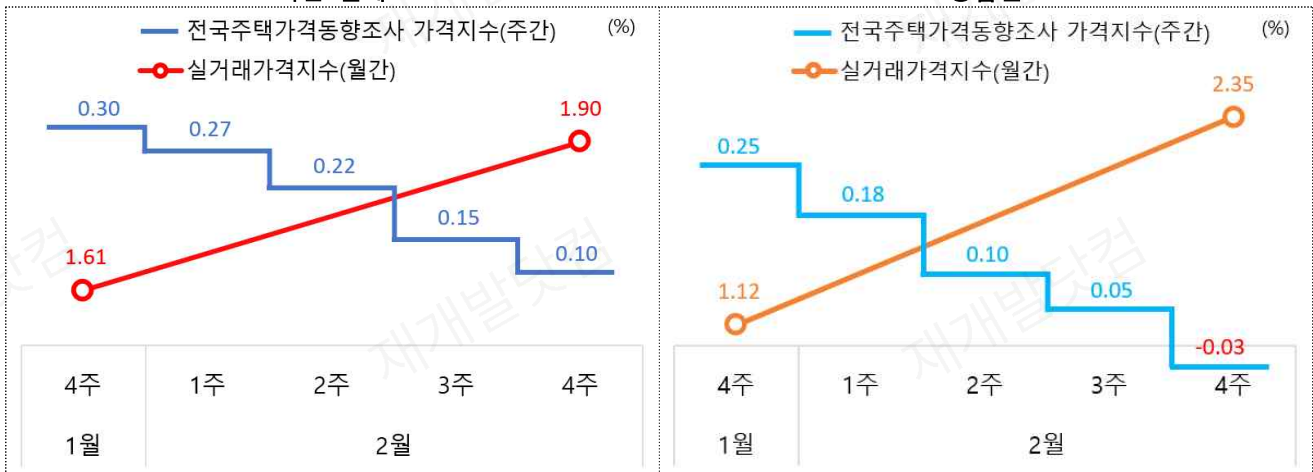
○ 특히 동남권의 경우, 주간 지수 상승률은 서울 전체보다 낮은 수준에서 둔화하다 2월 4주에는 하락 전환한 반면, 2월 실거래가격은 상승폭이 오히려 확대되어 서울 전체 상승률을 상회한 것으로 나타났다.

○ 이번에 공표된 2월 실거래가격의 상승은 1월 토지거래허가 신청가격 상승세가 시차를 두고 일부 반영된 영향으로 풀이된다. 함께 공표된 3월 실거래가격 잠정치수 변동률은 전월대비 -0.59%로 하락할 것으로 예상됐다.

### < 아파트 실거래가격지수 및 주간가격지수 변동률 비교 >

- 서울 전체 -

- 동남권 -



※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수(아파트, 지역별 매매지수), 전국주택가격동향조사(주간아파트, 매매가격지수)

※ 한국부동산원 전국주택가격동향조사 주간아파트동향 매매가격지수는 매주 전국 아파트 33,500호 표본의 실거래가격(조사기간 내 실거래된 경우)과 매물 가격, 유사 거래사례 및 인근 단지 매물 가격 등을 조사하여 지역별 아파트 매매가격의 변동 추이를 산출한 지수

□ 규모별로는 전 규모에서 상승세를 보인 가운데, 소형(40㎡초과 60㎡이하) 규모가 2.95%의 상승률을 기록하며 가장 두드러진 오름세를 보였다.

### < 2월 서울 아파트 매매 실거래가격지수 및 변동률(규모별) >

| 구분  |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률(%) |      |
|-----|-----|-----------------|-----------|-----------|--------|------|
|     |     | 전년동월('25.2)     | 전월('26.1) | 금월('26.2) | 전년동월比  | 전월比  |
| 규모별 | 초소형 | 126.8           | 134.1     | 137.2     | 8.17   | 2.31 |
|     | 소형  | 170.6           | 196.0     | 201.8     | 18.28  | 2.95 |
|     | 중소형 | 171.8           | 196.1     | 198.5     | 15.52  | 1.22 |
|     | 중대형 | 178.8           | 200.5     | 202.8     | 13.40  | 1.13 |
|     | 대형  | 185.0           | 209.9     | 211.0     | 14.04  | 0.51 |

※ 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)

## <'26.2월 서울 아파트 전세 실거래가 전월대비 0.22% 상승...동북권 상승 견안>

□ 한편, '26년 2월 아파트 전세 실거래가는 서울 내 동북권, 서북권, 서남권에서 상승하며 서울 전체 기준 0.22% 상승했다. 이 중 동북권이 전월 대비 0.85%로 가장 높은 상승률을 보였다. 동남권은 전월 대비 -0.65%, 도심권은 -0.37% 하락하였다.

○ 2월 전세 실거래가가격지수는 '26년 2월 중 계약돼 30일 이내에 확정일자 부여 및 임대차 신고가 완료된 건을 대상으로 산출했다.

< 2월 서울 아파트 전세 실거래가가격지수 및 변동률(생활권별) >

| 구분    |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률(%) |       |
|-------|-----|-----------------|-----------|-----------|--------|-------|
|       |     | 전년동월('25.2)     | 전월('26.1) | 금월('26.2) | 전년동월比  | 전월比   |
| 서울 전체 |     | 127.1           | 137.4     | 137.7     | 8.32   | 0.22  |
| 생활권별  | 도심권 | 133.0           | 142.5     | 142.0     | 6.77   | -0.37 |
|       | 동북권 | 128.2           | 136.5     | 137.6     | 7.33   | 0.85  |
|       | 동남권 | 124.2           | 136.7     | 135.8     | 9.29   | -0.65 |
|       | 서북권 | 128.1           | 140.2     | 140.9     | 9.96   | 0.46  |
|       | 서남권 | 127.7           | 137.2     | 137.9     | 8.02   | 0.50  |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가가격지수, 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 대형(135㎡초과)을 제외한 전 규모에서 상승했으며, 중소형(60㎡초과 85㎡이하)이 0.48%로 가장 높은 상승률을 보였다.

< 2월 서울 아파트 전세 실거래가가격지수 및 변동률(규모별) >

| 구분  |     | 지수 ('17.11=100) |           |           | 변동률 (%) |       |
|-----|-----|-----------------|-----------|-----------|---------|-------|
|     |     | 전년동월('25.2)     | 전월('26.1) | 금월('26.2) | 전년동월比   | 전월比   |
| 규모별 | 초소형 | 117.7           | 123.6     | 123.8     | 5.14    | 0.10  |
|     | 소형  | 127.0           | 138.7     | 138.7     | 9.18    | 0.00  |
|     | 중소형 | 125.9           | 136.6     | 137.3     | 9.01    | 0.48  |
|     | 중대형 | 129.9           | 137.9     | 138.1     | 6.29    | 0.12  |
|     | 대형  | 136.8           | 142.0     | 140.4     | 2.65    | -1.11 |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가가격지수, 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)

## <'26.3월 아파트 거래는 외곽지역·중저가 위주, 15억 이하 거래비중 85.3%(4천건)>

□ '26.4.15 기준 3월 서울 아파트 매매거래량은 4,742건으로 집계되어 전월대비 -17.7% 감소한 수준을 보이고 있다.

○ 다만, 부동산 거래 신고기한이 계약일로부터 30일 이내로 3월 계약분의 신고가 4월 말까지 이어지는 점을 감안할 때, 향후 거래량은 추가로 증가할 가능성이 있다.

### < 최근 6개월 서울 아파트 매매거래량 및 전월대비 증감을 추이 >

| 구분       | '26.10월 | 11월     | 12월    | '26.1월 | 2월    | 3월      |
|----------|---------|---------|--------|--------|-------|---------|
| 거래량(건)   | 8,534   | 3,387   | 4,767  | 5,364  | 5,765 | 4,742   |
| (전월비(%)) | (-1.5)  | (-60.3) | (40.7) | (12.5) | (7.5) | (-17.7) |

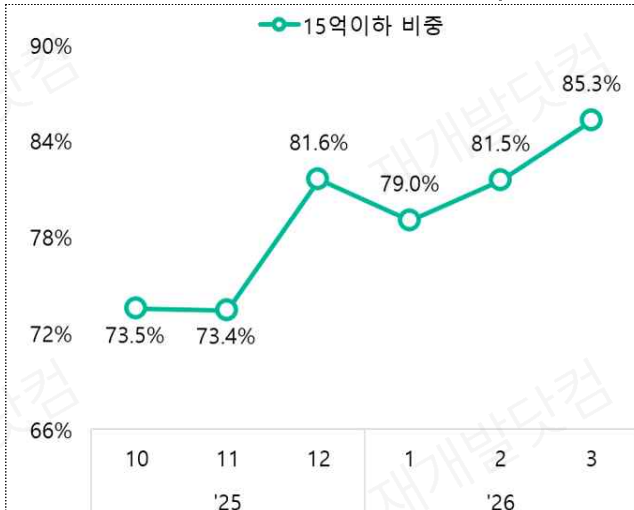
※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (검색일 '26.04.15)

※ 주 : 계약일 기준, 해제거래 제외, 검색시점에 따라 거래량 수치 변동 가능, '26.3월 거래량은 신고기한 미도래로 향후 증가 예정

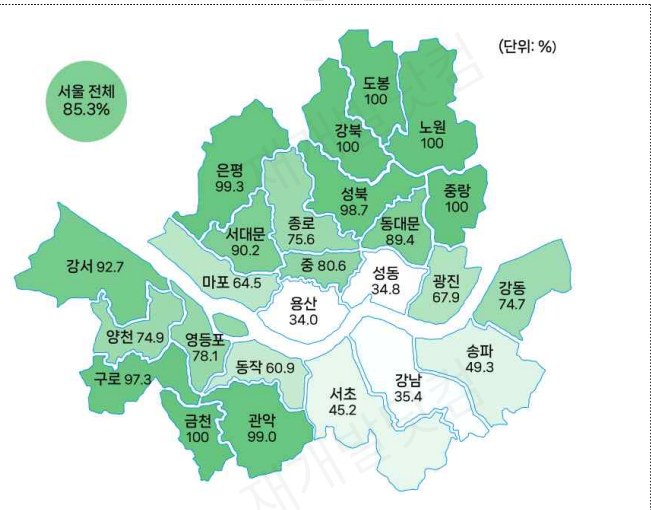
□ 가액대별 거래량을 보면, '26년 3월 15억 원 이하 거래 비중은 85.3%로 전월(81.5%) 대비 3.8%p 증가하며 '25년 11월 이후 15억 이하 거래의 증가세를 이어가고 있다.

○ 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 >



### < '26.3월 자치구별 15억 이하 비중 >



※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (검색일 '26.04.15)

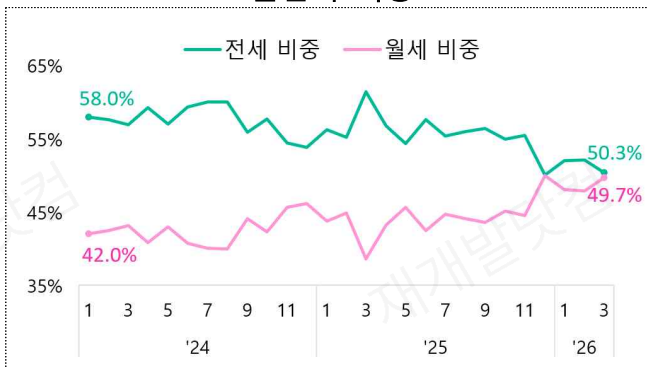
※ 주 : 계약일 기준, 해제거래 제외, 검색시점에 따라 거래량 수치 변동 가능, '26.3월 거래량은 신고기한 미도래로 향후 수치 변동 가능



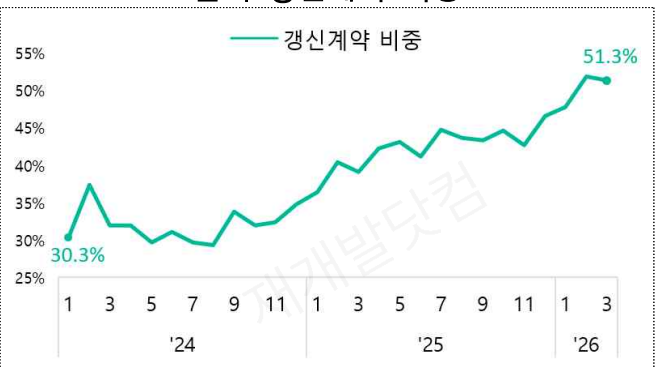
□ 3월 아파트 전세거래 비중은 50.3%로 전세비중이 점진적으로 감소하는 구조적 변화가 지속되고 있는 가운데, 전세거래 중 갱신계약 비중은 2월에 이어 50%를 상회하는 것으로 나타났다.

○ 이는 6.27대책, 10.15대책 등으로 실거주 의무가 강화되면서 전세 매물이 감소하고, 전세가격 상승, 대출규제 강화 등의 상황과 맞물려, 신규 전세 계약에 따른 보증금 부담과 주거 이동 비용이 커지면서 기존 세입자의 갱신계약 선택이 확대된 데 따른 것으로 보인다.

< 전월세 비중 >



< 전세 갱신계약 비중 >



※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (검색일 '26.04.15)

※ 주 : 계약일 기준, 검색시점에 따라 거래량 수치 변동 가능, '26.3월 거래량은 신고기한 미도래로 향후 수치 변동 가능

※ 상기 거래량 분석은 국토교통부 실거래가 공개시스템에서 제공되는 아파트 매매 및 전월세 실거래자료를 바탕으로 수행함

□ 실거래가격지수 결과 ※ '26.04.15 한국부동산원 공표, '26.2월 기준

- (매매) 2월 서울 아파트 실거래가격 전월('26.1월) 대비 1.90% 상승
  - (생활권역별) 전 생활권 상승, 동남권 및 동북권 2.35%로 가장 높은 상승률
  - (규모별) 전 규모 상승, 소형(40㎡초과 60㎡이하) 2.95%로 가장 높은 상승률
- (전세) 2월 서울 아파트 실거래가격 전월('26.1월) 대비 0.22% 상승
  - (생활권역별) 동북권, 서북권, 서남권 상승, 동북권 0.85%로 가장 높은 상승률
  - (규모별) 대형 제외 전 규모 상승, 중소형(60㎡초과 85㎡이하) 0.48%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 |     | 171.5           | 194.7     | 198.4     | 15.71   | 1.90 |
| 생활권역별 | 도심권 | 178.3           | 210.9     | 211.8     | 18.74   | 0.40 |
|       | 동북권 | 170.4           | 186.5     | 190.9     | 12.00   | 2.35 |
|       | 동남권 | 179.3           | 217.9     | 223.0     | 24.34   | 2.35 |
|       | 서북권 | 165.6           | 186.5     | 188.7     | 13.97   | 1.18 |
|       | 서남권 | 168.1           | 191.7     | 195.9     | 16.52   | 2.19 |
| 규모별   | 초소형 | 126.8           | 134.1     | 137.2     | 8.17    | 2.31 |
|       | 소형  | 170.6           | 196.0     | 201.8     | 18.28   | 2.95 |
|       | 중소형 | 171.8           | 196.1     | 198.5     | 15.52   | 1.22 |
|       | 중대형 | 178.8           | 200.5     | 202.8     | 13.40   | 1.13 |
|       | 대형  | 185.0           | 209.9     | 211.0     | 14.04   | 0.51 |

※ 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 |     | 127.1           | 137.4     | 137.7     | 8.32    | 0.22  |
| 생활권별  | 도심권 | 133.0           | 142.5     | 142.0     | 6.77    | -0.37 |
|       | 동북권 | 128.2           | 136.5     | 137.6     | 7.33    | 0.85  |
|       | 동남권 | 124.2           | 136.7     | 135.8     | 9.29    | -0.65 |
|       | 서북권 | 128.1           | 140.2     | 140.9     | 9.96    | 0.46  |
|       | 서남권 | 127.7           | 137.2     | 137.9     | 8.02    | 0.50  |
| 규모별   | 초소형 | 117.7           | 123.6     | 123.8     | 5.14    | 0.10  |
|       | 소형  | 127.0           | 138.7     | 138.7     | 9.18    | 0.00  |
|       | 중소형 | 125.9           | 136.6     | 137.3     | 9.01    | 0.48  |
|       | 중대형 | 129.9           | 137.9     | 138.1     | 6.29    | 0.12  |
|       | 대형  | 136.8           | 142.0     | 140.4     | 2.65    | -1.11 |

※ 출처 : 한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 전세지수

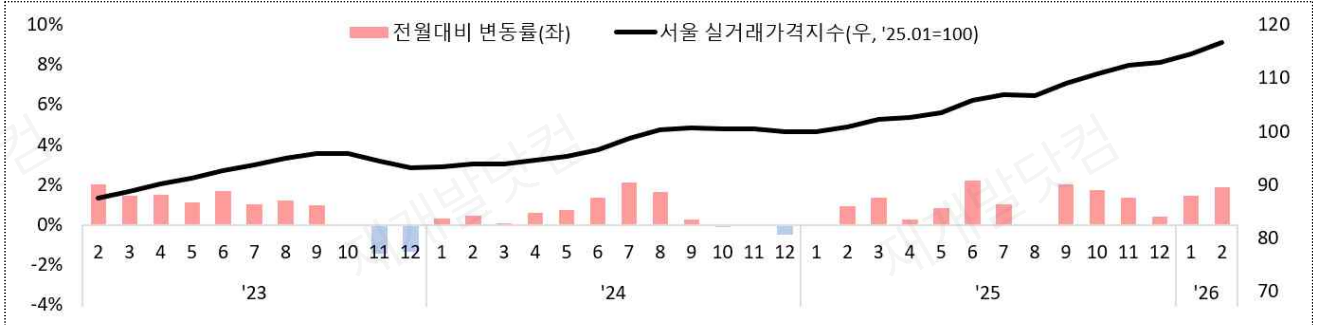
※ 구분 : 도심권(종로, 중, 용산), 동북권(강북, 도봉, 노원, 성북, 중랑, 동대문, 성동, 광진), 동남권(서초, 강남, 송파, 강동), 서북권(은평, 서대문, 마포), 서남권(강서, 양천, 영등포, 구로, 금천, 동작, 관악)

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

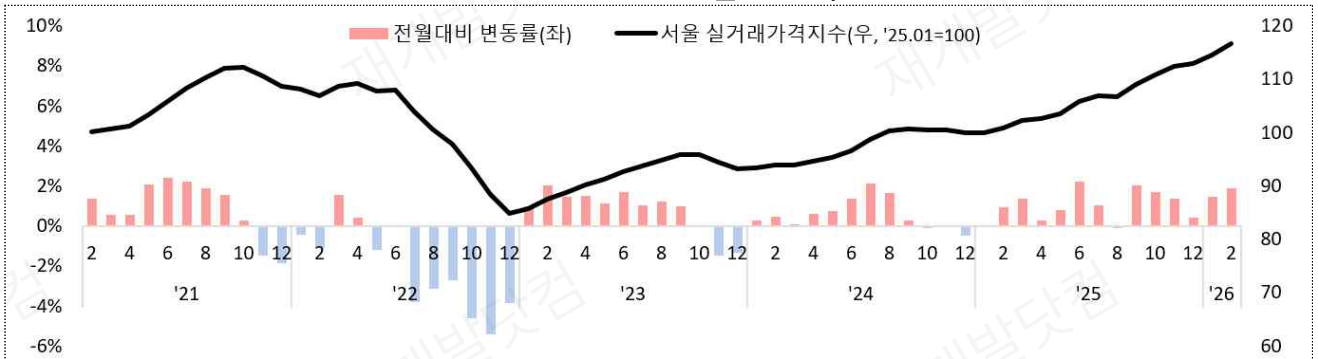
□ 서울 아파트 실거래가격 및 변동률 3년 추이 ('23.2~'26.2)

< 실거래가격 및 변동률 3년 추이 >



□ 서울 아파트 실거래가격 및 변동률 5년 추이 ('21.2~'26.2)

< 실거래가격 및 변동률 5년 추이 >



□ 서울 아파트 실거래가격 및 변동률 10년 추이 ('16.2~'26.2)

< 실거래가격 및 변동률 10년 추이 >

