

서울 원룸, 투·스리룸 임대 시세 리포트

2019 년 6 월

발행일: 2019년 7월 9일

발행처: 다방 데이터분석센터

〈자료 문의〉

스테이션3
기업홍보팀

박샘이 팀 장 010-7712-7893 oasis@station3.co.kr
최광제 PR매니저 010-2845-3824 ckj1130@station3.co.kr
이남경 PR매니저 010-7799-0720 nklee@station3.co.kr

●다방 서울 원룸, 투·스리룸 임대 시세 리포트의 의의

2013 년 7 월 출시 이후 다방앱의 누적 다운로드 수는 1,800 만 건으로 매달 500 만 명의 사용자가 다방을 사용하고 있다. 출시 5 년만에 등록된 누적 매물 수는 1,000 만 건을 넘어섰고, 원룸, 투·스리룸 뿐 아니라 오피스텔, 아파트, 분양 정보까지 제공하며 대한민국 대표 부동산 정보 플랫폼으로 자리잡고 있다.

다방은 전·월세로 대표되는 부동산 임대시장의 영역에서 사람들이 불편을 느끼는 부분을 해결하고자 다방 케어센터 등 혁신적인 노력을 지속해왔다. '다방 서울 원룸, 투·스리룸 임대 시세 리포트'는 다방 서비스를 통해 축적한 데이터로부터 발견한 사실들을 공유하는 첫 걸음으로, 향후 원룸 전월세 시장에서도 지역별, 주택 형태별 임대 현황을 비교, 유의미한 빅데이터를 축적, 활용하기 위해 노력해 나가겠다.

리포트에서는 데이터의 해석을 최소화하려 했다. 데이터 안에 담긴 함의는 관점에 따라 다채롭게 해석될 수 있기 때문이다. 특히 원룸, 투·스리룸 등의 단독·다세대·다가구 주택의 경우 아파트나 도시형 생활 주택과 같은 계획적, 제한적인 공급 상황이 아니기 때문에 입지, 평형, 집의 구조, 옵션 등 임대료에 영향을 주는 변수가 다양하다. '다방 서울 원룸, 투·스리룸 임대 시세 리포트'는 사회적 차원에서 다방이 부동산 시장에 기여할 수 있는 바를 찾으려는 노력의 일환으로 발행하고 있다.

●조사 개요

해당 데이터는 2018 년 6 월부터 2019 년 6 월까지 국내 대표 부동산 정보 플랫폼 '다방'에 등록된 매물을 기반으로 작성됐다. 또한 월세 가격의 월별 추이 및 지역별 차이를 비교하기 위해 모든 매물의 보증금을 1,000 만 원으로 일괄 조정했다.

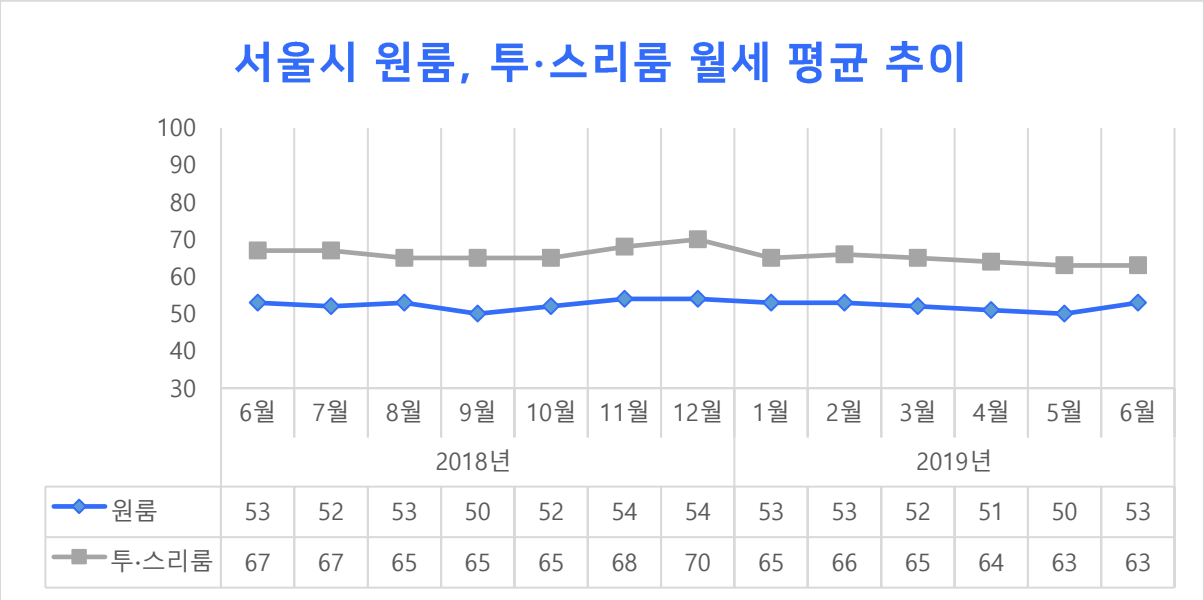
보증금 일괄 조정에 활용된 '보증금-월세 전환율'은 다방에서 처음 도입한 개념으로 상가 임대차보호법에서 주로 사용하는 환산보증금을 주택 임대 시장, 특히 단독·다세대·다가구 주택 현황에 맞추어 변환한 것이다.

'보증금-월세 전환율'은 보증금 1,000 만 원을 조정할 때, 월세 가격의 변동을 백분율로 표현한 지표다. 보증금- 월세 전환율이 12%인 경우, 보증금 1,000 만 원 조정 시 월세 가격은 10 만 원 변동되며, 전환율이 6%인 경우 월세 액 변동가는 5 만 원으로 산출된다.

현재 다방앱의 지도에 표시되고 있는 전·월세 시세 또한 '보증금-월세 전환율'을 기반으로 분석되고 있다. 월세의 경우, 지역별 '보증금-월세 전환율'을 산출하고, 보증금의 최빈값(가장 많이 나타난 값)을 도출해 기간별, 지역별 대표 보증금을 선정한다. 선정된 지역별 대표 보증금에 보증금-월세 전환율을 도입해 각 매물의 월세 금액과 지역의 월세 평균가를 산정한다. 해당 데이터는 매주 자동으로 분석되며, 매주 월요일 다방앱에 주기적으로 업데이트되고 있다.

● 서울 원룸, 투·스리룸 월세 금액 변동

(보증금 1,000 만 원 기준, 단위: 만 원)



(대상: 전용면적 33 ㎡ 이하의 원룸 및 전용면적 60 ㎡ 이하의 투·스리룸)

2018 년 6 월~ 2019 년 6 월까지 서울특별시의 원룸, 투·스리룸의 월세 시세 변동으로, 상기 데이터는 월세의 비교를 위해 보증금을 1,000 만 원으로 일괄 조정해 산출했다.

서울 주요 대학가 원룸 월세

(대상: 전용면적 33㎡ 이하의 원룸, 단위: 만 원, 보증금 1천 만 원 기준)

대학가	6월 보증금-월세 전환율*	월세													증감률	변동
		18 년							19 년							
		6 월	7 월	8 월	9 월	10 월	11 월	12 월	1 월	2 월	3 월	4 월	5 월	6 월		
서울특별시	11.0%	53	52	53	50	52	54	54	53	53	52	51	50	53	6%	▲3
건국대학교	6.0%	47	47	48	48	47	47	48	48	48	46	46	47	47	-	-
경희대학교	6.0%	43	42	43	43	41	42	48	46	46	43	43	46	49	7%	▲ 3
고려대학교	6.0%	45	46	46	46	46	47	45	45	46	46	45	46	46	-	-
서울교육대학교	6.0%	53	54	52	48	53	57	56	51	47	52	55	56	52	-7%	▼ 4
서울대학교	6.0%	37	37	39	37	39	39	41	40	39	38	36	35	35	-	-
숙명여자대학교	6.0%	45	50	47	46	46	48	47	48	49	44	47	45	47	4%	▲ 2
연세대학교	6.0%	51	49	49	50	49	49	48	49	49	49	48	49	48	-2%	▼ 1
중앙대학교	6.0%	41	39	41	40	38	39	43	42	38	40	38	39	36	-8%	▼ 3
한양대학교	11.0%	46	46	48	49	46	48	48	47	46	47	47	47	47	-	-
홍익대학교	6.0%	56	52	57	54	54	55	54	54	53	52	55	56	55	-2%	▼ 1

1) 보증금-월세 전환율*: 보증금 1,000만 원 조정 시, 월세 가격의 변동을 백분율로 분석

2) 대학가는 다방 서비스 내 해당 대학교 클러스터 기준으로 작성

*대학교 클러스터는 매물의 위치, 통학 가능 여부, 매물 내 대학교명의 노출 여부 등등을 다방면으로 검토하여 지정되었으며, 다방앱 및 웹사이트에서 해당 대학교명을 검색하면 확인하실 수 있습니다. **다방 웹사이트 바로가기**

서울시 원룸 월세 시세

(대상: 전용면적 33㎡ 이하의 원룸, 단위: 만 원, 보증금 1천 만 원 기준)

지역	6 월 보증금-월세 전환율*	월세														
		18 년							19 년						증감률	변동
		6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5 월	6 월		
서울특별시	11.0%	53	52	53	50	52	54	54	53	53	52	51	50	53	6%	▲ 3
강남구	6.1%	59	58	58	59	57	59	59	59	60	58	57	57	63	11%	▲ 6
강동구	6.3%	48	46	47	48	47	46	50	47	48	47	45	47	46	-2%	▼ 1
강북구	12.0%	35	35	35	35	35	35	35	34	34	34	34	35	35	-	-
강서구	11.9%	45	44	43	45	42	42	45	43	44	43	43	42	43	2%	▲ 1
관악구	12.0%	39	38	40	38	39	39	40	39	39	37	36	33	33	-	-
광진구	6.1%	53	51	49	53	52	47	48	49	47	46	48	43	47	9%	▲ 4
구로구	12.0%	35	36	36	36	36	38	35	38	36	35	32	35	33	-6%	▼ 2
금천구	12.0%	34	34	34	33	34	33	33	33	33	33	31	31	31	-	-
노원구	11.6%	36	36	41	38	42	44	45	44	36	36	37	36	41	14%	▲ 5
도봉구	12.0%	37	35	34	39	35	42	34	35	35	34	35	35	35	-	-
동대문구	7.9%	45	44	42	39	39	44	44	45	44	41	43	45	47	4%	▲ 2
동작구	12.0%	41	39	46	44	45	44	45	45	44	46	43	43	34	-21%	▼ 9
마포구	7.9%	53	52	51	50	48	50	54	51	50	47	50	49	52	6%	▲ 3
서대문구	7.9%	47	46	48	47	55	54	54	51	48	49	57	50	52	4%	▲ 2
서초구	9.5%	57	57	57	57	56	57	68	67	63	56	56	54	60	11%	▲ 6
성동구	6.9%	47	49	51	49	48	52	50	50	50	47	47	46	45	-2%	▼ 1
성북구	8.8%	43	46	46	47	48	44	50	45	47	47	44	44	44	-	-
송파구	6.2%	50	52	51	51	49	52	52	54	53	51	48	49	51	4%	▲ 2
양천구	10.0%	46	49	41	49	45	44	45	39	45	41	41	45	46	2%	▲ 1
영등포구	9.7%	48	48	47	48	48	50	48	46	47	50	47	46	47	2%	▲ 1
용산구	12.9%	69	53	49	49	46	60	48	53	51	46	51	50	48	-4%	▼ 2
은평구	9.5%	45	39	41	45	45	41	42	45	39	35	37	35	38	9%	▲ 3
종로구	7.7%	51	49	50	43	48	48	55	55	53	55	51	52	50	-4%	▼ 2
중구	7.6%	59	61	58	58	53	56	53	50	48	63	58	67	62	-7%	▼ 5
중랑구	9.6%	40	38	38	38	44	47	42	46	44	47	42	44	45	2%	▲ 1

1) 보증금-월세 전환율*: 보증금 1,000만 원 조정 시, 월세 가격의 변동을 백분율로 분석

※ 월별 추이 변동 및 지역별 시세 비교를 위해 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정하여 산출하였음.

2) 월세 변동 금액 계산

$$\text{월세 변동금액} = \frac{\text{(보증금-월세 전환율) X (변동 보증금 금액)}}{\text{12(개월)}}$$

ex) **보증금-월세 전환율이 12%인 금천구의 경우,**

$$\text{월세 변동가} = \frac{12\% \times 1{,}000}{12} = 10 \text{ 만 원}$$

→ **보증금 1,000만 원 당 월세 변동가는 10만 원**

서울시 투·스리룸 월세 시세

(대상: 전용면적 60㎡ 이하의 투·스리룸, 단위: 만 원, 보증금 1천 만 원 기준)

지역	6 월 보증금-월세 전환율*	월세														
		18 년							19 년						증감률	변동
		6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5 월	6 월		
서울특별시	6.4%	67	67	65	65	65	68	70	65	66	65	64	63	63	0	-
강남구	6.0%	94	97	93	92	93	97	100	98	97	97	99	98	101	3%	▲ 3
강동구	6.0%	67	67	65	65	66	65	67	66	67	64	64	64	65	2%	▲ 1
강북구	12.0%	53	60	52	55	54	63	61	57	64	60	61	59	55	-7%	▼ 4
강서구	6.0%	62	65	62	61	60	61	64	61	63	61	61	60	57	-5%	▼ 3
관악구	6.0%	62	61	61	62	62	58	60	60	61	61	59	58	56	-3%	▼ 2
광진구	6.0%	68	67	68	70	69	69	71	72	71	67	66	66	68	3%	▲ 2
구로구	7.3%	58	57	66	59	59	58	60	63	59	59	48	54	44	-19%	▼ 10
금천구	6.0%	68	67	67	67	67	66	63	65	64	64	63	65	67	3%	▲ 2
노원구	9.2%	53	57	51	57	61	59	64	65	51	60	59	58	56	-3%	▼ 2
도봉구	8.5%	55	52	52	63	52	51	52	54	51	52	52	58	57	-2%	▼ 1
동대문구	7.4%	69	65	69	71	71	80	73	68	70	68	66	63	68	8%	▲ 5
동작구	6.2%	67	60	65	65	66	62	65	67	67	65	66	61	63	3%	▲ 2
마포구	6.4%	73	78	75	74	73	75	78	70	74	73	66	67	69	3%	▲ 2
서대문구	9.0%	69	80	76	62	69	68	66	67	65	80	70	72	74	3%	▲ 2
서초구	6.0%	99	99	100	99	97	96	94	98	93	98	97	96	93	-3%	▼ 3
성동구	6.4%	73	68	67	68	72	61	64	61	65	62	62	64	66	3%	▲ 2
성북구	8.4%	68	66	61	65	61	59	66	69	62	64	64	64	63	-2%	▼ 1
송파구	6.0%	80	78	79	77	79	82	83	81	81	77	80	79	79	-	-
양천구	6.0%	61	63	62	61	60	59	55	52	54	47	57	55	53	-4%	▼ 2
영등포구	6.2%	75	66	70	68	71	77	66	70	71	73	70	66	69	5%	▲ 3
용산구	7.4%	72	72	81	74	75	84	83	62	67	64	74	64	68	6%	▲ 4
은평구	7.6%	61	61	61	59	55	57	66	57	51	51	55	57	55	-4%	▼ 2
종로구	7.6%	81	85	96	83	74	75	78	79	79	67	94	73	73	-	-
중구	8.4%	78	95	89	94	110	84	85	88	100	93	96	111	106	-5%	▼ 5
중랑구	6.0%	55	56	56	58	54	50	56	57	58	56	55	54	54	-	-

1)보증금-월세 전환율*: 보증금 1,000만 원 조정 시, 월세 가격의 변동을 백분율로 분석

※ 월별 추이 변동 및 지역별 시세 비교를 위해 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정하여 산출하였음.

2) 월세 변동 금액 계산

$$\text{월세 변동금액} = \frac{\text{(보증금-월세 전환율) X (변동 보증금 금액)}}{\text{12(개월)}}$$

ex) **보증금-월세 전환율이 6%인 관악구의 경우,**

$$\text{월세 변동가} = \frac{6\% \text{ X } 1{,}000}{12} = 5 \text{ 만 원}$$

보증금 1,000만 원 당 월세 변동가는 5만 원