

서울 원룸, 투·쓰리룸 임대 시세 리포트

2019 년 3 월

발행일: 2019년 4월 10일

발행처: 다방 데이터분석센터

<자료 문의>

스테이션3
기업홍보팀

박샘이 팀장 / 010-7712-7893 oasis@station3.co.kr
최광제 PR 매니저 /010-2845-3824 ckj1130@station3.co.kr
이남경 PR 매니저 / 010-7799-0720 nklee@station3.co.kr

●다방 서울 원룸, 투·쓰리룸 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·쓰리룸 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·쓰리룸 임대 시세 리포트'는 다방 서비스를 통해 축적한 데이터로부터 발견한 사실들을 공유하는 첫 걸음이다. 향후 맥도날드의 빅맥 지수와 스타벅스의 라떼 지수처럼 지역별, 주택 형태별 임대 현황을 비교하는 역할을 하기 위해 노력해 나가겠다.

리포트에서는 데이터의 해석을 최소화하려 했다. 데이터 안에 담긴 함의는 관점에 따라 다채롭게 해석될 수 있기 때문이다. 특히 원룸, 투·쓰리룸 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·쓰리룸 임대 시세 리포트'는 사회적 차원에서 다방이 부동산 시장에 기여할 수 있는 바를 찾으려는 노력의 일환으로 발행하고 있다.

●조사 개요

해당 데이터는 2018 년 3 월부터 2019 년 3 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.

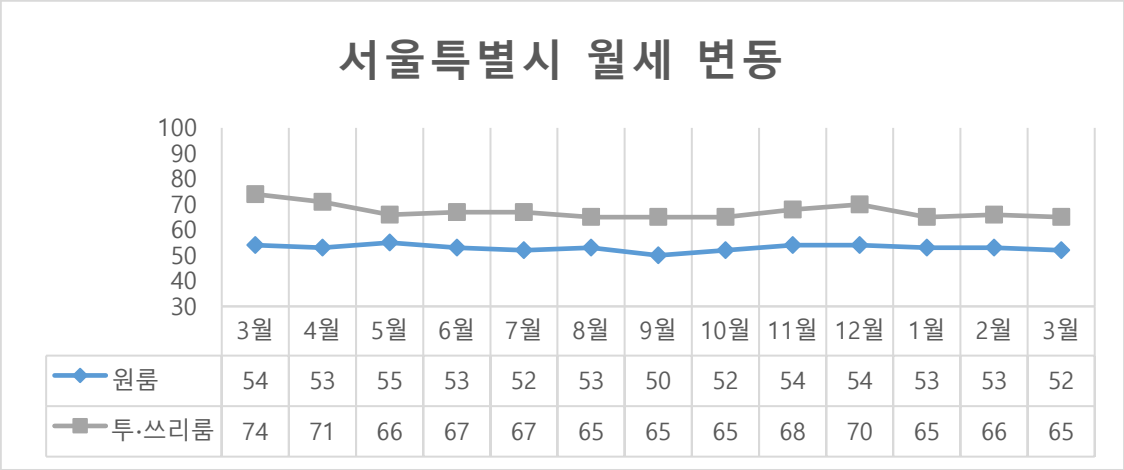
보증금 일괄 조정에 활용된 '보증금-월세 전환율'은 다방에서 처음 도입한 개념으로 상가 임대차보호법에서 주로 사용하는 환산보증금을 주택 임대 시장, 특히 단독·다세대·다가구 주택 현황에 맞추어 변환한 것이다.

'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·쓰리룸 월세 금액 변동

(보증금 1,000 만 원 기준, 단위: 만 원)



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

2018 년 3 월~ 2019 년 3 월까지 서울특별시의 원룸, 투·쓰리룸의 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)

대학가	보증금	3월 보증금-월세 전환율*	월세													
			18 년										19 년			변동
			3 월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	
서울특별시	1000	6.5%	54	53	55	53	52	53	50	52	54	54	53	53	52	▼ 1
건국대학교	1000	6.0%	48	48	47	47	47	48	48	47	47	48	48	48	46	▼ 2
경희대학교	1000	12.0%	42	40	39	43	42	43	43	41	42	48	46	46	43	▼ 3
고려대학교	1000	7.2%	45	44	45	45	46	46	46	46	47	45	45	46	46	-
서울교육대학교	1000	6.0%	60	55	60	53	54	52	48	53	57	56	51	47	52	▲ 5
서울대학교	1000	6.0%	40	37	38	37	37	39	37	39	39	41	40	39	38	▼ 1
숙명여자대학교	1000	6.0%	48	44	43	45	50	47	46	46	48	47	48	49	44	▼ 5
연세대학교	1000	12.0%	50	47	47	51	49	49	50	49	49	48	49	49	49	-
중앙대학교	1000	12.0%	41	40	41	41	39	41	40	38	39	43	42	38	40	▲ 2
한양대학교	1000	6.0%	46	46	46	46	46	48	49	46	48	48	47	46	47	▲ 1
홍익대학교	1000	6.0%	55	54	55	56	52	57	54	54	55	54	54	53	52	▼ 1

1) 보증금-월세 전환율*: 보증금 1,000만원 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_구별_원룸_월세

(대상: 전용면적 33㎡ 이하의 원룸, 단위: 만 원)

지역	보증금	19.3 월 보증금-월세 전환율*	월세													
			18 년										19 년			변동
			3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	
서울특별시	1,000	10.8%	54	53	55	53	52	53	50	52	54	54	53	53	52	▼ 1
강남구	1,000	6.0%	59	56	56	59	58	58	59	57	59	59	59	60	58	▼ 2
강동구	1,000	6.5%	53	45	46	48	46	47	48	47	46	50	47	48	47	▼ 1
강북구	1,000	12.0%	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	34	34	34	-
강서구	1,000	11.5%	44	45	44	45	44	43	45	42	42	45	43	44	43	▼ 1
관악구	1,000	11.8%	39	38	41	39	38	40	38	39	39	40	39	39	37	▼ 2
광진구	1,000	6.0%	48	48	47	53	51	49	53	52	47	48	49	47	46	▼ 1
구로구	1,000	12.0%	37	38	36	35	36	36	36	36	38	35	38	36	35	▼ 1
금천구	1,000	12.0%	35	35	34	34	34	34	33	34	33	33	33	33	33	-
노원구	1,000	12.0%	35	36	36	36	36	41	38	42	44	45	44	36	36	-
도봉구	1,000	12.0%	39	35	37	37	35	34	39	35	42	34	35	35	34	▼ 1
동대문구	1,000	9.4%	40	44	45	45	44	42	39	39	44	44	45	44	41	▼ 3
동작구	1,000	10.5%	41	40	48	41	39	46	44	45	44	45	45	44	46	▲ 2
마포구	1,000	7.7%	52	57	51	53	52	51	50	48	50	54	51	50	47	▼ 3
서대문구	1,000	11.3%	50	48	47	47	46	48	47	55	54	54	51	48	49	▲ 1
서초구	1,000	8.0%	57	55	55	57	57	57	57	56	57	68	67	63	56	▼ 7
성동구	1,000	7.5%	50	46	48	47	49	51	49	48	52	50	50	50	47	▼ 3
성북구	1,000	7.9%	42	42	44	43	46	46	47	48	44	50	45	47	47	-
송파구	1,000	6.5%	51	53	52	50	52	51	51	49	52	52	54	53	51	▼ 2
양천구	1,000	9.8%	44	44	47	46	49	41	49	45	44	45	39	45	41	▼ 4
영등포구	1,000	8.8%	52	51	51	48	48	47	48	48	50	48	46	47	50	▲ 3
용산구	1,000	7.1%	54	49	54	69	53	49	49	46	60	48	53	51	46	▼ 5
은평구	1,000	10.0%	48	49	47	45	39	41	45	45	41	42	45	39	35	▼ 4
종로구	1,000	10.3%	48	47	50	51	49	50	43	48	48	55	55	53	55	▲ 2
중구	1,000	9.0%	54	53	50	59	61	58	58	53	56	53	50	48	63	▲ 15
중랑구	1,000	9.5%	38	36	37	40	38	38	38	44	47	42	46	44	47	▲ 3

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

※ 월별 추이 변동 및 지역별 시세 비교를 위해 보증금을 1,000만원으로 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,**

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

→보증금 1,000만원 당 월세 변동가는 10만 원

서울시_구별_투·쓰리룸_월세

(대상: 전용면적 60㎡ 이하의 투·쓰리룸, 단위: 만 원)

지역	보증금	19.3 월 보증금-월세 전환율*	월세													
			18 년										19 년			변동
			3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	
서울특별시	1,000	6.4%	74	71	66	67	67	65	65	65	68	70	65	66	65	▼ 1
강남구	1,000	6.0%	95	92	91	94	97	93	92	93	97	100	98	97	97	-
강동구	1,000	6.0%	68	66	62	67	67	65	65	66	65	67	66	67	64	▼ 3
강북구	1,000	11.3%	64	64	52	53	60	52	55	54	63	61	57	64	60	▼ 4
강서구	1,000	6.1%	65	65	63	62	65	62	61	60	61	64	61	63	61	▼ 2
관악구	1,000	6.0%	73	67	60	62	61	61	62	62	58	60	60	61	61	-
광진구	1,000	6.0%	69	68	68	68	67	68	70	69	69	71	72	71	67	▼ 4
구로구	1,000	6.0%	67	57	59	58	57	66	59	59	58	60	63	59	59	-
금천구	1,000	6.0%	70	72	73	68	67	67	67	67	66	63	65	64	64	-
노원구	1,000	7.7%	57	50	52	53	57	51	57	61	59	64	65	51	60	▲ 9
도봉구	1,000	12.0%	63	60	50	55	52	52	63	52	51	52	54	51	52	▲ 1
동대문구	1,000	8.3%	72	67	62	69	65	69	71	71	80	73	68	70	68	▼ 2
동작구	1,000	6.1%	67	63	69	67	60	65	65	66	62	65	67	67	65	▼ 2
마포구	1,000	6.7%	76	72	69	73	78	75	74	73	75	78	70	74	73	▼ 1
서대문구	1,000	6.9%	78	74	70	69	80	76	62	69	68	66	67	65	80	▲ 15
서초구	1,000	6.0%	89	91	94	99	99	100	99	97	96	94	98	93	98	▲ 5
성동구	1,000	6.7%	71	69	69	73	68	67	68	72	61	64	61	65	62	▼ 3
성북구	1,000	7.2%	64	69	59	68	66	61	65	61	59	66	69	62	64	▲ 2
송파구	1,000	6.0%	84	79	80	80	78	79	77	79	82	83	81	81	77	▼ 4
양천구	1,000	6.3%	68	57	59	61	63	62	61	60	59	55	52	54	47	▼ 7
영등포구	1,000	6.0%	84	77	75	75	66	70	68	71	77	66	70	71	73	▲ 2
용산구	1,000	8.5%	66	76	66	72	72	81	74	75	84	83	62	67	64	▼ 3
은평구	1,000	7.5%	67	66	70	61	61	61	59	55	57	66	57	51	51	-
종로구	1,000	9.8%	74	77	77	81	85	96	83	74	75	78	79	79	67	▼ 12
중구	1,000	7.4%	92	100	92	78	95	89	94	110	84	85	88	100	93	▼ 7
중랑구	1,000	6.0%	65	58	64	55	56	56	58	54	50	56	57	58	56	▼ 2

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

※ 월별 추이 변동 및 지역별 시세 비교를 위해 보증금을 1,000만원으로 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,**

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

보증금 1,000만원 당 월세 변동가는 5만 원