



서울 원룸, 투·스리룸 임대 시세 리포트

2020 년 4 월

발행일: 2020년 05월 11일

발행처: 다방 데이터분석센터

<자료 문의>

스테이션3
기업홍보팀

박샘이 팀 장
이남경 PR매니저

010-7712-7893
010-7799-0720

oasis@station3.co.kr
nklee@station3.co.kr

● 다방 서울 원룸, 투·스리룸 임대 시세 리포트의 의의

2013년 7월 출시 이후 다방 앱의 누적 다운로드 수는 1,800만 건으로 매달 500만 명의 사용자가 다방을 사용하고 있다. 출시 5년 만에 등록된 누적 매물 수는 1,000만 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 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·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

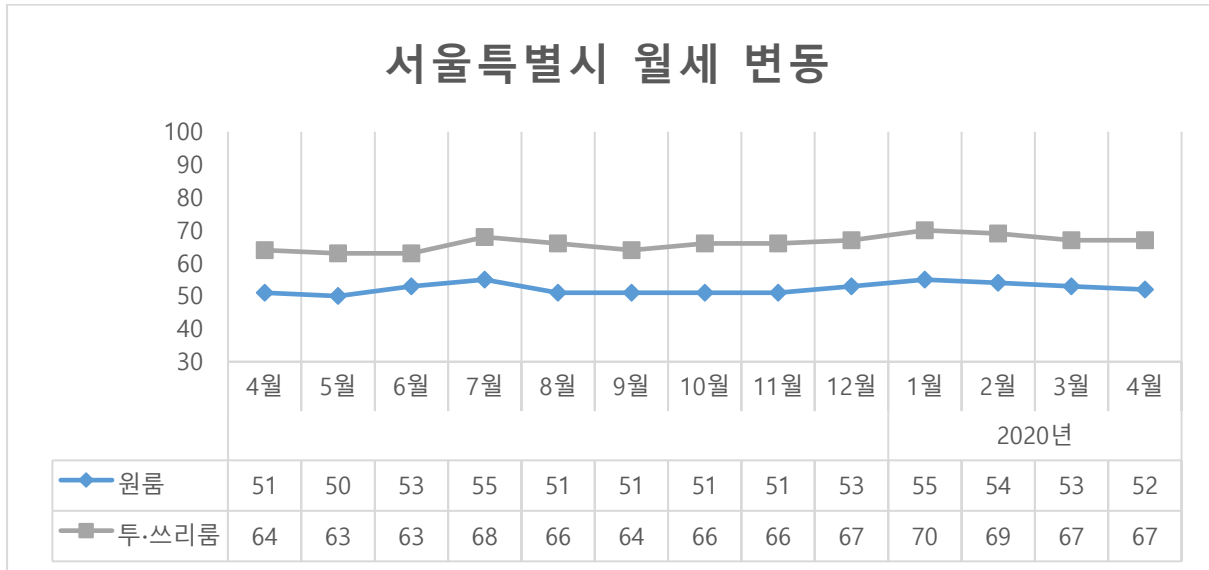
해당 데이터는 2019년 4월부터 2020년 4월까지 국내 대표 부동산 정보 플랫폼 '다방'에 등록된 매물을 기반으로 작성됐다. 또한 월세 가격의 월별 추이 및 지역별 차이를 비교하기 위해 모든 매물의 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정했다.

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

현재 다방 앱의 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 다방 앱에 주기적으로 업데이트 되고 있다.

● 서울 원룸, 투·스리룸 월세 금액 변동



- 보증금 1,000 만 원 기준, 단위: 만 원, 대상: 전용면적 33 m² 이하의 원룸 및 전용면적 60 m² 이하 투·스리룸
 2019년 4월~ 2020년 4월까지 서울특별시의 원룸, 투·스리룸의 월세 시세 변동으로, 상기 데이터는 월세의 비교를 위해 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정해 산출했다.

● 2020년 4월 서울 원룸, 투·스리룸 임대시세리포트 요약

국내 최대 부동산 정보 플랫폼 '다방'이 2019년 4월부터 2020년 4월까지 다방에 등록된 서울 지역 원룸, 투·스리룸 매물의 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정해 분석한 '다방 임대 시세 리포트'를 11일 발표했다. 다방에 따르면 2020년 4월 서울시 원룸(전용면적 33m² 이하의 원룸) 평균 월세는 52만 원으로 지난달 대비 2% 떨어지며 3개월 연속 하락세를 기록했다.

코로나19 사태 장기화로 인해 부동산 시장이 침체되면서 서울 원룸 월세는 영등포구(43만 원)와 강서구(41만 원)에서 각각 7%, 5%씩 크게 하락했고 그 외에 강남구(61만 원), 마포구(51만 원), 서대문구(49만 원), 송파구(53만 원), 용산구(52만 원) 등에서도 3~4% 하락했다. 다만 금천구(35만 원), 노원구(39만 원), 동대문구(44만 원), 양천구(42만 원), 중랑구(43만 원) 등 신축 주택이 많고, 상대적으로 월세가 낮게 형성된 지역에서는 2~3% 소폭 상승을 보였다.

투·스리룸(전용면적 60m² 이하의 투·스리룸) 평균 월세는 67만 원으로 전달과 동일했다. 강서구(58만 원), 도봉구(63만 원), 용산구(73만 원)에서 각각 5%씩 가장 크게 하락했고 강남구(100만 원), 송파구(78만 원), 서대문구(69만 원), 강북구(60만 원), 관악구(61만 원), 광진구(70만 원) 등 10개 지역에서 2~4% 하락세를 보였다. 주요 대학가 원룸 월세에서도 한양대학교(44만 원), 홍익대학교(49만 원)에서 각각 4% 하락하는 등 전반적으로 하락세가 두드러졌다. 이외에 건국대학교(47만 원), 경희대학교(41만 원), 서울교육대학교(50만 원), 숙명여자대학교(44만 원)도 2% 하락했다.

스테이션3 다방 데이터 분석센터 관계자는 "4월에도 코로나 바이러스 감염증으로 인한 사회적 거리두기가 시행되며, 서울 원룸, 투·스리룸 시장에서는 하락세가 지배적이었다"라며 "사회적 거리두기가 해제된 5월에는 원룸 잠재수요가 전월세 시장으로 다시 나오기를 기대해 볼수도 있다. 실물경제가 침체한 만큼 상대적으로 가격이 낮은 구축 주택 위주로 전월세 거래량이 증가할 가능성도 있다"고 말했다.

이어 "특히 대학가 원룸층은 대부분의 대학교에서 1학기 수업을 진행하면서 대학생들의 수요가 크게 줄어들 경우 하락세가 이어질 전망이다"고 설명했다. .

서울시 원룸 월세

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

지역	4월 보증금-월세 전환율*	월세														증감률	변동 (만원)
		19년										20년					
		4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월			
서울특별시	10.9%	51	50	53	54	51	51	51	51	53	55	54	53	52	-2%	▼ 1	
강남구	6.2%	57	57	63	62	61	60	68	62	66	68	65	63	61	-3%	▼ 2	
강동구	6.2%	45	47	46	46	46	47	50	46	47	48	47	48	48	-	-	
강북구	12.0%	34	35	35	36	37	35	37	35	36	37	36	35	34	-3%	▼ 1	
강서구	11.7%	43	42	43	44	43	42	41	43	46	43	42	43	41	-5%	▼ 2	
관악구	12.0%	36	33	33	35	36	38	37	37	39	38	36	37	37	-	-	
광진구	7.7%	48	43	47	48	49	45	49	48	50	49	49	48	47	-2%	▼ 1	
구로구	12.0%	32	35	33	36	35	35	37	36	36	35	35	36	35	-3%	▼ 1	
금천구	12.0%	31	31	31	33	34	34	35	35	36	36	35	34	35	3%	▲ 1	
노원구	11.9%	37	36	41	39	37	36	37	36	37	39	38	38	39	3%	▲ 1	
도봉구	12.0%	35	35	35	36	35	35	34	34	34	36	37	36	36	-	-	
동대문구	8.6%	43	45	47	45	47	45	43	44	45	45	42	43	44	2%	▲ 1	
동작구	11.9%	43	43	34	36	39	41	39	38	39	38	38	37	37	-	-	
마포구	7.4%	50	49	52	52	51	48	48	47	48	52	54	53	51	-4%	▼ 2	
서대문구	10.9%	57	50	52	54	54	50	45	45	47	50	50	51	49	-4%	▼ 2	
서초구	9.2%	56	54	60	68	63	58	54	55	59	64	66	64	63	-2%	▼ 1	
성동구	8.5%	47	46	45	49	50	49	57	52	51	52	50	49	48	-2%	▼ 1	
성북구	8.8%	44	44	44	47	46	44	46	45	44	47	45	44	44	-	-	
송파구	6.3%	48	49	51	53	52	52	53	53	53	56	56	55	53	-4%	▼ 2	
양천구	9.7%	41	45	46	41	42	40	42	43	44	42	41	41	42	2%	▲ 1	
영등포구	11.1%	47	46	47	46	44	45	47	46	49	46	46	46	43	-7%	▼ 3	
용산구	10.0%	51	50	48	50	53	50	48	49	49	53	56	54	52	-4%	▼ 2	
은평구	8.4%	37	35	38	38	37	38	42	41	40	38	39	38	38	-	-	
종로구	10.4%	51	52	50	52	53	52	49	49	52	53	54	53	54	2%	▲ 1	
중구	8.6%	58	67	62	57	58	57	52	59	63	65	63	61	61	-	-	
중랑구	7.6%	42	44	45	47	48	41	44	39	40	40	41	42	43	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

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

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

대상: 전용면적 60m² 이하의 원룸, 단위: 만 원, 보증금 1천 만 원 기준

지역	4월 보증금-월세 전환율*	월세														증감률	변동 (만원)
		19년										20년					
		4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월			
서울특별시	6.2%	64	63	63	68	66	64	66	66	67	70	69	67	67	-	-	
강남구	6.0%	99	98	101	110	105	105	108	100	106	110	108	104	100	-4%	▼ 4	
강동구	6.1%	64	64	65	64	66	66	68	63	65	66	68	69	69	-	-	
강북구	6.0%	61	59	55	60	63	60	58	62	61	61	63	62	60	-3%	▼ 2	
강서구	6.0%	61	60	57	60	59	59	61	60	61	63	63	61	58	-5%	▼ 3	
관악구	6.0%	59	58	56	56	59	63	60	63	62	62	62	63	61	-3%	▼ 2	
광진구	6.0%	66	66	68	67	67	69	70	66	68	71	71	72	70	-3%	▼ 2	
구로구	5.4%	48	54	44	60	58	59	59	60	58	59	58	60	59	-2%	▼ 1	
금천구	5.6%	63	65	67	65	62	57	59	58	59	60	57	59	60	2%	▲ 1	
노원구	6.0%	59	58	56	60	60	59	60	58	61	63	64	66	66	-	-	
도봉구	6.7%	52	58	57	56	55	50	53	52	55	60	61	66	63	-5%	▼ 3	
동대문구	6.4%	66	63	68	66	69	68	63	66	64	64	66	65	65	-	-	
동작구	5.9%	66	61	63	66	65	66	64	66	65	64	62	62	64	3%	▲ 2	
마포구	7.2%	66	67	69	73	74	73	68	71	74	78	80	78	79	1%	▲ 1	
서대문구	8.7%	70	72	74	77	74	68	65	74	77	69	76	72	69	-4%	▼ 3	
서초구	6.0%	97	96	93	97	95	92	87	91	97	99	97	91	91	-	-	
성동구	9.4%	62	64	66	64	66	66	69	67	67	69	71	67	66	-1%	▼ 1	
성북구	8.8%	64	64	63	61	62	64	63	64	62	64	66	64	67	5%	▲ 3	
송파구	6.0%	80	79	79	83	86	82	80	78	83	86	83	81	78	-4%	▼ 3	
양천구	5.7%	57	55	53	58	60	56	59	58	61	58	59	59	61	3%	▲ 2	
영등포구	6.1%	70	66	69	72	71	70	68	69	70	66	66	66	66	-	-	
용산구	7.7%	74	64	68	71	74	70	70	81	79	81	79	77	73	-5%	▼ 4	
은평구	7.5%	55	57	55	55	57	56	57	57	56	58	56	55	55	-	-	
종로구	9.0%	94	73	73	75	79	82	74	80	78	78	76	74	77	4%	▲ 3	
중구	7.6%	96	111	106	101	105	110	91	95	96	100	95	94	98	4%	▲ 4	
중랑구	6.0%	55	54	54	57	57	58	61	59	58	57	60	61	64	5%	▲ 3	

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

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

ex) 보증금-월세 전환율이 6%인 관악구의 경우,

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

보증금 1,000만 원 당 월세 변동가는 5만 원

서울 주요 대학가 원룸 월세

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

지역	4월 보증금-월세 전환율*	월세														증감률	변동 (만원)
		19년									20년						
		4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월			
건국대학교	6.0%	46	47	47	48	48	45	48	46	48	49	49	48	47	-2%	▼ 1	
경희대학교	6.0%	43	46	49	48	46	45	44	45	46	47	43	42	41	-2%	▼ 1	
고려대학교	6.0%	45	46	46	47	45	44	43	45	45	44	44	44	44	-	-	
서울교육대학교	6.0%	55	56	52	56	57	51	52	51	52	53	55	51	50	-2%	▼ 1	
서울대학교	6.0%	36	35	35	35	37	38	38	38	39	40	38	37	38	3%	▲ 1	
숙명여자대학교	9.6%	47	45	47	47	49	47	45	48	48	47	48	45	44	-2%	▼ 1	
연세대학교	12.0%	48	49	48	50	51	46	46	50	52	50	50	48	48	-	-	
중앙대학교	6.0%	38	39	36	36	37	40	39	42	41	41	40	38	39	3%	▲ 1	
한양대학교	6.0%	47	47	47	48	47	48	48	48	49	48	46	46	44	-4%	▼ 2	
홍익대학교	6.0%	55	56	55	55	57	53	51	53	53	51	53	51	49	-4%	▼ 2	

- 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, 다방 앱 및 웹사이트에서 해당 대학교명을 검색하면 확인하실 수 있습니다. [다방 웹사이트 바로가기](#)