



서울 원룸, 투·쓰리룸 임대 시세 리포트

발행일: 2019년 3월 7일

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

2013년 7월 출시 이후 다방앱의 누적 다운로드 수는 1,500만 건으로 매달 300만 명의 사용자가 다방을 사용하고 있습니다. 출시 5년만에 등록된 누적 매물 수는 1,000만 건을 넘어섰고, 원룸, 투·쓰리룸 뿐 아니라 오피스텔, 아파트, 분양 정보까지 제공하며 대한민국 대표 부동산 정보 플랫폼으로 자리잡고 있습니다.

다방은 전·월세로 대표되는 부동산 임대시장의 영역에서 사람들이 불편을 느끼는 부분을 해결하고자 다방페이, 다방 케어센터 등 혁신적인 노력을 지속해왔습니다. '다방 서울 원룸, 투·쓰리룸 임대 시세 리포트'는 다방 서비스를 통해 축적한 데이터로부터 발견한 사실들을 공유하는 첫 걸음입니다. 맥도날드의 빅맥 지수와 스타벅스의 라떼 지수처럼 지역별, 주택 형태별 임대 현황을 비교하는 역할을 하기 위해 노력하겠습니다.

이번 리포트에서는 데이터의 해석을 최소화하려 했습니다. 데이터 안에 담긴 함의는 관점에 따라 다채롭게 해석될 수 있기 때문입니다. 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 다양합니다. '다방 서울 원룸, 투·쓰리룸 임대 시세 리포트'는 사회적 차원에서 다방이 부동산 시장에 기여할 수 있는 바를 찾으려는 노력의 일환으로 발행하고 있습니다.

●조사 개요

해당 데이터는 2018년 2월부터 2019년 2월까지 부동산 O2O 플랫폼 '다방'에 등록된 매물 데이터를 기반으로 작성되었습니다. 또한 월세 가격의 월별 추이 및 지역별 차이를 비교하기 위해 모든 매물의 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정하였습니다.

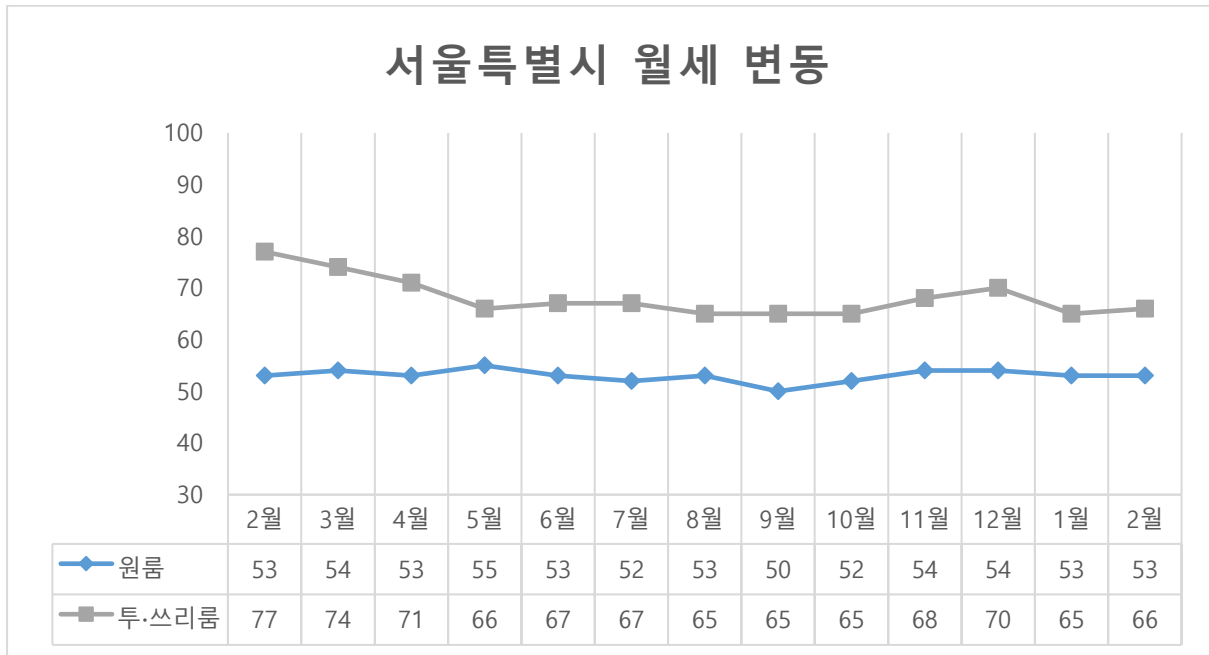
보증금 일괄 조정에 활용된 '보증금-월세 전환율'은 다방에서 처음 도입한 개념으로 상가 임대차보호법에서 주로 사용하는 환산보증금을 주택 임대 시장, 특히 단독·다세대·다가구 주택 현황에 맞추어 변환한 것입니다.

'보증금-월세 전환율'은 보증금 1,000만 원을 조정할 때, 월세 가격의 변동을 백분율로 표현한 지표입니다. 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 산출됩니다.

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

● 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)

2018년 2월~2019년 2월까지 서울특별시의 원룸, 투·쓰리룸의 월세 시세 변동입니다.

상기 데이터는 월세의 비교를 위해 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정해 산출했습니다.

서울 주요 대학가 원룸 월세

(대상: 전용면적 33㎡ 이하의 원룸, 단위: 만 원)

지역	보증금	19.2월 보증금-월세 전환율*	월세													변동	
			18년												19년		
			2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월		
서울특별시	1000	10.8%	53	54	53	55	53	52	53	50	52	54	54	53	53	-	
건국대학교	1000	6.0%	48	48	48	47	47	47	48	48	47	47	48	48	48	-	
경희대학교	1000	12.0%	43	42	40	39	43	42	43	43	41	42	48	46	46	-	
고려대학교	1000	7.2%	46	45	44	45	45	46	46	46	46	47	45	45	46	▲ 1	
서울교육대학교	1000	6.0%	58	60	55	60	53	54	52	48	53	57	56	51	47	▼ 4	
서울대학교	1000	6.0%	38	40	37	38	37	37	39	37	39	39	41	40	39	▼ 1	
숙명여자대학교	1000	6.0%	48	48	44	43	45	50	47	46	46	48	47	48	49	▲ 1	
연세대학교	1000	12.0%	47	50	47	47	51	49	49	50	49	49	48	49	49	-	
중앙대학교	1000	12.0%	39	41	40	41	41	39	41	40	38	39	43	42	38	▼ 4	
한양대학교	1000	6.0%	46	46	46	46	46	46	48	49	46	48	48	47	46	▼ 1	
홍익대학교	1000	6.0%	56	55	54	55	56	52	57	54	54	55	54	54	53	▼ 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.

서울시_구별_원룸_월세

(대상: 전용면적 33㎡ 이하의 원룸, 단위: 만 원)

지역	보증금	19.2월 보증금-월세 전환율*	월세														변동
			18년												19년		
			2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월		
서울특별시	1,000	10.8%	53	54	53	55	53	52	53	50	52	54	54	53	53	-	
강남구	1,000	6.0%	60	59	56	56	59	58	58	59	57	59	59	59	60	▲ 1	
강동구	1,000	6.5%	52	53	45	46	48	46	47	48	47	46	50	47	48	▲ 1	
강북구	1,000	12.0%	36	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	34	34	-	
강서구	1,000	11.5%	44	44	45	44	45	44	43	45	42	42	45	43	44	▲ 1	
관악구	1,000	11.8%	38	39	38	41	39	38	40	38	39	39	40	39	39	-	
광진구	1,000	6.0%	51	48	48	47	53	51	49	53	52	47	48	49	47	▼ 2	
구로구	1,000	12.0%	36	37	38	36	35	36	36	36	36	38	35	38	36	▼ 2	
금천구	1,000	12.0%	35	35	35	34	34	34	34	33	34	33	33	33	33	-	
노원구	1,000	12.0%	36	35	36	36	36	36	41	38	42	44	45	44	36	▼ 8	
도봉구	1,000	12.0%	36	39	35	37	37	35	34	39	35	42	34	35	35	-	
동대문구	1,000	9.4%	43	40	44	45	45	44	42	39	39	44	44	45	44	▼ 1	
동작구	1,000	10.5%	40	41	40	48	41	39	46	44	45	44	45	45	44	▼ 1	
마포구	1,000	7.7%	51	52	57	51	53	52	51	50	48	50	54	51	50	▼ 1	
서대문구	1,000	11.3%	55	50	48	47	47	46	48	47	55	54	54	51	48	▼ 3	
서초구	1,000	8.0%	55	57	55	55	57	57	57	57	56	57	68	67	63	▼ 4	
성동구	1,000	7.5%	48	50	46	48	47	49	51	49	48	52	50	50	50	-	
성북구	1,000	7.9%	47	42	42	44	43	46	46	47	48	44	50	45	47	▲ 2	
송파구	1,000	6.5%	53	51	53	52	50	52	51	51	49	52	52	54	53	▼ 1	
양천구	1,000	9.8%	40	44	44	47	46	49	41	49	45	44	45	39	45	▲ 6	
영등포구	1,000	8.8%	50	52	51	51	48	48	47	48	48	50	48	46	47	▲ 1	
용산구	1,000	7.1%	53	54	49	54	69	53	49	49	46	60	48	53	51	▼ 2	
은평구	1,000	10.0%	45	48	49	47	45	39	41	45	45	41	42	45	39	▼ 6	
종로구	1,000	10.3%	52	48	47	50	51	49	50	43	48	48	55	55	53	▼ 2	
중구	1,000	9.0%	50	54	53	50	59	61	58	58	53	56	53	50	48	▼ 2	
중랑구	1,000	9.5%	38	38	36	37	40	38	38	38	44	47	42	46	44	▼ 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

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

ex) 보증금-월세 전환율이 12%인 금천구의 경우,

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

→보증금 1,000만원 당 월세 변동가는 10만 원

서울시_구별_투.쓰리룸_월세

(대상: 전용면적 60㎡ 이하의 투.쓰리룸, 단위: 만 원)

지역	보증금	19.2 월 보증금-월세 전환율*	월세														변동
			18 년												19 년		
			2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월		
서울특별시	1,000	6.4%	77	74	71	66	67	67	65	65	65	68	70	65	66	▲ 1	
강남구	1,000	6.0%	99	95	92	91	94	97	93	92	93	97	100	98	97	▼ 1	
강동구	1,000	6.0%	68	68	66	62	67	67	65	65	66	65	67	66	67	▲ 1	
강북구	1,000	11.3%	55	64	64	52	53	60	52	55	54	63	61	57	64	▲ 7	
강서구	1,000	6.1%	62	65	65	63	62	65	62	61	60	61	64	61	63	▲ 2	
관악구	1,000	6.0%	73	73	67	60	62	61	61	62	62	58	60	60	61	▲ 1	
광진구	1,000	6.0%	73	69	68	68	68	67	68	70	69	69	71	72	71	▼ 1	
구로구	1,000	6.0%	70	67	57	59	58	57	66	59	59	58	60	63	59	▼ 4	
금천구	1,000	6.0%	72	70	72	73	68	67	67	67	67	66	63	65	64	▼ 1	
노원구	1,000	7.7%	56	57	50	52	53	57	51	57	61	59	64	65	51	▼ 14	
도봉구	1,000	12.0%	55	63	60	50	55	52	52	63	52	51	52	54	51	▼ 3	
동대문구	1,000	8.3%	68	72	67	62	69	65	69	71	71	80	73	68	70	▲ 2	
동작구	1,000	6.1%	70	67	63	69	67	60	65	65	66	62	65	67	67	-	
마포구	1,000	6.7%	76	76	72	69	73	78	75	74	73	75	78	70	74	▲ 4	
서대문구	1,000	6.9%	70	78	74	70	69	80	76	62	69	68	66	67	65	▼ 2	
서초구	1,000	6.0%	91	89	91	94	99	99	100	99	97	96	94	98	93	▼ 5	
성동구	1,000	6.7%	81	71	69	69	73	68	67	68	72	61	64	61	65	▲ 4	
성북구	1,000	7.2%	71	64	69	59	68	66	61	65	61	59	66	69	62	▼ 7	
송파구	1,000	6.0%	81	84	79	80	80	78	79	77	79	82	83	81	81	-	
양천구	1,000	6.3%	60	68	57	59	61	63	62	61	60	59	55	52	54	▲ 2	
영등포구	1,000	6.0%	70	84	77	75	75	66	70	68	71	77	66	70	71	▲ 1	
용산구	1,000	8.5%	72	66	76	66	72	72	81	74	75	84	83	62	67	▲ 5	
은평구	1,000	7.5%	68	67	66	70	61	61	61	59	55	57	66	57	51	▼ 6	
종로구	1,000	9.8%	76	74	77	77	81	85	96	83	74	75	78	79	79	-	
중구	1,000	7.4%	93	92	100	92	78	95	89	94	110	84	85	88	100	▲ 12	
중랑구	1,000	6.0%	62	65	58	64	55	56	56	58	54	50	56	57	58	▲ 1	

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

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

ex) 보증금-월세 전환율이 6%인 강남구의 경우,

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

보증금 1,000만원 당 월세 변동가는 5만 원