



서울 원룸, 투·스리룸 임대 시세 리포트

2020년 9월

발행일: 2020년 10월 12일

발행처: 다방 데이터분석센터

● 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 9월부터 2020년 9월까지 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.

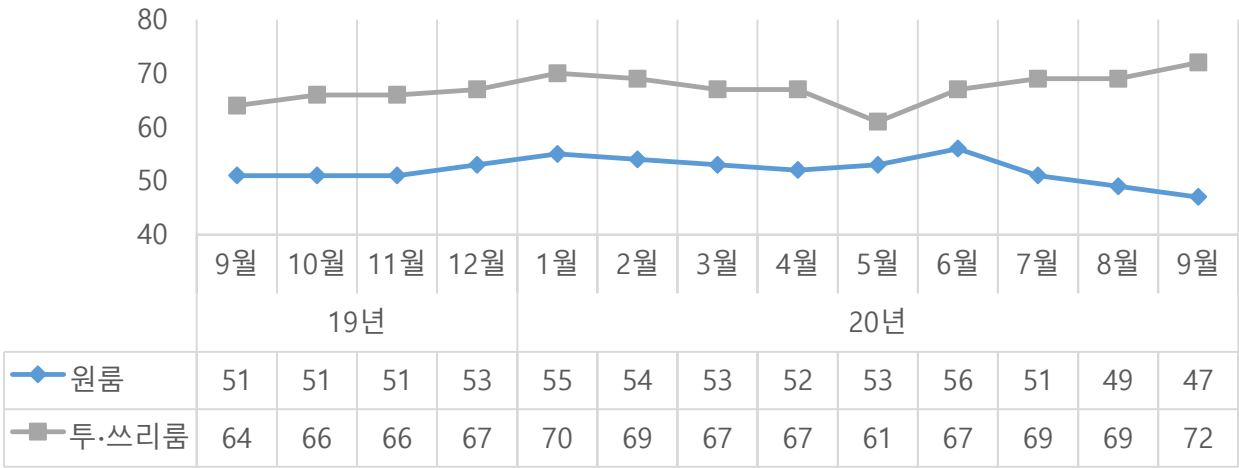
보증금 일괄 조정에 활용된 '보증금-월세 전환율'은 다방에서 처음 도입한 개념으로 상가 임대차보호법에서 주로 사용하는 환산보증금을 주택 임대 시장, 특히 단독·다세대·다가구 주택 현황에 맞추어 변환한 것이다.

'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

서울특별시 원룸, 투·스리룸 월세 변동



- 보증금 1,000 만 원 기준, 단위: 만 원, 대상: 다방에 등록된 전용면적 33㎡ 이하의 원룸, 60㎡ 이하 투·쓰리룸

2019년 9월~2020년 9월까지 서울특별시의 원룸, 투·쓰리룸의 월세 시세 변동으로, 상기 데이터는 월세의 비교를 위해 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정해 산출했다.

● 2020년 9월 서울 원룸, 투·쓰리룸 임대시세리포트 요약

국내 최대 부동산 정보 플랫폼 '다방'이 2019년 9월부터 2020년 9월까지 다방에 등록된 서울 지역 원룸, 투·쓰리룸 매물의 보증금을 1,000만 원으로 일괄 조정해 분석한 '다방 임대 시세 리포트'를 12일 발표했다.

다방에 따르면 2020년 9월 서울시 원룸(전용면적 33㎡ 이하의 원룸) 평균 월세는 47만 원으로 지난달 대비 4% 하락한 것으로 나타났다. 이는 다방에서 데이터 집계를 시작한 2018년 이후 가장 낮은 가격이다. 서울 25개 구 중 14개 구에서 월세가 전달 대비 하락·보합세를 이뤘다.

가장 큰 낙폭을 보인 곳은 양천구(42만 원)로, 전달 대비 7% 하락했으며 이어 은평구(37만 원)도 5% 하락했다. 이 밖에 성북구(40만 원), 마포구(51만 원), 광진구(44만 원)에서 원룸 월세가 4~5%가량 떨어졌다.

반면 종로구(53만 원)와 용산구(49만 원)는 지난달과 비교해 각각 8%, 7%나 올랐고, 강남 3구(강남구 60만 원, 서초구 61만 원, 송파구 53만 원)도 3~5% 상승해 예년 가격을 회복했다.

원룸 시장과 달리 서울 투·쓰리룸 시장(전용면적 60㎡ 이하의 투·쓰리룸)은 전체적으로 상승세를 보였는데 서울 25개 자치구 중 16개 자치구에서 월세가 상승, 이달 서울 투·쓰리룸 평균 월세는 72만 원으로 8월과 비교해 4% 상승했다. 특히 중랑구(63만 원), 관악구(70만 원), 영등포구(69만 원), 양천구(66만 원)는 전달 대비 10% 이상 크게 올랐다. 반면 서대문구(70만 원), 은평구(55만 원), 도봉구(56만 원) 등 전달 대비 7~9%가량 하락한 곳도 있었다.

2학기도 온라인 개강을 하는 학교가 많아지면서 서울 주요 대학가 원룸 월세는 지난달보다 하락 또는 보합세를 보였다. 연세대학교(46만 원)는 전달 대비 4%가량 떨어지며 가장 큰 하락세를 나타냈고 이어 서울대학교(37만 원), 건국대학교(45만 원), 숙명여자대학교(46만 원), 홍익대학교(47만 원)가 2~3% 떨어졌다. 반면 서울교육대학교(56만 원)만 전달 대비 8%나 올랐다.

스테이션3 다방 데이터 분석 센터 관계자는 "서울 원룸 평균 월세가 지난달에 이어 다시 한번 하락세를 보였다. 9월에는 코로나 바이러스 감염증 재확산 이슈로 전·월세거래량이 감소한데다, 저금리 기조로 임차인들의 전세 선호현상이 지속되고 있기 때문이다"라며 "반면 집값 상승 및 정책 변화로 인해 소형 아파트를 대체할 수 있는 투·쓰리룸 시장이 오름세를 보인다"라고 말했다.

서울시 원룸 월세

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

지역	9월 보증금- 월세 전환율*	월세													증감률	변동 (만원)
		19년				20년										
		9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월		
서울시	9.8%	51	51	51	53	55	54	53	52	53	56	51	49	47	-4%	▼ 2
강남구	6.6%	60	68	62	66	68	65	63	61	60	61	60	58	60	3%	▲ 2
강동구	12.0%	47	50	46	47	48	47	48	48	49	49	49	47	49	4%	▲ 2
강북구	9.0%	35	37	35	36	37	36	35	34	36	39	37	37	39	5%	▲ 2
강서구	9.0%	42	41	43	46	43	42	43	41	42	44	39	39	38	-3%	▼ 1
관악구	11.5%	38	37	37	39	38	36	37	37	38	40	40	40	42	5%	▲ 2
광진구	6.9%	45	49	48	50	49	49	48	47	49	49	49	46	44	-4%	▼ 2
구로구	9.8%	35	37	36	36	35	35	36	35	35	38	39	38	38	0%	-
금천구	12.0%	34	35	35	36	36	35	34	35	34	38	38	38	37	-3%	▼ 1
노원구	12.2%	36	37	36	37	39	38	38	39	37	40	40	37	36	-3%	▼ 1
도봉구	12.0%	35	34	34	34	36	37	36	36	34	37	37	37	36	-3%	▼ 1
동대문구	12.0%	45	43	44	45	45	42	43	44	42	44	46	47	46	-2%	▼ 1
동작구	8.0%	41	39	38	39	38	38	37	37	38	40	42	43	42	-2%	▼ 1
마포구	7.4%	48	48	47	48	52	54	53	51	50	50	54	53	51	-4%	▼ 2
서대문구	6.4%	50	45	45	47	50	50	51	49	48	50	48	47	46	-2%	▼ 1
서초구	6.4%	58	54	55	59	64	66	64	63	62	63	60	58	61	5%	▲ 3
성동구	11.7%	49	57	52	51	52	50	49	48	46	45	44	44	45	2%	▲ 1
성북구	10.3%	44	46	45	44	47	45	44	44	42	42	42	42	40	-5%	▼ 2
송파구	9.0%	52	53	53	53	56	56	55	53	55	54	52	51	53	4%	▲ 2
양천구	11.5%	40	42	43	44	42	41	41	42	46	48	45	45	42	-7%	▼ 3
영등포구	6.9%	45	47	46	49	46	46	46	43	42	45	43	43	43	0%	-
용산구	9.0%	50	48	49	49	53	56	54	52	51	51	48	46	49	7%	▲ 3
은평구	9.6%	38	42	41	40	38	39	38	38	38	41	39	39	37	-5%	▼ 2
종로구	10.0%	52	49	49	52	53	54	53	54	52	52	50	49	53	8%	▲ 4
중구	9.0%	57	52	59	63	65	63	61	61	60	58	56	58	60	3%	▲ 2
중랑구	12.5%	41	44	39	40	40	41	42	43	42	44	42	39	41	5%	▲ 2

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: 다방에 등록된 전용면적 60㎡ 이하의 투스리룸, 단위: 만 원, 보증금 1천 만 원 기준

지역	9월 보증금- 월세 전환율*	월세													증감률	변동 (만원)
		19년				20년										
		9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월		
서울시	10.5%	64	66	66	67	70	69	67	67	61	67	69	69	72	4%	▲ 3
강남구	12.0%	105	108	100	106	110	108	104	100	114	116	109	111	117	5%	▲ 6
강동구	12.0%	66	68	63	65	66	68	69	69	68	68	70	67	71	6%	▲ 4
강북구	6.0%	60	58	62	61	61	63	62	60	58	62	60	57	56	-2%	▼ 1
강서구	10.5%	59	61	60	61	63	63	61	58	56	60	60	63	68	8%	▲ 5
관악구	12.0%	63	60	63	62	62	62	63	61	59	62	61	62	70	13%	▲ 8
광진구	10.5%	69	70	66	68	71	71	72	70	69	69	71	69	73	6%	▲ 4
구로구	10.5%	59	59	60	58	59	58	60	59	57	58	60	63	62	-2%	▼ 1
금천구	12.5%	57	59	58	59	60	57	59	60	55	57	62	60	61	2%	▲ 1
노원구	10.5%	59	60	58	61	63	64	66	66	58	58	62	62	60	-3%	▼ 2
도봉구	9.0%	50	53	52	55	60	61	66	63	55	55	58	60	56	-7%	▼ 4
동대문구	13.0%	68	63	66	64	64	66	65	65	60	65	63	63	67	6%	▲ 4
동작구	6.0%	66	64	66	65	64	62	62	64	60	60	64	66	68	3%	▲ 2
마포구	7.5%	73	68	71	74	78	80	78	79	81	82	74	74	78	5%	▲ 4
서대문구	6.0%	68	65	74	77	69	76	72	69	79	81	77	77	70	-9%	▼ 7
서초구	4.0%	92	87	91	97	99	97	91	91	98	101	99	97	96	-1%	▼ 1
성동구	12.0%	66	69	67	67	69	71	67	66	73	73	73	76	73	-4%	▼ 3
성북구	9.0%	64	63	64	62	64	66	64	67	64	64	60	62	64	3%	▲ 2
송파구	9.0%	82	80	78	83	86	83	81	78	80	79	81	78	84	8%	▲ 6
양천구	12.8%	56	59	58	61	58	59	59	61	60	59	55	60	66	10%	▲ 6
영등포구	9.7%	70	68	69	70	66	66	66	66	68	68	66	62	69	11%	▲ 7
용산구	6.0%	70	70	81	79	81	79	77	73	77	79	77	73	75	3%	▲ 2
은평구	4.8%	56	57	57	56	58	56	55	55	51	53	55	59	55	-7%	▼ 4
종로구	6.0%	82	74	80	78	78	76	74	77	75	77	72	74	81	9%	▲ 7
중구	10.5%	110	91	95	96	100	95	94	98	94	93	93	96	92	-4%	▼ 4
중랑구	11.8%	58	61	59	58	57	60	61	64	58	62	59	55	63	15%	▲ 8

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

지역	9월 보증금- 월세 전환율*	월세														증감률	변동 (만원)
		19년				20년											
		9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월			
건국대학교	7.4%	45	48	46	48	49	49	48	47	48	48	47	46	45	-2%	▼ 1	
경희대학교	6.0%	45	44	45	46	47	43	42	41	42	44	44	45	45	0%	-	
고려대학교	9.3%	44	43	45	45	44	44	44	44	43	42	42	42	42	0%	-	
서울교육대학교	6.4%	51	52	51	52	53	55	51	50	50	50	51	52	56	8%	▲ 4	
서울대학교	6.0%	38	38	38	39	40	38	37	38	38	40	39	38	37	-3%	▼ 1	
숙명여자대학교	6.0%	47	45	48	48	47	48	45	44	46	48	49	47	46	-2%	▼ 1	
연세대학교	6.0%	46	46	50	52	50	50	48	48	48	48	47	48	46	-4%	▼ 2	
중앙대학교	6.0%	40	39	42	41	41	40	38	39	40	41	41	42	42	0%	-	
한양대학교	12.0%	48	48	48	49	48	46	46	44	47	47	48	46	46	0%	-	
홍익대학교	6.0%	53	51	53	53	51	53	51	49	54	53	51	48	47	-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 등을 다방면으로 검토하여 지정되었으며, 다방 앱 및 웹사이트에서 해당 대학교명을 검색하면 확인하실 수 있습니다. [다방 웹사이트 바로가기](#)