

단독다가구 및 연립·다세대 임대시장분석
- 매물DATA를 사용하여 -*

The Non-Apartment Rental Housing Market Analysis

이창무(Lee, Chang Moo)**

이진호(Lee, Jin Ho)***

임성은(Lim, Sung Eun)****

<Abstract>

In 2005, 54.2% of the residents in Seoul live in apartment. It means that the rest 45.8% live in non-apartment housing. In spite of this high percentage of non-apartment residents, there exist few pieces of related research on the non-apartment housing market in Korea. This is especially true for the rental market of non-apartment housing. This report analyzes the characteristics of the non-apartment rental housing market, which has been almost ignored in the academic field in Korea mainly due to insufficiency of the related data.

In Seoul, single family detached housing is scarce nowadays. Instead, a few types of multi-family housing fill the gap. They can be divided into three types including Dagagu, Dasedai, and Yeonrib by the size of the building and the configuration of the individual units in it. For these types of housing, the actual sales and rental contract

data is not accessible. Instead, offering prices and rents have been collected by a real estate data provider in Korea, named R114. This study analyzes the data for the time period from June 2004 to December 2006.

The results of the analysis show that the rent levels of Dasedai and Dagagu have been relatively stable, comparing with the soaring rents and prices of apartments. However, the movements of the rents for non-apartment housing have been differentiated by type and area. Also, the conversion rate of Cheonse to monthly rent for non-apartment housing have been higher than that of apartment. Overall, the non-apartment housing exhibits relatively stable changes in various indices comparing with those of apartments.

주 제 어 : 단독주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 주택유형, 주택임대시장.

Keyword : Single Family. Multi Family House. Multi Units House, Residence Type, Rental Housing Marke

* 본 연구는 BK 2단계 사업의 일환으로 부동산114와 한양대학교의 산학협력을 통한 성과물임.

** 한양대학교 도시공학과 교수 및 부동산114 DB연구소 소장, changmoolee@hotmail.com

*** 부동산114 DB연구소 연구원, jino2@r114.co.kr

**** 부동산114 DB연구소 연구원, lse@r114.co.kr

1. 서론

2005년 인구주택총조사 결과에 따르면 서울시 주거유형 중 아파트가 54.2% 를 차지했다. 이 수치는 역으로 비아파트형 주택이 나머지 45.8%를 여전히 유지하고 있다는 것을 의미한다. 그러나 대표적인 주거유형으로 자리매김한 아파트에 비해 단독주택 및 그 밖의 주택들에 관한 연구가 축적되지 못한 것이 사실이다. 이는 아파트 이외 주택의 분석 시 필요한 거래가격 및 관련 자료의 취득에 있어 피할 수 없는 한계가 있기 때문이다.

아파트의 경우 형태가 정형화 되어있고 다른 주택특성 또한 여타 주거유형에 비해 단순화 되어있기에 유사한 형태의 거래를 알면 매매가의 변동을 쉽게 파악할 수 있다. 이와 더불어 정보의 획득이 쉽고 거래량 또한 월등히 많기 때문에 국내 부동산 정보 중 가장 체계적이며 방대한 양의 데이터를 구축할 수 있었다.

하지만 단독다가구와 연립다세대의 경우는 아파트와 같은 정형화를 찾아 볼 수가 없다. 이와 같은 이유로 아파트와 같은 체계적이고 정확한 정보가 구축되어있지 않으며 구축하기도 어려운 현실이다. 단독다가구와 연립다세대의 경우에도 아파트와 같은 체계적이며 정확한 데이터가 존재하고 이를 활용할 수 있다면 정보의 부재에서 야기될 수 있는 정책적인 오판을 최소한으로 줄일 수 있고, 결과적으로 부동산 거래 및 투자, 대출 등 부동산관련 의 사결정이 좀 더 합리적으로 이루어질 수 있을 것이다.

단독다가구 및 연립다세대 시장의 특징은 아파트 시장에 비해 매매수요보다 임대수요의 비중이 더 높다는 것이다. 주택 보유를 자산 증식의 방편으로 보는 국내 현실상 아파트에 비해 자본차익에

대한 기대가 현저히 떨어지는 기타주택의 매매는 수요가 많지 않다. 하지만 비교적 저렴한 임대가격과 풍부한 물량으로 임대시장에서의 수요는 꾸준하다.

따라서 본 연구는 그동안 간과해온 아파트 외 주거상품인 단독다가구와 연립다세대 주택의 임대시장특성을 분석하고자 한다. 이를 위해 2004년 6월부터 2006년 12월까지의 부동산 114 매물데이터를 이용하여 분석하였다. 분석의 틀로서 전세가, 월세, 전월세 전환율 및 월세/보증금 비율을 통해 보증부 월세와 전세간의 관계를 파악하며, 각 지표를 아파트와 비교함으로써 단독다가구 및 연립다세대 주택의 시장특성을 상대적인 관점에서 파악하고자 한다.

2. 문헌고찰

1. 비아파트형 주택의 개념과 정의

건축법 2조 2항의 따라 기타주택을 구분하는 기준은 주택 소유권자 다수여부와 건물규모(층, 연면적 등)이다. 하지만 법률상의 주택 구분에도 불구하고 관행적인 구분에서는 그 기준이 모호한 것이 사실이다. 법률로 정해져 있는 기준은 면적과 소유권자 다수에 따라 유형을 구분하고 있기 때문에 주택의 외관만으로 유형을 판단하기는 어렵다.

1) 단독다가구

건축법상 단독 및 다가구주택의 경우 개별분양 또는 구분소유가 불가능하다. 즉, 주택 소유주는 1인이 된다. 규모면에서는 660㎡ 이하의 연면적을 가진 3층 이하의 구조물로서 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택 혹은 그 공간을 말한다.

<표 1> 주택유형별 구분(주택법 2조2항 기준)

유형	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택
주택범주	단독주택		공동주택	
층	3층이하	3층이하	4층 이하	4층 이하
연면적	660㎡이하	660㎡이하	660㎡이하	660㎡초과 -1동당면적
주택내 가구수	1~19	2~19	2~	2~
소유권자	1인	1인	1인 이상	1인 이상
구분등기	불가	불가	가능	가능

여기서 다가구주택은 단독주택과 마찬가지로 전체층이 3층 이하이고 전체층의 바닥 면적의 합(연면적)이 200평(660㎡)이하인 주택으로 지난 90년 정부가 도시 주택난을 완화하기 위해 도입한 주택 형태다. 분양이 아닌 임대전용이며 주택 내 가구수가 2~19가구로 제한된다. 그러나 건축법상 단독주택에 포함되기 때문에 각 가구별로 구분등기가 불가능, 각 가구를 분리해 사고 팔 수 없으며 건물전체 단위로만 매매가 가능하다. 각 가구별로 별도의 방과 부엌, 화장실, 독립된 출입구를 갖춰야 한다. 장부자료를 통하여 단독과 다가구주택을 구분하기는 매우 어렵다.

매매나 임대시 단독주택이라 함은 1세대가 거주하는 독립적인 공간의 주택을 의미한다. 하지만 법률상 단독주택은 다가구주택과 그 차이가 모호하며 관행적으로 동일한 유형의 주택으로 간주하여 시장통계를 집계한다.

2) 연립·다세대

건축법상 연립 및 다세대주택은 건물의 각 호(戶)별로 구분소유가 가능하다. 즉, 주택의 소유권

자가 다수가 될 수 있다. 규모면에서는 연면적이 200평(660㎡)이하이며 4층 이하의 구조물로서 가구수 2가구 이상인 주택 혹은 공간을 뜻한다.

연립주택은 1동(棟) 당 건축연면적이 660㎡를 초과하는 4층 이하의 공동주택이다. 연립주택은 독립주택과 마찬가지로 대지의 소유한계는 분명하지만, 건물의 한 면 이상이 이웃과 접한 형식이다. 흔히 빌라(villa)라고 불리는 주택유형은 법률상 연립주택과 동일한 범주에 포함되며 관행적으로 도시지역의 고급연립주택을 지칭한다.

다세대주택은 연립주택과 마찬가지로 전체층이 4층 이하이나 연면적은 200평(660㎡)이하인 주택으로 주택 가구수는 2가구 이상이다. 상업용 등 다른 용도와 복합해 지을 경우 주거부분만 4층 이하이면 된다. 가구별로 구분등기가 가능하고 건물 중 일부만 떼어내 사고 팔 수 있다. 일조기준·이격거리·주차장설치기준 등 건축제한정도가 다가구주택보다 강하다.

2. 선행연구

1) 단독다가구 및 연립·다세대에 관한 연구

지금까지 주거용부동산의 고찰 중 아파트를 제외한 거주주택을 대상으로 한 연구는 극히 드문 실정이다. 구자훈(1991)의 다가구 임대주택의 주택수준별 시장분화와 주택의 선택 행태에 관한 연구에서 다가구주택과 아파트와의 비교를 통한 연구가 이뤄졌고, 조승호(1993)의 다세대주택의 인식도에 관한 연구에서는 다가구 주택 간의 비교를 통해 각 주택 유형에 대한 특성 및 선호에 대한 분석이 이뤄졌다. 이 밖에도 강기부(1996)는 주택수요구조

의 변화를 통해 단독 다가구 및 연립 다세대에 비해 아파트 선호도가 증대됨을 설명하였다.

이처럼 단독 다가구 및 연립 다세대에 관한 연구는 아파트와의 비교 대상으로서의 연구가 주를 이뤘고, 대부분이 원론적인 내용을 다루는데 그쳤다. 특히, 아파트 이외 주택의 가격에 대한 연구는 전무하며 단순 매매가와 전세가 등을 산출하여 아파트와 비교하는 정도였다.

2) 임대시장에 대한 연구

임대시장에 대한 연구는 90년 이후 꾸준히 이뤄졌다. 특히 아파트 시장의 흐름을 산출할 수 있는 임대시장 지표와 임대료 지수에 대한 연구가 활발하게 진행됐다. 임대시장 지표와 관련한 연구로는 전세가격 대비 매매가격의 비율이 어떠한 요인에 의해 영향을 받는가에 대한 분석으로 조주현(1990), 황두현(1990), 손재영(1998) 등이 있다. 김종일·송의영·이우현(1998)은 임대시장과 관련해서 서울의 아파트 매매자료를 이용하여 전세와 매매가격 비율과 매매가격의 효율성을 분석하였다.

최근 들어 이창무·정의철·이현석(2002)은 기존의 전세금이나 보증금의 기능을 운영소득을 추구하는 방향으로 해석하던 시각에서 탈피하여 전세금과 보증금의 기능을 레버리지 효과를 추구하는 방향으로 새롭게 해석한 국내 주택임대시장에 대한 새로운 분석방향을 제시하였다. 이어지는 이창무·이상영·안건혁(2003)은 보증금/월세 전환률을 이용하여 시장에서 관측된 보증부월세자료에 기초한 아파트 월세지수산정방식을 제시하였다. 주택 임대시장에서 탈피하여 이재우·이창무(2005)는 상가 임대시장의 현상과 특성에 대한 파악하고 전월세전환률 개념을 도입하여 상가임대시

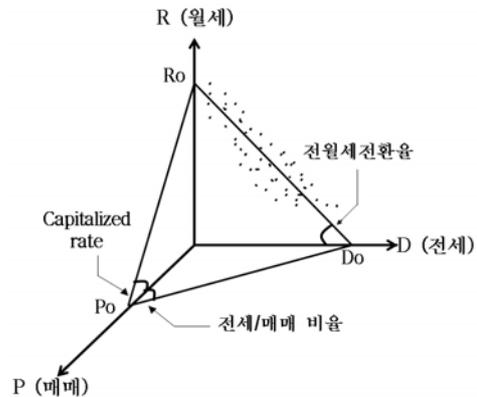
장의 구조적인 해석을 시도하였다.

이렇듯 국내의 부동산 임대시장에 대한 분석은 상가 임대시장과 같은 일부분의 연구가 있으나 주택시장에서는 아파트를 주 대상으로 하여 진행되어 왔다.

3. 개념적인 분석의 틀

이창무·김동근·안건혁(2003)은 국내 주택시장을 해석해 온 기존의 전세시장과 매매시장의 양분법적인 해석틀에서 탈피하여 가상적인 완전월세를 새로운 축으로 도입함으로써 3차원적인 시장구조에 기반한 국내 주택시장의 개념적인 분석 틀을 제시하였다.

<그림 1> 전세가, 전월세전환률, 완전월세의 관계



* 출처 : 이창무·김동근·안건혁 (2003)

그림 1에서 제시된 것과 같이 국내의 주택시장 상황을 표현하는 가격은 관측되는 매매가와 전세가 이외에 보증부월세의 계약조건으로부터 추정할 수 있는 완전월세가 세 가지로 구성된다. 이와 같은 3차원적인 구조적 관계의 설정은 기존에 임대료의 수준으로 동일하게 이해되어 왔던 전세가

와 월세가 각각 독립적으로 움직일 수 있는 가능성을 도입했다는 의미를 지닌다.

주택시장의 상황을 관찰할 수 있는 세 가지 가격이 독립적으로 움직일 수 있으나 서로 간에 합리적인 관계 속에서 변동하게 된다. 따라서 각각의 가격간의 관계를 살펴 보기 위한 지표로서 매매가와 전세가와와의 관계를 나타내는 매매가 대비 전세가 비율, 완전월세와 매매가의 관계를 나타내는 자본환원율(임대수익률), 그리고 전세가와 완전월세의 관계를 나타내는 전월세전환율의 세 가지가 필요하게 된다.

여기에 더하여 국내의 보증부월세 시장의 경우 일정한 월세/보증금의 비율이 정해진 것이 아니라 시장상황 및 임대인과 임차인의 필요에 따라 다양한 계약조건이 가능함으로 또 다른 시장분석지표로서 시장에서 계약되는 보증부월세의 대표적인 월세/보증금 비율이 요구된다. 본 논문에서는 시장에서 관측되는 보증부월세의 월세/보증금 비율의 평균을 활용하였다.

국내의 주택시장을 분석하기 위해 활용할 수 있는 여러 가지 지표 중 본 논문에서는 임대시장과 직접적으로 연관된 완전월세, 전세가, 전월세전환율, 그리고 월세/보증금 비율의 4 가지 지표를 활용하여 단독다가구 및 연립다세대 임대시장을 비교분석하고자 한다. 이중 개념을 명확하게 하기 위해 전월세전환율과 완전월세의 특성을 간단하게 살펴보자.

1. 전월세전환율

전세를 월세로 환산할 때의 이율을 전월세전환율이라고 하며 이는 임대계약기간 동안의 단위 전세금에 대한 기회비용을 의미한다. 따라서 전월세전

환율 r 은 전세(C)를 보증부월세로 전환할 때 형성되는 보증금(D)와 연세(R, 월세×12)를 사용하여 식(1)과 같이 계산될 수 있다.

$$r = \frac{R}{C-D} \tag{1}$$

전월세전환율은 시장이자율 이상으로 유지되고 있으며, 이는 전월세전환율이 투자부동산에 대한 기대총수익률로 구성되기 때문이다(이창무·정의철·이현석 2002). 아래 식 (2) 및 (3)에서 k_c 는 기대총수익률이고 P 는 부동산 구매가격, a 는 연간기대가격상승률을 의미한다. 따라서 $P-D$ 는 직접투자금액을 의미하며 aP 는 기대자본이득을 의미한다.

$$\frac{R + aP}{P - D} = k_c \tag{2}$$

$$R = -k_c D + (k_c - a)P \tag{3}$$

따라서 식(3)에서와 같이 전월세전환률은 기대총수익률이 된다. 또한 기대총수익률 k_c 는 시장재정조건에 부과되어 식(4)와 같은 장기적인 균형조건이 요구된다. 식(4)는 전월세전환률이 시장이자율과 투자 대상 부동산유형의 위험프리미엄, 안정적인 월세를 포기하고 미래자본차익에 대한 레버리지 효과의 추구 정도를 나타내는 기대보증금 대비 월세비율에 영향을 받아 결정된다.

$$r = k_c = i + i_r + a_0 \left(\frac{D}{C} \right) \tag{4}$$

여기서 i 는 시장이자율, i_r 은 투자대상이 되는 부동산 유형의 위험프리미엄, a_0 는 전세 대비 보증금 비율의 단위 증가에 따른 위험 프리미엄의 증가

분을 나타낸다. 개념적으로 전월세전환율과 보증금과 월세간의 전환율은 차이가 있을 수 있으나 이창무·김동근·안건혁(2003)는 전월세전환율을 보증금과 월세간의 전환률로 이용하는데 큰 무리가 없음을 보여주었다.

2. 완전월세

완전월세는 보증금이 없고, 그 대신 가장 높은 월세를 요구하는 보증부월세의 한 극단의 계약유형이다. 즉, 실제시장에서 관측되는 임대료는 아니다. 다만 시장에서 계약되는 보증부월세의 계약조건(월세/보증금 비율)이 각기 상이한 관계로 임대료의 수준을 비교분석할 수 없는 문제점이 존재한다. 이러한 문제점을 극복하기 위해 시장에서 관측되는 보증부월세에 대하여 보증금(D)을 시장 전월세전환율(ρ)을 적용하여 연세로 환산하고 이를 계약상의 연세금액에 더하여 완전연세(R_c)를 추정한다.

$$R_c = R + D \cdot \rho \quad (5-1)$$

$$R_c = D \cdot \rho \quad (5-2)$$

식 5-2는 전세가(C)를 이용한 완전연세 추정방식으로 누락되는 조사단위가 발생하는 보증부월세에 비하여 자료의 완벽성을 추구할 수 있다는 장점이 있는 반면 실제 완전월세에 가까운 보증부월세의 월세에 대한 정보가 전혀 이용되지 않음으로 인해 추정에서의 오차 폭이 커질 수 있다는 문제점을 지니고 있다.

본 연구에서는 식5-1의 방법을 이용하여 완전연세를 산출하였다. 이때 조사대상인 서울시 각 구의

세대수는 동일한 구성비를 이루지 않기 때문에 적절한 가중치(Wi)의 도입이 필요하게 된다. 사용한 가중치는 2005년 인구센서스 자료를 바탕으로 단독다가구 및 연립다세대의 서울시 총 재고주택 수 대비 각 구에 재고비율을 산출하여 사용하였다.

4. 단독다가구 및 연립다세대 시장특성

1. 자료의 구성

1) 매물과 시세의 기본적인 특성

본 연구에서는 부동산114(주)의 매물데이터를 활용하여 규격화 되어있지 않은 단독다가구 및 연립다세대의 임대시장을 분석하였으며 아파트와 가격비교 부분에서는 아파트의 시세자료를 활용하였다.

본 분석에서 사용되는 시세정보란 아파트, 오피스텔, 오피스처럼 규격화된 부동산상품을 중개업소를 통하여 해당시점의 수요공급에 따라 결정되는 거래가능가격을 리포트한 정보라 할 수 있다. 이에 반해 매물정보란 중개업소가 매도자 의뢰인의 부동산정보를 인터넷사이트에 홍보하기 위하여 올려놓은 자료이다. 이에 부동산114(주)에서는 시점별로 이러한 매물자료를 월별로 백업¹⁾을 받아두었다. 과거에는 매물정보가 다소 불안정했으나 2004년 하반기 이후에는 분석데이터 수가 많아졌으며 가격분석 시에도 안정적인 추이를 보였다.

그러나 매물자료의 특성상 시장가격이 아닌 호가의 성격이 다분히 포함되어 있으며, 매물자료의 관리 상 중복매물 존재의 문제가 존재함을 밝혀둔다. 그러나 분석에 활용한 매물자료수는 매기 전세는

1) 일부 백업데이터가 손실된 시점이 존재한다. 단독 다가구의 경우에는 2005년 4·7·8·9월, 연립 다세대의 경우에는 2005년 4·8월 데이터가 손실되었다.

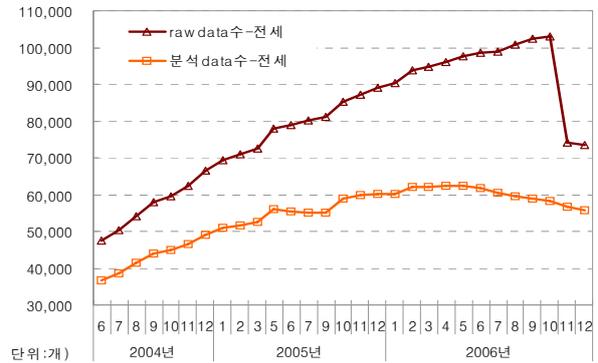
4만건이상, 월세는 3만건이상으로 표본의 크기가 매우 큼으로 중복매물의 문제는 다소 희석될 것으로 판단된다. 적지 않은 문제점에도 불구하고 다가구 및 다세대주택의 임대시장을 파악할 수 있는 유일한 창구임을 인정하고 분석을 활용하였다.

2) 전세 매물수 및 그 분석방법

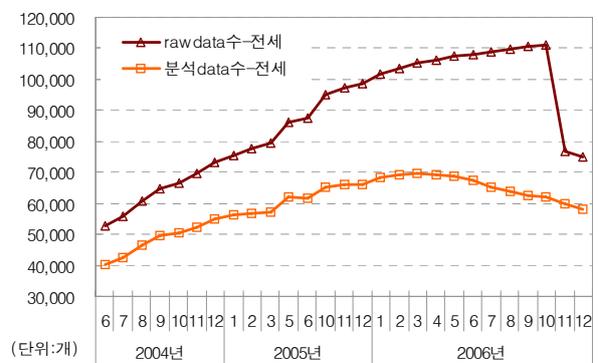
본 연구에서 분석된 단독 다가구 전세 매물수 현황²⁾을 살펴보면 2004년 6월의 경우 40,227개였으나 2006년 12월에는 58,092개의 데이터로 그 수가 44.4%정도 크게 증가한 것으로 나타났다. 연립다세대 전세 매물수 현황은 2004년 6월의 경우 36,775개였으나 2006년 12월에는 55,853개의 데이터로 그 수가 38.8%정도 증가한 것으로 나타났다.

전세가격 분석 시에 활용하기 위하여 원자료 중 일부를 가격산출시 제거하였다. 그 조건은 첫째 전세가가 0이하 이거나 값이 없는 경우, 둘째 평형이 5평이하, 100평 초과한 것, 셋째 층정보가 지상5층 초과한 것³⁾, 넷째 평당 전세가격이 6,000만원 이상인 것⁴⁾, 다섯째 중개업소에서 매물을 등록한 시점이 2개월을 초과하는 것⁵⁾, 마지막으로 평당 전세가격이 행정동, 평형대 기준으로 5% 상·하한가 초과미만부분은 본 분석에서 제외하였다.

<그림 2> 연립다세대 전세 매물수 추이



<그림 3> 단독다가구 전세 매물수 추이



3) 월세 매물수 및 그 분석방법

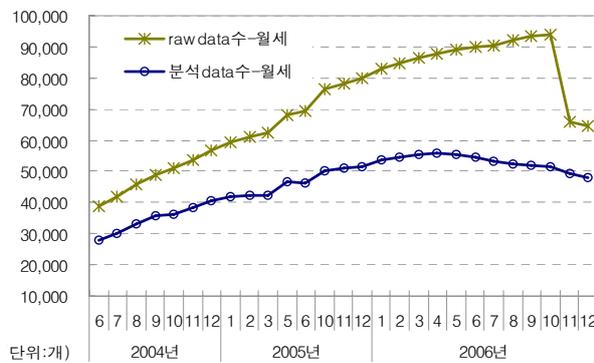
본 연구에서 분석된 단독다가구 월세 매물수 현황⁶⁾을 살펴보면 2004년 6월의 경우 27,989개였으나 2006년 12월에는 47,977개의 데이터로 그 수가 71.4%정도 크게 증가한 것으로 나타났다. 연립다세대 월세 매물수 현황을 살펴보면 2004년 6월의 경우 16,357개였으나 2006년 12월에는

2) 2006년 10월~11월사이 부동산114(주) 매물DB의 매물정비작업이 진행되어 서비스되지 않았던 오래된 매물정보의 경우, 모두 삭제하여 원자료수에 급격한 변화를 일으켰다. 하지만 분석시에는 애초에 이러한 data들을 모두 제거한 후에 분석하였기 때문에 분석data수에는 크게 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다.
 3) 건축법상 5층이상의 공동주택은 아파트로 구분됨. 하지만 필로티를 고려하여 5층까지의 공동주택은 비아파트로 구분함
 4) 2006년 12월 기준 국내 최고가 아파트(서울 삼성동 아이파크 73평)의 평당매매가 6,230만원. 이를 기준으로 하여 6,000만원 이상의 평당전세가를 제시한 매물은 입력오류로 판단
 5) 통상적으로 최초매물등록일로부터 2개월까지를 매매기간으로 봄. 이를 기준으로 하여 최초매물등록일로부터 2개월 초과된 매물은 거래완료 매물로 판단
 6) 2006년 10월~11월사이 부동산114(주) 매물DB의 매물정비작업이 진행되어 서비스되지 않았던 오래된 매물정보의 경우, 모두 삭제하여 원자료수에 급격한 변화를 일으켰다. 하지만 분석시에는 애초에 이러한 data들을 모두 제거한 후에 분석하였기 때문에 분석data수에는 크게 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다.

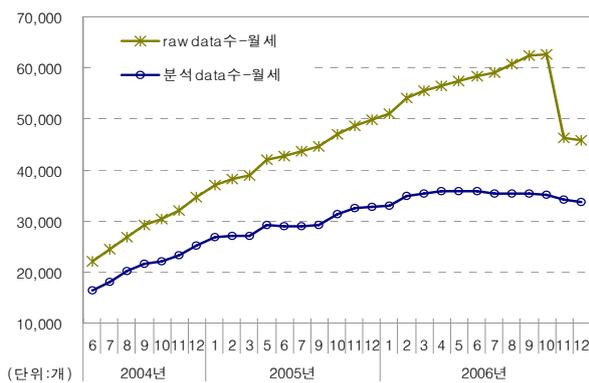
33,600개의 데이터로 그 수가 2배 이상 크게 증가한 것으로 나타났다. 2004년 6월의 전세매물대비 월세매물 수의 비율은 44.5% 수준(분석데이터 기준)이었으나 2006년 12월의 경우 60.2%로 크게 상승한 것으로 나타났다. 이는 과거 전세중심의 임대시장에서 월세시장에 대한 수요 및 공급이 확장된 것으로 풀이할 수 있겠다.

월세가격 분석 시에도 앞서 전세가격 분석과 동일한 방법으로 원자료 중 일부를 가격산출시 제거하였다.

<그림 4> 단독다가구 월세 매물수 추이



<그림 5> 연립다세대 월세 매물수 추이



2. 평당 전세가)

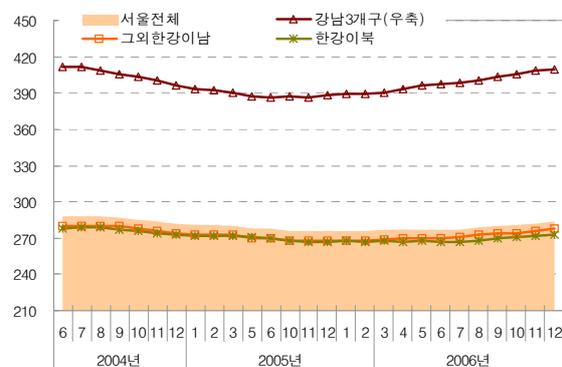
1) 단독다가구 평당 전세가

7) 평당 전세가는 구별 평당 전세가격을 계산한 후 2005년 인구주택총조사의 서울시 연립 다세대 재고물량을 구별로 가중평균한 값을 활용하였다.

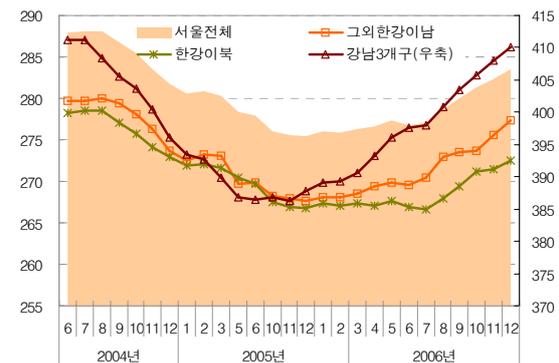
서울시 2004년 6월 평당 전세가격은 287.9만원인 것으로 나타났으나 2005년 12월 275.4만원으로 소폭 하락하였다가 2006년 12월 283.6만원으로 다시 상승한 것으로 분석되었다.

강남3개구의 경우에도 서울시 전체 추이와 비슷한 추이를 보였으며 다른 권역과 평당 130만원 이상의 차이를 보인 것으로 나타났다. 그 외 강남3개구를 제외한 한강이남지역과 한강이북의 경우 265~280만원선을 지속적으로 유지해 온 것으로 나타났다.

<그림 6> 단독다가구 평당 전세가격 추이 1



<그림 7> 단독다가구 평당 전세가격 추이 2

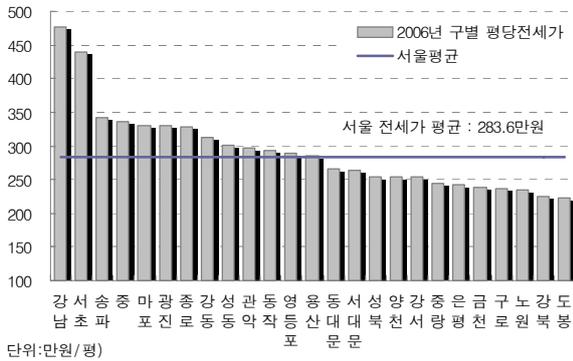


2006년 12월 기준으로 보면 강남3개구를 제외한 한강이남지역의 경우 평당 277.4만원, 한강이북지역은 평당 272.5만원으로 나타나 평당 4.9만

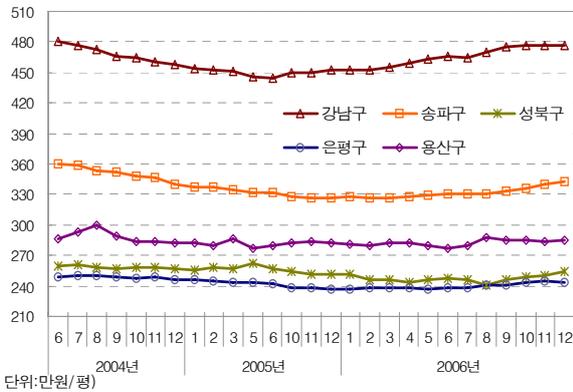
원정도 차이가 나는 것으로 조사되었다.

2006년 12월을 기준으로 서울시 각 구별 평당 전세가격을 살펴보면 강남구가 평당 475.9만원으로 가장 높게 형성되었으며 그 뒤를 이어 서초구 439.5만원, 송파구 342.3만원, 중구 336.7만원, 마포구 331.0만원인 것으로 분석되었다.

<그림 8> 단독다가구 각 구별 평당 전세가격 (2006.12월기준)



<그림 9> 단독다가구 주요구별 평당 전세가격 추이



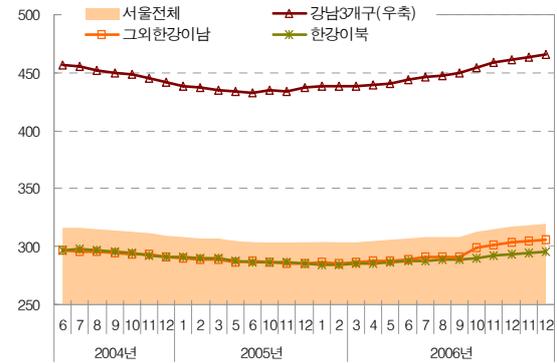
단독다가구 주요구별 평당 전세가격 추이를 보면 강남구, 송파구 2005년 하반기를 기점으로 점차 상승하여 2006년 12월에는 2004년 하반기 수준의 평당 전세가격 수준을 회복하고 있는 것으로 나타났으며 다른 주요구의 경우 그 변동폭이 상대적으로 크게 나타나지 않는 것을 알 수 있다.

2) 연립다세대 평당 전세가

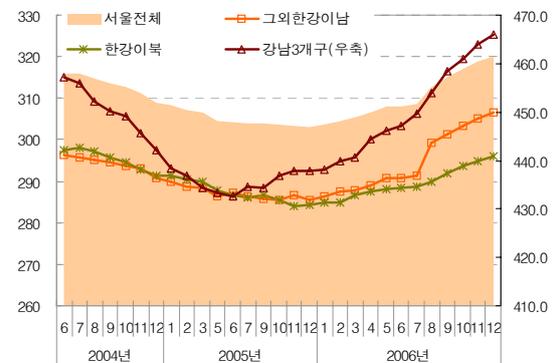
서울시 2004년 6월 평당 전세가격은 316.0만원인 것으로 나타났으나 2005년 7월 303.1만원으로 소폭 하락하였다가 2006년 12월 320.1만원으로 다시 상승한 것으로 분석되었다.

강남3개구의 경우 2004년 6월 457.1만원으로 나타났으나 2005년 6월 432.6만원으로 소폭 하락했다가 2006년 12월 466.0만원으로 점차 상승하였다. 그 외 강남3개구를 제외한 한강이남지역과 한강이북의 경우 380~390만원선을 지속적으로 유지해 왔으나 그 외 한강이남지역의 연립다세대 평당가격이 2006년 7월 소폭 상승하여 2006년 12월 강남3개구 제외한 한강이남지역의 평당 전세가격은 306.4만원, 한강이북지역은 295.9만원으로 나타났다.

<그림 10> 연립다세대 평당 전세가격 추이1



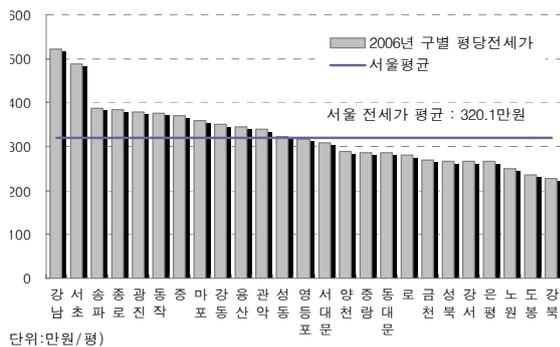
<그림 11> 연립다세대 평당 전세가격 추이2



2006년 12월을 기준으로 서울시 각 구별 평당

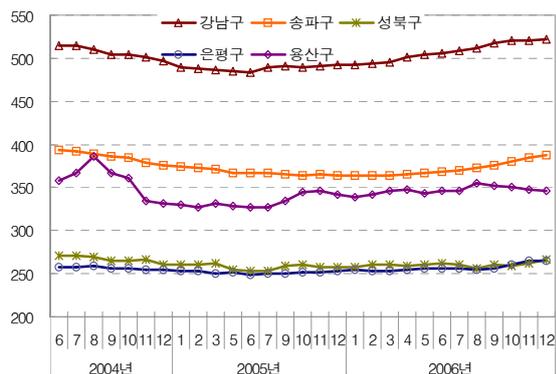
전세가격을 살펴보면 강남구가 평당 521.5만원으로 가장 높게 형성되었으며 그 뒤를 이어 서초구 487.2만원, 송파구 387.8만원, 종로구 383.4만원, 광진구 379.9만원순인 것으로 분석되었다.

<그림 12> 연립다세대 각 구별 평당 전세가격 (2006.12월기준)



연립다세대 주요구별 평당 전세가격 추이를 보면 강남구, 송파구는 강남3개구의 권역별 추이와 마찬가지로 움직이고 있으며 다른 은평구의 경우는 2006년 8월을 기점으로 소폭 상승세를 유지하고 있다.

<그림 13> 연립다세대 주요구별 평당 전세가격



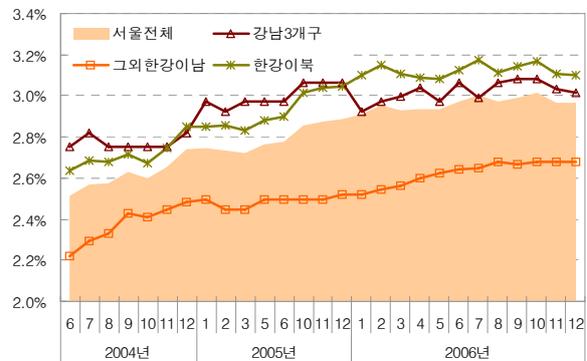
3. 보증금대비 월세비율

8) 산정방법 : 각 구별 중앙값을 이용한 보증금대비 월세비율 계산한 후에 2005년 통계청에서 발표한 인구주택총조사에서 발표한 서울시 연립다세대 채고물량을 각 구별로 가중평균한 값을 활용하여 권역 및 서울시의 보증금대비 월세비율을 산출하였다.

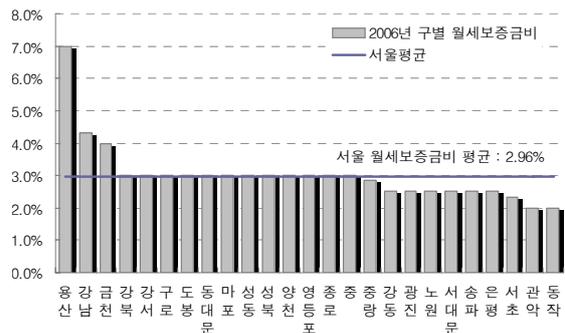
1) 단독다가구 보증금대비 월세비율

서울시 2004년 6월 보증금대비 월세비율은 2.51%로 나타났으며 월별 진폭이 있었으나 전반적으로 0.45%p 상승하여 2006년 12월 그 비율은 2.96%인 것으로 분석되었다. 만약 보증금이 3,000만원이라면 2004년 6월에는 75.3만원의 월세를 받았으나 2006년 12월에는 88.8만원의 월세를 받는 것이라 할 수 있겠다.

<그림 14> 단독다가구 보증금대비 월세비율 추이



<그림 15> 단독다가구 각 구별 보증금대비 월세비율 (2006.12월기준)



권역별로 살펴보면 강남3개구의 보증금대비 월세비율이 2005년까지 높게 형성되어왔으나 2006년부터는 한강이북의 비율이 높게 형성되어 온 것으로 나타났다. 2006년 12월 강남3개구의 경우 3.01%, 강

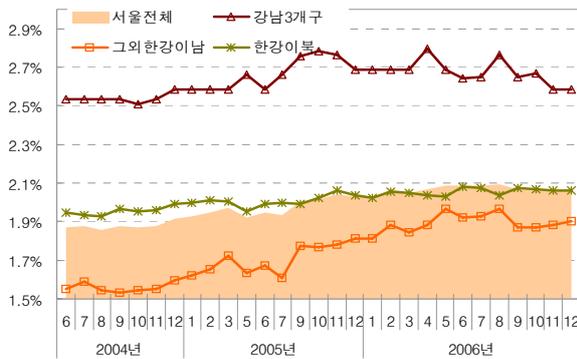
남3개구를 제외한 한강이남의 경우 2.68%, 한강이북의 경우 3.10% 수준인 것으로 나타났다. 개략적으로 보증금이 월세의 30배 이상의 수준을 유지하고 있다.

2006년 12월을 기준으로 서울시 각 구별 보증금 대비 월세비율을 살펴보면 용산구가 7.0%로 가장 높게 형성되어 있었으며 그 뒤를 이어 강남구가 4.33% 수준인 것으로 나타났다.

2) 연립다세대 보증금대비 월세비율

서울시 2004년 6월 보증금대비 월세비율은 1.87%로 나타났으며 월별 진폭이 있었으나 전반적으로 소폭 상승하여 2006년 12월 그 비율은 2.07%인 것으로 분석되었다. 만약 보증금이 3,000만원이라면 2004년 6월에는 56.1만원의 월세를 받았으나 2006년 12월에는 62.1만원의 월세를 받는 것이라 할 수 있겠다.

<그림 16> 연립다세대 보증금대비 월세비율 추이

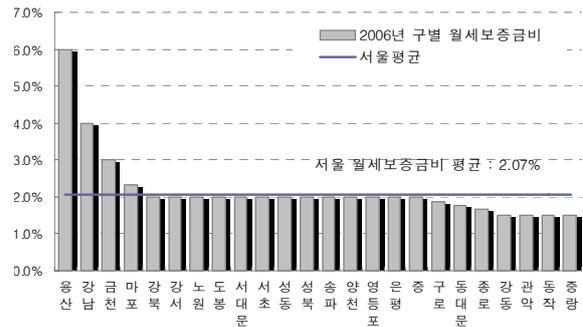


권역별로 살펴보면 2006년 12월 강남3개구의 경우 2.59%로 가장 높게 나타났으며 강남3개구를 제외한 한강이남지역은 1.90%, 한강이북지역은 2.07% 수준인 것으로 조사되었다.

2006년 12월을 기준으로 서울시 각 구별 보증금

대비 월세비율을 살펴보면 용산구가 6.0%로 가장 높게 형성되어 있었으며 그 뒤를 이어 강남구가 4.0% 수준인 것으로 나타났다.

<그림 17> 연립다세대 각 구별 보증금대비 월세비율 (2006.12월기준)



4. 전월세전환률

1) 전월세전환률 산정방법

아파트의 경우 시세조사를 통해 해당 단지평형별로 전월세전환률을 산출할 수 있으나 단독다가구 및 연립다세대의 월세매물에서는 해당물건의 전세가격을 알 수 없기 때문에 전월세전환률을 산정하는데 어려움이 있다. 시세정보를 수집하는 중개업소에서도 전월세전환률의 인식은 넓지 않다. 2006년 1월 부동산114 상권시세정보 제공 중개업소 대상 설문결과에 의하면 56개 중개업소 중 16개 업소 정도가 전월세전환률에 대한 인식이 있을 뿐이며 대부분 중개업소의 경우 보증부 월세시장에 대하여 전월세전환률을 활용하지 않는다. 본 연구결과에서 활용되는 단독다가구 및 연립다세대의 전월세전환률은 전세매물에서 구해진 평당 전세가격을 적용하여 전월세전환률을 산출하였다.

상세히 설명하면, 각 구별, 평형대별⁹⁾ 단위로 평당 전세가를 구하여 각각의 월세매물에서 제시한 평형을 곱해 각 매물의 추정전세가를 이용하여 해

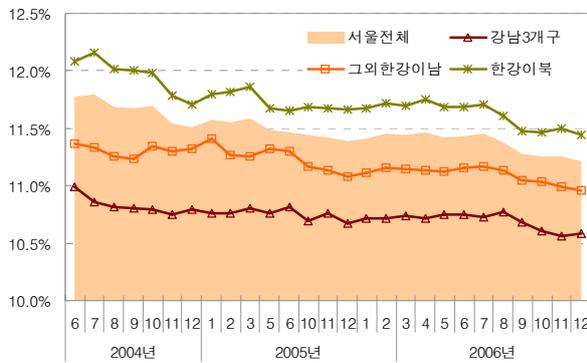
9) 평형대구분 :19평이하, 20평대, ... ,50평대, 60평이상

당물건의 전월세전환률을 모두 구하였다. 이렇게 구해진 전월세전환률은 그 편차가 심하므로 서울시 각 구별로 구해진 전월세전환률의 중앙값¹⁰⁾을 선택하여 본 연구에 활용하였다.

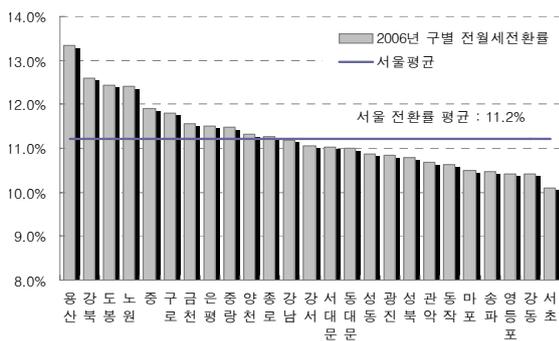
2) 단독다가구 전월세전환률

서울시 2004년 6월 전월세전환률은 11.8%로 나타났다으나 2006년 12월 11.2%로 0.6%p 감소한 것으로 나타났다.

<그림 18> 단독다가구 전월세전환률 추이



<그림 19> 단독다가구 각 구별 전월세전환률 (2006.12월기준)



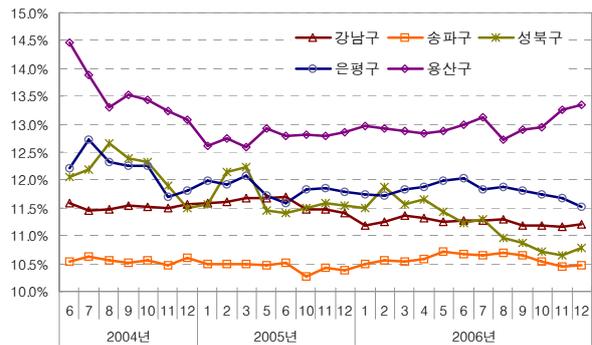
권역별로 살펴보면 2006년 12월 전세가가격이 가장 낮았던 한강이북의 경우 11.4%의 가장 높은 전

월세전환률 추이를 보였으며 강남3개구를 제외한 한강 이남의 경우 11.0%, 강남3개구의 경우 10.6%로 계산되었다.

2006년 12월을 기준으로 서울시 각 구별 전월세 전환률을 살펴보면 용산구가 13.3%로 가장 높게 형성되었으며 그 뒤를 이어 강북구가 12.6%, 도봉구가 12.4% 인 것으로 나타났다.

주요구별 전월세전환률 추이는 데이터 특성상 다소 불안정하나 용산구의 경우 14%에서 13% 수준을 유지하고 있으며 송파구의 경우 10.5% 수준을 지속적으로 유지하는 것으로 나타났다.

<그림 20> 단독다가구 주요구별 전월세전환률 추이



3) 연립다세대 전월세전환률

서울시 2004년 6월 전월세전환률은 10.8%로 나타났다으나 전월세전환률은 2006년 12월 10.2%로 소폭 감소한 것으로 나타났다. 앞에서 제시한 전월세전환률 산정의 어려움으로 권역별 전월세전환률 임에도 불구하고 안정성은 다소 떨어지는 것으로 나타났다.

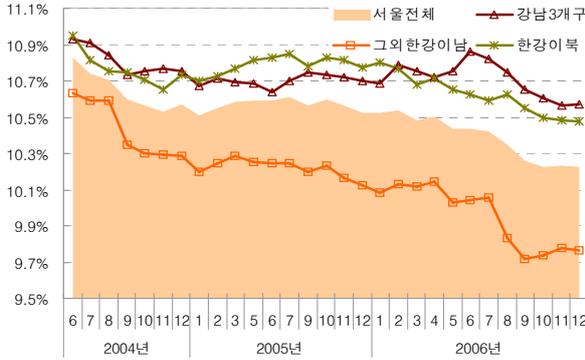
권역별로 살펴보면 2006년 12월 강남3개구지역이 가장 높은 10.6%의 전월세전환률을 보였다.

2006년 12월을 기준으로 서울시 각 구별 전월세

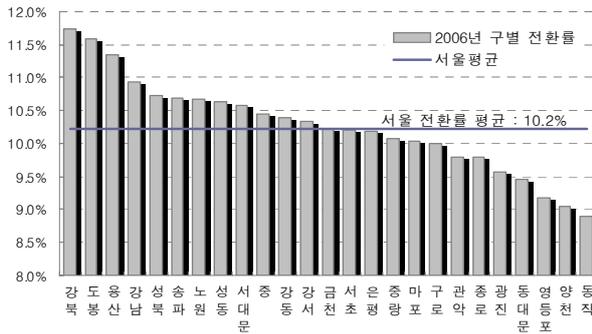
10) 통계분석에서 평균(mean)은 치우침이 없는 모수중에 하나로 서 가장 널리 사용되고 있는 대표치이다. 그러나 본 분석에서 활용되는 관측치는 다른 것과 비교해서 극단적으로 크거나 작은 자료가 적지 않게 관측되었다. 이러한 특이값이 존재할 경우 단순 평균치를 대표치로 활용하는 것이 적절하다고 볼 수 없으므로 월세/보증금 비율, 전월세전환률은 중앙값(median)을 활용하였다.

전환률을 살펴보면 강북구가 11.7%로 가장 높게 형성되었으며 그 뒤를 이어 도봉구가 11.6%, 용산구가 11.3% 인 것으로 나타났다.

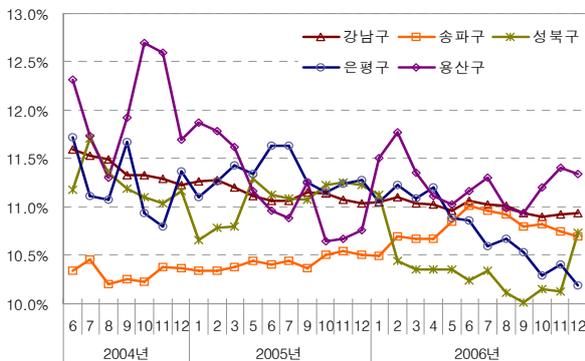
<그림 21> 연립다세대 전월세전환률 추이



<그림 22> 연립다세대 각 구별 전월세전환률 (2006.12월기준)



<그림 23> 연립다세대 주요구별 전월세전환률 추이



주요구별 전월세전환률 추이를 살펴보면 강남구의 경우 각 시점별 매물수가 가장 많으므로 안정적인 추이를 보이나 다른 자치구의 경우에는 불안정

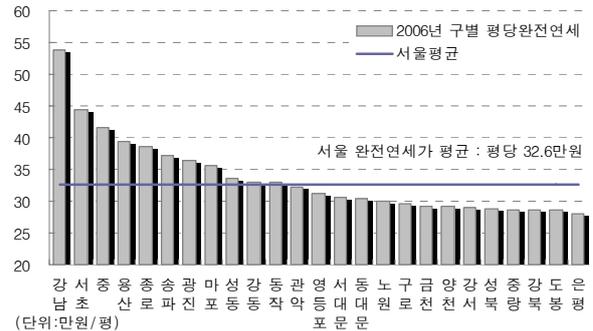
한 추이를 보이는 것으로 나타났다.

5. 평당 완전연세

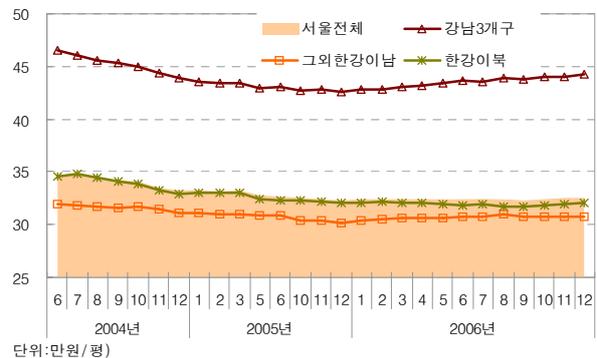
1) 단독다가구 평당 완전연세

관측시점인 2004년 6월이후 지속적으로 감소하다가 2006년부터 완만한 상승세로 발전하였다. 상세히 살펴보면 서울시 2004년 6월 평당 완전연세 가격은 34.7만원으로 나타났으나 지속적인 하락세를 보여 2006년 9월에는 32.3만원으로 조사되었다. 2006년 12월에는 32.6만원으로 0.3만원정도 미미한 폭으로 상승하였다.

<그림 24> 단독다가구 각 구별 평당 완전연세 (2006.12월기준)



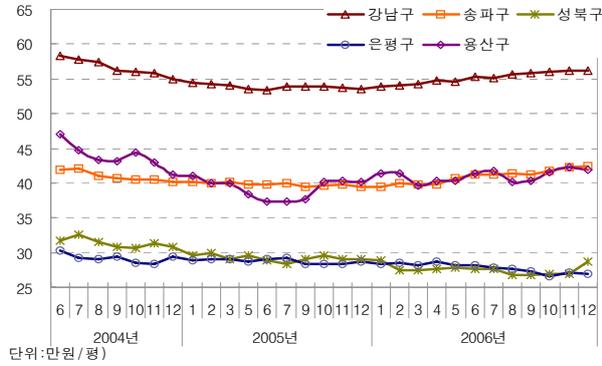
<그림 25> 단독다가구 평당 연세가격 추이



강남3개구의 경우, 평당 완전연세추이는 2006년 12월 평당 44.2만원으로 2004년 하반기 수준으로 회복세를 보이고 있으며 다른 권역의 경우 2004년

2005년 하반기 상승세로 반전되었다.

<그림 29> 연립다세대 주요구별 평당 완전연세 추이



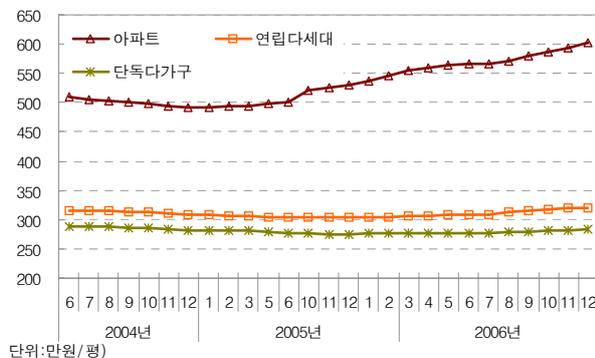
V. 주택 유형별 현황 비교

부동산114(주)의 아파트 월세조사 결과에서 나타난 자료와 단독 다가구 및 연립 다세대의 매물자료를 활용하여 주택유형별 임대시장 간 비교분석을 실시하였다.

1. 평당 전세가

주택유형별 서울시 평당 전세가격을 살펴보면 2004년 6월 아파트는 509.0만원, 단독다가구는 287.9만원, 연립다세대는 316.0만원인 것으로 나타났다.

<그림 30> 서울 주택유형별 평당 전세가 추이1



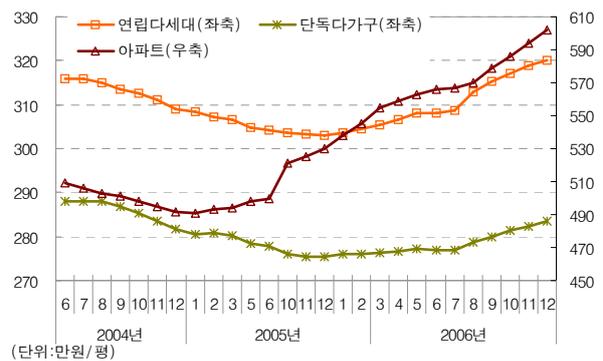
단독다가구과 연립다세대의 경우 평당 28.1만원

차이를 보이며 단독다가구과 아파트의 경우 221.1만원의 차이를 보이고 있다. 아파트의 경우 8.31대책이후 평당 전세가격이 지속적으로 상승하였던 것과는 달리 단독다가구 및 연립다세대 평당 전세가는 2004년 6월 이후 하락세를 지속하다가 2005년 하반기부터 상승세로 반전되는 경향을 보이고 있다.

임대료 수준은 2006년 12월 단독다가구과 연립다세대의 평당가격 차이는 36.5만원에 불과하였으나 단독다가구과 아파트의 평당가격 차이는 318.4만원으로 그 수준이 과거 2004년에 비해 더 커진 것으로 나타났다.

평당전세가격을 유형별로 분산분석한 결과 자유도(2,78)인 F분포에서 F-value 1131.9 보다 클 확률이 매우 작으므로 유의수준 0.01에서 이 세 그룹(단독다가구, 연립다세대, 아파트)의 평균값은 서로 차이가 없다는 가설을 기각 한다. 즉 세 그룹 간 유의한 차이를 보인다.

<그림 31> 서울 주택유형별 평당 전세가 추이2



2. 보증금대비 월세비율

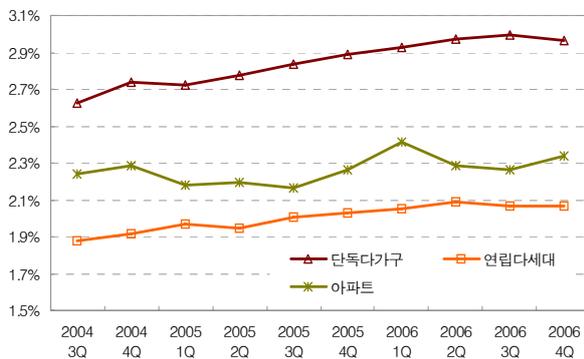
주택유형별 서울시 보증금대비 월세비율을 살펴보면 2006년 12월(4/4분기) 단독다가구는 2.96%로 보증금이 월세의 33.8배로 나타났으며 아파트는 2.34%로 42.7배, 연립다세대는 2.07%로 48.3

배 순으로 나타났다. 즉 연립·다세대의 보증금 비중이 다른 상품에 비해 큰 편이다.

전반적으로 각 주택유형별 변동추이는 안정적이라고 할 수는 없으나 상품별 차이는 뚜렷하게 나타나고 있다. 보증금대비 월세비율을 유형별로 분산 분석한 결과 자유도(2,27)인 F분포에서 F-value 212.73보다 클 확률이 매우 작으므로 유의수준 0.01에서 이 세 그룹(단독다가구, 연립다세대, 아파트)의 평균값은 서로 차이가 없다는 가설을 기각한다. 즉 세 그룹간 유의한 차이를 보인다.

보증금대비 월세비율은 시간이 지남에 따라 점점 상승하는 것으로 나타났다. 이는 서울시 주택임대 시장에서 월세의 비중이 점점 커지고 있음을 의미한다.

〈그림 32〉 주택유형별 보증금대비 월세비율 추이



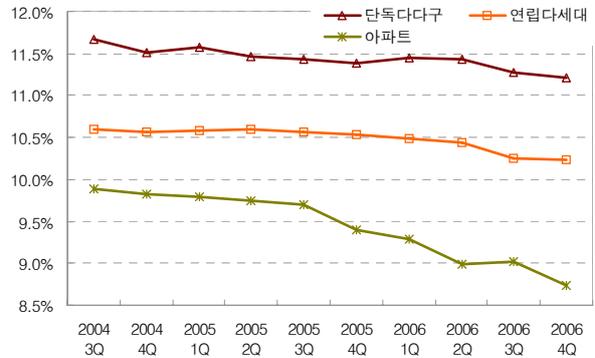
3. 전월세전환률

전월세전환률의 수준은 단독다가구가 11.2 ~ 11.7%의 분포를 보였으며 연립다세대의 경우 10.2~10.6%, 아파트의 경우 8.7~8.9% 정도를 유지하여 그 상품별 차이가 나타났다.

전월세전환률을 유형별 분산분석을 한 결과 자유도(2,27)인 F분포에서 F-value 145.21보다 클 확률이 매우 작으므로 유의수준 0.01에서 이 세 그룹(단독다가구, 연립다세대, 아파트)의 평균값은 서로 차이가 없다는 가설을 기각한다. 즉 세 그룹간 유의한 차이를 보인다.

로 차이가 없다는 가설을 기각 한다. 즉 세 그룹간에는 유의한 차이를 보인다.

〈그림 33〉 주택유형별 전월세전환률 추이



단독 다가구 주택의 전월세전환률이 연립 다세대 및 아파트에 비해 1~3%정도의 차이로 가장 높은 수준이다. 이는 주택구입시 혹은 건축시 단독다가구의 경우 초기비용의 상당한 부분을 임차인이 지불한 전세금이나 보증금으로 충당한다는 사실에서 보증금에 대한 기회비용이 상대적으로 큰 것이라고 해석할 수 있다.

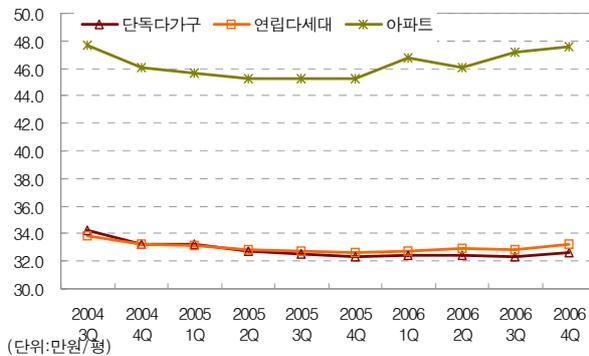
4. 평당 완전연세

단독다가구와 연립·다세대의 평당 완전연세의 수준은 32~34만원으로 비슷한 추이를 유지하는 것으로 보이나 아파트의 경우 이보다는 높은 45~47만원을 유지해 온 것으로 나타났다. 즉 아파트와 단독다가구 및 연립·다세대의 가격 수준차이는 약 14만원 선으로 나타난다.

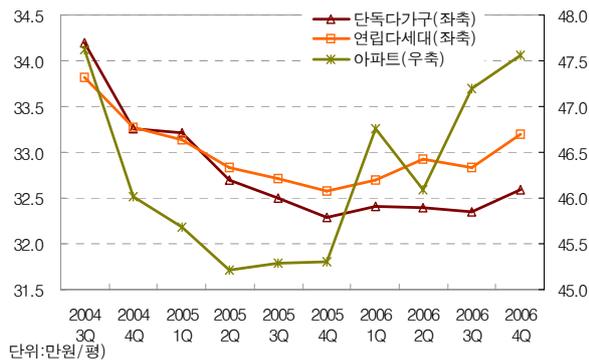
평당완전연세를 유형별로 분산분석한 결과 자유도(2,27)인 F분포에서 F-value 1280.8보다 클 확률이 매우 작으므로 유의수준 0.01에서 이 세 그룹(단독다가구, 연립다세대, 아파트)의 평균값은 서로 차이가 없다는 가설을 기각 한다. 즉 세 그룹간 유의한 차이를 보인다.

전반적으로 전세가격 변동에 비하여 월세가격 수준은 큰 변동이 없는 편이었다. 그러나 아파트의 경우, 2004년 하반기부터 지속적인 하락세를 유지 하던 평당 완전연세는 2005년 4/4분기 반등하여 상승세를 유지하는 등 다른 주택유형에 비해 다소 높은 가격상승이 유지되었다. 이는 아파트의 전세 가격이 2006년 급상승함에 따라 2006년 하반기 아파트의 월세가격에도 영향을 미쳤던 것으로 풀이된다.

<그림 34> 주택유형별 평당 완전연세 추이1



<그림 35> 주택유형별 평당 완전연세 추이2



VI. 결론

본 연구는 2005년 인구주택총조사 기준으로 44.5%(서울시)의 주거점유율을 보이는 아파트 이외의 주거 유형 즉 단독다가구 및 연립다세대의

임대시장을 중심으로 특성을 파악하고, 평당 전세가 및 보증금대비 월세가격, 전월세전환률, 평당 완전연세 등 임대시장 추이를 유추할 수 있는 지표들을 도출하여 비교분석 하였다.

먼저 평당 전세가를 통한 분석은 단독다가구 및 연립다세대의 전세가 수준은 아파트에 약 절반에 불과한 가격수준을 유지하고 있으며, 아파트의 2005년부터 시작된 상승세와 비교하여 상당히 안정된 추세가 유지되고 있음을 알 수 있다. 하지만 가상적인 완전연세의 수준은 아파트의 2/3 수준을 유지하고 있으며 아파트와 마찬가지로 상당히 안정된 추세를 지속하고 있다.

월세와 전세의 관계를 설정지어 주는 전월세전환율의 경우는 단독다가구가 평균적으로 약 11.5%, 연립다세대가 약 10.5% 수준을 유지하고 있으며, 이는 분석기간 동안 약 10%에서 9% 이하로 하락한 아파트의 전월세 전환율에 비해 높은 수준이며, 상대적으로 안정적인 하락추세를 보여준다.

흥미로운 점은 보증금대비 월세의 비율이 단독다가구의 경우 가장 높으며, 아파트가 그 다음, 연립다세대가 가장 낮은 비율을 보여주고 있다. 그러나 주택유형에 상관없이 보증부월세 계약에서 월세의 비중이 지속적으로 높아지고 있는 현상이 관측된다.

서울시 단독다가구 및 연립다세대 임대매물을 대상으로 한 분석 결과를 살펴볼 때, 임대시장의 임대료 상승은 시장이자율에도 미치지 못하는 비교적 안정된 모습을 보이고 있다. 또한 각각의 지표들을 통해 분석한 결과는 지역별로 상당히 차별화된 임대시장의 특성이 유지되고 있음을 알 수 있다. 이러한 하부 임대시장별 특징에 대한 분석과 각 임대시장 지표들 간의 관계에 대한 구조적인 실증분석은 향후 국내 주택임대시장을 이해하는데

중요한 연구가 될 것이라고 판단이 된다.. 또한 국내에만 존재하는 전월세시장에 관한 선행자료를 검토하였으나 본 연구와 관련된 적절한 문헌을 찾는 데 어려움이 있어 구조적인 실증분석까지는 진행되지 못한 한계가 있음을 밝혀둔다.

그럼에도 불구하고 본 연구의 결과들은 다음과 같은 활용이 기대된다. 먼저 정책적인 측면에서 본 연구결과는 주택가격 안정에 모든 힘을 집중하고 있는 정부 정책기준 마련에 기여할 수 있다. 아파트시장의 가격 상승이 모든 주거유형의 가격 상승을 야기하는 것이 아니라는 점과 부동산 임대시장에서 임대인과 임차인 간의 합리적인 거래질서를 확립하고자 하는 관련 정책 수립에 도움이 될 수 있을 것이다.

또한 아파트 이외의 주거유형에 대한 명확한 시계열 결과를 통해 부동산관련 금융기관의 여러 가지 기준 마련에도 도움될 것으로 예상된다. 그리고 아파트 이외의 임대시장에서도 지역간, 주택 유형간 매물자료를 활용한 데이터에 의해 임대료수준을 비교할 수 있는 토대를 제공할 것으로 기대된다.

접 수 일 : 2007년 3월 23일

심사완료일 : 2007년 4월 16일

참고문헌

1. 강길부. "우리나라 주택수요구조의 변화와 정책방향에 관한 연구." 경원대학교 박사학위논문. 1996.
2. 구자훈. "다가구 임대주택의 주택수준별 시장분화 및 선택행태에 관한 연구-서울의 3개 사례지역을 중심으로." 서울대학교 박사학위논문. 1991.
3. 손진수·김병옥. "서울 오피스시장의 임대료지수 개발에 관한 연구." 「국토계획」 제 37집 4호. 대한국토·도시계획학회. 2002.
4. 이재우·이창무. "상가시장의 임대계약 및 전월세 전환률 특성." 「국토계획」 제 40집 1호. 대한국토·도시계획학회. 2005.
5. 이창무·김동근·안건혁. "아파트 월세지수 산정에 관한 연구." 「국토계획」 제38집 6호. 대한국토·도시계획학회. 2003.
6. 이창무·김병옥·이현. "반복매매모형을 활용한 아파트 매매가격지수." 「부동산학연구」 제 8집 2호. 한국부동산분석학회. 2002.
7. 이창무·정의철·이현석. "보증부월세시장의 구조적 해석." 「국토계획」 제 37집 6호. 대한국토·도시계획학회. 2002.
8. 임재만. "서울지역 아파트 매매시장과 전세시장의 관계에 관한 연구." 「감정평가연구」 제14집 1호. 한국감정평가학회. 2004.
9. 조승호. "다세대주택의 인식도에 관한 연구:다가구 주택과의 비교를 중심으로 연구." 부산대학교 석사학위논문. 1993.
10. 조주현·임정호. "전세가격과 매매가격 및 월세가격간의 관계에 관한 연구." 「부동산학연구」 제 10집 2호. 한국부동산분석학회. 2004.

부록

<부록 1> 단독다가구 평당전세가 기초통계

구분	평균	최소값	최대값	표준편차	자료수	
서울 전체	19평이하	313.4	55.6	1333.3	111.4	25,921
	20평대	326.6	50.0	3571.4	112.6	21,827
	30평대	346.2	42.9	1166.7	124.3	7,702
	40평대	354.9	28.9	875.0	150.4	1,583
	50평대	364.6	30.0	727.3	168.6	562
	60평이상	460.6	42.9	2857.1	376.6	497
	전체	325.6	28.9	3571.4	121.5	58,092
강남 3개구	19평이하	402.0	55.6	1333.3	121.3	6,338
	20평대	408.9	150.0	950.0	108.1	7,966
	30평대	443.3	181.8	1166.7	113.9	3,290
	40평대	454.4	107.5	875.0	122.4	825
	50평대	427.8	40.0	724.1	146.0	378
	60평이상	539.2	66.7	2857.1	385.2	387
	전체	417.5	40.0	2857.1	128.7	19,184
그외	19평이하	283.3	66.7	700.0	83.1	9,083
	20평대	279.9	90.0	590.9	73.1	6,673
	30평대	277.2	53.3	514.3	65.6	2,147
	40평대	250.8	32.5	531.9	82.9	366
	50평대	192.7	50.0	440.0	92.3	77
	60평이상	107.3	42.9	416.7	83.8	50
	전체	279.8	32.5	700.0	78.6	18,396
한강 이북	19평이하	286.0	55.6	1000.0	97.6	10,500
	20평대	278.7	50.0	3571.4	93.5	7,188
	30평대	270.5	42.9	625.0	75.6	2,265
	40평대	242.7	28.9	681.8	99.3	392
	50평대	265.2	30.0	727.3	151.2	107
	60평이상	248.2	49.4	666.7	152.8	60
	전체	280.7	28.9	3571.4	94.9	20,512

*2006년 12월 기준

<부록 2> 연립다세대 평당전세가 기초통계

구분	평균	최소값	최대값	표준편차	자료수	
서울 전체	19평이하	353.4	66.7	3500.0	124.0	12,679
	20평대	344.8	78.6	750.0	106.0	25,476
	30평대	379.2	100.0	3333.3	205.8	12,640
	40평대	465.4	122.2	2500.0	150.7	2,053
	50평대	515.1	33.9	5172.4	224.1	977
	60평이상	611.5	138.5	1298.7	157.0	2,028
	전체	371.6	33.9	5172.4	154.9	55,853
강남 3개구	19평이하	448.0	166.7	1000.0	117.3	3,886
	20평대	423.9	160.0	750.0	102.5	9,387
	30평대	460.4	200.0	833.3	101.7	4,846
	40평대	518.2	122.2	937.5	125.3	1,418
	50평대	568.6	80.0	5172.4	222.8	734
	60평이상	627.5	233.3	1298.7	150.0	1,812
	전체	463.7	80.0	5172.4	130.9	22,083
그외	19평이하	318.8	66.7	3500.0	100.7	3,634
	20평대	299.6	78.6	550.0	70.1	8,344
	30평대	338.4	150.0	3333.3	308.1	4,308
	40평대	332.7	155.6	909.1	85.1	270
	50평대	350.4	200.0	603.5	89.0	89
	60평이상	365.1	153.9	580.0	79.1	43
	전체	314.8	66.7	3500.0	172.1	16,688
한강 이북	19평이하	306.6	71.4	769.2	102.5	5,159
	20평대	297.5	100.0	680.0	83.1	7,745
	30평대	316.7	100.0	842.1	82.3	3,486
	40평대	358.3	125.0	2500.0	161.6	365
	50평대	355.2	33.9	1000.0	150.9	154
	60평이상	504.6	138.5	939.1	151.0	173
	전체	308.0	33.9	2500.0	96.0	17,082

*2006년 12월 기준

〈부록 3〉 단독다가구 보증금대비 월세비율
기초통계

구분		평균	최소값	최대값	표준편차	자료수
서울전체	19평이하	4.82	3.60	0.05	210.00	7.51
	20평대	3.16	2.00	0.05	120.00	4.58
	30평대	2.75	1.67	0.11	100.00	5.49
	40평대	2.82	2.00	0.07	70.00	3.68
	50평대	4.54	2.75	0.13	100.00	11.47
	60평이상	5.21	4.00	0.07	100.00	8.73
	전체	4.12	3.00	0.05	210.00	6.66
강남 3개구	19평이하	6.31	4.50	0.07	210.00	12.72
	20평대	3.83	2.50	0.05	120.00	6.09
	30평대	3.33	2.00	0.11	100.00	7.49
	40평대	2.93	2.00	0.07	70.00	4.02
	50평대	5.00	3.00	0.15	100.00	13.75
	60평이상	5.47	4.50	0.07	100.00	9.18
	전체	4.94	3.00	0.05	210.00	9.99
그외	19평이하	4.09	3.29	0.05	100.00	3.66
	20평대	2.39	1.75	0.10	17.50	2.03
	30평대	1.82	1.25	0.13	25.00	1.78
	40평대	2.39	1.67	0.17	15.00	2.25
	50평대	3.07	2.13	0.13	20.00	3.64
	60평이상	3.19	2.50	0.40	7.00	2.06
	전체	3.47	2.67	0.05	100.00	3.31
한강이북	19평이하	4.34	3.50	0.13	60.00	3.52
	20평대	2.77	2.00	0.11	50.00	2.97
	30평대	2.54	1.67	0.13	24.00	2.52
	40평대	2.69	1.67	0.20	20.00	3.04
	50평대	4.31	3.00	0.20	22.00	4.80
	60평이상	4.14	2.69	0.20	40.00	6.71
	전체	3.81	3.00	0.11	60.00	3.43

*2006년 12월 기준

〈부록 4〉 연립다세대 보증금대비 월세비율
기초통계

구분		평균	최소값	최대값	표준편차	자료수
서울전체	19평이하	5.15	3.50	0.07	105.88	10.47
	20평대	3.06	2.00	0.03	100.00	4.84
	30평대	2.79	1.60	0.04	100.00	6.00
	40평대	3.59	2.00	0.10	100.00	8.82
	50평대	4.66	2.50	0.20	100.00	11.22
	60평이상	5.11	3.00	0.04	100.00	11.71
	전체	3.85	2.33	0.03	105.88	7.90
강남 3개구	19평이하	7.18	4.50	0.07	105.88	15.17
	20평대	3.93	2.50	0.03	100.00	6.54
	30평대	3.54	2.00	0.04	100.00	7.24
	40평대	3.81	2.50	0.10	100.00	9.12
	50평대	4.62	2.50	0.25	100.00	10.84
	60평이상	4.13	3.00	0.04	100.00	7.02
	전체	4.96	3.00	0.03	105.88	10.53
그외	19평이하	3.30	3.00	0.11	30.00	2.61
	20평대	2.07	1.50	0.07	21.67	1.71
	30평대	1.65	1.25	0.13	11.54	1.46
	40평대	1.65	1.17	0.20	7.00	1.58
	50평대	1.23	1.17	0.20	2.20	0.66
	60평이상	1.73	1.60	0.53	4.00	1.42
	전체	2.43	1.75	0.07	30.00	2.14
한강이북	19평이하	3.77	3.00	0.14	80.00	3.53
	20평대	2.46	1.75	0.10	26.67	2.34
	30평대	2.66	1.50	0.08	100.00	6.43
	40평대	3.85	1.67	0.17	100.00	10.21
	50평대	6.14	3.00	0.42	100.00	15.87
	60평이상	25.19	5.33	1.00	100.00	39.16
	전체	3.19	2.00	0.08	100.00	4.89

*2006년 12월 기준

<부록 5> 단독다가구 전월세전환률 기초통계

구분	평균	최소값	최대값	표준편차	자료수	
서울전체	19평이하	13.02	11.70	1.87	99.19	6.76
	20평대	11.16	10.11	1.76	98.65	6.16
	30평대	10.38	9.50	1.60	97.96	5.64
	40평대	10.58	9.75	1.31	75.94	6.13
	50평대	12.32	10.21	1.22	87.78	10.57
	60평이상	12.89	12.43	0.93	70.00	8.30
	전체	12.20	10.95	0.93	99.19	6.61
강남 3개구	19평이하	12.62	11.42	1.87	99.19	6.50
	20평대	11.12	10.22	1.82	98.65	5.79
	30평대	10.22	9.43	1.60	84.69	5.46
	40평대	10.76	10.54	1.31	48.94	4.75
	50평대	12.47	11.37	1.22	87.78	9.86
	60평이상	12.95	12.87	0.93	53.24	6.85
	전체	11.76	10.76	0.93	99.19	6.22
그외	19평이하	12.94	11.51	2.47	97.01	6.81
	20평대	10.93	9.81	1.76	96.60	5.82
	30평대	10.45	9.06	1.75	97.96	6.69
	40평대	9.22	7.87	1.80	42.28	6.83
	50평대	9.21	6.80	1.73	42.78	8.42
	60평이상	13.18	7.17	1.57	55.92	14.06
	전체	12.21	10.81	1.57	97.96	6.66
한강이북	19평이하	13.39	11.91	2.89	99.15	6.88
	20평대	11.45	10.14	2.06	88.70	7.03
	30평대	10.63	9.88	1.63	48.75	4.91
	40평대	11.08	8.94	2.05	75.94	10.01
	50평대	15.48	9.49	1.69	58.21	14.47
	60평이상	12.10	7.95	1.58	70.00	14.50
	전체	12.70	11.34	1.58	99.15	6.96

*2006년 12월 기준

<부록 6> 연립다세대 전월세전환률 기초통계

구분	평균	최소값	최대값	표준편차	자료수	
서울전체	19평이하	12.63	11.17	1.98	99.02	7.02
	20평대	11.15	10.14	1.63	98.19	5.83
	30평대	10.32	9.70	1.18	75.58	4.63
	40평대	10.78	9.93	1.53	97.93	5.86
	50평대	12.03	9.41	2.52	59.98	10.32
	60평이상	9.94	9.28	0.62	44.45	3.76
	전체	11.54	10.41	0.62	99.02	6.25
강남 3개구	19평이하	12.53	11.46	1.98	97.21	6.15
	20평대	11.35	10.50	2.28	93.13	5.49
	30평대	10.90	10.39	1.36	75.58	4.59
	40평대	10.98	10.30	1.53	97.93	5.67
	50평대	12.05	9.41	2.55	59.98	10.68
	60평이상	9.79	9.28	0.62	44.45	3.56
	전체	11.61	10.70	0.62	97.93	5.77
그외	19평이하	12.44	10.67	2.52	98.33	7.89
	20평대	10.70	9.60	2.00	91.13	5.81
	30평대	9.35	8.68	1.18	50.58	4.32
	40평대	9.09	9.00	3.36	35.07	4.72
	50평대	8.91	8.44	2.52	16.86	4.13
	60평이상	13.00	12.00	9.88	19.41	3.94
	전체	11.09	9.77	1.18	98.33	6.52
한강이북	19평이하	12.94	11.15	2.04	99.02	7.40
	20평대	11.27	10.12	1.63	98.19	6.45
	30평대	10.34	9.45	1.45	51.16	4.88
	40평대	10.90	8.52	2.57	41.53	7.41
	50평대	12.90	9.69	3.67	32.55	7.54
	60평이상	12.38	10.69	6.27	37.04	6.02
	전체	11.89	10.49	1.45	99.02	6.80

*2006년 12월 기준

〈부록 7〉 단독다가구 평당완전연세 기초통계

구분	평균	최소값	최대값	표준편차	자료수	
서울전체	19평이하	37.5	11.6	102.3	12.0	28,130
	20평대	36.0	10.1	93.1	12.2	14,664
	30평대	36.1	6.3	117.3	12.9	3,798
	40평대	41.2	5.3	119.1	18.0	625
	50평대	40.9	4.3	178.4	24.8	303
	60평이상	62.3	4.5	203.4	32.2	457
	전체	37.2	4.3	203.4	13.0	47,977
강남 3개구	19평이하	47.2	17.4	102.3	13.9	8,040
	20평대	44.0	12.7	93.1	11.9	6,757
	30평대	44.6	9.6	117.3	12.0	1,841
	40평대	48.7	5.3	119.1	14.8	442
	50평대	50.2	6.9	178.4	22.7	201
	60평이상	68.7	4.5	203.4	29.3	391
	전체	46.2	4.5	203.4	14.2	17,672
그외	19평이하	32.6	12.6	76.0	7.8	9,591
	20평대	28.8	10.7	50.0	6.7	3,895
	30평대	28.0	6.3	47.7	6.7	913
	40평대	22.3	5.8	51.4	9.9	91
	50평대	16.1	5.2	47.4	9.9	56
	60평이상	17.7	4.9	46.9	12.4	30
	전체	31.2	4.9	76.0	7.8	14,576
한강이북	19평이하	34.5	11.6	93.1	9.1	10,499
	20평대	29.6	10.1	87.0	7.9	4,012
	30평대	28.0	8.4	68.9	8.0	1,044
	40평대	23.8	6.7	57.6	10.3	92
	50평대	30.2	4.3	78.3	20.8	46
	60평이상	29.5	5.1	114.5	23.2	36
	전체	32.8	4.3	114.5	9.2	15,729

*2006년 12월 기준

〈부록 8〉 연립다세대 평당완전연세 기초통계

구분	평균	최소값	최대값	표준편차	자료수	
서울전체	19평이하	42.6	11.8	108.9	14.3	12,124
	20평대	37.9	11.3	107.0	12.5	14,875
	30평대	39.6	7.5	95.9	13.6	4,640
	40평대	50.6	12.9	104.3	16.7	784
	50평대	58.2	21.3	116.6	19.0	435
	60평이상	62.5	16.2	109.1	16.4	742
	전체	40.9	7.5	116.6	14.4	33,600
강남 3개구	19평이하	52.5	18.0	97.2	13.2	5,308
	20평대	46.3	17.4	84.3	11.3	7,155
	30평대	49.4	16.0	92.1	11.5	2,193
	40평대	55.6	18.8	104.3	13.9	603
	50평대	60.1	21.3	116.6	18.1	385
	60평이상	62.8	16.2	109.1	15.8	702
	전체	50.1	16.0	116.6	13.2	16,346
그외	19평이하	34.1	13.2	76.3	8.3	3,047
	20평대	29.6	12.3	59.2	6.7	4,192
	30평대	29.7	7.5	53.3	6.6	1,330
	40평대	30.6	13.9	44.7	6.4	81
	50평대	31.1	24.4	41.4	6.2	12
	60평이상	40.6	24.6	50.6	9.6	5
	전체	31.2	7.5	76.3	7.6	8,667
한강이북	19평이하	35.6	11.8	108.9	10.3	3,769
	20평대	30.5	11.3	107.0	8.4	3,528
	30평대	32.2	11.7	95.9	10.2	1,117
	40평대	36.5	12.9	95.7	17.5	100
	50평대	47.6	22.0	84.8	20.5	38
	60평이상	60.5	21.7	107.9	25.5	35
	전체	33.2	11.3	108.9	10.3	8,587

*2006년 12월 기준

<부록 9> 상품별 평당전세가 ANOVA 분석 결과

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Pr>F
Model	2	1,027,506.4	513,753.2	1,131.9	<.0001
Error	78	35,402.2	453.9		
Corrected Total	80	1,062,908.6			

R-Square	CoeffVar	Root MSE	GAP Mean
0.97	5.7	21.3	374.2

Source	DF	Anova SS	Mean Square	F Value	Pr>F
GROUP	2	1,027,506.4	513,753.2	1,131.9	<.0001

<부록 12> 상품별 평당연세 ANOVA 분석 결과

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Pr>F
Model	2	1,193.1	596.6	1,280.8	<.0001
Error	27	12.6	0.5		
Corrected Total	29	1,205.7			

R-Square	CoeffVar	Root MSE	GAP Mean
0.99	1.8	0.7	37.4

Source	DF	Anova SS	Mean Square	F Value	Pr>F
GROUP	2	1,193.1	596.6	1,280.8	<.0001

<부록 10> 상품별 보증금대비 월세비율 ANOVA 분석 결과

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Pr>F
Model	2	3.7	1.9	212.7	<.0001
Error	27	0.2	0.0		
Corrected Total	29	4.0			

R-Square	CoeffVar	Root MSE	GAP Mean
0.94	3.9	0.1	2.4

Source	DF	Anova SS	Mean Square	F Value	Pr>F
GROUP	2	3.7	1.9	212.7	<.0001

<부록 11> 상품별 전월세전환률 ANOVA 분석 결과

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Pr>F
Model	2	20.1	10.1	145.2	<.0001
Error	27	1.9	0.1		
Corrected Total	29	22.0			

R-Square	CoeffVar	Root MSE	GAP Mean
0.91	2.5	0.3	10.5

Source	DF	Anova SS	Mean Square	F Value	Pr>F
GROUP	2	20.1	10.1	145.2	<.0001

