

<서울특별시>

- ☑ Cap Rate 데이터셋이 없어서 2022년 실거래가와 전월세, 전월세전환율을 이용해서 구하기
[아파트 전월세 자료 현황 | 데이터셋 상세 Sheet | 광명 나눔데이터](#)
[서울시 부동산 전월세가 정보](#)
나머지 지역은 활용신청 완료, 인증키 발급까지 1-2일 소요

서울특별시 전월세 데이터 수 : **560,665 (행)**

'건물명' 컬럼(으로 맵핑하므로, 해당 컬럼에서 결측치를 가지는 행 삭제
-> 총 데이터 수 : **402,905 개**

서울시 2022년 전월세 데이터 중 unique한 건물명 데이터 수 : **46,503 (개)**

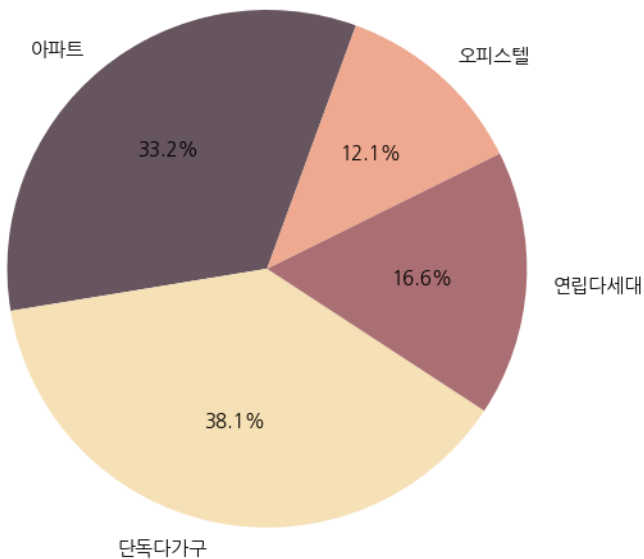
서울시 2022년 월세 데이터 중 unique한 건물명 데이터 수 : **27,255 (개)**

전세 데이터(=보증금)는

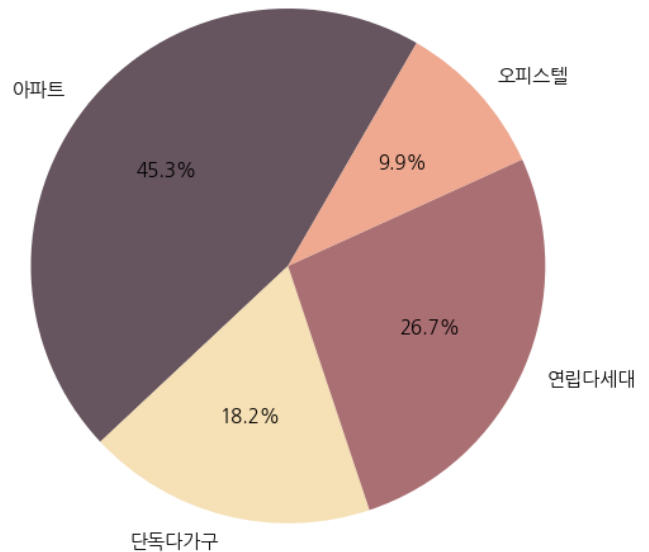
- 1) Cap Rate의 분모(=현재 가치)에서 빼거나
- 2) 전월세전환율을 곱하여 분자(=순수익)에 더해주거나

하는 방식으로 수익률로 변환.

서울시 2022년 월세 건물용도 비율

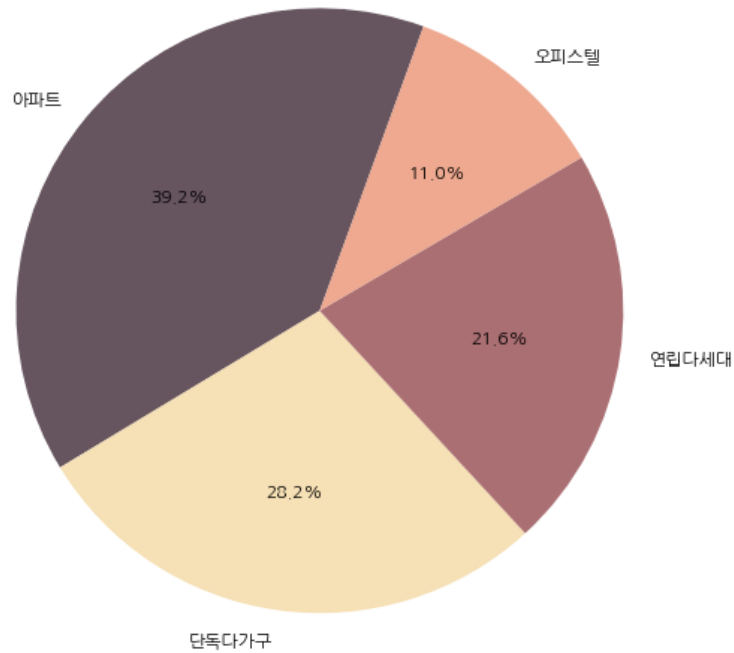


서울시 2022년 전세 건물용도 비율



월세 데이터와 전세 데이터는 '임대료(만원)' 컬럼이 '0'인지 아닌지로 구별.

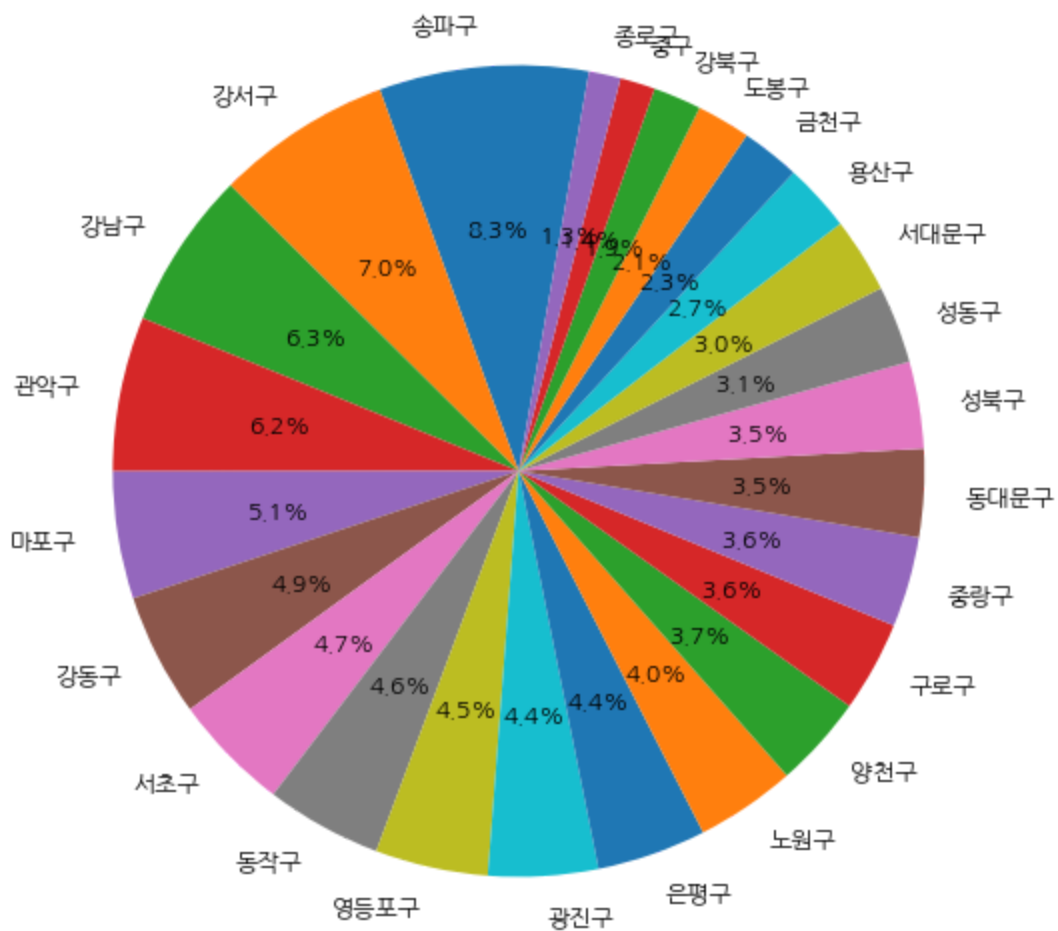
서울시 2022년 전월세 건물용도 비율



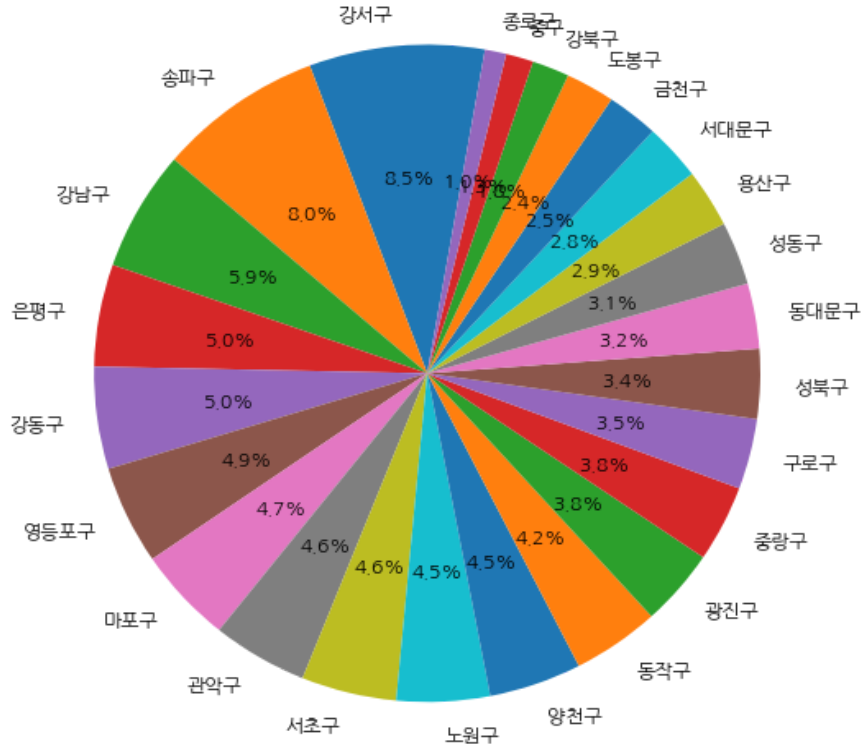
'건물명' 컬럼으로 맵핑 예정이므로, 건물용도 분류는 별도로 진행하지 않고 전월세 데이터 전체 데이터셋 사용 (560,665개)

데이터가 특정 자치구에만 몰려있지는 않은지 확인 -> 송파구(8.3%), 종로구(1.3%)로 최대, 최소 비율의 차이가 적지는 않으나 전반적으로 괜찮은 분포로 판단(아래 차트 참고)

서울시 2022년 전월세 자치구 비율



서울시 2022년 월세 자치구 비율



월세 데이터만 필터링하여 자치구 비율 살펴보면 순위가 조금씩 달라짐. 자치구별로 건물용도의 비율에 차이가 나는 것으로 보임.

전국 2018-2022년 실거래가 데이터 수 : 2,206,976 (행)

전국 2022년 실거래가 데이터 수 : 142,787 (행)

전국 2021년 실거래가 데이터 수 : 499,512 (행)

전국 2020년 실거래가 데이터 수 : 693,605 (행)

전국 2019년 실거래가 데이터 수 : 442,043 (행)

전국 2018년 실거래가 데이터 수 : 429,029 (행)

서울시 뿐만 아니라 전국의 실거래가 데이터 포함.

' 시도' 컬럼 중 2089개, '시군구' 컬럼 중 2114개 결측치('경남 창녕군, 대구 달성군'과 같이 들어가있는 데이터 처리 까다로움) -> **0.1% 미만의 주소 데이터 누락률** -> 추후 업데이트 가능

전월세 데이터와 실거래가 데이터에서 층수, 임대면적까지 일치하는 경우는 별로 없을 것으로 판단

- 1) '제곱미터당 ~가격'을 파생변수로 설정
- 2) '시군구', '읍면동', '건물명', '층' 컬럼으로 group하여 평균 제곱미터당 월세, 보증금, 실거래가를 구한 뒤
- 3) 다시 '시군구', '읍면동', '건물명' 컬럼으로 group하여 각 건물별 평균 제곱미터당 월세, 보증금, 실거래가 산출

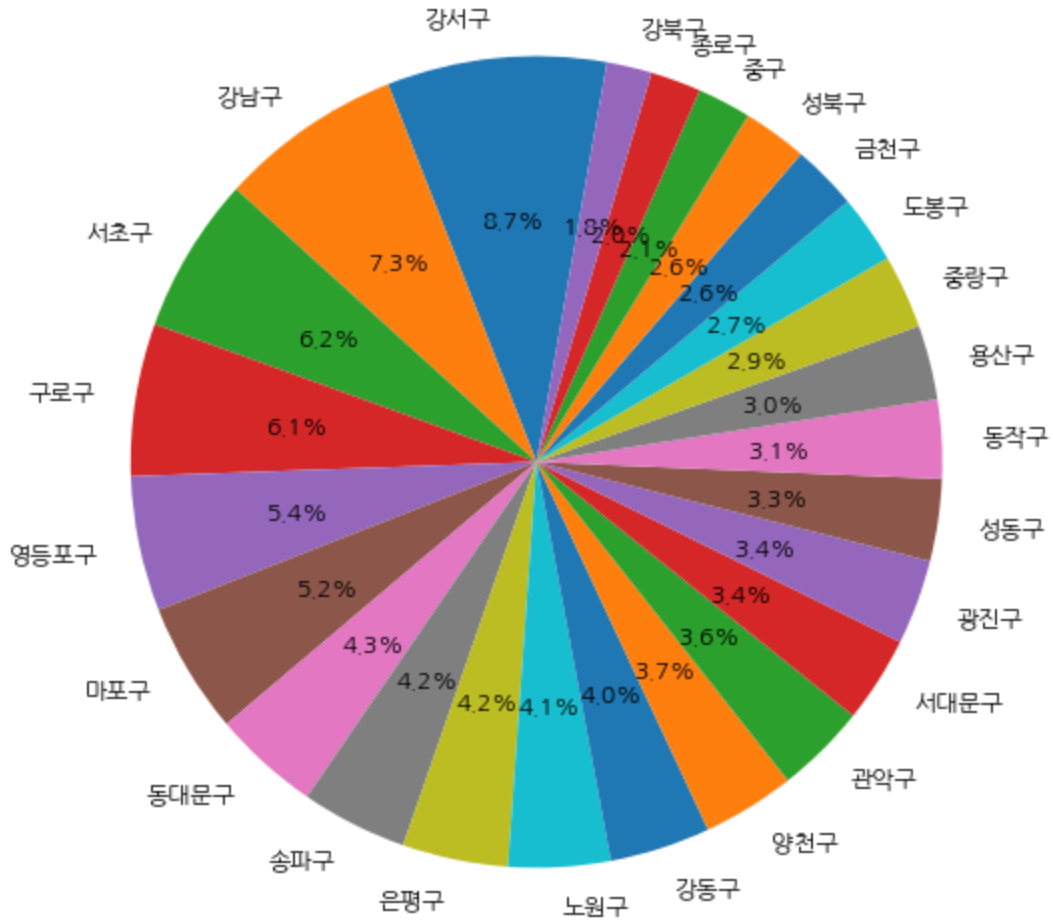
서울시 2022년 실거래가 데이터 수 : **13,032 (개)**

서울시 2022년 실거래가 데이터 중 unique한 건물명 데이터 수 : **4,015 (개)**

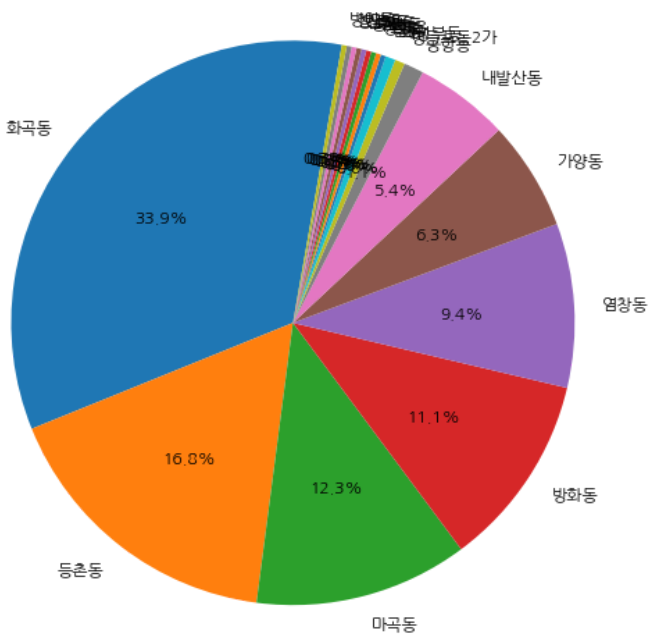
서울시 2022년 전월세 데이터 중 unique한 건물명 데이터 수 : **57,704 (개)**

* 서울시 2022년 실거래가 데이터에서 각 자치구가 차지하는 비율은 다음 페이지 차트 참고

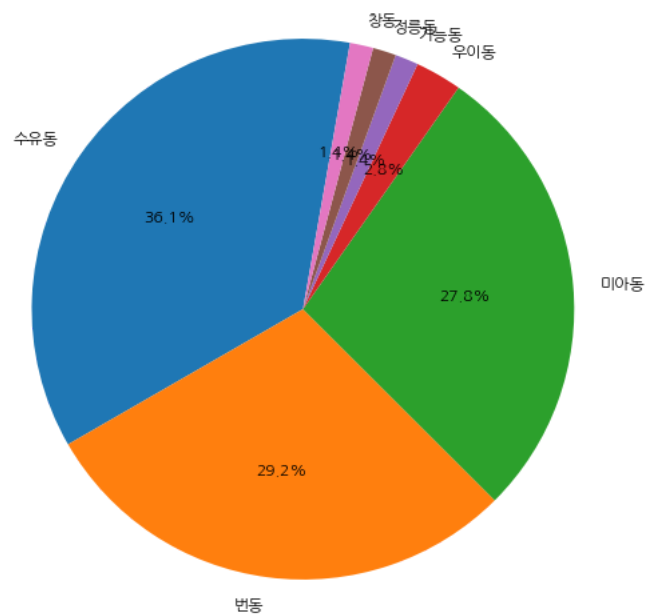
서울시 2022년 실거래가 자치구 비율



강서구 2022년 실거래가 읍면동 비율



강북구 2022년 실거래가 읍면동 비율



강서구 데이터 수 : 351 개

강북구 데이터 수 : 72 개

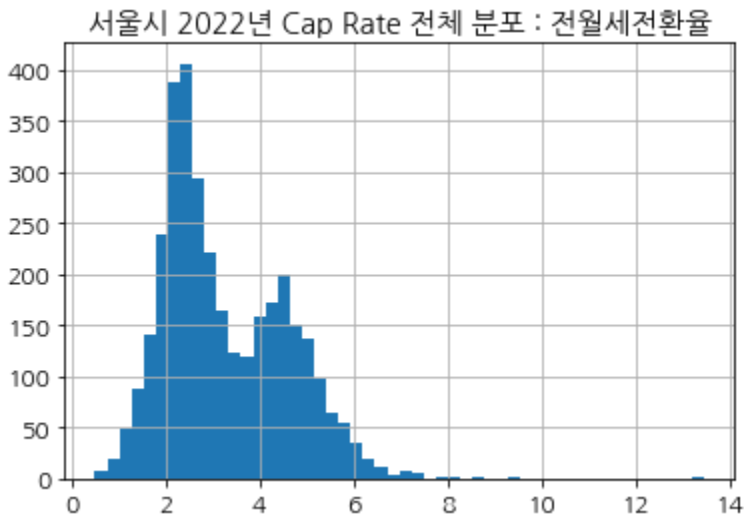
자치구 차지비율 1위 강서구 (8.7%), 최하위 강북구 (1.8%) 법정동별 차지비율

서울시 2022년 실거래가 데이터 중 unique한 건물명 데이터 수 : **4,015 (개)**

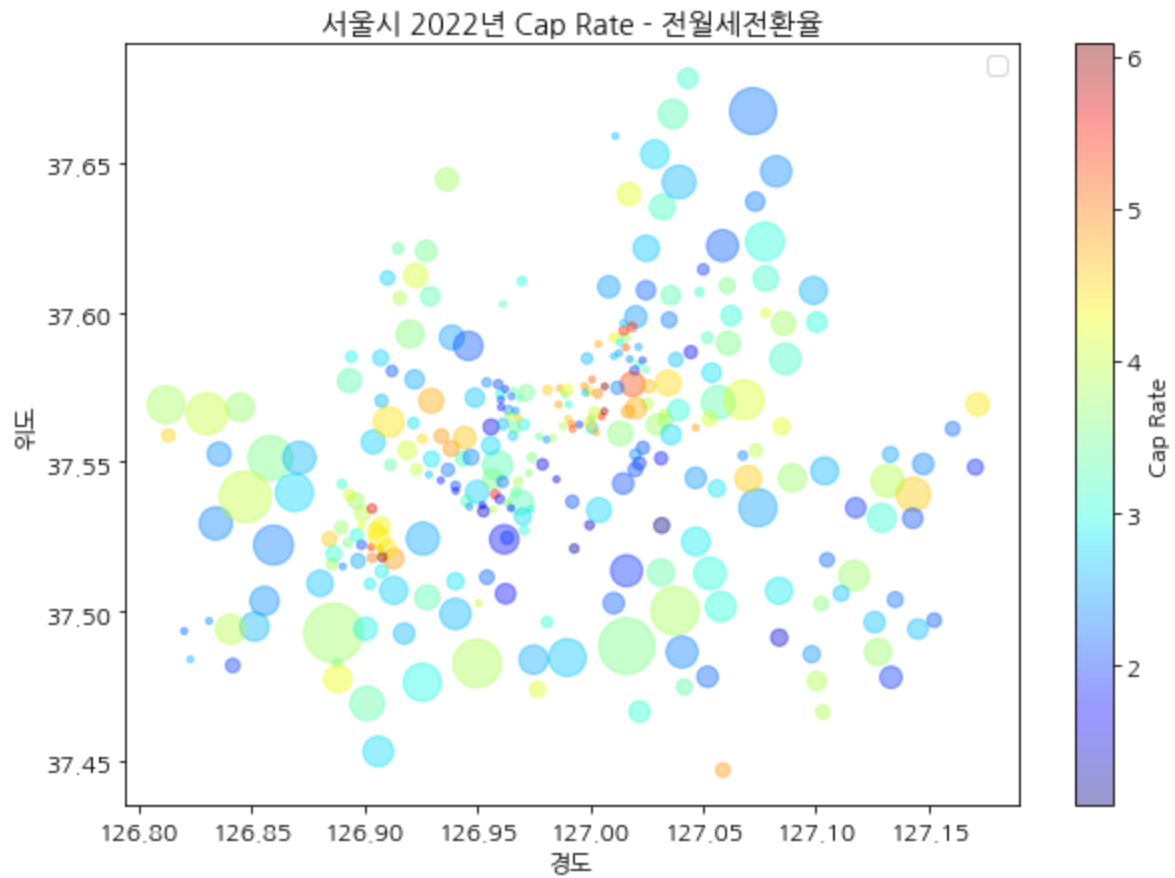
서울시 2022년 전월세 데이터 중 unique한 건물명 데이터 수 : **57,704 (개)**

맵핑 이후, 최종적으로 cap rate가 계산된 unique한 건물 데이터 수 -> **3,384 (개)** 약 **5.86%** 활용

이 중, 아파트/오피스텔/연립다세대/단독다가구 의 비는 아직 확인 X



- 대체로 Cap Rate 6% 이하의 수치 -> 2022년 기준 타당한 수치인지 확인 필요
- 2006년 1분기부터 2021년 3분기까지 16년간 전국 주택의 연평균 수익률은 **3.4%**로 집계됐다. 서울 아파트의 연평균 수익률은 **4%**로 더 높았다.
[아파트 투자 물리는 이유 있었네..."수익률 주식과 비슷, 위험성은 낮아" | 중앙일보](#)
- 2016년 1분기 아파트 전국 평균 캡레이트가 처음으로 6%선 아래로 떨어졌다. 1분기 캡레이트는 전분기에 비해 40베이시스포인트(Basis Point, 1bp=0.01%포인트) 하락한 **5.6%**를 기록했다.
<https://news.koreadaily.com/2016/06/06/economy/economygeneral/4331303.html>



- 법정동 수준으로 Cap Rate 평균 구해서 시각화, 원 크기는 데이터 수를 의미.
- 개별 아파트 단위의 위도, 경도는 구하기 매우 힘들어 법정동 수준까지 진행.

