



도쿄 에어비엔비 연구소 (C1조)

에어비엔비 호스트를 위한 지역·숙소 유형별 '적정 가격 설정 전략' 대시보드

팀장: 송현준(총괄 기획)

팀원: 황선희(테블로 시각화, 스토리라인 구축, 발표)

팀원: 고명희(테블로 시각화, PPT 디자인·제작)

왜 이 데이터를 보게 되었는가

옵션/유형에 따라 같은 지역, 다른 가격

- 같은 지역인데 숙소 유형/조건에 따라 가격이 크게 달라짐
- 초보 호스트 관점에서 비싼지/적당한지 판단이 어려움
- 평균가 및 상위 숙소 가격은 지역 및 옵션 차이를 반영하지 못함

airbnb Minato, Tokyo, Japan • April 25-30 • 2 guests

Stay in Minato Room Minato, Tokyo 5 nights Min ¥ \$1100 For you Filters

Airbnb 플랫폼

옵션/유형에 따라

\$120 \$191 \$220 \$100 \$100 \$100 \$160/night

최고의 호스트 • 아파트 건축 • 침대 1개 \$120 최고 초콜을 전영을 창구적 5'씩 큰을 4.40

★★★★★ 4.48 (172:원) \$191 Superior 2 single bed/3min Hankyu Onarimon Hotel Villa Fontaine 두트 피소 80 근처 회형

\$85 \$120

Min \$160 Max

Q.

에어비앤비 숙소 가격은 어떤 조건으로 결정되며,
에비 호스트는 어떤 기준으로 판단해야 할까?



01 Market

도쿄 에어비앤비 시장의 규모는
크고 활발한가?



02 Region

지역별로 가격 구조에
차이가 존재하는가?



03 Option/Type

숙소 유형과 옵션이 가격 형성에
영향을 미치는가?

도쿄 전체 활성 숙소 수

25,260

최근 2년 숙소 증가율

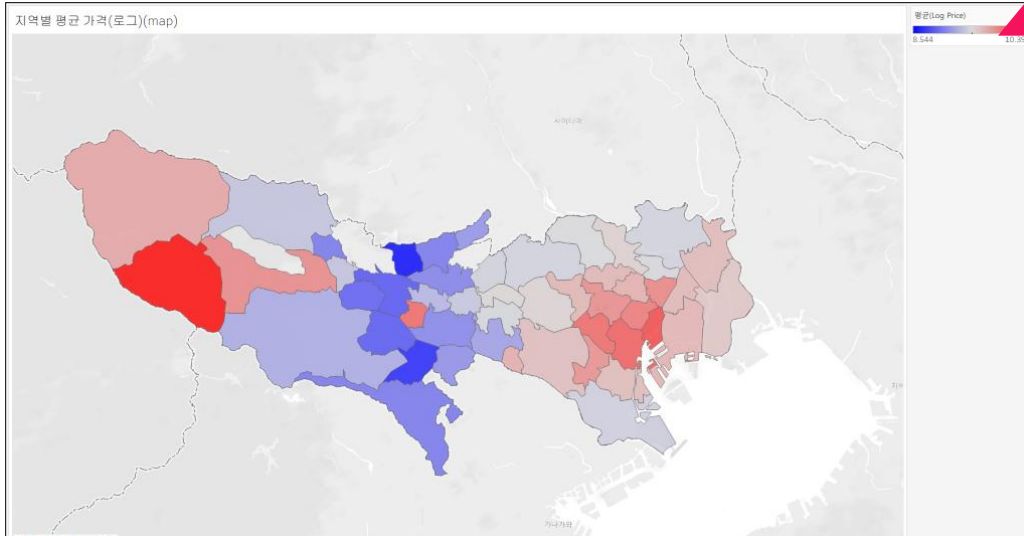
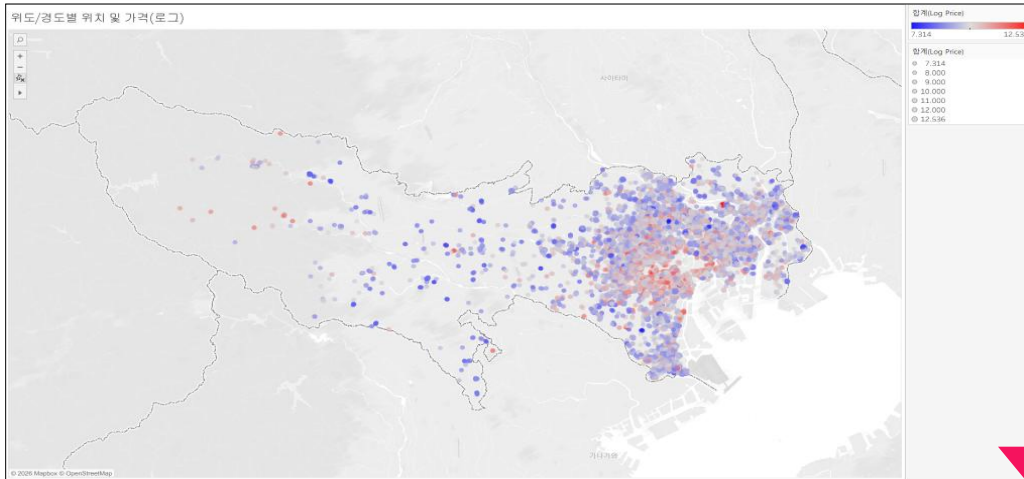
+104.6%

2025년 총 리뷰 수

281,638

최근 2년 리뷰 증가율

+58.8%



첫 번째 문제: 지역별 평균 가격 레벨 차이

- 공급 분포가 불균등하여 지역 세그먼트별 시장 구조가 다름
- 경쟁 환경과 가격 수준이 지역별로 달라 단일 평균값으로 설명이 불가함

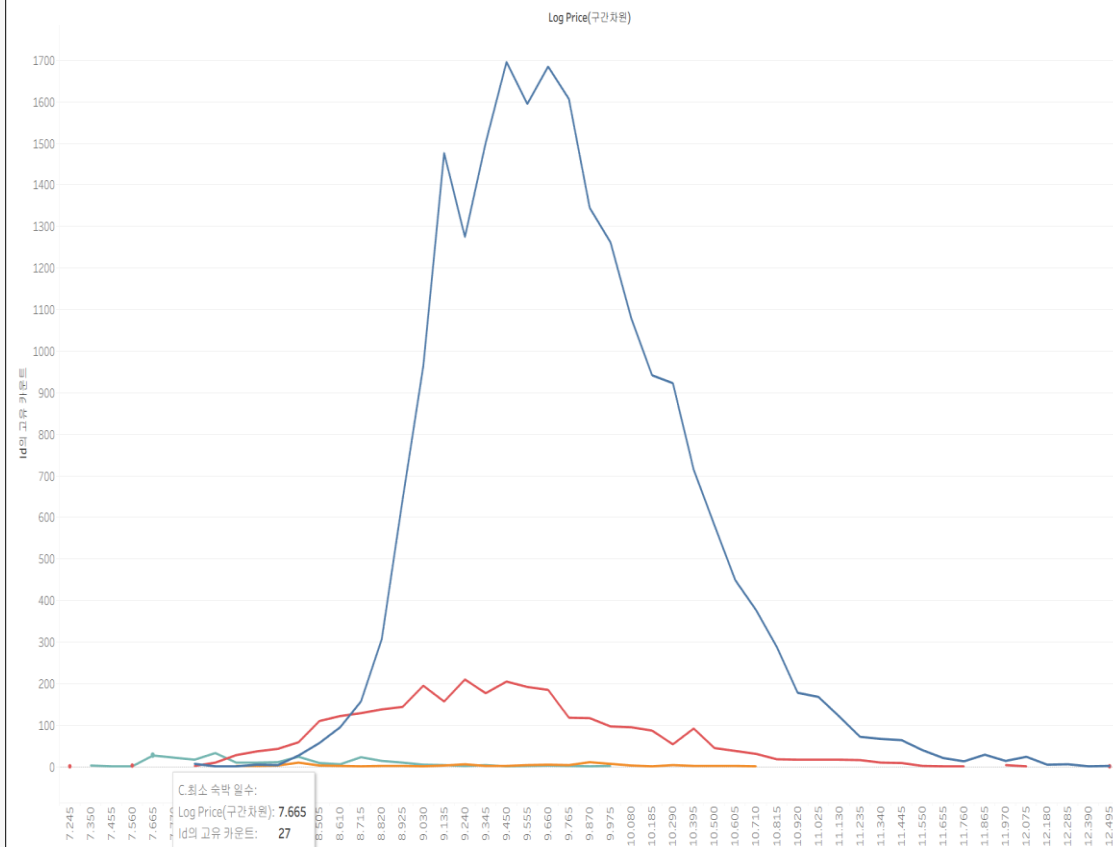
같은 지역 내 숙소 유형별 가격 분포의 차이

- 가격 차이는 위치뿐 아니라 숙소 유형에서도 발생함
- 같은 지역에서도 유형별로 가격 수준 및 분포 범위가 뚜렷이 다름
- 따라서 가격 비교 기준은 동일지역과 동일 유형에서 시작해야 함

Conclusion

“가격 구조 = 위치 × 숙소 형태(유형)”

숙소 유형별 가격(로그) 분포

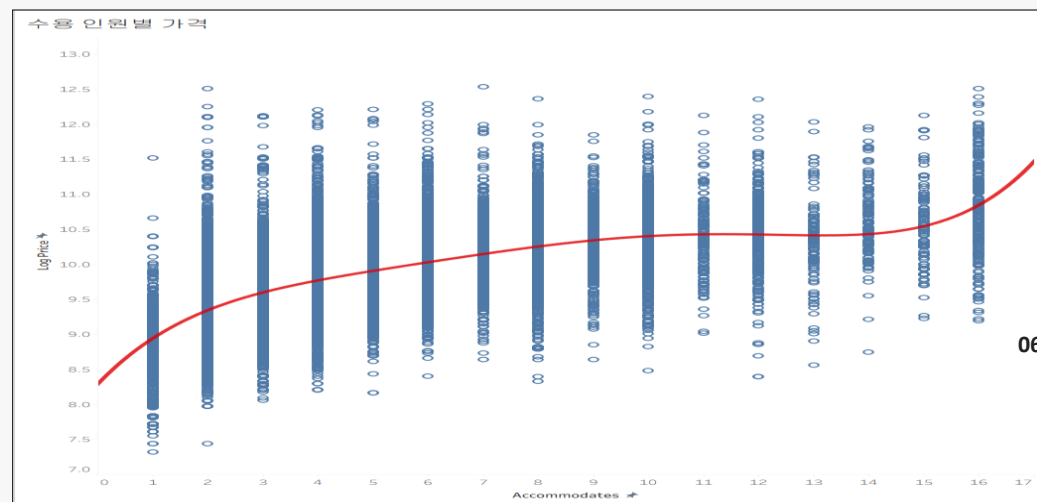
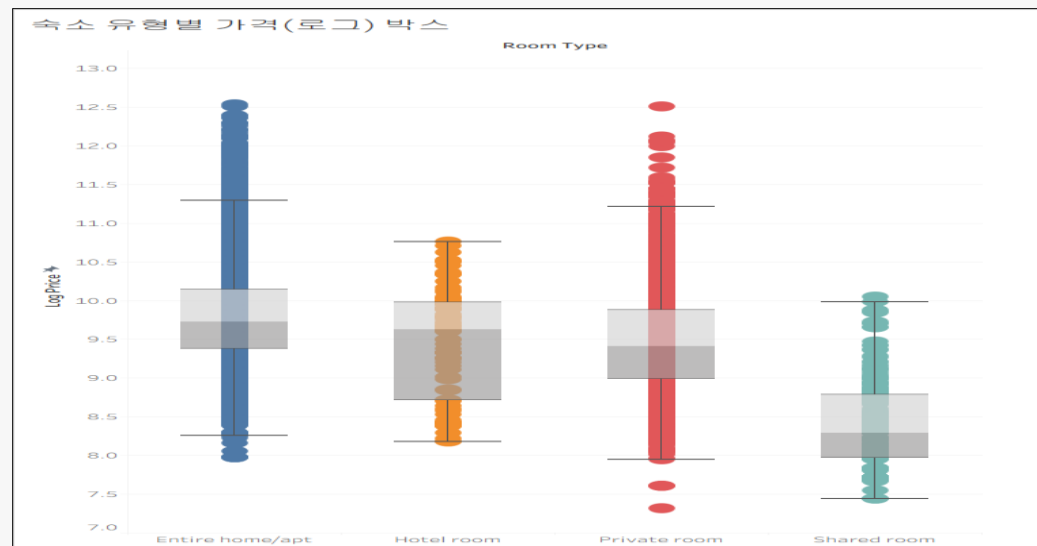


옵션(침실 및 수용인원)이 가격을 세분화함

- 동일 지역 및 동일 숙소 유형이라도 침실 수 및 수용 인원 에 따라 가격 분포가 달라짐
- 옵션이 커질수록 가격 수준과 분포 범위(IQR)가 함께 이동/확대됨
- 내 숙소 조건을 반영하지 않으면 과대 및 과소 가격 설정 위험이 커짐

Conclusion

“가격 구조 = 위치 x 숙소 형태(유형)
x 옵션(침실 및 수용인원)”



✓ 이 가격은 분포에서 어디쯤인가요?

• 결국 남는 질문

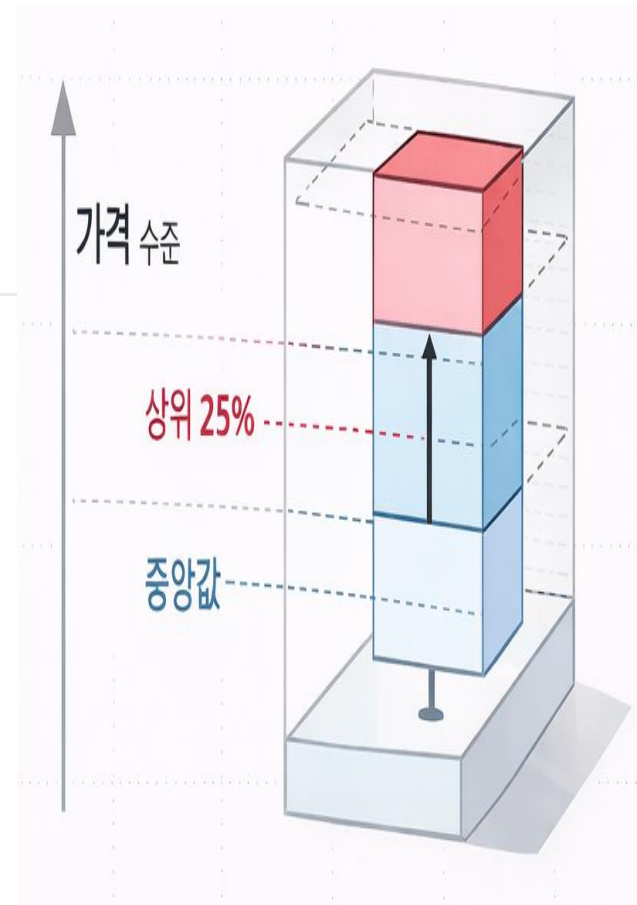
중요한 것은 "이 가격이 맞는가"가 아니라 "어디에 위치하는가"임
가격의 적정성은 유사한 조건 집단 안에서 분포 상 위치로 파악해야 함

중앙값 (Median)

대표 가격 레벨

IQR (25~75%)

대다수 선택 구간



본 대시보드를 만든 이유

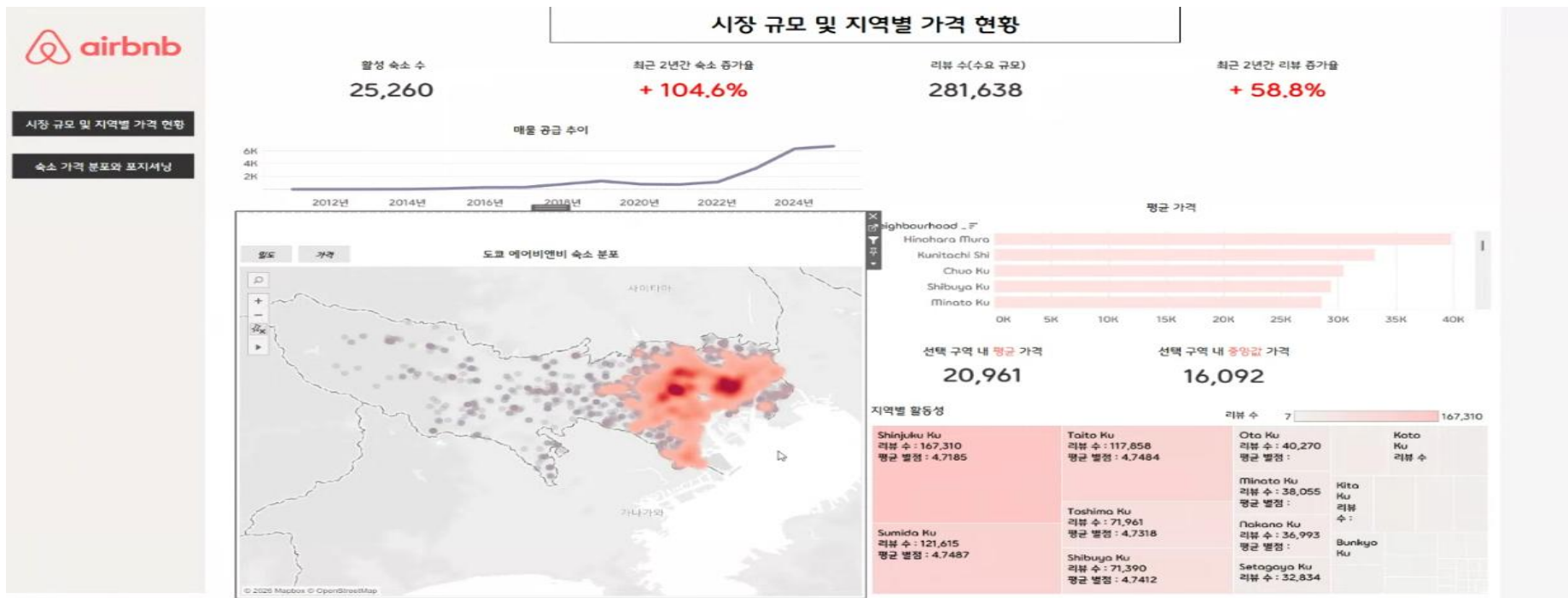
- 도쿄 에어비엔비 가격은 지역, 숙소수 유형, 옵션 조건에 따라 지속적으로 달라진다.
- 고정된 표나 정적인 그래프로 한번에 이해하기 어렵다
- 직접 선택하고 비교할 수 있는 대시보드가 필요하다고 판단

호스트가 조건을 적용하며
유사 숙소의 가격 범위를 탐색할 수 있는 최적의 도구



도쿄 에어비엔비 가격 분석 대시보드

- 대시보드 구조 : 시장 구조 이해 x 개별 숙소 가격의 적정성
- 상단 KPI 영역: 전체 숙소 수 증가 추이 및 리뷰수 지표 배치
- 도쿄 에어비엔비 시장 규모 및 활동성 파악에 용이함





시장 규모 및 지역별 가격 현황

숙소 가격 분포와 포지셔닝

시장 규모 및 지역별 가격 현황

활성 숙소 수

25,260

최근 2년간 숙소 증가율

+ 104.6%

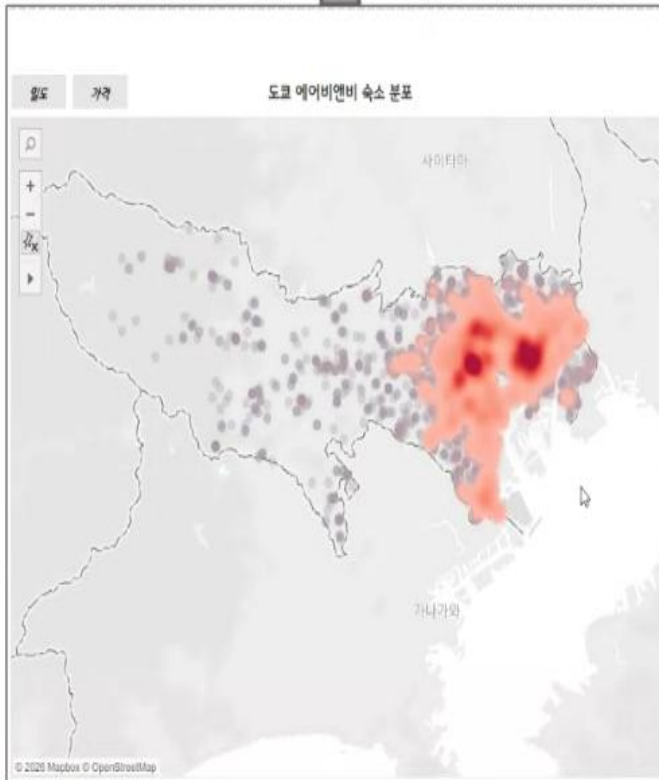
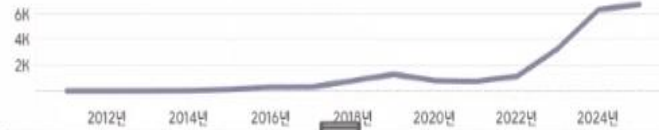
리뷰 수(수요 규모)

281,638

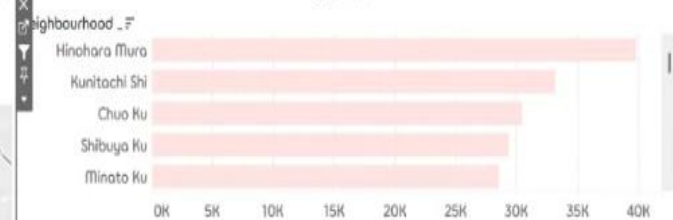
최근 2년간 리뷰 증가율

+ 58.8%

매출 공급 추이



평균 가격



선택 구역 내 평균 가격

20,961

선택 구역 내 중앙값 가격

16,092

지역별 활동성

리뷰 수 7 167,310

Shinjuku Ku 리뷰 수 : 167,310 평균 별점 : 4.7185	Taito Ku 리뷰 수 : 117,858 평균 별점 : 4.7484	Ota Ku 리뷰 수 : 40,270 평균 별점 :	Koto Ku 리뷰 수
		Minato Ku 리뷰 수 : 38,055 평균 별점 :	Kita Ku 리뷰 수 :
Sumida Ku 리뷰 수 : 121,615 평균 별점 : 4.7487	Toshima Ku 리뷰 수 : 71,961 평균 별점 : 4.7318	Nakano Ku 리뷰 수 : 36,993 평균 별점 :	Bunkyo Ku
	Shibuya Ku 리뷰 수 : 71,390 평균 별점 : 4.7412	Setagaya Ku 리뷰 수 : 32,834	

Page 1: “시장 규모 및 지역별 가격 현황”

01

숙소 공급은
특정 지역에 집중
지역별 경쟁 강도
다르게 형성됨

02

지역, 숙소 유형,
수용 인원 기준으로
재해석 필요

03

같은 가격도 어떤
집단에 속하느냐에
따라 의미가 달라짐
"어디에 위치하느냐"가 중요

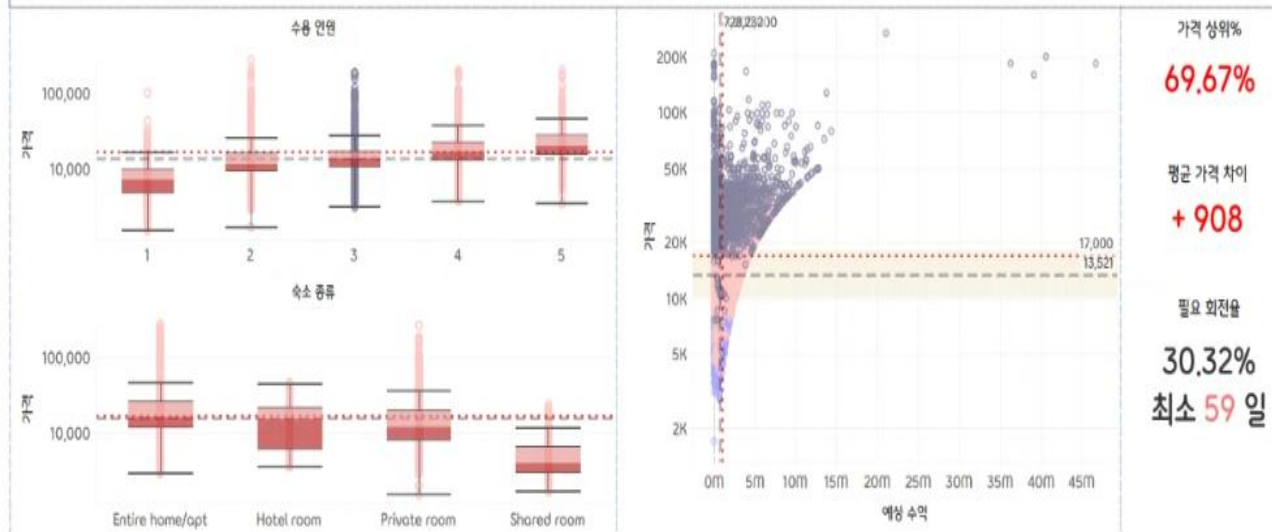
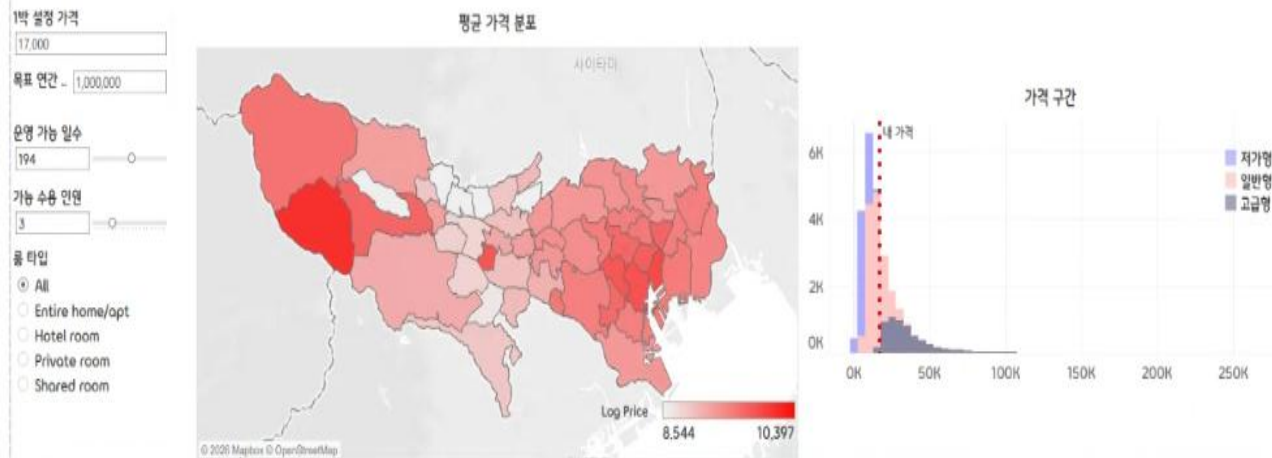
도쿄 에어비엔비 가격은 평균이 아니라
지역별 구조와 경쟁 환경 속에서 이해해야 한다.



시장 규모 및 지역별 가격 현황

숙소 가격 분포와 포지셔닝

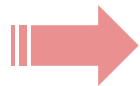
숙소 가격 분포와 포지셔닝



Page 2: “숙소 가격 분포와 포지셔닝”

01

지역, 숙소 유형, 침실 수 필터 적용할 수 있도록 배치



02

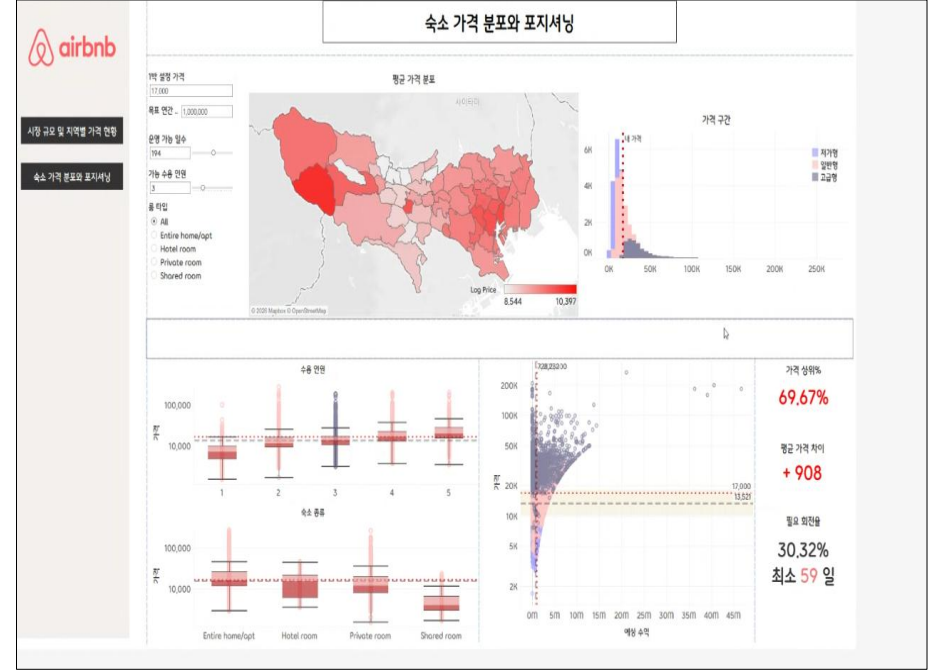
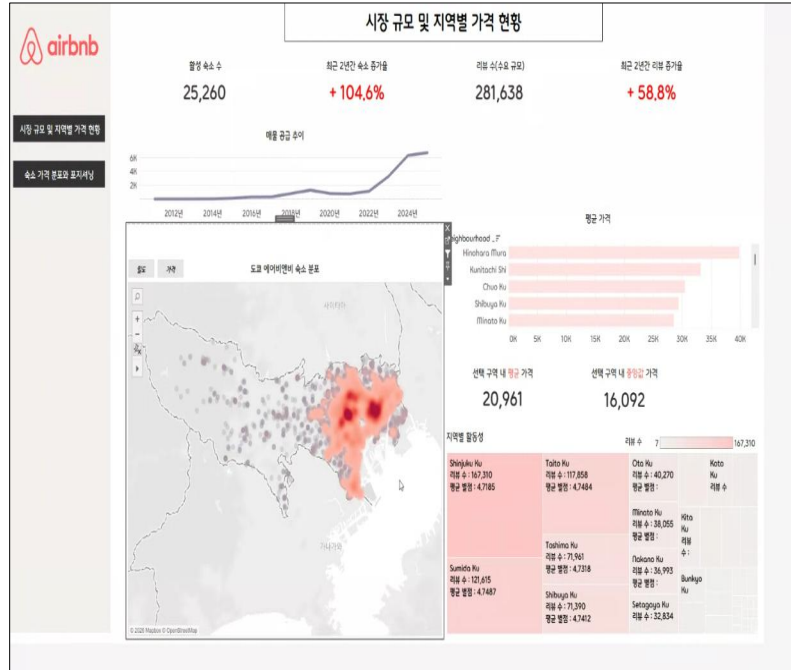
동일한 조건을 가진 숙소 집단의 가격 분포가 표시됨



03

사용자는 해당 조건에 대표적인 가격수준(중앙값) 대부분의 숙소가 형성된 가격구간(25%-75%) 비교 기준이 되는 숙소 수를 확인할 수 있음

이 대시보드는 가격을 현재 설정한 가격이
시장 내에서 어느 위치에 있는지를 직관적으로 보여줌



- 상단 KPI를 통해 시장 규모와 활동성 파악이 용이함
- page1 : 지역별 시장 구조와 가격 차이 이해할 수 있게 설계
- page2 : 내 숙소 조건을 적용하여 유사 숙소 가격 분포 확인할 수 있도록 설계
 - "호스트가 단일 평균값이 아닌 데이터 기반 비교 기준을 바탕으로 가격을 설정할 수 있음"