부임자용 요약본 · JIJI 시세

# 아디스에서 집 구하기 한 장으로 보는 가이드

외국인·주재원이 실제로 많이 사는 동네, 브로커·계약 주의사항, Jiji 핵심 시장 **5,090건** 시세만 골랐습니다. 가격은 **ETB + USD(은행/사설)** 병기.

수집 2026. 10. 22. 오전 1:13:57 (EAT)  Jiji 임대

1. 시세 한눈에 | 2. 어디 살까 | 3. 예산 | 4. 구할 때 주의 | 부록

**환율:** 은행 **160.8319** / 사설 **184.5** ETB per USD · 은행 · 사설

ETB는 인플레로 빨리 변하니, 나중엔 USD로 다시 나누어 보세요. Jiji 목록에는 *오래된 호가*와 *최근 호가*가 섞입니다 → 아래 '최근 3개월'을 우선.

## 1. 시세 한눈에

전체 가운데값
**ETB 120,000**
≈ $746 은행 / $650 사설
핵심 시장 n=5,090

보통 구간
**ETB 72,250**
≈ $449 은행 / $392 사설 ~
**ETB 180,000**
≈ $1,119 은행 / $976 사설
싼쪽~비싼쪽 경계

최근 3개월 등록
**ETB 150,000**
≈ $933 은행 / $813 사설
n=709 · '지금'에 더 가까움

2베드 풀옵션
**ETB 130,000**
≈ $808 은행 / $705 사설
아파트 · n=989

**읽는 법:** 전체 가운데값(ETB 120,000 ≈ $746 은행 / $650 사설)은 오래된 매물 때문에 낮아 보일 수 있습니다. 최근 등록만 보면(ETB 150,000 ≈ $933 은행 / $813 사설) 근처입니다. 초기 현금 ≈ 월세×(선납 3 + 보증 1 + 브로커 1) → 예: 2베드 풀옵션 기준 약(ETB 650,000) **≈ $4,041 은행 / $3,523 사설**.

## 2. 어디 살까 (외국인 거주권)

현장에서 말하는 선호 순: **1) 볼레 프라임 → 2) 키르코스 → 3) 니파스 실크–라프토**

| # | 동네 | 한 줄 | 매물 | 가운데값 | 보통 구간 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **볼레 프라임 (Bole Prime)** | 외국인·대사관·항공·국제기구 수요가 가장 몰리는 '정석' 거주권. 공항·볼레 로드·쇼핑몰·식당 접근이 좋음. | 197 | **ETB 150,000**<br>≈ $933 은행 / $813 사설 | **ETB 115,000**<br>≈ $715 은행 / $623 사설 ~ **ETB 230,000**<br>≈ $1,430 은행 / $1,247 사설 |
| 2 | **키르코스 (Kirkos)** | 도심·업무지구에 가까운 외국인·주재원 밀집지. 통근·생활 인프라가 탄탄하고 매물·브로커 네트워크가 두꺼움. | 303 | **ETB 150,000**<br>≈ $933 은행 / $813 사설 | **ETB 110,000**<br>≈ $684 은행 / $596 사설 ~ **ETB 200,000**<br>≈ $1,244 은행 / $1,084 사설 |
| 3 | **니파스 실크–라프토 (Nifas Silk-Lafto)** | 외국인 거주 3순위권. 상대적으로 볼레 프라임·키르코스보다 숨 쉴 여지·주거 밀도가 다른 선택지로 자주 거론됨. | 175 | **ETB 95,000**<br>≈ $591 은행 / $515 사설 | **ETB 65,000**<br>≈ $404 은행 / $352 사설 ~ **ETB 157,500**<br>≈ $979 은행 / $854 사설 |

**볼레 함정:** 사람들이 말하는 볼레 ≈ 공항·시내(프라임). Jiji의 Bole ≈ 행정구역 전체(Summit·Ayat 등 외곽 포함)라 평균이 싸 보일 수 있습니다. 브로커에게는 "Bole"이 아니라 *airport / Medhanealem / Rwanda / Olympia*처럼 세부 권역을 말하세요. 프라임 가운데값 **ETB 150,000** ≈ $933 은행 / $813 사설 · 외곽 **ETB 130,000** ≈ $808 은행 / $705 사설.

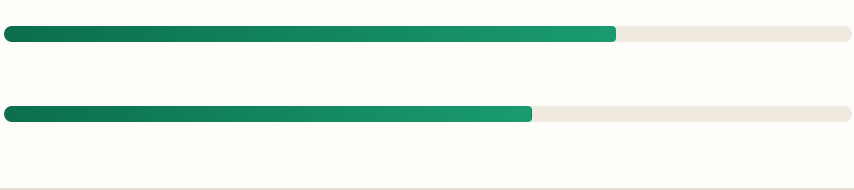
## 2침실 비교

| 동네 | 매물 | 가운데값 | 보통 구간 |
|---|---|---|---|
| 볼레 프라임 | 82 | **ETB 150,000**<br>≈ $933 은행 / $813 사설 | **ETB 120,000**<br>≈ $746 은행 / $650 사설 ~ ≈ $1,119 은행 / $976 사설 **ETB 180,000** |
| 키르코스 | 105 | **ETB 137,500**<br>≈ $855 은행 / $745 사설 | **ETB 100,000**<br>≈ $622 은행 / $542 사설 ~ ≈ $1,119 은행 / $976 사설 **ETB 180,000** |
| 니파스 실크–라프토 | 54 | **ETB 75,000**<br>≈ $466 은행 / $407 사설 | **ETB 55,000**<br>≈ $342 은행 / $298 사설 ~ ≈ $731 은행 / $637 사설 **ETB 117,500** |

### 매물 많은 동네 평균 월세 (참고)

상위 8곳 · 평균 기준 — 외국인 선호 순위와는 다를 수 있음






## 3. 예산 잡는 법

아파트 · 핵심 시장 · 가운데값 기준

| 유형 | 매물 | 가운데값 | 보통 구간 |
|---|---|---|---|
| 2침실 · 풀옵션 | 989 | **ETB 130,000**<br>≈ $808 은행 / $705 사설 | **ETB 100,000** ≈ $622 은행 / $542 사설 ~ **ETB 180,000** ≈ $1,119 은행 / $976 사설 |
| 2침실 · 무옵션 | 492 | **ETB 70,000**<br>≈ $435 은행 / $379 사설 | **ETB 50,000** ≈ $311 은행 / $271 사설 ~ **ETB 90,000** ≈ $560 은행 / $488 사설 |
| 3침실 · 풀옵션 | 825 | **ETB 170,000**<br>≈ $1,057 은행 / $921 사설 | **ETB 120,000** ≈ $746 은행 / $650 사설 ~ **ETB 250,000** ≈ $1,554 은행 / $1,355 사설 |
| 3침실 · 무옵션 | 723 | **ETB 75,000**<br>≈ $466 은행 / $407 사설 | **ETB 55,000** ≈ $342 은행 / $298 사설 ~ **ETB 100,000** ≈ $622 은행 / $542 사설 |

> 단기 부임(1~2년)이면 무옵션이 싸 보여도 가구·가전 비용이 커져 **풀옵션**이 유리한 경우가 많습니다.

## 4. 구할 때 이것만

### 브로커·돈

- 대부분 **델랄라(브로커)**를 통해 봄. 같은 집 호가가 제각각인 경우 흔함.
- 수수료: 흔히 **세입자가 월세 1개월분** (협상 시 일부만).
- 계약 후 지급·영수증. 보기만으로 돈 주지 않기.
- 초기: 선납 2~6개월 + 보증 ~1개월 + 브로커.

### 계약·등록·납부

- 서면 계약 + **서브시티/워레다 등록** (기본 **최소 2년**).
- 집주인(또는 위임장 있는 대리인)과 직접 계약.
- 월세는 **집주인/위임자 계좌로 은행·전자결제** — 입금 이력 필수.
- **다운계약**(계약서 금액 < 실제) 요구 흔함. 본사 송금이면 실제=계약=입금 일치 권장.

> **피하기:** "Bole"만 보고 당일 계약 · 현금만 지급 · 다운계약으로 본사 정산 · 침실/욕실 수가 비정상인 매물 · 낮에만 한 번 보고 결정.

**체크리스트**

- 동네: 볼레 프라임 → 키르코스 → 니파스 실크–라프토 (+ 출근·학교 동선)
- 예산: 월세만이 아니라 선납+보증+브로커까지
- 시세: Jiji는 호가. 최근 등록·USD·실물 방문으로 검증

## 부록 — 데이터 기준·용어

**핵심 시장:** Addis만 · IQR 이상치 제외(1 ~ 387,500 ETB / month) · 침실 ≤16 · 욕실 ≤8 → **5,090건** (원본 5,652 · 이상치 403 · 침실이상 3 · 욕실이상 5).
**가운데값**=줄 세웠을 때 가운데 / **보통 구간**=싼쪽·비싼쪽 경계(하위·상위 25%) / **단독주택(House)**=아파트가 아닌 집 한 채.
게시일: API 241건 + ID→날짜 보간(상관 0.9906). 호가 ≠ 실계약가. 참고용(투자 자문 아님).

---