

Korea - March 2025

Q  
**SPOTLIGHT**  
*Savills Research*

# 2025 Korea Residential Market Outlook



# 임대주택 시장 투자를 위한 펀드를 조성한 여러 투자자들과, 신규 투자를 계획하고 있는 잠재투자자들을 중심으로 임대주택 투자시장은 더욱 활발해질 것으로 전망된다.

## Summary

- 최근 주택 임대시장에서는 전세에서 월세로의 수요 변화가 진행되고 있으며, 월세 수요 증가세는 당분간 지속될 것으로 예상된다.
- 해외투자자들을 중심으로 임대주택 시장에 대한 투자가 활발하게 일어나고 있으며, 자산 매입 후 리모델링, 리츠 지분 매입 등 다양한 형태의 투자가 관측되고 있다.

### 주거시장에 나타난 변화

2021년 말부터 기준금리의 급등과 함께 주택의 매매가격이 하락하고, 전세 수요까지 급감하면서 전국 각지에서 임대인의 임대보증금 반환 문제(전세사기)가 발생하였다. 특히 전세가율\*이 높던 비아파트에서 보증금 반환 문제가 더욱 크게 발생하였고 이로 인해 2022년부터는 전/월세 계약건수 중 월세 계약 비중이 전세 계약 비중을 앞지르기 시작하며 비아파트의 월세 거래량 비중이 급등하게 되었다. 부동산 거래 신고자료를 토대로 수집한 국토교통부의 부동산거래현황을 살펴보면, 연간 임대차계약의 절반 이상을 차지하던 전세계약 비중은 2020년 이후로 감소하기 시작하여 2022년에는 역전되었으며, 2024년에는 전체 임대차계약건의 56%가 월세 계약인 것으로 조사되었다.

\*전세가율: 매매가 대비 전세가의 비율

전국적으로 대두된 임대보증금 미반환 리스크로 주택(특히 단독주택, 연립·다세대 등의 비아파트) 임대시장에서 시작된 전세 기피 현상이 월세화를 가속시키는 것으로 여겨지며, 이러한 현상은 당분간 지속될 것으로 전망된다.

이에 더해, 주거실태조사(2023) 중 전국 표본을 대상으로 조사한 주택보유의식(‘내 집을 보유해야 한다’ 고 응답한 비율)은 하락한 것으로 나타나, 이는 내 집 마련에 대한 의식의 전환에 따라 향후 임차거주자의 비중이 소폭 증가할 여지가 있음을 시사한다.

### 임대주택 투자시장

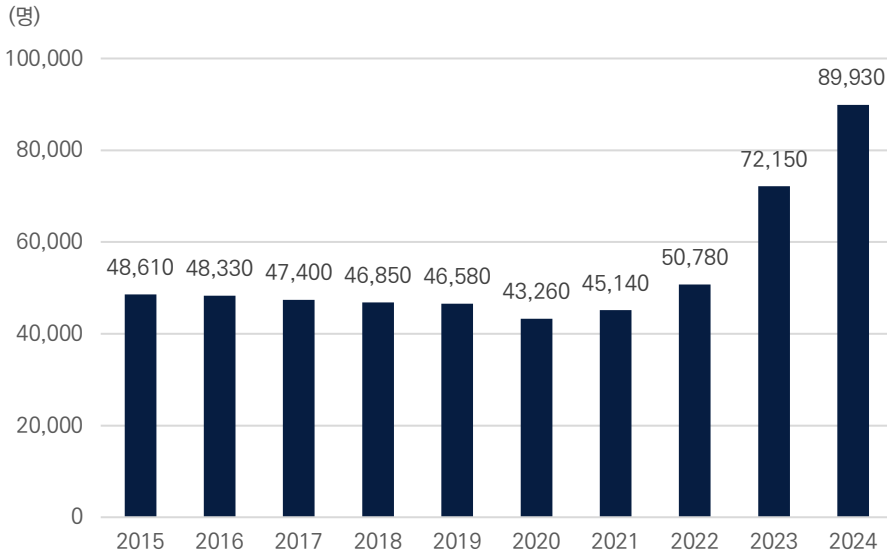
이와 같이 신규 가구들의 월세 선호도 증가 현상, 양질의 주택 선호 현상 등이 양질의 월세 주택에 대한 높은 수요를 이끌어내며 국내/해외투자자들의 임대주택 투자가 확산되고

표 1. 주거시설형 임대주택 투자 사례

분류	직접투자-주거시설형					
자산명	에피소드 신촌369	에피소드 용산241	지웰홈스 라이프 강동	홈즈튜디오 선정릉	위브플레이스 회기	신촌 베로니스
사진						
주요도시설	오피스텔	도시형생활주택, 오피스텔	도시형생활주택, 오피스텔	오피스텔	오피스텔	도시형생활주택, 오피스텔
소유주체	디앤디인베스트먼트	디앤디인베스트먼트	그래비티자산운용	이화자산운용	LB자산운용	마스턴투자운용
주요 투자자	GIC	교직원공제회 (DDILVC 모리츠)	Morgan Stanley	ICG	KKR	Hines
운영업체(브랜드)	에피소드	에피소드	SLP	홈즈컴퍼니	Weave Living	TBD
비고	GIC는 에피소드 4개 자산에 투자 (신촌, 수유, 강남, 서초)		Morgan Stanley 3개 오피스텔 자산에 투자 (강동구, 금천구, 성북구)			

출처: 세빌스코리아

차트 1. 체류자격별 장단기체류외국인 중 교육관련 체류자격자\* 추이, 2015 - 2024



\*장단기 체류자격 비자 중 C4(단기취업), E1-E7(교수, 회화, 연구, 기술지도 등) 자격 체류자

출처 법무부

있다. 최근 조성된 기업형 민간임대주택은 호별 맞춤형 가구, 운동·업무·휴식 공간 등을 조성한 공용 시설 등을 갖추어 입주민의 주거 만족도 향상에 기여하고 있으며, 자유로운 임대차 계약 기간과 전문 운영업체와의 계약을 통한 계약 리스크 감소 등 입주민이 기대하는 다양한 혜택을 제공하고 있다. 최근 기관투자자가 임대주택에 투자한 사례는 전문운영업체와 협업하여 운영하는 **직접투자형(매입 및 개발)형**과 **간접투자형(리츠 지분 매입)** 등 크게 두 가지로 나누어 볼 수 있으며, 직접투자형은 원룸형 도시형 생활주택이나 주거용 오피스텔, 임대형 기숙사 등 거처로 분류된 자산을 매입하거나 개발(리모델링)하여 운영하는 형태(주택법을 적용 받는 거처, 이하 **주거시설형**)와, 호텔 등과 같이 거처로 분류되지 않은 시설을 매입 후 리모델링하여 운영하는 형태(이하 **숙박시설형**)로 나눌 수 있다.

주거시설형의 가장 큰 특징으로는 전입신고가 가능하며, 주택임대차보호법을 통해 임차인의 권리를 보호받을 수 있어 내국인/외국인 모두 수요층이 될 수 있다는 것이다. 전입신고를 통해 거주지를 등

표 2. 숙박시설형 임대주택 투자 사례

분류	직접투자-숙박시설형		
자산명	위브 스위트 선유 파크사이드	홈스테이 지밸리가산	홈레드 명동
사진			
주용도시설	숙박시설 (가족호텔)	숙박시설 (호텔)	숙박시설 (관광호텔)
소유주체	LB자산운용	캡스톤자산운용	이시스엑스자산운용
투자자	KKR	ICG	ICG
운영업체(브랜드)	Weave Living	홈즈컴퍼니	홈즈컴퍼니

출처 세빌스코리아

록하여 주소지를 해당 지역에 둬으로써 얻을 수 있는 지역 내 주택 분양 및 지자체에서 공급하는 복지형 임대주택(장기전세 등) 청약 기회(우선순위)를 얻게 된다. 더불어 공공·민간에서의 각종 서류 수신, 재산권을 보호할 수 있는 대항력 획득 등의 이점도 있다. 다만, 여러 가구의 주택을 매입하여 임대하려는 투자자의 입장에서는 다주택자 중과세 등의 비용을 절감하기 위해 주택임대사업자를 등록하여 운영하게 되나, 임대사업자의 주택은 2년(기간내 임차인 교체 시 1년) 동안 5%의 임대료 인상률 상한을 두게 되어 제한적인 수익률을 얻는다는 단점이 있다. 또한 현행법상으로는 주택임대사업자 등록 후 10년간 의무 운영을 해야 하므로, 장기 보유가 가능한 투자자가 아닌 이상 투자하기 어려운 운영 방식의 자산이라는 인식이 있다. 다만, 향후 임대료 상한 완화, 포괄양수도 가능 등 민간임대주택 공급 활성화를 위한 제도 개선이 논의되고 있어 수익률 개선 및 조기 매각 가

능 등의 여지가 충분히 존재한다.

또 다른 형태인 직접-숙박시설형은 관광호텔 등을 매입하여 단/장기 숙박의 개념으로 주거서비스를 제공하는 경우이다. 숙박시설형의 경우 임대료(원칙적으로는 숙박비)의 10%를 부가가치세로 납부해야 하지만, 주거시설형과 연관된 여러 규제(다주택자중과세, 임대료 상한제 등)로부터 상대적으로 자유롭다는 이점이 있어 투자자들이 높은 관심을 보이고 있다. 숙박시설형의 경우 원칙적으로는 전입신고가 불가능하나 30일 이상의 장기숙박 및 임대인의 동의 등이 갖추어질 경우 전입신고가 가능해진다. 다만 주택임대차보호법이 적용되지 않는 시설이므로 임차인에게는 임대차계약상 리스크를 짊어지게 되어, 관광 혹은 단기 숙박 위주의 내국인과 관광 및 장기체류형 외국인 등 주거시설형에 비해 수요층의 범위는 좁다고 판단된다. 하지만 국내에 교육이나 업무 등을 이유로 입국하는 외국인이 꾸준히 증가하는 추세에 있어, 숙박시설형 또

한 꾸준한 수요를 보일 것으로 전망된다.

기관투자자가 직접 자산을 매입하는 방식이 아닌 간접 투자의 형태로는, 공공지원 임대주택리츠의 지분에 투자하는 방식을 들 수 있다. 2024년 초반 국토교통부가 '주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안'을 발표하면서, 공공지원 민간임대사업에 참여한 민간기업의 지분을 당초 조성 시의 기준보다 일찍 매각할 수 있도록 지분 양수도 기준을 완화하였다. 2024년 9월 롯데건설이 출자한 3개 사업장(엘티제1,2,3호 뉴스테이, 각각 화성만월/화성동탄/김포한강)의 지분을 캡스톤자산운용이 매입하였다. 이들 사업장은 모두 우수한 입지와 롯데캐슬 브랜드 가치를 바탕으로 높은 입주율을 보이고 있으며, 잔여의무임대기간이 약 2년으로 단기간 내에 자본이익 실현이 가능하다는 장점을 토대로 부동산펀드가 건설사의 지분을 인수한 첫 사례가 되었다. 힐스테이트 호매실 또한 현대건설이 민간참여 공공임대주택 개발사업을 위해 출자한

표 3. 간접투자형 투자 사례

분류	간접투자형				
자산명	신동탄 롯데캐슬	동탄2 롯데캐슬	한강롯데캐슬22단지	힐스테이트호매실 수원	신동탄SK뷰파크3차
사진					
주용도시설	공동주택(아파트)				
연면적(평)	51,521	26,751	41,977	38,309	49,898
세대수	1,185	612	912	800	1,086
임대개시/종료일	2018.06/2026.06	2018.06/2026.05	2018.12/2026.11	2016.11/2024.11	2019.01/2027.01
지분매도자	롯데건설			현대건설	SK에코플랜트
지분매수자	캡스톤자산운용			신한금융그룹(유동화)	신한금융그룹(유동화)
투자자	외국계 투자자			-	-
운영업체(브랜드)	롯데건설(롯데캐슬)			현대건설(힐스테이트)	SK에코플랜트(SK뷰파크)
비고	지분 24.50%	지분 19.25%	지분 15.90%	유동화	유동화

출처 세빌스코리아

지분을 금융기관(신한은행/신한투자증권)에 매각한 사례이나, 이는 현대건설이 출자한 지분을 담보로 일어난 대출성격의 유동화 거래이므로 일반적인 지분 양수도 거래와는 차이가 존재한다. 공공지원 민간임대리츠의 지분 매입은 그간 투자사례가 없었던 탓에 투자자들이 투자 결정을 하는데 어려움을 겪었으나, 캡스톤자산운용의 롯데건설 지분 매입은 좋은 선행사례가 될 수 있을 것으로 보인다. 또한 공사비 급등으로 유동성 측면에서 어려움을 겪고 있는 중견 또는 대형 건설사들의 지분 매각 수요가 존재할 것으로 판단되어, 우수한 입지의 사업장들 위주로 추가적인 투자가 가능할 것으로 예상된다.

#### 향후 전망

2023년 말 기준 수도권 전체 가구 중 1인 가구의 비중은 34.3%로, 2015년의 25.9% 대비 큰 폭으로 상승하였다. 1인 가구의 증가는 수도권 뿐만 아니라 전국적으로 나타나는 현상으로, 2024년 3월 기준 전국의 1인 가구수는 1,002만 가구로 인구통계 집계 이래 처음으로 1,000만 가구를 넘어섰다. 이는 전체 가구수의 41.8%를 차지하는 수치로 한국에 거주하는 다섯 가구 중 두 가구가 혼자 살고 있는 것이며, 이는 핵가족화, 고령화, 낮은 혼인율, 늦은 초혼연령, 저출산율 등 다양한 요인이 작용

한 결과이다. 가구원수에 따라 필요한 주거면적이 늘어나게 되기에, 1인 가구의 증가는 주택수요의 패턴을 변화시키는 요인이 될 수 있다. 1인 가구의 증가 추세는 지속될 것으로 예상되어, 거주 가구의 비중 변화에 따라 오피스텔 등의 소형 주택에 대한 거주 수요는 지속될 것으로 전망된다.

수도권 거주가구의 거주 주택 유형 변화 추이를 살펴보면 2017년 이후로 전통 비아파트 형태인 단독주택/연립다세대 거주 비중이 지속적으로 감소하고 있으며, 주택 이외의 거처로 분류되는 오피스텔의 거주 비중이 가파르게 증가하는 추세이다. 2017년 전체 가구의 2.8%를 차지하던 수도권의 오피스텔 거주 가구는 2023년에 5.2%로 나타나, 약 2배 가까이 증가하였다. 평균 가구원수의 축소로 소형 주택에 대한 실거주 수요가 증가함에 따라, 오피스텔에 거주하는 가구의 비중이 빠르게 증가하고 있는 모양새다.

전문운영업체를 통해 운영되는 임대주택 사례들의 경우 다양한 주거서비스를 제공함에 따라 수반되는 높은 운영비용이 임대료에 포함되게 되므로, 주변의 개인소유 원룸 및 오피스텔 등의 월세보다 10-20% 가량 높은 가격이 형성되어 타겟 임차인이 제한될 수 있다는 우려가 있다. 하지만 앞서 확인한 바와 같이 시설이나 설비가 양호한 집에 대한 수요가 높다는 점을 고려하면

충분히 경쟁력이 있을 것으로 전망된다. 또한 대다수 개인 임대사업자들은 임차인의 보증금을 레버리지 수단으로 활용하여 수익성을 높이는 전략을 취하는 탓에, 월세와 보증금의 비율을 쉽사리 조정하기 어렵다. 임차보증금 미반환 우려가 임대시장에서의 월세화를 촉발한 원인으로 대두된 만큼, 초기부터 월세액이 높은 대신 보증금 비중이 낮은 구조로 설정이 가능한 기업형 임대주택은 수요자들에게 지속적으로 환영을 받을 수 있을 것으로 전망된다.

다만 주택 관련 정책이나 임대사업자와 관련된 정책은 정권의 교체에 따라 빠르게 변화될 여지가 있다. 그러나 십 수년간 정권 교체가 이어지면서도 민간의 임대주택사업 참여에 대한 고민은 지속되어 왔으며, 건설경기 악화 등으로 공공에서 주도하는 임대주택 공급은 한계가 있어 민간 참여 활성화를 위한 노력은 계속될 것으로 기대되므로 임대주택은 투자에 유망한 섹터가 될 수 있을 것으로 예상된다. 이미 임대주택 투자를 진행 중인 KKR, ICG, Morgan Stanley, Hines 등의 해외투자자들과 더불어, 국내 주거시장 진입을 계획 중인 CPPIB, M&G, Greystar 등 여러 해외 투자자도 기회를 찾고 있는 것으로 알려져 기업형 임대주택 시장은 더욱 활성화 될 것으로 전망된다.



For more information about this report, please contact us

#### Savills Korea

**Crystal Lee**

CEO  
South Korea  
+82 2 2124 4163  
csjlee@savills.co.kr

#### Savills Research

**JoAnn Hong**

Senior Director  
South Korea  
+82 2 2124 4182  
jhong@savills.co.kr

**Simon Smith**

Regional Head of Research  
& Consultancy, Asia Pacific  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.asia