

Korea Co-living



한국 주거 시장의 새로운 투자처로서 떠오르고 있는 코리빙(Co-living)

코리빙 특성 및 수요

공유 주거의 초기 모델인 셰어하우스(Share House)는 개인 침실 외 부분(거실, 주방, 화장실 등)을 타인과 공유하는 형태로, 구조적으로 사생활을 보장받기 어렵다는 단점이 있었으며, 이를 보완한 코리빙(Co-living) 시설이 2015년을 기점으로 국내에 등장하기 시작하였다. 코리빙 시설은 거주자 개개인에 대한 최소한의 사적 공간을 보장하면서, 운동시설/대형 주방/응접실/라운지/시네마 등의 특수 목적성 공용시설, 입주인을 위한 다양한 커뮤니티 서비스 등을 제공하여 전용면적보다 더 넓은 공간에서 다양한 편의시설, 서비스를 누리며 생활할 수 있는 형태로까지 발전하였다.

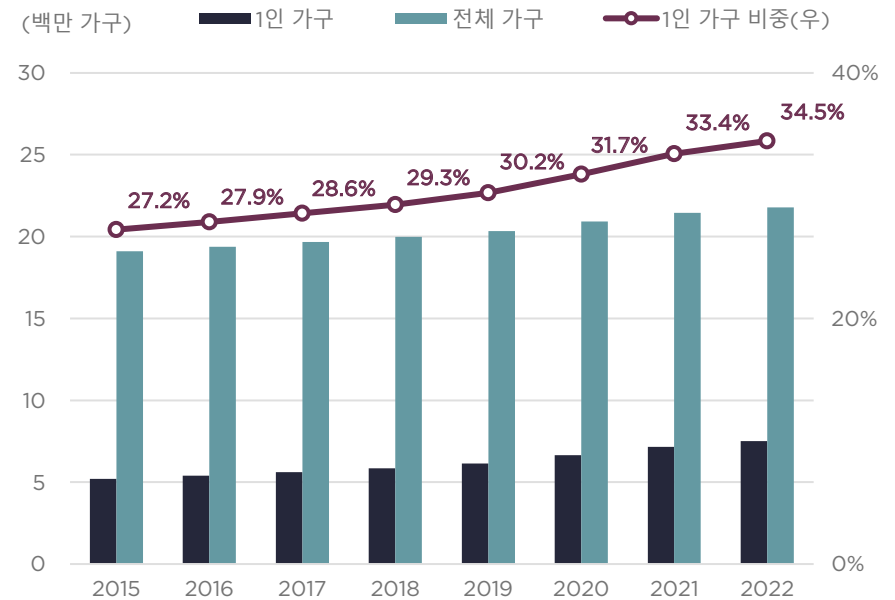
통계청의 인구 총조사에 따르면 한국의 1인 가구 수 비중은 꾸준히 증가하고 있으며, 2022년 기준 1인 가구 비중은 전체 가구의 34.5%에 달한다. 또한 통계청의 장래가구추계에 의하면 2040년 무렵을 정점으로 가구 수는 감소할 것으로 추정되고 있으나, 1인 가구의 비중은 2050년까지 지속적으로 증가하여 약 40%에 달할 것으로 내다보고 있어 1인 가구를 위한 맞춤형 주택 공급이 필요할 것으로 예상된다.

성장 배경

국내의 경우 전세¹라는 특수한 제도가 있고 주거 복지 제도의 일환으로 정책자금을 활용한 전세자금(임대보증금) 대출이 용이하여, 1인 청년 가구의 경우 매달 높은 비용을 지불해야 하는 월세 계약보다는 전세나 보증금이 높은 월세를 더 선호하는 경향이 짙었다. 그러나 2021년 말부터 기준금리 급등과 함께 전국적으로 주택의 매매가격 하락 현상이 발생하였고 전세 수요까지 급감하면서 임대인의 임대보증금 반환 문제, 소위 전세사기 문제가 발생하였다. 이와 같이 전세 보증금 반환 문제와 높은 수준의 기준금리 등으로 인해 전세 계약을 기피하는 현상이 생겨나면서, 2022년부터는 서울특별시의 전/월세 거래량 중 월세 비중이 전세 비중보다 높아졌고, 특히 비아파트²의 월세 거래량 비중이 급증하였다.

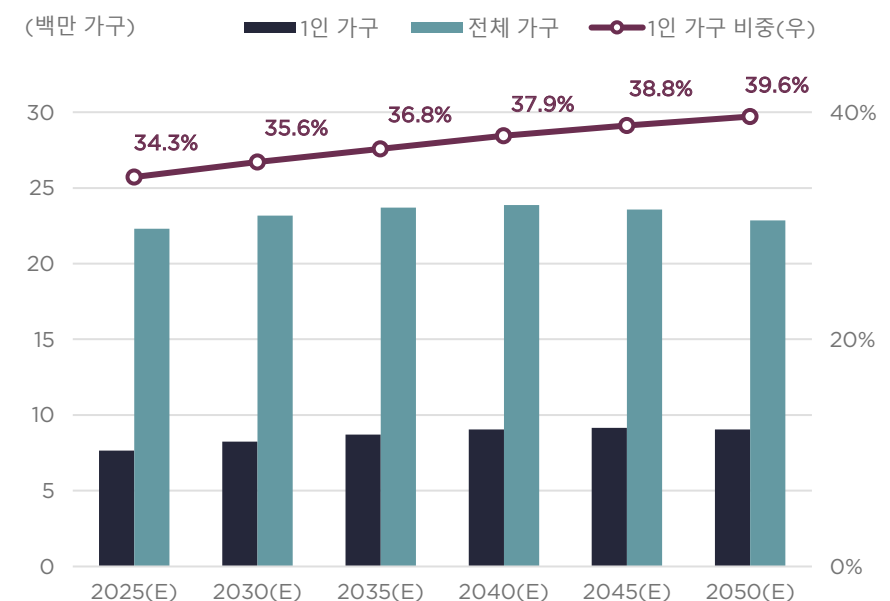
여기에 더해 양질의 주택 선호 현상 등이 코리빙의 수요로 이어져 높은 입주율을 보

차트 1. 국내 1인 가구 추이, 2015 - 2022



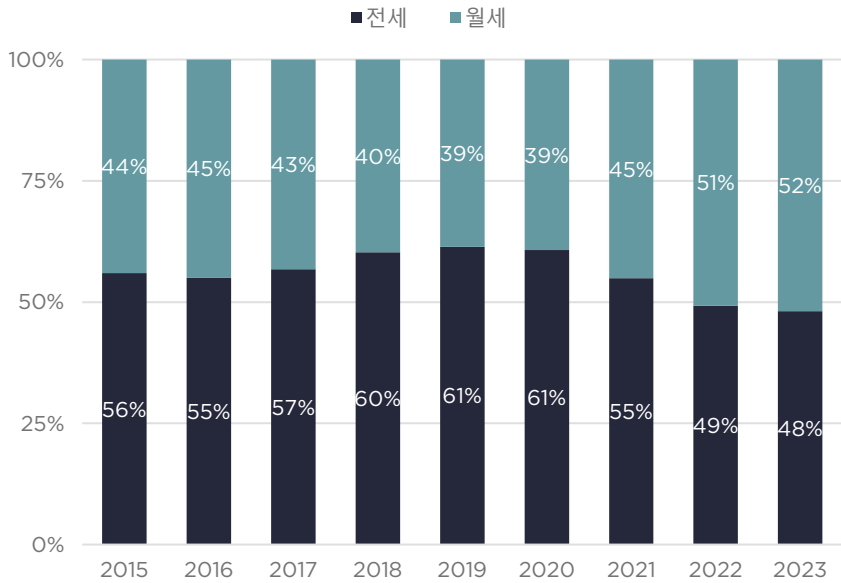
출처 통계청

차트 2. 국내 장래가구추계 및 1인 가구 비중, 2025 - 2050(E)



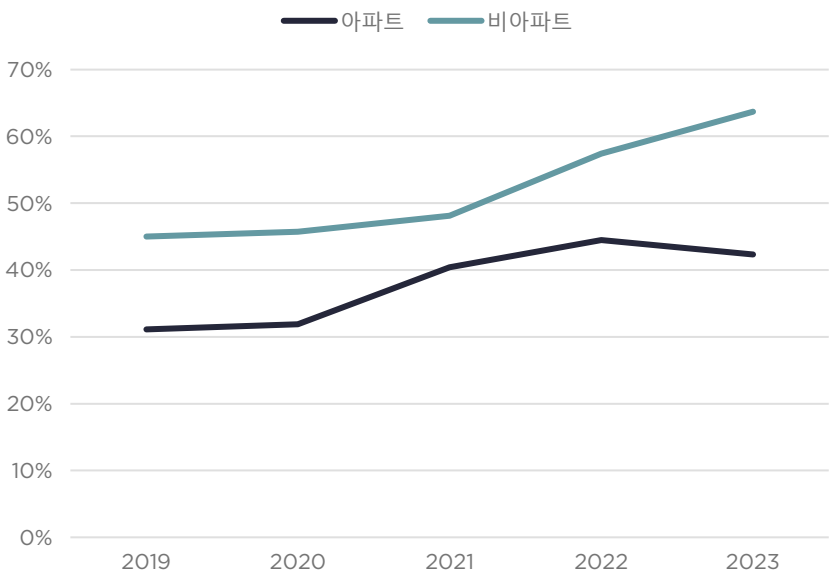
출처 통계청

차트 3. 서울시 전월세 연간 거래량 비중, 2015 - 2023



출처 국토교통부

차트 4. 서울시 주택유형별 임대차계약 중 월세 비중, 2019 - 2023



출처 국토교통부

이고 있다. 최근 운영 중인 코리빙 시설은 다양한 공용시설을 누리는 데에서 오는 주거 만족도 향상, 맞춤형 가구나 운동시설, 업무 공간 제공 등 실질 비용 절감, 전문 운영업체와의 계약 및 자유로운 임대차 계약 기간과 같은 계약 리스크 감소 등 임차인(입주민)에게 다양한 혜택을 제공하며, 기존 1인 가구 주거 시설 대비 높은 임대료에도 불구하고 선호되고 있다.

투자 및 공급 현황

코리빙 시장이 본격적으로 생겨날 무렵에는 국내 대기업 및 스타트업을 위주로 개발 및 운영이 시작되었으며, 2018년 MGRV의 맨그로브 승인, SK D&D의 에피소드 수유 838, 홈즈컴퍼니의 홈즈스튜디오 망원 등이 개발되면서 코리빙 시설에 대한 투자자들의 관심이 높아졌다. 해외투자자의 경우 초기에는 지분을 투자하는 형태로 코리빙 시장에 관심을 보였는데, 싱가포르투자청(GIC)의 경우 자회사를 통해 SK D&D의 에피소드 수유838 개발 당시 약 600억 원을 투자하였으며, 이외에도 에피소드 3개 지점(신촌369, 강남262, 서초393)의 지분을 소유 중이다.

최근 들어서 해외투자자들은 국내외 코리빙 전문 운영기업과 전략적 협업관계를 통해 공동개발하는 형태로 코리빙 시장에 진입하고 있다. 2023년 초에는 영국의 글로벌 자산운용사 ICG(Intermediate Capital Group)가 국내 코리빙 시설 개발을 위해 약 3,000억원 규모의 부동산 펀드를 설정하였으며, 해당 부동산펀드는 국내 코리빙 및 숙박시설 운영사인 홈즈컴퍼니(홈즈스튜디오, 홈즈스테이)와 함께 코리빙 상품을 개발, 운영할 것으로 보인다. 2023년 하반기에 해당 펀드를 통해 매입한 수원 인계동의 훌리데이 인 익스프레스 호텔과 서울 독산동 SI호텔은 각각 '홈즈스테이 수원' 과 '홈즈스테이 지벨리가산' 으로 전환되어 운영 중에 있으며, 홈즈컴퍼니가 2018년에 매입해 운영 중이던 '홈즈스튜디오 선정릉' 지점을 ICG의 부동산펀드에 편입하였다. 향후에도 ICG는 서울 내 역세권 입지의 오피스텔, 숙박시설 등을 매입하여 코리빙 혹은 숙박시설로 운영할 것으로 예상된다.

서울 영등포구 양평동5가 소재의 더스테이트 선유 호텔은 홍콩계 임대형 주택 공급기업인 위브리빙(Weave Living)과 KKR이 함께 매입하여 리모델링을 거친 후 코리빙 시설로 탈바꿈될 예정에 있다. 위브리빙과

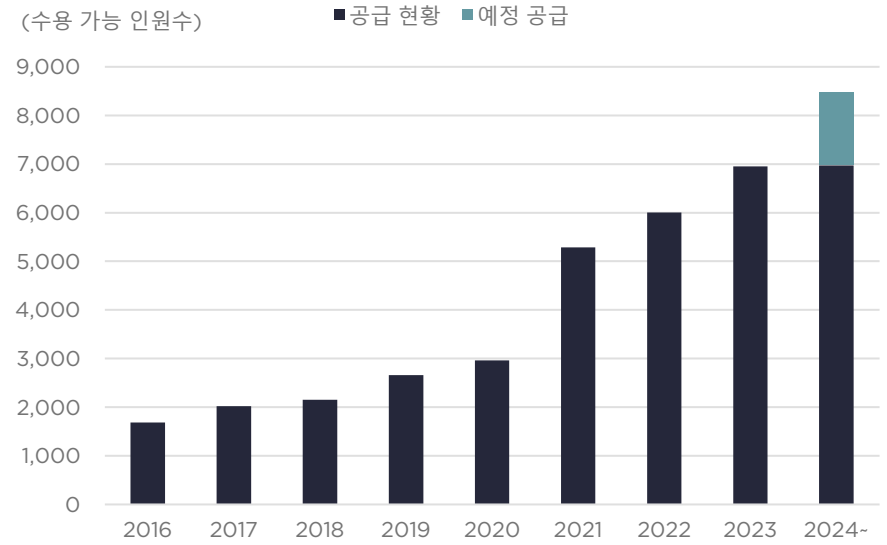
KKR은 약 1,200세대의 임대주택인 위브 스위트(Weave Suites)를 운영할 계획인 것으로 알려져, 추가적인 자산 매입이 이루어질 것으로 예상된다. 글로벌 코리빙 기업인 Cove는 한국 내 코리빙 사업 진행을 위해 아너스자산운용과 합작 법인인 'Cove Korea'를 설립하였으며, 한국 시장에 맞는 입주인 커뮤니티와 사업 모델을 개발 중인 것으로 전해진다.

2024년 5월까지 코리빙 시설 누적 투자 규모*는 약 8,350억 원으로 집계되었는데, 직접 매입이 아닌 임대 운영이나 위탁 운영 방식으로 운영되는 업체가 많은 점을 감안하면 코리빙 시설의 시장 규모는 이를 크게 상회할 것으로 판단된다.

2024년 4월 말 에피소드의 신규 지점인 에피소드 용산241의 입주가 시작되었으며, 2024년 5월 기준으로 서울특별시 소재 코리빙 시설의 수용 가능 인원수는 약 7,000여 명으로 추정된다. 현재 위브 스위트와 에피소드 신촌2 지점 공급이 예정되어 있으며, 다양한 국내외 투자자들의 임대주택산업 진출에 힘입어 코리빙 시장 규모는 더욱 성장할 것으로 전망된다.

*집계시 숙박시설(홈컴퍼니의 홈즈스테이 등)로 운영되는 자산은 제외함

차트 5. 서울시 코리빙 시설 공급, 2016 - 2024 이후



*단기성 숙박시설을 제외한 정원 50인 이상의 코리빙 총 수용 인원수, 2024년 5월 기준

출처 세빌스 코리아

전망

주요 코리빙 시설들은 입주민의 편의와 만족도를 높이기 위해 다양한 특수 목적 공용 시설 설치와 더불어 강연 등의 프로그램을 제공하고 있으며, 이러한 요소들이 임대료 프리미엄으로 반영되어 인근 주거시설 대비 높은 임대료가 책정되어 있다. 입주 중인 코리빙 공간 내의 업무공간, 운동시설 등을 입주민들이 원하는 시간에 자유롭게 이용할 수 있으면 문제가 없으나, 협소한 공간에 따른 제약으로 공용 시설 이용에 어려움이 있을 경우 임대료 프리미엄의 효과를 온전히 누리지 못하면 되려 입주민들의 불만을 사게 될 수 있다. 코리빙 운영업체들 중 일부는 입주민 전용 어플리케이션을 활용하여 시설 예약 및 커뮤니티 서비스 등을 제공하고 있으며, 이를 이용하는 입주민들의 만족도 또한 높아 공간적 제약을 효율성으로 극복하기도 한다. 또한, 앞서 설명한 코리빙의 유연한 계약 기간은 임차인에게는 큰 장점이지만, 운영 측면에서는 취약점이 될 수도 있다. 자유로운 계약 기간으로 인해 단기 계약 세입자의 퇴거 이후 새로운 세입자를 찾는 마케팅 비용이 지속적으로 발생하고, 입주민 교체 기간 동안 일시적

으로 임대수익이 중단되는 등의 단점이 있다. 따라서, 1인 가구가 밀집되어 있는 지역, 즉 대학가나 산업단지 인근 등 거주 수요가 풍부한 지역에 코리빙 시설을 공급하여 배후 수요를 확보하는 것이 수익률 제고에 도움이 될 것으로 판단된다.

코리빙 시설로 활용할 수 있는 건축물 용도가 명확히 지정되어 있지 않았던 관계로, 기존의 코리빙 시설은 공동주택, 오피스텔, 숙박 시설 등의 용도시설에서 운영되어오고 있었다. 1인 청년 가구의 주택 수요에 대응하기 위해, 국토교통부는 2023년 2월 건축법 시행령에서 기존 건축법상 기숙사의 하위용도로 임대형 기숙사를 신설하였다. 임대형 기숙사는 기존 건축물대비 주차대수 확보 기준이 대폭 완화되어 상대적으로 작은 대수의 주차 공간을 필요로 하므로, 공사 기간 및 건축비용을 절감할 수 있어 공급자에게 유리하다. 맨그로브의 운영사인 MGRV는 서울 영등포구 소재 약 1,800㎡ 규모의 부지를 확보 중에 있으며, 향후 해당 부지에 임대형 기숙사를 공급할 계획이다. 임대형 기숙사 공급 촉진을 통해 1인 청년 가구를 위한 다양한 코리빙 시설이 공급될 수 있을 것으로 보여진다.

※ 주요 용어 해설

1. 전세: 국내 주택 임대차 시장의 핵심 계약 형태로, 임차인이 주택 가격의 상당 부분(50~70%)에 해당하는 보증금을 임대인에게 제공하고 별도의 월세 없이 계약 기간 동안 거주할 수 있는 형태
2. 비아파트: 주택 중 아파트를 제외한 나머지 주택을 일컬으며, 단독다가구, 연립다세대, 오피스텔 등이 포함



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.com.hk

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.

당사가 제공하는 모든 자료는 저작권법에 의하여 보호받는 당사의 저작물로서 당사의 허락없이 이에 대한 무단 복제, 배포, 공중송신 등 행위를 원칙적으로 금하며, 이를 위반할 경우 저작권법에 따라 처벌될 수 있습니다.