

Korea - June 2023

Q  
**SPOTLIGHT**  
Savills Research

# Korea Co-living



# 1인 가구의 증가, 전세에서 월세로의 전환 가속, 경험을 중요시하는 젊은 세대의 증가에 따라 코리빙 시장이 성장하고 있다.

그래프 1. 서울 코리빙 시설 공급, 2016 - 2023(E)

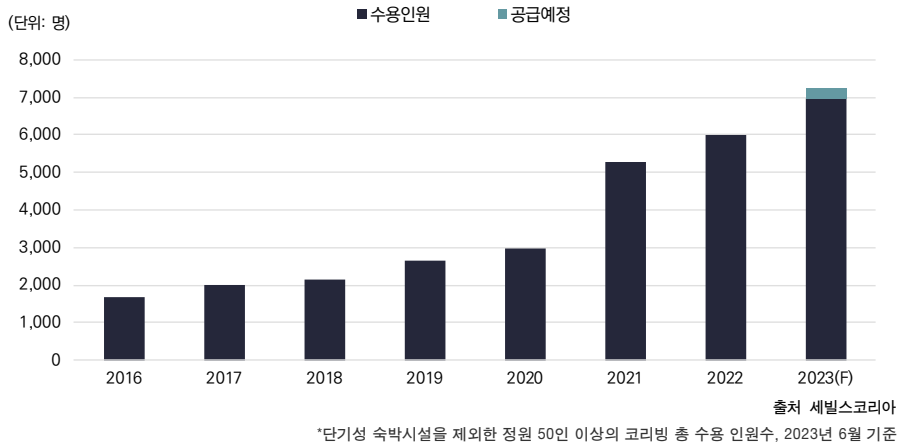
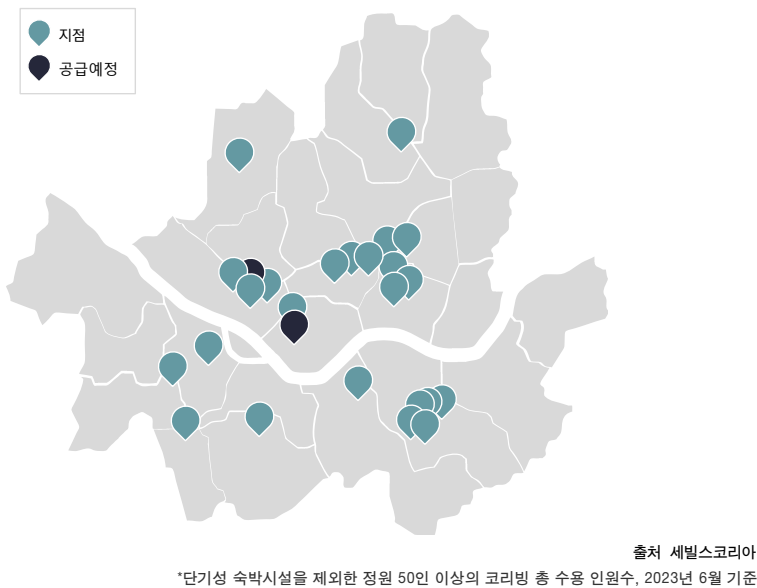
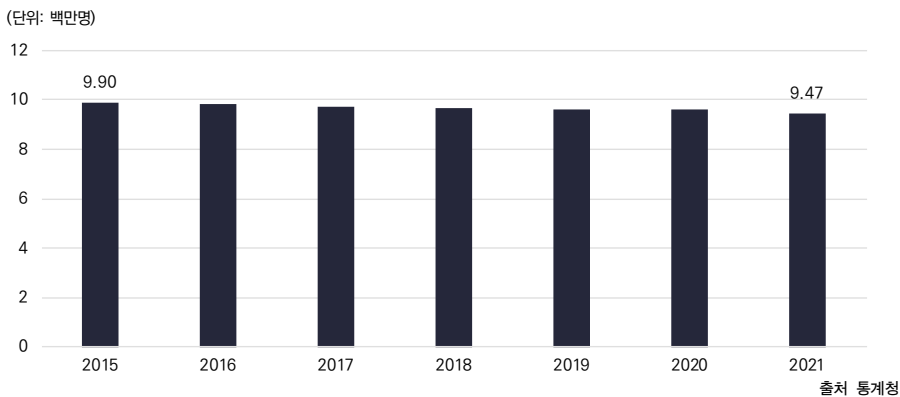


그림 1. 서울 주요 코리빙 시설 현황



그래프 2. 서울시 인구, 2015 - 2021



## 코리빙(Co-living) 정의

코리빙(Co-living)이란 한 건물 안에서 개인 공간을 제외한 거실, 주방 등을 공유 공간으로 조성하여 입주자들 모두가 함께 사용할 수 있도록 한 주거 형태이다. 코리빙 시설의 입주자들은 개인이 조성하기 어려운 공유 주방, 공유 오피스, 피트니스, 루프탑, 펫 놀이터, 시네마 등 다양한 공유 공간과 서비스를 이용할 수 있으며 입주자들과 소통할 수 있는 프로그램도 마련되어 있어 거주뿐만 아니라 네트워크 형성과 다양한 삶을 누릴 수 있다.

코리빙은 셰어하우스(Share House)의 한 종류로 볼 수 있다. 셰어하우스는 하나의 주택 안에서 개인 공간을 제외한 모든 공간을 동거인과 함께 공유하는 형태이다. 그러나 한 주택 내에서 동거인과 함께 생활하기 때문에 사생활 보호에 취약하며 동거인과의 마찰이 발생할 우려가 있다. 코리빙은 이러한 셰어하우스의 단점을 보완한 주거 형태이며 더 나아가 주거 공간에서 다양한 경험까지 할 수 있는 만큼 경험을 중요시하는 젊은 세대의 주목을 받고 있다.

## 공급 현황

코리빙 시설은 대학가와 업무지구를 중심으로 공급되고 있으며, 대표적인 코리빙 전문 운영 업체(브랜드)로는 SK D&D(에피소드), MGRV(맹그로브), 로컬스티치(Local Stitch), 패스트파이브(Life on 2, Gather), 유니언플레이스(유니언타운) 등이 있다. 2023년 6월 기준으로 서울특별시에 소재하는 단기성 숙박시설을 제외한 코리빙 시설의 수용 가능 인원수는 약 7,000여 명으로 집계되었다. 2023년 상반기에는 맹그로브 신촌과 로컬스티치 크리에이터 타운 서교 등이 신촌 지역 대학가에 공급되었으며, 하반기에는 에피소드 용산 등을 포함하여 약 300여 명이 입주할 수 있는 코리빙 시설이 추가로 공급될 예정이다.

이와 같이 코리빙 시장이 성장하며 국내외 투자자들의 관심이 높아지고 있다. GIC(싱가포르투자청)는 SK D&D와 리츠를 통해 4개의 코리빙 시설(에피소드 서초 393, 에피소드 강남 262, 에피소드 신촌 369, 에피소드 수유 838)에 투자하였다. 한국교직원공제회도 리츠를 통해 향후 공급 예정인 에피소드 용산과 에피소드 신촌2에 투자한 것으로

알려져 있으며, 주택도시시기금은 로컬스티치 크리에이터 타운 서교 등 코리빙 자산을 담고 있는 이지스레지던스리츠의 최대 주주로 알려져 있다. 주유소와 물류센터를 기초자산으로 하는 코람코에너지플러스리츠는 최근 코리빙 자산의 편입 계획을 발표하며 코리빙 섹터까지 사업 영역을 확장할 계획이라고 밝혔다. 마스틴투자운용도 코리빙 자산을 기초자산으로 하는 리츠를 설립할 예정이며, 이를 위해 코리빙 전문 운영 업체인 유니언플레이스와 MOU 체결을 통해 공동으로 개발을 진행하고 책임임차를 통해 운영의 안정성을 확보할 것으로 알려져 있다.

### 운영 방식과 수익성

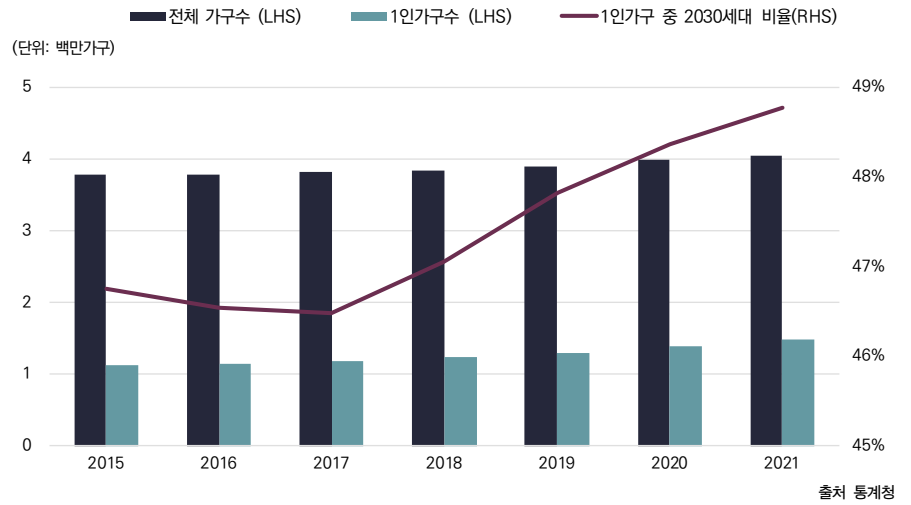
코리빙 시설로 용도가 정해져 있는 건축물이 없기 때문에 도시형 생활주택, 오피스텔, 숙박시설 등에서 운영되고 있으며 비즈니스 모델에 따라 다양한 운영 방식이 있다. SK D&D의 에피소드의 경우 SK 계열사인 디앤디인베스트먼트가 운영하는 리츠를 건설형 임대주택사업자로 등록하여 운영하고 있다. 임대주택사업자는 10년 이상 임대의 무기간, 5% 이하의 임대료 인상률, 임차인 변경과 관계없이 임대료 인상은 1년에 1회만 가능 등의 요건을 지켜야 하며 대신 종합부동산세 합산 배제 등의 세제 혜택을 받을 수 있다. 직접 임대 운영에 따른 코리빙 연간 투자 수익률(연간 총임대수익을 총사업비에서 보증금을 제외한 값으로 나눈 값)은 약 3% 후반에서 4% 후반으로 추정되며, 안정적인 임대 수익과 10년 이상의 장기 투자를 통해 매각차익을 기대할 수 있다.

이지스레지던스리츠가 보유하고 있는 로컬스티치 크리에이터 타운 서교는 코리빙 전문 운영 업체인 로컬스티치가 장기 책임 임차(최장 20년)하여 운영하고 있으며 이에 따라 안정적인 임대 수익을 기대할 수 있다. 또한, 건축물 용도가 주거시설이 아닌 숙박시설이기 때문에 종합부동산세와 양도세 중과 대상에 해당하지 않는다.

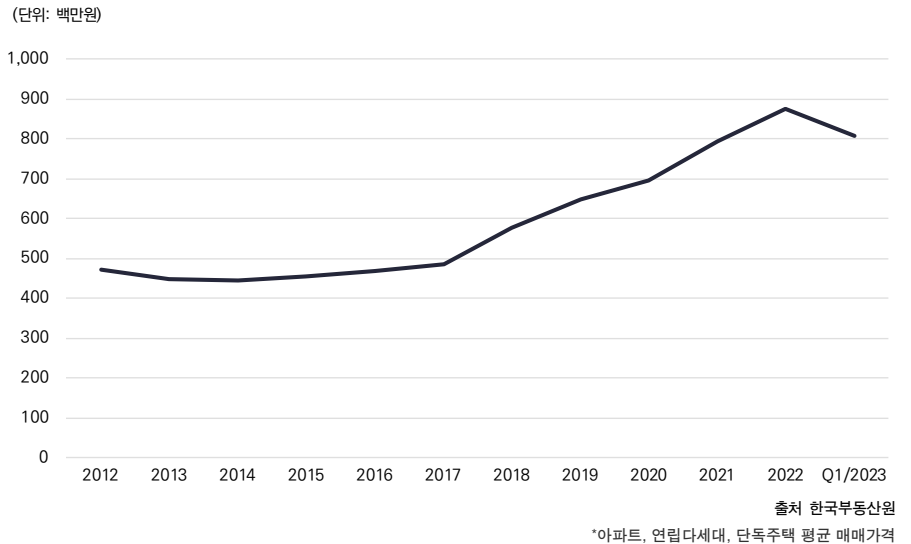
### 시설적 특징과 임대료

현재 대학가와 업무지구에서 주로 공급된 코리빙 시설은 해당 지역의 수요에 따라 프로그램과 시설이 다르게 구성되어 있다. 대학가에 위치한 코리빙 시설은 주로 학생들을 대상으로 하기 때문에 젊은 세대가 선호하는 인테리어와 네트워크 형성을 중심으로 한 원데이 클래스 프로그램, TED 강연

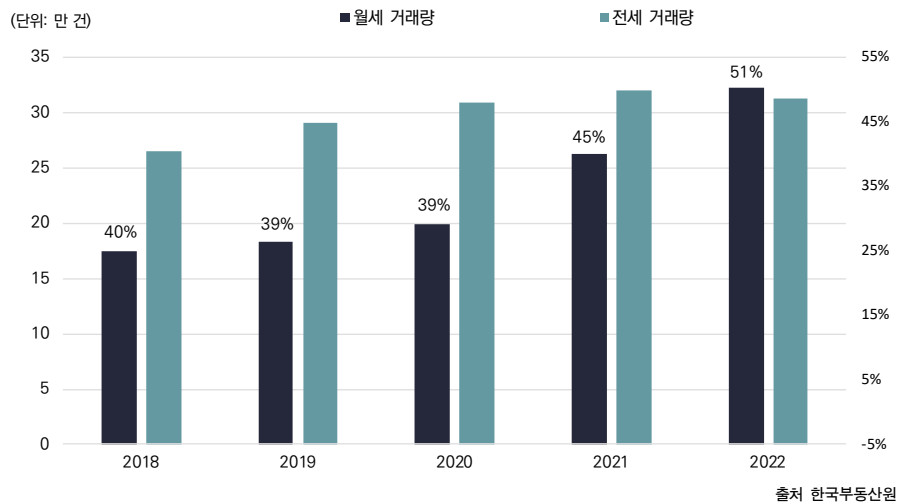
그래프 3. 서울시 가구 수 및 1인 가구의 2030세대 비중, 2015 - 2021



그래프 4. 서울시 평균 주택 매매가격, 2012 - Q1/2023



그래프 5. 서울시 전월세 연간 거래량, 2018 - 2022



등이 제공되고 있다. 반면 업무지구에 위치한 코리빙 시설은 주로 직장인들을 대상으로 하며, 공유 오피스나 스크린골프 연습장 등과 같은 시설들이 구비되어 있다.

이에 따라 임대료도 권역에 따라 상이하게 형성되어 있다. 실거래가 기준으로 보증금 1,000만 원 수준의 지역별 임대료를 살펴보면, 대학가 지역인 신촌 및 홍대 주변의 코리빙 시설의 전용면적 6평형의 월 임대료는 약 80만 원 후반에서 90만 원 후반대로 형성되어 있으며, 업무지구인 강남권역의 경우에는 전용면적 7평형을 기준으로 약 130만 원 후반에서 140만 원 초반대의 임대료 수준을 보였다. 두 지역 모두 주변 비슷한 규모와 연식의 오피스텔 시세 보다 약 10%에서 20% 정도 높은 수준으로 조사 되었다. 코리빙 시설의 보증금은 대부분 1,000만 원 이하인 반면 주변 오피스텔 보증금은 1,000 만 원 이상인 것으로 조사되었다. 코리빙 시설은 다양한 부대 시설과 서비스 외에도 전문 코리빙 운영 업체의 관리를 통한 철저한 보안 서비스와 시설 관리, 유동적인 임대차 기간 등의 편의성과 유연성을 제공하기 때문에 비교적 높은 임대료를 형성하고 있는 것으로 보인다.

### 임대형 기숙사 용도 신설

통계청 인구총조사에 따르면 서울시 인구수는 2015년 990만 명에서 2021년 947만 명으로 꾸준히 감소하는 추세이다. 하지만 동일 기간 서울시의 1인 가구 수는 112만 가구에서 149만 가구로 1.3 배 증가한 것으로 집계되었고, 그중 청년층(만 18세~39세)의 비중이 49%에 이르는 것으로 나타났다. 서울의 우수한 교육 인프라와 풍부한 일자리로 인해 젊은 세대의 유입이 증가하는 것으로 분석된다.

또한 한국부동산원에서 발표한 자료에 따르면, 서울시 주택가격은 한국 경제 성장과 함께 꾸준한 상승세를 보여왔다. 최근 단기 경기 침체에도 불구하고 서울시 주택가격은 여전히 높은 수준을 보이고 있다. 주택가격 안정화를 위한 임대주택 공급 활성화의 중요성이 대두되는 가운데 1인 가구의 증가와 라이프스타일 변화로 인해 코리빙 수요는 늘어나고 있지만, 코리빙 목적에 적합한 건축물 용도가 마련되어 있지 않아 공급에 한계가 있었다. 이에 따라 2023년 2월 국토교통부는 코리빙 시설의 효과적인 공급을 위해 건축법을 개정하여 임대형 기숙사 용도를 신설하였다.

임대형 기숙사는 「건축법 시행령」에서 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른

임대사업자가, 임대 목적으로 제공하는 20실 이상의 공동주택 중 공동취사 시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50% 이상인 공동주택이다. 운영 주체에 제한이 있었던 기존 기숙사와 달리 임대형 기숙사는 임대사업자로 등록된 사람은 누구나 운영할 수 있다.

기존의 코리빙 시설은 오피스텔과 도시형생활주택 등의 용도를 활용하여 운영되어 왔으나, 발코니 규제와 세대수 제한 규제 등으로 인해 다양한 형태와 규모로 공급하는 데에 어려움이 있었다. 그러나 임대형 기숙사는 면적 기준 완화와 세대수에 대한 제한이 없어 다양한 주거 공간을 제공하고 코리빙 시설의 대형화를 가능하게 할 것으로 예상된다. 다만 임대형 기숙사는 최근 도입된 용도로 현행법 적용에 어려움이 있을 수 있으며, 세제와 운영에 대한 부분은 추후 민간임대주택법 개정 등을 통해 구체화될 것으로 보인다.

### 전망

전세 위주 시장이었던 서울 주택 임대차 시장에 큰 변화가 일어났다. 한국부동산원에서 발표한 서울 주택 전월세 거래량 추이를 살펴보면, 2021년부터 월세 거래량이 증가하기 시작하여 2022년에는 월세 거래 비중이 51%로 전세 거래 비중을 상회하였다. 이는 금리 인상으로 인해 대출 이자 부담이 증가한 세입자들이 월세 수요를 증가시킨 결과로 해석된다. 또한 최근 전세 사기 사건으로 인해 개인 간 거래에 대한 불안이 확산되면서, 신뢰할 수 있는 전문 운영 업체에 의해 관리되는 주거 형태를 찾는 수요가 많아질 것으로 보인다.

1인 가구 중심의 사회구조 변화, 월세 선호 현상 그리고 경험적 가치 추구 트렌드가 맞물리면서 주거 공간에서 다양한 경험을 할 수 있는 코리빙에 대한 수요는 꾸준히 증가할 것으로 예상된다. 코리빙 수요를 불러일으킬 만한 차별화된 공간 구성, 서비스를 제공한다던 다른 주거용 부동산보다 더 나은 수익성을 기대할 수 있다. 또한 임대형 기숙사 용도 신설로 코리빙 개발에 대한 비용 절감과 대규모 공급이 용이해짐에 따라 건설 개발과 리모델링을 통한 밸류어드(Value-add)전략의 코리빙 투자도 증가할 것으로 전망된다.



For more information about this report, please contact us

#### Savills Korea

**Crystal Lee**  
CEO  
South Korea  
+82 2 2124 4163

#### Savills Research

**JoAnn Hong**  
Senior Director  
South Korea  
+82 2 2124 4182

**Simon Smith**  
Regional Head of Research  
& Consultancy, Asia Pacific  
+852 2842 4573