

# 코리빙 유형리포트

SRC 31<sup>th</sup>



# Intro

## Intro

본 리포트는 코리빙 시장과 1인주거시장의 성장의 연관성과 발전방향에 대한 이해를 돕기 위해 서울대학교 부동산 학회 SRC에서 제작하였습니다. 국내와 해외의 코리빙 운영전략의 차이와 관련 법령 개정에 따른 코리빙 시장의 전망을 제시하고 있습니다.

추가적으로 국내 코리빙 시장의 현황을 담은 부록을 준비하였습니다.

## About SRC

SRC는 2006년 겨울, 도시와 부동산에 관심있는 학생들이 모여 만든 부동산 동아리입니다. 보다 체계적인 부동산 이론을 바탕으로 현실에 존재하는 부동산 실무를 익히고자 합니다.

매 학기 약 15명의 회원들이 활동하고 있으며, SRC를 거쳐간 선배님들은 건설사, 증권사, 시행사, 감정평가법인, 부동산금융, 프로테크, 공기업 등 다양한 부동산 실무 분야에서 뛰어난 역량을 발휘하고 있습니다.

## Disclaimer

본 리포트는 서울대학교 부동산학회인 SRC에서 코리빙 시장에 대한 조사를 통한 학습과, 구성원들의 이해를 돕기 위해 재가공 된 것으로 본 목적 이외에 다른 용도로 사용될수없습니다.

본 리포트의 정보를 바탕으로 한 어떠한 행위에도 SRC는 책임을 부담하지 않습니다.

본 리포트는 정보 제공을 목적으로 하므로 재가공 및 배포할 수 없습니다.

## 목차

### 01 코리빙 시장의 성장

1) 소개	4p
2) 주거형태로서 차별성	5p
3) 주요 브랜드	6P
4) 투자 현황	7P

### 02 1인 주거 시장의 성장

1) 1인 주거 공급 및 1인 가구 현황	9p
2) 코리빙 거주자들의 월세 지불 의향 및 특징	10p
3) 코리빙 거주 환경 분석	11p
4) 청년가구 거주 환경 분석	12p

### 03 코리빙 운영 전략

1) 국내 코리빙 전략(1) - 공용공간의 다양화	14p
2) 국내 코리빙 전략(2) - F&B	16p
3) 국내 코리빙 전략(3) - 주거 서비스	17p
4) 해외 코리빙 시장 : 미국 시장	18p
5) 해외 코리빙 시장 : 영국 시장	20p

### 04 코리빙 전망

1) 수요 타겟에 따른 다양한 유형화	23p
2) 영미권의 스튜던트 하우스 국내 도입 가능성	24p
3) 관련 법령 개정-임대형 기숙사의 등장	25p
4) 수익률 분석 및 성장성 예측	26p

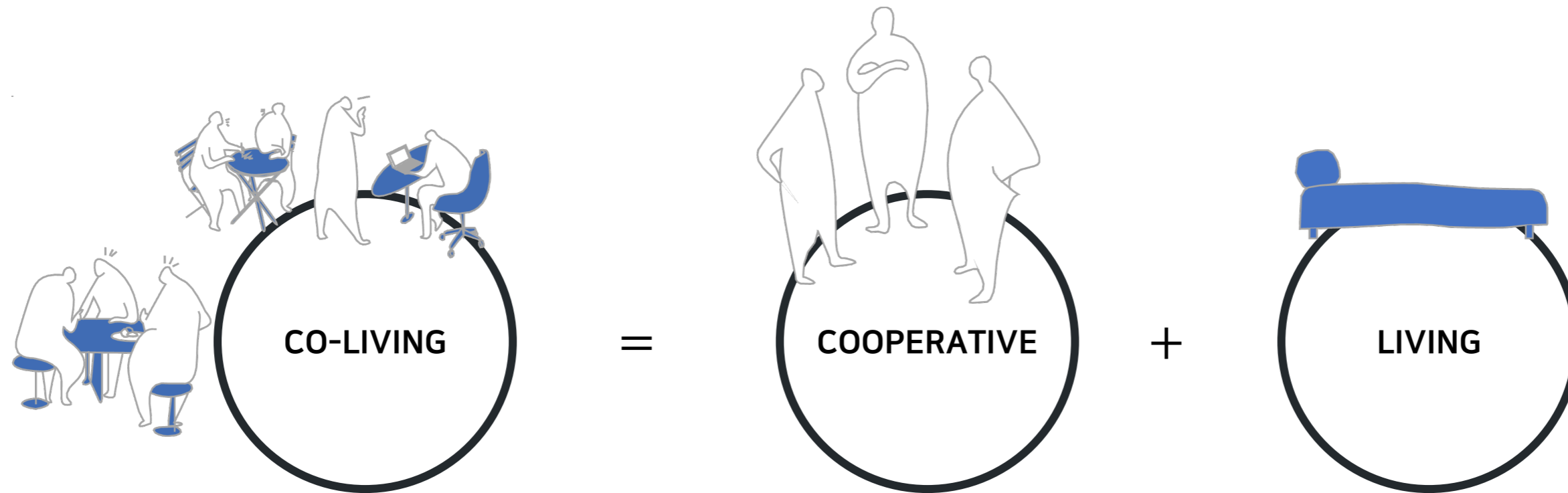
## Appendix

# 01 코리빙 시장의 성장

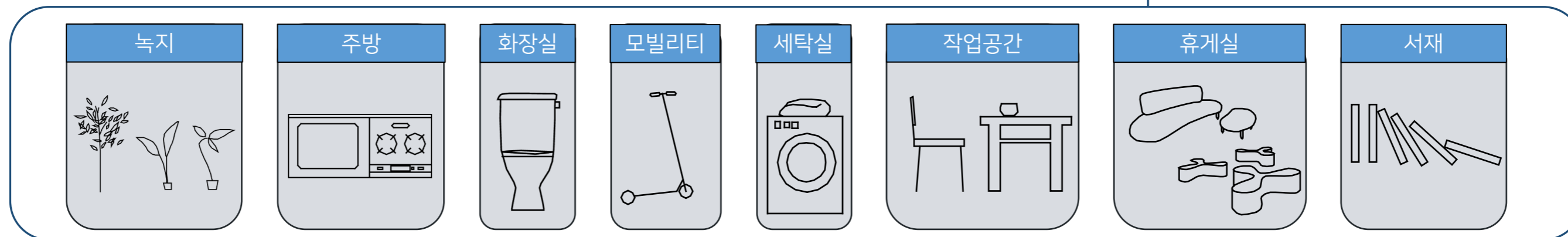
코리빙은 개별 공간이 확보되면서 다양한 공용 공간을 사용할 수 있는 주거 형태로 최근 다양한 코리빙 시설이 개발되고 있으며 투자가 활발히 이루어지고 있는 추세이다.

- 1) 코리빙 소개
- 2) 주거형태로서 차별성
- 3) 주요 브랜드
- 4) 투자 현황

코리빙 소개



개인의 독립된 개별공간이 확보되어 프라이버시를 보장하면서 함께 사는 입주민들과 **다양한 공용공간**을 공유하는 주거 형태



코리빙과 다른 주거형태의 차이점

구분	코리빙	쉐어하우스	원룸(다가구 주택 및 오피스텔)
개념도	 <p>LIVING &amp; KITCHEN</p> <p>ROOMS</p>	 <p>LIVING RM.</p> <p>TOILET</p> <p>KITCHEN</p> <p>A(1) 13m<sup>2</sup></p> <p>B(2) 15m<sup>2</sup></p> <p>C(1) 8.8m<sup>2</sup></p>	
공유형태	가구 밖에서 공간 공유	한 가구 내에서 공유	없음
특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>호실별로 화장실 및 욕실이 따로 있어 사생활 보호에 유리함</li> <li>무 보증금 및 Full-furnished 객실 제공에 따른 초기 부담 적음</li> <li>목적에 따라 단기 거주(1일 ~ 3개월)도 가능하며 다양한 서비스를 선택가능함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2~3인의 구성원이 한 가구에서 화장실, 부엌, 거실을 공유하여 보안이 저하</li> <li>상대적으로 저렴한 주거 비용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전통 주거와 같은 형식으로 전세, 반전세, 월세 등의 계약 체결</li> <li>가전, 가구, 인터넷 등 생활용품을 임차인이 마련</li> </ul>

Source: 이지스 레지던트 리츠

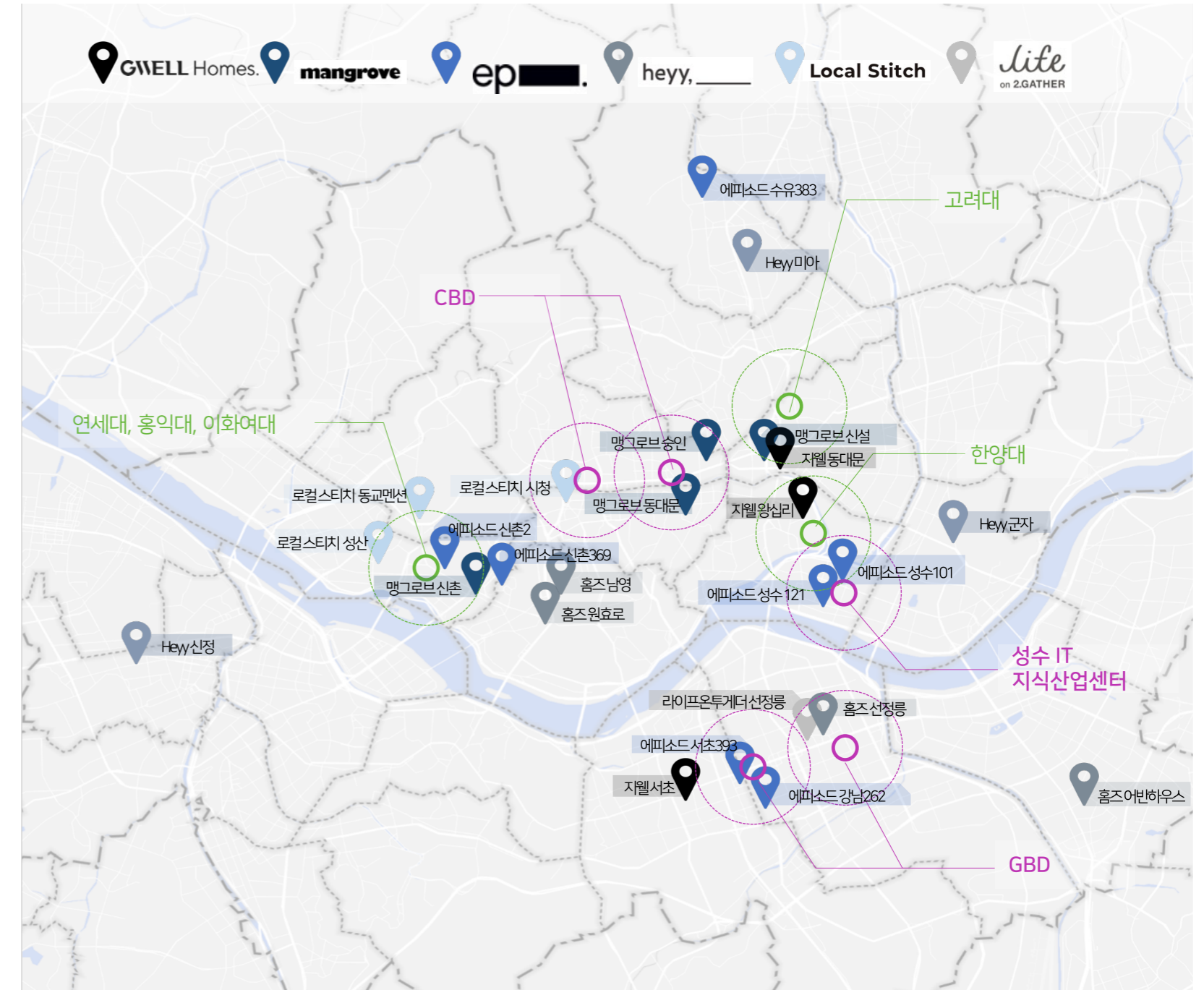
코리빙 주요 브랜드

브랜드명	운영업체	파트너	사업장 위치
<b>mangrove</b>	MGRV	이지스	신설/동대문/송인/신촌/고성
<b>ep</b>	D&D프라퍼티솔루션	SK D&D	성수 101/성수121/서초 393/강남 262/수유838/신촌 369
<b>↑↑ HOMES</b>	홈즈컴퍼니	ICG	망원/남영/원효로240/선정릉/어반하우스
<b>Local Stitch</b>	로컬스티치	-	서교
<b>hey, _____</b>	트러스테이	KT에스테이트 야놀자클라우드	군자/미아/산정
<b>life on 2.GATHER</b>	패스트파이브	-	선정릉
<b>GWELL Homes.</b>	지웰홈스	신영	왕십리/동대문/서초
<b>union</b>	유니언플레이스	마스턴	교대/당산/강남/서초/한남

코리빙 위치 현황

공통적으로 역 근처, 교통의 요충지에 위치

대학가 : 신촌/왕십리/신설 | 오피스 : 성수/송인/강남 | 주거지 : 신정/미아/등



코리빙 펀드 설정 현황 및 코리빙 시장 참여자

코리빙 펀드 설정 현황

코리빙 브랜드	투자자 및 투자 수단	투자 규모	위치
에피소드	D&D Investment 운용 리츠(SK D&D)	-	신촌, 수유, 신촌, 강남, 용산
맹그로브	에이치비인베스트먼트, 이에스인베스터, 서주벤처스, 시몬즈자산운용, 신한자산운용	투자 유치 누적 325억원	-
맹그로브	MGRV, 이지스 블라인드 펀드	2,500억원	신촌 (824억원), 신설 (645억원), 동대문 (369억원) 등
홈즈컴퍼니	영국계 자산운용사 ICG 와 JV	3,000억원	-
지웰홈즈	ARA-신영 펀드	430억원+	신설(430억원), 서초
디어스	이지스 펀드(333호, 200호)에 투자하는 이지스 리츠	105억원	명동, 판교
유니언플레이스	마스턴-유니언플레이스 블라인드 펀드	1,000억원	-

코리빙 시장 참여자

투자	개발	운영
   	     	    

Source: 서울프라퍼티인사이트, 이지스주주총회소집공고, 공유주거 2020 트렌드 리포트 등

## 02

# 1인 주거 시장의 성장

1인주거 시장의 성장과 그에 미치지 못하는 열악한 주거 환경의 대안으로 코리빙이 제안되고 있다. 공용공간의 사용 및 네트워킹, 새로운 경험은 평균을 상회하는 임대료를 지불하게 하는 요인이며, 좋은 입지와 시설로 매력적인 주거 경험을 제공한다.

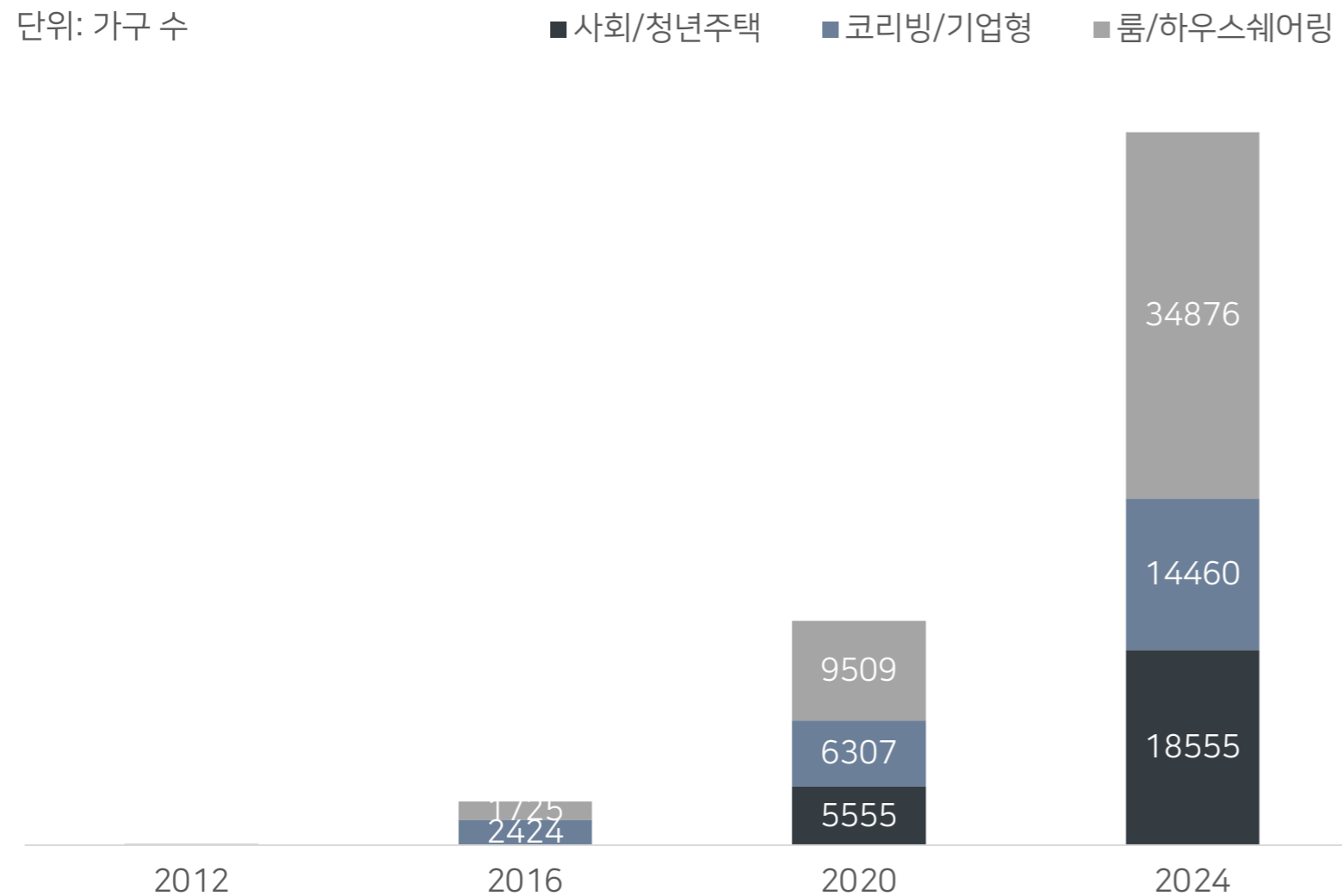
- 1) 공유주거 공급 및 1인가구 현황
- 2) 코리빙 거주자들의 월세 지불 의향 및 특징
- 3) 코리빙 거주 환경 분석
- 4) 청년가구 거주 환경 분석





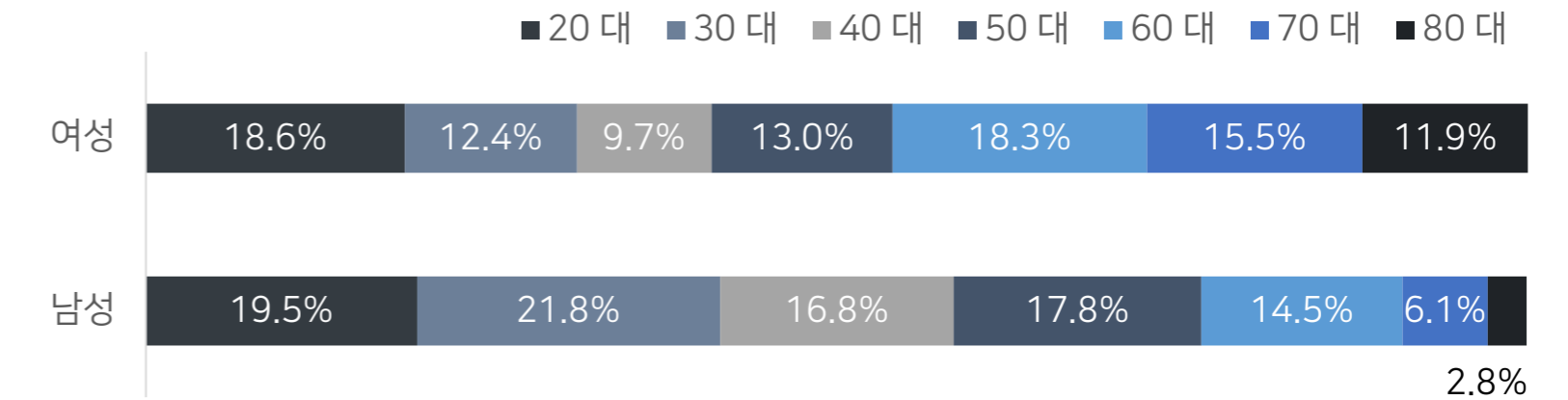
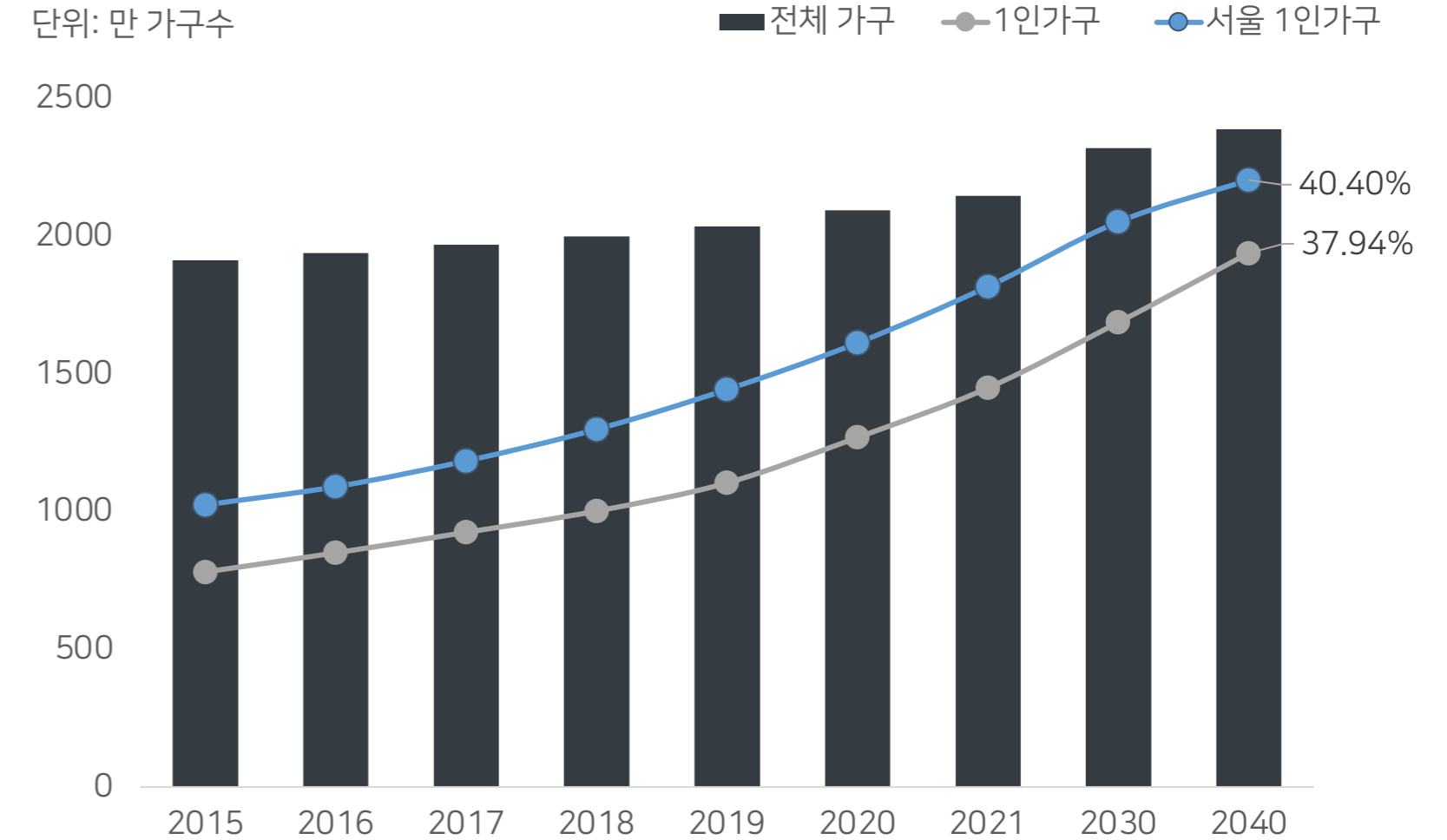
### 공유주거 공급 및 전망

- 20,30대 1인 가구수는 지속적으로 증가하고 있는 추세로 1인 주거시설에 대한 수요는 증가할 것으로 보임
- 특히 코리빙의 다수 위치한 서울의 1인 가구 비율은 40% 이상으로 코리빙 거주 비율이 높은 여성 20,30대 비율이 높음
- 공유주거 형태 중 코리빙 및 기업형 임대주택에 대한 공급이 증가하고 있으며 향후 더욱 확대될 전망



Source: IKEA Space 10 사용자 분석에 기반한 코리빙 건축 계획

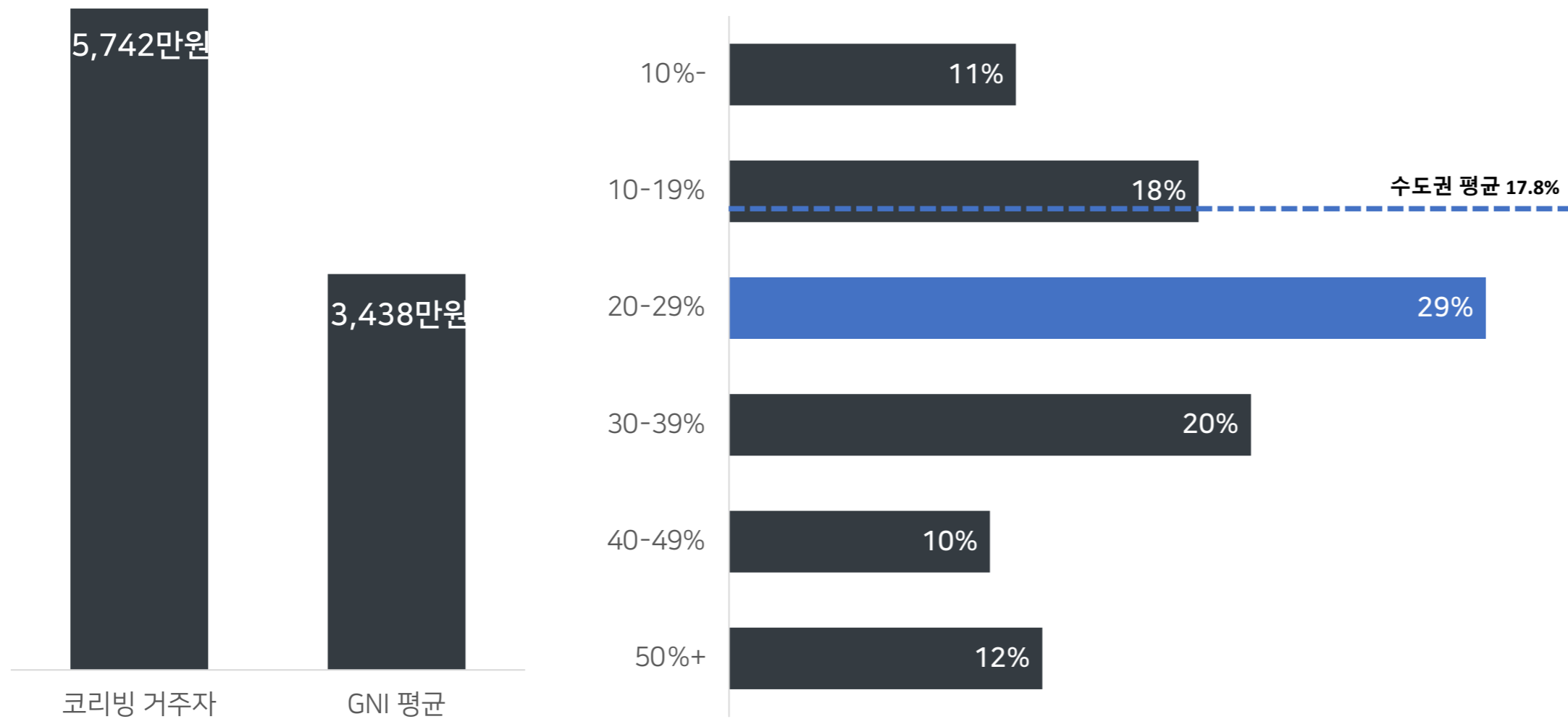
### 1인가구수 및 1인가구 구성



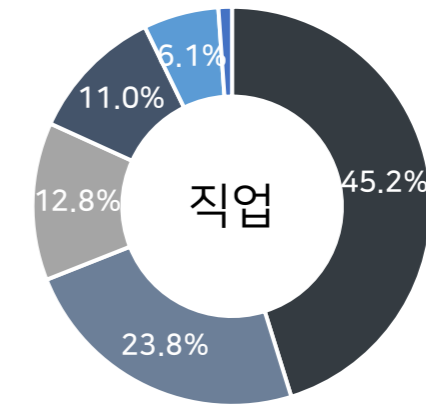
Source: 통계청, KB금융지주 경영연구소 2022년 한국 1인가구 보고서

### 코리빙 거주자의 평균 수입 및 월세 지불 의향

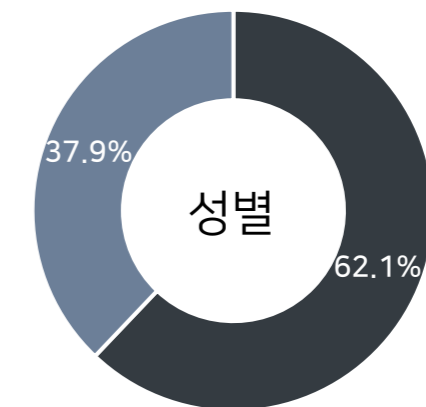
- 코리빙 거주자의 평균 수입은 약 5,700만원으로 GNI 평균 수준인 3,438만원보다 약 1.67배 높음
- 29%의 코리빙 거주자가 수입의 20-29% 정도를 월세에 지출할 의향이 있다고 답변하였으며 이는 96만원~139만원으로 현재 코리빙 브랜드들의 월세 수준과 비슷함
- 대부분의 코리빙 거주자들은 직장인 또는 학생이며 여성 비율이 다소 높음
- 20,30대의 비율이 80%가 넘으며 40대 이상 비율은 16%로 적지만 여러 연령층이 거주하고 있음



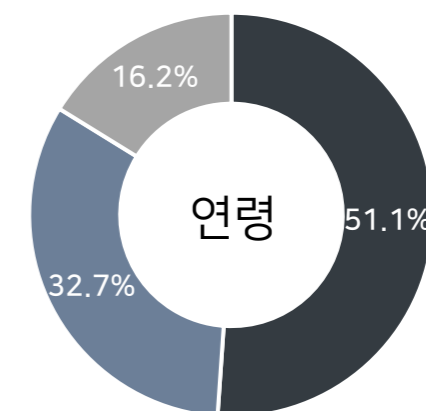
### 코리빙 거주자 특징



■ 직장인 ■ 학생 ■ 전문직 ■ 프리랜서 ■ 자영업 ■ 기타



■ 여자 ■ 남자



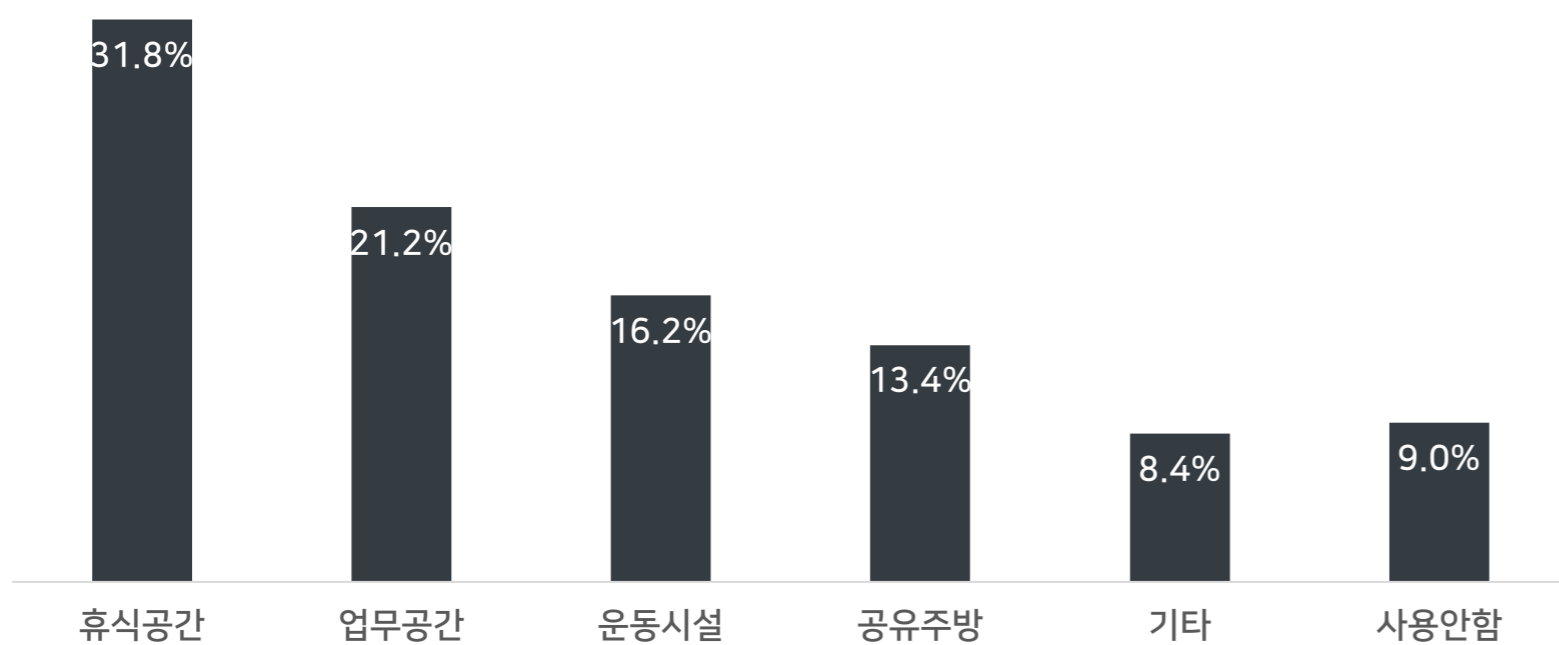
■ 20대 ■ 30대 ■ 40대+

Source: flexible living trend report 2023

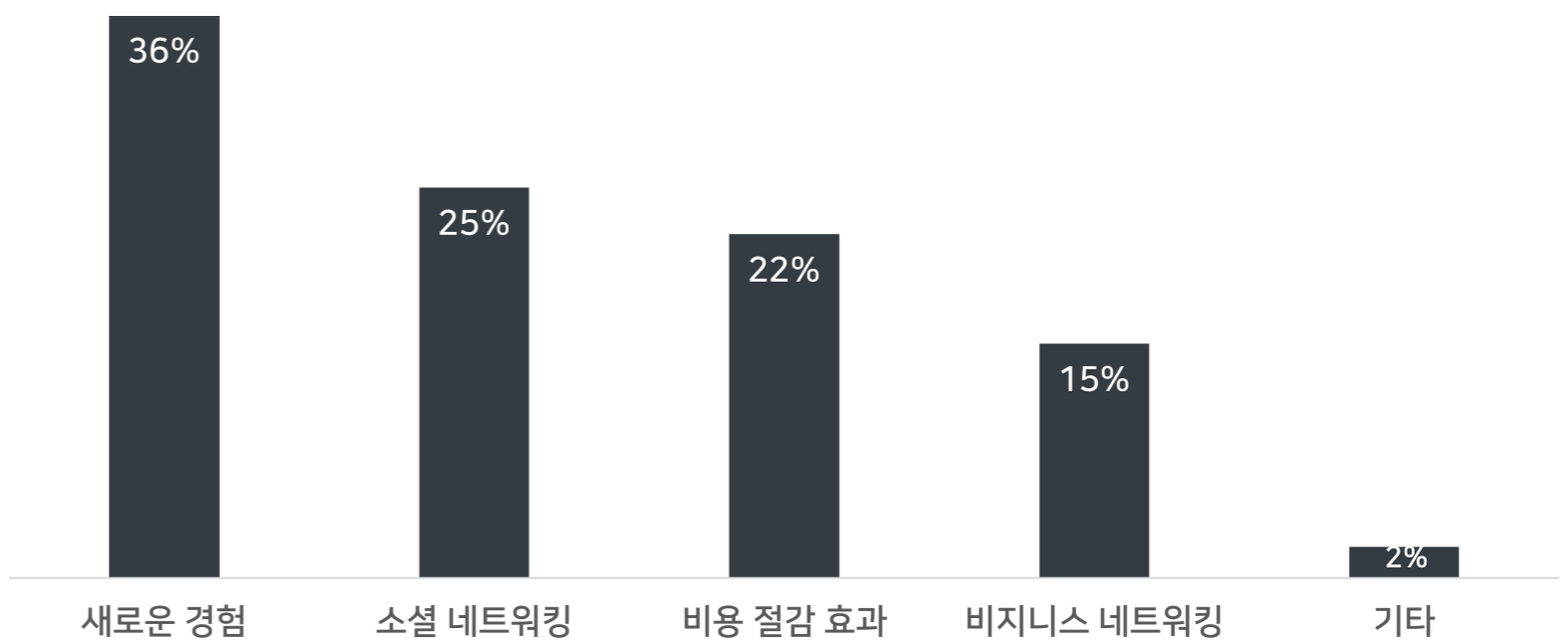
코리빙 거주 환경 분석

- 휴식공간 및 업무공간이 코리빙 시설 중 많이 사용되는 공간이며 77% 이상의 코리빙 거주자들이 공용공간을 코리빙 거주 이점으로 응답함
- 코리빙 거주 시 새로운 경험 및 네트워킹을 기대하고 있으며 이는 커뮤니티 프로그램과 거주자들 간 교류를 통해 얻을 수 있을 것으로 예상됨

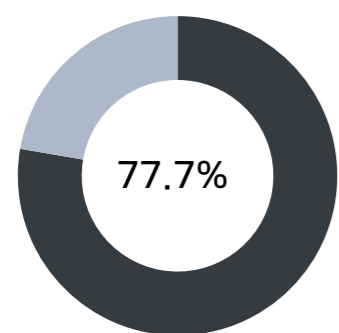
코리빙 시설 중 가장 많이 사용하는 공간



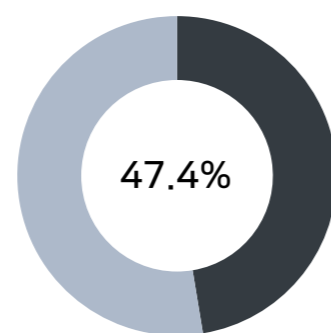
코리빙 거주 시 얻고 싶은 것



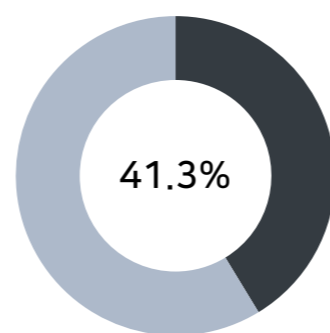
코리빙 거주 이점에 대한 설문조사<sup>1)</sup>



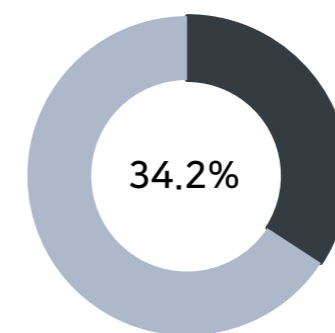
공용공간



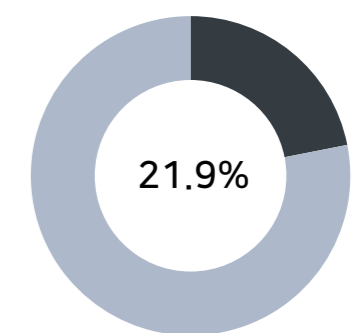
안전 및 보안



커뮤니티 프로그램



위치



거주자들 간 교류

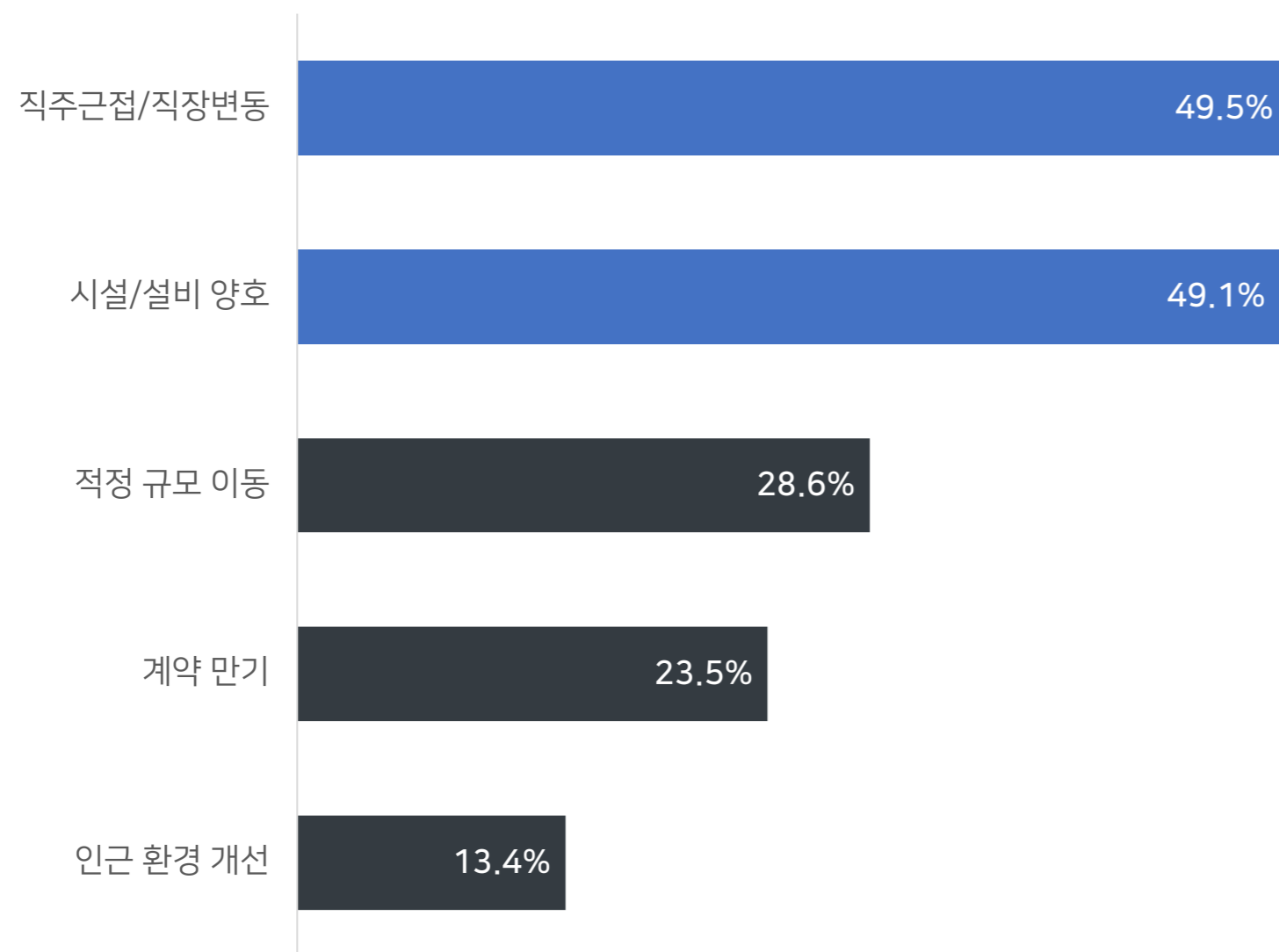
Source: flexible living trend report 2023

1)복수응답이 반영된 결과

## 청년가구 거주 환경 분석

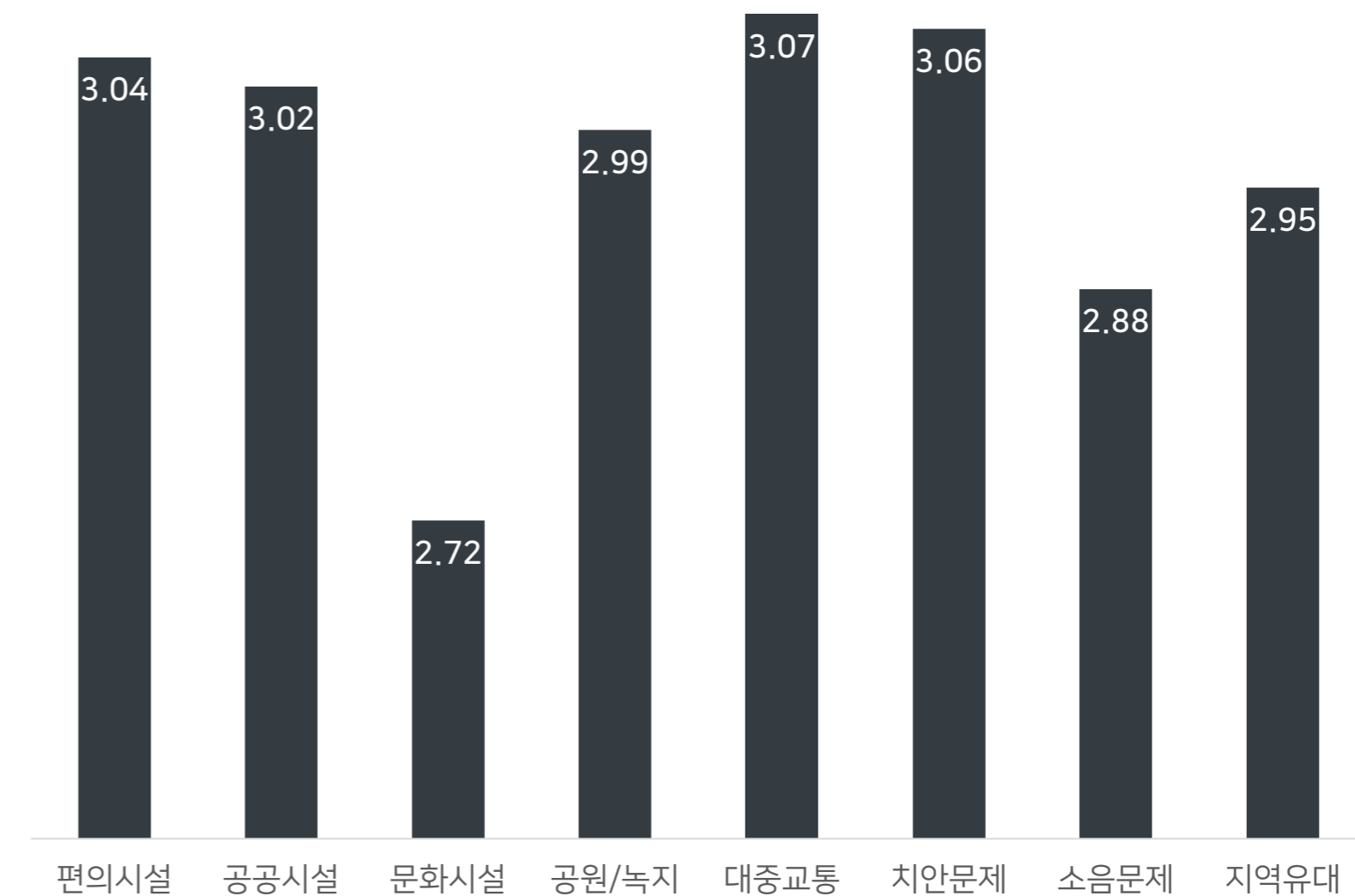
- 청년가구는 만 19세부터 34세인 가구를 의미하며 전체 청년가구 중 66.6%가 1인가구로 다른 세대에 비해 상대적으로 높은 비율을 차지하고 있음
- 청년가구의 주거 선택에는 직주 근접과 시설 및 설비가 중요한 요인으로 작용하여 좋은 입지에 내부 관리가 잘 이루어진 코리빙이 좋은 대안일 것으로 예상됨
- 현재 주거 환경에서 상대적으로 문화시설, 공원 및 녹지, 지역 유대, 소음 문제에 불만족하고 있는 경향을 보이고 있으며 코리빙을 통해 개선될 여지가 있음

### 청년가구 이사 이유



\*복수선택(2개)로 총 200%

### 청년가구 주거 환경 만족도



주거환경 만족도는 4점 척도로 1에 가까울수록 매우 불만족, 4에 가까울수록 매우 만족

Source: 2021 주거실태조사

Source: 2021 주거실태조사

## 03

# 코리빙 회사 전략 현황

국내 코리빙은 공용 공간에 대한 높은 수요에 맞춰 고급화 및 다양화 전략에 따라 입주민에게 일반적인 주거 환경에서는 경험할 수 없는 새로운 경험을 제공한다.

해외 코리빙은 미국 시장에서는 코리빙의 개인 공간을 줄이려는 움직임이, 영국 시장에서는 거주자를 위한 시설을 확대하여 코리빙이 대형화되는 추세가 나타난다.

- 1) 국내 코리빙 전략(1) - 공용공간의 다양화
- 2) 국내 코리빙 전략(2) - F&B
- 3) 국내 코리빙 전략(3) - 주거 서비스
- 4) 해외 코리빙 시장 : 미국 시장
- 5) 해외 코리빙 시장 : 영국 시장



국내 코리빙 전략(1) - 공용공간의 다양화

- 코리빙은 공용공간 사용에 있어 다른 주거 형태와 차별점을 가짐
- 한국의 경우 코리빙의 거주 이점으로 공용공간의 사용을 가장 중요시함에 따라 국내 여러 코리빙기업은 공용공간의 다양화 및 고급화에 집중
- 요가룸, 명상룸과 같이 일반적인 주거환경에선 경험하기 어려운 공용공간으로 새로운 경험을 부여함

원룸	개인공간	5-7평
쉐어하우스	개인공간	공용공간 <sup>1)</sup> 15-20평
코리빙	개인공간	공용공간 <sup>1)</sup> 특별공용공간 <sup>2)</sup> 50-100평

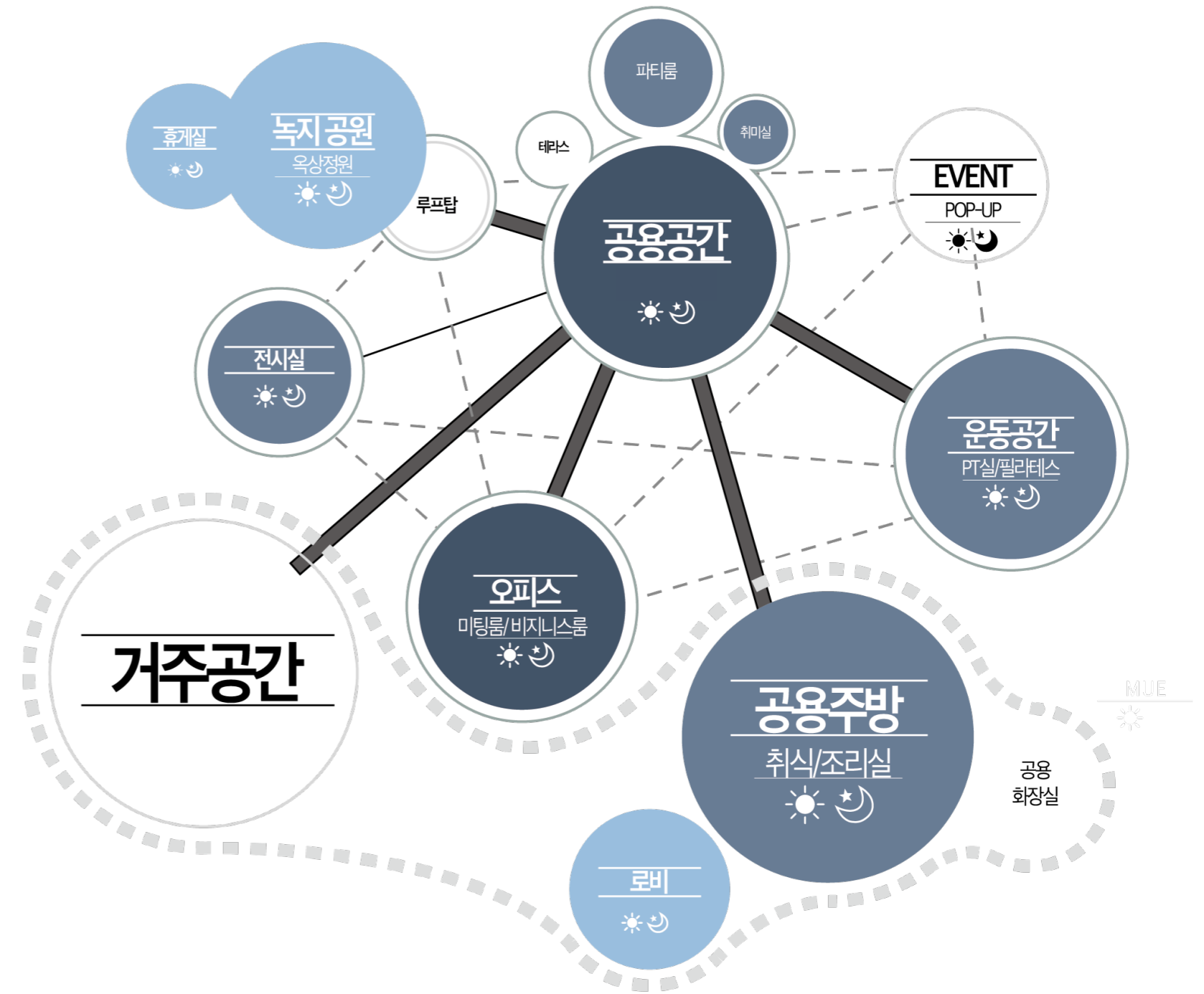
1) 주방, 식당, 거실, 세탁실, 현관  
2) Gym, 라이브러리, 카페, 테라스, 미팅룸



요가룸



명상룸



Source: 멩그로브

국내 코리빙 전략(1) - 공용공간의 다양화

- 코리빙이 위치한 입지에 따라 공용공간의 구성이 달라짐
- 오피스 권역, 대학가, 주거지역에 따라 공간 타입이 다른 것을 확인할 수 있음
- 강남 지역에는 직장인 위주의 **작업 활동 공간**에 특화되어 있으며 신촌 지역은 대학생 다수 거주로 **여가 활동 공간**이 발달되어 있음

공간구성	공간내용	공간타입
커뮤니티 공간	거주자들의 소통을 위한 공간	루프탑, 휴게실, 공원/녹지, 연회장, 라운지, 펫플레이, 펫 루프탑
여가활동 공간	거주자들의 취미활동 공간	라이브러리, 전시실, 취미실, 실내운동장, 피티룸
작업활동 공간	거주자들의 업무 및 개인작업 공간	코워킹스페이스, 미팅룸, 비즈니스룸



맹그로브 신설 - 크리에이티브 룸



에피소드 성수 - 라이브러리



에피소드 수유 - 루프탑



에피소드 강남 - 핫 데스크



맹그로브 신촌 - 라운지

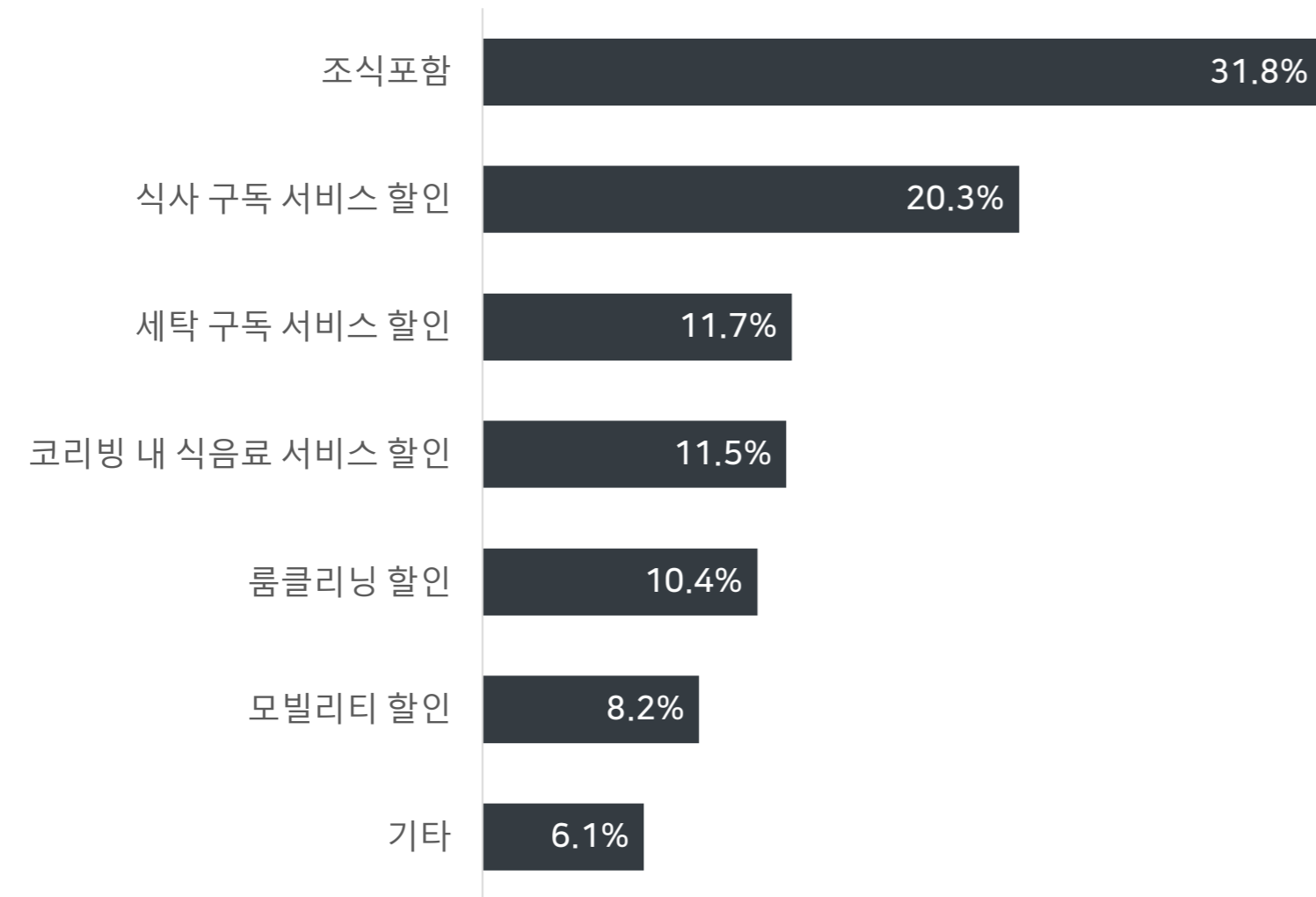
Source: 청년 1인 가구를 위한 코리빙하우스의 공용공간 공간특성에 관한 연구 - 김경은 외2명

Source: 맹그로브

국내 코리빙 전략(2) - F&B

- 1인 가구의 식사 해결에 대한 니즈를 충족하기 위해 코리빙은 F&B 브랜드와 리테일을 입점시킴으로써 입주민들에게 다양한 식음료 서비스를 제공함
- 설문조사에 따르면 국내 코리빙 입주자는 앞으로 1인 가구를 위한 F&B 서비스가 늘어나길 가장 희망함

현재 거주하는 코리빙에 추가되었으면 하는 서비스 설문조사



로컬 스티치 서교 2호



B1F 도시주방의 일곱 브랜드 입점

유니언타운 당산



육류다이닝, 베이커리 카페 등 입점  
카페 음료 50% 회원 할인 혜택 제공

에피소드 신촌



생활 밀착형 마켓 '보마켓'에서  
식료품 구매 및 식사 가능

망그로브 신설



캐주얼 다이닝, 브랜드 카페 등 입점

Source: episode flexible living trend report 2023



### 국내 코리빙 전략(3) - 주거 서비스

- '편리미엄'(편리함+프리미엄)을 추구하는 입주민의 라이프스타일에 맞춰 언제든지 필요할 때 선택할 수 있도록 주거 서비스를 제공하여 시간과 노력을 절약해 줌
- 에피소드에서 제공하는 주거 서비스는 아래와 같음

홈퍼니싱 구독 서비스



약 450가지의 다양한 가구와 가전을 매우 저렴한 월 비용 지불로 렌탈해주는 서비스로 단기 입주자의 시간과 비용 걱정을 덜어 줌.

스토리지



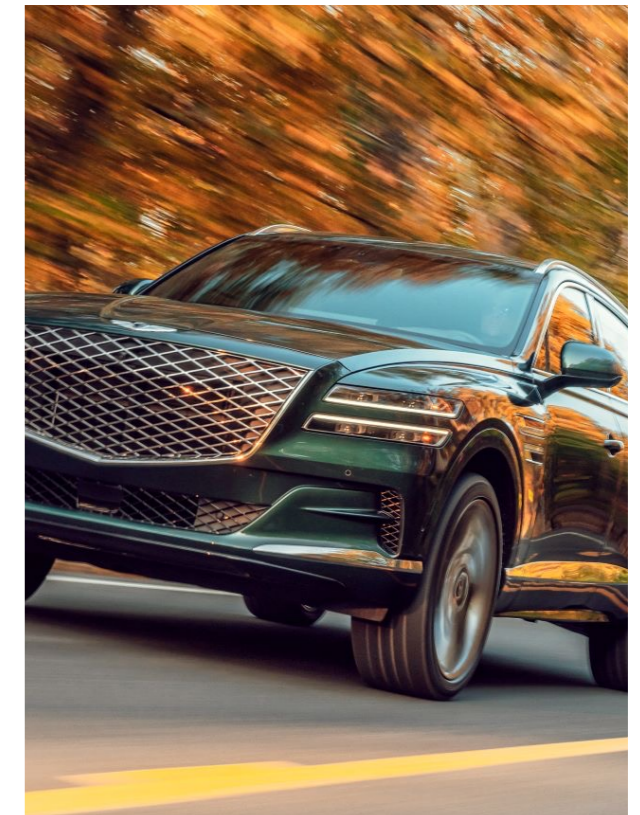
계절 지난 옷, 자주 쓰지 않는 물건 등 방의 공간 효율을 저해하는 짐을 전문 업체에서 최적의 상태로 보관해주는 서비스

룸 클리닝



월 1회 무료로 개인 공간 전체를 청소해주는 정기적인 클리닝 서비스로 방을 청결하게 유지해주고 삶의 질을 향상시켜 줌. 펫 세대는 월 2회 특수 청소까지 제공.

카 셰어링



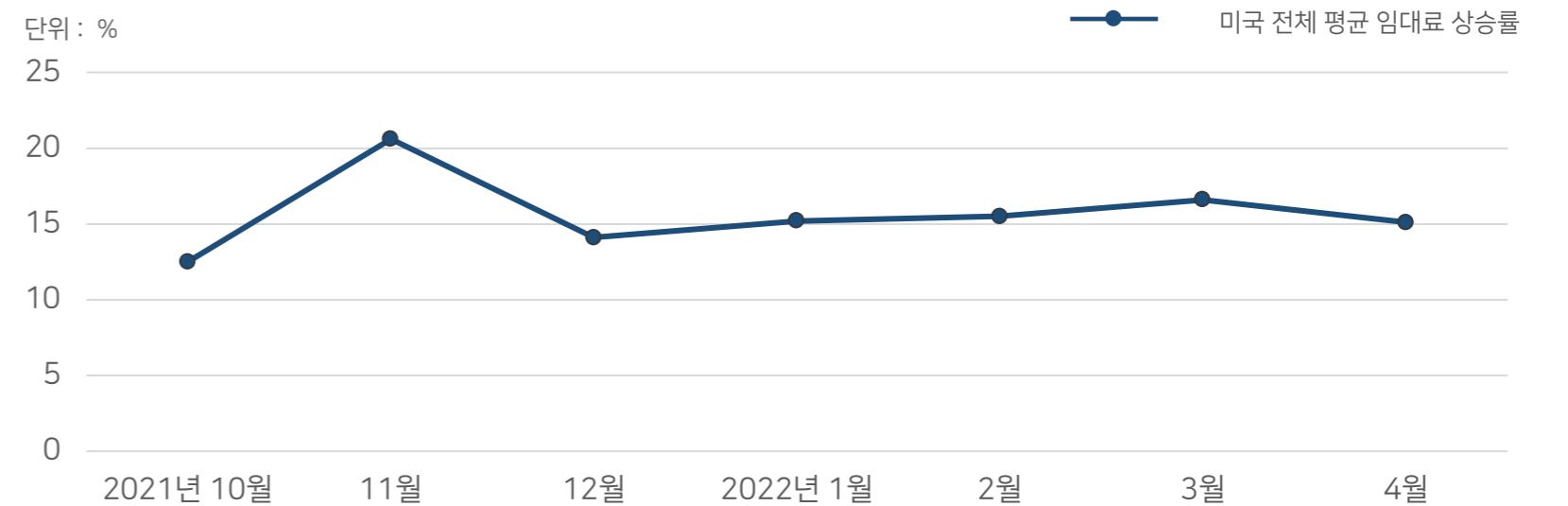
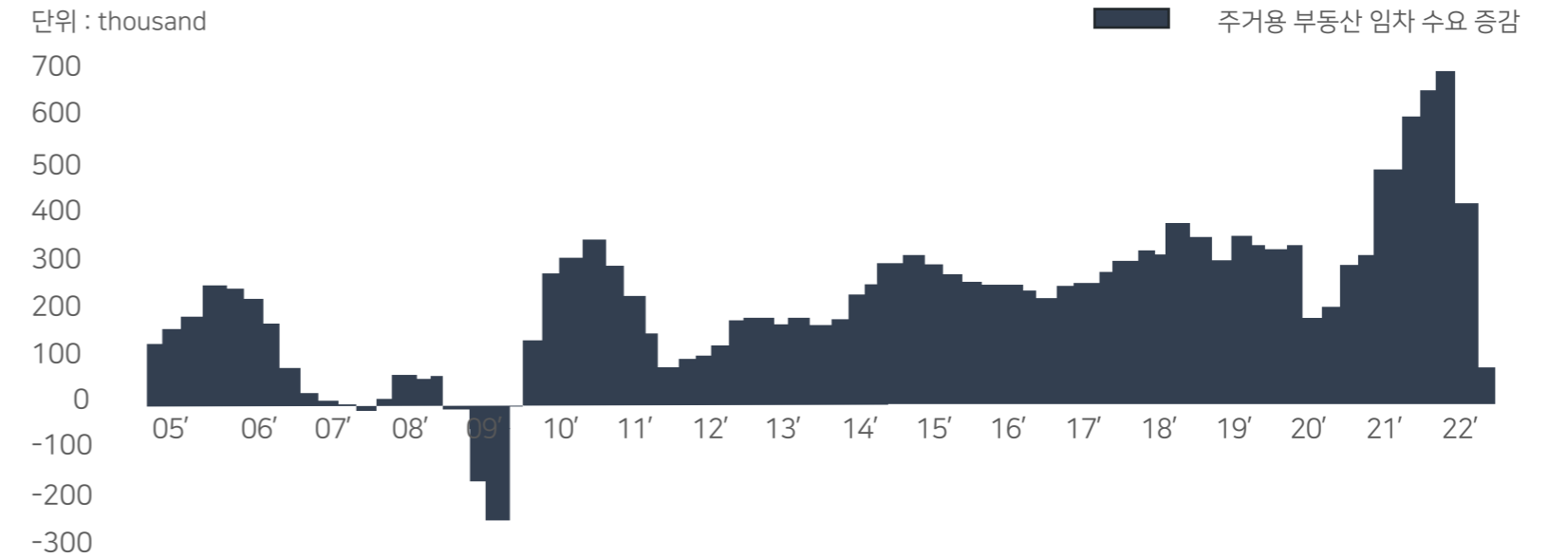
코리빙 내 지하 주차장에서 출발하는 입주민만을 위한 프라이빗 전기차 공유 서비스로 충전 서비스 및 근거리 이동을 위한 킥보드도 공유 제공.

Source: 에피소드 홈페이지

해외 코리빙 시장 : 미국시장

- 미국시장 내 대표적인 코리빙 회사로는 Welive, Common, Sonder 등이 있으며 국내 코리빙 개발의 벤치마킹 사례로 활용할 수 있음
- 2009년 이후 13년만에 주거용 부동산 임차 수요가 최저치를 기록하였으며 임대료 인상 등 주택시장의 과열로 인해 개인 영역인 주거공간을 줄이려는 추세를 보임
- 개인 공간을 좁게 차지하는 주거 공간 및 가구 배치가 늘어날 것으로 보이며 코리빙 방식의 주거 형태가 증가하고 있음

회사	공간구성 방식	특징	규모
<b>welive</b>	Room(studio, 1Bedroom, 2bedroom)+공유주방,세탁실, 등 서비스 : 가구, 요가 스튜디오, 영화관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wework회사의 주거사업으로 공유오피스 서비스가 연계 되어 있음</li> <li>• 2016년 런칭 후 14개 하우스 오픈 계획</li> </ul>	2개
<b>Common</b>	개인 침실 + 공유주방, 거실 서비스 : 가구, 보안, 룸청소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가장 성공적인 코리빙 스타트업</li> <li>• 아파트, 단기임대, 학생주거, 코리빙 등 다양한 주거 유형 다루고 있음</li> <li>• 깔끔하고 따뜻한 디자인으로 국내 벤치마크 사례로 활용</li> </ul>	뉴욕 (30개), 필라델피아 (2개)
<b>Sonder</b>	개인 침실 + 코워킹 스페이스, 옥상 데크, 피트니스 센터, 식당	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미국 전역의 대도시 건물에 입주</li> <li>• 연중무휴 인앱 고객 서비스, 동네 가이드 제공</li> </ul>	40개 이상

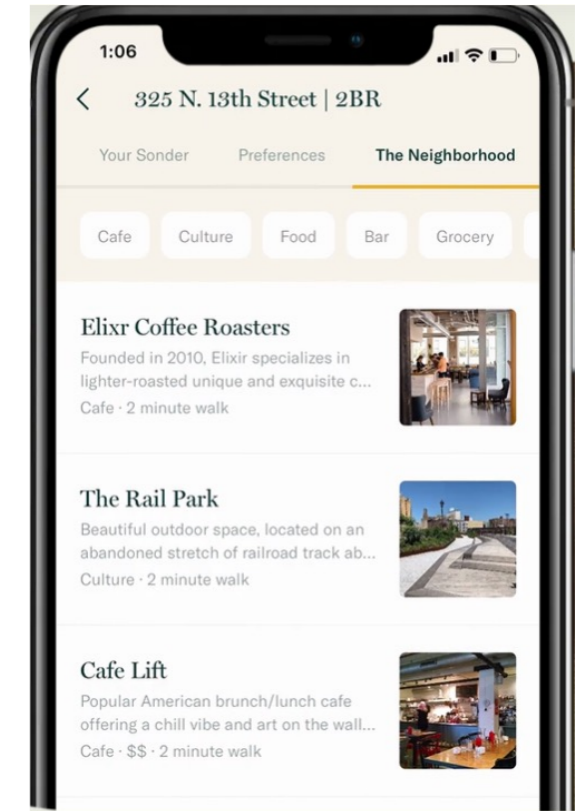
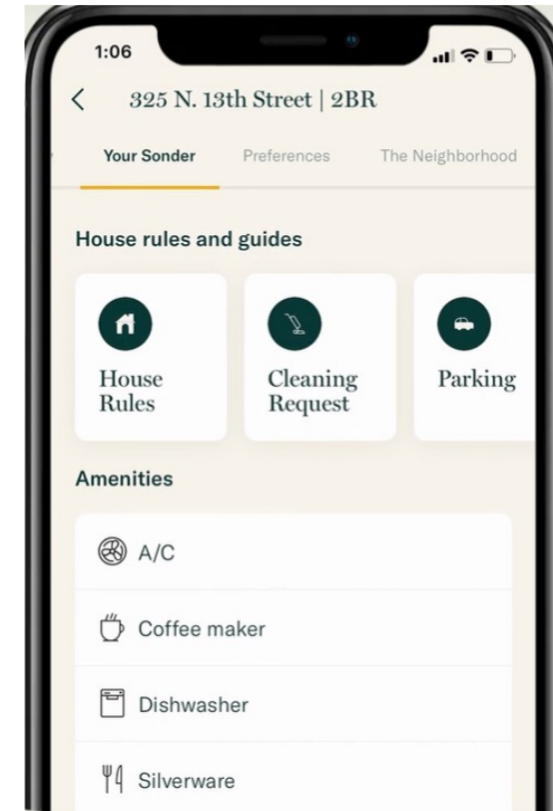


Source: RealPage, Peter Champelli/Wall Street Journal(그래픽), 레드핀(미국 부동산 중개업체)

해외 코리빙 시장 : 미국시장



백색 위주의 깔끔하고 따뜻한 디자인으로 입주자에게 편안한 분위기를 제공  
Restoration Hardward와 West Elm 등 브랜드의 가구가 기본적으로 비치  
모든 주방에 고급 가전, 식기류 및 기타 필수품 구비



각종 문의사항과 서비스를 포함한 고객센터, 주변 지역의 식당, 카페 등 가이드를 연중무휴  
스마트폰으로 제공하여 편의성 향상

Source: VITA 홈페이지

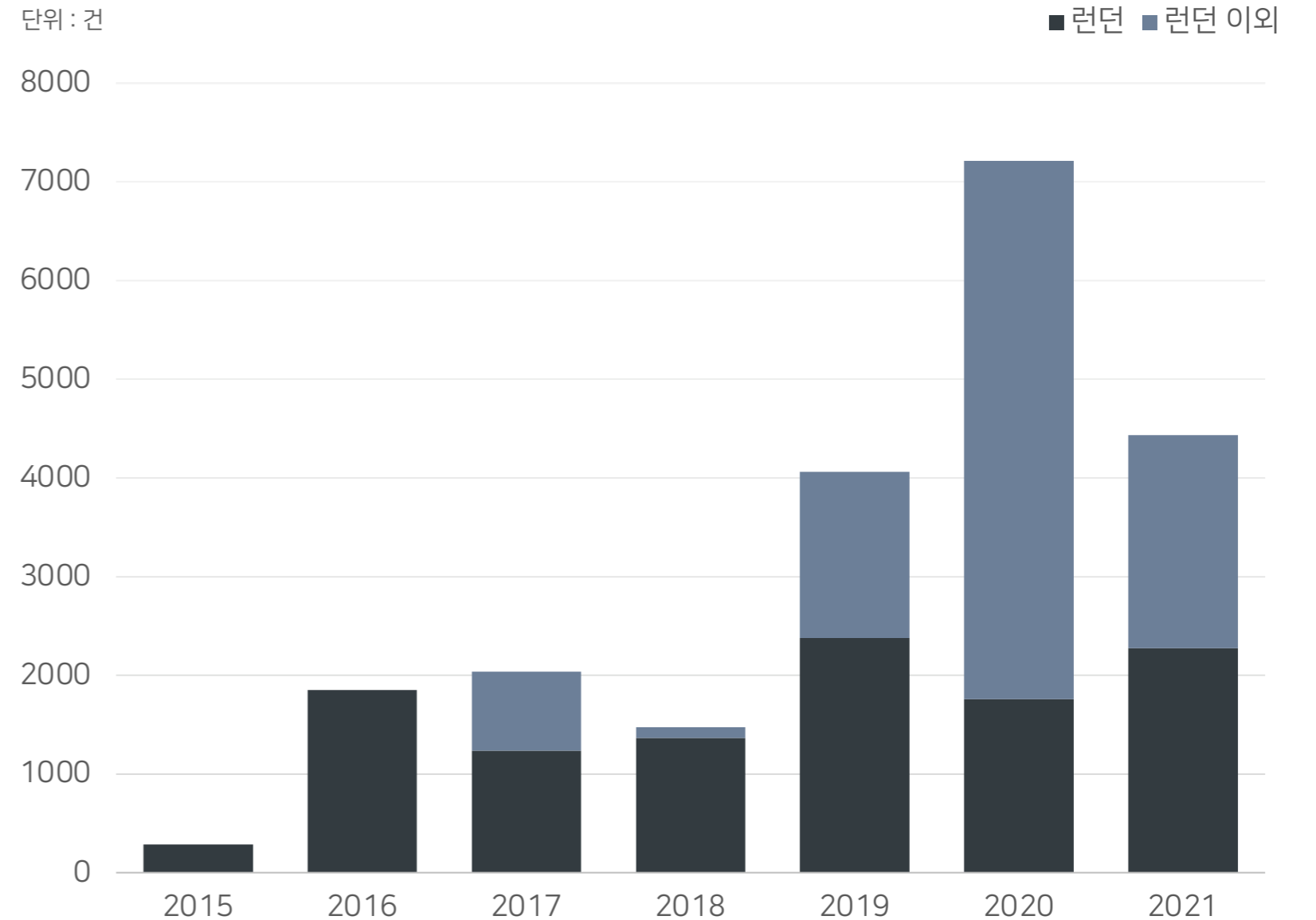
Source: TIDE 홈페이지, Treadlighter

해외 코리빙 시장 : 영국시장

- 영국시장 내 대표적인 코리빙 회사는 Vita, Downing, Tide, The Collective가 있으며 초기에 런던 지역이 코리빙 개발을 주도, 2019년 이후 런던 이외 도시로 확산됨
- 2022년 현재 계획 중인 프로젝트는 24,000개로, 그 중 절반이 맨체스터, 버밍엄, 셰필드, 글래스고 등 지방 도시에서 진행되고 있음
- 현재 개발 중인 코리빙은 평균 20-25m<sup>2</sup>이지만 점차 거주자를 위한 시설을 추가하여 대형화되는 추세로 변화하고 있음

회사	공간구성 방식	특징	규모
 VITA GROUP	1-3인 침실 + 공유주방, 프라이빗 다이닝룸, 테라스, 피트니스, 회의실, 녹지공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 넓은 녹지공간을 강조</li> <li>• 코워킹 플레이스, 테라스, 프라이빗 다이닝룸 등 다양한 공간을 제공</li> <li>• 주간 이벤트 프로그램 제공</li> </ul>	2곳 (리빙) 23곳 (기숙사)
 DOWNING Living	개인 침실 + 소셜 공간(커뮤니티 휴식 공간)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각종 가구 완비</li> <li>• 계약, 이사 시 중계료 없음</li> <li>• 안전한 보안, 현장 고객 서비스</li> </ul>	1곳 (리버풀)
 TIDE CONSTRUCTION	개인용 침실 + 공유공간(TV, 당구장, 식당, 테라스)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학생을 위한 저렴한 주거공간 제공</li> <li>• 지붕을 정원, 태양열 발전판 등으로 활용</li> <li>• 대규모 개발에 따른 고층건물 입주로 많은 수의 주택 공급</li> </ul>	5곳 (리빙) 11곳 (기숙사)
 the collective	개인 침실 + 스파, 공동 작업 공간, 공동 세탁실, 테라스	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 요리, 미술, 요가 등 다양한 프로그램</li> <li>• 런던 도심에 20분 내로 접근할 수 있는 위치에 입지</li> </ul>	3곳 (영국 2곳, 미국 1곳)

연도별 코리빙 착수 현황



Source: 세빌스

해외 코리빙 시장 : 영국시장



식당, 바, 브랜드샵이 밀집한 맨체스터의 Cirde Square에 입지하면서 심포니 공원 옆에 위치하여 편의성과 심미성을 갖춘 도심 속 마을 분위기를 조성

모닝커피, 코워킹, 저녁식사 등이 가능한 6개 층의 공용공간 제공 및 24시간 무료이용이 가능한 피트니스 시설 제공

Greenford Quay의 Block 8은 건물 지붕에 태양열 발전이 가능한 PV패널을 장착하여 환경과 에너지 효율에 초점을 맞춤

Walthamstow의 The Mall은 교통이 편리하고 대형 쇼핑몰이 인접한 상업 중심지에 위치한 고층 건물로 495실에 달하는 대규모의 주택을 공급

Source: VITA 홈페이지

Source: TIDE 홈페이지, Treadlighter

## 04 코리빙 전망

외국의 코리빙은 개인 공간을 줄이고 공용공간을 늘려 도시 중심부나 대학 캠퍼스 인근에서 비교적 저렴한 주거를 대량으로 공급한다는 특징이 있다.

최근 우리나라에서도 법령이 개정되어 1인당 면적을 줄인 코리빙의 개발이 가능해져 수요층을 확대하고 수익성을 극대화시킬 수 있을 전망이다.

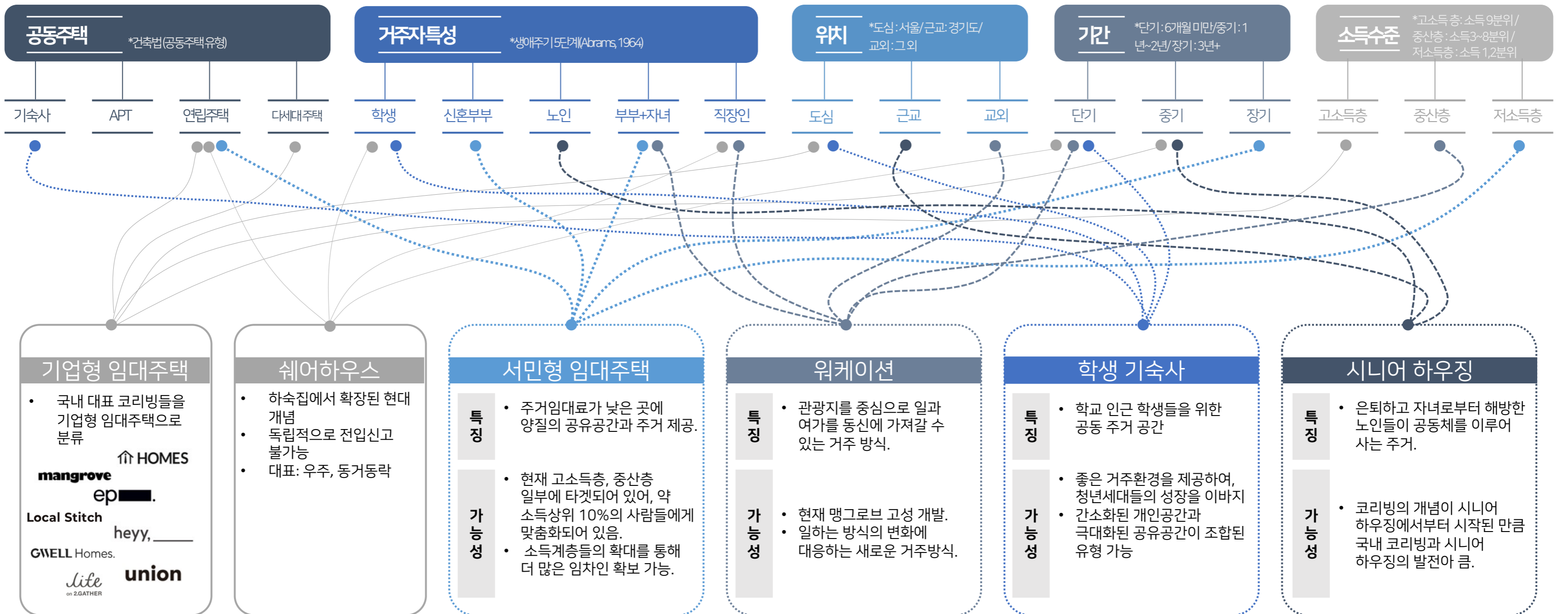
- 1) 수요 타겟에 따른 다양한 유형화
- 2) 영미권의 스튜던트 하우스 국내 도입 가능성
- 3) 관련 법령 개정-임대형 기숙사의 등장
- 4) 수익률 분석 및 성장성 예측



수요 타겟에 따른 다양한 유형화

# COMUNITY LIVING

A broader concept of shared accommodation/spaces supported by shared facilities and amenities.



점선은 현재 개발되지 않았지만 향후 발전 가능성이 있는 영역

영미권의 스튜던트 하우스 국내 도입 가능성

스튜던트 하우스

- 영미권 국가에서 주로 볼 수 있는 민간형 기숙사
- 부동산 개발 회사가 대학 캠퍼스 인근에 기숙사 시설을 개발하여 주로 재학생에게 임대하는 형태
- 학내 기숙사는 시설이 열악하고 공급이 부족하여(신입생 위주) 우수한 시설과 공유공간이 있는 스튜던트 하우스 수요가 높음

해외시장 추세

- 영미권 국가에서 스튜던트 하우스는 안정적 수요를 바탕으로 투자수요가 높음 (미국 블랙스톤의 American Campus Communities 인수/ 영국의 Unite Group/ 싱가포르투자청의 호주 스튜던트 하우스 투자)
- 미국, 호주, 영국 등 개발이 활발한 나라는 인구가 꾸준히 증가하고 좋은 대학교가 많아 전세계에서 학생이 유입되어 수요가 확장되는 추세

국내 도입 가능성

- 한국은 인구 감소, 대학 경쟁력 부족으로 인한 학생 유치의 어려움으로 스튜던트 하우스가 단독 섹터로 성장하기는 어려우나, 최근 다양한 주거 형태 수요가 성장하고 있으므로 틈새시장으로 성장할 가능성 존재
- 코로나 19로 주거비 부담을 느끼는 젊은 층 수요의 유입 가능성
- 건축법 시행령 개정으로 '임대형 기숙사'에 대한 법적 토대 마련 (임대목적 20실 이상 제공, 공동취사시설 이용 세대가 전체의 50% 이상)



American Campus Communities (Drexel 대학, 3,200베드)



Tide, Canterbury Student Manor (Kent 대학, 386베드)

Source: SPI

Source: American Campus Communities 홈페이지, Tide 홈페이지



관련 법령 개정 - 임대형 기숙사의 등장

- 2023년 2월 14일에 건축법 개정에 따라 신설됨
- 임대형 기숙사는 고시원, 다중 주택과 다르게 연면적의 제한이 없어 토지의 건폐율과 용적률에 따라 방의 개수를 정할 수 있음
- 비교 건축물들에 비해 주차 대수가 완화되어 있음

건축물 유형	연면적 제한	1실당 최소 면적	주차대수	주거시설 사용
도시형 생활주택 오피스텔(주거용)	없음	14 m <sup>2</sup>	가구당 0.5대	가능
생활형 숙박시설, 분양형 호텔	없음	14 m <sup>2</sup>	134m <sup>2</sup> 당 1대	불가능 (전입신고X)
고시원	150평 이하	9 m <sup>2</sup>	134m <sup>2</sup> 당 1대	가능
다중주택	200평 이하	14 m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup> 당 1대	가능
임대형 기숙사	없음	개인공간 10 m <sup>2</sup> 개인+공용공간 총 14 m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> 당 1대	가능

법령 개정 후 기대 효과

- 1실당 최소면적 감소와, 최소 주차대수 감소에 따라 같은 연면적에 들어갈 수 있는 가구 수가 증가되고, 이에 따라 임대료 수익 상승이 예상됨
- 연면적 600평 규모에 임대주택을 개발하는 경우 (대지면적 300평, 5층, 용적률 200%, 건폐율 60%)에 도시형 생활주택과 임대형 기숙사의 임대수익 모의 비교

구분	최대 가구수	최소 주차수	공용공간	월 임대료
도시형 생활주택	50가구	25대	없음	90만원 X 50가구 = 4500만원
임대형 기숙사	86가구	10대	100평 규모	70만원 X 86가구 = 6020만원

층별 공용 면적(엘레베이터, 복도, 계단)을 100m<sup>2</sup>, 주차 대수 별 필요 면적을 30 m<sup>2</sup>으로 하여 산정한 수치

도시형 생활주택에 비해 임대형 기숙사가 34%더 높은 임대료 수입을 기대할 수 있음

### 수익률 분석 및 성장성 예측

- 맨그로브의 경우 2023년 4월 기준 송인은 공실률 0%, 2022년 10월 기준 신설과 동대문은 낮은 공실률을 보이고 있으며 최근 오픈한 신촌의 경우에도 빠르게 입주가 진행되고 있음
- 내국인 및 외국인의 중장기와 단기 거주 니즈에 따라 다양한 수요가 꾸준하여 공실 리스크가 낮음
- 임대형 기숙사 관련 법령 개정으로 인해 임대료가 최대 34%까지 상승 가능하여 보수적으로 20%의 임대료 상승이 이루어질 수 있다고 가정했을 때, 수익률의 증가가 명시적임
- 단, 음의 수익률을 보이고 있을 때에는 효과가 크지 않아 안정적인 이익을 내고 있는 코리빙에 효과가 클 것으로 예상됨

#### 맨그로브 입주 현황

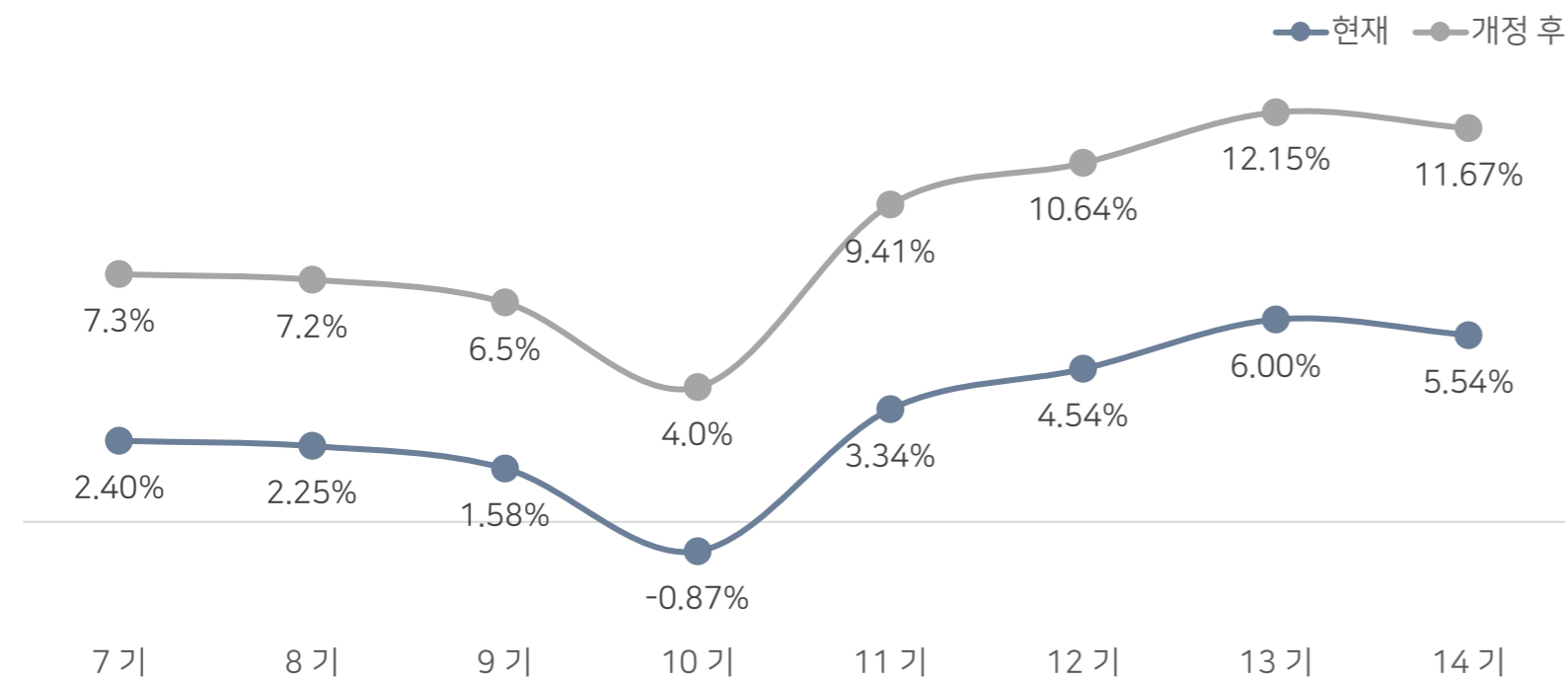
지점	오픈시점	입주율	규모	기타
송인	2020년 6월	100%	24실/24명	-
신설	2021년 7월	95%	311실/411명	재계약률 46%
동대문	2022년 8월	95%	177실/300명	사전계약 100%

#### 지웰홈즈 개요

지점	임대면적(m <sup>2</sup> )	임대차 계약수(건)	임대료(원)
동대문	12,244.64	286	1,341,259,708
서초	7,875.80	173	2,951,320,183

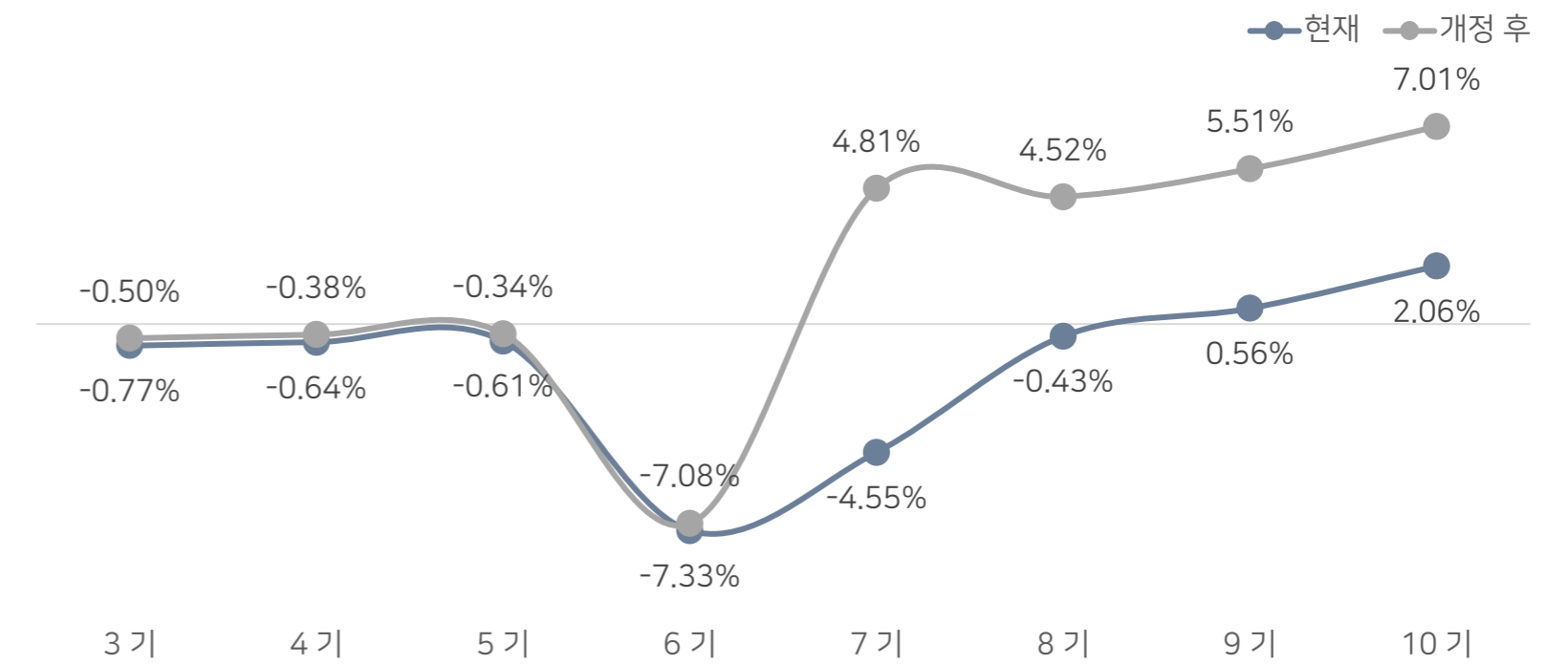
임대면적, 임대차 계약수, 임대료 모두 가장 최근 기준  
임대료 상승분만 반영함

#### 지웰홈즈 동대문 자기자본 수익률



Source: 더벨 기사, '선봉장' 맨그로브, 대규모 코리빙 노하우 '접목'

#### 지웰홈즈 서초 자기자본 수익률



Source: ARA-SY1 및 ARA-SY2 결산 보고서

## Appendix

코리빙 브랜드는 여러 입지에 다양한 방을 구성하고 있어  
거주자들의 필요와 선호에 맞는 선택이 가능하다는 장점이 있다.



# APPENDIX

## mangrove soongin

망그로브 송인은 서울 중심부의 정감있는 동네에 스물네 세대의 이웃들이 모여 사는 코리빙 하우스입니다. 세심하게 구성된 개인 공간과 넉넉한 공용 공간이 멤버들의 충분한 휴식을 돕고, 이웃들간의 친밀한 분위기를 형성합니다.



주 소	서울시 종로구 송인동 56-53
용도지역	도시지역, 제2종일반주거(7층 이하)
규 모	B1 / 7F
세 대 수	24세대



### 망그로브 송인



 <p>1인실 개인세면대/공용 화장실 샤워실(3인)</p> <p>55/300</p> <p>COMPACT</p>	 <p>1인실 개인 세면대, 샤워실, 화장실</p> <p>63/300</p> <p>STUDIO</p>	 <p>2인실 개인세면대, 샤워실, 화장실</p> <p>59/300</p> <p>DOUBLE STUDIO</p>
--	---	---

Source: MANGROVE

# APPENDIX

## mangrove sinseol

망그로브 신설은 서울 동대문구의 교통이 편리한 동네에 다양한 이웃들이 모여 사는 대형 코리빙 하우스입니다. 코워킹 라운지부터 피트니스룸까지, 스무여개의 다채로운 공용 공간이 생활 반경을 넓혀줍니다.



주 소	서울시 동대문구 신설동 98-24
용 도 지 역	일반상업지역, 1종지구단위계획
규 모	B6 / 20F
세 대 수	311

### 망그로브 신설



1인실  
단독화장실

80/300

SINGLE

2인실  
단독화장실, 욕조

52/300

BUDDY

2인실  
단독화장실, 욕조

49/300

BUNK

Source: MANGROVE



# APPENDIX

## mangrove dongdaemun

망그로브 동대문은 편리한 교통과 다채로운 문화 인프라로 에너지 가득한 동대문의 중심에 자리한 대형 코리빙 하우스입니다. 원하는 기간 만큼 유연하게 머물며 다양한 공용 공간을 자유롭게 누리는 이지 리빙을 경험할 수 있습니다.



주 소	서울시 중구 광희동2가 238-1
용도 지역	일반상업, 3종일반주거, 지구단위
규 모	B3 / 16F
세 대 수	177세대



### 망그로브 동대문



1인실  
단독화장실

85/300

SINGLE

2인실  
단독화장실

49/200

BUNK

6인실  
단독화장실2개

35/100

DORMITORY

Source: MANGROVE

# APPENDIX

## mangrove sinchon

망그로브 신촌은 활기 넘치는 도시 인프라와 뛰어난 교통의 이점을 함께 누릴 수 있는 코리빙 하우스입니다. 전 세대 주방이 포함된 개인 공간과 다양한 공용 공간을 비롯해 편리한 상업 시설을 갖추어 만족스러운 코리빙 라이프를 경험할 수 있습니다.



주 소 서울시 마포구 노고산동 56-74  
 용도지역 준주거 지역  
 규 모 B6 / 5F  
 세 대 수 151세대



### 망그로브 신촌



1인실  
 단독화장실 및 주방

96/500

COZY



1인실  
 단독화장실 및 주방

98/500

STANDARD



1인실  
 단독화장실 및 주방

121/500

DELUXE



3인실  
 공용 화장실 및 주방

69/500

TRIO

Source: MANGROVE

# APPENDIX

ep ██████████.  
 성 수  
 1 0 1

에피소드 성수 101은 힙한 분위기와 쾌적한 실내공간으로 매력적인 코리빙입니다. 감도높은 인테리어와 효율적인 공간활용으로 작은 원룸에서도 개방감을 확보하고 다양한 타입을 제공하여 맞춤형 주거 선택이 가능한 곳입니다.



## 에피소드 성수 101



1인실  
 단독 화장실 및 주방

130/1000

Multiple Layer



1인실  
 단독화장실 및 주방

104/300

Basic



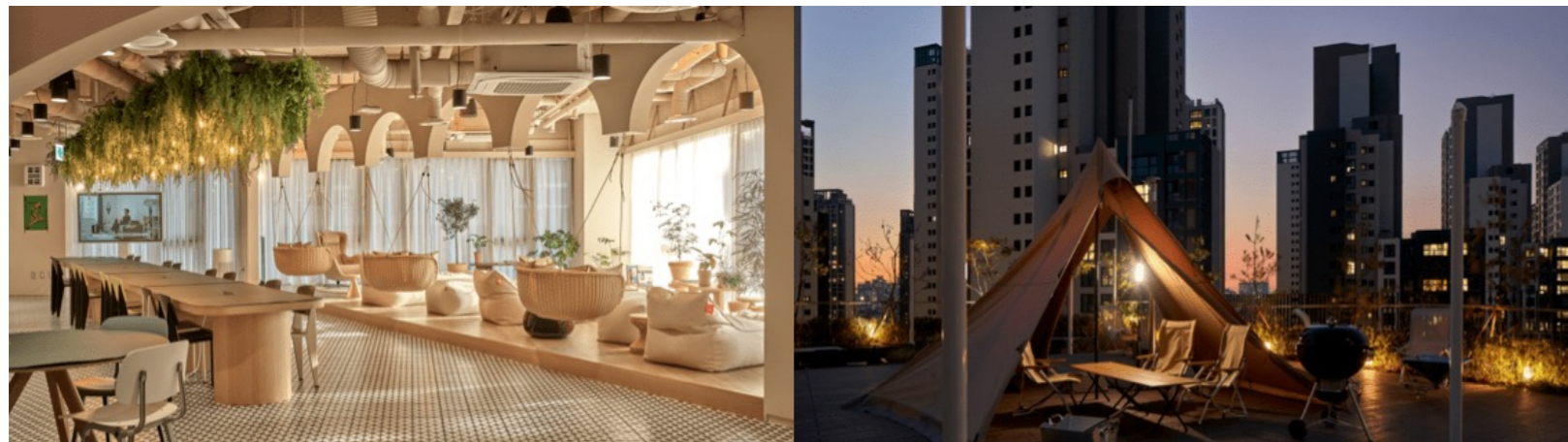
Source: episode



# APPENDIX

## ep [REDACTED] 서 초 3 9 3

에피소드 서초는 지하 7층부터 루프탑을 포함한 지상 17층 규모의 건물 내 378가구로 구성돼 있습니다. 뱅뱅 사거리 인근에 위치해 강남의 편리한 생활 인프라와 양재의 녹지를 동시에 누릴 수 있는 지리적 이점을 갖습니다. 더불어 가까운 지역에 위치한 에피소드 강남의 편의시설을 같이 이용할 수 있는 장점이 있습니다.



## 에피소드 서초 393



1인실  
단독화장실 및 주방

146/1000

A



1인실  
단독화장실 및 주방

2151000

B



1인실  
단독화장실 및 주방

230/1000

C



2인실  
공용 화장실 및 주방

350/1000

D

Source: episode

# APPENDIX



에피소드 강남은 오피스 권역에 위치하여 주거시설임에도 업무를 위한 양질의 공간을 제공합니다. 가까운 거리에 위치한 에피소드 서초의 모든 편의시설을 같이 이용할 수 있는 장점이 있습니다.



주 소 서울시 서초구 서초동 1339-9  
 용 도 지 역 도시지역, 일반상업지역  
 규 모 B8 / 20F  
 세 대 수 250세대



## 에피소드 강남 262



1인실  
 단독화장실 및 주방

148/1000

PLATFORM

1인실  
 단독화장실 및 주방

174/1000

ALPHA

1인실  
 단독화장실 및 주방

137/1000

LOFT A

1인실  
 단독화장실 및 주방

266/1000

LOFT B


1인실  
 단독화장실 및 주방

435/1000

CORNER

Source: episode

# APPENDIX

ep   
 수 유  
 8 3 8

에피소드 수유는 818세대가 들어가는 대형 규모의 코리빙입니다. 북한산 근처에 위치한 좋은 뷰를 보유하고 있고, 공용공간의 마감재와 가구 제작에 리사이클링 자재와 친환경 자재를 사용하여 지속가능성을 추구합니다.

주 소 서울시 강북구 수유동 740  
 용도 지역 일반상업지역, 지구단위계획구역  
 규 모 B6 / 23F  
 세 대 수 818세대



## 에피소드 수유 838



1인실  
 단독화장실 및 주방

70/5000

FLAT A



1인실  
 단독화장실 및 주방

70/5000

FLAT B



2인실  
 단독화장실 및 주방

200/3000

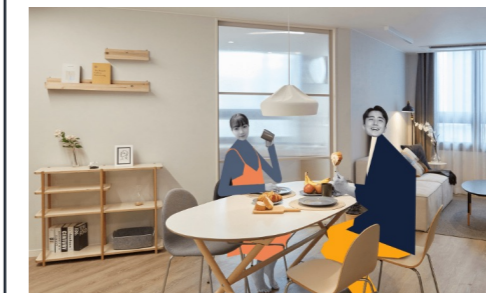
SHARED



1인실  
 단독화장실 및 주방

155/2000

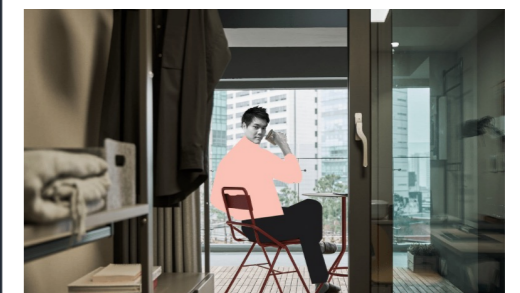
APLHA A



2인실  
 단독화장실 및 주방

-

APLHA B



3인실  
 공용 화장실 및 주방

125/2000

TERRACE

Source: episode

# APPENDIX

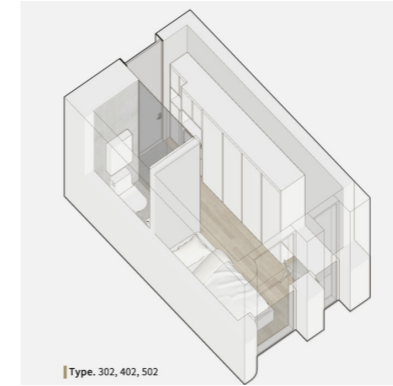
## HOMES *studio* . 망원

홈즈스튜디오 망원은 6호선 망원역 도보 2분, 2·6호선 환승역인 합정역 도보 5분 이내 초역세권에 위치한 프라이빗 코리빙 하우스입니다.

주소	서울시 마포구 망원동 386-1
용도지역	제3종일반주거지역
규모	B1 / 6F



### 홈즈 스튜디오 망원



Type. 302, 402, 502

1인실  
단독화장실

62/300

STANDARD



Source: 홈즈 스튜디오

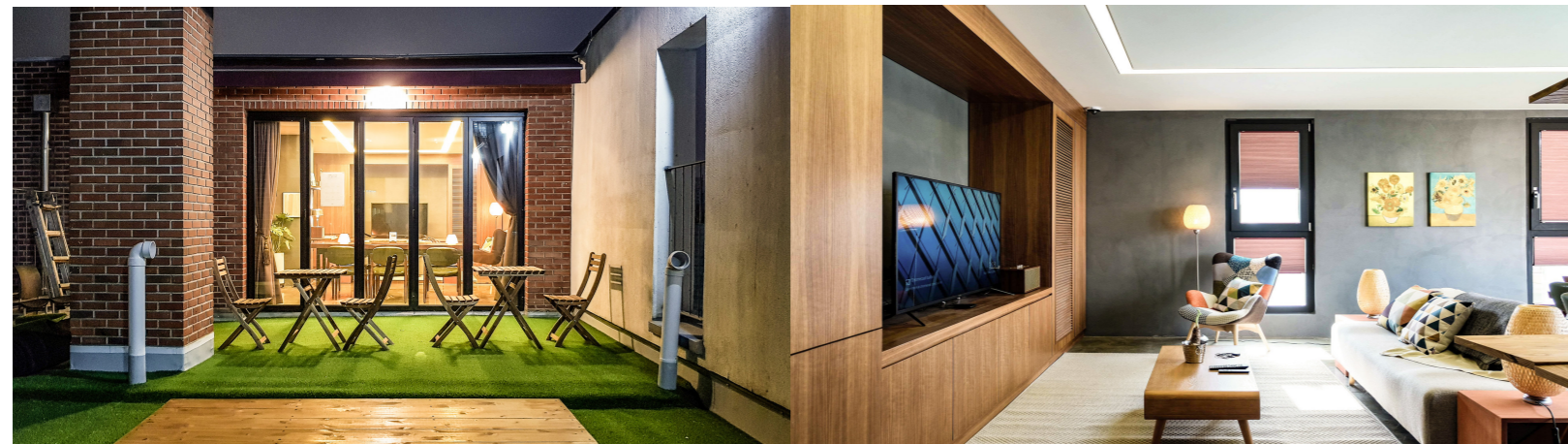
# APPENDIX

## HOMES *studio* . 어반하우스

홈즈스튜디오 어반하우스는 홈즈컴퍼니의 프라이빗 소형 주택입니다. 부티크 호텔 같은 내 외관, 쾌적한 주차공간, 문정역 도보 7분, 집 앞 근린공원이 펼쳐지는 문정동에서 가장 예쁜 오피스텔입니다. 에어컨, 침대, 세탁기, 냉장고, 인덕션, 화장실, 도어록 등이 구비되어 나만의 완벽한 독립공간을 제공하며, 같은 건물 6층에는 입주민 전용 라운지와 루프탑을 제공합니다.



주소 송파구 문정동 106-14  
 용도지역 제2종일반주거지역  
 규모 B0 / 5F



## 홈즈 스튜디오 어반하우스

<p>A Type. 공급 9.88명</p> <p>1인실 단독화장실</p> <p>80/1,000</p> <p>TYPE A</p>	<p>B Type. 공급 10.38명</p> <p>1인실 단독화장실</p> <p>90/1,000</p> <p>TYPE B</p>
<p>C Type. 공급 10.67명</p> <p>1인실 단독화장실</p> <p>100/1,000</p> <p>TYPE C</p>	<p>D Type. 공급 12.59명</p> <p>1인실 단독화장실</p> <p>105/1,000</p> <p>TYPE D</p>
<p>E Type. 공급 18.1명</p> <p>1인실 단독 화장실 및 복층</p> <p>110/1,000</p> <p>TYPE E</p>	

Source: 홈즈 스튜디오

# APPENDIX

## HOMES *studio* . 선정릉

홈즈스튜디오 선정릉은 홈즈컴퍼니의 프라이빗 소형주택입니다. 9호선 선정릉역 도보 1분거리로, 에어컨, 침대, 세탁기, 냉장고, 화장실, 도어락 등이 구비되어 나만의 완벽한 독립공간을 제공하며, 같은 건물 13층에 위치한 공유거실 홈즈리빙라운지에서 각자의 거실, 우리의 주방, 당신만의 방, 트레이닝룸, 런드리룸으로 구성된 홈즈리빙라운지 강남을 자유롭게 사용할 수 있습니다.



주 소 서울시 강남구 삼성동 112-1  
 용도지역 일반상업지역, 3종일반주거지역  
 규 모 B2 / 13F



## 홈즈 스튜디오 선정릉



A Type. 전용 8.85평

1인실  
 단독화장실

125/1,000

TYPE A



B Type. 전용 10.3평

1인실  
 공용 화장실

145/1,000

TYPE B

Source: 홈즈 스튜디오

# APPENDIX

## HOMES *studio* . 가로수길

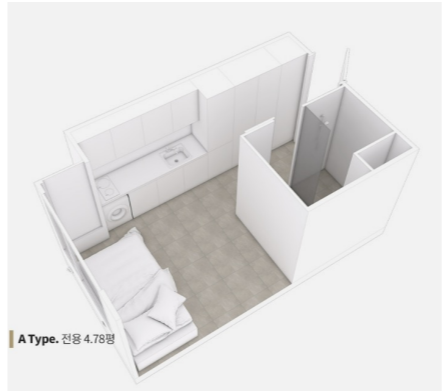
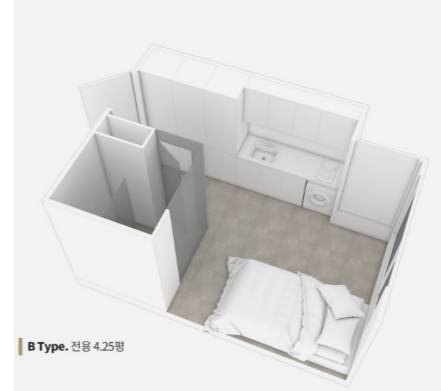
홈즈스튜디오 가로수길은 서울 강남구 신사동에 위치한 1인가구 임대주택으로 저층부는 갤러리와 편집숍, 오피스 등으로, 고층부는 주거공간으로 구성되어 있습니다. 입주자는 '홈즈 리빙라운지'를 무료로 이용할 수 있고, 청소나 세탁, 공유차량 등의 서비스를 사용할 수 있습니다.



주 소 서울시 강남구 신사동 560-20  
 용도지역 2종 일반 주거지역  
 규 모 B2 / 6F



### 홈즈 스튜디오 가로수길

 <p>A Type. 전용 4.78평</p> <p>1인실                  단독화장실 및 주방</p> <p>110/1,000</p> <p>TYPE A</p>	 <p>B Type. 전용 4.25평</p> <p>1인실                  단독화장실 및 주방</p> <p>105/1,000</p> <p>TYPE B</p>	 <p>C Type. 전용 5.16평</p> <p>1인실                  단독화장실 및 주방</p> <p>120/1,000</p> <p>TYPE C</p>
---	---	---

Source: 홈즈 스튜디오

# APPENDIX

## HOMES studio . 남 영

홈즈스튜디오 남영역은 1호선 남영역과 4호선 숙대입구역과 인접하며 용산역, 시청, 광화문 등의 주요 업무 중심지와 door to door 15분이면 충분합니다. 교통뿐만 아니라 공유거실 홈즈리빙라운지가 같은 건물에 위치하여 편리한 이용이 가능합니다. 홈즈리빙라운지는 감각적 디자인과 입주민의 편안함을 극대화 시킬 수 있는 디자인으로 설계되었으며 홈즈멤버십 회원 누구나 무료 커피와 티를 제공하고 안마의자, 코인세탁, 배달세탁, 운동공간, 독서, 영화감상, 커뮤니티행사 등을 진행 할 수 있습니다.



### 홈즈 스튜디오 남영

1인실  
단독화장실 및 주방

75/1,000

STANDARD



Source: 홈즈 스튜디오



## APPENDIX

HOMES  
*studio* . 원효로

홈즈스튜디오 원효로240은 프라이빗코리빙하우스입니다. 독립된 개인 방에서는 충분한 휴식을 가질 수 있고 서재, 트레이닝룸, 다이닝, 루프탑, 세탁실 등의 공용 공간으로 생활 공간을 확장할 수 있습니다. 또한, 5분거리에 있는 공유거실 홈즈리빙라운지 용산에서 공유주방, 무제한 커피, 코인세탁/건조, 트레이닝룸, 필라테스 클래스, 커뮤니티 모임 등 1인가구를 위한 다양한 생활서비스를 제공받을 수 있습니다.



## 홈즈 스튜디오 원효로



1인실

59.5/300

STANDARD

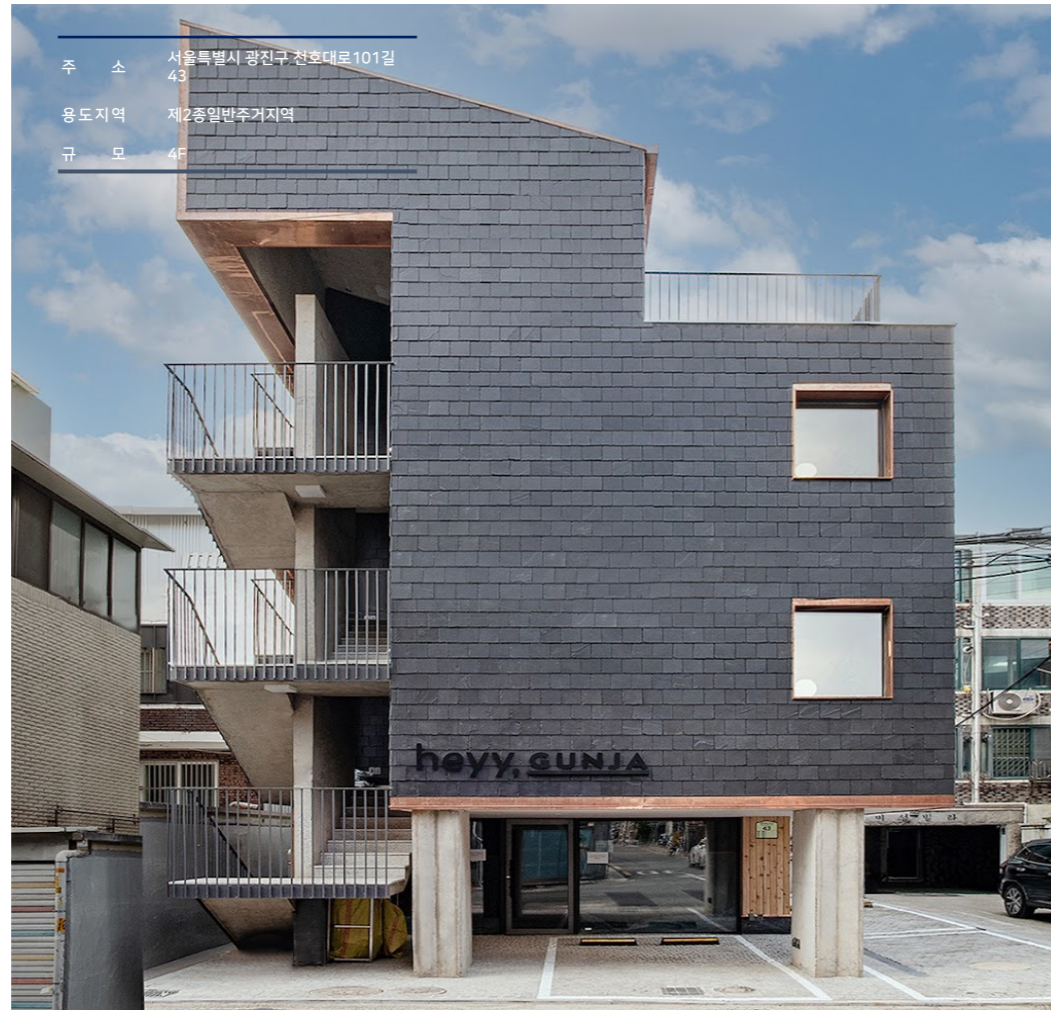


Source: 홈즈 스튜디오

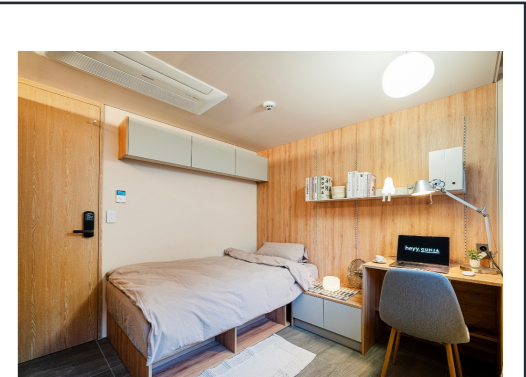
# APPENDIX

## hey, 군 자

Heyy 군자는 주거단지 속 아늑한 코리빙 하우스로 군자역의 편리한 교통과 중랑천이 주는 여유로움이 있습니다. 혼자 와 여럿이 있는 것을 선택할 수 있고, 오롯한 나만의 공간부터 효율적인 공용공간까지 전부 제공합니다.



## HEY, 군자



1인실  
단독화장실

63/

201/202



1인실  
단독화장

72/

203/302



1인실  
단독화장

72/

301A/301B



1인실  
단독 화장실 및 주방

82/

401

Source: hey

# APPENDIX

## hey, 미아




Heyy, 미아는 북서울 꿈의 숲과 미아역 사이에 위치하여 도심과 자연을 모두 느낄 수 있는 새로운 주거환경을 경험할 수 있습니다. 개인의 취향을 표현할 수 있는 독립된 공간과 부엌, 세탁실 등 공용공간으로 넓은 생활공간을 느낄 수 있습니다.



주 소 서울특별시 강북구 도봉로34길 47  
 용도지역 제2종일반주거지역  
 규 모 4F



## HEY, 미아

 <p>1인실              단독화장실 및 주방</p> <p>201/202</p>	 <p>1인실              단독화장실 및 주방</p> <p>301/302</p>	 <p>1인실              공용 화장실 및 주방</p> <p>401</p>
---	---	--

Source: hey

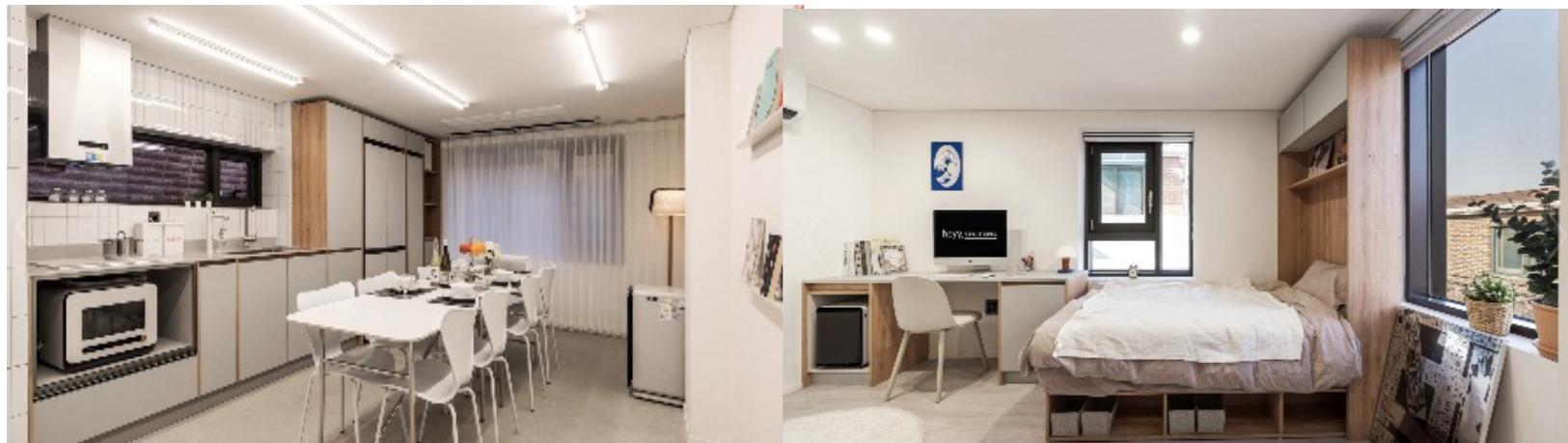
# APPENDIX

## hey, 신정

신정역 도보 3분 거리에 위치한 hey, 신정에는 활기찬 도시생활과 안양천이 선사하는 녹지 공간을 모두 만끽할 수 있습니다. 개인룸은 편안함 분위기를 선사하는 데 중점을 두고, 마음이 맞는 사람들과 어울리고 친해질 수 있도록 공용공간도 제공하고 있습니다.



주 소 서울특별시 양천구 양목로27길 7  
 용도지역 제2종일반주거지역  
 규 모 4F



## HEY, 신정



1인실  
 단독화장실

70/300

201/202



1인실  
 단독화장실

70/300

301/302



1인실  
 단독화장실

70/300

303



2인실  
 단독화장실 및 주방

130/300

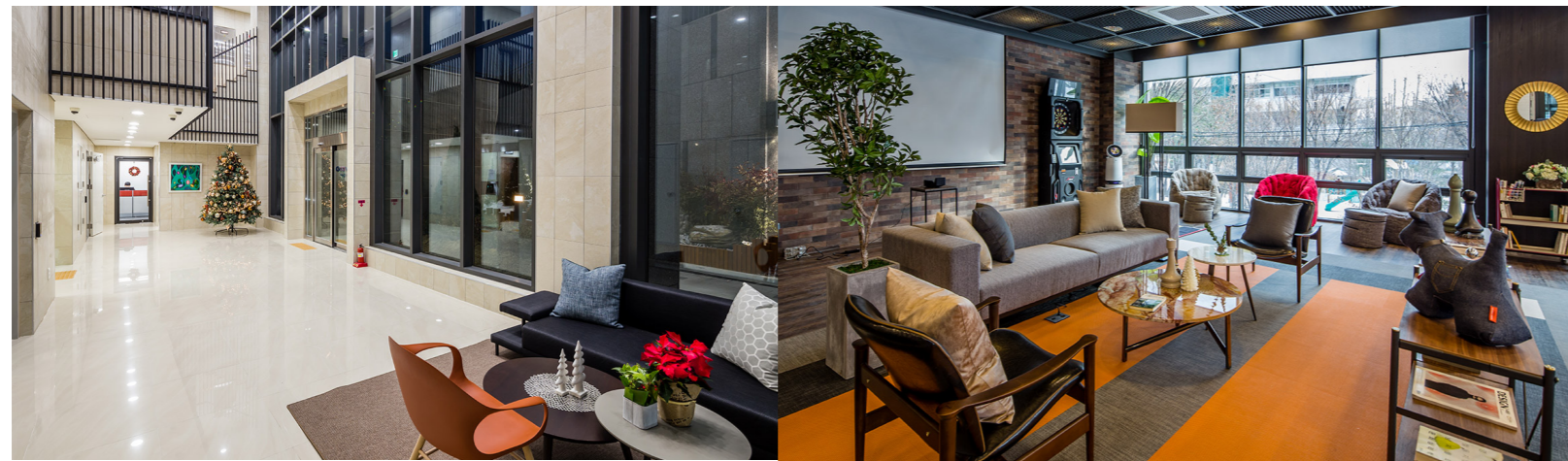
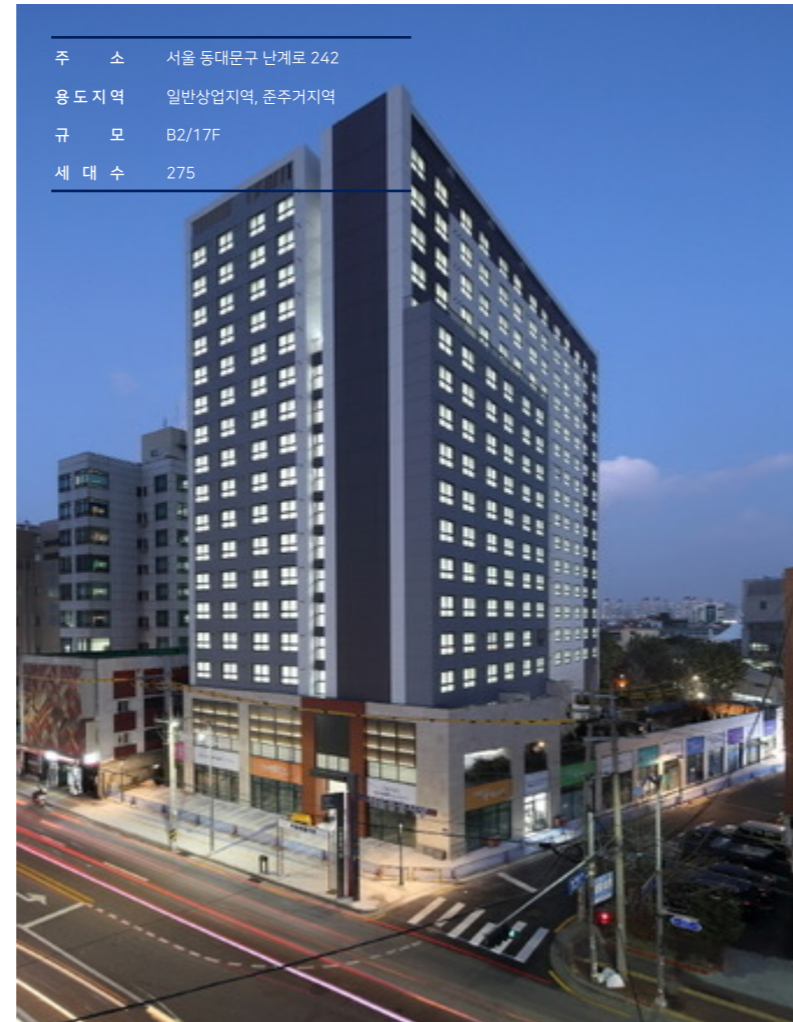
401

Source: hey

# APPENDIX

## GWELL Homes. 동대문

지웰홈스 동대문은 1호선, 2호선, 우이신설역과 도보 3분 거리에 위치해있으며 에어컨, 세탁기, 냉장고 등 필수 전자제품이 빌트인으로 모두 구비되어 있으며 공동현관 이중 보안 시스템으로 안전하게 나만의 독립공간에서 거주할 수 있습니다.



### 지웰 동대문



1인실  
단독화장실 및 주방

64/1000

A TYPE



1인실  
단독화장실 및 주방

74/1000

B TYPE



1인실  
단독화장실 및 주방

77/1000

C TYPE



1인실  
단독화장실 및 주방

117/2000

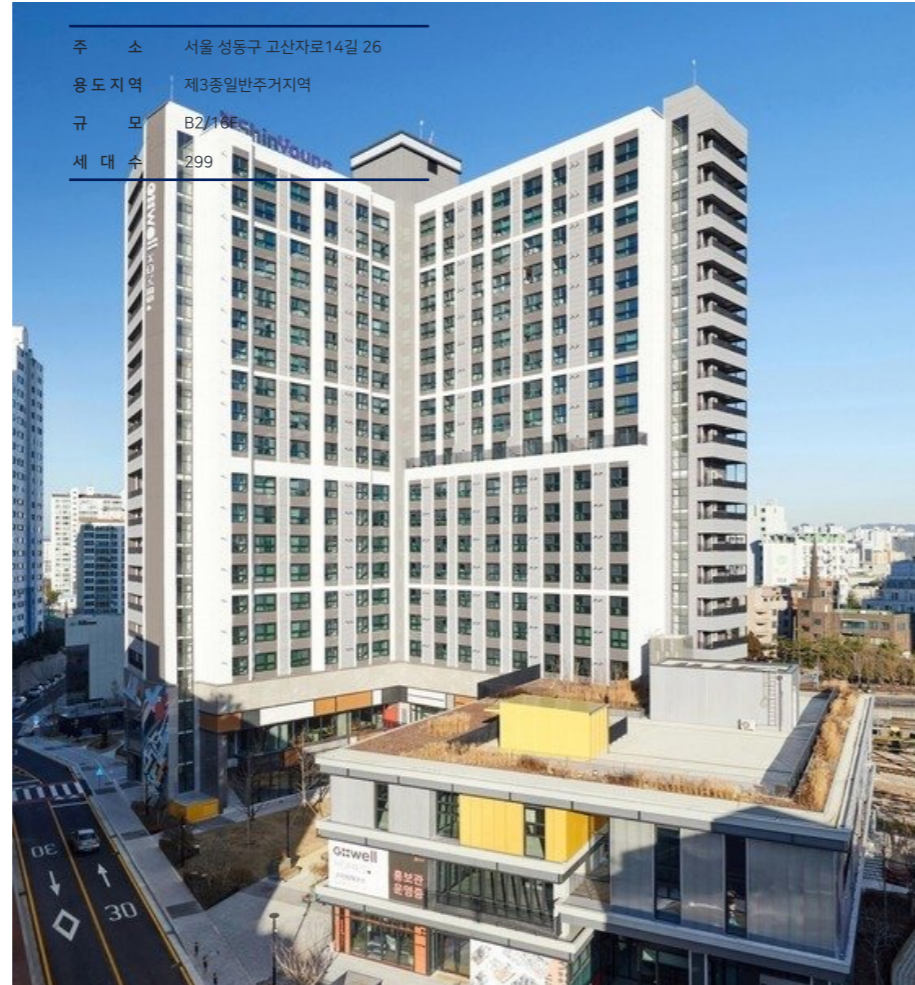
D TYPE

Source: Gwell homes




# APPENDIX

## GWELL Homes. 왕 십 리

'혼자 살지만 환영받는 기분이 드는 집은 어떤 곳일까?', '집은 작지만 좀 더 여유롭게 살 수 있을까?'라는 두 가지 고민에서 시작하여, 오랜 경험으로 축적해온 생각과 노하우를 바탕으로 세심한 배려와 진정성을 담아 믿을 수 있는 장소와 공간을 제공합니다.



## 지웰 왕십리

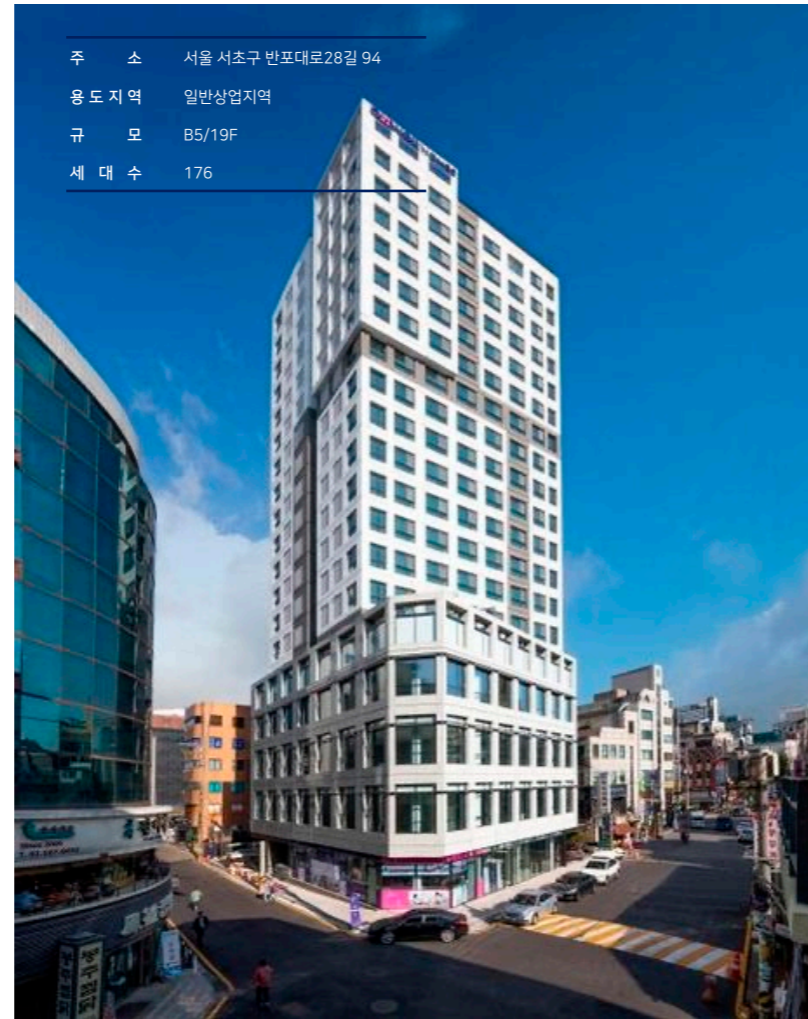
 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>110/1000</p> <p>UNIQUE_STANDARD</p>	 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>125/1000</p> <p>UNIQUE_MEDIUM</p>	 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>150/3000</p> <p>UNIQUE_LARGE</p>
 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>110/1000</p> <p>MODERN_STANDARD</p>	 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>125/1000</p> <p>MODERN_MEDIUM</p>	 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>150/3000</p> <p>MODERN_LARGE</p>

Source: Gwell homes



# APPENDIX

## GWELL Homes. 서 초

지웰홈스 서초는 2호선, 3호선 교대역과 도보 1분 거리에 위치해있으며 에어컨, 세탁기, 냉장고, 전자레인지 등 필수 전자제품이 빌트인으로 모두 구비되어 있으며 공동현관 이중 보안 시스템으로 안전하게 나만의 독립공간에서 거주할 수 있습니다.



### 지웰 서초

 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>83/1000</p> <p>A TYPE</p>	 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>113/1000</p> <p>C TYPE</p>	 <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>135/2000</p> <p>G TYPE</p>
--	---	---

Source: Gwell homes

# APPENDIX

## life 선정릉 on 2.GATHER

선정릉에서 만나는 풀 퍼시드 프리미엄 주거 공간, 라이프온투게더  
다양한 공용공간에서 새로운 일상을 만나세요. 나만의 공간, 나만의  
시간을 위한 최고의 서비스를 제공합니다



주 소 서울 강남구 봉은사로 314  
용 도 지 역 일반상업지역, 제3종일반주거지역  
규 모 B4/16F  
세 대 수



## 라이프온투게더 선정릉

<p>Type. A</p> <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>155/2000</p> <p>TYPE A</p>	<p>Type. B</p> <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>125/1000</p> <p>TYPE B</p>	
<p>Type. C</p> <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>135/1000</p> <p>TYPE C</p>	<p>Type. D</p> <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>145/2000</p> <p>TYPE D</p>	<p>Type. E</p> <p>1인실 단독화장실 및 주방</p> <p>180/2000</p> <p>TYPE E</p>

Source: Gewll homes



# Contact Us



김남호

🎓 건축학과 건축공학 전공

✉ skagh2491@snu.ac.kr



김신희

🎓 불어교육과

✉ kch3576@snu.ac.kr



류영하

🎓 사범대학 지리교육과

✉ youngha031472@gmail.com



원유경

🎓 경제학부

✉ lumiereyk122@gmail.com



조유진

🎓 도시환경 설계 석사과정

✉ dolce7984@snu.ac.kr