

2025 SEOUL CO-LIVING REPORT

2025
서울 코리빙 리포트

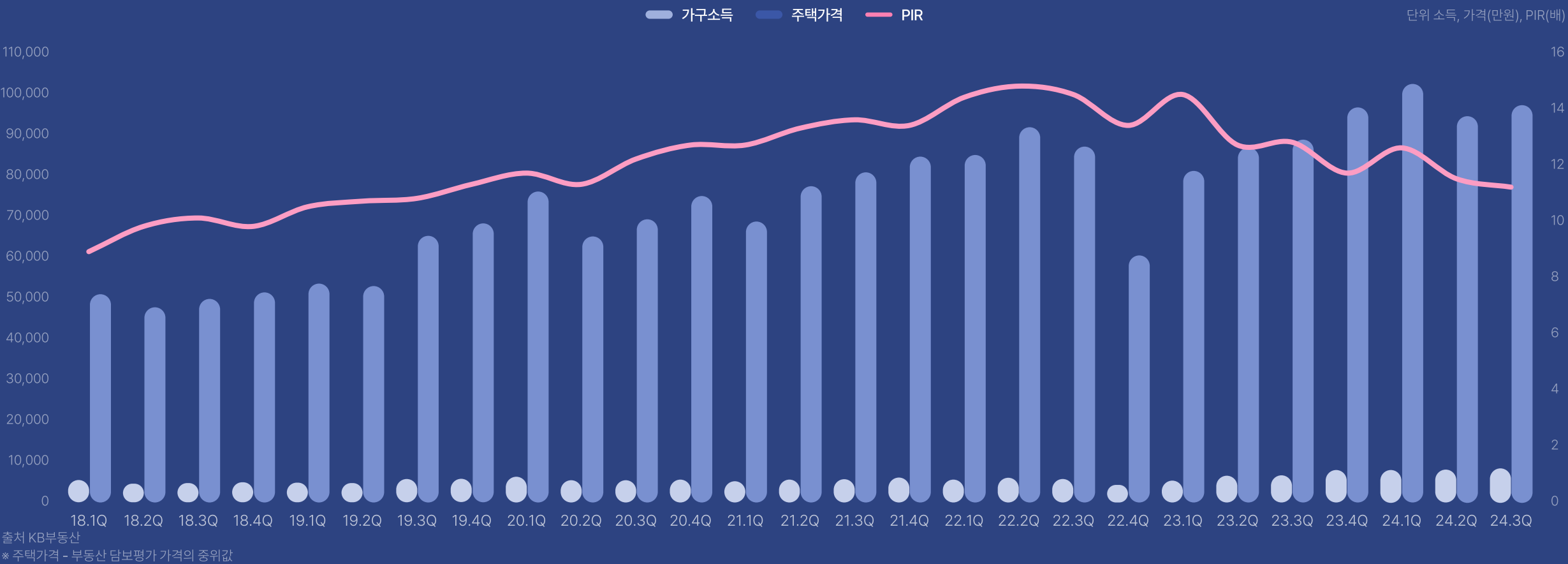
2025.02.
리서치센터 최규정 선임

RSQUARE 

서울시 중위 주택 가격 및 PIR(Price to Income Ratio)

PIR : 주택 가격을 가구당 연소득으로 나눈 배수(주택가격÷가구소득), 주택 구매 능력의 주요 지표

서울의 2024년 3분기 아파트 중위 가격은 6년 전 2018년 3분기와 비교해서 1.95배 상승하였다. 반면 소득은 동기간 1.76배 상승하며 PIR이 2018년 3분기 10.1에서 2024년 3분기 11.2까지 늘어나게 되었다. 기록된 통계 중 PIR이 가장 높은 시점은 2022년도 2분기로 PIR 수치는 14.8을 달성했다. 이는 14.8년치의 소득을 지출 없이 모아야 서울에서 주택을 구매할 수 있다는 의미로 주택 가격이 과도하게 상승했던 시기였다. 최근에는 가구소득이 증가하고 주택가격 상승의 둔화로 PIR이 감소하고 있지만, 여전히 절대적인 주택 가격은 근래 최고 수준이기 때문에 서울에서 내 집을 마련하기에는 녹록하지 않은 환경이다.



1인 가구의 증가세

1인 가구 수의 가파른 증가

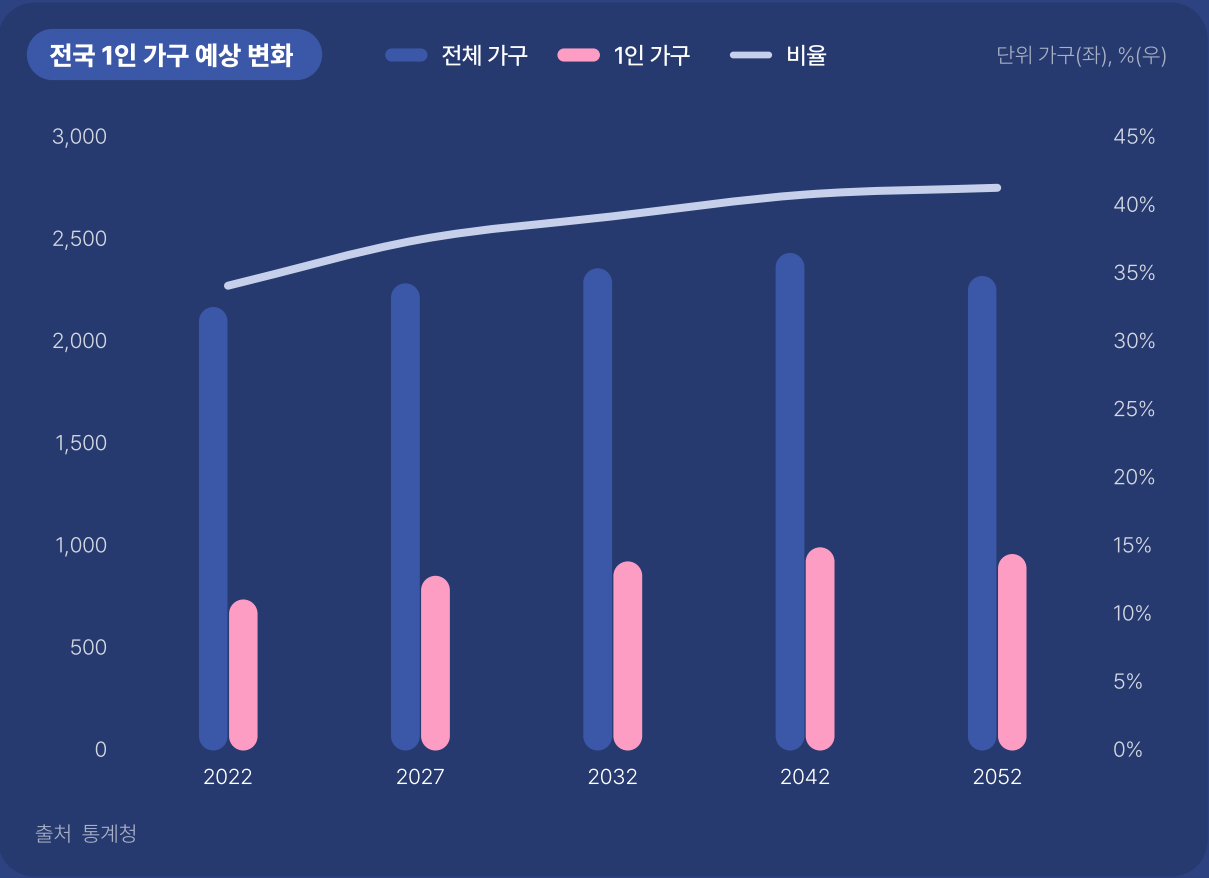
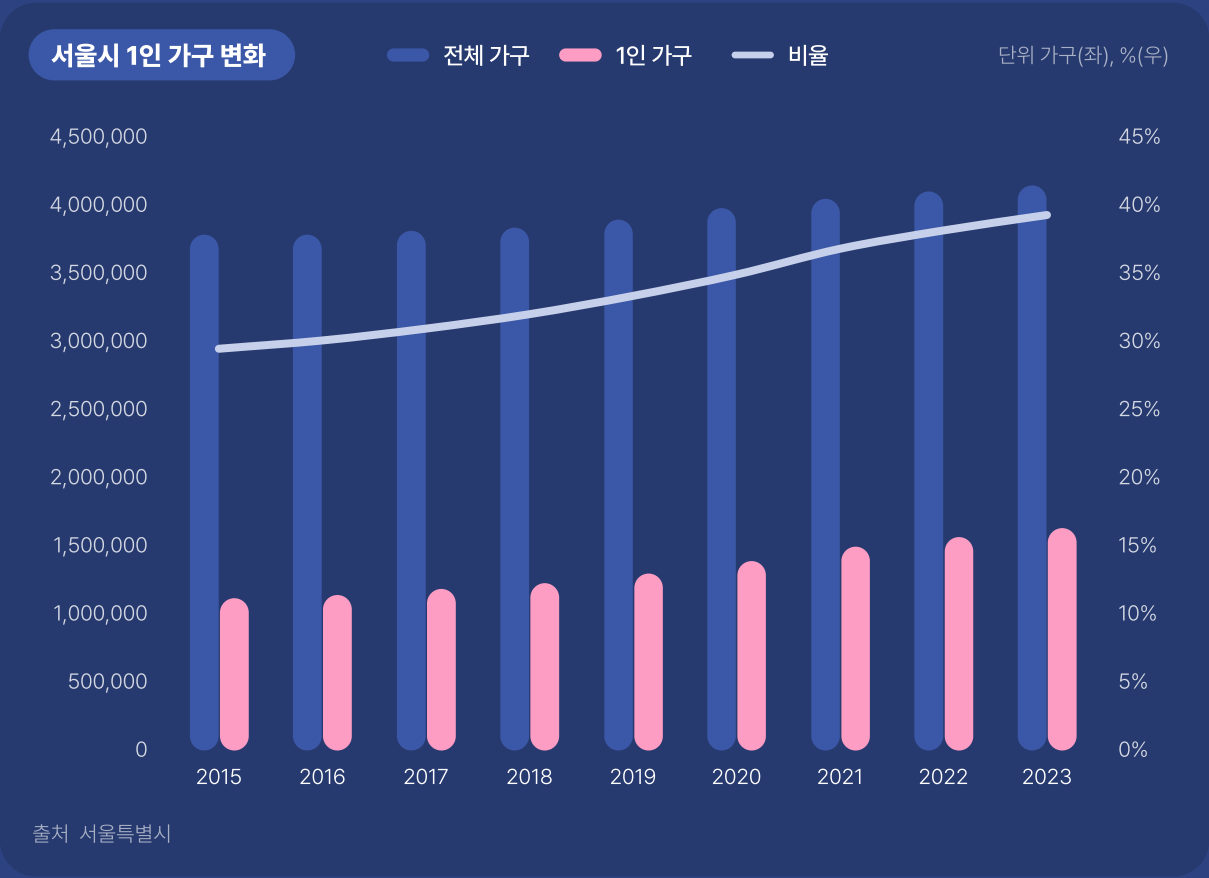
서울의 1인 가구 비율은 빠르게 상승하고 있다. 2015년, 전체 378만 가구 중 29.5%를 차지하던 1인 가구 111만 가구는, 2023년 414만 가구 중 39.3%인 162만 가구로 증가하며, 8년 만에 51만 가구가 늘어났다.

같은 기간 전체 가구는 9.4% 증가한 반면, 1인 가구는 '45.9%'라는 눈에 띄는 성장률을 기록했다. 이러한 추세는 서울에 국한되지 않고 전국적으로 확산되고 있다.

향후 30년(2022~2052년) 동안 매년 평균 7.4만의 1인 가구가 늘어날 것으로 예상¹⁾된다. 특히 2042~2052년 간 전체 가구 수는 감소할 전망임에도 불구하고, 1인 가구의 비율은 계속해서 상승할 것으로 예상 되었다.

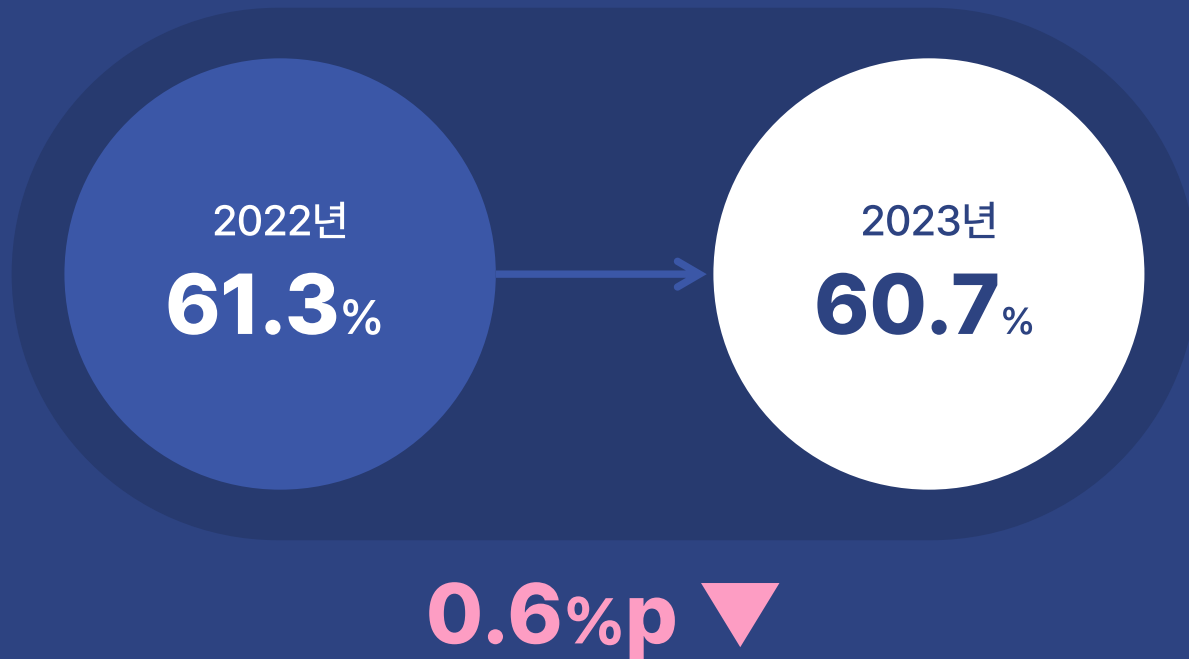
이러한 1인 가구의 증가 추세는 필연적으로 주거 시장에 큰 영향을 미칠 것으로 보인다. 따라서 증가하는 1인 가구 수요에 대응하기 위한 맞춤형 주거 상품의 공급이 확대될 것으로 전망한다.

1) 통계청 장래가구추계

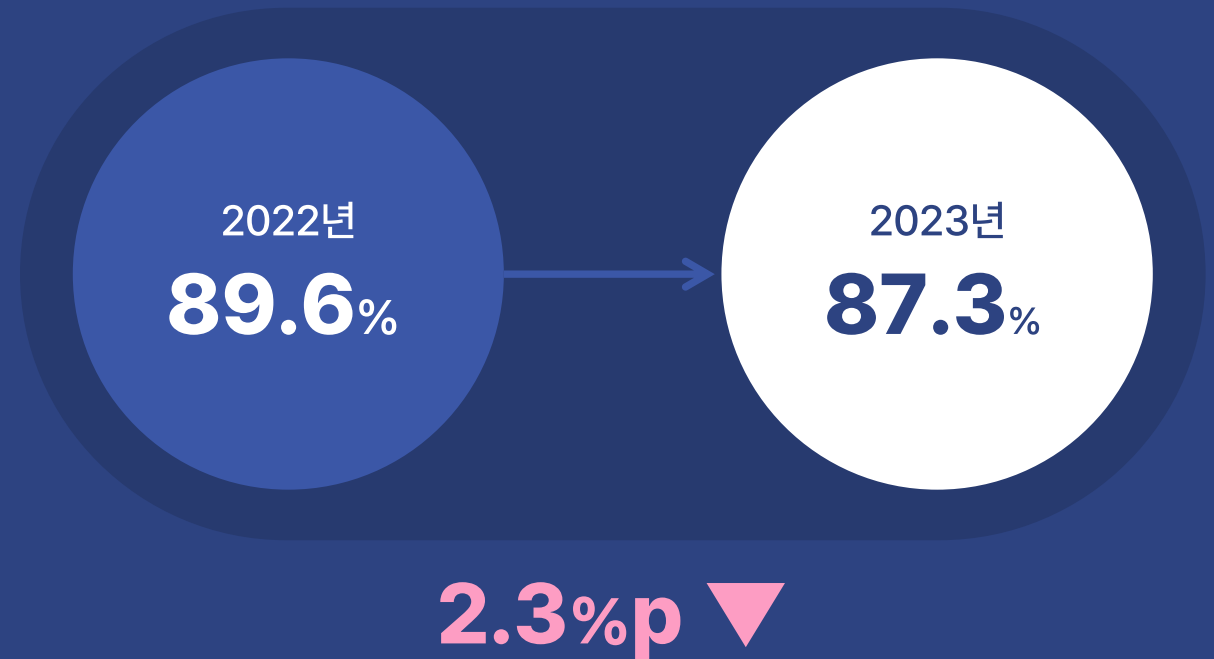


2023년, 자가 보유 가구와 주택 보유 필요성을 응답한 비율이 2022년 대비 모두 감소했다.
앞선 두 지표들은 주택 매매 수요가 줄어들고 있음을 가리키며, 향후 점진적인 감소 추세가 이어질 시그널을 보여준다.
최근 주택 가격이 터무니 없이 상승하고, 전 세대에 걸쳐 1인 가구가 점차 늘어나는 상황 속에서
임대주택, 특히 코리빙이 글로벌 투자사(임대인)와 개인(임차인)의 주목을 받고 있다.
본 리포트는 2025년에 더욱 커질 코리빙 시장에 대해 현황을 살펴보고, 전망을 예상해본다.

자가보유율 ¹⁾



“주택을 보유해야 한다”고 응답한 가구 비율 ¹⁾



1) 출처 국토교통부

- 1 임대주택, 코리빙
- 2 코리빙 특징
- 3 코리빙 오퍼레이터
- 4 코리빙 투자시장
- 5 코리빙 임대시장
- 6 코리빙 트렌드

- 1 임대주택, 코리빙
- 2 코리빙 특징
- 3 코리빙 오퍼레이터
- 4 코리빙 투자시장
- 5 코리빙 임대시장
- 6 코리빙 트렌드

임대주택, 셰어 하우스와 코리빙 하우스

임차인이 임대인에게 매달 임대료를 지불하여 주택을 임차하는 형태인 '임대주택'은 임대 주체에 따라 크게 '공공임대주택'과 '민간임대주택'으로 구분된다.

공공임대주택은 공공기관 혹은 공공주택사업자가 주택도시시기금의 지원을 받아 임대 또는 임대 후 분양 전환을 목적으로 공급하는 주택¹⁾이다.

민간임대주택은 개인이나 법인이 임대사업자 등록을 하여 시중에 공급하는 임대주택을 지칭한다.

이 중 민간임대주택은 공공지원 임대주택과 장기 일반 민간임대주택으로 나뉘는데 둘 다 '10년 이상 임대 목적으로 취득하여 임대해야 한다'는 공통점이 있다.

민간임대주택의 공급 형태 중 하나로 '공유 주거'라고 불리는 셰어 하우스가 있으며, 그 갈래 중 하나로 코리빙 하우스 (Co-Living House)가 최근 국내에서 인기를 끌고 있다.

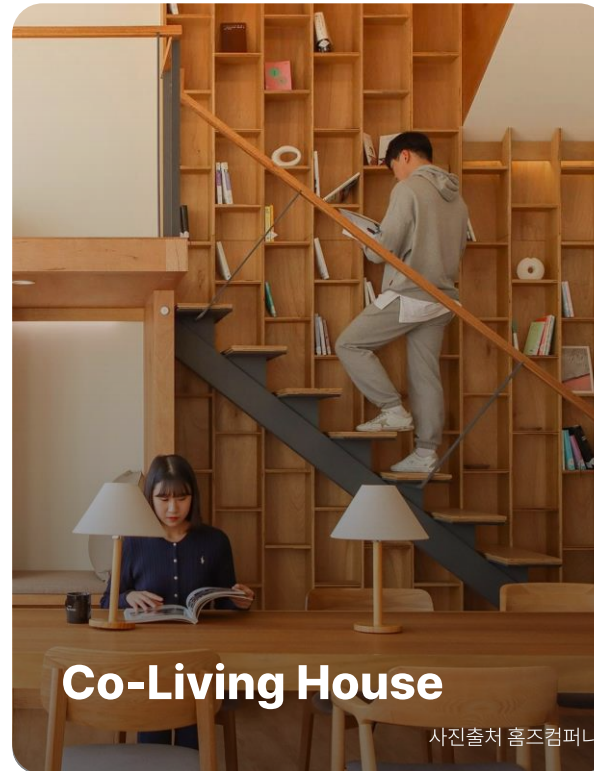
1) 출처 KDI 경제정보센터



형태 주로 아파트나 다세대주택 등 공동주택의 한 세대를 리모델링한 형태의 공동 생활 주택이다. 한 공간에 여러 명이 거주하며, 거실, 주방 등은 공용 공간으로 사용하고 침실을 전용 공간으로 사용한다.

특징 거실이나 주방, 화장실 등의 공간을 공유하기 때문에, 전부 전용 공간인 주거 형태에 비해 임대료가 저렴하다. 하지만, 공용 공간과 개인 공간이 밀접하게 붙어 있어 개인의 프라이버시가 저하되고, 하우스 메이트들이 주거 만족도에 큰 영향을 끼친다는 특징이 있다.

본문 참고 이지스레지던스리츠



형태 셰어 하우스처럼 건물 내 공용 공간, 전용 공간이 공존하는 유사한 형태이나 전용 공간을 공용 공간과 분리 시켜 독립적으로 설계 하였다. 이에 더해, 다양한 커뮤니티 시설과 서비스를 제공하여, 1인 가구의 삶의 질을 올려주는 주거 형태이다.

특징 셰어 하우스와 달리 보통 공용 공간이 층별로 분리가 되어있다. 호실별로 세탁기, 주방 등이 있기도 하며, 상대적으로 개인 프라이버시가 보호된다.

본문 참고 이지스레지던스리츠



코리빙의 모태인 '코하우징(Co-Housing)'은, 1970년 덴마크에서 처음 시작된 용어이다. 초기에 시니어 1인 가구의 개인 생활과 공동체 생활을 함께할 수 있는 협동 주거형태를 지칭하고 있다.

본격적으로 코리빙 하우스가 알려지게 된 것은 2015년 'The Collective'라는 기업이 영국 런던에 'The Collective Old Oak'라는 코리빙 하우스를 오픈하며 전 세계에 '코리빙 하우스'라는 화두를 던지게 되었다.

사진출처 The Collective Old Oak

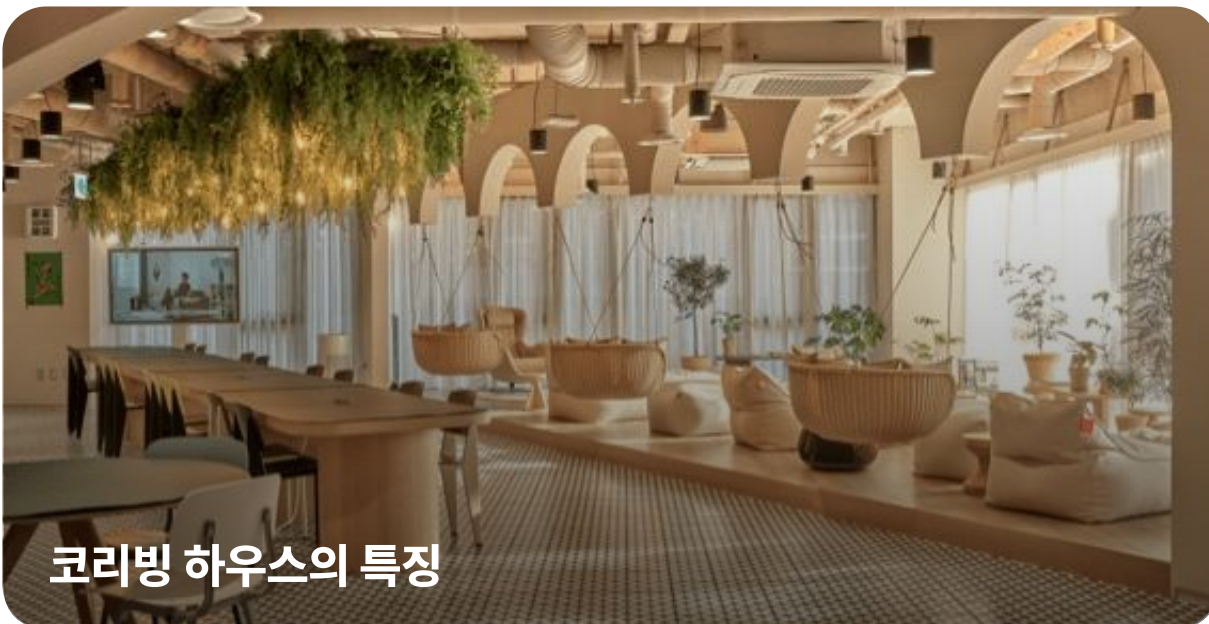


국내에서는 2010년대 후반부터 본격적으로 코리빙하우스 산업이 시작되었다. KT 에스테이트, SK D&D 등 대기업이 코리빙 시장에 뛰어들면서 시장이 빠르게 성장하게 되었다.

코리빙의 확산이 빠르게 이뤄졌던 시기는 팬데믹 시기로, 팬데믹 시기에 많은 사람들이 업무, 공부, 운동 등 기존에 외부에서 했던 일들을 '집'이라는 한 공간에서 다 수행하였다. 이 시기부터 집의 기능이 확장된다는 의미의 '레이어드 홈(Layered Home)'이라는 키워드가 점차 사용되었다.

삶의 질을 중시하는 2030세대 1인 가구가 증가하고, 다양한 커뮤니티가 발달하며, 한 건물에서 개인 공간과 공유 공간을 동시에 제공하는 '레이어드 홈'인 코리빙 하우스의 인기가 빠르게 상승하게 되었다.

로고출처 각사 사이트



서울의 코리빙 하우스는 직장인, 대학생, 유학생을 타겟으로 주요 업무권역이나 대학가 근처에 집중적으로 공급되고 있다.

개인의 전용 공간은 대부분 5~9평 규모의 스튜디오 타입의 원룸 형태로 제공되며, 옷장, 침대 등이 갖춰진 풀 퍼니시드(Full Furnished) 방식으로 구성된다. 이를 통해 입주자는 가구 구매 비용을 절감하고 이삿짐을 최소화할 수 있는 장점을 누릴 수 있다.

공용 공간은 입주자 전용으로 제공되며, 공용 주방, 세탁실, 라운지, 세대 창고, 루프트اپ 등을 일반적으로 포함한다. 이러한 공간에 '창업 아이디어 교류'와 같은 네트워킹 기회를 제공하여 입주자 간 소통과 협력을 촉진하는 역할도 한다.

사진출처 에피소드 서초 393

- 1 임대주택, 코리빙
- 2 **코리빙 특징**
- 3 코리빙 오퍼레이터
- 4 코리빙 투자시장
- 5 코리빙 임대시장
- 6 코리빙 트렌드

국내 코리빙은 '코리빙 하우스'만을 위한 건축법상 용도가 별도로 존재하지 않는다. 그렇기에 공동주택(아파트, 도시형 생활주택), 업무시설(오피스텔), 숙박시설(생활형 숙박시설, 호텔), 근린생활시설(고시원) 등 다양한 용도 내에서 운영되고 있다.

건축법상 공동주택, 업무시설 등 각 건축물은 용도별로 건축 기준이 존재하는데, 이로 인해 코리빙의 객실 최소면적, 개별 취사 가능 여부, 주차 대수, 바닥 난방 등 여러 요소가 건축물의 용도에 따라 제한을 받는다. 이러한 규제는 코리빙이 운영되는 공간의 특성에 차이를 만들어내는 주요 요인으로 작용하고 있다.

코리빙으로 운영되는 건축물 주 용도

로컬스티치, 에피소드, 홈즈컴퍼니, 맨그로브, 리마크빌, 셀립, 위브리빙, 지웰홈스, 커먼트리의 코리빙 운영 지점 35곳을 조사한 결과 공동주택, 업무시설(오피스텔), 숙박시설, 근린생활시설(고시원), 공동주택과 업무시설이 혼재되어 있는 형태 등 다양한 용도가 활용 되었다.

● 근린생활시설(고시원) ● 공동주택 ● 숙박시설 ● 업무시설 ● 복합



단위 등

출처 알스퀘어 리서치센터

코리빙의 건축 규제

건축물은 용도에 따라 건축법, 지자체 조례 등 다양한 규제를 받게 된다.

이러한 특성이 같은 브랜드라도, 지점 간 차이를 발생시키는 원인이 된다.

실례로 근린생활시설인 '고시원'은 개별 취사가 불가능 하나, '오피스텔'인 코리빙 시설은 개별 취사가 가능하다는 차이가 존재한다. 또한, 건축 용도마다 주차 대수에 있어서도 차이가 발생하기에 주차 요금의 차이가 크게 변할 수 있다.



서울시 건축물 용도별 건축 기준 표

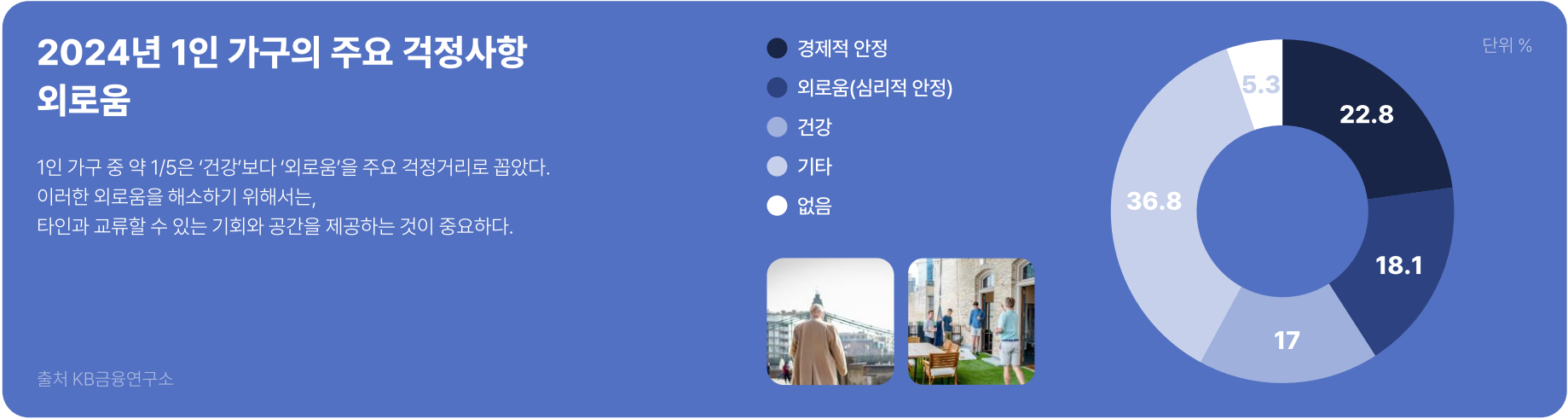
- 1) 세대의 전용면적 30m² 이하 기준
2) 전체 세대의 50% 이하
3) 공중위생관리법에서 따로 정함이 없음

구분	연면적 제한	객실당 최소면적	시설면적당 주차 대수	개별 등기	개별 취사
고시원	500m ² 미만	7m ²	134m ² 당 1대	불가	불가
주거용 오피스텔, 도시형 생활주택	없음	14m ²	객실당 0.5대 ¹⁾	가능	가능
임대형 기숙사	없음	전용: 9.5m ² 공용 포함: 14m ²	200m ² 당 1대	불가	제한적 허용 ²⁾
생활형숙박시설	없음	없음 ³⁾	134m ² 당 1대	가능	가능
관광숙박시설	없음	19m ² (가족호텔)	134m ² 당 1대	불가	불가

코리빙 특징 - 커뮤니티 시설

서울시 1인 가구의 48.7%¹⁾를 차지하는 2030세대는 다른 세대에 비해 SNS를 활발히 활용하며, 네트워크에 민감한 특성을 보인다. 최근 조사²⁾에 따르면, 1인 가구의 주요 고민 중 하나로 '외로움'이 꼽힌 바 있다. 이러한 1인 가구의 특성을 고려할 때, 타인과 교류할 수 있는 커뮤니티 시설을 제공하고 네트워킹 기회를 창출하는 것이 중요하다. 이에 따라 MGRV와 같은 여러 오퍼레이터들은 무료 또는 유료 멤버십을 통해 커뮤니티 시설 이용과 네트워킹 프로그램을 제공하며 1인 가구의 사회적 연결을 돕고 있다.

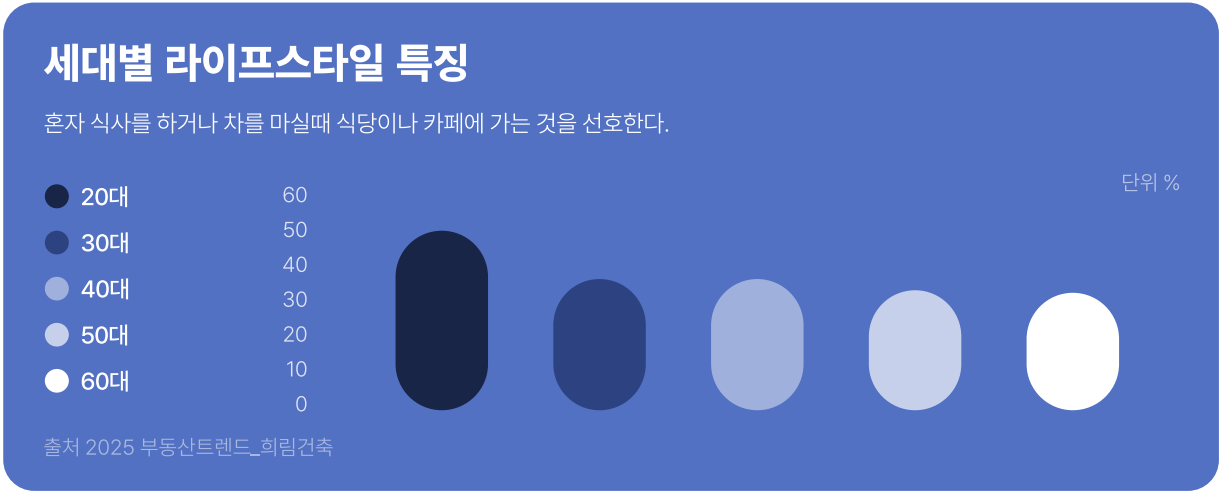
1) 출처 2023년 서울시 통계
2) 출처 KB금융연구소



2030세대의 리빙 트렌드 공간 분화

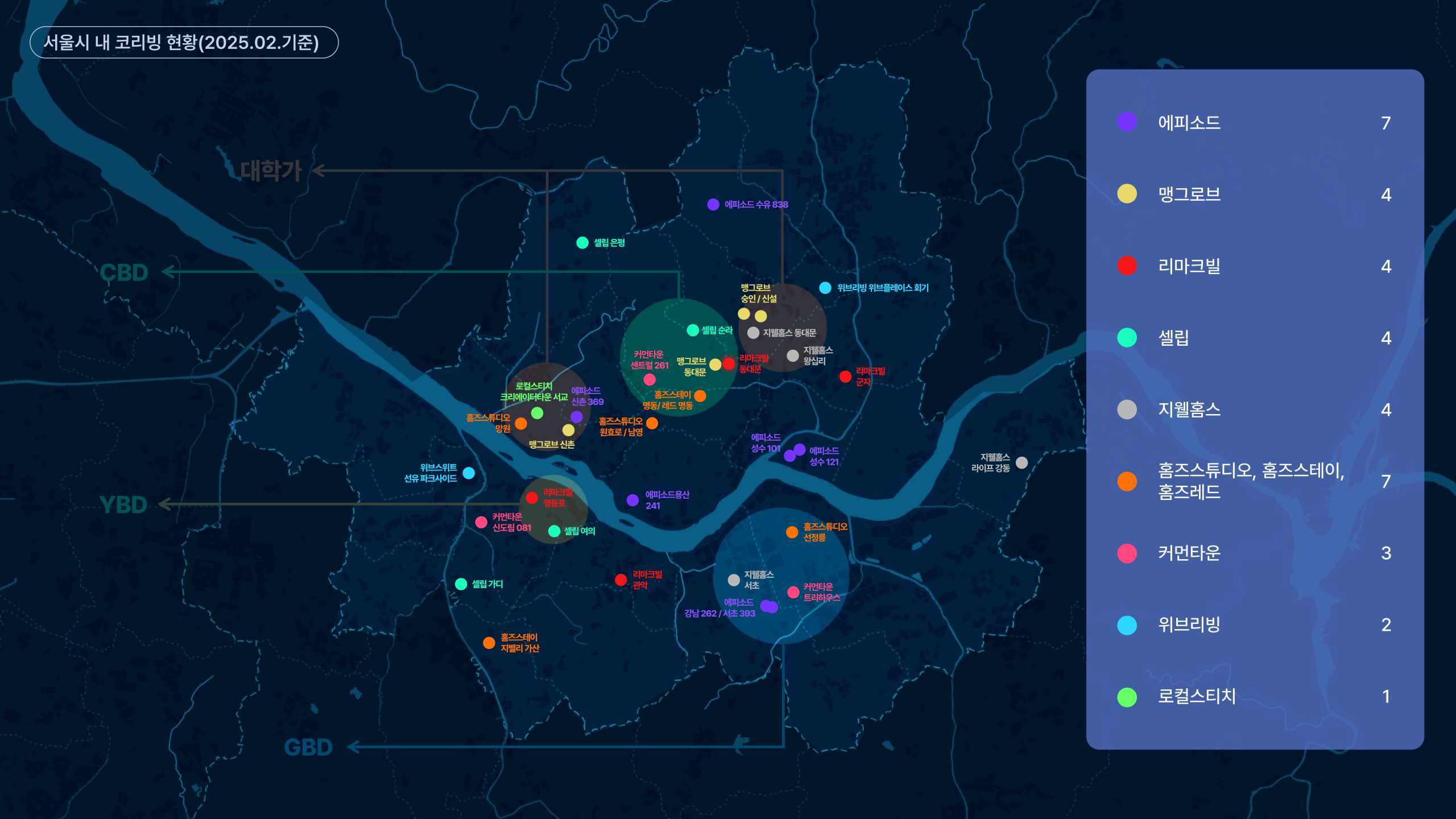
2030세대는 업무, 생활, 식사, 운동 등 각 목적에 맞게 공간을 구획하려는 성향을 보인다.

이러한 특성을 반영해, 현재 코리빙의 커뮤니티 시설은 공용 거실과 공용 주방을 넘어 공용 운동 공간, 공용 영화관 등 한 건물 내에 다양한 목적의 공용 공간을 제공하며 레이어드 홈(Layered Home)의 의미를 적용 및 확장하고 있다.



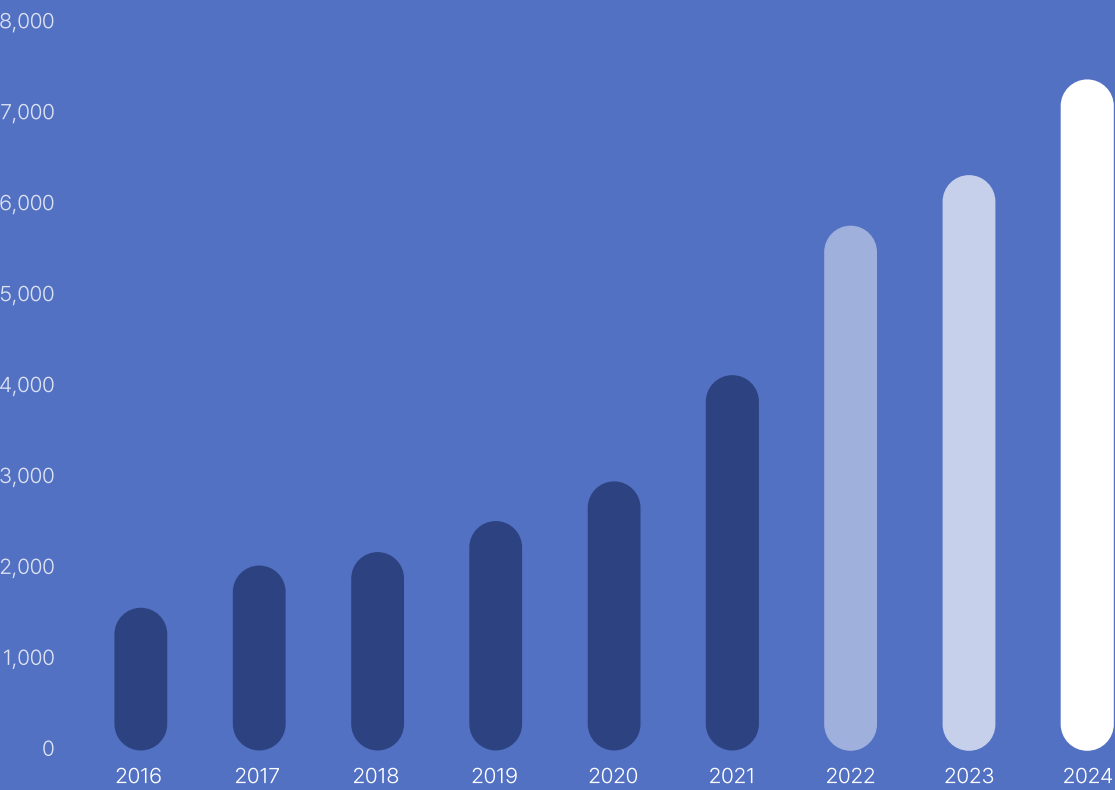
- 1 임대주택, 코리빙
- 2 코리빙 특징
- 3 코리빙 오퍼레이터
- 4 코리빙 투자시장
- 5 코리빙 임대시장
- 6 코리빙 트렌드

서울시 내 코리빙 현황(2025.02.기준)



서울 코리빙의 공급은 2016년부터 2024년까지 9년간 4.8배 가량 증가하였다. 특히 팬데믹 시기인 2021년부터 공급이 가파르게 증가하였으며, 2025년에도 공급은 계속 증가할 것으로 예상된다. 2025년 2월, 국내 코리빙 시장에서는 MGRV, DDPS(SK D&D 계열), 홈즈컴퍼니, SLP(신영 계열), KT에스테이트(KT 계열) 등이 오퍼레이터로 활발히 활동 중이며, 꾸준히 지점을 확장하고 있다. 한편, 해외 오퍼레이터들의 진출도 점차 가시화되고 있다. 홍콩계 글로벌 오퍼레이터 위브리빙(Weave Living)은 작년 한 해 동안 동대문구와 영등포구에 두 곳의 지점을 오픈했으며, 싱가포르계 글로벌 오퍼레이터 코브(Cove)는 아너스자산운용과 협력해 2025년 상반기에 연남점과 사당점의 개점을 준비하고 있다.

서울 코리빙 연간 누적 공급 추이 (세대 수)



코리빙 오퍼레이터 및 브랜드 현황 표

오퍼레이터	모 기업	브랜드	최초 개점 시기	운영 매장 수	총 객실 수
MGRV	HGI(전)	맹그로브	2020	4	676
DDPS	SK D&D	에피소드	2019	7	2,041
홈즈컴퍼니	-	홈즈스튜디오, 홈즈스테이, 홈즈레드	2017	7	737
SLP	신영	지웰홈스	2017	4	880
KT 에스테이트	KT	리마크빌	2016	4	1,898
우주프로퍼티 매니지먼트	직방	셀립	2019	4	782
위브리빙	-	위브 플레이스, 위브 스위트	2024	2	255
코오롱하우스비전	코오롱	커먼타운	2018	3	217

출처 알스퀘어 리서치센터
*매장 및 객실은 서울 한정 * 2025.02. 기준

- 1 임대주택, 코리빙
- 2 코리빙 특징
- 3 코리빙 오퍼레이터
- 4 코리빙 투자시장**
- 5 코리빙 임대시장
- 6 코리빙 트렌드

현재 국내외를 막론하고 투자자들의 국내 상업용 부동산에 대한 관심이 전통적인 오피스 섹터를 넘어 뉴이코노미 섹터인 코리빙으로 집중되고 있다. 특히, 글로벌 투자자들은 국내 코리빙 시장의 높은 성장 잠재력을 주목하며 투자 규모를 확대하고 있는 추세이다. 최근 GIC, KKR, ICG 등 세계 유수의 연기금 및 투자 기관들은 이지스자산운용, D&D Investment 등 국내 운용사를 통해 서울 코리빙 시장에 활발히 자금을 투입하고 있다. 또한, 글로벌 부동산 투자사인 하인즈(Hines)는 최근 임대주택 투자 전담 부서를 신설한 마스턴투자운용을 통해 국내 코리빙 시장에 진출하려 하고 있으며, 캐나다 연기금(CPIB)은 MGRV와 함께 약 5,000억 원 규모의 자본을 바탕으로 합작법인(JV)을 설립해 본격적인 투자에 나설 계획이다.

코리빙 투자 현황 목록

오퍼레이터	운용사	투자 기관	투자 자산	투자 주요 비히클
DDPS	DDI (D&D인베스트먼트)	GIC	에피소드 신촌 369 에피소드 서초 393 에피소드 강남 262 에피소드 수유 838 에피소드 용산 241	리츠
위브리빙	LB자산운용	KKR	위브플레이스 회기 위브스위트 선유파크사이드	펀드
SLP	그래비티자산운용	모건스탠리	지웰홈스 라이프 강동	펀드
SLP	ARA코리아	-	지웰홈스 서초 지웰홈스 동대문	리츠
홈즈컴퍼니	이지스엑스자산운용 (전 이지스네오밸류자산운용)	ICG	홈즈레드 명동	펀드
홈즈컴퍼니	캡스톤자산운용	ICG	홈즈스테이 G밸리 가산 홈즈스테이 수원	펀드

출처 알스퀘어 리서치센터
* 2025.02. 기준



코리빙 투자 예정 목록

오퍼레이터	운용사	투자 기관	형태
맹그로브(MGRV)	-	CPIB	합작 법인 설립(자본 약 5,000억원)
-	마스턴투자운용	하인즈(Hines)	-

호텔은 숙박 시설로서 객실 구분이 명확하고, 로비와 F&B 시설이 기본적으로 갖춰져 있어 코리빙 시설로의 용도 변경 리모델링 비용 부담이 적다.

또한, 오피스텔이나 도시형생활주택과 달리 구분 소유 대상이 아니므로 거래가 용이하다는 장점이 있다.

이러한 이점 덕분에 팬데믹 이후 기존 호텔을 매입하여 코리빙 시설로 용도 변경하는 사례가 꾸준히 발생하고 있다.

이러한 추세 속에서 숙박 시설의 용도를 공동주택이나 임대형 기숙사로 변경하지 않고 유지하는 경우가 많다. 단기 숙박업과 장기 코리빙업을 겸업하는 형태가 일반적이며,

일부 숙박 시설 용도의 코리빙 지점에서는 전입신고를 조건부로 허용하여 입주자에게 다소 불리한 측면이 존재한다.

컨버전 사례

이비스 버젓 앰배서더 서울 동대문 → 맨그로브 동대문



호텔 매입 후 코리빙으로 컨버전 한 사례

호텔 종류	자산명	주소	거래시기	매각가(백만원)	매수인	운영 브랜드
관광호텔	베니키아 프리미어 여의도 호텔	서울 영등포구 신길동 65-85	2021.03	18,500	반도	셀립
관광호텔	이비스 버젓 앰배서더 서울 동대문	서울 중구 광희동2가 238-1	2022.06	27,149	이지스 자산운용	맨그로브
관광호텔	제주 서울관광호텔	제주 제주시 삼도이동 1192-20	2023.11	11,000	에프콧제주 (무신사 계열)	맨그로브
가족호텔	더 스테이트 선유 호텔	서울 영등포구 양평동5가 62-3	2024.04	47,400	LB자산운용	위브리빙

출처 알스퀘어 리서치센터

- 1 임대주택, 코리빙
- 2 코리빙 특징
- 3 코리빙 오퍼레이터
- 4 코리빙 투자시장
- 5 코리빙 임대시장**
- 6 코리빙 트렌드

서울 코리빙 임대 수요

서울의 코리빙 임대차 시장은 공급 증가와 함께 임대 수요도 함께 증가하고 있다.

서울 내 20곳의 코리빙 시설을 조사한 결과, 2022년 대비 2023년 임대 계약 건수는 15% 증가했으며, 2023년 대비 2024년에는 임대 계약 건수가 29% 증가하며 가파른 성장세를 보였다.

향후 코리빙에 대한 투자가 예정 되어있어, 코리빙 임대차 시장 규모는 더욱 커질 것으로 전망된다.

서울 코리빙 임대차 계약 건수 추이

단위 건



출처 알스퀘어 리서치센터, 국토부 실거래가
※ 전월세 신고 대상 건물

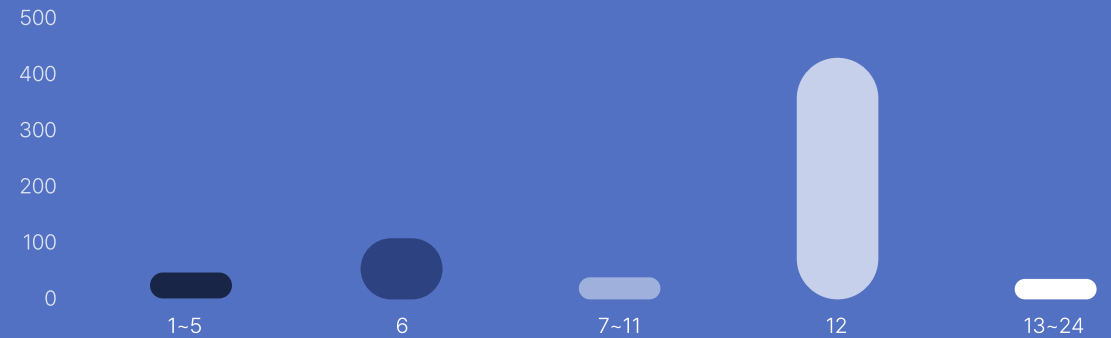
서울 코리빙 임대 기간별 임대 수요

2024년 서울 코리빙 임대차 계약 659건을 분석한 결과, 12개월 계약이 430건으로 가장 높은 비중을 차지했다. 그 뒤를 이어 6개월 계약이 109건이었으며, 1~5개월의 단기 계약은 48건, 13~26개월의 장기 계약도 34건으로 나타났다.

임대 계약 기간이 주로 6개월이나 12개월로 설정되는 데는 오퍼레이터의 계약 조건이 큰 영향을 끼친다. 최소 계약 기간을 6개월 이상으로 정하거나, 12개월 계약 시 임대료 할인이나 렌트프리 같은 혜택을 제공한다. 멥그로브는 일부 객실에 최소 6개월 계약을 적용하고 있으며, '커먼타운 신도림점'은 기본 계약 기간을 12개월로 설정하고, 그보다 짧은 계약에는 추가 요금을 부과한다.

2024 서울 코리빙 임대 기간별 임대차 계약 건수

단위 개월



출처 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부
※ 전월세 신고 대상 건물



서울시 코리빙 임대료

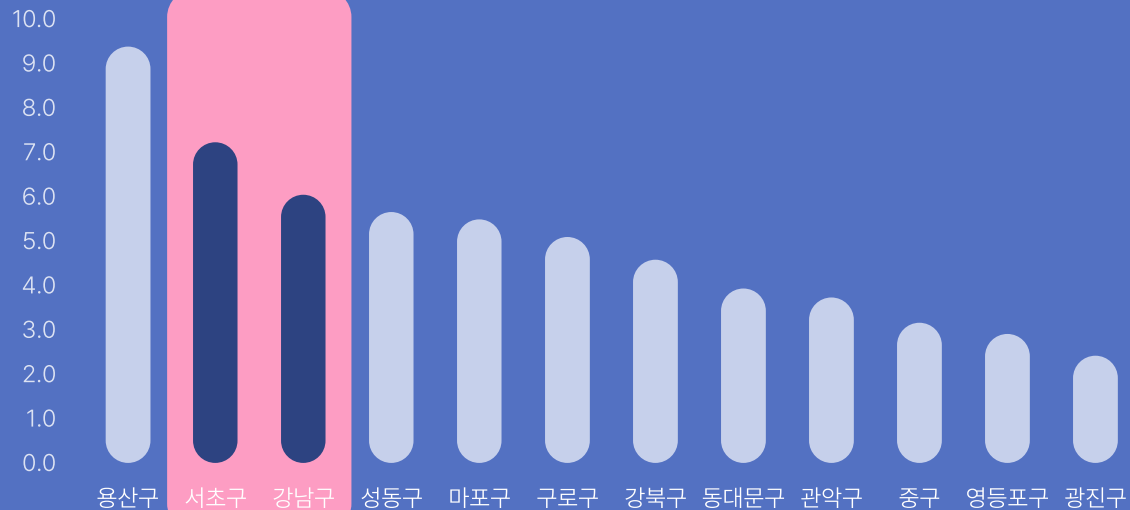
서울의 코리빙 임대료는 입지, 준공 시기, 오퍼레이터 등에 따라 지점별로 차이를 보인다. 특히 입지와 준공 시기는 임대료를 결정짓는 핵심 요인이다. 교통의 허브로 꼽히는 용산에서는 작년에 '에피소드 용산 241'이 개점하며 주목을 받았다. '에피소드 용산'의 전용면적(m²)당 월 임대료는 9.4만 원에 이르러, 작년 서울 내 최고 수준을 기록했다. 그 뒤를 이어 주요 업무 권역인 GBD의 서초구와 강남구는 각각 7.2만 원과 6.1만 원으로, 강남권의 높은 주거 수요를 반영한 임대료를 수준을 형성했다. 성동구와 마포구도 각각 5.7만 원과 5.5만 원을 기록하며 높은 순위를 차지했다. 성동구는 최근 주목받는 업무 지역인 성수 권역의 직장인 수요가, 마포구는 대학생 밀집 지역인 홍대의 특성이 반영된 결과로 풀이된다. 또한 강남, 성동, 마포는 리테일 인프라가 잘 갖춰져 있어, 코리빙의 주요 타겟인 젊은 세대가 선호하는 지역이라는 공통점을 지닌다.

2024년 기준, 오피스텔과 코리빙의 월 임대료를 비교했을 때, 대부분의 지역에서 코리빙 임대료가 전반적으로 높았으며 용산구의 경우 최대 2.6배까지 차이가 나는 것으로 나타났다. 그러나 중구와 광진구에서는 오피스텔의 전용면적(m²)당 임대료가 더 높았는데, 코리빙 오퍼레이터가 인근 주거 시설과 비슷한 수준의 임대료를 책정하여 점유율을 높이려는 전략으로 해석된다.



2024 서울 코리빙 전용면적(m²)당 월 임대료

단위 만원



출처 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부
※ 전월세 신고 대상 건물

2024 서울 코리빙, 오피스텔 전용면적(m²)당 월 임대료 비교

단위 만원



출처 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부
※ 전월세 신고 대상 건물

코리빙 중위 월 임대료

2023년~2024년 간 서울 코리빙의 임대 계약을 분석한 결과, 서울 전체 코리빙 중위 월 임대료는 90만 원으로 나타났다.

GBD(강남, 서초)의 중위 월 임대료는 144만 원으로 가장 높았으며, 성동구가 125만 원으로 그 뒤를 이었다. 특히 '지웰홈스 왕십리'가 성동구의 임대료 상승을 견인한 것으로 분석되었다.

5개 지역 중 가장 낮은 중위 월 임대료를 기록한 곳은 영등포구로, 영등포동8가에 위치한 '리마크빌 영등포'가 오피스텔 중위 임대료와 유사한 수준으로 공급된 점이 영향을 끼친 것으로 보인다.

2023~2024 서울 코리빙, 오피스텔 중위 월 임대료 비교

단위 만원



출처 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부
※ 전월세 신고 대상 건물

코리빙 임대료 대비 보증금 배율

코리빙은 보통의 주택 임대차 계약처럼 보증부 월세 방식으로 계약이 이루어진다. 그러나 코리빙은 운영 방식, 임대 기간 등의 요인으로 인해 월 임대료 대비 보증금의 배율이 다른 주거 시설에 비해 낮게 형성되어 있다.

코리빙의 임대 계약은 임대 기간이 짧을수록 임대료 대비 보증금 배율이 낮아지는 경향을 보인다. 6, 12개월 계약의 경우, 보증금 배율은 약 10~12 수준이다. 이는 오피스텔 임대와 유사하게, 연간 임대료에 상응하는 보증금이 설정되어 있음을 나타낸다.

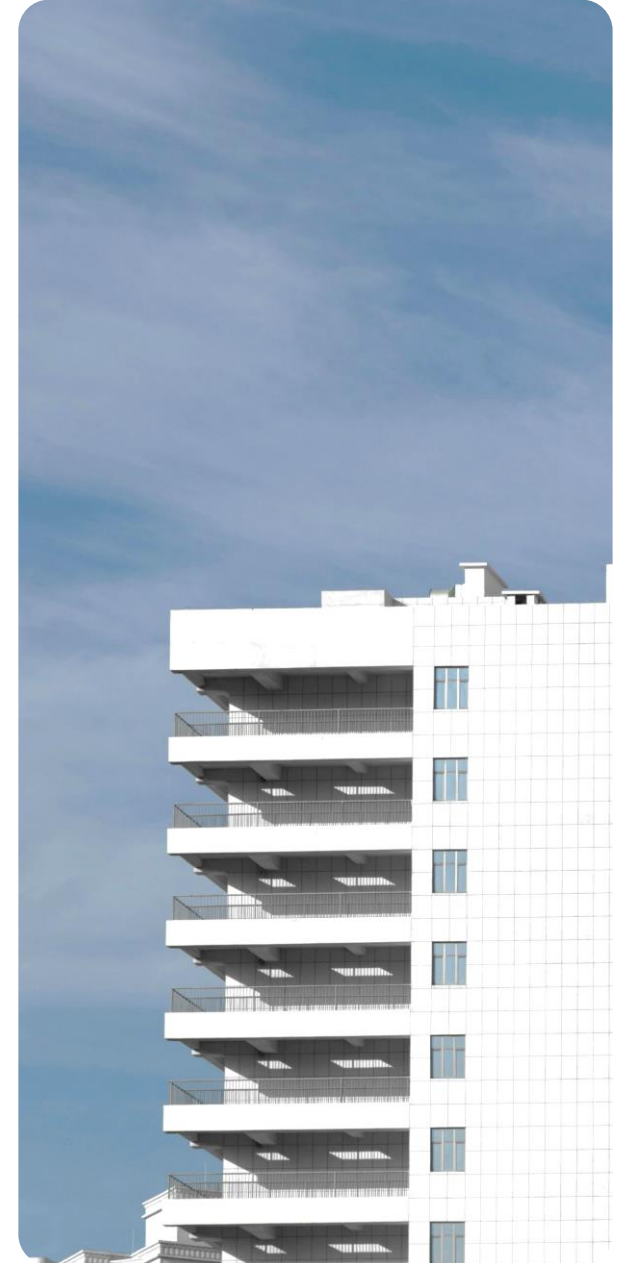
이러한 구조는 코리빙의 유연성과 단기 거주 옵션을 반영하면서도, 운영사의 안정적인 수익 확보를 위한 전략으로 해석될 수 있다.

2023~2024 서울 코리빙 임대 기간(월)별 임대료 대비 보증금 배율

단위 배



출처 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부
※ 전월세 신고 대상 건물



서울 오퍼레이터별 전용면적(m²)당 월 임대료

2024년 서울 코리빙 시장에서 오퍼레이터별 전용면적(m²)당 평균 임대료는 2.95만원에서 5.89만원까지 다양한 분포를 보였다.

코오롱하우스비전의 '커먼타운'이 5.89만원으로 최고가를 기록한 반면, KT에스테이트의 '리마크빌'은 2.95만원으로 가장 저렴한 임대료를 제시했다. MGRV, 지웰홈스, 홈즈컴퍼니, 위브리빙 등은 전체 평균인 5.28만원에 근접한 수준을 유지했다.

임대료의 차이는 기본적으로 입지, 면적 등에 따라 달라지나, 각 브랜드의 포지셔닝과 타겟 고객층, 그리고 제공하는 서비스의 차별화 전략을 반영한다.



서울 코리빙 오퍼레이터별 평균 임대 계약 기간

2024년 서울 코리빙 시장 분석 결과, 평균 임대 계약기간은 11.1개월로 나타났다.

오퍼레이터별로 살펴보면, KT에스테이트의 '리마크빌'이 평균 14.6개월로 가장 긴 임대 기간을 기록한 반면, 코오롱하우스비전의 '커먼타운'은 9.1개월로 가장 짧았다.

전용면적당 임대료와 계약 기간의 상관관계를 분석한 결과, 계약기간이 긴 업체일수록 전용면적당 임대료가 낮게 책정되는 경향을 보였다.

이는 상대적으로 낮은 임대료를 책정한 오퍼레이터들이 장기 계약을 통해 안정적인 현금흐름을 확보하는 전략을 채택하고 있음을 시사한다.

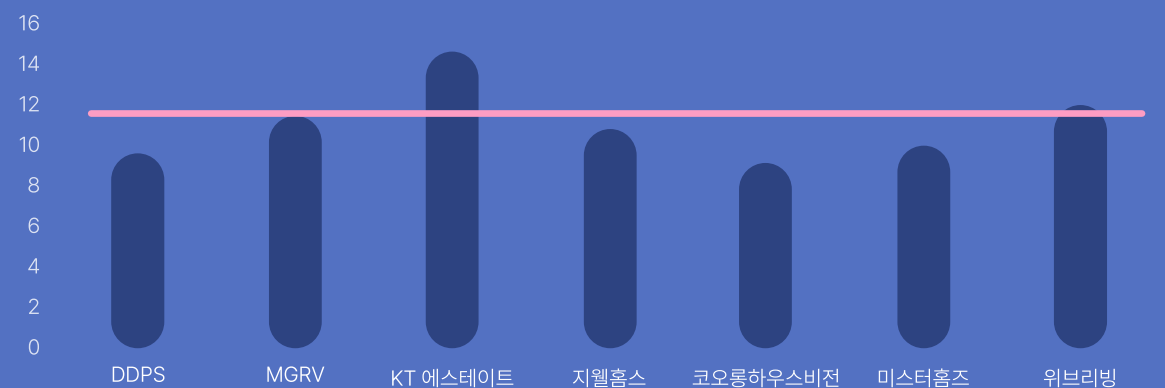


2024 서울 코리빙 오퍼레이터별 전용면적(m²)당 평균 월 임대료 단위: 만원



출처: 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부
* 전월세 신고 대상 건물

2024 서울 코리빙 오퍼레이터별 평균 임대 계약기간 단위: 개월



출처: 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부
* 전월세 신고 대상 건물

- 1 임대주택, 코리빙
- 2 코리빙 특징
- 3 코리빙 오퍼레이터
- 4 코리빙 투자시장
- 5 코리빙 임대시장
- 6 코리빙 트렌드**

반려동물과 동반 거주 허용

국내에 반려동물을 기르는 사람들이 증가하면서, 코리빙 오퍼레이터들도 점차 코리빙에 반려동물 동반 거주를 허용하고 있는 추세이다. 코리빙에 반려동물을 위한 전용 세대인 '반려동물 특화 타입'을 별도로 구성하였다.

에피소드의 경우 전 지점에 강아지, 고양이 같은 반려동물을 허용하고 있으며, 셀립, 지웰홈스, 로컬스티치 등의 경우 일부 지점에서 반려동물을 기를 수 있도록 허용하고 있다.



'커먼타운 트리하우스 역삼',
반려동물 드라이 룸



반려동물 친화 시설

반려동물의 거주를 허용하는 데 그치지 않고, 반려동물과 그 보호자의 편의를 고려한 다양한 시설을 제공하고 있다. 반려동물 친화적 설계의 대표적 예로는 전용 출입문, 맞춤형 가구, 논슬립 바닥 등이 있다. 또한 펫 파크, 펫 라운지, 펫 전용 목욕 시설 등 공용 공간을 별도로 마련하여 반려인들의 생활 편의성을 높이고 있다.

'에피소드 서초점'은 반려인과 비반려인 모두를 배려한 시도를 하고 있다. 엘리베이터 내부에 'with pet' 버튼을 설치하여, 반려동물과 함께 탑승 중임을 외부에서 대기 중인 사람들에게 미리 알릴 수 있게 했다. 이는 반려인과 비반려인 모두의 편의를 고려한 세심한 배려로 보여진다. 반려동물 인구의 지속적인 증가 추세를 고려할 때, 앞으로 더 많은 코리빙 시설이 반려동물 친화적인 환경을 조성할 것으로 전망된다.



'로컬스티치 서교',
반려동물 목욕 공간



서울 코리빙 시장의 성장과 전망

서울의 코리빙 시장은 임대주택의 한 형태로
시작되어 팬데믹 이후 빠른 성장세를 보이고 있다.

이러한 성장의 배경에는 주택 가격의 이례적 상승,
1인 가구의 급증, 정부의 임대주택 공급 확대 정책
등이 복합적으로 작용하며 코리빙 시장의 성장을
견인하고 있다.

특히 국내 오퍼레이터들의 발전과 해외 자본의
지속적인 유입은 코리빙 시장의 성장을 더욱
가속화하고 있다.



글로벌 사례가 보여주는 코리빙의 한계

그러나 장밋빛 전망에도 불구하고, 코리빙 시장은
여전히 도전에 직면해 있다.

2024년 5월 미국 최대 코리빙 업체
'COMMON'의 파산과 2021년 9월 영국 'The
Collective'의 법정관리 신청은 코리빙이 비교적
성숙한 시장에서도 코리빙 업체의 위기가 발생할 수
있음을 보여주었다.

입주자와 투자자가 직면한 과제

코리빙은 입주자와 투자자 모두에게 매력적인
공간인 동시에 해결해야 할 과제도 안고 있다.

입주자에게는 상대적으로 높은 임대료, 제한된 전용
면적, 공용 공간 사용의 불편함 등이 단점으로
작용할 수 있다.

투자자 측면에서는 주택 분양 대비 낮은 수익률,
임대료 상승의 제한, 높은 운영비(OPEX)와
자본지출(CAPEX), 규제 리스크, 마케팅 비용 등이
주요 과제로 대두된다.



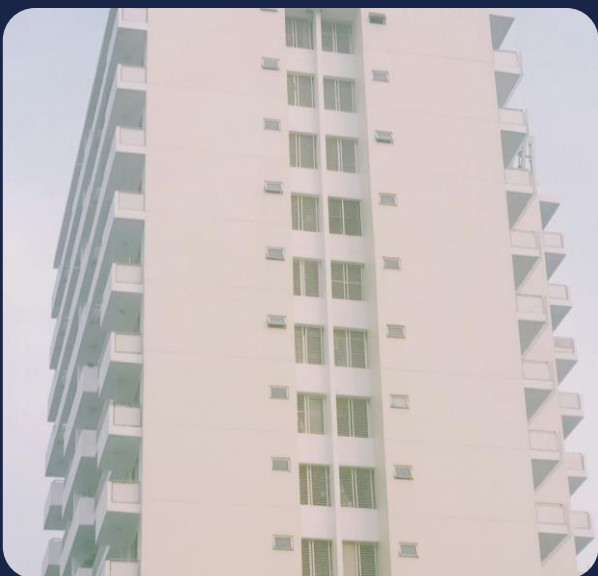
코리빙 시장의 발전 가능성과 미래 전략

앞의 문제점들을 보완하고 일본의 코리빙 시장처럼
긴 호흡으로 접근한다면, 국내 코리빙 시장은 발전
가능성이 더욱 커질 것으로 보인다.

또한 AI, 로봇틱스 등 첨단 기술을 효과적으로
적용한다면, 운영 효율성을 크게 높일 수 있을
것으로 전망된다. 첨단 기술은 코리빙 시장의 지속
가능한 성장과 발전을 위한 핵심 요소가 될 것이다.

결론적으로, 서울의 코리빙 시장은 현재와 미래에
걸쳐 많은 가능성을 지니고 있으며, 이러한
잠재력을 펼치기 위해서는 기존의 주거 상품과는
다른 운용 전략이 필요하다.

입주자와 투자자가 모두 만족할 수 있는 환경을
조성하고 변화하는 시장 요구에 유연하게
대응한다면, 코리빙은 단순한 주거 형태를 넘어
새로운 라이프스타일을 제안하는 핵심 분야로 자리
잡을 것이다.



리서치 센터

최규정 선임 저자

Associate Manager

Research Center

kyu.choi@rsquare.co.kr

알스퀘어

서울 강남구 테헤란로 311 아남타워

부동산 서비스 및 기타 문의

info@rsquare.co.kr

임차문의

sales@rsquare.co.kr

인테리어문의

rd_info@rsquare.co.kr

A/S문의

rd_as@rsquare.co.kr

1551-5678