

2025 SEOUL CO-LIVING REPORT PART 2.

코리빙(Co-Living)
시니어 하우징(Senior Housing)
학생 기숙사(PBSA) 등
주거 시설에 대한 투자 열기가
국내 뿐 아니라, 세계적으로 뜨거워지고 있다.

2025년 현재, 다양한 주거 섹터 중 코리빙(Co-Living)에 대한 투자 및 신규
출점 관련 기사가 거의 매일 발행되고 있다.
강화된 커뮤니티 시설, 최소 1개월부터 가능한 유연한 임대 기간,
완비된 가전 및 가구 (Full-Furnished) 등
기존 임대주택과 차별화된 장점들을 보유한 코리빙은 투자자와 운용사 뿐 아니라
예비 입주자들에게도 큰 주목을 받고 있다.

2025년 상반기 주요 개관 코리빙

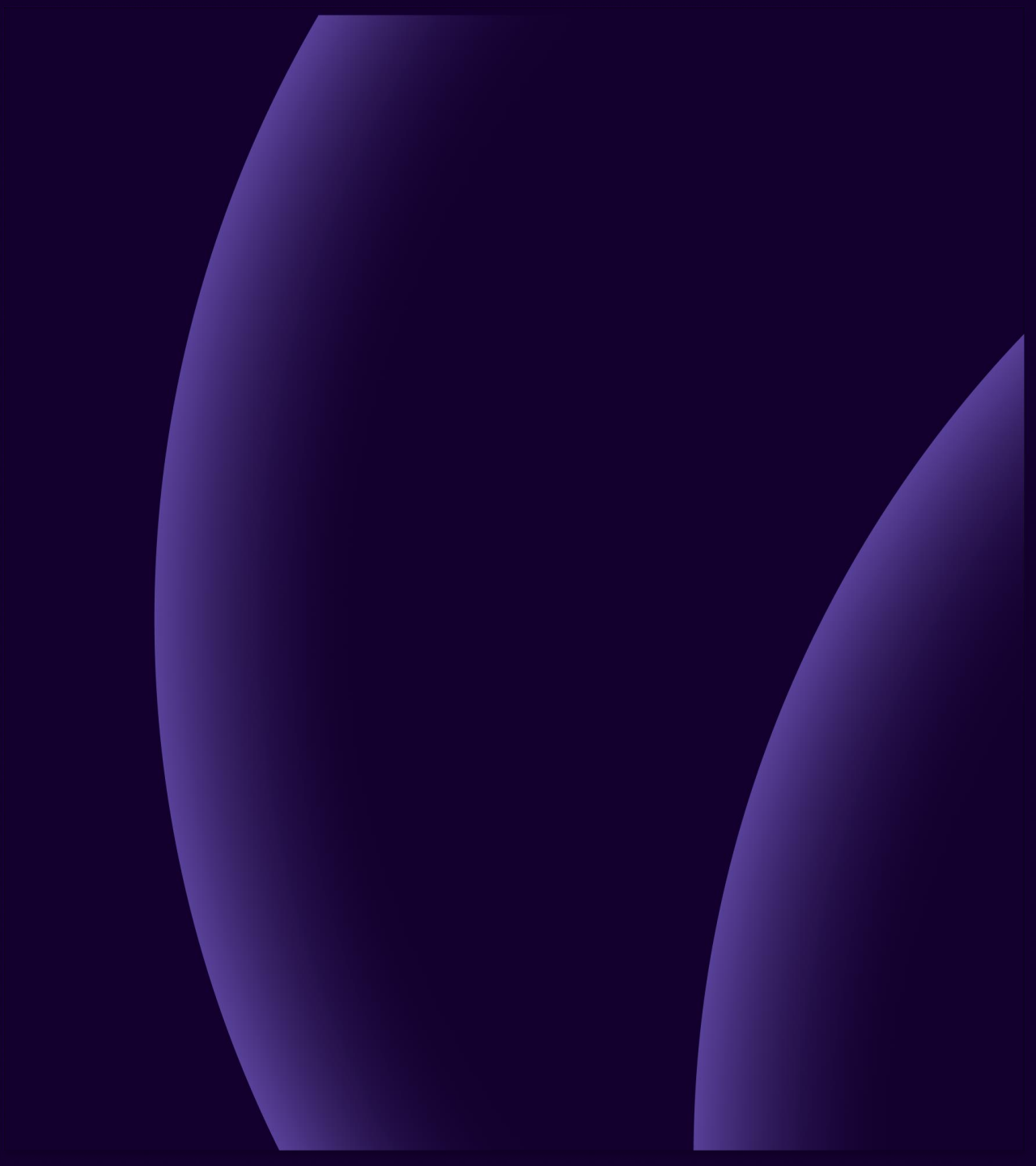
에피소드 컨비니 가산(25.04)



홈즈튜디오 안암(25.05)



- 01 코리빙 정책**
- 02 코리빙 그리고 오피스텔**
- 03 코리빙 vs 기업형 임대주택**
- 04 코리빙 Issue & Review**
- Apx 수도권 유학생 추이**



코리빙 정책

코리빙 정책의 필요성

코리빙 정책의 효과

코리빙 정책의 실행 방안

코리빙 정책의 기대 효과

코리빙 정책의 결론

코리빙 정책의 요약

코리빙 정책의 부록

코리빙 정책의 참고 문헌

코리빙 정책의 감사 인사

코리빙 정책의 발표자 소개

코리빙 정책의 발표자 연락처

코리빙 정책의 발표자 이메일

코리빙 정책의 발표자 전화번호

코리빙 정책의 발표자 주소

국내 민간임대주택 제도

민간임대주택

임대사업자가 민간임대주택으로 등록한 주택으로, 최소 10년 이상 임대 목적으로 제공되는 주택
일반적으로 코리빙은 민간임대주택으로 등록되어 운영 중이며, 이에 따른 혜택과 규제를 받는다.

건축물 종류	임대주택의 취득에 따른 구분	임대주택의 사업 방식에 따른 구분	임대의무기간 및 용도제한
다가구주택, 다세대주택, 도시형생활주택 및 오피스텔 같은 준주택 등	- 민간건설 임대주택: 임대 목적으로 건설 또는 사업계획 승인 받아 건설한 주택 - 민간매입 임대주택: 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택	- 공공지원 민간임대주택: 주택도시기금 등 공공지원을 받아 10년 이상 임대를 목적으로 공급, 아파트 임대 가능, 초기 임대료 규제 - 장기일반 민간임대주택: 공공지원 대상이 아닌 주택으로 10년 이상 임대를 목적으로 공급, 아파트 임대 불가	- 민간임대주택은 임대개시일로부터 10년 동안 계속 임대해야 하며, 이 기간 동안은 주택 양도가 원칙적으로는 불가하나 양도시 양수인이 임대사업자 지위 포괄 승계 필요 - 민간임대주택으로 등록한 준주택(e.g. 오피스텔 등)은 주거용 외의 용도로는 사용 불가, 위반시 1천만원 이하의 과태료 - 주택임대차보호법의 적용을 받아, 임주자 2+2년 연장 가능 및 임대차 계약 갱신 시 5% 이내 상한 - 임대보증 가입해야 하며, 임대차 계약의 신고 의무가 존재

단기 민간임대주택 제도

최소 6년 임대 기간의 단기 민간임대주택 제도 2025.06.04 시행

다세대, 연립주택, 도시형생활주택 등을 최소 6년 단기임대주택으로 등록하고, 공시가격 요건 등을 갖춘 경우, 법인세 추가과세 제외, 양도세 중과배제 등의 세제 혜택 부여

단기 민간임대주택 정책 정리

항목	건설형 민간임대주택	매입형 민간임대주택
시행일	2025.06.04	
의무임대기간	최소 6년 이상	
대상 주택 유형	비아파트 주택(다세대주택, 도시형생활주택 등)	
최소 공급	2호	-
등록 요건 (세제 혜택 기준)	주택 전용면적 149m ² 이하 대지면적 298m ² 이하	-
공시 가격	6억 이하	수도권 4억원 이하 (비수도권 2억원 이하)
양도세 중과 배제	중과 배제	중과 배제 단, 조정대상지역 내 거래는 양도세 중과
종합부동산세 합산 배제	합산 배제 적용	합산 배제 적용 단, 조정대상지역 내 자산은 합산
법인세 추가 과세 제외	법인세 추가세율 20% 적용 제외	추가세율 20% 적용
임대료 증가율 제한	5% 이내	

임대주택 세제 혜택

공공지원, 장기일반 민간임대주택에 대한 취득세 감면 (~2027.12.31)

세금 감면 범위	구분
취득세 면제	임대형 기숙사 또는 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택을 건축하여 취득하거나, 이를 위해 토지를 취득하는 경우(세액 200만원 초과 시 85% 경감)
취득세 50% 경감	10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60~85㎡인 임대주택을 20호 이상 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우
	장기임대주택을 20호 이상 건축하여 취득하는 경우
	20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 건축하기 위한 토지를 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지 건축하기 위한 토지를 포함)
	20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 건축하여 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지 포함)

※ 취득당시가액 공동주택·오피스텔 수도권 6억원(기타 3억원) 초과시 경감 대상 제외

공공지원, 장기일반 민간임대주택에 대한 재산세 감면 (~2027.12.31)

구분	세금 감면 범위
임대형 기숙사, 다가구 주택, 전용면적 40㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔 혹은 이를 건축 중인 토지	재산세 면제
전용면적 40~60㎡인 공동주택 또는 오피스텔 혹은 이를 건축 중인 토지	재산세 75% 경감
전용면적 60~85㎡인 공동주택 또는 오피스텔 혹은 이를 건축 중인 토지	재산세 50% 경감

공공지원 혹은 장기일반 민간임대주택에 대한 소득세/법인세 감면 (소형주택 임대사업자 한정, ~2025.12.31)

※ 소형주택 규모: 주거 전용면적이 1세대당 85㎡ 이하

구분	세금 감면 범위
임대주택 1호 임대	소득세/법인세의 30% (장기일반민간임대주택 등은 75%)
임대주택 2호 이상 임대	소득세/법인세의 20% (장기일반민간임대주택 등은 50%)

장기일반민간임대주택 등: 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택

임대주택 세제 혜택

장기임대주택에 대한 양도소득세 감면 (장기보유 특별공제)

1. 공공지원 혹은 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례

구분	공제 적용 조건
등록 기한	~2027.12.31
임대 기간 요건	10년 이상 계속 임대한 후 양도해야 하며, 임대 중 발생한 양도소득에 대해 장기보유 특별공제 시 70%의 공제율이 적용
임대료/보증금 인상 제한	인상율이 5%를 초과하지 않아야 하며, 인상 청구 시에도 일정 기간 제한(계약 후 1년 내 불가 등)
주택 및 토지 기준시가 제한	임대개시 당시 주택 및 부속 토지의 합산 기준시가가 수도권은 6억원, 수도권 외는 3억원 이하 필수
주택 규모	「주택법」상 국민주택규모 이하(수도권 85㎡ 이하)(다가구주택은 가구당 전용면적 기준)

2. 민간건설임대주택 또는 민간매입임대주택의 임대 기간에 따른 양도세 추가공제율

임대 기간	추가공제율
6년 이상 ~ 7년 미만	2%
7년 이상 ~ 8년 미만	4%
8년 이상 ~ 9년 미만	6%
9년 이상 ~ 10년 미만	8%
10년 이상	10%

3. 1세대 3주택 이상 임대사업자에 대한 가산세율 배제

기본적으로 1세대 3주택 이상 양도 시 10% 가산세율이 적용되나, 일정 요건(임대기간, 임대료/보증금 인상 제한, 기준시가 제한 등)을 모두 만족하면 가산세율이 적용되지 않음

임대 의무기간 내 양도 시 패널티

민간임대주택에 관한 특별법 43조2항에는 임대 의무기간이내 일지라도 주택임대사업자에게 양도가 가능하다고 명시 단, 임대 의무기간 이내 임대주택 양도를 하게 되면 세목에 따라 감면 받았던 재산세를 다시 납부해야 하는 것으로 지방세특례제한법 31조의3에서 명시되어 있다.

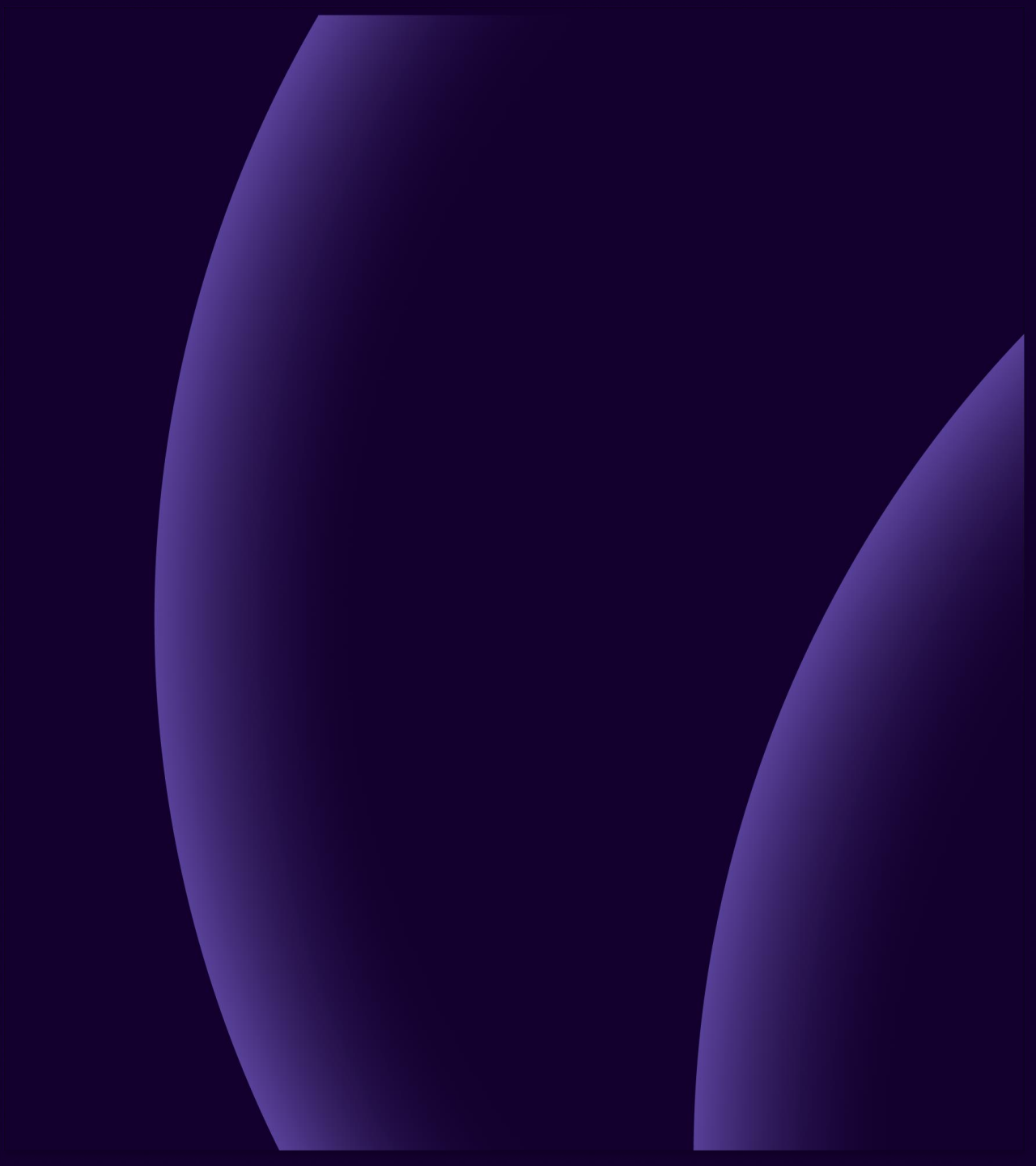
1. 임대의무기간 이내 양도 시 추정 세목

세목	세금 반환 범위
재산세	임대의무기간에 임대형 기숙사, 다가구주택, 공동주택, 오피스텔을 매각하는 경우 매각일로부터 5년 이내 감면된 재산세를 추정

2. 임대 사업자가 아닌 자에게 양도시에는 과태료 지불

위반행위	위반시 과태료
임대의무기간 중 임대 사업자가 아닌 자에게 양도하는 경우	임대주택 호실 당 3,000만원

코리빙 그리고 오피스텔



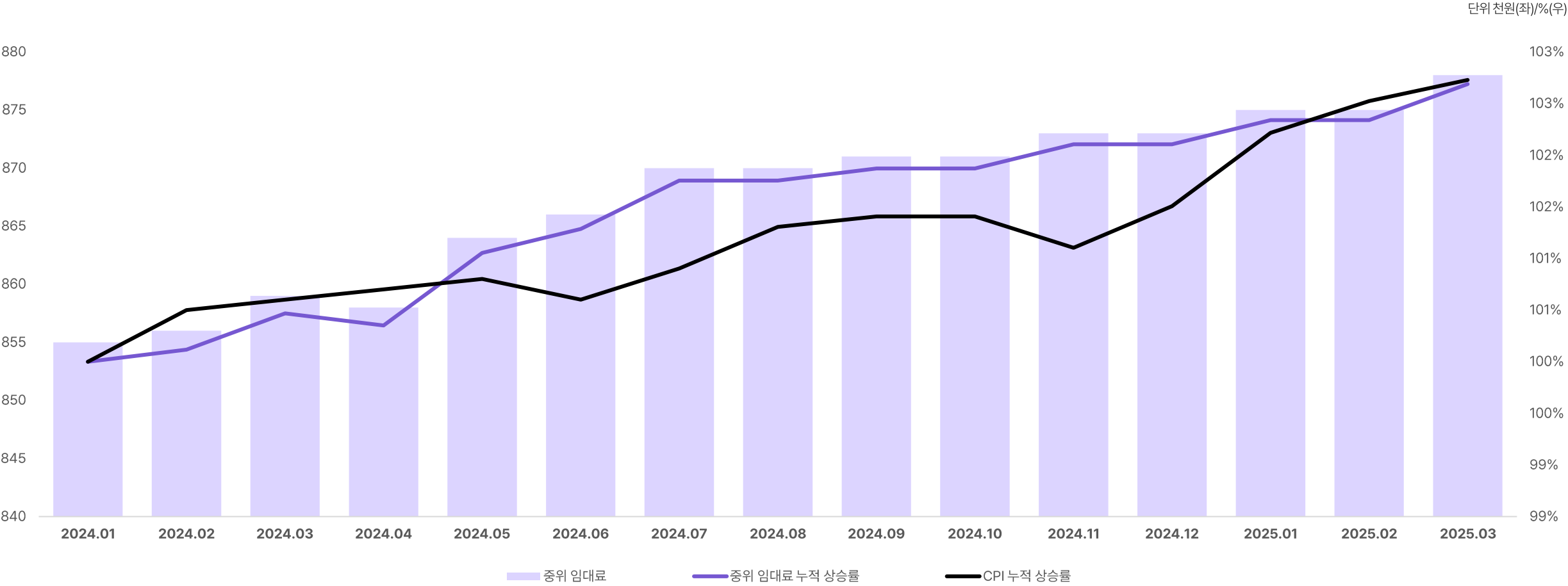
오피스텔 가격 동향

서울시 오피스텔의 월 임대료는 소비자물가지수(CPI)의 누적 상승률과 유사한 흐름을 나타내며 꾸준한 상승세를 유지하고 있다.

2024년 1월 855천원이었던 서울 오피스텔의 중위 임대료는 2025년 3월 기준 878천원으로 23천원 상승하였으며, 향후에도 이러한 오름세가 지속될 것으로 전망된다.

최근 전세사기 사례의 증가와 스트레스 DSR 3단계 시행 등의 요인이 오피스텔 임대료 상승 압력을 더욱 높이고 있는 가운데, 이러한 흐름은 오피스텔과 코리빙 간의 임대료 격차가 점진적으로 축소될 가능성을 시사한다.

서울시 오피스텔 월별 중위 임대료 추이



출처 한국부동산원, 통계청

코리빙 vs 오피스텔 임대료 비교

코리빙의 임대료는 오피스텔과 같은 일반적인 주거 시설과 마찬가지로 입지, 임대 기간 등 여러 제반 요소에 따라 달라진다.

2025년 5월 기준, 서울 강남구와 서초구 내 코리빙의 전용평당 명목 임대료는 약 17만원에서 26만원 사이로 다양하게 나타났으며, 렌트프리 기간 역시 15일에서 최대 60일(약 2개월)까지 차이가 존재했다.

이러한 현상은 오피스텔과 달리 코리빙은 전문적인 오퍼레이터(PM)가 임차인 유치를 목적으로 렌트프리와 같은 유연한 임대료 할인 전략을 적극 활용하기 때문인 것으로 분석된다. 강남구, 서초구 내 코리빙과 오피스텔의 실질 NOC를 비교한 결과, 자산 간 실질 NOC 차이는 크지 않았으며, 오히려 오피스텔이 일부 코리빙 대비 높은 수준을 보이기도 하였다.

GBD 내 코리빙 시설과 오피스텔 임대료 비교표(25.05.)

구분	S사 코리빙 A지점	K사 코리빙	S사 코리빙 B지점	H사 코리빙	역삼역 C 오피스텔
주소	서초구	강남구	서초구	강남구	강남구
운영 시작연도	2022	2018	2021	2018	2019
세대 수	250	72	378	61	736
전용면적(m²)	23.32	17.00	27.01	28.75	17.57
전용면적(평)	7.05	5.14	8.17	8.69	5.31
보증금 (원)	10,000,000	5,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
보증금 배율	5.87	3.70	6.60	6.67	11.11
명목 임대료 (원)	1,705,000	1,350,000	1,515,000	1,500,000	900,000
명목 임대료 (원/평)	241,844	262,646	185,435	172,612	169,492
연간 렌트프리	15일(0.5개월)	60일(2개월)	60일(2개월)	30일(1개월)	-
실질 임대료 (원/평)	231,767	218,872	154,529	158,228	169,492
관리비 (원)	133,000	120,000	150,000	150,000	120,000
관리비 (원/평)	18,865	23,346	18,360	17,261	22,599
실질 NOC(원)	271,341	252,572	193,597	196,197	212,799
월 주차비(1대 당)	100,000	90,000	100,000	55,000	220,000

※NOC 이자율 - 국고채 1년물(25.04) 기준

코리빙 & 오피스텔 비교

코리빙과 오피스텔 간의 차이는 소유 구조에서부터 시작된다. 일반적으로 코리빙은 법인 형태의 전문적인 운영사(오퍼레이터)가 직접 시설 관리와 입주자 서비스를 제공하는 반면, 오피스텔은 개인 소유자가 많고 공인중개사 등을 통한 간접 관리가 일반적이다.

이로 인해 코리빙은 운영 주체의 전문성과 체계적인 관리 시스템을 바탕으로 짧은 계약 기간, 다양한 부가 서비스, 커뮤니티 시설 등에서 차별화된 경쟁력을 갖추고 있다.

결과적으로 이러한 코리빙의 특성은 입주자에게 더 나은 거주 환경을 제공하며, 매력적인 주거 옵션으로 빠르게 자리 잡는 원동력이 되고 있다.

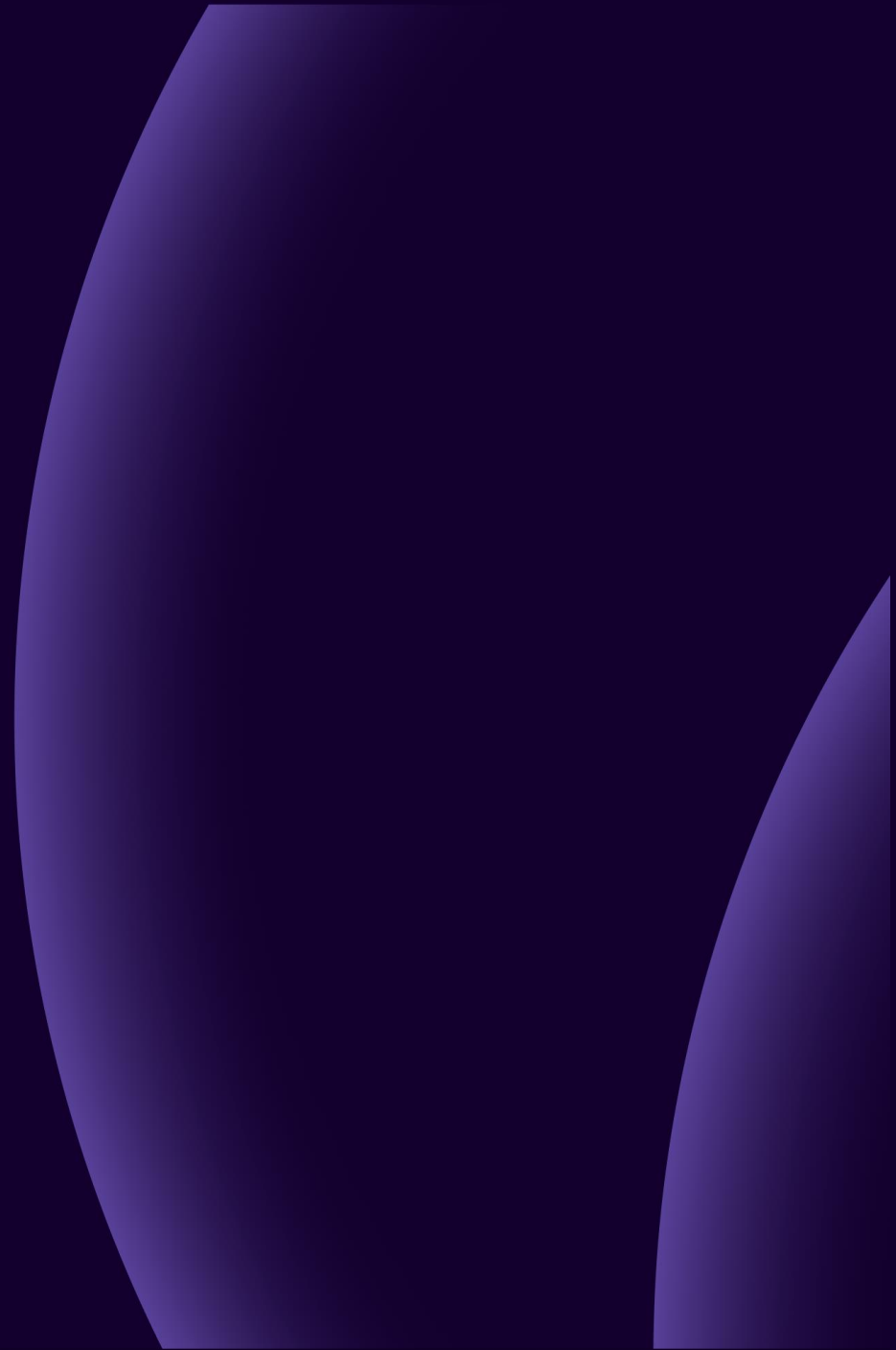
코리빙과 오피스텔의 차이점 비교표

구분	코리빙	오피스텔
소유주(임대인)	법인(자산운용사 등)	개인
오퍼레이터(PM)	기업	-
요금제 유연성	호실별, 기간별로 요금 다름	임대인 별 고정
커뮤니티 시설	공용 라운지, 공용 주방, 피트니스, 회의실, 영화관 등	커뮤니티 시설 거의 없음, 건물 내 상업시설 사비 이용
서비스	룸 클리닝, 이사 지원, 네트워크 서비스	-
계약 기간	유연하게 가능, 짧게는 1개월 부터 가능	고정으로 평균 24개월
가전/가구 구비	가전/가구 풀 퍼니시드, 가전/가구 없는 호실 선택 가능	대부분 가전 구비
반려동물	반려동물 동반 가능, 구별된 호실 존재	임대인 별 차이
시설 보수	운영 업체에서 보수	선 입주자 보수 후 임대인 청구
임대 사기 가능성	매우 낮음	존재
보안	높음(출입 시, 엘리베이터 이동 시 입주자 인증 필요, 외부인 출입 시 별도의 QR코드 필요, 경비원 상주, 층마다 CCTV 존재)	보통(층별 CCTV 존재)
타겟 세대	20~40세	20세 이상 전 연령
마케팅 채널	자체 운영 웹사이트 활용, 중개 업체는 추가 마케팅 필요시	중개업체 활용, 네이버부동산, 직방 등 중개 사이트

※ 개별 사례 차이 존재

출처 알스퀘어리서치센터

코리빙 vs 기업형 임대주택



사업성 비교 분석

코리빙 vs 기업형 임대주택

임대주택(Multifamily)의 한 유형인 '코리빙(Co-living)'은 일반적으로 '기업형 임대주택'과 유사한 형태를 가지고 있지만, 본질적인 면에서 몇 가지 중요한 차이가 존재한다.

외관상으로는 두 자산 유형 간 뚜렷한 구분이 어려울 수 있으나, 실제 운영에서는 계약 기간의 유연성, 스마트폰 앱(App)을 활용한 관리 서비스, 다양한 커뮤니티 시설과 컨시어지 서비스 제공, 그리고 입주자 간 네트워크 형성 기회 등 다양한 측면에서 분명한 차별성을 보인다.

본 챕터에서는 코리빙과 커뮤니티 시설이 없는 기업형 임대주택을 동일한 자산(오피스텔)에 각각 도입했을 때의 사업 수지를 가상으로 설정하고, 자산 운용 관점에서의 수익성을 비교 분석한다.

구체적으로 2025년 서울시 마포구의 일반상업지역 내 미분양 오피스텔을 매입하여 각각 코리빙과 커뮤니티 시설이 없는 일반적인 기업형 임대주택으로 운영하는 시나리오를 구성하였다.

분석의 초점은 초기 연도의 자기자본 수익률(Cash-on-Cash Return, CoC)과 소득수익률(Net Operating Income / Value)의 비교에 맞추었으며, 매각 가치는 고려하지 않았다.

코리빙 커뮤니티 시설

에피소드 신촌369 라운지



홈즈튜디오 선정릉 공용 주방



출처 각사 사이트

사업성 비교 분석

0. 자산 개요

해당 오피스텔은 서울시 마포구 일반상업지역에 위치하며, 2025년 6월 1일 준공된 지하 2층~지상 10층 규모의 주거용 건물이다.

연면적은 약 2,000평이며, 건폐율은 60%, 용적률은 800%로 계획되었다.

지하 1층과 지하 2층에 위치한 주차장의 주차대수는 세대당 0.5대로 서울시의 오피스텔 주차 기준을 충족하도록 설계되었다.

0) 자산 개요(공통 사항)



구분	내용
소재지	서울시 마포구
용도지역, 지구	도시지역, 일반상업지역
건축용도	업무시설(주거용 오피스텔)
준공시기	2025.06.01
대지면적	825m ² (250평)
건축면적	396m ² (120평)
연면적	6,600m ² (2,000평)
건폐율	60%
용적률	800%
건물 규모	지하 2층 ~ 지상 10층
주차대수	65대 (세대당 0.5대)
승강기	승객용 2대, 비상용 1대

사업성 비교 분석

1. 코리빙

1-1) Sources & Uses

매매대금 (500억원)	자기자본 (391억원)
취득세 (3.5억원)	
매입 부대비용 (25억원)	차입금 (155.0억원)
리모델링 비용 (25억원)	
예비비 (5억원)	보증금 (12.5억원)
총 투자비 558.5억원	총 조달 금액 558.5억원

최근 준공된 오피스텔을 코리빙으로 운영하기 위한
매입가는 500억원으로, 연면적 기준 평당 2,500만원에
해당한다. 공용부 리모델링 및 커뮤니티 시설 조성에
추가적으로 25억원을 투입하였으며,

자금 구성은 자기자본(Equity)과 타인자본(Loan)의
비율을 7:3으로 설정하였다. 타인자본은 임차인
보증금과 금융기관으로부터의 차입금을 통해 조달했으며,
차입금의 평균 금리는 현재 시장 기준인 4.2%(All-in
Cost)로 산정하였다.

1-2) 투자비(Uses)

항목	금액(백만원)	비율	비고
자산매입가	50,000	89.5%	연면적 평당 2,500만원
취득세	345	0.6%	오피스텔 취득세 4.6%, 장기민간임대주택 85% 감면
매입 부대 비용	2,500	4.5%	매입 수수료, 자문 수수료, 국민주택채권, 부가세 불공제 등
리모델링 비용 (공용부 조성)	2,500	4.5%	공용 라운지, 공용 헬스장, 회의실 등 커뮤니티 시설
예비비	500	0.9%	
총액	55,845	100%	

1-3) 재원조달(Sources)

구분	비율	금액(백만원)
Equity	70%	39,091
Loan	30%	16,753

1-4) 금융 비용

구분	금액(백만원)	비고
Loan	16,753.5	
보증금	1,251.3	임차율 97% 가정
차입금	15,502.2	
연간 이자비용	651.1	All-in Cost 4.2%

사업성 비교 분석

1. 코리빙

코리빙 시설의 호실 구성은 18A/B 타입과 24A 타입으로 이루어진 총 129실이며, 건물의 지상 2층부터 10층에 배치되었다.

1층과 각 층의 일부 공간에는 공용 세탁실, 헬스장, 라운지, 회의실 및 코워킹 스페이스 등 다양한 커뮤니티 시설을 설치하였기 때문에, 호실의 전용률은 기업형 임대주택 대비 상대적으로 낮게 산출되었다.

2-1) 호실 구분

타입	호실 수	전용면적	계약면적	전용률
18A	40	17.8m ² (5.4평)	44.9m ² (13.6평)	39.7%
18B	40	17.8m ² (5.4평)	44.9m ² (13.6평)	39.7%
24A	49	24.8m ² (7.5평)	61.4m ² (18.6평)	40.3%
계	129	2,638.4m ² (799.5평)	6,598.0m ² (1,999.4평)	40.0%

2-2) 층별 세대 수

층	18A 호실 수	18B 호실 수	24A 호실 수	호실 합계	전용면적 합계(평)	층당 전용면적 비율
2	4	4	5	13	81	67%
3	4	4	6	14	88	74%
4	4	4	6	14	88	74%
5	4	4	6	14	88	74%
6	4	4	6	14	88	74%
7	5	5	5	15	92	76%
8	5	5	5	15	92	76%
9	5	5	5	15	92	76%
10	5	5	5	15	92	76%
합계	40	40	49	129	800	

사업성 비교 분석

1. 코리빙

코리빙의 보증금 1천만원이며, 렌트프리 1개월을 반영한 실질 임대료가 18A/B 타입은 월 20.1만원, 24A 타입은 월 22만원으로 책정되었다. 이 조건을 기준으로 자연공실률 3%를 고려한 연간 운영 수입액은 약 21.2억원이며, 여기에 가전/가구 대여 수익 및 주차 수익을 추가하면 연 매출은 총 22.4억원에 달한다. 운영비용을 공제한 실질 영업이익은 약 19.9억원이며, 차입금 이자를 제외한 당기순이익은 약 13.4억원이다. 이 결과, 소득수익률은 3.98%, CoC는 3.43%로 산정되었다.

3-1) 운영 수입

항목	18타입	24타입	합계	단위 원
보증금	10,000,000	10,000,000		
총 보증금	800,000,000	490,000,000	1,290,000,000	
명목 월 임대료	1,188,000	1,800,000		
전용면적(평)당 임대료	220,000	240,000		
실질 임대료(렌트프리 1개월)	201,000	220,000		
연간 총 실질 임대료	1,041,984,000	970,200,000	2,012,184,000	
전용면적(평)당 공용 관리비	18,000	18,000		
연간 총 공용 관리비	93,312,000	79,380,000	172,692,000	
연간 총 수입(실질 임대료)	1,135,296,000	1,049,580,000	2,184,876,000	
자연공실률(3%) 제외 연 총 수입	1,101,237,120	1,018,092,600	2,119,329,720	

3-2) 가전/가구 대여 수입

항목	내용	단위 원
호실 수	129실	
월간 가전/가구 대여비	50,000	
예상 이용률	80%	
월간 대여 매출	5,160,000	
연간 대여 매출	61,920,000	

3-3) 주차비 수입

항목	내용	단위 원
주차대수	65대	
월 주차비	100,000	
예상 이용률	80%	
월간 대여 매출	5,200,000	
연간 대여 매출	62,400,000	

3-4) 운영 비용

항목	연간 비용	비고	단위 원
PM fee(오퍼레이터)	144,000,000	월 12,000,000	
세대 유지 보수비	2,400,000	100원/평/월	
건물 유지 보수비	12,000,000	500원/평/월	
보험료	4,800,000	200원/평/월	
예비비	7,200,000	300원/평/월	
CAPEX	60,000,000	월 5,000,000	
제세공과금	20,000,000	교통유발부담금, 도로점용료 외	
보증금 보증보험	1,826,898	0.146%*보증금액	
연간 운영비용	252,226,898		

3-5) 투자 수익률

항목	내용	단위 원
연 매출	2,243,649,720	
영업비용	252,226,898	
영업이익(NOI)	1,991,422,822	
차입금 이자	651,092,400	
당기순이익	1,340,330,422	
소득수익률(NOI/V)	3.98%	
CoC(매각차익 제외)	3.43%	

사업성 비교 분석

2. 기업형 임대주택

1-1) Sources & Uses



기업형 임대주택 운영을 위한 오피스텔의 매입가도 동일하게 500억원(연면적 평당 2,500만원)으로 설정하였으며, 호실 추가 조성을 위한 리모델링 비용으로 25억원을 추가 투입하였다.

자금 구조는 코리빙과 동일하게 자기자본과 타인자본을 7:3으로 구성했고, 차입금 역시 현재 시장 평균 금리 4.2%(All-in Cost 4.2%)를 적용하였다.

1-2) 투자비(Uses)

항목	금액(백만원)	비율	비고
자산매입가	50,000	89.5%	연면적 평당 2,500만원
취득세	345	0.6%	오피스텔 취득세 4.6%, 장기민간임대주택 85% 감면
매입 부대 비용	2,500	4.5%	매입 수수료, 자문 수수료, 국민주택채권, 부가세 불공제 등
리모델링 비용 (호실 추가)	2,500	4.5%	일부 호실 추가 공사비, 가구 추가 구입비
예비비	500	0.9%	
총액	55,845	100%	

1-3) 재원조달(Sources)

구분	비율	금액(백만원)
Equity	70%	39,091
Loan	30%	16,753

1-4) 금융 비용

구분	금액(백만원)	비고
Loan	16,753.5	
보증금	1,581.1	임차율 97% 가정
차입금	15,172.4	
연간 이자비용	637.2	All-in Cost 4.2%

사업성 비교 분석

2. 기업형 임대주택

기업형 임대주택의 호실 구성 역시 18A/B 타입 및 24A 타입이며, 총 163실로 이루어져 있다.

기업형 임대주택은 코리빙과 달리 별도의 커뮤니티 공간을 조성하지 않아 전용률이 높아졌고, 결과적으로 같은 연면적 대비 코리빙보다 호실이 약 26%(34실) 더 많다.

이에 따라 건물 내 지상 전 층의 가용 면적을 임대 호실로 활용하여 층당 높은 전용면적 비율을 보여주었다.

2-1) 호실 구분

타입	호실 수	전용면적	계약면적	전용률
18A	53	17.8m ² (5.4평)	35.6m ² (10.8평)	50%
18B	53	17.8m ² (5.4평)	35.6m ² (10.8평)	50%
24A	57	24.8m ² (7.5평)	49.5m ² (15.0평)	50%
계	163	3,299.7m ² (999.9평)	6,599.3m ² (1,999.8평)	50%

2-2) 층별 세대 수

층	18A 호실 수	18B 호실 수	24A 호실 수	호실 합계	전용면적 합계(평)	층당 전용면적비율
1	4	3	3	10	60	50%
2	6	5	6	17	104	87%
3	5	6	6	17	104	87%
4	5	6	6	17	104	87%
5	6	5	6	17	104	87%
6	5	6	6	17	104	87%
7	6	5	6	17	104	87%
8	5	6	6	17	104	87%
9	6	5	6	17	104	87%
10	5	6	6	17	104	87%
합계	53	53	57	163	999.9	

사업성 비교 분석

2. 기업형 임대주택

기업형 임대주택의 임대 조건은 보증금 1천만원이며, 전용평당 임대료를 15만원으로 설정하였다. 자연공실률 3%를 제외한 연간 운영 수입액은 약 19.5억원이며, 가전·가구 대여 및 주차 수입을 포함할 경우 연 매출은 21.1억원이다. 운영 비용 차감 한 실질 영업이익(NOI)은 약 19.8억원이며, 차입금 이자를 제외한 당기순이익은 약 13.42억원이다. 기업형 임대주택의 소득수익률(NOI/Value)은 3.96%, CoC는 3.43%로 산출되었다.

3-1) 운영 수입

항목	18타입	24타입	합계	단위 원
보증금	10,000,000	10,000,000		
총 보증금	1,060,000,000	570,000,000	1,630,000,000	
임대료	810,000	1,125,000		
전용면적(평)당 임대료	150,000	150,000		
연간 총 임대료	1,030,320,000	769,500,000	1,799,820,000	
전용면적(평)당 공용 관리비	18,000	18,000		
연간 총 공용 관리비	123,638,400	92,340,000	215,978,400	
연간 총 수입	1,153,958,400	861,840,000	2,015,798,400	
자연공실률(3%) 제외 연간 총 수입	1,119,339,650	835,984,800	1,955,324,450	

3-4) 운영 비용

항목	연간 비용	비고	단위 원
PM fee(오퍼레이터)	48,000,000	월 4,000,000	
세대 유지 보수비	2,400,000	100원/평/월	
건물 유지 보수비	12,000,000	500원/평/월	
보험료	4,800,000	200원/평/월	
예비비	7,200,000	300원/평/월	
CAPEX	36,000,000	월 3,000,000	
제세공과금	20,000,000	교통유발부담금, 도로점용료 외	
보증금 보증보험	2,308,406	0.146%*보증금액	
연간 운영비용	132,708,406		

3-2) 가전/가구 대여 수입

항목	내용	단위 원
호실 수	163실	
월간 가전/가구 대여비	50,000	
예상 이용률	80%	
월간 대여 매출	6,520,000	
연간 대여 매출	78,240,000	

3-3) 주차비 수입

항목	내용	단위 원
주차대수	82대	
월 주차비	100,000	
예상 이용률	80%	
월간 대여 매출	6,560,000	
연간 대여 매출	78,720,000	

3-5) 투자 수익률

항목	내용	단위 원
연 매출	2,112,284,450	
영업비용	132,708,406	
영업이익(NOI)	1,979,576,044	
차입금 이자	637,240,800	
당기순이익	1,342,335,244	
소득수익률(NOI/V)	3.96%	
CoC(매각차익 제외)	3.43%	

사업성 비교 분석

3. 코리빙 vs 기업형 임대주택

앞서 비교한 코리빙과 기업형 임대주택의 수익성을 살펴본 결과, 코리빙의 영업이익(NOI)은 19.9억원, 차입금 이자 차감 후 당기순이익은 13.40억원으로 나타났다. 이에 비해 기업형 임대주택의 영업이익은 19.8억원, 당기순이익은 13.42억원으로, 기업형 임대주택이 다소 높은 당기순이익을 기록하였다.

두 자산의 소득수익률(NOI/Value)은 각각 코리빙 3.98%, 기업형 임대주택 3.96%로 비슷한 수준이었으며, 자기자본 수익률(CoC)은 두 자산 모두 3.43%로 동일하게 나타났다.

1-1) 투자 수익률

코리빙		기업형 임대주택	
항목	내용	항목	내용
호실 수	129	호실 수	163
전용면적(평)당 실질임대료	201,000(18A,B) / 220,000(24A)	전용면적(평)당 임대료	150,000
연 매출	2,243,649,720	연 매출	2,112,284,450
영업비용	252,226,898	영업비용	132,708,406
영업이익(NOI)	1,991,422,822	영업이익(NOI)	1,979,576,044
차입금 이자	651,092,400	차입금 이자	637,240,800
당기순이익	1,340,330,422	당기순이익	1,342,335,244
소득수익률	3.98%	소득수익률	3.96%
CoC(매각차익 제외)	3.43%	CoC(매각차익 제외)	3.43%

1-2) 시나리오 1, 2 실질 임대료 민감도 분석

임대료	140,000	145,000	150,000	155,000	160,000
200,000	43%	38%	33%	29%	25%
205,000	46%	41%	37%	32%	28%
210,000	50%	45%	40% (CoC 동일 지점)	35%	31%
215,000	54%	48%	43%	39%	34%
220,000	57%	52%	47%	42%	38%

사업성 비교 분석

3. 코리빙 vs 기업형 임대주택

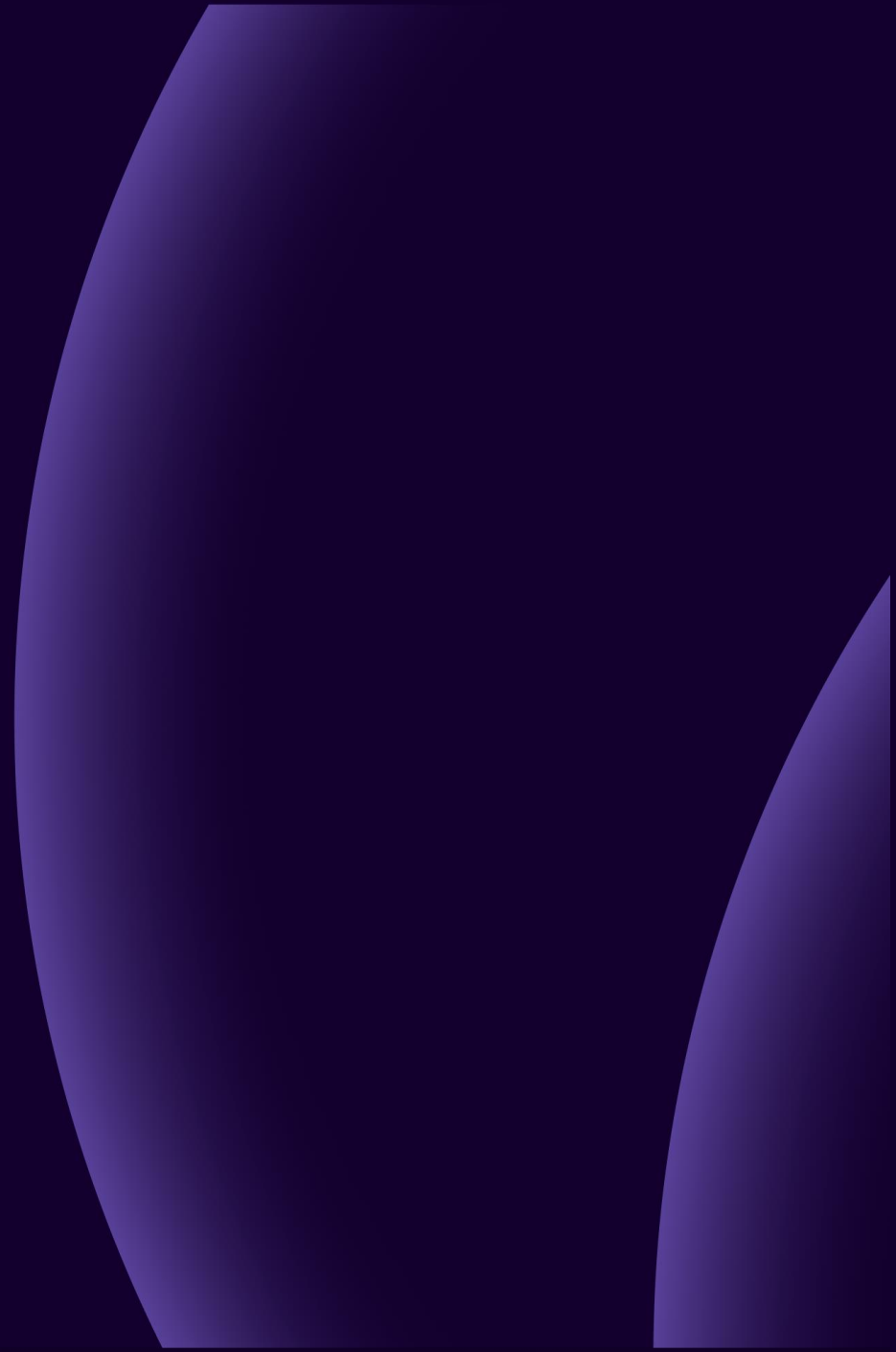
코리빙과 기업형 임대주택 모두 CoC가 “3.43%”로 동일한 수준이지만, 각 자산의 호실 수는 각각 129실, 163실로 동일한 연면적 기준에서 기업형 임대주택이 26% 더 많은 호실을 제공한다.

반면, 실질 임대료는 코리빙이 평균 210,500원으로 기업형 임대주택의 150,000원 대비 약 40% 높은 수준을 기록했다. 이는 코리빙이 기업형 임대주택과 동일한 CoC를 유지하기 위해서는 기업형 임대주택보다 “약 40%” 높은 임대료를 책정해야 함을 의미한다.

따라서 코리빙이 기업형 임대주택 대비 40% 이상 임대료를 올려 받기 위해서는 단순한 물리적인 커뮤니티 공간 제공을 넘어서, 높은 임대료를 정당화할 수 있는 의미 있는 서비스와 우수한 커뮤니티 시설을 통해 예비 입주자에게 명확한 소비자 지불 가치를 제공해야 한다. 소비자의 편익성을 고려한 코리빙 시설이 향후 상업용 부동산 시장에서 더욱 매력적인 투자자산으로 자리 잡을 수 있을 것으로 예상된다.

코리빙

Issue & Review



Co-Living Issue

최근 몇 년 사이에 미국과 영국의 주요 코리빙 오퍼레이터들이 연달아 파산하는 사례가 발생하였다. 이는 이미 코리빙이 성숙 단계에 접어든 해외 시장에서도 급격한 경영 위기가 나타날 수 있음을 시사하는 중요한 사례다.

이러한 파산 사례들은 공통적으로 사업 초기의 빠른 확장 전략이 가져온 과도한 투자금 소진과 더불어, 실제 운영 단계에서 확보한 수익이 예상했던 운영 비용 및 금융비용(이자)을 감당하지 못한 데에서 기인하였다. 즉, 겉보기엔 매력적인 비즈니스 모델이라 하더라도 철저한 수익성 관리가 뒷받침되지 않으면 지속 가능성에 근본적인 문제가 발생할 수 있음을 보여준다.

현재 국내 오퍼레이터들은 대부분 안정적인 영업이익을 기록하며 성장을 이어가고 있지만, 팬데믹과 같은 예측하기 어려운 외부 충격이나 거시경제적 환경 변화가 발생할 경우, 언제든지 위기를 맞을 가능성을 배제할 수 없다. 따라서 국내 코리빙 시장 역시 지속 가능한 수익 구조 마련과 재무 건전성 관리가 무엇보다 중요하다.



구분	COMMON LIVING
대표자	브래드 하그리브스(Brad Hargreaves)
설립 연도	2015
설립 국가	미국
투자자	Norwest Venture Partners, TriplePoint Capital 외
운영 규모	북미 12개 도시에서 5,200실 이상 운영
특징	북미 최대의 코리빙 오퍼레이터
이슈	2024년 5월 31일 챕터 7 파산보호 신청(자산 청산 및 운영 종료)

구분	THE COLLECTIVE
설립자	레자 머천트(Reza Merchant)
설립 연도	2010
설립 국가	영국
투자자	Deutsche Bank, Asimov Capital 외
특징	런던 내 “Old Oak”지점은 2016년 당시 최대 규모
이슈	2021년 9월 회사를 매각하려 했으나 실패, 결국 영국의 파산 절차인 법정관리 신청

출처 각사사이트

Co-Living Review

코리빙 리포트를 작성하기 위해, 여러 코리빙 시설들을 투어하고 조사하였다. 코리빙 시설들은 눈길을 사로잡는 인테리어에 잘 갖춰진 커뮤니티 공간이 있었으며, 여러 입주자들이 커뮤니티 공간을 활발하게 이용하고 있었다.

그러나 준공 후 일정 시간이 흐른 일부 자산의 공용 공간에서는 '고시원' 같은 인상을 주기도 했으며, 한 코리빙 시설에서는 상주 관리 인력의 부재로 인해 건물 출입에 어려움을 겪기도 했다.

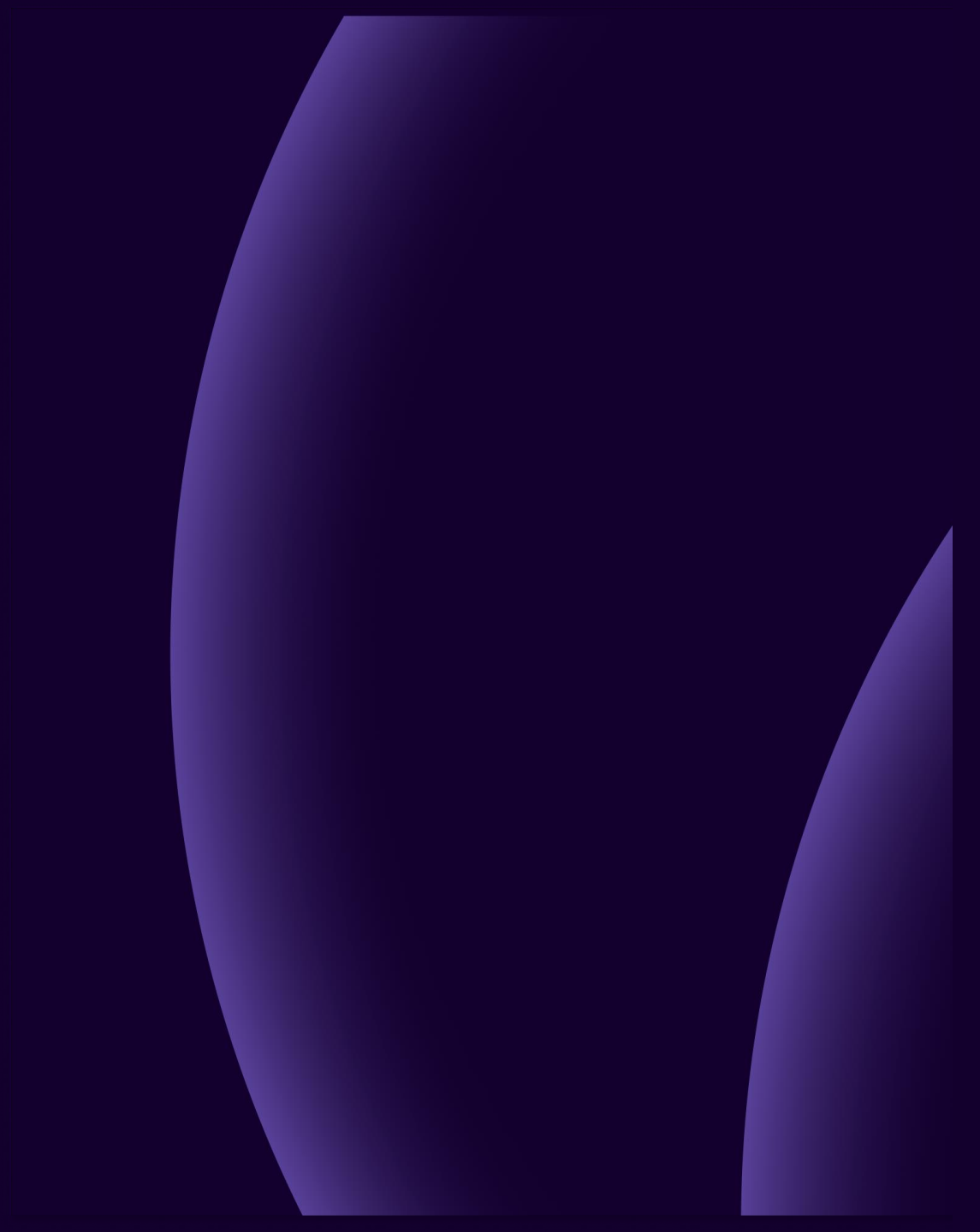
앞선 단점과 높은 임대료에도 불구하고, 대다수의 코리빙 시설은 꾸준히 객실 점유율이 90% 이상을 유지하고 있었다. 이는 코리빙의 경쟁력이 대부분 생각하는 것처럼 커뮤니티 시설 같은 외형적인 요소에만 국한되지 않는다는 것이었다.

코리빙의 성공 요소로는 편리한 교통 접근성(역세권), 안전하고 쾌적한 주거 환경, 신속하고 전문적인 시설 유지보수 서비스, 관리 사무실의 편한 접근성과 같은 생활 밀착형 편의 요소 같은 눈에 보이지 않는 부분들도 크게 작용하고 있었다. 여기에 입주자 전용 혜택이나 이벤트, 네트워킹 기회 등과 같이 보이지 않는 무형적 가치들이 추가되면서, 코리빙이 주거 시설로서 더욱 매력적으로 다가서고 있었다.

장기적으로 코리빙 사업의 성장을 위해서는 커뮤니티 시설을 제공 하는 것에서 한발 더 나아가, 지속적인 시설 관리와 입주자 친화적 서비스의 강화가 필요하다. 예컨대 AI 기반 24시간 챗봇 서비스, 스마트 홈 기술을 통한 편리한 생활환경 제공, 임대차 계약 과정의 디지털 자동화 등 혁신적이고 입주자 중심적인 서비스를 적극 도입한다면, 코리빙이 예비 입주자에게 선택 받을 수 있는 이유를 명확하게 제공할 수 있을 것이다.

코리빙 시장이 확대되는 상황에서 이러한 입주자를 위한 서비스는 코리빙 브랜드의 차별적인 경쟁력을 만들 수 있을 것이며, 지속 가능한 수익 창출을 위한 안정적인 기반으로 작용할 것으로 기대된다.

APPENDIX



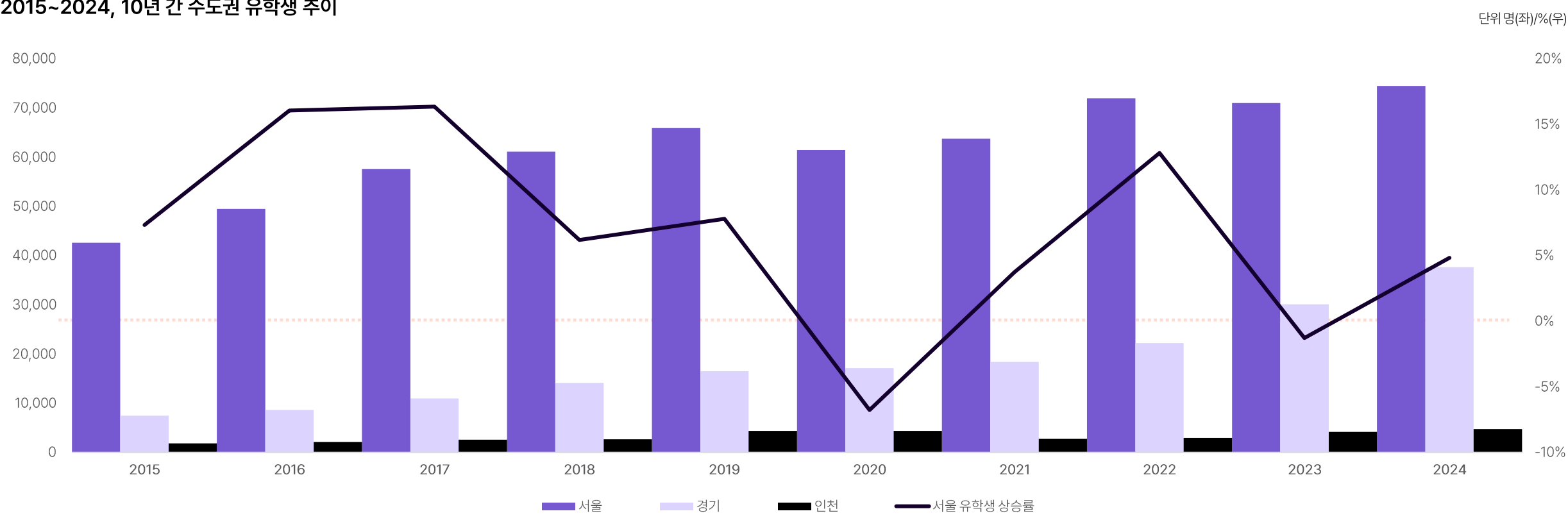
수도권 유학생 추이

유학생들은 코리빙 시설의 주요 수요층으로, 짧게는 한 학기에서 길게는 몇 년 동안 거주하며 학업을 이어간다. 또한 학업 이후 국내에서 취업을 통해 지속적으로 코리빙에 거주할 수 있는 잠재적인 수요층이기도 하다.

서울시의 유학생 수는 2020년과 2023년을 제외하면 지속적으로 증가해왔다. 특히 2024년에는 전년 대비 4.8% 증가하여 역대 최다인 7.4만 명의 유학생이 서울에서 학업을 이어가고 있다. 최근 K-Culture가 글로벌 인기를 얻으며 향후 유학생 수가 더욱 증가할 것으로 예상되므로, 이에 대응할 수 있는 코리빙 공급이 필요하다.

서울뿐만 아니라 경기도와 인천에서도 2024년에 유학생 수가 역대 최고를 기록했다. 특히 경기도는 2024년에 전년 대비 7,000명 이상 증가해, 같은 기간 서울시의 유학생 증가 규모를 뛰어넘었다. 이는 서울을 비롯한 수도권 주요 대학가에 코리빙 공급이 확대될 가능성을 시사한다.

2015~2024, 10년 간 수도권 유학생 추이



출처 한국교육개발원

서울시 유학생 분포

2024년 기준으로 서울시 내 유학생이 가장 많은 지역은 서대문구였다. 이는 연세대, 이화여대, 명지대 등 주요 종합대학들이 밀집한 지역 특성 때문으로 분석된다. 그 다음으로 유학생이 많은 지역은 성북구였는데, 고려대, 국민대, 서경대, 한성대 등 주요 대학들이 위치해 있기 때문이다.

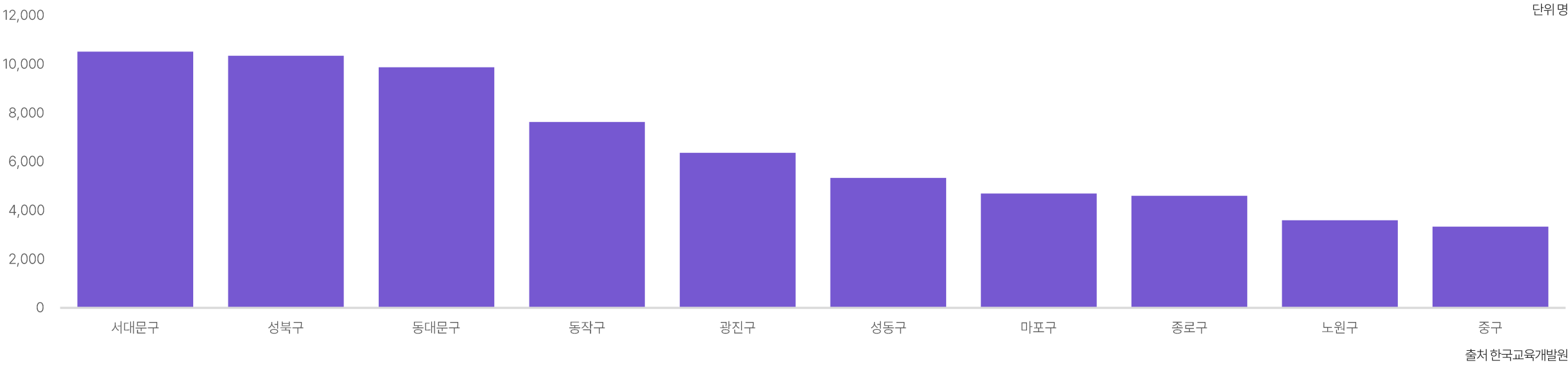
서울 시 내 구별, 대학별 유학생 현황은 서울시 내 코리빙 시설 뿐만 아니라 학생 기숙사 등 다양한 주거시설의 수요를 파악하고, 이에 맞는 공급 계획을 수립하는 데 중요한 참고자료가 될 수 있다.

2024년 서울시 유학생 수 상위 10개 대학교 (대학원 포함)

대학명	지역	유학생 수(명)
한양대	성동구	5,291
경희대	동대문구	4,946
고려대	성북구	4,941
연세대	서대문구	4,912
중앙대	동작구	4,490
성균관대	종로구	3,969
세종대	광진구	3,703
한국외대	동대문구	3,483
동국대	종구	3,327
송실대	동작구	3,039

※사이버대, 방송통신대 제외

2024년 서울시 대학 유학생 수 상위 10개 구 (대학교 및 대학원)



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