

2025 국내 오피스텔 시장 보고서

2025 Korean Officetel Market Report

코람코자산운용 리서치전략실 (2025. 10)

분석 배경

매입형 임대주택 타겟으로 한 기관투자자의 오피스텔 투자수요 증가

- ✓ 최근 상업용부동산 투자 대상으로 리빙섹터에 대한 시장 관심 증가
- ✓ 오피스텔은 호텔과 함께 '매입형 임대주택(저가 매수 후 리모델링)'의 주요 투자 대상 중 하나
- ✓ 오피스텔은 적용 받는 법/제도 등이 주택과 상이해 별도의 이해가 필요한 상품

시장 변화

최근 몇 년간 증가하는 수요 대비 공급은 급감해 수요와 공급의 미스매칭 상황

- ✓ 오피스텔은 1~2인 가구의 주택 대체상품 성격으로 정부 규제 등에 따라 공급량 크게 좌우
- ✓ 과거 두 차례 공급량이 집중되었던 시기가 있었으나, '20년 주거용 오피스텔이 주택 수에 포함된 이후 공급 급감하기 시작
- ✓ 부동산 시장 전반적인 투자심리 악화 및 개발 여건 악화까지 겹쳐 신규 공급시장에 어려움 가중

정책 기초

현재 오피스텔 관련 규제 완화 기조로 정책적으로 유리한 국면

- ✓ 오피스텔 공급량과 주거용 오피스텔의 확대 정책(건축 기준 완화)은 높은 상관성
- ✓ 정책 방향성에 따라 시장이 크게 변동하는데, 현재 공급 활성화를 위한 규제 완화 기조에 놓인 상황
('24년 말 발코니, 바닥난방 금지조항 삭제 등 건축기준 완화, 6/27 대출규제에서 '준주택' 제외, 10/1 서울시 접도요건 및 심의대상 완화 추진)

투자 시장

수요층 확대 및 투자자 관심 증가에 힘입어 투자시장 여건 조성 중. 향후 정책에 따라 앞으로의 향방 결정 예상

- ✓ '23년 이후 1~2인 가구 수요 확대되며 각종 시장 지표 개선되는 추세 (임대료 및 임대수익률 상승, 거래량 증가)
- ✓ 국내외 투자자의 국내 렌탈하우징 시장 투자 관심 고조. 타겟에 따라 접근방식 양분 (어포더블 vs. 하이엔드)
- ✓ 최근 정부 정책(9.7대책/ 임대사업자 LTV 제한)은 투자시장의 향방을 가르는 리스크 요소로 모니터링 필요

01

오피스텔 이해

02

오피스텔 시장 동향

03

오피스텔 시장 트렌드



01

오피스텔 이해



I. 오피스텔 이해 | 정의 및 법령 체계

- 오피스텔은 업무용과 주거용, 두 가지 기능을 겸하는 건축물을 의미 (건축법상 ‘업무시설’, 주택법상 ‘준주택’)
- 당초 업무용 시설로 탄생 (건축법/1988), 주거용으로 활용이 확대되면서 2010년 주택법에 포함

오피스텔 정의 및 법령 체계



오피스텔

- 사무실(Office)과 호텔(Hotel)의 합성어
- 업무와 주거 기능을 겸하는 건축물을 의미
- 1988년 건축법에 관련 조항 신설되며 제도화
- 건축물대장에 일반 업무시설(오피스텔)로 건축물용도 기재

「건축법」

건축법 시행령 [별표1] 용도별 건축물의 분류

14. 업무시설

가. 공공업무시설

나. 일반업무시설

2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)

「주택법」

- 주거용도 활용 보편화되며 2010년 주택법 개정을 통해 ‘준주택’으로 분류

주택법 시행령 제2조제4호

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

주택법 시행령 제4조 제4호

제4조 (준주택의 종류와 범위) 법제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

4. 「건축법 시행령」 별표1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

주택 및 준주택의 법적 개념

종류	관계법령상의 의미	관계법령
[주택]	세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지	주택법 제2조 제1호
단독주택	1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택	주택법 제2조 제2호
공동주택	건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택	주택법 제2조 제3호
[준주택]	주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설	주택법 제2조 제4호
기숙사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것(교육기본법 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함)	건축법시행령 별표1 (제2호리목기숙사)
다중생활시설	「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부 장관이 고시(「다중생활시설 건축기준」)하는 기준에 적합한 것을 말함	건축법시행령 별표1 (제4호제2종근생활시설 제15호숙박시설)
노인복지주택	노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설 (노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조 제1항의 노인복지주택)	건축법시행령 별표1 (제11호노유자시설)
오피스텔	업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시(「오피스텔 건축기준」)하는 기준에 적합한 것을 말함	건축법시행령 별표1 (제14호업무시설)

I. 오피스텔 이해 | 건축 기준의 변화

- 정부는 오피스텔 공급을 확대하기 위해 ‘오피스텔 건축 기준(국토교통부) 변경 및 완화’를 활용하였음
- '24년 말 오피스텔 건축 기준 개정을 통해 바닥난방, 발코니 설치 금지 등 대부분의 기존 규제 조항을 삭제하였음

오피스텔 건축 기준의 주요 변화

변경 시기	업무공간 비중 (전용면적 기준)	욕실	바닥난방	전용출입구	발코니
1988	70% 이상	샤워기 설치 금지, 욕실면적 1.5㎡ 이하	금지	타용도와 복합건축시 별도 설치	설치 금지
1995		욕조설치 금지	조항 삭제		
1998	50% 이상				
2004	70% 이상	욕실 1개 이하, 3㎡ 이하, 욕조설치 금지	금지		
2006			전용면적 50㎡이하 가능		
2009		욕실 1개 이하, 5㎡ 이하, 욕조설치 금지	전용면적 60㎡이하 가능		
2009					
2010	조항 삭제	조항 삭제	전용면적 85㎡이하 가능	지상층 연면적 3,000㎡ 제외	
2013					
2021			전용면적 120㎡이하 가능	지상층 연면적 3,000㎡ 제외. 또는 주택과 복합건축시 제외	
2024			조항 삭제	조항 삭제	

오피스텔 건축 기준(고시)

*2024.12.30 일부 개정

구분	주요 내용
제2조 (오피스텔의 건축기준)	오피스텔은 다음 각호의 기준에 적합한 구조이어야 한다 1.삭제 (※개정 이전: 발코니 설치 금지) 2.다른 용도로 복합으로 건축하는 경우(지상층 연면적 3천제곱미터 이하인 건축물은 제외한다)에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치할 것. 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 건축주가 주거기능 등을 고려하여 전용출입구를 설치하지 아니할 수 있다. 3.삭제 (※개정 이전: 바닥난방 관련기준) 4.전용면적의 산정방법은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 하고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다. 가. 복도 · 계단 · 현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적 나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층 · 관리사무소 등 그 밖의 공용면적 5.오피스텔 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 경로당, 어린이집은 오피스텔에 부수시설로 설치할 수 있다.
	오피스텔은 화재 등 유사시 피난을 위하여 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 제3조 (오피스텔의 피난 및 설비기준) 1.주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상인 오피스텔의 경우 16층 이상인 층에 대하여는 피난층외의 층에서 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 40미터 이하가 되도록 설치할 것 2. 각 사무구획별 경계벽은 내화구조로 하고 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 할 것
제4조 (배기시설 권고기준)	허가권자는 오피스텔에 설치하는 배기설비에 대하여 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제11조 각 호의 기준 중 전부 또는 일부를 적용할 것을 권고할 수 있다.

I. 오피스텔 이해 | 금융/세제/분양 규제

- 오피스텔은 세제, 금융, 청약 등 제도 측면에서 주택과는 다른 기준을 적용받음
- '20.8.12 이후 주거용 오피스텔은 주택 수에 포함되면서 세제 강화. 분양 및 청약 규제는 주택 대비 약한 편
- 오피스텔은 비주택에 해당해 주택 대비 대출 규제 우위 (6.27 대책, 대출 규제 대상에서 '준주택(오피스텔)' 제외)

대출 규제

구분	주택									비주택		
	규제지역*			수도권			비수도권			오피스텔		
	LTV	DTI	DSR	LTV	DTI	DSR	LTV	DTI	DSR	LTV	DTI	DSR
무주택자	50%	40%	40%	70%	60%	40%	70%	-	40%	70%	-	40%
1주택자	0%	40%	40%	0%	60%	40%	70%	-	40%	70%	-	40%
다주택자	0%	40%	40%	0%	60%	40%	60%	-	40%	70%	-	40%

* 규제지역: 투기·투기과열지역, 조정대상지역 / 붉은색 표시: '6.27대책으로 변경'
 LTV = (대출금액 ÷ 주택시세) X 100
 DTI = [(모든 주택담보대출 연간 원리금 상환액 + 기타 대출 연간 이자 상환액) ÷ 연소득] X 100
 DSR = (모든 대출의 연간 원리금 상환액 ÷ 연소득) X 100

세제 정책

오피스텔 취득(전환)시기	오피스텔 유형	취득세	종합부동산세		양도소득세	
		주택 수	주택 수	과세표준	주택 수	과세표준
'20.8.12일 이전 취득	업무용	미포함	미포함	토지분 별도합산	미포함	기본 세율
	주거용	미포함	포함	합산	포함	다주택자 증가
8.12일 이후 취득	주거용	포함				
8.12일 이후 전환	상업용 → 주거용	미포함				

분양 및 청약규제

구분	주택		준주택
	일반 공동주택	도시형 생활주택	오피스텔
개념	5층 이상 공동주택	'09.5월부터 시행 전용85㎡이하 평형 30세대 미만 구성	-
분양 보증	30가구 이상시 의무	50가구 이상시 의무	선택
분양가 규제	분양가상한제	-	-
청약 규제	「주택공급에 관한 규칙」 적용 - 30세대 이상 공개모집		「건축물분양법」 적용 • 30세대 이상 공개모집 • 청약통장 불필요 • 특별/일반공급 미적용 • 재당첨제한 없음
	<ul style="list-style-type: none"> • 청약통장 필요 • 특별/일반공급 자격제한 • 재당첨제한 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 청약통장 불필요 • 특별/일반공급 미적용 • 재당첨제한 없음 	

I. 오피스텔 이해 | 유사주택과의 비교

- 오피스텔과 비교 가능한 상품으로 ‘공동주택’과 ‘도시형생활주택’이 있음
- 이 중 도시형생활주택이 가장 유사하며, 최근 오피스텔의 발코니 및 바닥난방 설치 제한이 없어지면서 유사성이 더 높아짐
- 오피스텔은 가장 낮은 건축 기준 및 약한 관리법 적용되며 주거 환경 및 안정성 측면에서 두 상품 대비 미흡

용도지역 제도 및 건축 기준 비교

구분	주택		준주택	
	일반 공동주택	도시형생활주택	오피스텔	
전입신고	가능(별도제한 없음)	가능(별도제한 없음)	가능(별도제한 없음)	
입지구제	주거지역	도시지역 내 주거지역 가능	일반주거(3,000㎡ 이하), 준주거·상업·준공업지역 가능	
면적기준	14㎡ 이상	연립·다세대: 85㎡이하 / 원룸형: 14~50㎡	제한없음	
관리법	공동주택관리법 적용	공동주택관리법 적용	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 적용	
건축 기준	인동간격	건축물 높이 0.5배 이상	건축물 높이 0.25배 이상	제한 없음
	소음보호	외부 65dB 미만, 내부 45dB 이하	미적용	제한 없음
	배치	도로, 주차장과 외벽 2m이상 이격	미적용	제한 없음
	주차장	세대당 1대 이상 (60㎡이하 0.7대)	• 연립·다세대: 세대당 1대 (60㎡이하 0.7대) • 원룸형: 세대당 0.6대 (30㎡이하 0.5대)	세대당 1대 이상 (60㎡이하 0.7대)
	바닥난방	제한 없음	제한 없음	제한 없음
	발코니	제한 없음	제한 없음	제한 없음
안전기준	• 대피공간 설치 (4층 이상, 2㎡ 이상) • 공장·위락시설 복합건축 제한	• 대피공간 설치 (4층 이상, 2㎡ 이상) • 공장·위락시설 복합건축 제한	• 대피공간 없음 • 공장·위락시설 복합건축 허용	
주민공동시설	100세대 이상 의무설치	연립·다세대는 150세대 이상 의무설치	설치 가능	

I. 오피스텔 이해 | 유사주택과의 비교 (도시형생활주택)

- 최근 도시형생활주택의 공급 가능한 최소 주거전용면적이 확대됨 ('25.1월 이후 중형 평형 공급 가능으로 3~4인 가구 거주 가능)
- '24.3월 지방세법 개정으로 수도권 기준 6억 원 이하, 전용 60m² 이하 소형주택은 한시적으로 주택 수에서 제외됨

도시형생활주택 정의 및 유형



- 2009년 도입된 1~2인 가구 주거안정을 위한 공동주택 유형
- 전용면적 85m² 이하, 300세대 미만의 국민주택규모 주택을 도시지역에 신속 저렴하게 공급하기 위해 도입
- 아파트 대비 단지규모 작고, 인허가 및 분양절차 간단, 낮은 주차장 기준

구분	소형 주택	단지형 연립주택	단지형 다세대주택
주거전용면적	1세대당 전용 60m ² 이하 (욕실과 부엌 설치, 욕실 제외 부분 하나의 공간으로 구성)	85m ² 이하	
건축법상 용도구분	아파트	연립주택 (연면적 660m ² 초과)	다세대주택 (연면적 660m ² 이하)
주택부 층수	5층 이상	4층 이하 (건축심의를 받은 경우 5층까지 가능)	

'25.1.12 주택법 시행령 개정안 시행

구분	아파트형 주택	단지형 연립주택	단지형 다세대주택
주거전용면적	전용 85m ² 이하		
건축법상 용도구분	아파트	연립주택 (연면적 660m ² 초과)	다세대주택 (연면적 660m ² 이하)
주택부 층수	5층 이상	4층 이하 (건축심의를 받은 경우 5층까지 가능)	

* 전용 60m² 초과~85m² 이하 아파트형: 가구당 1대 이상 주차대수 확보, 150가구 이상 포함시 공동주택과 동일하게 경로당, 어린이놀이터 등 주민공동시설 설치 의무

소형주택 등 주택수 제외 적용 (한시적 세제 혜택)

- '24.1.10일 국민 주거 안정을 위한 주택공급방안 발표
- '24.3.26일 행정안전부, 지방세법 시행령 시행규칙 개정안 시행

소형 신축주택

- 유형: 다가구, 연립, 다세대, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔 (아파트는 제외)
- 면적: 전용면적 60m² 이하
- 취득가액: 수도권 6억원 이하, 비수도권 3억원 이하
- 준공시점: '24.1.10 ~ '25.12.31일 (해당기간 유상승계취득 限)

소형 기축주택

- 유형: 다가구, 연립, 다세대, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔 (아파트는 제외)
- 면적: 전용면적 60m² 이하
- 취득가액: 수도권 6억원 이하, 비수도권 3억원 이하
- 임대등록: 취득일로부터 60일 이내 임대사업자 등록과 해당주택 임대물건 등록 ('24.1.10 ~ '25.12.31일 유상승계취득 限)

지방 준공후 미분양아파트

- 유형: 아파트
- 면적: 전용면적 85m² 이하
- 취득가액: 6억원 이하, 수도권(서울, 인천, 경기) 제외한 지역 ('24.1.10 ~ '25.12.31일 최초 유상승계취득)

I. 오피스텔 이해 | 주택 유형별 가구 및 점유형태

- 전국 오피스텔 평균 가구원 수는 1.3명, 가구주 평균 연령은 37.2세, 월평균 소득 329만 원으로 수준
- 오피스텔 가구의 연소득은 빠르게 증가하고 있으며, 주택에 비해 월세 비중이 높음

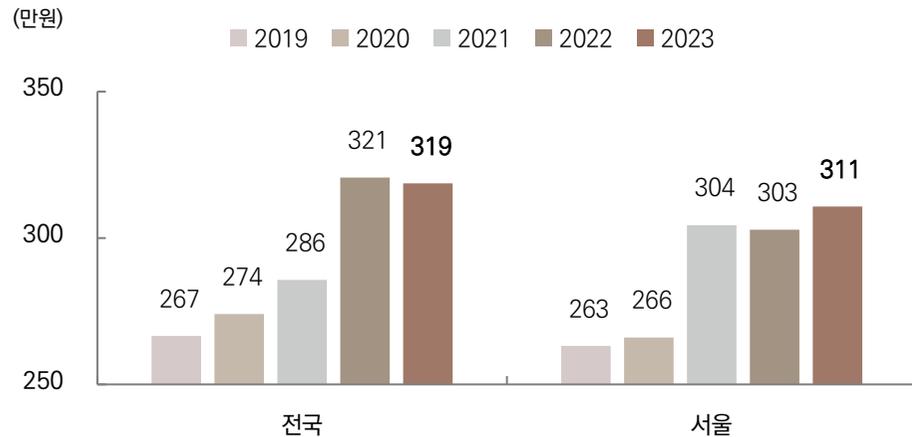
주택 유형별 가구 특성 (2023)

구분	주택			준주택		그 외	
	단독/다가구	연립/다세대	아파트	오피스텔	고시원		
가구원수	전국	1.8	2.1	2.6	1.3	1.0	1.8
	서울	1.7	2.1	2.7	1.2	1.0	1.6
가구주 연령	전국	55.7	52.3	53.5	37.2	40.7	53.7
	서울	49.2	51.0	55.7	35.1	41.0	45.1
월평균 소득 (만원)	전국	273.4	343.6	449.4	318.6	170.5	336.9
	서울	299.6	360.3	514.9	310.7	171.5	298.6

주택 유형별 주거 점유형태: 전국 (2023)

구분	주택			준주택		그 외
	단독/다가구	연립/다세대	아파트	오피스텔	고시원	
자가	44.4%	56.4%	70.5%	14.6%	0.0%	36.3%
전세	14.1%	20.1%	14.8%	26.5%	0.4%	15.3%
보증금 있는 월세	32.4%	19.4%	11.9%	55.5%	26.4%	31.0%
보증금 없는 월세	2.1%	0.5%	0.2%	0.8%	72.9%	5.2%
기타	7.0%	3.6%	2.6%	2.7%	0.3%	12.1%
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

오피스텔 가구주 연소득 (2019 - 2023)



주택 유형별 주거 점유형태: 서울 (2023)

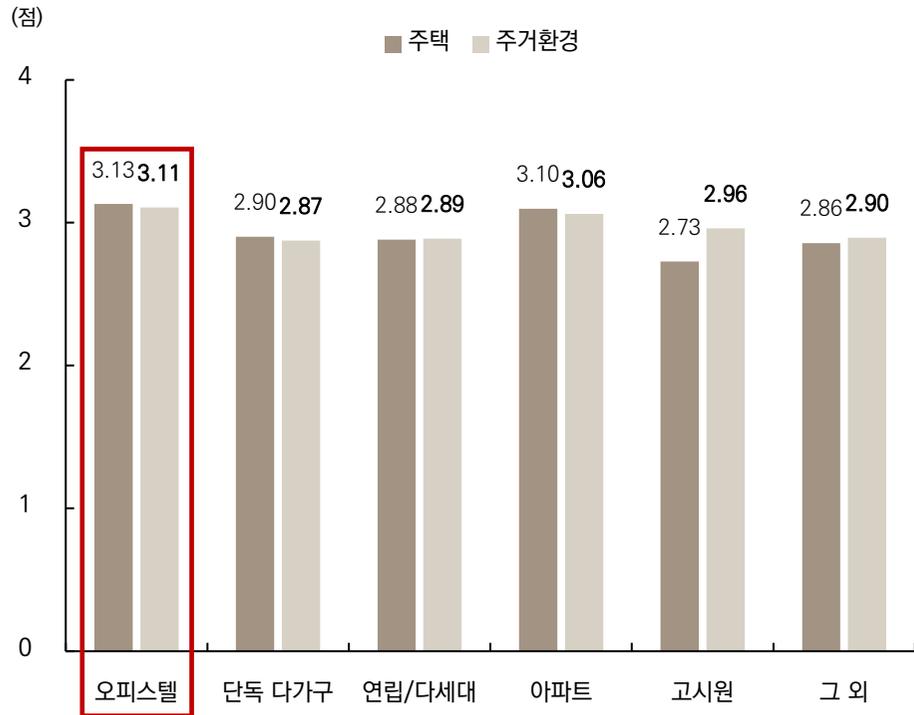
구분	주택			준주택		그 외
	단독/다가구	연립/다세대	아파트	오피스텔	고시원	
자가	17.9%	49.2%	63.9%	11.4%	0.0%	19.3%
전세	17.9%	26.9%	22.2%	33.3%	1.1%	28.6%
보증금 있는 월세	48.9%	20.2%	12.2%	53.1%	20.1%	40.2%
보증금 없는 월세	0.5%	0.3%	0.1%	0.4%	78.1%	3.4%
기타	2.7%	3.3%	1.6%	1.8%	0.8%	8.5%
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Source: 주거실태조사(2023), Koramco R&S

I. 오피스텔 이해 | 주택 유형별 만족도

- 오피스텔에 대한 전반적인 주택 및 주거환경 만족도는 타 주택(아파트, 연립/다세대 등) 대비 높음
- 오피스텔 거주자는 상업·의료·공공·문화시설 및 대중교통 등에 대한 접근 용이성 만족도가 높음

주택 유형별 주거 특성: 전반적 만족도 (2023)



주택 유형별 주거 특성: 세부 항목 (2023)

구분	주택			준주택		그 외
	단독/다가구	연립/다세대	아파트	오피스텔	고시원	
상업시설 접근용이성	2.70	2.88	3.00	3.21	2.99	2.89
의료시설 접근용이성	2.68	2.87	3.01	3.20	2.99	2.86
공공기관 접근용이성	2.71	2.86	3.03	3.15	2.99	2.85
문화시설 접근용이성	2.47	2.60	2.83	2.97	2.85	2.59
도시공원 및 녹지 접근용이성	2.82	2.83	3.12	3.04	2.85	2.85
대중교통 접근용이성	2.77	2.94	3.03	3.24	3.20	2.93
주차시설 이용편의성	2.70	2.64	2.94	2.98	2.64	2.64
주변도로의 보행 안전	2.92	2.88	3.12	3.13	2.95	2.90
교육환경	2.76	2.88	3.09	3.03	2.91	2.78
치안 및 범죄 등 방범 상태	2.94	2.92	3.15	3.17	2.98	2.94
집 주변 소음 정도	2.90	2.81	3.02	2.99	2.74	2.72
청소 및 쓰레기 처리상태	2.98	2.90	3.17	3.15	2.92	2.92
대기오염 정도	3.05	2.90	3.09	3.01	2.91	2.92
이웃과의 관계	3.03	2.94	3.09	2.99	2.94	3.01

Note: 표는 주거만족도에 대한 평균 점수로 4점 척도로 측정되었으며, 4에 가까울 수록 매우 만족, 1에 가까울수록 매우 불만족을 의미함
 Source: 주거실태조사(2023), Koramco R&S

02

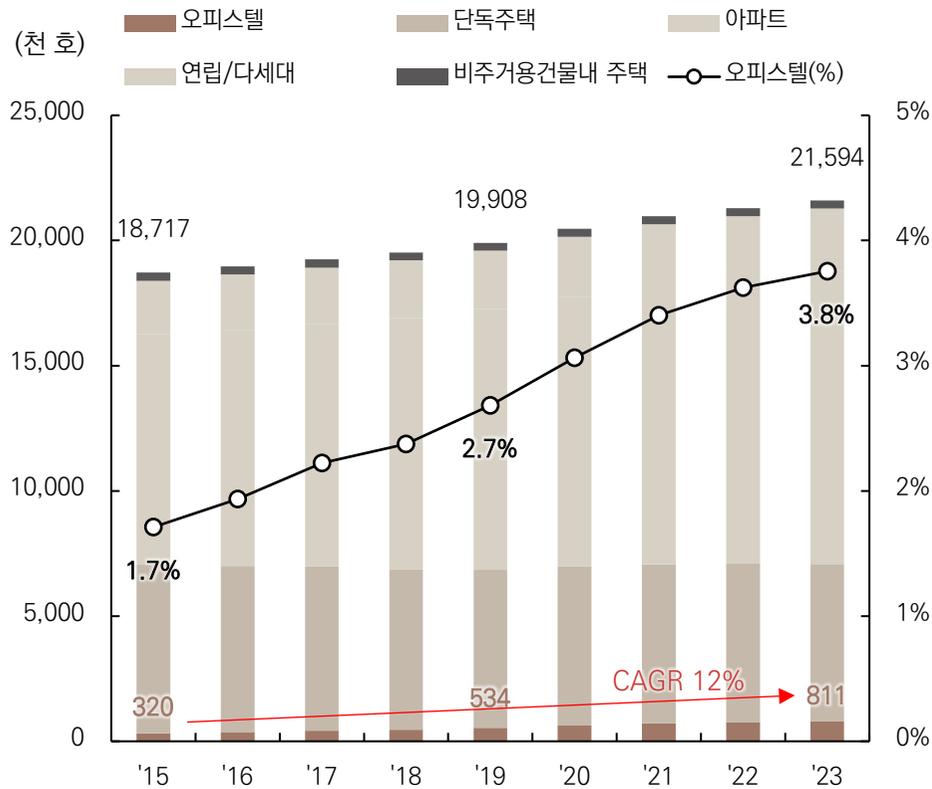
오피스텔 시장 동향



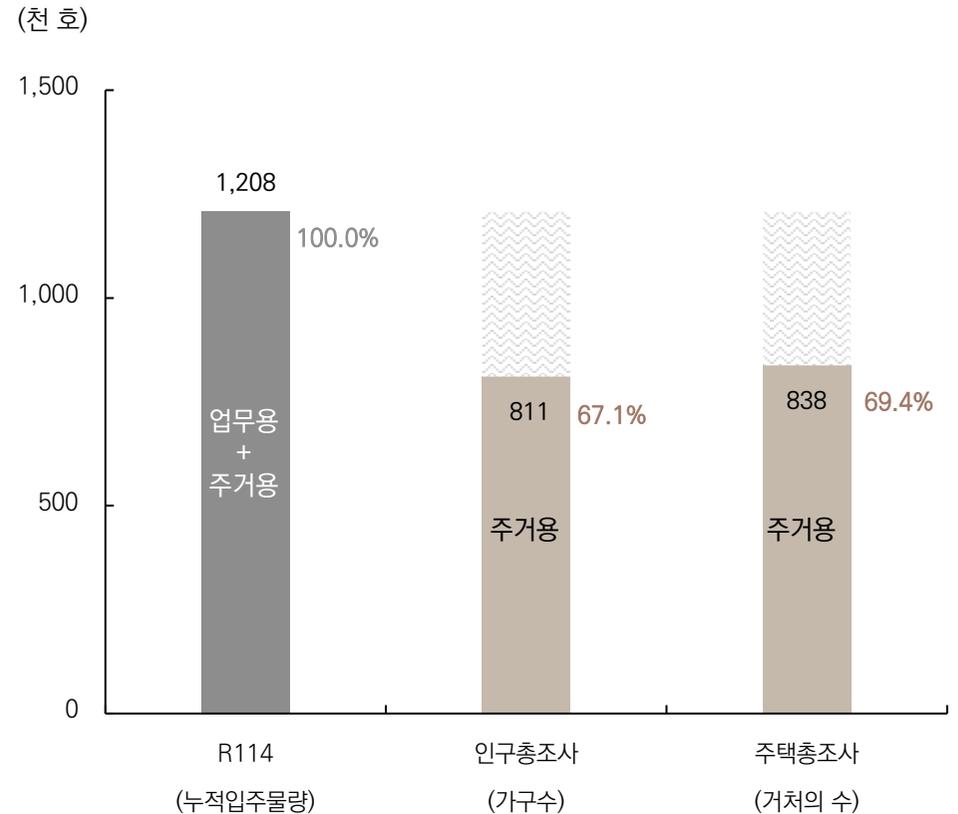
II. 오피스텔 시장 동향 | 거주 가구수 및 주거용 비율

- 오피스텔 거주 가구 수는 '23년 기준 총 81만 호로 과거 8년간 연 12% 증가
- 전체 주택(+오피스텔)에서 차지하는 규모 및 비중이 지속적으로 확대되는 추세 ('23년 기준 3.8%)
- 오피스텔의 주거용과 업무용 비중은 통계별로 차이가 있으나, 약 70%가 주거용으로 사용되고 있음

오피스텔 거주 가구수 비중



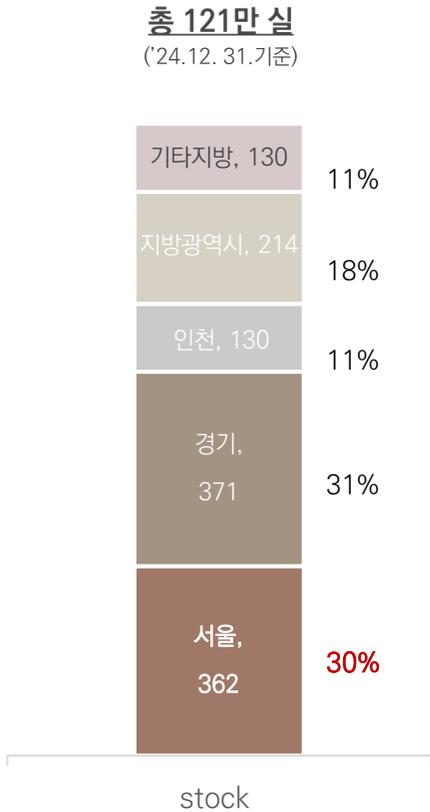
오피스텔 주거용 사용 비율 추정 (2023)



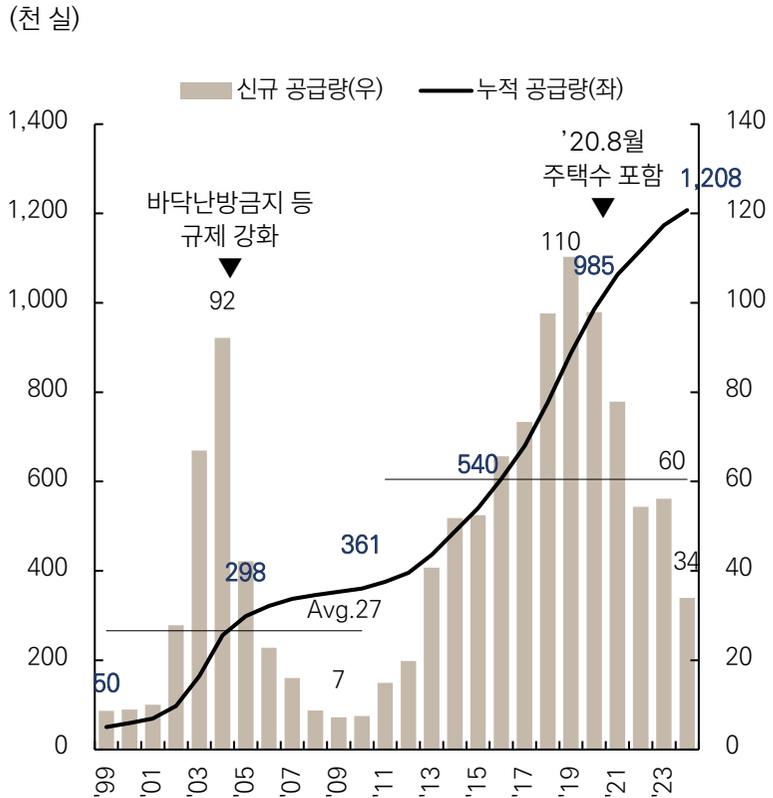
II. 오피스텔 시장 동향 | 재고량 및 공급량

- 과거 두 차례 오피스텔 공급 급증에 따른 공급 과잉 이슈가 있었음 ('04년-아파트 대체재로 인기, '19년-규제 완화 영향)
- 전체 오피스텔 재고는 약 121만 실 규모, 약 70%가 수도권에 집중되며 서울이 30% 차지함

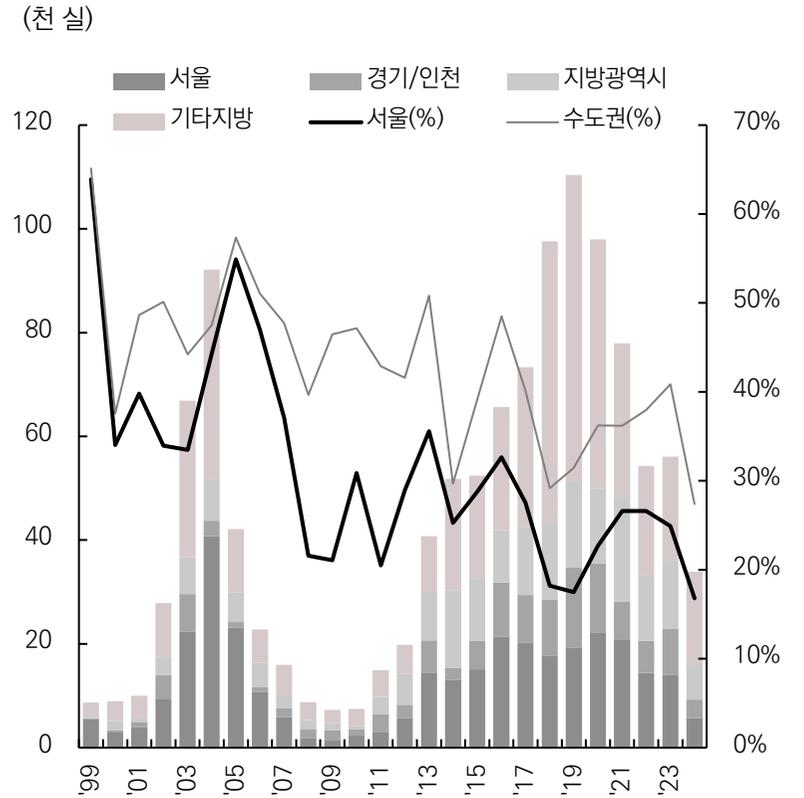
오피스텔 STOCK



연도별 오피스텔 신규 및 누적 공급량



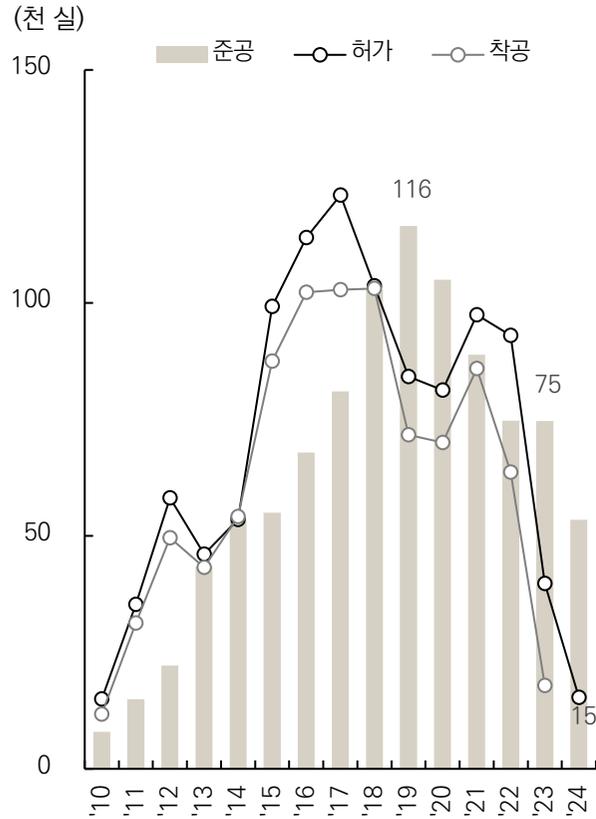
지역별 오피스텔 신규 공급 추이



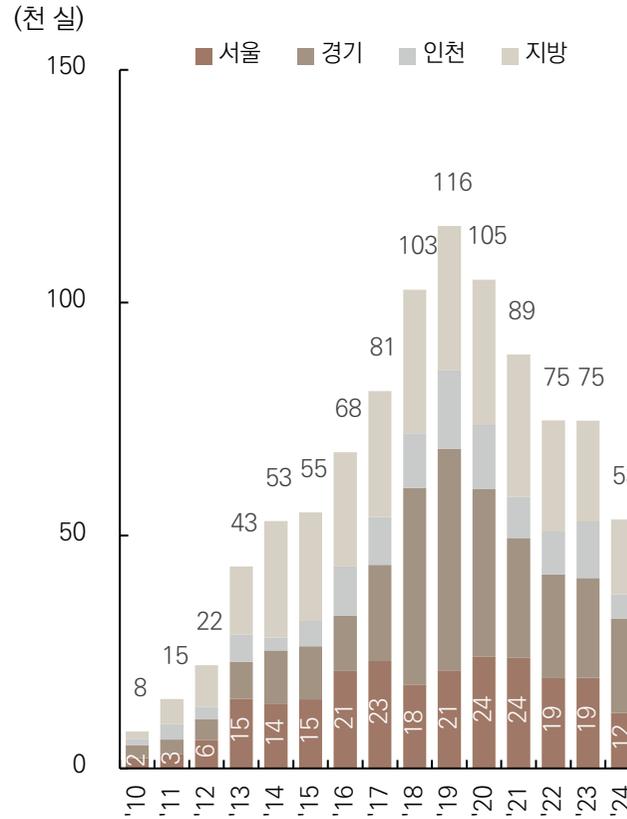
II. 오피스텔 시장 동향 | 인허가/착공/준공

- 오피스텔 준공 물량은 '19년 피크 기록 후 감소세이며, '24년 허가물량 역대 최저치 기록
- '29년까지 신규 입주예정물량은 약 6만실에 불과해 향후 공급 감소 예상

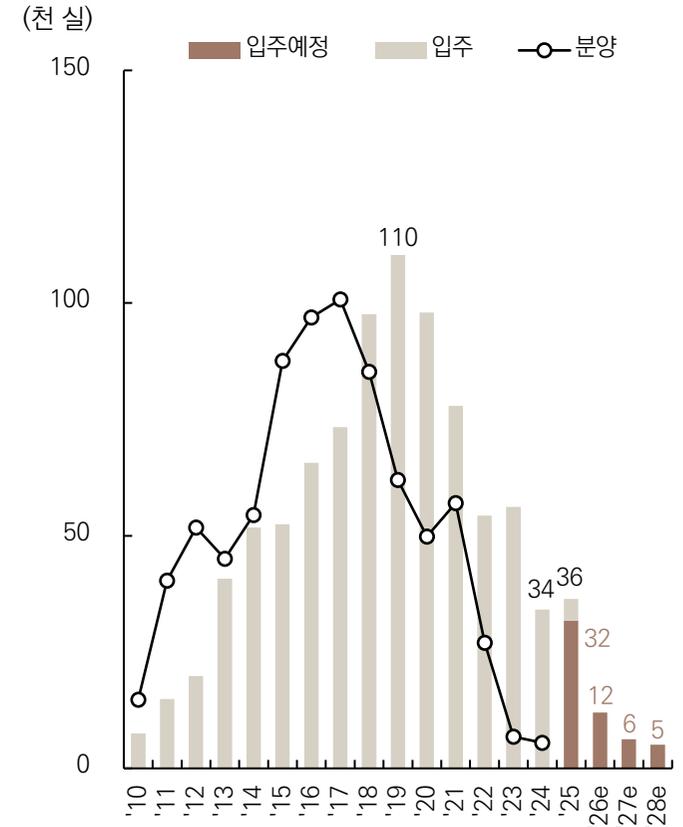
오피스텔 인허가·착공·준공 물량



지역별 오피스텔 준공 물량



오피스텔 분양/입주/입주예정물량

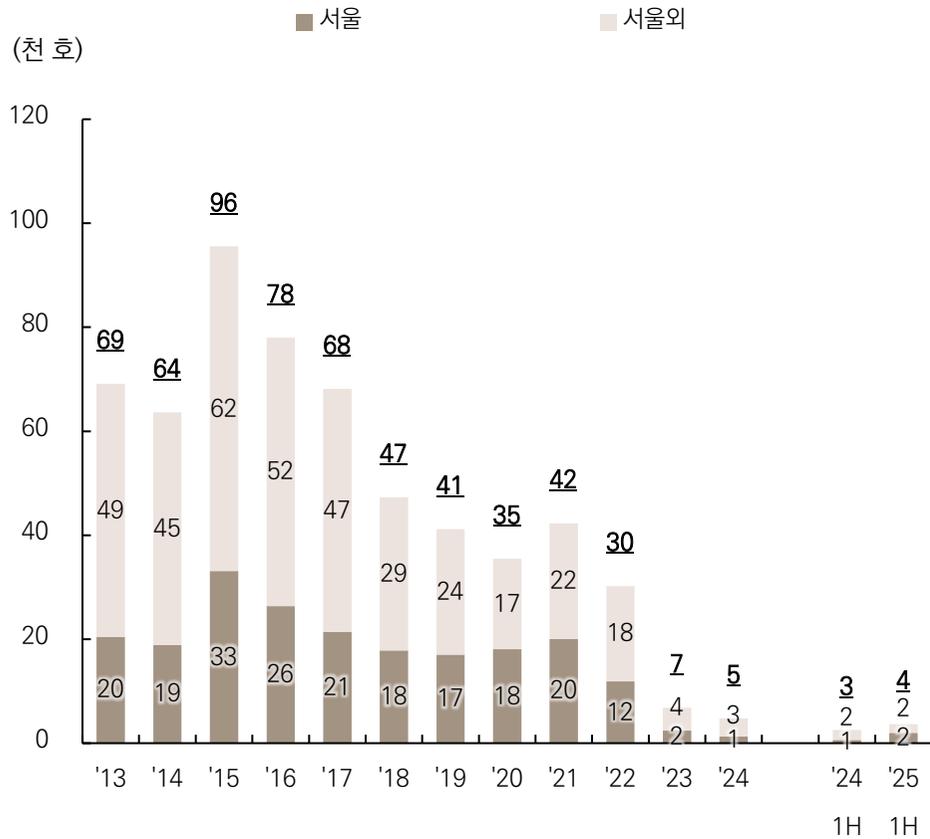


Source: 국토교통부, R114, Koramco R&S

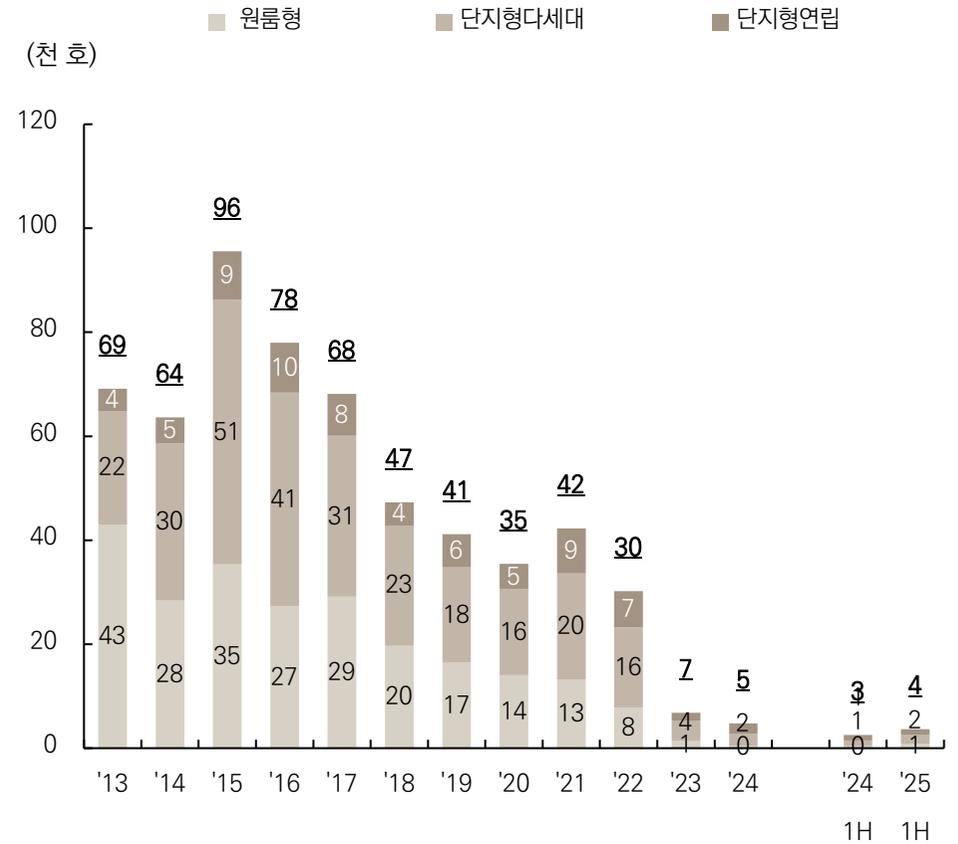
II. 오피스텔 시장 동향 | 유사주택과의 비교

- 오피스텔과 가장 유사한 도시형생활주택의 인허가 물량은 '23년 이후 최저 수준으로 감소
- '25년 상반기 소폭이지만 인허가 물량 증가

도시형생활주택 인허가물량 (지역별)



도시형생활주택 인허가물량 (유형별)

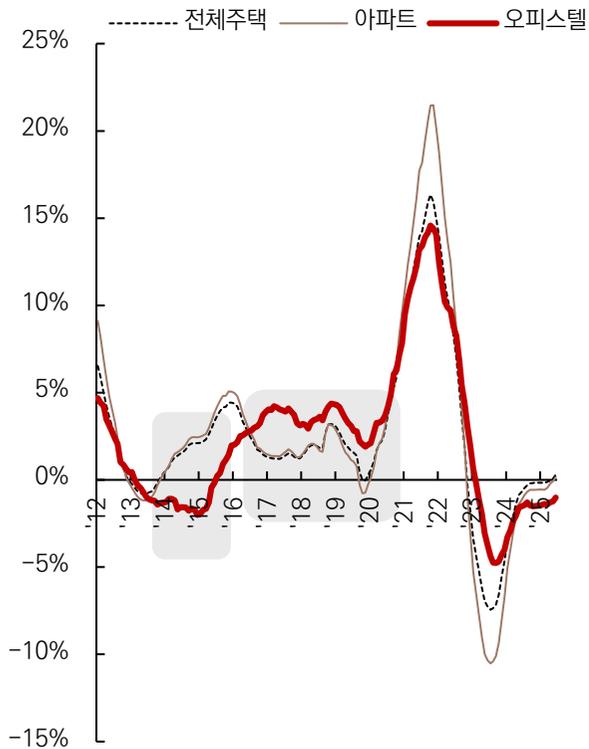


Source: 국토교통부, Koramco R&S

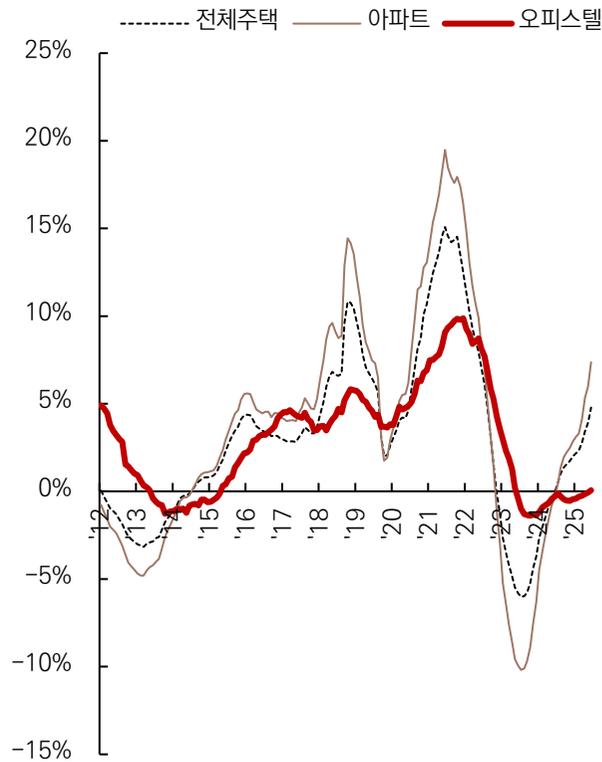
II. 오피스텔 시장 동향 | 매매가격

- 일부 구간 가격 흐름 역전 있었으나, 오피스텔은 주택과 가격 변동 추이 유사해 동일한 주거 상품으로 인식
- 아파트-오피스텔의 가격 변동률 차이가 전국 대비 서울 지역에서 크게 나타남
- 오피스텔의 빠른 감가상각으로 아파트 대비 오피스텔 가격 비율은 지속적으로 하락세

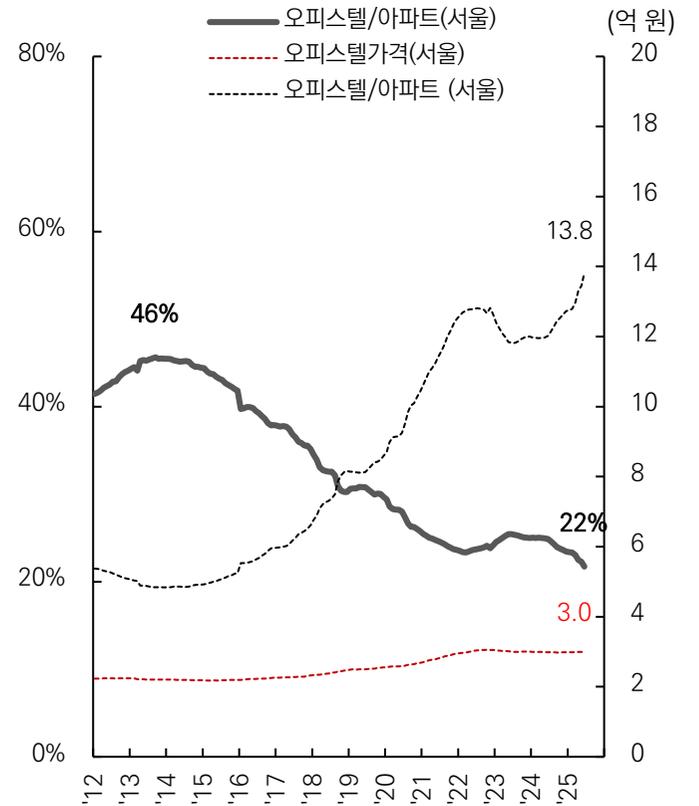
주택 유형별 매매가격 변동률 (전국)



주택 유형별 매매가격 변동률 (서울)



아파트 대비 오피스텔 가격 비율

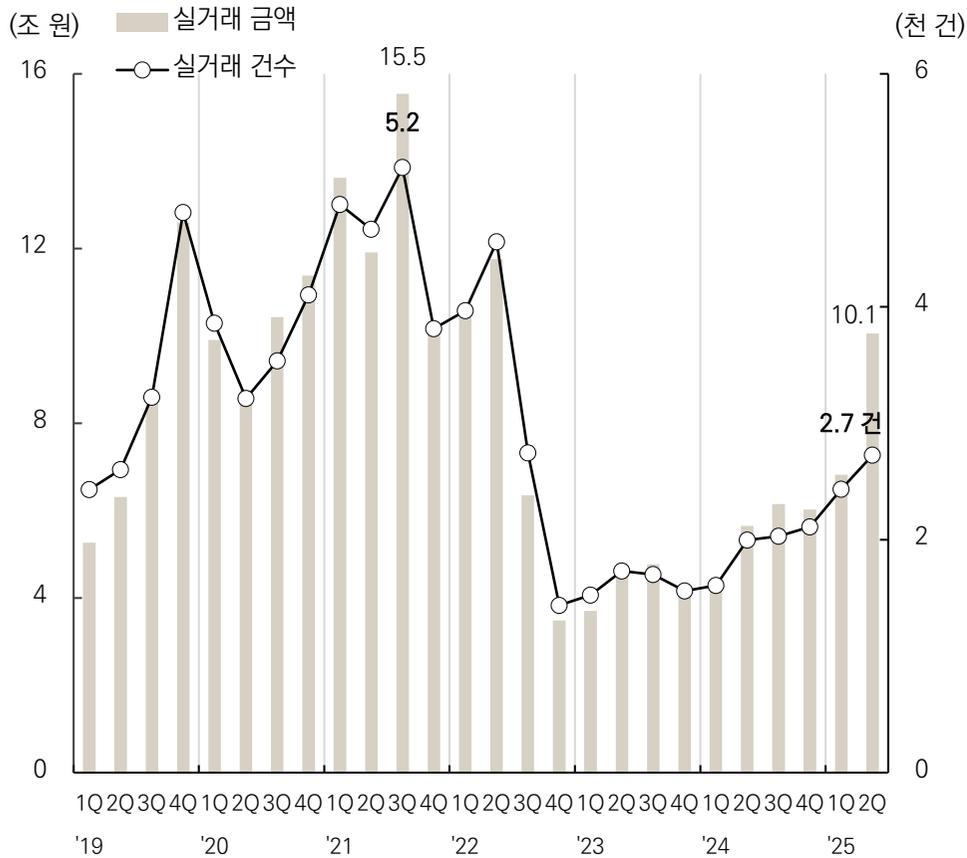


II. 오피스텔 시장 동향 | 거래 규모

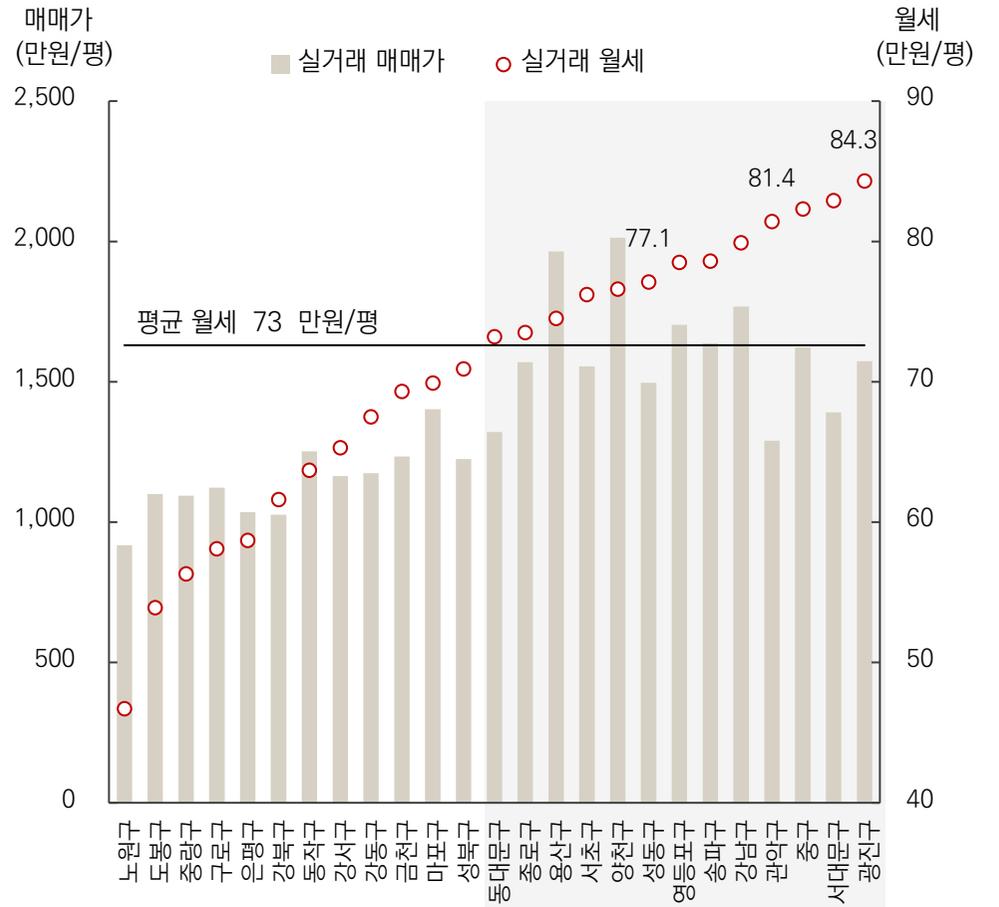
- 오피스텔 실거래 금액이 빠르게 증가하며 거래 시장 회복 진행 중 (전고점 대비 65% 회복)

- ✓ 평균 대비 임대료 높은 지역 : 광진, 서대문, 중구, 관악, 강남/송파, 영등포, 성동, 종로/용산 등
- ✓ 월세 수준 대비 매매가격이 낮은 지역: 관악구, 서대문구, 성북구, 강동구 등

서울 오피스텔 실거래 규모 (분기별)



서울 오피스텔 실거래 매매가 및 월세 (2025년 하반기 거래)

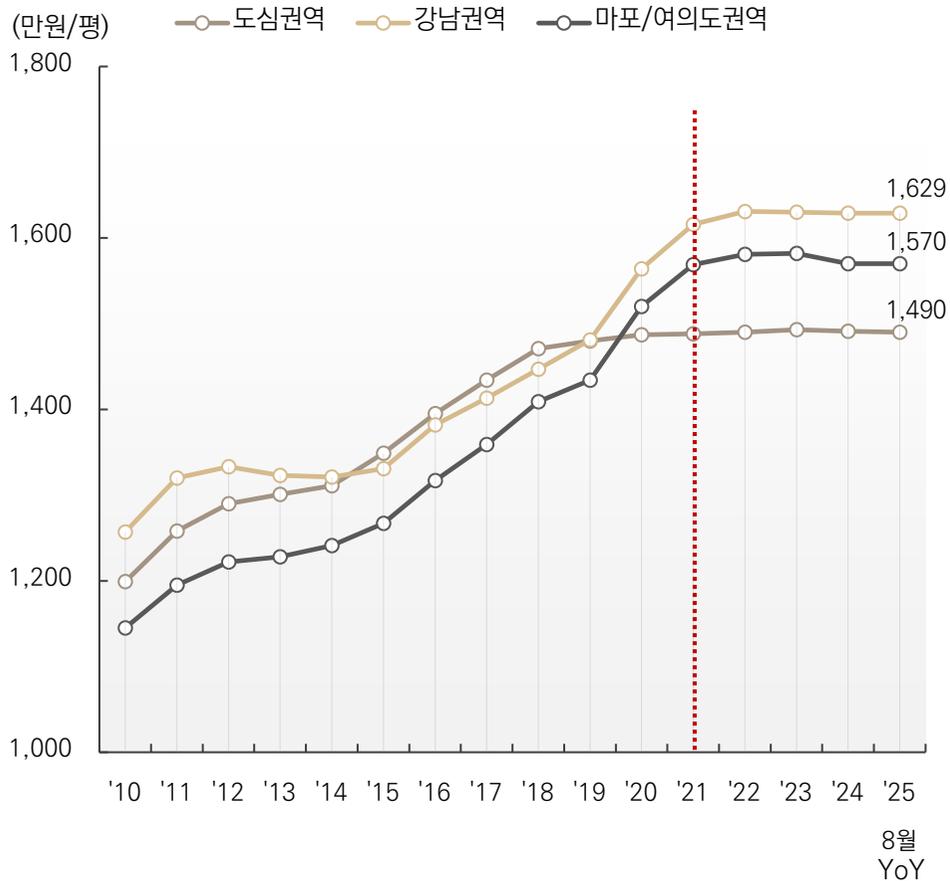


Source: REPS, Koramco R&S

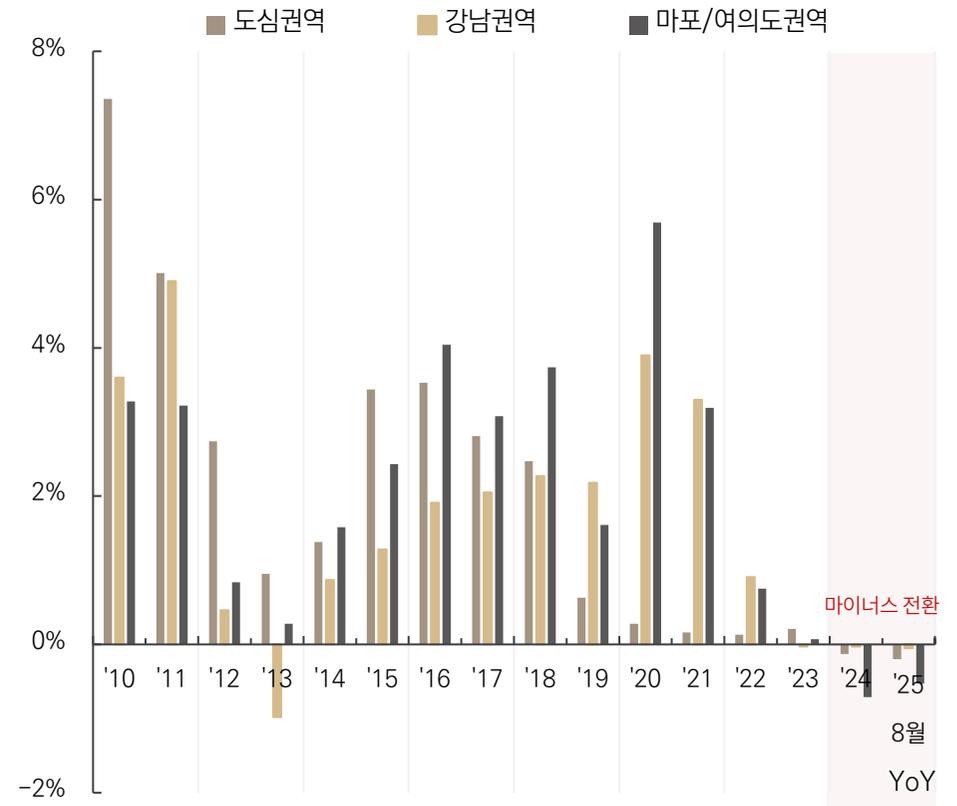
II. 오피스텔 시장 동향 | 매매가격

- 서울 오피스텔 매매가격은 '21년 이후 상승세 둔화 시작했으며, '24년 서울 모든 권역에서 가격 하락
- 도심권역은 '19년부터 가격 보합세가 시작되었고, 마포/여의도권역은 도심 및 강남권역 대비 매매가격 큰 폭 하락('24-'25)

서울 오피스텔 매매가격 추이 (권역별)



서울 오피스텔 매매가격 변동률 추이 (권역별)

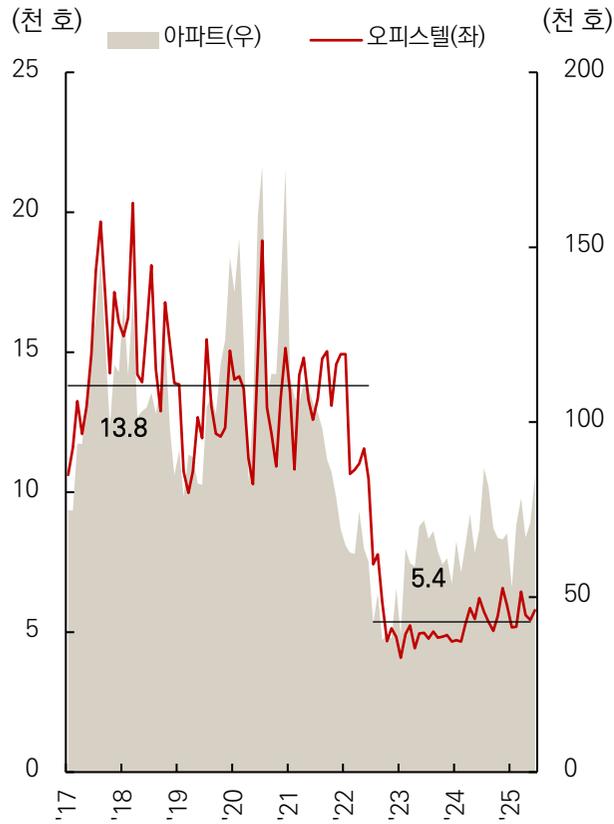


Source: REPS, Koramco R&S

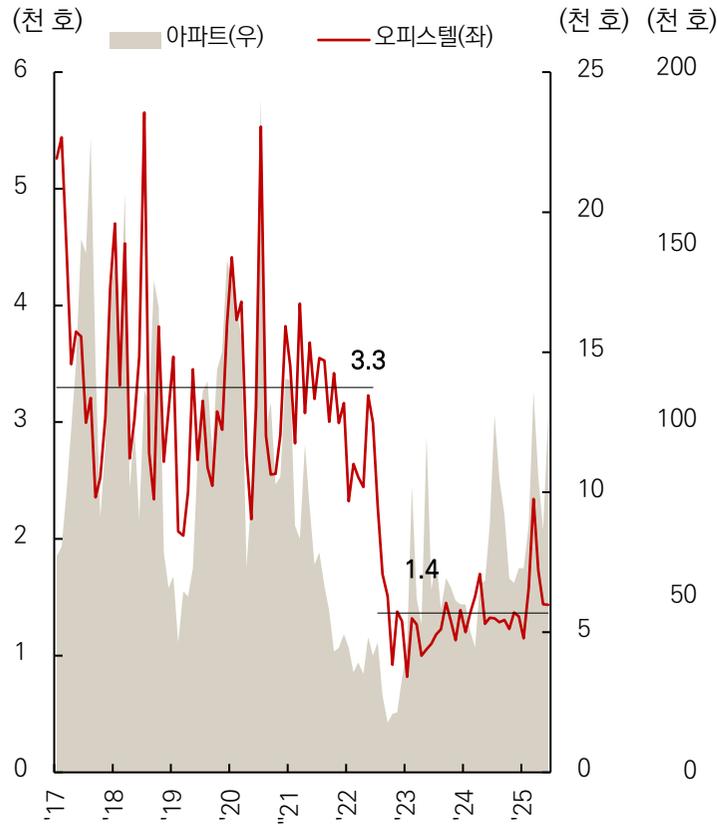
II. 오피스텔 시장 동향 | 거래량

- 오피스텔 거래량은 '22년 이후 월평균 1만 건 이상에서 5천 건 대로 거래량 감소 (투자시장 전반 위축)
- 거래량 흐름은 아파트와 유사하나 감소 폭은 더 크게 나타나며 아파트 거래량의 20% 이내 비중 차지

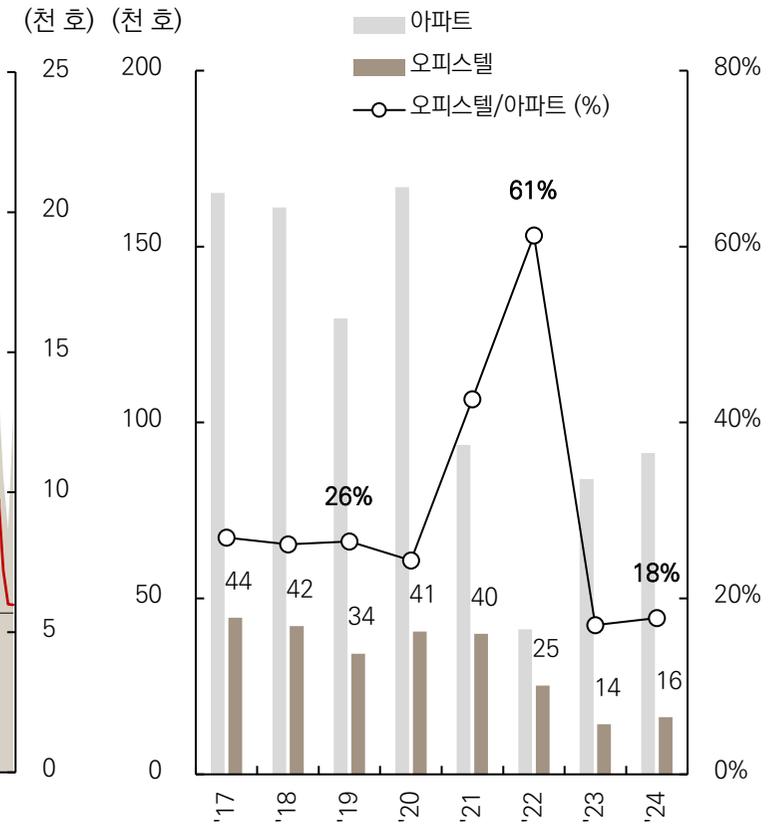
월별 아파트 및 오피스텔 거래량 (전국)



월별 아파트 및 오피스텔 거래량 (서울)



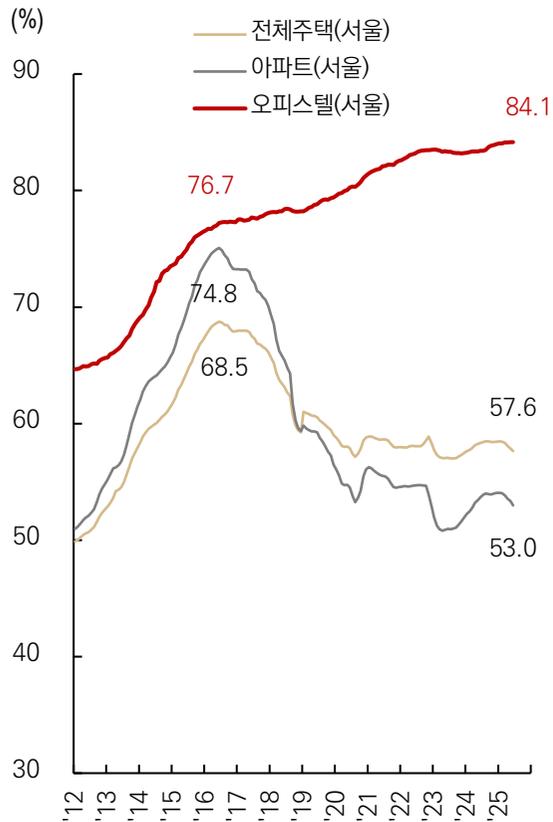
연도별 아파트 및 오피스텔 거래량 (서울)



II. 오피스텔 시장 동향 | 임대시장

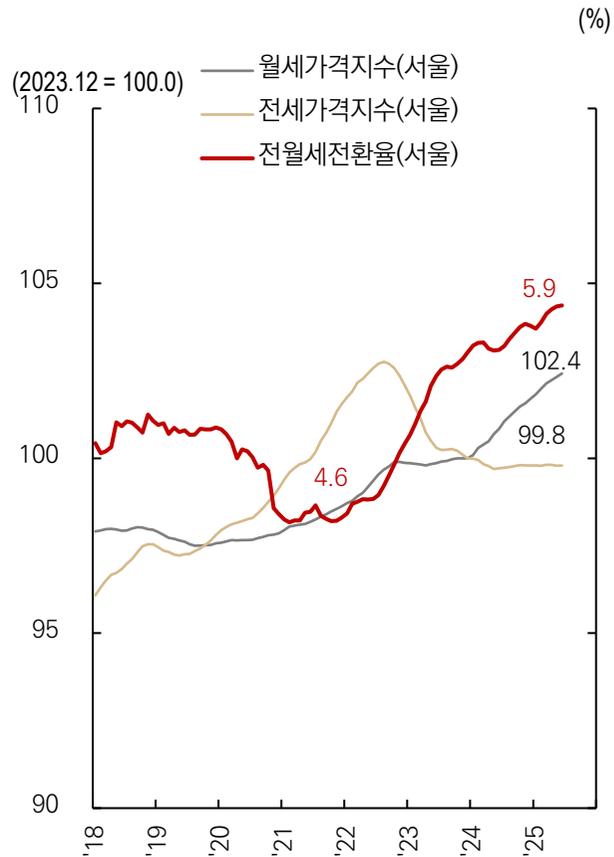
- 오피스텔은 높은 임대수익 비중과 자본 상승에 대한 낮은 기대로 아파트 대비 낮은 매매전세비 기록
- '23년 이후 전세 지수 하락 및 월세 지수 상승으로 오피스텔 전월세전환율 및 임대수익률 상승

매매전세비 (KB)



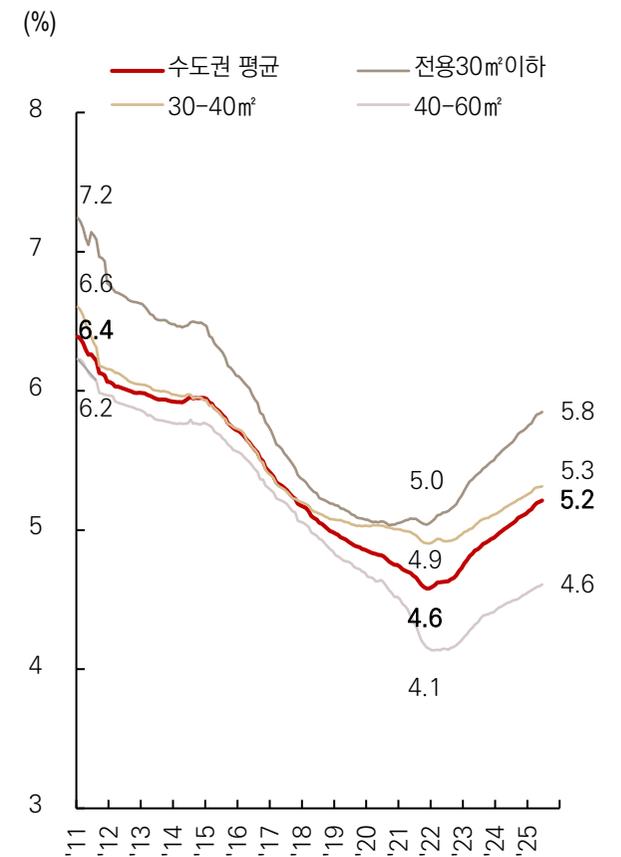
* 매매전세비 = 매매가격 대비 전세가격 비율

오피스텔 전월세전환율



* 전월세전환율 = {월세가 × 12개월 / (전세가격 - 월세보증금)} × 100

수도권 오피스텔 임대수익률 (KB)

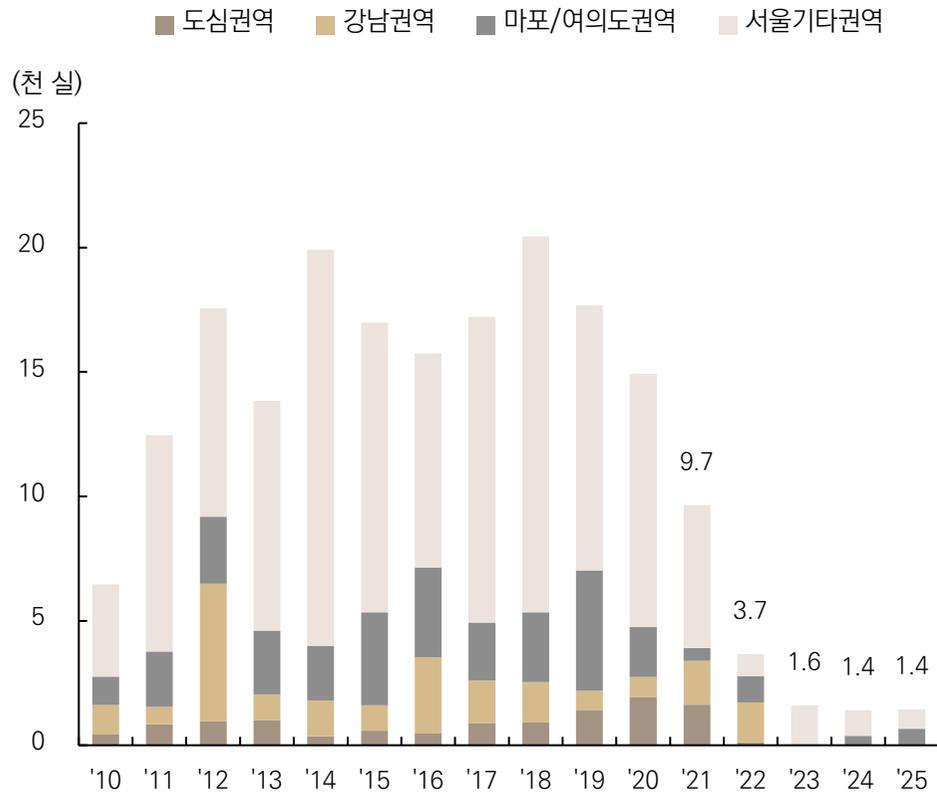


* 임대수익률 = {월세가 × 12개월 / (매매평균가격 - 월세보증금)} × 100

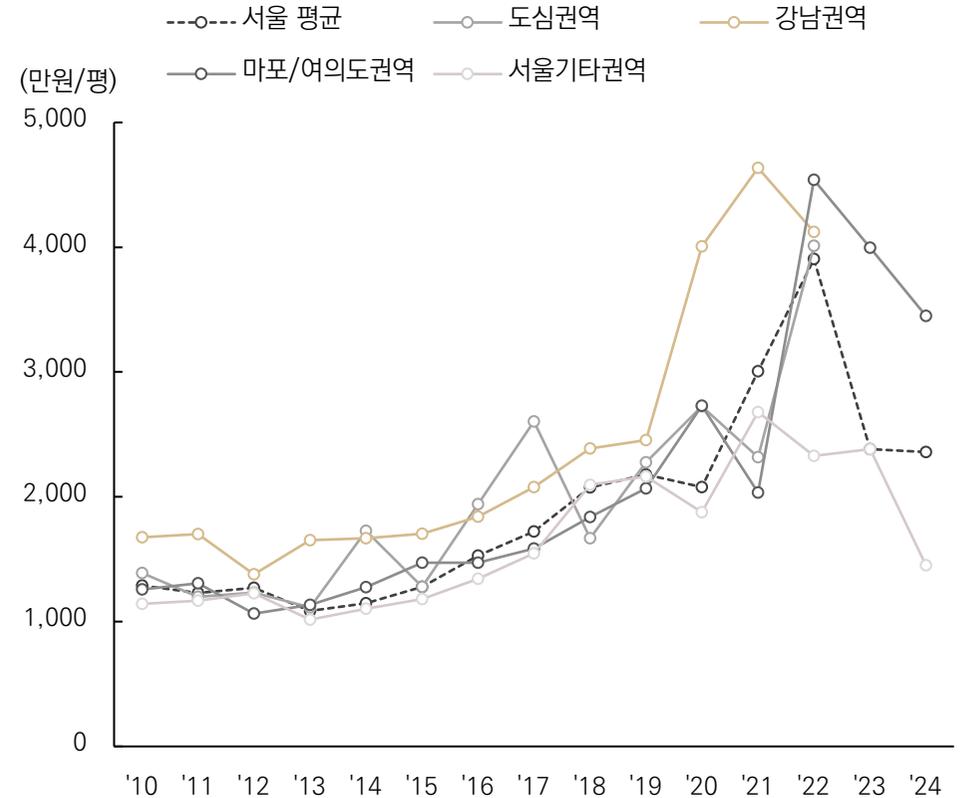
II. 오피스텔 시장 동향 | 분양가격 동향

- 서울 오피스텔 분양 물량은 '21년 이후 감소하기 시작하여, '23년부터는 연 2천 실 이하 기록 ('22-'25년 누적 1만 호 미만)
- 전반적인 부동산 분양시장 경기 악화로 인해 '23~'24년 분양가격 하락 (단, 상품별/권역별 가격 차별화 양상 심화)

서울 오피스텔 분양물량 (권역별)



서울 오피스텔 평당 분양가 추이 (권역별)



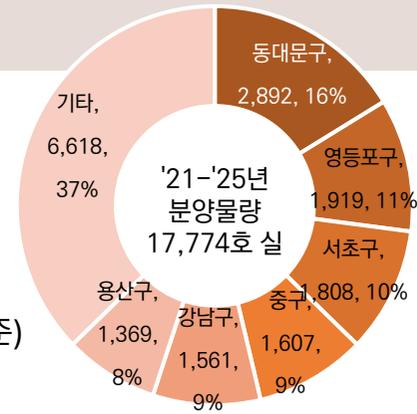
A low-angle photograph of a modern multi-story apartment building. The building features a mix of blue and orange facades. Each floor has a balcony with a dark metal railing. The balconies are cantilevered out from the building. The sky is a pale, clear blue. The overall aesthetic is clean and contemporary.

03

오피스텔 시장 트렌드

III. 오피스텔 시장 트렌드 | ① 임대 vs 분양 차별화 전략

- 최근 분양된 오피스텔은 동대문, 영등포, 강남, 도심 등 임대수요 풍부한 지역 중심으로 공급
 - ✓ 임대상품은 4~5평 대원룸 중심의 코리빙과 10~20평대 호텔식 서비스 제공의 하이엔드로 구분
 - ✓ 최근 하이엔드급 분양상품은 커뮤니티시설 갖춘 차별화된 상품으로 분양 (전용면적 평당 7,000만원 수준)



신규 오피스텔 공급 사례

구분	임대				분양				최근 분양 올해 최고가 분양 @ 6,000~7,000만원대	
	신규 공급 코리빙 전용 4~5평 원룸 / 월 100~200만원선				신축 주택 임대 전용 10~20평 하이엔드급 / 월 300~500만원					
	에피소드 용산241	리마크빌 구의이스트폴	지웰홀즈 라이프강동	위브플레이스 회기	아스티논현	몬트레아한남	더오키드청담	르피에드in강남	마포에피트어바니	에이크로아이트 마포
위치	용산구 한강로3가	광진구 자양동	강동구 길동	동대문구 휘경동	용산구 한남동	서초구 서초동	강남구 논현동	강남구 청담동	마포구 아현동	마포구 공덕동
공급시점	2024.02	2024.12	2024.12	2024.08	2024.04	2024.05	2023.11	2024.01	2028.07 (2024.10 분양)	2024.06 (2024.06 분양)
규모	201	282	도생 104+OT 26	98	81	142	27	140	OT 209+도생 198	85실
공급평형	전용 16~49㎡	전용 22~47㎡	전용 16㎡	전용 17㎡	전용 48~57㎡	전용 23~82㎡	전용 56㎡	전용 29~364㎡	전용 42~59㎡	전용 35~38㎡
임대료	전용4~5평 실거래 월 96~130만원	전용7평 실거래 월 96~120만원	전용5평 실거래 월 86~89만원	전용5평 홈페이지 공시 월 150~170만원	전용16평 매물 기준 월 400~450만원	전용16평 매물기준 월 200~250만원	전용20평 매물기준 월 500~550만원	전용13평 매물기준 월 350~400만원	전용13평 분양가 7.9억 약 6,180만원/평	전용10평 분양가 8.0억 약 7,610만원/평
커뮤니티/ 서비스	음악·영상 감상실, 영상공간,라운지, 와인저장고, 워킹룸, 창고	GX룸, 소셜라운지, 워킹라운지, 루프탑테라스	라운지, GX룸, PT룸, 시네마룸	도서관	휘트니스, 필라테스룸, 사우나(건식), 미팅룸, 공유주방, 프라이빗다이닝룸, 공용세탁실, 루프탑바베큐가든	라운지카페, 브런치가든, 미디어짐, 루프탑테라스	레슨룸, 루프탑라운지, 하우스키팅, 발렛파킹, 세탁서비스	세대별 창고, 사우나,스파, 테크노짐, PT스튜디오, 와인라이브러리, 비즈니스라운지, 조식서비스	실내골프연습장, 피트니스센터, GX룸	스크린골프연습장, 프라이빗피트니스
비고 (특징)	SK디앤디 개발/운영, 3.7m 층고	KT에스테이트 개발, KT리빙 운영	신축 통매입, 에스엘플랫폼 운영	전체 복층구조, 신축 통매입, 위브리빙 운영	블루그라운드 일부호실 운영	엠디엠 시행, KCC건설 시공, 블루그라운드 일부호실 운영	블루그라운드 일부호실 운영, 전용률 73%	현대건설 시공, 블루그라운드 일부호실 운영	한라건설 시공, 욕실 2개 배치	전용률 73%

III. 오피스텔 시장 트렌드 | ② 오피스텔: 코리빙 위한 주요 자산

- 최근 국내외 투자자들이 1인 가구를 타겟으로 한 코리빙 사업을 위해 기존 오피스텔 및 호텔 매입 및 신규 개발 추세
- 최근 코리빙 공급상품의 절반가량이 기존 오피스텔을 저가에 매입해 Value-Add 하는 전략으로 접근 (매입가 100~300억 원 규모)

글로벌 투자자의 Co-living 투자 사례 (2025. 9)

투자자	오퍼레이터	프로젝트명	위치	자산 유형 (기존 자산명) 및 투자 전략	매입가 (억원)
Morgan Stanley	SL플랫폼	지웰홈즈라이프 강동	서울 강동구 길동	오피스텔 (한미스카이캐슬) V/A	133
	DDPS (SK D&D)	에피소드컨버니 독산	서울 금천구 독산동	오피스텔 (신독산역청광플러스원) V/A	300
		에피소드컨버니 상수	서울 마포구 상수동	오피스텔 (인텔리펠리스) V/A	90
	홈즈컴퍼니	홈즈스튜디오 안암	서울 성북구 안암동	오피스텔 (수산리빙텔) V/A	83
Woozoo PM	셀립 건대	서울 광진구 화양동	오피스텔 (정익제이타워) V/A	230	
	셀립 여의	서울 영등포구 신길동	호텔 (베네키아 프리미어 여의도) V/A		
ICG	Homes Company	홈즈스테이 수원	경기 수원 인계동	호텔 (홀리데이인 익스프레스) V/A	187
		홈즈스테이 지밸리 가산	서울 금천구 가산동	호텔 (독산 SI 호텔) V/A	
		홈즈스튜디오 선정릉	서울 강남구 삼성동	기존 코리빙상품 인수 (Exit 후 재매입) 실물	
		홈즈레드 명동	서울 중구 남학동	기존 코리빙상품 인수 (이지스 디어스 명동) 실물	
KKR	Weave Living	위브플레이스 회기	서울 동대문구 휘경동	오피스텔 (유니브엔) V/A	440
		위브스위트 선유파크사이드	서울 영등포구 양평동	호텔 (더스테이트선유호텔) V/A	
		위브플레이스 강남	서울 강남구	오피스텔 (헤브리치더837) V/A	
CPPIB	MGRV	맹그로브 당산	서울 영등포구 영등포동	개발 (임대형기숙사) Opportunistic	
		맹그로브 용두동	서울 동대문구 용두동	개발 (오피스텔) Opportunistic	
		맹그로브 신당	서울 중구 황학동	개발 (검토중) Opportunistic	
		맹그로브 왕십리	서울 성동구 도선동	개발 (검토중) Opportunistic	
Hines	N/A	(신촌 베로니스)	서울 서대문구 창천동	오피스텔 (신촌베로니스) V/A	348
	홈즈컴퍼니	홈즈스튜디오 전농	서울 동대문구 전농동	오피스텔 (아크로이스) V/A	410
		홈즈스튜디오 독산	서울 금천구 독산동	오피스텔 (엘파크독산) V/A	260
M&G	DDPS (SK D&D)	에피소드컨버니 신당	서울 중구 황학동	오피스텔 (OR Plus Loft) V/A	243
Invesco	DDPS (SK D&D)	누디트 홍대	서울 마포구	기존 코리빙상품 인수 실물	

III. 오피스텔 시장 트렌드 | ② 오피스텔: 코리빙 위한 주요 자산

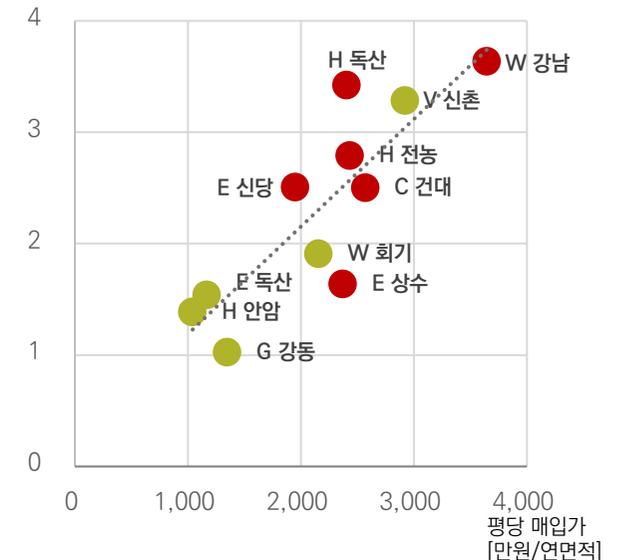
- '24년 하반기 이후 투자자 관심 높아지며 매입 사례가 많이 증가했고, 매물 확보 경쟁 높아지며 매입 가격도 상승하는 추세
- 평균 대지면적 200평, 연면적 1,200평 규모이고, 주로 3년 이내 신축 자산이었음 ('24년 이후 매입한 11개 사례로 집계)
- 신규 매입형 코리빙상품은 주로 동대문, 중구, 신촌, 강남, 건대 등 대학교와 업무지구 밀집 지역에 위치

오피스텔 매입임대형 코리빙 사례



- 2024년 매입
- 2025년 매입

호당 매입가 (억원)



III. 오피스텔 시장 트렌드 | ③ 정책 변화

- 정부의 '등록 민간 임대주택 제도'에 대한 빈번한 정책 변화는 시장의 혼란을 가중시키는 요인으로 작용

등록 임대주택 관련 주요 정책 내용

주요 변경내용

		2013년 12월 준공공임대주택 도입		2017년 12월 등록임대 활성화 방안		2020년 7월 7·10대책		2025년 6월 단기등록임대제도 시행	
		준공공임대 도입 (전용85㎡ 이하, 의무임대기간 10년)		매입·건설임대 유형 단기(4년), 장기(8년)으로 구분		단기임대 폐지 + 아파트 장기매입임대 폐지 + 장기기간 연장		단기등록임대 부활 ('17년 4년→'20년 폐지→6년)	
등록유형		매입	건설	매입	건설	매입	건설	매입	건설
		단기	5년	-	4년	4년	폐지	폐지	6년(非아파트)
	장기	10년 (준공공)	10년 (준공공)	8년	8년	10년(非아파트)	10년	10년(非아파트)	10년
세제 지원	취득세	- 공동주택 신축 등의 경우, 취득세 25~100% 감면		- 공동주택 신축 등의 경우, 취득세 50~100% 감면		- 공동주택 신축 등의 경우, 취득세 50~100% 감면 (수도권 6억/비수도권 3억 이하) - 다주택자 법인 취득세 종과(8~12%)		- 공동주택 신축 등의 경우, 취득세 50~100% 감면 (수도권 6억/비수도권 3억 이하) - 다주택자 법인 취득세 종과(8~12%)	
	종부세	- 주택수 합산배제 (수도권6/비수도권3↓)		- 주택수 합산배제 (수도권6/비수도권3↓)		- 주택수 합산배제 (조정지역 신규취득은 합산) *(매입) 수도권6/비수도권3↓ (非아파트) (건설) 9억원 ↓, 2호 이상		- 주택수 합산배제 (조정지역 신규취득은 합산) *(매입) 수도권6/비수도권3↓ (非아파트) 단기:수도권4/비수도권2↓ (건설) 9억원 ↓, 2호 이상 *30호이상 매입:수도권9/비수도권6↓ 건설:12억원 ↓	
	법인세	- 추가과세(양도차익+20%) 배제 (3억원 ↓, 3호 이상)		- 추가과세(양도차익+20%) 배제 (6억원 ↓, 2호 이상)		- 추가과세(양도차익+20%) 배제 (9억원 ↓, 장기 건설 2호 이상)		- 추가과세(양도차익+20%) 배제 (9억원 ↓, 장기 건설 2호 이상)	
	양도세	- 양도세 종과 배제 (수도권6/비수도권3↓)		- 양도세 종과 배제 (수도권6/비수도권3↓) - 장특공제 70% * 수도권6억/비수도권3억 ↓		- 양도세 종과 배제(조정지역은 종과) *(매입) 수도권6/비수도권3↓ (非아파트) (건설) 6억원 ↓, 2호 이상 - 장특공제 70%(건설형 국민주택규모) *수도권6억/비수도권3억 ↓		- 양도세 종과 배제(조정지역은 종과) *(매입) 수도권6/비수도권3↓ (非아파트) 단기:수도권4/비수도권2↓ (건설) 9억원 ↓, 2호 이상 - 장특공제 70%(건설형 국민주택규모) *수도권6억/비수도권3억 ↓	
공공성 확보	- 임대유무기간 연장(5년→10년) - 최초임대료 및 보증금 제한(주변시세 이하) - 임대료 인상을 제한(연 5% 이하)		- 혜택에 상응하는 공적의무 부여 *임대료 증액 제한(5%)+유무기간 준수 (단기4년/장기8년) + 3개월 내 신고 등		- 공적의무 추가부여 *①장기유무임대기간 연장(8→10년) ②임차보증금 반환 보증가입 의무확대 ③소유권등기 부기등기 의무화(2021)		- 단기임대기간 4년→6년 - 임대보증 가입기준 개선 (HUG인정 감정가 도입, 공시가격 적용비율 125~190%로 조정)		

III. 오피스텔 시장 트렌드 | ③ 정책 변화

- 정부는 9.7 주택공급 확대 방안을 통해 '주택 매매 및 임대 사업자'에 대한 대출 제한
- LTV 0% 적용 시 신규 사업자 진입 및 기존 사업자 Exit 전략에 어려움 예상
- 현재 정책의 구체적인 실행 방향 미정으로 향후 법제화 과정 모니터링 필요

9.7 주택공급 확대 방안 추진 과제

1 수도권에 충분한 주택을 신속하게 공급하겠습니다.

공공택지는 내가 직접 시행 > 공급 속도 ↑

공공택지 시속속도 제고
▶ 2년+α 단축, 4.6만호 조기화

내주택용지 확대
1. 내 직접 시행 확대
2. 토지이용 효율화
3. 용도제한 정례화

1. 내 직접 시행 5.3만호
2. 용적률 상향 등 0.7만호
3. 용도전환 정례화 1.5만호

7.5만호 +α 공급

공공택지 시속속도 제고
▶ 2년+α 단축, 4.6만호 조기화

지구지정 및 계획수립, 보상 착수, 보상 마무리

택지사업 단계별 맞춤형 조기화 전략

우수입지 공공택지 분향

- 3기 신도시 등 '26년까지 3.2만호 분향
- 서울 서리동·과천 과천 '29년 착공

신규공공택지 3만호 검토('25년 하반기)

3 민간의 주택 공급 여건을 개선하겠습니다.

주택사업 여건 개선, 자금 지원 강화, 신속공급 모델 확대

신속한 인허가 지원
- 통합심의 범위 확대
- 고대조각, 조세특례, 소액생애주택
- 신속 인허가 지원센터 신설

소용 평가 기준 합리화
- 완화된 실의 소용 기준 적용

기부채납 부담 완화
- 학교용지 관련 과도한 기부채납 제한

공적 보증 지원 강화
- 임대보증 보증요건 완화, PPF보증, 주택보증, 임대보증, 공공보증, 임대보증, 임대보증

임대사업 전환용 PPF보증 신설
- 공정을 30% 이상 시업자, 총사업비 50%까지 대출 지원

조기 착공 인센티브 강화
- 미분양 매입확약 (2.30억), 금융 인센티브 (토지대금 납입연, PPF보증 할인 등)

신속공급 모델 확대
- 신속매입 임대 14만호 (26~27년 기존 14만호)

공공지원 민간임대 2.1만호, 모델러 주택 활성화

공실상가 생숙 등 활용, 비이파트 기금대출 전시 확대

[주택매매 임대사업자 대출 LTV 제한]

		현행	개선
주택매매·임대사업자 주택담보대출 LTV	규제지역	30%	0%*
	비규제지역	60%	수도권 0%* 지방 60%

*국도교통부장관 인정시 예외적 허용

2 도심 내 양질의 주택 공급을 확대하겠습니다.

도심 내 유휴부지·노후시설 등 활용, 도심 정비사업 활성화

도심 내 유휴부지·노후시설 등 활용

- 용적률 최대 500% 전역 재건축: 2.3만호
- 노후공공 임대주택
- 개발권도 의무화
- 국가가 직접 인허가: 2.8만호
- 노후 공공청사
- 정기 미시행시 개발권도 의무화: 3천호 +α
- 미사용·통과할 학교용지
- 주택+편안시설 복합개발
- 생태 아구장, 위례 업무용지: 4천호
- 도심 유휴부지
- 한국교육개발원, 김서구 공공시설 부지

도심 정비사업 활성화

- 1 공공 도심복합사업 시조
- 용적률 인센티브 확대
- 일몰 폐지로 사업 상설화: 5만호
- 2 1기 신도시 등 정비사업 개선
- 주민제안 방식 전면 도입
- 이주관리, 상가조개기 방지 등 선제조치: 6.3만호
- 3 정비사업 제도 종합개편
- 정비사업 기간 획기적 단축: 정차 간소화, 애용요인 해소로 최대 3년 단축
- 사업성 제고 위한 제도개선: 건축도시 규제 개선, 행정 및 금융지원 강화: 23.4만호
- 주인이 선호·신뢰하는 정비사업 기반 마련: 최대 용적률 1.3배 등 공공임대사업 본격 활성화, 주민 재정착 지원

4 시장의 거래질서를 확립하고 수요관리를 내실화 하겠습니다.

감독 기능 강화, 불법행위 조사 강화, 수요관리 내실화

감독 기능 강화
- 조사·수사 조직 신설
- 분석 고도화, 국제청 협력 강화

불법행위 조사 강화
- 의심사례 세무조사
- 고가주택 신고가 거래, 법인자금 유출 의심거래, 탈세혐의자
- 이상거래 기획조사
- 서울 + 수도권 과밀지역
- 이상거래 조사 범위 확대
- 자금출처 투명성 제고
- 자금조달계획서상 금융기관명 기재, 자금 항목 세분화

수요관리 내실화
- 토지거래허가구역 지정권자 확대
- 투기성행 우려 전지역 국토교통부장관 직접지정
- 가계부채 관리 강화
- 1 규제지역 LTV 50% → 40%로 강화
- 2 수도권내 주택매매·임대사업자 LTV 0%
- 3 수도권내 1주택자 전세대출한도 2억원

Source: Koramco R&S

Disclaimer

본 자료는 당사의 상품에 투자 하였거나 투자 참여를 고려하는 투자자를 위해 작성되었으며, 코람코자산운용 펀드의 취득 또는 청약의 권유가 아닙니다. 따라서 본 자료 또는 그 내용에 따라 투자하거나 이를 근거로 투자하여서는 안됩니다.

본 자료는 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 바탕으로 작성되었으나 독립된 검증을 거치지 않은 것으로서 당사는 이에 대해 책임을 부담하지 않습니다. 당사는 본 자료와 관련한 어떠한 보증이나 보장도 제공하지 아니하며 모든 의사결정은 의사결정자의 판단과 책임하에 이루어져야 합니다. 본 자료가 투자자 이외의 자에게 공개 또는 배부될 경우에는 당사의 사전 서면 동의를 얻어야 하며 이에 반하여 본 자료가 사전 서면 동의 없이 다른 목적으로 사용되는 경우 보고서 이용자나 제3자에 의하여 발생한 손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

Contact Point

KORAMCO Asset Management | Research & Strategy실

김 열 매 실장/이사
02-787-0023

fruit@koramcofund.co.kr

정 진 우 팀장/부장/경제학박사
02-2251-7338

jinwoo.jung@koramcofund.co.kr

박 은 미 부장
02-787-0291

empark@koramcofund.co.kr

