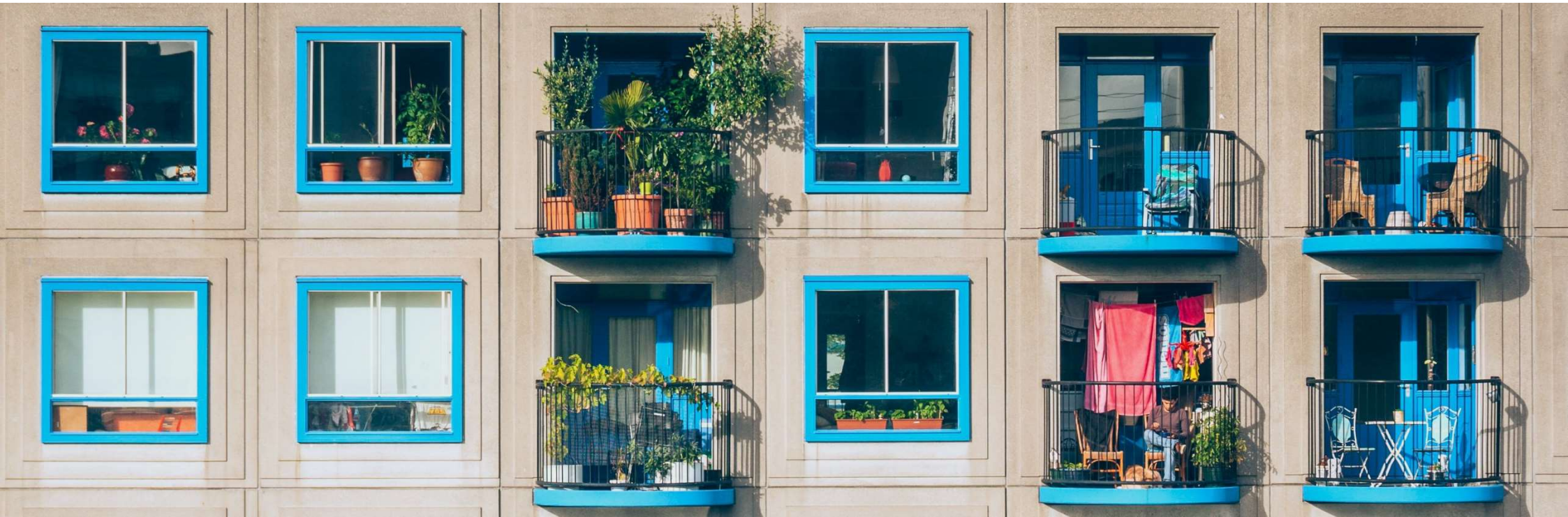




GLOBAL LIVING SECTOR TRENDS AND KOREAN MARKETS

Emily Kim (Yeolmae Kim)
Koramco Asset Management

01

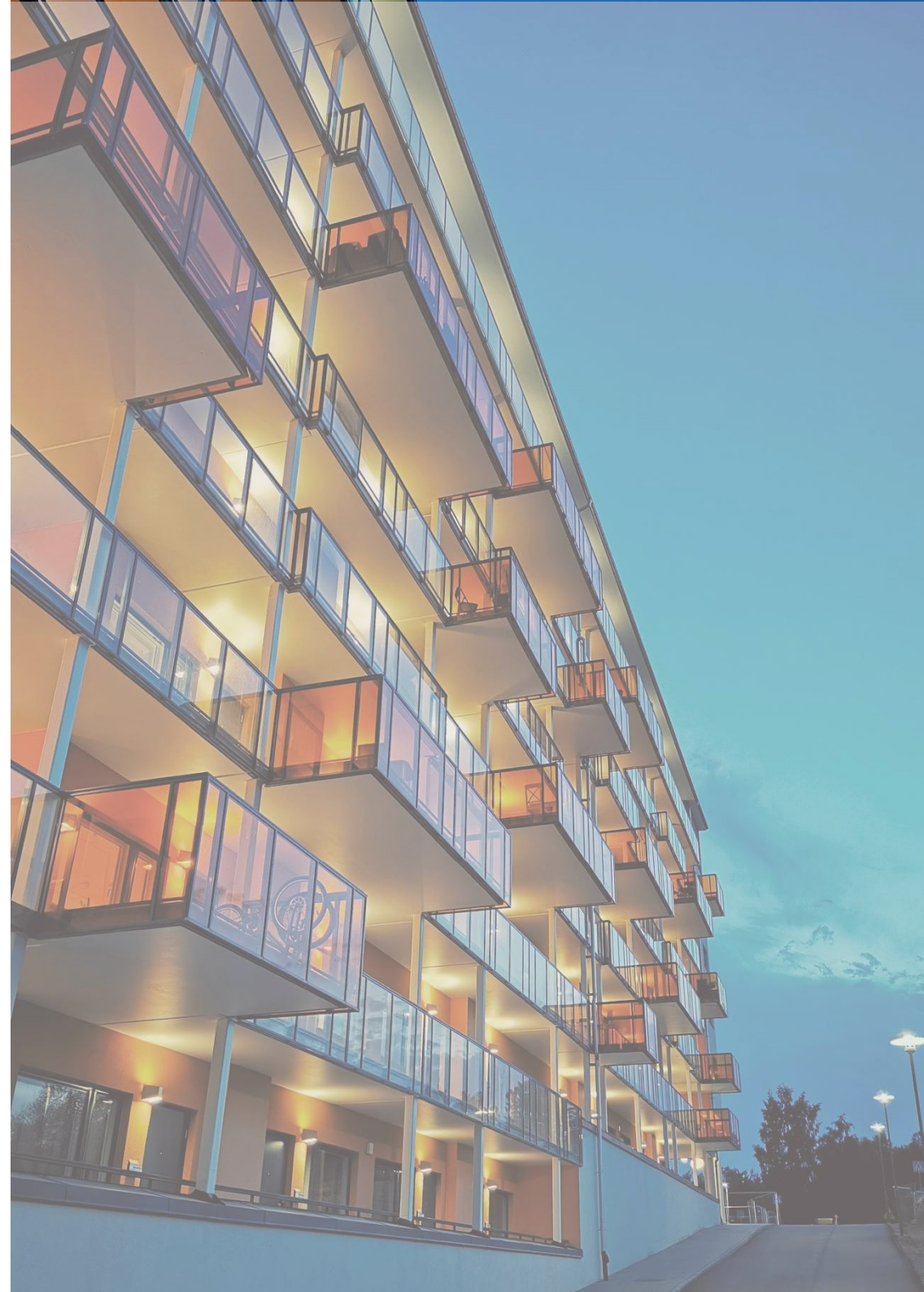
Introduction

02

Global Living Sector Trends

03

Korean Rental Housing Market



An aerial photograph of San Francisco at sunset. The city's dense urban landscape is visible, with numerous buildings and houses. In the background, the San Francisco skyline is prominent, featuring several tall skyscrapers, including the Transamerica Pyramid. The sky is a mix of orange, yellow, and blue, indicating the time is either dawn or dusk. The overall scene is a wide-angle shot from a high vantage point, looking down on the city and out towards the water.

01

Introduction

Key Questionnaires

1. **글로벌 주택 시장 트렌드는?**
2. **주택 공급은 부족할까? Why?**
3. **오피스의 용도 전환?**
4. **한국의 임대주택 시장에 주목하는 이유?**
5. **한국 임대주택의 미래를 위해 필요한 것은 무엇일까?**

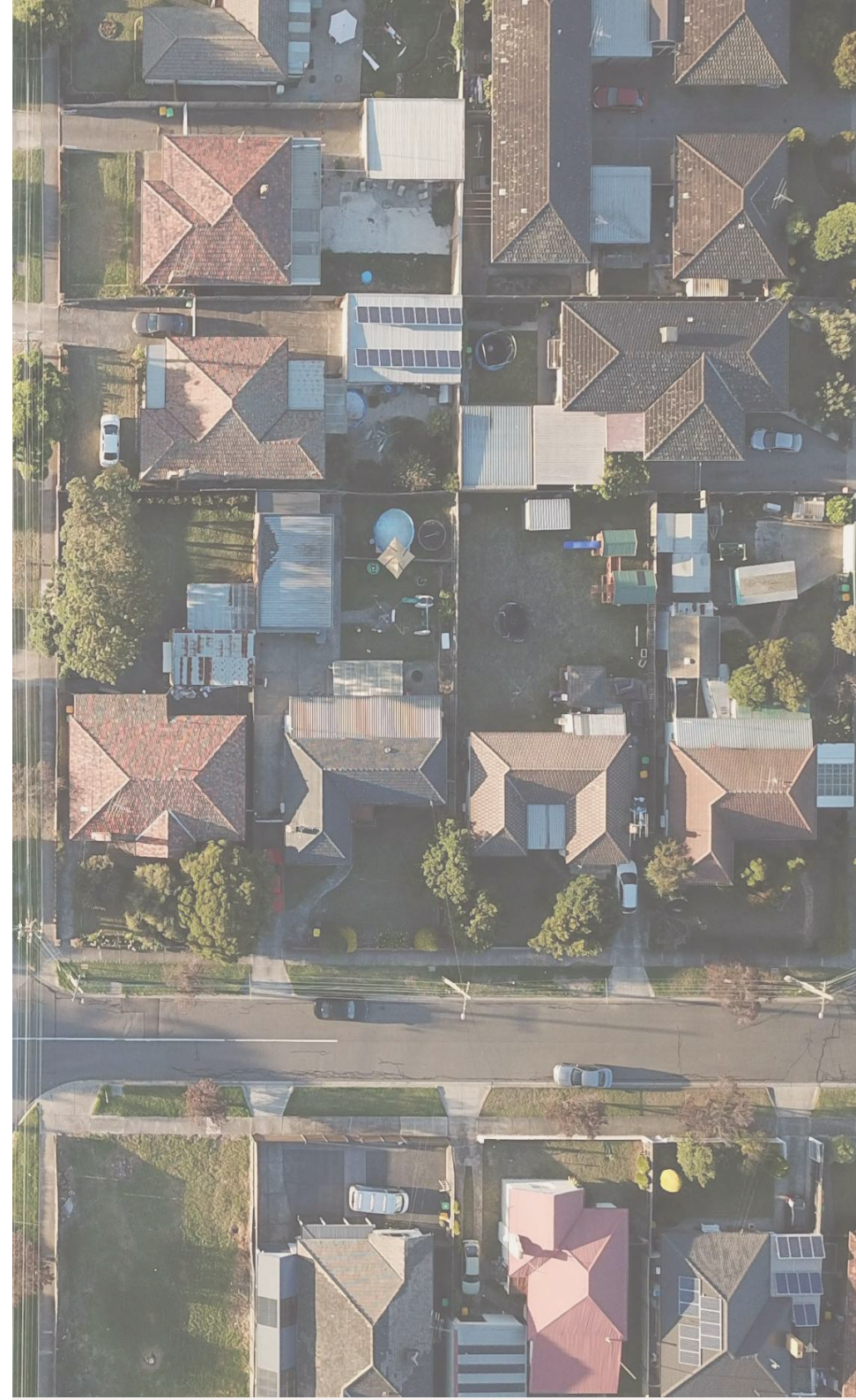


02

Global Living Sector Trends

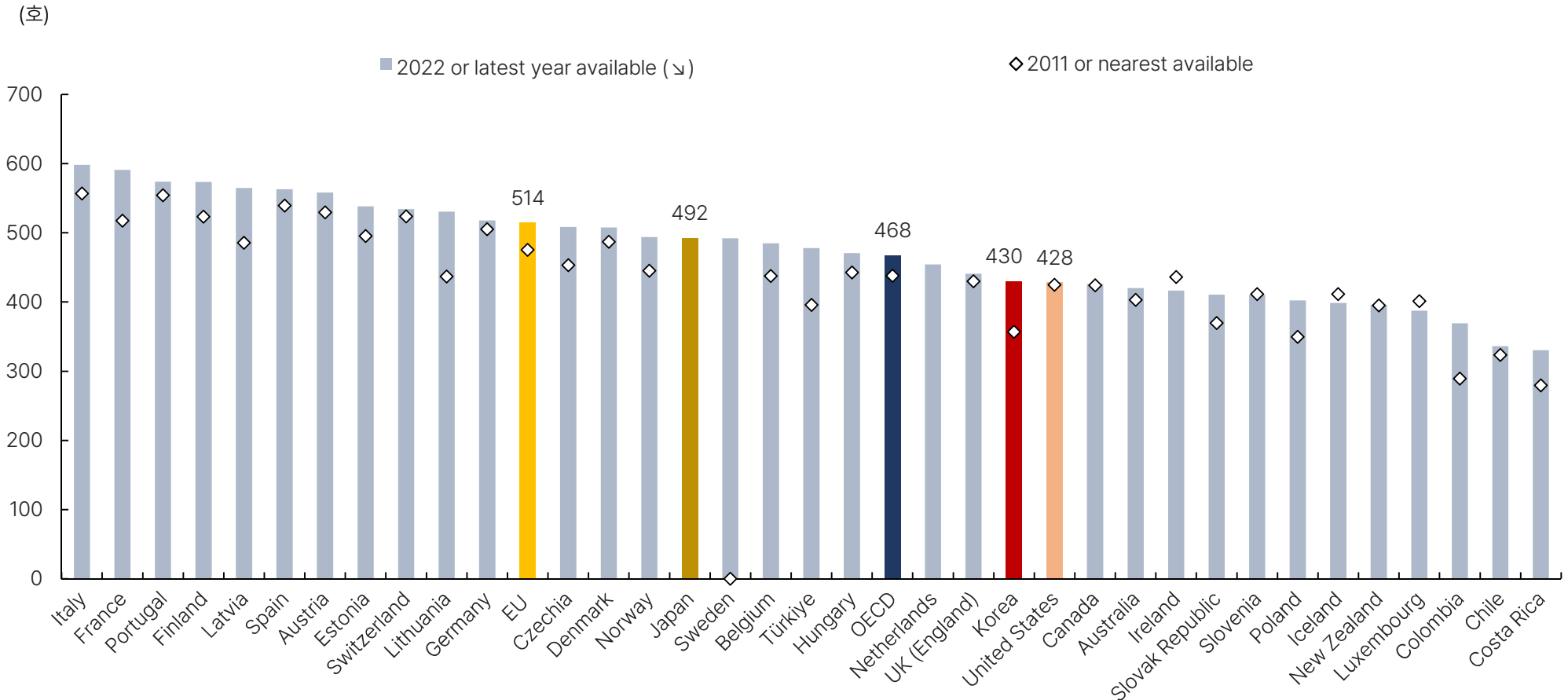
GLOBAL LIVING SECTOR TRENDS

- I. 주택 공급 부족
- II. 인구 구조의 변화
- III. 도시 인구 집중
- IV. 주거비 부담 심화
- V. 상업용 부동산의 주거용 용도 전환
- VI. 기관 투자자 참여 확대



2022년 OECD 국가 평균 인구 1천인당 주택 수는 468호, EU 평균 514호, 일본 492호, 한국은 약 430호로 추정됩니다. 대부분의 국가에서 10년 전보다 1천인당 주택 수가 증가하였으나 주택 공급 부족은 해결되지 않고 있습니다.

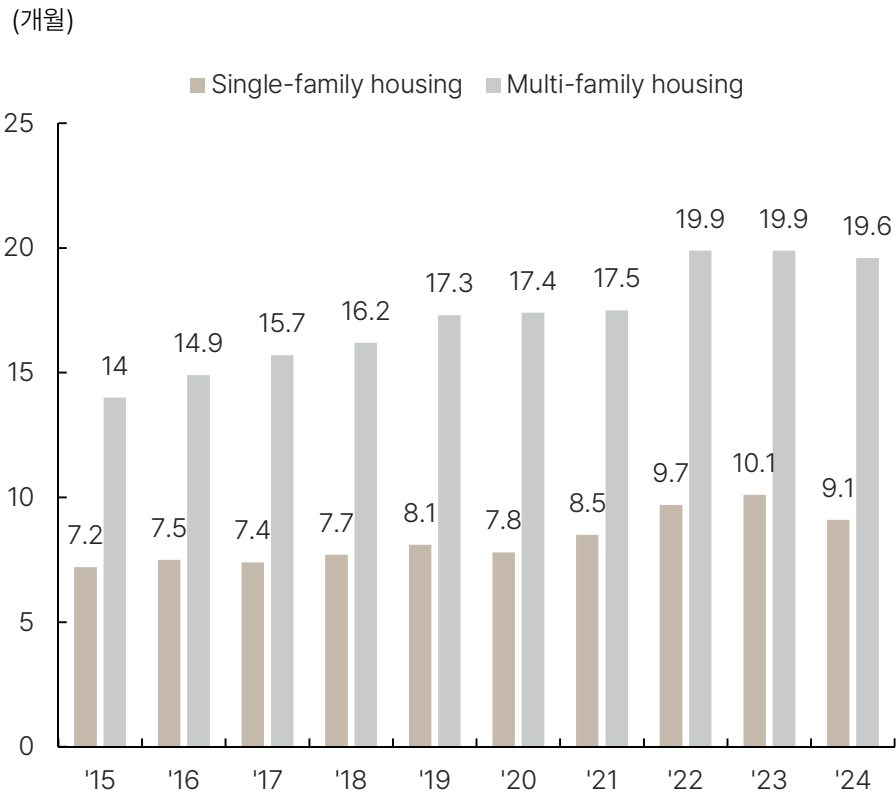
국가별 인구 1천명당 주택 수



Note: 2022년 OECD 통계에서 한국이 제외되어 통계청의 자료 활용
Source: OECD, 통계청, Koramco R&S

주택 공급 부족의 중단기적인 원인은 인건비 상승, 원자재 부족, 각종 규제 등 다양한 원인이 복합적으로 작용한 영향입니다.

미국 주택 인허가에서 준공까지 소요 기간 (2015-2024)



Source: US Census Bureau, Koramco R&S

주택 공급 부족 원인

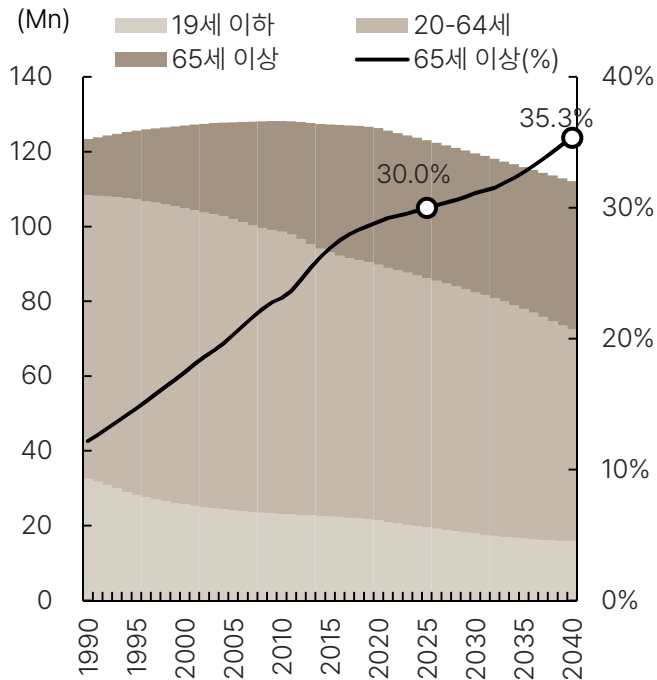
- 01 건설 근로자 인건비 증가
- 02 건설 원자재 부족
- 03 금융 조달의 어려움
- 04 공급상품과 맞지 않는 주택 수요
- 05 건설 관련 각종 규제
- 06 기타

전 세계 주요국, 특히 선진국을 중심으로 인구가 고령화되고 있으며 그 속도는 더욱 가속화될 전망입니다.

일본 인구 추계 (1990-2040F)

Age 65+ (%)

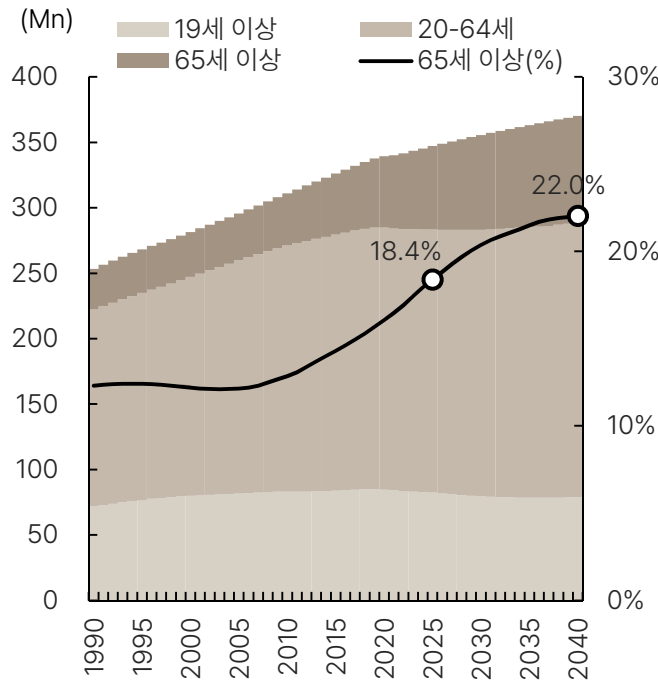
2025	2040F
30.0%	35.3%



미국 인구 추계 (1990-2040F)

Age 65+ (%)

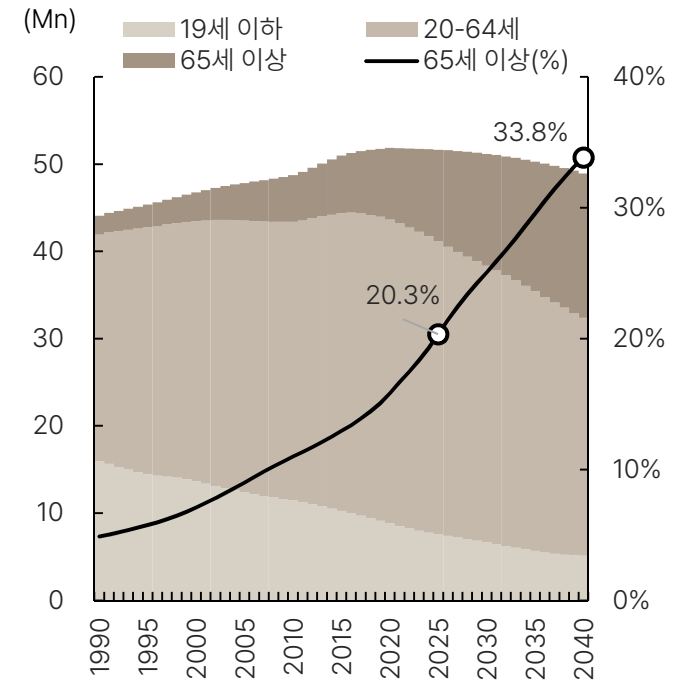
2025	2040F
18.4%	22.0%



한국 인구 추계 (1990-2040F)

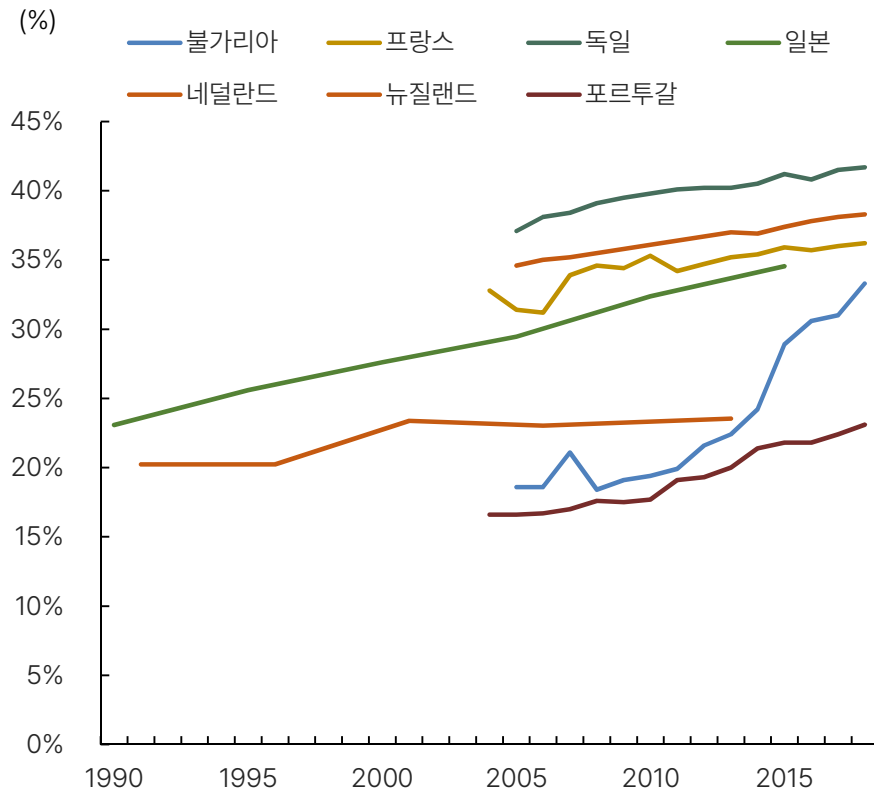
Age 65+ (%)

2025	2040F
20.3%	33.8%

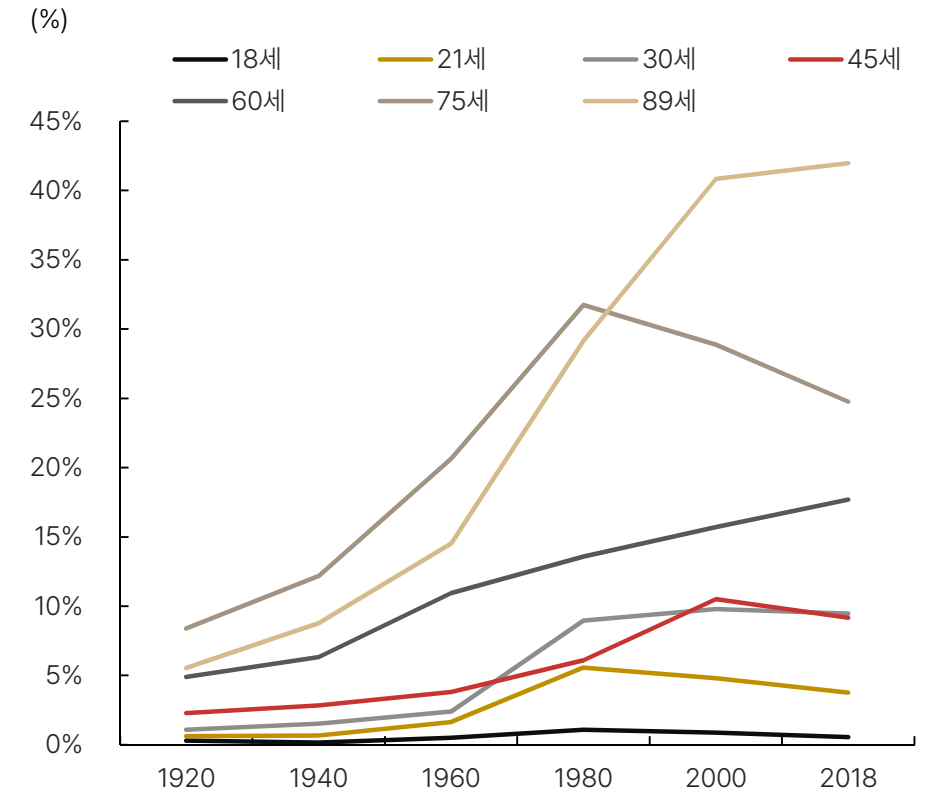


선진국 전반적으로 핵가족화 되며 1인 가구 비중이 높아지고 있습니다.

주요 국가별 1인 가구 비중 (2000-2018)

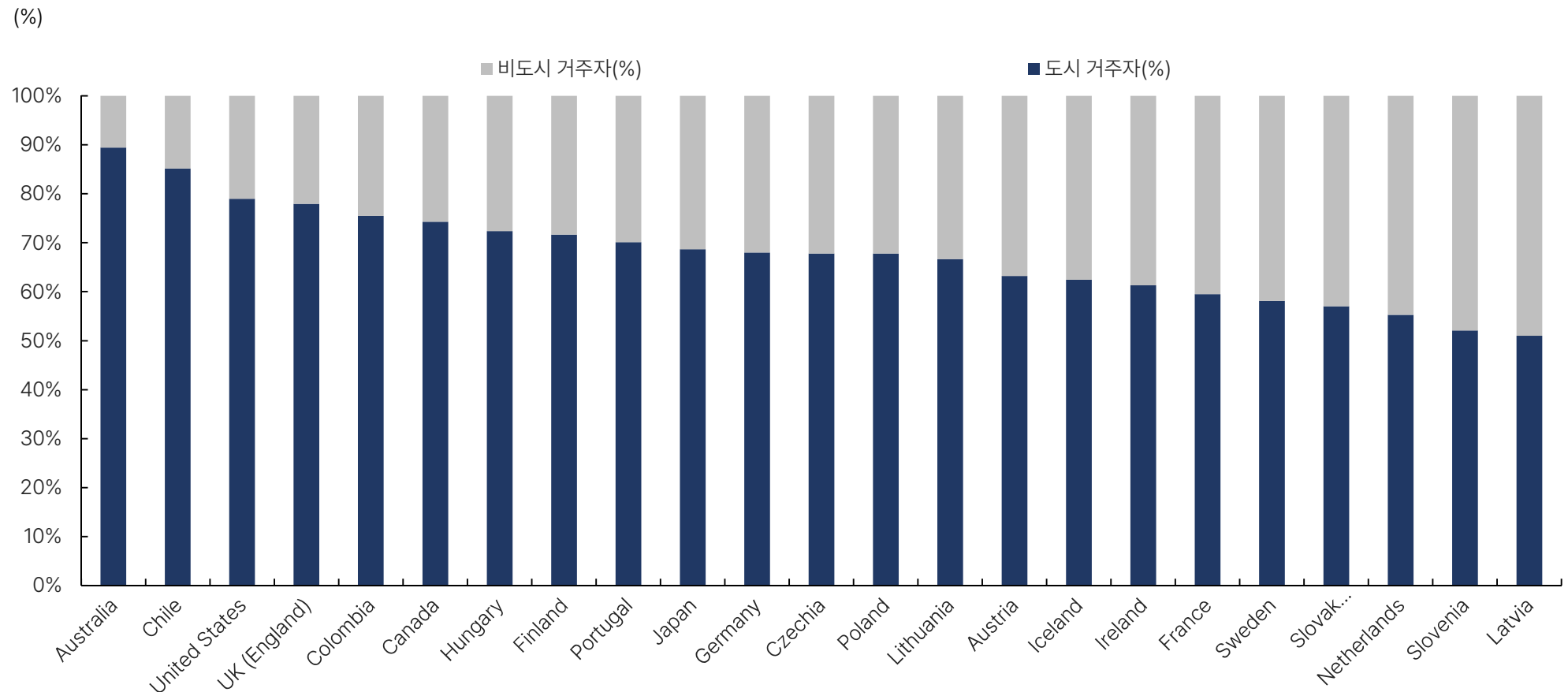


미국 연령별 1인 가구 비중 (2000-2018)



OECD 국가 대부분 도시 거주자 비중이 높습니다.

OECD 국가별 도시 거주 비중 (2021)

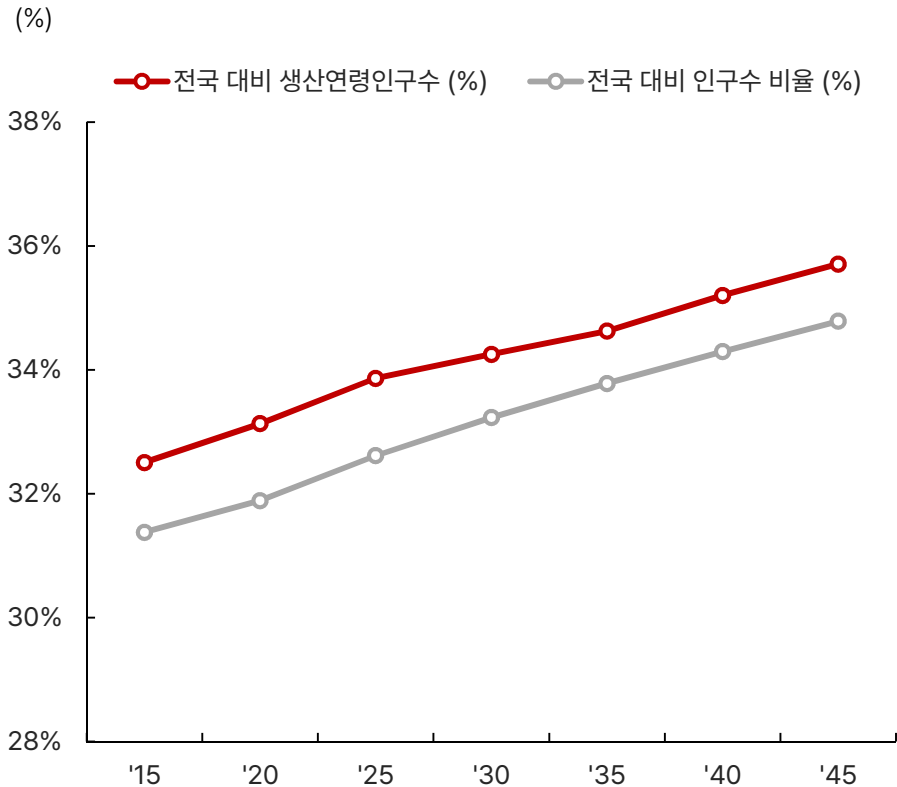


Source: OECD Affordable Housing Database

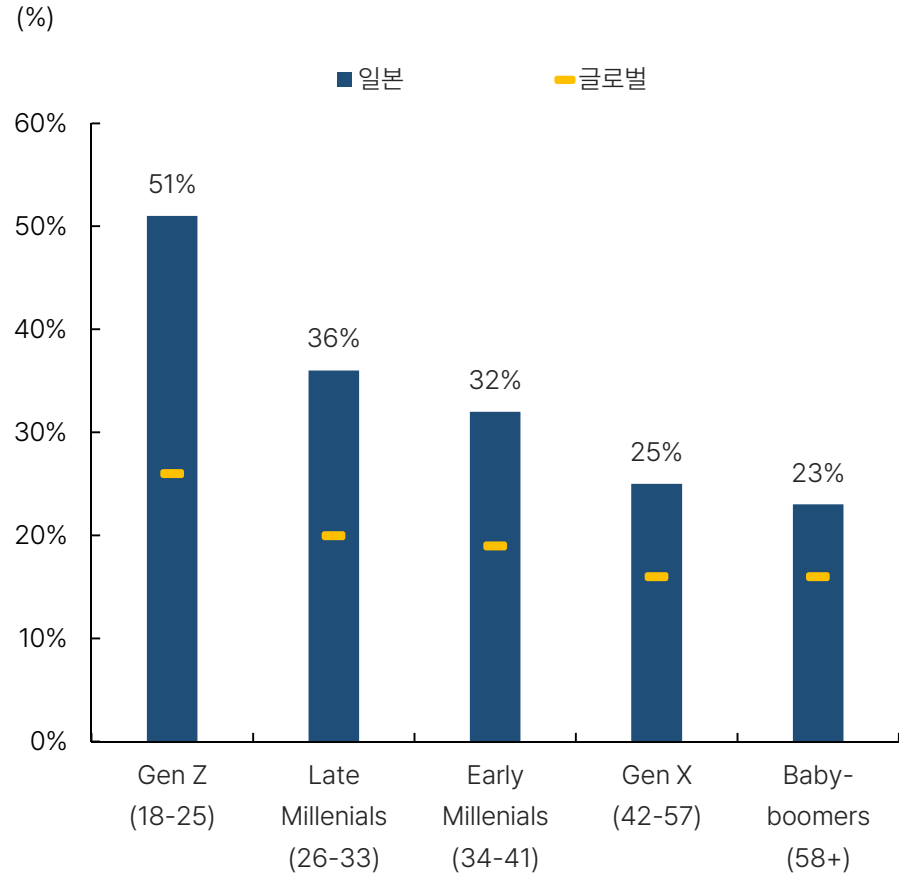
세계가 일본처럼 고령화된다면 도시 인구 집중은 지금보다 더욱 심화될 전망입니다.

- 일본 도쿄 일극 집중(東京一極集中)현상 가속화, 2050년까지 생산가능인구의 36%가 도심 거주 예상
- 고령화가 진행될수록 일본 젊은 세대의 도심 선호는 매우 강화되고 있음

주요 21개 도시¹⁾에 거주하는 일본 인구 비율 (2015-2045)



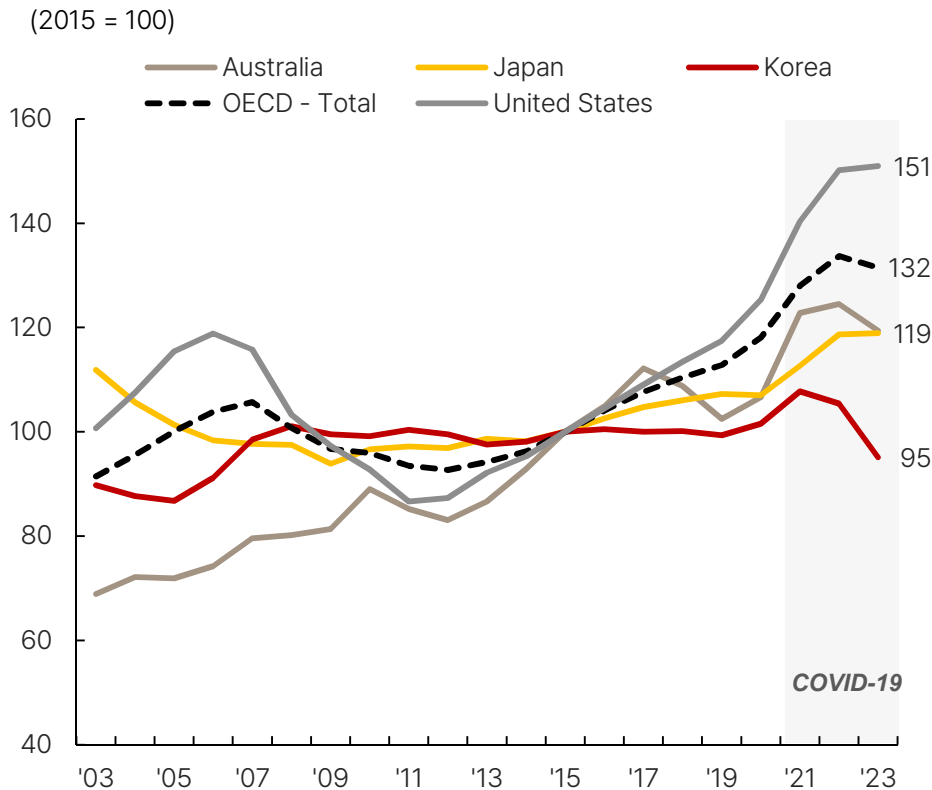
세대별 도심 거주 희망 여부 설문조사 결과



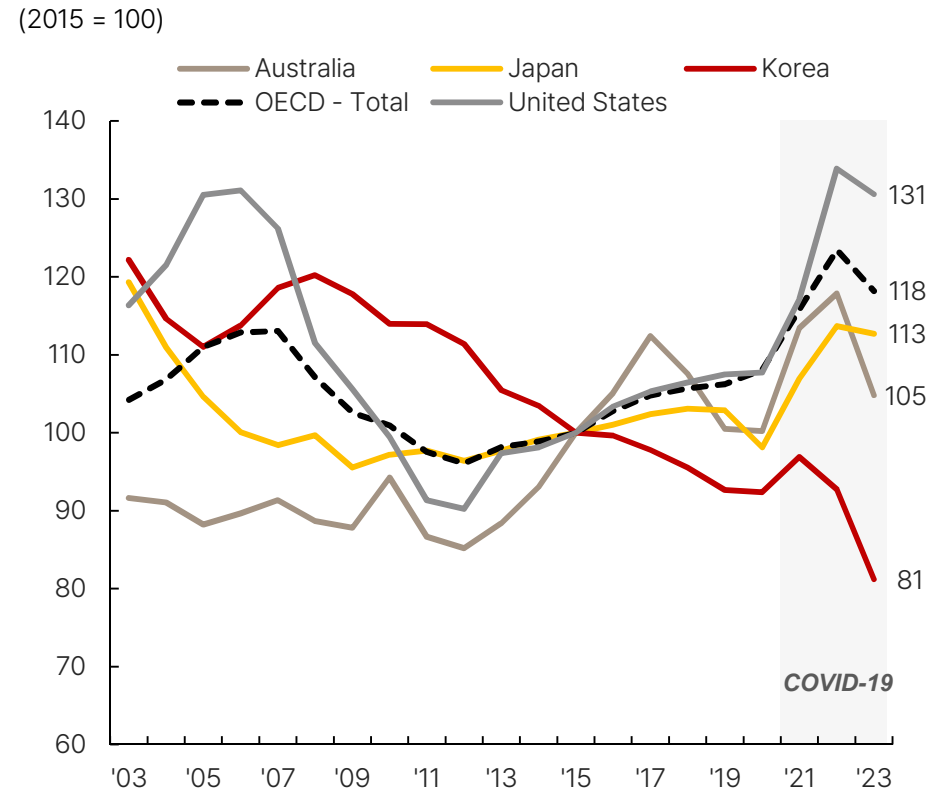
Note: 1) 20 Designated cities plus the 23 wards of central Tokyo
Source: National Institute of Population and Social Security Research (IPSS), December 2023, CBRE Report (Voice from Japan: How will people live, work and shop in the future (2023. 1)

코로나19 이후 글로벌 주요 도시의 주택가격은 가파르게 상승했습니다.

실질 주택가격 지수



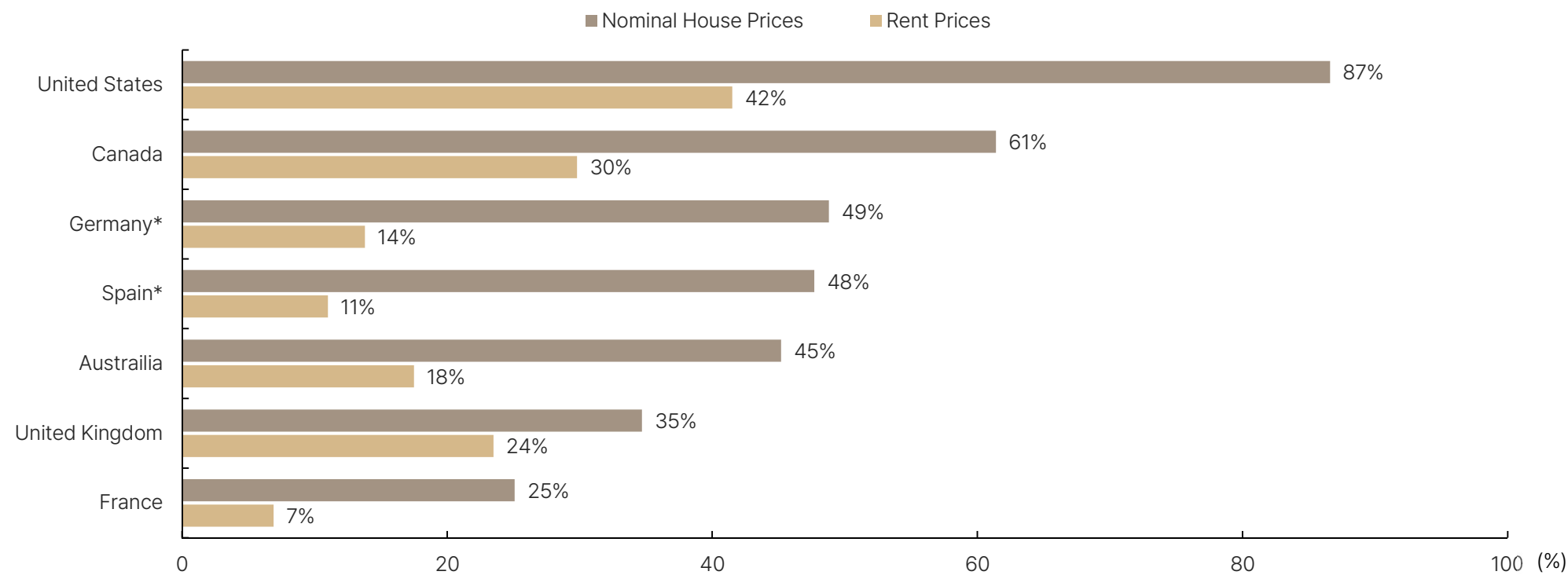
소득 대비 주택가격(PIR)



Note: 2023년 데이터는 3분기까지 자료 평균, 일본은 2분기까지 데이터
Source: OECD Affordable Housing Database, Koramco R&S

주요국 전반적으로 주택가격 상승률이 임대료 상승률보다 월등히 높은 상황이 임대수요를 견인하고 있습니다.

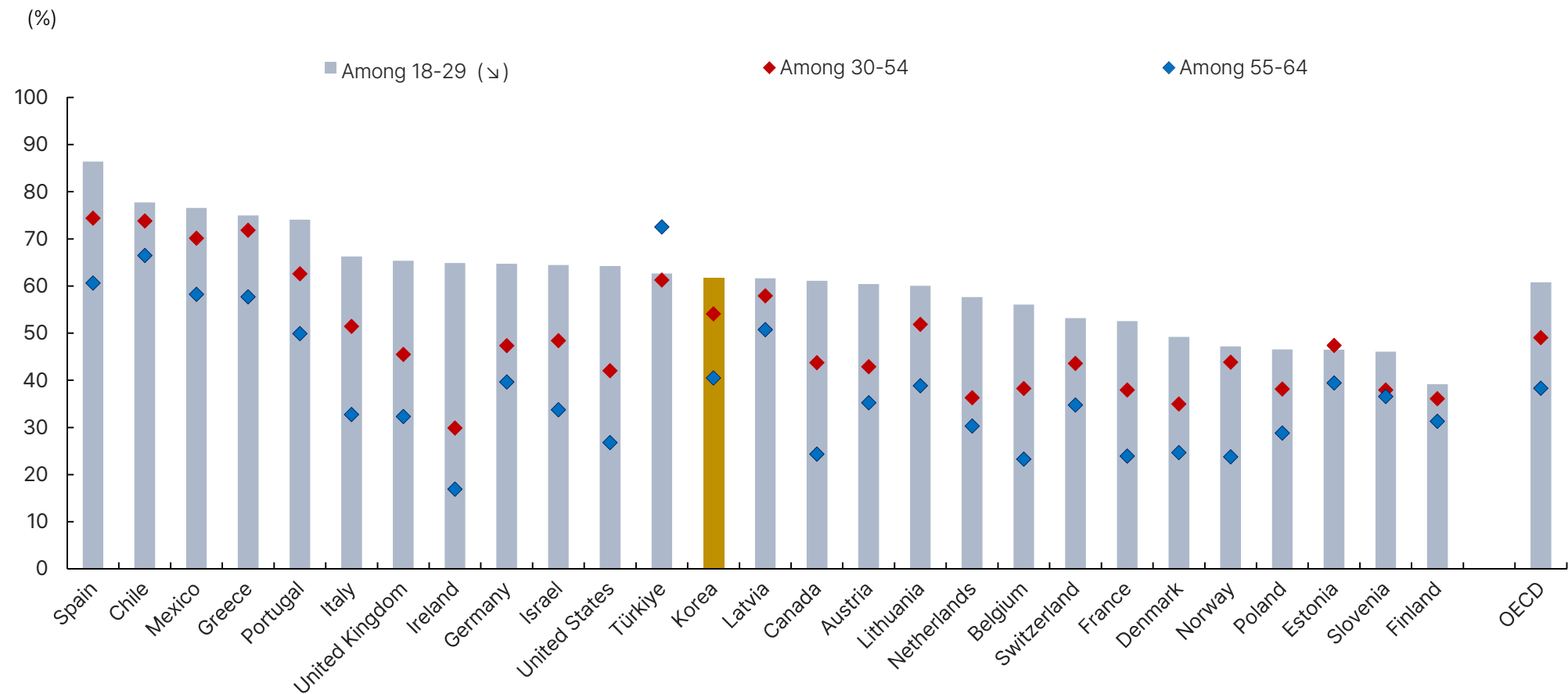
주요 국가별 주택가격 및 임대료 상승률 (2016-2024)



Note: *Nominal house price figures for Germany and Spain show the growth rate from 2015 to 2023
Source: OECD Affordable Housing Database, Koramco R&S

연령대별로 비교하면 젊은 세대의 주거비 부담이 높은 편입니다. 이는 주요 국가에서 세대간 갈등의 심화 요인이자 사회 문제가 되기도 합니다.

연령대별 주거비 부담 여부 응답 비율 (2022)

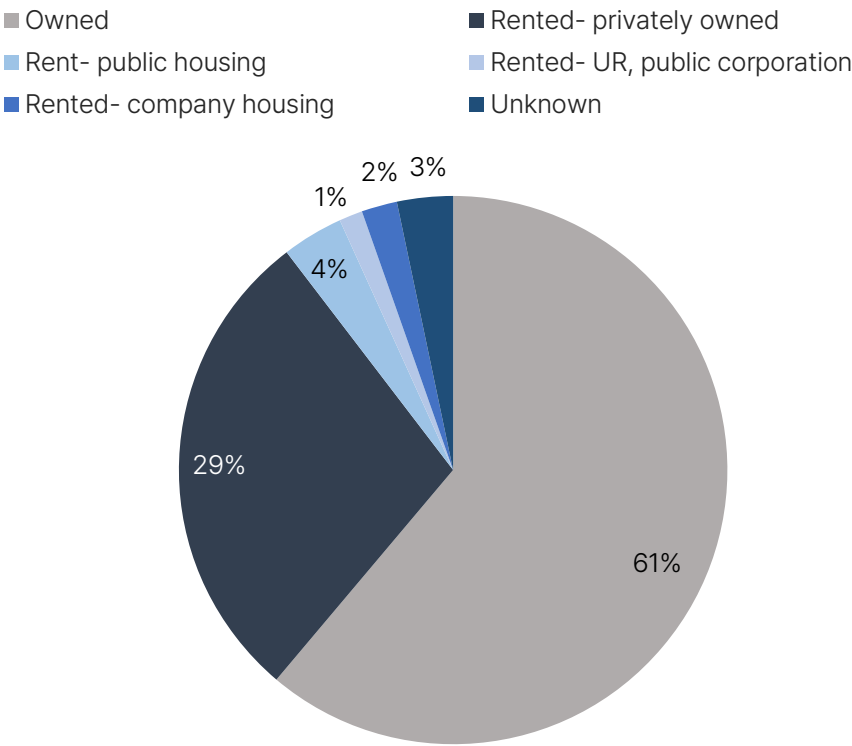


Source: OECD Affordable Housing Database

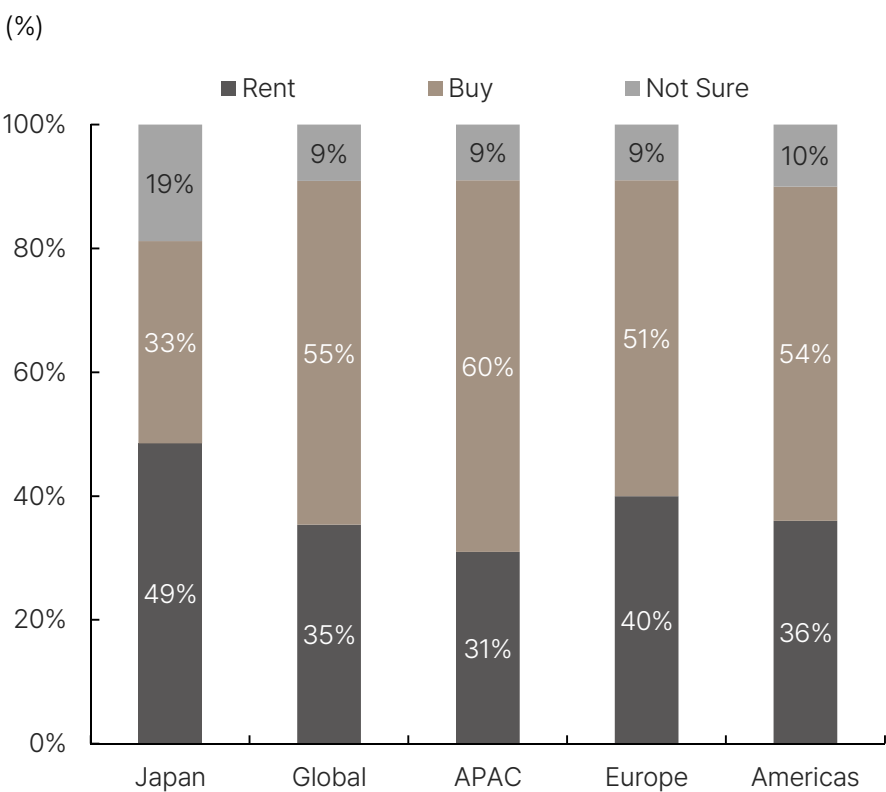
“오래된 미래, 일본” – 일본은 주요 도시의 자가주택 비율이 낮고 임대 주택 선호도가 높습니다.

- 일본 소비자의 49%는 미래에도 임대주택에 거주할 계획이라고 응답. 타국가(30~40%)보다 높은 임대 선호도
- 장기 저성장과 불확실한 수입 전망으로 임대를 선호하는 경향

일본의 소유 유형별 주택 재고



향후 이사할 경우 주택 구매 또는 임대 계획 응답 설문조사 결과



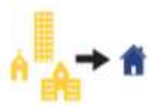
Source: CBRE RESEARCH Solid investment fundamentals despite an aging population (2023), MLIT "Housing and Land Survey 2023"

city of yes for housing opportunity

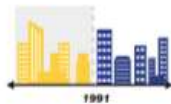
citywide

Allows more buildings to convert into housing

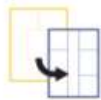
City of Yes makes it easier for underused, non-residential buildings like offices to convert into housing by:



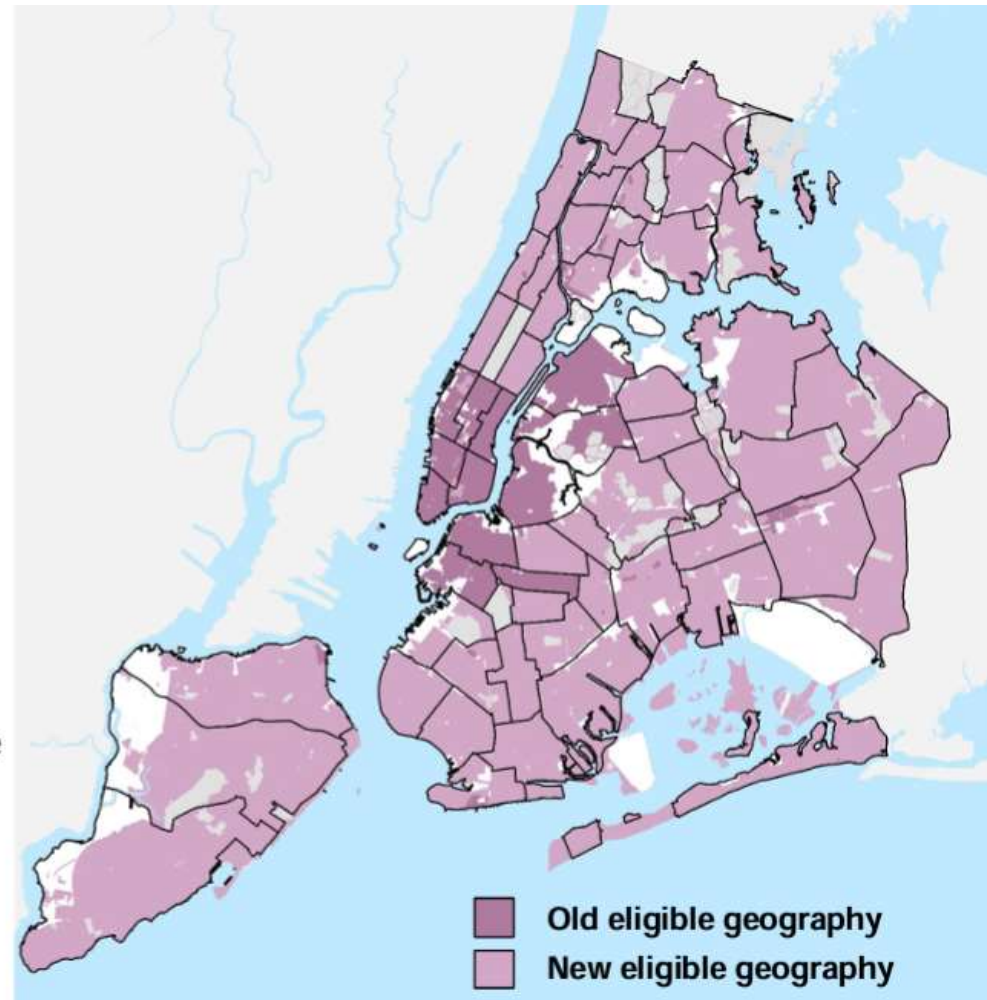
Expanding eligible geography citywide, facilitating conversion of former schools or religious buildings



Moving up eligibility date from 1961 or 1977 to 1991, allowing more recent buildings to convert



Allowing buildings to convert to more types of housing

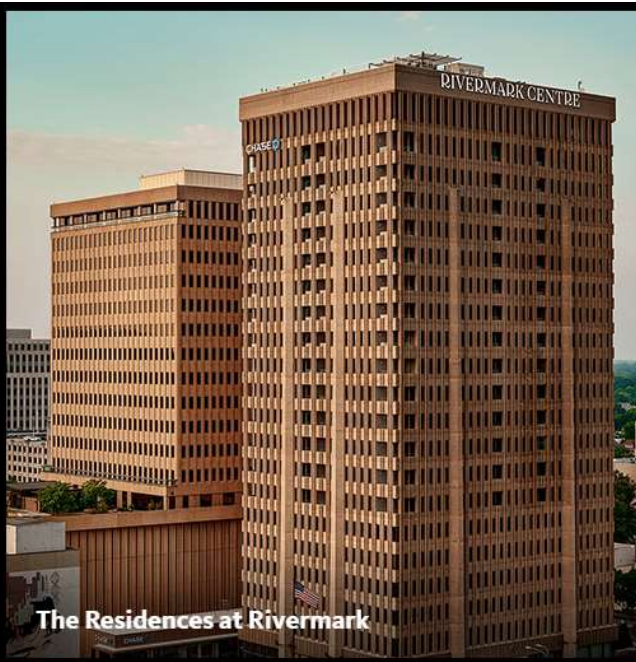




Pearl House (160 Water Street)

뉴욕시, 뉴욕주

노후 오피스 빌딩을 주거용 랜드마크로 전환
활용도가 낮은 오피스 빌딩을 활기찬 주거 커뮤니티로
탈바꿈시켜 주변 지역에도 긍정적인 영향을 미치는
대표적인 사례



The Residences at Rivermark

배턴 루지, 루이지애나주

도시의 역동적이고 성장하는 문화 중심지
한가운데에서 진행된 혁신적인 프로젝트
클라이언트와 협력하여 21층짜리 타워 중
14개 층을 168세대의 주거 유닛으로 전환



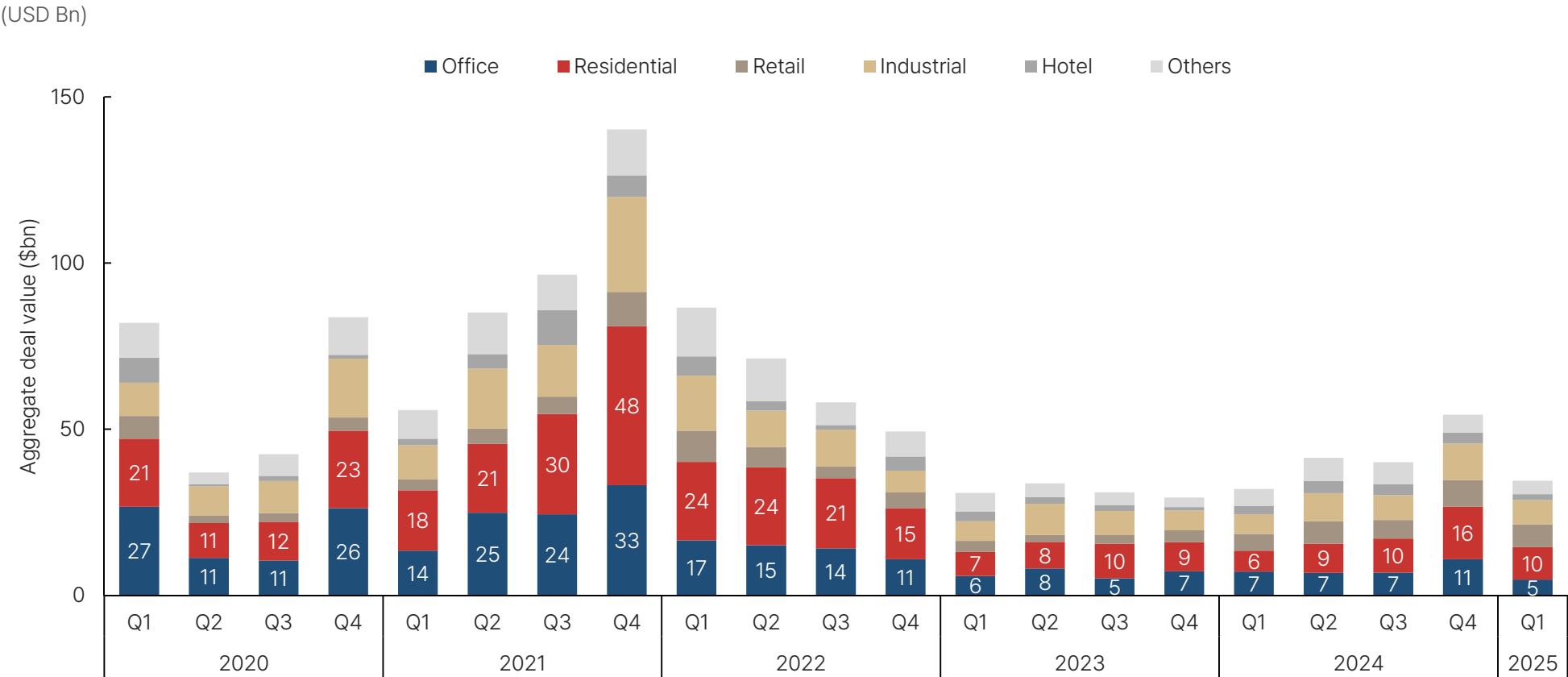
1 St. Clair West

토론토, 온타리오주

1 St. Clair West의 철거의 사업성이 타당하지
않다고 판단한 후, Slate Asset Management는
Gensler와 협력하여 해당 자산을 복합용도
개발로 Repositioning 결정

Preqin에 따르면 글로벌 사모 부동산 거래 시장에서 Residential 섹터는 코로나 이후 가파르게 성장한 이후 주요 섹터로서 지속적으로 주목받고 있습니다.

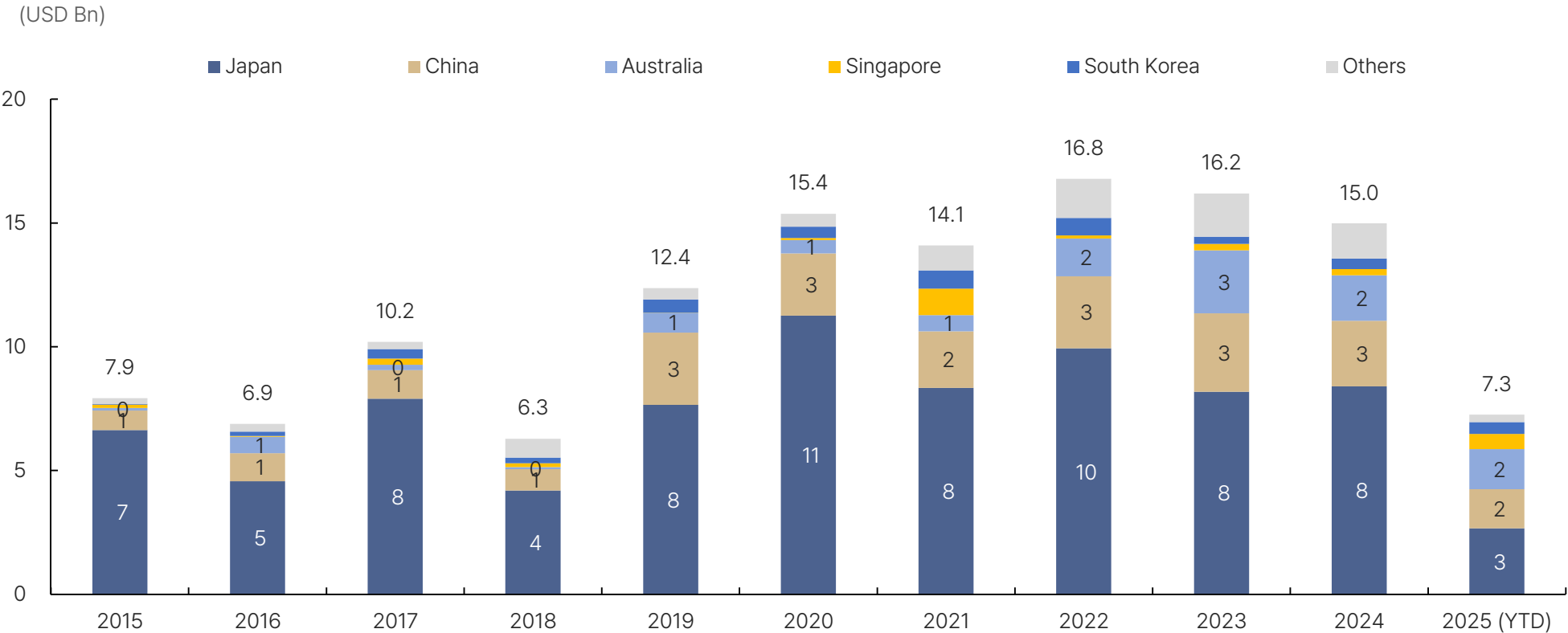
자산 유형별 글로벌 사모부동산 거래 규모 추이 (2020-2025)



Source: Preqin, Koramco R&S

아시아 지역에서는 전통적으로 일본 주거용 부동산 시장에 해외 주요 기관투자자들의 참여가 활발했으며 호주와 홍콩, 싱가포르, 한국 등 APAC 지역으로 투자가 확대되고 있습니다.

APAC 주거용 부동산 시장 투자 규모 (2015-2025)

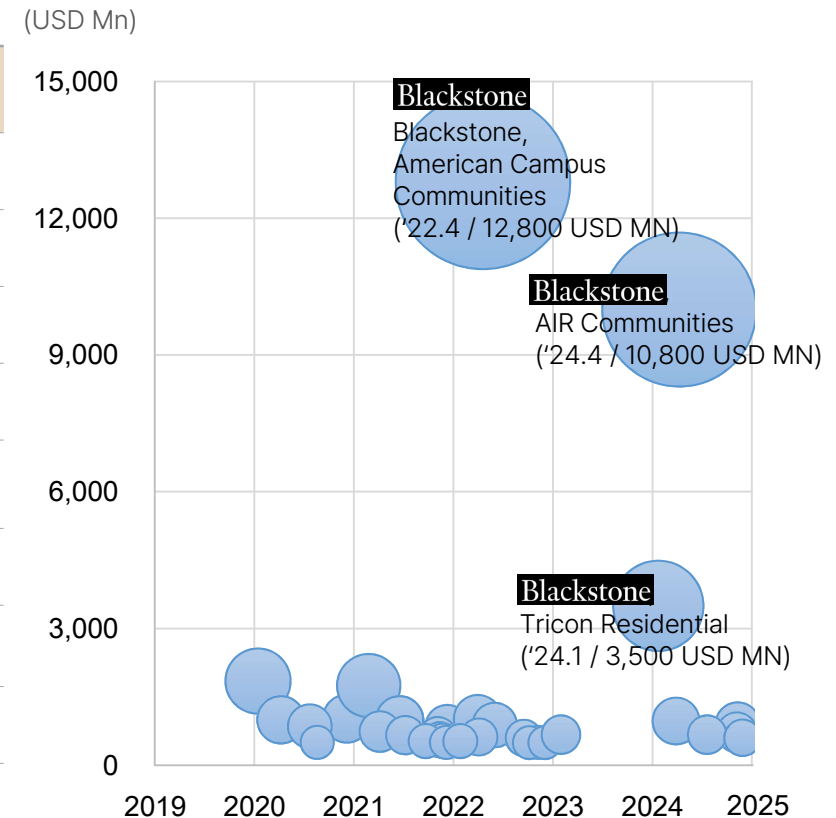


Note: 1) Multifamily transaction volume including apartment, seniors housing & care, manufactured housing, residential condo
Source: MSCI Real Capital Analytics, Koramco R&S

글로벌 자산운용사와 기관 투자자들의 관심이 높아지며 대규모 주거용 부동산 투자/거래 사례가 다수 일어나고 있습니다.

글로벌 Multifamily 관련 주요 거래 사례 (1 USD bn 이상)

거래연도	매도자	매수자	자산명	거래규모 (백만 USD)	위치
Jan-20	Harbor Group International	Aragon Holdings	US, Residential Portfolio	1,850	US
Dec-20	Blackstone Group	PAG	Japan, Residential Portfolio	1,027	Japan
Apr-20	Domain Capital Group	Simpson Housing	US, Residential Portfolio	1,000	US
Feb-21	Olayan Group, Morgan Properties	Star Real Estate Ventures	North Star Portfolio	1,750	US
Jun-21	Steward Healthcare	Tenet Healthcare	FL, US, Medical/Healthcare Portfolio	1,000	US
Apr-22	Blackstone Group	American Campus Communities	American Campus Communities	12,800	US
Mar-22	CBRE Investment Management	Alexandria Real Estate Equities	100 Binney	1,020	US
Apr-24	Blackstone Group	AIR Communities	AIR Communities	10,000	US
Jan-24	Blackstone Group	Tricon Residential	Tricon Residential	3,500	Canada



주요 투자사례: Blackstone

2022. 04 American Campus Communities, 128억 달러에 인수	2024. 01 Tricon Residential , 35억 달러에 인수	2024. 04 AIR Communities, 100억 달러에 인수
- 미국 대학생 주거 아파트 건설 및 관리 전문회사인 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티 인수 - 주당 14% 프리미엄을 붙여 65.47달러에 거래 - 아메리칸캠퍼스(티커:ACC)는 미국에서 가장 큰 규모의 고품격 학생기숙사 커뮤니티를 개발 및 소유하는 전문기업 - 이번 거래는 사모펀드회사가 스튜던트하우징을 인수한 사례 중 가장 규모 * ACC: 애리조나 주립대학교, 텍사스 대학교 오스틴, 플로리다 주립 대학교, 캘리포니아 대학교 버클리 등 71개 대학에 166실의 학생 거주용 아파트 단지를 개발, 소유 및 관리하는 업체	- 블랙스톤의 플래그십 펀드인 리얼에스테이트 파트너스 X와 BREIT 활용 - 트라이콘(티커:TCN)은 상장폐지되며 비공개 회사로 전환 - 주당 9달러 정도의 TCN이 블랙스톤 매입으로 11달러에 인수 (프리미엄 +20%) - 약 38,000채의 미국 내 단독 임대주택 포트폴리오 매입 - 향후 미국과 캐나다의 새로운 임대주택과 아파트 개발할 계획 * TCN: 미국 싱글패밀리 렌탈주택과 캐나다에 다세대 아파트 보유. 주로 미국 남부와 토론토지역에서 활동	- 전액 현금 거래로 Apartment Income REIT Corp.(티커:AIRC)를 주당 39.12달러에 인수 - ARC는 에어 커뮤니티라고도 알려진 회사로의 증가 대비 25%의 프리미엄이 반영된 금액 - ARC가 보유한 마이애미, 로스앤젤레스, 보스턴, 워싱턴 DC 등 주로 해안 지역에 위치한 76개의 고급 임대 주택 커뮤니티로 구성된 AIR 커뮤니티의 포트폴리오 소유권 이전
[American Campus Communities] 	[Tricon Residential Properties] 	[AIR Communities] 

Source: Koramco R&S

2025년 1분기 사모 부동산 펀드 클로징 사례에서도 밸류애드와 코어 펀드 등 주거용 자산에 투자하는 펀드를 살펴볼 수 있습니다.

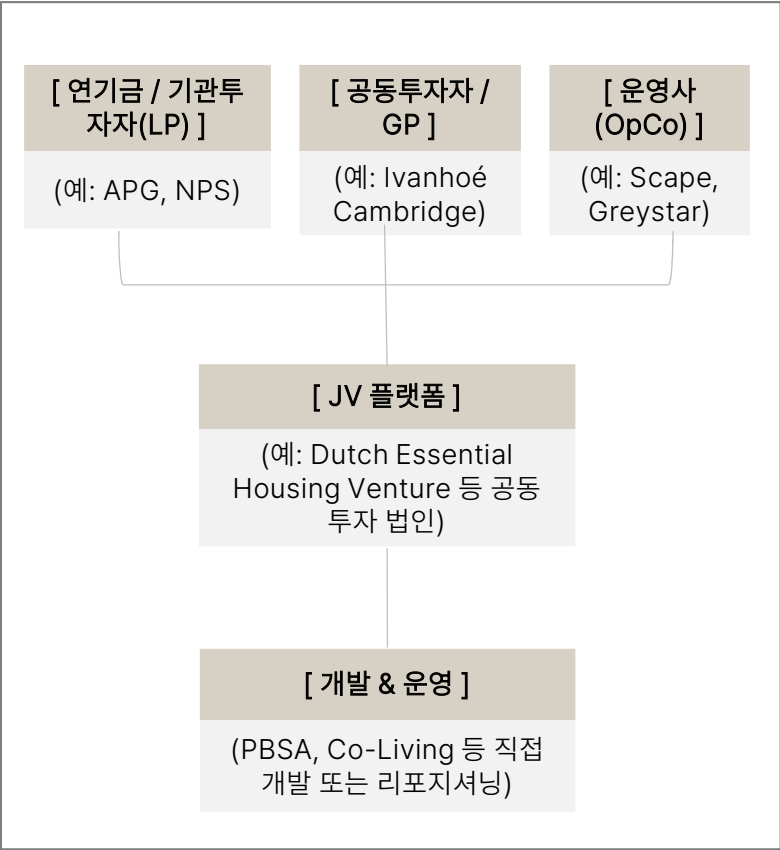
주요 대형 Closed-end 사모 부동산 펀드 주요 사례 (2025. Q1)

Fund	Firm	Fund size (USD Mn)	Primary strategy	Geographic Focus	Primary Property Focus	Final close date
Blackstone Real Estate Debt Strategies V	Blackstone Group	8,000	Real Estate Debt	North America	Diversified	07 Mar, 2025
SCREP VIII	PAG	4,000	Real Estate Opportunistic	APAC	Diversified	13 Feb, 2025
Principal Data Center Growth & Income Fund	Principal Global Investors	3,640	Real Estate Core	North America	Industrial	03 Mar, 2025
Berkshire Bridge Loan Investors-MF1 III	Berkshire Residential Investments	1,990	Real Estate Debt	North America	Residential	09 Jan, 2025
Fairfield U.S. Multifamily Value Add Fund IV	Fairfield Residential	1,120	Real Estate Value Added	North America	Residential	27 Feb, 2025
Silver Avenir	Arkea REIM	963	Real Estate Core	Europe	Residential	14 Mar, 2025

Source: Preqin, Koramco R&S

PBSA, Co-living 등 Operator의 역할이 중요한 자산에 대해서는 OpCo에 지분투자하거나, OpCo와 J/V를 설립하고 자산을 매입/개발, 운용하는 전략적 파트너십 구축 사례도 다수 관측됩니다.

Operator와 J/V를 설립해 개발, 운영하는 투자 구조 예시



OpCo와 J/V 설립, Living Sector 투자 사례

JV	지역 / 섹터	투자 규모	GP	LP	Operator	주요 특징
Medici Living & Corestate (Quarters)	유럽, 코리빙	\$1.1bn (약 10억 유로)	Medici Living	Corestate (투자, LP)	Medici Living (Quarters)	35개 프로젝트, 6,000유닛,
Greystar & GIC	영국, PBSA	£3.3bn (약 3.88억 유로)	Greystar Real Estate Partners	GIC	Student Roost (기존 브랜드)	플랫폼 인수, 26,000베드
Scape & APG	호주, PBSA	AUD \$1bn (약 6.6억 달러)	Scape Australia	APG, Ivanhoé Cambridge	Scape Australia	호주 최대 PBSA 플랫폼, 17,200→22,000베드 확장 목표
Investa & Oxford Properties	호주, 코리빙(BTR)	AUD \$1bn 이상	Investa	Oxford Properties, Investa Commercial Property Fund 등	Indi BTR 플랫폼	Indi플랫폼: 5,000세대 목표

Source: Preqin, 언론보도자료, Koramco R&S

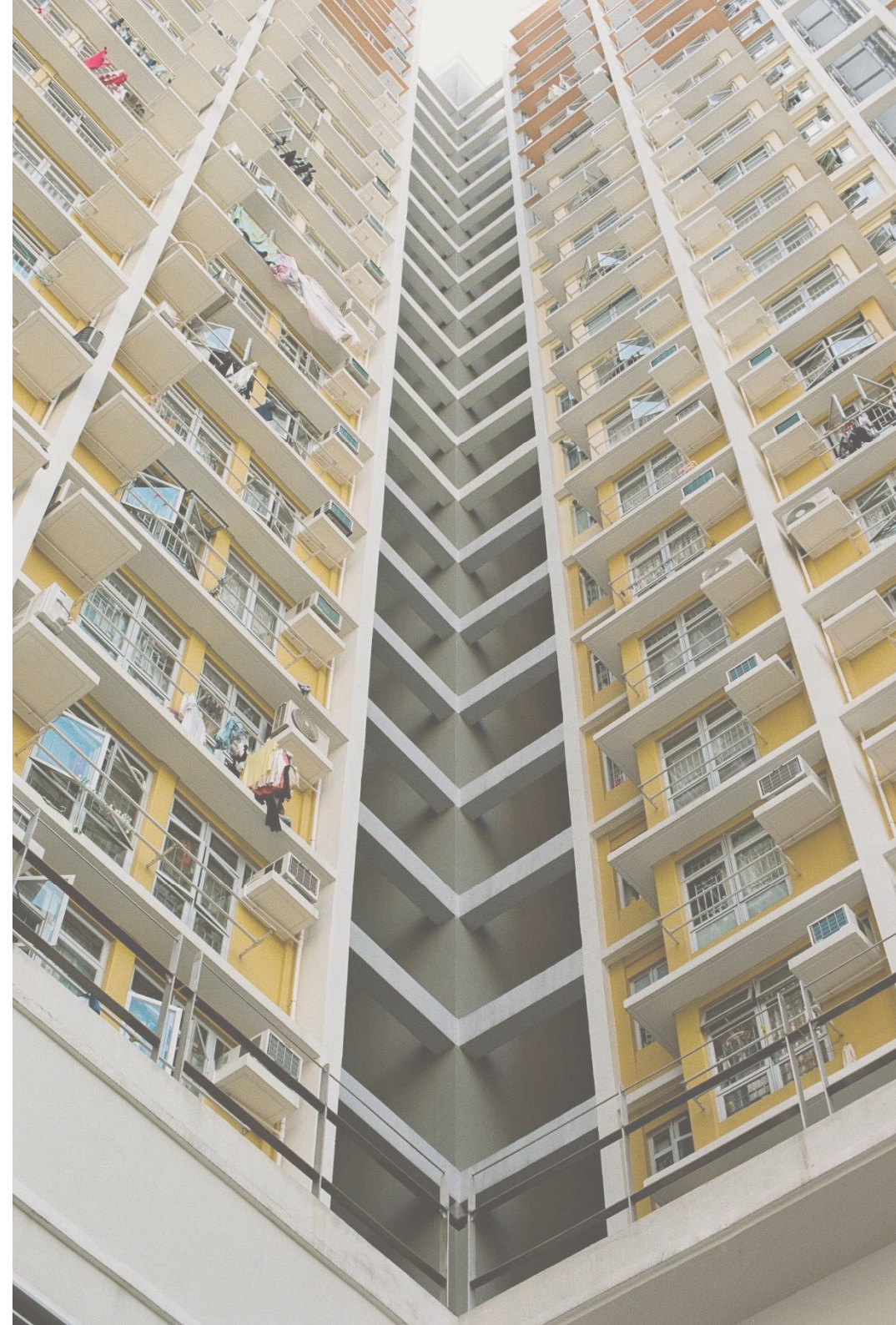
A low-angle photograph of a modern multi-story apartment building. The building features a mix of blue and orange facades. Each floor has a balcony with a dark metal railing. The balconies are cantilevered out from the building. The sky is a pale, clear blue. The text '03' is overlaid on the left side of the image, and the title 'Korean Rental Housing Market' is overlaid in the center.

03

Korean Rental Housing Market

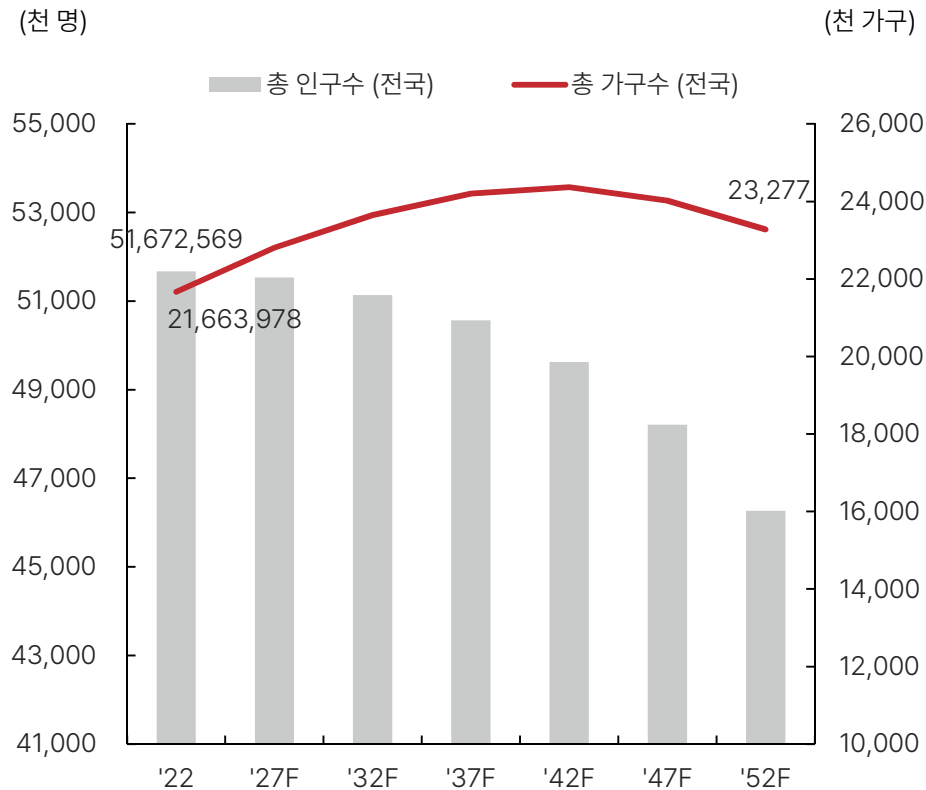
Korean Rental Housing Market

- I. 한국 임대주택 시장에 주목하는 이유
- II. 한국 임대주택의 현재
- III. Co-living Operator의 성장과 투자 자본의 유입
- IV. 한국 임대주택의 미래를 위한 과제

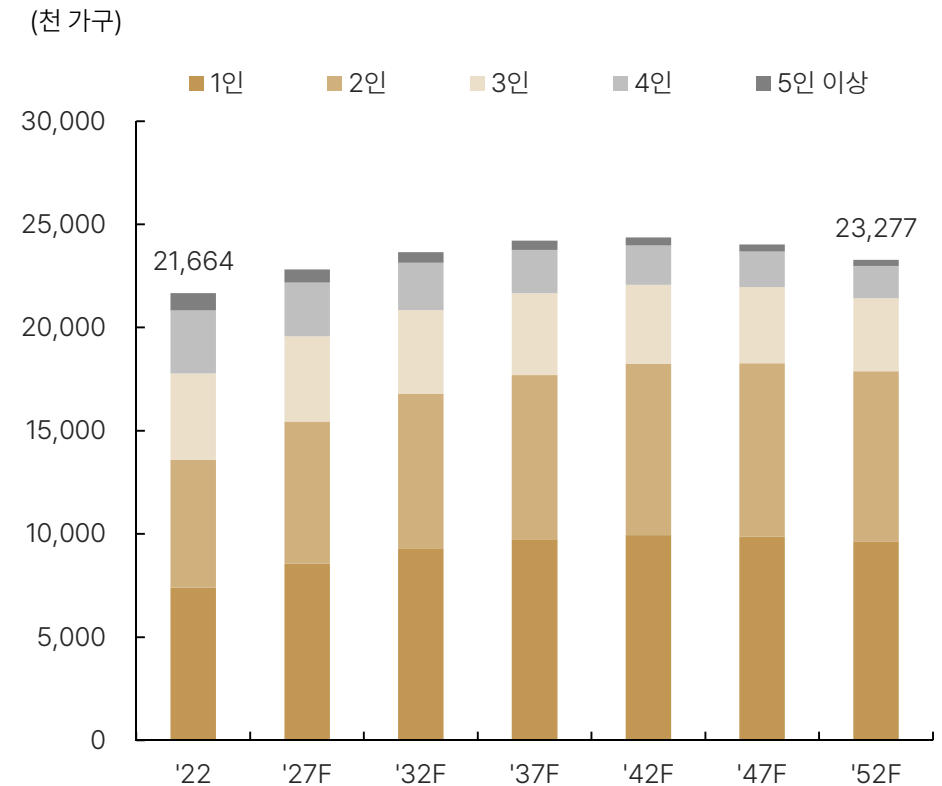


한국은 인구 감소에도 불구하고 1-2인 가구 증가로 전체 가구수는 2042년 정점을 기록할 전망이며, 1-2인 가구수는 2047년까지 증가할 전망입니다.

전국 인구수 및 가구수 추계(2022-2052, 중위 추계)

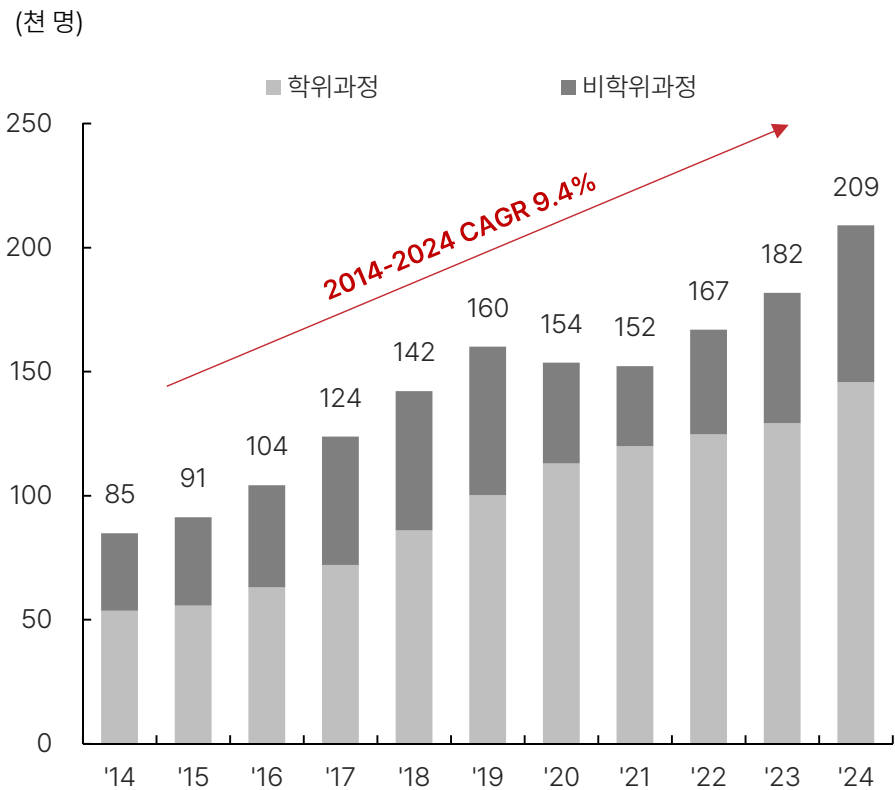


전국 가구원수별 가구구조 추계 (2022-2052)

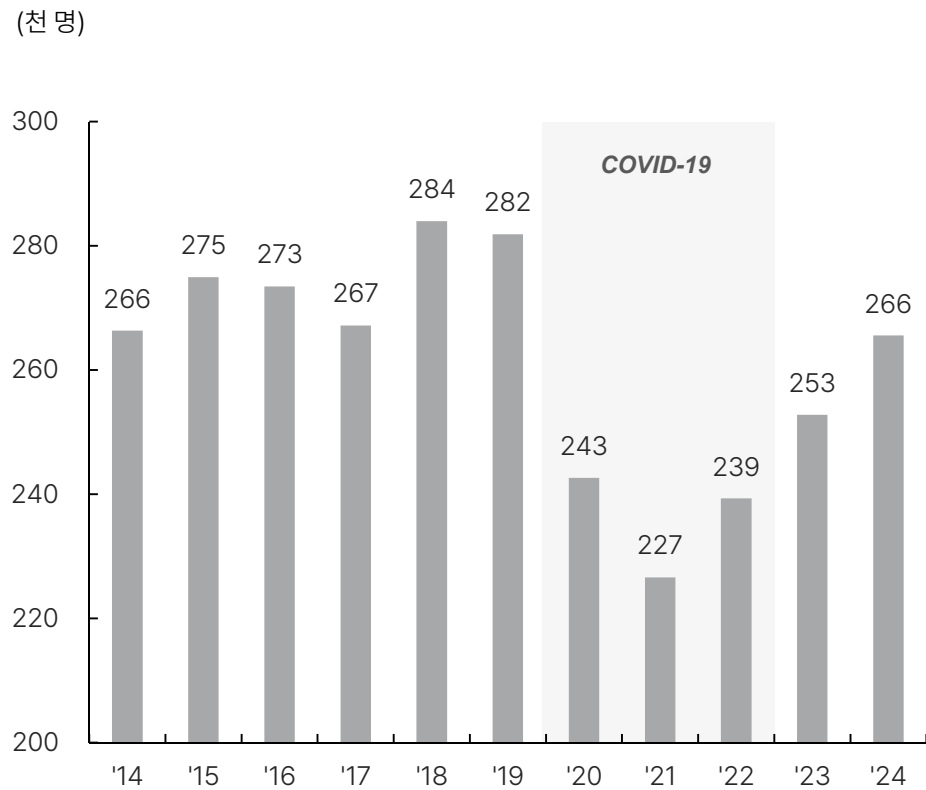


국내 거주 외국인과 유학생이 증가하며 소형 주택 수요도 늘어나고 있습니다. 이러한 추세는 점진적으로 강화될 전망입니다.

전국 외국인 유학생 수 추이¹⁾



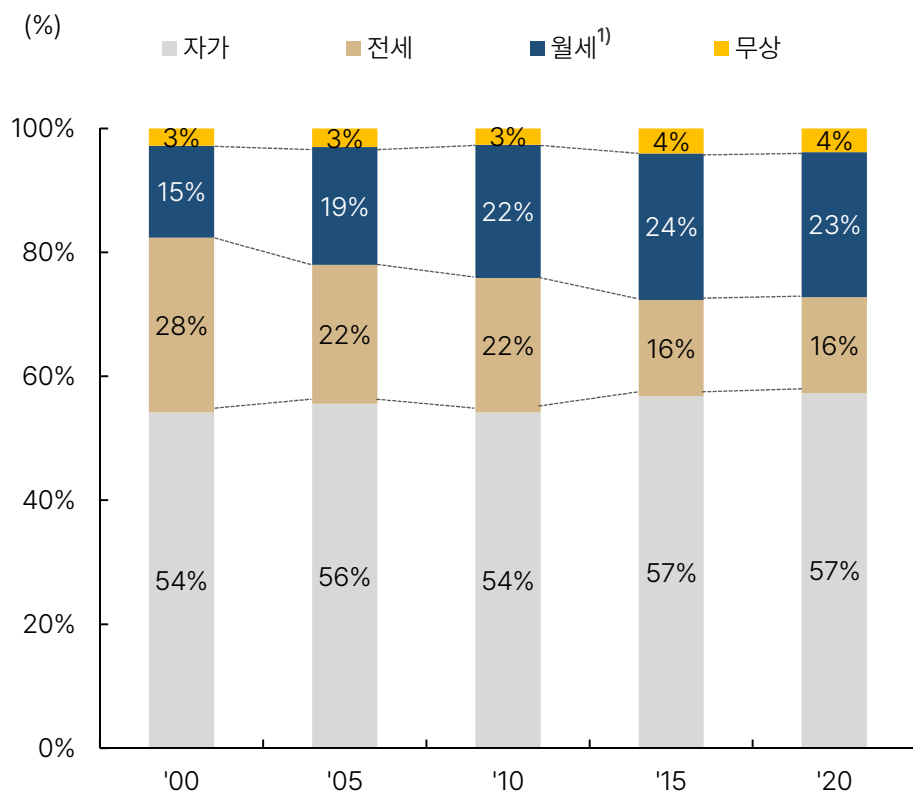
서울 등록 외국인 수 추이



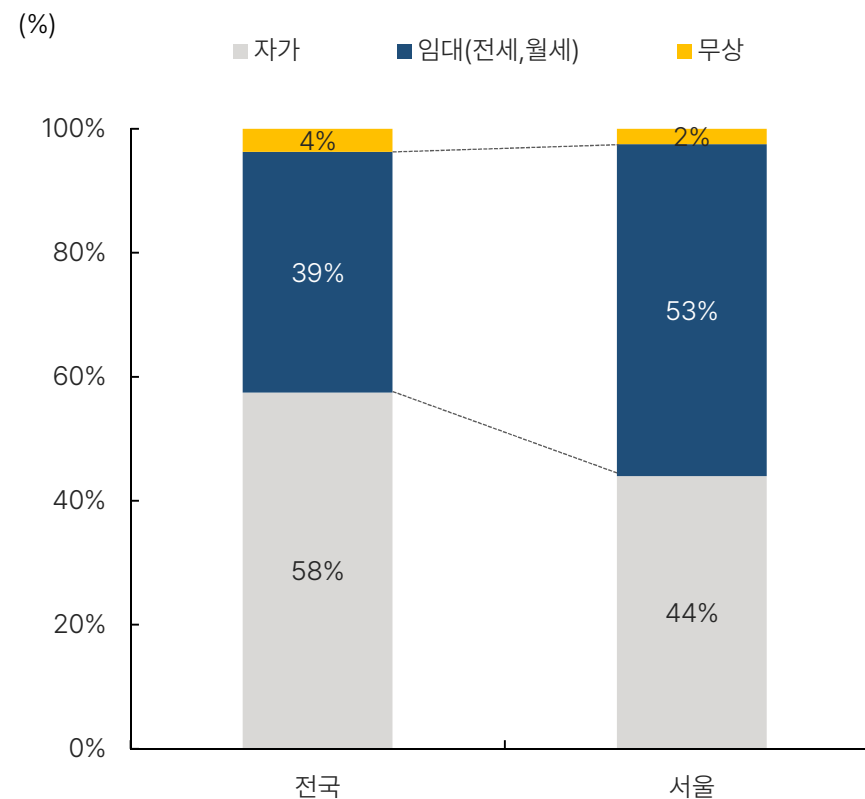
Note: 1) 고등교육기관에 재학 중인 전체 외국인 유학생 수 (학위과정 및 교환학생·단기 어학연수 등 비학위과정 포함)
Source: 한국교육개발원 (2024), 통계청, Koramco R&S

임대 유형이 전세에서 월세로 전환되고 있습니다. 서울은 전국 평균 대비 자가점유율이 낮고 임대비율이 높습니다.

전국 주택 점유형태별 비중(2000-2020)



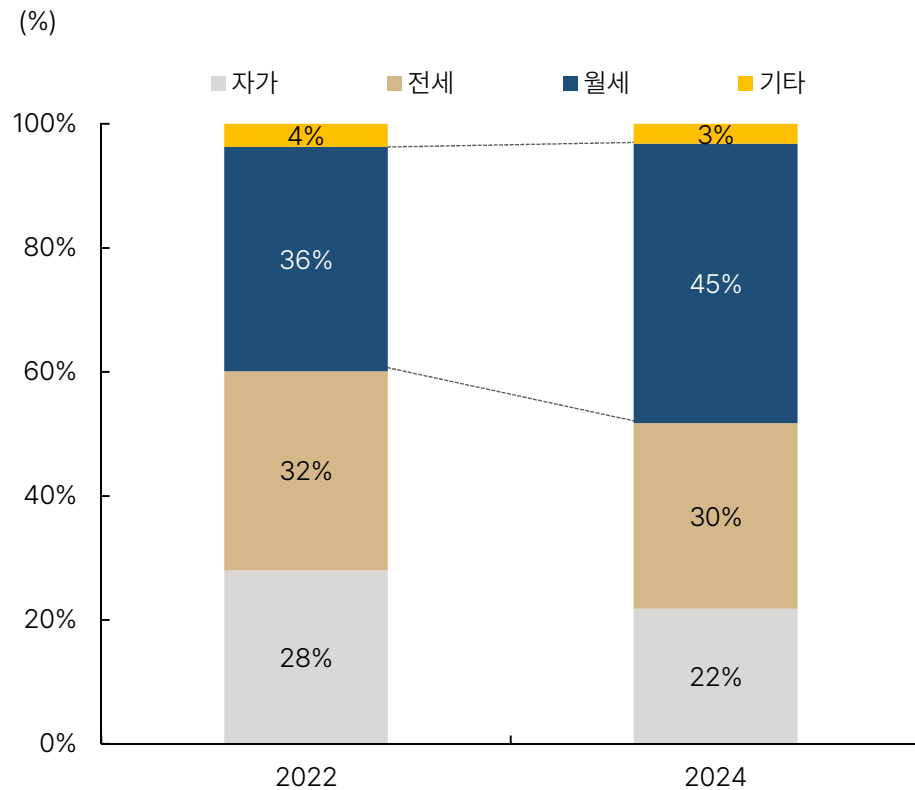
서울 주택 점유형태별 비중 (2022)



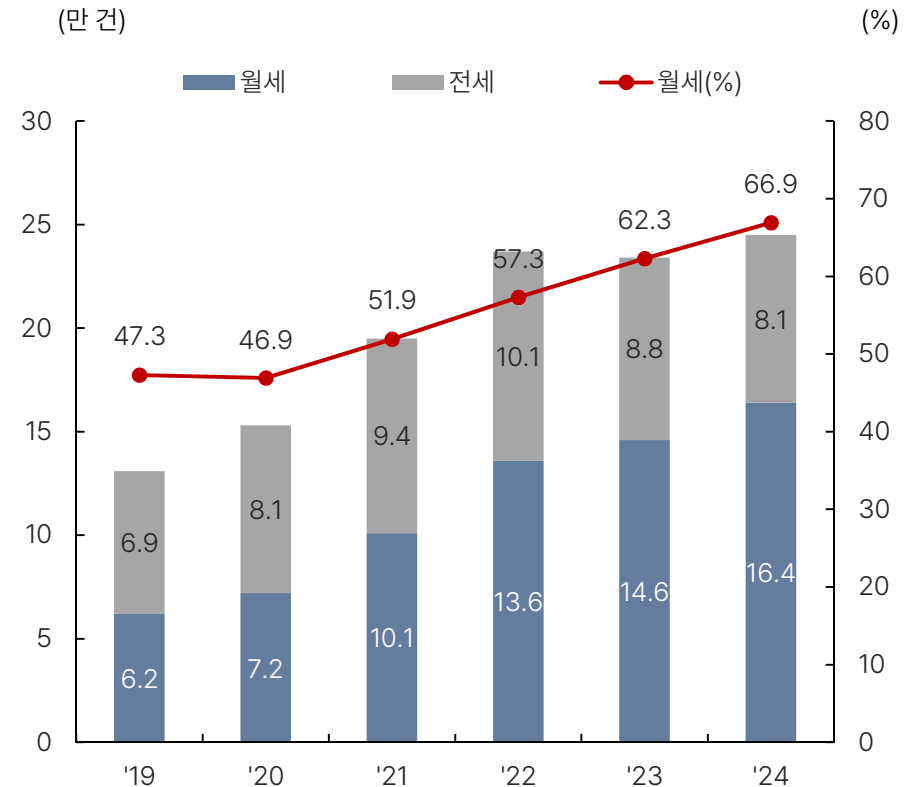
Note: 1) 월세(보증금이 월세의 12개월치 이하인 임대차 거래), 준월세(보증금이 월세의 12~24개월 치인 거래), 준전세(보증금이 월세의 24개월치를 초과하는 거래) 포함,
Source: 국토교통부, 통계청, Koramco R&S

특히 1인 가구의 월세 비중이 높아지고 있으며 '24년 오피스텔 전월세 거래량에서 월세 비중은 66.9%까지 상승했습니다.

1인 가구 주거 점유 비중 변화 (2022 vs. 2024)

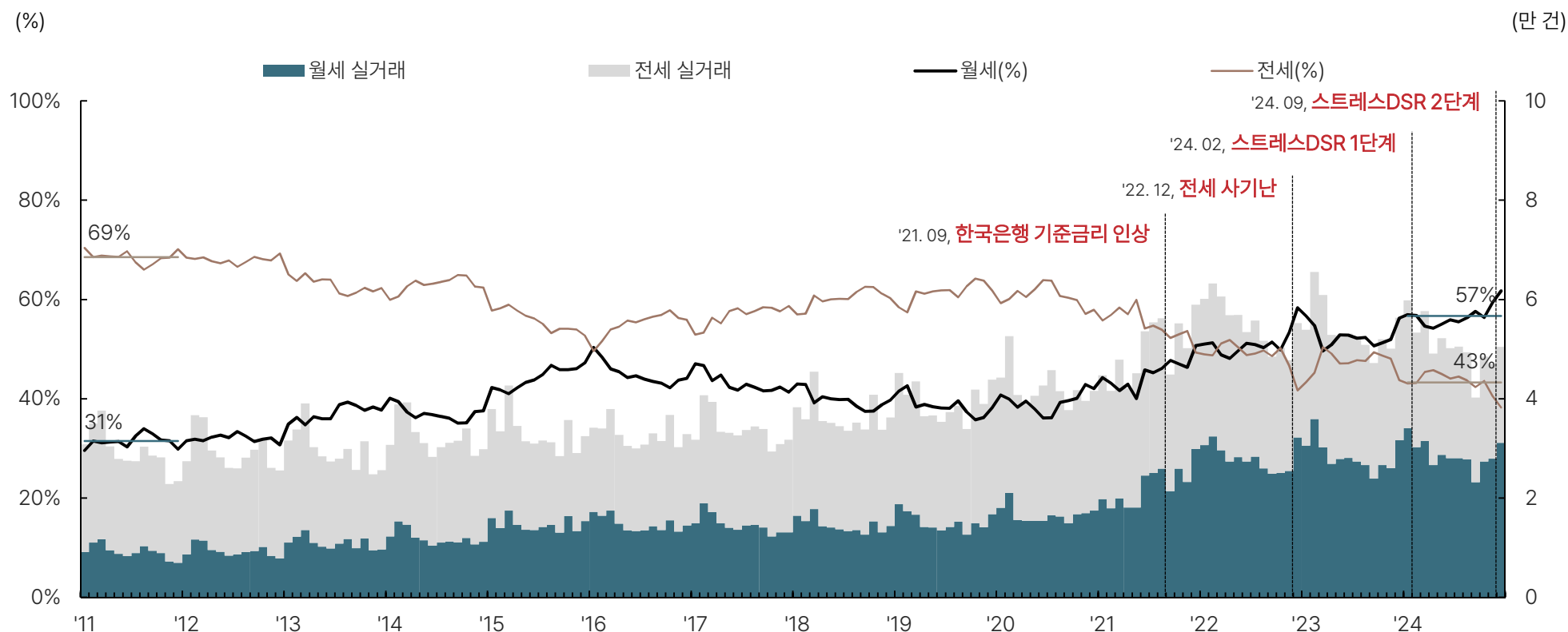


오피스텔 전월세 거래량 추이



서울 월세 임대계약은 '11년 이후 지속 증가해 '22년 전세¹⁾와 월세 거래 비중이 역전되었습니다.

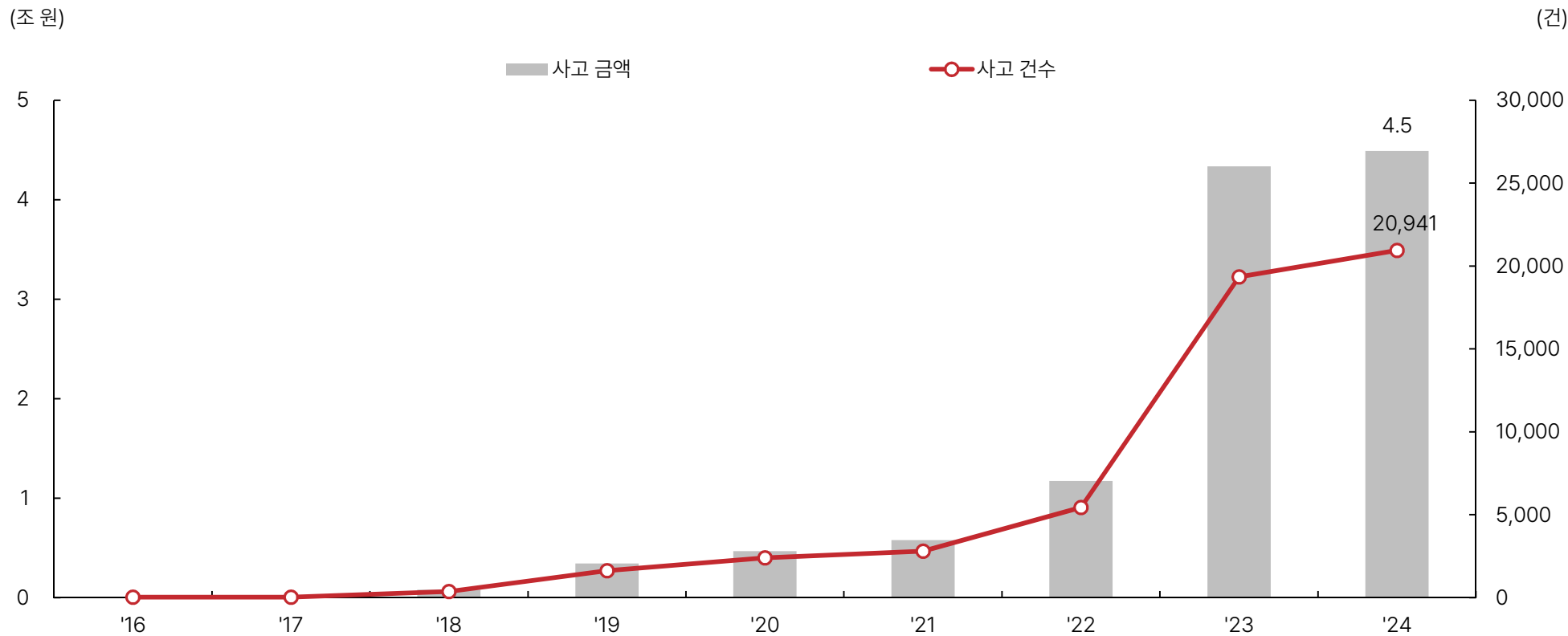
서울 전월세 거래량 (2011-2024.10)



Source: 서울부동산정보광장, Koramco R&S

HUG 전세보증금 대위변제금 부담, 전세시스템의 구조적 취약성에 대한 우려가 높아졌습니다.

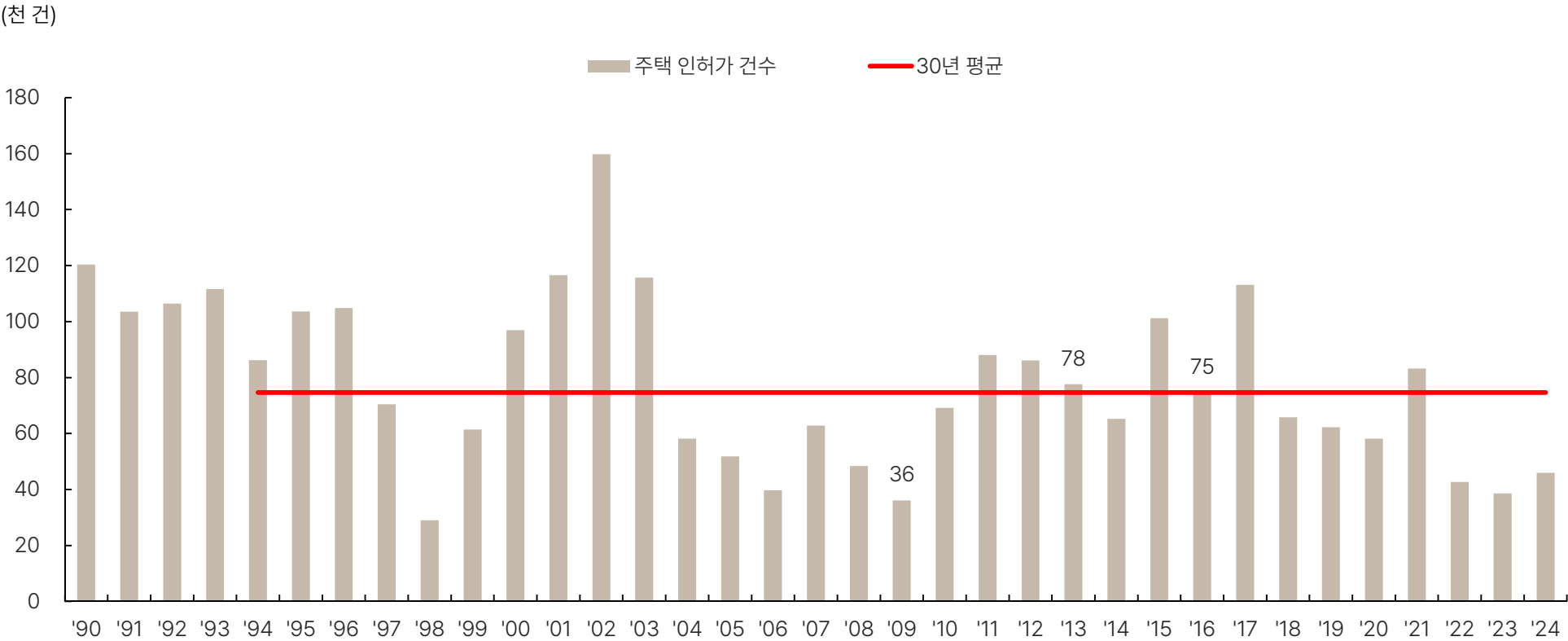
HUG 전세보증금 반환 보증보험 사고액 추이 (2016-2024)



Source:HUG 주택도시보증공사, Koramco R&S

신규 주택 개발사업의 여건 악화로 주택인허가물량이 감소하며 30년 평균보다 낮은 수준을 유지하고 있습니다.

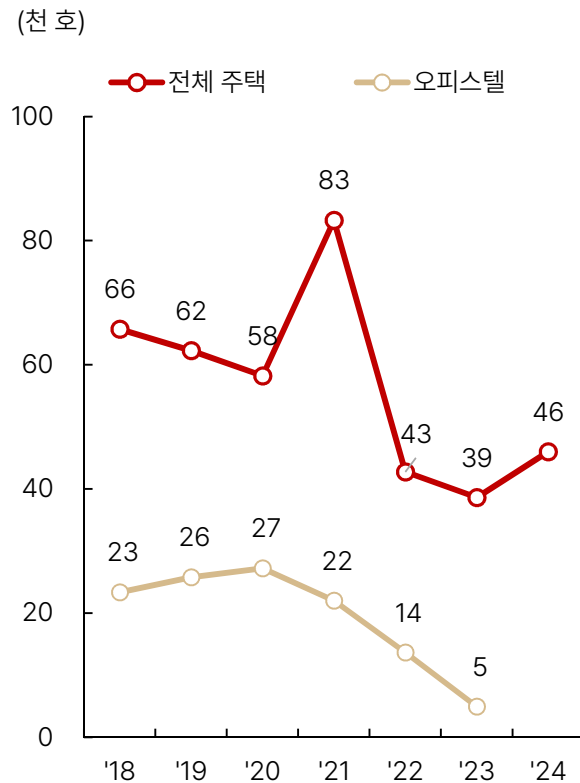
서울시 주택 공급 인허가 건수 추이 (1994-2024)



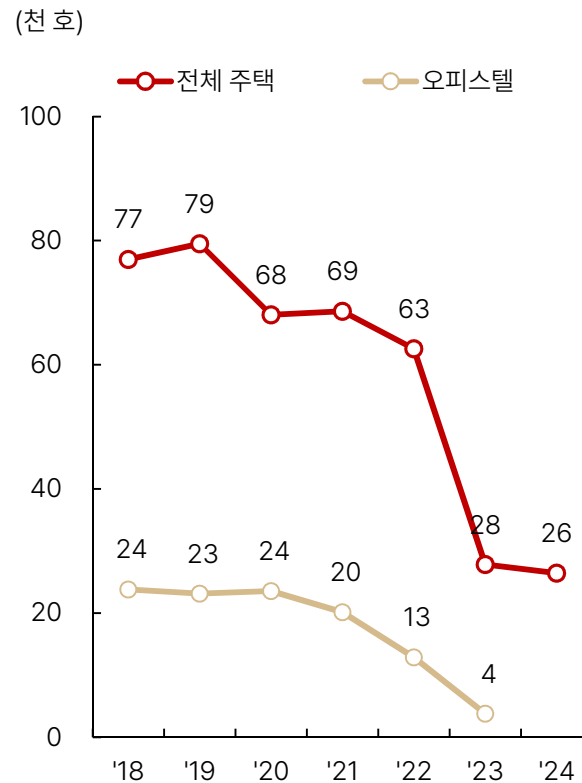
Source: 국토교통부, Koramco R&S

주택과 오피스텔(1인 가구의 대표적인 대안 주거상품)의 공급 모두 크게 감소하였습니다.

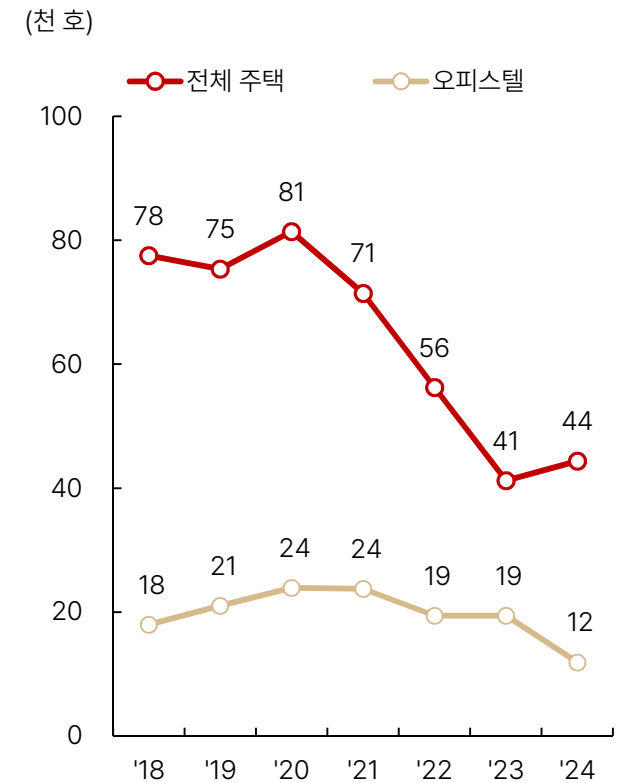
서울 주택 인허가 건수



서울 주택 착공 건수



서울 주택 준공 건수

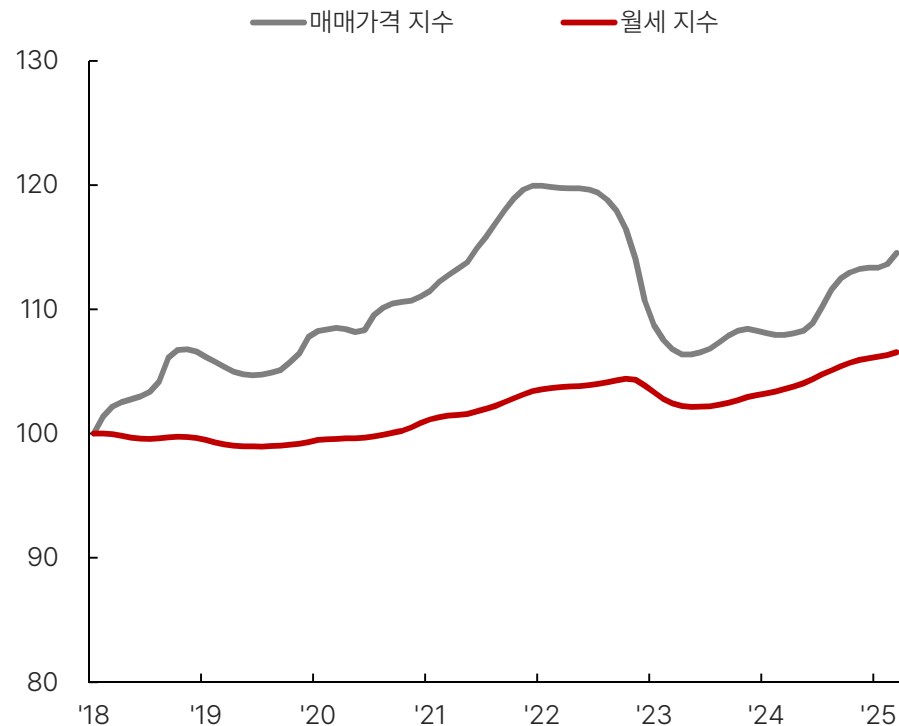


Source: 국토교통부, Koramco R&S

매매가격은 '22년 정점 대비 크게 하락했다가 회복 중으로 변동성이 큰 한편, 월세가격은 낮은 변동 폭으로 움직이며 대체로 꾸준한 상승세를 이어가고 있습니다.

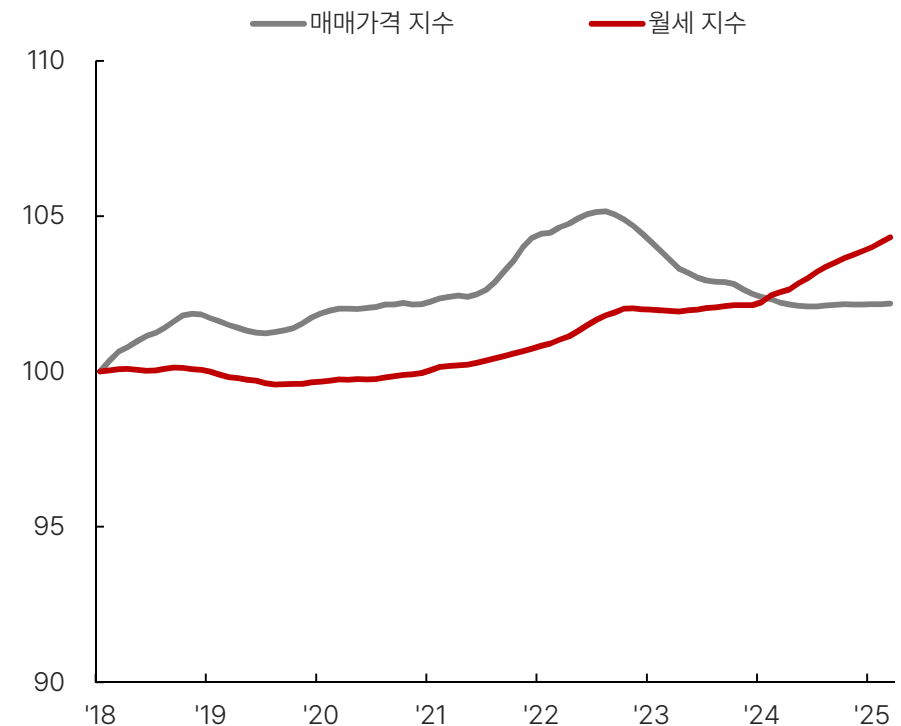
서울 아파트 매매가격 및 월세가격 지수

(2018.01=100)



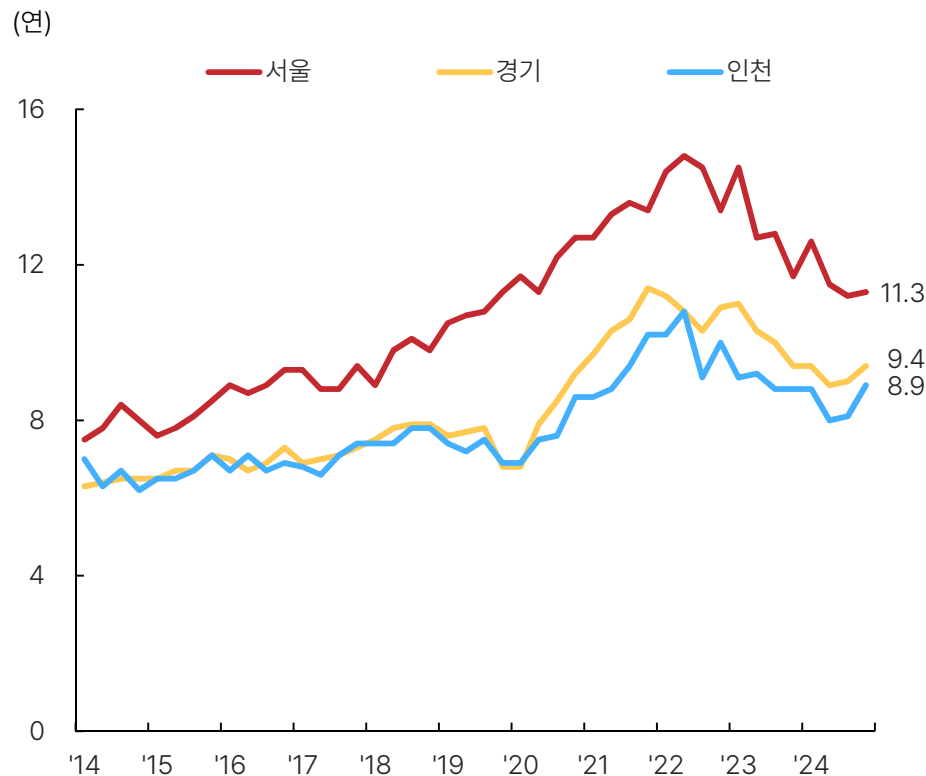
오피스텔 매매가격 및 월세가격 지수

(2018.01=100)

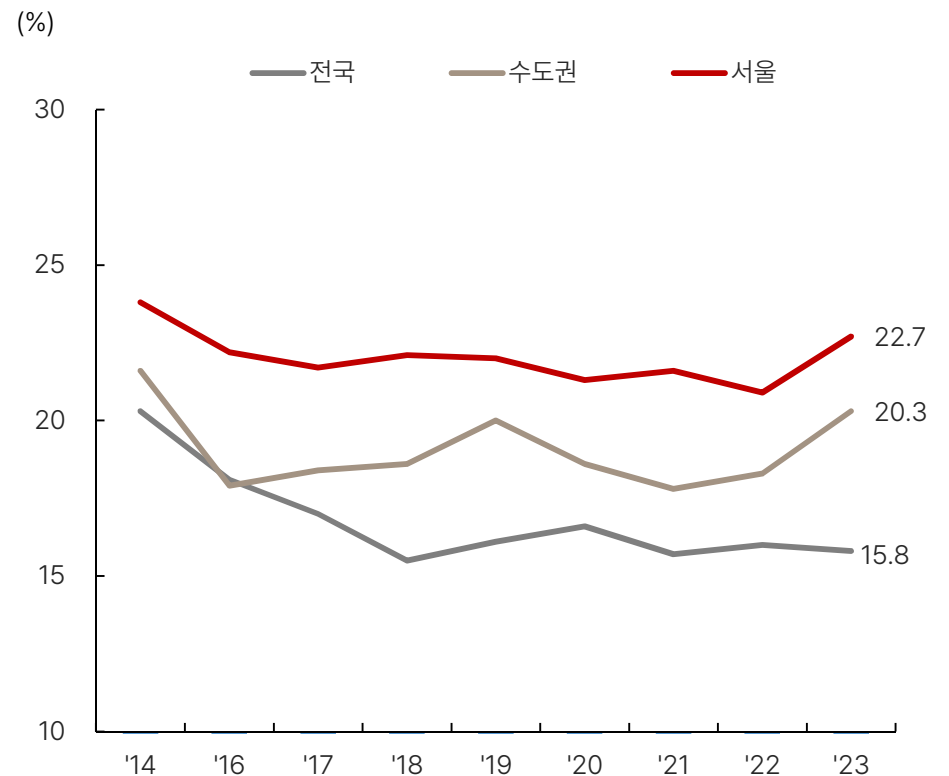


서울 아파트 PIR은 11.3배, RIR은 22.7%를 기록하고 있습니다.

소득 대비 수도권 아파트 가격 배수(PIR)¹⁾



소득 대비 임대료 비율(RIR)²⁾



Note: 1) PIR(Price to income ratio)= 주택가격/가구소득 (가구소득의 경우 분기단위 해당 지역 내 KB국민은행 부동산담보대출(아파트) 대출자의 연소득 중위값이며, 주택가격은 분기단위 해당 지역 내 KB국민은행 부동산담보대출(아파트) 실행시 조사된 담보평가 가격의 중위값) 2) RIR(Rent to Income Ratio)=(월임대료 ÷ 월가구소득) × 100 (월임대료와 월가구소득은 중위값)

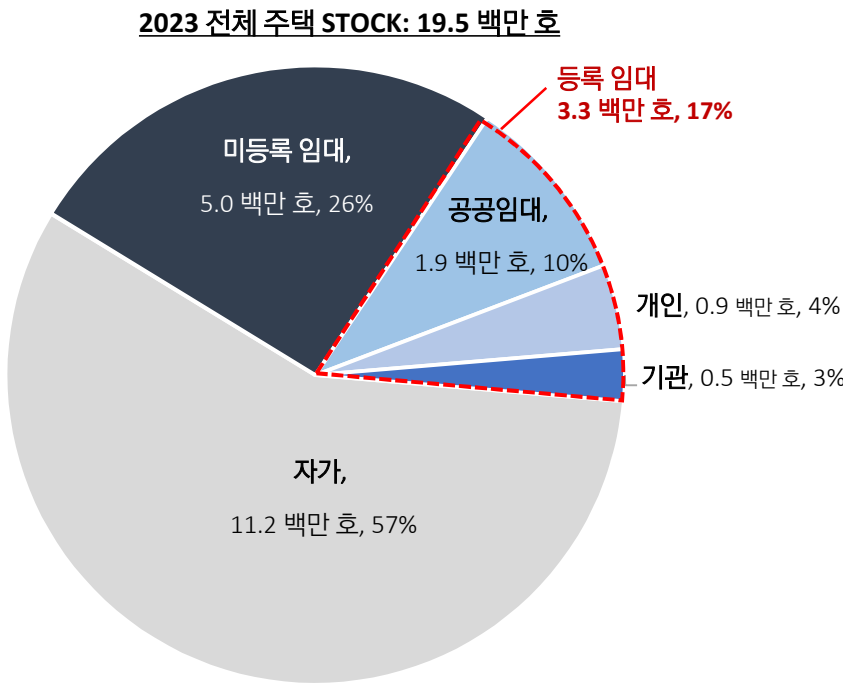
Source: KB부동산, 주거실태조사, Koramco R&S

국내 임대주택 미등록 개인 임대 중심. 상대적으로 낮은 등록 민간임대 재고 비중(vs.공공임대)

- 한국은 전체 주택 중 43%가 임대주택, 이 중 기관투자자가 차지하는 비중은 3% 미만

총 주택 및 임대주택 재고량 (2023)

(백만 호)

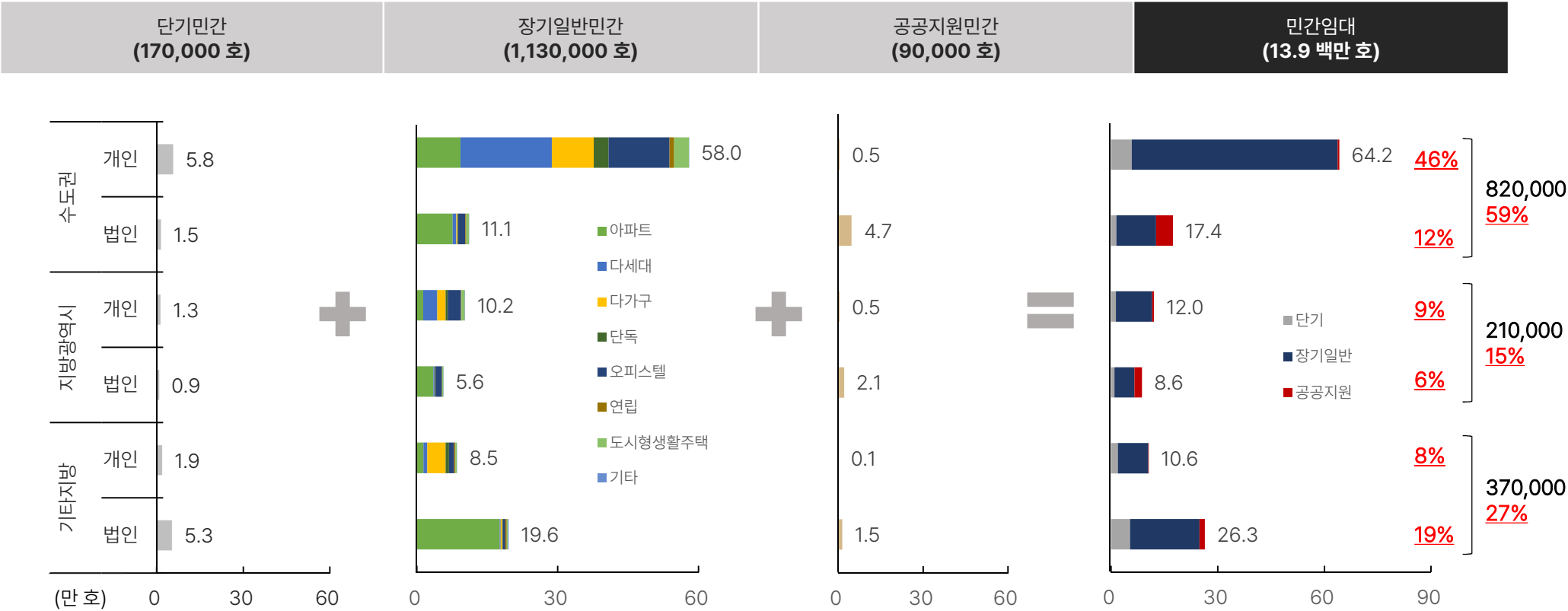


구분	규모 (백만 호)	비중
전체 주택 재고량	19.5	100.0
자가	11.2	57.4
임대	8.3	42.6
미등록	5.0	25.7
등록	3.3	16.9
- 공공임대	1.9	9.8
- 민간임대	1.4	7.1
- 개인	0.9	4.4
- 기관	0.5	2.7
(단기민간)	0.1	0.4
(장기일반민간)	0.4	1.9
(공공지원민간)	0.1	0.4

Source: 통계청, 국토교통부, Koramco R&S

민간임대의 절반 가량이 수도권 개인임대로 이중 절반은 다세대, 다가구, 연립 주택 등으로 구성되어 있습니다. 법인임대 중 수도권 소재 물량은 17만호에 불과합니다.

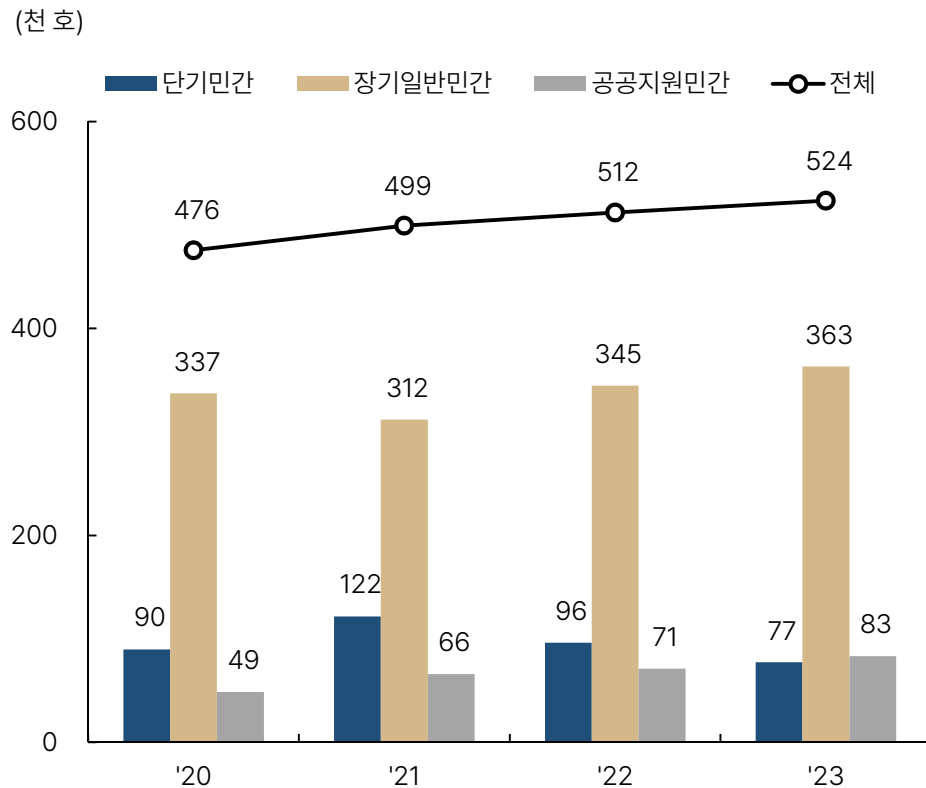
민간임대 유형별 비중 (2023)



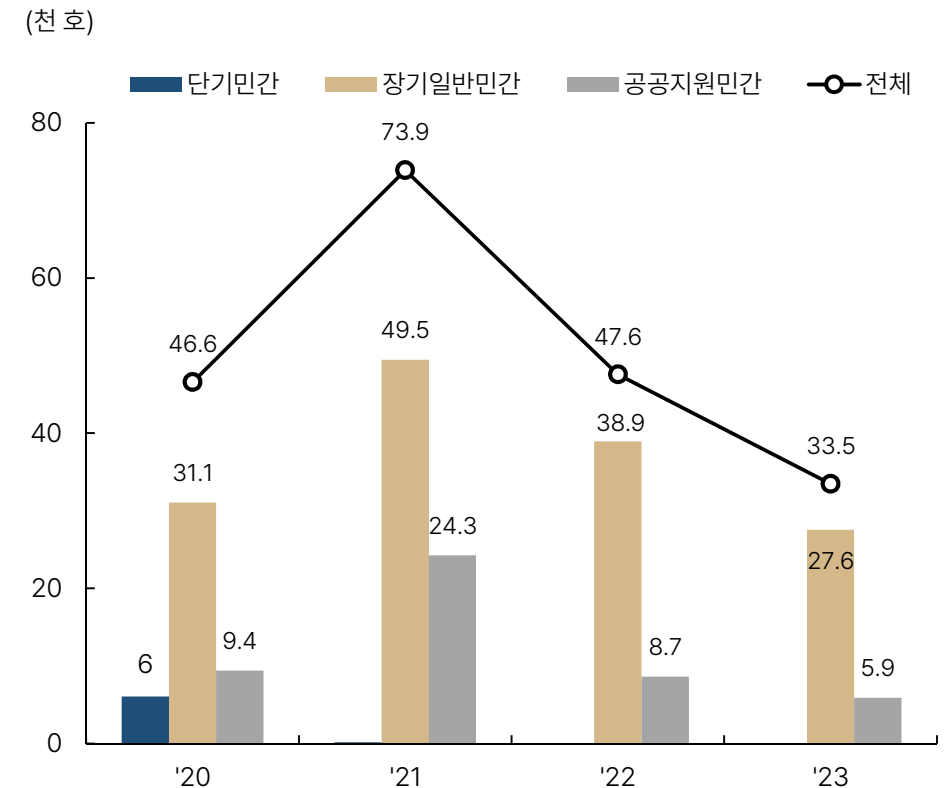
Source: 국토교통부, Koramco R&S

기업형 임대주택(법인 민간임대) 신규 공급은 '21년부터 감소하고 있습니다.

법인 민간임대 유형별 재고 추이



법인 민간임대 신규공급 추이



Korean Rental Housing Market

- I. 한국 임대주택 시장에 주목하는 이유
- II. 한국 임대주택의 현재
- III. Co-living Operator의 성장과 투자 자본의 유입
- IV. 한국 임대주택의 미래를 위한 과제



국내외 다양한 기업형 임대주택 오퍼레이터의 성장과 더불어 국내 코리빙 시장도 함께 커가고 있습니다.

코리빙 오퍼레이터 현황 (2025. 6)

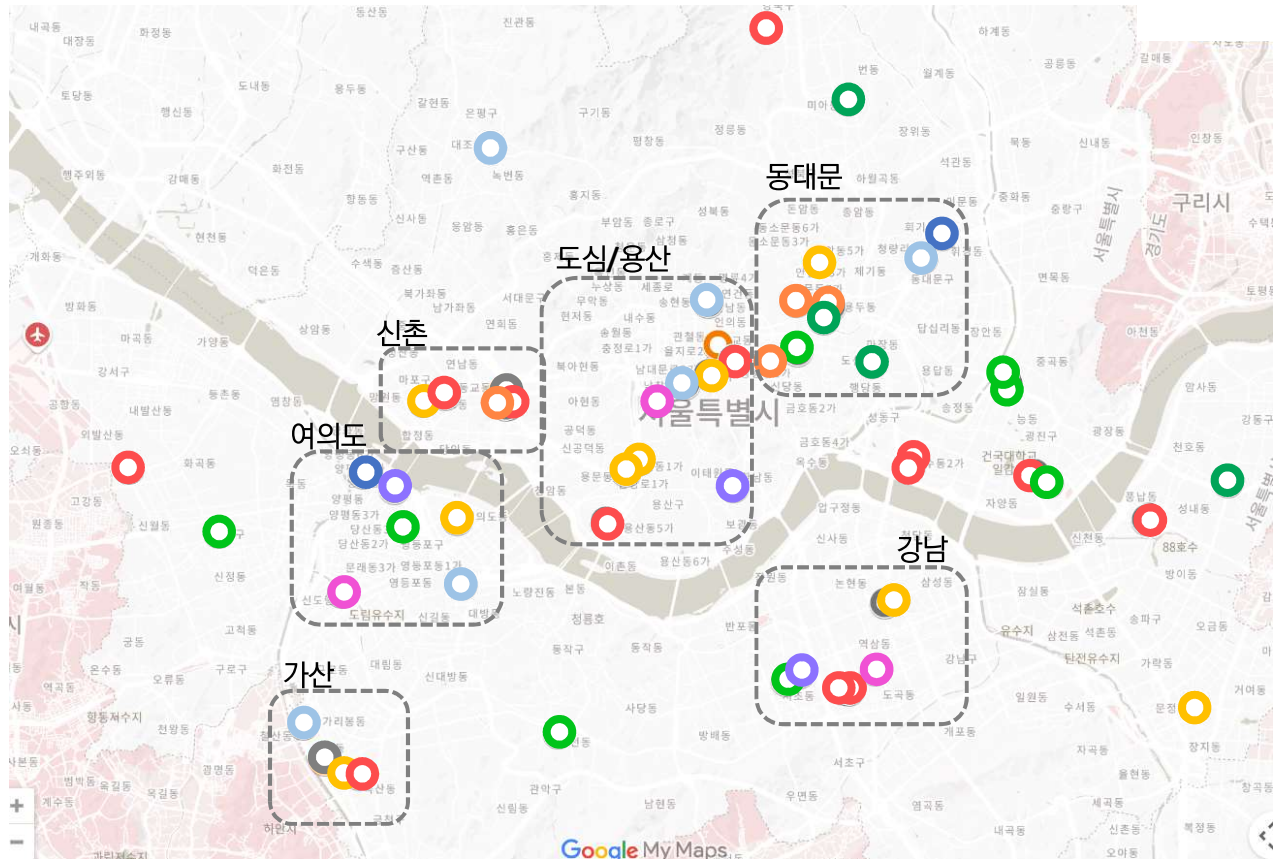
유형	오퍼레이터	Co-living 브랜드		Co-living 운영 시작 연도	자산 수 (개)	호실 (개)
대기업 주도형	KT에스테이트/ 트러스테이		리마크빌 / Heyy	2016 / 2022	7 / 3	3,257 / N/A
	코오롱하우스비전		커먼타운	2017	3	201
	신영 (SLP)		지웰홈즈	2017	4	861
	SK D&D (DDPS)		에피스도 / 로컬스티치	2020	8	2,141 / 520
OPCO 주도형	홈즈컴퍼니		홈즈스튜디오, 홈즈스테이, 홈즈레드	2017	10	2,002
	유니언플레이스		업플로	2018	3	N/A
	패스트파이브		라이프온투게더	2019	1	130
	MGRV		맹그로브	2020	6	781
	우주프로퍼티매니지먼트 (직방)		셀립	2020	4	782
	위브리빙 (KKR)		위브스위트, 위브플레이스	2024	2	255
						약 11,000

Source: Koramco R&S

코리빙 주요 자산들은 주로 대학 캠퍼스 및 서울 내 주요 업무지구와 근거리에 위치해 있습니다.

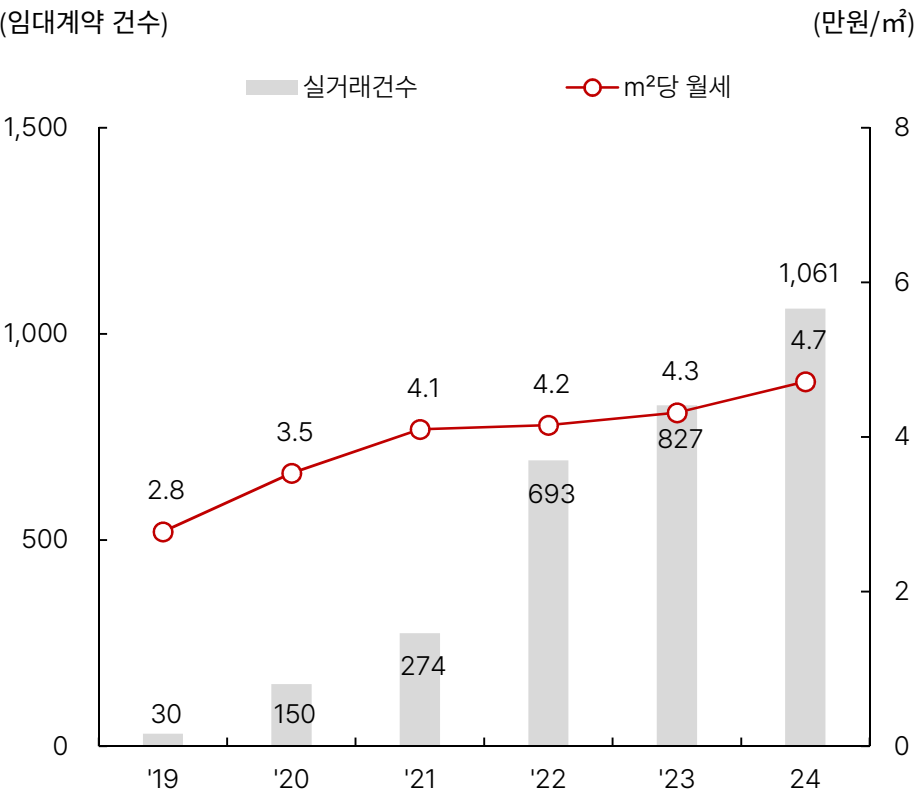
서울 주요 권역 내 Co-living 위치도

- ep[redacted] Local Stitch
- mangrove
- Remark VILL hey,____
- Célib LIFE & STAY
- comontown
- GWELL Homes.
- upflo®
- HOMES
- weave suites

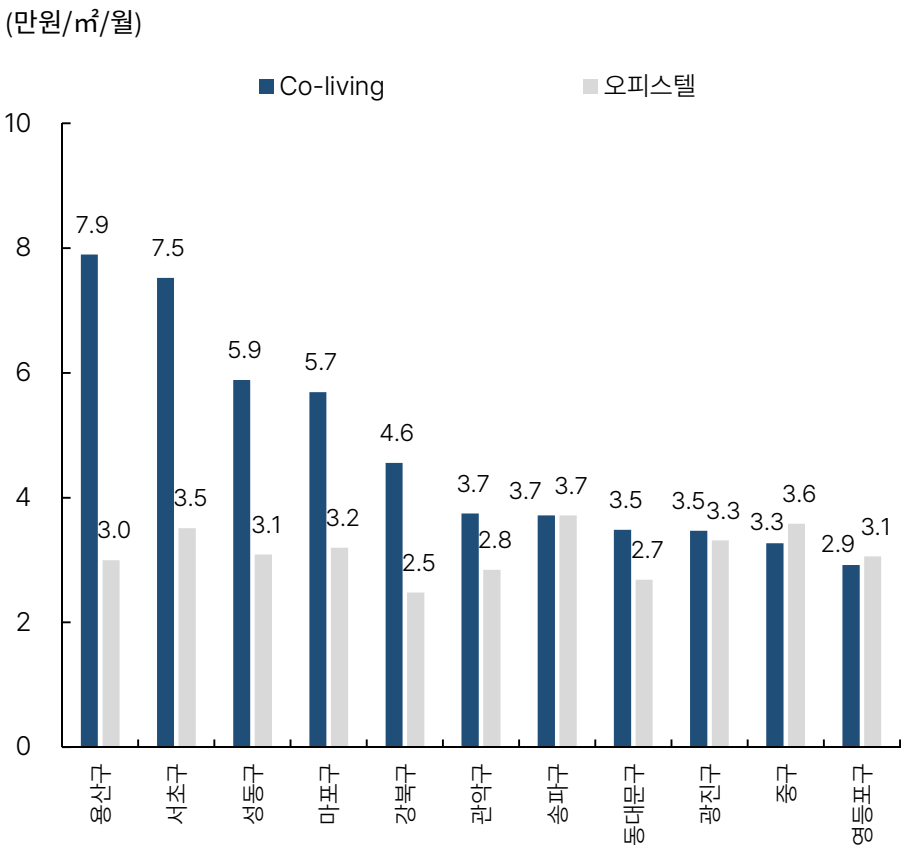


최근 코리빙 거래건수가 증가하고 월세도 상승하고 있고 일반 오피스텔 대비 상대적으로 높은 임대료 수준을 보이고 있습니다.

서울 코리빙 임대차 계약건수 및 m²당 평균 임대료 1)



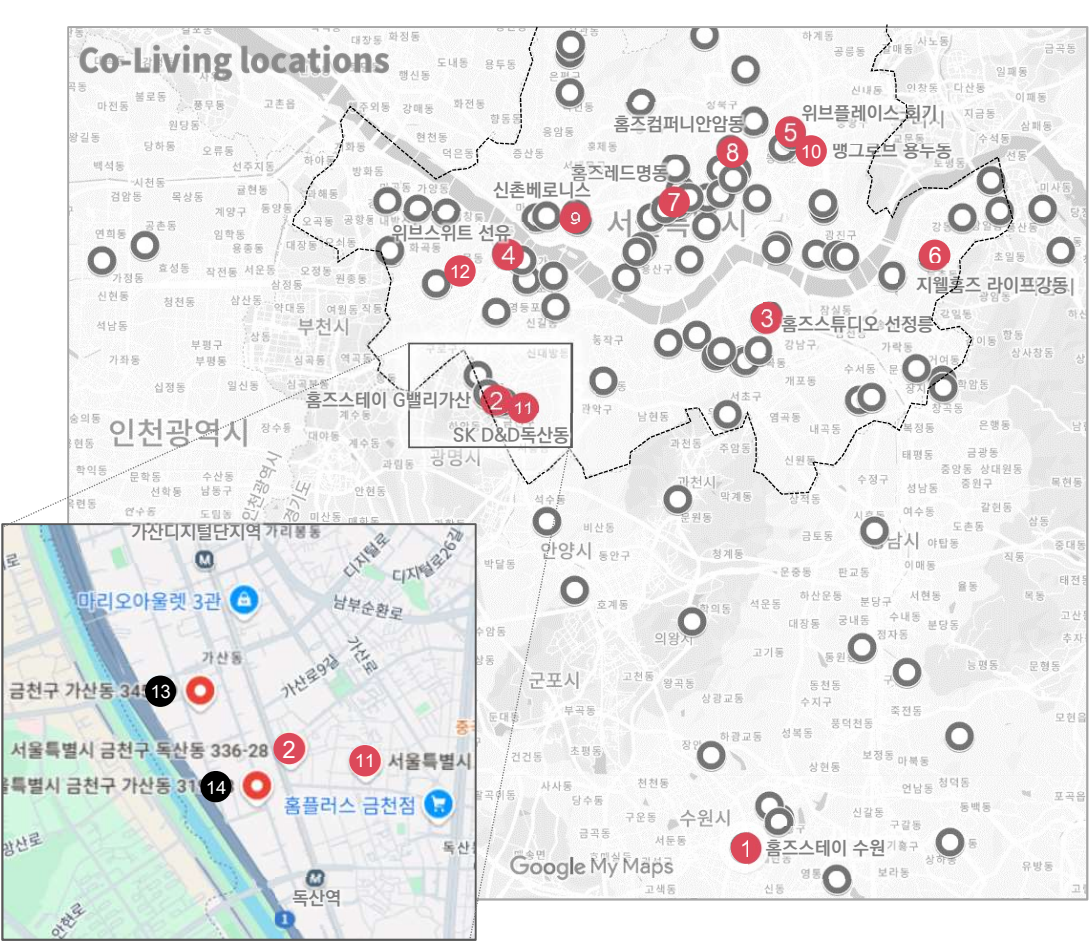
코리빙 vs 오피스텔 평균 m²당 평균 임대료 비교¹) (2024)



Note: 1) Average Rents per Leasable Area are based on actual lease contracts with a deposit of KRW 10 Mn (Co-living sample size of 23 Properties)
Source: 국토교통부, Koramco R&S

글로벌 투자자들의 밸류에드성 투자사례가 증가하고 있고, 독산/가산지역에 '임대형기숙사' 개발사례가 등장했습니다.

주요 거래 사례 (코리빙 전환 목적 포함)



Source: RCA, Koramco R&S

Value-add					Operator
거래시기	자산명	위치	호실	거래가 (억원)	Player (투자자,운영사,AMC)
1 '23-10	홈스테이 수원 V/A	수원시 인계동	249	280	ICG, 홈즈컴퍼니, 캡스톤자산운용
2 '23-10	홈스테이 G밸리가산 V/A	금천구 독산동	180	257	ICG, 홈즈컴퍼니, 캡스톤자산운용
3 '24-03	홈즈튜디오 선정릉	강남구 삼성동	66	254	ICG, 홈즈컴퍼니, 이화자산운용
4 '24-04	위브스위트 선유 V/A	영등포구 양평동	157	474	KKR, 위브리빙, LB자산운용
5 '24-07	위브플레이스회기 V/A	동대문구 회기동	98	187	KKR, 위브리빙, LB자산운용
6 '24-08	지웰홈즈 라이프강동 V/A	강동구 길 동	130	130	모건스탠리, SL플랫폼, 그라비티자산운용
7 '24-09	홈즈레드명동 (구.디어스명동)	중 구 남학동	115	435	ICG, 홈즈컴퍼니, 이시스네오밸류
8 '24-11	홈즈컴퍼니 안암동 V/A	성북구 안암동	60	83	모건스탠리, 홈즈컴퍼니, 그라비티자산운용
9 '24-12	신촌베로니스 V/A	서대문구 청천동	106	348	하인즈, 마스턴투자운용
10 '25-01	맹그로브 용두동	동대문구 용두동	216	175	CPPIB, 맹그로브, 퍼시픽자산운용
11 '25-01	SK D&D 독산동 V/A	금천구 독산동	195	300	모건스탠리, DDPS, 그라비티자산운용
12 '25-03	맹그로브 당산	영등포구 영등포동	430	355	CPPIB, 맹그로브, 퍼시픽자산운용
13 '25-03 건축심의	가산동 345-89 (임대형기숙사)	금천구 가산동	814	총사업비 1,860	LB자산운용, JB자산운용(산단펀드)
14 '25-04 건축심의	가산동 319-18 (임대형기숙사)	금천구 가산동	664	총사업비 1,443	이시스자산운용(산단펀드), 우미에스테이트/우주컨소

Note: Value-add 표시된 자산명은 거래 당시 자산명과 다름

내국인 수요와 외국인 수요, 장기거주와 단기숙박을 혼합한 형태의 Co-living 공간 활용

건축법상 용도 및 특징 비교

구분	오피스텔	도시형 생활주택	임대형 기숙사	관광 호텔
시설용도	업무시설(주거 가능)	공동주택	공동주택 (민간임대형)	관광숙박시설
관련법	건축법	주택법, 건축법	건축법	관광진흥법, 건축법
최소면적/규모	전용 17m ² 이상 권장 (법적 제한 無)	단지형: 14m ² 이상 / 복도형: 12m ² 이상	전용+공용 14m ² 이상 / 20실 이상	제한 없음 (객실 30실 이상)
주차대수	85m ² 이하: 0.5대/세대 (지자체 자율)	전용 30m ² 이하: 0.5대/세대 이상	200m ² 당 1대	268m ² 당 1대 (지역별 제한 가능)
단기거주 가능	조건부 가능 (실거주 목적 우선)	원칙적으로 장기거주용	불가 (3개월 이상)	가능 (1박 이상)
전입신고	가능	가능	가능 (공동주택 등록 시)	불가 (주거시설 아님)
임대차보호법	적용 가능	적용 가능	적용 가능	적용 제외
VAT 과세	면세 (주거용일 경우)	면세	면세 (주택임대)	부과 (과세사업자)
세대분리	가능 (호실별 구분 등기)	가능	가능 (개별 계약 가능)	불가
등기 구분	가능 (호실 단위 분양/매매 가능)	가능	단일등기 or 분양불가	객실 전체 단일등기
전기/가스요금	주거용	주거용	주거용	비주거용 요금 (높음)
주요 타깃	1~2인 직장인, 투자수요	1~2인 가구, 실수요	청년, 대학생, 공공지원 수요	단기 숙박객, 외국인
기타 규제 사항	용도변경 가능 (주거→업무)	원룸형 공급 많아 수급 과잉 우려	지구단위계획 제한 지역 많음	공동조리 불가, 생활숙박과 다름

임대주택 등록 관련 정부의 잦은 정책 변화

		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)	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		- 임대임대기간 연장(5년→10년) - 최초임대료 및 보증금 제한(주변시세 이하) - 임대료 인상을 제한(연 5% 이하)		- 혜택에 상응하는 공적의무 부여 *임대료 증액 제한(5%)+의무기간 준수 (단기4년/장기8년) + 3개월內 신고 등		- 공적의무 추가부여 *①장기임대기간 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)	

비(非)아파트 6년 단기등록임대 제도 시행 (2025.6.4)

- 2017년 도입 후 2020년 폐지된 단기임대주택 2025.6월부터 다시 시행. 임대기간 늘리고 세제혜택 부여 (종부세 합산배제, 양도세 및 법인세 종과배제 등. 법인세 종과배제는 건설형만 허용)

단기민간임대주택 제도 개편 내용

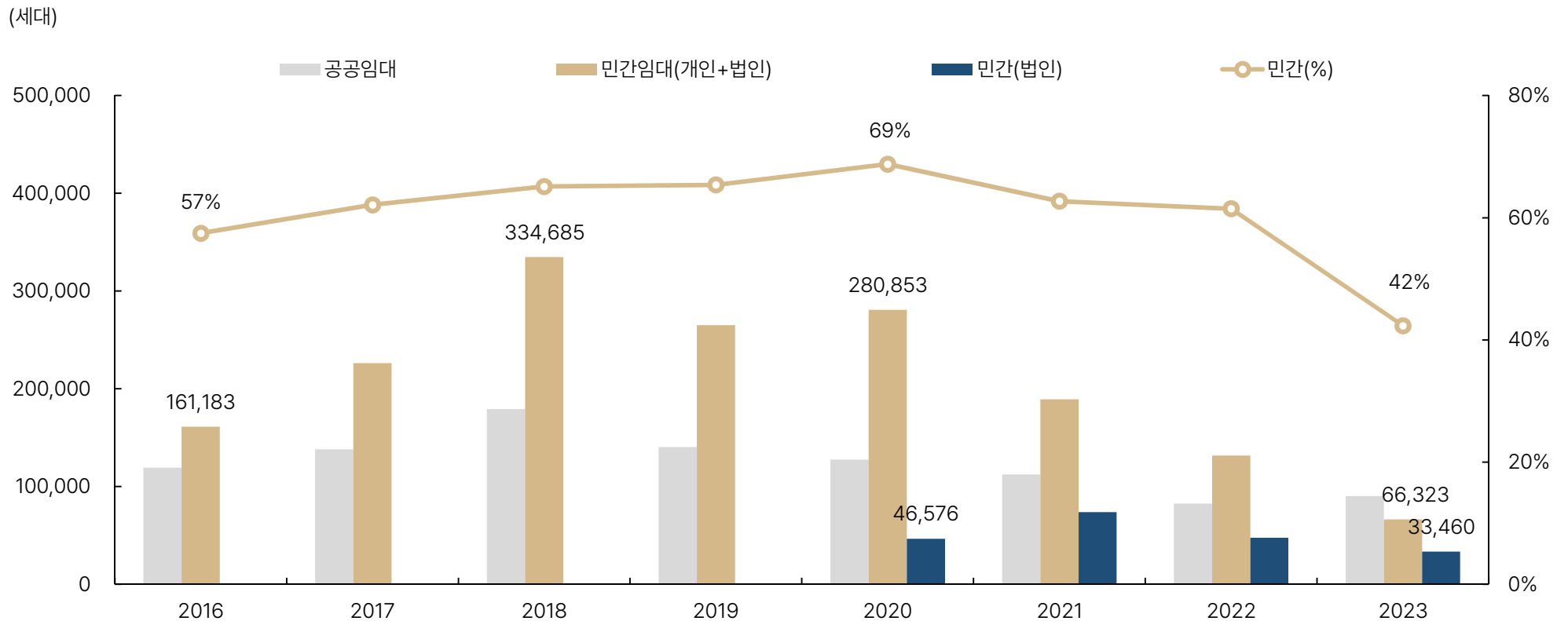
구분		2017년 시행	2025년 시행
의무임대기간		4년	6년
대상 주택		아파트 포함 모든 주택	비아파트 (도시형생활주택, 연립, 다세대, 다가구, 오피스텔 등)
공시가격 상한	건설형	6억원	6억원
	매입형	수도권 6억원, 비수도권 3억원	수도권 4억원, 비수도권 2억원
면적 기준 (건설형)		85m ² 이하	대지 298m ² 이하, 주택연면적 148m ² 이하
최소 공급호수 (건설형)		규정 없음	2호
임대료 증가율 제한		5% 이하	5% 이하
조정대상지역 제한		없음	매입형의 경우 조정대상지역 제외

Source: Koramco R&S

한국의 임대주택 공급은 정책 지원이 중요

- 정책 영향으로 굴곡 겪고 있는 기업형 임대주택시장
- 2018년 정점 기록 후 하락. 이후 규제 강화 및 건설비용 상승으로 감소세

신규 등록 임대주택 공급량 (2016-2023)

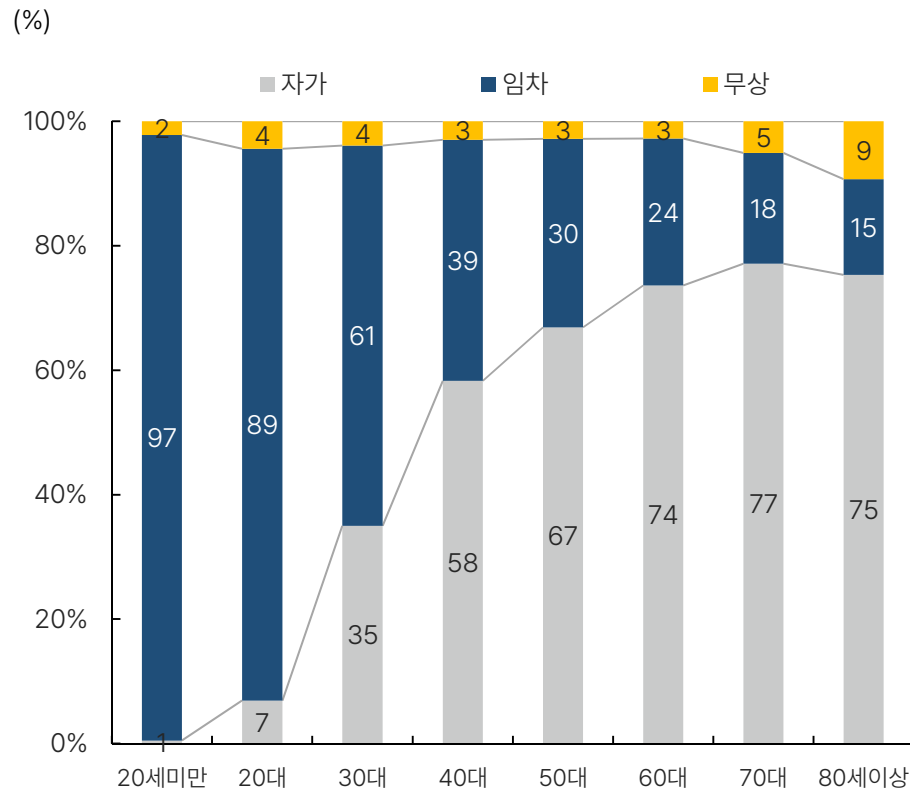


Source: 통계청, Koramco R&S

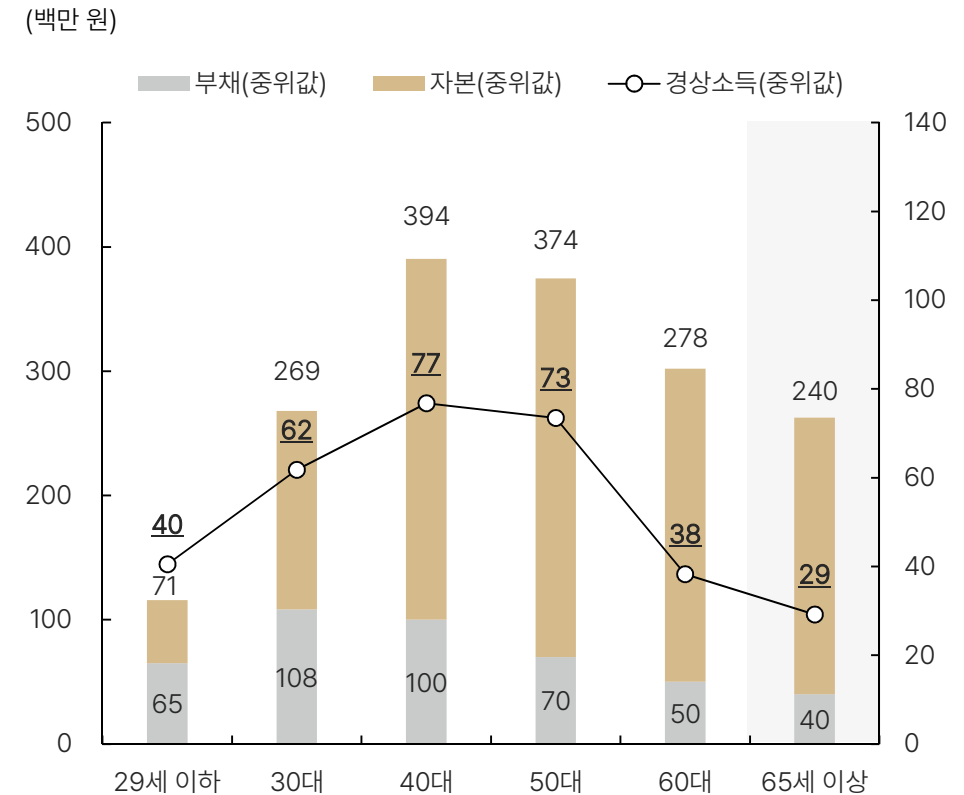
임차 수요 연령층의 자산 규모와 소득에 맞는 Affordable Housing 공급 필요

- 가장 부유한 50대는 자가 점유 비중이 높으며, 임차 수요가 높은 20-30대는 소득이 낮음
- 60대 이후 경상소득의 급격한 감소, 은퇴 후 고령자를 위한 임대 주택 공급 필요(+ 보유 부동산 유동화)

가구주 연령대별 주택 점유형태 비중

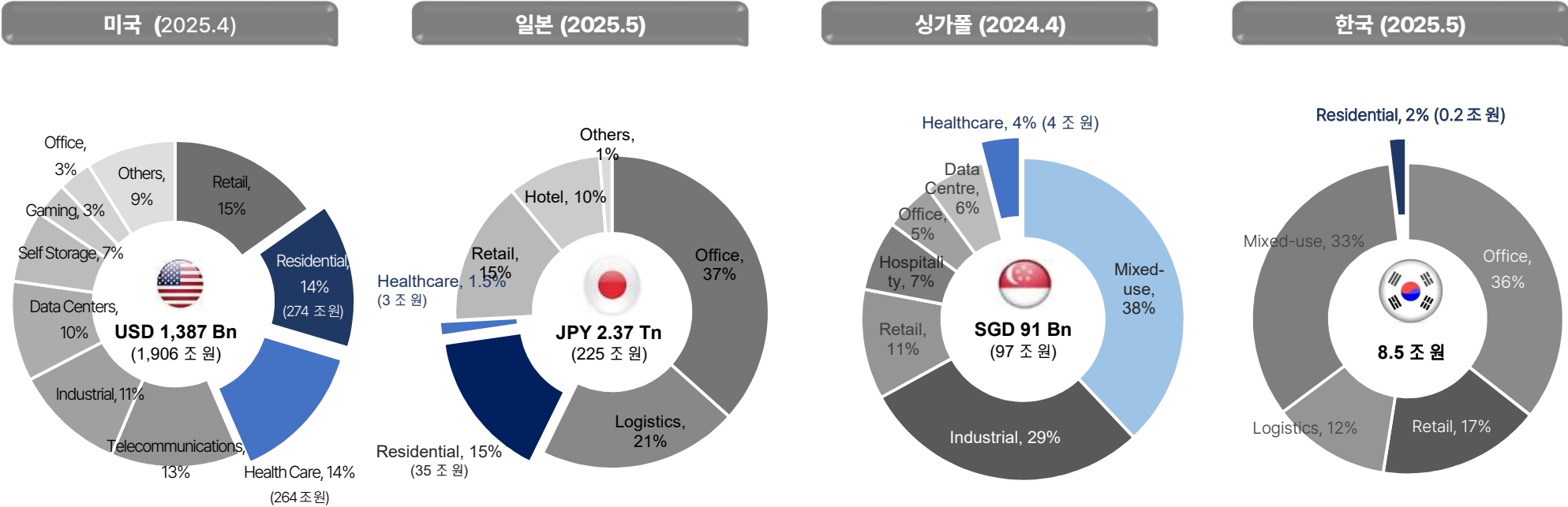


가구주 연령대별 자산, 부채, 소득 현황



한국 상장 리츠는 상업용 부동산 시장 규모 대비 아직 성장이 더딘 편이며, 그 중에서도 주거 섹터는 타 국가 대비 성장하지 못함. 활성화를 위해서는 제도 개선 필요

국가별 상장리츠 섹터 구성



Source: US- Nareit®, Japan - ARES, Singapore -SGX Research, Korea - Ministry of Land, Infrastructure and Transport

Thank You!

CONTACT:

YEOLMAE KIM

Head of Research & Strategy Division

fruit@koramcofund.co.kr

