

Seoul Co-Living Market Report

2026

서울 코리빙
마켓 리포트

2026.05.
리서치센터 최규정 선임

전세의 월세화

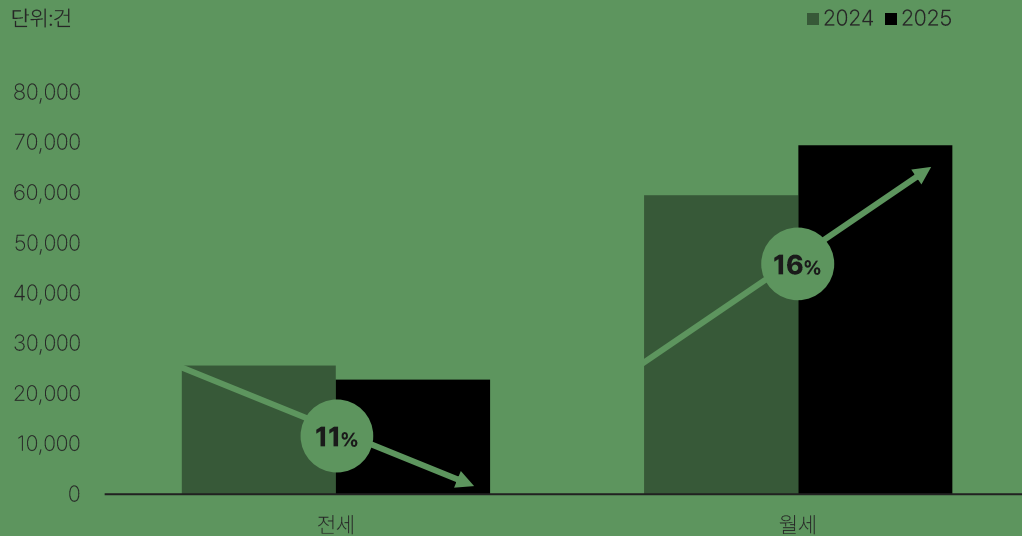
한국 임대차 시장이 전세에서 월세 중심으로 빠르게 재편되고 있다. 시작은 금리다. 전세대출금리가 4% 초반까지 상승하며 서울 아파트 시장 전월세전환율(약 4%)와 비슷해졌고, 전세의 비용 우위는 거의 없어지게 되었다.

정책 환경도 같은 방향이다. 정부는 수도권·규제지역 전세대출 보증비율을 90%에서 80%로 낮췄고, 이어 1주택자가 수도권·규제지역에서 받는 전세대출의 이자상환분을 DSR에 반영하기 시작했다(10·15 대책). 전세사기 여파로 임차인의 전세 기피 심리가 자리잡은 가운데, 다주택자·비거주 1주택자에 대한 세제 압박은 민간 전세 공급 기반을 빠르게 잠식하고 있다.

지표도 이를 뒷받침한다. 서울 오피스텔 전세 거래는 2024년 대비 2025년 11% 감소한 반면, 월세 거래는 16% 증가했다. 2024~2026.02까지 서울 아파트 월세 지수는 5.1% 상승했다. 계약갱신청구권 사용 증가와 신규 공급 위축이 겹치며 전세 매물 풀기도 심화되고 있다.

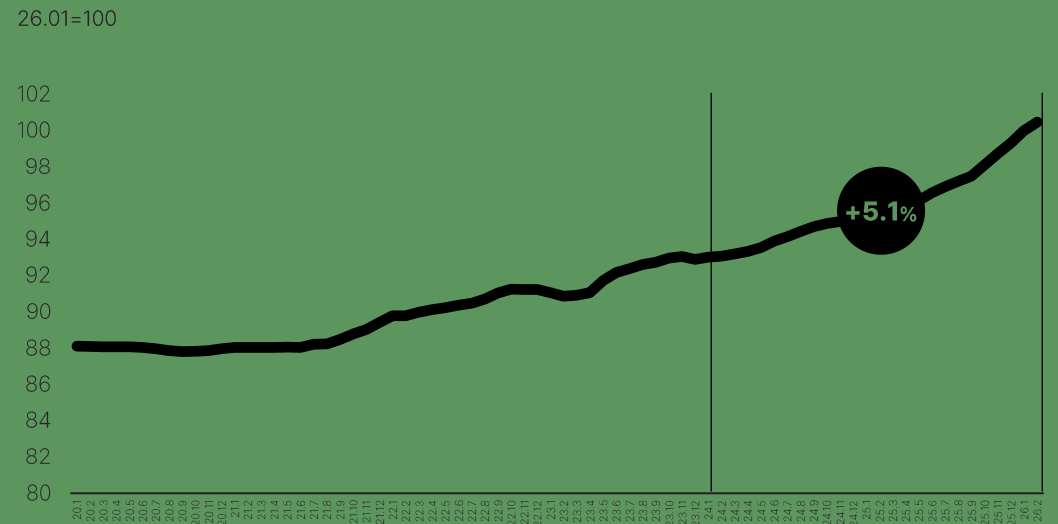
금리 정상화, 정책 전환, 공급 기반 약화가 동시에 맞물리는 현 국면은 일시적이라고 보기 어렵다. 전세라는 한국 고유의 제도가 월세 중심의 글로벌 표준으로 수렴하는 구조적 전환이 진행 중이다.

서울시 오피스텔 전월세 계약 건수의 변화



출처: 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부

서울 아파트 월세 가격 지수 추이



출처: 부동산통계정보

2025. 2H. 부동산 대책 이후의 변화

2025년 하반기에 부동산 대책이 잇따라 발표되면서 민간임대 시장의 사업 환경이 크게 달라졌다. 특히 9.7 주택공급 확대방안과 10.15 주택시장 안정화 대책은 임대사업자의 금융·세제 구조에 직접적인 변화를 가져왔다.

특히 10.15 대책에서는 서울 전역(25개 자치구)과 경기 12개 지역을 조정대상지역·투기과열지구로 동시 지정하였다. 이에 따라 조정대상지역 내 민간매입임대주택은 종부세 합산배제 대상에서 제외되었고, 다주택 취득세 중과가 적용된다.

이러한 규제 비대칭으로 인해 코리빙 시장에서 기존 건물 매입·전환 모델의 확장이 구조적으로 제약되는 반면, 건설형 모델의 경쟁 우위가 상대적으로 높아지게 되었다.

	매입형 임대주택	건설형 임대주택
사업방식	기존 건물 매입 후 리모델링·임대	토지 매입 후 신축 개발·임대
초기 투자	상대적 소규모, 빠른 사업 착수	대규모 자본 필요, 개발 기간 2~3년
등록 요건	지자체 + 세무서 이중 등록	지자체 + 세무서 이중 등록, 사업계획 승인 또는 건축허가 별도 필요
종부세 합산배제	조정대상지역 내 신규 취득 시 합산배제 대상에서 제외	조정대상지역 배제 규정 미적용. 전용 149m ² 이하, 공시가격 9억 원 이하(30호 이상은 12억 원 이하) 시 합산배제 가능
취득세 중과	조정대상지역 다주택 중과 적용 (2주택 8%, 3주택 이상 12%)	조정대상지역 다주택 중과 적용 단, 지방세특례제한법에 건설임대사업자 감면 규정 존재
양도세 중과	2주택 +20%p, 3주택 이상 +30%p 중과	2주택 +20%p, 3주택 +30%p 중과 단, 10년 이상 임대 시 장특공제 70% 별도 특례 적용 가능
대출 규제	수도권·규제지역 LTV 0%	동일하게 LTV 0% 적용되나, 신축 후 최초 담보대출은 국토부 장관 인정 시 예외 허용
의무임대기간	단기 6년 / 장기 10년 (아파트 불가)	단기 6년 / 장기 10년
임대료 증액 제한	연 5% 이내	연 5% 이내
정부 대책 영향	직격 LTV 0% 및 서울권 신규 매입 등록 시 종부세 합산배제 불가	제한적 종부세 합산배제 유지, 신축 담보대출 예외 허용으로 규제 영향 상대적으로 낮음

1 매크로 환경

인구 · 제도 · 글로벌 동향

2 공급 시장

공급 규모 · 브랜드 · 건축 용도

3 임대차 시장

임대 건수 · 임대료 변화 · 임대 비교

4 투자 시장

투자 규모 · 거래 사례 · 자산 전환

5 오퍼레이터 현황

주요 오퍼레이터 · 매출 규모 · 서비스

6 경쟁자의 부상

단기임대 · 플랫폼 · 성장

1 매크로 환경

인구 · 제도 · 글로벌 동향

2 공급 시장

공급 규모 · 브랜드 · 건축 용도

3 임대차 시장

임대 건수 · 임대료 변화 · 임대 비교

4 투자 시장

투자 규모 · 거래 사례 · 자산 전환

5 오퍼레이터 현황

주요 오퍼레이터 · 매출 규모 · 서비스

6 경쟁자의 부상

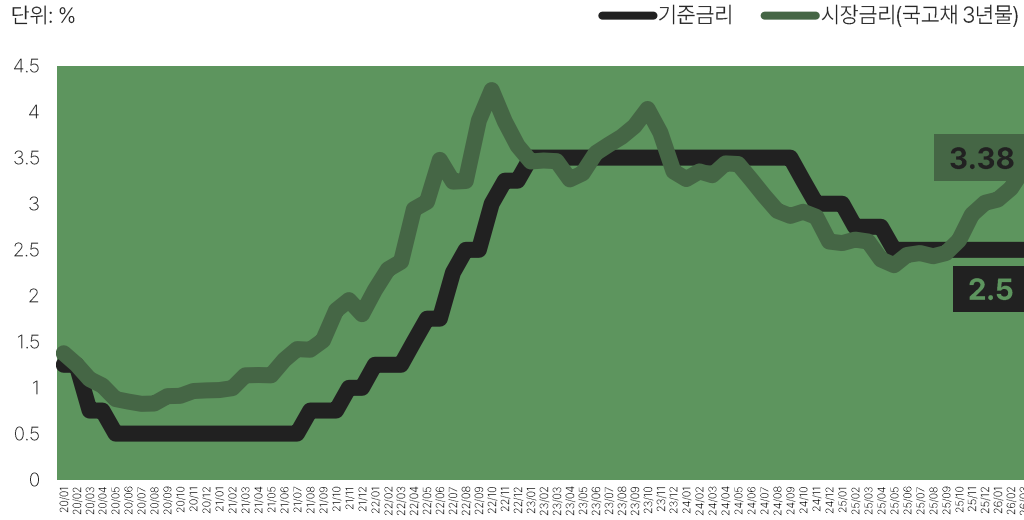
단기임대 · 플랫폼 · 성장

주요 경제 지표

기준금리는 2024년 하반기부터 인하 기조에 진입해 2.5%까지 내려왔으나, 시장금리는 재정 확대·물가 불확실성 등의 영향으로 3.38%로 상승하며 정책금리와의 괴리가 확대되었다. 이는 코리빙 매입·개발 시 조달금리 압박이 증가함을 의미하며, 자기자본 비율을 높이거나 글로벌 연금 등 장기 인내자본 파트너를 확보한 사업자가 유리한 환경이 지속되고 있다.

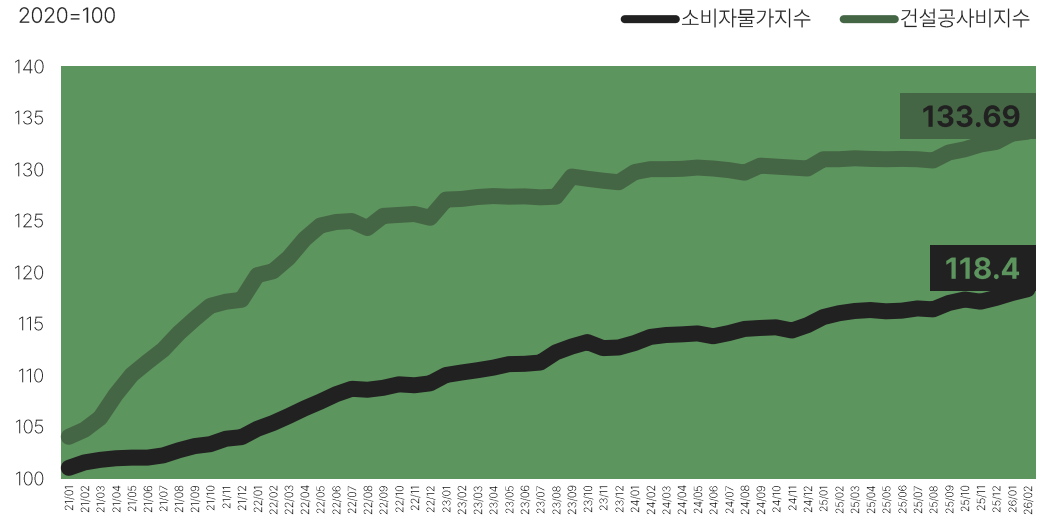
소비자물가지수(CPI)가 2021년 101에서 2026년 118로, 건설공사비지수는 같은 기간 약 104에서 134로 각각 꾸준히 상승하고 있다. 생활비 부담의 가중과 함께 건설 원가 상승이 동시에 진행되면서, 관리비·공과금 등 주거 유지 비용뿐 아니라 신규 공급 단가까지 높아져 시공사와 입주자의 실질 주거비 부담이 이중으로 커지고 있는 상황이다.

기준금리 및 시장금리 추이



출처: 한국은행, 금융투자협회

소비자물가지수(CPI) 및 건설공사비지수 추이



출처: 한국은행, 한국건설기술연구원

인구·가구 구조 변화

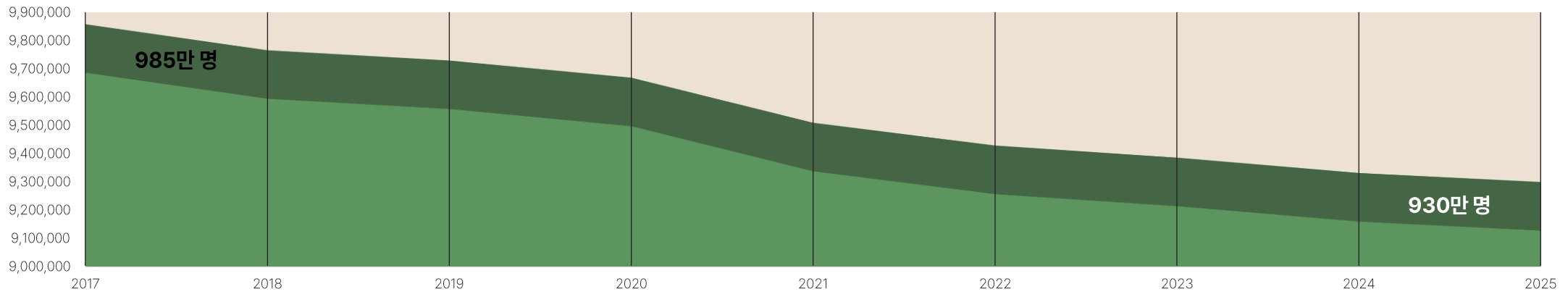
서울시 인구는 2017년 985만 명에서 2025년 930만 명으로 8년간 약 55만 명(-5.6%) 감소했다. 반면 같은 기간 총 가구 수는 420만에서 450만으로 30만 가구(+7.1%) 증가하며, 인구와 가구 수가 반대 방향으로 움직이는 디커플링 양상이 뚜렷하게 나타나고 있다.

이는 평균 가구원 수가 지속적으로 하락하고 있음을 의미하며, 1~2인 가구 중심의 가구 소형화가 일시적 현상이 아닌 인구·사회구조 변화에 기반한 장기 추세로 고착화되고 있음을 시사한다.

서울시 인구 수 변화

출처: KOSIS

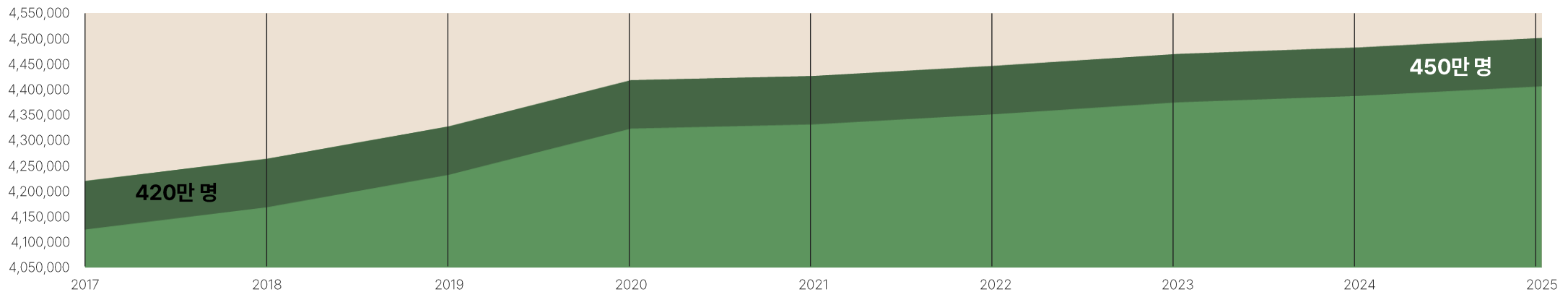
단위: 명



서울시 가구 수 변화

출처: KOSIS

단위: 가구

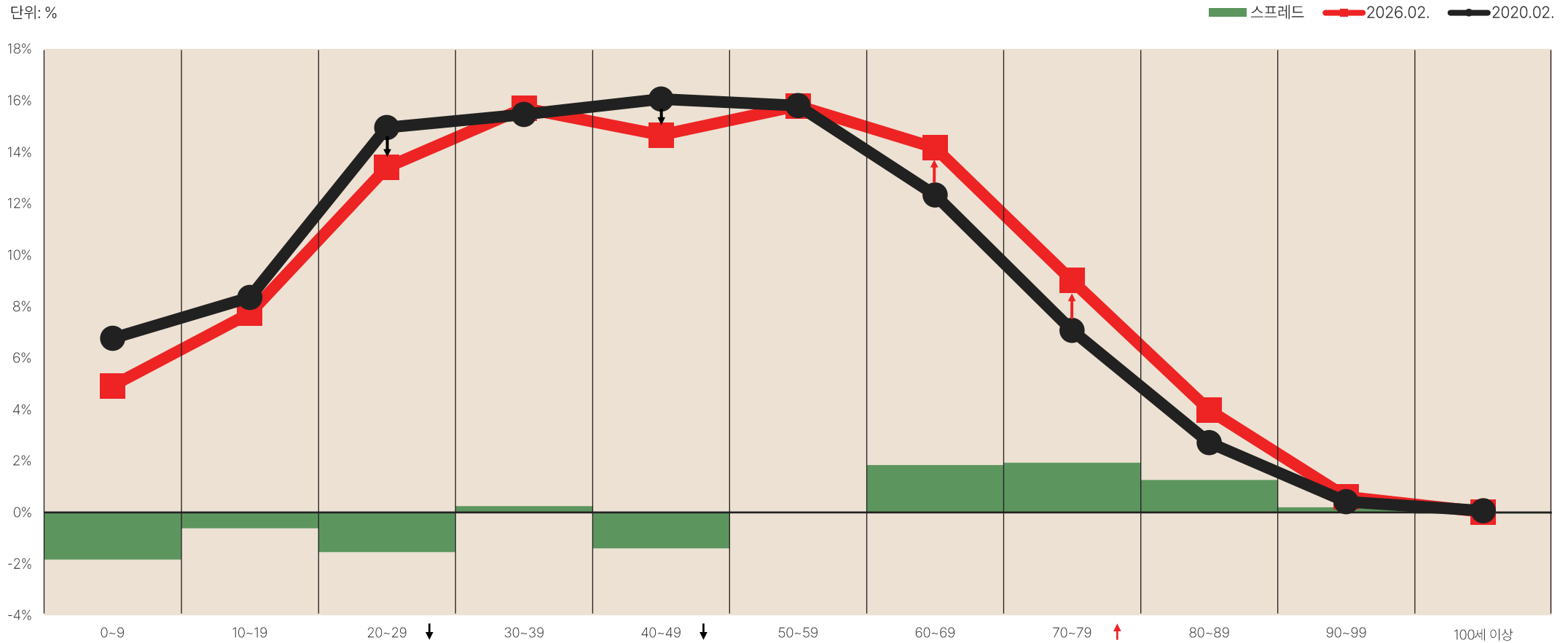


연령대의 구성 변화

가구 소형화와 함께 진행되는 또 다른 구조 변화는 연령 구성의 상향 이동이다. 2026년 2월 기준 서울시 인구는 50대와 30대가 거의 동일한 비중으로 최대 연령층을 형성하고 있으며, 2020년 대비 20대·40대 비중이 감소한 반면 60대 이상 모든 구간에서 비중이 확대되었다. 특히 60~70대 비중 증가 폭이 두드러지며, 베이비부머 세대의 고령 진입이 본격화되고 있음을 보여준다.

이는 임대주택 시장의 공급 구성에도 점진적 변화를 요구한다. 전통적 핵심 수요층인 20·40대 기반이 축소되는 환경에서, 중장년 1인 가구, 시니어 가구 등 새롭게 부상하는 수요층을 포괄하는 상품·서비스 전략이 중장기적 과제로 떠오르고 있다.

서울의 연령별 거주 인구 비율 변화



출처: KOSIS

1인 가구의 증가

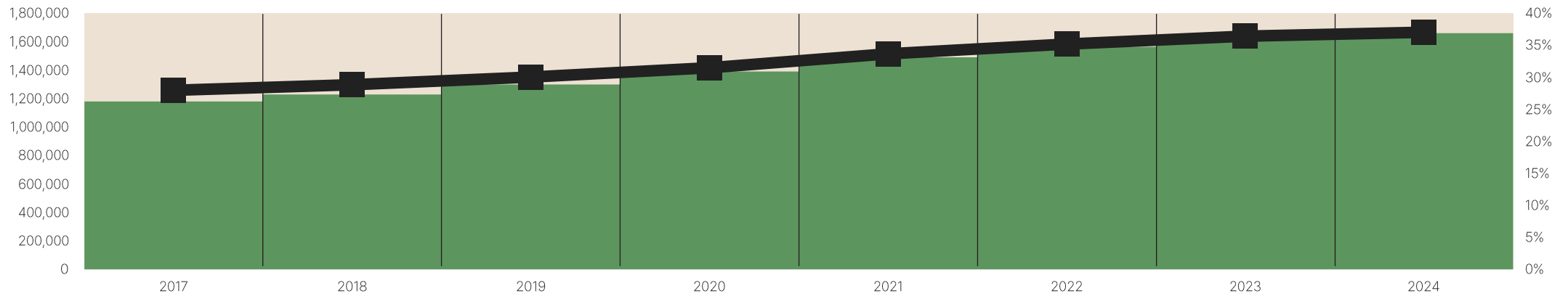
서울시 1인 가구 비중은 전체 가구의 약 40%에 근접하며 지속 확대되고 있어, 1인 가구를 겨냥한 소형 주거 상품에 대한 수요는 중장기적으로 유지될 것으로 보인다.

한편 국가데이터처 조사에 따르면 1인 가구의 외로움 수치는 48.9%로 전체 가구 대비 10.7%p 높게 나타났다. 이러한 결과는 1인 가구의 주거 수요가 공간 차원을 넘어 관계 차원까지 확장되고 있음을 보여준다. 따라서 1인 가구 타겟 임대주택 운영자에게 커뮤니티 라운지·공용 키친·입주자 네트워크 프로그램 등 소셜 인프라는 부가 서비스가 아닌 상품 경쟁력의 핵심 구성 요소로 자리잡고 있다.

서울 1인 가구 수 및 비율 변화

출처: KOSIS

단위: 가구(좌), %(우)



가구 구성 별 외로움 수치

출처: 국가데이터처

단위: %

전체 가구 38.2%

1인 가구 48.9%

2025년 임대주택 관련 주요 정책 변화

출처: 국토교통부

2025.06.04
이재명 대통령 취임 이전 정책

2025.06.27

2025.09.07

2025.10.15

단기 등록임대 제도 부활	6·27 가계부채 관리 강화 방안	9·7 주택공급 확대방안	10·15 주택시장 안정화 대책
<ul style="list-style-type: none"> • 2020년 폐지 후 약 5년 만에 재시행 • 단기 의무 임대 기간: 4년 → 6년으로 연장 • 비아파트(빌라·오피스텔)만 허용, 아파트 제외 • 1주택 이상 보유 시, 매입형은 조정대상지역이면 세제 혜택 제외 • 종부세 합산배제·양도세 중과배제·1세대 1주택 비과세 혜택 부여 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권·규제지역 주담대 한도 총액 6억원 제한 • 다주택자·1주택자 규제지역 추가 매입 시 주담대 0% • 수도권·규제지역 전세대출 보증비율 90% → 80% 하향 • 수도권·규제지역 내 주담대 대출만기 30년 이내로 제한 • 디딤돌(매입), 버팀목(전세) 대출의 최대 한도 축소 조정 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권·규제지역 내에서 주택을 담보로 하는 주택매매·임대사업자 대출 제한 (LTV 0%) • 규제지역 내 주담대 LTV 강화 (50% → 40%) • 1주택자의 수도권·규제지역 내 전세대출한도 2억원으로 일원화 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울 25개 전 자치구 + 경기 12개 지역 3종 지정 (조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가구역) • 수도권·규제지역 주담대 스트레스 금리 1.5% → 3.0% 상향 • 다주택자 취득세·양도소득세 중과 및 장기보유특별공제 전면 배제 • 매입임대사업자 종부세 합산배제 제외 • 토지거래허가구역 상가·오피스텔 등 비주택담보대출 강화 LTV 70% → 40%
<p>단기임대제도가 부활하며, 투자자들의 출구 전략의 다양화 가능해짐</p>	<p>2030 1인가구의 주택 매입 진입장벽 상승으로 임차 수요 확대 전세 대출 축소로 월세 기반 상품의 상대적 경쟁력 강화</p>	<p>민간임대주택사업자들의 주택담보대출의 불가로 코리빙 신규 투자에 대한 제동이 걸리기 시작</p>	<p>규제지역의 추가 지정 및 민간임대주택사업자들의 세금 혜택이 전무해지며, 사실상 임대 주택의 신규 투자 중단</p>

글로벌 코리빙 시장 동향

\$7.8B

2024 글로벌 시장 규모

\$16.1B

2030F 시장 전망

13.5%

CAGR (2025-2030)

출처: Grand View Research

2026.05 Seoul Co-Living Market Report

미국

2024년 기준 미국 임차가구의 49%(약 2,270만 가구)가 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하고 있으며, 이러한 부담이 총주거비 절감이 가능한 코리빙 수요를 확대하는 배경이 되고 있다.

미국 코리빙 기업 OutPost는 2025년 워싱턴 D.C.로 확장한 데 이어 같은 해 11월 June Homes와 합병하며 7개 도시·약 4,000실 규모의 미국 최대 코리빙 운영업체로 재편되었다.

유럽

Habyt, Cohabs 등 주요 운영사들이 파리·런던을 넘어 브뤼셀, 라이프치히, 룩셈부르크, 마르세유 등으로 거점을 확대하고 있다.

유학생·해외 체류자·청년 직장인 등 국경 간 이동성이 높은 수요층이 구조적으로 존재하며, 코리빙은 이들의 초기 정착형 유연 임대 수요를 흡수하는 대안으로 기능하고 있다.

일본

일본은 1인 가구 확대와 외국인 거주자 증가 속에서, 보증인 요구 등 기존 임대차의 높은 진입장벽을 보완하는 유연주거 수요가 코리빙 시장의 성장을 견인하고 있다.

홈즈컴퍼니는 2023년 도쿄 신주쿠에서 운영을 개시한 이후 외국인 장기체류 수요를 기반으로 평균 입주율 96.9%를 달성하였으며, 2025년 6월 시나가와로 확장하였다.

호주

호주는 주요 도시의 낮은 임대 공실률(2025년 기준 시드니 1.1~1.8%, 멜버른 1.5~2.0%)을 배경으로 코리빙 투자와 공급이 확대되고 있다.

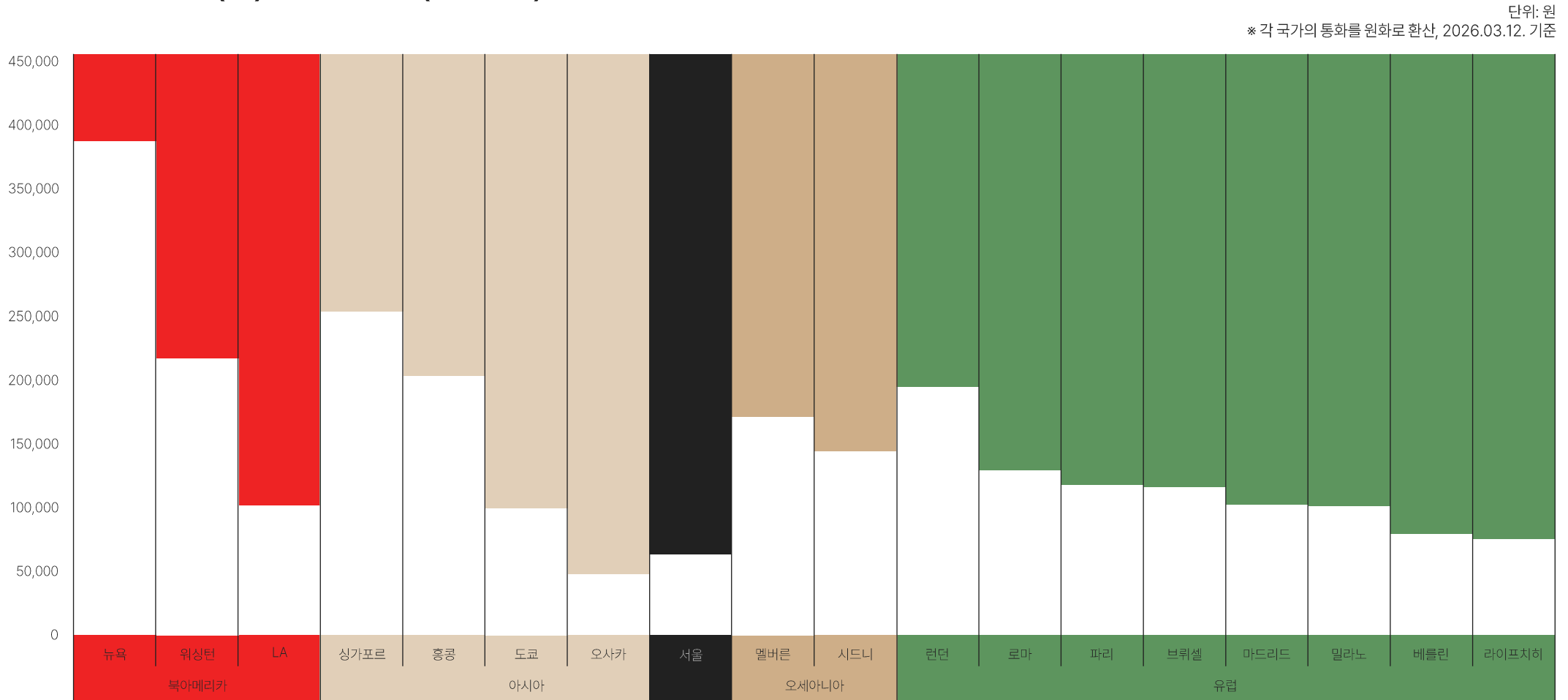
Weave Living은 2025년 8월 시드니 프로젝트 인수로 호주에 첫 진출하며 3억 달러 규모의 투자 플랫폼 조성을 추진 중이고, 호주 최대 운영사 UKO 역시 시드니 내 신규 자산을 추가하며 운영을 확장하고 있다.

글로벌 코리빙 시장 동향

글로벌 주요 도시 간 코리빙의 전용면적당 임대료 격차가 크게 나타나는 가운데, 뉴욕·런던·싱가포르 등 주거비가 높은 시장에서는 임차인이 주거비 절감과 주요 입지 접근성을 동시에 확보하는 대안으로 작용하며, 임대인 입장에서 공간 효율 극대화를 통한 수익성 확보 전략이 두드러진다.

반면 서울·오사카 등 상대적으로 주거비가 저렴한 시장에서는 1인 가구 증가에 따른 가격 경쟁력과 커뮤니티 가치가 균형적으로 부각되고 라이프스타일 기반 상품 차별화를 통한 수요 창출이 핵심으로 작용한다.

글로벌 코리빙 전용면적(m²)당 월 임대료 비교(2026.03.)



출처: Cove, Habyt, Joivy, UKO, Weave Living 외 20개 업체

1 매크로 환경

인구 · 제도 · 글로벌 동향

2 공급 시장

공급 규모 · 브랜드 · 건축 용도

3 임대차 시장

임대 건수 · 임대료 변화 · 임대 비교

4 투자 시장

투자 규모 · 거래 사례 · 자산 전환

5 오퍼레이터 현황

주요 오퍼레이터 · 매출 규모 · 서비스

6 경쟁자의 부상

단기임대 · 플랫폼 · 성장

서울시 내 코리빙 현황

2026.03. 기준



에피소드 12

- 1 에피소드 수유 838
- 2 에피소드 컨비니 신당
- 3 에피소드 성수 121
- 4 에피소드 성수 101
- 5 에피소드 컨비니 선정릉
- 6 에피소드 강남 262 / 서초 393
- 7 에피소드 컨비니 가산
- 8 에피소드 신촌 캠퍼스 / 신촌 369
- 9 에피소드 컨비니 홍대
- 10 에피소드 용산 241



홈즈컴퍼니 10

- 1 홈즈스튜디오 안암
- 2 홈즈스튜디오 아코모 회기
- 3 홈즈스테이 명동 / 레드 명동
- 4 홈즈스튜디오 원효로 / 남영
- 5 홈즈스튜디오 선정릉
- 6 홈즈스튜디오 망원
- 7 홈즈스테이 G밸리 가산
- 8 홈즈스튜디오 아코모 가산



셀립 5

- 1 셀립 은평
- 2 셀립 순라
- 3 셀립 건대
- 4 셀립 여의
- 5 셀립 가디



맹그로브 4

- 1 맹그로브 송인
- 2 맹그로브 신설
- 3 맹그로브 통대문
- 4 맹그로브 신촌



지웰홈스 4

- 1 지웰홈스 신설동
- 2 지웰홈스 왕십리
- 3 지웰홈스 라이프 강동
- 4 지웰홈스 서초



커먼타운 4

- 1 커먼타운 센트럴 261
- 2 커먼타운 신도림 081
- 3 커먼타운 역삼 271
- 4 커먼타운 트리하우스



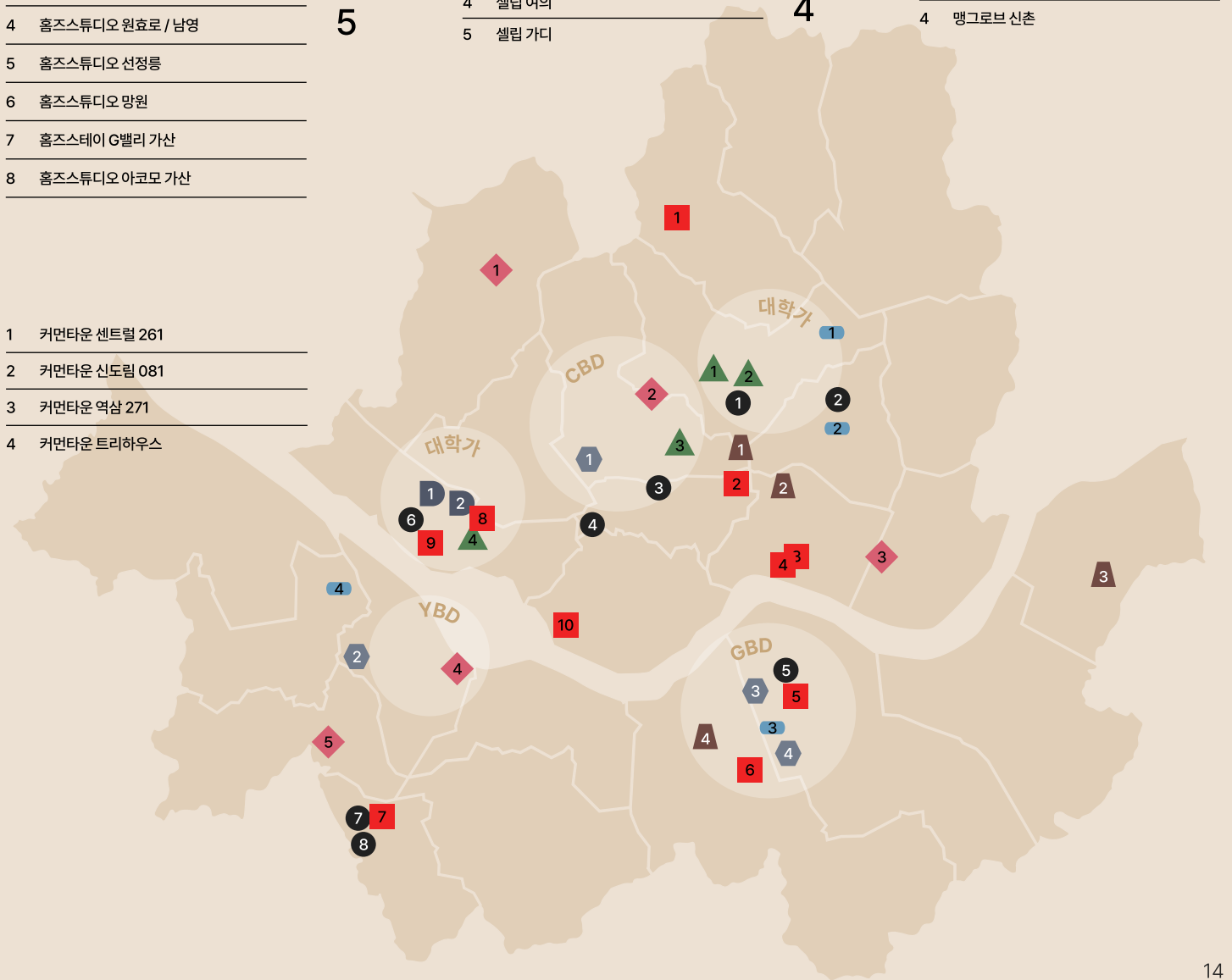
위브리빙 4

- 1 위브플레이스 회기
- 2 위브스튜디오 동대문 이스트
- 3 위브플레이스 강남역
- 4 위브스위트 선유 파크사이드



코브 2

- 1 코브 성산
- 2 코브 연남



출처: 알스퀘어 리서치센터

서울 코리빙 공급

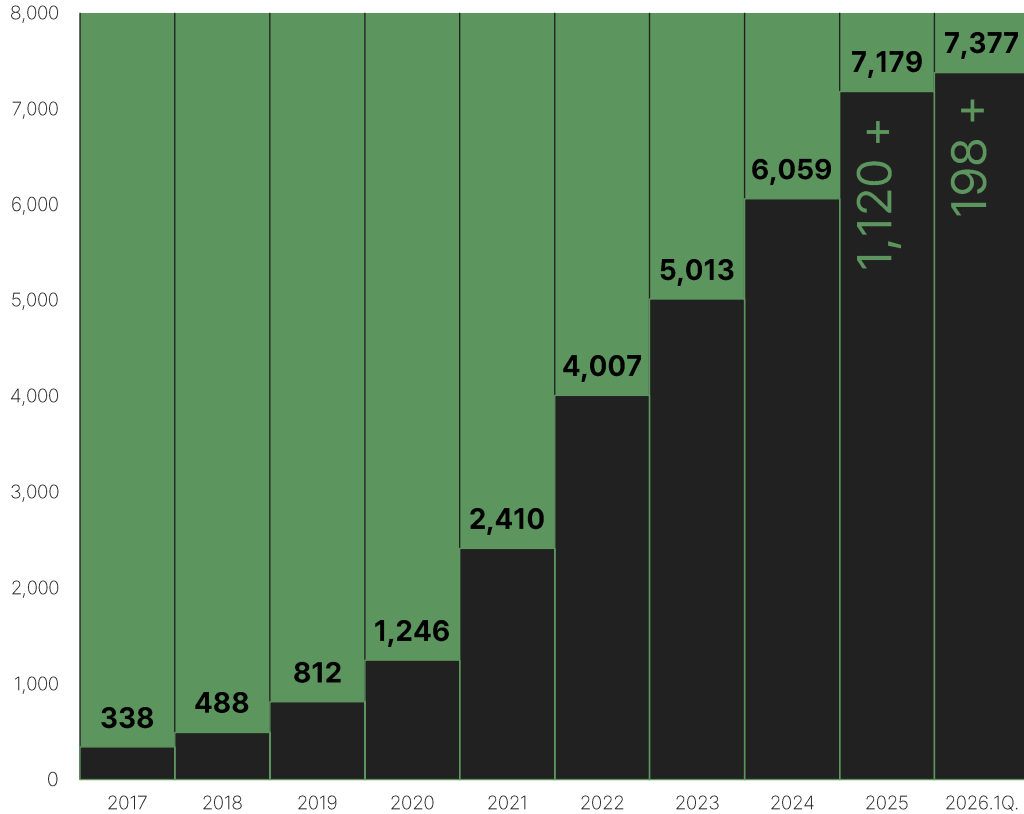
서울의 코리빙 공급량은 팬데믹 이후로 가파르게 증가해왔으며, 2025년 한 해 1,120개의 호실이 증가하며 2024년 신규 공급 대비 7% 증가하였다.

최근 정책 이슈로 신규 공급이 어려운 상황임에도 불구하고, 2026년 1분기에 '에피소드 컨비니 홍대'와 '위브스튜디오 동대문 이스트'가 공급되며 198실이 증가하였다.

작년 정책 이슈가 발생하기 전에 기집행된 투자 건과 개발 건들이 있어, 당장의 코리빙 신규 공급은 계속될 것으로 보인다.

서울 코리빙 호실 공급 추이

단위: 호



출처: 알스퀘어 리서치센터

코리빙 오퍼레이터 및 브랜드 현황 표

오퍼레이터	브랜드	운영 지점 수	총 객실 수
MGRV	맹그로브	4	676
DDPS	에피소드, 에피소드 컨비니, 로컬스티치	15	2,992
홈즈컴퍼니	홈즈스튜디오, 홈즈스테이	10	1,017
SLP	지웰홈스	4	880
Cove	코브	2	53
우주프로퍼티 매니지먼트	셀립	5	872
위브리빙	위브 플레이스, 위브 스위트	4	519
코오롱하우스비전	커먼타운	4	208
아일라 애니웨어	아일라	2	160

출처: 알스퀘어 리서치센터 * 2026.03. 기준

서울 내 지역별 코리빙 공급

서울 내 지역별 코리빙 호실 공급 현황 2026.03.

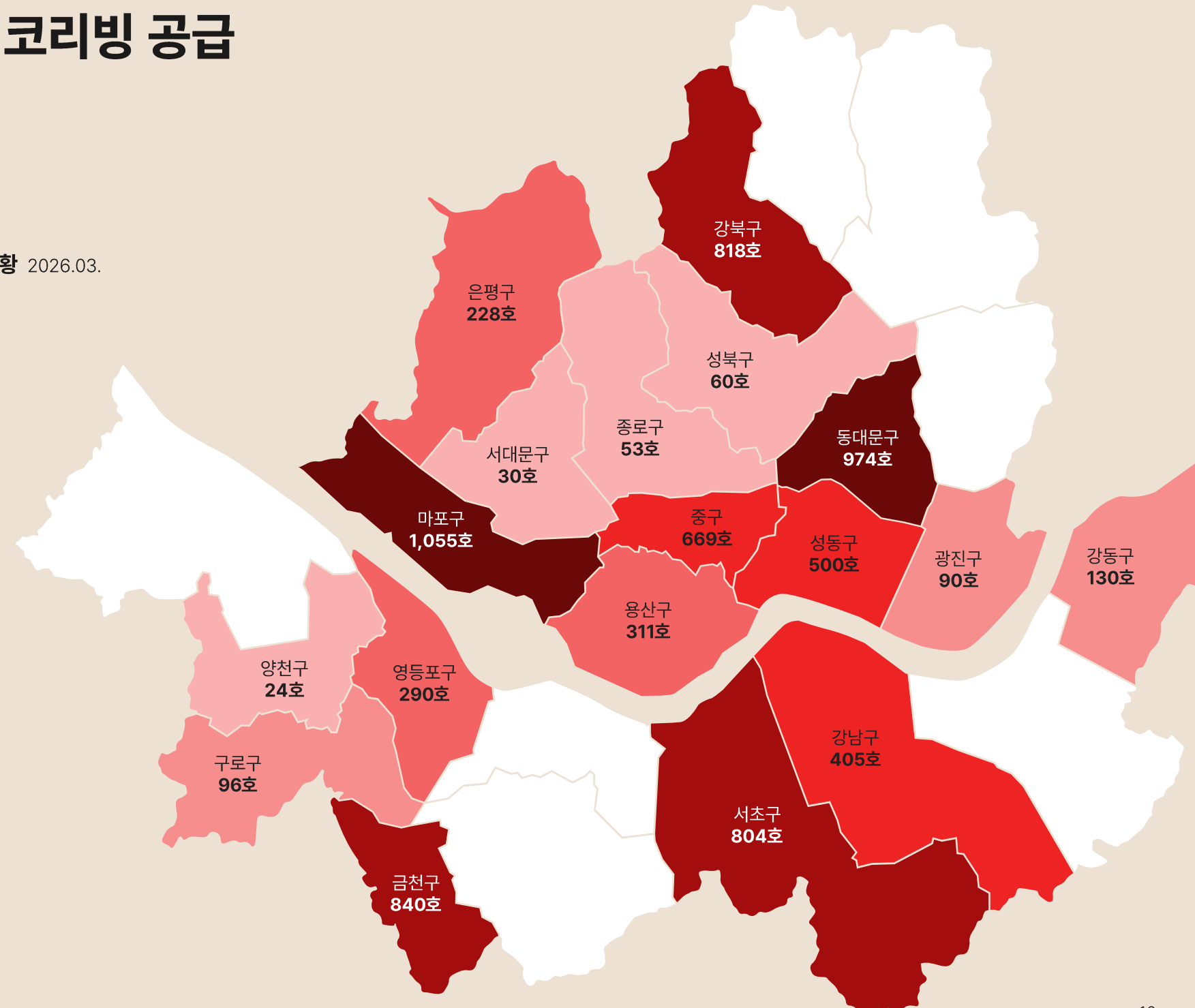
단위: 호



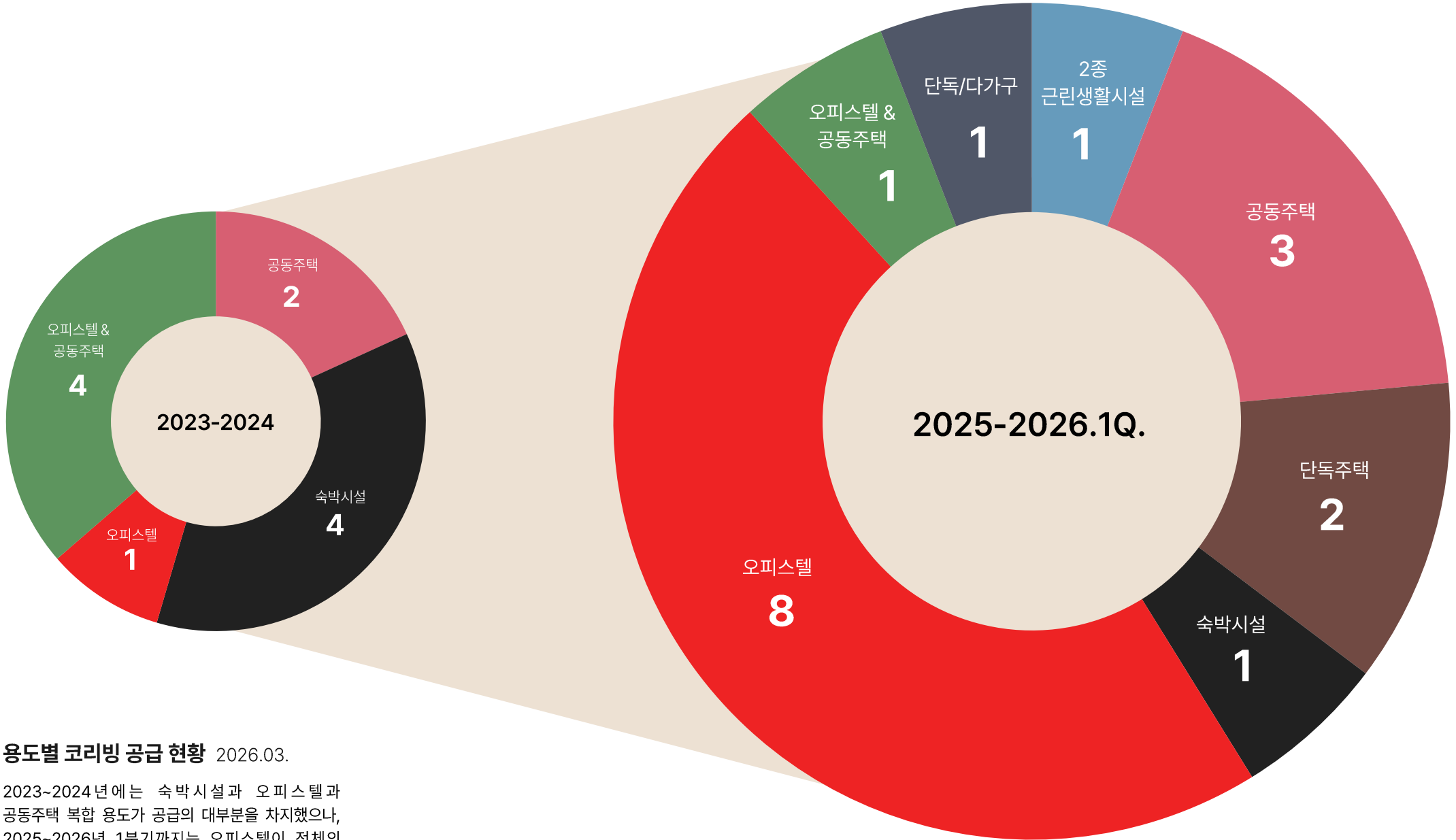
마포·동대문구는 홍익대·서강대·연세대, 경희대·한국외대·고려대 등 주요 대학이 집중된 지역으로, 배후 학생 수요를 기반으로 서울 내 최대 공급 권역을 형성하고 있다. 금천·서초·중구는 주요 업무권역에 인접한 직주근접 수요를 기반으로 공급이 확대된 사례다.

한편 강북구는 에피소드 수유 838의 단일 대형 자산 효과로 세대 공급량이 높았으며, 종로·서대문·양천구는 인근 권역의 기공급 물량이 수요를 흡수함에 따라 상대적으로 낮은 공급 수준을 보이고 있다.

출처: 알스퀘어 리서치센터



코리빙 용도 구성의 변화



용도별 코리빙 공급 현황 2026.03.

2023~2024년에는 숙박시설과 오피스텔과 공동주택 복합 용도가 공급의 대부분을 차지했으나, 2025~2026년 1분기까지는 오피스텔이 전체의 절반으로 급증하며 용도 구성이 오피스텔 중심으로 변화했다.

출처: 알스퀘어리서치센터

2025~2026.1Q 신규 공급 주요 코리빙

	셀립 건대	에피소드 컨비니 신당	에피소드 컨비니 홍대	아코모 가산 바이 홈즈	위브플레이스 강남역	위브스튜디오 동대문 이스트	코브 성산
외관							
개관 시기	2025.06.	2025.04.	2026.02.	2025.08.	2025.10.	2026.01.	2025.03.
주소	광진구 화양동 111-37	중구 황학동 1694	마포구 상수동 2	금천구 독산동 1000-12	강남구 역삼동 837-31	동대문구 전농동 295-7	마포구 성산동 608-11
연면적	2,958m ²	4,120m ²	1,255m ²	3,574m ²	3,992m ²	7,620m ²	565m ²
건축용도	업무시설(오피스텔)	업무시설(오피스텔)	업무시설(오피스텔)	업무시설(오피스텔)	업무시설(오피스텔)	업무시설(오피스텔)	다세대주택(원룸형 도생)
지하층/ 지상층	B2~8F	B2~14F	1~6F	B1~10F	B1~13F	B2~17F	1~5F
객실수	90실	95실	55실	76실	121실	143실	20실
주차대수	47대	48대	12대	44대	80대	83대	7대
소유주	그래비티자산운용	캡스톤자산운용	그래비티자산운용	현대하임자산운용	크리에이트자산운용	LB자산운용	(주)알레프커넥티드
최소 계약 기간	3개월	1개월	3개월	1개월	7일	3개월	8일
주요 전용 면적	15m ²	18.05m ²	14.7m ²	50.7m ² (복층 포함)	14.57m ²	26m ²	12.2m ²
월 임대료	135만원	159만원	155만원	140만원	230만원	250만원	120만원
공용 공간	- 라운지 - 피트니스룸 - 런드리룸 - 루프탑	- 라운지 - 피트니스룸 - 미팅룸 - 공유 주방 - 런드리룸 - 루프탑	- 루프탑 - 큐브룸	- 라운지 - 피트니스룸 - 멀티룸(미팅, 영화 감상) - 런드리룸 - 1인 스타디움	- 루프탑	- 라운지 - 업무 공간 - 피트니스룸 - 루프탑	- 공용 주방 - 런드리룸

출처: 알스퀘어 리서치센터 *임대료는 주요 전용 면적 해당 금액(26.04. 기준)

오퍼레이터의 브랜드 세분화

코리빙 오퍼레이터들은 임대·숙박 형태, 가격대, 타깃 고객 등 컨셉에 따라 브랜드를 세분화하여 운영하고 있다.

위브 리빙은 서비스드 리빙·풀퍼니시드 리빙·코리빙의 3개 브랜드로, 홈즈컴퍼니는 스튜디오형과 스테이형으로, DDPS는 라이프스타일 중심의 에피소드와 실용 중심의 에피소드 컨비니로 각각 차별화하며 다양한 수요층을 공략하고 있다.

위브 리빙			
	Weave Suites	Weave Place	Weave Studios
주거 유형	서비스드 리빙	풀퍼니시드 리빙	코리빙
가전·가구 포함 올인클루시브 요금	○	○	○
계약 기간	1-18개월	1-18개월	1-18개월
단기 숙박 3박부터 가능	○	X	○
어린이 동반 가능	○	○	X
반려동물 동반 가능	X	○	○

홈즈 컴퍼니		
	홈즈 스튜디오	홈즈 스테이
컨셉	1인 가구를 위한 코리빙 하우스	호텔 + 코리빙을 결합한 라이프스타일 레지던스
거주 기간	장기 거주 중심 (6개월~1년)	단기~장기 모두 가능
대상 고객	서울 거주 1인 가구, 직장인	장기 출장자, 관광객, 노마드, 워케이션 수요
임대 방식	임대차 계약	임대차 계약, OTA 플랫폼(아놀자, 여기어때 등)
운영 서비스	커뮤니티 프로그램, 생활편의 서비스 연계	룸 클리닝, 프런트 데스크, 조식 등
해당 지점	선정릉, 망원, 남영, 원효로, 안암, 아코모 가산, 아코모 회기	명동, G밸리 가산, 레드 명동, 수원

DDPS		
	에피소드	에피소드 컨비니
컨셉	라이프스타일·커뮤니티·경험 중심 코리빙	실용·효율성에 집중한 합리적 코리빙
브랜드 포지션	지역 특색과 개성을 반영한 메인 브랜드	실용성·효율성·편의성에 집중한 에피소드의 세컨드 브랜드
룸 타입	다양한 타입 및 유닛 구성	심플한 구성
공용 공간	테마 라운지, 명상실, LP룸, 공유주방, 층별 테마 공간 등 다양한 공간	타운 컨비니 라운지, 커먼 리빙룸, 플레이그라운드 등 생활 밀착형 공간
차별 포인트	지점별 고유 콘셉트, 커뮤니티 프로그램, IT 솔루션	올인원 가격제, 임대료 카드 결제
해당 지점	성수(2), 강남, 서초, 수유, 신촌, 신촌 캠퍼스, 용산	가산, 신당, 선정릉, 홍대

출처: 각 사 사이트

계약 기간별 분류

코리빙 계약 기간별 분류

<p>기간 단기 계약(1주~3개월)</p> <p>임대료 높음</p> <p>건축 유형 숙박시설</p> <p>Short-Term</p>	<p>기간 중기 계약(3~12개월)</p> <p>임대료 중간 수준</p> <p>건축 유형 오피스텔, 도시형 생활주택, 생활형 숙박시설 외</p> <p>Mid-Term</p>	<p>기간 장기 계약(1년 이상)</p> <p>임대료 가장 저렴, 일반적으로 렌트프리 1~2개월 제공</p> <p>Long-Term</p>
--	---	---

1일 단위 계약 허용 코리빙 지점			
	개수	지점명	1일 계약, 1개월 계약 금액 차이 유무
맹그로브	2	맹그로브 동대문, 맹그로브 신설	O
위브리빙	2	위브스위트 선유 파크사이드, 위브 플레이스 강남역	O
홈즈컴퍼니	3	홈즈스테이 G밸리 가산, 홈즈스테이 명동, 홈즈스테이 레드 명동	X

출처: 각 사 사이트

1일 계약과 1개월 계약 간 금액 차이 사례			
	1일 계약 금액 (원)	1개월 계약 (원)	1일 계약, 1개월 계약 금액 차이 (원)
Case 1	1일: 96,900 30일: 2,907,000	1,458,000	+ 1,449,000
Case 2	1일: 139,000 30일: 4,170,000	2,090,000	+ 2,080,000
Case 3	1일: 177,300 30일: 5,319,000	1,653,000	+ 3,666,000

* 30일 계약 = 1일 숙박비(ADR)*30

맹그로브, 위브리빙 등 일부 코리빙 브랜드는 1일 단위 계약을 허용하고 있으나, 30일 기준으로 환산하면 1개월 계약 대비 약 145만~366만 원까지 높은 가격이 책정되어 상당한 프리미엄이 붙는다. 1일 단위 계약의 제공은 단기 숙박 수요에 대한 유연성을 제공하는 동시에, 장기 계약을 유도하기 위한 가격 전략으로도 활용되고 있음을 보여준다.

건축 용도별 계약일의 차이

1박 단위 계약은 건축법상 숙박업 신고가 가능한 숙박시설에서만 허용되며, 오피스텔이나 도시형생활주택은 용도 불일치로 숙박업 신고가 불가하기 때문에 원천적으로 운영할 수 없다.

단기 체류 목적의 임대차는 주택임대차보호법 제11조(일시사용 임대차)에 따라 대항력·우선변제권 등이 적용되지 않아 임차인에 대한 법적 보호가 취약하다. 이러한 법적 리스크로 인해 신뢰할 만한 법인이 운영하는 코리빙 시설이 단기 거주자의 안정적 대안으로 주목받고 있다.

	건축법상 용도	1박(숙박) 계약	숙박업 신고 가능 여부	숙박업 불가 유관 법령	숙박 시 제재
오피스텔	업무시설	X	불가 (업무시설이므로 숙박업 신고 불가)	1) 공중위생관리법 제3조 제1항: 숙박업 영업 시 시장·군수·구청장에게 신고 의무 2) 건축법 시행령 별표1 제14호·제2호: 오피스텔(업무시설)·도시형생활주택(공동주택)은 숙박시설이 아니므로 신고 수리 거부	공중위생관리법 제20조 제1항 → 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금
도시형 생활주택	공동주택	X	불가 (공동주택이므로 숙박업 신고 불가) * 외국인관광 도시민박업은 별도 요건 충족 시 가능	* 단, 관광진흥법제3조 제1항 제3호에 따라 외국인관광 도시민박업은 별도 요건 충족 시 가능	공중위생관리법 제20조 제1항 → 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금
일반 숙박시설 모델, 호텔 등	숙박시설	O	가능 (공중위생관리법에 따른 숙박업 신고 필수)	-	합법 영업 (신고 후 위생관리기준 준수)
생활형 숙박시설 레지던스 등	숙박시설	O	가능 (숙박업(생활) 신고 필수) * 30일 이상 또는 단독건물 요건 충족 필요	-	합법 영업 (신고 후 위생관리기준 준수) * 주거용 사용 시 이행강제금
관광숙박시설 관광호텔, 콘도 등	숙박시설	O	가능 (관광진흥법에 따른 등록)	-	합법 영업 (등록 후 관광진흥법 기준 준수)

출처: 법제처, 알스퀘어 리서치센터

1 **매크로 환경** 인구 · 제도 · 글로벌 동향

2 **공급 시장** 공급 규모 · 브랜드 · 건축 용도

3 **임대차 시장** 임대 건수 · 임대료 변화 · 임대 비교

4 **투자 시장** 투자 규모 · 거래 사례 · 자산 전환

5 **오퍼레이터 현황** 주요 오퍼레이터 · 매출 규모 · 서비스

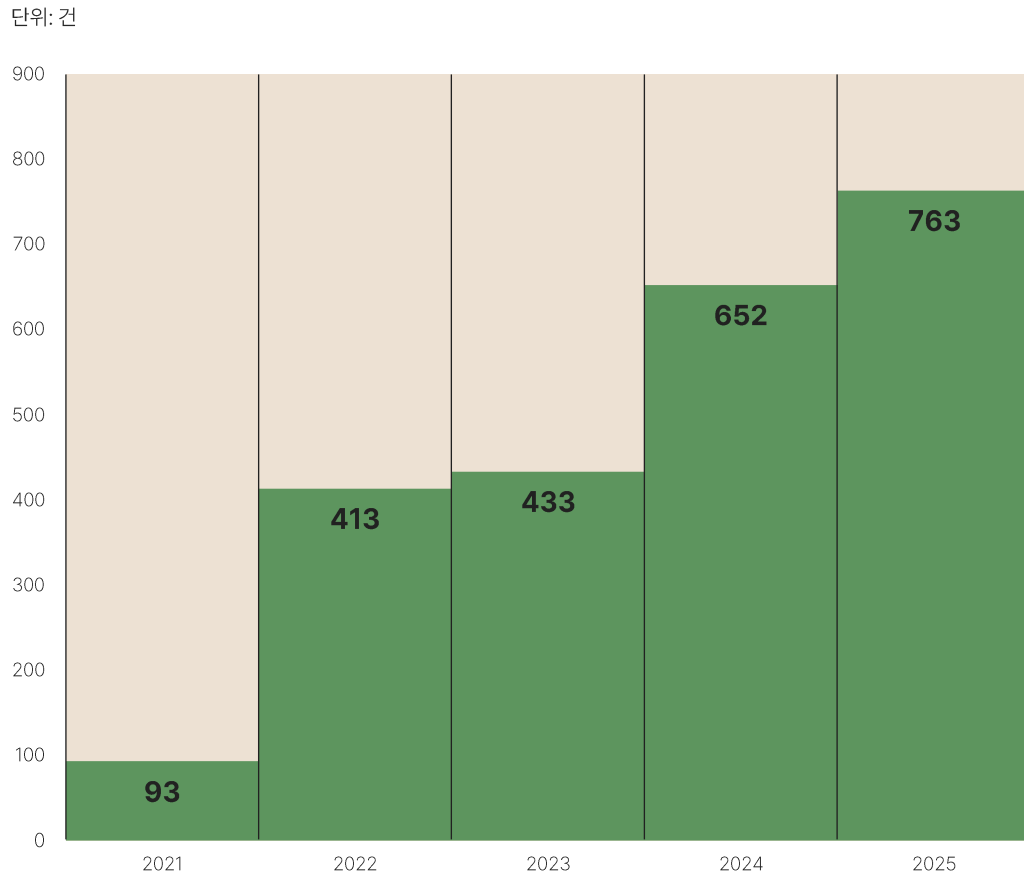
6 **경쟁자의 부상** 단기임대 · 플랫폼 · 성장

임대 건수 분석

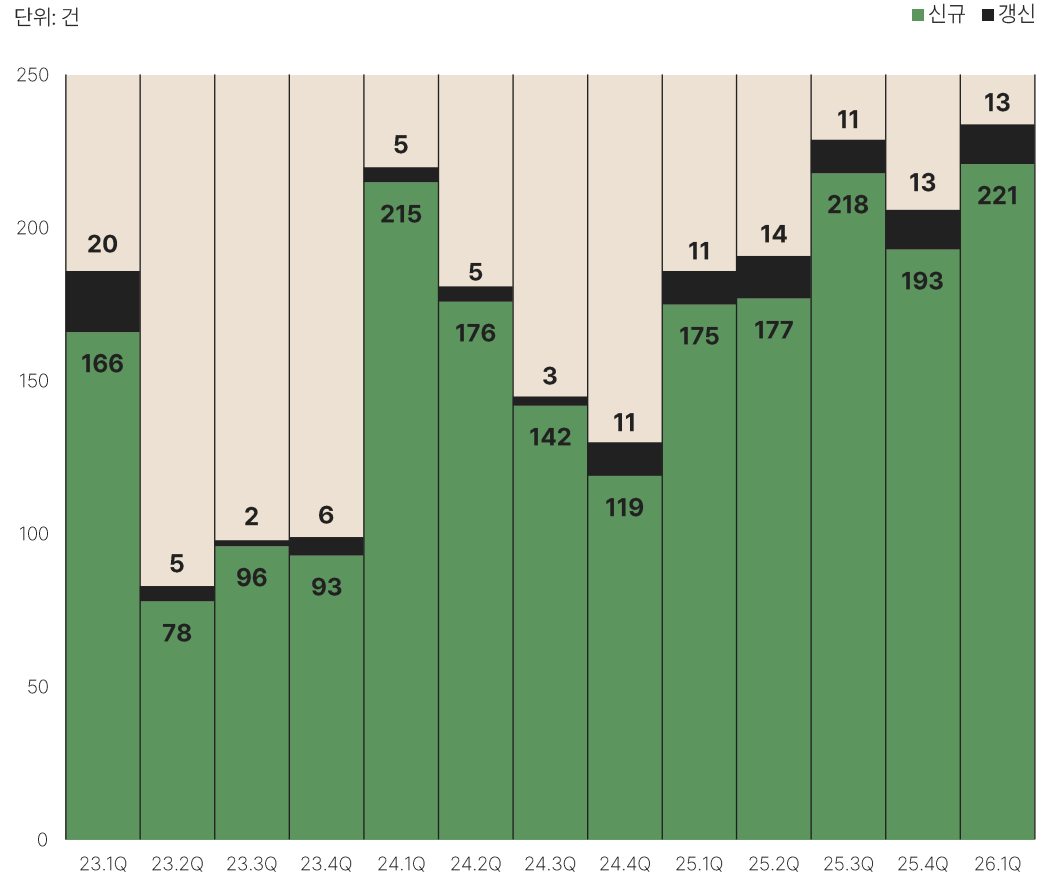
서울 내 코리빙의 임대 계약 건수는 공급의 증가와 함께 상승세를 보이고 있다. 작년 한 해의 파악된 코리빙 신규 계약 건수는 763건으로 파악 되지 않은 숙박시설과 일부 자산들까지 포함하면 코리빙의 임대차 계약은 1,000건을 넘길 것으로 보인다.

1분기에 계약이 몰렸던 2023~24년도와 달리, 2025년부터 분기별 계약 건수가 고르게 분포하였고 전반적으로 건수도 증가하였다. 이는 코리빙에 대한 시장 수요가 일시적 유행이 아닌 구조적 성장 흐름임을 시사하고 있다.

서울 코리빙 연간 임대 신규 계약 누적 추이



서울 코리빙 분기별 임대 신규 및 갱신 계약 건수 추이



출처: 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부

임대료 분석

서울 내 코리빙 임대료는 금천구가 가장 높은 수준을 보이고 있으며, 이는 '에피소드 컨비니 가산'이 명목 임대료를 높게 책정한 뒤 렌트프리를 적극적으로 제공하는 방식으로 운영하고 있기 때문이다. 용산구와 중구 역시 '에피소드'가 임대료 상위를 차지하고 있어, 에피소드 브랜드가 전반적으로 명목 임대료는 높게 설정하되 렌트프리 등 인센티브를 통해 실질 임대료를 조정하는 가격 전략을 취하고 있는 것으로 분석된다.

강남구와 서초구는 입지 프리미엄에도 불구하고 전용면적당 월 평균 임대료가 최상위 수준은 아닌데, 이는 기존에 공급된 '지웰홈스 서초'와 '홈즈 스튜디오 선정릉' 등이 비교적 낮은 임대료를 책정하고 있어 평균값을 낮추는 효과가 반영된 결과로 보인다.

서울 코리빙 지역별 전용면적(m²)당 평균 월 임대료 2025

천원/m²



최고가

95.6

용산구 · 천원/m²

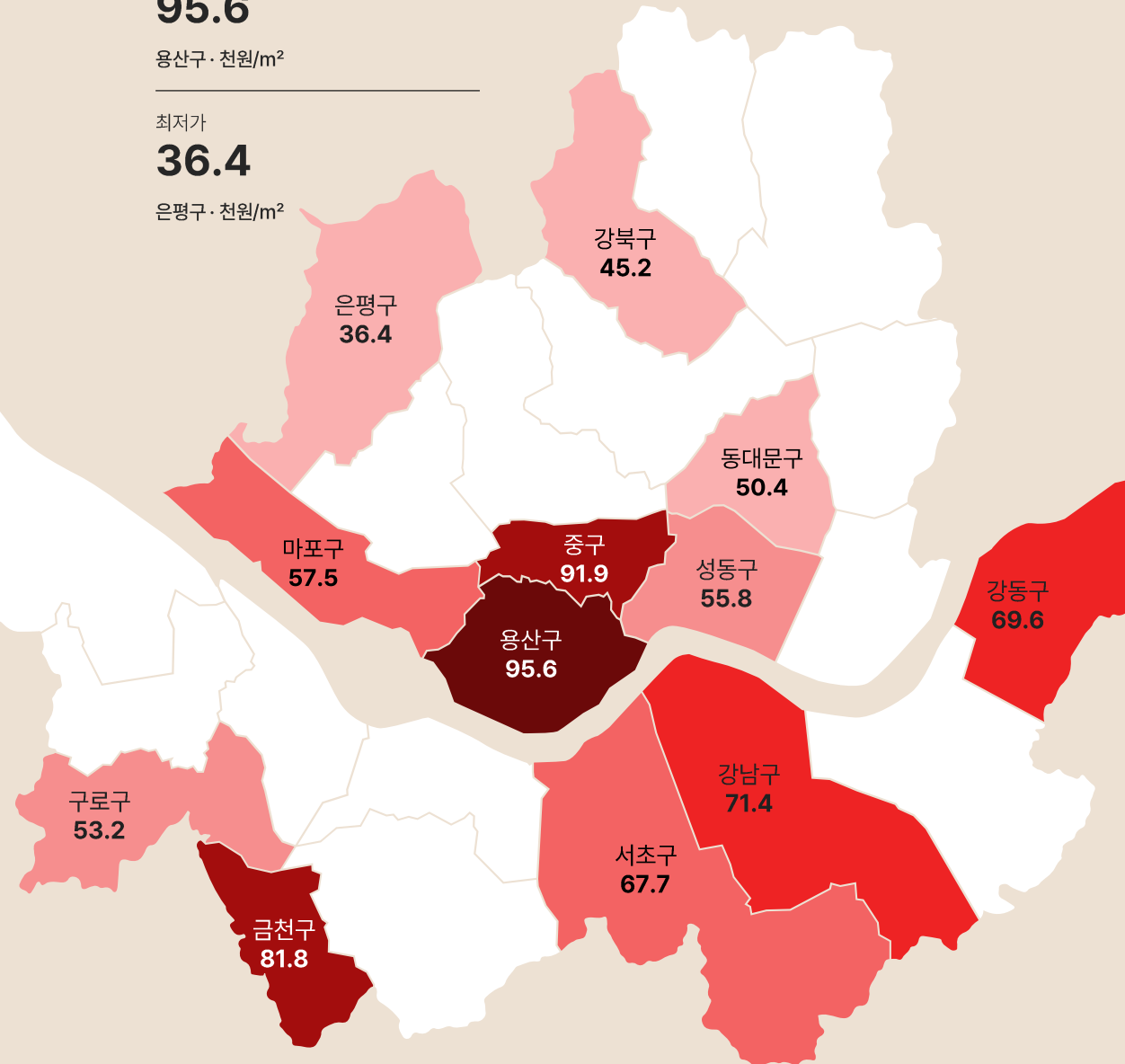
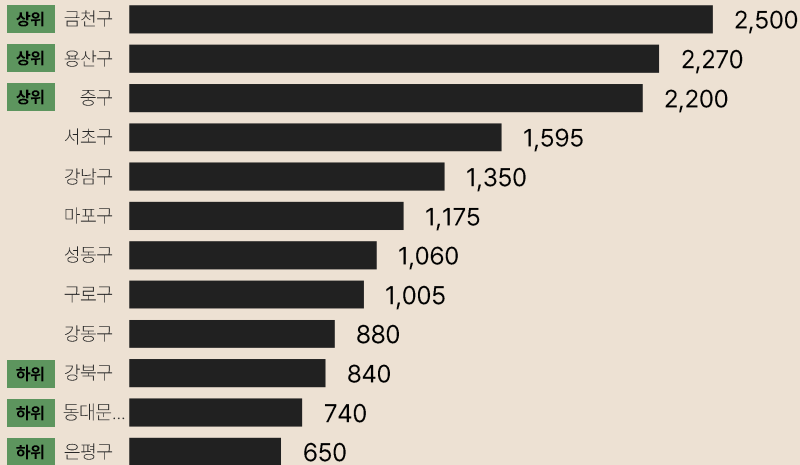
최저가

36.4

은평구 · 천원/m²

서울 코리빙 지역별 월 임대료 중위 값 2025

단위: 천원



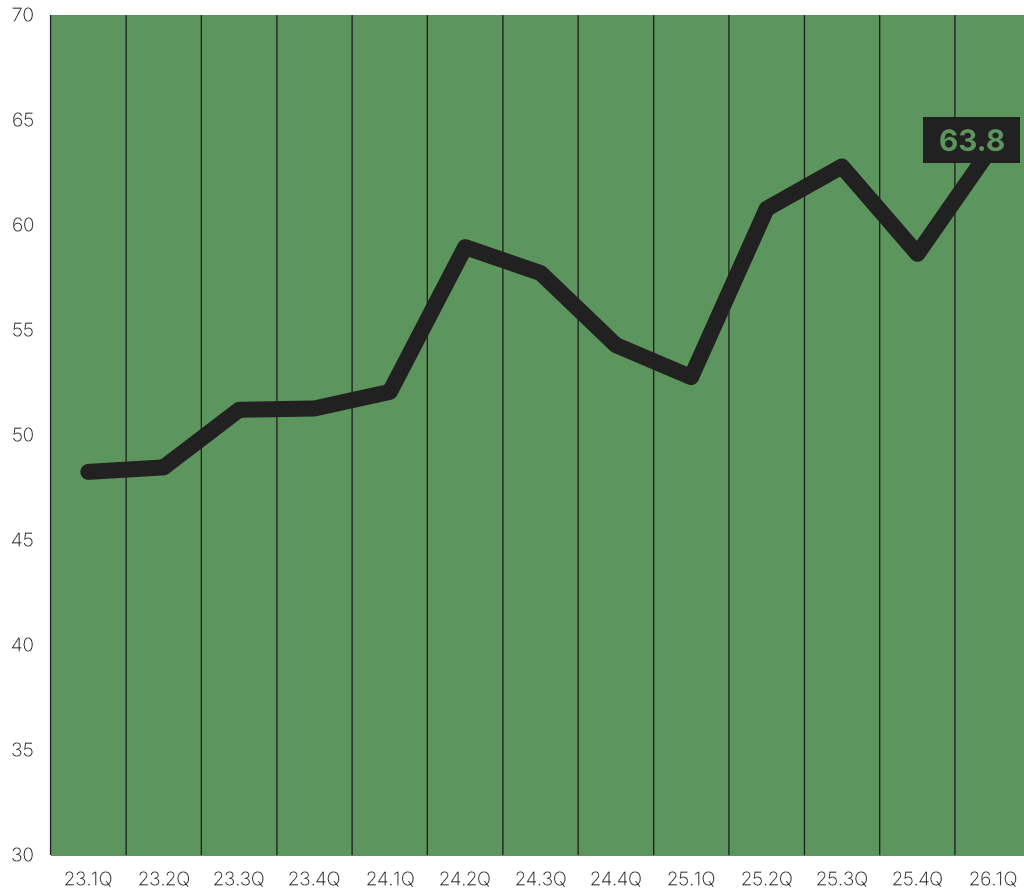
임대료 분석

서울 코리빙 전용면적당 월 임대료는 2023년 1분기 48천 원에서 2026년 1분기 64천 원으로 3년간 약 33% 상승하며, 분기별 등락에도 상승 추세가 견고하게 지속되고 있다.

신규 계약 임대료 상승률(+30%)이 갱신 임대료 상승률(+27%)을 상회하며 양자 간 격차가 4~5천 원에서 7천 원 내외로 확대되는 점도 임대료 상방 압력이 지속되고 있음을 시사한다.

서울 코리빙 분기별 전용면적(m²)당 평균 월 임대료 추이

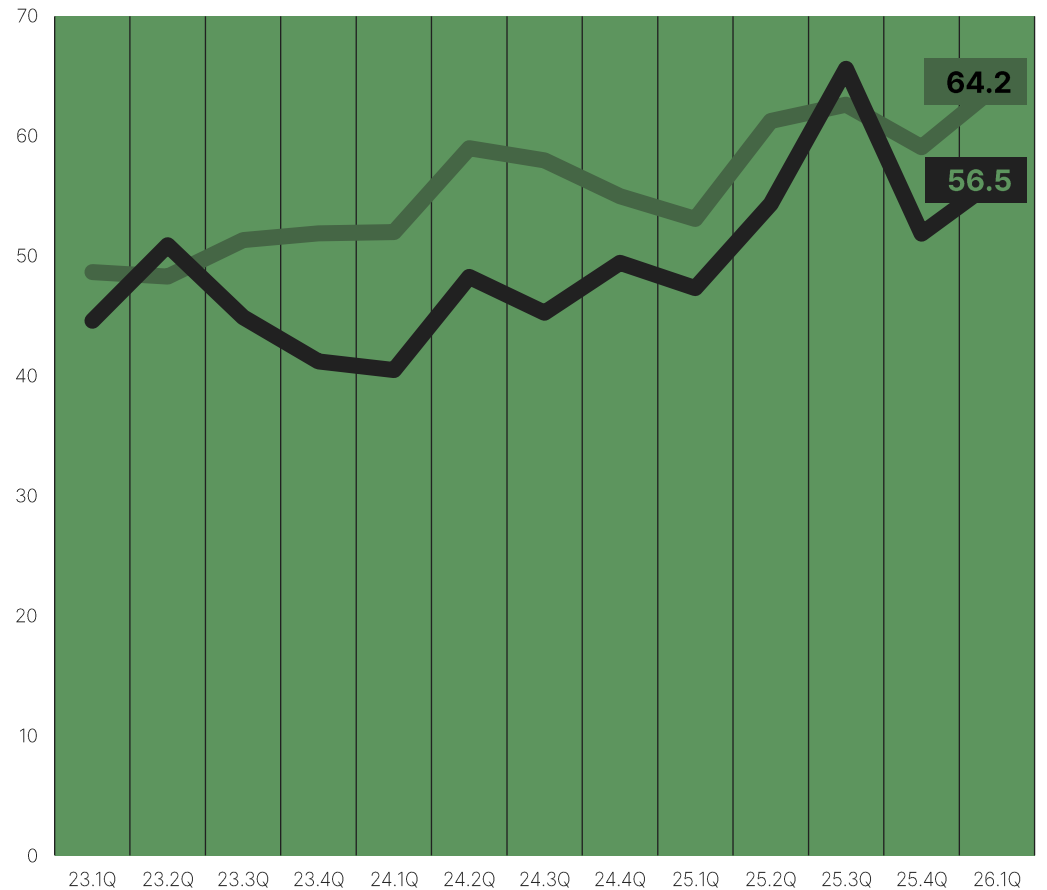
단위: 천원



서울 코리빙 분기별 전용면적(m²)당 평균 월 임대료 추이 신규 vs 갱신

단위: 천원

신규 갱신



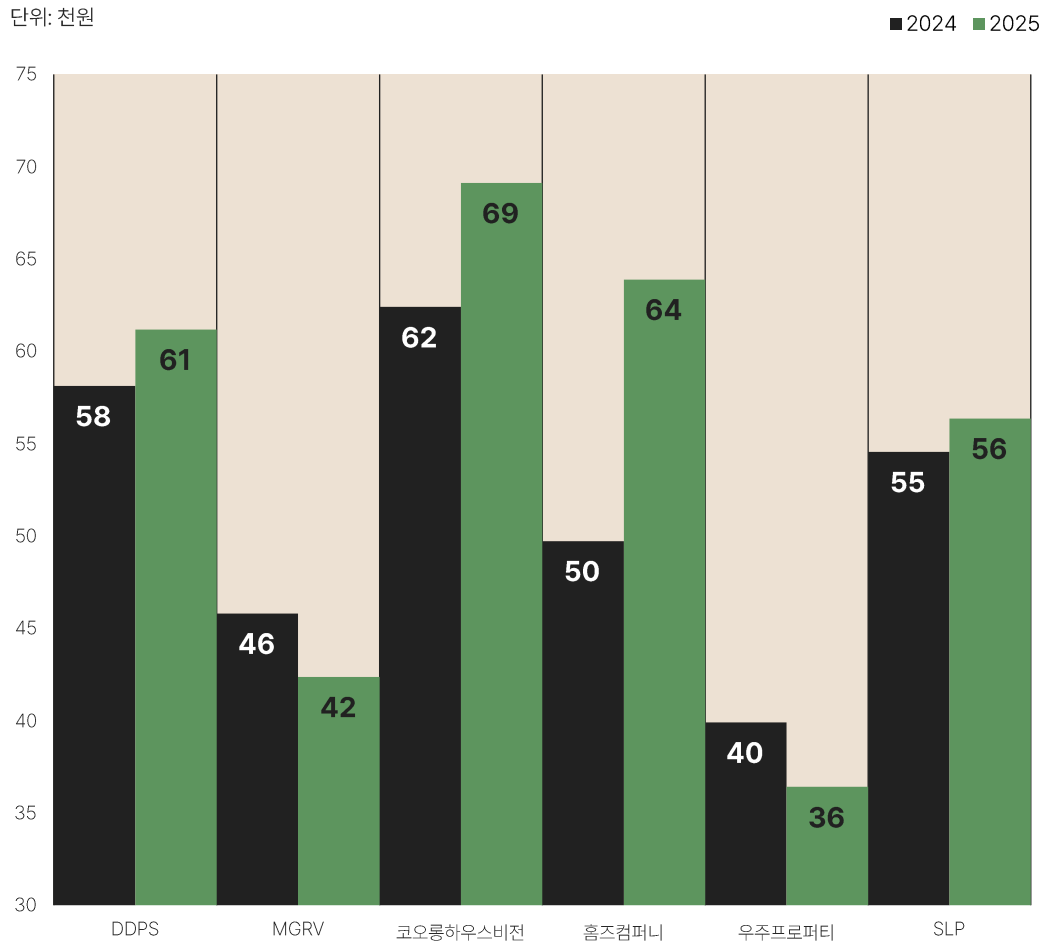
출처: 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부

오퍼레이터별 코리빙 임대 변화

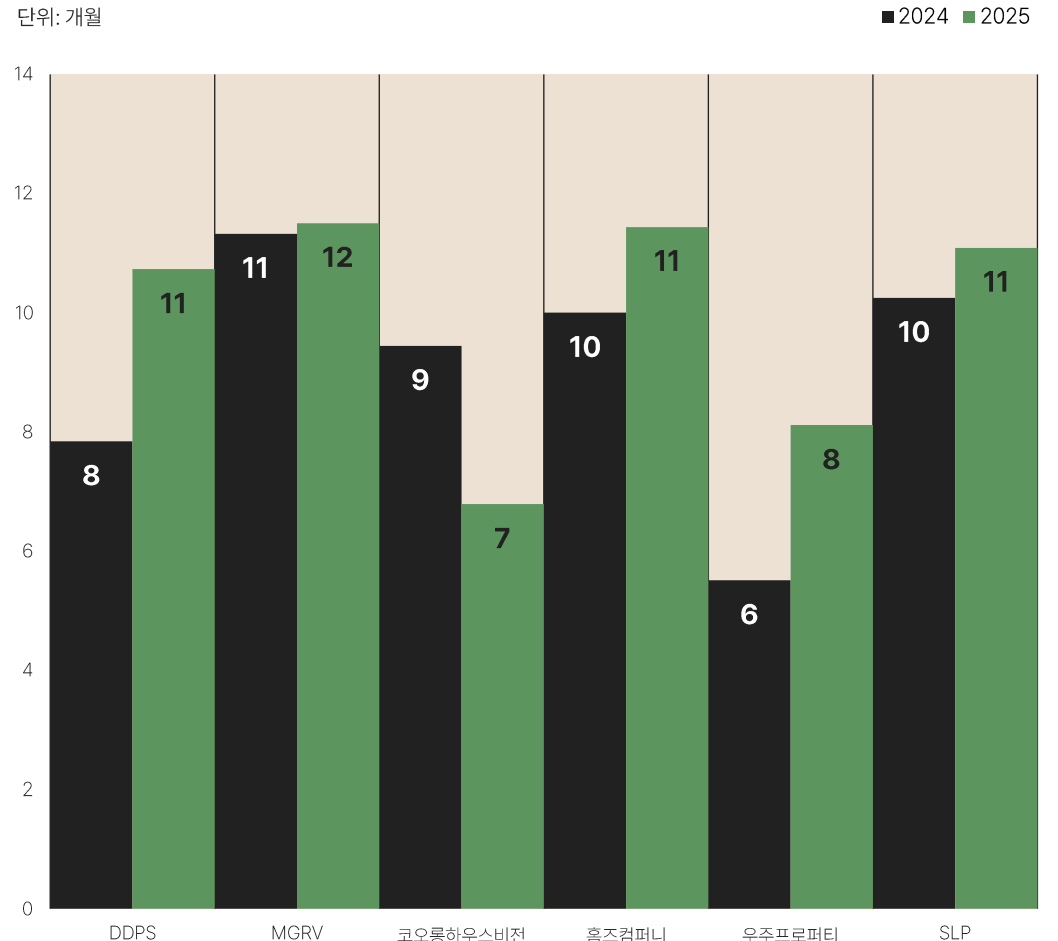
오퍼레이터별로 전용면적당 임대료는 전반적으로 2024년 대비하여 2025년도에 3~28%까지 임대료가 증가했으나, MGRV와 우주프로퍼티는 소폭 하락세를 보이고 있어, 오퍼레이터별로 가격 전략의 방향성이 뚜렷하게 갈리고 있음을 알 수 있다.

서울 코리빙 오퍼레이터별 평균 계약 기간은 2025년 들어 전반적으로 증가하고 있다. DDPS, 우주프로퍼티가 큰 폭으로 늘었고, MGRV·홈즈컴퍼니·SLP도 11~12개월 수준을 유지하며 코리빙이 중장기 주거 대안으로 자리잡고 있음을 보여준다. 반면 코오롱하우스비전은 9개월에서 7개월로 유일하게 단축되어 오퍼레이터별 상품 전략의 차이가 드러난다.

서울 코리빙 오퍼레이터별 전용면적(m²)당 월 임대료 비교 2024 vs 2025



서울 코리빙 오퍼레이터별 평균 계약 기간 비교 2024 vs 2025



출처: 알스퀘어 리서치센터, 국토교통부

마포구 내 주요 코리빙 월 임대료 비교 '26.05.



코브	1. 코브 성산	2. 코브 연남
주소	성산동 608-11	연남동 223-115
주요 타입 전용 면적	12.2m ²	14.5m ²
월 임대료	1,200,000 원	1,280,000 원
전용 면적(m ²)당 임대료	98,300 원	88,300 원

에피소드	3. 에피소드 신촌캠퍼스	4. 에피소드 신촌369	5. 에피소드 컨비니 홍대
주소	노고산동 128	노고산동 57-50	상수동 2
주요 타입 전용 면적	33.03m ²	28.58m ²	22.29m ² (복층 포함)
월 임대료	3,560,000 원	2,401,000 원	1,650,000 원
전용 면적(m ²)당 임대료	107,800 원	84,000 원	74,200 원

맹그로브	6. 맹그로브 신촌
주소	노고산동 56-74
주요 타입 전용 면적	14.44m ²
월 임대료	1,320,000 원
전용 면적(m ²)당 임대료	91,400 원

홈즈컴퍼니	7. 홈즈스튜디오 망원
주소	망원동 386-1
주요 타입 전용 면적	15.44m ²
월 임대료	750,000 원
전용 면적(m ²)당 임대료	48,600 원

1 **매크로 환경** 인구 · 제도 · 글로벌 동향

2 **공급 시장** 공급 규모 · 브랜드 · 건축 용도

3 **임대차 시장** 임대 건수 · 임대료 변화 · 임대 비교

4 **투자 시장** 투자 규모 · 거래 사례 · 자산 전환

5 **오퍼레이터 현황** 주요 오퍼레이터 · 매출 규모 · 서비스

6 **경쟁자의 부상** 단기임대 · 플랫폼 · 성장

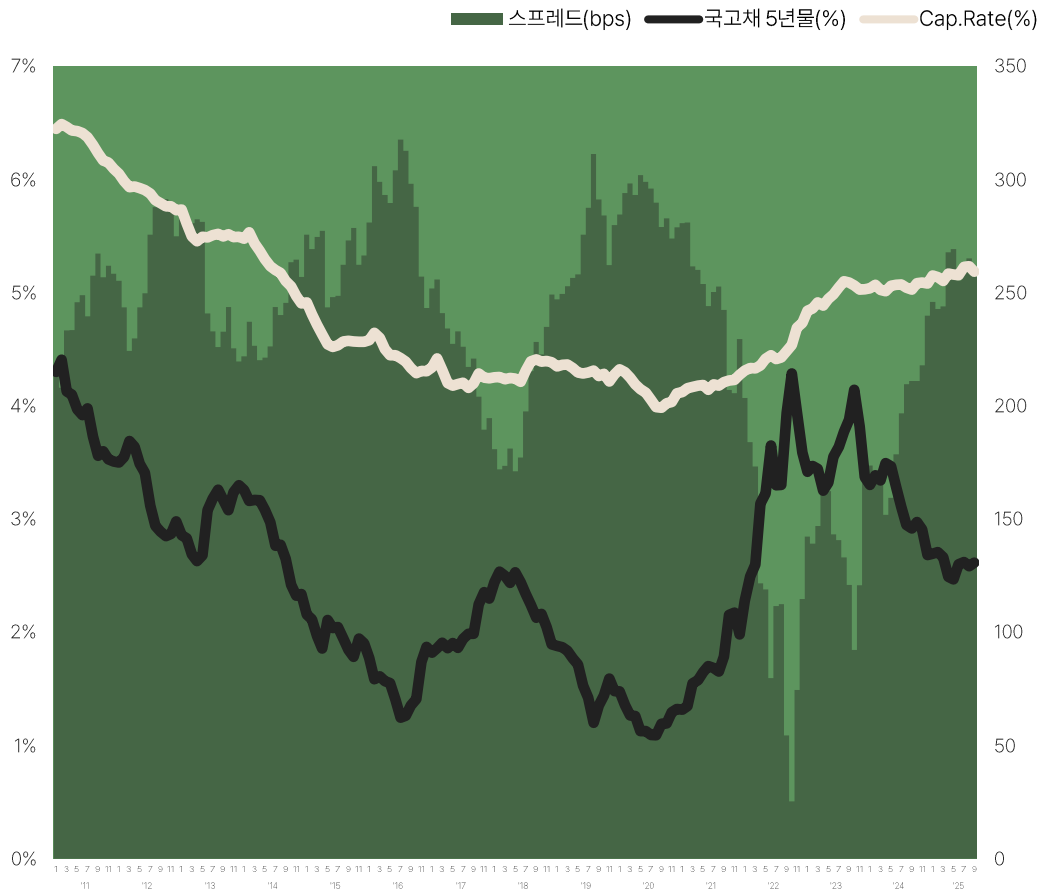
서울 오피스텔 Cap.Rate

서울 오피스텔 Cap.Rate는 2011년 6.5%에서 하락하여 2025년 3Q 기준 약 5% 수준을 기록하고 있으며, 이는 서울 오피스 Cap.Rate 대비 약 100bps 높은 수준이다.

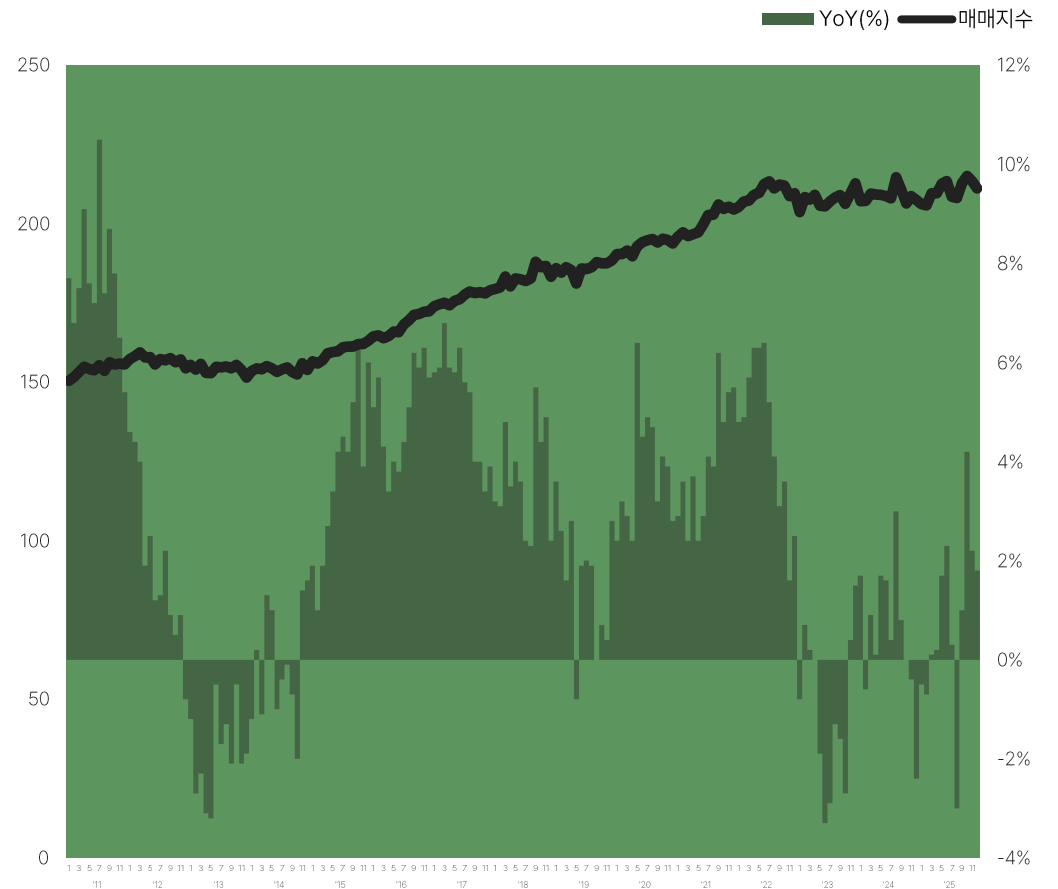
팬데믹 이후 주거 임대시장이 전세에서 월세 중심으로 재편되면서 월세 임대료가 점진적으로 상승했고, 이는 오피스텔의 임대수익 가시성을 제고시켜 Cap.Rate를 안정적으로 지지하였다. 2022년 금리 급등기에 일시 축소됐던 국고채 대비 스프레드도 2024년 이후 200bps 내외로 벌어지며 무위험 자산 대비 오피스텔의 수익성 우위가 재차 확보되고 있다.

이러한 환경에서 운영을 통해 부가가치를 창출할 수 있는 코리빙은 오퍼레이션 기반 자산군으로의 전환을 통해 Cap.Rate를 개선할 수 있는 유효한 전략으로 부각되고 있다.

서울 오피스텔 Cap.Rate 추이



서울 오피스텔 매매지수 추이



출처: 알스퀘어 리서치센터

투자 규모 및 트렌드

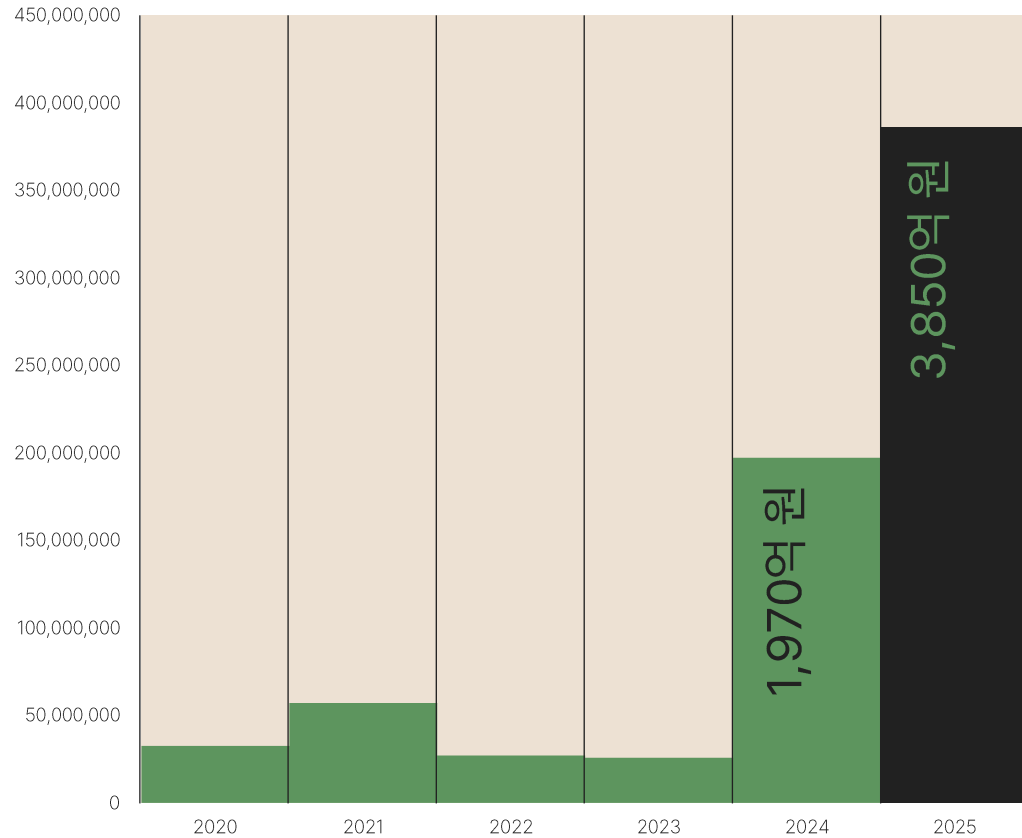
서울 코리빙 투자액은 2020~2023년 연 200~500억 원 수준에 머물렀으나, 2024년 약 1,970억 원, 2025년 약 3,850억 원으로 급증하며 최근 폭발적인 성장세를 보이고 있다.

2020~2025년 서울 코리빙 운용사별 투자 횟수에서는 모건스탠리의 지원을 받은 그래비티자산운용이 가장 활발하게 투자했으며, 이지스자산운용, LB자산운용이 뒤를 잇고 있다.

2026년 4월 15일 현대하임자산운용에서 이지스자산운용으로부터 멥그로브 자산을 두 곳을 매입하며, 2025년부터 현대하임이 코리빙에 계속해서 트랙레코드를 쌓고 있는 상황이다.

서울 코리빙 투자 및 거래액 추이

단위: 억원



출처: 알스퀘어 리서치센터 ※ 코리빙 전환 목적 매입 및 코리빙 거래 기준 / 개발 및 재건축 제외

서울 코리빙 운용사별 투자 실적 2020~2026.04

	AMC	건			
2020	이지스자산운용	1			
	2021	이지스자산운용	1		
		2022	이지스자산운용	1	
			2023	캡스톤자산운용	1
				2024	LB자산운용
그래비티자산운용	2				
마스틴투자운용	1				
이지스엑스자산운용	1				
이지스자산운용	1				
2025	그래비티자산운용	3			
	현대하임자산운용	2			
	LB자산운용	1			
	아너스자산운용	1			
	캡스톤자산운용	1			
	크리에이트자산운용	1			
2026.01~05.	디앤디인베스트먼트	1			
	현대하임자산운용	2			
	SI 자산운용	1			

출처: 알스퀘어 리서치센터 ※ 개발 및 재건축 제외

투자 규모 및 트렌드

몇 년 사이 GIC·KKR·모건스탠리·하인즈·ICG·M&G·인베스코·TPG 등 글로벌 기관투자자가 서울 코리빙 시장에 본격 진입하여, 국내 운용사 및 오퍼레이터를 활용한 인바운드 투자가 활발하게 이루어지고 있다.

국내 1인 가구 증가와 월세의 가속화로 글로벌 자본의 유입은 앞으로 지속될 것으로 전망되며, 이 과정에서 운영 역량을 갖춘 오퍼레이터의 가치가 더 높아질 것으로 예상된다.

서울 코리빙 인바운드 투자 현황

투자자	운용사	투자 자산	총 투자 자산 수	오퍼레이터
GIC	디앤디인베스트먼트	에피소드 수유838, 에피소드 신촌369, 에피소드 서초393, 에피소드 강남262	4	DDPS
	LB자산운용	위브스튜디오 동대문 이스트	1	위브 리빙
KKR	LB자산운용	위브플레이스 회기, 위브스위트 선유 파크사이드	2	위브 리빙
	크리에이트자산운용	위브플레이스 강남역	1	위브 리빙
ICG	캡스톤자산운용	홈스테이 지밸리 가산	1	홈즈컴퍼니
	이지스자산운용, 이지스엑스자산운용	홈즈스튜디오 선정릉, 홈즈스테이 레드 명동	2	홈즈컴퍼니
모건스탠리	그래비티자산운용	지웰홈스 라이프 강동, 셀립 건대, 에피소드 컨비니 가산, 에피소드 컨비니 홍대, 홈즈스튜디오 안암	5	SLP, 셀립, DDPS, 홈즈컴퍼니
하인즈	현대하임자산운용	아코모 가산 바이 홈즈, 아코모 회기 바이 홈즈	2	홈즈컴퍼니
	마스턴투자운용	아일라 신촌	1	아일라
M&G 리얼에스테이트	캡스톤자산운용	에피소드 컨비니 신당	1	DDPS
인베스코	디앤디인베스트먼트	로컬스티치 서교	1	로컬스티치
CPPIB	퍼시픽자산운용	-	-	-
TPG 안젤로고든	현대하임자산운용	맹그로브 신설, 맹그로브 동대문	2	맹그로브

출처: 알스퀘어 리서치센터 * 2026.04. 기준 / * 개발 및 재건축 제외

코리빙 전환 트렌드

2025.10.15. 부동산 대책으로 조정대상지역이 대폭 확대되면서, 임대주택 사업자의 종합부동산세 합산배제 혜택이 사실상 소멸되어 보유세 부담이 크게 증가했다.

종부세 과세 대상인 도시형 생활주택·오피스텔 대신, 종부세 부담이 없는 호텔 및 생활형 숙박시설이 코리빙 활용 자산으로 부각되고 있다. 숙박시설은 주택 수에 산입되지 않아 종부세·취득세 증가 리스크가 없고, 재산세도 일반 건축물 기준으로 과세되는 장점이 있다.

단, 숙박시설을 코리빙으로 활용하는 데에는 리스크도 존재한다. 숙박업 매출에 부가가치세(10%)가 과세되어 주택임대업 대비 별도의 세금 부담이 발생하며, 임차인들은 숙박시설 특성상 전입신고가 불가하여 주민등록 이전 및 대항력 확보에 제약이 따른다.

	관광 호텔 → 코리빙	생활형 숙박시설 → 코리빙
장점	<ul style="list-style-type: none"> • 객실 15~25m²로 코리빙 1인실과 면적이 유사하여 구조 변경 없이 전환 가능 • 로비·피트니스 등 부대시설을 커뮤니티 공간으로 즉시 전용 가능 • 엘리베이터·방재 설비 등 기존 인프라를 그대로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 취사시설·세탁기·냉장고 등 주방 설비가 완비되어 추가 공사 최소화 • 전용 20~40m² 면적으로 1~2인 가구에 최적화
매입 타겟 자산	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나 이후 가동률이 회복되지 못한 중소형 비즈니스호텔 • 역세권 2~3성급 관광호텔 및 소형 호텔 	<ul style="list-style-type: none"> • 개인 매물이 많아 저렴하게 매입 가능한 물건 • 중장기 체류 수요가 감소한 역세권 생활형 숙박시설
변경 포인트	<ul style="list-style-type: none"> • 취사시설 없음 → 공용 주방 설치 필요 • 일 단위 요금(ADR) → 월 단위 임대료 체계로 전환 • 고객 포트폴리오 다양화로 수익률 개선 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 저층부·유휴공간 → 코워킹·라운지·커뮤니티 시설로 보완 • 중장기 체류 기반 → 월 단위 계약 구조로 전환

코리빙 건축 유형별 세금 규제

코리빙 건축 유형별 세금 규제			
	주거용 오피스텔	숙박시설(호텔, 관광호텔)	생활형 숙박시설
취득세	<ul style="list-style-type: none"> 일반건축물: 4.6% (취득세 4% + 지방교육세 0.4% + 농특세 0.2%) 오피스텔 자체 취득 시 다주택자 증가 없음 (단, 주거용으로 사용 시 향후 다른 주택 취득 시 주택 수에 포함) 주택임대사업자(지자체) 등록 시 취득세 감면 가능 (지특법) 	<ul style="list-style-type: none"> 일반 건축물: 4.6%(취득세 4% + 지방교육세 0.4% + 농특세 0.2%) 다주택자 증가 없음 단, 과밀억제권역 내 법인 취득시 증가 가능 * 관광숙박업 등록시 지방세특례제한법에 따라 취득세 감면 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 일반건축물 4.6% (취득세 4% + 지방교육세 0.4% + 농특세 0.2%) 다주택자 증가 없음 과밀억제권역 내 법인 취득 시 증가 가능 (지방세법 제13조)
재산세	<ul style="list-style-type: none"> 주거용 사용 시 주택분 재산세 적용 (건물+토지 통합 과세) 1주택자: 공정시장가액비율 43~45%, 세율 0.1~0.4% 다주택자-법인: 공정시장가액비율 60%, 세율 0.1~0.4% 	<ul style="list-style-type: none"> 공정시장가액비율: 70% 건물: 0.25% (일반 건축물) 토지: 별도합산과세 0.2~0.4% 	<ul style="list-style-type: none"> 공정시장가액비율: 70% 건물: 0.25% 토지: 별도합산과세 0.2~0.4%
종합 부동산세	<ul style="list-style-type: none"> 주거용 사용 시 주택 수 산입 (주택분 중부세 과세 대상) 임대사업자 등록 시 합산배제 가능 (단, 조정대상지역 내 신규 취득 주택은 합산배제 제외 - 10.15 대책으로 서울 전역 해당) 비조정대상지역은 기존 요건 충족 시 합산배제 유지 	<ul style="list-style-type: none"> 건물: 비대상 토지: 별도합산과세대상으로 공시가격 합산 80억 초과시 과세 (0.5~0.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> 건물: 비대상 토지: 별도합산과세대상으로 공시가격 합산 80억 초과시 과세 (0.5~0.7%)
양도 소득세	<ul style="list-style-type: none"> 실제 주거용 사용 시 주택으로 간주 (실질과세 원칙) 1가구 1주택 비과세 가능 (2년 이상 보유-거주 요건 충족 시) 다주택자 증가 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 일반세율 적용 (6~45%, 보유기간 2년 이상) 1가구 1주택 비과세 불가 (주택이 아니므로 해당 없음) 장기보유특별공제 적용 가능 (3년 이상 보유 시, 연 2%씩 최대 30%) 사업용 자산으로서 사업 양도 시 부가세 과세 여부도 별도 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 일반세율 적용 (6~45%, 보유기간 2년 이상) 1가구 1주택 비과세 불가 (주택이 아니므로 해당 없음) 장기보유특별공제 적용 가능 (일반 부동산 기준, 연 2%씩 최대 30%)
소득세/ 법인세	<ul style="list-style-type: none"> 주택임대업 연 2천만 원 이하 주택임대소득: 분리과세(14%) 또는 종합과세 선택 연 2천만 원 초과: 종합소득세 합산 과세 	<ul style="list-style-type: none"> 숙박업 (사업소득으로 종합소득세 과세 또는 법인세 과세) 	<ul style="list-style-type: none"> 숙박업 (사업소득으로 종합소득세 과세 또는 법인세 과세)
부가세	<ul style="list-style-type: none"> 주택임대업은 부가세 면세 단, 최초 분양 취득 시 건물분 부가세 환급을 받은 경우, 주거용 전환 시 환급받은 부가세 추징 가능 (매입세액 불공제) 	<ul style="list-style-type: none"> 매수(분양)대금 건물분 부가세 환급 가능 매도대금 건물분 부가세 납부 가능 숙박 매출에 대해 부가세 10% 과세 (일반과세자 기준) 외국인 관광객 숙박 시 부가세 환급 특례 가능 (조특법 제107조의2, 관광숙박업 대상, 특례적용호텔 지정 필요, 30박 이하 한정) 	<ul style="list-style-type: none"> 매수(분양)대금 건물분 부가세 환급 가능 매도대금 건물분 부가세 납부 가능 숙박 매출에 대해 부가세 10% 과세 (일반과세자 기준)

1 **매크로 환경** 인구 · 제도 · 글로벌 동향

2 **공급 시장** 공급 규모 · 브랜드 · 건축 용도

3 **임대차 시장** 임대 건수 · 임대료 변화 · 임대 비교

4 **투자 시장** 투자 규모 · 거래 사례 · 자산 전환

5 **오퍼레이터 현황** 주요 오퍼레이터 · 매출 규모 · 서비스

6 **경쟁자의 부상** 단기임대 · 플랫폼 · 성장

주요 오퍼레이터

DDPS

에피소드, 에피소드 컨비니

서울 내 코리빙:
12개 지점 / 2,654실

DDPS(디앤디프러티솔루션)는 SK D&D의 종합 부동산 운영 전문 자회사로, 코리빙 브랜드 '에피소드'와 오피스텔 리모델링 기반의 '에피소드 컨비니'를 비롯해 일반 민간 임대주택까지 포함하여 2025년 12월 기준 4,014여 세대를 운영·관리하고 있다.

SK디앤디는 2025년 3월 국내 최대 코리빙 기업 로컬 스티치를 흡수합병하며 시장 지배력 확대에 본격 시동을 걸었다. 에피소드 브랜드와의 운영 시너지를 기반으로 2029년까지 임대 물량 5만 세대, 멤버십 고객 30만 명 확보를 목표로 하고 있다.

모건스탠리, M&G리얼에스테이트 등 글로벌 투자기관으로부터 자금을 유치하며 매년 매출 규모를 확대하고 있다. 현재 국내 코리빙 시장에서 개발과 리모델링을 동시에 활용 하여 가장 공격적인 외형 성장을 이어가고 있는 오퍼레이터이다.

DDPS 사업개요

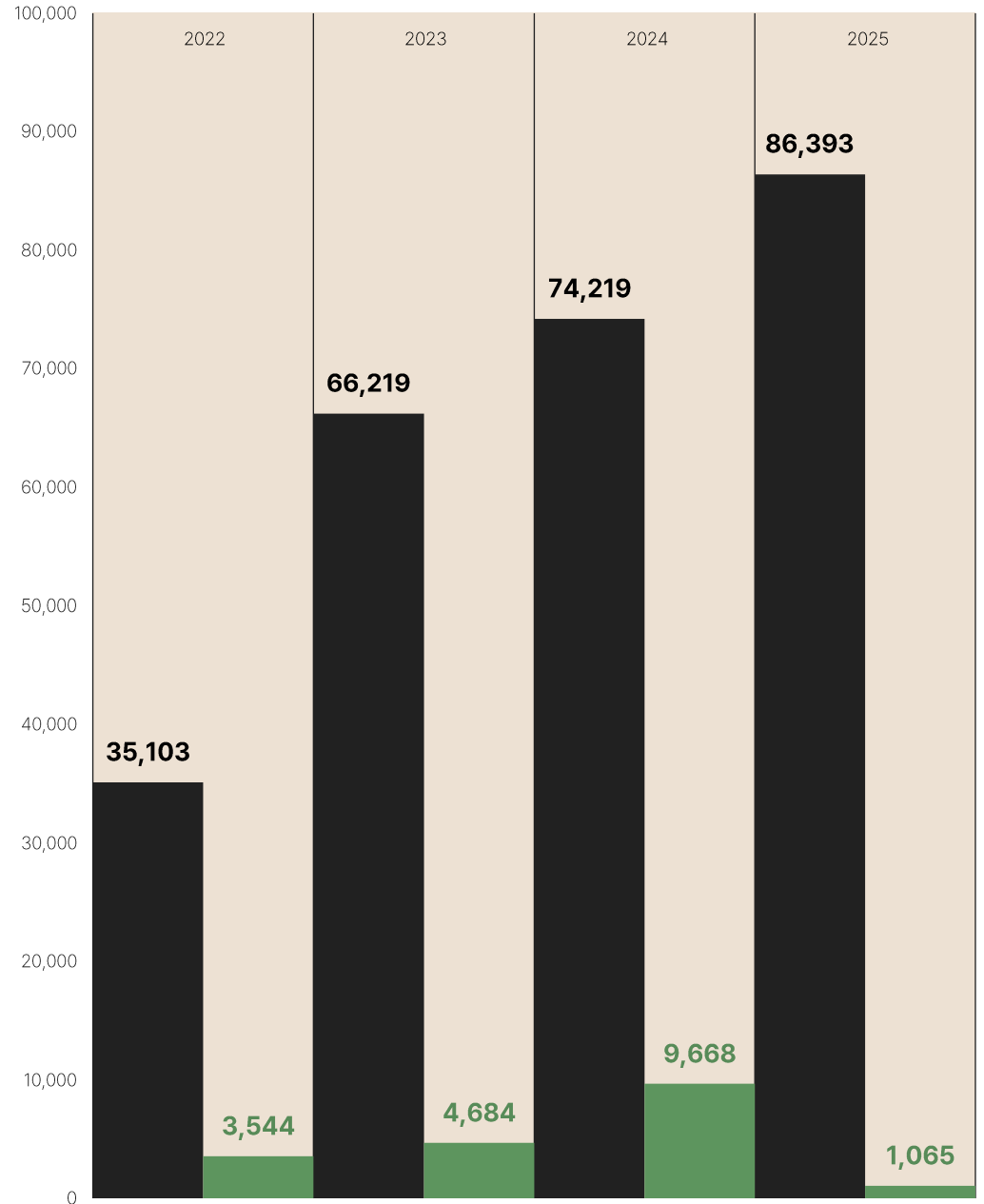
출처: DDPS

회사 성격	SK D&D의 자회사 임대주택 운영 전문 오퍼레이터	부동산 운영·관리 가구사업 / 인테리어 병행
브랜드 운영	에피소드 (Episode) - 개발 중심 에피소드 컨비니 (Episode Conveni) - 매입 후 리모델링 중심	브랜드 분리 운영 체계
포트폴리오 확장 2025	로컬스티치 인수합병 → 코리빙 & 코워킹 포트폴리오 확장	로컬스티치의 전 지점 흡수

DDPS 연간 매출액 및 영업이익 추이

단위: 백만원

■ 매출액 ■ 영업이익



출처: DART

주요 오퍼레이터

MGRV

맹그로브

서울 내 코리빙:
4개 지점 / 676실

'Live', 'Stay', 'Work & Stay' 라는 3개의 축을 바탕으로, 서울 내 4개의 코리빙 지점과 고성과 제주에 각각 웨케이션 센터를 운영하고 있다.

2025년 캐나다연금투자위원회(CPPIB)와 5천억 원 규모의 개발형 임대주택 합작투자(JV) 협약을 체결(CPPIB 95% / MGRV 5%)하며, 2025년 10월에 착공한 '맹그로브 당산'을 포함한 서울 내 최소 5개의 개발 프로젝트 확보하였다.


2025년 12월까지 11개의 신규 프로젝트를 진행하고 있으며, 코리빙 뿐 아니라 시니어 하우스 시장까지 확장할 계획이다.

'맹그로브 소셜 클럽(MSC)'이라는 이용객들을 위한 네트워크 프로그램을 다양한 주제로 꾸준히 기획 및 운영하며, 임차인들의 만족도를 높이고 있다.

맹그로브 소셜 클럽(자체 커뮤니티)

출처: MGRV

mangrove




5월 13일

죽홍채소클럽: 오색찬란 토마토와 마늘 벗벌

벨강, 초록, 노랑 다양한 품종의 토마토와 마늘 요리를 먹어요. 이 옷과 가장 맛있는 조합의 건강한 한 끼를 찾아 보세요.

[Daybreak 5:13 수 19:30-21:00] 맹그로브 송인 B1F 라운지

mangrove



5월 15일

THE질은 테이블: 나를 위한 미식 취향 클래스

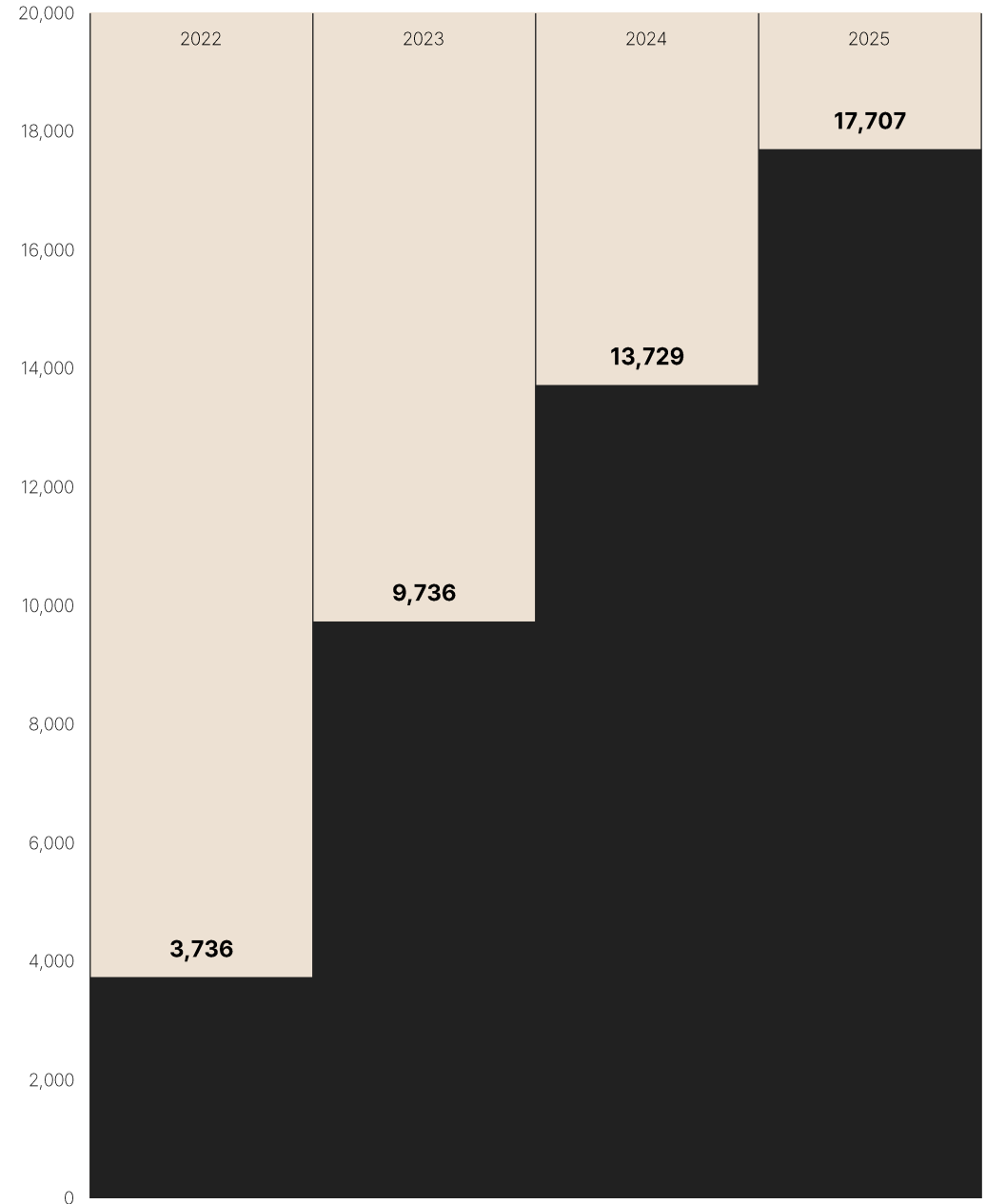
도드람 THE질은 & 이연주 셰프

흑백요리사 출연 이연주 셰프님과 THE질은의 깊은 흥미를 맛봐요. 이국적 메뉴와 다양한 가니쉬로 나의 플레이트를 만들어요.

[Daybreak 5:15 금 19:30-21:00] 맹그로브 신촌 15F 워크라운지

MGRV 연간 운영 매출액 추이

단위: 백만원



출처: DART

주요 오퍼레이터

홈즈컴퍼니

2015년 설립된 국내 최초 코리빙 브랜드 운영사. 프롭테크 기반 종합 부동산 기업으로 변화하고 있다.

ICG(영국 글로벌 자산운용사)와 3,000억 규모 코리빙 부동산 펀드 조성하였으며, 또한 최근에는 모건스탠리의 선택을 받아 '홈즈스튜디오 안암' 을 운영하고 있다.

해외 확장: 2023년 한국 코리빙 최초로 도쿄 신주쿠 1호점 오픈, 2025년 일본 도쿄, 오사카에 2~4호점을 오픈하였다. 중기적으로 베트남·태국·인도네시아 등 아시아 주요 도시 진출 검토하고 있다.

홈즈스튜디오, 홈즈스테이 외

서울 내 코리빙:

10개 지점 / 1,017실

홈즈컴퍼니 브랜드

출처: 홈즈컴퍼니

홈즈스튜디오 1인 가구 특화 코리빙 핵심 브랜드
선정릉·여의도·명동 등 서울 핵심 업무지구 중심 입지

홈즈스테이 단기 숙박과 장기 코리빙을 병행하는 모델
수익성과 안정성을 동시에 확보하는 수익 구조

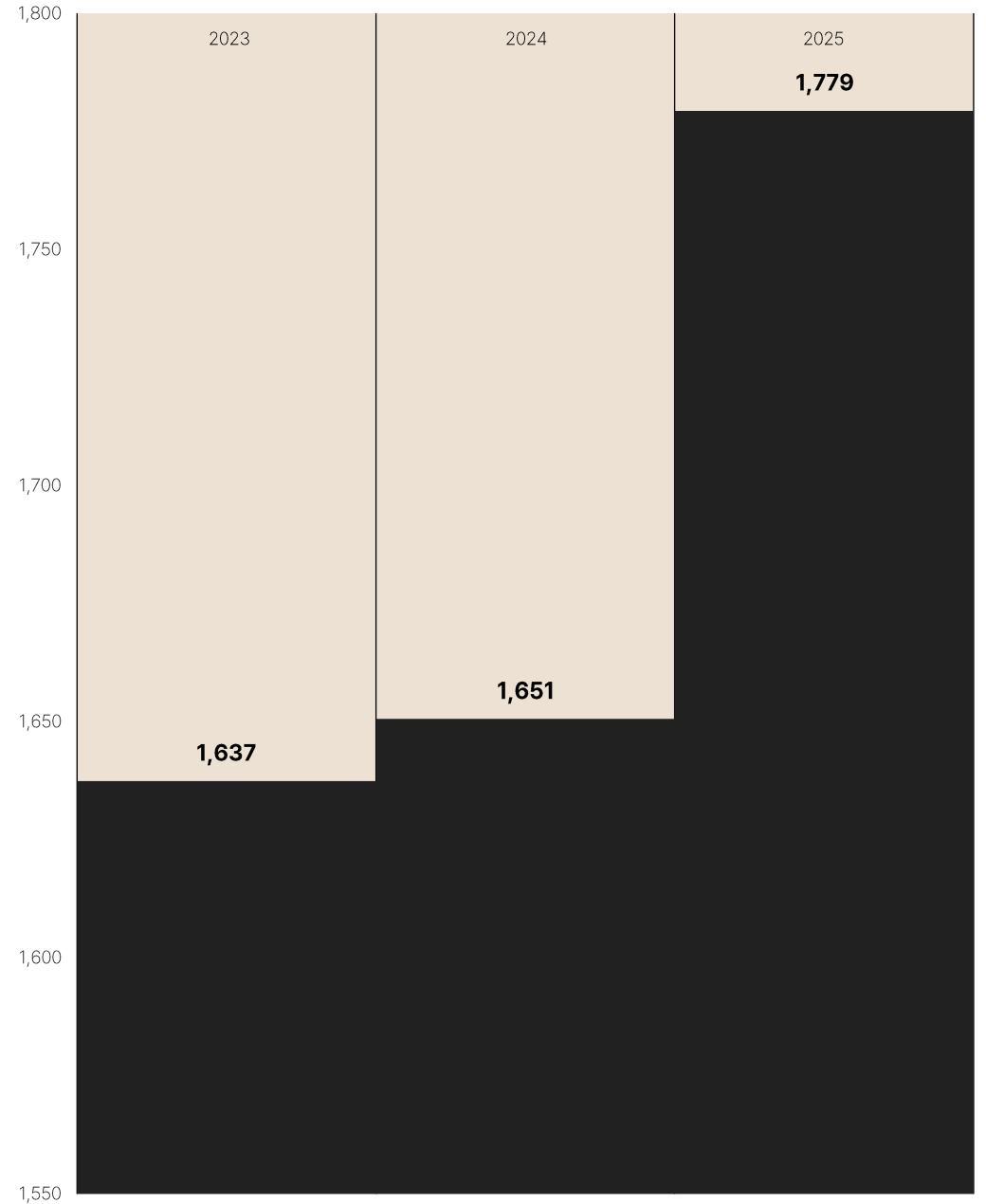
홈즈레드 2024년 12월 명동에서 론칭한 K-컬처 특화 신규 브랜드
K-팝·K-뷰티·K-푸드를 테마로 거주·공연·커뮤니티 기능을 융합. 글로벌 팬, 크리에이터, 연습생을 주요 타겟으로 하는 차별화된 포지셔닝

미스터홈즈 전국에 센터를 보유한 기업형 부동산 중개 네트워크

코빌리지 강원도 고성 중심의 지역형 스마트타운 사업
원격근무 환경·공유 인프라 구축을 통해 도시민 이주와 지역 활성화를 동시에 도모하는 신사업

홈즈컴퍼니 연간 임대 매출액 추이

단위: 백만원



출처: DART

1 **매크로 환경** 인구 · 제도 · 글로벌 동향

2 **공급 시장** 공급 규모 · 브랜드 · 건축 용도

3 **임대차 시장** 임대 건수 · 임대료 변화 · 임대 비교

4 **투자 시장** 투자 규모 · 거래 사례 · 자산 전환

5 **오퍼레이터 현황** 주요 오퍼레이터 · 매출 규모 · 서비스

6 **경쟁자의 부상** 단기임대 · 플랫폼 · 성장

단기 임대 플랫폼의 부상

단기 거주 가능한 매물 보유한
임대인(호스트)과 임차인(게스트)을 온라인으로 연결해주는 중개 서비스



단기 임대 플랫폼은 기존에 장기 공실로 방치되던 원룸·오피스텔·아파트 등을 단기 임대 매물로 전환시키는 역할을 하며, 임대인에게는 공실을 절감과 수익 극대화를, 임차인에게는 소액 보증금·비대면 계약 등 낮은 진입 장벽의 유연한 주거를 제공함으로써 단기 임대주택의 공급과 수요를 동시에 확대시키고 있다.

* 에어비앤비로 대표되는 공유숙박업¹⁾은 현행법상 국내에서 외국인만 이용 가능하며, 내국인 특례 대상은 연 180일 운영 허용 및 주택 용도, 이웃동의 등 여러 제한 하에 가능하다.

1) 도시지역 주민이 자신이 거주하는 주택의 유휴 공간을 활용하여 관광객에게 숙박 등을 제공하는 숙박 형태, 대상 건축물은 연면적 230m² 미만의 단독주택·다가구주택·아파트·연립주택·다세대주택으로 한정

단기 임대 플랫폼 대표 기업

삼삼엠투(33m2)

- 삼삼엠투는 단기 주택 임대 시장에서 선호하는 10평(33m²)에서 가져온 이름
- 비대면 기반으로, 1주 단위의 임대차 계약으로 유연성 있게 계약할 수 있으며, 4~8주 단기 수요를 타겟
- 2025년 12월 기준 누적 앱 설치 수 270만, 누적 계약건수 25.5만 건 기록

리브애니웨어

- 국내 뿐 아니라 해외까지 한달 살기에 적합한 숙소를 제공하는 플랫폼, 최소 임대차 계약은 일주일부터 가능
- 최근에는 해외 인바운드 고객을 타겟, 해외 카드 즉시 결제 시스템 도입하여 결제 장벽을 낮춤

위홈

- 규제샌드박스 '임시허가 특례기업'으로 선정되어 내국인에게도 1일 단위의 숙박이 합법적으로 제공 가능한 공유숙박 플랫폼(서울, 부산 한정)
→ 현재는 실증특례 검증 후, 임시허가로 승인되어 행정 절차를 밟는 상황
- 서울 역세권에 1일 단위의 주택 숙박이 가능해지면서 개인 임대인의 공급을 더욱 늘림

코리빙의 경쟁자 - 단기 임대 플랫폼

단기 임대 플랫폼의 경쟁 요인

유연한 주거 수요 흡수	주 단위 계약·소액 보증금·비대면 계약 등 낮은 진입장벽으로 MZ세대·1인 가구 중심 이용자 확대
단기임대매물 증가	임대인이 공실을 단기임대로 전환해 개인 수익 증가로 대체제 공급의 증가
타겟 고객층 중복	코리빙의 핵심 고객인 1인 가구·MZ세대·도심 단기 거주 수요자가 단기임대 플랫폼의 주 이용자와 동일
경량 모델의 확장 속도	코리빙 대비 플랫폼은 공급 확장이 압도적으로 빠름
외국인 수요 흡수	리브애니웨어, 다국어·해외카드 결제 도입 후 외국인 거래 건수 3배 이상 증가 (30여 개국에서 유입, 해외카드 결제 비중 80~90%) 기존 코리빙이 독점하던 외국인 유학생·K-컬처 체류 수요까지 플랫폼이 흡수

삼삼엠투 거래액 변화

출처: 스페이스브이

2023

840억 원

2025

1,880억 원

리서치센터

최규정 선임 저자

Associate Manager
Research Center
kyu.choi@rsquare.co.kr

알스퀘어

서울특별시 성동구 왕십리로 241, L201호 (서울숲 더샵)

부동산 서비스 및 기타 문의
임차문의
인테리어문의
A/S문의

info@rsquare.co.kr
sales@rsquare.co.kr
rd_info@rsquare.co.k
rd_as@rsquare.co.kr

1551-5678