

---

## Co-Living(공유주거) 업체 현황 보고

머니S / 2024.04.21

## "5성급도 안 팔리네" 이자 부담에 호텔 용도변경 투자 급감

호텔 매입 후 하이엔드 오피스텔로 개발 유행 시들  
최근엔 공유주택·임대형 기숙사로 탈바꿈 '인기'

정영희 기자 · 1,189 · 2024.04.21 | 07:09:00

코로나19로 인해 수익성이 악화된 중급 호텔을 매입, 공유주택으로 리모델링해 운영하려는 사업자가 증가했다. 그동안 국내 기관 투자자들은 서울 핵심 지역에서 다가구 임대주택을 운영하며 수익률을 확보하기 어려웠다. 거액의 종합부동산세와 높은 누진 세율 등이 부담으로 작용했다.

최근 임대형 기숙사가 공동 주택으로 분류되고 종부세제가 완화되며 투자자들은 공유주택이나 임대형 기숙사로 눈을 돌리고 있다. 이지스자산운용은 라마다 앙코르 서울 동대문 호텔을 사들인 후 맨그로브 브랜드의 공유주택으로 리모델링했다. 기존 호텔의 일부 층수를 장기 투숙 고객을 위한 주거상품으로 리모델링한 다음 공유주택으로 운영하는 운영사도 늘어나는 추세다.

장 이사는 "준공시기가 많이 지났고 운영에 어려움이 있는 호텔 자산은 입지가 좋을 경우 공유주택으로 재개발을 하기 위한 투자 대상이 될 것"이라며 "공유주택 사업확대를 위해 저평가된 중소형 호텔을 매입하려는 해외 투자자의 활동도 활발해지고 있다"고 말했다.

### 건축법 시행령 개정안

기존

코리빙시설을  
오피스텔과 도시형생활주택 용도로 운영

발코니 규제와 세대수 제한 규제로  
다양한 형태와 규모 공급 한계

변경

\* 건축법 시행령 재정립

2023년 2월 국토교통부 **임대형 기숙사 용도** 신설  
건축법 개정으로 코리빙 시설의 효과적인  
공급 용이, 코리빙 시설의 대형화 가능 및  
민간사업자 진출 용이

## 건물 유형에 따른 규제 비교



건축물 유형	연면적 제한	1실당 최소 면적	주차대수	주거시설 사용
도시형 생활주택, 오피스텔(주거용)	없음	14㎡	가구당 0.5대	가능
생활형 숙박시설, 분양형 호텔	없음	14㎡	134㎡당 1대	불가능 (전입신고X)
고시원	150평 이하	9㎡	134㎡당 1대	가능
다중주택	200평 이하	14㎡	150㎡당 1대	가능
임대형 기숙사	없음	개인공간 10㎡ 개인+공용공간 총 14㎡	200㎡당 1대	가능

[땅집고] 건물 유형에 따른 규제 비교, (주차대수는 서울시 조례 기준) / 각 법령

### 임대형기숙사는 임대 사업자 등록시 누구나 운영가능

- 기존 기숙사는 공장과 학교만 운영가능

### 주차장 확보 기준 대폭 완화

- 주차장 확보 기준이 비교적 느슨한 생활형 숙박시설과 분양형 호텔은 주거용 사용어렵고 임대사업자 운영 X

### 입주민 커뮤니티 공간 확보를 통한 주거 품질 UP

- 주차장과 연면적 확보를 통해 얻은 공간을 공용 커뮤니티 시설구비해 임대주택 품질 상승 및 사업성 UP



**대규모 임대주택 시장 OPEN!**

서울경제 / 2024.02.14

홈 > 부동산 > 분양

## 코람코라이프인프라리츠, '맹그로브' 손잡고 코리빙 개발 본격화

입력 2024-02-14 13:36:08 수정 2024.02.14 13:36:08 김민경 기자

코람코자산신탁은 '코람코라이프인프라리츠(357120)'의 신사업 코리빙(Co-Living) 프로젝트의 성공적 개발과 운용을 위해 부동산 디벨로퍼 '엠지알브이(MGRV)'와 업무협약을 체결했다고 14일 밝혔다.

이번 엠지알브이와의 업무협약은 지난해 코람코신탁이 밝힌 라이프인프라리츠의 새로운 사업 영역이다. 엠지알브이는 자사의 코리빙 브랜드 '맹그로브(Mangrove)'를 토대로 코람코라이프인프라리츠의 160여개 주유소 부지에 대한 △사업성 검토 △사업 기획 △공간 개발 △위탁 운용 등 사업전반에 대한 협업을 수행할 예정이다. 이밖에 코리빙에 적합한 신규 부지에 대한 조사와 개발기획, 매입에 이르는 전 과정에서 전방위적으로 협력하기로 했다.

또한 인구 고령화와 1인 가구 증가로 재편되고 있는 주거트렌드를 반영해 코리빙과 시니어하우징도 투자대상에 포함시킨다. 여기에 더해 산업용부동산에 까지 투자범위를 넓혀 향후 부동산시장 변화에 선제적으로 대응 한다는 복안이다.

더벨 / 2023.04.12

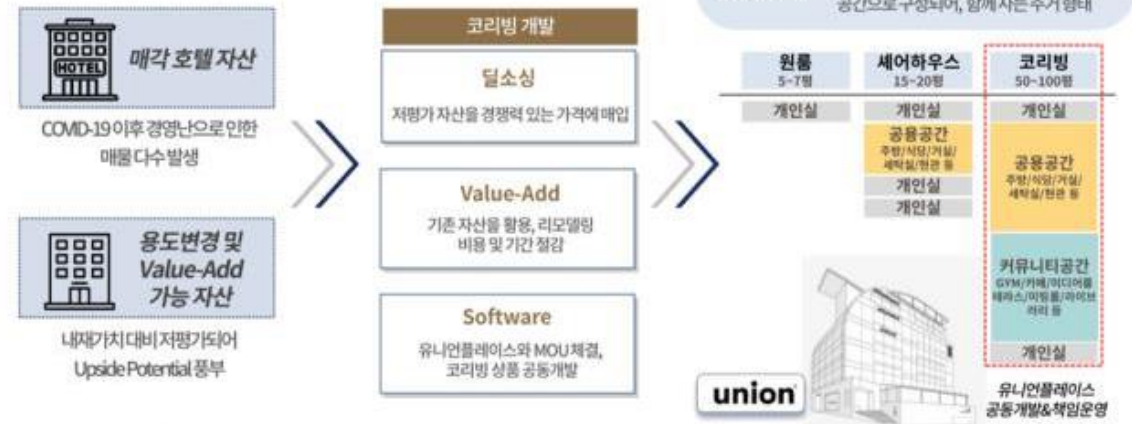
## 마스턴프리미어리츠, 재편 방향타 '코리빙·오피스PF'

기존 자산 매각 후 '해외→국내' 포트폴리오 변동 목표

마스턴프리미어리츠가 국내 우량자산 위주로 포트폴리오를 재구성한다는 목표를 세웠다. 방향추는 코리빙과 오피스 개발사업 자산 편입에 뒀다. 각각 자리츠를 세워 투자한다는 방침이다.

주거 자산의 경우 이지스자산운용의 이지스레지던스리츠 역시 투자 중이다. 마스턴프리미어리츠는 코리빙 자산에 초점을 맞춰 유니언플레이스와 협업 모델을 구상해 놓은 상태다. 상품을 공동 개발하고 책임임차를 통해 운영 안정성을 확보한다는 계획이다.

코리빙(Co-Living, 공유 주거) 신규투자



국내유일의 주거형 부동산 상장리츠였던 “이지스레지던스리츠” 외에도 “코람코라이프인프라리츠”, “마스턴 프리미어 리츠”의 코리빙 개발 본격화

# About 요즘의 코리빙

코리빙 (Co-Living) 이란?

개인공간은 독립적으로 분리하며, 건물 내 공유공간을 입주자와 함께 사용하는 공동 주거형태

## 코리빙 유형

공유주거 유형 구분 <sup>1)</sup>

### 룸/하우스 셰어링

학생, 여성 등 사회적 Identity가 유사한 사람들 간의 공유 형태로 경제성이 중요  
· (여성 전용, 대학생) 셰어하우스 등

### 코리빙컴플렉스

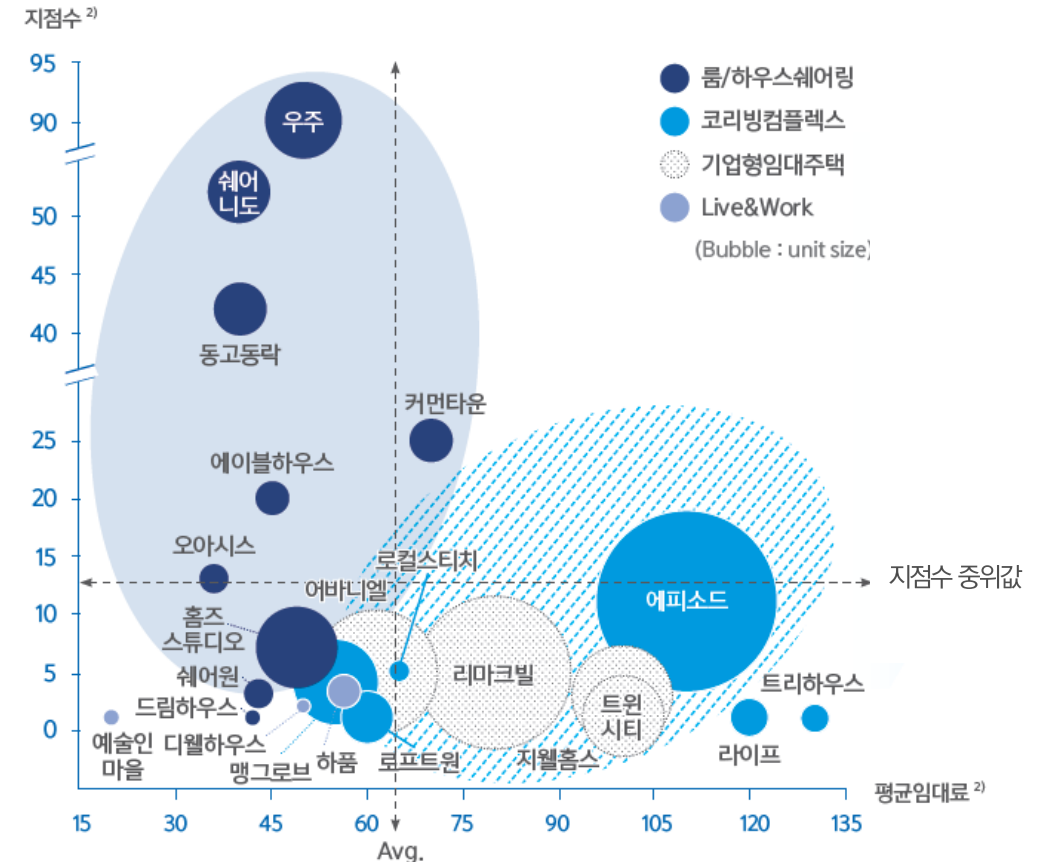
공동체적 유대감과 개인의 Privacy가 공존하는 주거 형태  
· 에피소드, 트리하우스, 라이프 등

### 기업형 임대주택

공유 공간은 있으나, 입주자간 유대감은 상대적으로 낮은 대단위 공동주거 세대  
· KT리마크빌, 롯데 어바니엘 등



## 코리빙 플레이어



1) DDP Team Analysis

# About 요즘의 코리빙

코리빙 (Co-Living) 이 다른점은?

중개수수료 최소화 + 커뮤니티와 프로그램, 네트워킹 기회, 피트니스, 인터넷 등 생활서비스 제공

1인 가구 중심의  
사회구조 변화

☞ 1인가구 주거환경  
개선 필요

월세 선호 현상

☞ MZ세대 전세사기 불안으로  
전세의 월세화

경험적 가치  
추구 트렌드

☞ 지적 심리적 욕구와  
성장심리를 가진  
잠재적 입주자 수요

코 리 빙

1

도시 내 역세권 / 탁월한 위치

2

감각적인 풀퍼니시드룸

3

일상의 폭을 넓히는 공용공간

4

커뮤니티 서비스

5

유연한 거주기간+철저한 보안 서비스+시설관리

# About 요즘의 코리빙

## 코리빙 전문 운영업체 (브랜드)

기업	디앤디프로퍼티 (SK디앤디)	MGRV (HGI)	홈즈컴퍼니	로컬스티치	패스트파이브	리베토 코리아 (코오롱 글로벌 자회사)	유니언플레이스	셀립
브랜드	에피소드 (상장사)	맹그로브 (상장사)	홈즈스튜디오 홈즈스테이	로컬스티치	라이프온투게더	커먼타운	유니언타운	셀립
누적 투자금액	-	325억 (시리즈B)	175억 ('22년 기준)	133억 (시리즈A)	1,090억 (시리즈 E)	-	-	-
규모 (세대수)	3,695세대	691세대	911세대	587세대	130세대	국내 566세대	선유 94세대 한남 120세대 등	여의 133세대 순라 30세대 등
전입신고	시설마다 상이하며 관광숙박시설은 전입신고 불가, 이외 경우 대개 가능							
계약 형태	통상 최소 3개월~6개월 단위 계약 가능 (로컬스티치 1개월부터 가능 및 단기 스테이 운영중) 통상 공과금과 관리비 0							
월 임대료 (주요 업장 기준)	〈강남 기준〉 보증금 1천~5천 월세 130~450만원대	〈신촌 기준〉 보증금 500만원 월세 90~120만원대	〈선정릉 기준〉 보증금 1천 월세 125~155만원대	월세 72만원~	단기 보증금 300만 1년 1천~2천 월세 85만~180만	단기 보증금 500만원 월세 130만원~	월세 62만원~	보증금 400만원 월세 115만원
평형대	4평형~25평형, 펜트하우스							
주요 지점	7곳 (성수, 서초, 강남, 신촌, 수유, 용산 및 신촌2호점, 온수 open 예정)	9곳 (송인, 신설, 신촌, 창천, 왕십리, 샛강, 동대문, 마곡, 여의도)	홈즈스튜디오 4곳 (남영, 원효, 선정릉, 망원) 홈즈스테이 3곳 (명동, 가산, 수원)	23곳 (중구, 마포구, 양천구, 강남구)	1곳 (선정릉)	국내 3곳 (역삼, 신도림, 용산) 임대주택 2곳 말레이시아, 싱가포르	5곳 (서초, 당산, 강남, 한남, 선유)	4곳 (가산디지털단지, 여의, 은평, 순라)
REITs 운용 자산	O	O (코람코라이프인프라리츠)	X	O (로컬스티치 서교타운 - 이지스레지던스 리츠)	X	X	O (마스턴프리미어리츠)	X



# 코리빙 사업현황 : ① SK D&D <에피소드>

‘더 나은 도시 생활’을 표방하는 코리빙 브랜드 ‘에피소드’를 운영중이며,  
REITs를 통해 7곳까지 사업 확장 및 ’24년 5월 에피소드 용산을 오픈함

SK D&D <에피소드>	
나만의 생활공간은 프라이빗하게 지키면서 서로의 라이프를 공유하는 주거공간 에피소드에 사는 사람들 = “엠티”	
사업 진출 시기	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2020년 11월</li><li>• 2016년 관련 TF 발족 및 신규브랜드를 위한 테스트베드로 강남 t’able(테이블) 마스터리스 임대 운영</li></ul>
주요 매출 체인 수	<ul style="list-style-type: none"><li>• 부동산개발, 운영</li><li>• 총 7곳 (서울 용산, 강남, 신촌, 수유, 서초, 성수)</li></ul>
계약율	<ul style="list-style-type: none"><li>• 평균 월 94.5%</li></ul>
월 임대료	<ul style="list-style-type: none"><li>• 강남, 서초 기준 150만원 안팎</li></ul>
실적	<ul style="list-style-type: none"><li>• 레드닷 디자인 어워드, 유럽 코리빙 어워드, 마콤 어워드 등 지속 가능한 삶을 구현하는 다양한 범위에서 전세계 권위있는 상을 수상</li></ul>
투자유치	<ul style="list-style-type: none"><li>• GIC (싱가포르투자청) : REITs로 4개의 코리빙 시설 (서초, 강남, 신촌, 수유)투자</li><li>• 한국교직원공제회 : REITs로 2개의 코리빙시설 (용산, 신촌) 투자</li><li>☞ 1,500억원 수준</li></ul>
사업방식	<ul style="list-style-type: none"><li>• 부지개발~운영까지 전 단계 직접 수행</li></ul>
경쟁력	<ul style="list-style-type: none"><li>• 지점별로 다른 콘셉트와 다양한 공용공간</li><li>- 이케아, 무인양품과 협업해 새로운 콘셉트의 주거 유닛 개발</li><li>• 구독 서비스 + 멤버십 서비스</li><li>- 입주자 개인취향에 맞는 가구 및 소형가전 구독 서비스 제공</li><li>- 멤버십 서비스 (라운지, 라이프 컨시어지 서비스, 커뮤니티 프로그램)</li></ul>
타겟	<ul style="list-style-type: none"><li>• 영어덜트</li></ul>

사업지 이미지			
			
에피소드 성수 101	에피소드 성수 121	에피소드 서초 393	에피소드 강남 262
1,103평	1,115평	10,216평	7,052평
B1~10F	B1~10F	B7~16F	B8~20F
89세대	112세대	378세대	250세대
			
에피소드 신촌 369	에피소드 수유 838	에피소드 용산 241	에피소드 신촌 (예정)
6,642평	18,300평	5,528평	4,770평
B5~20F	B6~23F	B6~20F	B7~18F
352세대	818세대	202세대	419세대

\* 온수역 607세대 25년 준공 예정



# 코리빙 사업현황 : ① SK D&D <에피소드>

REITs를 건설형 임대주택사업자로 등록하여 10년 임대차 계약으로 운영하고  
SK D&D의 자회사 D&D 프로퍼티 솔루션이 <에피소드> 각 업장 관리 中

## 사업구조

자회사 D&D Investment를 활용한 리츠 방식 운영 中

SK D&D

본사가 토지 매입  
공간 및 상품 기획

D&D  
Investment  
(AMC)

금융구조화 / 펀딩 /  
운영

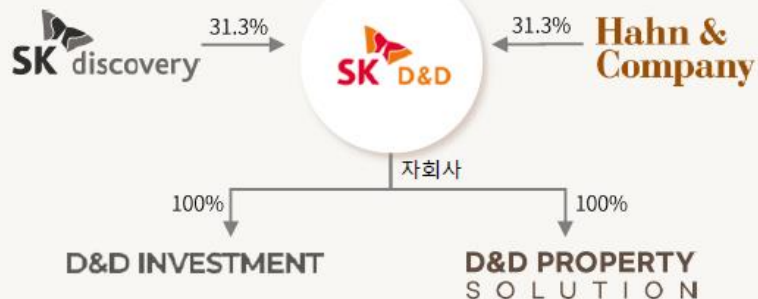
- SK D&D 100% 지분출자
- 리츠의 구성과 운영 담당
- 싱가포르 투자청, 국민연금이 대주단

D&D  
Property Solution

에피소드 각 Site 운영

- 주거 PM서비스
- 자산가치관리
- 전문인력서비스
- 공간운영솔루션
- 주거 편의/커뮤니티 서비스

지분 구조



## 핵심 수입원

### Activities

- 딜 소싱(Deal Sourcing)
- 딜 구조화 (Deal Structuring)
- 공간 및 상품 기획
- 콘텐츠 기획
- PM(Property Management)
- FM(Facility Management)
- 금융 구조화(Financial Structuring)
- Funding
- 설계
- 시공/관리(CM), 하자보수/인테리어
- 중계/광고
- 마케팅
- 이사
- 렌탈 (가구, 가전)
- Café/Lounge
- Shared Kitchen
- 전시/공연
- Goods/Magazine
- 교육
- 강좌
- Shopping
- 여행

### Source of Revenue

- 매입 · 개발 수수료
- 매각 차익 (Exit)
- 기획 자문 수수료
- 임대료 및 관리비
- 운영 관리(PM/FM) 수수료
- 금융 자문 수수료
- 배당 수익
- 시공 Margin
- 중계 수수료
- 대행 수수료
- 상품 및 서비스 매출
- Membership Fee
- 위탁 수수료 등

주요 수입원은  
임대료 등 운영수입 + 매각차익  
+ 주거서비스 수익

# 코리빙 사업현황 : ① 에피소드

D&D 프로퍼티 솔루션은 브랜드 관리 및 운영기획 인력 20여명으로  
1인가구에 적합하게 다양한 경험을 확장할 수 있는 프로그램 및 공간 기획 진행

## 차별화 Point

### ① 비일상의 특화공간

- 트레이닝 공간
- 게더링공간 (보드게임, 영화감상)
- 공유주방
- 펫 플레이 라운지, 펫스파룸
- 무인양품 협업 무지(MUJI) 주거공간



### ② 에피소드 APP 고도화

- 전용 QR 코드 발급 (타 에피소드 입장 가능)
- 스마트홈 IoT
- 스마트 카페 오더 시스템 (비대면)
- 커뮤니티 서비스 예약
- 생활서비스 예약



### ③ 주거서비스

- 홈페니싱 구독 서비스
- 룸클리닝 (월 1회 무료)
- 집안 수리, 소모품 교체
- 카카오톡 주차
- 에피소드 전용 세어링카
- 타 에피소드 공용공간 이용



삼분의일  
클라우드 매트리스  
퀸사이즈 - 베이지 색상  
월 35,400원



### ④ 로컬 제휴

- 웰니스
- F&B
- 가구 매장 (무니토 소파, 아르테미데 조명, 세리프 TV)
- 공유 오피스
- 강연/북토크/전시/팝업마켓





















# 공유 주거 사업 현황

‘에피소드’는 최초 개발(성수) 이후, 주로 대형 세대 위주로 신규 공급 중이며 원룸 기준 임대료는 보증금 1,000만원/월세100만원 상회함.

구분		주거 경험	임대료
지점별	용산 241	○ 총 177개실 / 지하 1층 ~ 지상 15층 ○ 용산역(경의중앙), 신용산역(4호선) 도보 10분,이촌한강공원과 용산공원 인접	보증금 1,000~5,000만원 / 월세 96~250만원 대
	강남 262	○ 총 250개실 / 지하 8층 ~ 지상 20층 ○ 뱅뱅사거리 대로변에 위치하여 강남 리테일 상권과 GBD 접근성 우수 ○ 공유 주방, 컨퍼런스 홀, 루프탑, 릴렉싱 라운지, 워크룸, 에피소드 워크스(복합 커뮤니티) 마련	보증금 1,000~5,000만원 / 월세 136~469만원 대
	신촌 369	○ 총 352개실 / 지하 5층 ~ 지상 20층 ○ 신촌역(2호선) 5분 거리로, 대학가 인근 위치임. (연세대, 이화여대 등 4개 대학 인접) ○ 무지(MUJI)라운지, 헬스장 및 클라이밍장, 다이닝룸, 쿠킹룸, 토크룸 마련	보증금 600~1,000만원 / 월세 90~239만원 대
	수유 838	○ 총 558개실 / 지하 5층 ~ 지상 23층 ○ 수유역(4호선) 2분 거리로, 세대 내 전체 북한산 조망 가능 ○ 1~2층은 상가시설, 3층은 외부인, 거주민 모두 이용 가능한 카페 ‘네이버후드’ 입점 등 상가 활성화	보증금 200~5,000만원 / 월세 53~183만원 대
	서초 393	○ 총 378개실 / 지하 7층 ~ 지상 16층 ○ 공유 주방, 트레이닝 룸, 쿡방(쿠킹 클래스 운영), 반려견 놀이터, 루프탑 등 부대시설 활성화 + 펫 프렌들리 임대주택 컨셉으로 전용공간과 공용공간에 반려동물 편의시설이 함께 추가됨	보증금 1,000~3,000만원 / 월세 148~218만원 대
	성수 101	○ 총 89개실 / 지하 1층 ~ 지상 10층 ○ 서울숲역(수인분당선) 10분 거리로, 서울숲, 독섬유원지, 강변북로 등 인접한 최상의 로케이션 ○ 피트니스룸, 런드리룸, 세대 창고, 무인 마켓, 룸 클리닝 서비스 등 1인 가구 맞춤형 서비스 제공	보증금 1,000만원 / 월세 80~130만원 대
	성수 121	○ 총 117개실 / 지하 1층 ~ 지상 10층 ○ Café & Bar, 책 읽는 공용 거실, 공유 주방, 런드리룸, 세대 창고, 반려견 놀이터, 루프탑 등 마련	보증금 300~1,000만원 / 월세 92~110만원 대

# 코리빙 사업현황 : ② MGRV <맹그로브>

‘임팩트 디벨로퍼’를 표방하며 도심속 청년들에게 합리적인 주거대안을 제시하는 컨셉으로  
5개 사이트에서 1천베드 이상 코리빙 운영중, 최근 위케이션, 역세권 청년주택과 시니어 코리빙 확대

맹그로브	
새로운 방식으로 살아보는 뉴리빙 커뮤니티	
사업 진출 시기	• 2016년 설립된 임팩트 비즈니스 회사 HGI의 공간사업팀으로 탄생해 2019년 분사, 설립됨
주요 매출	• 코리빙
주요 주주	• TS인베스트먼트, ES인베스터
체인 수	• 5곳
실적	• 코리빙 스타트업 중 가장 성공적인 투자유치 기록 • 개별사이트 및 누적 사이트 규모에서 에피소드와 함께 대형화를 이룸 • '20년도 2,200억원 규모 국내 첫 코리빙 블라인드펀드 조성 (w/이지스자산운용)
투자유치	• 2020.03 ES인베스터, 서울투자파트너스등시리즈A, 50억투자유치 • 2021.01 KB인베스트먼트, HB인베스트먼트등시리즈B, 150억 유치 • 2023.01 HB인베스트먼트, TS인베스트먼트등시리즈B, 55억투자유치 • 2023.02 ES인베스터, 서주벤처스등시리즈B, 70억투자유치
사업방식	• 자산 펀드 소유, MRGV는 일부 지분 보유 및 마스터리스 • 사회초년생들이 출퇴근하기 좋은 입지 선호 (CBD에서 15~20분 내외)
경쟁력	• 라이프스테이지와 주거를 연결하여 청년 → 가족 → 시니어의 주거환경을 모색하고 ‘고성의 위케이션’, ‘역세권 청년주택’, ‘시니어 코리빙’으로 사업영역 확대
타겟	• 사회초년생

사업지 이미지					
	송인	신설	동대문	신촌	고성
사진					
용도	코리빙 다세대 주택 신축	코리빙 관광호텔 리모델링	코리빙 관광호텔 리모델링	코리빙 도시형생활 주택 신축	위케이션 숙박시설 리모델링
준공연도	2020년 7월	2021년 7월	2022년 8월	2023년 2월	2023년 3월
대지면적(m <sup>2</sup> )	262.8	902.8	647.7	1,837.40	760
밀딩 규모	B1 ~ 7F	B2 ~ 20F	B2 ~ 15F	B1 ~ 16F	1 ~ 4F
세대/객실 수	23	311	177	165	15
거주인원 (명)	24	411	300 Beds	279 Beds	34 Beds
공용 공간수	10	20	11	10	11
• 시니어 코리빙 2026년 준공 목표 (은평구) W/현대건설, 이지스자산운용 • 송인은 직접 소유하고 나머지 자산은 펀드가 소유하고 MRRV가 지분 보유 및 마스터리스					
					
맹그로브 고성 (오픈&포커스 블록)			맹그로브 신설 (맹그로브 스토어)		

# 공유 주거 사업 현황

‘맹그로브’는 전입신고 가능 여부에 따라 주 타깃을 다르게 하여 공실률을 최소화 중이며 임대료는 보증금 300만원/월세 60만원 상회함.

구분		주거 경험	임대료
지점별	동대문	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 177개실 / 지하 1층 ~ 지상 15층</li> <li>○ 동대문역사문화공원역 도보 3분 거리로, DDP/제일평화시장/신당동 인근 동대문의 중심에 자리</li> <li>○ 다이닝 존, 런드리룸, 워크룸, 루프탑 라운지, 릴렉스룸(명상·요가룸), 커뮤니티룸 마련</li> <li>○ 주 타깃은 인근 직장인, 단기간 서울 거주를 원하는 수요층</li> </ul>	보증금 200~300만원 / 월세 54~89만원 대
	신설	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 311개실 / 지하 3층 ~ 지상 20층</li> <li>○ 신설동역(1,2호선) 1분 거리로, 대학가 인근 위치임. (고려대, 성신여대 등 6개 대학 인접)</li> <li>○ 크리에이터 룸, 워크룸, 피트니스룸, 릴렉스룸(명상·요가룸), 공유주방, 맹그로브 스토어 마련</li> </ul>	보증금 300만원 / 월세 54~84만원 대
	송인	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 24개실 / 지하 1층 ~ 지상 6층</li> <li>○ 창신역(6호선) 4분 거리로, 대학가 인근 위치임. (고려대, 성신여대 등 6개 대학 인접)</li> <li>○ 루프탑 테라스, 1인 전용 명상룸, 1인 전용 헬스장 등 개인 이용 가능한 커뮤니티 존재</li> </ul>	보증금 300만원 / 월세 55~63만원 대
	신촌	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 165개실 / 지하 3층 ~ 지상 16층</li> <li>○ 신촌역 도보 5분 거리로, 대학가 인근 위치임. (서강대·연세대·홍익대 등 도보 10분~20분)</li> <li>○ 다이닝 존, 워크룸, 시네마 라운지, 릴렉스룸(명상·요가룸), 공유주방, 도서관, 멤버 전용 라운지 위치</li> <li>○ 주 타깃은 대학가에 위치한 만큼 2호선 인근 거주를 원하는 선호하는 사회초년생, 직장인 등임</li> </ul>	보증금 500만원 / 월세 90~120만원 대
	고성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 15개실 / 지상 1층 ~ 지상 4층</li> <li>○ 강원도 고성군 토성면 교암리 위치한 워크앤스테이 컨셉의 단기형 숙박시설로, 워크라운지, 런드리룸 등 필수 공용시설 + 조식, 여행 가이드 등 서비스 특화</li> <li>○ 연평균 객실점유율 약 80%로 높은 편이며 24년 2월 기준 누적 방문고객수 2만명 대</li> <li>○ 주 타깃은 바닷가 마을에 위치한 만큼 숙박과 여행을 동시에 원하는 2030세대로 보임</li> </ul>	4인실 : 7만원~ 2인실 : 16만원~ 스위트룸 : 19만원 대

# 코리빙 사업현황 : ③ <로컬스티치>

도시의 창의적 생산자를 위한 코리빙, 코워킹 공간과 서비스를 만들고 운영하는 기업  
'23년 부터 롯데호텔과 협력하는 '코리빙 플래그십'으로 향후 5년간 평균 200실 규모의 3성급 호텔을 발굴해 50개지점 출범 계획

## 로컬스티치

코리빙 비즈니스의 확장과 시니어멤버십 커뮤니티 기획 모색	
사업 진출 시기	• 2015년 설립
주요 매출	• 코리빙/코워킹 스페이스 위탁운영
주요 주주	• 김수민, 이주은, (주)펍킨스퀘어, 이지스자산운용(주), (주)이노베인
체인 수	• 26개 지점
임대율	• 93%
임대료	• 멤버십: 연간 12만원 (라운지, 회의실, 부대시설 이용) • 멤버십 + 코리빙 : 72만원~ (월)
실적	• 2023년 사업 계획은 매출 300 억원대 , 영업이익률 7% 대이며 2024년은 매출 500 억원대
투자유치	• 2019.11 : 이지스자산 , D3 주빌리파트너스 등 Pre A, 20 억 투자 유치 • 2021.03 : D3 주빌리파트너스, 캡스톤파트너스 등 시리즈 A, 63 억 투자 유치 • 2022.01 :롯데벤처스 , 하나은행 등 시리즈 A , 50 억 투자 유치 • 2023 :150억원 규모 시리즈 B 투자 유치 진행 中
사업방식	• 인테리어 비용 건물주 부담, 로컬스티치는 MRG와 수익쉐어
경쟁력	• 서교, 연남 등 CBD지역에 주로 분포 • 로컬 브랜드 협업, 무료 지점별 회의실 예약
타겟	• 프리랜서, 디지털 노마드, 크리에이터 등 1인 전문가 계층
멤버십 수	• 월간 1,400명 멤버십 사용

## 사업지 이미지

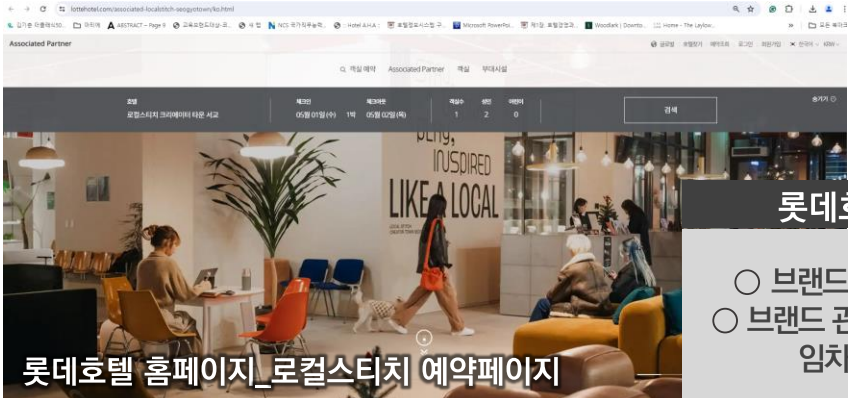


로컬스티치 크리에이터타운 서교

296실 객실  
(장기거주 150실 + 단기거주 146실)

롯데호텔과 MOU  
호텔홈페이지 예약

이지스레지던스리츠 자산



롯데호텔 수익구조

- 브랜드 수수료: 매출의 4%
- 브랜드 관리, 마케팅, IT서비스, 임차인모집 역할 수행

롯데호텔 홈페이지\_로컬스티치 예약페이지



# 공유 주거 사업 현황 (1)

‘로컬스티치’는 코리빙&코워킹 공간 컨셉으로 소규모 공급이 이뤄지나, 강남/남산/마포 클러스터를 형성하면서 거점 위주로 지점 확장 중

구분		주거 경험	임대료
지점별	연남	○ 총 7개실 / 지상 1층 ~ 지상 2층 ○ 홍대입구역(2호선.공항철도) 도보 10분, 연트럴파크 상권 내 위치	1인 주거공간: 720,000원 ~ / 월 오피스: 580,000원 ~ / 월 1인 데스크: 270,000원 ~ / 월
	소공	○ 총 13개실 / 지하 1층 ~ 지상 4층 ○ 시청역(1호선.2호선) 5분 거리에 위치하여 소공동/을지로 등 CBD 접근성 우수 ○ 코워킹 & 카페 공간, 공유 주방, 전시 공간, 회의실, 멤버십 라운지, 리테일 공간 (브런치, 카페) 마련	
	동교 맨션	○ 총 10개실 / 지하 1층 ~ 지상 2층 ○ 홍대입구역(2호선.공항철도) 도보 6분, 연세대 인접 로케이션.	
	약수	○ 총 11개실 / 지상 1층 ~ 지상 6층 ○ 약수역(3.6호선), 동대입구역(3호선) 6분 거리에 위치 ○ 공유 오피스, 세미나실, 생활공간, 커뮤니티 공간, 루프탑, 리테일 공간 (브런치, 카페) 마련	
	서교2호	○ 총 7개실 / 지하 1층 ~ 지상 2층 ○ 망원역(6호선) 6분 거리에 위치 ○ 공유 오피스, 동네슈퍼 개조한 슈퍼, 전시 공간, F&B 협업한 공유 주방, 리테일 공간 존재	
	가로수길	○ 총 19개실 / 지하 1층 ~ 지상 6층 ○ 신사역(3호선.신분당선) 10분 거리로, 신사동 가로수길 중심에 위치 ○ 독립 오피스, 1인 집중실, 촬영 스튜디오 등이 있어 1인 크리에이터와 트렌드세터에게 적합한 환경	
	영등포	○ 영등포역(1호선) 1분 거리로, 역사 내로 이어진 영등포 롯데백화점 1층에 위치 ○ 카페 (루아르 커피바), 큐레이션서점 (스틸박스 스테이션) 위치한 문화콘텐츠형 공간 (객실 미보유)	

## 공유 주거 사업 현황 (2)

‘로컬스티치’는 코리빙&코워킹 공간 컨셉으로 소규모 공급이 이뤄지나, 강남/남산/마포 클러스터를 형성하면서 거점 위주로 지점 확장 중

구분		주거 경험	임대료
지점별	신사	○ 총 14개실 / 지하 1층 ~ 지상 6층 ○ 신사역(3호선.신분당선) 8분 거리로, 신사동 가로수길 중심에 위치 ○ 강남 중심에 있어 개별 오피스와 층 전체를 사용하는 전용 오피스로만 구성, 생활편의시설 미비	1인 주거공간: 720,000원 ~ / 월  오피스: 580,000원 ~ / 월  1인 데스크: 270,000원 ~ / 월
	시청	○ 총 75개실 / 지하 2층 ~ 지상 8층 ○ 시청역(1호선.2호선) 5분 거리로, 명동, 북창동, 소공동 등 인접 ○ 2~11층에 객실과 코워킹 공간이 혼재되어 있으며, 공유 주방, 라운지, 다이닝 공간 등 위치	
	남산	○ 총 2개실 / 지상 4층 ~ 5층만 운영 중 ○ 명동역(4호선) 5분 거리로, 명동, 소공동, 남산 타워 등 인접	
	소공 2호	○ 총 36개실 / 지하 1층 ~ 지상 9층 ○ 시청역(1호선.2호선) 도보 3분, 을지로입구역(2호선) 9분 거리에 위치 ○ 멤버십 라운지, 회의실, 독립 오피스 공간 등 마련	
	홍대	○ 총 16개실 / 지상 2층 ~ 지상 5층 ○ 홍대입구역(2호선.공항철도) 도보 4분 거리로, 홍익대, 연남동 등 인접	
	연남 3호	○ 총 20개실 / 지상 1층 ~ 지상 5층 ○ 홍대입구역(2호선.공항철도) 도보 13분 거리로, 연남동 상권 내 위치 ○ 여행사/공연기획사/인테리어 사 등이 오피스 내 입점했으며 멤버십 라운지, 회의실 다수	
	회현	○ 총 1개실 / 남대문 시장 인근으로, 회현역(4호선) 도보 2분 거리에 위치 ○ A~F동(6개동)으로 이뤄져 중형 서점(스틸북스 스테이션) / 칵테일 바 / 일광전구 등 이색 공간 다수	



## 공유 주거 사업 현황 (3)

‘로컬스티치’는 코리빙&코워킹 공간 컨셉으로 소규모 공급이 이뤄지나, 강남/남산/마포 클러스터를 형성하면서 거점 위주로 지점 확장 중

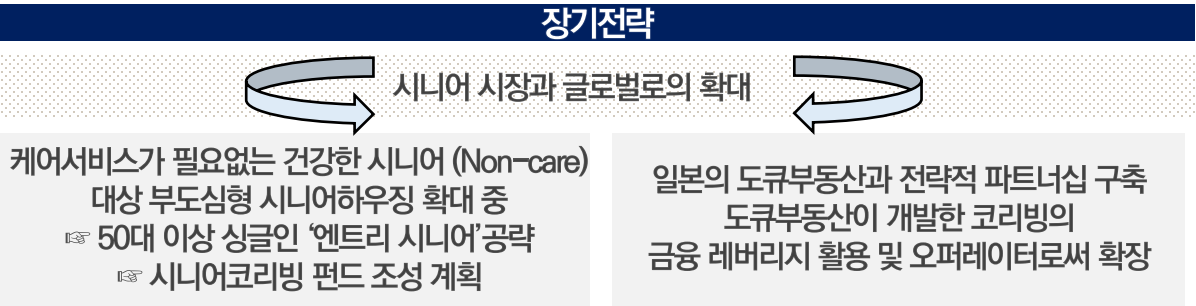
구분		주거 경험	임대료
지점별	화곡	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 29개실 / 지하 7층 ~ 지상</li> <li>○ 마곡, 김포 업무 단지까지의 양호한 접근성</li> <li>○ 코워킹 &amp; 코리빙 위주의 결합 공간으로, 독립 오피스 및 공유 주방, 세탁실 등 보유</li> </ul>	1인 주거공간: 720,000원 ~ / 월 오피스: 580,000원 ~ / 월 1인 데스크: 270,000원 ~ / 월
	크리에이터 서교	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 296개실 / 지하 3층 ~ 지상 7층</li> <li>○ 홍대입구역(2호선.공항철도) 도보 4분 거리로, 홍익대, 연남동 등 인접</li> <li>○ 레스토랑&amp;카페, 코워킹 스페이스, 공유 주방, 라이프스타일 상점, 루프탑 등 마련되어 있으며, 청소, 조식 등 생활 편의 구독 서비스 운영 중</li> </ul>	
	청자장 (세종 조치원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 16개실 / 지상 1층 ~ 지상 4층</li> <li>○ 조치원역(경부선) 도보 8분 거리로, ‘오송생명과학단지’ 인접</li> <li>○ 멤버십 라운지, 코워킹 스페이스, 공유 주방, 루프탑, 리테일 (카페오늘) 등 다양한 공간 구성</li> </ul>	
	통영 (경남 통영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 15개실 / 지상 1층 ~ 지상 4층</li> <li>○ 통영 강구안 항구 앞에 위치한 곳으로, 통영항 여객선 터미널, 통영 중앙시장 등 주요 관광지 인접</li> <li>○ 로컬 카페, 코워킹 스페이스, 공유 주방, 세탁실, 라이프스타일 상점, 편집샵 등 마련되어 있으며, 바다 앞에 위치한 특성상 워크케이션 목적지로 적합한 로케이션.</li> </ul>	

# 코리빙 사업현황 : ④ <홈즈컴퍼니>

전국 130여개의 기업형부동산 중개법인을 보유하고 이를 기반으로 코리빙 임대운업을 진행하며  
영국의 글로벌 자산운용사 ICG의 3천억원 규모 코리빙 개발 펀드로 스케일업

홈즈컴퍼니	
중개-개발-운영-빅데이터-플랫폼 종합 부동산 비즈니스 벨류체인 구축	
사업 진출 시기	• 2016년
주요 매출	• 코리빙 • 온·오프라인 부동산 종합 서비스
주요 주주	• 신한캐피탈, 우미건설 등
체인 수	• 홈즈스튜디오 (코리빙) 4개 체인 (남영, 원효로, 선정릉, 망원) • 홈즈스테이 (생숙 서비스) 1개 운영 중 + 3개 오픈 예정 (수원, 가산디지털)
실적	• '23년 2월 ICG 3천억원 규모의 부동산 펀드 설정으로 코리빙 개발 기틀 마련 ☞ ICG 97.5% 출자, 홈즈컴퍼니 2.5% 출자 (펀드운용: 7년)
투자유치	• 2019.01 카카오벤처스, 신한캐피탈 등 시리즈 A, 50억 투자 유치 • 2022.04 우미건설, 신한캐피탈 등 시리즈 B, 125억 투자 유치
사업방식	• 코리빙 운영: '홈즈스튜디오', '홈즈스테이' 마스터리스 운영 ☞ 일부 지분 투자해 매각 차익 수취방식으로 전환 중 • 중개: 220여곳의 전국 중개소와 협력해 로열티 수취 ☞ 이마트 계열 유통사의 점포 개발, 신세계 프로퍼티의 토지확보 서비스 대행 • 개발: 코리빙, 주거와 숙박 하이브리드 상품 개발
경쟁력	• 실매물 정보 기반 직접 중개, 임대, 개발 통합 플랫폼으로 '25년 IPO 목표

부문별 실적					
	홈즈스튜디오 홈즈스테이	미스터홈즈	홈즈도쿄	코빌리지	ICG
서비스					
구분	코리빙, 숙박+주거	중개센터	일본 코리빙 운영	코빌리지	부동산펀드
2021년 11월	200실	90개			
2023년 3월	911실	207개	123실	고성부지 2만평 취득	3,000억원 규모
2024년 이후 CAGR	350%	130%	신규	신규	신규
확보 증분 매출 (1년단위 기준)	111억원	4억원	30억원	분양: 246억원 운영: 40억원	300억원 (조성 후 7년간 연평균)



# 공유 주거 사업 현황

‘홈즈스튜디오’는 지점별 100개 호실 미만으로 구성되어 있으며, 입주민 거주 공간과 생활공간을 분리하였음.

구분		주거 경험	임대료
지점별	남영	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 62개실 / 지상층 ~ 지상 12층</li> <li>○ 남영역(1호선)과 숙대입구역(4호선) 도보 5분 거리로, 광화문/시청 등 업무 중심지 접근성 우수</li> <li>○ 다이닝 존, 릴렉스룸(바디프렌드), 홈트레이닝룸, 워크룸 마련 + 별도 공유거실인 ‘홈즈리빙라운지’를 통해 무료 커피와 티, 배달세탁, 운동공간, 독서, 영화감상 등의 입주민 커뮤니티 운영 중</li> </ul>	보증금 1000만원 / 월세 75만원
	원효로240	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 -개실 / 지상 1층 ~ 지상 5층</li> <li>○ 남영역(1호선)과 삼각지역(4호선) 도보 9분 거리로, 여의도/마포/서울역 인접</li> <li>○ 서재, 트레이닝룸, 다이닝, 루프탑, 세탁실 등의 공용 공간 마련 + 별도 공유거실인 ‘홈즈리빙라운지’를 통해 트레이닝룸, 필라테스 클래스, 커뮤니티 모임 등 참여 가능 (도보 5분 거리 타 건물에 위치)</li> </ul>	보증금 200~300만원 / 월세 58~59.5만원
	선정릉	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 60개실 / 지하 1층 ~ 지상 13층</li> <li>○ 선정릉역(9호선) 1분 거리로, 업무 중심지(테헤란로)/의료/쇼핑/문화시설 풍부한 로케이션</li> <li>○ 트레이닝룸, 런드리룸, 화장실, 파우더룸, 폰부스 등 커뮤니티 마련</li> </ul>	보증금 1,000만원 / 월세 125~155만원 대
	망원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 -개실 / 지하 1층 ~ 지상 6층</li> <li>○ 망원역(6호선) 도보 2분과 합정역(2호선) 도보 5분 거리로, 서울 서부/주요 권역 접근성 우수</li> <li>○ 입주민 공유 라운지, 루프탑, 런드리 룸, 공유 주방 이용 가능</li> <li>○ 주 타깃은 2030세대 직장인 및 고양이 동반 입주를 희망하는 세대</li> </ul>	보증금 300만원 / 월세 700만원 대

# [해외사례] 뉴욕 플렉스 리브

2-30대의 전유물로 여겨진 공유형 주택서비스를 고령화시대의 위기와 기회를 탈피할 창의적 발상으로 활용

은퇴 후에도 룸메이트, 여행객, 임차인을 만나며 사회적 교류와 새로운 자극이 끊어지지 않는 에이징 인 플레이스 (AIP) 공유형 주택서비스모델

뉴욕 플렉스 리브 FLX Live 컨셉



## “유연하고 유쾌하게 나이들기” : 뉴욕 플렉스 리브(FLX Live)



*‘결핍’의 보완: 고령자와 청년이 서로의 하우스메이트가 되어주자  
방3개 집에 혼자 거주 노인 VS 월세감당이 어려운 청년*

[CO-LIVING]



[THE 2-BEDROOM]



케어룸을 포함한 시니어공간



생애주기에 걸쳐 거주 공간을 유연하게 활용함으로써 고령자의 하우징 문제와 사회적 소외감을 동시에 해결할 수 있는 건축 디자인 컨셉

E.O.D.