

미니 기숙사 Cluster(가칭) 시장 조사 및 사업성 분석 컨설팅 보고서

2018년 2월 9일

■ 긍정적 요소

- ✓ 1인 가구의 급증으로 소형임대주택에 대한 수요가 꾸준히 늘어나고 있음
 - 2005년 전체 인구의 20.0%를 차지했던 1인 가구가 2015년 들어 27.2%로 급증
 - 2015년 20대의 1인 가구 비율은 전체 인구의 13.2%로, 70대 다음으로 많은 비중을 차지
 - 이러한 가구 형태의 변화는 소형주택에 대한 수요 증가로 이어지고 있음
 - 1인 가구의 거주 형태로는 단독/다가구 주택 52.2%, 아파트 24.9%, 고시원/오피스텔 10.9% 순으로 나타남
 - 1인 가구의 주택 점유 형태로는 자가(自家·32.5%)보다 보증부 월세가 37.1%로 가장 큰 비중을 차지

연령대별 1인 가구 비율

연령 구분	2010년	2015년	증감률
20세 미만	0.4%	0.6%	0.1%P
20대	11.1%	13.2%	2.1%P
30대	9.4%	12.4%	3.0%P
40대	7.1%	9.6%	2.5%P
50대	8.4%	10.5%	2.2%P
60대	12.6%	13.2%	0.6%P
70세 이상	22.1%	19.8%	-2.3%P

[자료:통계청]

■ 부정적 요소

✓ 급격히 늘어나는 신축 원룸 주택

- 춘천, 청주를 비롯한 전국의 대학가 주변에는 신축 원룸주택 공급이 기하급수적으로 증가하는 추세
- 소형주택 인허가는 2011년 부터 매년 17만가구 이상을 유지하면서 자칫 공급과잉 추세로 전화되는 양상

✓ 건축비 증가와 노후 주택의 슬럼화

- 향후 공급 과잉에 따른 수익률 하락과 신축 시 주차공간 확보, 내진설계 등으로 인한 건축비 증가 우려
(지상 1층을 필로티로 지을 경우 편의시설 운영이 불가능)
- 원룸형 주택의 집단적 공급으로 일조권 침해와 함께 주거 쾌적성이 떨어지고 노후 주택에 따른 슬럼화 가속

✓ '규모의 경제' 사업으로의 한계

- 사업 성공의 핵심 관건인 '사업의 브랜드화', '같은 컨셉트의 임대주택 확장' 측면에서 한계가 있음
(주택 사업의 특성상 각 도시마다 주택 가격, 공급 형태 등이 다르고 대규모 자금 투입도 부담으로 작용)
- 법인은 임대 소득에 대한 과세가 10%(순이익 2억원 이하)로 상대적으로 낮은 편이지만, 개인 임대사업자가 받는 종합소득세 감면, 양도소득세 감면, 장기보유특별공제 등의 혜택은 없음

✓ 차별화 전략이 성공의 핵심 관건

- 기존 임대 주택과는 확연히 차별화된 컨셉트 마련(기존 주택을 활용, 적은 비용으로 세련된 디자인, 서비스 제공)
(대부분의 쉐어하우스나 기업형 임대주택은 서울 지역에 공급이 국한된 만큼 지방에서의 차별화 전략은 유효)
- 2차 사업 확대 시 은행 대출이 아닌 클라우드펀드를 비롯한 외부 투자자와 연계한 사업 방안을 모색해야 함

2

공사장으로 변한 대학가 I

■ 강원/충북대 주변 대학가 곳곳에서 원룸 주택을 짓는 공사가 한창 진행 중... 과열 경쟁/공급 과잉 우려



강원대 의대 주변



충북대 동문 주변



강원대 공대 주변



청주대 후문 주변

2

공사장으로 변한 대학가 II

- 신축 건물의 건축비 상승... 더 넓어진 주차 공간 확보, 필로티 구조 내진 설계(편의시설 입점 불가)



건물 왼쪽에 주차공간 확보 (강원대 의대 주변)



건물 1층의 절반을 필로티 구조로 설계

2

차별성 없는 기존 원룸 주택 1

■ 기존 원룸 주택... 건물마다 차별성 없이 벽돌, 대리석으로 치장(오래된 건물은 앞쪽만 인테리어 단장)



시멘트 벽면에 페인트칠로 단장



오래된 건물의 앞면만
대리석과 유리로 치장



벽돌로 지은 현대식 원룸 주택

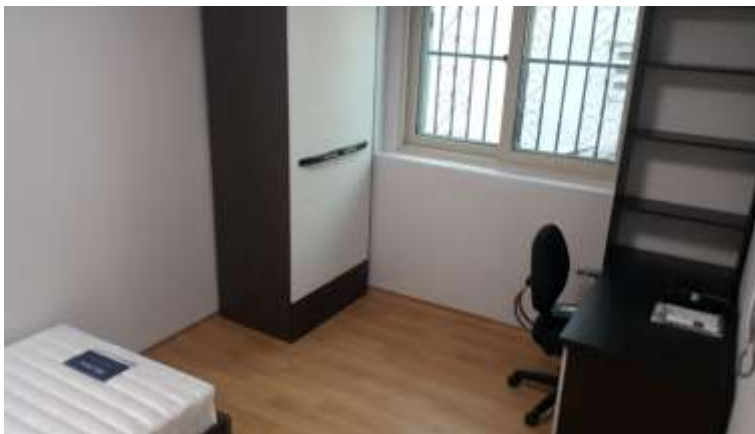
2

차별성 없는 기존 원룸 주택 II

■ 5평 미만의 좁은 공간에 저가(低價)의 가구 및 가전 제품으로 채워져... 디자인 및 성능 많이 떨어짐



요즘 유행하는 일자형 배치



일반적인 원룸 구조



화장실
(샤워부스 없음)



저가형 책상/의자

3

신규 사업 제안- 미니 기숙사 Cluster I

- ✓ 서울을 비롯한 주요 도시에 오피스텔, 도시형생활주택 등 소형 주택 공급과 임대 사업 등록이 급증하고 있음
- ✓ 땅값 상승에 따른 투자비 부담, 공급 과잉으로 인한 공실률 증가, 금리 인상 움직임 등 투자 여건은 갈수록 악화
- ✓ 최소한의 투자비와 차별화된 운영을 기반으로, 또다른 세어 하우스 개념 '미니 기숙사 Cluster' 사업을 제안함

■ 미니 기숙사 Cluster (가칭)

- ✓ 대학가 단독/다세대 주택을 매입, 신축 및 리모델링을 통해 미니 기숙사 단지(Cluster)를 운영하고자 함
- ✓ 서울이나 지방에 산재된 임대주택을 하나씩 관리하기보다 특정 지역에 6~10채를 집중적으로 공급, 집적화함
- ✓ 편의점, 빨래방, 카페 등 편의시설의 설치 및 운영을 통해 특화 단지를 조성, 수익률 제고와 랜드마크로 발전시켜 나감



3

신규 사업 제안- 미니 기숙사 Cluster II (사업 구상도)



※편의시설은 주로 임대주택 1층에 입점, 운영됨

3

신규 사업 제안- 편의시설 입점한 원룸 주택

■ 기존 원룸촌 골목에 들어선 편의점(경쟁 치열하고 대로변보다 수익성 낮음)··· 식당,빨래방은 여전히 부족



원룸촌 골목 안 사거리에 편의점과 세탁소, 식당이 모두 들어섬 (충북대 후문 주변)

3

신규 사업 제안- 대규모 원룸 단지 조성 I

- 강원대 주변에는 4~8개 동으로 이뤄진 대단지 원룸 주택이 형성
충북대 주변에는 실내 아이스링크를 허물고 7~8개 동의 원룸 단지를 짓는 공사가 진행 중



강원대 공대 주변 (기존 원룸 주택)



강원대 정문 주변 (신축 단지)



강원대 공대 주변 (신축 단지)

3

신규 사업 제안- 대규모 원룸 단지 조성 II

- 강원대 정문 주변에는 원룸 단지 8개 동마다 1층에 다양한 편의시설을 입점, 운영할 계획



8개 동의 대단지 원룸촌을 형성하는 동시에 각 동마다 다양한 편의시설을 입점시켜 운영할 계획 (강원대 정문 주변)

3

신규 사업 제안- 대규모 원룸 단지 조성 III

■ 현대식 학교 기숙사를 압축해 놓은 듯이 입구와 엘리베이터, 복도 등을 세련되게 디자인함



102동 입구



엘리베이터



2층 복도



방 내부 모습

3

신규 사업 제안- 대규모 원룸 단지 조성 IV

■ 방 내부는 4평 정도로 매우 협소(2층에 침대/수납장 배치)··· 각 층마다 공용 식당을 설치, 운영



방 입구



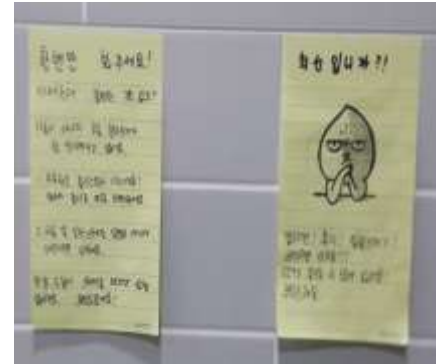
화장실



공용 식당



방 내부 2층 수납장



공용 식당의 학생 메모

4

대학가 임대 주택 시장 분석

■ 지역별 대학가 임대주택 시장 동향

- 서울과 수도권, 지방의 대학생 원룸의 월세는 30만~55만원 범위 안에서 형성, 큰 차이가 없음
- 서울 지역의 월세 보증금은 높은 편이지만, 땅값이 너무 비싸서 수익률 악화의 주된 요인으로 작용함

(단위: 만원)

거주 지역		임대 수익		투자비		실투자 수익률
		월세	보증금	토지비(평당)	실투자비 (보증금 제외)	
서울	한양대 (행당동)	50~70	1,000~2,000	1,800~2,400	460,500	4.38%
	건국대 (화양동)	45~50	1,000~2,000	2,700~3,000	573,000	2.81%
수도권	경희대 (수원시)	30~35	300~500	1,000~1,700	378,800	2.93%
	인하대 (인천시)	35~45	300~500	500 ~ 700	266,300	5.05%
지방	강원대 (춘천시)	45~55	300~500	500~1,100	296,300	5.67%
	충북대 (청주시)	30~35	200~300	500~1,200	308,000	3.60%

※토지 150평에 지상 4층 건물[연면적 375평], 총 28실[7평]을 지어 운영하는 조건. (지역별 평균 임대료와 토지비의 중간 값으로 계산)
구체적인 입지와 계약 조건에 따라 투자 수익률은 달라질 수 있음. (취득세, 보유세 등 각종 세금 제외)

서울/수도권보다 지방 국립대 주변에서 임대주택 사업을 하면 최대 2배 이상 수익률 향상

4

서울 주요 대학교 기숙사 수용 현황

(2017년 기준)

지역	학교	사립/국립	재학생 수	실수	수용인원	기숙사수용률	지원자 수	신청 경쟁률
서울	건국대학교	사립	17,844	1,728	3,309	18.5%	4,463	1.3
서울	경희대학교	사립	28,736	2,509	5,547	19.3%	7,693	1.4
서울	고려대학교	사립	26,754	1,281	2,751	10.3%	4,067	1.5
서울	광운대학교	사립	8,805	32	160	1.8%	131	0.8
서울	국민대학교	사립	16,349	544	1,825	11.2%	3,110	1.7
서울	덕성여자대학교	사립	5,913	439	779	13.2%	1,258	1.6
서울	동국대학교	사립	15,764	685	1,419	9%	2,566	1.8
서울	동덕여자대학교	사립	6,963	75	268	3.8%	399	1.5
서울	명지대학교	사립	7,365	305	862	11.7%	1,384	1.6
서울	서강대학교	사립	9,887	531	1,222	12.4%	1,649	1.3
서울	서울대학교	국립	27,875	3,070	5,933	21.3%	8,598	1.4
서울	성균관대학교	사립	24,068	2,756	5,371	22.3%	6,440	1.2
서울	송실대학교	사립	14,134	785	1,611	11.4%	2,663	1.7
서울	연세대학교	사립	27,064	4,323	9,570	35.4%	9,554	1
서울	이화여자대학교	사립	19,475	2,426	4,284	22%	5,595	1.3
서울	중앙대학교	사립	21,049	1,258	2,599	12.3%	4,893	1.9
서울	한국외국어대학교	사립	18,674	1,415	2,940	15.7%	5,496	1.9
서울	한양대학교	사립	20,119	1,104	2,524	12.5%	3,458	1.4
서울	홍익대학교	사립	13,871	680	1,575	11.4%	2,365	1.5

※ 기숙사 수용률=수용 인원/재학생 수, 신청 경쟁률=지원자 수/수용 인원

[자료:한국대학교육협의회]

4

지방 주요 대학교 기숙사 수용 현황

(2017년 기준)

지역	학교	사립/국립	재학생 수	실수	수용인원	기숙사수용률	지원자 수	신청 경쟁률
경기	단국대학교	사립	12,569	891	2,438	19.4%	3,378	1.4
경기	아주대학교	사립	11,288	872	2,824	25.0%	3,654	1.3
인천	인천대학교	국립	12,577	476	1,257	10.0%	2,660	2.1
인천	인하대학교	사립	19,248	659	2,364	12.3%	4,117	1.7
대전	충남대학교	국립	22,318	2,701	5,065	22.7%	10,355	2.0
대전	한국과학기술원	국립	10,515	3,897	7,824	74.4%	6,932	0.9
충북	청주대학교	사립	11,691	929	2,222	19.0%	3,056	1.4
충북	충북대학교	국립	16,213	2,068	4,132	25.5%	7,212	1.7
강원	강원대학교	국립	15,994	1,623	3,689	23.1%	6,174	1.7
대구	경북대학교	국립	27,194	2,585	5,902	21.7%	8,236	1.4
경북	포항공과대학교	사립	3,198	1,963	3,568	111.6%	2,913	0.8
부산	부산대학교	국립	26,598	1,830	3,842	14.4%	5,342	1.4
광주	전남대학교	국립	20,426	2,119	4,042	19.8%	5,306	1.3
광주	조선대학교	사립	20,864	1,146	2,432	11.7%	3,347	1.4
전북	전북대학교	국립	21,003	2,483	5,045	24.0%	5,307	1.1
제주	제주대학교	국립	11,432	1,049	2,339	20.5%	2,941	1.3

※ 기숙사 수용률=수용 인원/재학생 수, 신청 경쟁률=지원자 수/수용 인원

[자료:한국대학교육협의회]

4

청주/춘천 지역 대학교 기숙사 수용 현황

(2017년 기준)

지역		청주		춘천	
		충북대학교	청주대학교	강원대학교	한림대학교
학교					
재학생 수		16,213	11,691	15,994	8,508
실 수		2,068	929	1,623	1,100
수용 인원		4,132	2,222	3,689	2,743
기숙사 수용률		25.5	19.0	23.1	32.2
지원자 수		7,212	3,056	6,174	3,247
신청 경쟁률		1.7	1.4	1.7	1.2
기 숙 사 비	1인실	136,000	0	125,000	316,000
	2인실	120,000	194,000	124,000	309,000
	3인실	0	0	0	167,000
	4인실 이상	136,000	157,000	86,000	0

※기숙사 수용률=수용 인원/재학생 수, 신청 경쟁률=지원자 수/수용 인원

[자료:한국대학교교육협의회]

월 평균 기숙사비	1인실	2인실	3인실	4인실
국립대	23만8,000원	14만6,000원	11만원	11만5,000원
사립대	42만원	29만3,000원	21만7,000원	17만5,000원

※기숙사 지원자수와 신청 경쟁률을 감안하면 청주/한림대학교보다 충북/강원대학교 주변이 임대 사업에 적합해 보임

5

청주 사업지 분석 I

■ 충북대학교 서문 주변 원룸촌 (청주시 흥덕구 복대동)

- ✓ 청주 복대동 원룸촌의 임대차 시세는 보증금 901만원, 월세 29만원 수준 (2017년 /60㎡ 이하 기준)
 - 흥덕구 복대동은 충북대학교 자연대, 수의대, 약대와 인접한 지역으로, 소형 주택(계약면적 30㎡ 이하)의 임대 시세는 평균 보증금 677만원, 월세 25만원을 형성하고 있음.
 - 복대동은 다른 충북대 주변 원룸촌에 비해 주택은 상대적으로 낡고 허름하지만 술집, 식당 등 상권이 크게 발달하지 않고 주거 환경이 조용하여 임대주택 매입, 리모델링 후 자산가치 상승의 가능성이 커 보임

원룸 주택의 월세 가격 (단위:만원/건)

계약면적		보증금	월세	거래량
20㎡ 이하	최고	1,500	35	6
	평균	367	29	
	최저	100	27	
20㎡~30㎡	최고	3,700	45	67
	평균	705	24	
	최저	50	4	
30㎡~40㎡	최고	3,500	45	56
	평균	654	29	
	최저	50	10	

※2017년 1~12월 실거래가 기준

[자료:국토교통부]



충북대 주변 지도

5

청주 사업지 분석 II

■ 주변에 비슷한 형태의 3층 다가구 주택 4채가 들어서 있고 바로 앞에는 넓은 공원이 조성돼 있음



3층 다가구 주택 주변 전경



1~2층 단독 주택은 리모델링 시 주차장을 추가 확보해야 함



주택 앞 공원

5

청주 사업지 분석 III

■ 충북대학교 서문 지역

주소	충북 청주시 복대동 2201-9 (1종 일반주거지역)		
토지면적	70평	매매가	3억원
연면적	124평	보증금	1,800만원
건축연도	1994년	월수입	540만원

원룸 주택의 구조 및 임대 수익

(단위:만원)

층	방 개수	보증금	월세
1층	6실	100	30
2층	6실	100	30
3층	6실	100	30
합 계	18실	1,800	540

※리모델링 후 임차 조건



※주변에 비슷한 조건의 주택이 2~3채 있음

5

청주 사업지 분석Ⅳ

■ 충북대학교 서문 주변 단독주택의 투자 수익률 분석

항목	지출
주택 구입비 (취득세/중개보수 포함)	3억원 (평당 420만원)
리모델링비	2억4,800만원 (평당 200만원)
총 투자비	5억4,800만원
실 투자비	5억3,000만원
공실 비용(15%)	972만원
유지보수비(10%)	550만원

항목	수입
보증금	100만원
월세	30만원
연간 수익	6,480만원
예상 수익률	12.20%
공실률	10.39%
유지보수비	9.35%
법인세(10%)	8.42%

※ 건물 관리인 등 인건비와 월세 계약 등 중개수수료 제외
 ※ 은행 대출을 받을 경우 이자 부담으로 수익률 추가 하락

사업비 절감과 수익률 제고를 위해 신축 주택 건립보다 **기존 주택의 리모델링** 방안을 적극 제안함

5

청주 사업지 분석 V

■ 지상 3층 규모의 원룸 다가구 주택을 신축하거나 기존 주택을 리모델링하여 임대사업을 할 경우

신축 주택	항목	리모델링 주택
3억1,500만원(평당 450만원)	토지비	3억1,500만원(평당 450만원)
5억5,000만원(평당 500만원)	건축비	2억7,500만원(평당 250만원)
8억6,500만원	총 투자비	5억9,000만원
35만원	월세	30만원
18실	방 개수	18실
7,560만원	연간 수익	6,480만원
8.7%	예상 수익률	10.9%
학생 선호, 자가용 보유자 선호, 은행 대출한도 증가	장점	대학 인근에서 건물 매입 가능
대학 인근에 토지 매입 어려움 (웃돈을 주고 신축 건물을 사거나 대학에서 조금 떨어진 토지 매입)	단점	월세 감소, 주차장 부족, 은행 대출한도 감소

※청주시 1종 일반주거지역에 위치한 토지 70평, 연면적 124평의 지상 3층 건물(용적률 156%) 건물 기준
 ※취득세, 공실률(약 15%), 임대소득세(법인세), 리뉴얼비(장기수선충당금) 등은 감안하지 않음

■ 주변현황사진



3층 다가구 주택 주변 전경



1~2층 단독 주택은 리모델링 시 주차장을 추가 확보해야 함



주택 앞 공원

5

청주 사업지 분석Ⅶ

■ 리모델링 외장이미지



before



after

• 마감재

- 적벽돌외벽: 도장
- 외부계단실: 편칭메탈 또는 메탈페브릭
- 발코니, 외부복도 난간: 각파이프 루버 위 방청도장
- 담장: 시멘트보드
- 대문, 주차출입구: 지정목재사양(탄화목, 방칼라이 등)

5

청주 사업지 분석Ⅵ

리모델링 개략견적

공종	평단가	공사비	마감사양
내장공사	약150만원/평	약1억8천만원	강마루, 벽지, 페인트
외장공사	약70만원/평	약8천만원	편칭메탈, 페인트, 각파이프 루버위 방청페인트
가구공사	약30만원/평	약4천만원	빌트인
합 계	250	약3억원	

before



after



5

청주 사업지 분석Ⅷ

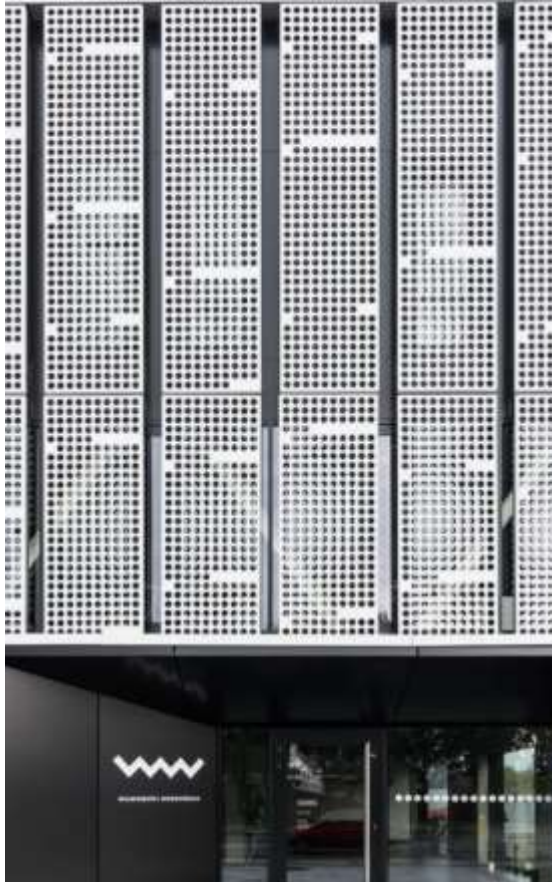
■ 루버외장재 사례



5

청주 사업지 분석Ⅷ

■ 펀칭메탈 사례



6

설문조사 – 응답자 분석

■ 대학별 설문 응답자

대 학	응답수
강원대	83
충북대	81

■ 학년별 설문 응답자

학 년	응답수
1학년	31
2학년	48
3학년	53
4학년	26
대학원	6

※ 설문조사 응답자는 총 164명으로
대학별, 성별 비율은 거의 균등하게 맞춰짐

■ 남녀별 설문 응답자

성 별	평균
남 자	87
여 자	77

■ 현재 아르바이트를 한다

전 체	응답수
예	62
아니오	102

아르바이트 월 평균 수입 : 37만원

※ 학생들은 학기 중에는 수업 등을 이유로
평일 아르바이트를 거의 하지 않았음
대신, 학생들은 부족한 용돈을 보충하기 위해
주로 평일 저녁이나 주말, 방학기간을 이용해
장시간 아르바이트를 하는 경우가 많았음

6

설문조사 – 현재와 향후 주거 공간 1

■ 현재 생활하는 거주 공간

전 체	응답수
기숙사	60
원룸 자취방	99
하숙집	2
오피스텔	0
기 타	3

※남학생은 전체 87명 중 65명이 원룸에서
여학생은 전체 77명 중 39명이 기숙사에서 생활함

■ 한달 숙박비(월세 등)

전 체	평균
월 세	29만원
보증금	176만원

※춘천, 청주 지역의 대학생 1인 원룸 시세는 월 평균 30만원으로 판단됨

■ 앞으로 생활하고 싶은 거주 공간

전 체	1순위	2순위
원룸 자취방	73	65
오피스텔	53	39
기숙사	34	35
쉐어하우스	3	17
하숙집	1	8

※대부분의 응답자는 오피스텔에 대해 “살고는 싶지만 월세 부담 때문에 희망 사항일 뿐”이라고 말함

■ 한달 숙박비로 적당하다고 생각하는 금액

전 체	숙박/관리비	보증금
1인실	29.9만원	151만원
2인실	22.1만원	121만원

6

설문조사 – 현재 주거 공간 II

■ 현재 생활하는 공간의 크기

전 체	응답수
3~5평	12
5~7평	29
7~9평	36
9~11평	19
11평 이상	8

- ※ 위 설문 결과는 민간 원룸에 생활하는 대학생들의 답변만 취합한 것임 (기숙사생 제외)
- ※ 대학생들이 주로 거주하는 민간 원룸의 크기는 평균 7평 정도로 파악됨 (1인 사용 면적 기준)
- ※ 대학 기숙사는 대부분 2~4인실 형태로 공급되고 1인 사용 면적은 3~4평 수준에 불과함.

- ※ 기존의 원룸 주택의 절반 가까이는 방 안에서 취사와 빨래를 할 수 없음
- ※ 샤워부스와 TV, 비데, 공기청정기는 ‘빌트인’으로 거의 공급되지 않고 있음

■ 현재 생활 공간에 있는 시설

전 체	응답수
창문	153
책상	146
침대	142
옷장	138
화장실	128
에어컨	127
세면대	109
싱크대	94
냉장고	91
세탁기	80
가스레인지	78
전자레인지	49
샤워실	31
TV	25
비데	9
공기청정기	1

6

설문조사 – 현재 주거 공간 III

■ 현재 생활하는데 불편한 점

전 체	응답수
방 크기	58
사생활 침해	52
청결/노후시설	51
편의시설	44
엄격한 생활규칙	40
임대료	34
위치/교통	33
치안	24
기타	10

- ※ 대학생들은 약 7평의 방 크기도 작다고 생각하고 있음
- ※ 사생활 침해는 주로 옆 방이나 외부의 소음이 주된 요인
- ※ 노후된 시설도 자취 생활의 불편 요소로 작용하고 있음

■ 현재 생활하는데 불편한 점

여 자	응답수
사생활 침해	29
방 크기	26
엄격한 생활규칙	23
청결/노후시설	21
치안	18
편의시설	17
위치/교통	16
임대료	14
기타	6

- ※ 여학생들은 남학생보다 방 안팎과 주변 소음 등 사생활 침해에 더 민감하게 반응하였음.
- ※ 여학생은 기숙사 거주 비율이 높기 때문에 엄격한 생활 규칙을 생활의 주된 불편 요소로 꼽았음

6

설문조사 – 향후 주거 공간 I

■ 새 주거 공간을 선택할 때 우선적으로 체크할 부분

전 체	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
임대료	60	42	39	13	10
위치/교통	40	49	32	31	12
쾌적성	40	38	36	36	13
치 안	19	16	20	26	83
편의시설	5	19	37	58	46

남 자	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
임대료	35	27	16	5	4
위치/교통	25	26	18	12	6
쾌적성	23	18	22	20	4
편의시설	4	11	26	36	10
치 안	0	5	5	14	63

여 자	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
임대료	25	15	22	9	6
쾌적성	17	20	15	16	9
치 안	19	12	15	12	19
위치/교통	15	23	14	18	7
편의시설	1	7	11	22	36

※ 원룸 선택 기준의 1순위는 단연 임대료임. 다만 남학생은 학교와 가까운 곳, 여학생은 깨끗하면서 안전한 환경의 원룸을 선호

6

설문조사 - 향후 주거 공간 II

■ 내 방에 꼭 있어야 할 편의시설

항목	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	6순위	응답수
침대	69	22	15	5	8	4	123
화장실	40	19	16	13	21	16	125
창문	21	22	21	27	12	6	109
냉장고	8	16	29	22	22	18	115
책상	7	34	14	16	14	10	95
에어컨	7	7	6	12	17	20	69
옷장	0	11	25	21	11	10	78
세탁기	1	7	9	14	21	25	77
샤워실	5	10	5	11	3	6	40
세면대	0	7	8	5	5	10	35
TV	2	6	2	1	3	2	16
가스레인지	2	2	5	8	9	13	39
전자레인지	1	1	3	4	8	8	25
싱크대	1	0	5	3	7	13	29
공기청정기	0	0	0	2	1	2	5
비데	0	0	0	0	3	1	4

※ 학생들은 침대, 화장실, 창문, 냉장고, 책상, 에어컨은 꼭 필요하지만 옷장, 세탁기, 샤워부스, 세면대는 “없어도 괜찮다”라는 반응

6

설문조사 – 향후 주거 공간 III

■ 내 방에 없어도 관참을 편의시설

항목	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	6순위	응답수
공기청정기	51	46	28	13	11	3	152
비데	39	53	23	17	13	7	152
TV	33	23	43	19	11	12	141
전자레인지	8	5	13	20	17	18	81
샤워실	8	5	15	16	11	17	72
가스레인지	8	10	7	14	22	12	73
싱크대	3	5	6	9	10	24	57
옷장	5	3	5	5	15	13	46
세탁기	3	5	6	4	11	7	36
침대	5	1	4	10	8	10	38
책상	1	2	6	10	7	18	44
에어컨	1	2	4	9	13	5	34
세면대	0	3	2	10	11	6	32
냉장고	0	1	2	1	3	5	12
화장실	0	0	0	4	0	5	9
창문	0	0	0	3	1	2	6

※ 학생들은 공기청정기, 비데, TV, 전자/가스레인지, 싱크대는 방안에 굳이 설치할 필요가 없고 답함

6

설문조사 – 향후 주거 공간 IV

■ 월세를 감안할 때 생활하고 싶은 방 크기

항목	1순위	2순위	3순위	4순위
2인실/30만원	108	47	7	2
1인실/45만원	42	68	41	13
4인실/20만원	11	48	103	2
6인실/15만원	3	1	13	147

1인실 월세 한도액
(38만3000원)

■ 주거 공간의 1층이나 주변에 있길 바라는 편의시설

항목	1순위	2순위	3순위	4순위	응답수
편의점	100	19	15	13	147
카페	14	29	18	30	91
식당/분식집	2	33	32	17	84
약국	7	10	27	20	64
무인택배함	6	19	13	19	57
헬스장	10	11	17	9	47
코인세탁실	5	14	12	15	46
공부방/회의실	7	13	7	15	42
관리실/헬프데스크	4	9	10	13	36
공용식당	6	2	6	5	19
호프/치킨집	2	4	7	6	19

※학생들에게 카페는 독서실 등 공부방으로 주로 활용되고, 헬스장은 남녀 학생 모두 선호. 호프집은 “시끄럽고 냄새난다”는 반응

6

설문조사 – 향후 주거 공간 V

■ 공용 편의시설이 잘 갖춰지면
내 방이 1~2평 작아져도 괜찮다

전 체	응답수
예	99
아니오	21
고민해보겠다	44

※ 학생들은 방 크기에 민감한 만큼 면적을 줄일 경우
창문을 크게 설치해야 할 것으로 판단됨

■ 더 좋은 곳에 살기 위해
아르바이트를 할 의향이 있다

전 체	응답수
예	66
아니오	66
고민해보겠다	32

※ 학생들은 현재 공부와 여가시간, 아르바이트 등으로
하루하루 빠듯하게 시간을 보내는 만큼 “더 좋은 생활
공간을 위해 아르바이트를 할 생각은 없다”는 반응

■ 같은 가격에 쾌적한 주거시설이면
지금보다 걸어서 5~10분 멀어도 괜찮다

전 체	응답수
예	103
아니오	30
고민해보겠다	31

■ 아르바이트를 집과 가까운 곳에서 하고 싶다

전 체	응답수
예	154
아니오	10

6

설문조사 – 향후 주거 공간 VI

■ 남녀가 같은 건물에 생활할 수 있다

전 체	응답수
예	94
아니오	16
층별로만 구분	54

■ 남녀가 같은 건물에 생활할 수 있다

여 자	응답수
예	31
아니오	11
층별로만 구분	35

■ 관리인이 함께 생활해야 한다

전 체	응답수
예	45
아니오	86
고민해보겠다	33

■ 관리인이 함께 생활해야 한다

여 자	응답수
예	30
아니오	31
고민해보겠다	16

■ 좀더 좋은 주거 공간에서 생활하기 위해 월세 5만원을 더 낼 수 있다

전 체	응답수
예	85
아니오	36
고민해보겠다	43

남 자	응답수
예	47
아니오	21
고민해보겠다	19

여 자	응답수
예	38
아니오	15
고민해보겠다	24

※여학생들은 남학생들과의 공동생활에 대해 상대적으로 더 큰 거부반응을 보임. 관리인 필요성에 대해서도 높은 찬성 비율
 ※여학생들은 좋은 생활 공간을 위해 임대료를 올려줄 수 있다는 답변도 미세하지만 남자보다 조금 더 높게 나왔음

6

설문조사 – 아르바이트

■ 선호하는 아르바이트 근무 시간

전 체	응답수
오전	20
오후	59
저녁	84
평균 근무시간	5.4시간

남 자	응답수
오전	6
오후	29
저녁	52
평균 근무시간	5.3시간

여 자	응답수
오전	14
오후	30
저녁	32
평균 근무시간	5.5시간

※아르바이트 근무 시간에 대해 남학생은 “저녁”, 여학생은 “오전”을 선호하는 경향을 보임

■ 아르바이트 선택 시 중요시 여기는 부분

항목	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	6순위	7순위
급여	70	37	27	20	8	1	0
업종	36	22	36	21	27	17	4
거리	18	43	36	29	20	13	4
근무환경	20	25	23	36	34	20	5
고용주	10	20	22	24	31	48	8
근무 안정성	4	13	19	29	40	52	6
학과/전공	5	3	2	4	1	12	136

6

설문조사 – 생활 스타일 I

■ 하루에 주거 공간에서 보내는 시간

전 체	응답수
4~8시간	48
8~12시간	72
12~16시간	40
16~20시간	3
20~24시간	1

남 자	응답수
4~8시간	34
8~12시간	36
12~16시간	16
16~20시간	0
20~24시간	1

여 자	응답수
4~8시간	14
8~12시간	36
12~16시간	24
16~20시간	3
20~24시간	0

※학생들은 하루 평균 8시간 정도를 기숙사나 자취방에서 보냄. 특히 여학생은 남학생보다 더 많은 시간을 주거 공간에서 보냄

■ 주거 공간에서 주로 하는 일

항목	1순위	2순위	응답수
잠/휴식	123	31	154
인터넷 게임/서핑	24	49	73
공부	11	34	45
취미 활동	3	22	25
친구와의 친목활동	1	15	16
TV시청/라디오 청취	2	13	15

6

설문조사 - 생활 스타일 II

■ 평소에 주로 하는 여가 활동

전 체	1순위	2순위	3순위	응답수
쇼핑/친구 만나기	42	45	29	116
인터넷 게임/서핑	60	25	29	114
노래방/PC방	17	25	27	69
영화/음악회	7	24	32	63
TV 시청/라디오 청취	17	20	20	57
헬스/요가/축구 등	12	17	13	42
동아리/자원봉사	5	5	4	14
종교 활동	1	1	1	3
없 음	0	1	2	3
기 타	3	1	6	10

■ 남녀별 분석

남 자	응답수
인터넷 게임/서핑	63
쇼핑/친구 만나기	50
노래방/PC방	49
체력단련	32

여 자	응답수
쇼핑/친구 만나기	66
인터넷 게임/서핑	51
TV 시청/라디오 청취	38
영화/음악회	36

※대학생들은 평소에 친구를 만나는 데 가장 많은 여가 시간을 보내고 있음. 또한 인터넷 게임, PC방 등 대부분의 시간을 스마트폰, 컴퓨터와 함께 하고 있음.

※남학생은 인터넷 게임이나 서핑, 체력단련에 더 많은 시간을 할애하고 여학생은 쇼핑, 영화/음악회를 통해 삶을 즐기고 있음

6

설문조사 – 주거 공간에 대한 인식

■ 나에게 “집”이란 무엇인가

전 체	1순위	2순위	응답수
나만의 여가/휴식공간	100	51	151
잠자는 곳	50	75	125
가족과의 생활공간	11	20	31
공부나 일하는 공간	1	11	12
공동 생활의 공간	1	2	3
나의 존재가치를 느끼는 곳	0	4	4
사회적 지위를 대변해 주는 도구	1	0	1
재산 증식의 수단	0	1	1
잔소리/스트레스가 많은 곳	0	0	0

※대학생들에게 “집”은 재테크 수단이기 보다 “여가/휴식 공간”, “잠 자는 곳”이라는 인식이 강하게 자리 잡고 있음

✓ 대출(사업장 담보 대출)

- 충북/강원대 주변 임대 주택은 대부분 다가구/원룸 주택이기 때문에 **감정가의 20~30% 금액만 대출 가능**
- 대출 금리는 연 3%대 중후반(1월 말 기준) ▶ 자기 자본 70~80% 필요

✓ 대출+보증

- 감정가의 20~30% 대출 후 부족분을 보증 방식으로 추가 대출 (**모(母)회사의 보증 필요**)
- 모회사의 신용도에 따라 최대 감정가의 100%까지 대출 가능
- 단, 감정가의 100%까지 대출 받으려면 모회사의 신용도가 매우 우수해야 하기 때문에 대부분의 법인은 감정가의 20~30% 정도만 추가로 대출받음 ▶ 자기 자본 20% 필요

✓ 자본시장 투자금

- 증권사나 캐피탈사가 임대 사업에 대한 사업성을 심사한 뒤 사업자(티온에스)와 조달 금액을 협의 ▶ 주간사가 자체 투자금액을 결정하고 나머지 자금을 유치하기 위해 일반 투자자를 모집 ▶ 사업자(티온에스)는 사업 시행 후 투자자에 주기적으로 수익 배당 ▶ 사업 종료 시 (풋/콜 옵션 등 계약 조건에 따라) 주간사 측과 지분 청산
- **장점:** 투자금 제한 없음, 회사 부채비율 감소
- **단점:** 투자자는 **은행 담보대출보다 높은 수익률(연 7%대)** 요구
수익률에 대한 사업자의 보증 요구가 일반적이어서 약정 수익률을 달성하지 못하면 사업자가 부족분 총당

✓ 국·공립학교 신축 건립사업 PF (BTL/Build-Transfer-Lease)

- 방식: 참여자 공동으로 특수목적법인(SPC)을 설립하고 SPC가 정부 예산과 민간자본을 조달하면서 은행 대출 받아 건물을 신축 ▶ 건물 소유권은 정부에 이전하는 대신 정부는 SPC에 학교시설에 대한 관리운영권을 부여
▶ SPC는 정부로부터 지급받는 관리운영 보수로 은행 대출 원리금을 갚고 나머지 차액을 수익으로 확보
- 관련 규정/참여자: 사회기반시설에 대한 민간투자법에 따른 정부 고시 (정부, 시행사, 학교, 건설사, 은행)
- 장점: 정부가 지급하는 관리운영 보수가 안정적으로 들어와 사업의 위험 부담이 크게 감소
불가항력 사유 등으로 사업이 해지되더라도 정부(교육부)가 법에 따라 잔여 대출원리금 상환을 보장해줌
- 단점: 수익률이 정부가 지급하는 관리운영 보수에 따라 제한됨. **학교, 건설사, 은행 등 참여자 구성의 어려움**

✓ 그린 리모델링 지원 사업

- 건축주가 초기 공사비 걱정 없이 노후 건축물의 에너지 성능을 개선할 수 있도록 단열 성능 향상, 창호 교체 등에 필요한 공사비의 이자 일부를 정부가 지원해주는 프로그램 (LH, 국토교통부 공동 시행)
- 건축주는 에너지 성능 개선 공사비를 은행에서 대출받고, 공사 완료 후 5년간 분할 상환
- 정부는 에너지 성능 개선 비율에 따라 **최대 3%포인트의 이자 지원**

에너지 성능 개선 비율	창호 효율 등급	이자 지원
30% 이상	2등급 이상	3%포인트
25% 이상~30% 미만	3등급	2%포인트
20% 이상~25% 미만	4등급	1%포인트

✓ 종합 평가

- 자본시장 투자금은 명목상 공동 투자 형태일 뿐 수익률 보장 조건 등으로 인해 일반 은행 대출과 성격이 거의 같음. 이 때문에 은행에서 원하는 만큼 대출을 받기 어려울 때 비용을 더 부담해서라도 자금을 유치하는데 쓰임
- **클라우드 펀딩** 역시 스타트업 등 소규모 사업 위주로 이뤄지기 때문에 펀딩 자체가 쉽지 않음. 이에 따른 **이자 부담도 연 10%대**이어서 매력이 떨어짐
- 학교 시설 관련 BTL은 대규모 기숙사 건립 등 대형 사업 위주로 진행되고 학교, 정부 등과 공동으로 추진하는 만큼 절차도 자격 요건도 까다롭기 때문에 현실적으로 불가능할 것으로 판단됨 (**최소 200억원 이상 규모의 사업, 사업 시작 전 준비 작업에 2~3년 소요**)
- 그린 리모델링 지원 사업은 임대주택 공사비의 일부를 낮은 이자로 대출받을 수 있다는 점에서 충분히 활용 가능함. 단 전체 공사비의 20%에 해당하는 금액(약 2,000만~3,000만원)의 이자를 최대 3%포인트 줄일 수 있다는 점에서 사업비 경감에 아주 큰 도움은 되지 않을 것으로 보임
- 전문가들은 사업 자금이 필요할 경우 은행 대출을 우선적으로 고려할 것을 추천함. 동시에 대출 금액을 최소화 하기 위해 **임대주택 내 10여개 방 중에 2~3개는 전세로 임대해 사업비 일부를 충당**하는 방식을 병행하는 것이 효율적이라고 제안함



✓ 급격히 늘어나는 신축 원룸 주택

- 춘천, 청주 등 대학가 주변에 **신축 원룸주택 공급이 급증하는** 추세
- 향후 공급 과잉에 따른 **수익률 하락**과 **주차공간 확보, 내진설계(필로티)** 등 **건축비 증가** 부담 (지상 1층을 필로티로 지을 경우 편의시설 운영이 불가능)



✓ 임대료 인상 한계

- 대학가 **소형 원룸의 임대료는 30만~55만원** 수준에서 정체돼 있음
- 향후 **시장 금리가 중장기 상승** 구조를 지속할 경우 수익성 악화 우려



✓ 투자비 회수 리스크

- 최근 오피스텔, 도시형생활주택 등 **소형/원룸 임대 주택의 공급 급증**
- 분양 광고 등 **마케팅 비용**과 준공 후 **미분양 발생**에 대한 부담 증가
- 분양 후 관리 업무만 맡을 경우 매출 증대에 한계 (임대료의 10% 수준)



✓ 향후 각종 세금·리뉴얼비·공실률 부담

- 세금, 공실률에 따른 기대 수익률 하락 (일본 '레오파레스21'의 평균 공실률 12~18%)
- 기숙사의 전기/배관 수리뿐 아니라 **4~5년 주기로 도배 등 리뉴얼 공사**
- 이에 따른 예비비(장기수선충당금) 마련이 필요... 투자 수익률 악화 우려

✓ 공실률 증가... 입지, 건물 상태에 따라 임대주택 양극화 현상 심화

- 대학 출입문과 인접한 지역은 공실률이 현저하게 낮음 (자동차를 타고 다니지 않은 학생들은 대부분 학교와 최단 거리의 원룸에서 생활하며 등/하교 시간을 아끼려는 성향을 강하게 보임)
- 학교에서 걸어서 10분 안팎의 거리에 있는 원룸은 신축은 물론 낡고 오래된 주택도 공실이 거의 없음. (다만, 낡고 오래된 주택은 월세가 최대 10만원까지 낮게 형성되기도)
- 입지가 좋으면서 낡고 오래된 주택을 매입한 뒤 리모델링을 거쳐 임대사업을 하면 공실률 위험을 줄이면서 상대적으로 높은 투자수익을 기대할 수 있음 (초기 투자금 부담도 줄일 수 있음)

✓ 차별화 전략이 성공의 관건

- 대학가 임대사업의 성공을 위해선, 지금까지 공급된 다른 임대주택과는 확연히 차별화된 전략을 마련해야 함
- 건물의 외관은 물론 실내 인테리어까지 적은 금액으로도 세련되면서도 심플하고 모던한 스타일로 학생 유인 (신축 원룸 주택의 월세보다 5만원 저렴한 수준으로 임대료 책정)

✓ '규모의 경제' 사업으로의 한계

- 사업 성공의 핵심 관건인 '사업의 브랜드화', '같은 컨셉트의 임대주택 확장' 측면에서 한계가 있음 (주택 사업의 특성상 각 도시마다 주택 가격, 공급 형태 등이 다르고 대규모 자금 투입도 부담으로 작용)
- 법인은 개인 임대사업자가 받는 종합소득세 감면, 양도소득세 감면, 장기보유특별공제 등의 혜택은 없음

기숙사형 임대주택 등 사업의 단지화, 규모화가 어려울 경우 비용 절감 등 사업비 축소에 집중해야 함
기존 저가 주택의 리모델링을 통한 차별화 전략 필요 (적은 비용으로 색다른 외관/인테리어 제공)

■ 차별화된 주거 서비스 제공과 가격 경쟁력은 반비례 관계

- ✓ 주변 임대주택과의 차별화, 상품 경쟁력 제고를 위해선 외관/인테리어뿐 아니라 관리/운영 비용에서도 부담 발생
- ✓ 주 고객인 대학생 임차인의 경제/지불 능력을 고려하면 높은 임대료 책정에 한계(월세 상승률도 낮은 편)
- ✓ 사업 수익성 및 향후 자산 매각을 위해선 최소화된 투자금으로 차별화와 임대 만족도를 높이는 방안을 강구해야 함

■ 유형별 임대주택 평균 시세

(단위:만원)

구분	거주지역	임대료	
		보증금	월세
단독/다가구주택	청주시 흥덕구 복대동	50~3,700	4~45
	춘천시 효자동	30~5,000	3~45
세어하우스	WOOZOO (서울 지역)	103~119	44~50
	Borderless-House (서울 지역)	55	51~70
기업형 임대주택	리마크빌 동대문	1,000~3,000	75~88
	리마크빌 영등포	1,000	61~67
	리마크빌 부산 대연	500	45

※계약면적 30㎡이하 단독/다가구 기준 (2017년 실거래가 기준)

※세어하우스는 1인실 평균 임대가격 기준 (2018년 1월 시세 기준)

※기업형 임대주택은 전용면적 25㎡ 이하 기준(2017년 실거래가 기준)

8

차별화 전략 및 사업 추진 계획

1단계 사업

청주대 임대주택 사업

- 청주대 후문 임대주택의 준공과 임차인 유치 완료 후 사업장 매각 (우암동 52-15)
- 주변 원룸과의 차별화 위해 건물 외관 및 내부 인테리어 수정/보강 (빌트인 가구는 월세 계약을 맺는 세입자에게 선택권 제공)



2단계 사업

청주 지역 임대주택 관리사업

- 청주대에서 직영으로 관리/운영하는 임대주택을 샘플하우스로 활용, 주변 임대주택을 대상으로 건물 관리 사업 확장
- 기존 원룸 주택의 운영 노하우를 기반으로 청주 및 서울, 수도권 대학가 임대주택 관리사업 확대



3단계 사업

충북대 임대주택 사업

- (청주대 임대주택 관리 사업의 확장 및 안착에 성공할 경우) 충북대 서문 단독주택을 매입, 리모델링을 거쳐 대학생 원룸 하우스로 개조 (복대동 2201-9)
- 향후 건물 매각 추진과 함께 임대주택 관리 사업의 지속적 확대

청주대 앞 임대주택은 세입자들의 다양한 욕구를 충족시키는 **맞춤형 기숙사로 차별화**해야 함
 가구 등 각종 편의시설에 대한 선택권 제공과 함께 **여학생 전용** 및 **고시원 스타일 원룸 주택** 등으로 운영

8

차별화 전략 및 사업 추진 계획

1단계 사업

청주대 임대주택 사업

- 청주대 후문 임대주택의 준공과 임차인 유치 완료 후 사업장 매각 (우암동 52-15)
- 주변 원룸과의 차별화 위해 건물 외관 및 내부 인테리어 수정/보강 (빌트인 가구는 월세 계약을 맺는 세입자에게 선택권 제공)



2단계 사업

청주 지역 임대주택 관리사업

- 청주대에서 직영으로 관리/운영하는 임대주택을 샘플하우스로 활용, 주변 임대주택을 대상으로 건물 관리 사업 확장
- 기존 원룸 주택의 운영 노하우를 기반으로 청주 및 서울, 수도권 대학가 임대주택 관리사업 확대



3단계 사업

충북대 임대주택 사업

- (청주대 임대주택 관리 사업의 확장 및 안착에 성공할 경우) 충북대 서문 단독주택을 매입, 리모델링을 거쳐 대학생 원룸 하우스로 개조 (복대동 2201-9)
- 향후 건물 매각 추진과 함께 임대주택 관리 사업의 지속적 확대

청주대 앞 임대주택은 세입자들의 다양한 욕구를 충족시키는 **맞춤형 기숙사로 차별화**해야 함
 가구 등 각종 편의시설에 대한 선택권 제공과 함께 **여학생 전용** 및 **고시원 스타일 원룸 주택** 등으로 운영

9

차별화된 원룸 주택 |

■ 벽돌로 지어진 기존 다가구 주택의 외관에 흰색 페인트칠로 단장... 적은 투자비로 학생들의 호응을 이끌어냄



벽돌 건물 외관에 흰색 페인트만 칠함



건물 외부 계단에 유리 창호 설치



페인트칠만으로 화사하게 디자인

9

차별화된 원룸 주택 II

■ 저가의 가구, 가전 제품을 사용했지만, 차별화된 아이디어로 일주일 만에 총 20실 중 19실 임대 계약



각 방의 출입문



거실 내부 모습



방 내부 모습



화장실

■ 화장실 디자인



9

차별화된 원룸 주택 II

■ 복층디자인



9

차별화된 원룸 주택 II

■ 빌트인 디자인



9

차별화된 원룸 주택 II

■ 무인택배함



9

차별화된 원룸 주택 III

■ 넓고 허름한 주택을 저렴하면서도 세련되게 디자인 설계... 각파이프루버 및 펀칭 메탈 적용



각파이프 루버



펀칭 메탈



각파이프 루버로 디자인한 건물 외관



각파이프 루버와 펀칭메탈로 디자인한 건물 외관

■ 국내외 주요 셰어 하우스 내부 모습



복도



계단



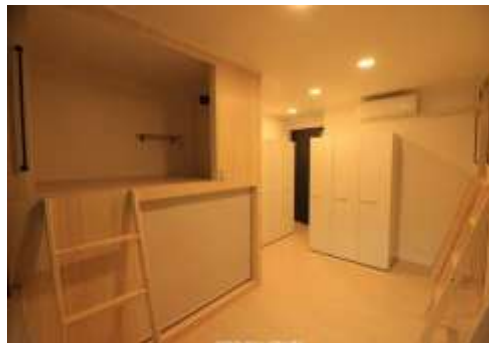
세탁실



방 입구



2인실



4인실



요가실

■ 셰어 하우스 1층의 북카페 (통인동 roundabout)



※셰어 하우스 1층은 입주민뿐 아니라 주변 이웃의 편의시설로도 활용됨. (향후 미래 입주민을 끌어들이는 요소)

■ 일본의 럭셔리 셰어 하우스 (Oak house, Gotanda share house 등)



거실



주방



영화관



✓ 하품

- 강남역에서 걸어서 1~2분 거리에 토지 170여평에 **단독주택을 개조**한 셰어 하우스
- 1~2층 건물, 총 13개 실(**1인·4인·8인실**)에 40명이 공동 생활 (월세 56만~74만원)
- 입주자의 60%가 학생. 주변 **교통/편의시설이 잘 갖춰져** 있지만, 초기 투자비가 부담



✓ 우주(WOOZOO)

- 셰어 하우스를 직접 시공, 운영하는 동시에 **기존 건물의 개발 및 위탁 관리** 업무도 병행
- 셰어 하우스 1세대... 서울 지역에 **60여개 셰어 하우스 운영** (인터넷을 통해 검색 가능)
- 젊은층이 선호하는 카페·식당과 협업하여 **입주자에게 할인 쿠폰 등을 제공**



✓ 컴앤스테이(Come&Stay)

- 국내 200여개 셰어하우스, 게스트 하우스 운영자와 입주자를 연결해주는 **중개 서비스**
- 입주자의 **짐을 배송해주거나 장기 보관해주는 서비스** 실시 (박스 1개당 보관료 2만원)

최근 4년간 **셰어하우스 시장 10배 성장**... 2015년 5000실에서 2020년은 1만실 공급/운영 전망
 입주자와 셰어 하우스를 연결해주는 **온라인 플랫폼**, 기존 건물을 개발/위탁 관리해주는 **프랜차이즈 사업도 유망**

■ 국내 셰어 하우스 운영회사의 인터넷 사이트



제한	방아름	월임대료	보증금	제공시설	상태
여버딩 (8인실) 2층침대(아래)	₩590,000 (1인당)	₩3,000,000	복상, 외가, 옷장, 커튼, 이불, 베개, 이용침대, 롤어어건, 옷걸이, 세탁장, 수납함	공실	문의
여버딩 (8인실) 2층침대(위)	₩590,000 (1인당)	₩3,000,000	복상, 외가, 옷장, 커튼, 이불, 베개, 이용침대, 롤어어건, 옷걸이, 세탁장, 수납함	공실	문의
엑스펜 (4인실) 2층침대(위)	₩640,000 (1인당)	₩3,000,000	복상, 외가, 옷장, 커튼, 이불, 베개, 이용침대, 롤어어건, 옷걸이, 세탁장, 수납함	공실	문의
엑스펜 (4인실) 2층침대(아래)	₩640,000 (1인당)	₩3,000,000	복상, 외가, 옷장, 커튼, 이불, 베개, 이용침대, 롤어어건, 옷걸이, 세탁장, 수납함	공실	문의

※ 추가요금: 1인당 / 관리비 ₩100,000

> 하우스 상세정보

하우스 오픈:	2017	지역:	서울 강남구
월임대료:	₩590,000 ~ ₩6,100,000	보증금:	₩3,000,000 ~ ₩5,000,000
주택형태:	단독주택	총임주자수:	40명
방수:	1인실 8개, 4인실 2개, 8인실 3개	화장실수:	6개
인근지하철:	강남역 도보 5분		

임주조건: 최소 계약기간 31일, 외국인환영, 학생환영, 직장인환영, 다양한 분야에서 청춘을 몰타우고 있는 나와 같은 사람들과 즐겁게 생활해보고 싶은 사람!, 사람들과 잘 어울리고 공동생활에 거리낌이 없는 사람!, 스타트업의 꿈을 현실로 옮기고 싶은 사람!

제공서비스: 공용공간 청소, 주방세제 제공, 빨래세제 제공, 화장지 제공, 종량제 봉투 제공, 전구등 기타 소모품 교체, 방목/방충, 보안/안전, 카페 전여유 할인, 바리스타 커피 무료 제공

제공시설: 공용

- 소파, 책상, 의자, 테이블, 책장, 침대보정류기

주방:

- 식탁, 전자레인지, 냉장고, 합판칼판, 커피머신, 식기세척기

기타: 정원, 카페, 게임룸

이용규칙 및 환불경보:

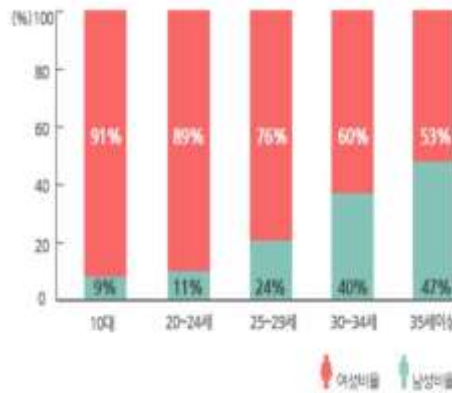
- 관리비: 1인실 15만 원 / 다인실 10만 원
- 계약단위: 1개월/2개월/3개월/6개월/9개월/1년 단위로 계약 가능

계약 기간에 따라 월세 상이
▶아래에 명시된 월세는

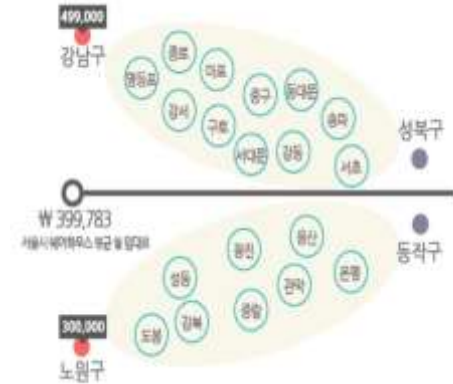
■ 최근 시장의 성장 속도



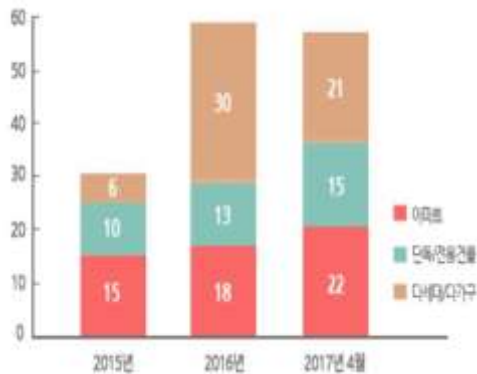
■ 입주자 남녀 비율



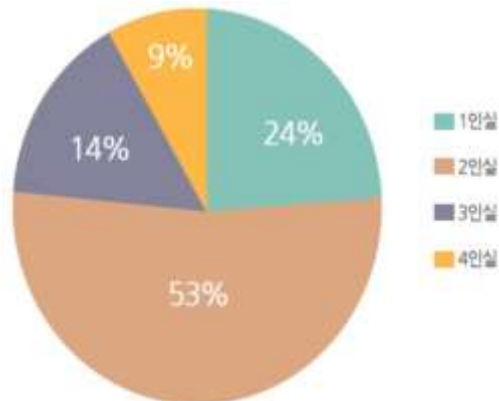
■ 지역별 임대료 분포도



■ 최근 급증하는 주택 유형



■ 거주 타입별 공급 비율



■ 주택 유형/거주 타입별 임대료



■ 리마크빌... KT가 운영하는 기업형 임대주택 (2016년부터 동대문 등에서 운영 중)

- ✓ 오피스텔과 도시형 생활주택으로 전용면적 20~60㎡의 다양한 규모를 건설, 공급되고 있음
- ✓ 기업이 건물 전체를 관리/임대 운영하면서 임차인에게 고품질의 주거 서비스 제공... 차별화 및 경쟁력 확보
- ✓ 컨시어지 서비스, 커뮤니티 시설, 빌트인 가구 등으로 임차인의 주거 만족도를 높임

리마크빌 동대문 평면도



리마크빌 내부 시설



10

참고자료 - 국내 기업형 임대주택 시장 분석 II

■ 리마크빌 서울 지역 임대료 보증금 1,000~3,000만원, 월세 61~112만원 (지방은 보증금 500만원, 월세 43~48만원)

구분	리마크빌 동대문					리마크빌 영등포					리마크빌 부산 대연							
입주일	2016년 7월					2016년 10월					2017년 1월							
총세대수	535세대 / 1개동					760세대 / 2개동					286세대 / 1개동							
	전용면적	보증금	월세	거래년도	총	전용면적	보증금	월세	거래년도	총	전용면적	보증금	월세	거래년도	총			
임대가격 (실거래가)	24.25	3,000	75	201704	3	23.89	1,000	66	201701	15	25.08	24.87	500	45	201702	11		
	24.65	1,000	75	201709	13		1,000	66	201701	14		500	45	201702	20			
		1,000	75	201710	13		1,000	63	201704	9		500	47	201702	20			
		1,000	75	201711	12		1,000	61	201705	5		500	47	201709	12			
		1,000	75	201712	12		1,000	64	201711	7		500	44	201711	3			
		24.96	1,000	80	201701		6	1,000	66	201711		15	25.23	500	44	201701	5	
	1,000		81	201708	8		1,000	66	201712	13		500		43	201706	4		
	1,000		88	201709	19		1,000	66	201712	14		27.03	500	48	201701	8		
	27.47	1,500	107	201705	17		1,000	65	201712	11		25.34	27.25	27.28	1,000	76	201701	13
	28.28	1,000	83	201707	12		1,000	65	201712	7								
	28.62	1,000	83	201711	13		1,000	66	201703	13								
	30.26	1,000	85	201708	5		1,000	64	201706	8								
	30.30	1,000	87	201707	10		1,000	65	201707	7								
	35.16	1,500	93	201705	9		1,000	68	201710	4								
							1,000	66	201710	12								
							1,000	74	201701	13								
							1,000	72	201712	7								
	27.25	1,000	72	201712	10		1,000	72	201712	10								
												27.28	1,000	75	201712	8		
	29.39	1,000	83	201710	5		34.77	1,500	92	201703							11	
39.93	1,500	112	201706	18														

※2017년 1~12월 실거래가 기준

[자료:국토교통부]

■ 강원대학교 자연대 주변 원룸촌(춘천시 효자동)

✓ 춘천 효자동 원룸촌의 임대차 시세는 보증금 937만원, 월세 32만원 수준(2017년 /60㎡ 이하 기준)

- 춘천시 효자동은 강원대학교 자연대, 공대와 인접한 지역으로, 소형 주택(계약면적 30㎡ 이하)의 임대 시세는 평균 보증금은 636만원, 월세 28만원을 형성하고 있음
- 강원대학교 자연대 주변은 원룸촌이 가장 많이 밀집해 있고 상권이 발달된 후문 지역보다 상대적으로 조용하고 오래된 주택이 많아 개발 가능성이 큼. 단, 리모델링이 가능한 단독주택 매물이 많지 않고 가격이 높게 형성돼 있음

원룸 주택의 월세 가격

(단위:만원/건)

계약면적		보증금	월세	거래량
20㎡ 이하	최고	4,000	36	15
	평균	629	22	
	최저	30	10	
20㎡~30㎡	최고	5,000	45	53
	평균	639	30	
	최저	40	3	
30㎡~40㎡	최고	5,000	70	43
	평균	736	36	
	최저	-	10	

※2017년 1~12월 실거래가 기준

[자료:국토교통부]



강원대 주변 지도

10

참고자료 - 춘천 사업지 분석 II

강원대학교 자연대 후문 지역

주소	강원도 춘천시 효자동 126-226 (2종 일반주거지역)		
토지면적	62평	매매가	6억5,000만원
연면적	151평	보증금	3800만원
건축연도	1995년	월수입	580만원

원룸 주택의 구조 및 임대 수익 (단위:만원)

층	방 개수	보증금	월세
반지하층	4실	100	25
1층	7실	100	30
2층	7실	100	30
3층	1실	2,000	60
합 계	19실	3,800	580

※리모델링 전 임차 조건



※주변에 비슷한 조건의 주택이 많음

미니 기숙사 단지 조성

- 기존 대학 하숙촌에서 1~2블럭 떨어진, 상대적으로 저렴한 지역에 주택을 6채 이상 구입
- 이들 기숙사를 관리해주는 24시간 헬프 데스크 운영
- 호텔에서 투숙객의 각종 민원을 해결해주는 컨시어지 데스크와 입주자를 유치해주는 중개소 역할 병행

다양한 편의시설 구축

- 각 건물 1층에는 입주자가 함께 즐기고 쉴 수 있는 공용 공간과 편의시설로 구성
- 입주자는 편의점, 빨래방, 카페를 쉽게 이용하는 동시에 아르바이트로 수익을 얻을 수 있음
- 헬프 데스크는 향후 편의시설도 운영하는 종합 관리실 역할을 하게 됨

맞춤형 기숙사 공급

- 각 주택은 세입자들의 다양한 욕구를 충족시키는 맞춤형 기숙사로 차별화하고자 함
- 큰 도로와 가까운 주택은 여학생 전용 기숙사로 조성
- 시험 준비생을 위한 고시원 스타일 기숙사 또는 대학원생/직장인을 위한 2룸형 기숙사 운영

1층 공용 공간 및 편의시설은 각 기숙사 입주자들의 특성과 다양한 욕구에 맞춰 꾸며짐
입주자가 편의시설 이용을 위해 주변보다 비싼 임대료도 부담할 수 있는 유인책으로 활용돼야 함



✓ 가구/생활용품 업체와 협업

- 건축비 절감과 Cluster의 인지도 향상을 위해 이케아/이마트 등과 협업
- 기업은 대학생들의 주거 안정 기여라는 사회적 역할을 통해 이미지 제고 기대
- 일본의 무인양품(無印良品)은 세어 하우스에 가구를 협찬 (Muji Share house)



✓ 프랜차이즈 사업 도입

- 지방 대학가에 홀로 사는 실버 세대의 주택을 기숙사로 개발/운영 대행
- 기숙사 운영 노하우를 바탕으로 개발/관리를 대행해 주는 대신 수익 분배
- 특정 지역의 실버 건축주 3~4명 이상을 조합 형식으로 구성하여 추진



✓ 세어 오피스/럭셔리 세어 하우스 운영

- 창업을 준비하는 대학생을 위한 세어 오피스 사업도 중장기 과제로 추진
- 지방에 장기간 파견된 공무원, 회사원 등을 위한 럭셔리 세어 하우스 운영

투자비 절감과 향후 사업 확장을 위해 가구/생활용품 업체와 협업, 세어 상품의 확대가 필요
지방에는 자녀의 分家로 홀로 사는 실버세대의 단독주택 급증... 이들 주택을 매입하거나 협업 추진

감사합니다

4

건물 유형별 사업성 분석

	고시텔(원룸텔) (500㎡미만)	고시텔(원룸텔) (500㎡이상)	다가구주택	다중주택
용도(대분류)	제2종근린생활시설	숙박시설	단독주택	단독주택
용도(소분류)	다중생활시설	다중생활시설	다가구주택	다중주택
주차대수	1대/134㎡	1대/200㎡	0.7대/1가구	1대(50~150㎡), 100㎡당 1대 추가 (150㎡초과 시)
제한사항	500㎡ 미만	다중이용업소 안전관리 에 관한 특별법 적용	3개층(지하층 제외), 660㎡, 19세대 이하	방에 취사시설X(욕실O) 3개층, 330㎡ 이하

※2종근린생활시설, 숙박시설로 분류되는 고시텔은 일반 주거지나 학교 주변에는 공급할 수 없는 등 입지가 제한적임
특히 숙박시설로 구분되는 대형 고시텔은 운영 과정에서 소방, 위생 등 다양한 규제를 받게 됨

※다가구주택과 다중주택은 방안에 취사시설 설치 여부, 주택 크기(연면적) 외에는 큰 차이가 없음. 단, 충북대, 강원대
주변 원룸촌에 나오는 매출 대부분이 330㎡ 이상이어서 다가구주택 투자가 더 가능해보임

❖ 가구 및 거주형태가 변화되면서 도시형생활주택 등 다양한 소형주택 유형이 등장했음

- 국내에서는 도시형생활주택을 공급(2009)하고 오피스텔과 고시원을 준주택으로 분류(2010)하는 등 가구형태 변화에 따라 소형주택 수요 증가에 대응하기 위한 노력들이 있었음
- 그러나 대부분 원룸형으로 공급되던 도시형생활주택이 밀집되고 집단적으로 공급되면서 일조권 침해, 지역 슬럼화 등 입주자의 주거 쾌적성을 고려하지 못한 단점을 가지고 있음
- 또한 오피스텔은 높은 임대료와 관리비용, 고시원은 폐쇄적인 구조 및 치안상의 문제점이 대두되었음

✓ 소형주택의 특성

구분	도시형생활주택(원룸형)	고시원(다중생활시설)	오피스텔
정의 및 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 도시지역에 건설, 300세대 미만의 국민주택규모 	<ul style="list-style-type: none"> • 구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거시설과 업무시설이 혼재된 형태로, 건축법상 업무시설에 해당
공간구조	<ul style="list-style-type: none"> • 화장실, 욕실, 주방이 개인/개실 마다 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 각 실마다 화장실 및 욕실설치 가능 • 주방 및 세탁실은 공동사용 	<ul style="list-style-type: none"> • 화장실, 욕실, 주방이 개인/개실마다 설치 • 발코니 설치 불가
세대별 전용면적	<ul style="list-style-type: none"> • 세대당 전용면적 85㎡이하 원룸형은 50㎡이하로 규정 	<ul style="list-style-type: none"> • 통상 5㎡이상 19.8㎡이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 통상 16.5㎡이상 66.1㎡이하

자료: 국토해양부, 2008, 미래 주거환경 변화에 따른 미래주택 건설방안 연구