국민의 평생 금융파트너

KB 지식 비타민

1코노미 시대 주거공간, 셰어하우스

- ☐ 1코노미 시대의 도래
- ☐ 셰어하우스 개념 및 유형
- ☐ 국내 셰어하우스 시장동향
- ☐ 향후 시장전망

KB금융지주 경영연구소
www.kbfg.com/kbresearch

< 요 약 >

❑ 1인가구가 주된 가구형태로 자리매김하면서, 다양한 유형의 공유 주거공간 출현

- 2019년 기준 국내 1인가구 수는 599만 가구로 2000년대비 165.5% 증가하였으며, 2047년에는 832만 가구에 이를 전망
- 2019년 총가구 중 1인가구의 비중은 29.8%이며, 2047년에는 7.5%p 증가해 37.3%에 이를 전망으로 2010년 이후 1인가구가 주된 가구형태로 자리매김
- 1인가구가 증가하면서 2010년 이후 셰어하우스, 코하우징 등과 같이 커뮤니티 공간을 갖춘 주택에서 공동으로 생활문제를 함께 해결하거나 공동체를 이루는 주거형태 증가

❑ 셰어하우스는 개인적인 공간인 침실 외에 거실, 주방, 화장실, 현관 등을 공유하는 주거 방식

- [정의] 공유주거의 일종으로 여러 사람이 한 집에서 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 주거 방식
- 공유형태에 따라 플랫 셰어와 룸 셰어로 구분되며, 운영형태에 따라 개인형, 기업형, 공공형, 조합형 및 세대융합형으로 분류
- 공간구성에 따라 분리형, 집중형, 모듈형, 분산형으로 유형화 가능

자료: 서울시

❑ 국내 셰어하우스 시장은 2013년 이후 본격적으로 성장하기 시작

- 전국에 소재한 셰어하우스 수는 2019년 6월 기준 1,020개로 2013년대비 60배 증가
- 주택 유형별로는 다세대형 및 아파트형이 가장 큰 비중을 차지하며, 방 타입별로는 1인실 중심으로 공급이 확대되는 모습
- 서울에 셰어하우스가 가장 많은 지역구는 마포구, 역사별로는 홍대입구역 인근이며, 1인실의 월평균 임대료는 47만원 수준

❑ 수요자 맞춤형 셰어하우스 및 셰어하우스의 단점을 보완한 코리빙 하우스 확대 전망

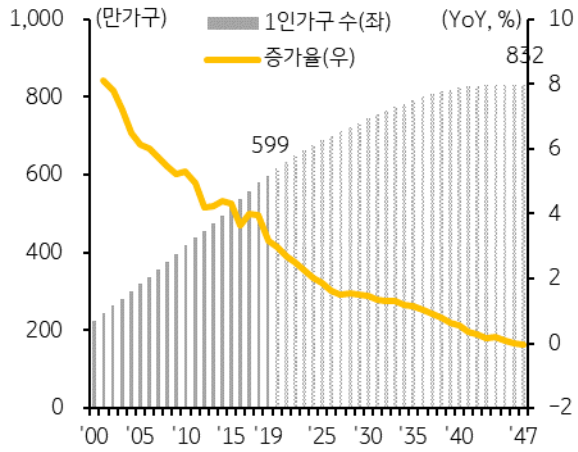
- 2018년부터 2019년 상반기까지의 셰어하우스 남녀 입주자 비율을 보면, 여성이 약 85%로 압도적으로 높은 비중을 차지하며, 고령화에 따라 1인가구 중 노령층의 비중이 지속적으로 확대될 전망
- 기존 셰어하우스의 달리 입주자들이 다양한 취미 또는 경험을 공유할 수 있는 코리빙하우스 등장
- 정부는 향후 양질의 공유주택이 확산될 수 있도록 제도적 기반을 마련하고 정책 지원을 강화할 계획

■ 1 코노미 시대의 도래

○ 국내 1인가구 수는 2019년 599만 가구(29.8%)에서 2047년 832만 가구(37.3%)로 증가

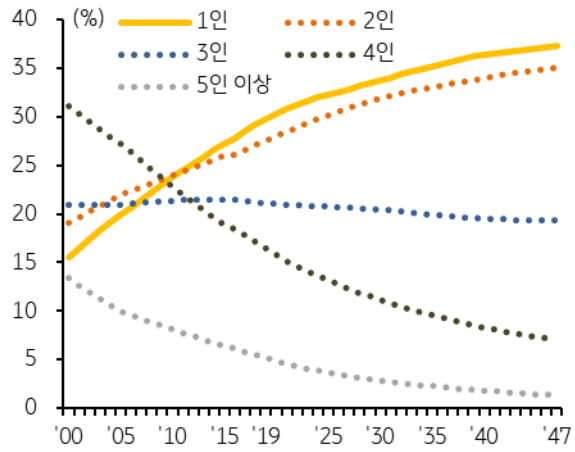
- (1인가구 수) 2019년 기준 국내 1인가구 수는 599만 가구로 2000년 226만 대비 165.5% 증가하였으며, 2047년에는 832만 가구에 이를 전망
- (1인가구 증가율) 2019년 1인가구 수는 전년대비 3.2% 증가하였으나, 증가폭은 2000년 이후 점차 감소하여 2047년부터는 마이너스로 전환
- (1인가구 비중) 2019년 총가구 중 1인가구 비중은 29.8%이며, 2047년에는 7.5%p 증가해 37.3%에 이를 전망
  - 가구원수별 비중 추이를 보면 과거 주된 가구형태였던 4인이상 가구 비중은 지속 감소한 반면, 1인 및 2인가구의 비중은 지속 상승해 2010년 이후 주된 가구형태로 자리매김

[그림 1] 1인가구 수 추이



자료: 통계청

[그림 2] 가구원수별 비중 추이

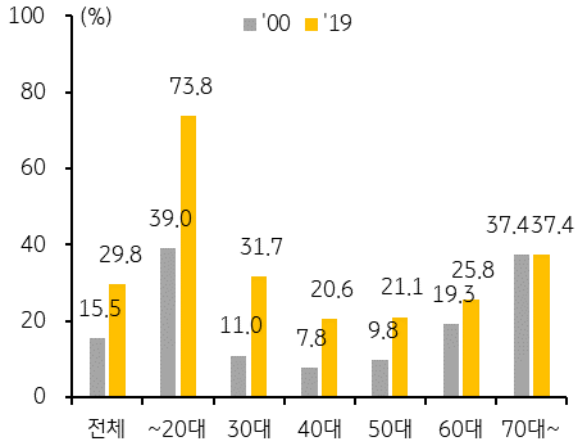


자료: 통계청

○ 연령대별 1인가구 규모는 전체 연령대에서 전반적으로 증가한 가운데, 특히 1인가구 비중은 20~30대, 1인가구 수는 70대 이상 고령층 중심으로 증가

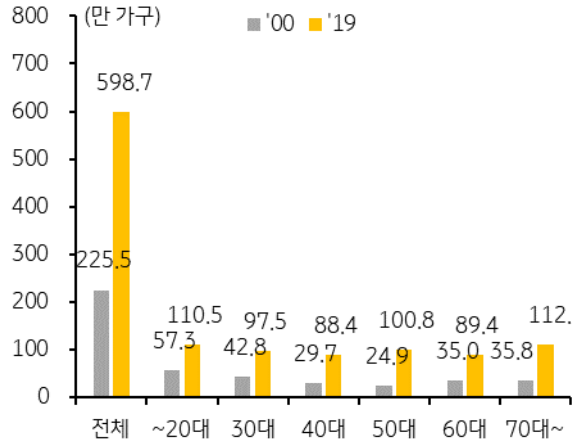
- (연령대별 1인가구 비중) 연령대별 1인가구 비중은 전 연령대에서 전반적으로 증가하였으며, 특히 20대 이하 및 30대 1인가구 비중은 2000년대비 각각 34.9%p, 20.7%p 증가한 73.8%, 31.7% 기록
- (연령대별 1인가구 수) 1인가구 수도 전 연령대에서 고르게 증가한 가운데, 특히 70대 이상 고령층의 1인가구 수는 2000년 35.8만 가구에서 2019년 112.1만 가구로 늘어 가장 큰 증가폭 기록

[그림 3] 연령대별 1인가구 비중 변화



자료: 기획재정부

[그림 4] 연령대별 1인가구 수 변화



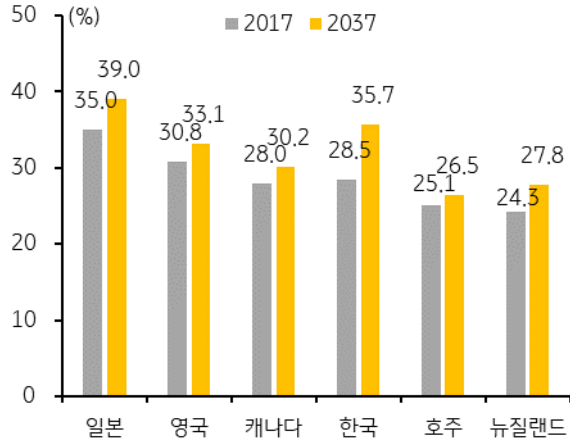
자료: 기획재정부

○ 2037년 한국의 1인가구 비중은 세계 주요 국가 상회 전망

- 2017년 기준 한국의 총가구대비 1인가구의 비중은 28.5%로 일본(35.0%), 영국(30.8%) 보다는 낮고, 캐나다(28.0%), 호주(25.1%), 뉴질랜드(24.3%) 보다는 높은 수준

- 통계청 장래인구추계에 따르면, 국내 총인구수는 2028년을 정점으로 감소할 전망이나, 급속한 가구 분화로 1인가구 비중은 지속적으로 늘어 2037년에 35.7%에 이를 것으로 예상되며, 이는 일본(39.0%)을 제외한 세계 주요 국가 대비 높은 수준

[그림 5] 주요국 1인가구 비중



자료: 통계청

○ 1코노미 시대의 도래로 셰어하우스, 코하우징 등 다양한 유형의 1인가구 맞춤형 주거공간 출현

- 1코노미[1]로 불리우는 신조어가 등장할만큼 1인가구가 주된 경제주체로 자리잡으며 주택시장에도 1인가구를 대상으로 한 셰어하우스, 코하우징 등 다양한 유형의 맞춤형 주거공간 출현

- 이러한 새로운 유형의 주거공간은 진학 및 취업을 위한 청년층의 분리·독립, 만혼과 비혼주의 확산 및 인구 고령화와 주택가격 급등에 따른 주거비 부담 등으로 점차 확대되고 있는 추세

[1] '1인'과 '이코노미(경제)'를 조합해 만든 신조어로 1인가구가 증가로 발생한 새로운 경제 유형

■ 셰어하우스 개념 및 유형

○ 셰어하우스는 개인적인 공간인 침실 외에 거실, 주방, 화장실, 현관 등을 공유하는 주거 방식

- 셰어하우스는 공유주거의 일종으로 여러 사람이 한 집에서 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 주거 방식

- 해외에서는 주거 지원 시설을 공유하는 코하우징(co-housing), 컬렉티브하우징(collective housing), 주거 내부 공간을 공유하는 셰어하우스, 루밍하우스(rooming house) 등 다양한 유형의 주거공간 존재

[표 1] 국가별 셰어하우스 개념

국가/주택명칭	정 의
한국/ 공유주택	·국립국어원 : 여러 사람이 한 집에서 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 생활 방식으로 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 공동 주택
일본/ 공동거주형주택 (셰어하우스)	·국토교통성(2017) : 하나의 주택에 친족이 아닌 여러 사람이 공동으로 생활하는 공동거주형 임대주택으로 거실, 부엌, 욕실, 화장실, 세면대 등을 다른 입주자와 공유하며, 입주자는 운영 사업자 또는 집주인과 개별적으로 임대차 계약을 맺고 운영 사업자가 정기적인 관리를 하는 주거
영국/HMO (House in Multiple Occupation)	·주택법(Housing Act 2004) : 최소 세입자가 1가구 이상을 구성하고, 화장실, 욕실 또는 주방 시설을 세입자가 공유하는 부동산
호주/ Rooming House	·주택임대법(The Residential Tenancies Act 1997) : 하나 이상 방을 임대할 수 있으며, 총 거주 인원은 4명 이상인 주택

자료: “청년민간임대주택 셰어하우스 가이드라인 마련을 위한 연구” (한국주택학회, ’18.09)

○ 운영 방식은 직영 방식, 전대 방식, 위탁 방식으로 구분

- (직영 방식) 주택 소유자가 직접 입주자 모집, 계약, 운영·관리 등을 전담하는 방식

- (전대 방식) 주택 소유자가 셰어하우스 운영자에게 주택을 임대하고, 운영자는 입주자에게 전대하는 방식으로 운영자가 입주자 모집, 계약, 운영·관리 등을 전담하는 방식

- (위탁 방식) 주택 소유자는 입주자와 임대 계약을 체결하고, 입주자 모집 및 운영·관리 등의 업무는 운영자에게 위탁하는 방식

○ 공간 공유형태에 따라 플랫 셰어와 룸 셰어로 구분되며, 운영주체에 따라 개인형, 기업형, 공공형, 조합형으로 분류

[표 2] 쉐어하우스 종류

분류기준	종류	주 요 내 용
공유형태	플랫 셰어	·침실은 개별적으로 사용하면서 화장실, 욕실 및 거실 등의 공동생활 공간을 공유하는 타입
	룸 셰어	·공동생활공간 뿐만 아니라 침실까지도 공유하는 타입
운영주체	개인형	·개인이 소유한 아파트나 주택을 운영하여 임대수익을 얻는 형태
	기업형	·기업이 체인형태로 운영하는 형태 ex) 우주(WOOZOO), 바다(baadaa), 보더리스 하우스 등
	공공형	·서울시, 지방자치단체 등 공공단체에서 운영하는 형태 ex) 두레주택
	조합형	·조합원들이 자발적으로 출자한 출자금을 바탕으로 운영하는 형태 ex) 민달팽이주택협동조합

자료: 각종 문헌 및 언론기사 참조

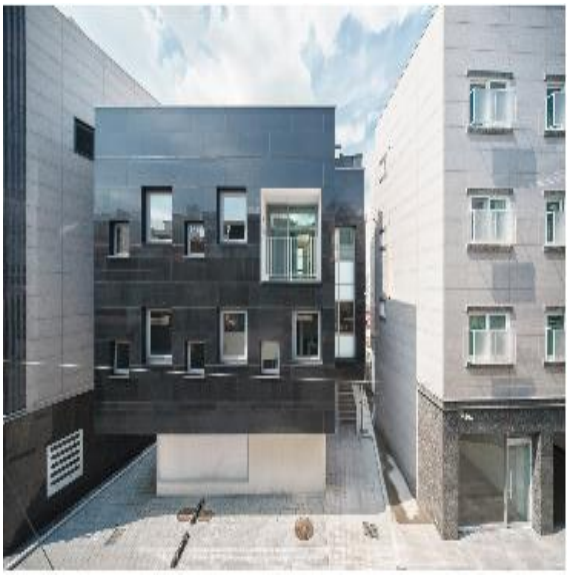
○ (공공형 사례) 두레주택은 서울주택도시공사에서 공급하는 셰어하우스형 임대주택

- 두레주택은 주방 및 거실 등 주택의 일부를 건물 내 이웃과 공유하는 셰어하우스형 수요자 맞춤 임대주택으로 서울주택도시공사에서 공급
- 현재 서울 방학동, 충신동, 휘경동 등에 공급되고 있으며, 입주자격은 서울시에 거주하는 만 40세 이하 무주택 세대주로서 3인 이하 가구 기준 월 평균 소득이 70% 이하, 총 자산가액 합산 기준 24,400만원 이하, 자동차 가액 2,545만원 이하인 자

[그림 6] 두레주택 포스터

자료: SH서울주택도시공사 블로그

[그림 7] 휘경마을 두레주택 전경

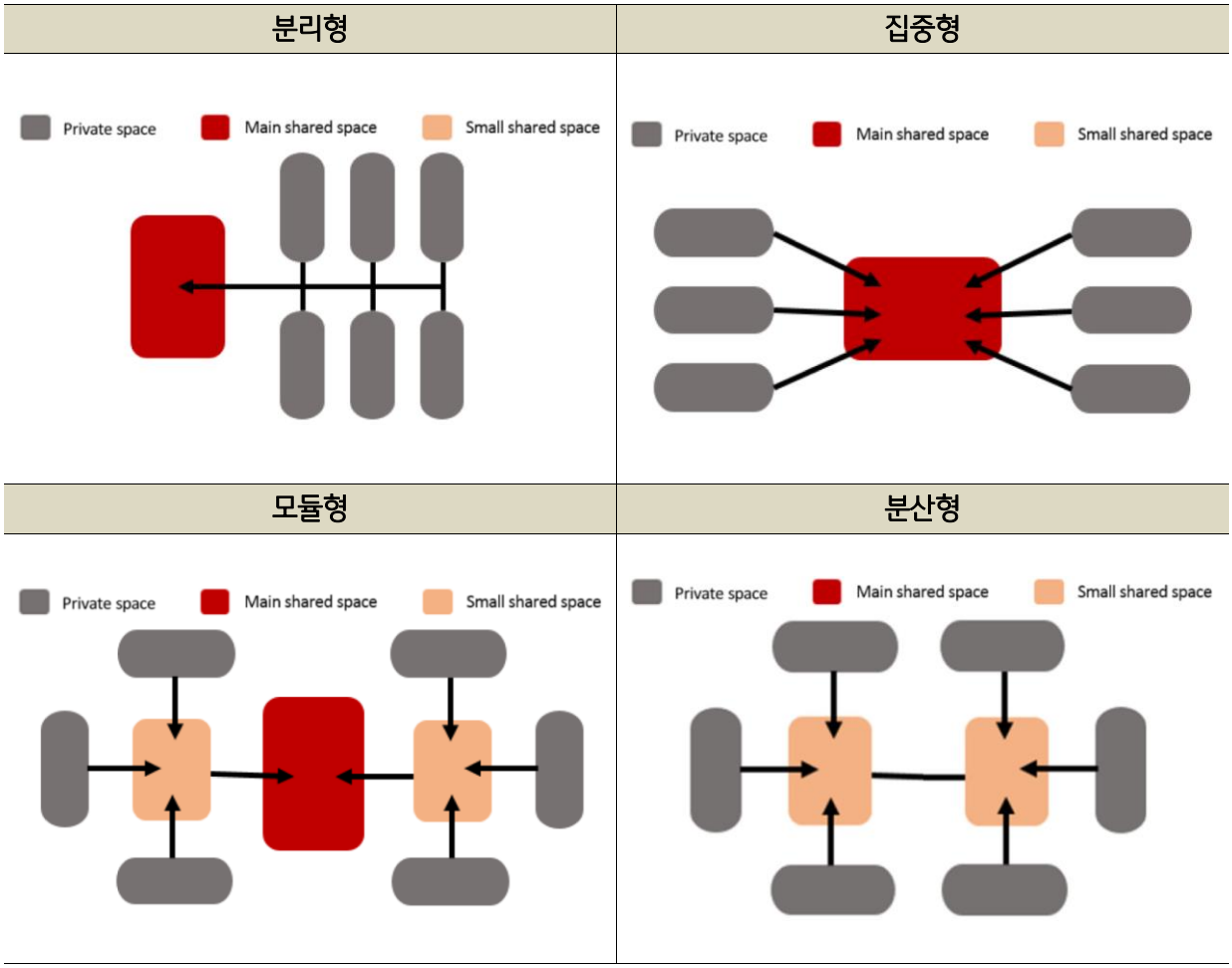


자료: 서울시

○ 공간구성에 따라 분리형, 집중형, 모듈형, 분산형으로 유형화 가능[2]

- (분리형) 여러개의 개인공간(Private space)이 하나의 분리된 복도로 연결되어 있고, 복도가 공용공간(Main shared space)으로 연결되는 배치방식
- (집중형) 여러개의 개인공간이 하나의 큰 공용공간으로 연결되어 있는 배치방식
- (모듈형) 여러개의 개인공간이 하나의 분리된 소규모 공유공간(Small shared space)으로 연결되어 하나의 모듈을 생성하고, 그 모듈들이 전체 모듈을 위한 큰 공유공간으로 연결되는 배치방식
- (분산형) 전체 거주자를 위한 하나의 큰 공용공간을 만드는 대신, 각 부분별로 기능적으로 독립 가능한 공유공간을 분산시킨 배치방식

[그림 8] 셰어하우스의 공간구성 유형



자료: “셰어하우스 설계유형과 운영유형에 따른 거주만족도” (우영은, 조기혁, ’18.12)

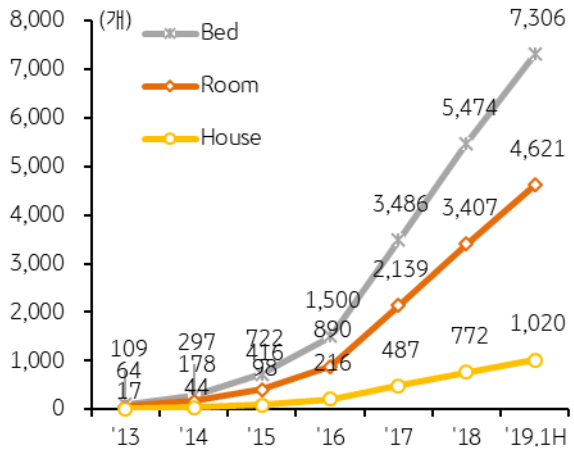
[2] “셰어하우스 설계유형과 운영유형에 따른 거주만족도” (우영은, 조기혁, ’18.12)

■ 국내 셰어하우스 시장동향

○ (공급) 국내 셰어하우스 시장은 2013년 이후 본격적으로 성장하기 시작하여 2019년 상반기 기준으로 1,020개가 운영 중

- 국내 셰어하우스 전문 플랫폼인 컴앤스테이 시장 리포트에 따르면, 국내에 소재한 셰어하우스 수는 2013년 기준 17개에서 2019년 6월 1,020개로 60배 증가
- 셰어하우스 증가에 따라 임대 가능한 방의 개수도 2013년 64개에서 2019년 6월 4,621개수로 증가
  - 같은 기간 총 침대 개수는 109개에서 7,306개로 증가

[그림 9] 전국 셰어하우스 증가 추이

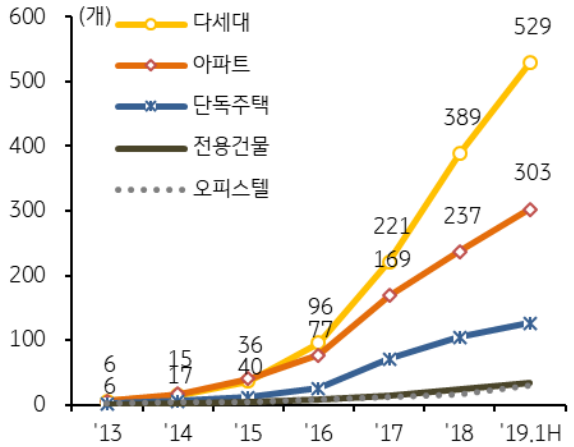


자료: ㈜컴앤스테이

○ (유형) 다세대형 셰어하우스와 1인실 중심으로 공급 확대

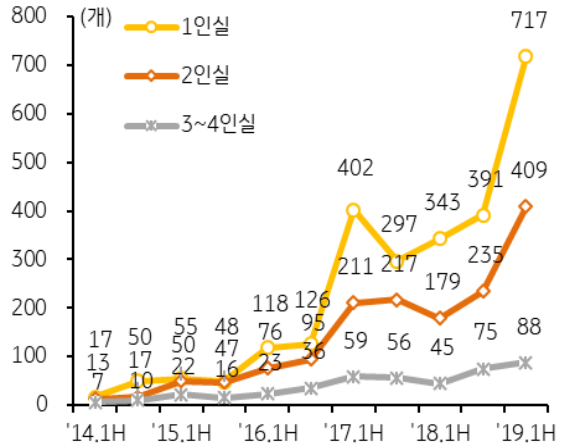
- 셰어하우스 주택유형별 비중을 살펴보면, 2019년 상반기 기준으로 다세대형와 아파트형이 각각 529개, 303개로 가장 큰 비중을 차지
- 2019년 상반기 1인실 공급규모는 717개로 전년동기대비 109% 늘어 가파른 증가세 기록

[그림 10] 전국 셰어하우스 주택 타입별 증가 추이



자료: ㈜컴앤스테이

[그림 11] 전국 셰어하우스 방 타입별 증가 추이

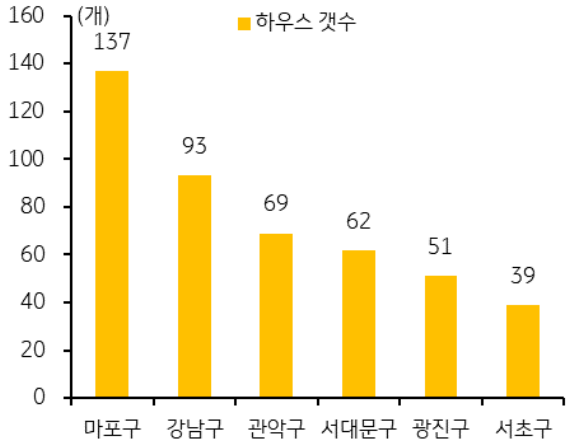


자료: ㈜컴앤스테이

○ (입지) 서울 지역구별로는 마포구, 역사별로는 홍대입구역 중심으로 입지

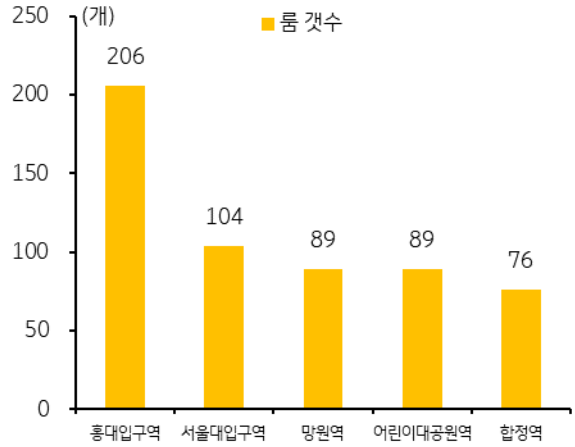
- 셰어하우스 전문 플랫폼 셰어킴에 따르면, 서울에 셰어하우스가 가장 많이 소재한 지역구는 마포구로 137개가 있으며, 역사별로는 홍대입구역 인근이 가장 높은 비중 차지

[그림 12] 서울 지역구별 셰어하우스 현황



주: '19.12 기준
자료: 셰어킴

[그림 13] 서울 지하철 역사별 셰우하우스 현황

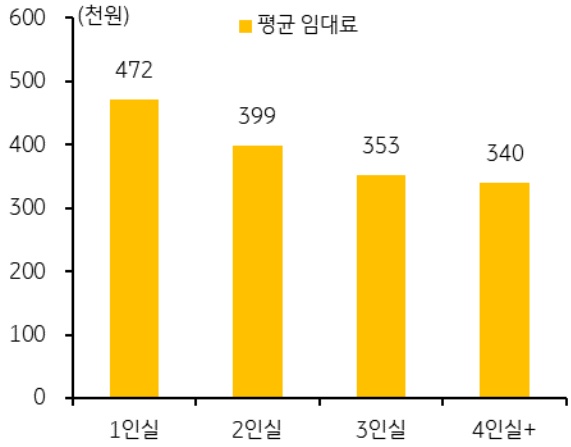


주: '19.12 기준, 지하철 반경 1km 이내
자료: 셰어킴

○ (임대료) 서울 1인실 월평균 임대료는 472천원이며, 강남구 및 서초구 순으로 높은 시세 형성

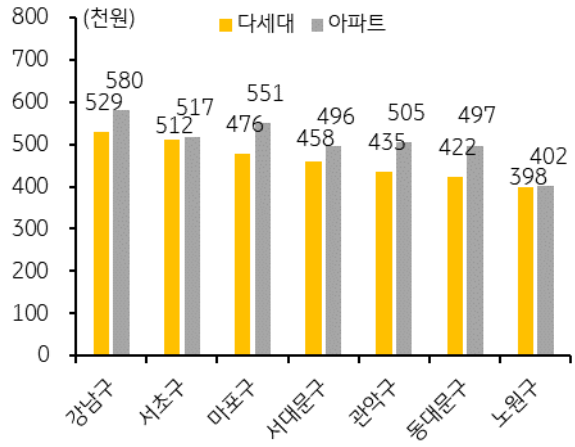
- 서울 셰어하우스의 1인실 월 평균 임대료는 472천원으로 2인실 대비 73천원 높은 수준
- 주택 유형별 임대료는 아파트형이 다세대형 대비 전반적으로 높으며, 지역구별로는 강남구, 서초구, 마포구 순으로 높은 시세 형성

[그림 14] 서울 셰어하우스 방 타입별 평균 임대료



주: '19.12 기준
자료: 셰어킴

[그림 15] 서울 셰어하우스 1인실 임대료 현황



주: '19년 상반기 기준
자료: ㈜컴앤스테이

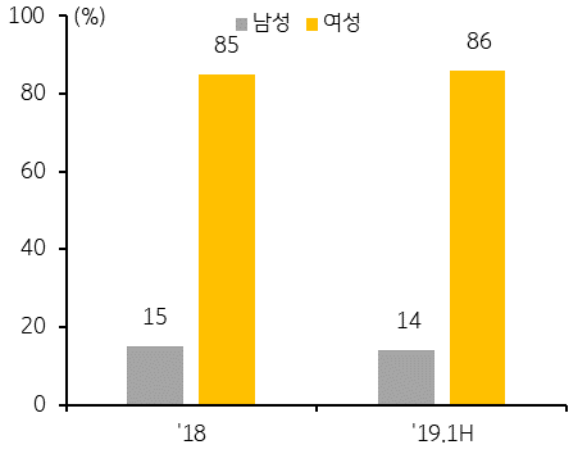
■ 향후 시장전망

○ 수요자 맞춤형 셰어하우스 공급 증가 전망

- 2018년부터 2019년 상반기 까지의 셰어하우스 남녀 입주자 비율을 보면, 여성이 약 85%로 압도적으로 높은 비중을 차지

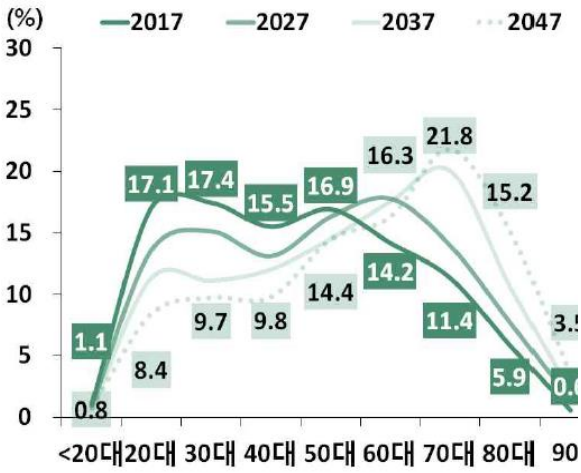
- 인구 고령화에 따라 1인가구 중 노령층의 비중이 지속적으로 확대될 것으로 예상되며, 이에 따라 1인 노인 가구를 대상으로 하는 시니어 셰어하우스의 공급 확대 전망

[그림 16] 셰어하우스 남녀 입주비율



자료: 셰어킴

[그림 17] 1인가구 연령별 구성비



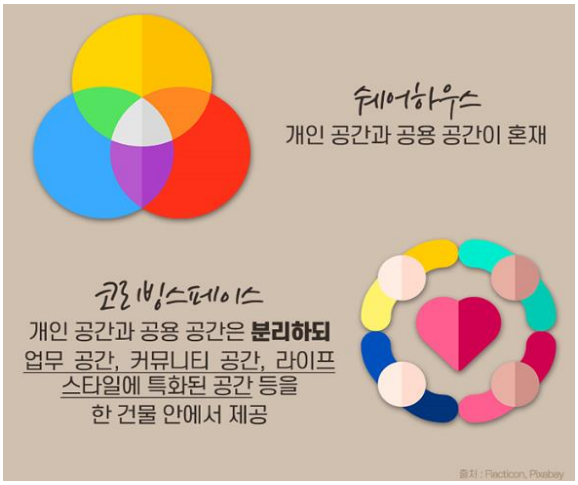
자료: 통계청

○ 셰어하우스의 단점을 보완한 새로운 공유주택인 코리빙 하우스 등장

- 코리빙(co-living) 하우스는 함께(Cooperative) 산다(Living)는 의미가 담긴 주거형태. 원형은 70년대 덴마크에서 시작된 코하우징(co-housing)으로 해외 선진국을 중심으로 다양한 코리빙 하우스가 등장

- 기존의 셰어하우스와 차이점은 단순히 거실, 주방 등 공간을 공유하는 것을 넘어 다양한 경험을 할 수 있는 공간도 함께 공유한다 점
  - 야외 정원, 헬스장, 스파 등의 시설을 비롯해 서재, 영화관 등 여가생활을 즐길 수 있는 공간까지 마련

[그림 18] 쉐어하우스vs코리빙스페이스



자료: SH서울주택도시공사 블로그

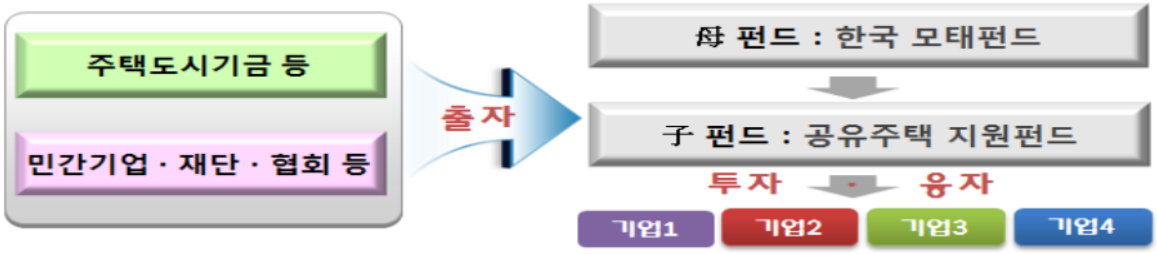
[그림 19] 코리빙 하우스 사진

주: 1. 셀렉티드 바이클리 외부 전경, 2. 1층 공유 라운지 공간, 3. 공유 오피스 공간
자료: 리얼캐스트

○ 정부는 1인가구 증가에 대비해 도심에 양질의 공유주택이 확산될 수 있도록 제도적 기반을 마련하고 정책 지원을 강화할 계획

- 2020년 내 주택법에 공유주택 정의를 신설하고, 공공부문에 적용중인 공유주택 공급 가이드라인을 민간 분야로 확산할 계획이며, 공유주택 스타트업, 사회적 경제주체에게 사업자금을 지원하는 공유주택 모태펀드를 신설할 예정

[그림 20] 공유주택 모태펀드 운용구조 예시



자료: 기획재정부

<연구위원 류석재(sjryu3@kbfg.com) ☎02)2073-5773>