제1회 부동산 개발사업 워크샵



KH금융자문

- 목 차 -

1강 물류부동산 시장의 과거, 현재 그리고 미래 5
- 김 원 상 (쿠시먼앤드웨이크필드 이사)

2강 Data Center Services - Global Leading Practices 59
- 소 윤 창 (Kyndryl 상무)

3강 노인복지주택 시장 트렌드 및 전망과 개발 121
- 최 덕 배 (한미글로벌D&I 전무)

4강 호텔 시장 동향 및 전망 191
- 신 준 규 (스타일로프트 부사장)

5강 민간임대주택 동향 및 트렌드 235
- 김 은 영 (SK D&D 팀장)

6강 부동산PF 정부 정책 이후 시장 동향 및 대응 방안 285
- 최 기 형 (KH금융자문 대표이사)

별첨 2025년도 교육 및 세미나 안내 305

제1회

부동산 개발사업 워크샵

1 강

물류부동산 시장의 과거, 현재 그리고 미래

김 원 상 (쿠시먼앤드웨이크필드 이사)

CUSHMAN & WAKEFIELD

KH근융금자

부동산 컨설팅 리서치

KOREA LOGISTICS MARKET OUTLOOK



2025

LOGISTICS CONSULTING TEAM
CARTER KIM

쿠시먼앤드웨이크필드

Logistics Consulting Team



김원상 (Carter)

Carter.kim@cushwake.com

Qualification Summary

물류 실무 업무 (13년간 물류 영업/운영 실무 및 SCM컨설팅)
물류 자동화 설계 (스마트 자동화 물류 컨설팅, 컨셉 설계, 설비 제안)
물류 신사업 전략 (스마트 MFC 구축, 친환경 新물류사업 기획)
물류 부동산 자문 (물류센터 개발, 매입/매각 사업성 검토 및 자문 컨설팅)

Experience

쿠시먼앤드웨이크필드 Logistics solution팀 / 팀장 (이사) (2022 ~)

물류 부동산 마켓실사 컨설팅, 물류센터 개발, 매입/매각 자문, 물류자산 투자 마켓 리서치
신규 물류센터 개발, 매입/매각 자문 컨설팅, 지역별 주요 화주 조사 및 마케팅 전략 수립

한화 기계 물류자동화센터 / 영업파트장 (2019 ~ 2021)

자동화 물류센터 설계 컨설팅 및 영업 제안 , 레이아웃 구성 및 프로세스 수립, 스마트 물류센터 기술 설계
주요 수행 기업 : 쿠팡, CJ, 삼양식품, 우편집중국, 롯데글로벌로지스, 하림, 현대글로비스 등

CJ대한통운 SCM컨설팅팀 / 책임연구원 (2006 ~ 2018)

거점 네트워크 구축 컨설팅, 물류개선 PI, 물류 자동화 설계, 중장기 물류 전략 수립
주요 수행 기업 : 올리브영, 이베이, 위메프, 스타벅스, 제일제당, 할리스커피, 웅진식품, 도레이첨단소재 등

AGENDA

수요 눈 속에서도 꽃은 핀다
물류 수요는 증가하는가

공급 어려움을 견디면 희망이 온다
공급 과잉은 언제쯤 해소될 것인가

투자 상대를 알면 방안이 나온다
시장은 어떻게 변화할 것인가



예상 사업 규모 성장 추이

CUSHMAN & WAKEFIELD

01

물류 수요는 증가하는가

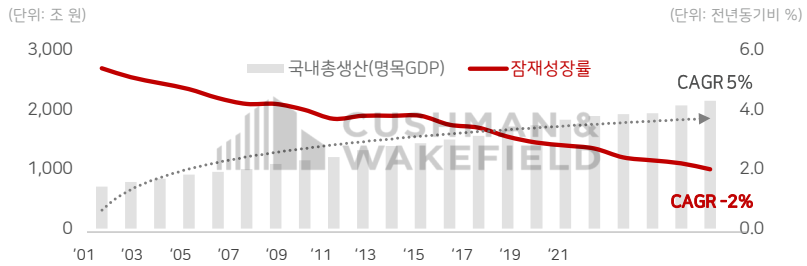
1-1. 거시 경제
1-2. 인구 추이
1-3. 유통 환경



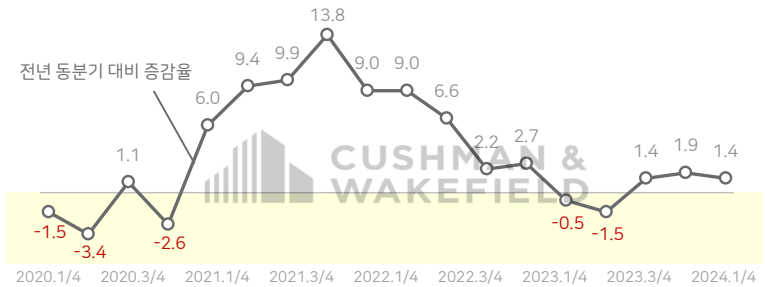
추락하는 한국 내수 시장

1-1. 거시 경제

국내총생산 & 경제성장율

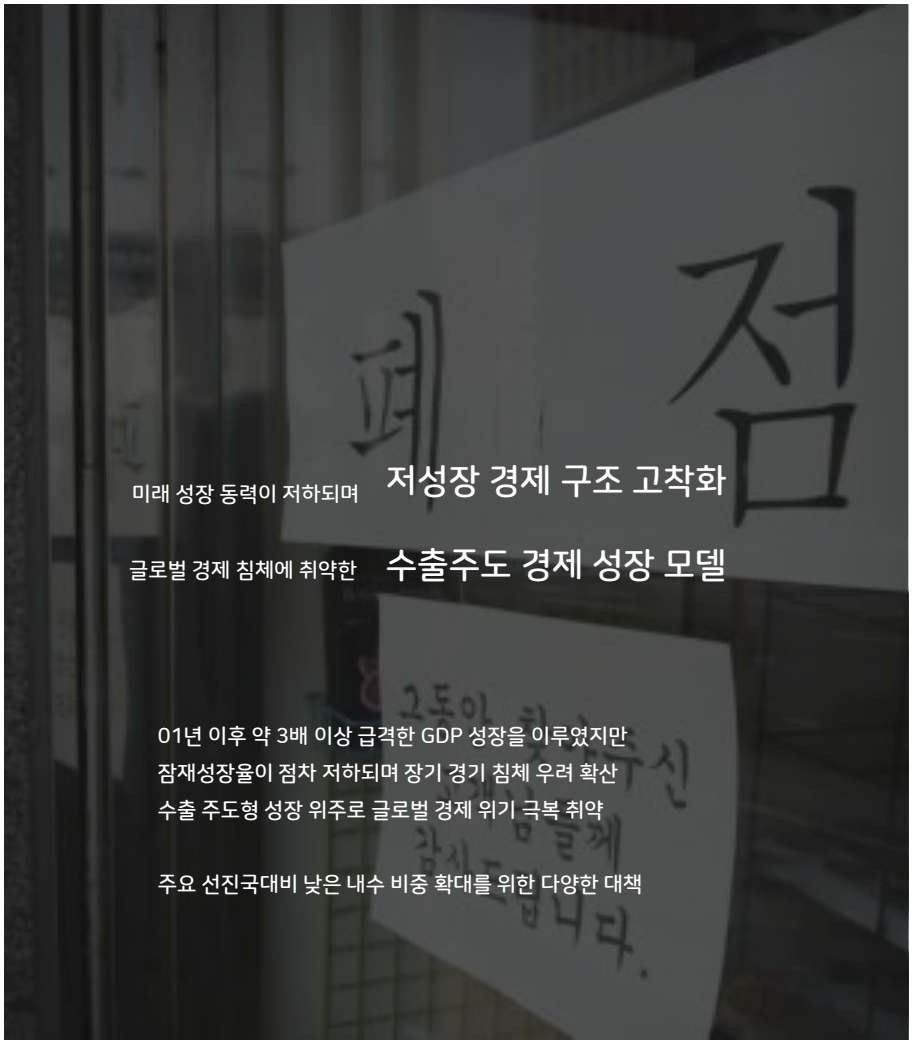


소매 판매액 지수 (승용차 제외)



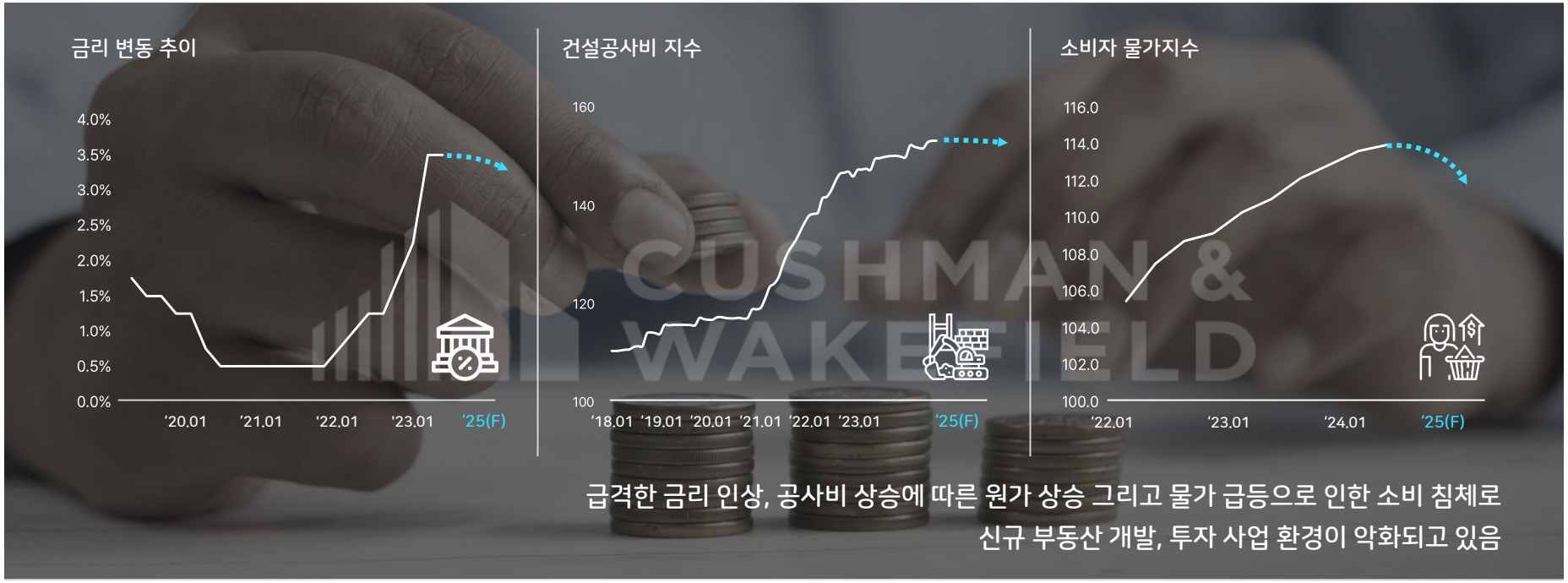
Source : 통계청, OECD Economic Outlook, 한국은행, 세계은행(WB)

Cushman & Wakefield



악화되는 사업 환경

1-1. 거시 경제



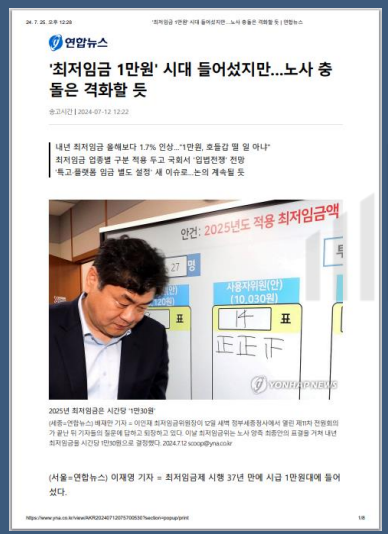
Source: 한국은행, 한국건설기술연구원, 통계청

01 수요

선택이 아닌 필수, 자동화 물류

1-1. 거시 경제

인건비 부담으로 높아지는 자동화 시도

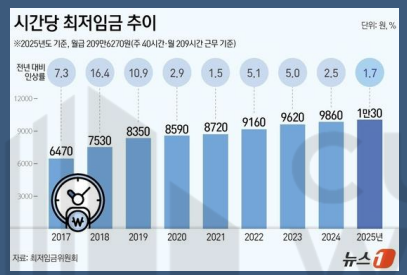

연합뉴스

'최저임금 1만원' 시대 들어섰지만...노사 충돌은 격화할 듯

내년 최저임금 올해보다 1.7% 인상...'1만원, 호들갑 떨 일 아냐'
최저임금 업종별 구분 적용 두고 국회서 '업법전쟁' 전망
'특고·플랫폼 임금 별도 설정' 새 이슈로...논의 계속될 듯

2025년 최저임금은 시간당 '1만30원'

(서울=연합뉴스) 이재명 기자 = 최저임금제 시행 37년 만에 시급 1만원대에 들어섰다.





Source: C&W Research

Cushman & Wakefield

물류센터 인건비 부담이 가중되며
유통 물류 기업의 자동화 전환 지속 시도 중

스마트 자동화 물류센터 구축







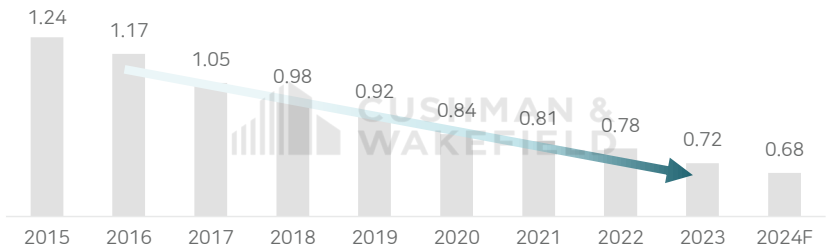


점점 다가오는 인구 소멸, 초고령화 사회

1-2. 인구 추이

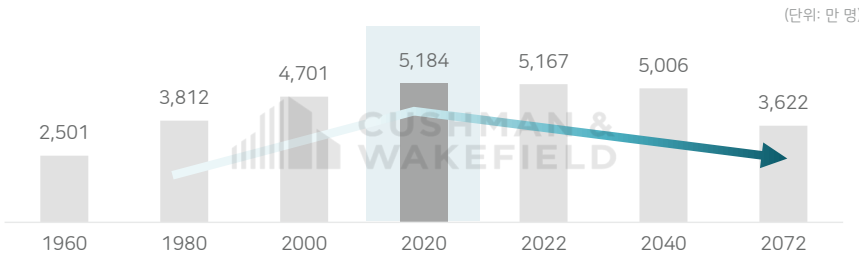
국내 합계출산율[1] 추이

(단위: 명)



국내 인구 추계

(단위: 만 명)



Note1: 가임기 여성(15-49세) 1명이 가임기간(15-49세) 동안 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아 수

Cushman & Wakefield





01 수요

넘처나는 수도권, 소멸하는 지방권

1-2. 인구 추이

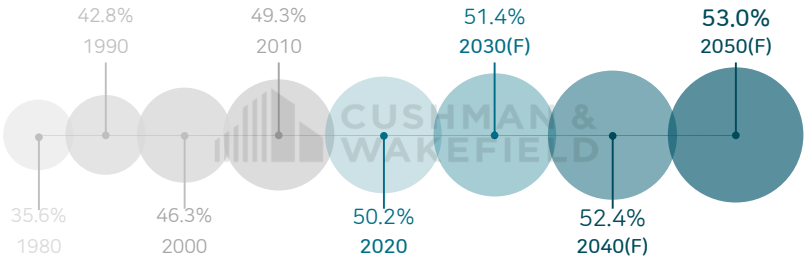
수도권 vs 지방권

수도권 도심의 물류 수요는 서비스 라인 분화, 고객층(노령자) 확대로 지속 성장 유지 전망

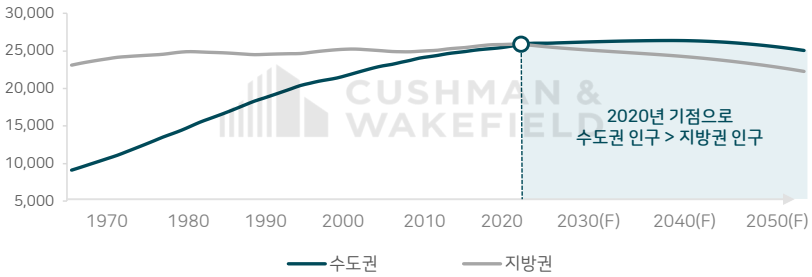
지방권 소멸로 인한 수요 위축으로 오프라인 유통 상권이 무너지며 오히려 온라인 침투율이 더욱 증가해 견조한 수요 증가 예상

Cushman & Wakefield

수도권 인구 집중도



지역별 인구 추계



Source : 통계청 C&W Research, 2022년,「장래인구추계(시도편): 2020~2050년」

8

수도권 : 분화하는 서비스, 넓어지는 고객

1-2. 인구 추이

물류 서비스 라인 다각화

익일 배송
쿠팡 '로켓배송'



새벽 배송
컬리 '샛별배송'



당일 배송
올리브영 '오늘드림'

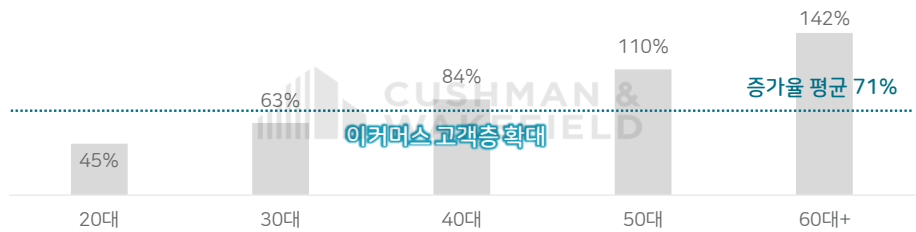


신속 배송
배달의민족 'B마트'



60대 이상 고령층 이커머스 이용 증가

연령별 인터넷 쇼핑 이용률 ('19 vs '21년)



Source: 2019, 2022 인터넷이용실태조사, 과학기술정보통신부
Cushman & Wakefield



01 수요

지방권 : 무너지는 오프라인, 뜨는 온라인

1-2. 인구 추이

지방권 외곽,
온라인 침투 가속화로 물류 수요 증가 기대

인구 감소에 따른 오프라인 매장 대폭 축소,
온라인 유통 활성화

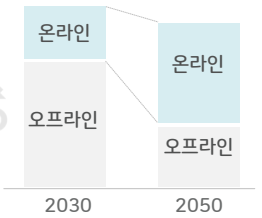
Source: C&W Research
Cushman & Wakefield

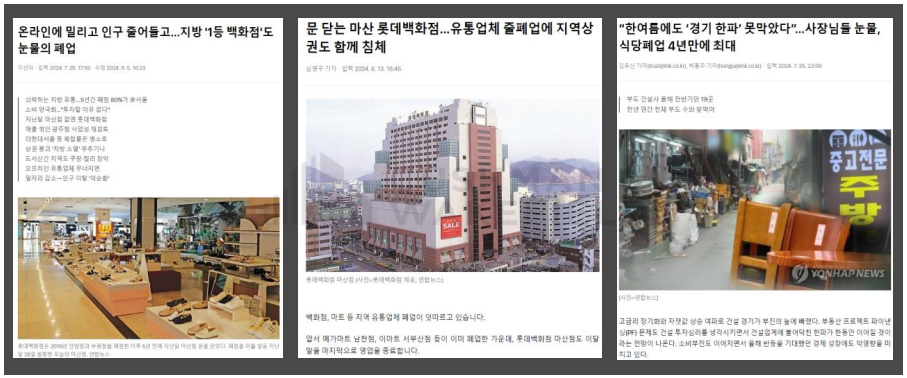
지방권 인구 소멸로 오프라인 축소 및 온라인 전환 예상

"인구 감소에 따른 오프라인 점포 효율화"



"온라인 의존도 증가"





온라인에 밀리고 인구 줄어들고...지방 '1등 백화점'도 눈물의 폐업

문 닫는 마산 롯데백화점...유통업체 줄폐업에 지역상권도 함께 침체

"한여름에도 '경기 한파' 못막았다"...사장님들 눈물, 식당폐업 4년만에 최대

Source: 한국경제(2024.07.28)

Source: SBS(2024.06.13)

Source: 매일경제(2024.07.25)

소외 지역에 온라인 유통이 적합한 이유

1-2. 인구 추이













Source: C&W Research

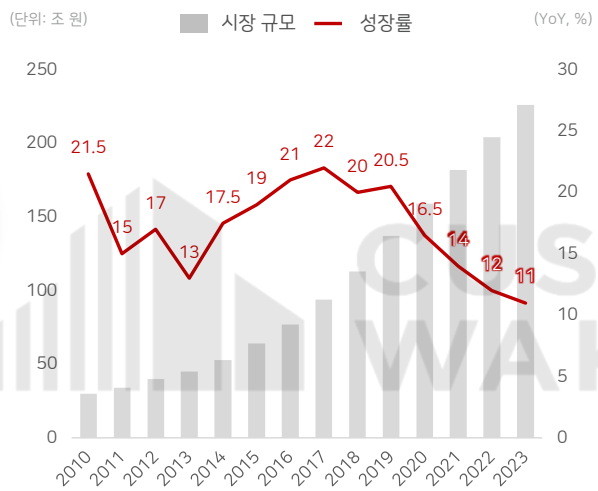
01 수요

성숙기로 접어드는 온라인 유통사업

1-3. 유통 환경



국내 이커머스 시장 추이



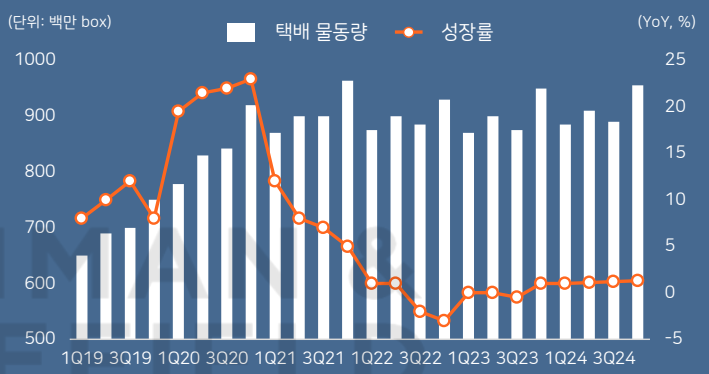
코로나19 팬데믹으로 인한 이커머스 급성장

코로나 이후 성장율 감소, 회복 지연 전망

Source: C&W Research

Cushman & Wakefield

CJ대한통운 택배 물동량



택배사업부 (단위: 십억 원)

구분	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	3Q24
매출액	911	921	901	991	972	971	963	1,058
매출이익	121	133	122	137	134	138	134	148
영업이익	49	62	56	64	61	66	63	70

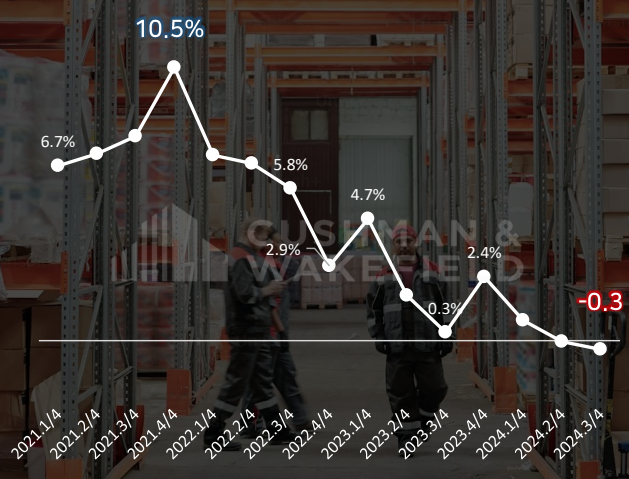
CUSHMAN & WAKEFIELD

01 수요

내수 회복의 유일한 희망, 이커머스

1-3. 유통 환경

전체 유통시장 (전년 동분기 대비 성장율)

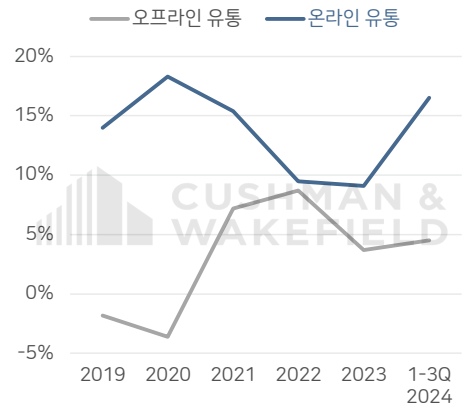


Source:국가물류통합정보센터, NCREIF, DWS

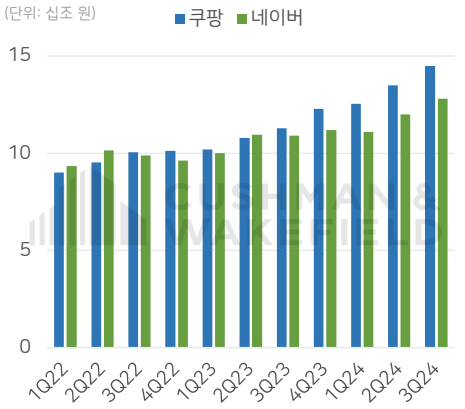
Cushman & Wakefield

이커머스 매출 성장세와 주요 업체 추이

유형별 매출 추이



국내 주요 이커머스 기업 매출 추이



내수 시장 침체에도 불구하고 이커머스 성장율 반등 기대

13

과거 창고와 다른 풀필먼트 센터

1-3. 유통 환경

이커머스 풀필먼트, 오프라인 유통 물류 대비 3배 넓은 물류센터 필요

온라인 전환만으로도 물류 수요 증가



Source: C&W Research

01 수요

많은 면적이 필요한 풀필먼트

1-3. 유통 환경

주요 물류 운영 기업 현황

(단위 : 평, 개)

상호명 통일	전체 연면적	센터 수	센터당 면적
쿠팡풀필먼트서비스	690,931	35	19,741
씨제이대한통운	608,995	189	3,222
롯데글로벌로지스	366,763	6	3,820
쿠팡로지스틱스서비스	270,746	121	2,238
LX판토스	202,138	49	4,125
삼성전자로지텍	141,186	24	5,883
용마로지스	100,332	27	3,716
한익스프레스	86,219	16	5,389
에스에스지닷컴(SSG)	78,989	3	26,330
한진	77,736	42	1,851
머스크 로지스틱스 코리아	65,847	9	7,316
오뚜기물류서비스	56,930	16	3,558
동원로엑스	55,754	21	2,655
한솔로지스틱스	53,734	10	5,373
비지에프로지스	51,085	23	2,221
컬리넥스트마일	48,986	11	4,453
삼덕로지스	47,835	6	7,972
서브원	40,678	7	5,811
무신사로지스틱스	40,137	3	13,379
파스토	37,922	4	9,480
현대 글로비스	36,583	12	3,049
정수유통	30,446	2	15,223
에이피로지스틱스	20,060	1	20,060
총 합계	3,189,970	726	7,128

Source:국가물류통합정보센터

Cushman & Wakefield

이커머스 vs 유통 센터 규모 비교

이커머스 풀필먼트

업체명	센터당 면적
쿠팡 풀필먼트	19,741평
SSG 닷컴	26,330평
파스토	9,480평
무신사 로지스틱스	13,379평

풀필먼트센터 평균 면적
17,233평

유통 물류센터

업체명	센터당 면적
CJ대한통운	3,222평
롯데글로벌로지스	3,820평
LX판토스	4,125평
용마로지스	3,716평

유통 센터 평균 면적
3,720평

쿠팡 vs 택배(CJ & 롯데) 센터 규모 비교

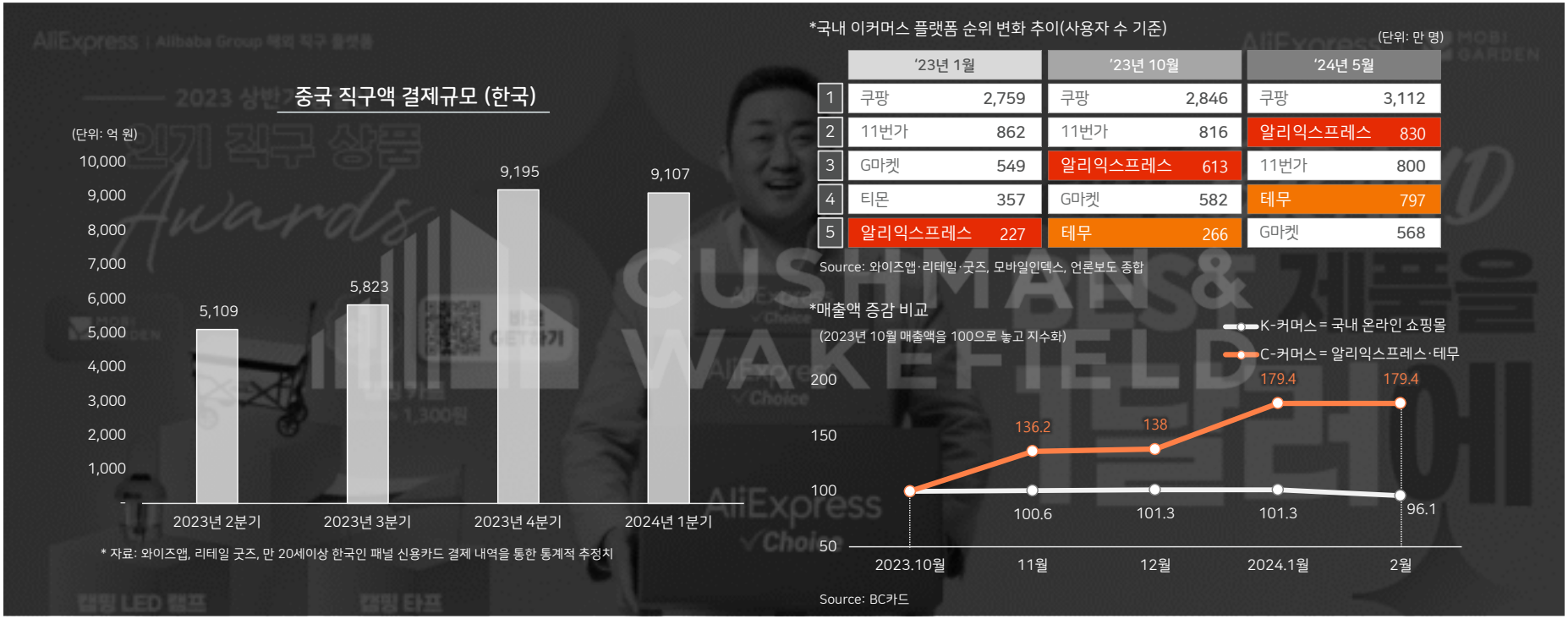
구분	택배시장 점유율	연면적(평)	센터 수(개)	센터당 규모(평)
쿠팡 (CLS&CFS)	20% (주간) 7% (야간)	961,677	156	6,165
CJ대한통운	33%	608,995	189	3,222
롯데글로벌로지스	11%	366,763	96	3,820

일반 유통물류센터 대비 약 5배 넓은 면적을 운영하는 풀필먼트 센터

15

급성장하고 있는 글로벌 유통 플랫폼

1-3. 유통 환경



*국내 이커머스 플랫폼 순위 변화 추이(사용자 수 기준)

(단위: 만 명)

	'23년 1월		'23년 10월		'24년 5월	
1	쿠팡	2,759	쿠팡	2,846	쿠팡	3,112
2	11번가	862	11번가	816	알리익스프레스	830
3	G마켓	549	알리익스프레스	613	11번가	800
4	티몬	357	G마켓	582	테무	797
5	알리익스프레스	227	테무	266	G마켓	568

Source: 와이즈앱·리테일·굿즈, 모바일인덱스, 언론보도 종합

*매출액 증감 비교

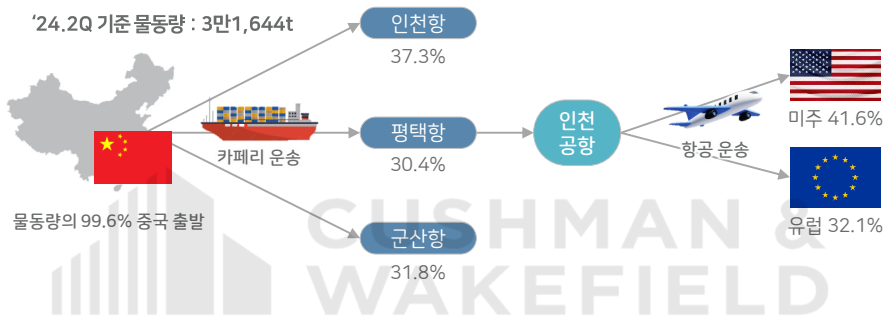
(2023년 10월 매출액을 100으로 놓고 지수화)

Source: BC카드

부각되는 중국발 복합운송모델

1-3. 유통 환경

인천공항 Sea & Air 복합운송



* 해상·항공(Sea & Air) 복합운송 개요

- 해상운송과 항공운송을 결합한 복합운송 서비스로 배송 기간 단축 및 비용 절감 가능
- 인천국제공항은 중국과 지리적으로 인접하고 전 세계 183개 도시를 연결하는 허브 네트워크로 Sea & Air 복합운송에서 중요한 역할을 담당하고 있으며 처리 화물의 대부분이 중국 동북부 지역에서 출발하는 전자상거래 상품에 해당함.

Source : 통계청, C&W Research

Cushman & Wakefield



전자상거래를 통한 해외 수출 지원

1-3. 유통 환경

중국의 전자상거래 수출 전략

중국 전자상거래 수출시장, 빠른 변화 대응에 촉각



▲10월 24일 코엑스 아셈볼룸에서 개최된 한중 전자상거래 협력 포럼 부대행사로 '중국 플랫폼 기업과의 1대1 사전매칭 상담회'가 진행되고 있다. (사진=한국무역협회 제공)

연합뉴스

세계는 과잉공급 우려하는데…中 "전자상거래 수출 강화"

송고시간 | 2024-05-25 10:25



글로벌 전자상거래를 통한 중국의 수출 전략 적극 시행

한국의 해외 역직구 지원



국민일보

2022년 07월 05일 화요일 오피니언

"국산품 온라인 해외판매 '역직구' 활성화 시킬 것"

경제 초대석

윤태식 관세청장

전자상거래 수출 기업과 지원 강화로

전자상거래 수출기업 대상 통관행정 서비스 지원
(중진공은 글로벌 역직구 물류거점에 대한 투자 중)

Source: C&W Research

Cushman & Wakefield

01 수요

글로벌 물류 허브 투자 계획

1-3. 유통 환경

중국 직구 플랫폼 운영시 효과

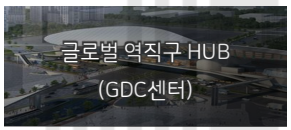
수입 무관세 (150달러 이하)
국내 인허가 회피 (KC인증)
센터 운영비 절감 (인건비)

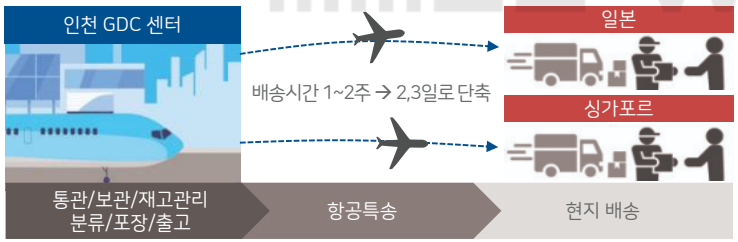
한국 역직구 플랫폼 운영시 효과

미국, EU 수출규제 회피
글로벌 FTA 활용, HUB 활용
한국제품 수출 통로 확보

알리 익스프레스 투자
약 1.5조원, 5만평 물류센터

투자 방향

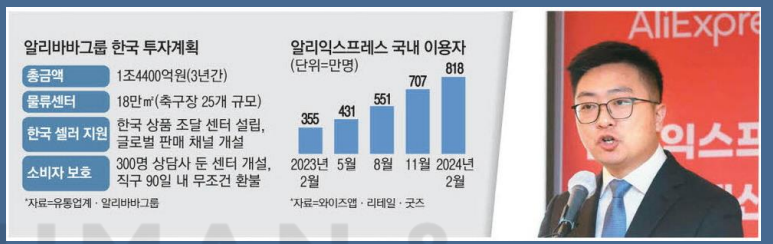




Source: C&W Research

Cushman & Wakefield

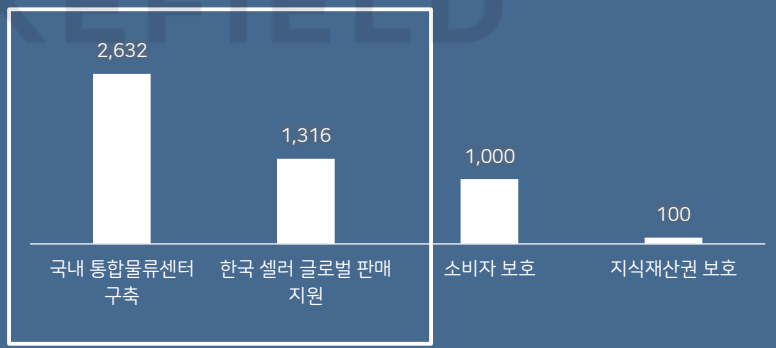
알리바바그룹 한국 투자계획



* 알리바바-알리익스프레스 코리아 국내 투자 계획안

(단위 : 억 원)

향후 3년간 총 11억달러(약 1조4471억원) 규모 투자 예정



CUSHMAN & WAKEFIELD

01 수요

물류 수요는 지속 증가할 것인가?

소결론

온라인 유통 산업의 성장으로 물류 수요 지속 증가 예상

경기침체 장기화, 인구 감소 및 이커머스 증가세 둔화로 물류수요 정체 우려가 확산되나,

장기적인 온라인 유통 산업 성장 물류 수요는 지속 증가할 것으로 예상

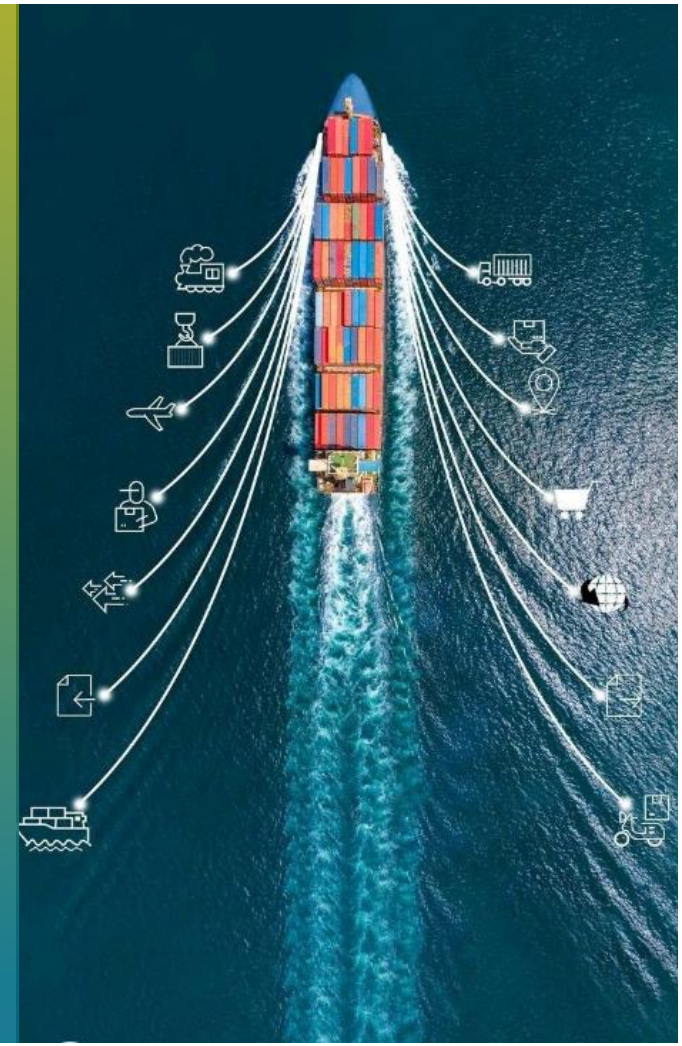


CUSHMAN & WAKEFIELD

02

공급 과잉은 해소되는가

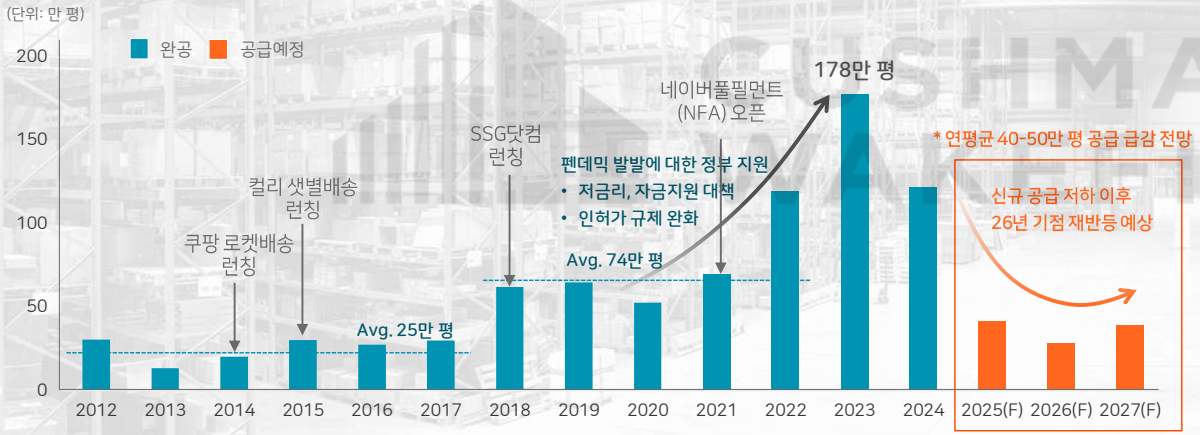
2-1. 공급 vs 수요
2-2. 지역 특징
2-3. 저온 센터

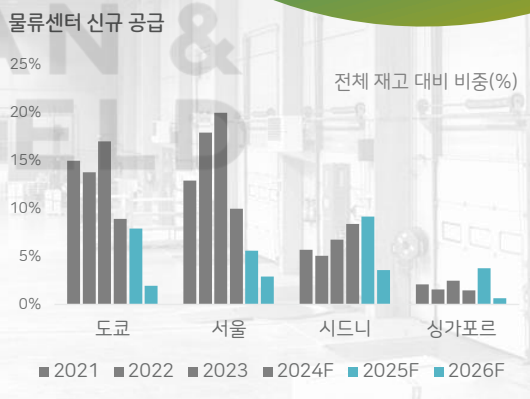


물류 부동산에 불어온 투자 열풍

2-1. 공급 vs 수요

펜데믹 이후 최근 2-3년 내 폭발적 공급량 발생, 24년 이후 일시적 공급 저하 이후 26년 이후 회복 예상





Note1: 연면적 5천 평 이상 물건에 한함, 2025(F)~2025(F)의 경우 2023년까지 실 착공된 물량에 한해 반영, 2026(F)~2027(F)의 경우 2023년까지 인허가 승인 후 미착공 물량에 대해 도심 인근 지역(김포, 남양주, 부천, 시흥, 광주, 양주, 오산, 의정부, 파주, 포천, 하남, 화성, 인천)은 30% 착공, 도심 외곽 지역(용인, 이천, 안성, 여주, 평택)은 10% 착공 가정하여 추정함

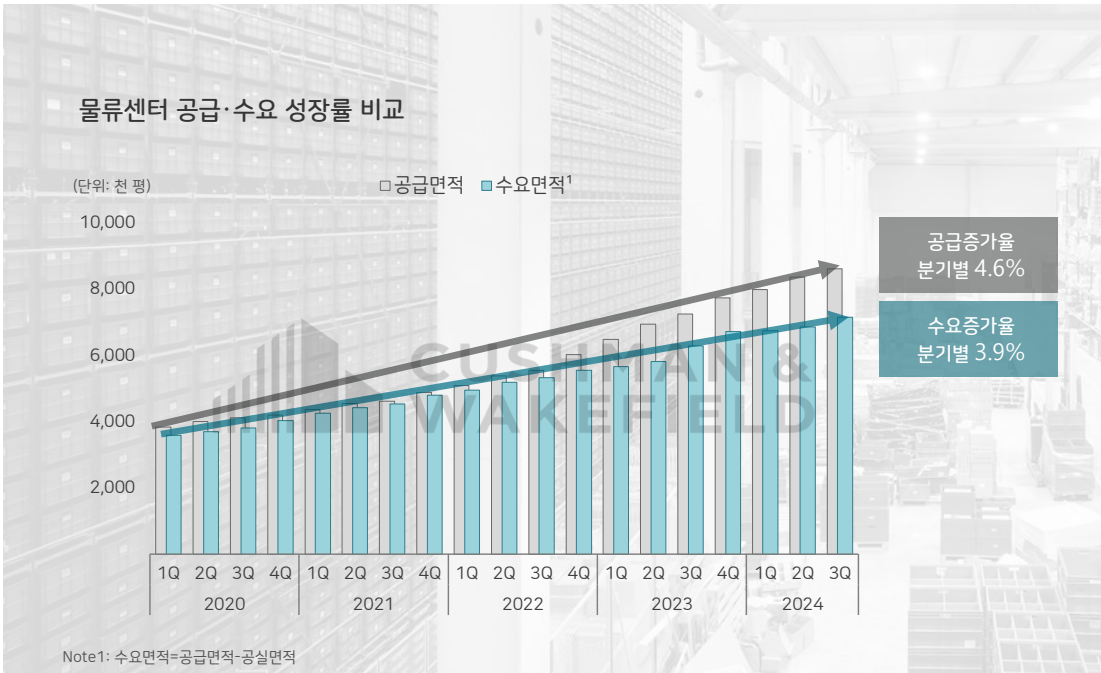
폭발적인 물류센터 공급

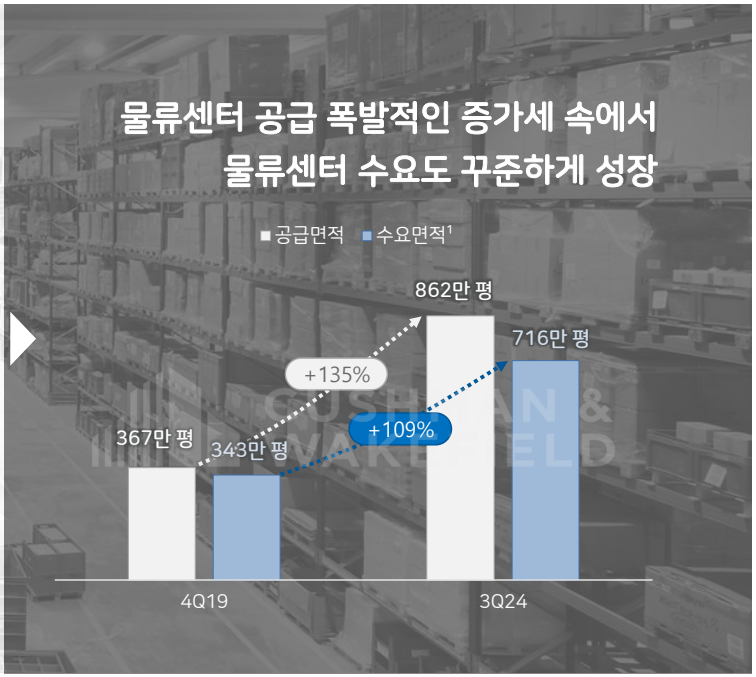
2-1. 지역별 분석



공급 폭탄에 감춰진 꾸준한 물류 수요

2-1. 공급 vs 수요





Note1: 수요면적=공급면적-공실면적

Source: C&W Research

02 공급

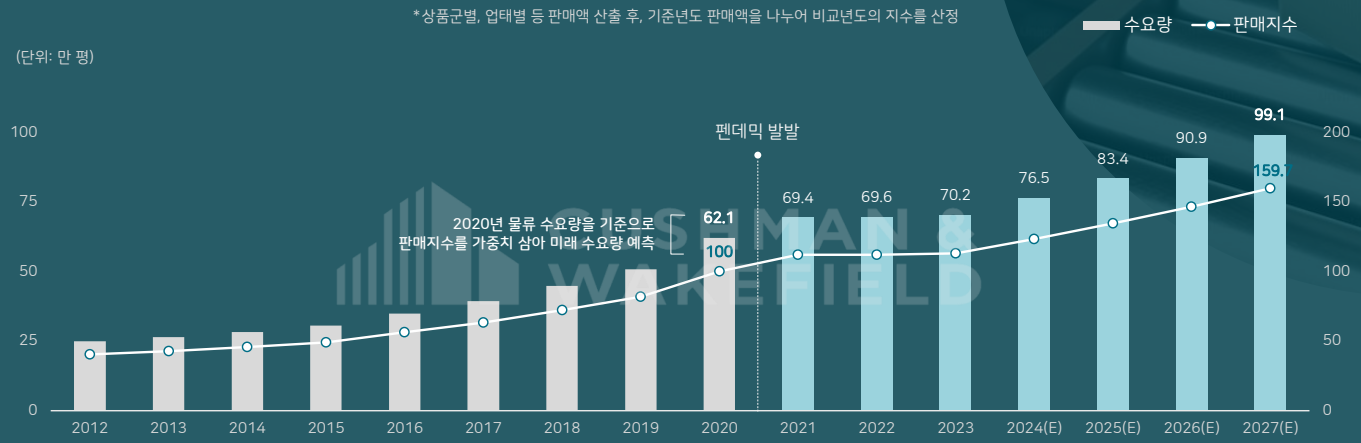
이커머스 물류 수요는 지속 성장 중

2-1. 공급 vs 수요



수도권 물류센터 수요 예측

*상품군별, 업태별 등 판매액 산출 후, 기준년도 판매액을 나누어 비교년도의 지수를 산정



통계청 무점포 소매판매 지수를 기반(2020=100 기준)으로 물류센터 수요량을 추정
2021년 약 70만평의 수요량을 보유하며 2027년에는 약 100만평의 수요량을 보유할 것으로 예상

Source: C&W Research

24년 바닥 치고 25년부터 반등 시작

2-1. 공급 vs 수요

물류센터 공급 vs 수요

01 공급 폭발

로켓배송,풀필먼트의 확산과 펀드, 리츠 등의 투자 확대로 폭발적으로 공급 증가

02 신규 급감

국내 금리 인상 및 공사비 인상에 따른 신규사업 개발 부담 가중으로 공급 급감

21년 기점으로 점차 공급 과잉 발생,
24년을 정점으로 점차 해소,
27년 공급과잉이 완전히 해소 될 것.



Source: C&W Research

Cushman & Wakefield

02 공급

많아도 너무 많은 '저온 센터'

2-3. 저온 센터

연도별 물류센터 공급 규모 추정

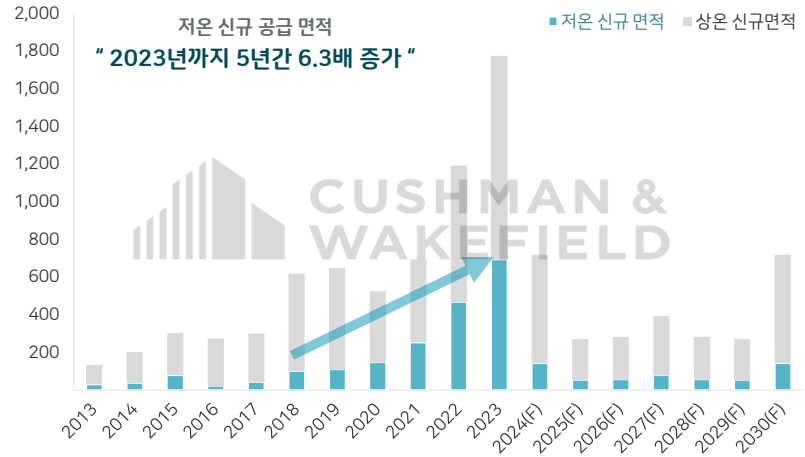
*저온 면적 산출 기준

기 공급
저온 연면적 100% + 복합 연면적 40% 추정

+

공급 예정
복합 연면적 20% 추정

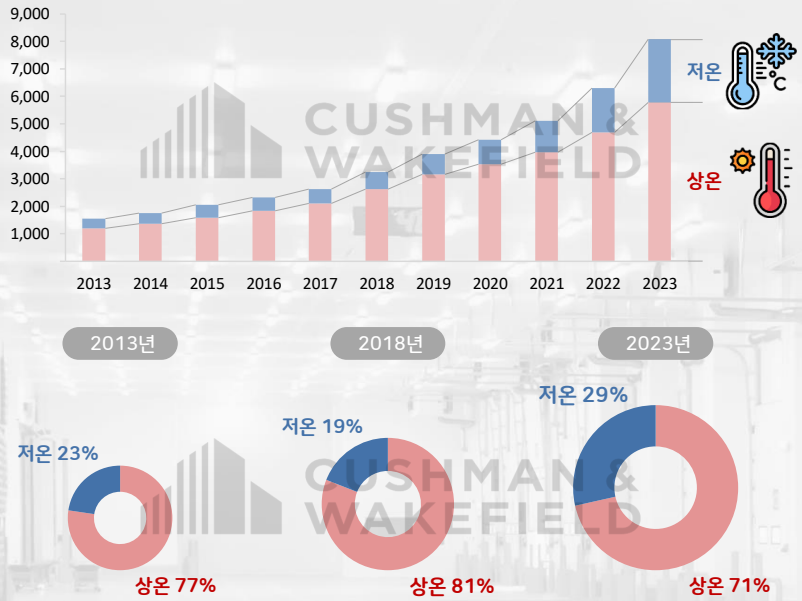
(단위: 천 평)



Source: C&W Research

유형별 누계 공급 추이

(단위: 천 평)



우리가 놓친 '고객'부터 돌아보자

2-3. 저온 센터

온라인 장보기 타겟 소비층 분석

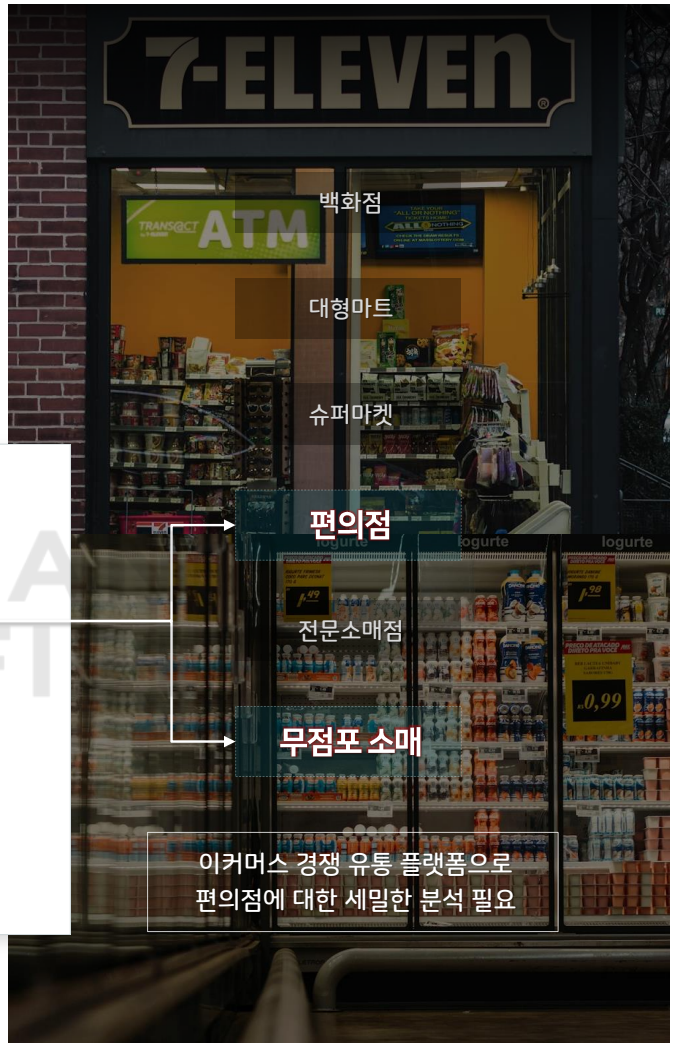
1~2인 가구	10~30대	직장인

Speed
언제나 빠르게 정확하게

Cost
가격 대비 높은 품질

Service
다빈도 소량 구매

필요할 때 즉시 확보 가능하며 품질대비 저렴한 비용으로 자주 소매 구매 욕구
다양한 유통 모델 중 온라인 구매와 편의점이 유용한 소비 채널로 부각



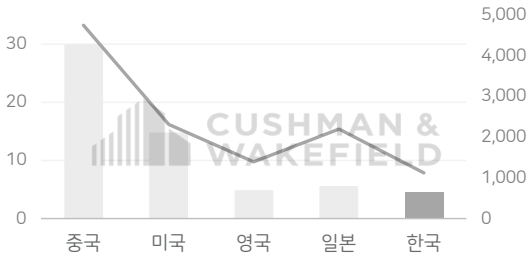
Source: C&W Research
Cushman & Wakefield

너무 '편리한' 한국

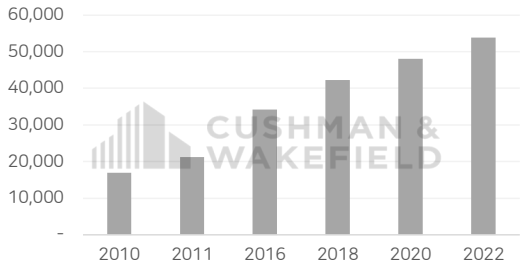
2-3. 저온 센터

22년 편의점 수 및 매장당 커버 고객 규모

(단위 : 만 개, 명/가게)



국내 편의점 수

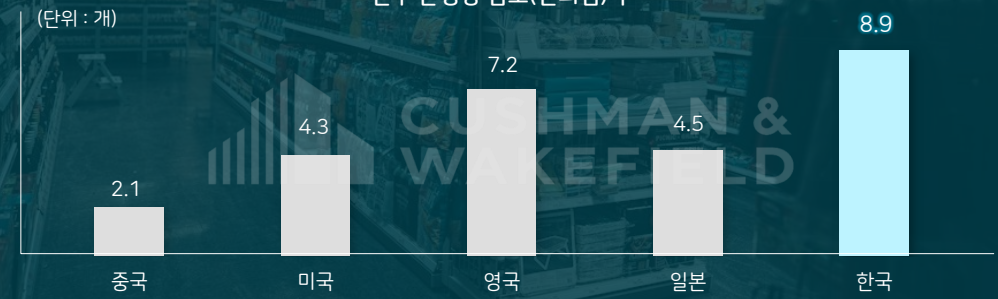


Source: C&W Research

Cushman & Wakefield

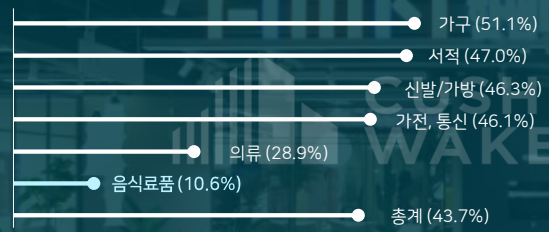
인구 만명당 점포(편의점) 수

(단위 : 개)



- 높은 수도권 인구밀집, 아파트 주거 구조, 높은 자영업 비중으로 높은 편의점 밀집도로 우수한 수요 접근성

온라인 침투율 (23년 3분기 기준)



1. 다양한 상품 구색
2. 편리한 구매 편의성
3. 품질대비 낮은 가격

오프라인 대비 경쟁력이 높을수록
높은 온라인 침투율 우위 확보

오프라인(대형마트)의 반격

2-3. 저온 센터



홈플러스
메가푸드마켓



롯데마트
제타플렉스

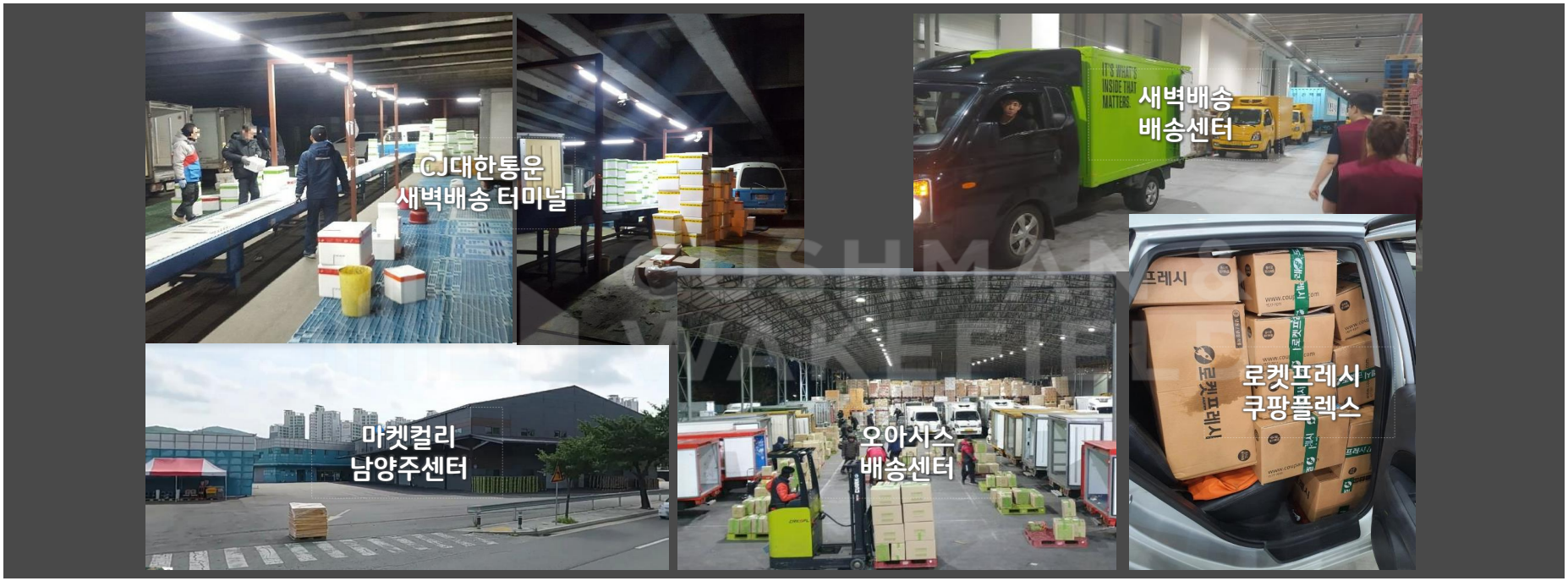


이마트 PP센터
(Pick & Pack)

Source: C&W Research

갈길 먼 콜드체인 공급망

2-3. 저온 센터



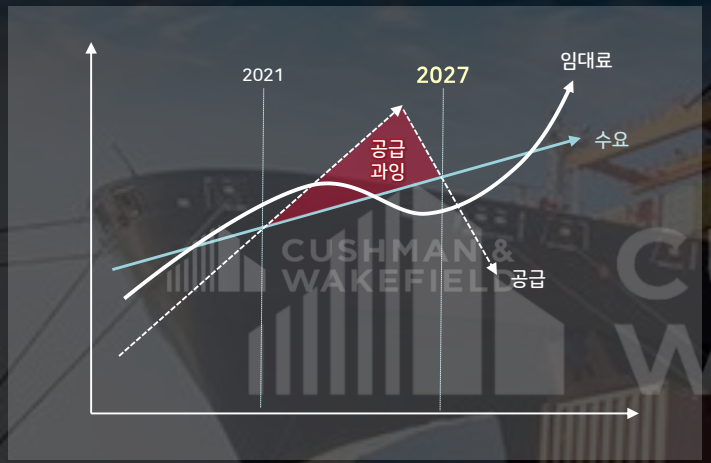
Source: C&W Research

02 공급

공급 과잉은 언제쯤 해소될 것인가

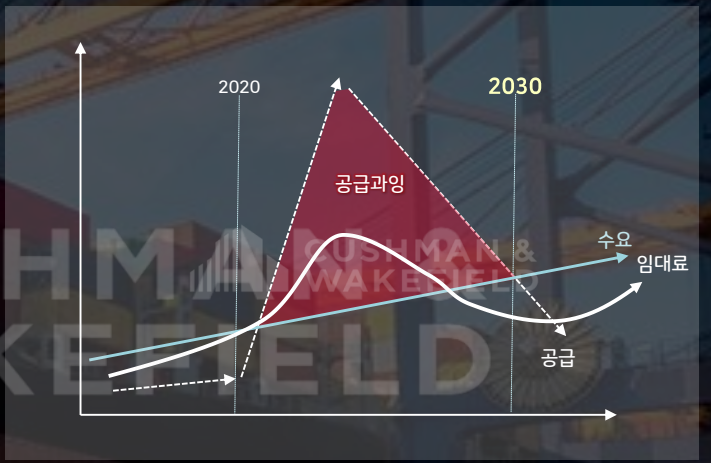
소결론

상온 센터 수요 vs 공급 추정



VS

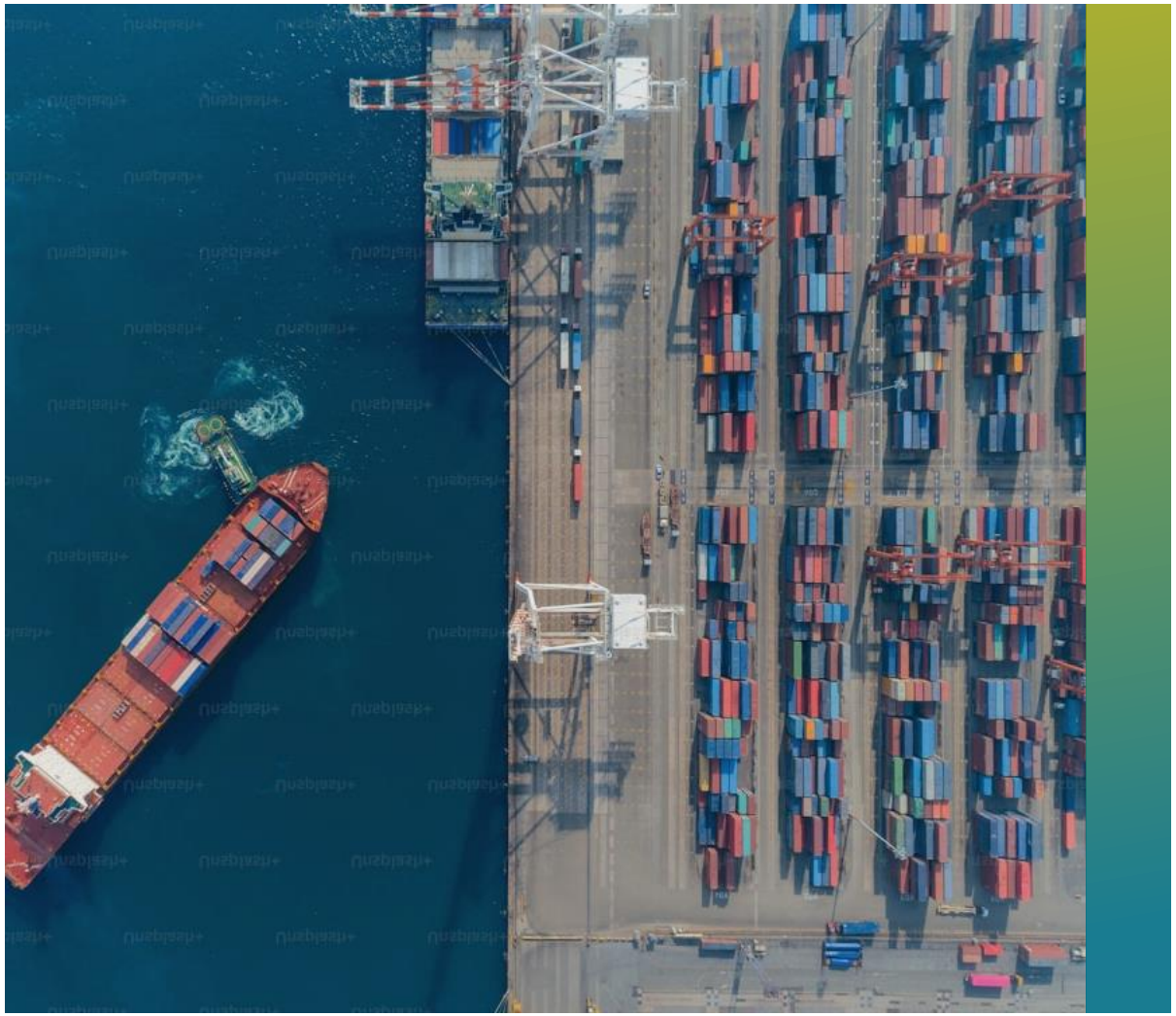
저온 센터 수요 vs 공급 추정



구분	상온 센터	저온 센터
수요·공급	' 21년 이후 대규모 공급과잉 발생하였으나, '27년 대부분 해소 가능	'20년 이후 대규모 공급과잉 발생하였으나 '30년 이후 해소 가능
임대료	**'25년 이후 점진적 회복 가능**	**공급과잉 여파로 인한 임대료 하락 추세 지속 예상**

Source: C&W Research

Cushman & Wakefield



CUSHMAN & WAKEFIELD

03

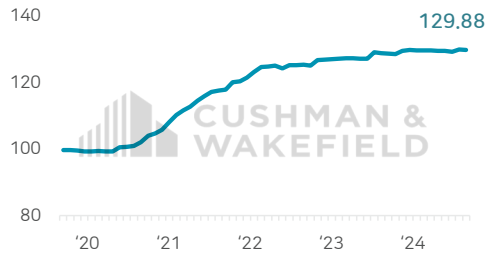
시장은 어떻게 변화할 것인가

3-1. 물류부동산 개발 환경
3-2. 전략적 운영사(SI)
3-3. 재무적 투자자(FI)

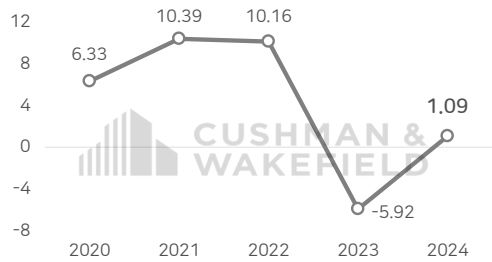
공사비 상승에 취약한 물류센터

3-1. 물류부동산 개발 환경

건설공사비 지수(비주거용 건물)

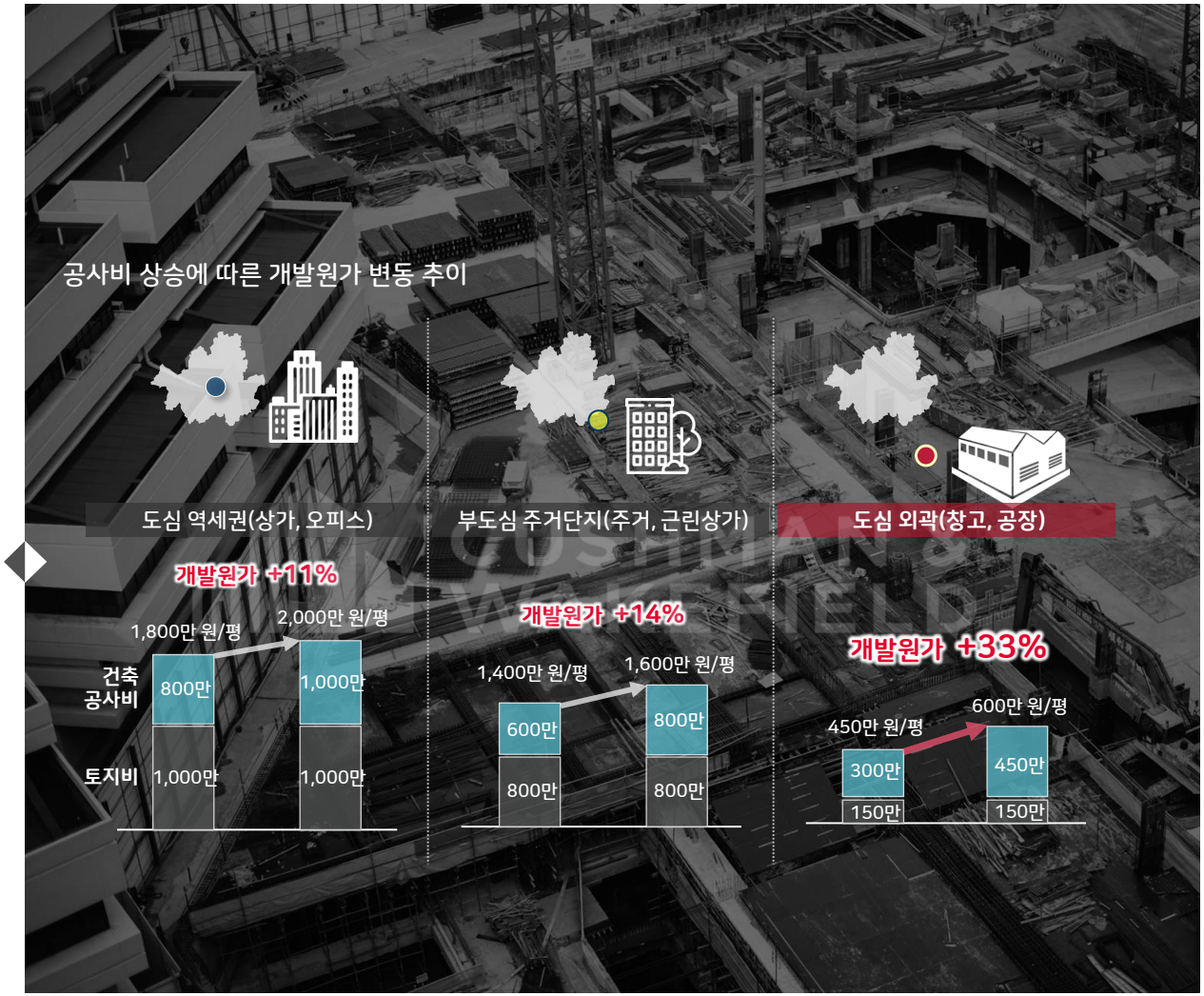


공시지가 변동률(전국)



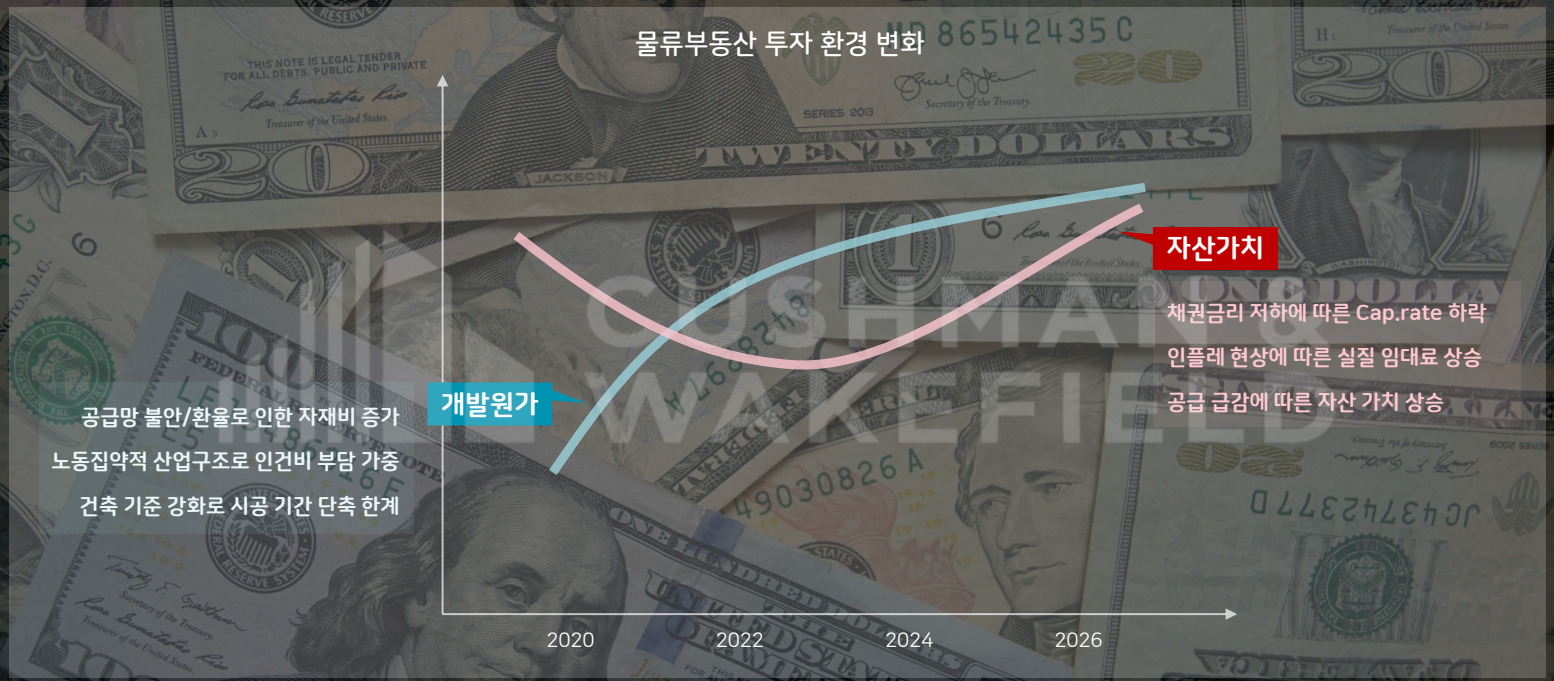
Source: C&W Research

Cushman & Wakefield



시장 가치 대비 개발원가 부담

3-1. 물류부동산 개발 환경



Source: C&W Research

Cushman & Wakefield

선택이 아닌 필수, FI와 SI 확보

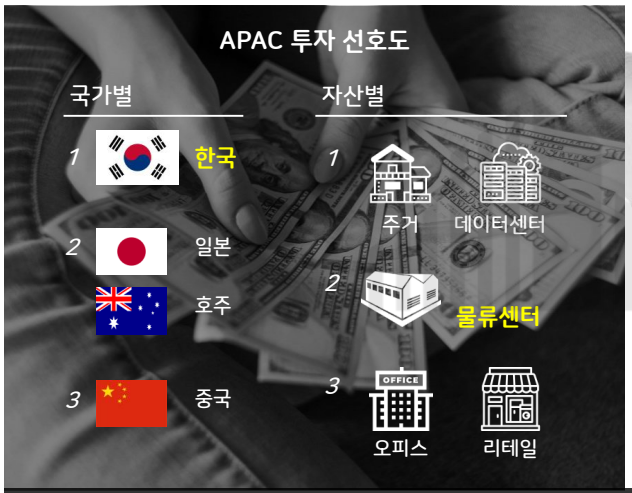
3-1. 물류부동산 개발 환경

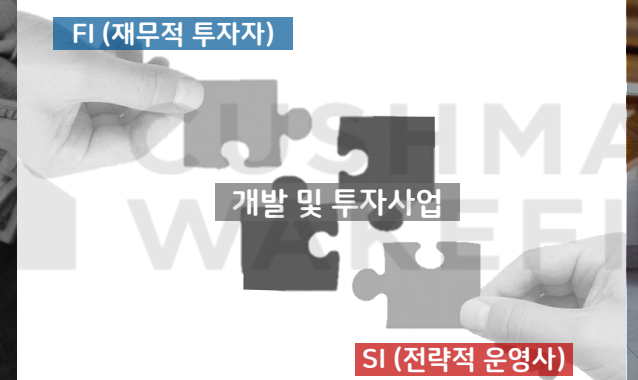
FI (재무적 투자자)

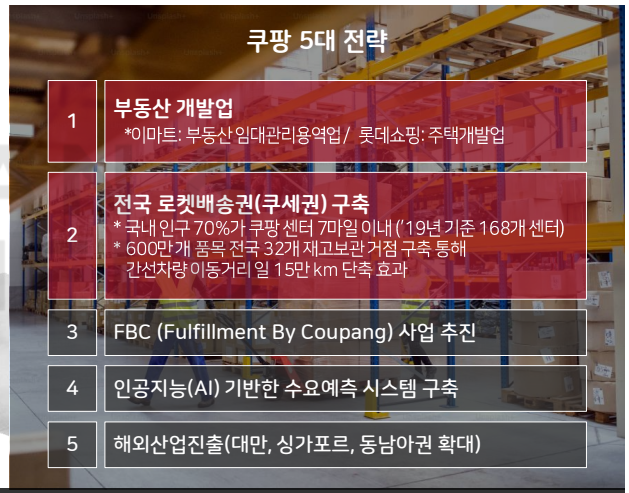
투자 펀드, 리츠, 공적 기금 등
대규모 에쿼티 투자 통해 중/후순위 지원

SI (전략적 운영사)

유통 대기업, 이커머스, 3PL 물류사
선임차계약 체결 통한 초기 공실 리스크 예방







침체된 시장 환경 속에서 개발 및 투자 추진을 위해 FI 및 SI와의 협업 필수

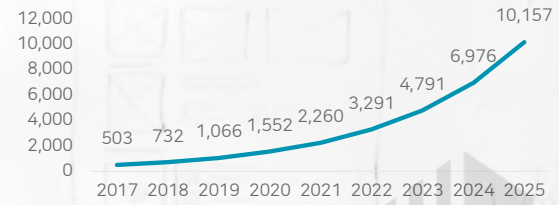
Source: C&W Research

AI 및 빅데이터 기술이 가져온 공급망 변화

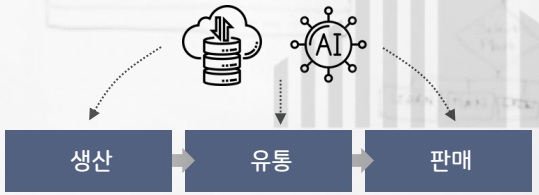
3-2. 전략적 운영사(SI)

물류분야 인공지능 기술 시장 성장 전망

(단위: 백만 달러)

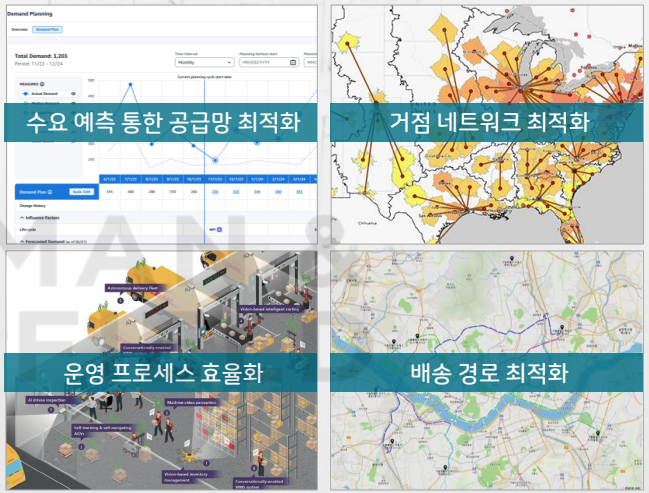


Source: KISDI(2021)



빅데이터·AI 활용한 공급망 전 과정 데이터 분석

AI 및 빅데이터 기술 활용 사례



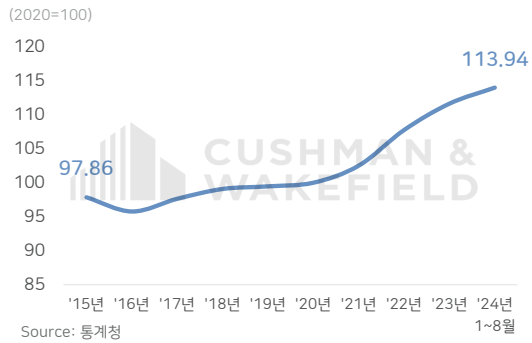
물류 관련 빅데이터 및 AI 기술 고도화로 생산-유통-판매 정보 기반의 공급망 네트워크 설계 수준 향상

Cushman & Wakefield

인플레이션 대응을 위한 매력적인 투자처, '부동산'

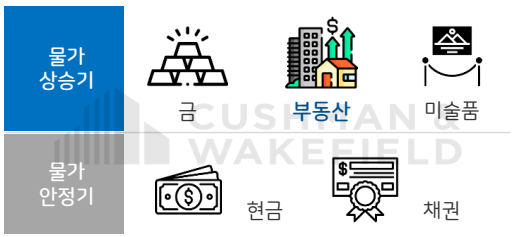
3-2. 전략적 운영사(SI)

소비자물가지수 추이



Source: 통계청

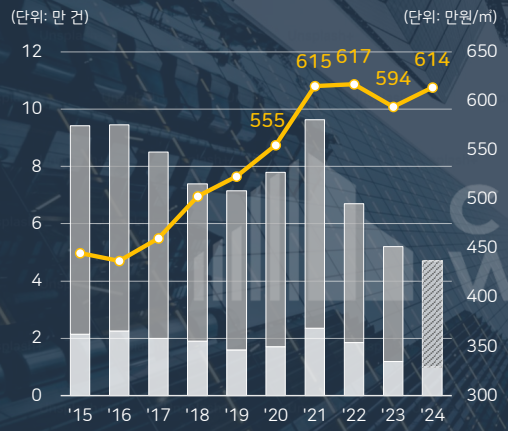
*선호 투자처 비교



Source: C&W Research

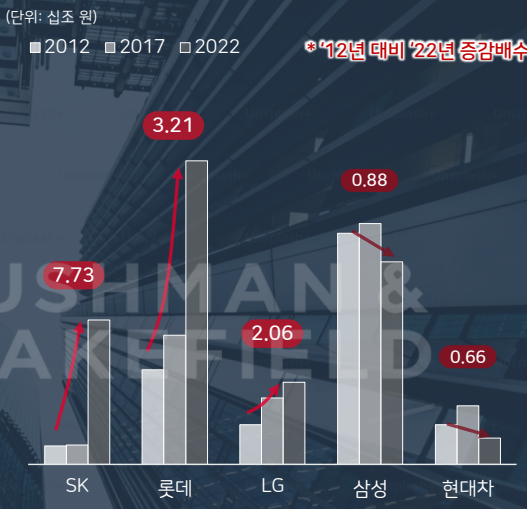
Cushman & Wakefield

상업용 부동산 거래 추이



Source: 국토교통부 실거래가 자료

5대 재벌 투자부동산 현황



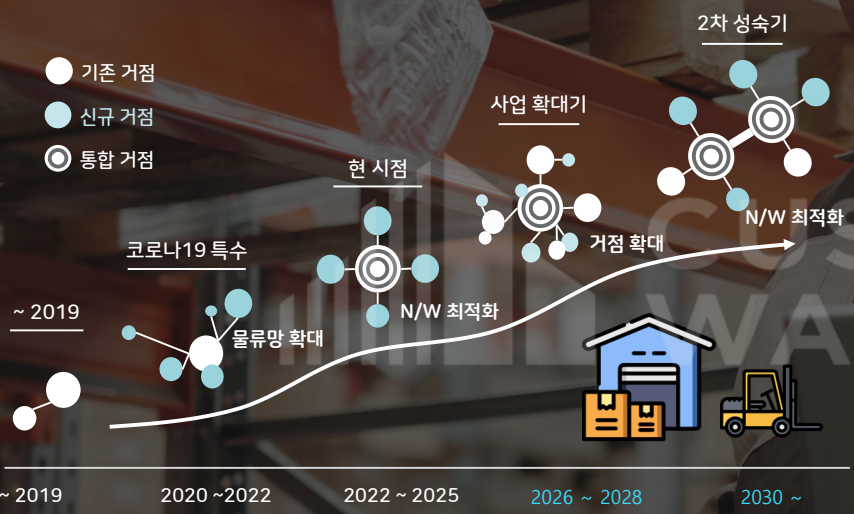
Source: 각 사 공시자료

물가 상승에 따라 부동산 선호도 증가, 국내 대기업의 투자 부동산 보유 또한 확대 추세

사업 성장의 필수 요건, '물류망'

3-2. 전략적 운영사(SI)

성장에 따른 물류 네트워크 변화



사업 성장에 따른 물류 거점 네트워크 확장 및 최적화 변화

물류센터 공급·수요 변화에 따른 거점 전략 변화



	공급 << 수요	공급 >> 수요	공급 < 수요
특징	공실율 하락 임대료 상승	공실률 상승 임대료 하락	공실률 안정화 임대료 반등
거점 전략	장기 임차계약 체결 (연간 인상률 협의) 자가센터 개발/ 마스터리스 검토	계약 시점 지연 단기 임차계약 체결 자가센터 축소 및 통합 거점 효율화	장기 임차계약 체결 (연간 인상률 협의) 자가센터 확보 및 마스터리스 검토
	거점 확장	***거점 최적화***	***거점 확장***

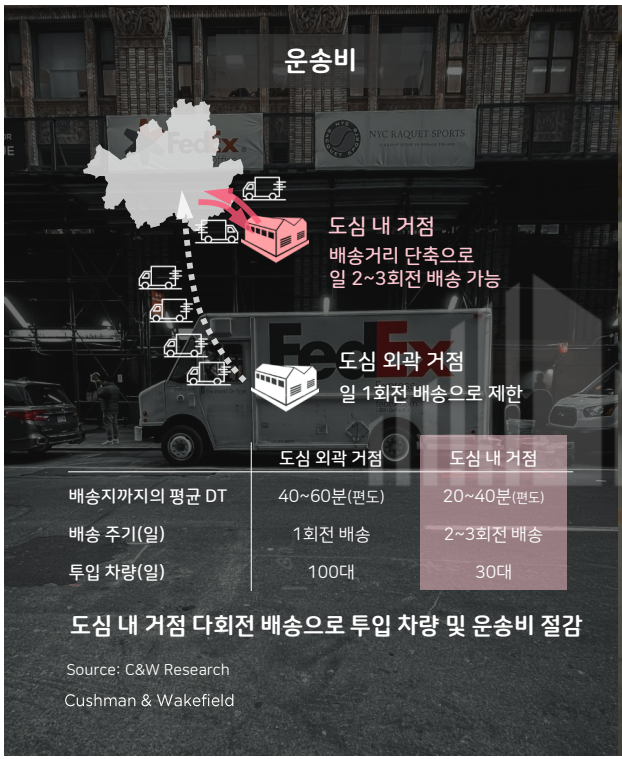
Source: C&W Research

Cushman & Wakefield

CUSHMAN & WAKEFIELD

비용 절감을 위한 물류 혁신

3-2. 전략적 운영사(SI)







[참고] 친환경 전환에 따른 수요지 인근 거점 구축

3-2. 전략적 운영사(SI)

경유차량 신규 등록 금지

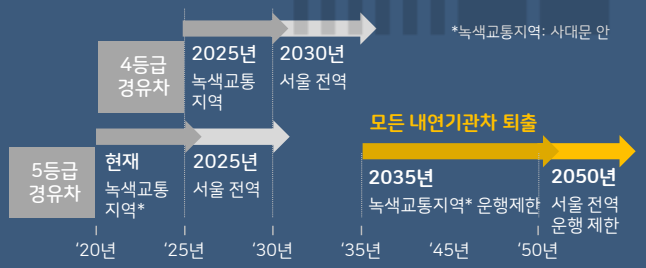


2024년 1월 1일부터
택배용 화물차량 경유차 신규 사용 제한

친환경 연료 트럭(LPG, 전기차)만
택배 전용 "배" 번호판 신청 가능

서울시 내연차량 운행 제한 시행

경유 자동차 운행 제한 확대, 2050년부터 모든 내연기관차 서울 전역 운행 제한



Source: C&W Research

물류업계, 전기차 도입 및 전기차 충전소 구축에 속도



CJ대한통운
2030년까지 보유차량 100% 전기·수소차로 전환



쿠팡
충전솔루션 갖춘 전기차 배송센터 구축, 전국 확대 계획

전기화물차의 짧은 주행거리는 여전한 걸림돌

*국내제조 전기화물차 1회 충전 주행거리

상온	최소 85km ~ 최대 220km
저온	최소 81km ~ 최대 202km



기아 봉고 전기차 냉동탑차
(1회 충전 주행거리: 상온 181km, 저온 152km)

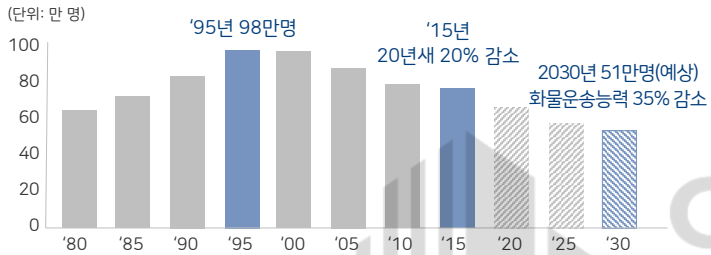
전기화물차의 짧은 주행거리로 배송지와 인접한 거점에 대한 수요 증가 기대

[참고] 인력난 극복을 위한 대책 방안

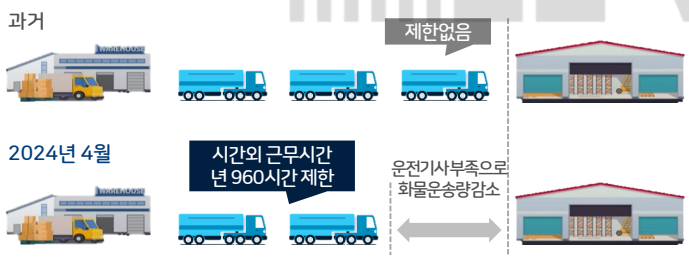
3-2. 전략적 운영사(SI)

일본 트럭 운전기사 부족현상 심화

- 인구 감소로 운전기사 부족, 2030년 화물 운송 능력 35% 감소 예상



- 연 960시간 근무시간 제한 시행



Source: C&W Research, 노무라종합연구소

운전기사 부족에 따른 대책방안



글로벌 무역환경 대응을 위한 물류 거점

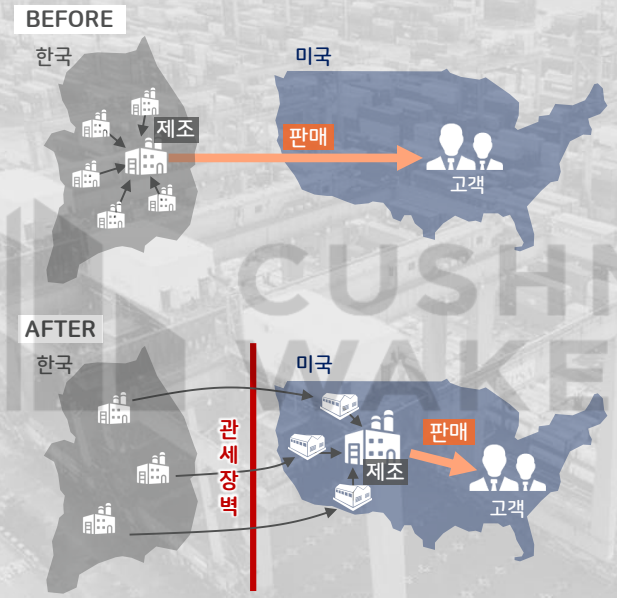
3-2. 전략적 운영사(SI)

트럼프 관세 폭탄 예고, 공급망 불안 증대

*트럼프 취임 첫날 관세 부과 국가

- 중국: 기존 관세에 +10% 추가 부과
- 멕시코: 모든 수입 제품에 25% 부과
- 캐나다: 모든 수입 제품에 25% 부과





공급망 불안 대응 위한 현지 적정 재고 보유 전략 확대 예상

한국, 글로벌 무역 거점으로 각광 기대

부산항

세계 환적 항만 **2위**(2020)

인천공항

국제선 화물 물동량 **3위**(2020)

*국가별 수출입 시간 및 비용 비교

소요시간(시간당)

	수출	수입	
한국	**13**	**6**	FAST
중국	18	37	
싱가포르	10	33	
일본	27	48	

소요비용(달러당)

	수출	수입	
한국	**185**	**315**	LOW
중국	249	230	
싱가포르	335	220	
일본	241	275	

Source: 관세청, 한국무역협회, 일본 재무성, 중국 관세청(2021)

Source: C&W Research

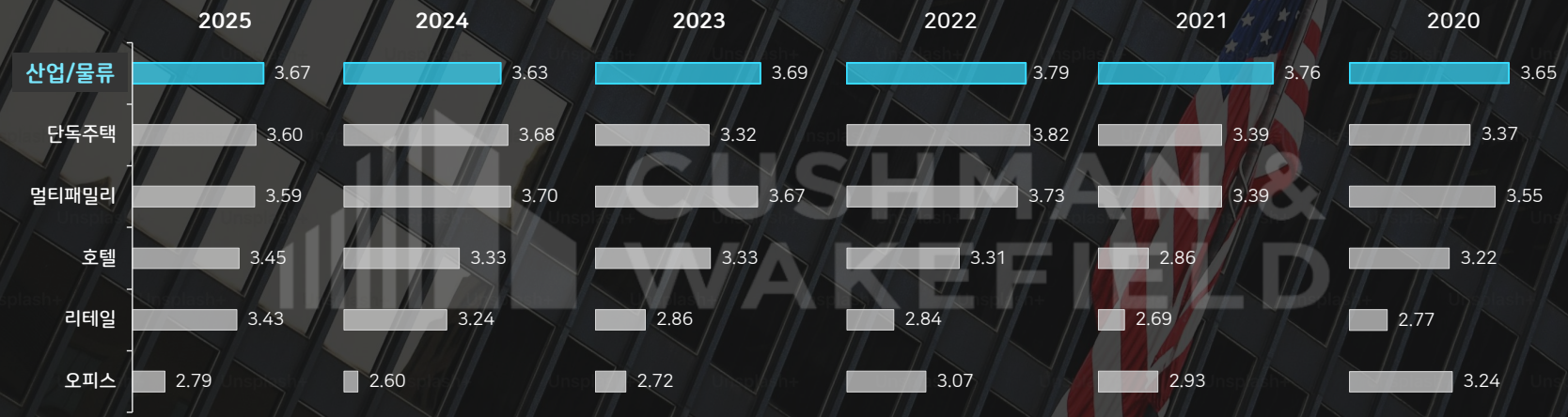
Cushman & Wakefield

미국 상업용 부동산 시장에서 바라보는 물류 자산의 가치

3-3. 재무적 투자자(FI)

주요 상업용 부동산 유형에 대한 투자 전망(2020-2025년)

1 - 악화 / 2 - 저조 / 3 - 보통 / 4 - 양호 / 5 - 우수



멀티패밀리, 단독주택 그리고 산업/물류 섹터 분야에 대한 투자에 대해 상대적으로 긍정적 시각을 가지고 있음

Note: 미국 응답자만을 기준으로 함

Source: Emerging Trends in Real Estate

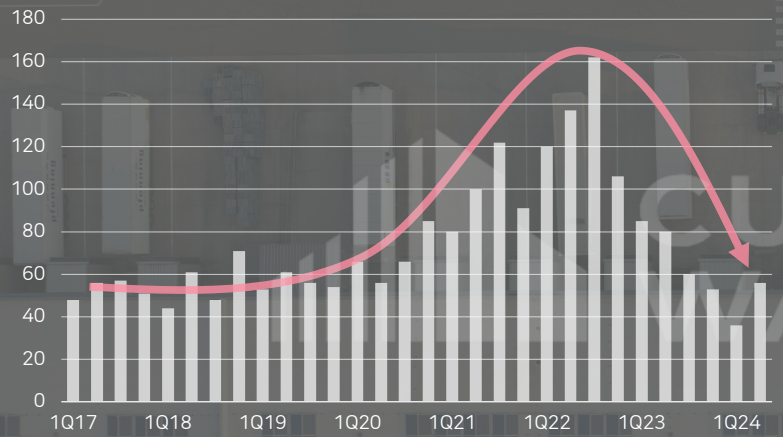
Cushman & Wakefield

미국에도 불어닥친 물류 공급과잉

3-3. 재무적 투자자(FI)

미국 산업용 자산 착공 현황

(단위: MSF)



코로나19 이후 수요 급증으로 '22년 이후 공급 급증하였으나 '23년부터 급감

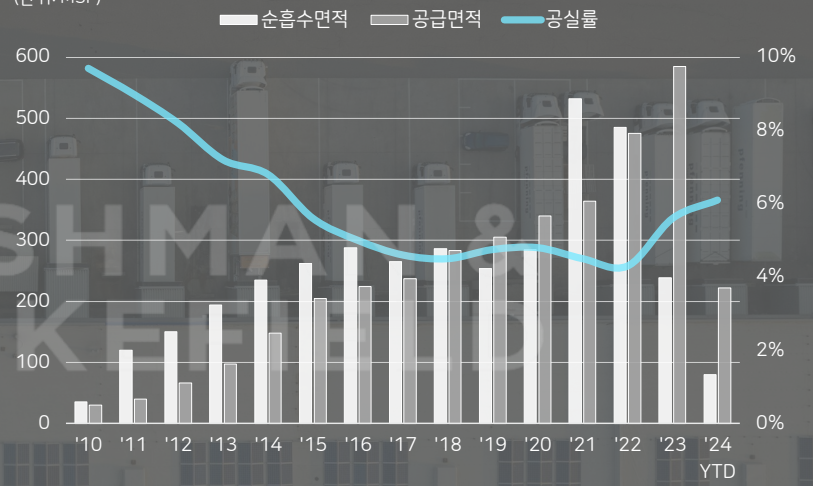
Note: MSF=Million Square Feet; 2024 YTD는 2024년 6월까지 누계 기준

Source: Prologis Research

Cushman & Wakefield

미국 산업용 부동산 시장 펀더멘탈

(단위: MSF)



'23년 공급 과잉 및 수요 급감으로 공실률 급상승

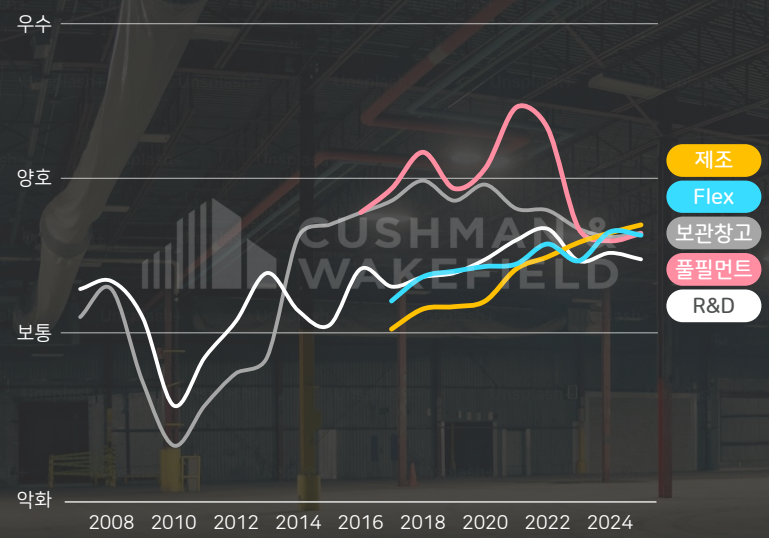
Note: MSF=Million Square Feet; 2024 YTD는 2024년 6월까지 누계 기준

Source: Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, Prologis

이커머스 외에도 다양한 니즈로 부각되는 물류 자산

3-3. 재무적 투자자(FI)

투자 전망 동향



제조	온쇼어링, 니어쇼어링 제조업 공장 본국 유턴 정책 영향
Flex	창고 유휴공간에 오피스, 매장 기능을 접목된 신개념 공유창고
보관창고	제조업의 원자재/완제품 보관 및 3PL 보관 목적의 창고
풀필먼트	이커머스 주문 대응을 위한 보관/피킹/포장/반품 공간
R&D	미래 신기술 개발 및 현지화를 위한 연구시설

Note: Flex: 단층 구조의 물류 건물 형태를 띄면서 내부 구조 상 오피스 비중이 큰 자산; 미국 응답자만을 기준으로 함

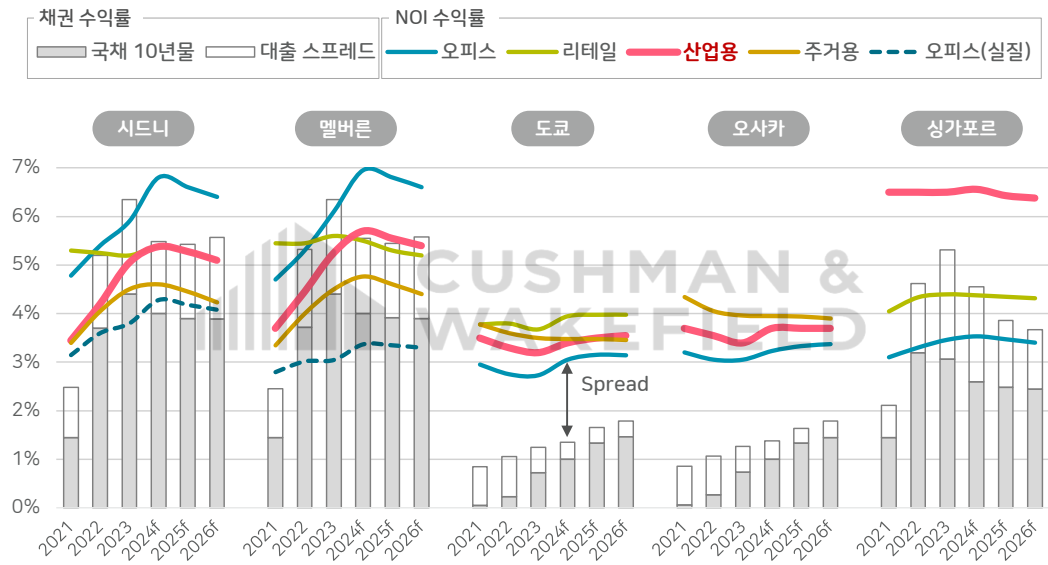
Source: Emerging Trends in Real Estate

Cushman & Wakefield

상대적으로 한국 투자 유망자산 '물류'

3-3. 재무적 투자자(FI)

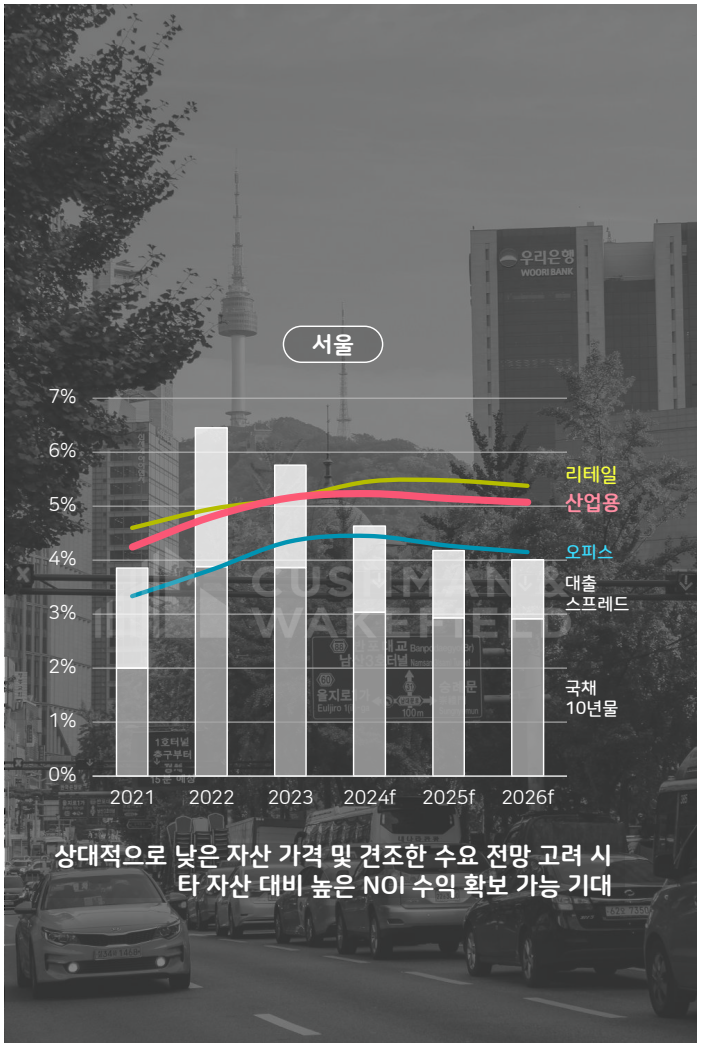
부동산 수익률 분석



Note: F=추정치. 표시된 예측이 실현된다는 보장은 없음

Source: DWS, Colliers, Miki Shoji, Oxford Economics. 2024년 12월 기준

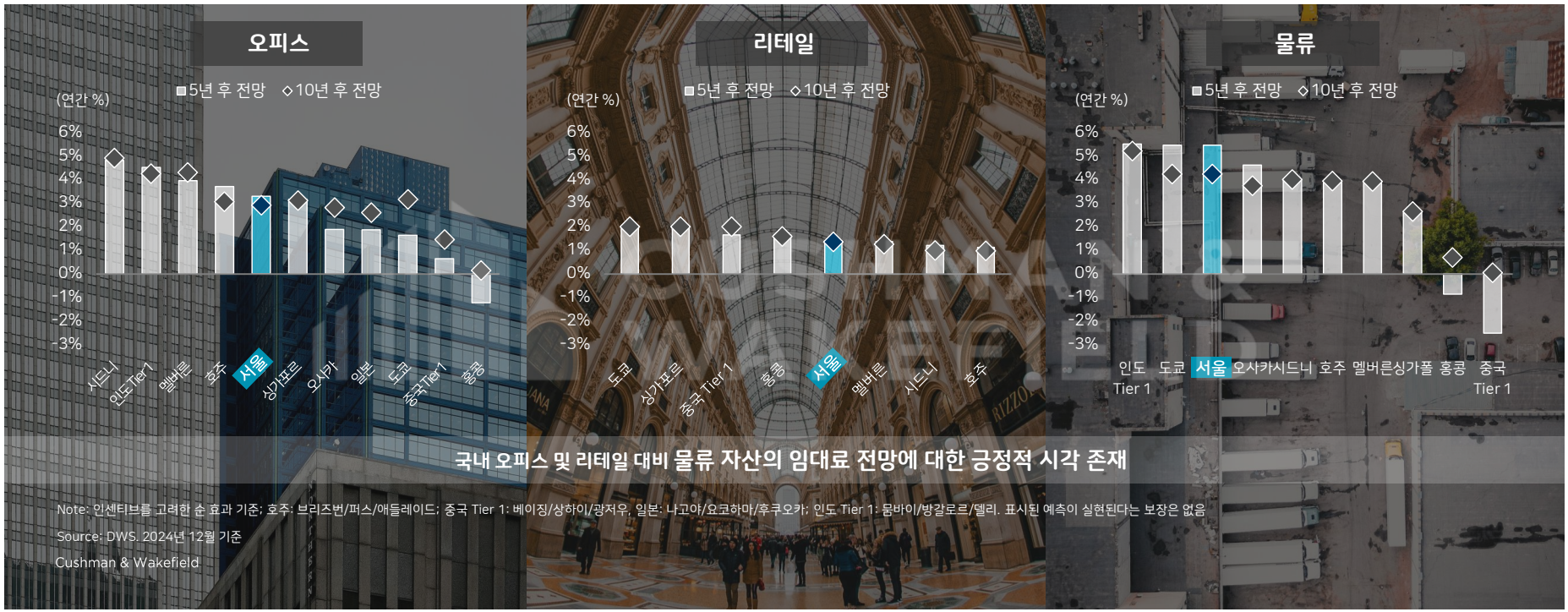
Cushman & Wakefield



상승 기대감이 높은 물류 임대료 전망

3-3. 재무적 투자자(FI)

순 실질 임대료 성장 전망(2025-2034F)



Note: 인센티브를 고려한 순 효과 기준; 호주: 브리즈번/퍼스/애들레이드; 중국 Tier 1: 베이징/상하이/광저우, 일본: 나고야/요코하마/후쿠오카; 인도 Tier 1: 뭄바이/방갈로르/델리. 표시된 예측이 실현된다는 보장은 없음

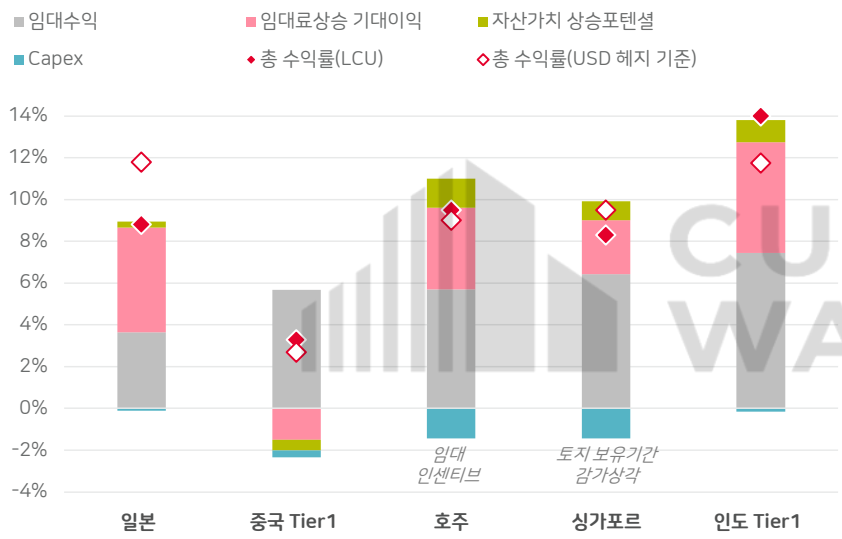
Source: DWS, 2024년 12월 기준

Cushman & Wakefield

미래가 기대되는 한국 물류 부동산

3-3. 재무적 투자자(FI)

Logistics 섹터 수익률 전망, (2025-2029F, APAC, 금융비 제외)





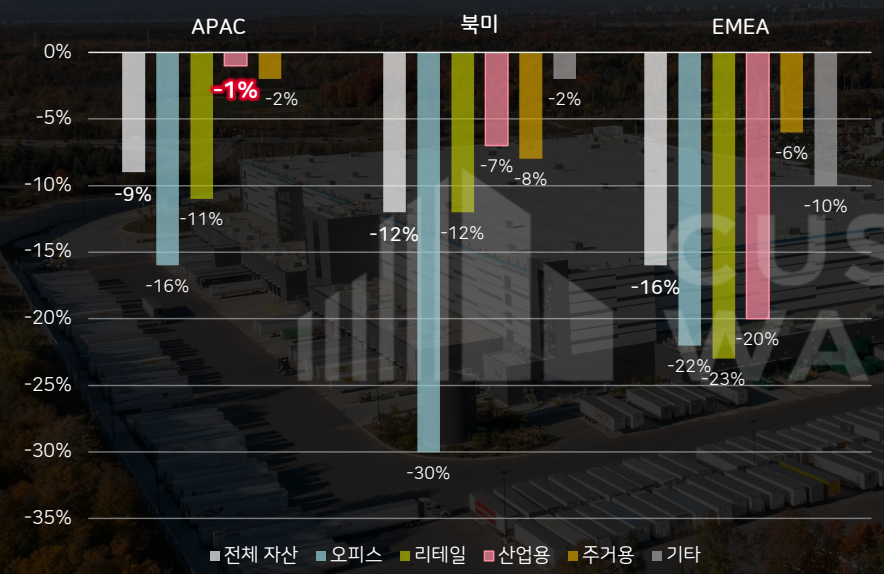
Note: F=추정치. LCU는 현지 통화 기준 수익률을 의미함. 국가별 수익률은 레버리지가 없는 자산 수준에서 계산된 예상 시장 수익률을 의미하며 다음 도시 수준 데이터를 기반으로 자산 가중치를 적용함; 일본 – 도쿄; 호주 – 시드니/멜버른/브리즈번/퍼스/애들레이드; 중국 Tier 1 – 베이징/상하이; 한국 – 서울. USD 헤지 기준 수익률은 5년 이자율 스왑을 기준으로 계산됨. 표시된 예측이 실현된다는 보장은 없음.

Source: DWS. 2024년 12월 기준

경기방어형 부동산 자산 '물류'

3-3. 재무적 투자자(FI)

금리 인상 이후 지역별 섹터별 자산 가치 조정폭 (2024년 6월, 과거 최고가 대비)





Source: MSCI Global Quarterly Property Index를 기반으로 DWS 작성

Cushman & Wakefield


END
DISCUSSION
출처: https://www.cushmanwakefield.com/ko-kr/south-korea/insights#물류

제 1 회

부동산 개발사업 워크샵

2 강

Data Center Services – Global Leading Practices

소 윤 창 (Kyndryl 상무)

kyndryl

Datacenter 소개



Feb. 2025

kyndryl

Data Center Services

Global Leading Practices

Feb. 2025

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

Kyndryl Confidential

데이터센터 Movements (1/4)



창간20 디지털데일리

실시간 뉴스 | PC/프린팅/디바이스
LG전자, 그라운드 220서 '그램 프로 팝업스토어' 운영

e비즈*솔루션

"AI 전진기지 확보하라" 대기업들 'AI 데이터센터' 경쟁 확대

디지털데일리 | 발행일 2024-12-29 14:20:36

권하영 기자

[디지털데일리 권하영기자] 고성능컴퓨팅과 대량데이터 처리가 필수인 인공지능(AI) 시대를 맞아 AI데이터센터 구축 경쟁이 치열해지고 있다. 이미 글로벌 빅테크들은 너도나도 AI데이터센터 확보에 열을 올리는 가운데, 국내서도 같은 움직임이 확인된다.

29일 관련업계에 따르면 SK는 최근 그룹 전사 차원에서 울산을 거점으로 AI데이터센터 클러스터 구축 계획을 검토하고 있다. 데이터센터 자체가 AI컴퓨팅과 클라우드 뿐만 아니라 전력·통신 등 다양한 요소가 결합된 인프라인 만큼, SK텔레콤과 SK브로드밴드, SK이노베이션 E&S, SK가스 등 계열사 전반이 여기에 투입될 예정이다.

SK텔레콤의 경우 최근 SK브로드밴드 가산 IDC(인터넷데이터센터) 일부를 AIDC(AI데이터센터)로 전환했으며, 향후 SK그룹과 파트너사의 AIDC 솔루션을 총집합하기 위해 AIDC 테스트베드를 SK텔레콤 판교 사옥에 마련했다. SK가스 [illegible] 터센터 건립 추진을 위해

AI 데이터센터는 아직 정확한 개념으로 정립돼 있는 것은 아니지만, 고성능 연산을 위한 강력한 컴퓨팅파워와 대량의 전력에너지를 필요로 하는 AI 서비스에 최적화됐다는 점에서 기존 데이터센터와 구분된다. 반도체칩·서버·냉각 등 데이터센터를 이루는 모든 구성요소에 있어 한층 고도화된 기술환경이 필요하다.

향후 거대언어모델(LLM)에 기반한 생성형 AI 수요가 기하급수적으로 늘어날 것으로 예상되는 만큼, AI데이터센터 시장도 빠르게 팽창할 것으로 전망된다. 젠슨 황 엔비디아 최고경영자(CEO)는 최근 "세계적으로 현재 1조달러(약 1320조원) 규모인 AI데이터센터 시장 규모가 5년 뒤엔 두 배로 늘어날 것"이라고 예측하기도 했다.

최근 아마존, 마이크로소프트(MS), 구글, 메타 등 글로벌 빅테크들은 AI 가동에 필요한 컴퓨팅 인프라를 확보하기 위해 데이터센터에 막대한 돈을 쏟아붓고 있다. 이들 기업은 전세계 각지에 데이터센터를 앞다퉈 건립 중이며, 이들의 올해 설비투자액 합산은 지난해보다 42% 증액된 2090억달러(약 288조원)에 이르는 것으로 나타났다.

LG도 그룹사 차원에서 AI데이터센터 시장을 적극적으로 공략하고 있다. LG CNS와 LG전자, LG에너지솔루션 등 LG 계열사 3곳은 최근 각사 역량을 합친 데이터센터 솔루션 '원(One) LG'를 개발했다. LG CNS가 데이터센터 설계·구축·운영을 하고 LG전자가 공조시스템, LG에너지솔루션은 배터리설비 등을 맡는 구조다.

이를 통해 LG 3사는 국내는 물론 해외 AI데이터센터 수요를 정조준한다. 이미 LG CNS가 현지기업 시나르마스와 합작법인을 세우기도 한 인도네시아 자카르타 지역에서 구축 예정인 AI데이터센터 사업을 수주하기 위해 준비하고 있다. 2026년 완공 예정인 이 프로젝트는 사업 규모만 3억달러(약 4216억원)에 이른다.

[illegible]는 것은 삼성도 마찬가지다. 삼성SDS는 최근 [illegible]적으로 삼성전자 구미1사업장 부지를 215억원 [illegible]는 국내에 상암·수원·구미·춘천·동탄 등 5곳 [illegible]중인데, 이번 건립 계획은 특히 AI 수요 확산에 [illegible]는 차원인 만큼 막대한 투자 규모가 예상된다.

데이터센터 Movements (2/4)

e비즈*솔루션

전기·데이터·AI 한번에…구미시 2조원 투입, AI데이터센터·수소발전소 세운다

디지털데일리 | 발행일 2024-12-13 17:59:09

오병훈 기자



왼쪽부터 박교상 구미시의회 의장, 김장호 구미시장, 이철우 경북도지사, 황두영 경북도의원, 김병선 구미하이테크에너지 대표, 박형석 코람코자산운용 대표 [ⓒ구미시]

[디지털데일리 오병훈기자] 구미시에 인공지능(AI) 데이터센터와 수소발전소가 결합한 첨단 복합시설이 들어선다.

13일 구미시는 구미하이테크밸리(5산단 1단계)에 위한 투자양해각서(MOU)를 체결했다고 밝혔다. 체결식에는 이철우 경북도지사, 김장호 구미시장, 의장, 구미하이테크에너지 김병선 대표, ㈜코람코 표이사 등이 참석한 가운데

이번 투자는 총 2조원 규모로, 구미하이테크에너 고, 코람코자산운용이 금융지원을 맡았다. 사업 사 등과 협력하는 컨소시엄 형태로 추진된다.

구미하이테크에너지는 오는 2028년까지 수소연료전지발전으로 생산된 전력을 대규모 데이터센터 운영에 활용하는 시스템을 구축할 계획이다. 구미시 산동읍·해평면 구미하이테크밸리 국가산업단지에 약 4만㎡ 면적의 100메가와트(MW) 규모 AI데이터센터와 60MW 규모 수소연료전지발전소를 세운다. 데이터센터는 수소발전 전력을 주전원이나 보조전원으로 활용한다. 데이터센터와 발전소의 직접 고용 인원은 185명이다

이번 사업은 구미시가 추진 중인 'AI 첨단 디지털 클러스터 구축계획' 첫 성과로, 관련 산업 집적과 지역경제를 활성화한다는 취지다.

김 시장은 "이 사업의 성공적인 추진을 위해 행정적인 지원을 아끼지 않고, 투자기업과 긴밀히 협력하여 모든 절차를 원활하게 진행할 것"이라며 "구미시는 이번 투자를 시작으로 지방으로의 수요가 급증 첨단 도시로 발돋움할

이 도지사는 "데이터센터는 전기 먹는 하마로 불릴 만큼 대규모 전력을 소모하는 시설"이라며 "경북에는 풍부한 에너지원이 있어 기업에 최선 서비스를 제공할 수 있다"고 말했다.

Copyright ⓒ 디지털데일리. 무단전재 및 재배포 금지

데이터센터 Movements (3/4)

소프트웨어

기술력 제고 나선 kt클라우드…클라우드·데이터센터 특허 20건 출원

디지털데일리 | 발행일 2024-12-18 10:09:50

이상일 기자



KT클라우드 로고 [©KT클라우드]

[디지털데일리 이상일기자] kt cloud(대표이사 최지웅)가 클라우드 서비스의 안정성과 DC(데이터센터) 자동화 기술력 제고를 위해 관련 특허 20건을 출원했다고 18일 밝혔다.

kt cloud는 안정적이고 효율적인 서비스 제공을 위한 기술력 확보에 집중하며 기술 전문 회사로 변화 중이다. 올해 기술본부를 새롭게 신설하는 한편, DC 장애 복구 자동화 기술 'Path Finder' 개발, 액침냉각 기술검증(PoC) 및 D2C(직접 칩 냉각) 방식 도입 검토(PoC 추진) 등 기술 경쟁력 확보를 위한 행보를 이어가고 있다.

이번 특허 출원에는 ▲서비스 메시기반 네트워크 트래
램, ▲냉각수 펌프 Auto mode 원격제어 등 클라우드오
의 관리 효율성을 높이기 위한 기술들이 포함됐다.

클라우드 서비스에 적용되는 '서비스 메시(Service Me
네트워크 트래픽 관리 프로그램'은 대규모의 트래픽 환
적인 서비스 제공이 가능하며
신속히 대응할 수 있는 솔루
능과 실시간 모니터링을 통해

'냉각수 펌프 Auto mode 원격제어'는 데이터센터의 냉방 제어를 위한 제어 시스템이다. DC 냉각수 펌프가 일시 정전되었다가 다시 전력이 들어올 경우 발생할 수 있는 오버플로우(Overflow, 과부하)를 방지한다.

kt cloud는 내년에도 서비스 완성도를 높이기 위한 다양한 선행 기술을 개발하고, 사업 관련 기술 특허를 지속 출원하는 한편, 전문 기술 인력 확보에도 주력한다는 계획이다.

kt cloud 최지웅 대표는 "kt cloud는 DC 운용 역량과 클라우드 경쟁력 제고를 위한 다양한 기술을 적극 검토하고 적용해왔다"며 "이러한 노력을 이어가며 국내 최고 수준의 기술 역량과 서비스 안정성을 보유한 탑티어 테크 컴퍼니(Top-tier Tech Company)로 도약할 것"이라고 말했다.

Copyright ⓒ 디지털데일리. 무단전재 및 재배포 금지

데이터센터 Movements (4/4)

e비즈*솔루션

[re:Invent2024] AWS, AI 최적 데이터센터 신기술 발표…컴퓨팅파워 12% 향상

디지털데일리 | 발행일 2024-12-03 15:10:01

라스베이거스(미국)=권하영 기자



AWS는 2일(현지시간) 미국 네바다주 라스베이거스의 베네시안 호텔에서 연례 글로벌 기술 컨퍼런스 'AWS 리인벤트 2024(AWS re:Invent 2024)'를 개최했다. [Ⓒ AWS]

[디지털데일리 권하영기자] 아마존웹서비스(AWS)가 차세대 인공지능(AI) 혁신을 지원하는 새로운 데이터센터 기술을 공개했다.

AWS는 2일(현지시간) 미국 네바다주 라스베이거스의 베네시안 호 에서 연례 글로벌 기술 컨퍼런스 'AWS 리인벤트 2024(AWS re:Invent 2024)'를 개최한 가운데, 이날 컴퓨팅파워가 종전보다 1 향상된 AI 데이터센터 구성요소를 발표했다.

새로운 적인 데 합한 것 현될 예 있다.

◆냉각, 랙 설계, 제어 시스템의 혁신

최신 AI 서버는 고밀도 컴퓨팅 칩을 더욱 효율적으로 냉 체냉각의 이점을 활용한다. AWS는 새로운 데이터센터 센터 모두에서 구성 가능한 액체-칩(liquid-to-chip) 냉 새로운 기계식 냉각 솔루션을 개발했다.

일부 AWS 기술은 액체냉각이 필요 없는 네트워크 및 스 를 활용하기 때문에, 업데이트된 냉각 시스템은 AWS '트 같은 가장 강력한 AI 칩셋은 물론 엔비디아 GB200 NVL 규모의 AI 슈퍼컴퓨팅 솔루션, AWS의 네트워크 스위치 버를 위한 공기 및 액체냉각 기능을 원활하게 통합한다.

또한 AWS는 데이터센터에서 랙을 배치하는 방법을 최 전력사용효율을 극대화하고 있다. 이는 서버를 배치하 인 방법을 예측하는 데이터와 생성형 AI 기반 소프트웨 됐다. 이를 통해 AWS는 사용되지 않거나 충분히 활용도 지인 미사용전력(stranded power)의 양을 줄이고 사 지를 더욱 효율적으로 활용할 수 있다.

◆간소화된 전기 및 기계 설계

먼저, AWS 데이터센터는 고가용성을 위한 간소화된 전기배전 및 기계 설계로 고객이 가장 신뢰할 수 있고 유지관리가 쉬운 인프라를 제공하는 데 초점을 맞추고 있다. 이를 통해 99.9999%의 인프라 가용성을 실현하며, 전기 관련 문제로 영향을 받을 수 있는 잠재적 랙의 수도 89% 줄일 수 있다는 설명이다.

이번 업데이트에서는 피크 냉각시 메가와트당 물 사용량을 늘리지 않으면서도 기존 설계 대비 기계 에너지 소비를 최대 46% 절감할 수 있는 냉각 시스템이 포함된다. 새로운 단면 냉각 시스템, 냉각 장비 감소, 액체 냉각 기능 도입 등을 통해서다.

이에 더해 데이터센터 건물 외피의 콘크리트 내 탄소 포집량을 업계 평균 대비 최대 35%까지 감소시키고, 백업 발전기는 화석 디젤과 비교했을 때 연료의 수명주기 동안 온실가스 배출량을 최대 90%까지 줄일 수 있는 생분해성 및 무독성 연료인 재생 디젤로 운영될 수 있다. AWS는 이미 유럽과 미국의 기존 데이터센터에서 백업 발전기의 연료를 재생 디젤로 전환하기 시작했다.

엔비디아의 이안 벅 하이퍼스케일·HPC 부문 부사장은 "데이터센터는 AI의 혁신적인 요구를 충족하기 위해 진화해야 한다"며 "고급 액체 냉각 솔루션을 활용하면 에너지 사용을 최소화하면서 AI 인프라를 효율적으로 냉각할 수 있으며, 액체냉각 랙 설계에 대한 AWS와의 협력을 통해 고객은 뛰어난 성능과 효율성으로 까다로운 AI 워크로드를 실행할 수 있을 것"이라고 자신했다.

kyndryl
Kyndryl Confidential

데이터센터 개요

▶ 데이터센터란?

전산 및 통신장비를 365일 24시간 무중단 가동하기 위해 적합한 전용 건물에 전기, 공조 등의 기반 설비를 갖추어 안정적인 서비스를 제공하는 곳

- 일반적 명칭 : Mission Critical Center, IDC, ICT센터, 집적정보통신시설, Computer Room 등
- 용도별 명칭 : 클라우드, IOT, AI, 블록체인, 빅데이터 등
- 서비스 종류 : 코로케이션, 서버 호스팅, 매니지드 서비스(시스템 운영), 클라우드, 기타(부가서비스)

▶ 데이터센터 역할 및 특징

현대사회의 디지털 발전소로, ICT 기술의 핵심 인프라 시설

- 지능 정보사회에 핵심 산업으로 분류되는 기술(인공지능, 클라우드, 사물인터넷, 블록체인, 빅데이터 등)을 수집/저장/분석/구현하여 제공하는 서비스로 관련 사업이 지속적으로 성장하면서 데이터센터의 전략적인 중요성이 높아짐

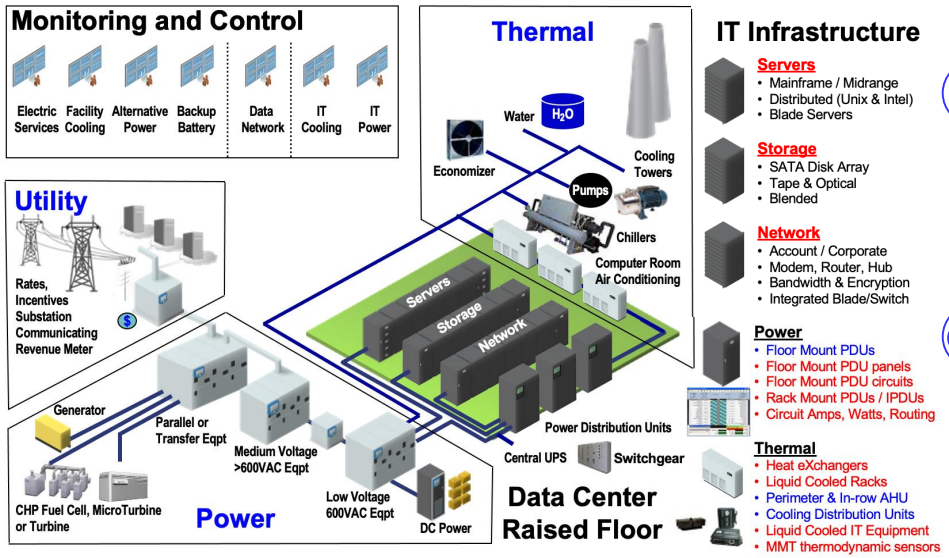
ICT 서비스의 원할한 제공을 위해서는 고 가용성, 고밀도, 관리최적화가 선결된 데이터센터 구축이 필수

- 대부분의 비즈니스가 IT에 의존하고 있어 데이터 중단에 의한 손실이 높아 고 가용성을 담보 해야함
- 매년 고 집적 장비 수요가 증가하고 센터의 단위 공간을 효과적으로 활용하기 위해 고밀도 센터의 구축이 필요
- IT 장비의 기초가 되는 전력/공조시설이 자동화된 도구에 따라 효율적 관리가 필요
- 비즈니스 수요변화에 따라 신속하게 H/W, S/W를 확장 증설할 수 있는 요구사항 반영

데이터센터 개요 – 구성요소

서버, 스토리지 등의 IT 장비 시설, 전력공급 및 냉각 장비, 전반적 관리 목적의 운영 시설로 구성됨

데이터센터 구성요소



IT Infrastructure

Servers
- Mainframe / Midrange
- Distributed (Unix & Intel)
- Blade Servers

Storage
- SATA Disk Array
- Tape & Optical
- Blended

Network
- Account / Corporate
- Modem, Router, Hub
- Bandwidth & Encryption
- Integrated Blade/Switch

Power
- Floor Mount PDUs
- Floor Mount PDU panels
- Floor Mount PDU circuits
- Rack Mount PDUs / IPDUs
- Circuit Amps, Watts, Routing

Thermal
- Heat eXchangers
- Liquid Cooled Racks
- Perimeter & In-row AHU
- Cooling Distribution Units
- Liquid Cooled IT Equipment
- MMT thermodynamic sensors

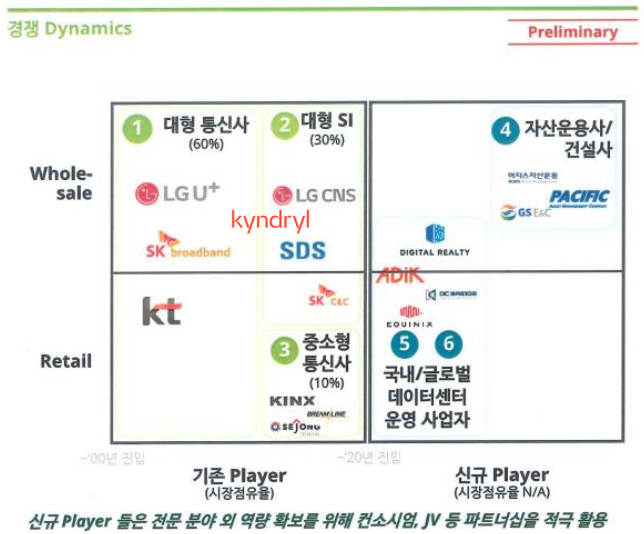
IT	IT 장비시설	• 서버, 스토리지, Rack, 네트워크
OT	전력공급 장비	• 전력분배장치(PDU), 전원공급장치(UPS), 보조전력 저장장치, 발전기 등
OT	냉각 장비	• 항온항습기, 고효율펌프(냉각수 공급), 냉각탑
OT	운영시설	• CCTV, 소화가스 등 보안/방재 장비 • 센터 운영/관리용 소프트웨어, 사무공간

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

데이터센터 개요 – Players / 사업참여사

*2022~2025 국내 데이터센터 시장 전망 (joongang.co.kr)
[창간 41주년 특집] 대한민국 디지털 변천사 - 전자신문

시작: 초기의 IT사*, CT사*, SI사* 등, 본연의 IT사업자들 간의 기존 경쟁 Market에서
확산: 주택, 물류센터 이후, 새로운 투자처를 찾는, 자산운용사/투자사, 건설사, 글로벌 운영 사업자 등 새로운 경쟁자들이 진입하며, 경쟁이 심화되고 있음! – 'ㅊ별적 경쟁력 확보' 중요



Key Implication

사업자 유형별 특성

1. 저비용 인터넷망 직공급이 가능한 기간통신사업자로, 고객이 선호하는 서울 내 IDC 거점 (舊 전화국) 보유
2. 국내 IDC 구축 및 운영 경험 보유, Captive 기반 대내 사업 중심으로 운영
3. 망중립성 기반 Niche Market 중심 입지를 확보하였으며, 대형 경쟁사 대비 특화된 운영 역량 및 차별화 Point 보유
4. 부동산 개발업 또는 국내 IDC 시공 역량을 보유한 기업들로 IDC 운영은 주로 전문 운영사업자에 위탁
5. 기존 대형 통신사, SI 기업 출신들이 설립한 Start-up로 자산운용사,건설사 등과 컨소시엄을 통해 시장 진입 시도 중이나, 현재까지 가시적 실적 無
6. 선진 IDC Practice 운영 경험 및 글로벌 Anchor Tenant 네트워크* 보유 (e.g., 아마존, MS 등 글로벌 CSP)

*IT: information Technology 회사, CT: Communication Technology 회사, SI: System Integrator 회사

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

Agenda

01 The Overview & Challenge

02 Global Solution

03 D/C Stories / Use Cases

04 Global DC best practices for high density racks - average power density

- up to 22 KW, above 22 KW and up to 100 KW, High level recommendation

05 Closing

06 Q&A

kyndryl

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

Kyndryl Confidential

kyndryl

Datacenter 소개



Feb. 2025

© 2025 kyndryl
Kyndryl Confider

Contents

1. IT 산업 / Kyndryl 소개
2. 아웃소싱 서비스
3. 데이터센터 개요
4. 개념설계 개요
5. 사업 추진 일정 (개념설계, 상세설계, 구축)
6. 참고 사항

Kyndryl Confidential

Always there,
in an always-on world

kyndryl

1. IT 산업 / Kyndryl 소개

킨드릴은 IBM Global Technology Service 사업 부문이 IBM으로부터 독립(Spin off)한 회사입니다

한국IBM 글로벌테크놀로지서비스(GTS) 사업 부문이 2021년말 '한국킨드릴(Kyndryl)'로 새롭게 출발한다. 하이브리드 멀티 클라우드 전환, 오픈소스 서비스, 정보기술서비스관리(ITSM) 서비스 등 중점 사업 외 기존 인프라아웃소싱 사업까지 정보기술(IT) 서비스 전반을 지원한다는 계획이다.

한국IBM은 25일 킨드릴 관련 주요 전략과 사업계획을 밝혔다.

앞서 미국 IBM 본사는 지난해 10월 전체 매출 25%를 차지하는 GTS 관리형 인프라 서비스 사업 부문을 분사해 새로운 독립 IT서비스 회사로 출범시킨다고 발표했다. 뉴욕에 본사를 둔 회사의 새로운 이름을 킨드릴로 명명했다.

킨드릴은 포천 100대 기업의 75% 이상을 포함해 115개국 4600여개 기업 고객을 보유한 세계 최대 규모 관리형 인프라 서비스(Managed Infrastructure Services) 제공 업체로 조직을 정비한다. 분사 후 약 9만여명 직원으로 구성되며 연간 190억달러 매출을 기록할 것으로 예측된다.

한국에서는 글로벌 스케줄에 발맞춰 올해 말까지 분사 작업이 완료될 예정이다. 한국킨드릴로 출범할 한국IBM GTS는 전문성과 경험을 바탕으로 △컨테이너라이제이션 기반 클라우드 전환을 중심으로 하는 하이브리드 멀티 클라우드 컨설팅·설계·구축·관리 서비스 △오픈소스 솔루션 서비스 △ITSM 등 필수 엔터프라이즈 서비스를 통해 국내 기업 시장을 공략한다.

출처 : 2021.04.25 전자신문

1. IBM GTS(Global Technology Service) 사업 부문이 독립 (Spin off)한 IT 회사
2. 포춘 100대 기업의 75% 이상 115개국 4600여개 기업 고객 보유
3. 전 세계적으로, 약 9만명의 직원 및 190억 달러 매출
4. 킨드릴(Kyndryl)은 하이브리드 및 멀티 클라우드 인프라를 설계, 운영, 현대화 할 수 있는 서비스 중심으로, 기존 IBM은 클라우드 소프트웨어와 솔루션 중심으로 재편

또한 NYSE (new York Stock Exchange)에, 2021년 11월, 별도 독립 상장 하였으며,
이러한 분사를 통하여, 좀 더 집중되고, 독립적인 대고객 서비스를 제공하고자 합니다.

IBM

Managed Infrastructure Services

- Cognitive Solutions
- Global Business Services (GBS)
- Technology Services & Cloud Platforms
- Systems
- Global Financing

분사 독립 법인

kyndryl

Cloud Services | Digital Workplace Services (ServiceNow) | Security & Resiliency Services | Hybrid IT Managed Services



설립일	2021년 11월 4일
CEO	마틴 슈레더 (Martin Schroeter)
직원수	약 9만여명 (2021년)
본사	미국 뉴욕 - 한국 포함 전세계 사업장 운영

- 미국 뉴욕 증권 거래소 상장 (2021년 11월 4일, 심볼 KD)
- Fortune 100대 기업 75% 이상 115개국 4,600여개 기업 고객 보유
- 전 세계적으로, 약 9만명의 직원 및 190억(19조원) 달러 매출
- 기업 인프라스트럭처 설계, 운영, 현대화 할 수 있는 서비스 사업자
- ServiceNow 고객 사례 중 가장 큰 규모. 2011년부터 축적된 대외 사업 역량


kyndryl
Kyndryl "킨드릴"
kinship(연대감)과 tendril(덩굴손), 두 단어에서 유래한 사명입니다.

[IT 산업 Challenge]

가속화되는 디지털 전환(Digital Transformation)은 IT의 새로운 대응 방식을 요구하고 있고, 사업자분들은 이러한 Needs에 대응할 수 있는 최적의 전략적인 파트너를 필요로 하고 있습니다.

디지털 전환이 가속화되고 있습니다	기업들이 디지털 전환을 시작함에 따라	이에 따라 증가하는 위협은 보안의 강화를 필요로 합니다	디지털 전환의 가장 큰 장벽은 IT 인프라입니다	IT 전환의 장벽 : 복잡성과 기술(skill) 부족
65%	1/2	1/3	62%	1 of 3
의 글로벌 GDP가 2022년까지 디지털화된 비즈니스로부터 발생할 것으로 예측됩니다 [1]	전세계 기업들 중 절반이 디지털 전환의 여정을 시작하고 있습니다 [2]	의 CEO들이 보안 강화에 두 자릿수 이상의 투자 증가를 예상하고 있습니다 [3]	의 高실적 CEO들은 IT 인프라가 디지털 전환의 가장 큰 장벽이라고 얘기합니다 [4]	IT 전환을 가로막는 큰 장벽 중 하나는 이를 뒷받침할 기술의 부족 문제입니다 [5]

kyndryl 과 함께

1. Worldwide Digital Transformation Predictions: IDC, 2020
2. IT Roadmap for Digital Business Transformation: Gartner, 2021
3. 24th Annual CEO Survey: PwC 2021
4. 2021 CEO Study: IBM Institute for Business Value
5. Access to talent driving managed services: 451 Research, 2020

기술 변화 속도에 대응하고 | **디지털 전환을 가속화하고 agility를 높이고** | **비즈니스 연속성을 높이고** | **워크로드의 이식성을 높이고** | **운영 효율성을 극대화 합니다**

킨드릴은 30년 이상 고객의 미션 크리티컬 IT 환경 설계, 구축 및 운영을 통해 최적의 파트너로 자리 매김하고 있습니다. 전세계 90,000명의 기술 전문가들을 보유하고 있으며, 포춘 100대 기업의 75%와 파트너십을 통한 프로젝트를 수행하고 있습니다.

킨드릴의 직원 정보

90,000

전세계 9만명의 직원

247,000

24만7천개의 기술배지 보유:

- 61,000 in Cloud
- 43,000 in Agile
- 43,000 in Analytics
- 42,000 in AI
- 38,000 in Design Thinking

31,000

3만1천개의 공인 자격증(AWS, Azure, VMware, Cisco, Red Hat 등) 보유

2.9M

29억 시간의 학습시간(2021년 상반기 기준)

킨드릴은 전세계 다양한 산업에서 주요 인프라 환경을 운영하고 있습니다

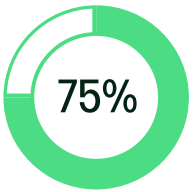
- **5/5** 상위 5 개 항공사가 킨드릴 고객 (유임승객마일 기준)
- **45%**의 승용차가 킨드릴 고객으로부터 생산
- **61%**의 고객자산이 킨드릴 고객인 상위 50대 은행을 통해 운영
- **4/5**의 대형 유통업체가 킨드릴 고객
- **49%**의 무선망이 킨드릴 고객에 의해 운영

*2019 기준

킨드릴은 수천 명의 고객들과 파트너십을 맺고 최고의 성과를 내도록 노력하고 있습니다

4,000

: 파트너십을 맺은 글로벌 고객수

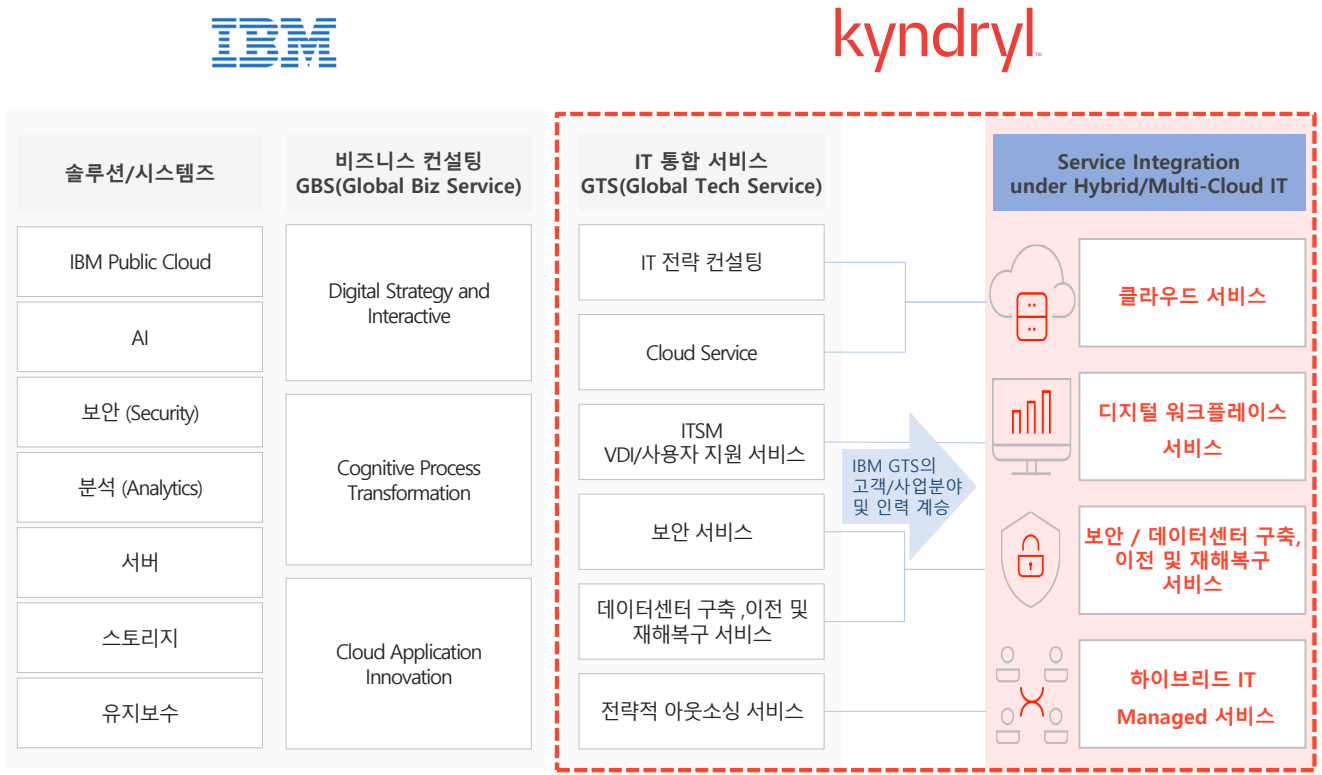


포춘 100대 기업의 75%,
포춘 500대 기업의 과반수 포함

킨드릴은 IT전반에 부동의 리더쉽을 보여주고 있습니다

- **67K+** Vmware System 운영
- **270K** Network Device 운영
- **5,200+** WAN Device 운영
- **14K+** SAP Instance 운영
- **3.5+** exabyte의 고객데이터 백업(연간)
- **3.5M** LAN Port 운영

킨드릴은 한국 IBM GTS 사업부의 고객, 인력 및 IT 통합 서비스 사업 분야를 계승하면서 고객의 클라우드/디지털 전환/데이터센터 구축 및 이전/하이브리드 IT운영 서비스 에 있어 전략적 파트너로 함께 합니다.



IT 산업 / 주요 사업 내용 (상세)

산업 및 IT 전반에 걸쳐 Best Practice 기반의 Thought Leadership 제공 및 고객의 성공적인 클라우드 전환과 지속적인 디지털 혁신을 지원합니다

	서비스 오퍼링	핵심 역량	사례
1 클라우드 서비스	▪ IT 전략, 고도화 컨설팅 ▪ 클라우드 전환 전략 컨설팅 ▪ 하이브리드 클라우드 구축 ▪ 클라우드 데이터 플랫폼구축 ▪ 하이브리드 클라우드 마이그레이션 ▪ 오픈소스 기반 PaaS 플랫폼 구축 ▪ 오픈소스 관리 플랫폼 구축 ▪ 서비스 통합(Service Integration)	▪ Digital Transformation 지원을 위한 End to End Service 제공 ▪ 산업 및 IT 전반에 걸쳐 Best Practice 기반의 Thought Leadership 제공 ▪ IaaS에서 K8s, 컨테이너 기반의 PaaS까지, Private에서 Multi-Public까지의 다양한 종류의 클라우드 구축/이관 사례 보유 ▪ App/Infra 전환, Test 자동화에 대한 도구 및 방법론 보유	▪ S社 클라우드 전략 컨설팅 ▪ S社 Opensource 기반 PaaS Platform 구축 ▪ H社 Private Cloud/CMP 구축 ▪ K社 핵심업무 클라우드 전환 ▪ 롯데카드 클라우드(컨테이너) 전환 ▪ K 은행 OSS management Platform
2 디지털 워크플레이스 서비스	▪ ITSM 시스템 구축 ▪ VDI on Cloud/on Premise 설계 및 구축	▪ 많은 사업 사례로 부터 축적된 설계 및 구축 방법론을 포함한 수행 자산 ▪ 시장 대표 사업자(ServiceNow, STEG, Citrix, VMware 등)와의 전략적 협업을 통한 최적의 솔루션 제공	▪ ServiceNow : 현대자동차 글로벌 BOT, 롯데호텔, 고려아연, 한온시스템, 고려해운, 한글라스 등 ▪ VDI : 한화에너지, 대신증권
3 보안 및 재해복구 서비스	▪ 데이터센터 설계 및 구축 ▪ 데이터센터 이전 ▪ 보안/재해복구/Back up 위탁운영	▪ 국내 最多 #1 데이터센터, 재해복구 시스템 구축, 이전 사업자 ▪ 통합운영을 통한 최적화된 비용 제공 ▪ Legacy/Cloud 환경을 아우르는 재해복구 서비스 제공 가능	▪ 재해복구 : 우리은행, 라이나생명, 동서식품 等 ▪ 데이터센터 구축/이전 : 국민은행
4 하이브리드 IT Managed Service	▪ Hybrid ITO(IT Outsourcing) ▪ Hybrid/Multi Cloud Managed Service	▪ 국내 最多 아웃소싱 수행 사업자 ▪ 클라우드/디지털 전환 과정에서 발생하는 Legacy/Cloud 공존 환경(Hybrid IT)을 운영 경험 및 기술 보유	▪ ITO : 대신증권, 유진투자증권 외 15개사 ▪ Hybrid IT ITO : 성주그룹, MH&Co

[Global Partnership]

킨드릴은 독립적, 중립적인 회사로서 축적된 전문 지식과 지적 재산권을 전략적 파트너들과 유기적으로 결합하여 고객에게 가장 적합한 솔루션을 제시해드릴 것입니다

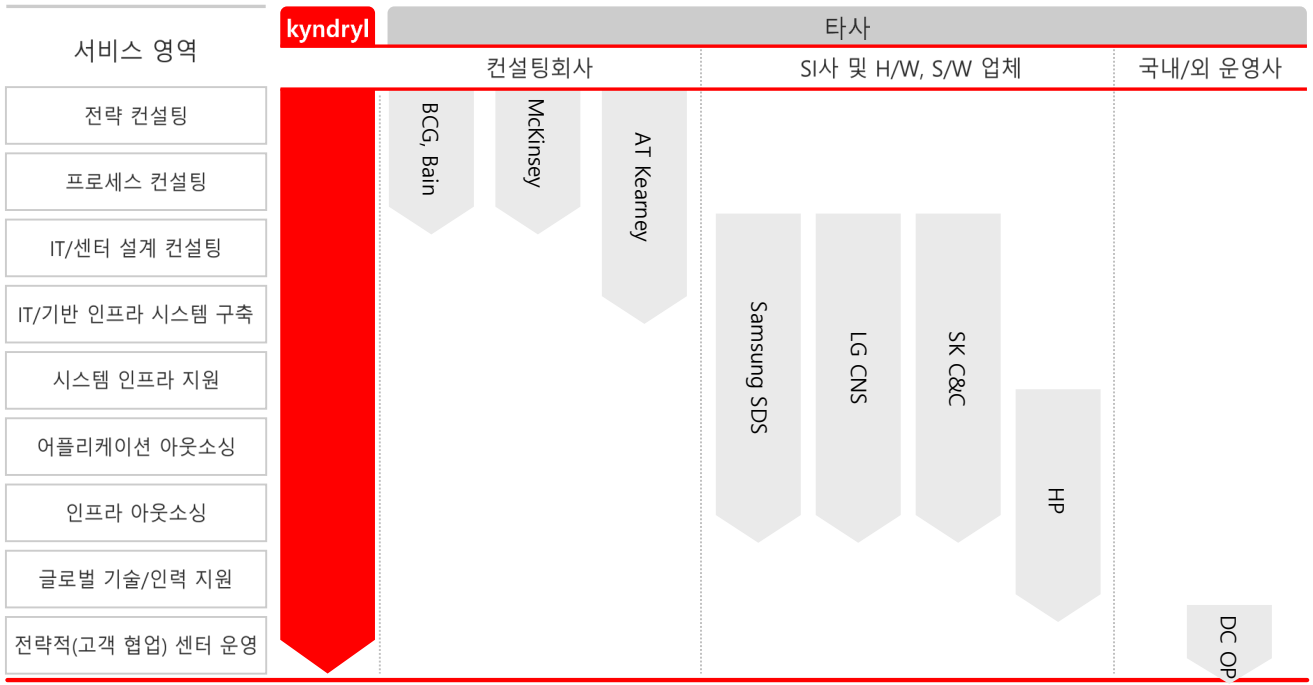
Service Offering	Ecosystem
Cloud Services	aws, Azure, Google Cloud, IBM Cloud, Red Hat, ORACLE, VMware Tanzu
Digital Workplace Services	CITRIX, CODE42, CRASHPLAN, Microsoft, servicenow, vmware, STEG
Security and Resiliency	FIREEYE, IBM, sysdig, VEEAM, Zerto
Hybrid IT Management	CISCO, DELL EMC, IBM, NetApp, PURESTORAGE, Red Hat, AUTOMATION ANYWHERE, Microsoft, ORACLE, SAP, salesforce, ScienceLogic, rubrik, workday, AT&T, celona, CISCO, ThousandEyes, verizon, vmware

Premier/Strategic Global Partners

kyndryl / Microsoft kyndryl / Google Cloud kyndryl / vmware

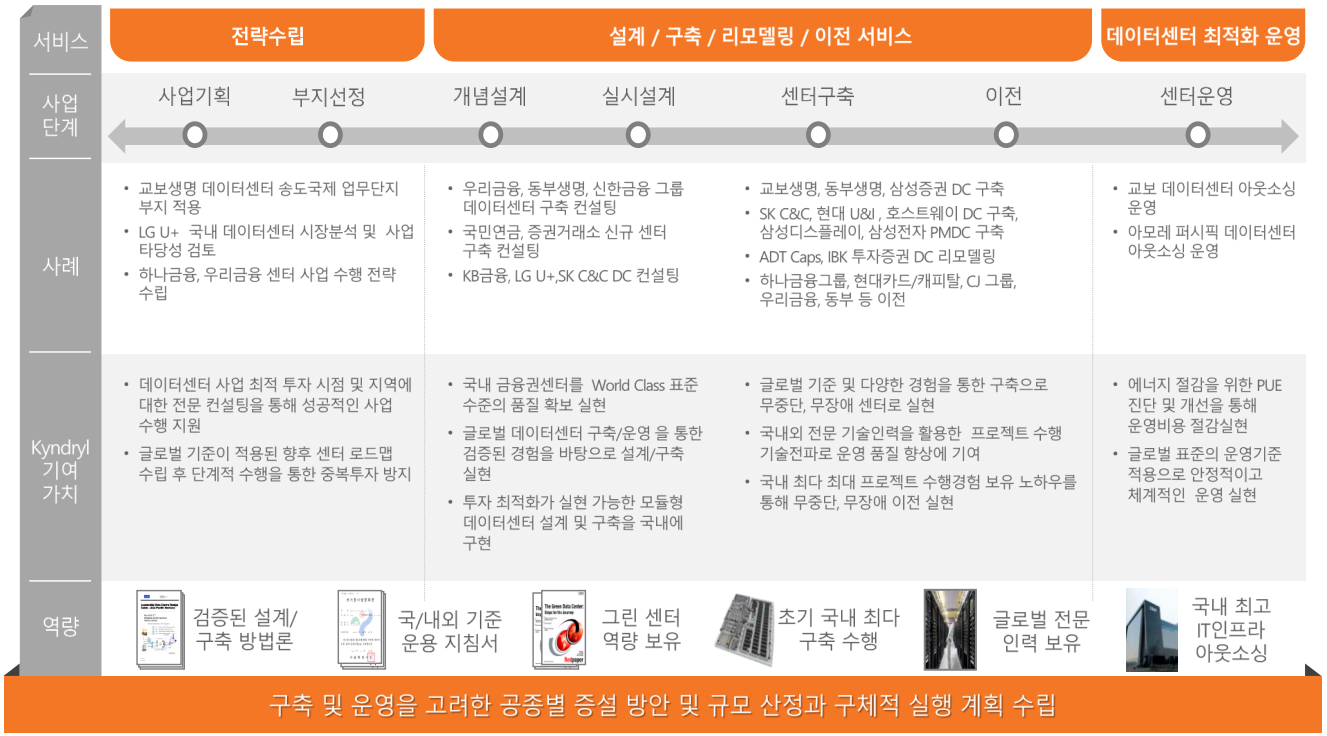
데이터센터 분야 필요 역량 (1/6) – Vertical – Kyndryl Coverage

킨드릴은 IT와 함께 데이터센터 설계/구축/운영 전체부분에 대한 서비스를 수행하고 있습니다.



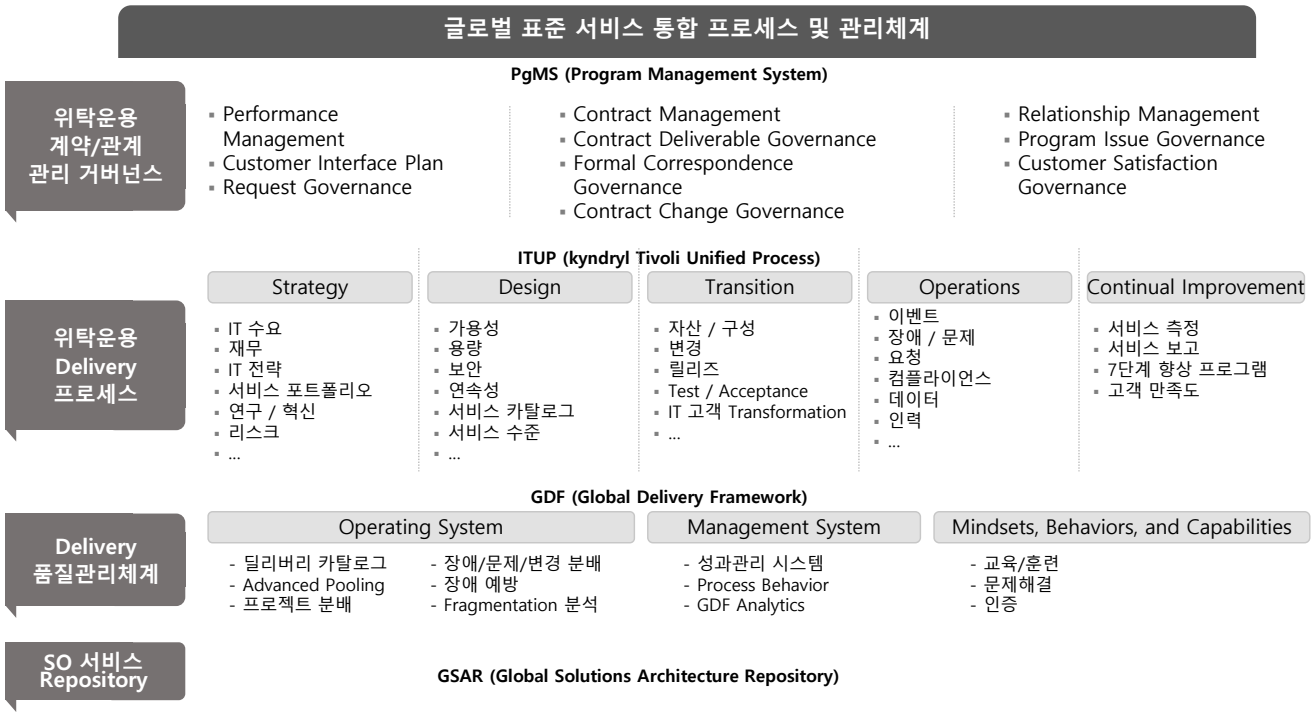
데이터센터 분야 필요 역량 (2/6) – Timeline base - End to End Capability

킨드릴은 데이터센터 전략수립부터 구축 설계/구축 및 운영에 이르는 전체 생애주기 영역에서 end-to-end 역량을 보유하고 있으며, 다양한 구축 및 실제 운영 경험을 보유하고 있습니다.



데이터센터 분야 필요 역량 (3/6) – 통합운영 거버넌스/프로세스/관리체계

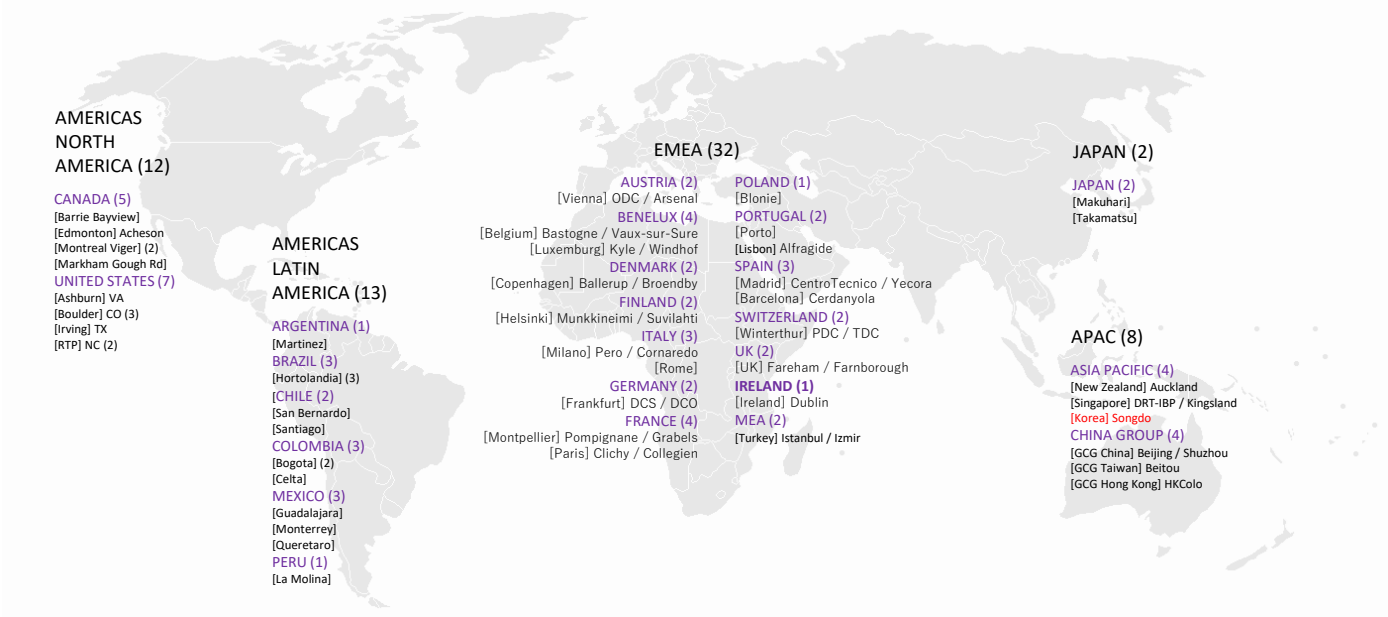
거버넌스, 운영 및 관리, 품질 관리 측면에서 Best Practice 기반의 글로벌 표준 위탁운영 서비스 프로세스와 관리체계를 동일하게 적용함으로써 서비스의 일관성과 안정성을 담보하게 됩니다



데이터센터 분야 필요 역량 (4/6) – Global Operation 경험 – Kyndryl case

킨드릴은 세계적으로 56개 나라에서 67개의 전략적 데이터센터를 포함하여 279개의 데이터센터를 관리하고 있습니다.

67 strategic (primary, see below), 97 regional, 4 other and 111 client dedicated data centers in 56 countries



데이터센터 분야 필요 역량 (5/6) – Reputation / Leadership

킨드릴은 인프라 관리 서비스 부문의 리더십을 인정 받아 수많은 상을 수여했습니다.

Kyndryl Infrastructure Services Facilities Management

IBM(Kyndryl)'s Leadership in Energy Efficiency and Climate Protection

Longstanding commitment supported by a global management system

- Sustained a formalized energy conservation program since 1973
- IBM stands firm in supporting the Paris Climate Agreement

IBM Support for the Paris Climate Agreement (2017)

Comprehensive scope covering activities across IBM including

- Data Centers
- Product stewardship
- Facilities operations

Wayne Balta 2019 Earth Day Blog
IBM's Next Generation Climate Goals (October 2018)

Kyndryl internal

Earned numerous awards for recognized leadership. Some examples:

SMART ENERGY DECISIONS INNOVATION AWARDS 2020

IBM(kyndryl) was recognized with a Smart Energy Decisions Innovation Award 2020 in the category of Utility Partnerships for the installation of a 10-megawatt solar array at its Boulder, Colorado campus

SMART ENERGY DECISIONS INNOVATION AWARDS 2018

IBM(Kyndryl) was awarded the 2018 Smart Energy Decisions Innovation Award in the Commercial Energy Data Management

IBM(Kyndryl) received a Smart Energy Decisions Innovation Award in the Customer Project awards category for Energy Data Management. This award, in the inaugural year of the program, recognized our internal deployment of IBM's Smarter Buildings solution, which combines IBM's real estate management, software and services expertise with analytics to detect faults in building mechanical systems in nearly real time, identifying optimization opportunities and yielding enhanced building performance and efficiency.

CLIMATE LEADERSHIP AWARDS

US "2019 Climate Leadership Award"

Sponsored by the Center for Climate and Energy Solutions, The Climate Registry and Bloomberg. This year, IBM was recognized for Excellence in Greenhouse Gas Management Goal Setting. This is the second time IBM won the Goal Setting award category and the seventh time IBM won a Climate Leadership Award in the Award's eight-year history.

Organizational Leadership (2012, 2017)
Supply Chain Leadership (2013)
Goal Achievement (2014 and 2018)
Goal Setting (2016, 2019)

Announcement of IBM's 7th Climate Leadership Award



Marc Williams - Government and Regulatory Affairs Executive, Jay Dietrich, Edan Dionne and Andres Rodriguez - Corporate Environmental Affairs accepting the 2018 Climate Leadership Award.

kyndryl

Kyndryl Confidential

- 26 -

데이터센터 분야 필요 역량 (6/6) – Reputation / Leadership

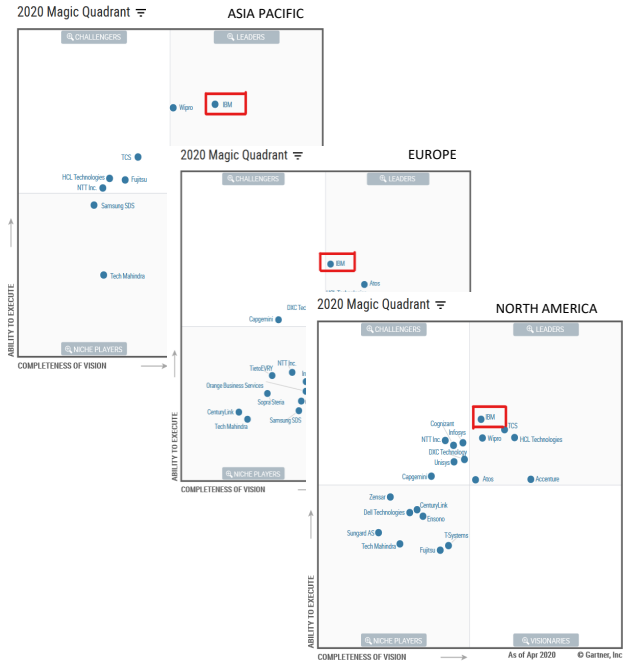
킨드릴은 북미, 유럽 및 아시아/태평양 지역의 데이터센터 아웃소싱 및 하이브리드 인프라 관리 서비스 부문에서 Gartner Magic Quadrant의 리더로 6년 연속 선정되었습니다.

Kyndryl Infrastructure Services Facilities Management

Worldwide Market Leadership

For the sixth consecutive year IBM has been recognized as a leader in the Gartner Magic Quadrant for Data Center Outsourcing and Hybrid Infrastructure Managed Services, North America, Europe and Asian/Pacific

- IBM placed highest in ability to execute.
- IBM believes these results are reflective of the our continued leadership in a rapidly changing environment. IBM's shift from a Systems Integrator to a Services Integrator is the future of services across the industry.
- The integrated and unified management of services and underlying IT infrastructure provides support for clients' wide-ranging hybrid cloud needs.
- Hybrid cloud, cognitive computing, and other data and analytics offerings continue to deliver differentiation and growth for companies of all sizes and industries.



"Leaders perform skillfully. They have a clear vision of the market's direction and develop competencies to maintain their leadership. They shape the market, rather than follow it."

Data Center 사업자의 필요 특/장점

전 세계에서 가장 큰 규모의 IT 인프라 서비스 회사로, 전문성과 지적 재산권을 활용하여 고객에게 가장 적합한 솔루션을 제시하고 있으며, 많은 시장기관에서 객관적으로 인정받고 있습니다.

- 매니지드 서비스의 평균 고객 관계 기간: **10년**
- **3,000여** 건의 특허: 멀티클라우드 관리, 오케스트레이션, 통합 모니터링 분야

- 하이브리드/멀티 클라우드 환경을 위한 **표준 프로세스 체계, 통합 관리 플랫폼, 선진화된 툴** 활용
- **60**여개 국가에서, **24**개 딜리버리 센터 운영
- SOC (Security Operation Center) 관제 지원
- 관리 시스템: **750,000대**의 가상 서버, **270,000대**의 네트워크 디바이스, **25,000대** 이상의 SAP 및 Oracle 시스템, 2**백만 TB**의 스토리지 등



IDC

리더로 선정: 애플리케이션/인프라를 위한 데이터센터 컨설팅 및 통합 서비스 부문 *(2020년 2분기)*

HFS Research

1위(Winner): 10대 하이퍼스케일러 클라우드 서비스 제공업체 *(2021년 1분기)*

Everest Group

리더로 선정: 2021 지능형 IT 인프라 서비스 자동화 PEAK 매트릭스 평가 *(2020년 4분기)*

- 글로벌 파트너십 적극 구축 중: **Microsoft, AWS, VMware, Cloudera, Lenovo 포함**
- 국내 파트너십: **INSOFT**
- 산업 파트너십: **Nokia (통신)**
- **SAP** 글로벌 인증: 클라우드 및 인프라 운영 부문

Always there,
in an always-on world

kyndryl

2. 데이터센터 개요

3.1 데이터센터 개요

▶ 데이터센터란?

전산 및 통신장비를 365일 24시간 무중단 가동하기 위해 적합한 전용 건물에 전기, 공조 등의 기반 설비를 갖추어 안정적인 서비스를 제공하는 곳

- 일반적 명칭 : Mission Critical Center, IDC, ICT센터, 집적정보통신시설, Computer Room 등
- 용도별 명칭 : 클라우드, IOT, AI, 블록체인, 빅데이터 등
- 서비스 종류 : 코로케이션, 서버 호스팅, 매니지드 서비스(시스템 운영), 클라우드, 기타(부가서비스)

▶ 데이터센터 역할 및 특징

현대사회의 디지털 발전소로, ICT 기술의 핵심 인프라 시설

- 지능 정보사회에 핵심 산업으로 분류되는 기술(인공지능, 클라우드, 사물인터넷, 블록체인, 빅데이터 등)을 수집/저장/분석/구현하여 제공하는 서비스로 관련 사업이 지속적으로 성장하면서 데이터센터의 전략적인 중요성이 높아짐

ICT 서비스의 원할한 제공을 위해서는 고 가용성, 고밀도, 관리최적화가 선결된 데이터센터 구축이 필수

- 대부분의 비즈니스가 IT에 의존하고 있어 데이터 중단에 의한 손실이 높아 고 가용성을 담보 해야함
- 매년 고 집적 장비 수요가 증가하고 센터의 단위 공간을 효과적으로 활용하기 위해 고밀도 센터의 구축이 필요
- IT 장비의 기초가 되는 전력/공조시설이 자동화된 도구에 따라 효율적 관리가 필요
- 비즈니스 수요변화에 따라 신속하게 H/W, S/W를 확장 증설할 수 있는 요구사항 반영

3.2 데이터센터 표준, 법령 및 지침

▶ 데이터센터의 표준, 법령 및 지침

세계에서 공인된 표준은 없으며, 그에 준하는 참조 표준은 있음

◎ 해외

- The Uptime Institute (TUI) : Tier I~IV (국내 KEPCO 외)
- TIA-942 : Rated I~IV
- ANSI/BICSI 002 : Class 0F~4F
- IBM(Kyndryl) : Level 1~4

◎ 국내

- 집적정보통신시설 보호지침, 그린데이터센터 구축 지침,

Uptime 인증현황

구분		해외	국내
구축인증 (Constructured Facility)	Tier IV	31	
	Tier III	153	1
	Tier II	7	
설계인증 (Design Document)	Tier IV	74	
	Tier III	354	9
	Tier II	30	

대상 법령 및 지침내역

구 분	기관명	대상 법령/지침
법령	과학기술 정보통신부	직접정보통신시설 보호지침
	산업통상자원부	에너지이용 합리화법
	국토교통부	건축물 에너지절약 설계기준
	국토교통부	녹색건축 인증
	국토교통부	내진설계 기준
	국토교통부	지하안전영향평가
	국토교통부	교통영향평가
국내 지침	과학기술 정보통신부	그린데이터센터 구축 지침
Global 지침	Uptime Institute Inc.	Tier Classification
	TIA	TIA-942 Standard
	BICSI	ANSI/BICSI 002
	IBM(Kyndryl)	IBM Datacenter Reliability

3.3 데이터센터 Life Cycle

▶ 데이터센터 수명주기



계획/입지선정

데이터센터 수립 과정으로 수익 모델 정의

수전용량 및 입주 선호 위치 부지 확보

설계/인허가

IT관점 개념설계
- 방향성, 트렌드, 요건정의, 설계 외

설계사의 계획/기본/상세설계 및 인허가

구축

건축물 구축
- 토목, 골조, 내/외장

인프라설비 구축
- 전기, 공조, 배관 외

※ 연계공정 중요

시운전 시험

구축센터 내 각 시설장비의 환경/조건별 정상 작동 시험을 통한 정상 운영

운영

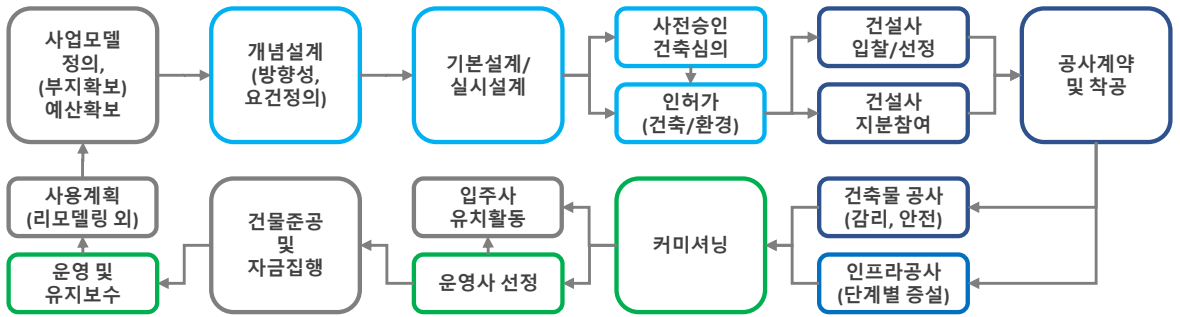
시스템 및 장비를 안정화 운영 및 최적화 수행

입주사 계약, 2차 공사 수행

종료

운영 종료단계 임박시 센터의 향후 활용방안 모색

▶ 데이터센터 단계별 프로세스



3.4 데이터센터 시장환경 > 부지

▶ **데이터센터 입지선정 고려사항**

☑ 잠재적 입주고객사 선호 위치

- 수도권 내, 기존 입주 위치 분석 필요
  (ex : 아마존 : 용인 마북, 일산, 안양, 서울 목동 MS : 부산, 안양)

☑ 비용 효율적인가?

- 한전전력 용량, 토지, 네트워크 비용, 이에 대한 고려
  정부 세제 혜택, 향후 부동산 가치 등도 주요 고려사항

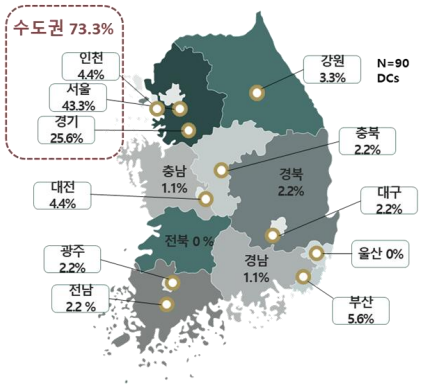
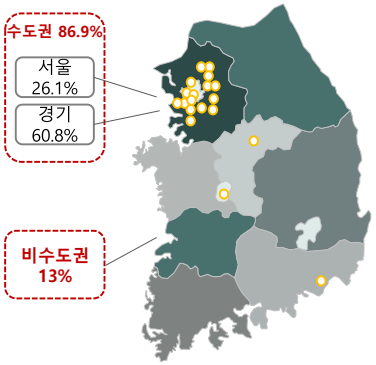
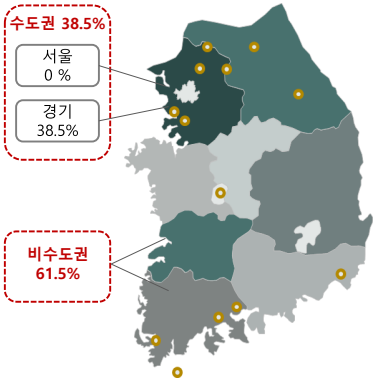
☑ 자연재해, 정치적으로 안정한 가?

- 자연재해 및 정치적 안정성 등 혹시 모를
  위험에 대한 고려도 이뤄져야 함(ANSI/BICSI 위험요소 이격거리)

☑ 접근 및 인력수급, 관리 용이한 가?

- 장애 시 접근 및 대응이 용이한 지역
- 구축 관리상의 인력수급이 원활한 지역

3.4 데이터센터 시장환경 > 국내 데이터센터 분포(민간)

국내 운영중인 데이터센터 분포	국내 구축 확정인 신규 데이터센터 분포	구축 예정 및 기획 데이터센터 분포
		
▪ 00년 이후 국내 데이터센터 규모는 5.4% 증가하여 21년 159개 데이터센터가 구축 운영중. ▪ 동기간 동안 상업용 데이터센터 규모는 7.4% 증가하였음 ▪ 국내 데이터센터 지리적여건, 주변 인프라의 우수성 등으로 국내 데이터센터의 73.3%가 수도권에 위치하고 있음	▪ **25년까지 구축이 확정된 데이터센터**는 **23개**이며 이중 22년 전까지 3개 센터 구축완료. ▪ 20개 데이터센터 중 수도권에 17개 데이터센터가 구축 완료 예정. ▪ 본 표에 기록된 비율 분포를 볼 때 23개 센터 중 수도권이 86.9%, 지방이 13% 이며, 이중 서울이 약 26%로 분포되어 있음.	▪ **구축 예정 및 기획 중인 데이터센터는 총 13개** ▪ 13개의 데이터센터 중 수도권 5개소, 지방 8개소로 이중 수도권 5개소는 경기도에 분포되어 있음. ▪ 서울의 전력 부족으로 경기도 및 지방으로 지차체 기관 등과 협업하여 친환경 설비를 포함한 그린 데이터센터 구축 예정임.

kyndryl
Kyndryl Confidential

3.4 데이터센터 시장환경 > 국내 상업용 데이터센터 성장 동인

"데이터센터 세워줘"... 높은 AI 수요·미중 갈등에 빅테크 격전지 된 동남아 [아세안 속으로] - https://v.daum.net/v/20240719042006318 -> 베트남(5.8조), 인도네시아/말레이시아(2.4조/3조)

싱가폴, 홍콩, 아시아 내 경쟁국의 자원 부족, 정치적 이슈 등에 기인한 데이터센터 구축 저조 -> ?

싱가폴은 지속가능성 확보와 부지 부족문제 해결을 위해 신규 데이터센터 구축 프로젝트를 보류함

홍콩의 정치적 불안정은 글로벌 IT기업의 신규 센터 구축에 부정적 영향으로 작용

이외 일본/중국 일부 지역은 전력 수급현황 문제

글로벌 클라우드 서비스 공급 기업의 상업용 데이터센터 임대 수요 지속 증가

국내 클라우드 시장은 높은 성장세를 보이고 있으며, 글로벌 CSP사들은 국내 서비스 제공을 위한 자체 구축보다 임대방식을 더욱 선호함

정부는 퍼블릭 클라우드 퍼스트 정책에 집중할 계획을 수립중에 있어 추후 CSP의 공격적 경쟁 및 상면 임대 수요는 지속

COVID-19

COVID-19로 인한 IT 영역내 전통적인 H/W 시장은 위축되는 반면, 비대면 서비스(온라인 쇼핑/교육/업뮤)가 증가하고 정착됨

통신인프라

세계 최고수준의 통신인프라 보유로 각 클라우드 사업자가 요구하는 수준의 인프라 시설 제공

3.4 데이터센터 시장환경 > 상업용 센터의 수도권 선호 요인

주요 잠재적 입주고객사의 수요(요구)

센터의 주요 고객인 글로벌 CSP사들은 공항과 가깝고, 인프라가 우수한 서울/수도권(경기남부)을 선호하며, 기존 센터와 통상 8~20km 이내에 추가 확장을 활발하게 진행하고 있음

인프라의 우수성

전력, 통신, 수도, 가스 등 센터구축에 필요한 기반시설이 완비되어 신축에 투입되는(비용/시간) 절감 가능

회선비용 및 지연율

통신사 간 트래픽 상호교환을 위한 통신기반설비가 서울에 집중되어 있어 지방 연동시 네트워크 지연이 미세하게 발생함, 초저지연 서비스가 중요한 산업(금융/게임)에는 센터 선택의 주요요인 작용(200km 기준 2/1,000초 지연) 거리가 멀어짐에 따라 회선비용이 증가

인력수급의 용이성

데이터센터 운영을 이한 핵심인력(IT, 기반설비)확보에 용이하며, 유지보수 등을 위한 외주인력 수급 또한 용이

부동산 가치

서울, 수도권은 지방 대비 상대적으로 부동산 가치가 지속적으로 상승

01 The Challenge

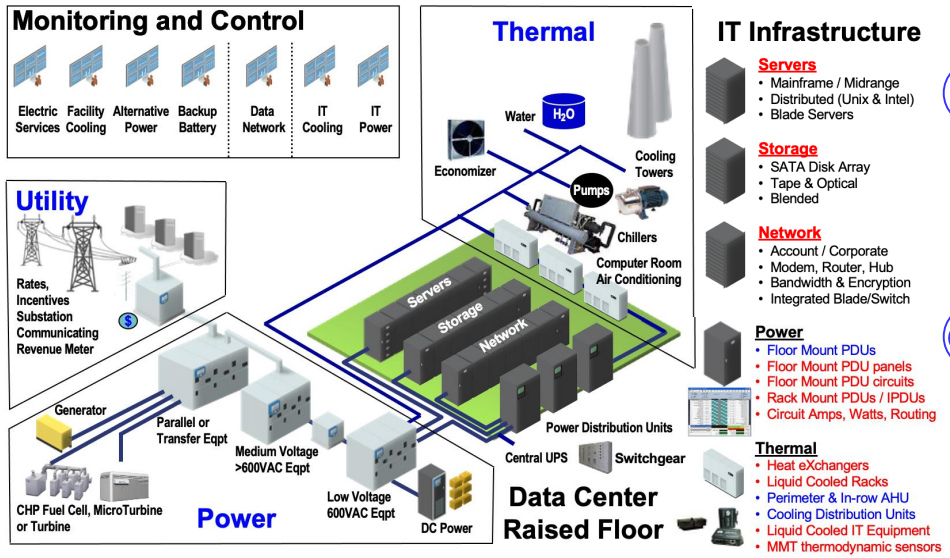
kyndryl
Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

데이터센터 개요 – 구성요소

서버, 스토리지 등의 IT 장비 시설, 전력공급 및 냉각 장비, 전반적 관리 목적의 운영 시설로 구성됨

데이터센터 구성요소



IT Infrastructure

Servers
- Mainframe / Midrange
- Distributed (Unix & Intel)
- Blade Servers

Storage
- SATA Disk Array
- Tape & Optical
- Blended

Network
- Account / Corporate
- Modem, Router, Hub
- Bandwidth & Encryption
- Integrated Blade/Switch

Power
- Floor Mount PDUs
- Floor Mount PDU panels
- Floor Mount PDU circuits
- Rack Mount PDUs / IPDUs
- Circuit Amps, Watts, Routing

Thermal
- Heat eXchangers
- Liquid Cooled Racks
- Perimeter & In-row AHU
- Cooling Distribution Units
- Liquid Cooled IT Equipment
- MMT thermodynamic sensors

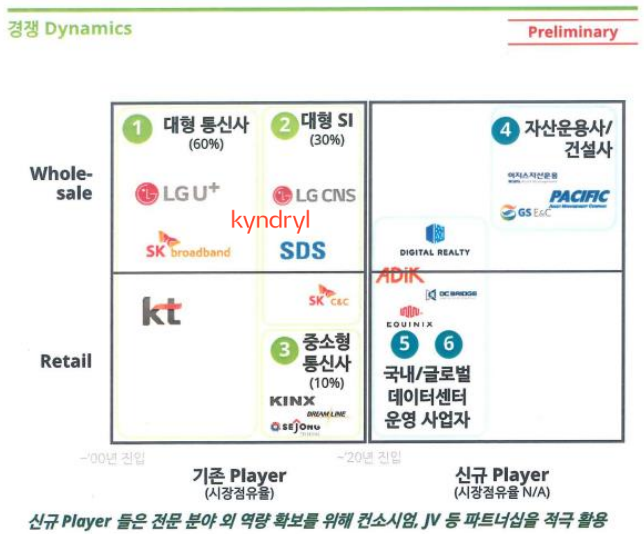
IT	IT 장비시설	• 서버, 스토리지, Rack, 네트워크
OT	전력공급 장비	• 전력분배장치(PDU), 전원공급장치(UPS), 보조전력 저장장치, 발전기 등
OT	냉각 장비	• 항온항습기, 고효율펌프(냉각수 공급), 냉각탑
OT	운영시설	• CCTV, 소화가스 등 보안/방재 장비 • 센터 운영/관리용 소프트웨어, 사무공간

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

데이터센터 개요 – Players / 사업참여사

*2022~2025 국내 데이터센터 시장 전망 (joongang.co.kr)

시작: 초기의 IT사*, CT사*, SI사* 등, 본연의 IT사업자들 간의 기존 경쟁 Market에서
확산: 주택, 물류센터 이후, 새로운 투자처를 찾는, 자산운용사/투자사, 건설사, 글로벌 운영 사업자 등 새로운 경쟁자들이 진입하며, 경쟁이 심화되고 있음! – 'ㅊ별적 경쟁력 확보' 중요



Key Implication

사업자 유형별 특성

1. 저비용 인터넷망 직공급이 가능한 기간통신사업자로, 고객이 선호하는 서울 내 IDC 거점 (舊 전화국) 보유
2. 국내 IDC 구축 및 운영 경험 보유, Captive 기반 대내 사업 중심으로 운영
3. 망중립성 기반 Niche Market 중심 입지를 확보하였으며, 대형 경쟁사 대비 특화된 운영 역량 및 차별화 Point 보유
4. 부동산 개발업 또는 국내 IDC 시공 역량을 보유한 기업들로 IDC 운영은 주로 전문 운영사업자에 위탁
5. 기존 대형 통신사, SI 기업 출신들이 설립한 Start-up로 자산운용사,건설사 등과 컨소시엄을 통해 시장 진입 시도 중이나, 현재까지 가시적 실적 無
6. 선진 IDC Practice 운영 경험 및 글로벌 Anchor Tenant 네트워크* 보유 (e.g., 아마존, MS 등 글로벌 CSP)

*IT: information Technology 회사, CT: Communication Technology 회사, SI: System Integrator 회사

kyndryl
Kyndryl Confidential
The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

데이터센터 개요 – 상업용 데이터센터 분류

상업용 데이터센터는 맞춤형 상면을 요구하는 Wholesale, 旣구축 상면을 임대하는 Retail로 구분

상업용 데이터센터 분류

		상업용(Co-location)	
		Wholesale	Retail
개요		**"데이터 처리량이 많은 기업**들의 요구사항에 따라 **맞춤형 상면**을 구축하여 제공"	"상대적으로 데이터 처리량이 적을 기업을 대상으로 **旣 구축된 상면**을 제공 "
고객특성	주요고객	**Big Tech[1], CSP[2] 및 대기업** 등	**중소기업 및 스타트업[3]** 등
	고객수	단일 또는 소수의 임차인	다수의 임차인
	고객니즈	상면에 대한 맞춤형 설계 요구	상면에 대한 맞춤형 설계 불필요
사업특성	계약기간	5년~15년 (장기)	5년 미만 (단기)
	비용	계약만료 후 신규 고객을 위한 상면 재구축 필요 상대적으로 高	최초 구축 후 지속 사용 상대적으로 低

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

데이터센터 개요 – 데이터센터 산업 트렌드

Hyperscale 센터의 성장, 클라우드 수요 증가, 신기술 적용을 통한 친환경성 및 효율성 증대

Hyperscale 센터 빠른 성장

- **Hyperscale 센터**
  - Rack 1만개 이상, 면적 1만평 이상전략 100MW 이상인 대규모 데이터 센터
- **일반 데이터센터 대비 빠른 성장**
  - 2016년~2025년 연평균 성장율 : 일반 5%, Hyperscale 11%
  - Hyperscale 최근 성장속도 가속화 : ’16년 20% → ’24년 25~30%

클라우드 / AI 수요 증가

- **클라우드 서비스 시장의 성장으로 글로벌 Cloud Service Provider(CSP)의 데이터센터 상면 임대 수요 증가**
- **폭증하는 데이터 사용, AI 대응을 위해 IT 기업 및 CSP 기업의 대규모 서버 증설**

그린 데이터센터 수요 증가

- **데이터센터 운영에 소요되는 전력, 냉각용 물 등의 자원 사용 효율화 방안 모색 중**
- **신재생에너지 활용을 통해 탄소배출 저감달성, 환경부담 비용 탈피 노력 중**

kyndryl
Kyndryl Confidential
The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

Data Center Reboot: Secure. Scalable. Sustainable.

The Challenge

- **Rising Cost of Power:** Can your data center power consumption / carbon footprint be improved?
- **Improve Efficiency:** Is your data center space/power/ cooling/water optimized for the current and/or future IT workloads?
- **Workload Repatriation:** Has the migration to cloud left you with under utilized/unused IT hardware/assets?
- **Reliability:** Is your data center providing the reliability and sustainability objectives of the business?

Approach

- **Understand Organizational Needs:** Align datacenter objectives with the needs of the organization.
- **Provide Datacenter Expertise:** Recommend how to optimize the data center in respect to reliability, sustainability, and energy consumption.
- **Assess Utilization/Dependencies:** Leverage Kyndryl's discovery tooling to understand usage/mapping.
- **Assess Space, Power And Cooling:** Kyndryl's Data Center Advisor tool provides deep understanding of usage.

Key Differentiators

- **Unique Expertise for Both IT Hardware Utilization and DC Space:** The ability to assess **both** the IT hardware utilization and the DC space/power/cooling infrastructure, combined with deep mechanical and electrical engineering expertise associated with data center reliability and sustainability.
- **Global Reach:** Support and optimize over 260 Kyndryl data centers globally.
- **Partnerships:** Partnered with leading IT hardware and facilities equipment providers allowing Kyndryl to optimize the data center IT/space/power/cooling infrastructure.

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

Market Shifts and Trends in Data Center Services

Bill Kleyman predicts Data Centers needs in 2023

Smarter and darker data centers

- Need for remote monitoring, automation and AI driven management due to post pandemic onsite staffing challenges.
- Adoption cycle for AI & automation driven smarter & darker data center will accelerate
- Will take more than software and services

Hyperscaler data centers

- Ability to scale business without significant investments driving demand for cloud and as-a-service procurement options.
- Cloud-owned and operated data centers continue buildout of resources to support this demand.
- Providers need to serve market need through trusted ecosystem of partners

Sustainability/ Energy Efficiency

- Stakeholders expect digital infrastructure providers to provide hard evidence of carbon reductions, water savings and power savings.
- At the same time data center resiliency need to be maintained, if not improved

IoT, Edge & AI

- New demand for edge computing, fueled by 5G, the internet of things (IoT) and AI
- The demand is building steadily, and the infrastructure preparation is underway.
- New alliances and investments for a wide range of edge data centers solutions

Rapid innovation in IT

- Data centers are cautious adopters of new technologies.
- New technologies are maturing to improve data center performance and manageability.
- Storage- class memory, silicon photonics, ARM servers and software-defined power are ready for greater adoption.

Market shift and acquisitions

- Schneider Electric acquired Energy Management software platform ETAP in 2020 to design, operate, and automate Power Systems
- Schneider also acquired **Uplight** in 2021 for Clean Energy transformation
- Vertiv acquired **EnergyLabs** for energy efficient Air Handling Units and E&I - Provider of switchgear, busway and modular power solutions

kyndryl

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

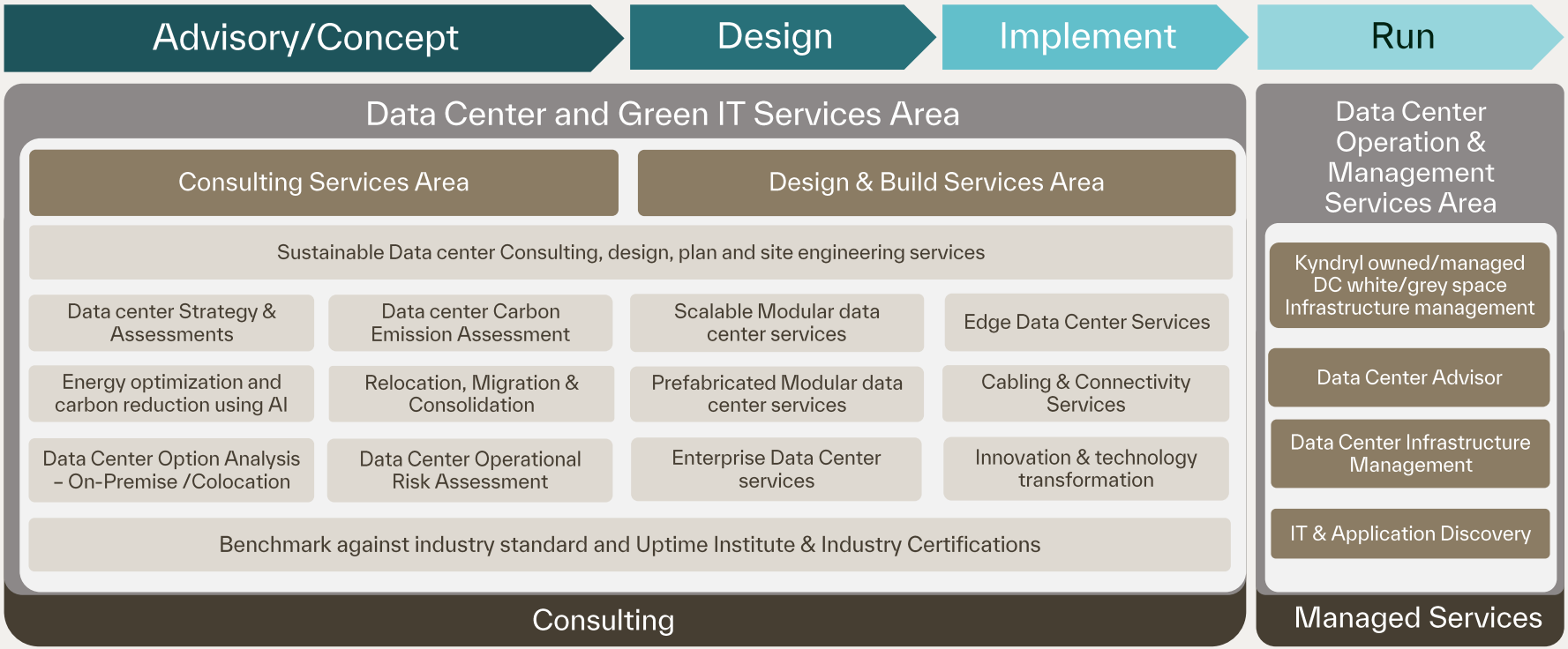
02 Global Solution

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

Data Center Service Area



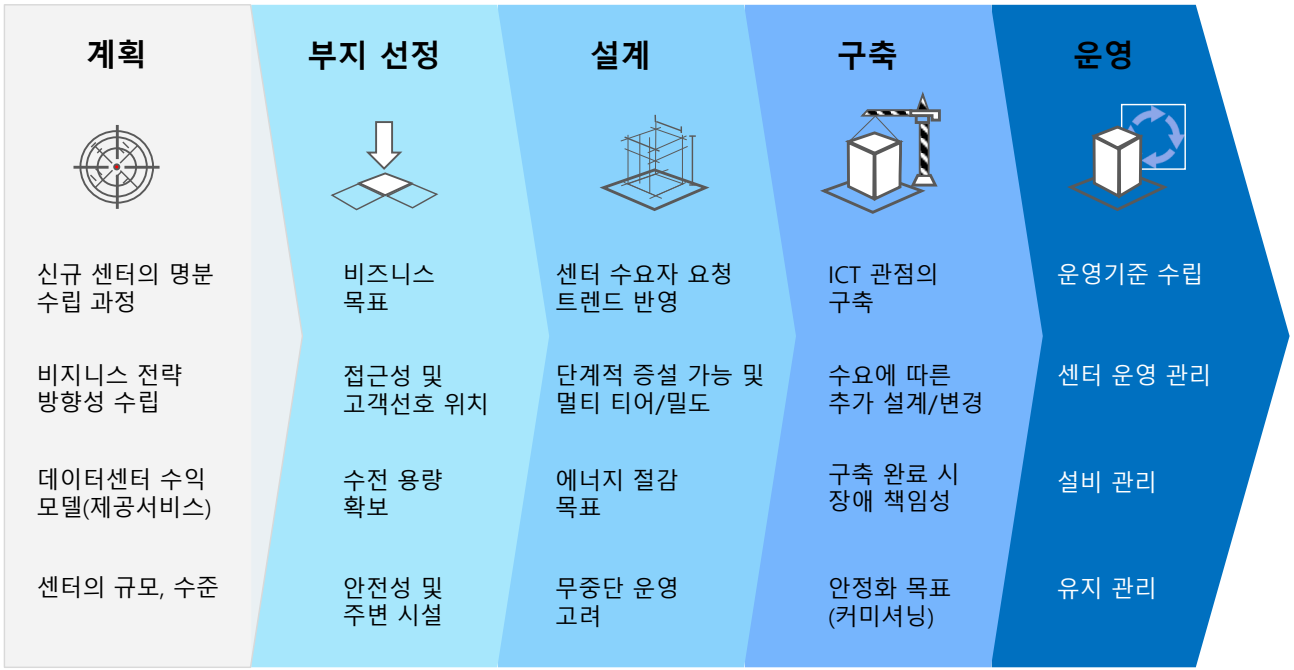
Partners

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

[Korea Case] 데이터센터 Life Cycle



*F/S: Feasibility Study, M/P: Master Planning

kyndryl
Kyndryl Confidential
The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

[Korea Case] 전체 사업 추진일정 - 데이터센터 사업

▶ 전체 일정표



▶ 분야별 수행내역

1. 사업계획/준비(약 3~5개월) : 사업계획 준비, 사전공사(한전 등) 협의, PM사 선정, 지자체 업무협약 외
2. 개념설계 컨설팅(약 4~5개월) : 목표 및 용량설계(건축/공간/전기/공조/보안/모니터링 등 구성, 계통(최적안), 효율화 등), 이행계획, 예산
3. 상세설계/인허가(약 8~10개월) : 개념설계를 기반으로 신규 데이터센터를 위한 상세설계 및 인허가 업무 수행
4. 데이터센터 구축(약 24~30개월) : 기초/토목, 골조공사 후 내부 인프라설비 설치 가능시점은 약 1년 소요(최소기간), 인프라 단계별 공사 진행
5. 데이터센터 운영(5년 단위 계약) : 입주고객사 사전 유치시에는 준공 1년 전 준비, 입주고객사 유치 전에는 PF시 선정 필요

kyndryl
Kyndryl Confidential
The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

Key Components/Capabilities One Pagers



Data Center Carbon Emission Assessment

Scope

- Delivers a full review of drawing and documents; analyzing the source of power generation and estimate emission factors. (carbon baseline)
- Coordinates with Kyndryl /Client FE /vendor team, estimates carbon emission

Key Benefits

- Benchmark energy consumption & recommend strategies.
- Create roadmap for future sustainable growth
- Get visibility on DC carbon emission to set achievable reduction target.

Call to Action

- Talk to your clients about doing a Data Center Assessment.
- Reach out to the Win Center for help.
- Expect follow-on business through remediation action output from assessment.

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written perm
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is pr
only goals and objectives.

03 D/C Stories / Use Cases

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

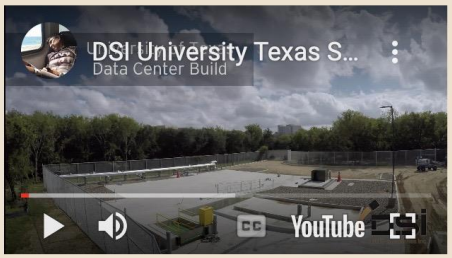
Data Center Services

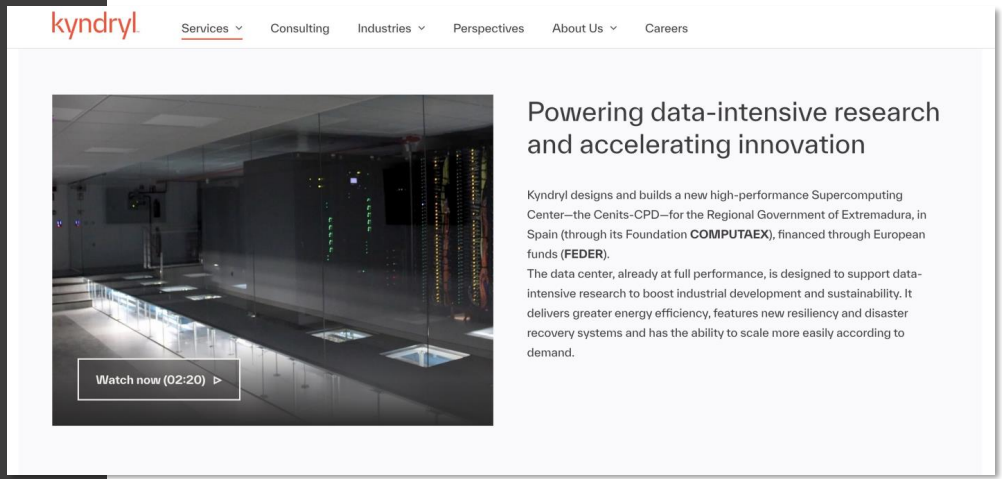
3 Client examples

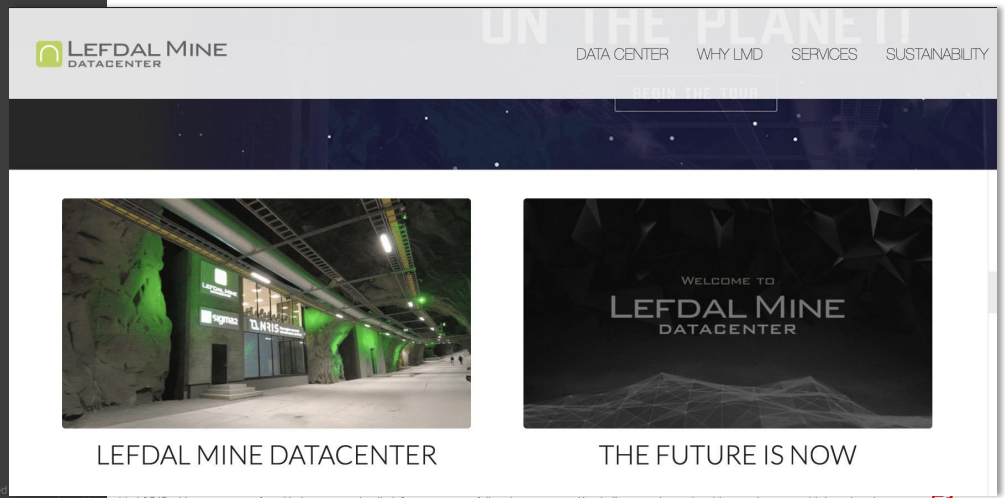
THE RESULTS: A Pre-fabricated Modular Data Center with Room for Long-Range Expansion

Locating the PMDC near the existing campus central plant, which operates 24x7, provided a high level of redundancy required for the University's data center. Additionally, there was no need for a dedicated chiller plant located at the site, thereby reducing the size of the backup generator and utility service. Once the project was approved by all parties including the local AHJ, using a PMDC concept allowed the project to be constructed and commissioned in less than 12 months.

University of Texas Video







kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

D/C Story - DC Design and Build

Case Study: Lefdal Mine Data Center

Quote from the Client:

"The people at Kyndryl have a futuristic sense of where we will be a few years from now. Having them manage the technology program at Lefdal is a big part of our conversations with potential partners and clients."

- Mats Andersson, CMO for Lefdal Mine Datacenter

— Kyndryl played an integral role in developing the technical design of the Lefdal Mine data center, providing an independent quality assurance for the entire project, and now will offer the full suite of Kyndryl Resiliency Services to Lefdal Mine DC clients.

— It is among the most secure, flexible and green data centers in Europe and sets a new standard for the industry.

— Subterranean 8mw growing to 200mw

— 1.2m sqft,

— Low power and zero water consumption using saltwater heat exchange cooling from fjord.

— Most efficient DC in all of EU (50% less cost per rack than any others) with a PUE of 1.1 (1.09~1.15)



kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

04 Global DC best practices for high density racks

- average power density
- up to 22 Kw, above 22 Kw and up to 100Kw
- High level recommendation

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

Contents

- Latest design project references by Kyndryl
- Global DC best practices for high density racks up to 22 KW average power density
- Global DC best practices for high density racks above 22 KW and up to 100 KW average power density
- High level recommendation

Contents

- Latest design project references by Kyndryl
- Global DC best practices for high density racks up to 22 KW average power density
- Global DC best practices for high density racks above 22 KW and up to 100 KW average power density
- High level recommendation

Contents

- Latest project reference design by Kyndryl
- Global DC best practices for high density racks up to 22 KW average power density
- Global DC best practices for high density racks above 22 KW and up to 100 KW average power density
- High level recommendation

Contents

- Latest project reference design by Kyndryl
- Global DC best practices for high density racks up to 22 KW average power density
- Global DC best practices for high density racks above 22 KW and up to 100 KW average power density
- High level recommendation

05 Closing

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

kyndryl

YoonChang So,

Data Center Practice Leader, Director, Kyndryl Korea

Three IFC, 10 Gukjegeumyung-ro, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea 07326

Mobile: +82-10-4956-4926

e-mail: yoonchang.so @kyndryl.com

Thank You



Feb. 2025

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

06 Q&A

kyndryl

Kyndryl Confidential

The information contains here are the Intellectual Properties of Kyndryl Corporation and not be shared, circulated, copied and modified without written permission of Kyndryl Corporation.
© Copyright Kyndryl Corporation 2025. All rights reserved. The information contained in these materials is provided for informational purposes only and is provided AS IS without warranty of any kind, express or implied. Any statement of direction represents Kyndryl's current intent, is subject to change or withdrawal, and represent only goals and objectives.

제1회

부동산 개발사업 워크샵

3 강

노인복지주택 시장 트렌드 및 전망과 개발

최 덕 배 (한미글로벌D&I 전무)



노인복지주택 시장 트렌드 및 전망과 개발

한미글로벌D&I 최덕배 전무

목 차

1. 노인복지주택 시장 동향 및 트렌드

- 초고령사회와 노인복지주택
- 노인복지주택 트렌드 변화
- 노인복지주택 법규분석 및 정책 변화

2. 노인복지주택 개발 사례

- 국내 시니어주택 개발 사례
- 해외 시니어주택 개발 사례
- 계획중인 시니어주택 사례

3. 노인주택 개발 주안점

- 사업 개발 구조
- 사업성 확보의 Key Point
- 정책 변화에 따른 노인주택 개발 방향

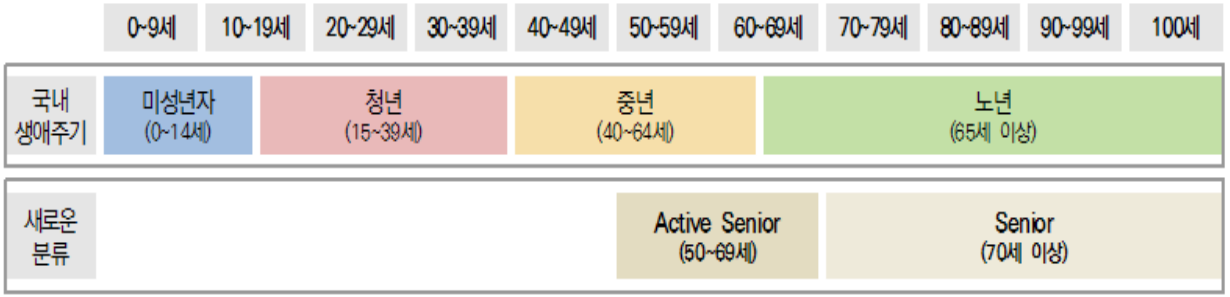


노인복지주택 시장 동향 및 트렌드

시니어의 개념

■ 시니어(Senior)의 정의

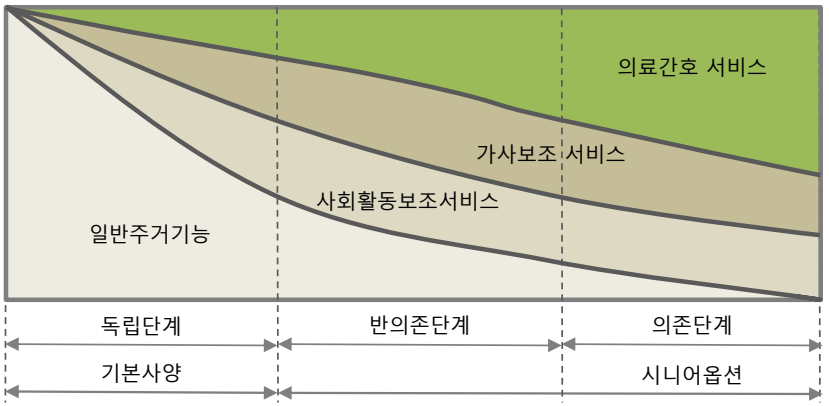
- 액티브시니어(Active Senior): 건강하고 사회활동이 활발한 시니어
- 시니어(Senior): 건강이 다소 약화되어 일부 지원이 필요한 시니어, 간호서비스가 필요하고 의존도가 높은 시니어



■ 시니어의 신체적 자립여부에 따른 구분

자립 가능 시니어	일부 지원 필요 시니어	간호 필요 시니어
신체적, 정신적으로 건강하며, 자립이 가능한 시니어	생활에 불편함이 있어 일부 도움이 필요한 시니어	건강상 문제로 신체적 자립이 어려운 시니어

■ 시니어의 신체적 자립여부에 따른 구분

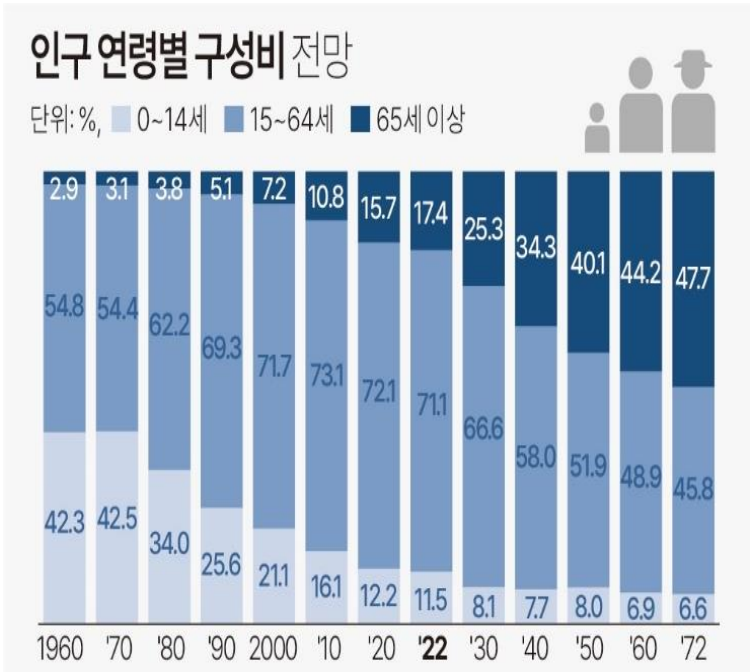


시니어산업 성장 배경 – 인구구조의 변화

✓ **우리나라는 2017년 고령사회로 진입하였으며, 65세 이상 인구가 20%을 넘어서는 초고령사회는 2025년 도달하였으며, 전세계적으로 가장 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있음**

대한민국 인구구조의 변화

(통계청 자료)



주요 국가별 고령화 속도

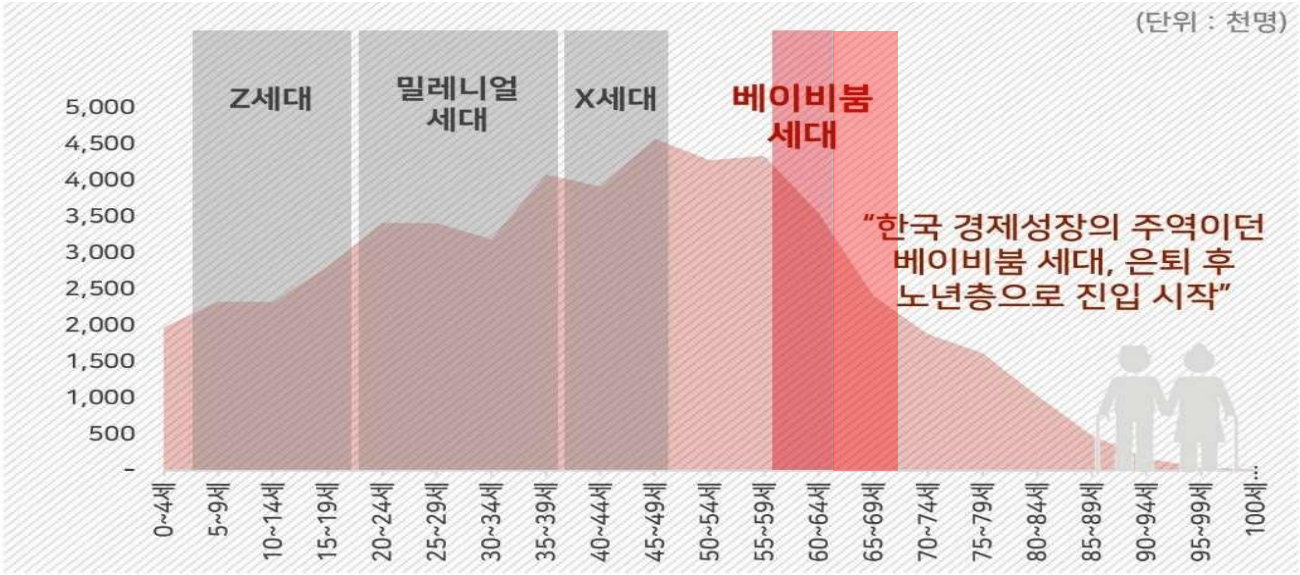
(년도, 년)

		한국	미국	일본	독일
도달연도	고령화사회 (고령인구 7%)	2000	1942	1970	1932
	고령사회 (고령인구 14%)	**2017**	2015	1994	1972
	초고령사회 (고령인구 20%↑)	2025	2036	2006	2009
도달연수	고령사회	17	73	24	40
	초고령사회	8	21	12	37

➡ **고령사회에서 초고령 사회까지 8년**

시니어산업 성장 배경 – 인구구조의 변화

- ✓ 베이비붐 세대(1955~1963년생)의 은퇴후 노년층으로 진입 시작
- ✓ 베이비붐 세대는 충분한 자산 및 소득을 기반으로 자가 부양 능력 뿐만 아니라 문화활동, 자기계발투자 등 소비여력이 높음



베이비붐 세대 (1955-1963년생) 은퇴 후 노년층 진입 시작

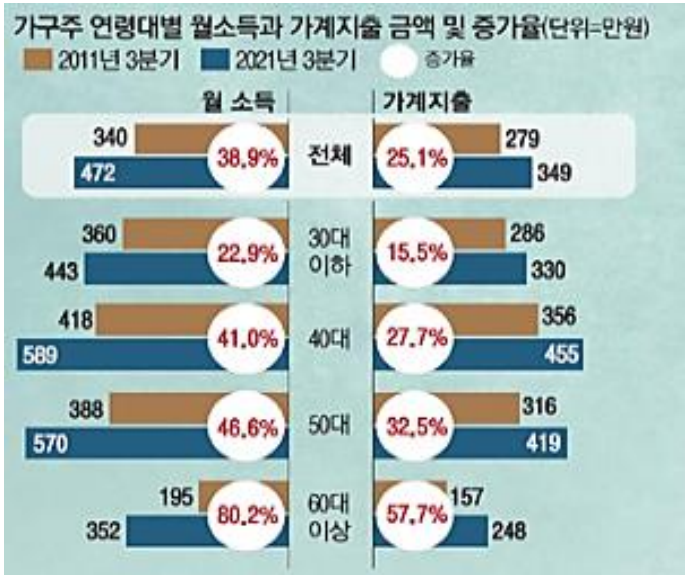
- 베이비붐 세대의 은퇴가 시작되면서 생산가능인구 감소 및 노년 부양 부담의 급증, 주요 소비계층이 기존의 중년층에서 장년층과 노년층으로의 확대 추세 등 변화 예상
- 노년층과 향후 노년층이 될 장년층은 새로운 마켓의 비즈니스 기회를 창출가능

※ 출처:통계청

시니어산업 성장 배경 – 부유해진 시니어

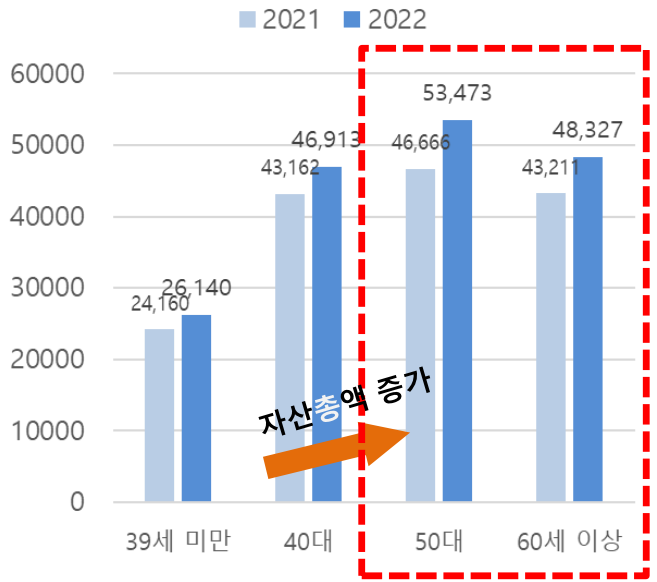
✓ 현재 장년층은 많은 금융자산을 보유하여 기존의 고령층과는 크게 구분됨

연령대별 소득추이 및 연평균 증감률



- 2011년 대비 50대와 60대의 **월소득은 큰 폭으로 증가**
- 외식과 가사서비스에 대한 수요 증가로 **50대와 60대 소비지출 증가**
- 고령사회를 이끌 현재의 **50대의 재력조건 양호**

연령대별 자산규모 추이



- 2021년 기준 50~60대의 자산규모는 **전체가구 평균을 상회**함
- 50~60대의 자산총액은 꾸준히 증가하여 **근로 및 사업소득이 없더라도 역 모기지론 활용가능**

시니어산업 성장 배경 – Active Senior의 등장

✓ 액티브 시니어에 대한 인식 변화로 시장 규모는 계속해서 증가 중

'젊은 어른'이 온다, '장수경제'가 뜬다

본격 고령화 시대, 건설업계 '실버타운' 주목… 잠재력 높은 '액티브 시니어' 타겟

- 스스로 '젊다'고 인식…새로운 트렌드에 민감

- "5060 세대 잡자"…KB국민·우리은행, 젊은어른 '타깃 서비스' 속속선봬

구분	기존 시니어	액티브 시니어
세대특성	수동적, 보수적	적극적 다양성
경제력	의존적, 경제력 보유층 小	독립적, 경제력 보유층 多
노년의식	인생의 황혼기	새 인생의 시작
가치관	본인을 노인으로 인식	실제보다 5~10년 젊게 인식
소비관	검소함	합리적인 소비
취미활동	취미없음 동세대 교류	다양한 취미, 이종세대 교류
여행	단체,효도여행중심	부부여행, 자유여행
노후준비	자녀세대에 의존	스스로 노후 준비
보유자산	자녀에 상속	자신의 노후준비에 활용

시니어산업이 유망산업으로 떠오르면서 시니어 타겟 시장에 진출하는 기업 수가 점차 증가 중

고령친화사업 시장 규모 증가 추이*



* 한국관광공사(2022)

- 5060세대의 자산 규모가 증가하면서 **새로운 소비계층으로 주목**받고 있음
- 미디어에 친숙하고, 본인을 실제보다 5~10년 젊게 인식하는 액티브 시니어들은 **다양한 취미생활, 합리적 소비를 지향**하여, 이를 타겟으로 **시장에 진출하는 기업이 증가 중**
- 트렌드에 민감하면서도 경제적 여유가 있어 **명품, 브랜드 물품을 사는데에 주저하지 않아,** 나이와 품격에 걸맞는 고급화 브랜딩 사례가 증가 중

시니어산업 중 시니어주택 수요의 증가

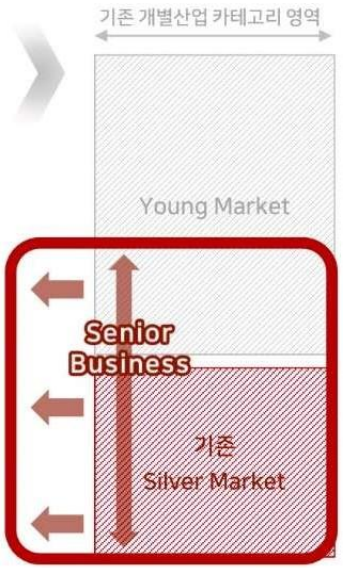
✓ 시니어 인구 증가로 시니어산업의 유형 중 시니어주택 수요의 증가 예상되므로 부동산개발/건설/서비스 모델을 선제적으로 고려해야 함

[시니어산업의 유형]



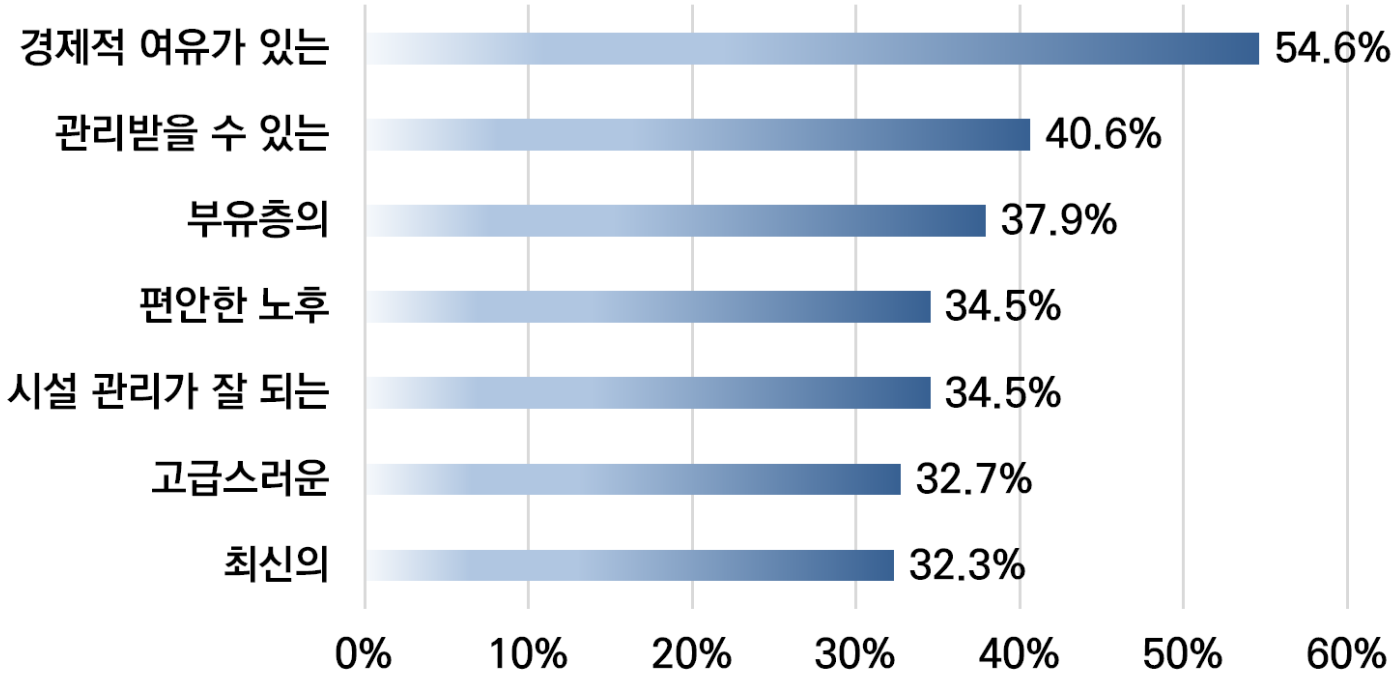
※ 출처:Samjong INSIGHT, 고령사회 진입과 시니어 비즈니스의 기회

[시니어산업의 변화 영역]



시니어주택에 대한 관점

✓ 시니어주택은 경제적 여유가 있는 부유층의 고급스러운 이미지로 포지셔닝되어 있음



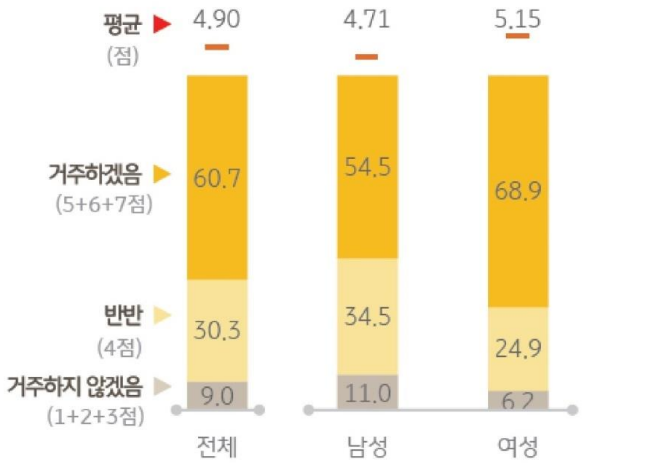
자료: 엠브레인, 2017 실버타운 및 요양원 관련 인식조사

시니어주택에 대한 관점

✓ 시니어주택(실버타운)에 대해서 긍정적이며, 거주 환경 및 생활지원서비스에 대해 만족함

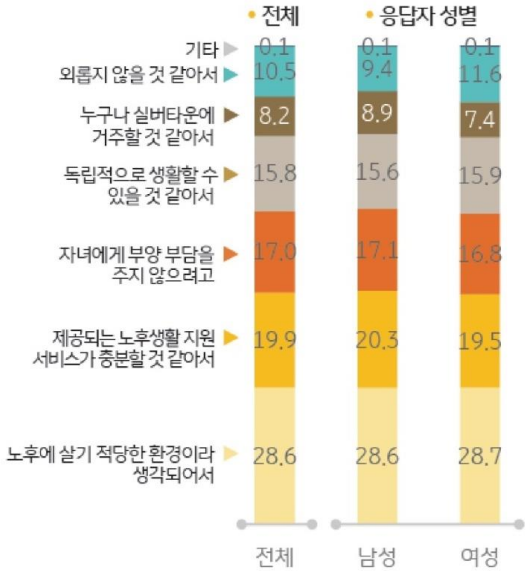
실버타운 거주에 대해 60.7%는 긍정적,
여성이 남성보다 긍정적으로 반응

• 실버타운: 자립 생활이 가능한 고령자가 일정한 비용을 지불하고 입주하여 식당, 커뮤니티시설 등 생활을 지원받는 고령자 전용 주거시설



주1) 전체 n=3000, 응답자 성별 남성 n=1703, 여성 n=1297
주2) 1점(절대 거주하지 않겠다)~7점(꼭 거주하겠다)의 7점 리커트 척도로 측정

실버타운 거주를 긍정적으로 생각하는 이유는
살기 좋은 환경, 생활지원서비스 때문



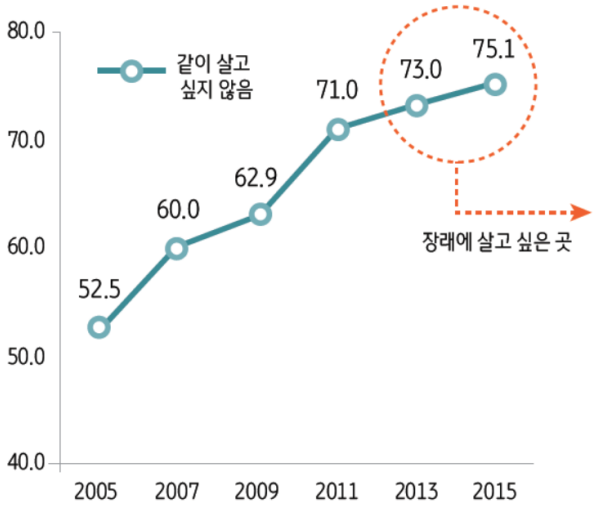
주1) '긍정적임'으로 응답한 경우
주2) 전체 n=1821, 응답자 성별 남성 n=928, 여성 n=893

자료: KB, 2023 KB골든라이프보고서-노후 준비 진단과 거주지 선택 조건

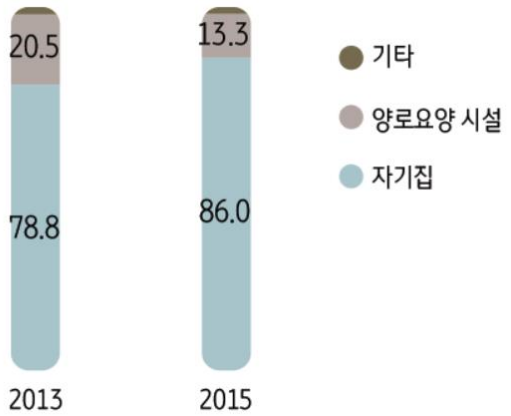
시니어가 노후를 보내기 희망하는 Location

✓ 시니어 계층은 익숙한 곳에서 자립적으로 살고 싶어하는 경향성이 매우 높음
✓ 시니어는 Aging in Place (AIP)를 선호함

[60세 이상 인구 중 자녀와의 동거 희망 여부]



[향후 살고싶은 곳]



- 60세이상의 시니어 4명중 3명은 향후에 자녀와 같이 살고 싶지 않다고 응답하였으며, 이는 10년전 50%에 비해 꾸준한 증가를 보이고 있음

- 자녀와 장래에 떨어져 살더라도 먼 곳이 아닌 자기집 또는 근교에 살고싶은 욕구 강함
- 즉 노인복지주택 검토 시 타겟 수요의 인근반경 10~20km 이내의 접근성이 용이해야함

시니어 인구 특성 : 연금소득 시니어 현황

✓ **직역연금 소득자, 고정적 임대소득 또는 개인연금소득이 있는 시니어인구가 시니어산업에 큰 영향을 미침**

✓ **일반적으로 연령대가 높아질수록 소득 감소, 의료비 증가 등 급격한 소득·지출 변화 발생**

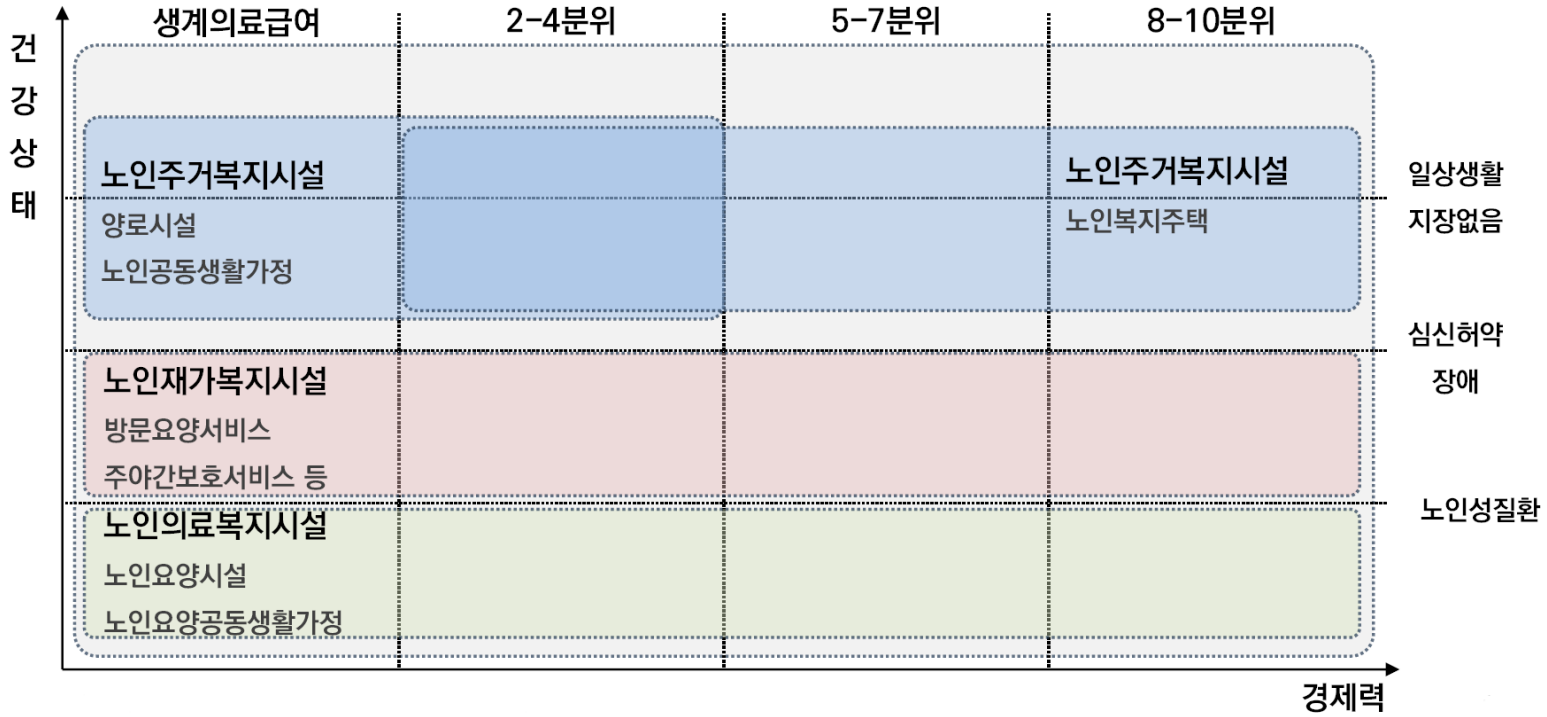
[시니어 유형별 월 평균 예상 소득]

구 분		1인 월평균 예상 소득
직역연금 소득자 (은퇴 전 직업)	공무원	253만원
	교사	293만원
	군인	277만원
일반 소득자	국민연금	103만원
	+ 부동산 임대소득	추가 소득 120~150만원 이상
	+ 개인연금소득	
연령대별 평균 소득	60대	130만원 이상
	70대	105만원 이상
	80대 이상	90만원 이상

시니어 인구의 소득 현황을 고려한 비즈니스 모델 개발 필요

소득에 따른 노인주거시설의 수요

✓ 노인주거복지시설은 자산 및 소득기준, 상품, 정부지원정책에 따라 분화되어 공급됨
✓ 시니어주택은 8~10분위 수준의 고소득층을 위하여 공급되는 추세임



자료: 변나향 외, 2018, 고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지주택 개선방안

시니어 주거산업 진출 분야

✓ **시니어주거산업 진출 분야 중 시설관리부담과 운영리스크가 적은 노인복지주택이 민간에서 주로 검토되고 있음**

시니어주거산업 진출 가능 분야

1. 유료양로시설	2. 노인복지주택	3. 요양시설
• 식사 관리 : 식사 제공 • 운동시설 : 피트니스, 골프연습장 등 • 문화 여가시설 : 영화상영관 등 시설 지원 및 동아리 활동지원 • 병·의원 연계 서비스 • 컨시어지 서비스	• 식사 관리 : 전용 식당, 식사 제공 • 운동시설 : 피트니스, 골프연습장 등 • 문화 여가시설 : 영화상영관 등 시설 지원 및 동아리 활동지원 • 병·의원 연계 서비스 • 컨시어지 서비스	• 식사 관리 : 식사 제공 및 지원 • 문화 여가 : 만들기, 노래 등 공동 활동 • 생활 지원 : 기초 생활 지원 • 물리치료 등 의료 지원 서비스 • 간호·재활 서비스 • 목욕실, 세탁실, 처치실 등 시설 제공 • 간병 서비스는 별도
노인을 입소시켜 급식 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공	주거시설을 임대차하여 일상생활에 필요한 주거의 편의를 제공	노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인에 일상생활에 필요한 편의를 제공

기준	양로시설	복지주택	요양시설
운영 용이성	◑	●	○
운영기간 자본금 투하	○	◕	○
민간시행사 역량 부합도	◑	●	◑
月 수익성	◑	◕	●
보증금 수금	○	●	○
종 합	◑	●	◑

시니어주택 트렌드 변화

✓ 요양 및 의료 중심의 근교형 시설에서 우수한 서비스와 인프라를 갖춘 도심형 시설로 변화

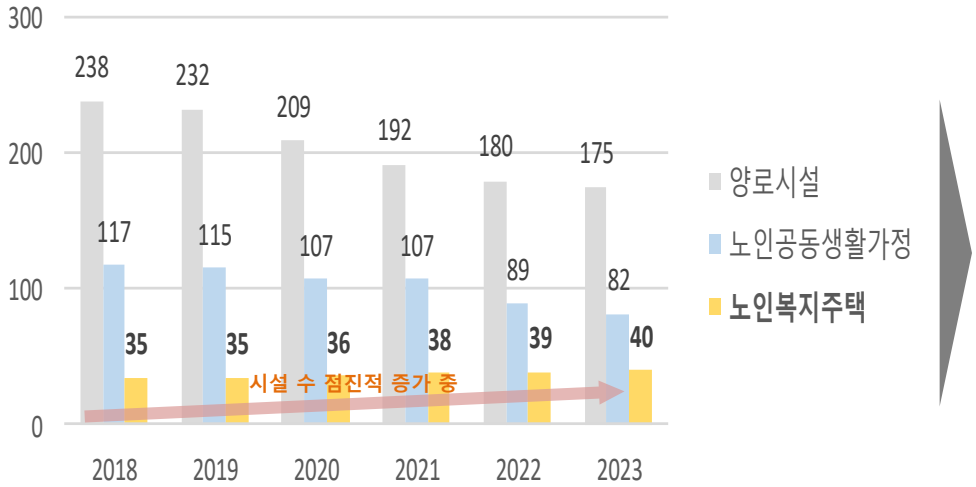
	1세대	2세대	3세대	4세대
기간	88년 ~ 99년	00년 ~ 10년	11년 ~ 20년	22년 이후
대표 사례	▪ 유당마을 ▪ 시니어스 서울타워	▪ 삼성 노블카운티 ▪ SK 그레이스힐 ▪ 시니어스 분당타워	▪ 더클래식500 ▪ 스프링카운티 자이	▪ 부산 오시리아 라우어 ▪ 마곡 VL르웨스트 ▪ 의왕 백운호수 푸르지오 숲속의아침 스위트
특징	▪ 도심과 이격되 위치 ▪ 요양 기능이 강화된 노인주거 시설 ▪ 실버타운이라는 명명되었음	▪ 대기업 및 중대형 건설사의 사업참여 ▪ 시설의 대형화	▪ 역세권 입지에 공급 ▪ 문화프로그램, 커뮤니티, 취미활동, 동호회 활동 등 시니어 프로그램 강화	▪ 시니어주택의 긍정적인 인식 ▪ 프리미엄급 시설 공급
사업자	▪ 사회복지법인, 의료관련기관	▪ 삼성 ▪ SK건설	▪ 금융상품 연계	▪ 호텔 운영자 참여 ▪ 금융기관과 연계한 개발
비고	▪ 노년의 고독한 이미지	▪ 고독한 노후생활 이미지 탈피하여 커뮤니티 강조	▪ 역세권 입지에 공급 ▪ 노인복지법 개정에 의한 분양 금지로 분양상품 마지막 공급	▪ 적극적인 마케팅

노인복지주택 현황

✓ 노인주거복지시설 中 노인복지주택의 수는 2023년 기준 전국 40개소로 활성화가 더디게 진행 중
✓ 40개소 중 서울은 11개소로 수요에 비해 공급이 많지 않음

연도별 노인주거복지시설 세부 유형별 조성 현황*

* e-나라지표(2023)



- 노인주거복지시설의 세부 시설별 감소세를 보이나 **노인복지주택은 점진적으로 증가 중**
- 가장 개소가 많은 양로시설은 지속적으로 감소 추세
- 노인복지주택의 경우 전국에 **40개소로 가장 비중이 적게 분포**
- 요양원은 23년 기준 4,525개소로 많은 공급은 보이나 영세한 시설이 많음



시니어주택 법규 분석

시니어주택 관련 법규 : 시설별 비교 분석

- ✓ 노인복지주택은 60세 이상 입소 대상이며, 노인주거복지시설에 비해 의료시설인 노인요양시설은 시설·운영 기준 까다로움
- ✓ 50인 시설 가정 시 유료노인요양시설은 최소 37명의 인력 필요. 반면 유료양로시설과 노인복지주택은 3~12명의 인력 필요

구 분		노인주거복지시설			노인의료복지시설	
		유료양로시설		노인복지주택	노인요양시설	
특징		60세 이상, 급식과 생활편의서비스 제공		60세 이상 (미성년자인 자녀, 손자녀 동거 가능[1]), 주거시설 임대 제공, 생활편의서비스 제공	60세 이상, 노인성 질병 환자에게 요양, 생활편의서비스 제공	
모집방법		시설 입소형		주택 임대형	시설 입소형	
비용부담		입소자 100% 부담		입소자 100% 부담	입소자 부담	
시설용도		노유자시설		노유자시설	노유자시설	
시설규모		입소정원 10명 이상 (1명당 연면적 15.9㎡이상)		30세대 이상 (1명당 연면적 기준 제한 없음)	입소정원 10명 이상 (1명당 연면적 23.6㎡ 이상)	
시설구조 및 설계		• 휠체어 이동 가능, 미끄럼방지 등 적정 문화,체육부대시설 설치 • 입소자 이용에 지장을 주지 않는 범위 내 외부 개방				
시설기준		침실, 사무실, 식당 및 조리실, 프로그램실, 의료 및 간호사실, 비상재해대비시설				
		요양보호사 및 자원봉사자실, 체력단련실, 화장실, 세면장 및 목욕실, (세탁장 및 세탁물건조장)		관리실(숙직실), 체력단련실, 식료품점 또는 매점, 경보장치	요양보호사실, 자원봉사자실, 물리(작업)치료실, 화장실, 세면장 및 목욕실, 세탁장 및 세탁물 건조장	
직원 요건	입소정원기준	30명 이상	50명 가정 시 법적 요건	구분 없음	30명 이상	50명 가정 시 법적 요건 (치매 10명)
	최소필요인력	8명	12명	3명	19명	37명
지원혜택		취득세, 재산세 25% 감면[2]				

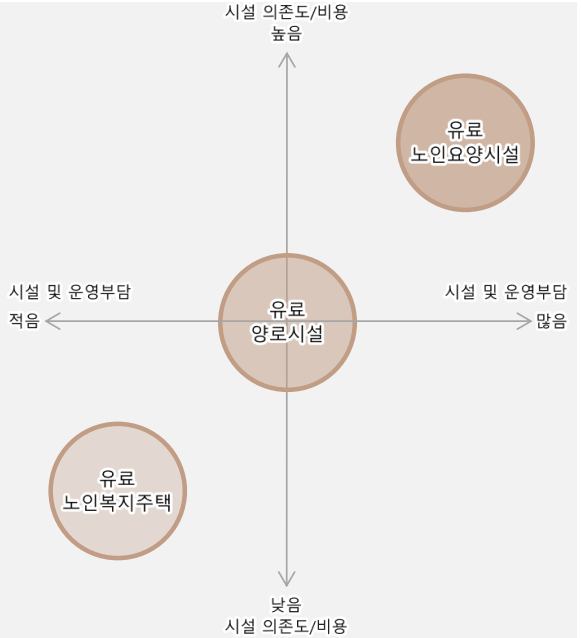
주1) 노인복지주택 입소대상자와 함께 생활하는 자녀와 손자녀의 퇴소 기준은 만 19세에서 만 24세로 기준이 완화 (노인복지법 개정 : 24년 4월 3일)
주2) 지방세특례제한법 제 20조 (노인복지시설에 대한 감면) 2항

시니어주택 관련 법규 : 시설별 비교 분석

- ✓ **노인주거복지시설에 비해 노인의료복지시설은 관리·서비스 제공 요소 많고, 시설에 대한 의존도도 높음**
- ✓ **개발 단계에서부터 액티브 시니어 대상의 주거서비스와 후기 고령자를 위한 장기적인 너싱서비스까지의 확장성을 고려해야 함**

【 시설별 장단점 비교 】

구분	노인주거복지시설		노인의료복지시설
	유료 양로시설	유료 노인복지주택	유료 노인요양시설
장점	• 노인요양시설보다는 시설설치 및 운영 부담이 적고, 노인복지주택보다는 시설 의존도가 높음 • 자립 가능 시니어 대상으로 의료서비스 부담이 적음	• 시설설치 기준 및 인력 운영 기준이 가장 낮아 초기 투자와 운영에 대한 부담 적음	• 치매 및 시니어 대상으로 시설에 대한 의존도 높음 • 개인이 케어하기 어려운 서비스를 제공하는 만큼 서비스 이용료 높음
단점	• 노인복지주택보다 관리 부담이 크면서도 노인요양시설보다는 시설 의존도가 낮음 • 중간적 성격의 시설로 컨셉과 운영·관리계획 수립 중요	• 주거 개념이 강해 시설 의존도 약함 • 서비스 제공 정도에 따라 이용자 만족도에 대한 편차가 큼	• 관리 부담이 큼. 특히 의사, 요양보호사 등 전문인력 확보 어려움 • 장기 고객의 관리부담이 지속적으로 증가할 가능성 있음 • 무료 요양시설 증가로 유료 시설의 서비스 차별화 필요



시니어주택 정책 변화 과정 및 근거 규정

■ 정책 변화 과정

연 도	주 요 내 용
1988	• 한국 최초의 노인복지주택은 유료양로시설로 설립된 '유당마을' • '93년부터 민간기업과 개인에게도 임대형 노인복지주택 개발 허용
1997.8	• 민간기업도 분양형 노인복지주택을 개발할 수 있게 되어, 최초의 도심형 노인복지주택 '서울시니어스타워' 오픈
2001	• 대기업에서 처음으로 노인복지주택 '노블카운티' 설립하고 요양센터 병설
2006	• 노인복지주택 설치자 금융자한도를 제한을 개정하여 노인복지주택사업을 추진할 경우 입소보증금과 대출금을 합한 금액이 건설원가의80%를 초과할 수 없도록 관련 법인「노인복지법시행규칙」개정해 전체 사업비 중 자기자본의 최소 20% 조달을 의무화
2007	• 노인복지법이 개정되면서 노인주거복지시설이 양로시설, 노인복지주택, 노인공동생활가정 등 3가지로 규정되어 현재의 체계를 갖추게 되었음
2015	• 노인복지법이 개정되어 분양형 폐지하고 임대형만 허용 (일부 사업자의 부실 운영, 서비스 저하 문제 발생)
2024.4	• 노인복지주택의 입소 자격은 만60세 이상의 노인과 배우자, 자격자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만 자녀·손자녀 등으로 규정되어 있었으나, '동반 입소자' 중 자녀·손자녀의 퇴소 기준을 만 19세에서 만 24세로 완화 • '보건복지부령으로 정하는 장애'라는 문구를 신설하여 장애가 있는 입소자를 부양하는 자녀·손자녀는 나이와 관계없이 노인복지주택에 계속 거주 가능
2024. 하반기	• 실버타운 공급확대를 위해 24년 하반기 노인복지법을 개정하여 '인구 감소지역 89곳에 한해 분양형 실버타운 설립이 가능하도록 법 개정 (추진중) • 2015년 폐지시 문제 제기되었던 불법행위와 부실 운영 등을 예방하기 위한 보완 방안 마련 • 리츠, 장기요양기관, 호텔・요식업체, 보험사 등의 신규 진입을 허용토록 위탁 요건 완화 • 실버타운 입주시 실거주 예외 사유로 인정해 주택연금 지급 지속

시니어주택 정책 변화 과정 및 근거 규정

✓ **노인복지주택의 설치, 운영기준 등의 일반적 사항에 대해서 '노인복지법'에 규정함**

✓ **노인복지법에 규정된 사항을 제외하고는 주택법, 건축법, 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 등을 준용함**

■ 근거 규정

구 분	주 요 내 용
노인복지법	가. 노인복지주택 설치신고, 시설·설비·직원자격·직원배치·시설운영기준 등 시설의 설치·운영에 관한 일반적 사항 나. 노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 노인복지법에서 규정된 사항을 제외하고 주택법의 관련 규정을 준용
주택법	노인복지법 제32조 제3항의 규정에 의거 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정, 주택공급에 관한 규칙 등 관련 규정
건축법	건축 인허가 및 건축법 관련 기준 건설 및 유지 관리에 관한 기준
기 타	장애인, 노인, 임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률 등



시니어주택 국내 사례 분석

시니어주택 사례 분석 - 국내

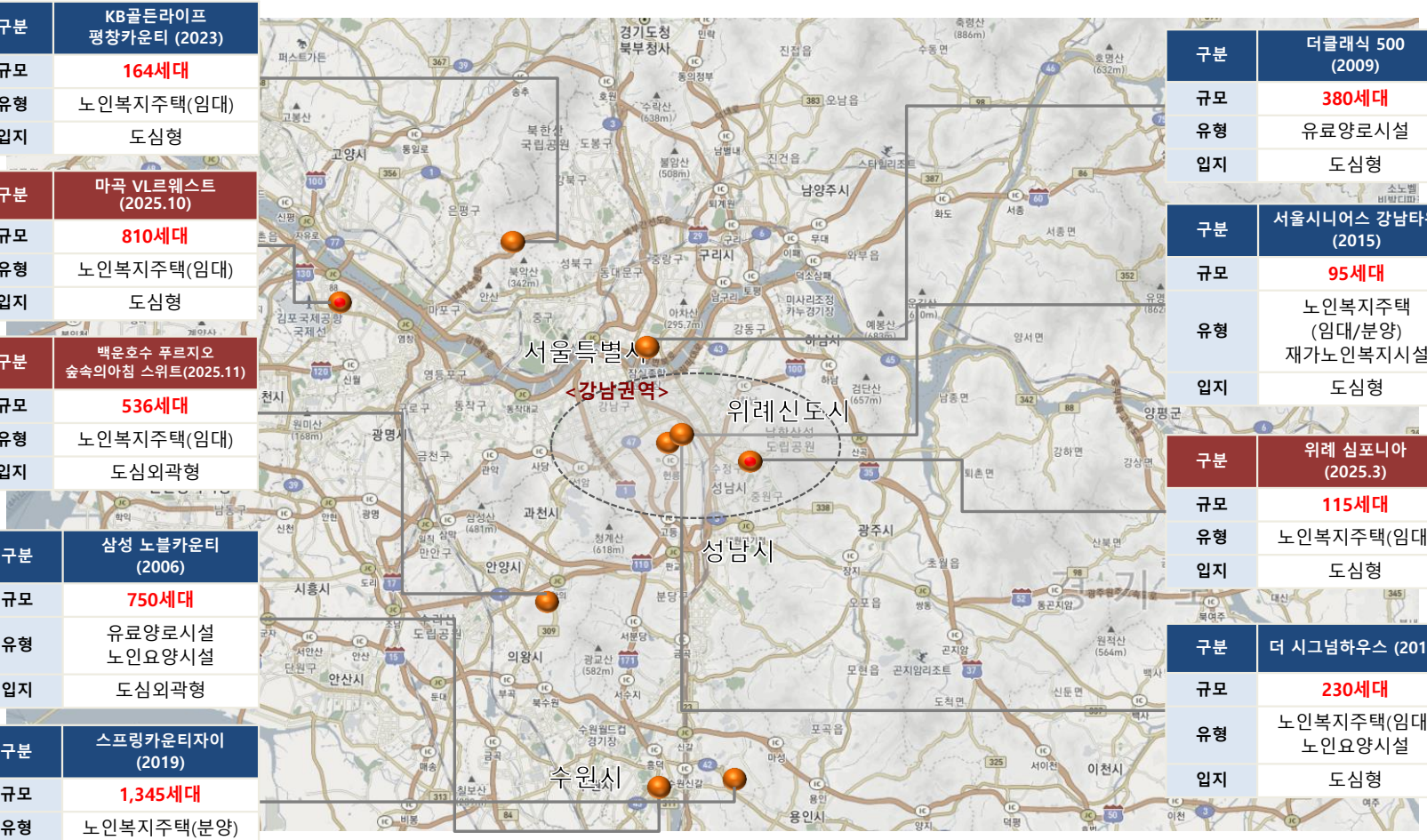
구분	KB골든라이프 평창카운티 (2023)
규모	164세대
유형	노인복지주택(임대)
입지	도심형

구분	마곡 VL르웨스트 (2025.10)
규모	810세대
유형	노인복지주택(임대)
입지	도심형

구분	백운호수 푸르지오 숲속의아침 스위트(2025.11)
규모	536세대
유형	노인복지주택(임대)
입지	도심외곽형

구분	삼성 노블카운티 (2006)
규모	750세대
유형	유료양로시설 노인요양시설
입지	도심외곽형

구분	스프링카운티자이 (2019)
규모	1,345세대
유형	노인복지주택(분양)
입지	도심외곽형



구분	더클래식 500 (2009)
규모	380세대
유형	유료양로시설
입지	도심형

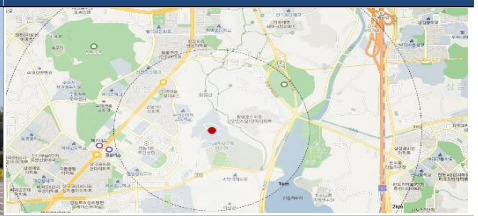
구분	서울시니어스 강남타워 (2015)
규모	95세대
유형	노인복지주택 (임대/분양) 재가노인복지시설
입지	도심형

구분	위례 심포니아 (2025.3)
규모	115세대
유형	노인복지주택(임대)
입지	도심형

구분	더 시그넘하우스 (2017)
규모	230세대
유형	노인복지주택(임대) 노인요양시설
입지	도심형

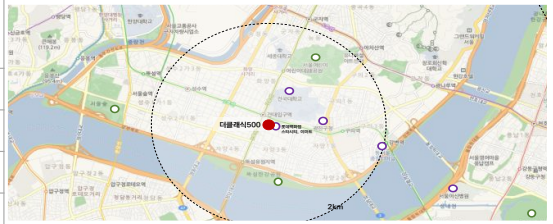
삼성노블카운티

- **양로시설+요양시설로 운영. 경기도 용인시에 위치해 서울과의 접근성이 우수함**
- **전체 시설은 100% 입소자 부담이며, 보증금 및 월세 비중을 선택 할 수 있음**

시설 구분		삼성 노블카운티			현황 사진	위치도
위 치		경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1751			 	
지역지구		자연녹지지역				
시설유형		유료양로시설, 노인요양시설				
대지면적		148,207㎡	연면적	161,042㎡		
운영사		삼성생명공익재단	운영개시일	2006.02		
구분		유료양로시설(일반세대)			유료양로시설(프리미엄세대)	노인요양시설(너싱홈)
타겟		독립적인 생활이 가능한 상위분위 고령자			전문적인 건강관리 및 간병인이 필요한 고령자	중풍 및 치매 등 만성질환으로 전문 간호, 간병이 필요한 고령자
시설규모		양로시설 553세대				요양시설 197실
면적구성		전용 15~36평(1~2인용)			전용 16~28평(1~2인용)	-
비용	보증금	3.0~12.6억원			3.9~7.3억원	1억원
	월생활비	272~413만원(1인), 380~521(2인)			386~468만원(1인), 500~582(2인)	675~854만원
	식대	85만원(1인 90식 기준)				61만원(1인 90식 기준)
납부방식		100% 입소자 부담 (일반, 저보증금식+월세, 반액상각식)			100% 입소자 부담 (일반, 저보증금식+월세, 반액상각식) - 등급에 따라 생활보조비용 추가	100% 입소자 부담 (케어레벨에 따라 비용 추가 부담)
부대시설		공용공간(식당, 공예실, 각종 프로그램실, 전용사우나), 프리미엄세대 전용(식당 , 휴게실 목욕실)				물리치료, 작업치료실, 레크레이션 센터, 공용시설
서비스		일상생활서비스, 건강관리서비스, 문화여가서비스, 프리미엄세대 전용서비스(유료)				간호 및 간병 서비스, 재활치료 서비스, 여가 및 이벤트, 식사

더클래식500

- 더클래식500은 상위소득계층의 고령자를 타겟으로 한 양로시설임
- 평형별 면적은 모두 유사하며, 주거 특화, 최고급 서비스와 부대시설 제공 등으로 타 시설 대비 비용이 높은 수준임

시설 구분		더 클래식 500			조감도
위 치		서울시 광진구 능동로 90			
지역지구		일반상업지역			
시설유형		양로시설			
대지면적		21,356㎡	연면적	158,655㎡	
운영사		건국AMC	운영개시일	2009.04	
구분		유료 양로시설			위치도
타겟		60세 이상, 상위분위 소득계층			
시설규모		380세대			
면적구성		전용 37~39평(1~2인용)			
비용	보증금	10억원			
	월임대료	175만원(1-2인)			
	월생활비	252만원(공동관리비) + 30만원(세대관리비)			주거공간
	식대	30만원 (의무식 1인 20식 기준)			 A Type  B Type <주거특화> - 디지털 시스템 - 웰빙 시스템 - 인테리어
납부방식		100% 입소자 부담			
부대시설		피트니스클럽, 웰니스 공간, 연회공간, 문화공간			
서비스		의료서비스, Health서비스, 컬쳐&커뮤니티서비스, 호텔식 서비스			

서울시니어스타워

- **서울시니어스타워㈜는 서울송도병원이 모기업이며, 1998년부터 시니어주택 공급 및 운영 중임**
  - **6개 지점을 운영 중이며 고창 본부를 제외한 5곳은 모두 서울 및 수도권에 위치하며 접근성이 우수함**
  - **6개 시설 중 고창타워와 강남타워는 100% 분양, 가양·분당·강서타워는 60% 이상 분양함. 서울타워만 임대로 운영**

【 서울시니어스타워㈜ 사업 특성 】

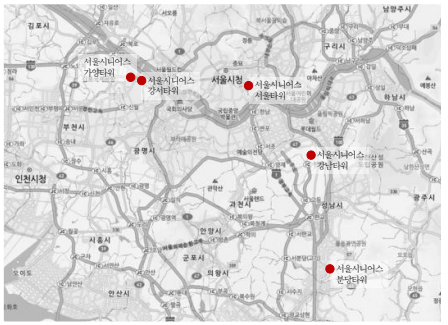
사업진출 배경	- 서울송도병원이 병원과 시너지가 가능한 시니어주택 산업 진출 - 시니어 대상의 의료, 주거, 복지 서비스 등 제공
사업추진 현황	- 시니어주택 : 전국 6개 지점 운영 - 주야간보호센터: 대한작업치료사와 MOU를 통해 데이케어제공 - 송도아트홀 : 노인전용 문화공간
시니어주택 운영현황	- 서울타워 : 100% 임대 운영 - 강서, 분당, 가양타워 : 60~70% 분양, 30~40% 임대 운영 - 강남, 고창타워 : 100% 분양
시니어주택 사업방식	- 노인복지법 개정 전 토지매입 및 건축허가·사업승인을 받아 분양함 - 시설별로 60~70%는 분양하여 초기 투자비를 조달하고, - 30~40%의 임대분과 기 분양된 시니어주택을 위탁관리하여 운영수익을 창출함 - 2015년 공급한 강남타워와 고창타워는 100% 분양형임

【 서울시니어스타워 지점별 개요 】

시 설 명	서울타워	강서타워	분당타워
위 치	서울 중구 다산로 72	서울 강서구 공항대로 315	경기 성남시 분당구 구미로173번길 47
시설종류	유로노인복지주택	유로노인복지주택	유로노인복지주택
세대수	총 144세대	총 142세대	총 254세대
개원일	1998.09.19	2003.03.29	2003.08.23
입주방식	임대 (영구/10년 임대)	분양, 임대 (분양, 영구/5년/10년 임대)	분양, 임대 (분양, 영구임대)
시 설 명	**가양타워**	**강남타워**	**고창타워**
위 치	서울 강서구 화곡로68길 102	서울 강남구 자곡로 100-2	전북 고창군 고창읍 석정2로 140
시설종류	유로노인복지주택, 주야간노인보호센터, 시니어스너싱홈	유로노인복지주택, 주간보호센터	유로노인복지주택
세대수	총 419세대	총 95세대	총 578세대
개원일	2007.12.27.	2015.04.03	2017.10.20
입주방식	분양, 임대	분양	분양

서울시니어스타워 강남타워

- 서울시니어스 강남타워는 강남권역 내 공급된 시설로 접근성이 우수함
- 2014년 분양 당시 평당 분양가는 1,430만원이었음

시설 구분		서울시니어스 강남타워			현황 사진	위치도
위 치		서울시 강남구 자곡동 631				
지역지구		제3종일반주거지역, 사회복지시설용지				
시설유형		노인복지주택, 재가노인복지시설				
대지면적		2,118㎡	연면적	7,896㎡		
운영사		서울시니어스타워㈜	운영개시일	2015.04		
구분		노인복지주택(시니어스타워)			재가노인복지시설(주간보호센터)	
타겟		독립적인 생활이 가능한 고령자			요양등급 판정, 일상돌봄 필요, 일반 고령자	
시설규모		95세대			-	
면적구성		전용 16~31평(1~2인용)			-	
비용	보증금	2.31~4.46억원			장기요양등급별 본인부담금 15% (재가급여 可) - 시설이용시간 선택 가능	
	월생활비	108~196만원				
	식대	51만원(1인 60식 기준)				
납부방식		100% 입소자 부담				
서비스		의료간호, 건강관리, 식사관리, 생활편의, 안전관리, 문화생활				

더시그넘하우스

- **노인복지주택, 요양시설 복합시설인 더시그넘하우스는 강남구 자곡동에 위치하여 강남 접근성이 우수함**
- **169세대의 노인주택 보증금 4.4~10.7억대, 월 생활비용 1인 202~340만원, 2인 325~406만원으로 95%이상 입소율 유지 中**

시설 구분		더 시그넘 하우스			현황 사진	위치도	
위 치		서울 강남구 자곡동 664					
지역지구		준주거지역, 사회복지시설용지					
시설유형		노인복지주택, 노인요양시설, 재가노인복지시설					
대지면적		6,186㎡	연면적	30,936㎡ (5F/B3F, 1개동)			
운영사		주식회사 도타이	운영개시일	2017.06			
구분		노인복지주택(well-being)			노인요양시설(너싱홈)	재가노인복지시설(데이케어센터)	
타겟		독립적인 생활이 가능한 고령자			중풍 및 치매 등 만성질환으로 전문 간호·간병이 필요한 고령자	전문적인 건강관리 및 간병인이 필요한 고령자	
시설규모		169세대			60실	20명	
면적구성		전용 15~25평(1~2인용)			전용 7평(1~2인용)	-	
비용	보증금	4.40~10.70억원			5천만원	장기요양등급별 본인부담금 15% (재가급여 可)	
	월생활비	136~274만원(1인), 193~274만원(2인)			490~680만원(식대 포함)		
	식대	66만원(1인 60식 기준)			-		
납부방식		100% 입소자 부담 (일반, 보증금 생활비 차감, 저·고보증금 생활비 차감)			100% 입소자 부담 (장기요양보험 가능)		
부대시설		레스토랑, 클리닉존, 웰니스존, 컬쳐존, 그 외			데이룸, 목욕실, 세탁실, 처치실, 프로그램실, 이벤트홀	서비스	건강관리, 인지기능, 신체기능회복, 사회적응, 일상생활지원, 가족기능 강화, 상담
서비스		건강식사, 건강관리, 문화·여가, 생활지원·보안			간호의료·재활회복서비스, 생활지원 서비스, 영양관리 서비스		

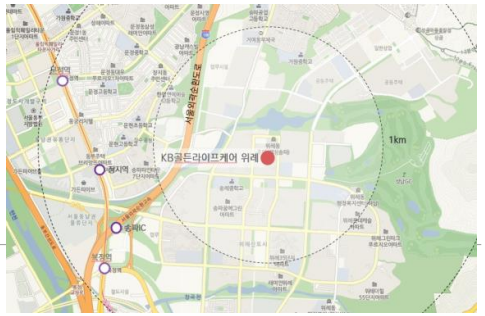
스프링카운티 자이

- 스프링카운티자이는 2019년 입주한 노인복지주택으로 法 개정 이전에 등록하여 분양사업으로 진행하였음
- 서울 및 주변 지역과의 접근성이 우수하며, 인근 병원과 연계를 통한 입주자 서비스 제공함

시설 구분	스프링카운티자이			조감도
위 치	경기도 용인시 기흥구 중동 724-8			
지역지구	보전녹지, 자연녹지, 사회복지시설용지			
시설유형	노인복지주택			
대지면적	164,222㎡	연면적	189,910㎡	
운영사	자이 S&D	운영개시일	2019.10	
구분	노인복지주택(분양)			위치도
타겟	60세 이상 고령자			
시설규모	1,345세대			
면적구성	전용 14~22평			
사업성공요인	1.저렴한 토지가격 2.지자체 지원 3.대형건설회사의 신용 및 자금력		4. 정확한 타깃과 서비스 목표 설정 5. 동백세브란스 병원 협약 체결 6. 분양 사업 가능	
입주자 지원요소	• 동백 세브란스 이용 편리성 제공 • 고령자의 건강을 고려하여 의무식으로 운영 및 편의점 등 생활편의시설 배치 • 셔틀버스 배치로 접근성 향상 • 고령자 보호 시설 설치			

KB골든라이프케어 위례빌리지

- 위례신도시에 위치하여 교통접근성 및 주변 환경 우수함
- 요양등급판정을 받은 노인요양시설로 2019년 3월 오픈. 4인실 > 2인실 > 1인실 순으로 입소율 높음

시설 구분	KB골든라이프케어 위례빌리지				현황 사진	위치도
위 치	서울시 송파구 장지동 882-1					
지역지구	준주거지역, 1종지구단위계획구역					
시설유형	노인요양시설					
대지면적	2,054㎡	연면적	5,661.39㎡			
운영사	KB골든라이프케어	운영개시일	2019.03			
구분	노인요양시설(너싱홈)				재가노인복지시설(데이케어센터)	
타겟	요양등급판정, 중상층				요양등급 판정, 일상생활 수행에 도움이 필요한 분	
시설규모	130명				21명	
면적구성	1인실, 2인실, 4인실				-	
비용 월비용(만원)	1인실	2인실	4인실	치매전담실	- 장기요양 총급여비에 대하여 공단부담금 85%, 본인부담금 15% - 식사비, 간식비 등 비급여는 본인 부담	
	270-305	215-220	90-93	300-310		
구성	- 장기요양급여 본인부담금 + 식비 + 간식비 + 상급침실이용료(4인실 제외) 기준임					 
부대시설	물리치료실, 프로그램실					
서비스	물리치료, 의료간호, 건강관리, 식사관리, 생활편의, 안전관리, 레크레이션					

부산 오시리아 VL라우어 (공사중)

- VL라우어는 상위소득계층의 시니어를 타겟으로 한 노인복지주택임
- 평형별 면적은 14평부터 54평으로 다양하게 구분되어 있음
- 운영사인 롯데호텔앤리조트의 최고급 컨시어지 서비스와 부대시설 제공 등으로 비용이 높은 수준임

시설 구분	VL 라우어			조감도
위 치	부산광역시 기장군 오시리아 관광단지 마8(메디타운)			 
지역지구	제2종 일반주거지역, 지구단위계획구역, 관광단지(휴양문화시설지구)			
시설유형	노인복지주택, 의료시설(한방병원), 근린생활시설(의원 등)			
대지면적	61,031㎡	연면적	199,715㎡	
운영사	롯데호텔앤리조트	운영개시일	2024.10(예정)	
구분	노인복지주택(임대)			위치도
타겟	60세 이상 중상층 시니어			
시설규모	526세대			
면적구성	전용 14~54평			
사업성공요인	1.대기업의 신용 및 자금력 2.관광단지 내 다양한 문화시설 3.한방병원 등 병원 인프라 확보 4. 정확한 타깃과 서비스 목표 설정			
입주자 지원요소	• 거주 공간 내 실시간 건강 모니터링 • 응급환자 인근 병원 이송 동행 • 간호사 상주 및 의료케어 • 입주자와 방문객이 함께 시간을 보낼 수 있는 Day Vacation 컨셉의 정원			

VL 르웨스트 (공사중)

- VL르웨스트는 상위소득계층의 시니어를 타겟으로 한 노인복지주택임
- 운영사인 롯데호텔앤리조트의 최고급 컨시어지 서비스와 부대시설 제공 등으로 비용이 높은 수준임
- 납부 방식은 표준형과 전환형으로 구분되어 있음

시설 구분		VL 르웨스트		
위 치		서울시 강서구 마곡동 769 (마곡도시개발사업지구 CP3-1)		
지역지구		일반상업지역, 업무용지, 특별계획구역, 지구단위계획구역		
시설유형		노인복지주택, 판매시설		
대지면적		15,238㎡	연면적	157,065㎡
운영사		롯데호텔앤리조트	운영개시일	2025.10(예정)
구분		노인복지주택(임대), 25년 9월 준공 예정		
타겟		60세 이상 상위분위 소득계층 시니어		
시설규모		810세대		
면적구성		전용 15~45평		
비용	보증금	표준형 6~18.39억원, 전환형 7.38~22.64억원		
	월임대료	표준형 115~354만원, 전환형은 월임대료 없음		
	월생활비	51타입 기준 1인 215만원 / 2인 290만원		
	식대	1인 30식/월 45만원 의무		
납부방식		100% 입소자 부담		
사업성공요인		1. 대기업의 신용 및 자금력 2. 서울 시내 트리플 역세권 3. 이대서울병원 인접한 의료인프라 4. 서울식물원 등 문화시설 5. 정확한 타깃과 서비스 목표 설정		
입주자 지원요소		• 거주 공간 내 실시간 건강 모니터링 • 응급환자 인근 병원 이송 동행 • 간호사 상주 및 의료케어 • 롯데 멤버십 혜택 제공		

조감도





위치도



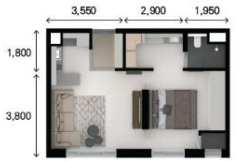
백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트 (공사중)

- 시니어주택 536세대와 오피스텔로 이루어진 총 1,378세대의 부모・부부・자녀 3대가 생활 가능한 새대공존형 주거단지
- 3,500여평 초대형 커뮤니티 '클럽포시즌'의 서비스 및 프로그램 제공
- 서울 강남권역 기준으로 15km 이격되어 있으나 백운호수 및 롯데아울렛 등 인프라 누릴 수 있음

시설 구분		백운호수 푸르지오 숲속의아침 스위트			조감도
위 치		의왕백운밸리 업무복합시설용지 2-1, 2-2BL (경기도 의왕시 학의동 661, 656-1번지 일대)			
지역지구		준주거지역			
시설유형		노인복지주택, 오피스텔, 근생시설			
대지면적		40,246㎡	연면적	302,799㎡	
운영사		MDM플러스	운영개시일(예정)	2026.	
구분		노인복지주택			위치도
타겟		60세 이상, 상위분위 소득계층			
시설규모		시니어주택 : 총536세대 (1단지 325세대, 2단지 211세대) 오피스텔 : 총842실(1단지 512실, 2단지 330실)			
면적구성		전용 37~39평(1~2인용)			
비용	보증금	5.5~7.95억원			
	월생활비	190~320만원(1-2인, 평형별 상이)			주거공간
	식대	1인 30식/월 식사비가 생활비에 포함되어 있음			 61A Type  84A Type <주거특화> - 무단차설계 - 비상콜버튼 - 안전바 및 안전유도등 - 세탁실 특화
납부방식		100% 입소자 부담			
부대시설		골프연습장, 피트니스클럽, 실내외수영장, 커뮤니티광장, 맨즈클럽, 레스토랑, 사우디 & 바디케어센터			
서비스		건강케어서비스, 생활편의서비스, 취미여가서비스, 하우스키핑서비스, 컨시어지서비스, 건강검진/법률/여행플랜 서비스			

춘천 노블파인스 (공사중)

- 요양시설인 '정훈실버빌' 운영자가 새로 추진하는 시니어주택으로, 152세대 단일 Type 구성
- 춘천역 차량 8분 소요되어 교통 인프라 여건 양호
- 강원도재활병원 등 인근 병원 다수로 메디컬 인프라 충분

시설 구분		노블파인스			조감도
위 치		강원도 춘천시 사농동 581번지 외 6필지			
지역지구		제2종일반주거지역			
시설유형		노인복지주택			
대지면적		4,509.1㎡	연면적	14,501.58㎡	
운영사		이정환 대표 ('정훈실버빌' 운영자)	운영개시일(예정)	2025년 하반기	
구분		노인복지주택			위치도
타겟		60세 이상, 상위분위 소득계층			
비용	보증금	2.9~3.2억원			
	월생활비	1인 198만원 / 2인 288만원			주거공간
	식대	1인 60식/월 식사비가 생활비에 포함되어 있음			 전용 14평 단일 Type
납부방식		100% 입소자 부담			
부대시설		프로그램실, 헬스케어센터, 카페테리아			
서비스		건강케어서비스, 생활편의서비스, 취미여가서비스			

KB골든라이프케어 평창카운티

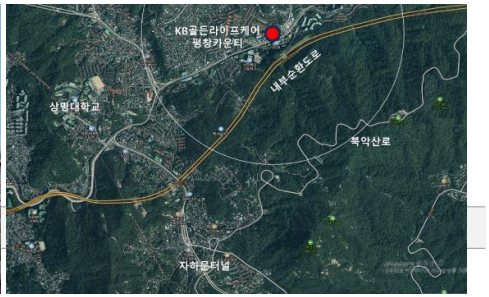
- 종로구 평창동에 위치하여 주변의 자연환경 우수함
- KB골든라이프케어㈜에서 노인복지주택으로 신규 공급하는 시설로 23년 12월 오픈

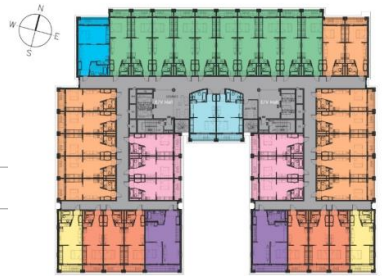
시설 구분		KB골든라이프케어 평창카운티		
위 치		서울시 종로구 평창동 153-3		
지역지구		2종일반주거지역		
시설유형		노인복지주택		
대지면적		2,054㎡	연면적	5,661.39㎡
운영사		KB골든라이프케어	운영개시일	2023.12
구분		노인복지주택(분양)		
타겟		60세 이상 고령자 중 중상층 시니어		
시설규모		164세대		
면적구성		전용 11~20평		
비용	보증금	3천만원		
	월임대료	179~291만원(1-2인)		
	월관리비	111~166만원(공동관리비)		
	식대	60만원(1인 60식 의무식기준)		
납부방식		100% 입소자 부담		
서비스		24시간 컨시어지서비스, 건강지원서비스 (건강모니터링, 건강검진서비스, 의료기관 진료연계), 가사지원서비스 (하우스키핑 서비스, 세탁서비스), 문화여가지원서비스		

사진



위치도



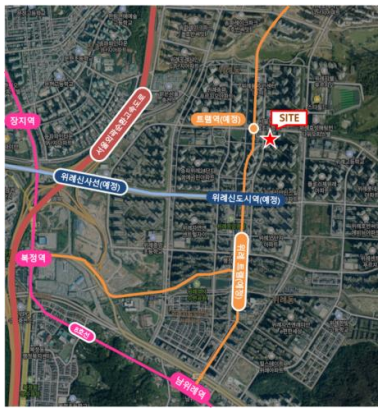






위례 심포니아 (공사중)

- 위례심포니아는 위례신도시에 위치한 시니어주택으로 중상위소득계층의 시니어를 타겟으로 한 노인복지주택임
- 강남권역 접근성 뛰어나며, 컨시어지 서비스와 다양한 부대시설 제공하되 높은 임대료는 책정하지 않음
- 2024년 6월 입주자모집공고하였으며, 2025년 3월말 입주 개시 예정임

시설 구분	위례 심포니아			투시도
위 치	서울시 송파구 장지동 891			
지역지구	도시지역, 준주거지역, 택지개발지구, 지구단위계획구역			
시설유형	노유자시설, 아동관련시설			
대지면적	2,947㎡	연면적	13,314㎡	
운영사	한미글로벌디앤아이	운영개시일	2025.03(예정)	
구분	노인복지주택(임대), 아동관련시설			위치도
타겟	60세 이상의 Active Senior			
시설규모	115세대			
면적구성	실사용 면적 13~17평			
보증금	5.55억원 ~ 11억원			
사업성공요인	1.서울 강남 초근접, 신도시 입지 2.다양한 프로그램 도입을 통한 건강주택 이미지 3.건설산업 전문가 한미글로벌의 새로운 브랜드 '심포니아' 4.스타필드 위례 등 문화시설 생활권 5.정확한 타깃과 서비스 목표 설정			
입주자 지원요소	• 거주 공간 내 실시간 건강 모니터링 • 응급환자 인근 병원 이송 동행 • 간호사 상주 및 의료케어 • 피트니스, GX, 동아리활동 등 다양한 부대시설 및 서비스			



시니어주택 해외 사례 분석

시니어주택 해외 사례 : 일본 선시티 팰리스

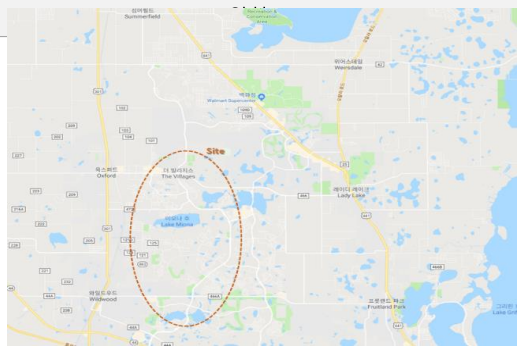
- **오사카 인근 이타미시에 위치한 도심형 은퇴마을로써 도심 접근성 뛰어남**
- **Active Senior를 대상으로 한 홈케어와 Nursing 서비스 제공**

시설 구분	선시티 팰리스, 이타미			조감도
위 치	〒664-0872　兵庫県伊丹市車塚1-32-7 (Osaka CBD로부터 13.5km)			
시설 유형	Retirement Housing (도심형, 호텔식)			
대지면적	5 Acre	연면적	60,500㎡	
운영사	Half Century More	운영개시일	2009. 11	
구분	도심형 은퇴마을			
시설 규모	599(IL Unit), 200(Nursing Unit)			
부대시설	야외 수영장 및 노천탕, 라운지, 피트니스센터, 액티비티 가든, 평생교육센터, 중앙가든, 티 파빌리온, 스포츠 파크			위치도
비용	1.입주금 : 약 2천 500만円 ~ 1억 2천만円 2.관리비 : 약 98,000円 ~ 143,000円(공용관리비 및 서비스 부문 포함, 기타 서비스 비용 선택가능)			
특징	• 선시티만의 로얄 케어 및 협력 의료기관 연계 서비스 - 선시티 간호 부서에서의 24시간 상주 응급 대응 - 진료 과목별 주치의-입주자 매칭 및 정기 건강 진단 실시 • 세대별 홈케어 서비스 제공 - 치매 등 일상간호가 필요한 세대를 위한 간호 조무 서비스 선택 가능 • 공용 공간을 활용한 '연중 다양한 이벤트' 및 '동아리 활동' 등 제공 - 시즌별 타운 내 축제 진행 및 버스 투어를 통한 삶의 활력소 제공 • 선시티 최초의 '노천탕'시설 보유 - 오사카 지역의 온천수를 이용한 노천탕 시설			

시니어주택 해외 사례 : 미국 더 빌리지

- **플로리다에 위치한 대규모 은퇴마을(CCRC)**
- **미국 시니어주택은 단층/저층형으로 넓은 타운형 마을을 조성하여 개발하는 사례가 많아 서울 도심에 적용이 어려움**

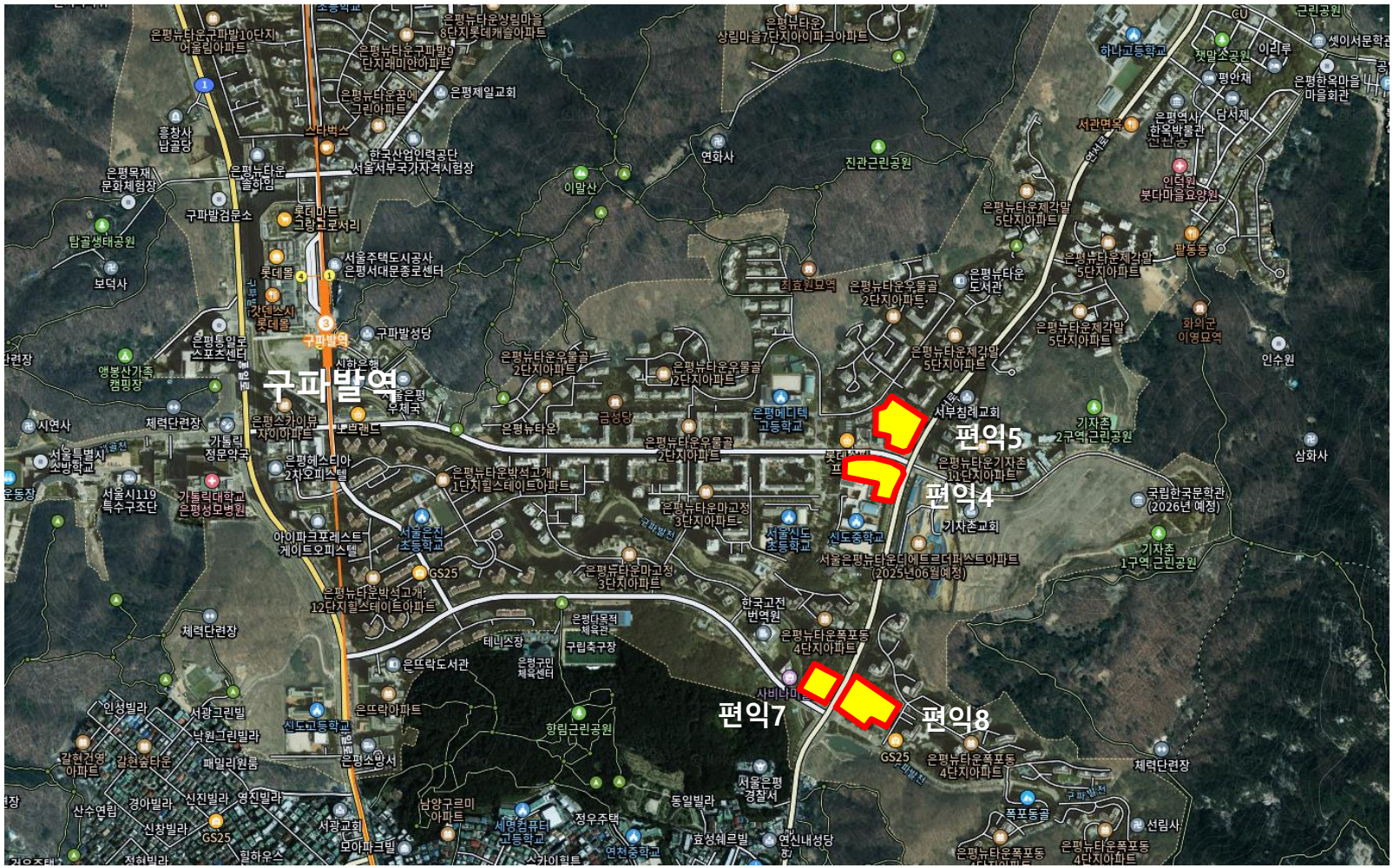
※ CCRC: Continuing Care Retirement Community

시설 구분	더 빌리지, 플로리다			조감도
위 치	1451 El Camino Real, The Villages, FL 32159 (플로리다 마스터 플랜으로 구성)			
시설 유형	CCRC			
대지면적	약 23,000 Acre (약280만평)	연면적	-	
운영사	The Villages Inc.	운영개시일	1992. 03.	
구분	은퇴마을			
규모	145,000명 (2023년 기준)			
인구	약12만5천명			
부대시설	수영장(81개소), 소프트볼장(11개소), 나인홀 골프코스(36개소) ,CC 코스(12개소), 3,000 소셜클럽커뮤니티			
비용	1. 매매가 : US$ 440,594 (Type별 평균) 2. 월별 서비스 비용 : 세대별 평균 US$3,862			
특징	• 총 5곳의 Retirement Village 커뮤니티의 교류 - 총 2,500여 소셜 커뮤니티를 조성, 교류와 이벤트를 통한 사회공동체 활동 • 다양한 레크레이션 행사 진행 - 2,500여 커뮤니티 활동과 동시 커뮤니티 아트센터를 통한 정기적인 문화, 아트행사 진행 • 쇼핑&다이닝 - 단지내 국내 유명 레스토랑과 프랜차이즈들 입점, 쇼핑센터와 부티크를 운영하며 타운내 커뮤니티 독점 쇼핑타운 조성, 타운스퀘어 내 이색 테마거리 조성 • 헬스&웰니스 - MVP 스포츠 클럽 / 피트니스 센터 / 스포츠 동아리 등 입주자 스포츠 동아리 지원			



계획중인 시니어주택 사례

은평뉴타운 개발 사례



은평뉴타운 편익시설용지5

위치	서울시 은평구 진관동 은평뉴타운 편익시설용지5
대지면적	2,298평
용도	노인복지주택, 업무시설, 근생시설. 특화시설
연면적	12,495평
용적률	400%
규모	지상15층/지하4층, 노인주택 150세대



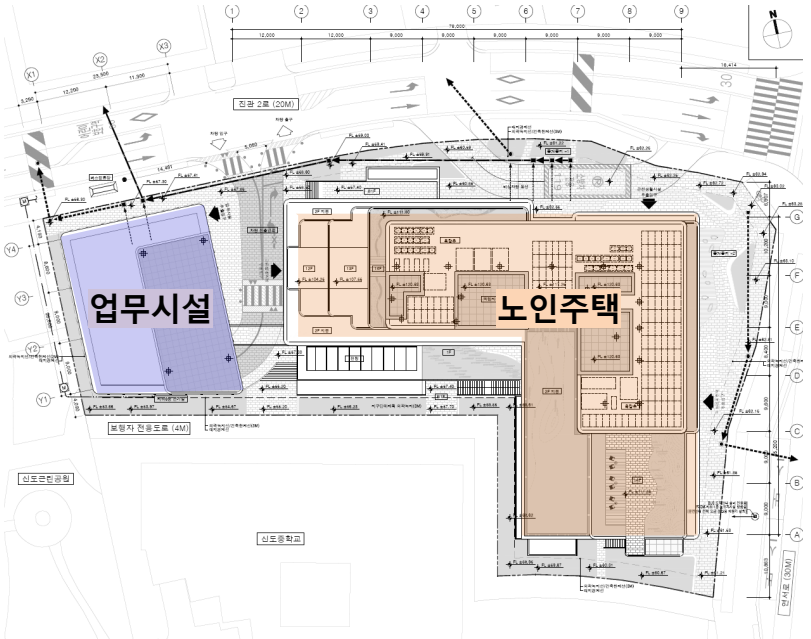


구분	타입	세대수	전용면적(평)	계약면적(평)
노인복지주택	50A	96	15.3	46.7
	71A / 71 B	48	21.5	65.7
	87P	3	26.3	80.4
	94P	2	28.4	86.8
	136P	1	41.3	126.2
	소계	150	2,678.7	8,179.0
업무시설	지상 3~9층		865.5	2,444.4
특화시설	지상 1~2층		532.0	1,212.4
근생시설	지상 1~2층, 지하 1층		304.8	659.4
합계			4,381.0	12,495.3

은평뉴타운 편익시설용지4

시행자	은평진관동PFV (출자 : 현대건설, 이지스자산운용, 신한은행 등)
위치	서울시 은평구 진관동 은평뉴타운 편익시설용지4
대지면적	1,923평
용도	노인복지주택 (노유자시설), 업무시설, 특화시설
연면적	15,713평
용적률	400%
규모	지상14층/지하6층, 노인주택 212세대





구 분	전용면적 (평)	계약면적 (평)	비고
노인주택	3,550	8,147	214세대
업무시설	1,254	3,567	
운동시설	211	463	
문화및집회시설	554	1,507	
근생시설	733	1,959	
계	6,302	15,641	

은평뉴타운 편익시설용지7, 8

시행자	KB골든라이프케어 주식회사
위치	서울시 은평구 진관동 158-28일원 편익시설용지7
대지면적	2,272.5 m2 (687.43 평)
용도	요양원
용적률	250%
규모	지하 2층 ~지상 7층
정원	144명 (1인실 56명, 2인실 88명)



시행자	신한라이프케어, 이지즈자산운용
위치	서울시 은평구 진관동 160번지 편익시설용지8
대지면적	7,458.6 m2 (2,264 평)
용도	노인복지주택, 요양원 등
연면적	약9,200평
용적률	200%
규모	지하 2층 ~지상 9층

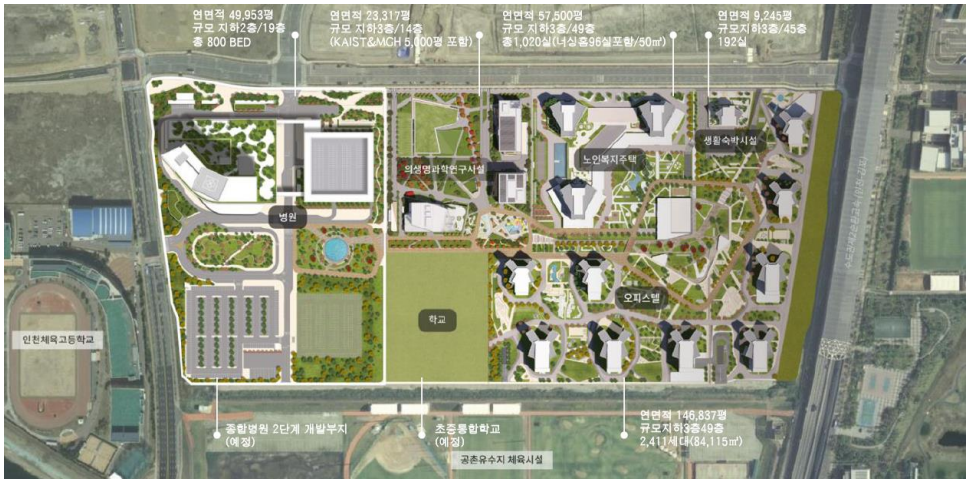


청라의료복합단지 시니어주택

구 분		내 용
사 업 명		시니어헬스케어
대지면적		41,821㎡(12,650평)
연면적		190,080㎡(57,499평)
구성	UNIT	- 1,020실 (너싱홈 96실 포함)
	데이케어센터 (건강관리)	- 입소자 돌봄서비스 - 병원예약서비스 등
	포스트 케어센터 (회복관리)	- 퇴원 후 환자관리서비스 - 간호·간병 통합서비스(Nurse-Care) 등
	건강검진센터 & 1,2차 의료	- 입주민/지역 건강검진 서비스 제공 ※ 법규 및 경제성 검토중 - 입주민 및 지역주민을 위한 1,2차 병원
	부대시설	- 식당, 영화관, 취미실등 운영예정 - 별동의 운동시설 (입주민外 사용가능)







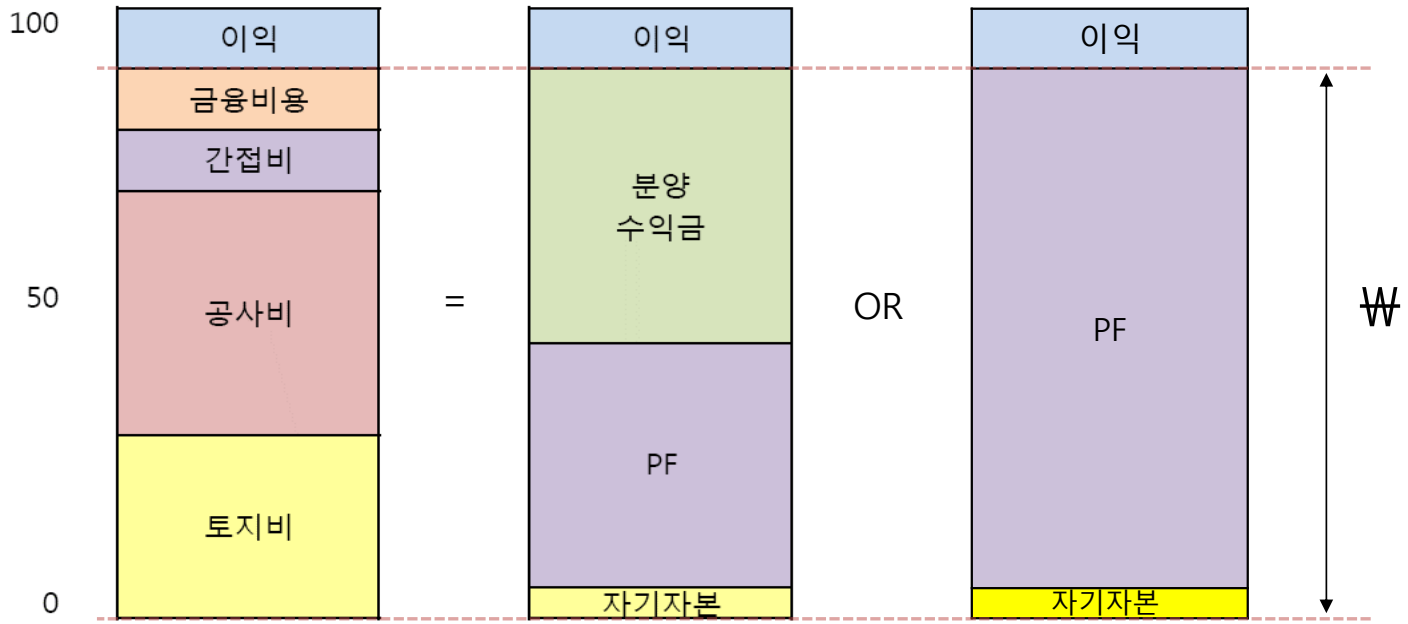


시니어주택 개발 주안점

개발사업 사업수지 구성

✓ 분양대금(분양수익금, 중도금 등)이 주요한 자금조달원 기능 수행함
✓ 분양수익금과 PF 조달금액을 합쳐서 가치를 발현할 수 있도록 준공하기 까지의 제반 비용을 반드시 조달하여야 함

■ 사업 자금 구성 비율



※ 임대형 사업의 경우에도 임대 가능한 준공시점까지 자기자본과 PF자금, 임대보증금 등으로 자금 조달하여야 함

주요 노인복지주택 보증금 및 생활비 사례

구분	시설명	소재지	유형	세대수	오픈 시기	입주율	1인 거주비용(만원)		비고
							보증금	생활비	
기존	더클래식500	광진구 자양동	임대	760	'09.06	95%	100,000	457	
	삼성노블카운티	용인시 기흥구	임대	750	'01.12	99%	60,000	418	너싱홈 178실 포함
	서울시니어스 강서타워	강서구 등촌동	임대/분양	142	'03.01	90%	21,423	348	
	서울시니어스 가양타워	강서구 등촌동	임대/분양	350	'07.12	97%	47.579	210	
	하이원빌리지	용산구 한강로2가	임대	114	'09.05	73%	43,316	194	
	노블레스타워	성북구 종암동	임대/분양	178	'08.04	99%	42,460	183	
	서울시니어스 강남타워	강남구 자곡동	임대/분양	95	'15.04	99%	30,081	195	
	더시그넘하우스	강남구 자곡동	임대	230	'17.08	90%	69,811	257	너싱홈 60실 포함
신규	VL르웨스트	강서구 마곡동	임대	810	'25.10	90%	104,784	273	
	위례 심포니아	송파구 장지동	임대	115	'25.03	'24.06~	56,000	230	
	KB평창카운티	종로구 평창동	임대	164	'23.12	30%	3,000	382	
	백운호수푸르지오	의왕시 학의동	임대	536	'25.11	60%	78,614	230	
	더시그넘하우스 청라	인천시 청라동	임대	139	/23.11	25%	41,663	232	
평 균							**54,078**	**279**	

시니어주택 금액 방식 비교

■ 한국

	전세방식	월세방식 (반전세 방식)	비 고
내 용	• 입소시 보증금 납부 • 월생활비 및 식비는 매월 납부	• 입소시 책정된 보증금의 일부 납부하되 잔여보증금은 전월세전환률로 환산하여 월세로 납부 • 월생활비 및 식비는 매월 납부	별도 비용 - 세대 난방비, 상하수도비, 전기세, 전화료, TV수신료, 룸서비스 비용 등
장단점	• 입주자 측면 : 높은 보증금을 납부하지만 월세 부담은 적음 • 운영자 측면 : 조기 자금회수 가능	• 입주자 측면 : 높은 보증금 부담하기 어려울 경우에 선택 • 운영자 측면 : 자본금이 많은 사업자는 운영 캐시플로우 확보 가능	

■ 일본

	선불납부	매월납부	비 고
내 용	• 임대료 선불 납부 : 총 4,320만엔(월임대료×예상거주기간. 80세 144개월/12년 상정) → 월 지불금액 = 0엔	• 보증금 및 월세 납부 : 사키킹(보증금) 90만엔(월 임대료의 3개월치) + 월임대료 30만엔 → 동일하게 144개월 계산시 총4,410만엔	공통 별도 비용 - 매월 서비스 비용 - 관리비(공익비) - 식비 등
장단점	• 입주자 측면 : 생애 거주비용 확정의 장점, 조기퇴거 시 불리 • 운영자 측면 : 조기 자금회수 가능, 기간초과 임대료 일괄계상해 개업 초기시 적자 압축 가능. 상각기간(예상 거주기간) 이후 리스크 증가	• 입주자 측면 : 주거 갈아타기 수월, 장래 납부방식 변경 가능. 오래 살수록 납부 금액이 높아질 수 있음 • 운영자 측면 : 자금 회수가 늦어지는 단점	

시니어주택 개발 시사점

1 다양한 주거 평면 개발

- 시니어의 성향 및 라이프스타일에 맞는 주거 상품 개발 필요
- 1인 및 실버부부가구 비중 증가에 따른 맞춤형 상품 개발
- 안전과 편의성을 고려한 주거 상품 기획

2 커뮤니티, 부대시설 계획 등 시설 및 디자인 차별화

- 고령화에 따른 취사 수고를 줄이기 위한 식당 및 건강기능성 음식 제공으로 차별화
- 사교를 위한 커뮤니티 활성화를 위한 로비/라운지 계획
- 품격 있는 노후생활과 자존감을 고취시키는 디자인 계획

3 문화, 의료 등 차별화된 시설 및 서비스 제공

- 생활편의시설, 건강 및 운동관리시설, 문화/여가시설 등 다양한 부대시설 계획
- 도심형 호텔식 서비스 수준의 생활서비스 제공

[Unit Plan]



[Design & Facility]



시니어주택 개발 시사점

✓ 유형별 부대시설 / 커뮤니티 시설 수요를 파악하여 프로그램 및 시설 계획

■ 부대시설 필요도

구 분	시 설	선호도
건강관리	건강측정	6.39
	건강상담	6.14
	건강 및 영양교육	6.09
	운동관리	6.09
	건강관리 평균	6.18
문화, 여가 생활 지원	취미 강좌실	5.64
	인터넷실	5.57
	동아리실	5.43
	텃밭가꾸기	5.39
	다목적 공연장	5.13
	음악, 비디오 감상실	4.99
	문화여가시설 평균	5.36
운동관리	체력단련실	6.29
	다목적 운동실	6.04
	탁구장	5.35
	당구장	4.84
	사우나, 찜질방	4.66
	수영장	4.57
	실내 게이트볼장	4.55
	운동시설 평균	5.18
편의지원	실내휴게시설	5.29
	문고	5.05
	공동작업실	4.91
	빨래방	4.80
	편의시설 평균	5.01

■ 서비스 프로그램 (제시안)

구 분	서 비 스
건강관리	건강측정 및 상담
	건강 및 영양 교육
	심리 및 물리 치료
	의원 및 대형병원 연계
운동지원	외부 스포츠 연계 프로그램
	체력단련
	운동관리
	다목적운동
문화여가생활	취미강좌
	동아리활동
	인터넷이용
	외부 문화 활동 연계
편의지원	외부 편의시설 연계 프로그램
	교통 편의 제공

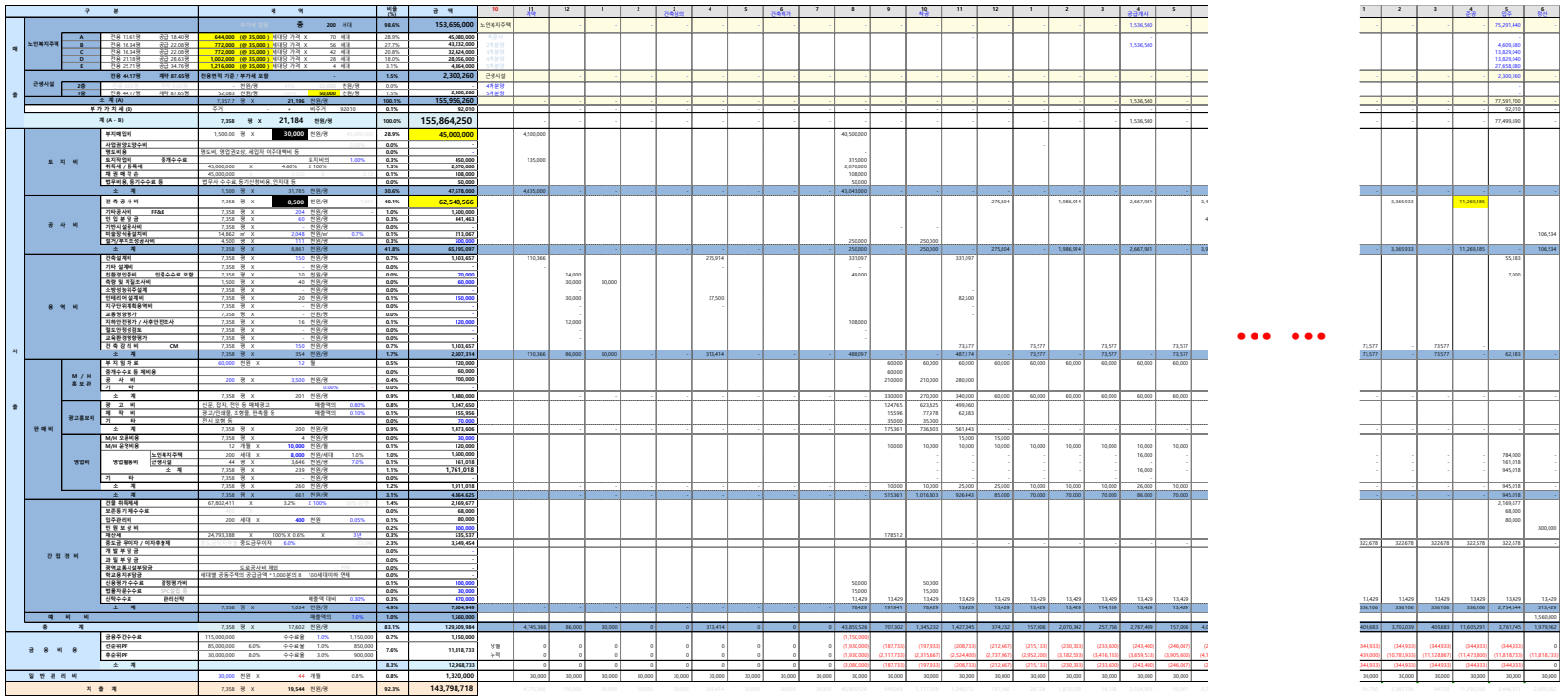


자료 출처 : 노인을 위한 공동주택 주민공동시설 계획에 관한 연구(대한건축학회) – 신혜경, 김대진, 류호식

사업성 분석 (예시)

■ 개발·건설 단계 사업성 분석

Stock **Flow**



운영 캐시플로우 분석 (예시)

■ 운영 Cash Flow

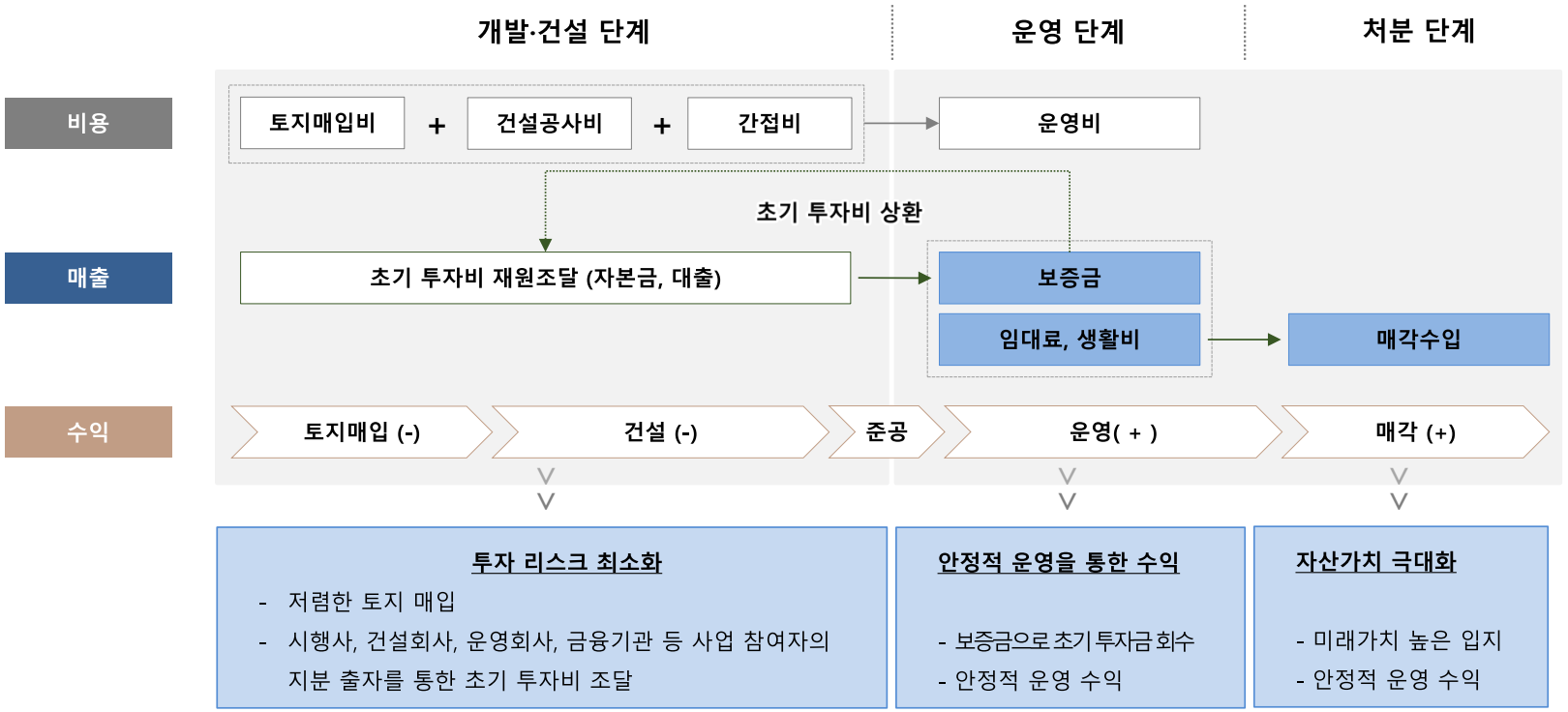
Flow

구분				Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	비고
운영수입	시설운영수입 (100% 기준)	노인복지주택	소계	4,788,240	4,907,946	5,030,645	5,156,411	5,285,321	5,417,454	5,552,890	5,691,713	5,834,005	5,979,856	
			식당	2,141,280	2,184,106	2,227,788	2,272,343	2,317,790	2,364,146	2,411,429	2,459,658	2,508,851	2,559,028	
		근생시설	1F	48,000	49,200	50,430	51,691	52,983	54,308	55,665	57,057	58,483	59,945	
			소계	48,000	49,200	50,430	51,691	52,983	54,308	55,665	57,057	58,483	59,945	
	시설운영수입 계			6,977,520	7,141,252	7,308,862	7,480,445	7,656,094	7,835,908	8,019,985	8,208,427	8,401,340	8,598,829	
	공실률			20%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	6.50%
	운영수입	노인복지주택		5,543,616	6,737,449	6,895,511	7,057,317	7,222,956	7,392,520	7,566,104	7,743,802	7,925,713	8,111,939	공실률 반영
		근생시설		38,400	46,740	47,909	49,106	50,334	51,592	52,882	54,204	55,559	56,948	
		계		5,582,016	6,784,189	6,943,419	7,106,423	7,273,290	7,444,112	7,618,986	7,798,006	7,981,273	8,168,887	
		부가세	7.00%	365,179	443,825	454,242	464,906	475,823	486,998	498,438	510,150	522,139	534,413	
수입 총계				**5,216,837**	**6,340,364**	**6,489,177**	**6,641,517**	**6,797,467**	**6,957,114**	**7,120,547**	**7,287,856**	**7,459,133**	**7,634,474**	부가세 제외
인건비	시설장	1명	인당 6,000천원/월	72,000	73,440	74,909	76,407	77,935	79,494	81,084	82,705	84,359	86,047	노인주택 필수인원
	사회복지사	1명	인당 3,500천원/월	42,000	42,840	43,697	44,571	45,462	46,371	47,299	48,245	49,210	50,194	노인주택 필수인원
	관리인	1명	인당 3,500천원/월	42,000	42,840	43,697	44,571	45,462	46,371	47,299	48,245	49,210	50,194	노인주택 필수인원
	임대관리/회계	1명	인당 4,000천원/월	48,000	48,960	49,939	50,938	51,957	52,996	54,056	55,137	56,240	57,364	
	서비스매니저	1명	인당 3,500천원/월	42,000	42,840	43,697	44,571	45,462	46,371	47,299	48,245	49,210	50,194	골프, 사우나 등
	컨시어지	3명	인당 3,300천원/월	118,800	121,176	123,600	126,072	128,593	131,165	133,788	136,464	139,193	141,977	
	피트니스	2명	인당 3,500천원/월	84,000	85,680	87,394	89,141	90,924	92,743	94,598	96,490	98,419	100,388	
	헬스케어	2명	인당 4,000천원/월	96,000	97,920	99,878	101,876	103,913	105,992	108,112	110,274	112,479	114,729	
	간호사	3명	인당 4,000천원/월	144,000	146,880	149,818	152,814	155,870	158,988	162,167	165,411	168,719	172,093	
	하우스키핑	7명	인당 2,800천원/월	235,200	239,904	244,702	249,596	254,588	259,680	264,873	270,171	275,574	281,086	일당으로 지급
	FM관리소장	1명	인당 5,000천원/월	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	67,570	68,921	70,300	71,706	
	FM회계	1명	인당 630천원/월	7,560	7,711	7,865	8,023	8,183	8,347	8,514	8,684	8,858	9,035	
	시설주임	2명	인당 4,000천원/월	96,000	97,920	99,878	101,876	103,913	105,992	108,112	110,274	112,479	114,729	
	보안	3명	인당 3,700천원/월	133,200	135,864	138,581	141,353	144,180	147,064	150,005	153,005	156,065	159,186	
	미화팀장	1명	인당 3,300천원/월	39,600	40,392	41,200	42,024	42,864	43,722	44,596	45,488	46,398	47,326	
	공용부미화	3명	인당 2,800천원/월	100,800	102,816	104,872	106,970	109,109	111,291	113,517	115,788	118,103	120,465	
	사우나미화	2명	인당 3,700천원/월	88,800	90,576	92,388	94,235	96,120	98,042	100,003	102,003	104,043	106,124	
	식당	0명	인당 천원/월	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	식당 위탁 운영
	인건비 소계	35명	120,830천원/월	1,449,960	1,478,959	1,508,538	1,538,709	1,569,483	1,600,873	1,632,890	1,665,548	1,698,859	1,732,836	
일반관리비	사무비용	1식	1,500천원/월	18,000	18,360	18,727	19,102	19,484	19,873	20,271	20,676	21,090	21,512	
	청소용품비용	1식	1,000천원/월	12,000	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	13,514	13,784	14,060	14,341	
	소독비용	24,323㎡	30원/㎡	8,756	8,931	9,110	9,292	9,478	9,668	9,861	10,058	10,259	10,465	
	승강기유지비	4대	4,000천원/대	16,000	196	200	204	208	212	216	221	225	229	승강기 4대
	수선유지비	1식	5,000천원/월	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	67,570	68,921	70,300	71,706	
	커뮤니티 관리	1식	25,000천원/월	300,000	306,000	312,120	318,362	324,730	331,224	337,849	344,606	351,498	358,528	공용/부대시설 난방, 급탕, 수도, 전기
	장기수선충당금	1식	5,000천원/월	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	67,570	68,921	70,300	71,706	
	보험료	1식	1,800천원/월	21,600	22,032	22,473	22,922	23,381	23,848	24,325	24,812	25,308	25,814	화재, 승강기, 영업배상
	제세공과금	1식	30,000천원/월	360,000	367,200	374,544	382,035	389,676	397,469	405,418	413,527	421,797	430,233	재산세, 종부세
	일반관리비 소계			856,356	857,359	874,506	891,997	909,836	928,033	946,594	965,526	984,836	1,004,533	
제경비	식당운영경비		식비의 100% 지출	1,593,112	1,929,657	1,968,250	2,007,615	2,047,768	2,088,723	2,130,498	2,173,108	2,216,570	2,260,901	식당 위탁 운영
	피복비	35명	200천원/연,인	7,000	7,140	7,283	7,428	7,577	7,729	7,883	8,041	8,202	8,366	
	커뮤니티 운영	1식	6,000천원/월	72,000	73,440	74,909	76,407	77,935	79,494	81,084	82,705	84,359	86,047	
	외부운영 앱 유지관리	1식	천원/월	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	월 이벤트	3개	500천원/월,이벤트	18,000	18,360	18,727	19,102	19,484	19,873	20,271	20,676	21,090	21,512	
	기타 서비스	1식	0,000천원/년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	건강검진 지원(연1회)	300명	500천원/연,인	150,000	153,000	156,060	159,181	162,365	165,612	168,924	172,303	175,749	179,264	
	특수 이벤트	1식	10,000천원/연	10,000	10,200	10,404	10,612	10,824	11,041	11,262	11,487	11,717	11,951	
	앱/인터넷 유지관리	1식	500천원/월	6,000	6,120	6,242	6,367	6,495	6,624	6,757	6,892	7,030	7,171	
	운영시스템 유지보수	200세대	5천원/월,세대	12,000	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	13,514	13,784	14,060	14,341	
	제경비 소계			2,108,112	2,454,957	2,504,056	2,554,138	2,605,220	2,657,325	2,710,471	2,764,681	2,819,974	2,876,374	
마케팅	광고	1식	2,000천원/월	24,000	24,480	24,970	25,469	25,978	26,498	27,028	27,568	28,120	28,682	
	판촉물/팜플렛	1식	300천원/월	3,600	3,672	3,745	3,820	3,897	3,975	4,054	4,135	4,218	4,302	
	마케팅 소계			27,600	28,152	28,715	29,289	29,875	30,473	31,082	31,704	32,338	32,985	
시설유지 및 기타	감가상각	50년 기준	천원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	예비비	1식	100,000천원/년	100,000	102,000	104,040	106,121	108,243	110,408	112,616	114,869	117,166	119,509	
	기타 소계			100,000	102,000	104,040	106,121	108,243	110,408	112,616	114,869	117,166	119,509	
지출 총계				**4,842,255**	**4,921,428**	**5,019,856**	**5,120,253**	**5,222,659**	**5,327,112**	**5,433,654**	**5,542,327**	**5,653,174**	**5,766,237**	52,848,954
NOI				**374,582**	**1,418,936**	**1,469,321**	**1,521,263**	**1,574,808**	**1,630,003**	**1,686,893**	**1,745,529**	**1,805,960**	**1,868,237**	15,068,520
수익률		매출 대비	수익률	7.2%	22.4%	22.6%	22.9%	23.2%	23.4%	23.7%	24.0%	24.2%	24.5%	

시니어주택 사업의 수익 구조 및 Key Point

✓ 시니어주택 사업성의 핵심 요소는 적정 비용 투입에 의한 안정적 운영 수익, 자산 가치 창출임

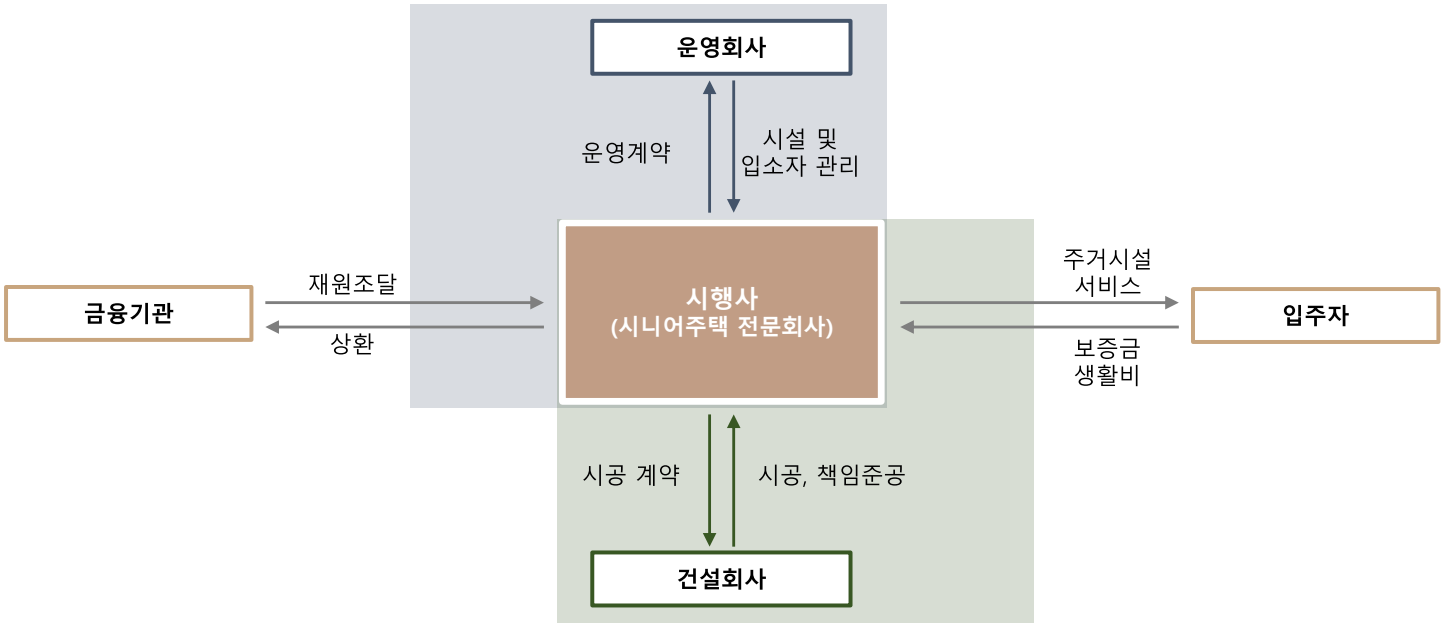
✓ 시니어주택의 수익은 대부분 처분(Exit) 단계에서 발생하며, 미래가치가 높은 토지매입과 안정적 운영을 통한 자산가치 극대화가 중요함



시니어주택 사업의 구조

✓ 개발사업의 구조는 시니어주택 전문회사를 중심으로 금융기관, 건설회사, 운영회사 등이 참여하여 입주자에게 주거공간 및 Life Style Service 제공

【 시니어주택 사업 구조 】





정책 변화에 따른 노인주택 개발 방향

시니어주택 활성화 방안 발표 (2024. 7. 23)

✓ 시니어주택 거주를 희망하는 고령층이 원하는 때에 원하는 곳에 거주할수 있도록 활성화 추진
✓ 초기 설립비용 부담을 완화하여 공급 확대 및 서비스를 다양화하여 소비자 선택권 확대

시니어 레지던스 공급 확대

민간부문

- **설립·운영**
  - 토지 · 건물 사용권을 통한 설립 허용
  - 新분양형 실버타운 도입
- **부지**
  - 용도변경 및 용적률 상향 지원
  - 유휴 시설 + 유휴 국유지 활용 지원
- **자금**
  - 민간자금 진입을 위한 규제 완화
  - 투자위험 부담 완화
- **新유형**
  - 합리적 이용료로 이용 가능한 실버스테이 도입

공공

- 저소득층 대상 고령자 복지주택 공급 확대

수요자 맞춤형 지원 확대

- 수요자 서비스 선택권 강화
- 입주부담 완화
- 요양서비스 연계 강화
- 자가주택 계속 거주 지원

관리 · 지원체계 구축

- 범부처 전담지원체계 구축
  - 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정
  - 원스톱 지원시스템 구축 · 운영
  - 민간 · 지자체 대상 자문 · 교육 · 홍보

시니어주택 활성화 방안

<table>
<tr><td rowspan="2">공급
확대</td><td>민간
부문</td><td>✓ 규제 풀어 민간사업자 진입 촉진, 시니어 레지던스 대폭 확대
- 토지·건물의 사용권 기반 실버타운 설립 허용
- 신분양형 실버타운을 인구감소지역에 도입 및 안정적 운영 방안 마련 (일정비율 이상의 임대형 포함 의무화)
- 지자체가 시니어레지던스 조성 등을 위해 유휴 기반시설 부지를 활용할 수 있도록 용도.밀도 규제 완화
※ 유휴시설(대학, 폐교, 숙박시설, 오피스텔 등)을 시니어레지던스로 활용할 수 있도록 용도변경.용적률 완화 유도
- 리츠가 시니어레지던스 개발을 원활하게 추진할 수 있도록 리츠 설립.세제 관련 규제 개선 및 택지 지원 추진
※ 시니어 레지던스 개발사업 진입 촉진을 위해 택지 지원 (화성동탄 및 신도시 3곳 지원) 및 규제 개선 추진
- 공공지원을 통해 합리적 이용료로 이용 가능한 실버스테이(민간임대주택) 시범사업을 시행('24.下)하고 확산 추진('25~)
- 합리적 이용료로 이용할 수 있는 실버스테이 도입</td></tr>
<tr><td>공공
부문</td><td>- 고령자 복지주택 매년 3천호 공급하고, 지속 확대 추진</td></tr>
<tr><td colspan="2">수요자 맞춤형
지원 확대</td><td>- 정보공개 및 서비스 품질인증 등을 통해 수요자 선택 지원
- 실버타운 입주시에도 기존 자가주택을 활용한 주택연금 계속 수령 허용('24.5월) 및 주택연금 수령하면서 자가주택의 임대 허용</td></tr>
<tr><td colspan="2">관리·지원체계
구축</td><td>- 시니어 레지던스 활성화를 위한 관계부처 TF 신설 . 운영 및 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정 추진('24.下)
- 인허가 기간 단축 등을 위한 원스톱 지원시스템 운영('25~)</td></tr>
</table>

* 시니어 레지던스는 법상 개념은 아니며, 고령자 복지주택(공공임대), 실버스테이(민간임대), 시니어주택/실버타운(노인복지주택) 등 서비스가 제공되는 고령 친화적 주거공간을 말함

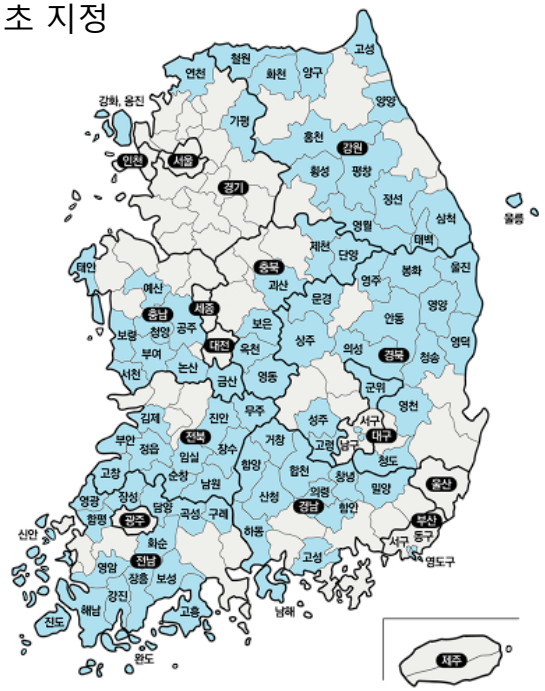
시니어주택 분양 추진

✓ **시니어주택 공급확대를 위해 24년 하반기 노인복지법을 개정하여 '인구 감소지역 89곳에 한해 분양형 시니어주택 설립이 가능하도록 법 개정 추진**

※ 일정비율 이상의 임대형 포함 의무화

■ 인구감소지역 89개소

- 행정안전부에서 5년 단위로 지정
- 2021년 10월 최초 지정



부산(3)	동구 서구 영도구
대구(3)	남구 서구 군위군
인천(2)	강화군 옹진군
경기(2)	가평군 연천군
강원(12)	고성군 삼척시 양구군 양양군 영월군 정선군 철원군 태백시 평창군 홍천군 화천군 횡성군
충북(6)	괴산군 단양군 보은군 영동군 옥천군 제천시
충남(9)	공주시 금산군 논산시 보령시 부여군 서천군 예산군 청양군 태안군
전북(10)	고창군 김제시 남원시 무주군 부안군 순창군 임실군 장수군 정읍시 진안군
전남(16)	강진군 고흥군 곡성군 구례군 담양군 보성군 신안군 영광군 영암군 완도군 장성군 장흥군 진도군 함평군 해남군 화순군
경북(15)	고령군 문경시 봉화군 상주시 성주군 안동시 영덕군 영양군 영주시 영천시 울릉군 울진군 의성군 청도군 청송군
경남(11)	거창군 고성군 남해군 밀양시 산청군 의령군 창녕군 하동군 함안군 함양군 합천군

헬스케어 리츠 도입

✓ 헬스케어 리츠를 도입하여 투자를 용이하게 하고 시니어주택 공급을 확대

■ 리츠 투자 다각화를 위한 '헬스케어 리츠' 도입 정책 발표

- 국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 리츠(REITs) 활성화 방안 (2024. 6. 17. 관계부처합동)
- 고령화, AI 등에 대비하여 수요가 높고 안정적 수익 확보가 가능한 헬스케어, 테크 자산 등으로 리츠 투자대상 확대

■ 헬스케어 리츠 개념

- 개념 : 리츠가 시니어주택을 개발·운영하면서 의료·커뮤니티 등 관련 서비스 제공
- 시장 동향
  - 리츠 선진국인 미국은 헬스케어 리츠 시장규모는 약125조원 수준
  - 국내 전체 리츠 시장규모는 약98조원이며 헬스케어 리츠는 부재함

■ 리츠 투자대상 확대

- '시니어주택 + 의료·상업 복합시설'인 헬스케어 리츠를 2·3기 신도시 우수한 택지를 활용해 '25년까지 3곳 이상 공모
  - 2·3기 신도시 개발의 정합성·효율성 제고를 위해 우수 입지의 업무·상업 용지를 리츠 방식 사업자에 우선 제공
  - 현재 구리갈매지구에 실버스테이 공모 진행중
- 대상지 확정 후 지구계획 변경 등 절차를 추진하며, '30년까지 10곳 사업 공모 추진

■ 헬스케어 리츠 구조도



■ 자산 유형별 리츠 수 및 자산 규모

2024.5.31 기준

구분	리츠		자산총계	
	개수	비중	자산액(조원)	비중
주택*	**187**	**49.9%**	**47.0**	**47.8%**
오피스	**83**	**22.1%**	**28.2**	**28.7%**
리테일	26	6.9%	7.2	7.3%
물류	43	11.5%	7.6	7.7%
기타(복합형, 호텔 등)	36	9.6%	8.2	8.4%
계	375	**100%**	98.2	**100%**

* 주택기금 등 공적자금이 투입된 공공임대리츠, 공공지원민간임대리츠 등이 178개

화성동탄 헬스케어 리츠 시니어주택

- 사업자 : ㈜엠디엠플러스
- 사업지 : 화성동탄2 지구 내 의료복지시설용지
  - 토지면적 : 186,487㎡(약 5만6000평)
- 사업규모 : 2조원 규모
- 개발 구성
  - 시니어 주택 총 2,550호 및 오피스텔 874호
  - 병원, 약국, 시니어케어센터 등 복합
- 향후 일정
  - 24년 6월중 사업협약 체결
  - 리츠 영업인가 후 사업부지 매매계약 체결 예정
  - 2026년 상반기 착공
  - 2029년 준공 및 입주







폐교를 활용한 실버타운 : 폐교를 노인복지주택 사업자에게 임대/매각

hankookilbo.com

HOME > 경제 > 부동산

'초고령화 사회' 서울 도심 폐교를 실버타운으로 활용 가능

강영임 기자 | 승인 2024.10.06 20:33

실버타운-스테이 관련 규제 완화... 다양한 노인 친화적 주택 확보 총력

[한국아이닷컴 강영임 기자] 서울시 한복판에 위치한 폐교를 노인복지주택으로 활용할 수 있는 기회가 열렸다.

서울시교육청은 지난달 26일 '폐교재산 관리 및 활용에 관한 조례 일부 개정 조례'를 공포하며, 폐교 부지의 노인복지주택으로의 전환을 허용했다. 이로 인해 서울 도심 내 선호도가 높은 폐교를 노인복지주택 사업자에게 유무상으로 임대하거나 매각할 수 있게 됐다.



지난 2월 13일 폐교한 서울 광진구의 한 초등학교.ⓒ연합뉴스

그동안 폐교는 주로 비수도권에서 노인대학, 요양시설 등으로 활용되어 왔으나, 이번 조치는 서울 한복판에서 실버타운을 조성할 수 있는 기회를 제공함으로써 큰 파급효과가 기대된다.

초고령화 사회에 진입하는 가운데, 정부는 고령자 맞춤형 주거시설 확보에 발 빠르게 대응하고 있으며, 서울시 또한 대규모 실버타운 건설 계획을 추진하고 있다.

이번 조치의 일환으로 7월에는 '시니어 레지던스 활성화 방안'이 발표되었다.

이 방안은 실버타운과 임대주택 등 고령층을 위한 다양한 서비스가 제공되는 주거 공간인 시니어 레지던스를 활성화하고, 초기 설립 비용 부담을 낮춰 공급을 확대하는 내용을 담고 있다.

이를 통해 민간사업자가 전담하는 실버타운과 실버스테이에 대한 규제가 대폭 완화되며, 고령자복지주택 공급도 연간 1000채에서 3000채로 확대된다.

또한, 최근 발표된 서민 및 중산층 주거 안정을 위한 새로운 임대주택 공급 방안에서는 리츠와 같은 법인이 100채 이상 주택단지를 20년 이상 임대할 수 있도록 허용하며, 이를 통해 실버타운 사업에 대한 참여를 유도하고 있다.

전문가들은 "일련의 조치들이 시니어 레지던스를 설립할 때 운영인력 배치가 용이하게 해줄 것"이라며, "리츠나 펀드와 같은 사업자들이 실버타운 사업에 참여함으로써 사업 활성화에 기여할 것이란 기대감이 크다"고 전했다.

그러나 이와 동시에 분양형 실버타운의 사업 가능 지역이 수도권 외곽과 인구 감소 지역에 제한되는 점은 한계로 지적되고 있다.

국토교통부는 이미 고령자복지주택 사업을 위한 공모작업에 착수하며, 전국적으로 60일간 사업자 선정을 위한 절차를 진행하고 있다.

고령자복지주택은 65세 이상 무주택 고령자에게 주거와 복지서비스를 동시에 제공하는 공공임대주택으로, 현재까지 8848채의 후보지가 선정된 상태다.

특히, 서울시교육청은 보유한 폐교 6곳을 활용한 실버타운 조성 계획을 밝혔으며, 이들 폐교는 도봉구의 도봉고, 강서구의 염강초와 공진중, 광진구의 화양초, 성동구의 덕수고(분교) 및 성수공고 등이다.

현재 서울시 내에는 3955곳의 폐교가 있으며, 이 중 매각되지 않은 채 보유 중인 곳은 1346곳에 달한다.

한편 정부는 지난 7월 '시니어 레지던스 활성화 방안'을 발표하고 노인 친화적 주택 확보와 편의를 제공하기 위해 총력을 다하고 있다.

여기서 시니어 레지던스는 실버타운(노인복지주택), 실버스테이(민간임대주택), 고령자복지주택(공공임대주택) 등 고령층을 위한 다양한 서비스(가사·건강·여가 등)가 제공되는 고령층 친화적인 주거 공간을 의미한다.

활성화 방안은 시니어 레지던스 거주를 희망하는 고령층이 원하는 때 원하는 곳에서 거주할 수 있게 초기 설립 비용 부담을 낮춰 공급을 늘리고, 다양한 서비스를 제공해 소비자 선택권을 확대하는 게 핵심이다.

정부는 이를 위해 민간사업자가 전담하는 실버타운과 실버스테이에 대해선 설립·운영부터 부지 확보, 자금 조달 등 공급 단계 전반에 걸친 규제를 대거 완화하기로 했다.

또 공공이 전담하는 고령자복지주택은 공급 물량을 연간 1000채에서 3000채로 확대했다.

이어 8월에는 '서민·중산층 미래세대 주거 안정을 위한 새로운 임대주택 공급 방안'을 통해 리츠 등 법인이 100채 이상 주택단지를 20년 이상 임대주택으로 활용하도록 허용했다.

이를 통해 리츠 등이 실버타운 사업에 참여할 수 있는 근거가 마련됐다.

국토교통부는 8월에 2032년까지 추진할 '제3차 장기 주거종합계획'에서 시니어타운 건설과 매입 후 임대 운영 등으로 수익을 올리는 '시니어 리츠'를 통해 노인복지시설을 공급할 때 적용할 특례와 자금 지원 방안 등을 추가했다.

또 '헬스케어리츠'를 활용한 구체적인 실버스테이 공급 확대 방안도 제시했다.

지속가능한 시니어주택

- ✓ **한국의 시니어(고령자)들은 수도권 지역의 대도시에 거주하면서 자가 보유를 희망하고 자산 보유의 개념에서 시니어주택을 접근함**
- ✓ **단, 임대형보다 소유권을 확보하여 지속적인 거주 및 보호를 받을 수 있는 분양형을 선호할 수 있지만, 지속적인 Care가 가능한 CCRC 개발이 필요함**

CCRC

Continuing Care Retirement Community

시니어들이 나이가 들어감에 따라 변화하는 건강 상태와 생활 방식에 맞춰 지속적으로 거주할 수 있는 복합 주거 시설

1. IL (Independent Living): 독립생활이 가능한 상태
2. AL (Assisted Living): 일상생활 도움과 건강관리·간호 서비스가 필요한 시기
3. NH (Nursing Home) / MC (Memory Care): 집중관리가 필요한 시기

CCRC의 장점

1. 지속적인 거주 : 건강 상태가 변해도 같은 커뮤니티 내에서 계속 거주
2. 종합적인 서비스 : 주거, 의료, 식사, 운동, 오락 등 모든 것을 한 곳에서 해결
3. 안전한 환경 : 24시간 보안 시스템으로 안전하게 생활
4. 사회적 교류 : 비슷한 연령대의 사람들과 교류하며 활기찬 노후 영위

지속가능한 시니어주택

UBRC

University Based Retirement Community

- 대학연계 은퇴 커뮤니티로서 액티브시니어부터 후기고령자, 지역사회와 다른 세대까지 아우를 수 있는 모델
- 시니어들에게 배움의 기회를 제공하며, 다양한 활동과 건강 관리 서비스 지원
- 1980~1990년대 은퇴한 교수들을 위해 미국에서 처음 등장하였으며, 2000년대 이후 교육수준이 높은 베이비붐 세대의 은퇴와 맞물려 성장하였음. 현재 미국에는 100개 이상의 UBRC가 운영중

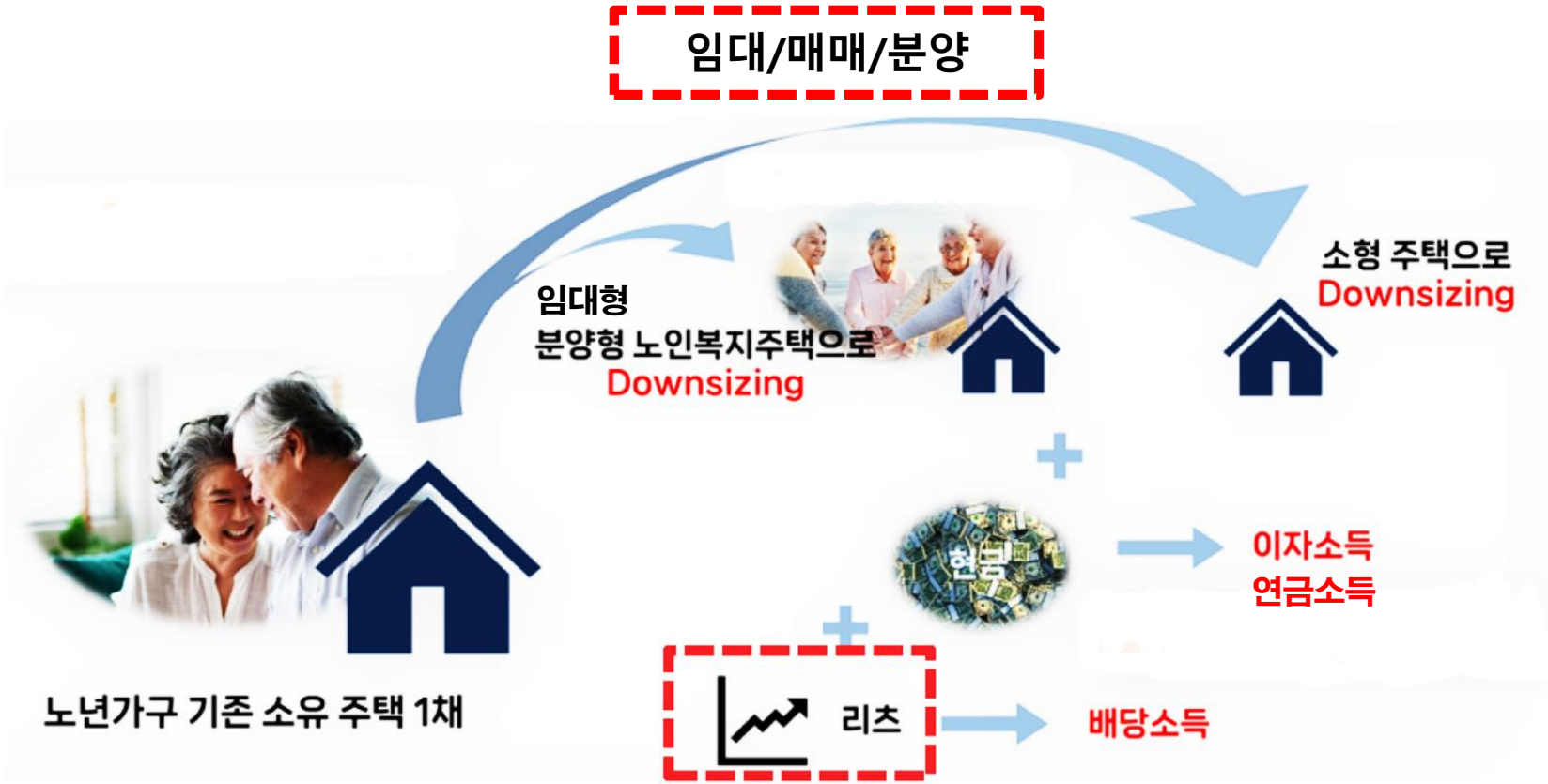
UBRC의 장점

- **시니어에게 제공하는 혜택**
  - 배움의 기회 제공
  - 다양한 활도 기회
  - 건강 관리 및 서비스

- **대학의 이점**
  - 학령기 인구 감소 대응
  - UBRC 운영 수익 창출로 대학 재정 기여 가능
  - 부대시설 및 교육과정 참여 가능
  - 시니어 평생교육기관으로의 자리 매김

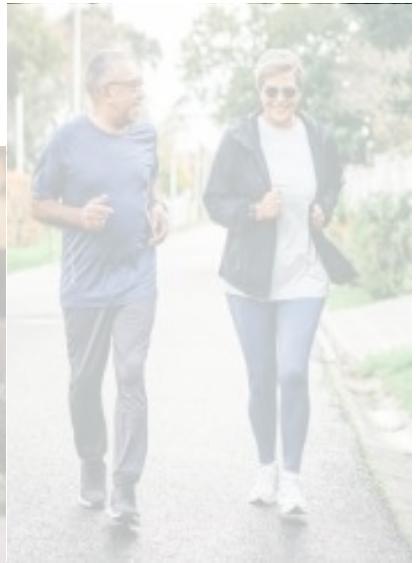
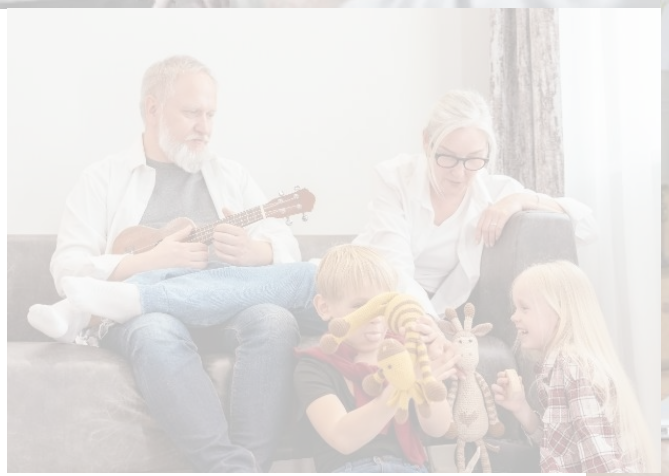

미국 Matherlifeways + Northwestern University

수요-공급-투자에 대응하는 주거 선순환



자료 참조 : 2024.2 한국부동산개발협회, 시니어주택 활성화를 위한 관점 전환과 정책과제




감사합니다

제1회

부동산 개발사업 워크샵

4 강

호텔 시장 동향 및 전망

신 준 규 (스타일로프트 부사장)

세미나

호텔 시장 동향 및 전망

2025.02

㈜스타일로프트글로벌

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

Table of Contents

01 호텔 수급 동향

02 호텔 가격 동향

03 호텔 고객 동향

04 호텔 등급별 가격 격차 동향

05 호텔 거래 시장을 보는 관점

06 운영사·브랜드의 존재로 인한 호텔 개발 특성

※ 스타일로프트 소개

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

Table of Contents

01 호텔 수급 동향

02 호텔 가격 동향

03 호텔 고객 동향

04 호텔 등급별 가격 격차 동향

05 호텔 거래 시장을 보는 관점

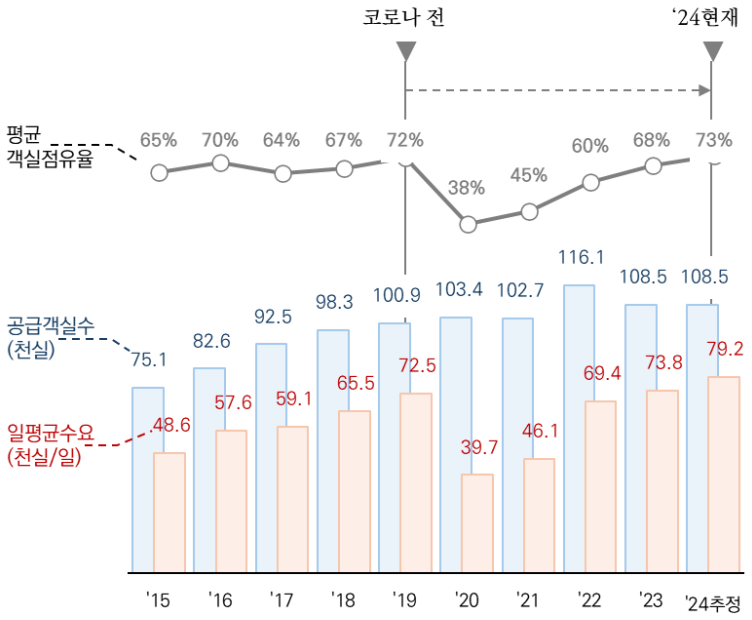
06 운영사·브랜드의 존재로 인한 호텔 개발 특성

※ 스타일로프트 소개

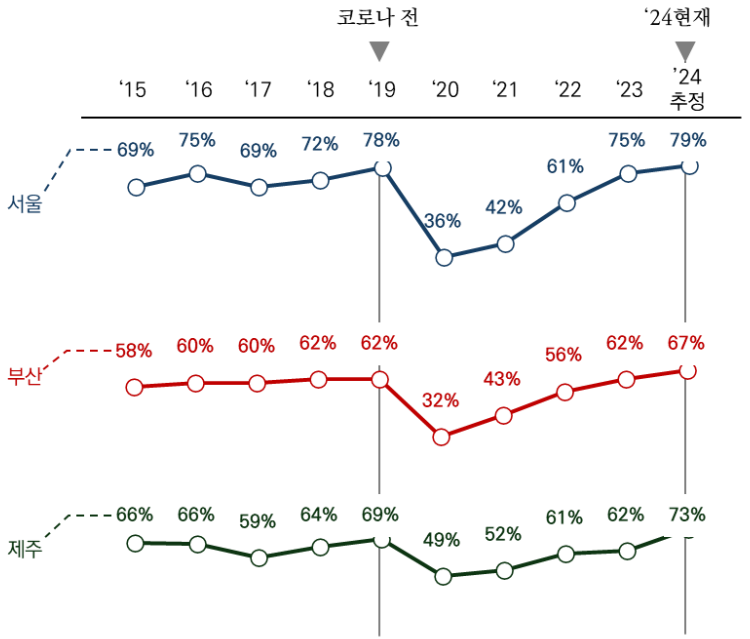
Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

수급: 코로나로부터의 완벽한 회복 ①

■ 호텔시장 5대 권역 수급·평균 객실 점유율 추이 ('15~'24 추정)



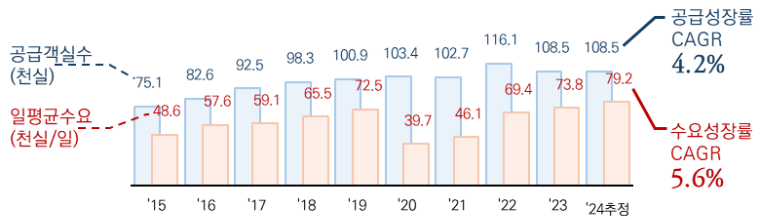
■ 서울·부산·제주 평균 객실 점유율 추이 ('15~'24 추정)



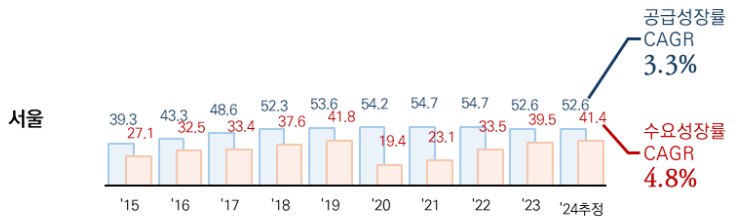
Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

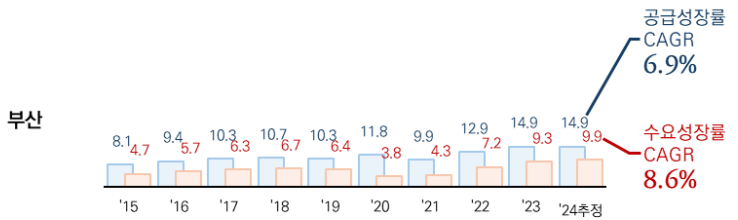
수급: 코로나로부터의 완벽한 회복 ②

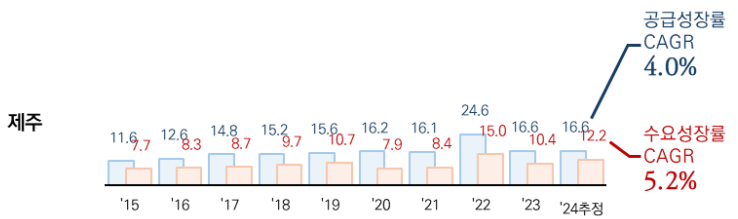
■ 호텔시장 5대 권역 수요·공급 성장률 비교 (‘15~’24 추정)



■ 서울·부산·제주 수요·공급 성장률 비교 (‘15~’24 추정)

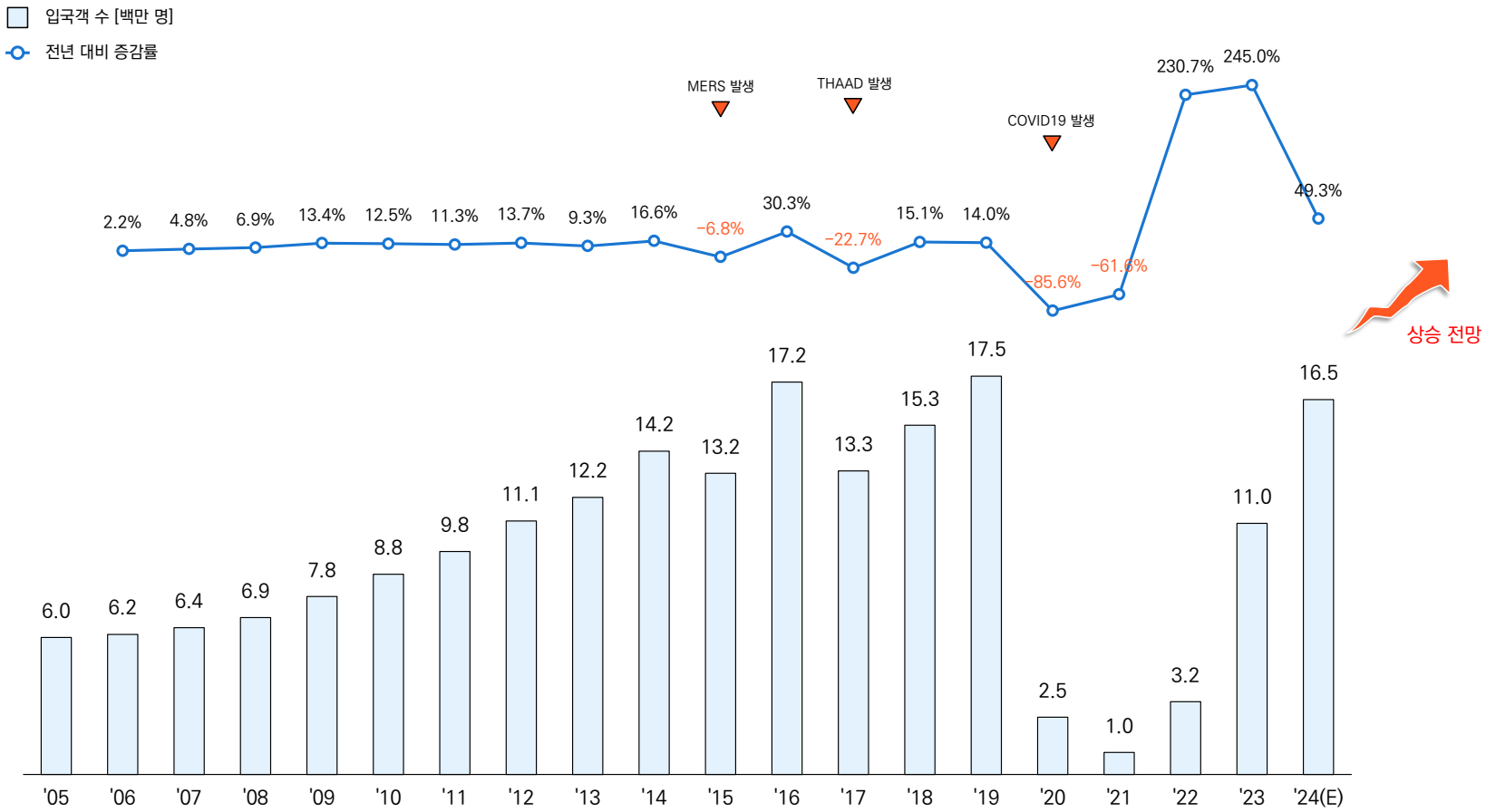






Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

(참고) 외국인 입국객 수 회복 추이



출처: 관광지식정보시스템

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

Table of Contents

01 호텔 수급 동향

02 **호텔 가격 동향**

03 호텔 고객 동향

04 호텔 등급별 가격 격차 동향

05 호텔 거래 시장을 보는 관점

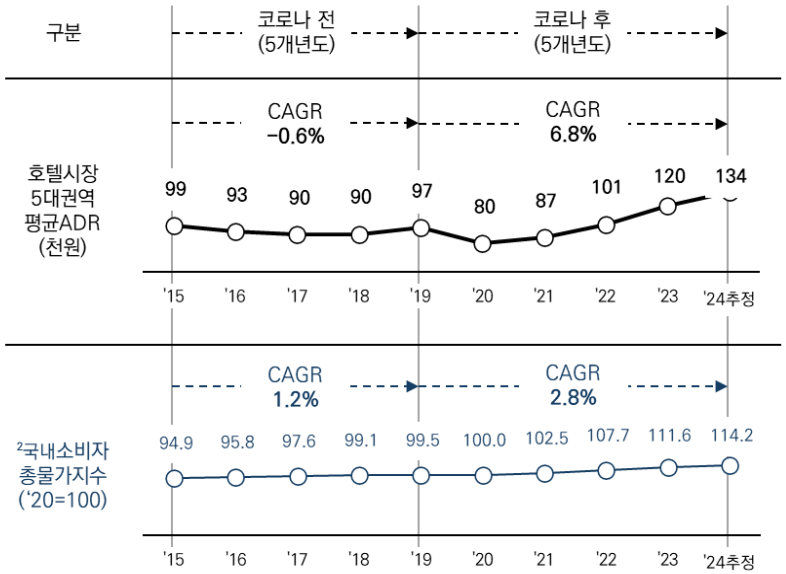
06 운영사·브랜드의 존재로 인한 호텔 개발 특성

※ 스타일로프트 소개

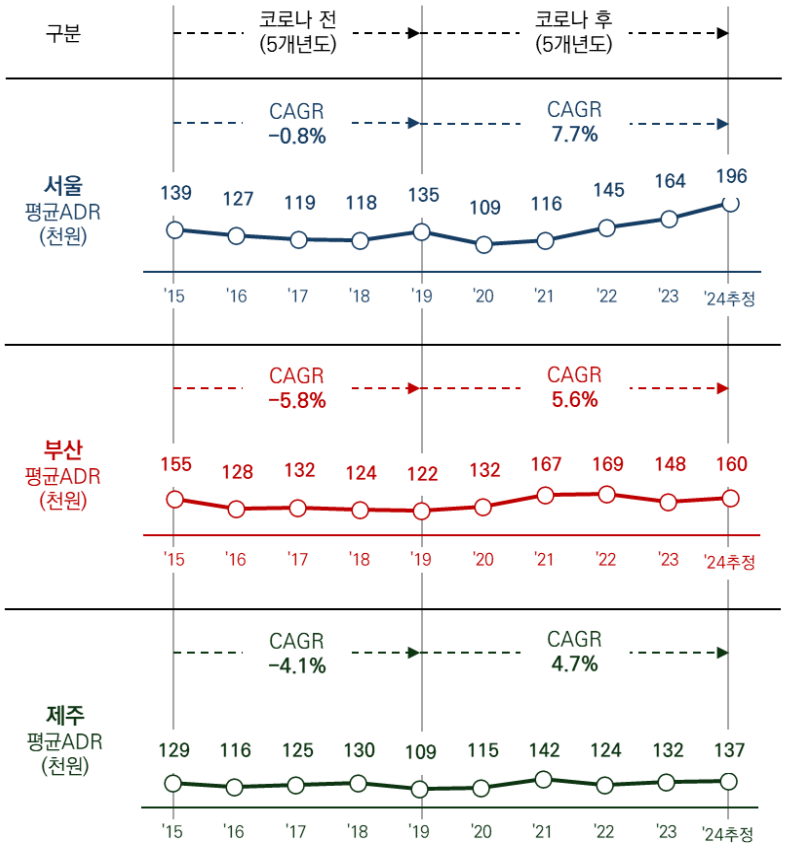
Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

가격: 코로나 기간 이후 드라마틱한 상승

■ 호텔시장 5대 권역 평균 [1]ADR 추이 ('15~'24 추정)



■ 서울·부산·제주 평균 [1]ADR 추이 ('15~'24 추정)



[1] Average Daily Rate/일평균객실단가 = 당해년도 객실매출 총합 ÷ 판매 객실 수 총합
[2] 통계청

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

Table of Contents

01 호텔 수급 동향

02 호텔 가격 동향

03 **호텔 고객 동향**

04 호텔 등급별 가격 격차 동향

05 호텔 거래 시장을 보는 관점

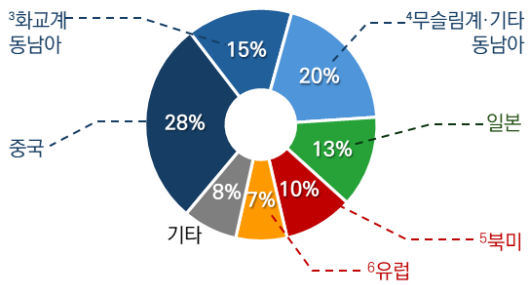
06 운영사·브랜드의 존재로 인한 호텔 개발 특성

※ 스타일로프트 소개

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

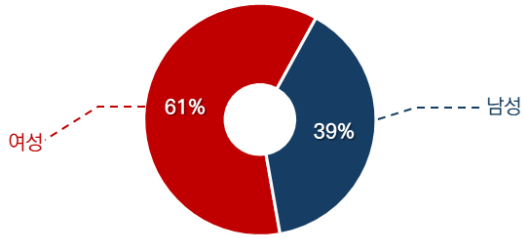
고객 : “Asian, Female, MZ, Individual”

■ [국적 비중 추정] [1]입국객 국적 비중 (‘24.1~11)



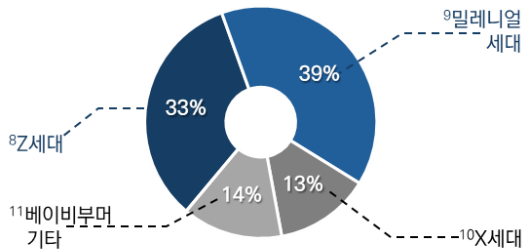
”East Asian이 전체 입국객의 76% 점유”

■ [성별 비중 추정] [2]입국객 성별 비중 (‘24.1~11)



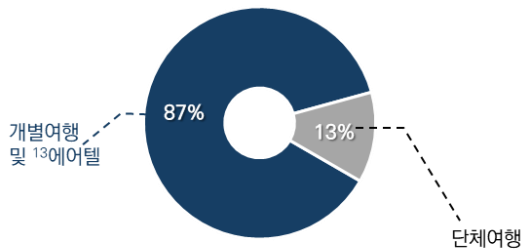
”Female이 전체 입국객의 61% 점유”

■ [연령별 비중 추정] [7]입국객 연령별 비중 (‘24.1~11)



”MZ세대가 전체 입국객의 73% 점유”

■ [여행 형태 비중 추정] [12]입국객 여행 형태 추정 (‘24.1~3분기)



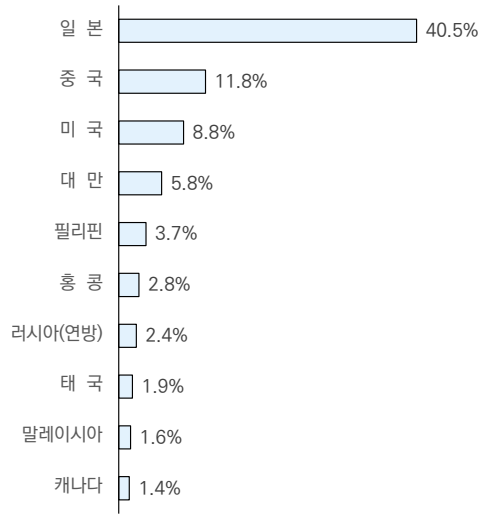
”Individual(개별여행성)이 전체 87% 점유 추정”

[1] 관광지식정보시스템, [2] 관광지식정보시스템(성별구분 불가한 승무원·교포 제외 비중), [3] 대만·홍콩·마카오·싱가포르, [4] 인도네시아·말레이시아·필리핀·태국·베트남·미얀마·캄보디아, [5] 미국·캐나다, [6] 러시아 포함,
[7] 관광지식정보시스템 (승무원·교포·9세이하 제외 비중), [8] 29세 이하, [9] 30세~49세, [10] 50세~59세, [11] 60세 이상, [12] 외래관광객실태조사 (‘24.1~3분기), [13] 이용객 선택 호텔 옵션 다양화 등 개별여행성 강해짐

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

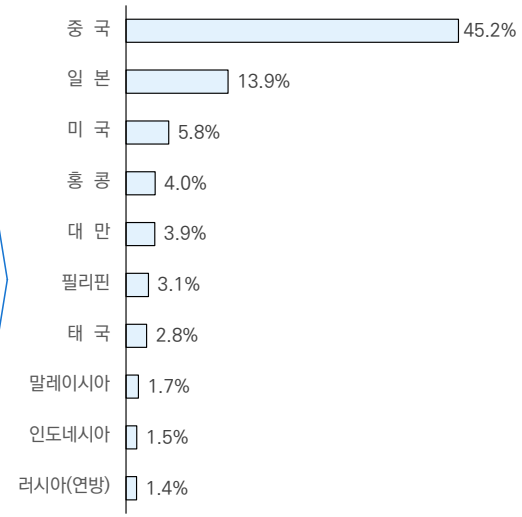
(참고) 외국인 입국객 국적의 다양화

■ 외국인 입국객 국적 별 비중 (2005년)



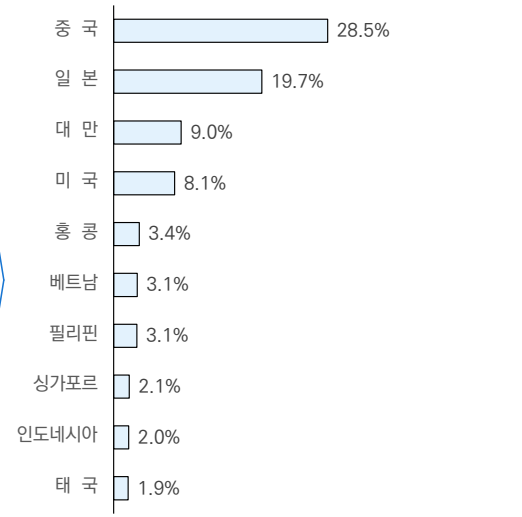
일본 입국객 40.5%로
압도적 비중

■ 외국인 입국객 국적 별 비중 (2015년)



중국 입국객 45.2%로
압도적 비중

■ 외국인 입국객 국적 별 비중 (2024년)



상대적으로
국적 고르게 분포

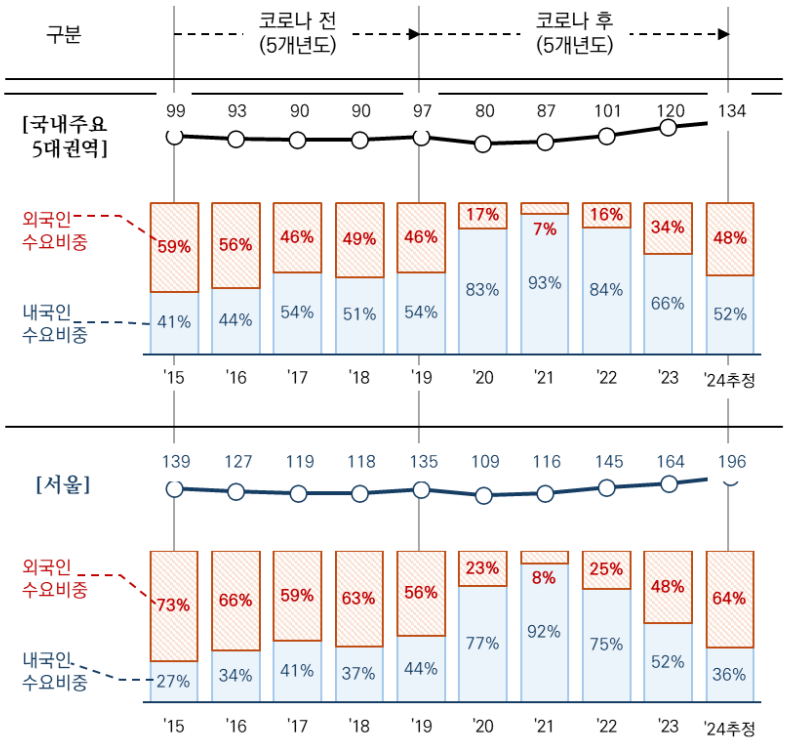
외국인 입국객 국적 편중이 감소함에 따라 국가 간 정치적 Issue(THAAD 등)로 인한 Risk 감소될 것으로 보임

출처: 관광지식정보시스템

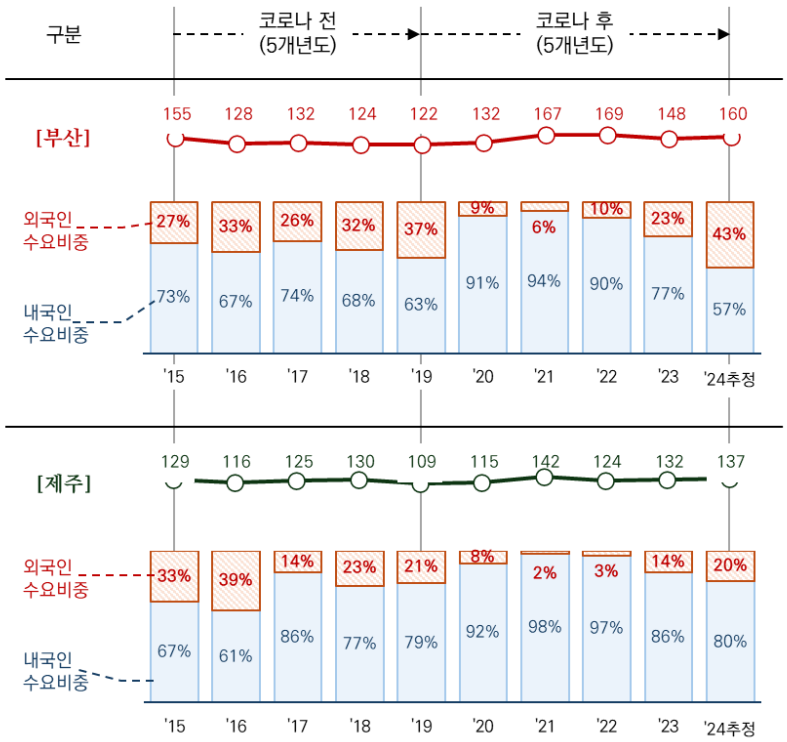
Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

고객 : “Asian, Female, MZ, Individual”이 주도한 가격 상승 ①

■ 호텔시장 5대 권역 평균 · 서울
내/외국인 수요 비중과 ADR 추이 (’15~’24 추정)



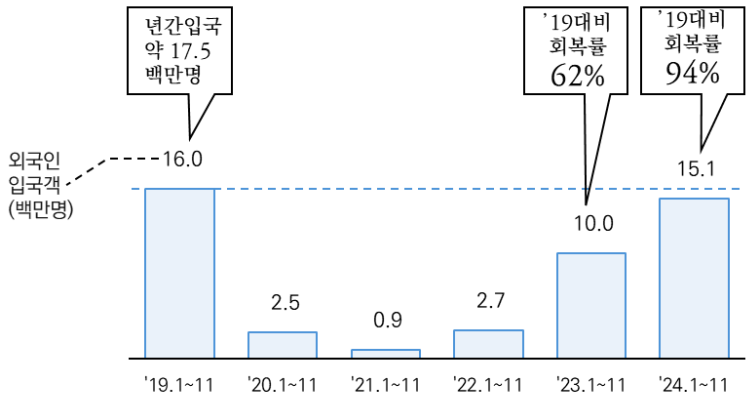
■ 부산·제주
내/외국인 수요 비중과 ADR 추이 (‘15~’24 추정)



Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

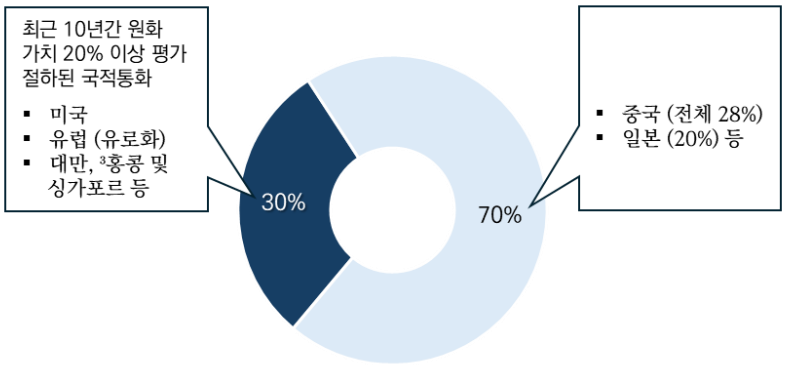
고객 : “Asian, Female, MZ, Individual”이 주도한 가격 상승 ②

■ [1] 1월~11월 국내 외국인 입국객 추이 (‘19~’24)



”수적 측면에서는, ‘24 입국객은 코로나 전 (’19) 대비 완전히 회복되지는 않음”

■ [2] ‘24 전체 입국객 중 환율이 투숙가격에 일정 영향을 미쳤을 것으로 추정되는 입국객 비중



”’24 전체 입국객의 30% 내외는 투숙가격에 환율이 일정한 영향을 끼쳤을 가능성이 있음. 환율이 ADR에 미치는 영향은 제한적으로 추정됨“

[1] 관광지식정보시스템, [2] 한국은행 경제통계시스템, [3] 홍콩달러페그제 (달러와 직접 연동되는 고정환율시스템) 등

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

Table of Contents

01 호텔 수급 동향

02 호텔 가격 동향

03 호텔 고객 동향

04 **호텔 등급별 가격 격차 동향**

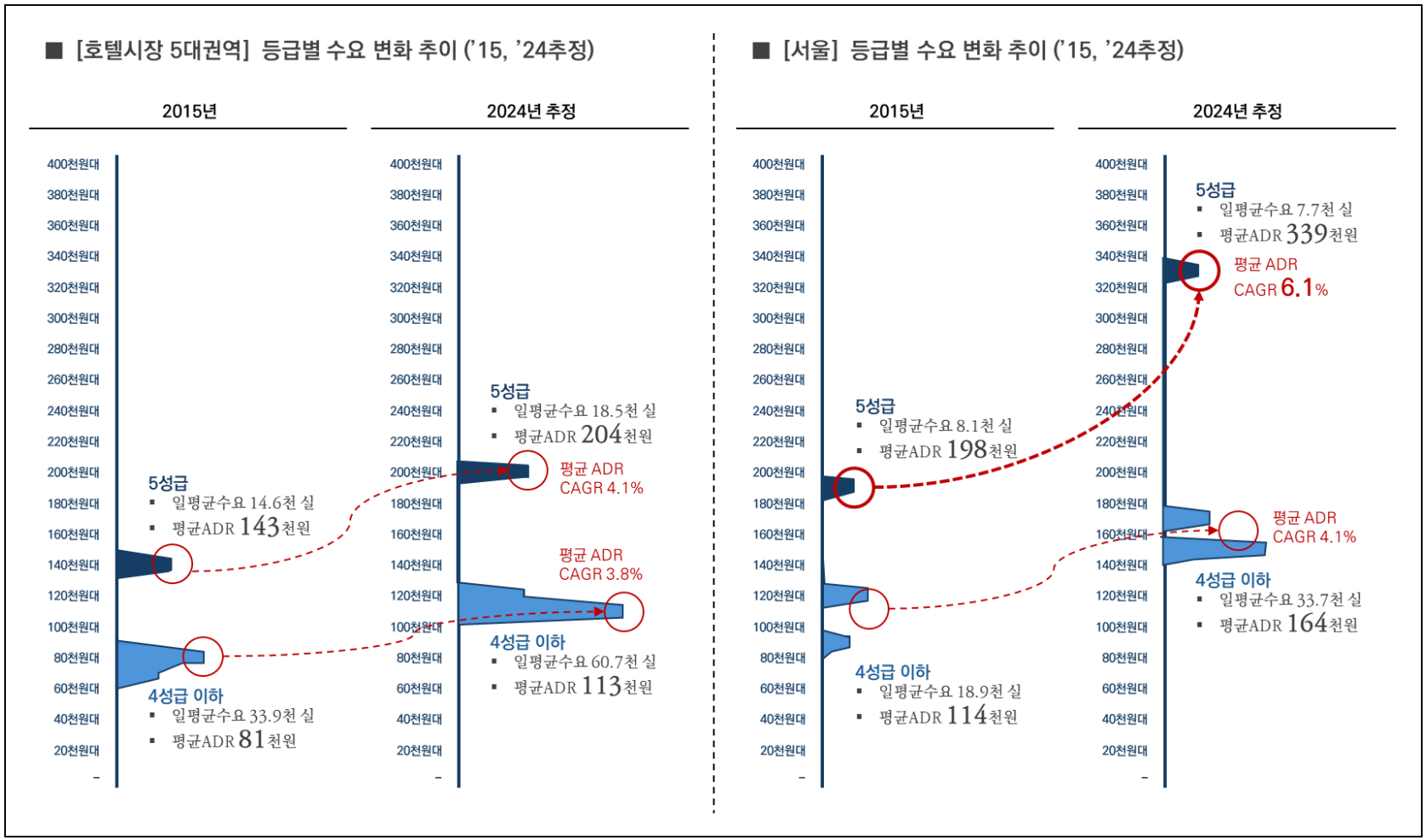
05 호텔 거래 시장을 보는 관점

06 운영사·브랜드의 존재로 인한 호텔 개발 특성

※ 스타일로프트 소개

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

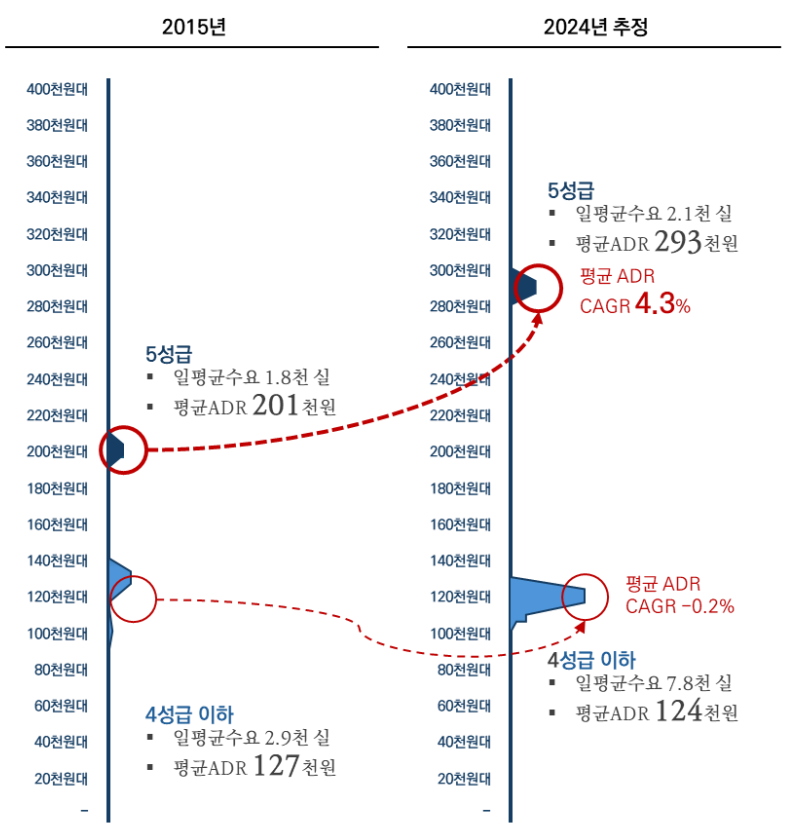
5성급과 4성급 이하 가격 격차 확대 (서울, 부산 등) ①



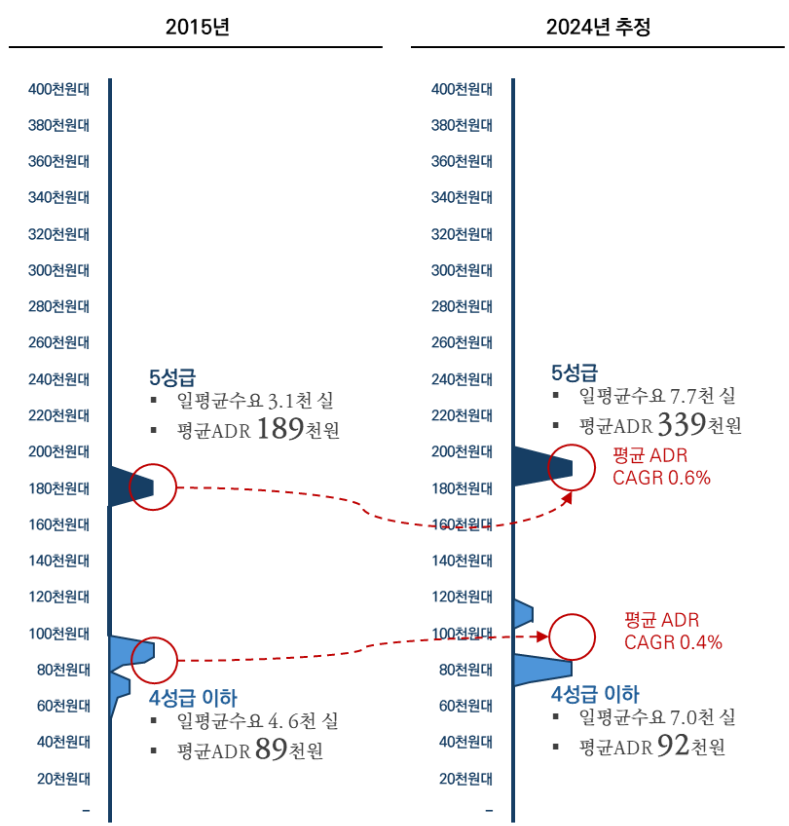
Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

5성급과 4성급 이하 가격 격차 확대 (서울, 부산 등) ②

■ [부산] 등급별 수요 변화 추이 ('15, '24추정)

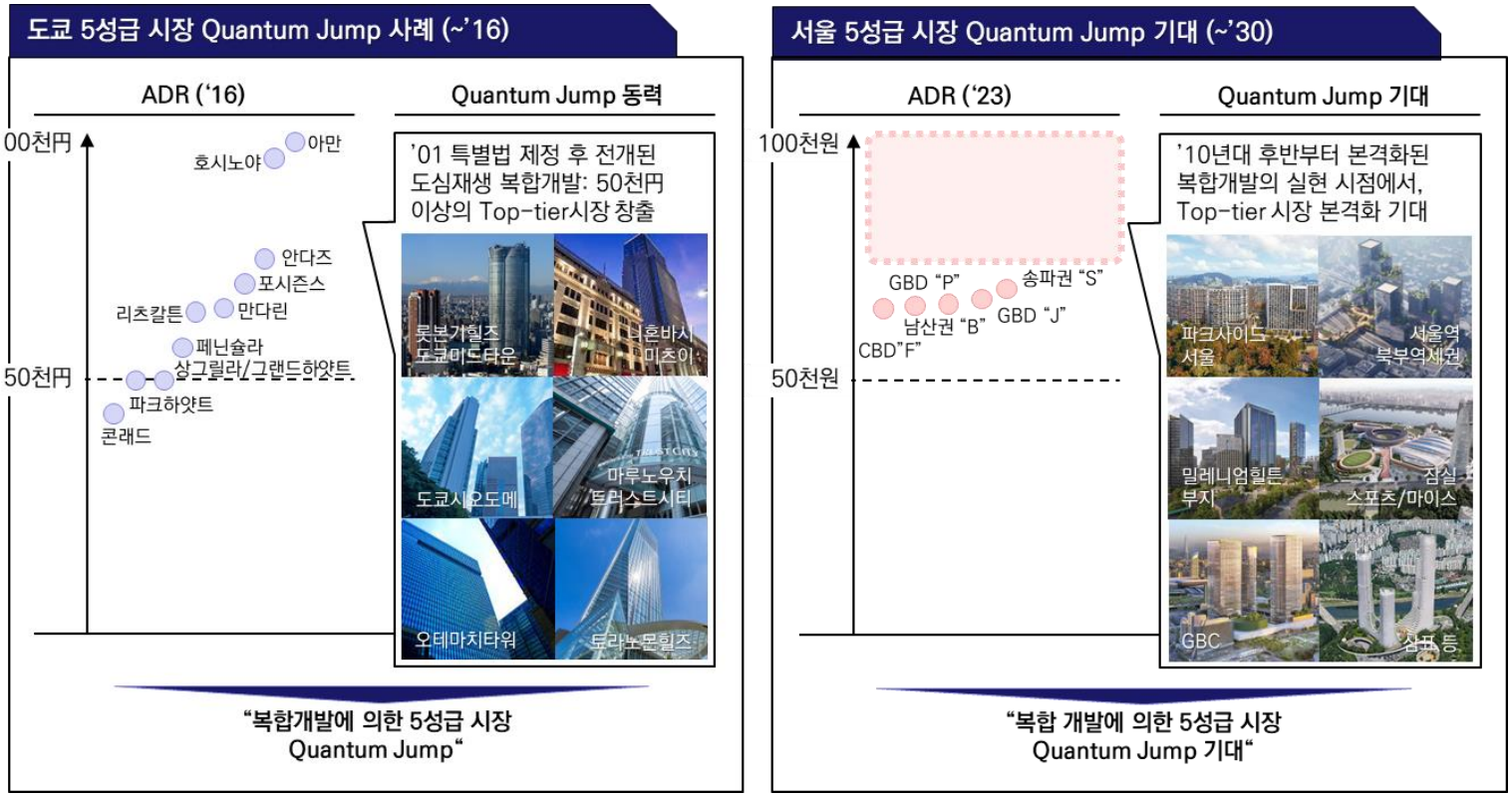


■ [제주] 등급별 수요 변화 추이 ('15, '24추정)



Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

향후 가격 격차 전망 [도쿄 도심 복합 개발 ('00년대초~) vs 서울] ①



Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

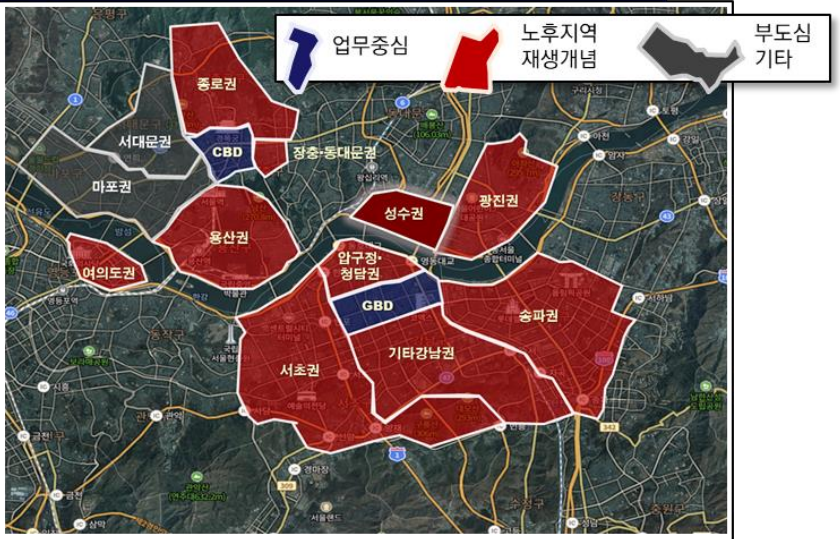
향후 가격 격차 전망 [도쿄 도심 복합 개발 ('00년대초~) vs 서울] ②

도쿄 사례: 복합개발에 의한 5성급 상권 확대



"업무·상업중심 뿐 아니라, 복합 개발에 의하여
고급주거·판매와 병존하는 노후 재생지역까지 5성급
상권 확대"

복합 개발 등 서울 5성급 상권 확대 예상 (~'30)



"CBD·GBD 뿐 아니라, 복합 개발에 의하여
고급주거·업무 등 병존하는 주변 지역까지
5성급 상권 확대 예상"

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

Table of Contents

01 호텔 수급 동향

02 호텔 가격 동향

03 호텔 고객 동향

04 호텔 등급별 가격 격차 동향

05 **호텔 거래 시장을 보는 관점**

06 운영사·브랜드의 존재로 인한 호텔 개발 특성

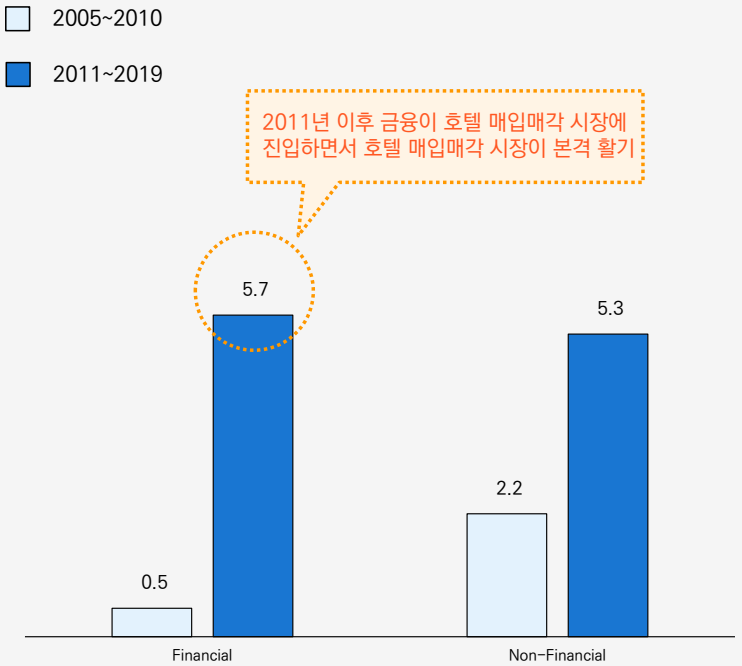
※ 스타일로프트 소개

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

[기존] 운영사 Master Lease · 先매각 형태의 기존 거래

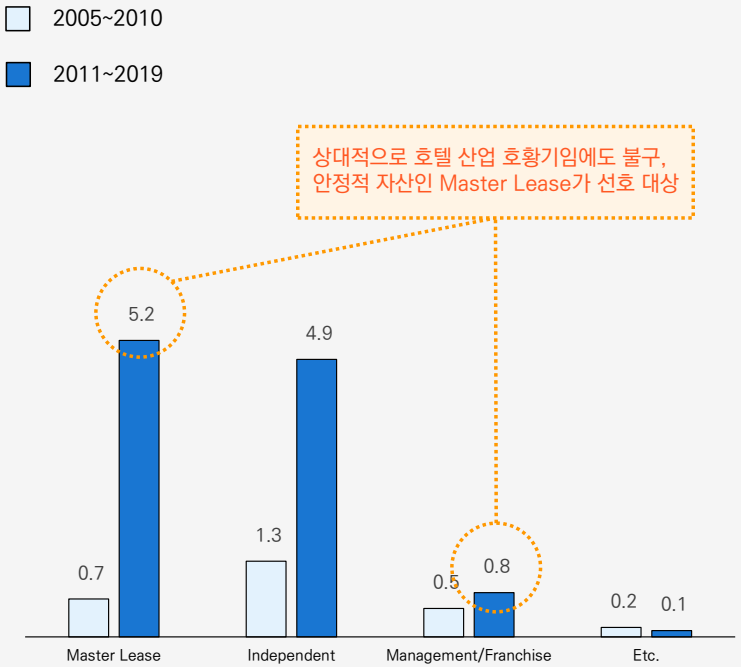
(1) 매입주체 유형 분석 (연도 별 평균 거래건수)

[단위: 건/年]



(2) 물건 운영형태 유형 분석 (연도 별 평균 거래건수)

[단위: 건/年]



Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

[과도기] Master Lease · 先매각 → 위탁 운영 물건 매입 매각

■ 최근 3년 간 서울 소재 호텔 매입매각 주요 사례

거래시기	등급	자산명	매도자	매수자	객실수	운영형태	매매가격(억 원)	매입 목적
2022. Q1	Upper Upscale	밀레니엄힐튼서울	씨디엘호텔코리아	이지스자산운용	680	Management	11,271	용도 변경
2022. Q1	Midscale	크라운관광호텔	크라운관광호텔	하나대체투자자산운용	176	Independent	2,550	용도 변경
2022. Q2	Upscale	글래드라이브강남	대림	테라앤파트너스	210	Master Lease	1,061	용도 변경
2022. Q2	Upscale	메리골드호텔	개인	퍼시픽투자운용	186	Independent	1,103	용도 변경
2022. Q2	Midscale	호텔프리마	호텔프리마	미래인	120	Independent	4,122	용도 변경
2022. Q3	Upscale	노보텔앰배서더독산	앰배텔	IRDV	218	Management	1,120	용도 변경
2023. Q2	Upper Upscale	그랜드하얏트서울	인마크 PE	블루코브자산운용	620	**Management**	7,300	**운영**
2023. Q2	Midscale	뉴국제호텔	뉴국제호텔	GRE파트너스자산운용	218	Independent	635	용도 변경
2023. Q3	Upscale	나인트리프리미어호텔명동2	신한자산운용	씨디엘호텔코리아	408	Master Lease	1,400	운영
2023. Q3	Upscale	나인트리동대문	교보AIM자산운용	신한리츠운용	219	Master Lease	540	운영
2023. Q4	Midscale	홀리데이인익스프레스수원	IHG	캡스톤자산운용	249	Management	280	용도 변경
2024. Q1	Upscale	티마크그랜드호텔명동	하나대체투자자산운용	그래비티자산운용	576	Master Lease	2,282	운영
2024. Q1	Midscale	신라스테이광화문	이지스자산운용	신한리츠운용	339	Master Lease	1,463	운영
2024. Q1	Economy	이비스버젯앰배서더호텔	에스제이관광개발	엠디엠플러스	178	Management	215	용도 변경
2024. Q2	Midscale	더스테이트선유호텔	한승투자개발	LB자산운용	146	Independent	474	용도 변경
2024. Q2	Upper Upscale	콘래드 서울	브룩필드자산운용	ARA코리아자산운용	434	**Management**	4,000	**운영**

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

Table of Contents

01 호텔 수급 동향

02 호텔 가격 동향

03 호텔 고객 동향

04 호텔 등급별 가격 격차 동향

05 호텔 거래 시장을 보는 관점

06 운영사·브랜드의 존재로 인한 호텔 개발 특성

※ 스타일로프트 소개

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

호텔 개발 사업의 주요 이해 주체

자체 브랜드 운영 (직영)

PROPERTY OWNER = OPERATOR = BRAND

- 로컬 호텔
- 주요 서비스 자체 역량으로 해결
- 사례 : 롯데호텔, 임페리얼팰리스 등

위탁 운영

PROPERTY OWNER ≠ OPERATOR = BRAND

- 위탁운영계약(Management Agreement)
- 글로벌 체인에 대한 의존도 높음
- 사례 : W Seoul, Park Hyatt 등

Franchise 운영

PROPERTY OWNER = OPERATOR ≠ BRAND

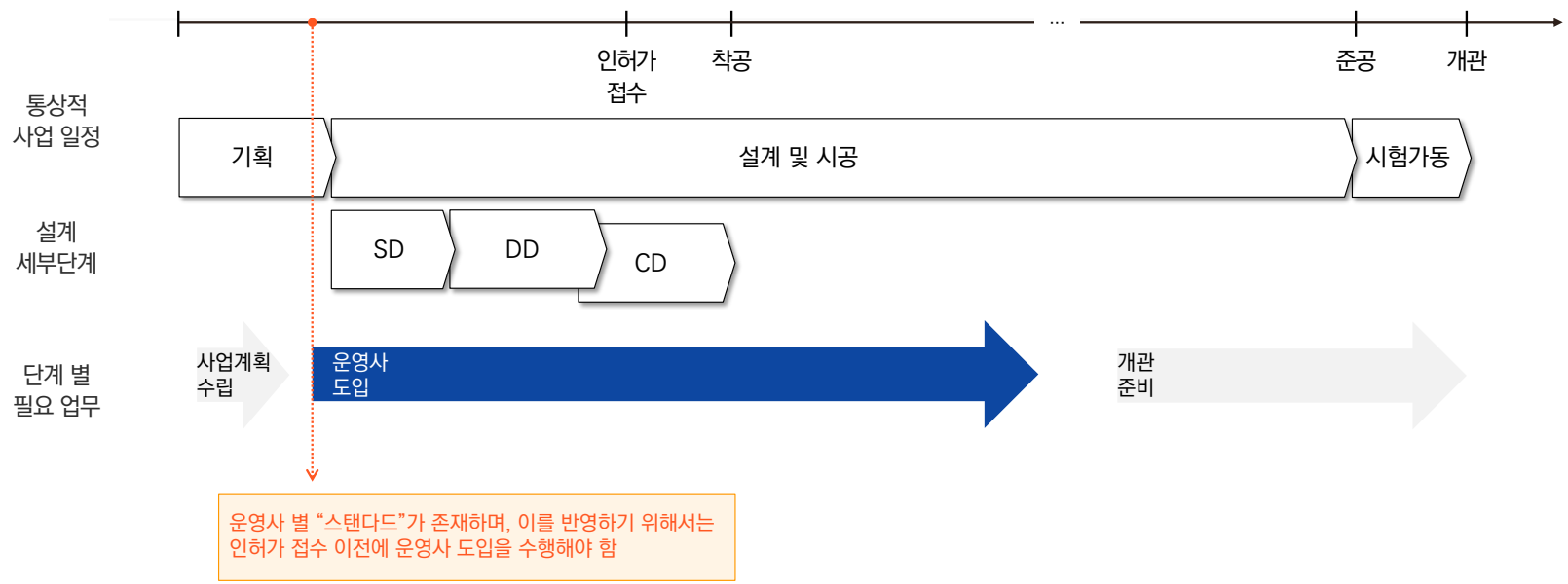
- 프랜차이즈 계약
- 오너가 호텔 사업 역량 보유
- 사례 : Sheraton Grand Walkerhill 등

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

운영사/브랜드 · 스탠더드 · 기술자문의 존재 ①

■ 호텔 개발 일정 및 단계 별 업무

※ 하기 사업일정은 운영사 도입을 전제로 하는 것이며, 직영 시 상이할 수 있음

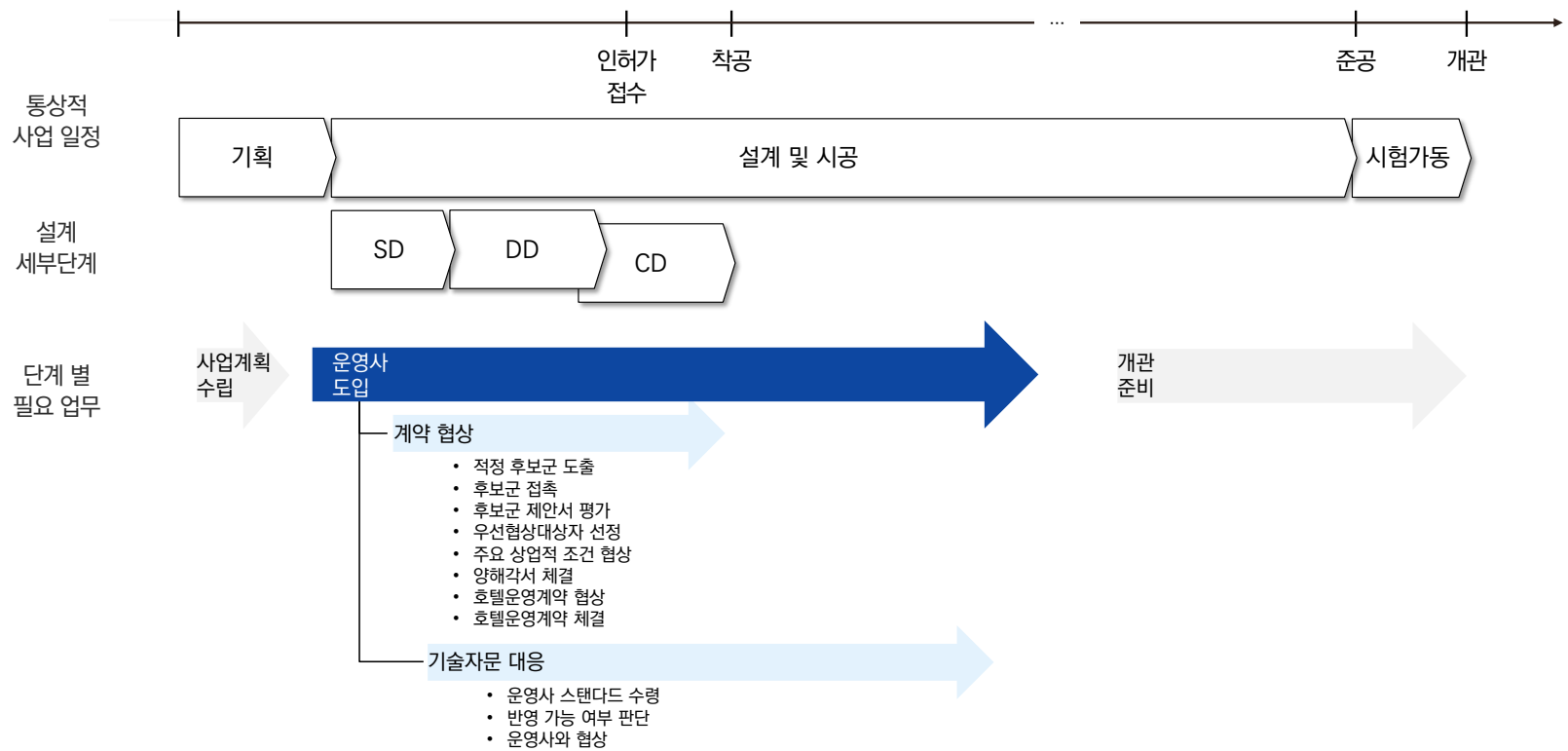


Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

운영사/브랜드 · 스탠더드 · 기술자문의 존재 ②

■ 호텔 개발 일정 및 단계 별 업무

※ 하기 사업일정은 운영사 도입을 전제로 하는 것이며, 직영 시 상이할 수 있음



Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

[참고] 브랜드 스탠더드 적용 범위

■ 운영사의 스탠다드 적용 범위 및 예시

구분	시설 스탠다드	
	"[1]Architectural Standard" (호텔 시설 기준)	"Engineering Standard" (건물 성능 기준)
글로벌 브랜드 시설 스탠더드 항목 예시 (규정 영역별)	▪ 객실 ▪ 로비 ▪ 식음료 업장 ▪ 연회 시설 ▪ 레크리에이션 시설 ▪ 기타 고객 시설 ▪ [1]동선 시설 ▪ 영업 외 시설 ([2]BOH)	▪ 건물 관리 시스템 ▪ 보안 및 방재 ▪ 피난 및 Life Safety ▪ 급배수 및 위생 ▪ 공조 ([3]HVAC) ▪ 전기 및 조명 ▪ 차음 ▪ 도어 및 키 ▪ 통신 및 케이블링
글로벌 브랜드 시설 스탠더드 항목 예시 (규정 요소별)	▪ Size and height : 면적 및 천정고 규정 ▪ Architect : 필수 또는 권장되는 건축적 요소 규정 ▪ Engineering : 필수 또는 권장되는 기계, 전기, 설비 등 요소 규정 ▪ Interior : 필수 또는 권장되는 마감재 요소 규정 ▪ FF&E : 필수 또는 권장되는 집기 비품 종류와 Spec. 규정 ▪ Emergency : 비상 상황을 고려한 건축, 기계, 전기, 설비의 별도 규정	

브랜드 요구사항 예시

상위 브랜드일수록 객실 및 로비에 대한 면적, 천정고 규정이 매우 엄격함 (ex. Ultra Luxury 브랜드는 기본객실면적 50~60㎡ 요구)

상위 브랜드 중 일부는 FF&E 및 OS&E에 대해 특수 Spec.을 요구하는 경우도 존재 (ex. 장식품은 모두 운영사가 지정한 작가의 작품으로 할 것을 요구)

운영사 및 브랜드 별로 기술자문 측면에서 중요하게 생각하는 Point 다를 수 있으며, 해당 Point에 대한 대응이 미흡한 경우 호텔운영계약에 차질이 생기기도 함

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

(참고) 투자비 측면 호텔의 특이사항

호텔은 개관 이후 원활한 운영을 위해 개관 6~12개월 이전에 사전 채용, 사전 마케팅 등의 개관 준비 활동을 수행하며, 이에 대한 “개관 준비 예산”은 사전에 고려되어 투자비에 포함되어야 함

■ 개관 준비 예산 예시

항목			금액 (천 원)					
브랜드 도입	Technical Service Fee		D-6M	D-5M	D-4M	D-3M	D-2M	D-1M
	Travel, Reimbursement							
	Sub Total							
운영준비금 (Working Capital)								
개관준비 (Pre-opening)	Payroll (사전 인력 비용)	GM						
		Managers						
		Others						
		Sub Total						
	IT (전산 구축 비용)	PMS, Website						
	Sales & Marketing (사전 판촉 비용)	Advertising, Promotion						
		Opening Ceremony						
		Sub Total						
	Training (사전 교육 비용)							
	Relocation (주거 제공 비용)							
	Office (개관준비 사무실 임대 비용)							
	Dry run (시험 가동 시 객실 비품/ 소모품 비용)							
	Others							
	Sub Total							
Total								

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

Table of Contents

01 호텔 수급 동향

02 호텔 가격 동향

03 호텔 고객 동향

04 호텔 등급별 가격 격차 동향

05 호텔 거래 시장을 보는 관점

06 운영사·브랜드의 존재로 인한 호텔 개발 특성

※ 스타일로프트 소개

Copyright 2024. STYLELOFT Global Inc. All rights reserved

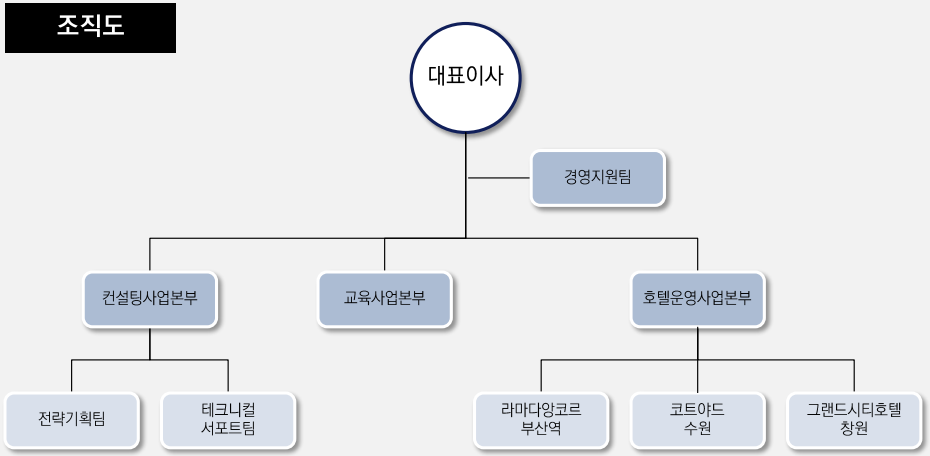
01 COMPANY PROFILE

스타일로프트는 2007년 창업, 15년 이상 호텔 개발에서 운영 전 과정에 경력을 쌓아 온 호텔 전문 기업입니다.

STYLELOFT
LIFESTYLE CREATOR

회 사 명	|	주식회사 스타일로프트엘씨 (스타일로프트 자회사)
설 립 연 도	|	2007년
사 업 자 등 록 번 호	|	702-88-02169
소 재 지	|	서울시 중구 서소문로 11길 50 신아빌딩 5, 6층
종 업 원 수	|	+ 100명

조직도



사업 영역

다년간 Hospitality 업계에서 다양한 컨설팅을 수행하며 전문 지식 및 데이터를 축적해 온 스타일로프트는 이를 기반으로 각 분야의 전문가로 구성된 3개의 사업본부에서 개발에서 운영까지 Nonstop Solution을 제공합니다.



숙박시설 개발 전 과정에서 네트워크, 전문지식, 축적된 데이터 기반 Solution 제공

By 컨설팅사업본부



체계적인 교육과정, 각 분야 전문가와의 네트워크를 통한 효율적 역량 향상 교육 제공

By 교육사업본부



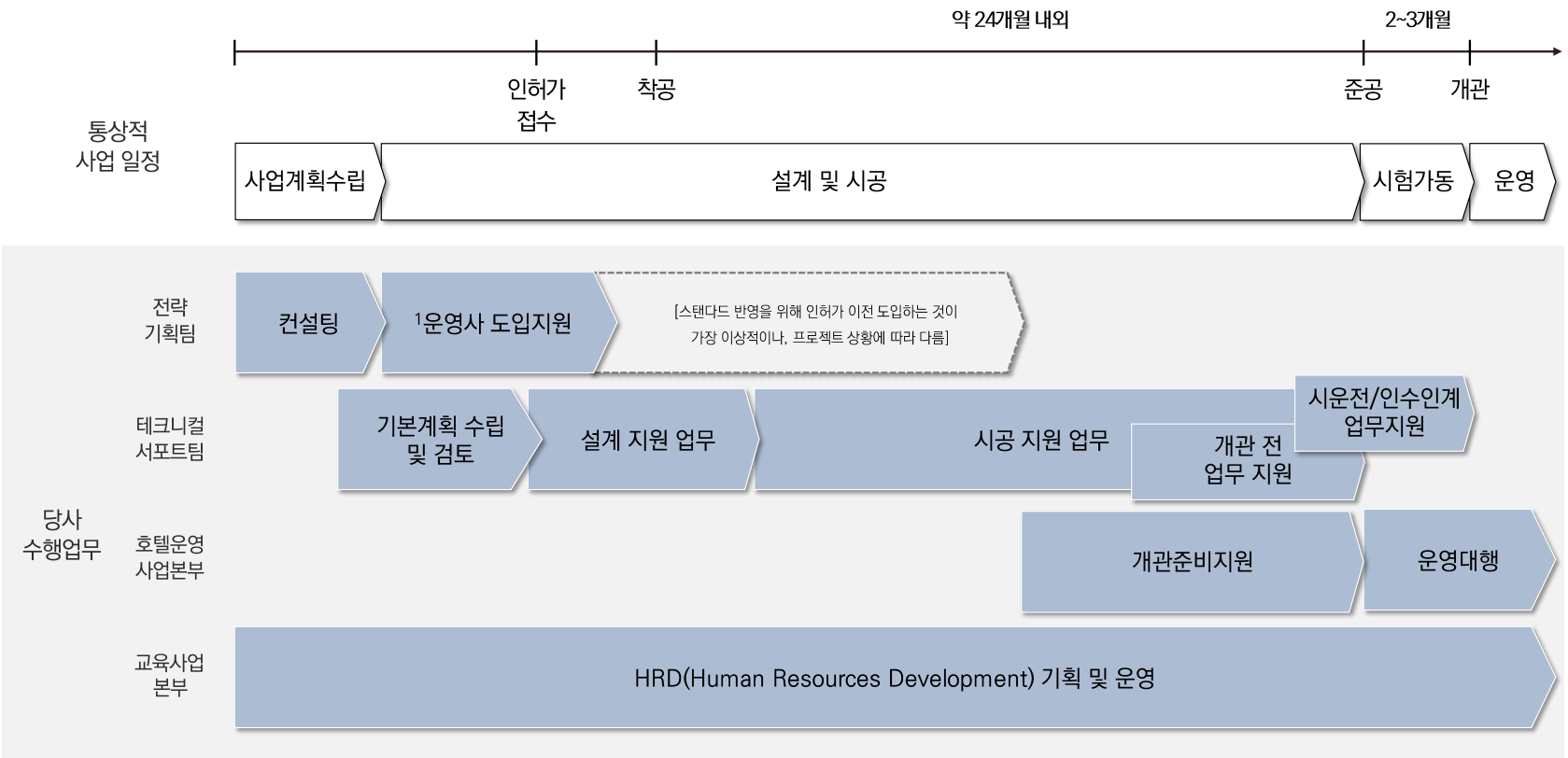
다년간의 운영 경험으로 일구어진 숙련된 노하우에 기반한 전문적 운영 제공

By 호텔운영사업본부

* 상기는 자회사인 스타일로프트의 정보를 포함하였음

예상사업 일정 및 단계별 업무

※ 프로젝트 상황에 따라 사업일정은 유동적일 수 있음



[1] 직접 운영, 자체 브랜드선택하는 경우 불필요

업무 개요 – 전략기획팀

전략기획팀은 수년간 축적해온 데이터 및 네트워킹을 바탕으로 사업계획수립단계에서 컨설팅 및 운영사 도입 지원 업무를 수행합니다.

컨설팅



업무 개요

경쟁시장 정의	공급자 및 수요자 시장 분석	상품 전략 수립 및 경쟁력 평가	운영 사업성 예측
• 경쟁 권역 정의 • 경쟁 등급 정의 • 목표 고객군 정의	• 수요자 시장 현황 분석 • 수요자 시장 성장 전망 • 공급자 시장 현황 분석 • 공급자 시장 성장 전망	• 시설 전략 수립 • 운영 전략 수립 • 경쟁 공급 분석 • 프로젝트 경쟁력 평가 • Occ, ADR 도출	• 매출 예측 • 인력 가정 및 고정비 예측 • 변동비 예측 • NOI 예측

당사의 강점

- 수년간 축적해온 시장 데이터
- 네트워킹에 기반한 현지 조사 및 인터뷰

운영사 도입지원



업무 개요

후보군 접촉	우선협상대상자 선정	계약 협상
• 영문 IM 작성 • 후보군 선정 및 IM 배포 • 질의 대응 • 의향서(LOI) 접수	• 주요 조건 협상 (수수료, 기간 등) • 브랜드 및 주요 조건 평가 • 양해각서(MOU) 체결 지원	• 계약서 초안 검토 및 Issues List 정리 • Issue 협상 지원 • 계약(HMA 혹은 FA) 체결 지원

당사의 강점

- 글로벌 호텔 체인 Contact Point 보유
- 경험에 기반한 협상 능력

업무 개요 – 테크니컬서포트팀

테크니컬서포트팀은 품질 향상과 이윤 극대화를 위해 사업주를 대신해 기획, 설계, 시공 단계에서 시운전 및 인수인계까지 프로젝트 전반을 철저하게 관리합니다.



Project Management

업무 개요		당사의 강점
기본계획 수립 및 검토	• 계획설계 기준 제시, 글로벌 브랜드에 적합한 기본계획 수립 검토 • 호텔 등급심사 기준 제시를 통한 계획안 변경 최소화 • Master Schedule 작성을 통한 단계 별 업무 관리	• 다수 브랜드와의 협업 경험에 기반한 글로벌 스탠다드 관점 기준 제시 • 전문성을 겸비한 효율적인 Project Management
설계 지원 업무	• 기본설계 관리, 실시설계 관리 • 협력사 관리 (인테리어 설계사 선정 업무 대행 등) • 인허가 업무 지원 (관광숙박사업계획서 작성 등)	
시공 지원 업무	• 공정회의 참여를 통한 일정 체크, 사업 참여자 간 중재를 통한 품질관리 • Mock-up Room 시공관리 (Interior Design 검토 및 시공관리) • [1]FF&E 및 [2]OS&E 구매/설치 (예산수립 → 구매 → 설치 → 자료 인수인계)	
개관 전 업무지원	• 관광숙박업 등록 지원, 호텔 등급 결정 지원 • 영업신고 및 각종허가증 취득 지원 • 운영시스템 구축 및 교육 지원 (PMS, RMS 등)	
시운전 & 인수인계 업무지원	• 시설물 관리업체 선정을 위한 제반 업무 지원 • 유지관리, 시설관리 • 특수장비 운영	

[1] Fixture, Furniture & Equipment: 가구, 가전, 전등 등 [2] Operating Supplies & Equipment: 침구류, 전화기, 커피머신, 어매니티 등

업무 개요 – 호텔운영사업본부

호텔운영사업본부는 조기 안정화를 위해 운영 경험을 통해 다져진 노하우로 개관준비 지원 업무를 수행하며, 높은 시장 이해도에 기반하여 운영 대행 업무를 수행합니다.

	업무 개요		당사의 강점
 개관준비지원	운영 준비	• 사전 채용: 단계 별 채용 (총지배인→주요 직급→직원) • 개관 준비 예산 세부화: 책정된 예산 세부화 • 운영 표준 수립과 교육: 운영 초기 원활한 서비스 제공을 위한 표준 수립 및 교육	• 서울/수도권 및 주요 도시(창원, 부산) 소재 호텔 운영 경험 • 컨설팅 수행 경험에 기반한 각 지역 시장에 대한 높은 이해도
	사전 마케팅	• 홍보 마케팅 준비: 호텔 컨셉트 및 다양한 고객 커버를 위한 홍보/마케팅 방안 수립 • 세일즈 준비: 거래처 Relationship 형성을 위한 사전 준비	
	개발 지원	• FF&E 준비: 시공사의 발주/검수/입고 수행에 대한 검증 • OS&E 준비 (전산 등): 운영 비품 사전 준비 • 호텔 인수 인계: 시험 가동, 하자 발견, 하자보수 등 인수 전반 지원	
 운영대행	제3자 운영	• 글로벌 호텔 체인과의 프랜차이즈 계약 + 당사와의 운영 계약에 의거한 운영 방안 • 글로벌 호텔 체인의 예약망 및 당사의 국내 시장에 대한 이해도에 기반 이익 실현 가능 • 사업주의 고용 부담 Risk Hedging 가능	
	브랜딩 및 운영	• 당사와의 운영 계약에 의거한 운영 방안 • 글로벌 호텔 체인에 대한 라이선스 수수료 절감 가능 • 사업주의 고용 부담 Risk Hedging 가능	

업무 개요 – 교육사업본부

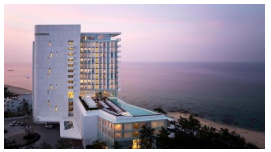
교육사업본부는 기업 경쟁력 강화를 위해 조직 및 개인의 교육 니즈 및 역량을 반영하여 직무, 계층, 비즈니스 특성별 교육과정 및 조직 니즈에 기반한 맞춤형 교육과정 등 체계적이고 전문적인 HRD 솔루션을 제공하고 있습니다.

	업무 개요		당사의 강점
 HRD 기획	HRD 기획	• 교육생의 니즈 및 역량 파악 • 교육 사전 조사 분석 • 조직의 비전, 핵심가치를 실행할 수 있는 인재 육성 교육과정 개발 설계 • 중장기 교육 실행 로드맵 개발(조직, 구성원)	• 다양한 경험을 축적한 HRD 전문인력 • 차별화된 Hospitality HRD Management 역량 • 상시 활용 가능한 광범위한 Network
	교육 컨텐츠 개발	• 성과, 역량에 Align된 교육과정 개발 • 역량개발, 육성에 최적화된 교육 방법론 설계 • 교육과정별 목표, 수준 및 구체적인 실행계획 및 세부내용 개발	
 HRD 운영	교육 Program 운영	• 직무별 교육 Program 운영 • 계층별 교육 Program 운영 • 비즈니스 특성별 교육 Program 운영 • 교육 인프라(조직/인력/시스템) 및 제도 구축 방안 제시	
	역량 육성관리	• 교육 Program 관리 • 직무분류체계 및 직무 분석, 역량 모델링 • 교육 대상 관리 및 Feedback	

2020~

2015~2019

2007~2014

프로젝트명	이미지	지역	대상 유형	등급	수행업무
M 복합개발		서울시 중구권	호텔	Luxury (예정)	• 컨설팅 • 설계자문
씨마크호텔 운영전략 수립		강원도 강릉권	호텔	Luxury	• 컨설팅 (운영전략 수립)
성남마이스 프로젝트		경기도 성남권	호텔/ 레지던스	Upscale~ Upper Upscale (예정)	• 컨설팅
T 프로젝트		서울시 강남권	호텔/ 레지던스	Luxury (예정)	• 컨설팅 • 설계자문
마곡MICE 복합단지 개발		서울시 서남권	호텔	Upscale (예정)	• 컨설팅 • 브랜드도입 지원 (계약서 검토)
잠실MICE 복합개발		서울시 송파권	호텔/ 레지던스	Upscale~ Luxury (예정)	• 컨설팅

2020~

2015~2019

2007~2014

프로젝트명	이미지	지역	대상 유형	등급	수행업무
티마크그랜드 리브랜딩		서울시 중구권	호텔	Upscale (예정)	• 컨설팅
수서역환승센터 복합개발		서울시 강남권	호텔	Upscale (예정)	• 컨설팅 • 설계자문
신협 제2연수원 건립		제주도	연수원	-	• 컨설팅
울산 호텔 개발		울산광역시	호텔	Upscale (예정)	• 컨설팅
서울역 북부역세권 개발		서울시 중구권	호텔	Luxury (예정)	• 컨설팅 • 설계자문
CJ라이브시티 개발		경기도 일산권	호텔/ 레지던스	Upper-Upscale~ Luxury (예정)	• 컨설팅

2020~

2015~2019

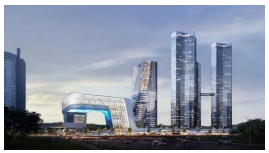
2007~2014

프로젝트명	이미지	지역	대상 유형	등급	수행업무
망상글로벌 리조트단지		강원도 동해권	호텔/ 레지던스	Upper-Upscale~ Luxury (예정)	• 컨설팅 • 브랜드 도입 지원
인천 숙박시설 개발		인천광역시	호텔/ 레지던스	-	• 컨설팅
해운대 숙박시설 개발		부산광역시	호텔/ 레지던스	-	• 컨설팅
한국 호텔 시장 조사		전역	호텔	-	• 시장분석
마리나 시설 복합개발		인천광역시	멤버십	Luxury	• 컨설팅
동대문 맹그로브		서울시 동대문권	공유주거	Midscale	• 컨설팅 (단기 부문)

2020~

2015~2019

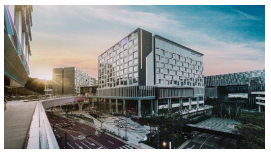
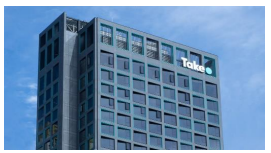
2007~2014

프로젝트명	이미지	지역	대상 유형	등급	수행업무
강릉시 라군타운 조성사업		강원도 강릉권	호텔/ 리조트	Upper-Upscale (예정)	• 컨설팅 • 브랜드 도입 지원 • PM
서초 영동프라자 재개발		서울시 서초권	멤버십	Luxury	• 컨설팅
럭셔리 호텔 멤버십 개발		서울시	멤버십	Luxury	• 컨설팅
대전역세권 복합개발		대전광역시	호텔	Upscale (예정)	• 컨설팅 • 설계자문
동부산권 시장조사		부산광역시	호텔	Upscale 이상	• 시장분석
여의도 럭셔리 레지던스		서울시 여의도권	생활숙박시설	Luxury	• 브랜드 도입 지원

2020~

2015~2019

2007~2014

프로젝트명	이미지	지역	대상 유형	등급	수행업무
알펜시아 리조트 물리실사		강원도 평창권	리조트	Midscale~ Upper-Upscale	• 물리실사
나인트리 프리미어 판교		경기도 판교권	호텔	Upscale	• 컨설팅
군산 무녀도 복합리조트		군산시	리조트	Upscale~ Upper-Upscale (예정)	• 컨설팅
영종도 시장조사		인천광역시	호텔	Upscale	• 시장분석
광명 테이크 호텔		경기도 광명권	호텔	Upscale	• PM
카시아 속초		강원도 속초권	호텔	Upper-Upscale	• 컨설팅

2020~

2015~2019

2007~2014

프로젝트명	이미지	지역	대상 유형	등급	수행업무
인스파이어 복합리조트		인천광역시	리조트	Upper-Upscale	• 컨설팅
서귀포 글로벌 브랜드 리조트		제주도	리조트	Upper-Upscale	• 컨설팅 (분양성)
오시리아 T		부산광역시	리조트	Luxury	• 컨설팅 (분양성)
경주 시장조사		경주시	호텔	Upper-Upscale	• 시장분석
제주도 복합타워 개발		제주도	리조트	Upper-Upscale	• 컨설팅
제주도 럭셔리 리조트 개발		제주도	리조트	Luxury	• 컨설팅

End of the Document

STYLELOFT
LIFESTYLE CREATOR
서울시 중구 서소문로 11길 50 신아빌딩 6층
6F Sina Bldg., 50 Seosomun-ro 11-gil, Jung-gu, Seoul, Korea
Tel. +82.2.556.8528
Fax +82.2.556.8515

제1회

부동산 개발사업 워크샵

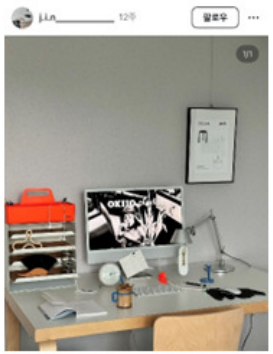
5 강

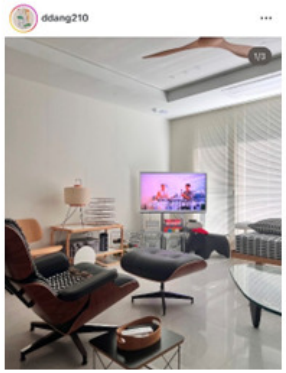
민간임대주택 동향 및 트렌드

김 은 영 (SK D&D 팀장)

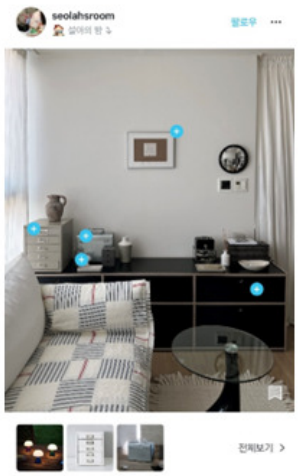

Flexible Living
민간임대주택 동향 및 트렌드
2025.02.13.

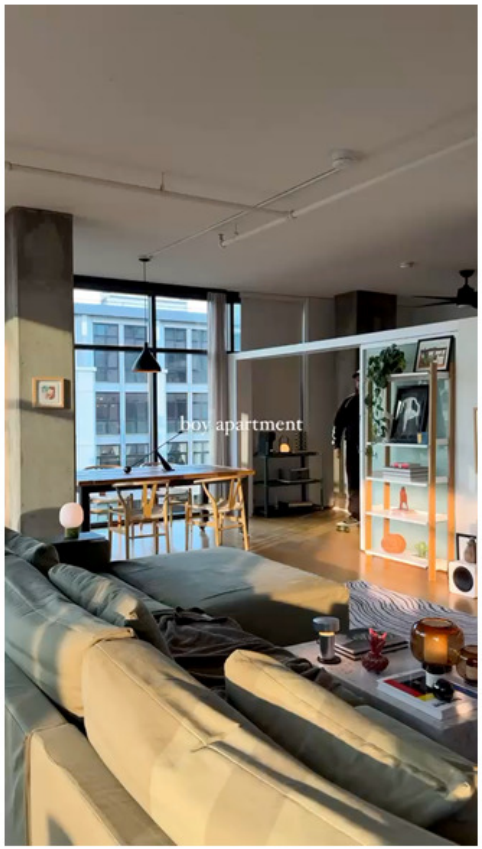











boy apartment

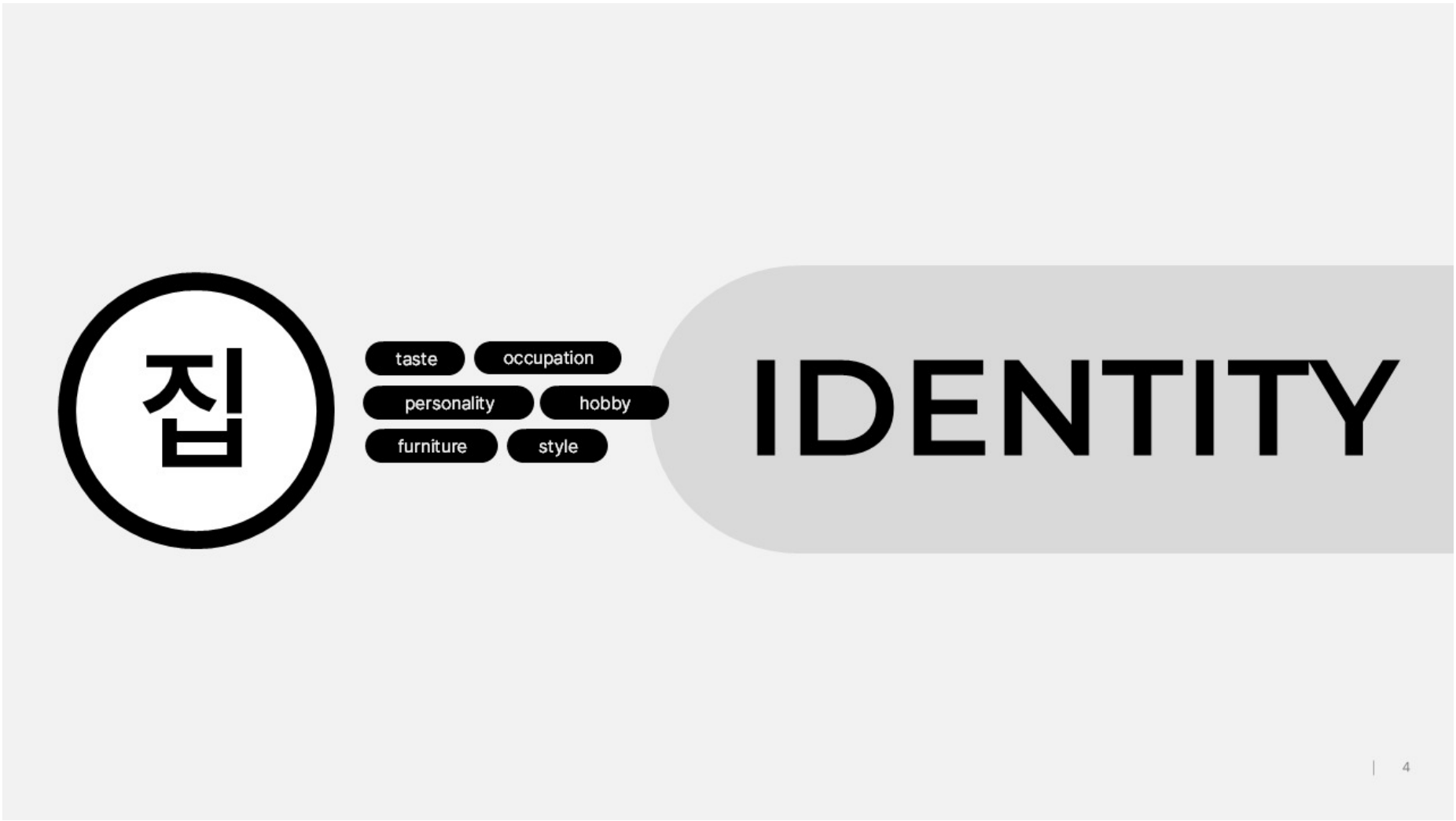

morning
vlog
1.3만
33
258
seolahsroom
July 10th, 2024 / Morning



1989.03



2024.10


집
taste
occupation
personality
hobby
furniture
style
IDENTITY
4

01 Co-living 이란?

단순한 주거 공간 제공을 넘어 커뮤니티 활동, 공유 서비스, 네트워킹 기회를 제공받는 공간

룸/하우스 쉐어링

학생, 여성 등 사회적 Identity가 유사한 사람들 간의 공유 형태로 경제성이 중요

- 여성전용, 대학생 쉐어 하우스 등

코리빙 컴플렉스

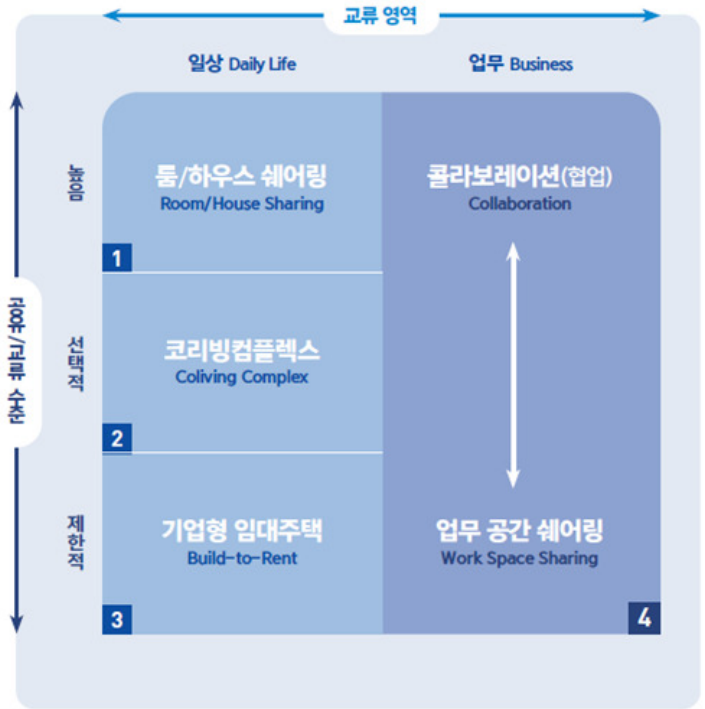
공동체적 유대감과 개인의 Privacy 공존하는 주거형태

- 에피소드,트리하우스,맹그로브 등

기업형 임대주택

공유 공간은 있으나, 입주자간 유대감은 상대적으로 낮은 대단지 공동주거 세대

- KT리마크빌, 롯데어바니엘 등



Live & Work

주거공간+사무공간/카페 등 업무 편의 시설이 결합된 형태로 다양한 형태의 Spectrum 형성

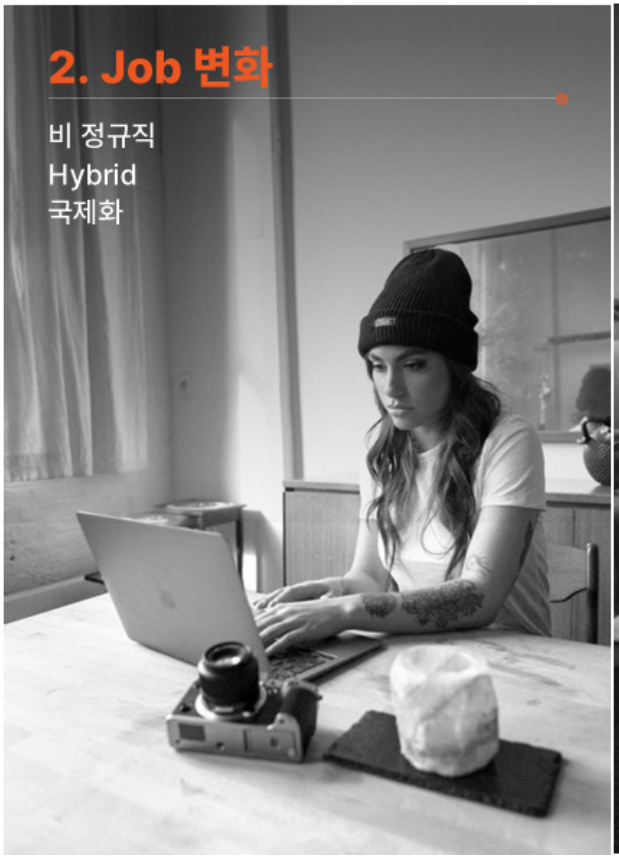
1) 적극적 협업(콜라보레이션) 유형
선별 과정을 거친 입주자간 업무상 정보와 네트워크 뿐 아니라 일에 대한 철학과 가치 등 폭 넓은 공유를 통해 상호 공동의 Biz 목표와 시너지 추구
- 디웰하우스(사회적기업 레지던스)
- 배우의 집(청년연극인 레지던스)
- 정릉 예술인마을 등

2) 소극적 협업(업무 공간 공유) 유형
스타트업 등 유사 업계 입주자 선호
- 하품, 오픈런하우스 등

01 성장 배경

인구, Job, 사회 환경 등 세 가지 Macro 변화 요인 작용





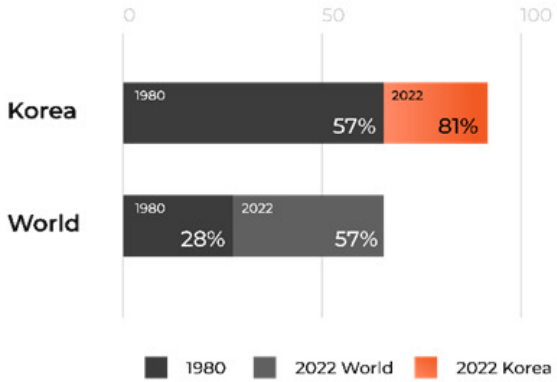


01 성장배경 - 인구 변화

인구, Job, 사회 환경 등 세 가지 Macro 변화 요인 작용

A. 도시화

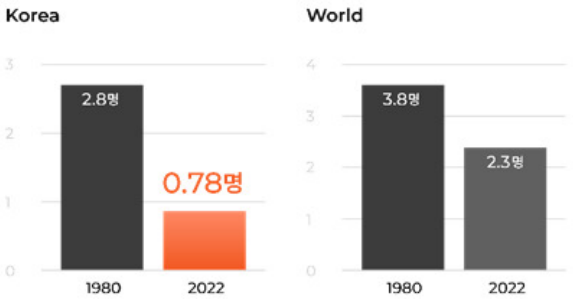
전체 인구 중 도시 인구 비율



Source: World Bank, United Nations Population Division. World Urbanization Prospects. 2018 Revision.

B. 합계 출산율 Total Fertility Rate

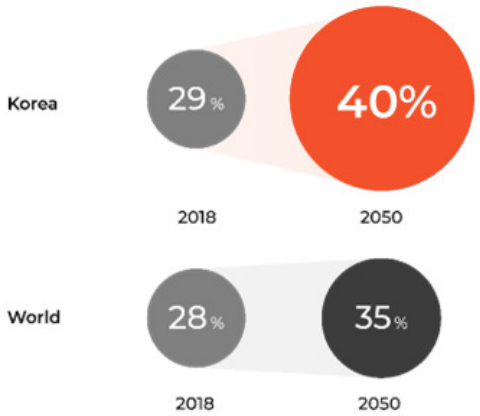
가임기 여성 (15세 - 49세) 1명이
평생 낳을 것으로 예상되는 출생아 수



Source: OECD Family Database, Indicator SF2.1

C. 1인 가구

전체 인구 중 도시 인구 비율



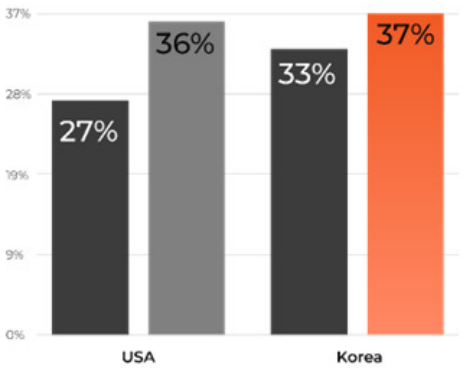
Source: The Seoul Institute, "Seoul at a Glance," 2023, Statistics Korea, Household Projections (2020).
United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2022).

01 성장배경 - **Job 변화**

인구, Job, 사회 환경 등 세 가지 Macro 변화 요인 작용

A. 비정규직 비율 증가

미국, 한국 비정규직 규모 추이

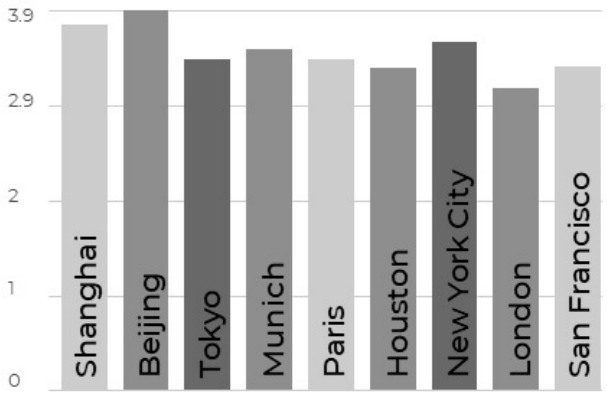


Source: 통계청 '경제활동인구조사 근로형태별 부가조사 (매년 8월)'
McKinsey & Company, 2023 Report, "Freelance, side hustles and gigs"

B. 하이브리드 근무 증가

도시별 사무실 출근 보고 주당 평균 근무일 수

: 3.5일

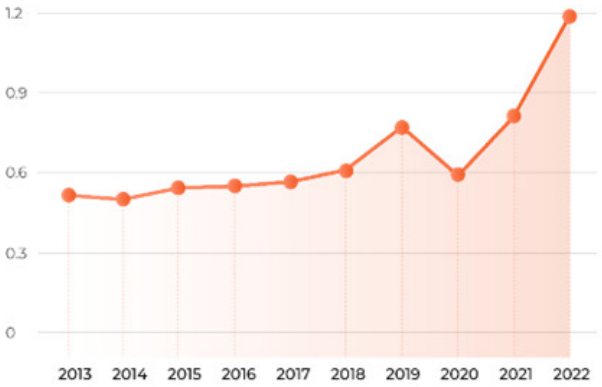


Source: McKinsey Global Institute, July 2023,
"How hybrid work has changed the way people work, live, and shop"

C. 취업이민 증가

OECD 지역으로의 영구 취업 이민, 2013 - 2022

*OECD에서 영구취업 이민자의 수가 사상 최고치를 기록



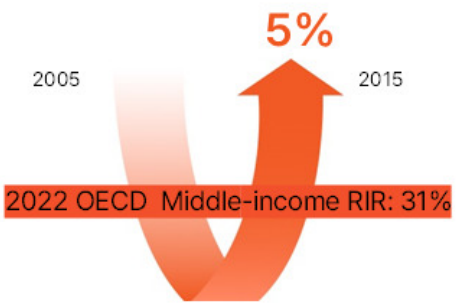
Source: OECD International Migration Outlook, Oct 2023

01 성장배경 - **사회 변화**

인구, Job, 사회 환경 등 세 가지 Macro 변화 요인 작용

A. 주거 Affordability 감소

Rent-to-Income 비율 증가

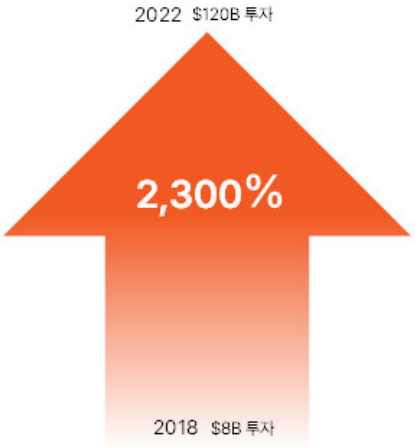


가계 예산에서 차지하는 주택 관련 지출 비율이
2005년에서 2015년 사이
OECD 국가에서 5% 증가

Source: OECD 2021 Report, "Policies to Make Housing More Affordable."
Eurostat, 2020.

B. ESG의 중요성 증대

지속 가능 펀드로의 새로운 자금 유입

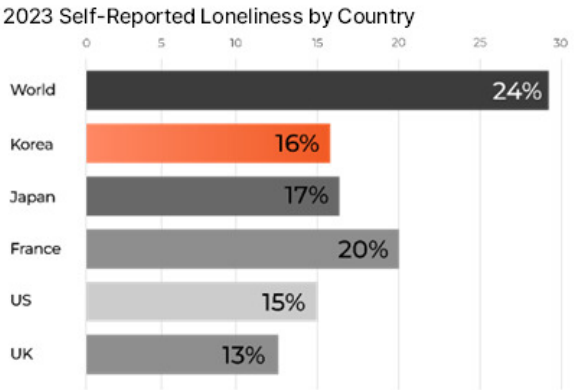


Source: McKinsey Quarterly, "Does ESG really matter – and why?"
August, 2022.

C. Social Connection 중요도

2023년 WHO, 사회적 연결 위원회 출범

'외로움'을 심각한 세계 보건 위협으로 규정



Source: Gallup, Meta. "The Global State of Social Connections, 2023" Report.
World Health Organization,
"WHO launches new commission to foster social connection." 2023

01

Co-living(임대주택) 유형

임차인, 거주기간, 서비스 제공 형태 등에 따라 5가지 유형으로 구분

Co-living 유형 - Residential Typologies Matrix

Types	임대용 주택 개발 BTR Build-to-Rent	PBSA : 민간기숙사 Purpose Built Student Accommodation	서비스드 아파트 Serviced Apartments	하이브리드 호텔 Hospitality Hybrid	쉐어드 리빙 Shared Living
거주 기간 Stay Length	중 – 장기	장기 (학기 단위)	단기 - 장기	Daily - 단기	단중장기 다양
거주 비용 Costs	Affordable	Mid-to-High	High	High	Low - Mid
커뮤니티 구성 수준 (Passive – Active)	사이트별로 다양	사이트별로 다양	Passive	사이트별로 다양	Active
예시 사례 Examples Case	Weave Living	Nido Living	Habyt	Zoku	Commune

Conscious Coliving
MAKING COLIVING THRIVE

Source : Conscious Coliving, Coliving Business Model

01 Build-to-Rent: **Weave Living**

Co-living 유형

제안가치	입주 완료된 주택, 유연한 임대 옵션 제공. 아시아 주요 도시에 거주하는 젊은 전문가 대상
설립	2017
규모	2,500실 (평균 150~400 rooms/property)
위치	홍콩, 싱가포르, 일본, 한국
비즈니스모델	Asset Heavy (Developer / Operator)
파트너	벤처투자회사 Warburg Pincus, BlackRock
확장계획	아시아 고밀도 중심 시장으로의 확장. 일본, 한국 시장 확장



01 PBSA: **Nido Living**

Co-living 유형

제안가치	학생들을 위해 설계된 프리미엄 커뮤니티 중심의 생활
설립	2007
규모	7,000 beds (평균 300~600 bed/property)
위치	6개국 (영국, 아일랜드, 덴마크, 네덜란드, 스페인, 포르투갈)
비즈니스모델	Asset Heavy (Developer / Operator)
파트너	Canada Pension Plan Investments (CPP)
확장계획	European markets (Germany, Italy and Spain)



01 SERVICED APARTMENTS: Habyt

Co-living 유형

제안가치	일하는 여행자를 위해 함께 일하고, 사교할 수 있는 공간을 제공
설립	2017
규모	30,000 객실
위치	50개 도시, 14개국 (유럽, APAC, 미국)
비즈니스모델	Asset Light
파트너	벤처투자회사 Korelya Capital, Deutsche Invest, Sequoia, Vorwork, etc
확장계획	북미와 아시아, 특히 홍콩과 싱가포르에 중점을 두며, 2024년에 수익성을 달성할 예정

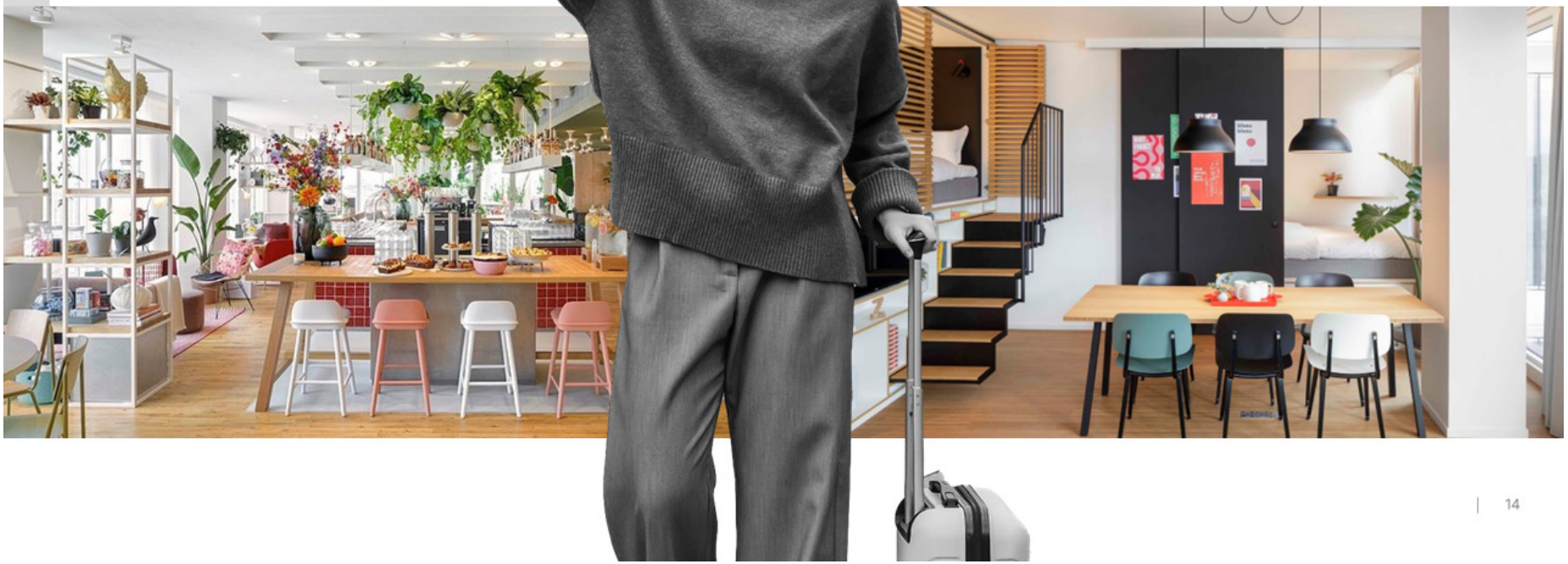


01

HOSPITALITY HYBRID : **Zoku**

Co-living 유형

제안가치	일하는 여행자를 위해 함께 일하고, 사교할 수 있는 공간을 제공
설립	2015
규모	533 객실 (평균 100~160 객실/property)
위치	4개 도시 (암스테르담, 비엔나, 파리, 코펜하겐)
비즈니스모델	Asset-Light + Asset-heavy (co-investing operator)
파트너	사모펀드
확장계획	런던과 세계 주요 도시로의 확장. Outsite와 파트너십을 맺어 유럽 전역에 500 객실을 추가.



01

SHARED LIVING : **Commune**

Co-living 유형

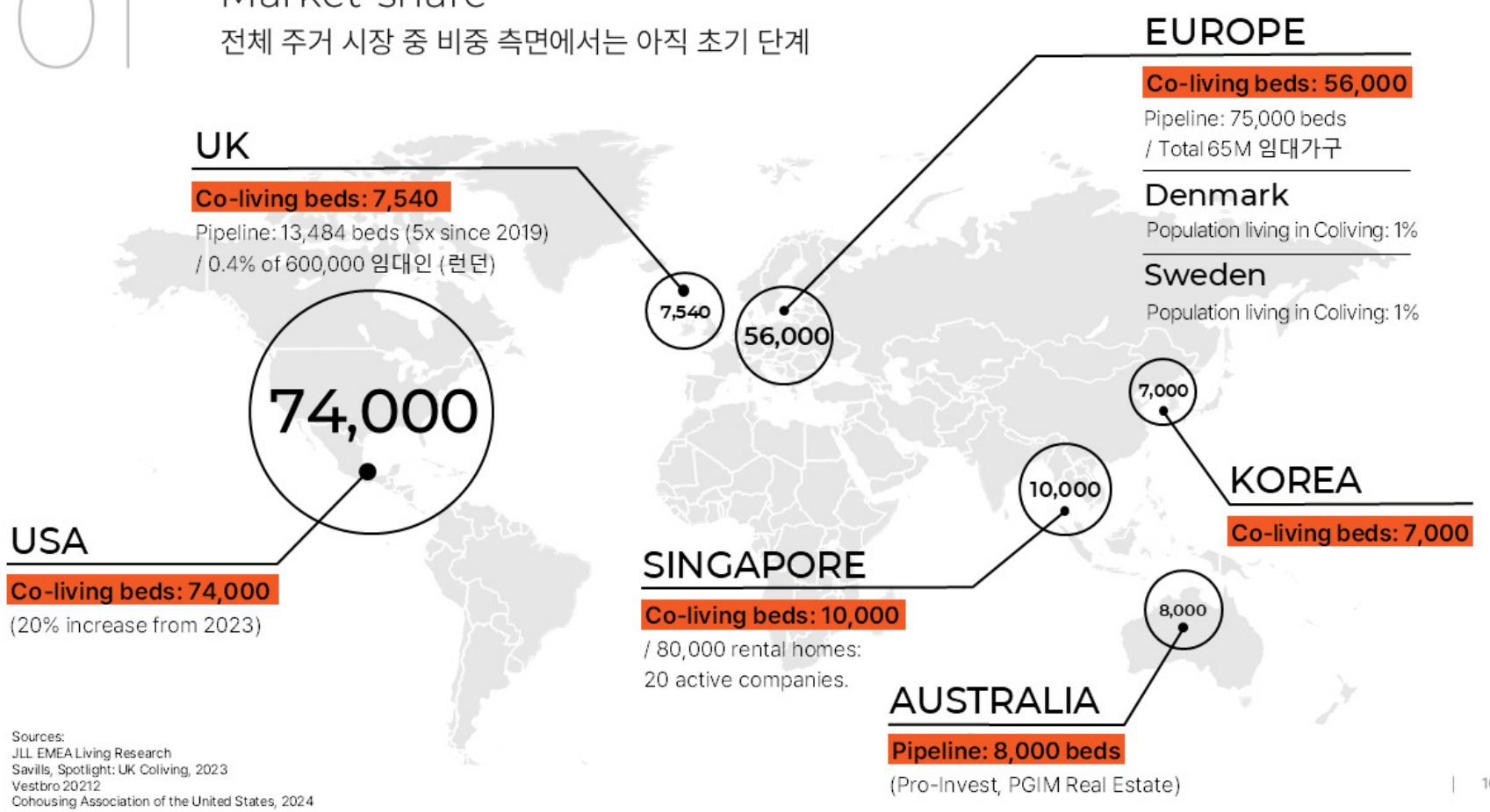
제안가치	한부모 가정을 위해 공간과 서비스가 설계된 커뮤니티 지향적 코리빙
설립	2023
규모	13 가족 (건물 1채)
위치	프랑스
비즈니스모델	Asset Light + Heavy (hybrid)



01

Market-share

전체 주거 시장 중 비중 측면에서는 아직 초기 단계



Sources:
JLL EMEA Living Research
Savills, Spotlight: UK Coliving, 2023
Vestbro 20212
Cohousing Association of the United States, 2024

PART I

Summary

- **코리빙 (Coliving)**
  - 초기, 도심의 높은 임차료와 생활비에 대한 대안으로 등장
  - 1인 가구 등 인구 변화, 일하는 방식과 사회 전반의 변화가 성장 Driver로 작용

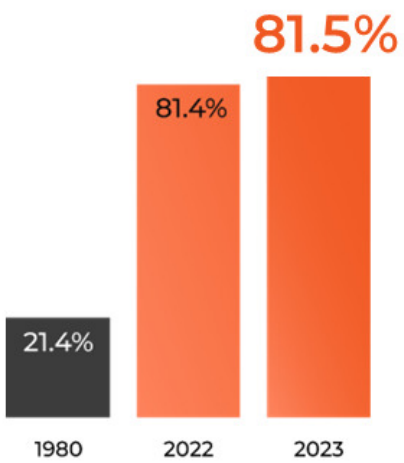
- **특정 국가/지역에 한정된 현상이 아닌 Global Trend로 판단**
  - 임차인의 인구통계적 속성 보다, 일의 형태와 라이프스타일 니즈/특성 반영

- **임차 대상과 서비스 방식 등 다양한 모델로 진화 중**

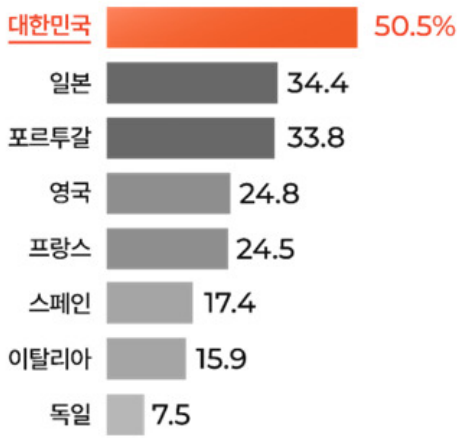
02 부작용 | 1. 수도권 과밀화

급격한 도시화를 압축적으로 겪은 한국은 24년 현재 OECD 국가 중 인구밀도와 수도권 집중화 1위 수준

A. 도시화 수준 : 대한민국

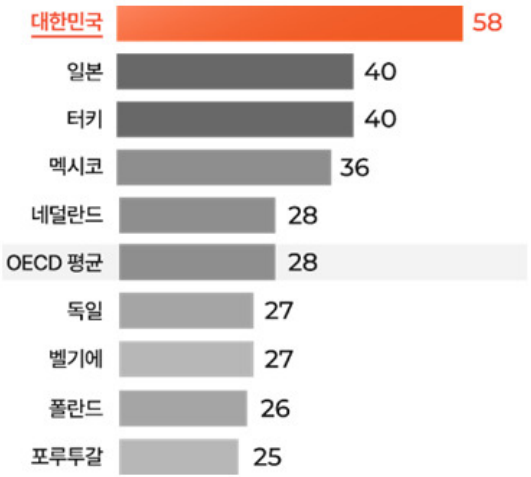


B. 수도권 인구 비중



C. 출퇴근 시간 현황

2023년 기준 수도권 80분 소요

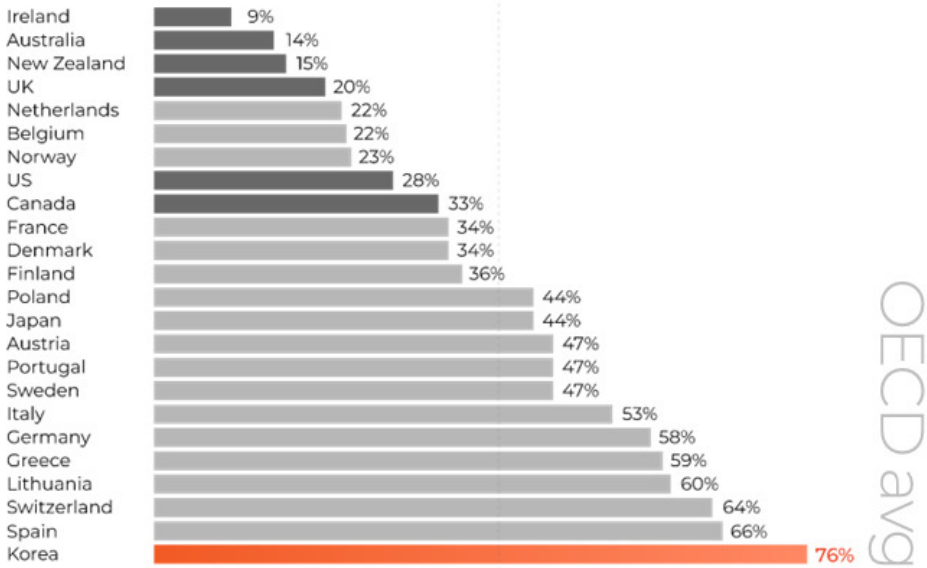


Source(s): 2018 World Urbanization Prospects, UN과 World Population Review Data 종합 (2022, 2023), OECD Family Database (2014)

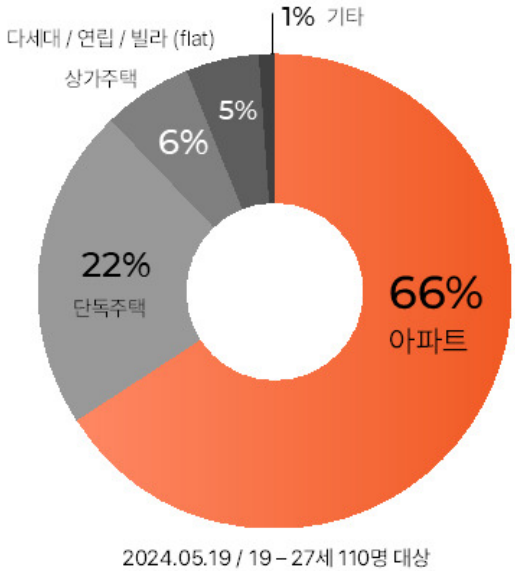
02 부작용 | **2. 아파트공화국**

인구의 대다수가 유사한 평면 구조와 유사한 환경의 주거 시설에 거주

A. 전체 주거 중 아파트(apt) / 공동 주택 (flat) 비율 | 2020



B. 주택 구입 시 주택 유형



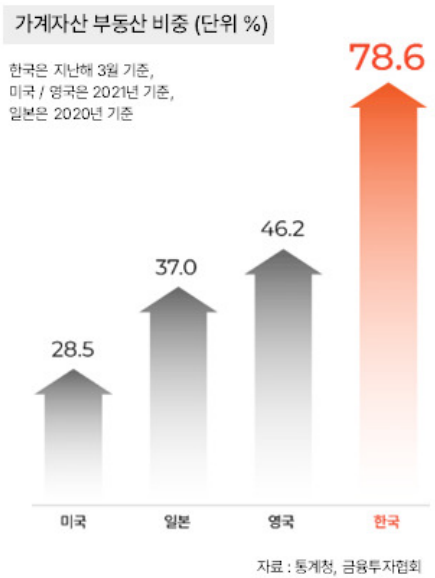
2024.05.19 / 19 – 27세 110명 대상

Source(s): 2020 OECD 발표자료 'Apartments/flats as a % of all dwellings', 2024, 한국토지공법학회, 최인호, <Z세대 부동산학 전공 대학생들의 주거 및 출산 인식에 대한 연구> 발췌, 2023 메타서베이 리서치 자료

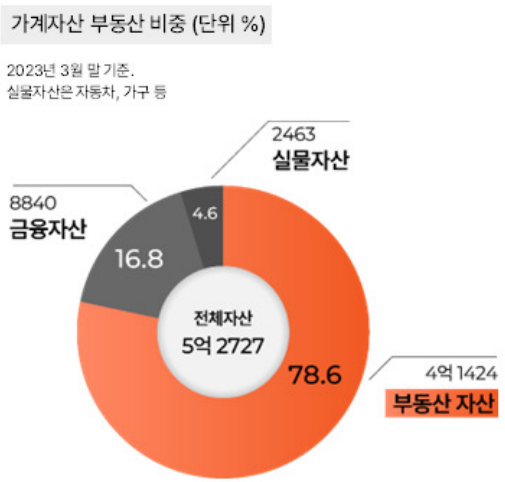
02 부작용 | 3. 시장의 왜곡

투기화 되어 버린 아파트 분양 시장과 임차인에게 Risk 요인으로 변질된 전세제도

A. 자산증식 대상이 된 부동산



자료 : 통계청, 금융투자협회



자료 : 통계청, 가계금융복지

B. 임대 시장의 Risk 요소가 된 전세 제도

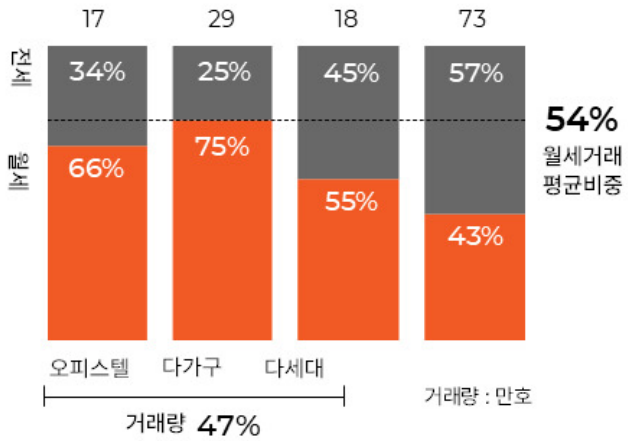
- **과거** : 보증금 부담이 있으나, 월고정 지출 부담이 적은 제도의 장점 부각
  - 임차인 : 저금리 시대, 보증금 대출 활용
  - 임대인 : 경제 성장기, 보증금 재투자
- **현재** : 고금리 + 저성장 시대로의 전환, 전세 제도의 장점이 Risk로 변질
  - 임차인 : 이자 비용이 월세 초과
  - 임대인 : 투자처 감소, 갭투자 등 투기화
- ***인구감소 및 집값 하락으로 존립 기반 불확실, 역전세 깡통주택, 전세사기 등 이슈 현실화***

02 미성숙한 임대시장 I

임대는 개인중심 시장으로, 운영관리 수준이 낮아 전문 업체에 의한 기업화가 요구됨

A. 전체 주거 임대차 거래 중 월세 거래 비중이 54%

2024년 1월 – 8월 전월세 거래 현황



Source : 국토교통부 실거래 Data 자료 분석

B. 임대 시장의 Risk 요소가 된 전세제도

시장은 아직 개인 주도로 미성숙

임대 844만 (총 가구 2,177만 중 39%)

- 자가 57%, 무상 등 기타 4%

민간 주도(78%/658만)의 시장

	전체		미등록	등록개인	등록법인
민간	658	78.0%	514	91	53
			78%	14%	8%
공공	186	22.0%			
합계	844				

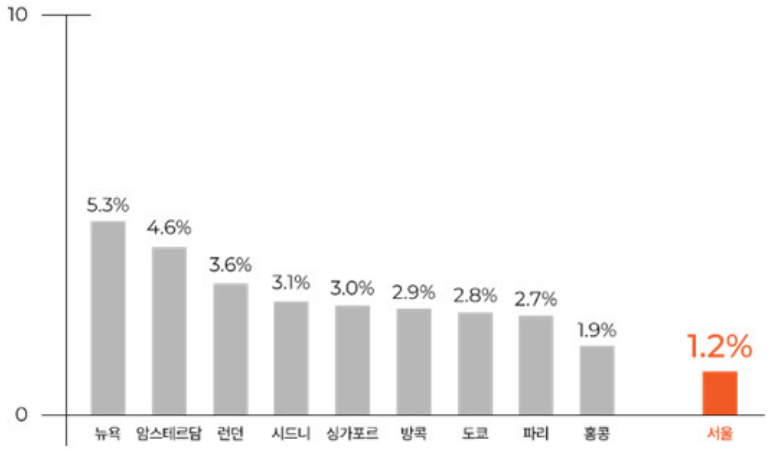
Source : 국토교통부 2024

02 미성숙한 임대시장 II

주요국 및 도시에 비해 자산수익률 및 임대료가 낮아 상황 개선시 Upside Potential 존재

A. 세계 주요 도시 별 임대자산 수익률

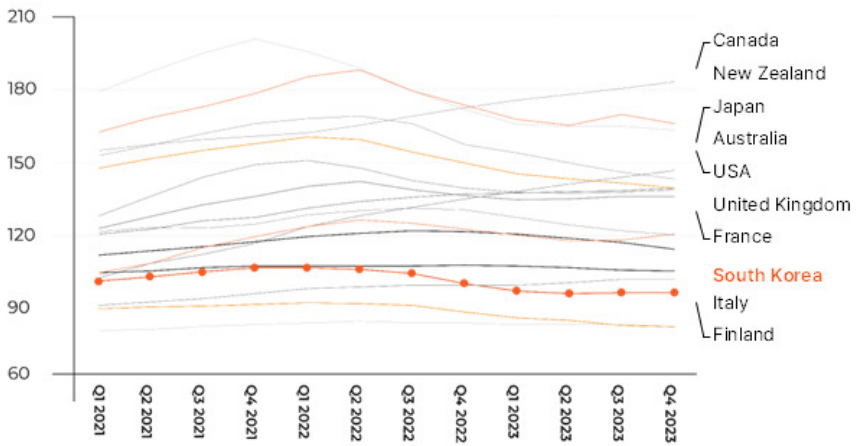
글로벌 주요 도시 중 임대시장의 성장은
서울이 최하위 (전체 293개 도시 중 292등)



Source(s): numbeo [도시 별 임대료 수익률]

B. House Price to Rent Ratio (2021 – 2023)

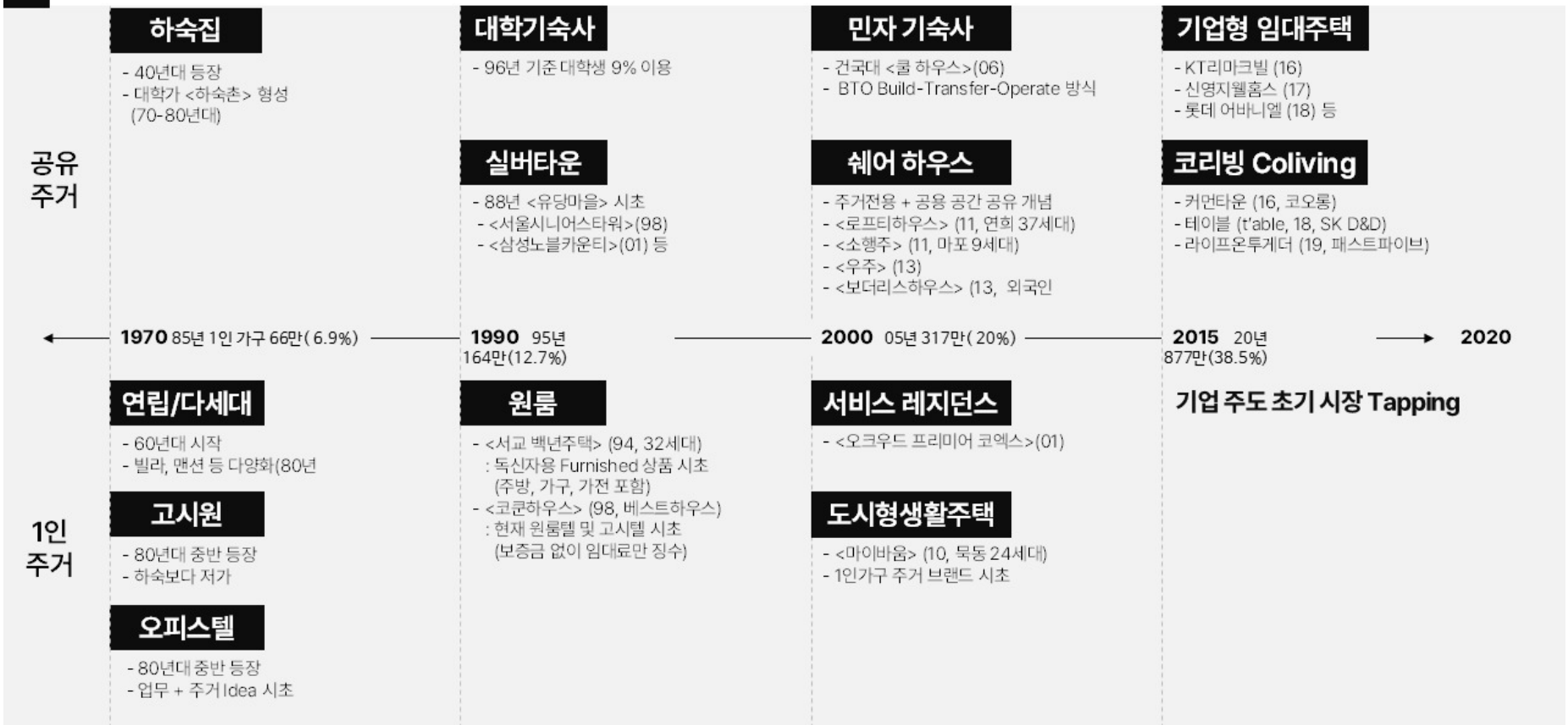
2010 =100



STRATEGY

02 임대 시장의 Innovator: **기업형 임대주택과 코리빙**

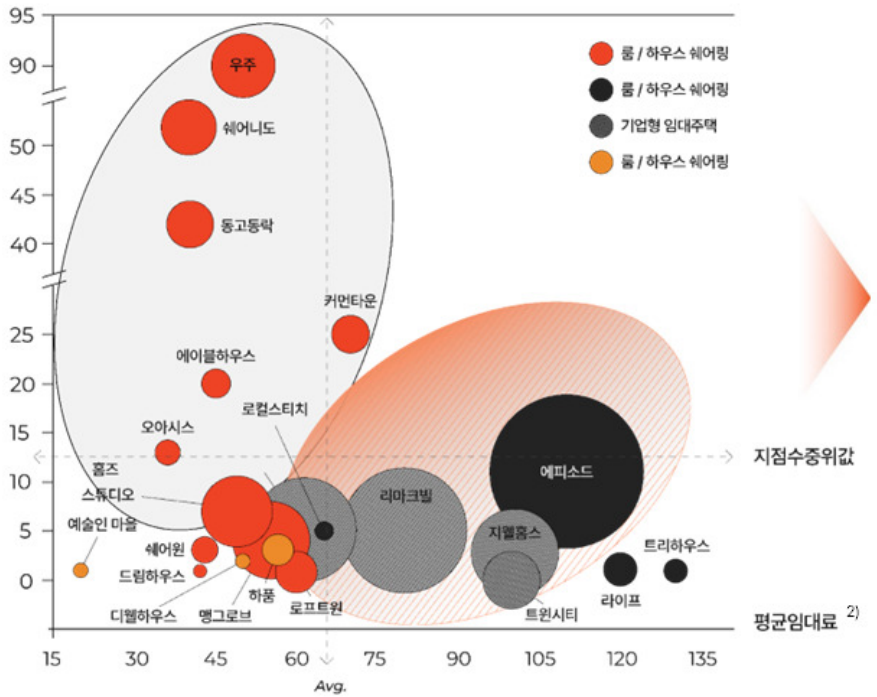
2010년 이후 1인 가구의 니즈를 대응하기 위해, 뉴스테이와 코리빙 등 다양한 주거 실험과 상품이 등장



02 초기 한국 Co-living 브랜드

스타트업 중심, 중저가-중소형 브랜드가 다수를 차지

A. 코리빙 도입 초기(2020년) 국내 Brand Positioning Map) [1)]



B. Business & Branding Strategy

전략 유형	Market Share [2)]	Business Models
소규모 다점포	58 %	Site 당 인원 : 소규모(~10세대) Site 수 : Multi Location Pricing : 중저가 전략
규모의 경제	35 %	Site 당 인원 : 대형(100세대+) Site 수 : Multi Location Pricing : Premium 전략
차별화 Niche	7 %	Site 당 인원 : 다양 Site 수 : 10세대 미만 Pricing : 다양

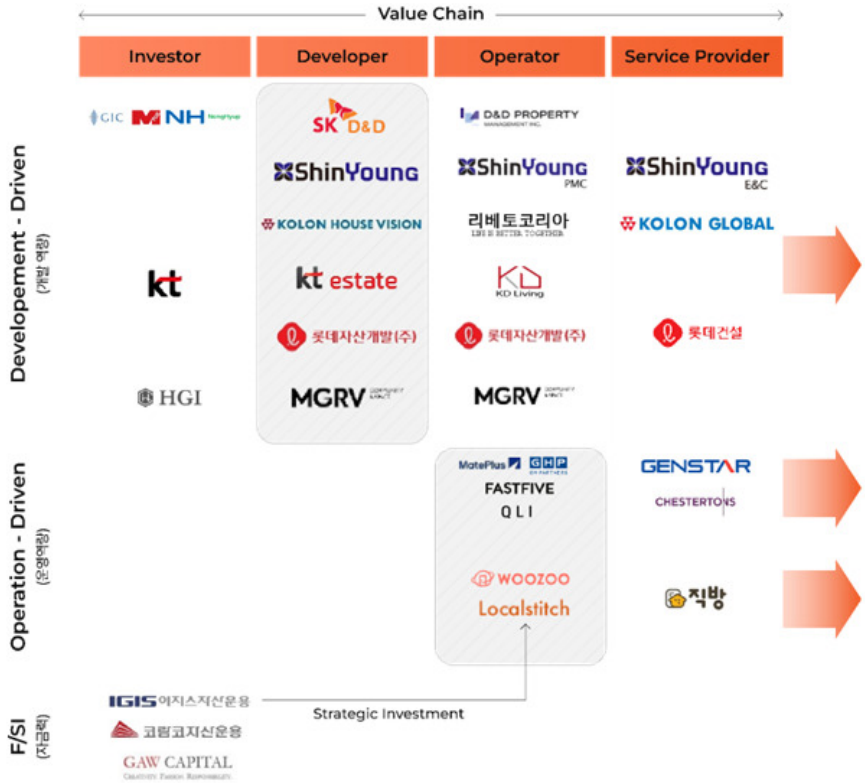
1) Segment를 대표하는 22개 주요 업체 선정, Business 유형 분석

2) Source : 각 브랜드 Website, Interview, 2020년 7월, 운영 Site + Secured Project 기준

02

Company / Player 유형

개발 역량을 레버리지 하는 <Development-Driven>과 운영 경험 기반 <Operation-Driven>이 두 축



Player 유형별 특징

모기업 Brand Reputation 및 자본력 기반 개발 역량 중심, 연계 Function 확대
전체 Value Chain Cover

(공유)오피스 운영 경험 및 역량 기반, 주거 영역 확장

쉐어하우스 등 주거 Start-up 진입,
외부 자본 투자로 성장 Momentum 확보

1) 설계, 시공, 중개, 자문 등 부동산 서비스

02 Value Chain 및 BM

Operator의 핵심 수익원은 임차료/관리비 등 전통적인 부동산 영역 外 라이프스타일/컨텐츠로 확장 필요



02 최근의 대표적 **Co-living 브랜드 및 운영사**

코로나 시기, 확장-조정-생존을 동시 경험하며 전반적으로 성장하였음

	epsode	WOOZOO Célib LIFE & STAY	HOMES	MGRV COMMUNITY & SPACE	Localstitch
	에피소드 SK디앤디 | DDPS	**우주 / 셀립** 우주 (직방)	**홈즈스튜디오** 홈즈컴퍼니	**맹그로브** MGRV	**로컬스티치** Local Stitch
설립 연도	2020 (운영사 DDPS)	2012	2015	2018	2015
사업 분야	다양한 형태의 임대 주거 모델 개발/ 운영	쉐어하우스 및 코리빙 개발 및 운영 직방 – 플랫폼 연계	부동산 중개, 코리빙 및 임대형 기숙사 개발	코리빙, 공유주거 개발/운영	코리빙 및 코워킹 개발/운영
지점 수	8개 지점 (성수/구의 포함)	셀립 4개 지점 (순라, 은평, 여의, 가산) 셰어하우스 100+ 지점	4개 지점 (남영/용산/강남/망원)	4개 지점 (숭인/신설/동대문/신촌) 고성 (코워킹,제주)	22개 지점
Unit 수	3,500	1,744	911	1,046	641
특징	SK디앤디 자회사 개발(D&D) / 운영(DDPS) / 운용(DDI, REITs) 모델	직방 자회사 (100%) 2019년 인수	영국계 투자사 협력 중개 / 개발 중심 Pivot	현대해상 계열 워케이션 등으로 확장	중소형 빌딩 Value-add 최근 서교 타운 (호텔 하이브 리드유형, 성공적 운영 중)

PART II

Summary

- **고도 경제 성장과 함께한 한국의 주거 시장의 명明과 암暗**
  - (선)분양/전세 제도 등 발달하며 주거 수요에 효율적으로 대응 하였으나,
  - 수도권 과밀화, 고밀도 수직화에 따른 분양형 아파트 중심의 시장 형성

- **증가하는 1인 가구 및 청년 세대를 위한 임대 시장은 상대적 미성숙**
  - 한국 시장에 유니크한 전세 제도의 긍 · 부정 요인 혼재
  - 개인 위주의 임대차 시장 → 운영 관리 낙후

- **2010년 중반 전후로, 코리빙 등 기업형 Operator의 혁신 시도 중**
  - 선진 시장 대비, 주택가격 대비 임차료가 낮아 Upside 기회 요인 존재

03 주거 시장에서의 네 가지 경계의 소멸

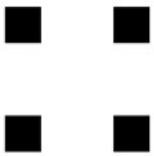
The Dissolution of Boundaries and Market Opportunities

"In a world where industries are defined by boundaries, blue ocean strategy encourages organizations to think beyond borders and redefine the market "

"산업이 경계로 정의되는 세상에서 블루오션 전략은 조직이 경계를 넘어 생각하고
미개척 혁신 공간을 창출하여 시장을 재정의하도록 장려함."

– 블루오션 전략, W. Chan Kim & Renée Mauborgne

01



지역의 경계

국가, 도시를 넘어
Coupling 되는 현상

02



시간의 경계

한 장소에 거주하는
시간에 대한 선입견의 변화

03



공간의 경계

1공간 1목적의 소멸
Multi-function / Flexibility

04



소유와 사용의 경계

구분 소유의 개념
Fractional Ownership

03 지역의 경계

: 연령, 소득, 지역 등 전통적 임대 시장의 고객 개념을 넘는 Global <Lifestyle 주거> 트렌드

COLIVING in NUMBERS

Tenant	**28** 평균연령	**£37,375** 평균 소득	**9-12** month 거주 기간	**46%** 외국인 비율
Space	**100-200** Units **Operator** 입장에서의 최적화 규모	**90%** 임차료 내 **Utilities**와 **Wi-fi** 포함	**Co-working** Space 최선호 공용공간 (Amenity)	**80%** 커뮤니티 이벤트 정기 개최 여부

Source : Emerging Trend in Co-living, 2024, 영국 등 해외 Operator 대상 Survey 결과

Implications

1. 거주자 인구 통계 측면
- 평균 연령 28세, 17 - 67세까지로 다양 (에피소드는 평균 36세 / 19-70세)
- 소득 수준 평균 £37,375, 범위는 £ 0 ~ 100,000으로 다양 소득

→ **데모그라픽을 넘어 다양한 계층에 소구**

2. 거주 기간 측면
- 평균 거주 기간 9 -12개월 (에피소드 약 9개월)

→ **기존 임대보다 거주 기간이 짧고 Flexible**

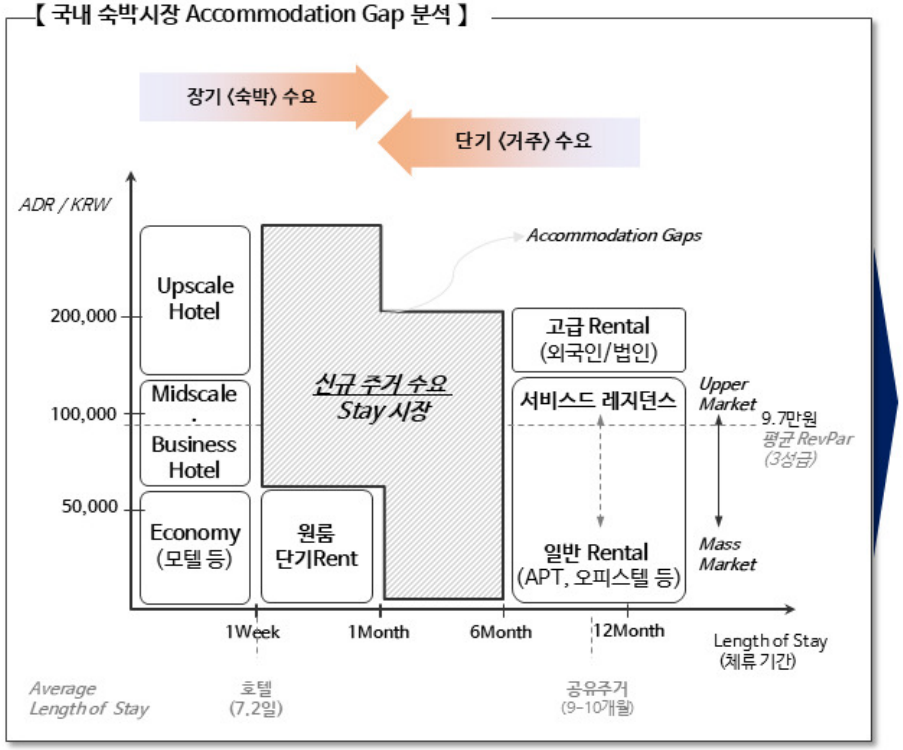
3. 공간 활용 측면
- 코워킹, 피트니스, 공유 주방과 같이 거주자들의 다양한 니즈를 충족시킬 수 있는 공용 공간 중요

→ **개인 공간 중심의 전통적 임대주거와 차이**

03 시간의 경계

1인 가구 증가, 라이프스타일 변화 등에 따라 Stay 시장이 새로운 주거 Segment로 성장

【 국내 숙박시장 Accommodation Gap 분석 】



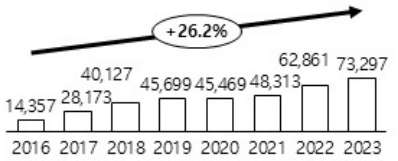
❑ **시장 규모 약 39만 추정**
: 등록 시장의 27%, 전체 시장의 4.3%

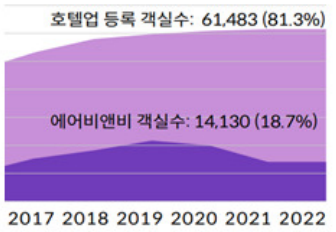
(1) '23년 에어비앤비 국내 평균 Listing : 7.3만

(2) 에어비앤비 국내 시장 점유율 : 18.7%

(3) (1) ÷ (2) ≒ 39만

【 에어비앤비 월평균 Listing 및 시장점유율† 】

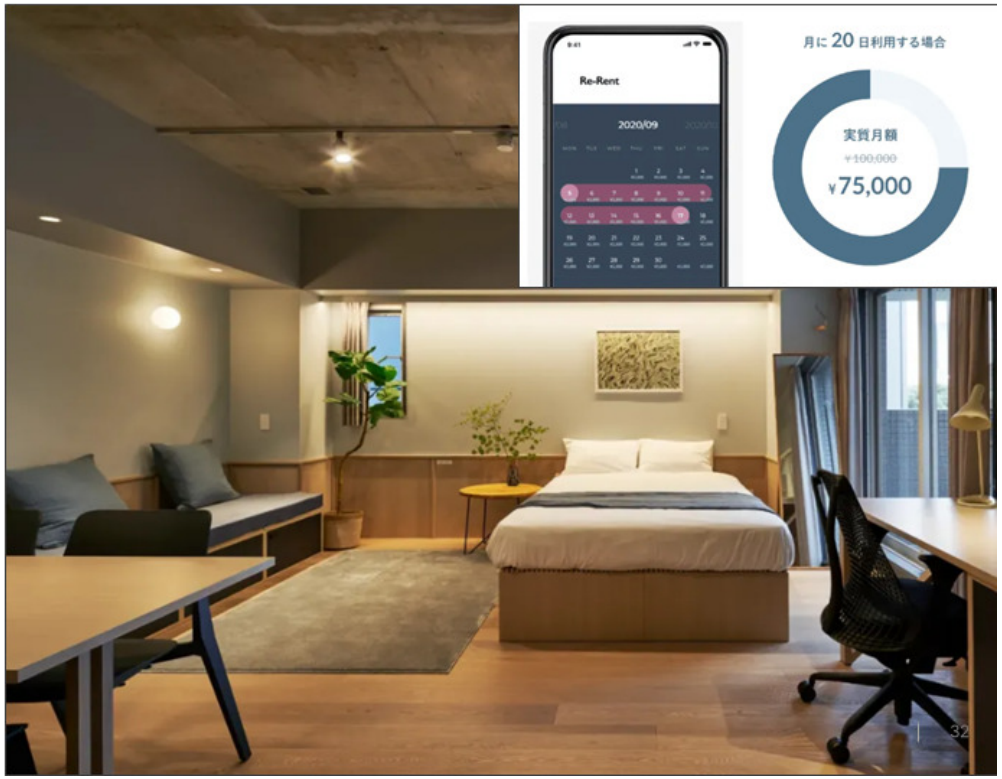




Re-rent Residence

사용한 만큼만 비용을 지불하는 집

이름	리-렌트 레지던스 시부야 맨션 (서비스 아파트)
가격	11평 월세 20만엔 (약 190만원)
설명	외박하면 월세가 줄어든다
특징	1. 외박 3일 전에 전용 앱에서 신청 2. 외박 1일 당 6,000엔 (약 5만 7천원) 할인 3. 월 최장 15일까지 외박, 15일 외박 시 월세 약 110만원 4. 거주자가 외박할 경우 빈 방을 일반인에게 호텔로 대여 5. 사용자는 물건을 사물함에 모두 넣어야 함 6. 일반인 이용 이후에 전문업체가 청소
시사점	1. 2개 거점을 사는 사람들 (도시 + 전원, 회사 + 취미 등) 2. 여행을 하면서 살아가는 사람들 3. 에어비앤비의 번거로움을 해소하는 방식




좋은 시간을 타세요!
33

03 공간의 경계

다양한 공간 활용의 변화를 위한 공간 = Flexibility = 비어 있는 공간



SCENE #1 : 라운지

에피소드가 생겨나는 공유의 장 라운지















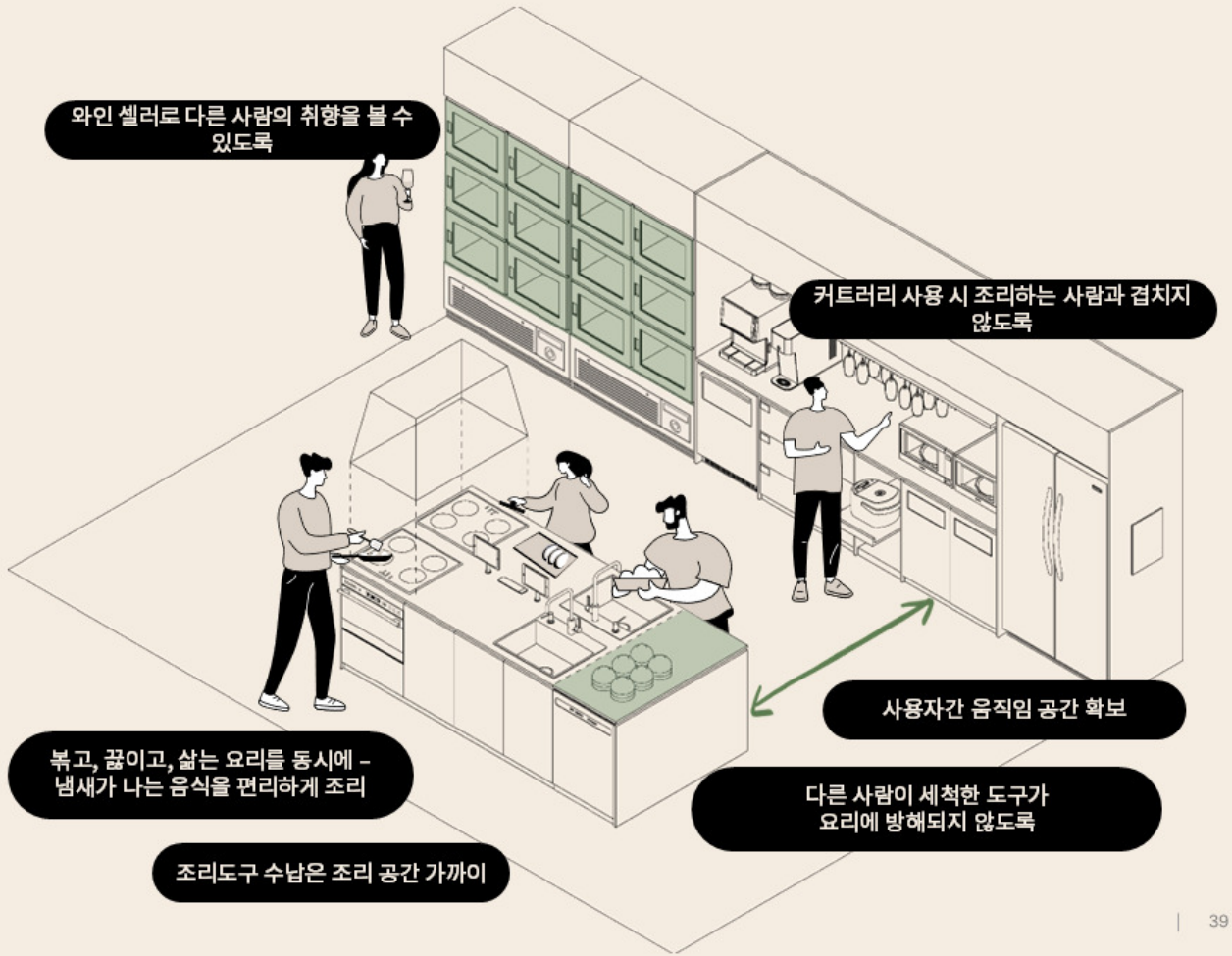
SCENE #1: COOKING ZONE

요리 클래스로 밍글링, 공유 키친



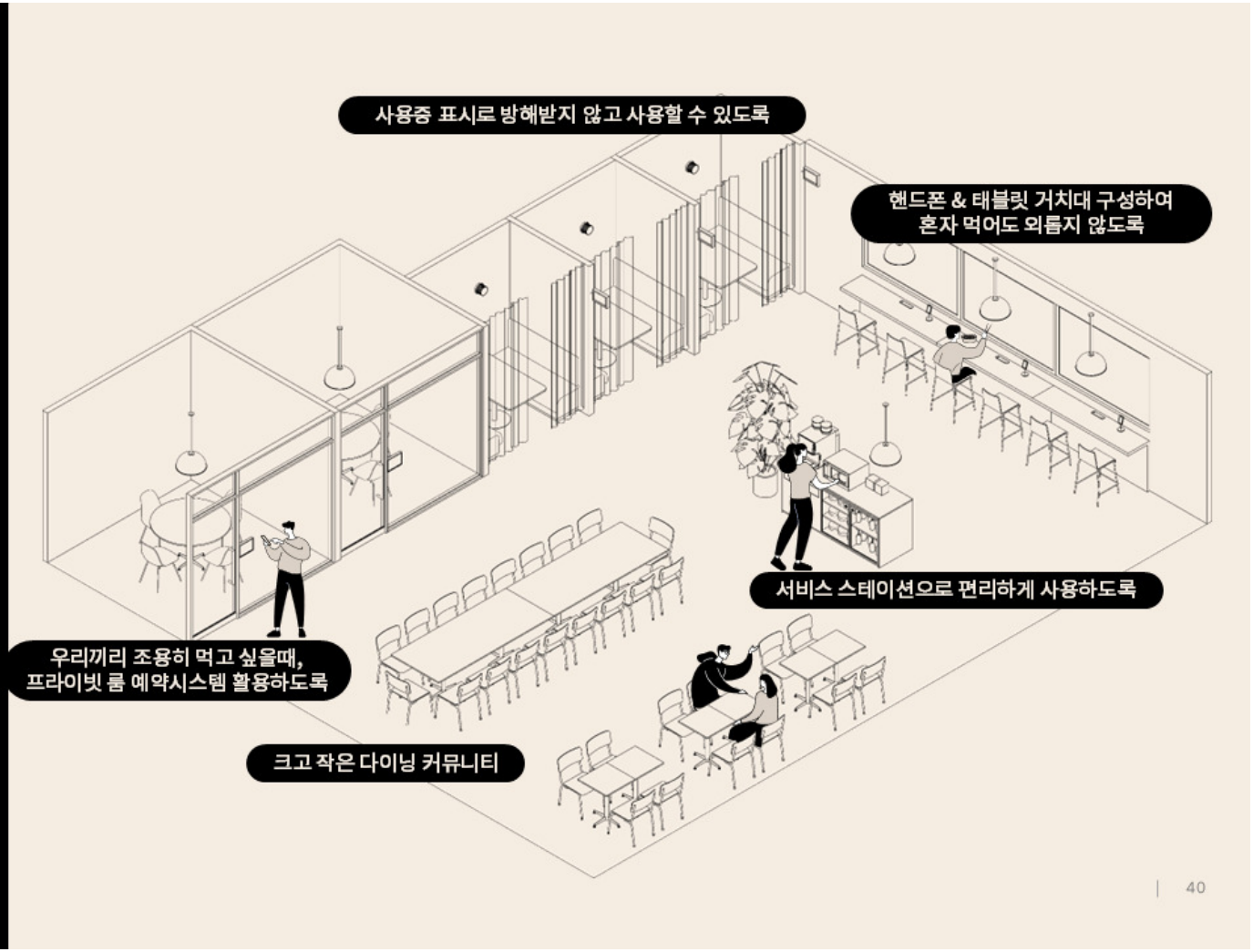
SCENE #2: COOKING ZONE

좁은 방을 벗어나 제대로 요리하기 위한 넓은 쿠킹 공간



SCENE #3: DINING ZONE

다양한 식사 행태를 고려한 다이닝 공간

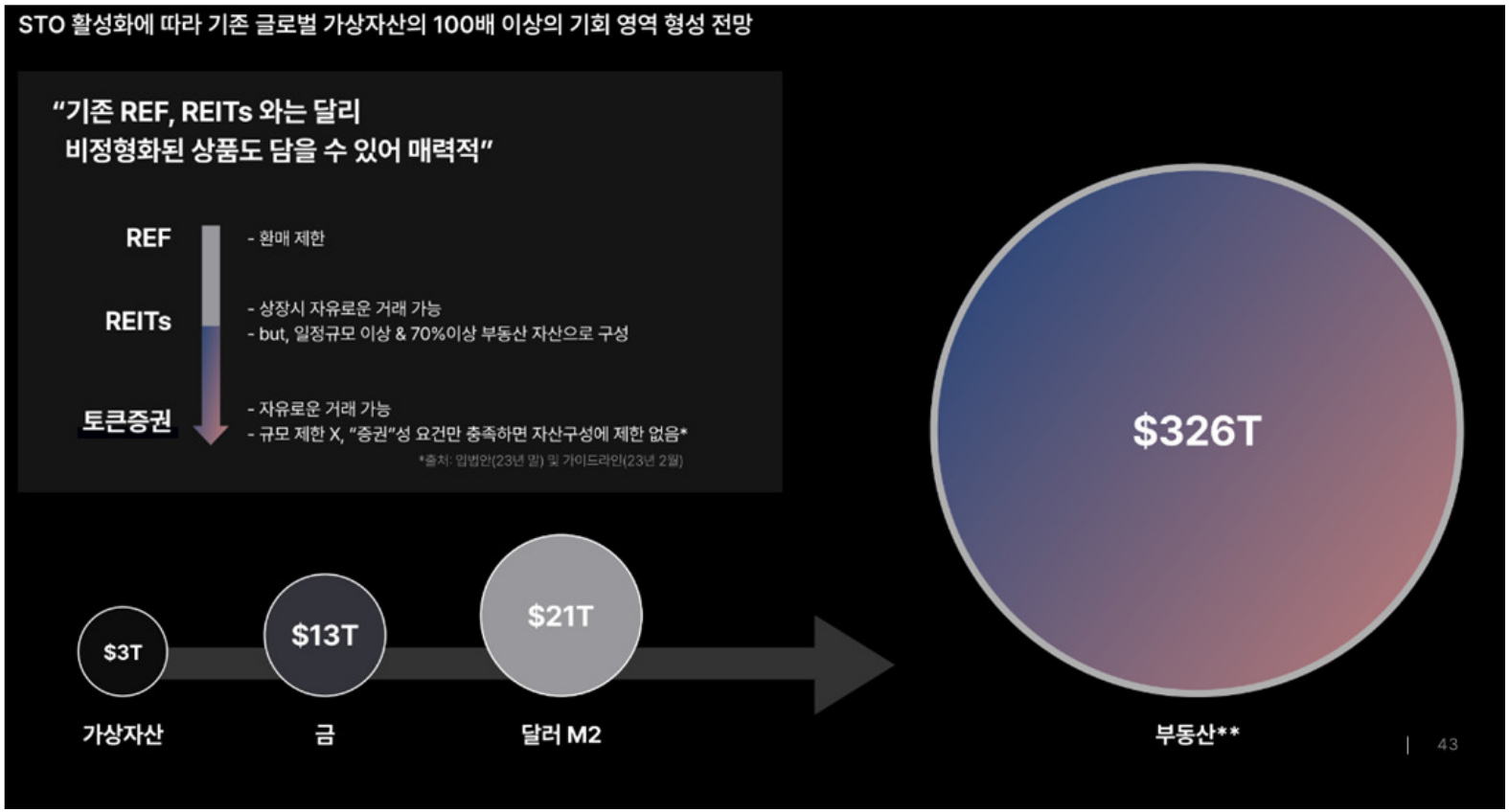



VITRA
Transformation of Workspace
PWC Experience Center, Zürich


현대차 '모바일 리빙 스페이스'
차를 생활공간으로
42

03 소유의 경계

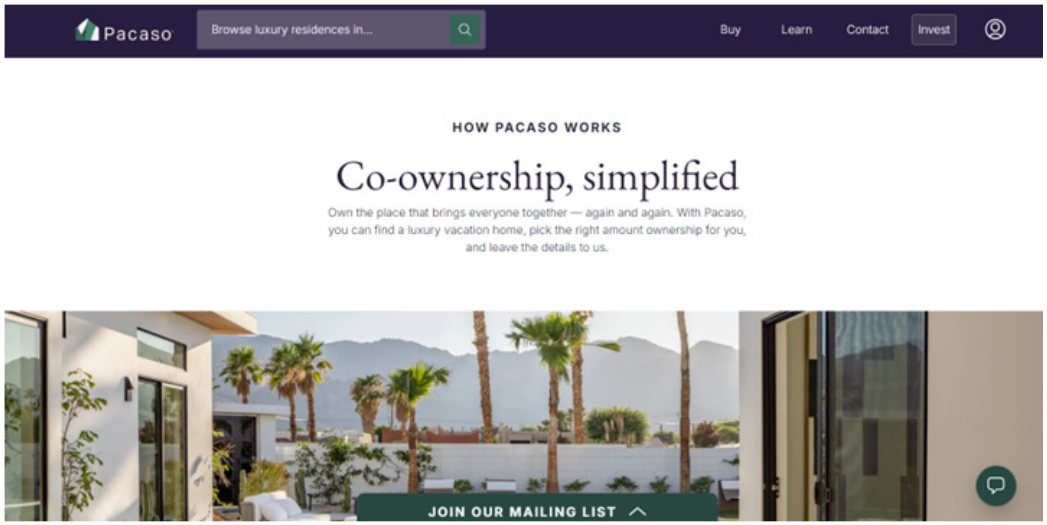
전체, 장기간 → 부분, 단기간 소유



03 PACASO

부분 소유 : Fractional Ownership





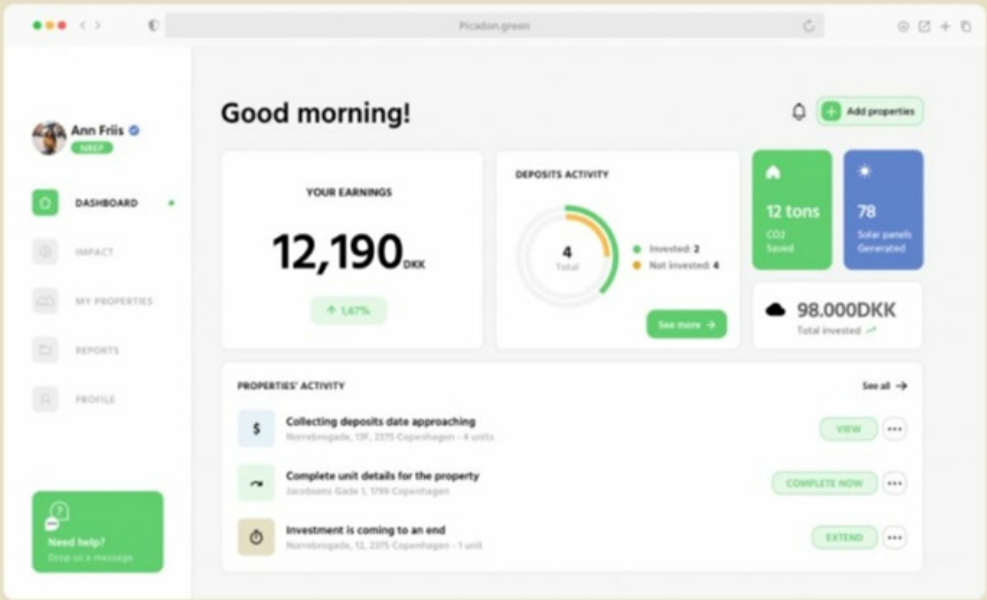
03 PICADON

보증금을 리뉴어블에너지에 투자, 수익을 Share : 장기 거주의 Lock-in Mechanism

Rethinking deposits

Picadon is a purpose-built investment platform, turning rental deposits sustainable.

Contact Us



NOW 시장의 관심

최근 해외 업체의 국내 코리빙 시장 진출 RUSH

자산 매입 및 운영 단계

① KKR - LB 자산운용 - Weave Living
- PJT: 동대문구 회기동(98실), 영등포구 선유도(157실)

② Morgan Stanley – 그래비티자산운용 - SLP
- PJT: 강동구 길동(130실)

③ ICG(Intermediate Capital Group) - 홈즈컴퍼니
- PJT: 수원 홀리데이 인(240실), 독산 SI호텔(180실)

진입 준비 / 초기 단계

하인즈 Hines, M&G Real Estate, Brookfield, Tishman Speyer ...



SUMMARY

- **네 가지 경계의 소멸** : 지역, 시간, 공간, 소유의 방식
- **Follow the money** : 시장의 관심과 현실화

제1회

부동산 개발사업 워크샵

6 강

부동산PF 정부 정책 이후 시장 동향 및 대응 방안

최 기 형 (KH금융자문 대표이사)

부동산 PF 최근 시장 동향

- 정부의 제도 개선 내용과 향후 시장 변화 전망

㈜KH금융자문
최 기형 대표이사
2025.2

1. 정부 대책 (1) 안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련

1) PF 사업의 자기자본비율에 따라 대출금융기관의 위험가중치와 충당금을 차등화

- 대출금융기관의 위험가중치와 충당금을 낮게 하기 위해 시행사 자기자본비율의 상향을 유도.
- 현재 사업비의 5% 수준에서 단계적으로 20% 수준으로 상향토록 관리

☞ 아직 구체적인 가이드라인은 없으며, 올 하반기 이후 세부적인 방안 수립 예상

→ 일시에 20% 적용은 어려울 것으로 예상되나 단계적으로 상향될 것으로 전망되므로 신규 사업을 추진하는 시행사는 **사업비의 10 ~ 20% 수준**의 자기자본 확보 필요 예상됨.

→ 시행사의 자기자본 규모 상향과 함께 **FI 로서 금융권의 Equity 투자 확대가 예상됨.**

1. 정부 대책 (1) 안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련

- **증권사의 PEF 시장 진출 활발.**

: NH투자증권, 2,000 억원 규모의 NHARA 밸류에드 1 호 설정.
KB증권, IMM 과 함께 1,200 억원 펀드 조성.
메리츠증권 3,000 억원, 한국투자증권 2,000 억원, 미래에셋증권 1,800 억원 PEF 조성

- 자산운용사의 경우 기존 Blind 펀드 지속적으로 확대 예상됨.

2) 캐피탈, 상호금융, 새마을금고 등은 저축은행과 동일하게 사업비 대비 자기자본 비율 20% 요건 검토

- 미 확정

1. 정부 대책 (1) 안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련

3) PF 사업 **토지 현물 출자 시 법인세, 양도세의 과세, 납부 시점을 이연**토록 하여
PF 사업 시 토지를 현물 출자하도록 유도함으로써 시행사 자기자본 비율을 높이도록 함

- 지주공동사업에 적용 가능할 것이나 **리츠 방식의 경우에 한정되어 활용 가능성 제한**

4) 높은 자기자본비율과 시행사가 관리, 운영하는 개발 사업의 경우 용적율, 공공기여 완화 등 인센티브 제공

1. 정부 대책 (2) 책임 준공 및 부동산 신탁 관행 개선

1) 시공사의 책임준공 미이행으로 인한 시공사 부실 개선

- 부동산 시장 악화와 공기 지연으로 인하여 시공사의 귀책사유가 아닌 경우에도 책임준공 미이행으로 인하여 시공사 부도 및 대규모 손실 발생.
- **시공사 귀책사유가 아닌 경우에 대한 귀책사유 배제**와 책임준공 미이행 시 **PF 채무를 인수하는 관행**에 대해 건설업계에서 국토부 등에 개선 요구 (책임준공 기한 6개월 연장 등 조건 제안)
- 정부 측, **25년 ¼분기 내 개선 방안 마련 방침. 시행사 자기자본 비율에 따라 책임준공 기한 연장을 연동하는 방향으로 검토 중.**

[건설사 동향]

- 중소건설사 부도와 부실 급증.
- 일부 대형 시공사의 경우 책준 미이행 시 채무 인수 대신 **지체상금 조건**으로 대체.
  (DL 이앤씨 천안아파트 사업 공사, CJ대한통운 성수동 오피스 개발사업 공사)
  일부 시공사의 경우 우량 사업에 한해 종전처럼 책준 미이행 시 채무인수 조건의 공사 계약 추진.
- 일부 중소건설사의 경우 그룹 우량회사의 책준 연대보증으로 공사 수주 (동원건설산업/동원산업)

1. 정부 대책 (2) 책임 준공 및 부동산 신탁 관행 개선

1) 시공사의 책임준공 미이행으로 인한 시공사 부실 개선

[책임준공 미이행 시 채무인수 관행]

- 책준 미이행 시 지체상금 또는 손해배상으로 대체하는 것이 시공사 입장에서는 바람직함.
- 사업성이 우수하고 시공사가 대형사인 경우에는 금융권이 수용을 검토할 것이나, 사업성이 애매하고 신용도가 약한 중소건설사의 경우에는 금융권이 수용하기 어려울 것으로 판단됨.
- **향후, 책임준공 리스크를 Cover 하는 상품 개발 필요 (은행이나 보험사 상품)**

[책임준공 의무 귀책사유 논쟁]

- 분양 리스크나 불가항력적 사유에 대해서 시공사에게 부담하는 것은 불합리하나,
- **시행사 자기자본 상향 및 PF 대출금에 예비비 설정 등 시행사, 금융권과 함께 해결 필요.**

1. 정부 대책 (2) 책임 준공 및 부동산 신탁 관행 개선

2) 신탁사 책임준공 이행으로 인한 신탁사 부실 개선

[현황]

- 부실화된 책준형 사업장에 신탁계정대 투입이 증가하며 신탁사의 건전성 악화가 매우 심각해짐.
- 신한자산신탁, 우리자산신탁, 한국자산신탁의 부실자산비율 70%
- 일부 신설 신탁사를 제외하고 대다수 신탁사의 부실자산비율이 50% 이상
- 신탁사의 총 부실금액이 4 조원을 넘어섬.
- 신탁사의 책준 미이행 시 채무인수를 즉시 실행하지 않고 소송을 통한 손해 배상으로 진행하고 있어 PF 대주단과 신탁사 간 대규모 소송이 줄을 있고 있음

[정부 대책]

1. 정부 대책 (2) 책임 준공 및 부동산 신탁 관행 개선

2) 신탁사 책임준공 이행으로 인한 신탁사 부실 개선

- 정부, 책임준공확약 토지신탁 업무처리 모범규준 제정. 25년 1월 말 시행
- 손해배상 범위를 대출원리금 전체가 아닌 준공 지연에 따른 **실제 손해액으로 한정**. 시공사 책준 기간 연장 시 신탁사도 동시에 연장

→ 신탁사 책준 이행의 즉시성 결여와 대출 원금이 Cover 되지 않아 PF 대주단 입장에서 수용하기 어려울 것으로 전망됨.

[향후 전망]

(1) **신탁사 책준 상품 이용 대폭 감소**
(2) **건설공제조합 책준 상품 이용 증가** 예상되나, 주택사업에 제한되며 20 여개 시공사에 한정적으로 적용. 취급 한도 제한으로 **시장 수요 충족 부족**

1. 정부 대책 (2) 책임 준공 및 부동산 신탁 관행 개선

2) 신탁사 책임준공 이행으로 인한 신탁사 부실 개선

(3) **주택사업의 경우,** HUG 와 주택금융공사 PF 보증으로 신용도 열위한 시공사도 PF 사업 참여가 일부 가능할 것이며 **HUG 및 주택금융공사 PF 보증 이용증가 예상.**

(4) **물류센터 등 비주거사업의 경우에는 신탁사 책준 상품을 대체할 상품이 없음.**

(5) **신용도 열위한 시공사의 공사 참여 어려워짐 (특히 비주거사업)**

1. 정부 대책 (2) 책임 준공 및 부동산 신탁 관행 개선

3) 신탁사 토지신탁 내실화를 위한 금융투자업규정 개정

(1) 책임준공형 토지신탁의 NCR 산정기준 정교화

- 기존 관리형 토지신탁에만 적용되는 책임준공의무에 따른 NCR 위험액 산정을 유형에 상관없이 책임준공의무가 있는 모든 토지신탁으로 확대 적용
- NCR 산정 시 시행사, 시공사 및 신탁사의 신용리스크 관련 산정기준을 현실에 맞게 조정

→ 25년 7월 1일 시행

(2) 자기자본 대비 토지신탁 위험액 한도 도입

- 25년말 150% → 26년말 120% → 27년말 100% 시행

1. 정부 대책 (3) PF 관행 개선

1) PF 대출 시 사업성 평가 강화

- PF 대출 시 사업성 평가를 **공적기구**에서 관리
- 25년 상반기 기준 마련, 25년 하반기 시행.

→ **사업성 평가의 독립성이 필요하나 모든 평가를 공적기구에서 관리해야 하는지 의문**

2) PF 통합정보시스템 구축

- PF 사업의 유형별, 지역별, 단계별 추진 현황, 재무현황에 대한 상시 모니터링을 위한 PF 통합정보시스템 구축. 공급 상황 참고 자료로 활용.
- 25년 용역 착수. 26년 이후 시스템 개발 착수

→ 공급에 대한 분석 뿐 아니라 수요 전망에 대한 분석이 함께 있어야 유용.
중장기적 수요에 대한 전망 분석이 매우 부족 (물류센터 사례 등)

1. 정부 대책 (3) PF 관행 개선

3) PF 수수료 개선

- 부동산개발협회 등 업계에서는 과다한 PF 수수료 부담을 완화토록 지속적으로 정부에 건의.

- 부동산PF 수수료 모범규준 제정. 25년 1월 24일 시행

- **만기 연장 수수료 및 분양률 미달에 따른 패널티 수수료 등은 폐지**

- **32개의 수수료 체계를 11개로 통합**

- 11개 수수료 : 주선수수료, 자문수수료, 참여수수료, 대리금융기관수수료, 유동화수수료, 인수수수료, 보증수수료, 중도상환수수료, 약정변경수수료, 한도미인출수수료, 증명서수수료

  ☞ **자문, 주선 수수료. 취급 수수료 등이 과다하나 이를 규제하기 어려움.**
  PF 조달 시장이 경쟁적이지 않으며 대출금융기관 우위 시장으로 시장 자율적으로 해결하기 어려움. 과다한 자문, 주선 수수료로 시행사와 대주단 간 소송 등 분쟁 발생.
  시행사가 주선기관 선정 시 **최대한 경쟁을 통해 선정 필요**

1. 정부 대책 (4) 역량있는 한국형 디벨로퍼 육성

1) 리츠를 통한 개발 + 운영이 가능한 디벨로퍼 육성

- 개발 후 분양이 아닌 운영이 가능한 디벨로퍼 양성. 리츠 방식 개발 유도
- 개발 후 분양하여 EXIT 하는 방식이 한국 시행 업계를 왜곡시킨다고 판단.
- 운영 활성화 방안 용역 25년 추진

→ **상가, 오피스, 호텔 등 운영이 중요한 사업**은 운영까지 가능한 구조 시스템 구축 필요.
Funding 방안과 함께 운영 조직 구축이 과제.

- 프로젝트 리츠 도입을 통한 개발사업 리츠 방식 도입 활성화 추진

2) 기관투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화

- 기관투자자가 신탁사가 추진하는 개발사업에 투자(15%)할 수 있도록 허용 검토

2. 부동산 NPL 시장 동향 및 전망

[시장 현황]

- 총 PF 대출금 210 조원 중 정부는 구조조정 대상 PF 20.9 조원(10%)으로 파악
- 이중, 24년 말 기준 5.2 조원이 정리된 것으로 판단(C, D 등급)
- 최근 정리 속도가 다소 둔화된 것으로 판단하여 이를 촉진하기 위한 대책 필요.
- 정부는 25년 1월 23일, **PF 사업장 정보공개 플랫폼 구축 발표**.

[부동산 NPL 시장 동향]

- **경공매 시장으로 넘어 온 부동산 NPL 물건이 제대로 소화가 안되고 있음.**
  NPL 물건의 최종 EXIT 가 상당히 지연될 것으로 전망됨.
- NPL 물건 대부분이 지방 사업장, 토지비가 여전히 높음, 낮아진 토지비에도 불구하고 높은 공사비로 인해 사업성이 안 나오며, NPL 물건을 소화할 Player 부족
- **새마을금고 및 저축은행 NPL 전문투자회사 25년 6월 설립 추진**

3. 최근 PF 시장 동향 및 전망

1) 금융 구조 변화

(1) 시행업의 자기자본 비율 변경

- 시행사업 **Equity 비율 15 ~ 20 % 필요**
- **증권사의 PEF 및 자산운용사의 Equity Blind 펀드 활용도 상승**
- **프로젝트 리츠 등 확대**

(2) 책임준공 변화

- 신탁사 책준 상품 붕괴. 하이브리드 개탁 등 상품 구조 변화
- **주거 사업은 HUG 및 주택금융공사 PF 보증 이용 증가,**
  비주거 사업은 건설공제조합 PF 보증 이용 증가
- **신용도 낮은 시공사의 PF 사업 참여 어려워짐 (오피스텔, 지산, 상가 등)**
- **책준 미이행에 대한 귀책사유에 대한 시공사와 대주단 갈등은 지속 전망**
  (일부 대형 시공사의 경우 책준 범위를 손해 배상으로 한정하는 움직임 확대)

3. 최근 PF 시장 동향 및 전망

(3) 후순위 대주단 조달 어려움

- 그동안 후순위 대주단으로 참여한 증권사가 최근 선순위만 취급, **후순위 대출 Player가 사라짐.** 일부 딜의 경우 시공사가 후순위 대출에 대해 보증하여 대출 성사.
- 공사비 증가 및 분양 시장 침체 지속으로 당분간 후순위 대주단 물색 어려움 예상. **시행사 Equity 증가 요인으로 작용**

2) 금융권의 PF 취급 동향

- **선호하는 상품 : 오피스, 서울 근교 아파트, 데이터센터 사업 등**
- 미취급 상품 : 오피스텔, 지식산업센터, 상가 등
- **최근 관심 상품 : 노인복지주택, 장기임대주택, 호텔사업, 공유주거 등**
- **캐피탈사, 조합, 저축은행, 새마을금고 등은 당분간 신규 PF 취급 여력 제한**

3. 최근 PF 시장 동향 및 전망

3) 금융당국 최근 규제 방안

(1) 증권사 PF 보증 규제 (25.1월 말)

- **증권사 NCR 산정 시 PF 보증 금액의 위험가중치 산정 방식 변경**
  (현행) 18 %
  (변경안)

구분	브릿지론	본 PF	준공 후
LTV 60 % 이상	90	48	18
LTV 60 % 미만	60	32	12

- 25년 1분기 중 시행안을 발표 후 시행. 아직 구체방안 확정된 것은 없다고 함 (금융위원회 해명)

[업계 반응]

- **자본력이 약한 중소형 증권사는 PF 비중 축소 예상**

- **특히 증권사 보증으로 ABCP 등 발행으로 조달하는 후순위 대출 조달이 어려워짐**

제1회

부동산 개발사업 워크샵

별 첨

2025년도 교육 및 세미나 안내

25년 교육 및 세미나

[상반기]

시기	교육	세미나
2월	부동산 PF 1기	부동산개발사업
3월	노인복지주택 3기	
4월	기업형임대주택 1기	
5월	데이터센터 6기	
6월	호텔 개발 및 운영 1기	노인복지주택

[하반기]

시기	교육	세미나
7월	부동산 NPL 2기	공유부동산
9월	부동산 PF 2기	
10월	물류센터 13기	
	기업형임대주택 2기	
11월	호텔 개발 및 운영 2기	노인복지주택 해외 견학
12월	부동산 NPL 3기	

주) 추가 검토 과정 : 골프장, 복합상업시설, PF 재무모델, 베트남부동산개발 과정

부동산 PF 전문가 과정 1기

▣ **교육 장소 : 건설회관 5층 한국부동산마케팅협회 강의장 (서울시 강남구 언주로 711)**

▣ **교 육 비 : 2,200,000원 (VAT별도)**

구분	일자(화)	시간(오후)	강의 주제	강사진
1강	**02/25**	4:00~5:00	부동산 PF 개요, 최근 시장 동향 및 전망	KH금융자문 최기형 대표이사
2강	03/04	4:00~6:30	부동산 PF 단계별 금융 구조 및 사례	허브자산운용 조영 파트장
3강	03/11	4:00~6:30	부동산신탁과 부동산 금융	한국토지신탁 오상진 팀장
4강	03/18	4:00~6:30	부동산 펀드 및 리츠	코람코자산운용 정태웅 이사
5강	03/25	4:00~6:00	본 PF 금융 구조 수립 방법 및 금융기관 조달 방안	에프엘자산운용 최미혜 대표이사
6강	04/01	4:00~6:30	Term Sheet 및 IM 작성 실무	IBK투자증권 이용선 이사
7강	04/08	4:00~6:30	원리금 상환 능력 검토	나이스신용평가 이경중 실장
8강	04/15	4:00~6:30	대출 약정 및 사업 계약서 종류 및 협상 주요 이슈	김&장법률사무소 최용호 변호사
9강	04/22	4:00~5:30	HUG 및 주택금융공사 PF 보증부 대출	신한은행 권순범 팀장
10강		5:40~6:40	브릿지 담보대출/감정평가	교보증권 이준원 차장
11강	04/29	6:00~7:10	비주거 상품 PF 1 (오피스)	한국투자증권 김성집 본부장
12강		7:20~8:30	비주거 상품 PF 2 (데이터센터)	한국투자증권 조두희 팀장
13강	05/13	4:00~5:00	종강 특강 (해외 PF 사례)	하나금융연구소 손정락 연구위원

노인복지(주거)시설 전문가 과정 3기

▣ **교육 장소 : 건설회관 5층 한국부동산마케팅협회 강의장 (서울시 강남구 언주로 711)**

▣ **교 육 비 : 2,000,000원 (VAT별도)**

구분	일자	시간	강의 주제	강사진
1강	**3/27(목)**	4:00~5:10	국내 노인주택 제도 및 공급 현황	LH 토지주택연구원 정 소이 연구위원
2강	4/3(목)	4:00~5:30	시니어 주거 개발 Concept 방안	케어닥 박 재병 대표이사
3강	4/10(목)	4:00~6:00	노인복지주택 설계 및 인허가	나우동인 설계사무소 정 성준 전무
4강	4/17(목)	4:00~5:20	노인복지주택 개발 방안 및 사업성 분석	한미글로벌 D&I 최 덕배 전무
5강		5:30~6:40	노인복지주택사업 주요 법규 내용과 이슈	김&장 법률사무소 김 보현 변호사
6강	4/24(목)	4:00~6:00	노인복지주택 임대 분양 마케팅 방안 및 사례 1 (노블카운티)	前 노블카운티 정 기환 대표
7강	5/8(목)	4:00~5:10	노인복지주택 운영 및 서비스 방안 및 사례 2 (더클래식500)	케어랩스 김 인우 매니저
8강		5:20~6:40	노인복지주택 사례 3 (스프링카운티, 시니어스타워, 시그넘하우스)	스프링카운티 자이 김 영수 시설장
9강	5/15(목)	3:30~4:30	노인복지주택 사업장 견학	스프링카운티 자이 김 영수 시설장
10강	5/22(목)	4:00~5:30	요양원 개발 방안 및 사례	호세요양원 한 상원 원장
11강	5/29(목)	4:30~7:00	종강 (일본 노인복지주택 시장 동향)	수원여자대학교 이 지희 겸임교수

기업형 임대주택 개발 및 운영 전문가 과정 1기

▣ **교육 장소 : 건설회관 5층 한국부동산마케팅협회 강의장 (서울시 강남구 언주로 711)**

▣ **교 육 비 : 2,000,000원 (VAT별도)**

구분	일자	시간(오후)	강의 주제	강사진
1강	**5/12(월)**	4:00~5:10	임대주택 시장 변화, 종류 및 현 정부의 임대주택 정책 방향	투게더자산운용 노 현균 대표
2강	5/19(월)	4:00~6:00	공공지원 민간 임대주택 역사 및 현황 및 개발 방안, 사례	대한토지신탁 김 용진 부장
3강	5/26(월)	4:00~6:00	민간 임대주택의 종류 및 개발 방안, 사례	SK D&D 김 은영 PL
4강	6/2(월)	4:00~6:00	기업형 임대주택 사업성 분석	한일 회계법인 강 명기 상무
5강	6/9(월)	5:00~6:00	현장 견학	우미이스테이트 최 재영 부장
6강	6/16(월)	4:00~6:00	기업형 임대주택 자금 조달 방안 (HUG 제도 포함)	교보증권 한 정수 상무
7강	6/23(월)	4:00~6:00	기업형 임대주택 운영 관리 및 임대주택 주거 트렌드	GHP 임채욱 대표
8강	6/30(월)	4:00~5:10	LH매입형 임대주택 개발 방안 및 사례	피엔피서비스 박 상호 부대표

데이터센터 개발 및 운영 전문가 과정 6기

▣ **교육 장소 : 건설회관 5층 한국부동산마케팅협회 강의장 (서울시 강남구 언주로 711)**

▣ **교 육 비 : 2,200,000원 (VAT별도)**

구분	일자	시간(오후)	주제	강사
1강	**5/21(수)**	4:00~5:00	데이터센터 개요	KINX 윤 원철 이사
2강	5/28(수)	4:00~6:30	데이터센터 개발 사례	지베스코자산운용 김 준우 본부장
3강	6/4(수)	4:00~5:00	데이터센터 입지여건 검토	KT 안 태근 차장
		5:10~6:30	데이터센터 PF 및 원리금 상환 검토	메리츠증권 윤 호준 부장
4강	6/11(수)	4:00~6:30	데이터센터 건축설계 및 인허가	정림건축 안 정택 소장
5강	6/18(수)	4:30~6:00	데이터센터 견학	드림마크원 손 선경 센터장
6강	6/25(수)	4:00~6:30	데이터센터 기계 및 전기 설계 & 커미셔닝	한일MEC 이 성구 부사장/조 병규 상무
7강	7/2(수)	4:00~5:10	데이터센터 시공 시 유의사항 및 글로벌 트렌드 변화에 따른 시공사 기술 대응 전략	삼성물산 이 태관 부장
		5:20~6:30	데이터센터 CM	디에이그룹엔지니어링 조 원규 부사장
8강	7/9(수)	4:00~6:30	데이터센터 운영, 임대차 방안 및 국내시장 동향	KINX 윤 원철이사
9강	7/16(수)	4:00~5:00	해외 글로벌시장 동향 및 트렌드	Kyndryl 소 윤창 상무

호텔 개발 및 운영 전문가 과정 1기

▣ **교육 장소 : 건설회관 5층 한국부동산마케팅협회 강의장 (서울시 강남구 언주로 711)**

▣ **교 육 비 : 2,100,000원 (VAT별도)**

구분	일자	강의 주제	강사진
1강	**6/5(목)**	개괄	미정
2강	6/12(목)	호텔 개발 방안(관광호텔, 분양형 호텔)	미정
3강	6/19(목)	호텔 사업성 검토	스타일로프트
4강	6/25(목)	호텔 설계 및 인허가	간삼건축사사무소
5강	7/3(목)	호텔 금융 조달 방안	미정
6강		간접 투자/호텔 매매 시장 동향	코람코/딜로이트
7강	7/10(목)	호텔 운영	미정
8강	7/17(목)	브띠끄호텔 사례	디자이너스 호텔
9강		모텔 개발 방안 및 사례	김준하 대표
10강	7/24(목)	오피스텔 및 생활형 숙박시설 호텔 전환 방안 및 사례	AZMT 김홍열 대표
11강		리조트 개발 방안	이종규
12강	7/31(목)	종강	

주) 커리큘럼과 강사진은 미 확정

부동산 NPL 투자 전문가 과정 2기

▣ **교육 장소 : 건설회관 5층 한국부동산마케팅협회 강의장 (서울시 강남구 언주로 711)**

▣ **교 육 비 : 1,800,000원 (VAT별도)**

구분	일자	시간(오후)	강의 주제	강사진
1강	7/7(월)	4:30~6:00	부동산 NPL 개요 및 시장 동향 및 거래 구조	딜로이트안진회계법인 장호 상무
2강	7/14(월)	4:00~6:00	부동산 NPL 채권 평가 방법	삼일회계법인 임준일 이사
3강	7/21(월)	4:00~6:30	부동산 NPL 투자 방안(담보대출 포함), EXIT 방안 및 사례	우리금융 F&I 김명훈 부장
4강	7/28(월)	4:00~6:00	NPL 부동산 가치 평가	경일감정평가법인 정대한 평가사
5강	8/4(월)	4:00~6:30	부동산 NPL 법률적 검토 사항 및 리스크 분석, 주요 계약 조건	미정
6강	8/11(월)	4:00~6:00	부동산 NPL 사례 (물류센터)	코람코자산운용 배도열 상무
7강	8/18(월)	4:00~6:00	NPL 사례 (주거 등)	IBK 투자증권 이용신 이사(미정)
8강	8/25(월)	4:00~5:30	NPL 사례	미정