

PropTech 시장조사

2020. 2

1

PropTech & Platform

PropTech

Property + Technology

PropTech BM

핀테크 기술이 부동산 시장에 도입된
것으로 클라우드 펀딩, 개인금융

투자 및 자금조달

부동산 관리

에너지, 사물인터넷, 센서기술 등 스마트
부동산 기술을 기반으로 한 임차인 및
건물관리 서비스(가전, 오토메이션, 시큐
리티, 엔터.)

건설, 인테리어디자인, VR/AR
* 프로젝트 개발 = 부동산 개발

프로젝트 개발*

정보/중개/임대

부동산 정보를 기반으로 개별 부동산에
대한 물건정보 등재에서 부터 데이터분
석, 자문, 중개, 광고, 마케팅 제공

Player

테라펀딩, 빅밸류,
LendingHome

아이파트너, 홈버튼, VTS

스페이스워크(랜드북), 어반베
이스, 큐픽스, MatterPort

네이버, 직방, 호갱노노, 다방,
디스코, CrediFi, Floored

Global PropTech Players

Real Estate Tech Market Map

상업용, 주거용에 각각 특화된 경향

Commercial

List and search services



Investment/crowd financing



Tech brokerage



Online settlement



Marketing/viz



Leasing and deal management



Marketplaces



Events/alternative office



Mortgage and lending



Data, valuation, analytics



Property management



Energy management 020



Residential

Tech brokerage



Marketing/viz



Investment/crowd financing



Data, valuation, analytics



Property management and leasing



List and search services



Mortgage and lending



Agent tools



Agent matching



Title and closing



Direct home buying



Created by You. Powered by CBINSIGHTS

전통산업에서 플랫폼으로 전환

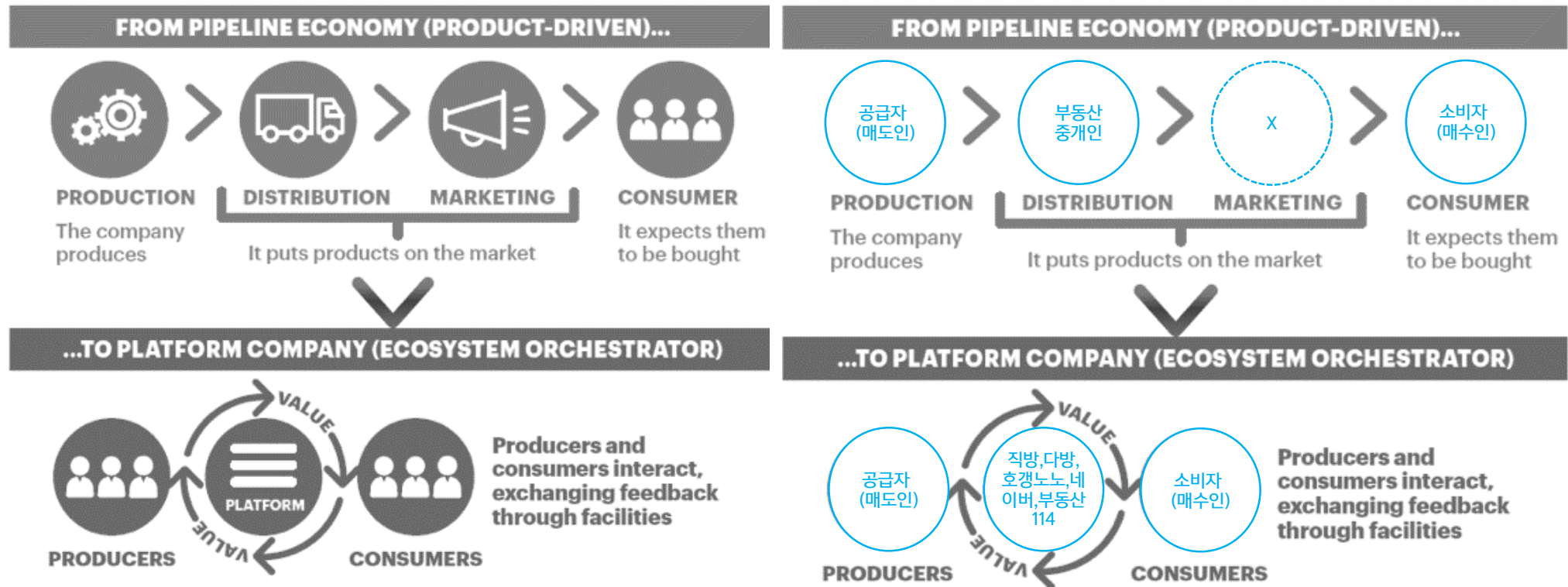
플랫폼은 IT기술을 활용한 정보의 비대칭성 극복하는 한편 거래비용의 감소, 빅데이터 기반의 차별화된 서비스를 통해 빠르게 성장

Pipeline:

사업다각화 및 확장에 많은 비용이 소요됨. 고정비용 지출이 큼. 지역적인 한계가 존재

Platform:

공급자와 수요자의 네트워크화로 사업영역 확장 용이. 매출증가 대비 고정비 부담이 적음. 지역적 한계가 없고 서비스에 따라 글로벌영역까지 침투 가능



- 이미 있는 것: 문제점을 혁신적으로 개선해 대체할 수 있는가? (문제해결)
- 아직 없는 것: 많은 사람들이 꼭 필요로 하는 것인가? (새로운 가치)

부동산 플랫폼의 핵심과제

- 어떤 방법으로 다수의 서비스 공급자와 수요자를 균형있게 참가시킬 수 있는가?
- 어떤 방법으로 공급자와 수요자간의 거래가 이루어지도록 하는가?
- 거래로 일어난 가치를 어떻게, 어떤 방법으로 플랫폼에 환류 및 재분배시킬 것인가?

표 7 부동산 중개 플랫폼의 강점 및 기존 시장의 문제점

구 분	질로우닷컴	직방	알스퀘어
대 상	주택정보	원룸, 아파트	오피스
기존 시장의 문제점	주택 가격, 면적, 건물 외관 외의 수요자가 원하는 다양한 주변 정보를 제공하지 못함	사회 초년생들에게 우호적인 사업자들이 없던 상황. 임대인사이드의 중개업소	임차인사이드에서 그들의 니즈를 충족시키기 위한 중개자들이 없었다.
강 점	GIS, 인구통계정보, 학군 정보 등을 융합하여 광범위한 내용의 양질의 정보 제공. 질로우의 가격추정모델은 차별적인 경쟁력이 있음.	모바일에 익숙한 세대가 쉽게 접근 가능한 플랫폼. 직접 방문하지 않아도 원룸 내부 확인 가능.	부동산 공실 정보 시스템
기존 시장에서의 시사점	기존의 오픈 데이터를 재가공한 양질의 데이터를 제공함으로써 소비자들의 욕구를 충족시켜 줌.	원룸 중개도 큰 시장이 될 수 있다는 것을 보여주었으며, 작은 시장도 플랫폼을 통하여 결집시키면 큰 시장이 됨	자산의 관리, 소유자의 대리인 아니라 오피스의 소비자를 대리함으로써 가치를 창출하는 것을 보여줌

표 10 부동산 중개 플랫폼의 고객 유치 전략

		질로우닷컴	직방	알스퀘어
참가 인센티브	공급자	유용한 정보 제공과 함께 매물을 다수에게 노출	매물을 다수에게 노출	임대인이 유치 불가능한 우량 임차인과 계약 가능
	수요자	주택 가격 추정 서비스를 포함한 양질의 다양한 주택 관련 정보 획득	발품을 팔아야 하는 불편함을 해소하고 원룸 내부 확인	니즈를 충족하는 오피스 매물 정보 획득
거래 인센티브	공급자	중개수수료는 공급자가 가져감	중개수수료는 공급자가 가져감	저렴한 수수료
	수요자	-	헛걸음보상제	저렴한 수수료, 수수료 면제
수익구조		부동산 중개 수수료 X, 중개물건 광고 수수료	광고 수수료	중개수수료, 인테리어비

[참고자료]

부동산산업의
커버리지

Lifecycle: 투자 > 시행 > 시공 > 분양 > 임대 > 중개 > 관리 > 리모델링

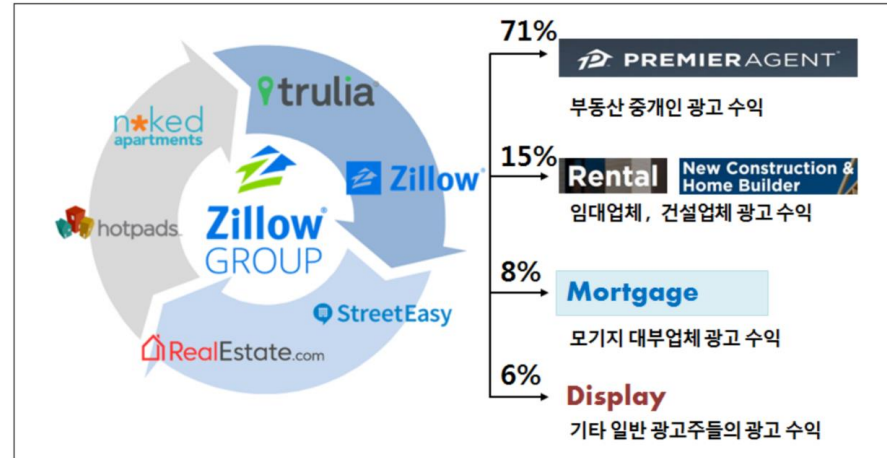
Position:

부동산 플랫폼은 건설업 후방 및 전방에 주로 포진하고 있음

후방산업	부동산건설업	전방산업
건설자재 인테리어 투자	시행 시공 분양	중개 임대 공급 관리 리모델링
자재 페인트 가구 리츠, 펀드	건설사	부동산플랫폼, 관리회사, 중소건설사

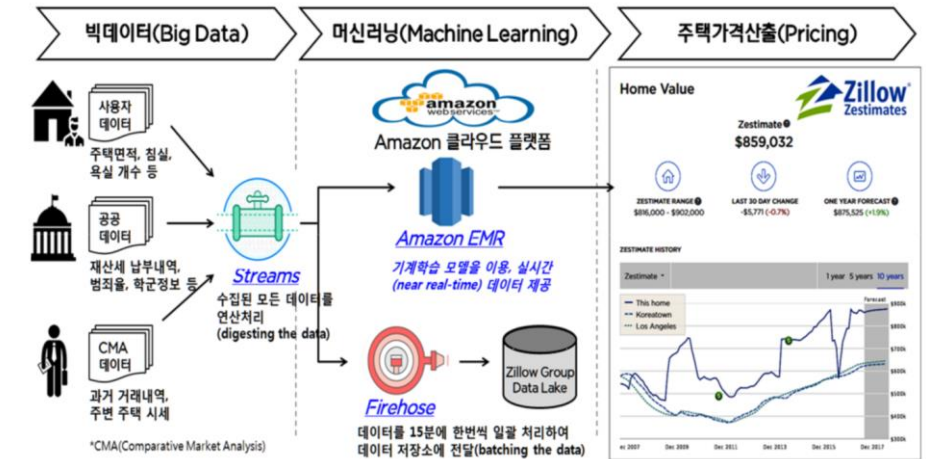
<그림 2>

질로우 사업구조



자료 : 질로우 연차보고서

<그림 2> 제스티메이트의 구조



자료 : 질로우 홈페이지, 정수진(2018)

□ 특징점

○ 질로우는 미국 부동산 수요자가 신뢰할 수 있는 주택가격 정보의 제공을 통해 시장 내 독보적 입지를 확보

- 미국의 경우 지역이 광범위하고, 같은 지역 내에서도 주택규모·주택형태 등이 비균질적이므로 특정 주택의 적정가격은 부동산 수요자의 최대 관심사임

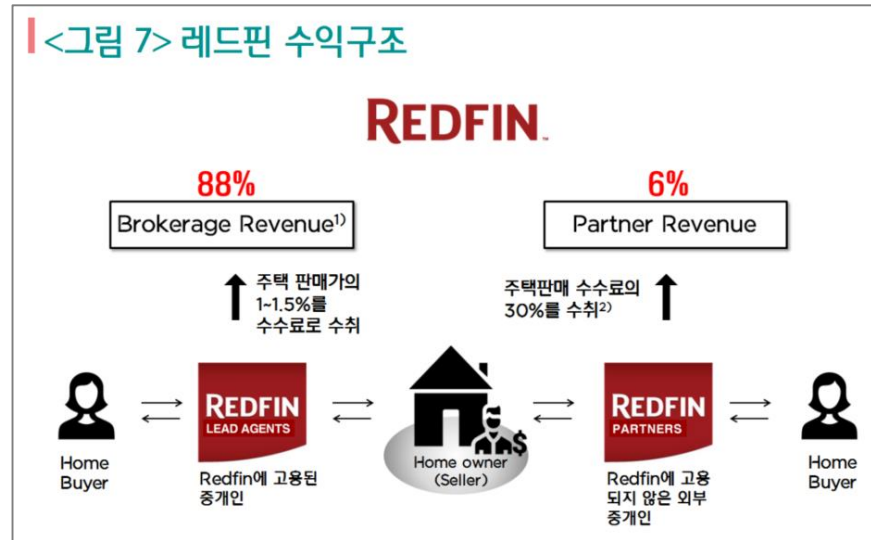
○ 동사는 자체 보유 데이터와 공공 데이터를 결합하여 적정 주택가격을 산출하는 시스템인 '제스티메이트(Zestimate)'를 개발

- 미국 3천여개 도시, 1.1억여 가구의 빅데이터를 기초로 하여 적정 주택가격을 산출

· 제스티메이트의 주택가격은 ① 중개인들로부터의 정보(거래 내역 및 시세 정보 등), ② 주택 소유자로부터의 정보(주택면적 등 주택의 물리적 특성), ③ 공공기관으로부터의 정보(재산세 납부내역, 범죄율, 학군정보 등)를 바탕으로 측정

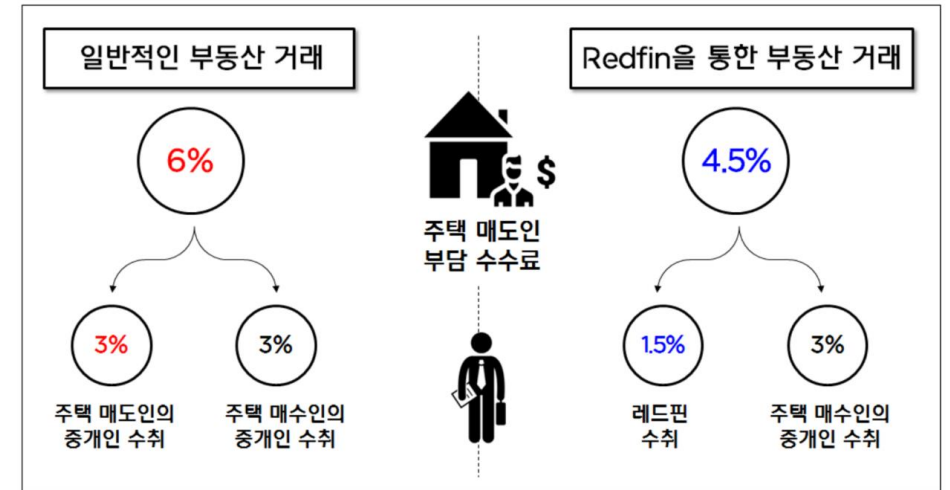
- 또한, 아마존의 클라우드 플랫폼인 AWS(Amazon Web Service)의 머신러닝 기법을 사용하여, 방대한 정보의 분석 시간을 획기적으로 단축하여 실시간 가격산출이 가능

<그림 7> 레드핀 수익구조



<그림 10>

미국의 부동산 중개수수료



□ 특징점

- 온라인을 통한 부동산 정보 플랫폼의 운용과 동시에 오프라인에서 전속 중개인을 직접 고용함으로써 ① 온라인 플랫폼과 오프라인의 연결(technology enabled brokerage)과 함께, ② 매물등록·검색서비스부터 중개까지 부동산 비즈니스의 수직계열화(vertical integration) 구축 및 원스톱 서비스를 고객에게 제공
 - 플랫폼을 통한 매물노출 극대화, 직접 고용한 중개인을 통한 서비스의 질적 향상 및 거래비용 경감으로 고객만족도 극대화를 추구
- 수직계열화를 통한 중개수수료 경감이 동사의 최대 장점

해외사례

공유플랫폼 > wework

〈그림 11〉

위워크 연혁 및 현황

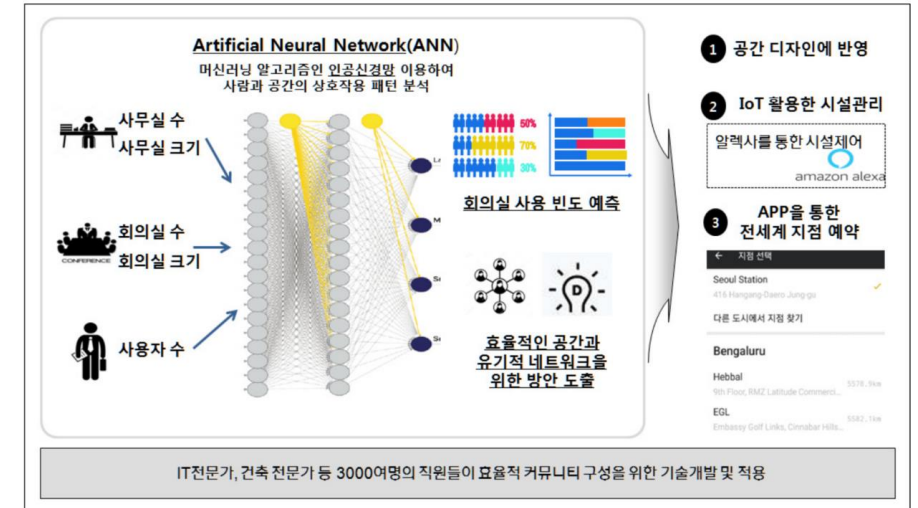


자료 : 보도자료 등 참고



〈그림 16〉

위워크 첨단기술 활용현황



□ 특징점

○ 밀레니얼 세대의 변화를 반영한 독창적인 사업 모델을 제시

- 밀레니얼 세대는 인구비중과 경제력 증가로 인해 소비의 주축으로 등장

○ 임대건물의 공간구성에 있어 빅데이터와 IT 기술의 적극적인 활용

- IT전문가, 건축전문가 등으로 구성된 'Product Research Team'에서 빅데이터와 머신러닝을 활용하여 사무공간의 디자인에 반영

- 고객기업에 최적화된 사무공간 디자인, 입주기업간 커뮤니케이션 및 협업공간 제공 등

- 일반 임대서비스 업체와는 차별화된 서비스 제공

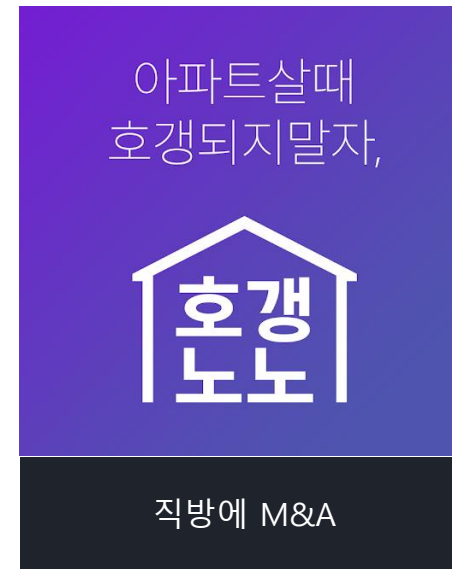
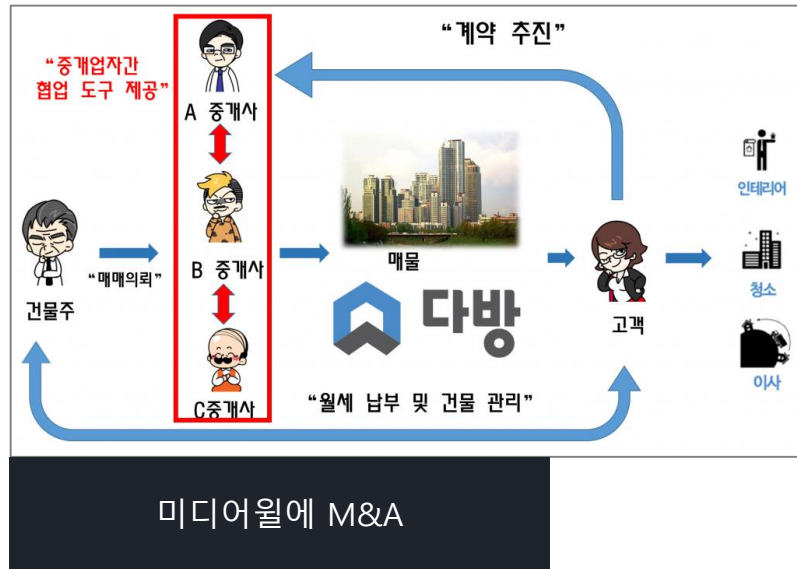
○ 상장시 기업가치 470억 달러 → 최근 80억 달러로 하락

○ 소프트뱅크에서 지분 인수해 회생 모색중

○ 과도하게 확장하면서 투자금을 임대·관리비로 지출

국내사례

정보플랫폼 > 직방, 다방, 호갱노노



□ 특징점

- 직방 : '17 기준 340억 매출, 국내 가장 많은 이용자를 확보함
 - VR분야에 투자, 호갱노노 지분인수 등 다각화 진행 중
 - 허위매물 제거, 아파트 시장에 진입, 빌라 시장 확대라는 사업 방향이 수익과 연결될 수 있는지가 관건
- 다방 : 다방은 직방과 다른 비즈니스 영역으로 확장
 - 미디어월이 인수한 이후 다방샵, 다방이사서비스 같이 원룸시장 내에서 가치사슬 내 다양한 주변 서비스를 개발해 내고 있음
- 호갱노노 : 기존과 차별화된 서비스, 정보기반의 서비스 제공
 - 아파트 시장은 중개업자들이 매물 정보를 올리고 이에 대한 광고비를 지출하는 형태

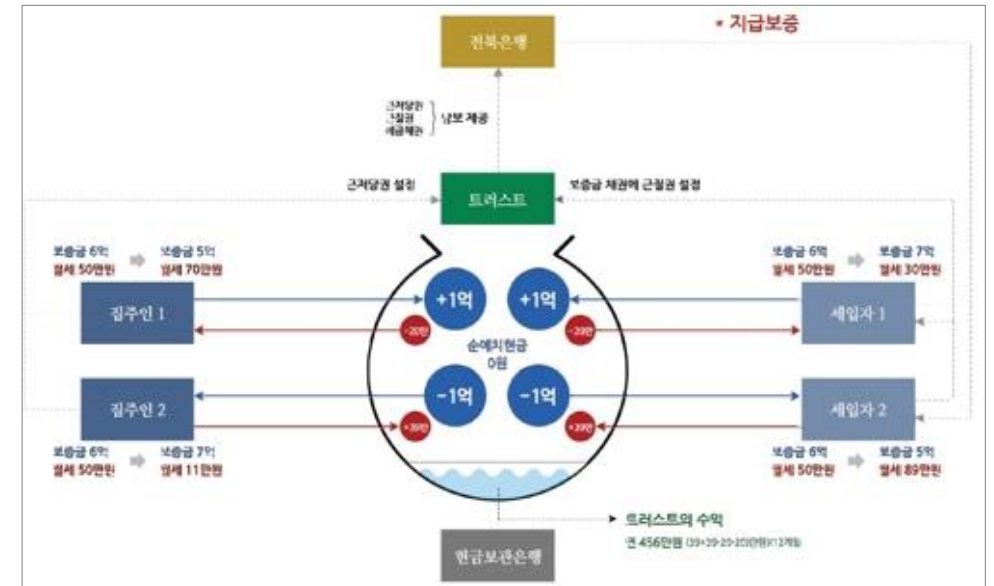
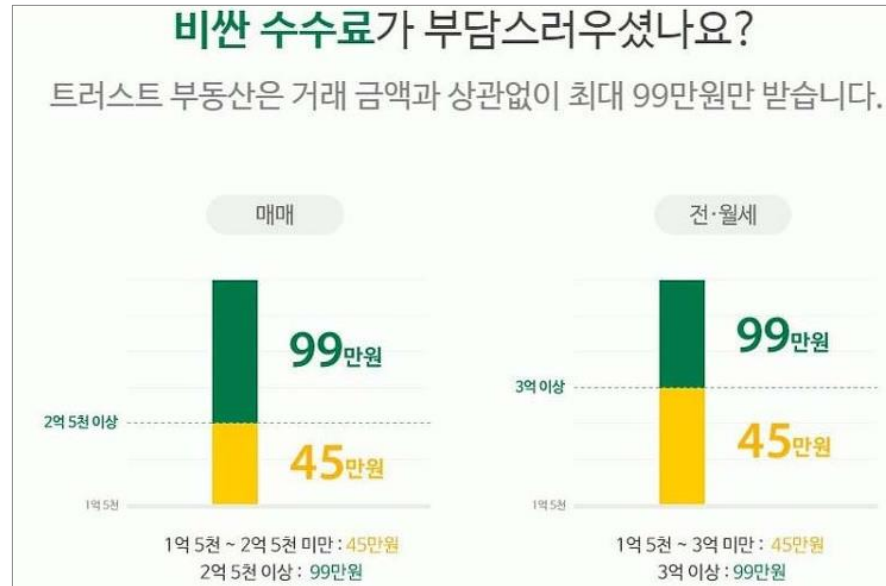
해외사례

중개플랫폼 > 트러스트부동산 <https://www.trusthome.co.kr/>

변호사 & 정액제 부동산 중개:

트러스트 스테이 :

집주인과 세입자의 보증금·월세 요구 차액을 낮은 이자로 대출



특장점

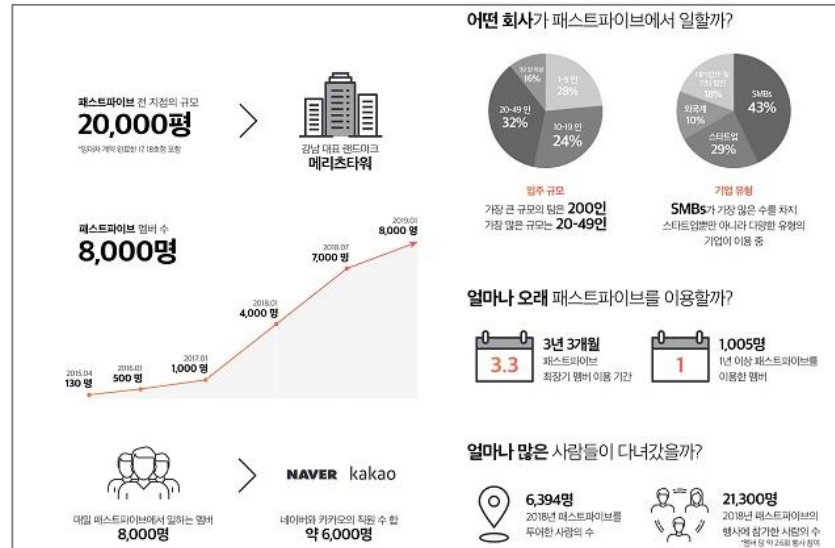


국내사례

공유플랫폼 > 패스트파이브 <https://www.fastfive.co.kr/>



공유 오피스:



2019.1 기준

공유 하우스:



□ 특징점

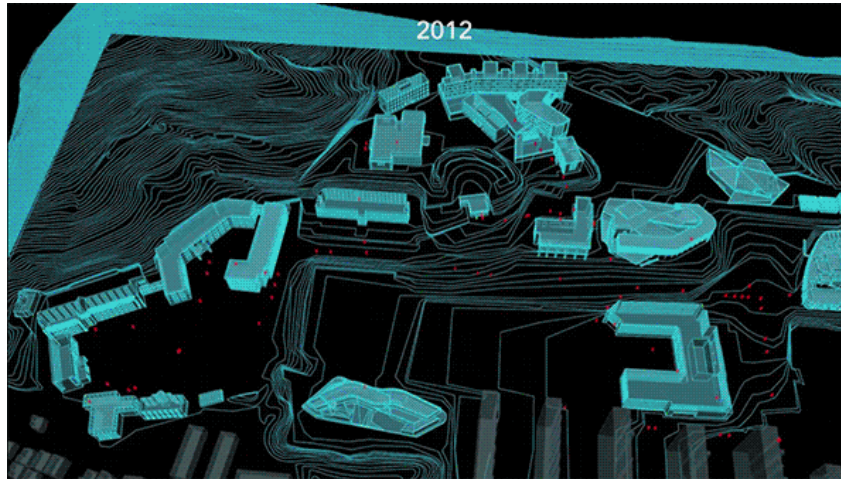
- 2019.1. 기준 사무공간 2만평, 이용고객 8천명
- 주이용고객은 20~49인 사이가 32% 비중
- 중소기업 43%, 스타트업 29%, 대기업TF 및 기타법인 18%, 외국계 10%
- 1년 동안 제공된 무료 서비스
 - 15,600L의 맥주
 - 10,561Kg의 커피 원두

국내사례

개발 > 스페이스워크 <http://www.spacewalk.tech/>

Tech:

심층강화학습(Deep Reinforcement Learning), 건축알고리즘, 데이터엔지니어링을 적용한 인공지능이 전문가 설계에 준하는 최적의 설계를 빠르고 정확하게 찾아줌



Product:

랜드북은 부동산 정보의 비대칭 문제를 해결하기 위해 개발과 투자 의사결정에 필요한 빅데이터와 인공지능 건축설계 기술을 활용하여 개발 후 부동산 가치를 예측하고 최적의 수익 시나리오를 제시



Client: 농협, 우리은행, 한국토지주택공사, 서울주택도시공사, 경기도시공사, 인천도시공사 등

특장점

- 2020.1. 80억 투자유치(시리즈A), 누적 100억
- AI 건축설계 엔진을 SaaS(Software as a Service·웹서비스)화 예정



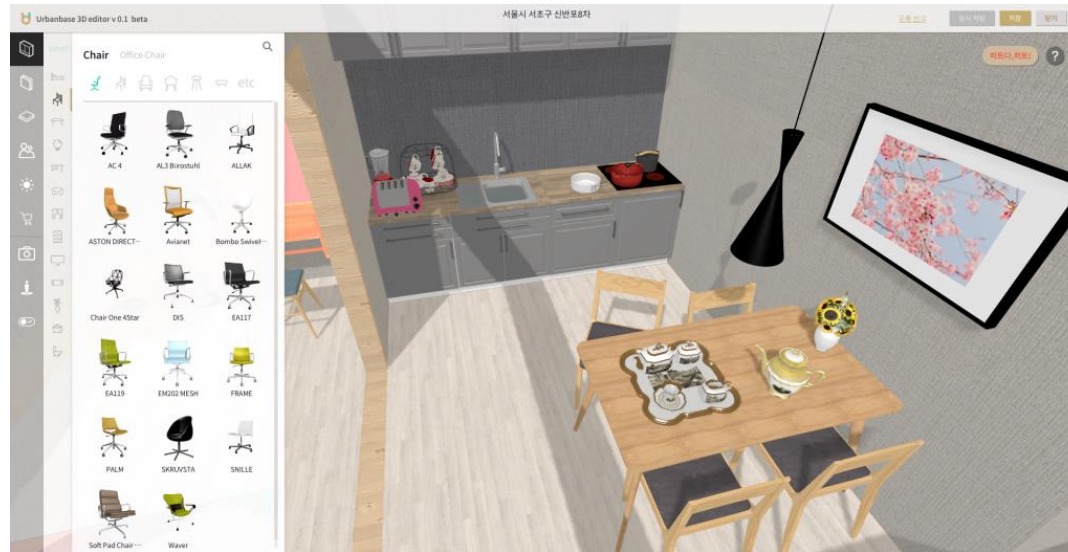
조성현 스페이스워크 대표:

"서울 시내 건물이 있는 토지의 90%는 200평 이하인데, 소규모 필지는 전문가 도움을 받기 어려워 개발을 효율적으로 하지 못하는 경우가 많다"

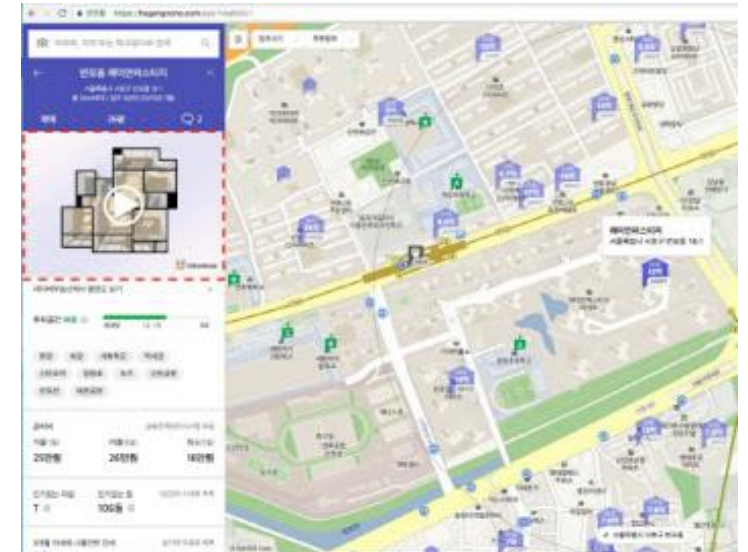
국내사례

개발 > 어반베이스

홈디자인 VR 서비스:



호갱노노 3D실내공간정보



□ 특징점

• 어반베이스

- VR기반 셀프 인테리어 서비스

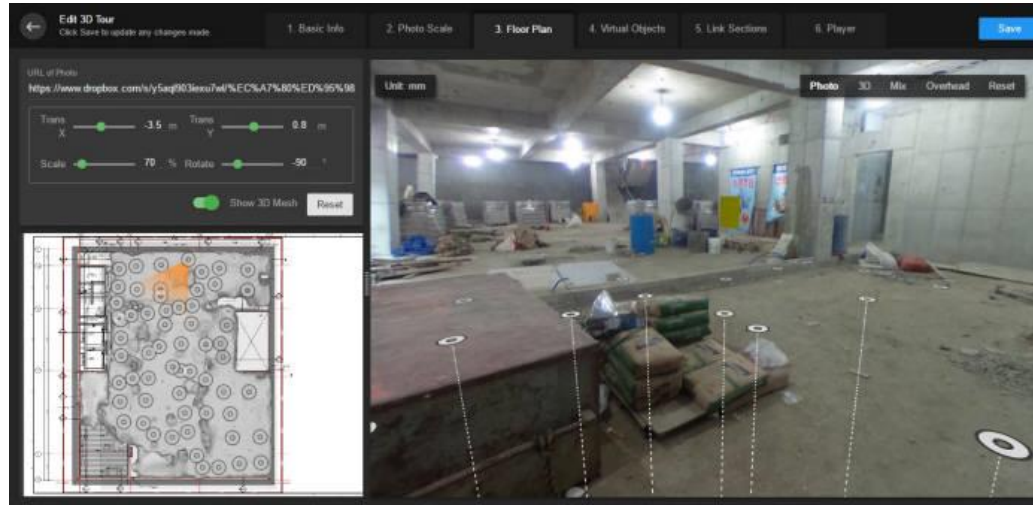
• AR스케일 :

- 건축가를 위한 3D 클라우드 기반 AR 프레젠테이션 툴. 축소판 실제 모형 없이 AR로 프리젠테이션 할 수 있게. 1:1 스케일 모드 지원
- DAE, STL, OBJ, FBX 등 각기 다른 3D 파일 포맷을 웹과 모바일에서 사용 가능한 표준화 포맷으로 변환

국내사례

개발 > 큐픽스

360° Imagery & Construction:



360 ° 사진을 3D 모델링하고 오브젝트 배치 및 링크:



□ 특징점

- Digital Twin
 - 현실 세계에 존재하는 실제 건물, 설비, 현장에 대한 디지털 복사물을 3D로 만드는 기술
 - 공간이동 불가하거나 불편한 VR의 한계를 극복하고 자연스러운 공간 이동



국내사례

개발 > 하우빌드 <https://www.howbuild.com/>

PLATFORM

좋은 설계자, 시공자를 찾을 수 있는 하우빌드 플랫폼

건축을 위한 첫 걸음

법규검토

건축 가능한 건축물의 층수·용도·면적 등에 대한 법규검토를 제공해드립니다.

다양한 설계안을 제공받는

기획설계

건축주의 꿈을 디자인하고 실현시켜 줄 건축사를 만날 수 있습니다.

시공자를 찾기 위한

견적준비

좋은 견적을 받기 위한 준비 작업을 하우빌드와 함께 할 수 있습니다.

좋은시공자를 찾는 확실한 방법

공개경쟁입찰

견적을 받기 위해 뛰어 다니실 필요 없습니다. 견적은 받고 어떤 업체가 좋은지 고민하실 필요 없습니다.

MANAGEMENT

하우빌드가 건축이 안전하게 진행되도록 지원합니다.

건축주와 건축사가 함께하는

설계관리 SYSTEM

설계는 건축주와 건축사가 함께 만들어가는 것입니다. 단계별로 건축주와 건축사가 확인하고 협의해야 할 사항들을 알려드립니다.

안전한 건축 진행을 위한

공사관리 SYSTEM

제대로 된 공사관리를 원하시나요? 건축의 안전과 품질을 위해 3가지 안전장치를 제공합니다.

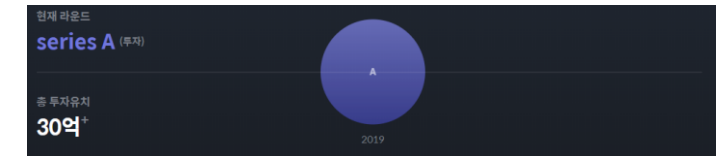
하자보수 처리를 위한

유지관리 SYSTEM

이제는 유지관리도 하우빌드가 도와드립니다.

□ 특징점

- 최근 5년간 191개 현장, 2146억원 거래 규모
- 회원수 : 7,000곳(건축사, 건설사, 자재업체, 전문건설사 등)
- 공사대금 지급불이행, 공사지연, 공사중단 등에 관련된 특허 보유
- 2020 개방형 플랫폼 전환 예정 : 지번 입력만으로도 전문 법규검토 △예상 공사비 △예상 임대료 △수익성 분석 △자금조달 계획 △건축진행 계획을 포함한 '건축사업계획서'를 만들 수 있는 자동화 서비스



2286 건축계획 367 기획설계 384 설계관리 522 견적준비 499 공개경쟁입찰 356 공사관리 316 유지관리

지역	용도	규모	건축사	조감도	진행상태
[746] 경기 고양시		층 수 지상 3층 면 적 316㎡	CK 건축사무소 박창권		<ul style="list-style-type: none"> 준비 기본 중간 허가 실시 완료
[743] 서울 용산구		층 수 지상 6층 지하 1층 면 적 1,027㎡	(주)종합건축사사무소에신 김두환		<ul style="list-style-type: none"> 준비 기본 중간 허가 실시 완료
[741] 경기 이천시		층 수 지상 4층 면 적 579㎡	이음건축 건축사무소 이 봉		<ul style="list-style-type: none"> 준비 기본 중간 허가 실시 완료
[738] 서울 중랑구		층 수 지상 4층 면 적 415㎡	준건축		<ul style="list-style-type: none"> 준비 기본 중간 허가 실시 완료
[733] 경기 성남시		층 수 지상 3층 지하 1층 면 적 510㎡	ISM		<ul style="list-style-type: none"> 준비 기본 중간 허가

공장: 준비 > 기본 > 중간 > 허가 > 실시 > 완료

2

국내 부동산 시장 현황과 전망

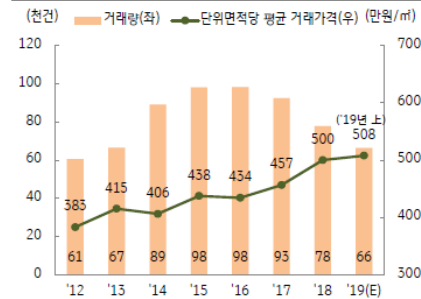
부동산시장 전망

상업용부동산

오피스:

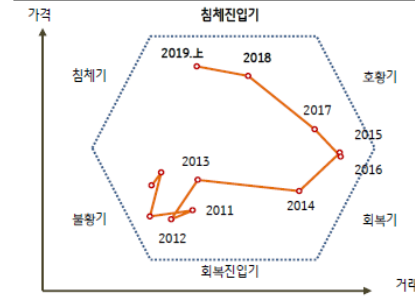
- 국내외 경기 여건 악화가 지속되는 가운데 상업용 부동산 시장환경은 부정적
- 상업용 부동산 시장 경기는 순환국면 상 침체진입기로 이행 중
- 최근 상업용 부동산 공급이 줄어들고 있지만 공급과잉 우려는 지속

그림 I-4. 상업용 부동산 거래량 및 거래가격 추이



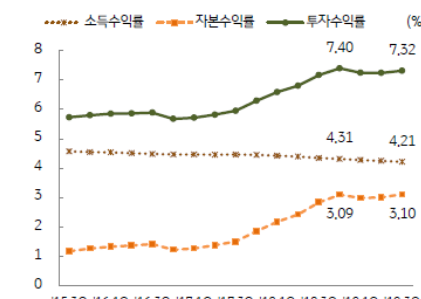
주1: 자본거래 및 오피스텔 제외
주2: 2019년 거래량은 상반기 거래량 변동률을 반영한 추정치
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래가 자료 분석

그림 I-5. 상업용 부동산 경기 순환 국면



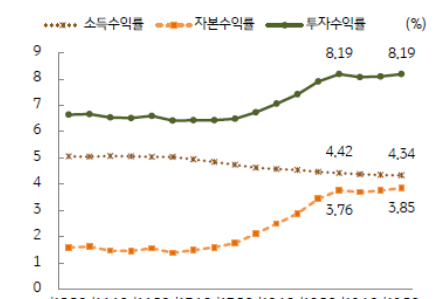
주: 자본거래 및 오피스텔 제외
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래가 자료 분석

그림 I-12. 전국 오피스 연간 수익률 추이



주: 연간 수익률은 기준시점 및 직전 3분기 수익률의 합
자료: 한국감정원

그림 I-13. 서울 오피스 연간 수익률 추이

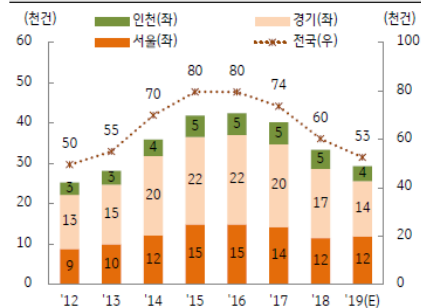


주: 연간 수익률은 기준시점 및 직전 3분기 수익률의 합
자료: 한국감정원

상가:

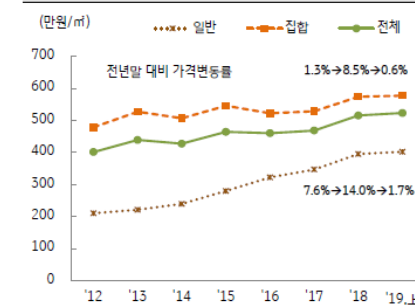
- 수도권 지역 상가 공급 과잉에 따른 우려 지속, 상대적으로 투자금액이 적고 개인 투자가 많은 집합 상가를 중심으로 거래량 감소세
- 상가 소득수익률의 하락이 장기간 지속되는 가운데 최근 자본수익률도 하락 전환
- 자영업 경기 침체, 공급과잉 등 상가 시장 리스크 확대 전망

그림 I-16. 유형별 상가 거래 추이



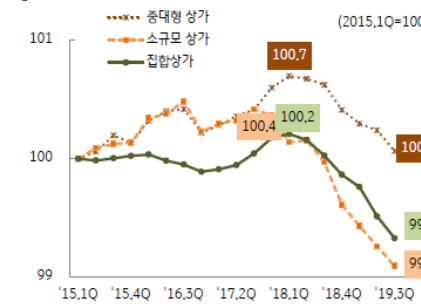
주1: 근린생활시설, 판매시설 실거래 기준, 자본거래 제외
주2: 2019년 거래량은 상반기 거래량 변동률을 반영한 추정치
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래가 자료 분석

그림 I-17. 상가 거래가격 추이



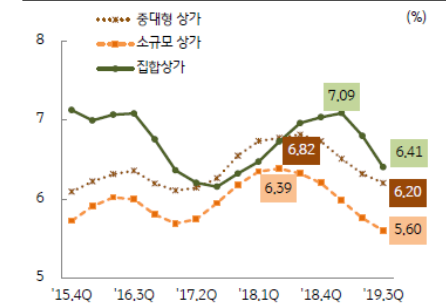
주: 자본거래 제외
자료: KB경영연구소, 국토교통부 실거래가 자료 분석

그림 I-18. 상가 임대가격지수 추이



자료: 한국감정원

그림 I-19. 상가 연간 투자수익률 추이



주: 연간수익률은 기준시점 및 직전 3분기 수익률의 합
자료: 한국감정원

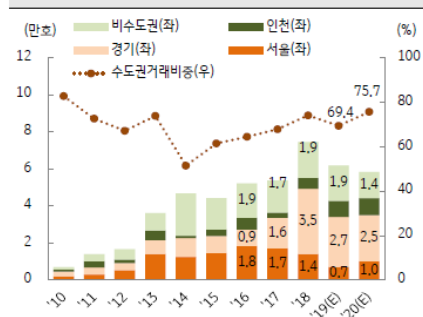
부동산시장 전망

상업용부동산

오피스텔:

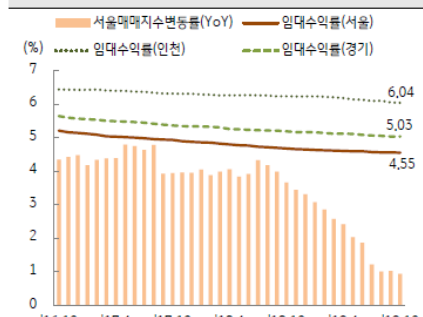
- 늘어난 공급물량 부담으로 매매가격 상승 둔화
- 매매거래 역시 크게 감소한 가운데 임대시장 내 전세 비중 확대
- **서울 오피스텔 투자수요 유입 가능성 상존**

그림 I -22. 오피스텔 입주(예정)물량



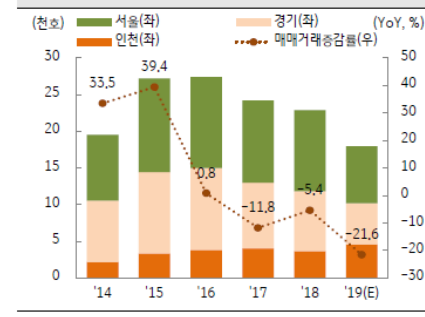
자료: 부동산114

그림 I -23. 오피스텔 매매지수변동률 및 임대수익률



자료: KB국민은행, 부동산114

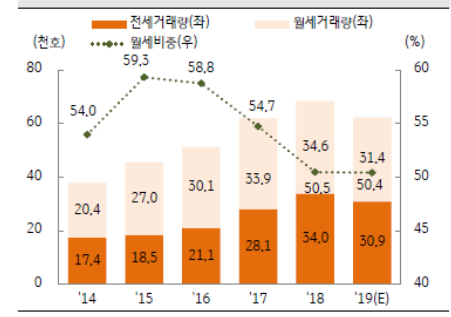
그림 I -24. 수도권 매매거래 변동추이



주: '19년 매매거래는 7월까지 거래를 기준

자료: 국토교통부 실거래가 자료 분석

그림 I -25. 수도권 오피스텔 전월세 거래량



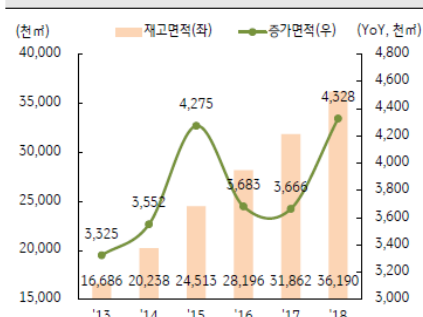
주: '19년 매매거래는 7월까지 거래를 기준

자료: 국토교통부 실거래가 자료 분석

물류시설:

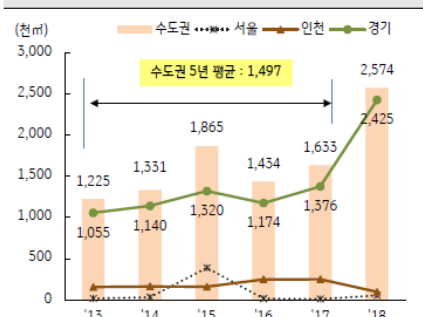
- 물류 수요 확대되며 수도권 중심으로 창고시설 공급 크게 증가
- 온라인 쇼핑 성장에 따른 택배 물동량 증가
- 전반적 임대지표가 양호한 흐름을 보이는 가운데 당분간 물류창고 투자선호도는 지속될 전망

그림 I -36. 전국 창고시설 면적 추이



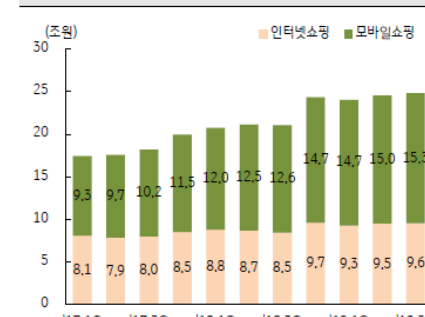
자료: 국토교통부, KB경영연구소

그림 I -37. 수도권 창고시설 연간 증가 추이



자료: 국토교통부, KB경영연구소

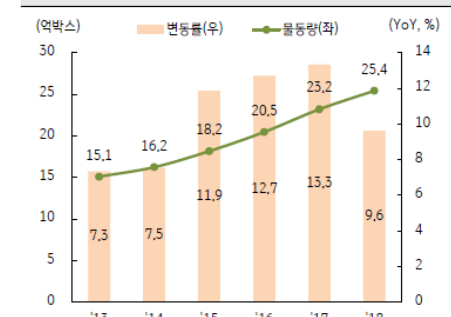
그림 I -38. 온라인 쇼핑물 거래액 추이



주: 여행/교통, 문화/레저, e쿠폰, 음식, 기타 제외

자료: 통계청

그림 I -39. 국내 택배시장 물동량 추이



자료: 국토교통부

부동산시장 전망

전문가 설문조사

- 2019년 상업용 부동산 시장의 경기 상황에 대해 다수가 후퇴기로 평가
- 2020년 투자 여건이 가장 어려울 것으로 예상되는 시장은 리테일/상가 시장
- 서울 오피스 시장 중 강남권 및 도심권의 프라임급 오피스의 투자여건을 양호하게 평가
- 공모형 부동산 간접투자 활성화 정책으로 공모시장 규모가 확대될 것으로 기대

[조사개요]

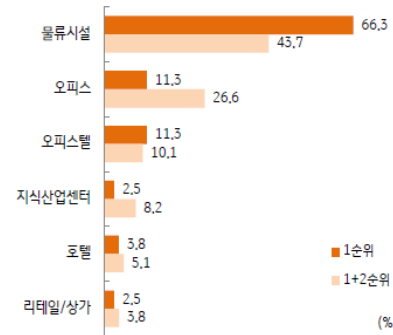
조사대상: 상업용 부동산시장 내외부 전문가 80명 (금융권, 시장조사기관, 연구기관, 학계 등)

조사방법: 온라인 설문조사

조사기간: 2019년 11월 12일~20일

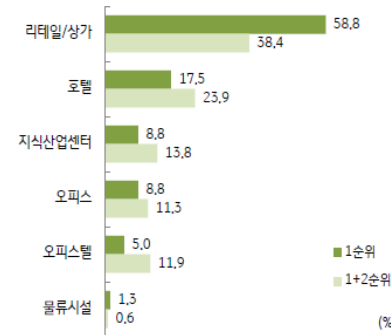
조사내용: 시장여건 평가 및 전망, 서울 오피스시장/공모형 부동산간접투자 시장/해외 부동산 시장 전망

그림III-6. 투자여건이 좋을 것으로 예상되는 시장



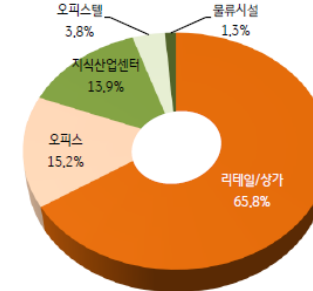
자료: KB경영연구소

그림III-7. 투자여건이 어려울 것으로 예상되는 시장



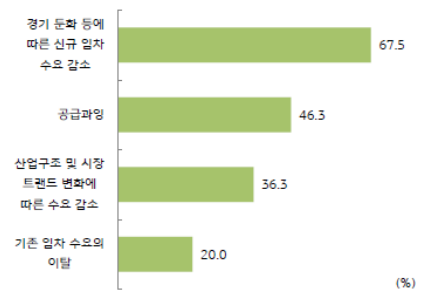
자료: KB경영연구소

그림III-8. 공실 리스크가 가장 큰 시장



자료: KB경영연구소

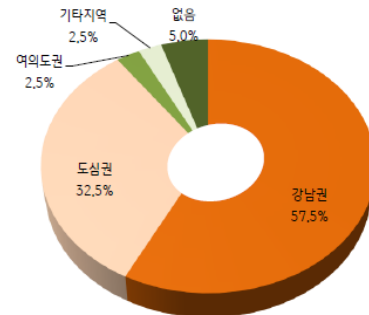
그림III-9. 공실 리스크를 높게 보는 이유



주: 복수응답

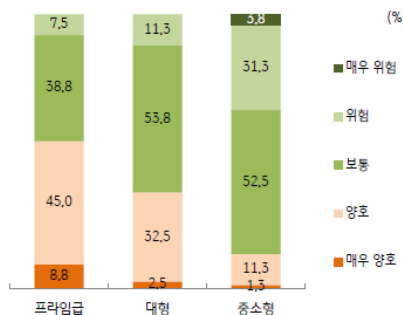
자료: KB경영연구소

그림III-13. 투자 여건이 가장 좋은 서울 오피스 시장



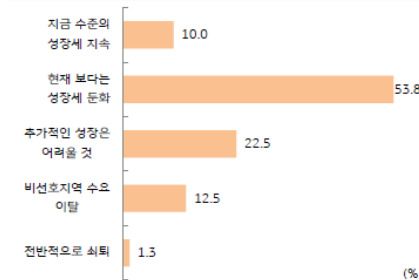
자료: KB경영연구소

그림III-14. 서울 오피스 규모별 시장 여건 전망



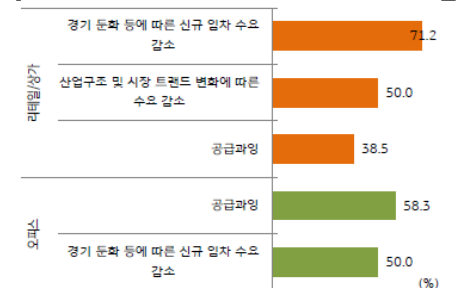
자료: KB경영연구소

그림III-15. 공유오피스 성장성 전망



자료: KB경영연구소

그림III-10. 유형별 공실리스크를 높게 보는 이유



주: 복수응답

자료: KB경영연구소

서울시 주택 증감 현황

- APT: 재개발, 재건축, 공공택지가 주류. 5층이상 단독형 소규모 영세 아파트(일반주거지역) 포함
- APT를 제외하면 200평 이내 다세대주택이 유일
- 오래된 단독,다가구,연립주택이 아파트, 다세대주택으로 재개발되는 추세
- 오피스텔은 같은 건물내에 있더라도 용도(주거용,업무용)에 따라 다르게 적용

Source: 서울시, 정보공공DB

기간	자치구	주택현황								주택보급률
		합계	단독주택			아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	
			계	단독주택*	다가구 주택					
2015	계	3,633,021	1,194,816	137,423	1,057,393	1,636,896	117,235	654,372	29,702	96
2016	계	3,644,101	1,158,513	135,936	1,022,577	1,641,383	116,106	699,446	28,653	96.3
2017	계	3,671,533	1,136,551	129,755	1,006,796	1,665,922	114,352	724,932	29,776	96.3
증감	2016	11,080	-36,303	-1,487	-34,816	4,487	-1,129	45,074	-1,049	0
	2017	27,432	-21,962	-6,181	-15,781	24,539	-1,754	25,486	1,123	0
*영업검용포함										

*영업겸용포함

○ 용어설명

- **단독주택**: 한가구가 생활할 수 있도록 건축된 **일반단독주택**과 여러 가구가 살 수 있도록 설계된 **다가구 단독주택**(19세대 3층이하, 개별등기불가)
- **아파트**: 한 건물내에 여러 가구가 거주할 수 있도록 건축되어진 **5층이상**의 영구건물로서 구조적으로 한 가구씩 독립하여 살 수 있도록 건축된 주택을 말함
- **연립주택**: 한 건물내에 여러가구가 살 수 있도록 건축된 **4층이하의 영구건물로서 건축 당시 연립주택으로 허가받은 주택**을 말함
- **다세대주택**: 한 건물내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 **4층 이하**의 영구건물로서 건물의 **연면적이 200평 이하**이면서 건축당시 다세대 주택으로 허가받은 주택을 말함
- **비거주용건물내 주택**: 영업용 목적으로 건축된 건물내에 사람이 거주할 수 있도록 구획된 부분으로서 주택의 요건을 갖추고 있는 것을 말함.

- 도시형생활주택: 사업계획승인을 얻어 건축한 300세대, 85㎡ 이하로 단지형다세대주택, 단지형연립주택, 원룸형주택이 해당
- 오피스텔: 업무시설로 주거형에 포함되지 않으나, 주거형오피스텔이

○ 업무용 오피스텔 vs 주거용 오피스텔

구분	업무용 오피스텔	주거용 오피스텔
취득세	- 4.6%	- 4.6% - 임대사업자의 경우 전용 60㎡ 이하 85% 면제 (취득세액 200만원 초과시) (2018년 12월 31일까지 한시적용)
부가가치세	- 환급 가능	- 환급 불가
종합부동산세	- 합산배제	- 주거시 합산 / 임대사업시 합산배제
종합소득세	- 보증금도 월세로 한산해서 부과 - 매년 5월 31일 신고	- 거주시 없음 - 1가구 1주택 공시가격 9억이하 임대소득 비과세 - 연 임대소득 2,000만원 이하, 초과에 따라 분리과세 또는 종합과세
양도소득세	- 일반세율 적용 - 구입가격에서 부가세 환급분 제외로 양도 차익이 줄어드는 효과	- 일반 누진세율(6~38%) 적용 - 1가구 1주택 2년 이상 보유 시 비과세 (조정대상지역의 경우 2년 거주)

수도권 주택 유형별 증감 추세

- APT : 서울,인천시는 도심 재개발에 따른 소규모 증가, 경기도는 택지개발 비중이 커 대규모
- 다세대주택과 오피스텔은 수도권 모두 성장세(또는 성장둔화)
- 단, 시장의 규모와 추세를 확인할 수 있으나 감소가 반드시 시장이 없다거나 증가가 시장 확보를 뜻하지는 않음
(예를들어, 타운하우스는 연립주택형, 합벽식, 단위세대식, 단독주택식 등의 여러 유형이 있어서 통계상 구분이 어려움)

지역	유형	2016년 가구수 증감	2017년 가구수 증감	2018년		
				가구수 증감	가구당 주거면적 (㎡)	1인당 주거면적 (㎡)
서울특별시	단독주택	-45,781	-44,697	-24,004	51.7	25.7
	아파트	3,091	21,882	8,966	78.2	27.5
	연립주택	-1,855	-1,921	-1,748	73.8	26.6
	다세대주택	35,292	24,330	27,603	47.5	19.5
	비거주용 건물 내 주택	-5,793	346	395	48.7	25.3
	오피스텔	14,152	23,788	11,573	34.9	23.6
인천광역시	단독주택	-2,374	-3,560	-11,449	66.7	32.2
	아파트	8,536	7,372	22,382	75.3	25.9
	연립주택	1,709	1,169	774	60.5	23.1
	다세대주택	1,669	-947	-1,313	46.4	18.9
	비거주용 건물 내 주택	-467	1,008	-1,329	66.4	30.8
	오피스텔	8,618	9,653	4,380	53.5	26.7
경기도	단독주택	-20,240	-7,650	-29,604	69	32.6
	아파트	67,669	79,166	145,313	77.7	26.4
	연립주택	-1,870	1,749	407	70.4	26
	다세대주택	31,567	20,530	15,350	50.9	19.9
	비거주용 건물 내 주택	63	1,838	-2,119	65.9	29.3
	오피스텔	10,172	15,671	12,997	46.2	27.1

1인가구

급증하는 1인가구

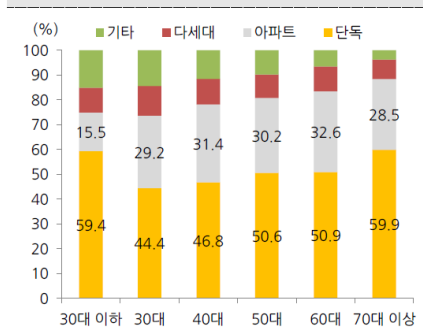
- 우리나라 가구의 가구원 수는 1~2인 중심으로 급속히 변화
- 2015년 기준 1인가구는 주로 도시지역 내 젊은 계층을 중심으로 형성
- 1인가구는 전체가구 대비 임대주택(특히 월세) 비중이 높고, 원룸 등 초소형 면적에 주로 거주
- 1인가구 증가는 임대시장의 지속적인 성장으로 연결
- 도심형 생활주택, 오피스텔에 이어 초소형 아파트에 대한 공급도 활성화

표 11 1인가구 연령별 주거 유형(2015)

구분	계	20세 미만	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70세 이상
단독주택	52.1%	71.7%	58.6%	44.4%	46.8%	50.6%	50.9%	59.9%
아파트	27.5%	12.7%	15.7%	29.2%	31.4%	30.2%	32.6%	28.5%
연립	1.6%	0.8%	1.1%	1.4%	1.5%	1.8%	2.2%	2.0%
다세대	8.3%	5.5%	9.2%	10.6%	8.7%	7.7%	7.8%	5.9%
비거주용 건물내 주택	2.3%	3.8%	3.5%	2.5%	2.3%	2.4%	1.9%	1.1%
주택이외 거주	8.1%	5.5%	11.9%	11.9%	9.2%	7.4%	4.6%	2.6%
계	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

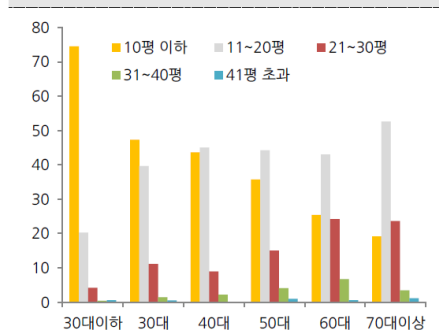
자료: 국토부 주거실태조사(2014)

그림 51 1인가구의 연령대별 거주주택 유형

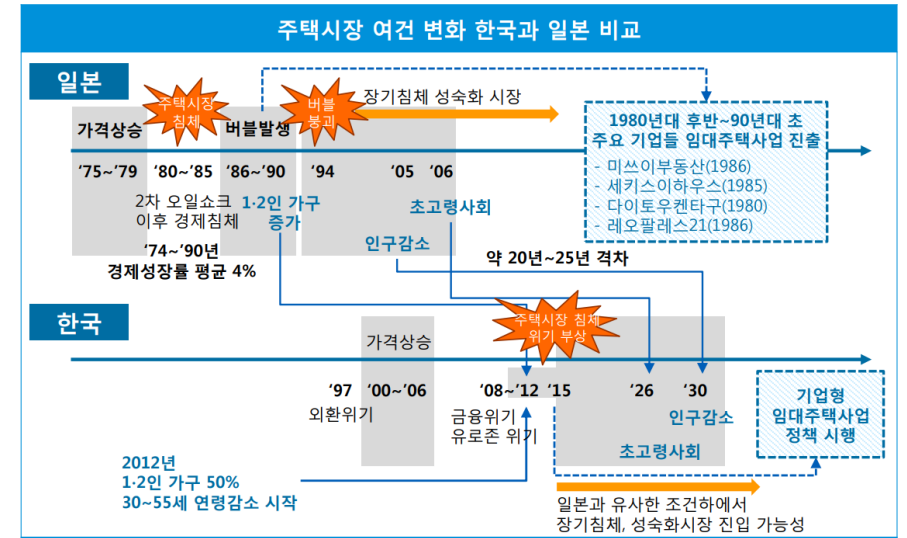


자료: 국토부 주거실태조사(2014)

그림 61 1인가구의 연령대별 거주주택 유형



자료: 국토부 주거실태조사(2014)



Source: 주택산업연구원, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

[참고자료]

1인가구

1인가구 특성

- 경제력을 가진 골드미스 1인 가구의 비중이 높아질 것
- 연령이 증가할수록 주택구입 및 이사 욕구가 높아짐

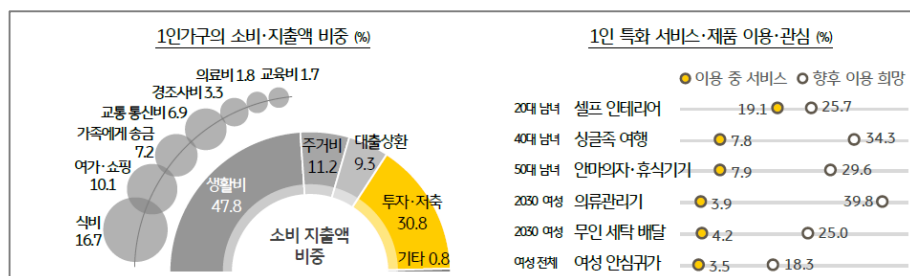
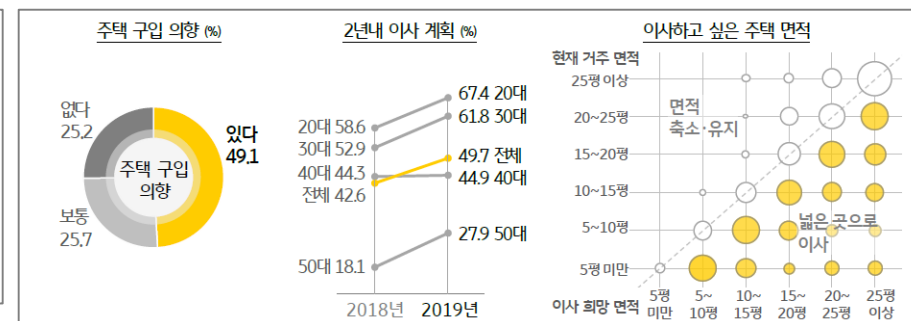
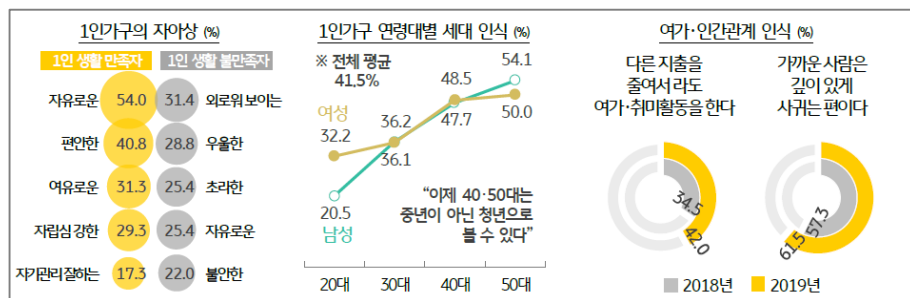
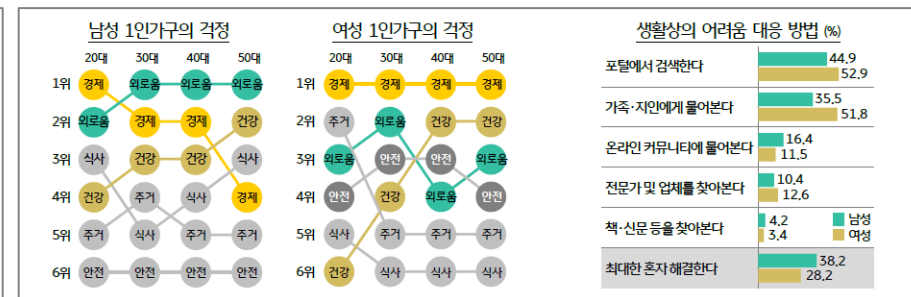
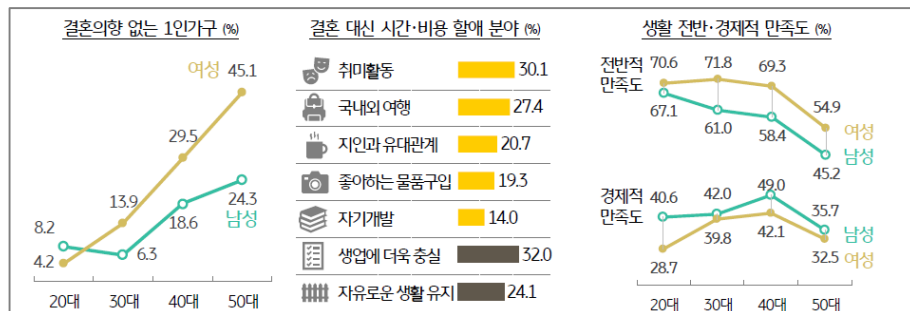


그림 14 | 행복주택 평면



자료: 국토부

표 4 | 공공임대주택 제도별 특징 비교

구분	행복주택	공공임대 (10년)	국민임대
공급 목적	젊은 세대의 주거 안정 및 주거복지 향상	내집 마련 계층 지원	저소득층의 주거안정 지원
공급 대상	대학생·신혼부부·사회초년생 등	청약저축 가입자	소득 4분위 이하
주택 규모	45㎡이하	85㎡이하	60㎡이하

자료: 국토부

[참고자료]

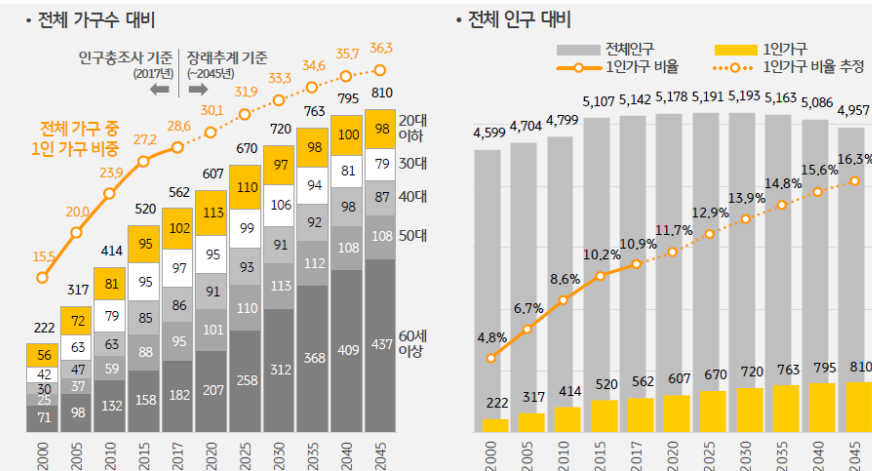
1인가구

1인가구 추세

- 시간이 지날수록, 연령이 높아질수록 1인가구 비중이 증가
- 서울, 경기 지역의 1인가구 비중이 절대적
- “향후 10년 이상 혼자 살 듯하다.”

[그림 1] 1인가구의 규모 및 성장 전망

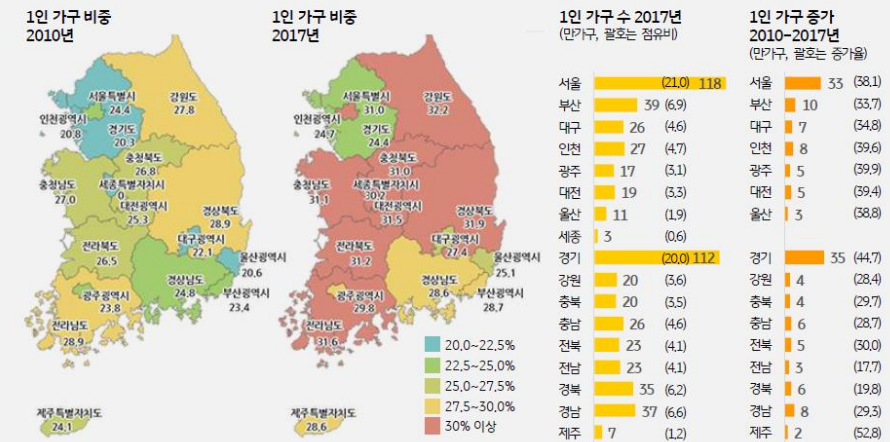
(단위: 만 가구, 만 명, %)



자료: 통계청(인구총조사 2018, 장래가구추계 2015, 장래인구특별추계 2019, 총인구규모예상은 중위추계 기준)

[그림 2] 지역별 1인가구 비중 및 증감

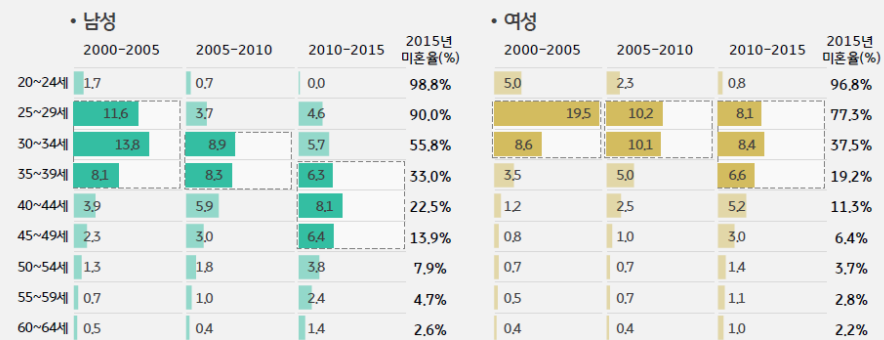
(단위: %)



자료: 통계청(2018년 인구총조사)

[그림 5] 연도별 미혼율 변화 추이 (전기 대비 미혼율 증가 %p)

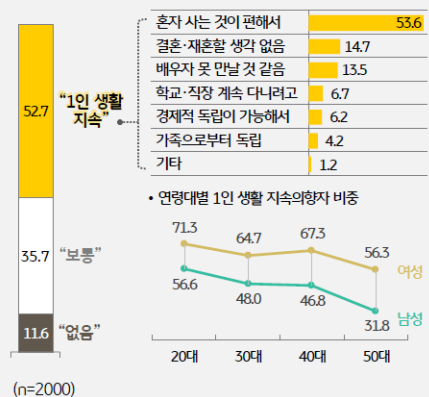
(단위: %p)



자료: 통계청(2015년 인구총조사 표본조사)

[그림 12] 1인 생활 지속 의향

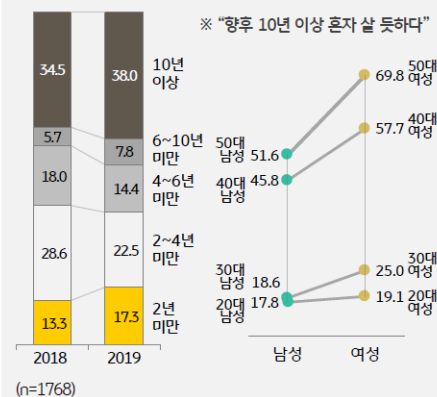
(단위: %)



(n=2000)

[그림 13] 1인 생활 지속기간 예상

(단위: %)



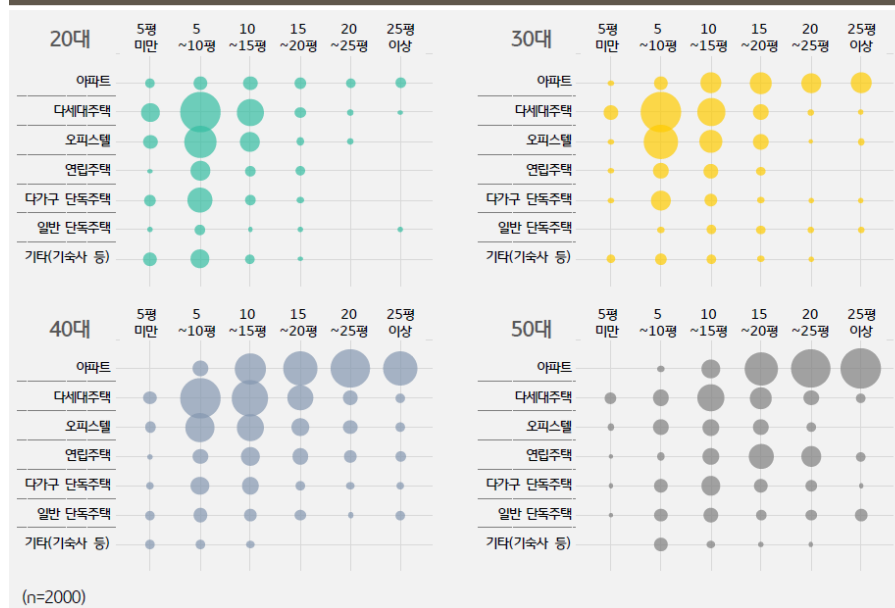
(n=1768)

부동산시장 전망

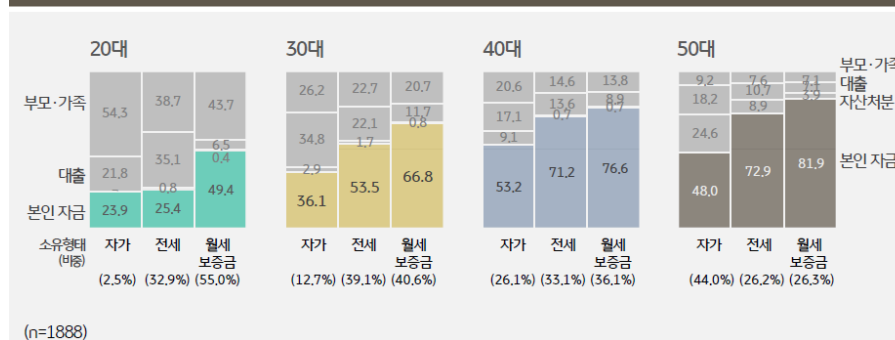
1인가구 주택시장

- 젊을수록 소형평수 주택 → 연령이 높아질수록 평형이 커짐
- 젊을수록 다세대, 오피스텔, 다가구단독주택(원룸) 비중이 높음

[그림 32] 1인가구 세대별 주거 주택 유형·면적

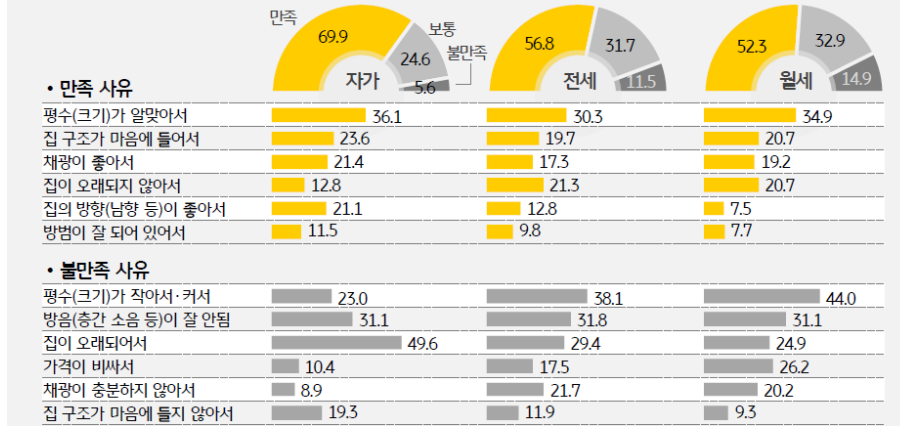


[그림 33] 주택 소유형태별 1인가구의 거주 자금 마련 방법



[그림 34] 1인가구의 거주 주택 만족도 및 만족·불만족 사유

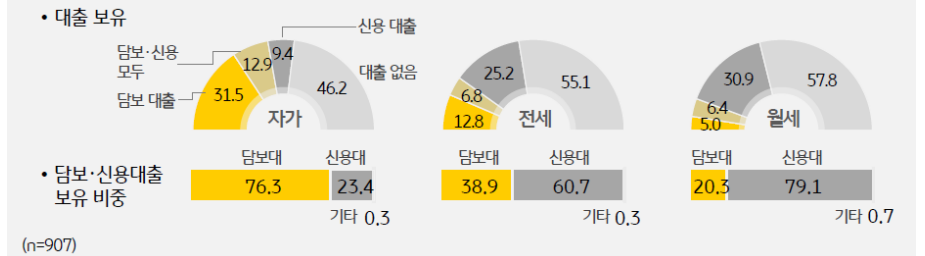
(단위: %)



(자가·전세·월세 거주자 n=1877, 만족·불만족 사유 1+2순위, 만족사유는 가격요소 제외)

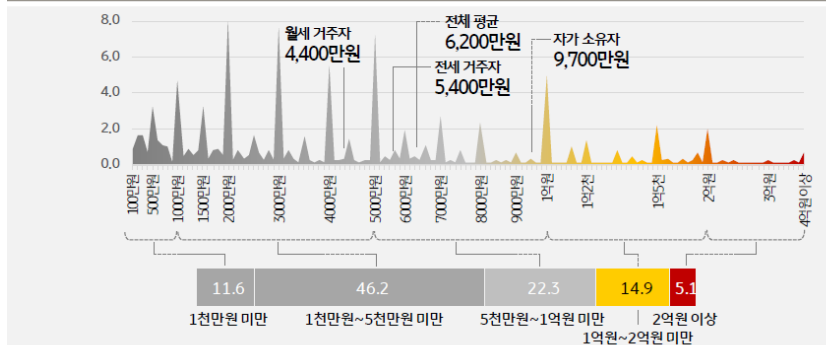
[그림 55] 1인가구의 대출 보유 현황 (주택 소유형태별)

(단위: %)



[그림 56] 1인가구의 대출 금액

(단위: %)



솔루션

코아소프트에서 준비중인 PropTech Platform



자가건축 솔루션



부동산분양 마케팅솔루션

Target Market

Market Analysis

Case1. 이미 있는 것: 불편을 혁신적으로 개선해 대체할 수 있는가? (문제해결)

- 솔루션베이스 : 아파트분양시장에 'AR모델하우스' 솔루션을 현장별, 평형별로 구축
- 플랫폼베이스: 모델하우스가 없는 (홍보관 위주의) 오피스텔, 주택 분양시장에 완성도 높은 'AR모델하우스' 서비스를 제공
- 고객 : 시행사, 시공사, 분양대행사

Case2. 아직 없는 것: 많은 사람들이 꼭 필요로 하는 것인가? (새로운 가치)

- New BM : 1인주택시장으로 특화해 시행을 병행할 경우 BM의 수직적 통합이 가능하다. 단, 서울 및 수도권 도심지역 집중
- 고객 : 건축주, 시행사

투자/자금조달	리츠,펀드 등	X	X	X	X	X	△	X
프로젝트 개발	AR모델하우스	X	X	O	△	O	O	△
부동산 관리	영상기반 출입통제 등 IoT서비스, 임대.입주 관리서비스	X	X	△	X	△	O	X
정보·중개·임대	마케팅플랫폼, 건축플랫폼	X	X	O	X	O	O	X
분류	Prop Tech.	오피스	상가	오피스텔	아파트	주택	1인가구특화 (오피스텔,주택)	기타 (물류센터,호텔,지식산업센터)
Business Model								

Target Market

핵심타겟: 주택, 오피스텔, 1인가구특화(주거형오피스텔+도시형생활주택(원룸))

