unitlab

코리빙 사업 소개서

사는 공간과 운영 수지가 만나는 곳

UNITBUILD / 코리빙

살기 좋은 공간과 지속 가능한 운영을 함께 계획합니다.

객실을 많이 넣는 것만으로 운영이 좋아지지는 않습니다. 전용 공간·공용부·서비스 동선을 함께 보며 입주 경험과 임대 운영 조건을 비교합니다.

첫 결정 **입주 대상과 제공할 생활 서비스**

unitlab

첫 검토에서 확인할 세 가지

살기 좋은 공간과 지속 가능한 운영을 함께 계획합니다.

누가 왜 이곳에 살까요?	입주 대상, 거주 기간과 주변 수요를 먼저 정합니다. 사업 모델에 맞는 법정용도와 운영 요건도 함께 확인합니다.
공용공간은 어떻게 쓰이나요?	라운지·취사·세탁·업무 공간을 운영 방식과 연결합니다. 전용 면적을 줄이는 것보다 실제 이용과 관리 동선을 먼저 살펴봅니다.
운영 가정이 달라져도 유지될까요?	임대료·가동률·인력·수선·서비스 비용과 입주 시점을 바꿔 비교합니다. 초기 공급 비용과 운영 중 비용을 나누어 봅니다.

> 사업 모델과 건축법상 용도는 따로 확인합니다. 실제 사업지와 운영 조건을 기준으로 비교할 안을 정합니다.

unitlab

임대 수입과 공용공간의 운영 비용을 함께 봅니다.

세대 수만으로 수익을 판단하지 않고, 임대료·입주율과 서비스 수준을 같은 운영안에서 비교합니다.

수입 · 임대와 서비스

유형별 임대료, 가동 기간·입주율, 할인과 별도 서비스 수입을 구분합니다. 보증금은 매출과 분리해 자금 계획에서 봅니다.

초기 투자 · 공간 조성

토지·건물, 설계·제작·시공과 가구·집기·공용부 비용을 구분합니다. 개관 준비와 초기 모집 비용도 포함 범위를 정합니다.

운영 · 유지관리

인력·관리·청소·공용 에너지·수선과 모집·회전 비용을 봅니다. 운영사 위탁료와 입주자 부담 항목은 분리합니다.

결과를 바꾸는 조건

임대료·입주율·입주 안정화 기간, 관리 인력과 금리를 비교합니다. 보증금과 대출은 반환·상환 시점도 확인합니다.

검토 입력: 유형별 임대 조건, 대상 입주자·지역 수요, 운영 위탁 범위, 관리 인력과 공용공간 계획이 필요합니다.

unitlab

공간과 제품, 실행 범위를 연결합니다

같은 사업안을 기준으로 소프트웨어·제품·용역의 역할을 구분합니다.

설계 대안 비교

세대와 공용부의 면적·배치를 조정하며 비교할 안을 구성합니다.

제품·사양 구성

반복 세대의 욕실·주방·창호·내장·설비와 유지관리 접근 조건을 확인합니다.

전문 검토·실행

운영자가 원하는 서비스와 관리 동선을 설계·제품·실행 범위로 정리합니다.

선택안의 도면·규격·수량과 확인이 필요한 조건을 함께 인계합니다. 전문 검토와 인허가·계약 견적은 구분합니다.

unitlab

자료에서 검토 결과까지

입주 대상과 제공할 생활 서비스에서 시작합니다.

진행 순서

입주자 정의

대상 고객과 운영 방식, 보유 부지나 설계를 알려주세요.

공간 조합 비교

세대 유형과 공용공간의 역할을 정리합니다.

운영 조건 확인

용도·관리·설비·비용과 현장 조건을 확인합니다.

제품·용역 협의

제품 사양과 설계·운영 준비·현장 실행의 범위를 정합니다.

정리할 결과물

입주·운영 브리프

입주 대상과 제공 서비스, 세대·공용공간 요구 목록

공간 구성 비교

세대 유형과 전용·공용 면적, 관리 동선의 비교 항목

운영 가정 정리

임대료·가동률·운영비와 공급·입주 일정의 검토 기준

unitlab

비용을 줄일 때, 유지할 조건부터 정합니다

초기 투자와 운영·교체 비용을 같은 기준으로 비교합니다.

비교 기준 1	임대 면적과 공용공간 비율을 조정하면서 입주 경험과 운영 부담을 함께 비교합니다.
비교 기준 2	반복 욕실·주방과 설비 접근 방식을 맞춰 수선·교체 범위를 살펴봅니다.
비교 기준 3	마감 대안은 최초 비용에 더해 청소·내구성·교체 주기를 비교합니다.

가정의 출처: 유형별 임대 조건, 대상 입주자·지역 수요, 운영 위탁 범위, 관리 인력과 공용공간 계획이 필요합니다.

규모·수익률·원가·공기는 입력 가정과 범위에 따라 달라집니다. 수치의 근거가 없는 항목은 미산정으로 남깁니다.

unitlab

검토 전에 자주 묻는 질문

조건과 예외를 먼저 이해하면 다음 결정을 더 구체적으로 할 수 있습니다.

코리빙은 법정용도 이름인가요?	코리빙은 사업·운영 모델입니다. 실제 공간 구성과 운영 방식에 연결되는 법정용도, 인허가와 운영 요건을 따로 확인합니다.
공용공간 비율은 정해져 있나요?	입주 대상과 서비스에 따라 필요한 공간이 달라집니다. 이용 목적·정원·관리 동선과 사업 조건을 바탕으로 구성합니다.
일반 임대보다 높은 임대료를 보장하나요?	수익을 보장하지 않습니다. 주변 수요·실제 운영 사례와 임대료·가동률·서비스 비용을 확인해 비교합니다.

unitlab

사업의 다음 결정을 함께 준비합니다

실제 테스트베드 자료로 제품과 설치 과정을 확인할 수 있습니다. 운영수지는 지역 수요와 운영자가 제공한 가정에 따라 별도로 검토합니다.

먼저 준비할 자료

사업지 위치와 검토 목적

운영·공급 목표와 보유 도면·일정

유형별 임대 조건, 대상 입주자·지역 수요, 운영 위탁 범위, 관리 인력과 공용공간 계획이 필요합니다.

필요한 깊이로 검토합니다

무료 초기 검토는 후보 탐색과 개략 비교입니다.

상세 분석·전문 검토는 제공 범위와 일정·대가를 협의합니다.

제품 공급·토탈 PM의 사양·수량·납기·책임은 별도 계약으로 확정합니다.

무료 검토 해보기

사업 상세 보기