



Savills World Research
Seoul

스포츠라이트 서울 호텔 마켓

2016 하반기



스포트라이트 서울 호텔 마켓



일본 관광객 감소 영향으로 2013년 서울 호텔 평균 객실요금과 가동률은 2012년 대비 하락세를 보였으나, 2014년 외국인 방문자수는 전년 대비 16.6%로 증가한 1,420만명을 기록하여 호텔 수요는 다시 증가할 것으로 전망된다.

→ 한국 관광시장

2007년 이후, 연평균 약 12%의 증가율을 보였던 외래 방문객수는 중동호흡기증후군 MERS의 영향으로 2015년 전년 대비 100만명 감소한 1,320만명을 기록하였다. 아시아 국가에서 방문하는 비중은 전체의 80%를 차지하였으며, 국적별로는 중국인 45% (600만명)로 가장 많으며, 일본인 14% (185만명)가 그 뒤를 이었다. 두 국가의 방문객 비중이 60%에 달해 의존도가 매우 높은 편이다.

2016년 상반기 한국 방문객은 810만명으로 지난해 전체 방문객의 61%를 기록하여, 2016년 전체 방문객수는 약 1,600만명에 이를 것으로 예상된다.

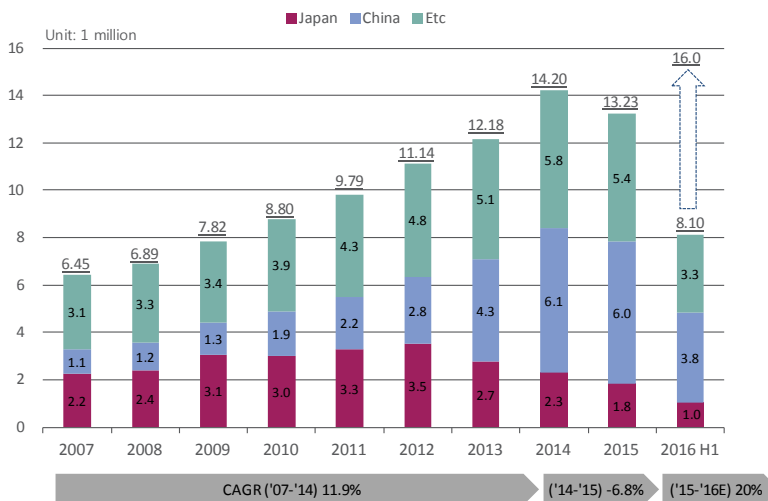
한국 방문시, 주요활동은 복수 응답 기준, 쇼핑 72%, 식도락관광 27%, 자연경관 감상 26%으로 조사되었으며, K-Pop 문화, K-Beauty, 쇼핑문화, 국제 행사,

MICE 산업확대는 한국관광 산업의 성장동력이 되고 있다. 한국을 여행하는 방문객 가운데 개별여행(FIT)의 비중은 68%, 여행사 그룹여행 26%, Air-Tel은 6%로 나타났다. Top3 방문도시는 서울 79%, 제주 18%, 경기 13% (복수응답)로 나타났다. 제주를 방문하는 관광객은 지속적으로 늘어나고 있으며, 2015년 전체 외래 방문객의 15%인 202만 명은 제주공항으로 입국하였으며, 이 중 82%인 167만 명이 중국인이다. 중국인의 무비자 입국 및 31일체류가 가능해지며, 중국 관광객은 2014년에 전년 동기대비 100%, 2015년에 50% 증가하였다.

한국호텔 공급현황

2015년 호텔협회 자료에 의하면, 전국의 호텔 객실수는 약 98,400실이며, 이 가운데 서울 40%, 경기/인천 17%, 제주 10%, 부산 8%가 분포되어 있다.

차트 1
외국인 방문자수 2007-2016/H1



출처 : 세빌스코리아 리서치&컨설팅 팀, 한국문화관광연구원

표 1
외국인 관광객 연도별 방문목적 구분

목적	2013	2014	2015
여가/개인휴가	48.2%	58.1%	56.6%
사업/전문활동	23.4%	19.9%	18.7%
쇼핑	10.6%	10.0%	10.0%
친구/친지방문	9.7%	6.5%	9.1%
교육	5.9%	3.6%	3.6%
기타	2.1%	2.0%	1.8%

출처 : 세빌스코리아 리서치&컨설팅 팀, 공개자료 취합

표 2
주요 도시별 고객특성과 분포

지역	주요 고객특성	지역 내 집중 분포도
서울	관광, 비즈니스, 국제행사	중구(30%) 강남구(20%)
부산	관광, 비즈니스, 국제행사	해운대구(32%) 부산진구(22%) 부산중구(17%)
제주	관광 중심	제주시(66%) 서귀포시 (34%)

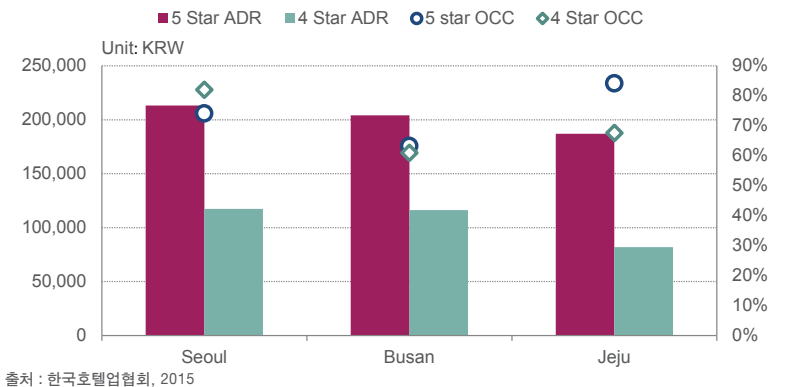
출처 : 세빌스코리아 리서치&컨설팅 팀, 공개자료 취합

표 3
주요 도시별 호텔 객실수와 ADR & OCC

지역	객실 수	객실 비중 (%)	특급호텔 비중(%)	특1급 ADR (KRW)	특1급 OCC(%)
한국	98,400	100%	33%	185,600	69.9%
서울*	39,000	40%	32%	213,300	74.1%
경기	8,518	9%	16%	130,300	62.8%
인천	7,729	8%	31%	187,900	80.2%
부산	7,570	8%	39%	204,100	63.2%
제주	9,697	10%	44%	187,100	84.1%

출처 : 한국호텔업협회, 2015, 서울* 호텔 객실수는 서울시 자료 참고

차트 2
주요 도시별 호텔 운영현황



→ 서울/경기/인천의 수도권 지역에 약 57%의 객실이 밀집되어 있다. 서울, 부산, 제주 지역은 특급호텔 비중이 32% 이상이다. 실제 특급호텔 객실 수는 서울이 가장 많지만, 특급호텔 비율은 높은 곳은 제주였다. 특급호텔의 평균 객실요금을 지역별로 비교할 때, 서울, 부산, 인천, 제주 순으로 높았다. 평균 객실이용률은 제주, 인천, 서울, 부산 순으로 높았다.

숙박 수요

지역별 숙박수요를 파악하면, 서울은 관광, 쇼핑, 문화, 비즈니스 등 모든 수요가 고르게 많은 지역으로 고객 세그먼트가 다양하다. 따라서 다양한 등급의 호텔이 공급되어 있으며, 특히 중구(30%)와 강남지역(20%)에 호텔이 가장 많이 밀집되어 있다. 내국인 숙박수요 비중은 크지 않지만, 특급호텔을 중심으로 주말 한정 특별상품을 구성하여 내국인 대상 마케팅을 늘리고 있다.

부산은 한국 최대의 물동량을 보유한 항구도시이며, 내국인이 선호하는 관광 도시이다. 이 밖에도 영화 및 문화 관련 국제행사 개최를 통해 숙박 수요가 늘어가는 추세이다. 지역적으로는 해운대구에 호텔이 가장 많으며, 부산항과 부산역이 위치한 부산 진구/중구에 호텔이 밀집되어 있다. 최근 과거에 없던 비즈니스급 호텔의 공급이 늘어나고 있어, 객실 등급의 다양화 및 숙박 시설의 선택의 폭이 넓어졌다.

제주도는 한국의 대표적인 관광도시로 국내외 관광객이 상시 많은 지역이다. 중국인의 무비자 30일 입국, 외국인 직접투자 인센티브 제공의 영향으로 중국 방문객의 증가세가 빠르게 나타나고 있다.

서울호텔 운영현황

2007년부터 외국인 방문객이 연평균 10%이상 상승하며, 숙박 수요가 증가 하였으나, 신규 호텔 공급 증가는 경쟁 심화로 이어졌다. 비슷한 등급의 비즈니스호텔 공급 증가 이외에도 서울 시내에 호텔을 대체 가능할 수 있는 Airbnb, 일반 숙박시설의 증가는 호텔 평균 객실요금 및 객실이용률 상승 한계를 보여주고 있다.

2015년 호텔협회에서 발표한 통계자료에 의하면, 2014년의 평균 객실요금은 2012년 최고 수준에서 완만하게 하락한 것으로 나타났다. 2014년 서울의 특1급 평균 객실요금은 21.3만원, 특2급은 11.7만원, 1급은 8.8만원이다. 객실이용률은 특1급 74%, 특2급 82%, 1급 80%의 수준을 보였다. 특1급의 이용률은 하락한 반면, 특2급은 2012년 이후 비슷한 수준을 유지하였다.

서울호텔 신규공급

서울은 특1급 보다는 객실 위주의 비즈니스 호텔들의 신규 공급이 예정되었다. 향후 신규공급은 중구, 강남구, 마포구, 용산구 순으로 많다. 마포구는 빠르게 변화하는 트렌디한 리테일 지역으로 젊은 층과 외국인 관광객의 유입이 늘어나고 있는 지역이며, 홍대/합정역 주변에는 롯데, AK, 이랜드, 대림건설, 아주산업 등의 주요기업이 개발하는 호텔공급이 예정되어 있다. 이 밖에도 용산지역은 엠베서더 계열의 호텔이 등급별로 총1,700실이 2017년 준공을 목표로 공사 중에 있다. 또한, KT역삼지사를 신라스테이 역삼 호텔로 개발한 KT Estate는 현재 활용도가 낮은 을지로, 명동, 송파, 영등포 등에 위치한 전화국 기지국을 호텔로 개발하는 준비중에 있다.

표 4
주요 지역 신규공급

지역	호텔명	객실수	준공년도
마포구	아주호텔서교	281	2017
	마포 AK호텔	216	2017
	L7 호텔 동교동	348	2017
	GLAD 공덕 호텔	378	2016
	서교캐슬호텔	365	2018
	홍대 캐슬턴 이코노미호텔	297	2018
용산구	스위트노보텔 엠베서더 서울용산호텔	286	2017
	노보텔 엠베서더	621	2017
	이비스스타일스 엠베서더	621	2017
중구	그랜드메리우 엠베서더	202	2017
	Aloft 명동 호텔	200	2016
	남대문 Courtyard 호텔	414	2016
	그랜드티마크 호텔	594	2016
	남대문 Four Points 호텔	438	2017
	나인트리 명동시티센터호텔	408	2017
강남구	KT 복합비즈니스호텔 을지로	332	2018
	삼성동 관광호텔(가칭)	196	2016
	역삼동 Y호텔(가칭)	222	2016
	사이칸호텔	256	2016
	강남 GLAD 호텔	282	2017
	신사동 F호텔	199	2017
시티 호텔 삼성(가칭)	334	2017	
신사동 603 관광호텔	283	2018	

출처 : 세빌스코리아 리서치&컨설팅 팀, 공개자료 취합

한국호텔 등급제 변경

한국의 호텔은 지난 40년간 문화 체육 관광부에서 재정한 등급 체계(무궁화 표기)를 사용하였으나, 외국인 관광객이 늘어나며, 국제적 호텔수준을 갖추기 위해, 해외호텔과 동일한 신규 등급 제도(별 표기)로 변경하기로 결정 하였다. 현재 가장 높은 등급을 의미하는 특1급은 5성급과 비슷한 수준이지만, 낮은 등급일수록 신규 등급제가 상대적으로 평가기준이 높아 등급이 하락할 가능성이 있다. 2015년부터 신규등급제로 심사를 받을 수 있으며, 과거 등급제로 심사를 받아 획득한 등급은 3년간 유지하여서, 기존 등급제와 신규 등급제는 당분간 같이 유지되는 유예 기간을 가질 예정이다. 2019년 이후에는 모든 호텔들이 국제기준에 맞춘 신규 등급제(별 표기)로 심사 받을 것이다.

▶향후 호텔시장 전망

2016년 상반기 외국인 관광객수는 800만명으로 전년동기 약 21% 증가하였으며, 2016년 연말까지 약 1,600만명을 기록할 것으로 예상된다. 연간 약 600만 명의 중국인이 한국을 방문하고 있지만, 이는 전체 중국 해외관광객수 1억 2천만명의 약 5% 수준으로 방한 중국인이 추가적으로 증가할 가능성을 보여준다. 한국의 쇼핑문화, K-Pop, K-Beauty, 의료관광, 해외 기업 인센티브관광, 국제회의 및 국제 스포츠대회 유치 등은 호텔객실 수요측면에서 긍정적인 요소로 파악된다. 영국 브렉시트, 미국 금리인상 가능성 등의 이슈로 환율 변동성이 최근 높아졌으며, 특히, 엔화 가치 상승으로 소비력이 높아진 일본관광객의 방한이 증가할 가능성이 있는 것으로 보인다.

공급적인 측면에서 숙박 수요보다 빠르게 증가하는 객실수 및 호텔 대체 가능한 Airbnb 같은 숙박시설의 증가는 우려 요인으로 보인다. 현재 서울에 약 10,000개소가 Airbnb로 이용되고 있다. 지역적으로 중구, 강남구, 마포구 등의 일부 지역에 신규 공급이 집중되고 있는 점, 특히 홍대 시청근처의 3~4성급 호텔개발 계획을 고려하면 이 지역의 경쟁심화가 예상된다.

호텔 투자 시장

대기업 위주의 국내 호텔시장 선점으로 인해 호텔이 거래되는 사례가 매우 드물었다. 하지만, 과거 2-3년 사이에

기관 투자자들이 호텔에 투자하기 시작하면서, 기관투자자들이 보유한 호텔이 늘었다. 기관 투자자들은 전문적인 호텔 브랜드 운영 회사가 운영하며, 최소한의 수익률을 보존하는 구조로 호텔에 투자하였다.

국내 대기업 계열의 특급 호텔이 런칭한 비즈니스호텔 운영사들은 초기 비즈니스 영역확장 및 지역적 마켓 선점을 위해서 마스터리스 계약을 통해 신규 개장하였으나, 각 호텔들이 마스터리스 하는 호텔이 늘어나면서 이제는 그런 사례는 많이 줄어들었다. 투자자가 보유한 호텔이 늘어나면서, 펀드만기 호텔들의 매각이 진행되고 있다. 천안 신라스테이호텔, 명동의 스카이파크호텔, 인사동 아벤트리 호텔 등이 매각 진행 중이다. 이 가운데, 몇몇 호텔은 개인투자자 대상 공모형으로 매각할 계획을 가지고 있다.

투자 전문성을 갖춘 자산운용사와 전문

호텔브랜드에 의해 운영되는 호텔은 저금리시대 상황에서 개인투자자들이 새로운 투자처로 고려할 수 있을 것으로 보인다. 그 밖에 여의도 IFC Complex의 매각이 진행되고 있는 가운데, 포트폴리오 내의 특급호텔 콘래드호텔도 매각이 진행 중이다.

최근 거래된 사례는 다음과 같다. 2016년 초에 명동 M플라자 상업시설과 함께 상층부에 위치한 솔라리아 니시테츠 호텔이 해외 개인투자펀드로 4,500억원에 매각되었다. 솔라리아 니시테츠 호텔은 약 20년간 책임 임차 하는 조건이었다. 리치몬드 자산운용이 선매입하였던 신라스테이 구로는 준공 이후, 유진자산운용에 724억원에 매각하였다. 신라스테이가 10년이상 장기간 책임 임차하는 조건이다. 이 외에도 내년 준공예정인 해운대 신라스테이는 이시스자산운용에서 약 1,500억원에 선매입하였다. ■

표 5 최근 주요 호텔 매각사례

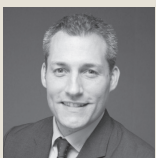
호텔명	지역	객실수	매각금액	매도자	매수자
솔라리아 니시테츠호텔 (Retail면적 M Plaza포함)	서울 명동	312	450	Invesco	UHNWI
신라스테이 구로	서울 신대방	310	72.4	리치몬드 자산운용	유진자산운용
티마크호텔	서울 회현동	576	198	코람코 자산신탁	하나자산운용

출처 : 세빌스코리아 리서치&컨설팅 팀

Please contact us for further information

Savills Research

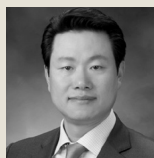
Savills Korea



Simon Smith
Senior Director
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk



JoAnn Hong
Director
Korea
+82 2 2124 4182
jhong@savills.co.kr



K.D. Jeon
CEO
Savills Korea
+82 2 2124 4101
kdjeon@savills.co.kr



Denis WooHo Lee
Associate Director
Hotel
+82 2 2124 4241
whlee@savills.co.kr

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.