

Korea - March 2023

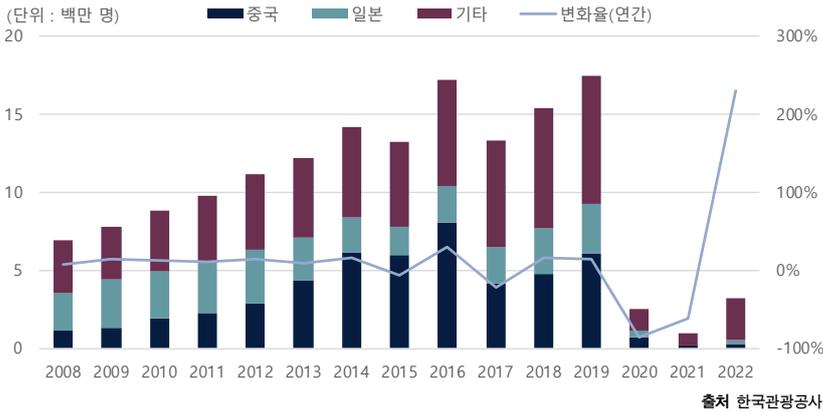
Q
SPOTLIGHT
Savills Research

2023 Korea Hotel Market Outlook



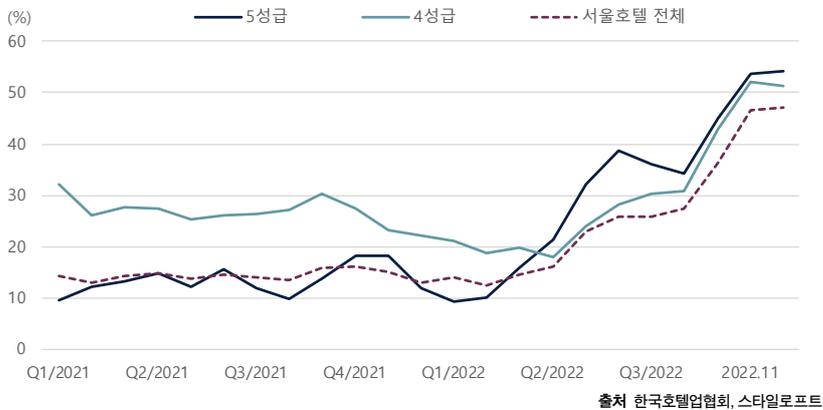
국가 간 여행 및 출장이 더욱 활발해지면 5성급 호텔의 수요는 더욱 견고한 상승세를 이어갈 것이며, 4성급 호텔의 실적은 중국으로부터의 방문객 유입 재개 여부에 좌우될 것으로 예상된다.

차트 1: 방한 외래관광객 수, 2008 — 2022



Covid 19 기간 호텔 시장의 전반적인 침체기 속에서 호텔들의 폐업과 신규 출점이 활발하였으며, 5성급의 순공급은 30실 감소, 4성급은 1,250실 증가하였다.

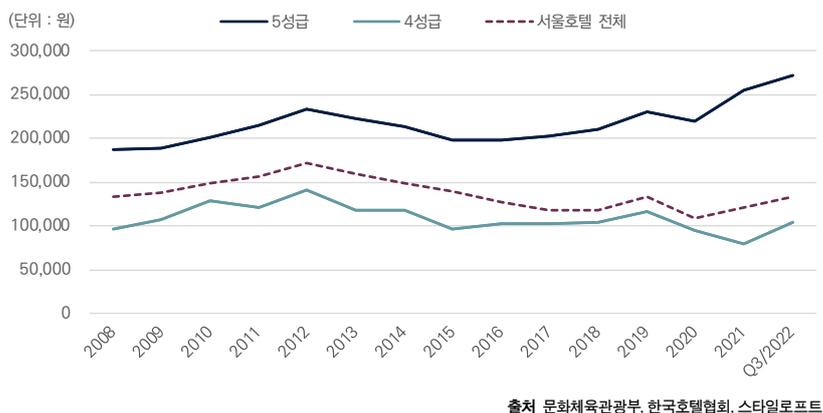
차트 2: 등급별 외국인 이용비율, 2021.01 — 2022.11



방한 외래관광객 수

지속적으로 증가하던 방한 외래관광객 수는 2019년 1,750만명으로 최대를 기록한 이후 Covid 19의 영향으로 2020년, 2021년 각각 약 251만명, 97만명으로 급감하는 모습을 보였다. 2022년의 방한 외래관광객 수는 약 320만명으로 Covid 19 첫해인 2020년에 비하여 상승하였으나 2019년의 18%에 불과하다. 2019년까지 단일국가 기준 가장 많은 방문객(총 방한 외래관광객 수의 32%, 2019년 기준)을 기록하였던 중국에서의 방문객 비중이 Covid 19 기간을 지나며 7% 수준으로 급감하였고 2022년 10월부터 무비자 여행이 재개된 일본에서의 방문객 수(총 방한 외래관광객 수의 9%)가 중국인 방문객 수와 비슷한 수준을 보였다. 한편 달러화 강세의 영향으로 미국에서의 방문객 수가 총 방한 외래관광객 수의 17%로 2022년 가장 높은 비율을 보였다.

차트 3: 서울 관광호텔 객실평균요금(ADR), 2008 — Q3/2022

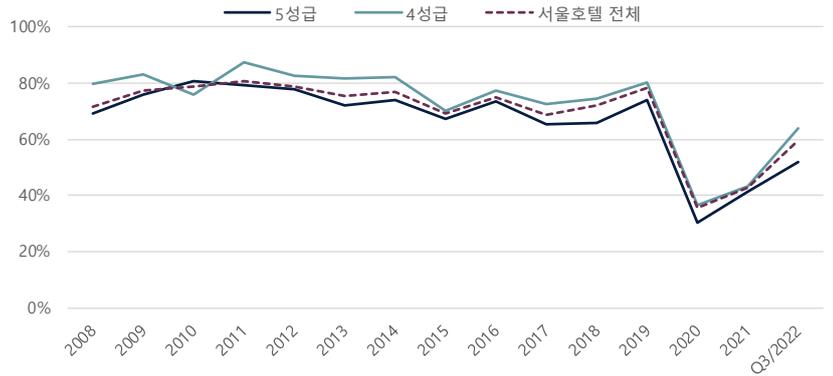


호텔 공급

Covid 19 기간 호텔 시장의 전반적인 침체기 속에서 호텔들의 폐업과 신규 출점이 활발하였다. 2020년부터 2022년까지 3년 동안 폐업으로 감소한 호텔 객실수는 5성급 약 2,700실, 4성급 약 720실이었으며 반면에 신규로 공급된 객실수는 5성급 2,670실, 4성급 1,950실로 5성급의 순공급은 30실 감소, 4성급의 순공급은 1,250실 증가하였다. 특히 같은 기간 4, 5성급 호텔 신규 공급은, 객실수 기준으로 글로벌 브랜드가 약 74%를 차지하였다. 5성급의 경우에는 르메디앙 강남, 밀레니엄 힐튼 서울, 쉐라톤 서울 디큐브시티 등 용도 전환을 위한 폐점 사례들이 관측되며 순공급량은 소폭 감소하였다.

2022년 3분기까지 집계된 서울 관광 호텔의 객실이용률(OCC)과 객실평균요금(ADR)은 2021년 대비 각각 16.7%, 11.1% 증가하였고, 5성급 호텔의 ADR은 오히려 Covid 19 이전 최고 수준인 2012년 ADR을 넘어섰다.

차트 4: 서울 관광호텔 객실 이용률(OCC), 2008 — Q3/2022



출처 문화체육관광부, 한국호텔협회, 스타일로프트

객실평균요금 및 객실이용률

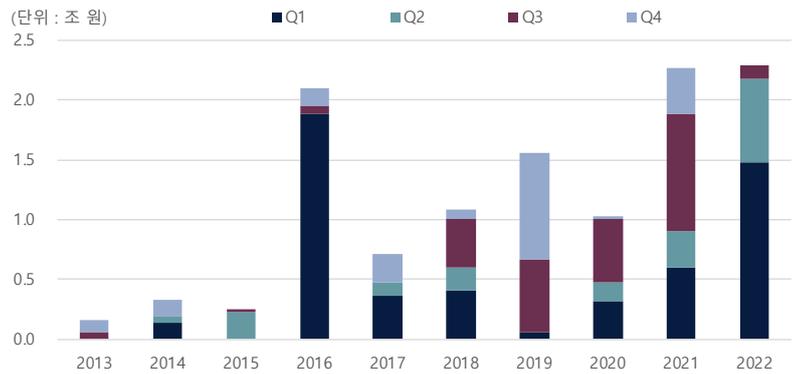
2022년 3분기까지 집계된 서울 관광 호텔의 객실이용률(OCC)은 59.5%로 2021년 대비 16.7%p 상승하였으며 객실평균요금(ADR)은 13.4만원으로 2021년 대비 11.1% 증가하였다. 2020년에는 모든 등급에서 ADR이 감소하였으나 2021년에는 한 차례 더 감소한 4성급과 달리 5성급 호텔의 ADR은 오히려 Covid 19 이전 최고 수준인 2012년 ADR을 넘어섰다. 다양한 부대시설을 보유한 5성급 호텔의 경우, Covid 19 시기 해외 여행이 제한됨에 따라 호캉스와 같은 국내 여행 수요가 몰렸었고 외국인 투숙객의 비율이 빠르게 증가하며 외국인 수요도 추가되었던 것으로 추정된다.

따라서, 엔데믹으로 국가 간 여행 및 출장이 더욱 활발해지면 5성급 호텔의 수요는 더욱 견고한 상승세를 이어갈 것으로 판단된다. 반면, 4성급 호텔의 경우 객실이용률(OCC)은 회복세에 있으나 주요 수요층 중 하나인 중국 관광객의 유입이 회복되지 않아 객실평균요금(ADR)은 아직 Covid 19 이전의 수준을 하회하고 있어 4성급 호텔의 실적은 중국으로부터의 방문객 유입 재개 여부에 좌우될 것으로 예상된다.

거래규모

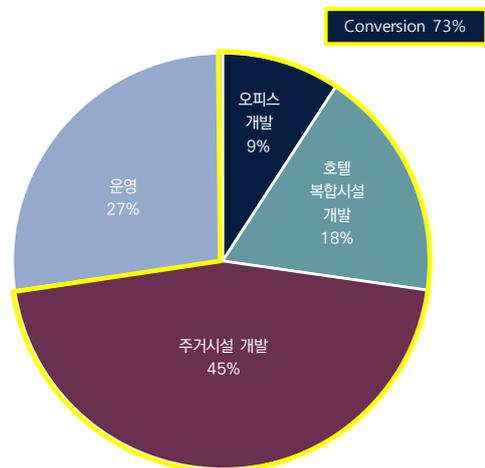
2022년 호텔 거래규모는 약 2.3조원으로 4분기에 거래가 없었음에도 2021년 대비 소폭 상승하였다. 호텔의 경우 고급 주거지역이나 핵심 업무 지역에 위치한 경우가 많아 Covid 19 시기 수익성이 하락한 호텔을 중심으로 오피스빌딩 또는 주거시설로 용도 전환하는 움직임이 나타나고 있다. 2022년 거래된 호텔 자산의 약 73% (객실수 기준)가 용도 전환하여 개발 예정에 있으며 나머지 27%는 지속적으로 운영할 계획으로 파악되었다. 특히 크라운관광호텔, 글래드 라이브, 호텔 프리마 등은 서울에서도 고급 주거 개발이 가능한 지역에 위치하여 향후 주거시설로 용도 전환 예정인 것으로 파악된다. 2022년에 거래된 호텔 중 가장 높은 토지 평당 거래가를 기록한 밀레니엄 힐튼 서울은 오피스, 리테일, 호텔로 구성된 복합시설로 개발 될 예정으로 알려졌다.

차트 5: 호텔시장 거래규모, 2013 — 2022



출처 세빌스 코리아

차트 6: 2022년 거래 자산 추후 활용 용도



출처 세빌스 코리아

2023년 전망

2022년 외래관광객 수가 회복세에 접어드는 모습을 보였으나, 2019년 대비 18%에 불과하였다. 국내 여행객의 5성급 호텔 수요 상승에 따라 5성급 호텔의 객실평균요금(ADR)은 Covid 19 이전 시기보다도 상승하였으며, 2022년 일본과 미국에서의 방문객 비율이 증가하며 5성급 호텔에 대한 수요는 지속적으로 증가하는 모습을 나타내었다. 여행 및 비즈니스 출장의 재개 또한 수요를 뒷받침하는 요소로 작용하고 있다. 공급이 급증한 4성급 호텔의 경우, Covid 19 시기가 겹치며 객실평균요금(ADR)이 하락하였으나, Covid 19 이전으로 회복하는 조짐을 보이고 있다. 객실이용률(OCC) 또한 상승세로 주요 수요층인 중국인 관광객의 여행 재개 결정과 함께 안정세로 접어들 것으로 예상된다.

공급이 급증한 4성급 호텔의 경우, Covid 19 시기가 겹치며 객실평균요금(ADR)이 하락하였으나, Covid 19 이전으로 회복하는 조짐을 보이고 있다.

2022년 거래된 호텔 자산의 약 73% (객실 수 기준)가 용도 전환하여 개발 예정에 있으며, 27%는 지속적으로 운영할 계획으로 파악되었다.

표 1: 호텔시장 주요 거래사례, 2022년

거래시기	구분	자산명	매도자	매수자	객실	매매가격 (억 원)
Q1	5성급	밀레니엄 힐튼 서울	씨디엘호텔코리아	이지스자산운용	680	11,271
Q1	3성급	크라운 관광호텔	크라운관광호텔	하나대체투자자산운용	176	2,550
Q2	4성급	글래드 라이브 강남	대림	테라엔파트너스	210	1,061
Q2	4성급	메리골드호텔	개인	퍼시픽투자운용	186	1,103
Q2	3성급	호텔 프리마	호텔프리마	미래인	120	4,122
Q3	4성급	노보텔 엠베서더 독산	엠베텔	IRDV	218	1,120

출처: 세빌스 코리아, 한국관광협회중앙회



For more information about this report, please contact us

Savills Korea

Crystal Lee
CEO
South Korea
+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr

Savills Research

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

Simon Smith
Regional Head of Research
& Consultancy, Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. 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. While 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.