

Korea - May 2024

Q  
SPOTLIGHT  
Savills Research

# 2024 상반기 한국 호텔 시장



# 코로나19 종식 이후 호텔 운영 실적이 개선되자 운영 목적의 호텔 거래도 함께 증가하고 있다.

## 관광 지표

2023년 한 해 동안 방한 외국인 수는 1,103만 명으로 집계되었으며 코로나19 이전 시기인 2019년의 63% 수준까지 회복하였다. 일본인 방한 관광객이 231.6만 명으로 전체 방한 외국인 수의 21%를 차지하며 가장 많이 한국을 방문했다. 미국인 방한 관광객 수는 108.6만 명으로 2019년의 104.4만 명을 초과하며 코로나19 이전 수준을 상회하였다.

2024년 1분기에는 중국인 방한 관광객 회복 속도가 눈에 띄었다. 중국인 방한 관광객 수가 전년 동기 대비 7배 증가하였으며, 2019년 1분기 중국인 방한 관광객 수의 76% 수준까지 회복하였다. 국적별 방한 외국인 비중은 아시아 국가가 80%를 차지하여 높은 의존도를 보였으며, 미국인 방한 관광객 수 증가와 함께 중국인 방한 관광객 수도 빠르게 회복하고 있어 한국을 찾는 외국인 관광객은 더욱 증가할 것으로 전망된다.

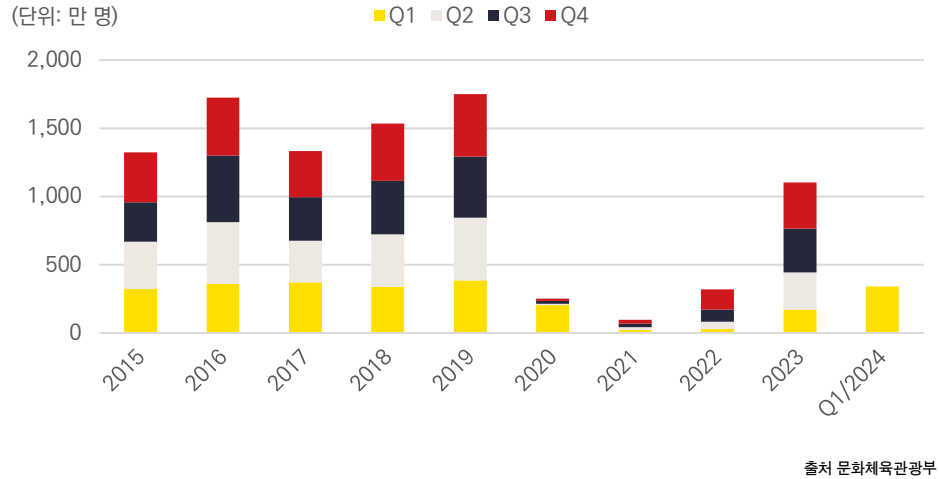
## 운영 지표

2023년 한국의 호텔 시장은 국내외 여행 수요 증가와 함께 역대 최고 매출을 기록했다. 2023년 서울 평균 객실 이용률(OCC)은 77%를 기록하였으며, 서울 호텔 평균 객실 요금(ADR)은 2019년 대비 31% 상승하여 코로나19 이전 수준으로 완벽히 회복했다.

코로나19 기간 동안 외국인 관광객 수의 급격한 감소로 인해 호텔 운영이 어려워진 4성급 호텔들이 주거 및 오피스로 재건축되면서 약 1,000여 실의 객실이 감소했다. 그러나 코로나19 이전부터 계획되어 있던 4성급 호텔들이 대거 준공되면서 지난 4년 동안 (2020년-2023년) 서울 4성급 호텔 객실 수는 오히려 약 1,040여 실이 순증가했다. 5성급 호텔의 경우, 7개의 신규 공급과 4개의 호텔 리뉴얼로 약 2,900여 실이 공급되었지만, 코로나19 기간 동안 10개의 호텔이 폐업하면서 지난 4년 동안 5성급 호텔 객실 수는 약 60여 실이 순증가했다. 이로 인해, 2023년 1월부터 11월까지 서울 5성급 호텔의 ADR은 2020년 대비 약 47% 상승한 32.2만원 수준을 형성하고 있다.

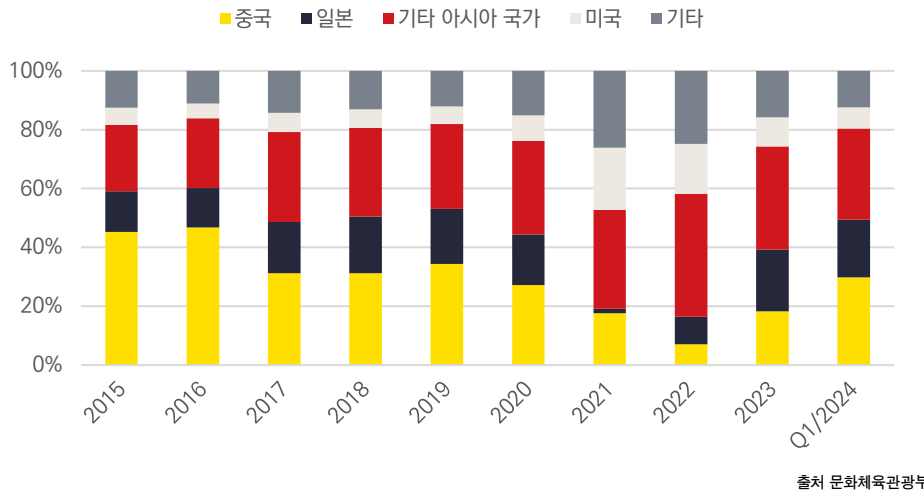
코로나19 이후에도 럭셔리한 경험과 휴

차트 1. 분기별 방한 외국인 입국자수, 2015 - Q1/2024



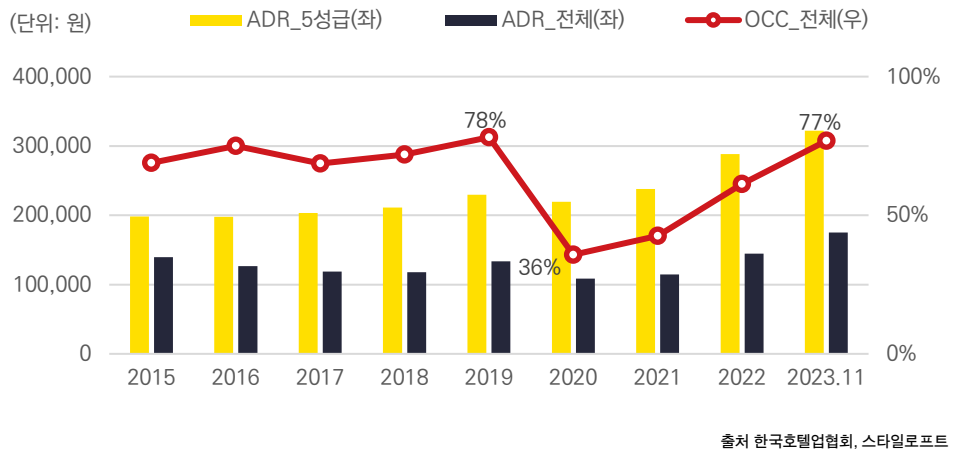
출처 문화체육관광부

차트 2. 국적별 외국인 입국자비율, 2015 - Q1/2024



출처 문화체육관광부

차트 3. 서울 호텔 판매 객실 평균 요금(ADR) 및 객실 이용률(OCC), 2015 - 2023.11



출처 한국호텔업협회, 스타일로프트

차트 4. 연도별 서울 4·5성급 호텔 객실수 순증감, 2020 - 2023

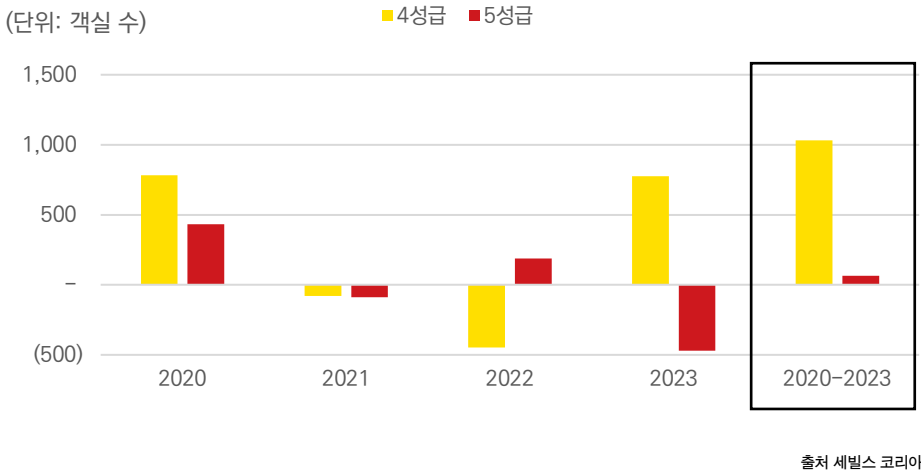


차트 5. 한국 호텔 거래 규모\*, 2015 - 2024.05\*\*

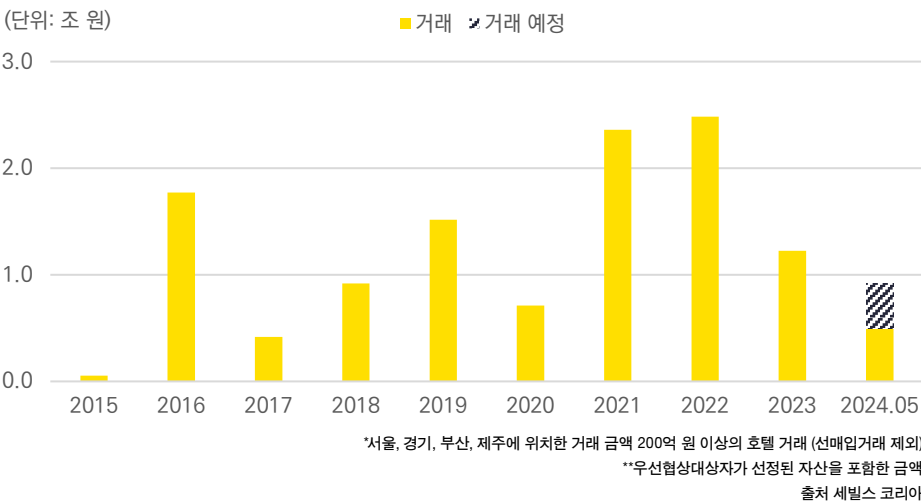
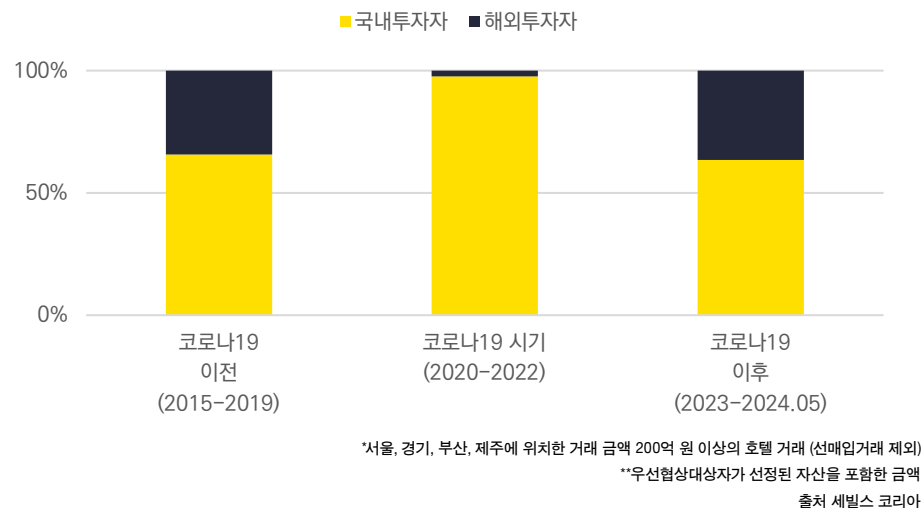


차트 6. 기간별 호텔 거래 국내외 투자자 비중 변화, 2015 - 2024.05\*\*



식을 중시하는 트렌드가 계속되면서 럭셔리 브랜드 호텔들의 입지 확장과 신규 개업이 이루어지고 있다. 메리어트호텔은 서울 삼성동에 위치한 인터컨티넨탈 서울 코엑스의 운영권을 인수하여 2025년에 메리어트의 프리미엄 브랜드인 '웨스틴'으로 새롭게 선보일 것으로 알려졌다. 인터컨티넨탈 서울 코엑스는 2024년 6월을 끝으로 운영을 종료하고 7월부터 약 1년간 리모델링에 들어갈 예정이다. 글로벌 럭셔리 호텔 그룹인 로즈우드도 이태원 옛 유엔사령부 부지에 개발되는 복합시설인 '더 파크사이드 서울'에 '로즈우드 서울'라는 이름으로 국내 최초로 입점할 예정이다. '로즈우드 서울'은 약 250여실의 객실과 더불어 7개의 레스토랑, 바, 복합 웰니스 시설 등 다양한 부대시설이 구성된 럭셔리 호텔로 2027년에 '더 파크사이드 서울' 준공과 함께 개관할 예정이다. 프리미엄 호텔 리조트 그룹인 아만도 서울 중구 봉래동 2가 일원에 조성될 서울역 북부역세권 복합개발 단지(2024년 착공 예정)에 자매 브랜드인 '자누'로 한국 진출을 검토 중인 것으로 알려져 있다.

### 코로나19 시기 투자 동향

코로나19 시기를 기점으로 국내 및 해외 투자자의 투자 동향이 다르게 나타났다. 지난 10년 간의 호텔 거래를 살펴보면, 코로나19이전(2015-2019년)은 중국인 관광객 증가와 함께 한국 관광산업이 호황을 이루면서 해외 투자자들의 한국 호텔에 대한 투자가 증가하던 시기였다. 해외 투자자들은 특히 4·5성급 럭셔리 호텔이나 명동, 종로 등 관광지 주변에 위치한 호텔을 선호하였으며, 이 시기에 거래된 호텔 중 약 35%가 해외 투자자에 의해 이루어졌다. 솔라리아 니시테츠 호텔 명동, 힐리데이인 익스프레스 서울 을지로, 이비스 엠버서더 인사동 등이 있다.

그러나 2020년부터 2022년에는 코로나19의 확산으로 전 세계 호텔 업계가 어려움을 겪으면서 해외 투자자들의 호텔 운영 목적의 투자는 크게 줄어들었다. 반면, 저금리 기조와 함께 오피스 및 주거용 부동산 가격의 상승으로 인해 국내 부동산개발회사를 중심으로 호텔 부지를 매입하여 재건축 및 용도 변경하는 밸류어드 투자 전략의 호텔 투자가 활발히 진행되었다. 웨라튼 서울 팔래스 강남 호텔은 코로나19의 여파로 영업을 중단 후 더랜드 그룹에 3,288억 원으로

매각되었으며 최고급 서비스 레지던스로 개발될 예정이다. 현대건설과 웰스어드바이저도 7,000억 원에 르메르디앙 호텔을 매입하여 오피스, 리테일, 주거시설로 구성된 복합 시설로 개발할 예정이다. 이지스자산운용은 씨디엘호텔코리아로부터 밀레니엄 힐튼 서울을 호텔 부분 역대 최고 금액인 1조 1,271억 원에 매입했다. 해당 부지는 약 46만m<sup>2</sup> 규모의 오피스, 호텔, 주거, 쇼핑 시설 등으로 구성된 복합 시설로 개발될 예정이며, 인근에 재개발을 추진 중인 서울로타워, 메트로타워 부지와 함께 2029년 조성을 목표로 하고 있다.

### 코로나19 이후 투자 동향

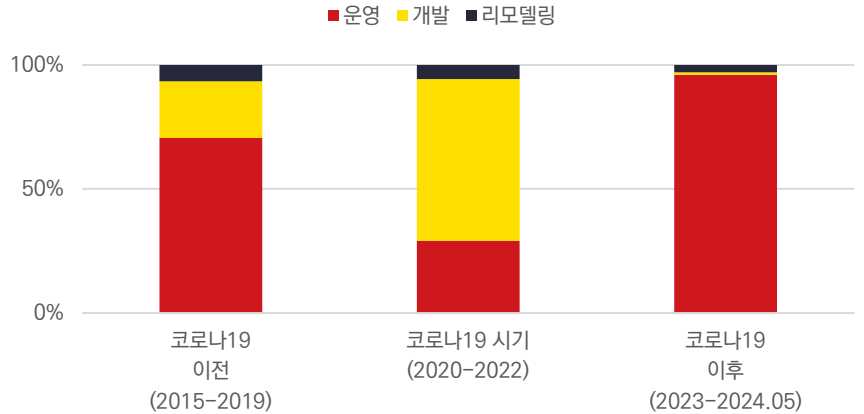
2023년에는 해외 여행 재개로 호텔 수요가 크게 증가하여 호텔 업체들이 기록적인 운영 매출을 달성하였고, 이에 따라 운영 목적의 호텔 거래가 증가하기 시작했다. 블루코브자산운용은 인마크PE(KH 필룩스)로부터 서울 용산구에 위치한 그랜드 하얏트 서울을 7,300억 원에 매입계약을 체결하였으며 2024년 6월까지 잔금 1,800억 원을 지급하기로 한 것으로 알려져 있다. 또한, 인수 과정에서 명품 핸드백 제조업체인 JS코퍼레이션이 계약금과 중도금을 부담하며 핵심 투자자로 참여하였다. 호텔 운영은 기존과 마찬가지로 글로벌 호텔 체인 하얏트가 위탁 운영할 예정이다.

2024년 상반기의 호텔 거래 규모는 최근 우선협상대상자가 선정된 콘래드 서울을 포함하여 총 9,185억 원으로 추산되며, 이는 2023년 연간 호텔 거래 규모인 1조 2,232억 원의 75%에 해당한다.

2024년 1분기에는 신한리츠운용이 신라스테이 광화문을 포함한 G타워 광화문을 2,890억 원에 인수하였으며 해당 자산은 신한서부티엔디리츠에 편입되었다. 면적 비율로 가격 산정시, 신라스테이 광화문은 약 1,460억 원에 거래된 것으로 알려졌으며, 최소보장임대료 기준 Cap. Rate은 3% 중반, 매출액 기준 Cap. Rate은 5% 중반 수준으로 추정된다. 신라스테이 광화문은 신라스테이가 2030년까지 마스터리스하여 장기 안정적인 임대 수익을 기대할 수 있다.

그래비티자산운용과 안젤로고든이 티마크 그랜드 호텔 명동을 하나대체투자자산운용으로부터 2,282억 원에 매입하였다. 티마

차트 7. 기간별 호텔 거래 목적 비중 변화, 2015 - 2024.05\*\*



\*서울, 경기, 부산, 제주에 위치한 거래 금액 200억 원 이상의 호텔 거래 (선매입거래 제외)  
 \*\*우선협상대상자가 선정된 자산을 포함한 금액 출처 세빌스 코리아

차트 8. 주요 호텔 거래사례, 2023 - 2024.05\*\*

거래시기	호텔명	성급	객실수	매도자	매수자	거래목적	거래금액 (억 원)
Q2/2023	그랜드 하얏트 서울	5	620	인마크 PE	블루코브자산운용	호텔 운영	7,300
Q2/2023	뉴국제호텔	3	218	뉴국제호텔	GRE 파트너스자산운용	용도 전환 (오피스)	635
Q3/2023	나인트리 프리미어 호텔 명동2	4	408	신한자산운용	씨디엘호텔코리아	호텔 운영	1,400
Q3/2023	나인트리 동대문	4	219	교보AIM 자산운용	신한리츠운용	호텔 운영	540
Q4/2023	홀리데이 인 익스프레스 수원	3	249	IHG	캡스톤자산운용	코리빙 숙박시설	280
Q4/2023	독산 SI 호텔	호텔	180	개인	캡스톤자산운용	코리빙 숙박시설	257
Q4/2023	트레블로지 명동 남산 호텔	3	174	스타리츠 (구_모두투어리츠)	캡스톤자산운용	호텔 운영	320
Q1/2024	티마크 그랜드 호텔 명동	4	576	하나대체투자 자산운용	그래비티자산운용	호텔 운영	2,282
Q1/2024	신라스테이 광화문	3	339	이지스자산운용	신한리츠운용	호텔 운영	1,463
Q1/2024	이비스 엠베서더 부산 해운대	3	237	동남홀딩스	소노인터네셔널	호텔 운영	551
Q1/2024	이비스 버젓 엠베서더 호텔	2	178	에스제이관광개발	엠디엠플러스	복합시설 개발	215
Q2/2024	더 스테이트 선유 호텔	3	146	한승투자개발	LB자산운용	서비스 레지던스	474
Q2/2024 예정	콘래드 서울	5	434	브룩필드자산운용	ARA코리아 자산운용	호텔 운영	TBD

출처 세빌스 코리아

크 그랜드 호텔 명동은 2016년에 하나대체투자자산운용이 1,980억 원에 인수한 호텔로, 과거 매각 시도가 있었지만 코로나19의 확산과 고금리 기조로 인해 거래 종결까지 어려움을 겪던 자산이다. 최근 외국인 관광객 증가와 함께 호텔 업황이 크게 개선되면서 거래가 성공적으로 종결되었다. 그레비티자산운용은 호텔HDC와 위탁경영계약을 체결해 운영을 맡길 예정이며, 해당 자산을 리모델링 후 글로벌 호텔 체인 IHG의 계열사 브랜드인 '보코'로 리브랜딩하여 2024년 6월 말에 '보코 서울 명동'으로 개관할 예정이다.

브룩필드자산운용은 5성급 호텔인 콘래드 서울만 IFC와 분리하여 매물로 내놨다. 고금리 기조와 기부채납 등의 이슈로 입찰이 저조할 것으로 예상되었으나, 블랙스톤, 케펠자산운용, ARA코리아자산운용 등 외국계 투자운용사들이 대거 참여하였다. 2024년 3월 2차 입찰 끝에, ARA코리아자산운용이 약 4,000억 원 초반대의 가격을 제안하며 우선협상대상자로 선정되었으며 올해 상반기 중으로 거래가 종결될 것으로 보인다.

호텔 자산은 외부 환경 변화에 따라 수익 변동성이 높아, 투자자들은 안정적인 오피스 자산에 비해 높은 투자 수익률을 기대한다. 최근 호텔 운영 실적이 크게 개선되면서 임대 운영 수익은 증가하였으나 자산 가격 상승은 다소 정체되어 있어 매출액 기준 Cap. Rate은 5% 중반-6% 초반 사이에서 형성되고 있다. 최근 실질 임대료 기준 서울 프라임 오피스의 Cap. Rate은 4% 초반 수준인 것을 감안하면, 호텔 매출액 기준 Cap. Rate과 오피스 Cap. Rate의 스프레드는 약 150-200bps를 보이고 있다.

## 전망

코로나19 종식 이후 관광 산업의 회복에 따라 호텔 운영 성과가 개선되면서 운영 목적의 호텔 거래가 증가하고 있다. 콘래드 서울은 올 상반기 중으로 거래될 예정이고, 태영그룹의 광명 테이크 호텔도 약 1,000억 원의 가격으로 스타로드자산운용과 우선 협상을 진행하며 매각을 추진하고 있다. 코로나19의 영향과 고금리 기조로 인해 몇 번의 매각이 무산되었던 부산 솔라리아 호텔도 신규 매수 의향자가 기존 가격보다 높은 매수 의향서를 제출해 매각이 순조롭게 진행되고 있는 것으로 알려졌다. 또한 신라스테이 마포, 신라스테이 서대문, 베스트웨스턴 제주, 머큐어 엠베서더 흥대 등이 매물로 나와있어, 2024년에는 2023년의 호텔 거래 규모를 뛰어넘을 것으로 예상된다.

또한, 해외투자자를 중심으로 코리빙 스타일 숙박시설 또는 서비스 레지던스 운영 목적의 중소형 호텔 거래가 관측되고 있다. 2023년 4분기에 캡스톤자산운용은 코리빙 기업 '홈즈컴퍼니'와 영국계 글로벌 자산운용사 ICG(인터미디에이트 캐피탈 그룹)가 조성한 3,000억 규모의 코리빙 전용 블라인드 펀드를 통해 독산SI호텔(180 객실)과 홀리데이 인 익스프레스 수원(249 객실)을 각각 257억 원, 280억 원에 인수했으며, 코리빙 스타일 숙박시설인 홈즈스테이 지밸리 가산, 홈즈스테이 수원으로 리모델링하여 2024년 4월에 오픈하였다. 2024년 1분기에 홍콩계 렌탈하우징 전문 기업 위브리빙은 글로벌 사모펀드 콜버그크래비스로버츠(KKR)과 조인트벤처를 설립하여 영등포구에 위치한 더스테이트 선유 호텔(146 객실)을 474억 원에 서비스 레지던스 운영 목적으로 매입한 것으로 알려졌다.



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

Senior 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.

당사가 제공하는 모든 자료는 저작권법에 의하여 보호받는 당사의 저작물로서 당사의 허락없이 이에 대한 무단 복제, 배포, 공중송신 등 행위를 원칙적으로 금하며, 이를 위반할 경우 저작권법에 따라 처벌될 수 있습니다.