

# 2024 Hotel Market Report

2024.11. 리서치센터 최규정 선임



2024.08.

방한 외래 관광객

**1,563,221명<sup>1)</sup>**

2021년 대비

**1,510% 증가**

방한 외래 관광객 최다 해인

2019년, 동월 대비 98.5% 회복한 수치

연 매출 50억(2020)에서 1,200억(2024.1~3Q)으로

5년 만에 2,400% 매출 상승 기록을 세운

'Matin Kim'이 이끄는 **K-Fashion**

2021년 9월에 개봉하여 아직까지

넷플릭스 전세계 역대 시청순위 1위(2억 6,520만명)<sup>2)</sup>인

'오징어게임'의 **K-Contents**

성수, 홍대, 명동 내 외국인 관광객들의 뷰티 성지가 된

'올리브영'을 중심으로 한 **K-Beauty**

한국의 문화가 전 세계적으로 이슈가 되며 유럽, 중남미 등

과거 방문이 드물었던 국가에서도 방한 외국인이 증가하고 있다.

1) 출처 한국관광통계

2) 출처 넷플릭스, 2024.04.07. 기준

**01 호텔업 개요**

**02 호텔 거래 시장**

**03 호텔 공급 시장**

**04 호텔 수요 시장**

**05 2024 호텔/리조트 트렌드**

**06 결론**

# 호텔업 개요

# 호텔업의 정의 및 구분

관광숙박시설은 호텔업과 휴양·콘도미니엄업으로 1차적으로 구분하며, 호텔업은 다음과 같이 구분된다.

- 관광호텔업
- 수상관광호텔업
- 한국전통호텔업
- 가족호텔업
- 호스텔업
- 소형호텔업
- 의료관광호텔업

출처 관광진흥법 시행령



## 관광숙박시설상 관광/가족호텔업의 정의 및 조건

### 관광호텔업

관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하고 숙박에 딸린 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등(부대시설)을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

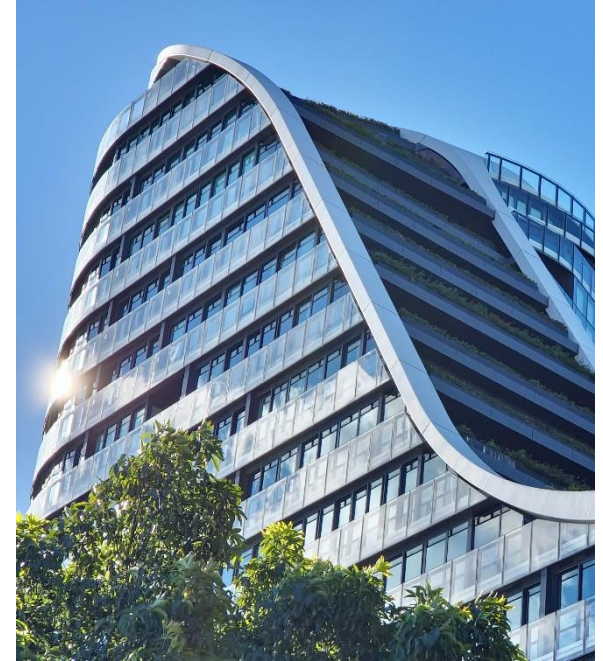
- 욕실이나 샤워실을 갖춘 객실 30실 이상

### 가족호텔업

가족단위 관광객의 숙박에 적합한 시설 및 취사도구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하거나 숙박에 딸린 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

- 욕실이나 샤워실을 갖춘 객실 30실 이상
- 객실별로 취사 시설 혹은 층별로 공동 취사장
- 객실별 면적이 19m<sup>2</sup> 이상

출처 관광진흥법 시행령



## 일반숙박시설(모텔, 여관, 일반호텔 등) VS 관광숙박시설(관광호텔, 가족호텔 등)

### 일반숙박시설

보건복지부에서 관할하며 공중위생관리법에 따라 인허가를 받고, 취사 시설 설치가 금지된다.

### 관광숙박시설

문화체육관광부에서 관할하며 관광진흥법에 따라 인허가를 받고, 호텔의 등급 평가를 받아야한다.

출처 공중위생관리법 시행령, 관광진흥법 시행령

# 호텔 등급의 구분

호텔업의 등급 결정은 문화체육관광부에서 주관하며, '한국관광협회중앙회'와 '제주특별자치도관광협회'에서 등급 결정 업무를 위탁 받아 처리한다.

## 호텔 등급의 유효기간, 3년

등급 결정 재신청 후 통지 전에 유효기간이 만료된 경우 신규 등급을 받기 전까지 기존의 등급이 유효  
단, '경계' 이상의 재난 위기경보가 발령 되면 발령된 날부터 2년까지 연장 가능(e.g. 팬데믹)

출처 관광진흥법 시행규칙

## 호텔 등급의 구분

안전과 위생을 바탕으로 성급에 따른 서비스 수준을 평가하여 구분  
관광호텔, 수상관광호텔, 의료관광호텔, 가족호텔, 소형호텔, 한국전통호텔 대상

출처 한국관광협회중앙회



호텔업의 개요

## 호텔 등급



### 1성급

깨끗한 객실과 욕실을 갖추고 조식이 가능한 호텔



### 2성급

깨끗한 객실과 욕실을 갖추고 식사가 가능한 F&B 부대시설을 갖춘 호텔



### 3성급

깨끗한 객실과 욕실을 갖추고 1개 이상의 레스토랑을 운영하며, 로비, 라운지 및 부대시설을 갖춘 호텔



### 4성급

고급 수준의 시설과 서비스를 제공하는 호텔로 2개 이상의 레스토랑, 비즈니스센터, 연회장, 국제회의장, 부대시설, 편의시설을 갖추고 12시간 이상의 룸서비스를 제공 할 수 있는 호텔



### 5성급

최상급 수준의 시설과 서비스를 제공하는 호텔로 3개 이상의 레스토랑, 비즈니스센터, 대형 연회장, 국제회의장, 부대시설, 편의시설을 갖추고 24시간 룸서비스를 제공 할 수 있는 호텔

# 호텔 성과 지표

호텔 객실의 판매 실적에 대한 성과 측정을 위한 지표로 크게 **ADR, OCC, RevPAR**이 활용된다.  
이러한 지표들은 판매된 객실의 평균 가격, 점유율, 판매 가능한 객실의 평균 가격을 보여주며, 호텔의 매각 가격을 산정할 때 중요하게 활용된다.

## 호텔 성과 지표

### ADR(Average Daily Rate)

판매된 객실의 평균 가격, 객단가  
 $ADR = \text{객실 매출액} / \text{판매된 객실 수}$

### OCC(Occupancy)

객실 점유율, 가동률  
 $OCC = (\text{판매된 객실 수} / \text{판매 가능 객실 수}) * 100$

### RevPAR(Revenue Per Available Room)

판매 가능한 객실 평균 가격  
 $RevPAR = \text{객실 매출액} / \text{판매 가능 객실 수} = ADR * OCC$

호텔의 가격(ADR)이 높아도, 가동률(OCC)가 상대적으로 낮다면 판매 가능한 객실 평균 가격(RevPAR)은 낮게 계산 될 수 있다.

예시)

A호텔 - ADR 30만원, OCC 50% → RevPAR 15만원  
B호텔 - ADR 20만원, OCC 80% → RevPAR 16만원

판매된 객실의 평균 가격이 높다고 하더라도 점유율이 낮으면 실제 들어오는 수익은 줄어들 수 밖에 없다.

최대 매출을 위해 판매 가격과 점유율 조절하는 일이 필요하며, 이를 위한 민감도 분석은 시장 환경 등 복합적으로 고려되어야 하기에, 이에 대한 호텔 오퍼레이터의 역량이 요구된다.



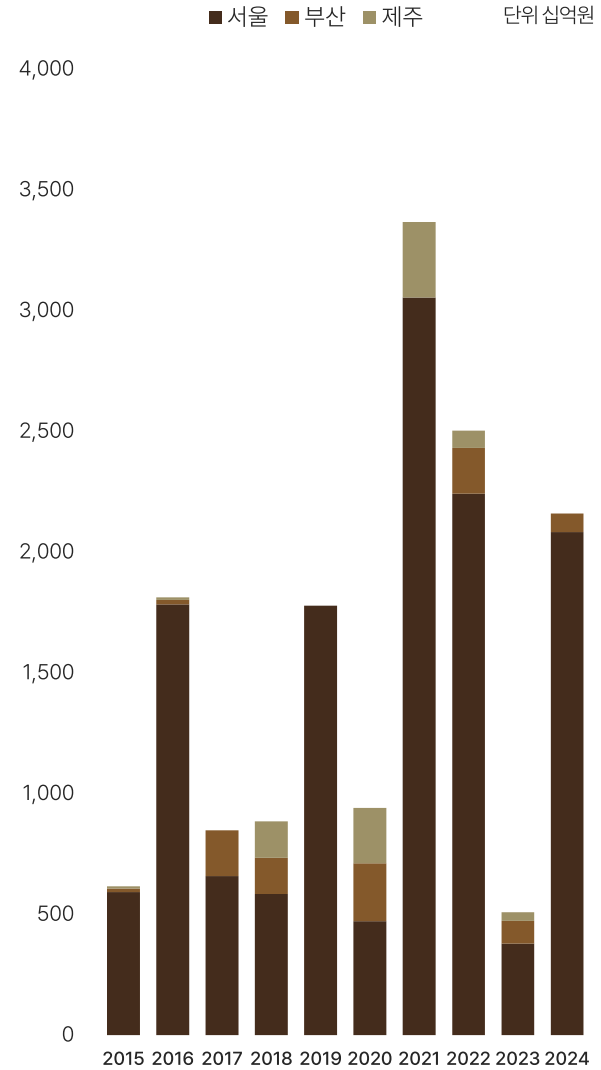
# 호텔 거래 시장

# 호텔 거래 현황

호텔 거래 시장은 팬데믹이 발생한 2020년에 거래 금액이 전년 대비 절반 가까이 감소한 뒤, 2021~22년에 오피스 및 아파트 등으로 용도를 변경하는 목적의 거래가 다수 발생하며 거래 금액이 크게 증가하였다.

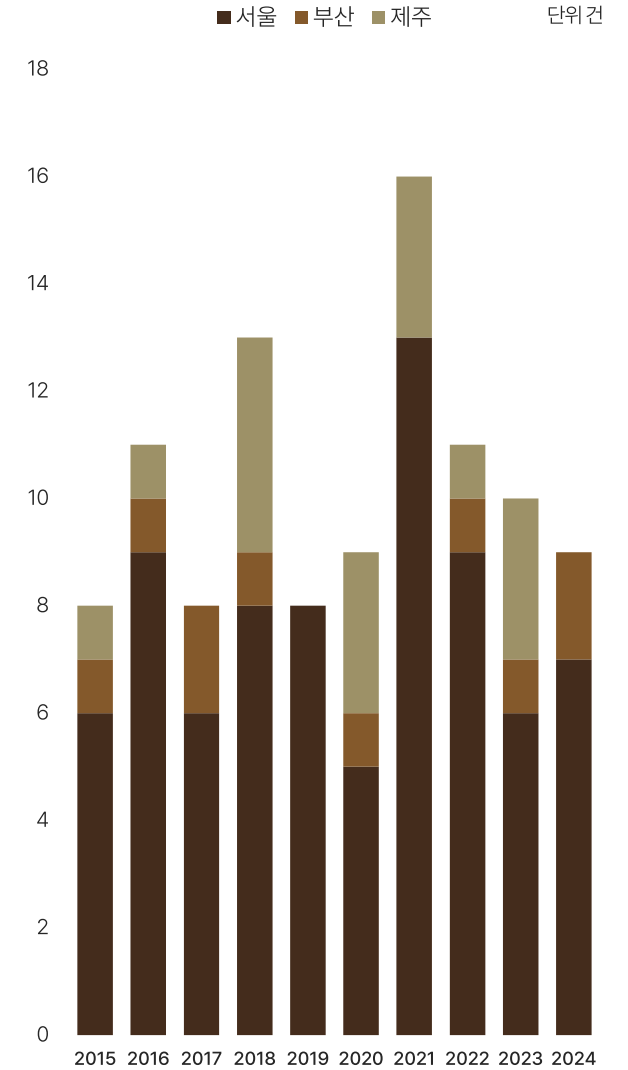
2023년은 중소형 호텔의 거래가 거래 시장의 대부분을 차지하여 총 거래금액은 약 5,081억원으로 작았으나, 2024년은 상반기에 '그랜드 하얏트 서울', 하반기에 '콘래드 서울'의 서울 내 대형 호텔을 중심으로 호텔들의 손바뀜이 일어나며 3Q까지 약 2.16조원으로 거래금액이 크게 증가하였다. 2023년 동기(1~3Q) 대비 약 1.8조 ▲

### 서울, 부산, 제주 관광호텔 거래금액



출처 알스퀘어리서치센터  
 \* 오피스 및 리테일 일부 포함/관광호텔 100실 이상  
 \* 2024년도는 3Q까지의 금액

### 서울, 부산, 제주 관광호텔 거래건수



출처 알스퀘어리서치센터  
 \* 관광호텔 100실 이상  
 \* 2024년도는 3Q까지의 건수

# 수익률 및 거래 리스트

최소보장수익률<sup>1)</sup>은 2017~19년까지 상승 추세였으나, 2020년에 전년 대비 약 1%p 하락한 후, 2023년까지 큰 변화 없이 안정적인 흐름을 유지 중이다.

최소보장수익률과 5년물 국고채 금리와의 스프레드는 점차 줄어드는 추세인데, 이는 시장이 안정화 되고 있음을 의미한다.

2024년 상반기 '티마크그랜드호텔 명동'과 '그랜드하얏트 서울', 3분기 '콘래드 서울', '강남 L7' 거래가 종료되며, 작년 대비 대형 호텔, 운영 위주의 거래가 이루어진 해가 되었다.

1) 최소보장수익률 = 최소보장임대료(MRG)/(매매가-보증금)

## 서울 내 관광호텔 주요 거래 및 거래 예정 리스트

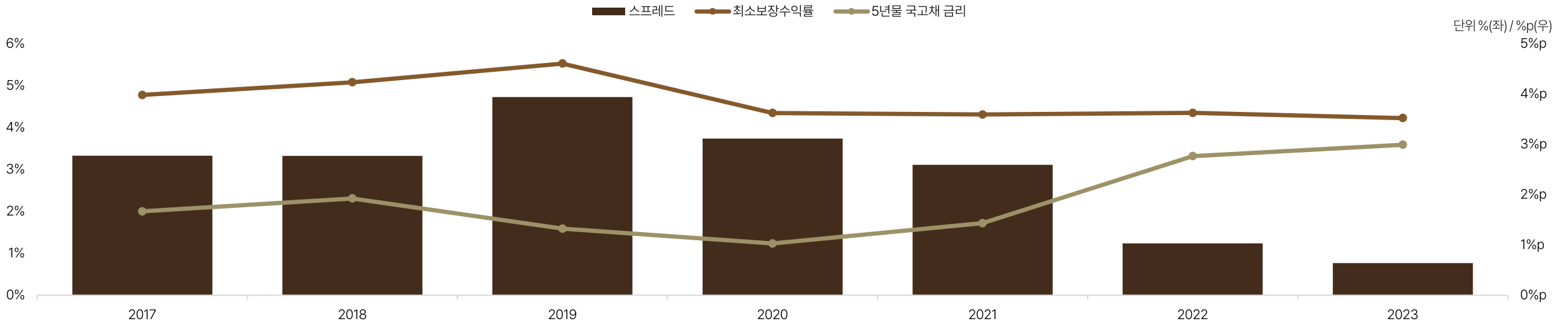
### 2024. 1~3Q. 거래 리스트

지역	호텔 명	거래 시기	거래 금액 (억원)	매도인	매수인	투자 목적
서울 중구	티마크그랜드호텔 명동	24.1Q.	2,282	하나대체투자자산운용	그래비티자산운용	운영
서울 용산구	그랜드하얏트 서울	24.2Q	7,300	인마크자산운용	블루코브자산운용	운영
서울 영등포구	콘래드 서울	24.3Q	4,150	브룩필드자산운용	ARA 코리아	운영
서울 강남구	강남 L7	24.3Q	3,300	마스턴투자운용	롯데AMC	운영

### 2024. 4Q~2025. 거래 예정 리스트

지역	호텔 명	성급	객실 수	매도인	우선협상대상자	투자 목적
서울 마포구	머큐어 앰버서더 홍대	4	270	현대자산운용	JB자산운용	운영

## 서울, 부산, 제주 관광호텔 최소보장수익률<sup>1)</sup> 추이

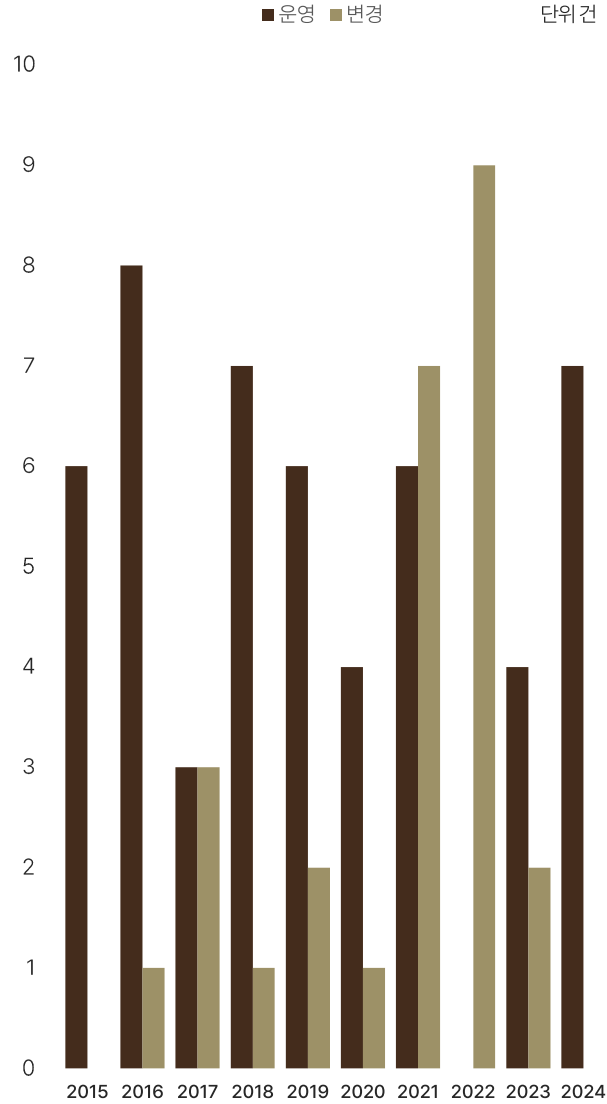


출처 알스퀘어 리서치센터

1) 최소보장수익률 = 최소보장임대료/(매매가-보증금)

# 서울 호텔 시장

## 서울 관광호텔 거래 목적 추이



출처 알스퀘어리서치센터  
\*100실 이상 관광호텔 기준

### 2015 - 2019

팬데믹 이전에는 호텔 운영 목적의 거래가 대부분을 차지하며, 용도 변경은 드물었음

2016년부터 2019년까지 객실당 평균 3.7억원 정도의 금액으로 거래

### 2020 - 2023

팬데믹 이후 서울 시내 호텔 수요가 하락하며, 재개발 및 용도 변경 목적의 거래가 빠르게 증가, 2022년의 거래 전부 '용도 변경' 목적의 거래

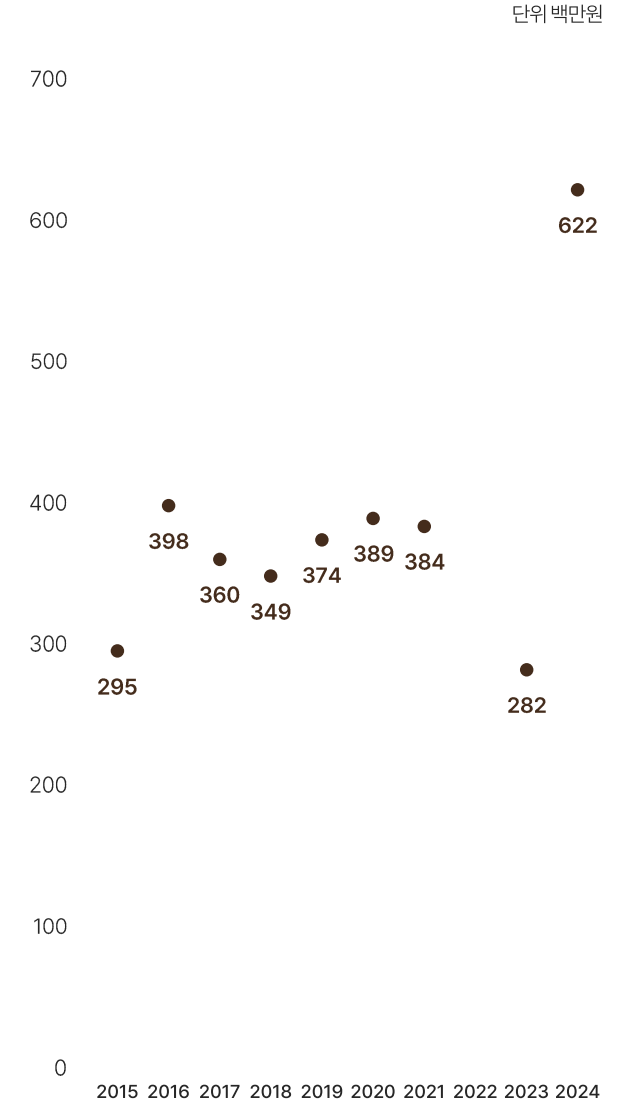
2023년, 코로나의 영향으로 객실당 가격이 2021년 대비 약 1.02억원 감소하며 운영 목적 투자 심리가 얼어 붙어 있음을 보여줌

### 2023 - 2024

엔데믹으로 전환된 2023년부터 서울 내 호텔 거래는 '용도 변경' 목적에서 '운영' 목적 거래로 투자 흐름 변화

2024년 그랜드 하얏트 서울 및 콘래드 서울 등 대형 호텔의 거래로 객실당 가격이 급격하게 상승

## 서울 관광호텔 객실당 가격 (운영 목적 거래)



출처 알스퀘어리서치센터  
\*100실 이상 관광호텔 기준/복합용도 자산 제외

# 호텔 공급 시장

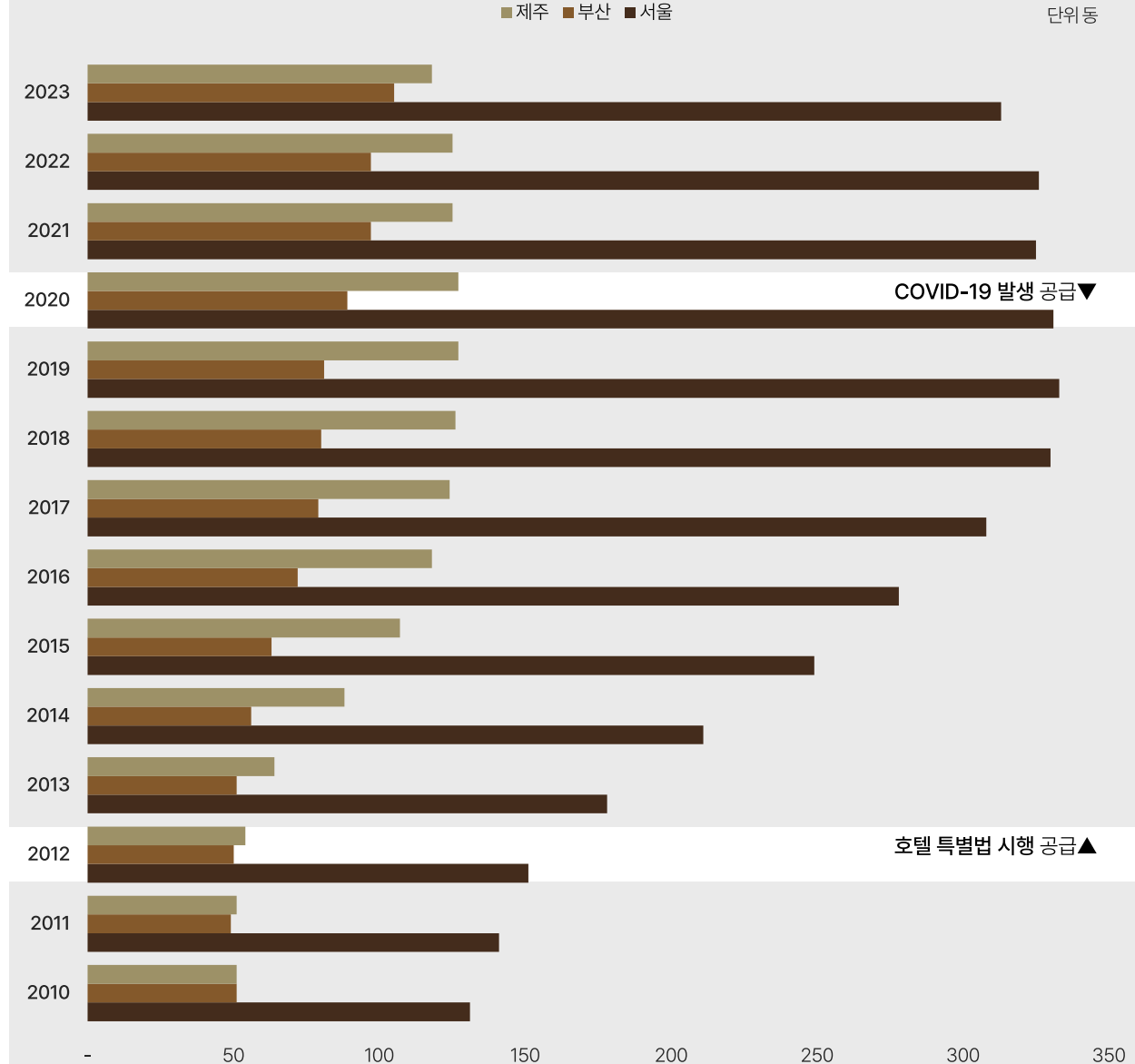
# 호텔 공급 및 폐업 추이

서울은 팬데믹 전까지 공급이 꾸준히 증가하다, 팬데믹 이후 소형 호텔들의 폐점 및 신규 공급의 감소로 공급 우하향 추세로 전환됨('19년 대비 '23년 약 6% 감소).

부산은 호텔의 공급이 계속해서 증가하고 있으며, 팬데믹이 발생한 이후에도 서울, 제주와 달리 팬데믹의 영향을 받지 않고 공급량이 증가하는 상황이다.

제주도의 호텔 공급은 호텔 특별법 시행 이후 증가하다, 2017년부터 둔화 되었고, 2023년에 2019년 대비 약 7% 감소하며 제한적인 공급 수준을 유지하고 있다.

서울, 부산, 제주 관광호텔 공급 추이

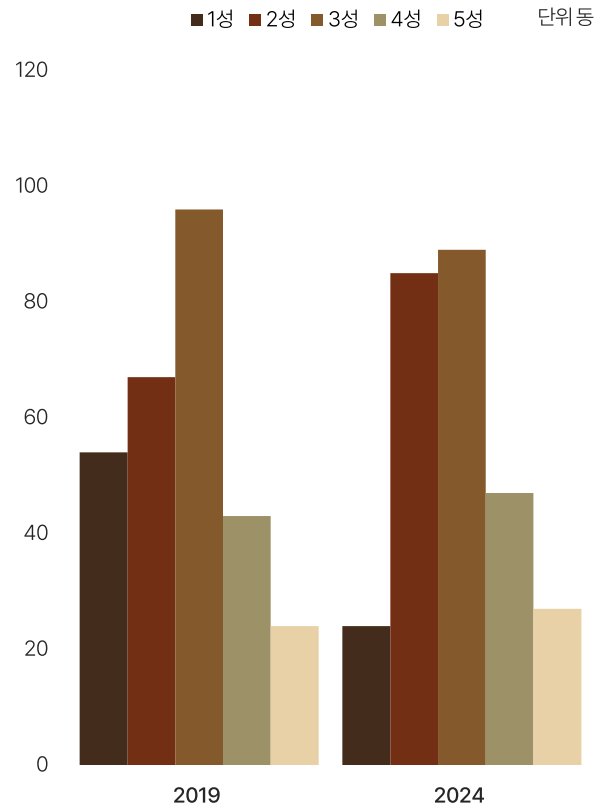


# 호텔 성급별 공급 비율

## 서울 호텔 성급별 공급 변화

2024년의 서울 호텔 공급은 팬데믹으로 개인, 중소법인 소유의 1성급 호텔의 폐점 증가로 인해 2024년 1성급 호텔 공급 비율이 2019년 대비 약 56% 감소

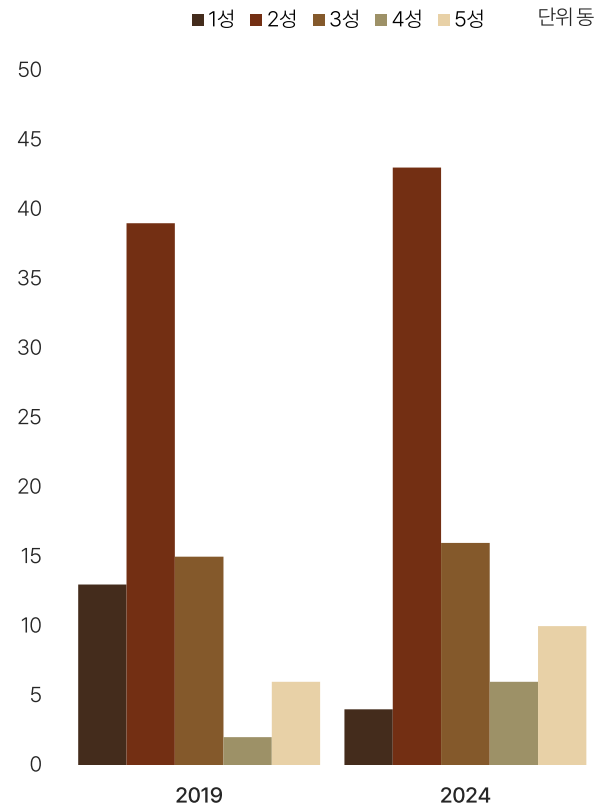
팬데믹 이후 투자 시장의 호황과 호텔 업계의 고급화 전략으로 특급 호텔 공급이 증가하며 2019년 대비 2024년에 4, 5성급 호텔이 합 7개 동 증가



## 부산 호텔 성급별 공급 변화

2019년의 부산 호텔 공급은 1, 2성급 호텔의 비중이 약 70%를 차지할 정도로 저비용 호텔이 부산 호텔 시장을 주도했으나, 팬데믹 시기 1성급 호텔의 폐점으로 1,2성급 호텔의 비중은 2019년 대비 2024년에 10%p 감소

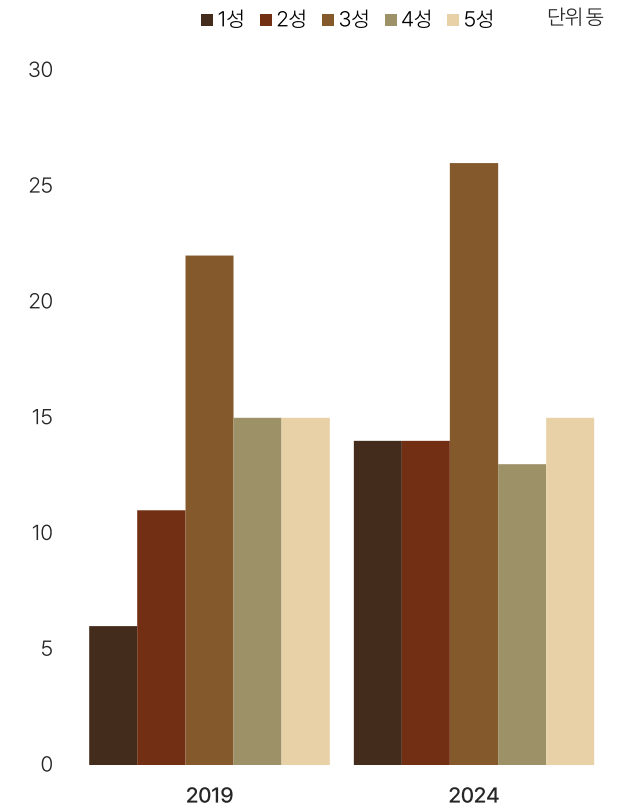
부산 호텔시장도 투자시장의 호황과 호텔의 고급화 전략으로 2024년에 2019년 대비 4,5성 각 성급별로 4개 동씩 증가



## 제주 호텔 성급별 공급 변화

제주도의 2024년 1, 2성급 호텔의 비율의 합이 2019년 대비 약 9%p 증가, 1인 관광객을 겨냥한 가성비 위주의 소형 호텔 공급이 늘어난 것으로 추정

4, 5성급 호텔의 공급량 자체는 2019년 대비 증가하였으나, 공급비율은 2019년 43%에서 2024년에 34%로 감소하며 서울, 부산 공급 시장과는 다른 양상을 보임



출처 문화체육관광부, 한국관광협회중앙회, 제주특별자치도관광협회  
\* 관광호텔 기준, 등급 미산정 호텔 제외

## 주요 공급 예정 호텔

서울, 부산, 제주에 5성급의 특급 호텔들이 순차적으로 개관 할 예정으로 국내에 선보인 적 없던 럭셔리 브랜드도 개관 예정이거나 개관 검토 중이다.

2026년에 '메종 델라노'가 아시아 최초로 서울 강남(구)라마다 서울 호텔 부지에 들어오며, '27년에 개관 예정인 '로즈우드'도 역시 국내에 없었던 글로벌 럭셔리 호텔 중 하나로, 용산구 옛 유엔군 사령부 부지 내 개발 중인 '더 파크사이드 서울'에 개관 예정이다.

'제니', '레오나르도 디카프리오' 등 국내외 연예인 및 유명 인사들이 즐겨 찾는 럭셔리 리조트의 끝이라고 불리는 '아만'의 호텔 브랜드 '자누'가 한화 그룹의 서울역 북부 역세권 복합개발단지('28년 준공 예정)와 제주 애월포레스트 개발 부지에 개관을 검토하고 있다.



### 주요 공급 예정 호텔 목록

지역	호텔명	개관 예정 연도	건축 구분	객실 수	호텔 오퍼레이터	호텔 등급 (STR 기준)	시행사
부산 해운대구	반얀트리 해운대 부산	2025	신축	195	Banyan	Luxury (5성급)	루펜티스
제주시 삼도이동	쉐라톤 제주	2026	리모델링	-	Marriott	Upper Upscale (5성급)	한국교직원 공제회
서울 강남구	메종 델라노 서울	2026	리모델링	81	Ennismore (Accor 계열)	Luxury (5성급)	라미드관광
서울 용산구	로즈우드 서울	2027	신축	250	Rosewood	Luxury (5성급)	일레븐건설
서울 중구	자누 서울 (검토 중)	2028	신축	124	Janu	Luxury (5성급)	한화

출처 알스퀘어 리서치센터, STR

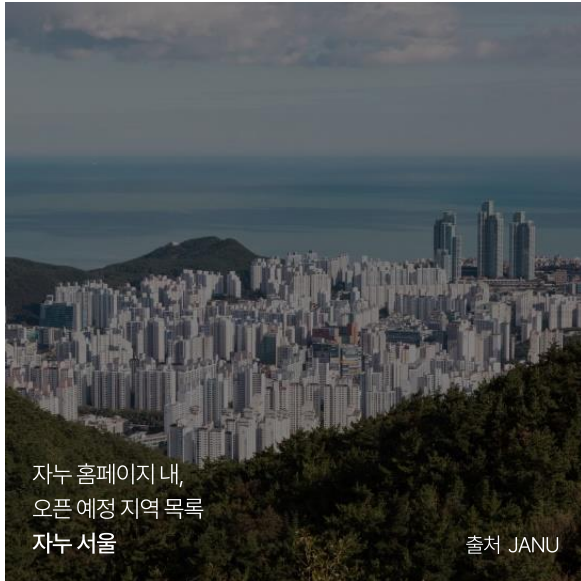
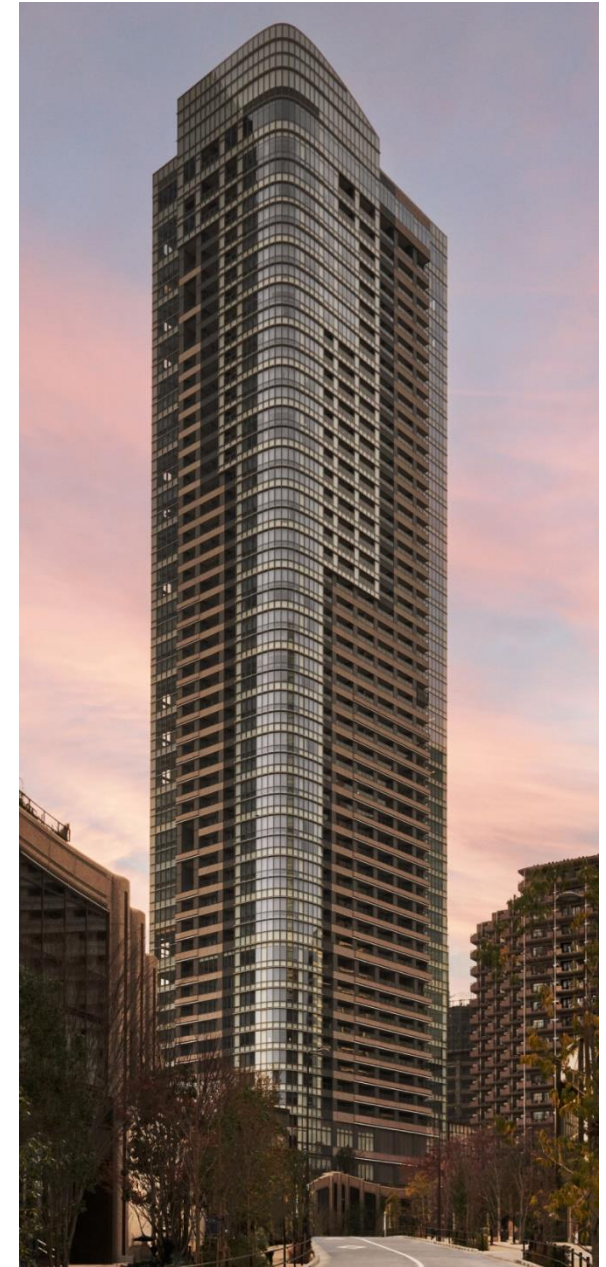
※ 호텔 등급은 STR(Smith Travel Research) 분류 기준

# 호텔 자누 JANU

산크리스트어로 '영혼'이라는 의미의 '자누'는 세계적인 럭셔리 리조트 그룹인 '아만 그룹'의 호텔, 레지던스 및 라이프스타일 브랜드

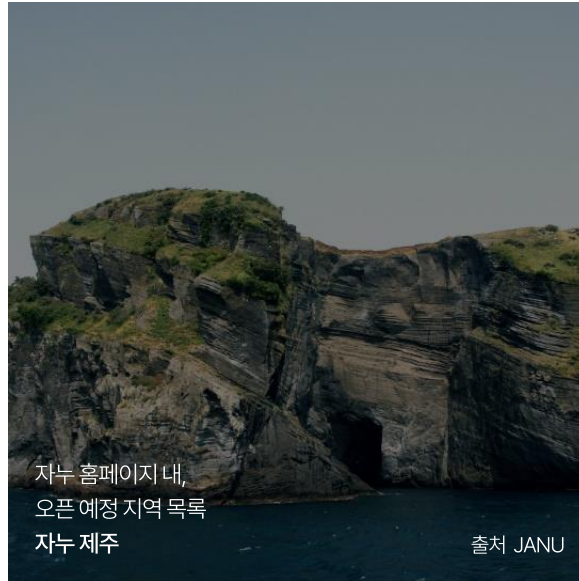
2024년 3월, 도쿄 '아자부다이 힐즈'에 일본식 목조 미니멀리즘의 인테리어를 활용한 객실 122실과 8개의 다이닝, 4,000m<sup>2</sup>의 웰니스 센터로 자누의 첫 호텔 개관

자누 서울과 자누 제주의 개관을 검토하고 있으며, '서울'과 '제주' 라는 도시의 특색을 잘 나타내는 인테리어를 활용할 것으로 예상된다.



자누 홈페이지 내,  
오픈 예정 지역 목록  
자누 서울

출처 JANU



자누 홈페이지 내,  
오픈 예정 지역 목록  
자누 제주

출처 JANU

## JANU TOKYO

- 위치** 일본 도쿄, 아자부다이 힐즈
- 개관 시기** 2024.03.14.
- 객실 수** 122실
- 객실 크기** 55~519m<sup>2</sup>
- 다이닝 수** 8개
- 부대시설** 4,000m<sup>2</sup>의 웰니스 센터
  - 도쿄 최대 규모 헬스장(340m<sup>2</sup>)
  - 스피닝, 골프, 복싱 등을 위한 5개의 운동 스튜디오

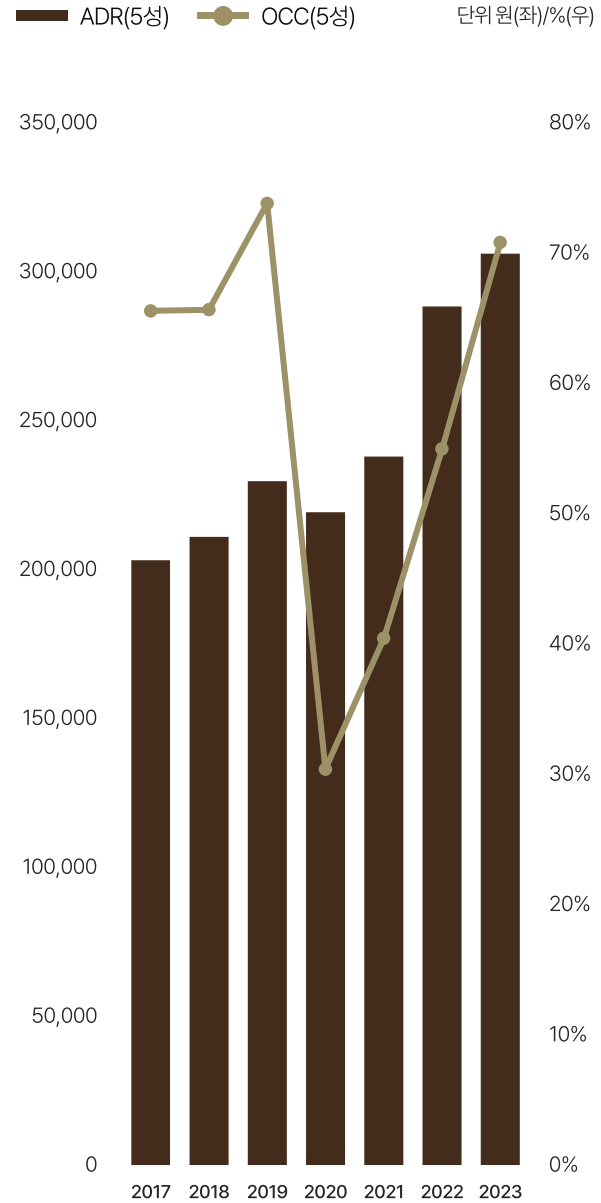
# 호텔 수요 시장

# 서울 관광호텔

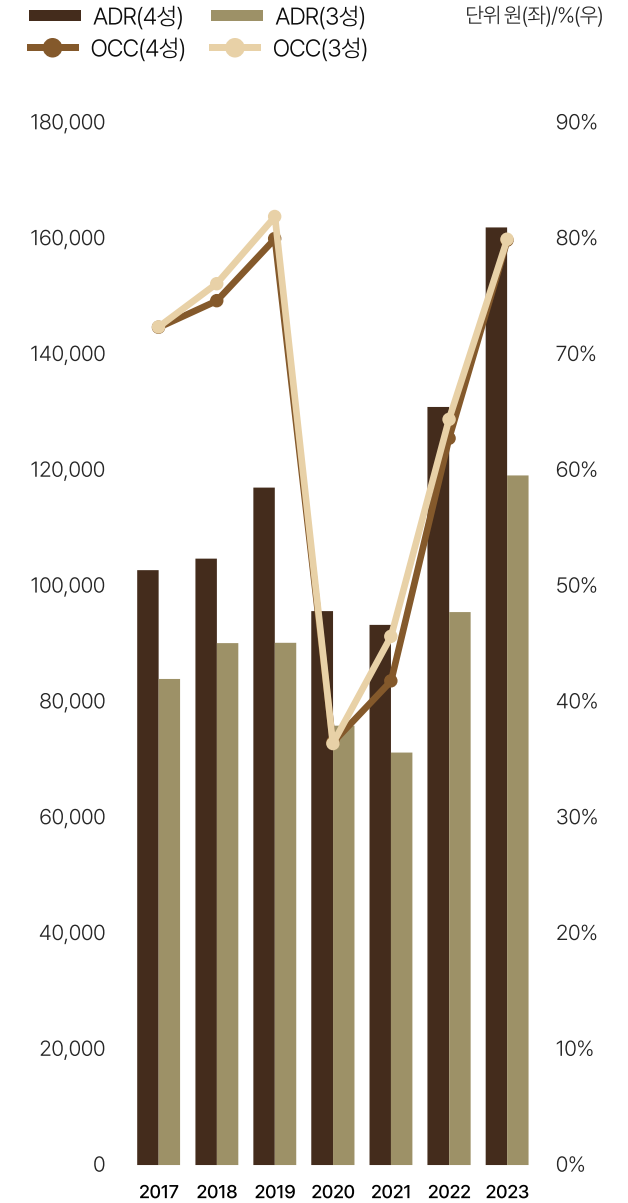
**5성**  
 ADR은 팬데믹 발생 후 하락하였으나,  
 팬데믹 시기부터 경험 목적의 소비자 지출이 증가하며  
 2023년에 30.6만원으로 ADR 역대 최고치를 기록,  
 하지만 팬데믹 시기 출입국 제한조치로 인하여 OCC가  
 30.4%까지 하락했으나, '호캉스'의 유행으로 5성급 호텔  
 수요가 상승하며 OCC '19년 대비 '23년 95% 이상 회복

**3, 4성**  
 5성급과 유사한 흐름으로 2021년 이후  
 부티크 호텔, 라이프스타일 호텔에 대한 수요가 성장하며  
 2023년에 각 성급 역대 최고 ADR 기록,  
 OCC도 2023년에 팬데믹 이전 수준으로 거의 회복된 상황  
 (2019년 대비 3성급 약 99.8%, 4성급 약 97.6% 회복)

서울 5성급 호텔 ADR & OCC 추이



서울 3, 4성급 호텔 ADR & OCC 추이



# 부산 관광호텔

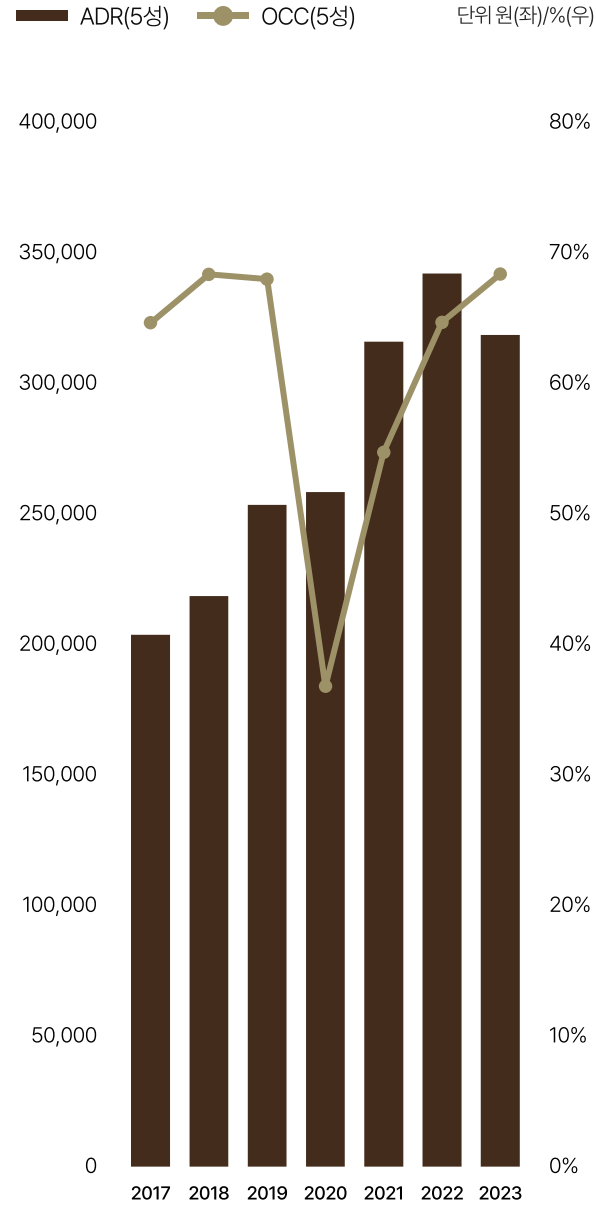
## 5성

럭셔리 호텔(시그니엘 부산, 그랜드 조선 부산)의 개관으로 내국인 여행 수요를 흡수하며 2017년 대비 2022년에 ADR이 68% 증가했으나 2023년에 수요 둔화로 약 7% 감소, OCC는 2021년부터 상승하며 2023년에 68.4%로 근래 최고 수준 달성

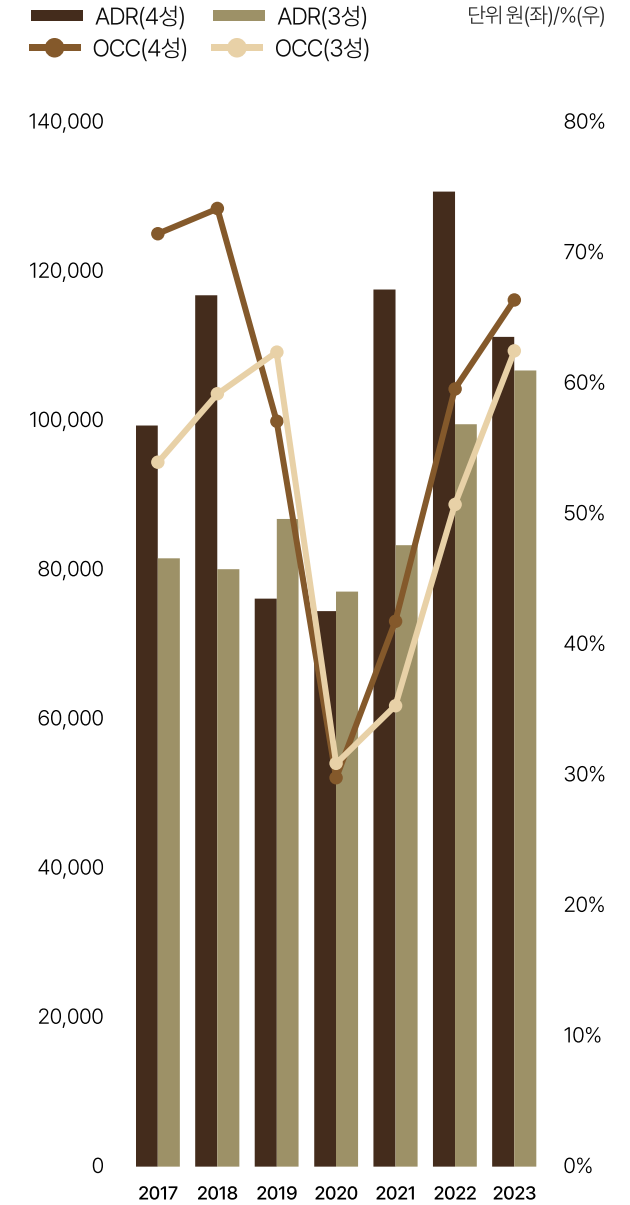
## 3, 4성

4성급의 ADR은 팬데믹 이전부터 감소하기 시작하여, 2020년에 4성급 ADR이 7.4만원으로 3성급 7.7만원에 역전 되었으나, 2021~22년에 가파르게 상승 후 하락하여 2023년에 4성급 ADR 전년 대비 약 15% 감소, OCC는 3, 4성급 모두 팬데믹 이후 상승하여 2023년 기준 4성급 66%, 3성급 62% 수준

## 부산 5성급 호텔 ADR & OCC 추이



## 부산 3, 4성급 호텔 ADR & OCC 추이



출처 호텔업협회

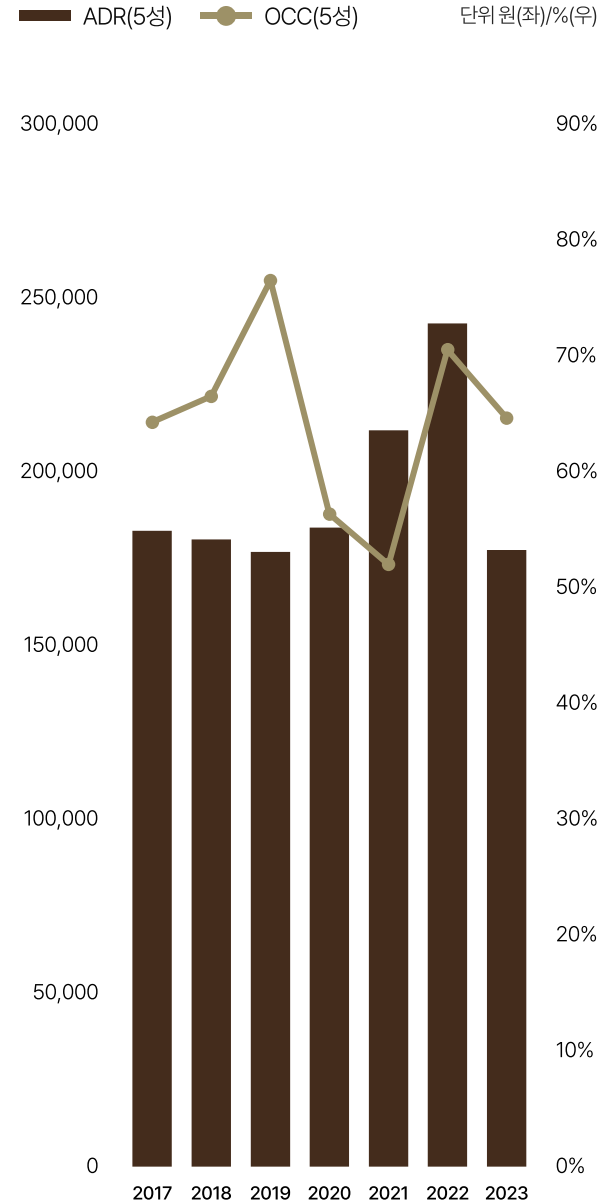
2021년 5성급 ADR의 상승은 20년도에 그랜드조선 부산과 시그니엘 부산의 개관 영향 예상

# 제주 관광호텔

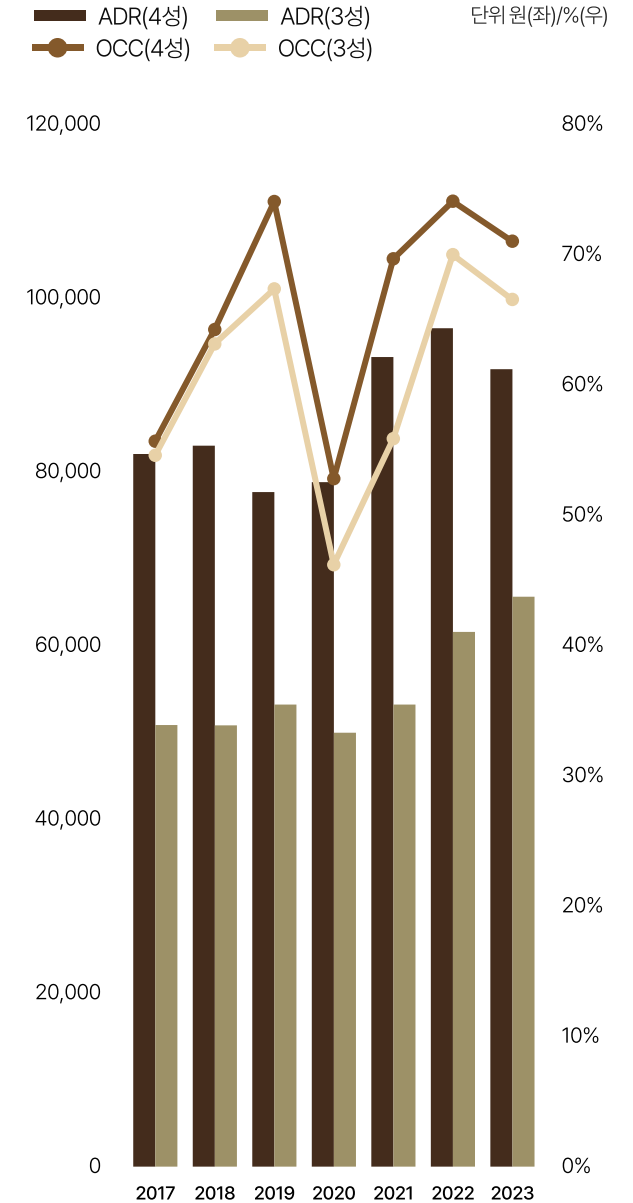
**5성**  
 팬데믹 때 내국인의 제주도 여행 증가로 2020~22년 ADR 증가(2019년 대비 2022년 37% 증가)했으나, 엔데믹 이후 참았던 해외 여행 수요가 급격히 터지면서 2023년도 ADR('22년 대비 -27%)과 OCC('22년 대비 -6.5%p) 동반 하락세, 이는 OCC의 추가 하락 방어를 위해 ADR을 과감하게 낮춘 것으로 보임

**3, 4성**  
 3, 4성급 호텔도 내국인들의 해외 여행의 증가로 타격을 입었는데, 2023년에 2022년 대비 ADR은 약 5%, OCC는 약 3%p 감소, 3성급 호텔 ADR은 2022년 대비 2023년에 6.6% 상승하였으나, OCC는 2022년 대비 3%p 소폭 하락

제주 5성급 호텔 ADR & OCC 추이



제주 3, 4성급 호텔 ADR & OCC 추이



출처 호텔업협회

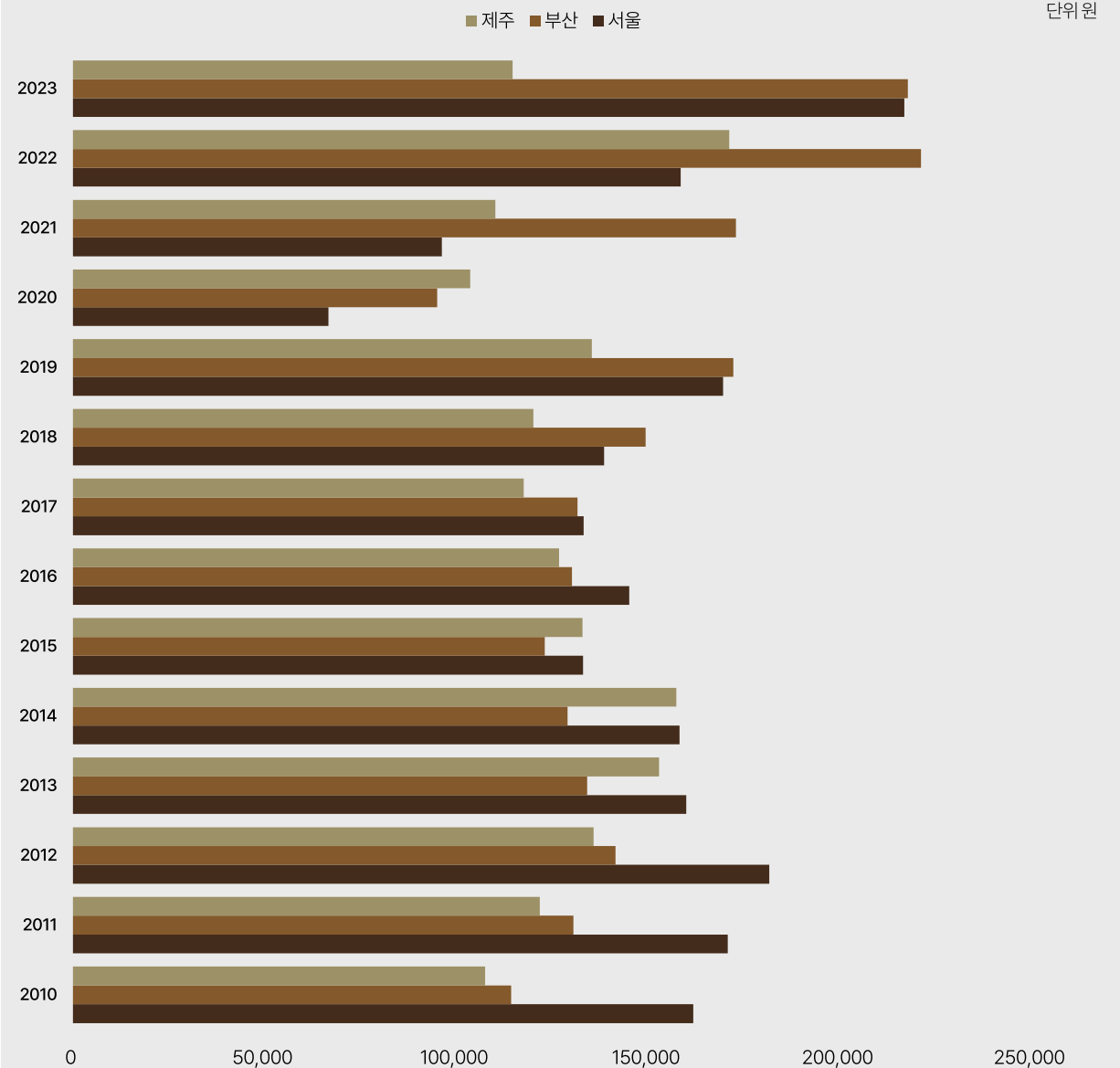
# 지역별 RevPAR

서울, 부산의 5성급 호텔의 RevPAR는 팬데믹 발생 이후 빠르게 회복하며 현재 역대 최고 수준까지 올라와 있으며, 특히 서울은 계속해서 상승세

제주의 경우에는 팬데믹 시기에 내국인들의 방문이 증가하며 상승하였으나, 엔데믹 이후 그동안 억눌렸던 국민들의 해외 여행의 수요가 폭발적으로 상승하며 자연스럽게 감소

한류의 강한 상승으로 외국인들의 국내 방문이 팬데믹 이후 해마다 증가, 쇼핑 및 F&B 시설이 잘 갖춰진 서울의 RevPAR의 업사이드 포텐셜은 열려 있는 상황이나, 부산은 정체 되고 있으며 (2022년 대비 2023년 -1.5%), 제주의 경우도 낙폭이 큰 상황으로 앞으로 부산과 제주 호텔의 RevPAR 상승은 큰 이슈가 없는 한 제한적으로 보임

## 지역별 5성급 호텔 RevPAR



출처 호텔업협회  
2021년부터 부산의 RevPAR의 가파른 상승은 2020년에 그랜드조선 부산과 시그니엘 부산의 개관 영향 예상

# 2024

# 호텔/리조트

# 트렌드

# ESG, 지속가능한 호텔

최근 세계적으로 중요성이 커진 'ESG'가 호텔 업계에도 이슈가 되며, 환경 보호와 관련 된 '그린 스테이(Green Stay)', '필환경(必환경)' 키워드가 부상하고 있다.

초기에 대형 호텔을 중심으로 전개하던 친환경 정책이 최근에는 중소형 호텔에서도 시행되며, 어메니티나 프로모션 등 여러 방면으로 환경 보호를 위해 노력한다.

롯데호텔은 국내 호텔 최초로 객실에 무라벨 생수를 제공하였으며, 2021년에 객실 어메니티를 선제적으로 일회용품에서 다회용 디스펜서로 교체

'롯데호텔 월드'는 기존의 플라스틱 객실 카드키를 호두나무 카드키로 교체하며, 탄소 배출량을 97% 절감

글래드 호텔도 전 지점 객실 내 탄소 배출 절감을 위해 무라벨 생수를 제공하며, 객실에서 사용된 빈 생수병은 기능성 의류로 재공정하여 업사이클링 의류 제작

'글래드 줍깅 패키지'를 출시. 객실 예약 시 고객에게 쓰레기를 주울 수 있는 '글래드 줍깅 키트'를 제공하며, 고객이 자발적으로 환경 보호를 할 수 있는 기회 제공

## 롯데 호텔

호두나무카드키



다회용 디스펜서



출처 롯데호텔

## 글래드(GLAD) 호텔

사용된 생수병을 호텔 레스토랑 유니폼으로 업사이클링



글래드 줍깅 키트



출처 글래드호텔

# ESG, 지속가능한 호텔

ESG 중 사회적인(Social) 요소까지 고려하는 호텔이 증가하며, 다양성 존중 및 소외계층, 지역사회와의 상생을 위해 노력하는 업체가 증가하는 추세이다.

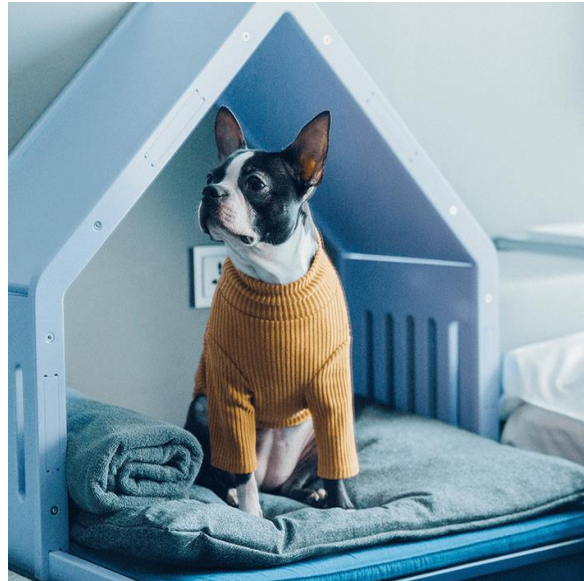
NGO 및 소외계층 등에 직접 기부하거나, 지역사회 내 소규모 업체들의 제품을 호텔에서 판매하고, 봉사활동을 하는 등 여러 측면으로 사회에 기여하기 위해 노력하고 있다.

카푸치노 호텔은 "CAPPUCCINO SHARED VALUE"라는 슬로건 하에 호텔과 지역, 자연이 함께 성장하는 새로운 비즈니스 모델을 설정하며, 2015년도에 국내 최초로 공유가치(Shared Value)를 내세운 호텔

'카푸치노 호텔은 머무는 것만으로도 공유가치를 실현할 수 있다'는 메시지를 제시하며, 수익금의 일부를 환경단체(WATER.ORG)나 동물 보호 단체 등에 기부하고 있으며, 호텔 1층 로비에 'Cappuccino's Pick' 공간을 만들어 '사회적 기업' 혹은 '지역 사회에 기여하는 기업'의 상품을 전시

## 카푸치노 호텔

반려견 동반 객실, 이용시 NGO에 기부

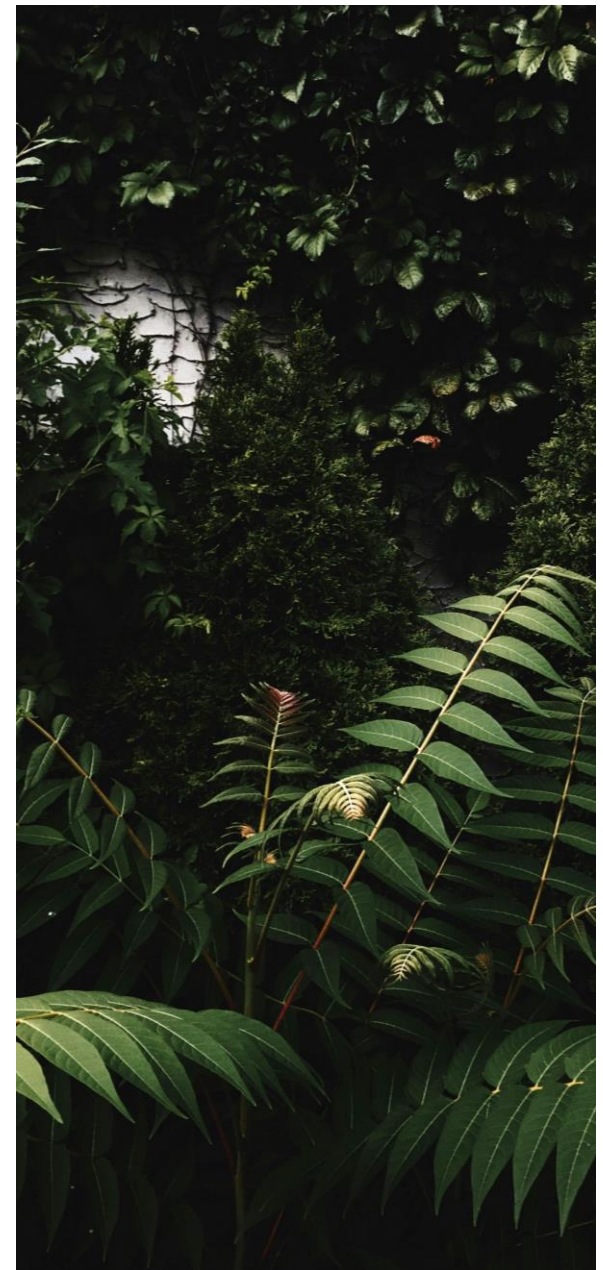


날개 표시된 메뉴 구매시, 긴급구호물품으로 기부



사회적기업 등 사회에 기여하는 기업 상품 전시

출처 카푸치노 호텔



# 워케이션 Worcation

워케이션(Worcation, Work+Vacation)

디지털 노마드(Digital Nomad)와 궤를 같이 하는 말로,  
“휴가지에서 근무하는 것”을 의미하며,

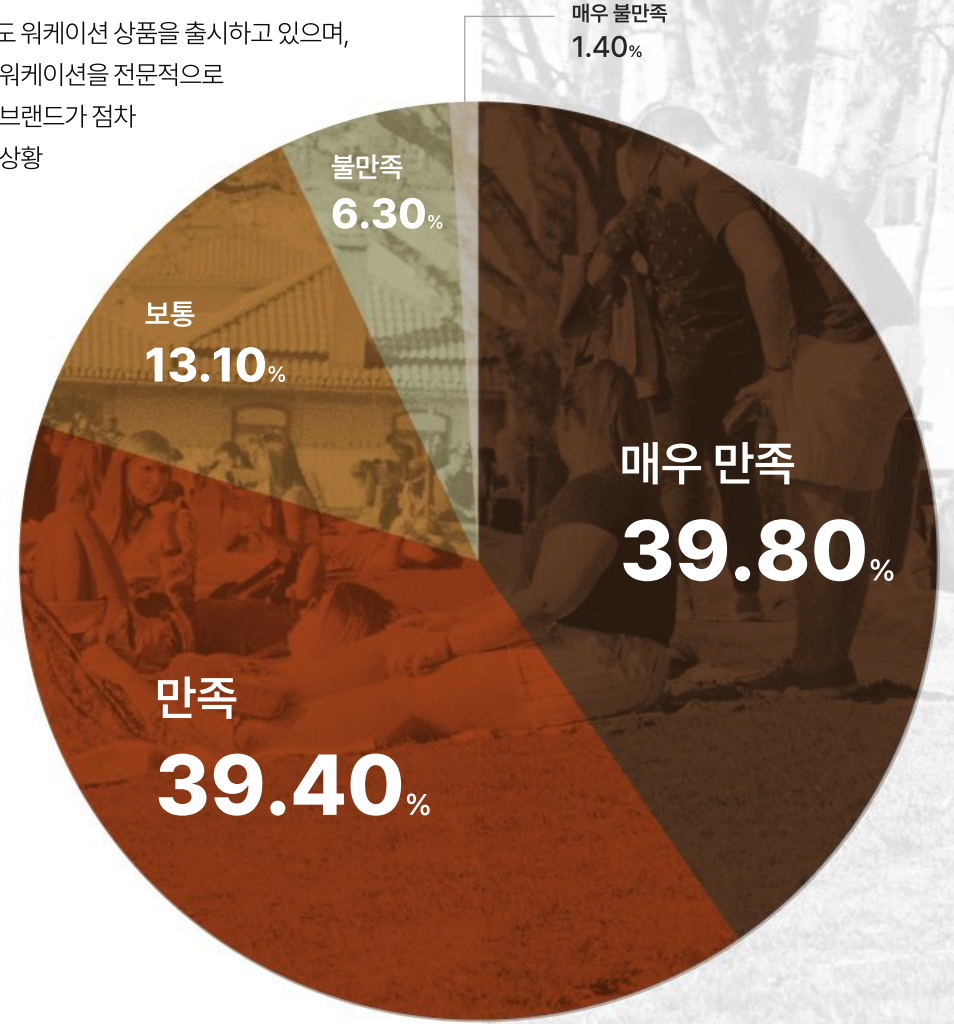
ICT기술의 발달로 원격근무 형태가 가능해지며 발달한  
개념으로 '비즈니스+레저'의 하이브리드 형태의 관광을  
의미하기도 한다.

‘워케이션(Worcation)’은 일본에서 시작된 개념이며,  
팬데믹 때 원격근무가 활성화 되며 국내에서도 떠오른  
트렌드

당근마켓, 네이버, 토스 등 국내 유수의 기업들도 직원들의  
직무 만족도 상승 및 생산성 향상을 위해 워케이션을  
도입하였고, 점차 활용을 확대하는 추세

기존 호텔에서도 워케이션 상품을 출시하고 있으며,  
지방 거점으로 워케이션을 전문적으로  
제공하는 관련 브랜드가 점차  
생겨나고 있는 상황

워케이션 참여 만족도



워케이션 브랜드  
출처 각사 홈페이지

DESKER  
WORKATION



워케이션 상품  
출처 체스터튼스 속초



# 워케이션 사례, 부산

지역 경제 발전을 위한 방안으로 지자체가 워케이션을 활용, 부산·제주·강원 등 지자체에서 바우처를 제공하고, 관광연계 서비스를 만들며 워케이션 지원사업을 펼치는 중이다.

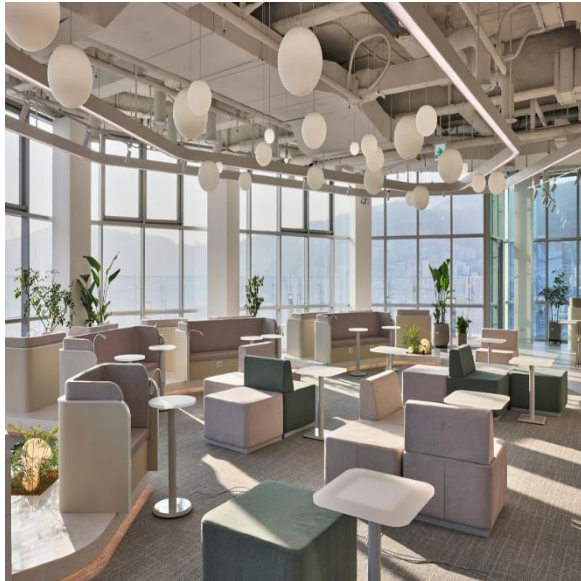
부산에서 1년 6개월 동안 '워케이션'으로 유발된 경제적 파급효과는 약 224억원으로 추산되며, 워케이션 이용객은 '1인 평균 114만원'을 부산에서 지출<sup>1)</sup>

부산은 워케이션을 위해 '아스티호텔 부산역'을 부산형 워케이션 거점센터로 운영하고 있으며, 위성센터 3곳 및 13곳의 파트너 센터와 연계하여 워케이션 확대 노력

<sup>1)</sup>출처 부산광역시

## 아스티호텔 부산역 부산 워케이션 거점센터

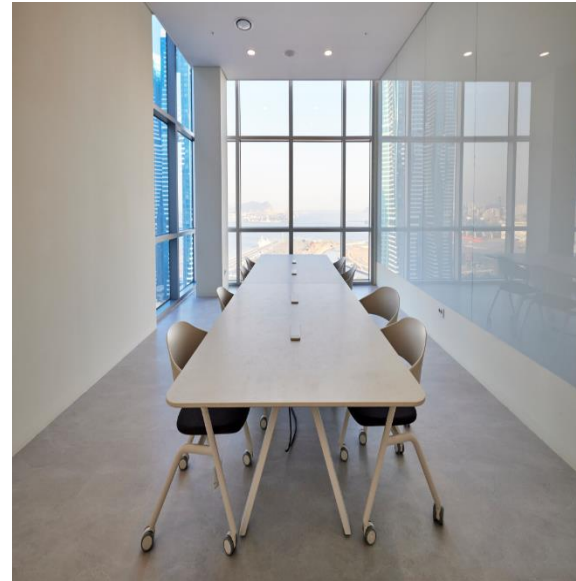
이벤트라운지-네트워킹공간



업무공간 및 오픈데스크

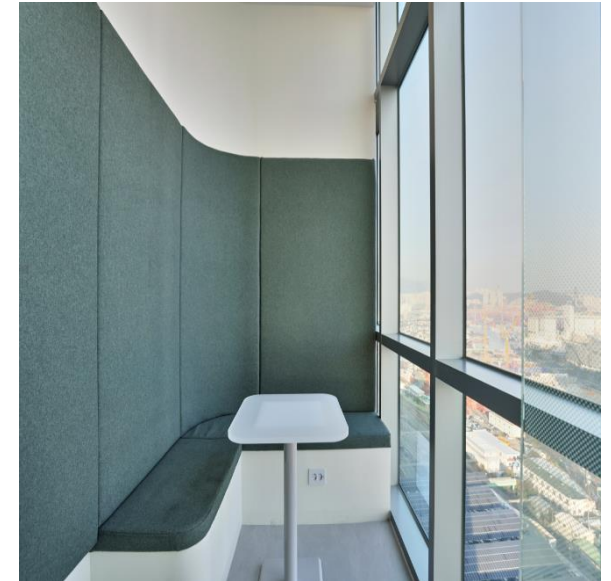


미팅룸 1, 2



폰부스

출처 아스티호텔부산역



# SUMMARY & EXPECTATION

# Sum up, 2024 Hotel Market

## 투자시장

- 포포인트 바이 웨라톤 조선 서울역, 해운대 L7, 베스트웨스턴 제주 등 서울 뿐 아니라 부산, 제주까지 시장에 호텔 매물 다수 존재
- 펀드레이징 이슈, 부동산 투자 시장 분위기, 매도인/매수인 간의 가격에 대한 견해 차이 등으로 딜 클로징이 쉽게 이뤄지지 않는 상황
- 그럼에도 올해 그랜드하얏트 서울, 콘래드 서울의 빅딜이 클로징 되었고, 과거 호텔이었던 오피스를 블랙스톤에서 최근 매입하며 다시 호텔로 운영하기로 계획하며 투자자들의 호텔 투자 관심 증명, 최근에는 국내보다 외국계 투자자들이 국내의 운용사들을 통해 호텔을 매입하는 경향, 현재 매수자 우위 시장에서 호텔 매물이 나오고 있기에 우량 자산 위주로 선별적 거래가 진행될 것으로 예상

## 공급시장

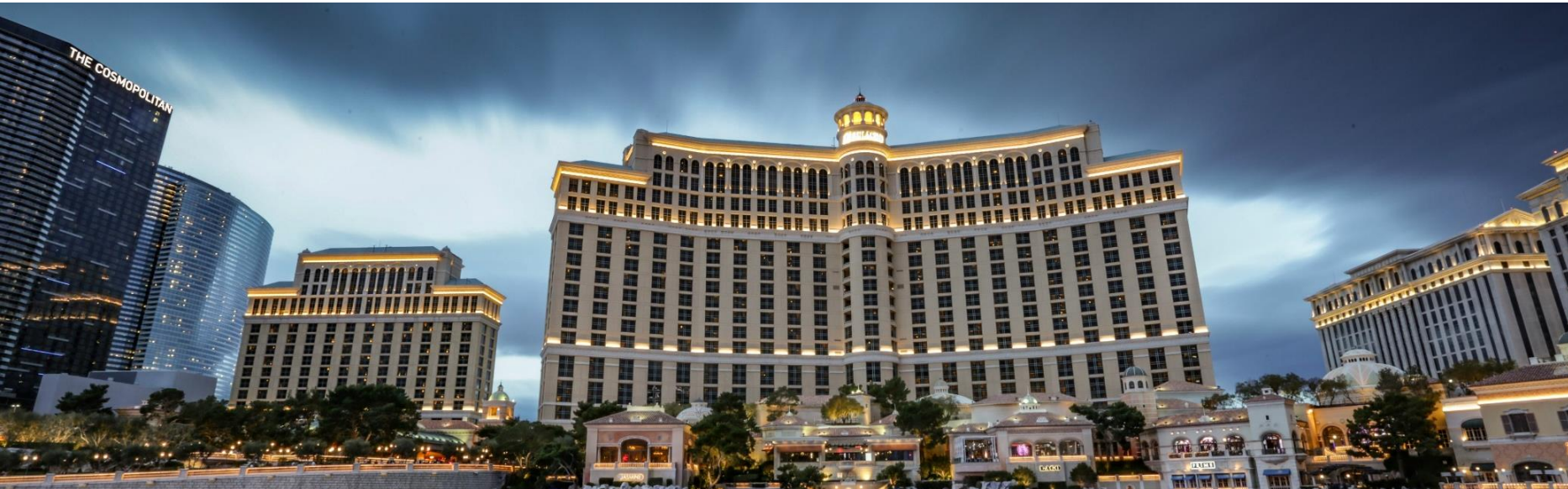
- 서울과 제주의 호텔 전체 공급량은 팬데믹 이후 연이은 폐업과 신규 공급의 감소로 점차 감소하는 추세이나, 이와 달리 부산의 호텔 공급량은 계속 증가하는 추세
- 서울은 '메종 델라노', '로즈우드' 등의 럭셔리 호텔의 개관이 예정 되어 있어, 서울의 특급호텔 경쟁이 심화 될 것으로 보임
- 부산도 특급 호텔의 증가세가 두드러지나 5성급 호텔이 해운대가 있는 동부산(8곳) 몰려 있어 서부산(1곳)과 지역적 불균형 상황
- 이와 달리 제주의 4, 5성급 호텔의 비율은 '19년 대비 '24년에 9%p 감소하였으나, 1, 2성급은 '19년 대비 약 9%p 증가하며 저가 호텔들의 공급이 우세를 이루고 있음

## 수요시장

- 2023년 서울의 3~5성급 호텔의 ADR은 역대 최고치를 달성, OCC도 2019년과 비교해서 3~5성급 모두 95% 이상 회복된 상황  
한류로 인해 증가하는 외국인 여행객과 더불어 국내 럭셔리 호텔의 공급이 예정 되어있어 특급호텔 수요는 최근 성장세만큼 가파르지 않더라도 꾸준히 성장할 것으로 전망
- 부산의 5성급 호텔 수요는 럭셔리 호텔의 공급에 힘 입어 ADR이 팬데믹 기간 동안 빠르게 상승하고 OCC도 동반 상승하였으나, 2023년 엔데믹 이후 5성급의 수요를 견인할 이슈가 없어 성장 둔화 상태, 고물가 시기에 가성비 호텔에 대한 수요로 3성급 호텔의 수요는 상승하고 있는데 당분간 이러한 경향은 지속 될 것으로 예상
- 제주의 5성급 호텔 시장은 팬데믹 시기인 2019~22년에 ADR이 꾸준히 상승하였으나, 2023년 해외 여행의 개방으로 인해 2022년 대비 2023년 ADR 27% 감소, 팬데믹 이후로 단체 관광 감소 및 개별 여행 증가, 경기 침체로 인한 가성비 호텔에 대한 수요로 인해 당분간 3성급 호텔의 ADR, OCC 증가 예상

## 2024 호텔의 트렌드

- 호텔 업계도 'ESG'의 실천을 위해 노력. 특히 환경 보호를 위해 호텔 업계는 무라벨 생수 제공, 카드키 교체, 업사이클링 유니폼 착용 등 여러 측면에서 친환경 정책을 펴고 있는 상황
- 사회적 요소(Social)를 고려하기 위하여, NGO, 소외 계층에 기부하기, 중소기업 제품 호텔 내 판매, 봉사활동 등 여러가지 방면으로 지역 사회 및 소외 계층과의 상생을 위해 노력
- 휴가지에서 일하면서 휴양을 동시에 할 수 있는 워크케이션이 팬데믹 이후로 떠오르며, 일을 할 수 있는 공간을 제공하는 호텔이 증가하는 추세



# 호텔의 성장 잠재력

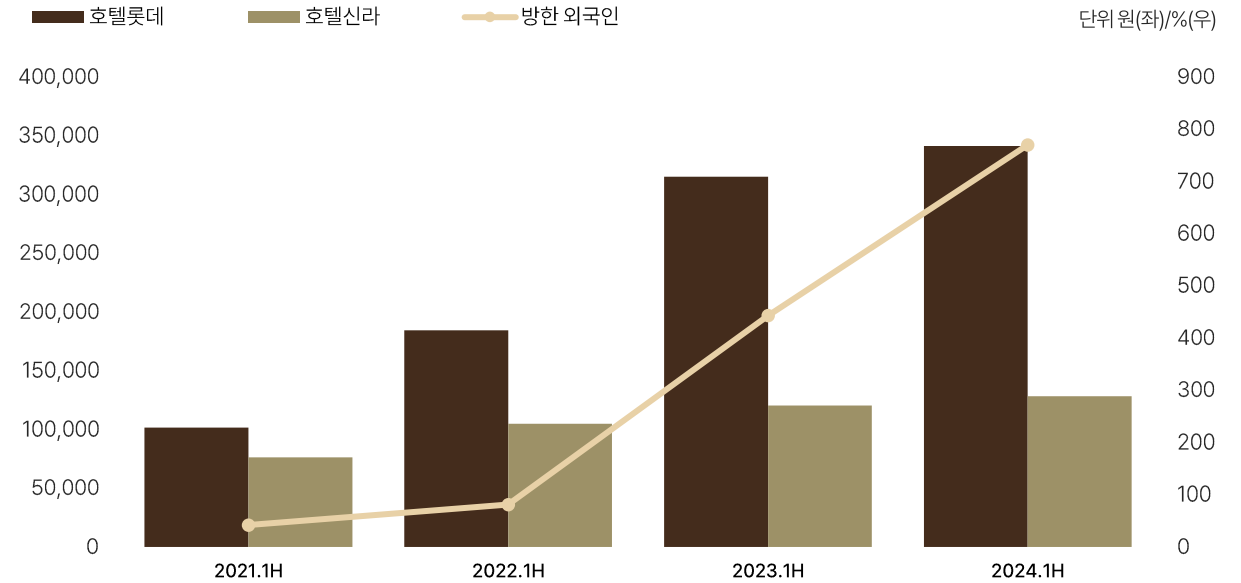
국내 호텔 주요 업체의 객실 매출은, 팬데믹이 가장 극심했던 2021년 상반기부터 최근 2024년 상반기까지 계속해서 증가하는 추세이다.

국내로 입국하는 해외 여행객은 빠른 속도로 늘어나고 있으며, K-Fashion, K-Beauty 등 한류의 영향으로 과거 중국 중심에서 벗어나 다양한 국가에서 방문객들이 증가할 것으로 예상된다.

고객들의 체류시간을 늘리기 위해 체험 공간을 많이 제공하는 쇼핑몰처럼, 호텔로 집객 할 수 있는 이벤트, 전시 등 체험형 콘텐츠의 강화가 매출 상승에 포인트가 될 것이라고 보인다.

한 달 살기, 라운지 내 다양한 구경/체험 거리, 반려동물 동반 이용 등 소비자에게 다양한 경험을 제공할 수 있는 콘텐츠가 우수한 호텔이 고객의 꾸준한 선택을 받을 수 있을 것이고, 팬데믹 같은 예상하지 못한 외부 충격에 덜 흔들리며 안정적인 매출을 만들어 낼 것으로 기대된다.

국내 호텔 주요 업체 객실 매출 추이



콘텐츠 우수 호텔 라이즈 오토그래프 컬렉션

**라이즈 한 달 살기 좌**

- 30박 31일 구성으로 2인 1실, 반려동물과 동반 투숙 가능
- 식음료 할인 및 무료 세탁 서비스 제공
- 피트니스 사용가능

**프린트 컬처 라운지 우**

- 국내외 독립 출판 서적과 아트, 바이닐 등을 큐레이팅한 라운지
- 24시간 누구나 이용 가능

출처 그래픽-Dart, 한국관광공사, 사진-라이즈 오토그래프 컬렉션

## Contact

## 리서치 센터

**최규정** 선임 저자

Associate Manager  
Research Center  
kyu.choi@rsquare.co.kr

## 알스퀘어

서울 강남구 테헤란로 311 아남타워

부동산 서비스 및 기타 문의  
info@rsquare.co.kr  
**임차문의**  
sales@rsquare.co.kr  
**인테리어문의**  
rd\_info@rsquare.co.kr  
**A/S문의**  
rd\_as@rsquare.co.kr

**1551-5678**

본 보고서에 대한 지적재산권은 알스퀘어의 소유이며 사전허가 없이  
영업적 목적으로 2차적 저작물 작성, 무단복제 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.