

2025 Hotel Market Report

- 01 시장 동향
- 02 국내 호텔 현황
- 03 호텔 거래 시장
- 04 호텔 공급 시장
- 05 호텔 수요 시장
- 06 2025 호텔/리조트 트렌드

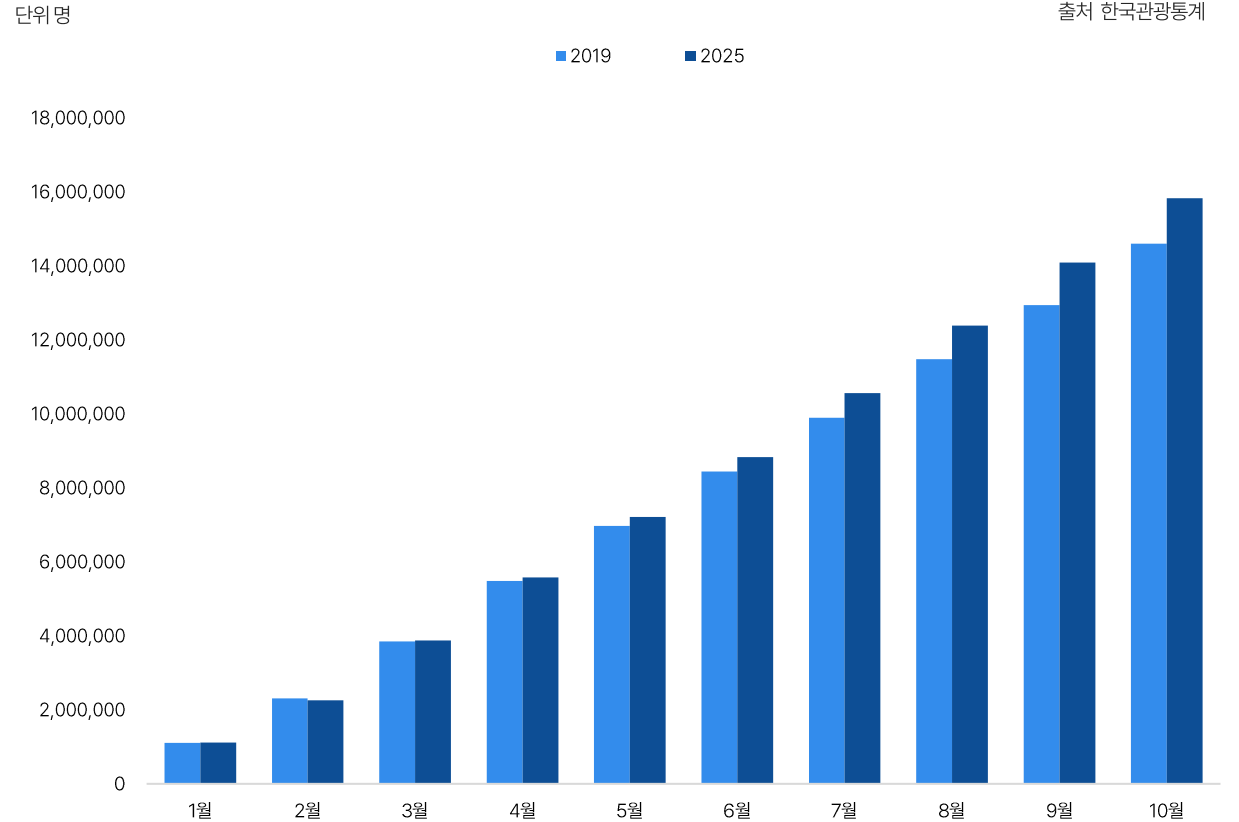
시장 동향

방한 외국인 추이

2025년은 2019년을 제치고 방한 외국인 역대 최다 해가 될 것으로 예상된다. 2025년 10월까지 1,582만명으로 2019년 동기 대비 123만명 많은 숫자이다. 또한 중국인 단체관광객 무비자 입국이 2025.09.29 부터 2026.06.30 까지 허용되어 11,12월에도 많은 중국 관광객이 입국 할 것으로 보인다

2025년은 K-컬처(K-Culture)가 전 세계적으로 부각된 한 해였으며, 한국의 전통 문화를 배경으로 한 '케이팝 데몬 헌터스'가 넷플릭스에서 대흥행을 기록한 데다, 한국 뮤지컬 '어쩌면 해피엔딩'이 뮤지컬 최고 권위의 시상식인 제78회 Tony Awards에서 10개 부문 노미네이트, 6개 부문 수상으로 역대 최다 후보·수상 성과를 냈다. 이 같은 문화적 성취는 한국 콘텐츠 및 브랜드에 대한 전 세계적 인식을 제고하며, 국내 관광 및 인바운드 수요의 증가를 이끌어낸 것으로 보인다.

2019년 vs 2025년 연간 누적 국내 입국 해외 관광객 수 비교



국내 인구 대비 체류 외국인

2020년 이후 국내 체류 외국인 수는 일시적 감소 이후 빠르게 회복·증가해 2024년 기준 265만 명, 전체 인구의 5.2%까지 확대되었으며, 이는 체류 외국인이 국내 인구·주거·산업 구조에서 차지하는 비중이 구조적으로 커지고 있음을 의미한다.

특히 외국인 유학생, 전문인력, 단기·중기 체류 인력의 증가는 전통적 임대주택 뿐 아니라 호텔·생활형 숙박시설·하이브리드 숙박시설에 대한 실수요를 동반하며, 일부 호텔은 관광 수요 뿐 아니라 장기 체류형 숙박 및 주거 대체 기능을 수행하는 방향으로 역할이 확장되고 있다.

이는 향후 호텔 시장에서 객실 운영의 유연화, 월 단위 체류 상품, 주거 친화적 객실·어메니티 구성이 수익 안정성과 시장 대응력 측면에서 점차 중요해질 가능성을 시사한다.

국내 인구 대비 체류 외국인 현황

단위 명

출처 법무부

연도	체류 외국인	국내 총 인구	국내 인구 대비 체류외국인 비율
2020년	2,036,075	51,829,023	3.93%
2021년	1,956,781	51,638,809	3.79%
2022년	2,245,912	51,439,038	4.37%
2023년	2,507,584	51,325,329	4.89%
2024년	2,650,783	51,217,221	5.20%

외국인 호텔 지출액

2025년 외국인의 호텔 지출액은 2024년 대비 소폭 감소할 것으로 예상되지만, 역대 두 번째로 큰 규모를 기록할 전망이다.

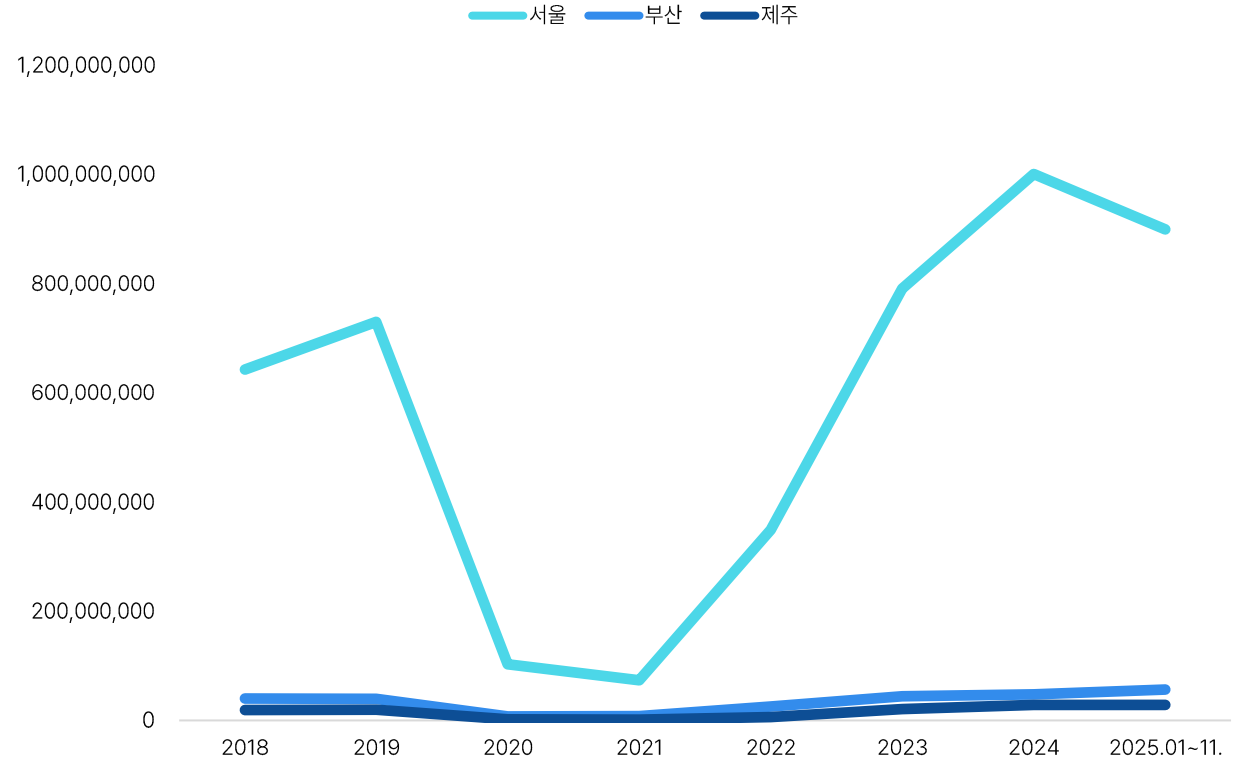
2025년 1~11월 기준 서울·부산·제주의 호텔 지출액은 약 9,854억 원으로, 연말 성수기인 12월 수요를 고려할 때 연간 1조 원을 상회할 가능성이 높다.

다만 해외 관광객 수가 사상 최대치를 기록할 것으로 보이는 2025년에도 서울·부산·제주의 연간 호텔 지출액은 2024년보다 감소할 것으로 예상된다. 이는 관광객들의 정보 접근성이 크게 개선되면서 게스트하우스·가성비 숙소 이용 증가, 저가 패키지 상품 확산 등 소비 패턴 변화가 영향을 미친 것으로 판단된다.

연도별 해외 관광객 호텔 지출액 추이(2~5성급)

단위 천원

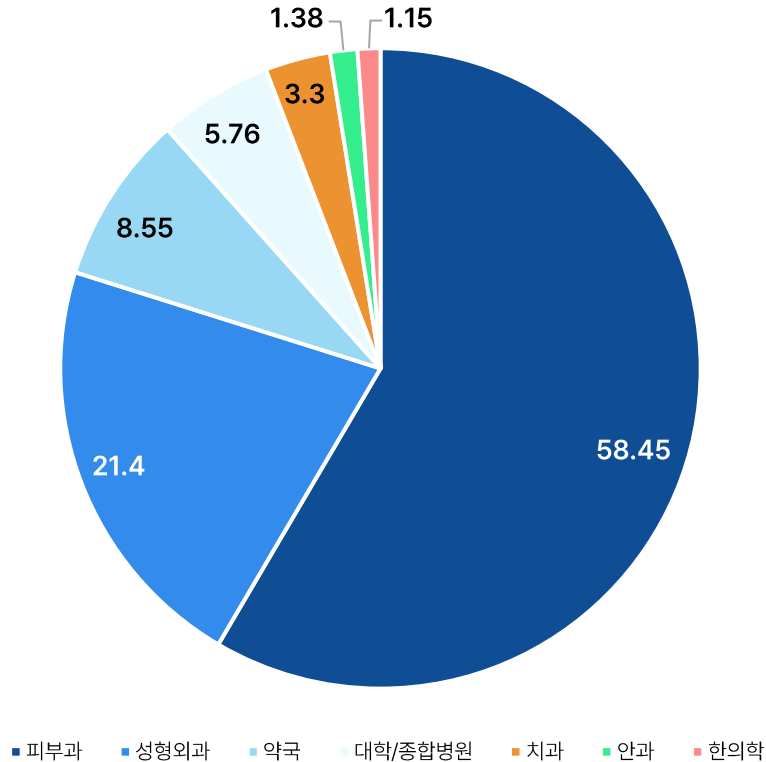
출처 한국관광통계
* 신용카드 소비 데이터 기준



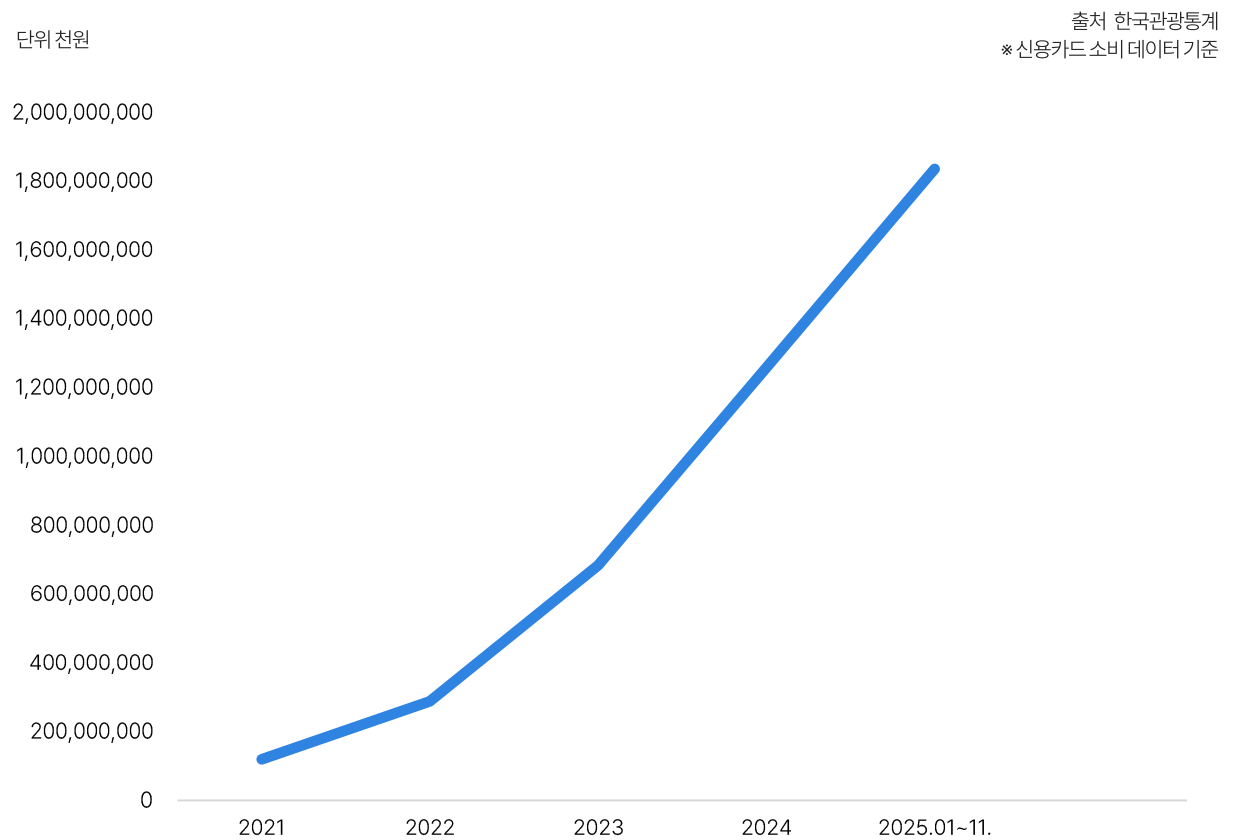
의료 관광 동향

- SNS 확산을 통해 한국의 의료·헬스케어 서비스 경쟁력이 빠르게 알려지며 'K-Medical' 열풍이 강화되고 있고, 팬데믹 이후 의료관광 지출은 지속적인 증가 흐름을 보이고 있다.
- 2025년 11월까지 해외 관광객의 의료 소비액은 이미 2024년 연간 지출액을 약 5,770억 원 초과했으며, 현 추세대로라면 2025년 연간 규모는 2조 원에 근접할 것으로 전망된다.
- 2025년 11월 기준 방한 외국인의 전체 의료 소비액 중 절반 이상이 피부과 분야에 집중되었으며, 중국·동남아 관광객의 높은 피부과 수요가 시장 성장을 견인했다. 이어 성형외과가 두번째로 큰 비중을 차지하며, 한국의 성형 의료 기술이 해외에서 입소문을 타며 지출 증가에 기여한 것으로 보인다.

2025.11. 외국인 의료 소비액 진료과목별 비율



연도별 외국인 관광객 의료 소비액 지출 추이

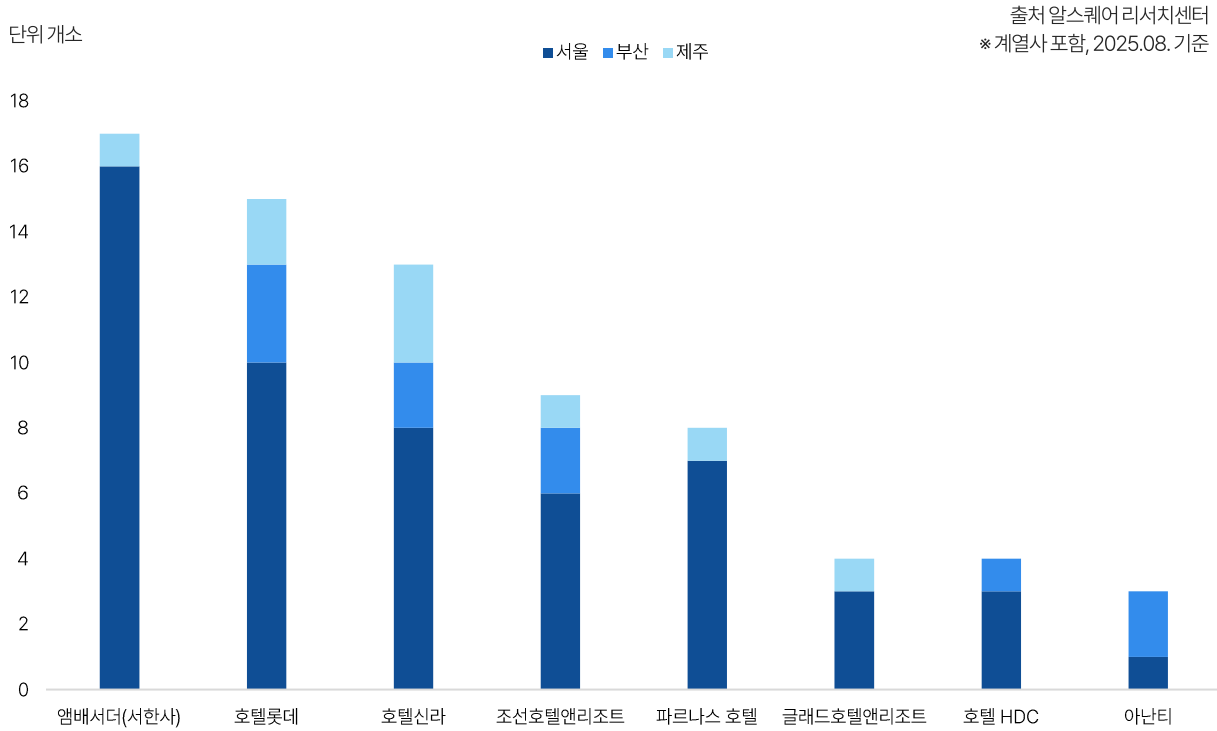


국내 호텔 현황

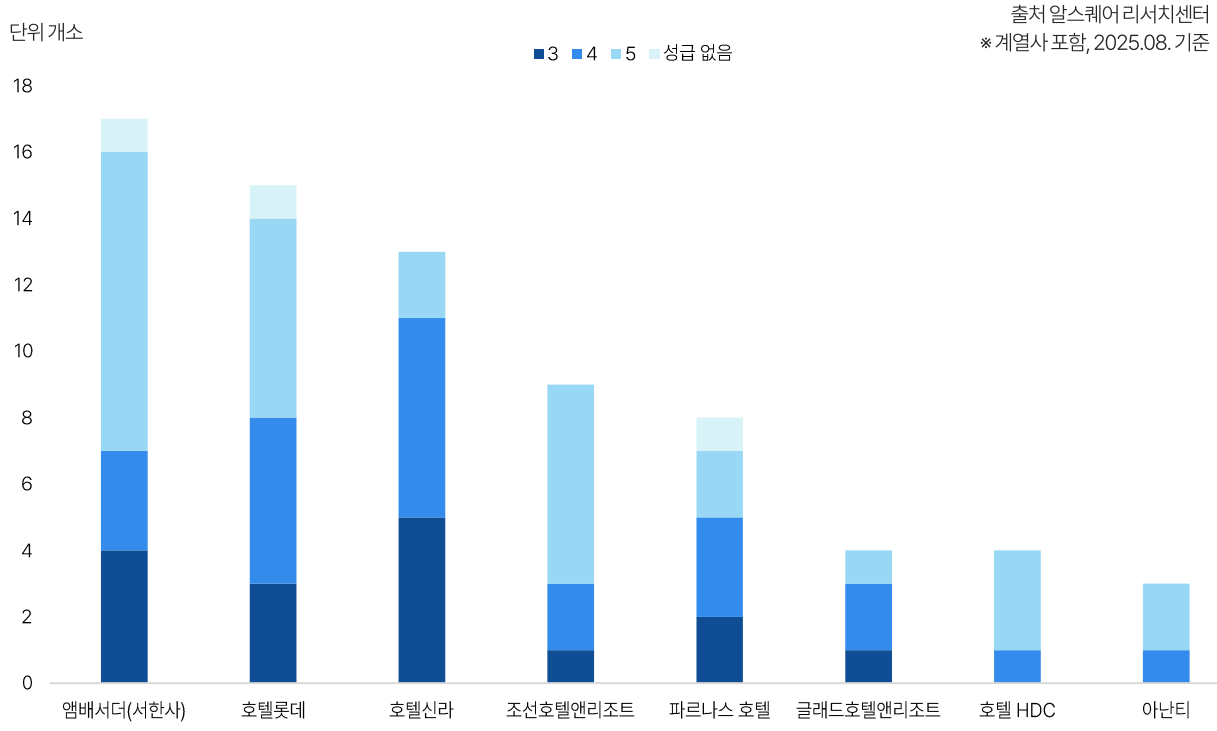
국내 호텔 체인

- 국내 호텔 시장은 서울을 중심으로 앰배서더 호텔 그룹, 호텔롯데, 호텔신라, 조선호텔, 파르나스호텔 등 주요 5개 체인이 주도하고 있다.
- 앰배서더 호텔 그룹은 아코르(Accor)와 합작해 설립한 AAK(Accor-Ambassador Korea)를 통해 아코르 계열 브랜드를 운영하며, 주로 서울 내 5성급 호텔을 중심으로 포트폴리오를 전개한다.
- 호텔롯데와 호텔신라는 서울·부산·제주 전역에 고르게 분포하고 있으며, 3~4성급 비즈니스호텔부터 5성급 럭셔리 호텔까지 다양한 수요층을 겨냥한 브랜드 전략을 추진하고 있다.
- 조선호텔, 파르나스호텔, 글래드호텔, 호텔HDC 등 대기업 계열 호텔 역시 안정적인 자본 기반을 바탕으로 서울 내 4~5성급을 중심으로 호텔 사업을 운영하며 시장 내 존재감을 확고히 하고 있다.

지역별 국내 호텔 체인 운영 현황



성급별 국내 호텔 체인 운영 현황



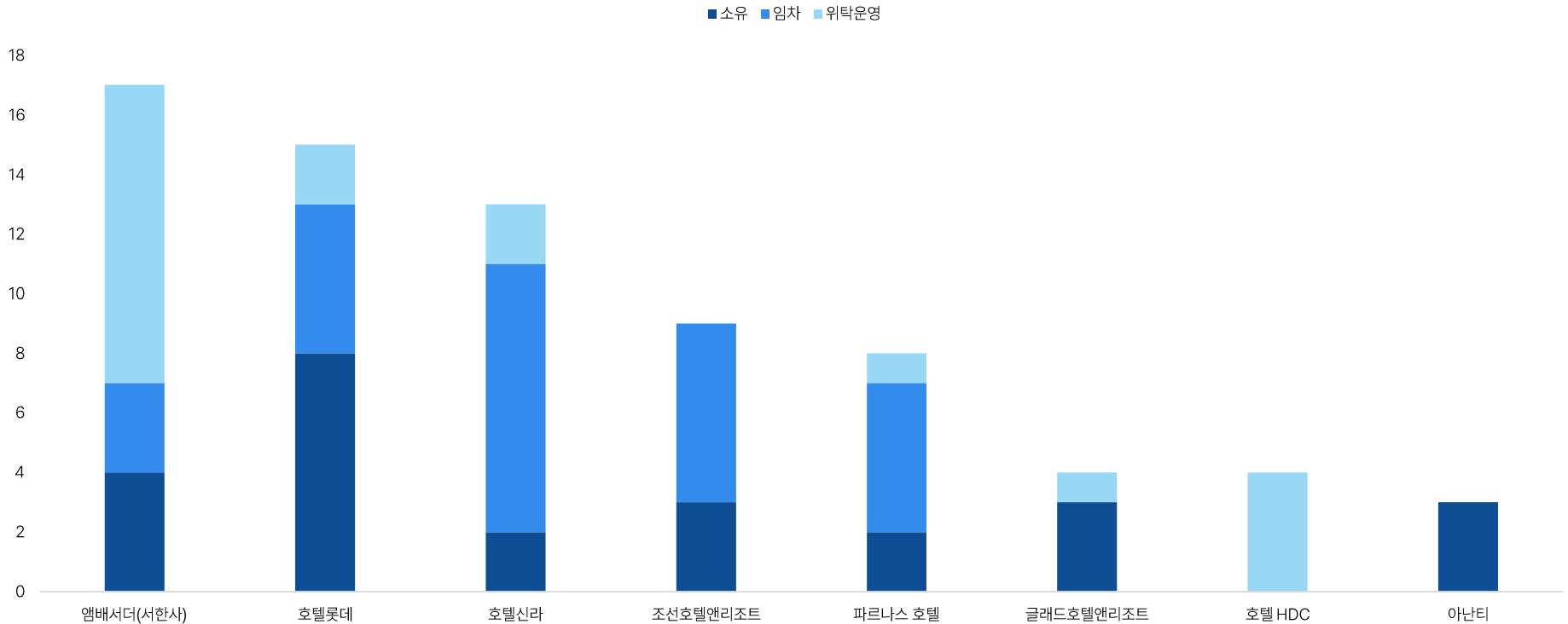
국내 호텔 체인

- 앰배서더 호텔 그룹은 'Accor' 계열 브랜드를 국내에서 라이선싱해 운영하는 구조적 특성상, 자산 보유 부담을 최소화하는 Asset-Light 전략을 기반으로 위탁운영 중심의 확장 전략을 지속해왔다.
- 호텔롯데는 소유 비중이 상대적으로 높으며, 임차·위탁운영이 그 뒤를 이어 포트폴리오를 다변화하는 균형적 구조를 갖추고 있는 것으로 보인다.
- 호텔신라와 조선포털은 임차 비중이 높아 자산보유 리스크를 낮추면서 시장 진입 속도를 확보하려는 임차 중심 운영전략이 두드러진다.
- 반면 호텔 HDC와 아난티는 각각 위탁운영 중심 구조와 자산 소유 중심 전략으로 서로 다른 비즈니스 모델을 구축하며 호텔 사업을 전개하고 있다.

국내 관광호텔 체인 운영 형태 비교(서울, 부산, 제주)

단위 개소

출처 알스퀘어리서치센터
* 계열사 포함, 2025.08. 기준



글로벌 호텔 체인

- 글로벌 호텔 체인들은 국내에서도 브랜드 라이선스 계약을 통해 다수의 호텔을 공급하며 존재감을 확대하고 있다. 이들은 공통적으로 Asset-Light 전략을 활용해 위탁운영 및 프랜차이즈 포트폴리오를 확장하며 빠른 시장 진입을 도모하고 있다.
- 특히 메리어트는 전 세계에서 가장 많은 객실을 보유한 호텔 체인으로, 호텔 수 대비 객실 수 비중이 매우 높다. 이는 규모의 경제를 통한 운영효율 개선에 강점이 있으며, 멤버십 프로그램인 'Marriott Bonvoy'를 기반으로 글로벌 고객 락인 효과를 강화해 브랜드 충성도와 부가가치 창출을 극대화하고 있다.
- 호텔 수 대비 객실 수 비중이 높은 그룹 중 하나인 하얏트 역시 소유·임차 비중을 축소하고 운영·프랜차이즈 비즈니스를 강화하는 방향으로 전략을 전환하고 있다. 동시에 'World of Hyatt' 멤버십 프로그램을 적극 운영해 반복 이용을 유도하며, 공급 확대가 수요 증가로 이어지는 선순환 구조를 구축하고 있다.

2025 글로벌 호텔 체인 순위(객실 수 기준)

출처 MKG Consulting, Hyatt, Best Western

순위	호텔 체인	국적	총 객실 수	호텔 수	호텔 수 대비 객실 수	전년 대비 객실 수 증가율
1	Marriott International	USA	1,683,204	9,266	182	6.9%
2	Jin Jiang International	China	1,439,756	14,311	101	7.7%
3	Hilton Worldwide	USA	1,249,814	8,342	150	7.1%
4	H World Group	China	1,017,225	10,580	96	20.3%
5	InterContinental Hotels Group	UK	977,257	6,599	148	4.3%
6	Wyndham Hotels & Resorts	USA	902,987	9,286	97	3.6%
7	Accor Group	France	850,285	5,682	149	3.5%
11	Hyatt Hotels Group	USA	347,301	약 1,450	240	8.1%
12	Best Western Hotel Group	USA	335,405	약 4,300	78	-2.1%

글로벌 호텔 체인

- 국내 주요 4.5성급 호텔들은 해외 유명 브랜드와 라이선스 계약을 체결해 브랜드를 도입하거나(예: 파크하얏트 서울), 국내 운영사와 전략적 제휴를 통해 공동 브랜드를 구축하는 방식(예: 조선팰리스 서울 강남)을 활발히 활용하고 있다.
- 글로벌 최대 호텔 체인인 메리어트는 조선호텔과 여러 프로젝트에서 협업하고 있으며, 앰배서더 호텔 그룹은 아코르와, 호텔HDC는 하얏트와 각각 지속적인 파트너십을 통해 다양한 브랜드 포트폴리오를 운용하고 있다.

글로벌 호텔 체인 브랜드 활용 및 제휴 국내 호텔 리스트

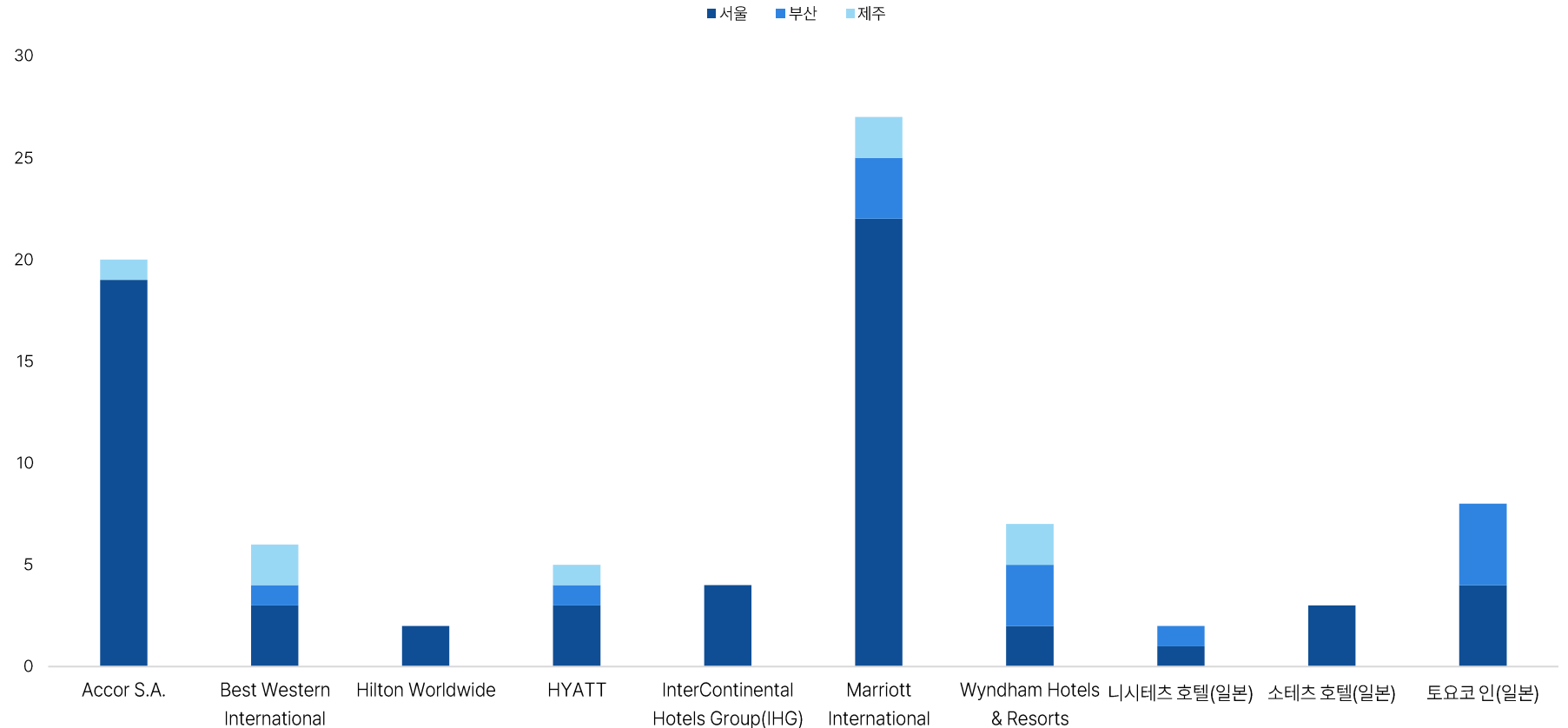
호텔 체인	주요 브랜드	브랜드의 주요 국내 호텔(성급)
Marriott International	<ul style="list-style-type: none"> • JW Marriot • Autograph Collection • Westin Hotels&Resorts • Aloft Hotels • Courtyard by Marriott • Four Points by Sheraton • Moxy Hotels 	<ul style="list-style-type: none"> • 조선 팰리스 서울 강남(5) • JW 메리어트 호텔 서울(5) • 메리어트 더 플라자 호텔(5) • 웨스틴조선 서울(5) • 코트야드 메리어트 서울 보타닉파크(4) • 포포인트 바이 셰라톤 조선 명동(4) • 목시 서울 명동(3)
Hilton Worldwide	<ul style="list-style-type: none"> • Conrad • Hilton Garden Inn 	<ul style="list-style-type: none"> • 콘래드 서울(5) • 힐튼 가든 인 서울 강남(4)
InterContinental Hotels Group	<ul style="list-style-type: none"> • InterContinental • Voco • Holiday Inn Express 	<ul style="list-style-type: none"> • 그랜드 인터컨티넨탈 서울 파르나스(5) • 보코 서울 강남(4) • 홀리데이 인 익스프레스 서울 홍대(3)
Wyndham Hotels & Resorts	<ul style="list-style-type: none"> • Wyndham Grand • Ramada 	<ul style="list-style-type: none"> • 윈덤 그랜드 부산(5) • 라마다 프라자 제주(5) • 라마다 서울 신도림(4)
Accor Group	<ul style="list-style-type: none"> • Fairmont • Mgallery Collection • Sofitel • Pullman • Grand Mercure • Novotel • Ibis 	<ul style="list-style-type: none"> • 페어몬트 앰배서더 서울(5) • 호텔 나루 서울 엠 갤러리(5) • 소피텔 앰배서더 서울 호텔(5) • 앰배서더 서울 풀만(5) • 그랜드 머큐어 앰배서더 서울 용산(5) • 노보텔 앰배서더 강남(5) • 이비스 앰배서더 인사동(3)
Hyatt Hotels Group	<ul style="list-style-type: none"> • Park Hyatt • Grand Hyatt • Andaz 	<ul style="list-style-type: none"> • 파크 하얏트 서울(5) • 그랜드 하얏트 제주(5) • 안다즈 서울 강남(5)
Best Western Hotel Group	<ul style="list-style-type: none"> • Aiden by Best Western • Best Western Premier • BW Premier Collection 	<ul style="list-style-type: none"> • 오라카이 청계산 BW프리미어 컬렉션(4) • 베스트웨스턴 에이든 청담(3) • 베스트웨스턴 프리미어 강남(3)

글로벌 호텔 체인

- 글로벌 호텔 체인들은 국내에서의 사업 전개를 주로 서울에 집중하고 있으며, 부산·제주에서는 일부 브랜드를 제외하면 존재감이 상대적으로 미미하다. 이는 국제적 브랜드가 요구하는 수요 규모, 항공 접근성(인천), 브랜드 스탠다드를 충족할 수 있는 개발 여건이 서울에 더욱 집중되어 있기 때문으로 해석된다.
- 힐튼과 IHG의 경우 글로벌 포트폴리오 규모에 비해 국내 운영 호텔 수가 매우 제한적이며, 오히려 중급 체인인 베스트웨스턴이 서울·부산·제주를 포함해 더 넓은 커버리지와 더 많은 호텔 수를 확보하고 있다.
- 한편 일본계 체인인 '토요코 인'은 비즈니스 수요 중심 전략에 따라 서울과 부산에 유사한 비중으로 균형 있게 분포하고 있으며, 원덤 계열에서도 원덤 그랜드는 서울·부산·제주에 고르게 입지하여 지역 간 편차가 적은 편이다. 글로벌 체인 간 전략 차이와 시장 포지셔닝의 차이가 이러한 지역적 분포 패턴을 만들어낸 것으로 보인다.

글로벌 호텔 체인 브랜드 사용 현황

출처 각 사 사이트
* 2025.08. 기준



미슐랭 키 (MICHELIN Key)



전 세계 레스토랑에 등급을 부여해온 미슐랭은 2025년 10월 8일, 호텔에 대한 독자적 평가 체계인 '미슐랭 키(Michelin Key)'를 전 세계 호텔 대상으로 첫 발표를 하며 글로벌 호텔 등급 시장에 본격 진입했다.

미슐랭 키는 전 세계 호텔 중 미슐랭이 자체 선정한 우수 호텔을 대상으로 부여되며, 다음 5가지 기준을 중심으로 심사가 이뤄진다.

- 1. 건축 및 인테리어 디자인의 완성도
- 2. 서비스의 품질과 그 일관성
- 3. 호텔의 전반적인 특성·정체성
- 4. 가격 대비 가치
- 5. 지역사회 및 주변 환경에 대한 기여도

- 미슐랭 키를 한 개라도 받은 호텔은 미슐랭의 엄격한 기준을 충족한 상위권 호텔로 평가되며, 최고 등급인 3키(Three Keys) 호텔은 "방문 기회가 생긴다면 어떠한 수고를 들이더라도 하룻밤 묵어볼 가치가 있는 곳"으로 규정된다.

출처 미슐랭

등급	정의	설명
1 Key	A Very Special Stay	개성이 살아있는 진정한 보석 같은 호텔로, 서비스는 항상 기대 이상을 제공하며, 동급 가격대의 호텔보다 훨씬 더 많은 가치를 제공함
2 Keys	An Exceptional Stay	모든 면에서 독창적이며 언제나 기억에 남을 경험을 보장하는 호텔로, 뚜렷한 개성과 매력을 갖추었으며 세심한 배려와 자부심으로 운영됨
3 Keys	An Extraordinary Stay	편안함과 서비스, 스타일과 우아함의 극치를 보여주는 호텔로, 세계에서도 손꼽히는 특별한 체류 경험을 제공하며 일생에 한 번은 꼭 가볼 만한 목적지로 평가됨

등급	개수	국내 호텔 리스트
1 Key	6	페어몬트 앰버서더 서울(앰버서더 그룹), 포시즌스 서울(미래에셋), 조선 팰리스 럭셔리 컬렉션 서울(조선호텔), JW 메리어트 제주 리조트(메리어트), 더 신라 서울(신라호텔), 파라다이스 시티 아트 파라디소(파라다이스)
2 Keys	2	시그니엘 서울(롯데호텔), 시그니엘 부산(롯데호텔)
3 Keys	0	-

호텔 거래 시장

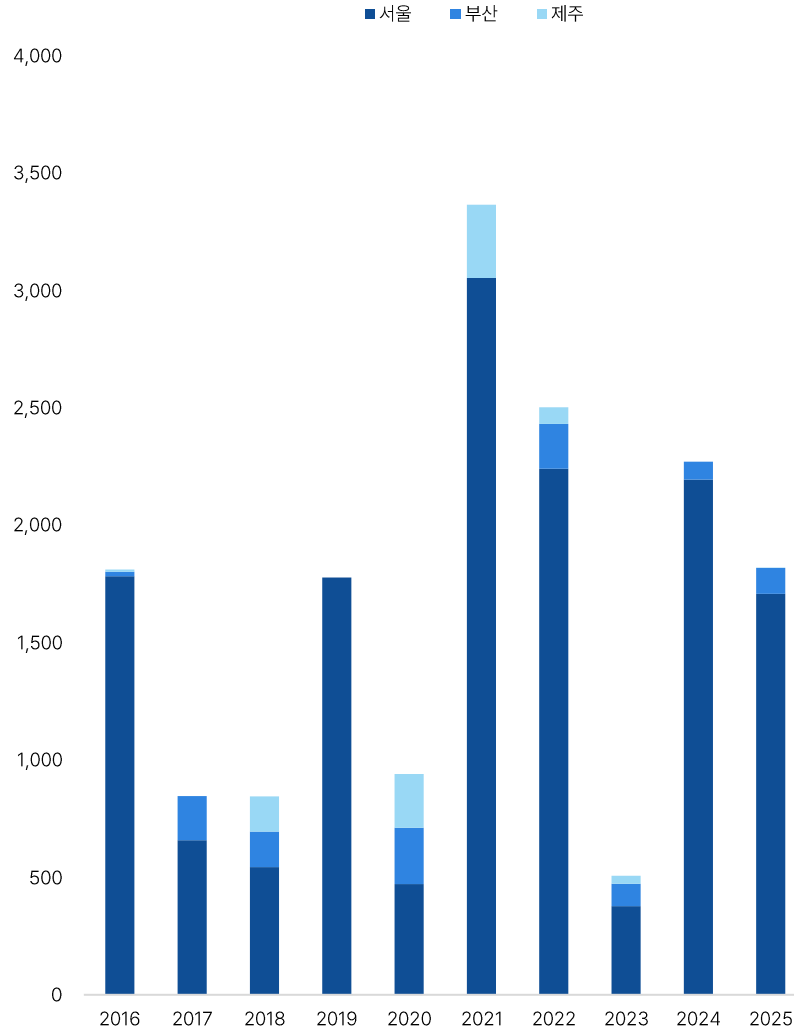
호텔 거래 현황

- 2025년 서울, 부산, 제주의 관광호텔 거래 금액은 1조 8천억원 수준으로 2024년 대비하여, 약 4,500억원가량 감소한 수치이다. 호텔에 대한 관심이 최근 몇 년 중 가장 높았던 것에 비해서는 거래 금액이 크지 않았다.
- 서울의 많은 거래량에 비해 부산, 제주의 거래량은 전년대비 유사하거나 적었다. 이는 호텔 거래의 관심도가 확실히 서울에 몰려 있음을 증명하고 있다.
- 서울에서는 '포포인트 바이 웨라톤 조선 서울역', '신라스테이 마포', '코트야드 메리어트 서울 남대문' 등 3, 4성급의 관광호텔 거래가 대부분을 이루었으며, 과거 5성급 호텔의 거래가 시장의 전체 거래금액을 주도했던 것에 비해 여러 호텔들의 거래가 맞물리며 시장 규모를 형성한 것이 2025년 거래의 특이점이라고 할 수 있다.

서울, 부산, 제주 관광호텔 거래금액

단위: 십억원

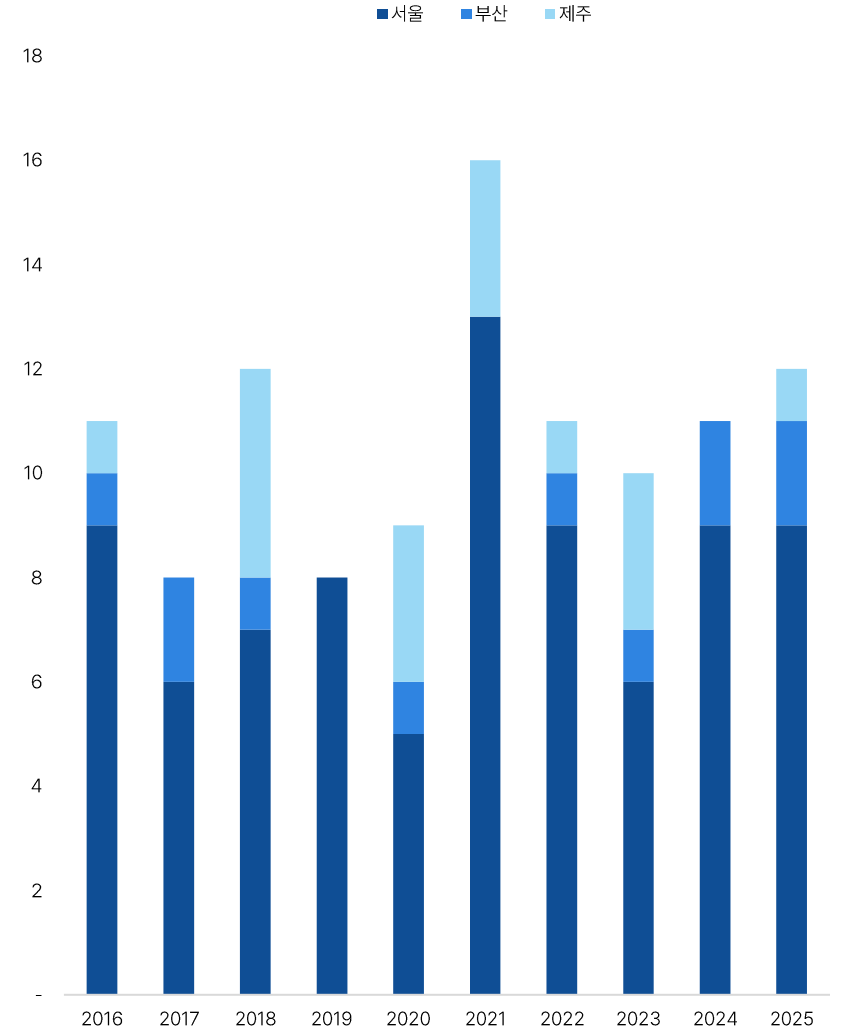
출처 알스퀘어리서치센터
*오피스 및 리테일 일부 포함/100실 이상



서울, 부산, 제주 관광호텔 거래건수

단위:건

출처 알스퀘어리서치센터
*100실 이상



2025년 주요 거래 및 거래 예정 리스트

- 2025년 서울 호텔 거래는 구로·마포·홍대·서울역 등을 중심으로 3성급과 4성급 자산이 활발하게 거래되며, 총액 기준 4천억 원대 대형 거래부터 200억 원대 소규모 딜까지 규모가 다양하게 나타났다.
- GIC, 골드만삭스, 인베스코 등 해외 LP들도 국내 호텔에 대한 관심을 확대하며 투자에 참여했으며, 인베스코가 인수한 '크리에이터 타운 서교'는 기존 운영사인 로컬스티치가 코리빙 형태로 운영을 지속할 예정이다.
- 2025년 12월에 클로징 된 '코트야드 메리어트 서울 남대문'은 흥국리츠운용이 '태광제1호리츠'를 활용하여 매입한 자산으로 태광그룹이 스폰서 역할을 하였고, 추후 운영도 태광그룹 계열사인 '티시스'가 맡을 것으로 예정되었다.
- 2026년에도 호텔 매입·매각 활동은 이어질 전망이다, 2025년 12월 기준으로 시장에는 다양한 매물이 출회된 상황이다. 특히 그레비티자산운용이 2024년 매입 후 브랜드 전환을 진행해 2년 만에 매각하는 '보코 서울 명동(구 티마크 그랜드 호텔)'의 경우, 어느 정도의 차익이 실현될지 시장의 관심이 집중되고 있다.

서울, 부산, 제주 관광호텔 거래 및 매물 리스트

2025년 서울 호텔 주요 거래 리스트

출처 알스퀘어리서치센터.
※ 오피스, 리테일 자산 포함

지역	호텔 명	성급	거래 시기	거래 금액 (억원)	매도인	매수인	주요 투자자
서울	롯데시티호텔 구로	3	2025.02.	4,160 ¹⁾	이지스자산운용	이지스자산운용	GIC
서울	포포인츠 바이 웨라톤 조산, 서울역	4	2025.02.	1,720	맥쿼리자산운용	KB자산운용	KB금융계열 블라인드펀드
서울	신라스테이 마포	3	2025.05.	1,430	하나대체투자자산운용	신한리츠운용	이지스자산운용
서울	머큐어 엠버서더 서울 홍대	4	2025.06.	2,620	현대자산운용	JB자산운용	골드만삭스
서울	CS프리미어호텔 서울	3	2025.10.	228	씨에스프리미어호텔서울	코람코자산신탁	-
서울	크리에이터 타운 서교	3	2025.10.	1,430	이지스자산운용	디앤디 인베스트먼트	인베스코
서울	포포인츠 바이 웨라톤 서울, 명동	4	2025.11.	2,463	이지스자산운용	퍼시픽투자운용	신세계
서울	코트야드 메리어트 서울 남대문	4	2025.12. (예정)	2,542	KT&G	흥국리츠운용	태광그룹

2025년 12월 기준 시장 매물 리스트

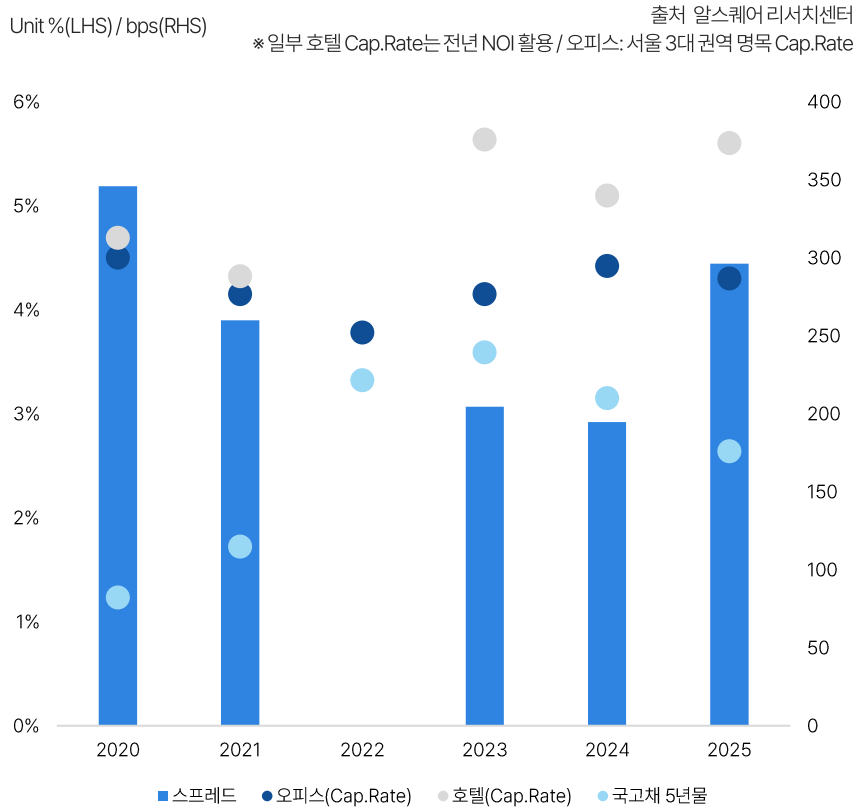
출처 알스퀘어리서치센터

지역	호텔 명	운영 방식	성급	객실 수	매도인	우선협상 대상자
서울 동대문구	L7 청량리 바이 롯데	위탁	-	260	청량리제4구역도시 환경정비사업추진위원회	현대하임
서울 마포구	L7 홍대	소유	4	340	호텔롯데	롯데리츠 (매입 예정)
서울 종로구	나인트리 바이 파르나스 서울 인사동	위탁	4	301	이지스자산운용	-
부산 강서구	신라스테이 서부산	위탁	4	295	코레이트자산운용	-
서울 중구	보코 서울 명동	위탁	4	576	그레비티자산운용	-
서울 중구	나인트리 호텔 동대문	임차	3	219	신한리츠운용	-

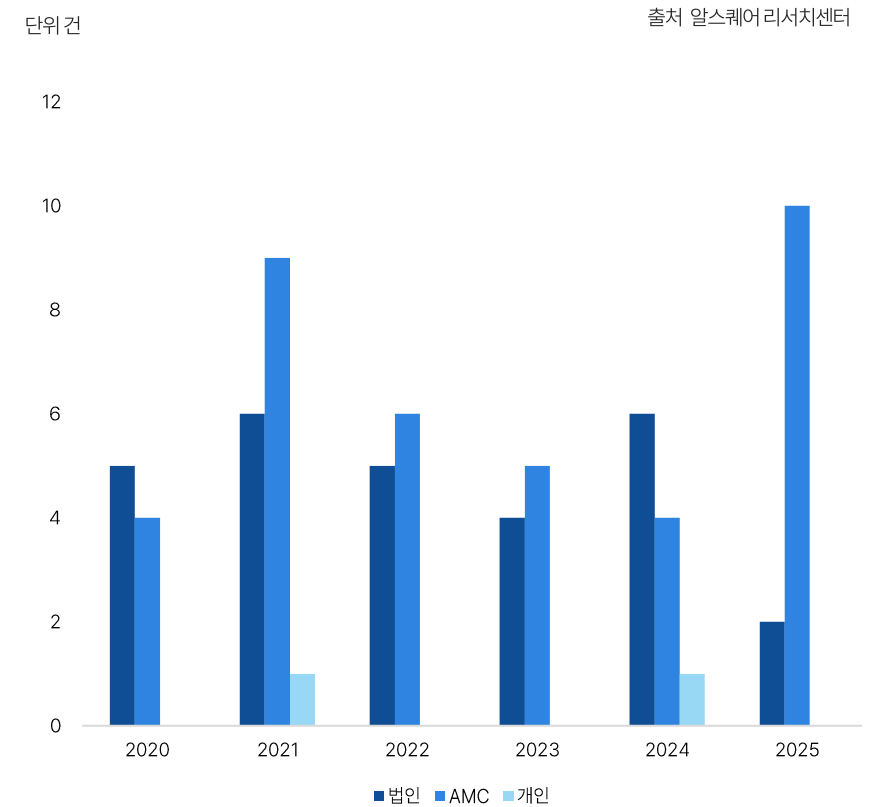
거래 주체 분석

- 호텔의 Cap Rate는 2025년 기준 5% 후반 수준으로 형성돼 있어, 호텔 운영 리스크가 서울 오피스 대비 상대적으로 높다는 점을 시사하며, 이는 코로나 이후 호텔 운영에 대한 시장의 불확실성이 완전히 해소되지 않았음을 반영한다.
- 호텔 매입 주체는 실사용 법인과 자산운용사로 나뉘어 왔으나, 2025년에는 운용사 주도의 거래가 대부분을 차지하며 운영 수익과 향후 매각 차익을 겨냥한 투자 사례가 두드러졌다. 이러한 흐름은 관광 회복과 호텔 자산에 대한 관심 확대 속에서 운용사 중심의 투자 전략이 더욱 강화되고 있음을 보여준다.

서울, 부산, 제주 관광호텔 Cap. Rate 추이(운영 목적 거래)



서울, 부산, 제주 관광호텔 매입 주체 트렌드

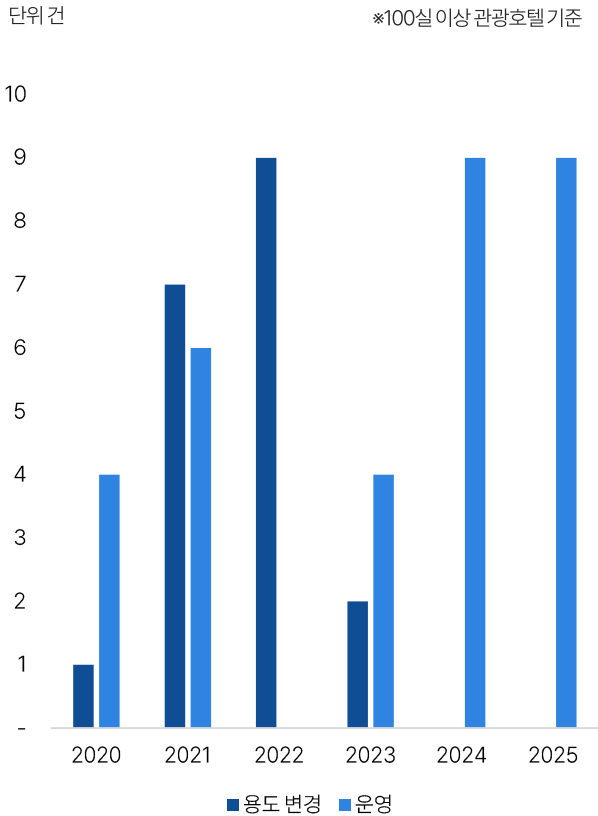


서울 호텔 시장

- 2024년 이후 서울 관광호텔 거래는 운영 목적 거래로, 브랜드 재정비-리모델링을 통한 밸류애드 전략을 염두에 둔 매입이 주를 이루고 있다.
- 관광호텔의 연도별 평당 매매가는 2024년부터 투자 관심이 본격화되며 평균 2,800만~3,000만원 수준에서 형성되었다.
- 객실당 가격(PPP)은 입지-성급에 따라 편차가 크지만, 최근 2024~2025년 시장에서는 객실당 5억원 이상이 일반적인 거래 수준으로 자리 잡고 있다.

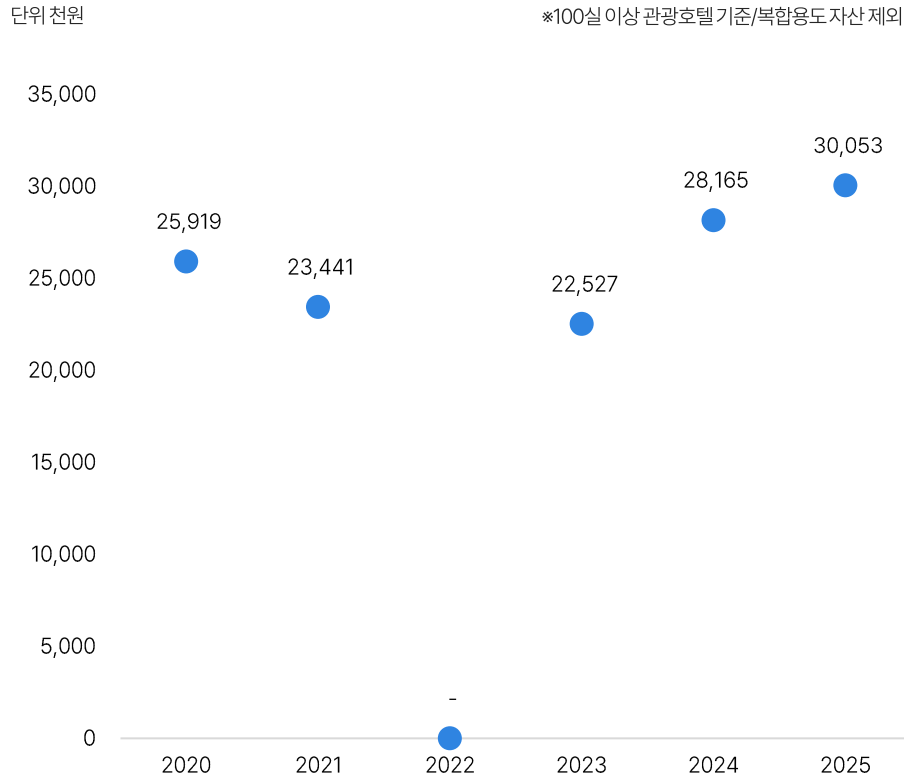
서울 관광호텔 거래 목적 추이

출처 알스퀘어리서치센터
*100실 이상 관광호텔 기준



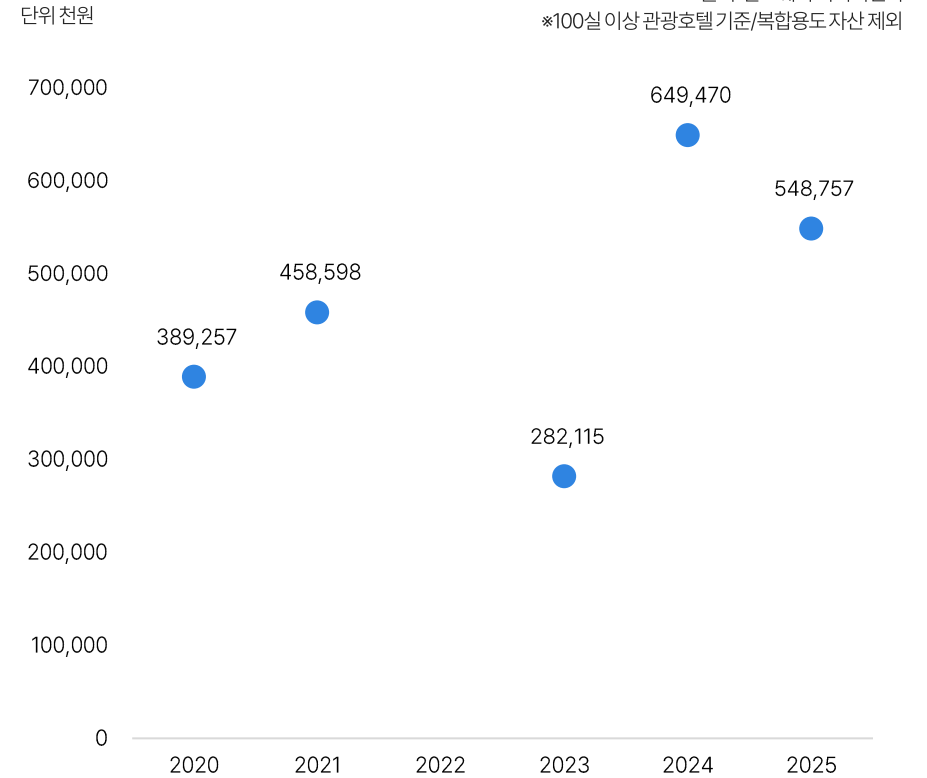
서울 관광호텔 연도 별 평균 평당 가격 (운영 목적 거래)

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



서울 관광호텔 연도 별 평균 객실당 가격(운영 목적 거래)

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

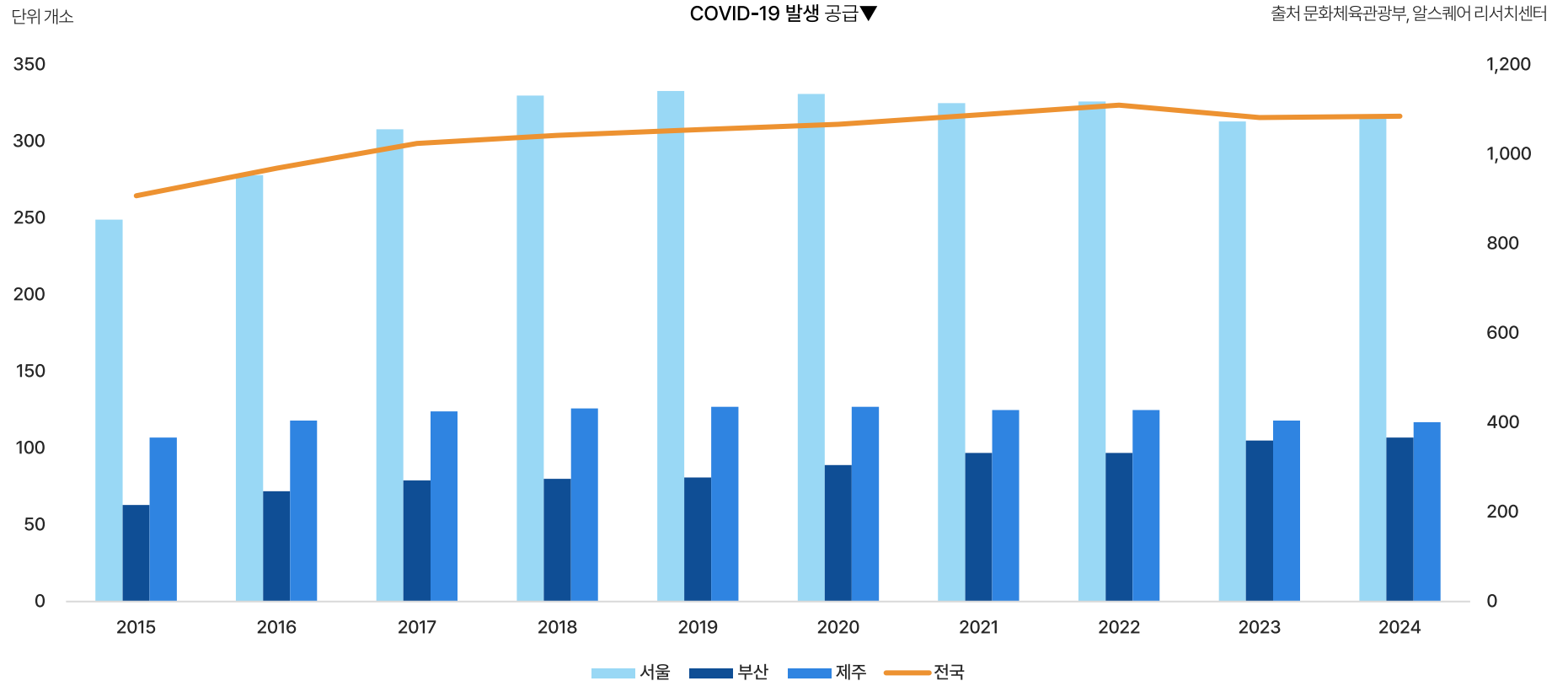


호텔 공급 시장

호텔 공급 추이

- 서울: 2024년에는 2023년 대비 3개 호텔이 증가하며, 그동안 이어졌던 감소 흐름에서 벗어나 소폭 반등을 보였다. 2024년 기준 전국 1,085개 관광호텔 가운데 약 29.1%가 서울에 위치해 전체의 약 1/3을 차지하고 있다.
- 부산: 2023년 대비하여 2024년에 2개의 관광호텔이 증가했으며, 최근 10년간 완만한 증가세를 보여주고 있다.
- 제주: 제주는 팬데믹 이전까지는 증가 추세였으나, 팬데믹 이후 지속적인 감소세를 보이고 있다. 2024년에는 전년 대비 1개 호텔이 감소했으나, 과거 대비 감소 폭은 다소 둔화된 상황이다.

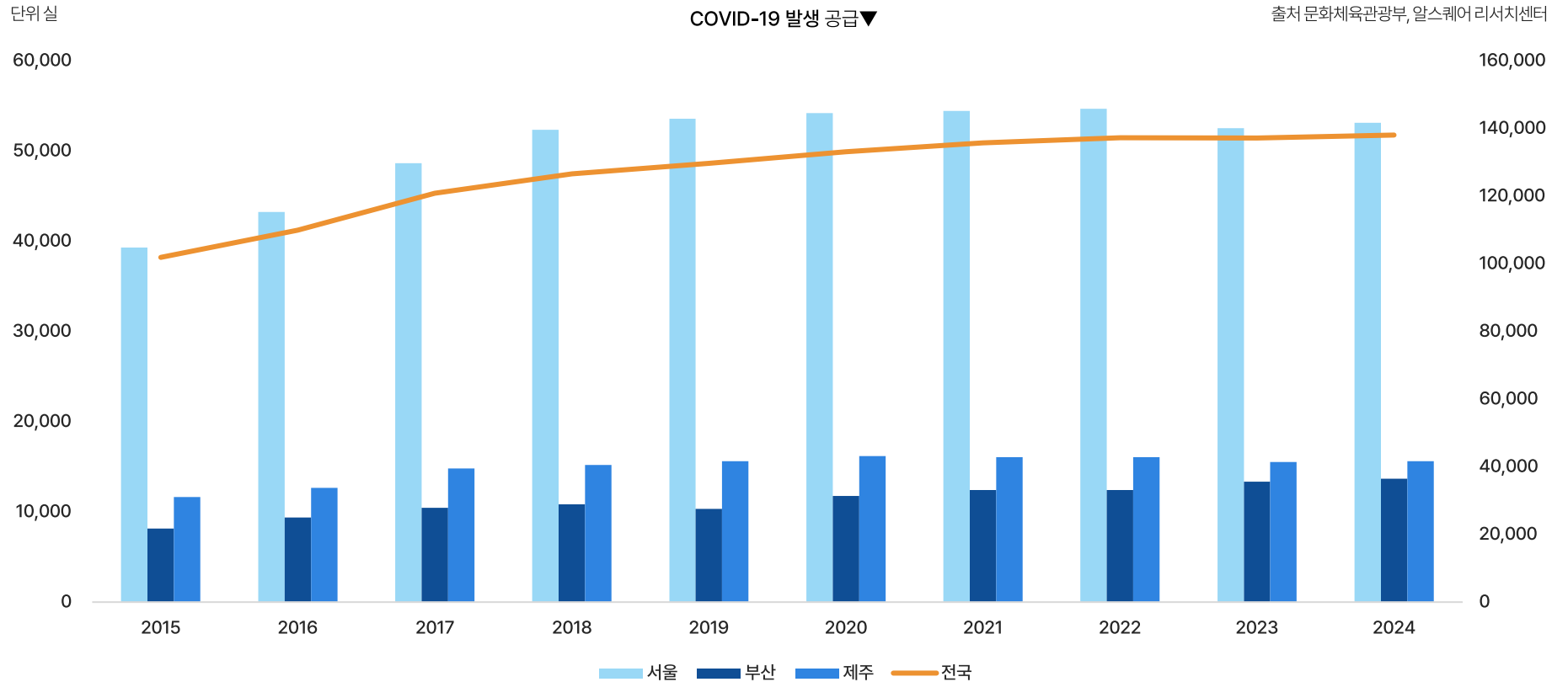
서울, 부산, 제주 관광호텔 공급 누적 추이



호텔 공급 추이

- 서울: 서울은 2015년 39,278실에서 2024년 53,126실로 10년간 약 1만4,000실 증가하며 국내에서 가장 큰 객실 공급 확대를 기록했다. 이는 같은 기간 부산과 제주의 증가분을 합한 수치보다도 큰 규모다. 팬데믹 이후 2022년 최고점 대비 2024년에는 소폭 감소했으나, 기존 호텔의 리노베이션과 브랜드 재정비를 통해 객실의 질적 개선이 병행되고 있다.
- 부산: 부산은 2019년의 일시적 감소를 제외하면 연평균 안정적인 객실 증가세가 이어져 왔다. 2024년 기준 일일 13,668실 가동 규모를 보유하고 있으며, 향후에도 급격한 증감 없이 완만한 증가 추세가 지속될 것으로 전망된다.
- 제주: 제주는 팬데믹 이후 객실 수가 매년 15,000~16,000실 수준에서 안정적으로 유지되고 있다. 환경영향평가, 경관 심의, 고도제한 등 규제 요인이 대형 신규 호텔 개발을 제약하고 있으며, 내국인 관광 수요 또한 급격한 증가가 예상되지 않아 당분간 큰 변동 없이 현 수준이 유지될 가능성이 높다.

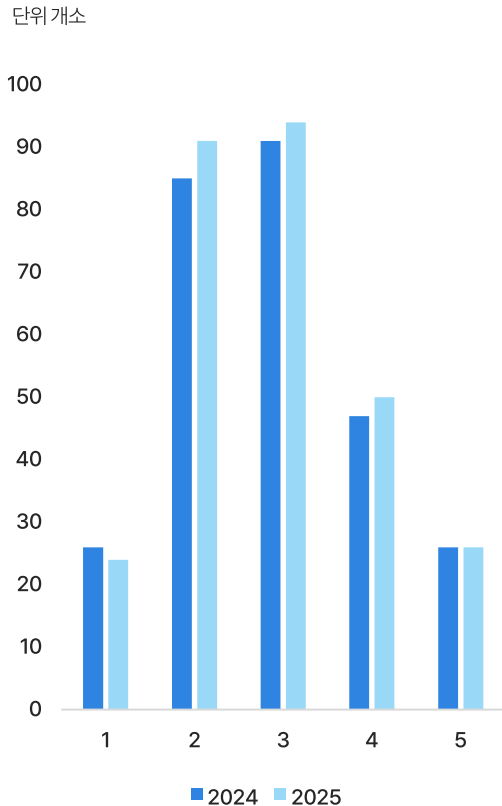
서울, 부산, 제주 관광호텔 객실 공급 누적 추이



관광호텔 성급별 공급 비율

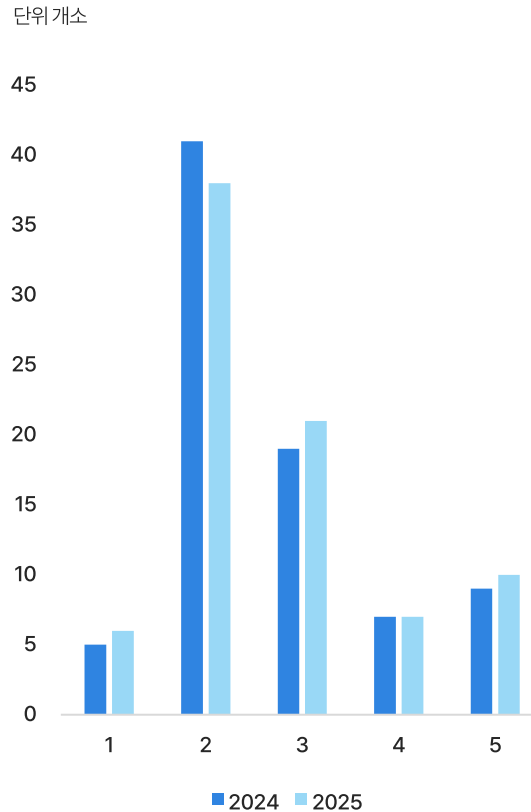
서울 관광호텔 성급별 공급 변화

- 서울 호텔 공급은 2024~2025년 사이 2~4성급을 중심으로 공급이 전체적으로 다소 확대되는 추세를 보인다.
- 2, 3성급은 전체 중에서 높은 비중을 유지하면서 소폭 증가하였고, 4성급 또한 증가하였다. 반면, 1성급은 약간 감소하였고, 5성급은 변동이 없어 시장 내에서 변화가 제한적이었다.
- 종합적으로, 인바운드 회복 국면에서 가격 접근성이 좋은 미드 스케일 수요가 커지며, 개발 측면에서 리스크를 줄이고, 수익성을 키우기 위해 신규 공급을 미드 스케일에 집중한 것으로 보인다.



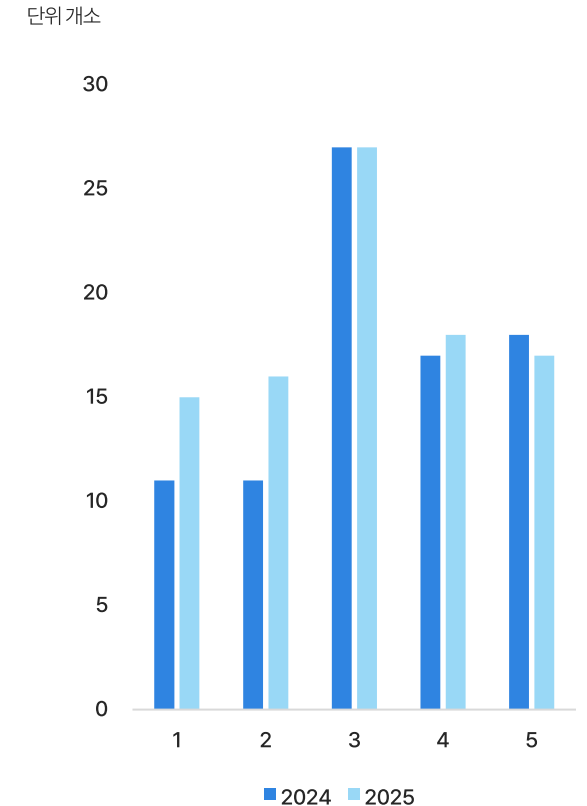
부산 관광호텔 성급별 공급 변화

- 부산의 2025년 호텔 공급은 2성급에서 감소가 나타나며, 저가-실속형 시장의 신규 공급이 축소 되었다.
- 반면 3성급과 5성급은 소폭 증가해 중급 및 고급 수요에 대응하는 방향으로 공급 구조가 재편되고 있으며, 지역 내 수요 구조 변화에 따라 공급이 재배분 되고 있다
- 부산도 아직까지 미드 스케일의 호텔이 중심을 이루고 있으며, 그 안에서 기존 2성급 호텔들은 일부 조정되고, 점차 상급 호텔의 발달로 이어지는 모습이다.



제주 관광호텔 성급별 공급 변화

- 2025년 제주 호텔 공급은 전년과 동일하게 3성급 중심의 시장 구조를 유지하는 가운데, 1~2성급 공급의 뚜렷한 확대가 확인된다.
- 5성급에서는 '라마다 프라자 제주'가 웨라톤으로 브랜드를 교체하며 5성급 호텔 수는 2024년 대비 1개소 감소한 17개소로 집계되었다.
- 전반적으로 이번 변화는 내국인 제주 관광 수요에서 가격 민감도가 강화되는 흐름을 반영하며, 공급 역시 저가-중저가 수요에 대응해 1~2성급 비중이 확대되는 모습인 반면 3~5성급 구간의 구조적 변화는 제한적이다



출처 문화체육관광부, 한국관광협회중앙회, 제주특별자치도관광협회
* 관광호텔(2025.11.10.), 등급 미산정 호텔 제외

전국 5성급 호텔

전국 5성급 호텔 공급 현황

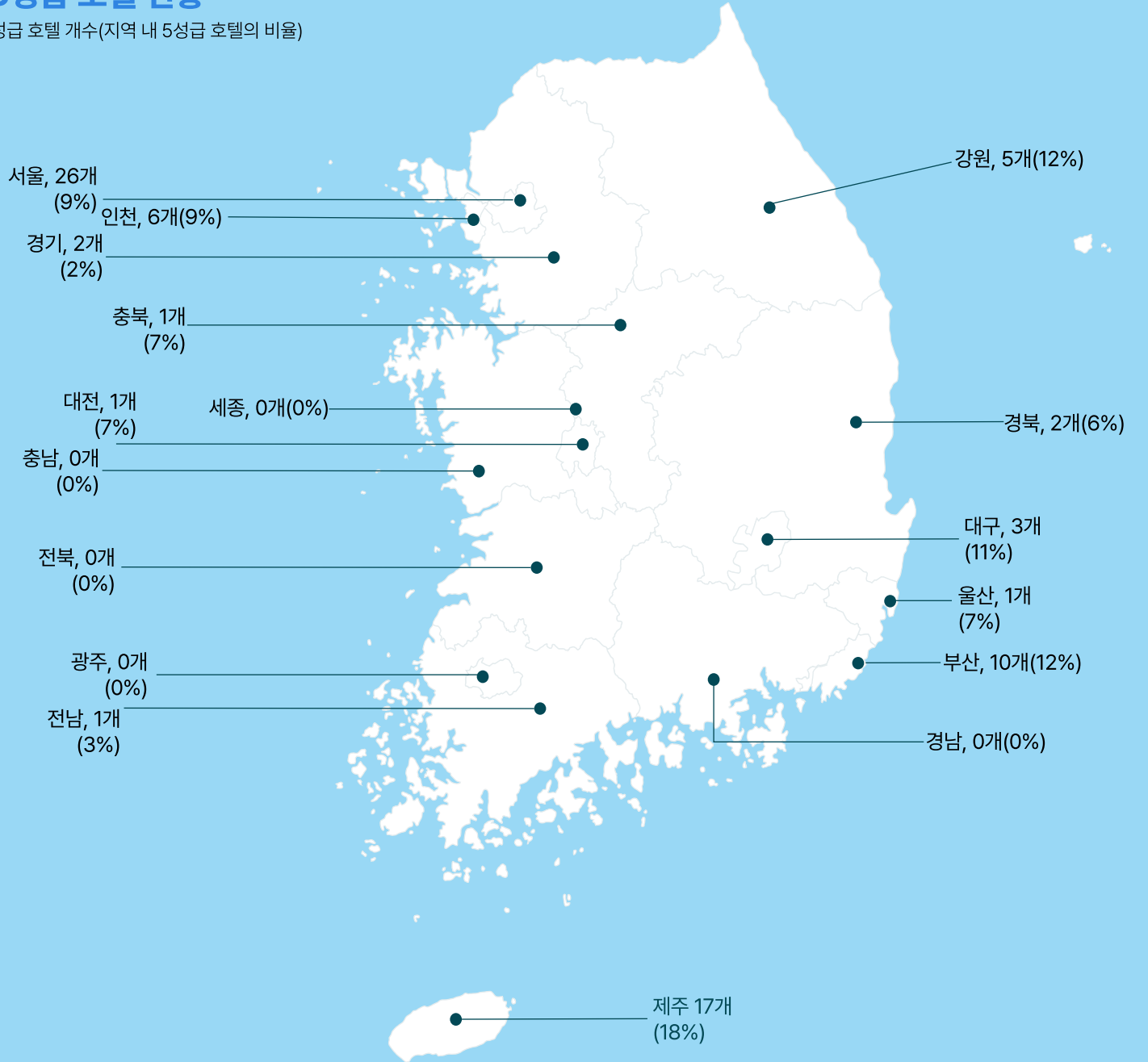
2025년 11월 기준 전국의 5성급 호텔은 총 75개로, 이 중 약 70%가 서울·부산·제주에 집중되어 있다. 나머지 30%는 인천, 강원, 대구 등에 일부 분포하며, 세종·광주·충남·전북·경남 지역에는 5성급 호텔이 전무한 상황이다.

한편 2025년 11월 1일 마무리된 APEC 정상회의가 경북 경주에서 개최되었으나, 경주 내 5성급 호텔은 힐튼과 라한 두 곳뿐이었다. 이로 인해 외빈들의 객실 예약 경쟁이 치열해졌고, 일부는 경쟁에서 밀려 경주 외곽 지역의 호텔을 이용한 사례도 발생한 것으로 알려졌다.

출처 한국관광협회중앙회, 제주특별자치도관광협회
* 관광호텔(2025.11.10.)

전국 5성급 호텔 현황

* 지역, 5성급 호텔 개수(지역 내 5성급 호텔의 비율)



주요 공급 예정 호텔

- 2025년 11월 기준 서울 내 5성급 호텔은 26개로 서울 자치구 25개보다 하나 많은 상황이다. 그렇기에 늘어나는 인바운드 수요와 하이엔드 경험을 원하는 고액 자산가(HNW)들의 수요를 전부 감당하기에는 부족한 숫자이다.
- 이러한 5성급 호텔의 공급 부족 상황 속에서 기존 호텔의 재개발 및 복합 용도 개발로 5성급 호텔(Luxury)이 2030년 전후로 다수 공급 될 것으로 보인다.
- 속칭 '6성급', '7성급'으로 불리는 호텔 브랜드가 한국에 첫 지점을 낼 계획이다. 강남에서 아만, 메종 델라노, 중구에서 만다린 오리엔탈, 용산구에서 로즈우드로 글로벌하게 럭셔리로 인지도를 쌓은 브랜드들이다. 또한 기존의 리츠칼튼이 국내에서 2016년에 철수했다가, 이지스의 '이오타 서울' 프로젝트에서 재진입할 것으로 예정되어 있다.
- 글로벌 럭셔리 호텔 브랜드의 진출이 예정돼 있다는 점은 단순한 공급 증가를 넘어 서울이 '아시아 럭셔리 호텔의 허브'로 위상을 높일 수 있는 계기가 될 수 있을 것으로 보인다.

서울 내 주요 공급 예정 호텔

지역	사업명	호텔명(가칭)	호텔 오퍼레이터	객실 수	시행사	착공(예정) 시기	준공 예정 시기
강남구	청담 프리마호텔 부지 개발	아만 서울	아만	52	신세계 프라퍼티	2025	2030
	서울 르메르디앙호텔 부지 복합개발	-	-	208	넥스플랜, 현대건설	-	-
	삼성동 GBC 개발	HGBC	-	-	현대자동차그룹	-	-
서초구	라마다호텔 부지 개발	메종 델라노 서울	아코르	81	-	-	-
	더케이호텔 부지 재개발	-	-	-	이지스자산운용	2026	-
	더 리버사이드호텔 재개발	-	-	-	가우플랜	2027	2030
중구	반포 팰리스호텔 부지 복합개발	-	-	494	스타로드자산운용	2028	2031
	이오타 서울 개발 사업	리츠칼튼 서울	메리어트 인터내셔널	220	이지스자산운용	2026	2031
	서울역 북부 역세권 개발 사업	만다린 오리엔탈 서울	만다린 오리엔탈	128	한화 그룹	2024	2029
성동구	파라다이스 장충동 호텔 사업	파라다이스 장충동 호텔	파라다이스	200	파라다이스 그룹	2025	2028
	독섬 4구역 개발 사업	-	-	604	부영 그룹	2019(중단)	-
용산구	서울숲 삼표레미콘 공장 부지 개발 사업	-	-	-	삼표산업	2026	-
	유엔사부지 복합개발사업	로즈우드 서울	로즈우드	250	일레븐건설	2023	2027
송파구	용산전자랜드 부지 개발	메리어트 웨라톤 서울	메리어트 인터내셔널	265	SYS홀딩스 (고려제강 계열)	2026	2029
	잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성	-	-	900	한화 컨소시엄	2026	-

출처 알스퀘어 리서치센터
* 변동 가능

만다린 오리엔탈 Mandarin Oriental



상징적인 '황금 부채' 로고는 더 만다린 호텔과 더 오리엔탈 호텔의 결합(1985년)을 의미하고, 동양의 환대와 서양의 럭셔리의 조화를 상징한다.

출처 만다린 오리엔탈

- 1963년 '만다린 홍콩'에서 시작한 만다린 오리엔탈은 홍콩을 기반으로 성장한 럭셔리 호텔·리조트 그룹으로, 아시아의 전통적인 현대 문화(Oriental)를 현대적 럭셔리 기준으로 재해석해낸 브랜드다.
- 아만·원앤오리와 함께 세계 최고급 호텔 브랜드로 꼽히며, '객실 내 체크인', '24시간 버틀러 서비스' 등 하드웨어와 서비스 모두에서 최상위 수준의 고객 경험을 제공한다.
- 또한 미식 경험도 중요한 여겨 18개의 지점에 미슐랭 스타를 받은 레스토랑을 운영하고 있으며, 최고 등급인 '3-Star'를 받은 곳도 여러 곳 있다. 25년 현재 받은 미슐랭의 '별(Star)'의 수를 합하면 28개에 달한다.
- 2025년 11월 현재 만다린 오리엔탈은 전 세계적으로 45개 호텔을 운영하고 있으며, 국내에서는 2030년 '한화'와 함께 서울역 북부 역세권 복합개발 부지에 첫 호텔을 오픈할 예정이다. 이로써 서울의 5성급 호텔 시장 경쟁이 한층 더 치열해질 것으로 예상된다.



객실,
만다린 오리엔탈 런던



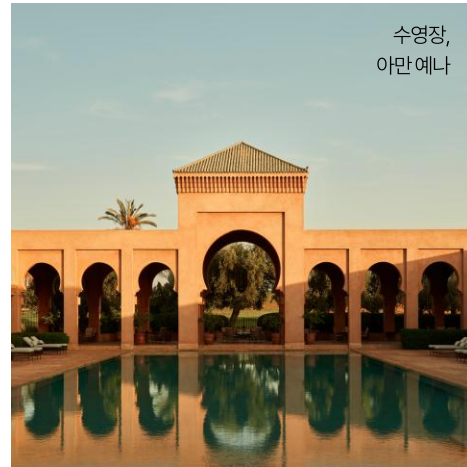
로비,
만다린 오리엔탈 타이페이

아만 Aman

- '아만(Aman)'은 최고급 럭셔리 호텔·리조트의 대명사로, 산스크리트어로 '평화'를 의미하며 일상에서 벗어난 완전한 고요와 은둔의 미학을 추구하는 브랜드로 알려져 있다.
- 아만 리조트는 지역의 자연·역사·문화적 맥락을 풍부하게 반영한 로컬리티 기반 건축 디자인으로 유명하며, 각 지역의 정체성과 조화롭게 설계된 것이 특징이다.
- 또한 고객마다 초개인화된 서비스를 제공하는 것으로 유명한데, 고객의 요구 사항을 미리 파악하여 제공하는 등 여타의 호텔과는 차별화 된 서비스를 제공한다. '아만 정키(Aman Junkie)'로 불리는 충성 고객층이 존재하며 이들이 숙박했던 데이터를 축적하여 비스포크로 서비스를 제공한다.
- 아만 리조트는 1박에 1,000만원이 넘어가는 초고가로 상당히 유명한데, 아만 호텔도 작은 방도 1박에 100만원이 넘어간다. 아만 뉴욕의 경우 25.11. 기준 '아만 스위트'가 1박에 17,000달러(약 2,500만원)으로 럭셔리 호텔들 중에서도 초고가이다.
- 이러한 아만이 국내 첫 매장을 '신세계 프라퍼티'가 추진하는 청담 프리미호텔 부지 개발을 통해 선보일 예정이며, 2030년 준공을 목표로 하고 있다. 서울의 지역적 특색과 문화 요소를 반영한 차별화된 인테리어·공간 디자인이 적용될 것으로 전망된다.



객실,
아만 뉴욕



수영장,
아만 예나



아만 푸리

서울시 호텔 공급 확대

- 서울특별시 시내 68개 지역에 대해 지구단위계획(안)을 열람공고 하였다(25.11.06~20). 골자는 '관광숙박 특화구역'을 지정하여 3성급 이상 호텔 건축 시, 용적률을 200% 이상 상승할 수 있도록 허용한 것이다.
- 이러한 지구단위계획을 하는 이유는 외국인 관광객 수요가 빠르게 증가하고 있어, 이에 대응하기 위해서 관광 인프라를 확장하고 있다.
- 서울시 내 총 68개 구역에 대해 '관광숙박 특화구역' 지정
 - 1) 관광 수요가 높은 명동관광특구 등 9개 구역은 영구 지정
 - 2) 변화가 및 교통이 양호한 상업지역 59개 구역은 한시 지정(결정 고시일부터 3년 내 건축허가 신청)
- 용적률 완화 비율은 최대 30% 범위 이내까지 용적률이 완화되고, 기존의 모텔을 관광숙박시설로 개발하는 경우에는 최대 완화범위까지 적용 가능하다.
- 추가적으로 관광숙박 특화구역 내 관광숙박시설 건립 시, 건폐율, 높이, 최대개발규모 완화 적용 가능 (단, 건폐율 완화와 높이 완화는 중복 적용 불가, 기존 모텔을 관광숙박시설로 개발하는 경우 협의를 통해 중복 적용 가능)

관광숙박시설 건립 시 용적률 계획

1) 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역

구분	관광숙박시설 건립 시				
	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률		
			관광숙박시설	관광숙박시설	
상업지역	근린상업	600(500)% 이하	600(500)% 이하	780(650)% 이하	법적 용적률의 2배 이하
	일반상업	800(600)% 이하	800(600)% 이하	1,040(780)% 이하	법적 용적률의 2배 이하

*괄호()는 서울 도심의 경우 적용

2) 2000.07.01. 이후에 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역

구분	관광숙박시설 건립 시			
	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	
			관광숙박시설	공공시설 등 제공
제3종일반 → 일반상업	250% 이하	610% 이하	850% 이하	1,040% 이하
일반주거 → 일반상업	300% 이하	630% 이하	870% 이하	1,040% 이하
준주거 → 일반상업	400% 이하	660% 이하	900% 이하	1,040% 이하
일반상업 → 중심상업	600% 이하	800% 이하	1,040% 이하	법적 용적률의 2배 이하

관광숙박 특화구역 내 건폐율, 높이, 최대개발규모 완화 사항

적용구역	완화사항	완화범위
관광숙박 특화구역	건폐율	「국토계획법 시행령」 제46조제4항에서 허용하는 범위 이내
	높이	지구단위계획으로 결정된 최고높이의 1.3배 이내
	최대개발규모	지구단위계획으로 결정된 최대개발규모 미적용

호텔 수요 시장

서울 관광호텔

5성

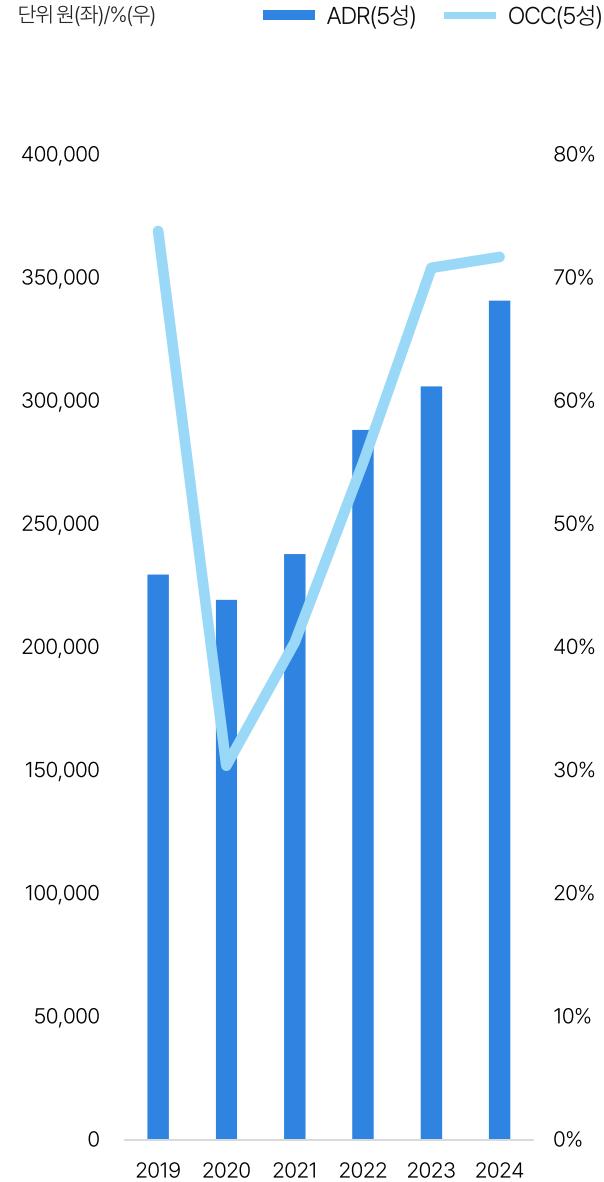
- 서울 5성급 호텔 ADR은 2020년 팬데믹 영향으로 일시적으로 하락했으나, 2021년 이후 빠르게 회복하며 2024년에는 34만원으로 역대 최고 수준을 기록했다.
- OCC는 2020년 저점을 형성한 이후 2022년부터 뚜렷한 회복세로 전환되어 2023~2024년에는 70% 내외의 안정적인 수준을 유지하고 있다.

3, 4성

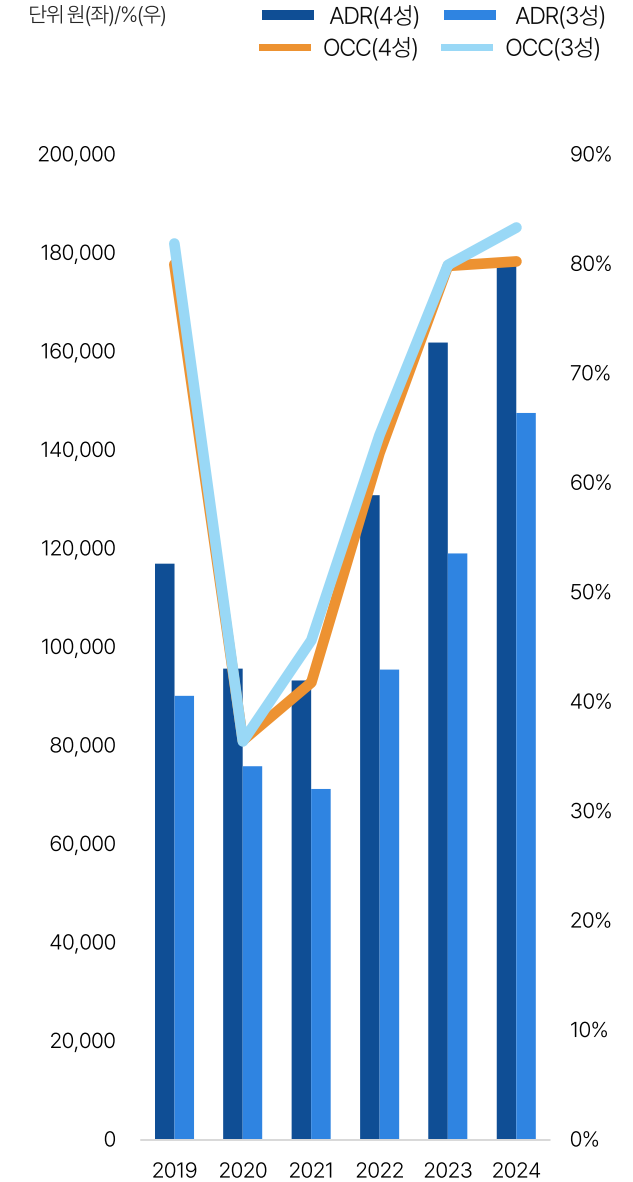
- 서울 3·4성급 호텔 ADR은 2020년 팬데믹 충격으로 급락한 이후 2021~2022년 회복 국면에 진입했으며, 2023~2024년에는 수요 회복과 함께 상승세가 지속되며 5성급과 마찬가지로 최고점을 기록했다.
- OCC 역시 2020년 저점 이후 점진적인 개선 흐름을 보이며 ADR과 유사하게 상승하고 있다. 2024년에는 3·4성급 모두 80% 내외의 높은 점유율을 기록했다.

출처 호텔업협회, 스타일로프트

서울 5성급 호텔 ADR & OCC 추이



서울 3, 4성급 호텔 ADR & OCC 추이



부산 관광호텔

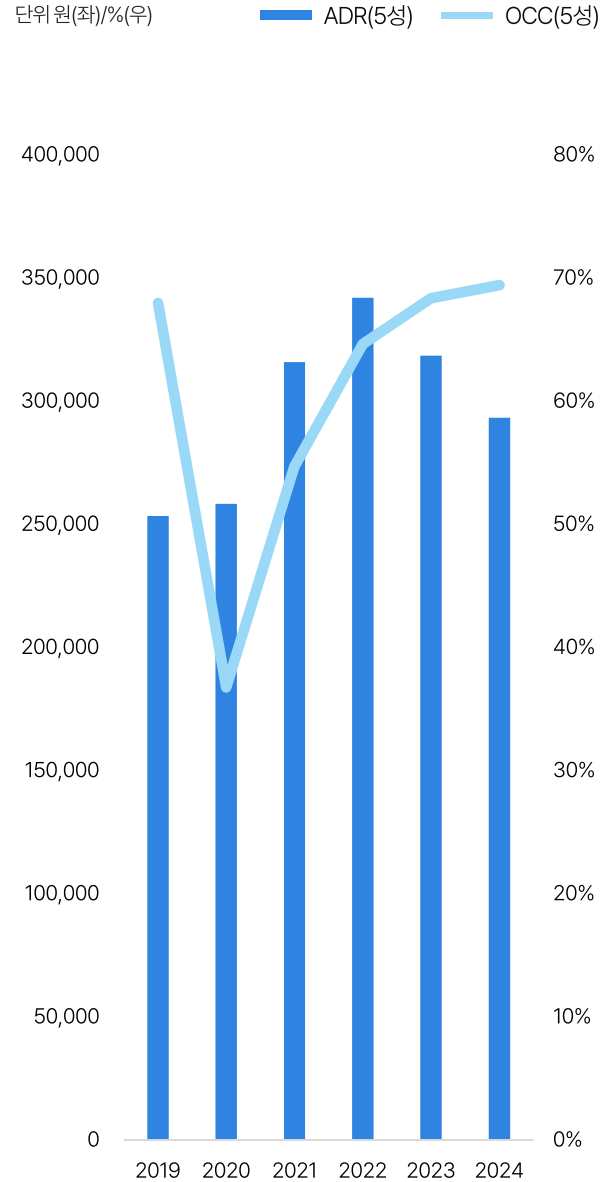
5성

- 부산 5성급 호텔 ADR은 2020년 팬데믹 영향을 크게 받지 않았으며, 2021~2022년 빠르게 상승하며 2022년에 정점을 형성했다.
- 이후 2023~2024년에는 내국인 관광객의 둔화로 ADR이 다소 조정되는 모습이나, 여전히 팬데믹 이전 대비 높은 수준을 유지하고 있다.
- OCC는 ADR과 달리 2020년 저점 이후 꾸준한 상승세를 보였고, 2024년에는 근래 최고 점유율을 달성 하였다.

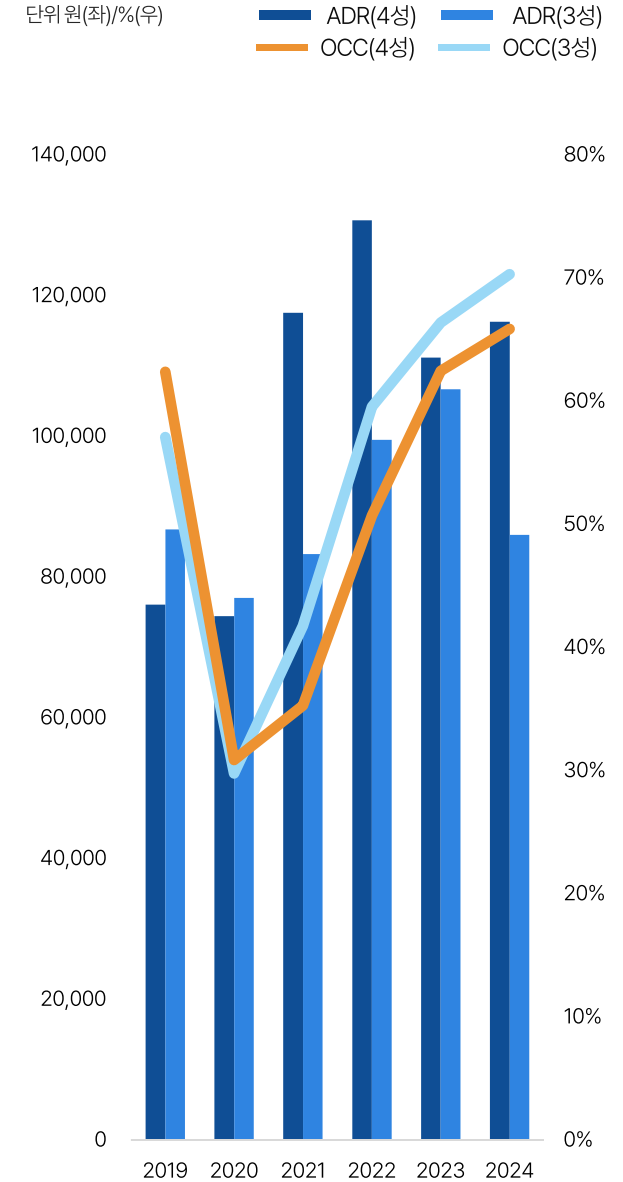
3, 4성

- 부산 3·4성급 호텔 ADR은 2020년 팬데믹으로 약간 하락한 이후 2021~2022년 내국인 관광 수요 증가와 함께 가파른 반등세를 보였다.
- 2023~2024년에는 내·외국인 관광객 증가로 4성급의 ADR은 팬데믹 이전 수준을 상회하고 있으나 3성급은 4성급과의 경쟁에서 밀리며 2024년에 전년 대비 급격히 감소한 상태이다.
- OCC는 2020년 저점 이후 지속적인 개선세를 보이며 두 성급 모두 2024년에 최고점을 달성하였다.

부산 5성급 호텔 ADR & OCC 추이



부산 3, 4성급 호텔 ADR & OCC 추이



출처 호텔업협회, 스타일로프트

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

제주 관광호텔

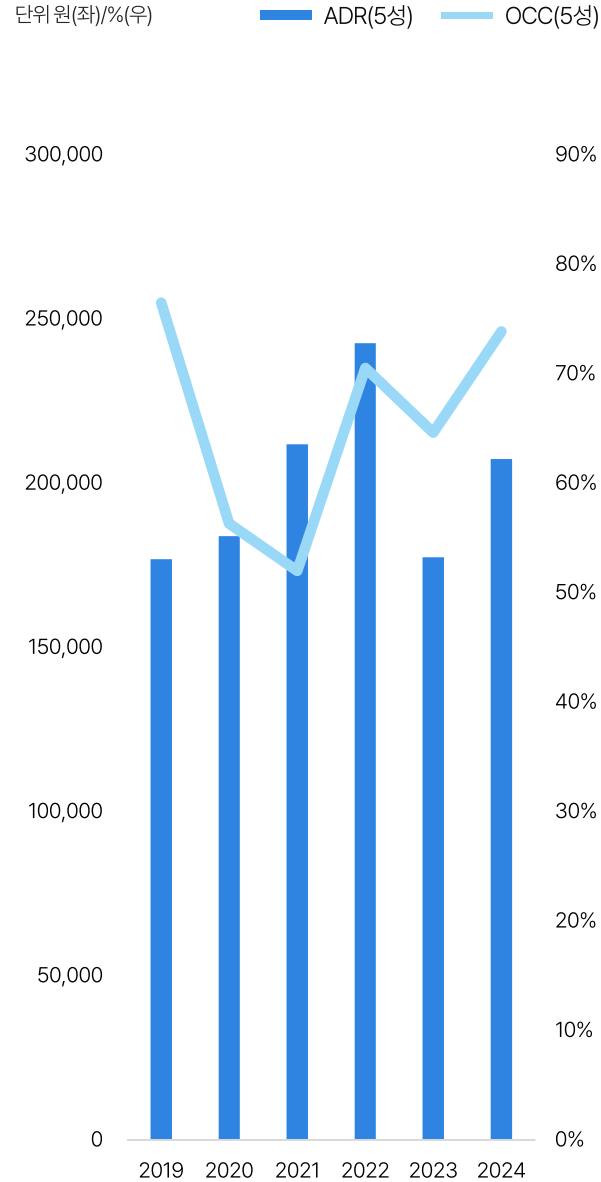
5성

- 제주 5성급 호텔 ADR은 2020년 팬데믹 영향으로 하락한 이후 2021~2022년 내국인 여행 수요 급증과 함께 큰 폭의 상승세를 보이며 2022년에 최고점을 기록했다.
- 2023년에는 내국인 관광 수요 둔화와 5성급 호텔 경쟁 심화로 ADR이 급감하였으나, 2024년에는 외국인 관광객 회복과 함께 다시 반등하는 흐름을 나타냈다.
- OCC는 2021년 저점 이후 전반적인 회복 추세를 유지하고 있으며, 2024년에는 74%까지 증가하여 제주 관광 시장의 정상화 흐름을 나타내고 있다.

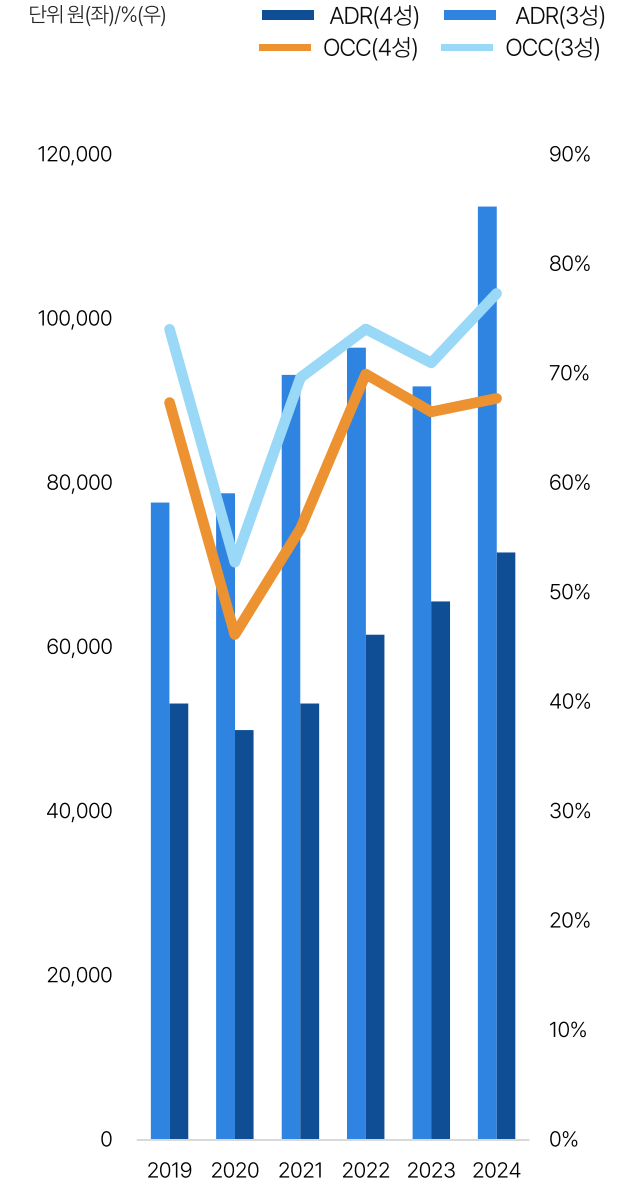
3, 4성

- 제주 3·4성급 호텔 ADR은 팬데믹 이후 2021~2022년 국내 여행 수요 회복에 힘입어 뚜렷한 상승세를 기록했다.
- 2023년에는 성수기 수요 둔화로 4성급의 ADR이 일부 조정되었으나, 2024년에는 다시 큰 폭의 상승이 있었으며, 3성급은 꾸준히 증가하고 있다.
- OCC는 2020년 저점 이후 전반적으로 개선 흐름을 이어가며, 2024년에 4성급의 점유율은 80% 가까이 상승하였고, 3성급도 70% 가까이 회복되며 제주 중저가 호텔 수요의 정상화를 반영하고 있다.

제주 5성급 호텔 ADR & OCC 추이



제주 3, 4성급 호텔 ADR & OCC 추이

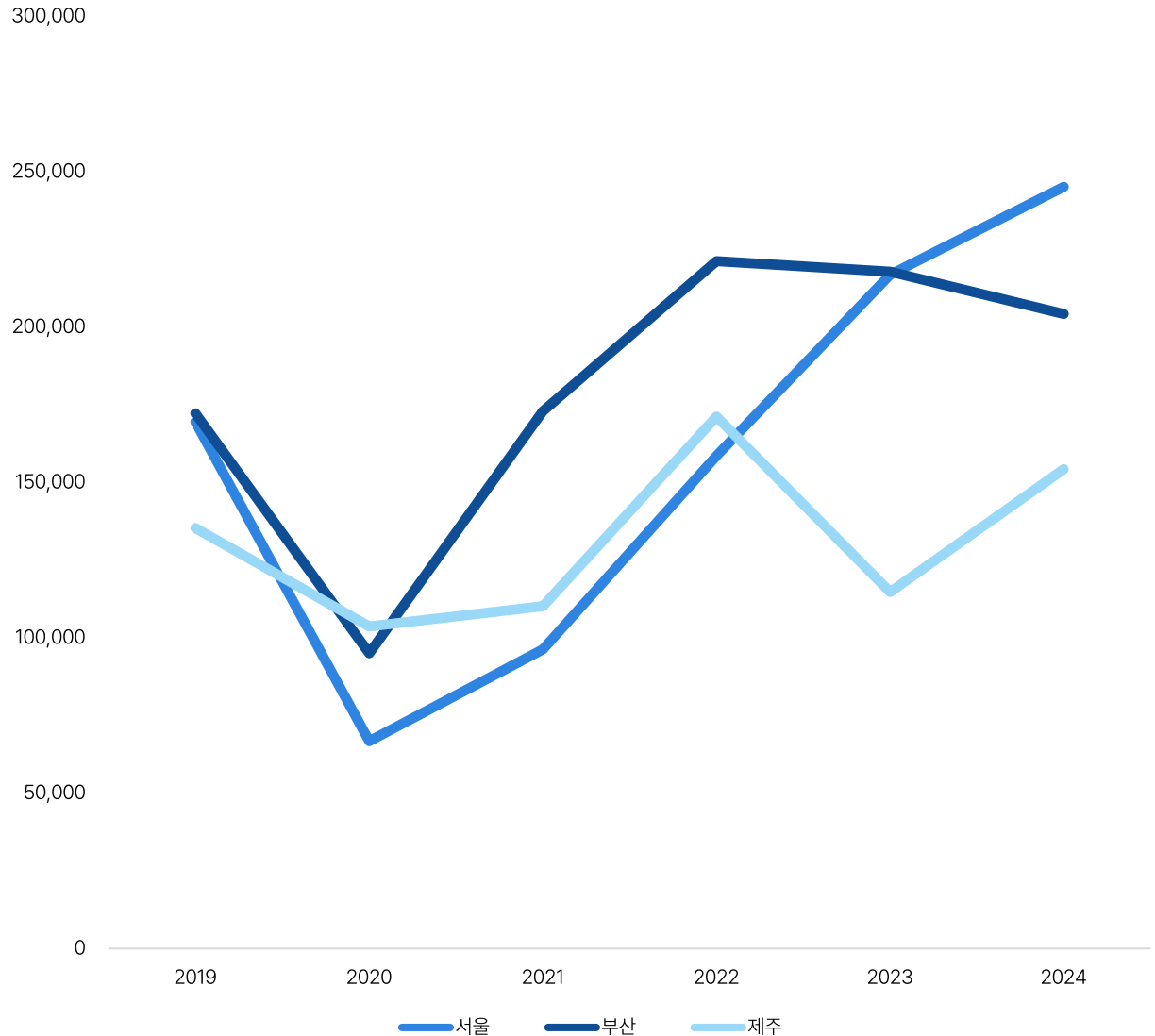


지역별 RevPAR

- 서울 5성급 호텔 RevPAR은 2020년 팬데믹으로 급락한 이후 2021년부터 빠르게 회복되며 2024년에는 약 24.5만 원 수준으로 최고치를 경신했다.
- 부산은 2022년에 정점을 형성한 이후 2023~2024년에는 공급 증가와 경쟁 심화 영향으로 RevPAR이 완만한 조정 국면에 진입했다.
- 제주는 내국인 관광 수요 중심으로 2022년 반등 이후 2023년 일시 둔화, 2024년 재상승 흐름을 보이며 변동성이 상대적으로 크게 나타난다.
- 종합적으로 서울은 구조적인 수익성 개선 국면에 진입한 반면, 부산과 제주는 내국인 관광객 의존도가 높아 지역 간 수익성 격차가 다시 확대되는 양상이다

지역별 5성급 호텔 RevPAR

단위 원



2025 호텔 트렌드

호텔과 코리빙

- 서울 내 관광호텔을 매입해서 코리빙으로 활용하는 경우가 최근에 종종 관측되고 있다.
- 해외 투자자들이 국내 임대주택시장에 관심이 최근 들어 점점 커지는 상황에서 호텔이 단순히 관광객들을 위한 초단기 임대상품이 아니라, 중~장기 거주용 주거시설로 활용하려는 옵션이 되고 있다.
- 특히 2025년 10월 15일 발표된 주거시장 안정화 대책에서 민간임대주택사업자에 대한 종부세 합산 배제 혜택이 제외되면서, 종부세 납세 의무가 없는 관광숙박시설을 코리빙으로 전환하려는 동인이 더욱 강해졌다.

10.15. 주거시장 안정화 대책 이후 건축 유형별 규제 현황

출처 국토교통부
1) 미분양 오피스텔을 매입하여 코리빙으로 전환하는 경우

건축 구분	규제지역 LTV 0% 제한	종합부동산세 합산 배제 혜택
주택(아파트, 도시형생활주택)	해당	제외
준주택(오피스텔)	제외 ¹⁾	제외
숙박시설	제외	가능

10월 15일 발표된 주거시장 안정화 대책으로 인해 임대주택사업자가 누릴 수 있었던 주요 혜택이 대부분 사라졌다. 특히 오피스텔을 코리빙으로 운영할 때 가장 큰 이점이었던 종부세 합산 배제 혜택이 폐지되면서, 준주택을 활용한 코리빙 투자 검토는 사실상 중단된 상황이다.

이에 대한 대안으로 종부세 부과 대상에서 제외되는 관광숙박시설을 코리빙으로 전환하는 전략이 부상하고 있으며, 최근 시장에서는 이러한 형태의 사업 검토 사례가 확대되고 있다.

서울 내 관광호텔을 코리빙으로 사용하는 현황

출처 알스퀘어리서치센터

지역	자산명	성급	객실 수	코리빙 운영 시작 연도	소유주
마포구 서교동	크리에이터타운 서교(누디트 홀대)	3	296	2023	디앤디인베스트먼트
동대문구 신설동	맹그로브 신설	2	311	2021	이지스자산운용
중구 광희동2가	맹그로브 동대문	2	177	2022	이지스자산운용
영등포구 신길동	셀립 여의	2	133	2021	(주)반도
중구 남학동	홈스테이 레드 명동	3	111	2025	이지스자산운용

럭셔리 하우스의 호텔/리조트 진출

최근 몇 년간 펜디, 루이비통, 크리스찬 루부탱 등 럭셔리 패션 하우스들이 호텔/리조트에 진입하고 있다. 게다가 개성이 강한 패션 브랜드인 크롬하츠 등도 마찬가지로 호텔 시장에 진입하고 있는 추세이다.

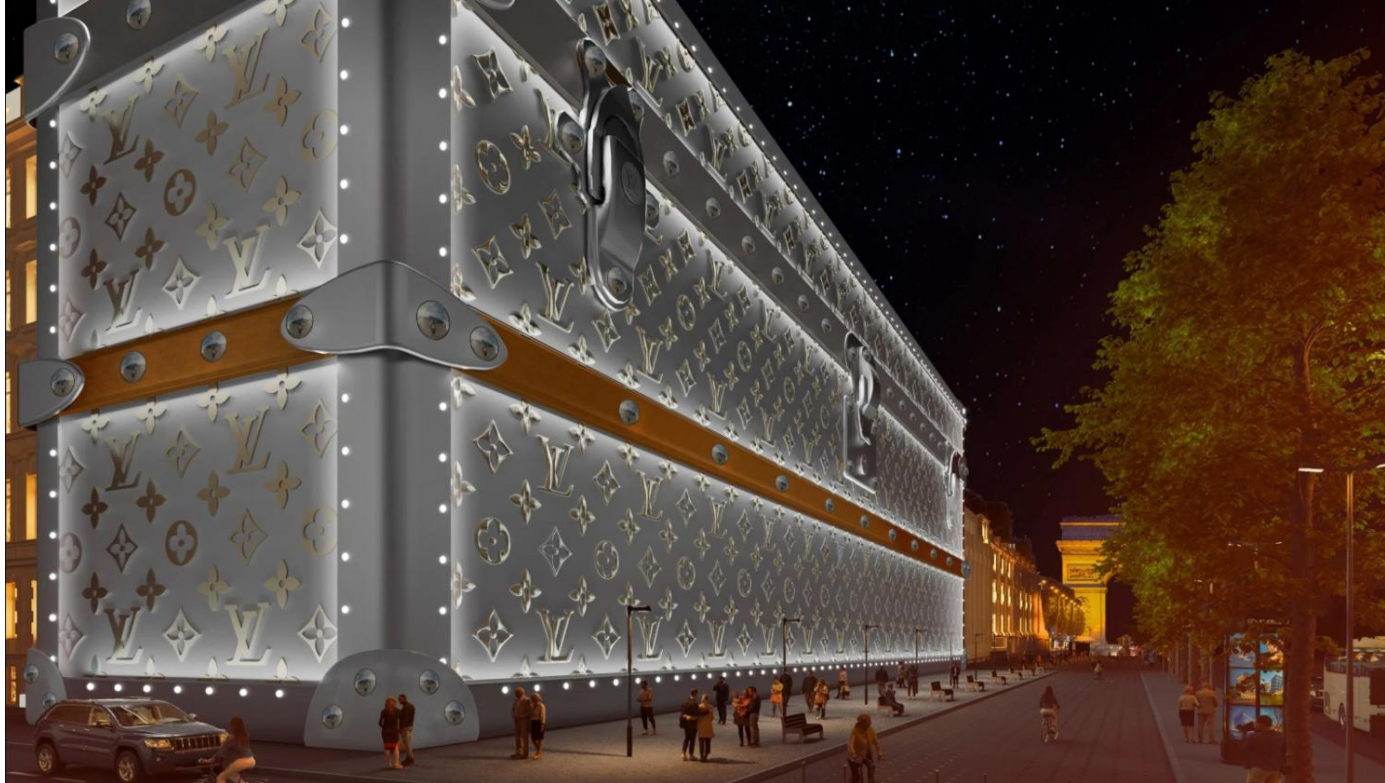
럭셔리 패션 하우스가 호텔 사업에 진출하는 이유는 다양하지만, 핵심은 브랜드의 세계관을 물리적 공간으로 구현해 고객 경험을 확장하는 데 있다.

과거의 럭셔리 소비자가 '상품'을 소유하고 싶게 만드는 데 집중했다면, 최근의 럭셔리 브랜드는 소유를 넘어 다층적인 경험을 제공하는 방향으로 전략을 전환하고 있다. 이러한 변화 속에서 호텔·리조트는 브랜드가 추구하는 라이프스타일을 직접 체험할 수 있는 플랫폼으로 자리잡으며, 럭셔리 하우스의 중요한 확장 영역으로 기능하고 있다.

LVHM 그룹의 핵심 브랜드 중 하나인 '불가리(Bulgari)'의 '불가리 호텔 앤 리조트'의 경우 '메리어트(Marriott)'와 불가리가 조인트 벤처(JV) 형태로 만든 법인이다.

메리어트는 호텔 운영을 담당하고, 불가리는 브랜드 고유의 DNA를 인테리어·비주얼·서비스 철학 등에 반영하여 고객이 불가리의 정체성을 새로운 방식으로 경험할 수 있도록 한다.

파리 루이비통 호텔(건축 중, 루이비통 트렁크 디자인의 펜스)



출처 LVMH

로마 불가리 호텔 내부



출처 LVMH

리서치 센터

최규정 선임 저자

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

알스퀘어

서울특별시 성동구 왕십리로 241,
L201호 (서울숲 더샵)

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