

Hilton

호텔(서울·제주)

젠스타메이트 2022년 마켓 리포트

Market Facts

266만 명

2022년 전체 외래 관광객 수
전년 대비 175% 증가

2조 4,122억 원

2022년 서울 호텔 거래규모
전년 대비 0.2% 증가

368,141천 원/실

2022년 서울 호텔 객실당 매매가
전년 대비 18% 감소

167천 원

2022년 11월 서울 호텔 객실평균단가
전년 대비 30% 증가

74.9%

2022년 11월 서울 호텔 객실이용률
전년 대비 23%p 증가

2022년 국내 관광업과 호텔 동향

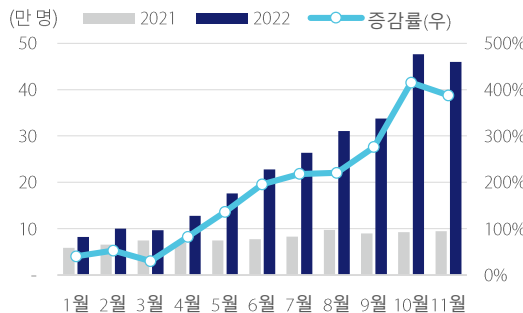
2020년 코로나19의 전세계적 확산 및 국가 간 여행제한 조치 시행은 세계 관광시장을 30년 전인 1990년 수준으로 회귀시킴. 코로나19 팬데믹은 여행 심리를 위축시켰고, 자연히 호텔 시장은 큰 타격을 입음. 국내 첫 확진자가 발생했던 시점으로부터 약 3년이 지난 지금까지도 코로나19에 대한 재확산 우려와 불확실성은 관광산업의 잠재위험요소로 남아있지만, 국내·외적으로 각종 완화 정책들이 펼쳐지면서 관광산업은 점진적인 회복기조를 보이고 있음

2022년 방한 외래 관광객 수*는 266만 명으로 2021년(97만 명) 대비 175% 증가한 것으로 나타남. 특히 코로나19 방역 조치가 일부 완화되기 시작한 2022년 3월 이후 방한 외래 관광객 수는 급격한 증가세로 전환하였는데, 여전히 코로나19 확산 이전인 2019년(1750만 명)의 15% 수준으로 관광객 수

자체는 크지 않은 규모이지만 2020년과 2021년 연이어 나타난 외래 관광객 수 하락 추세가 상승 흐름으로 반전되며 외래 관광 수요는 회복기에 접어든 것으로 보임. 2022년 방한 외래 관광객 중 관광 및 상용·공용 목적의 관광객은 166만 명으로 2021년(25만 명) 대비 560% 증가함

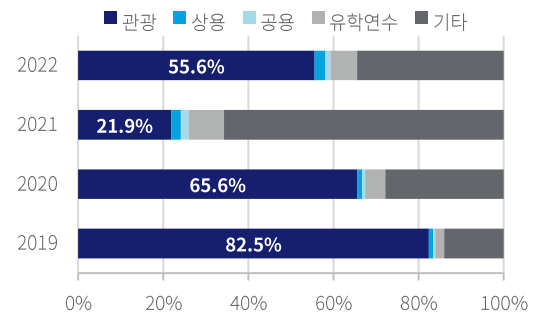
한편, 국내 관광 역시 내수여행객이 증가하며 회복세를 보이고 있음. 국민여행조사 기준 2022년 9월 국내여행 경험률은 54%로 2021년 동월 대비 9%p(2020년 동월 대비 18%p) 증가하였으며, 여행 횟수 역시 9월 기준 2,653만 회로 2021년 동월 대비 16%(2020년 동월 대비 45%) 증가한 것으로 나타남. 코로나19 팬데믹 기간 동안 국민들의 국내 여행지에 대한 수요가 꾸준히 증가한 가운데, 연이은 방역조치 완화로 코로나19에 대한 국민인식이 변화하며 위축되었던 국내 관광이 활성화되고 있음

▼ 방한 외래 관광객 수



* 2022년 방한외래관광객수의 경우, 작성 당시 2022년 12월 통계가 마감되지 않은 관계로 2022년 11월까지의 누계치를 적용함
** 법무부 체류자격 상 '기타' 항목의 경우, 문화예술, 단기취업, 종교, 연구, 군인, 영주, 전문직업, 재외동포, 외교 등이 포함됨

▼ 방한 외래 관광객 목적별·입국비율 출처: 관광지식정보시스템



2022년 서울 호텔 운영 시장



전세계적으로 각광받고 있는 호텔 체인의 경우, 브랜드별로 세분화한 타깃층을 부여하며 각각의 브랜드에 맞게 특색을 갖춘 운영 전략을 구사하고 있음. 예를 들어 글로벌 호텔 체인 기업 메리어트 인터내셔널의 경우 가장 높은 등급인 럭셔리 라인인 럭셔리컬렉션과 JW메리어트 브랜드(5성급), 프리미엄 라인인 셰라톤, 르메르디앙, 웨스틴 브랜드(4.5성급), 이외에 상대적으로 합리적인 가격의 셀렉트 라인(기존 특급호텔 세컨드 브랜드)으로 코트야드, 포포인트, 목시, 알로프트(3.4성급) 등의 브랜드를 운영 중임. 이처럼 메리어트 인터내셔널, 아코르, 롯데호텔앤리조트 등 대형 호텔 체인 기업은 다양한 연령대를 공략하기 위해 기존의 고급 호텔 라인을 좀 더 세분화하고 리브랜딩 하고 있으며, 젊은 층을 겨냥한 트렌디 하면서 합리적인 라인으로 브랜드를 추가 운영하는 움직임이 활발함

2020년 코로나19 발생 이후 급격히 악화되었던 호텔 운영 시장은 최근 코로나19 관련 제한조치가 완화되며 회복을 준비하는 단계에 이른 것으로 파악됨. 한국호텔업협회와 스타일로프트 자료에 따르면 2020년 최저 23%(3월)의 객실이용률(OCC)을 보였던 서울 호텔은 2022년에 최저 51%(3월), 최고 77%(10월)까지 오르며 2019년과 유사한 수준까지 회복함. 객실평균단가(ADR)의 경우 2021년까지는 코로나19 발생 이전과 비슷한 수준을 유지하였지만, 2022년 4월 이후 월평균 6.4%의 상승세를 보이며 최고 167천 원(10, 11월)까지 상승함

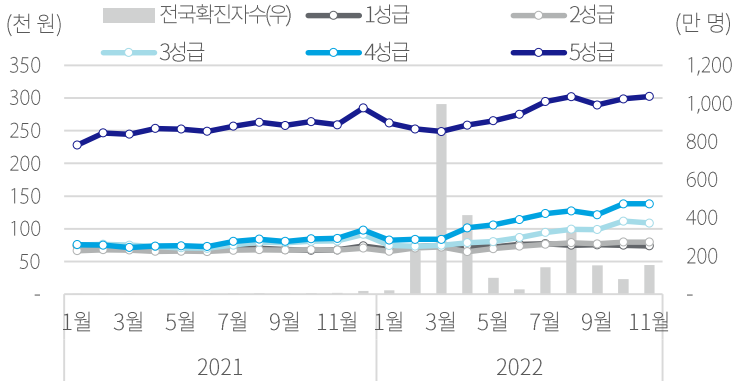
▼ 객실평균단가(ADR) 및 객실이용률(OCC)

출처: 한국호텔업협회, 스타일로프트



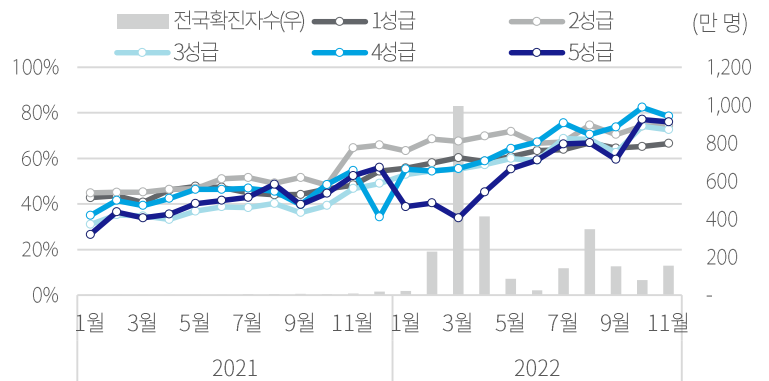
등급별로 살펴보면, 2022년 11월 기준 1~5성급 호텔의 객실이용률은 차례대로 67%, 74%, 73%, 79%, 76%로 나타남. 특히 4·5성급 호텔의 객실이용률은 2021년 동월(4성급 55%, 5성급 52%) 대비 24%p 상승하며 등급 중 가장 큰 회복세를 보임. 1~5성급 호텔의 객실평균단가는 차례대로 74천 원, 80천 원, 109천 원, 138천 원, 302천 원으로 4성급(62% 상승)과 3성급(34% 상승)에서 가장 큰 상승폭을 보임. 한편 5성급의 경우 코로나19 전국 확진자가 폭증한 2022년 3월(3월 전국 확진자 996만 명) 전후로 객실이용률과 객실평균단가가 다른 성급에 비해 큰 폭으로 하락하였지만, 여름 성수기 시즌을 맞이하면서 빠르게 회복한 것으로 나타남

▼ 등급별 객실평균단가(ADR)



▼ 등급별 객실이용률(OCC)

출처: 한국호텔업협회, 스타일로프트



※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며, 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

2022년 서울 호텔 거래 시장

▼ 2022년 주요 거래 사례

출처: 젠스타메이트 리서치센터

호텔명	개관연도	권역	성급	객실 수	거래시점	매수자	매도자	거래가격(천 원)
밀레니엄힐튼 서울	1983	중구	5성	679	2022.1Q	CDL호텔코리아	이지스자산운용	1,127,067,785
아벤티리호텔 종로점	2012	종로구	3성	155	2022.1Q	AIM투자운용	JR투자운용	48,700,000
호텔프리마	1988	강남구	3성	120	2022.2Q	대협관광	르피에드청담PFV	412,231,227
홍대 메리골드호텔	2014	마포구	3성	186	2022.2Q	개인	퍼시픽자산운용	110,300,000
글래드 라이브 강남	2010	강남구	4성	169	2022.2Q	대림코퍼레이션	테라앤파트너스	106,145,116
스타즈호텔 명동1호점	2013	중구	3성	150	2022.2Q	모두투어리츠	을지로95PFV	43,000,000
이비스 버젓 엠베서더 서울동대문	2014	중구	2성	195	2022.2Q	현대자산운용	이지스자산운용	27,149,988
노보텔 엠베서더 서울독산	1997	기타	4성	230	2022.3Q	엠베텔	독산아이알디PFV	112,000,000

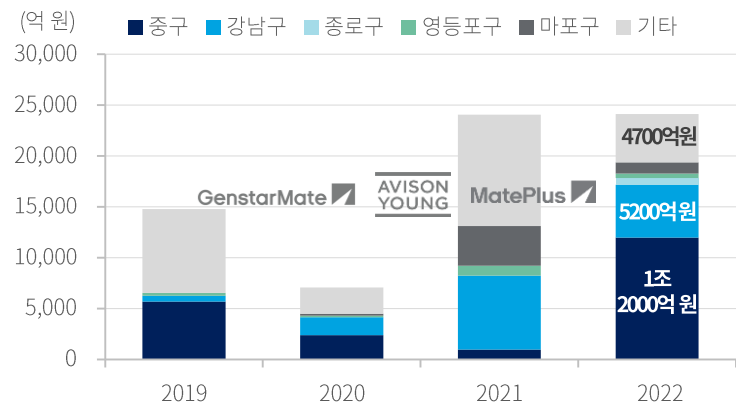
2022년 거래된 서울 호텔은 19개 동으로 총 2조 4122억 원의 거래 규모를 보임. 2021년(2조 4071억 원)을 제치고 역대 가장 큰 거래 규모를 보였는데, 1조 원이 넘는 규모의 밀레니엄힐튼 서울(1조 1271억 원)과 더불어 호텔프리마 등 매입 후 주거 용도로 개발되거나 개발 목적으로 인접 토지와 함께 거래된 사례들이 확인되면서 2019 ~ 2020년에 비해 거래 규모가 크게 증가함. 등급별로는 5성급이 밀레니엄힐튼 서울의 영향으로 1조 1300억 원(전체 거래규모의 47%)을 기록하며 2021년(1조 4610억 원)과 유사한 수준으로 나타났으며, 3성·4성급은 8개 동이 거래되며 1조 970억 원을 기록함

2022년 가장 대표적인 호텔 거래 건은 이지스자산운용(와이디427PFV)이 1분기에 매수한 밀레니엄힐튼 서울임. 이지스자산운용은 CDL호텔코리아로부터 밀레니엄힐튼 서울을 1조 1271억 원에 매입하였으며, 추후 오피스, 호텔 등이 합쳐진 복합시설(약 12.6만 평)로 재건축 할 것으로 알려짐. 2021년에 이어 2022년 역시 대부분 개발 목적의 거래가 이루어진 가운데 특히 주거개발 목적의 거래가 활발히 관측됨. 이비스 버젓 엠베서더 서울동대문(271억 원)은 이지스자산운용이 공유주거(Co-living) 펀드를 통해 매입하였으며, 기존에 보유하고 있던 멩그로브 신설(라마다 앙코르 서울 동대문 재건축)에 이어 멩그로브 브랜드를 적용시킨 공유주거 복합시설을 개발함. 노보텔 엠베서더 서울독산(1120억 원)의 경우 역세권활성화사업의 일환으로 용도지역 중상향을 받고 주거시설로 개발할 예정이며, 부동산 개발사인 미래인이 PFV를 통해 매입한 호텔프리마(4122억 원)는 추후 미래인의 하이엔드 주거브랜드인 르피에드를 적용시킬 것으로 알려짐. 한편, 주거 개발 목적 이외로 거래된 스타즈호텔 명동1호점(430억 원)의 경우 국내 첫 호텔 리츠(스타즈호텔 4곳 보유)인 모두투어리츠가 매각한 자산으로, 매수자인 을지로95PFV는 을지로3가 도시정비형 재개발사업을 진행하고 있는 이스턴투자개발이 설립하였으며 호텔은 추후 용도변경한 뒤 임시 공공행정센터로 사용될 것으로 알려짐

2022년 거래된 호텔의 객실당 매매가격은 3억 6814만 원을 기록함. 전체 성급 기준으로 매매가격이 2021년(4억 4830만 원) 대비 18% 하락하였지만, 개발 목적으로 가장 활발히 거래되는 3성·4성 호텔만 고려하였을 때 객실당 매매가격은 2021년(6억 2164만 원)과 유사한 6억 1054만 원 수준임. 호텔 거래의 경우 2023년에도 운영 목적보다는 개발(용도변경 등) 목적의 거래가 이어질 것으로 예측됨에 따라, 2023년 객실당 매매가격은 2022년과 유사하거나 소폭 상승할 것으로 전망됨

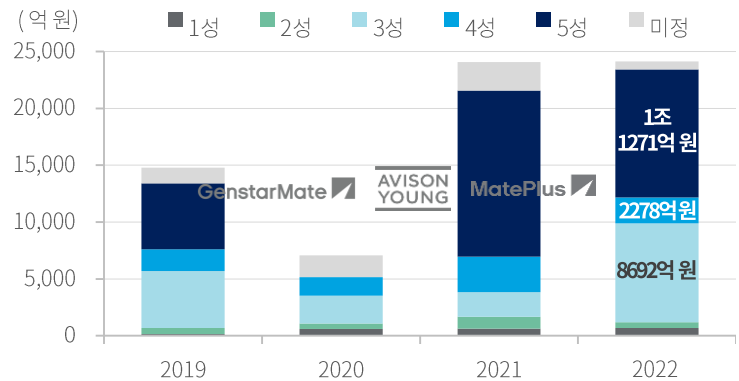
▼ 권역별 거래 규모

출처: 젠스타메이트 리서치센터



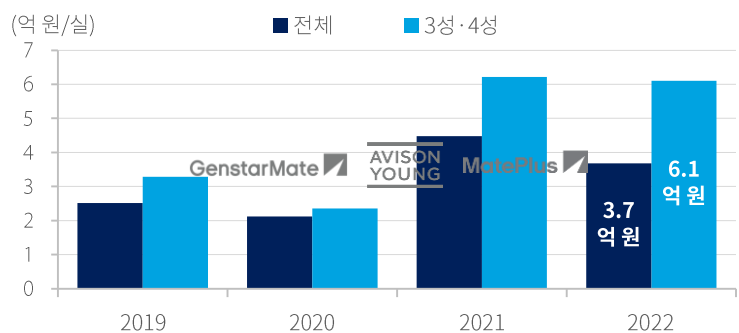
▼ 등급별 거래 규모

출처: 젠스타메이트 리서치센터



▼ 객실당 매매가격

출처: 젠스타메이트 리서치센터



※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며, 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

2022년 서울 호텔 공급 시장

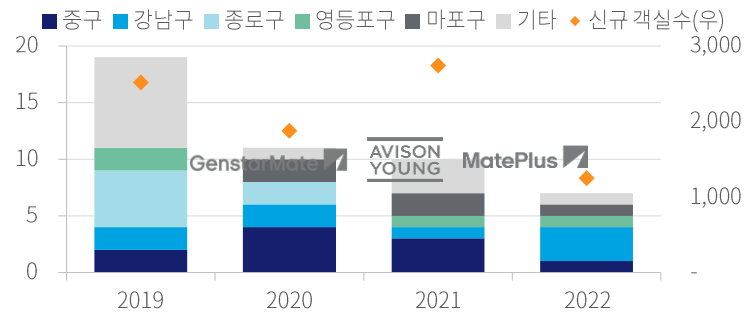
2022년 서울에 신규 공급된 호텔 객실은 총 1,250실로 2021년(2,742실) 대비 54% 감소함. 신규 호텔 수 기준으로도 2021년 대비 30% 감소하였는데, 아직까지는 완전히 회복되지 않은 호텔 시장 상황과 금리 인상 등 개발 환경 부담이 가중되는 상황이 맞물리며 개발사 등에서 호텔 개관에 조심스러운 모습을 보이고 있음. 권역별로는 대부분의 권역에서 호텔 공급이 감소한 가운데, 강남구 권역은 3개의 호텔(497실)이 신규 개관하면서 유일하게 2021년에 비해 신규 공급량이 증가함

한편, 2022년 폐관 호텔 수 및 객실 수는 각각 9개 동, 1,241실로 코로나19 발생 이전인 2019년(9개 동, 812실)과 유사한 수준으로 나타남. 특히 2021년(25개 동, 3,340실)과 비교하였을 때, 호텔 폐관 수는 60% 이상 하락하며 회복 추세를 보임. 폐관 후 용도변경 비율은 오피스 비중이 25% 수준까지 증가하였는데, 오피스로 개발될 예정인 티마크랜드호텔(이지스자산운용), 엠호텔(프라임산업개발) 등과 같이 주로 진행되던 주택으로의 재건축뿐만 아니라 오피스로의 재건축도 점차 고려되는 것으로 나타남

2022년에는 머큐어 엠버서더 강남쏘도베를 리모델링한 국내 첫 AC호텔인 AC호텔 바이 메리어트 서울 강남, 더파크호텔을 리모델링하여 복합시설(공유오피스, 리테일 등)로 개발된 유니언타운 선유 등 리모델링 후 신규 개관한 호텔들이 눈에 띈. 이와 더불어 새로운 콘셉트를 도입하며 다양한 타깃 수요를 끌어오려는 움직임도 관측되었는데, KT에스테이트는 옛 KT 서울 중앙전화국 자리에 메리어트 인터내셔널 계열의 르메르디앙(9~15층)과 목시(4~8층) 브랜드를 함께 입점시킨 멀티브랜드 호텔 르메르디앙&목시 서울 명동을 개관함. KT에스테이트는 타깃 고객층이 다른 두 브랜드를 동시 입점시킴으로써 사업 효율성 극대화를 꾀한 것으로 알려졌으며, 르메르디앙&목시 서울 명동은 KT에스테이트가 KT전화국 유희부지를 활용하여 호텔을 개발한 4번째 사례로 확인됨. 2022년 신규 공급된 호텔은 빠르게 등급 확정을 받은 VOCO 서울강남과 아난티 엠 강남(4성급)을 제외하고는 아직 등급이 결정되지 않은 것으로 나타났지만, 르메르디앙, 엠갤러리 등이 프리미엄 브랜드인 점을 감안하면 대부분 4~5성 등급을 부여받을 것으로 예상됨

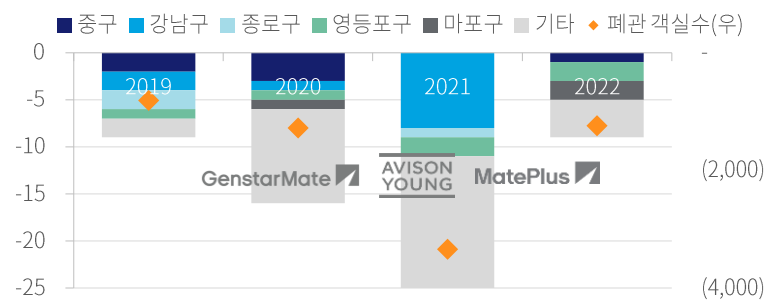
▼ 권역별 신규 호텔 수 및 객실 수

출처: 젠스타메이트 리서치센터



▼ 권역별 폐관 호텔 수 및 객실 수

출처: 젠스타메이트 리서치센터



▼ 폐관 후 용도변경 비율

출처: 젠스타메이트 리서치센터



▼ 2022년 주요 공급 사례

출처: AC 호텔 바이 메리어트 서울 강남, 호텔 나루 서울 엠갤러리, 르메르디앙&목시 서울 명동, 젠스타메이트 리서치센터

호텔명	공급시점	권역	성급	업태	객실 수	연면적(평)	복합시설 종류	소유주
AC 호텔 바이 메리어트 서울 강남 (머큐어 엠버서더 강남쏘도베 리모델링)	2022.1Q	강남구	미정	관광호텔업	274	5,575	-	희엔션
VOCO 서울강남	2022.2Q	강남구	4성	가족호텔업	151	3,154	-	용창산업
아난티 엠 강남	2022.2Q	강남구	4성	관광호텔업	72	5,073	-	아난티강남PFV
호텔 나루 서울 엠갤러리	2022.4Q	마포구	미정	관광호텔업	196	13,585	오피스텔	풍농
르메르디앙&목시 서울 명동	2022.4Q	중구	미정	관광호텔업	411	12,395	리테일	KT
유니언타운 선유(더파크호텔 리모델링)	2022.4Q	영등포구	미정	가족호텔업	94	2,943	공유오피스, 리테일	대아יתי아이

※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며, 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

2022년 제주도 호텔 현황

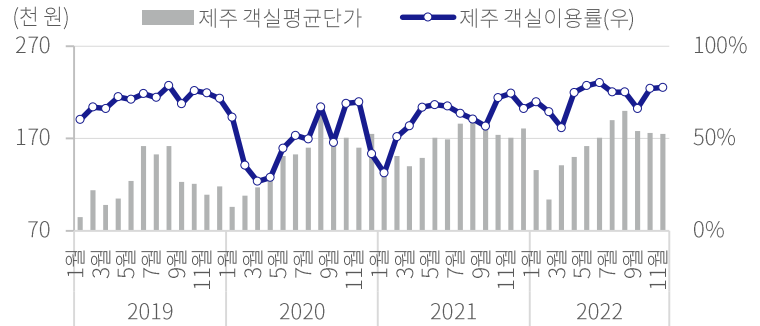
2022년 11월 제주도 호텔의 객실평균단가는 175천 원, 객실이용률은 78%로 나타남. 2022년 제주도 호텔 시장은 코로나19가 발생한 2020년 이후 가장 큰 회복세를 보였는데, 특히 객실평균단가의 경우 2019년 동월 대비 최고 61%까지 상승(평균 34% 상승)한 것으로 나타남. 객실이용률 역시 2019년 동월 대비 최고 10% 증가하였는데, 제주도 호텔 시장이 이러한 회복 수준을 보이는 데에는 내국인 관광객 영향이 큰 것으로 확인됨. 2020, 2021년은 코로나19의 확산으로 국내·외 여행 참여 심리가 크게 위축되며 제주도 관광 입도객 수가 타격을 입은 해였음. 실제로 2020, 2021년 내국인 입도객 수는 2019년 대비 각각 26%, 12% 감소하였는데, 2022년에 접어들며 내국인 입도객 수는 2019년 대비 3% 증가(11월까지 누계 기준)한 것으로 나타남. 2022년 시행된 코로나19 관련 각종 제한조치 완화와 국제적인 인식 변화가 국내 관광 시장의 회복을 견인함에 따라, 제주도 호텔에 대한 국내 수요 회복이 촉진되었음. 한편, 외국인 관광객 수의 경우 2019년 158만 명 대비 95% 하락한 7만 명(11월까지 누계 기준)에 그쳐 내국인 관광객 수에 비해서 회복이 더딘 것으로 파악됨

2022년 제주도 거래 규모는 총 958억 원으로 용도변경, 재건축 목적의 거래가 활발했던 2021년(3807억 원) 대비 75% 감소한 수준으로 나타남. 리츠, 펀드 등 간접투자기구를 통해 매입한 사례는 포착되지 않았으며, 거래 사례의 대부분이 투자 목적의 개인 간 거래 혹은 재건축 목적(오피스텔, 주상복합 등)의 부동산 개발사 간 거래 등으로 확인됨. 권역별로는 제주시 권역에서 뉴크라온관광호텔(710억 원), 라자관광호텔(122억 원) 등 4개 동, 총 920억 원이 거래되었으며, 서귀포시 권역에서 서귀동 소재 호텔크리스탈 1개 동이 38억 원에 거래됨. 2023년 제주도 호텔 거래 시장은 2022년과 유사한 양상을 보일 것으로 예상되는데, 제주도 최고층 랜드마크였던 제주KAL호텔을 비롯하여 제주마리나관광호텔, 호텔스카이파크 제주와 같이 재건축을 고려하여 매각 진행 중인 매물들을 중심으로 거래될 전망이다

최근 4·5성급 호텔이 제주도에 연이어 신규 공급된 영향으로, 2022년 제주도 신규 호텔 객실은 총 598실을 기록하며 2021년(342실) 대비 75% 증가함. 제주도는 2019년까지는 대형 호텔 체인이 운영하는 4성급 이상 호텔이 드물었지만, 2020년 그랜드하얏트제주 공급을 시작으로 2021, 2022년에 그랜드조선 제주&그랜드조선 제주 힐스윗, 머큐어 엠베서더 제주, 파르나호텔 제주 등이 공급되며 대형 호텔 체인 내 프리미엄, 럭셔리 브랜드 호텔 입점 사례가 점차 증가함. 이는 국민소득이 꾸준히 증가함과 동시에 코로나19 이후 소비 경향이 높은 관광객들이 늘어남에 따라, 서울뿐만 아니라 제주도 여행 시 이용하는 숙박시설에서도 고급화를 추구하게 되었기 때문임. 이러한 국내관광 행태의 변화에 맞춰 당분간 제주도에는 JW메리어트 제주 스파앤리조트, 제주 반얀트리 카시아 리조트(2023년), 아난티&하라홀딩스 숙박시설(2024년) 등 프리미엄, 럭셔리 브랜드 호텔의 신규 공급이 이어질 전망이다

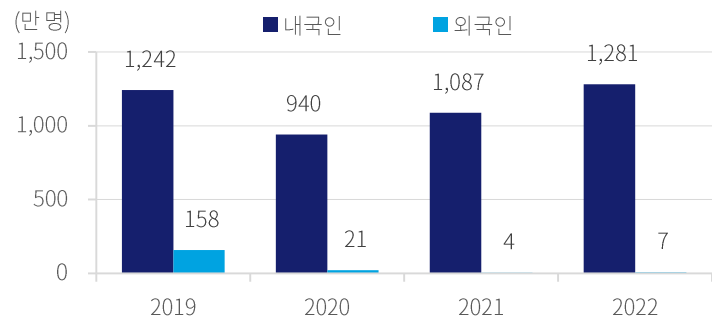
▼ 객실평균단가(ADR) 및 객실이용률(OCC)

출처: 한국호텔업협회, 스타일로프트



▼ 제주도 관광객 입도 현황*

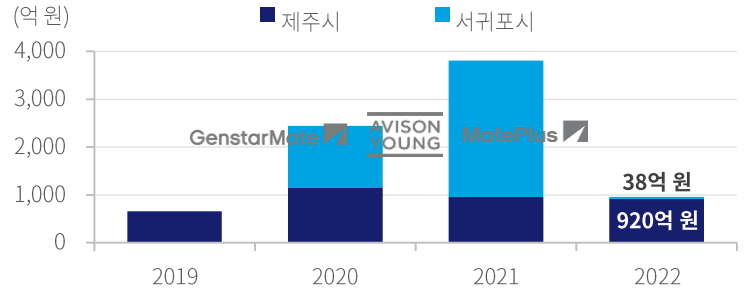
출처: 제주관광협회



* 관광입도객 수의 경우, 작성 당시 2022년 12월 통계가 마감되지 않은 관계로 각 연도별 11월 누계치를 적용함

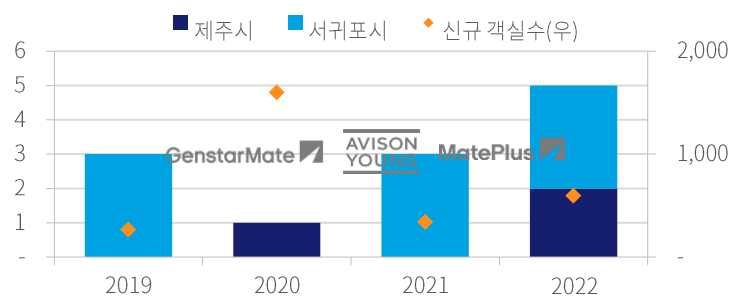
▼ 권역별 거래 규모

출처: 젠스타메이트 리서치센터



▼ 권역별 신규 호텔 수 및 객실 수

출처: 젠스타메이트 리서치센터

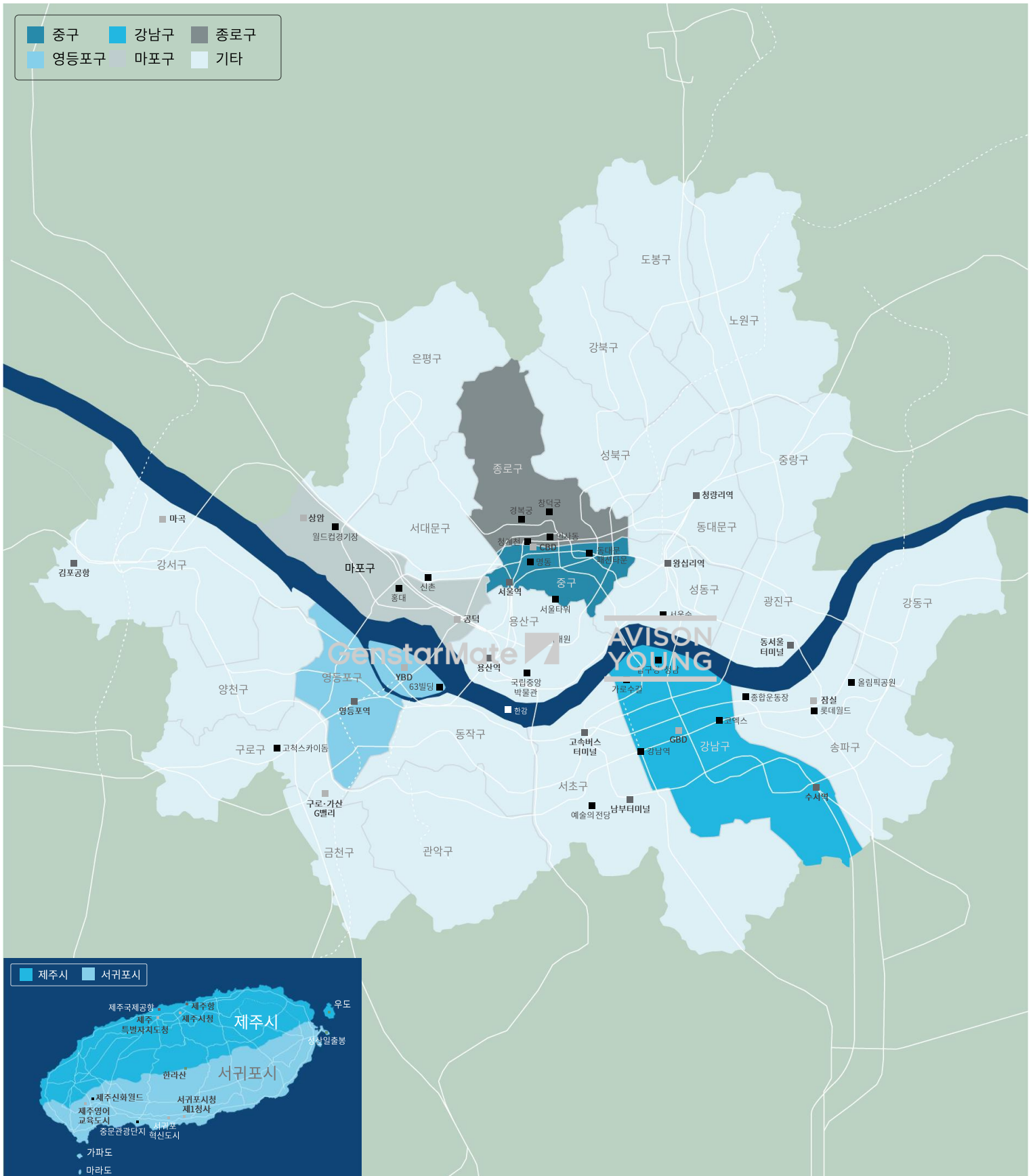


▼ 2021~2022년 주요 공급 사례

출처: 젠스타메이트 리서치센터

호텔명	공급시점	권역	성급	업태	객실 수	연면적(평)	소유주
그랜드조선 제주, 그랜드조선 제주 힐스윗	2021.1Q	서귀포시	5성	관광호텔업	271	13,459	디앤디인베스트먼트
머큐어 엠베서더 제주	2021.3Q	서귀포시	미정	관광호텔업	71	2,053	제이에스앤에프
파르나호텔 제주(더 쇼어 호텔 제주 리모델링)	2022.3Q	서귀포시	5성	관광호텔업	307	13,143	블루코브자산운용

※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며, 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.



마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 사장 이창욱
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록일자	2021.02.24

편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
등록번호	서울중,바00229
발행일자	2023.02.03

마켓 리포트 문의:

이형구	부동산연구소 소장
02.3775.7290	hg.lee@genstarmate.com

김규진	리서치센터장
02.3775.7252	rita.kim@genstarmate.com

정유선	선임 애널리스트
02.3775.7261	ys.jeong@genstarmate.com

※ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며, 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

대표이사	사 장	이창욱	02.3775.7203
마케팅부문	부문장	최진원	02.2003.8121
VA & 자산실사	본부장	김광진	02.3775.7331
임대차 컨설팅	본부장	노창희	02.2003.8030
기업부동산관리	본부장	변희봉	02.6388.7777
투자자산관리	본부장	정상구	02.3775.7312
리테일서비스	본부장	이창익	02.3775.7230
NPL자산관리	이 사	최문수	02.6021.7905

전략사업부문	부문장	조영재	02.2003.8188
리서치 & 컨설팅	본부장	이형구	02.3775.7290
Transaction	본부장	강희덕	02.2003.8133
물류사업본부	본부장	노종수	02.3775.7334
물류 부동산개발	본부장	노종수	02.3775.7334
물류 컨설팅&Transaction	이사	황윤식	02.3775.7333
물류 임대차 컨설팅	이사	남건우	02.3775.7264
물류 부동산관리	이사	박영철	02.3775.7322

대표이사		최인준	02.3775.7204
Capital Market	1본부장	조재훈	02.3775.7330
	2본부장	서 진	02.3775.7260
	3본부장	강희덕	02.2003.8133



대표이사		임채욱	02.6949.3185
임대주택 마케팅	본부장	박상준	010.5064.7810
임대주택 운영관리	본부장	김원기	02.6949.3186



자회사: (주)메이트플러스 감정평가법인(주)

부동산 감정평가& 가치평가사업타당성분석	대표	김정민	02.3775.7371
-----------------------	----	-----	--------------



자회사: (주)메이트플러스 부동산중개

부동산 중개, 자산관리	대표	최규상	010.4303.0377
--------------	----	-----	---------------

