

요약 개별 관광·실속형 관광 증가 ‘불 보듯’ 중고가·중저가 숙박시설 공급 확대를

서울관광객 2007년 이후 6년간 연평균 13%씩 증가 ‘고성장’

2007년 이후 6년간 서울 방문 외래 관광객은 연평균 증가율 13%의 전례 없는 고성장을 보였다. 2013년 한국을 방문한 관광객 약 1,200만 명 중 80.9%인 약 1,000만 명 정도가 서울을 방문하였는데 이들 중 숙박시설을 이용한 외래객이 약 900만 명으로 숙박 수요도 지속적으로 급증하고 있다.

단기간 관광객 급증 시 숙박 수요에 비해 시설 공급 속도는 다소 더딘 경향이 있지만 2009년 이후 서울시의 관광진흥법상 관광숙박업 시설은 지속 증가하여 2014년 11월 현재 215개소 33,293실이 공급되어 이 기간에 연평균 8% 증가율을 보였다.

관광숙박업 이외의 일반호텔, 여관 및 모텔을 포함해 서울의 일반 숙박업 시설은 2007년 60,239실에서 2013년 64,832실로 연평균 1.2% 정도씩 증가하였다. 이들 시설 중에는 일반호텔 증가율이 6.9%로 가장 높았고, 여관과 모텔은 미미한 증가에 그쳤다.

관광객 “원하는 숙박시설 부족” VS 숙박업계 “공급과잉 우려”

서울의 단기간 외래 관광객 급증으로 발생한 관광숙박시설 공급 부족 현상을 해소하기 위해 2010년 이래 신규 숙박시설 공급이 가속화되고 있다.

그러나 새로이 공급되는 숙박시설들이 실제 수요가 많은 유형의 숙박시설과는 다소 거리가 있어 수요자인 관광객들은 정작 원하는 숙소를 찾기 어렵다고 하소연하는 반면, 공급자인 숙박업계에서는 신규 호텔공급 속도가 빨라 공급과잉을 우려하고 있다.

이 연구는 이 같은 쟁점의 해답을 찾고자 최초로 서울시 내 전체 숙박시설을 가격 유형별로 세분화하여 숙박 수요와 공급 상황을 정밀 분석하였다.

가격 유형별 분류 시 고가보다 중·저가 숙박시설 이용률 상승 뚜렷

다음 표 1과 같이 이 연구는 우선 전체 숙박시설을 가격 유형별로 고가시설부터 저가시설까지 4가지 유형으로 분류하여 분석하였다. 그 결과 2013년 외래 관광객들의 고가 숙박시설 이용률은 19.2%, 중고가 숙박시설은 30.8%, 중저가 숙박시설은 19.7%, 저가 숙박시설은 19.8%인 것으로 나타났다.

2009년의 같은 조사 결과와 비교해 보면 고가 숙박시설 이용률은 하락하고, 중고가 및 중저가 숙박시설 이용률은 상승하였다.

표 1 가격 유형별 숙박시설 구분

숙박시설 유형	숙박시설 종류	가격범위
고가 숙박시설	관광호텔(특급~1급)/가족호텔, 비즈니스호텔	17만 원 이상
중고가 숙박시설	관광호텔(1~3급), 비즈니스호텔	12만 원 이상 17만 원 미만
중저가 숙박시설	일반호텔, 서비스드 레지던스(serviced residence)	6만 원 이상 12만 원 미만
저가 숙박시설	여관/여인숙, 게스트하우스, (유스)호스텔, 도시민박업	6만 원 미만

수급은 고가 숙박시설 적정, 중고·중저가 숙박시설 부족

다음 표 2와 같이 2013년 서울시 내 전체 숙박시설 유형별 수급 분석 결과 현재 대부분 내국인 이용을 목적으로 공급된 모텔이나 여관급 저가 숙박시설을 제외하고 외래 관광객들이 주로 이용하는 고가, 중고가, 중저가 숙박시설을 종합적으로 보면 1일 수요는 55,881실, 공급은 38,456실로 17,425실이 부족한 것으로 나타났다.

가격 유형별로 보면, 고가 숙박시설은 내·외국인 1일 객실수요가 15,731실인데 공급은 21,092실로 5,361실(잉여율 25.4%) 여유가 있다. 이는 고급 호텔들의 손익을 고려한 한계 판매율이 개략 70% 내외임을 고려할 때 나머지 30%

내외 정도는 보수, 청소, 비상시 등을 대비한 예비율이라 할 수 있는데, 이 경우 현재 초과 공급률 25.4% 수준은 공급과잉이 아니라 볼 수 있다.

반면 중고가 숙박시설의 1일 객실수요는 23,556실, 공급은 8,783실로 14,773실이 부족하고, 중저가 숙박시설은 1일 객실수요가 16,594실인데 공급은 8,581실로 8,013실이 부족한 것으로 분석되었다.

한편 저가 숙박시설의 경우 총 1일 객실수요는 29,521실인데 공급은 58,413실로 공급이 28,413실이나 많은 것으로 나타났다. 이들의 대부분을 차지하는 여관과 모텔 같은 소형 시설들은 유지비용이 적어 대개 객실 판매율 50% 내외 정도로도 어느 정도 영업 유지가 가능하기 때문에 현재 공급 과잉은 심각한 상황이라 볼 필요는 없다. 다만 이들 시설이 관광객들도 활발하게 찾을 수 있도록 여건이 개선된다면 현재 남는 전체의 절반가량을 활용하여 추가 공급 확대 효과도 가능할 것이다.

표 2 서울시 관광객 이용 숙박시설 수급 현황 분석 결과

(단위 : 실)

구분	고가	중고가	중저가	저가
외국인 1일 객실수요(A)	11,781	16,643	8,341	5,975
내국인 1일 객실수요(B)	3,950	6,914	8,254	23,546
총 1일 객실수요(D=A+B)	15,731	23,556	16,594	29,521
총 1일 객실공급(C)	21,092	8,783	8,581	58,413
수급 상황 (공급량 대비)	5,361 (25.4%)	-14,773	-8,013	28,892 (49.5%)

향후 5년 내 고가시설 공급과잉, 중고·중저가시설 공급 부족 심화

향후 서울의 관광객 숙박시설 공급규모는 앞으로 5년 이내 준공하여 공급할 계획으로 승인된 숙박시설의 규모를 수집하여 추정하였다.

다음 표 3의 분석 결과를 보면, 고가 숙박시설 이용률은 중저가 시설 이용 증가로 하락 추세를 보여 2018년에 15% 정도가 될 거라 가정할 때, 수요는 16,280실

인데 공급은 40,859실이 되어 현재 인가되어 추진되는 신규 공급 계획들이 그대로 진행된다면 5년 후 상당한 공급과잉이 우려된다.

반면 중고가 숙박시설 이용률은 증가하는 추세이므로 2018년 35%가 된다고 가정할 때 수요는 35,458실, 공급은 14,205실로 총 21,253실이 부족할 것으로 예상된다.

중저가 숙박시설 이용률도 증가하는 추세로 2018년 25%가 된다고 가정하면 수요는 27,895실, 공급은 8,887실로 19,008실이 부족할 것으로 예상된다.

저가 숙박시설 이용률은 소폭 증가하는 추세로 2018년 이용률이 25%가 된다고 가정하면 수요는 49,374실인데 공급은 58,551실로 9,177실이 남지만 수급은 어느 정도 균형을 보일 것으로 예상된다.

표 3 5년 후 서울시 숙박시설 수급 상황 예측

(단위 : 실)

구 분			2013년 현재	5년 후(2018년)
서울시 외래 관광객 숙박수요			8,951천 명	11,856천 명
숙박시설 구분	이용률 현황	5년 후 이용률 가정		
고가 숙박시설	19.2%	수요 (15% 가정)	15,731	16,280
		공급	21,092	40,859
		수급 분석(공급 대비)	5,361(25.4%)	24,579(60%)
중고가 숙박시설	30.8%	수요 (35% 가정)	23,556	35,458
		공급	8,783	14,205
		수급 분석	-14,773	-21,253
중저가 숙박시설	19.7%	수요 (25% 가정)	16,594	27,895
		공급	8,581	8,887
		수급 분석	-8,013	-19,008
저가 숙박시설	19.8%	수요 (25% 가정)	29,521	49,374
		공급	58,413	58,551
		수급 분석	28,892	9,177

숙박시설 공급은 수요 늘어나는 중·저가 위주로 확대할 필요

중고가 및 중저가 숙박시설은 이용률이 점차 증가하는 추세로 2013년 분석 기준 당시뿐 아니라 향후 5년 이내에도 부족 현상이 계속될 것으로 예상되어 중

고가 및 중저가 숙박시설 위주로 공급이 더 늘어날 필요가 있다.

향후 인바운드 관광시장은 개별관광 증가와 아울러 실속형 관광 행태가 늘어날 것으로 보여 이들 관광객이 선호하는 깨끗하고, 안전하고, 저렴한 중저가 및 저가 숙박시설 수요가 계속 증대될 것이다.

특히 일명 게스트하우스 같은 저가 숙박시설이 주거지역에 우후죽순처럼 많이 생겨나고 있는데, 이들 중 많은 경우 무등록 혹은 무허가로 영업을 하고 있어 관리가 곤란하므로 제도적인 문제를 검토하여 합법으로 유도하는 노력이 필요하다.

고가시설 공급 계획도 중고가·중저가시설 공급으로 전환이 바람직

고가 숙박시설은 2013년 현재 수요와 공급이 적정수준이지만 향후 5년까지 인가된 신규 사업 계획 규모를 살펴보면 공급 과잉이 심화될 것으로 예측되었다. 그런데 현재 서울시 내에는 정작 큰 돈을 쓰는 최고급 수준을 찾는 방문객(VVIP)의 수요에 맞출 수 있는 국제적인 수준의 최고급 호텔(숙침 6성, 7성)이 서울시에서는 사실상 극히 일부만 해당되어 부족한 실정이다.

따라서 현재 부족한 글로벌 톱 수준을 찾는 최고급 관광객(VVIP)을 위한 차별화된 세계적 수준의 최고급 호텔 공급계획은 도모하되, 그 밖의 기 계획된 고가 숙박시설들은 대형화된 중고가나 중저가 숙박시설 공급 계획으로 전환시킬 정책적, 제도적 수단이 시급히 마련될 필요가 있다.

일괄적 관리보다 가격 유형별 특성에 따른 관리방향 설정을

관광숙박시설과 일반숙박시설에 대해 일괄적인 관리보다 가격 유형에 따라 관리방안을 차별화할 필요가 있다.

향후 숙박시설 공급 관리는 고가시설의 경우 당분간 글로벌 최상위 수준의 최고급 숙박시설 공급과 대형화된 중고가 및 중저가 숙박시설의 공급을 확대하

는 이원화된 수급관리 방향이 바람직하다.

한편 서울 방문 외래객의 증저가 및 저가 숙박시설 만족도는 기대도보다 낮은 것으로 최근 조사되어 증저가 및 저가 숙박시설의 시설, 서비스 등의 품질 개선과 관리감독이 강화될 필요가 있다.

특히 중·저가 숙박시설의 안전(security), 위생(sanitation), 통역과 친절 서비스가 개선된다면 이 시설들에 대한 이용이 더욱 확대될 것으로 예상된다.

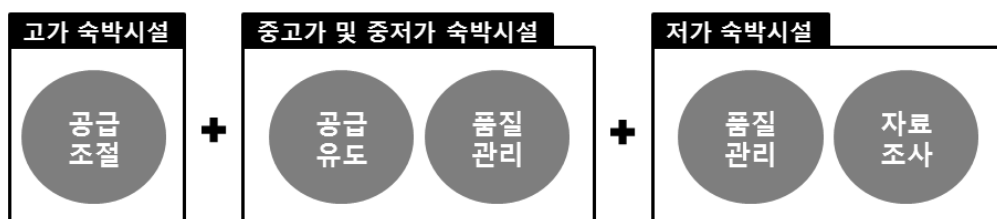


그림 1 숙박시설 유형별 수급 관리 방안

또한 일반호텔이나 게스트하우스와 같은 증저가 이하 숙박시설은 개별관광객을 중심으로 에어비앤비(AirBnB) 같은 온라인 구매가 원활해지면서 증저가 이하 숙박시설이 급속히 증가하고 있는 추세이다.

모든 숙박시설 기초DB 구축해야 정확한 수급분석·관리 가능

그러나 현재 관광호텔을 제외한 대부분 증저가 이하 일반숙박시설이나 게스트하우스와 같은 숙박시설의 수급 현황 파악이나 예측에 필요한 객실당 평균 숙박객 수, 내·외국인 이용 비율, 체재기간 등과 같은 기초자료가 없어 추정할 수밖에 없기 때문에 분석 결과의 정확도에 다소 한계를 가지고 있다.

저가 숙박시설 관계자와 시정부의 적극적인 상호 협조를 통해 저가 숙박시설에 대한 기초자료 수집과 상시 관리가 있어야 더 정확한 숙박시설 수급 분석과 효과적인 관리가 가능할 것이다.