

2014-OR-40

‘ ,

The Imbalance between Demand and Supply of Tourist  
Accommodations in Seoul

2014-OR-40

## ‘글로벌 관광도시 서울’ 숙박시설 수급 불균형 실태

The Imbalance between Demand and Supply of Tourist Accommodations in Seoul

## 연구진

|      |     |              |
|------|-----|--------------|
| 연구책임 | 금기용 | 시민경제연구실 연구위원 |
| 연구원  | 박윤정 | 시민경제연구실 연구원  |

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

## 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            |
| <b>총 1일 객실수요(D=A+B)</b>   | 15,731           | 23,556  | 16,594 | 29,521            |
| <b>총 1일 객실공급(C)</b>       | 21,092           | 8,783   | 8,581  | 58,413            |
| <b>수급 상황<br/>(공급량 대비)</b> | 5,361<br>(25.4%) | -14,773 | -8,013 | 28,892<br>(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  |              |             |
|                 |        | 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.

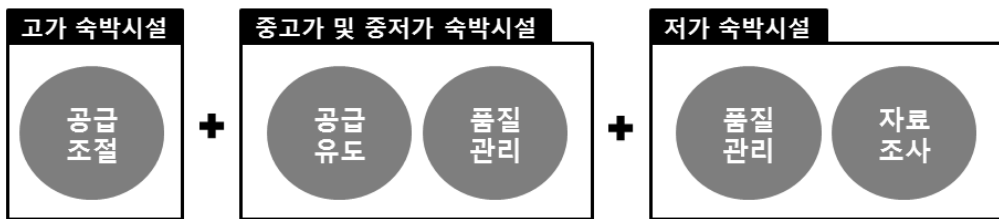


그림 1 숙박시설 유형별 수급 관리 방안

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.

# 차례

|            |                              |           |
|------------|------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>연구의 개요</b>                | <b>14</b> |
| 1          | 연구의 배경과 목적                   | 14        |
| 2          | 연구의 방법과 흐름                   | 15        |
| <b>II</b>  | <b>서울시 숙박시설 현황과 이용 현황</b>    | <b>18</b> |
| 1          | 외래 관광객 현황                    | 18        |
| 2          | 서울시 숙박시설 현황                  | 20        |
| 2 1        | 숙박시설의 구분                     | 20        |
| 2 2        | 서울시 숙박시설의 현황과 추이             | 23        |
| 3          | 서울시 숙박시설 이용 현황               | 28        |
| 3 1        | 서울시 숙박시설 이용률과 이용 만족도         | 28        |
| 3 2        | 가격 유형별 숙박시설 체재 일수와 객실당 투숙객 수 | 31        |
| 3 3        | 가격 유형별 숙박시설 내·외국인 이용 비율      | 33        |
| <b>III</b> | <b>서울시 가격 유형별 숙박시설 수급 분석</b> | <b>36</b> |
| 1          | 숙박시설 수요 분석 방법                | 36        |
| 2          | 서울시 가격 유형별 숙박시설 수급 실태        | 37        |
| 2 1        | 수요 분석 결과                     | 37        |
| 2 2        | 수요와 공급 비교 분석 결과              | 39        |
| 3          | 향후 서울시 숙박시설 수급 예측            | 40        |
| 3 1        | 향후 서울 방문 숙박 수요 추정            | 40        |
| 3 2        | 향후 서울시 숙박시설 공급 추정            | 42        |
| 3 3        | 향후 서울시 숙박시설 수급 추정            | 43        |
| <b>IV</b>  | <b>결론 및 정책 제언</b>            | <b>46</b> |
| 1          | 결론                           | 46        |
| 2          | 정책 제언                        | 48        |

|          |    |
|----------|----|
| 참고문헌     | 52 |
| Abstract | 54 |

## 표 차례

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 표 2-1  | 방한 외래 관광객 수 및 총 숙박객 수 현황               | 19 |
| 표 2-2  | 서울 방문 외래 관광객 수 및 총 숙박객 수 현황            | 19 |
| 표 2-3  | 우리나라 숙박시설의 체계                          | 21 |
| 표 2-4  | 가격 유형별 숙박시설 구분                         | 23 |
| 표 2-5  | 2013년 서울시 숙박시설 현황                      | 24 |
| 표 2-6  | 관광숙박시설 증가율과 증가량                        | 25 |
| 표 2-7  | 일반숙박시설 증가 추이                           | 26 |
| 표 2-8  | 기타 숙박시설 증가 추이                          | 27 |
| 표 2-9  | 외래 관광객 국적별 이용 숙박시설                     | 28 |
| 표 2-10 | 가격 유형별 숙박시설 이용률                        | 29 |
| 표 2-11 | 외래 관광객 숙박시설 이용 현황 비교                   | 30 |
| 표 2-12 | 가격 유형별 숙박시설의 기대도 및 세부 만족도 평균           | 31 |
| 표 2-13 | 가격 유형별 숙박시설의 평균 체재 일수                  | 31 |
| 표 2-14 | 가격 유형별 숙박시설의 객실당 투숙객 수                 | 32 |
| 표 2-15 | 가격 유형별 숙박시설의 내·외국인 이용객 비율              | 34 |
| 표 3-1  | 서울시 가격 유형별 숙박시설의 1일 객실수요(2013년 기준)     | 38 |
| 표 3-2  | 서울시 가격 유형별 숙박시설의 1일 객실 수급 분석(2013년 기준) | 39 |
| 표 3-3  | 향후 서울 방문 잠재 숙박객 수 추정                   | 41 |
| 표 3-4  | 향후 5년 이내 서울시 관광숙박시설 공급 예정 물량           | 42 |
| 표 3-5  | 서울시 숙박시설 유형별 추가 공급 예정 물량               | 43 |
| 표 3-6  | 향후 5년 후 서울시 숙박시설 수급 예측                 | 44 |

## 그림 차례

|        |                               |    |
|--------|-------------------------------|----|
| 그림 1-1 | 연구의 흐름                        | 15 |
| 그림 2-1 | 방한 외래 관광객 증가율(상)과 관광객 수(하) 추이 | 18 |
| 그림 2-2 | 관광숙박시설의 객실 수 증가 추이            | 25 |
| 그림 3-1 | 서울 방문 외래 관광객의 숙박수요 추정 그래프     | 41 |
| 그림 4-1 | 숙박시설 유형별 수급 관리 방안             | 48 |

# I 연구의 개요

1 연구의 배경과 목적

2 연구의 방법과 흐름

# I 연구의 개요

## 1 연구의 배경과 목적

- 최근 서울시 내 관광객 급증으로 발생한 관광숙박시설의 공급 부족 현상을 해소하기 위해 신규 숙박시설 공급이 가속화되고 있음.
- 그러나 2010년부터 2013년까지 서울시 내 신규 공급 호텔의 90%가량이 고급호텔에 집중되고 있는 등 근래 신규 호텔 공급이 급증함에도 특급호텔 등 고급 숙박시설 위주의 공급체계 불균형이 문제가 되고 있으나, 한편으로는 업계에서는 서울시 전체 호텔공급 속도가 너무 빨라 공급 과잉이라는 우려도 제기되고 있음.
- 서울시는 지금까지 신규 호텔 건립에 각종 혜택과 지원을 제공하고 있으나 이러한 수급 불균형의 쟁점에 대한 설명이나 대응이 없는 상황에서 숙박시설 부족과 과잉이라는 논란이 지속되고 있음.
- 따라서 이 연구는 서울시 내 관광객 이용 숙박시설의 유형별로 수급 상황을 분석하여 어떤 유형의 시설이 부족하고 과잉인지를 살펴보고 개선방안을 제시하고자 함.
- 서울시의 숙박시설 관련 이슈
  - 현재 서울시 내 관광객 이용 숙박시설 수요 및 공급 상황은?
  - “관광객 이용 숙박시설 부족” vs. 업계의 “공급 과잉” 주장 중 어느 쪽이 설득력 있는 주장인가?
  - 서울시 내 모든 숙박시설을 가격 유형별로 세분화하여 분석할 시 유형별 수급 상황에 차이가 있는가?

※ 최근 언론에서 말하는 서울시 호텔공급 상황에 대한 우려

“과연 이게 다 찰까? 특급 호텔만 늘어가는 서울” (이데일리, 2014. 12. 4)

“중저가 비즈니스호텔 과잉 공급 아니다.” (한국일보, 2014. 10. 31)

“서울지역 호텔사업 ‘경고등’ 켜질까?” (매일경제, 2014. 11. 24)

“비즈니스호텔 2015년 공실 파동 온다.” (중앙시사매거진, 2013. 7. 23)

“서울 호텔 이용률 78.9%, 공급 과잉 우려” (뉴스1, 2014. 4. 16)

“서울호텔, 이르면 2014년께 공급 넘칠 듯” (연합뉴스, 2013. 3. 4)

## 2 연구의 방법과 흐름

- 연구 목적을 달성하기 위해 다음과 같은 방법으로 자료를 분석
  - 숙박시설 세부 유형별 이용실태 자료 분석
    - 숙박시설 전체 유형 : 관광숙박업 시설, 기타 숙박업 시설
    - 숙박업 시설 : 관광숙박업(관광호텔, 가족호텔, 호스텔 등), 관광편의시설업(외국인관광도시민박, 한옥체험 등), 일반숙박업(일반 및 생활형 숙박시설), 기타 체험형 숙박시설(유스호스텔 등)
    - 가격 유형별 숙박시설: 고가(고급 관광호텔), 중가(중저 관광호텔, 일반 호텔, 생활형숙박시설 등), 저가 숙박시설(여관 및 모텔, 게스트하우스, 호스텔, 유스호스텔 등)
  - 숙박 수요 분석 방법
    - 매킨토시 외(McIntosh et al., 1995)의 1일 숙박시설 수요 분석 모형 활용
    - 한국 방문 외래객, 서울 방문 외래객, 숙박시설 이용률, 특정 숙박시설 이용률 등의 여러 변수 값을 수요 분석 모형에 적용
  - 숙박시설 공급 분석 방법
    - 서울시가 운영 중인 관광숙박시설과 기타 숙박시설이나 사업계획 승인 이 완료된 숙박시설 자료 활용

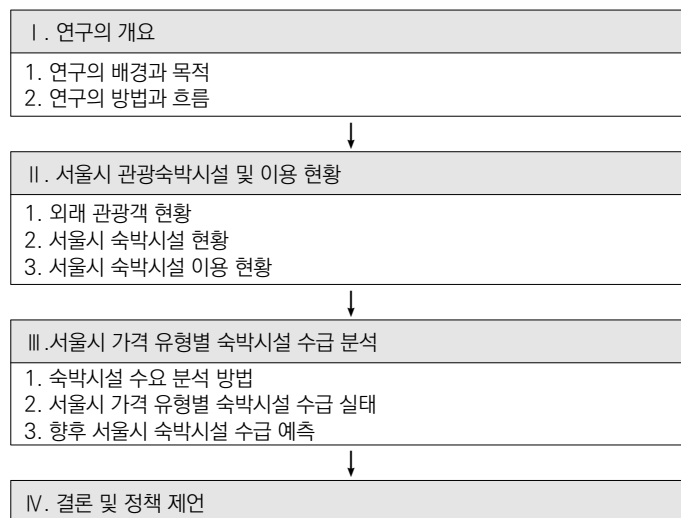


그림 1-1 연구의 흐름



## II      서울시 숙박시설 현황과 이용 현황

- 1      외래 관광객 현황
- 2      서울시 숙박시설 현황
- 3      서울시 숙박시설 이용 현황

## II 서울시 숙박시설 현황과 이용 현황

### 1 외래 관광객 현황

- 우리나라를 방문하는 외래 관광객의 수는 2013년 1.2천만 명 돌파
  - 2006년부터 점진 증가하다가 2008년부터 가파른 증가 추세에 돌입
  - 특히 2009년 이후로는 증가율이 10%를 웃도는 등 가파른 증가세
  - 최근 일본인 관광객이 대폭 감소하는 상황에서 중국이 최대 방한 관광 시장으로 발돋움하였고, 동남아 등 여타 시장의 방한 수요 또한 지속 증가

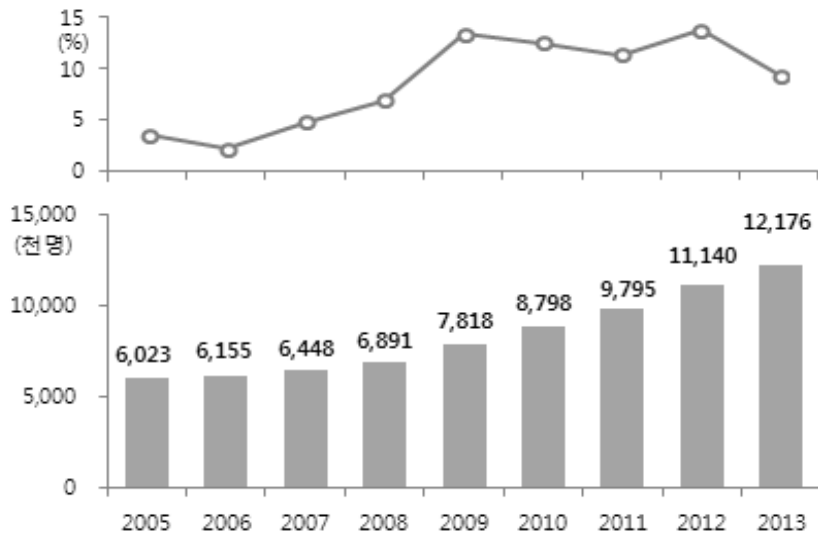


그림 2-1 방한 외래 관광객 증가율(상)과 관광객 수(하) 추이

자료 : 관광지식정보시스템(단위 : %, 천명)

- 2013년 한국 방문 관광객 1.2천만 명 중 관광, 공용, 상용 목적으로 입국한 외래객과 입항 승무원 등 전체 숙박수요는 약 1.1천만 명
- 방한 외래 관광객 중 서울을 방문하는 비율은 2013년 약 80.9%로 서울 방문객은 약 1천만 명이었으며, 그중 약 9백만 명이 숙박 수요
  - 서울의 총 숙박객 수는 2007년 이후 꾸준히 증가
  - 서울의 총 숙박객 증가율이 2012년 22.0%에 이를 정도로 급증하였으나 2013년에는 3.7%로 다소 안정화

표 2-1 방한 외래 관광객 수 및 총 숙박객 수 현황

(단위 : 명, %)

| 구분       | 2007      | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012       | 2013       |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 외래 관광객 수 | 6,448,240 | 6,890,841 | 7,817,533 | 8,797,658 | 9,794,796 | 11,140,028 | 12,175,550 |
| 숙박객 수    | 4,747,007 | 5,003,677 | 5,997,424 | 6,678,083 | 7,473,687 | 8,902,358  | 9,403,580  |
| 숙박객 비율   | 73.6      | 72.6      | 76.7      | 75.9      | 76.3      | 79.9       | 77.2       |
| 입항 승무원 수 | 1,270,602 | 1,238,398 | 1,164,747 | 1,277,898 | 1,409,428 | 1,564,866  | 1,660,359  |
| 총 숙박객 수  | 6,017,609 | 6,242,075 | 7,162,171 | 7,955,981 | 8,883,115 | 10,467,224 | 11,063,939 |

주: - 숙박객 수 : 입국목적이 관광, 공용, 상용인 외래객  
 - 총 숙박객 수 : 숙박객 수+입항 승무원 수  
 자료 : 관광지식정보시스템, 출입국외국인정책본부

표 2-2 서울 방문 외래 관광객 수 및 총 숙박객 수 현황

(단위 : 명, %)

| 구분             | 2007      | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 서울 방문 비율       | 73.4      | 74.5      | 77.4      | 80.3      | 79.7      | 82.5      | 80.9      |
| 서울 방문 외래 관광객 수 | 4,733,008 | 5,133,677 | 6,050,771 | 7,064,519 | 7,806,452 | 9,190,523 | 9,850,020 |
| 서울 총 숙박객 수     | 4,416,925 | 4,650,346 | 5,543,520 | 6,388,653 | 7,079,843 | 8,635,460 | 8,950,727 |
| 서울 총 숙박객 수 증가율 |           | 5.3       | 19.2      | 15.2      | 10.8      | 22.0      | 3.7       |

자료 : 문화체육관광부(각년도)

## 2 서울시 숙박시설 현황

### 2.1 숙박시설의 구분

- 우리나라 숙박시설은 관광숙박시설, 일반숙박시설, 기타 체험형 숙박시설로 구분
- 관광숙박업은 관광진흥법상 숙박시설로서 문화체육관광부가 관리하는 관광호텔, 가족호텔, 전통호텔, 휴양콘도미니엄, 관광 편의시설 등이 여기에 포함(관광진흥법 제3조)
  - 호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박시설에 부속된 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 및 서비스 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업
    - 특히 관광호텔업은 관광호텔 등급 심사 후 다시 특1급, 특2급, 1급, 2급, 3급까지 총 5개로 분류되며 가족호텔도 등급 신청이 가능
    - 2009년 9월 호스텔업이 관광숙박시설로 추가 지정되었고, 2013년 11월 ‘소형호텔업’과 ‘의료관광호텔업’이 추가 지정됨.
  - 휴양콘도미니엄업 : 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추고 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸린 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업
    - 호텔업과 휴양콘도미니엄업을 구분하는 가장 큰 요인은 시설의 회원 분양 가능 여부
  - 관광 편의시설업 : 관광 진흥에 이바지할 수 있다고 인정되는 사업이나 시설 등을 운영하는 업
    - 2011년 12월에 ‘외국인관광도시민박업’이 추가 지정
- 일반숙박시설은 공중위생관리법상 숙박시설로서 보건복지부가 관리 감독하는 일반 숙박업과 생활숙박업을 포함
  - 숙박업이란 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업으로 농어촌에 소재하는 민박 등 대통령령이 정하는 경우는 제외(공중위생관리법 제2조)
  - 취사시설이 제외되면 일반 숙박업, 취사시설이 포함되면 생활 숙박업으

로 구분(공중위생관리법 시행령 제2조)

- 생활형 숙박업은 종래 부동산임대업으로 등록되어 있고 취사시설이 설치되어 숙박업으로 전환이 불가능했던 오피스텔이나 서비스드 레지던스(serviced residence) 등의 시설이 숙박업으로 전환이 가능하도록 2012년 1월 새로이 숙박업으로 포함
- 그러나 업종 변경에 따라 부여되는 여타 규제사항(용도지역, 건축법 및 소방법 등의 기준)으로 많은 시설이 전환하지 못하고 있는 상황
- 기타 체험형 숙박시설의 종류
  - 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업용 시설
  - 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따라 자연휴양림 안에 설치된 시설
  - 「청소년활동진흥법」 제10조 제1호에 따른 청소년 수련시설
  - 「관광진흥법」 제6조에 따라 지정받은 외국인관광도시민박업 시설

표 2-3 우리나라 숙박시설의 체계

| 구분            | 관광숙박시설   | 일반숙박시설   | 기타 체험형 숙박시설      |                 |                             |            |
|---------------|--|--|------------------|-----------------|-----------------------------|------------|
| 시설<br>의<br>종류 | 호텔업<br>① 관광호텔<br>② 수상 관광호텔<br>③ 한국 전통호텔<br>④ 가족호텔<br>⑤ 호스텔<br>⑥ 소형호텔<br>⑦ 의료관광호텔 | 일반<br>숙박업<br>① 호텔<br>② 모텔<br>③ 여관<br>④ 여인숙           | 유스<br>호스텔        | 농어촌<br>민박       | 숲<br>속의<br>집<br>/산림<br>휴양관  | 휴양<br>펜션업  |
|               | 휴양콘도<br>미니업  | ⑧ 휴양콘도미니업  |                  |                 |                             |            |
|               | 관광<br>편의시설업<br>① 관광펜션<br>② 한옥체험<br>③ 외국인관광도시민박                                   | 생활<br>숙박업<br>(일부 서비스<br>드 레지던스,<br>오피스텔 업종<br>전환 가능) |                  |                 |                             |            |
| 관련<br>법       | 관광진흥법  | 공중위생관리법  | 청소년<br>활동<br>진흥법 | 농어촌<br>정비법      | 산림<br>문화<br>휴양에<br>관한<br>법률 | 제주도<br>특별법 |
| 관리<br>부서      | 문화체육관광부  | 보건복지부  | 여성<br>가족부        | 농림<br>수산<br>식품부 | 산림청                         | 제주도        |

자료 : 금기용(2012)의 내용을 바탕으로 수정(2014년 12월 말 기준)

- 숙박시설의 법적·제도적 구분과 별도로 다양한 기준으로 숙박시설 유형을 구분하는 많은 용어가 혼재되어 사용
  - 가격대에 따라 고가 숙박시설인 고급호텔(Luxury hotel)과 중저가 숙박시설인 이코노미호텔(Economy hotel)로 우선 구분
  - 이코노미호텔은 다시 중가 숙박시설인 비즈니스호텔(Business hotel)과 저가 숙박시설인 버짓호텔(Budget hotel)로 구분
  - 비즈니스호텔은 고급호텔인 관광호텔과 구분되는 개념으로 사용하는 것으로 법률적 용어는 아님.
  - 호텔이 아닌 숙박시설은 여관/여인숙은 모텔을, 외국인관광도시민박업은 일반적으로 게스트하우스를 의미하나 모텔이나 게스트하우스는 법률적 용어가 아님.
- 우리나라 숙박시설을 가격 및 명칭으로 구분하여 정의
  - **고가 숙박시설**
    - 가격범위 : 1박을 기준으로 17만 원 이상
    - 대상 : 관광호텔 특1·2급(경우에 따라 1급도 포함), 가족호텔, 일부 고가 비즈니스호텔(신라스테이, 롯데시티호텔 등) 등이 포함
    - 해외에서 대체로 중저가 호텔로 구분하는 이비스호텔(Ibis hotel)이나 베스트웨스턴(Best Western hotel) 등이 우리나라에서는 특2급~1급의 고급 관광호텔로서 이들 대부분은 고가 숙박시설로 분류
  - **중고가 숙박시설**
    - 가격범위 : 12만 원 이상 17만 원 미만
    - 대상 : 1급~3급까지의 관광호텔과 일부 비즈니스호텔을 포함
  - **중저가 숙박시설**
    - 가격범위 : 6만 원 이상 12만 원 미만
    - 대상 : 공중위생관리법상 일반 숙박업 중 일반호텔과 생활숙박업으로 전환한 서비스드 레지던스 등이 이에 해당
  - **저가 숙박시설**
    - 가격범위 : 6만 원 미만
    - 공중위생관리법상 여관/모텔, 관광진흥법상 호스텔 및 외국인관광도시민박업, 청소년활동진흥법상 유스호스텔 등이 여기에 해당

표 2-4 가격 유형별 숙박시설 구분

| 숙박시설 유형  | 숙박시설                     | 가격범위              |
|----------|--------------------------|-------------------|
| 고가 숙박시설  | 특급 관광호텔/가족호텔, (비즈니스호텔)   | 17만 원 이상          |
| 중고가 숙박시설 | 관광호텔(1~3급), (비즈니스호텔)     | 12만 원 이상 17만 원 미만 |
| 중저가 숙박시설 | 일반호텔, 서비스드 레지던스          | 6만 원 이상 12만 원 미만  |
| 저가 숙박시설  | 여관/여인숙, 게스트하우스, 유스호텔, 호텔 | 6만 원 미만           |

## 2.2 서울시 숙박시설의 현황과 추이

### 2.2.1 2013년 서울시 숙박시설의 수

- 2013년을 기준으로 전체 숙박시설의 현황을 살펴보면, 관광숙박업 시설보다 일반숙박업 시설이 업체 수는 약 16배, 객실 수는 약 2.2배로 다수를 차지
  - 관광숙박시설은 191개소가 29,828실을 보유하고 있고, 일반숙박시설은 3,062개소가 64,608실을 보유하고 있음.
  - 관광숙박시설은 업체 수에 비해 객실 수가 매우 많은데, 이는 관광숙박시설은 욕실이나 샤워시설을 갖춘 객실을 30개 이상 갖추고 있어야 한다는 규정 때문(관광진흥법 시행령 제5조)
- 관광숙박시설 내에서도 등급이 내려갈수록 업체 수는 증가하고 객실 수는 감소하나, 2급 호텔부터는 시설 수와 객실 수 모두 급격히 감소하는 경향
  - 특1급 22개소 10,742실, 특2급 31개소 6,891실, 1급 42개소 4,811실, 2급 22개소 1,336실, 3급 15개소 739실
- 일반숙박시설인 여관/모텔이 전체 숙박시설 중에서도 가장 많은 업체와 객실을 보유하고 있고, 많은 서비스드 레지던스 업체들이 아직 생활형 일반숙박시설로 전환하지 않는 상황
  - 일반호텔 154개소 7,715실이 있고, 여관/모텔은 2,901개소 56,230실, 서비스드 레지던스는 7개소 663실로 조사
- 외국인관광도시민박업 및 한옥체험업은 407개소가 1,424실을 갖추고 있는 것으로 파악되나, 그 밖에 미등록 혹은 무등록 게스트하우스가 다수 분포하고 있을 것으로 추정

- 유스호스텔은 2013년 현재 4개소가 246실을 보유하고 있으나 다른 숙박시설과 달리 객실당 숙박 가능 인원이 평균 4인 정도로 시설의 특성상 다인실 보유

표 2-5 2013년 서울시 숙박시설 현황

(단위 : 개)

| 구 분                  |           | 업체 수  | 객실 수   |
|----------------------|-----------|-------|--------|
| 관광숙박시설               | 특1급       | 22    | 10,742 |
|                      | 특2급       | 31    | 6,891  |
|                      | 1급        | 42    | 4,811  |
|                      | 2급        | 22    | 1,336  |
|                      | 3급        | 15    | 739    |
|                      | 등급 미정     | 46    | 3,823  |
|                      | 가족호텔      | 8     | 1,367  |
|                      | 호스텔       | 5     | 119    |
|                      | 소계        | 191   | 29,828 |
| 일반숙박시설               | 일반호텔      | 154   | 7,715  |
|                      | 여관/모텔     | 2,901 | 56,230 |
|                      | 서비스드 레지던스 | 7     | 663    |
|                      | 소계        | 3,062 | 64,608 |
| 외국인관광도시민박업 및<br>한옥체험 | 게스트하우스    | 407   | 1,424  |
| 유스호스텔                | 유스호스텔     | 4     | 246    |

자료 : 서울시 자료를 취합

## 2.2.2 관광숙박시설 현황

- 관광숙박시설은 2009년 이후로 꾸준히 증가하는 추세로 2014년 11월 현재 215개소 33,293실 공급
  - 정확한 현황 분석을 위해 2013년 이후의 자료는 등급 미정 부분을 객실 수에 따라 임의로 분류하여 관광숙박시설에 포함시킴.
  - 특급 관광호텔이 78개소 22,945실, 일반 관광호텔이 137개소 10,348실로 관광숙박시설의 약 69%가 특1~특2급의 고가호텔
  - 2009년 대비 특급 관광호텔은 28개 업체 6,118실이 증가하여 연평균 객실 증가율이 6.4%였고, 1~3급의 일반 관광호텔은 68개 업체 4,614실



이 증가하여 객실의 연평균 증가율이 12.5%

- 2009년 대비 증가 객실 약 1만 실 중 특1급 및 특2급의 고가 관광호텔이 60%를 차지

표 2-6 관광숙박시설 증가율과 증가량

(단위 : 개, 실, %)

| 구분   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 연평균<br>증가율 | 증가량    |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|--------|
| 특급   | 50     | 50     | 54     | 58     | 70     | 78     | 9.3        | 28     |
|      | 16,827 | 16,387 | 17,453 | 18,233 | 21,092 | 22,945 | 6.4        | 6,118  |
| 1~3급 | 69     | 68     | 68     | 71     | 116    | 137    | 14.7       | 68     |
|      | 5,734  | 5,849  | 5,765  | 5,968  | 9,050  | 10,348 | 12.5       | 4,614  |
| 전체   | 119    | 118    | 122    | 129    | 186    | 215    | 12.6       | 96     |
|      | 22,561 | 22,236 | 23,218 | 24,201 | 30,142 | 33,293 | 8.1        | 10,732 |

주 : 2013년 이후 관광숙박시설 수에는 등급 미정 숙박시설을 객실 수에 따라 구분하여 추가<sup>1)</sup>

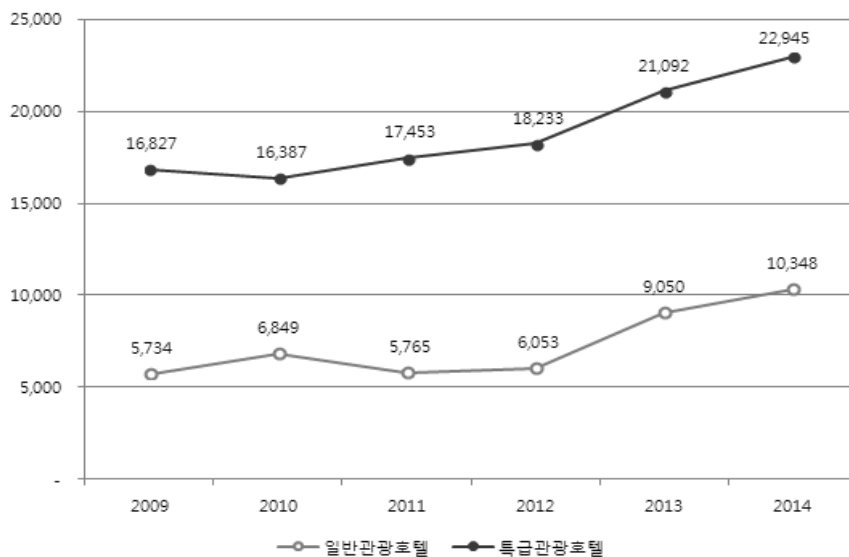


그림 2-2 관광숙박시설의 객실 수 증가 추이

자료 : 관광지식정보시스템(단위 : 실)

<sup>1)</sup> 등급 미정 관광숙박시설은 영업 중이나 행정상 등급이 정해지지 않은 호텔로 이 연구에서는 정확한 관광 숙박시설 수를 파악하기 위해 잠정적으로 등급 미정 호텔들을 객실 수로 등급을 임의 분류함. 분류 기준은 객실 수 120개 이상은 고가 호텔, 40개 이상 120개 미만은 중고가 호텔, 20이상 40개 미만은 중저가 호텔, 20개 미만은 저가 호텔로 구분하였으며, 이 기준은 기존 관광호텔의 등급별 객실 수 분포를 분석하여 산정함.

## 2 2 3 일반숙박시설 현황

- 일반숙박시설은 2014년 3,075개소 65,374실 공급
  - 정확한 현황 분석을 위해 2013년 이후의 자료는 등급 미정 부분을 객실 수에 따라 임의로 분류하여 일반호텔에 포함시킴.
  - 일반호텔이 173개소 9,084실, 여관 및 모텔이 2,902개소 56,290실로 여관 및 모텔이 압도적으로 다수를 차지
  - 여기서 일반호텔은 관광객, 출장자 등이 가장 선호하는 저렴한 중저가로 진정한 비즈니스호텔을 의미하나 호텔 수는 상당히 열세
- 2009년 대비 5년간 일반호텔 객실 수 증가량은 약 3천 실로 전체 숙박시설 중 최다 증가한 반면, 여관 및 모텔은 객실 수 유지 수준
  - 2009년 대비 일반호텔은 35개소 2,988실이 증가하여 연평균 객실 증가율이 4.6%였고, 여관 및 모텔은 44개소 1,053실이 증가하여 객실의 연평균 증가율이 0.4%로 증가가 정체 상태
  - 외래 관광객이 선호하는 중저가 일반호텔은 최근 급증하고 있으나, 여관 및 모텔은 사실상 내국인 위주로 영업하고 있어 외국인 이용은 저조한 상황

표 2-7 일반숙박시설 증가 추이

(단위 : 개, 실, %)

| 구분    | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 연평균<br>증가율 | 증가량   |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|-------|
| 일반호텔  | 138    | 147    | 149    | 155    | 160    | 173    | 4.62       | 35    |
|       | 6,096  | 6,818  | 7,054  | 7,624  | 8,581  | 9,084  | 8.30       | 2,988 |
| 여관/모텔 | 2,858  | 2,853  | 2,880  | 2,878  | 2,901  | 2,902  | 0.31       | 44    |
|       | 55,237 | 55,149 | 55,778 | 55,750 | 56,230 | 56,290 | 0.38       | 1,053 |
| 전체    | 2,996  | 3,000  | 3,029  | 3,033  | 3,061  | 3,075  | 0.52       | 79    |
|       | 61,333 | 61,967 | 62,832 | 63,374 | 64,811 | 65,374 | 1.28       | 4,041 |

주 : 2013년 이후 일반호텔 수에는 등급 미정 관광숙박시설을 객실 수에 따라 구분하여 추가<sup>2</sup>

자료 : 서울시 내부자료

<sup>2</sup> 등급 미정 관광숙박시설은 공급이 완료되었으나 행정상 등급이 정해지지 않은 호텔로 등급 미정 호텔의 객실 수가 20개 이상 40개 미만이면 일반호텔로 포함하였으며, 이 기준은 기존 관광호텔의 등급별 객실 수 분포에서 도출함.

- 세계적으로 통용되고 있는 게스트하우스는 우리나라 현행법상 숙박체계에서 외국인관광도시민박업, 한옥체험업, 일부는 호스텔급도 포함하고 있는 용어로 서울시에서 행정적으로 집계를 시작한 2012년에는 241개소 874실, 2013년에는 407개소 1,424실로 파악
  - 게스트하우스가 단기 증가율로는 전체 숙박시설 중에서 가장 높는데 이는 시설이 작아 신축 소형 주택이나 기존 주택을 간단하게 개조 또는 리모델링하거나, 오피스텔 일부를 이용하여 개업할 수 있기 때문
- 유스호스텔은 2013년 4개소 246실, 호스텔은 5개소 119실로 파악
- 서비스드 레지던스는 2013년 7개소 663실로 파악
  - 공중위생관리법상 숙박업은 신고업종인데 서비스드 레지던스는 임대업시설로서 주거 혹은 업무시설 용도로 허가를 받아 원칙적으로 숙박영업이 불가능
  - 이들의 숙박영업은 용도를 생활형 숙박시설로 변경 시 가능하나 여기서 가장 큰 걸림돌은 용도지역상 업무시설은 준주거지역에 허용되지만 숙박시설은 불허하므로 전환이 불가능한 경우 다수 발생
- 생활형 숙박시설로 변경이 제한적으로 가능한 서비스드 레지던스나 오피스텔은 대부분 관광숙박시설로 변경이 불가능한데, 그 이유는 분양된 시설의 관광숙박업 시설 불허라는 법령에 근거[건축물 분양에 관한 법률 제3조 2항 3호 “관광진흥법에 따른 관광숙박시설(분양적용이 되지 않는 건축물)”]

표 2-8 기타 숙박시설 증가 추이

(단위 : 개, 실)

| 구 분         |      | 2009 | 2010 | 2011 | 2012    | 2013     |
|-------------|------|------|------|------|---------|----------|
| 게스트 하우스     | 업체 수 |      |      |      | 241     | 407      |
|             | 객실 수 |      |      |      | 874     | 1,424    |
| 유스호스텔 (호스텔) | 업체 수 | 3    | 3    | 4    | 4(1)    | 4(5)     |
|             | 객실 수 | 151  | 151  | 246  | 246(15) | 246(119) |
| 서비스드 레지던스   | 업체 수 |      |      | 19   | 22      | 7        |
|             | 객실 수 |      |      | 3632 | 3394    | 663      |

주 : 괄호 안의 숫자는 관광숙박업 시설인 호스텔을 별도로 표기

자료 : 서울시 내부자료

### 3 서울시 숙박시설 이용 현황

#### 3.1 서울시 숙박시설 이용률과 이용 만족도

- 서울시 방문 외래 관광객들이 가장 많이 사용하는 숙박시설은 중저가, 중고가 숙박시설로서 이용률이 약 44%로 가장 높음
  - 전체적으로는 중저가 일반호텔이 23%, 중고가 관광호텔이 21%, 고가 특급호텔이 13.3%로 고가 시설일수록 이용률이 낮아지는 경향
- 국적별 숙박시설 이용률을 살펴보면 중저가 일반호텔 수요는 일본인 관광객, 중고가 관광호텔은 유럽과 중국인 관광객 이용이 최다
  - 일본인 관광객은 중저가와 고가 숙박시설을 선호하고, 중국인 관광객은 중고가 호텔을 선호하는 경향

표 2-9 외래 관광객 국적별 이용 숙박시설

(단위 : %)

| 구 분       | 전체   | 중화권  |      |      | 일본   | 동남아  | 미주   | 유럽   | 기타   |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|           |      | 중국   | 대만   | 홍콩   |      |      |      |      |      |
| 일반호텔(중저가) | 23.0 | 12.5 | 18.9 | 0.0  | 46.8 | 24.1 | 4.7  | 0.0  | 6.3  |
| 관광호텔(중고가) | 21.0 | 26.8 | 13.5 | 12.5 | 16.0 | 10.3 | 18.6 | 27.6 | 50.0 |
| 비즈니스호텔    | 16.2 | 13.1 | 32.4 | 25.0 | 14.1 | 10.3 | 27.9 | 20.7 | 12.5 |
| 특급호텔(고가)  | 13.3 | 8.9  | 5.4  | 0.0  | 15.4 | 27.6 | 16.3 | 17.2 | 12.5 |
| 게스트하우스    | 12.3 | 10.1 | 21.6 | 50.0 | 2.6  | 27.6 | 18.6 | 10.3 | 12.5 |
| 친구·친척 집   | 4.6  | 7.7  | 2.7  | 12.5 | 1.3  | 3.4  | 9.3  | 0.0  | 0.0  |
| 이노스텔/여관   | 3.5  | 6.5  | 0.0  | 0.0  | 1.3  | 3.4  | 2.3  | 3.4  | 6.3  |
| 유스호스텔     | 3.3  | 4.8  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 7.0  | 20.7 | 6.3  |
| 서비스드 레지던스 | 2.7  | 6.0  | 5.4  | 0.0  | 0.6  | 0.0  | 0.0  | 6.9  | 0.0  |
| 홈스테이      | 2.2  | 4.2  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 3.4  | 7.0  | 0.0  | 0.0  |
| 콘도/펜션     | 1.4  | 1.8  | 0.0  | 0.0  | 1.9  | 0.0  | 2.3  | 0.0  | 0.0  |
| 기타        | 2.9  | 5.4  | 0.0  | 0.0  | 1.9  | 0.0  | 0.0  | 6.9  | 6.3  |

자료 : 금기용(2013)

- 2013년의 서울 방문 외래 관광객의 숙박시설 유형별 이용률을 파악하기 위해 분류가 모호한 비즈니스호텔과 일반호텔은 관광객들이 지출한 1일 숙박비를 기준으로 기존 시설들의 가격 분포와 비교하며 재분류하여 분석
  - 특급 관광호텔과 일부 고가 비즈니스호텔을 포함한 고가 숙박시설 이용률은 19.2%
  - 관광호텔과 일부 비즈니스호텔을 포함하는 중고가 숙박시설 이용률은 30.8%로 최고
  - 일반호텔과 서비스드 레지던스를 의미하는 중저가 숙박시설 이용률은 19.7%
  - 여관 및 모텔, 유스호스텔, 게스트하우스, 호스텔을 포함하는 저가 숙박시설 이용률은 19.8%

표 2-10 가격 유형별 숙박시설 이용률

(단위 : %)

| 가격 유형별   | 이용률  | 포함내역                         |
|----------|------|------------------------------|
| 고가 숙박시설  | 19.2 | 특급호텔 + 비즈니스호텔                |
| 중고가 숙박시설 | 30.8 | 관광호텔 + 비즈니스호텔                |
| 중저가 숙박시설 | 19.7 | 일반호텔 + 서비스드 레지던스             |
| 저가 숙박시설  | 19.8 | 여관/모텔 + 유스호스텔 + 게스트하우스 + 호스텔 |

주 : 금기용(2013)의 자료를 이용하여 작성

- 외국인 숙박시설 이용 현황을 과거 조사자료(금기용, 2009년)와 비교해보면, 고가 숙박시설 이용률은 하락하고 중고가 및 중저가 숙박시설 이용률은 상승
  - 고가 숙박시설 이용률은 2009년 28.4%에서 2013년 19.2%로 하락
  - 중고가 숙박시설 이용률은 2009년 27.8%에서 2013년 30.8%로 증가, 중저가 숙박시설 이용률은 2009년 18.6%에서 2013년 19.7%로 증가, 저가 숙박시설은 2009년 10.9%에서 2013년 19.8%로 크게 이용 증가
  - 이 같은 현상은 2013년 특급호텔의 주요 고객인 방한 일본인 관광객의 급격한 감소와 개별관광객 증가, 그리고 증가 이하 숙박시설 공급 확대 등의 상황 변화로 고가 숙박시설 수요는 감소하고, 대신 중고가 이하 숙박시설은 증가하고 있는 추세를 의미

- 그럼에도 2009년 대비 2013년에 가격 유형별 숙박시설 중 고가 숙박 시설 공급이 가장 많은 4,265실이 증가된 것이 실제 수요 추세와 맞지 않는 수급 불균형의 직접적인 원인으로 작용

표 2-11 외래 관광객 숙박시설 이용 현황 비교

(단위 : %, 실)

| 구 분      | 이용률  |      | 객실 수   |                    | 이용률 포함내역                  |                                   |
|----------|------|------|--------|--------------------|---------------------------|-----------------------------------|
|          | 2009 | 2013 | 2009   | 2013               | 2009                      | 2013                              |
| 고가 숙박시설  | 28.4 | 19.2 | 16,827 | 21,092<br>(+4,265) | 특급호텔                      | 특급호텔+<br>일부 비즈니스<br>호텔            |
| 중고가 숙박시설 | 27.8 | 30.8 | 5,734  | 8,783<br>(+3,049)  | 관광호텔+<br>비즈니스호텔           | 관광호텔+<br>일부 비즈니스<br>호텔            |
| 중저가 숙박시설 | 18.6 | 19.7 | 6,096  | 8,581<br>(+2,485)  | 일반호텔+<br>서비스드<br>레지던스     | 일반호텔+<br>서비스드<br>레지던스             |
| 저가 숙박시설  | 10.9 | 19.8 | 55,661 | 58,413<br>(+2,752) | 여관/모텔+<br>유스호텔+<br>게스트하우스 | 여관/모텔+<br>유스호텔+<br>게스트하우스<br>+ 호텔 |

주 : 금기용(2009, 2013)의 자료를 이용하여 작성

- 2013년 서울 방한 외래 관광객의 숙박시설에 대한 기대도는 3.77이나 실제 사용 후 만족도는 3.91로 더 높았고, 가격이 낮을수록 기대했던 것보다 만족도가 낮아 품질에 대한 관심이 필요
  - 고가 숙박시설의 기대도는 3.81, 만족도는 4.20으로 차이가 가장 두드러졌고, 중고가 숙박시설의 기대도는 3.95, 만족도는 4.14로 나타나 관광객들은 고가 숙박시설에서 기대보다 만족도가 더 큰 것으로 인식
  - 중저가 숙박시설의 기대도는 3.64이고 만족도는 3.65로 비슷한 수준
  - 저가 숙박시설의 기대도는 3.76인 데 비해 실제 사용 후 만족도는 3.68로 기대도보다 만족도가 낮아 저가 숙박시설의 품질에 대한 관심 필요
- 가격 유형별 숙박시설의 조사 항목별 만족도를 보면 모든 유형의 숙박시설에서 가격에 대한 상대적 만족도가 가장 낮은 것으로 나타남. 특히 저가 숙박시설에서 가격에 대한 상대적 만족도가 가장 낮아 이 부분에 관심과 개선이 필요

표 2-12 가격 유형별 숙박시설의 기대도 및 세부 만족도 평균

(기준 : 5점 척도)

| 대상       | 기대도  | 만족도  | 세부 만족도 |      |      |
|----------|------|------|--------|------|------|
|          |      |      | 시설     | 예약   | 가격   |
| 고가 숙박시설  | 3.81 | 4.20 | 3.90   | 3.96 | 3.80 |
| 중고가 숙박시설 | 3.95 | 4.14 | 3.77   | 3.95 | 3.71 |
| 중저가 숙박시설 | 3.64 | 3.65 | 3.71   | 3.76 | 3.67 |
| 저가 숙박시설  | 3.76 | 3.68 | 4.19   | 4.00 | 3.72 |
| 숙박시설 전반  | 3.77 | 3.91 | 3.90   | 3.91 | 3.73 |

주 : 금기용(2013)의 자료를 이용하여 작성

### 3.2 가격 유형별 숙박시설 체재 일수 및 객실당 투숙객 수

- 외래 관광객의 서울 체재 일수 산정
  - 1박 숙박비에 대해 성실히 응답한 것만 선별하여 가격 유형별로 구분하고 관광객의 평균 체재 일수를 도출
  - 외래 관광객의 서울 체재 일수는 평균 5박
  - 고가 숙박시설은 4.18일, 중고가 숙박시설은 5.04일, 중저가 숙박시설은 5.17일, 저가 숙박시설은 5.00일 정도를 이용
  - 가격대가 낮아질수록 체재 일수가 높아지는 경향이 있으나 저가 숙박시설에서 오히려 낮아지는 것은 저가 숙박시설을 선호하는 젊은 층들의 단기 관광 특성과 관련되어 있을 것으로 해석

표 2-13 가격 유형별 숙박시설의 평균 체재 일수

(단위 : 일)

| 구분       | 평균   | N   | 표준편차  |
|----------|------|-----|-------|
| 고가 숙박시설  | 4.18 | 61  | 3.106 |
| 중고가 숙박시설 | 5.04 | 23  | 2.225 |
| 중저가 숙박시설 | 5.17 | 52  | 2.580 |
| 저가 숙박시설  | 5.00 | 46  | 2.528 |
| 숙박시설 전반  | 5.05 | 182 | 2.793 |

주 : 금기용(2013)의 자료를 이용하여 작성

- 가격 유형별 숙박시설의 객실당 평균 투숙객 수를 도출하기 위해 다음과 같은 방법을 사용
  - 고가 숙박시설은 특1급과 특2급 관광호텔의 객실당 평균 투숙객 수를 이용
  - 중고가 숙박시설은 1급부터 3급까지 관광호텔의 객실당 평균 투숙객 수를 이용
  - 중저가 숙박시설은 일반호텔 및 서비스드 레지던스 등을 의미하는 것으로 3급 관광호텔과 유사하다고 가정하고 3급 관광호텔의 객실당 평균 투숙객 수를 이용
  - 저가 숙박시설은 저가 숙박시설을 이용하는 외래 관광객의 연 숙박객 수<sup>3</sup>를 외국인에 판매한 연간 객실 수<sup>4</sup>로 나누어 도출
    - 판매 객실 수는 숙박시설별로 가동률을 가정하여 도출하였고, 여관·모텔은 가동률 30%, 게스트하우스는 80%, 유스호스텔은 90%로 가정
    - 도출된 판매 객실 수에 외국인 이용 비율을 곱하여 외국인 판매 객실 수를 도출
- 외래 관광객의 가격 유형별 숙박시설 객실당 평균 투숙객 수를 살펴보면 숙박시설 가격이 저렴해질수록 투숙객 수도 증가
  - 고가 숙박시설의 객실당 평균 투숙인원은 1.68명, 중고가 숙박시설은 2.29명, 중저가 숙박시설은 2.99명, 저가 숙박시설은 4.06명

표 2-14 가격 유형별 숙박시설의 객실당 투숙객 수

(단위 : 명)

| 구 분      | 시설 유형         | 객실당 평균 투숙객 수 |
|----------|---------------|--------------|
| 고가 숙박시설  | 특급호텔(특1, 2급)  | 1.68         |
| 중고가 숙박시설 | 관광호텔(1~3급)    | 2.29         |
| 중저가 숙박시설 | 일반호텔(3급)      | 2.99         |
| 저가 숙박시설  | 여관/모텔, 게스트하우스 | 4.06         |

자료 : - 고가~중저가 숙박시설은 관광지식정보시스템 자료를 활용  
 - 저가 숙박시설은 금기용(2103) 자료를 활용하여 추산

3 연 숙박객 수 = 연간 외래 관광객 수 × 체재 일수

4 연간 외국인에 판매한 객실 수 = 판매객실 수 × 외국인 숙박객 비율



### 3.3 가격 유형별 숙박시설 내·외국인 이용 비율

- 관광지식정보시스템에서 제공하는 연 숙박객 수를 기준으로 내·외국인 이용 비율 검토
  - 이 비율은 통계자료를 제출한 업체를 대상으로 분석한 자료
  - 고가 숙박시설은 특1급과 특2급 관광호텔의 내·외국인 연 숙박객 수 비율
  - 중고가 숙박시설은 1급부터 3급까지 관광호텔의 내·외국인의 연 숙박객 수 비율
  - 중저가 숙박시설은 3급 관광호텔과 유사한 수준이므로 3급 관광호텔의 내·외국인의 연 숙박객 수 비율을 차용
  - 저가 숙박시설은 다음과 같은 단계를 거쳐 내·외국인의 숙박객 이용 비율 도출
    - 저가 숙박시설을 이용하는 외래 관광객 수를 도출
    - 국민여행실태 조사를 바탕으로 서울 방문 내국인의 호텔 이용객과 저가 숙박시설 이용객 비율 조사(호텔 이용객이 14.1%, 저가 숙박시설 이용객이 27.4%)
    - 앞에서 도출된 시설 유형별 연 숙박객 수 비율을 이용하여 내국인 호텔 이용객(고가~중저가)과 저가 숙박시설 이용객 수를 도출
    - 저가 숙박시설을 이용하는 외래 관광객 수와 내국인 수의 비율 도출
- 숙박시설의 가격이 저렴해질수록 내국인 이용객 비율이 증가하는 것으로 추산
  - 고가 숙박시설의 외국인과 내국인의 이용객 비율은 외국인이 74.9%, 내국인이 25.1%
  - 중고가 숙박시설의 이용객 비율은 외국인이 70.7%, 내국인이 29.3%
  - 중저가 숙박시설의 외국인과 내국인의 이용객 비율은 외국인이 50.3%, 내국인이 49.1%
  - 저가 숙박시설의 이용객 비율은 외국인이 20.2%, 내국인이 79.8%

표 2-15 가격 유형별 숙박시설의 내·외국인 이용객 비율

| 구 분      | 이용객 수(추정)  |            | 이용객 비율 |      |
|----------|------------|------------|--------|------|
|          | 외국인        | 내국인        | 외국인    | 내국인  |
| 고가 숙박시설  | 7,202,367  | 2,414,875  | 74.9   | 25.1 |
| 중고가 숙박시설 | 13,910,681 | 5,778,673  | 70.7   | 29.3 |
| 중저가 숙박시설 | 9,102,508  | 9,007,509  | 50.3   | 49.7 |
| 저가 숙박시설  | 8,844,321  | 34,850,855 | 20.2   | 79.8 |

주 : 관광지식정보시스템, 국민여행실태조사(문화관광연구원), 금기용(2013)의 데이터를 토대로 산출

### III 서울시 가격 유형별 숙박시설 수급 분석

- 1 숙박시설 수요 분석 방법
- 2 서울시 가격 유형별 숙박시설 수급 실태
- 3 향후 서울시 숙박시설 수급 예측

### III 서울시 가격 유형별 숙박시설 수급 분석

#### 1 숙박시설 수요 분석 방법

- 매킨토시 외(McIntosh et al., 1995)의 수요 분석
  - 대표적인 숙박 수요 분석방식으로 서울시와 문화체육관광부 등의 다수 연구에서 사용
  - 기본적으로 외국인 이용 객실 수와 내국인 이용 객실 수의 합으로 수요 분석
- 이 연구는 2013년 서울연구원에서 연구한 ‘서울관광 질적 내실화 방안’에서 사용한 기초 데이터를 활용하여 숙박시설 세부 유형별로 수요를 분석
- 매킨토시 외(1995)의 숙박 수요 분석 모형은 다음과 같이 외국인 이용 객실 수와 내국인 이용 객실 수를 더하여 산출

$$\frac{\{(\text{방한 외래 관광객 수} \times \text{지역 방문율}) \times \text{호텔 이용률} \times \text{체재 일수}\}}{\text{객실당 평균 이용객 수} \times 365} + \text{내국인 이용 객실 수}$$

- 이 연구는 다음과 같은 변수를 활용함.
  - 방한 외래 관광객 수 대신 숙박객 수를 활용하여 숙박 수요 정확도 향상
  - 호텔 이용률, 체재 일수 및 객실당 평균 이용객 수를 숙박시설의 가격 유형별로 산출하여 숙박객 수요를 추정
  - 내국인 이용 객실 수는 내국인 이용 비율, 외국인 이용 객실 수, 외국인 이용 비율의 비례식으로 산출

## 2 서울시 가격 유형별 숙박시설 수급 실태

### 2.1 수요 분석 결과

- 2장의 현황에서 살펴본 변수들을 이용하여 2013년을 기준으로 숙박시설 유형별 수급을 분석
- 먼저 고가 숙박시설의 수요를 분석하기 위해 변수를 정리
  - 고가 숙박시설은 1박 숙박비 17만 원 이상의 숙박시설로 특급관광호텔, 가족호텔, 비즈니스호텔의 일부를 포함
    - 전체 숙박시설의 19.7%, 관광숙박시설의 64.0%
  - 내·외국인의 이용 비율은 외국인 74.9% : 내국인 25.1%
  - 내·외국인 비율은 관광정보시스템에서 제공하는 비율을 적용
  - 객실당 투숙객 수 도출은 연 숙박객 수/판매객실 수
    - 연 숙박객 수 = 숙박객 수 × 고가 숙박이용률 × 체재일수
    - 판매객실 수는 가동률 70%로 가정
- 중고가 숙박시설의 수요 분석에 필요한 변수 정리
  - 중고가 숙박시설은 1박 숙박비 12만 원 이상 17만 원 미만의 관광호텔로 관광호텔(1~3급), 비즈니스호텔이 포함
    - 전체 숙박시설의 11.1%, 관광숙박시설의 36.0%
  - 내·외국인의 이용 비율은 외국인 70.7% : 내국인 29.3%
  - 객실당 투숙객 수 도출을 위한 판매객실 수는 가동률 80%로 가정
- 중저가 숙박시설 수요 분석에 필요한 변수 정리
  - 중저가 숙박시설은 1박 숙박비 6만 원 이상 12만 원 미만의 숙박시설로 일반호텔, 서비스드 레지던스를 포함
    - 전체 숙박시설의 8.7%를 차지
  - 내·외국인의 이용 비율은 외국인 50.3% : 내국인 49.7%
  - 내·외국인 비율은 3급 관광호텔의 내·외국인 이용객 비율을 차용
  - 객실당 투숙객 수 도출을 위한 판매객실 수는 가동률 80%로 가정
- 저가 숙박시설 수요 분석을 위한 변수 정리
  - 저가 숙박시설은 1박 숙박비 6만 원 미만의 숙박시설로 여관/모텔, 게스트하우스, 호스텔, 유스호스텔을 포함

- 전체 숙박시설의 60.5%
- 내·외국인의 이용 비율은 외국인 20.2% : 내국인 79.8%로 내국인이 4배가량 많아 외국인 이용률이 저조
- 내·외국인 비율은 국민여행실태조사에서 내국인의 저가숙박시설 이용 비율을 도출한 후 호텔 이용 비율과 비례하게 연 숙박객 수를 도출하여 외국인과의 비율 산출
- 객실당 투숙객 수 도출을 위한 판매 객실 수 가정
- 여관/모텔 가동률 30%, 게스트하우스 80%, 유스호스텔 90%로 가정
- 유스호스텔은 3인실 이상의 객실을 2인 1실 기준으로 환산하여 객실 수 적용
- 도출한 변수를 매킨토시 외(1995)의 숙박 수요 분석 모델에 적용하여 가격 유형별 숙박시설의 1일 숙박 수요를 분석
  - 총 1일 객실수요는 고가 숙박시설이 15,731실이며 이 중 11,781실이 외국인 객실수요, 3,950실이 내국인 객실수요로 분석
  - 중고가 숙박시설 수요 23,556실 중 16,643실이 외국인 객실수요, 6,914실이 내국인 객실수요로 분석
  - 중저가 숙박시설 수요 16,594실 중 8,341실이 외국인 객실수요이고, 8,254실이 내국인 객실수요로 나타남.
  - 저가 숙박시설 수요는 29,521실이었으며, 이 중 5,975실이 외국인 객실수요, 23,546실이 내국인 객실수요로 나타남.

표 3-1 서울시 가격 유형별 숙박시설의 1일 객실수요(2013년 기준)

(단위 : 실)

| 수요 구분            | 고가 숙박시설 | 중고가 숙박시설 | 중저가 숙박시설 | 저가 숙박시설 |
|------------------|---------|----------|----------|---------|
| 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  |

## 2.2 수요와 공급 비교 분석 결과

- 앞에서 도출한 수요 분석과 공급 물량을 비교하여 수급 분석을 하였으며, 분석 결과 2013년 기준 서울시 고가 숙박시설은 적정 수준, 중고가 및 중저가 숙박 시설은 상당수 부족한 실정
  - 고가 숙박시설의 총 1일 객실수요는 15,731실인 데 비해 공급은 21,092실로 5,361실(총 공급의 25.4%)이 초과 공급된 상황
  - 이는, 고급 호텔의 손익을 고려한 한계 적정 판매율이 대략 70% 내외임을 고려할 때 남는 객실 30% 내외는 보수, 비상시 등을 대비한 예비율로 볼 수 있는데, 현재 초과 공급 25.4%는 공급 과잉 수준이 아니라 판단
  - 중고가 숙박시설의 총 1일 객실수요는 23,556실이고 공급은 8,783실로 14,773실이 부족
  - 중저가 숙박시설의 총 1일 객실수요는 16,594실이고 공급은 8,581실로 8,013실이 부족
  - 저가 숙박시설의 총 1일 객실수요는 29,521실인 데 비해 공급은 58,413실로 공급이 수요보다 28,892실가량 더 많은 실정(초과 공급률 50.5%)
  - 소형 숙박시설들은 유지비용이 낮아 객실 판매율 50% 내외 정도로도 영업 유지가 가능하기에 현재 초과 공급은 심각한 수준이 아님
  - 문제는 저가 숙박시설의 대부분을 차지하는 여관과 모텔은 사실상 관광객보다는 내국인 중심으로 이용되고 있어 게스트하우스나 호스텔, 유스호스텔 같은 저렴하고 깔끔한 관광객 선호 저가 숙박시설은 공급 비율이 상대적으로 매우 낮아 이러한 시설의 공급은 계속 확대가 필요

표 3-2 서울시 가격 유형별 숙박시설의 1일 객실 수급 분석(2013년 기준)

(단위 : 실)

| 구분                | 고가 숙박시설          | 중고가 숙박시설 | 중저가 숙박시설 | 저가 숙박시설           |
|-------------------|------------------|----------|----------|-------------------|
| 총 1일 객실수요(D=A+B)  | 15,731           | 23,556   | 16,594   | 29,521            |
| 총 1일 객실 공급(C)     | 21,092           | 8,783    | 8,581    | 58,413            |
| 수급 상황<br>(공급량 대비) | 5,361<br>(25.4%) | -14,773  | -8,013   | 28,892<br>(49.5%) |

### 3 향후 서울시 숙박시설 수급 예측

#### 3.1 향후 서울 방문 숙박 수요 추정

- 서울 외래 숙박객의 시계열 자료를 바탕으로 선형 및 지수함수 등 계량경제학적 모델을 활용하여 서울 외래 관광객 잠재 숙박객 수를 예측
  - 선형함수는 종속변수와 독립변수 사이의 최적 함수관계를 직선형으로 나타내어 미래를 추정하는 모델
  - 지수선형 함수는 종속과 독립변수(시간) 사이의 관계를 지수함수로 정의하여 초기에는 완만한 곡선, 중장기는 가파른 곡선으로 추세를 나타내는 지수함수 선형으로 미래를 추정하는 모델
- 이 연구는 수요 추정 방법 중 과거의 서울 방문 숙박객 수를 토대로 두 가지 계량경제학적 모델을 적용하여 미래 수요를 추정
  - 지수함수와 선형함수를 활용하여 향후 10년 후의 서울 방문 잠재 숙박객 수를 추정하고 최종적으로는 각각의 함수가 현실을 합리적으로 반영하도록 평균값을 사용
  - 지수함수 추정식 :  $y = 3E+06e^{0.0904x}$ ,  $R = 0.9265$
  - 선형함수 추정식 :  $y = 527616x + 2E+06$
- 2013년 기준으로 추정한 결과 향후 5년 후(2018년) 서울시 외래 관광객 숙박수요는 약 12백만 명, 10년 후(2023년) 17백만 명으로 예상
  - 서울시 관광숙박객 수 추세에 산출된 두 가지 추정식 중 지수함수를 적용할 경우에는 중장기 추세를 다소 낙관적으로 보는 경향이 있고, 반대로 선형함수를 적용할 경우에는 과거 추세보다도 낮은 증가추세를 보여 이 두 가지 추세의 평균값으로 각각의 한계점을 보완
  - 평균치로 추정한 서울 방문 잠재 숙박객 수는 2014년 8.9백만 명, 2015년 9.6백만 명, 2016년 10.3백만 명, 2017년 11.0백만 명, 2018년 11.9백만 명, 2019년 12.7백만 명, 2020년 13.7백만 명, 2021년 14.6백만 명, 2022년 15.7백만 명, 2023년 16.8백만 명으로 추정



표 3-3 향후 서울 방문 잠재 숙박객 수 추정

(단위 : 천 명)

| 추정 연도                  | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 서울 방문 잠재 숙박객<br>(지수함수) | 8,877  | 9,717  | 10,636 | 11,642 | 12,744 |
| 서울 방문 잠재 숙박객<br>(선형함수) | 8,860  | 9,387  | 9,915  | 10,442 | 10,970 |
| 서울 방문 잠재 숙박객<br>추정(평균) | 8,868  | 9,552  | 10,275 | 11,042 | 11,857 |
| 추정 연도                  | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   |
| 서울 방문 잠재 숙박객<br>(지수함수) | 13,950 | 15,269 | 16,714 | 18,295 | 20,026 |
| 서울 방문 잠재 숙박객<br>(선형함수) | 11,498 | 12,025 | 12,553 | 13,080 | 13,608 |
| 서울 방문 잠재 숙박객<br>추정(평균) | 12,724 | 13,647 | 14,633 | 15,688 | 16,817 |

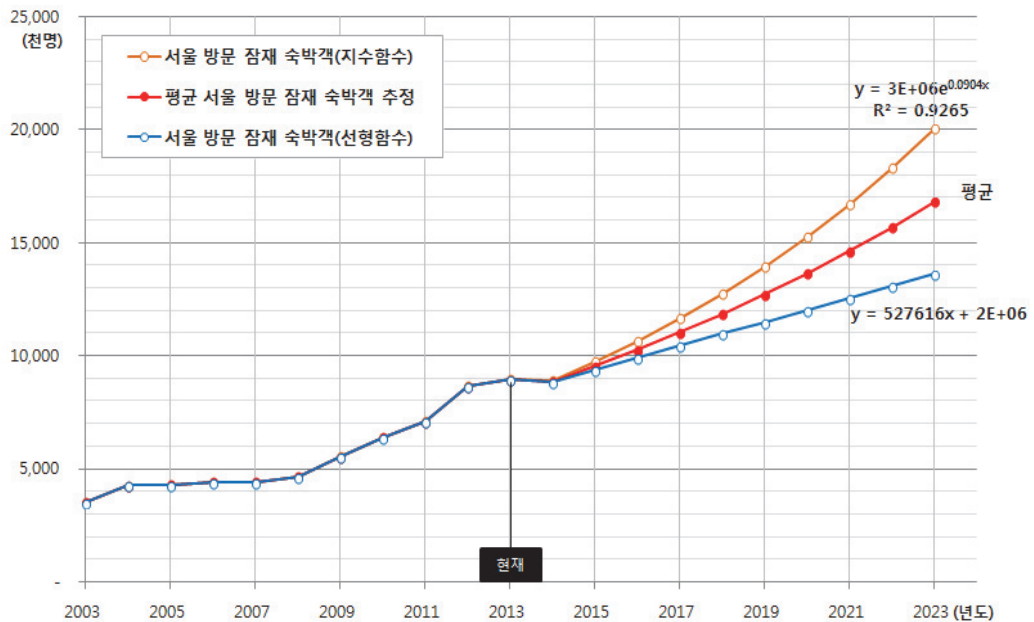


그림 3-1 서울 방문 외래 관광객 숙박수요 예측 그래프

### 3 2 향후 서울시 숙박시설 공급 추정

- 2013년 이후 서울시에서 건설하고 있는 관광숙박시설인 ‘공급예정 물량’을 조사하여 향후 5년 이내의 수급 분석에서 공급부문에 반영
- 향후 5년 이내 서울시 공급 예정 관광숙박시설은 약 25.6천 실, 이 중 77%가 특급 고가호텔

표 3-4 향후 5년 이내 서울시 관광숙박시설 공급 예정 물량

(단위 : 개, 실)

| 구분       | 업체 수 | 객실 수   |
|----------|------|--------|
| 특1급 관광호텔 | 5    | 1,810  |
| 특2급 관광호텔 | 8    | 2,154  |
| 가족호텔     | 4    | 583    |
| 1급 관광호텔  | 2    | 395    |
| 2급 관광호텔  | 1    | 32     |
| 3급 관광호텔  | 3    | 174    |
| 호스텔      | 4    | 138    |
| 등급 미정    | 134  | 20,347 |
| 합계       | 161  | 25,633 |

자료 : 서울시

- 이 중 등급 미정 부분은 객실 수를 기준으로 등급을 구분하여 추정
  - 객실 수별 등급분류 기준은 기존 등급별 숙박시설의 객실 수를 검토하여 도출
  - 등급 미정 숙박시설의 객실 수가 120개 이상이면 고가 숙박시설, 40개 이상 120개 미만이면 중고가 숙박시설, 20개 이상 40개 미만이면 중저가 숙박시설, 20개 미만이면 저가 숙박시설로 구분
- 다음 표 3-5에 숙박시설 유형별 추가 공급예정 물량 분석결과를 제시
  - 단, 중저가 공급 객실 수와 저가 공급 객실 수에 향후 공급될 일반호텔 및 여관/모텔 객실 수는 미반영

표 3-5 서울시 숙박시설 유형별 추가 공급 예정 물량

(단위 : 개, 실)

| 구분       | 업체 수 | 객실 수   |
|----------|------|--------|
| 고가 숙박시설  | 71   | 19,767 |
| 중고가 숙박시설 | 77   | 5,422  |
| 중저가 숙박시설 | 9    | 306    |
| 저가 숙박시설  | 4    | 138    |

### 3.3 향후 서울시 숙박시설 수급 추정

- 계량경제 모델로 추정한 서울 방문 숙박객 수의 수요와 향후 공급예정인 숙박시설을 추가한 서울시 숙박시설 공급 비교를 통해 5년 후의 수급을 예측
  - 고가 숙박시설의 이용률은 하락하는 추세로 2013년 19.2%에서 2018년 15.0% 정도 된다고 가정할 때, 수요는 16,280실인 데 비해 공급은 40,859실이 될 것으로 예상
  - 중고가 숙박시설의 이용률은 증가하는 추세이므로 2018년 35.0%가 된다고 가정하면 수요는 35,458실, 공급은 14,205실로 총 21,253실이 부족할 것으로 예상
  - 중저가 숙박시설의 이용률도 증가하는 추세로 2018년 25.0%가 된다고 가정하면 수요는 27,895실, 공급은 8,887실로 19,008실이 부족할 것으로 예상
  - 저가 숙박시설의 이용률은 소폭 증가하는 추세로 2018년 이용률이 25.0%가 된다고 가정하면 수요는 49,374실인 데 비해 공급은 58,551실로 9,177실이 남아 적정 수준
- 추정 결과 향후 5년간 서울시 고가호텔은 공급 과잉, 중고가 및 중저가 숙박시설은 부족 심화가 예상
  - 향후 서울시 숙박시설 수급 추정 결과 5년 후 중고가 및 중저가 숙박시설 공급은 현재와 마찬가지로 부족할 것으로 예상, 그러나 고가 숙박시설은 현재는 적정 수준이나 기계화된 호텔 사업들이 공급된다면 5년 후에는 상당히 초과 공급이 예상

표 3-6 향후 5년 후 서울시 숙박시설 수급 예측

(단위 : 실)

| 구분              |        |              | 2013년 현재     | 5년 후(2018년) |
|-----------------|--------|--------------|--------------|-------------|
| 서울시 외래 관광객 숙박수요 |        |              | 8,951천 명     | 11,856천 명   |
| 숙박시설 구분         | 이용률 현황 | 5년 후 이용률 가정  |              |             |
| 고가<br>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<br>숙박시설     | 30.8%  | 수요 35% 가정    | 23,556       | 35,458      |
|                 |        | 공급           | 8,783        | 14,205      |
|                 |        | 수급 분석        | -14,773      | -21,253     |
| 중저가<br>숙박시설     | 19.7%  | 수요 25% 가정    | 16,594       | 27,895      |
|                 |        | 공급           | 8,581        | 8,887       |
|                 |        | 수급 분석        | -8,013       | -19,008     |
| 저가<br>숙박시설      | 19.8%  | 수요 25% 가정    | 29,521       | 49,374      |
|                 |        | 공급           | 58,413       | 58,551      |
|                 |        | 수급 분석        | 28,892       | 9,177       |

#### ※ 숙박시설 수급에 관한 관광업계 전문가의 인터뷰 의견

##### 호텔업계

- 호텔 수급은 전체를 하나로 보는 것보다 세분화해 보는 것이 필요
- 일본인 관광객 감소로 고가호텔 수요가 감소하는 반면 공급은 고가호텔 위주로 하고 있음.
- 고급 호텔 간 경쟁 심화로 가격 덤핑 시 도미노식으로 적자 호텔 발생 가능성 대비 필요

##### 여행업계

- 호텔 공급 증가는 숙박가격 인하 요인으로 수요자 입장에서 유리
- 관광호텔 이하 단체관광객 수용 가능 저가 호텔 공급이 부족

##### 호텔 개발 컨설턴트

- 관광숙박시설은 공급이 수요를 창출하므로 수요에 맞출 필요는 없음.
- 향후 글로벌 체인호텔 진출 증가로 고급호텔과 중저가 호텔 공급으로 양극화 예상
- 서울의 위상과 이미지, 그리고 해외 최고급 수요자(VVIP) 유치 확대를 위해서는 진정한 글로벌 최고급 수준의 호텔 공급도 필요(서울의 경우 특1급 호텔 중에서도 극히 일부만 이에 해당)

## IV 결론 및 정책 제언

1 결론

2 정책 제언

## IV 결론 및 정책 제언

### 1 결론

- 현재 서울시 내 관광객 이용 숙박시설 수요 및 공급 상황은?
  - 2013년 현재 서울시 관광객 이용 숙박시설을 객실가격에 따라 4가지 유형으로 분류하여 분석
  - **고가 숙박시설**(1일 객실가 17만 원 이상)의 경우 1일 객실수요가 15,731실이나 공급은 21,092실로 약 5,361실(전체의 25.4%) 정도 여유가 있는 것으로 추산
  - 고급 호텔들의 통상 손익을 고려한 최저가동률이 70%임을 고려할 때 30% 정도의 여유 객실은 당장 판매가 되지 않더라도 청소나 보수, 혹은 갑작스러운 예약 폭주 등을 대비한 적정 객실 예비율이라 판단
  - 따라서 현재 서울시 내 고가 숙박시설의 초과 공급률 25.4%는 공급 과잉이라기보다는 적정 수준이라 보는 것이 타당
  - **중고가 숙박시설**(12만 원 이상~17만 원 미만)은 하루 23,556실의 수요가 발생하고 있으나 공급은 8,783실로 14,773실 정도가 부족하며, 마찬가지로 **중저가 숙박시설**(6만 원 이상~12만 원 미만)은 하루 수요가 16,594실이나 공급은 8,581실로서 8,013실 정도 부족한 것으로 추산
  - 이 같은 분석 결과는 오래전부터 고급호텔 중심으로 공급체계가 유지되면서 중저가 숙박시설에 대한 확충 요구가 끊임없이 제기되었으나 그간 소홀한 결과 대량 공급 부족이라는 사태를 불러왔다는 것이 이번 분석을 통해 계량적으로 입증
  - **저가 숙박시설**(6만 원 미만)은 총량적으로 볼 때 하루 29,521실의 수요에 비해 공급이 58,413실로서 28,892실(49.5%) 정도 초과 공급 상태로 나타나 공급 과잉을 고민해야 할 상황
  - 그러나 저가 숙박시설보다 규모가 큰 상위 시설일수록 시설 유지 비용이 상대적으로 커서 사업성에도 영향을 미쳐 고가시설의 경우 최소 70% 정도의 객실 판매율이 확보되어야 하나, 소형 저가 숙박시설은 고가 숙

- 박시설보다 유지비용이 낮아 훨씬 낮은 판매율로도 영업 유지가 가능
  - 그래서 현재 객실 예비율 49.5% 정도는 사실상 수급 균형 상태로 보는 것이 가능
  - 현재 저가 숙박시설의 수급 상황의 문제는 게스트하우스, 호스텔같이 범세계적으로 여행자들에게 인기가 있는 저가 숙박시설의 공급이 서울시에서 많이 증가하고 있음에도 불구하고 여전히 숙박시설 전체로는 매우 미미한 상황
  - 양적으로 월등한 우위를 보이는 여관이나 모텔 같은 재래식 숙박시설은 내국인 위주의 영업이고, 외국인에게는 중요한 안전 문제뿐만 아니라 낯선 유형의 숙박시설인 관계로 이들 숙박시설에 대한 인식이 미약하여 수요가 낮은 실정
- “관광객 이용 숙박시설 부족”과 “공급 과잉” 논란에 대한 명확한 결론과 향후 수급 상황은?
  - 이 연구를 통해 현재 서울시 내 전체 수요와 공급 차원에서 볼 때에는 급증하는 수요에 공급이 아직도 제대로 따라가지 못하고 있어 지속적인 추가 공급이 필요
  - 숙박시설의 세부 유형별로 보면 현재 고가와 저가 숙박시설의 수급은 균형 상태라는 결론
  - 고가 숙박시설은 현재 적정수준이나 저가 숙박시설은 관광객들이 선호하는 특정 유형의 숙박시설은 공급이 지속된다 하더라도 수요도 그에 맞추어 증가할 것으로 예상
  - 향후 5년간 서울시 숙박수요와 시설공급 부분을 예측한 결과 고가숙박 시설은 적정 예비율을 넘어 초과 공급이 될 것으로 예상되어 대책 필요
  - 중고가와 중저가 숙박시설은 추가 공급이 필요함에도 향후 5년 이내 공급계획이 미약하여 필요한 수요량과 격차가 더 벌어지며 공급 부족 심화될 것으로 예상
  - 저가 숙박시설은 2013년 현재 다소 여유 있는 공급 상황이나 향후 5년 후에는 수요가 급증할 것으로 예상되어 수요와 공급이 거의 비슷해질 것으로 예측됨에 따라 사실상 추가 공급이 필요한 상황

## 2 정책 제언

- 향후 서울시의 숙박시설 수급 관리 정책 방향
  - 우선 당초 우리나라에서 관광진흥법상 관광호텔과 구분되는 중저가 호텔을 지칭하기 위해 등장한 '비즈니스호텔'이라는 용어가 근래 사실상 특급 수준의 고가 숙박시설이 남용하고 있어 명확한 용어 정의가 필요
  - 또한 현재 부족한 세계 최상급 수준의 최고급 호텔 공급을 제외한 여타 고가 숙박시설 계획을 중고가 및 중저가 숙박시설 공급으로 유도가 필요
  - 현재 시설수준의 구분 없이 거의 모든 관광숙박시설 공급에 대해 인센티브를 제공하는 정책을 중고가 및 중저가 숙박시설 중심으로 전환이 시급
  - 또한 수요와 공급이 급증하고 있는 게스트하우스 등 신흥 저가 숙박시설에 대한 제도적인 품질 관리 시스템 구축이 필요
  - 이번 연구 결과와 방법을 지속적으로 유지하여 향후 서울시의 관광객 숙박 수급에 대한 분석 자료를 외부에 의존할 것이 아니라 반대로 문화관광체육부나 언론에 제공하는 것이 바람직

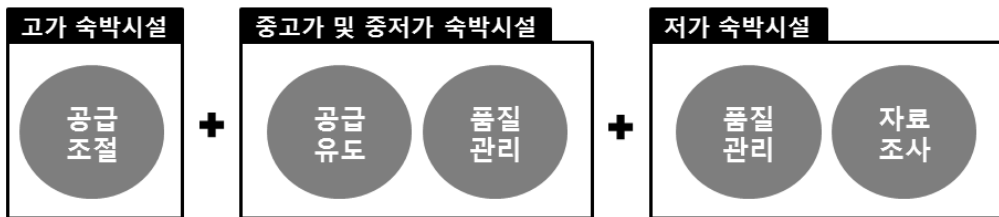


그림 4-1 숙박시설 유형별 수급 관리 방안

- 특히 현재의 숙박시설 부족에 대응하는 방안으로, 급격히 증가하는 고가 숙박시설은 이용률이 점차 줄어드는 추세이므로 고가 숙박시설 공급을 조절하는 방안이 필요
  - 고가 숙박시설은 2013년 현재 공급이 다소 여유가 있다 하더라도 적정 수준으로 판단되지만, 현재의 공급 추세로 고가 숙박시설이 증가한다면 향후 5년 후에는 초과 공급될 것으로 예상



- 제주도의 유사 사례<sup>5)</sup>
  - 제주도는 ‘관광숙박시설 확충을 위한 특별법’ 시행으로 제주지역 관광 숙박시설 시행인가가 폭발적으로 늘어 2018년이면 포화상태에 이를 것으로 예측
  - 최근 2년간 도내 신규 관광숙박시설의 허가 현황을 보면 2012년 6,577실(94곳), 2013년 7,498실(137곳) 등 모두 1만 4,075실에 달하고 있어 사실상 부족분을 초과한 상태
  - 기존 숙박시설 위주 관광업종을 체험·이용시설 위주로 전환하는 등 관광 숙박시설 위주 관광업종을 전면 수정해 종합적인 대책을 마련하고 있으며, 이에 따라 제주도의 관광숙박시설 신규건립은 감소할 것으로 예상
- 따라서 현재 업계에서는, 고가 숙박시설의 초과 공급은 결국 가격 인하 혹은 덤핑으로 객실을 공급하는 결과를 낳게 되고, 이렇게 되면 하위 숙박시설들에도 치명적인 영향을 미쳐 도미노식으로 적자 혹은 도산 호텔이 발생할 가능성이 높다는 점을 지적하고 있어 이에 대한 대비가 필요
- 만일 서울시 조례로 자체적으로 숙박시설 공급의 조절이 불가능하다면 중앙정부와의 협조를 통해 관련 법 개정을 조속히 추진하는 것이 필요
- 중고가 및 중저가 숙박시설은 이용률이 계속 증가하는 추세로 2013년 분석기준 당시뿐 아니라 향후 5년 후에도 부족 현상이 지속될 것으로 예상되어 중고가 및 중저가 숙박시설의 공급은 지속적으로 확대가 필요
  - 향후 인바운드 관광시장에서 인센티브 관광객 및 중국인 관광객의 점유율이 증가할 것으로 예상되는 가운데 현재 대체로 규모가 작은 중고가 및 중저가 숙박시설이 단체관광객이나 컨벤션 같은 일시 대량 수요를 유지하기 위해서는 소형보다는 중대형으로 계획하는 것이 필요
  - 또한 외래 관광객이 가장 많이 방문하는 대표적인 성수기인 중국의 국경절과 일본의 골든 위크 기간에는 숙박시설 부족으로 관광객들이 비싼 가격을 부담해야 하는 고가시설을 이용해야 하는 경우나 예약의 어려움 등을 해소하기 위해 중고가, 중저가, 저가 관광숙박시설 확대가 필요

5

제주일보, 2014. 02. 04., 관광숙박시설 2018년부터 포화상태 ‘우려’  
파이낸셜뉴스, 2014.12.03., 제주도 관광숙박시설 신설 제한 본격화

- 민간에서 이 같은 큰 규모의 중저가 숙박시설 계획을 주저한다면 서울시가 서울관광마케팅(주) 등과 같은 공기업에서 사업을 추진하도록 하는 것도 한 방법
  - 주상복합, 호텔 결합상품과 거의 유사한 서비스드 레지던스는 주거 혹은 업무시설로 허가를 받아 숙박업 신고를 원칙적으로 할 수 없는 상황으로, 서울시에 있는 5,000여 실의 서비스드 레지던스 객실을 중저가 숙박시설로 이용하기 위해서는 이 입지규제 완화 이외에도 제도적 개선 필요
  - 서비스드 레지던스나 오피스텔 같은 개별 분양된 시설의 경우 관광진흥법상 숙박시설이 될 수 없는 법규정(건축물 분양에 관한 법률 제3조 2항 3호) 등이 적극적인 전환의 걸림돌으로 작용
- 게스트하우스와 같은 저가 숙박시설은 단체관광객보다는 개별관광객이 주로 온라인을 통해 개별 예약하는 경우가 많은데, 이런 수요가 증가함에 따라 저가 숙박시설을 이용하는 관광객이 점차 증가
  - 그러나 현재로서는 관광호텔이 아닌 일반숙박시설의 객실당 평균 숙박객 수, 내·외국인 이용 비율, 체재기간 등을 추정할 뿐 정확한 데이터를 공식적으로 생산하지 못하는 실정
  - 저가 숙박시설 관계자와 시 정부의 적극적인 협조를 통해 일반호텔 및 저가 숙박시설에 대한 기초자료 수집과 분석이 이루어져야 외래 관광객의 이용행태 변화에 따른 숙박 수급 정책의 효율적인 추진이 가능
- 증가 및 저가 숙박시설의 만족도는 기대도보다 낮은 것으로 조사되어 중저가 및 저가 숙박시설의 시설, 서비스 등의 품질 개선이 필요
  - 안전성, 시설규모, 통역과 같은 서비스가 개선되면 이 시설에 대한 이용이 더욱 확대될 전망

## 참고문헌

## 참고문헌

- 김기용, 2009, 「서울의 국제관광 진흥정책 효과성 제고 방안」, 서울시정개발연구원.
- \_\_\_\_\_, 2012, 「관광숙박업 체계 개편을 통한 증저가 숙박시설 공급확대 방안」, 서울시정개발연구원.
- \_\_\_\_\_, 2013, 「서울관광 질적 내실화 방안」, 서울연구원.
- 문화체육관광부, 2007, 「외래 관광객 실태조사」.
- \_\_\_\_\_, 2008, 「외래 관광객 실태조사」.
- \_\_\_\_\_, 2009, 「외래 관광객 실태조사」.
- \_\_\_\_\_, 2010, 「외래 관광객 실태조사」.
- \_\_\_\_\_, 2011, 「외래 관광객 실태조사」.
- \_\_\_\_\_, 2012, 「관광숙박시설 수급분석 연구」.
- \_\_\_\_\_, 2012, 「외래 관광객 실태조사」.
- \_\_\_\_\_, 2013, 「국민여행 실태조사」.
- \_\_\_\_\_, 2013, 「외래 관광객 실태조사」.
- McIntosh, R. W., Goeldner, C. R., and Ritchie, J. R., 1995, **Tourism principles, Practices, philosophies**, 7th ed., New York : Wiley.
- [www.immigration.go.kr](http://www.immigration.go.kr) 출입국외국인정책본부
- [www.tour.go.kr](http://www.tour.go.kr) 관광지식정보시스템

## Abstract

# Abstract

## The Imbalance between Demand and Supply of Tourist Accommodations in Seoul

Kiyong Keum·Younjung Park

Since 2008, the number of foreign tourists visiting Seoul has grown at an average rate of over 10 percent per year. The growing tourism market requires more accommodation facilities. However, the supply of hotels has largely focused on the high-priced luxury type in spite of the increasing demands for economy (business) or budget hotels. In general, a sound supply system of accommodation facilities has a pyramid type structure, with a large number of lower-priced rooms at the bottom of the pyramid and a small number of high-priced rooms at the top. The origin of Seoul's current tourist accommodation problem is there. As a result, many tourists visiting Seoul have complained about the difficulty of finding clean and safe mid- or low-priced hotels while existing hotel managements contend the possibility of an oversupply of new hotels in the city. This study aims to analyze this current and controversial issue, focusing on the degree to which the demand and supply of tourist accommodation in Seoul is unbalanced.

We classified whole accommodations in Seoul into four tiers : high, mid-high, mid-low, and low price, according to their name and average room price per night. This is the first attempt in the country to provide such detailed information about the demand and supply status of whole accommodations. The results show that, in 2013, the supply of rooms in high priced hotels was in proper status comparing with the demand level. In 2018, five years later, the rooms in the highest tier will be in over supply, considering the number of hotels with a planning permission. Both mid-high and mid-low price accommodations in Seoul was in short supply. This will continue in 5 years later too. The lowest tier will be in proper status later as well as now, considering that the demand for this lowest tier by tourists will not be so strong as long as most of the lowest facilities does not aim for tourists, but only for citizens as they are.

Based on the results, we suggest that the supply of mid-priced accommodation should be

increased for the time being, even to the extent of converting the planned high-priced hotels into mid-priced hotels. In addition, a policy should be established to manage the service quality of the fast growing mid-low and low price accommodations.

# Table of Contents

## **Chap.1 Introduction**

- 1 Research Background and Purpose
- 2 Methodology

## **Chap. 2 Current Status of Tourist Accommodations in Seoul**

- 1 Inbound Tourist Statistics
- 2 Tourist Accommodation Statistics
- 3 Statistics on the Current Use of Tourist Accommodations

## **Chap. 3 Analysis of the Demand and Supply of Tourist Accommodations in Seoul**

- 1 Methodology for Tourist Demand Analysis
- 2 Analysis of the Current Demand and Supply of Tourist Accommodations
- 3 Forecasting the Demand and Supply of Tourist Accommodations

## **Chap. 4 Conclusion and Suggestions**

- 1 Conclusion
- 2 Suggestions for Tourist Accommodation Policy

## **References**



서울연 2014-OR-40

‘글로벌 관광도시 서울’ 숙박시설 수급 불균형 실태

발행인 김수현

발행일 2014년 12월 31일

발행처 서울연구원

137-071

서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1319

값 6,000원 ISBN 979-11-5700-051-7 93320

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.