AVISON YOUNG

2020년 마켓 리포트

호텔(서울)

Market Facts

1,750만명
2019년 전체 외래 관광객 수
전년대비 16% 증가

1조 4,788억원
2019년 서울 호텔 거래규모
전년대비 36% 증가

4.85%
2019년 서울 호텔 Cap. Rate
전년대비 16bps 상승

2,517실
2019년 서울 신규 호텔 객실 수
전년대비 62% 감소

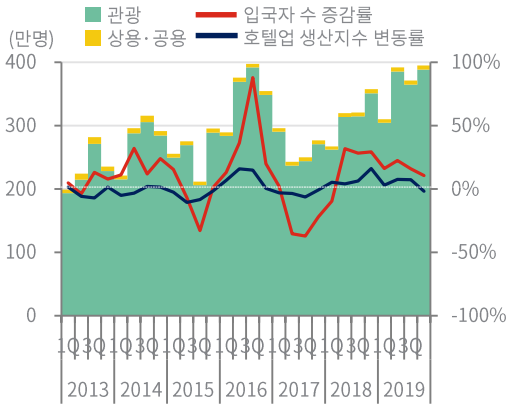
85,481원
2018년 서울 호텔 평균 객실 요금
전년대비 4% 상승

외래 관광객 동향

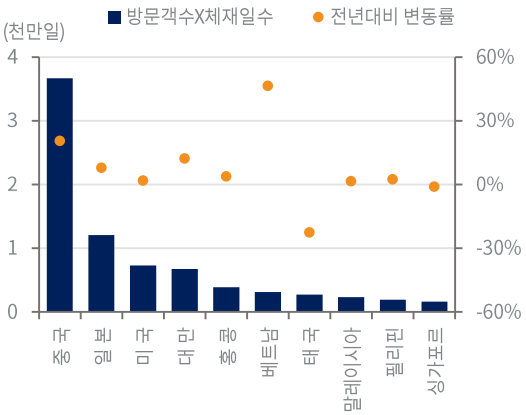
2019년 4분기 관광 및 상용·공용 목적의 외래 관광객은 전년 동기와 비교하여 11% 증가하였고, 2019년 연간 국내를 방문한 외래 관광객의 수는 1,750만명으로 최대 규모를 나타냈던 2016년에 비해 4% 증가하며 역대 최대 방문객 수를 기록함. 2019년 하반기 일본과의 외교적 분쟁 발발로 4분기 기준 일본인 방문객 수는 전년동기대비 11% 감소하였지만, 최대 방한국인 중국인 관광객의 지속적인 증가(전년동월대비 월평균 33% 증가)가 2019년 전체 외래관광객 수 증가를 견인함

관광객 수의 국적별 비중 측면에서 2019년 기준, 중국(33%), 일본(22%), 대만(9%) 등 인접국의 방문객 수가 전체의 64% 이상을 차지함. 다만, 외래관광객의 평균 체재일 수를 함께 고려하면 미국(9.0일), 베트남(8.0일) 등 체재 기간이 비교적 긴 국적의 외래관광객도 숙박 수요를 고려하는 데 있어서 주요하게 살펴야 할 것으로 판단됨. 특히, 베트남 내 한류 열풍과 더불어 비자 간소화 정책으로 인해 2019년 방한 베트남 관광객의 수가 전년 대비 21% 증가하며 눈에 띄게 증가하였고, 평균 체재일 수 또한 전년 대비 21% 증가함

한편, 입국자 수의 양적인 증가에도 불구하고 입국자 수 증가율은 2018년 2분기 이후 둔화되는 모습을 보이고 있으며, 이와 함께 국내 호텔업 생산지수 변동률은 2019년 4분기 현재 마이너스(-)로 전환됨. 또한, 2020년 초에 시작된 코로나19의 대유행으로 관광시장의 장기 불황이 유지될 경우 호텔 시장은 큰 타격을 입을 것으로 예상됨



▲ 관광·상용·공용 입국자 수와 호텔업 생산지수



▲ 2019년 외래관광객 국적별 총 체재일수 규모

출처 : 통계청, 한국관광공사, 에비슨영코리아 리서치센터

거래 시장

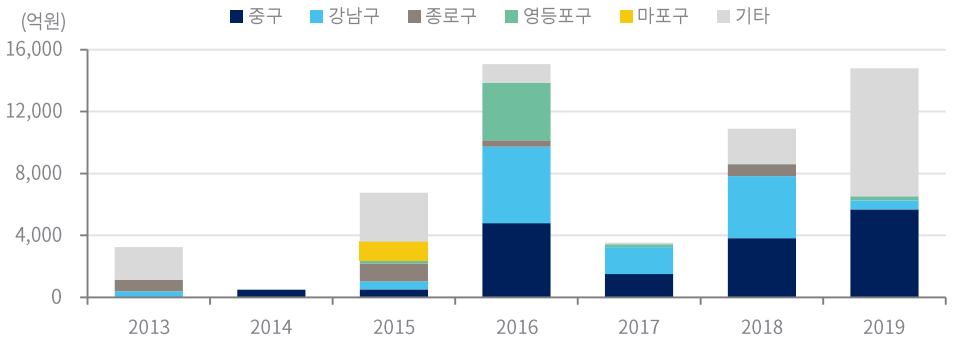
2019년 거래가 완료된 서울 내 호텔은 복합 시설을 포함하여 총 18개 동으로, 1조 5천억원에 가까운 거래 규모를 보임. 2016년에 이어 역대 두번째로 큰 거래 규모를 보였지만, 한강 호텔과 같이 매입 후 주거 용도로 개발되거나 인근 개발 가능한 토지와 함께 거래된 경우가 있어 거래 규모가 전년도에 비해 크게 증가함

등급별로 보면, 전년도에 이어 중구 권역에 위치한 비즈니스 호텔을 중심으로 한 3성 호텔들의 거래가 가장 많았음. 과거 5년간 국내 투자자들을 중심으로 한 비즈니스 호텔의 거래가 많았지만 2018년부터 캐피탈랜드(CapitaLand) 계열 에스콧(Ascott)의 투자를 시작으로, 2019년 데이터펄스(Datapulse) 등이 아로파 호텔과 홀리데이인 익스프레스 서울 을지로 등을 연이어 매입하며 싱가포르 투자자들의 투자 사례가 증가함. 이들은 기존 호텔을 단순히 운영하여 수익을 얻는 방식의 투자보다는 기존 3성급 호텔의 리브랜딩 및 리포지셔닝을 통해 밸류애드 방식의 투자를 진행함

한편, 그랜드 하얏트 서울이 주거 용도로 개발이 가능한 인근의 토지와 함께 거래되면서 2016년 IFC 오피스, 쇼핑몰과 함께 거래가 되었던 콘래드 서울 이후 3년만에 5성급 호텔의 거래가 일어남. 그랜드 하얏트 서울을 소유한 법인의 지분을 인수한 PAG와 인마크자산운용 컨소시움은 호텔과 함께 매입한 토지에 주거용 시설 개발보다 일단 호텔 시설에 대해 추가적인 리뉴얼부터 추진하는 것으로 알려짐

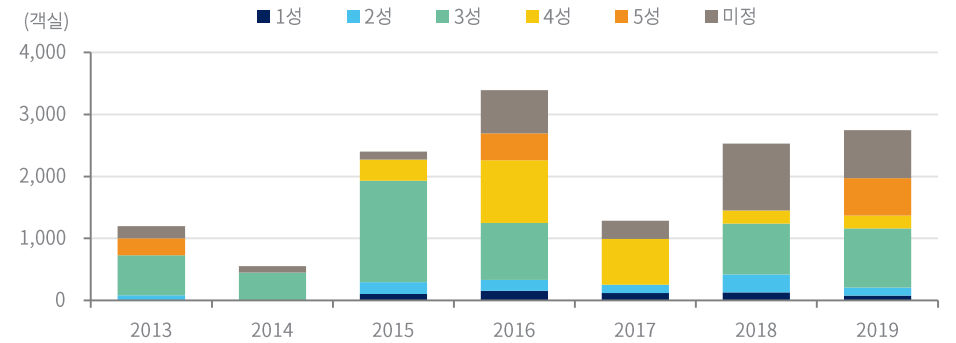
2019년 거래된 호텔들의 객실당 가격은 약 2억 5천만원 정도로, 전년도 2억 9천만원에서 하락함. 3성·4성 호텔의 객실당 거래 가격 역시 작년보다 하락하여 약 3억 3천만원 수준을 보임. 이는 2019년에 명동이 아닌 다른 지역에서 호텔들의 거래가 많아 평균적으로 객실당 거래 가격이 하락하였기 때문임. 자본 환원율(Cap. Rate)의 경우, 전년도보다 소폭 상승한 4.85%를 기록함.

주요 권역별 거래 규모 추이



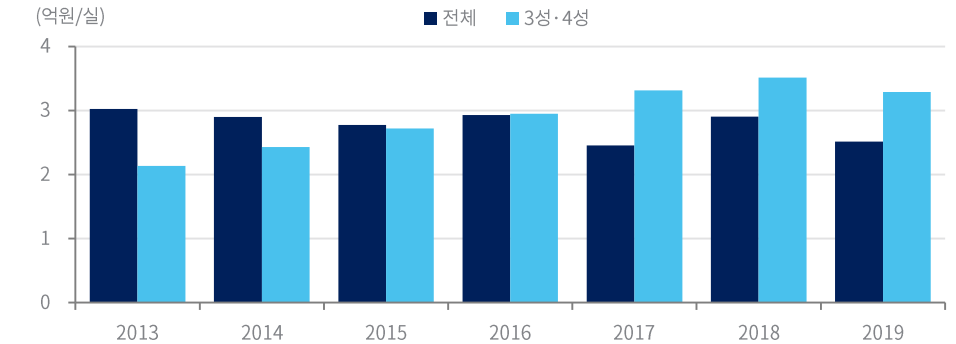
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

등급별 거래 객실 수 추이



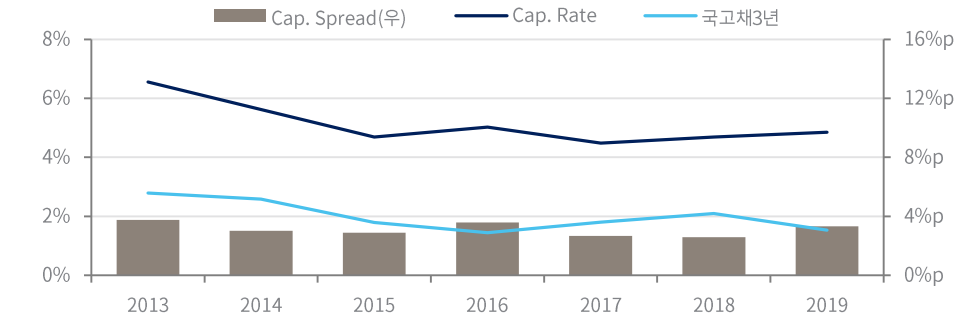
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

객실당 가격 추이



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

Cap. Rate 추이



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

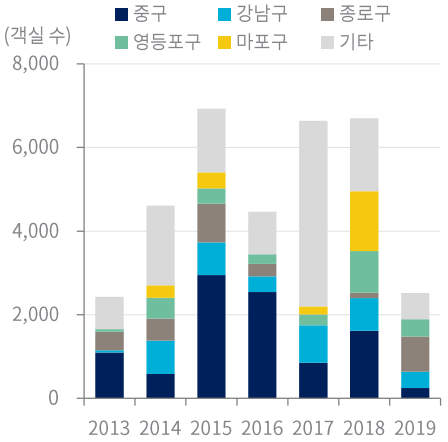
대표 거래 사례

호텔명	권역	위치	객실 수(실)	거래가격(억원)	객실당 가격(만원)	매도자	매수자
호텔 아로파	중구	중구 북창동	127	349	27,000	호텔프리마	이지스자산운용
티마크호텔 명동		중구 충무로3가	288	882	31,000	JR투자운용	하나투어
홀리데이인 익스프레스 서울 을지로		중구 을지로2가	224	590	26,000	한국투자신탁운용	한국투자신탁운용
호텔 더디자이너스 여의도	영등포구	영등포구 여의도동	130	285	22,000	월드와이드컨설팅리미티드	리딩자산운용

출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

공급 시장

2019년 서울에 새롭게 공급된 호텔의 객실 수는 총 2,517실로, 이는 최근 5년 평균의 43% 수준임. 관광숙박특별법이 시행된 2012년 이후부터 급격하게 증가하기 시작한 신규 호텔로 인하여 객실 공급 과잉에 대한 우려와 2017년 사드 사태에 따른 중국인 관광객의 수요 감소로 2019년부터 호텔 공급량이 크게 감소함. 현재 공사가 진행 중인 호텔들을 고려하였을 때, 2020년 이후에도 2019년과 비슷한 수준으로 객실이 공급될 것으로 보임

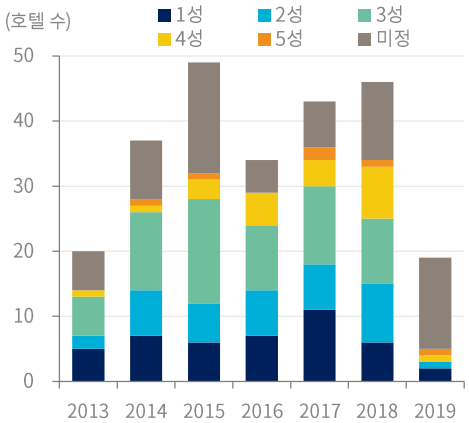


▲ 주요 권역별 신규 객실 수 추이

출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

모든 권역에서 호텔 공급이 감소한 반면 종로구 권역에서는 5개의 호텔이 새로 개관하며 유일하게 전년도에 비해 신규 공급량이 증가함. GS리테일의 파르나스 호텔이 운영하는 나인트리프리미어 인사동과 목시 인사동, 오라카이 대학로 등이 새롭게 오픈하며 명동 지역과 동대문 지역을 중심으로 공급이 집중되던 과거와 달리, 중구 권역과 인접한 종로구 권역의 익선동-인사동 지역과 대학로 지역까지 호텔 공급 지역이 확장됨. 반면, 2018년 홍대 지역을 중심으로 L7, 홀리데이인 익스프레스, 라이즈 오토그래프 컬렉션 등이 연이어 오픈했었던 마포구 권역은 2019년 신규로 오픈한 호텔이 없었음

한편, 한국관광공사에서 결정된 관광호텔의 등급 체계의 관점에서 보면, 강남구 권역에서는 주로 4~5성, 기타 지역에서는 1~2성 호텔들이 신규 오픈함. 2019년 오픈 이후 현재까지 등급이 결정되지 않은 중구와 종로구 권역의 호텔들은 부대시설을 최소화한 비즈니스 호텔들이 많아 3~4성의 등급을 부여 받을 것으로 보여짐



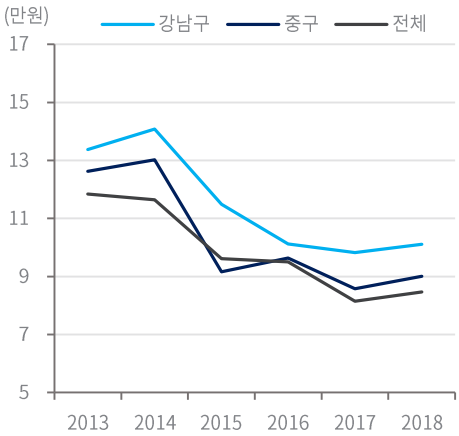
▲ 등급별 신규 호텔 수 추이

출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

2019년에도 토요코인 영등포와 소테츠 프레사인 명동 등 일본계 호텔들이 서울에 신규 오픈하면서 5년 전부터 한국 호텔 시장에 평균 2~3건씩 3성급의 호텔을 꾸준히 출점 중임. 한편, 하얏트 계열의 안다즈 강남(5성)이 국내에 첫 진출을 함. 2020년 이후에도 아코르 계열의 5성급 호텔인 페어몬트와 몬드리안, 엠갤러리 등의 오픈이 예정되어 있어 글로벌 호텔 그룹들의 국내 5성급 호텔 시장 진출이 계속 될 것으로 보임

운영 현황

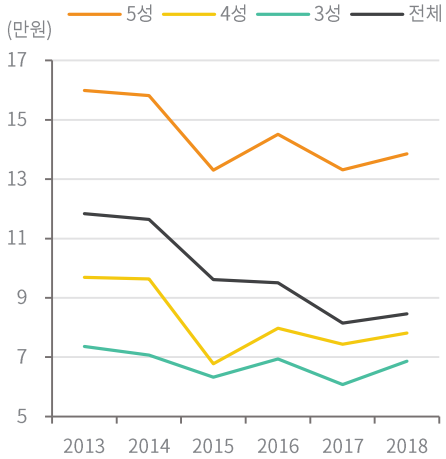
줄곧 하락세를 이어오던 서울 호텔의 객실 평균요금(RevPAR)은 2018년 상승 전환하며 전년대비 4% 상승한 8.5만원 수준을 기록함. 지역별로 살펴보면, 주요 관광지가 밀집한 중구 지역은 객실평균 요금이 9만원으로 전년대비 5% 상승한 것으로 나타남. 특히, 2017년에 급감했던 관광객 수가 회복되며 동대문과 명동지역의



▲ 지역별 객실평균요금(RevPAR) 추이

출처 : 한국호텔업협회, 에비슨영코리아 리서치센터

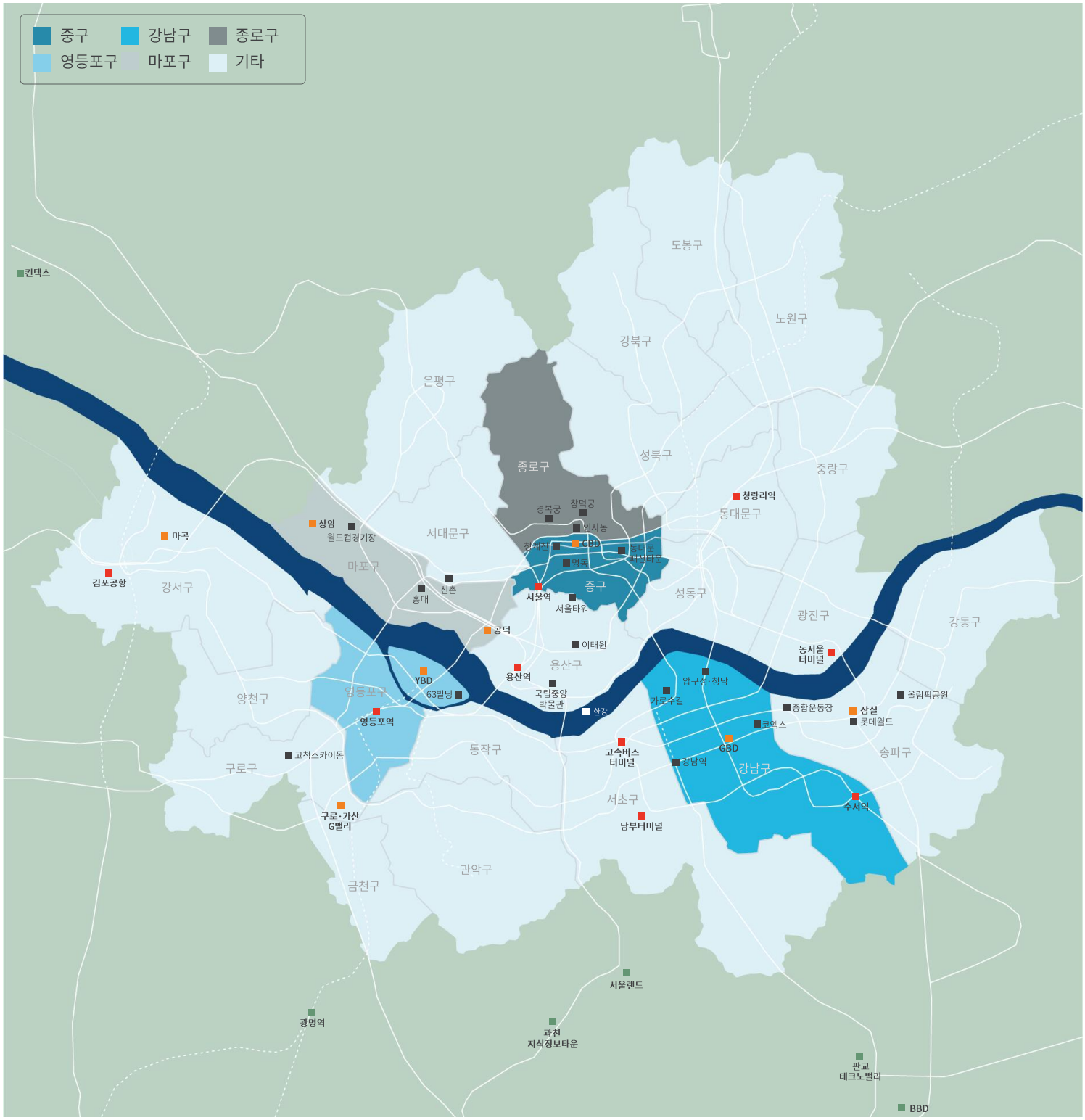
비즈니스급 호텔들의 객실이용률(OCC)이 90% 이상을 기록하는 사례가 다수 관측되었으며, 중구 지역의 판매객실 평균요금(ADR)도 전년 대비 3% 수준 상승을 보이며 객실평균요금 상승을 견인하였음. 중구 지역에서 객실평균요금 상승률이 큰 호텔들은 공통적으로 지하철역과의 거리가 가깝다는 입지적 장점을 지니고 있었으며, 독특한 개성과 아이덴티티를 추구하며 부티크 혹은 라이프스타일 호텔을 표방하는 호텔들도 숙박객들로부터 주목받은 것으로 나타남. 한편, 강남구 지역의 2018년 객실평균요금은 전년대비 3% 상승한 10.1만원을 나타냈음. 판매객실평균요금이 전년 대비 2% 상승하였지만, 객실이용률의 변동 폭은 미미한 것으로 나타남. 특히, 강남구 지역은 상대적으로 비즈니스나 개인 목적을 지닌 외래숙박객의 수요가 커 관광시장에 의한 객실이용률 변동성은 상대적으로 작은 것으로 판단됨



▲ 등급별 객실평균요금(RevPAR) 추이

출처 : 한국호텔업협회, 에비슨영코리아 리서치센터

등급별로 살펴보면, 2018년 기준 서울 5성, 4성, 3성 호텔의 객실평균요금은 각각 13.8만원, 7.8만원, 6.9만원을 나타냈음. 특히, 3성 호텔의 객실평균요금 상승률이 전년대비 13% 수준을 보이며 전 등급에 있어서 가장 높은 것으로 나타남. 3성 호텔은 객실이용률이 전년 대비 3.7%p 상승한 76.1%를 기록하였고, 판매객실 평균요금은 전년대비 7.5% 상승하였음. 2018년에는 사드 사태 이후 점차적으로 한중 관계가 회복되면서 국내 인바운드 관광시장에서 중국인 단체 관광객의 숙박 수요가 증가했고, 일본인 관광객도 꾸준히 증가했던 점 등이 서울 내 3성 호텔의 운영상황 개선에 영향을 준 것으로 보임



AVISON YOUNG

avisonyoung.com

© 2020 Avison Young Korea.
All rights reserved.

※ 본 보고서의 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전 허가 없이 영리 목적으로 복사하거나 배포할 경우 민사 고발 등의 법적 제재를 받을 수 있습니다.

에비슨영코리아

최인준
에비슨영코리아 대표
02.3775.7204
injoon.choi@avisonyoung.com

마켓 리포트 문의:

이형구
리서치센터장
02.3775.7290
hg.lee@avisonyoung.com

김기준 02.3775.7265
kj.kim@avisonyoung.com

신용훈 02.3775.7248
yh.shin@avisonyoung.com

김태연 02.3775.7271
ty.kim@avisonyoung.com

조성욱 02.3775.7222
국내 부동산 매입·매각 자문
sungwook.cho@avisonyoung.com

이창익 02.3775.7230
리테일 마케팅 및 TR
changyk.lee@avisonyoung.com

서 진 02.3775.7260
해외 부동산 매입·매각 자문
jin.seo@avisonyoung.com

김 욱 02.3775.7230
밸류애드 서비스
michael.kim@avisonyoung.com

김정민 02.3775.7370
부동산 감정평가 및 자문
jasmine.kim@avisonyoung.com

앤소니안 02.3775.7352
전속 임차 컨설팅
a.ahn@avisonyoung.com

윤재훈 02.3775.7351
리테일 및 전속 임차 컨설팅
jay.yun@avisonyoung.com

최승효 02.3775.7263
전략 컨설팅
sh.choi@avisonyoung.com

CANADA BEST MANAGED COMPANIES
Platinum member