

Seoul Hotel Market Report

Annual Report _ 2024

GenstarMate 

2024

호텔 수요 관련 지표_ 외래 관광객 규모

2024년 외래 관광객 수는 2023년 대비 48% 증가하며 코로나19 이전 수준으로 회복

외래 관광객 수가 전년 대비 48% 증가하며 국내 관광시장은 코로나19 이전 수준으로 회복한 것으로 나타났다. 통계청 및 한국문화관광연구원에 따르면 2024년 방한 외래관광객 수는 총 1,637만 명으로 전년 대비 48% 증가하며 코로나19 이전인 2019년(1,750만 명, 역대 최대 외래관광객 수 기록), 2018년(1,535만 명)과 유사한 수준을 보였다. 특히 중국 관광객 수의 증가가 두드러졌는데 2024년 중국 관광객 수는 460만 명으로 2023년(201만 명) 대비 128% 증가하며 압도적인 증가율을 보였다. 다만, 중국 내 출입국 정책, 항공 공급 회복 지연* 등의 영향으로 중국 관광객 수가 2019년 대비 24% 낮은 수준에 머무르며 2024년 중국발 방한 수요는 아직 완전한 회복되지 않은 상태이다. 그럼에도 불구하고 정부가 2025년 3분기부터 중국 단체 관광객 대상의 한시적 무비자 정책 등 관광 정책을 조정함에 따라 중국발 방한 수요는 점차 회복될 전망이다.

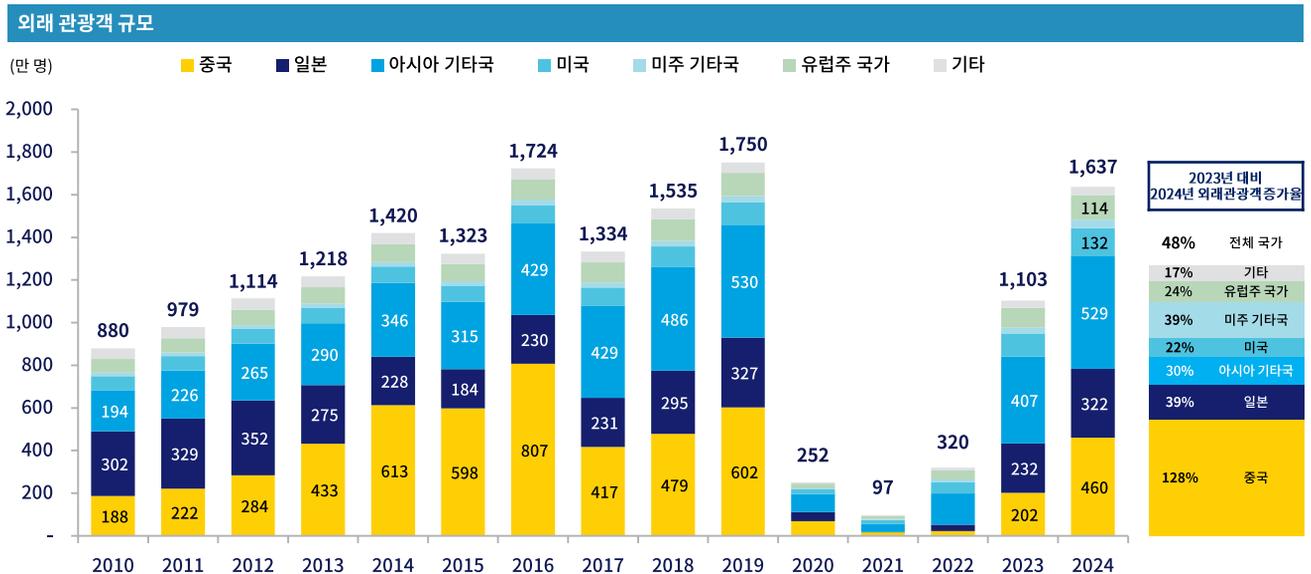
*코로나19 이전 대비 중국 한국 간 직항 항공편 수 아직 완전히 회복되지 않은 상태로, 특히 중국 지방 도시에서의 방한 접근성이 낮아짐

반면 미국 관광객 수는 코로나19 이전 평균치** 인 80만 명을 넘는 132만 명으로 2019년 대비 가장 큰 폭으로 증가(2024년 대비 22% 증가)하였다. 일본 관광객 수 또한 322만 명으로 전년 대비 39% 증가하며 회복세를 보였다. 엔저 상황에도 불구하고 한국은 일본 관광객에게 비교적 합리적인 단거리 여행지로 인식되고 있고, 여기에 한류 콘텐츠(K-컬처) 및 일상형 여행 콘텐츠에 대한 관심 확대가 더해지며 수요 회복에 긍정적인 영향을 미친 것으로 분석된다.

** 2010~2019년 평균치 계산

특히 최근에는 데일리케이션(Daily-cation)*** 처럼 한국의 일상 문화와 생활 양식을 직접 체험하려는 외래 관광객 수요가 증가하고 있다. 한강에서의 치맥, 배달 음식 문화, 카페 투어 등 SNS와 유튜브 등을 통해 접한 한국인의 일상이 관광 목적으로 전환된 현상으로, 기존 명소 위주 관광에서 한단계 진화한 관광 트렌드로 자리잡고 있다. 여기에 K-뷰티, K-푸드 등 K-컬처 전반에 대한 관심이 더해지며 체류형 및 경험 중심의 여행 수요가 확대되고 있어 이러한 흐름은 향후 방한 관광 수요의 지속적인 증가로 이어질 것으로 보이며, 이에 따라 국내 호텔 시장도 코로나19 이전 수준을 상회하는 수요 회복세를 보일 것으로 전망된다.

*** 데일리케이션: 해외에서 유행하는 한국 관련 SNS, 미디어 콘텐츠에서 영감을 받아 한국인의 일상과 문화를 직접 체험하고자 하는 외국인 관광 트렌드 (출처: 한국관광공사)



* 자료: 통계청, 한국문화관광연구원, 젠스타메이트 리서치센터 편집

서울 호텔 거래 시장_ 거래 통계

2024년 호텔 거래규모 약 2조 원, 평당 거래가격 2,494만 원·객실당 가격 4.0억 원 수준

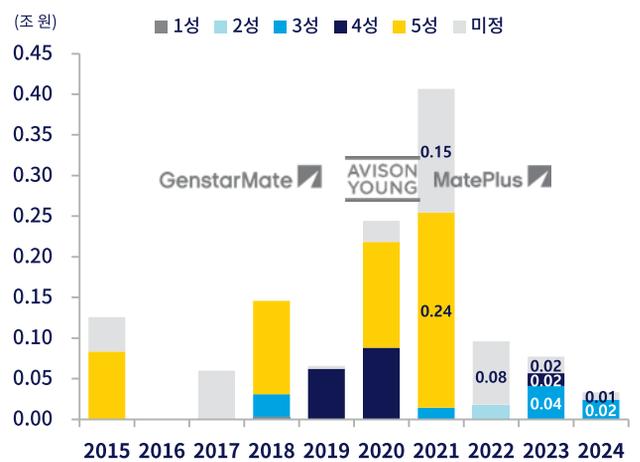
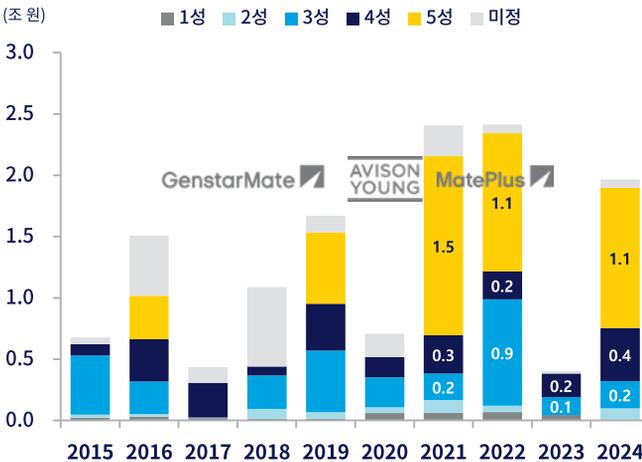
2024년 거래된 서울 소재 호텔은 14개 동으로 약 1조 9,662억 원*의 거래규모를 기록하였다. 이는 2023년 (4,036억 원) 대비 390% 증가된 수준으로 2021~2022년 거래규모인 2조 원에 근접한 것으로 나타났다. 5성급인 콘래드 서울(4,150억 원), 그랜드하얏트(7,300억 원) 등의 자산이 거래규모 증가를 견인하였으며, 성급별 거래규모는 5성급 1조 1,450억 원, 4성급 4,324억 원, 3성급 2,213억 원 수준으로 확인되었다. 반면 제주 권역은 일부 3성급 호텔에서 개인·법인 간 거래가 이루어지며 총 4개 동, 331억 원의 거래규모를 기록, 2023년 대비 57% 감소한 수준을 보였다.

* 3개 자산 포트폴리오 거래로 정확한 개별 호텔 거래금액 파악이 어려운 스카이파크 센트럴점, 명동2호점을 제외하고 거래규모 산정

2020년부터 상승세 보인 서울 호텔 평당 거래가격은 2024년 기준 2,494만 원을 기록하며 최고치를 갱신하였다. 객실당 거래가격 역시 4.0억 원을 기록, 개발 목적의 거래가 가장 활발했던 2021년(객실당 4.5억 원)과 유사한 수준으로 코로나19 이전을 상회하는 것으로 나타났다. 한편 서울 호텔 Cap.rate는 4% 후반에서 6% 중반까지 지역별·거래조건별로 다양한 분포를 보였다.

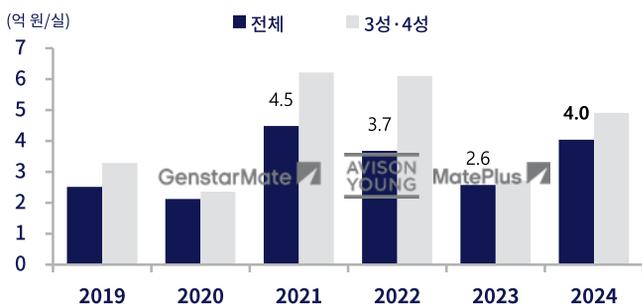
서울 호텔 거래 통계 [성급당 총 거래가격]

(참고) 제주 호텔 거래 통계 [성급당 총 거래가격]



서울 호텔 거래 통계 [평당 거래가격]

[객실당 거래가격]



※ 자료: 젠스타메이트 리서치센터

서울 호텔 거래 시장_ 거래 사례

4,5성급 호텔 거래 중심, 운영 및 투자 목적의 거래 증가

2024년 호텔 거래시장은 대부분 운영 및 투자 목적의 거래가 주를 이루었다. 대표적으로 회현역 인근의 티마크그랜드호텔 명동(2,282억 원, 평당 3,962만 원)은 그라비티자산운용에서 브랜드 변경 후 운영을 유지할 목적으로 매입하였는데, 해당 호텔은 리모델링 후 VOCO 서울 명동으로 새롭게 문을 열어 VOCO 서울 강남(2022년)에 이은 국내 2번째 VOCO 브랜드 호텔이 되었다. 지난 2023년 나인트리 동대문을 매입한 신한리츠운용은 2024년에도 신라스테이 광화문을 매입하며 호텔 매수 흐름을 이어나갔으며, 최근 신한리츠운용은 신라스테이 마포 우선협상자로 선정되며 호텔 포트폴리오를 확장해 나가고 있다.

* 유일한 개발 목적 거래인 더스테이트선유호텔은 LB자산운용, 워브리빙, KKR(콜버그앤크래비스로버츠)이 함께 매입하였으며, 리모델링을 통해 서비스 아파트먼트인 워브 스위트 오픈함

또한 2024년에는 다수의 4,5성급 호텔 거래가 이루어졌다. 2021년 IFC 통매각 시도가 무산된 후 분할 매각으로 시장에 나왔던 콘래드 서울(5성급)은 IFC에 꾸준히 관심을 보여온 ARA코리아자산운용이 4,150억 원(객실당 9.6억 원)에 매입을 완료하였다**. 2024년 가장 큰 거래규모를 기록한 그랜드 하얏트 서울(5성급)은 7,300억 원에 거래되었으며, 제이에스747***이 서울미라마 지분 100%를 인수하는 구조로 이루어졌다. L7 바이 롯데 강남(4성급)의 경우 마스틴투자운용이 2017년 1호 부동산 펀드를 통해 취득한 자산으로, 마스틴투자운용은 해당 자산을 롯데AMC에 매각하며 7년 만에 878억 원의 매각 차익을 실현하였다. 이번 거래는 리테일 및 물류센터 중심이던 롯데리츠가 처음으로 호텔 자산을 편입한 사례로, 롯데리츠는 L7강남을 매입하면서 기존 100% 마스터리스 방식에서 MRG 및 매출 연동 혼합 방식으로 롯데호텔과의 계약 구조를 변경한 것으로 알려졌다.

** 현재 콘래드 서울을 제외한 IFC 나머지 자산에 대해서는 ARA코리아 자산운용과 KKR이 인수 경쟁을 진행 중이며 다수의 매물로 시장 유동성이 부족한 상황에서 자금 조달 난이도가 높을 것으로 예상되고 있음

*** 그랜드하얏트 호텔 서울 인수를 위해 설립한 SP, 제이에스코퍼레이션이 투자



좌. 콘래드 서울(사진 출처: 콘래드 서울)

우. 티마크그랜드호텔 명동(사진 출처: 하나대체투자자산운용)

2024년 서울 호텔 주요 거래 사례

호텔명	세부지역	개관연도	성급	객실 수	거래시점	매도자	매수자	거래가격(천 원)
티마크그랜드호텔 명동	중구	2016	4성	576	20241Q	하나대체투자자산운용	그라비티자산운용	228,200,000
신라스테이 광화문	종로구	2015	3성	339	20241Q	이지스자산운용	신한리츠운용	146,342,000
더스테이트선유호텔	영등포구	2018	미정	146	20242Q	한승투자개발	LB자산운용	47,400,000
그랜드 하얏트 서울	기타	1978	5성	615	20242Q	서울미라마유한회사	서울미라마유한회사	730,000,000
콘래드 서울	영등포구	2012	5성	434	20243Q	SIFC호텔디벨로퍼먼트	ARA코리아	415,000,000
L7 바이 롯데 강남	강남구	2017	4성	333	20243Q	마스틴투자운용	롯데AMC	204,239,901 *오피스 부분 포함 시 3,300억 원
호텔 스카이파크 동대문1호점	중구	2014	2성	254	20243Q	엠펙러스자산운용	개인	47,000,000
나인트리 명동(분관·별관)	중구	2012	3성	144	20244Q	캡스톤자산운용	에스디비인베스트먼트	75,000,000

※ 자료: 쉐스타메이트 리서치센터

서울 호텔 거래 시장_ 거래 예정 사례

호텔 자산에 대한 투자심리 회복, 다수의 매물이 시장에 나오며 매물 누적 현상 심화

최근 국내 호텔 시장은 호텔 자산에 대한 투자심리가 회복되며 거래 시장에 많은 매물이 누적된 상황이다. 특히 외국계 투자자들의 투자심리 회복이 뚜렷이 감지되고 있는데 머큐어 엠베서더 서울홍대 - 골드만삭스 (JB자산운용), 신라스테이 서대문 - 모건스탠리(이지스자산운용), DL그룹의 글래드 호텔 포트폴리오 - GIC(그래비티자산운용) 등 다수의 외국계 투자자들이 호텔 자산에 투자할 예정으로 알려졌다. 많은 자산에서 매수인이 결정 난 상황이지만 이외에도 코트야드 바이 메리어트 서울남대문, 포포인츠 바이 웨라톤 서울 명동 등 서울지역을 비롯해 그래비티 조선 서울 판교, 호텔 스카이파크 센트럴 서울판교 등 판교지역 매물도 시장에서 마케팅을 진행하며 매물이 누적되고 있다.

더불어 대기업에서 보유하고 있던 호텔 자산을 유동화 시키려는 움직임이 함께 포착되고 있다. KT그룹 보유 부동산에 대한 유동화 작업의 일환으로 KT그룹이 보유 중인 소피텔 엠베서더 서울, 노보텔 엠베서더 서울 동대문 등의 호텔은 현재 매각자문사 선정 후(삼정KPMG, 컬리어스, 에비슨영) 매각 전략을 수립 중이다. 글래드호텔앤리조트를 운영하는 DL그룹 역시 글래드 여의도, 글래드 코엑스, 메종 글래드 제주 등을 지난 2024년 12월 매물로 내놓았고 최종적으로 GIC(그래비티자산운용)이 총 6천억 원 수준에 매입할 예정으로 알려졌다. 최근 KT&G분당타워 등을 매각하며 보유 부동산을 잇따라 매각 중인 KT&G도 코트야드 바이 메리어트 서울남대문을 시장에 매물로 내놓은 상태이다.

다만 외국계 투자자 중심의 호텔 투자심리 회복에도 불구하고 현재 시장 내 자금 유동성 부족으로 시장 상황이 둔화되고 있기 때문에, 시장에 나온 매물을 모두 소화하기까지는 다소 시간이 소요될 것으로 예상된다.

서울 및 제주, 그 외 지역 호텔 거래 예정 사례

호텔명	세부지역	개관연도	성급	객실 수	매도자	매수자(예정)
머큐어 엠베서더 서울홍대	마포구	2020	4성	270	현대자산운용	JB자산운용(골드만삭스)
신라스테이 마포	마포구	2015	3성	383	하나대체투자자산운용	신한리츠운용
신라스테이 서대문	기타	2015	3성	319	이지스자산운용	이지스자산운용(모건스탠리)
코트야드 바이 메리어트 서울남대문	중구	2016	4성	400	KT&G	마케팅 진행 중
포포인츠 바이 웨라톤 서울명동	중구	2020	4성	375	이지스자산운용	마케팅 진행 중
파르나스 호텔 제주	서귀포시	2022	5성	307	블루코브자산운용(GS리테일)	마케팅 진행 중
호텔 스카이파크 센트럴 서울판교	경기	2017	3성	206	케이리츠운용	마케팅 진행 중
그래비티 조선 서울판교	경기	2020	4성	306	마스턴투자운용	마케팅 진행 중
신라스테이 동탄	경기	2013	3성	286	미래에셋자산운용	블루코브자산운용
신라스테이 해운대	부산	2017	4성	407	이지스자산운용	마케팅 진행 중
글래드 여의도, 글래드 코엑스, 메종 글래드 제주	-	-	-	-	DL그룹	그래비티자산운용(GIC)
소피텔 엠베서더 서울, 노보텔 엠베서더 서울동대문 등	-	-	-	-	KT그룹	마케팅 진행 중

※ 자료: 젠스타메이트 리서치센터

서울 호텔 공급 시장_ 공급 통계 및 예정 사례

수년 간 위축되어 왔던 서울 호텔 공급 규모는 최근 평균치를 웃돌며 증가

코로나19 이전 중국인 중심 방문객 증가 추세에 발맞춰 서울 명동, 을지로, 동대문 지역을 중심으로 공급이 집중되던 호텔은 과다 공급 우려와 코로나19영향으로 신규 공급량*이 2023년까지 하향하는 추이를 보였다 (2020~2023년 평균 신규 공급 동 수 10개 동, 평균 신규 공급면적 46천 평** 수준).

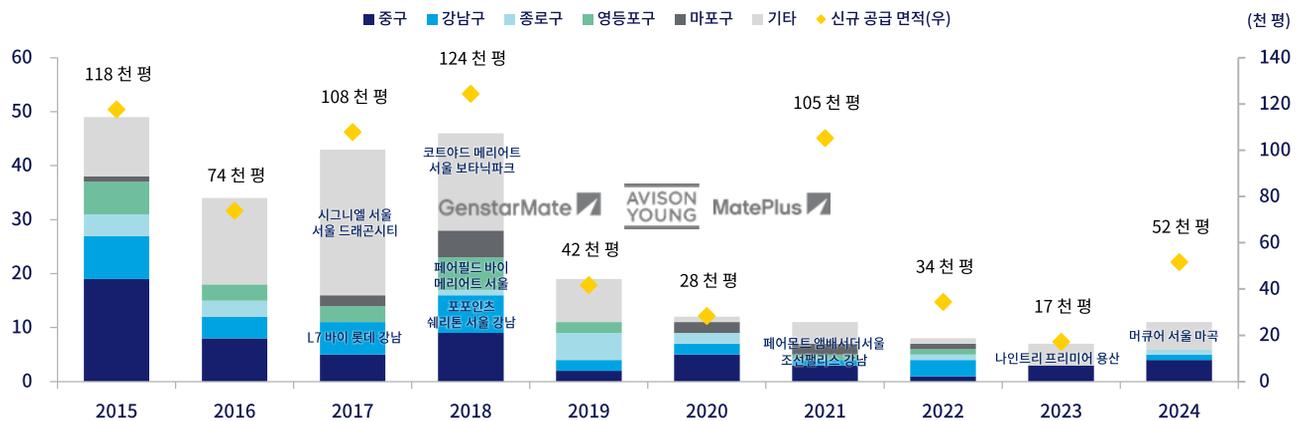
* 관광진흥법 상 호텔업 업종 중 관광호텔업, 가족호텔업, 소형호텔업에 한하여 조사 진행함(호스텔업 등 제외)

하지만 이번 2024년 서울 신규 호텔은 11개 동, 52천 평(1,991실)이 공급되며 지난 2020~2023년 평균치를 상회하는 공급량을 기록했다. 이는 장기간 진행되던 호텔 준공, 기존 호텔 브랜드 교체 및 리모델링 등의 영향으로 해석할 수 있는데, 주요 사례로는 마곡 CP1구역 호텔인 머큐어 서울 마곡, 아벤트리호텔 종로를 리모델링한 더프리마호텔 종로, 티마크그랜드호텔 명동을 리브랜딩한 VOCO 서울 명동 등이 있으며 전반적으로 3~4성급 호텔 중심의 공급이 이루어졌다. 한편 제주 권역은 신라스테이의 첫 레저형 호텔인 신라스테이플러스 제주 이호테우 등 1개 동(211실)이 공급되며 2022년 이후 감소세를 보이고 있다.

** 단, 2020년 공급면적의 경우 조선펠리스, 페어몬트 서울 등 기 예정되어 있던 다수의 5성급 호텔 공급으로 신규 공급면적은 2018년 이전 수준과 비슷한 105천 평 수준

최근에는 자누 서울(호텔 프리마 재개발), 리츠 칼튼(밀레니엄힐튼 호텔 재개발), 만다린 오리엔탈(서울역 북부역세권 개발), 로즈우드 서울(더 파크사이드 서울 재개발) 등 글로벌 럭셔리 호텔 브랜드들의 서울 개관(2026~2031년)이 확정되었다. 특히 자누, 로즈우드 등 일부 브랜드는 국내 첫 개관으로, 한동안 위축되었던 국내 호텔업이 관광객 유입 증가에 힘입어 본격적인 회복 국면에 접어들고 있음을 보여준다.

서울 호텔 신규 공급 통계 [동 수, 면적(천 평)]



서울 호텔 공급 사례 [주요 공급 예정 사례]

호텔명	공급시점(예정)	위치	객실 수	추정 호텔 면적(평)
엠베서더 풀만 구의(자양1 재정비촉진지구)	2025	광진구 자양동	282	11,127
L7 청량리 바이 롯데	2025	동대문구 전농동	260	6,802
로즈우드 호텔 서울	2027	용산구 이태원동	250	26,785
더리버사이드호텔 재개발	2028	서초구 잠원동	미정	17,346
르메르디앙호텔 재개발 부지 숙박시설(봉은사로 120개발사업)	2028	강남구 역삼동	65	5,379
만다린 오리엔탈(서울역 북부역세권)	2029	중구 봉래동2가	108	10,721
자누 서울(구 호텔프리마)	2030	강남구 청담동	미정	6,178
리츠 칼튼(밀레니엄힐튼 호텔 재개발 부지 숙박시설)	2031	중구 남대문로5가	220	17,669
HGBC 호텔(현대차그룹 글로벌비즈니스센터)	미정	강남구 삼성동	265	미정
더케이호텔서울 재개발	미정	서초구 양재동	미정	미정

※ 자료: 젠스타메이트 리서치센터

서울 호텔 운영 시장_ 운영 통계

서울 호텔 객실 가동률 코로나19 이전 수준 상회, 객실 평균 단가 역시 큰 폭으로 상승

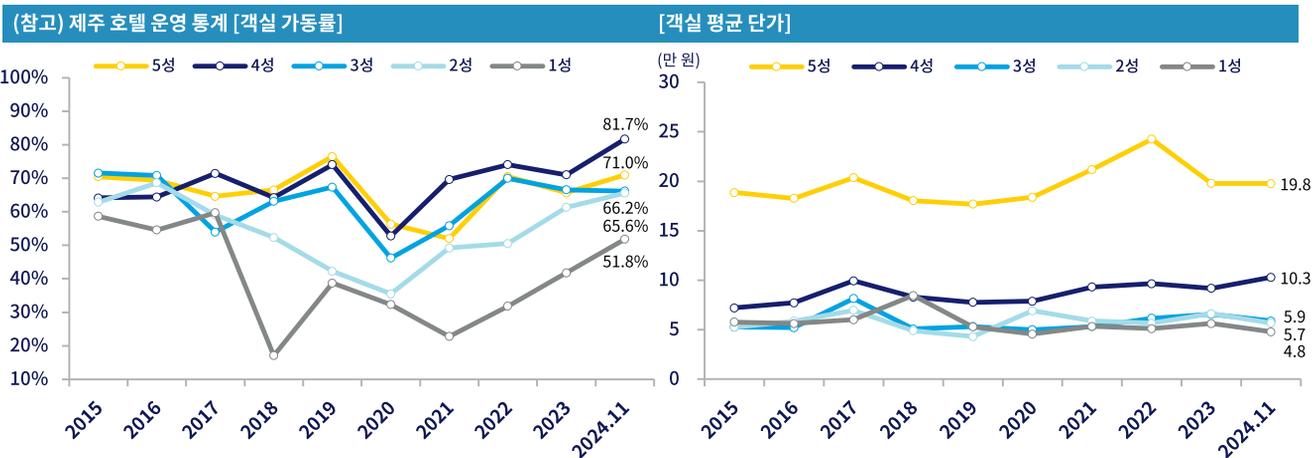
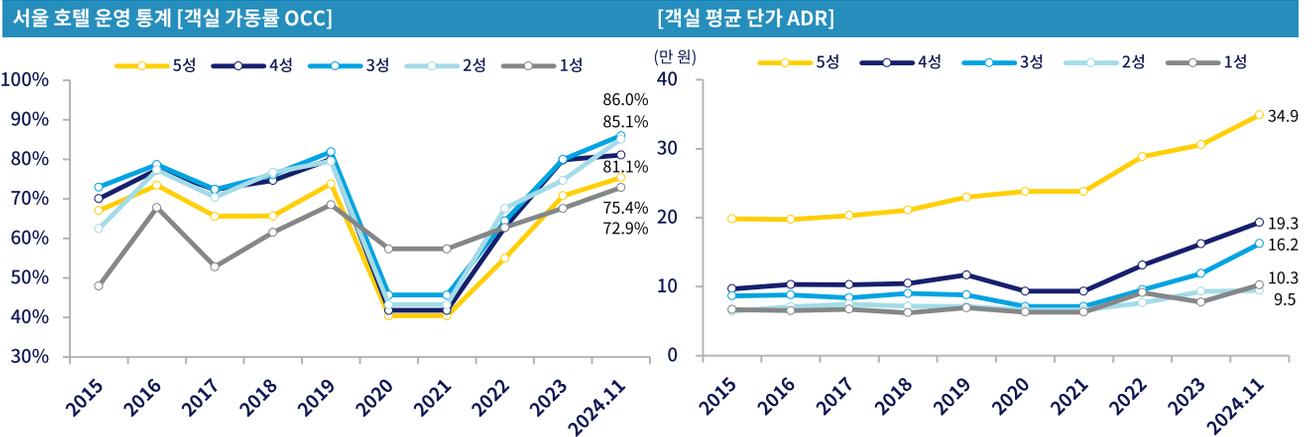
서울 객실 가동률(OCC)*은 전체 성급에서 코로나19 이전인 2019년**을 상회하는 수준으로 상승하였다. 2024년 11월 기준으로 5성급 75%, 4성급 81%, 3성급 86%, 2성급 85%, 1성급 73% 를 기록하며 객실 가동률이 전체 성급에서 70%를 넘어서며 코로나19 직후 40%대 객실 가동률을 보인 2020~2021년과 비교 시 큰 폭으로 상승한 것으로 확인된다.

*2014~2023년 OCC, ADR 수치의 경우 한국호텔업협회에서 배포한 자료, 2024년 11월 수치의 경우 스타일로프트에서 발간한 보고서 자료를 바탕으로 당사에서 재편집함

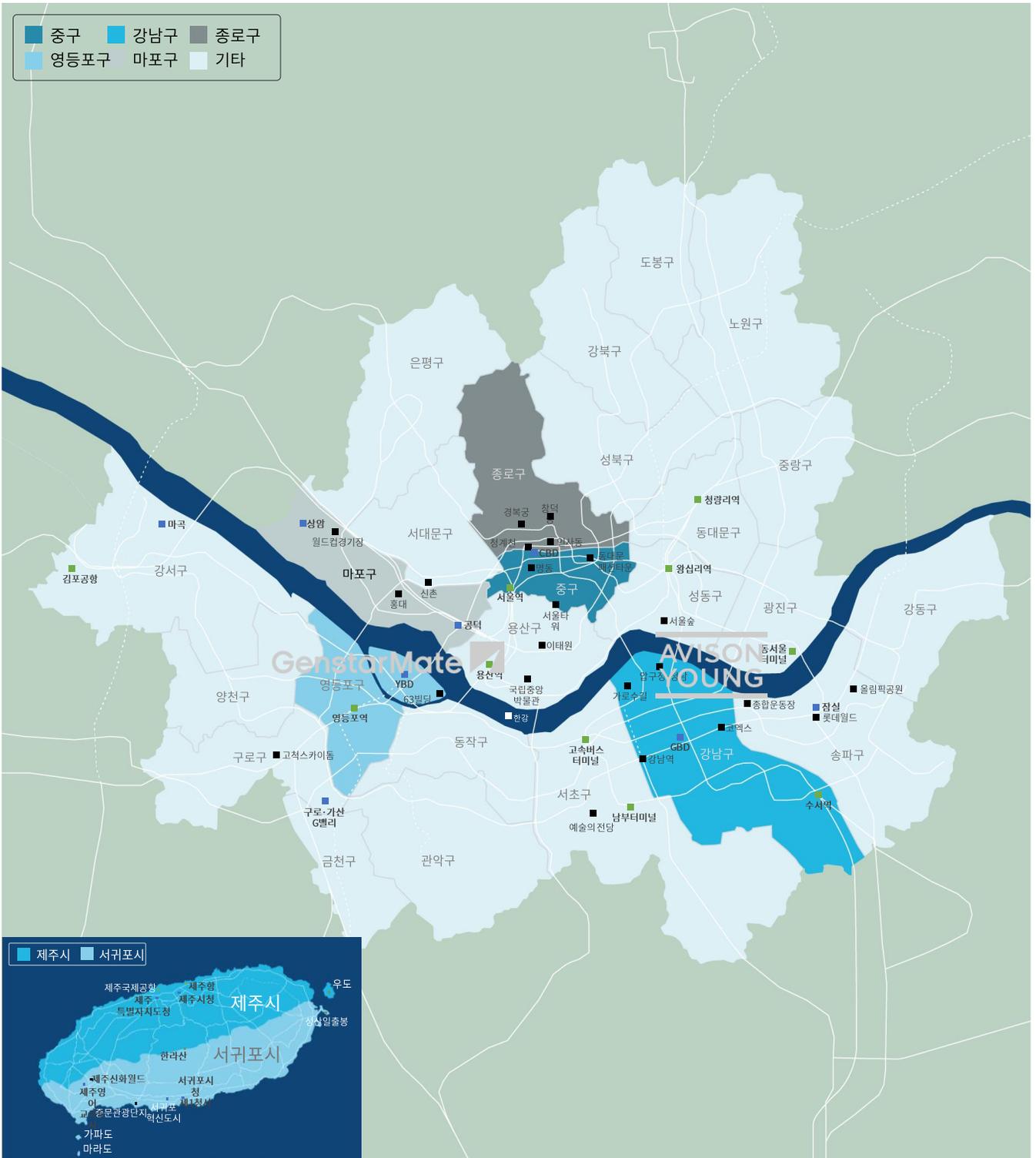
객실 평균 단가(ADR) 역시 전체 성급에서 2019년 대비 크게 상승하며 서울 호텔 시장의 뚜렷한 실적 개선세를 보였다. 2024년 11월 기준 5성급 349천 원, 4성급 193천 원, 3성급 162천 원 등으로 나타나 2023년 대비 5성급 14%, 4성급 19%, 3성급 36%에서 상승하였다(2019년 ADR 대비 각각 52%, 65%, 85% 상승).

**2019년 성급별 객실 가동률: 5성급 74%, 4성급 80%, 3성급 82%, 2성급 80%, 1성급 69%

반면 제주 권역의 경우 2023년 이후 해외 여행 수요가 늘어난 가운데 제주 항공편 감축 등 제주 관광시장이 부진을 겪음에 따라 객실 평균 단가는 2023년 대비 1~3성급에서 하락(1성급 15%, 2성급 14%, 3성급 11% 하락), 4성급에서는 12% 상승, 5성급은 유지한 것으로 나타났다(2019년 ADR 대비 5성급 12%, 4성급 33%, 3성급 11% 상승).



※ 자료: 한국호텔업협회, 스타일로프트, 젠스타메이트 리서치센터 편집



Market Report 문의

info@genstarmate.com
02-2003-8155

젠스타메이트 부동산연구소

김규진 센터장 | 정유선

Market Report 발행 정보

발행인	대표이사 최진원, 조영재	편집인	젠스타메이트 부동산연구소
발행소	서울 중구 을지로5길 16 삼화타워 9,10층	등록번호	서울중, 바00229
등록일자	2021.2.24	발행일자	2025.5.30

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