

# 서울시 숙박시설의 객실수급 변화양상 및 전망 분석\*

## Analysis on the Change Pattern and Forecasting of Supply-Demand for Lodging Rooms in Seoul

송 기 욱 (Song, Ki-Wook)\*\*  
남 진 (Nam, Jin)\*\*\*

### < Abstract >

As the fastest growing tourists visiting Korea, there's been much controversy over the adequacy of supply-demand for lodging rooms in the fields of the tourism industry. The purpose of this paper is to examine historical change pattern and predict the long-term supply-demand for lodging rooms in Seoul. The quantitative method is based on McIntosh & Goeldner's(1995) model, using an empirical dataset with the hotel and other accommodations from 2007 to 2016. The primary results of research are briefly summarized as follows: First, change pattern of lodging rooms are gradually imbalanced between supply-demand in Seoul, after effects on special laws enforcement(2012). Second, the outlook of supply-demand for lodging rooms was quite different by alternative simulations. According to alt 1(min) with the restricted only hotel, supply-demand for rooms are well balanced in the next three years. But at the end of 2021, supply(75K) can't meet rising demand(80K) that additional expansion(5K) will be needed to reach an equilibrium. Consequently, it means that most of the hotel rooms will have already full at the same time. In case of alt 2(max), supported various lodging types such as guesthouse, hostel, serviced residence, supply(98K) will continue to outpace demand(80K) until 2021. The gap between supply-demand for lodging room is roughly 17K, which has sufficient to meet the high demand because of the newly built project(16K). This situation facing over-supply can cause severe damage to sales performance in operation(e.g. drop in OCC, ADR level, and revenue loss. Finally, these findings imply that adjusting or total management of supply-demand is very important to seek market stability in the future. Also it can provide a useful solution regarding mismatch problem between supply-demand as well as development the systematic forecasting model for lodging market participants(policy maker, investor, owner, operator, user).

주 제 어 : 도시재생, 관광, 숙박시설, 객실, 수요-공급, McIntosh & Goeldner 모델, 변화양상, 전망 예측  
 Keyword : Urban Regeneration, Tourism, Lodging, Room, Supply-Demand, McIntosh & Goeldner's Model, Change Pattern, Forecasting

\* 이 논문은 2017년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구(NRF-2017S1A5A2A01027484)입니다. 또한 2017년 3월 호텔아비아(HotelAvia)에 기고한 원고를 수정·보완한 것입니다.

\*\* 서울시립대학교 도시공학과 박사과정 수료, skw1212@uos.ac.kr (주저자)

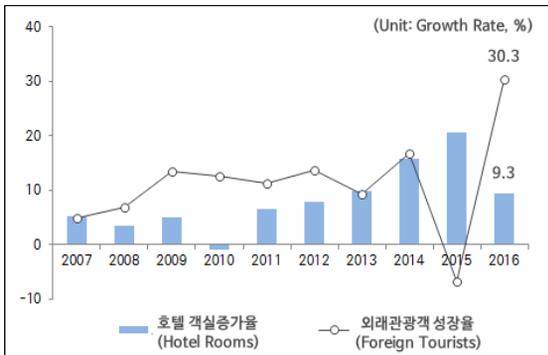
\*\*\* 서울시립대학교 도시공학과 교수, jnam@uos.ac.kr (교신저자)

# I. 서론

## 1. 연구배경 및 목적

최근 한국 대중문화(K-POP, 드라마, 영화)의 발달에 힘입어 한류(韓流) 열풍이 가속화되면서, 전 세계인의 뜨거운 관심이 코리아관광 방문으로 이어지고 있다. 그 결과 글로벌 경기가 둔화되는 악조건에서도 우리나라를 찾는 외래관광객이 단기간내 폭발적으로 증가한데 비해, 이들을 수용하는 숙박시설의 공급은 턱없이 부족한 실정이다. 가령 지난해 외래관광객 수는 역대 사상 최대인 1,700만명을 돌파하며 최근 10년간('07년~'16년) 연평균 11.2%의 가파른 성장세를 보였으나, 동기간의 숙박시설 증가율은 8.3%로 뒤쳐진다 (<그림1> 참조).

<그림 1> 숙박시설 공급 및 외래관광객 성장률 추이



출처: 서울시 호텔업 등록현황, 법무부 출입국 통계(2016)  
 주: '15년 제외, 전년에 걸쳐 외래객 성장률이 호텔 객실증가율 상회

이처럼 방한외국인의 수요가 숙박시설 공급을 추월하는 이례적인 현상이 지속되자, 서울을 중심으로 객실수요와 공급에 심각한 불균형이 야기되었다. 특히 관광목적지인 명동 일대의 도심은 넘쳐나는 외국인들로 시설예약 및 이용에 불편을 겪으며, 숙박대란(大亂)이 현실화되는 등 공급확대의 필요성이 꾸준히 제기돼 왔다.

뿐만 아니라 아시아권 국가(일본, 홍콩, 싱가포르 등)내 숙박시설 공급의 총량적 지표나 관광인프라 순위와 비교해도, 경쟁력 열세로 수용태세 개선이 절실히 요구됨을 알 수 있다.<sup>1)</sup> 정부도 객실부족 문제를 국가적 차원에서 관광산업의 가장 큰 경쟁력 저해요인으로 인식하고, 도시재생(都市再生)차원에서 활력을 부여하고 관광숙박시설 확충을 위한 다양한 제도적 지원 방안을 마련하였다.

그 이후로는 호텔이 눈에 띄게 급증하여 오히려 시장상황이 역전되는 분위기다(조선일보, 2013; KBS, 2015; 동아일보, 2015; 중앙일보, 2017; 매일경제, 2017). 관광숙박업계내 전체적으로 공급과잉이라는 위기감 확산속에 문광부를 비롯한 여러 민관산하 단체(서울시, 문광연, 우리은행, 신한은행 등)들이 서둘러 객실수급 전망을 발표하였으나, 각 기관마다 예측결과(객실부족 vs 과잉공급)가 서로 달라 사업자에게 혼란만 가중시키고 있다.<sup>2)</sup>

그렇다면 이 시점에서 관광숙박업계내 객실수급의 적정성(Adequacy)을 두고, 논란의 쟁점(爭點)이 되는 사안인 “서울시 관광숙박시설은 과연 초과수요에 따른 객실부족인가, 아니면 과잉공급인가?” 서울시 숙박시설 대상으로 객실수급 상황의 올바른 진단과 체계적인 전망예측을 통해 정책방향 제시가 시급하다. 왜냐하면 수급예측 실패는 잘못된 정보로 숙박산업 생태계를 교란·붕괴시켜, 호텔가에 거액의 경제적 피해를 입히는 등 이로 인한 처방과 선제 대응책이 완전히 달라지기 때문에 신중을 기해야 한다.

따라서 본 연구는 위 질문에서 출발하여 과거부터 현재까지 서울시 숙박시설 객실수급의 변화양상상태를 파악하고, 향후 대안별 수급전망 예측을 통해 시장을 진단하는 실증분석의 과학적 방법론 정립에 목적을 두고자 한다. 이는 객실수요와 공급이 일치하는 적정균형점을 찾을 수 있어, 정책입안자와 다수의 시장참여 주체들(투자자·공급자·운행사·이용자 등)에게 숙박시설 수급불균형 이슈에 대한 논의의 장(場)을 마련하고 해법을 탐구하는데 중요한 실마리가 될 것으로 보인다.

1) 한국의 객실당 외래관광객 수는 130.1인(서울: 378.5인)으로, 도시국가인 홍콩과 싱가포르를 제외하면 아시아권에서 가장 높다(UNWTO, 2015). 관광산업 경쟁력 순위(WEF, 2015)에서도 숙박인프라 부문은 40위로 낮은데, 호텔비용이 15위(310\$)로 높아 타국대비 열세이다 (BTN, 2014).

2) 서울시내 숙박시설 부족과 과잉공급 의견이 공존하는 가운데, 매해 수급논란이 반복되고 있다. 하지만 공통된 양상은 시간이 지날수록 초과공급에서 객실부족으로 수렴, 기관별로는 과잉공급을 걱정한 민간과 객실부족인 공공 입장이 사뭇 대조적이다.

## 2. 연구범위 및 방법

본 연구는 외래관광객 수요가 가장 많은 국내 최대 숙박시설의 밀집지역인 서울시 전역을 공간적 범위로 다루고 있다. 이 중 분석대상은 「관광진흥법」에 기등록된 관광숙박시설(호텔업: Tourist Hotel)과 이에 준하여 제도권에 새로 진입한 대체 숙박시설(Supplementary Accommodations: 게스트하우스·호스텔·서비스드레지던스 등)로 선정하였다(〈그림2〉 참조). 그 이유는 후자의 경우 근래 호텔을 위협하는 유사 경쟁 숙박시설로 급부상하며, 공급량과 이용률 면에서 모두 고속성장 중이기 때문이다. 다만 저가 숙박시설 중 「공중위생관리법」상의 여관·모텔(보건복지부 관할)이나 청소년수련시설 일종인 유스호스텔은 내국인 영업위주로, 관광호텔 등 타유형의 숙박시설과 성격이 상이하여 불가피하게 제외하였다.

시간적 범위는 통계자료 구득이 가능한 과거 '07년부터 가장 최근인 '16년까지 연도별 시계열(Time Series) 추이를 토대로, 향후 5년간의 미래 전망('17~'21년)을 예측하였다. 내용적 범위로 서울시 숙박시설의 객실 수요와 공급량 산정 이후 과부족 여부와 수급타당성(Feasibility Study)을 진단하고, 객실수요와 공급이 일치하는 적정균형점 모색에 있다. 나아가 객실수급의 변화가 숙박시장에 미치는 직·간접적인 영향과 해결방안에 관한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

연구방법은 객실수요·공급의 이론적 문헌고찰과

실증분석을 병행하였다. 이를 위해 전자에서 숙박시장의 수급결정 구조와 특성, 관련 선행연구 결과를 자세히 살펴보았다. 정량적인 실증분석은 관광숙박시설의 객실수요 추정에 가장 대표적인 McIntosh & Goeldner (1995) 방식을 기초로 사용하되, 공급 측면은 관광숙박시설과 대체 숙박시설로 구분하여 2가지 대안으로 수행하였다.

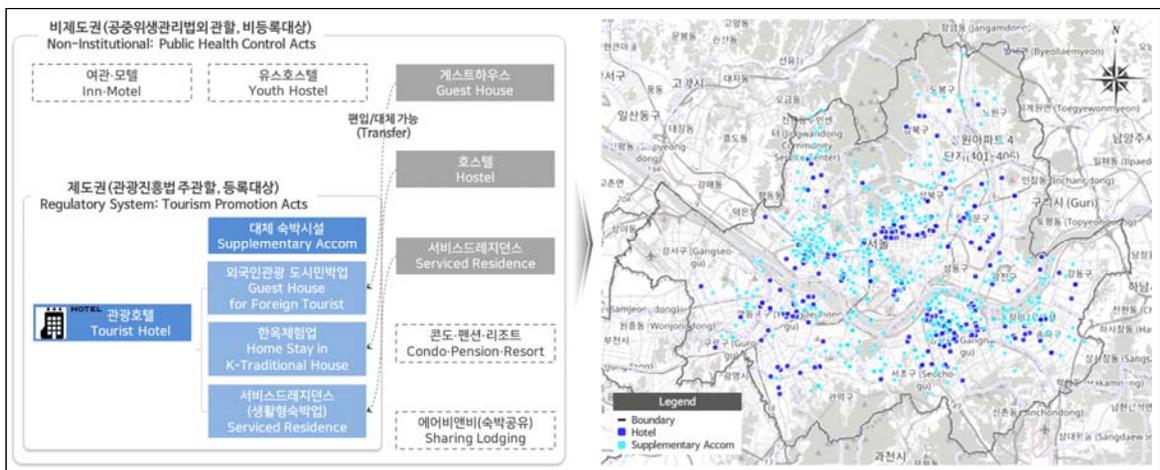
## II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

### 1. 숙박시설 수급 관련 이론

관광분야의 물리적인 인프라로서 숙박시설의 수요와 공급은 이를 둘러싼 여행환경 변화 및 산업특성과 긴밀한 관계를 가진다. 우선 숙박업은 일반적으로 수요측면에서 대내외 경기동향·국민소득 수준·환율·재해·질병(MERS)·정세변화 등 불특정난 외생변수에 구조적으로 취약하다. 또한 계절성(Seasonality)에 민감히 반응하여 성수기와 비수기, 주말과 주중으로 등락을 거듭하는 등 수요의 변동폭(Volatility)이 매우 크다.

반면에 숙박업은 항공좌석처럼 공급특성상 객실저장이 따로 불가하여 한번 시간이 지나면 다시 판매할 수 없는 소멸성(Perishability), 그리고 생산과 소비의 동시성을 갖는다(정상만, 2016). 뿐만 아니라 건설 초기에 많은 시설 투자비용이 들고, 10~20년 이상 장기간에

〈그림 2〉 숙박시설 분석대상 선정 및 조사자료 현황



출처: 서울시 호텔업 및 대체 숙박시설 등록현황(2016)

주: 관계법령에 따른 숙박시설 체계상 분석대상을 재분류한 뒤, 위차상 주소지 기준으로 맵핑(Mapping) 실시

걸쳐 회수되는 자본집약적인 장치산업이다. 즉 인건비와 관리비 등 고정비 지출이 많고 변동비는 적어, 유통업과 대조적으로 높은 손익분기점(BEP: Break-Even Point)에 이른다. 따라서 일정 매출액에 도달하기 전까지 손실폭이 크게 발생한다(<그림3> 참조). 이처럼 시장진입 장벽과 사업리스크가 높은 탓에, 숙박시설은 쉽게 확충되거나 즉각적으로 탄력적인 공급이 이루어지기 힘들다. 이점에서 숙박시설은 여타 상품과 달리 수요의 탄력성(Elasticity > 1)이 큰데 반해, 공급은 한정적(경직적)이고 비탄력적이라 할 수 있다.<sup>3)</sup>

한편 일반재화와 서비스가 거래되는 시장과 마찬가지로 숙박용 부동산(Lodging)에서도 수요·공급의 법칙이 적용된다. 통상 숙박시설의 객실수요와 공급은 가격(ADR: Average Daily Rate)에 따라 가변적이며, 이들 상호작용에 의해 결정되는 구조이다. 기본적으로 수요량(D: Demand)은 가격과 반대로 움직이며 우하향을, 공급량(S: Supply)은 가격과 정비례의 우상향 기울기 형태로 나타난다. 이때 자유경쟁체계에 의해 수요와 공급곡선이 서로 교차하는 이상적인 적정균형점(E: Equilibrium)에서 시장가격(P0)과 수급량(Q0)이 형성된다.

그러나 현실은 대개 수요와 공급, 둘 중 한쪽에 치우쳐 수급불균형인 경우가 많은데, 대표적 숙박시설 유형인 호텔시장이 바로 그러하다. 일례로 시장가격(P1)이 균형가격(P0)을 상회하면(공급 곡선의 우측 이동), 이용자의 잠재수요량보다 공급량이 많은 초과공급

(B-A)이 일어나 가격이 하락한다. 역으로 균형가격보다 시장가격(P2)이 낮은 경우(수요 곡선의 우측 이동), 초과수요(D-C)로 예약이 넘쳐나 가격은 상승하게 된다(<그림3> 참조).

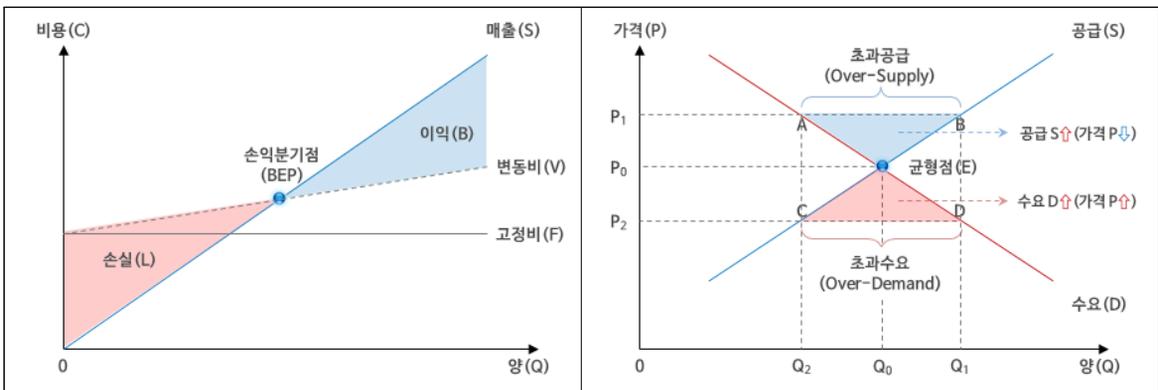
따라서 사업주들에게 신축적인 가격조정으로 최적 수요와 공급을 창출하며, 일정 영업수익을 유지하는 것은 경영상의 중요과제라고 할 수 있다. 지금과 같이 경영 악조건하에 수요·공급의 법칙은 고전 경제학 관점에서 숙박용 부동산 시장의 작동원리(Mechanism)를 이해하고, 객실수급량 변화에 따른 가격결정 요인을 설명하는데 유용한 이론적 틀(Framework)을 제공한다.

## 2. 선행연구 동향 및 검토

관광시장내 숙박시설 위상과 관심이 증가함에 따라 국내·외를 불문하고, 다방면에서 수많은 객실수급 관련연구들이 지속적으로 수행돼왔다(McIntosh, 1995; Canter, 1998; Hailin, 2002; Henry, 2006; Slattery, 2009). 초창기에는 월드컵·올림픽·엑스포 등 대규모 이벤트를 앞두고, 숙박 수용태세를 긴급 점검하여 객실 확충방안을 마련하는 선연적인 연구(이충기, 1999; 한영주, 2001; 오석운, 2009)가 시도되었다. 그러나 대부분 특정한 시기와 지역에 국한된 일회성 보고에 그쳤다.

본격적으로 관광 및 숙박시장 부문의 자료수집이 가

<그림 3> 숙박산업의 특성 및 수요와 공급 결정 매커니즘



출처: 김사헌 외(2016), 관광경제학 중 내용 일부 연구자 재구성

주: 우측 그래프에서 하단 면적은 숙박시설 운영상의 총 판매수입( $R_0 = P_0 \times Q_0$ ) 의미

3) 관광시장에서 탄력성이란 가격의 한 단위변화에 대한 수요 혹은 공급 반응정도를 말하며, 그 값이 1이상이면 탄력적이라 부른다. 우등재(Superior Good)에 속하며 환대산업(Hospitality) 성격이 강한 숙박시설은 일반소비재와 달리 탄력성이 1보다 크다.

능해진 '00년대 초중반부터 객실 수급추정에 정량적인 기법을 대폭 도입하였다. 기존의 거시경제변수와 동태적 관계를 다루는 전통적인 시계열분석(이동평균법, 지수평활법, ARIMA모형) 외에 다변량 회귀분석과 인과모형 등으로 점차 확장, 방법론이 더욱 정교화됐다(이우창, 2003; 김태구, 2006; 정창무, 2010; 최현경, 2013).<sup>4)</sup> 예를 들어 정창무(2010)는 호텔산업 내생변수들간의 구조와 상호 영향관계를 파악하는데 연립방정식 모형을 이용하여, 객실밀도의 매개변수가 가격과 수급사이에 위치함을 규명하였다.

'10년대 이후에 들어와서는 관광객들이 주장한 숙박시설 부족과 호텔업계의 공급과잉 의견이 서로 팽팽히 대립하며, 객실 수급추정의 중요성을 재인식시켰다. 최근 학술적·실무적 차원에서도 수급결과의 최종진위여부를 규명하기 위한 심도깊은 논의가 활발히 진행 중으로, 호텔시장 연구가 전성기를 맞이하고 있다(권태일, 2012; 류광훈, 2013; 유명한, 2013; 금기용, 2014). 특히 서울시와 경기도 등 수도권 숙박시설의 객실수급 분석에 최대일률 산정법과 McIntosh & Goeldner(1995) 방식을 차용하여,<sup>5)</sup> 향후 사업전망을 예측한 실증분석 연구가 두드러졌다(김재민, 2002; 전효재, 2004; 김흥식, 2010; 김준영, 2011; 배성종, 2011; 정승훈, 2015; 유현선, 2017).

대표적으로 McIntosh and Goeldner(1995)는 관광숙박시설 객실수요 예측의 시초적인 연구로, 광범위

한 후속연구의 토대를 마련해주었다. 김흥식(2010)은 숙박이용률(15~30%)에 근거한 각 시나리오별로 경기도 호텔의 수급을 예측하고, 차별화된 장·단기 확충 대책을 수립하였다. 이 분야에 오랫동안 일련의 연구를 진행해온 권태일(2012a, 2014b)은 객실가동률(70~100%)과 숙박시설 범위 조합에 따른 공급유형을 이원화하여, 수도권 지역별로 관광숙박시설의 합리적인 수급분석 체계를 제공한 점에서 의미가 깊다. 뒤를 이어 발표한 유명한(2013)은 민간기관 입장에서 서울시 호텔시장의 전반적인 동향과 특성을 서술하고, 내·외국인의 수요 증감에 따라 보수적·중도적 관점으로 상반된 수급 민감도 분석을 실시하였다. 마지막으로 금기용(2014)은 서울시 숙박시설의 실태를 가격대(저가~고가)별로 분류하여 정밀 관찰하고, 세분화된 하위시장(Submarket)의 수급차이를 입증하는 등 분석 정확도를 한층 제고한 점에서 높이 평가된다.

현재까지 본 연구와 근접한 상기의 선행연구를 제외하고, 숙박시설의 체계적인 객실 수급분석을 상세히 다룬 연구는 소수에 그칠 뿐 미흡한 실정이다(<표1> 참조). 이들 결과를 종합해보면 연구자별로 취급하는 숙박시설 영역과 선정변수의 적용기준에 따라 수급분석 예측치가 각기 다르지만, 시간이 경과할수록 객실 수급불균형이 심화될 것이란 공통적인 견해를 보인다. 이 사실은 숙박시장 환경에 영향을 미치는 주요인으로, 수요와 공급 추정의 정확성을 기하는 구체적인 방

< 표 1 > 국내 숙박시설 수급추정 관련 선행연구 검토

| 연구자        | 지역/시점          | 분석대상            | 분석방법                | 주요내용 및 결과   | 비고(입장)      |
|------------|----------------|-----------------|---------------------|---|-------------|
| 정창무 (2010) | 서울시 ('77~'07년) | 특급호텔            | 연립방정식               | · 공급은 전년 미판매객실수(-), 객실요금(+) 영향<br>· 숙박객수와 객실밀도는 가격과 정(+)의 관계  | ×<br>(개인)   |
| 김흥식 (2010) | 경기도 ('09~'12년) | 관광호텔            | McIntosh & Goeldner | · '12년까지 관광호텔 2,937~12,248실 부족<br>· 서울 이용률 초과분 27%를 경기권에서 수용  | △<br>(경기도)  |
| 권태일 (2012) | 수도권 ('12~'15년) | 관광호텔<br>대체 숙박시설 | McIntosh & Goeldner | · '15년 가동률 70%시, 관광호텔 5,506실 부족<br>· 대체 숙박시설 추가 포함시 4,375실 과잉 | ◎<br>(문광부)  |
| 유명한 (2013) | 서울시 ('12~'17년) | 관광호텔            | McIntosh & Goeldner | · '17년까지 관광호텔 1,852실 부족 지속(중도적)<br>· 보수적 추정시 2,554실 과잉으로 전환   | ○<br>(우리은행) |
| 금기용 (2014) | 서울시 ('13~'18년) | 관광호텔<br>대체 숙박시설 | McIntosh & Goeldner | · '18년 호텔과 대체 숙박시설 6,505실 과잉<br>· 중고가~중저가 가격대에서 40,261실 부족    | ◎<br>(서울시)  |

주: 본 연구와의 정합성 평가여부 판단(◎: 매우 높음, ○: 높음, △: 보통, ×: 낮음)

4) 월 또는 분기별 관광객의 데이터는 매우 불규칙하고 뚜렷한 계절성을 보이는 특성상, 차분(Differencing)을 통해 정상화가 가능한 시계열 분석이 적합하다.  
5) 최대일률 방식(Max)은 연중 방문객이 가장 많은 날인 특정시점의 피크울(Peak)을 고려해 숙박에 필요한 최대수용력을 산정하게 된다. 그렇기 때문에 적정소요량을 제시하는 McIntosh & Goeldner(1995) 방식(Min)보다 과다 측정될 경향이 높고, 현실성도 떨어져 활용도가 낮은 편이다.

법론 정립이 필요함을 시사한다.

반면 선행연구의 한계로는 공급계획을 일부 배제한 단편적인 객실수요 추정과 단기전망에 초점이 맞추어져 해석상의 제약이 뒤따른다. 이 점에서 관광호텔, 대체 숙박시설을 모두 포괄한 '21년까지의 중장기 지향적 연구는 거의 전무하여 차별성 및 시의적절성이 존재하는 바, 실증적인 수급분석과 검증작업이 동시에 요구된다고 할 수 있다.

### III. 분석의 틀

#### 1. 분석모형 설정

숙박시설의 객실수급 분석에서 내·외국인 관광객 수 전망에 기초한 수요추정은 향후 공급규모와 개발계획 수립을 위한 기술적 선결조건이라는 점에서 매우 중요시된다. 그리하여 예전부터 숙박시설의 객실수요 예측에 다양한 정량적인 분석들이 소개된 가운데(이강욱, 2006), 본 연구에서는 지금까지 관광수요 계량화 및 정책적 접근 차원에서 대중적으로 널리 쓰이며(전효재, 2004), McIntosh and Goeldner(1995)가 고안한 방법론을 무리없이 활용하였다.

이 방식은 객실점유율(OCC: Occupancy Rate)이 만실이라는 전제하에 수요의 발생요인을 방한 외래관광객( $P$ )·지역 방문율( $R$ )·체제기간( $L$ )·숙박시설 이용률( $O$ )·객실밀도( $N$ ) 등으로 보고, 외국인과 내국인 관광객의 이용 객실수요를 분리하여 합산한다. 이들 변수를 수요추정 모형에 적용한 산정식은 다음과 같이 표현되며, 내·외국인의 관광여행 이동총량( $M$ )이 많고 객실당 투숙인원이 적을수록 수요가 증가한다고 해석할 수 있다. 일종의 원단위법(原單位法)으로 무엇보다 계산식이 간단하여 이해가 쉽고 관광수요의 이용자 성향을 파악할 수 있는 이점 때문에, 서울시와 문광부 등 공공기관에서 선호하며 공식적으로 수차례 기수행된 바 있다. 그러나 원단위 적용시에 분석가의 주관적 판단이 개입될 여지가 상존하므로 과소·과대 추정되지 않도록 냉철한 판단과 주의를 요한다.

$$D = \frac{\{(P \times R \times L) \times O\}}{365 \times N} + \frac{M \times O}{365 \times N} \quad \dots (1)$$

- $D$  : 숙박 총 1일 객실수요량
- $P$  : 방한 외래관광객수(관광·상용·공용 목적)
- $R$  : 지역 방문율(서울시)]
- $L$  : 평균 체제일수
- $M$  : 내국인 관광객 여행 이동총량( $P \times R \times L$ )
- $O$  : 숙박시설 이용률(호텔)
- $N$  : 객실당 투숙인원

한편 객실공급 추정은 내·외국인이 주로 이용하는 관광호텔과 대체 숙박시설로 나누어, 현재 완공된 물리적 재고량에( $C$ ) 향후 연간 신규 공급예정 물량( $E$ )을 추가 반영하는 방법을 채택하였다. 단, 이 때의 공급량은 원안대로 확정된 사업계획이 적시에 이행되어 실현율이 100%에 이르는 최대한계치(Max)로 간주할 수 있다.<sup>6)</sup>

$$S = C + E \quad \dots (2)$$

- $S$  : 숙박 총 1일 객실공급량
- $C$  : 재고 현황(호텔, 대체 숙박시설)
- $E$  : 신규건설 예정물량(100% 실현)

따라서 숙박시설의 최종 수급분석은 McIntosh & Goeldner(1995) 방식에 의해 산정된 객실수요에서 공급물량을 차감하여 과부족(Over and Shortage) 여부를 판별·검토하는 것이라 할 수 있다. 이때 수급갭(G: Gap)을 기준으로 0미만이면 공급과잉이고, 반대로 초과시에는 객실부족인 불균형상태를 의미한다. 만약 수급이 일치되면 그 값은 0으로 균형을 이뤄, 가장 바람직한 최적 현상(Optimum)이라 할 수 있다.

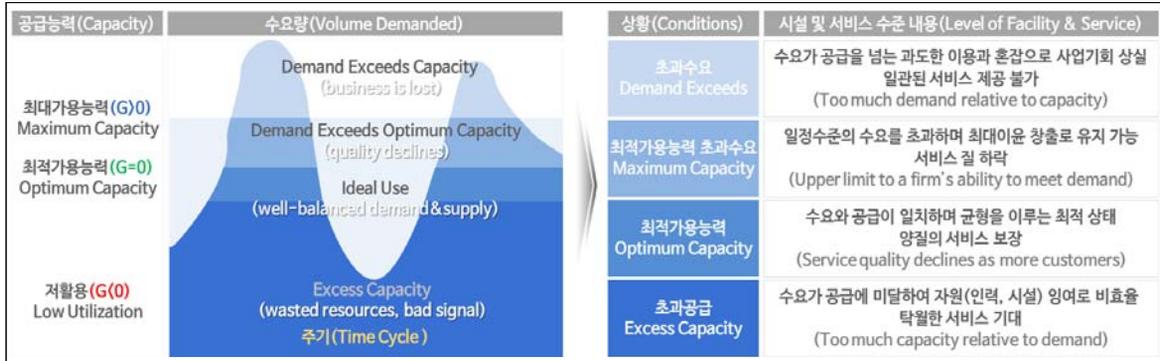
$$G = S - D \quad \dots (3)$$

- $G$  : 수급갭(공급-수요)
- $G < 0$  : 초과수요에 따른 객실부족(Shortage)
- $G = 0$  : 수급균형(S-D Balance)
- $G > 0$  : 공급과잉(Over-Supply)

이러한 바는 관광객 만족도와 효용을 저해하지 않는

6) 그러나 사업진척에 따라 개발시차와 규모변경(확대·축소)으로 실질공급량이 조정될 수 있다. 인허가 이후 자금모집 실패로 중도 취소·지연되거나, 파악치 못한 사업누락을 내포한다. 장기에 해당하는 '20~'21년의 호텔업 사업계획 승인현황은 결여될 소지가 다분하다.

<그림 4> 숙박시설의 물리적 수용력(공급능력) 대비 수요량 변화



출처: Lovelock(2010), Services Marketing 중 내용 일부 연구자 재구성(Chap 9, p.230)  
 주: 수평선은 서비스의 고정된 공급능력이며, 곡선은 고객의 유동적인 수요를 나타냄

범위내 숙박시설의 적정규모 개발로서, 수요·공급의 조화를 증진한 수용력(Carrying Capacity) 지표와 밀접히 연관됨을 보여준다.7) 또한 공급능력과 수요량 변화에 따라 각기 다른 서비스 수준(Level of Service)의 차이를 <그림4>와 같이 크게 4단계(초과수요~과잉)로 구분하여 설명할 수 있다(Lovelock, 2010; Zeithaml, 2012).

## 2. 변수 선정 및 가정

관광경제학에서 숙박수요라 함은 “객실상품에 대한

이용객의 지불의사(WTP: Willingness to Pay)가 수반된 구매행위”를 일컫으며(김사현 외, 2016), 대다수 시장개념의 적정수용력에 근거한 McIntosh & Goeldner (1995) 추정 방법론에 바탕을 둔다. 따라서 이 산식을 구성하는 외래관광객 수, 관광·업무상 목적률, 지역 방문율, 평균 체제일수, 숙박시설 이용률, 객실당 투숙 인원 등을 변수(Variables)로 선정할 수 있다.

이 중 외래관광객 규모는 수요산정의 출발점으로, 한국관광공사가 '17~'21년까지 예측한 입국자수에 관광·업무(상용+공용) 목적상 활동율(79.4%)을 곱해

<표 2> 숙박시설 수급모델 변수 설명 및 주요 가정

| 구분    | 항목       | 변수명                         | 적용수치 및 산출근거  | 자료출처              |
|-------|----------|-----------------------------|--|-------------------|
| 수요(D) | 외국인      | 방한 외래관광객수                   | · 법무부 출입국 통계('16)<br>· 「방한 관광시장의 모든 것('17~'21)」: 시점별 전망 인용 | 법무부 출입국<br>한국관광공사 |
|       |          | 관광·업무상 목적률                  | · 법무부 출입국 통계('12~'16): 79.4%                               | 관광지식정보시스템         |
|       |          | 지역방문율                       | · 외래관광객 실태조사('12~'16): 80.1%                               |                   |
|       |          | 평균 체제일수                     | · 외래관광객 실태조사('12~'16): 5.5일                                | 문화관광연구원           |
|       |          | 숙박시설 이용률                    | · 외래관광객 실태조사('12~'16): 72.6%                               |                   |
|       | 객실당 투숙인원 | · 호텔업운영현황('11~'15): 1.88인/일 | 한국호텔업협회  |                   |
| 내국인   | 여행 이동총량  | · 국민여행 실태조사('16)×5년간 평균 증감율 |  | 문화관광연구원           |
|       | 숙박시설 이용률 | · 국민여행 실태조사('12~'16): 6.1%  |  |                   |
| 공급(S) | 관광호텔     | 재고                          | · 호텔업 등록현황('16)  | 문화체육관광부<br>서울시    |
|       |          | 신규 건설예정                     | · 호텔업 사업계획 승인현황('17~'21)                                   |                   |
|       | 대체 숙박시설  | 재고                          | · 대체 숙박업(외국인 도시민박업 외) 등록현황('16)                            |                   |
|       |          | 신규 건설예정                     | · 숙박시설 유형별 공급량('16)×전년대비 성장률                               |                   |

주: 수요는 McIntosh & Goeldner(1995), 공급은 권태일(2012)이 수행한 분석방식을 일부 변형하여 최근 시점으로 재추정

7) Wager(1964)가 주장한 위락수용력은 현재 주어진 환경내에서 초기 관광자원의 개발총량 산정과 향후 적정 밀도유지를 위한 효율적인 관리모델로 활용범위가 확장되었다.

재추정하였다. 여기에 지역 방문율(80.1%), 평균 체제 일수(5.5일),<sup>8)</sup> 숙박시설 이용률(72.6%)은 모두 「외래 관광객 실태조사('12~'16년)」의 서울시 최근 5년간 평균값을 사용하였다. 별개로 객실당 투숙인원은 「호텔업운영현황('11~'15년)」의 이용실적에서 연간 판매객 실수를 연속박객수로 나눠 1.88인/실을 도출하였다.<sup>9)</sup> 반면 내국인의 수요는 「국민여행 실태조사」의 지역별 여행이동 총량에 숙박시설 이용률(6.1%)을 적용하여 소요객실수를 구하였다.

한편 숙박공급은 “등급이 부여된 관광호텔 및 이용객 선호도가 높은 게스트하우스·호텔·서비스드 레지던스 등 대체 숙박시설 객실의 기존 재고와 신규 건설예정을 합산한 총량”으로 정의된다. 우선 재고량은 '16년 말 기준 서울시에서 제공한 각 호텔업과 대체숙박업(외국인관광 도시민박업·한옥체험업·생활숙박업 한정)에 등록된 객실수를 공통적으로 준용하였다. 다만 신축물량의 경우 호텔은 「사업계획 승인완료 현황」에 따른 '17~'21년까지 준공예정 시점의 공급량으로 같음하되, 대체 숙박시설은 아직 정확한 실태파악이 어려워 유형별 전년대비 성장률(21.3~30.2%)을 참작해 잠정 추산하였다.<sup>10)</sup> 이 과정에서 준공년도가 현재 미정(N/A)인 호텔은 별도 공부서류를 열람하고, 담당 지자체 공무원과의 면담 및 전화조사를 거쳐 확인 후 보정하였다.

앞서 논의한 사안에 관해 상단의 <표2>는 숙박시설의 객실수급 이론과 선행연구 문헌에서 중점적으로 거론되는 요인을 종합 정리하였다. 분석에 활용된 변수들의 주요 가정(Assumption)과 전제조건(前提)의 세부적인 내용은 다음과 같으며, 상기의 구축된 방법론을 바탕으로 아래 제시한 숙박시설 수급분석 절차에 따라 연구를 진행하였다(<그림5> 참조).

수급추정시 필요한 기본적인 분석자료는 문광부, 한국관광공사, 문광연, 한국호텔업협회 등에서 발간한 연간보고서와 법무부 출입국 관리소, 서울시, 관광지식정보시스템(Tourgo)의 통계DB를 참조·가공하였다. 이들 현황조사 자료는 동종업계내 높은 신뢰를 얻을 뿐더

러, 실제 관광객 이용숙박시설의 성향파악이 용이하여 시장변화를 설명하는데 우수한 핵심지표라 판단된다.

<그림 5> 숙박시설 수급분석 절차 및 과정

| 구분(단계)<br>Classification(Step)   | 분석내용<br>Analysis of Contents  |  |
|--|---|--|
| I<br>관광객입국전망<br>Inbound<br>Tourism Market                                      | 방한외래객수(관광·상용·공용목적) 규모 예측<br>Forecasting Foreign Tourist on Visiting Korea   |  |
| II<br>객실수요산정<br>Calculation on<br>Demand of<br>Lodging Rooms                   | 외국인<br>Foreigner  | McIntosh & Goeldner('95) 방법론을 활용한 소요객실수 산출<br>Assessing Needs for Lodging Rooms Using McIntosh & Goeldner Method |
|  | 내국인<br>Domestic   |  |
| III<br>객실공급추정<br>Estimation on<br>Supply of<br>Lodging Rooms                   | 호텔<br>Hotel   | 재고현황과 신규건설계획 합산 후 총 객실공급량 파악<br>Grasping Supply for Lodging Rooms Included Stock and New Construction            |
|  | 대체숙박시설<br>Others  |  |
| IV<br>객실수급비교<br>(대안별 분석)<br>Comparison of<br>Supply-Demand<br>(ALT Evaluation) | 1안<br>(Min)   | 수급타당성(과부족) 판별<br>적정균형점 도출  |
|  | 2안<br>(Max)   | Judging F/S Study of Supply-Demand<br>Deriving Equilibrium Point   |
| V<br>대용방안 제시<br>Directions for<br>Lodging Industry                             | 수급조절관리 등 시장불균형 해소대책 마련<br>Solving the Problem of Imbalance Supply-Demand<br>(Adjusting Supply to Matching Demand) |  |

주: IV장 실증분석은 상기의 5단계 절차를 준수하여 진행

## IV. 실증분석

### 1. 서울시 숙박시설 객실수급 실태 및 변화양상

#### 1) 수요현황 및 특성

관광시장에서 숙박시설의 객실수요는 근본적으로 외래여행객 규모의 성장과 궤(軌)를 같이 한다. 즉 방한 외래객 입국자 수가 많을수록 다량의 객실확보가 요구된다. 그간 우리나라 관광산업은 글로벌 경기침체 국면에서도 외래객 인바운드(Inbound) 수요가 지속되며, 2천만명 시대 진입을 앞두는 등 전례없는 호황기를 맞고 있다. 그러나 내국인 관광시장은 주5일 근무제('04)와 여행주간 장려시책('14)에도 불구하고 해외로 떠나는 아웃바운드(Outbound) 수요가 많아, 국내 관광여행 이동총량이 4억일 안팎에서 장기 정체 중이다.<sup>11)</sup>

8) 수요예측의 과대계상 방지와 정확한 숙박일수 산정을 위해 평균 체제일수에서 1일(one-day)을 차감하였다. 예로 2박 3일을 가정하면, 실제 호텔에서 정상적으로 머무른 기간은 2일이다.  
 9) 호텔업운영현황은 내·외국인의 객실/부대시설 이용과 운영실적을 총망라된 유일한 자료이나, 매년 적시성 저하의 단점이 지적돼왔다. '16년 통계도 표본 확대와 항목개선 작업으로 발표가 지연 중이며, 호텔업 발전을 가로막는 장애요소로 손꼽힌다.  
 10) 숙박시설 수요예측 기법의 상대적인 고도화에 비해, 공급산정은 마땅한 방법론이 없어 대부분 현 객실공급량에 자연증감율( $\gamma$ )을 비례·연장하는 방안이 적용된다(권태일, 2012).  
 11) 저가항공(LCC: Low Cost Carrier) 노선 증편과 글로벌 온라인 여행사(OTA: Online Travel Agency) 발달로, 국민 해외여행객(2,238만명)이 방한 외래관광객(1,724만명)을 앞섰다. 이로써 작년 쓴 관광지출(231억불)이 벌어들인 관광수입(171억불)보다 월등히 많아, 역

<표 3> 서울시 숙박시설 객실수요 및 공급현황 추이('07~'16년)

(단위: 천실)

| 부문          | 시기 | 숙박특별법 시행전(I 단계) |         |         |        |        | 숙박특별법 발효후(II 단계: '16년 한시적 연장) |        |        |        |        |
|-------------|----|-----------------|---------|---------|--------|--------|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|             |    | '07             | '08     | '09     | '10    | '11    | '12                           | '13    | '14    | '15    | '16    |
| 수요          |    | 18.0            | 16.2    | 15.5    | 25.7   | 34.1   | 37.3                          | 45.5   | 46.1   | 45.1   | 54.5   |
| 외국인         |    | 15.6            | 14.6    | 13.0    | 21.8   | 31.9   | 34.9                          | 42.3   | 42.8   | 40.9   | 50.3   |
| (%)         |    | (86.5)          | (89.7)  | (83.8)  | (84.9) | (93.8) | (93.4)                        | (92.9) | (92.8) | (90.7) | (92.4) |
| 내국인         |    | 2.4             | 1.7     | 2.5     | 3.9    | 2.1    | 2.4                           | 3.2    | 3.3    | 4.2    | 4.2    |
| (%)         |    | (13.5)          | (10.3)  | (16.2)  | (15.1) | (6.2)  | (6.6)                         | (7.1)  | (7.2)  | (9.3)  | (7.6)  |
| 공급          |    | 22.0            | 22.7    | 23.9    | 23.7   | 25.5   | 28.3                          | 31.6   | 38.0   | 46.8   | 53.5   |
| 관광호텔        |    | 22.0            | 22.7    | 23.9    | 23.6   | 25.2   | 27.2                          | 29.8   | 34.5   | 41.7   | 47.0   |
| (%)         |    | (100.0)         | (100.0) | (100.0) | (99.7) | (98.8) | (96.0)                        | (94.4) | (91.0) | (89.1) | (87.8) |
| 대체 숙박시설     |    | -               | -       | -       | 0.1    | 0.3    | 1.1                           | 1.8    | 3.4    | 5.1    | 6.5    |
| (%)         |    | -               | -       | -       | (0.3)  | (1.2)  | (4.0)                         | (5.6)  | (9.0)  | (10.9) | (12.2) |
| 과부족(G: S-D) |    | 3.9             | 6.5     | 8.4     | △2.0   | △8.6   | △9.1                          | △13.9  | △8.1   | 1.7    | △1.0   |

출처: 서울시 호텔업 및 대체 숙박시설(외국인관광 도시민박업·한옥체험업·생활숙박업) 등록현황(2016)

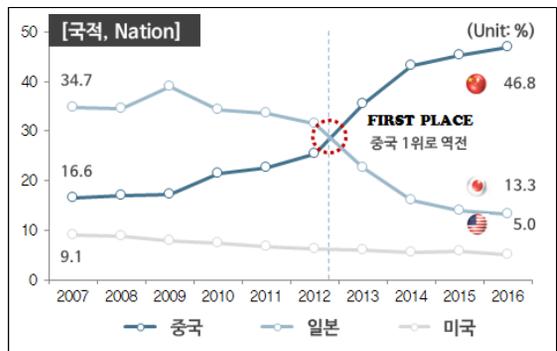
주1: 정책 변수가 되는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법('12.07)」의 도입을 전·후 시기로 구분

주2: (-)는 자로 미집계(N/A), (△)는 부족분 상태 표시(백단위 자리 반올림)

이와 같이 과거 10년간 내·외국인 방문실적 추이를 McIntosh & Goedner(1995) 방식에 대입한 결과, 서울시의 숙박 1일 객실수요량은 '16년 기준 외국인 50천실과 내국인 4천실을 합산한 총 54천실로 파악된다. 시기별로는 '07년 18천실, '11년 34천실로 배가(倍加)된 객실수요가 재작년은 메르스(MERS) 질병사태에 따른 일시적인 관광수요 위축에서 회복세로 재빨리 전환되었다.

특히 이용객 부문에서 외국인 관광객이 92.4%로 압도적인 절대 우위를 점하며, 해가 갈수록 대외의존도가 심화되고 있다. 아마도 <그림6>처럼 지리적 장점(단거리 여행)상 방한 관광시장 점유율에서 약 60%를 차지하는 중국과 일본 여행객의 꾸준한 유입이 관광호텔 체류의 높은 숙박수요를 견인한 것으로 풀이된다.<sup>12)</sup> 반면 '10년 이전까지 매년 두 자릿수를 지켜온 내국인 비중은 7.6%까지 떨어지며 완만히 감소한 경향을 보여, 전체 숙박수요에 미치는 영향력이 미미하였다(<표3> 참조).<sup>13)</sup>

<그림 6> 방한외래객 상위 Top 3 국가 비중 추이



출처: 관광지식정보시스템(2016)

주: 2012년 기점으로 중국이 일본시장 추월

이 사실은 내수보다 외부충격(Shock)에 극히 취약한 국내 관광시장의 현주소를 단적으로 드러내며, 결국 외래관광객에 의해 호텔 가동률과 매출액이 좌우되는 기형적 산업구조임을 말해준다. 관광호텔 등급내에서도 상당수가 합리적 비용과 쾌적한 숙박환경을 제공하는 특2급~1급의 비즈니스호텔 객실수요로 직결된다. 서비스 질이나 고객만족을 위한 호텔의 적정 객실

대 두 번째로 규모가 큰 60억불 적자수지를 시현하였다(Tourgo, 2016).

12) 엔저(円低)현상으로 일본관광객 비중이 13.3%(230만명)까지 줄어든 반면, 관광시장의 큰손인 중국 요우커(遊客)는 807만명(46.8%)이 다녀갈 정도로 급증하였다(한국관광공사, 2016).

13) 내국인 호텔 이용률이 6.1%로 지극히 저조하고, 가족·친지집(47.8%), 펜션(17.3%), 콘도미니엄(8.2%)을 자주 애용하기 때문이다(국민여행 실태조사, 2016).

이용률이 70% 내외인 점(문광부·서울시 기준)에 비춰볼 때,<sup>14)</sup> 관광명소로 명동 부근의 호텔이용률이 상시 80~90%를 넘어 만원인 사례는 숙박 초과수요(Excess Demand)가 일부 존재함을 방증한다.<sup>15)</sup>

## 2) 공급현황 및 특성

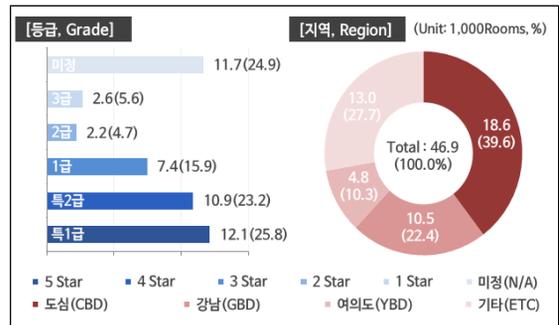
초기 관광숙박시설은 아시안게임(1986), 올림픽(1988), ASEM총회(2000), 월드컵(2002) 등 각종 국제 행사 및 메가이벤트(Mega Event) 개최를 계기로 대대적인 공급이 이루어져왔다. 이 과정에서 호텔은 관광과 MICE산업의 필수적인 기반시설(Infra) 역할을 담당하며 급속히 발달하였다.<sup>16)</sup> 금융위기(2008) 이후에는 저성장·저금리 기조의 장기화에 호텔이 수익형 대체투자 상품(AI: Alternative Investment)으로 급부상하고, 막강한 자본력을 앞세운 대기업(삼성·롯데·대림)과 여행사(하나·모두투어)가 부동산 개발사업에 적극 뛰어들며 신규공급이 대거 확충되었다.<sup>17)</sup>

그리하여 '16년말 서울시내 소재 호텔은 348개소, 47천실이 운영 중이다. 특히 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법(이하 숙박특별법)」이 발효된 '12년 이후에 호텔이 큰 폭으로 증가하였고, 연기금·공제회 주도하에 부동산 펀드와 리츠(REF/REITs) 등 간접투자(Vehicle) 방식을 이용한 공급이 많았다.<sup>18)</sup> 이 기간동안 공급된 객실수만 무려 20천실로, 매년 14.6%씩 성장한 셈이다. 호텔 건립에 민간투자 참여(용적률 완화, 저리용자, 기금지원, 세제혜택 등)를 장려하고, 사업인허가 절차를 간소화시킨 특별법(Special Acts)의 한시적 영향이 유효한 것으로 짐작된다.

그러나 관광호텔 과반이 주류를 이루는 고가 브랜드 체인(Chain)의 특급호텔(Luxury, 49.0%)에 편중돼, 규모가 작은 1~3급 중저가 비즈니스호텔(Business

Hotel, 26.2%) 공급이 부진하였다. 호텔 등급현황에 이어 지역간 공간적 분포 편차도 컸는데, 쇼핑활동이 편리한 강북(중구·종로구, 39.6%)과 강남(22.4%)으로 이원화된 신구도심의 양강(兩強)체제 구도를 이루었다. 그 밖에 업무·문화중심지인 여의도(영등포·마포, 10.3%), 외국인의 메카 용산(이태원), 김포공항과 인접한 강서에 집중되는 양상이다(<그림 7> 참조). 실제 이들 지역내에서는 노후된 건물을 호텔로 용도변경하거나, 리모델링(개보수) 추진이 활기를 띠었다. 최근 서울시내 도시공간구조상 변화된 중심지 체계(1도심 → 3도심: CBD, GBD, YBD)와 외국인의 관광 이용행태(Behavior)를 고려한다면, 강북과 강남의 호텔 밀집이 계속될 것이란 전망이 지배적이다.<sup>19)</sup>

<그림 7> 등급 및 지역별 호텔 현황



출처: 서울시 호텔업 등록현황(2016)

주: 등급은 1~5성급까지 구분, 별개수(☆)로 차등 표시

이제 호텔 설립의 열풍은 개별 자유여행객(FIT: Free Independent Travelers) 사이에서 범세계적 인기를 가진 게스트하우스(Guesthouse)·호스텔(Hostel)·서비스드 레지던스(Serviced Residence) 등 다양한 형태의 대체 숙박시설로 점차 확산되는 분위기다.<sup>20)</sup>

14) 동시에 70%는 고급호텔의 손익과 사업영위를 위한 한계 객실판매율이다(권태일, 2012; 금기용, 2014). DeRoos(1999)는 관광숙박업의 손익분기 가동률(BOR: Break-Even Occupancy Rate)을 55.5%로 제시했으며, 국내 호텔업계는 80.0%가 넘으면 포화상태로 접착된다.

15) 명동 부근의 퍼시픽호텔(88.2%), 데이즈호텔(86.7%), 스카이프3호(86.4%), 서울프린스호텔(84.6%), 나인트리호텔(83.2%), 더그랜드호텔(80.9%) 등은 높은 가동률을 기록한 사례이다(호텔업운영현황, 2015).

16) 예로부터 관광산업은 “굴뚝 없는 산업(공장), 보이지 않는 무역”이라 불릴 정도로, 친환경 고부가가치 서비스 산업 중 하나다. 외국인 유치에 따른 외화가득률이 높을 뿐만 아니라, 고용 증대, 지역경제 촉진, 국제 교류 등에 미치는 파급효과가 지대하다.

17) 이들 기업은 비즈니스호텔 운영에 있어 신라스테이, 롯데시티, 글래드, 티마크, 스타즈 등의 고유 자체브랜드를 표방한다.

18) 리츠 호텔투자는 8건 인가, 운용자산은 0.6조원으로 총 2,174실을 자랑한다(한국리츠협회, 2016). 호텔펀드도 '14년 6월까지 임대형 18건(2.1조원)이 설정완료, 최소 6,292실에 이른다(정상만 외, 2016).

19) 서울시 사업계획 승인현황(2016)을 분석한 결과, '21년까지 강북 7,561실(26.8%)과 강남 6,187실(21.9%)이 신규 오픈예정이다. 관광객의 이용행태와 시장논리가 맞물린 자연스런 입지현상이나, 양대 권역에 집중된 숙박수요를 타지역으로 분산 유도할 필요가 있다.

20) 외래객이 국내여행에 가장 많이 이용한 숙박형태는 호텔(71.0%)이고, 호스텔·게스트하우스(19.2%), 친척·친구집(6.8%) 순이다(외래

「관광진흥법」 개정 후에는 한옥체험업('09)과 외국인 관광 도시민박업('11)이 한층 탄력을 받으며, 현지의 가정문화를 체험할 수 있는 홈스테이와 게스트하우스가 양성화되었다. 그 결과 전체 객실공급 중 대체 숙박 시설 비중이 '12년 4.0%에서 '16년 12.2%로 3배 가량 상향되었다. 예컨대 현재 서울시내 등록된 외국인관광 도시민박업 3천실(892개소)과 서비스드 레지던스 3천실(33개소)을 비롯해, 한옥체험업 0.5천실(121개소) 지정 등 '16년말 대체 숙박시설의 규모는 1,046개소, 6천실에 달한다.

이처럼 대체 숙박시설 수는 이용률 증가에 따라 매년 기하급수적으로 팽창하고 있으나, 절대 공급물량이 현저히 적고 정식 신고율도 낮아 사실상 숙박시장에 미치는 영향력은 그리 크지 않았다. 하지만 관리 사각지대(Dead Zone)에 놓여 있는 분양형 호텔과 공유숙박형 에어비엔비(Airbnb) 등 불법 게스트하우스가 규제단속을 피해 무허가로 성업 중인 점을 감안하면, 대체 숙박시설의 공급량은 훨씬 늘어날 것으로 예측된다.<sup>21)</sup>

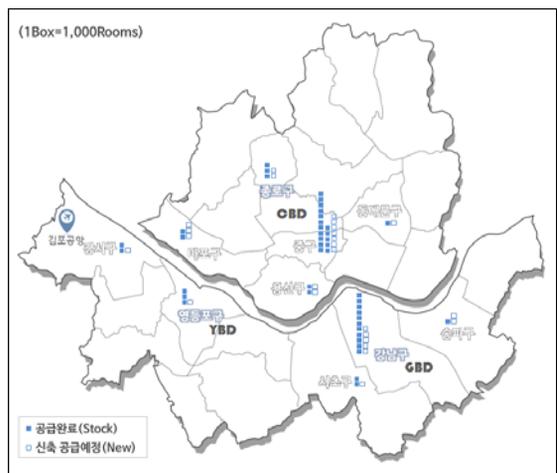
최종적으로 현존하는 서울시의 숙박 1일 객실공급량은 '16년 재고(Stock) 기준, 「관광진흥법」에 등록된 기존 호텔 47천실과 신형 대체 숙박시설 6천실을 합산한 총 53천실로 집계되었다(<표3> 참조). 이를 동기간의 객실수요와 비교할 시 과부족이 △1천실로 그 차이가 조금씩 줄고 있으나, 여전히 호텔시장의 지역·등급별 양극화와 이질적인 공급 특성(Heterogeneity)이 뚜렷하여 현 시점에 수급상황은 불균형(Imbalance)에 가깝다고 여겨진다. 이를테면 '09년 이전까지 호텔시장은 공급에 비해 수요가 적어 불꺼진 객실(Vacancies)

이 넘쳐났지만, '10년 이후부터 역으로 수요가 많아져 공급이 부족한 객실난이 빚어졌다. 이는 객실부족이라 주장한 서울시(2013)와 문광부(2014)의 공식입장과 일치하며, 숙박시장 수급변화 양상이 불규칙하고 동태적(Dynamic)으로 전개되어 왔음을 관측할 수 있었다(<그림8> 참조).

## 2. 서울시 숙박시설 객실수급 전망예측 및 진단

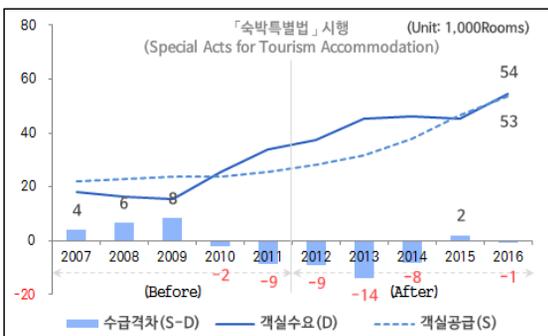
그렇다면 “현재 서울시내 호텔시장이 처한 객실 수급불균형 현상은 과연 앞으로도 계속될 것인가, 이로 인해 향후 호텔시장의 영업환경은 어떻게 변화될 것인가?” 이 문제는 사업손익(Profit and Loss)과 결부되어 관광숙박업계를 둘러싼 수많은 공급자와 소비자의 최대 관심사이자, 사회적 현안으로 대두되고 있다. 이 시점에서 관광숙박시설의 수급추정은 상기 언급한 가정과 방법론(McIntosh & Goeldner, 1995)에 의거, 현재로부터 장래 5년 후인 '17~'21년까지 2가지 대안(Alt)으로 폭넓게 접근하였다. 단 시장수요는 고정 불변하되, 공급여건은 숙박시설의 범주에 따라 「관광진흥법」상 기존 호텔에 한정(1안: Min)과 호텔 이외 대체 숙박시설을 포함한 경우(2안: Max)로 대별하여 수급분석(S-D)을 실증적으로 실시하였다.

<그림 9> 서울시 호텔업 신규 공급예정 계획



출처: 서울시 호텔업 사업계획 승인현황(2016)

<그림 8> 서울시 숙박시설 객실수급 변화 양상



주: <표3>의 결과를 재가공하여 도식화

관광객 실태조사, 2016). 후자가 속한 대체 숙박시설 점유율은 '12년 이후 계속 상승, 호텔시장을 빠르게 잠식한 점이 돋보인다.

21) 공유경제 및 수익형 부동산 시대에 접어들어 오피스텔을 이용한 불법숙박과 투자용 분양형 상품이 우후죽순 난립하고 있다. 전국에 현존하는 에어비엔비 가입 등록숙소만 22천개이고('16.11월), 서울의 분양형 호텔도 약 3천실에 달하는 것으로 전해진다('15.04월).

<표 4> 서울시 숙박시설 객실수요 및 공급추계 예측('17~'21년)

(단위: 천실)

| 부문          | 시기 | 기존 호텔(I 안: Min) |         |         |         |         | 기존 호텔+대체 숙박시설(II 안: Max) |        |        |        |        |
|-------------|----|-----------------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|--------|--------|--------|--------|
|             |    | '17             | '18     | '19     | '20     | '21     | '17                      | '18    | '19    | '20    | '21    |
| 수요          |    | 59.3            | 63.7    | 69.3    | 75.2    | 80.2    | 59.3                     | 63.7   | 69.3   | 75.2   | 80.2   |
| 외국인         |    | 55.9            | 60.1    | 65.6    | 71.4    | 76.3    | 55.9                     | 60.1   | 65.6   | 71.4   | 76.3   |
| (%)         |    | (94.1)          | (94.4)  | (94.7)  | (95.0)  | (95.1)  | (94.1)                   | (94.4) | (94.7) | (95.0) | (95.1) |
| 내국인         |    | 3.5             | 3.6     | 3.7     | 3.8     | 3.9     | 3.5                      | 3.6    | 3.7    | 3.8    | 3.9    |
| (%)         |    | (5.9)           | (5.6)   | (5.3)   | (5.0)   | (4.9)   | (5.9)                    | (5.6)  | (5.3)  | (5.0)  | (4.9)  |
| 공급          |    | 61.7            | 68.5    | 72.5    | 74.5    | 75.1    | 70.1                     | 79.2   | 86.2   | 92.1   | 97.7   |
| 관광호텔        |    | 61.7            | 68.5    | 72.5    | 74.5    | 75.1    | 61.7                     | 68.5   | 72.5   | 74.5   | 75.1   |
| (%)         |    | (100.0)         | (100.0) | (100.0) | (100.0) | (100.0) | (88.1)                   | (86.5) | (84.1) | (80.9) | (76.9) |
| 대체 숙박시설     |    | -               | -       | -       | -       | -       | 8.4                      | 10.7   | 13.7   | 17.6   | 22.6   |
| (%)         |    | -               | -       | -       | -       | -       | (11.9)                   | (13.5) | (15.9) | (19.1) | (23.1) |
| 과부족(G: S-D) |    | 2.4             | 4.9     | 3.2     | △0.7    | △5.1    | 10.7                     | 15.6   | 16.9   | 16.9   | 17.5   |

출처: 서울시 호텔업 및 대체 숙박시설(외국인관광 도시민박업·한옥체험업·생활숙박업) 등록현황(2016)

주1: 수요는 McIntosh & Goeldner(1995)의 방법론 적용, 공급은 서울시 내부자료(2016)를 가공하여 산출

주2: (-)는 미반영(N/A), (△)는 부족분 상태 표시(백단위 자리 반올림)

분석결과 1안에 따르면 외래객 방한규모 확대와 지역별 시장다변화에 힘입어<sup>22)</sup>, 서울시의 숙박 1일 객실 수요가 올해 59천실, '19년 69천실, 그리고 목표연도인 '21년은 80천실에 근접해 순조로운 상승세(CAGR: +7.0%)가 예상된다. 그러나 당분간 국내 여행시장은 내수경기 진작이 힘들어, 내국인 관광활동이 숙박수요에 미치는 영향력은 4.9~5.9%로 제한적일 전망이다. 반면 객실공급은 '16년말 서울시내 호텔사업승인 완료를 기준으로, 총 188곳에 현 재고량의 60.1%인 28천실이 건설 추진 또는 대기 중이다. 이들 사업이 당초 의도대로 해당시기 이행시, '19년까지 서울 전역에 공급 약 26천실이 보완된다(<그림9> 참조).

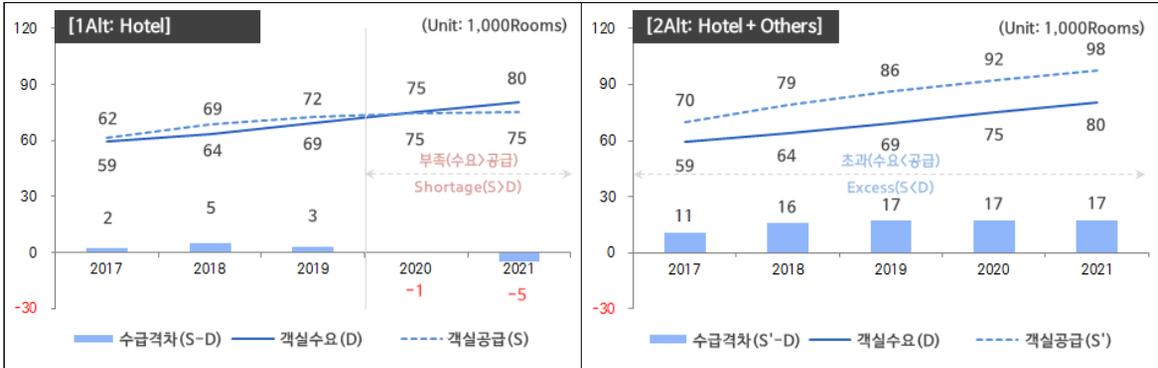
뿐만 아니라, 공급량이 일시 집중된 '17년은 수요와 공급이 거의 비슷해 이상적인 적정균형점(과부족: +2천실)에 도달할 것으로 판단된다. 시간이 지나 '19년 이후부터 수급격차가 점차 벌어져 마침내 '20년 수급 상황이 반전(+ → -)되고, 마지막해인 '21년(D+5)은 공급 75천실에 불과해 과부족(Shorts)이 △5천실로 추산된다(<표4> 참조). 요컨대 향후 5년간 호텔업의 신규 공급계획은 시장내 풍부한 유효수요를 흡수(Pull)하기에 미약한 편으로, 적정균형점까지 최소 5천실 이상의 객실확충(Expansion)과 시설투자가 시급

함을 알 수 있다. 다시 말해 기간내 공급부족분 한도의 호텔 객실증가를 현실적으로 기대하기 어렵다면, 유희 대체 숙박시설 활용이 또 하나의 근원적 해법(Remedy)임을 반증한다.

한편 1안이 확장된 2안도 마찬가지로 객실수요는 동일하나(이하 생략), 공급부문에 차이를 두고 있다. 최근 숙박산업의 한 영역으로 부각된 대체 숙박시설은 유형별 자연증감율(3년 평균)을 적용하여, 추가 발생할 객실공급이 '17년 8천실에서 '21년 23천실(+16천실)로 견조한 신장세가 유력시된다. 이로 인해 당장 올해부터 공급이 70천실을 넘짓, 11천실의 과잉이 우려된다. 공급이 우위를 점하는 형국은 '21년까지 수년간 지속되며, 수급 간극은 15천실 내외로 일정 수준의 스프레드(Spread)를 유지할 가능성이 크다. 그리하여 '21년(D+5)에는 공급 98천실로 과부족(Overs)이 +17천실 잉여로 나타나, 공급초과에 따른 수용능력이 포화상태(Saturation)임을 예고하고 있다. 이제는 외형적인 규모가 충족된 만큼 양질의 숙박환경으로 고객만족도 향상과 서비스 경쟁력 제고 노력에 힘써야 하는 바, 호텔아비아(2016)가 전문가 30인 상대로 조사한 심층인터뷰 응답(공급과잉 우세) 및 관광숙박업황 전망지수(T-BSI)의 점진적 하향세가 필자 주장을 뒷받

22) 한국문화관광연구원(2015)이 시계열 ARIMA모형을 이용한 관광수요 예측에 따르면, 올해 방한외래객 규모는 1,845만명 필두로, '19년 2,166만명, '21년 2,520만명에 육박할 전망이다. 국가별로는 중국·일본에서 벗어나, 필리핀, 태국, 말레이시아, 베트남 등 신흥 동남아시아 지역으로 판로가 넓어질 것이다.

<그림 10> 서울시 숙박시설 객실수급 대안별 전망 비교('17~'21년)



출처: <표4>의 결과를 재가공하여 도식화  
 주: 객실수요는 고정 불변으로 실선(-), 공급은 가변적으로 점선(···) 표시

침해준다.<sup>23)</sup>

앞서 대안별 모의 시뮬레이션 비교결과를 토대로 호텔 객실의 수급타당성과 시장여건을 종합 검토·진단해보면, 위의 <그림10>과 같이 최종 정리된다. 1안은 비교적 단기에 수급균형을 이뤄 별다른 문제가 없지만, 중장기적 관점에서 초과수요에 따른 객실부족(-)의 초래로 양적 공급이 필요하다는 우호적인 시각이다. 대조적으로 2안은 이미 공급이 수요를 넘어 객실에 충분히 여유(+)가 있는 상황이기에, 장·단기 공급과 잉여파에 따른 영업성과 지표(ADR, OCC, Rev PAR) 하락과 시장침체 등 부정적인 영향을 근심하는 입장이다. 즉 1안과 2안 모두 수급결과의 대략적인 수치 차이는 다소 존재하나, 적절한 매칭이 제대로 이루어지지 않아(Mismatching) 수급불균형 심화가 불가피할 것 이란 공통된 소견을 도출할 수 있었다.

## V. 결론 및 시사점

본 연구는 외래관광객이 가장 즐겨찾는 서울시 소재의 숙박시설(호텔, 대체 숙박시설 등) 대상으로, 계량적인 McIntosh & Goeldner(1995) 방식에 의한 객실 수급 변화양상과 추계 전망예측을 수행하였다. 이는 종전 합법적인 호텔에서 제도권 밖의 대체 숙박시설로 범위를 확장시켜, 근래 발표된 데이터에 기초한 중장

기적 접근(5년 단위)의 최초 실증연구로서 주된 분석결과를 요약·기술하면 다음과 같다.

첫째, 숙박시장 수급동향은 '00년대 중후반까지 수요가 공급에 뒤쳐졌으나, '10년 이후 인바운드 관광객의 견조한 성장세로 줄곧 초과수요('16년 수요: 54천실, 공급: 53천실)를 달성 중이다. 숙박산업의 고유한 특성상 수요는 여전히 외래관광객 대의 의존도가 높아 변동이 심하고, 공급은 공간적으로 특정 지역·등급에 편중된 분포 경향이 두드러졌다. 이 점에서 숙박시설 수급양상은 동적인 변화로 불균형을 이루는 가운데, 객실난이 계속되어 서울시(2013)와 문광부(2014)가 주장하는 바와 일치함을 확인할 수 있다.

둘째, 숙박시장 장래전망 예측은 공급시설 대상범주에 따라 1안(Min: 호텔)과 2안(Max: 호텔+대체 숙박시설) 모두 수급불균형 심화 기초에 동조하며, 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 기존 호텔만을 다룬 1안에서는 '21년 기준 수요 80천실, 공급 75천실로 초과수요를 창출해, 신규투자에 따른 객실추가 확보(△5천실)와 사전준비가 필요한 정황으로 드러났다. 그러나 대체 숙박시설을 포함한 2안의 경우 동기간 수요는 80천실, 공급 98천실로 '21년까지 수급격차가 줄지 않고 과잉공급(+17천실)이 지속되어, 치열한 경쟁하에 영업실적 손실 등 업계내 제로섬(Zero-Sum) 게임을 양산하여 시장악순환 우려라는 상반된 의견을 이끌어냈다.<sup>24)</sup> 이 결과는 '18년 숙박시장이 공급포화 위기에 직면하리라 예견한 금기용(2014)의 연구에서도

23) 한국은행 BSI는 시장전망과 수급변화 유추의 선행지표로, 기준치 100이하(Baseline≤100)면 경기악화를 뜻한다. 올해 3분기의 숙박업은 64로 전산업과 비제조업 대비 15P이상 낮아, 기업심리 위축이 장기화될 조짐이다.

24) 초과공급은 시장내 고객유치 출혈경쟁으로, 영업사정이 열악한 중소형 숙박업체들의 잇따른 도산(휴·폐업)을 불러일으킨다.

경험적으로 증명된 바 있으며, 대체 숙박시설의 영향력이 강하게 작용하여 결코 간과해선 안됨을 간접 시사한다.

위의 실증분석 결과로부터 자율적인 시장경제활동이 침해받지 않는 조건 하에 중앙정부 차원의 객실규모 총량관리와 적절한 수급조절(Adjustment: 확대/유지/축소) 역할을 도모함으로써, 불균형 해소와 가격안정화에 기여함을 엿볼 수 있었다. 이를테면 문광부가 수립하는 가칭 「○○년 숙박수급 기본계획」에 따라, 외래관광객 유치를 위한 당해 예정수요와 목표물량에 맞춰 연차별 단계적인 공급배분(e.g. 사업 착공시기 조율)을 효과적으로 유도할 수 있을 것이다.

이처럼 호텔 초과수요와 과잉공급 논란속에 시작된 본 연구는 여러 가정의 제약에도 불구하고, 서울시 숙박시설의 객실수급 현상과 특성을 상호 규명하고 미래 추계전망이 가능한 객관적인 분석방법론을 재구축했는데 학문적 의의가 있다. 또한 실무적 입장에서도 여행·숙박업 관련 현장종사자(사업주·운영기업)들이 적정균형점 정보를 통해 시장진출 판단과 향후 공공부문의 합리적 수급정책 방향 제시 및 로드맵(Road Map) 전략구상에 유용한 참고자료로 사료된다.

다만 앞서 전술한 것처럼 가용통계 미비와 방법론상 구조적 한계로 다양한 유형의 대체 숙박시설(e.g. 에어비앤비 외)이 표본에 반영되지 못하고, 정책개입에 따라 수급추정시 계획~실제 공급량간 차이에 기인한 예측오차( $\epsilon$ )를 완전히 배제할 수 없었다. 이것이 바로 숙박시설의 구체적인 현황조사와 운영실태에 대한 상시 시장 모니터링(Monitoring)이 반드시 선행·보완되어야 하는 이유이다. 따라서 추후 관광시장 여건 및 이용행태 변화를 고려한 체계적인 수급분석은 물론 지역·등급·가격별 세분화된 하위시장과 보수~낙관적 시나리오(Scenario) 전망을 비교·검증하는 미시적인 후속연구들이 속히 진행되어야 하겠다.

|       |       |    |    |
|-------|-------|----|----|
| 논문접수일 | 2018년 | 3월 | 6일 |
| 논문심사일 | 2018년 | 3월 | 7일 |
| 게재확정일 | 2018년 | 4월 | 4일 |

## 참고문헌

1. 관광지식정보시스템(Tourgo), <http://www.tour.go.kr>
2. 권태일, “관광숙박시설 수급분석 연구”, 한국문화관광연구원, 2012
3. 권태일·노선희, “외래관광객의 시장특성별 숙박공급방안에 관한 연구”, 『관광연구저널』, 28(1), 한국관광연구학회, 2014, pp. 187-200
4. 금기용, “글로벌 관광도시 서울 숙박시설 수급 불균형 실태”, 서울연구원, 2014
5. 김다린, “호텔 넘치는데 더 만들라 하네”, 더 스퀘프, 2016.03.02
6. 김사헌 외, 『관광경제학』, 백산출판사, 2016
7. 김준영 외, “여행업 및 관광숙박업 인력수요 전망 2011~2016”, 한국고용정보원, 2011
8. 김재민·김경희, “관광호텔 수급계획과 확충에 관한 연구”, 『호텔관광연구』, 8, 한국호텔관광학회, 2002, pp. 9-25
9. 김태구·송두석, “ARIMA모형을 적용한 외국인 이용객 호텔 객실 수요예측모형 선정”, 『호텔경영학연구』, 15(5), 한국호텔외식관광경영학회, 2006, pp. 97-118
10. 김태구·서용건, “패널데이터모형을 적용한 호텔 외국인 객실수요 결정요인 추정”, 『관광학연구』, 31(1), 한국관광학회, 2007, pp. 465-485
11. 김홍식·박상우, “경기도 관광숙박시설 확충 대책”, 『Policy Brief』, 34, 경기연구원, 2010, pp. 1-20
12. 남승률, “수급 역전된 관광호텔, 방이 남아돈다”, 중앙일보, 2017.02.06
13. 류광훈, “관광 관점의 숙박제도 개선 연구”, 한국문화관광연구원, 2013
14. 문체부, “서울 숙박시장, 가격대별 수급불균형으로 나타나”, 문체부 보도자료, 2016.10.24
15. 박수호, “무너진 호텔산업, 그 이유는 이럴 줄 몰랐다. 정부 수요예측 실패 초조상”, 매일경제, 2017.09.01
16. 배성중, “경기도내 호텔의 수급불균형 현황과 대응방안”, 『경기도 경제동향』, 151, 경기연구원, 2011, pp. 1-24
17. 서울시청, “중장기 숙박수요 및 공급분석”, 2013
18. 송기욱, “서울시 관광숙박시설 수급실태 분석 및 전망”, 『호텔아비아』, 31, 2017, pp. 86-93
19. 송기욱, 『대한민국 호텔시장을 말한다: 통계와 키워드로 읽는 알기 쉬운 호텔이야기』, 지식인, 2018
20. 염희진 외, “손님이 없어요, 호텔 공급과잉의 역습”, 동아일보, 2015.01.27
21. 오석운 외, “2012 여수엑스포 숙박수급 분석에 관한 연구”, 『관광연구』, 24(1), 대한관광경영학회, 2009, pp. 99-117
22. 유명환, “서울 호텔시장 동향 및 수급전망”, 우리은행, 2013
23. 유현선·유선중, “동적패널모형을 적용한 서울 호텔 객실 수요 결정요인에 관한 연구”, 『감정평가학논집』, 16(1), 한국감정평가학회, 2017, pp. 199-225
24. 이강욱, “관광수요예측 가이드라인 설정 연구”, 한국문화관광연구원, 2006

25. 이우창 · 윤영선, “불확실한 호텔 객실의 수요예측 모델에 관한 연구”, 『지역발전연구』, 3(2), 한국지역발전학회, 2003, pp. 413-425
26. 이종근, “우후축순 도심 호텔, 영업난 · 과잉공급”, KBS, 2015.09.30
27. 이재수 · 성수연, “서울시 대형 숙박시설 입지특성과 지역 별 공급방향, 2003~2012년”, 『SHURI』, 5(1), SH 도시연구소, 2015, pp. 25-34
28. 이충기, “월드컵 외래관광객 숙박수급 분석”, 『관광학연구』, 22(3), 한국관광학회, 1999, pp. 305-313
29. 이해운, “비즈니스호텔, 2015년부터 공급과잉 위기 올수도”, 조선일보, 2013.07.12
30. 전효재, “관광숙박 수급분석 및 대응방향”, 한국문화관광연구원, 2004
31. 정상만, “비즈니스호텔의 수급동향을 진단해 본다”, 『호텔&레스토랑』, 267, 2013, pp. 90-93
32. 정상만 외, 『비즈니스호텔 크리에이터』, 지식인, 2016
33. 정석중, 『관광개발론』, 대왕사, 2010
34. 정승훈, “제주지역 관광숙박시설 수요공급분석을 위한 기초 연구”, 제주발전연구원, 2015
35. 정창무 · 김태현, “호텔 객실의 단기수급 결정요인에 관한 연구”, 『국토계획』, 45(1), 대한국토·도시계획학회, 2010, pp. 91-100
36. 장진수, “한국호텔 객실공급, 과연 과잉인가?” 『호텔아비아』, 15, 2015, pp. 32-45
37. 최현경 · 김진영, “호텔산업 공급주기와 규제 연구”, 산업연구원, 2013
38. 한국문화관광연구원, 『방한관광시장의 모든 것』, 2015
39. 한국문화관광연구원, 『외래관광객 실태조사』, 2006~2016
40. 한국문화관광연구원, 『국민여행 실태조사』, 2006~2016
41. 한국호텔업협회, 『호텔업운영현황』, 2006~2015
42. 한영주, “서울시 관광호텔 객실수요 예측”, 서울연구원, 2001
43. 황병희, “서울지역 호텔사업 경고등 켜졌다”, 『PF리서치』, 11월호, 한국신용평가, 2014, pp.1-13
44. Canter, T. A., and Maher, W. J., “An Analysis of Supply and Demand for the U.S. Hotel Industry”, *Real Estate Finance*, 15(3), 1998, pp. 45-56
45. DeRoos, J. A., “Natural Occupancy Rates and Development Gaps: A Look at the U.S. Lodging Industry”, *Cornell Hospitality Quarterly*, 40(2), 1999, pp. 14-22
46. Hailin, Q. et al., “A Simultaneous Equations Model of the Hotel Room Supply and Demand in Hong Kong”, *International Journal of Hospitality Management*, 21(4), 2002, pp. 455-462
47. Henry, T. et al., “Examining the Hotel Room Supply and Demand in Las Vegas: A Simultaneous Equations Model”, *International Journal of Hospitality Management*, 25(3), 2006, pp. 517-524
48. Lovelock, C., and Wirtz, J., *Services Marketing: People, Technology, Strategy*(7th ed.), Pearson Education, 2010
49. McIntosh, R. W., and Goeldner, C. R., *Tourism Principles, Practices, Philosophies*(7th ed.), Wiley, 1995
50. Slattery, P., “The Otus Theory of Hotel Demand and Supply”, *International Journal of Hospitality Management*, 28(1), 2009, pp. 113-120
51. Zeithaml, V. A., and Bitner, M. J., *Services Marketing* (6th ed.), McGraw-Hill, 2012