



Real Estate, Hospitality, Tourism & Leisure Consulting Service

[월간 RHTL Newsletter / 지역 및 관광개발 컨설팅 소식지]

2010년 10월호

공지사항

저희 Horwath Choongjung RHTL 에서는 2010년 10월 26일~27일 개최되는 APTIC 2010 (아시아 태평양 관광투자 컨퍼런스 2010) 의 공식후원사로 세션 참가와 Coffee Break 를 준비하였습니다.
부디 귀한 걸음 하셔서 자리를 빛내주시기를 부탁드립니다.

■ Horwath Choongjung RHTL 참여 내용

- 세션1 - 관광산업 도약을 위한 새로운 자금 조달 방안
10월 26일(화) 13:30-15:00
- Coffee Break - 10월 26일(화) 13:00-13:30
- 10월 26일(화) 15:00-15:30
- 장소 - 서울시 중구 소공동 롯데호텔 본관



10월의 주제 : 중저가 비즈니스 호텔 개발전략(1)

1. 호텔산업의 개요

1) 숙박업의 시장 세분화

| | 관광호텔업 | 가족호텔업 | 휴양콘도미니엄업 | 숙박업 | 부동산임대업 |
|--------|---|---|--|------------------------------|--|
| 관할 법령 | 관광진흥법 | 관광진흥법 | 관광진흥법 | 건축법/공중위생관리법 | 건축법 |
| 영업명칭 | 관광호텔(특1,2급,1급 등) | 가족호텔/레지던스호텔 | 콘도 | 호텔, 모텔, 여관 등 | 레지던스호텔 |
| 인허가 | 시도지사 심의 후 등록 → 60일내 등급결정신청 | 시도지사 심의후 후 등록→ 등급미분류 | 시도지사 심의후 후 등록 | 신고사항 | 일반주택, 오피스텔 규정 적용 |
| 분양가능여부 | 회원권(Membership) 분양가능(08.8.26개정) 후분양개념 | 회원권(Membership) 분양가능 후분양개념 | 분양권(Owernership) 회원권(Membership) 분양가능 | 등기분양(Ownership) | 등기분양(Owernership) 선분양(오피스텔) |
| 운영방식 | 직영, Franchise, Mgmt Contract | 직영, Franchise, Mgmt Contract | 직영, Mgmt Contract | 직영, Franchise | 분양후 재임대(전전대) 단순위탁운영(일정 수 익보장) |
| 실제 사례 | 특급관광호텔 | Oakwood Premier Fraser Suite Marriott Executive Apt | 대명콘도, 한화콘도 | 모텔, 여관 부산 센텀백스코비즈니스 호텔 | 바비엔, 휴먼터치, 도미인 등 |
| 하드웨어 | 레스도랑, 헬스클럽 등 부대시설 강화 | 객실내 취사가능시설 부대시설 최소화가 일반적 | 객실내 취사가능시설 부대시설 최소화가 일반적 | 취사가능시설 | 취사가능시설 |
| 장점 | 시장내 높은 인지도 관광진흥법상 혜택 | 시장내 높은 인지도 관광진흥법상 혜택 관광호텔대비 낮은 운영비용 | 관광진흥법상 혜택 자금회수 용이 | 틈새시장 | 낮은 투자비용 분양으로 투자금회수 용이 |
| 단점 | 높은 초기투자자본 높은 운영비용 다양한 Amenity구비 | 객실수 감소 면적단위당 운영수익 감소 | 분양관련 법적환경에 따라 수익모델 변화 휴양지 인지도개척성 두텁 | 장단점 공존 | 분양에 문제발생시 사업중단 투자자이익 을 유지하며 시설의 질 적관리 어려움 |

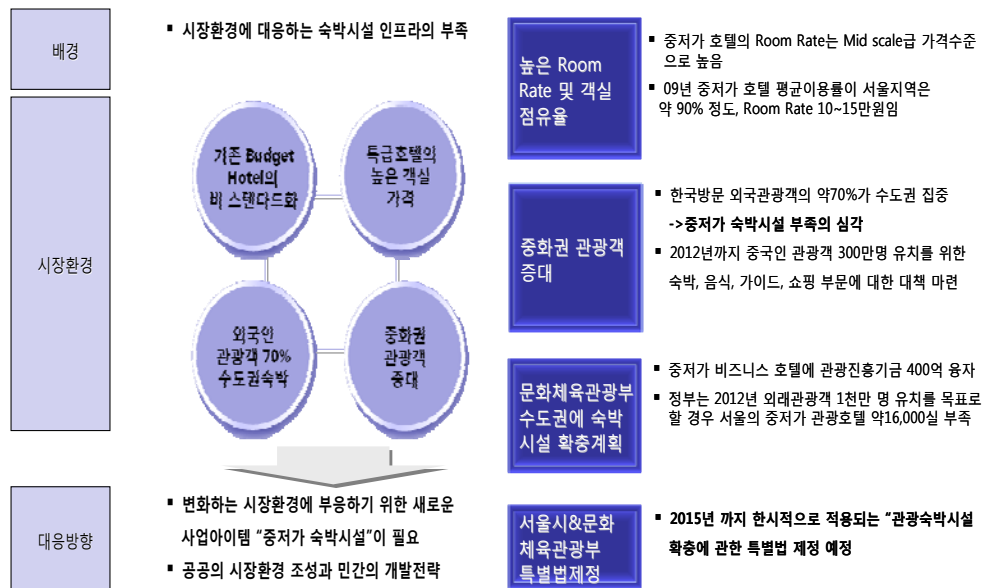


2) 중저가 호텔의 Positioning



2. 중저가 호텔시설 시장환경

중저가 숙박시설의 확충 필요성



3. 중저가 호텔산업의 트렌드 분석

최근 다양화 되는 고객들의 니즈 충족을 위해, 경쟁력 있는 호텔 객실 상품 판매에 주력하는 호텔의 차별화된 서비스를 고객에게 제공하는 과정에서 점차 시장이 세분화되고 있으며, 따라서 중저가 객실위주 상품구성 호텔이 각광을 받고 있음.



(1) 중장기 투숙호텔(Extended, Stay Hotel) 및 레지던스 호텔의 성장

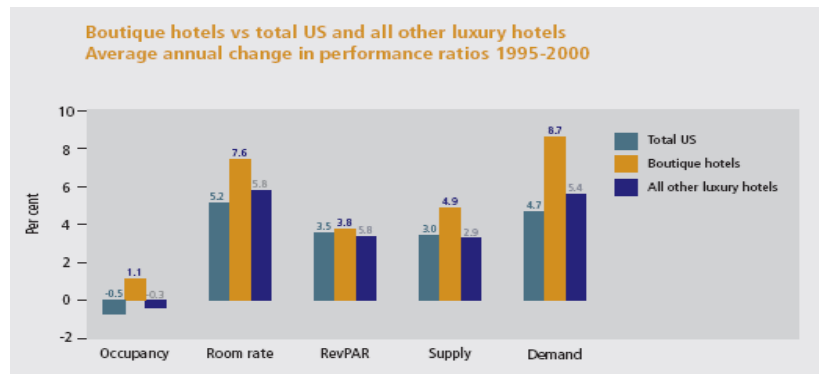
비즈니스 관광수요 충족을 위한 레지던스형 호텔시설의 등장으로 초기 특1급, 특2급의 대체재 역할을 하였으나, 현재는 중저가 시장의 대체재 역할을 하고 있음.

호텔형 주거 시설로 장기 체류하는 비즈니스 고객들에게 선호도가 높으며, 최근 관광수요도 증가 추세임. 현재 우리나라에는 가족 호텔업으로 법적 분류가 되어 있으며, 오피스식의 레지던스는 불법으로 규정됨 (2010년 대법원 판결)

(2) 부띠크 호텔 시장의 지속적인 성장

과거의 단순히 숙박을 위한 시설에서 라이프 스타일을 즐길 수 있는 문화, 예술, 엔터테인먼트 공간으로서의 호텔로 진화되고 있으며, 독자적인 컨셉트의 소규모 호텔을 지칭하는 부띠크 호텔이 증가하고 있음.

끊임없이 새로움을 추구하는 현대 소비자들의 감성을 충족시킬 수 있다는 점에서 높은 시장성이 예상됨



(3) 환경친화적 호텔 시장의 성장

친환경은 녹색 관광의 필수적인 요소로 자리잡아가고 있으며, 이러한 활동들을 홍보 수단으로 활용하고 있음. 또한 고객들 역시 환경 친화적인 공간을 선호하는 추세임.

- 아르헨티나의 힐튼 호텔 로비 내부에 잔디를 조성하였으며,
- 친환경 호텔 마케팅의 사례로 OPE의 리사이클링 사례,
- Starwood 호텔 그룹의 환경친화적 호텔 시장을 겨냥한 element 브랜드

(4) 시설 디자인과 인테리어의 특색화

상품에 있어서 소비자들에게 감성으로 접근하는 마케팅 기법이 증가하고 있음.

소비자들은 부대 시설보다는 넓고, 현대적이고 감각적인 객실을 선호하는 추세로 고객의 니즈에 부응하기 위해 독특하고, 스타일리쉬한 외관으로 개장하여 이목을 끌고, 고객을 유치하려 노력함.



(5) 스타우드(Star Wood Hotel Group)의 브랜드 포지셔닝 : 중저가 Hotel Segment 파악



(2010년 9월 조선일보 기사 발췌)



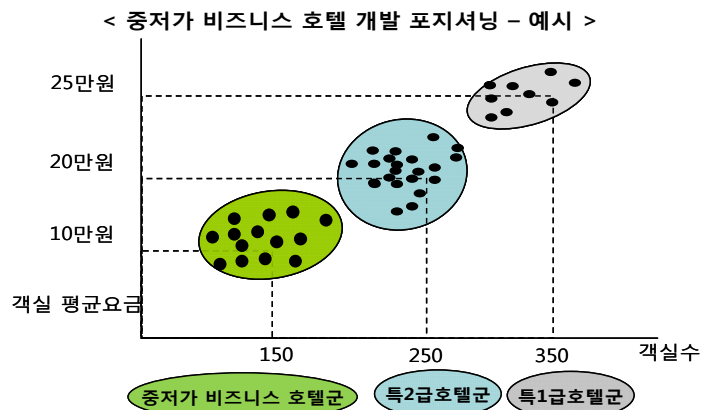
어로프트 (Aloft)
감성지향형 중저가 호텔
20,30대 도심형 라이프
스타일형 호텔



엘리먼트 (Element)
세련미를 갖춘
장기투숙객을 위한
휴식공간

4. 중저가 호텔의 브랜드 분석

1) 중저가 호텔의 개발방향



- ◆ 호텔의 포지셔닝을 정의하기 위하여 호텔이 제공하는 품질 및 서비스 수준 또는 규모에 따라 구분
- ◆ 합리적인 가격과 쾌적한 환경을 갖춘 비즈니스 숙박 수요 및 선호의 증가
- ◆ 사례 : 롯데호텔 : 롯데 시티호텔, 엠베서더그룹 이비스 등



□ 중저가 비즈니스 호텔의 선호 원인

- ◆ 호텔원가절감 노력
- ◆ 비즈니스 패턴의 변화
- ◆ 호텔에 대한 인식변화
- ◆ 다양한 수요 증대
- ◆ 호텔 자체의 재무 구조적 한계
- ◆ 인건비 상승
- ◆ 운영 노하우의 축적

□ 중저가 비즈니스 호텔의 운영 장단점

- ◆ 장점 : 호텔 운영 측면에서 인건비 절감을 통한 수익성 향상
 - 객실 영업에 전력을 쏟는 비즈니스 호텔 형태가 각광
 - 고객 입장에서의 비용부담 감소도 선호 이유
- ◆ 단점 : 호텔의 전반적인 상품가치 하락의 우려

2) 서울지역 중저가 호텔 객단가 추정

중저가 호텔은 Economy Hotel, Budget Hotel 개념의 저렴한 가격과 객실위주의 편리한 서비스를 제공하는 호텔을 의미함.

중저가 호텔은 부대시설 및 F&B시설을 축소하고, 객실만을 중점적으로 특화하는 객실 위주의 효율성 증대를 통해 경쟁력 강화를 추구함.

대표적인 중저가 호텔로는 베스트웨스턴, 이비스, 롯데씨티호텔, 토요코인 등이 있음.

| 구분 | 위치 | 객실수 | 객실규모 | 객단가 평균 |
|---------|---------|-----|--------|----------|
| 강남 Ibis | 강남구 대치동 | 317 | 23~26㎡ | 120,000원 |
| 롯데씨티호텔 | 마포구 공덕동 | 284 | 19~39㎡ | 140,000원 |
| 토요코인 | 부산 중양동 | 491 | 16~20㎡ | 60,000원 |
| 베스트웨스턴 | 동대문구 | 295 | 23~30㎡ | 100,000원 |

*객단가는 2009년 평균 추정치임

연 락 처

최 승 용 상무 이 응 석 상무 김 윤 식 부장
 RHTL Consulting Service / 지역 및 관광개발 컨설팅 본부
 Horwath Choongjung LLC 충 정 회 계 법 인
 Tel : 02) 316-6659 (비서 정미경) Fax : 02) 775-5885
 E-Mail : RHTL@horwath.co.kr www.horwath.co.kr



2010년 10월호

업 무 소 개

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 회계감사, 내부회계관리제도 구축 및 자문 ▪ 세무조정, 세무자문 및 Outsourcing ▪ 외국/외투기업 Business Process Outsourcing (경리, 급여, 총무, Corporate Secretarial Services) ▪ 해외진출자문, 기업설립 및 청산자문 ▪ 국제조세, 이전가격 자문 ▪ 조직, 인사 전략 / HR ▪ 전략수립 및 균형성과관리/평가 /BSC | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역 및 관광개발 컨설팅 ▪ 기업구조조정, 기업투자유치 자문 ▪ M&A, IPO자문, 자산부채 실사, 주식평가 ▪ IFRS 전환 및 공시자료 검토 ▪ 재무 및 경영리스크 분석, 관리, 경영일반 자문 ▪ 경영계획 및 시뮬레이션 / BSP ▪ 정보화계획/ ISP / IT Consulting ▪ PI / CRM / Risk Management 등 |
|--|--|

| | |
|-----|---|
| 본 사 | 서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743) TEL: (02) 316-6600, FAX: (02) 775-5885, E-mail: post@horwath.co.kr |
|-----|---|

| | |
|-----|--|
| 지 사 | 대구광역시 수성구 황금동 847-21 황금빌딩 3층 (우편번호 706-040) TEL: (053)763-0990, FAX: (053)763-0230, E-mail: daegu@horwath.co.kr |
|-----|--|

<관계회사> 호워스충정비에스(주), 호워스충정컨설팅(주)

* * * * *

Horwath Choongjung의 Newsletter는 신속하고 정확한 정보전달을 목적으로 제공되고 있으나, 구체적인 사실에 대한 판단 또는 결정의 근거로서 제공되는 것이 아니므로 당사는 그 적용 결과에 대해서 책임지지 않습니다. 실제 적용시에는 충정회계법인의 해당 전문가와 사전에 상담해 주십시오.



초청의 글

안녕하십니까.

저희 Horwath Choongjung RHTL 에서는 2010년 10월 26일~27일 개최되는 APTIC 2010 (아시아 태평양 관광투자 컨퍼런스 2010) 의 공식후원사로 세션참가와 Coffee Break 를 준비하였습니다.

APTIC 2010 은 총 5개의 세션과 1개의 네트워크 프로그램, 세션 사이의 Coffee Break로 구성되어 있습니다.

▣ Horwath Choongjung RHTL 참여 내용

- 세션1 - 관광산업 도약을 위한 새로운 자금 조달 방안
10월 26일(화) 13:30-15:00
- Coffee Break - 10월 26일(화) 13:00-13:30
- 10월 26일(화) 15:00-15:30
- 장소 - 서울시 중구 소공동 롯데호텔 본관

부디 귀한 걸음 하셔서 자리를 빛내주시기를 부탁드립니다.

감사합니다.

총정회계법인 대표이사

黃 興 周

