



Real Estate, Hospitality, Tourism & Leisure Consulting Service

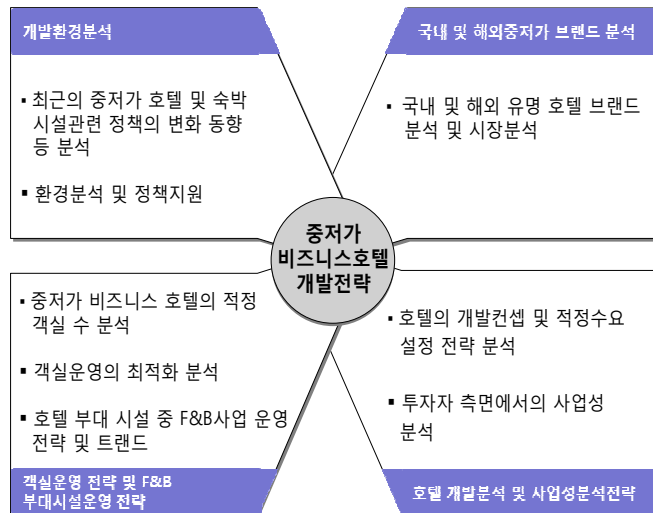
[월간 RHTL Newsletter / 지역 및 관광개발 컨설팅 소식지]

2010년 11월호

11월의 주제 : 중저가 비즈니스 호텔 개발전략(2)

1. 중저가 비즈니스 호텔 개발전략

중저가 비즈니스 호텔 개발 전략



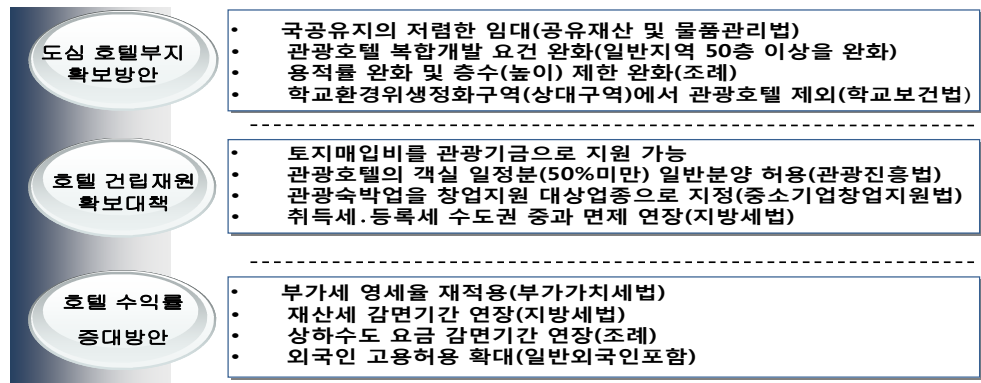
중저가 호텔의 개념정의

• **Economy Hotel, Budget Hotel** 개념의 저렴한 가격과 객실위주의 편리한 서비스를 제공하는 호텔

서울방문 비즈니스 고객의 62.8%가 10만원대 미만의 객실가격을 원함 (2009년 Horwath RHTL)

2. 중저가 비즈니스 호텔 환경

중저가 비즈니스 호텔 관련 법, 행정관련 완화 예상현황

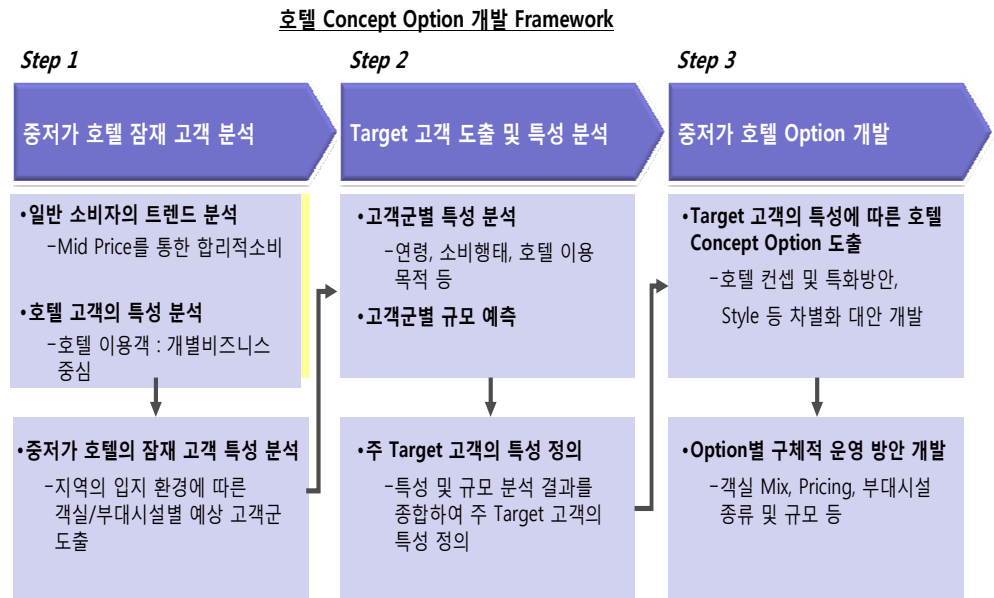


호텔의 좋은입지 = 접근성 = 상업적 부가가치 = 토지가격



3. 개발전략

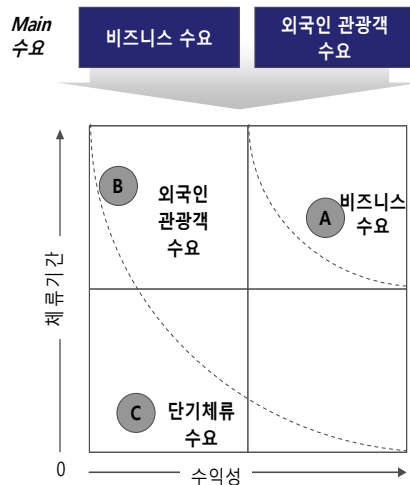
1) 중저가 숙박시설개발 FrameWork



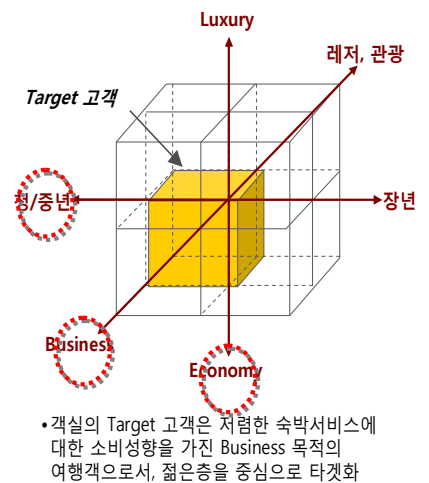
2) 중저가 비즈니스 표적시장 개발전략

국내 호텔시장은 평균 객실 가격이 정체된 성숙기의 시장으로 향후 중저가 비즈니스 호텔 영업성과가 호텔시장에서 두각을 나타냄.

중저가 비즈니스 호텔 세부 표적시장 설정



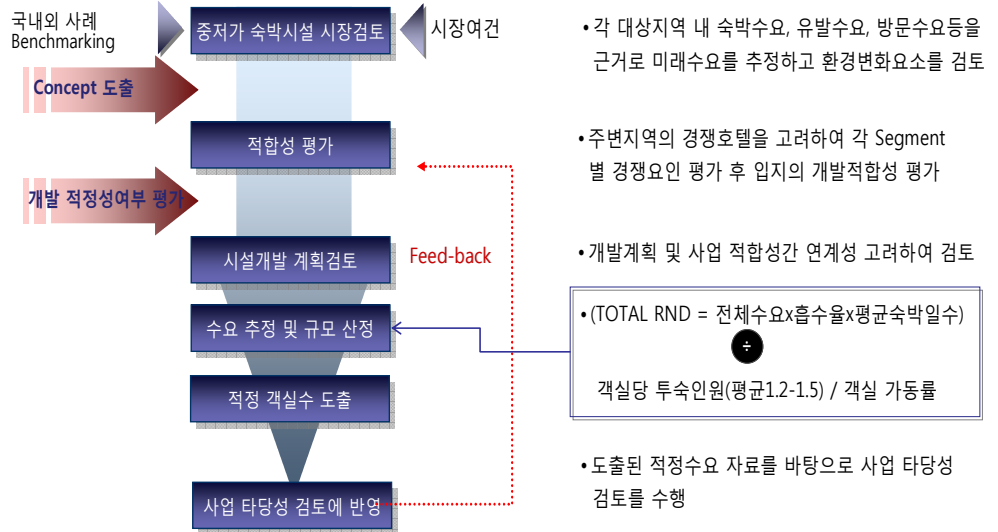
중저가 호텔의 타겟 포지셔닝



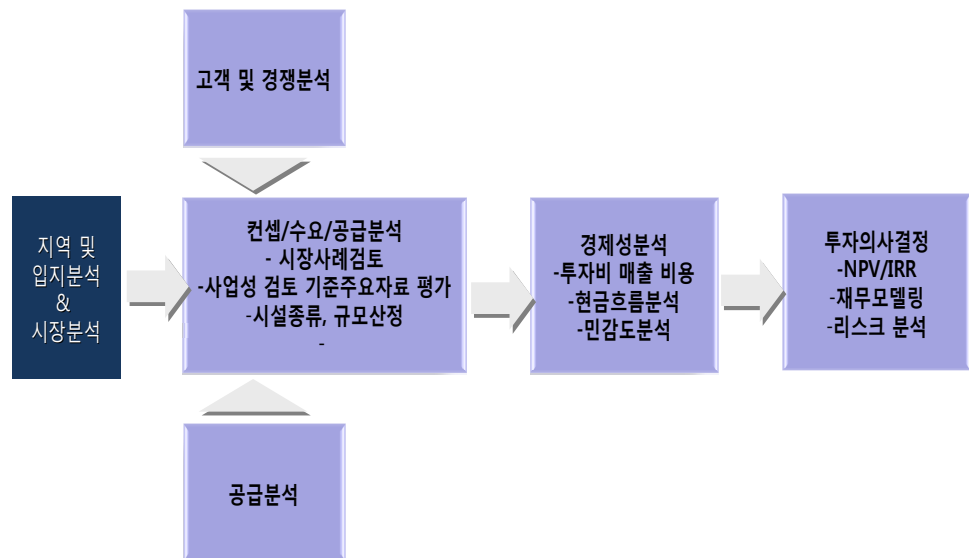


3) 중저가 호텔 수요 및 적정규모 산정

적정 객실수 산정 프로세스



4) 사업타당성 분석 절차





4. 운영전략

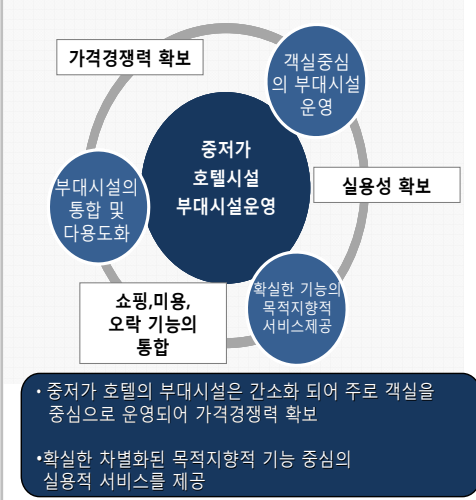
중저가 호텔 시설 운영 전략

중저가 호텔의 매출액 중 부대시설의 비율 낮음

- 전국 관광호텔 등급별 매출 구성비를 살펴보면 특1등급 호텔의 경우 부대시설의 총 매출액에서 차지하는 비중이 64%로 가장 높았으며 이는 등급이 낮아지는 것과 비례하게 감소됨
- 이는 특1등급 호텔의 웨딩 및 연회의 비중이 매출액에 크게 기여하는 반면 중저가 호텔의 경우 객실 부문이 매출액에서 차지하는 비율이 높음

등급	객실	부대시설
특1등급	36%	64%
특2등급	48%	52%
1등급	57%	43%
2등급	75%	25%
3등급	55%	45%
가족호텔	78%	22%

객실 중심의 시설집중, 부대시설 간략화 통한 가격경쟁력 확보 전략을 수행



5. 개발사례

강남 Ibis 호텔 개발 사례

강남Ibis 호텔 사업개요

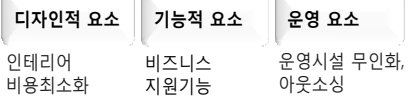


위치	서울시 강남구 대치동 893-1
건축연면적 및 대지면적	17,831㎡ (5,394평) 규모 B4~15F, 객실 : 317실
부대시설	식당, 미니바, 사우나, 스포츠센터
개발컨셉	합리적 객실가격을 제공하는 비즈니스 호텔
객실점유율	86.31% 2008년 기준

개발컨셉

비즈니스 숙박시설로서 저렴하면서도 실용적인 중저가 호텔

기능적, 운영비용상 실용성 강조



층별 운영현황

8F	레스토랑, 노래방, 개별연회장
3F~7F	객실
2F	객실, 카페, 갤러리, 일식당
1F	로비, 프런트, 임대매장, 비즈니스센터



강남 Ibis 호텔 특징

디자인적 요소

-깔끔한 외관 외에 특별한 개성을 추구하지 않음

기능적 요소

-고객에게 꼭 필요한 시설(미팅룸, 비즈니스 센터, 남성샤우나, 스포츠센터, 미니바) 등만 운영

운영 요소

-비즈니스 지원을 위한 비즈니스코너, 미팅룸 세미나 서비스 운영통한 비즈니스 지원 서비스

-시스템 무인화를 통한 인건비 절감 및 운영 인력의 아웃소싱으로 비용절감 달성

비용절감 요소

-원재료 비용 및 노무비 비중이 높아 수익성이 떨어지는 식음료장을 배제하고 기능 최소화

시사점

- 주요 수요 고객층을 대상으로 한 차별화된 서비스 구비필요
- 외관 및 디자인적인 요소 보다는 실용성에 중심을 둔 개발전략의 수립 필요
- 수익성 높은 사업영역만을 운용함으로써 비용지출 최소화 및 실용성 강조

(2008, Horwath RHTL 주석)

* 자료의 해석은 Horwath Choongjung RHTL의 견해입니다.

※ 뒷면 계속 (대구호텔 TM자료)

INVESTMENT OPPORTUNITY

본 대상 빌딩은 대구에 위치한 호텔로서 현재 매각을 추진하고 있습니다.

충정회계법인은 본 매각의 주간사(Seller's Advisor)로서 독점적인 업무를 수행하고 있습니다. 따라서 본 프로젝트와 관련된 모든 사항에 대해서는 충정회계법인에 문의하시기 바랍니다.

본 호텔의 매입에 관심이 있는 투자자는 별도의 비밀준수서약서 (Confidentiality Agreement)에 서명 후 충정회계법인에 송부하여 주시기 바랍니다. 충정회계법인은 비밀준수서약서 접수 후 추후 자료 송부 및 협의를 진행할 것입니다.

PROPERTY OVERVIEW

PROPERTY DESCRIPTION

Item	Description
위치	대구광역시 서구 내당동
층수	지하 4층/지상 9층
대지면적	1,919.40㎡
연면적	8,115.34㎡
용도 지역/지구	도시지역, 일반상업지역, 방화지구
준공년도	1989년 2월
건축구조	철근콘크리트조
용도	숙박시설(관광호텔), 1급호텔
객실수	54실
용도지구	중심미관지구, 최저고도지구(9.9M)

LOCATION OVERVIEW

본 대상 빌딩은 대구 서구에 위치하고 있으며, 5분거리에 우방랜드와 두류타워, 야외음악당 등 다양한 문화시설이 위치하고 있습니다.

본 빌딩은 KTX가 정차하는 동대구역으로부터 서쪽으로 약 7Km떨어져 있어 차량으로 10분거리에 위치하고 있으며, 대구 2호선 두류역에서 도보로 5분거리에 위치하고 있어 접근성이 매우 우수합니다.

빌딩의 서측에 서대구 산업단지가 위치하고 있어 비즈니스트립을 위한 객실숙박객의 접근성이 우수하며, 동쪽으로 차량으로 10분거리에 있는 대구시청이 위치한 중심상업지구까지의 접근성도 우수합니다.

KEY INVESTMENT CONSIDERATIONS

개발 잠재가치 보유

- 인접해 있는 주차장부지를 확보할 경우 총 약 4,000㎡의 면적을 확보 가능
- 연접개발을 할 경우 우수한 입지여건을 활용한 부동산 개발이 가능함

웨딩사업의 현금창출 능력 보유

- 호텔의 부대사업으로 레스토랑, 커피숍, 예식장, 연회장, 노래방, 사우나, 헬스장을 운영하고 있음
- 2층과 10층의 연회장을 최근 리모델링하여 웨딩사업을 운영 중이며, 조기예약을 해야 할 정도로 인기가 높은 상황임
- 식음료 매출이 평균 30억/년으로 대구시내 특2급 호텔에 못지 않는 부대시설 수익을 올리고 있음

우수한 접근체계 및 배후지 확보

- 대구공항에서 40분, 동대구역에서 30분, 대구역에서 20분 소요
- 대구2호선 두류역에서 약 5분 거리에 위치하여 대중교통 접근성이 우수함.
- 대구 서성공단에서 20분, 대구 이현공단에서 10분, 대구3공단에서 10분 소요되는 요지에 위치하고 있어 국내/외 비즈니스 관련 숙박객 유치에 유리한 위치

CONTACT

본 information과 관련하여 보다 상세한 정보가 필요하시거나 문의사항이 있으시면 아래의 연락처로 연락 주시기 바랍니다.

Horwath Choongjung LLC

서울시 중구 남대문로 4가 45 대한상공회의소 9층
www.horwath.co.kr

이용석 상무

Tel +82 2 316 6618
Fax +82 2 775 5885
E-mail eslee@horwath.co.kr

김윤식 부장

Tel +82 2 316 6615
Fax +82 2 775 5885
E-mail yskim@horwath.co.kr

