

보금자리 주택 지구 내 비즈니스 호텔 개발타당성 검토 용역 보고서



2011. 01.30

Contents



- I. 과업의 개요
- II. 호텔환경 분석
- III. 지역별 환경 분석
- IV. 평균객실료 및 평균객실 점유율 추정
- V. 시설규모계획 수립(대지 매수가 산출)

I. 과업의 개요



1. 과업의 배경
2. 과업의 대상
3. 과업의 내용
4. 업무 Process

1. 과업의 배경

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (목표)
관광객 수 (만 명)	532	515	535	475	582	602	616	645	689	782	880	1,000
	14%	△3%	4%	△11%	22%	4%	2%	5%	7%	13%	13%	14%

2009년	관광호텔 수(개소)	객실 수(실)	객실 점유율(%)	외국인 투숙률(%)
전국	621	67,171	60.4	54.9
서울	130	22,360	77.0	77.8
인천	39	3,788	70.8	55.7
경기	81	5,429	51.2	61.3

【참고: 호텔업 운영 현황】

- ❖ 2010년 국내 외국인관광객 방문객 수는 880만 명으로 사상 최대의 수치를 기록하였으며 상승 추세는 계속될 것으로 전망됨.
- ❖ 현재 우리나라를 방문하는 외국인 관광객의 약 60~70%가 서울·인천 등 수도권에서 숙박하고 있어 급증하는 관광객을 수용할 수 있는 수도권 지역의 관광호텔 객실 부족화 현상이 부각되고 있음.
- ❖ 2010.11.12 ‘관광숙박시설 대책 안’ 발표
- ❖ 수도권지역 관광호텔 확충방안의 일환으로 ‘보금자리 주택지구 내 비즈니스호텔 건립’에 대한 타당성 검토를 통하여 민간 투자 가능 적정 토지 공급원가를 추정하기로 함.

1. 과업의 배경

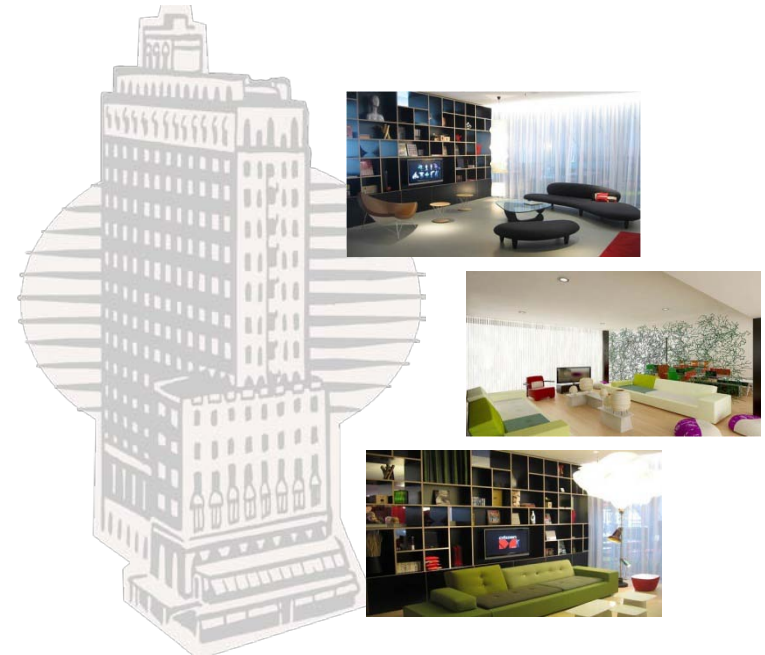
【국내 관광호텔 등급별 객실 점유율 현황】

【단위: 백만명】

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
전국	관광호텔 평균	65.90	62.40	60.75	52.28	55.66	56.85	52.47	57.51	58.27	60.37
	특 1 급 평균	72.04	69.94	66.88	59.28	63.92	63.49	62.14	64.13	64.96	69.09
	특 2 급 평균	72.78	68.23	67.24	56.81	61.37	64.71	55.89	64.89	66.53	66.77
	1급 평균	63.96	59.23	58.43	50.77	51.05	52.18	50.27	53.62	54.76	54.22
서울	관광호텔 평균	80.77	76.56	73.85	61.67	70.89	69.14	66.20	69.19	71.34	77.00
	특 1 급 평균	78.08	73.89	72.52	62.92	72.38	67.34	64.57	68.82	69.31	75.67
	특 2 급 평균	85.16	78.76	76.04	62.53	74.22	72.90	69.68	73.45	79.89	82.86
	1급 평균	90.15	85.99	81.00	65.40	72.40	74.71	72.92	72.08	75.58	78.89
인천	관광호텔 평균	68.39	61.36	54.42	56.16	57.78	65.45	66.28	72.80	70.98	70.80
	특 1 급 평균			60.87	71.41	60.51	68.19	69.50	75.02	80.62	80.75
	특 2 급 평균	68.87	65.67	53.91	59.28	50.55	67.97	76.67	79.15	74.89	69.64
	1급 평균	74.73	61.69	55.40	44.19	46.22	52.36	47.54	37.30	37.55	37.95
경기	관광호텔 평균	62.53	58.64	63.14	50.70	53.90	50.12	43.11	49.85	50.08	51.16
	특 1 급 평균										56.30
	특 2 급 평균	92.01	89.48	93.72	93.25	64.17	72.08	53.40	71.29	59.22	70.58
	1급 평균	65.29	57.80	65.70	56.42	57.04	50.80	44.89	49.14	51.94	50.52

【참고: 호텔업 운영 현황】

프로젝트	보금자리 주택 16개 지구 내 비즈니스호텔 개발 타당성 검토
위 치	서울 향동, 인천 구월, 하남 감일, 위례신도시, 구리 갈매, 남양주 진건, 부천 옥길, 서울 내곡, 서울세곡2, 시흥 은계, 서울 강남, 서울 서초, 고양 원흥, 하남 미사, 서울 양원, 하남 강북
시설구성 계획	관광호텔



3. 과업의 내용

☞ 호텔사업환경 분석

- 현장 실사
- 개발여건 기초 검토

☞ 비즈니스 호텔개발의 적정성 판단 (지구별)

☞ 호텔 시장 추정

- 규모 추정

☞ 시설구성계획안 수립

- 객실, 식음시설, 부대시설 및 후방지원시설 등의 규모 계획 수립

☞ 개발원가 추정

- 추정 공사비 및 기타 개발비용 개략 산출

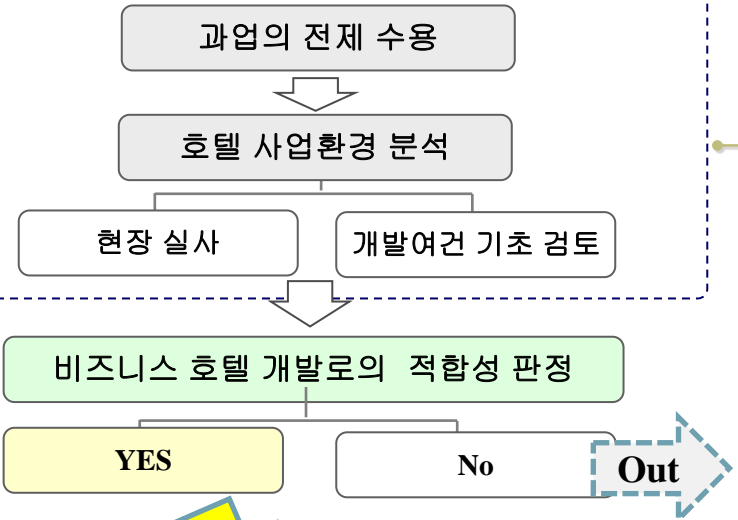
☞ 5개년 운영손익 추정

- 영업매출, 매출원가 및 **GOP** 등 개략 산출
- **EBITDA** 및 예상 총 투자자본 수익률 산출

호텔 개발을 위한 예비사업성 검토 및 확인

4. 업무 Process

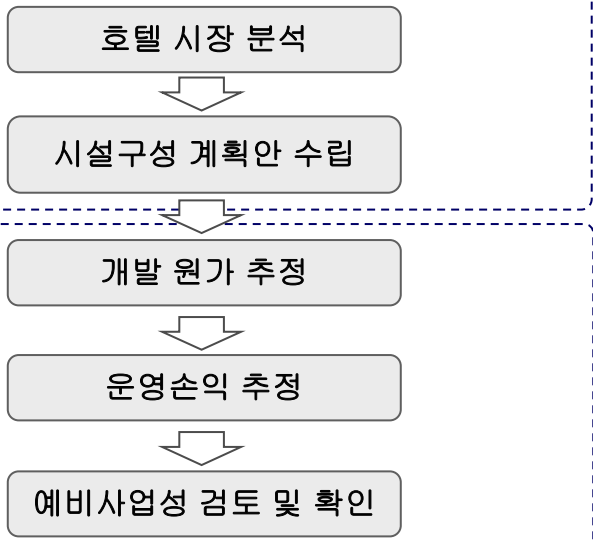
1단계



준비

호텔사업환경 조사 및 분석을 통하여 지구 별 비즈니스 호텔 개발로의 적합성 판정

2단계



기획

비즈니스 호텔개발로 적합한 지구의 개발여건에 따른 기본방향을 수립한 후, 적합한 기초 Concept의 설정에 따른 시설 내용 및 규모 계획 수립

검토 및 확인

개략적인 재무적 검토를 통해 호텔 예비 사업성 검토 및 확인

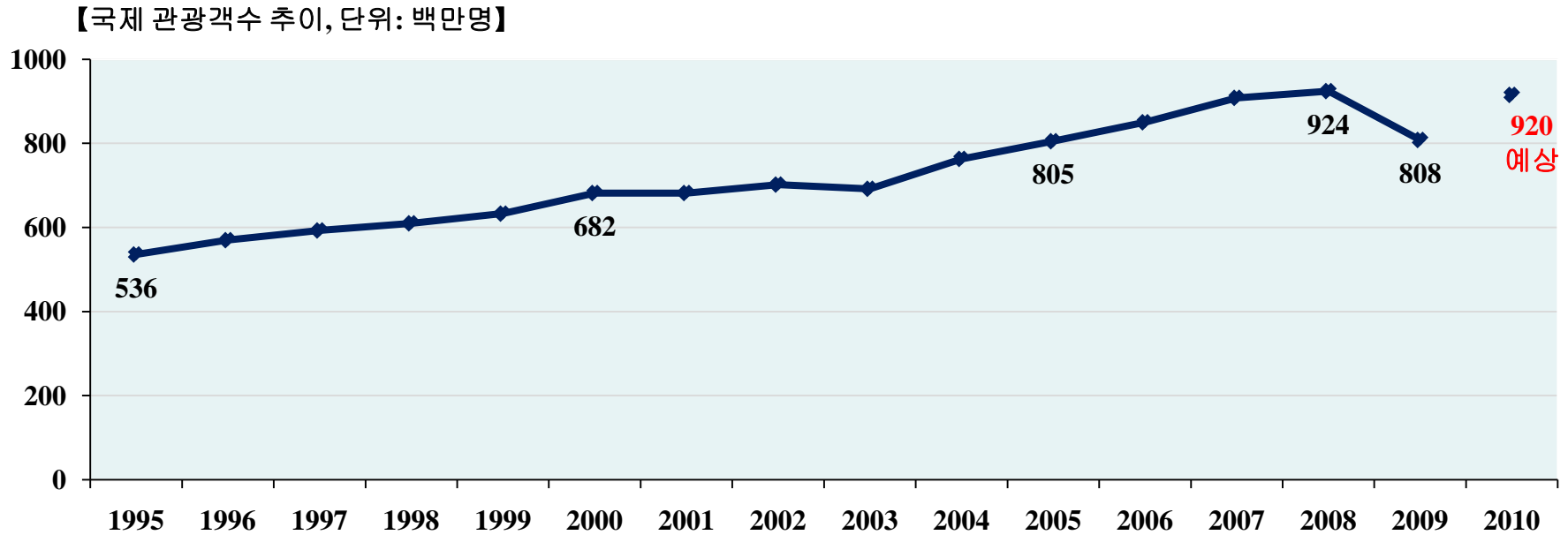
II. 호텔 환경 분석



1. 국제 호텔업 현황 및 전망
2. 국내 호텔업 현황 및 전망
3. 호텔 산업 전망
4. 서울지역 관광호텔 현황
5. 수도권 지역 대표 비즈니스 호텔 현황

1. 국제 호텔업 현황 및 전망

1) 관광 환경



【참고: UNWTO】

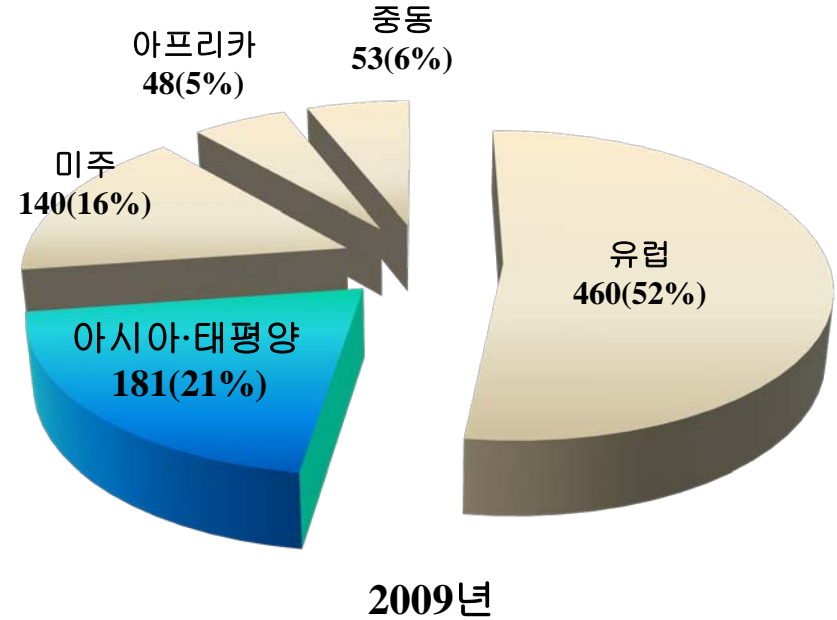
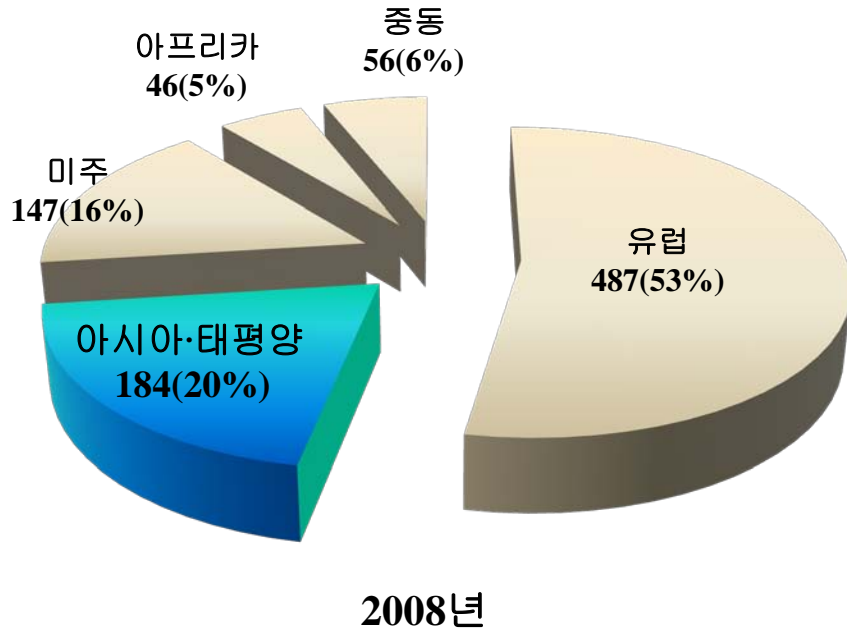
2010년 국제 관광객 수는 전년대비 12.3% 증가한 920백만 명으로 예상되며, 2010년을 기점으로 국제 관광객 수는 점차 증가 할 것으로 전망됨.

- 2009년 국제 관광객 수는 8억8천만 명으로 2008년 대비 4%하락함. 그러나 2009년 하반기부터 국제 관광객 수가 바닥을 벗어나 회복세가 진행되고 있어 2010년 국제관광객 수는 2009년 대비 3% ~ 4% 성장 할 것으로 예상함.
- 지역별로, 아시아는 빠른 회복세를 지속할 것으로 예상되며 유럽과 미주지역은 다소 완만한 속도의 회복세를 보일 것으로 기대됨.

1. 국제 호텔업 현황 및 전망



【지역별 국제 관광객 수, 단위: 백만명】



【참고: UNWTO】

2009년 아시아·태평양 지역의 관광객은 전체 구성비의 21%인 181백만 명이며 구성비율이 점차 증가하고 있음.

- 2009년 아시아·태평양 지역 관광객수는 181백만 명으로 조사됨.
- 2010년 아시아·태평양 지역 관광객 수는 5%~7% 증가할 것으로 전망됨.
- 세계관광기구의 Tourism 2020 Vision 장기전망 보고서에 따르면 국제관광객수는 2020년 16억 명, 아시아·태평양 지역 4.16억 명으로 아시아·태평양지역 구성비가 점차 증가할 것으로 예상함.

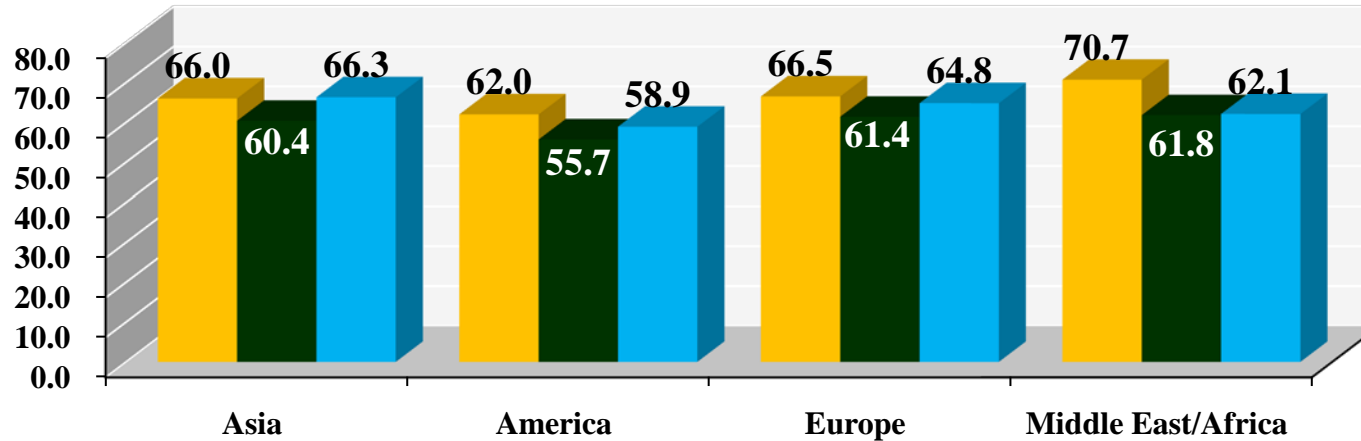
1. 국제 호텔업 현황 및 전망

2) 호텔 환경

【지역 별 호텔 영업 현황 (YTD November 2008 vs November 2009 vs November 2010)】

(단위: %)

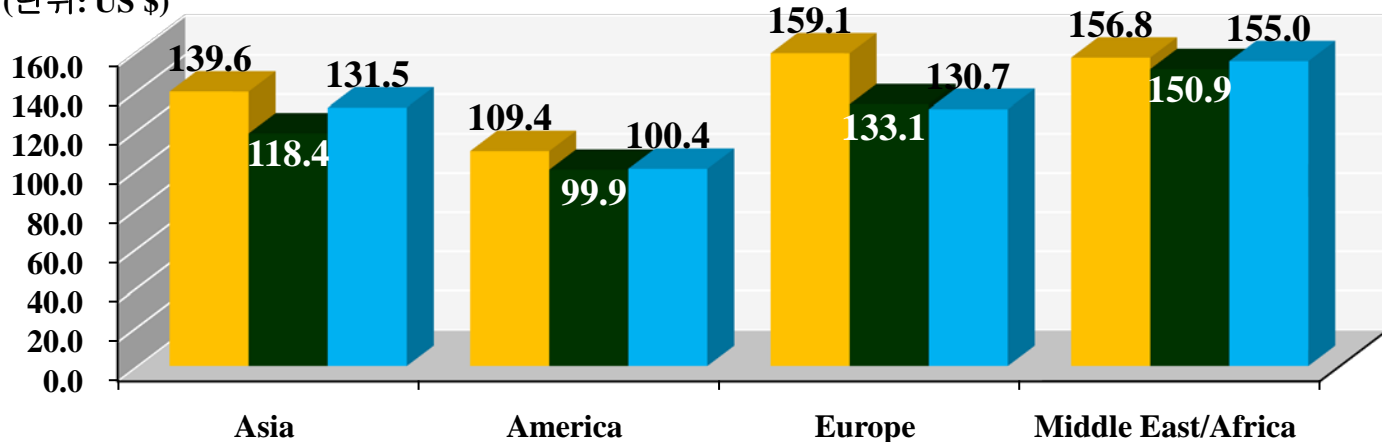
OCC*



*OCC(Occupancy Rate)
:평균 객실점유율

ADR**

(단위: US \$)

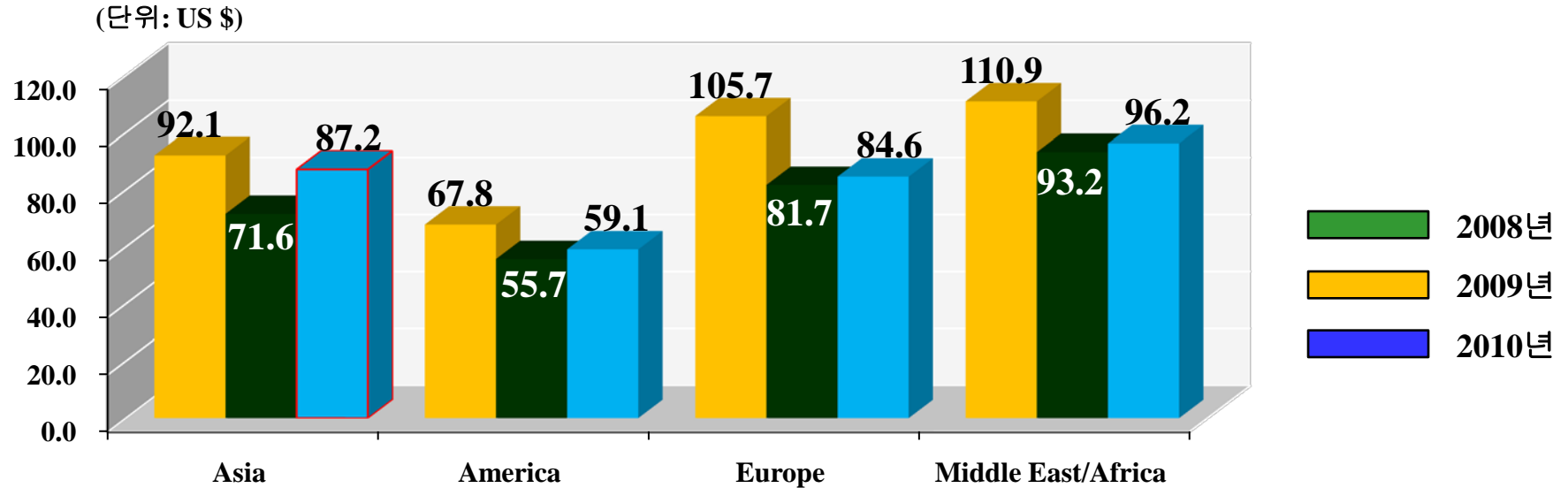


2008년
2009년
2010년

**ADR(Average Daily Rate)
:평균 객실료

1. 국제 호텔업 현황 및 전망

RevPAR*



* RevPAR(Revenue per Available Room) : 100%점유 가정 시 평균객실료

【참고: STR Global】

2010년 아시아·태평양 지역의 호텔 운영실적이 RevPAR기준 US \$ 87로 22% 상승함.

• 2009년 경기침체와 불경기 시장은 호텔산업에 많은 영향을 주었으며, 유럽(RevPAR 기준 ↓21%) 과 아시아지역의 호텔 (RevPAR 기준 ↓19%) 이 큰 영향을 받은 것으로 나타남.

• 2010년 변동률 (RevPAR기준)

- Asia : ↑22%

- America : ↑ 6%

- Europe : ↑ 4%

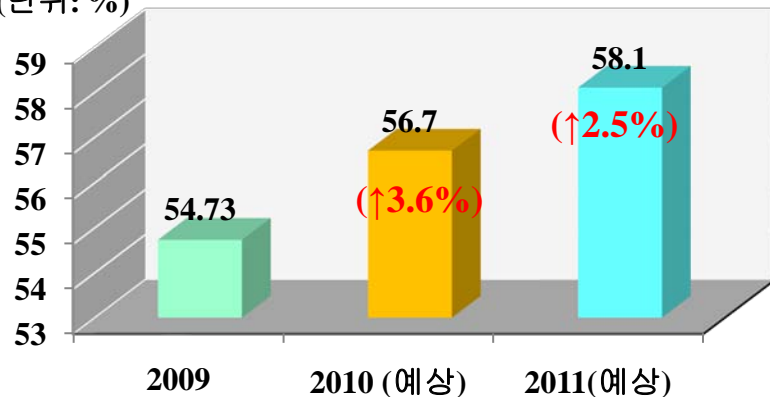
- Middle East/Africa : ↑ 3%

1. 국제 호텔업 현황 및 전망

【전세계 호텔업 전망】

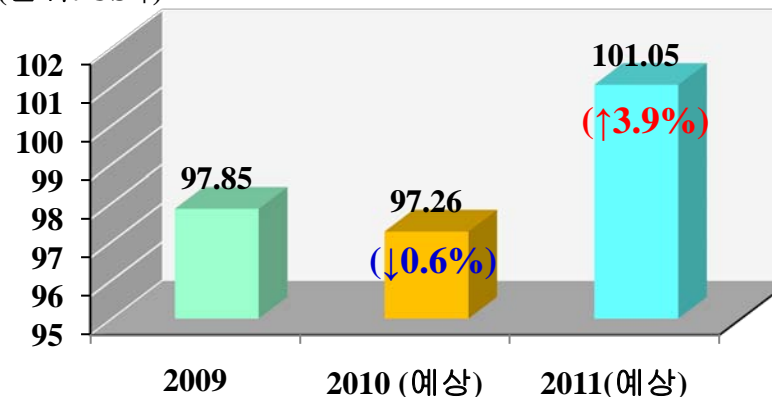
OCC

(단위: %)



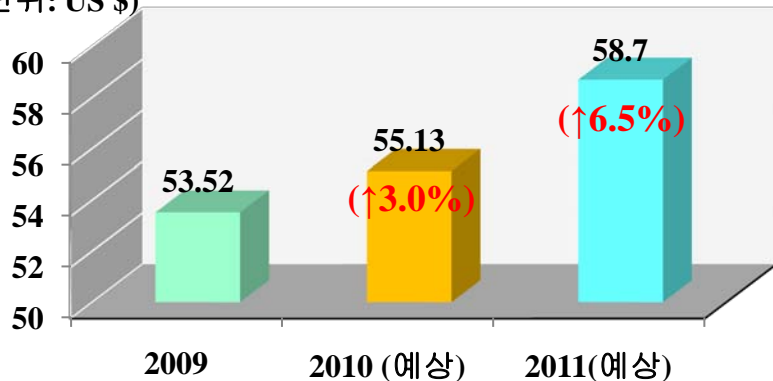
ADR

(단위: US \$)



RevPAR

(단위: US \$)



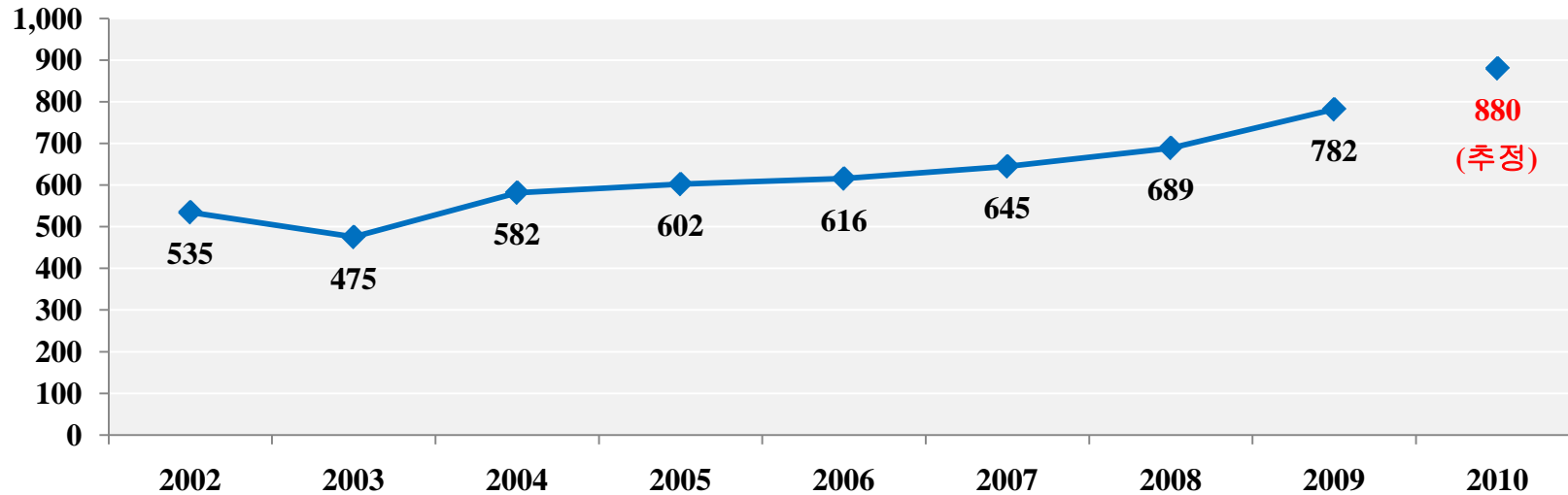
【참고: STR Global】

2010년 세계 호텔업 운영 실적은 RevPAR 기준 3%증가, 2011년 6.5%증가가 예상되며 이 상승 추세는 계속될 것으로 전망 됨.

2. 국내 호텔업 현황 및 전망

1) 관광환경

【외래 관광객 현황, 단위:만명】

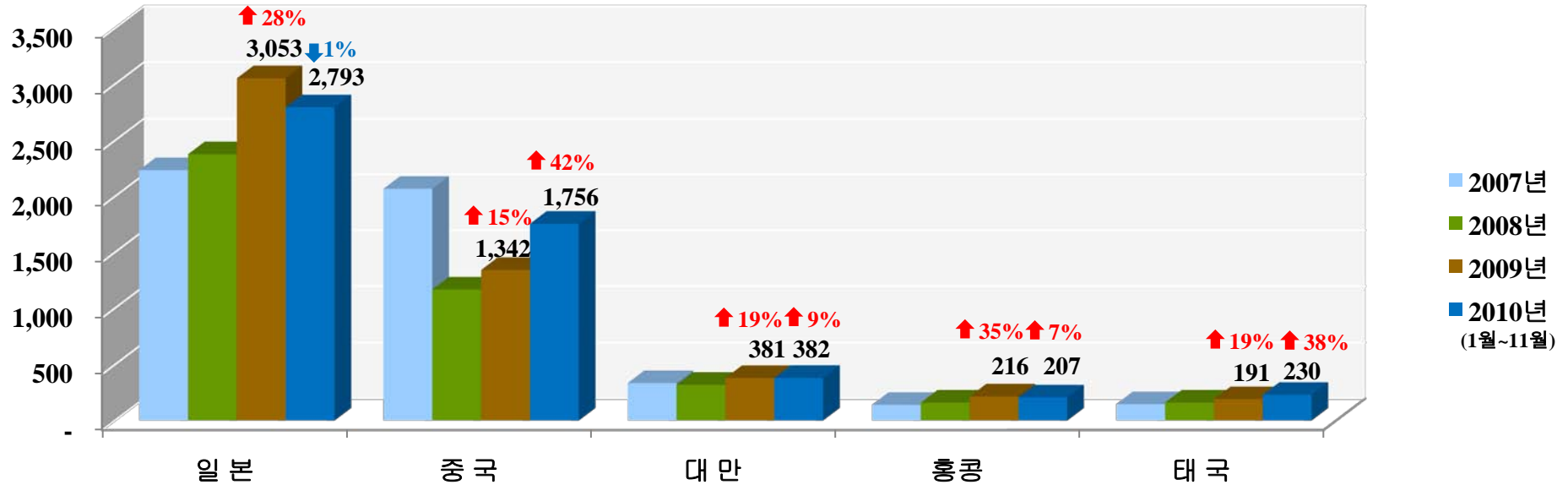


2010년 외래관광객 880만 명으로 큰 폭(↑13%)으로 상승하였으며 점차 증가할 것으로 전망됨.

- 2009년 방한 외래객은 782만 명으로 전년 대비 13.4% 증가 하였으며 경기침체, 고유가의 어려운 여건 속에서도 최근 3년 평균 성장률(3.5%)을 훨씬 웃도는 증가세를 실현함.
- 북한의 연평도 도발 등 악재에도 불구하고 2010년 11월 관광객 수는 전년대비 14.9% 증가 하였으며, 2010년 외래 관광객수는 880만 명 (↑ 12.5%)으로 사상 최대를 기록 할 것으로 추정 됨.
- 2011년 외래관광객 1,000만 명 예상, 2020년 2,000만 명을 목표로 하고 있음.

2. 국내 호텔업 현황 및 전망

【국적별 외래관광객현황, 단위:천명】



※ 2010년 증감율은 2009년 동기(1월~11월)대비 수치임

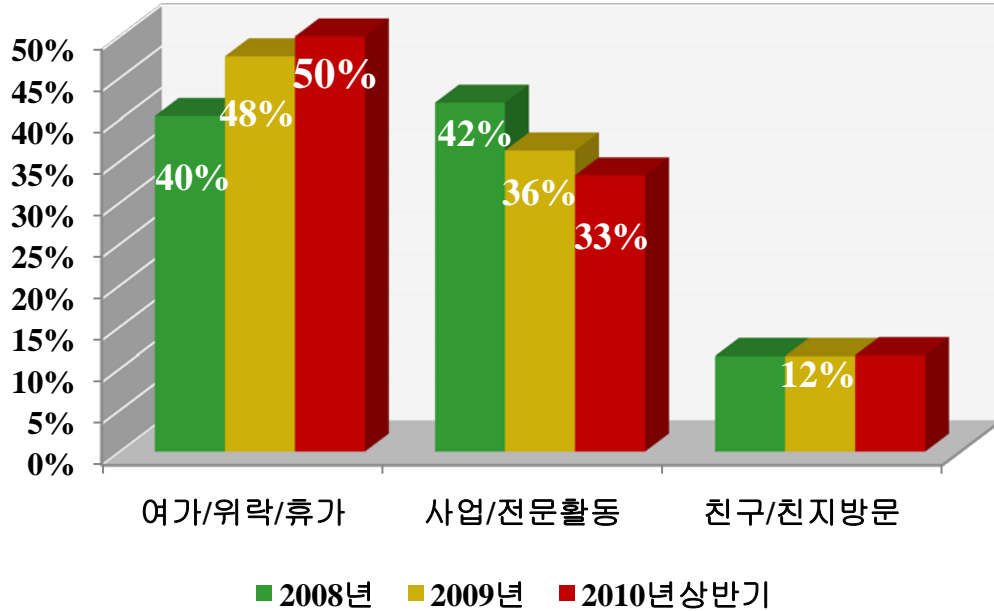
【출처: 한국문화관광연구원】

2010년 일본(↓1%)을 제외한 중국(↑42%),대만(↑9%), 홍콩(↑7%),태국(↑38%) 등 주변국가의 관광객이 큰 폭으로 증가 하였음.

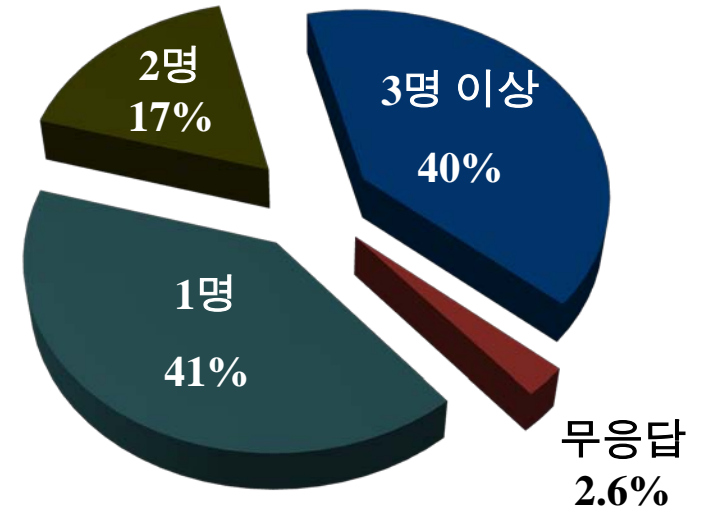
- 2008년 하반기부터 지속되어온 원화가치의 하락(원화 약세) 및 고유가로 인한 일본 및 중국 등 주변국 관광객의 전환효과 (목적지 대체 : 유럽, 미국 → 한국) 등의 영향으로 2009년 일본, 중국 등의 주변국 관광객이 크게 증가하였음.
- 2010년 비자 발급절차 간소화 및 FIT(Foreign Independent Tourist, 개별자유관광객) 마케팅 을 통한 효과로 중국 관광객 비율이 크게 증가 하였음.

2. 국내 호텔업 현황 및 전망

【외래 관광객 방문목적】



【외래 관광객 동반자 현황】



【출처: 2010년 한국문화관광연구원】

‘여가/위락/휴가’ 목적의 관광객 비율이 2008년 40%, 2009년 48%, 2010년 50%로 점차 증가하였음.

- 주요 방문목적을 살펴보면 ‘여가/위락/휴가’ 목적의 비율이 점차 증가함.
- 한국 여행의 경우 ‘동반자가 있다’는 응답이 68%, ‘혼자 왔다’는 응답이 32%로 동반자와 함께 방문한 관광객의 비율이 높았음.
- 한국을 함께 여행한 동반자 수는 평균 4.8명으로 나타났으며, ‘1명’이 41%로 가장 높았고, 다음은 ‘3명 이상’(40%), ‘2명’(17%) 순으로 나타났음.
- 동반자와의 관계를 살펴보면, ‘친구’(30%)가 가장 많았고, ‘배우자/연인’(21%), ‘직장동료’(21%)가 그 뒤를 잇고있음.

2. 국내 호텔업 현황 및 전망

【외래 관광객 이용숙박시설】

	2010년 상반기	2009년
호텔	75%	77%
친척 / 친구집	10%	10%
여관/ 게스트하우스	8%	7%
학교/ 기숙사/ 연수원	5%	4%
콘도/ 펜션	2%	2%
기타	1%	1%

【외래 관광객 체재기간】

	2010년 상반기	2009년
평균	6박	6박
1박	4.2%	3.8%
2박	31.2%	28.7%
3박	17.4%	17.9%
4박	14.3%	15.7%
5박	7.3%	7.5%
6박	4.6%	5.1%
7박	5.0%	5%
8박	1.4%	1.5%
9박	1.3%	1.3%
10박	2.7%	2.5%
11 ~ 60박	10.7%	11%

【외래 관광객 주요 방문지/복수응답 가능】

2010년 상반기	Top 10
명동	53%
동대문 시장	45%
남대문 시장	37%
고궁	34%
남산/N서울타워	28%
인사동	26%
박물관	23%
롯데월드	20%

【출처: 2010년 한국문화관광연구원】

한국 여행 중 이용한 숙박시설로는 ‘호텔’(77%)이 가장 많았음.

한국 여행 중 방문지로는 ‘명동’(53%), ‘동대문 시장’(45%), ‘남대문 시장’(37%), ‘고궁’(34%) 등 순으로 나타남.

• 외래 관광객의 평균 체재기간은 6박으로 조사되었음. 이는 장기투숙객이 평균값 계상에 포함되어 나온 값임.

세부적으로 살펴보면 ‘2박’이 31.2%로 가장 높았고, 다음은 ‘3박’(17.4%), ‘4박’(14.3%), ‘11~60박’(10.7%) 등의 순으로 나타남.

2. 국내 호텔업 현황 및 전망

2) 호텔 환경

【국내 관광호텔 수, 단위: 개소/실】

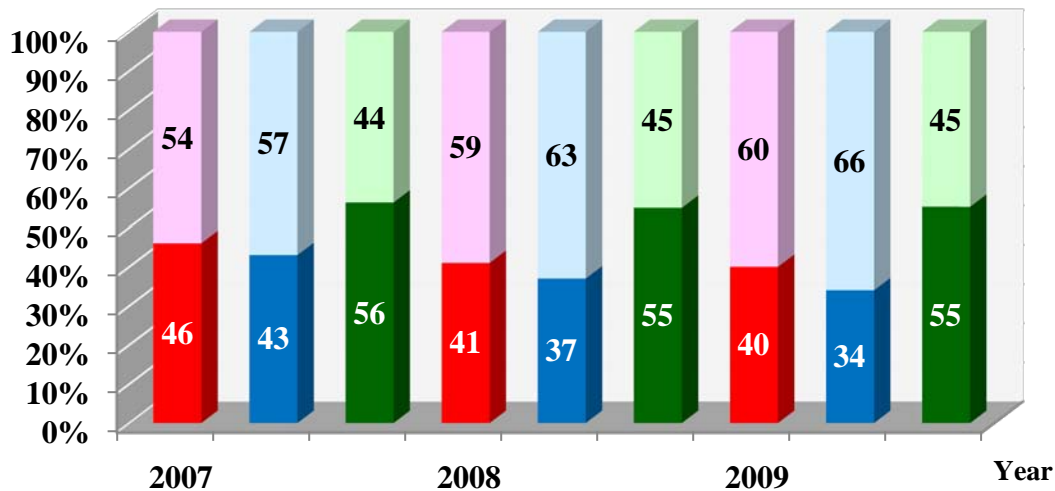
구분	특1급		특2급		1급		2급		3급		등급미정		계	
	업체	객실	업체	객실	업체	객실	업체	객실	업체	객실	업체	객실	업체	객실
서울	18	9,399	25	5,924	33	3,656	23	1,412	13	666	18	1,303	130	22,360
부산	5	2,239	6	1,037	12	1,160	12	584	12	962	3	467	50	6,449
대구	3	696	6	674	11	627	3	147	3	147	11	637	23	2,154
인천	3	1,020	6	1,380	2	135	11	506	8	330	9	417	39	3,788
대전	1	174	2	393	7	476	7	255	4	193	2	119	23	1,610
경기	1	232	5	744	23	1,766	16	767	13	716	23	1,204	81	5,429
전국 합계	61	21,785	78	13,983	172	14,282	120	6,080	75	4,007	115	7,034	621	67,171

국내 관광호텔 621개소 (67,171실), 서울지역 관광호텔 130개소 (22,360실) 로 전체 구성비의 21%(객실 수33%)를 차지함

- 2009년 12월 말 기준 국내 관광호텔 수는 621개소 (67,171실)로 최근 10년간 업체 수 및 객실 수 모두 연평균 3%의 증가율을 기록하며 꾸준히 증가 하였음.
- 서울지역의 호텔 수는 130개소, 22,360실임.
- 2급 이상의 호텔을 기준으로 살펴볼 때, 국내 호텔은 업체 수 및 객실 수 모두 서울지역에 가장 많은 호텔이 운영되고 있음.

2. 국내 호텔업 현황 및 전망

【등급별 내/외국인 숙박객수 현황, 단위:%】



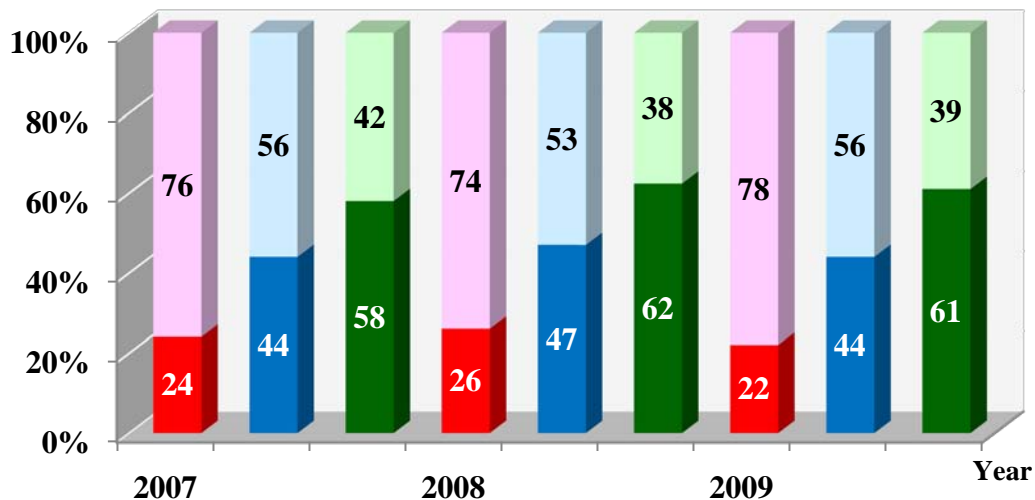
	특1급	특2급	1급
외국인			
내국인			

특급 호텔은 외국인의 숙박 비율이 60~66%, 1급 호텔은 45%로 내국인의 숙박비율이 더 높은 것으로 조사됨.

• 국내 특급 호텔은 외국인의 숙박 비율이 높으며, 1급 호텔은 내·외국인의 비율이 비슷하나 내국인의 비율이 조금 더 높은 것으로 조사되었음.

2011년 현재 또한 유사한 비율을 나타내고 있는 것으로 조사됨.

【지역별 내/외국인 숙박객수 현황, 단위:%】



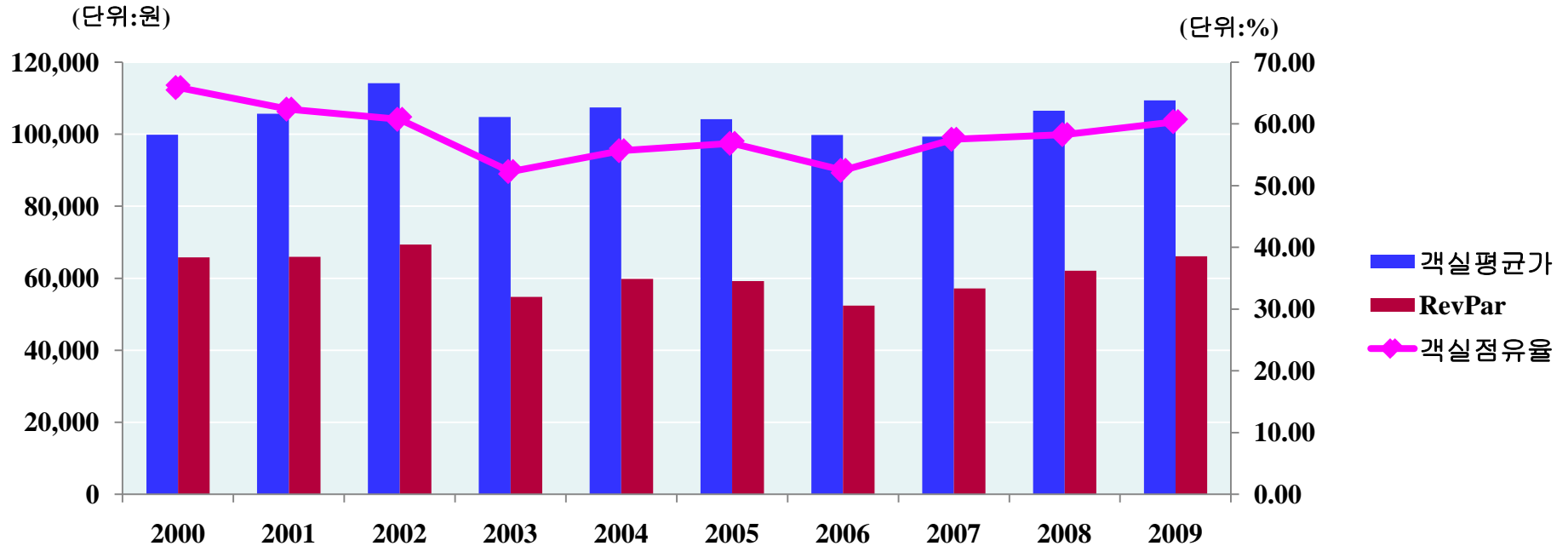
	서울	인천	경기
외국인			
내국인			

타 지역 대비 서울지역 호텔 외국인의 숙박률(2009년 78%) 이 현저히 높은 것으로 조사됨.

【참고: 관광호텔운영실적】

2. 국내 호텔업 현황 및 전망

【국내 관광호텔 영업현황】



【출처: 한국관광호텔업협회】

2002년 이후 외래객의 증가에도 서비스드 레지던스의 영향으로 국내 관광호텔 실적은 증가하지 못하였음.

3. 호텔산업 전망

객실위주의 영업으로 비즈니스 여행객, 가족여행객 및 관광객 들을 목표로 한 비즈니스 호텔이 지속적으로 증가 하고 있음.

【최근 5년 내 서울 지역 호텔 개관 현황】

등급	호텔 명	객실 수	개관 년도	등급	호텔 명	객실 수	개관 년도
특2급	라마다 호텔&스위트 서울 센트럴	331	2007	1급	이비스 엠베서더 명동	280	2006
	베스트웨스턴호텔 국도	295	2007		트리아 관광호텔	50	2008
	롯데 시티호텔 마포	284	2009		아이피 부티크 호텔	119	2010
미정				아카시아	108	2009	
				Courtyard by Marriot	283	2009	
				베스트웨스턴 구로	201	2010	



- 불필요한 부대시설을 없애고 객실위주의 영업을 지향하여 가격에 민감한 비즈니스 여행객 및 가족여행객, 관광객 들을 목표로 한 비즈니스 호텔이 지속적으로 증가 하고 있음.
- 실례로 최근 5년 이내 서울지역에 개관한 호텔 9곳 중 7곳이 체인 브랜드의 비즈니스 호텔 임.
- 임차, 위탁, 프랜차이즈 등 운영의 형태와 계약조건은 다양 하지만 체인 브랜드의 도입 목적은
 - ① 글로벌 스탠다드화 와 규모의 경제를 실현시킴으로써 개발원가 절감 및 매출의 극대화
 - ② 브랜드파워의 혜택으로 마케팅 효과 제고
 - ③ 획일화된 매뉴얼 적용, 철저한 직원교육 등을 통한 효과적인 운영수익 창출

3. 호텔산업 전망

- 인터넷 On Line예약이 호텔 예약을 주도 함.

-인터넷 온라인 예약

☞ ‘온라인으로 예약한다’ 67% , ‘이용해 본적 없다’ 2% (2009년 여행사 애플월드 조사보고서)

- 전화예약 및 GDS* (Global Distribution System) 을 통한 호텔객실 예약은 감소 하는 반면, 호텔 체인 브랜드의 자체 웹사이트를 통한 예약자 는 증가함

*GDS (Global Distribution System) : 전 세계적인 네트워크를 갖춘 컴퓨터에 의한 예약/발권 시스템

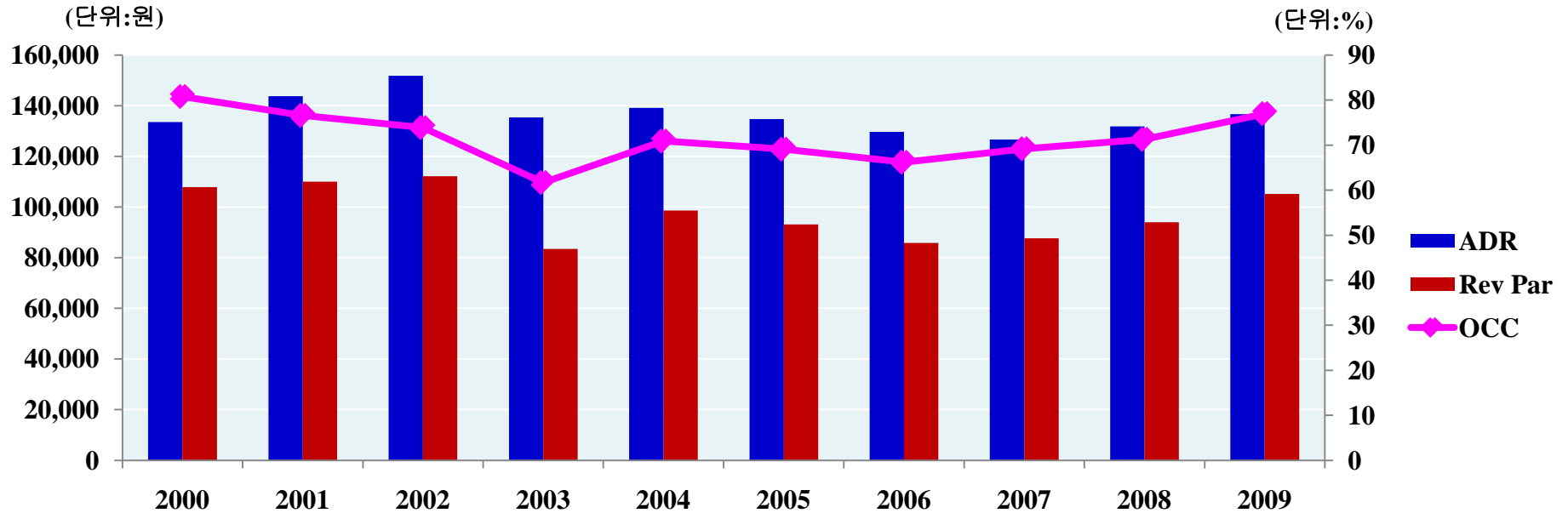
- 레저여행이 비즈니스여행보다 많아짐 .

- 선진국의 경우

- 가족여행(아이들 동반 여행)이 빠르게 증가함
- 노년층의 여행의 증가 함
- 럭셔리 여행과 저렴한 여행의 양극화 가 나타남
- 젊은 세대에게는 새로운 라이프스타일 호텔 브랜드의 선호도가 높아짐

4. 서울지역 관광호텔 현황

【서울지역 관광호텔 영업현황】



2009년 방한 외래객의 대폭 증가(13%)로 인한 서울지역 호텔 운영 실적이 12% 증가 (RevPAR 기준) 하였음.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
OCC (%)	80.8	76.6	73.9	61.7	70.9	69.1	66.2	69.2	71.3	77.0
ADR (원)	133,615	143,744	151,886	135,423	139,155	134,727	129,720	126,699	131,812	136,661
Rev Par (원)	107,921	110,050	112,168	83,516	98,647	93,151	85,875	87,663	94,033	105,229

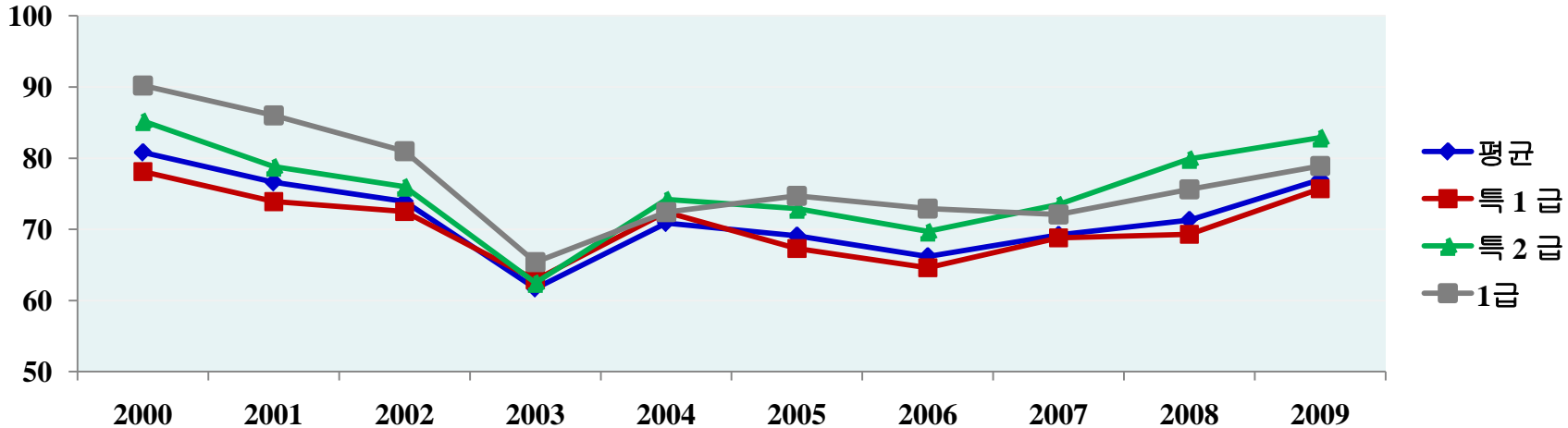
【출처: 한국관광호텔업협회】

4. 서울지역 관광호텔 현황

【서울지역 관광호텔 등급별 운영현황】

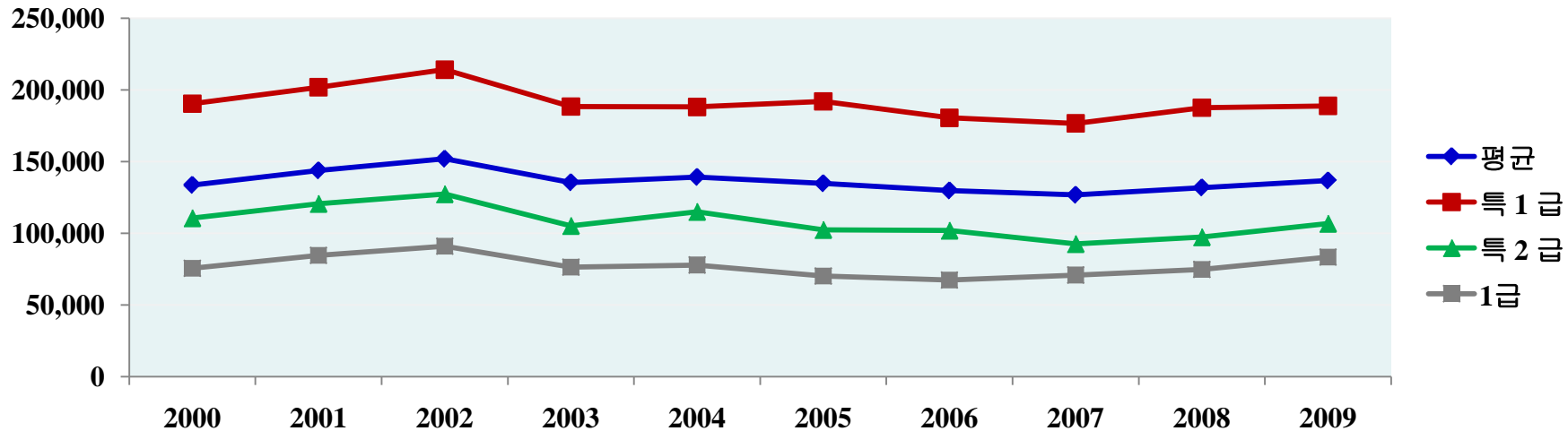
OCC

(단위: %)



ADR

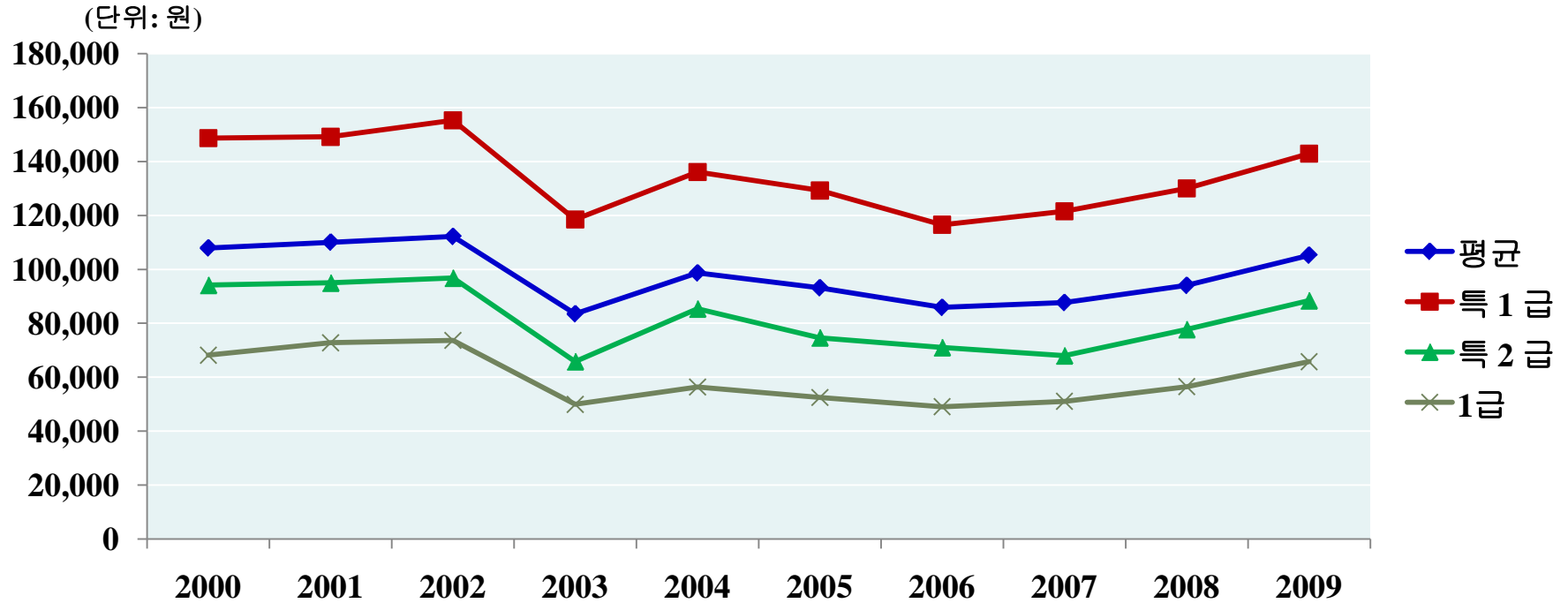
(단위: 원)



* 평균은 관광호텔 전체 평균임.

4. 서울지역 관광호텔 현황

RevPAR



【출처: 한국관광호텔업협회】

2009년 서울지역 관광호텔의 운영실적은 (RevPAR기준)

전년 동기 대비 평균 12%, 특1급 10%, 특2급 14%, 1급 16% 상승 하였으며 2011년 현재 상승 추세가 계속되고 있음.

• 서울지역 관광호텔 운영실적은 2006년을 기점으로 완만한 상승세를 보이다가 2009년에 급격히 상승하였으며, 2011년 현재 그 추세가 계속되고 있음.

* 평균은 관광호텔 전체 평균임.

4. 서울지역 관광호텔 현황

【서울지역 호텔 운영 추세】

Year	No. of Rooms		Occupied Rooms		Occupancy(%)		Average Rate(KRW)		RevPAR(KRW)	
1997	16,179		4,540,034		76.9		106,421		81,819	
1998	16,534	2.2%	4,709,863	3.7%	78.0	1.5%	111,137	4.4%	86,737	6.0%
1999	15,861	-4.1%	4,733,308	0.5%	81.8	4.8%	121,743	9.5%	99,538	14.8%
2000	17,561	10.7%	5,176,988	9.4%	80.8	-1.2%	133,615	9.8%	107,917	8.4%
2001	17,964	2.3%	5,019,907	-3.0%	76.6	-5.2%	143,744	7.6%	110,051	2.0%
2002	18,600	3.5%	5,013,604	-0.1%	73.8	-3.5%	151,886	5.7%	112,167	1.9%
2003	18,788	1.0%	4,229,350	-15.6%	61.7	-16.5%	135,423	-10.8%	83,521	-25.5%
2004	18,325	-2.5%	4,741,502	12.1%	70.9	14.9%	139,155	2.8%	98,645	18.1%
2005	19,162	4.6%	4,835,399	2.0%	69.1	-2.5%	134,727	-3.2%	93,144	-5.6%
2006	19,058	-0.5%	4,604,930	-4.8%	66.2	-4.2%	129,720	-3.7%	85,874	-7.8%
2007	19,199	0.7%	4,848,286	5.3%	69.2	4.5%	126,699	-2.3%	87,659	2.1%
2008	20,152	5.0%	5,244,525	8.2%	71.3	3.1%	131,812	4.0%	93,982	7.2%
2009	20,470	1.6%	5,753,052	9.7%	77.0	8.0%	136,661	3.7%	105,229	12.0%
Average Annual Compounded Change										
1997-2009	2.0%		2.3%		0.3%		2.3%		2.8%	

[참고: 한국관광호텔업협회]

• 서울 지역의 호텔 운영현황을 살펴보면 지난 12년 동안 (1997년 ~ 2009년)

- 판매 가능 객실 수 : ↑ 2.0%
- 판매 실 수 : ↑ 2.3% , 특히 지난 3년간 매년 평균 8.3% 증가함.
- 평균 객실 점유율 : ↑ 0.3%
- 평균 객실 료: ↑ 2.3%
- RevPAR: ↑ 2.8%

4. 서울지역 관광호텔 현황

【서울지역 호텔 수요 분석】

Year	외래객 방문객 수		No. of Rooms		Occupied Rooms		Occupancy(%)	
1997	3,908,140		16,179		4,540,034		76.9	
1998	4,250,216	8.8%	16,534	2.2%	4,709,863	3.7%	78.0	1.5%
1999	4,659,785	9.6%	15,861	-4.1%	4,733,308	0.5%	81.8	4.8%
2000	5,321,792	14.2%	17,561	10.7%	5,176,988	9.4%	80.8	-1.2%
2001	5,147,204	-3.3%	17,964	2.3%	5,019,907	-3.0%	76.6	-5.2%
2002	5,347,468	3.9%	18,600	3.5%	5,013,604	-0.1%	73.8	-3.5%
2003	4,752,762	-11.1%	18,788	1.0%	4,229,350	-15.6%	61.7	-16.5%
2004	5,818,138	22.4%	18,325	-2.5%	4,741,502	12.1%	70.9	14.9%
2005	6,022,752	3.5%	19,162	4.6%	4,835,399	2.0%	69.1	-2.5%
2006	6,155,047	2.2%	19,058	-0.5%	4,604,930	-4.8%	66.2	-4.2%
2007	6,448,240	4.8%	19,199	0.7%	4,848,286	5.3%	69.2	4.5%
2008	6,890,841	6.9%	20,152	5.0%	5,244,525	8.2%	71.3	3.1%
2009	7,817,533	13.4%	20,470	1.6%	5,753,052	9.7%	77.0	8.0%

서울 지역 서비스드 레지던스	
1개소	100실
3개소	553실
4개소	619실
3개소	834실
7개소	1,412실
2개소	210실

※ 현재 국내에서 운영중인 서비스드 레지던스는 80개소 약 15,000실(서울지역 5,000실) 이나 상기 서울지역 서비스드 레지던스 자료는 한국서비스드레지던스 협회에 가입된 업체만 표기된 것임.

2010년 04월 대법원 판결에 의한 서비스드레지던스의 불법 호텔업 행위에 대한 금지 판결로 서울 및 수도권 지역 관광호텔 영업실적 증가 및 객실 수 부족화 현상이 예상됨.

- 2000년 이후 외래객의 증가에도 국내관광호텔 평균 객실 점유율은 큰 개선추이를 나타내지 못했는데 이는 가격 경쟁력을 가지고 있는 유사숙박시설(서비스드레지던스) 등장에 의한 것으로 추정됨.

그러나 2010년 4월 대법원 판결에 의하여 유사 숙박시설의 공급이 제한 될 것으로 예상되므로 호텔의 향후 영업실적의 증가가 기대됨.

4. 서울지역 관광호텔 현황

2010년 서울지역 관광 호텔 평균객실 점유율 90% 육박, 급증하는 관광객을 위한 수용 확충이 필요함.

- 2010년 서울지역 관광호텔수요 37,543실 > 예상 공급량 25,081실
- 2010년 10월 서울지역 관광호텔 평균객실 점유율 90% 육박
- 급증하는 중국관광객을 위한 수용여건 개선 필요 (2009년 134만명, 2010년 200만명, 2012년 300만명, 2016년 500만명 추정)

연도별		객실 수급		객실 수급 분석방법				
		공급가능 객실	과부족	이용인원	이용률	숙박일수	투숙인원	적정 가동율 (70%)
2009년	전국	73,175 실	+4,113실	7,818,000	74%	6.1일	2명	69,062실
	서울	23,864실	△10,667실	3,909,000	74%	6.1일	2명	34,531실
2010년	전국	76,907실	+1,821실	8,500,000	74%	6.1일	2명	75,086실
	서울	25,081실	△12,462실	4,250,000	74%	6.1일	2명	37,543실
2011년	전국	80,929실	△1,321실	9,300,000	74%	6.1일	2명	82,153실
	서울	26,360실	△14,716실	4,650,000	74%	6.1일	2명	41,076실
2012년	전국	84,951실	△3,386실	10,000,000	74%	6.1일	2명	88,337실
	서울	27,705실	△16,463실	5,000,000	74%	6.1일	2명	44,168실

※ 2009년 외국인 관광객 호텔 이용현황을 근거로 분석

※ 2012년까지 객실 증가 연 5.1%, 외국인 관광객 증가 연 10.0% , 관광객 서울 투숙률 50% 적용

【참고: 관광숙박시설 확충 특별대책 안】

4. 서울지역 관광호텔 현황

【KATA (한국일반여행업협회)회원 여행사의 서울시내 호텔 이용현황】

국가별 방문 관광객 현황	
일본	66.4 %
중국	10.2 %
아시아	15.4 %
유럽	0.7 %
미주	2.5 %
대양주	0.3 %
기타	4.6 %
합계	100 %

관광객 평균 숙박비	
50,000원 이하	19.8 %
60,000원대	12.6 %
70,000원대	14.6 %
80,000원대	6.6 %
90,000원대	17.6 %
100,000원 이상	28.8 %
합계	100 %

평균 숙박비의 조식포함 여부	
포함	8.0 %
미포함	76.0 %
기타	16.0 %
합계	100 %

KATA회원 25개사 설문 조사 결과로써 일본의 관광객 비율(66%)이 가장 높았음.
평균 숙박비는 조식이 포함되지 않은 100,000원 이상이 (29%) 가장 많았음.

- 단체 관광객 중 일본이 66.4%로 절반 이상을 차지하고 있음.
- 단체 관광객의 평균 숙박비는 100,000원 이상이 28.8%로 가장 높았으며, 81,000원~90,000원, 61,000원~70,000원이 그 뒤를 잇고 있음

※ 상기 자료는 2009년 ㈜컴포텔에서 KATA 회원 25개 여행사에 전화 및 FAX로 설문 조사한 내용임.

4. 서울지역 관광호텔 현황

서울관광 외국인을 지방 호텔에 투숙시킨 경험

있다	60.0 %
없다	40.0 %
합계	100 %

지방 호텔에 투숙할 경우 지역

경기도	73.7 %
충청북도	3.0 %
충청남도	6.3 %
강원도	5.7 %
기타	11.3 %
합계	100 %

외국인 관광객을 지방 호텔에 숙박시킨 사유

서울시내 호텔이 너무 비싸서	18.8 %
서울시내 호텔에 객실이 부족하여	21.9 %
외국인 관광객이 원해서	40.6 %
기타	18.8 %
합계	100 %

지방의 호텔에 숙박한 외국인의 만족도

만족함	33.1 %
보통이다	65.0 %
불만족함	1.9 %
합계	100 %

60%의 여행사가 서울 관광 목적의 관광객을 지방 호텔에 투숙시킨 경험이 있다고 응답하였으며 경기도(74%)를 가장 선호 하는 것으로 조사됨(2010년 현재, 숙박료에 기인함)
지방 호텔 투숙 사유로는 관광객이 원해서가 41%로 가장 높았으며 서울시내 객실부족이 22%로 그 뒤를 잇고 있음.

- 60%의 여행사가 서울 관광 목적의 관광객을 지방에 투숙시킨 경험이 있다고 응답함.
- 지방 투숙 시 경기도(73.7%)를 가장 선호하였으며 지방 투숙 사유로는 외국인 관광객이 원해서가 40.6% 서울시내 호텔 객실이 부족하여가 21.9%, 서울시내 호텔이 너무 비싸서가 18.8%로 조사됨 .

4. 서울지역 관광호텔 현황

【서울 부도심권 호텔 개발을 위한 여행사 설문 조사내용 (대상: KATA 회원사)】

서울 부도심권의 숙박호텔 활용 여부	
활용 하겠다	56.0 %
활용하지 않는다	8.0 %
생각해 보겠다	36.0 %
합계	100 %

서울 부도심권 호텔 설립 시 적정 객실 수	
100~150실	8.3 %
151~200실	37.5 %
201~250실	4.2 %
251~300실	29.2 %
301실 이상	20.8 %
합계	100 %

단체관광객 예약 시 필요한 최대 객실 수	
평균	150실 ~ 250실

객실당 평균 투숙인원	
1명	4.0 %
2명	86.8 %
3명	4.4 %
4명	0.8 %
5명 이상	4.0 %
합계	100 %

서울 도심 외곽지역의 호텔 설립 시 56%의 여행사가 호텔을 이용하겠다고 응답하였으며, 여행사 당 1일 요구 평균 최대 객실 수는 150~250실로 조사됨.

- 서울 도심 외곽지역의 단체 관광객 숙박 호텔 설립시 56%가 호텔을 이용하겠다고 응답하였으며 여행사당 1일 요구 평균 최대 객실수는 150실 ~ 250실로 조사됨.
- 서울지역 부도심권 호텔 설립시 적정 객실수로는 151~200실이 38%, 251~300실이 29%로 그 뒤를 잇고 있음.
- 객실당 평균 투숙인원은 2명이 86.8 %로 가장 많음.

4. 서울지역 관광호텔 현황

【서울지역 관광호텔 추가공급 계획/관광사업계획 승인 완료】

2011년 1월 현재 서울시 내에 관광사업계획 승인을 득한 관광호텔 21개소, 2,886실로 조사됨.

호텔명	소재지	객실 수	연면적 주1)	사업계획승인	착공	준공 예정	기타
쉐라톤 서울 디큐브 시티	구로구	269실	230,184㎡	2010.07	2007.07	2011.06	대성산업(주)
롯데 시티 SKY PARK	강서구	200실	12,123㎡	2010.04	2010.03	미정	
스탠포드코리아	마포구	188실	19,975㎡	2006.05	2008.10	2011.09	
동교동	마포구	230실	15,054㎡	2010.11	미정	미정	다보홀딩스(주)
SIFC	영등포구	414실	511,850㎡	2006.03	2005	2012.12	에스아이에프씨호텔 디벨롭먼트유한회사
미정	강남구	261실	16,474㎡	2008.05	2008	2011.04	(주)희앤션
제2롯데월드	송파구	250실	55,002㎡	2010.10	-	2015.07	
이비스 엠배서더 익선동	종로구	363실	14,437㎡	2010.11	-	2012.04	(주)이솔트
S관광호텔	강서구	90실	6,376㎡	2010.04	2010.08	미정	
크리스탈	강서구	50실	3,511㎡	2010.05	미정	미정	
플라워	동대문구	49실	1,993㎡	2010.09	2010.11	2011.03	
로즈가든	강북구	47실	4,243㎡	2010.11	미정	미정	CMJ건축
파로스	송파구	50실	4,482㎡	2008.12	2010.03	2012.11	
로사나	송파구	60실	5,219㎡	2010.10	미정	미정	
뉴스타	중랑구	90실	4,350㎡	-	2010.8	2010.10	
바고	강동구	40실	2,618㎡	-	2011.01	2011.04	
리바나인	서초구	52실	3,813㎡	2008.09	미정	미정	
유원메이트	서초구	59실	6,638㎡	2010.11	미정	미정	
조아텔	성북구	30실	2,066㎡	-	-	-	우림종합건설(주)
해인비즈니스	중구	46실	1,598㎡	2010.12	2010.12	2012.06	한성수력산업(주)
비관광호텔	양천구	48실	3,055㎡	2010.03	미착공	2011.09	

주1) 복합용도 건물의 경우 호텔 및 기타용도 면적의 합계 면적임

4. 서울지역 관광호텔 현황

구분					
	대성 D-Cube City	롯데 시티 Sky Park	스탠포드 코리아	여의도 IFC	제2롯데월드
위치	구로 신도림 360-51	김포 국제공항 내	마포 DMC지구 B4-1	영등포여의도동 23	송파구 신천동 29
대지면적 (㎡)	약 25,650	약 194,874	약 3,426	약 33,058	약 87,182
연면적 (㎡) 주1)	약 230,000	약 329,800	약 19,975	약 511,850	약 782,497
용도	업무/주거/숙박	상업/문화/집회/숙박	숙박	업무/상업/문화/숙박	상업/문화/숙박 등
호텔면적 (㎡)	약 30,000	약 12,123	약 19,975	약 40,314	약 55,002
객실 수	269실	200실	188실	414실	250실
규모	B2 ~ 42F 중 27F ~ 42F	B5 ~ 9F	B2 ~ 14F	B7 ~ 38F	B6 ~ 123F
운영 사	쉐라톤	(주)호텔 롯데	미정	힐튼 월드와이드 (콘래드 서울)	미정
준공예정/개관일	2011 예정	미정	미정	2012.12	2015.07

주1) 복합용도 건물의 경우 호텔 및 기타용도 면적의 합계 면적임

4. 서울지역 관광호텔 현황

【서울지역 관광호텔 추가공급 계획/개발 계획 중】

구분			
	여의도 Parc1	청량리 5구역	서울 라이트타워
위치	영등포여의도동 22	동대문구 전농동 620일대	마포 DMC지구 F1,F2
대지면적 (㎡)	약 46,465	약 52,562	약 37,289
연면적 (㎡)	약 644,464	약 175,370	약 724,675
용도	업무 / 상업 / 숙박	업무 / 상업 / 숙박	상업 / 문화 / 숙박/업무
호텔면적 (㎡)	-	약 8,226	-
객실 수	약 350실	약 286실	-
규모	B6 ~ 30F	B6 ~ 16F	B9 ~ 133F
운영 사	인터컨티넨탈 크라운프라자	(주)호텔 롯데	리츠칼튼, 메리어트 예정
준공예정/개관일	2012 예정	2014 예정	2015 예정

- 그밖에 동대문 디자인 플라자 & 파크 내에 부띠크 호텔 1개소, 비즈니스호텔 2개소가 추가 공급될 것으로 조사됨.

5. 수도권지역 대표 비즈니스 호텔 현황

【일반 현황】

	구분	이비스엠베서더 명동	이비스엠베서더 서울	롯데 시티 호텔 마포
이텔개여	주소	중구 명동1가 59-5	서울 강남 대치 893-1	마포구 공덕동 423-3외
	규모	B4 ~ 19F 중 해당 층 지하 및 1F일부, 10~18F	B6 ~16F	B8 ~ 40F
	대지면적(㎡)	4,240 (약 1,283평)중 해당면적 1,686 (약 510평)	1,600 (약 484평)	8,904 ㎡ (약 2,694평)
	건축면적(㎡)	2,885 (약 873평)	926 (약 280평)	3,558 ㎡ (약 1,076평)
	연면적(㎡)	14,779 (약 4,470평) 전체 연면적의 약 40% 차지	17,842(약 5,397평)	153,615 ㎡ (약 46,469평)
	등급	1급	1급	특2급
	개관년도	2006	2003	2009
	소유사	SK	(주)엠베스텔	(주)호텔롯데
객실구성	스탠다드 (실)	280	316	284
	스위트 (실)	-	1	-
	총 객실수 (실)	280	317	284
	스탠다드 객실 크기 (㎡) 주1)	20.5	20	24.5
	스탠다드 객실료 (원) 주2)	142,000(주중)/152,000(주말)	148,000(주중) / 138,000(주말)	160,000
연회	전체 면적(㎡)	-	-	-
	가장 큰 연회장 면적(㎡)	-	-	-
	연회장 수(개소)	-	-	-
F & B	레스토랑(개소)	1 (바 겸용)	1 (바 겸용)	1
	바 & 라운지(개소)	-	-	-
부대시설	사우나	0	0	0
	휘트니스	0	0	0

주1) 스탠다드 객실 크기는 Hotel Website 제공된 값임.

주2) Hotel Website 객실요금 기준임. 부가세 별도

5. 수도권지역 대표 비즈니스 호텔 현황

	구분	베스트웨스턴 강남	베스트웨스턴 국도	이비스 수원
호텔개요	주소	강남구 논현동 205-9	중구 태평로1가 61-3	수원 인계 1132-12
	규모	B5 ~ 15F	B4 ~ 21F	B7 ~ 13F
	대지면적(㎡)	623(약 188평)	1,595 (약 483평)	3,364(약 1,018평)
	건축면적(㎡)	367(약 111평)	807 (약 244평)	2,309(약 699평)
	연면적(㎡)	6,960(약 2,105평)	18,306 (약 5,537평)	39,714(약 12,013평)
	등급	특2급	특2	특2급
	개관년도	2005	2007	2008
	소유사	(주)신세계개발	국도관광개발(주)	(주)엠배스텔
객실구성	스탠다드(실)	128	290	235
	스위트(실)	-	5	5
	총 객실수(실)	128	295	240
	스탠다드 객실 크기(㎡) 주1)	19.8	28.0	21
	스탠다드 객실료(원) 주2)	176,000	180,000	123,000
연회	전체 면적(㎡)	396	566	3,406
	가장 큰 연회장 면적(㎡)	254	400	651
	연회장 수(개소)	5	2	7
F & B	레스토랑(개소)	1	1	1
	바 & 라운지(개소)	1	-	1
부대시설	사우나	-	-	0
	휘트니스	0	0	0

주1) 스탠다드 객실 크기는 Hotel Website 제공된 값임.

주2) Hotel Website 객실요금 기준임. 부가세 별도

5. 수도권지역 대표 비즈니스 호텔 현황

【분포도】



이비스 명동
1급 / 280실



롯데마포 시티
특2급 / 284실



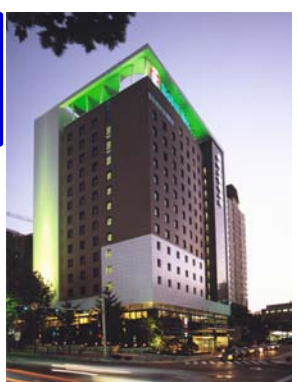
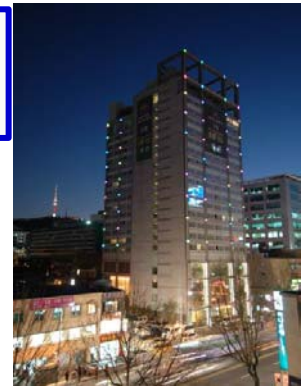
이비스 수원
특2급 / 240실



베스트웨스턴 국도
특2급 / 295실

베스트웨스턴 강남
특2급 / 128실

이비스 서울(강남)
1급 / 317실



5. 수도권지역 대표 비즈니스 호텔 현황

【 운영 현황 】

[단위:천원]

이비스엠베서더 명동 (280실) - 1급 [서울 중구]						
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	83.53	90.233	75.371	7,703,262	2,230,389	9,933,651
2008	90.57	101.945	92.330	9,462,000	2,558,070	12,020,070
2009	96.04	115.743	111.161	11,360,687	2,498,399	13,859,086
2010. 10 예상	96.5 ~ 97	133.000 ~ 134.000	128.345 ~ 129.980			
이비스엠베서더 서울 (317실) - 1급 [서울 강남구]						
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2004	85.57	81.910	70.909	8,106,035	2,063,430	10,169,465
2005	90.81	87.754	79.689	9,191,056	2,917,855	12,108,911
2006	89.11	92.552	82.473	9,512,616	2,495,170	12,007,786
2007	84.31	95.299	80.347	9,517,547	2,510,408	12,027,955
2008	87.95	97.293	85.567	9,896,328	-	9,896,328
2009	88.38	101.741	89.914	10,370,648	2,314,194	12,684,842
롯데시티호텔 마포 (284실) - 특2급 (2009.03.10 개관)						
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2009	81.2	108,448	88,059	7,427,604	2,366,337	9,793,941

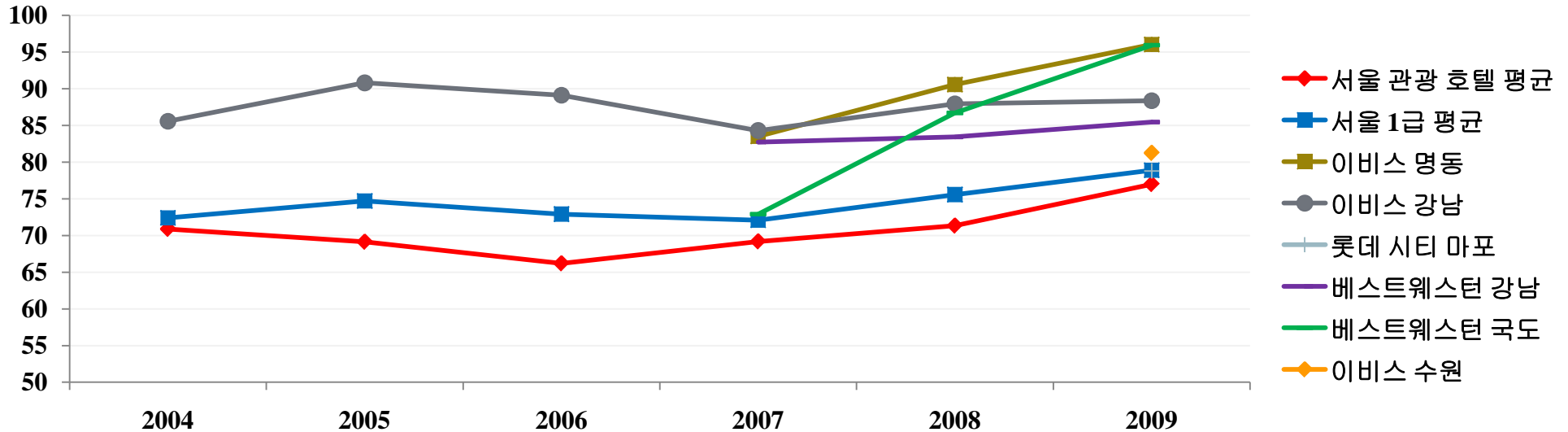
5. 수도권지역 대표 비즈니스 호텔 현황

[단위:천원]

베스트웨스턴 프리미어 강남 호텔 (128실) - 특2급 [서울 강남구]						
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	82.75	87.880	72.721	3,397,633	1,775,707	5,173,340
2008	83.43	104.577	87.250	4,087,482	1,537,549	5,625,031
2009	85.46	102.532	87.626	4,093,881	1,315,363	5,409,244
베스트웨스턴 프리미어 국도 (295실) - 특2급 [서울 중구]						
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	72.92	77.503	56.515	5,101,884	1,775,707	6,877,591
2008	86.71	85.355	74.012	7,991,074	1,513,778	9,504,852
2009	85.95	110.924	95.340	10,265,683	1,900,072	12,165,755
이비스엠베서더 수원 (240실) - 특2급 [경기 수원시]						
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2009	81.26	88.315	71.765	6,286,622	4,177,688	10,464,310

5. 수도권지역 대표 비즈니스 호텔 현황

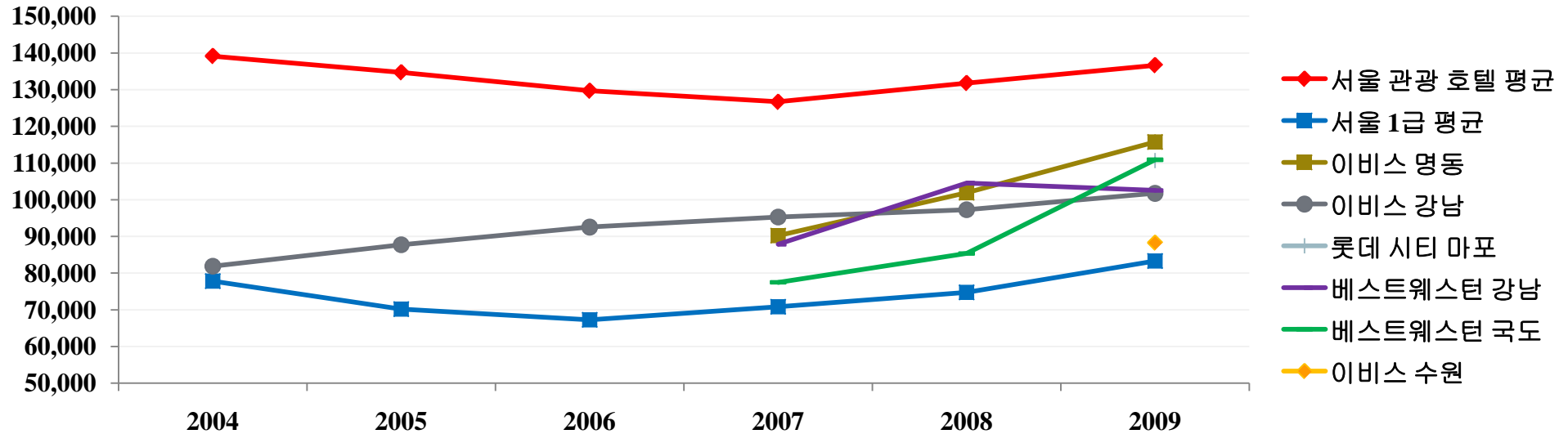
【서울지역 호텔 평균과 운영현황 비교 (평균 객실점유율/단위:%)】



구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009
서울 관광 호텔 평균	70.89	69.14	66.20	69.19	71.34	77.00
서울 특1급 평균	72.38	67.34	64.57	68.82	69.31	75.67
서울 특2급 평균	74.22	72.90	69.68	73.45	79.89	82.86
서울 1급 평균	72.40	74.71	72.92	72.08	75.58	78.89
이비스 명동				83.53	90.57	96.04
이비스 강남	85.57	90.81	89.11	84.31	87.95	88.38
롯데 시티 마포						78.81
베스트웨스턴 강남				82.75	83.43	85.46
베스트웨스턴 국도				72.92	86.71	95.95
이비스 수원						81.26

5. 수도권지역 대표 비즈니스 호텔 현황

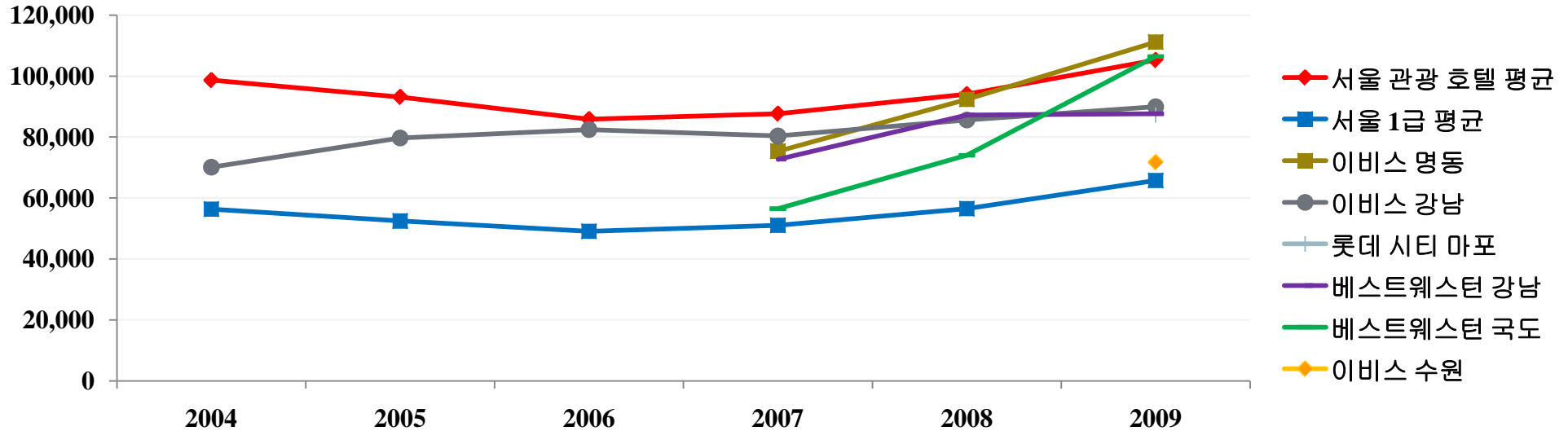
【서울지역 호텔 평균과 운영현황 비교 (평균 객실료/단위:원)】



구분		2004	2005	2006	2007	2008	2009
객실평균가 (원)	서울 관광 호텔 평균	139,155	134,727	129,720	126,699	131,812	136,661
	서울 특1급 평균	188,087	191,928	180,503	176,640	187,565	188,871
	서울 특2급 평균	114,999	102,369	101,876	92,500	97,259	106,688
	서울 1급 평균	77,840	70,207	67,289	70,833	74,763	83,332
	이비스 명동				90,233	101,945	115,743
	이비스 강남	81,910	87,754	92,552	95,299	97,293	101,741
	롯데 시티 마포						110,679
	베스트웨스턴 강남				87,880	104,577	102,532
	베스트웨스턴 국도				77,503	85,355	110,924
	이비스 수원						88,315

5. 수도권지역 대표 비즈니스 호텔 현황

【서울지역 호텔 평균과 운영현황 비교 (RevPAR/단위:원)】



구분		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Rev Par (원)	서울 관광 호텔 평균	98,647	93,151	85,875	87,663	94,033	105,229
	서울 특1급 평균	136,137	129,244	116,551	121,564	130,002	142,919
	서울 특2급 평균	85,352	74,627	70,987	67,942	77,698	88,402
	서울 1급 평균	56,356	52,452	49,067	51,057	56,504	65,740
	이비스 명동				75,372	92,332	111,160
	이비스 강남	70,090	79,689	82,473	80,347	85,569	89,919
	롯데 시티 마포						87,227
	베스트웨스턴 강남				72,721	87,250	87,626
	베스트웨스턴 국도				56,515	74,011	106,432
	이비스 수원						71,765

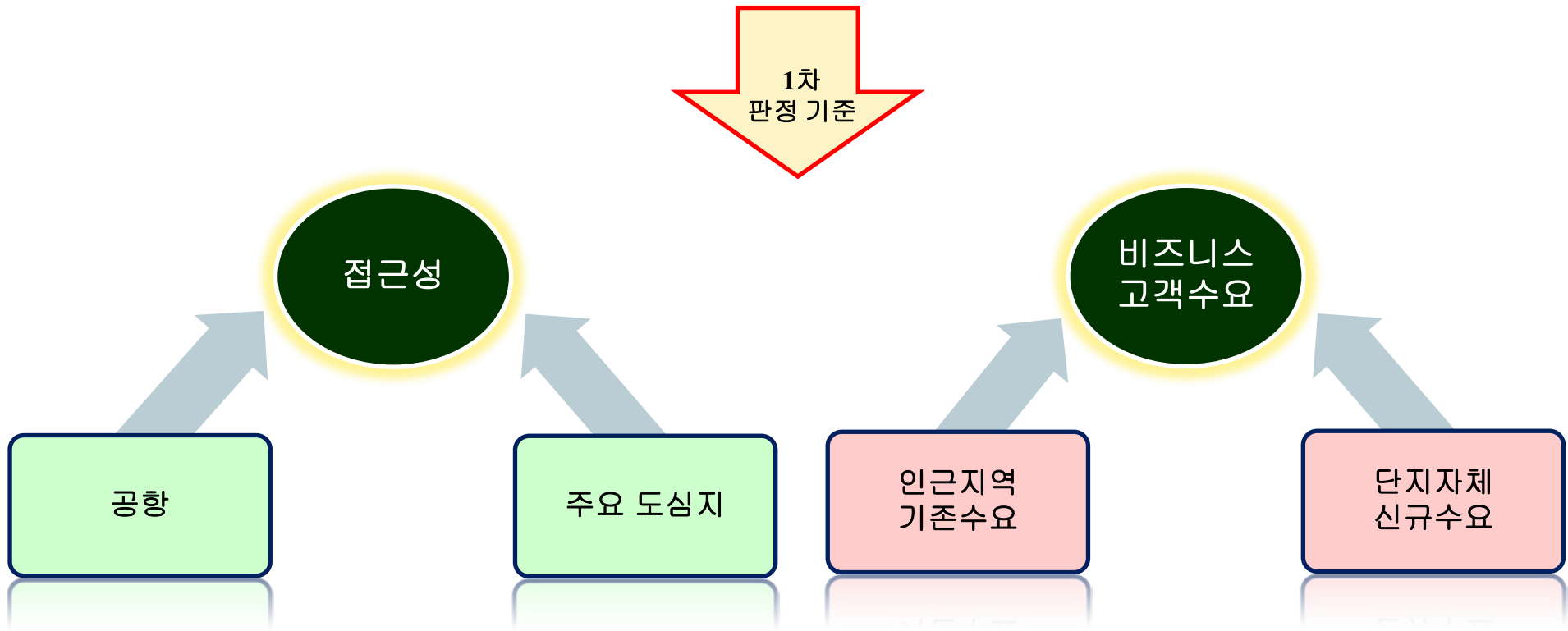
Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석



1. 비즈니스 호텔 개발 적합성 1차 판정 기준
2. 기초 검토 요약
3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

1. 비즈니스 호텔 개발 적합성 1차 판정 기준

비즈니스 호텔 개발로의 적합성 판정



☞ 도로망,철도망, 공항 및 도심으로부터의 접근성 등 관광호텔 부지로서의 기본 전제 조건 검토를 통한 적합성 판정

2. 기초 검토 요약



①	하남 감일	⑤	남양주 진건	⑨	고양 원흥	⑬	서울 내곡	⑰	하남 미사
②	서울 세곡2	⑥	하남 감북	⑩	부천 옥길	⑭	서울 서초		
③	서울 강남	⑦	인천 구월	⑪	서울 향동	⑮	구리 갈매		
④	광명 시흥	⑧	시흥 은계	⑫	위례신도시	⑯	서울 양원		

2. 기초 검토 요약

지역	CBD		GBD		인천국제공항			김포국제공항		
	거리(km)	시간(분)	거리(km)	시간(분)	거리(km)	시간(분) 자동차	시간(분) 철도	거리(km)	시간(분) 자동차	시간(분) 철도
하남 감일	23	55	13	40	78	90	150	37	70	120
서울 세곡2	19	35	10	25	76	70	140	36	35	100
서울 강남	19	40	10	25	75	75	160	36	60	130
남양주 진건	20	50	22	35	78	75	140	37	60	120
하남 감북	20	50	12	35	77	80	120	38	65	90
인천 구월	35	80	37	90	38	40	95	24	55	70
시흥 은계	23	70	25	80	45	50	125	20	55	105
고양 원흥	14	55	23	85	53	55	130	17	40	100
부천 옥길	21	60	27	65	49	50	120	16	50	100
서울 향동	18	50	22	55	52	55	120	13	40	100
광명 시흥	23	75	27	70	50	55	145	19	65	115
위례신도시	26	55	18	45	83	90	120	44	75	85
서울 내곡	16	30	6	15	70	70	120	30	60	90
서울 서초	14	40	6	20	70	70	100	28	55	75
구리 갈매	17	45	20	50	75	70	120	35	55	95
서울 양원	14	45	17	50	74	70	105	35	55	70
하남 미사	23	60	22	35	83	80	150	44	60	130

※ 거리 및 시간기준: 네이버 지도

2. 기초 검토 요약

기초검토 요약

지역	도로망	철도망
하남 감일	서울외곽순환도로(서하남 IC) 인접	지하철 5호선 마천역 2km 도보 30분
서울 세곡2	서울외곽순환도로(지곡IC, 수서IC),동부간선도로	지하철 3호선 수서역 1.5km 도보25분
서울 강남	현릉로 근접, 분당 ~ 내곡간 고속화도로(내곡 IC)	지하철 3호선 수서역 3km 도보50분
남양주 진건	북부간선도로 인접, 서울외곽순환고속도로(구리IC)	중앙선 도농역2km 도보 30분
하남 감북	서울외곽순환도로(서하남 IC) 인접	지하철 9호선 보훈병원역(2014년)인접
인천 구월	제2경인고속도로(남동I.C)	지하철1호선 예술회관역1.5km 도보25분
시흥 은계	서울외곽순환도로(시흥IC)및 제2경인고속도로 인접	지하철1호선 대야역(2016년) 인접
고양 원흥	서오릉로 및 시도79호선(2011년 완공예정) 인접	지하철3호선 원흥역(2013년)1.5km 도보35분
부천 옥길	서울외곽순환고속도로(시흥IC)	지하철1호선 복사역(2016년)1.2km 도보30분
서울 향동	경인국도(46호선), 서울외곽순환고속도로(시흥IC)	지하철7호선 천왕역2km 도보35분
광명 시흥	제2경인고속국도 (광명IC) 및 국도397호선 인접	지하철 1호선, KTX 광명역 3km, 도보 50분
위례신도시	서울외곽순환도로(송파IC)인접, 현릉로, 분당~수서고속화도로, 성남대로단지 인접	지하철8호선/분당선 복정역 인접
서울 내곡	경부고속도로(양재IC) 및 현릉로 인접	신분당선 청계산입구역(2011년)인접
서울 서초	과천~우면산간고속화도로 (선암I.C)인접	지하철4호선 선바위역 1km 도보15분
구리 갈매	서울외곽순환고속도로(퇴계원I.C)근접,	경춘선 갈매역 인접
서울 양원	북부간선도로(신내I.C),국도47호선	경춘선 신내역 인접, 지하철6호선 봉화산역
하남 미사	올림픽대로, 서울~춘천간 고속국도 인접(강일IC)	지하철 5호선 미사역(2015년) 인접

※ 거리 및 시간기준: 네이버 지도

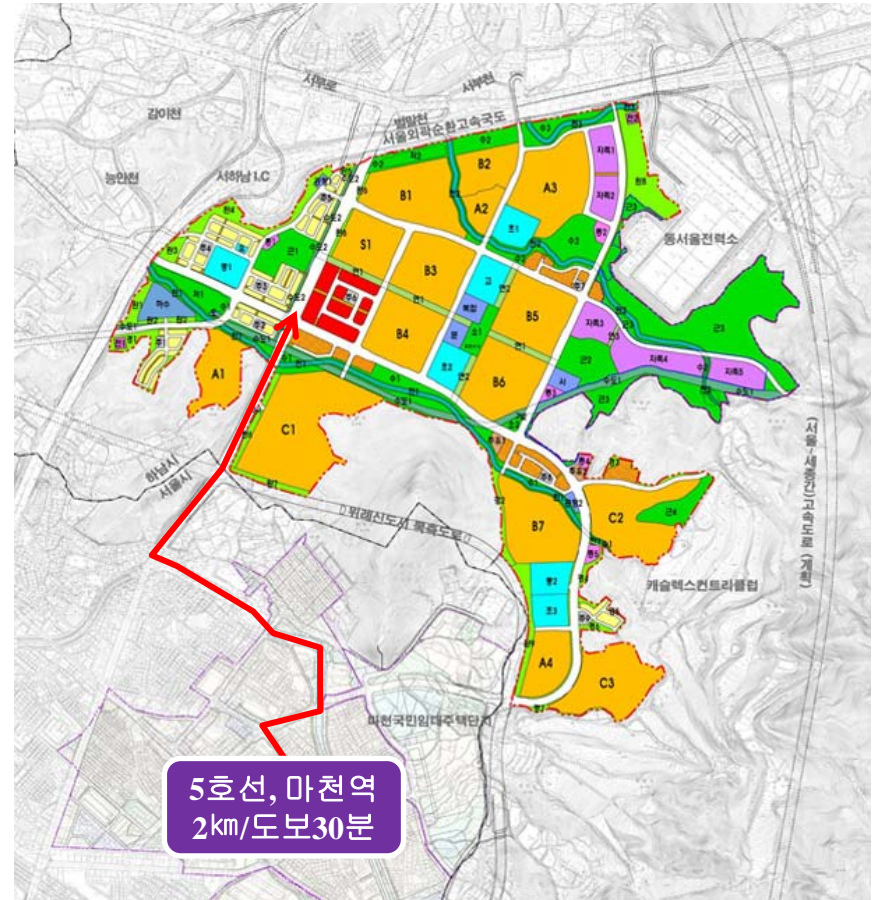
2. 기초 검토 요약

지역	FIT (Business Individual, Leisure Individual)	Corporate	MICE	Wholesales Group	적합성
하남 감일	X	X	X	△	X
서울 세곡2	X	X	X	△	X
서울 강남	X	X	X	△	X
남양주 진건	X	X	X	△	X
하남 감북	X	X	X	△	X
인천 구월	△	O	X	X	X
시흥 은계	X	X	X	△	X
고양 원흥	△	△	X	△	X
부천 옥길	△	△	X	△	X
서울 향동	X	X	X	△	X
광명 시흥	X	X	X	△	X
위례신도시	O	O	△	O	O
서울 내곡	OO	O	△	O	O
서울 서초	O	O	△	O	△
구리 갈매	△	X	X	O	△
서울 양원	△	X	X	O	△
하남 미사	O	X	X	O	O

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

하남 강일



5호선, 마천역
2km/도보30분

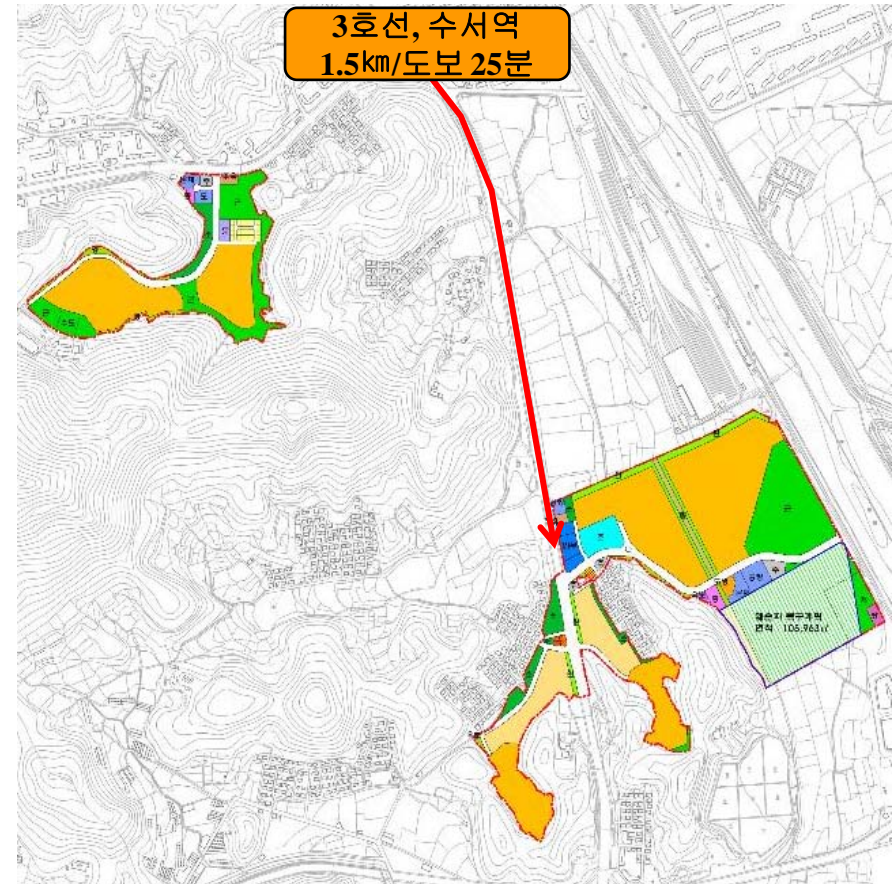
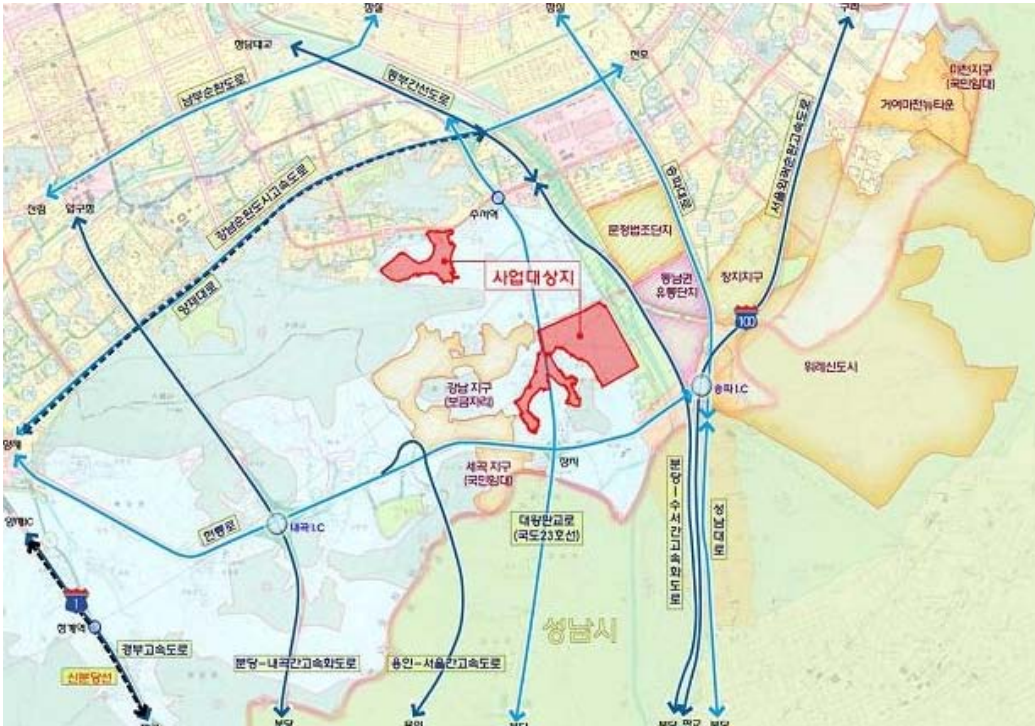
『복합 친수공간』

- ❖ 위치: 경기도 하남시 감일동, 감이동 일원
- ❖ 면적: 1,688천㎡
- ❖ 수용 가능인구: 약 33,400명
- ❖ 교통: 서울외곽순환도로(서하남 I.C), 동부간선도로, 지하철 5호선(마천역), 서울~세종 고속도로 (예정) 등

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 세곡 2



『녹지가 어우러진 역사문화단지』

- ❖ 위치: 서울시 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원
- ❖ 면적: 771천㎡
- ❖ 건설호수: 4,000호
- ❖ 교통: 지하철 3호선 수서역, 서울 외곽 순환고속도로, 동부간선도로 등

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 세곡 2



• 접근성

- 도로: 편리함
- 지하철: 부적합함(도보 약 25분)
- 주요 도심지: 양호함 / CBD- 19km/ 약 35분, GBD-10 km/ 약 25분, YBD-23km / 약 35분
- 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 76km, 자동차 약 70분 / 지하철 약 140분
 - 김포국제공항 - 약 36km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 100분

• 비즈니스 고객수요: 주변 및 단지 자체에 수요 미흡

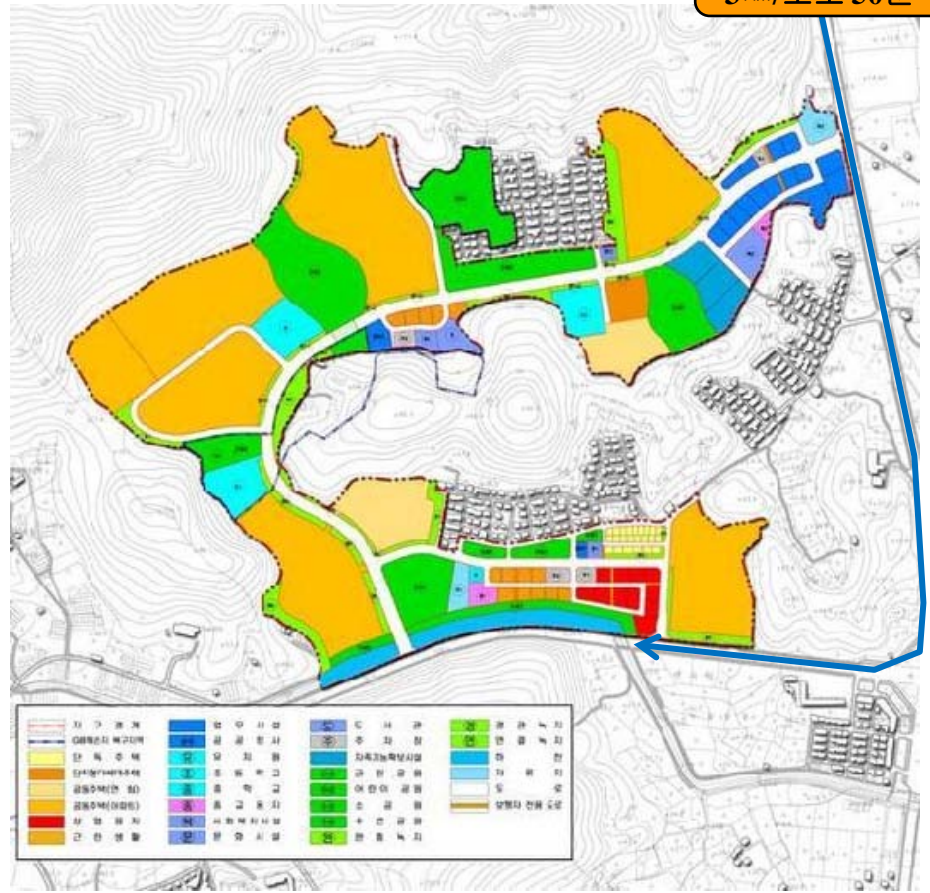
☞ 관광호텔 부지로서 부적합하다고 판단함.



3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 강남

3호선, 수서역
3km/도보 50분



「디자인 보금자리」

❖ 위치: 서울 강남구 자곡동, 세곡동, 율현동 일원

❖ 면적: 940천㎡

❖ 수용가능 인구: 약18,400명

❖ 건설호수: 6,821세대

❖ 교통: 분당 ~ 내곡간 고속화도로(내곡 I.C), 분당 ~ 수서간 고속화 도로(송파 I.C), 지하철 3호선 수서역, 서울 ~ 용인간 고속도로(현릉 I.C)

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 강남



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 부적합함(도보 약 50분)
 - 주요 도심지: 보통/ CBD- 19km/ 약 40분, GBD-10 km/ 약 25분, YBD-22km / 약 40분
 - 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 75km, 자동차 약 75분 / 지하철 약 160분
 - 김포국제공항 - 약36km, 자동차 약 60분 / 지하철 약 130분
- 비즈니스 고객수요: 주변 및 단지 자체에 수요 미흡

☞ 관광호텔 부지로서 부적합하다고 판단함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

남양주 진건



『공원안의 도시』

- ❖ 위치: 경기도 남양주시 진건읍 배양리, 지금동, 도농동 일원
- ❖ 면적: 2,490천㎡
- ❖ 건설호수: 16,000호
- ❖ 교통: 중앙선 도농역, 북부간선도로, 서울 외곽순환도로와 인접



Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

남양주 진건



• 접근성

- 도로: 편리함
- 지하철: 부적합함(도보 약 30분)
- 주요 도심지: 보통

CBD- 20km/ 약 50분, GBD-22 km/ 약 35분, YBD-32km / 약 45분

- 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함

인천국제공항 - 약 78km, 자동차 약 75분 / 지하철 약 140분

김포국제공항 - 약 37km, 자동차 약 60분 / 지하철 약 120분

- 비즈니스 고객수요: 주변 및 단지 자체에 수요 미흡



☞ 호텔 부지로서의 적합성이 부족하다고 판단됨.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

하남 감북지구



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 양호함(보훈병원 역 설치 예정)
 - 주요 도심지: 보통
- CBD - 20km / 약 50분, GBD - 12km / 약 35분, YBD - 24km / 약 50분
- 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 77km, 자동차 약 80분 / 지하철 약 120분
 - 김포국제공항 - 약 38km, 자동차 약 65분 / 지하철 약 90분
- 비즈니스 고객수요: 주변 및 단지 자체에 수요 미흡

❖ 위치: 경기도 하남시 감북동, 감일동, 광암동, 초이동 일원

❖ 면적: 2,670천 m²

❖ 건설호수: 20,000호

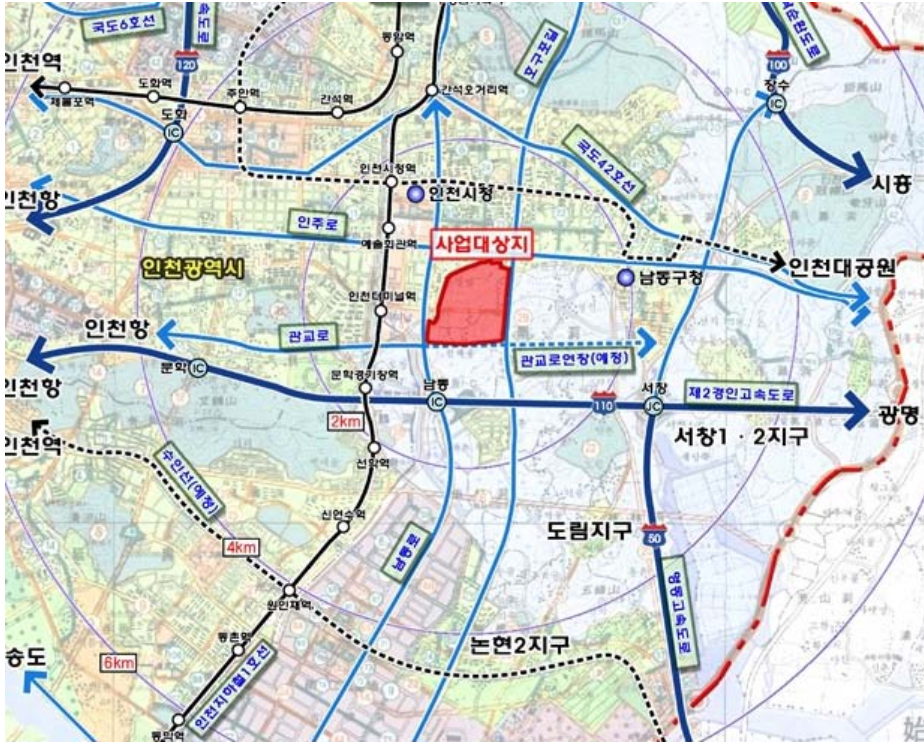
❖ 교통: 지하철 5호선 올림픽공원역, 둔촌동 역, 지하철 9호선 보훈병원역(2016년), 서울외곽순환도로(서하남 I.C)

☞ 호텔 부지로서의 적합성이 부족하다고 판단됨.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

인천구월



「공원 속 주거단지」

- ❖ 위치: 인천광역시 남동구 구월동, 수산동 일원
- ❖ 면적: 841천㎡
- ❖ 건설호수: 6,000호
- ❖ 교통: 지하철 1호선 예술회관역, 제2경인고속도로



Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

인천구월



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 비교적 편리함(인천 지하철 1호선이 인근에 위치함)
 - 주요 도심지: 좋지 않음
 CBD - 35km / 약 80분, GBD - 37km / 약 90분, YBD - 29km / 약 70분
 - 공항: 접근성은 양호함
 인천국제공항 - 약 38km, 자동차 약 40분 / 지하철 약 95분
 김포국제공항 - 약 24km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 70분
- 비즈니스 고객수요: 인근 공단 등의 기업고객 수요가 다수 있을 것임.
 관광목적고객이 선호하는 서울도심과는 접근성이 매우 떨어짐.

비즈니스 고객의 수요가 경제성 있는 호텔 규모를 이루기에는 미흡하여 관광 호텔 부지로서 부적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

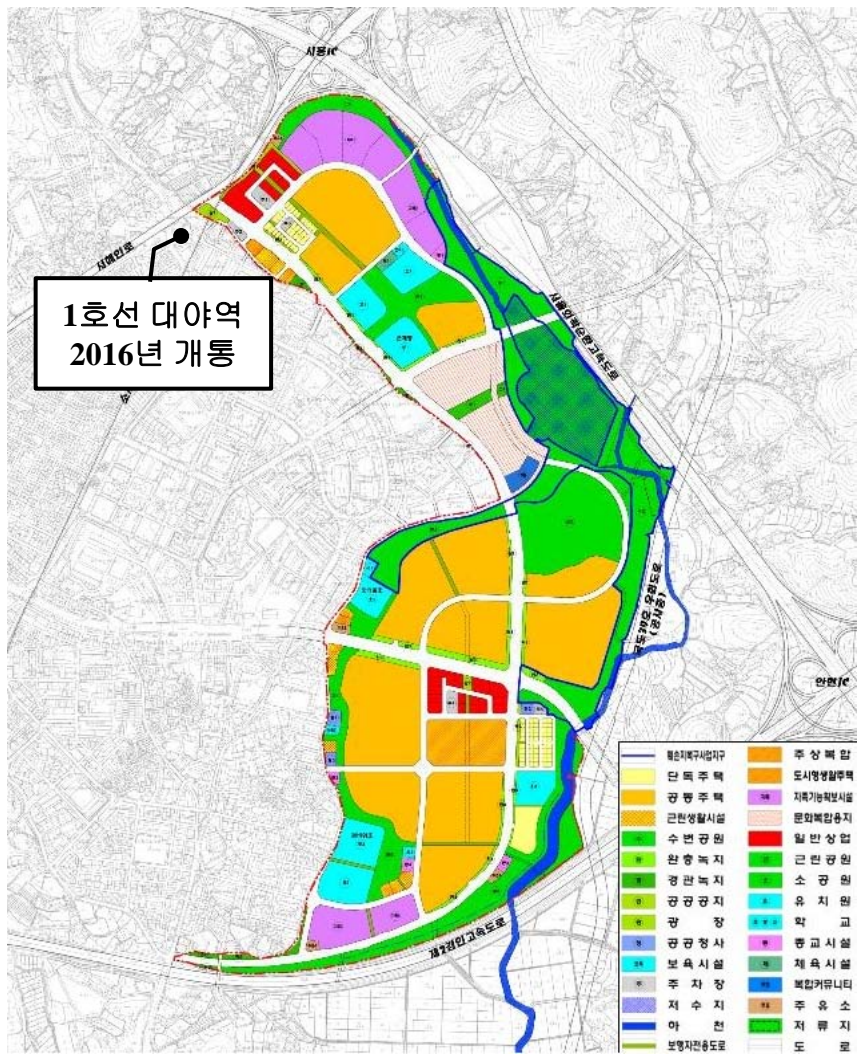
3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

시흥은계



『생태 전원도시』

- ❖ 위치: 경기도 시흥시 은행동, 계수동, 대야동, 안현동 일원
- ❖ 면적: 2,011천㎡
- ❖ 건설호수: 12,000호
- ❖ 교통: 서울외곽순환고속도로, 제2경인고속도로, 국도 39호선 연접, 국도 42호선 통과, 부천소사~안산원 시간 전철계획(민자)



Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

시흥은계



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 비교적 편리함(대야역 인근 설치 예정)
 - 주요 도심지: 보통임
- CBD - 23km / 약 70분, GBD - 25km / 약 80분, YBD - 17km / 약 55분
- 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 45km, 자동차 약 50분 / 지하철 약 125분
 - 김포국제공항 - 약 20km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 105분

• 비즈니스 고객수요: 주변 및 단지 자체의 수요 미흡

☞ 관광 호텔 부지로서 부적합함.

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

고양 원흥



『활력이 넘치는 생산도시』

- ❖ 위치: 경기도 고양시 덕양구 원흥동, 도내동 일원
- ❖ 면적: 129천㎡
- ❖ 수용가능인구: 약 23,000명
- ❖ 건설호수: 8,601세대
- ❖ 교통: 서울외곽순환고속도로(고양I.C), 국지도 23호선(자유로), 지하철 3호선 원흥역, 서울 ~ 문산간 고속국도 계획, 시도 79호선(지축로/2011년 완공예정), 신도시~신사동간 도로(2011년 완공예정) 등 계획

3호선 원당역
3km/도보50분

3호선 원흥역(2013년)
2km/도보 35분



Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

고양 원흥



• 접근성

- 도로: 편리함
- 지하철: 부적합함(도보 약 35분)
- 주요 도심지: 보통임

CBD - 20km / 약 50분, GBD - 12km / 약 35분, YBD - 24km / 약 50분

- 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함

인천국제공항 - 약 53km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 130분

김포국제공항 - 약 17km, 자동차 약 40분 / 지하철 약 100분

- 비즈니스 고객수요: 주변 비즈니스 수요가 다수 있을것임.

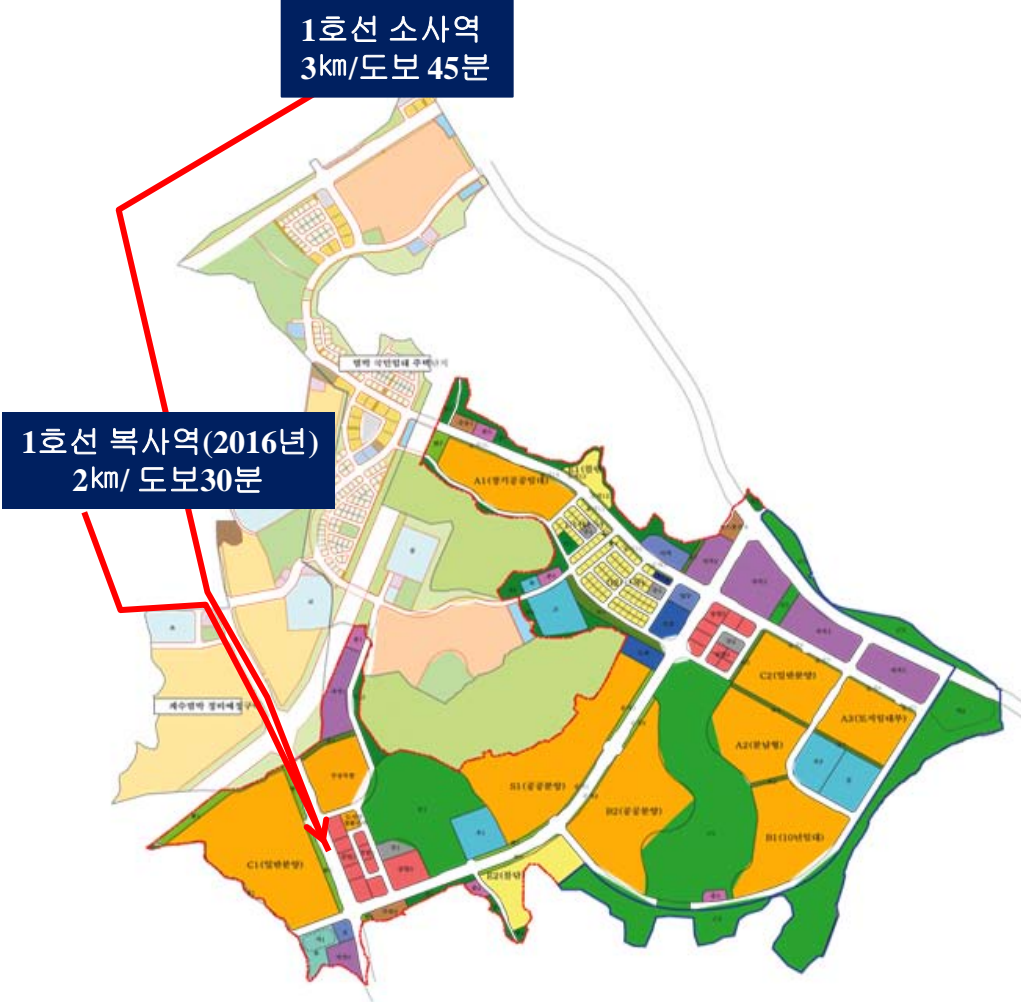


👉 비즈니스 고객의 수요가 경제성 있는 호텔 규모를 이루기에는 미흡하여 관광 호텔 부지로서 부적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

부천 옥길



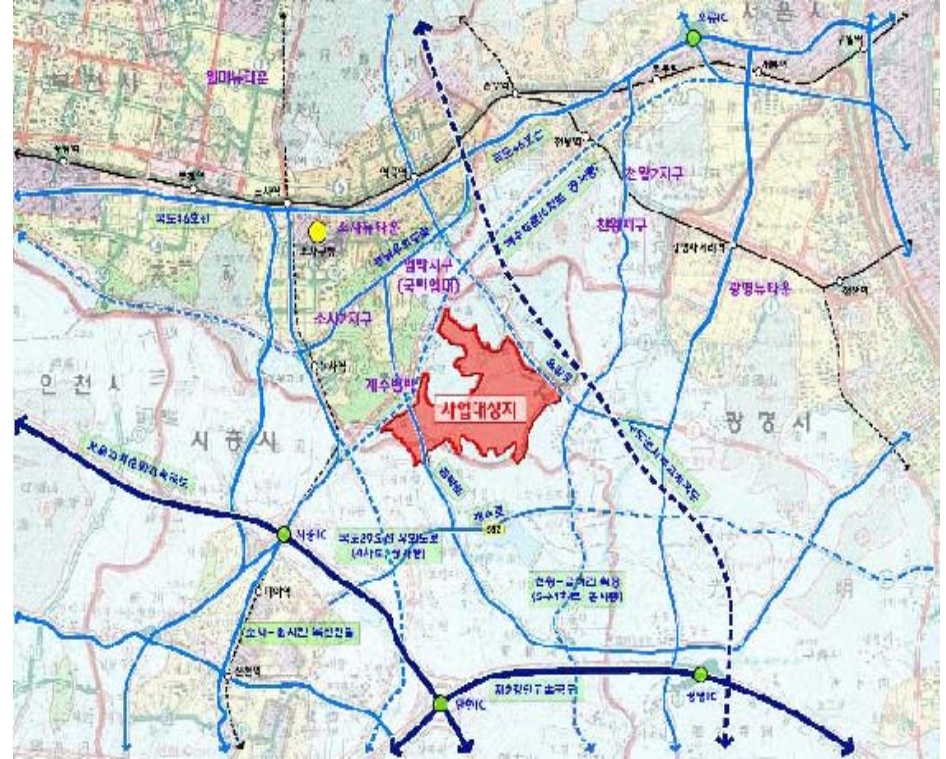
『친환경 녹색도시』

- ❖ 위치: 경기도 부천시 소사구 범박동, 옥길동, 계수동 일원
- ❖ 면적: 1,328천㎡
- ❖ 건설호수: 9,000호
- ❖ 교통: 서울외곽순환고속도로, 국도 46호선, 지하철 1호선 등

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

부천 옥길



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 부적합함(도보 약 30분)
 - 주요 도심지: 보통임
 CBD - 21km / 약 60분, GBD - 27km / 약 65분, YBD - 14km / 약 40분
 - 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 인천국제공항 - 약 49km, 자동차 약 50분 / 지하철 약 120분
 김포국제공항 - 약 16km, 자동차 약 50분 / 지하철 약 100분

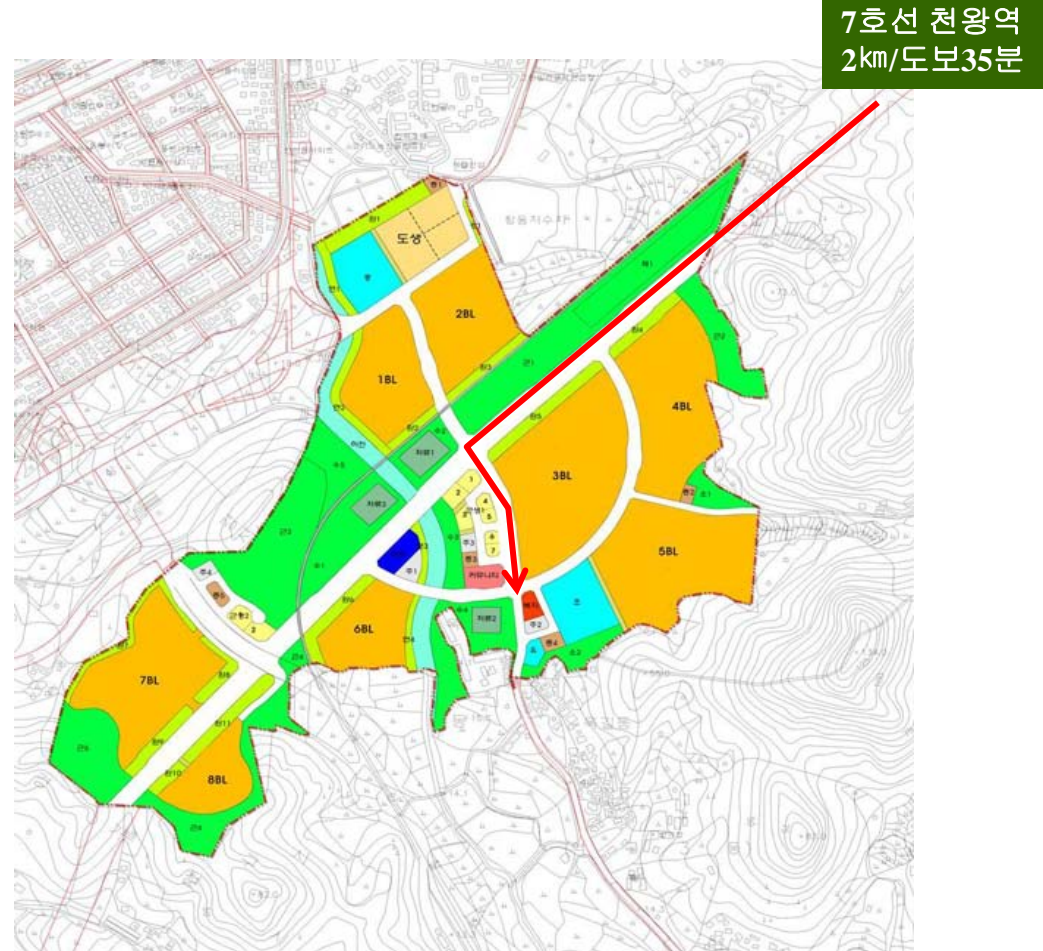
• 비즈니스 고객수요: 주변 비즈니스 수요가 다수 있을 것임.

👉 비즈니스 고객의 수요가 경제성 있는 호텔 규모를 이루기에는 미흡하여 관광 호텔 부지로서 부적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 향동



『녹색 도시』

- ❖ 위치: 서울특별시 구로구 향동 일원
- ❖ 면적: 664천㎡
- ❖ 수용가능 인구: 약 12,000명
- ❖ 건설호수: 4,606호
- ❖ 교통: 서울외곽순환도로(시흥I.C), 경인국도(46호선),
계수대로(2011년 완공예정), 7호선(천왕역)

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 향동



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 불편함(도보 약 35분)
 - 주요 도심지: 보통
 - CBD - 18km / 약 50분, GBD - 22km / 약 55분, YBD - 12km / 약 35분
 - 공항: 도로 접근성 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 52km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 120분
 - 김포국제공항 - 약 13km, 자동차 약 40분 / 지하철 약 100분

• 비즈니스 고객수요: 주변 및 단지 자체에 수요 미흡

☞ 관광 호텔 부지로서 부적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

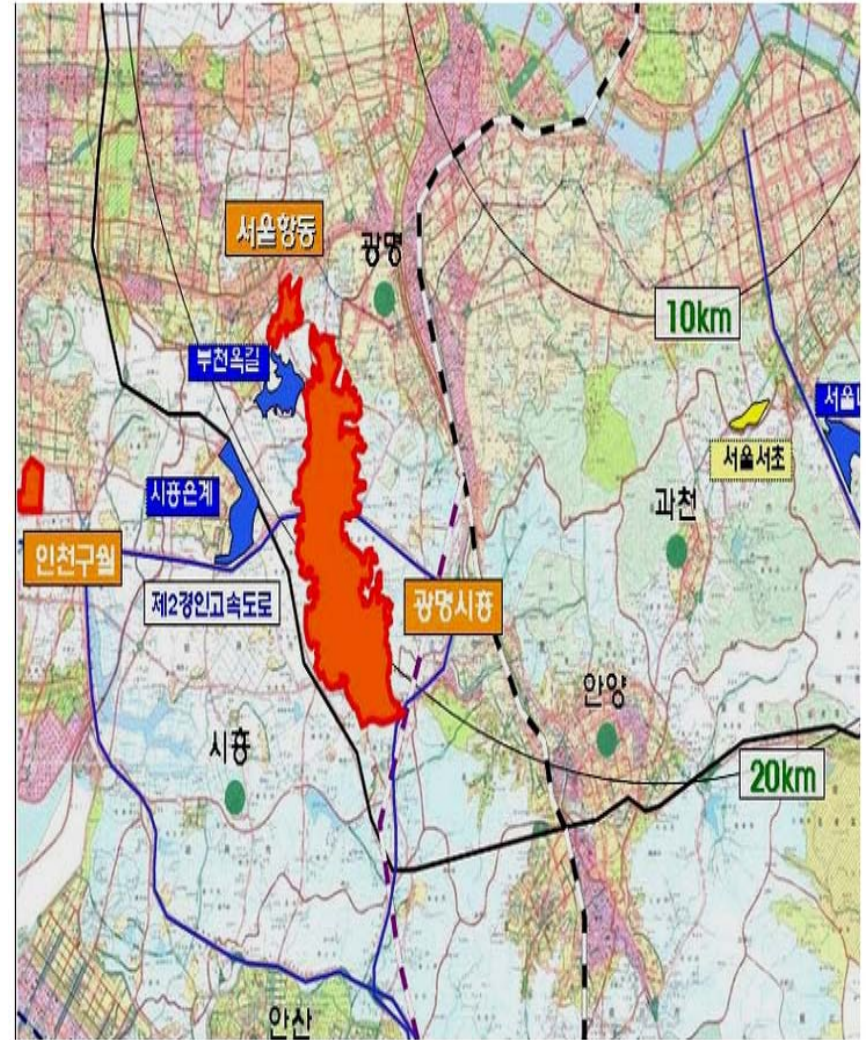
3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

광명 시흥



- ❖ 위치: 경기도 광명시 광명동, 옥길동 시흥시 과림동, 무지내동 일원
- ❖ 면적: 17,367천㎡
- ❖ 수용가능 인구: 약 237,000명
- ❖ 건설호수: 95,026호
- ❖ 교통: 제2경인고속국도 (광명IC), 국도397호선, 1호선 / KTX(광명역)

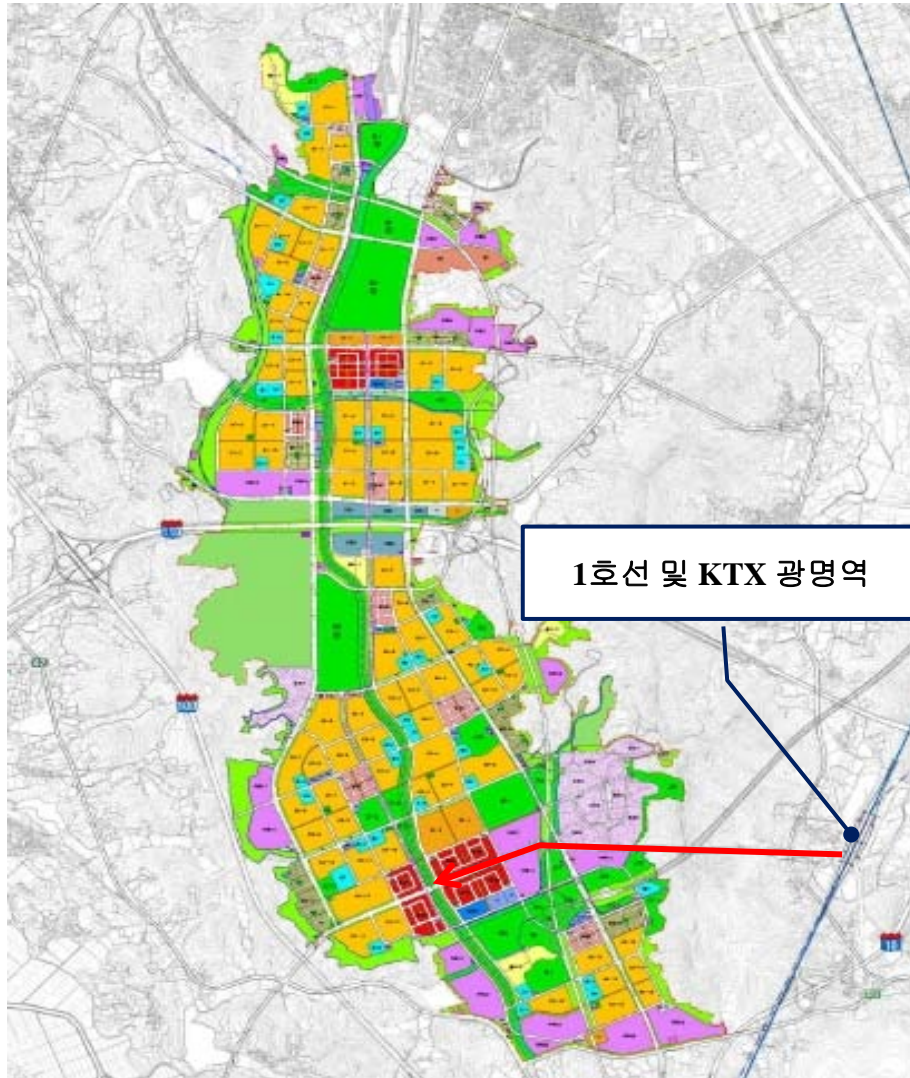
매화산업단지 연결도로(2017년)



Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

광명 시흥



- 접근성

- 도로: 편리함

- 지하철: 불편함 (지하철 1호선 및 KTX 광명역)

- 주요 도심지: 보통

CBD - 23km / 약 75분, GBD - 27km / 약 70분, YBD - 16km / 약 55분

- 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함

인천국제공항 - 약 50km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 145분

김포국제공항 - 약 19km, 자동차 약 65분 / 지하철 약 115분

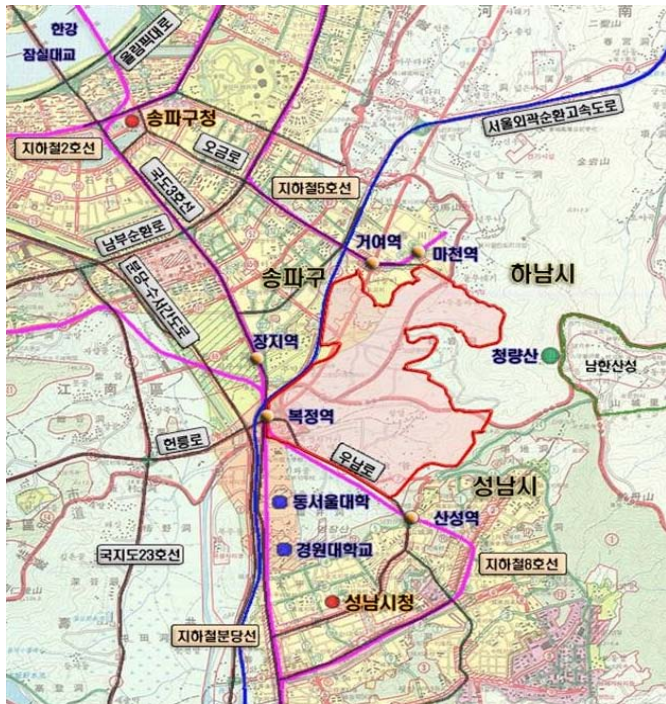
- 비즈니스 고객수요: 주변 및 단지 자체에 수요 미흡

☞ 관광 호텔 부지로 부적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

위례 신도시



8호선/분당선
북정역



『첨단생태도시, 역사문화도시, 상생도시』

❖ 위치: 서울 송파구 거여동, 장지동, 경기도 성남시 창곡동, 북정동, 하남시 학암동, 감이동 일원

❖ 면적: 68,000천㎡

❖ 수용가능 인구: 115,000인

❖ 건설호수: 46,000세대

❖ 교통: 송파대로, 서울외곽순환고속도로 송파IC 인접, 현릉로, 분당~수서 고속화도로, 성남대로 단지 인접, 제2양재대로(예정), 삼성로~현릉로 간 도로(예정)

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

위례 신도시



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 편리함(복정역 인접)
 - 주요 도심지: 보통
 - CBD - 26km / 약 55분, GBD - 18km / 약 45분, YBD - 30km / 약 60분
 - 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 83km, 자동차 약 90분 / 지하철 약 120분
 - 김포국제공항 - 약 44km, 자동차 약 75분 / 지하철 약 85분



- 비즈니스 고객수요: Business Individual + Leisure Individual+ Group
 - 인근지역 비즈니스 고객 수요 및 단지 내 신규 비즈니스 고객수요가 예상됨

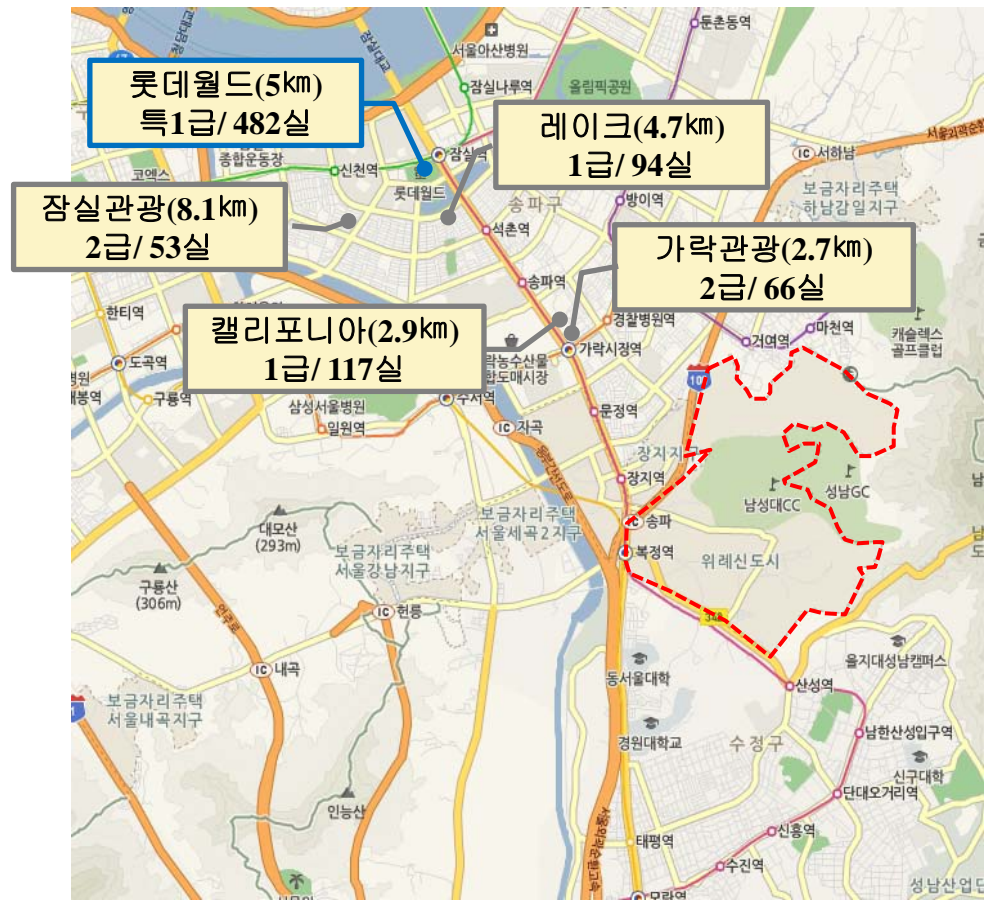
☞ 관광 호텔 부지로 적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

• 인근지역 호텔 현황

[단위:천원]

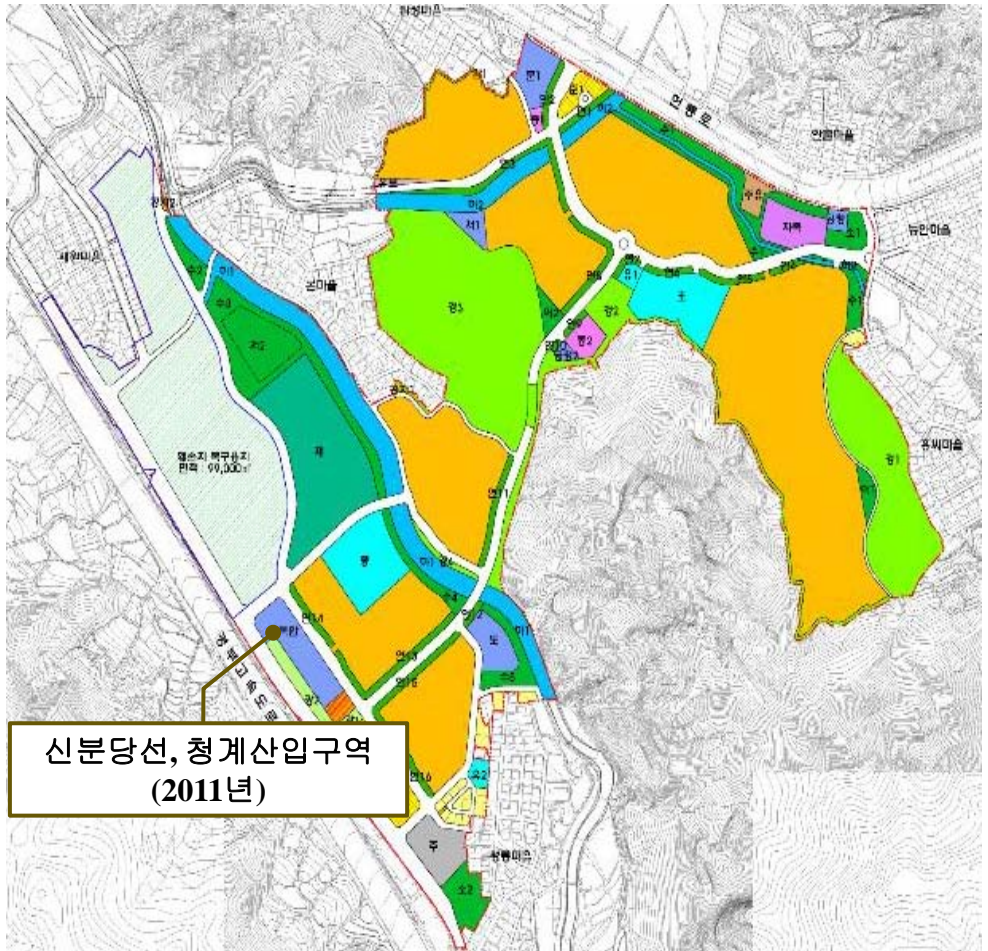
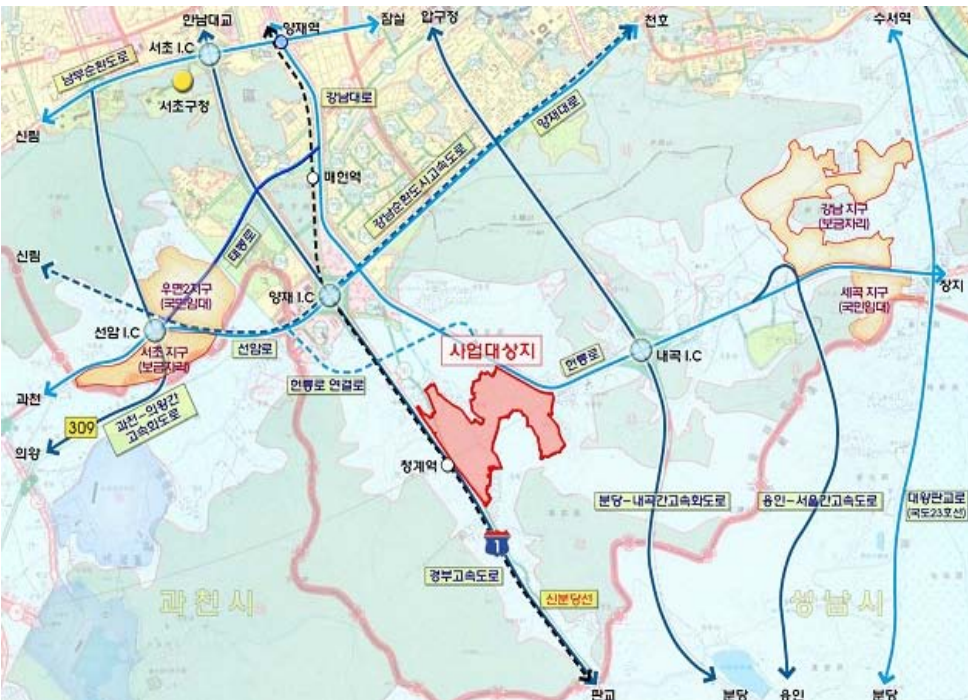


연도	이용률 (%)	객실 평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
호텔롯데월드 (482실) - 특1급						
2007	75.07	128.684	96.603	16,536,193	33,670,835	50,207,028
2008	71.14	136.211	96.907	17,911,351	55,260,207	73,171,558
2009	86.95	145.854	126.816	21,708,945	32,893,081	54,602,026
레이크호텔 (80실) - 1급						
2007	70.19	96.349	67.627	1,974,676	-	1,974,676
2008	84.10	98.262	82.637	2,419,598	-	2,419,598
2009	66.92	93.255	62.403	2,141,040	-	2,141,040
캘리포니아관광호텔 (101실) - 1급						
2007	56.02	69.640	39.012	1,665,922	1,329,845	2,995,767
2008	59.96	82.096	49.228	1,819,745	1,419,750	3,239,495
2009	65.02	60.000	39.014	,666,080	169,591	1,835,671
가락관광호텔 (66실) - 2급						
2007	68.51	57.452	39,361	948137	350,372	1,298,509
2008	67.35	63.055	42.468	1,025,846	-	1,025,846
2009	57.03	69.107	39.412	949,457	328.132	1,227,589
잠실관광호텔(53실)-2급						
2007	35.91	72.070	25,880	500,598	347,354	848,252
2008	55.10	75.892	41.816	765,217	298,440	1,063,657
2009	49.90	79.681	39.761	769,238	243,522	1,012,760

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 내곡

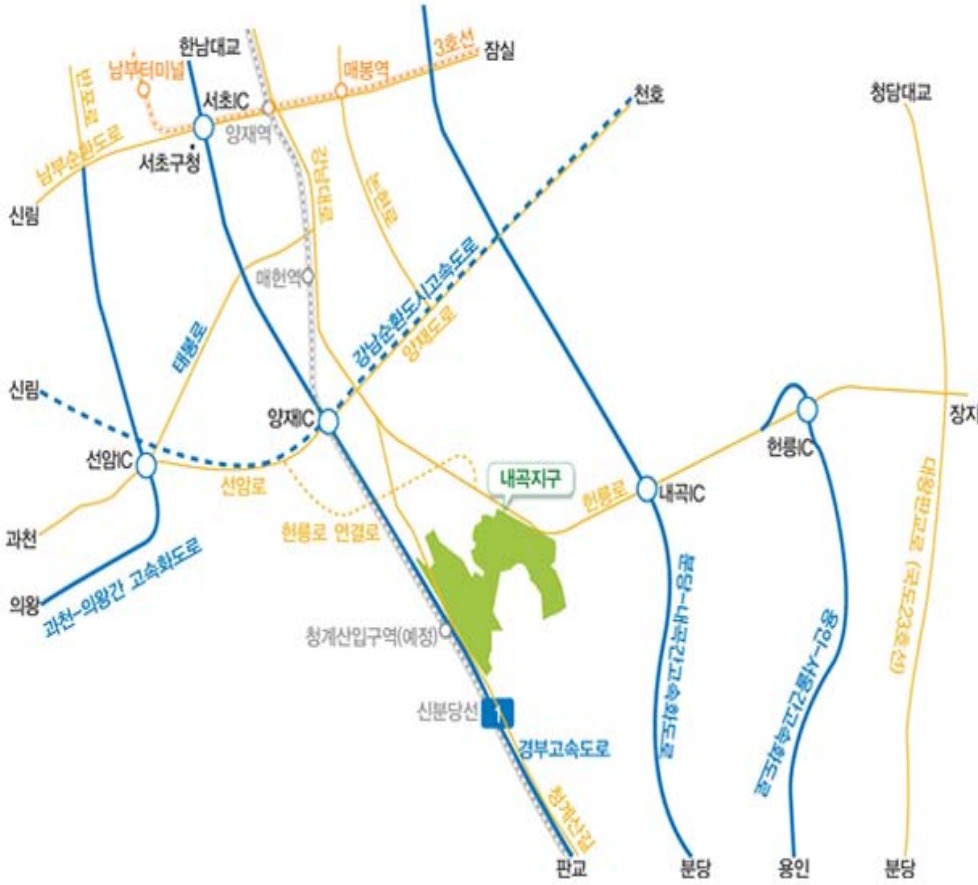


『자연과 어우러진 전원단지』

- ❖ 위치: 서울시 서초구 내곡동, 신원동, 염곡동, 원지동 일원
- ❖ 면적: 769천㎡
- ❖ 건설호수: 4,000호
- ❖ 교통: 경부고속도로, 분당~내곡간고속도로, 용인~서울간 고속도로로, 2011년 신분당선 청계산 입구역 개통

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 내곡



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 편리함(청계산 입구역 인접)
 - 주요 도심지: 편리함
 - CBD - 16km / 약 30분, GBD - 6km / 약 15분, YBD - 17km / 약 35분
 - 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 70km, 자동차 약 70분 / 지하철 약 120분
 - 김포국제공항 - 약 30km, 자동차 약 60분 / 지하철 약 90분
- 비즈니스 고객수요: Business Individual + Leisure Individual
 신분당선 개통으로 인근지역 비즈니스 고객, 레저관광객 등의 수요가 기대됨.

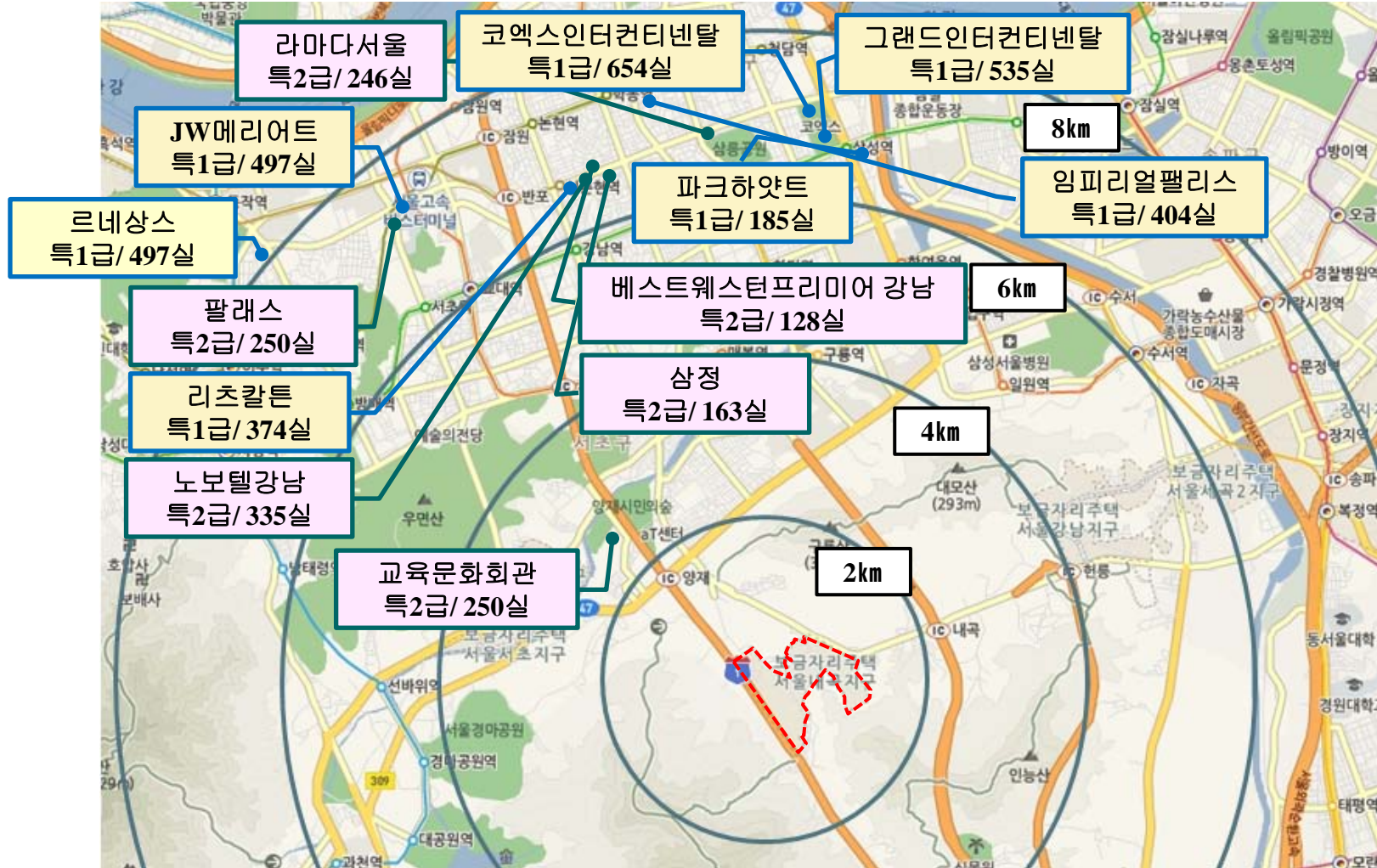
👉 관광 호텔 부지로 적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

- 인근지역 호텔 현황

【 분포도 (특급) 】



3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

【 운영현황 】

[단위:천원]

연도	JW메리어트호텔서울(497실) - 특1급 [서울 서초구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	81.31	176.251	143.310	25,997,613	46,741,396	72,739,009
2008	80.76	181.493	146.567	26,660,905	40,101,494	66,762,399
2009	83.69	183.521	153.591	27,862,151	44,071,927	71,934,078
연도	그랜드인터컨티넨탈서울(535실) - 특1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	64.54	234.550	151.378	29,558,877	68,855,900	98,414,777
2008	71.59	204.487	146.402	28,666,985	69,729,939	98,396,924
2009	71.20	224.233	159.662	31,178,007	64,671,455	95,849,462
연도	르네상스서울호텔(497실) - 특1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	72.87	156.965	114.380	20,748,531	29,186,659	49,935,190
2008	82.87	154.235	127.818	23,250,323	30,049,015	53,299,338
2009	84.92	139.404	118.387	21,475,990	28,247,214	49,723,204
연도	임피리얼팰리스호텔(405실) - 특1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	53.80	157.977	84.992	12,563,601	32,660,246	45,223,847
2008	68.34	134.182	91.695	13,591,949	31,337,485	44,929,434
2009	66.79	135.305	90.370	14,183,646	28,030,504	42,214,150

【참고: 호텔업 운영현황】

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

[단위:천원]

연도	코엑스인터컨티넨탈서울(654실) - 특1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	77.04	169.450	130.544	31,160,833	40,846,167	72,007,000
2008	61.87	215.976	133.617	31,983,067	65,867,124	97,850,191
2009	87.40	167.163	146.106	34,610,360	38,815,372	73,425,732
연도	파크하얏트서울(185실) - 특1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	53.61	277.637	148.841	10,050,176	10,222,010	20,272,186
2008	62.32	285.150	177.706	12,032,476	10,947,839	22,980,315
2009	64.62	304.224	196.578	13,273,912	11,294,623	24,568,535
연도	호텔리츠칼튼서울(410실) - 특1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	70.63	156.982	110.877	16,593,832	27,337,258	43,931,090
2008	66.34	175.054	116.124	17,425,556	36,782,446	54,208,002
2009	70.31	175.626	123.487	18,479,890	32,394,581	50,874,471

【참고: 호텔업 운영현황】

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

[단위:천원]

연도	노보텔엠배서더강남서울 (334실) - 특2급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	83.84	125.906	105.559	12,906,856	17,992,478	30,899,334
2008	88.90	121.824	108.306	13,249,626	16,600,469	29,850,095
2009	91.39	129.362	118.224	14,326,353	17,788,332	32,114,685
연도	라마다 서울호텔 (243실) - 특2급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	85.23	82.104	69.977	6,206,402	8,275,859	14,482,261
2009	87.78	84.623	74.282	6,588,438	6,096,187	12,684,625
연도	베스트웨스턴 프리미어 강남 호텔 (128실) - 특2급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	82.75	87.880	72.721	3,397,633	1,775,707	5,173,340
2008	83.43	104.577	87.250	4,087,482	1,537,549	5,625,031
2009	85.46	102.532	87.626	4,093,881	1,315,363	5,409,244

【참고: 호텔업 운영현황】



3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

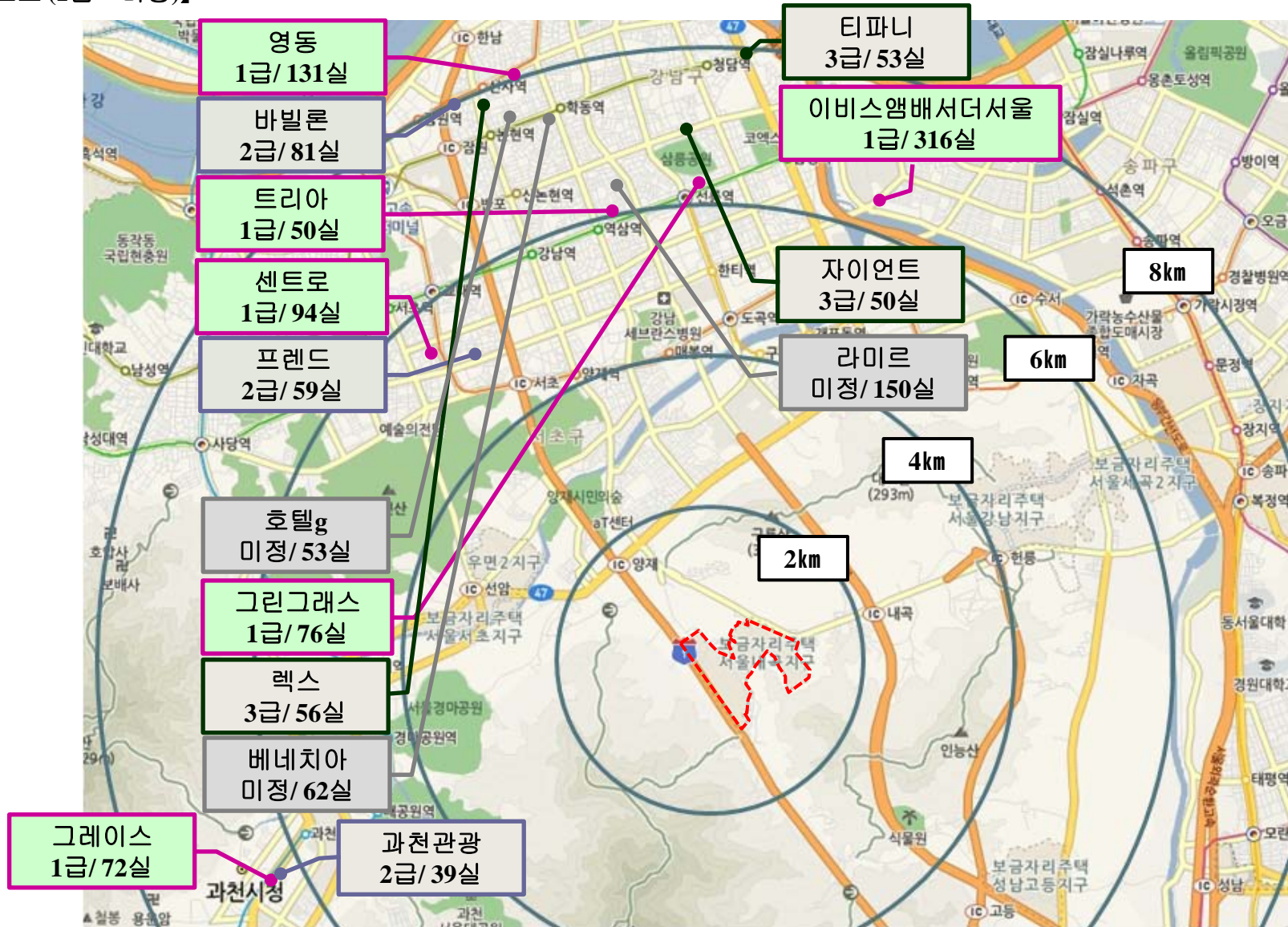
[단위:천원]

연도	삼정관광호텔 (159실) - 특2급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	67.46	119.372	80.528	2,478,396	8,645,682	11,124,078
2008	70.85	67.737	47.990	2,798,483	8,169,073	10,967,556
2009	72.19	78.480	56.652	2,179,869	5,029,661	7,209,530
연도	서울교육문화회관 (266실) - 특2급 [서울 서초구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	65.05	87.442	56.881	5,232,198	23,928,112	29,160,310
2008	74.14	114.262	84.714	8,247,403	-	8,247,403
2009	83.33	78.202	65.168	5,946,620	26,524,658	32,471,278
연도	서울팔래스호텔 (283실) - 특2급 [서울 서초구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	66.99	79.527	53.275	5,503,100	17,191,381	22,694,481
2008	132.23	54.266	71.754	6,843,211	11,437,612	18,280,823
2009	77.60	86.548	67.165	6,864,303	21,763,721	28,628,024

【참고: 호텔업 운영현황】

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

【분포도 (1급 ~ 미정)】



Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

【 운영현황 】

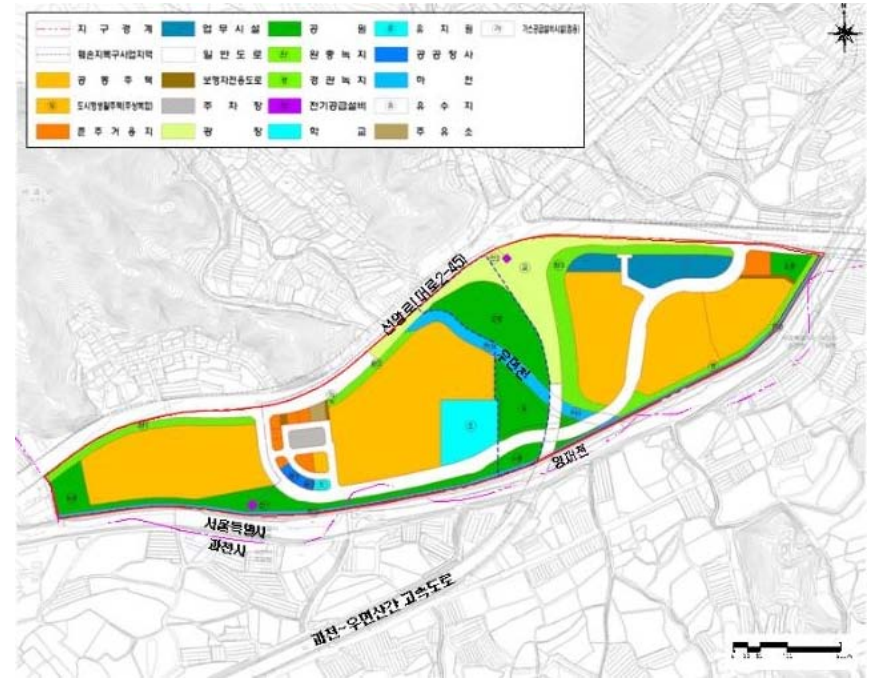
[단위:천원]

연도	그린그래스관광호텔 (76실) - 1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2008	64.49	91.789	59.196	1,646,605	-	1,646,605
2009	47.82	90.393	43.229	1,199,159	-	1,199,159
연도	영동관광호텔 (131실) - 1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2008	75.19	63.546	47.780	2,290,844	865,540	3,156,384
2009	77.44	69.430	53.765	2,570,781	827,922	3,398,703
2009	62.32	84.385	52.587	2,130,548	192,057	2,322,605
연도	호텔센트로 (94실) - 1급 [서울 서초구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	58.26	60.714	35.372	1,200,746	616,237	1,816,983
2008	61.28	63.123	38.681	1,330,765	562,785	1,893,550
2009	65.80	59.299	39.020	1,338,793	547,698	1,886,491
연도	호텔 이비스 서울 (316실) - 1급 [서울 강남구]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2007	86.31	92.600	79.923	9,517,547	2,510,408	12,027,955
2008	87.95	97.293	85.567	9,896,328	-	9,896,328
2009	88.38	101.741	89.914	10,370,648	2,314,194	12,684,842
연도	그레이스관광호텔 (72실) - 1급 [경기 과천시]					
	이용률(%)	객실평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출 계
2009	6.77	195.442	13.223	347,496	253,600	601,096

【참고: 호텔업 운영현황】

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 서초



『걷고 싶은 도시, E-green City』

- ❖ 위치: 서울 서초구 우면동 일원, 경기도 과천시 주암동 일원
- ❖ 면적: 360천㎡
- ❖ 수용가능인구: 약 9,000명
- ❖ 건설호수: 3,390세대
- ❖ 교통: 과천~우면산간 고속화도로, 경부고속도로(양재I.C), 지하철 4호선 선바위역, 강남순환도시고속도로(2013년), 신분당선(2011년)

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 서초



• 접근성

- 도로: 편리함
- 지하철: 보통임(선바위역에서 약 15분)
- 주요 도심지: 편리함
 - CBD - 14km / 약 40분, GBD - 6km / 약 20분, YBD - 15km / 약 35분
- 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 70km, 자동차 약 70분 / 지하철 약 100분
 - 김포국제공항 - 약 28km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 75분

- 비즈니스 고객수요: **Business Individual + Leisure Individual + Group** 등 단체관광객의 수요가 많을 것으로 예상됨.

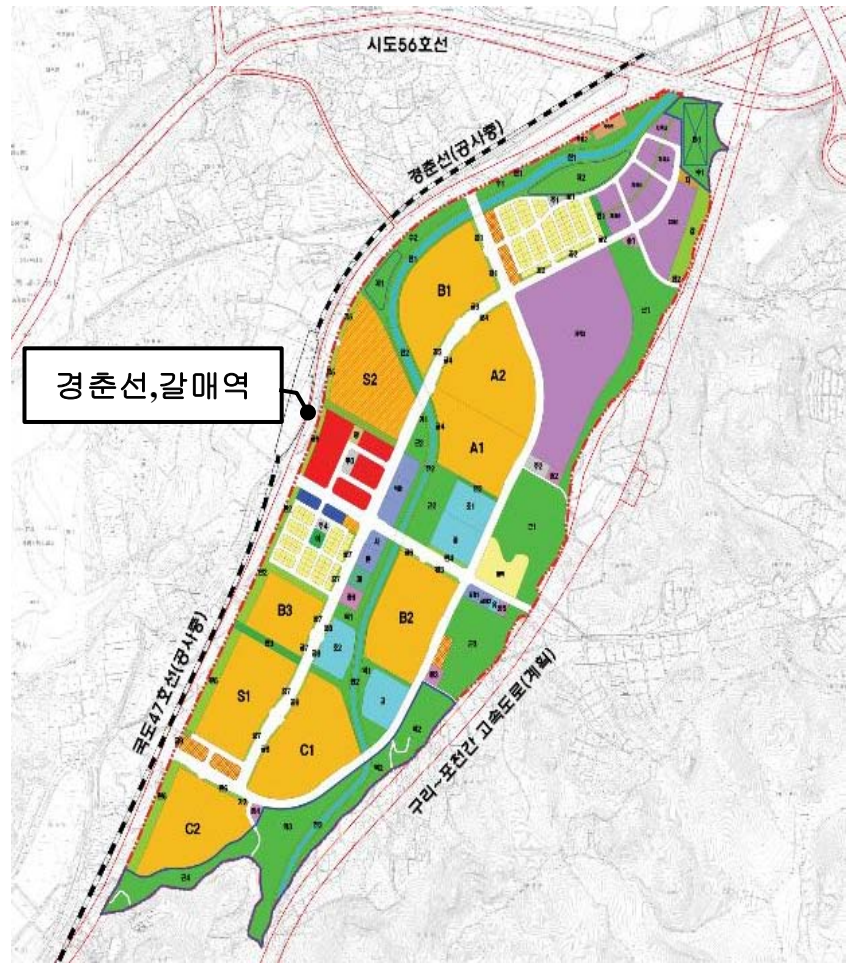
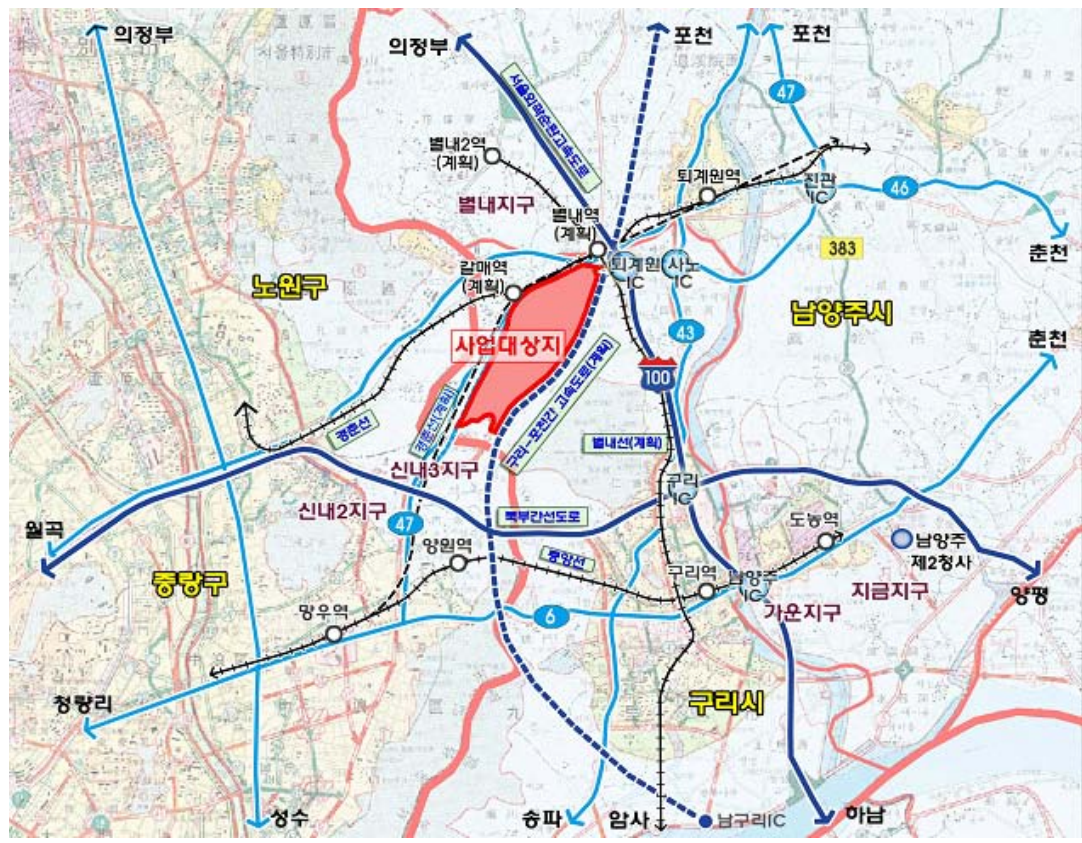


☞ 관광 호텔 부지로 적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

구리 갈매



- 『저탄소 녹색도시』
- ❖ 위치: 경기도 구리시 갈매동 일원
- ❖ 면적: 1,434천㎡
- ❖ 건설호수: 9,000호
- ❖ 교통: 경춘선 갈매역, 서울 외곽순환 고속도로, 국도 47호선 등 광역적 접근이 편리함

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

구리 갈매



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 편리함(경춘선 갈매역 신설 예정)
 - 주요 도심지: 보통
 - CBD- 17km/ 약 45분, GBD-20 km/ 약 50분, YBD-32km / 약 45분
 - 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 75km, 자동차 약 70분 / 지하철 약 120분
 - 김포국제공항 - 약 35km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 95분
- 비즈니스 고객수요: Leisure Individual + Group
 - 개인 관광객 및 단체 그룹 수요가 주를 이룰 것으로 예상됨.

☞ 관광 호텔 부지로 적합함.

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

- 인근지역 호텔 현황

【분포도】



【운영현황】

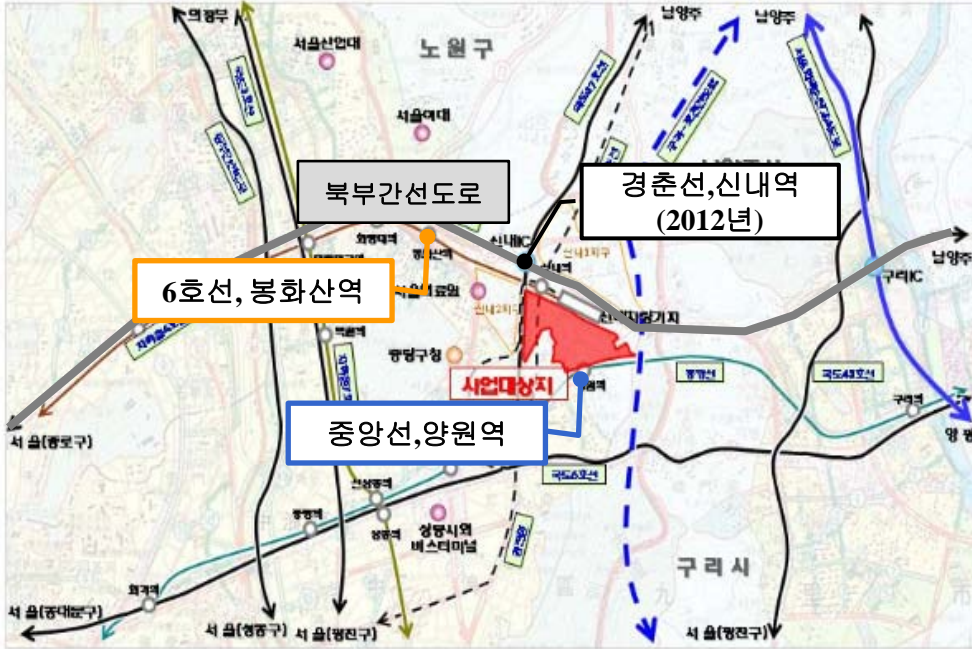
[단위:천원]

연도	이용률 (%)	객실 평균가	REVPAR	객실매출	부대시설 매출	매출계
노블레스 (85실) - 1급						
2007	69.01	39.742	27.426	850,909	680,549	1,531,458
2008	58.36	63.270	36.927	1,148,802	351,038	1,499,840
2009	78.32	64.047	50.160	1,556,216	260,622	1,816,838
소피아 관광 (51실) - 3급						
2007	31.95	35.911	11.474	213,601	41,969	255,570
2008	19.54	37.862	7.398	126,384	23,629	150,013
2009	24.25	41.848	10.148	172,873	29,172	202,045
메이관광 (49실) - 3급						
2007	84.75	2.704	2.291	40,990	-	40,990
2008	5.29	60.127	3.181	57,000	-	57,000
2009	80.13	54.720	43.847	784,250	-	784,250

Ⅲ. 보금자리 주택 지구 별 환경 분석

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

서울 양원



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 편리함(경춘선 신내역 예정)
 - 주요 도심지: 보통
- CBD- 14km/ 약 45분, GBD-17 km/ 약 50분, YBD-27km / 약 45분
- 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 74km, 자동차 약 70분 / 지하철 약 105분
 - 김포국제공항 - 약 35km, 자동차 약 55분 / 지하철 약 70분
- 비즈니스 고객수요: Leisure Individual +Group
 - 개인 관광객 및 단체 그룹 수요가 많을 것으로 기대됨.

❖ 위치: 서울시 중랑구 망우동, 신내동 일원

❖ 면적: 391천 m²

❖ 건설호수: 3,000호

❖ 교통: 지하철 6호선 봉화산역, 중앙선(양원역), 경춘선(신내역), 북부간선도로 (신내 I.C) 등 접근성 양호

👉 관광 호텔 부지로 적합함.

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

하남 미사



『자전거 중심의 녹색 교통도시』

❖ 위치: 경기도 하남시 망월동, 풍산, 선동, 덕풍동 일원

❖ 면적: 5,460천㎡

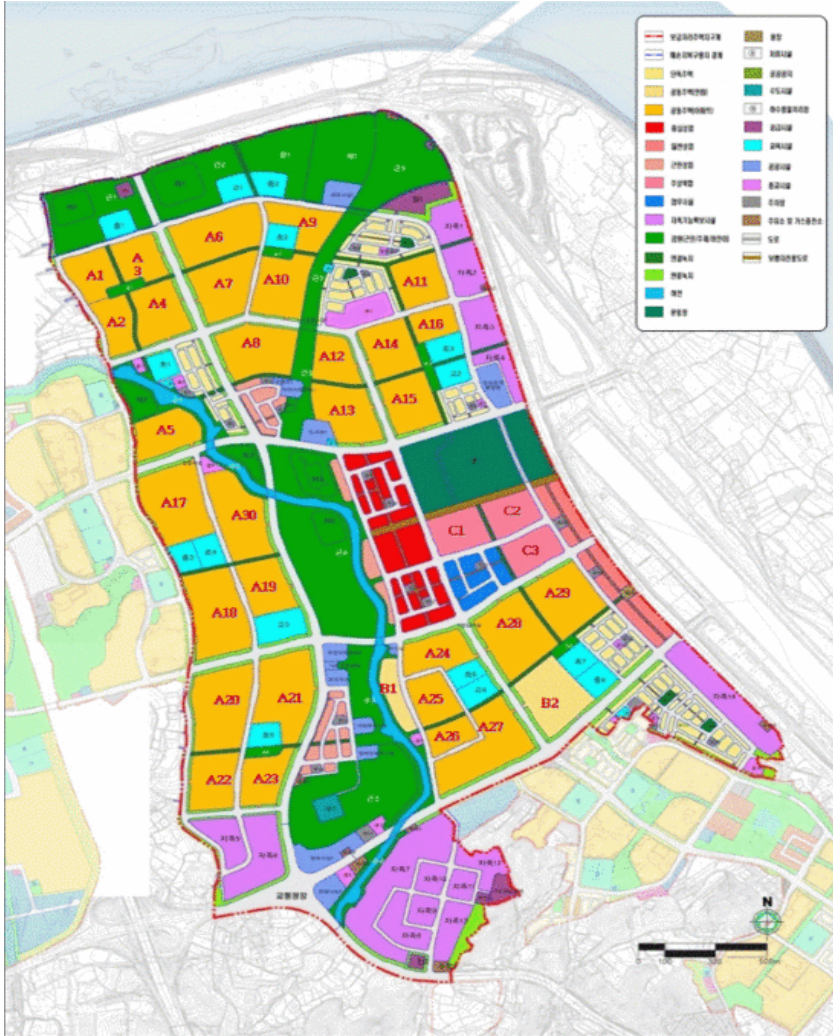
❖ 수용가능인구: 약 94,200명

❖ 건설호수: 36,229세대

❖ 교통: 서울외곽순환도로(강일 I.C), 올림픽대로, 국도 43호선, 지하철 5호선 미사역 (2015년), 서울~춘천 간 고속국도 (61.4km)

3. 보금자리 주택 지구 별 조건 분석

하남 미사



- 접근성
 - 도로: 편리함
 - 지하철: 편리함(지하철 5호선 미사역 2015년 예정, 단지 내 환승센터)
 - 주요 도심지: 보통
 - CBD - 23km / 약 60분, GBD - 22km / 약 35분, YBD - 31km / 약 45분
 - 공항: 도로 접근성은 양호하나 지하철은 불편함
 - 인천국제공항 - 약 83km, 자동차 약 80분 / 지하철 약 150분
 - 김포국제공항 - 약 44km, 자동차 약 60분 / 지하철 약 130분

• 비즈니스 고객수요: Leisure Individual + Group
 개인 관광객 및 단체 그룹 수요가 주를 이룰 것으로 예상됨.

☞ 관광 호텔 부지로 적합함.

IV. 평균객실료 및 평균객실 점유율 추정

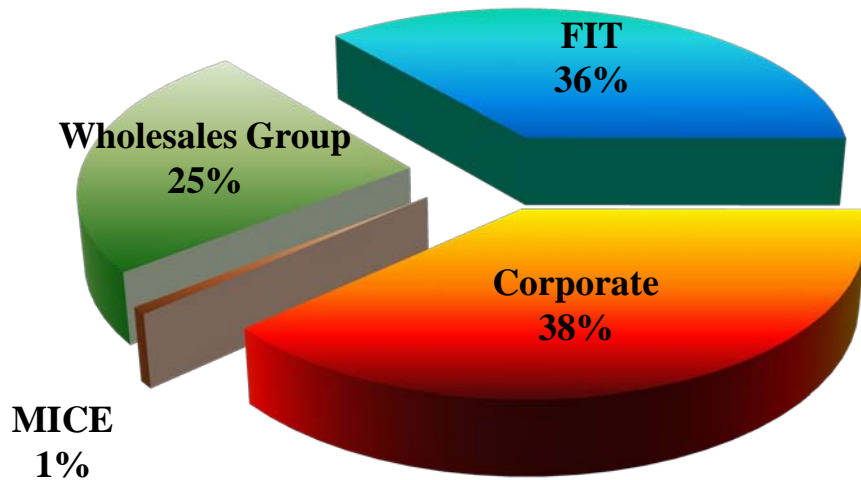


1. 타겟 경쟁호텔 분석
2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실료 추정
3. 기획호텔 평균객실 점유율 추정

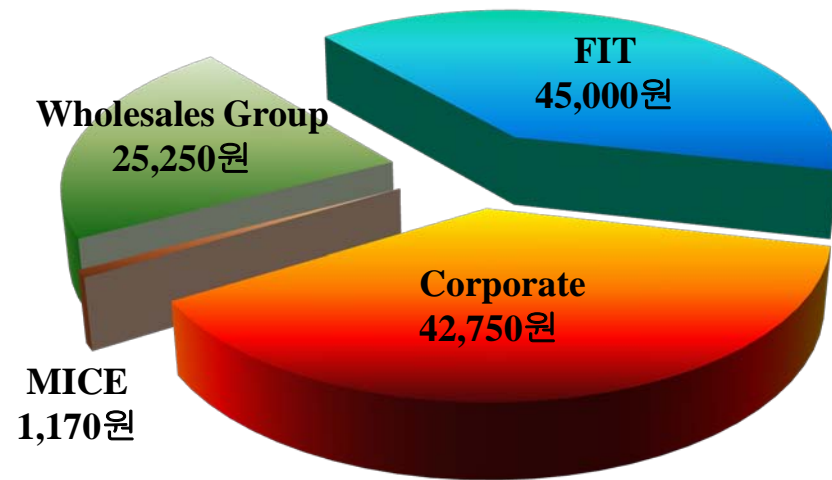
1. 타겟 경쟁호텔 분석

(1) Market Segmentation 분석

Market Mix(%)



ADR Contribution _{주4)} by Market Segment



[ADR _{주3)} : 114,170원]

2010.06 YTD

주1) FIT : Free Independent Traveler

주2) MICE : Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions

주3) ADR : Average Daily Rate

주4) ADR Contribution : Market Segment별 구성비 × Market Segment별 ADR

IV. 평균객실료 및 평균객실점유율 추정

1. 타겟 경쟁호텔 분석

(2) 마케팅 전략 분석

2010.06 YTD	구성비					Market Segment별 ADR ³⁾				
	FIT ₁₎	Corporate	MICE ₂₎	Wholesales Group	계	FIT	Corporate	MICE ₂₎	Wholesales Group	평균
	36%	38%	1%	25%	100.0%	125,000원	112,500원	117,000원	101,000원	114,170원

2010.06 YTD	FIT ADR 대비 %					ADR Contribution ⁴⁾				
	FIT	Corporate	MICE ₂₎	Wholesales Group	ADR	FIT	Corporate	MICE ₂₎	Wholesales Group	계
	100%	90%	93%	80%	91%	45,000원	42,750원	1,170원	25,250원	114,170원

주1) FIT : Free Independent Traveler (BI,LI)

주2) MICE : Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions

주3) ADR : Average Daily Rate

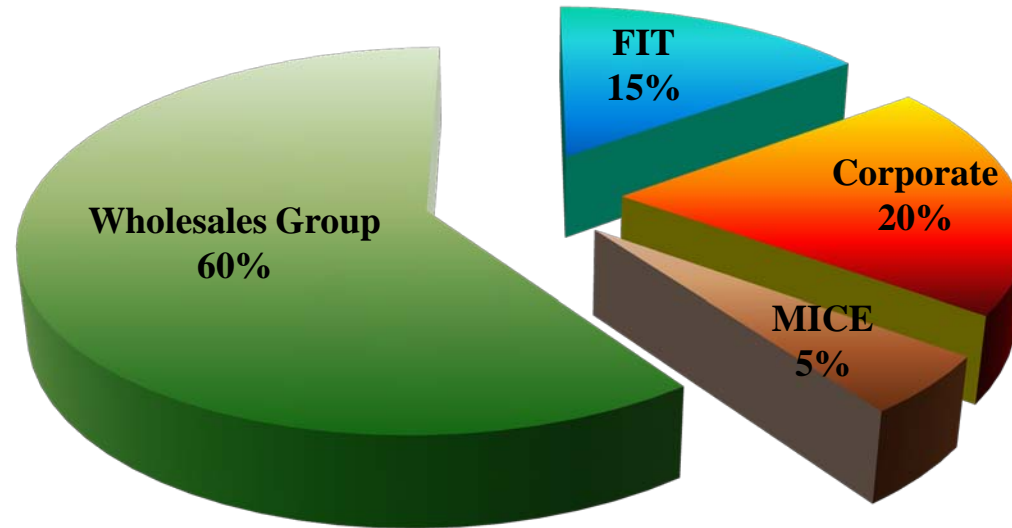
주4) ADR Contribution : Market Segment별 구성비 × Market Segment별 ADR

- 타겟 경쟁호텔의 경우 입지적 장점 및 브랜드 효과로 인하여 연간 객실이용계약을 통해 호텔 객실을 이용하시는 기업 수요인 Corporate 수요가 38%로 가장 많은 비율을 차지했으며, 비즈니스 개인 이용객(BI, Business Individual) 과 국내외 개인 여행객 (LI, Leisure Individual) 의 객실수요가 36%의 구성비를 보이고 있음.
- Wholeslaes Group 수요는 25%를 나타내고 있으며, 대규모 연회장이 구성이 배제되어 있는 비즈니스 호텔의 특징상 MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Events) 수요는 1%의 매우 낮은구성비를 보이고 있음.

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

위례 신도시

【 Market Segmentation 】



- 인근의 수요시장과 단지 자체의 비즈니스 수요(Business Individual) 및 개인관광객 (Leisure Individual)등을 통한 FIT 수요를 15%, Corporate 고객 수요를 20%로 추정함.
- MICE & Others 의 수요를 5%, Wholesales Group 시장은 전체 구성비의 60%로 추정함.

IV. 평균객실료 및 평균객실점유율 추정

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

위례 신도시

【평균 객실 점유율 추정】

Demand Segment	타겟 경쟁호텔			기준년도 기획호텔 ADR 추정					
	Segment별 추정 ADR (원)	% Share of Demand	ADR Contribution ₁₎ (원)	Discount ₂₎ %	Segment별 추정 ADR (원)	% Share of Demand	ADR Contribution PV(원)	Escalation Index ₃₎	ADR Contribution (원)
FIT ₄₎	125,000	36.0%	45,000	-20%	100,000	15%	15,000	1.16	17,395
Corporate	112,500	38.0%	42,750	-20%	90,000	20%	18,000	1.16	20,874
MICE ₅₎	117,000	1.0%	1,170	-20%	93,600	5%	4,680	1.16	5,427
Wholesales Group	101,000	25.0%	25,250	-25%	75,750	60%	45,450	1.16	52,708
Total		100%	114,170			100%	83,130		96,405

• 타겟 경쟁호텔의 ADR을 Market Segment별로 분류·분석하여 기획호텔의 기준년도(2016년) ADR을 96,405원으로 추정 함.

주1) ADR Contribution : Segment별 추정 평균객실료 × 수요 구성비 %

주2) 계획 호텔의 사업환경 등 상대적 경쟁성을 고려하여 Market Segment별 할인율을 차등적으로 적용함.

주3) Escalation Index : 2010년 현재부터 2015년까지 매년 2.5% 인상 을 적용

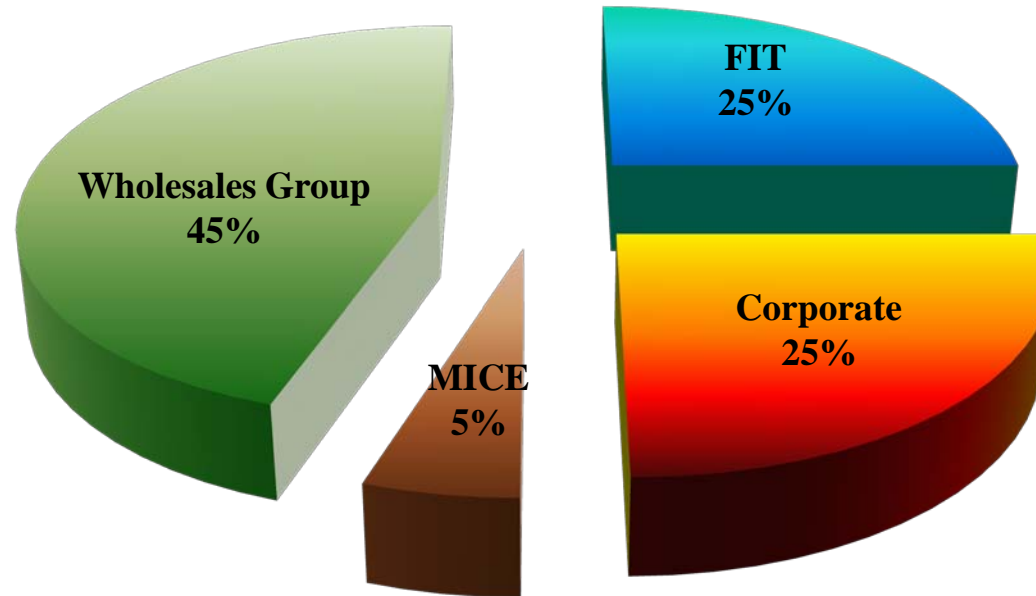
주4) FIT : Free Independent Traveler

주5) MICE : Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

서울 내곡

【 Market Segmentation 】



- 전철역에 가까이 위치하고 강남 접근성이 뛰어난 곳으로 개인 관광객과 인근의 비즈니스 수요등을 통한 FIT 수요를 25%, Corporate 고객 수요를 25%로 추정함.
- MICE & Others 의 수요를 5%, 상대적으로 Wholesales Group 시장 비중은 다소 낮은 전체 구성비의 45%로 추정함.

IV. 평균객실료 및 평균객실점유율 추정

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

서울 내국

【평균 객실 점유율 추정】

Demand Segment	타겟 경쟁호텔			기준년도 기획호텔 ADR 추정					
	Segment별 추정 ADR ¹⁾ (원)	% Share of Demand	ADR Contribution (원)	Discount ²⁾ %	Segment별 추정 ADR (원)	% Share of Demand	ADR Contribution PV(원)	Escalation Index ³⁾	ADR Contribution (원)
FIT ⁴⁾	125,000	36.0%	45,000	-20%	100,000	25%	25,000	1.16	28,992
Corporate	112,500	38.0%	42,750	-20%	90,000	25%	22,500	1.16	26,093
MICE ⁵⁾ & Others	117,000	1.0%	1,170	-20%	93,600	5%	4,680	1.16	5,427
Wholesales Group	101,000	25.0%	25,250	-25%	75,750	45%	34,088	1.16	39,531
Total		100%	114,170			100%	86,268		100,044

• 타겟 경쟁호텔의 ADR을 Market Segment별로 분류·분석하여 기획호텔의 기준년도(2016년) ADR을 100,044원으로 추정 함.

주1) ADR Contribution : Segment별 추정 평균객실료 × 수요 구성비 %

주2) 계획 호텔의 사업환경 등 상대적 경쟁성을 고려하여 Market Segment별 할인율을 차등적으로 적용함.

주3) Escalation Index : 2010년 현재부터 2015년까지 매년 2.5% 인상을 적용

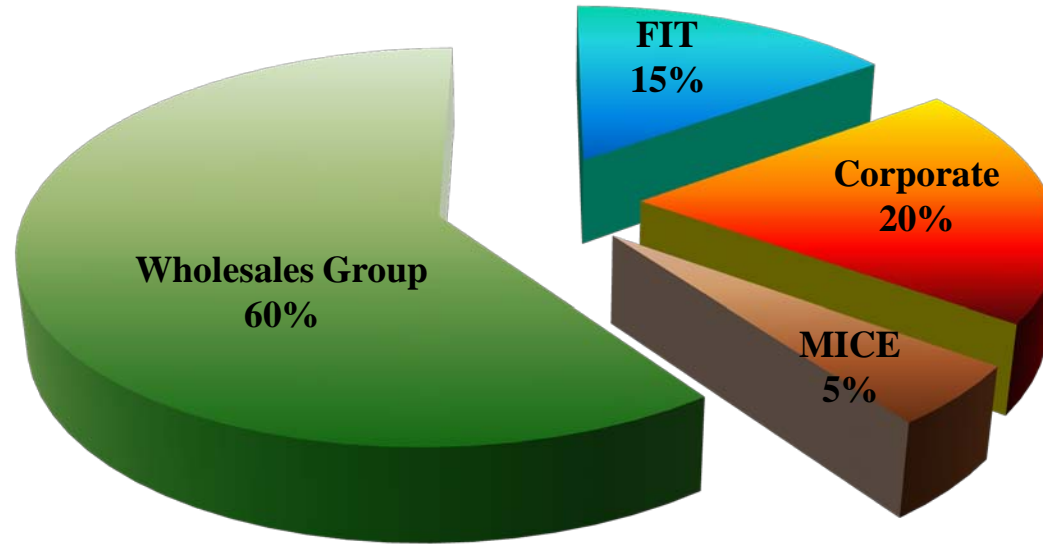
주4) FIT : Free Independent Traveler

주5) MICE : Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

서울 서초

【 Market Segmentation 】



- 전철역과 다소 거리가 있어 개인 관광객등을 통한 FIT 수요를 15%, 인근의 업무단지로부터의 Corporate 고객 수요를 20%로 추정함.
- MICE & Others 의 수요를 5%, Wholesales Group 시장은 전체 구성비의 60%로 추정함.

IV. 평균객실료 및 평균객실점유율 추정

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

서울 서초

【평균 객실 점유율 추정】

Demand Segment	타겟 경쟁호텔			기준년도 기획호텔 ADR 추정					
	Segment별 추정 ADR ¹⁾ (원)	% Share of Demand	ADR Contribution (원)	Discount ²⁾ %	Segment별 추정 ADR (원)	% Share of Demand	ADR Contribution PV(원)	Escalation Index ³⁾	ADR Contribution (원)
FIT ⁴⁾	125,000	36.0%	45,000	-25%	93,750	15%	14,063	1.16	16,308
Corporate	112,500	38.0%	42,750	-25%	84,375	20%	16,875	1.16	19,570
MICE ⁵⁾	117,000	1.0%	1,170	-25%	87,750	5%	4,388	1.16	5,088
Wholesales Group	101,000	25.0%	25,250	-25%	75,750	60%	45,450	1.16	52,708
Total		100%	114,170			100%	80,775		93,674

• 타겟 경쟁호텔의 ADR을 Market Segment별로 분류·분석하여 기획호텔의 기준년도(2016년) ADR을 93,674원으로 추정 함.

주1) ADR Contribution : Segment별 추정 평균객실료 × 수요 구성비 %

주2) 계획 호텔의 사업환경 등 상대적 경쟁성을 고려하여 Market Segment별 할인율을차등적으로 적용함.

주3) Escalation Index : 2010년 현재부터 2015년까지 매년 2.5% 인상 을 적용

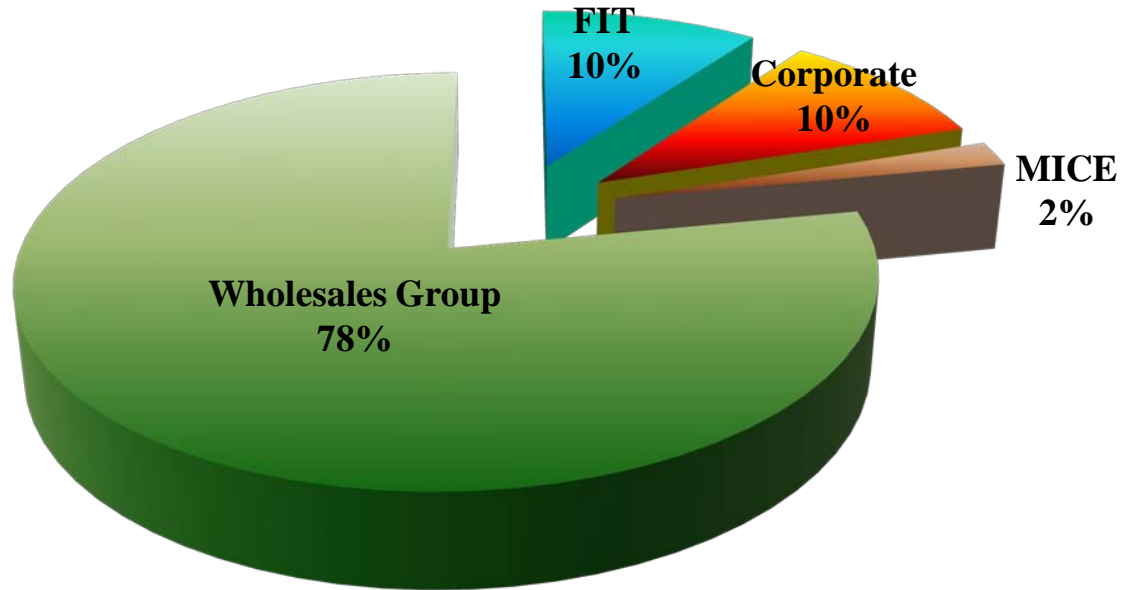
주4) FIT : Free Independent Traveler

주5) MICE : Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

구리 갈매

【 Market Segmentation 】



- 개인 관광객등을 통한 FIT 수요 및 Corporate 고객 수요가 위례신도시, 서초, 내곡지구보다 상대적으로 낮은 각각 10%로 추정함.
- MICE & Others 의 수요를 2%, Wholesales Group 시장은 전체 구성비의 78%로 대부분을 차지하여 Leisure Group이 주 타겟이 될 것임.

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

구리 갈매

【평균 객실 점유율 추정】

Demand Segment	타겟 경쟁호텔			기준년도 기획호텔 ADR 추정					
	Segment별 추정 ADR ₁₎ (원)	% Share of Demand	ADR Contribution (원)	Discount ₂₎ %	Segment별 추정 ADR (원)	% Share of Demand	ADR Contribution PV(원)	Escalation Index ₃₎	ADR Contribution (원)
FIT ₄₎	125,000	36.0%	45,000	-20%	100,000	10%	10,000	1.16	11,597
Corporate	112,500	38.0%	42,750	-20%	90,000	10%	9,000	1.16	10,437
MICE ₅₎	117,000	1.0%	1,170	-20%	93,600	2%	1,872	1.16	2,171
Wholesales Group	101,000	25.0%	25,250	-25%	75,750	78%	59,085	1.16	68,520
Total		100%	114,170			100%	79,957		92,726

• 타겟 경쟁호텔의 ADR을 Market Segment별로 분류·분석하여 기획호텔의 기준년도(2016년) ADR을 92,726원으로 추정 함.

주1) ADR Contribution : Segment별 추정 평균객실료 × 수요 구성비 %

주2) 계획 호텔의 사업환경 등 상대적 경쟁성을 고려하여 Market Segment별 할인율을차등적으로 적용함.

주3) Escalation Index : 2010년 현재부터 2015년까지 매년 2.5% 인상 을 적용

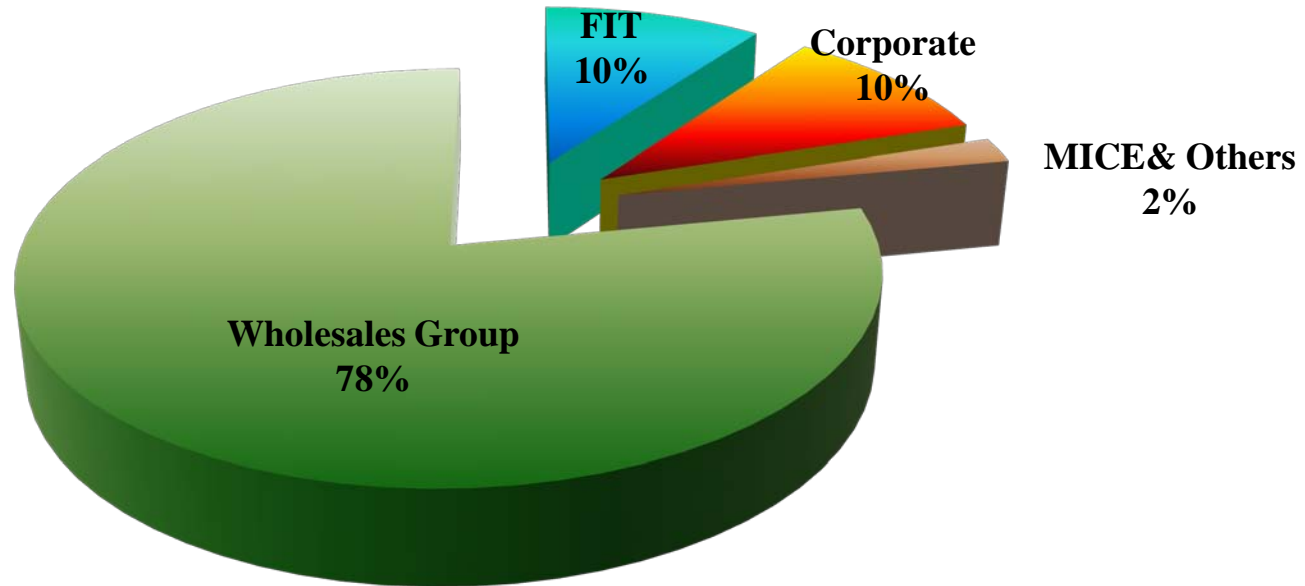
주4) FIT : Free Independent Traveler

주5) MICE : Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

서울 양원

【 Market Segmentation 】



- 개인 관광객등을 통한 FIT 수요 및 Corporate 고객 수요가 위례신도시, 서초, 내곡지구보다 상대적으로 낮은 각각 10%로 추정함.
- MICE & Others 의 수요를 2%, Wholesales Group 시장은 전체 구성비의 78%로 대부분을 차지하여 Leisure Group이 주 타겟이 될 것임.

IV. 평균객실료 및 평균객실점유율 추정

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

서울 양원

【평균 객실 점유율 추정】

Demand Segment	타겟 경쟁호텔			기준년도 기획호텔 ADR 추정					
	Segment별 추정 ADR ¹⁾ (원)	% Share of Demand	ADR Contribution (원)	Discount ²⁾ %	Segment별 추정 ADR (원)	% Share of Demand	ADR Contribution PV(원)	Escalation Index ³⁾	ADR Contribution (원)
FIT ⁴⁾	125,000	36.0%	45,000	-20%	100,000	10%	10,000	1.16	11,597
Corporate	112,500	38.0%	42,750	-20%	90,000	10%	9,000	1.16	10,437
MICE ⁵⁾	117,000	1.0%	1,170	-20%	93,600	2%	1,872	1.16	2,171
Wholesales Group	101,000	25.0%	25,250	-25%	75,750	78%	59,085	1.16	68,520
Total		100%	114,170			100%	79,957		92,726

- 타겟 경쟁호텔의 ADR을 Market Segment별로 분류·분석하여 기획호텔의 기준년도(2016년) ADR을 92,726원으로 추정 함.

주1) ADR Contribution : Segment별 추정 평균객실료 × 수요 구성비 %

주2) 계획 호텔의 사업환경 등 상대적 경쟁성을 고려하여 Market Segment별 할인율을 차등적으로 적용함.

주3) Escalation Index : 2010년 현재부터 2015년까지 매년 2.5% 인상 율 적용

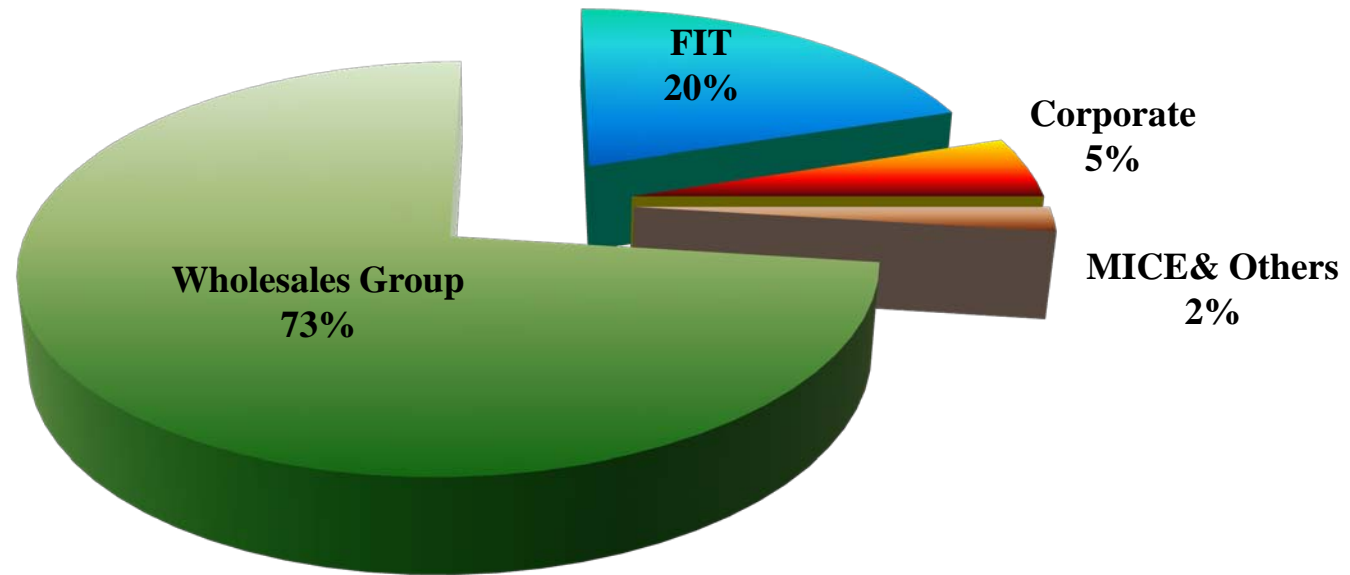
주4) FIT : Free Independent Traveler

주5) MICE : Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

하남 미사

【 Market Segmentation 】



- 전철역에 가까이 위치하여 개인 관광객등을 통한 FIT 수요를 20%로 추정, 인근지역의 기업 고객으로부터의 Corporate 수요를 5%로 추정함.
- MICE & Others 의 수요를 2%, Wholesales Group 시장은 전체 구성비의 73%로 대부분을 차지하여 Leisure Group이 주 타겟이 될 것임.

IV. 평균객실료 및 평균객실점유율 추정

2. 기획호텔 Market Segmentation 및 평균객실점유율 추정

하남 미사

【평균 객실 점유율 추정】

Demand Segment	타겟 경쟁호텔			기준년도 기획호텔 ADR 추정					
	Segment별 추정 ADR ¹⁾ (원)	% Share of Demand	ADR Contribution (원)	Discount ²⁾ %	Segment별 추정 ADR (원)	% Share of Demand	ADR Contribution PV(원)	Escalation Index ³⁾	ADR Contribution (원)
FIT ⁴⁾	125,000	36.0%	45,000	-20%	100,000	20%	20,000	1.16	23,194
Corporate	112,500	38.0%	42,750	-20%	90,000	5%	4,500	1.16	5,219
MICE ⁵⁾	117,000	1.0%	1,170	-20%	93,600	2%	1,872	1.16	2,171
Wholesales Group	101,000	25.0%	25,250	-25%	75,750	73%	55,298	1.16	64,128
Total		100%	114,170			100%	81,670		94,712

- 타겟 경쟁호텔의 ADR을 Market Segment별로 분류·분석하여 기획호텔의 기준년도(2016년) ADR을 94,712원으로 추정 함.

주1) ADR Contribution : Segment별 추정 평균객실료 × 수요 구성비 %

주2) 계획 호텔의 사업환경 등 상대적 경쟁성을 고려하여 Market Segment별 할인율을 차등적으로 적용함.

주3) Escalation Index : 2010년 현재부터 2015년까지 매년 2.5% 인상 율 적용

주4) FIT : Free Independent Traveler

주5) MICE : Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions

IV. 평균객실료 및 평균객실점유율 추정

3. 평균객실 점유율 추정

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
예상일정	인허가														
	공사														
	개관														
예상 총판매가능실수	6,994,107	6,956,170	7,007,502	7,351,451	7,471,496	7,845,071	8,237,324	8,649,191	9,081,650	9,989,815	10,988,797	12,087,676	12,571,183	13,074,031	13,596,992
Escalation ₁₎						5%	5%	5%	5%	10%	10%	10%	4%	4%	4%
예상 총판매실수	4,835,399	4,604,930	4,848,286	5,244,525	5,753,052	6,500,949	7,151,044	7,866,148	8,259,455	8,672,428	9,019,325	9,380,098	9,755,302	10,145,514	10,551,335
Escalation ₂₎						13%	10%	10%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	4%
예상 평균객실점유율	69.1%	66.2%	69.2%	71.3%	77.0%	82.9%	86.8%	90.9%	90.9%	86.8%	82.1%	77.6%	77.6%	77.6%	77.6%
MPI											0.90	1.00	1.00	1.00	1.00
기획호텔 예상 평균객실 점유율											73.9%	77.6%	77.6%	77.6%	77.6%

주1) 예상 총 판매가능실수 Escalation은 2010년부터 2013년까지는 매년 5%씩 증가하고 정부의 지원 정책 등으로 서울지역 호텔 공급이 늘어날 것으로 예상되는 2014년 부터는 10%씩 증가할 것으로 예측하였으며 2017년부터는 공급과 수요가 균형을 이루어 매년 4%씩 증가할 것으로 예상함.

주2) 예상 총 판매실수 Escalation은 외국인 입국객의 꾸준한 증가로 2011년 10%, 2012년 10%의 증가율을 보일 것으로 예측하였으며 2013년부터는 매년 5% 증가, 2015년부터는 매년 4% 증가율을 보일 것으로 예상함.

※ MPI : Market Penetration Index (시장 침투력 지수)

V. 시설규모계획 수립



1. 시설 구성 컨셉
2. 시설 규모 계획
3. 대지 매수가 산출
4. 예시 평면
5. **5years Projection**

1. 시설구성 컨셉

- **Whole Sales Group** 고객 유치에 유리한 **Twin** 객실의 구성이 가능하도록 객실의 크기는 7평(Pit 제외면적)으로 함.

구분		이비스 강남	이비스 명동	이비스 수원	베스트웨스턴 국도	롯데 시티 마포
객실 크기	Double	5.6평	6.1평~6.3평	5.6평~5.9평	8.5평	7.8평
	Twin	6.2평	6.4평	6평~6.1평	상동	9.5평~9.9평

- 레스토랑은 조식 제공 위주의 영업을 가정하여 구성함.
- 객실의 주요 지원시설인 미팅룸을 배치하여 비즈니스 수요 고객들에게 편의를 제공함.
- 서비스 시설로 소규모 체련장과 남, 여 사우나시설을 배치함.
- 세탁물은 코인 세탁실을 배치하여 투숙객이 직접 이용할 수 있도록 함.
- 객실층에 자판기실을 설치하여 간단한 생필품을 구입할 수 있도록 배려함.
- 로비층에는 짐보관소를 배치하여 관광객들의 편의를 도모함.
- 주차는 자주식이 좋으나 이를 위해서는 도로에서의 진입이 용이한 위치에 약 500평 가량의 대지가 필요하게 되어 대지비 부담이 증가하게 되므로 투자비의 최소화를 감안하여 기계식 주차를 적용함. 객실 위주의 비즈니스 호텔 특성상 기계식 주차도 가능함.
(cf. 베스트웨스턴 강남)

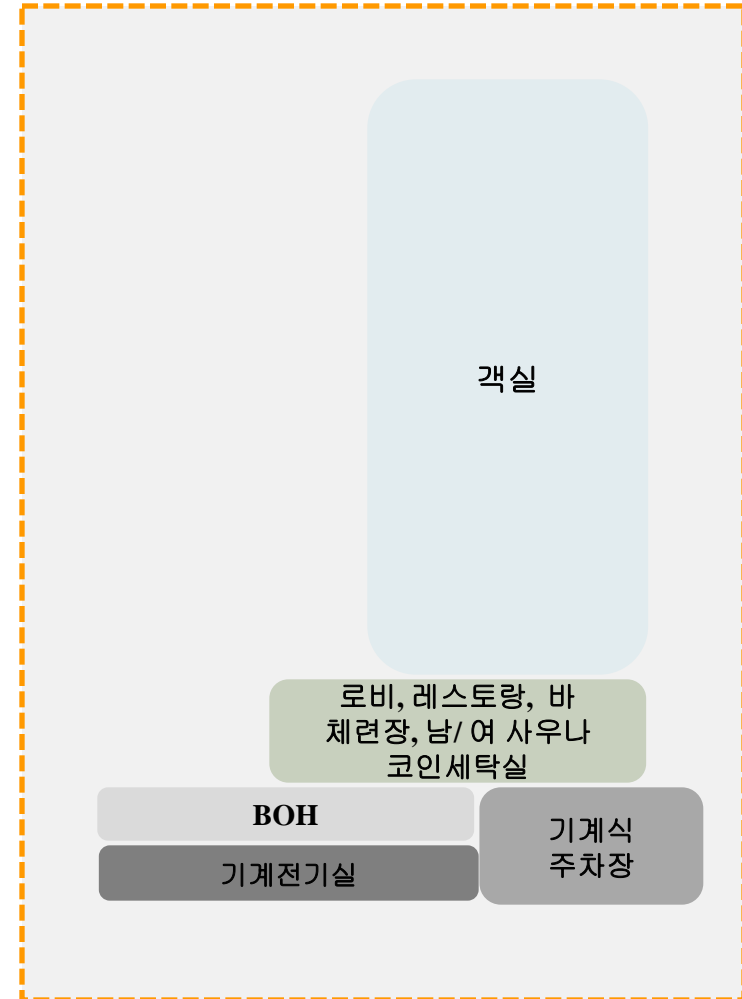
단, 필요 대지면적이 500평을 넘는 500실 규모 호텔의 경우는 자주식으로 적용함.

2. 시설 규모 계획

【 250실 면적 개요】

실 명		면적(평)	비고
객실층	객실	1,750	중복도 구성
	객실복도	665	계단실, Elev 포함
공용부	로비, 프론트	68	
	레스토랑	50	58석
	바	25	
	미팅룸	42	
	체련장, 코인세탁실	63	
	동선 및 기타 공용부	87	1, 2층 공용부 계단실, Elev 포함
BOH, 기계전기실		330	지하층
주차장(기계식)		100	지하층
연면적		3,179	
실당 연면적		12.72	

【250실 구성 예시】



2. 시설 규모 계획

【250실 개발원가】

[단위 : 백만원]

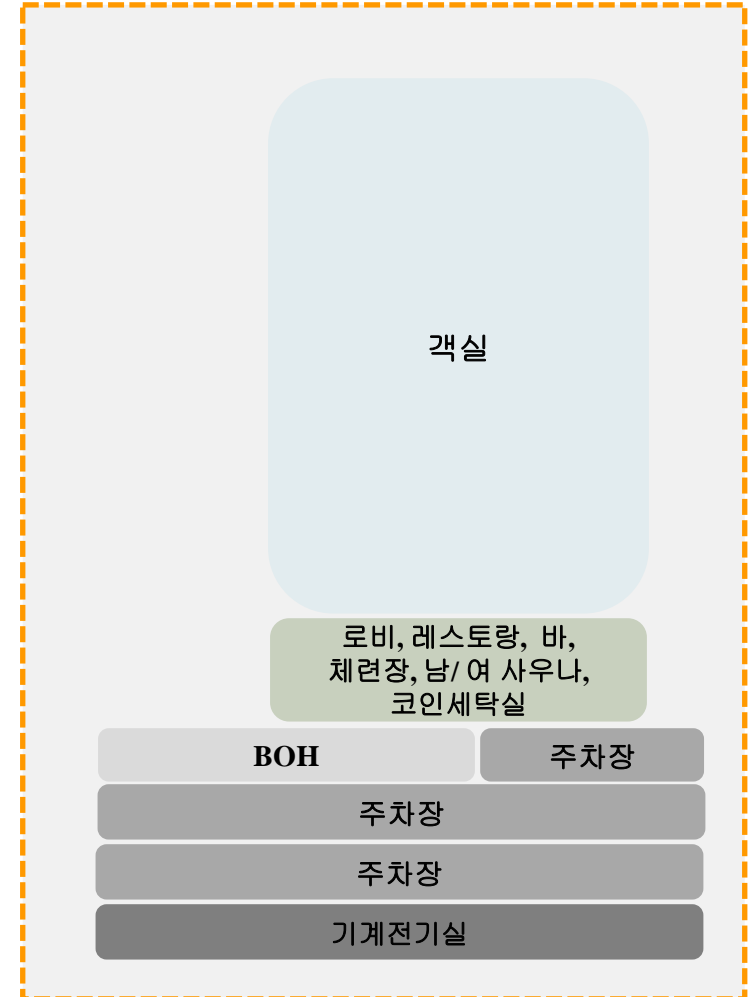
항 목	비 용		비 고
객실수	250		
연면적	3,179		
공사비	17,370	5.41	
집기비품	3,700		객실 실당 12백만원 , 식음 집기, 미술장식품비
용역비	897		브랜드 기술지원비 포함
PM비	900		
개업비	600		
제세공과 및 기타	1,219		종부세, 재산세, 보존등기비, 인입분담금 등
금융비	3,703		총 개발비의 15% 적용
예비비	1,234		금융비를 제외한 총 개발비의 5% 적용
예상 개발원가 계	29,624		
실당 개발원가	118.49		
평당 개발원가	9.32		

2. 시설 규모 계획

【 500실 면적 개요】

실명		면적(평)	비고
객실층	객실	3,500	
	객실복도	1,330	
공용부	로비, 프론트	105	
	레스토랑	91	116석
	바	45	
	미팅룸	84	
	체련장, 코인세탁실	125	
	동선 및 기타 공용부	158	
	BOH, 기계전기실	544	
주차장	1,786		
연면적	7,768		
실당 연면적	15.54		

【 500실 구성 예시】



2. 시설 규모 계획

【500실 개발원가】

[단위 : 백만원]

항 목	비 용		비 고
객실수	500		
연면적	7,768		
공사비	37,042	4.77	
집기비품	7,392		객실 실당 12백만원, 식음 집기, 미술장식품비
용역비	2,098		브랜드 기술지원비 포함
PM비	1,080		
개업비	1,100		
제세공과 및 기타	2,344		종부세, 재산세, 보존등기비, 인입분담금 등
금융비	7,658		총 개발비의 15% 적용
예비비	2,553		금융비를 제외한 총 개발비의 5% 적용
예상 개발원가 계	61,267		
실당 개발원가	122.53		
평당 개발원가	7.89		

3. 대지 매수가 산출

【서울시 조례상의 용적을 적용한 필요 대지면적】

구분	법정 용적율 (서울시 조례)	각 객실 규모 별 필요 대지면적	
		250실	500실
일반상업지역	800% (인센티브 미적용)	344평	680평
	960% (인센티브 적용)	286평	566평

- 상기 필요 대지면적은 산출한 지상층 연면적에 법정 용적율을 대입한 것임
- 자주식 주차가 가능한 최소 대지 면적은 500평이므로 필요 대지면적이 이에 미치지 못할 경우 기계식 주차장으로 적용하였음.
- 일반상업지역으로 가정하였으며 서울시 도시계획 조례 55조 17항에 의거 20% 이하의 범위 내에서 용적율을 완화받는 경우와 적용받지 않는 안을 모두 계상하였음.

3. 대지 매수가 산출

위례 신도시

■ 영업 정상화년도(2차년도, 2016년 예상) 운영 현황 추정을 통한 대지 매수가 산출

[단위 : 백만원]

객실수(실)	250	
총 추정 개발원가	29,624	
예상 평균객실료(원)	96,405	
예상 객실점유율	77.6%	
예상 RevPAR	74,811	
객실 매출	6,827	88.9%
식음 매출	683	8.9%
기타 매출	171	2.2%
총 영업매출액	7,680	100.0%
호텔 매출원가	3,610	47.0%
GOP	4,070	53.0%
EBITDA	3,302	43.0%
실당 EBITDA	13	0.4%

기대 수익율	10.0%	9.5%	9%
실당 예상 총 투자비	132	139	147
실당 추정 개발원가	118	118	118
실당 대지 매수가	13.60	20.55	28.27
총 대지 매수가	3,399	5,137	7,069
대지 면적	800%	344	344
	960%	286	286

평당 대지 매수가	800%	9.89	14.95	20.57
	960%	11.87	17.94	24.68

3. 대지 매수가 산출

복정역과 인접하고 BI(Business Individual), LI(Lesure Individual), Whole SalesI 고객의 유치가 가능한 곳으로 입지가 400실 이상 비즈니스 호텔의 구성도 가능하다고 판단함. 그러나 인근의 국방호텔(150실)이 계획되어 있는 것을 감안하여 250실로 구성이 바람직함.

단지 구성의 기본 요건 : 복정역 인근에 위치하는 것이 필요하며 최소한 3~400m 이내의 역세권에 위치가 요구됨

대지매수는 투자자의 총 투자대비 운영 정상화년도(2차년도)의 EBITDA 기대 수익율을 9%, 9.5%,10%로 각각의 경우로 산출 하였음.

기대 수익율		10.0%	9.5%	9%
총 대지 매수가		3,399	5,137	7,069
대지 면적	800%	344	344	344
	960%	286	286	286
평당 대지 매수가	800%	9.89	14.95	20.57
	960%	11.87	17.94	24.68

현재 EBITDA 기대 수익율은 서울 도심의 관광호텔의 경우 9% 이상을 요구하고 있으며 본 대상지는 도심이 아닌 교외에 입지하여 그에 따른 추가 기대 수익율을 요구할 것으로 예상함.

토지 공급 시기 당시의 금융환경여건에 따라 기대 수익율은 변동이 있을 수 있으나 입지와 현재 여건을 감안하여 민간 투자 가능 대지 매수는 9.5% 적용한 **51억3천7백만원**으로 산출함.

☞ 9.5% 기대수익률, 800% 용적률, 필요대지면적 344평의 경우 평당 대지 매수는 **14.95백 만원**(토지관련 부대비용 약6% 포함)이 산출되나 설계 및 대지 환경에 따라 법정 허용 용적률까지 모두 사용하지 못하는 경우가 현실적이므로 이를 고려하여 대지 매수가가 하향 조정되어야 기대수익률을 충족시킬 수 있을 것임.

3. 대지 매수가 산출

서울 내곡

■ 영업 정상화년도(2차년도, 2016년 예상) 운영 현황 추정을 통한 대지 매수가 산출

[단위 : 백만원]

객실수(실)	250			500		
총 추정 개발원가	29,624			61,267		
예상 평균객실료(원)	100,044			100,044		
예상 객실점유율	77.6%			77.6%		
예상 RevPAR	77,634			77,634		
객실 매출	7,084		88.9%	14,168		88.9%
식음 매출	708		8.9%	1,417		8.9%
기타 매출	177		2.2%	354		2.2%
총 영업매출액	7,970		100.0%	15,939		100.0%
호텔 매출원가	3,666		46.0%	7,173		45.0%
GOP	4,304		54.0%	8,767		55.0%
EBITDA	3,507		44.0%	7,173		45.0%
실당 EBITDA	14		0.4%	14		0.2%
기대 수익율	10.0%	9.5%	9%	10.0%	9.5%	9%
실당 예상 총 투자비	140	148	156	143	151	159
실당 추정 개발원가	118	118	118	123	123	123
실당 대지 매수가	21.77	29.15	37.36	20.92	28.47	36.86
총 대지 매수가	5,443	7,288	9,339	10,460	14,235	18,430
대지 면적	800%	344	344	344	680	680
	960%	286	286	286	566	566
평당 대지 매수가	800%	15.84	21.21	27.17	15.38	20.93
	960%	19.00	25.45	32.61	18.48	25.15

3. 대지 매수가 산출

신설 예정인 청계산 입구역 및 편리한 도로망(고속도로 포함)으로 인한 접근성이 뛰어난 곳임. 양재의 기존 업무 단지로부터의 비즈니스 수요, 관광객 수요 및 Whole Sales Group 고객의 유치가 예상되므로 500실 규모의 호텔 개발이 충분히 가능할 것임.

부지 여건에 따라 250실 규모의 호텔 2개소로 구분 개발도 가능함.

청계산 입구역 인근에 위치하는 것이 필요하며 최소한 3~400m 이내의 역세권에 위치가 요구됨.

대지매수는 투자자의 총 투자대비 운영 정상화년도(2차년도)EBITDA 기대 수익을 9.5%의 경우 250실 **72억8천8백만원**, 500실 **142억3천5백만원**임.

구분		250실			500실		
기대 수익률		10.0%	9.5%	9%	10.0%	9.5%	9%
총 대지 매수가		5,443	7,288	9,339	10,460	14,235	18,430
대지 면적	800%	344	344	344	680	680	680
	960%	286	286	286	566	566	566
평당 대지 매수가	800%	15.84	21.21	27.17	15.38	20.93	27.10
	960%	19.00	25.45	32.61	18.48	25.15	32.56

☞ 250실, 9.5% 기대수익률, 800% 용적률, 필요대지면적 344평의 경우 평당 대지 매수는 **21.21백만원**(토지관련 부대비용 약6% 포함),

500실, 9.5% 기대수익률, 800% 용적률, 필요대지면적 680평의 경우 평당 대지 매수는 **20.93백만원**(토지관련 부대비용 약6% 포함)

이 산출되나 설계 및 대지 환경에 따라 법정 허용 용적률까지 모두 사용하지 못하는 경우가 현실적이므로 이를 고려하여 대지 매수가가

하향 조정되어야 기대수익률을 충족시킬 수 있을 것임.

3. 대지 매수가 산출

서울 서초

■ 영업 정상화년도(2차년도, 2016년 예상) 운영 현황 추정을 통한 대지 매수가 산출

[단위 : 백만원]

객실수(실)	250		
총 추정 개발원가	29,624		
예상 평균객실료(원)	93,674		
예상 객실점유율	77.6%		
예상 RevPAR	72,691		
객실 매출	6,633		88.9%
식음 매출	663		8.9%
기타 매출	166		2.2%
총 영업매출액	7,462		100.0%
호텔 매출원가	3,507		47.0%
GOP	3,955		53.0%
EBITDA	3,209		43.0%
실당 EBITDA	13		0.4%

기대 수익율	10.0%	9.5%	9.0%
실당 예상 총 투자비	128	135	143
실당 추정 개발원가	118	118	118
실당 대지 매수가	9.86	16.61	24.12
총 대지 매수가	2,464	4,153	6,029
대지 면적	800%	344	344
	960%	286	286

평당 대지 매수가	800%	7.17	12.08	17.54
	960%	8.60	14.50	21.05

3. 대지 매수가 산출

전철역과 다소 거리가 있는 접근성을 가지고 있으나 인근의 비즈니스 수요 및 Whole Sales Group 유치가 가능하여 250실 규모의 호텔 개발이 가능함. 250실은 비즈니스 호텔의 운영에 있어서 규모의 경제를 이룰 수 있는 객실수임.

가능한 선바위역(4호선)에 가까운 곳에 위치하는 것이 필요함.

대지매수는 투자자의 총 투자대비 운영 정상화년도(2차년도)EBITDA기대 수익을 9.5%의 경우 41억5천3백만원임.

기대 수익율		10.0%	9.5%	9.0%
총 대지 매수가		2,464	4,153	6,029
대지 면적	800%	344	344	344
	960%	286	286	286
평당 대지 매수가	800%	7.17	12.08	17.54
	960%	8.60	14.50	21.05

☞ 9.5% 기대수익률, 800% 용적률, 필요대지면적 344평의 경우 평당 대지 매수는 12.08백만원(토지관련 부대비용 약6% 포함)이 산출되나 설계 및 대지 환경에 따라 법정 허용 용적률까지 모두 사용하지 못하는 경우가 현실적이므로 이를 고려하여 대지 매수가가 하향 조정되어야 기대수익률을 충족시킬 수 있을 것임.

3. 대지 매수가 산출

구리 갈매

■ 영업 정상화년도(2차년도, 2016년 예상) 운영 현황 추정을 통한 대지 매수가 산출

[단위 : 백만원]

객실수(실)	250	
총 추정 개발원가	29,624	
예상 평균객실료(원)	92,726	
예상 객실점유율	77.6%	
예상 RevPAR	71,955	
객실 매출	6,566	88.9%
식음 매출	657	8.9%
기타 매출	164	2.2%
총 영업매출액	7,387	100.0%
호텔 매출원가	3,546	48.0%
GOP	3,841	52.0%
EBITDA	3,102	42.0%
실당 EBITDA	12	0.4%

기대 수익율	10.0%	9.5%	9%
실당 예상 총 투자비	124	131	138
실당 추정 개발원가	118	118	118
실당 대지 매수가	5.60	12.13	19.39
총 대지 매수가	1,400	3,033	4,847
대지 면적	800%	344	344

평당 대지 매수가	800%	4.07	8.83	14.10
-----------	------	------	------	-------

3. 대지 매수가 산출

단지에 접해있는 경춘선 갈매역이 개통되면 도심으로의 접근성이 개선될 것으로 기대되며 주로 Whole Sales Group 유치가 가능할 것으로 판단되어 250실 규모의 호텔 개발이 가능한 입지로 단함.

갈매역 인근에 위치하는 것이 필요하며 최소한 3~400m 이내의 역세권에 위치가 요구됨

대지매수는 투자자의 총 투자대비 운영 정상화년도(2차년도)EBITDA기대 수익율 9.5%의 경우 3십억3천3백만원임.

기대 수익율		10.0%	9.5%	9%
총 대지 매수가		1,400	3,033	4,847
대지 면적	800%	344	344	344
평당 대지 매수가	800%	4.07	8.83	14.10

☞ 9.5% 기대수익률, 800% 용적률, 필요대지면적 344평의 경우 평당 대지 매수는 8.83백만원(토지관련 부대비용 약6% 포함)이 산출되나 설계 및 대지 환경에 따라 법정 허용 용적률까지 모두 사용하지 못하는 경우가 현실적이므로 이를 고려하여 대지 매수가가 하향 조정되어야 기대수익률을 충족시킬 수 있을 것임.

3. 대지 매수가 산출

서울 양원

■ 영업 정상화년도(2차년도, 2016년 예상) 운영 현황 추정을 통한 대지 매수가 산출

[단위 : 백만원]

객실수(실)	250	
총 추정 개발원가	29,624	
예상 평균객실료(원)	92,726	
예상 객실점유율	77.6%	
예상 RevPAR	71,955	
객실 매출	6,566	88.9%
식음 매출	657	8.9%
기타 매출	164	2.2%
총 영업매출액	7,387	100.0%
호텔 매출원가	3,546	48.0%
GOP	3,841	52.0%
EBITDA	3,102	42.0%
실당 EBITDA	12	0.4%

기대 수익율	10.0%	9.5%	9%
실당 예상 총 투자비	124	131	138
실당 추정 개발원가	118	118	118
실당 대지 매수가	5.60	12.13	19.39
총 대지 매수가	1,400	3,033	4,847
대지 면적	800%	344	344
	960%	286	286

평당 대지 매수가	800%	4.07	8.83	14.10
	960%	4.89	10.59	16.93

3. 대지 매수가 산출

신내역, 봉화산역 등 지하철 이용의 편리함으로 주로 Whole Sales Group 유치가 가능할 것으로 판단되어 250실 규모의 호텔 개발이 가능한 입지로 판단함.

신내역 인근에 위치하는 것이 필요하며 최소한 3~400m 이내의 역세권에 위치가 요구됨

대지매수가는 투자자의 총 투자대비 운영 정상화년도(2차년도)EBITDA 기대 수익을 9.5%의 경우 3십억 3천3백만원임

기대 수익율		10.0%	9.5%	9%
총 대지 매수가		1,400	3,033	4,847
대지 면적	800%	344	344	344
	960%	286	286	286
평당 대지 매수가	800%	4.07	8.83	14.10
	960%	4.89	10.59	16.93

☞ 9.5% 기대수익률, 800% 용적률, 필요대지면적 344평의 경우 평당 대지 매수가는 8.83백만원(토지관련 부대비용 약6% 포함)이 산출되나 설계 및 대지 환경에 따라 법정 허용 용적률까지 모두 사용하지 못하는 경우가 현실적이므로 이를 고려하여 대지 매수가가 하향 조정되어야 기대수익률을 충족시킬 수 있을 것임.

3. 대지 매수가 산출

하남 미사

■ 영업 정상화년도(2차년도, 2016년 예상) 운영 현황 추정을 통한 대지 매수가 산출

[단위 : 백만원]

객실수(실)	250	
총 추정 개발원가	29,624	
예상 평균객실료(원)	94,712	
예상 객실점유율	77.6%	
예상 RevPAR	73,496	
객실 매출	6,707	88.9%
식음 매출	671	8.9%
기타 매출	168	2.2%
총 영업매출액	7,545	100.0%
호텔 매출원가	3,546	47.0%
GOP	3,999	53.0%
EBITDA	3,244	43.0%
실당 EBITDA	13	0.4%

기대 수익율	10.0%	9.5%	9%
실당 예상 총 투자비	130	137	144
실당 추정 개발원가	118	118	118
실당 대지 매수가	11.28	18.11	25.70
총 대지 매수가	2,819	4,527	6,424
대지 면적	800%	344	344
	960%	286	286

평당 대지 매수가	800%	8.20	13.17	18.69
	960%	9.84	15.81	22.43

3. 대지 매수가 산출

지하철 5호선 이용의 편리함으로 주로 Whole Sales Group 유치가 가능할 것으로 판단되어 250실 규모의 호텔 개발이 가능한 입지로 판단함.

지하철역 인근에 위치하는 것이 필요하며 최소한 3~400m 이내의 역세권에 위치가 요구됨

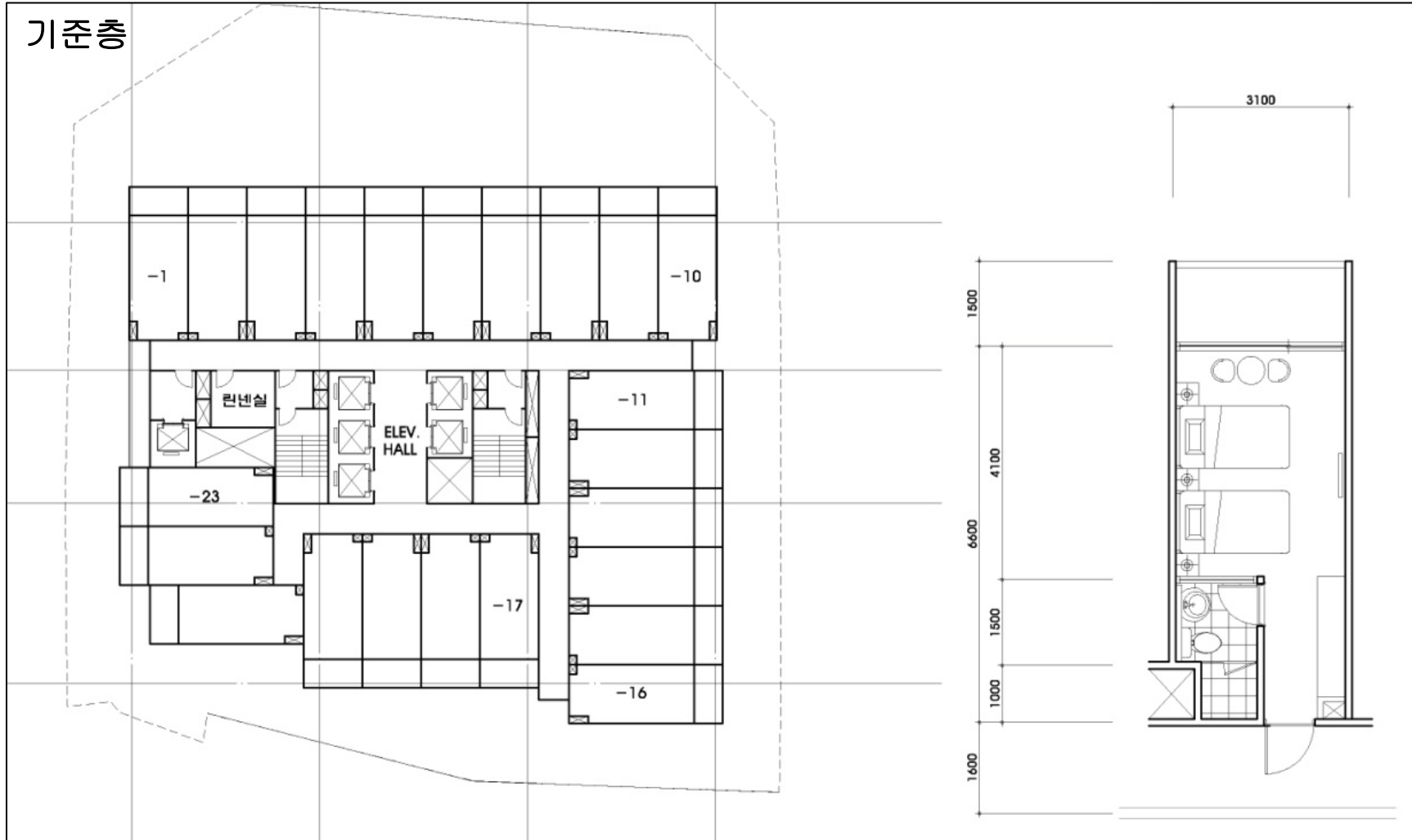
대지매수는 투자자의 총 투자대비 운영 정상화년도(2차년도)EBITDA 기대 수익을 9.5%의 경우 45억 2천7백만원임.

기대 수익율		10.0%	9.5%	9%
총 대지 매수가		2,819	4,527	6,424
대지 면적	800%	344	344	344
	960%	286	286	286
평당 대지 매수가	800%	8.20	13.17	18.69
	960%	9.84	15.81	22.43

☞ 9.5% 기대수익률, 800% 용적률, 필요대지면적 344평의 경우 평당 대지 매수는 13.17백만원(토지관련 부대비용 약6% 포함)이 산출되나 설계 및 대지 환경에 따라 법정 허용 용적률까지 모두 사용하지 못하는 경우가 현실적이므로 이를 고려하여 대지 매수가가 하향 조정되어야 기대수익률을 충족시킬 수 있을 것임.

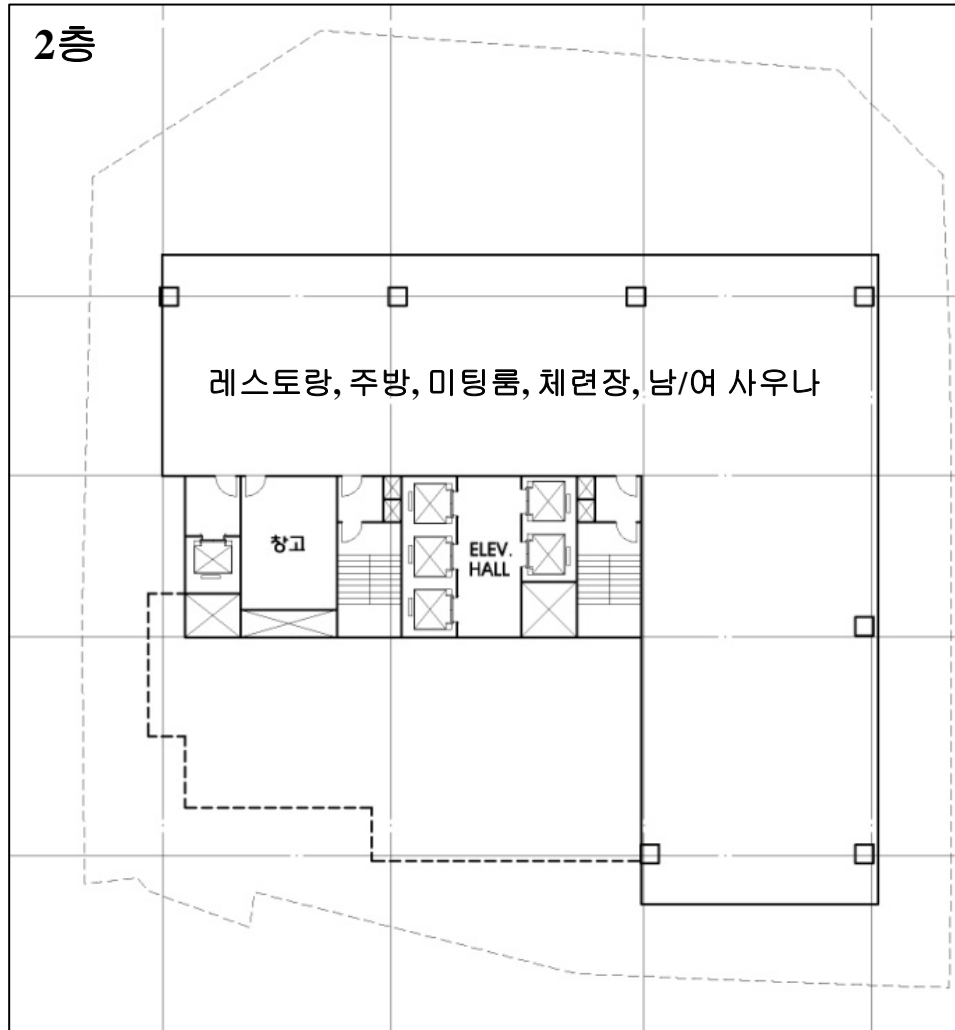
4. 예시 평면

500실



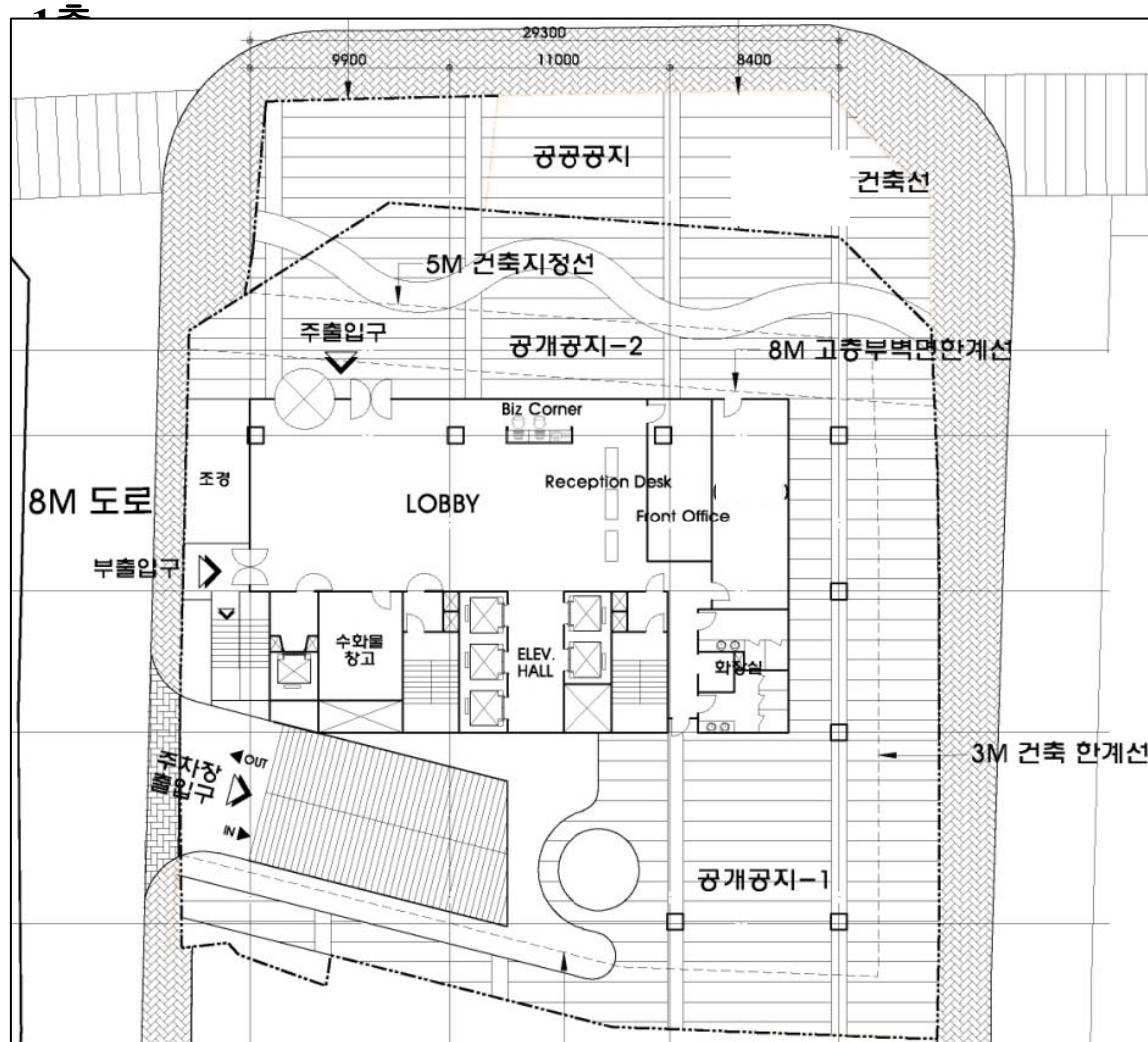
4. 예시 평면

500실



4. 예시 평면

500실



5. 5years Projection

위례 신도시

[예상기준년도 : 영업2차년도, 2016년]

[단위 : 백만원, 부가세별도]

위례신도시	YEAR 1		YEAR 2		YEAR 3		YEAR 4		YEAR 5		5년 평균	
	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
객실수	250		250		250		250		250		250	
객실점유율(%)	73.9%		77.6%		77.6%		77.6%		77.6%		76.9%	
평균 객실료(원) (정상화년도 이후 2.5% 증가)	81,019		96,405		98,815		101,286		103,818		96,417	
객실	5,461	89.9%	6,826	88.9%	6,997	88.8%	7,172	88.8%	7,351	88.7%	6,762	89.0%
식음료	478	7.9%	683	8.9%	703	8.9%	724	9.0%	746	9.0%	667	8.8%
기타	137	2.2%	171	2.2%	176	2.2%	181	2.2%	186	2.3%	170	2.2%
매출액 계	6,076	100.0%	7,680	100.0%	7,876	100.0%	8,077	100.0%	8,284	100.0%	7,598	100.0%
원재료비	323	5.3%	461	6.0%	475	6.0%	489	6.1%	504	6.1%	450	5.9%
노무비 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,208	19.9%	1,382	18.0%	1,424	18.1%	1,467	18.2%	1,511	18.2%	1,398	18.4%
기타 비용 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,519	25.0%	1,766	23.0%	1,819	23.1%	1,874	23.2%	1,874	22.6%	1,770	23.3%
매출원가 계	3,049	50.2%	3,609	47.0%	3,718	47.2%	3,829	47.4%	3,888	46.9%	3,619	47.6%
호텔 GOP	3,026	49.8%	4,070	53.0%	4,158	52.8%	4,248	52.6%	4,396	53.1%	3,980	52.4%
보험료 및 제세공과	152	2.5%	177	2.3%	158	2.0%	162	2.0%	166	2.0%	163	2.1%
FF&E Reserve	61	1.0%	154	2.0%	236	3.0%	242	3.0%	249	3.0%	188	2.5%
성과급 수수료	242	4.0%	326	4.2%	333	4.2%	340	4.2%	352	4.2%	318	4.2%
본사관리비	91	1.5%	112	1.5%	79	1.0%	81	1.0%	83	1.0%	89	1.2%
영업외 비용 계	546	9.0%	768	10.0%	805	10.2%	824	10.2%	849	10.2%	758	10.0%
EBITDA	2,480	40.8%	3,302	43.0%	3,353	42.6%	3,424	42.4%	3,547	42.8%	3,221	42.4%
총투하자본	34,761		34,761		34,761		34,761		34,761		34,761	
EBITDA ÷ 총투하자본	7.1%		9.5%		9.6%		9.8%		10.2%		9.3%	

* 식음 및 기타 매출은 기준년도 이후 매년 3% 증가

5. 5years Projection

서울 내곡

[예상기준년도 : 영업2차년도, 2016년]

[단위 :백만원, 부가세별도]

서울 내곡	YEAR 1		YEAR 2		YEAR 3		YEAR 4		YEAR 5		5년 평균	
	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
객실수	250		250		250		250		250		250	
객실점유율(%)	73.9%		77.6%		77.6%		77.6%		77.6%		76.9%	
평균 객실료(원) (정상화년도 이후 2.5% 증가)	84,077		100,044		102,545		105,109		107,736		100,056	
객실	5,667	89.9%	7,084	88.9%	7,261	88.8%	7,443	88.8%	7,629	88.7%	7,017	89.0%
식음료	496	7.9%	708	8.9%	730	8.9%	752	9.0%	774	9.0%	692	8.8%
기타	142	2.2%	177	2.2%	182	2.2%	188	2.2%	194	2.3%	177	2.2%
매출액 계	6,305	100.0%	7,970	100.0%	8,173	100.0%	8,382	100.0%	8,596	100.0%	7,885	100.0%
원재료비	335	5.3%	478	6.0%	493	6.0%	507	6.1%	523	6.1%	467	5.9%
노무비 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,253	19.9%	1,435	18.0%	1,478	18.1%	1,522	18.2%	1,568	18.2%	1,451	18.4%
기타 비용 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,576	25.0%	1,753	22.0%	1,806	22.1%	1,860	22.2%	1,860	21.6%	1,771	22.5%
매출원가 계	3,164	50.2%	3,666	46.0%	3,776	46.2%	3,889	46.4%	3,950	46.0%	3,689	46.8%
호텔 GOP	3,140	49.8%	4,304	54.0%	4,397	53.8%	4,493	53.6%	4,646	54.0%	4,196	53.2%
보험료 및 제세공과	158	2.5%	183	2.3%	163	2.0%	168	2.0%	172	2.0%	169	2.1%
FF&E Reserve	63	1.0%	159	2.0%	245	3.0%	251	3.0%	258	3.0%	195	2.5%
성과급 수수료	251	4.0%	344	4.3%	352	4.3%	359	4.3%	372	4.3%	336	4.3%
본사관리비	88	1.4%	110	1.4%	82	1.0%	84	1.0%	86	1.0%	90	1.1%
영업외 비용 계	560	8.9%	797	10.0%	842	10.3%	862	10.3%	887	10.3%	790	10.0%
EBITDA	2,580	40.9%	3,507	44.0%	3,555	43.5%	3,631	43.3%	3,759	43.7%	3,406	43.2%
총투하자본	36,912		36,912		36,912		36,912		36,912		36,912	
EBITDA ÷ 총투하자본	7.0%		9.5%		9.6%		9.8%		10.2%		9.2%	

* 식음 및 기타 매출은 기준년도 이후 매년 3% 증가

5. 5years Projection

서울 내곡

[예상기준년도 : 영업2차년도, 2016년]

[단위 : 백만원, 부가세별도]

서울 내곡	YEAR 1		YEAR 2		YEAR 3		YEAR 4		YEAR 5		5년 평균	
	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
객실수	500		500		500		500		500		500	
객실점유율(%)	73.9%		77.6%		77.6%		77.6%		77.6%		76.9%	
평균 객실료(원) (정상화년도 이후 2.5% 증가)	84,077		100,044		102,545		105,109		107,736		100,056	
객실	11,335	89.9%	14,168	88.9%	14,522	88.8%	14,885	88.8%	15,258	88.7%	14,034	89.0%
식음료	992	7.9%	1,417	8.9%	1,459	8.9%	1,503	9.0%	1,548	9.0%	1,384	8.8%
기타	283	2.2%	354	2.2%	365	2.2%	376	2.2%	387	2.3%	353	2.2%
매출액 계	12,610	100.0%	15,939	100.0%	16,347	100.0%	16,764	100.0%	17,193	100.0%	15,771	100.0%
원재료비	669	5.3%	956	6.0%	985	6.0%	1,015	6.1%	1,045	6.1%	934	5.9%
노무비 (정상화년도 이후 3% 증가)	2,507	19.9%	2,869	18.0%	2,955	18.1%	3,044	18.2%	3,135	18.2%	2,902	18.4%
기타 비용 (정상화년도 이후 3% 증가)	3,152	25.0%	3,347	21.0%	3,448	21.1%	3,551	21.2%	3,551	20.7%	3,410	21.6%
매출원가 계	6,329	50.2%	7,173	45.0%	7,388	45.2%	7,609	45.4%	7,731	45.0%	7,246	45.9%
호텔 GOP	6,281	49.8%	8,767	55.0%	8,959	54.8%	9,155	54.6%	9,462	55.0%	8,525	54.1%
보험료 및 제세공과	315	2.5%	367	2.3%	327	2.0%	335	2.0%	344	2.0%	338	2.1%
FF&E Reserve	126	1.0%	319	2.0%	490	3.0%	503	3.0%	516	3.0%	391	2.5%
성과급 수수료	502	4.0%	701	4.4%	717	4.4%	732	4.4%	757	4.4%	682	4.3%
본사관리비	177	1.4%	207	1.3%	163	1.0%	168	1.0%	172	1.0%	177	1.1%
영업외 비용 계	1,120	8.9%	1,594	10.0%	1,697	10.4%	1,738	10.4%	1,789	10.4%	1,588	10.1%
EBITDA	5,161	40.9%	7,173	45.0%	7,261	44.4%	7,417	44.2%	7,673	44.6%	6,937	44.0%
총투자자본	75,502		75,502		75,502		75,502		75,502		75,502	
EBITDA ÷ 총투자자본	6.8%		9.5%		9.6%		9.8%		10.2%		9.2%	

* 식음 및 기타 매출은 기준년도 이후 매년 3% 증가

5. 5years Projection

서울 서초

[예상기준년도 : 영업2차년도, 2016년]

[단위 : 백만원, 부가세별도]

서울 서초	YEAR 1		YEAR 2		YEAR 3		YEAR 4		YEAR 5		5년 평균	
	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
객실수	250		250		250		250		250		250	
객실점유율(%)	73.9%		77.6%		77.6%		77.6%		77.6%		76.9%	
평균 객실료(원) (정상화년도 이후 2.5% 증가)	78,724		93,674		96,016		98,416		100,877		93,685	
객실	5,306	89.9%	6,633	88.9%	6,799	88.8%	6,969	88.8%	7,143	88.7%	6,570	89.0%
식음료	464	7.9%	663	8.9%	683	8.9%	704	9.0%	725	9.0%	648	8.8%
기타	133	2.2%	166	2.2%	171	2.2%	176	2.2%	181	2.3%	165	2.2%
매출액 계	5,903	100.0%	7,462	100.0%	7,653	100.0%	7,849	100.0%	8,049	100.0%	7,383	100.0%
원재료비	313	5.3%	448	6.0%	461	6.0%	475	6.1%	489	6.1%	437	5.9%
노무비 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,174	19.9%	1,343	18.0%	1,383	18.1%	1,425	18.2%	1,468	18.2%	1,359	18.4%
기타 비용 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,476	25.0%	1,716	23.0%	1,768	23.1%	1,821	23.2%	1,821	22.6%	1,720	23.3%
매출원가 계	2,963	50.2%	3,507	47.0%	3,612	47.2%	3,721	47.4%	3,778	46.9%	3,516	47.6%
호텔 GOP	2,940	49.8%	3,955	53.0%	4,040	52.8%	4,128	52.6%	4,271	53.1%	3,867	52.4%
보험료 및 제세공과	148	2.5%	172	2.3%	153	2.0%	157	2.0%	161	2.0%	158	2.1%
FF&E Reserve	59	1.0%	149	2.0%	230	3.0%	235	3.0%	241	3.0%	183	2.5%
성과급 수수료	235	4.0%	316	4.2%	323	4.2%	330	4.2%	342	4.2%	309	4.2%
본사관리비	89	1.5%	109	1.5%	77	1.0%	78	1.0%	80	1.0%	87	1.2%
영업외 비용 계	530	9.0%	746	10.0%	782	10.2%	801	10.2%	825	10.2%	737	10.0%
EBITDA	2,410	40.8%	3,209	43.0%	3,258	42.6%	3,327	42.4%	3,447	42.8%	3,130	42.4%
총투자자본	33,776		33,776		33,776		33,776		33,776		33,776	
EBITDA ÷ 총투자자본	7.1%		9.5%		9.6%		9.8%		10.2%		9.3%	

* 식음 및 기타 매출은 기준년도 이후 매년 3% 증가

5. 5years Projection

구리 갈매

[예상기준년도 : 영업2차년도, 2016년]

[단위 : 백만원, 부가세별도]

구리 갈매	YEAR 1		YEAR 2		YEAR 3		YEAR 4		YEAR 5		5년 평균	
	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
객실수	250		250		250		250		250		250	
객실점유율(%)	73.9%		77.6%		77.6%		77.6%		77.6%		76.9%	
평균 객실료(원) (정상화년도 이후 2.5% 증가)	77,927		92,726		95,044		97,420		99,855		92,737	
객실	5,253	89.9%	6,566	88.9%	6,730	88.8%	6,898	88.8%	7,071	88.7%	6,504	89.0%
식음료	460	7.9%	657	8.9%	676	8.9%	697	9.0%	717	9.0%	641	8.8%
기타	131	2.2%	164	2.2%	169	2.2%	174	2.2%	179	2.3%	164	2.2%
매출액 계	5,844	100.0%	7,387	100.0%	7,575	100.0%	7,769	100.0%	7,968	100.0%	7,308	100.0%
원재료비	310	5.3%	443	6.0%	456	6.0%	470	6.1%	484	6.1%	433	5.9%
노무비 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,162	19.9%	1,330	18.0%	1,369	18.1%	1,411	18.2%	1,453	18.2%	1,345	18.4%
기타 비용 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,461	25.0%	1,773	24.0%	1,826	24.1%	1,881	24.2%	1,881	23.6%	1,764	24.1%
매출원가 계	2,933	50.2%	3,546	48.0%	3,652	48.2%	3,762	48.4%	3,818	47.9%	3,542	48.5%
호텔 GOP	2,911	49.8%	3,841	52.0%	3,923	51.8%	4,008	51.6%	4,150	52.1%	3,766	51.5%
보험료 및 제세공과	146	2.5%	170	2.3%	152	2.0%	155	2.0%	159	2.0%	156	2.1%
FF&E Reserve	58	1.0%	148	2.0%	227	3.0%	233	3.0%	239	3.0%	181	2.5%
성과급 수수료	233	4.0%	307	4.2%	314	4.1%	321	4.1%	332	4.2%	301	4.1%
본사관리비	70	1.2%	89	1.2%	76	1.0%	78	1.0%	80	1.0%	78	1.1%
영업외 비용 계	508	8.7%	714	9.7%	768	10.1%	787	10.1%	810	10.2%	717	9.8%
EBITDA	2,403	41.1%	3,102	42.0%	3,155	41.6%	3,221	41.5%	3,340	41.9%	3,049	41.7%
총투하자본	32,657		32,657		32,657		32,657		32,657		32,657	
EBITDA ÷ 총투하자본	7.4%		9.5%		9.7%		9.9%		10.2%		9.3%	

* 식음 및 기타 매출은 기준년도 이후 매년 3% 증가

5. 5years Projection

서울 양원

[예상기준년도 : 영업2차년도, 2016년]

[단위 : 백만원, 부가세별도]

서울 양원	YEAR 1		YEAR 2		YEAR 3		YEAR 4		YEAR 5		5년 평균	
	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
객실수	250		250		250		250		250		250	
객실점유율(%)	73.9%		77.6%		77.6%		77.6%		77.6%		76.9%	
평균 객실료(원)	77,927		92,726		95,044		97,420		99,855		92,737	
(정상화년도 이후 2.5% 증가)												
객실	5,253	89.9%	6,566	88.9%	6,730	88.8%	6,898	88.8%	7,071	88.7%	6,504	89.0%
식음료	460	7.9%	657	8.9%	676	8.9%	697	9.0%	717	9.0%	641	8.8%
기타	131	2.2%	164	2.2%	169	2.2%	174	2.2%	179	2.3%	164	2.2%
매출액 계	5,844	100.0%	7,387	100.0%	7,575	100.0%	7,769	100.0%	7,968	100.0%	7,308	100.0%
원재료비	310	5.3%	443	6.0%	456	6.0%	470	6.1%	484	6.1%	433	5.9%
노무비	1,162	19.9%	1,330	18.0%	1,369	18.1%	1,411	18.2%	1,453	18.2%	1,345	18.4%
(정상화년도 이후 3% 증가)												
기타 비용	1,461	25.0%	1,773	24.0%	1,826	24.1%	1,881	24.2%	1,881	23.6%	1,764	24.1%
(정상화년도 이후 3% 증가)												
매출원가 계	2,933	50.2%	3,546	48.0%	3,652	48.2%	3,762	48.4%	3,818	47.9%	3,542	48.5%
호텔 GOP	2,911	49.8%	3,841	52.0%	3,923	51.8%	4,008	51.6%	4,150	52.1%	3,766	51.5%
보험료 및 제세공과	146	2.5%	170	2.3%	152	2.0%	155	2.0%	159	2.0%	156	2.1%
FF&E Reserve	58	1.0%	148	2.0%	227	3.0%	233	3.0%	239	3.0%	181	2.5%
성과급 수수료	233	4.0%	307	4.2%	314	4.1%	321	4.1%	332	4.2%	301	4.1%
본사관리비	88	1.5%	114	1.5%	76	1.0%	78	1.0%	80	1.0%	87	1.2%
영업외 비용 계	525	9.0%	739	10.0%	768	10.1%	787	10.1%	810	10.2%	726	9.9%
EBITDA	2,386	40.8%	3,102	42.0%	3,155	41.6%	3,221	41.5%	3,340	41.9%	3,041	41.6%
총투자자본	32,657		32,657		32,657		32,657		32,657		32,657	
EBITDA ÷ 총투자자본	7.3%		9.5%		9.7%		9.9%		10.2%		9.3%	

* 식음 및 기타 매출은 기준년도 이후 매년 3% 증가

5. 5years Projection

하남 미사

[예상기준년도 : 영업2차년도, 2016년]

[단위 : 백만원, 부가세별도]

하남 미사	YEAR 1		YEAR 2		YEAR 3		YEAR 4		YEAR 5		5년 평균	
	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
객실수	250		250		250		250		250		250	
객실점유율(%)	73.9%		77.6%		77.6%		77.6%		77.6%		76.9%	
평균 객실료(원) (정상화년도 이후 2.5% 증가)	79,596		94,712		97,079		99,506		101,994		94,723	
객실	5,365	89.9%	6,707	88.9%	6,874	88.8%	7,046	88.8%	7,222	88.7%	6,643	89.0%
식음료	469	7.9%	671	8.9%	691	8.9%	711	9.0%	733	9.0%	655	8.8%
기타	134	2.2%	168	2.2%	173	2.2%	178	2.2%	183	2.3%	167	2.2%
매출액 계	5,969	100.0%	7,545	100.0%	7,738	100.0%	7,935	100.0%	8,138	100.0%	7,465	100.0%
원재료비	317	5.3%	453	6.0%	466	6.0%	480	6.1%	495	6.1%	442	5.9%
노무비 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,187	19.9%	1,358	18.0%	1,399	18.1%	1,441	18.2%	1,484	18.2%	1,374	18.4%
기타 비용 (정상화년도 이후 3% 증가)	1,492	25.0%	1,735	23.0%	1,787	23.1%	1,841	23.2%	1,841	22.6%	1,739	23.3%
매출원가 계	2,996	50.2%	3,546	47.0%	3,652	47.2%	3,762	47.4%	3,820	46.9%	3,555	47.6%
호텔 GOP	2,973	49.8%	3,999	53.0%	4,085	52.8%	4,173	52.6%	4,319	53.1%	3,910	52.4%
보험료 및 제세공과	149	2.5%	174	2.3%	155	2.0%	159	2.0%	163	2.0%	160	2.1%
FF&E Reserve	60	1.0%	151	2.0%	232	3.0%	238	3.0%	244	3.0%	185	2.5%
성과급 수수료	238	4.0%	320	4.2%	327	4.2%	334	4.2%	345	4.2%	313	4.2%
본사관리비	90	1.5%	110	1.5%	77	1.0%	79	1.0%	81	1.0%	88	1.2%
영업외 비용 계	536	9.0%	754	10.0%	791	10.2%	810	10.2%	834	10.2%	745	10.0%
EBITDA	2,437	40.8%	3,244	43.0%	3,294	42.6%	3,363	42.4%	3,485	42.8%	3,165	42.4%
총투자자본	34,150		34,150		34,150		34,150		34,150		34,150	
EBITDA ÷ 총투자자본	7.1%		9.5%		9.6%		9.8%		10.2%		9.3%	

* 식음 및 기타 매출은 기준년도 이후 매년 3% 증가