

서울시 관광호텔 객실수요 예측

Forecast Demand for Tourist Hotels in Seoul

2001. 2

연구진

연구책임 한 영 주 (월드컵지원연구단장)
연구원 남 기 범 (서울시립대학교교수)
 장 원 호 (서울시립대학교교수)
 이 승 재 (월드컵지원연구단 연구원)
 신 지 혜 (월드컵지원연구단 연구원)

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

- 목 차 -

I. 서론	3
1. 연구의 목적 및 필요성	3
2. 연구의 범위 및 내용	4
II. 객실수요산정을 위한 환경검토	7
1. 서울시 소재 관광호텔 객실 현황	7
2. 외래관광객 및 숙박시설 현황	14
1) 연도별 외래관광객 현황	14
2) 연도별·국적별 이용숙박시설 현황	17
3) 문제점	19
3. 관련 법체제 검토	21
1) 중요관련법	21
2) 검토의견	27
III. 등급별 관광호텔 객실수요 예측	31
1. 객실수요예측을 위한 기초분석	31
1) 지역별 호텔 및 여관이용률	31
2) 서울시 방문 외래객 추이분석	32
3) 지역별 외래객 예측	38
4) 등급별 이용률 예측	43
2. 서울의 호텔 및 여관의 객실수요 예측을 위한 모델구성 절차	44
1) 외국인 객실수요 모델	44

2) 내국인 객실수요 모델	45
3. 분석결과	47
1) 등급별 내외국인 숙박시설 객실수요예측	47
2) 등급별 호텔공급수요 예측	48
3) 여관공급수요 예측	49
4) 분석결과 예측	50
IV. 결론 및 정책대안	55
1. 결 론	55
2. 정책대안	57
1) 비즈니스호텔 신축 필요	57
2) 일반호텔의 비즈니스 호텔화 유도	57
3) 여관(World Inn포함)의 글로벌화를 위한 정책적 배려 ..	58
4) 호텔과 여관의 네트워크화	58
5) 관광호텔 건축특례지역 고시의 신중고려	58
6) 대체숙박시설 활성화	59
7) 호텔관련법의 규정완화	59
8) 중앙정부의 관광정책 고려	60
9) 서울시의 숙박정책의 원칙 제시	61
◇ 참고문헌	63
〈부록 1〉 특례지구지정과 관련된 법적 검토	65
〈부록 2〉 중저가 숙박 시설의 지정과 관련된 주요 법률 조항	69

- 표 목 차 -

〈표 1〉 서울 소재 관광호텔 현황	8
〈표 2〉 외국인 숙박시설 이용 유형	8
〈표 3〉 특급호텔/일반호텔/여관이용률 추이(1986~1999)	9
〈표 4〉 서울시 관광호텔 객실 이용률 추이	10
〈표 5〉 지역별, 등급별 객실성장률 추이	11
〈표 6〉 서울시의 호텔 객실수	13
〈표 7〉 한국 방문 외래객 추이(1980~2000)	16
〈표 8〉 연도별, 국적별 시장점유율 추이	17
〈표 9〉 연도별· 국적별 이용숙박시설	18
〈표 10〉 지역별 외래객 여관 이용률 추이	19
〈표 11〉 관광호텔 건축특레지역 지정 신청 현황	25
〈표 12〉 관광호텔 건축특레지역 고시현황	26
〈표 13〉 외래관광객 방문 추세(2001~2020)	33
〈표 14〉 외래객 입국자수 추이	34
〈표 15〉 외래관광객 입국추이	35
〈표 16〉 관광호텔 사업승인현황 (1988년 이후)	37
〈표 17〉 AR(2)의 방법에 의한 외래객 예측	40
〈표 18〉 Holt exponential smoothing에 의한 예측	42

- 그림 목 차 -

〈그림 1〉 서울시의 호텔 및 객실 범유율 추이	12
〈그림 2〉 객실성장률 추이	14
〈그림 3〉 지역별 외래객 추이	15
〈그림 4〉 지역별 호텔이용률	31
〈그림 5〉 지역별 여관이용률	32
〈그림 6〉 연도별 방문객 추세분석(1997~2000)	33
〈그림 7〉 연도별 방문객 추세분석(2001~2020)	34
〈그림 8〉 지역별 외래객 예측	39
〈그림 9〉 Holt exponential smoothing에 의한 예측	41
〈그림 10〉 등급별 이용률 예측	43

1. 서론

1. 연구의 목적 및 필요성
2. 연구 범위 및 내용

빈 면

I. 서론

1. 연구의 목적 및 필요성

- 0 관광산업은 지식정보산업과 더불어 **21세기**의 고부가가치 산업으로 각광받고 있으며, 세계 각국은 관광산업을 전략산업화하여 외화수입 증대를 통한 국가경제 기여를 도모하고 있음
- 0 특히 **2000년 ASEM, 2002년 월드컵대회** 등을 통해 서울의 세계적 위상과 지명도가 고양되었으며, 서울과 인근의 지역에 대규모 컨벤션센터 등이 완공되면 서울은 아시아의 대형 이벤트와 관광의 중핵도시로 성장할 가능성이 높음
- 0 하지만 이제까지 서울을 방문하는 외래관광객에 대한 장기적이고 종합적인 추이분석이 미흡하였고, 따라서 그에 따른 숙박시설에 대한 장기적인 수요추정도 부족하였음
- 0 특히 최근에 방한외래객의 분포가 다양해지고 각 등급별 숙박시설에 대한 이용률도 매우 빠르게 변하고 있어, 시계열추이에 의한 종합적이고 체계적인 외래관광객 성향 분석을 통한 과학적인 전망과 숙박시설수요에 대한 예측이 필요함
- 0 외래 관광객이 다양해짐에 따라 숙박시설에 대한 수요 또한 그 성질이 다양해지고 있다는 점에서, 기존의 관광호텔 개념이 아닌 새로운 호텔 개념의 숙박시설의 필요성이 대두되고 있음

- 또한 관광호텔 장기수요 예측 연구는 다음과 같은 필요성 때문에 수행되어야 할 것임
 - 일차적으로 **2002년 월드컵 숙박수요 예측을 통하여 서울시가 효과적으로 관광객을 맞이할 수 있는 기초자료 확보**
 - 등급별 관광호텔 수요예측으로 무분별한 도시개발 방지
 - 대체 숙박시설 특히, 장급여관 등의 건전화 방안, 민박 활성화 방안, 중저가급 숙박시설들의 네트워크 구축 방안 마련
 - 장기적으로 서울시 관광정책 수립에 활용

2. 연구의 범위 및 내용

- 방한 외래객에 대한 과거 추이를 바탕으로 한 시계열 분석을 통하여 **2001년부터 2020년까지 장기 외래객을 예측함**
- 방한 외래객의 출신지역별, 숙박등급별 수요예측을 통하여 서울 숙박시설의 등급별 수요를 예측함
- 관광숙박시설지원에 대한 관련 법체계를 검토함으로써 서울시의 인·허가 정책과 숙박시설지원정책에 대한 대안제시

II. 객실 수요 산정을 위한 환경 검토

1. 서울시 소재 관광 호텔 객실 현황
2. 외래관광객 및 숙박시설 현황
3. 관련 법체제 검토

빈 면

II. 객실수요산정을 위한 환경검토

1. 서울시 소재 관광호텔 객실 현황

- 0 관광산업을 성공적으로 이끌어 나가기 위해서는 관광객을 진심으로 환영하는 환대정신(aloha spirit)과 정결하고 매력적인 숙박시설의 제공이라는 1차적인 공급요소가 충족되어야 함
- 0 숙박시설은 환대정신, 자연자원, 하부구조, 수공장비와 더불어 관광공급의 5대 요건으로 관광수요자의 필요와 욕구에 부합하는 필요불가결한 요건임
- 0 외래관광객의 수요와 객실수요를 예측하는 것은 인과관계적 변수의 관리통제가 어려우므로 수요예측의 정확도를 기하기가 상당히 어려운 것은 사실임
- 0 더욱이 최근 외래관광객의 객실등급별 수요가 차등적으로 변화하고 있어 이에 대한 고려와 함께, 외래객의 지역별, 이용객실 등급별 객실수요에 대한 예측이 요구됨
- 0 본 연구는 객실수요의 정확한 예측과 함께 정부의 관광정책에 대한 대안제시를 통해 장기적이고 지속적인 관광정책형성에 도움을 주고, 향후 신규 숙박업소의 인·허가 수량에 적합한 자료를 제공하여, 객실의 과부족이 없고 원활한 관광객 수용에 차질이 없도록 하고자 함
- 0 서울지역에는 현재(2000. 10. 31) 102개의 관광호텔이 있으며, 객실수는 18,852실로 수도권 지역의 86%를 차지하고 있으며, 전국적으로는 관광호텔 수

의 21.7%, 객실의 37%를 점유하고 있음

〈표 1〉 서울 소재 관광호텔 현황

(단위: 개)

지역	계		특1급		특2급		1급		2급		3급		등급미정	
	호텔	객실	호텔	객실	호텔	객실	호텔	객실	호텔	객실	호텔	객실	호텔	객실
전국	469	50186	32	15228	50	9,618	183	15118	117	6,304	76	30950	11	967
수도권	153	21598	15	8,691	19	4,710	53	4,658	40	2,305	23	1,245	3	376
서울	102	18582	15	8,691	15	4,102	28	2,970	24	1,674	18	1,048	2	340
인천	10	813	-	-	2	367	4	310	3	96	1	4	-	-
경기	41	2,347	-	-	2	241	21	1,378	13	535	4	157	1	36

자료: 문화관광부 내부자료, 2000.10.31.

0 외국인 숙박시설 이용 유형을 살펴보면, 80% 정도가 호텔을 이용

〈표 2〉 외국인 숙박시설 이용 유형

유형	이용률(%)
호텔	79.8
친척 혹은 친구집	6.7
여관	7.7
유스호스텔	1.0
민박	0.9
기타	3.8

자료: 한국관광공사, 「외래관광객 실태조사」, 1999.12.

〈표 3〉 객실이용객의 특급호텔/일반호텔/여관 이용률 추이(1986-1999)

(단위 : %)

연도	특급호텔	일반호텔	여관
1986	61.6	38.4	-
1987	60.1	39.9	-
1988	68.0	32.0	6.1
1989	62.3	37.7	4.4
1990	66.7	33.3	4.3
1991	64.7	35.3	3.0
1992	65.9	34.1	-
1993	67.3	32.7	4.6
1994	63.5	36.5	6.2
1995	65.5	34.5	8.3
1996	69.3	30.7	7.0
1997	68.5	31.5	5.6
1998	71.7	28.3	5.7
1999	72.0	28.0	7.7

- 한국관광호텔협회의 자료에 따르면 서울의 경우, 외국인과 내국인의 관광호텔 이용이 **66%**와 **34%**를 차지(〈표 4〉 참조)
- 주목하여야 할 점은 내국인의 이용비율이 계속 증가하고 있다는 점이며, 이는 우리나라의 경제력 상승과 호텔 숙박문화에 대한 인식의 변화에 기인하는 것으로 판단되며, 앞으로 내국인 이용률은 계속 증가할 것임

〈표 4〉 서울시 관광호텔 객실 이용률 추이

(단위: %)

	전체		서울		수도권	
	내국인	외국인	내국인	외국인	내국인	외국인
1995	49	24	23	56	41	31
1996	40	26	24	50	35	35
1997	61	39	30	70	52	45
1998	55	45	25	75	50	50
1999	68	32	34	66	56	43

자료: 문화관광부, 「관광동향에 관한 연차보고서」, 2000.

- 지역별, 등급별 객실성장률 추이는 〈표 5〉과 〈그림 1〉에 제시된 것처럼 서울시의 전국대비 호텔점유율이 1981년 37.3%에서 꾸준히 하락하여 1999년에는 21.5%수준으로 하락하고 있음
- 서울의 객실점유율도 1981년 55.2%에서 하락하여 1999년에는 39.7%수준으로 하락하고 있다. 객실점유율이 상대적으로 높은 이유는 서울소재 숙박업소의 규모가 크다는 것을 말해줌
- 1980년대 이후 서울의 점유율이 하락하는 것은 지방에서의 호텔개발에 비해 서울의 호텔 건설이 상대적으로 적고, 지방자치시대의 개발정책의 영향, 서울의 건축물 포화에 따른 대규모 건축의 어려움 등 여러 원인이 있었으리라 예상됨

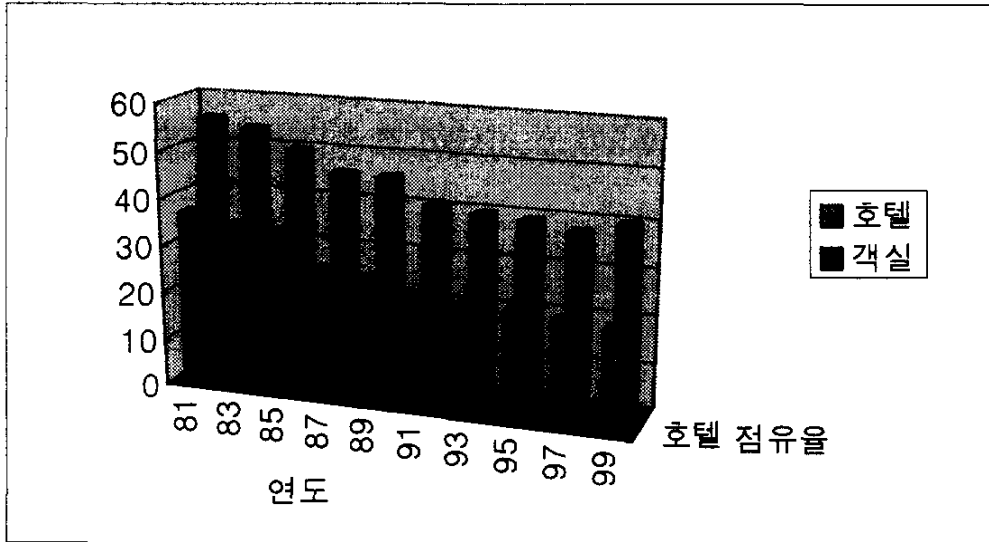
- 현재의 서울의 낮은 점유율을 그대로 유지한다는 것은 향후의 외래 관광객의 증가율이 지방보다 오히려 서울시가 더 클 것이라는 점에서 문제점으로 지적될 수 있음
- 특히 서울이 세계도시(global city)로 성장했다는 것은 이미 받아들여지는 상태에서, 관광과 비즈니스의 중핵지역(hub region)인 서울시를 방문하는 외국인들의 비중이 점차 높아질 것으로 예측된다는 점에 비추어 볼 때, 현재의 서울시의 호텔은 양적인 면에서 상대적으로 적음

〈표 5〉 지역별, 등급별 객실성장률 추이

(단위 : 개, %)

		'81	'83	'85	'87	'89	'91	'93	'95	'97	'99
호텔	전국	123	147	155	222	321	424	436	437	446	452
	서울	46	52	54	62	86	99	102	100	99	97
	서울 %	37.3	35.3	34.8	27.9	26.7	23.3	23.3	22.9	22.2	21.5
객실	전국	19,296	22,233	23,771	28,043	36,211	42,489	44,285	44,471	46,894	43,536
	서울	10,653	11,931	11,806	12,785	16,455	17,102	17,536	17,300	17,423	17,286
	서울 %	55.2	53.6	49.6	45.5	45.4	40.2	39.5	38.9	37.2	39.7

자료 : 한국관광공사, 「한국관광통계」, 1981-1999.



<그림 1> 서울시의 호텔 및 객실 범유율 추이

- 0 <표 6>, <그림 2>는 등급별 객실현황을 나타내고 있음. 특1급 호텔의 증가에 비해 1, 2, 3급 호텔의 감소 현상이 문제점으로 지적될 수 있음
- 0 이런 기초를 유지한다면 서울시에 특급 호텔의 증가만이 이루어지는데, 이것은 서울시의 건축상황에 비추어 볼 때, 비효율적인 공간 이용이라 할 수 있음
- 0 나아가 중가(中價), 다객실(多客室), 고급 객실 서비스 호텔, 즉 기존의 부대시설에 치중하는 호텔이 아닌 새로운 개념의 호텔의 필요성이 대두됨
- 0 중가 호텔의 이용률 감소의 원인 : 1, 2, 3급 호텔의 감소에 대해 객실 이용률이 특급 호텔보다 현저히 떨어지는 현상은 결국 1, 2, 3급 등 중가 호텔보다는 특급호텔 신축을 가져왔고, 더 나아가 일반 호텔도 객실보다는 부대시설 위주의 운영을 하게 되었고 이것은 결국 객실 서비스 질의 저하를 가져 왔고 객실 서비스

질이 저하되니, 외래관광객의 이용이 더 떨어지고 이것이 또 객실 서비스의 저하를 가져오는 악순환을 형성하게 되었다는 점이 가장 큰 문제점임

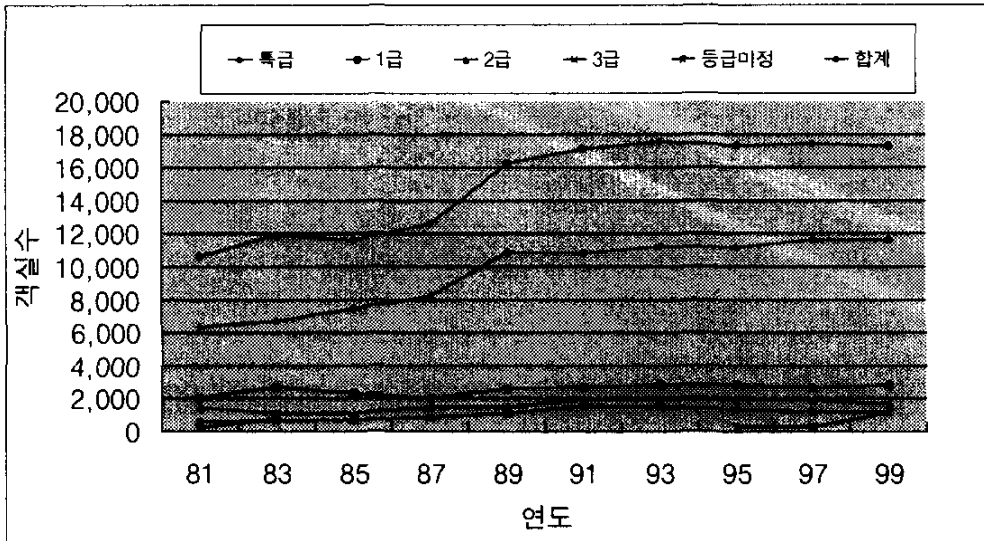
〈표 6〉 서울시의 호텔 객실수

(단위 : 개)

	81	83	85	87	89	91	93	95	97	99
특급	6,356	6,711	7,474	8,214	10,861	10,826	11,220	11,136	11,635	11,641
1급	-	-	-	-	6,938	6,949	6,921	7,252	7,362	7,537
2급	-	-	-	-	3,878	3,877	4,299	3,884	4,273	4,104
1급	2,044	2,703	2,312	2,021	2,630	2,732	2,828	2,861	2,669	2,846
2급	1,443	1,110	1,112	1,494	1,499	1,963	1,970	1,962	1,917	1,651
3급	584	650	716	863	1,116	1,581	1,518	1,341	1,202	1,148
등급미정	226	757	-	-	-	-	-	289	289	1,148
계	10,653	11,931	11,614	12,592	16,270	17,102	17,536	17,300	17,423	17,286

- 주 1) 1988년부터 특급은 1,2급으로 구분, 등급미정은 신축호텔로서 등급미정인 상태
- 2) 1993년도는 특1급호텔, 3급호텔의 객실이 약간 감소하였음
- 1999년도는 특2급호텔, 2급호텔, 3급호텔의 객실이 약간 감소하였음
- 3) 1999년도에는 전국(서울) 호텔 및 객실성장률에서 마이너스 성장을 기록하였음

자료 : 한국관광공사, 「한국관광통계」, 1981-1999.



<그림 2> 객실성장율 추이

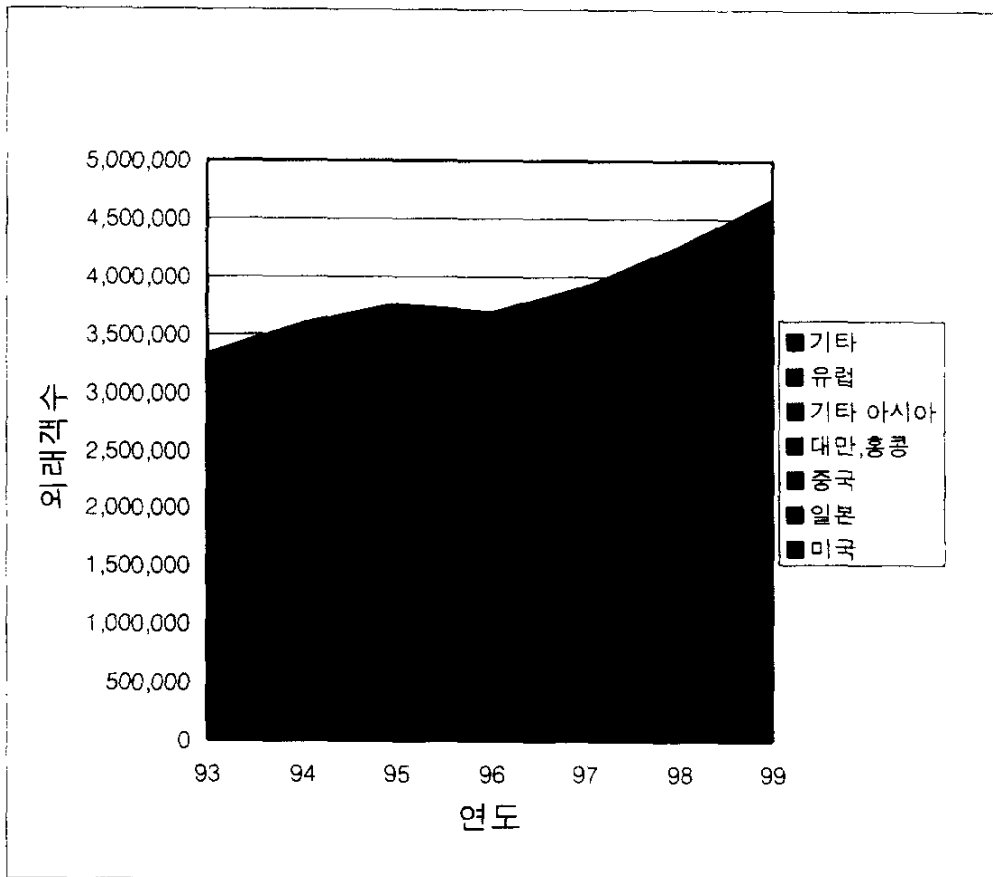
2. 외래관광객 및 숙박시설 현황

1) 연도별 외래관광객 현황

- 0 외래관광객의 미국과 서구 관광객들의 숫자는 정체된 상태에 머물러 있고, 상대적 비중은 오히려 떨어지고 있음(〈표 7, 8〉, 〈그림 3〉 참조)
- 0 반면 아시아 국가들로부터의 관광객은 크게 증가하고 있다는 점, 특히 중국 관광객의 증가는 두드러지고 있음. 이들 아시아 관광객에 대한 숙박 대책의 필요성이 대두됨
- 0 일본 관광객의 꾸준한 증가가 두드러짐. 한국의 싸 물 건과 특히 야끼니꾸, 김치와 같은 먹거리 관광의 증가가 그 원인이라 할 수 있음. 또한 월드컵 공동개최와 더불어 그 추세는 더욱 증가할 가능성이 있음. 따라서 일본 관광객의 숙박 대책을 위하여 일본식 비즈니스

호텔에 대한 연구가 필수라고 할 수 있음

- 문제점으로 지적될 수 있는 것은, 일본 관광객의 비중이 너무 크기 때문에, 혹시 향후 일본 관광객의 추이가 정반대의 다른 방향으로 흐를 경우, 한국 관광산업은 큰 타격을 입을 가능성이 있음. 따라서, 관광객 다변화를 위한 세심한 대책이 필요함



<그림 3> 지역별 외래객 추이

〈표 7〉 한국 방문 외래객 추이(1980-2000)

(단위 : 명)

연도	외래객 합계	미국	일본	중국	대만· 홍콩	기타 아시아	유럽	기타 외래객
1980	976,415	121,404	468,415		118,151	34,168	36,249	198,028
1981	1,093,214	130,402	506,819		157,639	46,053	41,335	210,966
1982	1,145,044	151,249	518,013		142,328	56,960	45,780	230,714
1983	1,194,551	176,488	528,265		146,829	58,846	49,774	234,349
1984	1,297,318	212,986	576,448		140,130	65,789	53,766	248,199
1985	1,426,045	239,423	638,941		146,732	74,917	62,339	263,693
1986	1,659,972	284,571	791,011		150,114	63,701	68,684	301,891
1987	1,874,501	326,330	893,596		164,403	59,327	74,922	355,923
1988	2,340,462	347,281	1,124,149		186,483	108,774	98,698	475,077
1989	2,728,054	317,133	1,379,523		225,034	160,863	100,040	545,461
1990	2,958,839	325,388	1,460,291	42,516	281,621	443,370	192,639	213,014
1991	3,196,340	315,828	1,455,090	78,640	354,024	360,164	247,312	385,282
1992	3,231,081	333,850	1,398,604	86,865	390,227	353,138	278,925	389,472
1993	3,331,226	325,366	1,492,069	99,957	297,089	386,096	322,971	407,678
1994	3,580,024	332,428	1,644,097	140,985	259,424	412,193	380,814	410,083
1995	3,753,197	358,872	1,667,203	178,359	230,554	468,450	407,411	442,348
1996	3,683,779	399,300	1,526,559	199,604	192,687	522,890	423,346	419,393
1997	3,908,140	424,258	1,676,434	214,244	200,794	545,869	410,761	435,780
1998	4,250,216	405,735	1,954,416	210,662	337,952	526,300	378,612	436,539
1999	4,659,785	396,286	2,084,121	316,639	344,650	600,767	385,511	531,811
2000	5,321,792	458,617	2,472,054	442,794	327,994	684,874	416,351	519,108

자료 : 한국관광공사, 「외래관광객실태조사」, 1980-2000.

〈표 8〉 연도별, 국적별 시장점유율 추이

(단위 : %)

연도	일본	미국	중국	구주	교포	기타	계
1962	12.0	48.3	-	8.6	14.8	16.3	100.0
1970	29.8	31.9	-	3.5	19.5	15.3	100.0
1980	48.0	12.4	-	5.0	16.1	18.5	100.0
1990	49.4	11.0	1.4	6.5	10.9	20.8	100.0
1991	45.5	9.9	2.5	7.7	9.8	24.6	100.0
1992	43.3	10.3	2.7	8.6	9.7	25.4	100.0
1993	44.8	9.8	3.0	9.7	9.8	22.9	100.0
1994	45.9	9.3	3.9	10.6	8.9	21.4	100.0
1995	44.4	9.6	4.8	10.9	8.9	21.4	100.0
1996	41.4	10.8	5.4	11.5	8.2	22.7	100.0
1997	42.9	10.9	5.5	10.5	7.9	22.3	100.0
1998	46.0	9.5	5.0	8.9	7.4	23.2	100.0
'99.1-10	47.0	8.7	6.8	8.3	6.6	22.6	100.0

자료 : 문화관광부, 한국관광공사, 한국통계연보 각년도.

2) 연도별·국적별 이용숙박시설 현황

- 〈표 9〉에 드러나듯이 미국·일본·유럽의 외래객의 호텔이용률은 85%내에서 변화가 별로 나타나지 않고, 여관이용률은 3%내외로 상당히 낮은 편임
- 이에 비하여 아시아 관광객의 호텔이용률은 지난 5년간 8%정도 감소한 66%정도를 유지하고 있음. 반면에 아시아 관광객의 여관 선호도는 25%수준으로 상당히 높게 나타나는 현상에 주목할 필요가 있음
- 특히 향후 아시아 관광객의 증가가 타지역의 관광객보다 높을 것이라고 예측된다는 점에서 여관시설의 국제화 필요성이 절실하게 대두됨

〈표 9〉 연도별·국적별 이용숙박시설

(단위 : %)

	숙박시설	94	95	96	97	98	99	평균
미국·일본 ·유럽	호텔	84.29	84.34	82.39	80.87	85.01	84.71	83.6
	여관	3.50	3.17	4.04	3.22	2.73	2.31	3.2
아시아	호텔	73.19	61.71	65.91	69.24	65.67	64.28	66.7
	여관	23.58	22.89	27.22	20.82	20.66	25.64	23.5

자료 : 한국관광공사, 「외래관광객실태조사」, 1994-1999.

- 0 정부는 「관광숙박시설지원등에관한특별법」을 제정하여 개발부담금, 교통유발부담금, 환경개선부담금 등의 경감과 관광진흥 개발기금 용자 등을 통해 관광호텔 신설을 유도해 왔으나, 서울 지역은 지가 상승, 토지 이용규제 등으로 관광호텔을 대폭 늘리는데 한계가 있다고 보고 서울 인접 지역에 대규모 관광숙박시설 건립을 모색해옴.
- 0 관광숙박시설지원등에관한특별법의 주요 조항〈부록 1 참조〉

〈표 10〉 지역별 외래객 여관 이용률 추이 (1988-1999)

(단위 : %)

연도	미국	일본	중국	대만· 홍콩	기타 아시아	유럽	기타 지역
1988	3.20	4.90	-	18.60	22.60	-	-
1989	3.60	3.10	-	18.00	9.80	-	-
1990	3.00	2.70	-	18.38	5.10	-	-
1991	4.30	2.50	-	7.60	9.70	-	-
1992	-	-	-	-	-	-	-
1993	4.20	3.20	-	27.85	15.10	-	-
1994	1.00	1.50	25.00	22.81	6.20	14.33	.70
1995	2.20	1.70	38.00	28.25	14.50	10.05	14.56
1996	4.80	2.60	35.40	18.75	4.30	8.51	9.30
1997	2.20	1.40	28.20	12.95	9.10	11.69	14.58
1998	1.10	3.30	18.80	33.92	12.90	1.53	1.66
1999	1.90	2.20	25.90	36.98	19.00	3.36	8.24

3) 문제점

0 차별적 성장 : 특급호텔 및 여관에 비해 중저가 호텔 부족

- 특급호텔의 증가추세에 비해 1, 2, 3급 호텔과 여관의 증가가 상대적으로 미약함. 이는 객실수요층의 차별적 성장에도 원인이 있지만 중저가 호텔의 취약성(객실보다는 부대시설의 매출에 치중, 객실의 비용대비 편익의 저급성, 국제화의 미약성 등)에 기인하는 점이 크다는 데에서 문제점을 찾을 수 있음

0 새로운 형태의 호텔 필요

- 아시아계 관광객의 중저가 호텔수요와 일본관광객의

비즈니스 호텔지향성에 맞추어 중가(中價), 다객실(多客室), 고급 객실 서비스 호텔, 즉 기존의 부대 시설에 치중하는 호텔이 아닌 새로운 개념의 호텔의 필요성이 대두됨

0 숙박과 대형이벤트의 연계 미흡

- 서울의 동북아 거점도시화와 대형 컨벤션과 대형이벤트가 활성화 될 것에 대비하여 숙박시설과 근거리에서 연계되고 기능적으로 보완이 되는 숙박시설의 활성화에 관심을 가지고 정책적인 배려가 필요함

0 중저가 숙박시설의 미발달

- 상대적으로 이용률이 낮고 기능과 환경여건이 취약하여 수요자로부터 호응도가 낮은 중저가 숙박시설의 기능개선과 홍보, 국제화기능추가 등의 적극적인 노력이 필요하다. 이로서 상대적으로 공급이 부족한 특급호텔에 대한 초과수요를 흡수할 수 있고 호텔산업의 균형적인 발전을 도모할 수 있음

0 관광유치시장의 다변화 필요: 일본관광객의 비중이 높음(47%)

- 일본 관광객의 비중이 너무 크기 때문에, 혹시 향후 일본 관광객의 추이가 정반대의 다른 방향으로 흐를 경우, 한국 관광산업은 큰 타격을 입을 가능성이 있음. 따라서, 관광객 다변화를 위한 세심한 대책이 필요함

3. 관련 법체제 검토

1) 중요관련법(한국관광연구원 자료 참조, 2001)

- 0 관광호텔과 관련된 법은 여러 종류가 있으나 중요한 관련법은 대개 다음과 같음
 - 관광진흥법
 - 관광숙박시설지원등에관한특별법
 - 국토이용관리법

- 0 월드컵을 대비한 숙박시설의 원활한 확보를 위해 정부는, 「관광숙박시설지원등에관한특별법」을 통해 **2002년** 말까지 객실 **30실** 이상과 프런트 식당 등을 갖춘 관광호텔은 지목에 관계없이 지을 수 있게 하고 건립 자금의 절반을 장기저리로 지원

0 관광사업 및 시설개발과 관련된 법규는 다음과 같음

구분	주요 관련법	검토 내용
투자자원조달및재정지원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광진흥법 <ul style="list-style-type: none"> - 제71조(재정지원) ○ 관광진흥개발기금법 <ul style="list-style-type: none"> - 제5조(기금의 용도) 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역주민 공모주 방식을 활용한 지방채 발행과 지방자치단체의 관광개발기금, 관광목적세 징수 검토 - 한국관광공사, 한국토지공사 등 정부투자기관의 수도권 관광개발 사업의 직접참여 방안 모색
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방재정법 <ul style="list-style-type: none"> - 제18, 20조(부담과 교부금, 보조금의 교부) - 제25조(시도의 토목 및 건설사업에 대한 시도 및 자치기구의 부담) 	<ul style="list-style-type: none"> - 중앙정부의 보조, 지원방법의 개선확대와 해당 지자체의 직영사업 참여 활성화 도모(공영개발사업)
민자유치촉진	<ul style="list-style-type: none"> ○ 외국인투자촉진법 <ul style="list-style-type: none"> - 제9조(조세지원) - 제13조(국·공유재산의 임대 및 매각) - 제14조(지방자치단체의 외국인투자유치활동에 대한 지원) - 제18조(외국인 투자지역의 지정·개발) 	<ul style="list-style-type: none"> - 현행법상 관광단지에 대한 해당사항은 없으나, 외국인투자지역으로 지정시 조세감면 혜택 있음 - 국·공유재산을 수익계약에 의해 외국인 투자기업에 사용·수익 또는 임대하거나 매각할 수 있음 - 지자체가 외국인 투자지역의 조성 및 투자유치를 위해 자금을 요청하는 경우에 국가는 최대한 지원
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사회간접자본시설에대한민간투자법 <ul style="list-style-type: none"> - 제2조, 제19조, 제20조s 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 문화관광분야는 관광지 및 관광단지, 생활체육시설, 청소년 수련시설, 박물관 및 미술관, 국제회의시설이 포함됨 - 민간기업의 참여를 유도하기 위해 중앙정부, 지방정부 등이 금융 및 세제 지원을 하고 공공사업의 일부를 민간기업이 참여토록 제도적 장치 강구

- 0) 관광숙박시설과 관련된 상위계획 관련법규는 다음과 같으며, 관련법규는 관광숙박시설의 신설 및 증설에 영향을 줌

주요 관련법	주요 내용
<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권정비계획법 - 제6,7,8,9조(권역별 행위제한) 	<ul style="list-style-type: none"> - 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역에서 모두 인구집중유발시설의 신·증설 및 대규모 개발사업을 제한
<ul style="list-style-type: none"> ○ 국토이용관리법 - 제7조(국토이용계획의 입안) - 제9조(용도지역의 세분) - 제15조(용도지역 내 행위제한) ○ 국토이용및도시계획에관한법률(안) 	<ul style="list-style-type: none"> - 5개의 용도지역 중 도시지역 내 유원지 지정 및 준도시지역내 관광진흥법상의 관광지의 지정가능 - 현재 제정중(3개 용도지역으로 개편)으로 2005년 1월부터 유효하며, 현행 도시계획기법을 전국토에 적용하여 "선계획, 후개발" 원칙을 따름
<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획법 - 제32, 33조(지역 및 지구의 지정) - 제42조 8항(지구 단위계획구역) 	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획법상 유원지는 일반상업지역, 준주거지역 및 자연녹지지역으로 제한됨 - 관광특구는 지구단위계획으로서 도시계획에 포함
<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광진흥법 - 제50조(관광지 지정) 	<ul style="list-style-type: none"> - 관광(단)지를 개발할 경우, 문화관광부장관이 관광기본계획 및 관광권역을 기준으로 지정

0 관광시설개발에 관련된 법규는 다음과 같음

주요 관련법	내용
<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획법 <ul style="list-style-type: none"> - 제6조(도시계획시설의 설치) ○ 도시계획시설 기준에 관한 규칙 <ul style="list-style-type: none"> - 제58, 59, 60조(유원지 정의, 결정기준, 유원지 구조 및 설치기준) 	<ul style="list-style-type: none"> - 일반상업지역, 준주거지역, 자연녹지지역에 한하여 규모 6,000㎡ 이상의 경우 결정 - 도시계획사업 및 관광휴양시설 개발의 원활한 추진을 위하여 관광진흥법 및 도시계획법상의 개발사업 기준을 최대한 준수하는 방향으로 각종 시설 적정개발 도모 - 유원지 내의 건폐율은 20%, 용적율은 400%
<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광진흥법 <ul style="list-style-type: none"> - 제23, 24조(시설기준) 	<ul style="list-style-type: none"> - 공공편의시설, 숙박시설, 휴양·놀이운동시설, 접객시설이 입지함 - 관광지 내의 건폐율은 60%, 용적율은 400%
<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광숙박시설지원등에관한특별법 <ul style="list-style-type: none"> - 제10조(건축규모 등에 관한 특례) 	<ul style="list-style-type: none"> - 관광호텔 시설의 건설과 확충을 촉진하고 관광호텔업, 기타 숙박업의 서비스개선을 위하여 각종 지원
<ul style="list-style-type: none"> ○ 체육시설의설치·이용에관한법률 <ul style="list-style-type: none"> - 제10조(체육시설업의 구분·종류) - 제21, 22조(체육시설업의 등록 및 신고) 	<ul style="list-style-type: none"> - 체육시설의 등록업종은 골프, 스키, 요트, 조정, 자동차경주, 승마, 종합체육시설업 등이며, 신고업종은 수영장, 체육도장, 테니스장, 골프연습장 등 임
<ul style="list-style-type: none"> ○ 청소년육성법 <ul style="list-style-type: none"> - 제12조, 제30조(청소년 시설 및 육성기금) 	<ul style="list-style-type: none"> - 청소년을 위한 건전 여가공간과 시설의 확충

- 0 2002년 월드컵 축구대회에 대비, 정부가 관광호텔 건축 관련 기준을 한시적으로 완화하기로 함에 따라, 서울시는 1999년 7월 11일 자치구별로 관광호텔 건축 특례지역 지정 신청을 받은 바 있음. 그 결과 중구, 광진구, 강서구, 용산구, 서대문구, 서초구, 강남구 등 7개 자치구가 12곳 44만 7백 28㎡을 신청하였음

〈표 11〉 관광호텔 건축특례지역 지정 신청 현황(1999. 7.)

지역	면적(㎡)
강 서 구 외발산동	100,613
중 구 회현동 예장동	2,784 921
광 진 구 광장동 구의동 자양동	219,159 3,069 88,004
용 산 구 이태원동	12,437
서대문구 연희동	2,600
서 초 구 반포동	9,979
강 남 구 대치동	1,559

- 0 이들 지역은 일반주거지역이나 준주거지역, 자연녹지 지역으로 건폐율과 용적률 제한이 심해 호텔건축이 사실상 불가능한 지역이었음. 그러나 건축특례지역으로 지정되면 건폐율은 70%이하, 용적률은 700% 이하로 건축규제가 크게 완화됨. 현재 일반주거지역의 경우 건폐율은 20~60%, 용적률은 60~600%임

〈표 12〉 관광호텔 건축특례지역 고시현황(2001. 1. 20 현재)

위 치	용도지역	면적(㎡)	고시일자
중구 예장동 8-22외(8필지)	일반주거	921.7	'99. 9.28
광진구 구의동 595외(1필지)	준주거	3,069.5	"
광진구 자양동 227-7외(5필지)	일반주거	88,004.8	"
광진구 광장동 188-2	일반주거	12,077.0	"
용산구 이태원동 108-9외(13필지)	일반주거·준주거	6,018.0	"
용산구 이태원동 34-69외(2필지)	일반주거	6,419.0	"
서초구 반포동 63-1외(11필지)	일반주거	9,979.6	"
강남구 대치동 893-1	일반주거	1,559.6	"
광진구 광장동 7-1외(111필지)	일반주거·자연녹지	87,600.0	'99.12.28
강서구 외발산동 산53-1외(36필지)	자연녹지	66,900.0	2000. 2.21
종로구 평창동 108-2외(5필지)	일반주거·자연녹지	20,170.0	"
강서구 외발산동 215외(4필지)	자연녹지	4,456.0	2000.6.28
중구 장충동2가 186-15외(16필지)	일반주거	11,632.45	2000.7.27
소계 : 13개 지역		318,807.65	

- 0 정부는 「관광숙박시설지원등에관한특별법」을 제정하여 개발부담금, 교통유발부담금, 환경개선부담금 등의 경감과 관광진흥 개발기금 용자 등을 통해 관광호텔 신설을 유도해 왔으나, 서울 지역은 지가 상승, 토지 이용규제 등으로 관광호텔을 대폭 늘리는데 한계가 있다고 보고 서울 인접 지역에 대규모 관광숙박시설 건립을 모색해옴.
- 0 관광숙박시설지원등에관한특별법의 주요 조항은 <부록 1>을 참조

2) 검토의견

① 특례법의 신중 적용

- 0 특례지구로 지정되면 타 모든 법보다 우선하는 실행력을 가지므로 향후 악용될 가능성이 있음
- 0 본 연구에서 제시된 등급별 수요에 맞추어서 신중하게 지정하여야 함
- 0 최근 특례지구 고시현황을 살펴보면 <표 12>과 같이 **13개** 지역이 이미 지정되어 있음
- 0 본 연구분석결과 본 연구에서 제시하는 모델의 증가호텔이 신축된다는 조건에서, 향후 **5년**까지는 부족 객실이 **1,301**객실(최대 **6,000**객실)임에 비추어 보아 기존의 특례지역만으로 충족 가능할 것으로 사료됨. 따라서 특례지구의 관련법의 무조건적인 수용은 지양하고 선별적이고 엄밀한 선정이 요구됨

② 호텔관련법의 규정완화

- 새로운 개념의 호텔신축을 위한 법 제정의 필요성
 - 현 호텔관련법에서는 부대시설의 유무에 따라 호텔과 연과의 구분이 이루어지고 있음. 따라서 상대적으로 객실이용률이 낮은 1, 2, 3급 호텔은 객실보다는 부대시설 위주의 운영을 하게 되었고 이것은 결국 객실 서비스 질의 저하를 가져 왔고 객실 서비스 질이 저하되니, 외래관광객의 이용이 더 떨어지고 이것이 또 객실 서비스의 저하를 가져오는 악순환을 형성하게 되었다는 점이 가장 큰 문제점임
- 특히 아시아계 관광객의 중저가 호텔수요와 일본관광객의 비즈니스 호텔지향성에 맞추어 중가(中價), 다객실(多客室), 고급 객실 서비스 호텔, 즉 기존의 부대시설에 치중하는 호텔이 아닌 새로운 개념의 호텔의 필요성이 대두됨
- 따라서 부대시설이 없으면 호텔로 인정되지 않는다는 조항 삭제라든지, 또 부대시설의 규정에 대한 새로운 개념이 필요함. 예를 들어 부대시설은 소규모로 인근지역사회를 대상으로 하며, 객실 운영에 관해서는 국제화된 운영을 하기 위한 - 본 연구에서 제시하는 중가 호텔의 개념을 실현시키기 위한-법적 검토 필요성이 제기됨

Ⅲ. 등급별 관광호텔 객실 수요 예측

1. 객실수요 예측을 위한 기초 분석
2. 서울의 호텔 및 여관의 객실 수요 예측을 위한 모델 구성 절차
3. 분석 결과

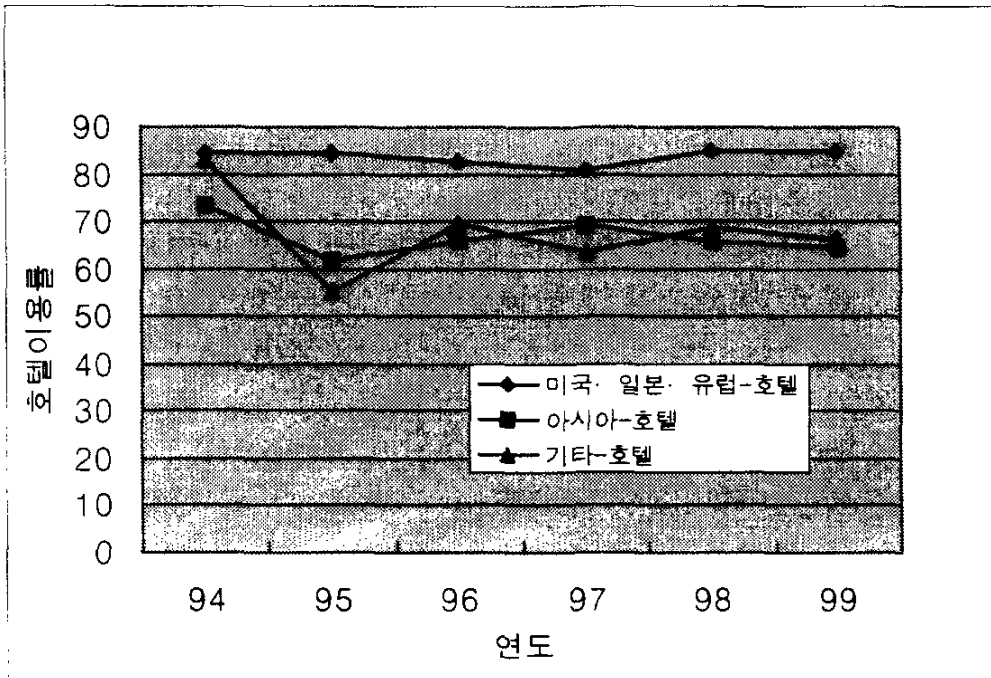
빈 면

III. 등급별 관광호텔 객실수요 예측

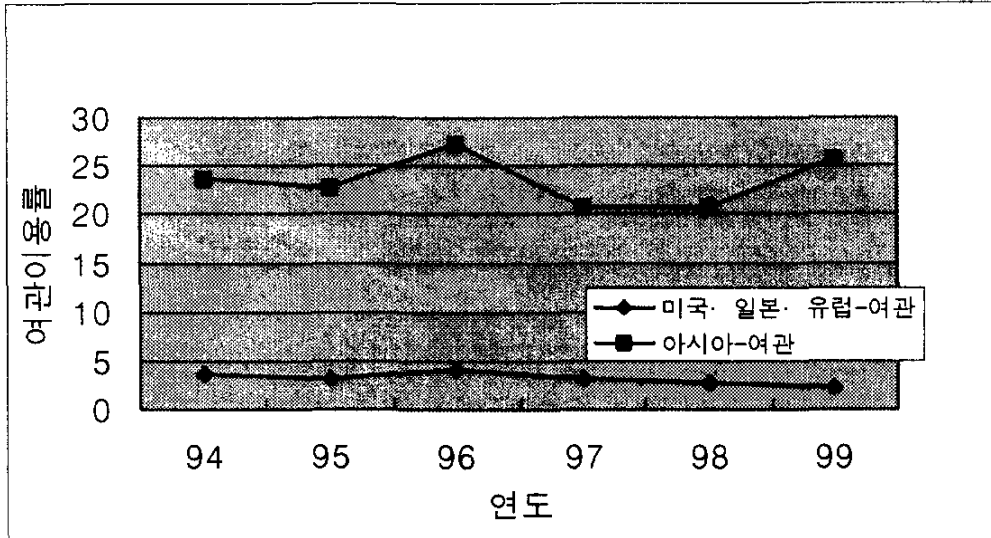
1. 객실수요예측을 위한 기초분석

1) 지역별 호텔 및 여관이용률

- 한국을 방문하는 외국방문객의 이용숙박시설은 지역별로 큰 차이가 있음. 호텔이용률이 일본, 미국, 유럽은 **83.6%**에 달하는 데에 반해, 중국을 포함한 아시아는 **66%선임**
- 반면에 여관이용률은 일본, 미국, 유럽이 **3.2%**, 중국을 포함한 아시아는 **23.5%**에 달하고 있음
- 따라서 향후 등급별 수요를 예측함에 있어 지역별 관광객 증가추세를 고려할 필요가 있음



<그림 4> 지역별 호텔이용률



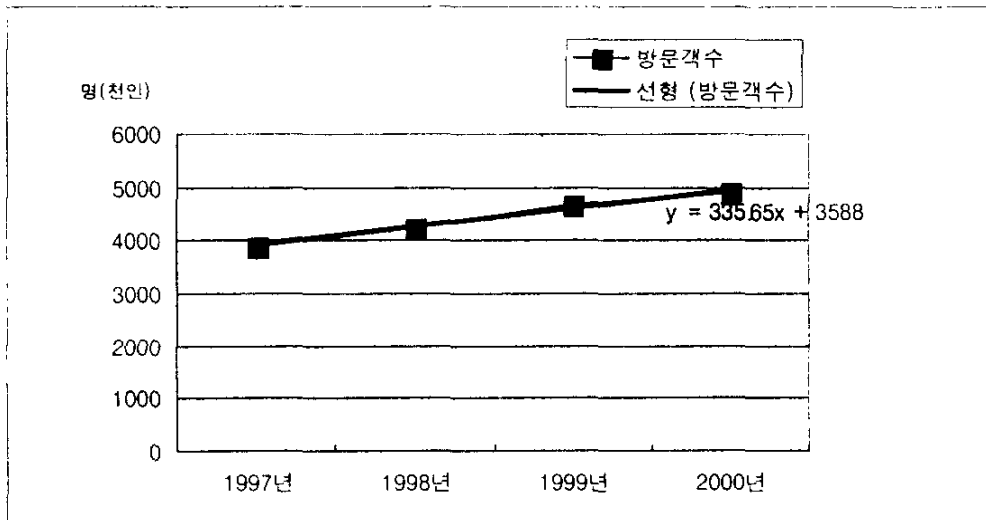
<그림 5> 지역별 여권이용률

2) 서울시 방문 외래객 추이분석

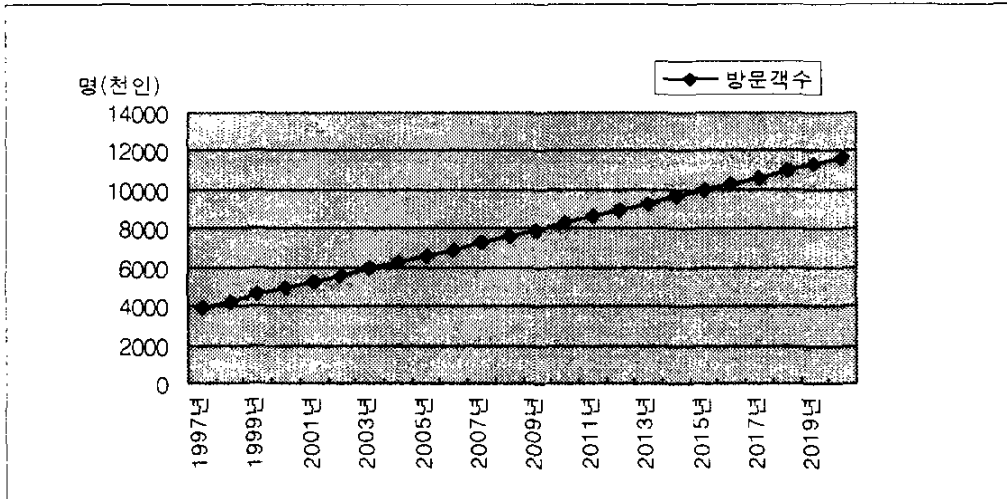
- 0 <표 13>은 향후 20년간 외래관광객 수를 예측한 것임. 특히 2000년 외래방문객 수는 11월을 기준으로 하였음
- 0 그러나 입력된 데이터가 4년간의 자료이기 때문에 엑셀의 추세선을 사용하였으며, 방문객 증가 추세식은 $y=335.65x+3588$ 임(<그림 6> 참조)
- 0 <그림 7>는 추세식을 적용하여 2020년까지 방문객수를 예측한 것이나, 4년간의 데이터가 증가식이기 때문에 비교적 크게 나타나고 있음
- 0 따라서 본 추세분석은 통계적 가치는 기대할 수 없으나, 다음에 사용된 외래방문객 수요예측에 대한 다양한 분석기법의 결과치를 비교하는데는 유용

〈표 13〉 외래관광객 방문 추세(2001~2020)

년도	방문객수	년도	방문객수
2001	5,266,250	2011	8,622,750
2002	5,601,900	2012	8,958,400
2003	5,937,550	2013	9,294,050
2004	6,004,000	2014	9,629,700
2005	6,608,850	2015	9,965,350
2006	6,944,500	2016	10,301,000
2007	7,258,150	2017	10,636,650
2008	7,615,800	2018	10,972,300
2009	7,951,450	2019	11,307,950
2010	8,287,750	2020	11,643,600



<그림 6> 연도별 방문객 추세분석(1997~2000)



<그림 7> 연도별 방문객 추세분석(2001~2020)

- 한국관광연구원이 추정한 외래방문객 수 추이는 다음 <표 14>과 같음
- 한국관광연구원이 외래방문객 수요를 예측하는데 사용한 분석기법은 시계열 분석기법인 추세분석법(Linear Trend), Brown 지수평활법(Brown Exponential Smoothing), Holt 지수평활법(Holt's Exponential Smoothing) 등에 의한 예측을 실시하여 절대평균백분비오차(MAPE)모형 선정을 기준으로 하였음

<표 14> 외래객 입국자 수 추이

(단위: 명)

연도	2001	2002	2004	2006	2008	2010
전국	5,560,719	5,932,709	6,676,811	7,434,821	8,211,316	9,007,217
수도권	4,448,575	4,746,167	5,341,449	5,947,857	6,569,053	7,205,774

자료: 한국관광연구원, 내부자료, 2000. 12.

〈표 15〉 외래관광객 입국추이

	외래방문객 수	성장율(%)
1995	3,753,197	4.8
1996	3,683,779	-1.8
1997	3,908,149	6.1
1998	4,250,216	8.8
1999	4,659,785	9.6
2000.11	4,890,451	14.5(작년동기 대비)

- 위의 결과들은 엑셀의 추세선을 이용한 예측치와 한국관광연구원의 분석결과치와 큰 차이가 없음을 보여주고 있음
- 이러한 결과는 관광객 수요예측에 영향을 주는 다양한 변수를 고려하지 않은 상황에서 같은 수치를 대입하였기 때문으로 풀이됨
- 관광호텔 수요예측은 방문객 수요예측에 비례하므로 방문객 수요 예측이 우선되어야 할 것임
- 입국 외래객 중 서울체제율이 **71.87%**로 **2000년 11월** 현재 서울방문 외래객 수는 **3,514,767명/년**으로 한 달 평균 **319,524명**임
- 외국인 관광객 중 **79.8%**인 년 **2,804,784명**, 한 달 평균 **254,980명**, 하루 평균 **8,499명**이 관광호텔을 이용
- 서울시 외래객 1일 수요 및 객실수요 산정 : **1999년**

기준

■ 수요산정식

▶ 1일 숙박객실 수요 산정 : 8,054실/일

$$= (\text{년 방문자수}/365\text{일}) \times 71.87\% \times 79.8\% / 1.7\text{명} \\ \times 1.87\text{박}$$

■ 결과

- 방문객 수 : 4,659,785명
- 1일 방문객 수 : 12,766명
- 서울지역 체재율 : 71.87% ⇒ 9,175명/일
- 관광호텔 이용률 : 79.8% ⇒ 7,321명/일
- 평균 숙박일수 : 1.87박
- 객실당 숙박인원 : 1.7인

0 국내이용객 1일 객실수요 산정 : 1999년 기준

■ 수요산정식

▶ 1일 숙박객실 수요 산정 : 2,620실/일

$$= (\text{년 숙박객 수}/365) \div \text{숙박여행횟수}(1.35) \times \text{체재} \\ \text{일 수}(1.55) \div \text{투숙인원}(2)$$

■ 결과

- 연숙박객 수 : 1,665,669명¹⁾

1) 한국관광호텔업협회, 「관광호텔운영실적」, 1999. 12. 참조.

- 숙박여행 횟수 : 1.35회²⁾
- 체재일 수 : 1.55일
- 투숙인원 : 2명

〈표 16〉 관광호텔 사업승인(신축, 증축)현황 ('88년 이후)

(2000. 10. 20. 현재)

구분	호텔명 (가칭) (사업주체)	건설지역	객실수	계획등급	사업일	준공 예정일	공정
관광호텔	대치 비즈니스 (현대산업개발)	강남구 대치동 995-13	437	특2등급	2000.5.20 (특별법)	2002.2	20%
	파크하얏트서울 (현대산업개발)	강남구 역삼동 737	265	특1등급	2000.10.7 (특별법)	2001.10	50%
	GEO VILLE (호텔 신라)	강남구 대치동 893-1 (특레지역)	199	특2등급	2000.3.13 (특별법)	2001.9	20%
	동양마포 호텔 (동양시멘트)	마포구 도화동 39-1	698	특1등급	99.12.9 (특별법)	2002.5	20%
	한화관광호텔 (한화개발)	마포구 도화동 46-1	465	특1급	99.8.4 (일반법)	2003.12	5%
	제2롯데호텔 (롯데물산)	송파구 신청동 29	700	특1급	88.8.1 (오류인투자인 가외제승인)	2004.12	5%
	롯데마포호텔 (롯데건설)	마포구 공덕동 423-3	124	특2급	2000.7.19 (특별법)	2005.12	미착공
	외발산 호텔 (정림개발)	강서구 외발산동 산53-1 (특레지역)	131	특2급	2000.8.1 (특별법)	2002.3	미착공
	워커힐 증축 (워커힐)	광진구 광장동 산21 (특레지역)	441	특1급	승인진행중 (특별법)	2003.6.	미착공
	가족 호텔	디 갤러리아 래지던트 (한우컨벤션)	강남구 삼성동 159	281	등급제 없음	99.12.13 (특별법)	2001.6

자료: 서울시 문화관광국 관광과, 내부자료, 2000. 12.

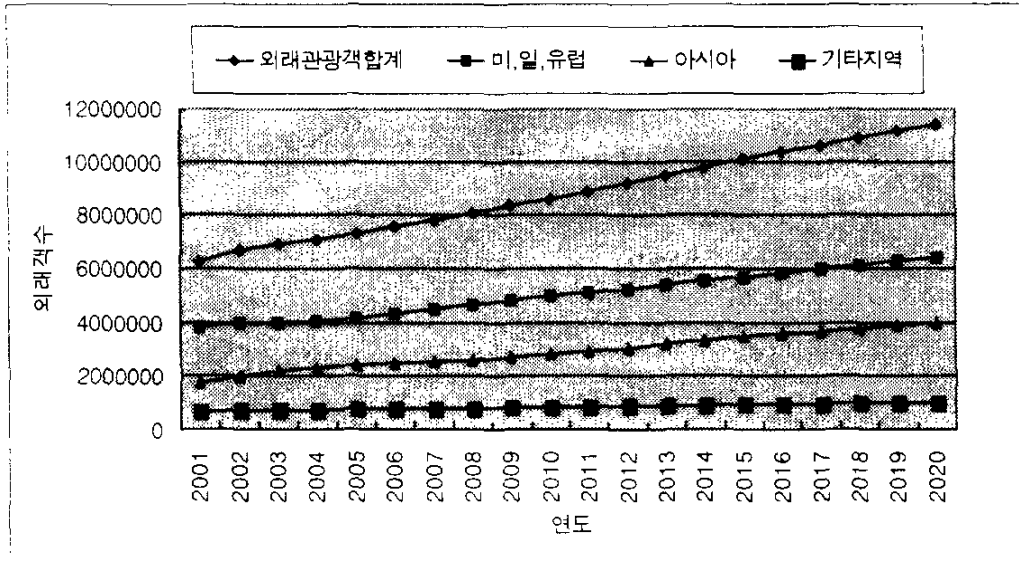
2) 숙박여행횟수, 체재일수, 투숙일수 등은 한국관광공사에서 발행하는 "국민여행실태조사" 자료를 이용하였음.

- 0 서울지역의 관광호텔 객실수가 **18,825실** 이므로 현재 관광호텔 객실 수가 부족하다고 볼 수는 없음
- 0 그러나 외래방문객이 년평균 약 **10%씩** 증가하고 있으며, 국내이용객의 관광호텔 이용률이 증가함에 따라 관광호텔 객실수요도 증가할 것으로 보이므로 이에 대한 대비가 필요할 것으로 판단됨

3) 지역별 외래객 예측

- 0 총외래객수는 **1980**년부터 **2000**년까지의 각 지역별 (미·일·유럽, 아시아, 기타) 외래객 시계열자료를 바탕으로 자기회기이동평균(**ARMA**) 방식을 사용하여 각 지역별로 예측하였음. 분석결과, 이동평균의 효과는 발견되지 않았고 자기회귀는 **2**차까지 영향을 미치는 것으로 나타나, **AR(2)**의 방법으로 예측하였음
- 0 이상의 예측은 관광공사의 예측보다는 상대적으로 적음. 관광공사의 예측은 통계적 예측에 향후의 정부의 의지, 세계관광산업의 조건을 고려하고 전문가의 조언을 더하여 예측한 것임. 하지만, 본 예측도 향후 정부의 의지나 세계관광시장의 동향을 고려하여 **ARMA** 모델이 제시하는 범위에서 높은 값(**upper limit**)을 바탕으로 하였음. 따라서, 기존의 자료를 바탕으로 했을 경우 본 예측이 타 기관의 예측치보다 현실성이 크다고 할 수 있음
- 0 **AR(2)**의 방법에 의한 예측결과, **2010**년에는 미·일·유럽의 외래객이 **4,969,767**명으로 전체 외래객의 **57.8%**, 아시아의 외래객이 **2,786,915**명으로 **32.4%**, 기타지역이 **846,860**명으로 **9.8%**를 차지

할 것으로 추정됨. 따라서 전체 외래객은 **8,603,541** 명으로 추정됨



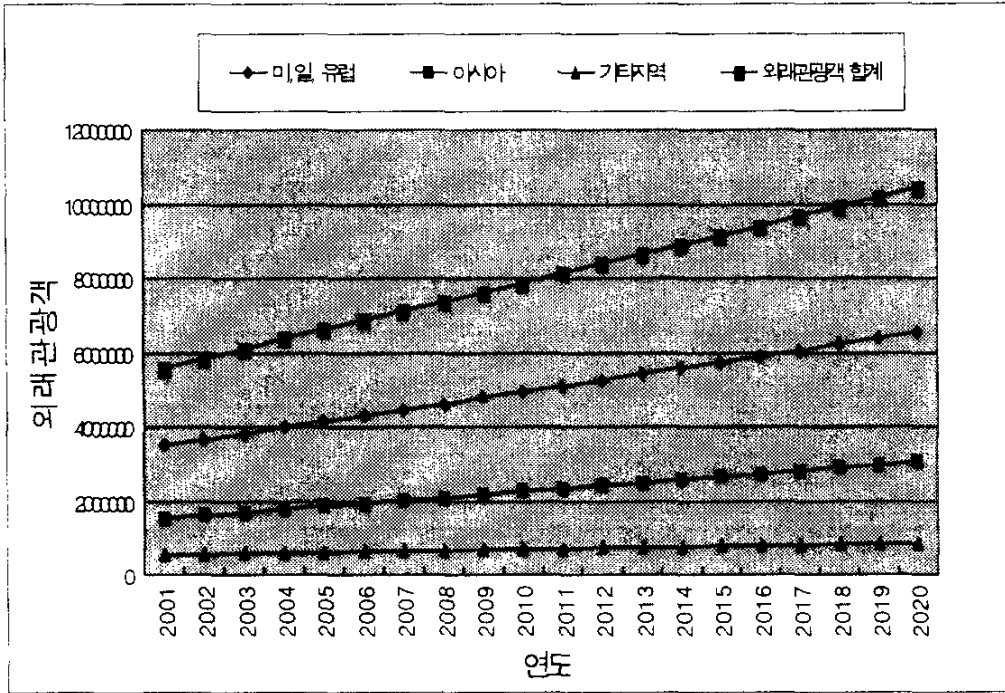
<그림 8> 지역별 외래객 예측

- 또한 **2020년에는** 미·일·유럽의 외래객이 **6,412,724명**으로 전체 외래객의 **56.2%**, 아시아의 외래객이 **3,969,277명**으로 **34.8%**, 기타지역이 **1,027,251명**으로 **9.0%**를 차지하여 총 **11,409,252명**의 외래객이 방문할 것으로 예측됨
- 특히 우리나라 외래방문객의 주종을 이루고 있는 미·일·유럽의 외래객의 비중이 **2001년 61.0%**에서 **2011년에는 57.4%**, **2020년에는 56.2%**로 점차 낮아질 것으로 예측됨
- 반면 아시아의 외래객의 비중은 **2001년 27.9%**, **2011년 32.8%**, **2020년에는 34.8%**로 20여년동안 **7%정도** 성장할 것으로 예측되어 이에 대한 대비가 필요함

〈표 17〉 AR(2)의 방법에 의한 외래객 예측

연도	미·일·유럽 (%)	아시아 (%)	기타지역 (%)	외래관광객 합계
2001	3,801,341 61.0	1,742,048 27.9	689,436 11.1	6,232,825
2002	3,960,851 59.5	1,986,403 29.8	710,920 10.7	6,658,174
2003	3,996,056 57.9	2,175,524 31.5	726,871 10.5	6,898,451
2004	4,044,839 57.0	2,304,865 32.5	743,040 10.5	7,092,744
2005	4,162,071 56.9	2,387,749 32.7	760,181 10.4	7,310,000
2006	4,329,472 57.3	2,446,972 32.4	777,365 10.3	7,553,808
2007	4,509,936 57.7	2,505,352 32.1	794,556 10.2	7,809,843
2008	4,679,651 58.0	2,578,566 32.0	811,869 10.1	8,070,085
2009	4,831,429 58.0	2,672,769 32.1	829,310 10.0	8,333,509
2010	4,969,767 57.8	2,786,915 32.4	846,860 9.8	8,603,541
2011	5,104,060 57.4	2,916,568 32.8	864,510 9.7	8,885,137
2012	5,241,727 57.1	3,055,711 33.3	882,258 9.6	9,179,696
2013	5,385,091 56.8	3,196,782 33.7	900,099 9.5	9,481,972
2014	5,532,517 56.6	3,331,909 34.1	918,030 9.4	9,782,456
2015	5,681,168 56.4	3,455,690 34.3	936,045 9.3	10,072,903
2016	5,829,023 56.3	3,567,072 34.5	954,141 9.2	10,350,236
2017	5,975,513 56.3	3,669,042 34.6	972,313 9.2	10,616,868
2018	6,121,131 56.3	3,766,790 34.6	990,557 9.1	10,878,478
2019	6,266,683 56.2	3,865,589 34.7	1,008,871 9.1	11,141,144
2020	6,412,724 56.2	3,969,277 34.8	1,027,251 9.0	11,409,252

- 0 참고적으로 Holt exponential smoothing을 바탕으로 한 추세분석을 실시해 본 결과, 홀트지수법에 의한 예측에서도 ARMA 모델에 의한 예측과 상당히 유사한 결과를 보여주고 있음



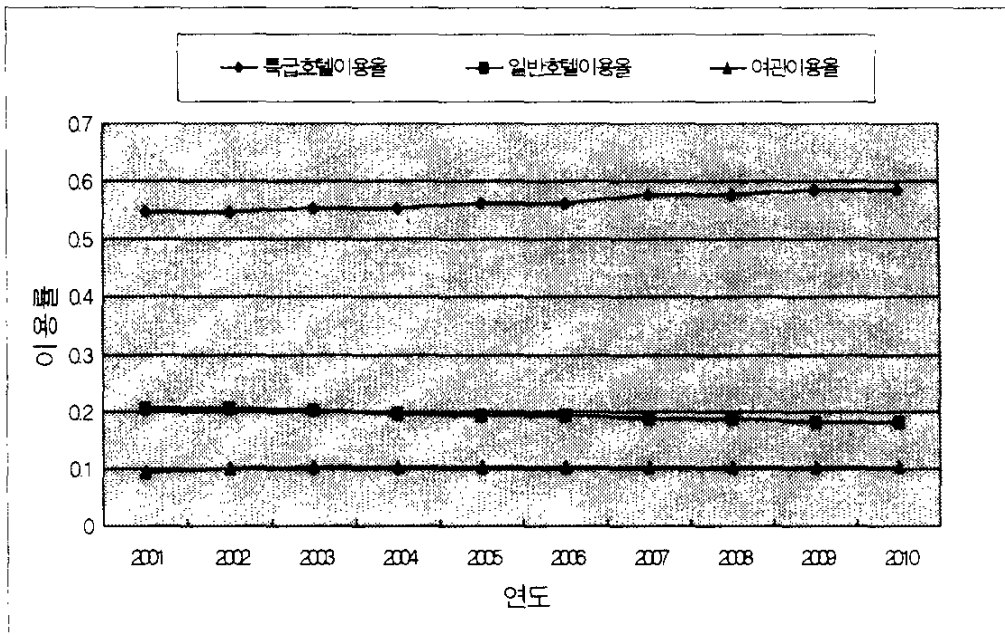
<그림 9> Holt exponential smoothing에 의한 외래관광객 예측

〈표 18〉 Holt exponential smoothing에 의한 외래관광객 예측

연도	미.일.유럽	아시아	기타지역	외래관광객 합계
2001	3,505,715	1,535,438	543,189	5,584,342
2002	3,664,409	1,615,214	559,243	5,838,865
2003	3,823,102	1,694,990	575,297	6,093,389
2004	3,981,795	1,774,766	591,351	6,347,912
2005	4,140,489	1,854,541	607,405	6,602,435
2006	4,299,182	1,934,317	623,459	6,856,958
2007	4,457,876	2,014,093	639,513	7,111,482
2008	4,616,569	2,093,869	655,567	7,366,005
2009	4,775,262	2,173,645	671,621	7,620,528
2010	4,933,956	2,253,421	687,675	7,875,051
2011	5,092,649	2,333,197	703,729	8,129,575
2012	5,251,342	2,412,973	719,783	8,384,098
2013	5,410,036	2,492,748	735,837	8,638,621
2014	5,568,729	2,572,524	751,891	8,893,144
2015	5,727,422	2,652,300	767,945	9,147,668
2016	5,886,116	2,732,076	783,999	9,402,191
2017	6,044,809	2,811,852	800,053	9,656,714
2018	6,203,502	2,891,628	816,107	9,911,237
2019	6,362,196	2,971,404	832,161	10,165,761
2020	6,520,889	3,051,180	848,215	10,420,284

4) 등급별 이용률 예측

- 특급호텔이용률과 일반호텔이용률은 관광공사의 호텔 이용률 설문자료와 호텔업 협회의 총계자료를 사용하여 도출하였음. 그림에서 알 수 있듯이 특급호텔이용률은 상대적으로 증가하는데 반해 일반 호텔이용률은 크게 감소하는 것으로 나타났음. 전체 호텔이용률도 완만한 감소세를 보일 것으로 추정되었음
- 여관이용률은 관광공사의 외래객 실태조사와 지역별 외래객예측을 가중평균하여 구하였음



<그림 10> 등급별 이용률 예측

2. 서울의 호텔 및 여관의 객실수요 예측을 위한 모델구성 절차

1) 외국인 객실수요 모델

0 특급호텔 외국인 일일객실수요

- 연간 총객실수요 = (총외래객수*서울방문율*특급호텔이용률*서울체재일수)/(객실당 숙박인원)
- 일일 객실수요 = 연간 총객실수요/365

0 일반호텔 외국인 일일객실수요

- 연간 총객실수요 = (총외래객수*서울방문율*일반호텔이용률*서울체재일수)/(객실당 숙박인원)
- 일일 객실수요 = 연간 총객실수요/365

0 여관 외국인 일일객실수요

- 연간 총객실수요 = (총외래객수*서울방문율*여관이용률*서울체재일수)/(객실당 숙박인원)
- 일일 객실수요 = 연간 총객실수요/365

- 0 서울방문율은 관광공사의 외래객 실태조사에서의 서울 방문율의 시계열 자료를 바탕으로 분석하였음. 통계적으로 의미있는 시계열변화추이가 나타나지 않으므로 최근 5년의 서울 방문율의 평균인 78.90%로 향후 5년을 계산한 뒤, 그 뒤로 매 5년마다 1%씩 증가하는 것으로 추정하였음. 그 이유는 서울이 이미 Global City로 자리를 잡은 상태에서 관광이나 비즈니스를 위해 서울을 방문하는 비율은 향후, 증가할 것으로 예측

되기 때문임

- 0 서울체재일수는 호텔업 협회의 자료와 관광공사의 자료를 바탕으로 역도출 하였음. 도출방법은 '호텔연외래객수/총외래객수*서울방문율*호텔이용률'임. 도출결과 외국인의 평균 서울체재일수는 97년 3.31일, 98년 3.51일, 99년 3.23일로 나타났고 3년의 평균인 3.35일은 외국인의 평균 서울체재일수로 계산하였음
- 0 호텔업협회의 자료를 바탕으로 객실당 숙박인원을 구하면 특급호텔 1.72명, 일반호텔 1.98명으로 나타났음

2) 내국인 객실수요 모델

- 0 서울 내국인 일일 특급호텔객실수요
 - 연간 총객실수요 = 서울 총내국인호텔객실수요
예측*내국인특급호텔이용률/객실당숙박인원
 - 일일 객실수요 = 연간총객실수요/365
- 0 서울 내국인 일일 일반호텔객실수요
 - 연간 총객실수요 = 서울 총내국인호텔객실수요
예측*내국인특급호텔이용률/객실당숙박인원
 - 일일 객실수요 = 연간총객실수요/365
- 0 서울 내국인 일일 여관호텔객실수요(관광목적)
 - = 서울 내국인 일일 호텔이용자수*호텔대비여관이
용비(14.16/13.34)
- 0 서울 총내국인 객실수요는 호텔업협회의 시계열자료를 자귀회귀이동평균(ARMA)으로 도출하였음. 분석결과 1차 자귀회귀만이 의미있는 영향을 미치므로 AR(1)

방식으로 예측하였음

- 0 내국인 특급호텔이용률과 일반호텔이용률은 호텔업 협회의 시계열 자료를 바탕으로 분석하였으나 기간에 따른 의미있는 변화가 예측되지 않은 바, 전체 기간의 이용률의 평균을 추정치로 하였음. 특급호텔이용률 추정치는 **0.276**, 일반호텔이용률 추정치는 **0.724**임
- 0 서울 내국인 여관광객실수요는 전혀 자료가 없는 상태에서 국민 여행실태조사의 서울 관광자의 숙소 비율을 통해 간접적으로 도출하였음. 따라서 본 수요는 관광목적 이용자의 수요로 국한됨. 기타 서울 거주자나 비즈니스 출장의 이용자를 포함한다면 본 수요의 숫자는 크게 증가할 것임

3. 분석결과

1) 등급별 내외국인 숙박시설 객실수요예측

연도	외국인			내국인		
	특급호텔	일반호텔	여관	특급호텔	일반호텔	여관
2001	14,265	5,181	2,161	1,141	2,601	3,972
2002	15,364	5,363	2,393	1,191	2,713	4,144
2003	16,010	5,409	2,562	1,236	2,817	4,302
2004	16,624	5,380	2,683	1,279	2,914	4,451
2005	17,336	5,365	2,773	1,320	3,007	4,593
2006	18,331	5,466	2,884	1,360	3,098	4,732
2007	19,098	5,546	2,962	1,399	3,187	4,868
2008	19,844	5,647	3,050	1,437	3,275	5,001
2009	20,609	5,728	3,154	1,475	3,362	5,134
2010	21,466	5,738	3,275	1,513	3,448	5,266
2011	22,430	5,996	3,451	1,551	3,534	5,397
2012	23,156	6,190	3,594	1,588	3,619	5,528
2013	23,901	6,389	3,739	1,626	3,705	5,658
2014	24,645	6,588	3,880	1,663	3,790	5,788
2015	25,368	5,781	4,012	1,701	3,875	5,919
2016	26,383	7,052	4,183	1,740	3,960	6,049
2017	27,061	7,233	4,297	1,775	4,045	6,179
2018	27,726	7,411	4,407	1,813	4,131	6,309
2019	28,394	7,590	4,518	1,850	4,216	6,438
2020	29,075	7,772	4,633	1,887	4,301	6,568

2) 등급별 호텔공급수요 예측

연도	특급호텔			일반호텔			총부족 객실
	객실수 요예측	기존 객실수	부족 객실	객실수 요예측	기존 객실수	부족 객실	
2001	15,406	13,865	▽1,541	7,782	8,865	△1083	▽458
2002	16,554	15,131	▽1,423	8,075	8,865	△790	▽633
2003	17,246	16,037	▽1,209	8,226	8,865	△639	▽570
2004	17,903	16,737	▽1,166	8,294	8,865	△571	▽595
2005	18,655	16,861	▽1,794	8,372	8,865	△493	▽1,301
2006	19,691	16,861	▽2,830	8,564	8,865	△301	▽2,529
2007	20,496	16,861	▽3,635	8,733	8,865	△132	▽3,503
2008	21,281	16,861	▽4,420	8,922	8,865	▽57	▽4,477
2009	22,084	16,861	▽5,223	9,090	8,865	▽225	▽5,448
2010	22,979	16,861	▽6,118	9,186	8,865	▽321	▽6,439
2011	23,981	16,861	▽7,120	9,529	8,865	▽664	▽7,784
2012	24,744	16,861	▽7,883	9,809	8,865	▽944	▽8,827
2013	25,527	16,861	▽8,666	10,094	8,865	▽1,229	▽9,895
2014	26,308	16,861	▽9,447	10,378	8,865	▽1,513	▽10,960
2015	27,068	16,861	▽10,207	10,656	8,865	▽1,791	▽11,778
2016	28,121	16,861	▽11,260	11,013	8,865	▽2,148	▽13,408
2017	28,836	16,861	▽11,975	11,279	8,865	▽2,413	▽14,388
2018	29,539	16,861	▽12,678	11,542	8,865	▽2,677	▽15,355
2019	30,244	16,861	▽13,383	11,806	8,865	▽2,941	▽16,324
2020	30,962	16,861	▽14,101	12,073	8,865	▽3,208	▽17,309

* 위의 총부족객실은 호텔의 객실을 100% 활용하였을 경우의 예측이고, 일반적으로 80%를 활용한다고 가정하면,

2001년	2005년	2010년	2015년	2020년
▽5,004	▽6,446	▽11,584	▽17,143	▽22,454

이 된다.

3) 여관공급수요 예측

연도	여관객실 수요예측	여관 기존객실수	부족객실
2001	6,133	60,159	△54,026
2002	6,537	60,159	△53,622
2003	6,864	60,159	△53,295
2004	7,134	60,159	△53,025
2005	7,366	60,159	△52,793
2006	7,616	60,159	△52,543
2007	7,829	60,159	△52,330
2008	8,052	60,159	△52,107
2009	8,289	60,159	△51,870
2010	8,541	60,159	△51,618
2011	8,848	60,159	△51,312
2012	9,121	60,159	△51,038
2013	9,398	60,159	△50,761
2014	9,669	60,159	△50,490
2015	9,930	60,159	△50,229
2016	10,231	60,159	△49,927
2017	10,476	60,159	△49,683
2018	10,716	60,159	△49,444
2019	10,956	60,159	△49,203
2020	11,201	60,159	△48,958

- 0 위의 여관수요예측은 서울을 방문하는 관광객의 수요만을 산정한 것임. 따라서 비즈니스나 서울거주자의 여관수요를 감안하면 그 수요가 크게 증가함. 또한 위에서 제시된 여관은 일반 여관과 고급여관의 숫자가 합해진 것임. 따라서 고급 여관만을 바탕으로 하면 여관의 객실이 크게 부족하지는 않음. 하지만, 호텔에 비해 여관 객실은 상대적으로 여유가 있음. 중요한 것은 여관의 국제화화임. 예약과 객실관리수준을 국제수준에 맞추어 필요가 있음

4) 분석결과 해석

- 0 향후, 공급대비 호텔수요가 크게 증가할 것으로 예측되어 기존의 관광호텔의 객실수로는 서울시를 방문하는 내외 관광객의 수요를 충족시킬 수 없음
- 0 일반 호텔의 수요보다 특급호텔이 수요가 보다 크다고 해서 특급호텔을 더 많이 건설해야 되는 것은 아님
- 0 일반 호텔의 수요가 현재까지 감소추이를 보이는 것은 여관에 비해 외국인 서비스가 크게 좋은 것도 아니면서 숙박료는 2배 이상 든다는 점과 특급호텔이 세일을 하게 되면 일반호텔의 가격 경쟁력이 크게 우월하지 않다는 점에서 일반 호텔 이용률이 계속 감소 추세를 보이고 있는 것으로 분석됨
- 0 여기에 일반 호텔이 객실을 통한 수입보다 부대시설을 통한 수입을 더 추구하는 경향이 객실 서비스의 향상을 가져오지 못했다는 점도 지적해야 함. 따라서, 일단 서울에 특급호텔의 여유가 없을 때는 일반호텔로

그 수요가 이전될 가능성이 크다고 봄. 이런 점에서 특급과 일반의 수요를 구분할 필요성은 그리 크지 않다고 봄

- 0 단지, 현재의 예측으로 볼 때, 새로운 호텔의 건설은 객실수를 늘리고 부대시설을 줄이면서, 서비스를 특급 호텔 수준으로 제공하되 가격을 일반호텔 수준으로 유지하는 중가 비즈니스 호텔중심으로 이루어 질 필요가 있음
- 0 외국인의 여관 이용률은 점차 증가할 것으로 예측되어 여관의 글로벌화를 위한 시의 정책적 고려가 필요함

빈 면

IV. 결론 및 정책 대안

1. 결론
2. 정책대안

빈 면

IV. 결론 및 정책대안

1. 결 론

- 0 관광산업을 21세기 국가 기간산업으로 육성하려는 정부의 관광정책과 단기적으로는 2001년 한국방문의 해와 2002년 월드컵축구대회를 계기로 우리 나라를 찾는 외국인 방문객 수는 계속 증가할 것이므로 숙박 시설 수요 역시 증가할 것은 분명한 사실임
- 0 우리 나라를 찾는 외국인 방문객의 80% 정도가 서울을 방문하므로 이들을 위한 숙박시설을 마련하는 것은 서울시 관광정책의 중요한 부분임. 그러나 외국인 방문객이 얼마나 서울을 방문할 것이며, 이들이 어떤 숙박시설을 이용할 것인가에 대한 정보는 매우 부족한 것이 현실임
- 0 따라서 본 연구는 외국인 방문객의 수를 예측하여 적정한 숙박시설 수요를 산정하기 위한 것이며, 특히 외국인 방문객의 85% 정도가 이용하는 관광호텔의 등급별 수요를 산정하는 것이 주요 연구 목적이었음
- 0 연구결과, 현재 특급 관광호텔의 객실 수는 부족하나, 일반 관광호텔의 객실 수는 여유가 있는 것으로 나타났다음
- 0 그러나 시계열 분석을 통한 향후 20년간 서울시 관광호텔의 객실 수요는 2010년에 6,439실, 2020년에 17,309실이 부족한 것으로 나타났으며, 이 통계치는 호텔객실 이용률이 100%일 경우로서 현실적으로 호

텔업계에서 만실이라고 표현하는 호텔객실 이용률이 **80%**일 경우는 훨씬 더 부족한 것으로 판단됨

- 0 하지만 부족한 객실 수를 확보하기 위하여 호텔을 신축한다는 것은 심사숙고해야 할 문제임. 예를 들어 호텔 객실 **5,000**실은 가장 규모가 큰 롯데호텔을 **10**개 정도 신축하여야 하는 결론에 도달하게 되는데, 이것은 서울시 도시계획상 불가능한 상태임
- 0 관광호텔 신·증축을 지원하는 법적 내용을 검토한 바, 다른 상위법에 우선하는 특별법으로 관광숙박시설 지원등에관한특별법이 제정되어 있어 주거지역, 준주거지역, 녹지지역에 관광호텔을 신·증축할 수 있음
- 0 그러나 특별법에 의한 관광호텔 신·증축은 지역주민이나 시민단체의 저항에 부딪치게 되어 서울시가 큰 부담을 지게되는 결과를 초래할 것 임. 실제로 광진구 아차산 근처의 자연녹지지역에 워커히 호텔과 주차장을 증축하려는 계획에 맞서 광진구민이 반대운동을 펼쳐 결국은 증축사업이 취소되는 사례가 있었음
- 0 따라서 본 연구는 특별법을 통한 관광호텔 신축을 지양하고 대안숙박시설을 개발하여야 한다는 최종결론에 도달하게 되었으며, 다음과 같은 정책대안을 제시하고자 함

2. 정책대안

1) 비즈니스호텔 신축 필요

- 본 연구의 분석에 의하면 2010년까지 약 600객실 규모의 비즈니스호텔(중가 호텔)의 신축이 10개 정도 필요할 것으로 예상됨. 하지만 분석의 한계점인 시장 세분화(market segmentation)에 대한 충분한 고려와 함께 즉, 각 등급별 호텔범주와 이용객의 특성에 대한 충분한 선호조사와 경향에 대한 연구와 함께 신축호텔의 등급과 양에 대한 검토가 이루어져야 함
- 고급숙박시설인 관광호텔은 이용자 수요에 따라 신·증축이 결정되는 등 시장수요에 맡겨야 하며, 관광호텔의 증·개축 혹은 신축의 승인 시, 서울시는 도시기본계획에 따른 적절한 배치에 더 역점을 두어야 할 것으로 판단 됨

2) 일반호텔의 비즈니스 호텔화 유도

- 최근 급속히 증가하고 있는 아시아계 관광객의 중저가 호텔수요와 일본관광객의 비즈니스 호텔지향성에 맞추어 중가(中價), 다객실(多客室), 고급 객실 서비스 호텔, 즉 기존의 부대시설에 치중하는 호텔이 아닌 새로운 개념의 호텔의 필요성이 대두됨. 특히 현재 경쟁력이 떨어지는 일반 호텔의 업그레이드와 함께 부대시설의 매출에 의존하는 현 수익구조를 개편할 수 있는 법적 정비와 제도적 보완이 요구됨
- 따라서 부대시설이 없으면 호텔로 인정되지 않는다는 조항 삭제라든지, 또 부대시설의 정도에 대한 새로운

개념이 필요함. 예를 들어 부대시설은 작게 인근 지역 사회를 대상으로 하고 객실 관리는 국제화된 운영을 하기 위한, 즉 본 연구에서 제시하는 중가 호텔의 개념을 실현시키기 위한, 법제도의 검토가 필요함

- 0 서울은 국제비즈니스 도시로서 계속 성장할 것이므로, 비즈니스 호텔의 건립에 더 중점을 두어야 할 것으로 판단됨. 비즈니스 호텔이란 객실 서비스는 특급호텔 수준을 유지하면서 부대시설 및 편의시설은 가급적 설치하지 않는 호텔을 의미함

3) 여관(World Inn포함)의 글로벌화를 위한 정책적 배려

- 0 여관과 중가호텔을 통합한 중앙집중식 컴퓨터예약시스템의 도입 필요
- 0 세계적인 브랜드의 국내도입과 프랜차이즈를 통한 국내 중저가 호텔에 대한 홍보와 서비스향상 유도 필요
- 0 각각 독립적인 여관과 중저가 호텔의 전략적 제휴를 통한 공동예약시스템의 형성이 절실히 요구됨

4) 호텔과 여관의 네트워크화

- 0 서로 등급이 다른 호텔과 여관의 상호보완적 연결을 통해 한 등급의 과부족시 타 등급으로 대체예약을 유도하는 시스템의 형성 필요. 또한 공동 홍보와 유치를 통해 시너지효과를 유도하는 정책적 배려가 필요함

5) 관광호텔 건축특례지역 고시의 신중고려

- 0 특례지구로 지정은 다른 모든 법보다 우선하기 때문에

향후 악용될 우려가 있음, 따라서 본 연구에서 제시된 등급별 수요에 맞추어서 신중한 지정이 필요함

- 0 본 연구분석결과 본 연구에서 제시하는 모델의 증가호텔이 신축된다는 조건에서, 향후 5년까지는 부족 객실이 1301객실(최대 6000객실)임에 비추어 보아 기존의 특례지역만으로 충족 가능할 것으로 사료됨, 따라서 특례지구의 관련법의 무조건적인 수용은 지양하고 선별적이고 엄밀한 선정이 요구됨

6) 대체숙박시설 활성화

- 0 월드컵 행사 같은 대형 이벤트의 숙박수요에 맞추어 호텔신축을 유도하기보다는, 대형 행사이후의 호텔 과수요의 문제를 해결하기 위하여 대규모 숙박시설이 일시적으로 요구되는 대형이벤트에는 행사의 특성과 수요자의 특성에 맞게 야영지, 유스호스텔, 민박 등 대체숙박시설 공급활성화를 유도해야 계절적 수요변이에 능동적으로 대처할 수 있음
- 0 중저가 숙박시설의 활성화를 위해서는 요금체계 조정이 필요할 것으로 보임, 예를 들어 지정숙박업소로 등록된 숙박업소에는 일반업소 보다 높은 숙박료를 적용할 수 있도록 함
- 0 중저가 숙박시설의 서비스를 향상시킬 수 있는 방안마련이 시급하며, 우선 서울시가 추진하고 있는 중저가 숙박시설 예약시스템, 자동통역 시스템이 빠른 기간내에 완비되어야 함

7) 호텔관련법의 규정완화

- 0 서울시는 자연경관 보호, 자연환경과 조화되는 쾌적한

주거공간을 확보하기 위하여 많은 노력을 기울이고 있는 바, 특별법에 따른 관광호텔 건립은 서울시 정책에 반하는 정책이므로 재검토가 필요함

- 0 특별법을 통한 관광호텔 신축은 민원발생 원인을 제공할 뿐 아니라 향후 서울시 부담이 될 가능성이 높으며, 특히 자연경관지구내 신축은 쾌적한 주거환경 조성 및 자연보전을 위해서도 최대한 억제하는 것이 타당하다고 판단됨
- 0 고급여관에 호텔등급을 부여하는 문제가 현실적으로 대두되고 있으나 현 실정법이 이러한 시대흐름을 따라가지 못하는 경향이 있으므로 법률적 검토가 필요한 것으로 사료됨
- 0 현 호텔관련법에서는 부대 시설의 유무에 따라 호텔과 여관의 구분이 이루어지고 있음. 따라서 상대적으로 객실이용률이 낮은 1, 2, 3급 호텔은 객실보다는 부대시설 위주의 운영을 하게 되었으며, 이것은 결국 객실 서비스 질의 저하를 가져왔고, 이러한 질의 저하는 다시 외래관광객의 이용률의 감소를 가져왔고, 이것이 다시 객실 서비스의 저하를 가져오는 악순환을 형성하게 되었다는 점이 가장 큰 문제점임. 따라서, 이미 언급했듯이, 부대시설의 종류와 정도, 이의 합리적 적용 등 충분한 법적 검토가 필수적임

8) 중앙정부의 관광정책 고려

- 0 문화관광부는 관광산업을 국가기간 산업으로 육성하려는 계획을 가지고 있으며, 2001년 한국방문의 해, 2002년 월드컵축구대회, 국제회의 개최와 같은 컨벤션 산업 육성을 통하여 외국인 방문객 유치에 전력하

고 있는 상태임

- 0 문화관광부는 2010년에 1,000만명을 목표로 외국인 관광객 유치정책을 수립하면서 대규모 숙박시설 신축의 필요성을 강조하였고, 2001년 2월 1일 경기도 고양시 장항동 일원에 99만㎡의 대규모 관광숙박문화단지를 조성하는 계획을 확정하여 발표한 바 있음
- 0 문화관광부는 부족한 관광숙박시설 문제를 해결하기 위해 2010년까지 이곳에 8,000실 규모의 숙박단지를 조성하기로 결정하였는데, 이 규모는 2010년 서울시 관광호텔 수요 예측치인 6,400여 객실을 크게 능가하는 것으로, 특별법 등을 통한 서울시내의 관광호텔 신축 타당성은 더 희석될 것으로 보임
- 0 장기적인 우리 나라 관광정책의 흐름을 볼 때, 서울에 집중된 관광객을 지방도시로 유도하는 관광객 분산 정책을 시행할 가능성이 높을 것으로 판단되므로 무분별한 관광호텔의 신축은 지양되어야 할 것으로 보임

9) 서울시의 숙박정책의 원칙 제시

- 0 한 국가, 한 도시의 숙박시설은 단지 숙박만을 위한 시설이 아니며, 그 나라, 그 도시의 문화를 보여주는 중요한 수단임.
- 0 서울시는 현재 전통가옥 혹은 고급모텔 등 잠재적인 훌륭한 숙박시설을 보유하고 있으므로 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 모색해야할 것임
- 0 서울시 숙박정책은 물량공급 위주의 정책에서 벗어나 질적공급 위주의 정책으로 전환되어야 할 것임.
- 0 서울시의 숙박정책 원칙

첫째, 질적위주의 공급정책

둘째, 중저가 숙박시설의 활성화 정책

셋째, “한국다운”, “서울다운” 숙박시설 공급정책

◇ 참고문헌 ◇

- '2000 한국관광통계 분석, 한국관광공사 내부자료'
http://www.knto.or.kr/Korean/K_index_2.html.
- 김우곤, 「중저가 숙박시설 개발방안」, 한국정책관광연구원, 2000.
- 대한숙박업중앙회, 「숙박업현황」, 1993. 12.
- 문화관광국, 「2002 월드컵 종합숙박대책」, 2000. 12.
- 이강욱, 「2002 월드컵 대비 수급 분석 및 중저가 숙박시설의 효율적인 운영방안」, 한국관광연구원, 2000.
- 한국관광개발연구원, 「한국관광연감」, 1994.
- 한국관광공사, 「Vister Arrivals by Nationality」, 1980-1999.
- 한국관광공사, 「국민여행실태조사」 1986-1999.
- 한국관광공사, 「외래관광객실태조사」, 1980-1999.
- 한국관광공사, 「한국관광통계」, 1981-1999.
- 한국관광협회, 「관광호텔운영실적」, 1985-1999.
- 한국관광호텔업협회, 「관광호텔운영실적」, 1986-1999.
- Lutkepohl, H., *Forecasting Aggregated Vector Arma Processes : Lecture Notes in Economics and Mathematical Systems, Vol 284*, Springer Verlag, 1987.
- Neter, J. ed., 'Applied Linear Regression Models : The Irwin Series in Production Operations Management', McGraw-Hill, 1996.
- Pindyck, R.S. and Rubinfeld, D.L., *Econometric Models and Economic Forecasts*, McGraw-Hill, 1990.

부 록

1. 특례 지구 지정과 관련된 법적 검토
2. 중저가 숙박시설의 지정과 관련된 주요 법률 조항

〈부록 1〉 특례지구지정과 관련된 법적 검토

「관광숙박시설지원등에관한특별법」

제4조 (사업계획의 승인)

- ① 관광호텔업을 경영하고자 하는 자는 이 법에 의하여 특별 시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)로부터 관광호텔업사업계획의 승인을 얻을 수 있다. <개정 99.1.21>

제5조 (관광호텔시설 관련허가등의 의제)

- ① 제4조제1항의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 얻은 경우에는 다음 각호의 허가·승인등을 받은 것으로 본다. <개정 99.1.21>
1. 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가
 2. 삭제 <99.1.21>
 3. 관광진흥법 제14조제1항의 규정에 의한 관광숙박업의 사업계획승인
 4. 소방법 제8조의 규정에 의한 건축허가등의 동의

제6조 (사업계획의 조건부승인)

- ① 시·도지사는 제4조제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 할 경우에는 당해 관광호텔시설 주변의 주거환경, 교육환경 및 자연환경의 보전을 위하여 필요한 조치를 명하거나 기타 공사완료기간등 필요한 조건을 붙일수 있다. <개정 99.1.21>
- ② 시·도지사는 관광호텔업의 사업계획상 관광호텔시설의 부

지에 대통령령이 정하는 규모의 국·공유지(당해 국·공유지내의 다른 국·공유재산을 포함한다. 이하 같다)가 포함되어 있는 경우에는 대통령령이 정하는 기간내에 이를 확보할 것을 조건으로 사업계획을 승인할 수 있다. <개정 99.1.21>

- ③ 시·도지사는 제2항의 규정에 의한 승인을 하기 전에 국·공유지의 관리청에 대하여 당해 토지의 매각이 가능한지 여부에 대하여 확인한 후 매각이 가능한 경우에 한하여 승인을 하여야 한다. <개정 99.1.21>

제10조 (건축규모등에 관한 특례)

- ① 시·도지사는 국제행사의 성공적 개최를 위하여 필요하다고 인정할 경우 문화관광부장관이 고시하는 지역안에서는 관광호텔시설의 규모·장소등 대통령령이 정하는 기준에 적합한 관광호텔시설에 대하여 관광호텔시설의 건설을 위한 대지조성 면적, 건축규모 및 높이를 제한하는 다른 법령의 규정에 불구하고 사업계획승인등을 할 수 있다. 다만, 환경정책기본법 제22조제1항의 규정에 의하여 지정·고시된 특별대책지역중 시설의 신설 또는 증설이 금지된 지역의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 99.1.21>

제11조 (국·공유지의 매각에 관한 특례)

- ① 국가 또는 지방자치단체는 제6조제2항의 규정에 의하여 관광호텔업에 대한 조건부 사업계획승인을 얻은 자(제7조 및 제8조의 규정에 의하여 준용되는 경우를 포함한다)에 대하여는 국유재산법 또는 지방재정법의 규정에 불구하고 당해 국·공유지를 수의계약으로 매각할 수 있다.

제14조 (자금지원등)

- ① 문화관광부장관은 사업계획승인등을 얻은 관광호텔시설 및 지정숙박시설에 대하여 당해 시설의 건설 또는 사업운영에 소요되는 자금의 일부를 관광진흥개발기금법에 의한 관광진흥개발기금에서 우선적으로 지원할 수 있다. <개정 99.1.21>

제15조 (지정숙박업자의 지정)

- ① 시·도지사는 제14조의 규정에 의한 지원을 위하여 공중위생법에 의한 숙박업자(제2조제2호의 규정에 의한 관광호텔업자인 숙박업자를 제외한다)중 문화관광부령이 정하는 기준에 적합한 숙박업자를 지정숙박업자로 지정할 수 있다. <개정 99.1.21>

「관광숙박시설지원등에관한특별법시행령」

제6조 (국·공유지의 확보)

- ① 시·도지사는 법 제6조제2항의 규정에 의하여 사업계획승인을 신청한 관광호텔시설 부지안의 국·공유지의 점유비율이 각각 100분의 20이하인 경우에는 사업계획에 대한 조건부승인을 할 수 있으며, 국제행사의 성공적개최를 위하여 필요한 경우에는 100분의 20을 초과한 경우에도 조건부승인을 할 수 있다. <개정 99.6.30>

제17조 (부담금의 감면)

- ① 법 제14조제2항의 규정에 의하여 관광진흥법에 의하여 등록된 관광호텔시설 및 지정숙박시설에 대하여는 다음 각호

의 부담금을 감면한다.

1. 도시교통정비촉진법 제21조제1항의 규정에 의한 교통유발 부담금. 다만, 제3조제3호의 규정에 의한 영업시설 및 제4조의 규정에 의한 영업시설에 부과되는 교통유발부담금을 제외한다.
 2. 환경개선비용부담법 제9조제1항의 규정에 의한 환경개선 부담금
 3. 개발이익환수에관한법률 제3조제1항의 규정에 의한 개발 부담금
- ② 제1항의 규정에 의하여 감면하는 부담금의 금액은 관계법령에 의하여 산정한 금액의 100분의 50으로 한다. 다만, 제1항제2호의 규정에 의한 환경개선부담금은 100분의 25로 한다.

〈부록 2〉 중저가 숙박 시설의 지정과 관련된 주요 법률 조항

1) 지정 기준

- 기존 숙박 시설의 경우, 관광숙박시설에관한특별법시행규칙 “별표1”의 지정 숙박업자의 지정 기준을 적용
- 연수원·기숙사 시설에는 숙박시설이 갖추어 할 편의시설을 갖추고 구조안전·피난 등에 지장이 없는 건축물에 대하여 중저가 숙박시설로 지정(건축법 제4조 및 동법 제45조 적용 배제)

2) 지정 대상 및 방법

- 월드컵축구경기의 관람객이 이용할 수 있는 지역에 소재한 숙박시설(여관)과 기업체의 연수 및 대학교 기숙사 등
- 지정 숙박시설의 혜택
 - “월드컵숙박시설 지정 마크”를 출입구에 부착
 - 관광숙박시설지원등에관한특별법시행령 제17조의 규정에 의하여 교통유발 부담금(50%)과 환경개선부담금(50%)이 경감
 - 시설의 개보수를 위한 관광진흥개발기금 용자 지원(용자 규모 및 절차는 별도로 정하는 기준이 적용됨 : 개보수 비용의 50% 범위 내 용자)

1. 관광숙박지원에관한특별법

제14조(자금지원등) ① 문화관광부장관은 사업계획 승인을 얻은 관광호텔시설 및 지정숙박시설에 대하여 당해 시설의 건설 또는 사업운영에 소요되는 자금의 일부를 관광진흥개발기금법에 의한 관광진흥개발기금에서 우선적으로 지원할 수 있다.

② 정부는 제1항의 규정에 의한 관광호텔시설 및 지정 숙박시설에 대하여 관계행정기관의 협의를 거쳐, 대통령령이 정하는 부담금을 감면하거나 재정적 지원을 할 수 있다.

③ 문화관광부장관은 국제행사에 필요한 숙박시설의 확충을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 재정융자특별회계법이 정하는 바에 따라 재정융자특별회계에서 필요한 자금을 지원할 수 있다.

제15조(지정숙박업자의 지정) ① 시·도지사는 제14조의 규정에 의한 지원을 위하여 공중위생법에 의한 숙박업자(제2조2호의 규정에 의한 관광호텔업자인 숙박업자를 제외한다)중 문화관광부령이 정하는 기준에 적합한 숙박업자를 지정숙박업자로 지정할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 지정 숙박업자의 지정절차 기타 지정에 관하여 필요한 사항은 문화관광부령으로 정한다.

제18조(관광숙박대책위원회) ① 문화관광부장관 및 시·도지사는 국제행사와 관련하여 참가자 및 관광객에 대한 숙박대책을 마련하기 위하여 관광숙박대책위원회를 둘 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 관광숙박대책위원회의 구성 및 운영

등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- ③ 문화관광부장관은 국제행사에 필요한 숙박시설의 확충을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 재정융자특별회계법이 정하는 바에 따라 재정융자특별회계에서 필요한 자금을 지원할 수 있다.

2. 관광숙박지원에관한특별법시행령

제17조(부담금의감면) ① 법 제14조제2항의 규정에 의하여 관광진흥법에 의하여 등록된 관광호텔시설에 대하여는 다음 각 호의 부담금을 감면한다.

1. 도시교통정비촉진법 제21조제1항의 규정에 의한 교통유발 부담금, 다만 제3조제3호의 규정에 의한 영업시설 및 제4조의 규정에 의한 영업시설에 부과되는 교통유발 부담금을 제외한다.
2. 환경개선비용부담법 제9조제1항의 규정에 의한 환경개선 부담금
3. 개발이익환수에관한법률 제3조제1항의 규정에 의한 개발 부담금
4. 수도권정비계획법 제12조의 규정에 의한 과밀부담금, 다만, 제3조제3호의 규정에 의한 영업시설에 부과되는 과밀 부담금을 제외한다.

- ② 제1항의 규정에 의하여 감면하는 부담금의 금액은 관계법령에 의하여 산정한 금액의 100분의 50으로 한다. 다만 제1항제1호의 규정에 의한 환경개선부담금은 100분의 25로 하고, 제1항제4호의 규정에 의한 과밀부담금은 100분의 100으로 한다.

제18조(숙박대책위원회의 구성) ① 법 제18조제2항의 규정

에 의한 관광숙박대책위원회(이하 “숙박대책위원회”라고 한다) 중 문화관광부장관 소속 하에 설치하는 숙박대책위원회는 위원장 1인을 포함한 10인이내의 위원으로 구성한다.

- ② 위원장은 숙박대책위원회별로 문화관광부 및 시·도의 관광업무를 담당하는 국장으로 한다.
- ③ 문화관광부장관 소속하에 두는 숙박대책위원회의 위원은 다음 각 호의 자가 된다.
 - 1. 문화관광부장관 및 보건복지부장관이 그 소속 공무원 중에서 지명하는 4급 이상의 공무원 각 1인
 - 2. 국제 행사가 개최되는 각 지방 자치단체의 장이 지명하는 4급 이상의 공무원 각 1인
 - 3. 공사의 임원 중 사장이 지명하는 자 1인
 - 4. 관광진흥법 제43조의 규정에 의한 업종별 관광협회(관광호텔업에 한한다)의 임원 중 협회장이 지명하는 자 1인
 - 5. 기타 문화관광부장관이 필요하다고 인정하여 위촉하는 5인 이하의 자
- ④ 시·도지사 소속하에 설치하는 숙박대책위원회의 위의 다음 각호의 자가 된다.
 - 1. 시·도의 관광·위생·교통업무를 담당하는 공무원 중 시·도지사가 지명하는 5급 이상 공무원 각 1인
 - 2. 관광진흥법 제43조의 규정에 의한 지역 관광협회의 직원 중 협회장이 지명하는 자 1인
 - 3. 시·도지사가 필요하다고 인정하여 위촉한 5인 이하의 자
- ⑤ 숙박대책위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1인을 두되, 간사는 각 숙박대책위원회의 위원장이 지명하는 자로 한다.

제19조(숙박대책위원회의 기능) 숙박대책위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 국제행사 기간 중 숙박시설의 수급방안에 관한 사항
2. 국제행사의 참가자 및 관광객에 대한 숙박시설의 이용 안내에 관한 사항
3. 관광 호텔 및 지정 숙박 시설 종사원의 자질 향상을 위한 지원 사항
4. 지정 숙박 시설의 지정 및 그 지원에 관한 사항
5. 기타 숙박대책위원회의 위원장이 국제 행사의 성공적인 개최를 위하여 필요하다고 인정하여 부의한 사항

제20조(실무대책반의 설치) ① 숙박대책위원회는 그 실무적인 사항을 처리하기 위하여 관광숙박대책 실무대책반(이하“실무대책반”이라 한다)을 둘 수 있다.

- ② 문화관광부장관 또는 시·도지사는 제1항의 규정에 의한 실무대책반의 업무수행을 위하여 그 소속직원의 파견을 요청할 수 있다.
- ③ 실무대책반의 구성 및 운영에 관하여 필요한 사항은 문화관광부령으로 정한다.

3. 관광숙박시설지원에 관한 특별법 시행규칙

제10조(지정숙박업자의 지정 기준 및 선정) ① 법 제15조제1항의 규정에 의하여 지정 숙박업자의 지정을 받고자하는 자는 별지 제6호서식의 지정숙박업자 지정신청서에 공중위생관리법 제3조제2항의 규정에 의한 영업소 개설 사실을 통보서 사본을 첨부하여 시·도지사에게 제출하여야

한다.

- ② 시·도지사는 제1항의 규정에 의한 지정대상숙박업의 종류·위치·기타 시설기준이 별표1의 기준에 적합한 때에는 별지 제7호서식의 지정숙박업자지정증(이하“지정증”이라 한다)을 교부하여야 한다. 이 경우 당해 숙박시설이 별표 1의 지정숙박지정기준에 적합하게 갖출 것을 조건으로 지정할 수 있다.
- ③ 시·도지사 제2항의 규정에 의하여 지정증을 교부한 때에는 별지 제8호 서식의 지정숙박업자관리대장에 그 내용을 기재하고 이를 비치하여야 한다.

제15조(실무대책반의 구성 및 운영) ① 영 제10조제1항의 규정에 의한 관광숙박대책위원회 실무대책반(이하 “실무대책반”이라 한다.)은 관광숙박대책위원회에 상정할 안건을 미리 검토하고 동 위원회로부터 위임받은 사항을 처리한다.

- ② 실무대책반의 반장은 문화관광부 관광시설과장이 되며, 반원은 영 제20조제2항의 규정에 의하여 파견된 공무원 또는 단체의 직원이 된다.
- ③ 실무대책반의 사무를 처리하게 하기 위하여 간사 1인을 두되, 간사는 문화관광부 관광시설과 5급 공무원인 직원으로 한다.

관광숙박시설 등에 관한 특별법 시행규칙 “별표1”

지정숙박업자의 지정기준(법시행규칙 제10조제2항 관련)

1. 숙박업의 개설 통보 : 공중위생관리법 제 3조제2항의 규정에 의하여 숙박업의 영업소 개설사실을 통보한 자일 것

2. 영업소의 위치 : 다음 각 목의 지역에 위치할 것

- 가. 법 제2조제5호의 규정에 의한 국제행사가 개최되는 지역
- 나. 법 제10조의 규정에 의하여 문화관광부장관이 고시한 지역
- 다. 관광진흥법 제67조의 규정에 의하여 지정된 관광특구
- 라. 국제행사 개최와 관련하여 관광객의 집중이 예상되는 지역으로서 시·도지사가 문화 관광부장관과 협의하여 결정한 지역

3. 건축구조 및 주위 환경 : 다음 각 목의 요건을 갖출 것

- 가. 건물은 철근 콘크리트조 또는 고유의 한옥으로서 외관상 깨끗할 것
- 나. 주위에 유해가스·악취·먼지·연기 및 소음공해를 발생하는 유해업소가 없을 것
- 다. 진입로는 포장되어 있고, 주위는 나무르 심거나 소음공해를 발생하는 유해업소가 없을 것
- 라. 건물의 내·외벽은 잘 도색되어 있을 것
- 마. 교통이 편리하고 인근에 주차장이 구비되어 있을 것
- 바. 자체 식당이 없는 경우에는 가까운 곳에 식당이 있을 것

4. 객실 : 다음 각 목의 요건을 갖출 것

- 가. 객실에는 침대가 비치되어 있거나, 방석이 충분히 비치되어 있을 것
- 나. 옷장·전화·천연색 텔레비전 수상기·식수·컵·메모지·항공봉투·필기류 등이 비치되어 있을 것
- 다. 출입문의 자물쇠는 자동 또는 반자동 폐쇄장치가 되어 있고, 출입문에는 안전 폐쇄기가 설치되어 있을 것
- 라. 창문에는 커튼 등 차양막이 설치되어 있을 것

5. 객실내 욕실 : 다음 각 목의 요건을 갖출 것

- 가. 욕조·샤워시설·세면대·수세직 변기 및 거울이 설치되어 있을 것
- 나. 냉·온수를 항상 이용할 수 있도록 설비되어 있을 것
- 다. 수건은 용도별로 2장 이상 비치되어 있을 것
- 6. 현관로비 : 이용객이 대기할 수 있는 의자가 비치되어 있을 것
- 7. 난방시설 : 중앙집중난방식의 시설이 구비되어 있을 것
- 8. 기타사항 : 다음 각 목의 요건을 갖출 것
 - 가. 종업원은 명찰(국·영문)을 부착한 제복을 입고 근무할 수 있는 체제가 갖추어져 있을 것
 - 나. 시트는 매일 갈아 끼울 수 있는 체제가 갖추어져 있을 것
 - 다. 객실 등은 항상 청결하게 유지될 수 있는 체제가 구비되어 있을 것
 - 라. 국·영문으로 된 이용 약관은 손님이 보기 쉬운 곳에 비치되어 있을 것

시정연 2000-PR-23

서울시 관광호텔 객실수요 예측

발행인 권원용

발행일 2001년 2월 28일

발행처 서울시정개발연구원 <http://www.sdi.re.kr>
100-250 서울시 중구 예장동 산 4-5
전화: (02)726-1201 팩스: (02)318-4779

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.