

기본연구 2004-10

ISBN 89-90077-17-6 94300

관광숙박 수급분석 및 대응방향

2004. 12.

전 호 재

한 국 문 화 관 광 정 책 연 구 원

Korea Culture & Tourism Policy Institute

Joun Hyojae

Estimating Supply and Demand and Policy Directions in the Korea
Lodging Industry

관광숙박 수급분석 및 대응방향

전 호 재

한 국 문 화 관 광 정 책 연 구 원

Korea Culture & Tourism Policy Institute

서 문

관광산업의 핵심 인프라인 관광숙박업은 관광객이 머물 수 있는 장소와 서비스 및 관광활동을 보장하기 위한 관광인프라 비즈니스이며, 지역 관광산업의 중심역할을 수행하고 있을 뿐만 아니라 경제적 측면에서 서비스산업으로서 지역의 소득 및 고용효과와 관련 산업 파급효과가 광범위하고 관광산업의 국제적 경쟁우위를 확보하여 미래 기반 성장산업으로서의 역할을 하고 있습니다.

그러나 관광수요의 증대에도 불구하고 최근 2~3년간 국제적 관광여건 악화와 관광행태에 대한 대응 미비, 국내 경기부진으로 인해 관광숙박업은 급속히 침체하고 있는 실정이며, 또한 레지던스, 펜션, 모텔 등 대체 및 유사숙박시설로 기존 관광숙박업의 경영위기가 가중되고 있습니다. 특히 지방소재 및 중소규모 관광호텔은 경영수지 악화와 시설 노후화로 부채증가, 도산, 폐업으로 지역간 숙박관광 인프라의 불균형이 확대되고 있습니다.

이러한 문제의식의 토대로 본 연구에서는 외래관광객수 1천만명 유치와 국민 숙박관광수요 증가에 따른 관광숙박시설 수급분석을 실시하고, 중장기 관광숙박 수급정책에 대응 방향도 제안하고자 합니다. 이를 통해 관광숙박업정책의 기초 자료를 제공하며, 후속 연구의 시발점과 촉발점이 되길 기대합니다.

본 연구가 중장기 관광숙박업 정책에 기초 자료로 활용되길 기대하며, 또한 관광숙박업 정책의 기본 틀이 정립되고, 이후 세부적인 사안에 대한 논리적인 후속 연구를 통해 적절한 정책이 실시되기를 기대합니다. 끝으로 본 연구의 수행에 협조해 주신 문화관광부, 전문가 자문위원과 연구진에게 깊은 감사를 드립니다.

2004년 12월

한국문화관광정책연구원

원장 이 영 욱

요 약 문

1. 연구개요

가. 연구배경 및 목적

- 관광숙박 수급정책은 관광산업의 핵심 인프라인 관광숙박업의 국제경쟁력을 강화하고, 주40시간근무제와 주5일수업제 확산에 따른 숙박관광 수요의 양적 증대와 질적 향상을 도모하는데 있어 주요한 정책과제임
- 외래관광객수 1,000만명 유치, 주40시간근무제와 주5일수업제의 확산으로 관광수요의 급속한 증가가 전망되며, 이에 대응하기 위한 숙박관광 인프라 확충을 위한 중장기적 관광숙박 수급의 정책적 방향 수립이 필요함
- 그러나 빠르게 변화하는 관광행태에 대한 숙박업체의 대응 미비, 관광호텔의 기능과 관광여건 변화, 기존 관광숙박업의 급속한 침체와 경영 악화, 유사 및 대체숙박시설의 증가, 수도권 숙박수급정책의 과잉공급 논란 등으로 관광숙박시설의 수급정책에 대한 세부적 논의가 대두되고 있는 실정임
- 또한 관광산업의 근간인 관광호텔은 객실이용율이 전체적으로 하락하고, 지방소재 및 중소규모 관광호텔은 경영수지 악화와 시설노후화로 부채증가, 도산 또는 폐업함으로서 지역간 숙박관광 인프라의 불균형이 확대되고 있음
- 본 연구의 목적은 관광산업의 국제경쟁력 강화와 숙박관광인프라 확충을 위한 수급정책의 수립을 위하여 관광숙박시설의 객실수요를 정량적으로 전망하고, 정책 측면에서 수급정책 방향을 제시하는데 있음
- 세부적으로 관광숙박 수급정책의 의의와 숙박수급과 관련된 기존 연구를 살펴보고, 관광숙박업의 수급현황을 권역별로 세분화하여 계량적으로 분석하며, 권역별 관광숙박수급 현황 분석을 통하여 지역별, 관광숙박시설별 객실수요를 전망하고, 최종적으로 관광숙박 수급의 정책적 방향을 제시하고자 함

나. 연구 범위 및 수행방법

- 시간적 범위: 분석년도 '94년 ~ 2003년(10년간), 목표연도 2008년, 2010년
- 공간적 범위: 전국
 - 7대 관광숙박권역(서울인천경기권, 강원권, 대전충청권, 대구경북권, 광주전라권, 부산울산경남권, 제주권)
- 내용적 범위
 - 관광숙박시설: 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 관광펜션, 일반숙박시설(호텔, 모텔, 여관), 민박
 - 관광숙박 수급분석의 의의 및 관광숙박업의 기능 정의
 - 7대 관광숙박권역 구분 및 특성 제시
 - 관광객 숙박시설 이용행태, 내·외국인 숙박관광수요, 관광숙박시설 공급, 객실이용율 추세분석 및 문제점 도출
 - 관광숙박시설 수급 전망 및 대응방향 제시

2. 관광숙박 수급의 개요

가. 관광숙박 수급의 의의와 분석방법

- 관광숙박업은 다양한 동기에 의해 유발되는 방문객이 머물 수 있는 장소와 서비스를 제공하고 편안하고 안전한 관광활동을 보장하기 위한 관광인프라 비즈니스이며, 관광숙박시설은 지역 관광산업의 중심에서 역할을 수행하고 있으며 이러한 역할 비중은 정책적, 경제적, 사회문화적 측면에서 날로 확대되고 있는 추세
- 정책적 측면에서 관광활동의 핵심적 영역인 관광숙박업의 국제적 경쟁우위를 확보하여 전략적 미래 성장산업으로서 개발할 필요성 확대
- 경제적 측면에서 관광숙박업은 서비스산업으로서 지역의 소득 및 고용효과가 매우 크며, 관련 산업간 파급효과가 광범위한 업종임

- 사회문화적 측면에서 지역문화와 연계되어 지역관광을 확산하고, 지역문화와 융합되어 새로운 지역문화관광의 패러다임을 선도하며, 국가간, 지역간, 산업간, 지역민간 커뮤니케이션의 장의 역할
- 기능적 측면에서 관광숙박업은 숙박기능, 경제적 효과의 분배기능, 연계·지원기능을 수행
- 수급정책은 지역 또는 국가가 보유한 다양한 자원의 효율적 할당, 분배, 재분배를 위한 균형적 발전 정책으로서의 의의를 가짐. 또한 수급정책은 국가가 보유한 자원의 가치를 관광으로 재생산하고 지속적으로 새로운 가치를 창조하는데 의의가 있음
- 관광숙박 수급정책은 관광정책이 목표로 하는 외래관광객 유치와 국민의 삶의 질 향상에 영향을 미치는 관광인프라 구축을 위한 숙박시설의 양적 공급과 질적 향상을 유도하고 관광인프라의 국제경쟁력을 강화하기 위한 관광부문의 핵심 정책임

나. 분석방법

- McIntosh and Goeldner(1995), 제2차관광개발기본계획(안)(2000), 관광숙박단지 기본계획(2000)에 적용된 1일객실수요 추정방법을 적용
- 관광수요는 법정계획인 제2차관광개발기본계획(문화관광부, 2001)의 외래관광객수와 내국인 숙박관광총량의 정책목표수요와 시계열 수요예측 결과에 따라 시나리오별 분석 실시

구분		관광수요			
		정책목표수요(P)		시계열 전망(t)	
		외래객	내국인	외래객	내국인
방법론	최대일률 방식 (Mx)	Mx_P		Mx_t	
		Mx_p1	Mx_p2	Mx_t1	Mx_t2
	McIntosh 방식 (Mm)	Mm_P		Mm_t	
		Mm_p1	Mm_p2	Mm_t1	Mm_t2

- 관광숙박권역 분류의 기준: 관광숙박시설의 분포 및 전문가 협의

3. 관광숙박 수급현황 및 분석결과

가. 관광수요 및 숙박시설 이용실태

- 관광수급 분석의 주요 지표인 관광수요는 법정계획인 제2차관광개발기본계획(문화관광부 2001)을 기준으로 분석·전망함
- '89년부터 '02년까지 외래관광객 입국자수는 연간 4.9% 증가하고 있으며, 2005년에는 외래관광객 600만명 시대가 될 것으로 전망됨. 또한 국민숙박관광총량은 2002년 1억5천만명에서 연간 1.2% 증가할 것으로 전망됨
- 관광호텔 이용율은 '97년 4.9%에서 '01년 5.2%로 증가하였으며, 휴양콘도미니엄은 10.0%에서 19.0%, 민박은 11.9%에서 18.0%로 증가하였음. 그러나 여관은 24.3%에서 17.6%로 감소하였음
- 외래관광객수는 과거 10년간 지속적으로 증가하였으며 앞으로도 증가할 것으로 전망되고 있음. 또한 국민국내 숙박관광은 과거 10년간 매년 증가하고 있는 추세이며 주40시간근무제와 주5일수업제 확산으로 숙박관광은 급격히 증가할 것으로 전망됨
- 숙박시설 이용현황을 살펴보면, 외래관광객과 국민숙박관광객이 이용하는 관광호텔은 대체숙박시설의 등장으로 유지 또는 다소 감소하는 것으로 분석되지만, 휴양콘도미니엄과 펜션은 이용률이 지속적으로 증가하는 추세임

나. 관광숙박 공급 및 객실이용율

- 전국의 관광호텔은 '94년 43천여실에서 '03년 57천여실로 연간 2.4% 증가하고 있으며, 휴양콘도미니엄은 1만여실에서 24천여실 연간 7.8% 증가하였음. 또한 일반숙박시설은 345천여실에서 595천여실로 연간 5.6%씩 증가하고 있는 추세임
- 그러나 관광호텔의 객실이용율은 '94년 66.0%에서 '03년 51.8%로 하락하였음. 지역별로 '03년 서울인천경기권 60.2%, 제주권 56.9% 수준이며 나머지 5개 권역의 관광호텔은 50% 미만의 저조한 객실이용율을 기록하였음

- 관광숙박 공급에 있어 서울인천경기권의 숙박시설은 수요기반의 공급이 확대될 것으로 전망되는 반면, 그 외 6개 권역에서는 관광인프라 개발을 통한 공급기반의 수요창출이 되는 것으로 분석됨
- 휴양콘도미니엄은 국민숙박관광 활성화와 더불어 기존 휴양콘도미니엄을 운영하는 업체를 중심으로 체인형 휴양콘도미니엄의 급속한 증가와 관광펜션의 등록이 증가될 것으로 전망됨
- 일반숙박업 중 모텔, 여관은 공급 감소와 운영의 변화가 전망된다. 현재 50만여실 정도로 파악되는 모텔, 여관은 성매매특별법으로 인하여 부채증가로 인한 운영부실과 폐업이 예상되며, 지방의 일반숙박업은 관광객 유치로 그 기능변화가 일어나고 있음
- 관광공급은 서울인천경기권의 수요기반 공급증대, 기존 숙박시설의 업종 전환, 관광인프라 기반의 공급 확대가 예상되며, 국가적 차원의 관광레저산업 육성에 따른 관광산업 부문의 투자증대는 관광숙박시설의 공급을 증대시킬 것으로 분석됨

4. 관광숙박 수급전망

다. 관광숙박시설별 수급전망

- 2010년 관광호텔은 약 58천여실 정도 확충되어야 할 것으로 전망됨. 이중 서울인천경기권에 42천여실, 6개 권역에 16천여실 정도가 필요한 것으로 전망
- 휴양콘도미니엄은 약 1만여실 정도가 더 확충되어야 할 것으로 전망됨. 기존 민박형 펜션을 관광펜션업으로 전환을 유도하고, 이에 대한 객실수요는 12천여실 정도가 필요한 것으로 전망됨
- 일반숙박시설의 객실수는 59만여실 정도이며 이중 38천여실, 약 6.6% 정도가 관광숙박시설로 예상됨. 따라서 중저가 관광숙박체인망의 객실규모는 일반숙박업 객실수 38천실 정도를 체인화하는 것이 바람직함

단위: 천실

구분	2008년			2010년			추진 방향
	수요	공급	부족분	수요	공급	부족분	
관광호텔업	110.4	64.2	46.3	125.9	67.7	58.2	지역별 관광숙박 정책수립 숙박관광 인프라의 국제경쟁력 강화
서울인천경기권	62.3	28.2	34.1	71.5	29.9	41.6	관광호텔 확충 (경쟁력 강화) 숙박정책 차별화
6개권	48.1	35.9	12.1	54.5	37.8	16.6	지역 관광인프라 기능 강화 기존숙박시설 경쟁력 강화
휴양콘도미니엄	43.5	32.2	11.3	46.0	36.0	10.0	관광행태 대응 강원권, 제주권 확충 (특화 숙박시설)
관광펜션업 (펜션형민박)	38.6	14.4	6.0	38.6	14.4	12.1	관광행태 대응 (가족형 숙박관광 등) (제도권 전환유도)
민박 (재래형민박)		53.6*	-		53.6*	-	교육·체험형 숙박관광 행태 대응 (체험형 숙박시설)
일반숙박업 (일반호텔, 여관, 모텔등)	38.9	38.9	-	38.9	38.9	-	중저가 관광호텔 전환유도 제도권 전환유도

주: *펜션형 민박 포함

2010년 객실수급 및 부족분은 4개 수급모형의 평균임

2004년 11월현재 문화관광부 관광펜션업 등록업체수는 19개업체, 146실임

- 2010년 관광호텔과 휴양콘도미니엄은 각각 291개소(200실기준), 40개소(250실기준)가 될 것으로 전망됨

구분		2010년 부족분 객실수 (천실)	개소수
관광호텔	서울인천경기권	41.6	208개소 (200실기준)
	6개 권역	16.6	83개소 (200실기준)
휴양콘도미니엄		10.0	40개소 (250실기준)
관광펜션업		12.1	1,730개소 (7실기준)

5. 관광숙박수급 대응방향

가. 지역별 수급정책 차별화

- 관광호텔은 관광숙박시설로서의 기능뿐만 아니라 지역관광 인프라 기능으로서의 역할이 매우 확대되고 있다. 그러나 관광환경과 관광객 행태의 변화에 따라 지역별로 관광호텔의 기능적 차별성이 필요한 시점임
- 첫째, 국제경쟁력 강화를 위하여 서울인천경기권 관광호텔 확충이 시급히 추진되어야 함. 서울인천경기권은 한국의 관광산업에 대한 국제적 이미지와 경쟁력을 대표하는 지역으로 국제적 숙박시설의 경쟁력 확보를 위하여 숙박관광 인프라 확충이 시급히 추진되어야 함
- 두 번째로 지역경제 활성화를 위한 숙박관광 인프라 거점 마련과 더불어 숙박기능 확대를 위하여 6개 권역의 관광호텔과 숙박 인프라 확충이 지속적으로 추진되어야 할 것으로 판단됨
- 우선적으로 서울인천경기지역에 4만2천여실 정도 관광숙박 인프라 확충을 위하여 고양 관광문화단지, 강북뉴타운개발, 문화산업 단지 등에 관광숙박지구 지정을 통하여 관광호텔을 확충하는 계획이 필요하며, 이를 위하여 지역별 수급계획과 투자여건 및 개발방식의 획기적 개선이 필요함

나. 시설별 수급정책 다변화

- 관광숙박 수급정책은 외래관광객 유치를 위한 숙박관광 인프라 확충과 더불어 주40일 근무제 실시 등에 따라 국민국내관광 수요 증대와 다양한 숙박행태에 대응할 수 있는 세 가지 측면의 정책적 방향이 요구됨
- 첫 번째는 국제적 관광산업으로 육성하기 위한 경쟁력 높은 숙박관광 인프라의 확충이 우선되어야 함
- 두 번째, 국민숙박관광 인프라 확충을 위하여 관광호텔 및 휴양콘도미니엄의 지속적 투자여건 개선과 더불어 민박/펜션으로 정책범위 확대
- 세 번째로 국민관광수요 증대와 관광행태에 부합하고, 질적 향상을 도모할 수 있는 숙박관광 인프라 확충과 서비스의 지속적 개선

6. 결론 및 제언

- 중장기적으로 관광숙박시설의 공급은 지속적 확충과 개발이 필요한 것으로 분석됨. 2010년 관광수요에 대비하기 위하여 전국적으로 관광호텔은 약 58천여실 정도가 확충되어야 할 것으로 분석되었으며, 이중 서울인천경기권 42천여실, 6개 권역은 16천여실 정도가 필요함
- 서울인천경기권의 관광호텔 숙박정책은 숙박관광수요에 대응하기 위하여 적극적 공급정책이 필요하며, 이는 관광호텔의 가격안정화에 기여하고, 관광상품의 국가간 가격경쟁력을 향상시키고, 여행사의 다양한 관광상품 기획·개발에 기여할 것으로 기대됨
- 휴양콘도미니엄은 약 1만여실, 관광펜션업은 약 12천여실 정도가 필요한 것으로 분석됨. 그러나 재래형 민박과 일반숙박업은 외부환경변화로 내부적 변화가 예상되며 업종간 이동과 전환이 증가할 것으로 전망됨
- 지역별 관광숙박 수급 분석결과 서울인천경기권과 제주권을 제외한 5개 권역의 객실이용율이 50% 미만으로 경영악화 지속과 업체 감소가 우려됨
- 기존 관광호텔의 경영악화의 주요한 원인은 환경변화에 대응하지 못하는데 원인이 있음. 외부적으로 관광객 행태변화에 대응 실패, 소비심리의 위축, 대체숙박시설의 증대가 주요한 원인으로 판단되며, 내부적으로 중소규모 호텔의 시설노후화, 서비스 질 저하, 수익구조의 한계 등에 원인이 있음
- 또한 관광숙박업은 산업사이클의 생산단계에 정체해 있으며 미래산업으로서 새로운 비즈니스 모형의 개발과 성장을 위하여 지속적 발전을 위한 정책방향의 모색이 필요한 실정임
- 따라서, 관광숙박업의 국제경쟁력 향상과 지속적 성장을 위하여 관광숙박 수급정책은 지역간 차별화된 숙박정책의 수립, 관광객 행태에 부합하는 숙박시설 공급, 외래관광객 유치를 위한 숙박 인프라 확충, 기존 숙박시설의 경쟁력 강화를 위하여 관광숙박업의 제도적 범위 확대, 대체숙박시설의 제도권 편입을 유도할 수 있는 인센티브와 편의시설 지원책이 필요함

제 목 차 례

요 약 문

제1장 연구개요	1
제1절 연구 배경 및 목적	1
1. 연구 배경 / 1	
2. 연구 목적 / 3	
제2절 연구 범위 및 수행방법	3
1. 연구 범위 / 3	
2. 연구 방법 / 4	
3. 연구 수행체계 / 5	
제2장 관광숙박 수급의 개요	6
제1절 관광숙박 수급의 의의와 기능	6
1. 관광숙박의 의의와 분류 / 6	
2. 관광숙박업의 의의와 분류 / 9	
제2절 관광숙박 수급의 의의와 방법	12
1. 관광숙박 수급의 의의 / 12	
2. 숙박수급 방법 / 14	
제3절 숙박권역의 설정 및 분석지표	21
1. 관광숙박권역의 설정 / 21	
2. 권역별 관광숙박수급 분석지표 / 23	

제3장 관광수요와 숙박공급 현황	24
제1절 관광수요 및 이용실태	24
1. 관광수요 / 24	
2. 숙박관광 동향 / 27	
제2절 관광숙박시설 공급현황	31
1. 지역별 관광숙박시설 / 31	
2. 농어촌 민박 등 기타 숙박시설 / 39	
3. 관광호텔 객실이용 / 43	
 제4장 관광숙박 수급현황 및 분석결과	51
제1절 관광숙박 수급현황	51
1. 전국 / 51	
2. 7대 관광숙박권역 / 53	
제2절 분석결과 및 시사점	64
1. 관광수요 및 숙박시설 이용실태 / 64	
2. 관광숙박 공급 / 65	
 제5장 관광숙박 수급전망	67
제1절 분석체계 및 예측방법	67
1. 분석체계 / 67	
2. 예측방법 / 68	
3. 기본가정 / 70	
제2절 관광숙박 수급전망	73
1. 관광호텔 / 73	
2. 휴양콘도미니엄 / 81	
3. 일반숙박업/민박 / 83	

제6장 관광숙박 수급 대응방향	86
제1절 수급 대응방향	86
1. 지역별 수급정책 차별화 / 86	
2. 시설별 수급정책 다변화 / 90	
제2절 관광숙박시설별 수급방향	94
 제7장 결론 및 제언	 98
제1절 결론	98
제2절 정책제언	99

참고문헌

표 차례

〈표 2-1〉 관광숙박 표준분류	8
〈표 2-2〉 숙박시설 유형 및 관련 규정	11
〈표 2-3〉 정책목표 수요	18
〈표 2-4〉 관광숙박단지 기본계획 1일 객실수요 추정결과	20
〈표 2-5〉 권역별 관광수요 및 숙박시설 분포 현황	23
〈표 3-1〉 출입국 동향	24
〈표 3-2〉 관광수지 동향	25
〈표 3-3〉 국민국내관광총량	26
〈표 3-4〉 숙박관광여행 목적지	27
〈표 3-5〉 지역별 내국인 관광숙박시설 이용실태	29
〈표 3-6〉 전국의 연도별 관광숙박시설 공급 현황	31
〈표 3-7〉 서울인천경기권 연도별 관광숙박시설 공급 현황	32
〈표 3-8〉 강원권 숙박수급과 증가율 현황	33
〈표 3-9〉 대전충청권 숙박수급과 증가율 현황	34
〈표 3-10〉 대구경북권 숙박수급과 증가율 현황	35
〈표 3-11〉 광주전라권 숙박수급과 증가율 현황	36
〈표 3-12〉 부산울산경남권 숙박수급과 증가율 현황	37
〈표 3-13〉 제주권 숙박수급과 증가율 현황	38
〈표 3-14〉 지역별 농어촌 민박 등록현황(1)	39
〈표 3-15〉 지역별 농어촌 민박 등록현황(2)	40
〈표 3-16〉 권역별 농어촌 민박객실수 및 유형	41
〈표 3-17〉 자연휴양림 현황 (2003년말 기준)	42
〈표 3-18〉 레지던스 현황	42
〈표 3-19〉 관광호텔 객실이용현황	43
〈표 5-1〉 분석체계 및 연구방법	67

〈표 5-2〉 시나리오 설정	68
〈표 5-3〉 연도별·지역별 객실수 증가율과 점유율	70
〈표 5-4〉 내·외국인 숙박관광수요 전망결과	72
〈표 5-5〉 최대일을 적용시 1일객실수요 전망결과	73
〈표 5-6〉 McIntosh 적용시 1일객실수요 전망결과	74
〈표 5-7〉 객실공급 전망결과	75
〈표 5-8〉 관광호텔 수급 분석결과	76
〈표 5-9〉 서울인천경기권 관광호텔 수급 분석결과	79
〈표 5-10〉 6개 권역 관광호텔 수급 분석결과	80
〈표 5-11〉 휴양콘도미니엄 수급 분석결과	82
〈표 5-12〉 2003년 내국인 숙박관광객의 일반숙박시설 이용 객실수	83
〈표 5-13〉 펜션형 민박 객실수급 분석결과	85
〈표 6-1〉 일본 호텔 등록현황	92
〈표 6-2〉 일본 여관·민박 등록현황	92
〈표 6-3〉 관광숙박시설별 수급전망	94

그림 차례

[그림 1-1] 연구의 수행체계	5
[그림 2-1] Doswell(1997)의 관광 영역의 3단계	7
[그림 2-2] 관광숙박업의 포지셔닝	10
[그림 2-3] 수요와 공급의 관계성	13
[그림 2-4] 수용력 대비 수요 변화	15
[그림 2-5] 7대 관광숙박권역의 설정	22
[그림 3-1] 내국인·외국인 숙박시설 이용현황	28
[그림 3-2] 내국인과 외국인 숙박관광 체제일수	30
[그림 3-3] 서울인천경기권 관광호텔 이용실태	44
[그림 3-4] 강원권 관광호텔 이용실태	45
[그림 3-5] 대전충청권 관광호텔 이용실태	46
[그림 3-6] 대구경북권 관광호텔 이용실태	47
[그림 3-7] 광주전라권 관광호텔 이용실태	48
[그림 3-8] 부산울산경남권 관광호텔 이용실태	49
[그림 3-9] 제주권 관광호텔 이용실태	50
[그림 4-1] 전국의 외래관광객수, 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율	52
[그림 4-2] 전국의 외래관광객수, 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율의 변화율 ..	52
[그림 4-3] 서울인천경기권 숙박총량, 객실수, 객실이용율	54
[그림 4-4] 서울인천경기권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율	54
[그림 4-5] 강원권 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율	55
[그림 4-6] 강원권 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율의 변화율	56
[그림 4-7] 대전충청권 숙박총량, 객실수, 객실이용율	57
[그림 4-8] 대전충청권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율	57
[그림 4-9] 대구경북권 숙박총량, 객실수, 객실이용율	58
[그림 4-10] 대구경북권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율	59

[그림 4-11] 광주전라권 숙박총량, 객실수, 객실이용율	60
[그림 4-12] 광주전라권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율	60
[그림 4-13] 부산울산경남권 숙박총량, 객실수, 객실이용율	61
[그림 4-14] 부산울산경남권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율	62
[그림 4-15] 제주권 숙박총량, 객실수, 객실이용율	63
[그림 4-16] 제주권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율	63
[그림 6-1] 전국의 숙박공급과 1일객실수요	86
[그림 6-2] 서울인천경기권 숙박공급과 1일객실수요	87
[그림 6-3] 6개 권역 숙박공급과 1일객실수요	88

제1장 연구개요

제1절 연구 배경 및 목적

1. 연구 배경

최근 대외적으로 국제적 테러, 전염성 질병 등 국제관광을 위협하는 악영향에도 불구하고 한국의 이미지가 향상되고, 일본, 대만 등과 더불어 아시아 지역으로 한류가 확산되면서 우리나라를 방문하는 외래관광객수는 2000년 5백만명 시대에서 2006년 6백만명 시대가 도래할 것으로 전망된다. 또한 정부는 외래객 1,000만명 유치를 목표로 관광자원개발, 관광인프라 확충, 홍보, 수용태세 정비 등 다양한 정책을 지속적으로 추진하고 있다(문화관광부, 2000).

국내적으로 주40시간근무제와 주5일수업제의 확산으로 국민국내관광수요의 급속한 증가가 전망되며, 특히 가족중심의 주말 숙박관광 수요의 두드러진 증가가 예상된다. 이러한 여가시간의 증대에 따른 관광객의 관광행태 변화와 숙박관광 수요 증대는 관광시장의 규모 확대와 더불어 관광의 질적 다양성을 요구하고 있다.

그러나 관광수요의 증대에도 불구하고 기존 관광숙박업이 전통적 영업방식을 고수함으로써 빠르게 변화하는 관광객의 행태에 대응하지 못하고 있는 실정이다. 또한 최근 2~3년간 국제적 관광여건 악화와 국내 경기 부진으로 인해 국내 관광산업, 특히 관광숙박업은 급속히 침체하고 있는 실정이며, 경영환경에 많은 영향을 미치고 있다. 또한 외부적으로 부동산 투자가치가 증가하면서 레지던스, 펜션, 모텔 등이 급속히 증가하였으며, 비교적 진입장벽이 낮은 대체 또는 유사 숙박업이 증가하고 있는 추세이다. 이러한 대체·유사숙박업은 기존 관광숙박업 경영위기를 가중시키고 있는 실정이다. 정책적으로 관광펜션업 지정제도 도입, 민박 관리강화 등으로 대체·유사숙박시설의 제도권 흡수와 관리를 강화하고 있는 추세이지만 부동산임대업 부문에 대해서는 여전히 논란이 진행 중이다.

특히 서울인천경기권의 관광호텔은 외래관광객을 위한 숙박상품 부족으로 수도권 외곽의 휴양콘도미니엄, 일반호텔, 연수원 등에 수용하고 있는 실정이다. 이는 숙박의 질적 저하, 관광객 안전문제, 야간 관광활동의 공간적 제약 등 한국관광의 이미지에 악영향을 미치고 있다. 그동안 관광호텔 객실수는 지속적으로 확충되어가고 있음에도 불구하고 내부적으로 관광객의 행태변화에 대응하고 대외적으로 국가간 국제경쟁력을 확보하는데 아직도 미흡한 수준으로 평가된다. 또한 외국인 개별여행객과 내국인 숙박관광에 부합하는 중저가 관광숙박시설에 대한 기능과 정책적 방향이 많이 논의되었음에도 불구하고 기존 관광숙박업과의 이해관계와 기능적 차별성에 대한 제도적 뒷받침이 정립되지 못하고 있는 실정이다.

최근 이러한 상황은 관광산업의 근간인 관광숙박업에 치명적 영향을 미치고 있으며, 서울인천경기권 및 도심형 관광호텔은 객실이용율이 전체적으로 하락하고, 지방소재 및 중소규모 관광호텔은 경영수지 악화와 시설노후화로 부채증가, 도산 또는 폐업함으로써 지역간 숙박관광 인프라의 불균형이 확대되고 있다.

관광숙박정책과 관련된 주요한 이슈는 다음과 같이 제기할 수 있다.

첫째, 관광숙박시설의 수급 측면에서 ‘외래관광객 1천만명 유치를 위하여 관광숙박시설, 특히 관광호텔의 객실수는 얼마나 필요한가?’, ‘국민숙박관광수요(2억3천만 인·일) 증가에 대비하기 위하여 관광숙박시설은 얼마나 필요한가?’

둘째, 정책 측면에서 ‘과연 외래관광객 1천만명 유치 목표는 달성할 수 있을 것인가?’, ‘필요한 숙박시설을 어떻게 공급할 것인가? 과잉공급의 우려는 없는가?’, ‘최근 등장하고 있는 대체 또는 유사숙박시설을 관광정책의 제도권으로 포함해야 하는가?’

셋째, 산업 측면에서 ‘최근 경기악화로 인해 관광호텔의 경영악화가 지속적으로 대두됨에도 불구하고 새로운 숙박시설을 확충해야 하는 것인가?’, ‘도산위기에 처한 중저가 숙박시설을 어떻게 개선할 것인가?’ 등으로 언급할 수 있다.

위에 제기된 문제점은 관광수급정책과 매우 밀접하게 연관되어 있으며 수급정책의 방향설정에 주요한 과제이다. 숙박수급은 관광정책 목표달성을 위하여 장기적으로 관광인프라의 규모를 정량적으로 전망하고, 정책 측면에서 숙박수급

의 정책적 방향을 설정하며, 산업 측면에서 국가의 관광인프라, 특히 숙박관광 인프라의 국제경쟁력을 강화하기 위한 정책적 방안을 강구할 수 있다.

이처럼 관광숙박의 수급정책은 관광산업의 핵심 인프라인 관광숙박업의 국제 경쟁력을 강화하고, 주40시간근무제와 주5일수업제 확산에 따른 숙박관광 수요의 양적 증대와 질적 향상을 도모하는데 주요한 정량적 정책방향이다.

2. 연구 목적

본 연구는 중장기적으로 관광환경변화에 대응하기 위한 관광숙박 수급정책의 지표를 제시하고 정책적 방향을 제시하는데 목적이 있다. 세부적으로 첫째, 관광숙박 수급정책의 의의와 숙박수급과 관련된 기존 연구를 살펴보고, 둘째, 관광숙박업의 수급현황을 권역별로 세분화하여 계량적으로 분석하며, 셋째, 각 권역별 관광숙박수급 현황 분석을 통하여 지역별, 관광숙박시설별 객실수요를 전망하고, 마지막으로 관광숙박 수급정책의 방향을 제시하고자 한다.

제2절 연구 범위 및 수행방법

1. 연구 범위

가. 시간적 범위: 분석년도 1994년 ~ 2003년 (10년간)

목표연도 2008년, 2010년

나. 공간적 범위: 전국

전국 및 7대 관광숙박권역(서울인천경기권, 강원권, 대전충청권, 대구경북권, 광주전라권, 부산울산경남권, 제주권)

다. 내용적 범위

- 관광숙박시설은 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 관광펜션, 일반숙박시설(호텔, 모텔, 여관), 민박을 대상으로 함
- 관광숙박 수급분석의 의의 및 관광숙박업의 기능 정의
- 7대 관광숙박권역 구분 및 특성 제시
- 관광객 숙박시설 이용행태, 내·외국인 숙박관광수요, 관광숙박시설 공급, 객실이용율 추세분석 및 문제점 도출
- 관광숙박시설 수급 전망 및 대응방향 제시 등

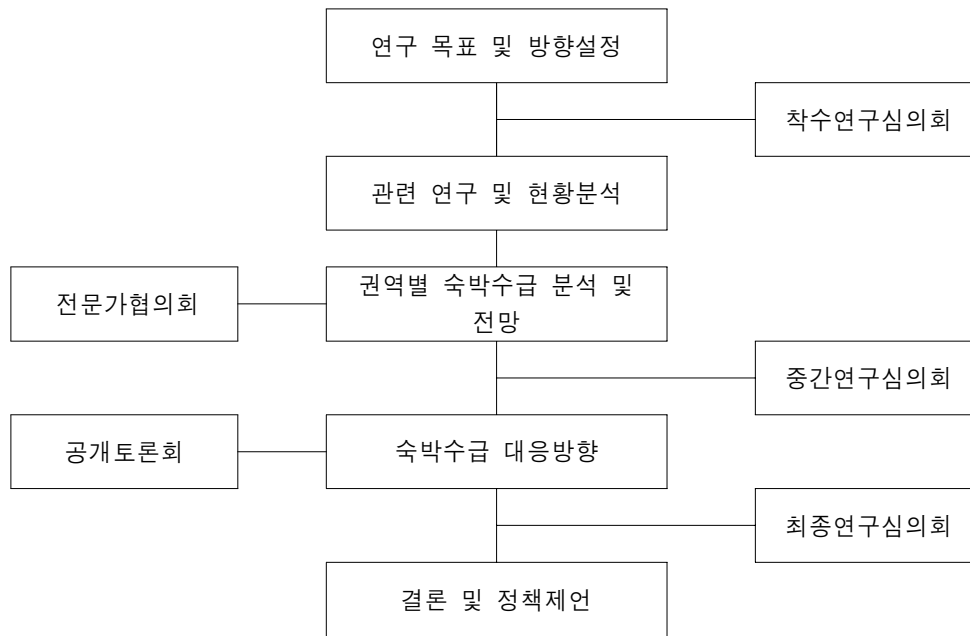
2. 연구 방법

본 연구는 관광숙박 수급분석에 대한 이해를 높이고 관광숙박시설의 기능을 정의하기 위하여 문헌조사와 2차 자료조사를 실시하였으며, 지역별 숙박수급과 관광숙박업의 운영 현황을 세부적으로 분석하기 위하여 숙박권역을 위한 전문가 면접조사를 실시하였다. 전문가 의견조사를 통하여 전국을 관광숙박권역으로 세분화하였으며, 2차자료 및 통계치를 바탕으로 최근 10년간('94년~'03년) 권역별 숙박수급의 추세와 관광호텔의 객실이용율에 대하여 추세 비교분석을 실시하였다. 또한 관광수급 전망을 위하여 과거 시계열 자료를 바탕으로 예측기법을 활용하여 관광수요와 숙박시설객실수의 정량적으로 예측모형 개발과 정성적으로 중장기 예측을 수행하였다. 마지막으로 관광숙박업의 수급정책에 대한 대응방향을 제시하기 위하여 관련분야 전문가들과의 연구내용과 대응방향에 관한 공개토론회를 실시하였다.

정량적으로 기초 자료에 대한 추세분석과 시계열 분석 및 전망을 실시하였으며, 정성적으로 연구협의회, 전문가 의견조사 및 토론회 등을 실시하였다.

3. 연구 수행체계

본 연구의 원활한 수행을 위하여 아래와 같이 연구과정을 수행하였다.



[그림 1-1] 연구의 수행체계

제2장 관광숙박 수급의 개요

제1절 관광숙박 수급의 의의와 기능

1. 관광숙박의 의의와 분류

관광을 정의함에 있어 숙박은 관광의 의미로서 뿐만 아니라 관광활동의 한 부문으로서 의의를 지닌다.

우선 관광의 의미를 살펴보면, UN(United Nations; 이하 UN)과 세계관광기구(World Tourism Organization; 이하 WTO)는 관광(tourism)을 'the activities of persons travelling to and staying in places outside their usual environment for not more than one consecutive year for leisure, business and other purposes'로 정의하면서 'staying', 즉 '체류하다, 머물다'라고 정의하고 있다(UN and WTO, 1994). 사전적 의미의 'staying'은 장소 의미를 부여하고 있으며 이는 도시(town), 호텔(hotel), 어떤 사람의 집(someone's house)으로서 관광객이 체류할 수 있는 지역, 시설 또는 대상을 의미한다. 관광숙박의 수급 측면에서 다루고자 하는 'staying'의 의미는 시설, 특히 '호텔'이 연구의 대상(context)이며, 정책적 측면에서 관광객이 머무는 대상의 수요와 공급을 다루는 영역이다.

이러한 관광숙박 수급의 접근은 Doswell(1997)의 공급 측면에서 관광객의 경험에 의해 구성되는 '관광 영역의 3단계(the tourism sector's three levels)'로 설명할 수 있다. 관광 공급은 수요자인 관광객의 경험을 기반으로 3단계로 구성되는데 첫 단계가 관광 정책과 전략의 프레임웍(관광행정기구)으로서 정부의 역할에 의해 섹터간의 정책, 계획, 시설 프레임웍(framework)을 포함한다. 또한 이러한 프레임웍(framework)은 정부적 수준에서 경제적, 환경적, 사회적 목표와 관리의 피드백을 포괄하는 영역이다. 두 번째가 구성요소인 호텔, 숙박시설, 식음, 매력적인 관광지, 교통으로서 관광개발 및 운영과 관련된 최전선, 즉 관광객과 밀착된 조직을 말한다. 세 번째는 서비스를 제공하는 네트워크이다. 서비스를

제공하는 네트워크는 공공과 민간영역을 포괄적으로 지칭하는 것으로 경찰, 우체국, 출입국관리소, 미디어, 은행 등 관광과 관련된 포괄적 서비스 조직을 말한다.

위에 언급된 3단계 간의 연계된 조정과 협의의 메커니즘은 공공과 민간영역이 별도 또는 공동으로 위원회, 자문회, 워킹그룹, 테스크포스(task force) 등을 구성하여 임무를 수행하게 된다.

First Level	Tourism policy and strategy framework; Government Tourism Administration (GTA)	Coordinating and consultative Mechanisms
Second Level	Hotels, accommodations, catering, attraction, transportation	
Third Level	Network of supporting services	

[그림 2-1] Doswell(1997)의 관광 영역의 3단계

자료: Doswell, R. (1997).

관광숙박은 관광영역의 최일선에서 관광객과 직접 커뮤니케이션하는 영역으로서의 역할이 매우 높다. 특히 대상적 측면에서 호텔과 숙박시설로 한정되지만 관광의 영역에서는 각각의 역할에 대한 연계 메커니즘 그 자체가 수급의 주요한 대상으로서 1단계와 2단계의 조정과 협의의 메커니즘으로 정의할 수 있다.

국제적으로 관광숙박에 대한 표준분류는 UN과 WTO(1994)가 정의하고 있다. UN and WTO(1994)에서는 관광숙박(tourism accommodation)을 통계적으로 집단적 관광시설(collective tourism establishment)과 사적 관광시설(private tourism establishment) 두 가지로 구분하고 있다.

또한 활동적 측면에서 관광숙박을 관광활동에 있어 핵심 또는 2차적 활동으로 정의하고 있으며, 시설적 측면에서 집단적 관광시설은 객실 수배 기능을 보유하고 일반적 관리와 서비스(룸서비스, 객실 위생관리)를 제공하는 호텔과 유사 시설로 정의하고 있다.

집단적 관광시설(collective tourism establishment)은 크게 호텔/유사시설(hotel and similar establishments), 특별 시설(specialized establishments), 기타 시설(other collective establishments)로 구분할 수 있으며, 이중 일반적으로 말하는 관광숙박시설은 호텔/유사시설(hotel and similar establishments)을 말한다. 특별 시설(specialized establishments) 또는 기타 시설(other collective establishments)은 비영리적 숙박시설을 의미한다.

본 연구는 관광영역에서 1단계와 2단계의 연계 메커니즘 프레임워크를 이용하여 호텔과 유사 숙박시설을 대상으로 관광숙박시설의 효율적 공급정책의 방향을 제고하는데 있다.

〈표 2-1〉 관광숙박 표준분류

Major group	Minor group	Unit group
1. Collective tourism establishments	1.1 Hotel and similar establishments	1.1.1 Hotel 1.1.2 Similar establishments
	1.2 Specialized establishments	1.2.1 Health establishments 1.2.2 Work and holiday camps 1.2.3 Public Means of transport 1.2.4 Conference centers
	1.3 Other collective establishments	1.3.1 Holiday dwellings 1.3.2 Tourist campsites 1.3.3 Other collective establishments
2. Private tourism accommodation	2.1 Private tourism accommodation	2.1.1 Owned dwellings 2.1.2 Rented rooms in family homes 2.1.3 Dwellings rented from private individuals or professional agencies 2.1.4 Accommodation provided with out charge by relatives or friends 2.1.5 Other private accommodation

자료: UN and WTO (1994).

2. 관광숙박업의 의의와 분류

관광은 매우 다양하고 복잡한 정책환경 속에 놓여 있다. Leiper(1989)의 부분적 산업화라는 개념은 관광정책결정이 왜 그렇게 복잡한지 설명해준다. 부분적 산업화란 이해관계자간의 산업군 또는 업종군 내에서 추구하는 목표가 다른 상황을 말한다. 관광의 복잡성으로 인한 정책기여도의 불확실성과 관광산업의 산만성은 관광산업의 이해집단간에 정책목표를 다르게 가질 수 있다. 예를 들면, 항공사는 짧은 기간에 많은 사람들을 수송하고자 하겠지만 숙박업체들은 관광객을 최대한 많이 수용하여 오랫동안 체류하게 노력한다(장병권 역, 2002).

관광숙박업은 다양한 동기에 의해 유발되는 방문객이 머물수 있는 장소와 서비스를 제공하고 편안하고 안전한 관광활동을 보장하기 위한 관광인프라 비즈니스이다. 관광숙박시설은 지역 관광산업의 중심에서 역할을 수행하고 있으며 이러한 역할 비중은 정책적, 경제적, 사회문화적 측면에서 날로 확대되고 있는 추세이다.

관광산업에서 숙박시설의 인프라 기능은 업종의 특성에 따라 변화하고 있다. 관광숙박업은 민간운영과 수익지향적 측면에서는 비즈니스 영역에 포함된다. 그러나 산업의 특성 측면에서 관광객의 필수시설이며 숙박업은 관광산업 발전과 성장을 위한 기반시설에 포함된다. 정책적 측면에서도 외래관광객 유치와 국민 삶의 질 향상은 국가 정책의 기본방향이다.

McIntosh and Goeldner(1995)는 관광공급의 요소를 자연자원(natural resources), 기반시설(infrastructure), 교통(transportation), 환대와 문화자원(hospitality and cultural resources)으로 구분하고 있으며, 미래 국가발전에 기여하기 위한 관광산업이 4가지 요소를 유기적으로 연계하여 새로운 가치를 창출할 수 있다는데 산업으로서의 의의를 가지고 있다.

위에서 제시한 4가지 요소를 사업형태와 관광행태라는 측면에서 구분하여 보면 관광숙박시설은 관광행태의 필수기능으로서 공공영역에 포함될 수 있다. 무엇보다도 관광객이 머물면서 먹고, 자고, 볼거리가 있는 지역으로 개발되기 위해서는 자연자원과 기반시설이 필수기능적 요소이며 개발형태도 복합적 개발을 통한 조화를 이루어가는 방식이 유도되고 있는 실정이다.

개발 형태	민간영역	교통 (비행기, 배, 버스, 택시 등)	환대(서비스)
	공공영역	자연자원(자연, 지역, 수변 등) 기반시설(공항, 철도, 호텔, 식당 등)	문화자원(문화, 역사, 축제 등)
		필수기능	부가기능
관광행태			

[그림 2-2] 관광숙박업의 포지셔닝

정책적 측면에서 관광활동의 핵심적 영역인 관광숙박업의 국제적 경쟁우위를 확보하여 전략적 미래 성장산업으로서 개발할 필요성이 확대되고 있고, 경제적 측면에서 관광숙박업은 서비스산업으로서 지역의 소득 및 고용효과가 매우 크며, 호텔을 둘러싸고 있는 관련 산업의 영역이 여행업, 농수산업, 제조업, 건설업, 교통 등 네트워크로 구성되어 지역경제에 미치는 파급효과가 매우 크며 사회문화적 측면에서 지역문화와 연계되어 지역관광을 확산하고, 지역문화와 융합되어 새로운 지역문화관광의 패러다임을 선도하며, 국가간, 지역간, 산업간, 지역민간 커뮤니케이션의 장의 역할을 하고 있다.

또한 기능적 측면에서 관광숙박업은 관광활동의 인프라로서 체류와 숙박을 통해 관광객을 안전하게 보호하고 휴식을 제공하는 숙박기능을 가지고 있으며, 지역문화와 관광상품을 홍보·연결시키는 허브 기능과 지역민, 지역내 다양한 산업과 연계하여 상품을 판매함으로써 경제적 효과의 분배기능을 담당하고 있다. 또한 관광지, 테마파크, 항공교통, 휴양리조트, 국제회의, 각종 지역이벤트, 기념품 및 특산품 등 지역의 관광산업과 관련 산업을 포괄적이고 직접적으로 연계하고, 다양한 관광상품의 개발·지원하는 연계·지원기능을 수행하고 있다.

우리나라 관광숙박업의 등록과 지정은 문화관광부, 보건복지부, 농림부가 주관하고 있다.

〈표 2-2〉 숙박시설 유형 및 관련 규정

유 형		관련부처 /관련법령	규 정
호텔업	관광호텔업	문화관광부 /관광진흥법	관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하고 숙박에 부수되는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설등을 함께 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
	수상관광호텔업	문화관광부 /관광진흥법	수상에 구조물 또는 선박을 고정하거나 계류시켜놓고 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
	한국전통호텔업	문화관광부 /관광진흥법	한국전통의 건축물에 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
	가족호텔업	문화관광부 /관광진흥법	가족단위 관광객의 숙박에 적합하도록 숙박시설 및 취사도구를 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하거나 숙박에 부수되는 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
휴양콘도미니엄업		문화관광부 /관광진흥법	관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해시설의 회원·공유자 기타 관광객에게 이용하게 하는 업
관광펜션업		문화관광부 /관광진흥법	숙박시설을 운영하고 있는 자로서 자연·문화체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
일반숙박업 (여관, 모텔 등)		보건복지부 /공중위생관리법	손님이 잠을자고 머무를 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 업. 다만 농어촌에 소재하는 민박 등 대통령령이 정하는 경우를 제외함
유스호스텔		문화관광부 /청소년기본법	청소년의 숙박 및 체제에 적합한 시설·설비에 부대·편익시설을 갖추고 숙식편의 제공, 여행청소년의 수련활동지원 등을 주된 기능으로 하는 시설을 말함
민 박		농림부 /농어촌정비법	농어촌지역에서 농어촌주택을 이용하여 이용객의 편의와 농어촌 소득증대를 목적으로 숙박·취사시설 등을 제공하는 것을 말함
휴양펜션		제주도 /제주국제 자유도시특별법	관광객의 숙박·취사와 자연체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 회원, 공유자, 그밖에 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업을 말함

자료: 한국관광학회 (2004), 현행 숙박업 관련제도 이대로 좋은가? 재구성.

제2절 관광숙박 수급의 의의와 방법

1. 관광숙박 수급의 의의

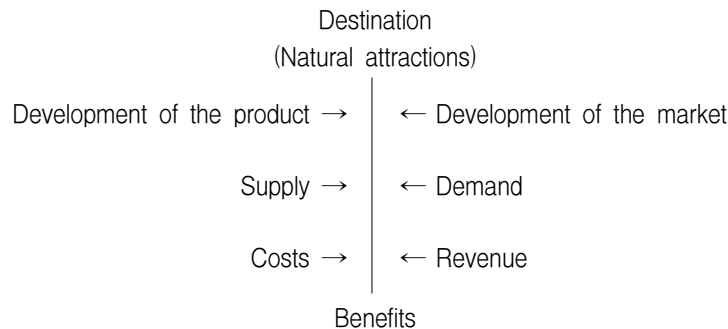
수급정책은 지역 또는 국가가 보유한 다양한 자원의 효율적 할당, 분배, 재분배를 위한 균형적 발전 정책으로서의 의의를 가지고 있다(장병권, 2000). 또한 수급정책은 국가가 보유한 자원의 가치를 관광으로 재생산하고 지속적으로 새로운 가치를 창조하는데 의의가 있다. 관광숙박 수급정책은 관광정책이 목표로 하는 외래관광객 유치와 국민의 삶의 질 향상에 영향을 미치는 요소로서 관광 인프라 구축을 위한 숙박시설의 양적 공급과 질적 향상을 유도하며, 관광산업의 근간을 이루는 관광숙박 수급정책은 관광산업의 국제경쟁력 강화하는 정책 수단이다. 관광숙박 수급정책은 관광객의 숙박수요와 숙박시설의 공급을 중장기적으로 어떻게 조절하는가가 주요한 과제이다.

Doswell(1997)의 관광의 공급적 측면에서 ‘관광의 효율적 관리가 지역관광의 경쟁력을 얼마나 차별화 시킬 수 있을 것인가?’에 대한 근본적 문제에 접근하기 위한 프레임워크를 제시하고 있다. 관광숙박 수급은 수요와 공급의 경제학적 접근이다. 김사현 (1997)은 미시관광현상 분석의 영역으로 경제주체로서의 관광자의 행태(효용 및 수요, 이용편익 및 비용), 관광재 생산자의 행태 및 관광자원의 이용·관리(자원공급 및 관리, 자원가치), 관광시장분석(수급조절, 가격결정)을 기존 연구를 통해 제시하였다.

관광숙박시설의 수급정책은 현상학적으로 수요와 공급이 존재하는 관광시장의 영역에서 조절의 대상이며 이러한 조절의 변수는 숙박시설로 정의할 수 있다. 특히 본 연구에서 연구의 대상으로 정의하고 있는 호텔과 유사시설은 관광수요와 매우 밀접한 관련성을 가지고 있다. 또한 숙박수급의 조절은 숙박시설의 객실 가격결정에 영향을 미치는 요소이면서 관광객의 의사결정에 매우 높은 영향을 차지하는 영역이다.

관광은 수요와 공급 모두에 의해 영향을 받는다(Doswell, 1997). 구조적 측면에서 관광목적지는 상품과 시장의 개발, 공급과 수요, 비용과 매출이 복합적으

로 작용하여 경제적 수익이 영향을 미치게 된다. 수요와 공급간의 관계성은 관광지, 특히 최근에는 대규모 인공시설을 중심으로 관광시설 개발을 통하여 수요 창출이 우선시 되고 있는 추세이며 관광상품의 개발도 기존 자원과 개발된 인공시설의 연계를 통하여 관광상품의 가치를 높이는 중요한 요소로 자리 잡고 있다.



[그림 2-3] 수요와 공급의 관계성

자료: Doswell, R. (1997).

관광숙박시설의 공급은 관광활동에 핵심적 요소이면서 2차 활동을 구성하는 요소이다. McIntosh and Goeldner(1995)는 '호텔 또는 숙박시설은 가장 중요한 사회 기반 시설들 중의 하나이다. 목표는 차별적이고 영구적인 환경을 창출할 수 있는 건축학적 디자인과 양질의 구조물을 만들어 내는 것이다.'라고 정의하고 있다. 또한 관광공급의 요소를 4가지로 분류하여 제시하고 있다.

- 자연자원(natural resources): 방문객의 즐거움을 위해서 사용가능한 것이라면 어느 곳이나 자연자원임. 분류의 기본적인 요소: 공기와 기후, 지형, 지역, 식물상과 동물상, 수원(水原), 해변가, 자연의 아름다움 등
- 기반시설(infrastructure): 물의 공급 시스템과 같은 모든 지하수와 지표면의 개발 가능한 건설 등을 구성하고 있는 기반시설 개발. 하수 처리 시스템, 가

스라인, 전기와 통신 시스템, 배수 시스템. 고속도로처럼 다른 건축 시설로는 공항, 철도, 도로, 교통로, 주차장, 가로수 등. 정착지(요트, 모터보트)와 부두, 버스와 기차역 시설, 리조트, 호텔, 모텔, 레스토랑, 쇼핑센터, 놀이공간, 박물관, 상점 등 이외 유사한 구조 등

- 교통(transportation): 배, 비행기, 기차, 버스, 리무진, 택시, 자동차, 소형기차(간선기차), 자기부상열차 그리고 승객 환승 시설 등
- 환대와 문화자원(hospitality and cultural resources): 관광객을 성공적으로 접대할 수 있도록 가능하게 하는 모든 문화적 자원. 문화자원으로 미술, 문학, 역사, 음악, 희곡, 무용, 쇼핑, 스포츠, 그 외 다른 활동 등을 포함. 문화적 요소와 결부되어 다양한 관광 자원이 발생. 스포츠행사 및 시설, 전통 축제나 공연 등

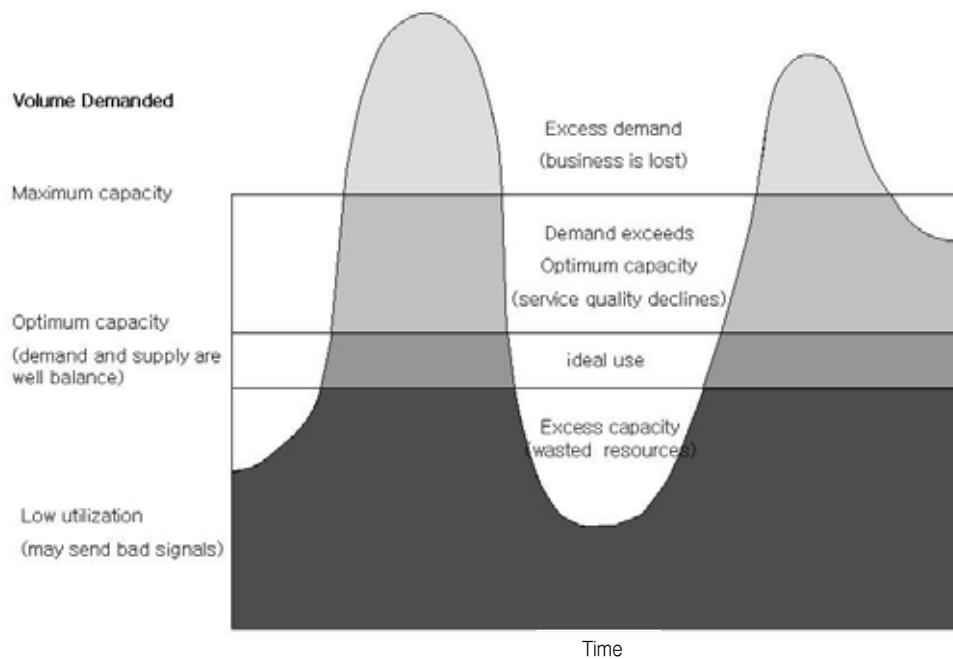
관광수요의 발생은 근본적으로 즐거움을 위한 여행과 의무(비즈니스 여행, 종교 등)적 여행에 의해 발생되며 이러한 동기에 의해 유발된 관광객의 행태는 매우 다양한 관광활동으로 진화하게 된다. 또한 관광활동의 동기는 학술적으로 매우 다양한 동기에 의해 유발되며 활동의 산출물은 경제적, 문화적, 민족적 연관 관계를 가진다. 그러나 이러한 동기는 관광객의 만족을 위한 선택의 자유와 매력성이 공급을 이끄는 것이라 할 수 있다.

그러나 이러한 수요와 공급의 이원적 접근은 관광객의 만족도에 영향을 미치는 수용력(capacity)에 따라 결정될 수 있다. 수용력(capacity)은 자원(resources)과 조직의 지식(professional knowledge)과 기술(skills)이 관광객의 만족도를 결정하는 주요한 지표로 대두되고 있으며, 관광숙박시설 개발을 통한 객실공급 측면에서도 적정 규모를 측정하는데 주요한 지표가 된다.

2. 숙박수급 방법

Zeithaml and Bitner(2003)은 Lovelock(1994)의 수용력(capacity)을 인용하여 공급과 서비스간의 이상적 수급방법의 프레임워크를 제시하고 있다.

우선 Lovelock(1994)과 Zeithaml and Bitner(2003)는 서비스에 대한 수요와 공급 관리를 이해하는 근본적 과제를 시설 역량의 부족(the lack of inventory capability)에 두고 있다. 이는 서비스 또는 관광의 속성인 소멸성과 관련되며, 수요의 파동(fluctuating)과 연계된 시설역량의 부족은 잠재적 성과에 대한 변화를 지배하게 된다. 수용력에 대비한 숙박시설의 운영은 서비스와 연관되며 Lovelock(1994)은 공급관점에서 4가지의 연관관계를 구분하여 정의하고 있다.



[그림 2-4] 수용력 대비 수요 변화

자료: Zeithaml and Bitner (2003).

- 초과수요(Excess demand) - 최대 수용 요구를 넘는 수준. 고객들의 재방문을 하려므로 사업손실 발생, 직원들의 인적관리 능력과 시설의 낙후 등의 문제로 약속된 수준의 서비스를 받지 못하게 됨

- 적정수용력 초과수요(Demand exceeds optimum capacity) - 고객들이 외면하는 경우는 없겠지만, 서비스의 질은 과도한 이용과 혼잡으로 직원들이 일관적 수준의 서비스를 제공할 수 없음
- 균형수급(Demand and supply are balance at the level of overuse) - 직원의 서비스나 시설 측면에서 이상적인 지점. 직원들이 과도하게 직무를 수행할 필요가 없으며, 시설의 보수 및 유지가 잘 되며, 고객들은 양질의 서비스 받음
- 초과수용력(Excess capacity) - 최적 수용력보다 수요가 낮은 경우. 서비스 및 시설 모든 측면에서의 낮은 자원 활용으로 생산성과 수익 저하. 고객들은 양질의 서비스 보장. 그러나 서비스의 질이 대체로 고객의 많고 적음을 결정하기 때문에 방문한 고객은 서비스가 좋지 않은 숙박시설로 오해하여 실망할 수 있음

수용력(capacity)은 수요 측면에서의 관광객의 만족도(satisfaction)와 공급 측면에서의 관광숙박시설을 보유한 조직의 자원(resources)과 역량(capability) 간에 조화를 나타내는 지표이다. 수급정책은 계량적으로 고객만족을 실현하면서 적정 수익성을 달성할 수 있는 규모를 산출하는데 있다. 그러나 적정 규모를 산출하는 데는 한계가 있다.

이는 관광숙박수요는 계절성에 따라 매우 변동폭이 심한데 반하여 관광숙박시설의 객실수는 개발에 의해 수평적 공급을 하기 때문이다. 또한 그러나 위와 같이 이상적 이용율을 유지하는데 한계가 있다. 또한 이러한 수용력의 지표가 관광객이 느끼는 감정(feeling)에 따라 변화한다는 한계를 가지고 있다.

① McIntosh and Goeldner (1995)

McIntosh and Goeldner(1995)는 계획가가 공급 측면에서 시장분석에 접근하여 시장개념의 적정 수용력을 근거로 관광숙박시설의 객실수 공급량을 산정하는 방법을 제시하고 있다.

$$\frac{\text{일일 객실수요}(A)}{(100\% \text{ Occupancy})} = \frac{\text{관광객수} \times \text{호텔이용율}(\%) \times \text{평균체재일수}}{365 \times \text{객실당 평균이용객수}}$$

위의 식을 근거로 아래 가정하에 일일 객실수요를 산정하여 보면,

위의 일일 객실수요 산정방식은 100%의 객실점유율을 기준으로 하고 있다. 그러나 경험적으로 100%의 객실점유율은 ‘모든 객실이 1년간 관광객이 숙박을 한다’는 가정으로 산술적 방식에 한계를 나타낸다. 이러한 한계를 극복하기 위하여 운영의 현실적 적용과 서비스의 질적 저하를 극복하기 위하여 객실점유율을 70%로 가정하고 있다.

McIntosh and Goeldner(1995)의 방법은 객실이용율이 1일 객실수요 산정에 주요한 영향을 미치고 있다. 적정 객실이용율은 시장에 의해 결정되는 것으로

한계가 있지만 미국의 DeRoos(1999)는 관광숙박업의 Breakeven Occupancy Rate(BOR)는 55.5%로 제시한 바 있다. 미국의 98년 NOR(Natural Occupancy Rate)은 62.9%(DeRoos, 1999), 최대 객실이용율(Manhattan hotel)은 98년 4/4분기 84%를 기록하였다(Withiam, 1998). 80년대 미국의 BOR은 80%에 달하였으나 객실가격 상승, 호텔수익구조의 다변화, 낮아진 부채와 균형된 가격 등의 영향으로 BOR이 55.5%로 낮아진 것으로 분석하였다.

② 제2차관광개발기본계획(안) (2000)

제2차관광개발기본계획(안)(한국관광연구원, 2000)은 수용력(capacity)과 최대일률¹⁾을 적용하여 객실수요를 추정하는 방식이다. 또한 정책적으로 관광정책목표(외래관광객수 2011년 10,500,000명, 국민숙박관광총량 235,775,000명)에 대응하기 위한 숙박시설의 공급량을 추정하였다. 또한 숙박시설 수급전망에 최대일률을 4계절형(1/100)으로 적용하여 산정하였다.

〈표 2-3〉 정책목표 수요

단위: 천명

구 분	2002년	2005년	2008년	2011년
국민국내관광 총량	404,648	507,436	536,876	605,968
당일관광 총량	241,822	307,824	327,948	370,193
숙박관광 총량	162,826	199,612	208,928	235,775
외 래 관 광 객 수	6,200	8,000	9,200	10,500

자료: 문화관광부 (2001), 제2차관광개발기본계획.

1) 최대일률(집중률, 최대일 집중률, 피크(peak)율)이란, 최대일방문객(design load or design deay)의 연간방문객(yearly capacity)에 대한 비율을 말함. 1년 중에서 가장 많은 사람이 집중하는 날의 이용자수는 계절형과 관련이 있다는 것이 경험상 알려져 있고, 이용계절이 많아지는데 따라 최대일의 관광객수, 연간 관광객수에 대한 비율도 낮아짐 (한국조경학회, 1986).

일일 객실수요(R) = 외래관광객 객실수요 + 국민국내관광 객실수요

$$= \frac{\text{외래관광객수} \times \text{호텔이용율}(\%) \times \text{투숙일} \times \text{최대일률} \times \text{서비스율}}{\text{객실당 투숙인원}} \\ + \frac{\text{국민숙박민간총량} \times \text{호텔이용율}(\%) \times \text{숙박민간참가횟수} \times \text{숙박일} \times \text{최대일률} \times \text{서비스율}}{\text{숙박관광여행일수} \times \text{객실당 투숙인원}}$$

위의 식에 따라 아래 가정하에 2011년 일일 객실수요를 산정하면,

$T(f)$: 10,500,000명 $P(f)$: 79.8% ('99기준) 투숙일: 1.87일
 $T(d)$: 235,775,000명 $P(d)$: 12% 숙박관광여행참가횟수: 1.35회
 숙박일: 1.55일 투숙인원: 2명 최대일률: 1/100 서비스율: 80%

$$R(f,d) = \frac{10,500,000 \times 0.798 \times 1.87 \times 0.01 \times 0.8}{2} \\ + \frac{235,775,000 \times 0.12 \times 1.35 \times 1.55 \times 0.01 \times 0.8}{3.84 \times 2} \\ = \frac{125,350}{2} + \frac{473,625}{7.68} \\ = 62,675 + 61,670 \\ = 124,345 \text{ rooms}$$

제2차관광개발기본계획(안)(2000)의 산정방식은 수용력에 최대일률과 서비스율을 적용하여 객실수요를 산정하였다. 그러나 산정 기준의 복잡성과 전국을 단위로 한 포괄적 추정으로 지역단위계획에 적용하는데 한계가 있다.

③ 관광숙박단지 기본계획 (2000)

관광숙박단지 기본계획(문화관광부, 2000)은 McIntosh 산정식과 유사한 산식을 적용하였다. 지역단위의 객실수요를 추정한 방법론으로 적용되었으나 수요추정과 기타 지표에 한계가 있었다.

일일 객실수요 (R) = 외래관광객 1일객실수요($R1$) + 국민숙박관광 1일객실수요($R2$)

$$R1 = [(외래관광객수 \times 호텔이용율) \div 365] \times (체제일수 \div 객실당투숙인원)$$

$$R2 = \frac{(국민숙박관광총량 \times 호텔이용율) \div 연간숙박관광일수}{\div 365}$$

객실당 투숙인원

위의 산식을 적용한 결과는 아래 추정결과와 같이 전망되었으나 방법론 측면에서 서울인천경기권 1일 객실수요 추정식은 McIntosh 식과 유사하며, 관광호텔의 객실이용율 미적용과 지역의 내·외국인 숙박수요 추정에 한계가 있었다.

〈표 2-4〉 관광숙박단지 기본계획 1일 객실수요 추정결과

단위: 실

구분		2004	2006	2008	2010
객실공급추이(A)		22,863	23,303	23,742	24,181
서울	외국인	25,054	28,430	31,651	34,799
	내국인	3,480	3,620	3,767	3,919
경기	외국인	660	783	928	1,101
	내국인	429	472	519	571
인천	외국인	299	343	393	449
	내국인	179	188	196	206
소계(B)		30,102	33,835	37,454	41,045
객실부족(A-B)		-7,238	-10,533	-13,713	-16,864

자료: 관광숙박단지 기본계획 (2000), 문화관광부.

제3절 숙박권역의 설정 및 분석지표

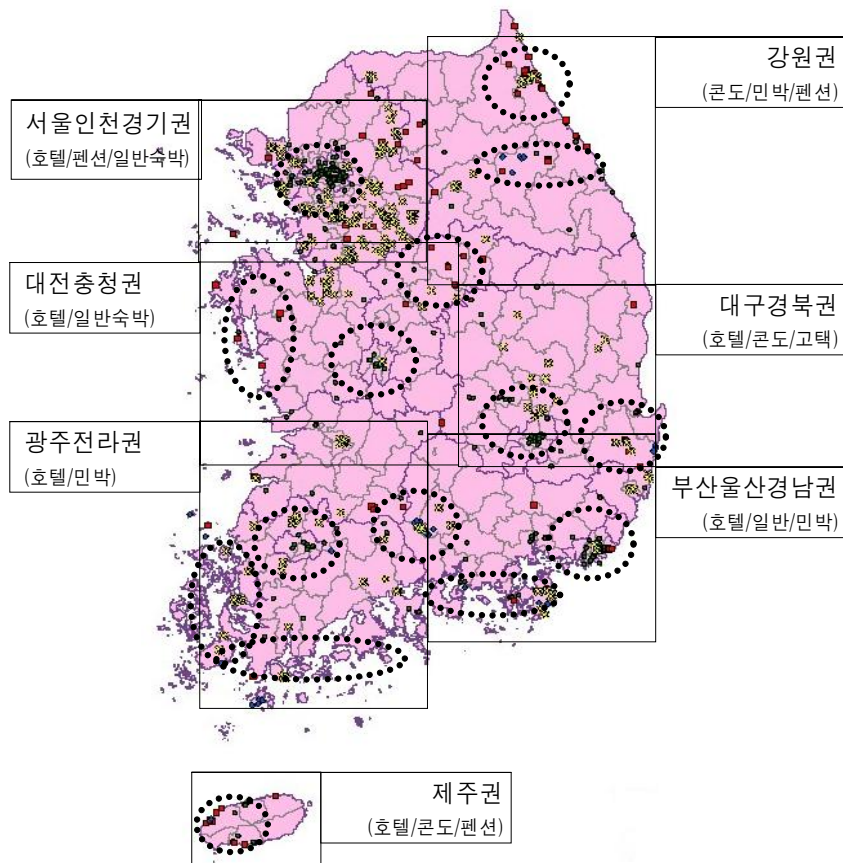
1. 관광숙박권역의 설정

수급 정책의 기본방향은 제2차관광개발기본계획(문화관광부, 2001)에서 관광 자원의 수용력을 제시한 바 있다. 관광자원의 공급 측면에서 2011년을 기준으로 제주도를 제외한 경기, 강원, 전남, 경북, 경남 등 대부분의 권역이 과수요(공급 부족) 현상이 전망되었다. 세부적으로 특별·광역시(서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산)는 과수요를 흡수할 것으로 전망되지만, 도시관광 활성화를 위해서는 관광객 유인 시설에 대한 지속적인 투자가 필요하며, 그 외 지역의 경우에는 과수요를 처리하기 위해 신규 관광지구 개발 및 기존 관광시설의 질적 수준 확대 등 체계적인 관광개발과 수용태세의 확충이 필요한 것으로 전망하였다.

관광숙박의 수급 산정은 제2차관광개발기본계획(안)(한국관광연구원, 2000)에서 2011년 정책목표수요에 따른 관광호텔의 공급을 제시하였다. 그러나 전국단위의 수급정책에 대한 불확실성과 최근 관광숙박업의 경영악화로 인하여 이에 대한 세부적 분석이 요구되고 있다. 이러한 수급정책은 정책의 효율적 추진과 더불어 지역분권화 등 지방화 시대에 맞는 관광정책의 수립에 주요한 지표로 적용될 수 있는 중요한 과제이다.

따라서, 지방화 시대에 맞는 지역중심형 관광정책의 수립에 방향성을 제시하고, 관광환경변화에 대응하는 관광숙박 수급정책의 체계를 마련하며, 주40시간 근무제와 주5일수업제 확대에 따른 숙박관광수요 증대와 관광행태 변화에 부합하는 관광숙박시설의 유형별 공급정책의 기초 자료를 마련하는데 숙박권역별 설정에 의의가 있다. 또한 중장기적으로 지역별 관광숙박시설을 세분화하고 차별화하는데 관광숙박 수급정책의 중요한 정책 자료로서의 의의를 지닌다.

관광숙박권역 분류의 기준은 관광객이 이용하는 상업적 숙박시설의 유형을 기준으로 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 일반숙박업, 관광펜션, 전통숙박, 민박 등의 전국적 분포(15개 숙박거점)를 고려하여 7대 관광숙박권역을 설정하고자 한다. 또한 관광행정의 효율적 집행을 위하여 행정권역을 분류 기준에 포함하였다.



[그림 2-5] 7대 관광숙박권역의 설정

관광숙박시설의 지역별 수급분석을 위하여 서울·인천·경기권, 강원권, 대전·충청권, 대구·경북권, 광주·전라권, 부산·울산·경남권, 제주권 이상 7대 관광숙박권역으로 설정하여 세부적 수급 현황을 지역별로 분석하였다.

권역별 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 일반숙박업 공급현황을 살펴보면 서울인천경기권 관광호텔 25천실, 휴양콘도미니엄 2천6백실, 일반숙박업 20만실, 강원권은 각각 3천실, 12만7백실, 42천실, 대전충청권은 각각 4천3백실, 2천6백실, 79천실, 대구경북권은 각각 6천4백실, 1천6백실, 70천실, 광주전라권은 각각 3천3백실, 1천6백실, 82천실, 부산울산경남권은 각각 8천8백실, 1천3백실, 11만6천실, 제주권은 각각 6천1백실, 2천실, 1만3천실 정도가 각각 분포하고 있는 것으로

나타났다.

이중 전국 호텔은 44.2%가 서울인천경기권에 분포하고 있으며, 휴양콘도미니엄은 52.0%가 강원권에 분포하고 있으며, 일반숙박업은 대도시를 중심으로한 서울인천경기권과 부산울산경남권에 각각 32.7%, 19.5%가 분포하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 2-5〉 권역별 관광수요 및 숙박시설 분포 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박업	
	객실수	점유율	객실수	점유율	객실수*	점유율
서울인천경기권	25,238	44.2	2,611	10.7	194,495	32.7
강원권	2,938	5.1	12,688	52.0	42,235	7.1
대전충청권	4,260	7.5	2,571	10.5	78,653	13.2
대구경북권	6,402	11.2	1,601	6.6	69,562	11.7
광주전라권	3,265	5.7	1,567	6.4	81,660	13.7
부산울산경남권	8,844	15.5	1,305	5.4	116,217	19.5
제주권	6,130	10.7	2,038	8.4	12,581	2.1
계	57,077	100.0	24,381	100.0	595,403	100.0

주: *일반숙박업 객실수는 추정치임.

자료: 제2차관광개발기본계획 (2001), 문화관광부.

관광동향에 관한 연차보고서 (2004), 문화관광부.

2. 권역별 관광숙박수급 분석지표

권역별 숙박수급의 현황을 분석하기 위하여 제2차관광개발기본계획(문화관광부, 2001), 관광동향에 관한 연차보고서(문화관광부, 각년도), 국민여행실태조사(한국관광공사, 각년도), 관광호텔운영실적(한국관광호텔업협회, 각년도)의 3개 기관의 기초 자료를 수집하여 분석하였다. 또한 연도별 추세를 파악하기 위하여 보간법(補間法)을 이용하여 격년 기초 자료를 계량적으로 추정하였다.

권역별 숙박수급 분석을 위하여 관광숙박 공급현황('94~'03년 기준 관광호텔, 휴양콘도미니엄 객실수)과 관광호텔 객실이용율, 그리고 내·외국인의 숙박관광 수요 및 체재일수 등의 추세를 분석하였다.

제3장 관광수요와 숙박공급 현황

제1절 관광수요 및 이용실태

1. 관광수요

가. 국제관광수요

외국인 입국자수는 '61년 1만명, '78년 100만명, '88년 200만명, '00년 500만명을 달성하였다. '88년 서울올림픽을 계기로 급속히 확대되기 시작한 외국인 방문객수와 더불어 내국인의 여행자유화와 함께 국제관광수요는 지속적으로 증가하고 있는 추세이다.

'89년 이후 '02년까지 우리나라 외국인 입국자수는 연간 4.9%씩 증가하였으며 내국인 출국자수는 해외관광의 연령제한이 폐지된 이후 연간 13.5%씩 증가하고 있다. 우리나라 국제관광수요는 해외여행 연령제한 폐지이후 3배이상 증가하였으며 향후 지속적으로 증가할 것으로 전망된다.

〈표 3-1〉 출입국 동향

단위: 천명, %

구분	외래객		내국인		주요 내용
	입국자수	증가율	출국자수	증가율	
1986	1,660	16.4	455	-6.0	50세 이상('80.1.1.) 해외여행허용
1987	1,875	12.9	510	12.2	45세 이상('87.9.16)
1988	2,340	24.9	725	42.0	40세 이상('88.1.1) 30세 이상('88.7.1)
1989	2,728	16.6	1,213	67.3	연령제한 폐지('89.1.1)
1990	2,959	8.5	1,560	28.7	
1995	3,753	4.8	3,819	21.1	
2000	5,322	14.2	5,508	26.9	
2001	5,147	-3.3	6,084	10.5	
2002	5,347	3.9	7,123	17.1	
2003	4,754	-11.1	7,086	-0.5	
성장률	4.9		13.5		기간성장율임 ('89~'02)

자료: 문화관광부(2003), 관광동향에 관한 연차보고서.

우리나라 관광수지는 '90년을 기점으로 급격한 변화를 가져왔다. 특히 꾸준히 외화유치산업으로서의 이미지가 내국인 출국자 증대로 인하여 수지적자의 주요 원인으로 지적되고 있다. 내국인 출국자수 증가에 따른 내국인 해외여행 지출규모도 '98년 IMF 시기까지 급속히 증가하였다.

IMF 이후 지속적으로 관광수지 적자폭이 확대되고 있으며, 이는 관광과 유학을 목적으로 하는 해외출국자수의 급격한 상승이 주요 원인으로 판단된다. 특히 '00년 우리나라 누적관광수지는 약 111억 달러의 흑자를 기록하였으나 이후 급격히 감소하여 '03년 현재 57억 달러의 누적수지 흑자를 기록하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 '00년 이후 매년 약 20~30억 달러의 적자가 나타나고 있어 '05년에는 누적관광수지가 적자로 나타날 것으로 전망된다.

이는 외래관광객 유치의 국가간 경쟁심화와 관광부문의 인프라 개발에 대한 적극적 투자 부족 그리고 내국인 출국자의 증대가 주요한 원인으로 판단된다.

〈표 3-2〉 관광수지 동향

단위: 백만달러, %

구분	관광수입	관광지출	1인당지출액(달러)		관광수지	누적수지
			외국인	내국인		
1990	3,559	3,166	1,203	2,028	393	7,394
1991	3,426	3,784	1,072	2,039	-358	7,036
1992	3,272	3,794	1,013	1,857	-523	6,514
1993	3,475	3,259	1,043	1,347	216	6,729
1994	3,806	4,088	1,063	1,296	-282	6,447
1995	5,587	5,903	1,488	1,546	-316	6,131
1996	5,430	6,963	1,474	1,498	-1,533	4,598
1997	5,116	6,262	1,309	1,379	-1,146	3,453
1998	6,865	2,640	1,615	861	4,225	7,678
1999	6,802	3,975	1,460	916	2,827	10,504
2000	6,811	6,174	1,280	1,121	637	11,142
2001	6,373	6,547	1,238	1,076	-174	10,968
2002	5,277	7,642	987	1,073	-2,365	8,603
2003*	5,343	8,248	1,124	1,164	-2,905	5,699
성장율	2.9	7.1	-0.5	-3.9		

주: *2003년은 추정치임. 성장율은 기간성장율임('90년~'03년).

누적관광수지는 1961년부터 2003년까지의 관광수지 누적액임.

자료: 한국관광공사 관광통계.

나. 국민국내관광총량

국민 국내관광은 국민 삶의 질을 향상시키는 주요한 정책과제이다. 전국 반나절권 시대의 도래, 고속철도 개통, 주40시간근무제, 주5일수업제, 국민소득 증대 등은 여가시간의 증대와 국민 국내관광수요를 급격히 증가시킬 것으로 전망되고 있다. 특히 주40시간근무제와 주5일수업제 확산은 외래객 유치 중심의 관광진흥과 육성에서 국민관광의 시대로 변화하는 전환점이 될 것으로 전망된다.

국민 국내관광은 국민숙박관광과 국민당일관광으로 구분되며, 국내관광 수요는 지속적인 양적증가와 함께 질적으로도 많은 변화가 전망된다.

국민국내관광총량은 '93년 3억명 정도에서 '02년 약 3억6천만명 정도가 될 것으로 추정되며, 이 중 국민숙박관광총량은 '93년 1억3천만명에서 '02년 약 1억5천만명, 당일관광총량은 '93년 1억7천만명에서 '02년 약 2억2천만명 정도가 될 것으로 판단된다. 국민국내관광총량은 연간 1.8% 성장하고 있는 추세이며, 이 중 국민 숙박관광과 당일 관광은 각각 1.2%, 2.2% 씩 증가하고 있다.

국민 국내숙박관광은 주40시간근무제와 주5일수업제 확대 등으로 주말을 이용한 숙박관광수요의 급속한 증대와 가족단위의 체험형 숙박관광이 증대할 것으로 전망된다.

〈표 3-3〉 국민국내관광총량

단위: 천인 · 일, %

구분	국민국내관광총량	국민숙박관광총량	국민당일관광총량
1993	303,603	129,150	174,453
1995	301,846	124,518	177,328
1997	344,175	139,900	204,275
1999	272,607	138,102	134,505
2001	344,175	139,900	204,275
2002*	363,347	146,038	217,310
성장율	1.8	1.2	2.2

주: *잠정치임.

자료: 한국관광공사, 국민여행실태조사 각년도.

문화관광부(2000), 제2차관광개발기본계획 재작성.

2. 숙박관광 동향

가. 숙박관광여행 목적지

국민 국내관광의 동향을 파악하고 있는 국민여행실태조사(한국관광공사, 각년도)에서 숙박관광의 동향을 살펴보면, 숙박관광여행 목적지는 '95년 조사에서 강원지역이 24.0%로 가장 높은 숙박관광지역으로 나타났으며, 다음으로 경북 10.9%, 경남 10.3%, 경기 7.8%, 충남 7.5%, 전남 7.2% 순으로 나타났다. '01년 조사에서도 강원지역이 28.1%로 가장 높은 선호를 보이고 있으며, 경북 11.6%, 경남 10.4%, 경기 9.2%, 충남 7.4%, 전남 6.3% 순으로 국민 숙박관광지역은 비슷한 것으로 조사되었다.

또한 전체적으로 숙박관광여행의 목적지는 강원과 경기, 경북 등이 점유율 측면에서 증가하고 있는 것으로 나타났으며, 도심형 지역은 숙박관광 점유율이 점차 낮아지고 있는 것으로 분석된다.

〈표 3-4〉 숙박관광여행 목적지

단위: %

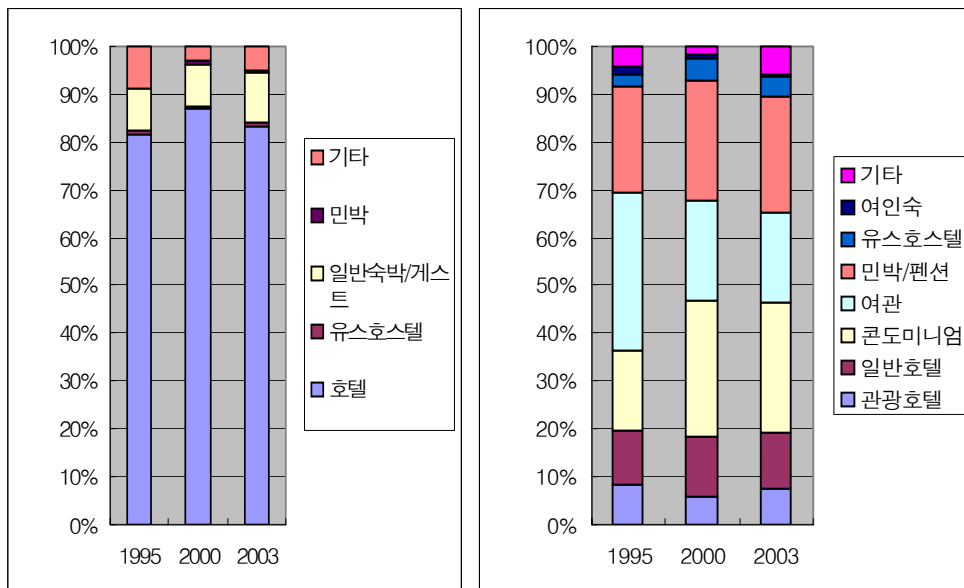
구분	1995	1997	1997	2001
서울	4.9	2.8	4.4	3.3
부산	4.8	4.4	4.9	5.1
대구	1.4	1.0	1.5	0.9
인천	1.4	1.6	1.8	1.3
광주	0.9	0.6	1.3	0.4
대전	1.6	0.9	1.7	1.0
울산	-	1.0	0.9	1.0
경기	7.8	10.2	7.7	9.2
강원	24.0	26.3	26.3	28.1
충북	5.5	4.3	3.4	4.1
충남	7.5	5.9	5.2	7.4
전북	6.1	5.7	5.4	4.4
전남	7.2	6.9	9.4	6.3
경북	10.9	11.7	11.5	11.6
경남	10.3	11.4	11.1	10.4
제주	5.7	5.2	3.5	5.3

자료: 한국관광공사, 국민여행실태조사, 각년도.

나. 숙박시설 유형별 이용실태

우리나라 관광숙박시설은 외래관광객의 경우 호텔, 유스호스텔, 일반숙박시설 및 게스트 하우스, 민박, 기타 등의 시설을 이용하는 것으로 나타났으며, 내국인이 국내관광시 이용하는 숙박시설은 관광호텔, 일반호텔, 휴양콘도미니엄, 여관, 민박/펜션, 유스호스텔, 여인숙, 기타 등으로 나타났다. 또한 외래관광객 숙박관광 이용시설 중 친구/친척집, 내국인 숙박관광 이용시설 중 친구/친척집, 캠핑은 수급 분석에서 제외하였다.

외래관광객의 주 이용시설은 80% 이상이 관광호텔을 이용하고 있으며, 내국인은 관광호텔과 일반호텔, 휴양콘도미니엄, 민박/펜션, 여관이 90% 정도를 점유하고 있는 것으로 나타났다. 이중 외래관광객의 이용시설은 호텔, 일반숙박/게스트하우스의 점유율이 증가하고 있으며, 내국인 이용시설로는 휴양콘도미니엄이 크게 증가한 반면, 여관의 점유율은 크게 감소한 것으로 나타났다.



(1) 외래관광객 숙박시설 이용율

(2) 내국인 숙박시설 이용율

[그림 3-1] 내국인·외국인 숙박시설 이용현황

주: 내국인 2003년은 전망치임.

외래관광객 친구/친척집(2003년 7.3%), 내국인 친구/친척집(2000년 17.1%), 캠핑(2000년 5.6%) 제외함.
자료: 한국관광공사, 외래관광객실태조사, 국민여행실태조사, 각년도.

전국적으로 관광호텔, 일반호텔, 휴양콘도미니엄, 민박/펜션 등의 점유율은 '97년 33.0%에서 '01년 52.1%로 증가하였으나 여관과 기타 숙박시설의 이용은 '97년 49.4%에서 '01년 31.3%로 낮아졌다.

지역별로 살펴보면, 서울인천경기권의 내국인 관광객들은 11.4% 정도가 관광호텔, 일반호텔을 이용하고 있는데 반해 이외 6개 권역에서는 20.7% 정도가 관광호텔과 일반호텔을 이용하고 있는 것으로 나타났다. 또한 서울인천경기권이 휴양콘도미니엄, 민박 등의 이용이 6개 권역보다 높은 것으로 나타났다.

서울인천경기권의 관광시장은 6개 권역과 비교해 국내여행 시 숙박이용시설로 휴양콘도미니엄과 민박/펜션의 선호도가 더 높은 것을 알 수 있으며, 상대적으로 6개 권역은 관광호텔에 대한 선호도가 높은 것으로 판단된다. 이는 기존 시장에 공급되고 있는 관광숙박시설의 영향도 있으며, 국내여행시 관광숙박시설에 대한 점유율 측면에서도 지역별 공급정책의 차별화가 요구되고 있다.

〈표 3-5〉 지역별 내국인 관광숙박시설 이용실태

단위: %

구분		1997	1999	2001
전국	관광호텔	4.9	3.9	5.2
	일반호텔	6.2	8.8	9.9
	콘도	10.0	14.9	19.0
	민박/펜션	11.9	15.2	18.0
	여관	24.3	23.5	17.6
	기타	25.1	18.5	13.7
서울인천경기	관광호텔	3.1	5.2	4.3
	일반호텔	6.4	7.4	7.1
	콘도	14.8	22.0	29.8
	민박/펜션	14.9	20.4	20.5
	여관	15.1	14.9	11.8
	기타	21.7	11.7	8.8
기타지역	관광호텔	3.2	3.2	8.5
	일반호텔	6.5	9.0	12.2
	콘도	13.9	18.3	14.0
	민박/펜션	15.1	20.4	12.1
	여관	14.0	16.4	15.7
	기타	26.9	18.1	11.3

주: 기타의 경우 유스호스텔, 여인숙, 캠핑 항목 포함, 단 친구/친척집은 제외함.

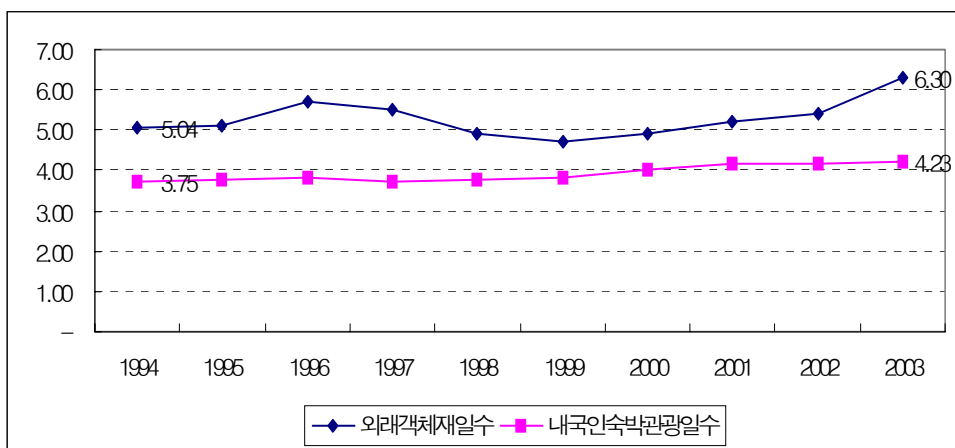
자료: 국민여행실태조사, 각년도.

관광숙박시설 휴양콘도미니엄과 민박의 점유율이 크게 증가한 것으로 나타났다. 내국인 숙박관광의 행태는 휴양콘도미니엄과 관광펜션 및 펜션형 민박 시설에 이용 확대가 예상된다. 또한 기존의 시설이 노후화된 여관, 여인숙, 기타 숙박시설은 점차 감소할 것으로 전망된다.

다. 체제일수

내국인과 외래관광객의 숙박관광은 양적 증대뿐만 아니라 체제일수도 증가하고 있는 것으로 분석된다.

외래관광객과 내국인의 체제일수는 각각 '94년 5.0일, 3.7일에서 '03년 6.3일, 4.2일로 증가하였다. 10년전과 비교해 외래관광객의 국내여행시 숙박관광일수는 1.26일 증가하였으며, 내국인은 0.48일 증가한 것으로 나타났다.



[그림 3-2] 내국인과 외국인 숙박관광 체제일수

주: 격년을 보정하기 위하여 보간법에 의한 전망치 적용.

자료: 한국관광공사, 외래관광객실태조사, 국민관광실태조사 각년도.

제2절 관광숙박시설 공급현황

1. 지역별 관광숙박시설

가. 전국

전국의 관광호텔 공급은 '94년 44천실 정도에서 '03년 55천실 정도로 연간 2.4% 정도 증가한 것으로 나타났으나 '00년 이후에는 연간 3.9%의 증가한 것으로 나타났다.

휴양콘도미니엄은 '94년 1만실 정도에서 '03년 22천실 정도로 연간 7.8% 증가하였으며, 일반숙박시설은 '03년 현재 60만실 정도가 되는 것으로 추정되며 이는 '94년 이후 연간 5.6% 씩 증가한 것으로 분석된다.

전국의 관광호텔은 연평균 13백실정도 공급되고 있으며, 휴양콘도미니엄은 최근 10년간 연평균 17백실정도 공급되고 있는 추세이다. 또한 일반숙박시설은 연간 약 33천실 정도 공급된 것으로 나타났다.

〈표 3-6〉 전국의 연도별 관광숙박시설 공급 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박시설*	
	객실수	증가율	객실수	증가율	객실수	증가율
1994	43,687	0.9	10,554	12.4	345,407	52.8
1995	44,155	1.1	11,876	12.5	364,146	5.4
1996	44,861	1.6	14,643	23.3	376,162	3.3
1997	47,108	5.0	16,343	11.6	405,138	7.7
1998	46,744	-0.8	18,788	15.0	551,416	36.1
1999	47,486	1.6	18,843	0.3	568,560	3.1
2000	49,754	4.8	19,316	2.5	575,253	1.2
2001	52,206	4.9	19,354	0.2	577,347	0.4
2002	53,146	1.8	20,896	8.0	584,846	1.3
2003	55,286	4.0	22,350	7.0	595,404	1.8
성장율	2.4		7.8		5.6	

주: *추정치임.

자료: 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각년도.

나. 서울인천경기관

서울인천경기관의 관광호텔 공급은 '94년 19천실 정도에서 '03년 24천실 정도로 연간 2.0% 정도 증가하는 것으로 나타났으며, 휴양콘도미니엄은 '94년 16백실 정도에서 '03년 25백실 정도로 연간 4.8% 정도 증가하였다. 일반숙박시설은 '03년 현재 19만5천실 정도가 될 것으로 추정되며 '94년 이후 연간 5.0% 씩 증가한 것으로 나타났다.

서울인천경기관의 관광호텔은 연평균 470실정도 확충되는 것으로 분석되며, 휴양콘도미니엄은 '97년 이후 급속히 확충되고 있는 추세이며 최근 10년간 연평균 120실정도 확충된 것으로 분석된다. 이에 반해 일반숙박시설은 연간 97백실 정도 확충된 것으로 나타났다. 그러나 서울인천경기관의 일반숙박시설을 관광숙박시설로 보는데 한계가 있다.

〈표 3-7〉 서울인천경기관 연도별 관광숙박시설 공급 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박시설*	
	객실수	증가율	객실수	증가율	객실수	증가율
1994	19,373	-0.3	1,571	18.8	119,372	-
1995	19,570	1.0	1,571	-	121,254	1.6
1996	19,886	1.6	1,624	3.4	116,267	-4.1
1997	20,299	2.1	2,135	31.5	131,394	13.0
1998	20,155	-0.7	2,135	-	180,178	37.1
1999	20,389	1.2	2,030	-4.9	191,417	6.2
2000	21,192	3.9	2,268	11.7	193,779	1.2
2001	22,767	7.4	2,271	0.1	196,034	1.2
2002	22,972	0.9	2,515	10.7	196,517	0.2
2003	23,668	3.0	2,515	-	194,495	-1.0
성장율	2.0		4.8		5.0	

주: *추정치임.

자료: 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각년도.

다. 강원권

강원권의 관광호텔 공급은 '94년 16백실 정도에서 '03년 3천실 정도로 연간 6.9% 정도 증가한 것으로 나타났으며, 휴양콘도미니엄은 '94년 63백실 정도에서 '03년 12천실 정도로 연간 6.9% 정도 증가하였다. 일반숙박시설은 '03년 현재 42천실 정도가 될 것으로 추정되며 '94년 이후 연간 7.5%씩 증가한 것으로 나타났다.

강원권 관광호텔은 연평균 210실정도 확충되는 것으로 분석되며, 휴양콘도미니엄은 꾸준한 증가 추세를 나타내며 최근 10년간 연평균 약 840실정도 확충되는 것으로 분석된다. 일반숙박시설은 연간 3천실 정도 확충된 것으로 나타났다.

강원권의 경우 각 숙박시설은 타 지역에 비해 균형적으로 나타났으며, '94년부터 '03년까지 최근10년 동안 각 숙박시설 객실수 규모는 약 2배 정도 증가하였다.

〈표 3-8〉 강원권 숙박수급과 증가율 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박시설*	
	객실수	증가율	객실수	증가율	객실수	증가율
1994	1,576	0.1	6,291	5.9	20,474	0.0
1995	1,586	0.6	6,786	7.9	23,933	16.9
1996	1,719	8.4	9,255	36.4	24,374	1.8
1997	2,112	22.9	10,119	9.3	27,655	13.5
1998	2,161	2.3	11,443	13.1	39,998	44.6
1999	2,160	-0.0	11,443	-	41,394	3.5
2000	2,194	1.6	11,638	1.7	41,734	0.8
2001	2,502	14.0	11,653	0.1	41,949	0.5
2002	2,500	-0.1	12,016	3.1	41,626	-0.8
2003	3,082	23.3	12,238	1.8	42,235	1.5
성장율	6.9		6.9		7.5	

주: *추정치임.

자료: 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각년도.

라. 대전충청권

대전충청권의 관광호텔 공급은 '94년 38백실 정도에서 '03년 42백실 정도로 연간 1.0% 정도 증가된 것으로 나타났으며, 휴양콘도미니엄은 '94년 8백실에서 '03년 24백실 정도로 연간 11.3% 정도 증가하였다. 일반숙박시설은 '03년 현재 79천실 정도가 될 것으로 추정되며 '94년 이후 연간 6.8%씩 증가한 것으로 나타났다.

대전충청권의 관광호텔 공급은 연평균 약 40실 정도 확충되는 것으로 분석되며, 휴양콘도미니엄은 큰 폭의 증가 추세를 보이는 가운데 최근 10년간 연평균 270실 정도 확충된 것으로 분석된다. 일반숙박시설은 연간 53백실 정도 확충된 것으로 분석된다.

대전충청권 숙박시설의 경우 관광호텔이 연평균 1.0%의 증가로 확충이 미비한 가운데 휴양콘도미니엄의 경우 연간 11.6%의 높은 증가세를 보이고 있다.

〈표 3-9〉 대전충청권 숙박수급과 증가율 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박시설*	
	객실수	증가율	객실수	증가율	객실수	증가율
1994	3,808	4.0	793	76.2	40,728	0.0
1995	3,825	0.4	793	-	46,688	14.6
1996	3,779	-1.2	885	11.6	44,719	-4.2
1997	3,879	2.6	1,073	21.2	51,518	15.2
1998	3,630	-6.4	1,422	32.5	72,139	40.0
1999	3,894	7.3	1,422	-	74,269	3.0
2000	3,740	-4.0	1,432	0.7	76,059	2.4
2001	3,959	5.9	1,432	-	73,410	-3.5
2002	3,980	0.5	1,765	23.3	74,269	1.2
2003	4,212	5.8	2,381	34.9	78,653	5.9
성장율	1.0		11.6		6.8	

주: *추정치임.

자료: 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각년도.

마. 대구경북권

대구경북권의 관광호텔 공급은 '94년 53백실 정도에서 '03년 63백실 정도로 연간 1.8% 정도 증가된 것으로 나타났으며, 휴양콘도미니엄은 '94년 550실에서 '03년 13백실 정도로 연간 9.3% 정도 증가하였다. 일반숙박시설은 '03년 현재 69천실 정도가 될 것으로 추정되며 '94년 이후 연간 4.2%씩 증가한 것으로 나타났다.

대구경북권의 관광호텔은 연평균 110실 정도 확충된 것으로 분석되며, 휴양콘도미니엄은 '95년 급속한 증가이후 정체 추세를 나타내며 최근 10년간 연평균 120실 정도가 확충된 것으로 분석된다. 일반숙박시설은 연간 29백실 정도 확충된 것으로 나타났다.

대구경북권의 경우 휴양콘도미니엄이 '95년 이후 최근까지 전혀 공급되지 못한 것으로 나타났다. 관광호텔의 경우 '00년 이전까지 5천여실 정도로 운영되다가 '00년 이후 상승추세를 나타냈으며, 일반숙박시설은 '98년을 기점으로 감소하고 있는 추세이다.

〈표 3-10〉 대구경북권 숙박수급과 증가율 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박시설*	
	객실수	증가율	객실수	증가율	객실수	증가율
1994	5,276	3.9	550	21.1	45,931	0.0
1995	5,334	1.1	1,105	100.9	47,098	2.5
1996	5,279	-1.0	1,105	-	52,086	10.6
1997	5,216	-1.2	1,180	6.8	57,562	10.5
1998	5,219	0.1	1,180	-	69,705	21.1
1999	5,271	1.0	1,180	-	69,455	-0.4
2000	5,618	6.6	1,180	-	68,846	-0.9
2001	5,646	0.5	1,180	-	68,274	-0.8
2002	5,936	5.1	1,180	-	69,723	2.1
2003	6,330	6.6	1,336	13.2	69,562	-0.2
성장율	1.8		9.3		4.2	

주: *추정치임.

자료: 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각년도.

바. 광주전라권

광주전라권의 관광호텔 공급은 '94년 19백실 정도에서 '03년 32백실 정도로 연간 5.5% 정도 증가한 것으로 나타났으며, 휴양콘도미니엄은 '94년 5백여실에 서 '03년 15백실 정도로 연간 12.5% 정도 증가하였다. 일반숙박시설은 '03년 현재 82천실 정도가 될 것으로 추정되며 '94년 이후 연간 7.4%씩 증가한 것으로 나타났다.

광주전라권의 관광호텔은 연평균 170실정도 확충되는 것으로 분석되며, 휴양 콘도미니엄은 '98년 큰 폭의 확충을 계기로 연평균 180실정도 확충된 것으로 분석된다. 일반숙박시설은 연간 6천실 정도 확충된 것으로 나타났다.

광주전라권의 경우 각 숙박시설의 확충이 고르게 나타났으며, 관광호텔의 경우 2003년 11.0%의 높은 증가를 보였다. 콘도미니엄의 경우 '98년 110.8% 증가로 12백실 정도로 확충된 후 '03년 15백실 정도이며, 일반숙박시설의 경우 꾸준한 증가 추세를 보이고 있다.

〈표 3-11〉 광주전라권 숙박수급과 증가율 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박시설*	
	객실수	증가율	객실수	증가율	객실수	증가율
1994	1,881	1.3	450	-	40,125	0.0
1995	1,921	2.1	450	-	41,962	4.6
1996	1,936	0.8	603	34.0	53,897	28.4
1997	2,384	23.1	603	-	52,027	-3.5
1998	2,498	4.8	1,271	110.8	75,128	44.4
1999	2,583	3.4	1,281	0.8	75,522	0.5
2000	2,631	1.9	1,261	-1.6	77,329	2.4
2001	2,742	4.2	1,281	1.6	77,794	0.6
2002	2,902	5.8	1,462	14.1	79,727	2.5
2003	3,221	11.0	1,462	-	81,660	2.4
성장율	5.5		12.5		7.4	

주: *추정치임.

자료: 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각년도.

사. 부산울산경남권

부산울산경남권의 관광호텔 공급은 '94년 73백실 정도에서 '03년 9천실 정도로 연간 2.2% 정도 증가한 것으로 나타났으며, 휴양콘도미니엄은 '94년 683실에 '03년 12백실 정도로 연간 6.2% 정도 증가하였다. 일반숙박시설은 '03년 현재 11만6천실 정도가 될 것으로 추정되며 '94년 이후 연간 5.3%씩 증가한 것으로 나타났다.

부산울산경남권의 관광호텔 공급은 최근 10년간 연평균 200실 정도 확충된 것으로 분석되며, 휴양콘도미니엄은 연평균 80실 정도 확충된 것으로 분석된다. 일반숙박시설은 연간 61백실정도 확충된 것으로 나타났다.

부산울산경남권 관광호텔의 경우 '00년 87백실에서 이후 증가추세를 나타내며 '02년 91백실을 나타냈으나 '03년 -0.3% 감소를 나타냈다. 콘도미니엄의 경우 '98년 -18.9%로 200실 가량 감소하고 이후 신규 공급이 없었다. 이후 '02년 51.0%의 높은 증가로 인해 12백실 정도 확충되었다.

〈표 3-12〉 부산울산경남권 숙박수급과 증가율 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박시설*	
	객실수	증가율	객실수	증가율	객실수	증가율
1994	7,301	-1.7	683	22.0	69,278	0.0
1995	7,238	-0.9	955	39.8	73,898	6.7
1996	7,599	5.0	955	-	75,274	1.9
1997	8,576	12.9	1,017	6.5	75,318	0.1
1998	8,452	-1.4	825	-18.9	103,243	37.1
1999	8,387	-0.8	825	-	104,782	1.5
2000	8,736	4.2	825	-	106,052	1.2
2001	8,916	2.1	825	-	108,164	2.0
2002	9,112	2.2	1,246	51.0	111,063	2.7
2003	9,086	-0.3	1,246	-	116,217	4.6
성장율	2.2		6.2		5.3	

주: *추정치임.

자료: 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각년도.

아. 제주권

제주권의 관광호텔 공급은 '94년 45백실 정도에서 '03년 57백실 정도로 연간 2.4% 정도 증가한 것으로 나타났으며, 휴양콘도미니엄은 '94년 216실에서 '03년 12백실 정도로 연간 18.4% 정도 증가하였다. 일반숙박시설은 '03년 현재 13천실 정도가 될 것으로 추정되며 '94년 이후 연간 2.8%씩 증가한 것으로 나타났다.

제주권의 관광호텔은 연평균 130실 정도 확충된 것으로 분석되며, 휴양콘도미니엄은 연평균 210실 정도 확충된 것으로 분석된다. 일반숙박시설은 연간 350실 정도 확충된 것으로 나타났다. 제주권의 경우 관광호텔이나 일반숙박시설에 비해 휴양콘도미니엄이 큰 폭으로 증가하였다.

제주권의 경우 관광호텔이 '00년에 17.5% 증가로 800여실 정도가 확충되었으며 '03년 현재 57백실 정도가 되는 것으로 나타났다. 휴양콘도미니엄의 경우 '03년 64.6%의 높은 증가율로 7백실에서 11백실로 확충되었다.

〈표 3-13〉 제주권 숙박수급과 증가율 현황

단위: 실, %

구분	관광호텔		휴양콘도미니엄		일반숙박시설*	
	객실수	증가율	객실수	증가율	객실수	증가율
1994	4,472	4.3	216	-	9,499	0.0
1995	4,681	4.7	216	-	9,313	-2.0
1996	4,663	-0.4	216	-	9,545	2.5
1997	4,642	-0.5	216	-	9,664	1.2
1998	4,629	-0.3	512	137.0	11,024	14.1
1999	4,802	3.7	662	29.3	11,722	6.3
2000	5,643	17.5	712	7.6	11,454	-2.3
2001	5,674	0.5	712	-	11,722	2.3
2002	5,744	1.2	712	-	11,919	1.7
2003	5,687	-1.0	1,172	64.6	12,581	5.6
성장율	2.4		18.4		2.8	

주: *추정치임.

자료: 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각년도.

2. 농어촌 민박 등 기타 숙박시설

가. 지역별 민박현황

전국 농어촌 민박의 경우 '04년 약 13.5천개소로 단독형 농어촌 민박이 88.5%, 다가구형 8.5%, 기타 3.0%로 나타났으며, 농어촌 민박 운영자로는 소유자 90%, 소유자의 10% 정도로 나타났다.

지역별 농어촌 민박 형태의 경우 대부분 지역에서 90% 이상 단독형을 나타냈으나 강원, 충남의 경우 81%와 80% 정도를 나타냈다. 지역별 농어촌 민박 운영자로는 울산이 100% 소유자 형태이며, 인천(99.1%), 전남(96.5%), 경남(95.8%), 경북(94.4%), 충남(94.3%) 순으로 나타났으며, 부산의 경우 소유자의 형태가 75.0%로 가장 높았으며 전북(14.6%), 강원(13.6%), 충북(10.1%) 순으로 나타났다. 수세식 화장실 구비에서 대부분 지역이 90% 내외의 시설 점유율을 나타냈으나 부산이 20.8%, 충북 65.9% 정도를 나타냈다.

〈표 3-14〉 지역별 농어촌 민박 등록현황(1)

구분	민박개소	건축형태별			평균면적 (㎡)	민박운영자		수세식 화장실구비
		단독	다가구	기타		소유자	소유자의외	
서울	해당없음							
부산	24	24			110	6	18	5
대구	해당없음							
인천	662	640	14	8	121	656	6	662
광주	해당없음							
대전	해당없음							
울산	23	23			120	23		23
경기	841	735	75	31	206.7	760	81	788
강원	4,210	3,410	624	176	132	3,637	573	3,904
충북	546	532	6	8	108	491	55	360
충남	1,255	1,012	180	63	153	1,183	72	1,202
전북	863	814	23	26	135	737	126	788
전남	1,707	1,668	18	21	113.2	1,647	60	1,614
경북	891	869	20	2	116	841	50	775
경남	1,651	1,574	26	51	130.2	1,581	70	1,407
제주	798	632	159	7	162.8	629	169	797
합계	13,471	11,933	1,145	393	134	12,191	1,280	12,325

자료: 농림부 (2004), 내부자료.

지역별 농어촌 민박객실수의 경우 강원이 17천실 정도로 전체 농어촌 민박객실수의 31.3%의 점유율을 나타내고 있으며, 전남 66백실, 경남 63백실, 충남 50백실 정도로 나타났다. 강원은 경우 콘도미니엄과 농어촌 민박에서 타 지역에 비해 많은 수의 객실을 보유하고 있는 것으로 나타났다.

전국 농어촌 민박객실 유형에서 재래형 79.0%, 펜션형 21.0% 정도로 재래형 농어촌 민박이 높은 비율을 나타냈으며, 지역별로 부산, 울산, 충북의 경우 100% 재래형 농어촌 민박 형태를 나타냈으며, 경기의 경우 펜션형이 54.7%로 가장 높은 펜션형 농어촌 민박 형태를 나타내고 있으며 강원 27.1%, 전북 21.4%, 경남 17.0% 순으로 나타났다.

〈표 3-15〉 지역별 농어촌 민박 등록현황(2)

구분	민박개소	객실수	유형(개소)		유형(객실수)	
			재래형	펜션형	재래형	펜션형
서울	-	-	-	-	-	-
부산	24	120	24	-	120	-
대구	-	-	-	-	-	-
인천	662	2,847	591	71	2,541	305
광주	-	-	-	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-
울산	23	92	23	-	92	-
경기	841	3,616	381	460	1,638	1,978
강원	4,210	16,840	3,070	1,140	12,280	4,560
충북	546	2,020	546	-	2,020	-
충남	1,255	5,020	1,049	206	4,196	824
전북	863	3,625	678	185	2,848	777
전남	1,707	6,657	1,664	43	6,490	168
경북	891	3,119	891	-	3,119	-
경남	1,651	6,274	1,371	280	5,210	1,064
제주	798	3,431	433	365	1,862	1,570
합계	13,471	53,661	10,721	2,750	42,415	11,246

자료: 농림부 (2004), 내부자료.

나. 7대 권역별 민박현황

권역별 농어촌 민박객실수의 경우 강원권이 17천여실로 31.3%의 점유율을 나타냈으며, 광주전라권이 1만실로 19.0%를 나타냈다.

권역별 농어촌 민박객실 유형의 경우 제주권이 45.7%가 펜션형 민박을 나타내고 있으며, 서울인천경기권이 35.3%, 강원권 27.1% 정도를 나타냈다. 재래형 유형으로는 대구경북권이 100% 재래형으로 나타났으며, 광주전라권 90.8 %, 대전충청권이 88.3% 순으로 나타났다.

〈표 3-16〉 권역별 농어촌 민박객실수 및 유형

구분	개소	객실수	유형(개소)		유형(객실수)	
			재래형	펜션형	재래형	펜션형
서울인천경기권	1,503	6,463	972	531	4,180	2,283
강원권	4,210	16,840	3,070	1,140	12,280	4,560
대전충청권	1,801	7,040	1,595	206	6,216	824
대구경북권	891	3,119	891	-	3,119	-
광주전라권	2,570	10,282	2,342	228	9,337	945
부산울산경남권	1,698	6,486	1,418	280	5,422	1,064
제주권	798	3,431	433	365	1,862	1,570
계	13,471	53,661	10,721	2,750	42,415	11,246

자료: 농림부 (2004), 내부자료.

다. 기타 숙박시설

자연휴양림은 산림법 제31조에 의거 “국민의 보건휴양·정서함양 및 자연학습 교육과 산림소유자의 소득증대에 이바지하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 농림부령이 정하는 바에 따라 산림소유자(산림을 사용·수익할 수 있는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 신청을 받아 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 산림을 자연휴양림(이하 "휴양림"이라 한다)으로 지정”하고 있다. 또한

산림법 제75조 “국유림의 대부등”에) 농림부령이 정하는 산업시설을 운영할 수 있으며 산림법시행규칙 제60조 “산업시설의 범위”에 “관광진흥법의 규정에 의하여 문화관광부장관의 허가·승인·지정 또는 등록을 받은 관광객이용시설 및 관광숙박시설”을 지정하고 있다. 국민국내관광 활성화와 더불어 자연휴양림의 수요가 급속히 증가하고 있다. 자연휴양림은 '94년 37개소에서 03년 93개소로 급속히 증가하였다. 매년 5~6개소씩 증가한 것으로 나타났으며, 이용자수는 1,461천명에서 4,344천명으로 연평균 19.7%씩 증가하였다.

〈표 3-17〉 자연휴양림 현황 (2003년말 기준)

단위: 개소, 실, 천명

구분	개소수	객실수*	이용자수
국유림	30	600	1,003
시도관할	63	1,260	3,341
합계	93	1,860	4,344

주: *추정치임.

자료: 산림청 (2004), 임업통계.

'98년 이후 부동산임대업으로 시작된 레지던스는 기존 관광호텔과 많은 갈등을 불러일으키고 있는 실정이다. '98년 그랜드힐튼 레지던스를 시작으로 '00년부터 레지던스의 규모가 커지기 시작하여 '03년까지 업체 연평균 93%, 객실 연평균 205%의 높은 증가율을 나타냈으며, 특히 '02년의 경우 전년대비 업체수 142.9%, 객실 119.6%가 증가하였으며, '03년의 경우에도 업체 47.1%, 객실 49.3%의 높은 증가율을 나타냈다.

〈표 3-18〉 레지던스 현황

단위: 개소, 실

구분	1998	1995	2000	2001	2002	2003
업체수	1	2	4	7	17	25
증가율	-	100.0	100.0	75.0	142.9	47.1
객실수	105	124	1,087	1,749	3,841	5,734
증가율	-	18.1	777.6	60.9	119.6	49.3

자료: 25개 업체 조사(온라인 검색결과임).

3. 관광호텔 객실이용

가. 전국

관광호텔 객실이용현황에서 판매 가능실수의 경우 '94년 15.9백만실 정도에서 '03년 19.9백만실 정도로 확충 되었으며 연간 2.3% 정도 증가된 것으로 나타났다. 실제 판매실수의 경우 연간 0.2% 감소한 것으로 나타내며 '94년부터 '03년까지 약 1천만실~1천1백만실 정도에서 정체를 나타내고 있다.

외국인 이용객의 경우 '94년 8백만명 정도에서 '00년 1천4백만명 정도로 늘어났으나 '03년 1천만명 정도에 머무르며 연평균 2.1% 정도 증가하였다. 내국인 이용객의 경우 '00년부터 1천3백만명 정도에서 정체를 나타내며, 연간 0.9% 정도 증가를 나타내고 있다. 관광호텔 객실 외국인 비율의 경우 '00년 51.3%로 내국인 비율보다 높은 점유율을 보였으나 이후 감소 추세를 나타내며 '03년 43.1%의 점유율을 나타냈다. 관광호텔 객실이용율의 경우 '94년 66.0%에서 '03년 51.8%로 최근 10년간 객실이용율이 14.2% 감소한 것으로 나타났다.

〈표 3-19〉 관광호텔 객실이용현황

단위: 천실, 천명, %

구분	판매 가능실수	판매 실수	외국인 이용객	내국인 이용객	이용율	외국인 비율	내국인 비율
1994	15,929	10,514	8,563	12,780	66.0	40.1	59.9
1995	16,137	11,094	8,768	15,598	68.8	36.0	64.0
1996	16,138	10,419	7,957	16,137	64.6	33.0	67.0
1997	16,649	10,438	7,943	788	62.7	91.0	9.0
1998	17,332	10,067	9,259	11,173	58.1	45.3	54.7
1999	17,023	10,487	9,850	10,756	61.6	47.8	52.2
2000	17,539	11,427	14,124	13,403	65.2	51.3	48.7
2001	18,554	11,430	13,555	13,495	61.6	50.1	49.9
2002	19,198	11,477	12,955	13,260	59.8	49.4	50.6
2003	19,931	10,317	10,541	13,941	51.8	43.1	56.9

자료: 한국관광호텔업협회, 관광호텔운영실적, 각년도.

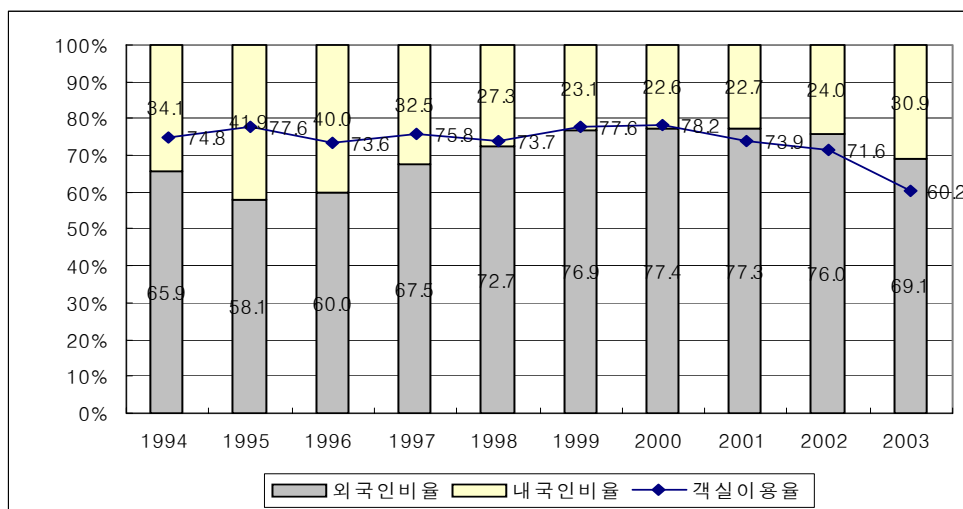
나. 권역별 관광호텔 객실이용현황

1) 서울인천경기권

서울인천경기권 '94년~'03년 관광호텔 객실 내·외국인 평균이용율의 경우 외국인 비율 70.1%, 내국인 비율 29.9%로 외국인 비율이 높게 나타났으며, 외국인 비율의 경우 '98년 전년대비 5.2% 증가한 72.7%로 처음으로 70%대를 나타내며 이후 계속 70%대를 유지했으나 '00년 이후 감소추세를 나타내며 '03년 전년대비 -1.4% 감소한 69.1%로 나타났다.

서울인천경기권 관광호텔 객실이용율의 경우 '94년~'03년 평균 객실이용율이 73.7%로 나타났으며, '00년 객실이용율 78.2%를 정점으로 감소추세를 나타내며 '03년 전년대비 -11.4% 감소한 60.2%로 나타났다.

서울인천경기권의 관광호텔 객실이용율의 경우 경기침체와 유사 숙박시설 및 대체 숙박시설의 증대에 의한 감소로 판단되며, 이에 대한 적절한 대응이 필요하다. 숙박시설의 경쟁력 및 숙박 인프라의 경우 상대적으로 타 권역에 비해 높은 것으로 판단된다.



[그림 3-3] 서울인천경기권 관광호텔 이용실태

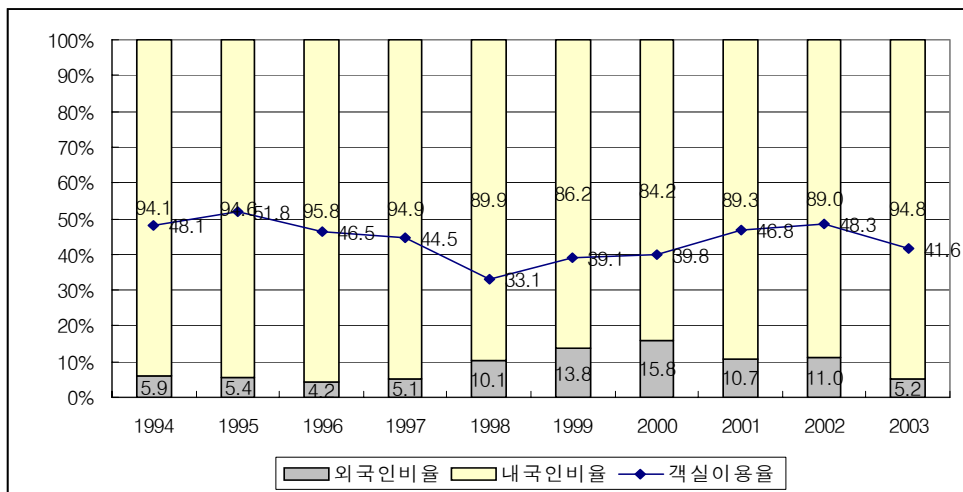
자료: 한국관광호텔업협회, 관광호텔운영실적 각년도.

2) 강원권

강원권의 경우 '94년~'03년 관광호텔 객실 내·외국인 평균이용율의 경우 외국인 비율 8.7%, 내국인 비율 91.3%로 내국인 비율이 높게 나타났으며, 외국인 비율이 '94년~'97년까지 5% 내외로 나타났다. '98년은 전년대비 5.0% 증가한 10.1%를 나타내었으며 '02년까지 10%대를 유지하다가 '03년은 전년대비 -5.8%로 감소한 5.2%로 나타났다.

강원권 관광호텔 객실이용율의 경우 '94년~'03년 평균 객실이용율이 44.0%로 나타났으며, '98년 이후 증가추세를 나타내며 '02년 48.3%를 나타냈으나 '03년 41.6%로 감소하였다.

강원권 관광호텔의 경우 내국인 비율이 90%대 내외로 타 권역에 비해 높은 점유율을 나타내고 있으며, 객실이용율의 경우 '95년을 제외하고 50%대를 넘지 못하고 40%대에서 머물고 있다. 강원권의 경우 관광호텔 객실이용율 향상을 위하여 보다 적극적 호텔 자체의 경영활성화 계획과 지자체의 공동 마케팅 전략 등 보다 다양한 대응책이 필요할 것으로 판단된다.



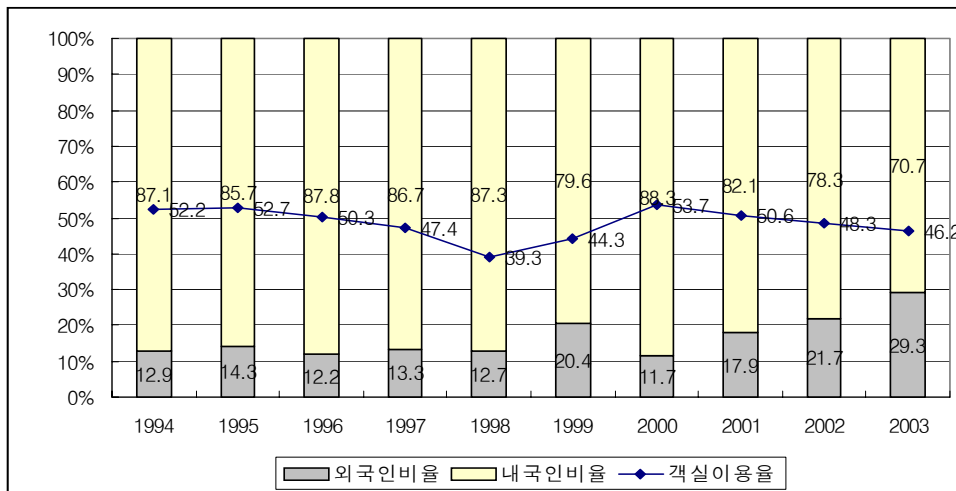
[그림 3-4] 강원권 관광호텔 이용실태

3) 대전충청권

대전충청권의 경우 '94년~'03년 관광호텔 객실 내·외국인 평균이용율의 경우 외국인 비율 16.6%, 내국인 비율 83.4%로 내국인 비율이 높게 나타났으며, 외국인 비율의 경우 '00년 11.7% 이후 증가 추세를 나타내며 '03년 29.3%로 30%대에 육박하고 있다.

대전충청권 관광호텔 객실이용율의 경우 '94년 ~ '03년 평균 객실이용율이 48.5%로 꾸준히 50% 내외의 객실이용율을 나타내고 있으나 '00년 53.7% 이후 감소추세를 나타내며 '03년 전년대비 -2.1% 감소한 46.2%로 나타났다.

대전충청권 관광호텔의 경우 '00년 이후 외국인 비율이 증가하는 추세를 보이고 있으며, 객실이용율의 경우 '98년 IMF 위기시기를 제외하고 전반적으로 50% 내외에서 꾸준히 보합세를 나타내고 있으나 '00년 이후 객실이용율의 감소추세가 나타났다. 이에 따라 대전충청권의 대체 숙박시설 증가로 인한 객실이용율 감소가 예상된다.



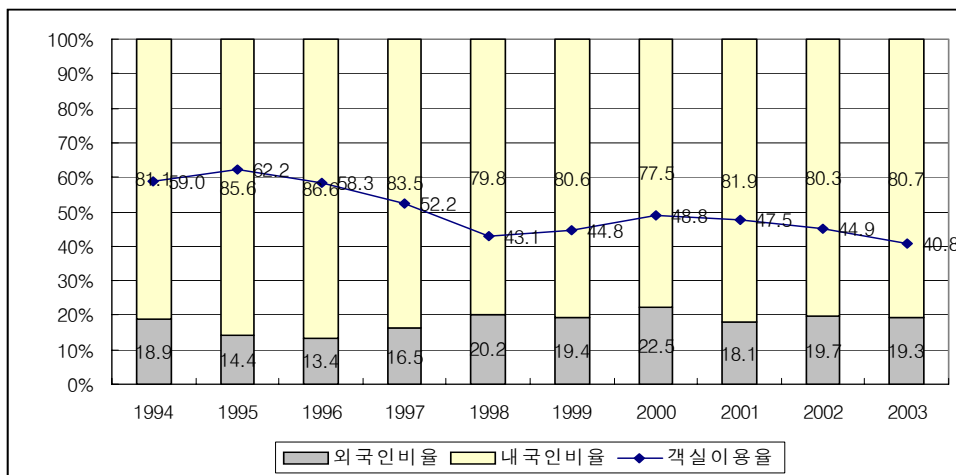
[그림 3-5] 대전충청권 관광호텔 이용실태

4) 대구경북권

대구경북권 '94년~'03년 관광호텔 객실 내·외국인 평균이용율의 경우 외국인 비율 18.2%, 내국인 비율 81.8%로 내국인 비율이 높게 나타났으며, 외국인 비율의 경우 '00년 22.5%로 최근 10년간 가장 높은 비율을 보였다.

대구경북권의 관광호텔 객실이용율의 경우 '94년~'03년 평균 객실이용율이 50.2%를 나타내고 있으며, '95년 62.2% 이후 감소추세를 나타내고 있으며, '03년 전년대비 4.1% 감소한 40.8%로 나타났다.

대구경북권의 경우 관광호텔 객실 외국인 비율이 20% 내외를 나타내고 있다. 객실이용율의 경우 전반적인 감소추세가 나타나고 있으며, 타 권역에 비해 객실이용율 추세가 현저히 감소함에 따라 이에 대한 대응책이 시급한 것으로 판단된다. 이는 그동안 대구경북권의 관광시장이 국내시장에만 중점을 두고 경영활동을 수행한 것으로 분석되며, 위기상황에 대비한 미래지향적 시장다변화와 신규고객 창출 등 전략적 대응이 미흡한데 원인이 있는 것으로 판단된다.



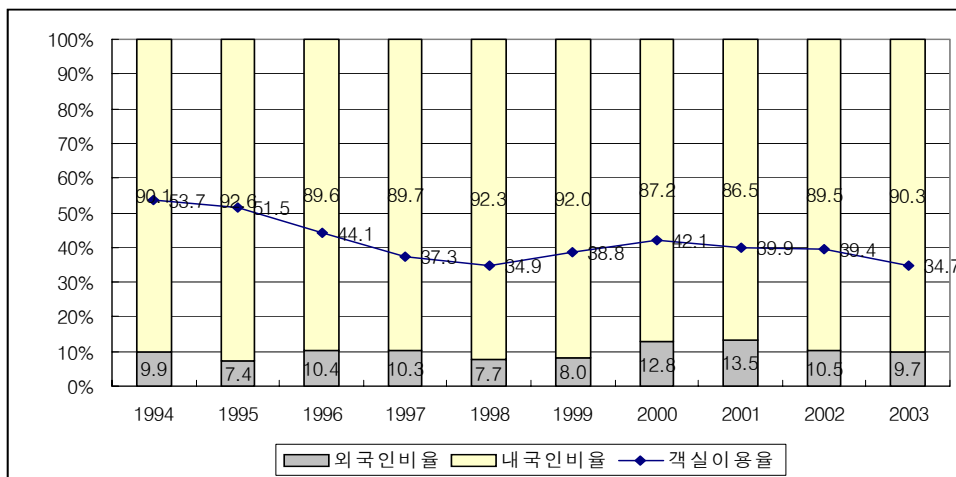
[그림 3-6] 대구경북권 관광호텔 이용실태

5) 광주전라권

광주전라권 '94년~'03년 관광호텔 객실 내·외국인 평균이용율의 경우 외국인 10.0%, 내국인 90.0%로 내국인 비율이 높게 나타났으며, 외국인 비율이 '01년 13.5%로 최근 10년간 가장 높은 비율을 나타낼 정도로 관광호텔 객실이용의 경우 7개 권역 중 강원권(외국인 비율 8.7%, 내국인 비율 91.3%) 다음으로 내국인이 현저히 높은 비율을 차지하고 있다.

광주전라권의 객실이용율의 경우 '94년~'03년 평균 객실이용율이 41.6%로 7개 권역 중 가장 낮은 객실이용율을 나타냈으며, '03년에는 전년대비 -4.7% 감소한 34.7%로 30%대의 객실이용율을 보이고 있다.

광주전라권의 경우 관광호텔 객실이용은 내국인 비율이 높다. 반면 타 지역과 마찬가지로 객실이용율은 현저히 감소하고 있는 추세이다. 이는 내국인 관광호텔 이용자에 대한 적극적 마케팅과 서비스 개선이 필요할 것으로 판단되며, 대체 숙박시설 증가도 객실이용율 감소에 영향을 미친 것으로 판단된다.



[그림 3-7] 광주전라권 관광호텔 이용실태

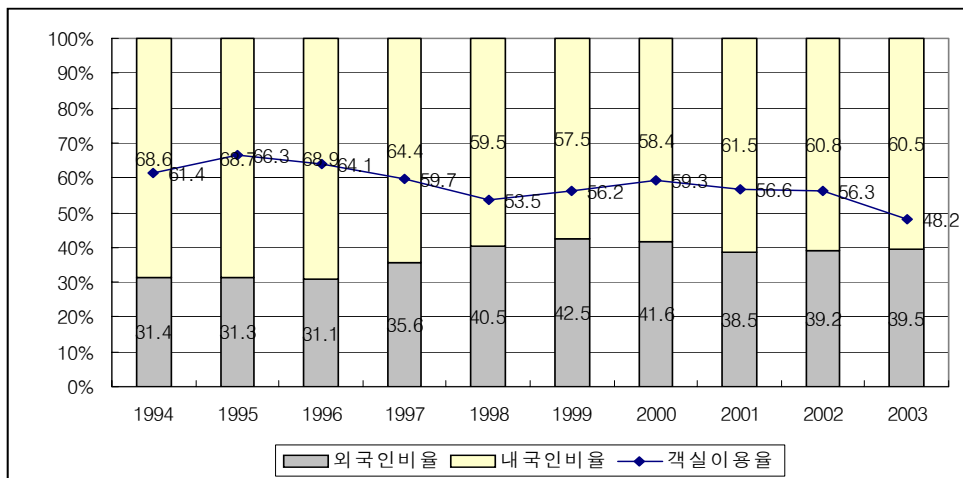
6) 부산울산경남권

부산울산경남권 '94년~'03년 관광호텔 객실 내·외국인 평균이용율의 경우 외국인 37.1%, 내국인 62.9%로 내국인 비율이 높게 나타났으며, 외국인 비율의 경우 '99년 42.5%로 최근 10년간 가장 높은 비율을 나타냈으며, '94년 30% 초반에서 '98년 이후부터 40% 내외로 나타났다.

부산울산경남권 객실이용율의 경우 '94년~'03년 58.2%로 나타났으며, '95년 66.3%를 정점으로 감소추세를 나타내고 있으며, '03년은 전년대비 -8.1%로 감소한 48.2%로 나타났다.

부산울산경남권의 경우 외국인 비율이 서울인천경기권 다음으로 높은 비중을 차지하고 있으며, '98년 이후 40% 정도의 점유율을 나타내고 있다. 그러나 객실이용율의 경우 '94년 61.4%에서 '03년 48.2%로 지속적 하락을 기록하고 있다.

이는 지역 관광호텔의 시설 노후화와 관광객의 이용행태 변화에 적극적으로 대처하지 못한데 원인이 있을 것으로 판단된다. 특히 도심시설을 제외한 중저가 관광호텔의 객실이용율 저하가 큰 영향을 미친 것으로 판단된다.



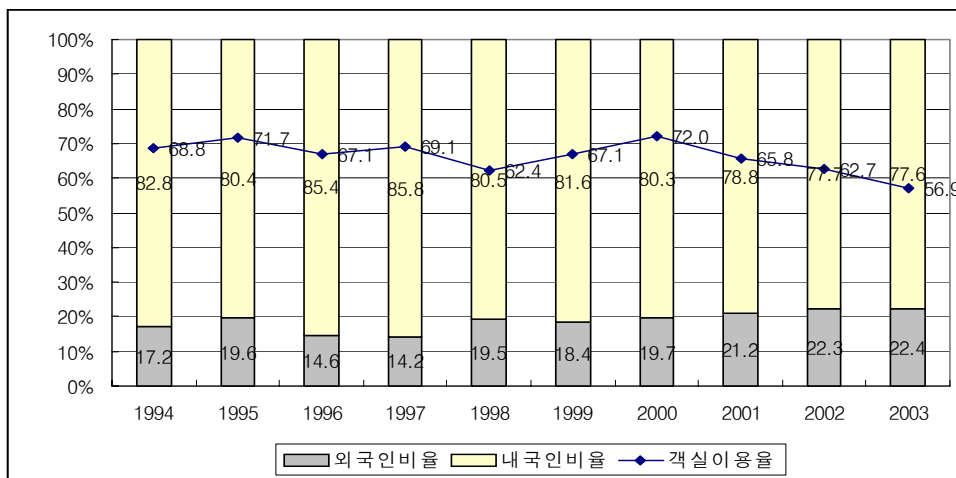
[그림 3-8] 부산울산경남권 관광호텔 이용실태

7) 제주권

제주권 '94년~'03년 관광호텔 객실 내·외국인 평균이용율의 경우 외국인 비율 18.9%, 내국인 비율 81.1%로 내국인 비율이 높게 나타났으며, 외국인 비율의 경우 '98년 19.5% 이후 소폭의 증가추세를 나타내고 있다. '03년 전년대비 0.1% 증가한 22.4%로 나타났다.

제주권 관광호텔 객실이용율의 경우 '94년~'03년 평균 객실이용율 66.4%로 나타났다으며, '00년 객실이용율 72.0%를 정점으로 감소추세를 나타내며, '03년 전년대비 -5.8% 감소한 56.9%로 나타났다. 그러나 '03년을 제외하고 타 권역과 비교해 상대적으로 높은 객실이용율을 기록하고 있다.

제주권의 경우 관광호텔 외국인 객실 이용자가 증가하고 있는 추세이며, 객실 이용율의 경우 서울인천경기권 다음으로 높은 평균 객실이용율을 기록하고 있어 최근 위기상황에도 비교적 높은 실적을 나타나고 있다. 한편 제주권의 경우 펜션 및 대체 숙박시설에 대한 관광호텔의 지속적 고객유치 대응전략이 필요한 것으로 판단된다.



[그림 3-9] 제주권 관광호텔 이용실태

제4장 관광숙박 수급현황 및 분석결과

제1절 관광숙박 수급현황

1. 전국

관광숙박 수급현황은 '94년 ~ '03년까지 10년간 전국의 외래관광객수, 내국인 숙박관광총량²⁾, 관광호텔과 휴양콘도미니엄 객실수, 관광호텔 객실이용율 추세와 각각의 전년대비 증가율의 변화를 살펴보았다. 또한 권역별 수급현황은 외래관광객수를 제외하고³⁾, 내국인 숙박관광총량, 호텔·휴양콘도미니엄 객실수, 관광호텔 객실이용율 추세와 각각의 전년대비 증가율의 변화를 살펴보았다.

우리나라를 방문한 외래관광객수는 '94년 358만명에서 '02년 535만명으로 증가하였고 내국인 숙박관광총량은 '94년 1억21백만명에서 '03년 1억86백만명으로 증가하였다. 관광호텔과 휴양콘도미니엄 객실수는 '94년 54천여실에서 '03년 78천여실로 증가하였다.

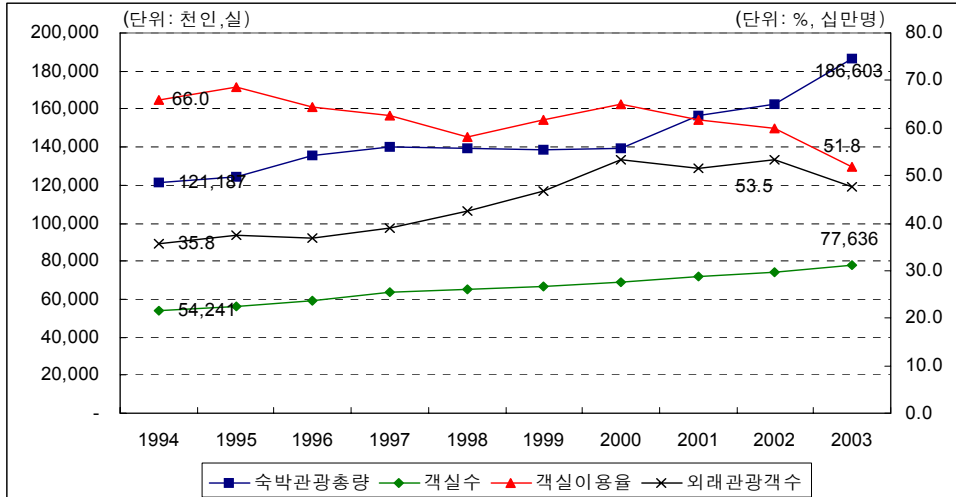
외래관광객수, 내국인 숙박관광총량, 호텔·휴양콘도미니엄 객실수, 관광호텔 객실이용율의 변화율을 살펴보면, 외래관광객수, 내국인 숙박관광총량, 호텔·휴양콘도미니엄 객실수는 꾸준한 증가율을 기록한데 반해 관광호텔의 객실이용율은 '96년, '97년, '98년 지속적으로 하락하였으며, '01년, '02년, '03년에도 지속적으로 하락한 것으로 나타났다.

'96년, '97년, '98년 관광호텔의 객실이용율 하락은 IMF 시기에 내수경기가 침체하면서 급격히 하락한 것으로 분석되며, '01년, '02년, '03년에도 내수경기의 침체가 관광호텔 객실이용율 하락의 주요 원인으로 분석된다. 이는 관광호텔이 내수기반의 객실운영에 의존성이 크며 이러한 의존성은 최근 관광호텔 객실이

2) 내국인 숙박관광총량은 한국관광공사 국민여행실태조사 각년도, 관광개발기본계획 (2001), 보간법에 따른 보정치를 적용.

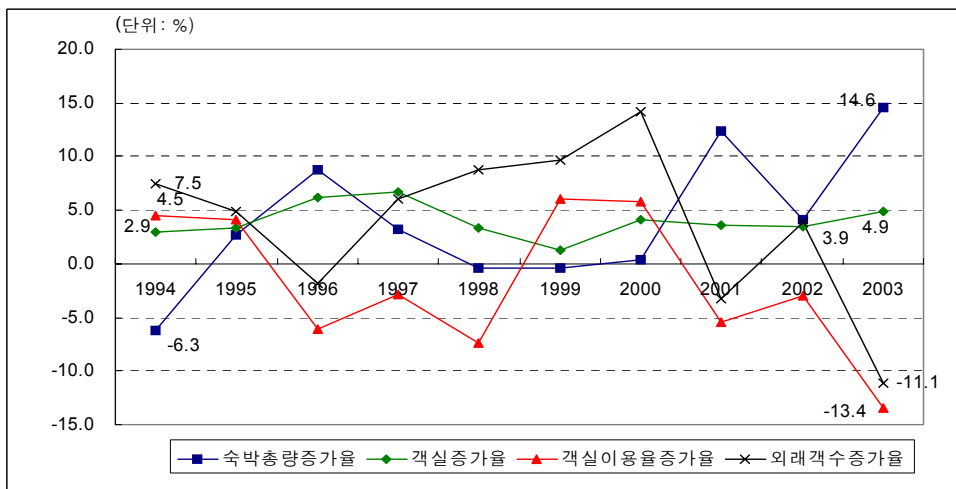
3) 외래관광객수는 지역별 방문객수에 대한 통계자료 분석의 한계로 권역별 수급분석에서는 제외하였음.

용을 하락에도 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 특히 관광호텔 운영에 있어 최근까지도 목표시장이 다변화되지 못하고 있는 것으로 판단된다.



주: 각 단위는 외래관광객수 십만명, 숙박관광총량 천인·일, 객실수 실, 객실이용율 %

[그림 4-1] 전국의 외래관광객수, 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율



[그림 4-2] 전국의 외래관광객수, 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율의 변화율

2. 7대 관광숙박권역

가. 서울인천경기권

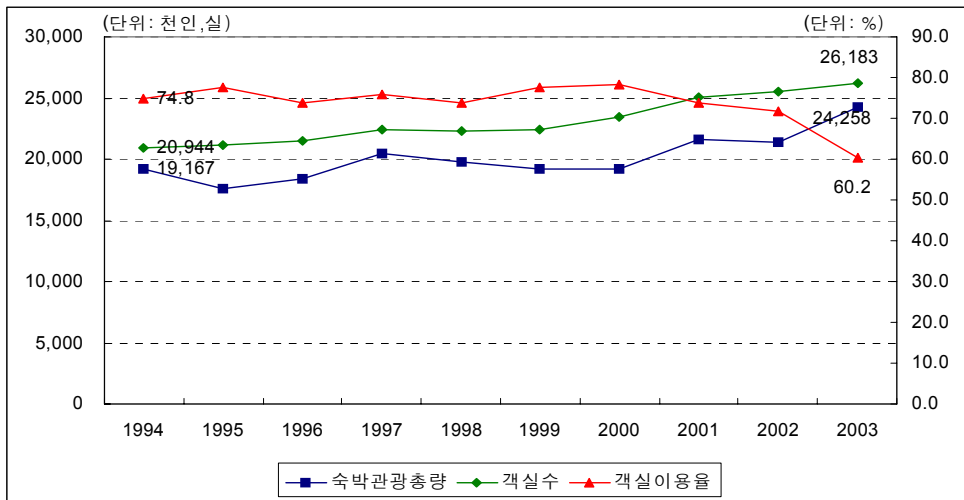
서울인천경기권의 숙박관광총량은 '94년 1천9백만명에서 '03년 2천4백만명으로 증가하였으며, 관광숙박 객실수는 '94년 21천여실(호텔 19.4천여실, 휴양콘도미니엄 1.6천여실)에서 '03년 26천여실(호텔 23.7천여실, 휴양콘도미니엄 2.5천여실)로 증가하였다. 최근 10년간 숙박관광총량(천인·일) 2.4%, 관광호텔 2.0%, 휴양콘도미니엄 4.8%, 일반숙박시설 5.0% 성장하고 있는 추세이지만, 호텔객실이용율 -2.1% 감소를 나타냈다.

내국인 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율의 변화율을 살펴보면 '00년까지 감소와 증가를 반복하며 시장변화의 흐름이 비교적 완만한 것으로 나타났으나 '00년 이후 숙박관광총량과 객실수 공급은 꾸준히 증가한 반면, 관광호텔의 객실이용율은 급격히 하락하고 있는 것으로 분석된다.

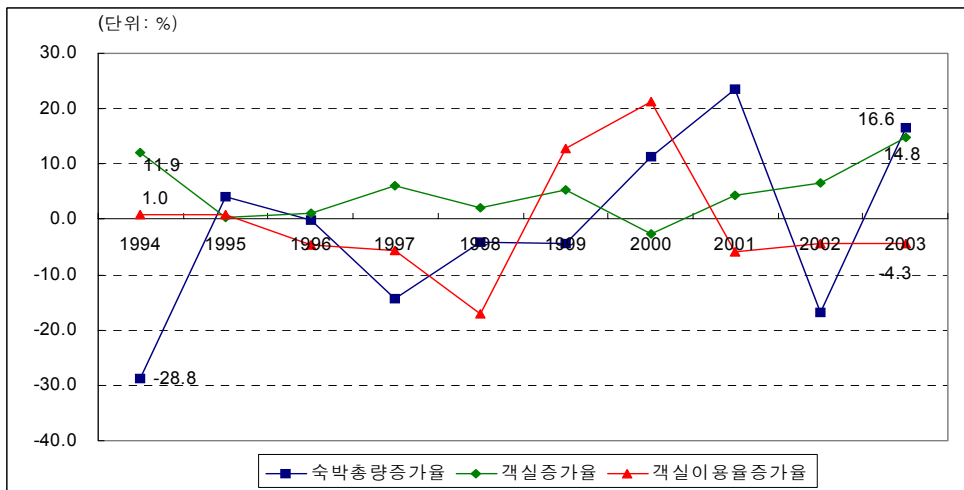
이러한 증감율의 변화는 시장변화가 '00년을 기점으로 급속히 변화한 것으로 판단된다. 특히 기존 관광호텔의 꾸준히 공급되고 전국의 외래관광객수와 내국인 숙박관광총량의 증가에도 불구하고 객실이용율의 급격한 하락은 호텔운영이 시장변화에 대처하고 있지 못한 결과로 분석할 수 있다.

관광호텔의 객실이용율은 '94년 74.8%에서 '03년 60.2%로 감소하였으며, '00년 78.2%를 정점으로 감소추세를 나타내고 있으며 '03년 관광호텔 객실이용율 60.2%로 서울인천경기권의 관광호텔 객실이용율 감소는 최근 경기침체가 주요한 원인으로 판단되며, 서울지역을 중심으로 유사 숙박시설(레지던스 등)의 증가도 영향이 있는 것으로 판단된다.

그러나 서울인천경기권의 관광호텔 운영실적과 평균객실이용율은 경기침체에도 불구하고 시장규모의 변화가 낮고, 기존 시장에 다양한 이벤트와 프로그램 개발, 시장점유율 등을 바탕으로 관광환경변화에 대응하고 있는 것으로 판단되며, 이는 관광시장이 외국인과 내국인으로 다변화되어 있고, 대체 숙박시설에 대한 영향이 상대적으로 타 지역에 비해 낮은 편이며, 시장경쟁력이 타 지역과 비교해 높은 것으로 분석된다.



[그림 4-3] 서울인천경기권 숙박총량, 객실수, 객실이용율



[그림 4-4] 서울인천경기권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율

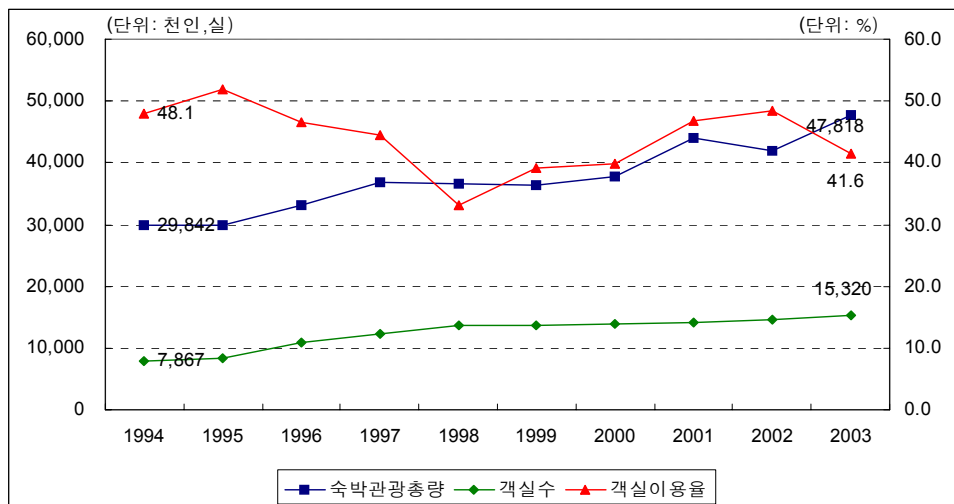
나. 강원권

강원권의 숙박관광총량은 '94년 29백만명에서 '03년 47백만명으로 증가하였으며, 관광숙박 객실수는 '94년 8천여실(호텔 1.6천여실, 휴양콘도미니엄 6.3천여실)에서 '03년 15천여실(호텔 3천여실, 휴양콘도미니엄 12천여실)로 증가하였다.

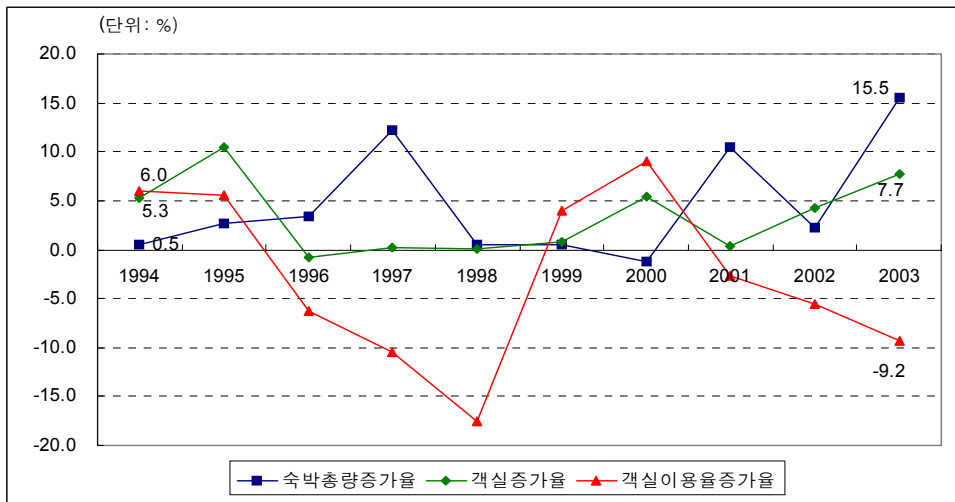
최근 10년간 숙박관광총량(천인·일) 4.8%, 관광호텔 6.9%, 휴양콘도미니엄 6.9%, 일반숙박시설 7.5% 성장하고 있는 추세이지만, 호텔객실이용율 -1.5% 감소를 나타냈다.

강원권의 변화율은 내국인 관광에 매우 민감하게 반응한 것으로 분석된다. IMF 시기에도 내국인 숙박관광총량과 객실수가 지속적으로 증가한 것으로 나타났다. 비교적 가격이 높은 관광호텔의 경우는 객실이용율이 급속히 하락한 것으로 나타났다. 강원권 숙박관광은 내국인의 관광목적지로 선호도가 높은 지역(국민하계휴가목적지 1위 지역)이지만 강원권 호텔이용율이 50% 미만을 기록하는 주요한 원인은 휴가철 성수기의 계절성과 휴양콘도미니엄과 농어촌 민박 등으로 인한 시장점유율이 영향을 미친 것으로 분석되며, '03년 객실이용율의 급속한 하락은 최근 국내시장의 경기침체와 펜션형 민박과 대체 숙박시설의 공급이 관광호텔 객실이용율에 영향을 미친 것으로 분석되었다.

강원권의 관광호텔은 관광인프라로서의 기능 확대가 매우 주요한 요소이다. 상대적으로 서울시장에 의존성이 크게 영향을 미칠 것으로 판단되며 국내 또는 해외시장 개척을 통한 시장다변화 또는 거리의 접근성 한계로 새로운 시장 개척에는 한계가 있을 것으로 전망된다. 따라서 최근의 경기침체는 강원권 중소규모 관광호텔의 경영악화를 가속화 시킬 것으로 판단된다.



[그림 4-5] 강원권 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율

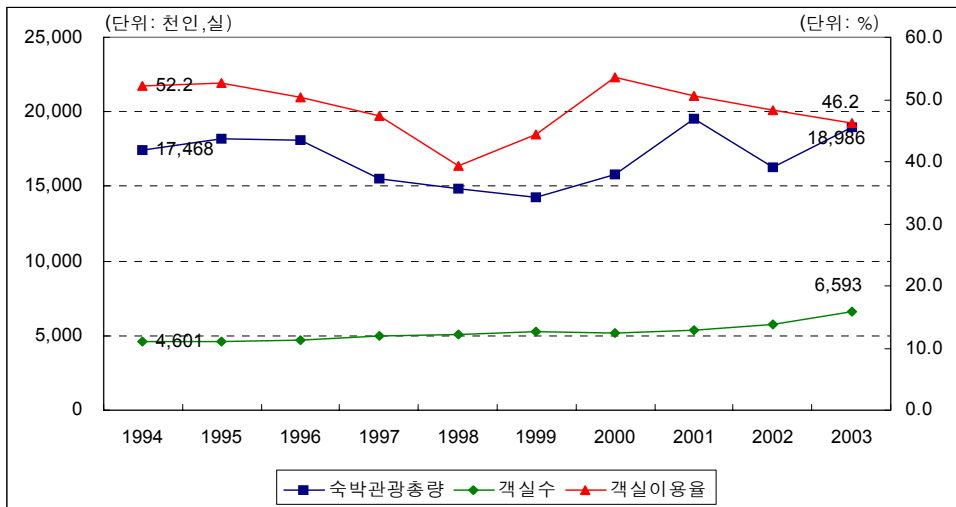


[그림 4-6] 강원권 숙박관광총량, 객실수, 객실이용율의 변화율

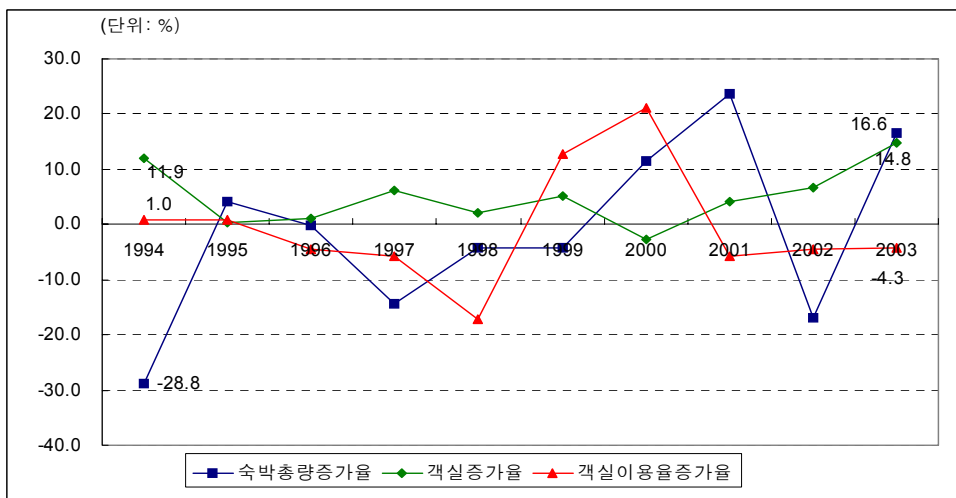
다. 대전충청권

대전충청권의 숙박관광총량은 '94년 17백만명에서 '03년 19백만명으로 증가하였으며, 관광숙박 객실수는 '94년 4.6천여실(호텔 3.8천여실, 휴양콘도미니엄 8백여실)에서 '03년 6.6천여실(호텔 4.2천여실, 휴양콘도미니엄 2.4천여실)로 증가하였다. 최근 10년간 숙박관광총량(천인·일) 0.8%, 관광호텔 1.0%, 휴양콘도미니엄 11.6%, 일반숙박시설 6.8% 성장하고 있는 추세이지만, 호텔객실이용율 -1.2% 감소를 나타냈다.

대전충청권 관광호텔 객실이용율은 '94년 52.2%에서 '03년 46.2%로 타지역과 비교해 상대적으로 하락폭이 낮은 수준이며 최근 경기침체에도 불구하고 대전충청권의 관광호텔 객실수 공급과 객실이용율의 증가율 하락도 비교적 낮은 수준이다. 이는 지역관광시장에 한계는 상존하지만 비교적 안정적 시장규모를 확보하고 있는 것으로 분석된다. 그러나 관광호텔의 객실이용율이 50% 수준에 머물고 있어 호텔운영에 한계가 있을 것으로 분석되며 특히 내수시장이 장기적인 침체로 이어질 경우에는 지역호텔 전체가 위기에 직면할 위험성이 있다.



[그림 4-7] 대전충청권 숙박총량, 객실수, 객실이용율



[그림 4-8] 대전충청권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율

라. 대구경북권

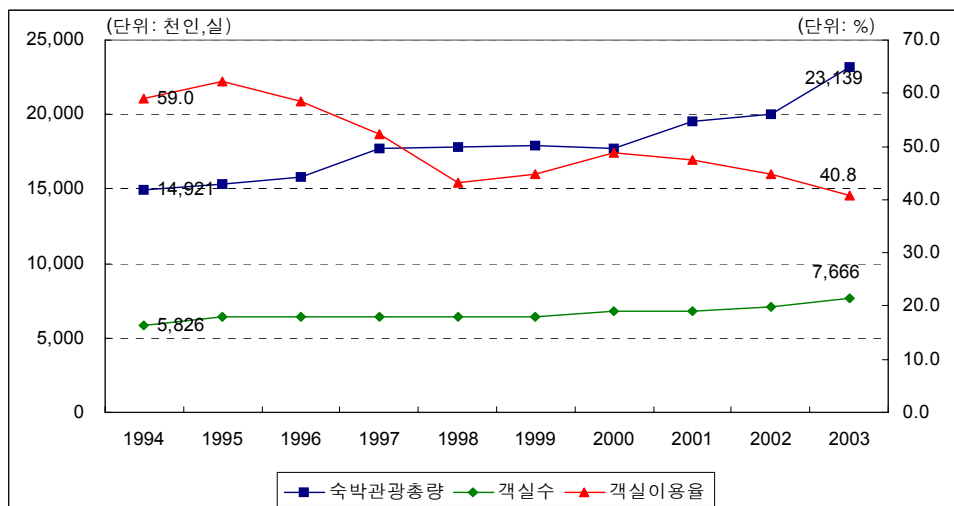
대구경북권의 숙박관광총량은 '94년 14백만명에서 '03년 23백만명으로 증가하였으며, 관광숙박 객실수는 '94년 5.8천여실(호텔 5.3천여실, 휴양콘도미니엄 5백여실)에서 '03년 7.6천여실(호텔 6.3천여실, 휴양콘도미니엄 1.3천여실)로 증가하

였다. 최근 10년간 숙박관광총량(천인·일) 4.5%, 관광호텔 1.8%, 휴양콘도미니엄 9.3%, 일반숙박시설 4.2% 성장하고 있는 추세이지만, 호텔객실이용율 -3.6% 감소한 것으로 나타났다.

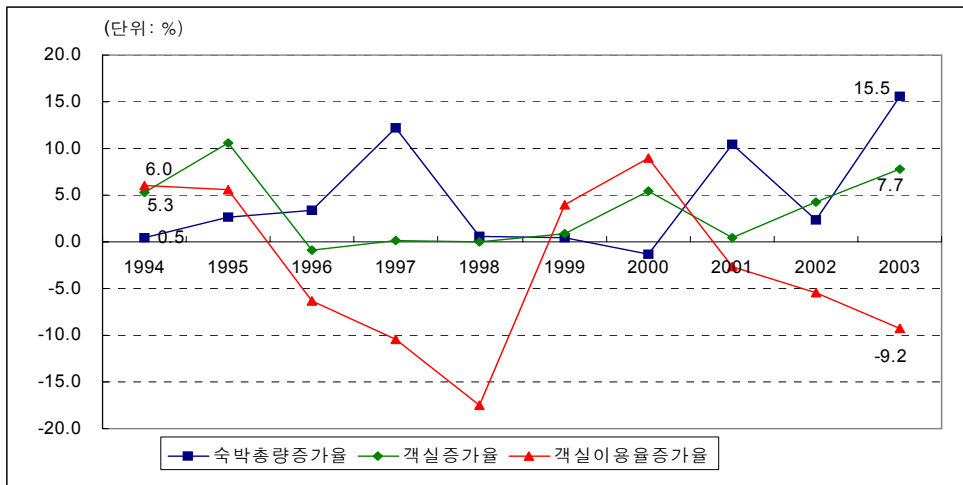
대구경북권의 변화율을 살펴보면 타지역의 객실수가 증가하는 시기에 객실공급이 거의 없었으며 내국인 숙박관광총량은 꾸준히 증가한 것으로 나타났다. 반면 객실이용율은 '96년, '97년의 침체가 최근 '02년과 비슷한 추세를 나타내고 있다.

대구경북권 관광호텔은 내수시장 침체에 큰 영향을 받고 있는 것으로 분석된다. 특히 관광호텔의 객실이용율 감소는 '94년 59.0%에서 '03년 40.8%로 약 -20.0% 감소하였다. 이는 관광행태의 변화에 의한 관광객의 다양한 욕구에 기존 호텔의 매력도저하 및 시설노후화로 인한 매력감소와 이에 대응하는 관광호텔의 대처가 부족하였으며, 대체 숙박시설의 증대로 인한 숙박관광객의 기호와 선택의 폭이 넓어졌기 때문으로 보인다.

'94년 14백만명에서 '03년 23백만명으로 숙박관광이 증가하였음에도 불구하고 객실이용율이 최근 10년간 약 -20.0% 큰 폭의 하락 추세를 나타내고 있는 실정이다. 이는 숙박관광행태의 급속한 변화, 숙박매출 의존적 호텔운영, 기존 호텔 시설의 매력도 저하 및 시설노후화, 대체숙박시설의 증대가 주요한 원인으로 판단된다.



[그림 4-9] 대구경북권 숙박총량, 객실수, 객실이용율



[그림 4-10] 대구경북권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율

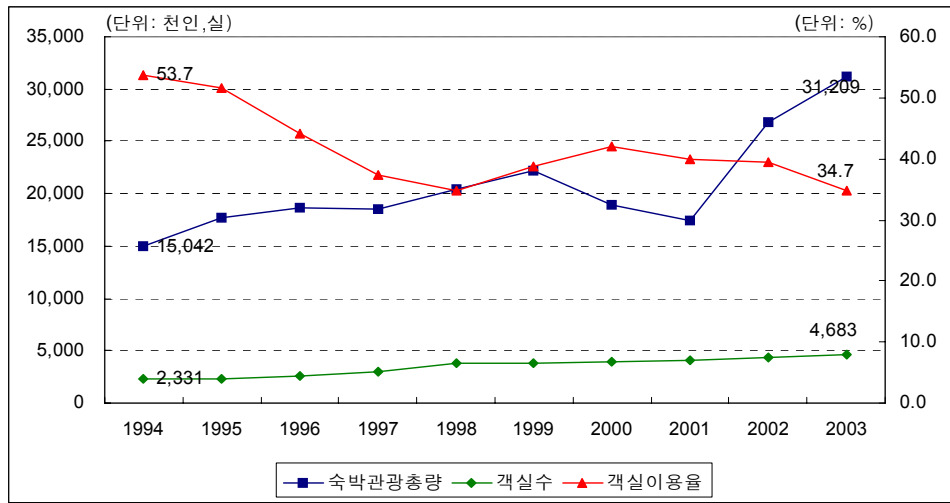
마. 광주전라권

광주전라권의 숙박관광총량은 '94년 15백만명에서 '03년 34백만명으로 증가하였으며, 관광숙박 객실수는 '94년 2.3천여실(호텔 1.9천여실, 휴양콘도미니엄 4백여실)에서 '03년 4.7천여실(호텔 3.2천여실, 휴양콘도미니엄 1.5천여실)로 증가하였다. 최근 10년간 숙박관광총량(천인·일) 7.6%, 관광호텔 5.5%, 휴양콘도미니엄 12.5%, 일반숙박시설 7.4% 성장하고 있는 추세이지만, 호텔객실이용율 -4.3% 감소를 나타냈다.

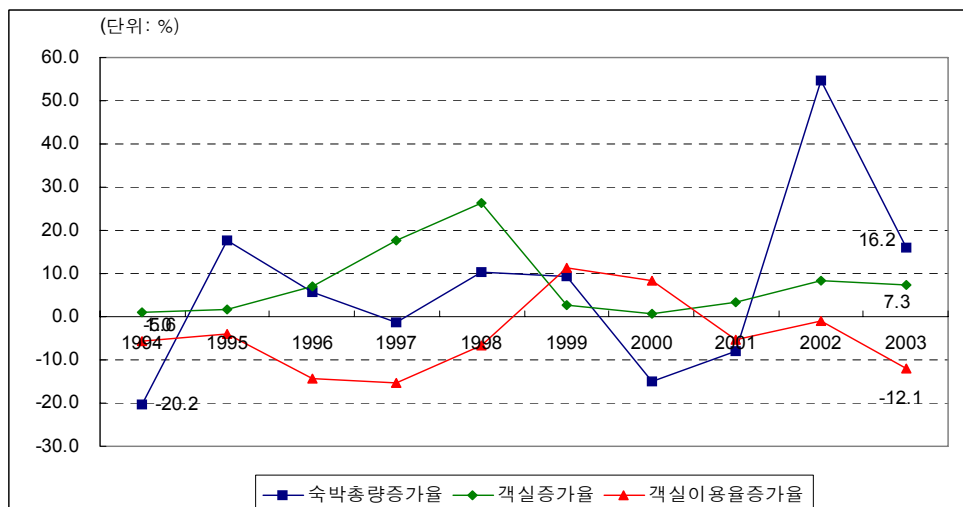
광주전라권의 변화율은 타 지역과 비교해 비교적 변화가 적은 것으로 분석되며 내국인 숙박관광총량은 증가하고 있는 추세이다.

광주전라권의 관광호텔 객실이용율 저하는 대구경북권과 마찬가지로 숙박의 존적 호텔운영, 기존 호텔시설의 매력도 저하 및 시설노후화, 대체숙박시설의 증대가 주요한 원인으로 판단된다. 또한 광주전라권을 방문하는 숙박관광객의 관광행태가 급속히 변화하는데 대응하지 못하고 있으며, 이를 수용하는 대체숙박시설(일반호텔, 민박, 모텔 등)이 크게 증가한 것으로 분석된다. 기존 도심형 호텔이 내수시장의 침체에 영향을 받은 반면, 관광객은 농산어촌의 체험관광이

크게 작용하여 대체숙박시설의 증가에 더욱 영향을 미친 것으로 판단된다.



[그림 4-11] 광주전라권 숙박총량, 객실수, 객실이용율

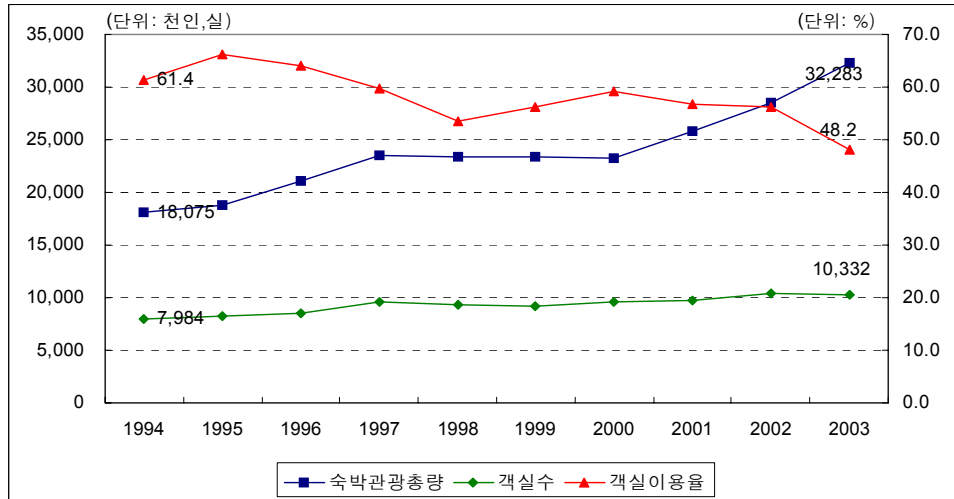


[그림 4-12] 광주전라권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율

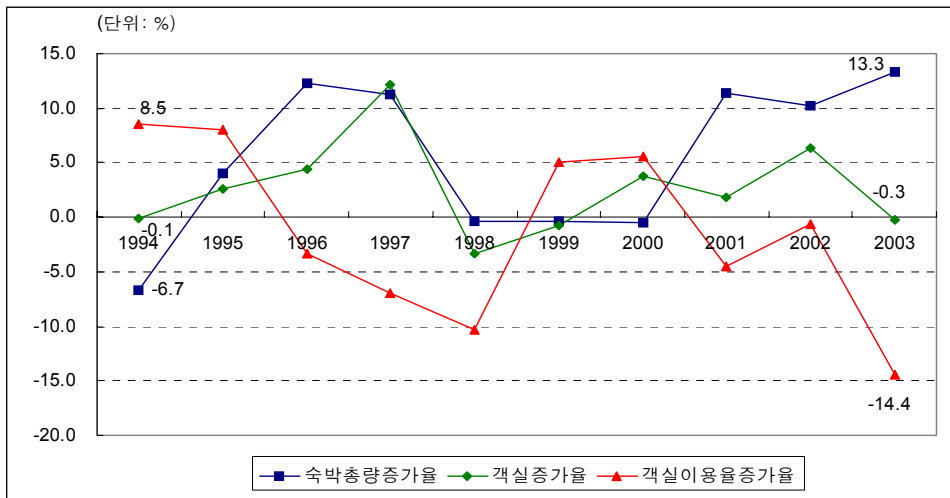
바. 부산울산경남권

부산울산경남권의 숙박관광총량은 '94년 18백만명에서 '03년 32백만명으로 증가하였으며, 관광숙박 객실수는 '94년 8천여실(호텔 7.3천여실, 휴양콘도미니엄 7백여실)에서 '03년 10천여실(호텔 9.1천여실, 휴양콘도미니엄 1.2천여실)로 증가하였다. 최근 10년간 숙박관광총량(천인·일) 6.0%, 관광호텔 2.2%, 휴양콘도미니엄 6.2%, 일반숙박시설 5.3% 성장하고 있는 추세이지만, 호텔객실이용율 -2.4% 감소한 것으로 나타났다.

부산울산경남권의 변화율은 관광호텔의 운영이 시장변화에 대응이 낮은 것으로 판단된다. 특히 최근 10년간 숙박관광이 큰 폭으로 증가하였으며, 이에 따른 관광호텔 공급도 크게 증가 하였으나 '99년 이후 관광호텔 객실이용율은 큰 폭으로 하락하고 있는 추세이다. 이는 지방의 내수침체가 호텔시장 침체에 큰 영향을 미친 것으로 분석되며, 특히 부산시장이 큰 관광시장을 보유하고 있음에도 불구하고 관광호텔 객실이용율의 지속적 하락은 관광호텔의 숙박기능 저하, 내수시장 의존적 운영, 중소규모 호텔의 높은 비중, 관광객의 숙박관광 행태 변화에 대한 대응 부재 등 내부적 원인이 큰 것으로 판단된다.



[그림 4-13] 부산울산경남권 숙박총량, 객실수, 객실이용율



[그림 4-14] 부산울산경남권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율

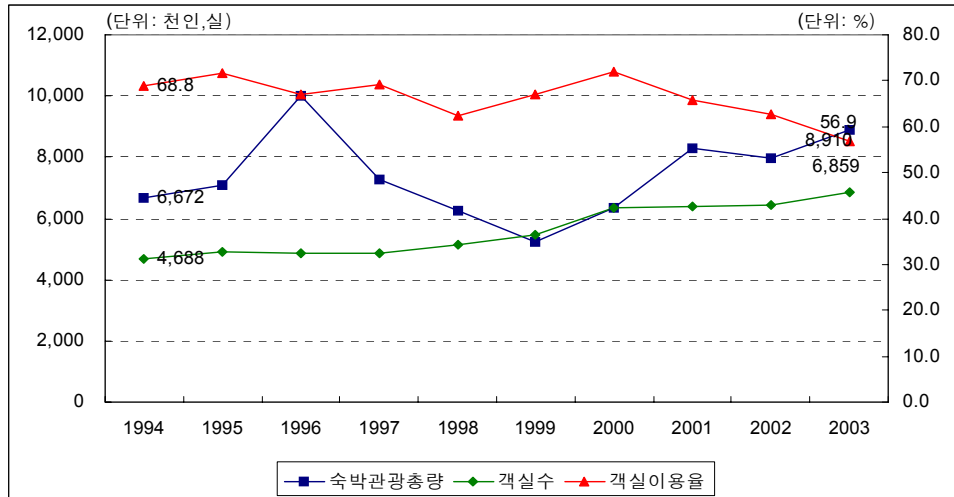
사. 제주권

제주권의 숙박관광총량은 '94년 6.6백만명에서 '03년 9백만명으로 증가하였으며, 관광숙박 객실수는 '94년 4.7천여실(호텔 4.5천여실, 휴양콘도미니엄 2백여실)에서 '03년 6.9천여실(호텔 5.7천여실, 휴양콘도미니엄 1.2천여실)로 증가하였다. 최근 10년간 숙박관광총량(천인·일) 2.9%, 관광호텔 2.4%, 휴양콘도미니엄 18.4%, 일반숙박시설 2.8% 성장하고 있는 추세이지만, 호텔객실이용율 -2.1% 감소하였다.

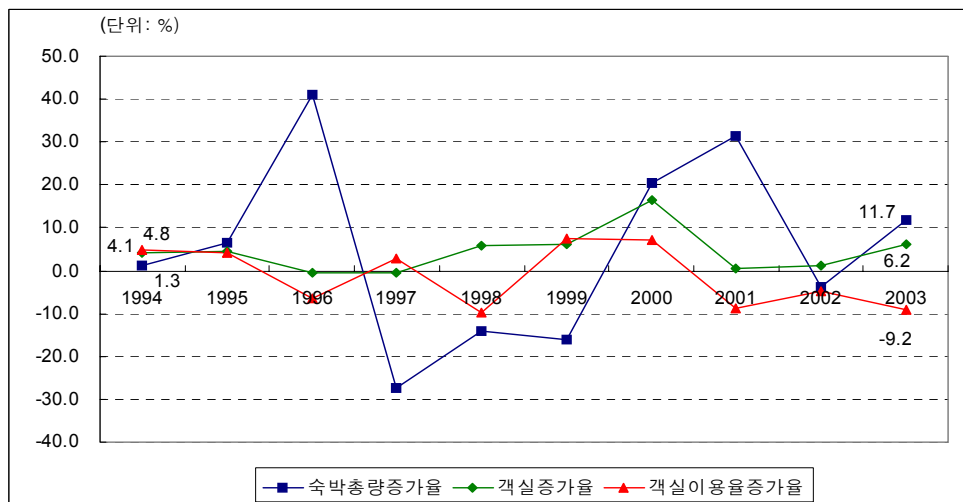
제주권의 변화율을 살펴보면 비교적 타권역과 비교해 시장변화에 빠르게 대응하고 있는 것으로 판단된다. 그러나 최근 관광호텔 객실이용율 하락은 관광호텔의 운영에 대한 전반적 재검토가 요구되는 것으로 판단된다.

제주권의 관광숙박 수급은 경기침체의 영향에도 불구하고 호텔 객실이용율은 비교적 안정적 수준이다. 그러나 '00년 이후 지속적으로 하락하고 있는 추세이며 제주권 관광호텔은 관광객, 객실수, 객실이용율이 비교적 탄력적으로 작용하고 있으나 대체숙박시설의 증대가 다소 객실이용율에 영향을 미친 것으로 분석된다. 무엇보다도 현재 객실이용율이 과거 10년간 제주지역 관광호텔 객실이용

율의 최저수준임을 고려할 때, 제주관광의 잠재성을 활용하고 시장변화에 대처하기 위한 적극적 운영개선 노력이 요구되는 실정이다.



[그림 4-15] 제주권 숙박총량, 객실수, 객실이용율



[그림 4-16] 제주권 숙박총량, 객실수, 객실이용율의 변화율

제2절 분석결과 및 시사점

1. 관광수요 및 숙박시설 이용실태

관광수요는 수급분석의 주요한 지표이다. 관광숙박 수급분석에서 다루고 있는 관광수요는 외래관광객수와 내국인 숙박관광총량이다. '89년부터 '02년까지 외래관광객 입국자수는 연간 4.9% 증가하고 있으며, 국민숙박관광총량은 2002년 1억 5천만명에서 연간 1.2% 증가하고 있다. 관광호텔 이용율은 '97년 4.9%에서 '01년 5.2%로 증가하였으며, 휴양콘도미니엄은 10.0%에서 19.0%, 민박은 11.9%에서 18.0%로 증가하였으나 여관은 24.3%에서 17.6%로 감소하였다.

관광수요와 숙박시설 이용실태의 주요한 내용을 정리하여 보면 다음과 같다.

첫째, 외래관광객수는 과거 10년간 지속적으로 증가하였으며, 중장기 외래관광객 수요예측결과 이러한 추세가 앞으로도 증가할 것으로 전망된다. 우리나라를 방문하는 외래관광객수는 '00년 500만명 시대를 열면서 새로운 전환기에 들어섰으며 '05년에는 600만명 시대가 열릴 것으로 전망된다. 그러나 최근 3년간 국제정세 불안과 사스, 그리고 일본과 미국 경기 침체로 인해 방문객수는 정체 현상을 나타내었다. '04년에 들어서면서 한류, 일본경기 회복, 남북관계 진전 등으로 500만명 정체 현상이 극복되는 계기가 될 것으로 전망된다. 또한 외국인 방문객수는 꾸준히 증가해 왔으며 이러한 추세는 지속될 것으로 분석된다.

둘째, 국민국내 숙박관광은 과거 10년간 매년 증가하고 있는 추세이며 주40시간근무제와 주5일수업제 확산으로 숙박관광은 급격히 증가할 것으로 전망되고 있다. 이러한 증가추세는 주40시간근무제와 주5일수업제 확산의 영향으로 향후 2~3년간 국민관광 수요의 급격한 증대와 더불어 행태 변화가 예상되고 있다. 특히 국민숙박관광은 여가시간 증대와 삶의 질을 추구하는 생활패턴의 변화 가속화로 숙박관광 수요는 증가할 것으로 전망되고 있다.

셋째, 외래관광객의 주요 숙박이용시설로서 관광호텔의 이용율은 다소 감소한 것으로 분석되었다. 그러나 대체 숙박시설의 이용이 증가하는 추세로 나타났으며, 단체관광객을 대상으로 영업하는 주요 여행사들은 수익성에 적합한 숙박상

품을 개발하는데 대체숙박시설을 선택할 비율이 높아질 것으로 판단된다.

넷째, 국민숙박관광 주요 이용시설의 이용율은 관광호텔과 일반호텔은 단기적으로 유지되다가 시설노후화로 다소 감소할 것으로 분석된다. 그러나 휴양콘도미니엄, 펜션형 민박의 이용율은 급속히 증가하고 있으며, 고급 일반숙박시설(인터넷과 고급내장재를 갖춘 모텔 등)의 이용도 증가할 것으로 예상된다.

전반적으로 관광수요는 외래관광객의 지속적 증가와 국민숙박관광의 급격한 증가로 정리될 수 있다. 그러나 관광객의 숙박시설 이용에는 변화가 확대될 것으로 분석된다. 특히 운영 전문성과 시설개선이 미흡한 숙박시설은 시장에서 도태가 가속화 될 것으로 예상되며, 가족중심의 주말관광 수요 증대는 중장기적으로 관광숙박시설의 공급에 많은 영향을 미칠 것으로 예상된다.

2. 관광숙박 공급

관광숙박공급은 관광숙박업, 일반숙박업, 농어촌민박, 유사숙박시설의 공급이 지속적으로 증가하되 시장점유율의 변화가 가속화되는 것으로 나타났다. 전국의 관광호텔은 '94년 43천여실에서 '03년 57천여실로 연간 2.4% 증가하고, 휴양콘도미니엄은 1만여실에서 24천여실 연간 7.8% 증가하였으며, 일반숙박시설은 345천여실에서 595천여실로 연간 5.6%씩 증가하고 있는 추세이다. 관광호텔의 객실이용율은 '94년 66.0%에서 '03년 51.8%로 하락하였다. 지역별로 '03년 서울인천경기권 60.2%, 제주권 56.9% 수준이며 나머지 5개 권역의 관광호텔은 50% 미만의 저조한 객실이용율을 기록하였다.

세부적으로 관광호텔의 객실공급과 운영실태를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 관광숙박업 중 관광호텔은 공급의 지속적 증대와 더불어 운영기법의 차별화가 예상된다. 이는 관광산업이 지역의 핵심 사업으로 등장하면서 관광인프라 확충의 중심에 숙박시설이 중요한 비중을 차지한다는데 있다. 그러나 공급에 있어 서울인천경기권의 숙박시설은 수요기반의 공급이 확대될 것으로 전망되는 반면, 그 외 6개 권역에서는 관광인프라 개발을 통한 공급기반의 수요창출이 예상된다.

둘째, 휴양콘도미니엄과 관광펜션은 급속히 증가할 것으로 분석된다. 휴양콘도미니엄은 국민숙박관광 활성화와 더불어 기존 휴양콘도미니엄을 운영하는 업체를 중심으로 체인형 휴양콘도미니엄이 급속히 증가할 것으로 예상된다. 또한 현재 관광펜션의 등록도 증가할 것으로 예상된다. 이는 기존의 농어촌 펜션형 민박 난립은 관리운영과 시설유지에 대한 문제점이 발생할 것으로 예상되며, 이로 인해 관리운영 전문업체 등장과 지속적 투자를 받기 위하여 향후 2~3년이 지나면 관광펜션으로 전환할 가능성이 높은 것으로 판단된다.

셋째, 일반숙박업 중 모텔, 여관은 공급 감소와 운영의 변화가 전망된다. 현재 50만여실 정도로 파악되는 모텔, 여관은 성매매특별법으로 인하여 부채증가로 인한 운영부실과 폐업이 예상되며, 지방의 일반숙박업은 관광객 유치로 그 기능이 전환될 것으로 예상된다.

넷째, 농어촌 민박의 경우 재래형 민박의 공급은 감소하고 펜션형 민박은 증가할 것으로 분석된다. 그러나 농어촌 펜션형 민박의 경우 운영에 있어 전문업체(예약대행업체)와의 협력이 증가할 것으로 예상된다. 따라서 소유와 운영은 유지하되 기능적 분화(예약, 지불대행, 온라인 홍보 등)가 예상된다.

마지막으로 유사 숙박업체(레지던스 등)의 지속적 공급 확대가 예상된다. 유사 숙박업체는 현재 부동산 임대업과 관광숙박업(가족호텔)으로 운영되고 있는 실정이다. 이는 기존 호텔과의 경쟁이 날로 심화될 것으로 예상된다. 새로운 개발방식으로 개발된 레지던스는 고정비의 회수가 용이함과 동시에 가격경쟁력에서 기존 호텔에 앞서 있어 시장구도를 변화시키고 있는 것으로 분석된다. 특히 중국시장을 중심으로한 단체관광객을 수배하는 여행업체가 수익성 증대를 위하여 유사 숙박시설을 선택함으로써 관광숙박업체와 유사 숙박업체와의 갈등은 증가할 것으로 전망된다. 따라서 레지던스 기능에 대한 제도적 관리강화가 시급한 것으로 판단된다.

종합적으로 살펴보면 관광공급은 서울인천경기권의 수요기반 공급증대, 기존 숙박시설의 업종 전환, 관광인프라 기반의 공급 확대가 예상된다. 또한 국가적 차원의 관광레저산업 육성에 따른 관광산업 부문의 투자증대는 관광숙박시설이 급속히 확대될 수 있을 것으로 분석된다.

제5장 관광숙박 수급전망

제1절 분석체계 및 예측방법

1. 분석체계

본 연구의 관광수요는 외래관광객수와 국민숙박관광총량의 시계열 예측과 정책목표수요를 관광숙박 수급의 분석지표로 설정하였다. 외래관광객수는 한국관광공사의 출입국통계 자료('93.1월~'04.6월)의 월별 입국자수 통계자료를 이용하여 최적모형기법을 이용한 시계열 예측⁴⁾하고, 국민숙박관광총량은 국민여행실태조사(한국관광공사, 각년도)의 성장률을 반영하여 예측하였다. 또한 정책목표는 제2차관광개발기본계획(문화관광부, 2001)의 외래관광객수와 국민숙박관광총량을 기준으로 산정하였다.

〈표 5-1〉 분석체계 및 연구방법

구분	주요내용	연구방법
관광수요	자연증가 국민숙박관광총량 및 외래관광객수	시계열예측 제2차관광개발기본계획
숙박시설 공급 (자연증가)	지역별(서울인천경기관, 서울인천경기관외 지역) 유형별(2003년도 관광호텔 객실수 기준)	성장률 관광동향에 관한 연차보고서
객실수요	최대일율 산정법 McIntosh 산정법	제2차관광개발기본계획 고양시 관광숙박단지 개발기본계획
숙박수급 전망	객실수요 산정방식 x 관광수요 (2x2방식) 지역별 객실증가율 가중치 적용	시나리오 분석 서울인천경기관·6개권 점유율 호텔이용율

4) 시계열 분석기법 중 추세분석법(Traditional Trend Methods), 평활법(Smoothing Methods), 지수평활법(Exponential Smoothing Methods) 등에 의한 예측을 실시하였으며, 절대평균백분비오차(Mean Absolute Percentage Error : MAPE)를 모형선정의 기준으로 삼음.

관광숙박시설의 공급은 자연증가분을 반영하여 공급수요를 산정하였다. 지역별(서울인천경기관, 6개 권)⁵⁾, 유형별(관광호텔, 휴양콘도미니엄, 민박/펜션 등 가족형 숙박시설) 객실수 점유율과 성장률을 가중치로 적용하였다.

숙박관광수요에 따른 객실수요는 과거 연구에서 객실수급을 전망한 최대일율 산정법과 McIntosh 방법론을 적용하여 객실수요를 전망하였다. 또한 수급전망에 대한 시나리오는 객실수요 산정방식(최대일율 산정법, McIntosh 산정법)과 관광수요(정책목표 수요, 시계열 예측수요)에 따라 2x2에 의한 시나리오 방법으로 숙박객실수의 수급을 추정하였다.

〈표 5-2〉 시나리오 설정

구분		관광수요			
		정책목표수요(P)		시계열 전망(t)	
		외래객	내국인	외래객	내국인
방법론	최대일율 방식 (Mx)	Mx_P		Mx_t	
		Mx_p1	Mx_p2	Mx_t1	Mx_t2
	McIntosh 방식 (Mm)	Mm_P		Mm_t	
		Mm_p1	Mm_p2	Mm_t1	Mm_t2

2. 예측방법

최대일율 방식(Mx)과 McIntosh 방식(Mm)의 산정방식은 아래와 같다. 아래의 각각 지표는 제2차관광개발기본계획(문화관광부, 2001), 국민여행실태조사(한국관광공사, 각년도), 관광호텔운영실적(한국관광호텔업협회, 각년도)의 자료를 이용하였다. 관광수요는 시계열 예측과 제2차관광개발기본계획(문화관광부, 2001), 투숙일수는 관광호텔운영실적(한국관광호텔업협회, 각년도), 국민국내관광총량, 숙박참가횟수는 국민여행실태조사(한국관광공사, 각년도), 최대일율은 1/100, 서비스율은 80%를 기본가정으로 하였으며, 관광호텔의 객실당 투숙인원은 2명으로 가정하였다.

5) 전국을 7대 숙박권역으로 숙박수요를 추정하는데 있어 지역별 내국인과 외국인의 체제일수, 숙박시설 이용율을 산정하는데 한계로 인하여 서울인천경기관과 그 외 6개 권역으로 구분하여 향후 숙박객실수요를 전망함.

일일 숙박객실수요 산정식은 아래와 같이 외래관광객 1일 객실수요와 국내숙박관광객 1일 객실수요를 구분하여 산정하였다. 국민국내관광수요로 산정된 숙박관광총량은 숙박관광여행일수로 나누어 숙박관광객수를 산정하였으며 지역별 산정은 제2차관광개발기본계획의 숙박관광총량을 기준으로 배분하였다.

제2차관광개발기본계획에서 산정한 최대일일 산정법에 따른 식은 아래와 같다.

최대일일 산정법(Mx):

$$Mx = \text{외래관광객 1일객실수요 (Mx}_1\text{)} + \text{국민국내관광 1일객실수요 (Mx}_2\text{)}$$

$$Mx_1 = \frac{\text{외래관광객수} \times \text{호텔 이용율} \times \text{투숙일수} \times \text{최대일일} \times \text{서비스율}}{\text{객실당 투숙인원}}$$

$$Mx_2 = \frac{\text{숙박관광총량} \times \text{호텔이용율} \times \text{숙관참가횟수} \times \text{숙박일수} \times \text{최대일일} \times \text{서비스율}}{\text{숙박관광여행일수} \times \text{객실당 투숙인원}}$$

McIntosh and Goeldner(1995)의 평균객실이용율과 객실이용율(Occupancy Room Rate; 이하 OCC)을 적용하여 1일객실수요를 산정한 식은 아래와 같다.

McIntosh 산정법(Mm):

$$Mm = \text{외래관광객 1일객실수요 (Mm}_1\text{)} + \text{국민국내관광 1일객실수요 (Mm}_2\text{)}$$

$$Mm_1 = \frac{\text{외래관광객수} \times \text{호텔 이용율} \times \text{평균체제일수}}{365 \times \text{객실당 투숙인원}}$$

$$Mm_2 = \frac{(\text{국민숙박관광총량} / \text{숙박관광여행일수}) \times \text{호텔 이용율} \times \text{평균체제일수}}{365 \times \text{객실당 투숙인원}}$$

$$\text{1일객실수요} = \frac{Mm}{OCC} \quad ※ \text{OCC: 객실이용율 적용}$$

3. 기본가정

지역별 관광숙박시설 수급 전망에 있어 서울인천경기권과 6개 권역(강원권, 대전충청권, 대구경북권, 광주전라권, 부산울산경남권, 제주권)으로 구분하여 숙박시설별 객실수요를 전망하였다.

관광호텔의 연도별 객실수의 자연증가량과 지역별 호텔이용율에 대한 점유율은 최근 5년간('00년~'04년) 증가율을 반영하였다.

최근 5년간 전국적으로 관광호텔 객실수는 연평균 2.9%(약 1,660여실) 증가하는 것으로 나타났으며, 이중 서울인천경기권역 약 830여실, 6개 권역 약 830여실 정도 증가하는 것으로 분석된다. 관광호텔의 객실공급은 지역에 따라 많은 차이가 있는 것으로 분석된다. 특히 2004년 서울인천경기권의 관광호텔이 전년 대비 6.6% 증가한 반면 6개 권역은 0.7% 정도로 객실공급이 급속히 침체한 것으로 나타났다.

또한 호텔의 지역별 객실규모의 점유율은 최근 5년간 서울인천경기권역 0.42% 증가하였으나 6개 권역은 0.32% 감소하는 것으로 나타났다.

〈표 5-3〉 연도별 · 지역별 객실수 증가율과 점유율

단위: 실, %

구분	전국		서울인천경기권역			6개 권역		
	객실수	증가율	객실수	증가율	점유율	객실수	증가율	점유율
2000	49,754	4.8	21,192	3.9	42.6	28,562	5.4	57.4
2001	52,206	4.9	22,767	7.4	43.6	29,439	3.1	56.4
2002	53,146	1.8	22,972	0.9	43.2	30,174	2.5	56.8
2003	55,286	4.0	23,668	3.0	42.8	31,618	4.8	57.2
2004	57,077	3.2	25,238	6.6	44.2	31,839	0.7	55.8
성장율	2.9		3.3		0.42	2.6		-0.32

주: 성장율은 기간성장율임.

관광수요의 시계열 예측결과와 제2차관광개발기본계획(문화관광부, 2001)은 아래와 같이 전망되었다.

정책목표수요는 제2차관광개발기본계획(2001)의 중장기 목표수요이다. 관광진흥5개년계획(2003)의 '08년 외래관광객수 1천만명 유치 목표는 관광숙박의 수급 전망에서 '10년 목표와 양적으로 동일한 전망치로서 본 연구에서는 '10년 외래관광객수 1천만명 유치를 적용하였다.

시계열 전망수요는 시계열 분석기법 중 추세분석법(Traditional Trend Methods), 평활법(Smoothing Methods), 지수평활법(Exponential Smoothing Methods) 등에 의한 예측을 실시하였으며, 절대평균백분비오차(Mean Absolute Percentage Error : MAPE)를 최적모형선정의 기준으로 삼아 2010년까지의 중장기 숙박관광수요를 전망하였다.

'93년~'04년 11월까지의 외래관광객수⁶⁾의 시계열 예측결과 최적모형은 윈터스 모형(Winters Method - Additive, MAPE 3.70321)으로 분석되었다. 이에 따른 외래관광객수는 '04년 약 586만명에서 '10년 약 790만명 정도가 될 것으로 예측되었다. 이중 서울인천경기권의 외래객 방문객수는 약 630만명 정도가 될 것으로 전망되며, 그 외 6개 권역은 약 160만명 정도가 될 것으로 예상된다.

1천만명 외래관광객 유치 정책목표와 비교해 보면, 약 200만명 정도의 시장창출을 위한 전략적 정책추진이 필요한 것으로 분석된다.

내국인 숙박관광총량은 제2차관광개발기본계획과 관광진흥5개년계획(문화관광부, 2003)의 기초 자료를 토대로 숙박관광총량은 연간 2.1% 내외의 증가율을 적용하여 시계열 예측하였다. 이에 내국인 숙박관광총량은 '04년 약 1억6천만명 정도에서 '10년 약 1억8천만명 정도가 될 것으로 추정된다. 국민숙박관광총량 2억2천만명과는 약 4천만명 정도의 차이가 있는 것으로 나타났다. 이는 주40시간근무제와 주5일수업제 확산 등 국민 삶의 질 향상을 위한 정책과 국민소득 증대를 위한 정책이 향후 국민숙박관광 활성화에 주요한 영향요인이 될 것으로 판단된다.

6) 2003년 월별 외래관광객수는 이라크 전쟁과 사스의 영향을 고려하여 2002년과 2004년의 월별 외래관광객수의 평균 방문객수를 적용하여 추정함.

〈표 5-4〉 내·외국인 숙박관광수요 전망결과

구분		정책목표		시계열전망	
		외래관광객수 (천명)	국민숙박관광총량 (천인·일)	외래관광객수 (천명)	국민숙박관광총량 (천인·일)
전국	2004	7,500	198,222	5,857	159,035
	2005	8,000	199,312	6,638	162,591
	2006	8,400	206,993	6,891	166,146
	2007	8,800	207,389	7,144	169,697
	2008	9,200	208,928	7,396	173,245
	2009	9,600	217,089	7,649	176,789
	2010	10,000	226,223	7,901	180,330
서울인천 경기권	2004	6,627	26,486	5,175	21,250
	2005	7,004	26,354	5,812	21,499
	2006	7,285	27,067	5,976	21,726
	2007	7,490	26,855	6,080	21,974
	2008	7,683	26,779	6,177	22,205
	2009	7,863	27,530	6,265	22,419
	2010	8,030	28,371	6,345	22,615
그외 6개 권역	2004	873	171,736	681	137,785
	2005	996	172,958	827	141,092
	2006	1,115	179,926	914	144,420
	2007	1,310	180,534	1,063	147,723
	2008	1,517	182,149	1,220	151,040
	2009	1,737	189,559	1,384	154,370
	2010	1,970	197,852	1,556	157,715

제2절 관광숙박 수급전망

1. 관광호텔

가. 전국

전국의 관광호텔 1일객실수요는 관광수요(정책목표, 시계열)와 방법론(최대일율, McIntosh 방법)에 따라 외래관광객의 1일객실수요와 내국인 숙박관광 1일객실수요를 산정하였다.

관광호텔 수급전망 결과를 살펴보면, 최대일율 x 정책목표 관광수요 적용시(Mx_P) 2005년 외래관광객 1일객실수요(Mx_p1)와 내국인 숙박관광 1일객실수요(Mx_p2)는 각각 62천실, 32천실로 총 94천여실 정도가 필요한 것으로 전망된다. 또한 최대일율 x 시계열 관광수요 적용시(Mx_t) 2005년 외래관광객 1일객실수요(Mx_t1)와 내국인 숙박관광 1일객실수요(Mx_t2)는 각각 51천실, 26천실로 총 78천실 정도가 필요한 것으로 전망된다.

이에 따른 '10년 정책목표 관광수요에 대비한 1일 객실수요는 약 136천실 정도가 될 것으로 전망되며, 시계열 관광수요에 대비한 1일 객실수요는 약 108천실 정도가 필요할 것으로 예상된다.

〈표 5-5〉 최대일율 적용시 1일객실수요 전망결과

단위: 천실

구분	정책목표 관광수요			시계열 관광수요		
	Mx_p1	Mx_p2	Mx_P	Mx_t1	Mx_t2	Mx_t
2005	62.3	32.1	94.5	51.7	26.2	78.0
2006	67.4	35.9	103.4	55.3	28.8	84.2
2007	72.7	37.5	110.2	59.0	30.7	89.7
2008	78.2	39.3	117.5	62.9	32.6	95.5
2009	83.9	42.5	126.4	66.8	34.6	101.4
2010	89.7	46.6	136.3	70.9	37.1	108.0

McIntosh 방법은 적정 객실이용율(Occupancy Room Rate; 이하 OCC)에 대한 기본가정이 요구된다. 본 연구에서는 McIntosh 식을 적용하기 위하여 적정객실 이용율 65%를 적용하였다. 이는 최근 10년간 관광호텔의 객실이용율을 고려할 때, 최대 68.8%에서 최소 61.6% 사이를 기록하였으며, 적정 수익률을 달성하기 위한 미국 숙박업의 최소이용율(Breakeven Occupancy Rate; 이하 BOR)이 55.5% 이상(Withiam, 1998b)을 기록한 것을 고려하였다.

McIntosh 방법 x 정책목표 관광수요 적용시(Mm_P) 2005년 외래관광객 1일객실수요(Mm_p1)와 내국인 숙박관광 1일객실수요(Mm_p2)는 각각 89천실, 10천실로 총 99천여실 정도가 필요한 것으로 전망된다. 또한 McIntosh 방법 x 시계열 관광수요 적용시(Mm_t) 2005년 외래관광객 1일객실수요(Mm_t1)와 내국인 숙박관광 1일객실수요(Mm_t2)는 각각 74천실, 8천실로 총 82천실 정도가 필요한 것으로 전망된다.

'10년 정책목표 관광수요에 대비한 1일 객실수요는 약 145천실 정도가 될 것으로 전망되며, 시계열 관광수요에 대비한 1일 객실수요는 약 115천실 정도가 필요할 것으로 예상된다.

〈표 5-6〉 McIntosh 적용시 1일객실수요 전망결과

단위: 천실

구분	정책목표 관광수요			시계열 관광수요		
	Mm_p1	Mm_p2	Mm_P	Mm_t1	Mm_t2	Mm_t
2005	89.0	10.4	99.4	73.9	8.5	82.4
2006	99.1	11.3	110.5	81.3	9.1	90.4
2007	106.8	11.6	118.4	86.7	9.5	96.2
2008	114.8	11.8	126.6	92.3	9.8	102.1
2009	123.0	12.5	135.5	98.0	10.2	108.2
2010	131.5	13.4	144.9	103.9	10.7	114.6

주: 객실이용율 65% 적용.

7) 1998년 IMF와 최근 경기악화의 영향을 미친 것으로 판단되는 2002년, 2003년은 제외함.

전국의 관광호텔의 객실공급 전망결과 '04년 57천실 정도에서 연간 약 1,600여 실 정도 증가할 것으로 전망되며 '05년 약 59천여실에서 '10년 약 68천여실 정도가 공급될 것으로 전망된다.

서울인천경기권 관광호텔은 '05년 약 26천여실에서 2010년 약 30천여실 정도가 될 것으로 전망되며, 서울인천경기권을 제외한 나머지 6개 권역은 '05년 약 33천여실 정도에서 '10년 약 38천여실 정도가 될 것으로 예상된다.

〈표 5-7〉 객실공급 전망결과

단위: 천실

구분		호텔객실수	서울인천경기권	6개 권
2004		57.1	25.2	31.8
전망치	2005	58.8	25.7	33.1
	2006	60.6	26.6	34.0
	2007	62.4	27.4	35.0
	2008	64.2	28.2	35.9
	2009	66.0	29.1	36.9
	2010	67.7	29.9	37.8

관광호텔의 수급 분석결과는 외래관광객과 국민숙박관광 수요에 대한 4개 모형별 결과를 제시하고 있다. 모형별로 살펴보면 McIntosh 식을 적용한 Mm 모형이 최대일율을 적용한 식과 비교해 다소 높은 결과치가 나오는 것으로 나타났다.

전국의 관광호텔의 객실수급 분석결과를 살펴보면, 정책 목표수요에 따른 '08년 관광호텔 객실수요는 96천실 ~ 127천실 정도가 필요한 것으로 분석되었으며, '10년 외래관광객수 1천만명과 내국인 숙박관광총량 226백만명을 유치하기 위해서는 108천실 ~ 145천실 정도가 필요한 것으로 분석되었다.

'10년 관광호텔의 공급은 약 67천여실 정도가 될 것으로 전망되며 이에 따른 전국의 객실부족분은 '08년 31천실 ~ 62천실, '10년 40천실~77천실 정도가 될 것으로 전망된다.

〈표 5-8〉 관광호텔 수급 분석결과

단위: 천실

구분		Mx_P	Mm_P	Mx_t	Mm_t
객실수요	2005	94.5	99.4	78.0	82.4
	2006	103.4	110.5	84.2	90.4
	2007	110.2	118.4	89.7	96.2
	2008	117.5	126.6	95.5	102.1
	2009	126.4	135.5	101.4	108.2
	2010	136.3	144.9	108.0	114.6
공급전망	2005	58.8	58.8	58.8	58.8
	2006	60.6	60.6	60.6	60.6
	2007	62.4	62.4	62.4	62.4
	2008	64.2	64.2	64.2	64.2
	2009	66.0	66.0	66.0	66.0
	2010	67.7	67.7	67.7	67.7
객실수급	2005	-35.7	-40.6	-19.1	-23.5
	2006	-42.8	-49.9	-23.6	-29.8
	2007	-47.8	-56.0	-27.3	-33.8
	2008	-53.4	-62.4	-31.3	-37.9
	2009	-60.4	-69.5	-35.5	-42.2
	2010	-68.6	-77.2	-40.3	-46.8

나. 서울인천경기권

서울인천경기권의 4개 모형별 분석결과를 살펴보면 최대일률을 적용한 식(Mx)이 McIntosh 식(Mm)보다 다소 높은 결과를 나타내고 있다. 서울인천경기권의 타권역과 비교해 높은 객실이용율이 영향을 미친 것으로 판단된다.

서울인천경기권의 관광호텔 객실수요는 '05년 39천여실 ~ 55천여실 정도에서 '10년 63천여실 ~ 79천여실 정도의 수요가 발생할 것으로 나타났으며, 객실공급은 '05년 26천여실에서 '10년 3만여실 정도가 될 것으로 전망된다. 이로 객실수급 분석결과 '05년 13천여실에서 30천실 정도가 필요한 것으로 분석된다.

서울인천경기권 관광호텔의 객실수급 분석결과를 살펴보면, 정책 목표수요에 따른 관광호텔 객실수요는 '08년 54천실 ~ 69천실 정도가 필요한 것으로 분석되었으며, '10년 외래관광객수 8백만명과 내국인 숙박관광총량 28백만명을 유치하기 위해서는 63천실 ~ 79천실 정도가 필요한 것으로 분석되었다. '10년 관광호텔 객실수는 약 30천실 정도가 될 것으로 예상되며 이에 따른 객실부족분은 '08년 26천실 ~ 41천실, '10년 33천실 ~ 49천실 정도가 될 것으로 예상된다.

공급측면에서 살펴보면 전국의 관광호텔 서울인천경기권이 '05년 기준으로 43.7%를 차지하였으나 '10년에는 44.2% 정도로 약간 높아질 것으로 판단된다. 그러나 수요 측면에서 살펴보면 전체 관광호텔 수요의 약 58.6% 정도가 서울인천경기권에 확충되어야 할 것으로 나타났으며, 수급측면에서는 전체 수급의 약 77.3% 정도가 필요한 것으로 분석된다.

다. 6개 권역

6개 권역의 4개 모형별 분석결과를 살펴보면 최대일률을 적용한 식(Mx)이 McIntosh 식(Mm)보다 다소 높은 결과를 나타내고 있다.

6개 권역의 관광호텔 객실수요는 '05년 33천여실 ~ 50천여실 정도에서 '10년 43천여실 ~ 66천여실 정도의 수요가 발생할 것으로 나타났으며, 객실공급은 '05년 33천여실에서 '10년 38천여실 정도가 될 것으로 전망된다. 이로 객실수급 분석결과 '05년 16천실 정도가 필요한 것으로 분석된다.

6개 권역 관광호텔의 객실수급 분석결과를 살펴보면, 정책 목표수요에 따른 '08년 관광호텔 객실수요는 37천실 ~ 60천실 정도가 필요한 것으로 분석되었으며 6개 권역이 '10년 외래관광객수 8백만명과 내국인 숙박관광총량 28백만명을 유치하기 위해서는 43천실 ~ 66천실 정도가 필요한 것으로 분석되었다. '10년 관광호텔 객실수는 약 38천실 정도가 될 것으로 예상되며 이에 따른 객실부족분은 2008년 1천실~24천실, '10년 5천실~29천실 정도가 될 것으로 예상된다.

〈표 5-9〉 서울인천경기관 관광호텔 수급 분석결과

단위: 천실

구분		Mx_P	Mm_P	Mx_t	Mm_t
객실수요	2005	55.0	49.5	44.5	38.7
	2006	59.9	55.3	51.1	45.8
	2007	64.6	60.8	54.6	49.8
	2008	69.7	66.8	58.4	54.3
	2009	75.0	73.1	62.2	58.8
	2010	79.3	78.6	65.4	62.6
공급전망	2005	25.7	25.7	25.7	25.7
	2006	26.6	26.6	26.6	26.6
	2007	27.4	27.4	27.4	27.4
	2008	28.2	28.2	28.2	28.2
	2009	29.1	29.1	29.1	29.1
	2010	29.9	29.9	29.9	29.9
객실수급	2005	-29.3	-23.8	-18.8	-13.0
	2006	-33.4	-28.7	-24.6	-19.3
	2007	-37.2	-33.4	-27.2	-22.4
	2008	-41.5	-38.6	-30.1	-26.0
	2009	-45.9	-44.0	-33.1	-29.7
	2010	-49.4	-48.6	-35.5	-32.7

〈표 5-10〉 6개 권역 관광호텔 수급 분석결과

단위: 천실

구분		Mx_P	Mm_P	Mx_t	Mm_t
객실수요	2005	39.5	49.9	33.4	43.7
	2006	43.4	55.2	33.0	44.6
	2007	45.7	57.6	35.1	46.3
	2008	47.8	59.8	37.1	47.8
	2009	51.4	62.4	39.2	49.4
	2010	57.0	66.3	42.6	52.0
공급전망	2005	33.1	33.1	33.1	33.1
	2006	34.0	34.0	34.0	34.0
	2007	35.0	35.0	35.0	35.0
	2008	35.9	35.9	35.9	35.9
	2009	36.9	36.9	36.9	36.9
	2010	37.8	37.8	37.8	37.8
객실수급	2005	-6.4	-16.8	-0.3	-10.6
	2006	-9.4	-21.2	1.0	-10.5
	2007	-10.7	-22.6	-0.1	-11.3
	2008	-11.9	-23.8	-1.2	-11.9
	2009	-14.5	-25.5	-2.3	-12.5
	2010	-19.2	-28.5	-4.8	-14.1

2. 휴양콘도미니엄

휴양콘도미니엄은 향후 국민숙박관광행태에 가장 각광받는 관광숙박시설이 될 것으로 전망된다. 특히 휴가철의 해양리조트형 휴양콘도미니엄과 겨울스키시즌의 산악리조트형 휴양콘도미니엄은 대표적 국민숙박관광시설로서 자리잡을 것으로 예상된다.

휴양콘도미니엄의 4개 모형별 분석결과를 살펴보면 최대일률을 적용한 식(Mx)이 McIntosh 식(Mm)보다 다소 높은 결과를 나타내고 있다.

휴양콘도미니엄의 객실수요는 2005년 36천여실 ~ 46천여실 정도에서 '10년 37천여실 ~ 55천여실 정도의 수요가 발생할 것으로 나타났으며, 객실공급은 '05년 26천여실에서 '10년 36천여실 정도가 될 것으로 전망된다. 이로 객실수급 분석결과 '05년 20천실 정도가 필요한 것으로 분석된다.

휴양콘도미니엄의 객실수급 분석결과를 살펴보면, 정책 목표수요에 따른 '08년 휴양콘도미니엄의 객실수요는 37천실 ~ 50천실 정도가 필요한 것으로 분석되었으며 휴양콘도미니엄이 '10년 외래관광객수 8백만 명과 내국인 숙박관광총량 28백만 명을 유치하기 위해서는 37천실 ~ 55천실 정도가 필요한 것으로 분석되었다. '10년 휴양콘도미니엄의 객실수는 약 36천실 정도가 될 것으로 예상되며 이에 따른 객실부족분은 '08년 5천실 ~ 18천실, '10년 19천실 정도가 될 것으로 예상된다.

이러한 휴양콘도미니엄의 객실수요는 강원도와 제주도를 중심으로 공급이 가속화될 것으로 전망된다. 또한 서울인천경기권과 인접한 해안지역의 리조트형 휴양콘도미니엄이 개발이 가속화될 것으로 예상되며 각 권역별 휴양콘도미니엄은 관광호텔의 대체재로서 기능이 확대될 것으로 판단된다. 따라서 대규모 휴양콘도미니엄 개발에 따른 지역별 숙박수급계획의 조속한 수립이 필요할 것으로 판단된다.

〈표 5-11〉 휴양콘도미니엄 객실수급 분석결과

단위: 천실

구분		Mx_P	Mx_t	Mm_P	Mm_t
객실수요	2005	46.6	38.0	44.8	36.6
	2006	48.9	39.2	45.9	36.8
	2007	49.4	40.5	45.3	37.0
	2008	50.2	41.7	44.9	37.3
	2009	52.6	42.8	46.0	37.4
	2010	55.2	44.0	47.2	37.6
객실공급	2005	26.3	26.3	26.3	26.3
	2006	28.3	28.3	28.3	28.3
	2007	30.3	30.3	30.3	30.3
	2008	32.2	32.2	32.2	32.2
	2009	34.2	34.2	34.2	34.2
	2010	36.1	36.1	36.1	36.1
객실수급	2005	-20.3	-11.7	-18.5	-10.2
	2006	-20.6	-10.9	-17.6	-8.5
	2007	-19.2	-10.2	-15.0	-6.8
	2008	-18.0	-9.4	-12.7	-5.0
	2009	-18.4	-8.7	-11.8	-3.3
	2010	-19.1	-7.9	-11.0	-1.5

주: 객실당 수용인원 3.5명, 객실이용율 35% 적용.

3. 일반숙박업/민박

가. 일반숙박업

국민여행실태조사(한국관광공사, 2001)를 살펴보면, 민박(재래형과 펜션형 포함)에 대한 관광객의 숙박시설 이용율은 '95년 15.1%에서 '01년 19.5%로 연간 3.7% 증가한 반면, 일반숙박업 중 여관/모텔 등의 관광객 이용율은 '95년 22.1%에서 '01년 16.0%로 연간 4.5%씩 감소하고 있는 것으로 나타났다. 또한 민박과 여관/모텔 등이 관광숙박시설 이용율에서 차지하는 비중은 '95년 57.2%로 내국인 숙박관광 시설의 가장 많은 비중을 차지하였으나 '01년에는 35.5% 정도를 차지하여 급격히 감소한 것으로 나타났다.

일반숙박업(일반호텔, 여관, 모텔 등)의 객실수는 '03년 595천실 정도로 추정되며, 이중 관광객이 일반숙박업(일반호텔, 여관/모텔)을 이용하는 객실수는 '03년 약 39천실, 6.6% 정도로 추정된다. 이는 내국인 숙박관광객이 이용하는 관광호텔(관광호텔 이용율 4.83%, 이용율 65% 기준)을 기준으로 할 때, 1백만명(관광총량 약 736만 인·일)당 약 5,877실 정도가 필요한 것으로 나타났다. '01년 일반숙박업 이용율 약 25.6%(일반호텔 9.6%, 여관/모텔 16.0%)와 객실이용율 65% 정도를 기준으로 추산하여 보면 약 39천여실 정도가 되는 것으로 분석된다. 따라서 일반숙박시설 595천실 중 관광숙박시설로 이용되는 객실수는 전체 객실수의 약 6.6% 정도 되는 것으로 분석된다.

〈표 5-12〉 2003년 내국인 숙박관광객의 일반숙박시설 이용 객실수

구분	내국인 시설이용율	관광총량 (천인·일)	연간일수 (03년 기준)	관광객수 (천명)	1백만명당 객실수*	투숙일수/ 객실이용율	이용 객실수
관광호텔	10% 기준	15,241	4.23	3,601	3,380	1.60일/ 65%기준	12,173
일반숙박업	25.6% (2003년)	39,018	4.23	9,219	-	2.00일/ 65%기준	38,858

주: *McIntosh 기법 적용.

그러나 일반숙박업의 관광객 이용율이 지속적으로 감소하는 추세로 나타나고 있다. 특히 여관/모텔은 연간 4.5%씩 감소하고 있는 추세로 나타나고 있으며, 이와 더불어 성매매특별법과 시설노후화된 여관/모텔의 경우 급속히 감소할 것으로 전망된다. 따라서, 향후 일반숙박업은 관광객이 이용하는 중저가 숙박시설로서 일반호텔업과 신설 여관/모텔을 중심으로 관광객의 이용율이 증가할 것으로 전망된다.

나. 민박

민박은 '04년말 전국적으로 약 53천실(재래형 42천여실 펜션형 11천여실) 정도가 운영되고 있는 것으로 나타났다. 민박을 이용하는 관광객은 '01년 전체 내국인 숙박관광객의 19.5% 정도를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 또한 민박이용율은 '95년 15.1%에서 '01년 19.5%로 증가하고 있는 추세이다.

내국인의 관광숙박시설 중 민박 이용율의 증가는 최근 펜션형 민박을 중심으로 급속히 증가하고 있는 것으로 판단된다. 이는 기존 재래형 민박업이 휴가철 농어민 소득증대를 위한 부가사업인데 반하여 펜션형 민박은 관광객을 대상으로 수익지향형 사업으로 확대될 것으로 전망된다. 또한 펜션형 민박은 관광지화 더불어 농산어촌 지역을 중심으로 지속적으로 증가할 것으로 전망된다.

민박의 수급전망 결과 '04년말 민박 객실수 53천여실을 고려할 때 '10년 민박 객실수요는 최대 43천여실로 전망되며 이로 인해 양적으로는 공급과잉이 예상된다. 민박이 농어촌 소득증대 사업이면서 주거시설임을 고려하면 수익사업으로서의 가치는 낮고, 객실이용을 측면에서도 약 30% 이하가 될 것으로 전망된다.

그러나 민박의 수급전망에서 민박이용율 100%를 펜션형 민박 객실수요로 가정할 경우 '10년 20천여실에서 30천여실 정도의 펜션형 민박시설이 필요할 것으로 전망되지만, 펜션형 민박의 시설투자비와 가격을 고려할 때 객실부족분의 50% 정도인 1만여실~15천여실 정도가 필요할 것으로 전망된다.

따라서 기존 11천여실의 펜션형 민박은 '10년 약 20천여실 정도가 필요할 것으로 전망된다.

〈표 5-13〉 펜션형 민박 객실수급 분석결과

단위: 천실

구분		Mx_P	Mx_t	Mm_P	Mm_t
민박 객실수요	2005	32.7	26.7	36.7	29.9
	2006	35.0	28.1	38.3	30.8
	2007	36.1	29.6	38.6	31.6
	2008	37.5	31.1	39.1	32.5
	2009	40.1	32.7	40.9	33.3
	2010	43.0	34.3	42.9	34.2
객실공급 (펜션형 민박)	2005	11.2	11.2	11.2	11.2
	2006	11.8	11.8	11.8	11.8
	2007	12.4	12.4	12.4	12.4
	2008	13.0	13.0	13.0	13.0
	2009	13.7	13.7	13.7	13.7
	2010	14.4	14.4	14.4	14.4
펜션형 민박 객실수급 (민박 100% 적용시)	2005	-21.5	-15.4	-25.5	-18.7
	2006	-23.2	-16.3	-26.5	-19.0
	2007	-23.7	-17.2	-26.2	-19.2
	2008	-24.5	-18.1	-26.1	-19.4
	2009	-26.5	-19.0	-27.2	-19.6
	2010	-28.7	-19.9	-28.5	-19.8
펜션형 민박 객실수급 (민박 50% 적용시)	2005	-10.7	-7.7	-12.7	-9.3
	2006	-11.6	-8.1	-13.3	-9.5
	2007	-11.9	-8.6	-13.1	-9.6
	2008	-12.2	-9.0	-13.1	-9.7
	2009	-13.2	-9.5	-13.6	-9.8
	2010	-14.3	-10.0	-14.3	-9.9

주: 객실공급은 일반숙박업 증가율을 반영하여 연간 5%씩 증가하는 것으로 가정함.

객실이용율은 50%, 객실당 투숙인원 4인, 서비스율 30%를 적용하여 객실수요를 추정함.

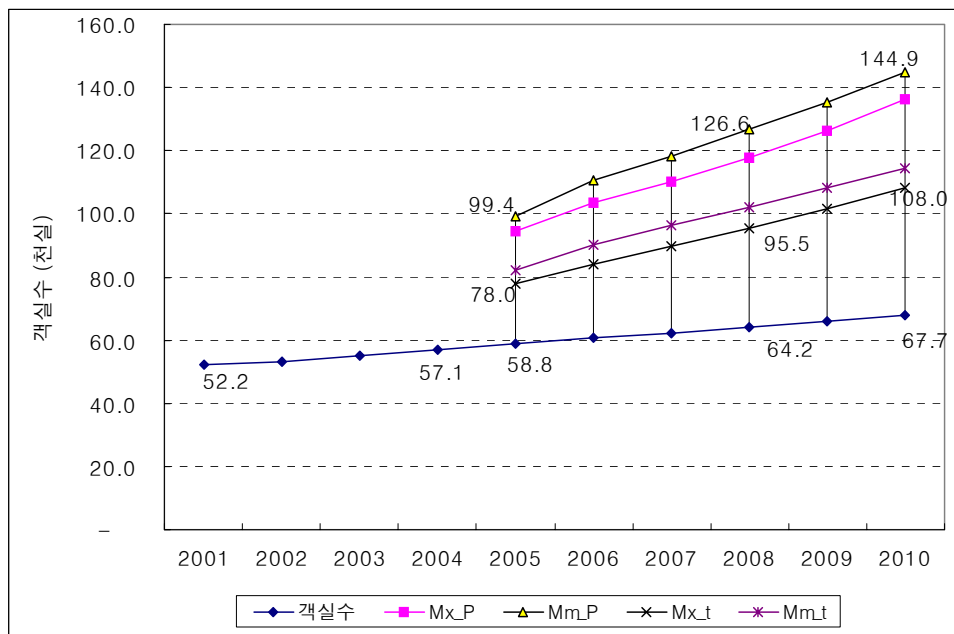
제6장 관광숙박 수급 대응방향

제1절 수급 대응방향

1. 지역별 수급정책 차별화

'04년 전국의 관광호텔 객실수는 57천여실이며, '10년 약 68천여실 정도가 될 것으로 전망된다. 관광숙박 수급분석 시나리오에 따른 4개 모형별 객실수요는 '10년 108천여실 ~ 145만여실 정도가 될 것으로 분석된다.

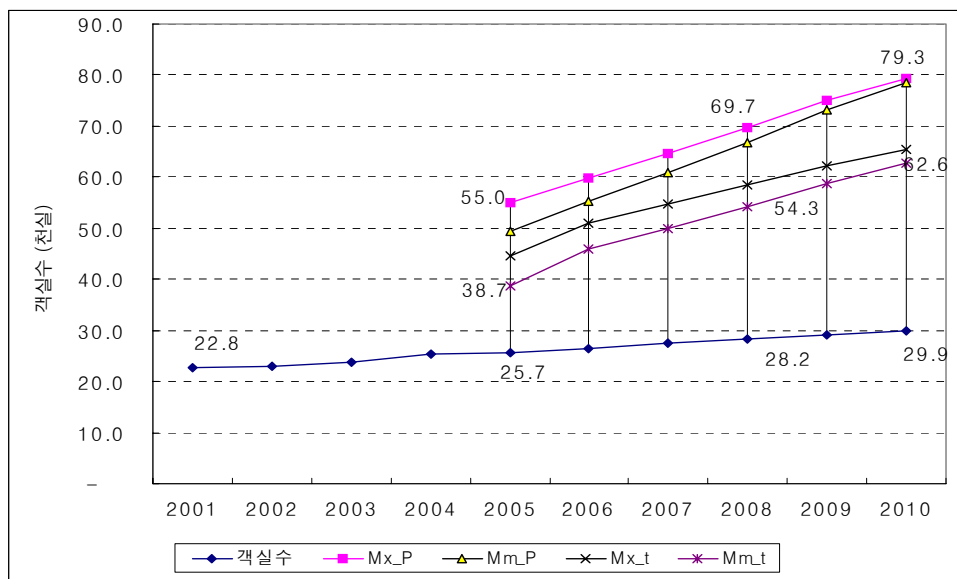
4개 시나리오에 따른 전국의 관광호텔 객실수요는 모형에 따라 다소 차이는 나타나고 있으나, 4개 시나리오 모두 객실부족분이 나타나고 있다. 전국의 관광호텔 수급분석 결과 대규모의 숙박 인프라 확충이 필요한 것으로 분석되며, 관광호텔의 객실부족분은 약 6만여실 규모가 필요한 것으로 나타났다.



[그림 6-1] 전국의 숙박공급과 1일객실수요

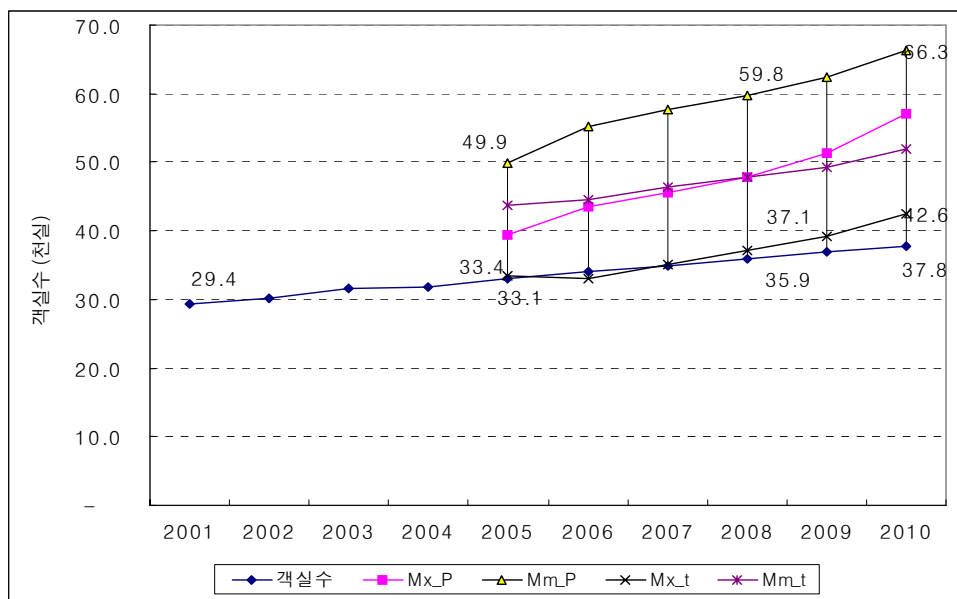
관광호텔은 관광숙박시설로서의 기능뿐만 아니라 지역관광 인프라 기능으로서의 역할이 매우 확대되고 있다. 그러나 관광환경과 관광객 행태의 변화에 따라 지역별로 관광호텔의 기능적 차별성이 필요한 시점이다. 관광호텔 수급 분석 결과 이러한 변화의 패러다임은 기능적 차별성 측면에서 관광산업의 국제경쟁력을 강화하기 위한 서울인천경기권 역할 강화와 지역경제활성화를 위한 6개 권역의 관광인프라 확충 이 두 가지 측면에서 고려되어야 한다.

첫째, 국제경쟁력 강화를 위하여 서울인천경기권 관광호텔 확충이 시급히 추진되어야 한다. 서울인천경기권의 관광호텔 수급 모형에서 제시하듯 관광호텔의 공급에 비하여 객실수요가 매우 높은 것으로 나타났다. 이는 기존 관광호텔의 가격경쟁력 하락과 관광상품의 이미지에 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 특히 최근 미국 비즈니스 트래블 뉴스(<http://www.btmag.com>)에서 발표한 도시별 1일 체재비 조사에서 서울시가 100대 도시중 486.33달러(11위)로 나타나 한국관광의 가격경쟁력을 위협하고 있는 것으로 나타났다. 서울인천경기권은 한국의 관광산업에 대한 국제적 이미지와 경쟁력을 대표하는 지역이다. 따라서 동아시아 주변 경쟁국과 비교하여 숙박시설의 경쟁력 확보가 수급정책의 방향이 되어야 한다.



[그림 6-2] 서울인천경기권 숙박공급과 1일객실수요

두 번째로 지역경제 활성화를 위한 관광인프라 거점을 마련하고 숙박기능을 확대·강화하기 위하여 6개 권역의 관광호텔 확충이 지속적으로 추진되어야 한다. 6개 권역은 4개 시나리오에 따라 객실수요의 다소 차이가 있는 것으로 나타나고 있으며, 이는 6개 권역의 '00년 이후 관광호텔 경영악화의 원인이 되는 객실이용율도 다소 영향을 미치고 있는 것으로 분석된다. 이로 인하여 기존의 지방 관광호텔의 극단적 위기가 증가하고 있으며 관광숙박 인프라 공급에 영향을 미치는 것으로 판단된다. 6개 권역의 관광호텔 객실수 공급과 숙박관광의 객실수요를 분석한 결과, 서울인천경기권과 비교해 객실수 공급의 차이는 있으나 향후 전략적 관광산업의 발전을 위하여 관광숙박시설 인프라의 지속적 확충이 필요한 것으로 분석된다. 따라서 6개 권역 관광호텔은 환경변화에 대처하기 위하여 경영상의 획기적 변화와 더불어 관광인프라 측면의 지속적 확충이 요구되는 것으로 분석된다.



[그림 6-3] 6개 권역 숙박공급과 1일객실수요

세 번째, 경쟁력 있는 지역 관광산업의 육성을 위하여 중앙정부뿐만 아니라 지방자치단체의 적극적 노력이 요구된다. 서울인천경기권은 관광호텔 경쟁력 강화를 위하여 정부적 차원에서 수도권 제도 개선과 인센티브 제공하고, 지방자치단체는 지역의 숙박시설 거점 개발을 위한 노력이 필요하다. 호텔의 입지와 더불어 출자·매입 등을 통한 지방자치단체의 참여, 경영전문성 확보(매입후 위탁경영), 복합개발방식(호텔+공공시설=호공형, 호텔+상업시설=호상형 등) 등을 위한 관광산업 개발과 운영에 있어 다양한 방식이 필요한 것으로 판단된다. 이는 관광숙박업뿐만 아니라 관광산업의 지역 관광인프라에 대한 균형적 개발의 주요한 수단이다.

지역별 관광숙박시설의 차별화를 위하여 서울인천경기권의 관광호텔 확충을 통하여 국제경쟁력을 강화하고, 지역관광인프라의 거점을 마련하여 숙박관광 인프라를 확충하며, 숙박인프라 확충에 따른 지역관광산업 육성과 경영전문성의 강화를 위한 다양한 개발방식의 도입의 도입이 필요하다. 지방자치 및 지역분권화는 지역의 경제적 독립과 더불어 지역민의 삶의 질 향상에도 기여하여야 한다. 이러한 지역특화 또는 지역차별화 정책은 과거 중앙집중형 정책추진에서 지역중심형 정책추진으로 변화하고 있는 실정이다. 따라서 관광을 통한 지역경제 활성화의 실현은 지방자치단체가 중심이 되어 적극적으로 추진될 필요성이 확대되고 있다. 따라서 지역 관광산업은 국제적 관광숙박시설을 중심으로 발전하고 지역간의 다양한 문화가 공유되는 복합인프라임을 인식해야 할 것이다.

2. 시설별 수급정책 다변화

관광숙박업에 대한 정책은 그동안 관광호텔에 집중되어 추진되어 왔다. 이는 과거 외화유치 산업의 육성 측면에서 관광이 외래관광객 중심의 관광인프라 확충에 노력이 집중되었음을 의미한다. 관광숙박시설, 특히 관광호텔은 기존 민간 부문의 투자활성화와 연계되어 관광산업의 육성에 기여해 왔다.

'00년 이후 관광숙박정책의 범위는 보다 확대될 필요성이 제기된다. 이는 주 40시간근무제와 주5일수업제 등으로 국민국내관광이 미래 한국관광의 주요한 과제로 등장하였기 때문이다. 또한 관광진흥5개년계획(문화관광부, 2003)에서도 관광환경변화에 대처하고 국민의 관광여가활동 증진을 위한 패러다임 변화를 제시하고 있다. 따라서 관광호텔과 더불어 휴양콘도미니엄과 민박/펜션으로 확대되어야 한다.

이러한 변화의 패러다임은 국민국내관광의 숙박시설 유형별 이용에서도 알 수 있다. 휴양콘도미니엄과 민박에 대한 이용율은 매우 높은 증가추세를 나타내고 있으며, 모텔/여관에 대한 이용율은 감소하고 관광호텔과 일반호텔의 이용율도 다소 증가하고 있는 추세로 나타났으나 캠핑은 급속히 감소하였으며, 여인숙은 거의 이용하지 않은 것으로 나타났다. 유형별로 살펴보면, 휴양콘도미니엄은 가족동반의 관광행태 증가가 주요한 영향요인으로 판단되며, 민박에 대한 이용율 증가는 펜션형 민박의 증가가 영향을 미친 것으로 볼 수 있다. 그러나 캠핑은 상하수 기반시설의 지원 미흡 및 노후화, 캠핑장의 관리소홀, 안전에 대한 불확실성이 이용율 저하의 주요한 원인인 것으로 판단된다.

제도적으로 관광숙박시설은 호텔업(관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업), 휴양콘도미니엄업, 관광펜션업 등 크게 3개 영역을 대상으로 하고 있다. 그러나 관광행태적 측면에서 관광숙박업을 제외한 일반숙박업, 유스호스텔, 민박, 펜션, 레지던스 등도 관광숙박 수급에 있어 주요한 정책대상이다.

따라서 관광숙박 수급정책은 외래관광객 유치를 위한 숙박 인프라 확충과 더불어 주40시간 근무제 실시에 따라 국민국내관광 수요 증대와 다양한 숙박행태에 대응할 수 있는 두 가지 측면의 정책적 방향이 요구된다. 또한 정책적 방향

설정에 있어 다양한 영향요인도 고려되어야 한다. 이러한 영향요인으로서는 관광객의 숙박행태(관광호텔, 일반호텔, 휴양콘도미니엄, 민박, 여관, 캠핑, 친구/친지집, 유스호스텔 등) 다양화, '04년 9월 23일부로 시행된 성매매특별법(일반숙박시설, 특히 모텔, 여관 등), 숙박시설 이용율 등이 고려되어야 할 것이다.

시설별 관광숙박 수급정책의 방향을 세 가지로 제시하면 다음과 같다.

첫 번째는 국제적 관광산업으로 육성하기 위한 경쟁력 높은 관광인프라의 확충이 시급하다. 관광산업이 미래 국가산업의 주요한 핵심사업으로 등장하면서 외래관광객 유치 경쟁은 갈수록 치열해 지고 있다. 특히 일본은 우리나라와 외래관광객 1천만명 유치를 위하여 광범위한 투자와 유치전략을 세우고 있으며, 우리나라는 전략적 파트너임과 동시에 경쟁국가로서 상호 협력적 관계로 발전하고자 노력하고 있는 실정이다. 그러나 관광산업의 인프라 측면에서 우리나라는 상대적으로 열세에 있다. 특히 외래관광객 유치에 필수적인 숙박시설의 규모는 외래관광객 방문객 수와 대비하여 3배 정도의 차이를 나타내고 있다.

'02년 일본 '여관업법'에 등록된 호텔수와 객실수는 8,518개소, 649,225실 정도이며 이중 관광호텔이라 할 수 있는 '국제관광호텔정비법'에 등록된 호텔은 1,103개소, 198천실 정도인 것으로 나타났다. 우리나라 '04년 등록된 관광호텔수는 539개소 57,077실이다. 일본의 가격경쟁력을 고려할 때 관광호텔의 수급측면에서 상대적 우위를 확보하고 있는 것으로 판단된다. 또한 여관 61,583개소 중 등록된 여관수는 2,011개소, 118천여실 정도이며, 민박/펜션은 23,268개소가 운영중인 것으로 나타났다. 경영상황을 살펴보면 일본 주요등록호텔의 객실이용율은 2002년 70.7%, 지방도시는 69.2% 정도를 나타내고 있으며, 적자사업체의 경우 적자호텔 40.8%, 적자여관 47.3% 정도를 나타내고 있다.

일본 관광숙박업 등록과 운영현황을 살펴보면 관광호텔 객실수는 우리나라의 약 4배 정도의 관광인프라를 보유하고 있으며 일반호텔/일반숙박(여관)업 객실수는 약 2.5배, 민박/펜션 업체수는 약 2배를 보유하고 있는 것으로 나타났다. 또한 경영실적 측면에서 수도권 지역은 비슷한 이용율을 기록하고 있으나 지방도시는 우리나라와 비교해 매우 높은 운영실적을 기록하고 있는 것으로 분석된다. 특히 적자사업체의 객실이용율이 서울인천경기권과 제주권을 제외한 5개권

역의 운영실적 수준임을 알 수 있다.

〈표 6-1〉 일본 호텔 등록현황

구분	호텔수			등록호텔수	
	개수	객실수	평균객실수	개수	객실수
헤세이 12	8,220	622,175	75.7	1,085	197,757
헤세이 13	8,363	637,850	76.3	1,095	198,980
헤세이 14 (2002년)	8,518	649,225	76.2	1,103	198,470

자료: 일본국토교통성 (2004), 観光の状況に関する年次報告 (平成16年版).

〈표 6-2〉 일본 여관·민박 등록현황

구분	여관			등록여관수		민박/펜션
	개수	객실수	평균객실수	개수	객실수	개수
헤세이 12	64,831	949,956	14.7	2,022	117,748	24,354
헤세이 13	63,388	934,377	14.7	2,010	117,453	23,883
헤세이 14 (2002년)	61,583	915,464	14.9	2,011	117,588	23,268

자료: 일본국토교통성 (2004), 観光の状況に関する年次報告 (平成16年版).

두 번째, 국민숙박관광 인프라 확충을 위하여 관광호텔 및 휴양콘도미니엄의 지속적 확충과 더불어 민박/펜션으로 정책적 범위가 확대되어야 한다. 특히 펜션형 민박은 휴양콘도미니엄과 더불어 국민숙박관광의 주요 시설로 등장하고 있는 추세이다. 이에 대한 제도적 기반과 지원정책이 시급히 추진되어야 한다. 부동산 투자열기로 과열된 펜션형 민박을 지속적으로 관리운영하기 위하여 관광펜션업의 제도적 기반이 조속히 확대 추진되어야 할 것으로 판단된다.

세 번째로 국민관광수요 증대에 대비한 다양한 숙박관광 인프라 확충과 서비스 개선이다. 국민관광수요는 과거 지역별 또는 계절별 집중으로 인하여 이에 대한 정책개발이 어려운 실정이었다. 특히 지방을 중심으로한 휴가철 목적지는 숙박시설의 물리적 수준과 서비스를 기대하기 어려우며 성수기 가격을 통제하

기 어려운 실정이었다. 그러나 국민 수준 향상과 지방자치단체의 관광에 대한 관심증대로 휴가철 국민관광활동의 질적 향상이 주요한 과제로 등장하였다. 이로 인하여 지방자치단체는 다양한 숙박시설을 확보/연계(예약)하고 휴가철 관광목적지로 거듭나기 위하여 다양한 홍보와 이벤트, 편의시설 개선을 적극적으로 추진하고 있다. 특히 관광호텔뿐만 아니라 민박, 모텔 등 다양한 관광숙박시설 운영자와의 커뮤니케이션이 증대하고 있다. 관광숙박시설은 관광활동 측면에서 정책적 범위가 확대되고 있음을 알 수 있다.

제2절 관광숙박시설별 수급방향

본 연구에서 관광숙박시설의 기본적 정책방향이 지역간 차별화와 숙박시설유형의 다양화라는 측면에서 제시하고 있다. 또한 관광정책에서 다루어야 할 관광숙박시설의 대상은 관광호텔업, 휴양콘도미니엄업, 관광펜션업과 관광객이 이용하는 민박, 일반숙박업 등으로 확대되어야 한다.

관광숙박시설의 수급전망결과 관광산업의 지속적 국제적 경쟁력 강화와 국민관광의 활성화를 위하여 관광숙박시설의 공급이 필요한 것으로 전망된다.

〈표 6-3〉 관광숙박시설별 수급전망

단위: 천실

구분	2008			2010			추진방향
	수요	공급	부족분	수요	공급	부족분	
관광호텔업	110.4	64.2	46.3	125.9	67.7	58.2	지역별 관광숙박 정책수립 숙박관광 인프라의 국제경쟁력 강화
서울인천경기권	62.3	28.2	34.1	71.5	29.9	41.6	관광호텔 확충 (경쟁력 강화) 숙박정책 차별화
6개권	48.1	35.9	12.1	54.5	37.8	16.6	지역 관광인프라 기능 강화 기존숙박시설 경쟁력 강화
휴양콘도미니엄	43.5	32.2	11.3	46.0	36.0	10.0	관광행태 대응 강원권, 제주권 확충 (특화 숙박시설)
관광펜션업 (펜션형민박)	38.6	14.4	12.1	38.6	14.4	12.1	관광행태 대응 (가족형 숙박관광 등) (제도권 전환유도)
민박 (재래형민박)		53.6*	-		53.6*	-	교육·체험형 숙박관광 행태 대응 (체험형 숙박시설)
일반숙박업 (일반호텔·여관·모텔등)	38.9	38.9	-	38.9	38.9	-	중저가 관광호텔 전환유도 제도권 전환유도

주: *펜션형 민박 포함.

2010년 객실수급 및 부족분은 4개 수급분석 모형의 평균객실수임.

2004년 11월현재 문화관광부 관광펜션업 등록업체수는 19개업체, 146실임.

또한 최근 2~3년간의 관광호텔의 경영적자는 관광산업의 커다란 위기로 인식되고 있다. 기존 관광호텔의 적자 위기에도 불구하고 신규 호텔의 확충을 통한 객실수를 공급하는 것은 바람직한 방향인가 또한 과거 수급연구에서 부족분이 제시되었음에도 불구하고 지금도 부족분이 나타나는 것을 어떻게 해석할 것인가에 대해 산업의 성장 측면에서 접근하여야 할 것으로 판단된다.

이러한 기존의 논의는 관광숙박산업 내에서 기존 숙박업이 전통적 운영과 관리방식이 유지되고 있으며 이러한 변화하지 않는 산업구조가 산업성장에 장애요인으로 작용하고 대체재가 산업자체를 위협하고 있는 데에서 구조적 원인을 찾을 수 있다. 산업은 환경변화에 끊임없이 변화하고 진화하여야 한다. Drucker, P.F.의 '자본주의 이후의 사회(2002)'에서 제시한 후기 자본주의 사회의 산업사이클(industry cycle)은 생산(productivity) → 품질(quality) → 창의(creativity) → 지식과 공유 + 신뢰(knowledge + cooperation + @)로 정의하고 있다. 산업사이클은 산업이 성장하고 진화하는데 있어 끊임없는 변화가 주요한 발전의 요소임을 지적한다. 산업사이클이 정체되고 늦어짐으로 인해 산업은 쇠퇴하고 시장과 고객행태에 대응하지 못하는 한계사업체가 많아짐으로 산업은 성장을 멈추게 되는 것이다. 관광숙박업은 산업사이클 관점에서 산업자체가 품질단계에서 정체하는 것으로 해석할 수 있다. 이로 인해 새로이 진입하는 호텔이나 유사 및 대체숙박시설이 시장원리(가격)에 의해 대체재로서의 기능이 확대되고, 기존 시설의 이용율이 낮아지고 있는 것이다. 따라서 새로운 숙박시설이 지속적으로 진입하면서 산업의 발전과 산업사이클의 속도가 원활히 이루어질 수 있도록 유도하는 것이 바람직하다.

일본의 경우 도심과 지방, 호텔과 여관에 따라 평균객실이용율을 제시하고 적자호텔의 객실이용율을 주요 지표로 제시하고 있다. 이는 산업의 라이프사이클이 진행되는 과정에서 신규업체의 등장과 도태업체의 쇠퇴가 반복적으로 이루어가는 산업사이클을 파악할 수 있는 주요한 지표라 볼 수 있다.

세부적으로 첫째, 관광숙박시설별 수급 분석결과 '10년 공급되어야 할 숙박객실수는 관광호텔은 약 58천여실 정도이며 이중 서울인천경기권에 42천여실, 6개 권역에 16천여실 정도가 필요한 것으로 전망된다. 관광호텔업에 대한 수급정책

은 과거 전국단위의 수동적 숙박정책에서 탈피하여 지역별 지역특화형 숙박수급정책 수립을 통하여 숙박관광 인프라의 국제적 경쟁력을 강화할 수 있는 방안이 추진되어야 할 것으로 판단된다. 또한 과감한 제도개선과 개발방식 도입을 통하여 서울인천경기권의 관광호텔의 투자유치를 적극적으로 추진하여야 한다.

서울인천경기권의 관광호텔 객실수급을 위하여 지역별 숙박관광 인프라 구축사업의 추진이 요구된다. 경기도 지역에 고양 관광문화단지(T&C Valley) 조성사업과 더불어 서울시가 추진중인 디지털미디어시티, 강북뉴타운개발사업, 문화산업단지 개발계획 등에 관광숙박지구의 지정을 통해 내·외국인 방문객을 위한 특급관광호텔 조성이 추진되어야 할 것으로 판단된다. 또한 인천지역은 인천경제자유구역을 중심으로 복합형 관광호텔의 확충이 필요할 것으로 판단된다. 서울인천경기권은 한국관광을 대표하는 지역으로서 관광호텔의 확충과 더불어 숙박정책에 있어 질적 차별화가 요구된다. 가격경쟁력 하락을 극복할 수 있는 상품의 질적 향상이 필요하다.

또한 6개 권역은 지역 관광인프라와 지방 기능을 강화할 수 있는 권역별 숙박시설의 확충이 시급한 실정이다. 경북북부유교문화권개발계획, 남해안관광개발계획, 서해안관광개발계획 등 광역권 관광개발계획을 중심으로 6개 권역에 약 3천실 정도의 숙박 인프라 확충이 필요할 것으로 전망된다. 기존 관광숙박시설의 노후화와 단순 숙박기능은 관광여건과 관광객 행태변화에 대응하는데 한계를 드러내고 있다. 관광객이 선택할 관광호텔 부족으로 인하여 일반숙박업과 펜션 등 대체 숙박시설이 증가하고 시장점유율 하락으로 나타나고 있다.

두 번째, 휴양콘도미니엄은 약 1만여실 정도가 더 확충되어야 할 것으로 전망된다. 국민관광활동 측면에서 휴양콘도미니엄은 대규모의 특화 숙박시설이다. 이는 강원권과 제주권의 휴양콘도미니엄이 밀집한 지역을 대상으로 증가하고 있는 추세이다. 또한 그동안 휴양콘도미니엄의 경영노하우를 바탕으로 중소규모 휴양콘도미니엄의 개발이 전국적으로 확대될 것으로 판단된다.

세 번째, 관광펜션업 지정⁸⁾은 지속적으로 확대될 것으로 전망된다. 관광펜션업 지정은 기존 펜션형 민박의 유입과 신규 관광펜션의 개발이 확대될 것으로

8) 문화관광부 2004. 11월 현재 19개소(143실) 지정.

전망된다. 특히 펜션형 민박(7실이하)이 관광펜션업으로 전환을 유도할 수 있는 인센티브가 마련되어야 한다. 기존 펜션형 민박은 단기 투자적 관점에서 급속히 증가하였으나 시설의 관리운영과 서비스 측면에서 중장기적으로 문제점이 대두될 것으로 예상된다. 따라서 관광펜션업의 관리운영과 관광객의 이용편의를 위하여 마을단위 또는 지역단위의 등록과 관리방안의 수립과 편의시설 확충 등의 지원책이 필요할 것으로 판단된다.

네 번째, 민박, 특히 재래형 민박은 농어촌의 부가사업으로서 체험 기능을 강화하되 장기적으로 관광펜션업과 마찬가지로의 마을단위 관리운영 방안이 필요할 것으로 전망된다. 그러나 재래형 민박은 양적으로 감소하되 펜션형 민박으로의 전환이 예상된다. 이는 기존 펜션형 민박의 확대로 기존 재래형 민박이 급속히 타격을 받을 것으로 예상되며 이로 인하여 지역 또는 마을내 갈등이 발생할 가능성이 높기 때문이다. 민박과 펜션은 내국인 숙박관광의 주요한 핵심시설로 부각하면서 재래형 민박이 감소하고 펜션형 민박이 증가할 것으로 전망된다. 또한 펜션형 민박이 수익사업으로 확대되면서 관리운영 전문업체가 등장할 경우 농가수익의 새로운 부가사업으로서 확대될 가능성이 높다. 따라서 이에 대한 정책적 방안의 모색과 새로운 관광숙박업에 대한 지원책이 강화되어야 할 것으로 판단된다.

마지막으로 일반숙박업은 성매매특별법의 시행에 따라 획기적 변화가 요구되고 있다. 기존의 60만여실 정도 중 39천여실, 약 6.6% 정도가 관광객이 이용하는 숙박시설로 판단된다. 이들 숙박업체 중 성매매특별법 시행으로 급속한 경영악화와 부채증가로 인한 폐업으로 지역경제에 많은 악영향을 미치고 있는 실정이다. 따라서 관광숙박업체로 전환을 유도하여 시설개선과 운영전문화 기법을 도입한 중저가 체인화가 요구된다.

제7장 결론 및 제언

제1절 결론

관광수요 및 숙박수요는 증가하고 있으며, 관광호텔의 객실수 공급도 증가하고 있는 추세이다. 반면 관광호텔의 객실이용율은 감소하는 추세로 나타났다. 관광호텔, 특히 지방의 관광호텔 객실이용율 저하는 관광환경변화에 적극적으로 대처하지 못하고, 관리운영의 전문성이 낮은 데 있는 것으로 판단된다.

본 연구에서는 중장기적으로 관광숙박시설의 공급은 절대적으로 필요한 것으로 분석되었다. '10년 관광수요에 대비하기 위하여 전국적으로 관광호텔은 약 58천여실 정도가 확충되어야 할 것으로 분석되었으며, 이중 서울인천경기권 42천여실, 6개 권역은 16천여실 정도가 필요한 것으로 분석되었다.

특히 서울인천경기권의 관광호텔 숙박정책은 관광숙박수요에 대응하기 위하여 적극적 공급정책이 필요하며, 이는 관광호텔의 가격안정화에 기여하고, 관광상품의 국가간 가격경쟁력을 향상시키고, 여행사의 다양한 관광상품 기획·개발에 기여할 것으로 기대된다. 따라서 서울인천경기권 지역의 관광호텔 객실의 공급정책이 적극적으로 추진되어야 할 것으로 판단된다.

또한 휴양콘도미니엄은 약 1만여실, 관광펜션업은 약 12천여실 정도가 필요한 것으로 분석되었다. 그러나 재래형 민박과 일반숙박업은 외부환경변화로 내부적 변화가 예상되며 업종간 이동과 전환이 증가할 것으로 전망된다.

기존 관광호텔의 경영악화의 주요한 원인은 환경변화에 대응하지 못하는데 원인이 있다. 외부적으로 관광객 행태변화에 대응 실패, 소비심리의 위축, 대체숙박시설의 증대가 주요한 원인으로 판단되며, 내부적으로 중소규모 호텔의 시설 노후화, 서비스 질 저하, 수익구조의 한계 등에 원인이 있는 것으로 판단된다.

특히 지역별 관광숙박 수급 분석결과 서울인천경기권과 제주권을 제외한 5개 권역의 객실이용율이 50% 미만으로 경영악화 지속과 업체 감소가 우려된다. 중소규모 관광호텔이 많은 비중을 차지하는 권역의 객실이용율은 최소 객실이

용율(55%)에도 미치지 못하고 있는 수준이다. 또한 '00년 이후 관광호텔의 경영수지 악화와 중소규모 호텔의 위기상황 고조에 따라 정부의 지원정책이 구조화될 경우, 중소규모 호텔의 자체 역량을 상실하고 향후 국제경쟁력 하락이 우려되고 있다. 그러나 주40시간근무제와 주5일수업제 확산은 내국인 숙박관광수요의 증대와 관광행태의 변화가 관광숙박 수급정책의 주요한 환경변화요인으로 대두되고 있다.

따라서 관광숙박업의 국제경쟁력을 향상시키고, 관광수요 증대와 관광행태 변화에 대응하기 위하여 새로운 관광시설의 공급은 시장기능의 활성화와 경쟁력 향상을 위하여 지속적으로 추진되어야 한다. 이를 위하여 지역별 숙박관광정책의 차별화, 다양한 숙박시설의 공급, 기존 숙박시설의 경쟁력 강화 유도, 대체숙박시설의 제도권 도입이 추진되어야 할 것으로 판단된다.

제2절 정책제언

정책적 측면에서 관광숙박수급정책의 원활한 추진을 도모하기 위하여 다음과 같이 정책적 방향이 추진되어야 할 것으로 판단된다.

첫 번째, 지역간 차별화된 숙박정책의 수립이다. 국가발전을 주도해 온 중앙정부 중심형 관광정책에서 지역분권화와 균형개발, 지역경쟁력 강화, 지역잠재성 개발, 다양한 기회의 창출, 미래 지속적 성장을 위하여 지역중심형 관광정책의 발전적 확대가 필요하다.

지역별 차별화된 숙박정책의 수립을 위하여 지역에 따라 관광호텔의 기능적 차이를 인식해야 한다. 세부적으로 도심형 호텔은 숙박, 이벤트, 회의 등의 다양한 기능을 바탕으로 수익구조가 다변화 되어있는 반면, 지방형 또는 중소규모 관광호텔은 도심형 호텔의 기능을 포함한 지역의 관광인프라로서의 기능이 확대되고 있다. 따라서 주40시간 근무제 확산에 따라 숙박관광 수요 증가와 관광행태의 질적 향상에 대비하여 7대 권역별(또는 지역별) 숙박관광 수급계획과 숙박시설 다양화를 위한 숙박정책의 수립이 필요하다.

두 번째, 관광객 행태에 부합하는 숙박시설 공급이 추진되어야 한다. 주40시

간근무제, 주5일수업제 확대에 따라 휴일숙박관광행태가 지속적으로 확대될 것으로 전망되며, 숙박관광수요의 증대는 수요측면의 양적 증대와 더불어 공급측면의 질적 향상을 요구하고 있다.

다양한 계층의 확대와 여가시간 증대로 인한 관광참여도가 증가함으로서 기존의 숙박 형태에서 보다 다양하고 질적 향상을 추구하는 숙박관광의 행태가 증가할 것으로 예상된다. 이에 따른 장기체류, 주말관광, 가족형, 비즈니스형, 기능형, 리조트형 등 다양한 숙박관광 행태에 부합하기 위하여 다양한 관광숙박시설 유형의 개발을 유도하고 이를 지원하기 위한 제도적 기반 마련이 필요하다.

세 번째, 외래관광객 유치에 위한 숙박 인프라 확충이 지속적으로 추진되어야 한다. 특히 서울인천경기권의 숙박 인프라 확충은 국가 관광산업의 경쟁력을 좌우할 수 있는 중요한 요인이며, 경쟁국의 상황을 고려할 때 적극적으로 추진되어야 한다.

우리나라 관광호텔의 객실요금 수준은 주변 동아시아 지역의 객실요금과 비교해 매우 높은 수준이며, 외래관광객 유치를 위하여 주요시장을 대상으로 단체관광객을 유치할 수 있는 숙박관광 인프라 확충을 추진하여야 한다.

또한 한국관광의 최대잠재시장은 중국시장임을 인식해야하며 중국시장에 맞는 관광상품개발과 숙박시설 인프라 확충이 시급한 실정이다. 숙박관광 인프라 확충을 통한 가격경쟁력 향상과 가격경쟁력을 강화하기 위하여 중소규모 관광호텔의 시설개선, 체인화, 경영전문성 강화, 서비스 질 향상이 우선적으로 고려되어야 한다.

네 번째, 기존 숙박시설의 경쟁력 강화를 위하여 관광숙박업의 제도적 범위를 확대하여야 한다. 우리나라의 관광호텔의 원활한 운영과 국제적 경쟁력을 향상시키기 위하여 중소규모의 열악한 재무구조를 가진 관광호텔에 대해 체인화 및 최소 객실이용률 달성을 위하여 경영혁신을 유도하고 이를 유도할 세제지원 혜택 개발이 필요하다.

미국의 관광숙박업의 Breakeven Occupancy Rate(BOR)는 55.5%이며, 미국의 98년 NOR(Natural Occupancy Rate)은 62.9%(DeRoos, 1999), 최대 객실이용률(Manhattan hotel)은 98년 4/4분기 84%를 기록하였다(Withiam, 1998). 80년대

미국의 BOR은 80%에 달하였으나 객실가격 상승, 호텔수익구조의 다변화, 낮은 부채와 균형 가격 등의 영향으로 BOR이 55.5%로 낮아진 것으로 분석하였다.

마지막으로 대체숙박시설의 제도권 편입을 유도하되 유사 숙박시설에 대한 불법적 행위에 대해서는 적극적으로 대응하여야 한다. 관광객이 이용하는 숙박사업체에 대하여 관광진흥법의 제도권에서 관리·지원할 수 있도록 제도적 범위의 확대가 필요한 실정이다. 이러한 제도적 범위는 관광객이 이용하는 숙박시설로 등록할 수 있는 제도적 개선이 요구되고 있다. 또한 성매매특별법 이후 침체가 예상되는 일반숙박시설 및 노후화된 일반숙박시설에 대하여 관광숙박시설로 전환 유도 및 일반호텔, 모텔, 여관에 대한 이미지 개선 사업 추진(모텔·여관 명칭 변경, 관광객용 숙박업체는 별도의 이미지 개선을 위한 인센티브 개발)이 선행되어야 한다. 그러나 유사 숙박업체에 대한 불법적 영업행위는 근절되어야 한다.

관광숙박 수급정책은 미래 관광산업의 국제경쟁력을 제고하고 관광인프라를 확충하기 위하여 계량적 측면의 정책적 방향을 제시하는 관광분야의 핵심 지표이다. 또한 주40시간근무제와 주5일수업제 확대는 국민숙박관광을 활성화시킬 것으로 전망됨에 따라 최근 경기침체를 극복할 수 있는 주요한 과제임을 인식하여야 할 것이다.

참고문헌

- 김사헌 (1997), 관광경제학신론, 일신사.
- 문화관광부 (2001), 제2차관광개발기본계획.
- 문화관광부 (2004), 관광호텔경영분석.
- 문화관광부(2000), 관광숙박단지 기본계획.
- 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서 각년도.
- 일본 국토교통성 (2004), 観光白書: 観光の状況に關する年次報告 (平成16年版).
- 콜린 M. 홀.존 M. 젠킨스, 장병권 역 (2002), 관광과 공공정책, 일신사.
- 피터 드러커, 이재규 역 (2002), 자본주의 이후의 사회.
- 한국관광연구원 (2000), 제2차관광개발기본계획(안).
- 한국관광학회 (2004), 현행 숙박업 관련 제도 이대로 좋은가?, 한국관광학회 정책포럼.
- 한국관광호텔업협회, 관광호텔운영실적 각년도.
- 한국조경학회 (1986), 조경학대계 I: 조경계획론.
- DeRoos, J.A. (1999), Natural Occupancy Rate and Development Gaps, Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly, Vol. 40 (2), pp.14-22.
- Doswell, R. (1997) Tourism: how effective management makes the difference, Butterworth Heinemann.
- Lovelock, C. (1994), Getting the Most Out of Your Productive Capacity, McGraw Hill Irwin.
- UN and WTO (1994), Recommendations on Tourism Statistics, Series M No. 83.
- Withiam, G. (1998a), NYC at Capacity, Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly - Letters, Vol. 39(6), p.11.
- _____ (1998b), U.S. Lodging Industry Breakeven Occupancy = 55.5%, Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly, Vol. 39(4), p.10.
- Zeithaml, V.A. and Bitner, M.J. (2003), Service Marketing, McGraw Hill Irwin.

Abstract

Estimating Supply and Demand and Policy Directions in the Korea Lodging Industry

The purpose of this study is to estimate supply and demand in the Korea lodging industry and suggest the policy directions in tourism industry for the future. The supply and demand estimate in tourism and lodging industry will be the major indicator to measure and improve the competitive advantage in tourism industry.

This study includes an analysis market trends and performance within the Korea lodging industry. The supply and demand is analyzed tourist hotel markets by foreign and domestic lodging demand, occupancy, and room supply. In addition to in-depth statistical analyses of the Korea lodging industry as a whole, includes an overview of performance trends and strategic developments within the market.

Supply and demand room per day is estimated by two model by policy and time series demand; McIntosh and Goeldner (1995) and the model of peak ratio (2001). The demand of room per one day is forecasting regions and facilities and 2008 and 2010 for the longitudinal policy direction. As a result, the rooms per one day in 2008 and 2010 will be needed approximate 46.3 and 58.2 thousand rooms in hotels.

The policy of lodging industry is the core and the infrastructure for tourists to overcome the threat and strengthen the competitive advantage. The current loss in hotels is the process of paradigm shift and innovation in perspective of a industry cycle. Therefore the policy of the supply and development of new hotels and lodgings would be pushed to promote and grow the tourism market in a view of region-oriented and facilities-differentiated.

저자약력

전 효 재

한양대학교 대학원 경영학 박사수료

한국관광연구원 연구원

현재 한국문화관광정책연구원 연구원

관광숙박 수급분석 및 대응방향

발행인 이 영 옥

발행처 한국문화관광정책연구원

서울시 강서구 방화3동 827

전화: 02-2669-9800 팩스 02-2669-9880

인쇄일 2004년 12월 28일

발행일 2004년 12월 30일

인쇄인 라인피아
