

# NAIKorea Research Center



**“당신의 열정이 우리의 리서치가 되어, 함께 성장합니다!”**

리서치센터는 여러분의 열정과 노력을 바탕으로 더 나은 비즈니스 솔루션을 제시하고,  
회사의 성장을 선도할 수 있는 리서치 파트너가 되겠습니다.

# Market Research

- 
- I. 미국 금리 인하
  - II. 호텔 시장 현황
  - III. 호텔 이용률 회복
  - IV. 호텔 거래규모의 변화
  - V. 호텔 주요 거래

Appendix. 호텔 주요 매매사례 리스트

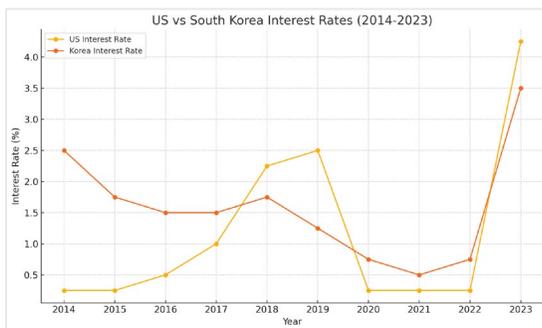
# 미국 금리 인하

미국 연방준비제도(Fed·연준)가 기준금리를 0.5%포인트 인하하며 경기 둔화에 선제적으로 대응하고자 했다. 이른바 '빅 컷'으로 불리는 이번 결정은 코로나19로 인한 경제 충격 이후 2020년 3월 금리 인하 이후 4년 반 만에 이루어진 조치다. 이는 긴축적 통화정책의 마무리를 알리는 신호로 해석될 수 있다.

미국 기준금리 인하

미국 인플레이션 안정과 고용 시장 약화(실업률 상승 4.2%)에 따른 기준금리 인하 결정

미국과 한국 간 금리 차이가 줄어들어 외국인 자본 유입이 증가할 가능성이 있고, 환율 안정이 예상되지만, 부동산 가격 상승과 가계대출 문제로 인해 한국은행이 금리 인하를 바로 시행하기는 어려운 상황



미국의 기준금리 인하 결정

미국 연방준비제도(Fed)는 2023년 이후 5.25%에서 5.5%로 유지되어 오던 금리 수준을 0.5% 포인트 낮춘 것입니다. 이는 인플레이션이 예상보다 더 빠르게 둔화됨에 따라 결정된 조치로, 향후 추가 금리 인하 가능성도 시사되었습니다.

한국 경제에 미치는 영향

미국의 금리 인하로 한국과 미국의 금리 격차가 줄어들 가능성이 있습니다. 이는 한국에 긍정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 한국의 기준금리는 현재 3.5%로 유지되고 있으며, 미국 금리 인하로 인해 외국 자본의 유입이 증가하고 환율 안정에 기여할 수 있습니다. 특히 원/달러 환율이 안정될 수 있다는 전망이 있습니다.

한국은행의 통화 정책 변화 가능성

미국의 금리 인하 이후, 한국은행도 금리 인하를 고려할 가능성이 있습니다. 이창용 한국은행 총재는 금리 인하에 대해 긍정적인 입장을 밝힌 바 있으며, 10월 금통위에서 금리 인하가 논의될 가능성이 있습니다.

한국 경제의 복잡한 상황

등 수도권 집값 상승과 가계대출 증가 등은 한국은행이 금리를 빠르게 인하하는 것을 방해하는 요소로 작용할 수 있습니다. 가계대출 잔액이 역대 최대치를 기록하고 있어 금융 안정성에 대한 우려도 제기되고 있습니다. 이러한 상황에서 한국은행이 금리 인하를 바로 시행하기는 어려운 상황일 수 있습니다.

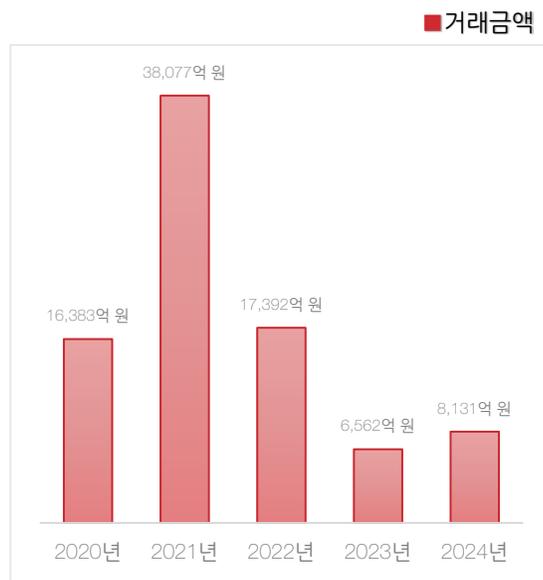
[출처, 연합뉴스 등 참조]

# 호텔 시장 현황

“한국 호텔 시장은 외국인 관광객 증가와 함께 빠르게 회복하고 있으며, 객실 이용률과 평균 요금 상승을 통해 안정적인 성장세를 이어가고 있습니다. 특히 2024년에는 2019년 수준의 관광객 수 회복과 더불어, 호텔 투자 시장의 활발한 움직임이 예상됩니다. 이러한 흐름은 한국 호텔 업계의 중장기적인 긍정적인 전망을 뒷받침하고 있습니다.”

호텔 시장 현황

한국 호텔 시장은 관광객 수 증가와 함께 운영 실적이 개선되고 있으며, 아시아 태평양 지역 내에서 회복 속도가 빠릅니다.



호텔 이용률 회복

2023년 호텔의 평균 객실 이용률이 77%로 회복되었으며, 이는 코로나19 이전 수준과 비슷합니다. 요금 상승: 2019년 대비 평균 객실 요금이 31% 증가했습니다.

호텔 거래 규모 변화

2022년에는 1조 7,392억 원 규모의 호텔 거래가 이루어졌는데, 이는 2021년의 3조 8,077억 원과 비교하면 크게 감소한 수치입니다. 특히 용도 변경 목적의 거래가 줄어든 것이 주요 원인으로 분석됩니다.

호텔 주요 거래

2024년 8월 기준 8,131억 원 규모의 호텔 거래가 이루어졌으며, 이는 2023년 전체 거래 규모의 초과하는 수치입니다. 주요 거래로는 신라스테이 광화문과 티마크 그랜드 호텔 명동의 매각이 포함되었습니다.

기타 주요 호텔 거래

- 신라스테이 광화문 : 신한리츠운용 1,463억 원에 인수
- 티마크 그랜드 호텔 명동: 그래비티 운용-안젤로고든 2,282억 원에 인수
- 콘래드 : 싱가포르계 ARA코리아자산운용 4,000억 원대 초반에 인수(금액 미공개)

[출처, 국토부 실거래가(2020년~2024년, 일반건축물, 숙박시설, 소형빌딩 제외)] 등 참조

# 호텔 이용률 회복

“팬데믹의 영향으로 2020년과 2021년에 한국 방문 외국인 수가 급감했으나, 이후 국제 여행 제한이 풀리면서 방문객 수가 점차 회복되고 있음을 알 수 있습니다. 이와 함께 호텔 이용률도 코로나 이전 시기 수준으로 회복하였습니다.”

방한 외래 관광객

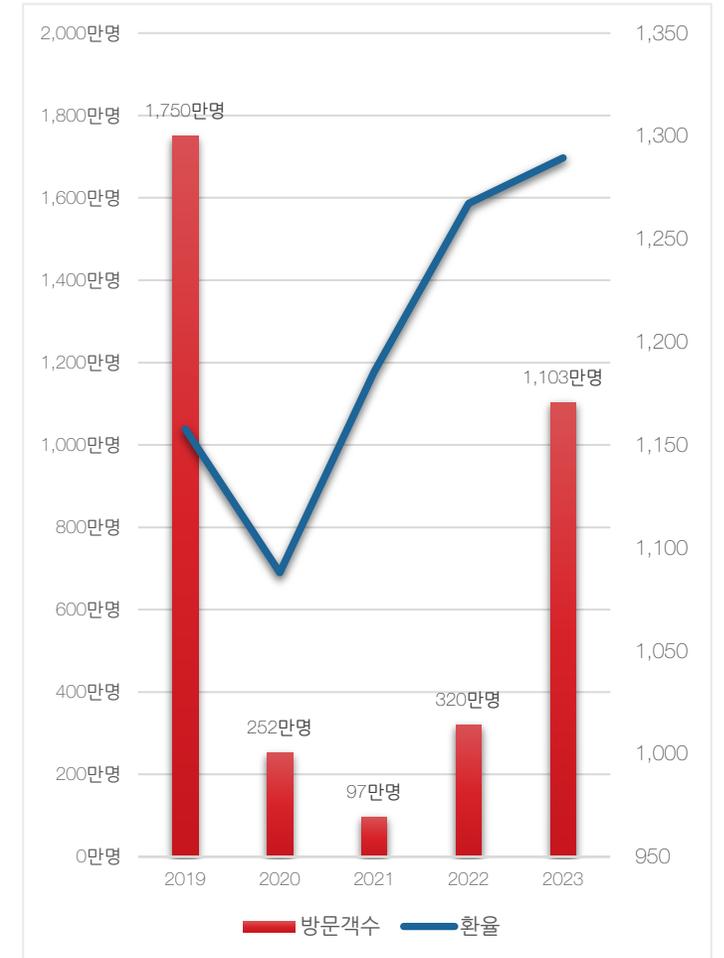
2023년 한국을 방문한 외국인 관광객수는 1,103만명으로, 2019년 팬데믹 이전 수준으로 국제 여행이 다시 활성화되면서 한국 관광 산업도 정상화되고 있음을 나타냅니다.

방문객 수 추이

- 2019년 (팬데믹 이전): 1,750만 명의 방문객이 한국을 방문했습니다.
- 2020년: COVID-19 팬데믹으로 인해 한국을 방문한 외국인 수가 급격히 감소하여 252만 명으로 떨어졌습니다. 이는 약 85% 감소한 수치입니다.
- 2021년: 팬데믹이 지속되면서 방문객 수는 더 줄어들어 97만 명으로 감소했습니다.
- 2022년: 팬데믹 규제가 완화되면서 방문객 수는 다시 320만 명으로 증가했습니다. 2021년 대비 3배 이상 증가했습니다.
- 2023년: 2023년에는 방문객 수가 1,103만 명으로 대폭 증가했습니다. 이는 여행 제한이 더욱 완화되고, 관광업이 회복됨에 따라 외국인 방문자 수가 다시 증가한 결과입니다.

환율과 방문객 수의 상관관계

환율 상승에도 불구하고 방문객 수는 큰 폭으로 증가했습니다. 이는 환율 외에도 코로나 규제 완화, 한국 관광에 대한 수요 회복 등의 다른 요인들이 더 크게 작용했을 가능성이 있습니다.



[출처, 한국관광공사]

3000만명 관광도시

시는 외국인 관광객 3,000만명 유치를 목표로 국제 관광 시장에서의 경쟁력을 강화하고, 외국인 관광객 유치를 통한 관광 산업 활성화를 목표로 하고 있습니다.



**관광 미래비전 '3377'**

3,000만 명: 연간 외래 관광객 목표

300만 원: 1인당 지출액 목표

7일: 평균 체류 기간 목표

70%: 재방문을 목표

**목표 달성을 위한 주요 전략**

혼자서도 여행하기 편한 도시 조성

의 강점을 살린 고부가 관광 육성

세계 3대 미식관광도시 조성

야간관광 활성화

대규모 관광인프라 투자

관광기업의 성장기반 강화

**추진 방안**

MICE 산업 육성: MICE 경쟁력 확보를 위한 전문화 추진

미식 관광 발전: 체험형 미식 축제 운영, 생활밀착형 공간경험 콘텐츠 발굴

공유숙박 활성화: 에어비앤비와 협력하여 숙박정보와 관광 정보 제공

새로운 관광 콘텐츠 개발: 등산관광, 야간관광, 미식관광 등 신규 콘텐츠 발굴

**건전한 관광시장 조성**

관광 옴부즈만 제도 도입을 통해 관광객의 권익을 보호하고 공정한 관광 환경을 조성

특별관리지역 지정을 통한 과잉 관광 부작용 예방, 덤핑관광 근절 노력



[출처, 관광재단 보도자료 등 참조]

숙박 예약 플랫폼

서울시는 외국인 관광객 3,000만명 유치를 목표로 국제 관광 시장에서의 경쟁력을 강화하고, 외국인 관광객 유치를 통한 관광 산업 활성화를 목표로 하고 있습니다.

■ 월간 고유방문자수



숙박 예약 플랫폼 이용 증가

2022년 기준으로 국내 여행자의 약 44%가 숙박 예약 시 여행상품 전문 플랫폼을 이용하고 있습니다. 이는 2017년 23%에서 크게 증가한 수치로, 5년 만에 거의 두 배로 늘어났습니다.

플랫폼 수수료 현황

글로벌 OTA(온라인 트래블 에이전시)의 평균 수수료는 15~18% 수준입니다. 국내 숙박업소의 59%가 연 매출 대비 10~15% 미만을 플랫폼 이용료로 부담하고 있습니다.

수수료에 대한 인식

숙박업소의 71.3%가 현재의 플랫폼 이용료가 부담된다고 응답했습니다. 수수료가 10% 이상일 때 부담으로 느끼는 비율이 크게 증가합니다.

플랫폼 이용의 영향

숙박 앱 이용사업자의 77.4%가 매출액 증가를 경험했다고 응답했습니다. 64.2%는 영업이익이 증가했다고 보고했으며, 35.3%는 50% 이상의 영업이익 증가를 경험했습니다.

플랫폼 수수료 논란

숙박업소들은 플랫폼에 지불해야 하는 높은 수수료에 대해 부담을 호소하고 있습니다. 정부와 플랫폼 업체들이 수수료를 1%p 인하하는 상생안을 내놓았지만, 숙박업소들은 이를 미미한 조치로 보고 있습니다.

[출처, KBS뉴스 2024-09-06 뉴스 등 참조]

호텔시장 현황

2023년 2분기와 3분기는 의 4성급 호텔에 있어 가장 수익성이 좋은 기간이었으며, 이는 평균 객실단가, 객실 평균요금, 그리고 객실 점유율이 모두 상승한 것에서 나타납니다.

**평균 객실단가(ADR)의 변화**

2023년 1분기부터 2023년 4분기까지 ADR이 꾸준히 상승했습니다. 2024년 1분기에 들어서 다소 하락했지만, 여전히 2023년 1분기보다 높은 수준입니다. 이는 계절적 요인 또는 관광객 수요의 변화에 따른 가격 변동일 가능성이 큼니다.

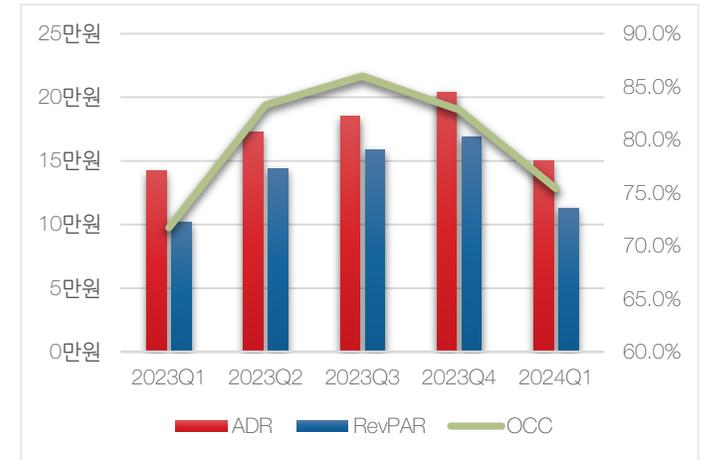
**객실 평균요금(RevPAR)의 변화**

RevPAR도 ADR과 유사하게 2023년 동안 꾸준히 상승하는 모습을 보였으며, 2024년 1분기에 소폭 하락했습니다. 이 수치는 객실 점유율과 ADR의 영향을 받으며, 2023년 3분기와 4분기에 특히 높은 수치를 기록했습니다.

**객실 점유율(OCC)의 변화**

2023년 1분기부터 3분기까지 객실 점유율이 지속적으로 상승하며 86%까지 도달했습니다. 이후 2024년 1분기에는 75.4%로 소폭 감소했지만, 여전히 높은 수준을 유지하고 있습니다. 이 수치는 계절적 요인에 따라 관광 수요가 변화함을 시사합니다.

※ ADR(Average Daily Rate)와 RevPAR(Revenue Per Available Room):  
ADR은 객실이 판매된 경우에만 해당 요금을 반영하며, RevPAR은 전체 객실(판매되지 않은 객실 포함)을 기준으로 수익성을 평가합니다.



| 거래분기   | ADR  | RevPAR | OCC   |
|--------|------|--------|-------|
| 2023Q1 | 14만원 | 10만원   | 71.7% |
| 2023Q2 | 17만원 | 14만원   | 83.3% |
| 2023Q3 | 19만원 | 16만원   | 86.0% |
| 2023Q4 | 20만원 | 17만원   | 82.8% |
| 2024Q1 | 15만원 | 11만원   | 75.4% |

[출처, 야놀자리서치]

등급별 호텔시장

2023년 1분기와 2024년 1분기 동안 등급별 호텔의 ADR(평균 객실 단가), RevPAR(객실 평균 요금), OCC(객실 점유율)이 모두 증가하였습니다.

**호텔 5성급:**

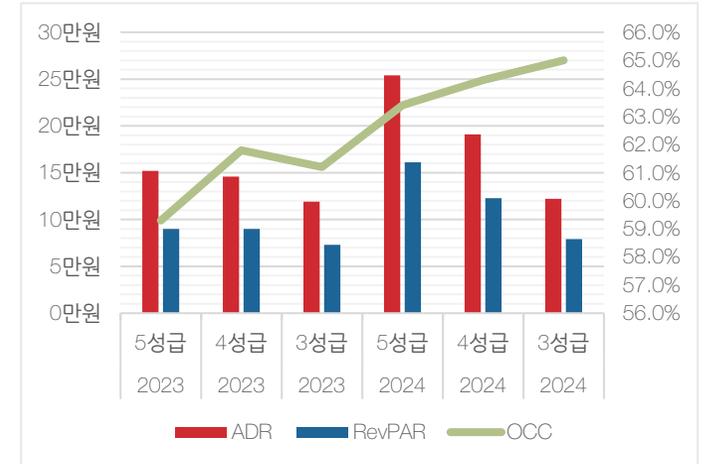
- ADR (평균 객실 단가): 2023년 15.2만 원에서 2024년 25.4만 원으로 상당한 상승을 보였습니다.
- RevPAR (객실 평균 요금): 9.0만 원에서 16.1만 원으로 상승했습니다.
- OCC (객실 점유율): 59.3%에서 63.4%로 증가했으며, 이는 더 높은 ADR에도 불구하고 호텔 점유율이 개선된 것을 보여줍니다.

**호텔 4성급:**

- ADR: 14.6만 원에서 19.1만 원으로 증가.
- RevPAR: 9.0만 원에서 12.3만 원으로 증가.
- OCC: 61.8%에서 64.3%로 소폭 상승. 역시 ADR 상승에도 불구하고 점유율이 유지되고 있다는 점이 긍정적입니다.

**호텔 3성급:**

- ADR: 11.9만 원에서 12.2만 원으로 소폭 증가.
- RevPAR: 7.3만 원에서 7.9만 원으로 증가.
- OCC: 61.2%에서 65.0%로 상승. 호텔 3성급의 경우 상대적으로 점유율이 더 큰 폭으로 증가한 것이 특징적입니다.



| 연도   | 구분  | ADR  | RevPAR | OCC   |
|------|-----|------|--------|-------|
| 2023 | 5성급 | 15만원 | 9만원    | 59.3% |
| 2023 | 4성급 | 15만원 | 9만원    | 61.8% |
| 2023 | 3성급 | 12만원 | 7만원    | 61.2% |
| 2024 | 5성급 | 25만원 | 16만원   | 63.4% |
| 2024 | 4성급 | 19만원 | 12만원   | 64.3% |
| 2024 | 3성급 | 12만원 | 8만원    | 65.0% |

[출처, 야놀자리서치]

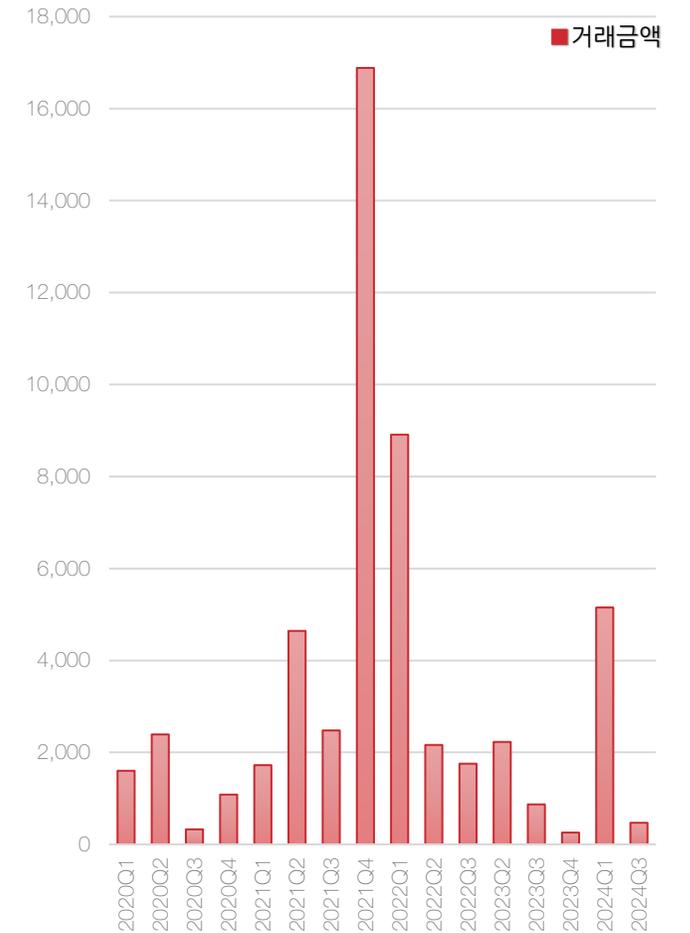
# 호텔 거래 규모의 변화

“ 호텔 시장의 거래 규모는 2021년 거래가 급증한 후 2022년과 2023년에 거래가 감소하였으나, 2024년에는 회복세를 보이고 있습니다.”

거래건수 및 금액

소형빌딩을 제외하고 2020년 1분기부터 2024년 3분기까지 총 63건의 호텔 매매가 이루어졌습니다. 특히 2021년 Q4에는 거래 금액이 1조 6,885억 원으로 급격히 증가했으며, 이는 남산힐튼호텔의 1조 651억 원 규모 매매와 같은 대규모 거래가 포함된 결과입니다.

| 거래분기          | 거래건수      | 거래금액             |
|---------------|-----------|------------------|
| 2020Q1        | 5         | 1,601억 원         |
| 2020Q2        | 5         | 2,391억 원         |
| 2020Q3        | 2         | 327억 원           |
| 2020Q4        | 5         | 1,083억 원         |
| 2021Q1        | 5         | 1,723억 원         |
| 2021Q2        | 6         | 4,643억 원         |
| 2021Q3        | 7         | 2,478억 원         |
| <b>2021Q4</b> | <b>8</b>  | <b>16,885억 원</b> |
| 2022Q1        | 6         | 8,911억 원         |
| 2022Q2        | 2         | 2,163억 원         |
| 2022Q3        | 2         | 1,755억 원         |
| 2023Q2        | 3         | 2,228억 원         |
| 2023Q3        | 2         | 870억 원           |
| 2023Q4        | 1         | 257억 원           |
| 2024Q1        | 3         | 5,152억 원         |
| 2024Q3        | 1         | 470억 원           |
| <b>총합계</b>    | <b>63</b> | <b>52,937억 원</b> |

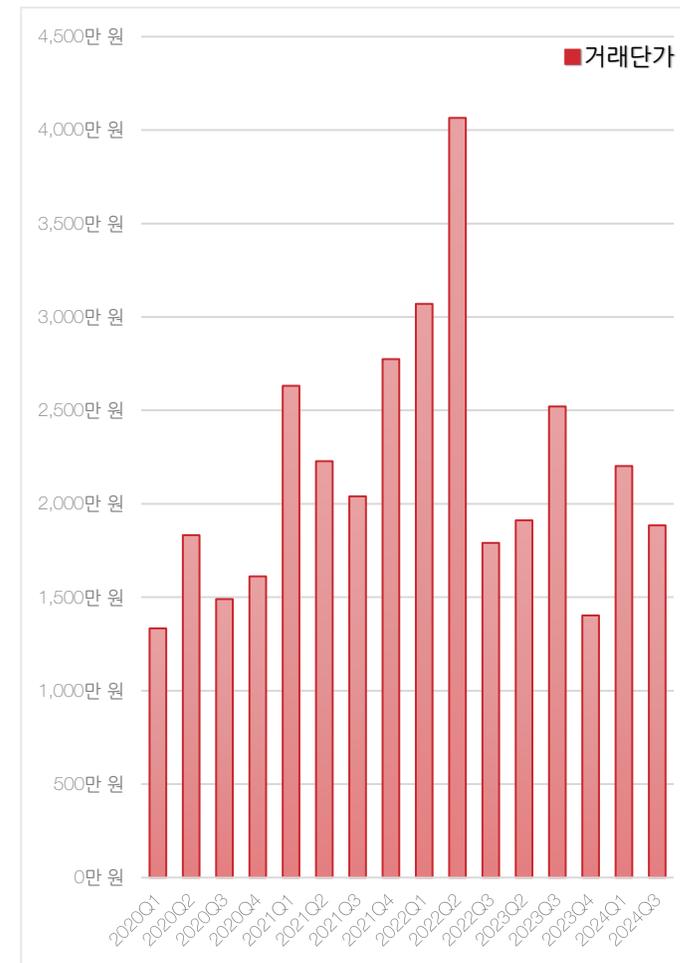


[출처, 국토부 실거래가, 2020년~2024년, 일반건축물, 숙박시설, 소형빌딩 제외]

호텔 거래 단가

2021년과 2022년 단가 급등:  
 2021년 Q1부터 2022년 Q2까지 거래 단가가 크게 상승했습니다. 특히 2022년 Q2에서는 4,065만 원으로 최고치를 기록했고, 단가 차이도 2,732만 원으로 컸습니다.  
 2023년 이후 하락세:  
 2023년부터 거래 단가는 감소하며, 2023년 Q4에는 1,403만 원으로 가장 낮은 단가를 기록했습니다.  
 2024년 안정화 경향:  
 2024년에는 2,200만 원대에서 안정적인 거래 단가를 유지하고 있습니다.

| 거래분기          | 평균 거래단가         | 단가 차이           |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 2020Q1        | 1,333만 원        |                 |
| 2020Q2        | 1,832만 원        | 499만 원          |
| 2020Q3        | 1,490만 원        | 157만 원          |
| 2020Q4        | 1,612만 원        | 278만 원          |
| 2021Q1        | 2,632만 원        | 1,298만 원        |
| 2021Q2        | 2,228만 원        | 895만 원          |
| 2021Q3        | 2,040만 원        | 707만 원          |
| 2021Q4        | 2,774만 원        | 1,441만 원        |
| 2022Q1        | 3,070만 원        | 1,737만 원        |
| <b>2022Q2</b> | <b>4,065만 원</b> | <b>2,732만 원</b> |
| 2022Q3        | 1,791만 원        | 458만 원          |
| 2023Q2        | 1,912만 원        | 578만 원          |
| 2023Q3        | 2,521만 원        | 1,188만 원        |
| 2023Q4        | 1,403만 원        | 69만 원           |
| 2024Q1        | 2,202만 원        | 869만 원          |
| 2024Q3        | 1,885만 원        | 552만 원          |
| <b>총합계</b>    | <b>2,233만 원</b> |                 |



[출처, 국토부 실거래가, 2020년~2024년, 일반건축물, 숙박시설, 소형빌딩 제외]

주요 권역별 시장

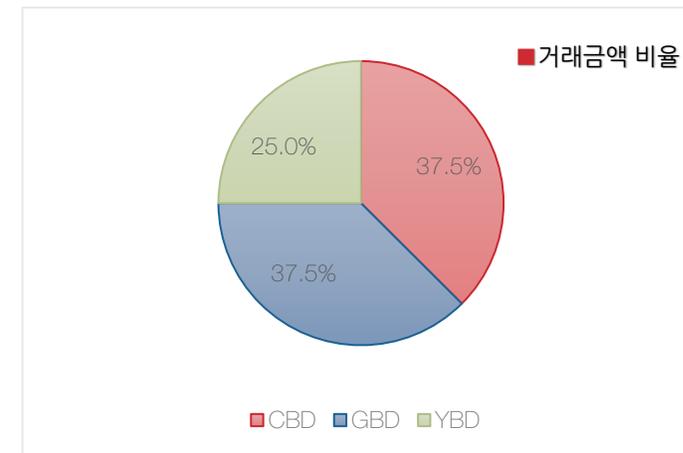
CBD는 거래 건 수 뿐만 아니라 거래 금액 면에서도 가장 큰 54.1%의 비중을 차지하고 있습니다. 이는 이 지역에서 고가의 부동산 거래가 활발하게 이루어지고 있음을 나타냅니다.

GBD는 거래 건수는 많지만, 거래 금액의 비중은 상대적으로 낮습니다.

YBD는 거래 건수와 금액 모두 상대적으로 적은 비중을 차지합니다.

| 주요권역       | 거래건수      | 거래건수 비율       |
|------------|-----------|---------------|
| CBD        | 15        | 37.5%         |
| GBD        | 15        | 37.5%         |
| YBD        | 10        | 25.0%         |
| <b>총합계</b> | <b>40</b> | <b>100.0%</b> |

| 주요권역       | 거래금액             | 거래금액 비율       |
|------------|------------------|---------------|
| CBD        | 22,004억 원        | 54.1%         |
| GBD        | 11,877억 원        | 29.2%         |
| YBD        | 6,794억 원         | 16.7%         |
| <b>총합계</b> | <b>40,675억 원</b> | <b>100.0%</b> |



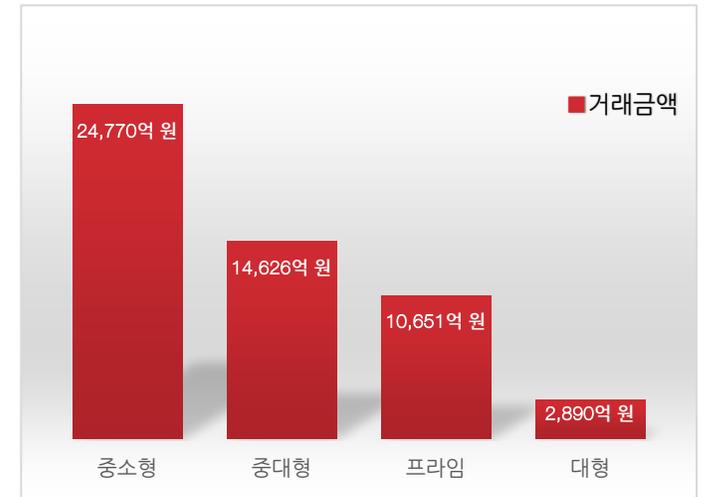
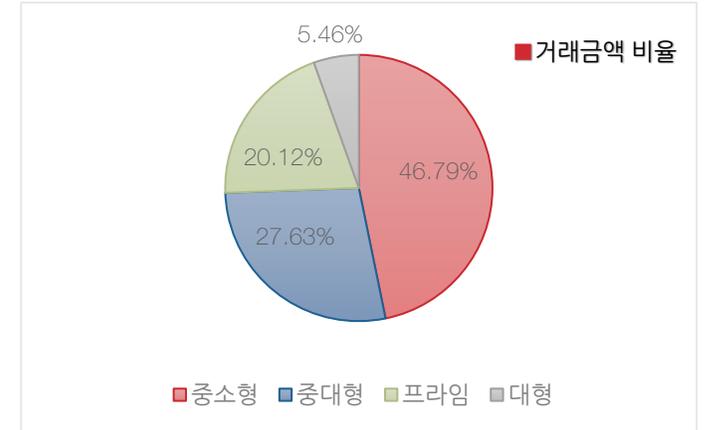
[출처, 국토부 실거래가, 2020년~2024년, 일반건축물, 숙박시설, 소형빌딩 제외]

건물 규모별 시장

호텔 시장은 중소형 호텔이 거래 건수 면에서는 가장 큰 비중을 차지하지만, 프라임 및 중대형 호텔은 거래 금액 면에서 상당한 비중을 차지합니다.

| 건물규모       | 거래건수      | 건수 비율         |
|------------|-----------|---------------|
| 중소형        | 52        | 82.5%         |
| 중대형        | 9         | 14.3%         |
| 프라임        | 1         | 1.6%          |
| 대형         | 1         | 1.6%          |
| <b>총합계</b> | <b>63</b> | <b>100.0%</b> |

| 건물규모       | 거래금액             | 거래금액 비율       |
|------------|------------------|---------------|
| 중소형        | 24,770억 원        | 46.8%         |
| 중대형        | 14,626억 원        | 27.6%         |
| 프라임        | 10,651억 원        | 20.1%         |
| 대형         | 2,890억 원         | 5.5%          |
| <b>총합계</b> | <b>52,937억 원</b> | <b>100.0%</b> |



[출처, 국토부 실거래가, 2020년~2024년, 일반건축물, 숙박시설, 소형빌딩 제외]

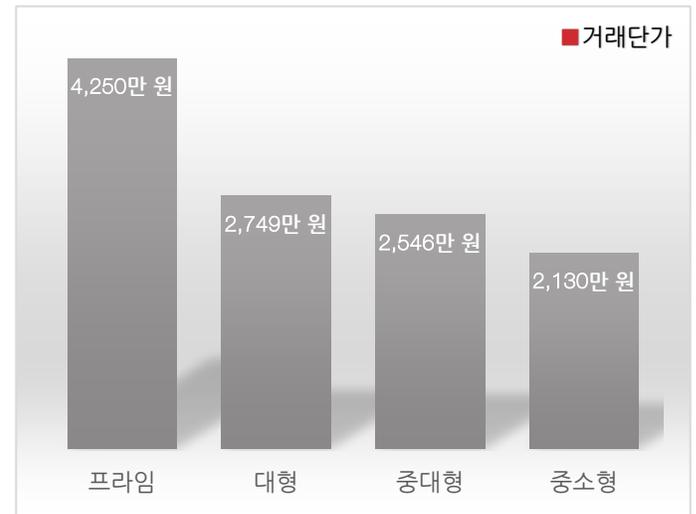
호텔 거래 단가

GBD 지역이 다른 권역에 비해 거래 2,911만원으로 단가가 높으며, CBD는 2,242만원, YBD는 2,089만원으로 상대적으로 낮은 수준을 기록합니다. 프라임급 건물의 거래 단가가 4,250만원으로 가장 높고, 중소형 건물은 2,130만원으로 단가가 가장 낮습니다.

| 주요권역       | 평균 거래단가         | 단가 차이   |
|------------|-----------------|---------|
| GBD        | 2,911만 원        |         |
| CBD        | 2,242만 원        | -669만 원 |
| YBD        | 2,089만 원        | -821만 원 |
| <b>총합계</b> | <b>2,454만 원</b> |         |



| 건물규모       | 평균 거래단가         | 단가 차이     |
|------------|-----------------|-----------|
| 프라임        | 4,250만 원        |           |
| 대형         | 2,749만 원        | -1,500만 원 |
| 중대형        | 2,546만 원        | -1,704만 원 |
| 중소형        | 2,130만 원        | -2,120만 원 |
| <b>총합계</b> | <b>2,233만 원</b> |           |



[출처, 국토부 실거래가, 2020년~2024년, 일반건축물, 숙박시설, 소형빌딩 제외]

# 호텔 주요 거래

"팬데믹으로 인한 호텔 수익성 악화로 2020년과 2021년에는 호텔의 용도 변경 및 개발사업을 위한 부지로 대형 호텔이 거래되었으며, 팬데믹 이후 고금리 기조에도 불구하고 수익성을 기대하는 수익형 호텔 거래가 이어졌습니다."

매입 후 개발

| 구분     | 밀레니엄 힐튼 서울    | 프리마호텔        | 크라운호텔          | 메리골드 호텔        | 노보텔 엠베서더 독산    | 글래드 LIVE      |
|--------|---------------|--------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 주소     | 중구 남대문로5가 395 | 강남구 청담동 52-3 | 용산구 이태원동 34-69 | 마포구 서교동 371-10 | 금천구 독산동 1030-1 | 강남구 논현동 236-8 |
| 용도/지역  | 일반상업지역        | 일반상업지역       | 제3종일반주거        | 근린상업시설         | 일반상업외 2        | 일반상업외 2       |
| 대지면적   | 5,674.93평     | 1,403.03평    | 1,879.13평      | 614.11평        | 1,349.45평      | 401.54평       |
| 연면적    | 25,064.08평    | 6,177.74평    | 4,124.41평      | 4,190.48평      | 9,329.96평      | 5,018.97평     |
| 준공연도   | 1984년         | 1985년        | 2000년          | 1996년          | 1997년          | 20210년        |
| 매매시기   | 2021년12월      | 2022년01월     | 2021년11월       | 2021년12월       | 2022년09월       | 2021년08월      |
| 매각가    | 10,651억 원     | 4,086억 원     | 2,550억 원       | 1,103억 원       | 1,120억 원       | 1,061억 원      |
| 대지평단가  | 18,769만 원     | 29,120만 원    | 13,570만 원      | 6,183만 원       | 8,300만 원       | 26,435만 원     |
| 연면적평단가 | 4,250만 원      | 6,613만 원     | 5,759만 원       | 2,632만 원       | 1,200만 원       | 2,115만 원      |
| 객실당평단가 | 15.6억 원       | 34.0억 원      | 12.3억 원        | 5.9억 원         | 5.1억 원         | 5.1억 원        |
| 객실 수   | 681           | 120          | 193            | 186            | 218            | 210           |
| 등급     | 5성            | 3성           | 4성             | 4성             | 4성             | 4성            |
| 매수자    | 이지스자산운용       | 호주건설         | 하나대체운용         | 마스턴자산운용        | 아이알디브이         | 테라앰파트너스       |
| 비고     | 오피스 + 호텔      | 오피스 + 호텔     | 도시형생활주택        | 임대주택           | 오피스텔           | 오피스텔 용도변경     |

[출처, 국토부 실거래가 공개시스템 참조]

매입 후 운영

| 구분     | 콘래드서울         | 그랜드하얏트        | 신라스테이       | 티마크그랜드호텔        | 머큐어 앰배서더 흥대   | GLAD 강남코엑스센터   | 나인트리프리미어명동II |
|--------|---------------|---------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
| 주소     | 영등포구 국제금융로 10 | 용산구 한남동 747-7 | 종로구 수송동 156 | 중구 회현동1가 194-15 | 마포구 동교동 162-5 | 강남구 대치동 995-16 | 중구 초동 72-10  |
| 용도/지역  | 일반상업          | 제1종일반주거       | 일반상업        | 일반상업            | 제3종일반주거       | 일반상업,3종주거      | 일반상업         |
| 대지면적   | 901.49평       | 7,653.55평     | 1,463.52평   | 1,410.07평       | 477.25평       | 449.45평        | 788.77평      |
| 연면적    | 5,018.97평     | 24,903.62평    | 17,595.08평  | 8,220.15평       | 5,162.48평     | 4,009.71평      | 7,746.45평    |
| 준공연도   | 2012년         | 1992년         | 2015년       | 1979년           | 2020년         | 2017년          | 2017년        |
| 매매시기   | 2024년06월      | 2023년05월      | 2024년03월    | 2024년01월        | 2021년05월      | 2020년04월       | 2023년06월     |
| 매각가    | 4,019억 원      | 7,500억 원      | 1,463억 원    | 2,282억 원        | 2,430억 원      | 1,623억 원       | 1,382억 원     |
| 대지평단가  | 44,576만 원     | 4,175만 원      | 33,046만 원   | 16,184만 원       | 50,916만 원     | 36,109만 원      | 17,517만 원    |
| 연면적평단가 | 1,455만 원      | 3,989만 원      | 2,749만 원    | 2,776만 원        | 4,707만 원      | 4,047만 원       | 1,784만 원     |
| 객실당평단가 | 9.3억 원        | 12.2억 원       | 4.4억 원      | 5.1억 원          | 9.0억 원        | 5.8억 원         | 3.4억 원       |
| 객실 수   | 434           | 615           | 338         | 444             | 270           | 282            | 408          |
| 등급     | 5성            | 5성            | 3성          | 4성              | 4성            | 3성             | 4성           |
| 매수자    | ARA운용         | 블루코브, 제이에스    | 신한리츠운용      | 그레비티운용, 안젤로고든   | 현대자산운용        | 글래드호텔앤리조트      | 씨디엘호텔코리아     |

[출처, 국토부 실거래가 공개시스템 참조]

밀레니엄 힐튼

2021년 12월, 남산 힐튼호텔은 1조 651억 원에 매각되었습니다. 이지스자산운용이 참여한 와이디427피에프브이주식회사가 개발을 진행하며, 국민은행과 현대건설이 주요 주주입니다. 2024년 착공을 목표로 하고 있습니다.



**매각 금액 및 시기**

- 매각 시기: 2021년 12월
- 매각 금액: 1조 651억 원 (대지 단가 1억 8,769만 원/py)

**자산 개요**

- 위치: 특별시 용산구 소월로 50
- 대지면적: 18,760㎡ (5,674py) (18,769만 원/py)
- 연면적: 82,856㎡ (25,064py) (4,250만 원/py)

**시설 구성 및 특징**

- 시설: 객실, 레스토랑, 연회장, 피트니스 센터, 수영장, 스파 등

**투자 구조 및 전략:**

- CDL호텔코리아(싱가포르 기업)가 1999년부터 23년간 운영해온 호텔을 매각 추진하여 이지스자산운용에 매각 하였다. 코로나19 여파로 인한 호텔 업계 어려움이 매각 결정에 영향을 주었다.
- 이지스자산운용이 참여한 와이디427피에프브이주식회사는 남산 힐튼호텔 개발 사업을 위해 설립된 프로젝트금융투자회사(PFV)입니다. 남산 힐튼호텔 부지의 개발 프로젝트를 진행 중입니다.
- 주요 주주로는 국민은행이 있으며, 국민은행은 이지스일반사모부동산투자신탁421호의 신탁업자로서 보통주 61.95%, 제1종 종류주 82.25%를 보유하고 있습니다. 현대건설은 시공사로서 보통주 30%를 보유하고 있습니다.
- 개발 계획 진행 상황: 시 도시·건축공동위원회의 심의를 통과했습니다. 2024년 상반기 사업시행인가 및 착공을 목표로 하고 있습니다.
- 해당부지는 일반상업지역으로 거래단가는 대지면적 평당 1억 8,769만원 수준에 거래 되었습니다.

[출처, 마켓인사이드 기사 등 참조]

그랜드 하얏트

JS코퍼레이션은 2023년 5월 31일 남산 그랜드하얏트를 7,500억 원에 인수했습니다.

JS코퍼레이션이 핵심 투자자로 나서며 특수목적법인(SPC)인 '제이에스 747'을 통해 이루어졌으며, 블루코브자산운용과 공동으로 설립되었습니다.



**매각 금액 및 시기(주식인수)**

- 매각 시기: 2023년 5월
- 매각 금액: 7,500억 원(주식인수, 연면적 단가 3,012만 원/py) (12.2억/객실)

2023년 5월에 이뤄진 매각은 포스트 팬데믹 시기의 경제 회복과 호텔 업계의 수익성 증가를 겨냥한 타이밍으로 보입니다.

**자산 개요**

- 위치: 특별시 용산구 소월로 322, 총 객실 수: 615실 (12.2억/객실)
- 대지면적: 25,301㎡ (7,653.55py)
- 연면적: 82,326㎡ (24,903.62py)

남산과 한강을 동시에 조망할 수 있는 특급 위치로, 관광객과 비즈니스 고객 모두에게 매력적인 시설입니다.

**시설 구성 및 특징**

- 시설: 객실, 레스토랑, 연회장, 피트니스 센터, 수영장, 스파 등 도심 속 리조트와 같은 분위기
- 40년 이상의 역사를 가진 랜드마크 호텔.

**투자 구조 및 전략:**

- 그랜드하얏트 호텔이 제이에스코퍼레이션에 매각되어 1년 4개월 만에 거래 완료.
- KH필룩스는 2021년에 호텔 남서쪽 주차장 부지 8,757㎡(2,650평)를 매각해 2,000억 원을 벌어들였고, 호텔 투자를 통해 3년 만에 4,000억 원의 차익을 얻었으며, 이 자금은 그룹 계열사들의 채무 상환에 사용될 예정
- 제이에스코퍼레이션은 블루코브자산운용과 함께 호텔을 인수했고, 신한투자증권의 브리지론을 통해 자금을 마련

JS코퍼레이션은 글로벌 의류 브랜드의 OEM 생산을 담당하는 기업 블루코브 자산운용은 약 2.1조원을 운용하며, 주요 투자 호텔로는 그랜드 하얏트, 파르나스 호텔 제주, 그랜드 조선 부산 등

[출처, 블루코브 자산운용 홈페이지 등 참조]

청담동 프리마호텔

프리마호텔 매각은 활용도가 떨어지는 호텔을 다른 용도로 재개발하는 사례로 이 매각 사례는 호텔 부동산의 가치와 재개발 가능성을 보여주는 중요한 거래로, 향후 도심 호텔 부동산 시장의 변화를 예측할 수 있는 지표가 될 수 있습니다.



**매각 금액 및 시기**

매각시기 : 2022년 1월

매각 가격: 4,085억 5,759만원 (대지 단가 2억 9,119만 원/py)

매수자: 호주건설 (대주주: 육종택 회장)

**호텔 정보**

위치: 강남구 청담동 52-3

건축 연도: 1985년

대지면적: 4,638.1㎡ (1,403.03py)

평당 매각 가격: 약 2억 9,119만원 (34억/객실)

**매수자 정보**

육종택 회장은 '모델하우스 왕'으로 불림

호주건설은 전국에 약 100여 개의 건분주택 용지 보유

**향후 개발 가능성**

역세권활성화 사업 선정, 3종주거 → 노선형 상업지역으로 종상향

호텔 50% 이상 계획으로 용적률 추가 완화

**용적률 변경:**

현재: 344%, 변경 후: 최대 879%까지 상향 가능

전체 용적률의 50% 이상을 호텔로 계획하여 추가 인센티브 획득 목표

[출처, 한국경제 2024-09-01 기사 등 참조]

콘래드 호텔

콘래드 호텔 매각은  
4,000억 원대로  
코로나19 이후 회복세를 보이고 있는  
한국 호텔 시장에 대한 투자자들의  
긍정적인 전망을 반영하는 중요한  
사례로 볼 수 있습니다.



**매각 금액 및 시기**

거래 시기: 2024년 6월 5일  
매각 가격: 4,000억 원대 (주식 인수, 연면적 단가 2,115만 원/py) (9.3억/객실)  
매수자: 싱가포르계 ARA코리아자산운용  
매각 주체: 캐나다 브룩필드자산운용(에스아이에프씨호텔디벨로프먼트유한회사)

**위치 및 규모**

영등포구 국제금융로 IFC 단지 내 위치, 지상 37층, 높이 200m의 초고층 건물, 국제금융센터 단지에서 두 번째로 높은 건물  
연면적 16,591.65㎡ (5,018.97py)

**객실 및 시설**

434개의 고급 객실 보유, 스카이라운지, 레스토랑, 스파, 피트니스 클럽, 수영장 등 다양한 시설 구비  
8층에 펄스8(수영장)과 골프장 위치

**거래 특징**

브룩필드자산운용이 여의도 IFC 중 콘래드 만 분리 매각(토지는 시유지로 매각 대상이 아님)  
2024년 국내 단일 호텔 거래 중 최대 규모, 아시아태평양 지역 호텔 거래로는 2024년 두 번째로 큰 규모

**시장 상황**

고금리 등으로 입찰이 저조할 것이라는 예상과 달리 외국계 투자 운용사들의 관심이 높았음.  
한국 호텔 업계에 대한 지속적인 관심과 확신이 재확인됨.

**등기 변동 사항**

2024년 8월 채무자 에스아이에프씨호텔디벨로프먼트유한회사 총 1,061억 4,512만 원 근저당 설정

[출처, 연합뉴스 2024-05-30 기사 등 참조]

광화문 G타워

신라스테이 광화문은 광화문 G타워의 주요 임차인으로, 건물의 상당 부분을 호텔로 운영하고 있습니다. 이 관계는 G타워의 가치와 매력도를 높이는 중요한 요소로 작용하고 있습니다.



**매각 금액 및 시기**

거래 시기: 2024년 3월

매각 가격: 2,890억 원(신라스테이 광화문 1,463억원, 연면적 단가 2,749만 원/py) (4.4억/객실)

매도자: 이지스자산운용

매수자: 신한리츠운용

차익: 약 620억 원 (10년 운용 후)

**광화문 G타워 정보**

위치: 종로구 수송동

규모: 지하 5층~지상 18층, 연면적 3만4747.2㎡

**용도: 호텔 및 오피스 복합 건물**

주요 임차인: 신라스테이(8~18층), 공공기관 및 기업들(오피스 부분)

신라스테이 총 객실수 338개, 2030년 12월까지 책임 임차 계약

**매각 과정**

2013년 11월: 이지스자산운용이 SK디앤디로부터 2,265억 원에 매입  
 약 10년간 운용 후 매각 추진

2023년 9월: 신한리츠운용을 우선협상대상자로 선정

**시장 의의**

코로나19 이후 호텔 시장 회복세를 보여주는 사례

불확실한 금융 환경 속에서 성공적인 매각 사례로 주목받음

[출처, 파이낸셜뉴스 2024-04-18 기사 등 참조]

이태원 크라운호텔

이태원 크라운호텔은 이태원 지역의 중·대형 개발 가능성을 보여주는 사례로 코로나19로 인한 호텔 업계의 어려움과 함께, 도심 핵심 지역의 재개발 가능성을 보여주는 중요한 거래로 평가됩니다.



**매각 금액 및 시기**

매각 시기: 2022년 상반기

매각 금액 : 2,550억원 (대지 단가 1억 3,570만원)

매도: 주식회사크라운관광호텔

매수: 하나대체투자용산이에프브이주식회사

매각 배경: 2020년 코로나19로 인한 관광산업 침체로 호텔 매각 결정

**호텔 정보:**

위치: 용산구 이태원동 34-69번지외 1필지

대지면적: 6,212.00㎡ (1,879.13py)

연면적: 2,605.01㎡ (788.02py)

**매각 이후 개발 계획**

지하 4층~지상 25층 규모, 주상복합 시설로 재개발 예정

도시형생활주택 184가구, 오피스텔 10실, 근린생활시설 포함

초고급주택(분양가 300억원 내외) 개발 안도 검토 중

**개발 자금**

3,400억원 규모의 브릿지론 조달 (2023년 6월)

대출 기간 18개월 (2024년 12월 19일 만기)

**개발 일정**

2025년 2월 착공 목표, 2028년 12월 준공 예정

[출처, 마켓인 뉴스 2023-06-20 기사 등 참조]

머큐어 앰버서더 홍대

현대자산운용이 2021년 2,430억 원에 매입한 '머큐어 앰버서더 홍대' 매각 시도는 KB자산운용과의 협상 결렬로 무산되었습니다. 높은 매입가로 부정적인 평가를 받으며 호텔 부동산 투자의 어려움과 시장 상황 변화에 따른 리스크를 보여주는 예로 볼 수 있습니다.



**매입 및 가치 평가**

현대자산운용이 2021년 2,430억 원에 매입(연면적 단가 4,707만 원/py) (9.0억/객실)

2019년 2,000억 원 수준에서 2021년 2,430억 원으로 가치 상승, 홍대입구동교동프로젝트금융투자주식회사 신축 2024년 초 기준 감정가액은 2,900억 원으로, 3년간 18% 상승, 업계에서는 높은 매입가로 인해 부정적으로 평가됨

**매각 시도 및 무산**

현대자산운용이 KB자산운용을 우선협상대상자로 선정했으나 최종 가격 협상 단계에서 이견을 좁히지 못해 딜이 무산됨  
현대자산운용이 2024년 초부터 새로운 매각 작업을 시작함

**호텔 정보**

위치: 마포구 동교동

규모: 지하 6층~지상 18층 복합상업시설

대지면적: 1,577.70㎡ (477.25py)

연면적 17,066.04㎡ (5,162.48py)

총 객실수 270개, 운영: 서한관광개발이 임차하여 호텔로 운영 중(2030년까지 연간 최소 34억 5,000만원의 임대료 보장)

**재매각 어려움**

담당 부서 해체로 인한 관리 공백 발생, 일부 기업들이 관심을 보였으나 적극적인 협상으로 이어지지 않음

**향후 계획**

공실 상태인 지하 1·2층 매장에 임차인 유치 노력, 동시에 새로운 매각 대상 모색 중

**현대자산운용 운용자산 현황:**

전체 운용자산: 8조2786억원, 부동산 관련 운용자산: 2조126억원 (전체의 24.3%)

[출처, 매일경제 2024-08-11 기사 등 참조]

티마크그랜드호텔 명동

티마크 그랜드호텔 명동 매각은  
코로나19로 인한 호텔 업계의 어려움과  
부동산 투자 시장의 변화를 보여주는  
사례로, 대형 호텔 자산의 거래가  
어려운 상황에서도 성사된 중요한  
거래로 볼 수 있습니다.



**매각 금액 및 시기**

매매 시기: 2024년 3월

매각 가격: 2,282억 원 (연면적 단가 2,776만 원/py) (5.1억/객실)

매수자: 그래비티자산운용과 미국계 대체투자 운용사 안젤로고든(Angelo Gordon)(남대문호텔사모투자주식회사)

매각 주체: 하나대체투자자산운용

**매각 과정**

2016년 7월: 하나대체투자자산운용이 1,980억 원에 인수.

개인투자자들로부터 690억 원을 모으고 1380억 원의 대출을 받아 총 2,100억 원에 티마크그랜드호텔을 인수했다.)

2021년 7월 이전부터 매각 시도했으나 코로나로 인해 무산. 2023년 12월: 대출 만기 도래로 경매 위험 발생

**매각 조건**

1차 클로징: 중도금 1,592억 원 납부, 잔금 690억 원: 42개월 후 납부 예정

**호텔 정보**

위치: 중구 회현동1가 194-15번지외 7필지, 1979년 준공, 2016년 리모델링

연면적: 호텔 27,174.04㎡, 주차장 2,993.20㎡, 지하 2층~지상 19층 규모, 총 객실 수 444개

**기존 대출 관련**

1,380억 원 규모의 근저당권부 부동산 담보대출채권 존재, 하나F&I, 유암코, 키움F&I 등이 대출채권 펀드에 투자

펀드 만기 도래 및 대출 상환 압박 및 코로나로 인한 호텔 운영 중단

**향후 계획**

글로벌 호텔 체인 IHG호텔앤리조트와 위탁경영 계약 체결, 2024년 9월 호텔 이름을 '보코명동'으로 변경, 재단장 후 재개장 계획

[출처, 파이낸셜뉴스 2024-03-07 기사 등 참조]

# Appendix

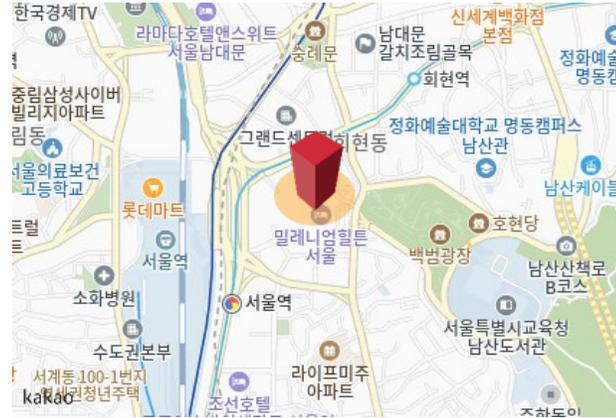
---

호텔 주요 매매 사례 리스트

# 밀레니엄 힐튼서울



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 주소     | 서울특별시 중구 소월로 50          |
| 대지면적   | 18,760.10㎡ (5,674.93py)  |
| 연면적    | 82,856.46㎡ (25,064.08py) |
| 건축면적   | 9,237.39㎡ (2,794.31py)   |
| 용도지역   | 일반상업지역                   |
| 빌딩규모   | 지상 23층 지하 2층             |
| 건물 주용도 | 관광숙박시설                   |
| 엘리베이터  | 승용 12대, 비상용 2대           |
| 주차     | 자주식주차 489대               |
| 사용승인일  | 1984-11-29               |
| 접근성    | 공항철도 서울역역                |

## Sale Information

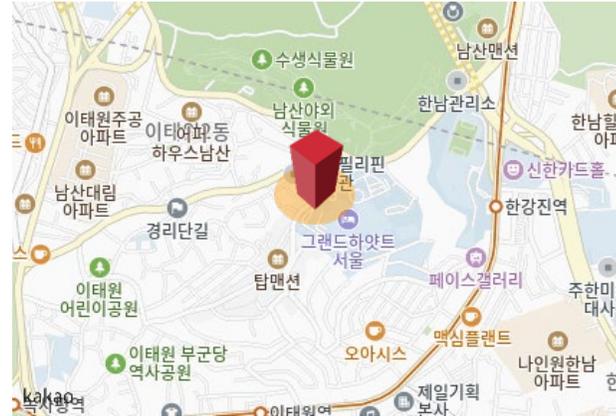
|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| 매매 사례          | 1조 651.3억원                      |
|                | 대지면적당 1억 8,769만원/py             |
|                | 연면적당 4,250만원/py                 |
| 개별공시지가 (2021년) | 68,595,041원/py (20,750,000원/㎡)  |
| 개별공시지가 합계      | 389,272,075,000원 (공시지가 대비 274%) |

- 중구 위치
- 방향 : 서향 (주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2021년 12월
- 매도: 주식회사씨디엘호텔코리아
- 매수: 이지스자산운용 매수(와이디427PFV)
- 양동구역 제4-2·7지구 도시정비형 재개발사업 (서울시, 2023년 11월 수정 가결)

# 그랜드하얏트호텔



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 주소     | 서울 용산구 소월로 322           |
| 대지면적   | 55,407.20㎡ (16,760.68py) |
| 연면적    | 62,156.21㎡ (18,802.25py) |
| 건축면적   | 12,649.10㎡ (3,826.35py)  |
| 용도지역   | 제1종일반주거지역                |
| 빌딩규모   | 지상 총 지하 층                |
| 건물 주용도 | 관광숙박시설(관광호텔)             |
| 엘리베이터  | 총 8대 (승용 6 / 비상용 2)      |
| 주차     | 총 192대 (자주식 192)         |
| 사용승인일  | 1978-10-31               |
| 접근성    | 6호선 이태원역                 |

## Sale Information

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| 매매 사례          | <b>7,500억원</b>                  |
|                | 대지면적당 4,475만원/py                |
|                | 연면적당 3,989만원/py                 |
| 개별공시지가 (2024년) | 26,102,479원/py (7,896,000원/㎡)   |
| 개별공시지가 합계      | 437,495,251,200원 (공시지가 대비 171%) |

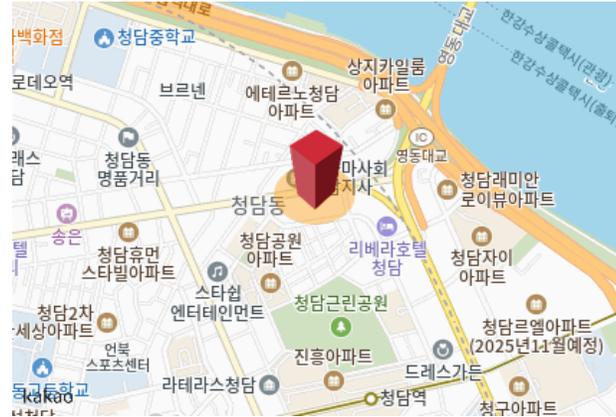
### 환경특성

- 용산구 위치
- 거래 시기: 2023년 5월
- 매도 : 서울미라마유한회사
- 매수: 제이에스747(주식 인수)
- 객실 수 615개

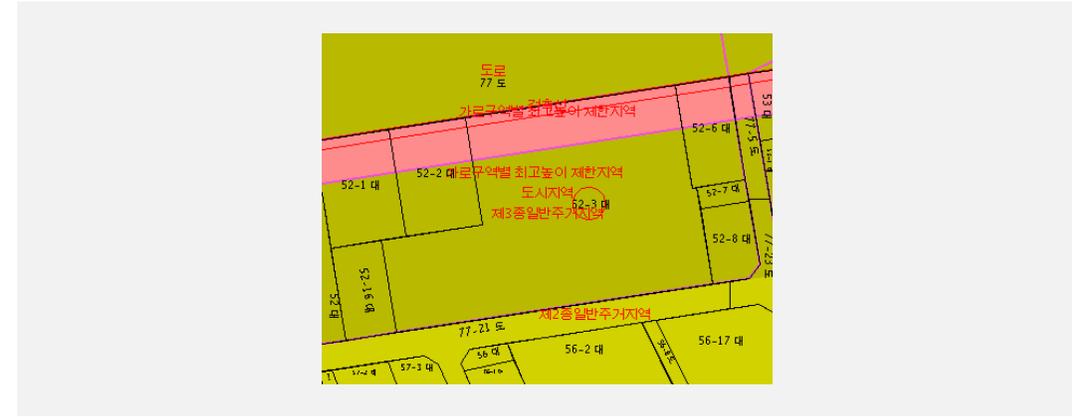
# 프리마호텔



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                              |
|--------|------------------------------|
| 주소     | 서울특별시 강남구 도산대로 536           |
| 대지면적   | 4,638.10㎡ (1,403.03py)       |
| 연면적    | 20,422.27㎡ (6,177.74py)      |
| 건축면적   | 2,541.02㎡ (768.66py)         |
| 용도지역   | 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역 |
| 빌딩규모   | 지상 11층 지하 4층                 |
| 건물 주용도 | 숙박시설 근린생활시설 위락시설             |
| 엘리베이터  | 승용 7대                        |
| 주차     | 자주식주차 99대                    |
| 사용승인일  | 1985-12-17                   |
| 접근성    | 7호선 청담역                      |

## Sale Information

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| 매매 사례          | 4,085억 5,759만원                  |
|                | 대지면적당 29,120만원/py               |
|                | 연면적당 6,613만원/py                 |
| 개별공시지가 (2022년) | 101,090,909원/py (30,580,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 141,833,098,000원 (공시지가 대비 288%) |

- 강남구 위치
- 방향 : 북향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2022년 1월
- 매도: 프리마주식회사
- 매수: 호주건설
- 역세권 활성화 사업 선정, 호텔 50% 이상 복합시설로 용적률 상한 기대

# 콘래드서울



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 주소     | 서울특별시 영등포구 국제금융로 10      |
| 대지면적   | 2,980.12㎡ (901.49py)     |
| 연면적    | 91,287.43㎡ (27,614.45py) |
| 건축면적   | 3,643.51㎡ (1,102.16py)   |
| 용도지역   | 일반상업지역                   |
| 빌딩규모   | 지상 38층 지하 7층             |
| 건물 주용도 | 관광호텔                     |
| 엘리베이터  | 승용 20대, 비상용 2대           |
| 주차     | 없음                       |
| 사용승인일  | 2012-08-13               |
| 접근성    | 9호선 국회의사당역               |

## Sale Information

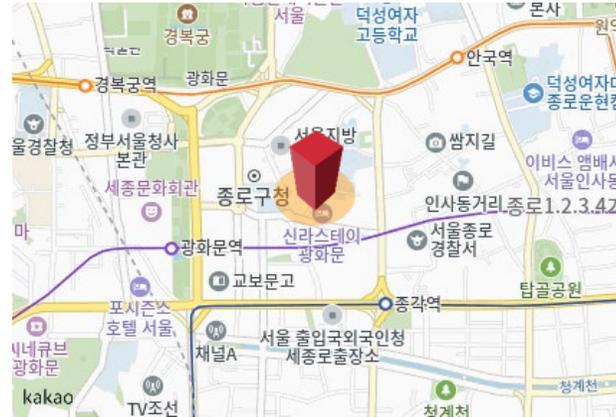
|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| 매매 사례          | 4,018.5억원                       |
|                | 연면적당 1,455만원/py                 |
| 개별공시지가 (2024년) | 101,090,909원/py (30,580,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 91,132,069,600원 (공시지가 대비 441%)  |

- 영등포구 위치
- 방향 : 남서향(주 출입구 기준)
- 거래시기: 2024년 3월 Biding
- 매도: 브룩필드자산운용
- 매수: ARA코리아자산운용
- 객실 수 434개

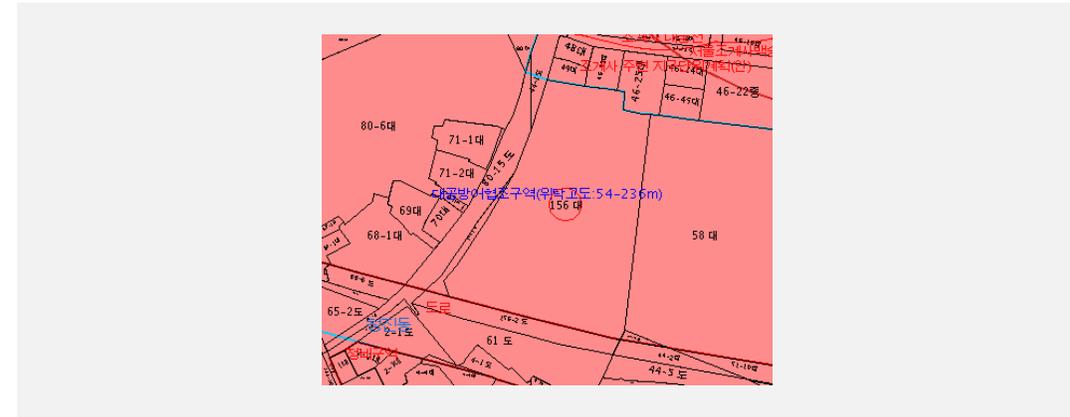
# 광화문G타워



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| 주소     | 서울 종로구 삼봉로 71 대로               |
| 대지면적   | 2,890.20㎡ (874.29py)           |
| 연면적    | 34,747.20㎡ (10,511.03py)       |
| 건축면적   | 1,663.26㎡ (503.14py)           |
| 용도지역   | 일반상업지역                         |
| 빌딩규모   | 지상 18층 지하 5층                   |
| 건물 주용도 | 숙박시설(관광호텔 및 부대시설), 업무시설, 판매 시설 |
| 엘리베이터  | 승용 7대, 비상용 1대                  |
| 주차     | 자주식 95대                        |
| 사용승인일  | 2015-11-20                     |
| 접근성    | 1호선 종각역 도보 4분, 5호선 광화문역 도보 5분  |

## Sale Information

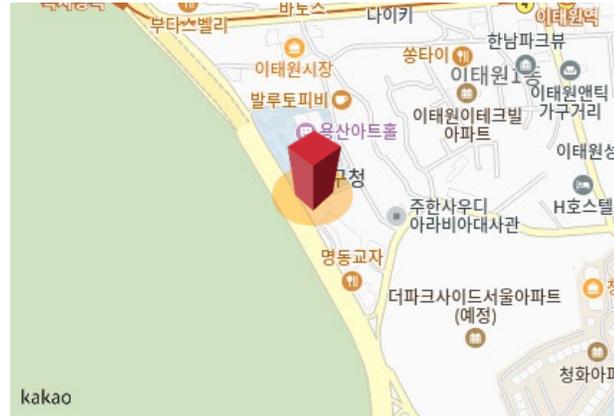
|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
|                | <b>2,890억원</b>                 |
| 매매 사례          | 대지면적당 33,056만원/py              |
|                | 연면적당 2,749만원/py                |
| 개별공시지가 (2024년) | 87,900,826원/py (26,590,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 76,850,418,000원 (공시지가 대비 376%) |

- 삼봉로 대로 위치
- 방향 : 남향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2024년 3월
- 매도: 이지스자산운용(이지스사모부동산투자신탁24호)
- 매수: 신한리츠운용(신한광화문지타워위탁관리부동산투자회사)
- 광화문 신라스테이(8F - 18F), 객실수 338개

# 크라운호텔



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                        |
|--------|------------------------|
| 주소     | 서울특별시 용산구 녹사평대로 140 대로 |
| 대지면적   | 6,212.00㎡ (1,879.13py) |
| 연면적    | 2,605.01㎡ (788.02py)   |
| 건축면적   | 1,959.89㎡ (592.87py)   |
| 용도지역   | 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역   |
| 빌딩규모   | 지상 7층 지하 1층, 본관 별관     |
| 건물 주용도 | 관광호텔                   |
| 주차     | 자주식 주차장                |
| 사용승인일  | 1980-04-28             |
| 접근성    | 6호선 녹사평역               |

## Sale Information

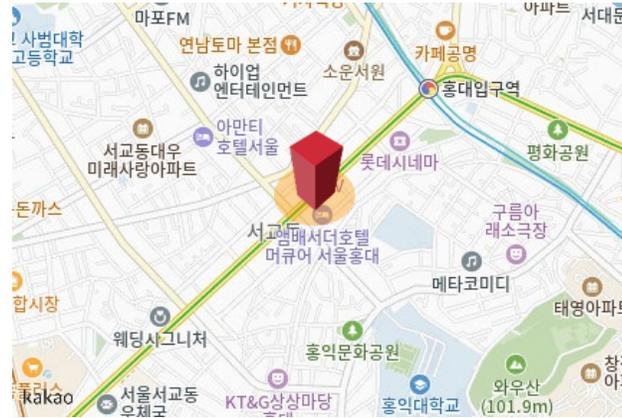
|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
|                | <b>2,550억원</b>                  |
| 매매 사례          | 대지면적당 1억 3,570만원/py             |
|                | 연면적당 3억 2,360만원/py              |
| 개별공시지가 (2021년) | 53,818,182원/py (16,280,000원/㎡)  |
| 개별공시지가 합계      | 101,131,360,000원 (공시지가 대비 252%) |

- 녹사평대로 대로 위치
- 방향 : 남서향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2021년 11월
- 매도: 주식회사크라운관광호텔
- 매수: 하나대체투자용산이에프비주식회사
- 주상복합시설로 재개발예정(도시형생활주택 184가구, 오피스텔 10실, 근린생활시설 포함)

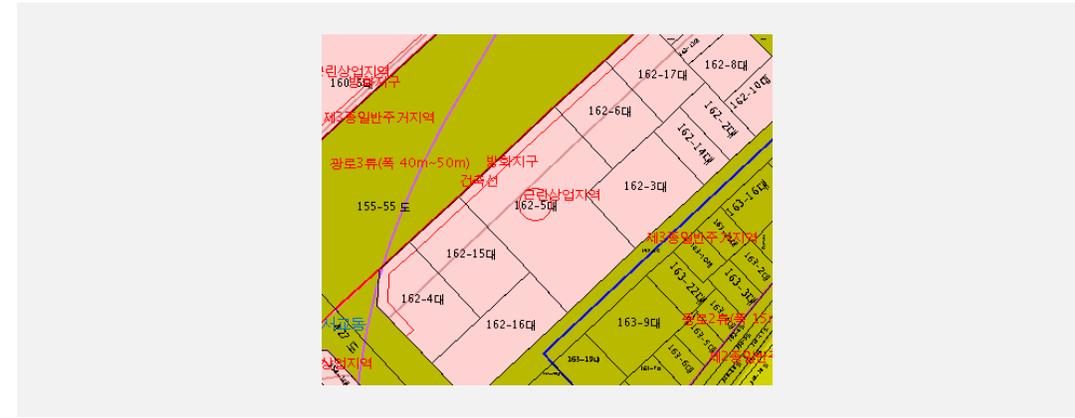
# MERCURE 앰배서더 홍대



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 주소     | 서울특별시 마포구 양화로 144        |
| 대지면적   | 1,577.70㎡ (477.25py)     |
| 연면적    | 17,066.04㎡ (5,162.48py)  |
| 건축면적   | 924.88㎡ (279.78py)       |
| 용도지역   | 제3종일반주거지역, 근린상업지역        |
| 빌딩규모   | 지상 18층 지하 6층             |
| 건물 주용도 | 숙박시설(관광호텔), 판매시설, 근린생활시설 |
| 엘리베이터  | 승용 6대, 비상용 1대            |
| 주차     | 자주식주차 4대, 기계식주차 75대      |
| 사용승인일  | 2020-01-23               |
| 접근성    | 경의선 홍대입구역                |

## Sale Information

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
|                | <b>2,430억원</b>                  |
| 매매 사례          | 대지면적당 50,916만원/py               |
|                | 연면적당 4,707만원/py                 |
| 개별공시지가 (2021년) | 107,570,248원/py (32,540,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 51,338,358,000원 (공시지가 대비 473%)  |

- 마포구 위치
- 방향 : 북서향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2021년 5월
- 매도 : 홍대입구동교동프로젝트금융투자주식회사
- 매수: 현대자산운용
- 객실수 270개

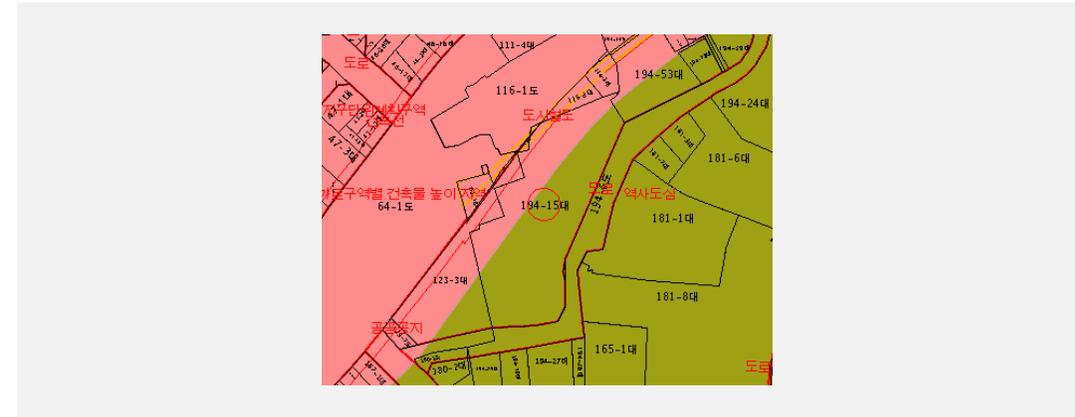
# 티마크 그랜드 호텔 명동



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 주소     | 서울특별시 중구 퇴계로 52 대로      |
| 대지면적   | 4,661.40㎡ (1,410.07py)  |
| 연면적    | 27,174.04㎡ (8,220.15py) |
| 건축면적   | 1,641.08㎡ (496.43py)    |
| 용도지역   | 준주거지역, 일반상업지역           |
| 빌딩규모   | 지상 19층 지하 2층            |
| 건물 주용도 | 관광숙박시설, 근린생활시설          |
| 엘리베이터  | 승용 8대, 비상용 1대           |
| 주차     | 총 233대                  |
| 사용승인일  | 1979-11-30              |
| 접근성    | 4호선 회현역 도보 2분           |

## Sale Information

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
|                | <b>2,282억원</b>                 |
| 매매 사례          | 대지면적당 16,184만원/py              |
|                | 연면적당 2,776만원/py                |
| 개별공시지가 (2024년) | 45,370,707원/py (13,724,639원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 63,976,032,235원 (공시지가 대비 357%) |

- 중구 대로 위치
- 방향 : 북서향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2024년 1월
- 매도: 하나대체투자자산운용
- 매수: 그래비티자산운용, 안젤로고든
- 객실 수: 444개

# GLAD 강남 코엑스센터



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 주소     | 서울특별시 강남구 테헤란로 610      |
| 대지면적   | 1,485.80㎡ (449.45py)    |
| 연면적    | 13,255.23㎡ (4,009.71py) |
| 건축면적   | 577.07㎡ (174.56py)      |
| 용도지역   | 제3종일반주거지역, 일반상업지역       |
| 빌딩규모   | 지상 20층 지하 4층            |
| 건물 주용도 | 숙박시설 (관광호텔)             |
| 엘리베이터  | 승용 3대, 비상용 1대           |
| 주차     | 자주식주차 5대, 기계식주차 45대     |
| 사용승인일  | 2017-10-31              |
| 접근성    | 2호선 삼성역                 |

## Sale Information

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| 매매 사례          | 1,622억 9,231만원                  |
|                | 대지면적당 36,109만원/py               |
|                | 연면적당 4,047만원/py                 |
| 개별공시지가 (2020년) | 114,214,876원/py (34,550,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 51,334,390,000원 (공시지가 대비 316%)  |

- 강남구 위치
- 방향 : 북향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2020년 4월
- 매도: 디더블유에스지원주식회사
- 매수: 글래드호텔앤리조트주식회사
- 객실 수: 282개

# 나인트리프리미어호텔명동II



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 주소     | 서울특별시 중구 마른대로 28        |
| 대지면적   | 2,607.50㎡ (788.77py)    |
| 연면적    | 25,608.11㎡ (7,746.45py) |
| 건축면적   | 1,372.83㎡ (415.28py)    |
| 용도지역   | 일반상업지역                  |
| 빌딩규모   | 지상 17층 지하 5층            |
| 건물 주용도 | 관광숙박시설(관광호텔)            |
| 엘리베이터  | 승용 5대, 비상용 1대           |
| 주차     | 자주식주차 61대               |
| 사용승인일  | 2017-01-20              |
| 접근성    | 2호선 을지로3가역              |

## Sale Information

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
|                | <b>1,381억 7,220만원</b>          |
| 매매 사례          | 대지면적당 17,517만원/py              |
|                | 연면적당 1,784만원/py                |
| 개별공시지가 (2023년) | 66,247,934원/py (20,040,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 52,254,300,000원 (공시지가 대비 264%) |

- 중구 위치
- 방향 : 북향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2023년 6월
- 매도: 신한자산운용
- 매수: 주식회사씨디엘호텔코리아
- 객실 수: 408개

# 노보텔 엠배서더 독산



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                              |
|--------|------------------------------|
| 주소     | 서울특별시 금천구 시흥대로 378           |
| 대지면적   | 4,461.00㎡ (1,349.45py)       |
| 연면적    | 30,842.84㎡ (9,329.96py)      |
| 건축면적   | 1,849.48㎡ (559.47py)         |
| 용도지역   | 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역 |
| 빌딩규모   | 지상 14층 지하 5층                 |
| 건물 주용도 | 관광숙박시설(관광호텔)                 |
| 엘리베이터  | 승용 3대, 비상용 1대                |
| 주차     | 자주식주차 252대                   |
| 사용승인일  | 1997-05-30                   |
| 접근성    | 1호선 금천구청역                    |

## Sale Information

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| 매매 사례          | <b>1,120억원</b>                 |
|                | 대지면적당 8,300만원/py               |
|                | 연면적당 1,200만원/py                |
| 개별공시지가 (2022년) | 34,710,744원/py (10,500,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 46,840,500,000원 (공시지가 대비 239%) |

- 금천구 위치
- 방향 : 서향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2022년 9월
- 매도: 주식회사 엠배텔
- 매수: (주)아이알디브이
- 객실 수: 218개

# 메리골드 호텔



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                        |
|--------|------------------------|
| 주소     | 서울특별시 마포구 양화로 112      |
| 대지면적   | 2,030.10㎡ (614.11py)   |
| 연면적    | 5,300.06㎡ (1,603.27py) |
| 용도지역   | 제3종일반주거지역, 근린상업지역      |
| 빌딩규모   | 지상 0층 지하 4층            |
| 건물 주용도 | 근린생활시설                 |
| 엘리베이터  | 승용 5대                  |
| 주차     | 자주식주차 15대, 기계식주차 100대  |
| 사용승인일  | 1996-05-29             |
| 접근성    | 2호선 홍대입구역              |

## Sale Information

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| 매매 사례          | 1,103억원                        |
|                | 대지면적당 17,961만원/py              |
|                | 연면적당 6,880만원/py                |
| 개별공시지가 (2022년) | 74,148,760원/py (22,430,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 45,535,143,000원 (공시지가 대비 242%) |

- 마포구 위치
- 방향 : 북서향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2021년 12월
- 매도: 퍼시픽자산운용
- 매수: 마스턴자산운용(마스턴제167호홍대임대주택일반사모부동산투자회사)
- 2024년 7월, 진흥기업, 임대주택 신축공사수주(약 850억원)

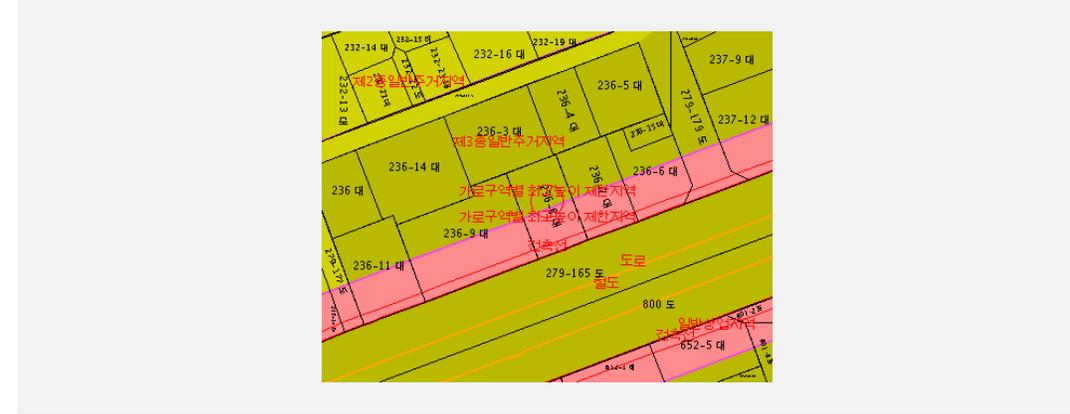
# GLAD LIVE



## Location



## Land Registration Map



## General Information

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 주소     | 서울특별시 강남구 봉은사로 223      |
| 대지면적   | 1,327.40㎡ (401.54py)    |
| 연면적    | 16,591.65㎡ (5,018.97py) |
| 건축면적   | 791.58㎡ (239.45py)      |
| 빌딩규모   | 지상 19층 지하 5층            |
| 건물 주용도 | 숙박시설(관광호텔)              |
| 엘리베이터  | 승용 4대, 비상용 1대           |
| 주차     | 자주식주차 2대, 기계식주차 59대     |
| 사용승인일  | 2010-07-15              |
| 접근성    | 9호선 연주역                 |

## Sale Information

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| 매매 사례          | 1,061억 4,512만원                 |
|                | 대지면적당 26,435만원/py              |
|                | 연면적당 2,115만원/py                |
| 개별공시지가 (2021년) | 81,553,719원/py (24,670,000원/㎡) |
| 개별공시지가 합계      | 32,746,958,000원 (공시지가 대비 324%) |

- 강남구 위치
- 방향 : 동남향(주 출입구 기준)
- 거래 시기: 2021년 8월
- 매도: 대림코퍼레이션
- 매수: 주식회사테라앤파트너스
- 시공사: 더블유건설, 리모델링을 통해 폴스타인 논현 하이엔드 오피스텔로 변신

# Thank You

Research Center For You!