

2021년 12월 1일

보도자료

이 자료는 12월 2일(목) 조간부터 취급하여
주십시오. 단, 통신/방송/인터넷 매체는
12월 1일(수) 12:00 이후부터 취급 가능

제 목 : 코로나19 이후 제주지역 숙박업 변화 및 시사점
- 숙박 미시데이터를 중심으로 -

“자세한 내용은 (붙임) 참조”

본 보도자료의 연구내용은 집필자 개인의견이며 한국은행의 공식 견해와는 무관합니다. 따라서 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 집필자명을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

문의처 : 한국은행 제주본부 경제조사팀 과장 우한솔, 조사역 김현태

Tel : (064)720-2513, 2520 Fax : (064)720-2510 E-mail : jeju@bok.or.kr

“한국은행 제주본부 보도자료는 인터넷(<http://www.bok.or.kr>에서 지역본부로 접속)에도 수록되어 있습니다.”

『제주사회로부터 신뢰받는 지역 중앙은행』



한국은행 제주본부

(붙임)

제주경제브리프

코로나19 이후 제주지역 숙박업 변화 및 시사점 - 숙박 미시데이터를 중심으로 -

한국은행 제주본부
 과장 우한솔
 조사역 김현태
 Tel 064 720 2513
 Email jeju@bok.or.kr

< 요약 >

검토 배경

- 지난해 **코로나19로 관광객수가 급감**하면서 제주경제에서 큰 비중을 차지하고 있는 **숙박업이 큰 타격**을 받음
 - '위드 코로나' 시대로 접어들면서 관광수요 회복세가 당분간 지속될 것으로 보이나, 코로나19 이후 관광 트렌드의 구조적 변화가 빠르게 진행되고 있어 적응 여부에 따른 업체간 차별화 현상이 심화될 가능성
- **코로나19 이후 제주지역 숙박업 여건 점검** 및 **미시데이터를 활용한 다각적인 실적 분석**을 통해 '위드 코로나' 시대에 대비하기 위한 **시사점을 도출**

코로나19 이후 제주지역 숙박업의 여건 점검

1. 관광객수 급감 후 회복

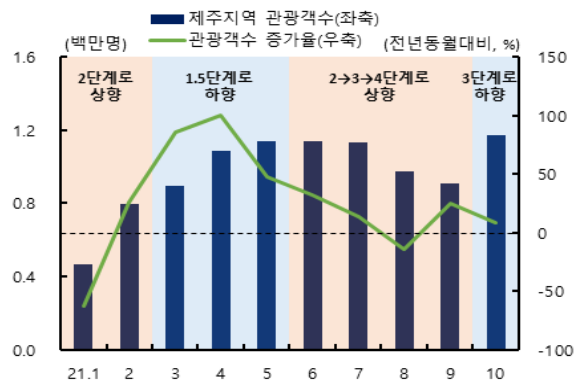
- **제주지역 관광객수가 2020년중** 코로나19 확산에 따라 전년대비 **33.0% 감소**하면서 숙박 수요도 큰 폭의 감소세를 시현
- 반면 **2021년 1~10월중 관광객 수**는 내국인 관광객의 뚜렷한 회복세에 힘입어 전년동기대비 **14.6% 증가**
 - 다만 외국인 관광객 입국 및 단체 관광 재개가 이루어지지 못함에 따라 특급호텔, 콘도 등 개별 관광객 위주의 숙박업체와 여타 업체 간 회복세가 상이

2020년중 코로나19 확진자수 및 관광객수



자료: 중앙재난안전대책본부, 제주특별자치도관광협회

2021년중 제주지역 관광객수

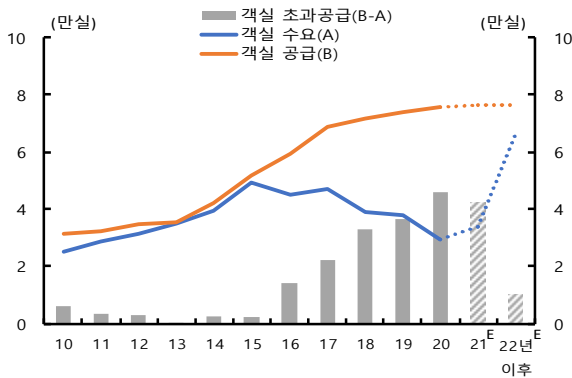


자료: 제주특별자치도관광협회

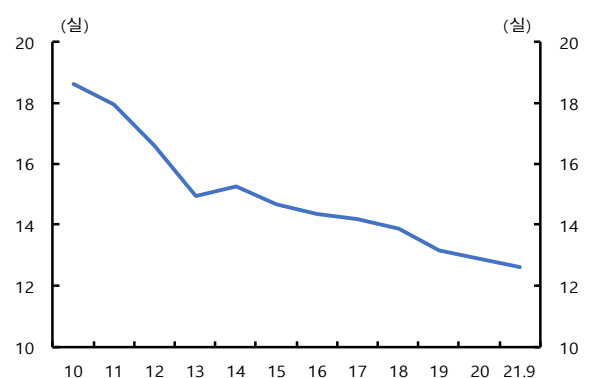
2. 객실 초과공급 지속 및 유형 다양화

- 제주지역 숙박시설은 **객실수가 꾸준히 증가하고 있으나, 숙박 수요는 2016년 이후 사드 사태 영향, 내국인의 해외여행 증가에 따른 감소세에 더해 코로나19 충격까지 더해지면서 현재 중소형 숙박업체를 중심으로 초과공급 상황인 것으로 추정**
- 한편 객실 공급이 농어촌민박, 게스트하우스 등 소규모 업체를 중심으로 늘어나는 가운데 고급 호텔의 신규 진입도 꾸준히 이루어지면서 **숙박업체의 유형이 다양화**
 - 이는 평균 노후도 감소 및 다양화 등 숙박업의 질적 향상으로 이어져 관광객의 만족도를 제고할 수 있을 것으로 기대

객실 초과공급 규모 추정¹⁾



제주지역 숙박업체당 객실수¹⁾²⁾



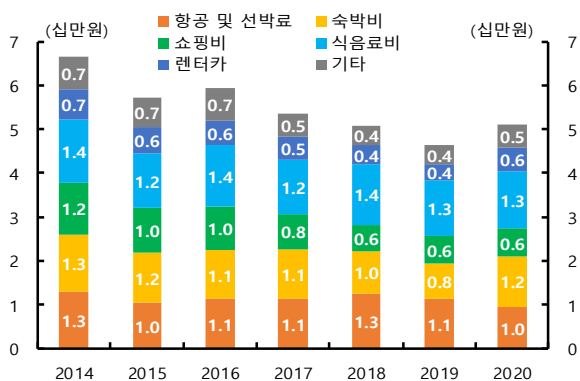
주: 1) 2022년 이후 객실 수요는 관광객 수가 최대수송 가능규모(연간 1,757만명)로 증가하고 체류일수도 과거 최고치(5.1일) 수준으로 늘어난다고 가정하고 추정
 자료: 제주특별자치도, 한국은행 제주본부 추정

주: 1) 총 객실 수/총 숙박업체 수
 2) 전체 숙박업체 기준
 자료: 제주특별자치도

3. 관광 트렌드 변화

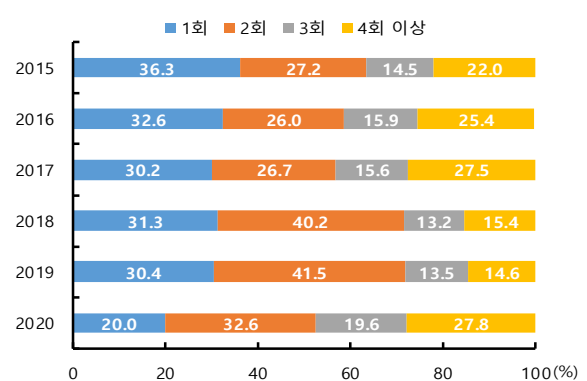
- **휴식·체류 목적의 관광객이 증가하는 가운데 맛집, 카페 등을 방문하고 SNS 등을 통해 공유하는 관광 형태도 확산**
- **신혼여행객, 장기체류 관광객 등이 제주여행을 해외여행의 대체재로 인식하면서 체류일수가 길어지고 1인당 지출액이 증가**
- **재방문율(최근 3년간 2회 이상 방문 관광객 비중)이 높아지고 인터넷을 통한 정보 획득이 용이해지면서 새로운 지역에 대한 방문이 늘어남**

제주지역 내국인 개별관광객 체류일수 및 1인당 지출액



자료: 제주관광공사 방문관광객 실태조사

최근 3년간 제주지역 방문 횟수



자료: 제주관광공사 방문관광객 실태조사

미시데이터를 활용한 최근 도내 숙박업체의 영업실적 분석

□ **코로나19** 전후 제주지역 숙박업의 **업황 흐름을 파악**하고 **업체간 영업실적 차별화 요인을 추정**하기 위해 **에어비앤비(Airbnb)** 관련 **숙박 미시데이터를 활용***하여 분석을 진행

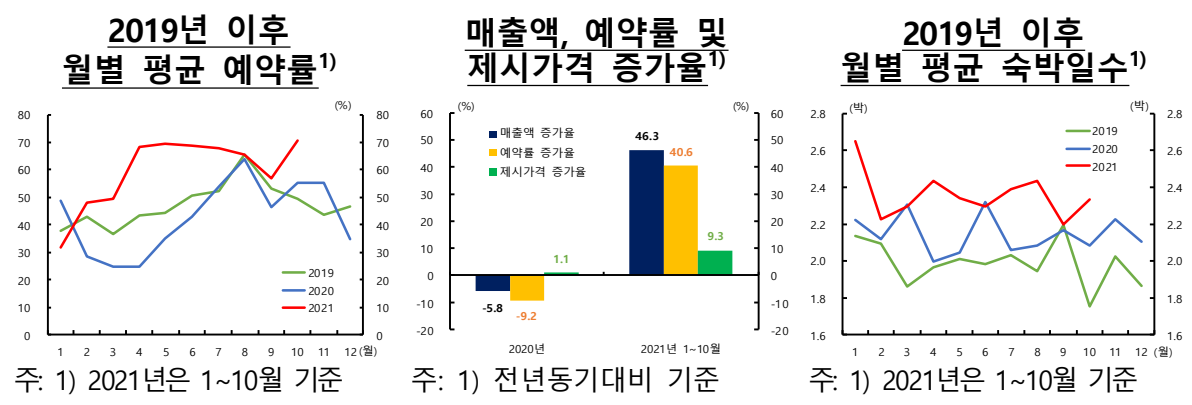
* 숙박 미시데이터에 수록된 9,852개의 객실중 2019.1월부터 2021.10월까지 영업을 지속하고 있는 2,353개실에 대한 자료를 활용. 다만 에어비앤비에는 특급호텔 등 대형 숙박업체들은 등록되어 있지 않으므로 본 데이터를 바탕으로 한 분석 결과를 제주지역 숙박업 전체의 현황으로 해석하지 않도록 유의할 필요

【도내 숙박업체의 영업실적은 코로나19 직후 급락했으나 이후 빠르게 회복】

□ **예약률**은 코로나19 발생 직후인 **2020년 2~4월중 20%대로 급락**하였으나 이후 빠르게 회복되어 **2021년 2월부터는 코로나19 이전 수준을 상회**

○ 매출액도 예약률과 유사하게 큰 폭 감소한 이후 빠르게 회복되었으며, 특히 2021년 들어서는 수요 확대에 따라 업체들이 제시가격을 인상하면서 예약률보다 더 큰 폭으로 확대

□ 한편 체류형 관광이 늘어나고 제주지역이 해외여행의 대체지로 부각됨에 따라 **숙박 일수**(여행객이 한 객실에서 숙박하는 기간)도 **점차 증가**



【코로나19 이후 외곽지역 고가 독채형 객실의 영업실적이 개선】

□ **제주지역 숙박업체의 예약률 결정요인을 분석**하기 위해 에어비앤비에 등록된 객실중 2019년 1월부터 2021년 10월까지 34개월동안 영업을 지속중인 객실을 대상으로 **통합 OLS(Pooled OLS) 모형으로 추정**

○ 예약률을 결정하는 다른 요인들이 동일하다고 가정할 때, 특정 요인이 예약률 변동에 미치는 영향을 추정하였으며, 전체 기간뿐 아니라 코로나19 이전(19.1월~20.1월, 13개월) 및 이후(20.2월~21.10월, 21개월)로도 나누어 분석

- 추정 결과 **성수기 여부 및 코로나19 상황, 가격 수준 및 변동횟수, 평점, 객실 유형 및 위치 등이 예약률 변화에 유의미하게 작용**한 것으로 나타남
 - 코로나19 발생 이전인 2019년에는 성수기(7~8월) 여부가 예약률에 크게 영향을 미쳤으나 코로나19 발생 이후에는 확진자수 증감과 이에 따른 방역조치 강화 여부에 의해 예약률이 주로 변동
 - 관광객의 1인당 지출이 증가하고 고급 숙소의 선호도가 높아짐에 따라 고가 숙소의 예약률이 더 높아진 것으로 나타났으며, 수요 증감에 대응하여 제시가격을 탄력적으로 조정한 업체가 상대적으로 양호한 실적을 나타냄
 - 플랫폼, SNS 등을 통해 숙박정보를 획득하는 여행객이 많아지면서 노출도가 크고 평점이 높은 객실일수록 예약률이 높게 나타남
 - 코로나19 이후 사회적 거리두기가 용이한 독채형의 인기가 높아졌으며, 자연 경관을 즐길 수 있는 외곽지역에 대한 선호도가 상승

시사점

- **2020년중 제주지역 숙박업은 업체 증가세가 지속**되는 가운데 2016년 이후 사드 사태 등으로 촉발된 **숙박 수요 감소**가 **코로나19로 인해 일시적으로 심화**되면서 **부진**
 - 특히 단체 및 외국인 관광이 사실상 어려워지면서 해당 여행객을 대상으로 한 업체들의 어려움이 가중
- **숙박 미시데이터를 활용한 영업실적 분석** 결과 **2021년중** 제주지역 숙박업은 코로나19 충격으로부터 벗어나 **큰 폭의 회복**세를 보이고 있으나, **업체별 특성에 따라 회복 양상은 차별화**되는 모습
 - 코로나19 발생 이후 자연 경관을 감상하기 용이한 외곽지역에 위치한 고가의 독채형 숙소에 대한 선호도가 높아졌으며, 온라인 상에서의 평판이 영업실적에 미치는 영향도 커지는 모습
 - 이와 같은 숙박 패턴의 변화가 지속될 경우 노후화된 숙박업체들의 경쟁력이 점차 악화될 우려
- 객실 특성, 위치, 평판 등에 따라 **업체간 영업실적이 차별화**되는 상황에서 상대적으로 경쟁력이 뒤처지는 업체들의 **자생력 강화**를 위한 **선제적인 대응 노력이 긴급**
 - 관광객 수용능력이 포화상태에 가까운 만큼 체류일수를 늘려 전체적인 숙박 수요를 확대할 수 있도록 새로운 관광 아이টে을 꾸준히 개발하고 관광지간, 관광활동 간 연계성을 강화
 - 기존 숙박업 종사자들의 숙박업 동향 파악 및 대응이 용이하도록 숙소 유형별 가격대, 예약률, 숙소 특징 등 주요 지표를 제공하는 시스템을 구축
 - 신규 진입 업체를 위한 컨설팅 서비스를 제공하는 한편 한계기업에 대해서는 리모델링 자금 대여, 업종 변경 지원 등을 통한 연착륙을 유도

코로나19 이후 제주지역 숙박업 변화 및 시사점 - 숙박 미시데이터를 중심으로 -

2021. 12

본 보도자료의 연구내용은 집필자 개인의견이며 한국은행의 공식 견해와는 무관합니다. 따라서 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 집필자명을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

한국은행 제주본부

작성자 : 과장 우한솔, 조사역 김현태

조언자 : 팀장 박동준

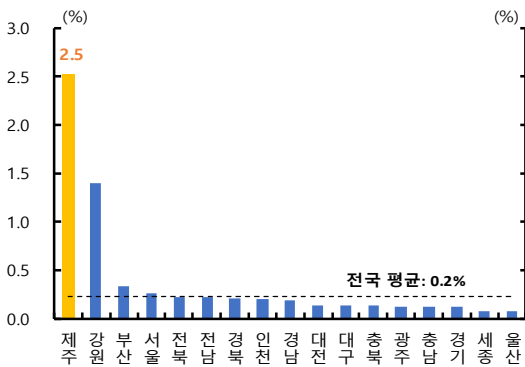
목 차

I. 검토 배경	1
II. 코로나19 이후 제주지역 숙박업의 여건 점검	3
1. 관광객수 급감 후 회복	3
2. 객실 초과공급 지속 및 유형 다양화	5
3. 관광 트렌드 변화	8
III. 미시데이터를 활용한 최근 도내 숙박업체의 영업실적 분석 ...	10
1. 분석 개요	10
2. 분석 결과	12
IV. 시사점	19

I 검토 배경

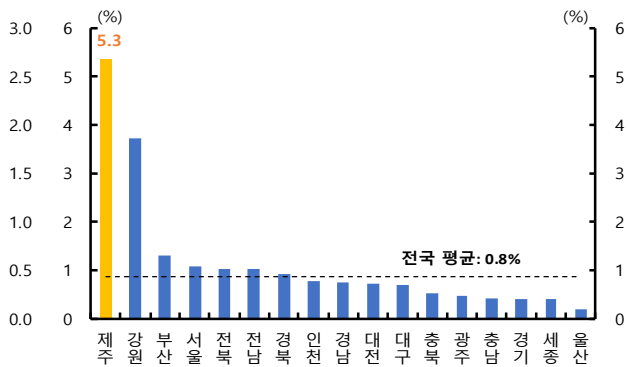
- **숙박업**은 실물경제 및 고용 측면에서 **제주경제에서 큰 비중**을 차지
 - 도서지역이라는 지리적 특수성으로 인해 숙박여행이 일반적*이고 관광객 체류기간도 길어 타 지역에 비해 숙박업의 중요성이 높음
 - * 제주방문 여행객 중 숙박여행객의 비중은 93%(2020년 국민여행조사, 문화체육관광부)
 - 2019년 기준 제주지역 숙박업 매출액 및 종사자수는 도내 전산업대비 각각 2.5%, 5.3%로 17개 시·도중 가장 높은 수준

숙박업 매출액 비중¹⁾



주: 1) 전산업대비, 2019년 기준
자료: 통계청

숙박업 종사자수 비중¹⁾

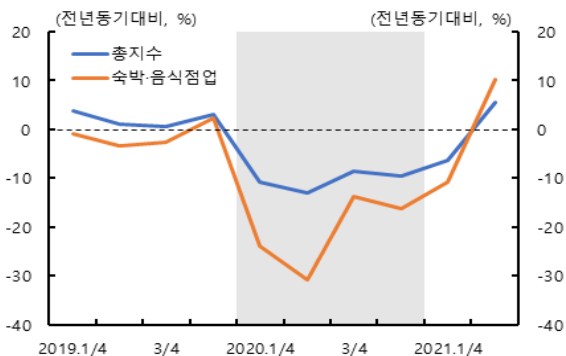


주: 1) 전산업대비, 2019년 기준
자료: 통계청

- 지난해 **코로나19로 관광객수가 급감**하면서 **숙박업이 큰 타격**을 받았으며 이로 인해 도내 숙박업체들의 **매출액 등 영업실적도 크게 부진**

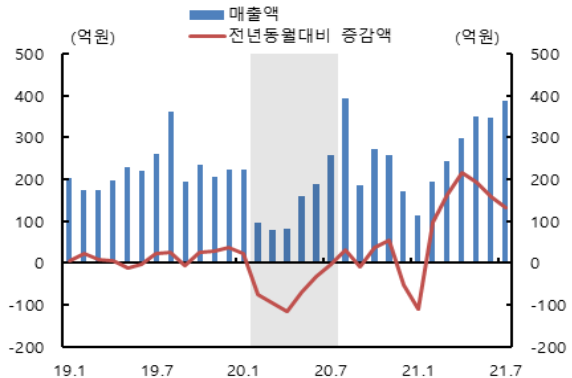
- 2020년중 제주지역 숙박·음식점업 생산지수는 전년대비 21.2% 하락 (전국 평균: -18.5%)하였으며 숙박업 신용카드 사용액도 11.6% 감소

제주지역 숙박·음식점업 생산지수



자료: 통계청

제주지역 숙박업 신용카드 사용액¹⁾



주: 1) 월별 기준
자료: 한국은행

□ 한편 **제주지역 관광 수요**는 ‘위드 코로나’ 시대로 접어들면서 **회복세가 당분간 지속**될 것으로 보이나,

코로나19 이후 **관광 트렌드의 구조적 변화**가 빠르게 진행되고 있어 적응 여부에 따른 **업체간 차별화 현상이 심화**될 가능성

○ 코로나19 이후 휴식·체류 목적의 여행 수요가 증가하고 SNS, 유튜브 등 여행 정보를 습득하고 공유하는 문화가 확산되면서 특정 지역 및 업체로의 쏠림 현상이 발생

○ 백신 접종이 확대되면서 **트래블 버블***(Travel Bubble) 등을 통한 해외여행이 점진적으로 확대될 경우 제주지역 관광 수요의 일부가 해외로 이전될 수 있음

* 상호합의된 여행안전권역 국가간 백신 접종자에 한해 자가격리 없이 해외여행을 허용하는 제도로써 2021년 11월 현재 사이판 및 싱가포르와 협약 체결

⇒ **코로나19 이후 제주지역 숙박업 여건 점검 및 미시데이터를 활용한 다각적인 실적 분석**을 통해 ‘위드 코로나’ 시대에 대비하기 위한 **시사점을 도출**

II

코로나19 이후 제주지역 숙박업의 여건 점검

※ ① **숙박 수요**, ② **숙박 공급**, ③ **관광 트렌드 변화** 측면에서 도내 숙박업의 여건을 점검

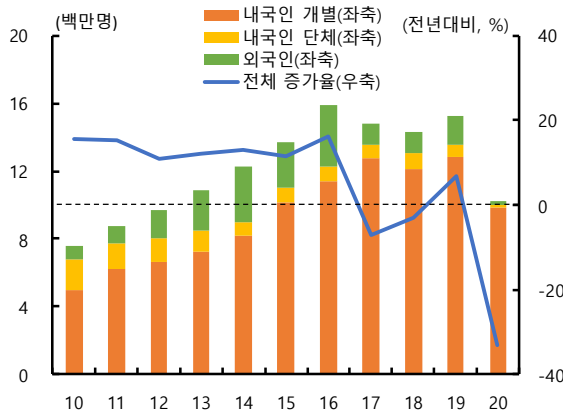
1 관광객수 급감 후 회복

□ 코로나19 국내 최초 발생(2020.1.20일)해인 **2020년중 제주지역 관광객수**는 전년대비 **33.0% 감소**한 **1,023만명**을 기록

○ 내국인 관광객은 코로나19 확진자수 및 사회적 거리두기 단계 변화에 따라 증가폭이 크게 변동하였으며, 외국인 및 단체 관광객은 국가간 이동제한*, 사적 모임 금지 등 방역조치로 인해 입도가 거의 이루어지지 못함

* 20.2.4일부로 중국인의 제주도 무사증 입국이 중지되었으며, 20.4월부터는 국제선 도착편의 인천공항 일원화 정책 시행으로 제주공항을 통한 외국인의 입도가 불가능

제주지역 관광객수¹⁾



주: 1) 해당 연도중
자료: 제주특별자치도관광협회

2020년중 코로나19 확진자수 및 관광객수



자료: 중앙재난안전대책본부, 제주특별자치도관광협회

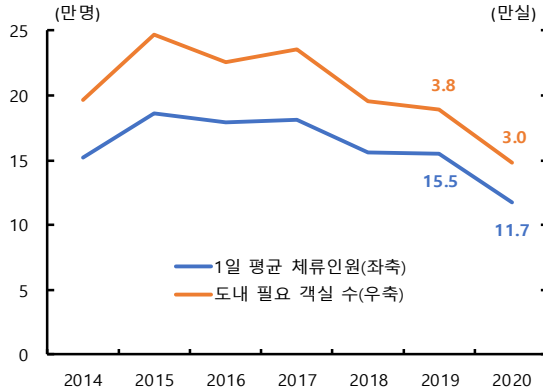
○ 이에 따라 지난해 제주지역 숙박 수요는 평균 체류일수 상승(2019년 3.6일 → 2020년 4.17일)에도 불구하고 큰 폭의 감소세를 시현

— 1일 평균 체류인원* 및 도내 필요 객실수**는 각각 2019년 15.5만명, 3.8만실에서 2020년중 11.7만명, 3.0만실으로 감소하면서 2016년 이후의 감소 추세를 이어감

* [연중 관광객수 × 평균 체류일수] ÷ 365일

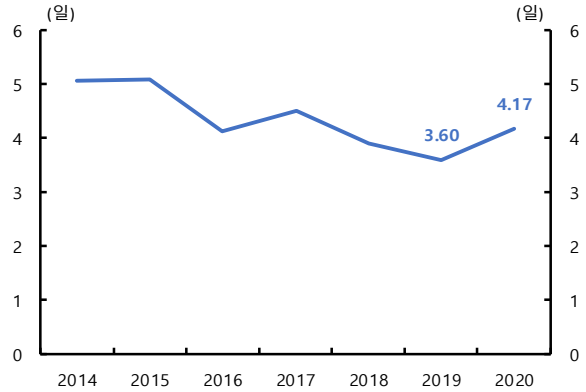
** {[연중 관광객수 × (평균 체류일수 - 1)] ÷ 365일} ÷ 객실당 이용객수
(객실당 이용객수는 고경환·안소희(2019)를 원용하여 3인으로 가정)

연도별 1일 평균 체류인원 및 도내 필요 객실수



자료: 한국은행 제주본부 추정

연도별 내국인 관광객 평균 체류일수

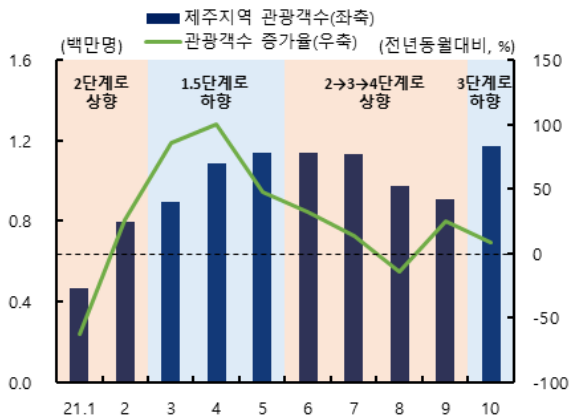


자료: 제주관광공사 방문관광객 실태조사

□ 반면 **2021년 1~10월중 관광객수**는 내국인 개별 관광객의 뚜렷한 회복세에 힘입어 전년동기대비 **14.6% 증가**

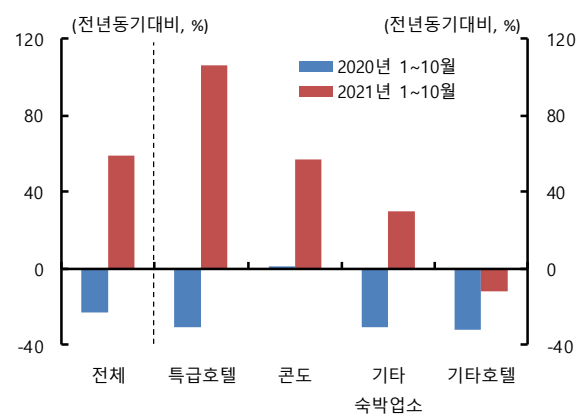
- 관광객수는 상반기중 사회적 거리두기 완화 및 기저효과에 힘입어 큰 폭 증가하였으며 하반기중 방역조치 강화에도 불구하고 증가세가 유지
- 다만 외국인 관광객 입국 및 단체 관광 재개가 이루어지지 못함에 따라 특급호텔, 콘도 등 개별 관광객 위주의 숙박업체와 여타 업체 간 회복세가 상이하게 나타남

2021년중 제주지역 관광객수



자료: 제주특별자치도관광협회

제주지역 숙박업 세부업종별 신용카드 매출액



자료: 신한카드, 하나카드

⇒ 코로나19 발생 직후 급감하였던 **관광객수가 올해 들어 점진적으로 회복** 되면서 **숙박 수요를 견인**하고 있으나, 입도객이 내국인 개별 관광객에 집중되면서 **업체유형별 차별화 현상**이 발생

2 객실 초과공급 지속 및 유형 다양화

- 제주지역 숙박시설*은 신규업체 증가세가 지속되면서 객실수 기준으로 **2015년말 5.2만실**에서 **2019년말 7.4만실**, **2021년 9월말 7.6만실로 확대**

* 관광호텔·콘도미니엄 등을 포함하는 「관광숙박업」, 일반호텔·여관 등을 포함하는 「일반숙박업」, 펜션·게스트하우스 등으로 운영되는 「농어촌민박업」 등으로 구성되어 있으며, 자세한 설명은 <참고 1> 도내 관광숙박시설 분류 기준 참조

- 코로나19 이후에도 숙박업체 증가세가 이어짐(2019년말 5,632개 → 2021년 9월말 6,066개)에 따라 객실 공급이 지속적으로 증가

- 제주지역 숙박시설은 **객실수가 꾸준히 증가하고 있으나, 숙박 수요***는 **2016년 이후** 사드 사태 영향, 내국인의 해외여행 증가에 따른 **감소세**에 더해 **코로나19 충격**까지 더해지면서 현재 **초과공급 상황**인 것으로 추정

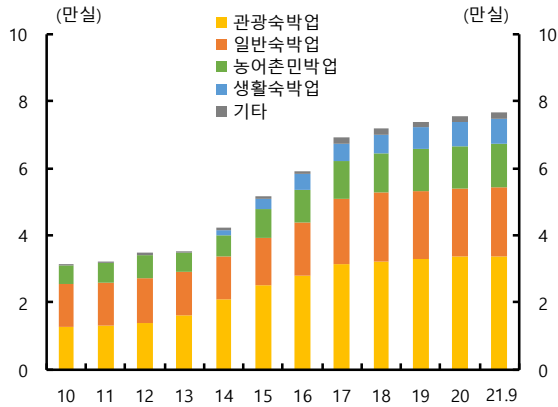
* 관광객 수 및 평균 체류일수를 이용해 추정한 도내 필요 객실 수를 객실 수요로 설정하되, 2010~13년중 수요는 평균 체류일수가 2014년부터 조사(제주관광공사)된 점을 고려하여 2014~17년중 평균 체류일수를 적용하였고 2021년에 대해서는 2020년의 평균 체류일수를 적용

- 특히 내국인 단체 및 외국인 관광객을 대상으로 하는 중·소형 숙박업체를 중심으로 객실 초과공급 현상이 나타나는 것으로 파악
- 다만 추후 국가간 이동제한이 완화되고 내국인 관광객의 회복세도 본격화될 경우* 초과공급 규모는 상당 부분 완화될 것으로 예상

* 관광객 수가 최대 수송가능규모(연간 1,757만명[#])로 증가하고 체류일수도 과거 최고치(5.1일, 2015년) 수준으로 늘어난다고 가정하면 제주지역 숙박 수요(1일 필요 객실 수)는 향후 6.6만실로 확대될 것으로 전망

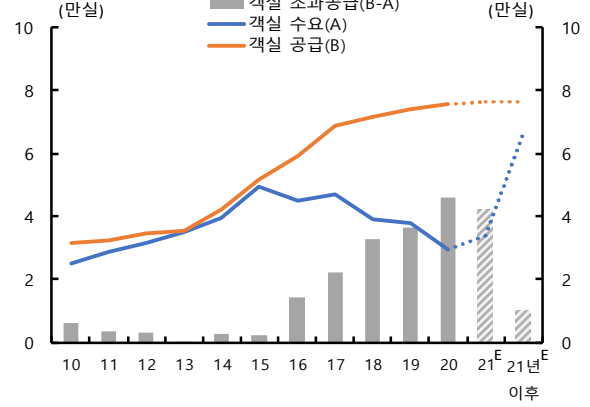
제주국제공항의 연간 최대 수송능력(3,170만명) 및 제주항을 통해 입도한 국내 탑승객 및 크루즈 관광객의 과거 최고치(각각 223만명 및 121만명)를 합산하되, 출발 및 도착 인원이 모두 포함된 수치임을 감안하여 2로 나누어 계산

제주지역 숙박시설 현황¹⁾



주: 1) 일부 누락데이터의 경우 보간법 등을 통해 자체 추정
 자료: 제주특별자치도, 한국은행 제주본부 추정

객실 초과공급 규모 추정¹⁾



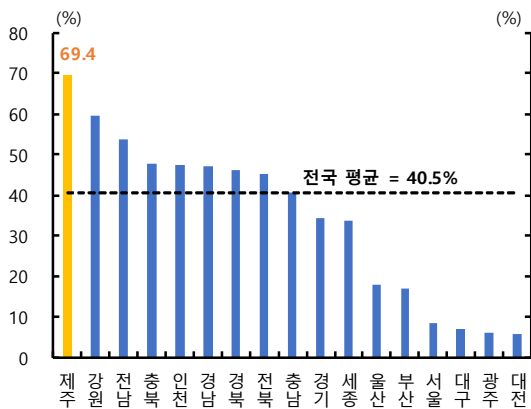
주: 1) 2022년 이후 객실 수요는 관광객 수가 최대 수송가능규모(연간 1,757만명)로 증가하고 체류일수도 과거 최고치(5.1일) 수준으로 늘어난다고 가정하고 추정
 자료: 제주특별자치도, 한국은행 제주본부 추정

□ 한편 객실 공급이 농어촌민박, 게스트하우스 등 소규모 업체를 중심으로 늘어나는 가운데 고급 호텔의 신규 진입도 꾸준히 이루어지면서 **숙박업체의 유형이 다양화**

○ 제주지역 숙박업체중 보유 객실이 10실 미만인 소형업체* 비중은 2009년 54.1%에서 2019년 69.4%로 상승하여 전국에서 가장 높은 수준을 기록하고 있으며, 이에 따라 업체당 객실수도 지속적으로 하락

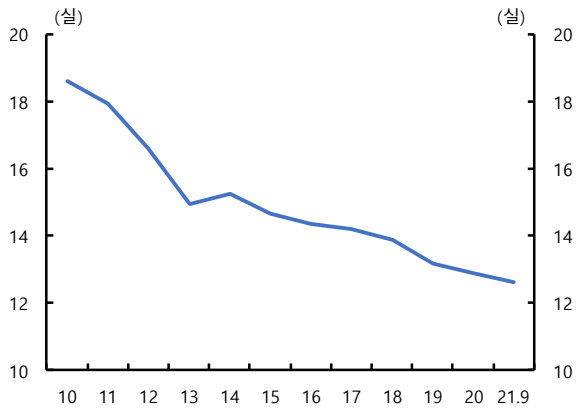
* 도내 농어촌민박업체 대부분이 10실 미만인 점, 제주특별자치도 조례상 휴양펜션업의 등록기준이 10실 이하인 점 등을 고려하여 10실 미만을 소형업체의 기준으로 설정

숙박업체중 소형(10실 미만)업체 비중



자료: 통계청 서비스업조사

제주지역 숙박업체당 객실수¹⁾²⁾



주: 1) 총 객실 수/총 숙박업체 수
 2) 전체 숙박업체 기준
 자료: 제주특별자치도

- 반면 코로나19 이후에도 구매력이 높은 관광객을 유치하기 위한 특급호텔이 꾸준히 개장(20.12월 그랜드 하얏트 제주, 21.1월 그랜드 조선 제주)하거나 개장 예정(JW메리어트 호텔 제주, 파르나스호텔 등)

⇒ 객실 공급이 지속적으로 확대되면서 소규모 업체를 중심으로 초과공급 심화 우려가 있으나, 신규업체 진입은 **평균 노후도 감소** 등 숙박업의 **질적 향상**으로 이어져 **관광객의 만족도를 제고**할 수 있다는 긍정적인 측면도 있음

<참고 1>

도내 관광숙박시설 분류 기준

- 숙박시설은 적용받는 법령에 따라 크게 관광진흥법에 의한 「관광숙박업」, 공중위생관리법에 따른 「일반숙박업」 및 「생활숙박업」, 농어촌정비법에 의한 「농어촌민박」 등으로 구분
 - **(관광숙박업)** 관광숙박업은 크게 호텔업과 휴양콘도미니엄업으로 구분되며 호텔업은 업태에 따라 세부적으로 관광호텔, 전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔 등으로 구분
 - 제주도의 경우 관광숙박업이 33,681개의 객실을 공급하며 전체 숙박시설(76,503개)중 44.0%를 차지하고 있으며, 이중 호텔업이 24,572개로 관광숙박업체중 73.0%를 차지(2021년 9월말 기준)
 - **(일반·생활숙박업)** 일반숙박업은 공중위생관리법의 적용을 받는 일반호텔, 여관, 여인숙 등을 포함하며, 생활숙박업은 취사시설을 포함한 숙박업 형태를 지칭
 - **(농어촌민박)** 농어촌지역과 준농어촌지역에 주인이 직접 거주하는 경우 영업이 가능하며 허가제가 아닌 신고제로 운영
- 이외에도 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법의 적용을 받는 「휴양펜션업」, 청소년활동진흥법에 따른 「유스호스텔」 등으로 구분

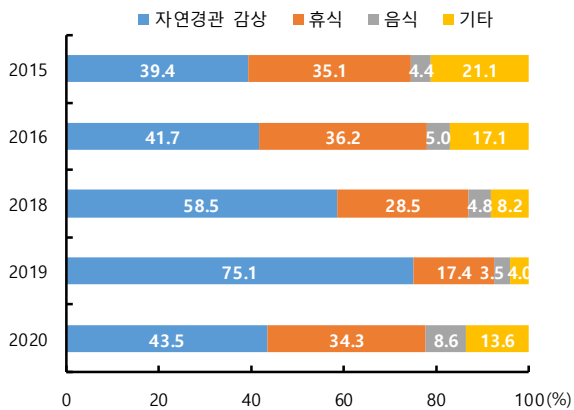
3 관광 트렌드 변화

□ 휴식·체류 목적의 관광객이 증가하는 가운데 맛집, 카페 등을 방문하고 SNS 등을 통해 공유하는 관광 형태도 확산

○ 이에 따라 밀집도가 낮고 카페거리 등이 형성된 외곽지역이 시내지역에 비해 코로나19에 따른 매출 하락폭도 적고 회복 속도도 더 빠름*

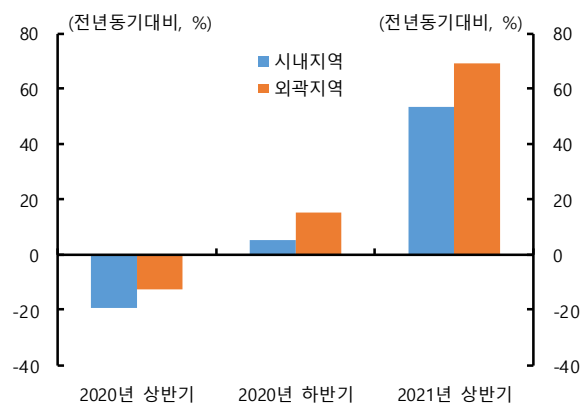
* 시내지역은 제주시 및 서귀포시 동 지역, 외곽지역은 읍·면 지역 기준

내국인 관광객의 제주 여행 고려 요인¹⁾



주: 1) 2017년에는 해당 항목이 조사대상에서 제외
자료: 제주관광공사 방문관광객 실태조사

코로나19 전후 지역별 신용카드 사용액 증감률



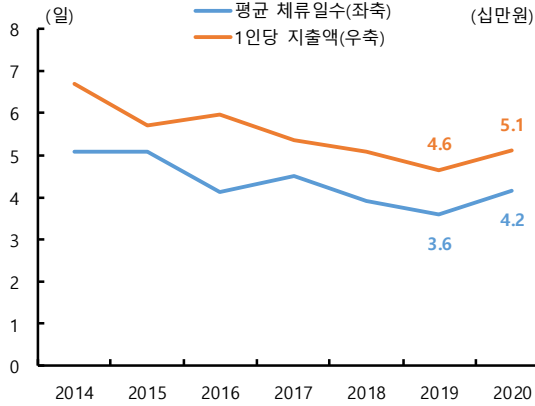
자료: 제주관광공사, 한국은행 제주본부 추정

□ 신혼여행객, 장기체류 관광객 등이 제주여행을 해외여행의 대체재로 인식하면서 체류일수가 길어지고 1인당 지출액이 증가

○ 2016년 이후 감소세를 지속하던 내국인 개별관광객의 1인당 지출액이 2020년 증가 전환

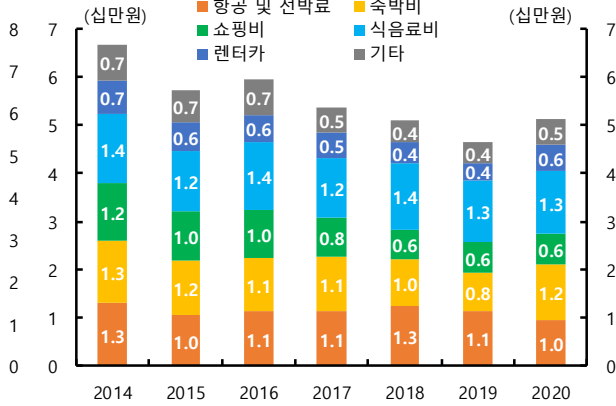
○ 목적별로 살펴보면 항공료 감소에도 불구하고 숙박비 및 렌터카 비용 증가가 전체 지출액 확대를 견인

제주지역 내국인 개별관광객 평균 체류일수 및 1인당 지출액



자료: 제주관광공사 방문관광객 실태조사

제주지역 내국인 개별관광객 목적별 1인당 지출액



자료: 제주관광공사 방문관광객 실태조사

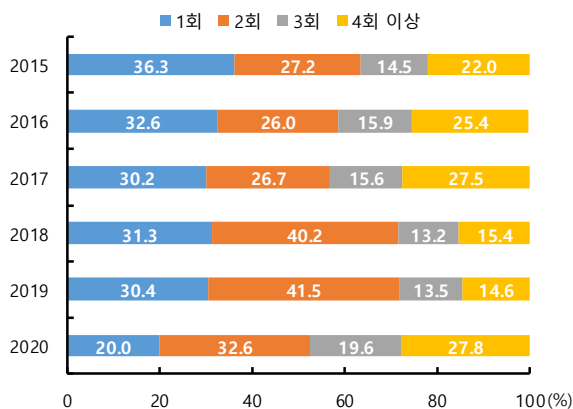
□ 재방문율이 높아지고 인터넷을 통한 정보 획득이 용이해지면서 **새로운 지역에 대한 방문이 늘어남**

* 제주관광공사는 전체 관광객중 최근 3년간 2회 이상 방문한 관광객의 비중을 재방문율로 정의

○ 제주여행에 대한 정보 수집 경로중 인터넷 사이트 및 어플리케이션 비중은 2015년 53.6%에서 2020년 64.4%로 상승(방문관광객 실태조사 결과)

○ 2020년에는 사회적 거리두기가 용이하고 자연을 감상할 수 있는 야외 관광지의 인기가 높았던 반면 금년중에는 아쿠아리움, 박물관 등 실내 관광지의 인기가 상승

최근 3년간 제주지역 방문 횟수



자료: 제주관광공사 방문관광객 실태조사

제주지역 내 관광객 상위 방문지¹⁾²⁾

순위	2019	2020	2021
1	오설록티뮤지엄	오설록티뮤지엄	서귀포올레시장
2	서귀포올레시장	함덕해수욕장	오설록티뮤지엄
3	협재해수욕장	협재해수욕장	동문재래시장
4	천지연폭포	쇠소깍	협재해수욕장
5	함덕해수욕장	섭지코지	아쿠아플라넷
6	성산일출봉	천지연폭포	성산항
7	카멜리아힐	비자림	아르떼뮤지엄
8	쇠소깍	새별오름	김녕해수욕장
9	섭지코지	서귀포올레시장	함덕해수욕장
10	용두암	주상절리	섭지코지

주: 1) 네비게이션(T맵) 데이터 기준

2) 2021년은 1~9월중 기준

자료: 한국관광공사 데이터랩

⇒ 1인당 지출액이 증가하고 방문 지역이 다양화되면서 **도내 숙박업체 전반으로 매출 증가 현상이 확산**되었으나, 향후 단계적 일상회복에 따라 **관광 트렌드가 다시 변할 경우** 숙박업체들이 **새로운 환경에 직면할** 가능성

Ⅲ

미시데이터를 활용한 최근 도내 숙박업체의 영업실적 분석

※ **코로나19** 전후 제주지역 숙박업의 **업황 흐름을 파악**하고 **업체간 영업 실적 차별화 요인**을 추정하기 위해 본 장에서는 **에어비앤비(Airbnb)** 관련 **숙박 미시데이터를 활용**하여 분석을 진행

1 분석 개요

□ **숙박 미시데이터***에 수록된 9,852개**의 객실중 2019.1월부터 2021.10월까지 영업을 지속하고 있는 **2,353개실에 대한 자료를 활용**

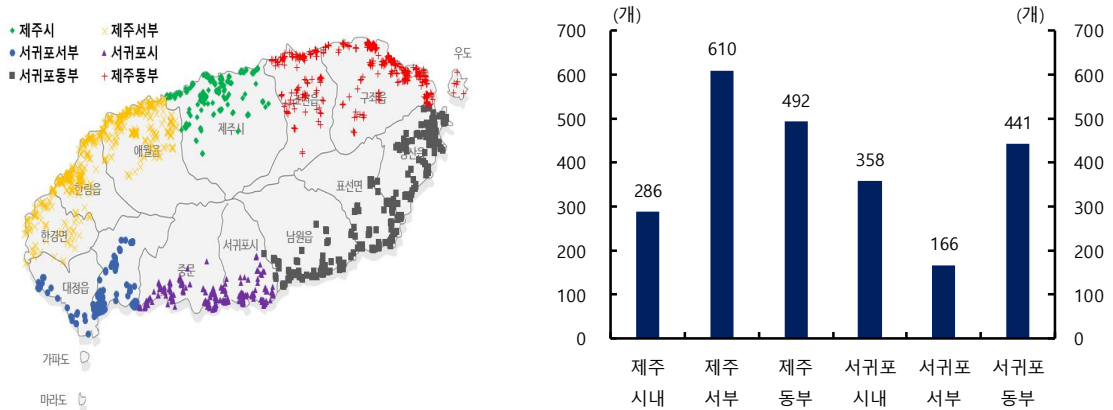
* 데이터에 대한 자세한 설명은 <참고 2> 분석 대상 숙박 미시데이터 참조

** 2021년 9월말 기준 도내 객실(76,503실)의 12.9%에 해당

- 신규 객실 진입 및 기존 객실 폐업 등 교란요인을 제외함으로써 숙박업 여건 변화에 따른 예약률, 매출액, 가격 등의 움직임을 파악
- 다만 에어비앤비에는 특급호텔, 콘도미니엄 등 대형 숙박업체들은 등록되어 있지 않으므로 본 데이터를 바탕으로 한 분석 결과를 제주지역 숙박업 전체의 현황으로 해석하지 않도록 유의

□ 분석 대상 숙박업체는 주로 **해안가를 따라 분포**되어있으며, 지역별로는 애월읍·한림읍이 위치한 **제주 서부**(2,353객실중 25.9%)의 비중이 가장 큼

분석 대상 숙박업체의 지역별 분포



2 분석 결과

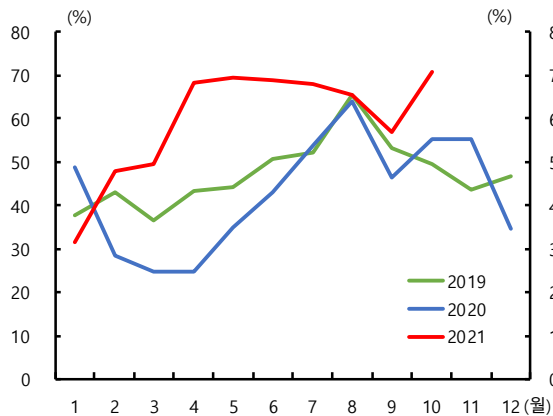
【도내 숙박업체의 영업실적은 코로나19 직후 급락했으나 이후 빠르게 회복】

□ (예약률) 코로나19 발생 직후인 **2020년 2~4월중 20%대로 급락**하였으나 이후 빠르게 회복되어 **2021년 2월부터는 코로나19 이전 수준을 상회**

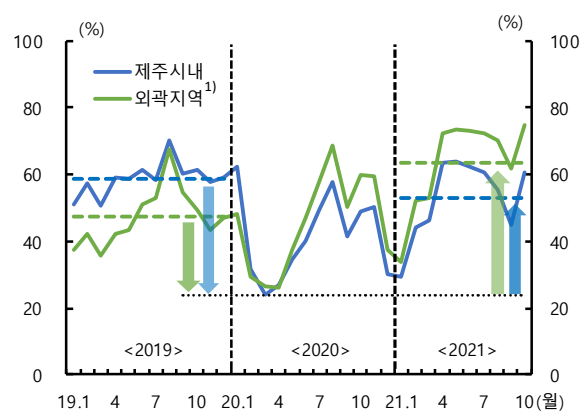
- 지역별로 보면 제주 시내지역은 코로나19 직후 예약률이 가장 큰 폭으로 하락했으며 금년 들어서도 코로나19 이전 수준을 회복하는 데 그친 반면, 외곽지역은 예약률 하락폭도 상대적으로 작았고 2021년중 상승 정도도 큰 모습

— 이는 관광 트렌드가 변화하면서 밀집도가 낮고 자연경관을 감상할 수 있는 지역의 선호도가 상승했음을 의미

2019년 이후 월별 평균 예약률



2019년 이후 지역별 예약률 변동



주: 1) 제주시 및 서귀포시의 읍·면 지역

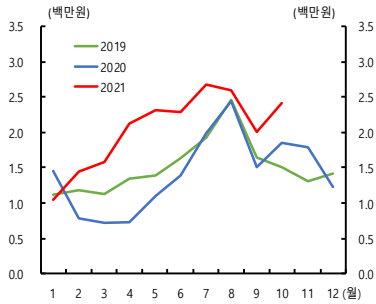
□ (매출액) **2020년**에는 전년대비 **감소(-5.8%)**하였으나 **2021년 1~10월중**에는 전년 동기대비 **46.3%** 증가하면서 가파른 회복세를 나타냄

- 특히 2021년 1~10월중에는 수요 확대에 따라 업체들이 제시가격*을 인상하면서 매출액(46.3%)이 예약률(40.6%)보다 더 크게 확대

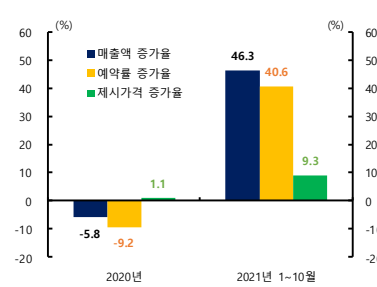
* 숙박업체가 에어비앤비 홈페이지에 게시한 가격

— 2020년중 제시가격은 전년 수준을 유지(+1.1%)하였으나 2021년 1~10월중에는 전년동기대비 9.3% 상승

2019년 이후 월별 평균 매출액

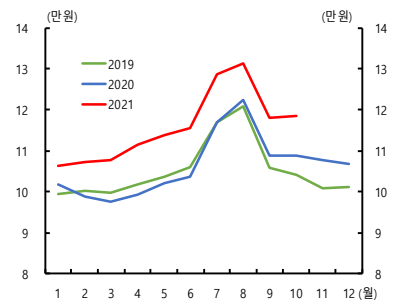


매출액, 예약률 및 제시가격 증가율¹⁾



주: 1) 전년동기대비 기준

2019년 이후 월별 제시가격¹⁾



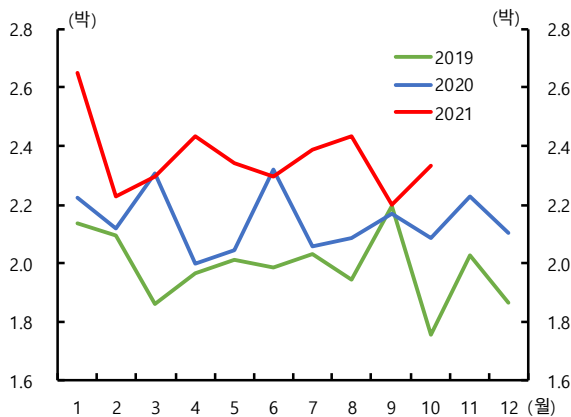
주: 1) 숙박업체가 에어비앤비 홈페이지에 게시한 가격

□ (숙박일수*) 2019년중 평균 1.99박에서 2020년중 2.14박, 2021년 1~10월 중 2.36박으로 점차 증가

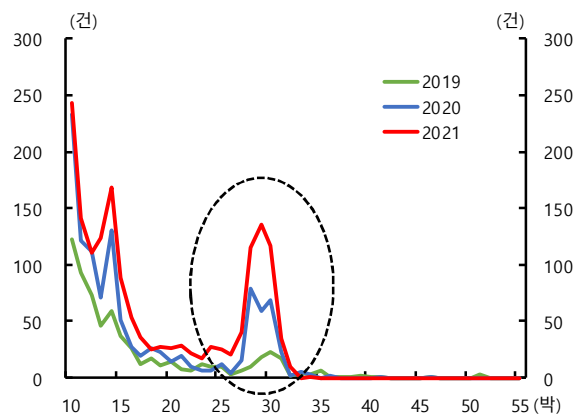
* 여행객이 한 객실에서 숙박하는 기간

- 특히 체류형 관광이 늘어나면서 10박 이상 장기예약중 '한 달 살기'(28~30박 기준)의 비중이 2019년 7.6%에서 2020년 18.0%, 2021년 22.4%로 상승
- 제주지역이 해외여행의 대체지로 부각됨에 따라 여행기간이 장기화된 결과로 해석할 수 있으나, 향후 국가간 여행이 자유로워진 이후에도 이러한 현상이 유지될 수 있을지는 불확실

2019년 이후 월별 평균 숙박일수



2019년 이후 숙박일수별 장기예약건수



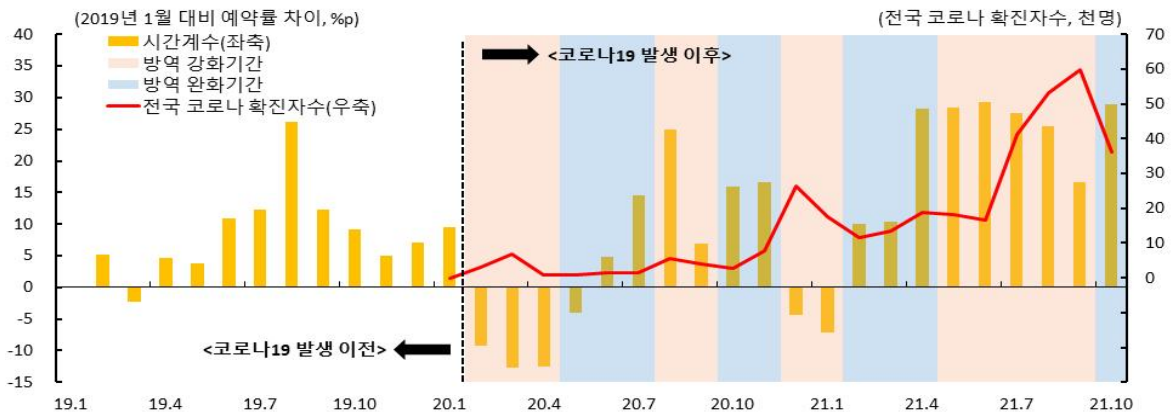
【코로나19 이후 외곽지역 고가 독채형 객실의 영업실적이 개선】

- 제주지역 숙박업체의 예약률 결정요인을 분석하기 위해 에어비앤비에 등록된 객실중 2019년 1월부터 2021년 10월까지 34개월동안 영업을 지속중인 객실을 대상으로 **통합 OLS(Pooled OLS) 모형으로 추정***

* 자세한 분석 결과는 <참고 3> 숙박업 예약률 결정요인 분석 결과 참조

- 가격 영향을 제거하고 순수한 수요 변화를 포착할 수 있는 예약률을 영업실적의 대표 지표로 설정
- 모형 추정을 통해 도출된 값은 예약률을 결정하는 다른 요인들이 모두 동일하다고 가정할 때 특정 요인이 예약률 변동에 미치는 영향을 의미
- 코로나19 전후 예약률 결정요인 변화 여부를 추가적으로 알아보기 위해 코로나19 국내 최초 발생일(2020.1.20일)을 기준으로 코로나19 이전(2019년 1월~2020년 1월, 총 13개월) 및 이후(2020년 2월~2021년 10월, 총 21개월)로 기간을 나누어 분석
- 추정 결과 **성수기 여부 및 코로나19 상황, 가격 수준 및 변동횟수, 평점, 객실 유형 및 위치** 등이 **예약률 변화에 유의미하게 작용**한 것으로 나타남
- (**성수기 여부 및 코로나19 상황**) **코로나19 발생 이전**인 2019년에는 **성수기(7~8월) 여부**가 예약률에 크게 영향을 미쳤으나 **코로나19 발생 이후**에는 **확진자수 증감**과 이에 따른 **방역조치 강화 여부**에 의해 예약률이 주로 변화
 - 한편 올해 5월부터는 사회적 거리두기 단계 상향에도 불구하고 예약률이 과거 대비 높은 수준을 유지

성수기 여부 및 코로나19 상황에 따른 예약률 변동치¹⁾ 추정



주: 1) 다른 조건(가격, 객실 유형, 지역 등)이 일정하다고 가정할 때 객실 이용 시점에 따른 예약률 변화를 의미

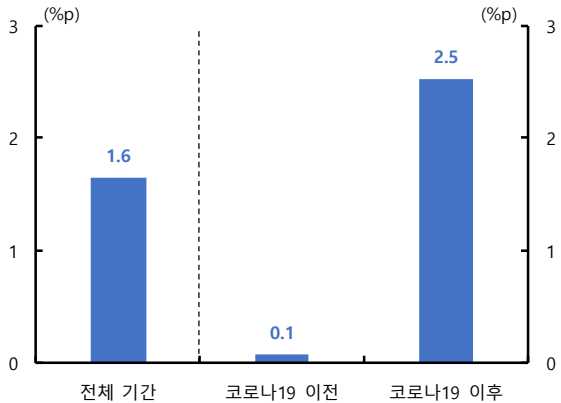
□ **(가격 수준) 고가 숙소의 예약률이 더 높은** 것으로 나타났으며, 특히 이러한 현상은 **코로나19 이후 두드러짐**

○ 이는 관광객의 1인당 지출이 증가하고 고급 숙소의 선호도가 높아지는 현상을 반영

□ **(가격 변동횟수) 수요 증감에 대응하여 제시가격을 탄력적으로 조정**한 업체가 상대적으로 **양호한 실적**을 나타냄

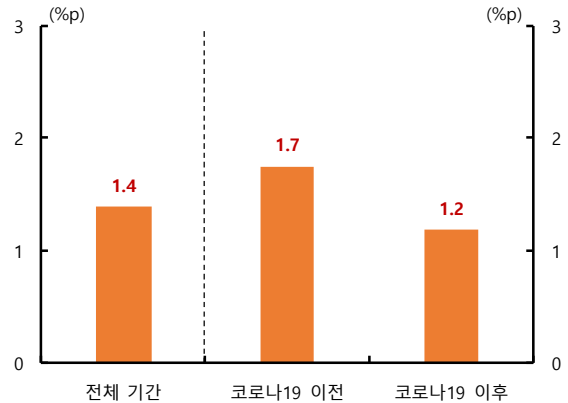
○ 다만 코로나19 이후에는 관광객의 숙박시설 결정시 가격보다는 객실 유형이나 지역이 더 큰 영향을 미침에 따라 적극적인 가격 조정의 효과가 소폭 반감되는 모습

제시가격 상승에 따른 예약률 변동치 추정¹⁾



주: 1) 제시가격 10만원 상승에 따른 예약률 변동치
자료: 자체 추정

가격 변동횟수 증가에 따른 예약률 변동치 추정¹⁾



주: 1) 월중 가격 변동횟수 1회 증가에 따른 예약률 변동치
자료: 자체 추정

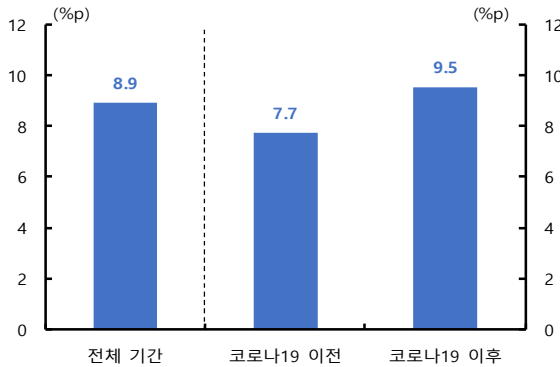
□ **(슈퍼호스트* 여부 및 평점)** 여행객들이 플랫폼, SNS 등을 통해 정보를 획득하는 경우가 많아지면서 **노출도가 크고 평점이 높은 객실일수록 예약률이 상승**

* 예약건수(연간 10회 이상 혹은 100박 이상), 취소율(1% 미만), 평점(4.8점 이상), 응답률(24시간내 90% 이상) 등의 조건을 만족시키는 업체로서, 슈퍼호스트 인증이 표시되고 검색 결과가 상위에 위치하는 등 혜택이 부여

○ 에어비앤비 플랫폼 노출도가 높은 슈퍼호스트(superhost)는 그렇지 않은 업체에 비해 예약률이 전체기간중 평균 8.9%p 높았음

— 시기별로 보면, 코로나19 발생 이후 숙소 관리에 전문성있는 슈퍼호스트가 운영하는 객실의 선호도가 상승(코로나19 이전: 7.7%p → 코로나19 이후: 9.5%p)

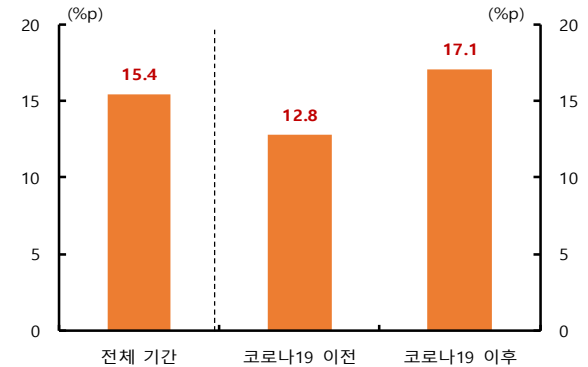
슈퍼호스트 여부에 따른 예약률 변동치 추정¹⁾



주: 1) 일반 객실 대비 슈퍼호스트가 운영하는 객실의 예약률 변동치

자료: 자체 추정

평점 상승에 따른 예약률 변동치 추정¹⁾



주: 1) 평점(5점 만점) 1점 상승에 따른 예약률 변동치

자료: 자체 추정

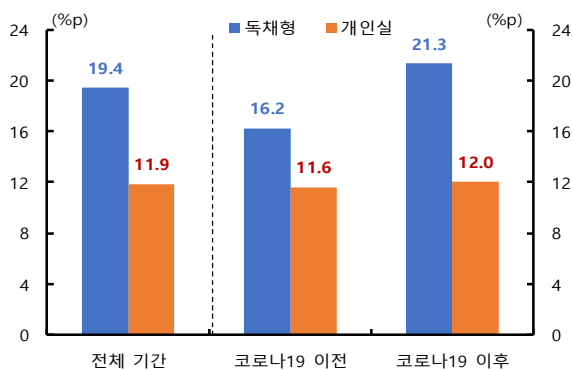
□ (객실 유형) 공유실에 비해 독채형 및 개인실의 예약률이 더 높음

- 코로나19 이후에는 사회적 거리두기 필요성이 높아지면서 타인과의 접촉 가능성이 상대적으로 높은 개인실(11.6%p → 12.0%p)에 비해 독채형의 예약률(16.2%p → 21.3%p)이 크게 상승

□ (지역) 공항 접근성이 좋은 제주시내 지역의 예약률이 전반적으로 높으나 코로나19 이후에는 실내관광지 이용이 어려워짐에 따라 자연경관을 즐길 수 있는 지역에 대한 선호도가 높아짐

- 코로나19 이후 바다, 숲 등이 인접한 제주 외곽지역의 예약률이 제주시내 지역을 상회(코로나19 이전 -12.5%p → 이후 7.3%p)하였고, 서귀포시내(-19.4%p → -6.4%p) 및 외곽(-16.6%p → +0.6%p)지역도 제주시내와의 예약률 격차가 축소

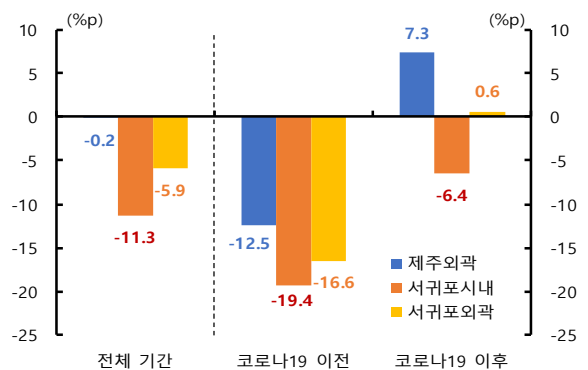
객실 유형에 따른 예약률 변동치 추정¹⁾



주: 1) 공유실 대비 독채형 및 개인실의 예약률 변동치

자료: 자체 추정

지역에 따른 예약률 변동치 추정¹⁾



주: 1) 제주시내 대비 타 지역의 예약률 변동치

자료: 자체 추정

- **미시데이터를 활용**하여 최근 **도내 숙박업의 영업실적을 분석**해 본 결과 예약률 및 매출액은 코로나19 발생 직후인 **2020년 2~4월중 급감**하였으나 이후 빠르게 회복되어, **금년중에는 2019년 수준을 상회**
 - 침체기에는 업체들이 수요 감소에 대해 가격 인하로 대응하지 않았으나, 회복기에는 수요 증대에 맞추어 가격을 인상하면서 매출 증가폭이 확대

- 한편 **코로나19 발생 이후** 자연 경관을 감상하기 용이한 **외곽지역에 위치한 고가 독채형 객실**에 대한 **선호도가 높아졌으며**, 온라인 상에서의 평판이 영업실적에 미치는 영향도 커지는 모습
 - 이와 같은 숙박 패턴의 변화가 지속될 경우 도심권의 노후화된 숙박 업체들의 경쟁력이 점차 악화될 우려

<참고 3>

숙박업 예약률 결정요인 분석 결과

- 제주지역 숙박업체의 예약률 결정요인을 분석하기 위해 에어비앤비에 등록된 객실중 2019년 1월부터 2021년 10월까지 34개월동안 영업을 지속중인 객실을 대상으로 균형 패널자료(balanced data)를 구성하여 통합 OLS(Pooled OLS) 모형을 추정
 - 분석모형 : Ruggero-Graziano-Aurelio(2021)를 참고하여 설정
- 모형 추정결과, 다른 조건들이 동일하다면 제시가격이 높을수록, 제시가격을 자주 조정할수록, 평점이 높을수록 예약률이 높았으며 개인실·공유실보다는 독채형 객실, 타 지역보다는 제주시내에 위치한 객실의 선호도가 높음
 - 코로나 전후로 나누어 추정한 결과, 고가의 독채형 숙소 선호 현상이 강화되고, 선호하는 지역이 제주시내에서 제주외곽으로 변화하였으며, 숙소에 대한 신뢰성(평점, 슈퍼호스트 여부)을 더욱 중요시하는 등의 여행패턴 변화가 포착됨

숙박업 예약률 결정요인 추정결과¹⁾²⁾³⁾

종속변수: 예약률(%)		전체 기간 (2019년 1월~2021년 10월)	코로나19 이전 (2019년 1월~2020년 1월)	코로나19 이후 (2020년 2월~2021년 10월)
제시가격(십만원)		1.649* (0.902)	0.073 (0.883)	2.530*** (0.938)
제시가격 변동횟수 ⁴⁾		1.381*** (0.07)	1.740*** (0.074)	1.181*** (0.08)
객실 유형 ⁵⁾	독채형	11.870*** (1.953)	11.597*** (2.144)	12.025*** (1.988)
	개인실	19.443*** (2.059)	16.221*** (2.22)	21.308*** (2.111)
지역 ⁶⁾	제주외곽	-0.164 (1.600)	-12.482*** (1.735)	7.335*** (1.681)
	서귀포시내	-11.265*** (1.869)	-19.362*** (2.032)	-6.421*** (1.981)
	서귀포외곽	-5.871*** (1.669)	-16.617*** (1.814)	0.614 (1.767)
평점		15.402*** (1.855)	12.793*** (1.837)	17.091*** (1.981)
슈퍼호스트 여부		8.911*** (1.026)	7.711*** (1.153)	9.542*** (1.052)
<i>adjusted - R²</i>		0.33	0.26	0.38
N(표본개수)		79,084	30,238	48,846

주: 1) 표기된 변수 이외에도 상수항, 시간효과, 방 개수, 화장실 개수 등을 포함
 2) *** ** *는 각각 유의수준 1%, 5%, 10%에서 유의함을 의미
 3) ()' 내는 동일 객실가 시계열상관을 고려한 클러스터 표준오차(clustered standard error)임
 4) 한달동안 제시가격을 조정할 횟수
 5) 더미변수로, 각 변수의 계수값은 공유실 대비 해당 객실의 예약률 차이를 의미
 6) 더미변수로, 각 변수의 계수값은 제주시내에 위치한 객실 대비 해당 지역에 위치한 객실의 예약률 차이를 의미

IV

시사점

- **2020년중 제주지역 숙박업은 업체 증가세가 지속되는 가운데 2016년 이후 사드 사태 등으로 촉발된 숙박 수요 감소세가 코로나19로 인해 일시적으로 심화되면서 부진**
 - 특히 단체 및 외국인 관광이 사실상 어려워지면서 해당 관광객을 대상으로 한 업체들의 어려움이 가중

- **숙박 미시데이터를 활용한 영업실적 분석 결과 2021년중 제주지역 숙박업은 코로나19에 따른 충격으로부터 벗어나 큰 폭의 회복세를 보이고 있으나, 업체별 특성에 따라 회복 양상이 차별화되는 모습**
 - 소비여력이 높은 휴식 목적의 관광객 비중이 높아지면서 해당 관광객들의 수요를 충족시킬 수 있는 숙박업체의 영업실적 회복세가 더욱 뚜렷함
 - 이에 따라 기존 숙박업체들은 코로나19로 인해 가속화된 관광 트렌드 변화에 적응해야 하는 과제에 직면

- **객실 특성, 지역, 평판 등에 따라 업체간 영업실적이 차별화되는 상황에서 상대적으로 경쟁력이 뒤처지는 업체들의 자생력 강화를 촉진하기 위한 선제적인 대응 노력이 긴급**
 - 관광객 수송능력이 포화상태*에 가까운 만큼 체류일수를 늘려 전체적인 숙박 수요를 확대할 수 있도록 새로운 관광 아이টে을 꾸준히 개발하고 관광기간, 관광활동간 연계성을 강화
 - * 2019년 기준 제주국제공항 연간 운항편 수는 17.5만회로 처리능력(연 17.2만회, 국토교통부 추산)을 초과하였음
 - 기존 숙박업 종사자들의 숙박업 동향 파악 및 대응이 용이하도록 숙소 유형별 가격대, 예약률, 숙소 특징 등 주요 지표를 제공하는 시스템을 구축
 - 신규 진입 업체를 위한 컨설팅 서비스*를 신설하는 한편 한계기업에 대해서는 리모델링 자금 대여, 업종 변경 지원 등을 통한 연착륙을 유도
 - * 수요층(연령, 성별, 인원 등)별 숙박시설 선호도를 조사하여 맞춤형 자료를 공급

<참고문헌>

고경환·안소희(2019), 제주지역 숙박업 리스크 요인 점검, 한국은행 제주본부

신동일(2019), “공유숙박 확대 허용에 따른 제주지역에의 영향 전망 및 대응 과제”, JRI 정책이슈 브리프, 제주연구원

장병훈(2021), “최신 관광 트렌드로 살펴 본 강원지역 숙박업의 특징 및 평가”, 한국은행 강원본부

제주특별자치도 관광정책과, “도내 숙박시설 현황 총괄”

제주특별자치도·제주관광공사(2014~2020), “제주특별자치도 방문관광객 실태조사”

제주특별자치도·제주관광공사·신한카드, “코로나19에 따른 21년 상반기 제주도 소비 영향 분석”

Chris Gibbs, Daniel Guttentag, Ulrike Gretzel, Lan Yao(2017), “Use of dynamic pricing strategies by Airbnb hosts”, International Journal of Contemporary Hospitality Management

Jun Li, Antonio Moreno, Dennis Zhang(2016), “Pros vs Joes: Agent Pricing Behavior in the Sharing Economy”, Ross School of Business Paper No. 1298

Linchi Kwok, Karen L. Xie(2019), “Pricing strategies on Airbnb: Are multi-unit hosts revenue pros?”, International Journal of Hospitality Management

Perez-Sanchez, V. Raul and Serrano-Estrada, Leticia and Marti, Pablo and Mora-Garcia, Raul-Tomas(2018), “The What, Where, and Why of Airbnb Price Determinants”, Sustainability

Ruggero Sainaghi, Graziano Abrate, Aurelio Mauri(2021), “Price and RevPAR determinants of Airbnb listings: Convergent and divergent evidence”, International Journal of Hospitality Management