

Analyst Report

Number of Inbound Visitors and Operating Hotel ADR

Jul 2026



Summary

01

운영 호텔 ADR은 방한객 수에 맞춰 책정

ADR is set in line with inbound visitor numbers

02

마포구 방한객 수 폭발적 증가

The Number of Inbound Visitors to Mapo-gu has exploded

03

포화된 점유율 > 초과수요의 객실료 전가 > ADR 상승 여력

Saturated OCC channels excess demand into rate

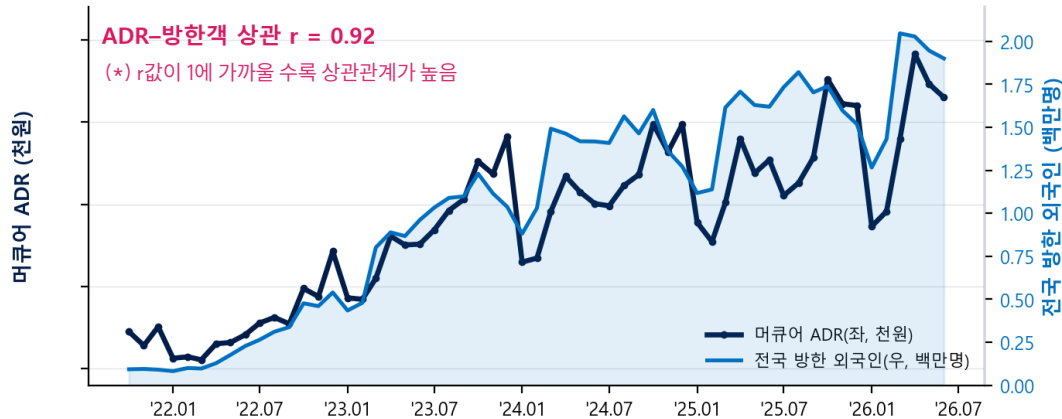
방한객 수와 운영 호텔 ADR Number of Inbound Tourist vs. Operating Hotel ADR

회귀분석 Hedonic-style regression

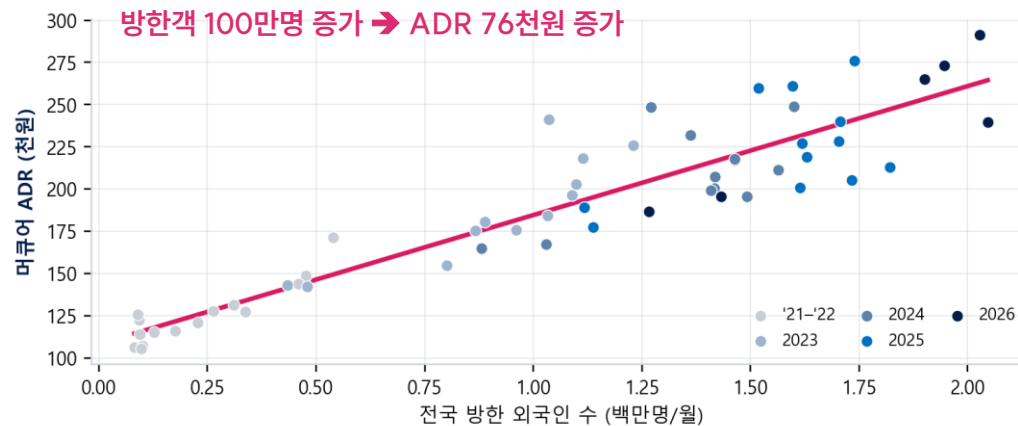
JB Asset Management

운영 호텔 ADR과 방한객 수는 동일 추세를 가짐 — $r = 0.92$ 로 강하게 연동

① 방한객 수 ↔ 운영 호텔 ADR 추세 2021.10–2026.06 (57month)



② 방한객 수-ADR 회귀 & 모형 OLS



③ ADR 설명력 분석

설명변수 (방한 수요지표)	R ²
마포구 방한객 수 (홍대 상권)	0.88
전국 방한객 수	0.85
미국인 방한객 수	0.64
(참고) 객실 점유율	0.44

R²값이 높을수록 ADR의 설명력 증가

특히 **마포구**의 방한객 수가 ADR을 가장 잘 설명함

핵심 발견 Key Findings

- ✓ ADR은 방한객 수와 같이 변동함
- ✓ 특히 마포구 방한객 수와 가장 관련성이 높음
- ✓ 점유율 포화(85~90%) > 초과수요가 ADR을 상승시킴
- ✓ 방한객 100만명 증가당 ADR 76천원 증가

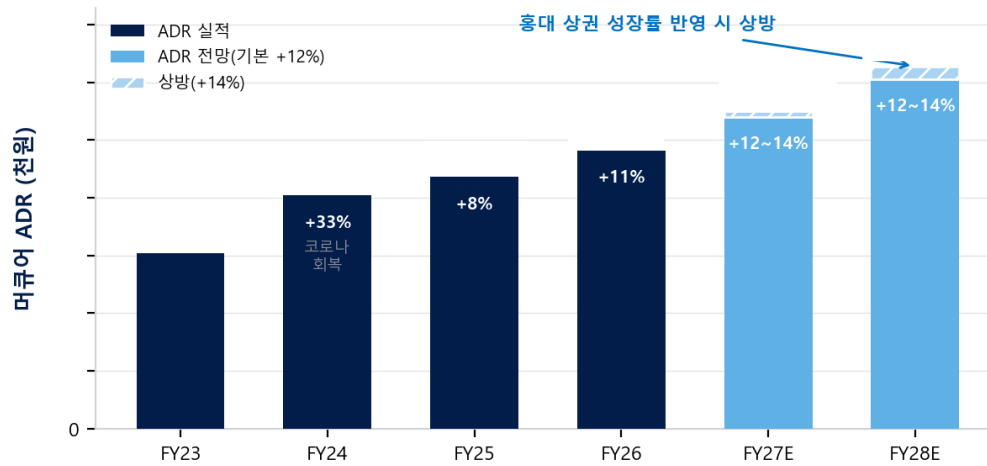
운영 호텔 ADR 성장률 전망

방한객 성장률에 연동되는 ADR — 장기 성장 추이와 향후 전망

JB Asset Management

국내 방한객은 매년 성장하며, 성장세 지속 시 FY28 약 303천원, 홍대 상권 성장 반영 시 상방(~314천원)으로 전망

① 운영 호텔 ADR 성장 궤적 FY23 → FY28



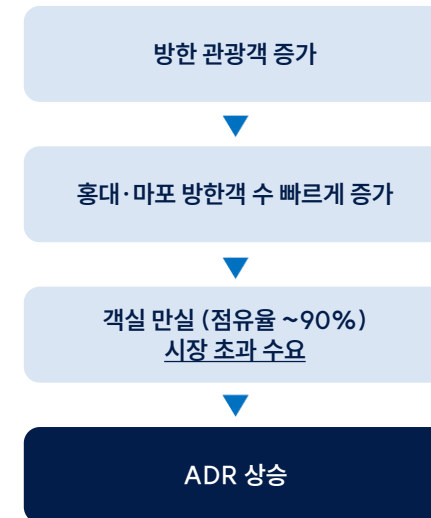
FY = 해당연도 7월~익년 6월 (LTM 평균)

종합 — 방한 수요와 ADR은 동반 성장할 것으로 예상됨

- ADR 매년 성장 지속 · FY28 **303천원** 전망
- **마포구 방한객**이 전국보다 빠르게 증가 > ADR 상방

② ADR 전망 (연 +12% 지속) Forecast

구분	전국 방한객	마포구 방한객	예상 상승률	운영 호텔 ADR
FY26 (실적)	+18.5%	+22.1%	+11%	
FY27 (전망)	+18.5%	+22.1%	+12~14%	
FY28 (전망)	+18.5%	+22.1%	+12~14%	



Teaser Memorandum

Golf Club Acquisition

Project Green

July 2026





투자개요

대상 자산 종합 현황

거래 개요 & 투자 포인트 Deal Summary & Highlights

Project Green Portfolio

JB Asset Management

본건(Project Green)은 충청권에 소재한 4개 골프장으로 입지 · 명문성 · 수익성 · 밸류업 관점에서 차별적 투자 매력을 보유함

거래 개요 Deal Summary



프로젝트명	Project Green
대상 자산	충청권 소재 골프장 4개소
자산 구성	회원제 1개소 · 대중제 3개소
거래 방식	자산양수도 / 주식양수도
매각 주체	각 자산 소유주체별 개별 협의
예상 일정	2026년 하반기 (잠정)
자문 / 운용	JB자산운용

매각 배경 및 기대효과 Rationale

01

Location

“ 수도권 남부·충청권 핵심 배후수요 ”

- 세종·대전·청주·천안 등 인구 밀집 도시와 1~2시간 광역 커버리지 형성
- 주요 고속도로 IC 인접으로 접근성 우수, 수도권 골프수요 대체 가능

02

Portfolio

“ 명문 회원제 (1) + 수익형 대중제 (3) ”

- 한국오픈 개최 명문 우정힐스(회원제)부터 대중제 3개소까지 4건의 매물
- 26년 하반기 매입가능한 잠재매물

03

Profitability

“ 밸류업 완료·검증된 현금흐름 ”

- 대중제 리뉴얼·스마트골프장 전환 완료로 안정적 EBITDA 창출 (보은 '25 Margin 54%)
- 성수기 높은 그린피·객단가와 견조한 내장객 수요 유지

04

Value-add

“ 추가 밸류업 여력 보유 ”

- 대기업/PEF 보유 자산의 유동화 기초와 맞물린 취득 기회
- 여유 부지·부대시설 활용한 추가 개발 및 운영 효율화 여지

본 자료는 잠재 투자자에게 제공되는 소개 목적 자료이며, 세부 내용은 거래 협의 과정에서 변동될 수 있음
Strictly Private and Confidential. Subject to change based on further discussions and agreements.

투자 개요

대상자산종합현황

JB Asset Management

골프장명	① 우정힐스 CC	② 세종 레이캐슬 CC	③ 킹즈락 CC	④ 클럽디 보은 CC
소재지	충남 천안시	세종 전의면	충북 제천시	충북 보은군
홀수	18홀	27홀	27홀	18홀
운영형태	회원제	대중제	대중제	대중제
주요특징	코오롱그룹 계열(그린나래) 명성 · 자산가치 최상위권	롯데건설 일부지분 보유 충청권 최고 수준 그린피	舊 힐데스하임 · 27홀 명문 스마트골프장 · 리뉴얼 완료	(주)이도 운영 · 밸류업 완료 계곡형 코스 · 야간 라이트
Asking Price				

광역 교통 접근성 Access

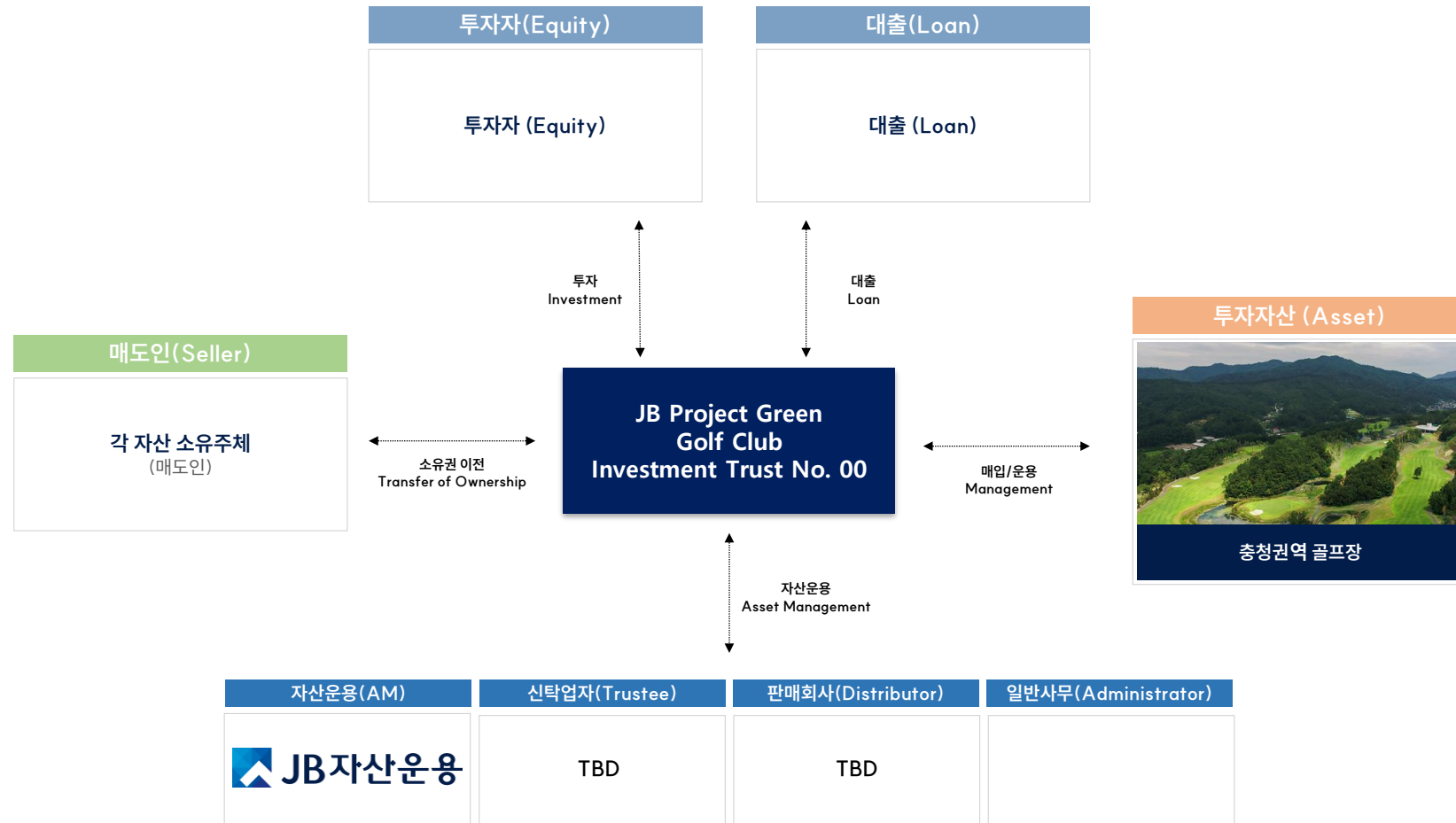


- 본건 협의 과정 및 투자자간 협의사항에 따라 본건 펀드 구조도 변동 가능함
The fund structure is subject to change depending on the negotiation process and mutual agreement among investors.

투자 개요 Investment Overview

투자구조도 Structure Chart

JB Asset Management



※ 상기 투자구조 및 참여기관은 예시이며, 세부 구조는 협의 과정에서 확정될 예정임 (Illustrative only)

- 본건 협의 과정 및 투자자간 협의사항에 따라 본건 펀드 구조도 변동 가능함
The fund structure is subject to change depending on the negotiation process and mutual agreement among investors.



대상 자산별 세부현황

- 01. 우정힐스 CC
- 02. 세종 레이캐슬 CC
- 03. 킹즈락 CC
- 04. 클럽디 보은 CC

대상 자산 ① 우정힐스 CC Woojeong Hills CC

자산별 세부 현황 Asset Overview

JB Asset Management

충청남도 천안시 목천읍 소재 18홀 정통 회원제 골프장으로, 페리 다이 설계·한국오픈 개최 명문이자 코오롱그룹 계열 최상위권 자산

자산 개요 Asset Overview

구분		내용
소재지		충남 천안시 동남구 목천읍 운전리 401
자산 유형		18홀 회원제(주주 회원제) 골프장
소유 / 운영		코오롱그룹 계열 (그린나래)
대지면적		571,347m ²
코스	설계	페리 다이 (Perry O. Dye)
	전장	3,602yds / 3,294m
	규모	18홀
	위상	한국오픈 골프선수권대회 개최 명문
접근성		경부고속도로 목천IC 인접 (수도권·충청 전역)
그린피		주중 21만원 / 주말 26만원
개장		1993년



우정힐스 CC 코스 전경

핵심 포인트 Key Points

- ✓ 국내 최고 수준 명문 회원제, 브랜드·자산가치 최상위권
- ✓ 대기업 비핵심 자산 유동화 시 LP 인수 매력도 최고 수준
- ✓ 회원권·재무 등 세부자료는 매도인 제공 시 업데이트

본 자료는 잠재 투자자에게 제공되는 소개 목적 자료이며, 세부 내용은 거래 협의 과정에서 변동될 수 있음
Strictly Private and Confidential. Subject to change based on further discussions and agreements.

대상 자산 ② 세종 레이캐슬 CC Sejong Ray Castle CC

자산별 세부 현황 Asset Overview

JB Asset Management

세종특별자치시 전의면 소재 27홀 대중제 골프장으로, 독창적 클럽하우스와 세련된 코스로 충청권 최고 수준의 그린피·객단가를 형성한 자산

자산 개요 Asset Overview

구분		내용
소재지		세종특별자치시 전의면 달전리 738
자산 유형		27홀 대중제(Public) 골프장
소유 / 운영		시행법인 (JGC) 소유 및 운영 (롯데건설 타 사업장 관련 담보 보유)
대지면적		968,296.3㎡
코스	규모	27홀
	전장	3,859yds / 3,529m
접근성		정안IC·1번 국도 인접 (대전·세종·수도권 남부)
부대시설		클럽하우스 등
그린피		주중 20만원 / 주말 26만원



세종 레이캐슬 클럽하우스

핵심 포인트 Key Points

- ✓ 롯데건설 지분 보유 > 자산 유동화 시 매각 가능성 상존
- ✓ 세종·대전 배후수요 기반의 프리미엄 대중제 포지셔닝
- ✓ 면적·재무 등 하드데이터는 매도인 자료 제공 시 업데이트

본 자료는 잠재 투자자에게 제공되는 소개 목적 자료이며, 세부 내용은 거래 협의 과정에서 변동될 수 있음
Strictly Private and Confidential. Subject to change based on further discussions and agreements.

대상 자산 ③ 킹즈락 CC King's Rock CC

자산별 세부 현황 Asset Overview

JB Asset Management

충청북도 제천시 소재 27홀 대중형 골프장(舊 힐데스하임)으로, 자연 암반을 살린 설계와 스마트골프장 시스템·코스 리뉴얼을 완료한 명문 자산

자산 개요 Asset Overview

구분		내용
소재지		충북 제천시 천남동 220-9 일원
자산 유형		27홀 대중형(Public) · '11년 개장 / '17년 전환
소유 / 운영		파인애플파트너스 사모부동산제5호 / S사 책임임차
대지면적		1,253,344m ²
코스	설계	The Lim Golf D&C (임상신)
	전장	9,875m (10,799yd), Par108
	제원	티 129·그린 34·벙커 51 / 티간격 7분
	잔디	안양중지·벤트그라스·켄터키블루그라스
건축물	클럽하우스	10,523m ²
	티하우스 / 경비실	182m ² / 6m ²
부대시설		레스토랑·연회장·사우나·프로샵 / 야간라이트 71홀(2018)
그린피		주중 15만원 / 주말 18만원



킹즈락 CC 코스 전경

핵심 포인트 Key Points

- ✓ '16 아시아 Top100 · '21 재미있는 골프코스 Best30 명문
- ✓ PEF 밸류업 완료 > 자산가치 극대화 후 매각 의향 지속
- ✓ '24년 EBITDA 106억원, 낮은 CAPEX로 안정적 운영

본 자료는 잠재 투자자에게 제공되는 소개 목적 자료이며, 세부 내용은 거래 협의 과정에서 변동될 수 있음
Strictly Private and Confidential. Subject to change based on further discussions and agreements.

대상 자산 ④ 클럽디 보은 CC Club D Boeun CC

자산별 세부 현황 Asset Overview

JB Asset Management

충청북도 보은군 소재 약 28만평 규모의 18홀 대중제 골프장으로, 밸류업 전문기업 (주)이도가 책임임차 운영 중이며 계곡형 코스와 야간 라이트를 갖춘 자산

자산 개요 Asset Overview

구분		내용
소재지		충북 보은군 보은읍 중초리 258 일원
자산 유형		18홀 대중제(Public) 골프장
소유 / 운영		한강에셋자산운용(REF) 소유 / (주)이도 책임임차
대지면적		929,809m ² (281,267평)
코스	전장	6,163m
	설계	휴먼골프엔지니어링
	잔디	한국잔디, 벤투그라스
건축물	구성 / 연면적	클럽하우스·티하우스2·관리동2·경비동 (6개동)
	연면적	6,208m ²
그린피(성수기)		주중 16만원 / 주말 21만원



클럽디 보은 코스 전경

핵심 포인트 Key Points

- ✓ 밸류업 완료 > PEF 엑시트 주기 도래로 매각 의향 타진 가능
- ✓ '25년 조정 EBITDA 57억원 · Margin 54%의 우수한 수익성
- ✓ 청주·대전권 수요 흡수, 야간 라이트로 운영 효율 극대화

본 자료는 잠재 투자자에게 제공되는 소개 목적 자료이며, 세부 내용은 거래 협의 과정에서 변동될 수 있음
Strictly Private and Confidential. Subject to change based on further discussions and agreements.

대상 자산 입지 현황 Location & Accessibility

충청권 광역 입지

JB Asset Management

4개 자산은 세종·대전·청주·천안을 잇는 **충청권 중심축에 분포**하며, 주요 고속도로 IC 인접으로 수도권 남부·충청권 수요를 광역으로 커버함

광역 입지 Regional Map



© CARTO, © OpenStreetMap contributors · ①~④ 대상 자산 (개략)

자산별 접근성 Accessibility

자산	인접 IC	주요도시 소요시간
① 우정힐스	목천IC 인접	천안 15분 / 대전 50분 / 서울 1:20
② 세종 레이캐슬	정안C·1번국도	세종 20분 / 대전 40분 / 서울 1:40
③ 킹즈락	제천IC 인접	원주 40분 / 청주 1:10 / 서울 2:00
④ 클럽디보은	보은IC 5분	청주 30분 / 대전 1:00 / 서울 2:10

배후 수요 Backing Demand

- 배후 인구 : 대전 144만 · 청주 88만 · 천안 66만 · 세종 39만
- 충청권 중심축 + 수도권 남부까지 광역 커버리지 형성
- 세종·천안 등 인구 유입 지역 배후로 안정적 내장객 확보

※ 소요시간은 개략치이며 실제와 다를 수 있음

본 자료는 잠재 투자자에게 제공되는 소개 목적 자료이며, 세부 내용은 거래 협의 과정에서 변동될 수 있음
Strictly Private and Confidential. Subject to change based on further discussions and agreements.

경쟁 골프장 현황 Competition

충청권 경쟁 골프장 분포

JB Asset Management

대상지 인근에 대중제 16개소·회원제 4개소 등 다수 골프장이 분포하며, 대상 4개 자산은 입지·상품성에서 차별적 경쟁력을 보유함

경쟁 골프장 분포 Map



킹즈락 인근 (제천 · 충주권)

(단위: Green Fee 천원)

골프장	소재지	거리	홀	주중	주말
킹즈락 ★	제천시	—	27	150	180
대호단양	단양군	10.0	18	170	240
오로라	원주시	13.7	18	200	240
중원	충주시	17.9	27	220	250
임페리얼레이크	충주시	30.2	18	170	220
파크밸리	원주시	31.4	18	170	210
올데이	충주시	34.5	27	100	140
킹스데일	충주시	34.8	18	180	250
대영힐스	충주시	35.9	27	160	220
센테리움	충주시	36.9	27	150	180
대영베이스	충주시	36.9	18	160	220
알프스대명	횡성군	37.0	18	170	220
동촌	충주시	39.6	18	180	240
일레븐	충주시	39.7	18	150	200

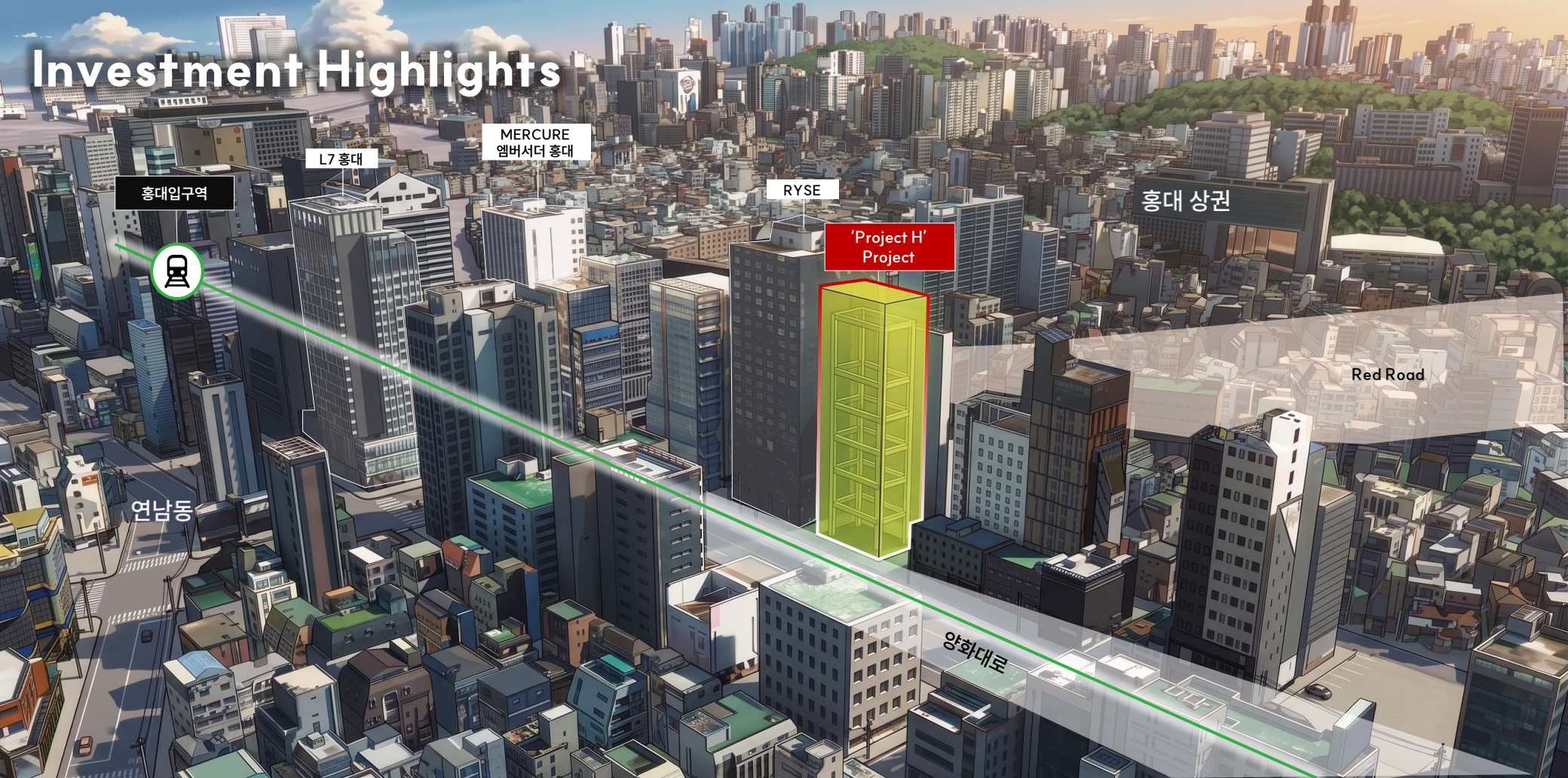
충청권 경쟁 골프장 (인근 20)

(단위: Green Fee 천원)

골프장	소재지	홀	유형	주중	주말
클럽디 보온 ★	충북 보은	18	대중	160	210
코스카	충북 음성	27	대중	180	230
힐데스하임	충북 음성	18	대중	200	250
골프존C천안	충북 음성	18	대중	195	235
골프존C진천	충남 천안	27	대중	200	250
골프존C화랑	충북 진천	18	대중	190	230
우정힐스 ★	충남 천안	18	회원	210	260
천안상록	충남 천안	27	대중	155	200
오창에딘버러	충북 청주	9	대중	190	230
세종에머슨	세종	27	회원	207	249
그랜드	충북 청주	27	회원	115	120
이븐데일	충북 청주	18	대중	188	247
떼제베	충북 청주	36	대중	230	280
세종 레이캐슬 ★	세종	27	대중	220	300
세종필드	세종	18	대중	170	200
세레니티	충북 청주	27	병합	220	275
클럽디속리산	충북 보은	18	대중	200	250
블루원상주	경북 상주	18	대중	190	230
한미르대덕	대전	9	대중	—	—
사이언스대덕	대전	9	대중	46	52
유성	대전	18	회원	170	220
평균				181	225

본 자료는 잠재 투자자에게 제공되는 소개 목적 자료이며, 세부 내용은 거래 협의 과정에서 변동될 수 있음
 Strictly Private and Confidential. Subject to change based on further discussions and agreements.

Investment Highlights



01 Hongdae High Street

홍대 양화로 핵심 입지의 희소 개발 자산

- 본 사업지는 지하철 3개 노선(2호선·공항철도·경의중앙선) 환승이 가능한 **홍대입구역 반경 250m 내**, 홍대 상권의 핵심인 양화로 대로변에 위치한 3개 필지(3개 필지, 대지 340.40평) 합필 개발 부지입니다.
- 양화로 전면부는 대형 필지가 희소하여 신규 개발 기회가 제한적이며, 본 사업은 **관광숙박시설 201실**과 지하 2층~지상 3층 리테일로 구성된 연면적 3,692.70평 규모의 **호텔·리테일 복합자산**을 신축합니다.

1. 투자 자산 소개

자산 개요

JB Asset Management

본 사업은 홍대 양화로 전면에 연면적 3,692.70평 규모의 호텔·리테일 복합자산을 신축하는 개발 프로젝트입니다.

① 자산 개요

구분	내용	
사업명	• Project H (홍대 상권 호텔·리테일 복합개발)	
소재지	• 서울특별시 마포구 홍대 상권	
용도지역	• 근린상업지역 · 특정개발진흥지구 · 지구단위계획구역	
용도	• 관광숙박시설, 근린생활시설	
대지면적	• 1,125.30m ² (340.40평)	
연면적	• 12,207.26m ² (3,692.70평)	
건폐율 / 용적률	• 48.43% (법정 60%) / 823.15% (법정 823.5%*)	
호텔상세	호텔등급	• 4성급 (목표)
	객실수	• 201실 (설계 최적화 시 최대 208실)
	부대시설	• 루프탑 인피니티풀·바, 레스토랑, 피트니스, 미팅룸
규모 / 높이	• 지하 6층 ~ 지상 18층 / 65.9M (법정 80M 이하)	
준공(예정)	• 2029년 10월 31일	
주차대수	• 94대 (자주식 3대, 기계식 91대 / 법정 86.1대)	
승강기	• 총 4대 (승객용 4대)	

* NOTE: 마포지구 지구단위계획 및 친환경(공개공지·녹색건축 우수·제로에너지 4등급) 인센티브 적용 상한용적률

② 자산 전경



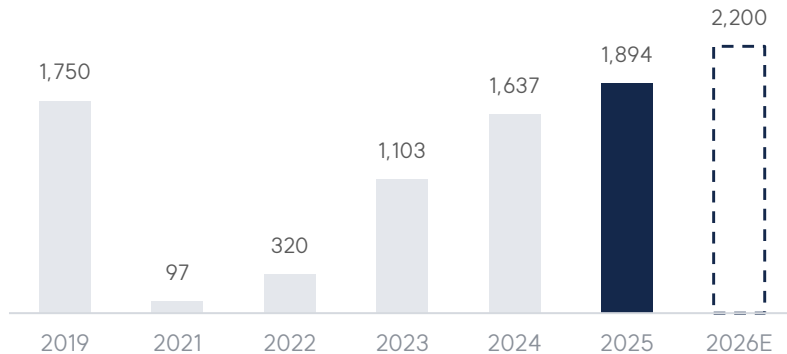
3. 시장 분석

국내 관광 시장

JB Asset Management

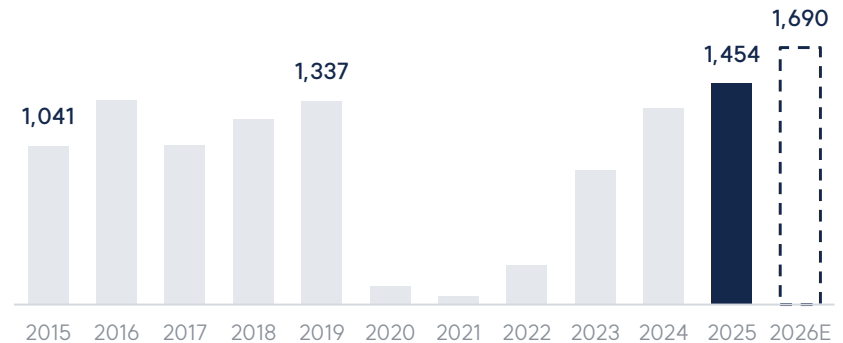
2025년 방한 외래관광객은 **1,894만명**으로 역대 최대치를 경신했고, 2026년 상반기에도 **1,071만명(+21.3% YoY)**으로 증가세가 이어지고 있습니다. 같은 기간 K-콘텐츠 매출은 100조원('15)에서 **161조원('25)**으로, 서울 방문 외국인은 1,041만명에서 **1,454만명**으로 동반 성장했습니다.

① 방한 외래관광객 — 2025년 역대 최대 경신 (만명)



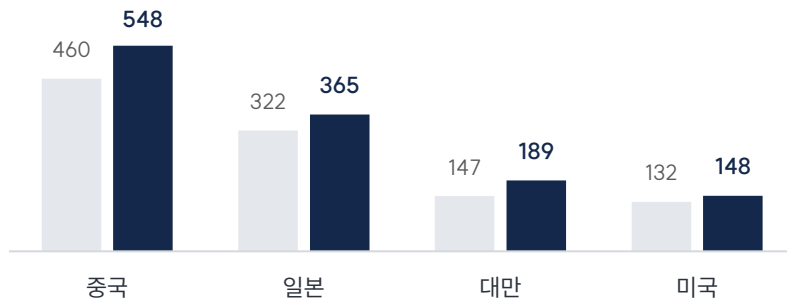
③ 서울 방문 외국인 × K-콘텐츠 매출 — 동반 성장

서울 방문 외국인 (만명)

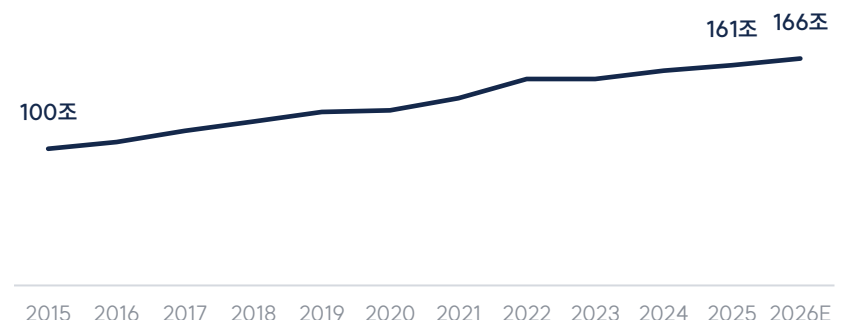


② 국적별 방한객 — 전 국적 동반 증가 (만명)

■ 2024 ■ 2025



K-콘텐츠 산업 매출 (조원)



전 국적 증가 · 대만 +29% 최대 · '26 상반기 1,071만명(+21.3%)

콘텐츠 매출 100조('15)에서 161조('25)로 · 서울 방문 외국인 1,041만에서 1,454만명

※ 출처: 한국관광공사, 한국콘텐츠진흥원, JB Research

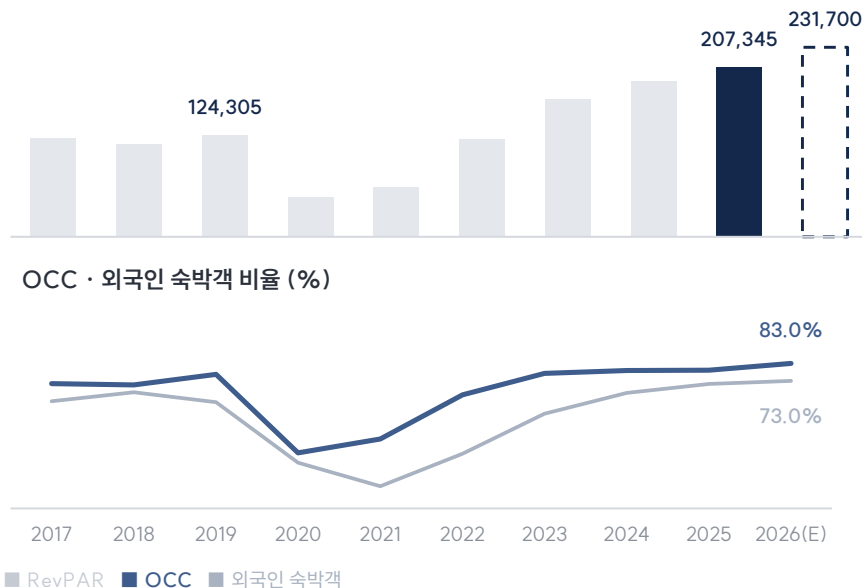
3. 시장 분석

서울 호텔 운영 현황(4성급)

JB Asset Management

서울 호텔 OCC는 2025년 **79.2%(E)**로 팬데믹 이전(76.8%)을 상회하며, 외국인 인바운드 중심의 회복세가 뚜렷합니다.
RevPAR는 **207,345원(E)**으로 2019년 대비 +67%, 4성급 ADR은 '26.2Q **218,705원(YoY +9.9%)**을 기록했습니다.

① 서울 호텔 RevPAR (원)



2025(E) 서울 OCC

79.2%

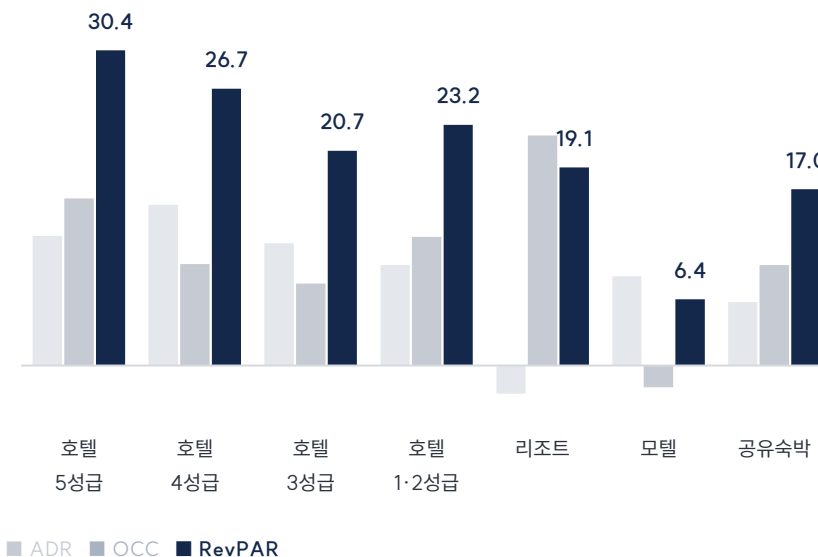
2019년 76.8% 상회

2025(E) RevPAR

207,345원

2019년 대비 +67%

② 숙소유형별 실적 변화 ('26.1Q 대비 2Q, %)



2025(E) 외국인 숙박객

71.2%

2019년 60.8%

서울 4성급 ADR

218,705원

'26.2Q 실적 · YoY +9.9%

※ 출처: Cushman & Wakefield, 아날자리서치

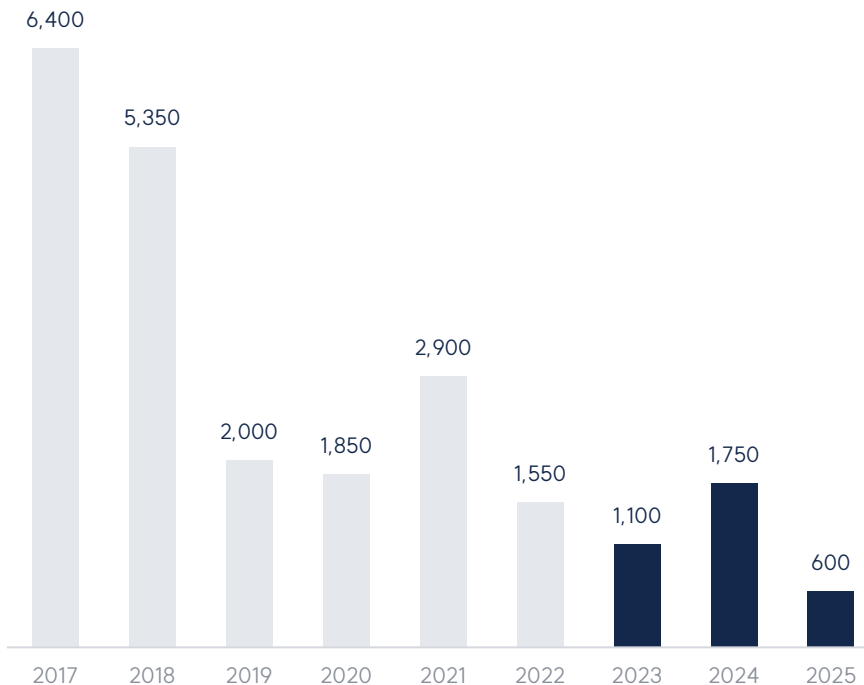
3. 시장 분석

서울 호텔 공급 시장

JB Asset Management

서울 호텔 객실은 2025년 약 53,675실이며, 2023년 이후 신규 공급은 연 1,000실 내외로 2010년대의 1/4에도 미치지 못합니다.
공급 확대 3대 조건(규제 완화·저금리·중국인 수요)이 모두 소멸했고, 본건 준공 직전 2026~2028년은 공급 공백 구간입니다.

① 서울 호텔 연도별 신규 공급 (실)



2017년 6,400실에서 2023년 이후 연 1,000실 내외로 (1/4 미만)

② 서울 호텔 주요 공급 예정 사례

개관	프로젝트	위치	객실	성급
2026	메종 델라노	강남 봉은사로	81	5성
2027	로즈우드 서울 (유엔사부지)	용산 이태원	250	5성
2027	KT부지 복합개발	광진 자양	182	5성
2027	자누 서울 (프리마부지)	강남 청담	80	5성
2028	파라다이스 장충	중구 장충	180	5성
2028	르메르디앙 재개발	강남 역삼	65	—
2029	광운대 역세권 (Marriott)	노원 월계	200	5성
2030	만다린 오리엔탈 (서울역북부)	중구 봉래	128	5성
2030	더 리버사이드 재건축	서초 강남대로	200	5성
2030	삼표 레미콘부지 (St. Regis)	성동 성수	TBD	5성
2031	리츠칼튼 (남산 힐튼부지)	중구 남대문	220	5성
합계			1,586	

서울 총 객실수

53,675실

2019년 52,160실 · 4성급 25%

공급 공백 구간

2026~2028

본건 준공 2029.10 직전

※ 출처: Cushman & Wakefield, 국토교통부, 젠스타메이트

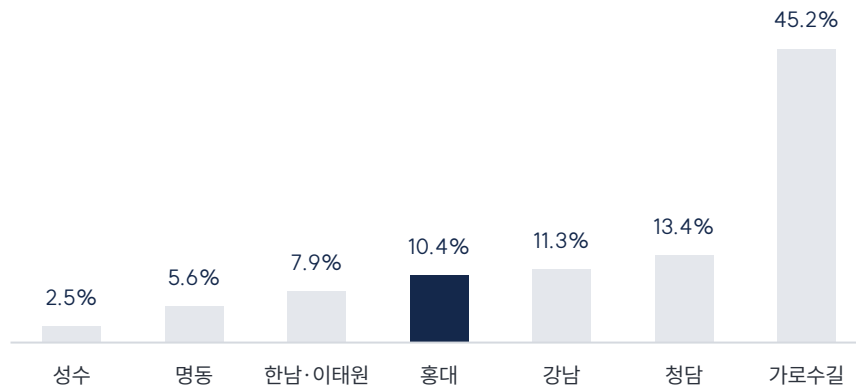
3. 시장 분석

서울 주요 상권 현황

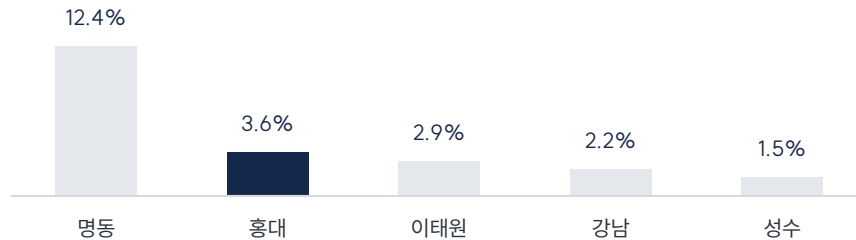
JB Asset Management

'25.4Q 홍대 가두상권 공실률은 10.4%로 서울 평균(13.8%)을 하회하며, 전분기 대비 2.2%p 개선되어 강남 다음으로 큰 개선폭입니다. 권역 면적을 맞춰 비교하면 홍대 일평균 유동인구는 18.1만명으로 강남에 이어 2위, ha당 1,063명으로 이태원의 2.5배입니다.

① 서울 가두상권 공실률 ('25.4Q, %)

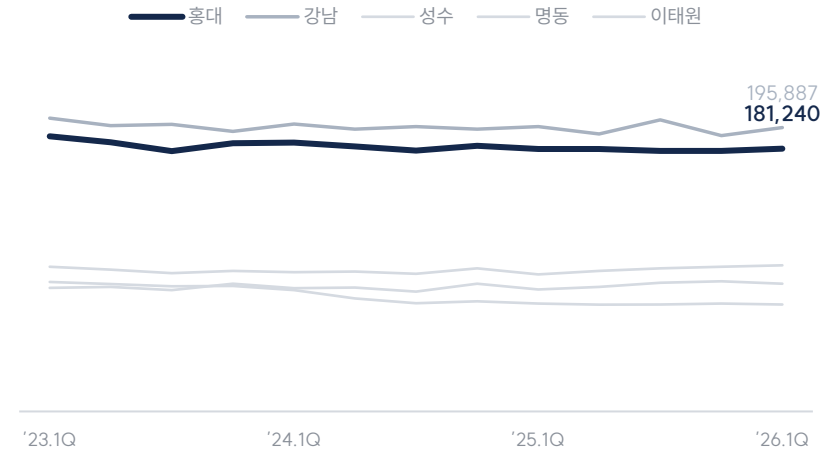


② 권역별 단기체류 외국인 비중 (2025.03~2026.07 일평균, %)



공실률 홍대 10.4% (서울 평균 13.8% 하회) · 외국인 비중은 명동 다음 2위

③ 서울 주요 권역 일평균 유동인구 추이 (명)



홍대 일평균 181,240명 — 5대 권역 중 2위 · ha당 1,063명 · 이태원의 2.5배

권역	면적	유동인구/일	외국인 비중	점포수	매출(억)
강남	174ha	195,887	2.2%	10,920	7,103
홍대	170ha	181,240	3.6%	8,761	3,270
성수	146ha	100,837	1.5%	4,760	1,996
명동	119ha	88,072	12.4%	6,719	3,862
이태원	139ha	73,811	2.9%	3,115	1,145

마포구 단기체류 외국인 비중 3.6% — 서울 자치구 중 3위 · 강남구(2.2%)의 1.6배

3. 시장 분석

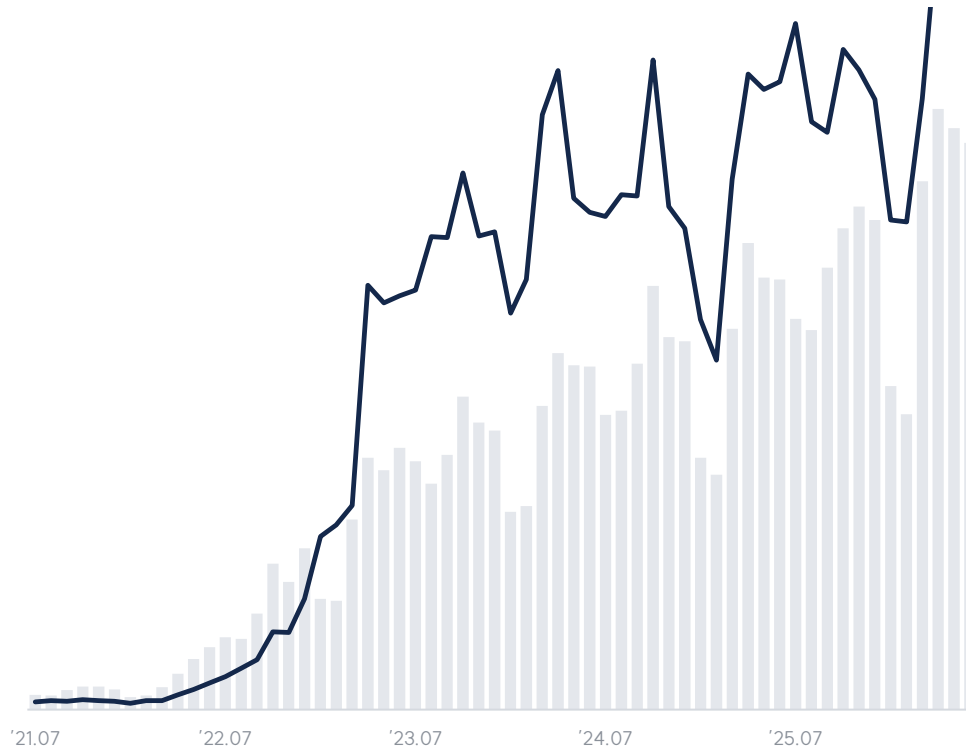
홍대 상권 소비 분석

JBAsset Management

마포구 외국인 방문자는 2021년 월 1.3만명에서 '26년 상반기 월평균 93.6만명으로 늘어, 최근 12개월 누계 1,098만명을 기록했습니다.
외국인 관광소비도 월평균 688억원('26 상반기)으로 확대되었으며, 쇼핑업 42.4%·의료웰니스업 27.4%가 소비의 70%를 차지합니다.

① 마포구 외국인 방문자 및 관광소비 (월별)

■ 관광소비(억원) ■ 외국인 방문자(천명)

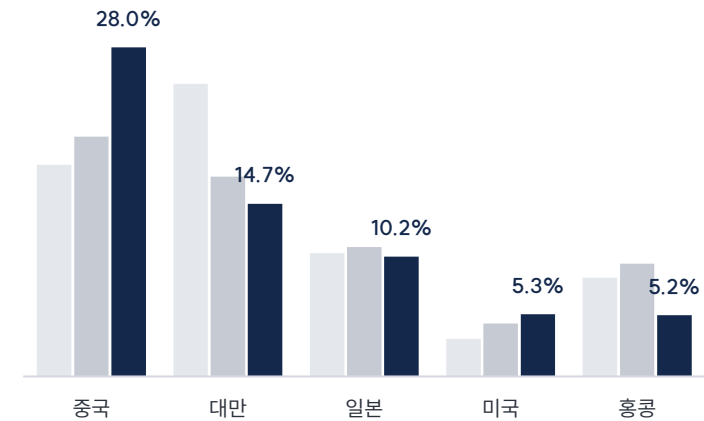


'21년 월 1.3만명에서 '26년 상반기 월평균 93.6천명으로 · 최근 12개월 1,098만명

※ 출처: 한국관광공사

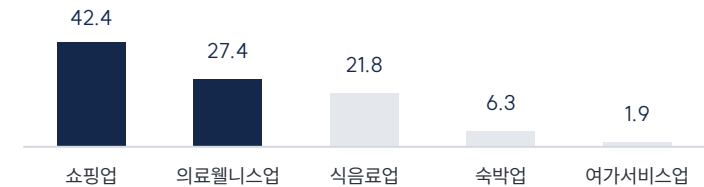
② 마포구 국적별 외국인 방문 비율 (%)

■ '23~'24 ■ '24~'25 ■ '25~'26



중국 18.0%('23)에서 28.0%('25)로 재확대 · 대만·홍콩은 비중 축소

③ 업종별 외국인 관광소비 비중 (%)



쇼핑업 42.4% · 의료웰니스업 27.4% — 쇼핑·의료가 소비의 70%

숙박업 6.3% 중 호텔이 78.7% — 본건 호텔·리테일 복합 구성과 부합

3. 시장 분석

홍대 상권 분석(1/3)

JB Asset Management

홍대 상권은 외국인 관광객이 선호하는 **4개 권역**으로 구분되며, 권역별로 다른 컨셉과 경험가치를 보유해 관광객 유치에 시너지를 냅니다.

▲ 홍대 권역 상권 특성



※ 출처: Cushman & Wakefield

홍대 메인 상권



쇼핑/예술/유흥 복합

- 홍대입구역 중심으로 형성된 서부권 대표 상권
- 합한 20~30대 젊은층 유동인구
- 다양한 K-Contents를 보유하고 있어 외국인 관광 성지로 자리매김

합정-상수 상권



특색 있는 소규모 점포 밀집

- 홍대 메인 상권에서 확장되어 형성
- MZ세대 및 인근 대학생 타깃한 트렌디한 Night F&B 밀집
- 문화예술 특화 거리인 '레드로드' 조성 이후 인기 급상승

연남-서교 상권



고유 특색 골목상권

- 경의선숲길 인근 연립주택 골목 신형 핫플레이스
- 개인 카페, 공방, 빈티지 매장 등 이색적인 공간 존재
- SNS 핫플레이스 화제성이 높아지며 외국인 방문객 지속 증가

합정 상권



매력도 높은 지역 거점형

- 복합쇼핑몰 2개소 및 다양한 생활밀착형 업종 존재
- 인근 직장인 및 MZ세대 타깃한 카페 및 베이커리
- 마포세빛문화숲, 순교자 박물관, 절두산순교성지 등 다양한 역사문화자원 존재

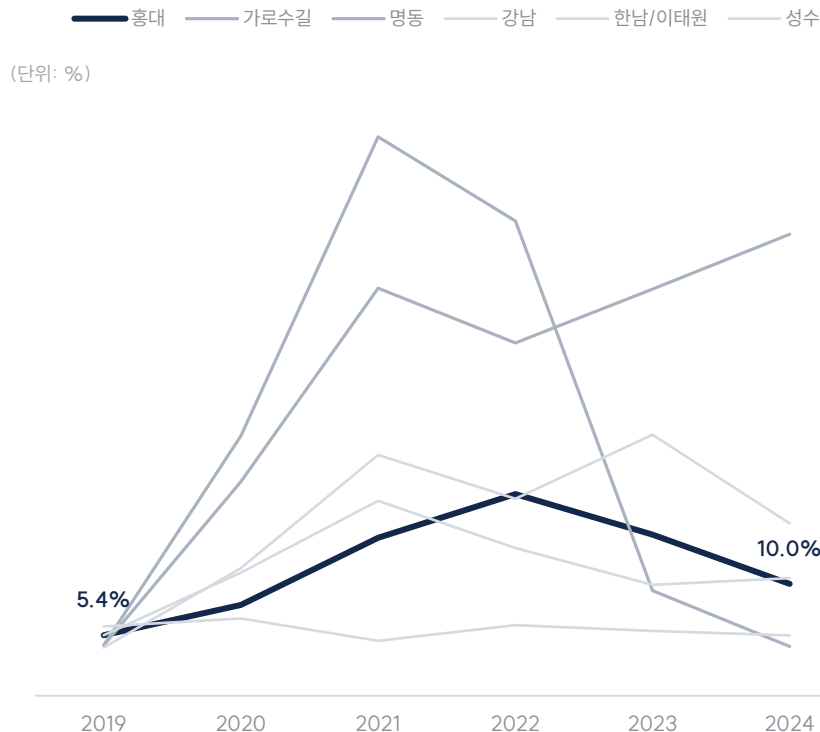
3. 시장 분석

홍대 리테일 임대시장 (1/2)

JB Asset Management

홍대·합정 중대형 상가 임대료는 2023년 m²당 66.4천원을 저점으로 3년 연속 상승해 '26년 상반기 **70.6천원**을 기록했습니다.
같은 기간 공실률은 15.6%('21)에서 **8.4%**로 개선되어 서울 평균(9.5%)을 하회하며, 임대료는 서울 평균 대비 25% 높은 수준입니다.

① 주요 권역 공실률 (%)



② 주요 권역 상가 임대료 비교 ('26.2Q)

(단위: 천원/m²)

상권	공실률	임대료(	수익률(1년)
홍대/합정	8.1%	71.0	7.81%
명동	6.5%	222.1	10.93%
강남대로	6.9%	129.3	9.39%
건대입구	9.5%	65.2	5.17%
이태원	14.3%	59.9	7.61%
서울 평균	9.7%	56.7	6.54%

투자수익률 ('25.3Q~'26.2Q)

7.81%

소득 2.40 + 자본 5.41

서울 평균 대비 임대료

+25%

70.6 vs 56.5 천원/m²

※ 출처: Cushman & Wakefield, 한국부동산원

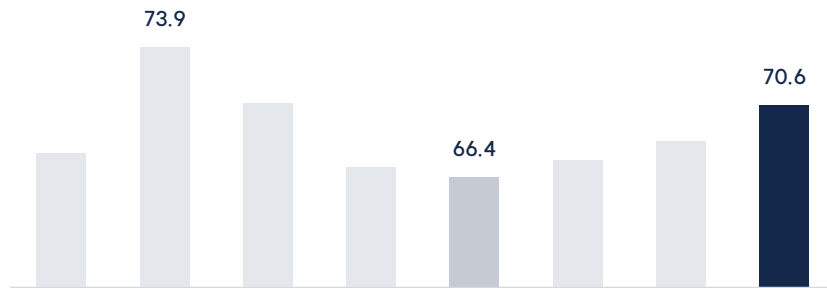
3. 시장 분석

홍대 리테일 임대시장 (2/2)

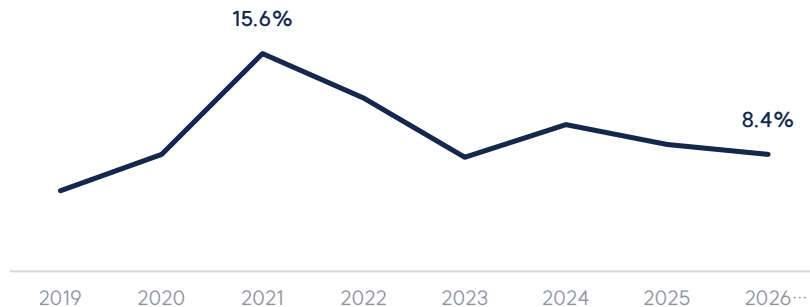
JB Asset Management

홍대 가두상권 공실률은 2022년 16%에서 2024년 12월 **약 10%**로 개선되어, 명동에 이어 서울 6대 상권 중 **두 번째로 낮은 수준**입니다.

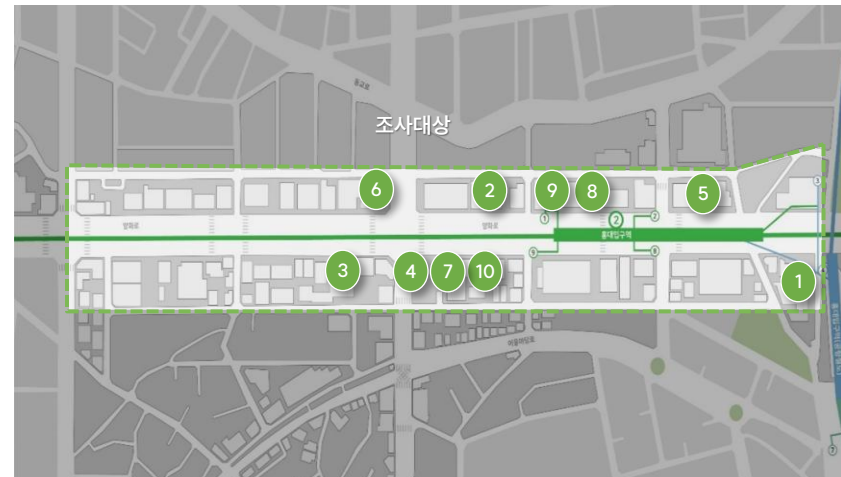
① 홍대·합정 중대형 상가 임대료 (천원/㎡·월)



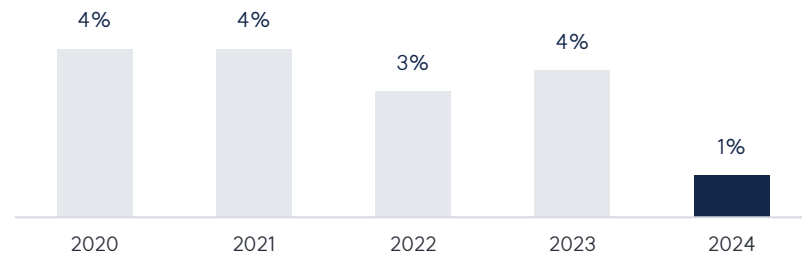
공실률 (%)



② 양화대로변 공실 현황



양화대로변 공실률 추이 (%)



※ 출처: Cushman & Wakefield, 한국부동산원