

외국인관광도시민박업의 쟁점과 정책제언

정란수 프로젝트 수 대표

신한나 수원시정연구원 연구위원

요 약

■ 외래관광객 급증과 숙박시설 수급 불균형 심화

- K-콘텐츠 관심 증대, 원화 약세, 무비자 정책 확대 등으로 방한 외래관광객 급증
- 수원시 외국인관광도시민박업(이하, 도시민박업)은 2026년 6월 기준 284개소가 등록하였으며, 2024년 107개소, 2025년 247개소에서 꾸준히 증가

■ 수원 관광호텔 공급 한계와 도시민박업의 대안적 역할

- 수원시는 ‘2026~2027 수원 방문의 해’를 선포하고 연간 1,500만 명 관광객 유치로 목표로 하고 있으며, 행궁동 등 주요 관광거점을 중심으로 외국인 방문객이 증가하고 체류형 관광 수요가 확대되는 추세
- 도시민박업은 호텔 공급을 보완하는 대안이나, 2026년 에어비앤비 영업신고 의무화 시행 이후 수원시 에어비앤비 등록 숙소 수가 전년 대비 30.5%(590개소→370개소) 감소하는 등 공급 위축
- 이에 따라 증가하는 관광·숙박 수요를 고려하여 영업신고 의무화, 내국인 이용 제한 등 현행 규제의 적정성에 대한 합리적 검토가 필요함

정책제언

■ 도시민박업 규제 개선 건의

- 현재 서울·부산에만 적용 중인 도시민박업의 내국인 허용 사업범위를 수원화성 관광특구로 확대 적용하도록 정부 건의 및 위험 사업범위 변경 협의

■ 수원형 마을스테이 모델 도입

- 행궁동 일대 유희 한옥·구도심 공간을 활용한 ‘분산형 마을호텔’ 모델 도입 지원 및 인허가 간소화

■ 합법적 도시민박업 생태계 조성

- 영업신고 의무화에 따른 공급 위축에 대응하여, 합법적 도시민박업 등록 및 에어비앤비 예약을 위한 양성화 지원 및 운영 가이드라인 제정

1. 관광 숙박 수용태세의 현실

□ 방한 외래관광객의 급증과 숙박인프라 수급 불균형

- K-컬처의 글로벌 확산, 원화 약세, 중국 단체관광객 한시적 무비자 정책 등이 복합적으로 작용하며 방한 외래관광객이 빠르게 증가하고 있음
 - 2025년 기준 서울 관광호텔 시장의 일평균 외국인 숙박 수요는 약 26만 1,000박으로, 코로나19 이전인 2019년 대비 24% 증가한 것으로 추정됨
 - 서울 관광호텔 평균 OCC(객실점유율)는 2025년 80%에 도달할 것으로 전망되며, 이는 최근 10년간 최대 수치임
- 호텔 신규 공급은 부동산 개발 환경 악화(높은 토지가·건설비 상승·PF 시장 위축)로 코로나19 이후 연평균 증가율이 0.2% 수준에 그쳐 수요 증가를 따라가지 못하고 있음
 - 서울 호텔 ADR(객실당 단가)도 전 등급에서 큰 폭 상승: 5성급 14%, 4성급 19%, 3성급 36% 상승
 - 2026년에는 서울 숙박시설 부족 규모가 9만 실 이상으로 확대될 전망

□ 수원시 관광성장과 체류형 숙박 인프라의 불균형

- 수원시는 유네스코 세계문화유산 수원화성을 중심으로 '2026~2027 수원 방문의 해'를 선포하고 연간 1,500만 명 관광객 유치를 목표로 하고 있음
 - 행궁동 외국인 방문객은 2023년 약 15만 명 → 2024년 약 21만 명 → 2025년 약 26만 명으로 3년간 1.7배 증가
 - 2025년 문체부 '지역관광발전지수' 평가에서 수원시가 최초로 1등급을 달성하는 등 관광 경쟁력이 빠르게 성장하고 있음
- 수원을 방문하는 외국인 관광객의 63.1%(2025년 기준)가 서울에서 숙박하는 구조적 한계가 지속되고 있음
 - 당일 여행 비중은 2024년 81.6%에서 2025년 59.8%로 감소하며 체류형 관광 수요가 증가하고 있으나, 이를 수용할 특색 있는 숙박시설이 절대적으로 부족한 상황
- 수원시는 인구 119만 명의 광역시급 도시이지만 관광호텔 공급은 4성급 중심으로 200실 규모 이상 호텔은 6개에 머물러 있는 등 숙박 공급에 있어서 한계 존재
 - 기존 관광호텔(노보텔 앰배서더, 코트야드 메리어트, 라마다프라자 등)은 비즈니스 수요 중심으로 운영되어 역사·문화 체험을 원하는 개별 관광객(FIT) 수요에 대응하기 어려움
 - 4성급 주요 4개 호텔 합계 1,083실, 200실 이상 호텔 객실 합계 약 1,565실 수준에 불과하며, 이 외 일반호텔·모텔(여관업), 생활숙박업이 객실 공급의 다수 차지
 - 객실 규모의 한계는 객실점유율 및 객단가 상승으로 이어지고 있는데, 수원시내 4성급 A호텔의 경우 2025년 평균 OCC(객실점유율)는 67.5% 수준이며, ADR(객실당 단가)는 평균 19.9만원 수준으로 나타남

<수원시 200실 이상 관광호텔 공급 현황>

구분	등급	객실수
노보텔 앰배서더 수원	4성급	287실
라마다 플라자 수원	4성급	287실
코트야드 메리어트 수원	4성급	288실
포포인츠 바이 쉐라톤 수원	4성급	221실
이비스 앰배서더 수원	3성급	240실
홈스테이 수원	3성급	242실

자료: 한국호텔업협회(2025. 12. 31). 관광숙박업 등록현황.

- 이에 기존 관광숙박업을 대체할 수 있는 도시민박업(공유숙박)¹⁾ 등에 대한 관심이 증가하고 있으며, 도시민박업 시장에 대한 현황 분석 및 쟁점을 살펴볼 필요가 있음
 - 이를 위하여 전 세계 공유숙박(STR: 단기체류) 통계를 보유하고 있는 AirDNA를 통한 수원시의 도시민박업 등 공유숙박 데이터 분석을 통해 수원시 공유숙박 현황을 파악하도록 함²⁾
 - 또한, 현재 도시민박업의 제도상의 쟁점 분석과 함께, 이에 대한 개선 논의(안)를 살펴보고, 이외 도시민박업 활성화를 위한 대안적 모델과 수원형 도시민박업 활성화를 위한 대안을 모색하고자 함

2. 수원 도시민박업 시장 현황

□ 수원 도시민박업 공급현황과 최근 감소 추세

- 수원시 도시민박업은 2026년 6월 기준 284개소가 등록을 하였으며, 이는 2024년 107개소, 2025년 247개소에서 꾸준히 증가하는 수치임
- AirDNA 데이터에 따르면, 수원시 공유숙박 플랫폼 상 도시민박업 이외 다른 업종까지 모두 포함한 숙소 수는 2023년 5월 약 420개에서 꾸준히 증가하여 2024년 말 약 590개 수준으로 정점을 기록함
 - 숙소 유형별로는 전체 집 렌탈이 82%로 압도적 다수를 차지하며, 채널별로는 에어비앤비가 99%로 독점적 지위를 보임
 - 침실 규모별로는 1베드룸(52%), 2베드룸(36%), 3베드룸(12%) 순으로 소규모 숙소가 대부분을 차지함

1) 공유숙박은 관광진흥법 상 사업 형태는 아니며, 외국인관광도시민박업, 한옥체험업, 관광펜션업 등 다양한 형태의 업종 등록을 통해 운영이 되고 있음. 본 글에서는 수원시 내 가장 많은 비중을 차지하는 외국인관광도시민박업을 중심으로 현황 및 개선방안을 제시하며, 편의상 도시민박업으로 줄여서 사용하도록 함

2) AirDNA 상에서는 사업 업종 구분이 아닌 에어비앤비 등 공유숙박 플랫폼의 등록 및 예약 현황을 중심으로 분석이 가능하며, 실제 도시민박업 등록업소와 다소 상이함

● 2025년 하반기부터 감소세를 보이며 2026년 초에는 전년 대비 30.5% 감소한 370개 수준

- 이는 2025년 10월부터 본격 시행된 에어비엔비 ‘영업신고 의무화 조치’에 따라 미신고 숙소들이 대거 플랫폼에서 퇴출된 결과로 분석됨
- 합법적 테두리 안에서 운영되는 숙소만 남게 되면서 질적 향상은 기대되나, 단기적으로는 공유숙박 공급의 급감이 수원시 관광객 수용에 부정적인 영향을 미칠 수 있음

<수원시 도시민박업 등 공유숙박 현황>

구분	주요 내용
활성 숙소수	• 약 370개소 (전년대비 30.5% 감소)
주요 채널	• 에어비엔비 99%, 기타 1%
숙소 유형	• 전체 집 렌탈 82%, 개인실 17%, 공유실 1%
주요 규모	• 1베드룸 52%, 2베드룸 36%, 3베드룸 12%

자료: AirDNA (2026. 5 기준)

□ 수원 도시민박업 등 공유숙박 OCC(객실점유율)에 대한 계절성 뚜렷

- 수원시 도시민박업 등 공유숙박의 월별 OCC는 주요 축제가 개최되는 10월을 중심으로 최고치를 기록하는 등 뚜렷한 계절성을 보임
- 연도별 피크 OCC: 2023년 7월 69.0%, 2024년 10월 66.4%, 2025년 10월 61.5%
- 2025년 OCC는 전반적으로 2023~2024년 대비 소폭 하락하는 추세를 보이며, 2026년 1~3월에는 영업신고 의무화 이후 공급 감소 영향으로 OCC가 48~55% 수준으로 낮아짐

<수원시 도시민박업 월별 객실점유율 추이(23.05.~26.04.)>

(단위 : %)



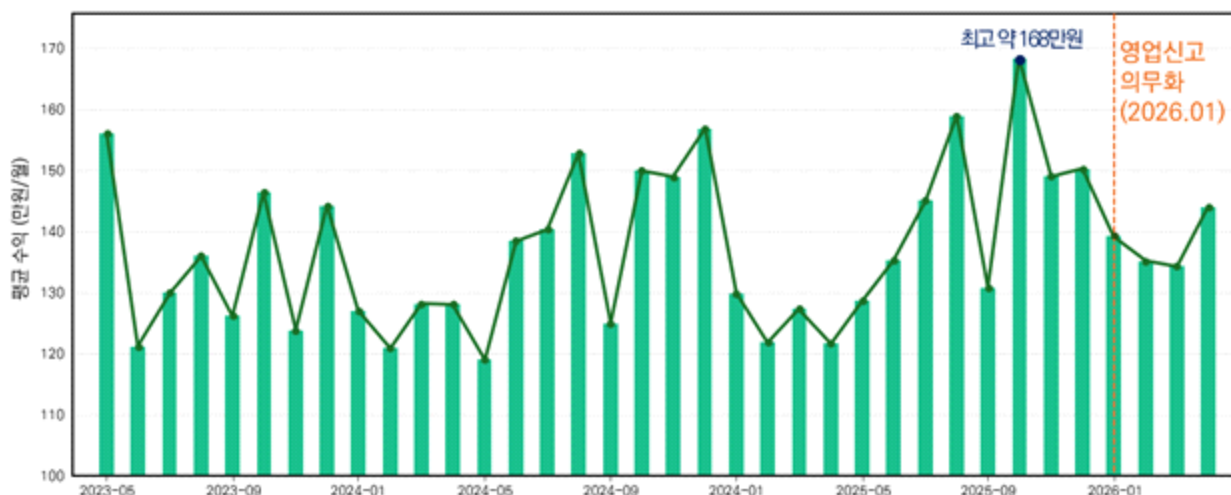
자료: AirDNA (2026. 5 기준)

□ 도시민박업 등 공유숙박 객실 평균 수익은 지속적으로 상승

- 평균 수익(Revenue)은 OCC 하락에도 불구하고 2025년 10월 168만 원으로 역대 최고치를 기록하는 등, 합법 숙소 중심으로 재편되면서 단가가 상승하는 경향을 보임
 - 이는 미신고 저가 숙소가 퇴출되고 품질 높은 합법 숙소만 남으면서 나타나는 시장 정상화 현상으로 해석됨
 - 수원 도시민박업의 평균 수익은 월 119~169만 원 수준으로, 수원화성 인근 행궁동 일대의 숙소가 높은 수익을 창출하는 것으로 나타남

<수원시 도시민박업 월별 평균 수익 추이(23.05.~26.04.)>

(단위 : 만원/월)



자료: AirDNA (2026. 5 기준)

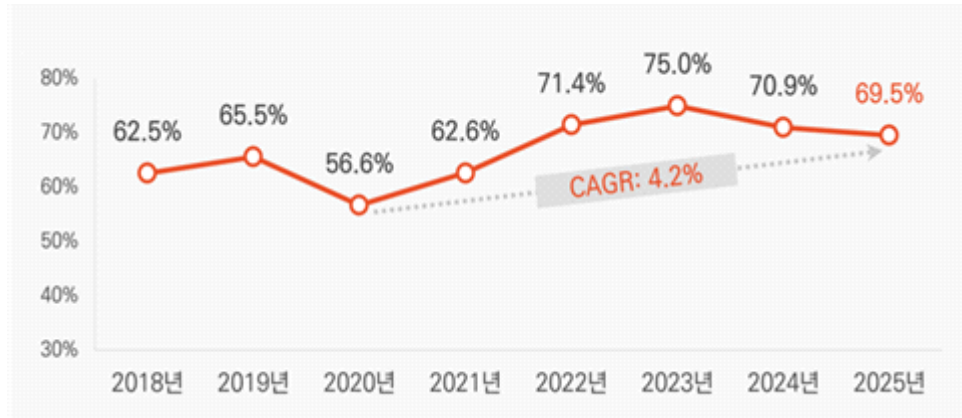
- 객실당 단가(ADR) 역시 월별로 편차가 존재하나, 약 10만원 내외로 책정되고 있음(2025년 10월부터 2026년 4월까지 95,000원~110,000원 수준)

□ 서울시 도시민박업 등 공유숙박과의 비교

- 서울시의 공유숙박 플랫폼 상 등록업소는 2025년 말 기준 28,985개소에서 2026년 5월 현재 14,205개소로 감소
 - 지역별로는 마포구가 가장 많으며(3,105개소), 중구(1,592개소), 종로구(1,447개소) 순으로 나타남
- 서울시의 도시민박업 등 공유숙박의 경우에도 지속적으로 객실점유율이 상승하여 2023년 75.0%로 가장 높은 정점을 보였으며, 이후에는 69% 이상의 정체 수준을 보임
 - 평균 숙박 일수는 약 4~5일 수준으로 호텔 등 타 숙박 유형에 비해 비교적 긴 편으로 나타남
- 객실당 단가는 지속적으로 증가하며 2025년 기준 평균 12만원 수준, 객실당 평균 수익은 82,286원으로 분석됨
- 수원시와 비교하였을 때 수원시는 개소수는 적으나, 객실점유율이 서울시 수준이며, 평균 수익은 오히려 서울시보다도 높은 것을 볼 수 있음
 - 이는 객실점유율이 큰 차이를 보이지 않음에도 객단가가 오히려 서울보다도 높다보니 객실당 평균 수익이 높아지는 것임
 - 결국 수원시와 서울시를 비교하여 볼 때에도 공급자인 호스트에게도 도시민박업의 운영 가능성이 높은 편으로 볼 수 있으며, 매력있는 숙소가 다수 운영 되고 있다는 것을 알 수 있음

<서울시 평균 객실 가동률 OCC 추이>

(단위 : %)



자료: AirDNA (2026. 5 기준)

<서울시 평균 숙박 일수 추이>

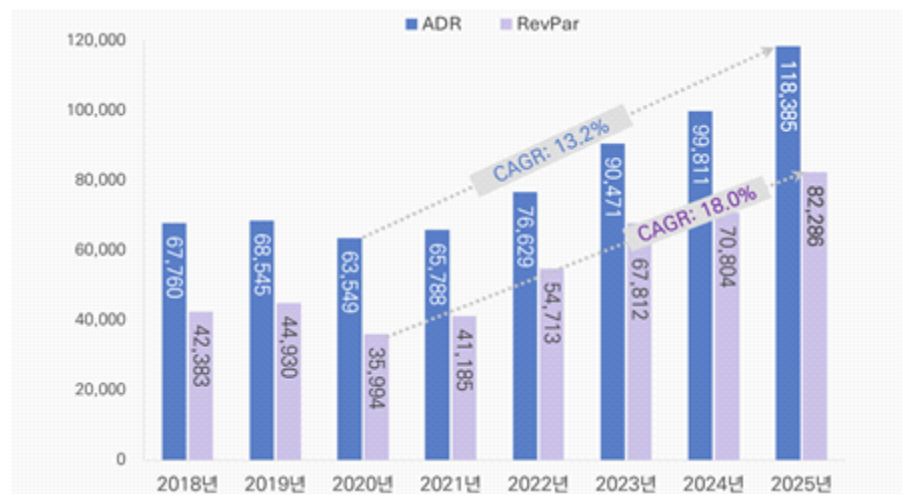
(단위 : 월)



자료: AirDNA (2026. 5 기준)

<서울시 객실판매요금 ADR 및 평균 객실판매수입 RevPAR 추이>

(단위 : 원)



자료: AirDNA (2025. 12 기준)

3. 도시민박업 제도의 쟁점 및 최근 논의사항

□ 도시민박업 제도의 쟁점사항

● 내국인 이용 제한(외국인 한정 규제)의 한계

- (제도적 모순) 현행 「관광진흥법」상 도시민박업은 외국인 관광객만을 대상으로 숙박을 제공할 수 있도록 규정되어 있음
- (수원시 관광 수요와의 괴리) 수원 화성 등 주요 관광지는 내국인 관광객(가족, 소그룹, 체류형)의 수요가 매우 높으나, 현행법상 내국인이 에어비앤비 등 공유숙박을 이용하는 것은 불법이므로, 폭발적인 내국인 관광 수요를 합법적으로 수용할 수 없음
- (불법 운영 조장) 내국인 숙박이 금지됨에 따라, 수익성 확보를 위해 많은 호스트가 음성적으로 내국인 예약을 받는 불법 운영이 만연해지는 구조적 한계 발생

● 위홈 실증특례(임시허가) 제도의 지역적 한계

- (특례 지역 제한) 정부는 규제 샌드박스를 통해 내국인도 합법적으로 공유숙박을 이용할 수 있도록 '위홈' 플랫폼에 실증특례(현재 임시허가로 전환)를 부여하였으나 이 특례의 적용 지역은 서울특별시와 부산광역시로 한정되어 있음
- (수원시 적용 불가) 수원시는 특례 지역에 포함되지 않아, 수원 화성 관광특구 내의 호스트가 위홈에 가입하더라도 내국인 대상 합법적 영업이 원천적으로 불가능하며, 이는 수도권 주요 관광지인 수원시에 대한 역차별 및 규제 공백 문제라 할 수 있음

● 실거주 의무 및 독채 운영의 어려움

- (실거주 요건) 도시민박업은 '사업자가 항시 거주하는 주택'에서만 운영이 가능(전입신고 필수)
- (관광객 니즈와의 충돌) 최근 가족 단위나 소규모 그룹 관광객은 호스트와 공간을 공유하기보다는 독립된 공간(독채)을 선호하지만, 실거주 의무로 인해 합법적인 독채 공유숙박 공급이 불가능
- (투자 및 공급 확대 저해) 실거주 요건은 유휴 공간이나 빈집을 활용한 숙박 시설 확충을 가로막아, 수원 화성 인근의 구도심 재생 및 관광 인프라 확충에 큰 걸림돌로 작용

● 기타

- 위홈 특례(임시허가)를 적용받는 지역(서울, 부산)이거나, 과거 논의된 공유숙박업(주택숙박사업법 등) 신설안에 따르면 내국인 대상 영업은 연간 180일 이내로 제한되는 등 영업 한계 존재
- 아파트 등 공동주택에서 공유숙박을 운영하려면 해당 동 거주민의 과반수 동의 등 까다로운 요건이 필요한데, 이는 현실적으로 매우 달성하기 어려운 진입 장벽이 되고 있음
- 지자체에 따라 노후 건축물(30년 이상)에 대한 규제가 완화되었으나 불필요한 도면 등의 요구 등 수원 화성 인근 구도심의 오래된 주택을 활용하는 데 제약이 따름

□ 최근 국회 포럼 등에서의 논의사항

- 2026년 5월, 김재원 국회의원실에서는 K-관광 지속 성장을 위한 관광인프라 정책 토론회를 개최하였으며, 포럼에서는 외래관광객 3천만 유치를 위한 공유숙박제도 개선방안 논의

● (도시민박업 제도 개선)

- 도시민박업은 내·외국인 관광객의 다양한 체류수요를 수용할 수 있도록 이용대상과 운영규제를 합리화하고, 등록·관리책임·위생·안전 기준을 결합한 주택 활용형 숙박제도로 정비
- 도시민박업은 변화된 관광수요와 숙박공급 여건을 반영해 실거주요건 등 현행 진입규제를 합리화하되 운영자 근접관리·위생·안전·민원대응 기준을 중심으로 한 조건부 제도로 단계적 확대 추진

<도시민박업 제도 개선방안>

01	내·외국인 이용 가능한 도시민박 제도 신설	현행 외국인관광 도시민박업을 내국인까지 이용 가능한 도시민박 제도로 확대 개편	- 도시민박을 외국인 관광객 전용 제도가 아니라 국내외 관광객이 모두 이용 가능한 주택 활용형 숙박제도로 정비 - 가족·소그룹 여행객, 장기체류자, 생활형 관광객 등 호텔이 충분히 포괄하지 못하는 숙박수요를 제도적으로 수용
02	실거주요건 폐지 및 독채형 운영 허용	운영자의 주택 내 상시 거주 요건을 폐지하고, 관리책임자 지정 및 현장대응 체계 중심으로 관리 방식 전환	- 운영자가 숙소에 반드시 거주해야 하는 요건을 폐지, 독채형·가족형·장기 체류형 숙소 운영 가능성 확보 - 실거주 여부보다 운영자 또는 관리책임자의 관리 가능성, 연락체계, 현장대응 능력을 중심으로 제도 설계 - 종합 민원 대응체계, 숙소 관리책임자, 비상연락망 등을 통해 관리 공백 우려 보완
03	내국인 이용 허용 시 영업일수 제한 폐지	연 180일 등 일률적 영업일수 제한은 두지 않고, 등록·관리기준 준수 여부를 중심으로 상시 운영 가능하도록 설계	- 숙박수요가 계절·행사·지역 여건에 따라 탄력적으로 발생하는 점을 고려하여 내국인 허용 실증특례에서 적용되고 있는 180일 영업일수 제한 폐지 - 영업일수 자체를 통제하기보다 등록기준, 운영자 책임, 위생·안전 기준 준수 여부를 중심으로 관리 - 안정적인 운영계획 수립이 가능하도록 하고, 사후점검·위반제재를 통해 운영 적정성 확보
04	책임관리형 운영기준 도입	실거주·영업일수 규제 폐지에 따른 우려를 운영자 책임과 현장관리 기준으로 보완	- 퇴실 관리, 시설 고장, 소음·쓰레기·주차 민원, 안전사고 발생 시 대응 책임 명확화 - 숙소 내 이용수칙, 비상연락처, 파난안내, 민원 연락창구 등을 게시하고 예약 단계에서도 사전 고지 - 연락두절, 반복 민원, 안전관리 미흡 등 관리책임 불이행 시 시정명령·운영정지·등록취소 등 단계적 조치
05	위생·안전 기준 강화	내국인 이용 허용 및 상시 운영을 전제로 숙박 제공행위에 필요한 기본 위생·안전 기준 명확화	- 청소, 침구 교체, 욕실·주방 위생, 방역 등 위생관리 기준 마련 - 소화기, 단독경보형 감지기, 일산화탄소 경보기, 파난안내 등 기본 안전설비 설치 의무화 - 운영자는 위생·안전관리 계획 및 점검기록을 관리하고, 필요 시 자자체가 확인 가능하도록 설계

출처: 정란수(2026). 외래관광객 3천만 유치를 위한 관광특구 내 공유숙박제도 개선방안. 김재원 국회의원실 정책 토론회 자료집.

● (관광특구 내 도시민박업 제도 개선)

- 관광특구 내 도시민박업은 실거주요건을 배제한 시범지역부터 제한 운영하되, 운영자 근접관리·위생·안전 기준을 강화한 조건부 특례로 단계적 확대하는 방향으로 진행
- 관리 인프라(점검·민원 대응·제재 체계) 구축 이후 단계적 확대를 추진하고, 관광 목적 이용 비중이 높고 주거 혼재도가 낮은 구역 우선 적용하도록 하는 내용 논의
- 관광특구 도시민박업 특례는 빈집 등 고위험 건축물은 제외하고(용도적합성·사전점검 전제), 외래관광객 중심으로 운영되도록 신원확인까지 강화하는 조정안 등의 검토 필요

4. 정책제언: 수원형 도시민박업 활성화 방안

□ 정부 건의사항: 수원화성 관광특구 내 도시민박업 임시허가 사업범위 확대 건의

- **현행 제도의 한계:** 관광진흥법상 도시 지역의 도시민박업은 외국인 관광객만을 대상으로 영업이 가능하며, 내국인 체류 관광 활성화에 구조적 제약이 있음
 - 현재 '위홈' 등 플랫폼을 통해 내국인 숙박을 허용하는 ICT 규제샌드박스 실증특례가 실시된 바 있으며, 현재는 임시허가로 전환되어 시행 중이나, 그 범위가 서울특별시와 부산광역시에만 한정되어 있음
 - 수원을 포함한 도시에서는 외국인 관광객만으로 공유숙박 사업을 유지하는 것은 현실적으로 불가능하며, 이는 마을호텔 등 새로운 숙박 모델의 확산을 가로막는 핵심 장벽임
- **건의 방향:** 수원화성 관광특구를 대상으로 내국인 허용 공유숙박 임시허가 사업범위 확대 적용하도록 공식 건의
 - 관광특구 지정 지역은 이미 관광 인프라와 관리 체계가 갖춰진 만큼, 실증특례 적용의 부작용을 최소화하면서 효과를 극대화할 수 있는 최적의 대상지임
 - 단기적으로는 위홈 임시허가 사업범위 확대를, 중장기적으로는 관광진흥법 개정을 통한 관광특구 내 내국인 도시민박 허용 추진
 - 2026년 5월 6일, 위홈은 '임시허가 승인사례'로 등록이 되어, 위홈 임시허가 사업범위부가조건 변경을 실시하도록 함
 - 다만, 이 경우 문화체육관광부와 사전 설득이 필수적이며, 수원시 행궁동 관광특구 내 특례의 필요성과 검증 조건을 명확히 하여 설득 필요

<기관별 역할>

기관	주요 역할
국무조정실	• 부처 간 이견 조정 또는 중장기 법령개선 건의 창구. 직접 허가기관은 아님
과기정통부	• 임시허가 신청 접수, 관계부처 협의, 신기술·서비스심의위원회 상정 및 최종 허가
문화체육관광부	• 외국인관광도시민박업 및 관광진흥법 관련 핵심 규제 검토
보건복지부	• 공중위생관리법상 숙박업·미신고 숙박 문제와 관련해 의견을 낼 가능성이 있는 부처
NIPA ICT 규제샌드박스센터	• 사전상담, 신청서 작성 지원, 법률검토, 심의 준비
위홈	• 기존 임시허가의 보유자이자 사업범위 변경 신청인
수원시	• 지역 확대 공식 건의, 실증계획 수립, 안전·민원·불법숙박 관리, 성과분석

□ 행궁동 일대 ‘수원형 마을스테이’ 모델 도입

- 수원화성 일대, 특히 행궁동은 역사·문화 자원과 로컬 크리에이터가 집적된 공간으로 마을호텔 모델 도입의 최적 입지라 할 수 있음
 - 현재 수원화성 일대에는 한옥 체험 숙소 13곳이 운영 중이나, 이를 유기적으로 연결하는 통합 운영 체계가 부재한 상황
 - 2026년 6월 개관 예정인 한옥 호텔 ‘남수헌’(12개 객실) 등 신규 숙박시설과 기존 한옥 체험 숙소를 연계하는 ‘행궁동 마을스테이’ 브랜드화 추진
- (인허가 원스톱 지원) 구도심 노후 건축물의 숙박시설 전환 시 발생하는 복잡한 인허가(건축법·소방시설 등) 절차를 간소화하고, 전문가 컨설팅을 제공하는 ‘마을 인허가 메뉴판’ 제도 도입
- (운영 역량 강화) 마을스테이 운영자를 대상으로 숙박업 기본 교육(청결·고객 응대·민원 처리 등)을 제공하고, 공주 퍼즐랩 등 선진 사례와의 교류 프로그램 지원
- (콘텐츠 연계) 수원화성 야간개장, 정조대왕 능행차, 행궁동 로컬 투어 등 기존 관광 콘텐츠와 숙박을 연계하는 ‘수원 마을스테이 패키지’ 개발

마을호텔(마을스테이)의 개념

- 마을호텔은 단일 건물에 객실과 부대시설을 집약하는 기존 호텔과 달리, 마을 내 빈집·유휴 공간 및 상점을 연결하여 마을 전체를 하나의 호텔로 운영하는 ‘수평적 숙박 모델’임
 - 관광객에게는 지역의 일상과 문화를 깊이 체험하는 진정성 있는 여행 경험을 제공하고, 지역 경제에는 숙박 수익이 마을 전체로 분산되는 상생 효과를 창출함
 - 최근 여행 트렌드가 핫플레이스·랜드마크 중심에서 위케이션·생활관광 등으로 전환되면서 마을호텔의 수요가 빠르게 증가하고 있음

<마을호텔의 개념>



출처: 김희수(2022). 공정관광포럼 제4회 월례포럼 자료집.

국내 사례: 공주 제민천 ‘마을스테이’

- 충남 공주 원도심 제민천 일대에서 (주)퍼즐랩이 운영하는 마을스테이는 국내 대표적인 성공 사례임
 - 2018년 1960년대 도시한옥을 리모델링한 봉황재 게스트하우스 오픈을 시작으로, 반경 500m 내 카페·식당·공방·갤러리·책방을 연계하여 마을 전체를 분산형 호텔로 구성
 - 마을 안내소(체크인)·행사장·회의실·비즈니스센터 등 호텔의 핵심 기능을 마을 내 각기 다른 공간에 분산 배치하여 운영
 - 숙박객이 객실 요금으로 지불하는 금액의 약 3.3배를 지역 내 다른 업장에 지출하는 것으로 나타나 지역경제 유발 효과가 높음

해외 사례: 일본 도쿄 야나가 ‘하나레(Hanare)’

- 도쿄 야나가 지역의 하나레는 이탈리아의 ‘알베르고 디푸소(Albergo Diffuso)’ 개념에서 영감을 받아 건축가 미야자키 미츠요시가 주도한 분산형 마을호텔임
 - 숙박시설 자체에는 최소한의 기능(침실·카페)만 남겨두고, 투숙객에게 마을 지도를 제공하여 동네 공중목욕탕(센토), 자전거 대여, 지역 식당·상점을 이용하도록 유도
 - 마을 전체를 하나의 호텔로 인식하게 함으로써 관광객과 지역 주민 간의 자연스러운 교류를 창출하고, 쇠퇴하던 야나가 지역의 재생에 기여한 성공 사례로 평가받음

<하나레 개념도>



출처: 전복선(2020). 서민동네에 활력을 부르는 복합문화공간 ‘하기소’ & 분산형 호텔 ‘하나레’. 호텔앤레스토랑.

□ 합법적 도시민박업 생태계 조성 및 관리 체계 마련

- 에어비앤비 영업신고 의무화 이후 공급 위축에 대응하여, 기존 미신고 숙소들이 합법적인 테두리 안으로 진입할 수 있도록 행정 지원을 강화해야 함
 - 도시민박업 등록 절차 안내 및 원스톱 지원 창구 운영
 - 합법 숙소 운영자 대상 세제 혜택 및 관광 마케팅 지원 연계
- 주거 환경 보호와 지역 상생을 위한 도시민박업 운영 가이드라인 제정
 - 숙소 외부 안내문 부착, 24시간 민원 대응 채널 운영, 소음·청결 기준 준수 등을 의무화하는 수원시 도시민박업 운영 가이드라인 제정
 - 가이드라인 준수 숙소에 대한 ‘수원 인증 도시민박업’ 브랜드 부여 및 시 공식 관광 채널을 통한 홍보 지원



SRI 수원시정연구원
SUWON RESEARCH INSTITUTE

Brief

※ 본 간행물은 집필자의 개인 의견으로 수원시정연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

발행처 수원시정연구원 | 발행인 김성진 | 편집위원장 정재진 | 편집위원 강은하 김도훈 유현희 최석환 한연주