

Thriving Together with Korea

대한민국과 함께 나아갑니다
에어비앤비의 약속, 기여, 그리고 제언



01

대한민국을 위한 약속

에어비앤비는 모든 숙소에 대해
영업신고를 의무화했습니다.

02

대한민국을 위한 기여

에어비앤비는 대한민국 경제와
일자리를 지원합니다.

03

대한민국을 위한 제언

대한민국에는 국익에 보다
도움이 되는 공유숙박 제도가 필요합니다.

부언

뉴욕 단기 임대 규제는 주택 시장 안정화에 실패했고,
호텔 요금 상승만 초래했습니다.

에어비앤비는 오버투어리즘의 원인이 아닙니다.
오히려 그 해결책이 될 수 있습니다.

대한민국을 위한 약속

에어비앤비는 모든 숙소*에 대해
영업신고를 의무화했습니다.

* 국내 소재 숙소

에어비앤비는 이제 영업신고가 완료된
숙소만 이용할 수 있는 플랫폼입니다.
에어비앤비는 대한민국과의 약속을 지킵니다.

에어비앤비는 지난해 7월 발표한 미신고 숙소 퇴출 정책의 마지막 단계로 오는 2025년 10월 16일 오전 8시(한국시간)부터 기존 등록 숙소에도 영업신고 의무화를 전면 시행합니다. 이에 따라 해당 시점까지 영업신고 정보 및 영업신고증 제출을 완료하지 않은 숙소는 2025년 10월 16일부터는 2026년 1월 1일 이후의 숙박 예약을 받을 수 없게 됩니다.

에어비앤비는 2024년 7월, 국내 숙소에 대한 영업신고 의무화 정책의 단계적 도입 계획을 발표한 바 있습니다. 2024년 10월 2일부터 1단계 조치가 시행되어 신규 등록을 원하는 숙소에 대해서는 영업신고 정보 및 영업신고증 제출이 의무화되었습니다.

이번 조치는 기존 숙소를 대상으로 하는 2단계로, 10월 16일 오전 8시부터 미신고 숙소는 2026년 1월 1일 이후의 예약이 차단됩니다. 다만 10월 16일 이후라도 영업신고 정보 및 영업신고증 제출을 완료하면, 제출 시점부터 다시 정상적인 운영이 가능합니다.

예약 차단 시점을 2026년 1월 1일 이후로 설정한 것은 올해 4분기(10~12월) 인바운드 관광 수요에 미치는 영향을 최소화하고, 갑작스러운 예약 불가로 인한 외래 관광객의 혼란을 방지하기 위한 조치입니다. 특히 한국을 방문하는 대부분의 외국인 여행객들이 2개월 이내에 숙소를 예약하는 경향을 고려해, 연말 여행을 준비 중인 사용자들이 영향을 받지 않도록 시점을 조율했습니다.

**에어비앤비는 한국 사회 내
올바른 공유숙박 문화 정착을 위해 힘쓰고 있습니다.**

에어비앤비는 지난해 정책 발표 이후, 국내 공유숙박 생태계의
저변 확대와 올바른 숙소 문화 정착에 힘써왔습니다.



'영업신고를 위한 3단계 가이드', 관련 전문가와의 무료 1:1 상담, 호스
트 대상 설명회 등을 통해 기존 및 신규 호스트들의 제도 적응 지원



서울시여성가족재단 및 서울시여성능력개발원과의 협업
을 바탕으로 여성 호스트 인큐베이션 프로그램 운영



미스터멘션 및 외국인관광도시민박업협회 등 국내 파트너와의 협력 강화

에어비앤비의 이 같은 조치는 국내법상 플랫폼에 부과된 의무는 아니지만
한국 사회에서의 신뢰를 더욱 공고히 다지기 위한 자발적인 결정입니다.
에어비앤비는 지난해 10월 1단계 조치를 시행한 이후 국내 호스트들의 제도 적응을
적극 지원해 왔고, 올해 10월 약속대로 2단계 조치까지 이행함으로써 한국 사회에
신뢰를 뿌리내리기 위한 실천을 이어가고 있습니다.



대한민국을 위한 기여

에어비앤비는 대한민국 경제와 일 자리를 지원합니다.

에어비앤비는 한국 관광 산업에서
강력한 경제적 파급 효과를 창출하고 있습니다.

옥스퍼드 이코노믹스의 연구에 따르면* 2024년 기준, 에어비앤비는 한국 경제에
국내 총생산(GDP)의 0.2%에 해당하는 5조 9천억 원 규모의 기여를 하였고
약 8만 4,500개에 달하는 일 자리를 지원한 것으로 나타났습니다.

5조
9천억 원

GDP 기여

8만
4,500개

일 자리 지원

에어비앤비의 활동은 한국 관광산업의 GDP 및 고용 인원에서 각각 6%의 비중을 차지하고 있으며
2024년 관광 산업에서 창출된 일 자리 17개 중 1개는 에어비앤비와 관련된 일 자리입니다.

에어비앤비를 통해 여행하는 게스트들도 지역 커뮤니티에 강력한 경제적 영향을 미칩니다.
에어비앤비 게스트들은 2024년 한 해 동안 한국에서 숙박비뿐만 아니라 식당과 소매점, 교통 등에서
총 6조 3천억 원을 지출했습니다. 이는 2022년의 4조 5천억 원에 비해 40% 증가한 수치입니다.
2024년 한국을 방문한 에어비앤비 게스트들은 하루 평균 29만 원을 지출하였고,
에어비앤비 숙소에서 평균 2박을 머물렀습니다.

4조
5천억 원

+40%

6조
3천억 원

에어비앤비 게스트들의 지출 총액('22)

에어비앤비 게스트들의 지출 총액('24)

* 출처: 에어비앤비, 옥스퍼드 이코노믹스.

잘 알려진 주요 관광지 이외의 지역에도
경제 효과를 일으키고 있습니다.*

코로나19 팬데믹을 거치며 한국 에어비앤비 게스트가 선호하는 여행지는 도시에서
비도시권 지역으로 변화하는 추세를 보였습니다. 2024년 에어비앤비 게스트의 지출은
국내 다양한 도시에 걸쳐 발생하였고 한국을 찾는 관광객 사이에서 가장 인기가 높은
서울이나 부산, 제주 이외 지역에서 전체 지출의 24%에 해당하는 지출이 발생했습니다.

국내 주요 관광지(서울, 부산, 제주)를 제외한 기타 지역에서도 에어비앤비가 유발한
경제효과가 발생하였습니다. 조사에 따르면 에어비앤비는 약 2조 원의 GDP 기여,
약 3만 2천 개의 일자리 지원, 약 6천억 원의 임금 지원 등의 경제 효과를 일으켰습니다.

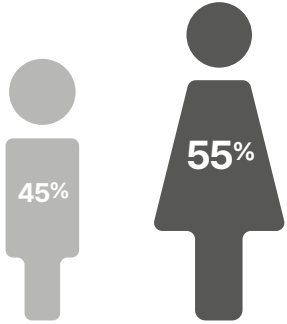
다시 말해 대한민국 내 에어비앤비의 GDP 기여도 중 34%는
주요 관광지 이외 지역에서 발생한 것으로 볼 수 있습니다.

2024년 대한민국 도시 및 지역별 에어비앤비의 경제적 기여도

지역	GDP(단위: 조)				일자리	임금(단위: 조)
	직접적*	간접적*	유도적*	총		
서울	1.4	0.8	0.6	2.8	36,300	1.0
제주도	0.4	0.1	0.1	0.6	8,100	0.2
부산	0.3	0.1	0.1	0.5	8,300	0.2
기타 지역 (대한민국 내)	0.7	0.8	0.5	2.0	31,800	0.6

* 출처: 에어비앤비, 옥스퍼드 이코노믹스.
* 직접적: 에어비앤비 게스트의 숙박을 지원하는 업체가 창출하는 부가가치(호스트가 창출하는 부가가치 포함)
* 간접적: 숙박 업체를 지원하는 공급사슬을 통해 촉진된 경제 활동 및 고용 효과
* 유도적: 에어비앤비 게스트에게 서비스를 제공하는 업체의 근로자 및 공급사슬에 포함된 기타 업체의
근로자들이 각자의 소득을 지출함으로써 발생하는 광범위한 경제적 혜택을 포함

여성들의 경제적 자립과 가치 실현을 지원합니다.



에어비앤비 데이터에 따르면
전 세계 호스트 커뮤니티에서
여성 호스트가 차지하는 비율은
약 55%*로 과반 이상을
차지하고 있습니다.

에어비앤비는 호스팅을 통해 여성들이 자신의 잠재력을 발휘하고
경제적 자립에 나설 수 있도록 다양한 활동을 진행해 왔습니다.

2024년에는 서울시여성가족재단과 업무협약을 맺고,
경력단절 여성들을 대상으로 '공유숙박 호스트 양성 과정'을 성공적으로 운영하여
'에어비앤비 호스트'라는 새로운 직업에 도전할 수 있는 장을 마련했습니다.

지난해의 성공에 힘입어, 2025년에는 서울시여성가족재단 및
서울시여성능력개발원과 함께 프로그램 규모와 지원 대상을 보다 확대하여
더 많은 여성들이 호스팅을 통해 경력 단절을 극복하고 지속적인 성장을
이룰 수 있도록 실질적인 지원을 제공하고 있습니다.

* 해당 자료 내 사용된 수치는 여성으로 성별을 밝힌 호스트에 대한 2024년 1월 1일부터 12월 31일까지의 에어비앤비 내부 데이터 기준 추정치임



대한민국을 위한 제언

대한민국에는 국익에 보다 도움이 되는 공유숙박 제도가 필요합니다.

미신고 숙소 근절을 위해서는 영업신고 제출을
의무화하는 법적, 제도적 장치가 필요합니다.

에어비앤비는 국내법상 의무가 아님에도, 한국 사회에서 신뢰받는
플랫폼이 되기 위해 숙소의 영업신고 정보 및 신고증 제출을 의무화했습니다. 이
는 책임감 있는 숙소 문화를 정착시키기 위한 에어비앤비의 자발적인 조치입니다.

하지만 에어비앤비의 노력만으로는 충분하지 않습니다. 일부 숙소는 시장에서 이탈하거나,
영업신고를 의무화하지 않는 다른 플랫폼으로 옮겨갈 가능성도 제기되고 있기 때문입니다.
이러한 상황이 지속된다면 미신고 숙소 문제는 근본적으로 해결되기 어렵습니다.

시장 이탈



공유숙박 공급 감소
(관광 유입 / 호스트 수입 감소)

영업신고 의무화 없는
타 플랫폼으로의 이탈



불법 숙소 이슈 지속

모든 숙박 플랫폼에 호스트의 영업신고 정보 제출을 의무화하는 법적·제도적
장치 마련이 시급합니다. 모든 플랫폼이 함께 책임을 질 수 있는 환경이 갖춰져야만
제도적 사각지대를 줄이고, 바람직한 숙소 문화가 정착될 수 있습니다.



국익에 도움이 되는 제도란, 3천만 외래 관광객을
수용할 수 있는 여건을 마련하고, 에어비앤비 호스팅의
혜택이 더 많은 한국인에게 돌아가도록 하는 제도입니다.

2024



한국 문화에 대한 전 세계적 관심은 그 어느 때보다 뜨겁습니다.
글로벌 여행객들은 한국 문화를 직접 체험하고자
한국 방문을 희망하고 있으며, 이는 데이터로도 확인됩니다.
2024년 서울은 에어비앤비 숙박일 기준, 아시아 도시 중
유일하게 전 세계 Top10에 이름을 올렸습니다.
이는 한국에 대한 국제적 관심을 방증합니다.

에어비앤비 글로벌
TOP10

에어비앤비는 K-POP 아티스트 세븐틴 등 한국 문화의 대표 아이콘들과 협업해,
전 세계인의 관심이 실제 한국 방문으로 이어질 수 있도록 노력하고 있습니다.
특히 지난 2024년부터 글로벌 K-POP 아티스트 세븐틴과 지속적으로 협업하며
전 세계 K-POP 팬들에게 특별한 경험을 제공하고 있습니다.

2024년에는 세븐틴의 'LOVE, MONEY, FAME (feat. DJ Khaled)'의
뮤직비디오 속 공간을 에어비앤비 숙소로 그대로 구현하여
세븐틴의 음악 세계를 현실에서 만나보는 순간을 마련했습니다.
올해는 세븐틴의 데뷔 10주년을 맞아 세븐틴이 호스트로 참여하여 팬들과 직접 만나
10년간의 여정을 되돌아보며 팬들과 하나가 되는 특별한 경험을 선사했습니다.

실거주 의무, 건축물 유형 제한 등
현실과 맞지 않는 규제는 완화될 필요가 있습니다.

한편, 에어비앤비의 영업신고 의무화 조치로 미등록 숙소가 에어비앤비에서 퇴출되면서, 3천만 명에 달하는 외래 관광객을 수용할 숙소가 충분한지에 대한 우려도 제기되고 있습니다.

특히 대한민국의 숙박업 제도는 복잡하고 진입장벽이 높아 공유숙박 창업이 쉽지 않은 것이 현실입니다. 실제로 에어비앤비 호스팅을 시작하려면, 먼저 국내에 존재하는 27개 숙박업 업종 중 자신의 숙소가 어떤 업종에 해당하는지부터 파악해야 합니다.

현재 서울과 부산 등 외래 관광객이 집중되는 도시는 보통 「관광진흥법 시행령」 제2조에 따른 ‘외국인관광 도시민박업’(이하 외도민업)의 적용을 받으며, 이 업종에는 다음과 같은 조건들이 요구됩니다.

관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제3호 바목
도시지역의 주민이 자신이 거주하고 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 적합한 시설을 갖추고 숙박 등을 제공하는 업
1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가목 또는 다목에 따른 단독주택 또는 다가구주택 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목, 나목 또는 다목에 따른 아파트, 연립주택 또는 다세대주택

즉, 외도민업은 ‘외국인 관광객의 한국 가정문화 체험’이라는 제한적 취지를 기반으로 도입된 제도로, 숙박공급자와 이용자가 물리적으로 동일 공간에 거주해야 하는 실거주 의무와, 숙박 제공이 가능한 건축물의 유형 제한(예: 원룸, 오피스텔 불가), 내국인 관광객 수용 불가라는 제약이 존재합니다.

반면, 전 세계적으로 공유숙박은 훨씬 유연하게 운영됩니다. 공급자와 이용자 간 ‘교류’를 물리적 동거로 한정하지 않고, 공급자가 구성한 공간을 여행자가 경험하는 것 자체를 의미 있는 교류로 간주합니다. 이러한 인식 아래 실거주 주택뿐 아니라 세컨드하우스, 비정기 거주 공간 등도 폭넓게 활용되며, 건축물 유형이나 내국인 이용 등 제한은 찾아보기 어렵습니다. 이를 통해 공유숙박은 숙박 인프라의 주요 축으로 자리매김하며, 외래 관광 수요를 견인하고 있습니다.

업종	업태	신고증 종류	관련법률 / 부처
숙박업	일반숙박업	영업신고증	공중위생관리법 시행령 4조 / 복지부
	생활숙박업		
관광숙박업	관광호텔업	관광사업등록증, 영업신고증	관광진흥법 시행령 2조 / 문체부
	수상관광호텔업		
	한국전통호텔업		
	가족호텔업		
	호텔업		
	소형호텔업		
	의료관광호텔업		
	휴양콘도미니엄업		
관광객이용시설업	외국인관광도시민박업	관광사업등록증	관광진흥법 시행령 2조 / 문체부
	한옥체험업	관광사업등록증, 영업신고증	
	전문휴양업		
	종합휴양업		
	야영장업		
	자동차야영장업		
관광편의시설업	관광펜션업	관광편의시설업지정증, 영업신고증	
휴양펜션업	휴양펜션업	휴양펜션업 등록증, 영업신고증	제주특별법 4편 1장 1절 251조 / 제주자치도
농어촌민박사업	농어촌민박사업	농어촌민박사업자신고필증	농어촌정비법 1장 2조 / 농림부
-	자연휴양림 내 숙박시설	산림청의 승인	산림문화휴양에관한법률 1장 2조 / 산림청
	숲속야영장		
	숲경영체험림 내 숙박시설		
-	유어장	유어장 지정증	수산업법 5장 41조 / 해양수산부
-	청소년수련관	청소년수련시설등록증	청소년활동진흥법 3장 10조 / 여가부
	청소년수련원		
	청소년야영장		
	유스호텔		

[참고] 본 페이지는 정보 제공 목적으로만 사용되며, 제공된 정보는 최신 정보 및 법률 자문이 아닙니다.

**외도민업의 영업신고 및 심사 절차는
법령 해석과 적용의 일관성을 높이고,
상위법에 근거가 불명확한 요건이나 제출 서류는 정비할 필요가 있습니다.**

업종을 확인한 이후에도 영업신고를 위해 충족해야 할 조건과
제출 서류가 지나치게 복잡해 부담으로 작용하고 있습니다.
외도민업의 경우, 총 16개에 달하는 상세 요건을 모두 충족해야 하며 이들 중 일부는
서류 심사나 현장 실사 등 예측하기 어려운 행정 절차로 이어질 수 있습니다.

특히 건물 노후도 기준이나 주민 동의 요건과 같이, 상위 법령에서 근거가
명확하지 않은 요건들은 영업신고의 발목을 잡는 대표적인 사례입니다.



[표] 외국인관광 도시민박업 등록요건 및 요건별 법적 근거

	업종	요건 내용	비고	법적근거	해석·보완 근거
1	지역	도시지역에 위치한 주택일 것	농어촌·준농어촌 지역은 불가	관광진흥법 시행령 (제2조제1항제3호 바목)	국토계획법 (제6조제1호)
2	주택 유형	단독·다가구·아파트·연립·다세대 주택일 것	오피스텔, 도시형 원룸형은 불가	관광진흥법 시행령 (제2조제1항제3호 바목)	건축법 시행령 (별표1:용도별 건축물의 종류)
3	실거주	신청인이 해당 주택에 실제 거주할 것	사업자 거주지와 분리된 공간은 등록 불가	관광진흥법 시행령 (제2조제1항제3호 바목)	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.13,15)
4	면적	연면적 230m ² 미만일 것	공용계단·주차장 등은 제외하여 산정	관광진흥법 시행령(별표1: 관광사업의 등록 기준)	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.12,15)
5	게스트	외국인 관광객만 대상일 것	내국인 대상 영업은 마을기업 특례 외 금지	관광진흥법 시행령 (제2조제1항제3호 바목)	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.7)
6	외국어 능력	외국어 안내가 가능한 체계를 갖출 것	기본 의사소통 불가 시 리플렛·책자로 보완 가능	관광진흥법 시행령 (별표1: 관광사업의 등록 기준)	관광진흥법 시행규칙 (별표15:외국어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수 또는 급수) 문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침'(p.17)
7	감지기	객실마다 단독경보형 감지기 설치	현장점검 시 필수 확인 항목	관광진흥법 시행령 (별표1: 관광사업의 등록 기준)	소방시설법 시행령(제13조)
8	소화기	소화기 1개 이상 비치	객실 외에도 공동구역에 비치 가능	관광진흥법 시행령 (별표1: 관광사업의 등록 기준)	소방시설법 시행령(제13조)
9	CO경보기	난방 개별 시 CO경보기 설치	개별보일러사용하는 경우 필수	관광진흥법 시행령 (별표1: 관광사업의 등록 기준)	소방시설법 시행령(제13조)
10	위생	주택 위생 상태 양호할 것	화장실, 주방, 침구 상태 등 포함	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.18)	공중위생관리법
11	건축물 상태 (노후도)	노후·불량 건축물이 아닐 것	외관·구조상 안전 문제 없는 상태여야 함	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.18)	도시 및 주거환경정비법
12	주민동의 (공동주택 규약)	공동주택의 경우 관리규약에 위배되지 않을 것	관리규약상 외도민업이 관리주체의 동의를 필요로 하는 경우 동의서 필수	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.16)	공동주택관리법(제18조), 공동주택관리법시행령 (제19조)
13	신청서류	등록 신청 시 필수 서류 제출	평면도, 주민등록등본, 사용권 증명 등 포함	관광진흥법 시행규칙 (제2조, 별지 제1호: 관광사업 등록신청서)	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.13-14)
14	신고 결정사유	결격사유 해당 없어야 함(파산,실형 등)	외국인의 경우 공증서류 및 영사 확인 필요	관광진흥법(제7조)	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.12)
15	숙박일지	숙박일지 작성 및 비치	현장 점검 및 사후 감독 시 제출 요구 가능	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' (p.19)	문체부 '외국인관광도시민박업 업무처리지침' 참고서식9
16	안전 및 위생교육	'27. 2. 1.부터는 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 안전 및 위생교육을 받아야 함	신설	관광진흥법(제20조의3 '25. 1. 31. 신설, '27. 2. 1. 시행)	

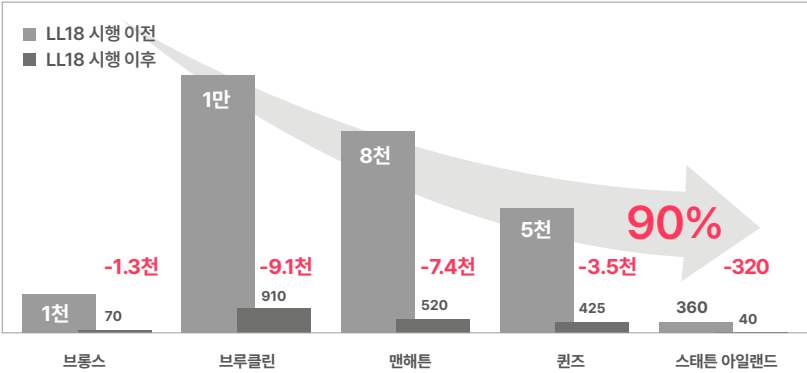
[참고] 법체계: 관광진흥법 > 관광진흥법시행령 > 관광진흥법시행규칙(이상 구속력 존재) > 문체부 업무처리지침



부연

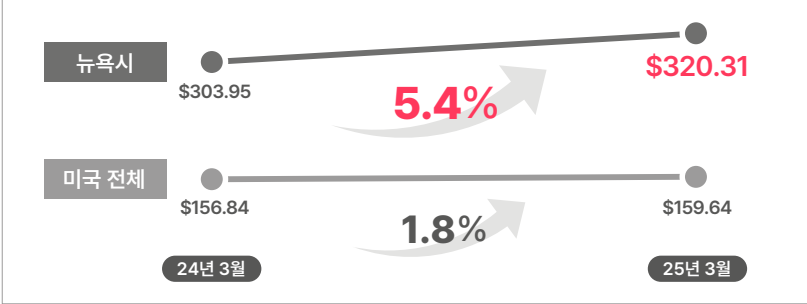
뉴욕 단기 임대 규제는 주택 시장 안정화에 실패했고, 호텔 요금 상승만 초래했습니다.

자치구별 월평균 단기 임대 에어비앤비 숙소 수



뉴욕시가 임대료 안정을 취지로 단기 임대 규제 조치를 도입한 결과, 단기 임대는 90% 이상 감소*하였지만 임대료는 떨어지지 않았습니다. 오히려 규제 도입 이후 맨해튼 전체의 중위 임대료는 4.1%나 증가하여 처음으로 4천 달러를 돌파했습니다.* 뉴욕시의 임대료 상승은 미국 전국 평균은 물론 보스턴, 시카고, 워싱턴 D.C. 같은 미국 주요 도시를 앞지르고 있습니다.*

호텔 객실 12개월 평균 1박 요금



단기 임대가 급감함에 따라 호텔 요금이 급상승하는 부작용도 나타났습니다. 뉴욕시 호텔 객실의 평균 1박 요금은 전년 대비 5.4% 오른 320달러로 집계되었으며 이는 미국 전국 평균의 두 배가 넘는 수준입니다.*

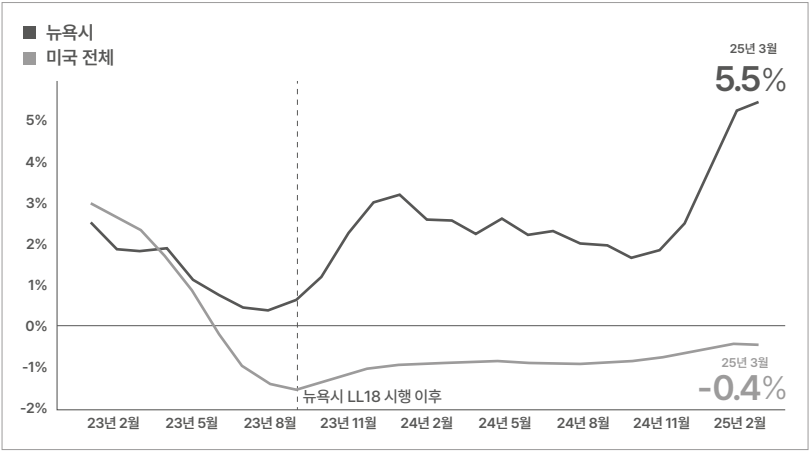
* 출처: 에어비앤비 전체 숙소(2021~2024)
* 출처: 스트리트이지(StreetEasy)
* 출처: 아파트먼트리스트(Apartment List)
* 출처: 2024년 3월부터 2025년 3월까지의 호텔 평균 일일 요금 증가율을 비교한 코스타(CoStar) 자료에 따름(12개월 이동 평균)

뉴욕시 규제로 단기 임대 숙소는 줄어들었으나
주택 부족 문제는 오히려 악화되고 있습니다.

뉴욕시는 2023년 9월, 임대료 안정화를 목표로 단기 임대를 제한하는
조례 18호(Local Law 18, 이하 LL18)를 제정했습니다.

그러나 법 시행 이후에도 뉴욕시의 주택 문제는 개선되지 않았습니다.
부동산 플랫폼 스트리트이지(StreetEasy)에 따르면, 맨해튼의 중위 임대료는
시행 이후 4.1% 상승해 처음으로 4,000달러를 돌파했으며, 브루클린과 퀸스를 포함한
시 전역에서도 약 5% 상승했습니다. 뉴욕시의 임대료 상승은 미국 전국 평균은 물론
보스턴, 시카고, 워싱턴 D.C. 등 주요 도시를 앞지르고 있습니다.*

전년 대비 임대료 지수 변화



뉴욕시는 여전히 미국 주요 도시 중 가장 낮은 공실률을 기록하고 있습니다.
아파트먼트 리스트(Apartment List)와 코스타(CoStar)의 자료에 따르면, 공실률은 3.2%로,
LL18 시행 이후에도 유의미한 변화가 없었습니다.
즉, 제한된 주택을 두고 수요자 간 경쟁 과열이 지속되고 있는 상황입니다.

동시에 신규 주택 공급은 계속 줄어들고 있습니다.
코스타의 보고서에 따르면, 2025년 1분기 기준 뉴욕시의 아파트 착공 건수는
최근 10년 평균 대비 70% 이상 감소했으며, 5분기 연속 하락세를 기록했습니다.
반면 인구는 증가하고 있어 수요 대비 공급 부족 현상이 이어지고 있습니다.

* 출처: 아파트먼트리스트(Apartment List)

단기 임대 감소로 호텔 요금이 상승하고
숙박 공급은 도시 중심지에만 집중되고 있습니다.

숙박 시설이 밀집한 맨해튼 미드타운의 호텔에 여행객 수요가 집중되며 호텔 요금이
상승하고 있습니다. 코스타(CoStar)에 따르면, 뉴욕시 호텔 객실의 12개월 평균 1박 요금은
전년 대비 5.4% 오른 320달러로 집계됐으며, 이는 미국 전국 평균의 두 배가 넘는 수준입니다.*

5.4%
뉴욕시 호텔 객실 12개월 평균 1박 요금 상승률

숙박비 상승으로 인해 일부 여행객은 도심 외곽으로 이동하고 있으며, 숙박 선택지의 양극화가
나타나고 있습니다. 단기 임대 규제 이전에는 5개 자치구 전역에서 숙박이 가능해 관광 수요가
다양한 지역으로 분산됐지만, LL18 시행 이후 크라운하이트, 애스토리아, 사우스 브롱크스 등
지역에서는 방문객 수와 관광 수입이 줄고 있습니다.

* 2024년 3월부터 2025년 3월까지 호텔 평균 1일 숙박 요금의 증가율(12개월 이동평균)을 비교한 코스타(CoStar) 데이터에 근거.



공유숙박 제한은 여행 수요 감소로 이어지며, 그 영향은 외곽 지역에서 두드러집니다.

단기 임대 숙소 감소와 호텔 요금 상승은 여행 수요 전반에 영향을 미치고 있습니다. 하버드 경영대학원의 연구에 따르면, 뉴욕에서 공유숙박을 이용한 여행객의 70%는 공유숙박이 없었다면 높은 호텔 비용을 감당할 수 없어 뉴욕 방문을 포기했을 것이라고 응답했습니다.

70%

공유 숙박 부재 시,
뉴욕 여행 포기 비율*

70%

일부 외곽 지역에서의
유동 인구 최대 감소율*

16억 달러

외곽 자치구의 관광객 지출
감소로 인한 최대 손실액

이러한 변화는 특히 외곽 지역에서 더 뚜렷하게 나타나고 있습니다. 일부 지역에서는 유동 인구가 최대 70%까지 감소*했으며, 최근 보고서에 따르면 관광객 지출 감소로 인해 외곽 자치구에서 최대 16억 달러 규모의 경제적 손실이 발생할 것으로 예상됩니다.

지역사회는 과도한 규제로 인한 피해를 지적하며 제도 개선을 요구하고 있습니다.

뉴욕시 5개 자치구의 지역사회 및 비즈니스 리더들은 조례 18호(Local Law 18, 이하 LL18)가 시민들에게 실질적인 도움이 되기보다는 오히려 부정적인 영향을 미치고 있다고 보고 있습니다.

이와 관련해 5개 자치구 상공회의소는 뉴욕시의회에 공동 서한을 보내, LL18의 과도한 규제로 소상공인이 직접적인 피해를 입고 있다고 지적했습니다. 상공회의소는 호스트가 거주하지 않는 동안 집을 임대할 수 있도록 허용하고, 숙박 정원 제한을 완화하는 등 제도 개선이 필요하다고 주장하고 있습니다.

* 출처: 하버드 경영대학원 연구

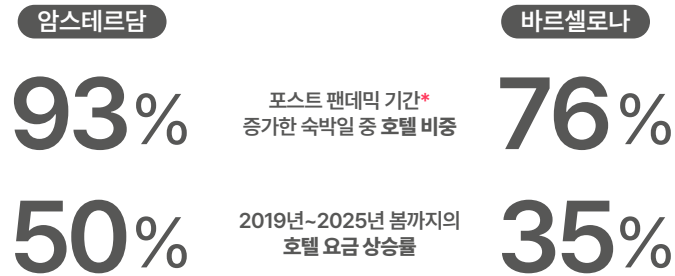
* 출처: <https://www.politico.com/newsletters/new-york-playbook/2025/03/14/hochul-talks-trump-00230520>

에어비앤비는 오버투어리즘의 원인이 아닙니다.
오히려 그 해결책이 될 수 있습니다.*

오버투어리즘은 EU 전체 숙박의 약 80%를 차지하는 호텔 중심 구조에서 비롯되고 있습니다. 2023년 기준 방문객 수가 가장 많은 상위 10개 EU 도시에서 호텔은 에어비앤비보다 5배 많은 숙박일 수를 기록하고 있으며, 2022년부터 2023년 사이 암스테르담과 바르셀로나, 리스본 같은 도시에서는 크루즈 여행객이 50% 이상 증가해 도심 혼잡과 지역 소비 왜곡 문제가 더욱 심화되고 있습니다.

반면 에어비앤비는 관광 수요를 외곽으로 분산시켜 지역사회에 폭넓은 혜택을 제공합니다. 2024년 기준 EU 지역 에어비앤비 게스트의 약 60%는 도시 외 지역에 머물렀고, EU 내 방문객이 가장 많이 찾은 상위 10개 도시에서는 호텔이 전혀 없는 지역에서만 26만 명 이상이 숙박했습니다. 2022년부터 2024년 사이, **호텔이 없는 지역에서의 에어비앤비 숙박일 수는 약 60% 증가했습니다.**

에어비앤비에 대한 과도한 규제는 오히려 오버투어리즘과 숙박비 상승을 부추기고 있습니다. 2018년 암스테르담과 바르셀로나에서 단기 임대에 대한 규제가 도입된 이후에도, 게스트 숙박 수는 계속 증가했습니다. 2024년까지 암스테르담에서는 240만 박, 바르셀로나에서는 480만 박이 증가했습니다. 특히 코로나19 이후 회복기에 해당하는 2021년부터 2024년까지 증가한 숙박일 중 암스테르담은 93%, 바르셀로나는 76%를 호텔이 차지했습니다. 2019년부터 2025년 봄까지 두 도시의 호텔 요금은 각각 50%, 35% 상승했습니다.



호텔은 계속해서 빠르게 늘어나고 있는 반면, 주택 공급은 정체되고 있습니다. 유럽 내 주택 건설은 최근 10년 내 최저 수준에 가까워졌으며, 2024년 한 해에만 약 4만 개의 호텔 객실이 새롭게 공급되었습니다. 2024년 말 기준, 약 25만 개의 호텔 객실이 건설 중이거나 계획 단계에 있습니다.

* 출처: 'Overtourism in the EU' 보고서
* 2021년부터 2024년까지

호텔과 크루즈는 관광 밀집을 유발하지만,
수익은 지역 주민보다 호텔 체인 등 사업자에 돌아갑니다.*

호텔 기반의 숙박 수요는 유럽 주요 도시의 관광 밀집 현상을 가속화하고 있습니다. 2024년 기준, 유럽연합(EU) 내 호텔 및 유사 숙박시설의 숙박일 수는 총 30억 박으로 역대 최고치를 기록했습니다. 2021년부터 2023년까지 EU 상위 10개 인기 도시의 숙박일 수는 약 2억 박으로 2.5배 증가했으며, 이 중 75% 이상이 호텔 기반 숙박에서 발생했습니다. 전체 EU 숙박의 약 80%는 호텔과 유사 숙박시설이 차지하고 있으며, 2023년 기준 방문객 수가 가장 많은 상위 10개 EU 도시에서 호텔은 에어비앤비보다 5배 많은 숙박일 수를 기록했습니다.

크루즈 여행객과 당일치기 관광객 역시 주요 도시의 혼잡도를 높이고 있습니다. 이들은 짧은 시간 동안 대규모로 유입되어 관광지 밀도를 높이며, 도심 기반 인프라에 부담을 주는 구조입니다. 특히 암스테르담과 바르셀로나, 리스본에서는 2022년부터 2023년 사이 크루즈 여행객 수가 50% 이상 증가했습니다. 이들 여행객은 대부분 선내 식사나 사전 예약된 크루즈 투어를 이용하기 때문에, 소비 활동이 지역 상권이나 소상공인에게 전달되지 않는 경우가 많습니다.



이러한 구조는 관광객 분산을 어렵게 만들고, 도심 혼잡을 더욱 심화시키고 있습니다. 에어비앤비와 달리 호텔은 대부분 도심과 주요 관광지에 집중되어 있어, 수요가 특정 지역으로 몰리는 현상을 피하기 어렵습니다. 그 결과 관광 인프라에는 과부하가 걸리고, 관광 수익도 지역 주민보다 글로벌 호텔 체인 등 외부 사업자에게 더 많이 귀속되는 왜곡된 분배 구조가 고착되고 있습니다.

* 출처: 'Overtourism in the EU' 보고서
* 방문객 상위 10개 EU 도시
* 바르셀로나, 암스테르담, 리스본 등의 도시에서의 증가율

**에어비앤비는 도심에 집중된 숙박 수요를
분산시켜 오버투어리즘을 완화하고 있습니다.***

에어비앤비는 도심 중심지가 아닌 지역에도 고르게 분포해 있습니다.
2024년 기준, 에어비앤비 게스트는 전 세계 11만 개 여행지를 방문했으며,
이 중 약 **60%**는 **도시 외 지역**에 숙박했습니다. 같은 도시에 집중되는 호텔 투숙객과는 다른 형태로,
에어비앤비는 EU 내 상위 10개 관광 도시를 포함해 호텔보다 더 넓은 지역사회로 퍼져 있습니다.
일부 지역에서는 도시를 벗어난 곳에서 에어비앤비가 유일한 숙박 수단이 되기도 합니다.

이러한 분포는 실제 수요 증가로도 이어지고 있습니다. 2024년 기준, EU 지역 에어비앤비
게스트의 연간 숙박일 수는 도심보다 외곽 지역에서 더 빠르게 증가했으며, EU 내 방문객이
가장 많이 찾은 상위 10개 도시에서는 **호텔이 전혀 없는 지역에서만 26만 명 이상이 숙박했습니다.**
2022년부터 2024년 사이, **호텔이 없는 지역에서의 에어비앤비 숙박일 수는 약 60% 증가했습니다.**
이는 도심 이외 지역으로 숙박 수요가 분산되고 있음을 보여줍니다.



에어비앤비의 수익 구조도 이러한 분산 경향을 뒷받침합니다.
팬데믹 이후 바르셀로나, 리스본, 베니스 등 일부 인기 도시에서 숙소 수가 줄었음에도,
에어비앤비는 전 세계적으로 성장을 이어가고 있습니다.
현재 어떤 도시도 에어비앤비 전체 수익의 2% 이상을 차지하지 않고 있어,
특정 지역에 의존하지 않는 분산된 운영 구조를 보여줍니다.

* 출처: 'Overtourism in the EU' 보고서
* 방문객 상위 10개 EU 도시

**에어비앤비 규제가 강한 지역에서 오버투어리즘은
악화되고 호텔 요금 상승이 나타나고 있습니다.***

암스테르담과 바르셀로나 사례는 에어비앤비에 대한 과도한 규제가
오버투어리즘 문제를 해결하기보다는 악화시키고 있음을 보여줍니다.
2018년 단기 임대 규제 도입 이후에도 두 도시의 숙박일 수는 지속적으로 증가해
2024년까지 암스테르담에서는 240만 박, 바르셀로나에서는 480만 박이 증가했습니다.

특히 **코로나19 이후 회복기에 해당하는 2021년부터 2024년까지 증가한 숙박일 중**
암스테르담은 93%, 바르셀로나는 76%가 호텔에서 발생했습니다.
이는 에어비앤비 숙소가 제한되면서 호텔 수요가 집중됐기 때문으로, 2019년부터
2025년 봄 사이 **호텔 요금은 암스테르담에서 50%, 바르셀로나에서 35% 상승했습니다.**

유럽 전역의 여행 수요는 계속 증가하고 있습니다. 유로스타트(Eurostat)에 따르면
2024년 기준 EU 지역 전체 숙박일 수는 사상 최고치인 30억 박을 기록했습니다.

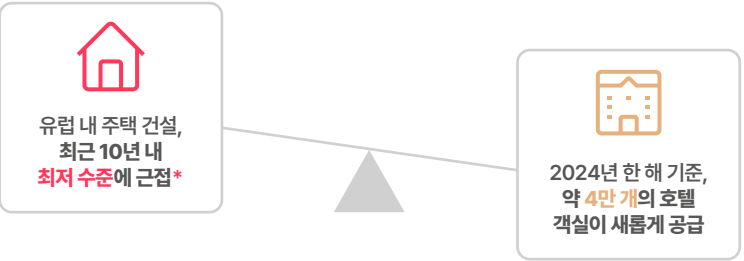
에어비앤비에 대한 규제가 지속될 경우,
더 많은 숙박 수요가 도심 호텔에 집중될 수밖에 없고, 이는 숙박비 상승으로 이어집니다.
특히 합리적인 가격과 공간을 제공하는 에어비앤비에 의존하던 가족 단위, 단체 여행객,
중산층 이용자들은 가장 먼저 여행에서 배제될 수 있습니다.



* 출처: 'Overtourism in the EU' 보고서

지금 필요한 것은 더 많은 호텔이 아니라
더 많은 주택입니다.*

주택난과 오버투어리즘이 동시에 심화되는 가운데, 유럽 주요 도시는 호텔 공급에는
속도를 내는 반면 주택 공급은 줄이고 있습니다. 유럽 내 주택 건설은 최근 10년 내
최저 수준에 근접*한 반면, 2024년 한 해에만 약 4만 개의 호텔 객실이 새롭게 공급됐으며,
2024년 말 기준으로 약 25만 개의 객실이 건설 중이거나 계획 단계에 있습니다.



도심에는 이미 호텔이 과밀하게 집중돼 있습니다.
암스테르담 중심부에서는 호텔 객실 수가 에어비앤비 숙소보다 15배 많고,
바르셀로나 구시가지에서는 단기 임대 침대 1개 당 호텔 침대가 약 7개에 달합니다.
프라하의 프라하 1지구나 리스본의 산토 안토니오 지역처럼 일부 도심에서는
주민 5명당 호텔 객실이 3개꼴로 밀집된 사례도 확인됩니다.

이러한 현상은 스페인 전역에서도 확대되고 있습니다.
스페인 당국은 800건 이상의 신규 호텔 프로젝트를 승인했으며, 이를 통해 2026년까지
약 7만 5천 개의 객실이 추가될 예정입니다. 이는 주택 수요가 높아지는 상황에서
도시 공간이 단기 관광객을 위한 호텔 중심으로 재편되고 있음을 보여줍니다.

15x

암스테르담 중심부의
에어비앤비 숙소 대비
호텔 객실 수('24)

7x

바르셀로나 구시가지 내
단기 임대 침대 1개 당
호텔 침대 수('23)

75,000

스페인에서 2026년까지
추가될 호텔 객실 수

* 출처: 'Overtourism in the EU' 보고서

* <https://www.bloomberg.com/news/articles/2025-02-12/european-housing-completions-seen-dropping-to-decade-low-level>

