

전략적 타당성 분석 보고서: 마포구 동교동 상업용 건물의 숙박업(Airbnb/호스텔) 전환 프로젝트

1. 서론: 프로젝트 배경 및 목적

1.1 배경 및 의뢰인 현황 분석

본 보고서는 서울특별시 마포구 동교동에 위치한 상업용 겸 주거용 건물을 소유한 의뢰인의 요청에 따라 작성되었다. 현재 의뢰인은 해당 건물에서 발생하는 월세(임대) 수익의 정체 및 공실 리스크 증가, 그리고 관리의 어려움에 직면해 있으며, 이를 타개하기 위해 에어비앤비(Airbnb) 등 단기 임대 숙박업으로의 사업 모델 전환을 검토 중이다.

대상 물건은 홍대입구역 1번, 2번 출구 및 경의선 숲길(연트럴파크)에서 도보 4~5분 거리라는 초역세권 입지를 확보하고 있으며, 지하철 2호선, 경의중앙선, 그리고 인천국제공항철도가 교차하는 교통의 결절점에 위치한다. 건물은 3층 반 규모로, 1층부터 3층은 각 38평(약 125.6㎡), 4층은 20평(약 66㎡) 및 테라스로 구성되어 있어, 공간 구성상 '단체 관광객'이나 '가족 단위 여행객'을 수용하기에 최적의 조건을 갖추고 있다.

1.2 분석의 목적 및 범위

본 보고서의 주된 목적은 단순한 임대업에서 적극적인 운영형 숙박업으로의 전환이 가져올 경제적 실익을 정량적으로 분석하고, 이를 실현하기 위한 법적, 건축적, 재무적 실행 계획을 구체적으로 제시하는 데 있다. 특히 2022년부터 축적된 홍대 지역의 숙박 시장 데이터를 기반으로 2025년 이후의 시장을 전망하고, '38평'이라는 대형 평형을 활용한 객실 구성 전략과 인테리어 비용 산출, 그리고 정부의 정책 자금 활용 방안까지 포괄적인 로드맵을 제공한다.

보고서의 범위는 다음과 같다:

- 시장 심층 분석: 2022년~2024년 홍대/마포구 숙박 데이터 및 2025년 전망.
- 법적 타당성 검토: 외국인관광도시민박업 vs 호스텔업 인허가 전략 및 마포구 조례 분석.
- 건축 및 리모델링 전략: 38평형 공간 최적화 및 2025년 기준 시공비 견적.
- 재무 분석: 예상 수익률(ROI) 시뮬레이션 및 관광진흥개발기금 융자 활용법.
- 운영 제언: 플랫폼 전략 및 리스크 관리.

2. 거시 및 미시 시장 분석: 홍대 호스피탈리티의 진화 (2022-2026)

2.1 인바운드 관광 시장의 구조적 변화와 회복

코로나19 팬데믹 이후 서울의 관광 시장은 단순한 양적 회복을 넘어 질적인 구조 변화를 겪고 있다. 2024년 기준 방한 외국인 관광객 수는 2019년 대비 약 94% 수준인 1,637만 명으로 회복되었으며, 2025년에는 이를 완전히 넘어설 것으로 전망된다.¹

여기서 주목해야 할 점은 여행객의 구성과 그들의 소비 패턴이다. 과거 명동 중심의 쇼핑 관광이 주를 이뤘다면, 현재는 홍대, 성수, 한남동 등을 중심으로 한 ‘로컬 체험형 관광’이 대세로 자리 잡았다. 특히 홍대 입구는 전 세계 MZ세대(밀레니얼+Z세대) 여행객들에게 ‘성지’로 인식되고 있다. 데이터에 따르면 2023년 방한한 젊은 관광객의 32%가 K-콘텐츠(한류) 체험을 주목적으로 방문했으며, 62%가 여가 및 휴식을 위해 방문했다고 응답했다.² 이는 단순한 숙박(Sleep)을 넘어, 한국의 젊은 문화를 향유할 수 있는 거점(Basecamp)으로서의 숙소 수요가 폭발하고 있음을 시사한다.

2.2 홍대(동교동) 지역 숙박업 수급 데이터 분석

2.2.1 에어비앤비(Airbnb) 공급 및 가동률 현황

AirDNA 및 다양한 시장 리포트를 종합 분석한 결과, 서울 지역 전체의 에어비앤비 평균 가동률은 2023-2024년 기준 약 63% 수준이다.³ 그러나 이는 공급 과잉 상태인 원룸(스튜디오)형 숙소가 평균을 하향 평준화시킨 결과이며, 마포구 내 상위 25%(Top-tier) 숙소의 경우 가동률이 85~91%에 육박하는 초호황을 누리고 있다.³

표 1: 서울 및 홍대 인근 에어비앤비 객실 규모별 공급 비율 (2024)

객실 유형	전체 공급 비율	시장 경쟁 강도	수익성(RevPAR) 잠재력
1 Bedroom (원룸형)	64%	극심함 (공급 과잉)	낮음
2 Bedrooms	24%	보통	중간
3 Bedrooms	10%	낮음 (공급 부족)	높음
4 Bedrooms 이상	1%	매우 낮음 (희소성 극대화)	매우 높음

출처: AirDNA 데이터 재구성 ³

위 데이터는 의뢰인의 건물이 가진 가장 강력한 경쟁 우위를 보여준다. 서울 전체 숙소의 64%가 1개 침실을 가진 소형 숙소인 반면, 3개 이상의 침실을 갖춘 숙소는 11%에 불과하다. 의뢰인의 건물은 총당 38평의 면적을 보유하고 있어, 한 층에 침실 3~4개와 욕실 2개를 구성할 수 있다. 이는 홍대 지역을 방문하는 4~8인 규모의 단체 관광객(가족, 친구 그룹)이 선택할 수 있는

대안이 극히 제한적임을 의미하며, 따라서 가격 결정권(Pricing Power)을 가질 수 있는 틈새시장에 해당한다.

2.2.2 호텔 vs. 공유숙박의 경쟁 구도

홍대 인근 호텔(L7, 머큐어 앰배서더 등)의 2024년 가동률은 약 85~89%로 매우 높게 나타나고 있다.⁴ 호텔은 2인 투숙객에게는 최적의 선택지이나, 4인 이상의 그룹 여행객에게는 비용 효율성이 급격히 떨어진다. 예를 들어, 6인 그룹이 호텔을 이용하려면 객실 3개를 예약해야 하며, 1박당 최소 45만 원~60만 원의 비용이 발생하고 일행이 분리되는 단점이 있다.

반면, 38평형 독채 에어비앤비는 6인 그룹에게 1박당 35만 원~50만 원 수준의 가격으로 넓은 거실과 주방을 공유하는 경험을 제공할 수 있다. 이는 호텔이 구조적으로 제공할 수 없는 가치이며, 동교동 주택가에 위치한 의뢰인의 건물이 가질 수 있는 확실한 비교 우위다.

2.2.3 가격(ADR) 동향

2022년부터 2024년까지 서울 지역의 평균 일일 숙박 요금(ADR)은 연평균 약 3% 상승하여 \$83.9(약 11만 원) 수준을 기록했다.³ 그러나 이는 전체 평균일 뿐, 홍대 인근의 3룸 이상 대형 객실의 경우 평일 30만 원대, 주말 50만 원~70만 원대의 높은 요금을 형성하고 있다.⁶ 특히 테라스가 있는 4층이나, 인테리어가 우수한 대형 객실의 경우 성수기에는 1박 80만 원 이상을 호가하기도 한다.

3. 법적 타당성 검토 및 인허가 전략 (핵심 성공 요인)

건물 전체를 숙박업으로 전환하기 위해서는 「관광진흥법」, 「건축법」, 「공중위생관리법」 등 복합적인 법규를 검토해야 한다. 특히 2024년 하반기부터 에어비앤비 등 플랫폼이 미등록 숙소에 대한 퇴출(Delisting) 조치를 강화하고 있어, 합법적인 라이선스 취득은 사업의 존폐를 가르는 필수 조건이 되었다.⁹

3.1 인허가 옵션 비교 분석

의뢰인의 건물은 단독주택이나 다가구주택이 아닌, '건물 전체'를 소유하고 활용하려는 경우이므로 일반적인 '도시민박업' 등록만으로는 한계가 있다.

표 2: 동교동 건물에 적용 가능한 숙박업 라이선스 비교

구분	외국인관광도시민박업	호스텔업 (일반생활숙박업 X)	공간대여업 (파티룸)
근거 법령	관광진흥법 제3조	관광진흥법 제3조 (관광숙박업)	세무서 사업자등록 (공간임대)

거주 요건	소유주 실거주 필수	실거주 불필요 (직원 상주 가능)	해당 없음
면적 제한	건물 내 사업장 연면적 230㎡ 미만	면적 제한 없음 (건폐율/용적률 내)	제한 없음
대상 고객	외국인 (위험 등록 시 내국인 허용)	내/외국인 모두 합법	숙박 불가 (대여만 가능)
건물 전체 활용	불가능 (면적 초과 및 거주 요건)	가능 (가장 권장되는 방식)	가능
도로 요건	4m 내외 (지자체별 상이)	원칙 8m , 예외 4m (관광특구 인근 등)	일반 건축법 적용

3.1.1 시나리오 A: 호스텔업 (Hostel Business) - [강력 추천]

의뢰인의 건물이 층당 38평(약 125㎡)으로 3개 층만 합쳐도 375㎡가 되어 도시민박업의 면적 제한(230㎡)을 초과한다. 따라서 건물 전체를 숙박시설로 활용하여 수익을 극대화하려면 *****호스텔업*****으로 등록하는 것이 유일한 정공법이다.

- **도로 폭 이슈 (The Road Width Exception):** 「관광진흥법 시행령」에 따르면 일반주거지역에서 관광숙박업(호스텔 포함)을 하려면 대지가 폭 12m(호스텔은 8m) 이상의 도로에 연접해야 한다.¹¹ 동교동 이면도로는 대부분 폭 4~6m 수준이라 이 기준에 미달할 수 있다.
- **예외 조항 활용:** 다행히 관련 법령은 *******객실 수가 20실 이하인 호스텔업으로서 지자체장(마포구청장)이 지정·고시하는 지역*******에 대해서는 도로 폭 기준을 **4m**로 완화할 수 있도록 규정하고 있다.¹¹ 동교동은 마포구의 핵심 관광 요지이므로 이 예외 조항 적용 가능성이 매우 높다. 즉시 건축사와 협의하여 해당 대지가 4m 도로 폭 예외 규정을 적용받을 수 있는지 확인해야 한다.
- **주차장 요건:** 호스텔업은 호텔에 비해 주차장 설치 기준이 완화되어 있다(지자체 조례에 따름, 통상 134㎡당 1대 꼴). 현재 건물의 주차 대수로 호스텔 허가가 가능한지 확인이 필요하다.¹²

3.1.2 시나리오 B: 복합 등록 (도시민박업 + 파티룸) - [차선택]

만약 도로 폭 문제나 정화조 용량 등으로 호스텔 허가가 불가능할 경우의 대안이다.

- **4층(주인세대):** 의뢰인이 전입신고를 하고 외국인관광도시민박업으로 등록한다.
- **2~3층: **공간대여업(파티룸)****으로 사업자 등록을 낸다. 침대 대신 소파베드나 매트리스를 구비하고 '올나잇 패키지' 형태로 운영한다.¹³
- **1층:** 일반 상가 임대 또는 리셉션/카페로 운영.

- 단점: 파티룸은 에어비앤비에서 '숙박' 카테고리로 온전히 인정받기 어려워 노출도가 떨어지며, 침구 제공이 불법으로 간주될 소지가 있어 운영 리스크가 존재한다. 수익성 면에서도 숙박업보다 낮다.

3.2 위홈(Wehome) 특례 활용

호스텔업 등록 시 내국인 숙박이 합법이므로 위홈 등록이 필수는 아니나, 마케팅 채널 확장을 위해 등록을 권장한다. 만약 도시민박업으로 진행한다면, 내국인 투숙객을 합법적으로 받기 위해 ICT 규제샌드박스 실증특례를 받은 '위홈' 등록이 필수적이다.¹⁴ 이는 연간 180일(또는 365일, 특례 조건에 따라 상이) 동안 내국인 합법 숙박을 가능케 한다.

4. 건축 및 리모델링 실행 전략 (38평 공간의 재탄생)

38평(약 125㎡)이라는 공간은 아파트 40평형대와 유사한 면적으로, 이를 어떻게 구획하느냐가 수익률(Yield)을 결정한다.

4.1 층별 공간 구성 제안 (Targeting: 단체/가족 여행객)

- 1층 ~ 3층 (각 38평): "도심 속 프라이빗 단체 펜션"
 - 컨셉: 홍대에서 가장 희소한 '방 3~4개 + 화장실 2개' 구조의 대형 객실.
 - 레이아웃:
 - 침실 3개: (1) 마스터룸(퀸베드 2개), (2) 서브룸 A(퀸베드 1개+슈퍼싱글 1개), (3) 서브룸 B(이층침대 또는 온돌방). 총 수용 인원 8~10명.
 - 욕실 2개: 기존 상가 건물의 공용 화장실을 철거하고, 객실 내부에 완벽하게 방수 처리된 욕실 2개를 신설해야 한다. 10명 규모의 단체에게 욕실 1개는 예약 포기 사유가 된다.
 - 거실 및 주방: 38평의 장점을 살려 10인용 대형 식탁(Big Table)을 배치한다. 배달 음식 문화가 발달한 한국 특성상 조리 공간보다는 다이닝 공간(Dining Area)에 힘을 줘야 한다.
 - 특화 포인트: 거실 한쪽에 '포토존(Photo Zone)'을 마련한다. 빔프로젝터와 스피커를 설치하여 라운지 바 분위기를 연출한다.
- 4층 (20평 + 테라스): "루프탑 펜트하우스"
 - 컨셉: 커플 또는 소규모 가족(4인)을 위한 럭셔리 스위트.
 - 레이아웃: 침실 1~2개 + 욕실 1개 + 개방형 주방.
 - 테라스 활용: 테라스는 이 건물의 킬러 콘텐츠(Killer Content)다. 어닝(Awning)이나 폴딩도어를 설치하여 우천 시에도 활용 가능하게 하고, 바비큐 시설(전기그릴)과 야외 자쿠지(하중 계산 필수)를 설치하면 객단가를 50% 이상 높일 수 있다.⁷

4.2 인테리어 및 시공 비용 분석 (2025년 기준)

최근 원자재 및 인건비 상승으로 인해 리모델링 비용이 급등했다. 평당 시공비는 마감재 등급에 따라 다르지만, 상업 공간을 주거용으로 전환하는 대수선급 공사임을 감안해야 한다.¹⁶

표 3: 38평형 1개 층 리모델링 예상 견적서 (단위: 만 원)

공종	예상 비용 (범위)	세부 내용 및 비고
철거 및 폐기물	400 ~ 600	기존 칸막이, 바닥, 천장 철거.
설비 및 욕실 공사	1,200 ~ 1,800	가장 중요. 욕실 2개 신설(급배수 배관, 방수, 조적). 건식/습식 분리 시공 권장.
목공사 (가벽/단열)	1,500 ~ 2,200	방 만들기, 벽체 단열(필수), 도어 설치. 인건비 상승 주요인. ¹⁸
창호 공사 (샷시)	1,000 ~ 1,500	단열 및 소음 차단을 위한 이중창 교체. (KCC, LG 등 브랜드별 상이)
전기 및 조명	500 ~ 700	배선 증설(인덕션/에어컨 용량 확보), 다운라이트, 간접조명.
바닥 및 도배	600 ~ 800	강마루 또는 데코타일(헤링본 패턴 등), 실크벽지 또는 도장.
가구 및 가전	1,500 ~ 2,500	침대(호텔급 매트리스), 시스템 에어컨, 냉장고, 세탁기, 스타일러 등.
기타 (설계/감리)	300 ~ 500	인허가용 도면 작성 및 디자인 감리.
총당 합계	약 7,000 ~ 10,000	평당 약 180만 ~ 260만 원

- 건물 전체 예산: 1~3층(각 8천만 원) + 4층(5천만 원) + 외관/계단실/루프탑 공용부(5천만 원) ≈ 약 3억 5천만 원 ~ 4억 원 예상.
- 비용 절감 팁: 욕실 시공 시 '조립식 욕실(UBR)'이나 '인조대리석 벽체 패널'을 사용하면

타일 공사 대비 공기를 단축하고 인건비를 약 20~30% 절감할 수 있다.¹⁹ 단, 고급스러운 느낌을 주기 위해 자재 선정에 신중해야 한다.

5. 수익성 분석 및 자금 조달 계획

5.1 예상 수익 시뮬레이션 (호스텔업 전환 시)

기존 월세 수익과 에어비앤비 전환 시의 수익을 비교 분석한다.

- 현재 월세 수익 추정 (보수적):
 - 38평 * 3개 층 + 4층 ≈ 월 1,200만 ~ 1,500만 원 (연 1.8억 원).
 - 관리비 및 공실 리스크 존재.
- 에어비앤비(호스텔) 전환 시 수익 추정:
 - 객단가(ADR): 1~3층 각 350,000원 (평일 25만/주말 50만 평균), 4층 300,000원.
 - 가동률(Occupancy): 보수적 65%, 목표 80%.
 - 월 매출(Gross Revenue) - 가동률 70% 기준:
 - 1~3층: 350,000원 * 21일 * 3개 층 = 22,050,000원
 - 4층: 300,000원 * 21일 = 6,300,000원
 - 총 월 매출: 약 2,835만 원
 - 운영 비용 (매출의 약 35%): 청소비, 세탁비, 공과금, 플랫폼 수수료(15%), 소모품, 유지보수.
 - 약 990만 원.
 - 월 순수익 (NOI): 약 1,845만 원.
- 결과: 월세 대비 월 350만 ~ 600만 원 이상의 추가 수익이 발생하며, 연간으로 환산하면 4,000만 ~ 7,000만 원의 증분 수익이 기대된다. 성수기(벚꽃 시즌, 연말 등)에는 수익이 이보다 1.5배 이상 증가할 수 있다.

5.2 자금 조달: 2025/2026 관광진흥개발기금 융자 활용

리모델링 비용(약 3.5억~4억 원)은 문화체육관광부의 관광진흥개발기금 융자를 활용하는 것이 가장 유리하다.²¹

- 융자 대상: 관광숙박업(호스텔업) 등록 예정자 또는 기등록자. (도시민박업은 한도가 낮거나 제한적일 수 있음)
- 용도: 시설의 신축, 증축, 개보수(리모델링) 자금.
- 조건:
 - 금리: 공공자금관리기금 융자계정 변동금리 적용 (2025년 하반기 기준 최저 2.25% 수준).²³ 시중 담보대출(4~5%) 대비 절반 수준이다.
 - 한도: 개보수 소요 자금의 100% 이내 (최대 80억 원). 의뢰인의 경우 공사비 전액 신청 가능.
 - 상환 기간: 개보수 자금의 경우 통상 4년~5년 (거치기간 포함).
- 신청 일정 (예상):
 - 2026년 상반기: 2025년 12월 말 공고 ~ 2026년 1월 접수. 4월 경 자금 집행.

- **2026년 하반기:** 2026년 5월 공고 ~ 6월 접수.
- 전략: 호스텔 사업계획 승인을 미리 받아두고, 공사 견적서를 준비하여 **2025년 연말/2026년 연초** 신청을 목표로 해야 한다.

6. 운영 조언 및 결론

6.1 운영 효율화 전략

- 채널 매니지먼트 (CMS): 에어비앤비 외에도 아고다(Agoda), 부킹닷컴(Booking.com) 등 다양한 OTA(Online Travel Agency)에 동시 등록하여 공실률을 최소화해야 한다. 특히 아시아권 관광객은 아고다 사용 비중이 높다.
- IoT 도입: 스마트 도어락, 보일러 원격 제어, 소음 감지 센서 등을 설치하여 상주 인력 없이도 관리가 가능한 시스템을 구축해야 한다.
- 청소 외주화: 3.5개 층 청소는 개인이 감당하기 어렵다. 전문 청소 업체와 계약하여 턴오버(Turn-over) 시간을 단축하고 퀄리티를 유지해야 한다.

6.2 잠재적 리스크 및 대응

- 소음 민원: 주택가 인접 시 소음 민원이 가장 큰 리스크다. 리모델링 시 창호와 벽체 방음에 과투자해야 하며, 10시 이후 정숙 규정을 엄격히 안내해야 한다.
- 정화조 용량: 숙박업 용도 변경 시 정화조 용량이 부족할 수 있다. 관할 구청에 미리 확인하여 필요시 정화조 증설 공사나 하수도 원인자 부담금을 예산에 반영해야 한다.

6.3 종합 결론 및 제언

동교동 소재 3층 반짜리 건물은 '호스텔업'으로 전환하여 전 층을 숙박시설로 운영하는 것이 가장 높은 수익률(ROI)과 자산 가치 상승을 기대할 수 있는 최적의 시나리오이다.

1. 즉시 행동: 마포구청 건축과에 해당 지번의 도로 폭 예외 적용 가능 여부 확인.
2. 설계: 38평을 쪼개지 말고, '방 3개+욕실 2개'의 대형 럭셔리 유닛으로 구성하여 희소성을 확보.
3. 자금: 2025년 말~2026년 초 관광진흥개발기금(2.25% 저리) 신청 준비.
4. 목표: 단순한 숙소가 아닌, 홍대를 찾는 단체 여행객의 '베이스캠프'로 브랜딩.

이 프로젝트는 단순한 '집 빌려주기'가 아니라 '상업용 숙박 시설 개발(Development)' 관점에서 접근해야 하며, 성공적으로 안착할 경우 월세 대비 2배 이상의 현금 흐름을 창출하는 '개시 카우(Cash Cow)' 자산이 될 것이다.

Works cited

1. From Recovery to Rebound, Sustainable Growth Strategies Amid Fierce Competition and a Rapidly Changing EnvironmentView Details | Industry Focus - Invest Korea, accessed January 15, 2026, https://www.investkorea.org/ik-en/bbs/i-5025/detail.do?ntt_sn=490809

2. South Korea Tourism Statistics 2025: All You Need to Know - GoWithGuide, accessed January 15, 2026, <https://gowithguide.com/blog/south-korea-tourism-statistics-2025-all-you-need-to-know-5254>
3. Airbnb Data on 33132 Vacation Rentals in Seoul, default | MarketMinder - AirDNA, accessed January 15, 2026, <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/kr/default/seoul/overview>
4. Package tours and hotel occupancy rate for the 1st quarter 2024 - NEWS GOV-MO, accessed January 15, 2026, https://www.gcs.gov.mo/news/detail/en/N24DcCChgs?category=Economy_and_Finance
5. Package tours and hotel occupancy rate for December and the whole year of 2024 - 澳門統計暨普查局, accessed January 15, 2026, <https://www.dsec.gov.mo/en-US/Home/News?id=30295>
6. Daily 5 # 3 bedrooms & 2 bathrooms/hongdae/5min - Airbnb, accessed January 15, 2026, <https://www.airbnb.ie/rooms/936133071935713108>
7. 3min_hongdae_st. 4br & 3bath Rooftop BBQ wifi - Apartments for Rent in Donggyo-dong, Mapo-gu, Seoul, South Korea - Airbnb, accessed January 15, 2026, <https://www.airbnb.com/rooms/46741442>
8. Hongdae 4bed room House - Seoul, accessed January 15, 2026, <https://www.booking.com/hotel/kr/60pyeong-200sqm-penteuhauseu-4bed-and-3bath-hongdaegeori-sangsangmadanggeunceo.html>
9. South Korea eases rules on urban homestay businesses for overseas tourists, accessed January 15, 2026, <https://www.straitstimes.com/asia/east-asia/south-korea-eases-rules-on-urban-homestay-businesses-for-overseas-tourists>
10. All Airbnb hosts in Korea now required to register business, accessed January 15, 2026, <https://koreajoongangdaily.joins.com/news/2025-08-19/business/industry/All-Airbnb-hosts-in-Korea-now-required-to-register-business/2378864>
11. Statutes of the Republic of Korea, accessed January 15, 2026, https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=54705&type=sogan&key=8
12. SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT ORDINANCE ON THE INSTALLATION AND MANAGEMENT OF PARKING LOTS, accessed January 15, 2026, <https://legal.seoul.go.kr/legal/english/front/page/law.html?pAct=lawView&pPromNo=1297>
13. [Dangsan Station] Rooftop, BBQ, Karaoke, up to 40 people, large party room - Airbnb, accessed January 15, 2026, <https://www.airbnb.com/rooms/1223149547163311417>
14. Home Sharing Certified by the Korean Government - 위홈, accessed January 15, 2026, <https://wehome.me/trust/en/government-certification/>
15. [Legal accommodation open sale] Hongdae Yeonnam Premium 4 Rooms • 3 Bathrooms + Outdoor Terrace + Luggage Storage • Hotel Bedding - Houses for Rent in 서울시, Seoul, South Korea - Airbnb, accessed January 15, 2026, <https://www.airbnb.com/rooms/1491774162263440132>

16. Korean redevelopment members face surging share charges as construction costs spike - CHOSUNBIZ, accessed January 15, 2026, <https://biz.chosun.com/en/en-realestate/2026/01/13/IHHOYPWKKNGNBLVRLOS2NRPYX4/?outputType=amp>
17. The average sale price exceeded 20 million won per pyeong as apartment sales prices rose sharply in .. - MK, accessed January 15, 2026, <https://www.mk.co.kr/en/realestate/11930124>
18. How to hire a crew to redo my apartment : r/Living_in_Korea - Reddit, accessed January 15, 2026, https://www.reddit.com/r/Living_in_Korea/comments/182k7lv/how_to_hire_a_crew_to_redo_my_apartment/
19. Best Way to Cut Korean Hotel Renovation Costs by 30 % with Custom Artificial Stone Shower Walls - KOTA, accessed January 15, 2026, <https://www.kotabaths.com/blog/shower-room-artificial-stone-wall-panels-korea-b2b-shower-wall-materials-best-way-to-cut-korean-hotel-renovation-costs-by-30-with-custom-artificial-stone-shower-walls.html>
20. Korea B2B Building Materials: 5 Proven Ways Korean Contractors Cut Bathroom Renovation Costs by 30% - KOTA, accessed January 15, 2026, <https://www.kotabaths.com/blog/artificial-stone-shower-room-wall-panels-korea-b2b-building-materials-5-proven-ways-korean-contractors-cut-bathroom-renovation-costs-by-30.html>
21. 경북관광협회 > 공지사항 > 2026년 상반기 관광진흥개발기금 융자 시행 안내, accessed January 15, 2026, http://gogbta.or.kr/gnuboard4/bbs/board.php?bo_table=31&wr_id=330&page=8
22. 공지 - 2026년 상반기 관광진흥개발기금 융자지원지침 공고 - 문화체육관광부, accessed January 15, 2026, https://www.mcst.go.kr/web/s_notice/notice/noticeView.jsp?pFlagJob=N&pSeq=19012
23. 2025년 상반기 관광진흥개발기금 융자지원지침, accessed January 15, 2026, https://image.starrich.co.kr/integration/ceo_files/25%EB%85%84%20%EC%83%81%EB%B0%98%EA%B8%B0%20%EA%B4%80%EA%B4%91%EA%B8%B0%EA%B8%88%20%EC%9C%B5%EC%9E%90%EC%A7%80%EC%9B%90%EC%A7%80%EC%B9%A8_0957.pdf