

로컬 스테이 운영 모델

객실 12 · 강릉 (발체 3쪽 / 전체 14쪽)

물건 분석(9만 원)의 결론 A안을 운영 가능한 사업으로 만듭니다. 전체 리포트는 운영 방식·손익 3안·공사·인허가·운영 체크리스트·자금 가정·실행 로드맵 14쪽입니다.

01 · 운영 방식 선택

구분	직접 운영	위탁 운영	부분 위탁(청소·객실관리)
월 고정비	600만	380만 + 매출 15%	480만
필요 시간	주 40h+	주 4h	주 12h
가동률 60% 잉여현금	420만	190만	330만
권고	—	—	직장 병행 시 부분 위탁

02 · 손익 3안 (월, 만원)



항목	보수	기준	낙관
매출(객실 12 × 9.5만 × 30일 × 가동률)	1,540	2,050	2,460
변동비(25%)	-385	-513	-615
고정비(부분 위탁)	-480	-480	-480
이자(5.5%)	-270	-270	-270
월 잉여현금(세전·원금상환 전)	+405	+787	+1,095

전체 리포트에서는 원금상환·세금·감가상각·수선충당을 반영한 5년 현금흐름을 제공합니다.

03 · 공사·인허가 체크리스트 (발췌)

구분	항목	담당	기간	비고
인허가	숙박업 영업신고 · 소방시설 완비증명	행정사·소방	3~4주	위반건축물 시 선행 시정
공사	객실 12 리뉴얼 · 1층 라운지 · 외벽 도장	인테리어	10주	1.8억 · 견적 2곳
설비	보일러·급탕 교체 · 승강기 점검	설비	2주	3,200만
운영 준비	OTA 등록(4채널) · 브랜딩 · 사진	운영	4주	병행
인력	매니저 1 · 청소 위탁 계약	운영	2주	부분 위탁

04 · 실행 로드맵

낙찰 ~ 잔금 (D+45)대출 실행 · 명도 협의 · 유치권 대응

D+45 ~ D+120 공사인허가 병행 · 견적 확정 · OTA 사전 등록

D+120 소프트 오픈가동률 45% 목표 · 리뷰 확보

D+240 안정화가동률 60% · 비수기 상품(장기숙박) 투입

05 · 자금 가정과 민감도 (발체)

월 잉여현금(만원) · 행: 가동률 · 열: 객단가			
	8만	9.5만	11만
45%	+222.0	+404.2	+586.5
55%	+438.0	+660.8	+883.5
60%	+546.0	+789.0	+1032.0
70%	+762.0	+1045.5	+1329.0

읽는 법

가동률 55%·객단가 9.5만이면 월 +500만 안팎. 가동률 45%에서는 객단가 11만이라야 버팁니다. 비수기 상품이 수익의 방어선입니다.

전체 리포트에서 이어지는 것

5년 현금흐름 · 대출 상환 스케줄 · 매각 시나리오(운영 3년 후 EBITDA 배수) · 철거·신축 공공 매입 전환 조건

06 · 출구 옵션

출구	시점	가치 근거	비고
운영 지속	—	월 잉여현금	기본
운영 후 매각	3~5년	EBITDA × 8~10배	리뷰·매출 이력이 가치
철거·신축 → LH 매입	즉시 검토 가능	상업지역 800% · 청년형	모두의 공공개발 수지분석 연결

작성	검수	기준
모두의 땅 분석팀	신선생(자리그룹)	2026.09 · 가상 물건