SPOT
ISSUE

18 Dec. 2025

DAOL 다올투자증권

(499790, Not Rated)

GS피앤엘

호텔업의 진가를 보여주는 중

김혜영
인터넷·게임·레저 I hyyy@daolfn.com

● 입국객 성장에 더해지는 한일령

- 2025년 3~10월까지의 월평균 입국객은 170만 명으로 역대 최대 방문을 기록했던 2016년 3~10월 월평균 155만 명보다 9% 성장. 한국에 대한 외국인들의 지속적인 관심과 함께 입국객은 증가 추세
- 추가적으로 한일령으로 인한 중국인의 일본 여행 수요가 감소한다면 일부 여행 수요가 한국으로 이동할 가능성 有
- 특히 2026년 6월 30일까지 중국인 단체 관광객 무비자가 시행 중이기 때문에 기반은 닦여있다고 판단
- 다만 11월부터 2월까지 계절적 비수기이기 때문에 즉각적으로 가시적인 효과를 보기에는 힘들 수 있음

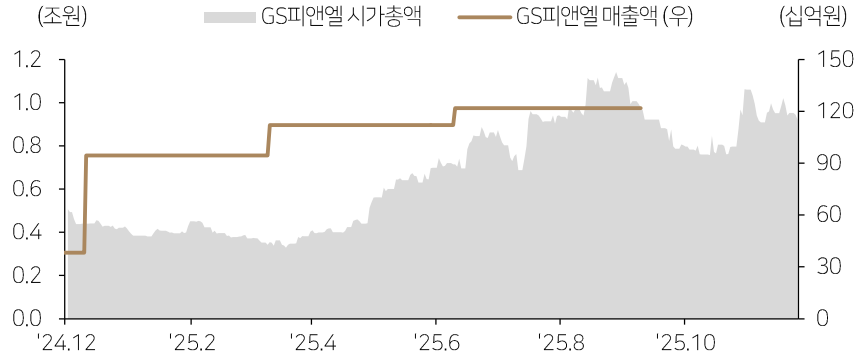
● 한정된 호텔 공급

- 서울의 5성급은 호텔은 현재 27개이며 이 중 500개 이상의 호텔은 7개뿐. 동사의 그랜드 인터컨티넨탈 서울 파르나스와 웨스틴 서울 파르나스는 각각 550실, 564실로 구성되어 있으므로 규모의 경제가 가능
- 게다가 3~4성급 호텔인 나인트리 호텔도 6개(용산점은 위탁 운영) 운영 중이기 때문에 호텔 수요 증가의 직접적인 수혜를 받을 수 있다고 판단
- 수천억원의 투자가 필요한 대형 호텔업 특성상 향후 1~2년 안에 공급이 늘어나기는 쉽지 않기 때문에 점진적인 ADR(Average Daily Rate)의 성장으로 이어질 수 있을 전망

● 웨스틴 호텔을 통한 실적 성장

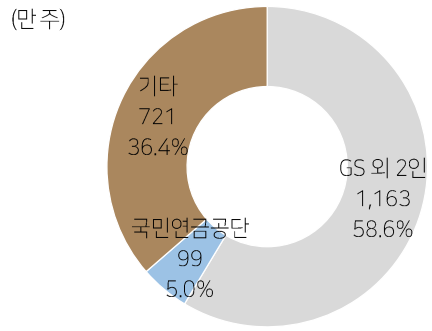
- 동사는 2024년 7월부터 코엑스 호텔을 리모델링하여 2025년 9월 15일 '웨스틴 서울 파르나스'로 재개장
- 3Q25에는 매출 반영 일수가 16일이었기 때문에 매출액은 102억원, 영업손실은 247억원 기록하였으나 4Q25부터 온기로 실적이 반영될 예정이기 때문에 큰 폭의 영업이익 증가 기대
- 한일령과 같은 이벤트를 제외하고도 매력적인 실적 성장 구간에 있다고 판단하며 레저 산업 관심주로 제시

Fig. 1: 시가총액 및 매출액 추이



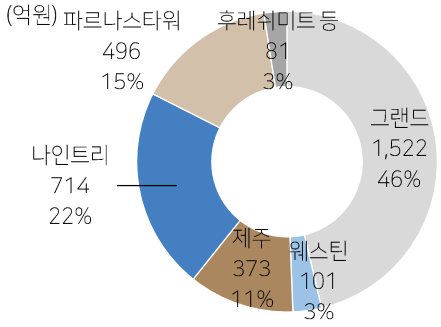
Source: Quantiwise, 다올투자증권

Fig. 2: GS피앤엘 지분 현황



Source: 다올투자증권

Fig. 3: GS피앤엘 매출 현황(3Q25 누적 기준)



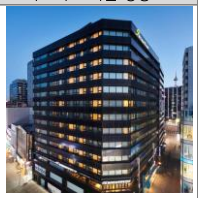
Source: 다올투자증권

Fig. 4: 호텔 사업장 현황 (1)

구분	그랜드 인터컨티넨탈 서울 파르나스	웨스틴 서울 파르나스	파르나스 호텔 제주	파르나스타워&몰	
사진					
소재지	서울시 강남구 테헤란로 521	서울시 강남구 봉은사로 524	서귀포시 중문광공로 72번길 100	서울시 강남구 테헤란로 521	
총 객실수	550실(5성급)	564실(5성급)	307실(5성급)	지상 40층(오피스 32개층), 지하 8층	-
사업구도	소유(토지, 건물)	건물소유 / 토지임차	임차	소유	소유
주요시설	연회장 15개, 식음업장 5개	연회장 7개, 식음업장 5개	연회장 3개, 식음업장 4개	오피스 32개층	리테일 25개 매장, F&B 29개 매장
연면적	41.975평	33,416평	13,166평	16,658평	2,379평

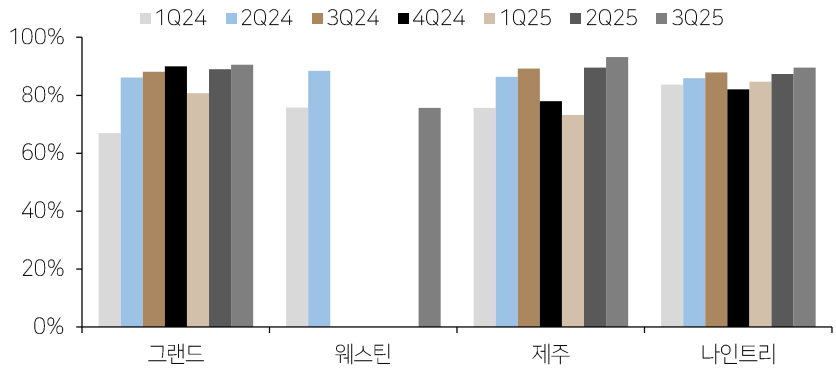
Source: 다올투자증권

Fig. 5: 호텔 사업장 현황 (2)

구분	나인트리 바이 파르나스 서울 명동 I	나인트리 바이 파르나스 서울 명동 II	나인트리 프리미어 로카우스 호텔 서울 용산	나인트리 바이 파르나스 서울 동대문	나인트리 바이 파르나스 서울 인사동	나인트리 바이 파르나스 서울 판교
사진						
소재지	서울시 중구 명동 10길 51	서울시 중구 마른내로 28	서울시 용산구 한강대로 23길 25	서울시 중구 을지로 224	서울시 종로구 인사동길 49	성남시 수정구 창업로 18
총 객실수	144실(3성급)	408실(4성급)	274실(4성급)	219실(3성급)	301실(4성급)	315실(4성급)
사업구도	임차	임차	위탁운영	임차	임차	임차
연면적	2,500평	7,330평	12,180평	2,684평	5,546평	6,924평

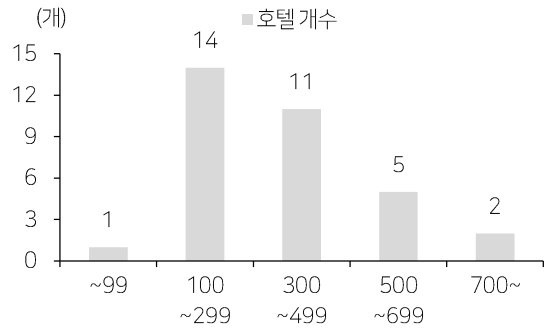
Source: 다올투자증권

Fig. 6: 호텔 OCC(Occupancy Rate; 객실 점유율) 추이



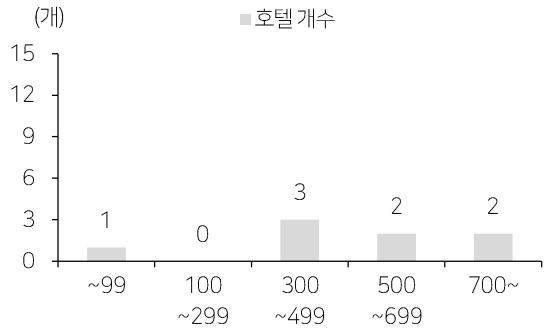
Source: 다올투자증권

Fig. 7: 서울 5성급 호텔 현황



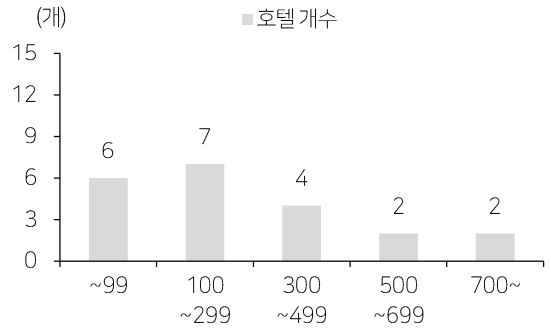
Source: 문화체육관광부, 다올투자증권

Fig. 8: 인천 5성급 호텔 현황



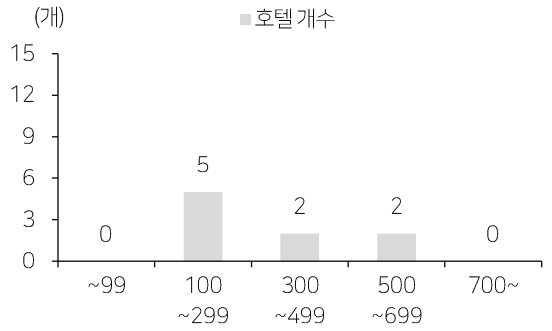
Source: 문화체육관광부, 다올투자증권

Fig. 9: 제주도 5성급 호텔 현황



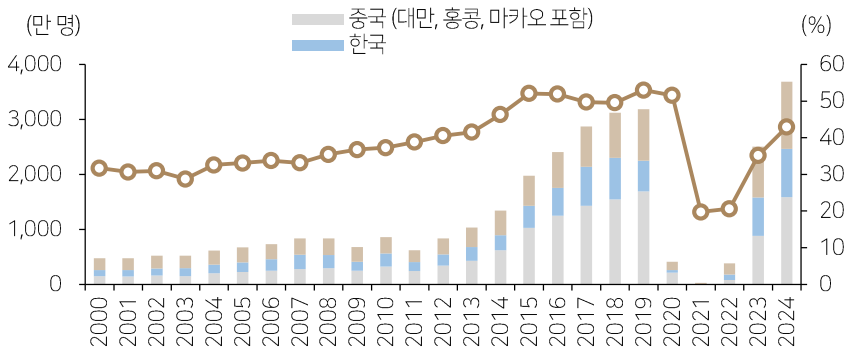
Source: 문화체육관광부, 다올투자증권

Fig. 10: 부산 5성급 호텔 현황



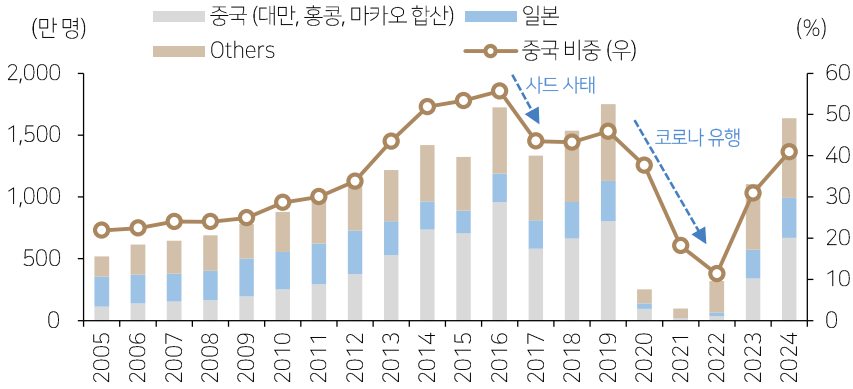
Source: 문화체육관광부, 다올투자증권

Fig. 11: 일본 국적별 입국객 추이



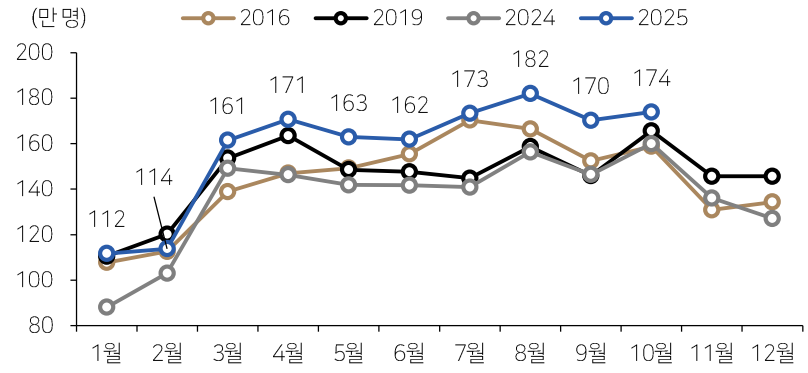
Source: JNTO(Japan National Tourism Organization), 다올투자증권

Fig. 12: 한국 국적별 입국객 추이



Source: 관광지식정보시스템, 다올투자증권

Fig. 13: 한국 월별 입국객 추이: 2016년, 2019년, 2024년, 2025년



Source: 관광지식정보시스템, 다올투자증권

Compliance Notice

당사는 본 자료를 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다. 당사는 본 자료 발간일 현재 해당 기업의 인수·합병의 주선 업무를 수행하고 있지 않습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 자료에서 추천한 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 당사는 본 자료 발간일 현재 해당 기업의 계열사가 아닙니다. 당사는 동 종목에 대해 자료작성일 기준 유가증권 발행(DR, CB, IPO, 시장조성 등)과 관련하여 지난 12개월간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 상기 명시한 사항 외에 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다. 본 자료를 작성한 애널리스트 및 그 배우자는 발간일 현재 해당 기업의 주식 및 주식 관련 파생상품 등을 보유하고 있지 않습니다. 본 자료의 조사분석담당자는 어떠한 외부 압력이나 간섭 없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성하였습니다. 본 자료는 '나눔스퀘어'와 '아리따 글꼴'을 사용하여 작성하였습니다

투자등급 비율

BUY : 89.4%	HOLD : 10.6%	SELL : 0.0%

투자등급 관련사항

아래 종목투자의견은 향후 12개월간 추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 기대 수익률을 의미

- BUY: 추천기준일 종가대비 +15% 이상
- HOLD: 추천기준일 종가대비 -15% 이상~ +15% 미만.
- REDUCE: 추천기준일 종가대비 -15% 미만.
- SUSPENDED: 기업가치 전망에 불확실성이 일시적으로 커진 경우, 분석 잠정적 중단. 적정주가 미제시.

투자 의견이 시장 상황에 따라 투자등급 기준과 일시적으로 다를 수 있음

동 조사분석자료에서 제시된 업종 투자의견은 시장 대비 업종의 초과수익률 수준에 근거한 것으로, 개별 종목에 대한 투자의견과 다를 수 있음

- Overweight: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률을 상회할 것으로 예상하는 경우
- Neutral: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률과 유사할 것으로 예상하는 경우
- Underweight: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률을 하회할 것으로 예상 경우

주) 업종 수익률은 위험을 감안한 수치