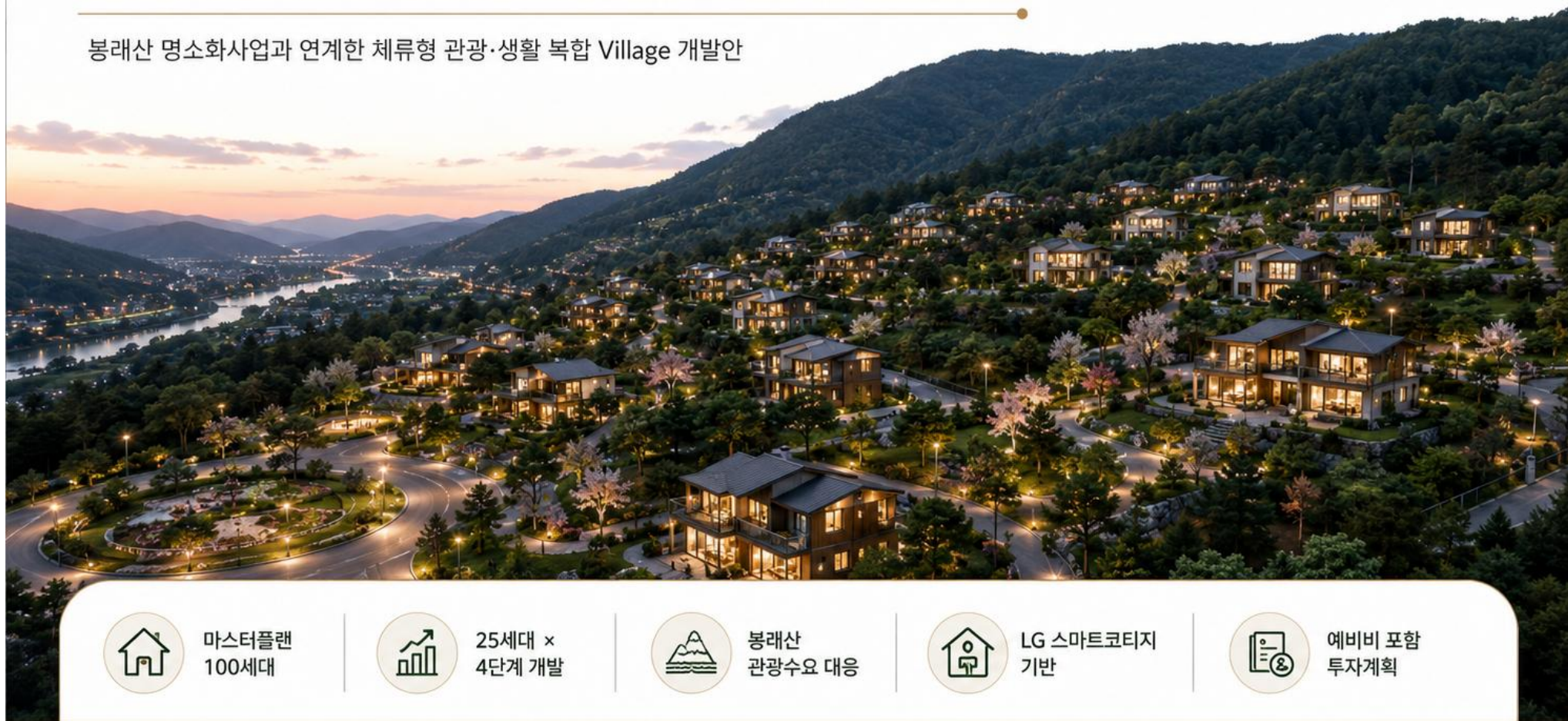




영월 STAY2on 100 프로젝트 사업계획서

(주)다우개발 주관 | 봉래산 체류형 스마트코티지 개발사업

봉래산 명소화사업과 연계한 체류형 관광·생활 복합 Village 개발안



마스터플랜
100세대



25세대 ×
4단계 개발



봉래산
관광수요 대응



LG 스마트코티지
기반



예비비 포함
투자계획

1. 사업개요 및 추진배경

봉래산 명소화사업과 연계한 체류형 스마트코티지 개발 필요성

01 | 사업개요

위치	강원특별자치도 영월군 영월읍 일원
사업명	영월 STAY2on 100 프로젝트
주관사	(주)다우개발
개발규모	스마트코티지 100세대
개발방식	25세대 × 4단계 순차개발
사업목표	체류형 관광·생활 복합 Village 조성



핵심 인사이트:

저녁 별보기와 새벽 운해 체험은
당일치기로 소화하기 어려워
숙박 수요를 직접 창출합니다.

02 | 추진배경

- 영월군 봉래산 명소화사업(2020~2026, 총사업비 약 360억원) 추진
- 봉래산 전망대·모노레일·동강별밤정원과 별마로천문대 연계
- 초대형 전시·전망공간 조성과 야간관광 콘텐츠 확장
- 관광객의 체류시간을 늘릴 숙박 인프라 필요

03 | 관련 인프라 및 관광자원



봉래산 모노레일(예시)



전망대·전시공간(예시)



별마로천문대(별 보기 체험)



동강 운해(새벽 체험)

2. 사업 타당성 분석

봉래산 관광수요 증가에 따른 숙박 부족 해소 필요

A 봉래산 명소화사업 완성 시 관광객 체류수요 급증 예상

봉래산 명소화사업이 완성되면 사계절 다양한 콘텐츠로 관광객의 장시간·체류형 방문이 크게 증가할 것으로 예상됩니다.



전망대 관람

봉래산 정상에서 영월 전경과 동강의 파노라마 조망



모노레일 탑승

산악 경관을 즐기는 모노레일 체험



천문대/전시공간 체험

천문 관측과 과학·문화 전시 체험



야간 별보기

빛공해가 적은 자연환경에서의 별빛 관측



새벽 운해 관찰

봉래산 일출과 운해 감상으로 특별한 새벽 경험



B 현재 숙박공급 vs 예상 수요

숙박수요 지수 비교 (기준=현재 공급=100)



명소화 완료 후 관광객 증가, 체류시간 연장, 야간·새벽 관광 활성화로 숙박수요는 현재 대비 약 2.5배 증가할 것으로 전망됩니다.

C 현재 시장의 주요 문제점



숙박 공급
불균형 심화

- 야간 체류형 콘텐츠 확대 야경·별보기·야간 산책 등 콘텐츠 증가
- 새벽 재방문 대신 1박 체류 전환 운해·일출 감상을 위한 숙박 수요 증가
- 성수기·주말 고급 숙박 부족 프리미엄 숙박시설 공급 절대 부족
- 가족형·기업형 숙박 모두 부족 대가족, 워케이션, 세미나 수요 수용 한계

D 결론

영월 STAY2on 100은
봉래산 관광수요를 흡수하는
핵심 체류 인프라입니다.



봉래산
명소화사업 완성



관광객 유입 증가
체류시간 연장



숙박수요
2.5배 증가



고품질 숙박
공급 필요



영월 STAY2on 100
핵심 인프라 역할

3. 개발구상 및 마스터플랜

100세대 스마트코티지 Village 개념계획



총세대수

100세대



개발방식

25세대 ×
4개 빌리지



기준상품

LG 스마트코티지
기반



운영브랜드

STAY2on



개발주관

(주)다우개발



4. 상품구성 및 사업모델

체류형 관광·생활 복합 수익모델

파트너십 및 운영 구조



상품 구성(4가지 타입)

장기거주형

- 6개월~10년 장기 체류
- 전원생활 + 커뮤니티
- 안정적 수요 기반

세컨드라이프형

- 은퇴 후 여가·힐링 중심
- 의료·문화·여가 연계
- 중장년층 특화 서비스

회원제·체험형

- 단기 체험·시즌 이용
- 가족·친구 단위 체험
- 회원제 혜택 제공

기업 위케이션형

- 기업 위케이션/연수
- 팀 빌딩·리트릿 특화
- 장기 계약형 운영

주요 수익원



사이트 이용수익
숙박/장기체류 요금
체험 프로그램 이용료



코티지 분양·리스
분양 수익
장기 리스/임대 수익



운영관리 수익
운영·관리 위탁 수수료
회원 관리 수수료



옵션수익
(Light Garden·데크·조경)
옵션 패키지 판매
인테리어·조경 업그레이드



커뮤니티 프로그램 수익
문화·강좌·체험 프로그램
제휴 서비스 수수료



단순 분양형이 아닌 운영형 수익이 결합된 복합 모델

안정적 현금흐름 + 자산가치 상승을 동시에 추구하는 지속가능 모델

5. 단계개발 및 추진일정

리스크를 줄이는 25세대 단위 순차개발 전략



핵심 실행원칙

- ✓ 100세대 일괄 착공 지양
- ✓ 사전수요 확인 후 다음 단계 진입
- ✓ 운영데이터 기반 확대
- ✓ 품질·브랜드 일관성 유지

주요 KPI



사전예약률
(1단계 성과기준)



입주 / 가동률
(단계별 목표 달성)



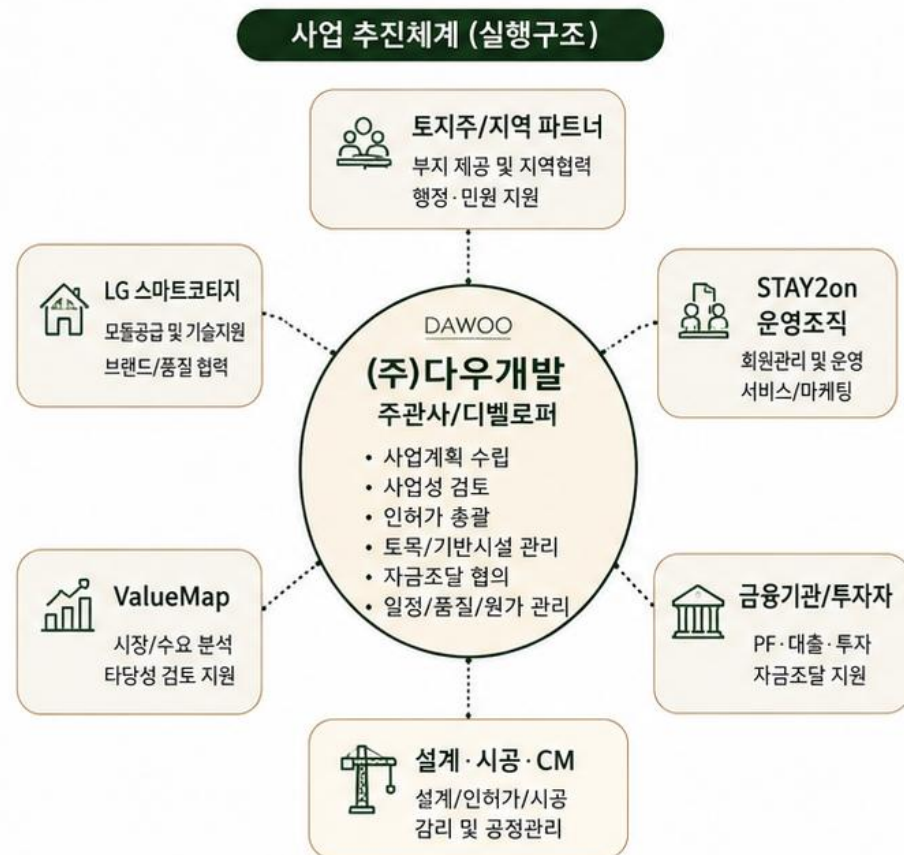
재구매·추천
(고객 만족도 지표)



분양 / 리스 전환율
(수익성 핵심 지표)

6. 사업 추진체계 및 리스크 관리

(주)다우개발 주관형 실행구조



7. 총사업비 산정

예비비를 넉넉히 반영한 보수적 개략 사업비

구분	금액 (억원)
1) 토지 및 권리확보	70
2) 부지조성·토목·도로·상하수도·전기·통신	110
3) 스마트코티지 100동 공급·설치	320
4) 커뮤니티·관리·부대시설	30
5) 조경·데크·Light Garden·외부공간	30
6) 설계·인허가·CM·PM	22
7) 마케팅·브랜딩·사전회원 모집	12
8) 금융비용·제세공과·수수료	26
9) 초기 운영준비금	10
10) 예비비	90
총사업비	720 억원



공사비·운영리스크를 고려해
예비비를 공격적으로 반영한 구조

영월 Stay2on 100 프로젝트 | 운영가정 및 매출추정

Stay2on
영월 Stay2on 100

100동 운영 기준 객실 단가, 점유율, 월매출 및 연매출 분석

01 / 02

1. 사업 개요

-  위치 강원특별자치도 영월군 영월읍 일원
-  규모 총 100동
-  상품 전 세대 LG 스마트코티지 + 스마트파빌리온(라이트가든) 기본 설치
-  총사업비 720억원
-  운영형태 숙박형 + 장기체류형 + 회원제 + 기업 워크케이션
-  운영전제 봉래산 관광수요와 연계한 고가치 체류형 숙박단지

3. 운영 가정

-  안정화 평균 점유율: 90%
-  운영일수: 연 365일
-  성수기 및 주말 객단가 상승 반영
-  공실은 낮고 재방문율이 높은 프리미엄 체류형 숙박단지 가정
-  부가매출 포함: F&B, 체험프로그램, 카페, 기념품
-  기업수요 포함: 워크케이션, 세미나, 리트릿, 팀빌딩

2. 객실 구성 및 평균 객실단가

구분	구성	동수	면적	기준인원	평균 객실단가(1박)
A타입	스마트코티지 72 + 라이트가든	60동	24평 + 5평	2~4인	320,000원
B타입	스마트코티지 82 + 라이트가든	30동	27평 + 5평	2~5인	360,000원
C타입	스마트코티지 92 + 라이트가든	10동	30평 + 5평	2~6인	420,000원
평균 객실단가					346,000원

4. 월 수입 및 연 수입 추정

구분	계산근거	월평균	연간
① 객실 숙박수입	346,000원 × 90% × 365일 × 100동	9.47억원	113.6억원
② 부가수익 (F&B·체험·카페·기념품)	객단가 연계 부가매출, 재방문·체류 특화	2.00억원	24.0억원
③ 부대시설 수익 (기업 워크케이션·세미나·라운지 대관 등)	기업 워크케이션, 세미나, 라운지 대관 등	1.00억원	12.0억원
합계	총 매출	12.47억원	149.6억원



월 총매출
12.47억원



연 총매출
149.6억원



봉래산 전망대



별 보기 체험



새벽 운해



야간 체류 수요
지속 확대



봉래산 관광수요와 연계한 프리미엄 체류형 단지

영월 Stay2on 100 프로젝트 | 무차입 전액 자기자본 기준 비용·수익 및 투자회수 분석

Stay2on
영월 Stay2on 100

연 운영비, 순영업현금흐름, 투자금 회수기간 분석

02 / 02

1. 연간 운영비

구분	연간비용
 운영 인건비	15.0억원
 시설 유지관리비	12.0억원
 마케팅·홍보비	4.0억원
 관리비(전기·수도·통신·보안·공용관리)	6.0억원
 기타 일반관리비	3.0억원
합계	40.0억원

2. 자금조달 구조



3. 연간 수익 분석

 연 총매출	149.6억원
 연 운영비	40.0억원
 EBITDA / 순영업현금흐름	109.6억원
 연 이자비용	0원
 연 순영업현금흐름	109.6억원

※ 감가상각·법인세 반영 전 단순 운영현금흐름 기준

4. 투자회수 기간



산식 : $720\text{억원} \div 109.6\text{억원} \approx 6.6\text{년}$



무차입 구조이므로 이자 부담 없이
순영업현금흐름으로 회수기간 산정

5. 월 손익 환산

 월평균 총매출	12.47억원
 월평균 운영비	3.33억원
 월평균 이자비용	0원
 월평균 순영업현금흐름	9.14억원

6. 결론



총사업비 720억원을 전액 당사 자금으로 투입할 경우,
영월 Stay2on 100은 연 총매출 149.6억원,
연 운영비 40.0억원을 기준으로 연 109.6억원 수준의
순영업현금흐름이 기대되며,
무차입 구조 기준 약 6.6년 내 투자금 회수가 가능한
안정적 프리미엄 체류형 숙박사업입니다.



※ 상기 수치는 개략 사업성 검토를 위한 가정치이며 실제 운영단가, 가동률, 세금, 감가상각, 정책 및 인허가 조건에 따라 변동될 수 있습니다.