

새로운 숙박, 커넥티드 스테이션

**Wholphin**  
VALUABLE BRIDGE FOR YOU

# 목차

1. 커넥티드 스테이션 소개 ..... p. 3
2. 개발 및 운영 레퍼런스 ..... p. 13

## 커넥티드 스테이션, 어떤 경우에 무료 문의가 가능한가요?

1

### 새로운 수익 창출을 위해 창업을 고민하고 계신 분

- 남들 다 하는 레드오션은 피하고,  
폐업 가능성은 낮고,  
노동은 최소화할 수 있는  
**안전 아이템을 찾고 계신 분**
- **나만의 브랜드로 창업을 희망하지만,**  
노하우가 없어 **일반 프랜차이즈를**  
**고려하고 계신 분**

2

### 세컨하우스 매입을 고려하시거나 보유한 세컨하우스의 수익화 + 관리를 희망하시는 분

- **보유 중인 세컨하우스의 경우,**  
평일 중 **수익화 + 시설 관리가**  
**한번에 해결**되었으면 하시는 분
- **신규 세컨하우스를 희망하시는 경우,**  
니즈에 맞는 **매물 추천부터**  
**평일 수익화 + 전문가 시설 관리까지**  
**원스톱으로 해결**하길 바라시는 분

2억, 4억까지도 필요한 프랜차이즈 창업!

개업 이후에도 비용은 계속 들어가고,  
장시간 노동을 감내해야 합니다.

임대료 + 주기적인 리모델링 비 + 교육비 + 초도물량 매입 + ...

하지만, 이미 **레드오션**인 프랜차이즈 시장.

신규 경쟁자 진입 시,  
권리금 없이 폐업하는 경우도 다반사입니다.

**이투데이**  
더는 못 버텨...권리금도 포기, 스스로 밥줄 끊는 외식업  
치킨 패스트푸드 호프집 등 애분기 개업보다 폐업이 많아소비자 고물가 장기화 피로감1000원  
백주 등 초저가 열광을 받는 외식업장이 늘고 있다.  
2024. 8. 27.



**이투데이**  
"고용 창출 일등공신" vs "폭박 안 차면 다행" [프랜차이즈 명암]  
'반짝 인기' 탐우루, 폐업 두 자릿수 경증진입 장벽 낮은 카페, 창업보다 폐업 더 많아(이투데이  
그래픽팀)회적금 롱망 투자해 야심차게 차렸는데...  
2024. 1. 24.



**MSN**  
피자 프랜차이즈가 세제까지 강매 과징금 14억 원  
주방세제처럼 불필요한 물건까지 필수 품목으로 정해 가맹본부에서 비싸게 사도록 한 피자 프  
랜차이즈 :가 14억 원대 과징금을 물게 됐다.  
3주 전



**MBC 뉴스**  
[제보는 MBC] '백화점 식당' 믿고 창업했는데 폐업 날벼락  
백화점에 들어간 식당이라 매출이 좋다는 말을 믿고 프랜차이즈 식당을 열었는데, 몇 달 전부터  
정산금이 끊기거나 백화점에서 쫓겨났다는 등의 피해...  
1개월 전



**쿠기뉴스**  
"소형점포 믿었는데"...소자본 분식 프랜차이즈, 줄폐업 행렬  
'소형점포' 등을 믿고 시작한 분식 프랜차이즈 매장의 폐업이 늘어나고 있다. 대표적인 소자본  
창업아이템 '분식' 프랜차이즈가 고물...  
2024. 6. 29.



프랜차이즈 본사 권고안을 따르게 되면, 가맹점주들은 1주일에 72~84시간 일하  
는 등 연중 장시간 노동을 감내해야 한다. 2022. 3. 2.

**한국일보**  
https://www.hankookilbo.com / News / Read  
오픈 시간 늦었다며 치킨 가맹점에 불이익 줘도 될까 - 한국일보

주최 스타넷정보 · 위관

“

소중한 내 돈, 어떻게 지키고  
불릴 수 있을까요?

”



임대료에, 낮은 생존 가능성에, 본사를 위한 비용에,  
장시간 노동에, 골치 아픈 인력 관리에 투자하지 마세요.

지속적인 수익에, 나의 자산에, 편안한 시스템에 투자해야 합니다.

“

**관건은 수익화 자산 마련!**

”

홀핀이 예산에 맞는 + 매력적인 자산을 찾아,  
리모델링부터 **수익화**까지  
효율적으로 세팅해드립니다.

**홀핀의 신개념 숙박, 커넥티드 스테이션!**  
숙박업 호황 시대, 합법 알짜 자산을 선점하세요.

1

**열심히 번 돈, 임대료로 내실 건가요?**

투자는 내 자산 마련에 써야 합니다.

초기 투자비용만 들이면  
꾸준한 수익을 내는 자산이 내 것!

2

**비용 지출은 필요할 때만!**

사업은 비용 최소화, 수익 극대화가 기본.

월 프랜차이즈 수수료 없이  
수익률을 지키고, 자산 가치를 높이세요.

3

**내 상황에 맞는 운영 방식 선택!**

투자자 분의 니즈와 상황에 맞는  
운영 방식을 선택하실 수 있습니다.

직접 숙박사업을 하고 싶다면 → 투자자 직접운영  
편안하게 투자만 하고 싶다면 → 홀핀 위탁운영

\* 운영 방식은 상호 전환이 가능합니다.

4

**숙박 노하우가 없으신가요?**

안심하세요! 개발부터 운영까지,  
폭넓은 경험을 쌓아온 홀핀이 함께 합니다.

브랜딩, 사업성 검토, 디자인, 시공, 마케팅,  
필요 시 운영까지 원스톱으로 도와드리겠습니다.



고즈넉한 교토의 외곽에 위치 프라이빗 럭셔리 휴식과 몰입에 특화된 사무 공간을 담아낸 숙소. cf. Aman Kyoto, Kyoto, Japan.

1

## 다양한 지역과 물건으로 가능한 숙박 상품

1. 서울 / 지역 도심 → 주거 / 숙박시설
2. 지역 소도시  
→ 구옥 / 폐가 / 게스트하우스 / 여관 / 호텔 등

2

## 자산에 딱 맞는 커스텀 디자인 적용

- 물건의 상태와 입지를 고려한 커스텀 디자인
- 상품 가치 업그레이드
- 매출 극대화 및 자산 가치 상승 기대

3

## 즐기고, 쉬고, 프로젝트를 하는 맞춤형 숙소

- 타겟팅은 글로벌하게!
- 전세계적으로 증가하는 디지털 노마드\*까지도 선호할  
다가능 설계 + 서비스 특화 상품 기획

\* 24년 기준, 미국 디지털 노마드 1,703만 명 추산.

\* Nomad List 24년 기준으로 디지털 노마드의 1개 도시 평균 체류 기간은 64일.  
→ 중장기 고객 유치 병행으로 안정적 매출 지향.

4

## 로컬리티를 반영한 특별한 체험 공간

- 동네나 지역만의 매력을 경험하는 공간과 서비스
- 전세계적 관광객 취향이 체험형으로 변화 중
- 국내외 MZ세대까지 아우르는 숙박 상품

한스경제

달라진 MZ 관광객...면세업계, '체험형 콘텐츠'로 활로 찾는다

[한스경제=이수민 기자] 면세업계가 달라진 관광객 소비 트렌드에 맞춰 체험형 콘텐츠를 강화하고 있다. 개별 여행을 선호하고, 체험적 소비를 중시...

2023. 12. 28.



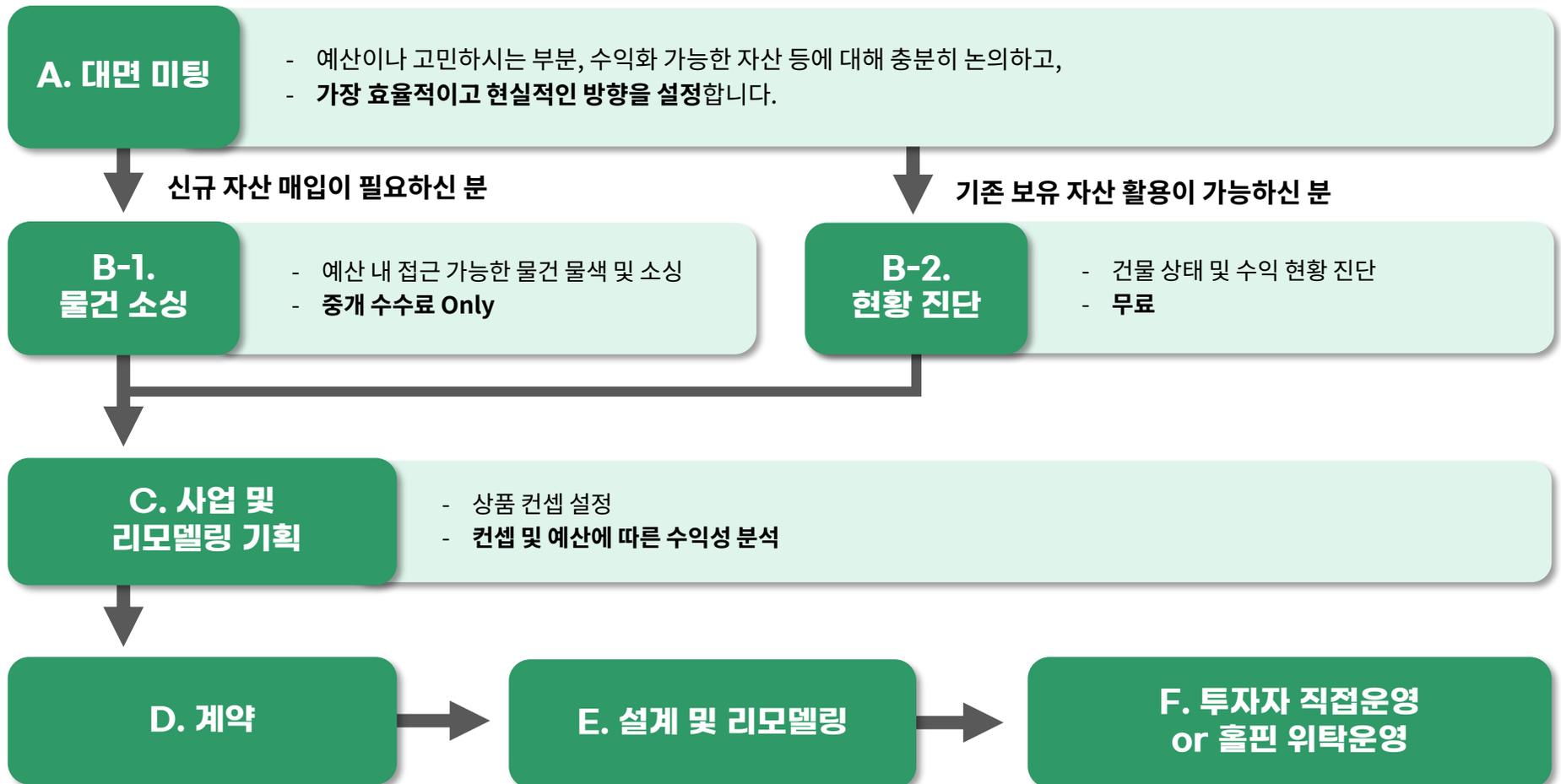
카카오모빌리티

<https://www.kakaomobility.com/newsroom/detail>

더 프라이빗하게, 더 현지인처럼... 외국인 관광객들이 변했다

2024. 5. 8. — 한국문화관광연구원의 자료에 따르면, 23년 외국인관광객 중 개별여행을 하는 비중이 85%로 조사돼 4년 전인 19년도 대비 9.4%p 증가했습니다. 반면 ...

계약 전까지 충분한 논의 과정(A~D)을 통해  
투자자 분께 가장 합리적인 솔루션을 제공해드립니다.

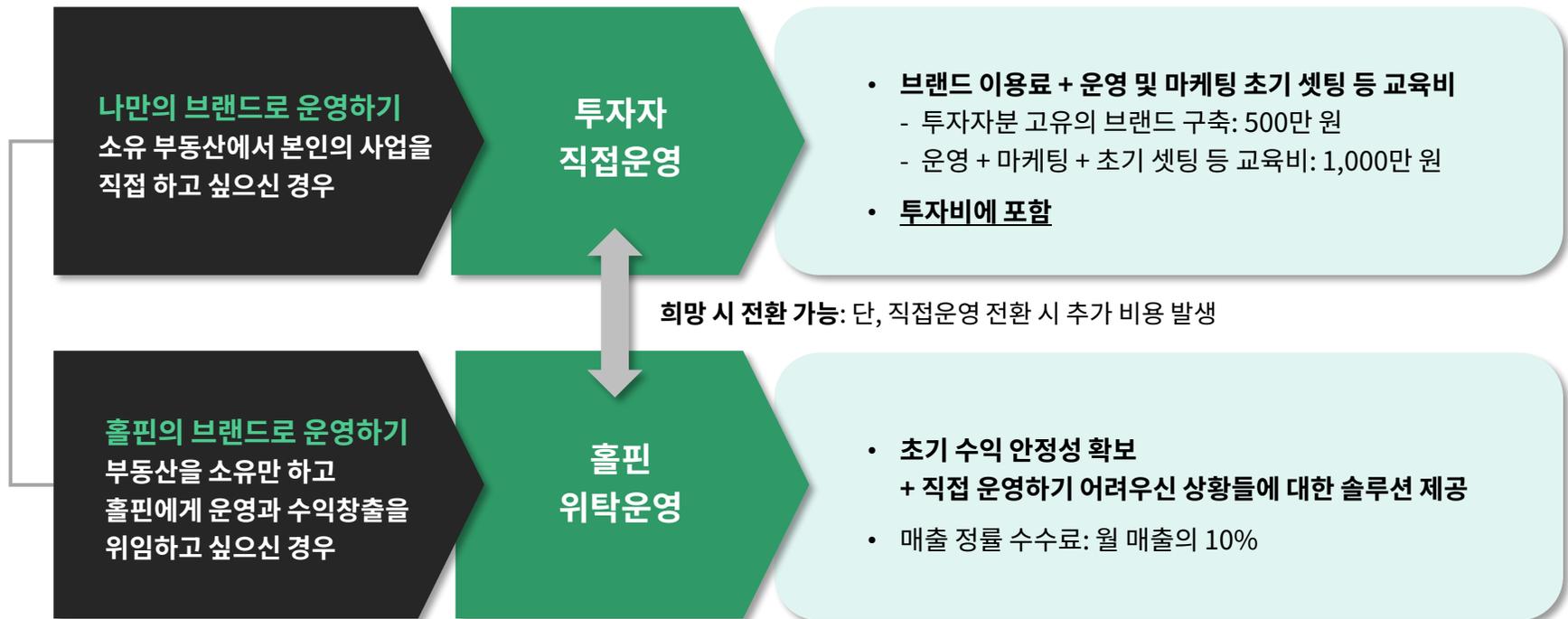


홀핀은 운영에 변수가 많다는 점을 잘 이해하고 있습니다.

투자자 분의 상황에 따라 **적합한 운영 방식을 선택하고, 전환하세요.**

예시 1. (변경 전) 투자자 직접운영: 불가피하게 직접운영이 어려워지신 경우 → (변경 후) 홀핀 위탁운영으로 전환

예시 2. (변경 전) 홀핀 위탁운영: 위탁운영 중, 본인만의 브랜드를 구축하고 싶어지신 경우 → (변경 후) 투자자 직접운영으로 전환



1

**숙박 수요 증가 + 공급 감소 예정**

- 수요 증가: 외국인 관광객 → 코로나 이전의 97% 수준으로 회복\*
  - 공급 감소: 에어비앤비 규제 강화 → 신규 진입 + 불법 숙소 퇴출 가속화 예정
- **합법적 + 시설/서비스 차별화를 확보한 숙소만이 생존할 것**

2

**높아지는 K-위상 & 방한 여행 스펙트럼 확대 \*\***

- 한류의 인기로 외국인 관광객 증가가 이어질 것으로 예상
- 글로벌 차원에서 지역색이 뚜렷한 독특한 콘텐츠 선호도 상승 → 커넥티드 스테이션의 로컬 특화 서비스

3

**호텔 그룹의 자체 전문가 풀 보유**

- 그룹 내 국내외 전문가 6천 명 풀 보유
- 전문가 풀을 대상으로 마케팅 가능 → 신속한 초기 모객 + 수수료 X

\* 한국관광공사 통계

\*\* 한국문화관광연구원, 『관광 트렌드 분석 및 전망 2023-2025』

## 커넥티드 스테이션 소개 | 투자비 및 수익률 분석

아래 내용은 **신규 매입 후 + 일반 운영 시** 예시 자료로써 참고 부탁드립니다.  
투자 금액에 맞는 물건과 방향을 제안드릴 수 있도록, 투자자 분 입장에서 최선을 다 하겠습니다.

구분	투자자 직접 운영	홀핀 위탁운영
총 투자비	2~4억 (브랜드 구축 + 교육비 1,500 만 원 포함)	2~4억
- 리모델링 비	1~2억 원	
- 매입가	1~2억 원	
예상 월 매출 (+)	약 700~1,000만 원	
예상 월 운영 비용 (-)	월 매출의 40% 내외 - 공과금 - 비품/소모품 및 세탁 - 마케팅 및 기본 보험료 등	
위탁 운영 수수료 (-) (홀핀 위탁운영 시)	없음	약 70~100만 원 (매출의 10%)
예상 월 최대 순이익	약 420~600만 원 (총 투자비 대비 최대 36% 수익)	약 350~500만 원 (총 투자비 대비 최대 30% 수익)
비고	1. 매입가/리모델링 비는 예산, 지역, 물건 상태 등에 따라 변동될 수 있습니다. 2. 예상 매출 및 운영 비용은 지역, 물건 상태, 운영 방식 등에 따라 변동될 수 있습니다. → 상기 내용은 매입 가능 물건 제안을 도와 드리면서 상세히 설명 드릴 예정입니다.	

## 커넥티드 스테이션 소개 | 투자비 및 수익률 분석

아래 내용은 **기존 보유 자산 + 평일 운영 시 예시 자료**로써 참고 부탁드립니다.  
투자 금액에 맞는 물건과 방향을 제안드릴 수 있도록, 투자자 분 입장에서 최선을 다 하겠습니다.

구분	투자자 직접 운영	홀핀 위탁운영
총 투자비	1~2억 (브랜드 구축 + 교육비 1,500 만 원 포함)	1~2억
- 리모델링 비	1~2억 원	
- 매입가	없음	
예상 월 매출 (+)	약 500~700만 원	
예상 월 운영 비용 (-)	월 매출의 40% 내외 - 공과금 - 비품/소모품 및 세탁 - 마케팅 및 기본 보험료 등	
위탁 운영 수수료 (-) (홀핀 위탁운영 시)	없음	약 50~70만 원 (매출의 10%)
예상 월 최대 순이익	약 300~420만 원 (총 투자비 대비 최대 50% 수익)	약 250~350만 원 (총 투자비 대비 최대 42% 수익)
비고	1. 매입가/리모델링 비는 예산, 지역, 물건 상태 등에 따라 변동될 수 있습니다. 2. 예상 매출 및 운영 비용은 지역, 물건 상태, 운영 방식 등에 따라 변동될 수 있습니다. → 상기 내용은 기존 자산 검토를 도와 드리면서 상세히 설명 드릴 예정입니다.	

## 사례 1. 서울 / 주거 A (150평)



구축 건물  
(노후화,  
공실 이슈)

타겟 설정  
및  
타겟 특화  
리모델링  
(단기형)

장기 거주 객실  
+  
커뮤니티 공간  
구성

수익화

## 사례 2. 지방 광역도시 / 여관 (20실)



구축 건물  
(노후화,  
공실 이슈)

타겟 설정 및  
타겟 특화  
리모델링  
(단기형)

단기 중심  
객실 운영

수익화

\* 위 레퍼런스는 홀핀 플레이스 핵심멤버들의 커리어상 레퍼런스이자, 이전 사업체에서의 경력들을 포함.

“ 서울 5성급 호텔부터, 지방 소형 코리빙까지 ”

홀핀 플레이스는 **30개** 이상의  
다양한 상품과 규모의 숙박시설을 개발해왔습니다.

**경험과 노하우를 토대로, 개발부터 안정적인 매출까지 친절히 도와드립니다.**

**서울 J 호텔**  
사업성 분석,  
세부항목별 매출/손익  
국내외 럭셔리 호텔 시장 조사  
그 외 호텔 부문 자문



**베트남 하노이  
B 프로젝트**  
브랜드 도입 협상 대행,  
사업타당성 검토, 개발방향 설정



**고성 R 호텔**  
오픈 전 운영 조직 세팅  
운영 세팅을 위한 방향 설정 및  
전체 운영 플로우 기획



**제주 G 호텔**  
리모델링 타당성 검토,  
시장 조사, 풀빌라 동 개발,  
사업 타당성 자문



**지방 / 5성급 호텔**  
시장조사, 사업성 분석,  
개발계획 수립



**지방 T 호텔**  
재개발 방향 수립,  
사업성 분석,  
신규 호텔 개발 방향 설정



**제주 B 호텔**  
4개 호텔 개발 기획  
시장 조사 및 사업타당성 자문



**C사 호텔 사업 진출**  
사업타당성 분석,  
임대자 전략,  
개발계획수립 (26년 완공 예정)



**서울 I 호텔**  
개발 방향 설정,  
사업성 분석



**여수 B 호텔**  
마스터 플래닝



**부산 G 호텔**  
사업성 분석,  
적정 매입가 산정



**남양주 A 호텔**  
시장조사, 개발방향 수립,  
설계 자문, 사업성 분석,  
운영전략 수립



“ 서울 5성급 호텔부터, 지방 소형 코리빙까지 ”

홀핀 플레이스는 **30개** 이상의  
다양한 상품과 규모의 숙박시설을 개발해왔습니다.

**경험과 노하우를 토대로, 개발부터 안정적인 매출까지 친절히 도와드립니다.**

호텔산업보고서  
(19년도)  
매입매각파트 담당



광고 M 호텔  
운영사 도입 프로젝트  
브랜드 도입, 협상 대행



서울 개발 프로젝트 H  
사업성 분석,  
호텔/레지던스/컨벤션  
개발방향 설정,



서울 P호텔  
경영전반 점검,  
개선과제 도출 및 실행



대구 L호텔  
경영 정상화를 위한 자문  
매출 확보 및 비용 합리화 설계  
사업주 니즈에 따른 매각 성공 자산



베트남 하노이  
특급호텔 개발 프로젝트  
브랜드 도입 및 협상 대행,  
설계 자문



제주 풀빌라  
사업성 분석,  
적정 Cap Rate 산출



광명 T호텔  
서비스 기획, 설계 자문,  
멤버십 프로그램 기획



서울 L 코리빙  
총 5,000평  
주거부 기획 및 설계 자문



서울 C 코리빙  
총 1,000평  
사업성 검토 및 공간 PM



대전 S 코리빙  
총 200평  
공간 개발 PM



서울 C 코리빙  
총 1,800평  
리모델링 및 공간 PM



“ 수많은 숙박시설의 오픈부터 각 분야의 운영, 경영지원, 세일즈까지 ”

꾸준히 쌓아온 **20여개**의 성공적인 운영 레퍼런스.  
홀핀은 운영의 그 어떤 디테일도 놓치지 않습니다.

서울 A 호텔  
오픈 및 안정화



서울 S 호텔  
오픈 및 안정화



프랑스 A 호텔  
프론트, 키친, F&B 등



독일 N 호텔  
고객관리, 세일즈



영국 A 호텔  
프론트



스위스 B 호텔  
F&B, 연회 근무



부산 R 호텔  
오픈 준비, 구매, 총무,  
시설관리 전반



A 호텔그룹  
국내 MICE 영업관리



M 호텔 체인  
국내 오픈 세일즈



W 호텔 체인  
국내 오픈 세일즈



서울 I 호텔  
경영지원



프랑스 B 호텔  
오퍼레이션, R&B 근무



“ 수많은 숙박시설의 오픈부터 각 분야의 운영, 경영지원, 세일즈까지 ”

꾸준히 쌓아온 **20여개**의 성공적인 운영 레퍼런스.  
 홉핀은 운영의 그 어떤 디테일도 놓치지 않습니다.

스위스 C 호텔  
 오퍼레이션, R&B 근무



서울 N 호텔  
 오픈 및 안정화  
 해당 브랜드로 국내 최초 5성 획득



서울 B 호텔  
 오픈 및 4성 획득



서울 C 호텔  
 오픈 및 4성 획득



서울 G 코리빙  
 공간 운영 및 관리



서울 L 코리빙  
 총 150평  
 공간 운영 및 관리  
 (점유율 90% 이상)



대전 S 코리빙  
 총 200평  
 공간 운영 및 관리



통영 T 코리빙  
 총 500평  
 공간 운영 및 관리



서울 L 코리빙  
 총 5,000평  
 초기 모객  
 (개관 3개월 전 점유율 50% 달성)



서울 C 코리빙  
 총 1,800평  
 전체 공간 운영,  
 상업 시설 위탁운영사 선정



서울 C 코리빙  
 총 1,000평  
 공간 운영 및 관리,  
 사업 안정화



THANK YOU



Contact to : 심지헌 부대표

Mail : [jh.shim@wphin.com](mailto:jh.shim@wphin.com)

Tel : 02-778-0113

Address : 서울시 종로구 인사동5길 26, 6층