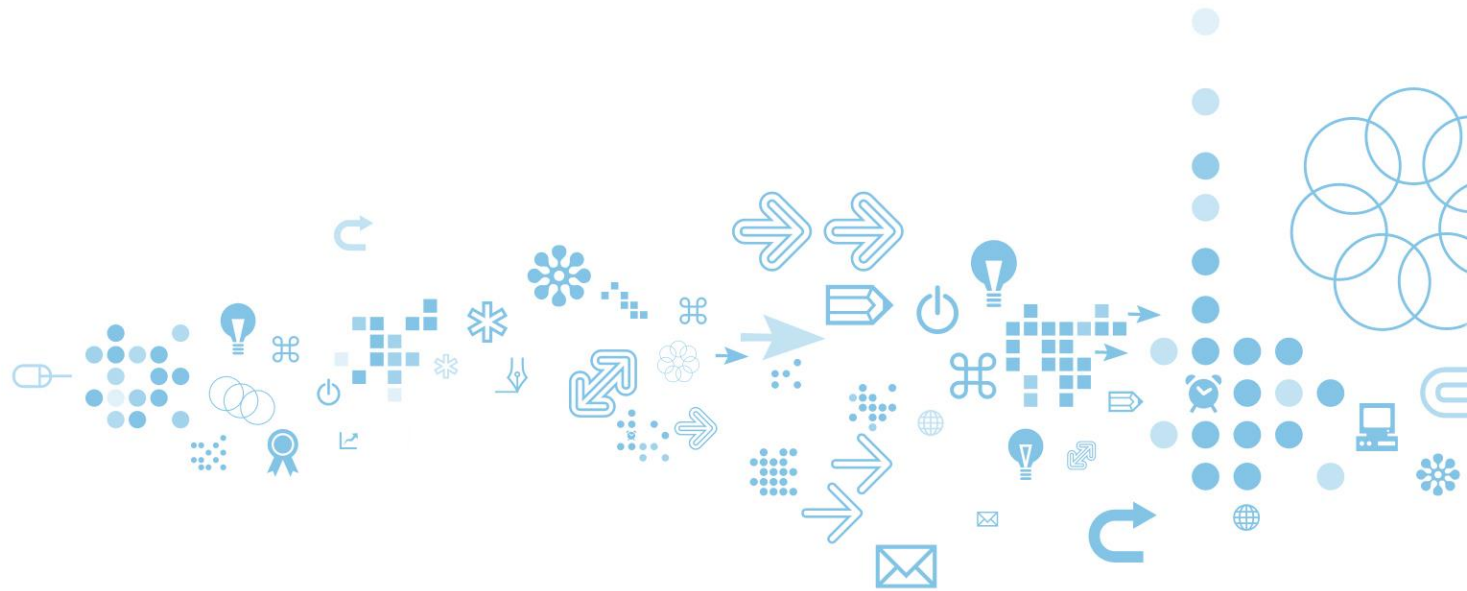


# 국민관광 리조트론



# 01

## 리조트의 개념

1

### 리조트의 개념



# 01

## 리조트의 개념

1

### 리조트의 개념

구분	정 의
에센스영한사전	유흥지, 번화가, 사람들이 모이는 곳, 자주 다님
웹스터 사전	어원은 프랑스 고어인 resoritur(re=again, sortir=to go out)에서 유래되어 자주 찾아가는 장소의 의미
옥스퍼드사전	특별한 목적(휴가, 건강회복 등)을 위해 사람들이 찾아가는 곳으로 종합 레크리에이션 센터 또는 종합관광지라고 부를 수 있으며 중세 유럽의 순례자 센터가 전신이라고 하는 설

# 01

## 리조트의 개념

1

### 리조트의 개념

구분	정 의
한국	관광객의 휴양이나 여가사용을 위하여 일정한 장소에서 음식, 숙박, 운동, 오락 시설, 민족, 문화자원소개시설, 관람시설 등 휴양에 적합한 시설을 갖추어 이를 이용하게 하는 업
미국	사람들이 휴식이나 레크리에이션을 즐기기 위해 자주 가는 장소
영국	휴식과 건강회복을 위해서 자주 찾아가는 장소
일본	양호한 자연조건의 토지를 갖춘 상당규모의 지역으로 국민이 여가 등을 이용하여 체재하면서 스포츠, 레크리에이션, 교양문화활동, 휴양집회 등의 다양한 활동을 할 수 있도록 종합적인 기능이 정비된 지역

## 01

## 리조트의 개념

## 2

## 리조트의 어원

## 프랑스

‘Resort’의 어원은 프랑스의 ‘Resortier’에서 유래되었으며 Re + Sortier의 뜻이다. 여기서 ‘Re’는 Again의 의미이며 ‘Sortier’는 ‘To go out’ 으로 자주 드나드는 장소를 의미 한다. 따라서 어원들을 종합해 볼 때 ‘리조트란 심신의 피로를 풀고 회복하기 위해 자주 찾아가서 즐기는 장소’

## 01

## 리조트의 개념

## 2

## 리조트의 어원

- 1936년 프랑스에서 처음으로 유급휴가가 실시되자 근로자들은 여름 휴가인 바캉스를 얻어 동쪽의 해안가로 몰려 감
- 그 이유는 그때까지 귀족들이 휴가를 해변에서 보냈기 때문이며, 근로자들은 그들의 행위를 따라하면서 신분 상승을 꿈꾸고자 했던 욕망이 담겨있음





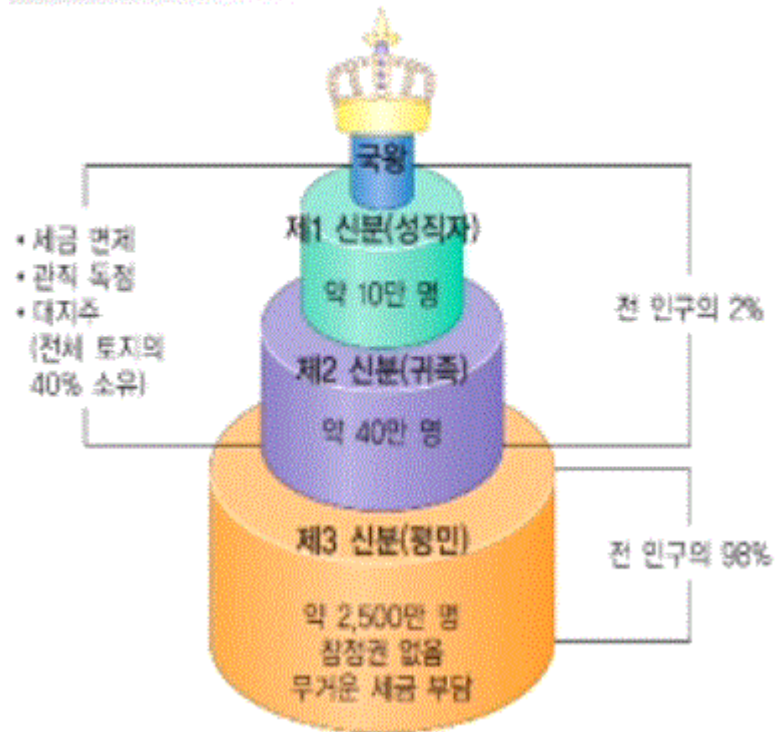
# 01

## 리조트의 개념

2

### 리조트의 어원

#### 18세기 프랑스의 신분 구조



귀족 따라하기!!

소비를 통한 욕망 해소!!

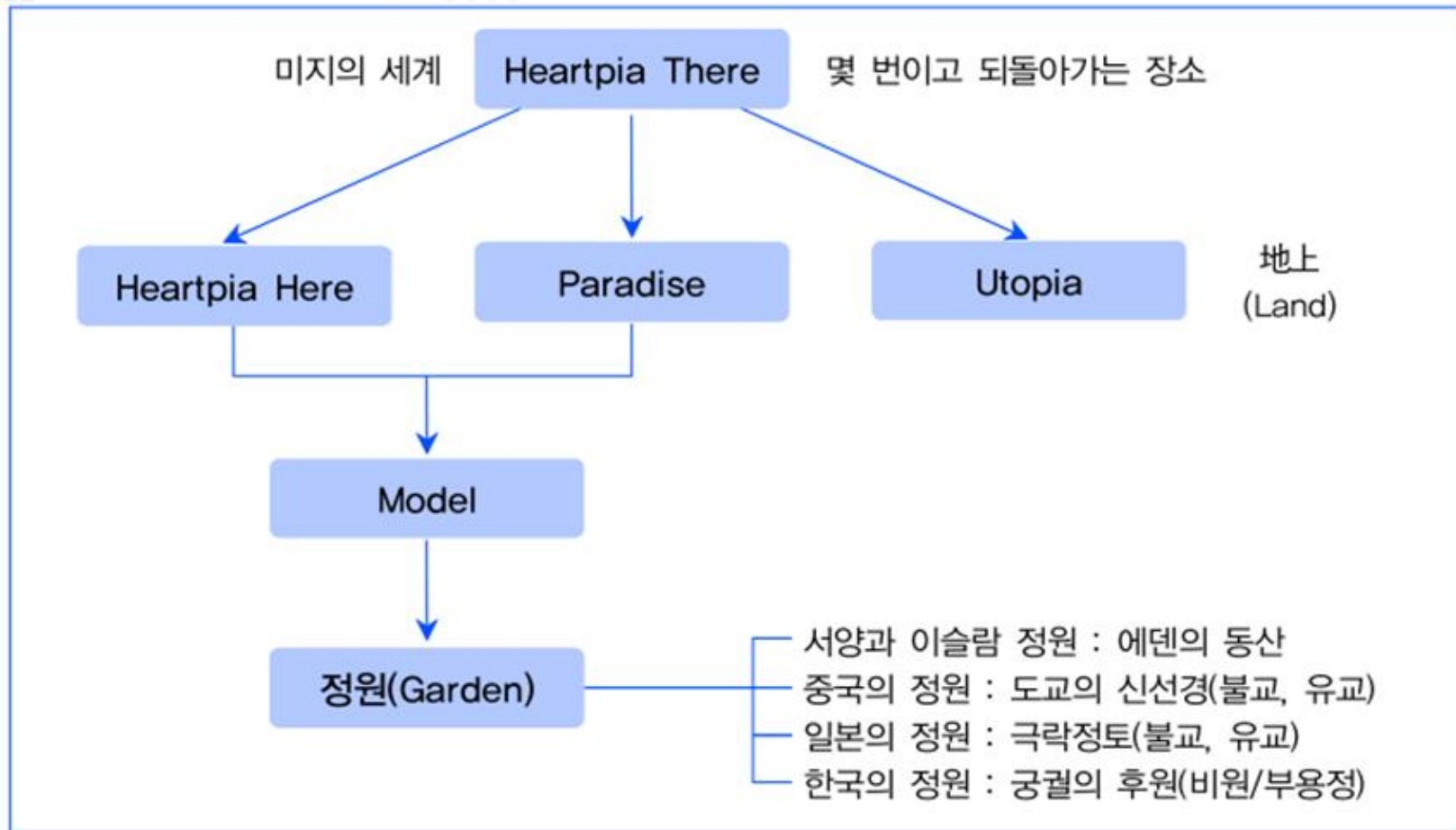
리조트란 공간을 소비하는 곳.

# 01

## 리조트의 개념

3

### 리조트의 근본사상





## 01

## 리조트의 개념

## 3

## 리조트의 근본사상

- 인간에게 있어서 유토피아는 언제나 비슷하며 인간 자신들의 고통 그리고 세상의 고통, 인생의 고통을 잘 포장해 주는 ‘꿈의 실현’이다.
- 리조트 개발의 궁극적 목표는 우리 인간의 고통과 인생의 고통들을 흡수·감내해 줄 수 있는 편안함을 제공하는 것
- 따라서 리조트는 천국과 같은 기본 콘셉트와 비전을 가진 하나의 도시로 설계·구성되어야 함
- 낙원이라고 하는 것은 일상생활의 현실에서 벗어난 공간이며 ‘동경의 토지’

## 01

## 리조트의 개념

## 3

## 리조트의 근본사상

- 이전에도 최고권력자들은 정원을 만들어 산책하며 휴식을 취하였음
- 여기서 정원이란 식물과 길, 호수 등이 조화로운 상태로 구성되어 시각적으로 인간에게 평화로운 느낌을 주는 역할을 하였음
- 리조트는 바로 이 정원과 궁전이 구현된 공간이라 할 수 있음



## 01

## 리조트의 개념

## 3

## 리조트의 근본사상

- 현실에서 만족과 감동을 느끼며 체험하는 유일한 공간이자 장소인 리조트에서는 이벤트, 엔터테인먼트, 스포츠, 아트, 맛있는 음식을 먹는 것까지도 모두 포함
- 완전한 편안함을 만끽하면서 긴장감을 해소하고 사람들을 생각하며 볼 수 있도록 하는 인도장소가 설치되어야 하며 풍부한 상상력 제고를 위해서는 전통적인 연못이 그 중심공간으로 자리 잡아야 한다는 의미

# 01

## 리조트의 개념

4

### 리조트의 성립요건

구분	내용
집객지로서의 일반적 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자연 환경이 양호할 것(기상조건, 지형조건)</li> <li>- 문화 및 역사적 자원</li> <li>- 교통편의 접근(Access)이 용이할 것, 시장 근접성</li> <li>- 충분한 서비스를 받을 수 있을 것</li> <li>- 비용이 가능한 한 저렴할 것</li> </ul>
리조트의 고유의 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장기체재가 가능한 숙박 시설이 있을 것</li> <li>- 비일상성(자연공간) 환경 속에 일상성(생활의 편리함)이 있을 것(도시기능)</li> <li>- 문화, 교양의 분위기가 있을 것</li> <li>- 커뮤니티(사교성)가 있을 것</li> </ul>

## 01

## 리조트의 개념

## 4

## 리조트의 성립요건

구 분		구성요건
숙박기능	휴식	휴양콘도, 관광호텔, 가족호텔, 유스호스텔, 펜션, 방갈로, 오토캠핑, 휴양촌
볼거리기능	공연	동물원, 식물원, 컨벤션, 연회장, 음악당, 전시장(음악회, 뮤지컬, 전통민속춤, 연극 등)
놀거리기능	게임/오락	카지노, 범퍼카, 회전목마, 유람선, 공중레일카, 포커, 눈썰매장, 낚시터, 노래방, 오락실
즐길거리기능	운동/스포츠	스키, 축구, 배구, 테니스, 탁구, 농구, 스케이트, 인라인, 당구, 골프, 자전거, 포켓볼, 배드민턴, 승마, 쇼핑, 요트장, 도자기체험장, 카레이스장, 볼링장, 경마장, 양궁장, 마리나, 윈드서핑장, 스파, 수영장, 헬스장
먹을거리기능	음식	레스토랑, 바, 그릴, 카페, 패스트푸드, 편의점
안전기능	안전성	시설안전, 교통안전, 치안, 의료시설
교통기능	접근성	항공, 크루즈, 철도, 버스, 자가용, 셔틀버스, 구내이동수단, 주차장
편의제공기능	편의성	우체국, 은행, 유모차대여점, 안내소, 물품보관 및 대여점, 방송실

# 01

## 리조트의 개념

5

### 리조트 개발의 진화

#### 1세대

쿠타(Kuta) 해변

워터파크  
불법 복제 음악씨디  
조잡한 토산품  
인간적이나 상업화

복잡다단한 도심형 휴양

#### 2세대

누사두아 해변

힐튼, 하얏트, 클럽메드  
컨벤션 센터  
적절한 혼잡도  
훌륭한 경관

정부주도(인공)

#### 3세대

우부드

원시 정글  
물질적 오염으로부터 탈출  
순수한 자연 그 자체  
독립 빌라 형태  
원주민과 공존

진정성



# 01

## 리조트의 개념

6

### 리조트의 유형

기준		내용
체류형태	당일형	칸리조트, 엘리시안 강촌리조트, 곤지암리조트, 대명 비발디 파크
	체류형	용평 리조트, 한화 피닉스 파크, 대명 비발디 파크, 남해 힐튼 리조트
입지적 특성	산악형	대명 비발디 파크, 한화 리조트 설악, 용평 리조트, 알펜시아 리조트
	해안형	양양 솔비치, 해비치 리조트
	내륙형	반얀트리 클럽&스파, 휴러클 리조트
방문목적	휴양형	리솜 스파캐슬, 오션캐슬, 포레스트
	레포츠형	대명 비발디 파크, 용평 리조트, 알펜시아 리조트

## 01

## 리조트의 개념

7

## 총정리

- 자연중심 키워드는 무엇보다 자연(nature)과 정원(garden)이다. 자연은 리조트의 최대 하드웨어이며 자연에 관한 리조트 건설의 대표적인 키워드
- 마음중심 키워드는 인간의 마음을 움직이고 감동시키는 것을 핵심과제로 담고 있는 키워드이며 여기에는 환상, 감동, 쾌적, 여유, 기(氣)의 요소들이 해당
- 유행의 흐름은 결국 “따라하기”, “상류층 모방”

## 02 리조트 경영의 특성

1

### 고정자산 투자성

➤ 고정자산의 투자비율이 크다.

➤ 초기 투자비율이 크다.

- 토지취득, 시설확충에 거액의 예산이 투자

➤ 장기투자의 성격을 갖는다.

(투자자본에 대한 회수기간은 20~30년 이상으로 타 산업에 비해서 매우 긴 편)

## 02 리조트 경영의 특성

2

### 인적자원에 대한 의존성

- 리조트기업은 인적서비스를 기본으로 하는 영업
- 인재의 필요성과 의존성이 어느 기업보다도 높은 편
- 인적 서비스부문을 제조업과 같이 기계나 로봇으로 대체하는 데는 한계
- 리조트 내의 호텔이나 콘도는 연중무휴 24시간 근무하는 데 따른 인력의 부담이  
가중

## 02

## 리조트 경영의 특성

3

## 생산과 소비의 동시성(소멸성)

- 제조업과는 달리 상품의 재고가 없다는 표현
- 상품이 발생할 시점에 판매가 이루어지지 않으면 매출감소의 원인이라는 의미
- 리조트 사업은 재고가 없음으로 인해 안정적인 서비스제공이 불가능하며 이것이 곧 경영을 압박하는 원인

## 02 리조트 경영의 특성

4

### 환경영향의 민감성

- 수요의 불안정성이란 리조트를 이용하는 수요자 측에서 볼 때 리조트가 그들의 생활 가운데서 얼마만큼의 비중을 갖고 있는지가 중요
- 리조트는 대부분의 사람들에게 필수가 아니며 선택사항이라는 점이 리조트의 경영에 위험을 준다는 것이다. 따라서 리조트의 환경은 경제흐름과 경기회복 정도에 따라 크게 좌우됨
- 기후여건에도 큰 영향을 미치며 성/비수기에 따라 수요가 불안정한 것과 전망의 불투명이 리조트 경영을 불안정하게 하는 요소로 작용 (스키장)



## 02 리조트 경영의 특성

5

### 계절성에 따른 성비수기 존재

- 리조트시설은 대부분이 자연경관이 수려한 산간계곡이나 호수·바닷가 등에 위치하는 경우가 많고 4계절의 관광상품을 모두 갖추기가 용이하지 않기 때문에 계절에 따라 성·비수기의 편차가 크게 작용함
- 특히 해변가에 위치한 리조트는 여름이 성수기가 되는 반면에, 겨울에는 비수기로서 고객의 이용변화에 많은 영향을 미친다.

## 02 리조트 경영의 특성

6

### 규모의 경제에 대한 민감성

- 리조트기업은 단일건물이거나 부대시설이 부족할 경우에는 고객의 유인력이 약해서 매출극대화에는 한계점이 있음
- 따라서 규모의 경제 논리에 의거 콘도 객실수 가 많을 경우 투숙객이 많아지며, 그 투숙객들이 수영장이나 식당, 스포츠레저시설 들을 많이 이용할 수 있음
- 어느 정도 규모 이상을 적절히 유지해야 매출액 증대효과가 있으며 인건비의 부담이 줄어들게 됨

# Q&A

## Thank You!!

