

# 골프장

2020년 마켓 리포트

## Market Facts

**8.3회**

2019년 1인당 골프장 평균 이용 횟수  
2년전 대비 1.1회 감소

**8,052억원**

2020년 상반기 골프장 거래규모  
전년동기대비 533% 증가

**4.39%**

2020년 상반기 골프장 Cap. Rate  
전년대비 1%p 하락

**50홀**

2020년 상반기 골프장 신규 훌 수  
전년대비 39% 증가

**27.1%**

2019년 골프장 영업이익률  
전년대비 6.5%p 상승

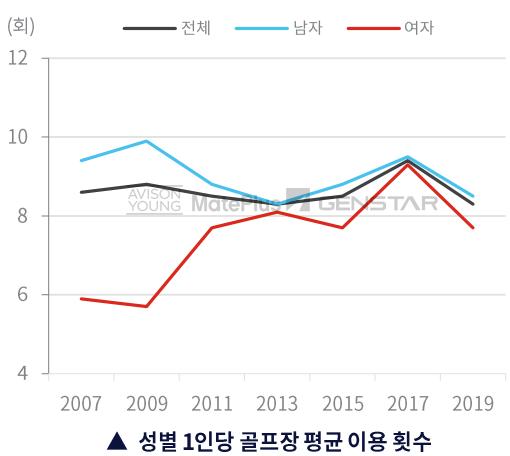
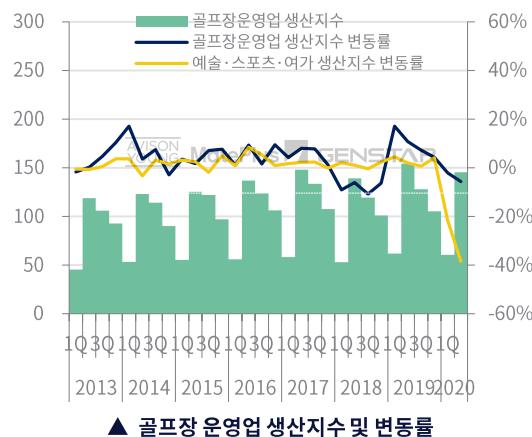
## 골프장 산업 동향

한파와 폭염일 수가 많았던 2018년에 비해 비교적 따뜻했던 겨울과 시원했던 여름의 영향으로 2019년 골프장 운영업 생산지수는 전년보다 8.9%p 증가함. 특히, 3~5월 봄철의 적은 강수량(22.5일)으로 인하여 2019년 1~2분기의 생산지수가 높게 나타난 것으로 보임. 주 52시간의 본격적인 시행 역시 영향을 준 것으로 보임

2020년 코로나19의 전국적인 확산 영향으로 2분기 예술·스포츠 및 여가 관련 서비스업의 생산지수가 전년 동기 대비 38.4%p까지 하락한 반면, 골프장의 경우 코로나19의 전세계적 확산으로 해외 골프 여행이 불가능하게 되고, 어느 정도 사회적 거리 두기가 가능한 활동으로 인식되면서 골프장 운영업 생산지수는 전년 동기 대비 5.6%p 떨어짐.

또한, 강우량이 적었던 지난해 봄철보다 2020년 봄철 강우량(19.9일)이 더 줄어들었고, 이례적으로 따뜻한 겨울이 지속되면서 코로나 특수뿐만 아니라 기후 영향까지 함께 받은 것으로 보임

한편, 여성 골프 인구의 증가세로 1인당 골프장 평균 이용 횟수가 9.4회를 기록했던 2017년에 비해 2019년 1인당 골프장 평균 이용 횟수는 1.1회 감소한 8.3회를 기록함. 이는 최근 수도권과 인근 지역에 골프 수요가 몰리면서 그린피와 캐디피를 비롯한 골프장 이용요금 인상에 따른 부담이 작용한 것으로 보임. 골프 비용 부담 증가가 곧 골프 인구 감소로 이어져 골프장 산업이 침체에 빠진 일본의 경우를 고려했을 때, 지난친 비용 인상은 향후 국내 골프장 산업에 부정적인 영향을 줄 것으로 예상됨



출처 : 통계청, 에비슨영코리아 리서치센터

## 거래 시장

2019년 골프장을 소유한 법인의 주식이 100% 거래되었거나 자산 양수도 방식으로 골프장이 거래된 경우는 총 11건으로, 약 7,300억원 정도의 거래규모를 보임. 1건을 제외한 10건의 거래가 수도권과 이에 인접한 중부권과 강원권에서 일어남. 대부분의 거래가 정상적으로 운영되고 있는 대중제 골프장들 위주로 거래되었으며, 기업회생 과정 중에 거래된 회원제 골프장 역시 거래가 끝난 이후 대중제 골프장으로 전환됨

과거 3년간 법정 관리 중인 골프장 운영업체들이 호반건설, 계룡건설 등의 중견 건설사와 MBK 파트너스, 큐로캐피탈과 같은 사모펀드(PEF) 등에 인수되어 주식 양수도 방식의 거래가 많았던 반면, 2019년에는 재무적 이슈가 크게 없는 골프장들이 주요 매물로 나오면서 부동산펀드를 중심으로 부동산 자산 양수도 방식의 정상적인 거래 방식이 크게 증가함. 춘천 파가니카 컨트리클럽과 보은 클럽디 속리산(구.아리솔 컨트리클럽)의 경우, 각각 ADF자산운용과 이지스자산운용이 조성한 부동산펀드에 매각됨

한편, 2013년부터 2018년까지 최근 6년간 홀당 30~40억원 수준으로 거래되다 2019년 홀당 평균 50억원에 가까운 수준으로 거래될 정도로 가격이 크게 상승함. 2019년 대중제 골프장의 자본화율(Cap. Rate)은 4.86%를 기록하며 전년 대비 0.60%p 하락하였고, 국고채 3년물 금리 역시 비슷한 수준으로 하락하여 Cap. Spread는 3.33%p로 전년과 비슷한 수준을 유지함

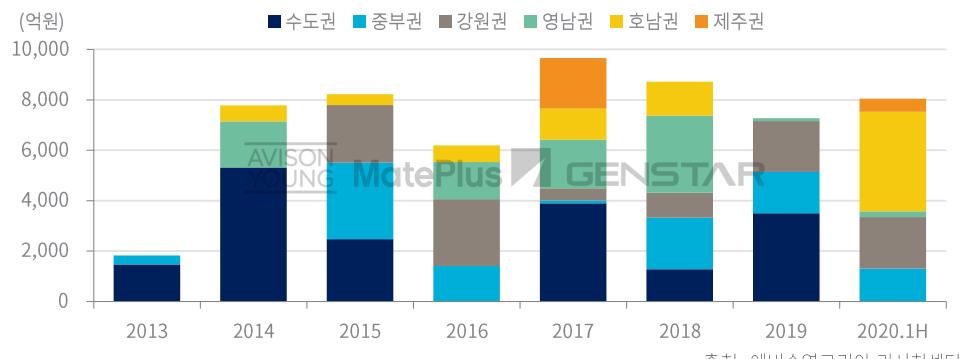
2020년 상반기 역시 2019년의 상황과 유사하게 법정관리 중인 골프장 법인 매물이 과거보다 크게 감소한 반면 정상운영 중인 대중제 골프장이 주요 매물로 나오면서 사모펀드(PEF)가 주도하는 주식 양수도 거래 방식보다 부동산펀드 중심의 자산 양수도 거래 방식이 주를 이루고 있음. 골프장 거래규모는 상반기에 8천억원을 넘어섰고, 클럽모우 컨트리클럽 등 현재 시장에 나온 매물을 감안하면 2020년 연간 1조원을 넘길 것으로 예상됨

## 대표 거래 사례(2019년~2020년 상반기)

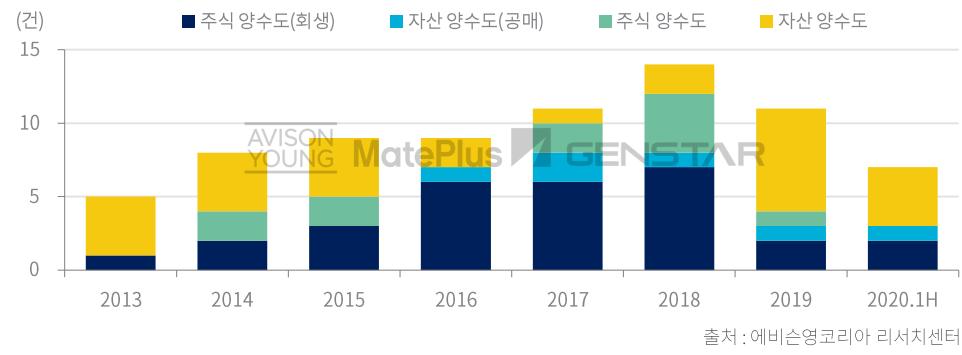
골프장명	권역	위치	홀 수	거래가격(억원)	거래 시기	매도자	매수자
클럽디 속리산(구.아리솔 컨트리클럽)	중부권	충북 보은군	18	600	2019년	신라개발	이지스자산운용
골프존카운티 화랑(구.크리스탈 카운티 컨트리클럽)		충북 진천군	18	1,045	2019년	청솔개발	신한대체투자자산운용
오너스 골프클럽	강원권	강원 춘천시	18	805	2020년	워너관광개발	칼론인베스트먼트자산운용
더플레이어스 골프클럽		강원 춘천시	27	1,242	2020년	플레이어스골프클럽	캡스톤자산운용

※ 본 보고서의 정보(그래프, 지도 포함)에 대한 저작재산권은 당사의 소유이며, 출처를 표시하더라도 사전 허가 없이 이용하거나 배포할 경우 민사 고발 등의 법적 제재를 받을 수 있습니다.

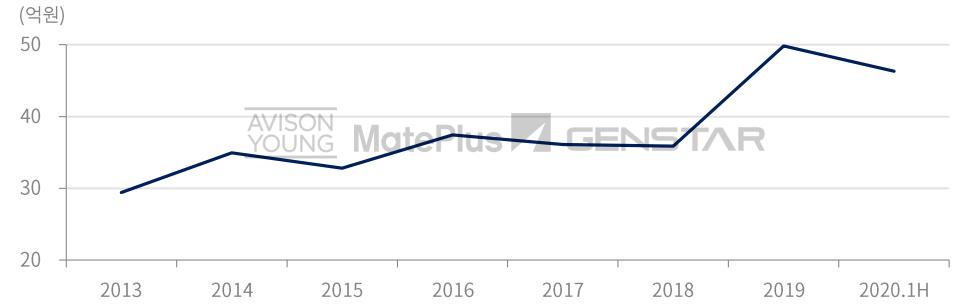
### 권역별 거래 규모 추이



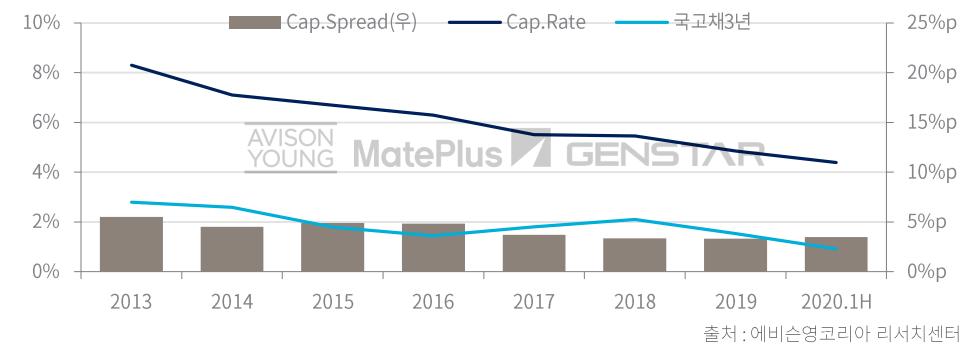
### 거래방식별 거래 건수 추이



### 홀당 가격 추이



### 대중제 골프장 Cap. Rate 추이



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

## 국내 골프장 공급의 역사

1990년대까지 국내 골프장들은 부지를 매입하고 지자체로부터 골프장 조성 인허가를 받은 후 회원권 분양을 통해 공사비를 조달하는 회원제 골프장 위주로 공급이 지속됨. 당시 회원제 골프장 조성 시 18홀 당 최소 6홀씩 대중제 골프장을 의무적으로 병설해야하는 규제로 인해 대중제 골프장은 회원제 골프장에 부속하여 공급이 일어남. 이러한 회원제 골프장의 우세적 공급으로 인하여 골프는 소수의 부유층만 즐길 수 있는 ‘귀족 스포츠’라는 부정적인 인식이 강했음. 그러나 1998년 박세리 선수를 시작으로 김미현 선수 등 한국인 골퍼의 연이은 세계 대회 제패로 골프에 대한 부정적인 인식에 변화의 바람이 불기 시작했고, 이후 IMF 충격으로 인한 국내 경제 활성화를 위해 김대중 전 대통령이 ‘골프 대중화 선언’을 하며 개별소비세 면제 등 대중제 골프장에 대한 세제 혜택을 부여하면서 국내 대중제 골프장이 성장할 수 있는 발판을 마련함

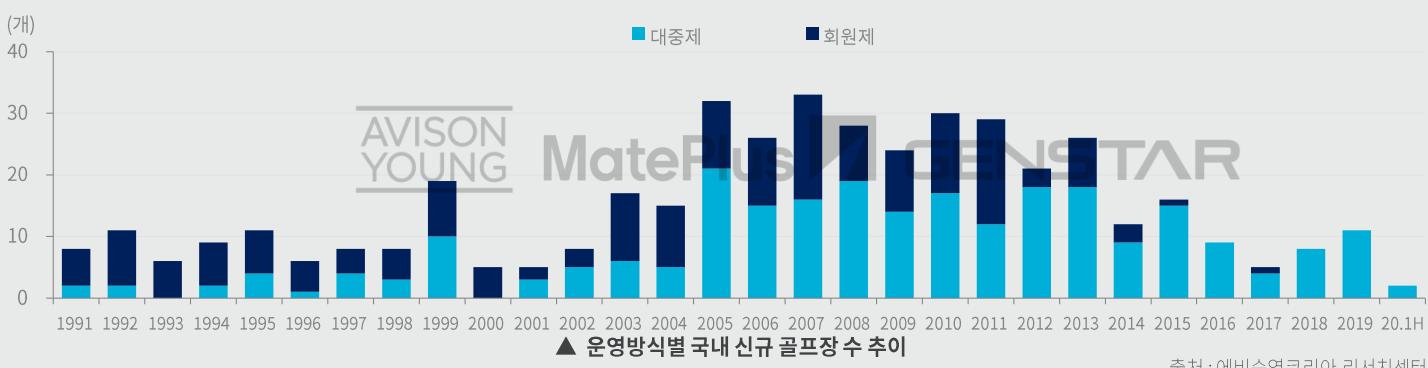
이로 인하여 과거 병설 형태 위주로 한정적으로 지어지던 대중제 골프장이 본격적으로 단독 방식으로 건설되기 시작함. DJ정부의 친 골프장 정책을 이어받은 노무현 정부에서도 주 5일 근무제 시행에 따른 국내 스포츠 산업의 활성화와 해외 원정 골프 수요를 국내로 흡수하기 위하여 2004년 ‘골프장 건설 규제 개선 방안’을 발표함. 일률적인 골프장 부지 면적 제한을 폐지하고 교통영향평가 대상을 축소하며 구비서류 등 행정절차를 간소화하여 이전까지 연평균 10건 미만에 그치던 신규 골프장 수가 규제 완화 이후 연 30개에 달할 정도로 신규 골프장의 수가 크게 늘어남

시기	주체	정책/판결	주요 내용
1999년	DJ정부	골프 대중화 선언	대중제 골프장 특별소비세 폐지
2004년	노무현정부	골프장 건설 규제 개선 방안	골프장 부지 면적 규정 폐지 및 교통영향평가 축소 등 인허가 행정 절차 간소화
2009년	MB정부	서비스산업 선진화 방안	재산세, 취득세 일부 감면 등 골프장 세제 혜택 및 지방 회원제 골프장 중과세율 인하
2011년	헌법재판소	골프장 토지수용 헌법 불합치	국토계획법 상 영리 목적의 골프장 건설을 위한 민간 토지 강제 수용 조항 위헌 판결

출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

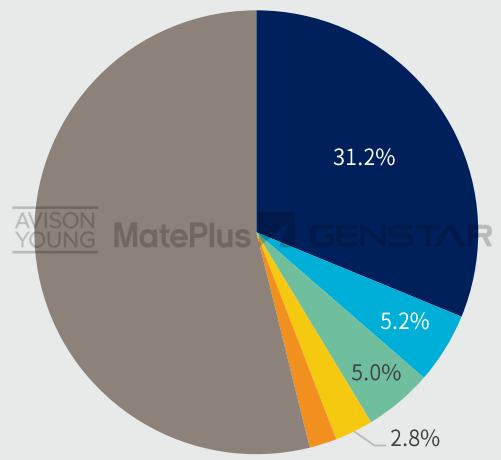
글로벌 금융위기로 인하여 국내 신규 골프장 개장이 잠시 주춤하였으나, 2008년 MB 정부의 ‘서비스산업 선진화 방안’에 골프장에 부과되는 종합부동산세, 재산세, 취득세를 일정 부분 감면해주는 등의 내용이 포함되면서 국내 신규 골프장 공급은 회원제 골프장을 포함하여 연 20~30개의 골프장이 새로 개장하며 꾸준하게 신규 공급이 지속됨

한편, 그동안 국토계획법에 따라 골프장 개발 시에 영리적인 목적을 가진 사기업도 기반 시설로서의 체육시설이라는 명목으로 골프장 개발을 위해 민간 토지를 강제적으로 수용할 수 있도록 한 법조항이 2011년 헌법재판소로부터 불합치 판결을 받으면서 계속되던 신규 골프장 공급에 제동이 걸리게 됨. 당시 헌법재판소는 공공 필요성이 인정되기 곤란한 골프장까지 기반 시설로서의 체육시설에 포함될 수 있도록 한 것은 헌법에 어긋난다고 밝혔고, 다만 법적 공백과 혼란을 막기 위하여 2012년까지는 기존 법률을 적용한다고 덧붙임. 개정 법률로 인해 신규 골프장 건설이 어려워지면서 2014년부터는 신규 골프장의 수가 연 10건 정도로 급격하게 감소하였음



## 국내 골프장 소유 현황

■ 대기업·중견기업	■ 지자체·공기업
■ 펀드(PEF·부동산)	■ 연기금·공제회·종친회
■ 학교·종교·재단	■ 중소기업 및 개인



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

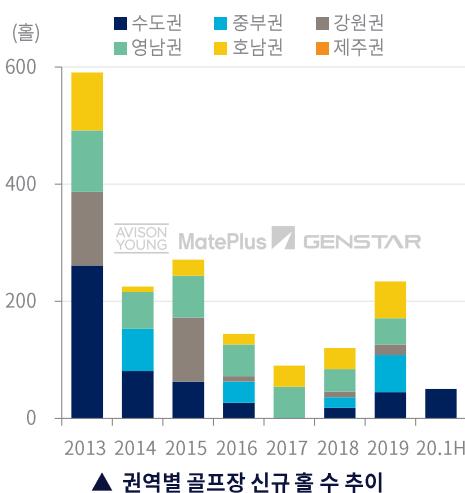
2020년 상반기 기준 국내 골프장 소유주는 골프장 운영을 주목적으로 설립한 중소기업이 대다수를 이루고 있음. 대기업·중견기업이 전체 골프장 수의 31%를 소유하고 있으며, 지자체·공기업과 전문투자를 목적으로 한 펀드(PEF, 부동산) 소유가 각각 5%대로 뒤를 이음

공시 대상 기업집단에 지정된 대기업 중 2020년 자산총액 기준 상위 10개의 기업들은 농협을 제외하고 모두 계열사를 통해 국내에 1개 이상의 골프장을 소유하고 있으며, 이 중에서 삼성그룹이 삼성물산, 서울레이크사이드 등의 계열사를 통해 162개 홀의 가장 많은 골프장을 소유하고 있음

한편, 기업의 규모와 관계 없이 건설·토목업을 주요 사업으로 하는 기업이 전체 골프장의 16.3%를 차지하며 호텔·리조트·골프장 운영을 주요 사업으로 하는 기업(14.5%)보다 더 높은 비율을 차지하는 것으로 나타남. 특히, 현금성 자산이 많은 중견·중소 건설사의 골프장 소유 비중이 점차 늘어나는 추세임

## 공급 시장

2019년 신규 개장한 골프장은 총 10곳으로, 총 218개 홀이 신규 공급됨. 이는 최근 3년간 개장한 골프장 수보다 소폭 증가한 것이나, 2011년 골프장 건설을 위한 강제 토지 수용이 위헌으로 판결 나면서, 이후 건설되기 시작한 골프장 수는 이전의 약 30곳 정도에서 크게 감소하여 2014년부터는 매년 10곳 안팎의 골프장만이 신규로 개장하고 있음. 대부분 대중제 골프장으로 개장하고 있으며, 회원제 골프장도 대중제 코스를 함께 운영 중인 경우가 많음



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

한편, 권역별로 살펴보면 과거보다 강화된 환경 규제로 인해 개발이 더욱 어려워진 제주권과 강원권은 다른 권역에 비해 신규 공급량이 크게 감소함. 특히, 제주권은 2013년 이후로 신규 공급이 하나도 없었음

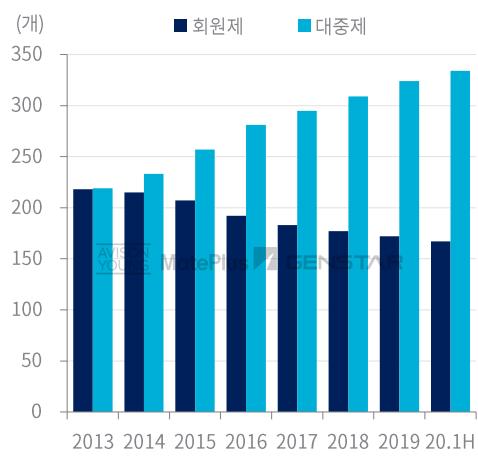
반면, 제주권과 강원권을 제외한 다른 권역들은 2010년대 초반의 공급량보다는 줄어들었지만, 대중제 골프장을 중심으로 꾸준히 신규 공급을 이어가고 있음. 과거 이천, 여주, 안성 등 경기도 남부 지역을 중심으로 신규 골프장의 공급량이 급격하게 늘어났던 수도권은 세종·포천 고속도로의 신규 개통으로, 2000년대 중반 이후 공급이 거의 없었던 포천·연천 지역에 공급량이 늘어나는 모습을 보임

## 신규 공급 사례(2019년~2020년 상반기)

골프장명	운영 방식	권역	위치	공급 홀 수	개장 시기
레이캐슬 컨트리클럽	대중제	중부권	세종특별자치시	27	2019년
사우스링스 영암 컨트리클럽	대중제	호남권	전남 영암군	45	2019년
삼밭라 컨트리클럽	대중제	수도권	경기 포천시	18	2020년
라싸 골프클럽	대중제	수도권	경기 포천시	27	2020년

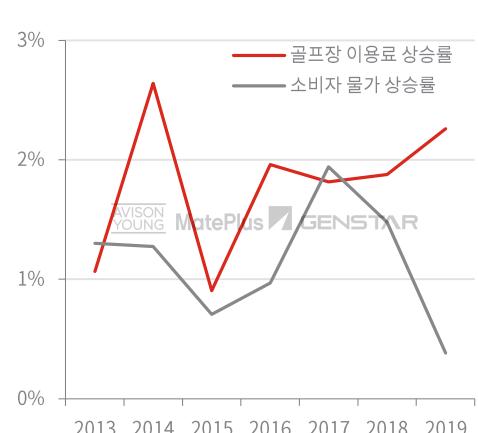
## 운영 현황

개발 인허가 과정과 세금 문제로 대부분의 신규 골프장들이 대중제로 개장하는 가운데, 기존 골프장 역시 회원제에서 대중제로 전환하는 사례가 지속적으로 발생하고 있음. 법정관리 중인 회원제 골프장을 중심으로 대중제로의 전환이 가장 활발했던 2016년 이후에도 기업회생 전략으로 대중제로의 전환은 지속되고 있음. 이로 인해 대중제 골프장은 2013년 처음으로 회원제 골프장 수를 넘어선 이후 점차 증가하여 회원제 골프장과의 격차가 크게 확대됨. 2019년과 2020년에도 과거 사모펀드(PEF)가 인수한 회원제 골프장인 광주 큐로 경기 CC(구.블루버드CC)과 충주 로얄포레CC, 골프존카운티 진천(구.아트밸리CC) 등이 법정관리를 마치고 대중제로 전환하여 운영에 들어감



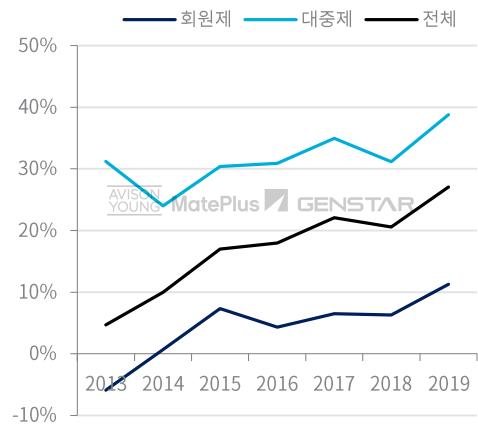
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

2019년 0% 초반 상승률을 보였던 소비자 물가와 달리, 전국 골프장 이용료 상승률은 2.3%를 기록하며 지속적으로 2% 수준의 상승률을 보임. 이는 수도권과 인근 골프장의 이용 수요가 증가했을 뿐만 아니라 회원제에서 대중제로 전환한 일부 골프장들이 대중제 전환 취지에 맞지 않게 입장료(그린피)를 인하하지 않았고, 최근 최저 임금의 인상 영향으로 캐디피 역시 인상되어 종합적으로 상승한 결과로 보임

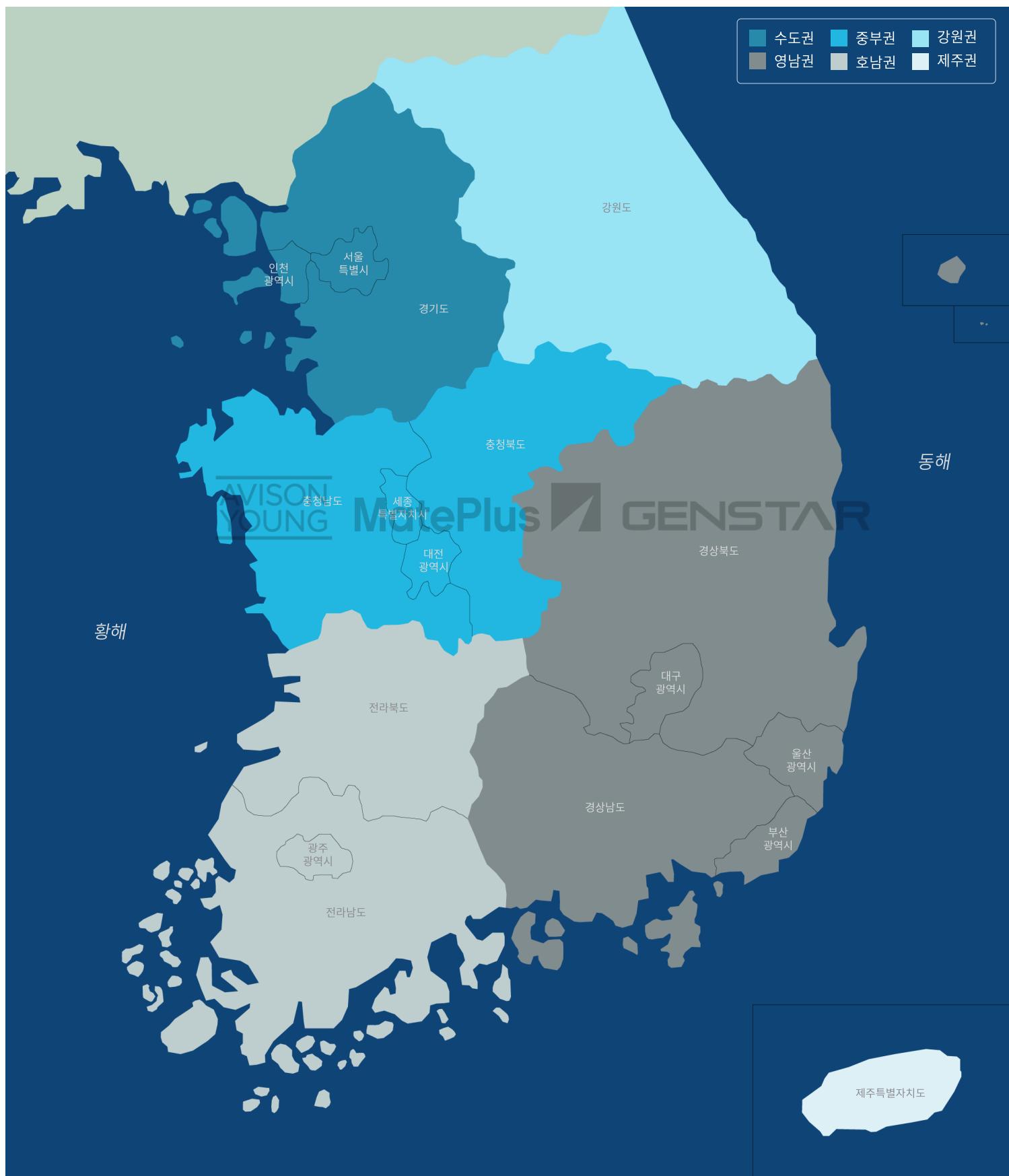


출처 : 한국은행, 통계청, 에비슨영코리아 리서치센터

전국 골프장 영업이익률은 2013년부터 2019년까지 증가하는 추세를 보이고 있으며, 지속적으로 대중제 골프장이 회원제 골프장의 영업이익률을 크게 상회하였음. 2013년 마이너스를 기록했던 회원제 골프장의 영업이익률은 부실 회원제 골프장이 손 바뀜을 통해 대중제로 전환되면서 크게 개선되었음. 2018년 영업이익률이 다소 줄어들었으나 2019년 들어 회원제와 대중제 모두 영업이익률이 상승세로 전환하였음. 2019년 영업이익률 증가의 요인으로는 전년 대비 1~2월 적설량 감소와 7~8월 폭염 일수 감소로 영업일수가 늘어난 점, 4월부터 주 52시간 근무제가 본격 시행된 점, 그리고 그린피와 카트피가 인상된 점들이 복합적으로 작용한 것으로 파악됨. 전국 골프장 중 영업이익률 상위권에 속하는 골프장은 대중제와 회원제 모두 수도권에 집중되었으며, 대중제로는 인천 그랜드CC가 60%, 회원제로는 레이크사이드CC가 38%의 영업이익률을 기록해 높은 성과를 보임



출처 : 금융감독원, 에비슨영코리아 리서치센터



#### 마켓 리포트 발행:

발행인: 에비슨영 코리아 대표이사 최인준  
발행소: 서울 중구 을지로5길 16  
등록일자: 2020.05.13

편집인: 에비슨영 코리아 리서치센터장 이형구  
등록번호: 서울중, 바00224  
발행일자: 2020.07.17

#### 마켓 리포트 및 데이터 구매 문의:

이형구  
리서치센터장  
02.3775.7290  
hg.lee@avisonyoung.com

김규진 02.3775.7252  
rita.kim@avisonyoung.com  
신용훈 02.3775.7248  
yh.shin@avisonyoung.com  
김태연 02.3775.7271  
ty.kim@avisonyoung.com





에비슨영 코리아(주)

에비슨영코리아 대표	최 인 준	02.3775.7204
국내 부동산 매입·매각 자문	조 성 육	02.3775.7222
해외 부동산 매입·매각 자문	서 진	02.3775.7260
리테일 및 전속 임차 컨설팅	윤 재 훈	02.3775.7351
리테일 마케팅 및 TR	이 창 익	02.3775.7230
매입매각 및 밸류애드 서비스	김 옥	02.3775.7231
기업 부동산 서비스 및 전속 임차 컨설팅	앤소니안	02.3775.7352
전략 컨설팅	최 승 효	02.3775.7263
리서치 및 시장 조사 컨설팅	이 형 구	02.3775.7290

### MatePlus (주)메이트플러스

메이트플러스 대표	이 창 육	02.3775.7203
부동산 자산 관리	이 상 재	02.3775.7250
임대차 컨설팅	이 상 훈	010.6511.8529
자산 실사 및 CM	문 서 준	010.5474.2604
물류 매입매각 및 PM·LM	김 광 진	02.3775.7331
NPL 자산관리	노 종 수	02.3775.7334
	최 문 수	02.6021.7905

### MatePlus Appraisal (주)메이트플러스 감정평가법인

메이트플러스 감정평가법인 대표	김 정 민	02.3775.7370
부동산 감정평가 및 자문	서 일 원	02.3775.7373

### MatePlus Realty (주)메이트플러스 부동산증개

중소형 자산관리 및 임대	김 재 범	02.581.2413
---------------	-------	-------------

### GENSTAR (주)젠스타

젠스타 대표	이 명 근	02.2003.8005
부동산 자산 관리	최 진 원	02.2003.8121
	문 대 진	02.2003.8061
	우 상 명	02.2003.8173
부동산 매입·매각 자문	김 육 진	02.2003.8013
개발사업 기획 및 관리	이 대 진	02.2003.8101
임대차 컨설팅	윤 여 신	02.2003.8105
	김 성 철	010.6201.2954
자산 실사 및 CM, 밸류애드	정 승 원	02.2003.8127
기업 부동산 서비스(CRE)	이 영 숙	02.2003.8080
리테일 서비스	김 진 수	02.2003.8191

### GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS 지에이치피파트너스(주)

GHP파트너스 대표	임 채 육	02.2003.8103
주택 임대 관리	박 상 준	02.2003.8160
	이 재 희	02.2003.8106