



리테일

Market Facts

103.1

2021년 소비자심리지수
전년대비 17.3% 증가

6조 718억원

2021년 대형 판매시설
거래규모 전년대비 33.6% 증가

919만원

2021년 대형 판매시설
평균 거래 가격 13.1% 상승

4.41%

2021년 대형 판매시설
Cap. Rate 전년대비 0.08%p 하락

11건

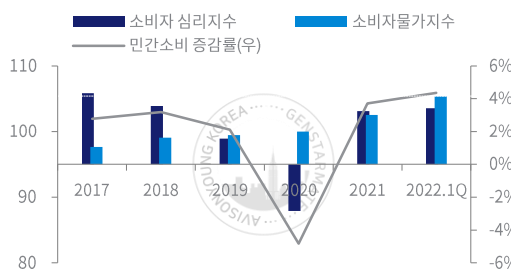
2021년 대형 판매시설
신규 공급 사례 전년대비 3건 증가

국내 소비 동향 (2021년~2022년 상반기)

2021년 한국 경제 성장률은 4.1%로 2010년(6.8%) 이후 11년 만에 가장 높은 성장률을 기록하였으며, 이는 2020년 역성장 이후 경기 반등의 긍정적인 신호로 평가되었음. 하지만 이내 2022년 1분기 경제 성장률은 민간소비와 건설투자 감소의 영향으로 0.6%를 기록함

한편, 올해 1분기 소비자 물가지수는 105.4로 전년(101.5)대비 지속 상승세를 보임. 이러한 상승세의 주요한 원인은 국제 원자재 가격과 식료품비 상승의 영향이었으며, 거리두기 완화 조치 또한 물가에 상승 압력을 가하고 있음

민간소비는 방역조치 완화와 정부의 지원정책 등에 힘입어 개선세를 보였으나, 지속된 고물가 기조에 2022년 6월 소비자 심리지수는 96.4를 기록하며 1분기(103.6) 대비 한풀 꺾인 것으로 나타남

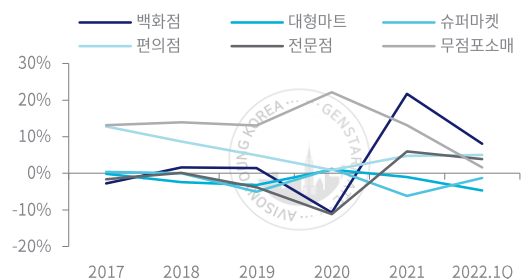


▲ 소비자심리지수-물가지수-민간소비 증감률

2021년 소매업태별 판매액 성장률은 백화점과 무점포소매점이 각각 21.8%, 13.1%로 높은 성장률을 보인 반면, 슈퍼마켓은 -6.2%로 감소하며 감염병 확산으로 인한 소비자들의 소비 형태에도 뚜렷한 양극화가 드러남

작년 백화점 판매액 성장률은 보복소비의 영향으로 21.8% 역대 최대로 증가하였고, 언택트 소비 증가와 그에 따른 이커머스의 약진으로 무점포 소매점이 13.1%로 그 뒤를 이으며 비대면 소비 습관이 고착화되는 모습을 보였음

2022년 1분기 백화점 판매액 성장률은 8.1%로 지난 해에 이어 뚜렷한 성장세를 보이고 있으며, 편의점이 5.0% 성장하며 그 뒤를 이음. 1분기까지 이어진 백화점의 성장세는 감염병 사태 장기화와 리오프닝(경제활동 재개)에 따른 보복소비, 명품·패션 매출 호조의 영향으로 해석됨

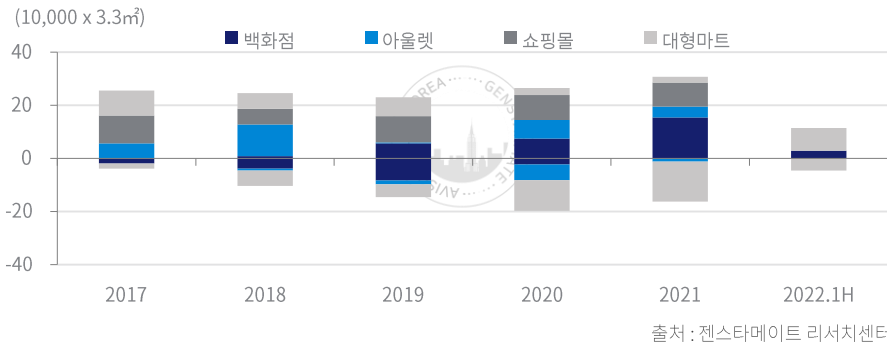


▲ 소매업태별 판매액 성장률 추이

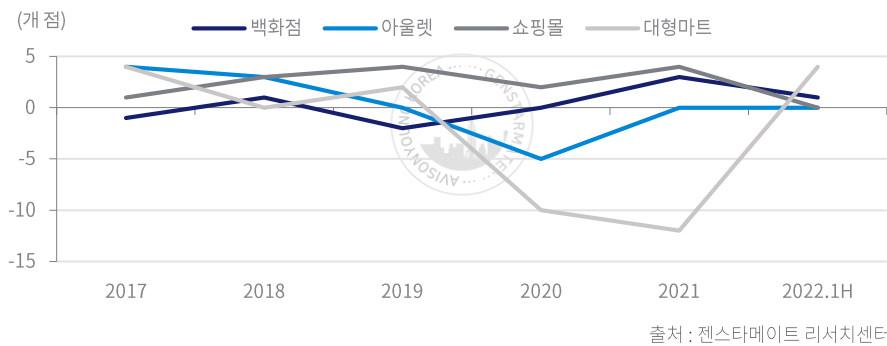
출처 : 통계청, 한국은행

공급 시장 (2021년~2022년 상반기)

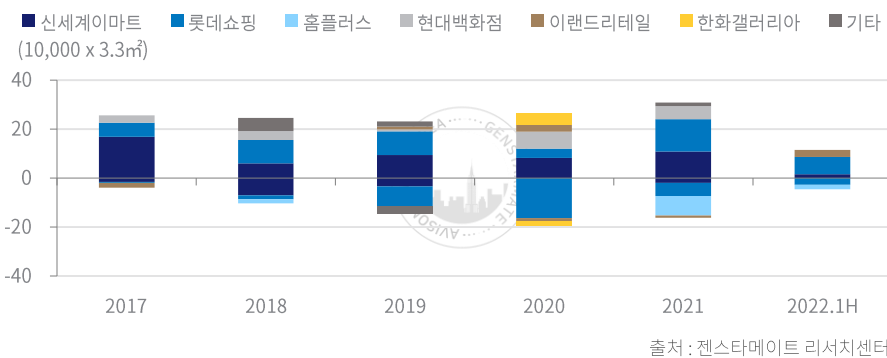
■ 업태별 공급(폐점) 면적 추이



■ 업태별 순 공급 수 추이



■ 유통업체별 공급(폐점) 면적 추이



2021년 대형 판매시설의 신규 공급 사례는 총 11건으로 전년대비 3건 증가하였으며, 공급 면적은 16.1% 증가하였음. 특히 2021년에는 대형 백화점 공급이 돋보였는데, 1분기 여의도 더현대서울, 3분기 신세계 대전 Art&Science, 롯데백화점 동탄점이 신규 개점하였음

2022년 상반기 현재 국내 창고형 할인점 롯데마트맥스의 신규 출점을 중심으로 이마트트레이더스 동탄점 등이 공급되며 창고형 할인점의 출점이 이어지고 있음

한편 2021년 업태별 순 공급 수 추이는 다소 편향된 결과를 보여주었는데, 전체 16건의 폐점 사례 중 14건이 대형마트의 폐점 사례였음. 이는 전년 대형마트의 폐점 점포 역대 최고치인 12건 이후 다시 한번 최고치를 기록한 수치임. 폐점된 대형마트는 대부분 수익성 개선을 위해 리뉴얼 또는 다른 용도로의 개발이 예정됨

최근 오프라인 유통업체들은 감염병 사태 장기화로 소비자들의 소비행태가 비대면 온라인으로 급속히 이동함에 따라, 점포 경쟁력강화를 위해 리뉴얼(홈플러스 대전유성점, 이마트 월계점), 체험형 콘텐츠 확대(롯데백화점 잠실점)를 통해 소비자들의 체류시간을 최대화하는 전략을 진행 중임

롯데의 경우 점포 폐점 대신 리뉴얼로 전략을 바꾸어 기존 창고형 할인매장인 빅마켓 대신 롯데마트맥스를 신규 출점 중이며, 홈플러스는 자산유동화 점포들을 재오픈하여 회복을 계획 중임. 반면, 선제적으로 리뉴얼을 진행한 이마트는 실적 개선효과와 함께 올해에도 체험공간 확대, 식품부문 강화 등 리뉴얼을 예정 중임

향후 대형마트들은 연이은 폐점 대신 '미래형 매장'을 조성하여 집객 효과를 최대화하고 농·수산물 직거래 등을 통해 이커머스 업계 대비 경쟁력을 강화하고자 하는 움직임임

2022년 하반기 예정된 대형 판매시설 공급은 백화점 1건, 대형마트 2건으로 전년동기대비 4건 감소 예정임

신규 공급 사례(2021년~2022년 상반기)

대형 판매시설명	업태	주소지	개점 시기
대전신세계 Art&Science	백화점	대전시 유성구	2021.3Q
롯데프리미엄아울렛 타임빌라스점	아울렛	경기도 의왕시	2021.3Q
롯데마트맥스 창원중앙점	대형마트	경상남도 창원시	2022.1Q

점포 폐점 사례(2021년~2022년 상반기)

대형 판매시설명	업태	주소지	폐점 시기
2001아울렛 철산점	아울렛	경기도 광명시	2021.3Q
홈플러스 대전둔산점	대형마트	대전시 서구	2021.4Q
홈플러스 가야점	대형마트	부산시 부산진구	2022.2Q



거래 시장

2021년 대형 판매시설의 거래 사례는 42건이었으며, 거래 규모는 전년대비 33.6% 증가한 6조 717억 원을 기록하며 역대 최대 규모를 경신하였고, 2022년 상반기 거래 규모는 2조 원 수준으로 개발을 염두에 둔 거래량이 72%를 차지함. 특히, 2022년 상반기 거래 사례 중 7년 째 개점이 유보되고 있던 롯데마트 포항두호점이 부동산 디벨로퍼 DS디엔씨에 매각된 것이 확인됨

2021년 주요 거래 사례로는 유경PSG자산운용이 펀드로 소유하고 있던 홈플러스 점포를 PFV와 자산운용사에 1.1조 원 규모로 매각한 건과 코람코자산신탁이 리츠를 통해 보유하고 있던 홈플러스 10개 점포를 한국자산에셋운용에 7.7천억 원 규모로 매각한 사례를 들 수 있음. 이 외에도 롯데쇼핑과 홈플러스의 자산유동화 흐름은 계속되었는데, 롯데쇼핑은 롯데AMC 계열사 간 거래로 6.8천억 원 규모의 점포를 매각하였으며 홈플러스는 5.8천억 원 규모의 점포를 부동산 디벨로퍼에 매각하였음

한편 2022년 상반기 거래 사례는 백화점 2건, 대형마트 5건, 아울렛 1건, 쇼핑몰 2건으로 전 업체에서 고르게 거래가 발생하였음

최근 유통업체들이 매각한 노후화 점포 또는 수익성이 떨어지는 점포에 대한 거래는 대부분 부동산 디벨로퍼들이 대형 판매시설의 우수한 입지를 근간으로 주거시설 등의 용도 전환을 목적으로 매수한 사례였음

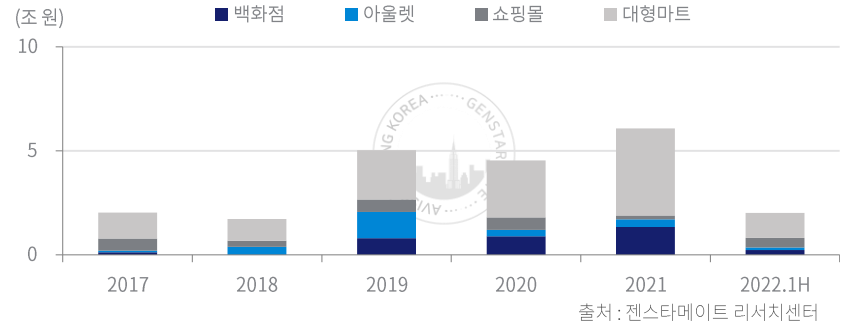
2022년 상반기 대형 판매시설 평당 거래 가격은 911만 원 수준을 기록하였으며, Cap. Rate은 4.4%를 기록, Cap.Rate과 국고채(3년) 금리와의 Spread는 1.7%p를 기록하였음

2020년~2022년 상반기에 이르기까지 언택트 소비 패턴 고착화와 그에 따른 오프라인 업황 부진으로 리테일 자산에 대한 용도 전환과 자산유동화 목적의 거래가 집중되었음. 이후에는 매물 소진 등 거래 규모가 다소 축소될 가능성이 있어 향후 유통업체들의 생존 전략을 지속 주시해야 할 것으로 판단됨

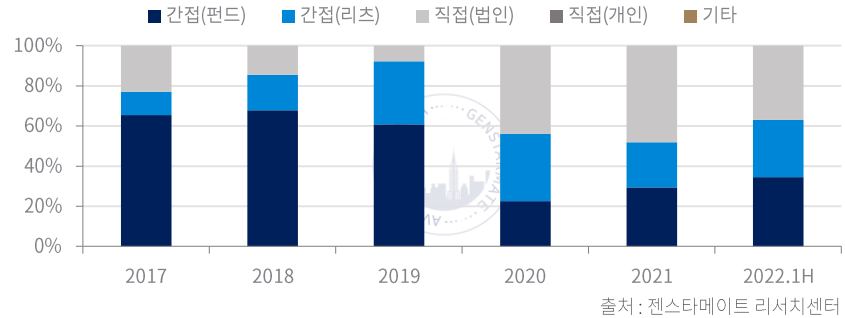
주요 거래 사례(2021년~2022년 상반기)

대형 판매시설명	업태	주소지	거래가(억 원)	평당가(천 원)	거래시기	매도자	매수자
홈플러스 가야점	대형마트	부산시 부산진구	3,510	19,435	2021.2Q	홈플러스	엠디엠플러스
홈플러스스페셜 동대문점 외 4건 (포트폴리오 매각 건)	대형마트	서울시 동대문구 외	7,250	9,827	2021.4Q	유경PSG자산운용	에프엘자산운용 등
롯데마트 포항두호점	대형마트	경상북도 포항시	1,220	8,498	2022.1Q	코람코자산운용	DS디엔씨
홈플러스 인천송도점	대형마트	인천시 연수구	1,440	9,816	2022.2Q	코람코자산운용	인텐션송도주식회사

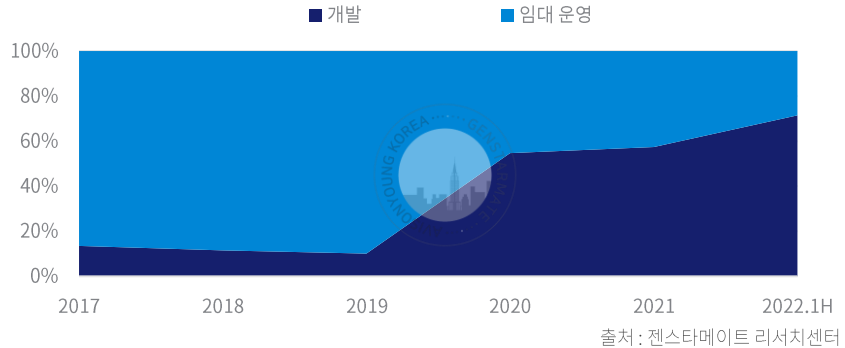
업태별 거래 규모 추이



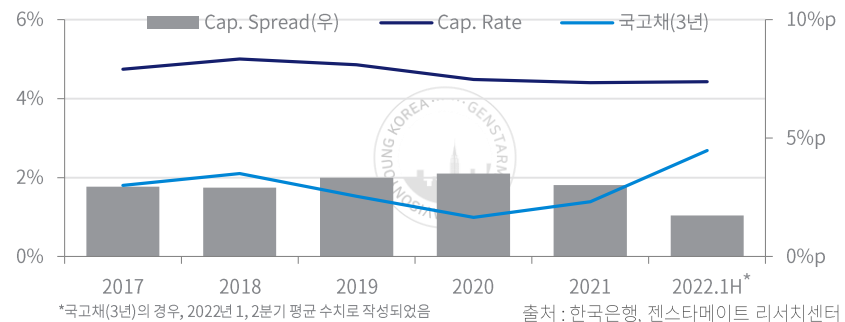
매수자 유형별 거래 규모 비중

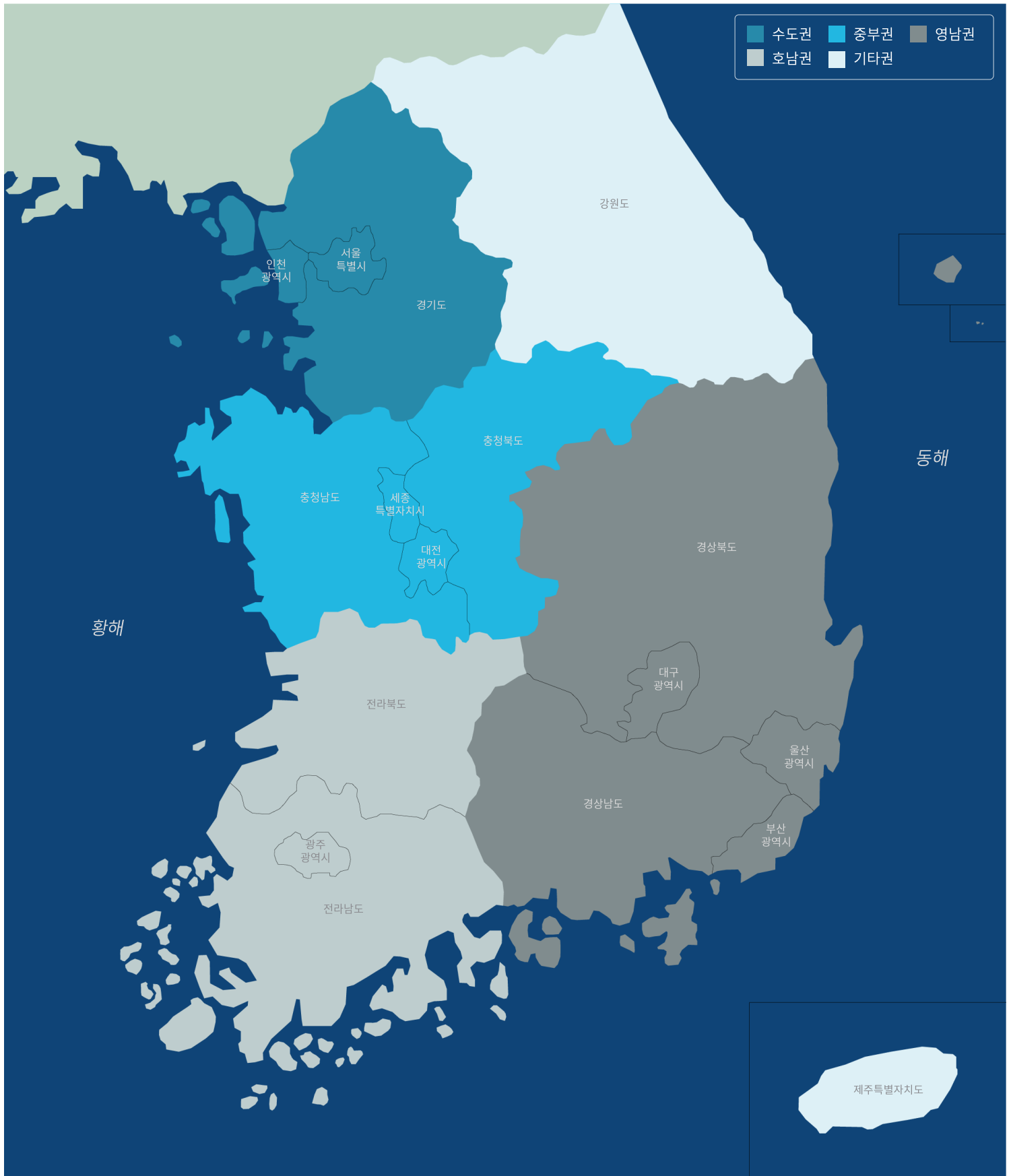


매수 목적별 거래 규모 비중



Cap. Rate 추이





마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 이창욱	편집인	컨설팅본부장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,바00230
등록일자	2021.02.24	발행일자	2022.07.08

마켓 리포트 문의:

이형구 컨설팅본부장 02.3775.7290 hg.lee@genstarmate.com	김규진 02.3775.7252 rita.kim@genstarmate.com	손지영 02.3775.7259 jy.sohn@genstarmate.com
--	---	--