

### Market Facts

**2,211억원**

2020년 1분기 영화관 매출  
전년동기대비 53% 감소

**2,605만명**

2020년 1분기 관람객 수  
전년동기대비 53% 감소

**865억원**

2020년 1분기 영화관 거래규모  
전년동기대비 127% 증가

**5.03%**

2020년 1분기 영화관 Cap. Rate  
전년동기대비 20bps 상승

**1,870석**

2020년 1분기 순공급 영화관 좌석 수  
전년동기대비 55% 감소

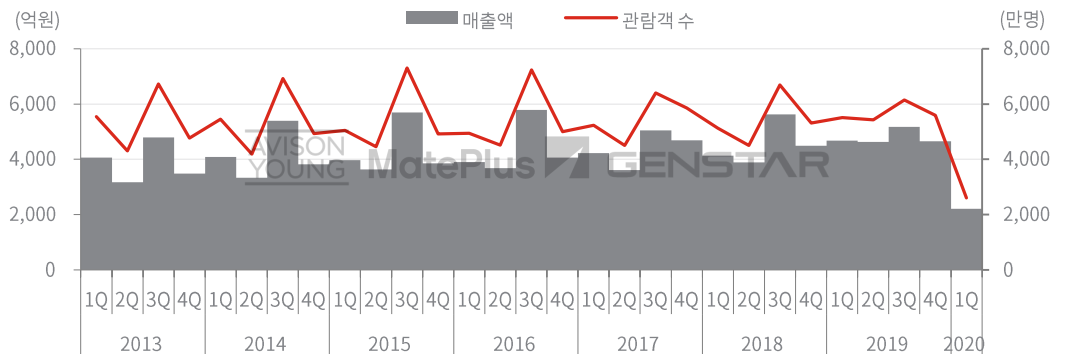
### 국내 영화관 매출 및 관람객 수 동향

2019년에는 기생충을 비롯해 총 5편의 영화가 천만 관객을 동원하며, 지난 1년간 영화관을 찾은 관람객이 처음으로 2억 2천만 명을 넘김. 극장 입장권 매출 역시 1조 9140억원을 기록하며, 전년 대비 1천억원이 증가함. 이는 관객 수 증가 뿐만 아니라 단가가 높은 특수상영관의 흥행, 재관람 수요가 확대된 영향으로 보여짐. 특히, 넷플릭스와 같은 OTT를 포함한 디지털 온라인 시장의 경우 전년 대비 매출이 7.5% 증가하는 등 꾸준히 성장하는 상황 속에서도 전통적인 영화관 유통 플랫폼인 극장의 성장 가능성이 여전히 남아있다는 것을 보여줌

2020년 1분기는 코로나 팬데믹의 여파로 영화관을 비롯한 제작·배급 등 영화 산업 전반적으로 큰 타격을 받음. 1분기 관람객 수는 전년 동기 대비

53%가 감소한 2,605만명으로, 2006년 1분기 이후 최저 수치를 나타냄. 당분기 매출액 역시 3월 관람객 급감으로 2020년 1분기 2,211억원을 기록함. 영화진흥위원회의 국내 영화산업 전망에 따르면 앞으로 전국 관객 수가 지속적으로 회복되는 경우에도, 2020년 극장 매출은 지난해보다 1조 1,866억원 줄어든 7,273억 수준으로 전년 대비 62% 감소할 것으로 예측함

한편, 극장 관람객 수의 감소는 유동 인구 감소로 이어져 영화관이 위치한 상권의 침체로 이어질 가능성이 높음. 영화관은 주로 쇼핑몰, 백화점 등 대형 판매시설과 함께 위치하거나 주요 가도 상권에 들어선 경우가 많아, 코로나19로 확산으로 영화관 산업 뿐만 아니라 소매판매업계 전반에 연쇄적으로 타격을 줄 것으로 예상됨



▲ 국내 영화관 매출액 및 관람객 수 추이

출처: 영화진흥위원회

## 거래 시장

2019년 총 14개의 영화관이 거래되며 총 거래 규모는 전년보다 24% 정도 감소한 2,398억원을 기록함. 약 4,000억원 수준의 최대 거래 규모를 보였던 2017년 이후, 구분 소유 없이 임대 면적의 대부분을 영화관으로 하는 근린생활시설의 거래가 감소하여 거래 규모 자체가 감소함

2014년부터 개별 부동산펀드를 통해 전국에 있는 영화관들을 활발하게 매입한 리치먼드 자산운용은 2019년 4개의 펀드를 패키지로 묶어 JB자산운용에게 매각함. 코람코자산운용도 작년과 올해에 걸쳐 한국대안투자자산운용에게 패키지 매각에 성공하였고, 현재 흥국자산운용과 하나대체투자자산운용 등도 개별 펀드들을 패키지로 매각 중으로, 패키지 매각을 통한 거래 규모 대형화 추세는 계속될 것으로 보임

2019년 영화관 자산의 자본 환원율은 5.03%로, 펀드를 통한 영화관 투자가 활발하게 일어났던 2014년과 2016년 사이에 급격하게 하락한 이후 2017년부터는 5%대에서 안정적으로 하향 추세를 나타냄

## 공급 시장

2019년에 32개의 영화 상영관이 신규 개관하고, 기존 12개의 상영관이 폐관 또는 타 브랜드 영화관으로 전환하면서 전국적으로 총 20개, 약 15,000석 규모의 영화관이 공급됨. 시장 점유율 확보를 위해 2017년까지 공격적인 출점을 지속하던 메가박스는 2021년 IPO를 앞두고 지속되는 차입 부담으로 신규 출점에 대하여 소극적으로 방향을 선회한 반면, 2018년 롯데쇼핑에서 분할된 롯데컬처웍스는 수익성 향상을 위해 신규 출점에 적극적인 모습을 보임

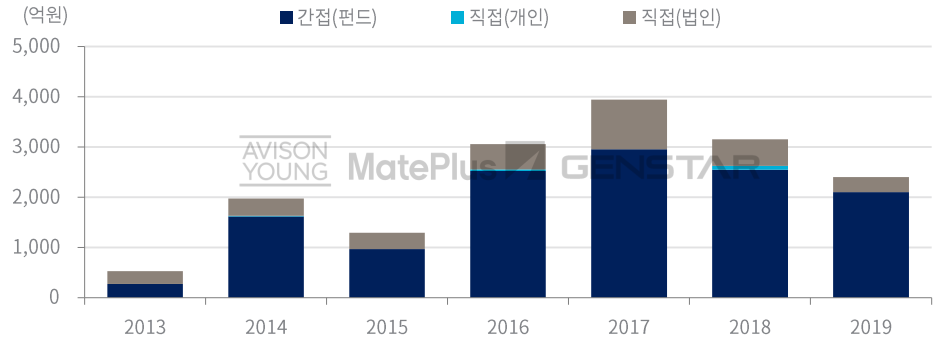
한편, 2020년 1분기에는 전년도 1분기(신규 7개점)와 비슷하게 8개의 상영관(순공급 4개)이 새로 문을 열었지만, 상영관 규모가 작은 영화관 위주로 공급되면서 좌석 수가 전년 동기대비 55% 감소한 1,870석이 공급됨. 코로나19 영향으로 연내 오픈이 예정된 영화관의 개관이 내년으로 연기되면서 올해 신규 공급량은 예년에 비해 감소할 것으로 예상됨

### 대표 거래 사례(2019년~2020년 1분기)

영화관명	권역	위치	좌석 수	거래가격(억원)	거래 시기	매도자	매수자
롯데시네마 경산점	영남권	경북 경산시	1,164	164	2019년	리치먼드자산운용	JB자산운용
롯데시네마 광명사거리점	수도권	경기 광명시	1,042	220	2019년	코람코자산운용	한국대안투자자산운용
롯데시네마 상인점	영남권	대구 달서구	1,280	243	2020년	코람코자산운용	한국대안투자자산운용
CGV 대전가오점	중부권	대전 동구	1163	313	2020년	주식회사씨네트	멜론자산운용

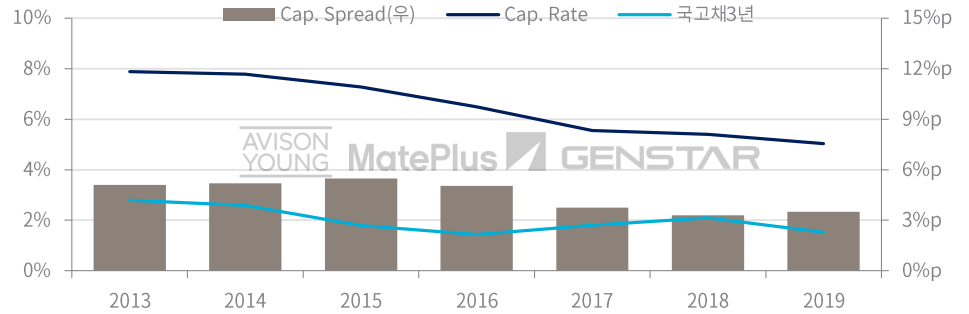
출처: 에비슨영코리아 리서치센터

### 매수자 유형별 거래 규모 추이



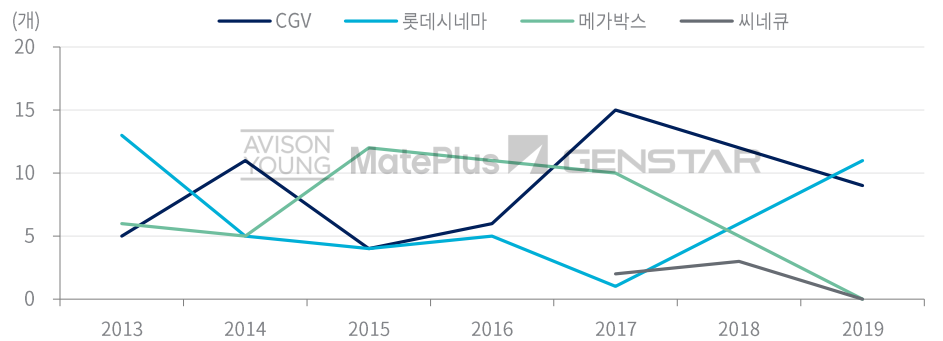
출처: 에비슨영코리아 리서치센터

### Cap. Rate 추이



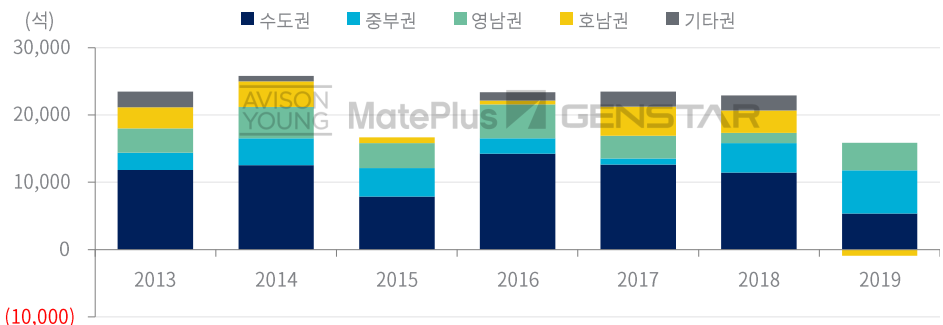
출처: 에비슨영코리아 리서치센터

### 업체별 순공급 수 추이



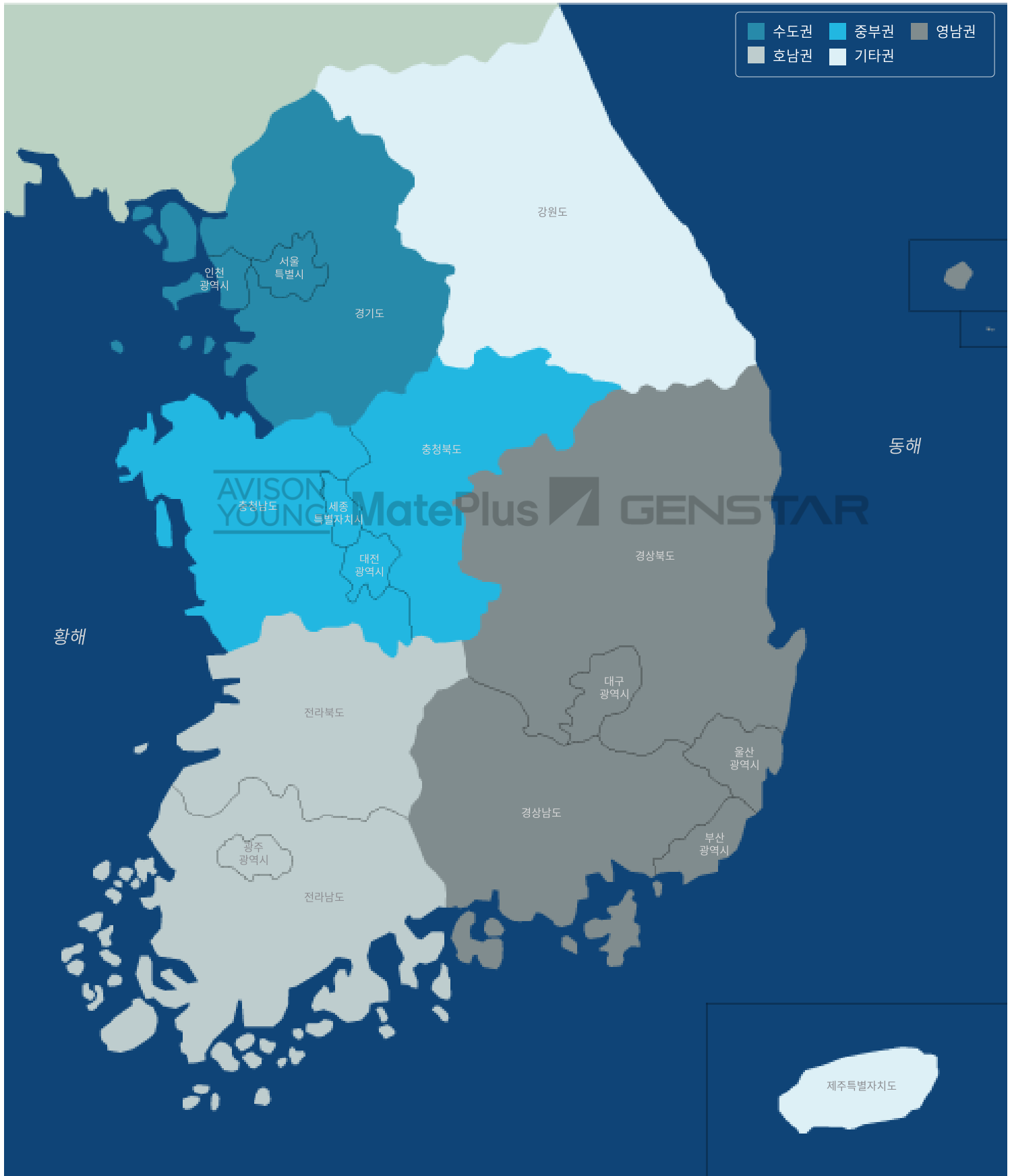
출처: 에비슨영코리아 리서치센터

### 권역별 순공급 좌석 수 추이



출처: 에비슨영코리아 리서치센터

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



**마켓 리포트 발행:**

발행인	대표이사 최인준	편집인	리서치센터장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16	등록번호	서울중,바00224
등록일자	2020.05.13	발행일자	2020.06.19

**마켓 리포트 문의:**

<b>이형구</b> 리서치센터장 02.3775.7290 hg.lee@avisonyoung.com	<b>김규진</b> 02.3775.7252 rita.kim@avisonyoung.com <b>신용훈</b> 02.3775.7248 yh.shin@avisonyoung.com	<b>손지영</b> 02.3775.7259 jy.sohn@avisonyoung.com <b>김태연</b> 02.3775.7271 ty.kim@avisonyoung.com
--	---	---



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

**AVISON  
YOUNG** 에비슨영 코리아(주)

에비슨영코리아 대표	최 인 준	02.3775.7204
국내 부동산 매입·매각 자문	조 성 욱	02.3775.7222
해외 부동산 매입·매각 자문	서 진 훈	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 밸류어드 서비스	김 욱	02.3775.7231
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 욱	02.3775.7203
부동산 자산 관리	이 상 재	02.3775.7250
임대차 컨설팅	이 상 훈	010.6511.8529
	문 서 준	010.5474.2605
자산 실사 및 CM	김 광 진	02.3775.7336
물류 매입매각 및 PM·LM	노 종 수	02.3775.7334
NPL 자산관리	최 문 수	02.6021.7905

**MatePlus** Appraisal 자회사: (주)메이트플러스 감정평가법인

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

**MatePlus** Realty 자회사: (주)메이트플러스 부동산중개

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
	우 상 명	02.2003.8173
부동산 매입·매각 자문	김 욱 진	02.2003.8013
개발사업 기획 및 관리	이 대 진	02.2003.8101
임대차 컨설팅	김 성 철	010.6201.2954
자산 실사 및 CM, 밸류어드	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 지에이치피파트너즈(주)

GHP파트너즈 대표	임 채 욱	02.2003.8103
주택 임대 관리	박 상 준	02.2003.8160
	이 재 희	02.2003.8106