

# 리테일

## Market Facts

95.7

2022년 소비자심리지수  
전년대비 7.2% 감소

4조 151억원

2022년 대형 판매시설  
거래규모 전년대비 31.6% 감소

951만원

2022년 대형 판매시설  
평당 거래 가격 3.5% 상승

4.36%

2022년 대형 판매시설  
Cap. Rate 전년대비 0.05%p 하락

11건

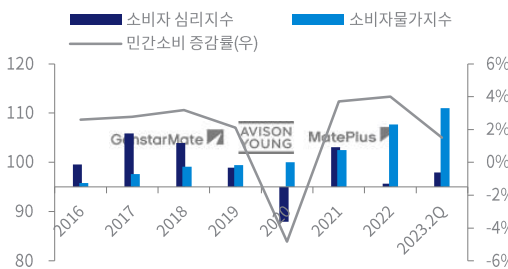
2022년 대형 판매시설  
신규 공급 사례 전년대비 동일 수준

### 국내 소비 동향 (2022년~2023년 상반기)

2022년 한국 경제 성장률은 2.6%로, 이는 코로나19 이후 4.1%로 크게 반등했던 전년 대비 1.5%p 하락함. 한편, 2023년 2분기 경제 성장률의 경우 0.9% 수준에 그쳤으며 중국의 경제 침체로 인한 대중 수출 부진 영향으로 한은은 올해 경제 성장률을 1.4%로 하향 조정하였음

올해 2분기 소비자 물가지수의 경우 111.0을 기록하였으며, 전년(107.7)대비 3.1% 상승하며 다소 둔화된 상승폭을 보임. 이는 석유류 가격이 역대 최대 폭으로 하락한 것이 주된 원인으로 작용한 것으로 파악됨

민간소비는 물가 상승세 둔화 흐름이 지속됨에 따라 소비 및 수출 부진 회복에 대한 기대감이 반영된 결과로 2023년 2분기 소비자 심리 지수는 97.9을 기록하며 지난 12월 이후 7개월 연속 상승세를 이어감

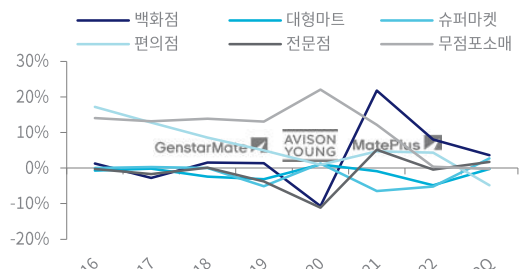


▲ 소비자심리지수-물가지수-민간소비 증감률

2022년 소매업태별 판매액 성장률은 백화점이 8.0%로 가장 높은 성장률을 보인 반면, 대형마트와 슈퍼마켓은 각각 -4.8%, -5.2%로 감소하며 소비 패턴의 변화로 인한 양극화 양상을 보임

한편 언택트 소비의 증가로 크게 성장했던 무점포 소매의 경우, 전년 대비 0.4%의 미미한 상승추이를 보임. 이는 엔데믹으로 인한 사회적 거리두기 해제 및 해외여행 재개로 온라인 소비 감소를 보여줌

대형마트의 경우는 코로나 종식 이후의 활발해진 외부 활동 재개가 전년(-0.8%)에 이은 역성장의 요인으로 작용함. 외식 수요가 증가하며 식료품 구매가 감소하였으며, 지속되는 물가 상승으로 인해 생필품 및 식자재 구매 채널이 분산된 것이 영향을 미침. 다만 오프라인 유통업체들이 지속적으로 실적 개선을 위해 노력하고 있고, '대형마트 영업시간 제한' 제도의 변경 및 완화 가능성에 따라 추후 변화가 예상됨

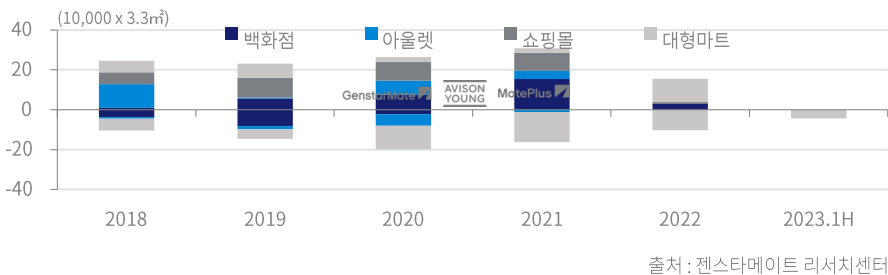


▲ 소매업태별 판매액 성장률 추이

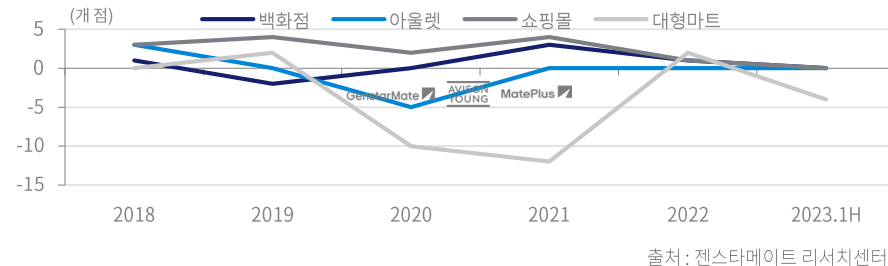
출처 : 통계청, 한국은행

## 공급 시장 (2022년~2023년 상반기)

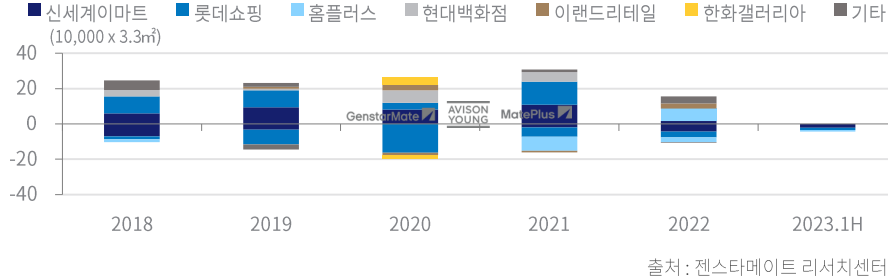
### ■ 업체별 공급(폐점) 면적 추이



### ■ 업체별 순 공급 수 추이



### ■ 유통업체별 공급(폐점) 면적 추이



2022년 대형 판매시설의 신규 공급 사례는 총 11건으로, 전년과 동일한 수준이 공급되었으나 공급 면적의 경우 49% 감소함. 이는 여의도 더현대서울, 롯데백화점 동탄점 등 대형 백화점 공급이 집중된 2021년과 달리 2022년에는 리뉴얼을 마친 롯데마트맥스 상무점, 영등포점과 같은 창고형 할인점의 공급이 집중적으로 발생한 것이 원인임. 대형 판매시설의 공급 사례가 관측되지 않은 2023년 상반기의 경우, 이마트 성수점, 홈플러스 부산연산점 등 재개발 목적의 폐점 사례가 다수 확인됨

2022년 업체별 순 공급 추이의 경우 7건의 대형마트 폐점 사례가 확인되었으며, 전년에 이어 대형마트의 폐점이 두드러짐. 한편 대형마트의 총 폐점 건수는 전년 대비 50%수준으로 감소하였는데, 이는 역대 최고의 폐점 사례를 경신한 2021년 이후 오프라인 유통업체들이 수익성 개선을 위해 점포 매각 대신 리뉴얼을 전략으로 채택한 것이 원인임. 이외에도 쇼핑몰 형태인 AK플라자 금정점(2022.3Q)이 개점하는 등 경쟁력 확보를 위한 기존과 다른 형태의 점포 출점이 이어지고 있음

한편 2019년 이후 국내 출점을 제한하였던 코스트코의 경우, 2022년 하반기 2개점(김해점, 고척점)을 출점하였으며, 향후 청라점 및 제주점 등의 개점이 예정되어 국내 점유율이 확대될 전망이다

### 신규 공급 사례(2022년~2023년 상반기)

대형 판매시설명	업체	주소지	개점 시기
AK플라자 금정점	쇼핑몰	경기도 군포시	2022.3Q
코스트코 김해점	대형마트	경상남도 김해시	2022.3Q
코스트코 고척점	대형마트	서울시 구로구	2022.4Q

### 점포 폐점 사례(2022년~2023년 상반기)

대형 판매시설명	업체	주소지	폐점 시기
이마트 가양점	대형마트	서울시 강서구	2022.3Q
이마트 성수점	대형마트	서울시 성동구	2023.2Q
홈플러스 부산연산점	대형마트	부산광역시 연제구	2023.2Q

### ■ 유통업체별 리뉴얼 현황



최근 오프라인 유통업체들은 본격적인 엔데믹 바람으로 외식 및 해외 여행 등의 외부 활동 수요가 증가함에 따라 수익성 개선과 이커머스와의 차별화를 위해 리뉴얼 및 식품 부문 강화를 주요 전략으로 채택함. 이마트의 경우 직영매장 축소 및 임대매장 확대를 통해 체험형 콘텐츠를 강화한 공간 재구성을 목표로 삼았으며, 지난 1분기 리뉴얼을 마친 이마트 연수점의 경우 재개장 이후 한 달간 매출이 전년 동기 대비 18% 증가한 것으로 알려짐. 이러한 기조는 하반기까지 지속될 전망이며, 이마트는 올해에만 10여개 점포 리뉴얼에 총 850억원을 투입할 계획이라고 밝힘. 한편 홈플러스의 경우 오프라인 매장의 강점인 '식품' 카테고리에서 주력하는 메가푸드마켓으로의 재단장을 지속 중이며, 식품 매출 비중이 높은 수도권을 비롯한 전국 주요 매장을 중심으로 리뉴얼을 확대할 방침임. 롯데쇼핑은 신사업으로 '주류'를 선정하여 롯데마트 내 와인특화매장인 '보틀뱅크'를 유치하여 차별성과 매출 신장을 달성하였으며, 올해 보틀뱅크 4호점 개점을 검토 중임

※ 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.

## 거래 시장

2022년 대형 판매시설의 거래 사례는 22건이었으며, 거래 규모는 역대 최대 규모를 경신하였던 전년대비 32% 감소한 4조 151억원을 기록함. 2023년 상반기 거래 규모는 3,136억원 수준으로, 용도 변경 가능한 대형마트 물건의 소진 및 리테일 업황 개선 지연으로 전년 동기 대비 크게 감소한 것이 확인됨

2022년 주요 거래 사례로는 홈플러스 소유의 홈플러스스페셜 해운대점이 개발을 목적으로 해운대마린원PFV(이스턴투자개발 컨소시엄)에 4천억원 규모로 매각된 것과 이지스자산운용이 펀드를 통해 보유하고 있던 홈플러스 4개(동수원점, 금천점, 영등포점, 센텀시티점) 점포를 지메이코리아가 이끄는 컨소시엄에 9.4천억 원 규모로 매각한 사례를 들 수 있음. 홈플러스스페셜 해운대점의 경우 향후 지하8층 ~ 지상50/54층 규모의 2개 동으로 개발될 예정이며, 홈플러스 동수원점 외 3건 또한 잔여 임대기간에도 불구하고 대형 판매시설의 우수한 입지를 활용한 잠재 개발 가치가 풍부한 것으로 알려져

이외에도 개발을 염두에 둔 대형 판매시설 거래 흐름은 계속되었는데, 아트몰링 장안점이 1.6천억 원 규모로 씨젠(사육 목적)에 매각되었으며, 지난 6월 폐업한 가산 W몰 또한 오피스 개발 목적으로 예인개발주식회사가 1.3천 억원 규모로 매입하였음

한편 2023년 상반기 거래 사례는 대형마트 2건 및 쇼핑물 1건으로, 주요 거래 사례로는 KT투자운용이 문정프라자와 롯데마트 송파점을 시행사 동훈에 매각한 사례로 거래 가격은 2.8천 억원 수준임

현재 오프라인 유통업체들이 유동성 확보에 주력하며 롯데 계열사 보유 부동산 매각과 같은 대형 매물이 등장하였으며, 금리인상 및 금융비용 증가 등 자금경색으로 잠정 중단되었던 거래들이 재개되며 2023년 하반기 거래 규모는 소폭 상승할 것으로 전망됨

### 주요 거래 사례(2022년~2023년 상반기)

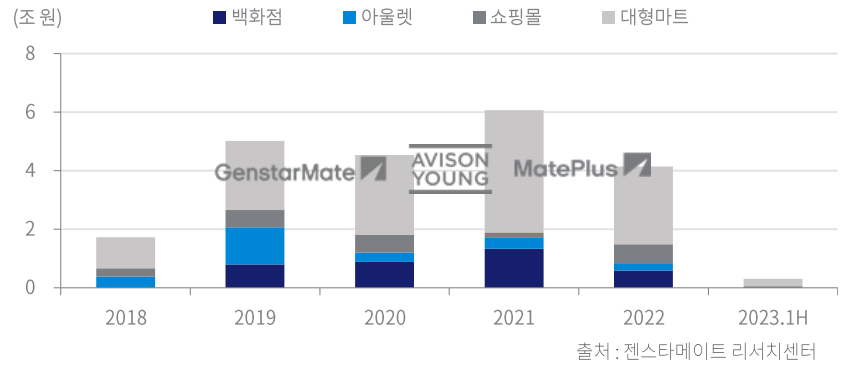
대형 판매시설명	업체	주소지	거래가(억 원)	평당가(천 원)	거래시기	매도자	매수자
아트몰링 장안점	쇼핑물	서울시 동대문구	1,600	12,978	2022.3Q	인트러스장안PFV	재단법인씨젠의료재단
홈플러스 동수원점 외 3건	대형마트	경기도 수원시 외	9,400	11,793	2022.3Q	이지스자산운용	지메이코리아 (share-deal)
홈플러스스페셜 해운대점	대형마트	부산시 해운대구	4,050	24,838	2022.3Q	홈플러스주식회사	해운대마린원PFV
문정프라자/홈플러스 송파점	대형마트	서울시 송파구	2,850	12,633	2023.2Q	KT투자운용	주식회사동훈

### 주요 매물 현황

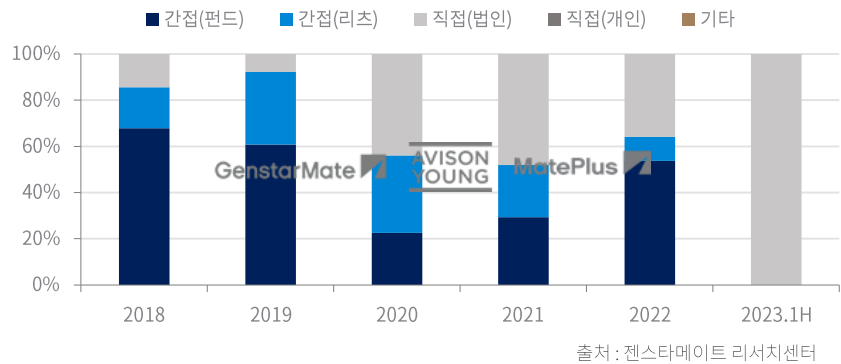
대형 판매시설명	업체	주소지	매도자	매도 목적
이마트 중동점	대형마트	경기도 부천시	주식회사이마트	유동성 확보
성수 메가박스 스퀘어	쇼핑물	서울시 성동구	중앙멀티플렉스개발	유동성 확보
롯데마트 양주점 (2020년 폐점)	대형마트	경기도 양주시	롯데쇼핑	유동성 확보



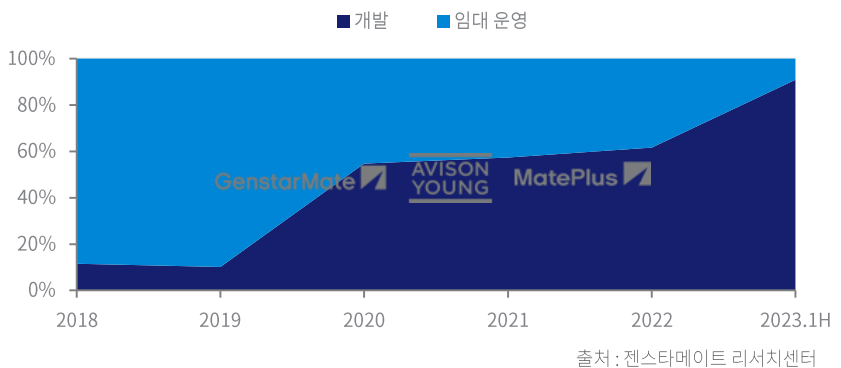
### ■ 업태별 거래 규모 추이

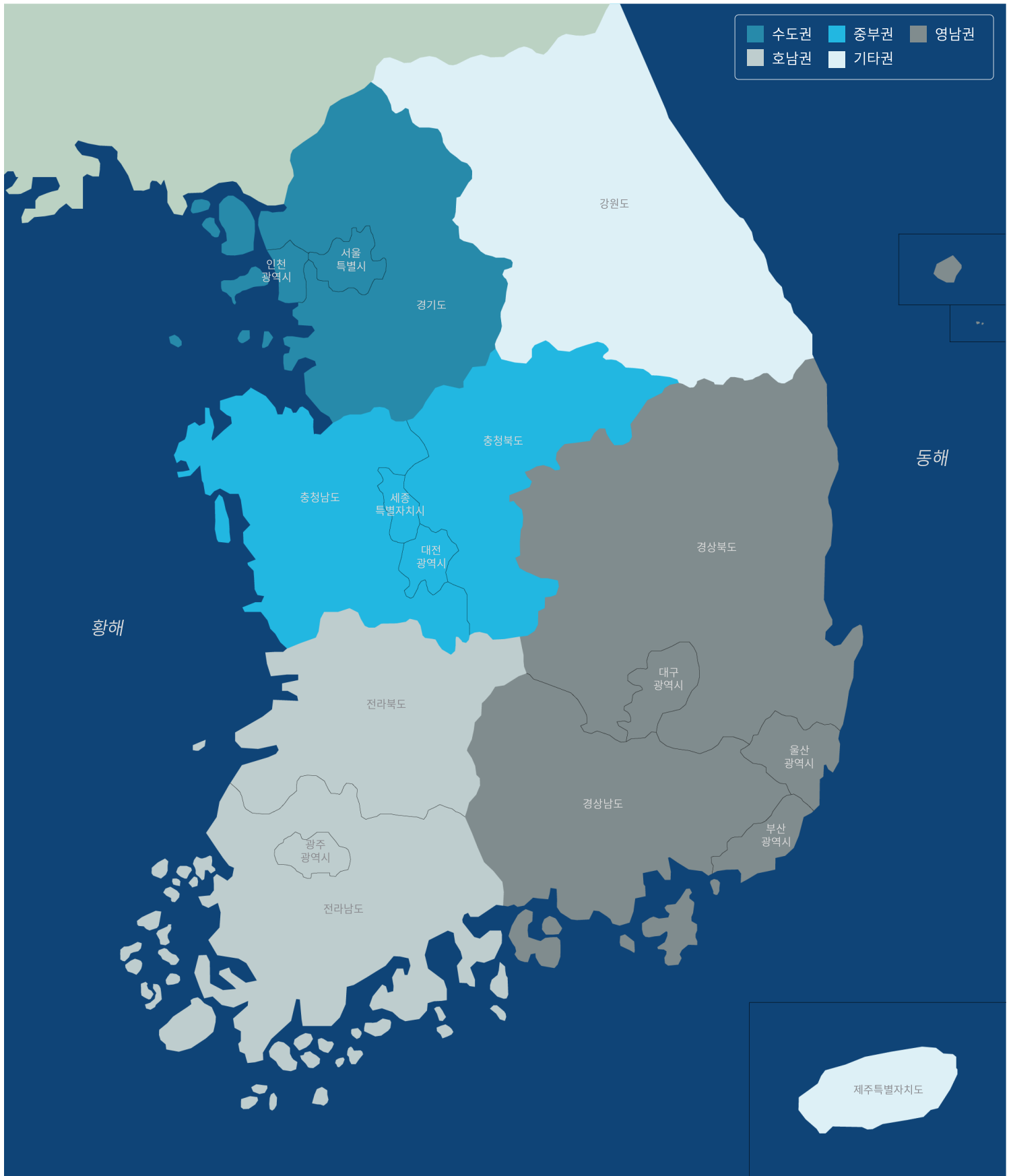


### ■ 매수자 유형별 거래 규모 비중



### ■ 매수 목적별 거래 규모 비중





**마켓 리포트 발행:**

발행인	대표이사 사장 이창욱
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록일자	2021.02.24

편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
등록번호	서울중,바00230
발행일자	2023.08.31

**마켓 리포트 문의:**

**이형구**  
부동산연구소 소장  
02.3775.7290  
hg.lee@genstarmate.com

**김규진** 02.3775.7252  
rita.kim@genstarmate.com

**배지윤** 02.3775.7271  
jy.bae@genstarmate.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.