

Market Facts

93.2

2020년 1분기 소비자심리지수
전년대비 5.9% 감소

1조 998억원

2020년 1분기 대형 판매시설
거래규모 전년대비 28% 증가

795만원

2020년 1분기 대형 판매시설
3.3㎡당 거래 가격 14% 상승

4.86%

2020년 1분기 대형 판매시설
Cap. Rate 전년대비 31bps 하락

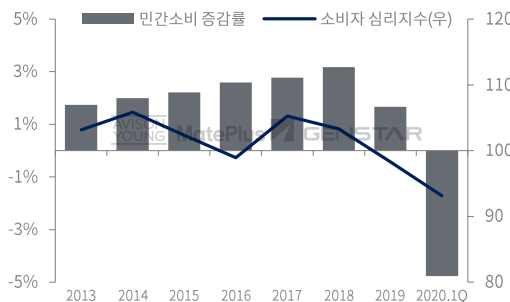
1건

2020년 1분기 대형 판매시설
신규 공급 사례 전년대비 4건 감소

국내 소비 동향

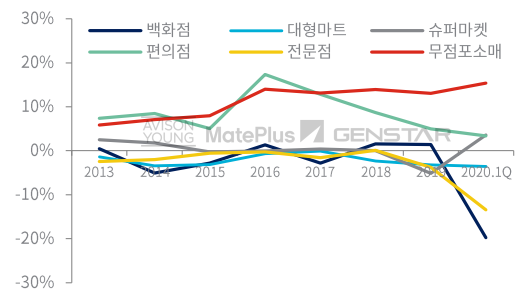
2019년 정부가 적극적인 소비 활성화를 위해 확대된 재정정책을 펼치면서 정부소비 부문은 증가함에도 불구하고, 민간소비 부문은 고용 부진과 소비 심리 악화 등의 요인으로 상승세가 이전보다 둔화되어 연간 경제성장률은 전년대비 0.7%p 하락한 2.0%를 기록함. 산업별로 보면, 건설업 생산은 감소세가 지속되고 있으며, 서비스업의 성장세 역시 약세를 보이고 있음. 특히 서비스 업종 중 도소매 및 음식숙박업의 성장률 하락이 전체적인 하락세에 지배적인 영향을 끼침

2020년 1분기에는 코로나19의 전국적인 확산으로 기준금리를 인하하며 적극적인 통화 정책을 펼쳤으나, 국내경기는 여전히 위축된 소비 양상을 보이며, 실질 국내총생산은 직전분기 대비 -1.3% 마이너스 성장을 기록함. 코로나팬데믹 이후 정부의 적극적인 경기 부양 노력에도 소비 부진은 사회적 거리두기에 따른 지출 감소로 이어지고 있음



소매업태별 판매액 성장률을 보면, 2018~2019년 동안 해외 명품과 고가 가전제품을 바탕으로 플러스 성장률을 유지하던 백화점이 2020년 1분기 코로나19 확산으로 인한 휴업과 관광객 감소로 전년 동기 대비 19.8%까지 하락하며 가장 큰 피해를 받음. 반면 지속적인 하락세를 보이며 2019년 -5.1%라는 가장 낮은 성장률을 기록한 슈퍼마켓의 경우, 코로나19 감염 위험으로 외식 보다는 집에서 즐기는 식생활이 자리 잡고, 소비자들이 주거지 인근에서 근거리 쇼핑을 선호하면서 1분기 3.6%의 성장을 보임

한국은행에 따르면 코로나19 피해가 가장 심각했던 2020년 3월과 4월 영향으로 상반기 국내 경기는 위축될 것으로 예상되나, 하반기 대규모 재유행이 없을 경우 소비심리 회복과 함께 민간소매의 부진이 점차 개선되면서 연간 경제성장률은 -0.2%로 전망함



출처 : 통계청, 한국은행

거래 시장

2019년 대형마트를 포함한 대형 판매시설은 총 47건이 거래되어 역대 최대 거래 규모인 약 4조 3천억원을 기록함. 홈플러스가 보유 점포 매각을 지속하는 가운데, 롯데쇼핑과 이마트가 온라인 사업 투자를 위해 보유하던 자산을 롯데AMC와 마스턴투자운용에 각각 패키지로 매각하여 2조원 정도의 거래 규모가 증가함

단순 운용보다는 폐점 이후 토지의 가치에 주목해 주거 용도 개발을 목적으로 한 거래 사례가 2017년 이후로 계속 증가함. 이마트 덕이점과 유경PSG 자산운용에서 매각한 롯데마트 용인 수지점은 시행사에 매각되어 공동주택으로 개발된 후 분양하는 것으로 알려짐. JR투자운용이 이랜드리테일로부터 매입한 2001아울렛 수원점, 동아아울렛 대구본점 등 5개 자산은 2020년부터 순차적으로 폐점한 뒤 임대주택으로 개발·운용될 예정임

한편, 패키지 방식으로 매각된 대형마트들 중 일부 비핵심 자산들이 포함되면서, 대형 판매시설 3.3㎡당 거래 가격은 약 765만원으로 전년도에 비해 소폭 하락함. Cap. Rate는 2018년에 비해 0.13%p 하락한 4.92%를 기록함. 국고채 3년물 금리 역시 지난 1년간 0.13%p 하락하여 대형 판매시설의 Cap. Spread는 전년도와 동일한 2.24%p를 나타냄

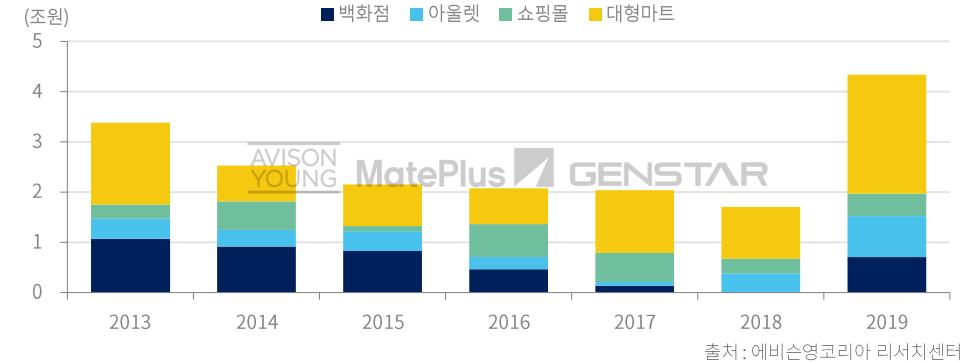
2020년 1분기에는 총 8건의 대형 판매시설이 거래되어 1조 1,000억원에 가까운 거래 규모를 보임. 2019년에 롯데쇼핑과 이마트가 과거부터 보유하고 있던 일부 자산들을 세일앤리스백 방식으로 유동화하고 비효율 점포 정리에 성공한 데에 이어, 한화갤러리아 백화점도 당분기 천안 센터시티점과 2020년 초에 폐점된 수원점을 각각 코람코자산신탁과 개발 시행사에 매각하여 약 4,000억원 규모의 현금을 확보함. 2019년 초 51개 점포의 유동화에 실패했던 홈플러스는 2019년에 이어 당분기에도 3개 자산을 묶어 매각 후 재임차 방식으로 유동화함. 향후에도 이같은 세일앤리스백 방식을 통한 유동화와 함께 비효율 점포에 대해 폐점 후 개발을 전제로 한 매각을 동시에 진행할 것으로 알려짐

대표 거래 사례(2019년~2020년 1분기)

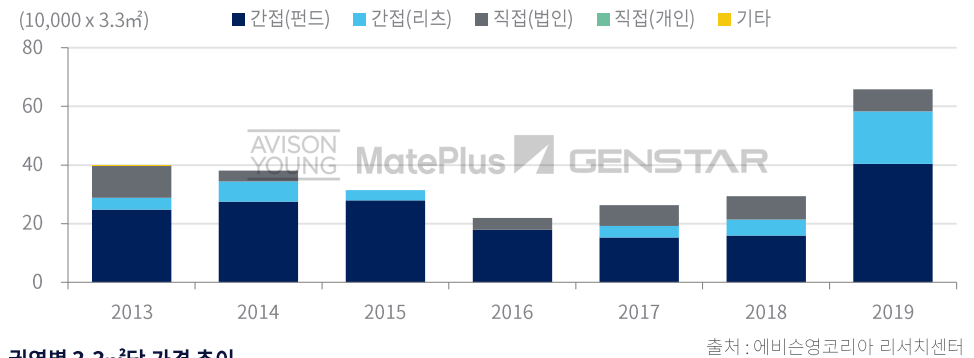
대형 판매시설명	권역	위치	연면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	거래 시기	매도자	매수자
롯데백화점-영플라자 창원점	영남권	경남 창원시	42,600	2,468	2019년	롯데쇼핑	롯데AMC
롯데마트 용인수지점	수도권	경기 용인시	13,300	2,000	2019년	유경PSG자산운용	더시너지1
동아아울렛 대구본점	영남권	대구 중구	4,100	302	2019년	이랜드리테일	JR투자운용
갤러리아백화점 센터시티점	충부권	충남 천안시	33,400	3,000	2020년	한화갤러리아	코람코자산신탁

출처: 에비슨영코리아 리서치센터

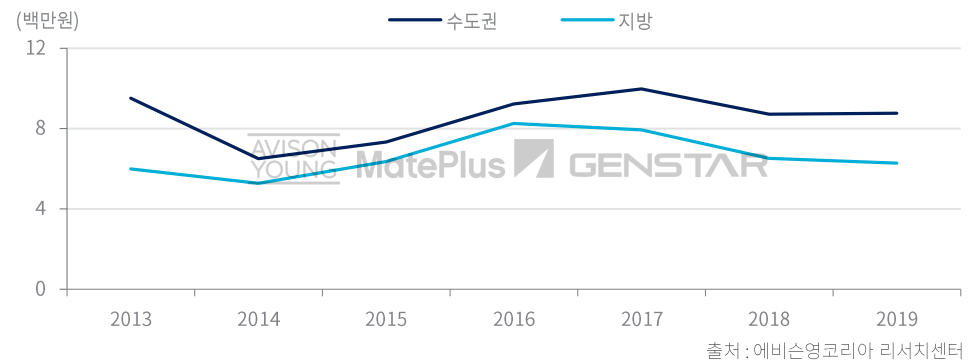
업체별 거래 규모 추이



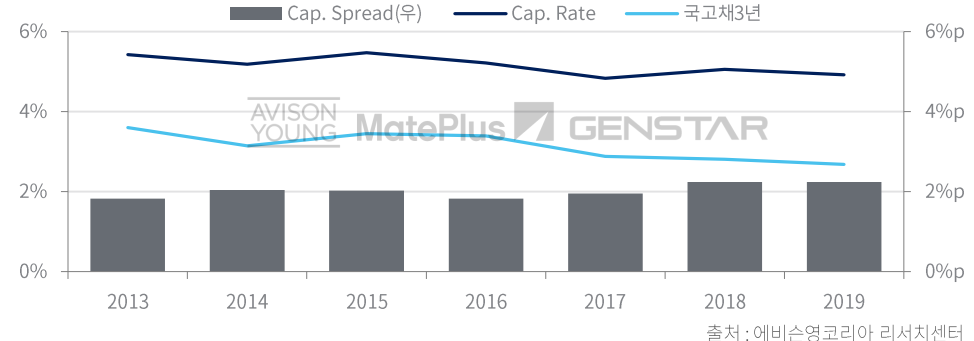
매수자 유형별 거래 면적 추이



권역별 3.3㎡당 가격 추이

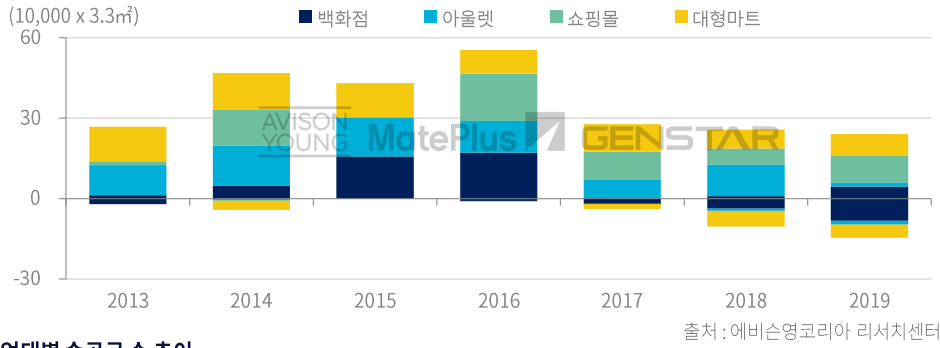


Cap. Rate 추이

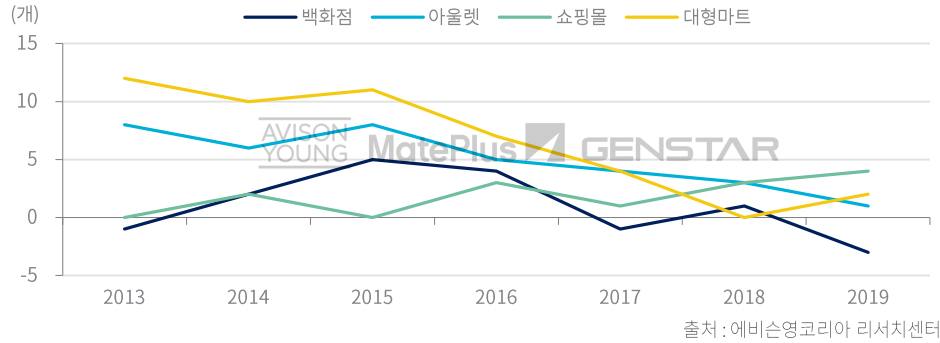


※ 본 보고서의 정보(그래프, 지도 포함)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 출처를 표시하더라도 사전 허가 없이 이용하거나 배포할 경우 민사 고발 등의 법적 제재를 받을 수 있습니다.

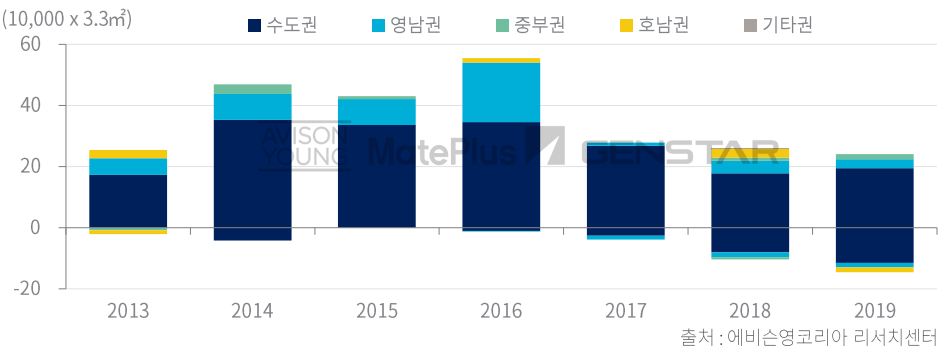
업태별 공급 면적 추이



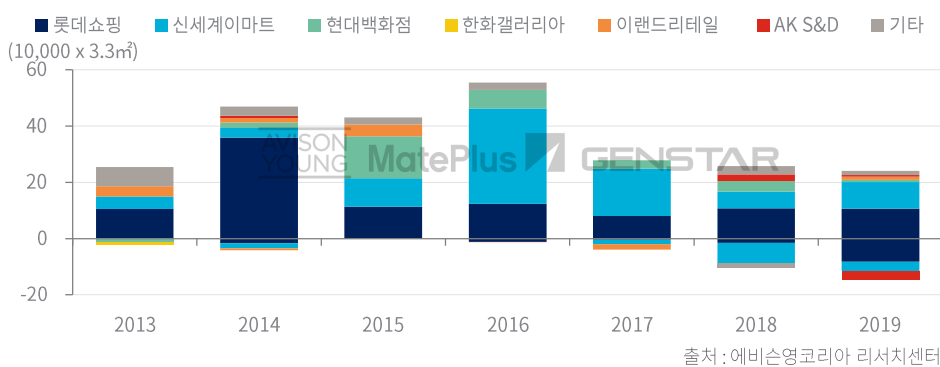
업태별 순공급 수 추이



권역별 공급 면적 추이



유통업체별 공급 면적 추이



공급 시장

2019년 한 해 동안 전국에 공급된 대형 판매시설의 총 공급면적은 24만여 평으로 전년 대비 6.6% 감소한 모습을 보임. 서울과 수도권 외곽 지역을 중심으로 대형 쇼핑몰과 교외형 아울렛의 오픈이 집중되었던 2014년~2016년과 달리, 최근 온라인 쇼핑몰의 급격한 성장과 유통업계 성장 정체에 영향을 받아 신규로 공급된 면적은 2016년 당시의 절반 이하 수준으로 감소함. 이에 유통업체들은 스타필드 시티와 AK& 등 신도시와 신규 택지지구를 중심으로 중소형 복합쇼핑몰의 출점만 지속 중임

한편, 롯데쇼핑은 롯데백화점 인천터미널점 오픈을 시작으로, 상권이 중복되거나 실적이 저조한 점포를 과감히 정리하며 소형 백화점 형태인 엘्यू브를 제외하고도 2019년 5개의 백화점과 아울렛을 폐점함. 대형마트 역시 전주덕진점을 폐쇄하며 구조 조정을 이어나감. 롯데마트의 신규 출점에 있어서는 단독 점포 형태의 출점보다는 새로 오픈하는 자사 쇼핑몰에 입점하거나 롯데 계열사가 시공한 아파트 단지 내 상가에 입주하는 등 비교적 소극적인 모습을 보임

신세계 역시 대형마트의 단독 출점보다는 스타필드와 함께 출점하는 방식을 택하고 있으며, 일반적인 대형마트보다 성장률이 높은 창고형 할인매장 형식의 이마트 트레이더스만을 출점 중임. 홈플러스 등 일반 대형마트를 운영하는 업체들이 신규 출점보다는 폐점을 지속하거나 용도를 전환하는 등 점포 정리에 집중하는 반면, 이마트 트레이더스 처럼 창고형 할인매장을 운영하는 코스트코는 연 평균 2개 지점을 꾸준히 출점하며 대조적인 모습을 보임

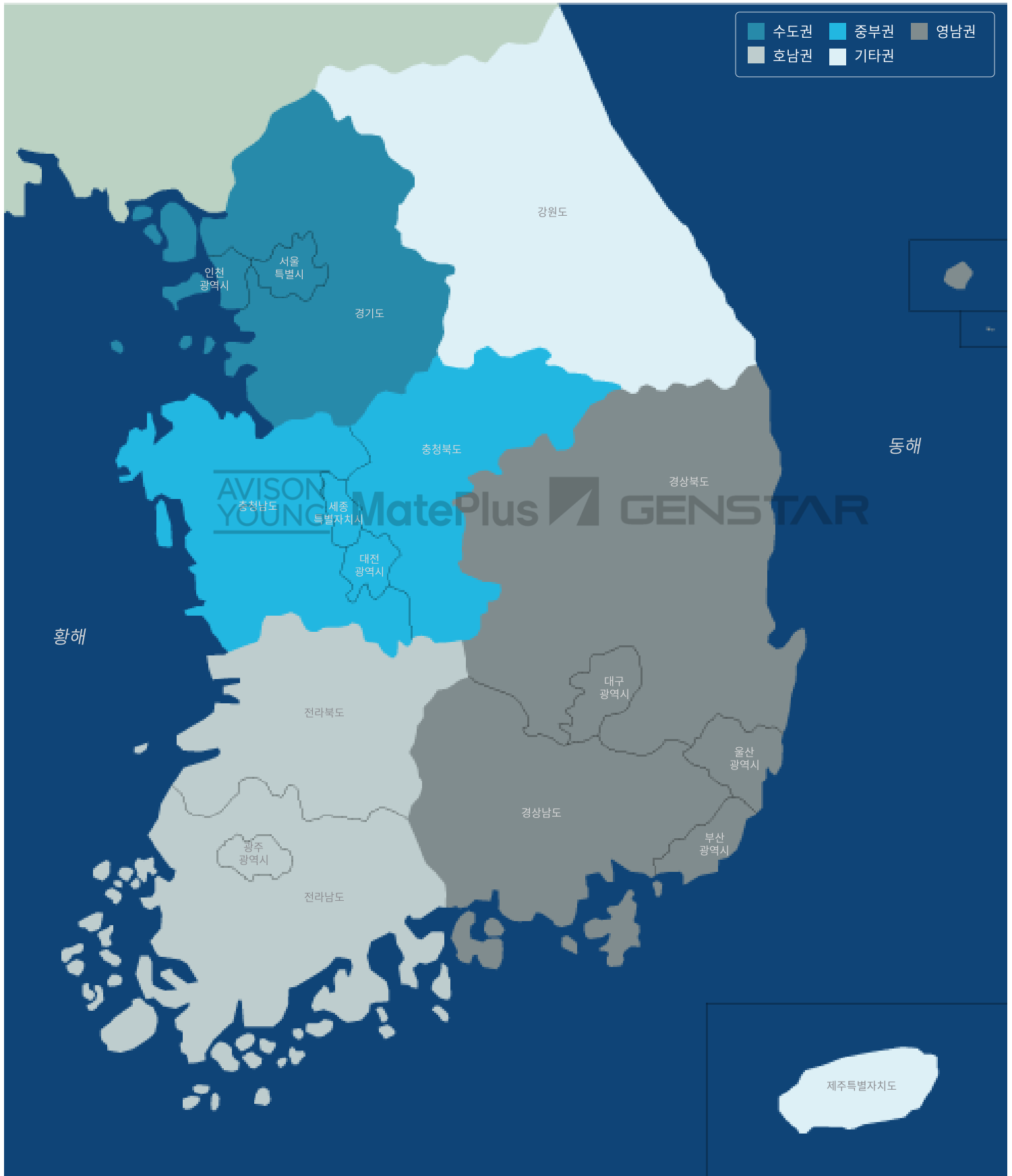
2020년에도 수원 광고 신도시에 신규 백화점을 오픈하면서 기존 수원점을 폐점한 한화갤러리아의 경우처럼 유통업체들은 수도권 권역에서는 비효율 점포를 정리하며 핵심 점포에만 집중할 것으로 보임. 한편, 타권역에 비해 비교적 판매시설이 부족했던 대전·세종지역을 중심으로 한 중부권은 현대아울렛과 신세계백화점 등 대형 유통업체의 신규 공급이 예정되어 있어 수도권에 이어 공급량이 크게 증가할 것으로 예상됨

신규 공급 및 폐점 사례(2019년~2020년 1분기)

대형 판매시설명	업태	권역	위치	공급면적(3.3m²)	운영 업체	개점 시기	폐점 시기
스타필드시티·이마트트레이더스 부천점	쇼핑몰·대형마트	수도권	경기 부천시	48,000	신세계	2019년	-
AK& 세종점	쇼핑몰	중부권	세종시	6,057	AK S&D	2019년	-
갤러리아백화점 광고점	백화점	수도권	경기 수원시	45,000	한화갤러리아	2020년	-
동아아울렛 대구분점	아울렛	영남권	대구 중구	4,117	이랜드리테일	2010년	2020년

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:

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	손지영 02.3775.7259 jy.sohn@avisonyoung.com 김태연 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