

2021년 마켓 리포트
Written by
GenstarMate

리테일

Market Facts

88.3

2020년 소비자심리지수
전년대비 -10.9% 기록

4조 2974억원

2020년 대형 판매시설
거래규모 전년대비 -12.5% 기록

812만원

2020년 대형 판매시설
평당 거래 가격 10.1% 상승

4.49%

2020년 대형 판매시설
Cap. Rate 전년대비 0.37%p 하락

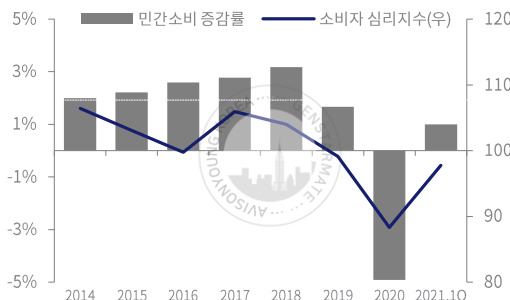
7건

2020년 대형 판매시설
신규 공급 사례 전년대비 8건 감소

국내 소비 동향

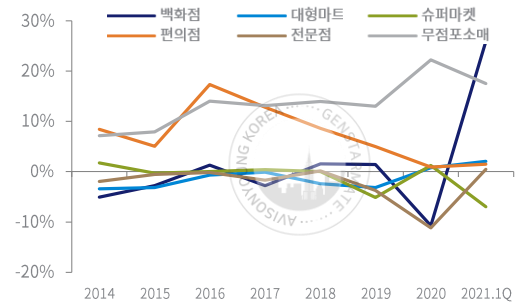
2020년 한국 경제의 GDP 성장률은 전년대비 3.0%p 하락한 -1.0%를 기록하며, 외환위기 이후 처음으로 마이너스 성장을 보임. 특히 2020년 1분기부터 시작된 COVID-19 국내 확산으로 소비 감소, 산업생산 감소 등 경제적 타격이 장기화되며 소비 주체들의 경제활동 또한 전반적으로 위축되는 모습을 보임

COVID-19 확산세 심화, 가계소득 부진 등 COVID-19가 야기한 충격으로 민간소비 증감률은 -4.9%를 기록하였으며, 2020년 상반기부터 시행된 사회적 거리두기 등 정부의 적극적 방역 정책이 소비자들의 경제 활동을 제약함. 이러한 여파로 소비자 심리지수는 10.9% 급락한 88.3을 기록하였고, 정부는 재난지원금 지급과 백신 보급을 통한 내수 회복에 힘쓰고 있음. 향후 백신 접종률, 경기부양 정책에 따라 소비심리는 점진적 회복세를 보일 것으로 예상됨



소매업체별 판매액 성장률의 경우, 백화점과 전문점 등 오프라인 매장이 COVID-19의 가장 큰 타격을 받아 각각 -10.8%, -11.2%의 성장률을 나타낸 반면, 무점포소매 판매액 성장률은 22.2%의 가파른 상승률을 기록하였음. 이는 COVID-19가 앞당긴 비대면 경제(Untact Economy)의 확산 영향으로 인터넷 쇼핑·배달판매 업종이 가장 큰 수혜를 본 것을 나타내고 있음

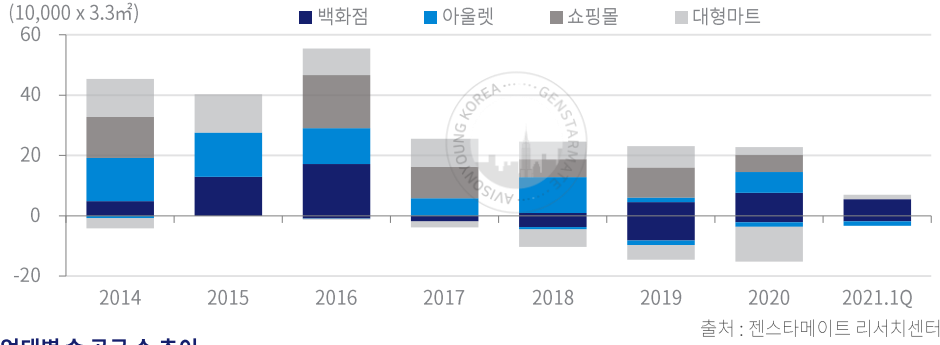
한편 2021년 1분기에 들어서며 백신접종 등을 통해 되살아난 소비심리와 함께 보복소비(Revenge spending)-명품소비 등이 두드러지고 있는데, 이는 COVID-19 장기화에 따른 소비자들의 보상 심리를 반증하는 것으로 보임. 특히, 2021년 1분기 백화점 판매액 성장률은 COVID-19에도 불구하고 전년동기대비 25.9%의 성장률을 보이며, COVID-19 상황 이전 수준으로 회복하는 모습을 보임



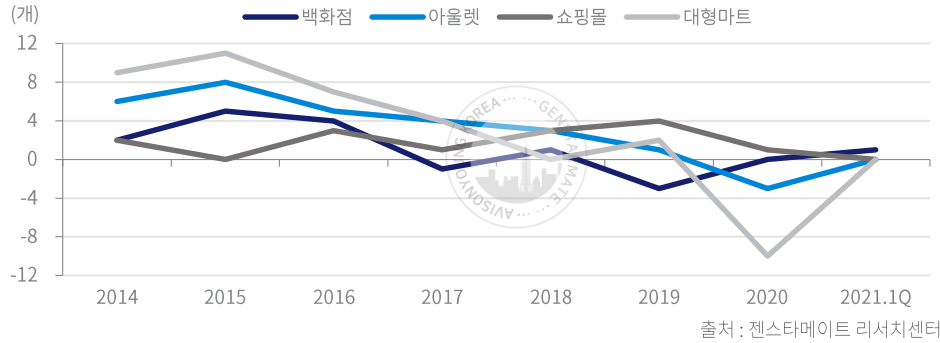
출처 : 통계청, 한국은행

※ 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.

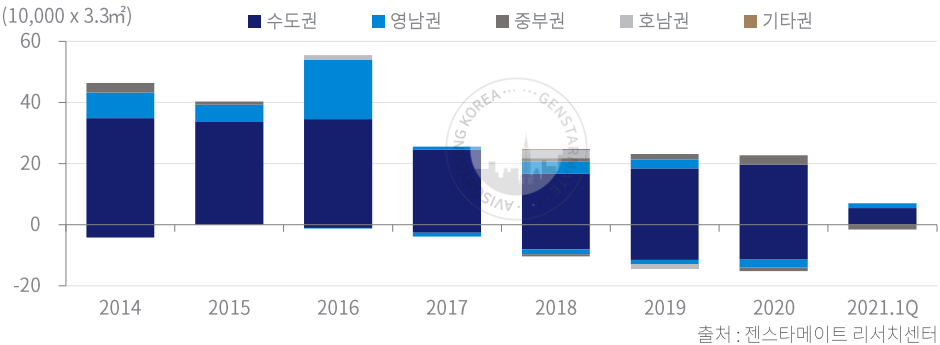
업체별 공급(폐점) 면적 추이



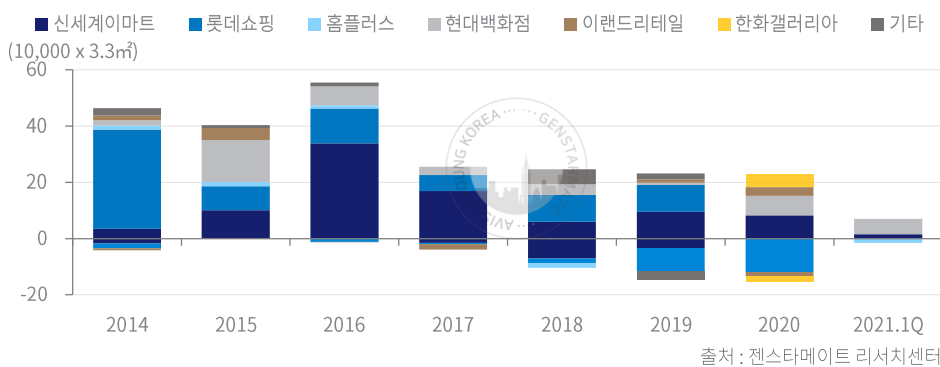
업체별 순 공급 수 추이



권역별 공급(폐점) 면적 추이



유통업체별 공급(폐점) 면적 추이



신규 공급 사례(2020년~2021년 1분기)

대형 판매시설명	업체	주소지	개점 시기
갤러리아백화점 광고점	백화점	경기도 수원시	2020.1Q
현대프리미엄아울렛 SPACE1점	아울렛	경기도 남양주시	2020.4Q
스타필드 안성점	쇼핑몰	경기도 안성시	2020.4Q
현대백화점 여의도점	백화점	서울시 영등포구	2021.1Q

점포 폐점 사례(2020년~2021년 1분기)

대형 판매시설명	업체	주소지	폐점 시기
2001아울렛 수원점	아울렛	경기도 수원시	2020.2Q
롯데마트 구로점	대형마트	서울시 구로구	2020.4Q
롯데마트 칠성점	대형마트	대구시 북구	2020.4Q
홈플러스 대전탄방점	대형마트	대전시 서구	2021.1Q

공급 시장

전국 대형 판매시설의 신규 공급 사례는 총 7건이며 공급 면적은 23만여 평으로 2019년 대비 공급 사례는 8건 줄었으나, 면적의 경우 1.6% 감소한 것으로 분석됨. 이는 2020년 한 해 동안 갤러리아 백화점 광고점, 현대프리미엄아울렛 SPACE1점, 스타필드 안성점 등 3만평 이상 대형 규모의 점포들이 대거 신규 공급된 영향임

2020년 신규 공급된 대형 판매시설 총 7건의 사례 중 6건은 수도권에 집중되어 있으며, 폐점 사례 역시 70% 가량이 모두 수도권 점포였던 것으로 확인됨. 특히 당해에는 대형마트들의 폐점 사례가 눈에 띄었는데, 순 공급 점포 수의 경우 역대 최저치인 -10건을 기록하였음.

롯데쇼핑은 대대적인 구조조정을 위해 롯데마트 12개 지점을 폐점하며 실적 개선에 힘썼고, 신세계이마트의 경우 폐점보다는 다소 소극적인 출점 전략을 보였음. COVID-19 직격탄을 맞은 유통업체들은 2020년에 이어 추가 폐점을 고려하였으나, 최근 전략을 수정해 매장 리뉴얼을 진행하며 오프라인 매장의 장점을 극대화한 체험 점포를 활성화하는 등 체류시간을 늘리는 전략을 추진 중임

한편, 1분기에 들어서며 장기화된 코로나 사태와 백신 접종을 통해 소비자들의 회복소비·명품소비에 대한 수요가 크게 증가하는 등 국내 백화점들의 1분기 매출이 성장세를 보였고, 2021년 2월 개점한 여의도 더현대서울의 경우 1분기 기준¹⁾ 매출액은 목표치의 170%를 달성한 1,100여 억원으로 흥행세를 보이고 있음

이외에도 최근 오프라인 유통업체들은 언택트 소비 문화의 빠른 정착으로 쿠팡, 마켓컬리 등 온라인 유통업체와의 경쟁까지 심화되며 경쟁력 사수에 박차를 가하고 있음. 쿠팡 등 코로나발 온라인 유통업체들의 약진은 향후 온·오프라인 유통업체 간의 경계를 허물며 각 업체들은 새로운 생존전략을 추진할 것으로 보임

2021년 예정된 대형 판매시설 공급의 경우, 백화점 3건, 대형마트 4건, 쇼핑몰 2건, 아울렛 1건으로 대부분 하반기에 출점 예정임

1) 2021년 2월 24일 ~ 3월 31일

※ 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

2020년 대형 판매시설의 거래 사례는 총 24건으로, 거래 규모는 전년대비 12.5%(6천 억원) 감소한 4조 2974억원으로 역대 두번째 거래 기록을 달성함. 2019년에는 리테일 자산을 포트폴리오 형태로 묶어 ‘이마트 매장(13건), 롯데쇼핑 매장(7건)’ 등 유통업체들의 유동성 확보를 목적으로 한 대규모 거래가 이루어진 시기임

COVID-19 사태로 오프라인 유통업체들은 막대한 영업손실을 줄이고자 자산 매각 또는 유동화에 적극적으로 참여하며 자구책 마련에 힘씀. 이에 따라 갤러리아백화점 센터시티점(천안), 홈플러스 대전둔산점 등 큰 규모의 매각 건이 다수 확인됨. 2020년에도 위 건들을 포함하여 간접투자기구(펀드-리츠)를 통한 거래 비중은 지속적으로 높았는데, 특히 롯데아울렛 광고점 등 리츠를 통한 대형 규모의 자산 매입이 활발하였음. 또한, 타용도 전환을 목적으로 한 법인들의 매입 사례(롯데마트 구로점 → 지식산업센터 예정)가 2020년 한 해 동안 두드러지게 관측됨

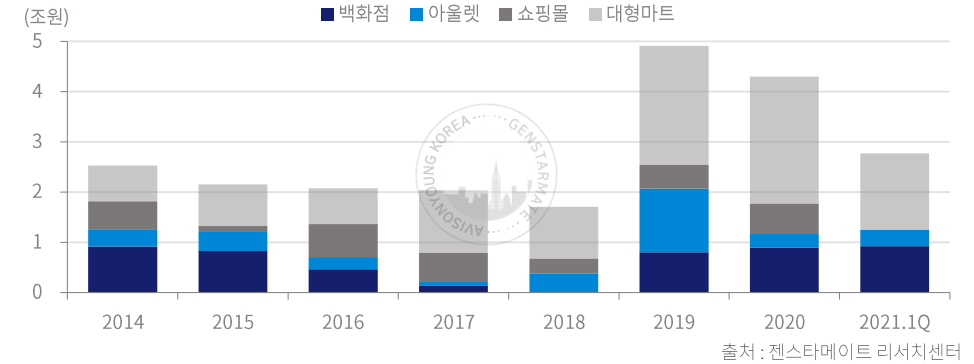
거래된 자산 총 24건 중 11건은 용도 전환을 목적으로 한 거래 건으로, 대형 판매시설의 특성 중 교통·편의시설이 발달한 입지적 강점을 이용해 폐점 이후 해당 부지를 개발하고자 하는 목적의 매수임. 이처럼 2020년은 대형 판매시설 자산에 대한 부동산 개발사들의 매입이 활발하게 관측되며, 대형 판매시설 평당 거래 가격은 812만원 수준으로 전년대비 10.1% 상승함. 반면, Cap. Rate는 2019년에 비해 0.37%p 하락한 4.49%를 기록함. 국고채 3년물 금리는 0.54%p 크게 하락하여 대형 판매시설의 Cap. Spread는 3.50%p를 나타내었음

한편 2021년 1분기의 거래 규모는 2조 7720억원으로 총 21건의 거래가 이루어졌음. 코람코자산신탁이 리츠로 보유하고 있던 홈플러스 스페셜 가양점 등 10개 점포를 한국자산에셋 운용 펀드에 매각하였고, 롯데쇼핑이 백화점과 대형마트 등 5개 점포를 매각하며 포스트코로나 시대를 대응하기 위한 거래가 지속적으로 진행 중임

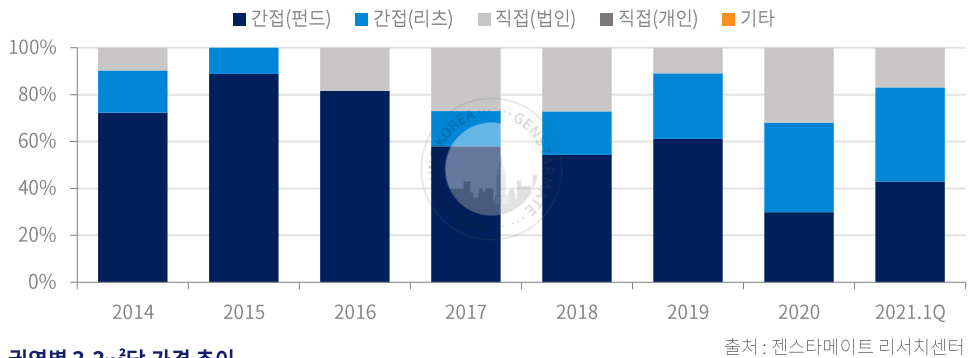
주요 거래 사례(2020년~2021년 1분기)

대형 판매시설명	업체	주소지	거래가(억원)	평당가(천원)	거래 시기	매도자	매수자
롯데백화점 분당점 (재건축 예정)	백화점	경기도 성남시	2,300	9,500	2020.4Q	CBRE GI 자산운용	이지스자산운용
홈플러스 대전둔산점 (재건축예정)	대형마트	대전광역시 서구	3,840	22,000	2020.4Q	홈플러스	르피에드둔산피에프비
갤러리아백화점 광고점	백화점	경기도 수원시	6,535	15,800	2021.1Q	한화갤러리아	코람코자산신탁
롯데프리미엄아울렛 이천점 외 4건 (포트폴리오 매각 건)	백화점 외	경기도 이천시 외	6,827	7,365	2021.1Q	롯데쇼핑	롯데AMC

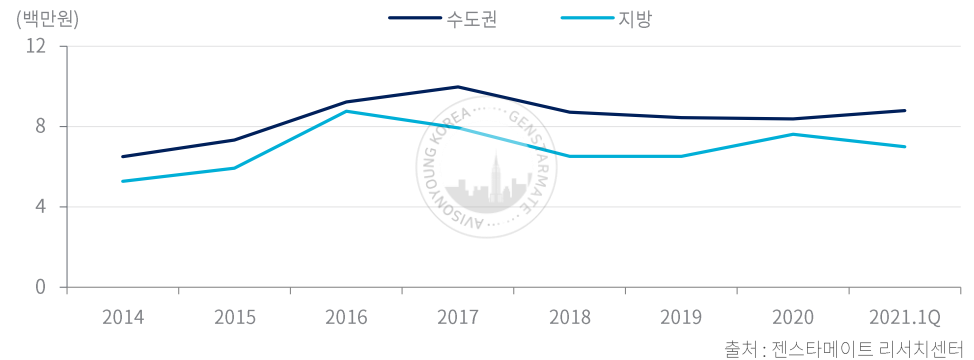
업체별 거래 규모 추이



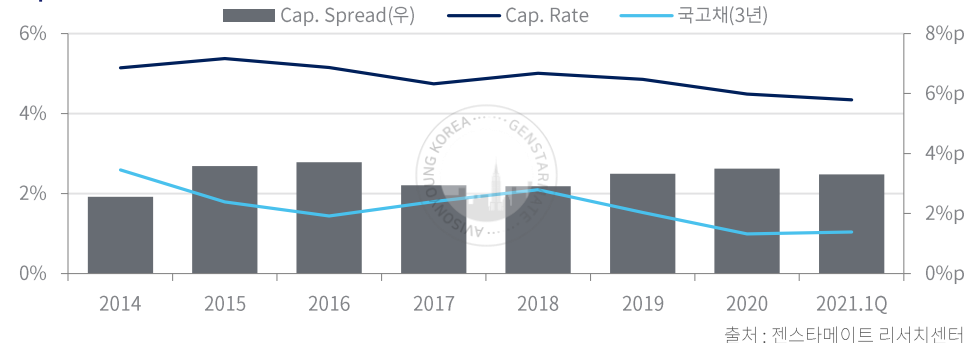
매수자 유형별 거래 면적 비중



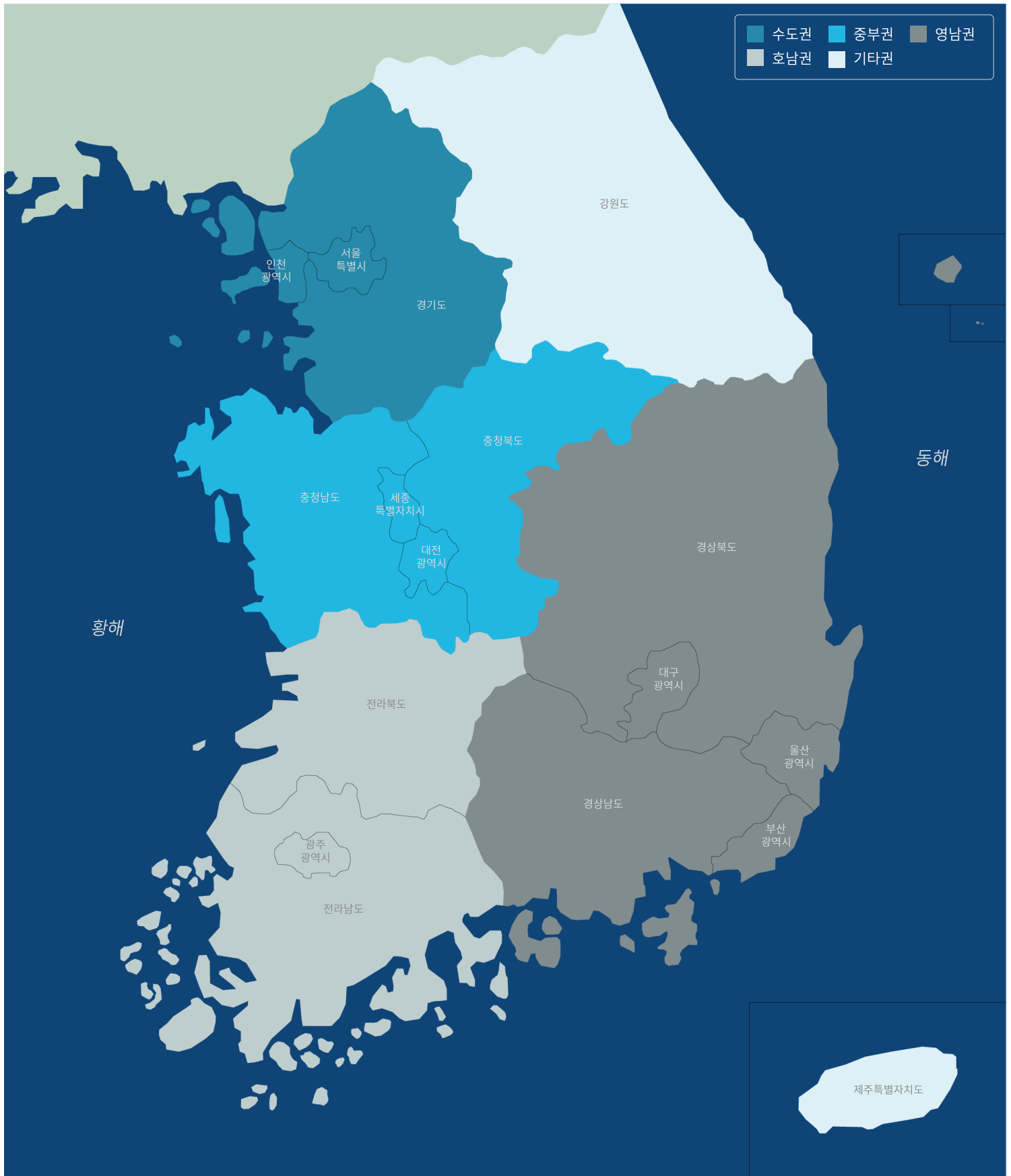
권역별 3.3㎡당 가격 추이



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.



마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 이명근
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록일자	2021.02.24

편집인	리서치센터장 이형구
등록번호	서울중,바00230
발행일자	2021.06.25

마켓 리포트 문의:

이형구
리서치센터장
02.3775.7290
hg.lee@avisonyoung.com

김규진 02.3775.7252
rita.kim@avisonyoung.com

손지영 02.3775.7259
jy.sohn@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.