

리테일

Market Facts

97.3

2023년 소비자심리지수
전년대비 1.7%p 감소

1.4%

2023년 한국 경제 성장률
전년대비 1.3%p 하락

5,080억원

2023년 대형 판매시설
거래 규모 전년대비 87.8% 감소

2.9만 평

2023년 대형 판매시설
공급 규모 전년대비 81.4% 감소

6건

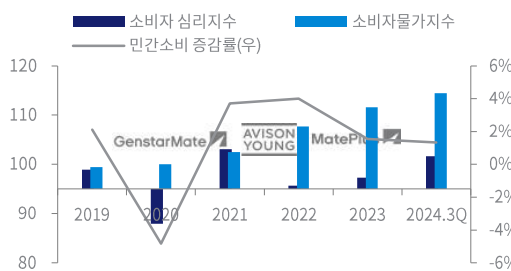
2023년 대형 판매시설
폐점 사례 전년대비 1건 감소

국내 소비 동향

2023년 한국 경제 성장률은 전년 대비 1.3%p 하락한 1.4%로, 마이너스 성장 이후 큰 반동을 보인 2021년 이후 지속적인 하락을 보임. 한국은행은 대외적인 교역 환경 변화에 따른 하방 압력 증가로 인해 올해 경제 성장률을 2.2%로 하향 조정하였음

2024년 3분기 소비자 물가지수는 114.4를 기록하였으며, 가중치가 큰 석유류가 하락으로 전환하며 안정세에 기여함. 이밖에도 이례적인 폭염으로 인한 고물가를 보인 농산품을 제외하고 전반적으로 물가가 높게 나타나지 않은 것으로 확인됨

반면 건설업 중심으로 내수 회복이 지연됨에 따라 경기 개선에 제동이 걸린 영향으로 2024년 9월 소비자 심리지수는 전월 대비 0.8%p 하락한 100을 기록하며 지난 7월(104) 이후 두 달 연속 하락세를 보임

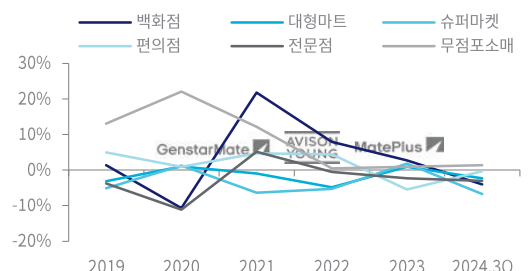


▲ 소비자심리지수-물가지수-민간소비 증감률

2023년 소매업체별 판매액 성장률의 경우 지속된 고물가·고금리로 인한 소비 침체 및 경기 불황의 영향으로 지난해 가장 높은 성장률(8.0%)을 보인 백화점은 2.7%에 그친 성장률을 기록함

반면 지난 2022년 역성장을 기록했던 대형마트는 오랫동안 추진해온 의무휴업일의 평일 전환이 일부 지역에서 이뤄졌으며, 체질개선을 위해 각 유통업체별로 지속적인 노력을 기울인 결과 성장률은 음(-)의 값에서 벗어난 0.9%로 나타남

팬데믹 시기에 가장 큰 판매액 성장률을 기록했던 편의점과 무점포 소매의 경우 2021년 이후 지속적인 하락세를 기록하며 각각 -5.4%, 1.0%의 성장률을 기록함. 최근 소비자 물가가 안정세에 접어들었으나 그간 누적된 생활 물가 상승 및 시장 경쟁 심화에 따라 향후 극적인 소매시장 회복은 어려울 것으로 전망됨

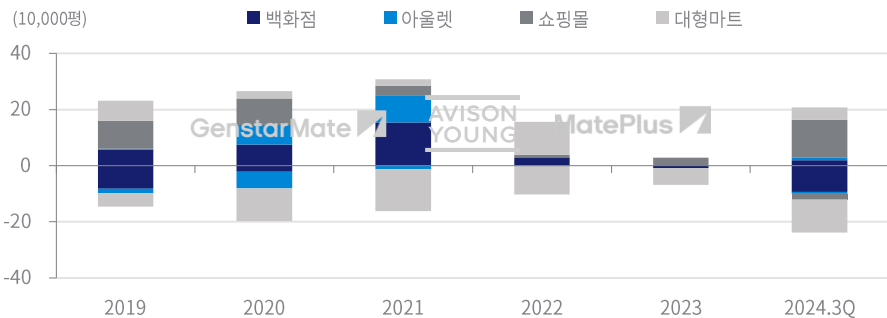


▲ 소매업체별 판매액 성장률 추이

출처 : 통계청, 한국은행

공급 시장

■ 유통업체별 공급(폐점) 면적 추이

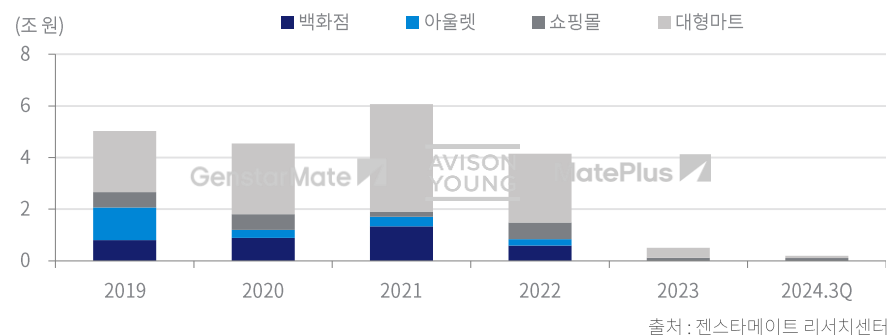


■ 점포 리뉴얼 사례

기존 명칭	리뉴얼 후 명칭	업태	주소지	개점 시기
이마트 킨텍스점	더타운몰 킨텍스점	쇼핑몰	경기도 고양시	2023.3Q
롯데몰/롯데백화점 수원점	타임빌라스 수원점	쇼핑몰	경기도 수원시	2024.2Q
현대백화점 부산점	커넥트현대 부산점	백화점	부산광역시 동구	2024.3Q
이마트 죽전점	스타필드마켓 죽전점	대형마트	경기도 용인시	2024.3Q

거래 시장

■ 업체별 거래 규모 추이



■ 매수 목적별 거래 규모 비중



주요 거래 사례(2023년~2024년 3분기)

대형 판매시설명	업태	주소지	거래가(억 원)	거래시기	매도자	매수자
홈플러스 내당점	대형마트	대구광역시 서구	630	2023.3Q	홈플러스	주식회사혜우
홈플러스 광주계림점	대형마트	광주광역시 동구	473	2023.4Q	홈플러스	주식회사정원주택개발
홈플러스 순천풍덕점	대형마트	전라남도 순천시	400	2024.1Q	홈플러스	더퍼스트인텐션주식회사
엔터시스 파크에비뉴한양대점	쇼핑몰	서울시 성동구	1,112	2024.3Q	주식회사포스코건설	지알이서울숏퍼에프브이
홈플러스 부천소사점	대형마트	경기도 부천시	415	2024.3Q	홈플러스	퍼스트씨엔디주식회사

잇따른 실적 부진으로 인해 오프라인 유통업체들이 신규 점포 출점을 제한한 영향으로, 2023년과 2024년(3분기 마감 기준)의 신규 공급 사례는 각각 1건, 7건에 그침. 2024년(3분기 마감 기준) 공급 면적의 경우 20.8만 평으로 평년 수준을 회복한 것으로 보이나, 이는 체질 개선을 꾀한 유통업체들이 기존 점포를 폐점하고 새로운 형태의 판매시설로 리뉴얼 오픈한 사례가 다수 포착된 영향임

2024년(3분기 마감 기준) 업체별 공급 추이의 경우 대형마트의 폐점 사례가 8건으로 가장 두드러졌으며, 대다수의 유통업체들이 경영 효율성 제고 차원에서 점포 폐점 후 매각을 진행중인 것으로 알려짐. 반면 쇼핑몰의 경우 2024년 1분기 개점한 스타필드 수원점의 영향으로 13만 평 규모의 신규 공급이 확인됨

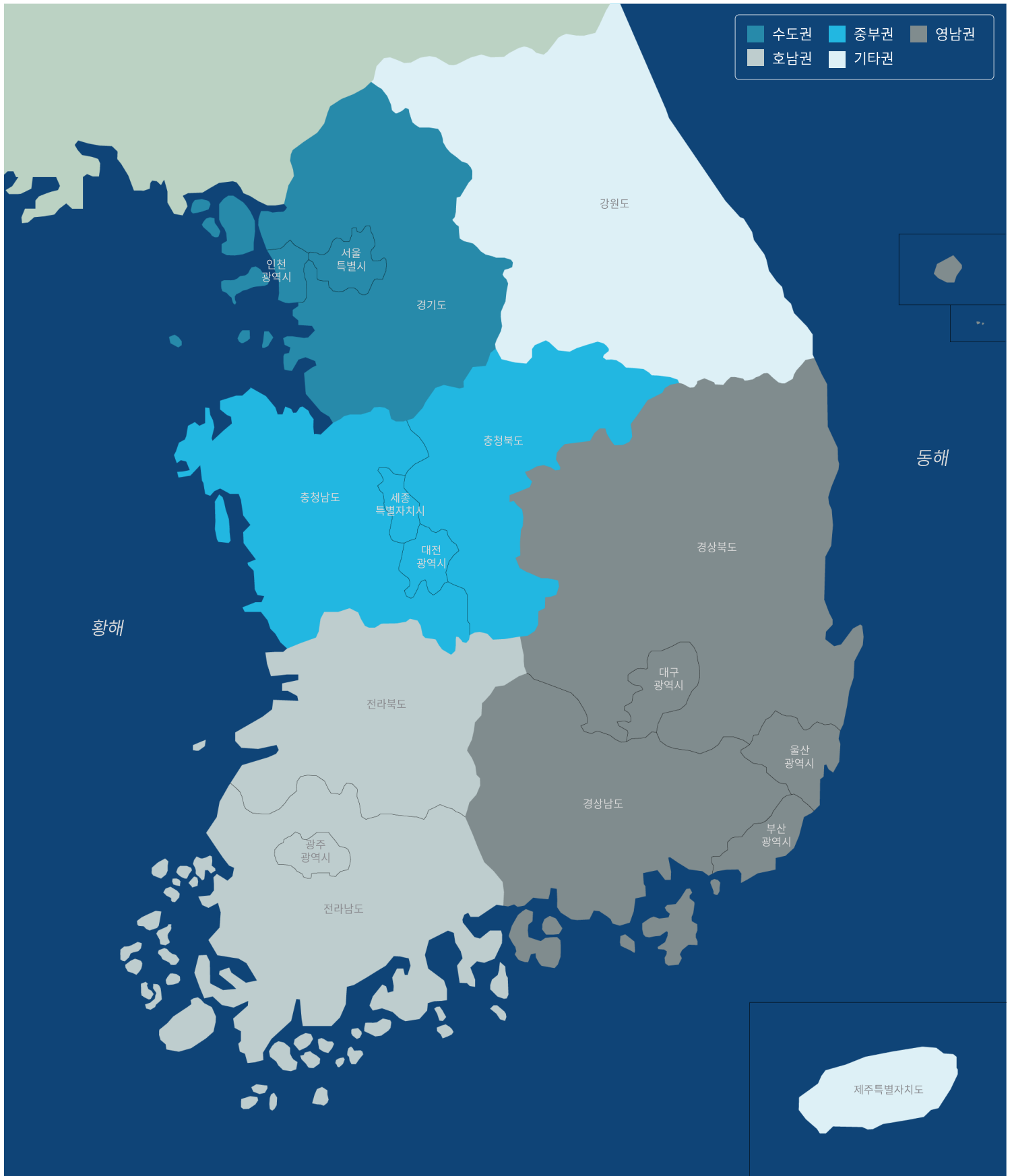
폐점을 통한 몸집 줄이기를 이어나갈 대형마트와 달리 백화점과 쇼핑몰의 경우 대형 개발 프로젝트를 기반으로 꾸준한 신규 공급(더현대 광주, 스타필드 빌리지 신도림 등)이 예정되어 있음. 최근 경기 둔화로 가성비 소비와 프리미엄 소비로 소비 패턴이 양극화 됨에 따라, 문화·체험 등 다양한 MD 구성을 통해 집객 유도가 가능한 쇼핑몰, 백화점 위주의 공급이 선호되는 추세임

2023년 대형판매시설의 거래 사례는 4건으로, 거래 규모는 전년 대비 87.8% 감소한 5,080억 원을 기록함. 2024년(3분기 마감 기준)거래 규모는 1,936억 원 수준으로, 모두 주상복합 및 업무시설 등의 용도 전환을 염두에 둔 것으로 확인됨

2023년 주요 거래 사례로는 홈플러스 소유의 내당점과 광주계림점을 해당 지역 소재의 기업에 각각 매각한 사례를 들 수 있음. 내당점의 경우 매각 이후 폐점일을 협의 중에 있으며, 디벨로퍼에 매각된 광주계림점은 24년 12월 폐점 이후 주상복합건물 신축을 위한 철거가 시작될 예정임

한편 2024년(3분기 마감 기준) 거래 사례는 대형마트 2건과 쇼핑몰 1건으로, 부동산 개발사인 퍼스트씨엔디가 매입한 홈플러스 2개점(순천풍덕점, 부천소사점)과 업무시설로 전환 예정인 엔터시스 한양대점이 있음

최근 롯데백화점, 홈플러스 등 대형 유통업체에서 유동성 확보를 위한 점포 매각을 지속적으로 진행 중이나, 용도 변경 가능한 매물 소진 및 대내외적 경제 불안으로 인해 당분간 리테일 거래 시장의 회복은 더딜 것으로 예상됨



마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 최진원
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록일자	2021.02.24

편집인	젠스타메이트 부동산연구소
등록번호	서울중,바00230
발행일자	2024.12.30

마켓 리포트 문의:

김규진
리서치센터장
02.3775.7252
rita.kim@genstarmate.com

배지윤 02.3775.7271
jy.bae@genstarmate.com