

리테일

Market Facts

110.8

2025년 3분기 소비자심리지수
전년동기대비 9.1% 상승

1.0%

2025년 한국 경제 성장률 전망
전년 대비 1.0%p 하락

1조 2,412억원

2025년(3분기마감기준) 대형 판매시설
거래 규모 전년대비 73.7% 증가

11.3만 평

2025년(3분기마감기준) 대형 판매시설
공급 규모 전년대비 45.8% 감소

5건

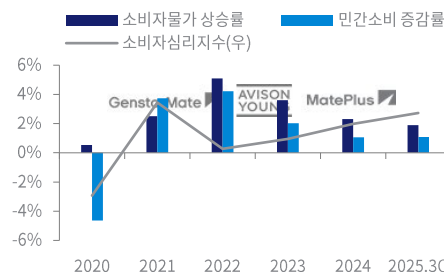
2025년(3분기마감기준) 대형 판매시설
폐점 사례 전년대비 10건 감소

국내 소비 동향

2025년 한국 경제 성장률은 전년 대비 1.0%p 하락한 1.0%를 기록할 것으로 전망됨. 다만, 2025년 하반기는 1.8%로 2025년 상반기 0.3% 대비 회복된 모습을 보이며, 2026년에는 1.8%의 경제성장이 전망되고 있음. 정부의 재정정책 및 대내외 불확실성 감소로 일부 경기 회복이 예상되나, 상하방 요인이 공존하고 있음

2025년 3분기 소비자 물가지수는 116.7을 기록하였으며, 농축수산물, 석유류 가격 인상으로 연초 높은 상승률을 보였으나, 국제유가 하향 추세 및 원자재 가격 안정으로 2025년에는 2.0% 수준의 소비자물가상승률을 기록함

소비자심리지수는 완화적 금융여건 및 정부의 재정확대 정책을 바탕으로 내수 회복세를 보이며 연초부터 지속적으로 상승하였고, 2025년 3분기 소비자심리지수는 전년 동기 대비 9.1%p 상승한 110.8을 기록함

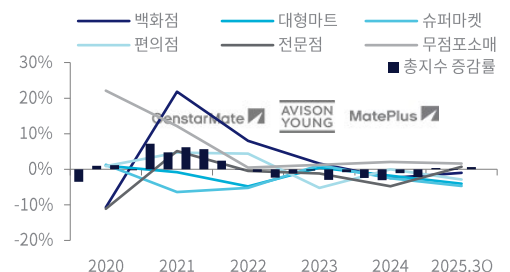


▲ 소비자심리지수-물가지수-민간소비 증감률

2024년 소매업체별 판매액 성장률의 경우 지속된 고물가·고금리로 인한 소비 침체 및 경기 불황의 영향으로 지난해 1% 내외의 성장률을 보인 백화점, 대형마트, 슈퍼마켓은 전부 마이너스 성장률을 기록함. 2025년 3분기까지 대형마트, 슈퍼마켓, 편의점은 전년 대비 판매액지수 하락 폭이 확대된 반면에 백화점은 2024년 대비 -1.0%로 판매액 감소 폭이 줄어들었으며, 전문점은 2024년 대비 0.7% 상승으로 반등하는 모습을 보였음

팬데믹 시기에 두 자리수의 판매액 성장률을 기록했던 무점포 소매의 경우 2022년부터 1% 내외의 성장률을 보여왔고, 2024년에는 2.0%로 전년 대비 성장률이 소폭 상승하였음

2022년 1분기 이후 약 3년간 이어진 전체 소매 판매액의 하락 추이는 2025년에는 소비자물가 상승률이 안정적인 흐름을 보인 가운데 민간소비가 회복세를 보이며 양(+)의 성장률을 기록하였음



▲ 소매업체별 판매액 성장률 추이

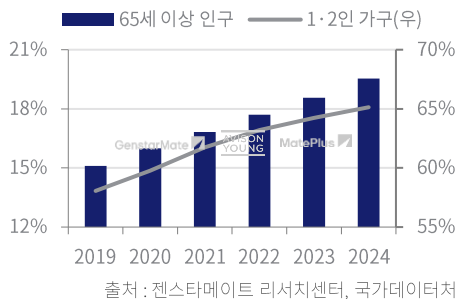
출처 : 국가데이터처, 한국은행

리테일 시장 동향

■ 온라인 거래액 성장률 및 온라인쇼핑 침투율 추이



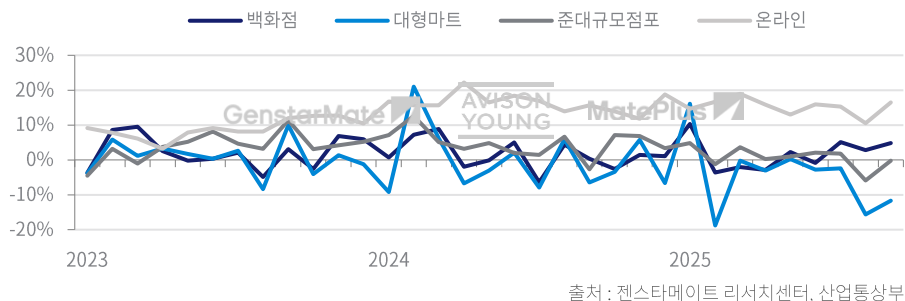
■ 고령인구 및 1·2인 가구 비중 추이



■ 외래객 입국 수 추이



■ 주요 유통업체 업체별 매출액 성장률 추이



리테일 시장은 인구 구조 변화와 Z세대의 핵심 소비층 부상, 온라인 쇼핑의 지속적인 성장, 경제 저성장 고착화 등 시장 환경 변화로 나타난 소비 트렌드의 변화가 자리잡고 있으며, 유통업체들도 이에 맞춰 체험형 매장, 저가형 특화 매장 등 사업 전략을 다각화하고 있음

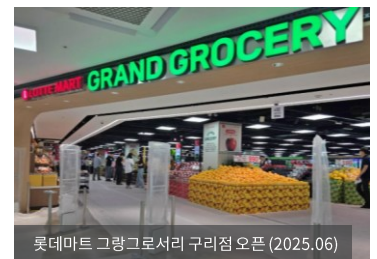
온라인 쇼핑은 COVID-19 팬데믹 시기에 급격히 성장하기 시작하였으며, 쿠팡의 가파른 성장세와 중국 해외직구 플랫폼(알리익스프레스, 테무, 쉬안)의 국내 진출 등에 힘입어 온라인쇼핑 침투율은 2025년 3분기 52.0%를 기록함. 온라인 쇼핑이 일상화 되어 가며 오프라인 판매시설이 어려움을 겪고 있음. 여기에 경기 침체 및 저성장 고착화로 소비자의 구매력이 감소함. 인구·가구 구조 또한 빠르게 변화하고 있는데, 인구 감소 및 인구 고령화에 따른 생산가능인구 감소, 1·2인 가구의 증가로 민간 소비 성장 동력이 약화되고, 동시에 소비자들의 소비 패턴 변화로 이어짐

이 같은 변화들은 소비자들의 소비 패턴과 트렌드의 변화를 불러오고 있음. 초저가 및 가성비 상품과 개인 만족을 위한 고가 제품의 소비가 동시에 증가하는 소비 양극화가 나타나고 있음. 또한 Z세대가 소비 시장의 핵심으로 부상하며 개인의 취향과 개성이 중시되는 ‘초 개인화’가 진행되고, 상품 구매 뿐만 아니라 직접 체험하고 경험하는 공간에 대한 수요가 증가하고 있음

한편, 소비자 중 한 축을 담당하는 외래객 입국 수는 팬데믹 이후 지속적으로 증가하여 2025년 3분기에는 팬데믹 이전 시기의 수치를 상회하는 526만 명을 기록함. 외래객 입국 수 증가와 함께 원화 약세의 지속으로 주요 백화점의 매출액은 2025년 3분기에 양(+)의 성장을 기록함. 그러나 백화점을 제외한 타 업체는 실적 개선에 어려움을 겪고 있어 변화하는 소비 트렌드에 대한 대응이 지속적으로 이루어져야 할 것으로 보임

오프라인 유통의 전략 전환: 리뉴얼과 콘텐츠 중심 재편으로 활성화 모색

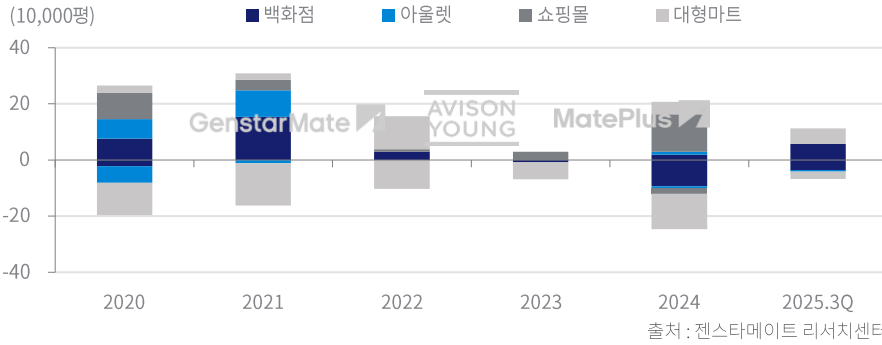
오프라인 유통업체들은 수익성 개선을 위해 부실 점포 정리 뿐만 아니라 변화하는 소비 트렌드에 대응하여 기존 점포 리뉴얼, 체험형 공간 및 콘텐츠 확대, 특화 매장 개점 등 다양한 전략을 선보이고 있음. 백화점의 경우 신세계백화점은 본점을 디에스테이트, 더 헤리티지, 더 리저브로 리뉴얼 개관하여 명품브랜드와 F&B를 강화하였고, 의정부점은 영패션을 강화한 리뉴얼 진행, 대구점에는 프리미엄 키즈 전문관을 오픈함. 롯데백화점 본점도 순차적으로 리뉴얼을 진행하고 있으며, 2025년 3분기에는 K-패션 전문관을 오픈함. 현대백화점은 프리미엄, 가성비, 문화·예술 체험을 결합하여 도심형 복합쇼핑몰을 지향하는 커넥트현대를 2024년 부산점에 이어 2025년 청주점을 개점함. 신세계프라퍼티는 기존의 대형 복합쇼핑몰 스타필드를 도심형 스타필드 시티, 커뮤니티형 스타필드 빌리지, 체험형 그로서리 스타필드 마켓, 도심 속 복합문화 공간 스타필드 애비뉴 등 브랜드를 다양화하여 사업을 확장 중임. 대형마트의 경우에는 롯데마트는 롯데마트 그랑그로서리 구리점, 은평점, 이마트는 이마트 푸드마켓 수성점, 고덕점과 같은 식료품 특화 상시 저가 매장을 출점함



출처 : 각 사 홈페이지

공급 시장

■ 유통업체별 공급(폐점) 면적 추이



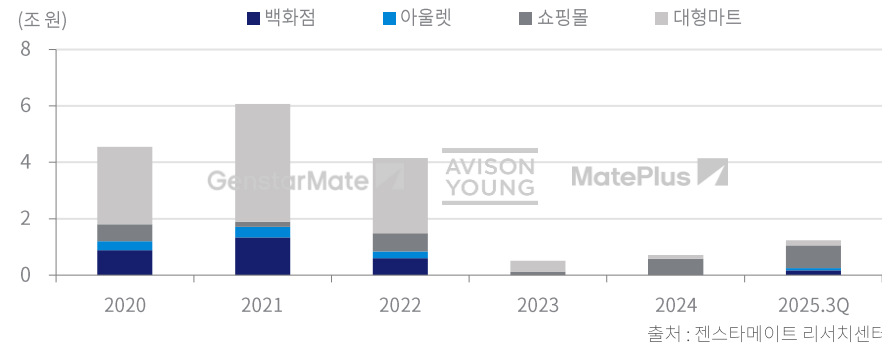
■ 주요 점포 개점 사례

대형 판매시설명	지점명	업체	주소지	개점 시기
트레이더스 홀세일 클럽	마곡점	대형마트	서울시 강서구	2025.1Q
NC백화점	이스트폴점	백화점	서울시 광진구	2025.2Q
코스트코	평택점	대형마트	경기도 평택시	2025.2Q
커넥트현대	청주점	백화점	충청북도 청주시	2025.2Q

출처 : 젠스타메이트 리서치센터

거래 시장

■ 업체별 거래 규모 추이



■ 매수 목적별 거래 규모 비중



주요 거래 사례(2024년~2025년 3분기)

대형 판매시설명	업체	주소지	거래가(억 원)	거래시기	매도자	매수자
홈플러스 부산반여점	대형마트	부산광역시 해운대구	510	2024.4Q	홈플러스주식회사	주식회사부산반여동개발피에프비
AK플라자 분당점	백화점	경기도 성남시 분당구	1,664	2025.1Q	캡스톤자산운용	캡스톤자산운용(AK플라자)
코스트코 공세점	대형마트	경기도 용인시 기흥구	950	2025.1Q	코람코자산신탁	주식회사코스트코코리아
W몰 가산점	아울렛	서울시 금천구	880	2025.2Q	예인개발주식회사	은탐산업개발
홈플러스 신내점	대형마트	서울시 중랑구	523	2025.3Q	홈플러스주식회사	주식회사이랜드건설

출처 : 젠스타메이트 리서치센터

2024년과 2025년(3분기 마감 기준) 신규 공급 사례는 각각 8건으로, 신규 공급 2023년에 비해 크게 증가함. 업체별로는 대형마트가 2024년, 2025년에 각각 4건, 6건으로 가장 많은 공급이 이루어짐. 폐점 점포 수는 2024년, 2025년 각각 15건, 5건으로 순공급 점포 수는 각각 -7건, 3건으로 큰 차이를 보임

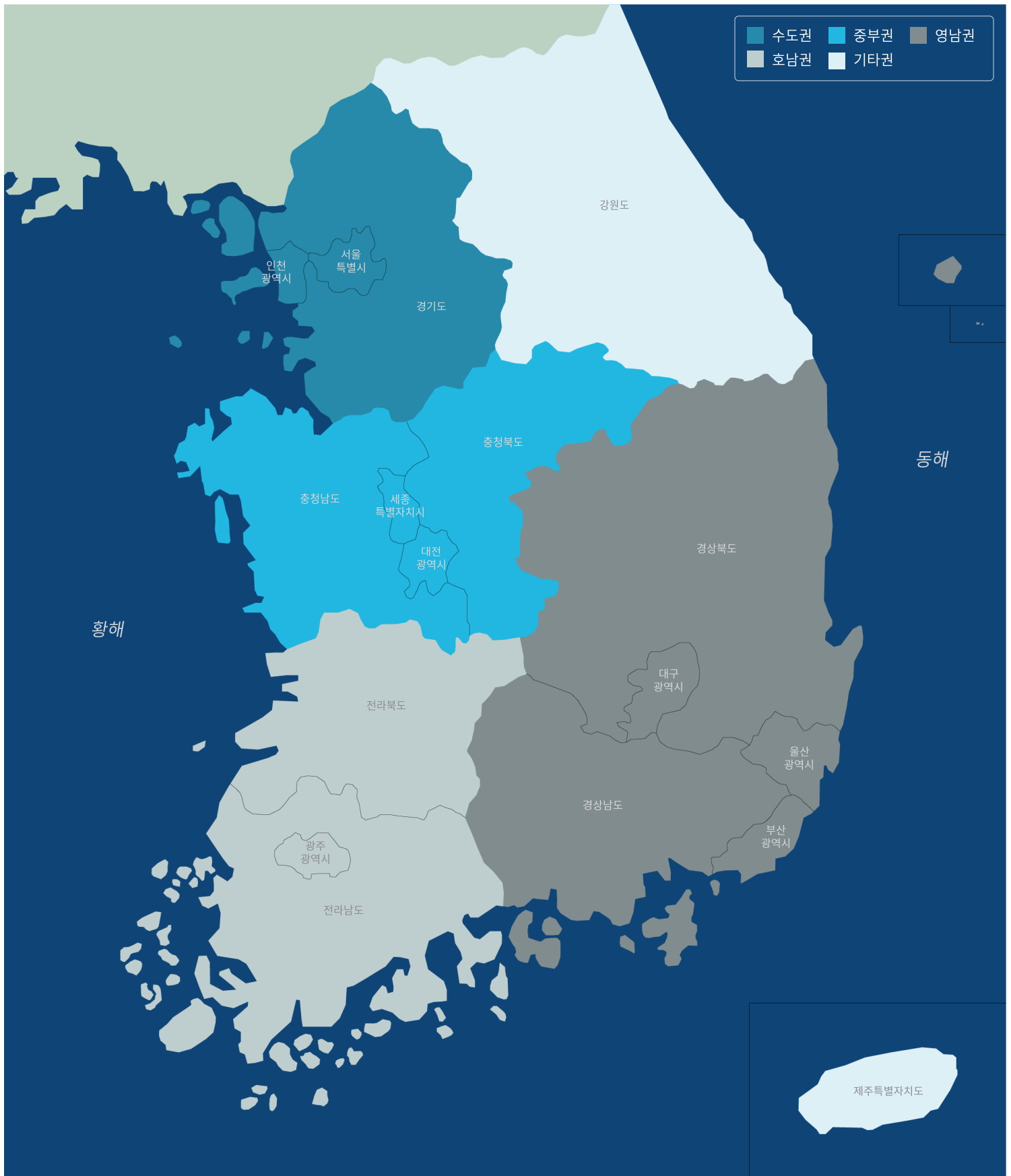
주요 공급 사례에서는 라이프스타일 플랫폼으로의 변화와 소비 양극화에 따른 특화 매장 개점으로 경쟁력을 강화하고자 하는 방향이 드러남. 백화점 및 쇼핑몰의 경우 커넥트현대 부산점, 청주점, 타임빌라스 수원점, 스타필드 수원점이 공급됨. 대형마트의 경우에는 이마트 푸드마켓 수성점, 고덕점, 롯데마트 그랑그로 서리구리점 등 식품품 전문 상시 저가 매장이 개점함

잇따른 실적 부진에 따라 폐점 사례는 대형마트에서 2024년 9건, 2025년 3건으로 가장 많이 나타났으며, 이중 홈플러스 8개 점포가 폐점하며 가장 많은 비중을 차지하고 있음. 향후에 홈플러스의 기업회생 절차에 따른 대규모 부실점포 정리가 예정되어 있어 이를 포함하여 많은 수의 폐점 사례가 이어질 것으로 예상됨

2024년 대형 판매시설의 거래 사례는 5건으로, 거래 규모는 전년 대비 40.7% 증가한 7,146억원을 기록함. 2025년(3분기 마감 기준)에는 총 7건, 1조 2,412억 원으로 전년 대비 73.7% 증가한 수준을 기록하고 있음. 다만, 선매입 자산의 준공 후 거래 종결로 거래사태에 포함된 마곡 원그로브몰을 제외하면 전년과 유사한 수준이며, 경영상 목적의 단순 소유주 변경이 포함되어 있어 리테일 시장이 회복되었다고 보기는 어려움

2025년 주요 거래 사례로 AK플라자는 AK플라자 분당점을 임차구조 개선 등 목적으로 2025년 1분기에 펀드 수익증권 지분을 인수하였으나, 재무 구조 개선을 위해 2025년 4분기에 다시 매각함. W몰 가산점은 2023년 폐점 이후 공매로 나왔으나 수차례 유찰되었고, 2025년 2분기 은탐산업개발에서 880억 원에 매입함. 2025년 업무시설로 전환된 엔터시스 파크에비뉴 한양대점과 같이 업무시설로 전환을 위한 리모델링이 진행 중이며, 2026년 KB가산타워로 준공 예정임. 홈플러스는 2024년 4분기 부산반여점, 2025년 3분기 신내점이 각각 510억 원, 523억 원에 매각되었으며, 향후에 각각 주상복합, 임대주택으로 개발 계획임

홈플러스 점포 매각, 마스턴투자운용의 이마트 13개 점포 매각 추진 등 매물은 지속적으로 나올 것으로 예상되나 경기 회복이 더디고, 연말에 시장금리가 다시 상승하는 등 시장 여건을 고려하면 대형판매시설 거래 시장의 회복은 더딜 것으로 전망됨



마켓 리포트 발행:

발행인	대표이사 최진원
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록일자	2021.02.24

편집인	젠스타메이트 부동산연구소
등록번호	서울중,바00230
발행일자	2026.01.02

마켓 리포트 문의:

김규진
리서치센터장
02.3775.7252
rita.kim@genstarmate.com

송영선 02.2003.8187
ys.song@genstarmate.com