



유통 (Positive)

현대백화점, 동대문 면세점 철수 코멘트

▶ Analyst 이진협 jinhyeob.lee@hanwha.com 3772-7638

현대백화점, 동대문 면세점 8월 철수 예정

현대백화점은 시내면세점 운영 효율화를 위해 25년 8월부터 동대문점 철수를 결정했다. 시내점 운영을 무역점으로 단일화하면서, 기존 무역점의 저효율 MD를 축소하고, 동대문의 K-뷰티/패션, 국산 화장품 등 고효율 MD를 무역점으로 이전하면서 무역점의 MD를 보강할 계획이다. 동대문점 철수만이 아니라 무역점의 면적도 효율화를 진행할 예정이다. 기존 8~9층과 10층 절반의 매장 면적을 운영 중인 데, 향후 10층 매장을 백화점에 반납할 예정이다.

시내점 효율화와 함께 공항점의 럭셔리 중심의 MD 보강을 진행 중에 있으며, MD 보강의 효과로 25년 1분기 공항 매출액이 전년대비 10% 이상 증가하였다.

면세점 구조 개편을 통해 동사는 25년 하반기 이후 흑자 전환을 기대하며, 26년부터 수익 사업으로 전환될 것을 기대했다. 24년 면세점의 영업이익자 규모는 -289억원(+23억원 YoY)이었다. 기대처럼 25년 하반기 면세점 적자 BEP 전환을 가정 시, 현대백화점 전사 25년 영업이익은 기존 전망치 대비 약 2% 가량 증가할 것으로 예상된다.

면세점 플레이어 축소 구간

호텔롯데는 연초 파이공과의 거래 중단을 발표했다. 신세계면세점은 지난해 부산점을 철수했으며, 현대백화점도 전일 공시를 통해 면세점 효율화를 공식화하였다. 업황이 부진함에 따라서 면세점 플레이어가 줄어들고 있는 상황이다.

현대백화점의 동대문점의 경우, 지난해 관리 매출액 기준 약 5,000억원 수준의 매출을 기록한 것으로 추정된다. 일매출액 기준으로는 약 14억원 내외 수준이다. 파이공 매출 비중이 절대적이었다는 점을 감안 시, 파이공의 매출은 현대백화점의 무역점뿐만 아니라 경쟁사인 호텔신라(장충점), 신세계DF(본점) 등으로 분산될 수 있을 것으로 전망된다.

철수/중단 등을 검토 중이지 않은 면세점 사업자들 역시 기초 자체는 비효율 파이공 매출 비중을 줄이는 것을 가져가고 있다. 거래처가 줄어들고 있는 파이공이 재고 확보를 위해서는 면세점이 원하는 수준의 수익성을 맞추어 주어야만 할 것이다. 면세점이 협상력의 우위를 확보할 수 있는 상황으로 변화하고 있으며, 협상력의 상승은 수익성 개선으로 이어질 수 있겠다.

높은 원/달러 환율 등으로 면세점 업황 그 자체가 회복은 시간이 필요하겠으나, 공항점 임차료가 지난해 12월부터 감면되었고, 시내점에서의 경쟁 완화 및 협상력 구도의 변화가 나타나고 있기 때문에 면세점의 수익성은 4Q24를 바닥으로 25년 회복될 가능성이 높겠다.

[그림1] 현대백화점 동대문 면세점 철수 배경



자료: 현대백화점, 한화투자증권 리서치센터

[그림2] 현대백화점 시내점 운영 효율화 전략



자료: 현대백화점, 한화투자증권 리서치센터

[그림3] 동대문점 철수 진행일정



자료: 현대백화점, 한화투자증권 리서치센터

[Compliance Notice]

(공표일: 2025년 4월 2일)

이 자료는 조사분석 담당자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성됐음을 확인합니다. 본인은 이 자료에서 다룬 종목과 관련해 공표일 현재 관련 법규상 알려야 할 재산적 이해관계가 없습니다. 본인은 이 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다. (이진협)

저희 회사는 공표일 현재 이 자료에서 다룬 종목의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

이 자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위해 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로서 저작권이 당사에 있으며 불법 복제 및 배포를 금합니다. 이 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료나 정보출처로부터 얻은 것이지만, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 이 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과와 관련된 법적 책임소재에 대한 증빙으로 사용될 수 없습니다.

[종목 투자등급]

당사는 개별 종목에 대해 향후 1년간 +15% 이상의 절대수익률이 기대되는 종목에 대해 Buy(매수) 의견을 제시합니다. 또한 절대수익률 -15~+15%가 예상되는 종목에 대해 Hold(보유) 의견을, -15% 이하가 예상되는 종목에 대해 Sell(매도) 의견을 제시합니다. 밸류에이션 방법 등 절대수익률 산정은 개별 종목을 커버하는 애널리스트의 추정에 따르며, 목표주가 산정이나 투자의견 변경 주기는 종목별로 다릅니다.

[산업 투자의견]

당사는 산업에 대해 향후 1년간 해당 업종의 수익률이 과거 수익률에 비해 양호한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Positive(긍정적) 의견을 제시하고 있습니다. 또한 향후 1년간 수익률이 과거 수익률과 유사한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Neutral(중립적) 의견을, 과거 수익률보다 부진한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Negative(부정적) 의견을 제시하고 있습니다. 산업별 수익률 전망은 해당 산업 내 분석대상 종목들에 대한 담당 애널리스트의 분석과 판단에 따릅니다.

[당사 조사분석자료의 투자등급 부여 비중]

(기준일: 2025년 3월 31일)

투자등급	매수	중립	매도	합계
금융투자상품의 비중	90.9%	9.1%	0.0%	100.0%