MARKETBEAT

# SEOUL

Retail Q4 2022




| | YoY Chg | 12-Mo. Forecast |
|---|---|---|
| **23.1%** Vacancy Rate | ▼ | ▼ |
| **3.6%** Retail Sales Growth | ▲ | ▲ |
| **89.9** Consumer Composite Sentiment Index(CCSI) | ▼ | ▲ |

*Source: 통계청, Cushman & Wakefield Research*

### S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2022

| | YoY Chg | 12-Mo. Forecast |
|---|---|---|
| **3.1%** GDP Growth | ▼ | ▼ |
| **5.0%** CPI Growth | ▲ | ▼ |
| **3.0%** Unemployment Rate | ▼ | ▲ |

*Source: 통계청, 한국은행*

## Economic Overview

2022년 12월 소비자심리지수(CCSI)는 89.9로 전월 대비 3.4p 상승했다. 소비자심리지수는 두 달 연속 하락 후 처음으로 반등했는데, 글로벌 경기둔화 우려 등 대내외 불확실성이 높은 상황에서도 서비스 부문의 고용이 늘고 물가 상승세가 둔화된 영향이다. 12월 소비자물가 상승률은 5.0%를 기록했으며, 8개월 연속 5% 이상 고물가가 지속되면서 2022년 연간 소비자물가는 전년 대비 5.1% 올라 외환위기 이후 최고치를 기록하였다. 2023년 소비자물가는 석유류 및 전기·가스·수도 가격 인상으로 부정적인 영향을 받을 수 있으나, 국내외 경기 둔화 우려로 수요 측 물가 상승 압력은 높지 않을 것으로 전망된다.

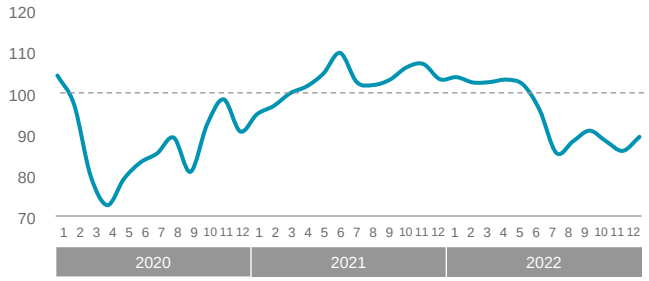
## '팝업 스토어'의 전성기를 맞아 성수가 브랜드 격전지로 부상

최근 리테일 업계는 팝업 스토어 전성시대를 맞이했다. 구글 트렌드 데이터를 집계한 결과, 2022년 국내 '팝업 스토어'의 검색량은 전년 대비 3.8배 증가한 것으로 나타났다. 이는 전세계적인 트렌드로, IBISWorld는 2021년 미국의 팝업스토어 시장 규모가 140억 달러, 약 17조 원 규모를 기록했다고 밝혔다. 브랜드에게는 필수 전략으로, 소비자에게는 새로운 경험의 공간으로 팝업 스토어는 자리매김하고 있다.

팝업 스토어는 일정 기간 특정한 컨셉을 가지고 오픈하는 임시 매장이다. 기존에는 신제품을 선보이기 위한 공간이었다면, 최근에는 브랜드의 이미지 구축 목적이 크다. 온라인 쇼핑에 익숙해진 소비자들이 이제 오프라인에서는 단순한 재화 구매를 넘어, 경험을 통해 자신을 표현할 수 있는 소비를 추구한다. 브랜드는 온라인에서 불가능한 직접적인 체험을 제공하고, 소비자의 브랜드 선호도를 이끌어낸다. 팝업 스토어를 통해 브랜드는 정규 매장 대비 적은 비용으로 매장을 유연하게 운영할 수 있고, 임대인은 방문객 유입 증가와 유휴공간을 활용한 단기적 수익을 얻을 수 있다. 경쟁적으로 오픈하는 팝업 스토어 사이에서 주목받기 위해, 정체성과 독창성을 갖춘 공간을 찾는 브랜드의 출점 전략 또한 더욱 중요해졌다.

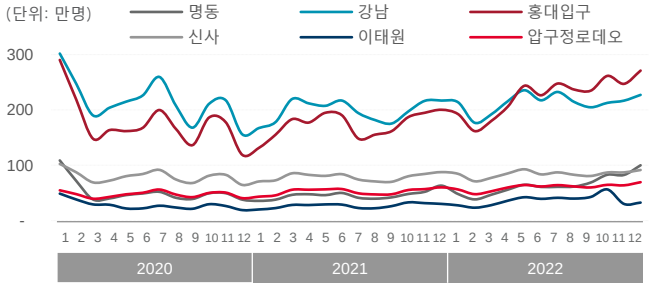
빠른 속도로 성장하는 팝업 스토어 시장의 격전지로 떠오른 곳은 단연 성수를 꼽을 수 있다. 브랜드는 잠재 고객에게 접근하기 위해 유동인구가 많은 활발한 상권에 팝업스토어를 오픈한다. 코로나19의 여파로 서울 주요 가두상권의 유동인구는 2019년 대비 2022년 약 26% 감소했지만, 성수는 오히려 14% 증가한 것으로 나타났다. 성수는 신선한 콘텐츠를 찾는 MZ세대의 유입이 특히 두드러져, IT기업 메타부터 명품 브랜드 디올까지 다양한 업종이 이들을 타겟으로 성수에 팝업스토어를 오픈했다. 이렇듯 매주 새로운 팝업스토어가 쏟아지다 보니 성수에는 팝업스토어 전용 임대 공간도 운영되고 있다. 팝업 스토어를 방문한 소비자가 인근에서 체류하며 상권 활성화에도 기여하는 등, 성수 상권과 팝업 스토어는 선순환을 창출하며 뗄 수 없는 관계로 자리잡고 있다.

### 소비자심리지수 (CCSI)




*Source: 통계청*

### 주요 지하철역 하차 인원




*Source: 서울 열린데이터 광장*

MARKETBEAT

# SEOUL

Retail Q4 2022

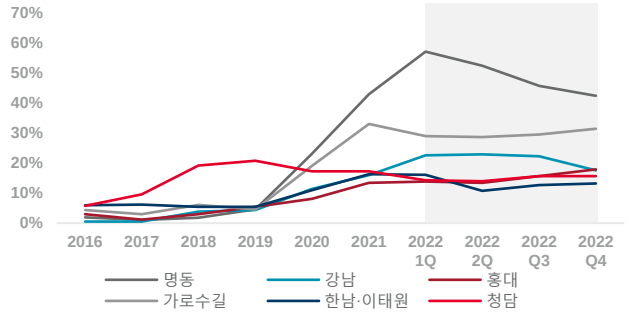



## MARKET VACANCY STATISTICS

| MARKET | Q4 2022 VACANCY RATE | Q3 2022 VACANCY RATE | % POINT CHANGE QOQ | Q4 2021 VACANCY RATE | % POINT CHANGE YOY |
|---|---|---|---|---|---|
| 명동 | 42.4% | 45.8% | -3.4% | 49.9% | -7.4% |
| 강남 | 17.6% | 22.3% | -4.7% | 21.5% | -3.9% |
| 홍대 | 18.0% | 15.7% | 2.3% | 14.1% | 3.9% |
| 가로수길 | 31.5% | 29.5% | 2.0% | 36.4% | -5.0% |
| 한남·이태원 | 13.2% | 12.7% | 0.6% | 17.4% | -4.1% |
| 청담 | 15.7% | 15.7% | 0.0% | 15.4% | 0.3% |
| **6대상권 TOTALS** | **23.1%** | **23.6%** | **-0.5%** | **25.8%** | **-2.7%** |

*Source: Cushman & Wakefield Research*

## OVERALL VACANCY RATE




## KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW RETAIL FLAGSHIPS Q4 2022

| PROPERTY TYPE | MARKET | TENANT | SQM | CATEGORY |
|---|---|---|---|---|
| High-street | 명동 | ABC마트 | 640 | Fashion |
| High-street | 명동 | 슈마커 플러스 | 290 | Fashion |
| High-street | 강남 | 에잇세컨즈 | 730 | Fashion |
| High-street | 청담 | 추 카페 (지미추 팝업스토어) | 220 | Luxury • Pop-up |
| High-street | 청담 | 키톤 | 380 | Luxury |
| High-street | 성수 | 비이커 | 420 | Fashion |
| High-street | 성수 | 내셔널지오그래픽 | 160 | Fashion |
| Office Arcade | 신사 | 스와니예 (신사스퀘어) | 250 | F&B |

*Source: Cushman & Wakefield Research*

## KEY PROJECTS UNDER CONSTRUCTION / RECENTLY COMPLETED

| PROPERTY | LOCATION | SQM | COMPLETION DATE |
|---|---|---|---|
| LG 아트센터 마곡 | 서울 | 1,600 | 2022.10 |
| 고척 아이파크몰 | 서울 | 45,137 | 2022.12 |
| 스타필드 수원 | 수원 | 328,950 | 2023.12 예정 |
| 마곡 원웨스트 서울 | 서울 | 145,200 | 2024년 예정 |

*Source: Cushman & Wakefield Research*

**Kelly Nam**
*Head of Tenant Representation, Seoul*
+82 3708 8825 / kelly.nam@cushwake.com

**Josh Lim**
*Head of Retail Leasing Management, Seoul*
+82 3708 7413 / josh.lim@cushwake.com

**Hena Park**
*Head of Business Development Services, Seoul*
+82 2 3708 8883 / hena.park@cushwake.com

**Jinwoo Jung**
*Head of Research, Seoul*
+82 10 2751 2390 / jinwoo.jung@cushwake.com

**Jin So**
*Research Analyst, Seoul*
+82 10 9186 1816 / jin.so@cushwake.com

**cushmanwakefield.com**

### 쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개

쿠시먼앤드웨이크필드는 현재 약 60개국 400여 지사 이상에서 50,000명 이상의 경험 있는 전문가들이 전 세계 투자자들과 임차사들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2021년 쿠시먼앤드웨이크필드는 임대자문, 자산관리 서비스, 부동산 투자자문, 글로벌 임차사 서비스, 투자 및 자산 관리, 프로젝트 & 개발 서비스, 임차자문 및 가치평가 & 컨설팅 등 주요 서비스 분야에서 약 94억 달러의 매출을 가지고 있습니다. 보다 자세한 내용은 본사 홈페이지 (www.cushmanwakefield.com)를 방문하시거나 트위터 계정 (@CushWake)을 팔로잉 해주시기 바랍니다.

*©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.*