MARKETBEAT

SEOUL

Retail Q1 2023



	YoY Chg	12-Mo. Forecast
21.4% Vacancy Rate	▼	▼
4.5% Retail Sales Growth	▼	▲
92.0 Consumer Composite Sentiment Index (CCSI)	▼	▲

Source: 통계청, Cushman & Wakefield Research

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2023

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
1.3% GDP Growth	▼	▼
4.2% CPI Growth	▼	▼
2.9% Unemployment Rate	▼	—

Source: 통계청, 한국은행

Economic Overview

2023년 3월 소비자심리지수(CCSI)는 92.0으로 전월 대비 1.8 p 상승했다. 물가 상승폭이 둔화되고 마스크 착용이 전면 해제되는 등 일상 회복 기대감이 높아지며 소비심리가 개선된 영향이다. 3월 소비자물가 상승률은 4.2%로 작년 3월(4.1%) 이래 1년 만에 가장 낮은 상승률을 기록했으며, 상승률 둔화에는 석유류 가격 하락의 영향이 컸다. 빠르게 둔화하는 소비자물가 흐름과는 대조적으로 개인서비스물가는 높은 상승세를 지속했으며, 이중 외식은 7.4% 상승해 소비자들의 체감 물가는 여전히 높은 수준을 유지하고 있다. 물가는 하반기로 갈수록 안정화될 가능성이 높으나, 공공요금 인상과 국제 원자재 가격 등으로 인해 불확실성이 상존할 것으로 전망된다.

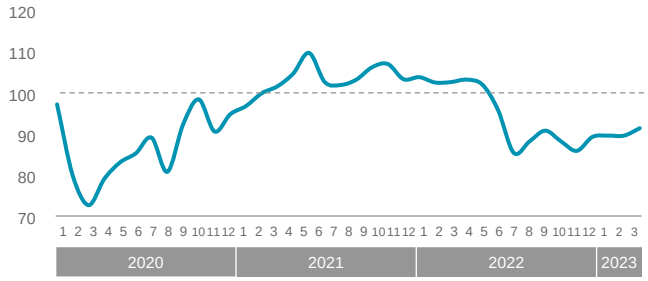
2022년 서울 가두상권 공실률 코로나19 이후 첫 하락, 명동은 뚜렷한 회복 관찰

코로나19 이후 일상 회복에 따라 리테일 시장이 살아나면서, 서울 주요 상권 곳곳에서도 신규 점포가 잇따라 오픈하며 공실률이 하락하고 있다. 2023년 1분기 서울 가두상권 평균 공실률은 21.4%로, 전년 동기 대비 4.0 pp 하락했다. 특히 명동은 코로나19로 장기간 침체를 겪어왔으나, 사회적 거리두기가 완화되고 외국인 관광객의 유입이 증가하면서 급속도로 회복되는 양상을 보였다. 2023년 2월 방한 외래방문객은 전년 동월 대비 약 380% 급증한 약 48만명으로, 관광객들은 명동 상권에 활기를 더했다. 코로나로 인해 명동 거리에 공실이 급증했던 시기에도 글로벌 브랜드들은 선제적으로 대형 플래그십 스토어를 오픈했다. 이는 명동이 대체가 어려운 국내 최대 상권이라는 강점을 지녔기 때문이며, 글로벌 브랜드는 최근 가시성이 좋은 대로변 인근을 중심으로 확장하는 추세를 보이고 있다. 1분기에는 뷰티, 잡화 등 소형 매장도 연이어 오픈하면서 공실이 대폭 감소해, 명동의 공실률은 전 분기 대비 17.4 pp 하락했다.

이번 분기 강남에서도 회복세가 일부 관찰되었다. 코로나로 인해 높아졌던 공실률은 최근 들어 소폭 하락하는 추세로, 1분기 공실률은 전년 동기 대비 5.8 pp 하락했다. 애플스토어 강남이 신논현역 인근에 오픈했으며 삼성전자 또한 강남에 플래그십 스토어를 오픈할 예정으로 알려졌다. 강남은 최근 글로벌 버거 프랜차이즈가 연이어 진출하는 모습을 보였다. 쉐이크쉑 1호점이 성공적으로 운영되고 있으며, 최근 미국 버거 브랜드 슈퍼두퍼가 오픈한 데 이어 파이브가이즈 또한 오는 2분기 매장을 오픈할 예정이다. 강남 상권은 풍부한 유동 인구와 높은 가시성을 보유하고 있으면서, 비교적 큰 규모의 점포 개발이 가능하다는 장점이 있어 대형 브랜드들이 선호하는 상권이다.

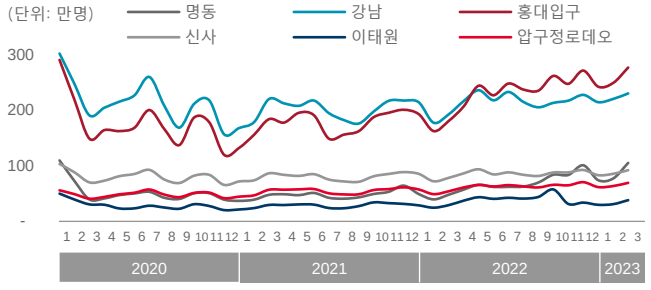
가로수길은 의류 브랜드들이 폐점하면서 메인로의 공실률이 다시금 상승하는 추세를 보이고 있다. 청담은 일부 브랜드의 퇴거로 공실률이 일시적으로 소폭 상승했으나, 유수의 글로벌 브랜드들이 신규 플래그십 스토어 오픈을 준비하고 있어 공실률은 자연스럽게 회복될 예정이다.

소비자심리지수 (CCSI)



Source: 통계청

주요 지하철역 하차 인원



Source: 서울 열린데이터 광장

MARKETBEAT

SEOUL

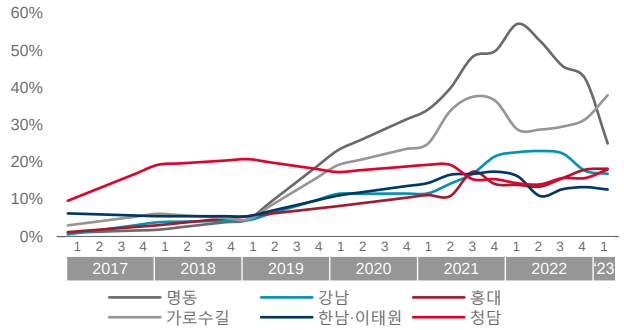
Retail Q1 2023

MARKET VACANCY STATISTICS

MARKET	Q1 2023 VACANCY RATE	Q4 2022 VACANCY RATE	% POINT CHANGE QOQ	Q1 2022 VACANCY RATE	% POINT CHANGE YOY
명동	25.0%	42.4%	-17.4%	57.2%	-32.2%
강남	16.8%	17.6%	-0.8%	22.6%	-5.8%
홍대	18.2%	18.0%	0.3%	13.9%	4.4%
가로수길	37.9%	31.5%	6.5%	28.7%	9.2%
한남·이태원	12.6%	13.2%	-0.7%	16.1%	-3.6%
청담	18.0%	15.7%	2.3%	14.3%	3.7%
6대상권 TOTALS	**21.4%**	**23.1%**	**-1.6%**	**25.5%**	**-4.1%**

Source: Cushman & Wakefield Research

OVERALL VACANCY RATE



KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW RETAIL FLAGSHIPS Q1 2023

PROPERTY TYPE	MARKET	TENANT	SQM	CATEGORY	STATUS
High-street	명동	다이나핏	300	Sports	오픈 예정
High-street	강남	애플스토어	1,590	Electronic	오픈 완료
High-street	강남	파이브가이즈	620	F&B	오픈 예정
High-street	홍대	슈퍼두퍼	-	F&B	오픈 완료
High-street	가로수길	테슬라 (신사스퀘어)	300	Automobile	오픈 완료
Shopping Mall	여의도	아그라 (IFC Mall)	290	F&B	오픈 예정
Office Arcade	판교	아웃백 스테이크 하우스 (테크원타워)	600	F&B	오픈 예정

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 Retail 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 52,000명 이상의 경험 있는 전문가들이 전 세계 투자자들과 임차사들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2023년 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 101억 달러의 매출을 가지고 있습니다. 보다 자세한 내용은 본사 홈페이지 (www.cushmanwakefield.com)를 방문하시거나 트위터 계정 (@CushWake)을 팔로잉 해주시기 바랍니다.

©2023 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.