MARKETBEAT

SEOUL

Retail Q2 2023



	YoY Chg	12-Mo. Forecast
18.7% Vacancy Rate	▼	▼
-0.4% Retail Sales Growth	▼	▲
100.7 Consumer Composite Sentiment Index (CCSI)	▲	▲

Source: 통계청, Cushman & Wakefield Research

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2023

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
0.9% GDP Growth	▼	▼
2.7% CPI Growth	▼	▲
2.7% Unemployment Rate	▼	—

Source: 통계청, 한국은행

Economic Overview

2023년 6월 소비자심리지수(CCSI)는 4개월 연속 상승해 100.7을 기록했다. 2022년 5월 이후 처음으로 100을 상회해 경제 전반에 대한 소비자의 인식이 낙관적으로 돌아선 것으로 나타났으며, 경기 부진 완화 기대와 물가 상승세 둔화 등이 반영된 것으로 보인다. 6월 소비자물가 상승률은 2.7%로 21개월 만에 2%대로 하락했으며, 석유류 가격의 하락과 개인서비스물가 오름폭이 축소된 영향으로 분석된다. 물가는 국제유가 추이, 국내외 경기 흐름, 공공요금 인상 가능성 등으로 인해 불확실성이 높으며, 연말까지 3% 안팎에서 등락할 것으로 예상된다.

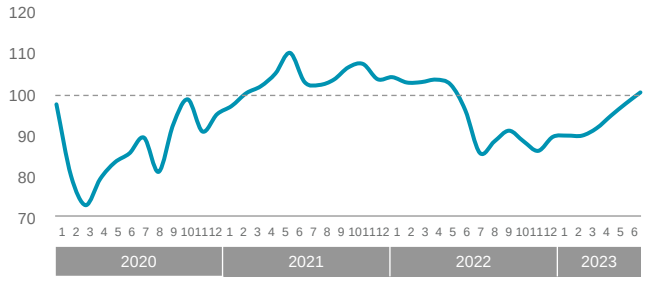
지속적으로 회복하는 서울 리테일 시장에서 가장 낮은 공실률을 유지한 한남·이태원 상권

2023년 2분기 서울 가두상권 공실률은 전 분기 대비 2.7 pp 하락한 18.7%를 기록했다. 명동은 화장품 로드샵과 관광객 타깃 의류점, 액세서리점 등이 개점하면서 공실률이 꾸준히 하락했으며, 강남은 파이브가이즈, 삼성 강남, 찰스앤키스 등이 문을 열었다. 지난 1년간 서울 주요 상권 중 가장 낮은 공실률을 유지하고 있는 한남·이태원은 헌터, 까렐 등이 오픈하며 공실률이 10.0%로 하락했다.

한남·이태원 상권은 강남과 강북 사이에 위치해 접근성이 높고 고급 주택 단지가 조성되어 있어 구매력이 뒷받침되는 지역이다. 대로변을 따라 입점한 명품, 신명품 브랜드와, 이면 골목의 트렌디한 F&B와 감도 높은 패션 및 뷰티 쇼룸이 모여 상권 특유의 세련된 분위기가 형성되었다. 더불어 세계 유수의 갤러리와 현대카드 스토리지, 블루스퀘어 등 문화예술 시설 또한 즐비해, 소비 시장의 새로운 수요층인 MZ세대가 선호하는 상권이 되었다. 실제로 서울시 상권분석 서비스에 따르면, 한남동은 30대 여성이, 이태원1동에서는 20대 여성이 전체 유동 인구에서 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다.

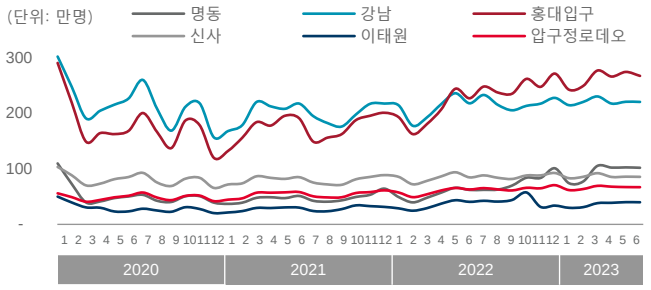
한남·이태원은 꼼데가르송, 띠어리 등의 브랜드가 초기 상권을 형성하고 2021년에는 구찌가 오픈하는 등 발전을 지속하고 있다. 최근에는 이면을 중심으로 트렌디한 국내 브랜드의 약진이 두드러지는데, 주로 온라인에서 비즈니스를 전개하던 브랜드들이 한남동에 쇼룸을 오픈하면서 상권에 더욱 활기를 더하고 있다. 대표적으로 마리떼 프랑소와 저버, 마르디 메크르디 등의 디자이너 브랜드와 논픽션, 힌스 등 뷰티 브랜드들이 한남동에 진출했다. 최근 K-패션과 K-뷰티를 찾아 한남·이태원 상권을 방문하는 외국인 관광객도 주요 고객층으로 발돋움했다. 서울교통공사의 외국인 통행 통계를 분석한 결과, 전체 외국인 승객 중 한강진역 승하차 인원 비중이 2019년 1~5월 대비 2023년 동기 약 3배 증가한 것으로 확인되었다. 상권 곳곳에서 진행 중인 건물 리모델링이 완료되면 메이저 브랜드의 추가 진출 가능성이 있어, 한남·이태원의 미래가 더욱 기대된다.

소비자심리지수 (CCSI)



Source: 통계청

주요 지하철역 하차 인원



Source: 서울 열린데이터 광장



MARKETBEAT

SEOUL

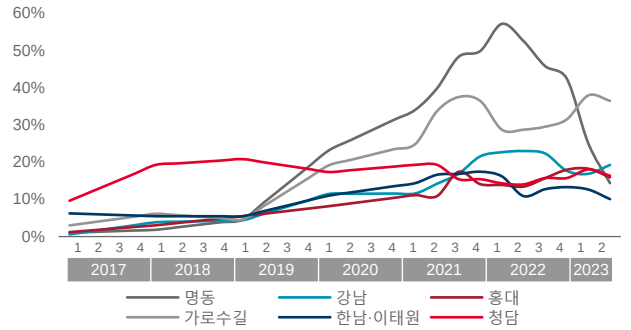
Retail Q2 2023

MARKET VACANCY STATISTICS

MARKET	Q2 2023 VACANCY RATE	Q1 2023 VACANCY RATE	% POINT CHANGE QOQ	Q2 2022 VACANCY RATE	% POINT CHANGE YOY
명동	14.3%	25.0%	-10.7%	52.5%	-38.2%
강남	19.2%	16.8%	2.4%	22.9%	-3.7%
홍대	15.9%	18.2%	-2.3%	13.4%	2.5%
가로수길	36.5%	37.9%	-1.5%	28.7%	7.8%
한남·이태원	10.0%	12.6%	-2.6%	10.8%	-0.8%
청담	16.3%	18.0%	-1.7%	14.0%	2.3%
6대상권 TOTALS	**18.7%**	**21.4%**	**-2.7%**	**23.7%**	**-5.0%**

Source: Cushman & Wakefield Research

OVERALL VACANCY RATE



KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW RETAIL FLAGSHIPS Q2 2023

PROPERTY TYPE	MARKET	TENANT	SQM	CATEGORY	STATUS
High-street	명동	올리브영	1,230	Lifestyle	오픈 예정
High-street	강남	찰스앤키스	380	Fashion	오픈 완료
High-street	강남	쉐이크쉑	480	F&B	상권 내 이전 예정
High-street	홍대	무신사	1,500	Fashion	오픈 예정
High-street	가로수길	바이레도	90	Beauty	오픈 완료
High-street	한남·이태원	헌터	440	Fashion	오픈 완료
High-street	도산공원	슈프림	-	Fashion	오픈 예정
High-street	성수	까르띠에 (전시)	1,300	Luxury·Pop-up	오픈 완료
Office Arcade	서울역	그라운드 시소	3,630	Arts & Culture	오픈 예정

Source: Cushman & Wakefield Research

KEY PROJECTS UNDER CONSTRUCTION / RECENTLY COMPLETED

PROPERTY	LOCATION	SQM	COMPLETION DATE
고척 아이파크몰	서울	45,137	2022.12
청량리 아트포레스트	서울	30,300	2023 Q3 예정
인스파이어 리조트 상업시설	인천	151,300	2023 Q4 예정
스타필드 수원	수원	329,000	2023 Q4 예정
마곡 원웨스트 서울	서울	145,200	2024년 예정
CJ 라이브시티	서울	153,000	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, PhD
Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / jinwoo.jung@cushwake.com

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

cushmanwakefield.com

쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개

쿠시먼앤드웨이크필드(뉴욕증권거래소: CWK)는 전세계 60개국 400여 개 지사에서 약 52,000명의 전문가들을 둔 부동산 소유주들과 임차인들을 위한 선도적인 글로벌 상업용 부동산 서비스 회사입니다. 2022년에 부동산, 시설 및 프로젝트 관리, 임대, 투자자문, 밸류에이션 등 핵심 서비스 부문에서 101억 달러의 매출을 기록했습니다. 또한 수상 경력에 빛나는 기업 문화와 다양성, 형평성 및 포용성(DEI), 환경, 사회 및 거버넌스(ESG) 등에 대한 헌신으로 수많은 업계 및 비즈니스 표창을 받았습니다. 자세한 정보는 본사 웹사이트(www.cushmanwakefield.com)에서 확인하시기 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.