

알던 동네, 다른 동네 SE3



알던



MEDICAL



동네



다른



동네



MEDICAL

2025년 알던 동네, 다른 동네 특별편_메디컬
7대 상권 빅데이터로 풀어보는 상권 인사이트

2025

알던 동네 다른 동네
특별편

CUSHMAN &
WAKEFIELD

VOL.1

MEDICAL

C&W Clinic Advisory Services

클리닉 특화 자문 서비스

C&W Clinic Advisory Services는 클리닉 임대 시장의 전문성과 고객 중심 서비스를 바탕으로, 기존 경쟁사 방식인 '임차인 의뢰 후 건물 물색'을 넘어서는 차별화된 솔루션을 제공합니다.

주요 클리닉 상권 내 전용 건물을 사전에 확보하여, 고객의 비즈니스 성공에 최적화된 공간을 신속하고 정확하게 제안합니다. 이를 통해 시간과 비용을 절감하는 동시에, 안정적이고 신뢰할 수 있는 임대 계약을 제공합니다.

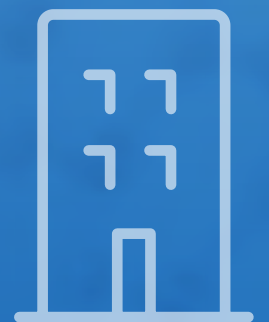
CLINIC 임대차 계약 건수

56 건



총 CLINIC 임대면적

10,489 평



동종업계 압도적

1 위



Contents

2025
7대 상권 소비
빅데이터 분석 리포트

PART 1	메디컬 에스테틱 시장 현황	· 국내 리테일 시장의 신성	08
		국내 메디컬 에스테틱 시장의 성장	
		· 메디컬 에스테틱 시장 성장의 주역은?	10
		국내 메디컬 에스테틱 시장의 신규 수요층	
PART 2	국내 방문 외국인 환자	· K-Medical이 부르는 외국인	12
		방한 외국인 환자 추이	
		· こんにちは · 你好 · Hello · สวัสดีครับ	13
		국적별·진료과목별 외국인 환자 현황	
		· 외국인도 메디컬 에스테틱!	14
		메디컬 에스테틱 전성시대	
		· 가던 길만 가고, 가는 곳만 간다.	16
		행정구별 외국인 환자 방문 현황	
PART 3	국내 7대 상권 메디컬 시장	· Office → Medical	18
		상업용 부동산 상층부 임대 트렌드 변화	
		· 메디컬 에스테틱 초격차: 강남	20
		강남 상권 Medical 업종 현황	
		· Medical Monopoly in Gangnam	22
		강남 상권 매출 Top 10	
		· Veni, Vidi, Vici: 강남 상권의 정복자	24
		강남 상권 매출 Top 20 업종 분포	

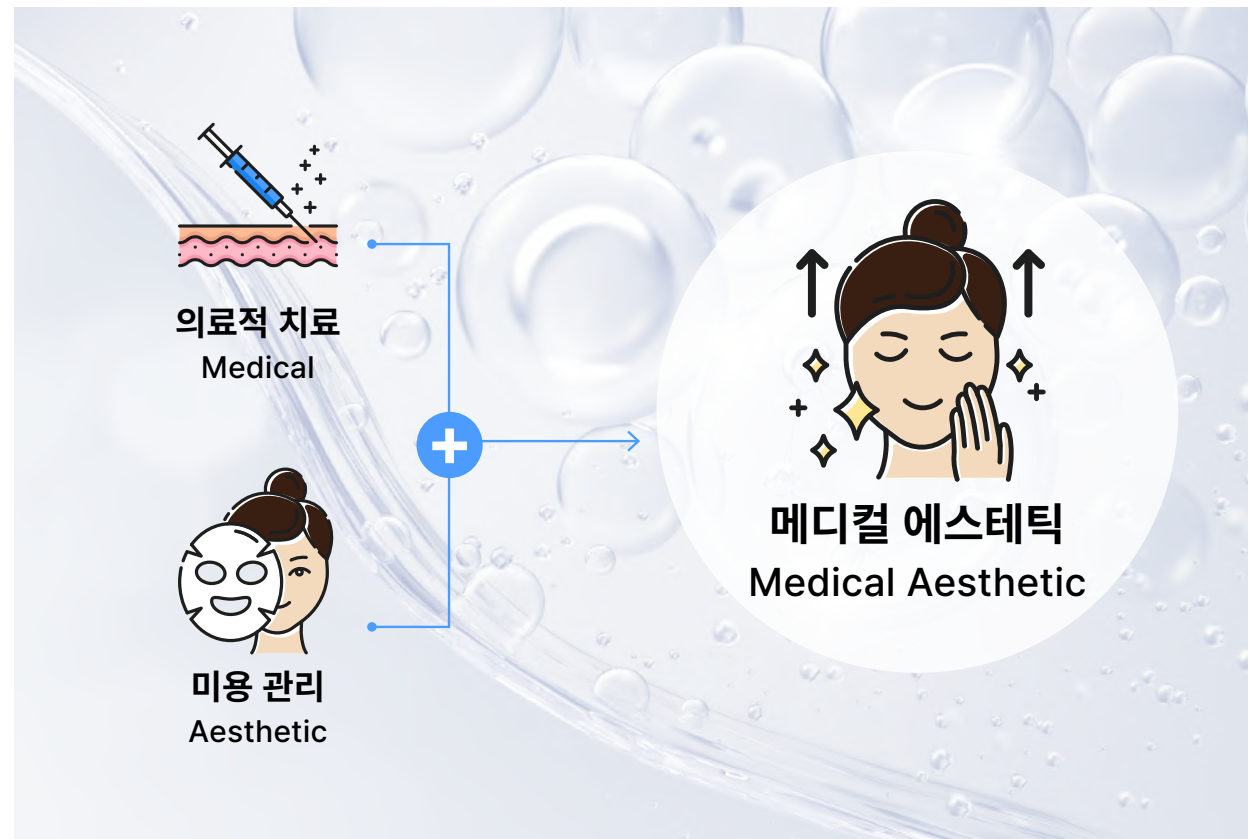
Part 1. 국내 메디컬 에스테틱 시장의 성장

국내 리테일 시장의 신성



메디컬 에스테틱(Medical Aesthetic)

메디컬 에스테틱(Medical Aesthetic)이란 의료기기와 전문 의약품을 활용한 의료적 치료와 화장품, 매뉴얼 테크닉 등을 이용한 에스테틱 관리를 결합 혹은 병행해 치료 및 미용 관리에 대한 효과를 극대화하는 분야

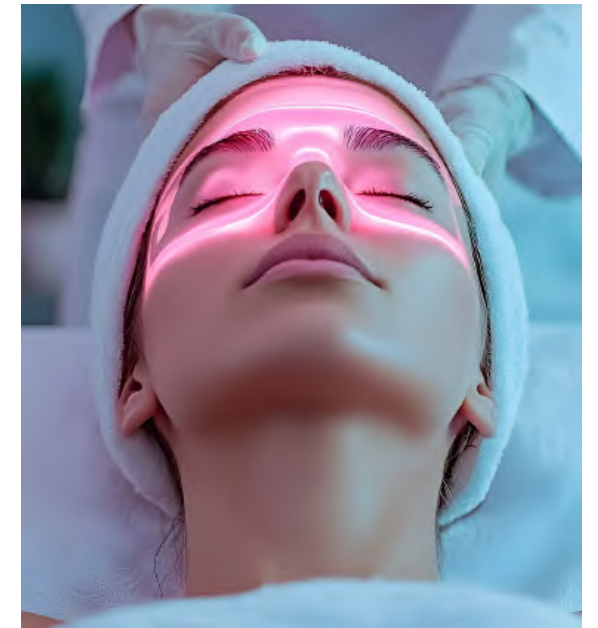


Bulk Up Fast, 메디컬 에스테틱은 성장중

국내 메디컬 에스테틱 시장은 **연평균 30.3%**의 성장을 이뤄내며, 폭발적인 성장세를 지속하고 있습니다.

국내 메디컬 에스테틱 시장규모는 '18년 4억 8710만 달러에서 '23년 23억 8013만 달러를 기록하며, **약 5배 가까이 성장**하였습니다.

또한, 이러한 성장세는 지속되어 '31년에는 **약 81억 달러 이상의 시장**이 될 것으로 기대됩니다.



2000년대 이전

기초적인 성형 및 미용 시술 도입
쌍꺼풀 수술, 코 성형, 지방흡입의 유행
미용시술보다는 성형수술이 더 일반적

2010년대

비수술적 시술 급성장
보톡스, 필러, 레이저 시술 등 최소 침습 시술
인기 증가, 한국·미국·중국을 급성장

Clinic
Trend

2020년대

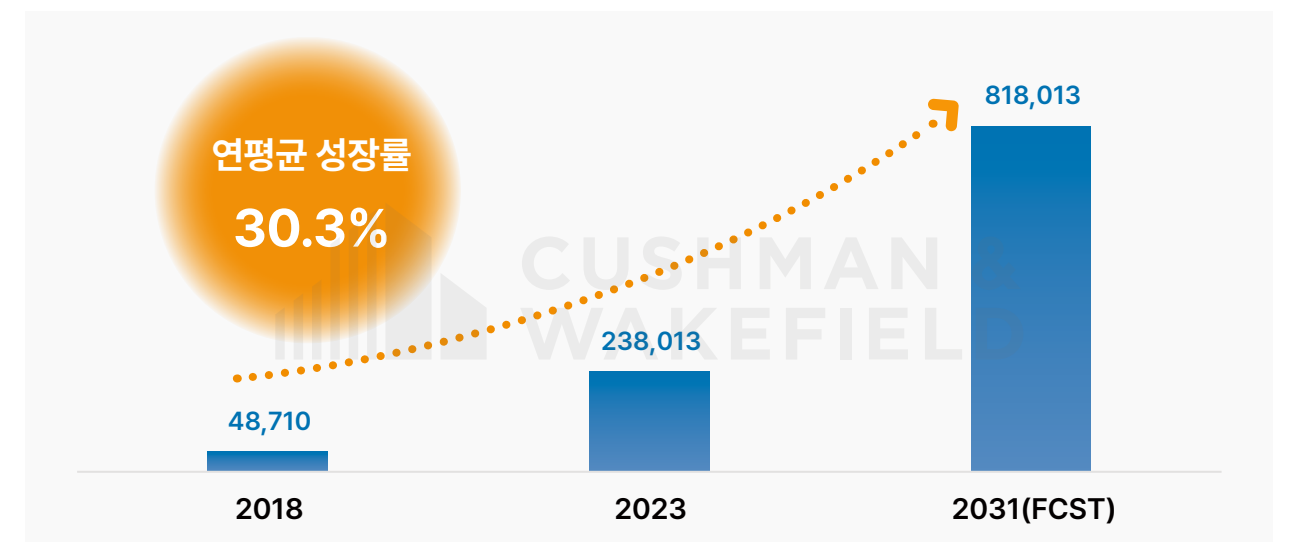
자연스러운 미용 트렌드 & 개인 맞춤형 시술 증가
과도한 성형보다 자연스러운 시술의 인기,
남성들의 미용시술 경험 증가

2024-2025년

테크 기반 개인화된 미용 시술 확대
DNA 분석을 통한 맞춤형 피부·미용 관리
메타버스, AI 기술을 활용한 미용 컨설팅 증가

국내 메디컬 에스테틱 시장 규모 및 전망

(단위: 만달러)



Source: Data Bridge Market Research, TechNavio

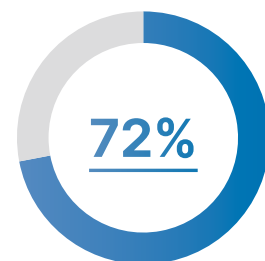
메디컬 에스테틱 성장의 주역은?

메디컬 에스테틱 기업인 멀츠 에스테틱스는 최근 주요 15개국 21~75세 성인 1만 5000명을 대상으로 진행한 연구 결과를 발표하였습니다. 이에 따르면 전체 응답자의 72%는 메디컬 에스테틱 시술이 자기 자신에 대해 긍정적으로 인식하는 데 영향을 미쳤다고 응답하였습니다.

또한, 응답자의 66%는 노화를 효과적으로 관리하기 위해 메디컬 에스테틱 시술을 받는다고 응답하였습니다.

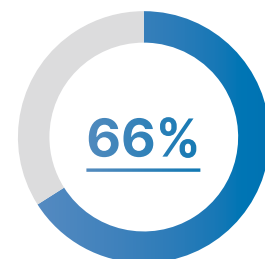
이러한 글로벌 트렌드에 발맞춰 국내 메디컬 에스테틱 시장에서도 기존 수요층 외 새로운 수요층이 새롭게 등장하며 시장의 규모가 급성장하기 시작하였습니다. 특히 **중장년층, MZ세대, 남성 그루밍족**이 주요 수요층으로 부각되었습니다.

Q 메디컬 에스테틱 시술이 자기 자신에 대해 긍정적으로 인식하는 데 영향을 미친다



■ YES ■ NO

Q 노화를 효과적으로 관리하기 위해 메디컬 에스테틱 시술을 받는다



■ YES ■ NO

Source: Merz Aesthetics



1 중장년층

고령화, 환경오염, 가속 노화로 인해 안티에이징에 대한 관심이 높아진 중장년층



3 그루밍족 남성

이른 탈모관리는 물론 패션과 미용에도 아낌없이 투자하는 그루밍족의 메디컬 에스테틱 수요가 증가중



2 MZ세대

제모, 반영구 화장 등 메디컬 에스테틱을 활용한 자기관리가 일상화된 MZ세대



K-Medical이 부르는 외국인

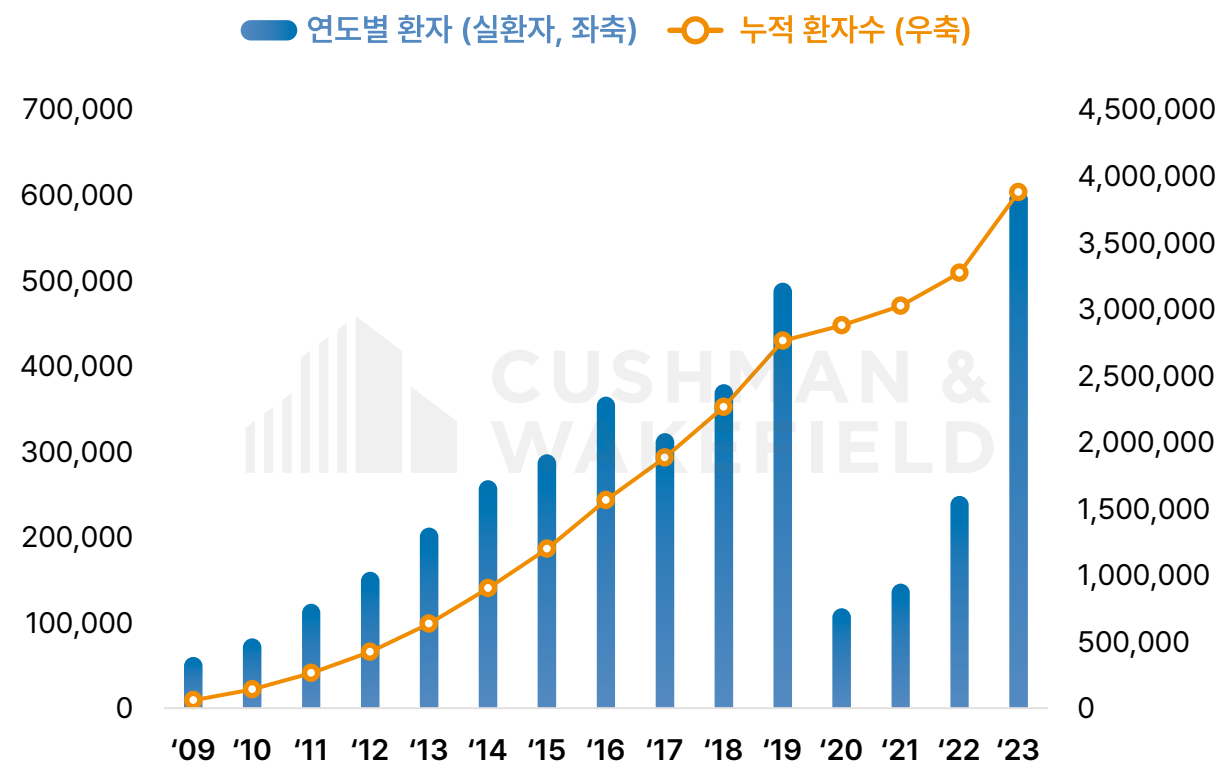
앞서 언급한 듯이 국내 메디컬 에스테틱 시장은 새롭고 다양한 수요층의 등장으로 인하여 성장하였습니다. 국내 수요는 중장년층, MZ세대, 남성 그루밍족이 이끌었다면, 외부 수요는 나날이 늘어가는 외국인 환자가 그 성장을 이끌었습니다.

한한령이 이루어진 '17년도 및 코로나가 발생하기 시작한 '20년도를 제외하고는 '09년도부터 국내 유치 외국인 환자(실환자)의 수는 매년 꾸준히 증가하였습니다.

'19년 이후 코로나로 인하여 외국인 환자수가 급격하게 감소하였지만, '20년 이후 '23년까지 4년 연속 상승세를 유지하였고, '23년 외국인 환자 수 605,768명, 누적 환자 수 3,877,342명을 달성하며, 연도별 환자수 및 누적 환자수 모두 관측 이래 Record High 기록하였습니다.

국내 외국인 환자 유치 현황

(단위: 명)



Source: 한국보건산업진흥원

C&W 담당자 인터뷰

이 시장, 우리가 가장 잘 압니다.

국내 메디컬 에스테틱 시장에 대해 C&W 담당자에게 물어보았습니다.



코로나를 겪으며, 메디컬 시장은 어떻게 변해왔나요?

코로나 기간 동안 재택 근무와 마스크 사용의 영향으로 많은 사람들이 메디컬 에스테틱을 이용하였으며, 이로 인하여 동기간 역성장을 한 여타 업종과 달리, 메디컬 에스테틱 업종의 매출은 큰 폭으로 성장하였습니다.

코로나 이후, 현재까지 메디컬 시장은 어떻게 변하고 있나요?

코로나 종식 이후, 메디컬 에스테틱 업계의 매출 성장은 더욱 가팔라지고 있습니다. 코로나 시기에는 피부 시술이 일상화되었다면, 이후에는 국내 피부 시술과 K-뷰티가 함께 호황을 이루며 국내 매출뿐만 아니라 외국인 매출도 폭발적으로 증가했습니다.

이에 따라 매장 확장이 지속적으로 이루어졌으며, 관광객이 많이 찾는 홍대, 강남, 명동 등에서는 상층부 공실이 거의 없을 정도로 매장 확대가 활발히 진행되고 있습니다.

현재 메디컬로 가장 핫한 상권과 인기 많은 진료 과목은 무엇인가요?

현재 메디컬 에스테틱 업계에서 가장 활발한 상권은 홍대, 강남, 명동이며, 이외에도 신사동과 청담동 역시 높은 매출을 기록하는 주요 지역입니다.

또한, 외국인 관광객 사이에서 가장 인기 있는 진료 과목은 피부과입니다. 과거에는 성형 시술을 목적으로 한국을 찾는 경우가 많았지만, 성형은 수술과 회복에 시간이 오래 걸리는 반면, 피부과 시술은 비교적 짧은 시간 내에 받을 수 있어 쇼핑이나 관광과 병행이 가능하다는 점이 큰 장점으로 작용하고 있습니다. 이에 따라 피부과 중심의 메디컬 관광이 더욱 활성화되고 있습니다.



C&W
메디컬 임차자문팀
황성필 부장

こんにちは・你好・ Hello・สวัสดีครับ

국적별 외국인환자 현황 (2023)

(단위: 명)

총 198개국

605,768명



Source: 한국보건산업진흥원

코로나 이후, 외국인 환자 일본 비중 급증

국내를 방문하는 외국인 환자가 나날이 늘어
가고 있는 환경 속에서 가장 많이 한국을 찾는 국적
은 일본 (31%), 중국 (18.5%), 미국 (12.7%), 태국
(5.1%), 몽골 (3.6%), 베트남 (3.4%) 순서로
나타났습니다.

코로나 이전에는 중국 (32.7%), 일본 (13.8%),
미국 (11.7%) 순서로 많이 방문했었지만, **코로나
이후 중국인 환자는 크게 줄어든 반면, 일본인 환자
의 비중은 크게 늘면서 비중이 역전되었습니다.**

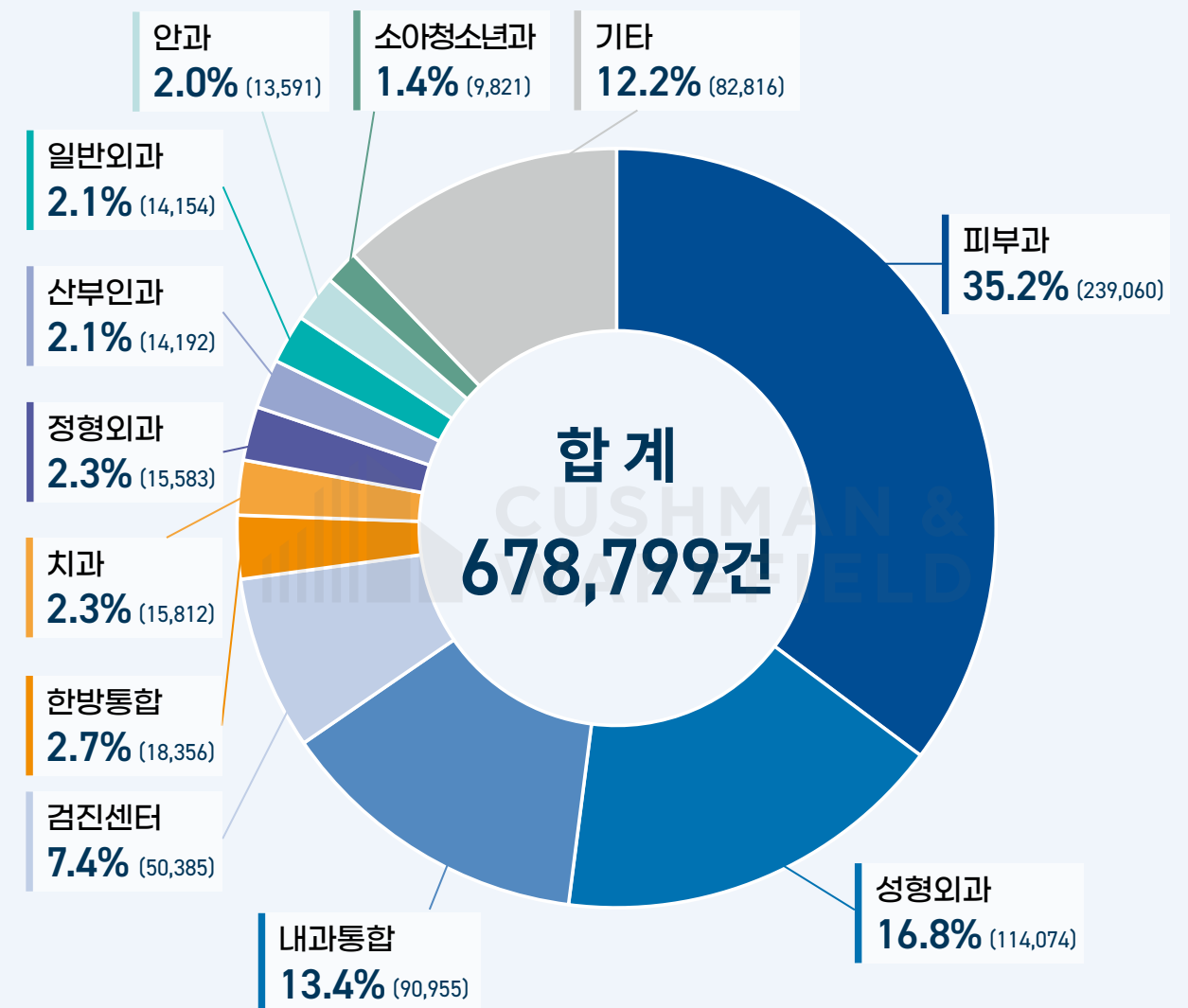


외국인도 메디컬 에스테틱!

진료과목별 외국인 환자 유치 현황을 보면 피부과가 239,060명으로 전체의 약 35.2%를
차지하였으며, 뒤이어 성형외과가 114,074명으로 16.8%를 차지하였습니다.

이처럼 국내를 방문하는 외국인 환자의 과반수 이상은 메디컬 에스테틱 관련으로 방문하는 것
으로 확인되었습니다.

진료과별 외국인환자 현황 (2023)



Source: 한국보건산업진흥원

Part 2. 행정구별 외국인 환자 방문 현황

가던 길만 가고, 가는 곳만 간다

외국인 환자가 방문하는 지역을 확인해보면, 모든 외국인 환자 방문 지역에서 강남구의 비중은 압도적으로 높게 나타났으며, 이후로는 중구 또는 서초구를 많이 방문하는 것으로 확인되었습니다.

일본 환자의 경우, 중구를 서초구보다 많이 방문하였으며, 중국 및 미국 환자는 중구보다 서초구를 더 많이 방문하였습니다.

또한 대부분 외래 환자가 주를 이루었으며, 입원을 해야하는 환자의 경우는 공통적으로 강남구를 많이 방문하는 것으로 나타났습니다.



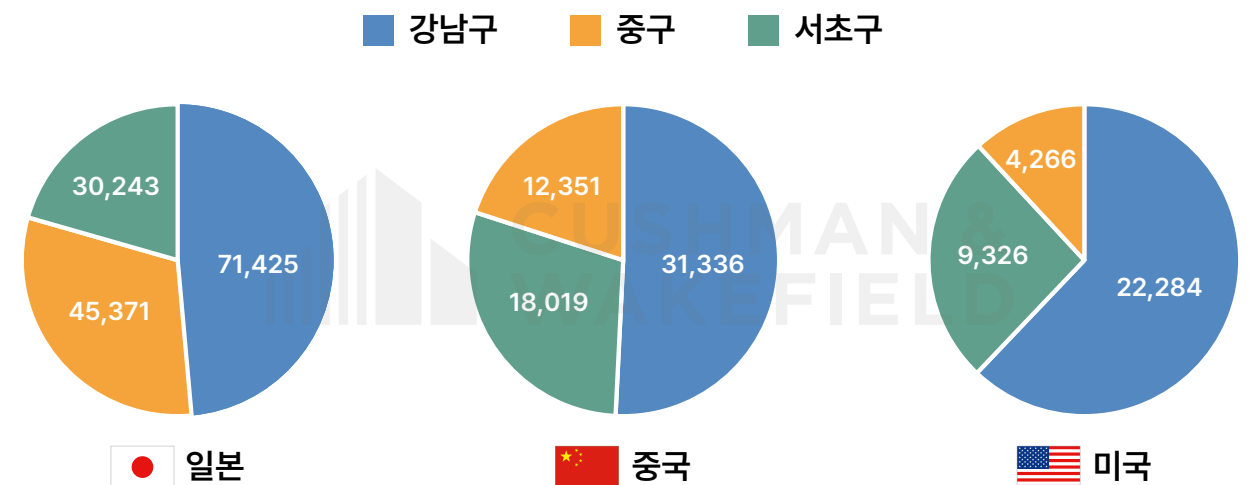
국가별 주요 행정구 방문 외국인 환자 수 (2023)¹⁾

순위	국가	방문 환자수
1	일본	147,039
2	중국	61,706
3	미국	35,876

Source: 한국보건산업진흥원

Note1: 주요 행정구는 가장 외국인 환자가 많이 방문하는 강남구/ 중구/ 서초구 3개의 행정구를 의미

외국인 환자 방문 분포 현황 (주요 3개국 및 3개 행정구, 2023)¹⁾

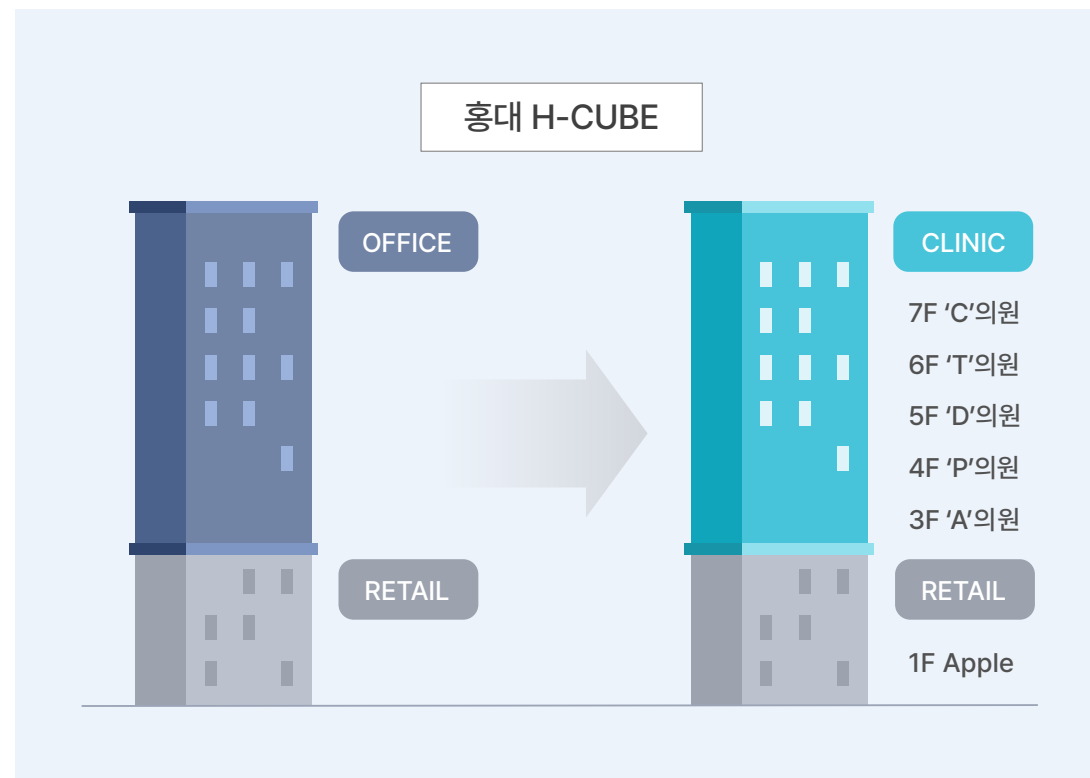


Source: 한국보건산업진흥원

Note1: 주요 행정구는 가장 외국인 환자가 많이 방문하는 강남구/ 중구/ 서초구 3개의 행정구를 의미

Office -> Medical

'OFFICE + RETAIL' 에서
'CLINIC + RETAIL' 모델로 변화



과거 저층부는 리테일/ 상층부는 오피스가 위치하는게 공식이었습니다.

하지만, 코로나로 인한 불경기, 재택근무의 활성화 등 다양한 요인으로 인하여 오피스의 수요가 일시적으로 감소하였고, 해당 오피스의 빈자리를 메디컬 업종이 대체하기 시작하였습니다.

오피스보다 더욱 높은 임대료를 지불할 수 있는 메디컬 업종이 상업용 부동산의 상층부를 차지하는 현상이 심화되기 시작했으며, 증가하는 수요와 늘어나는 공급으로 인하여 주요 상권 내 메디컬 에스테틱 시장은 지속적으로 성장하고 있습니다.

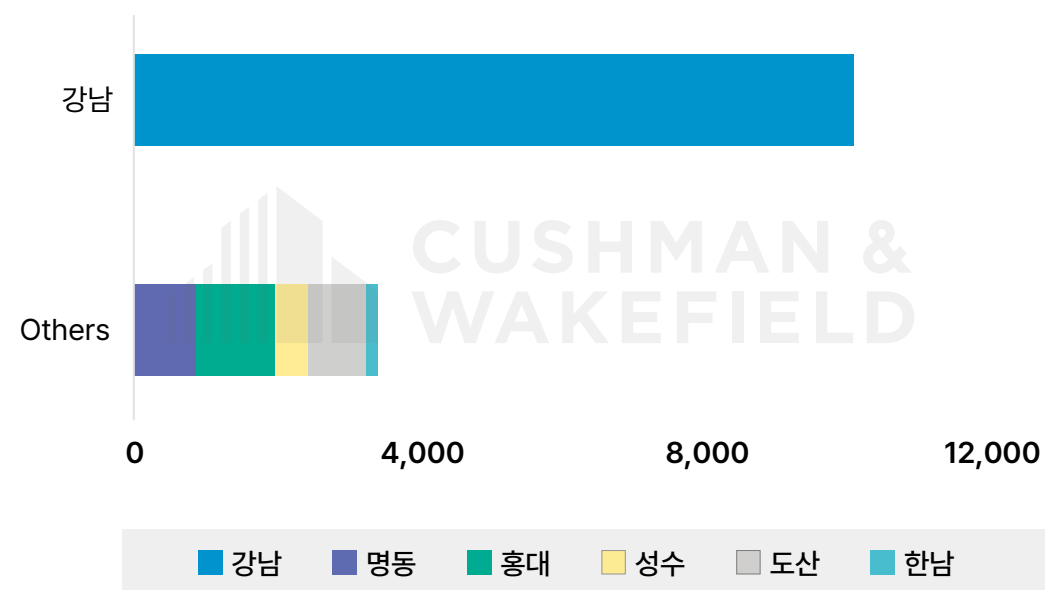


Part 3. 강남 상권 Medical 업종 현황

메디컬 에스테틱 초격차: 강남

국내 주요 상권 메디컬 업종 매출 규모 (2024)

(단위: 억원)



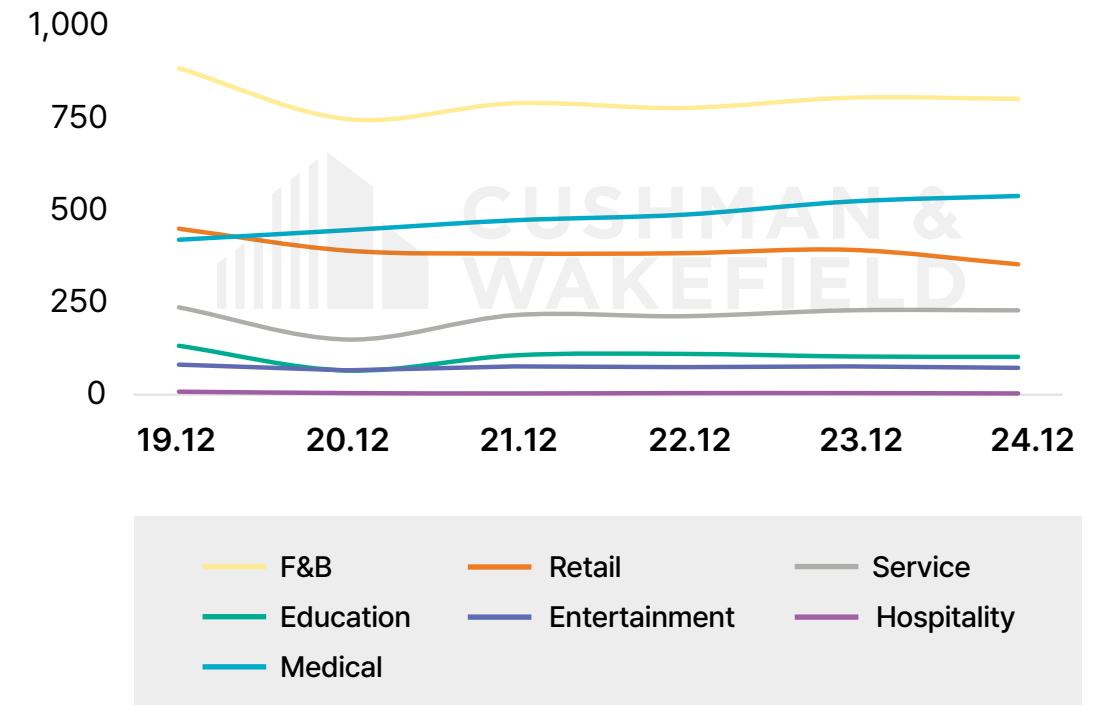
Source: Cushman & Wakefield Korea, 신한카드 Biz

국내 주요 상권에서 전방위적으로 메디컬 에스테틱의 성장은 눈부시게 이루어져 왔으며, 코로나를 기점으로 폭발적인 성장이 지속되어 왔습니다.

이러한 성장은 강남, 명동, 홍대, 성수, 도산, 한남 등에서도 뚜렷하게 나타났습니다. 그중에서도 강남은 앞서 언급된 상권들과 꺾을 달리 할 정도로 큰 규모의 메디컬 시장을 보유하고 있으며, 그 매출 규모는 5개 상권 메디컬 매출합의 약 3배 규모를 기록하고 있습니다.

이처럼 압도적인 강남 상권의 메디컬 업종 규모는 앞으로도 지속적으로 성장하며, 향후 강남 상권의 양상에 매우 큰 영향을 끼칠 것으로 예상됩니다.

강남 상권 업종별 매장수 추이



Source: Cushman & Wakefield Korea, 신한카드 Biz

국내 상권을 대표하는 강남 상권은 전통적으로 F&B가 강한 상권이었습니다.

특히, 유명 글로벌 프랜차이즈가 국내로 진출할 때 제 1의 교두보로 주로 선정하는 강남 상권은 여전히 F&B 강자로서의 자리를 공고히 하였습니다.

이와 마찬가지로, Retail 업종의 경우도 F&B와 마찬가지로 수많은 Flagship, 1호점 등을 대부분 강남 상권에 출점하는 사례들이 많았습니다.

하지만, 코로나 이후 F&B → Retail → Medical 순서로 높게 나타나던 매장수는 소비자들의 소비심리가 위축됨과 동시에 메디컬 업종이 급성장함에 따라서 Retail 업종과 Medical 업종의 순위가 역전되었습니다.

Retail 업종과 Medical 업종의 매장수가 역전된 이후 격차는 점점 심화되어 '24년 12월, 강남 상권 전체 매장수의 약 25%를 Medical 업종이 차지하였습니다.



Part 3. 강남 상권 매출 Top 10

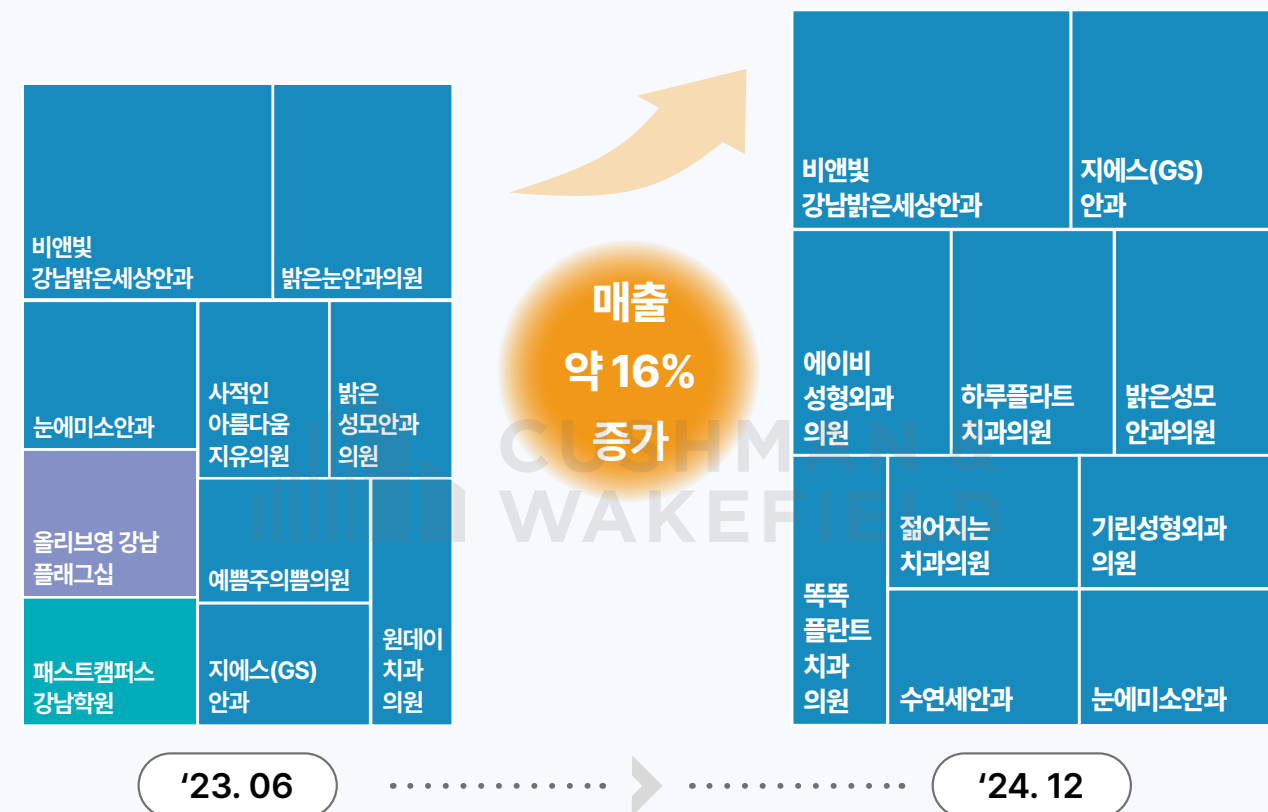
Medical Monopoly in Gangnam

국내 메디컬 에스테틱 업종은 주요 상권별로 그 규모와 성장의 폭에는 차이가 있을지라도 전반적으로 꾸준한 양적·질적 성장을 이뤄왔습니다.

특히, 강남 상권의 메디컬 업종은 전통적으로 강세를 보여왔으나, 최근 성장세가 가팔라짐에 따라서 메디컬 강세 현상은 한층 더 심화되었습니다.

'23년 6월 강남 상권 매출 Top 10의 업종에는 올리브영(Retail)과 패스트캠퍼스 강남학원(Education)이 포함되었으나, 약 1년 반 이후인 '24년 12월 강남 상권의 상위 매출 Top 10 브랜드 전체가 메디컬 업종으로 구성되었습니다.

강남 상권 상위 매출 Top 10 브랜드



■ Medical ■ Education ■ Retail

Part 3. 강남 상권 매출 Top 20 업종 분포

Veni, Vidi, Vici: 강남 상권의 정복자

'23년 6월 강남 상권 내 매출 Top 20의 업종은 메디컬이 13개로 가장 많았지만, 이 외에도 소매, 음식, 교육, 오락 등 다양한 카테고리가 존재했습니다.

하지만 1년 6개월 이후인 '24년 12월 매출 Top 20 업종 중 메디컬 업종의 매장이 17개로 크게 늘었으며, 기존 존재하던 교육, 오락 등의 업종은 매출 Top 20에서 사라졌으며, 음식 업종 1개, 소매 업종 2개만이 그 명맥을 유지하였습니다.

이처럼 강남 상권 내 메디컬 시장의 지속적인 성장이 예상됨에 따라 서 강남 상권의 메디컬 업종 강화 현상은 한동안 더욱 심화될 것으로 예상됩니다.



강남 상권 상위 매출 TOP 20 브랜드 업종 분포

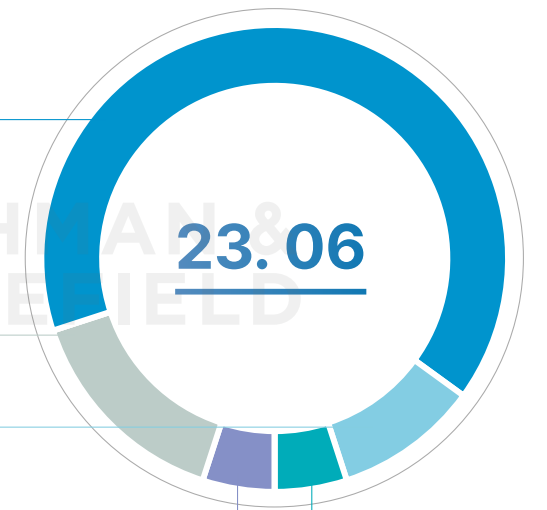
Medical 13개

Retail 3개

Education 2개

F&B 1개

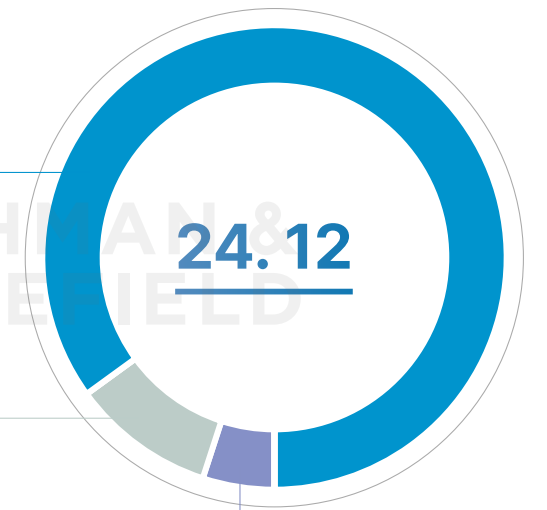
Entertainment 1개



Medical 17개

Retail 2개

F&B 1개



Source: Cushman & Wakefield Korea, 신한카드 Biz



2025

알던 동네 다른 동네
특별편

CUSHMAN &
WAKEFIELD

VOL.1

MEDICAL

Disclaimer

분석에 활용된 데이터는, A 금융사의 소비자 소비 빅데이터를 기반으로 산출되어 분석되었으며, Cushman & Wakefield와는 Exclusive MOU를 통한 배타적 상호 협약이 되어 있음에 따라, 타 사에서는 이용할 수 없는 원천 데이터입니다. 데이터 관련 문의 사항 있으시면 하단 Contact을 통해 문의하시기 바랍니다.

또한 본 보고서는 참고 목적으로 작성되었으며, 참고 목적 이외의 다른 목적으로 사용될 수 없습니다. C&W의 서면에 의한 사전 동의 없이는 그 전부, 일부 또는 요약이 복사되거나 제3자에게 공개 또는 인용될 수 없습니다.

C&W는 본 보고서와 관련하여 명시적으로든 묵시적으로든 어떠한 보증이나 보장도 제공하지 아니하며, 모든 의사결정은 귀사의 책임과 합리적인 판단에 따라 이루어져야 합니다.

따라서 본 보고서에 근거한 의사결정에 따른 모든 책임은 귀사에게 있으며, 본 자료를 이용함에 따라 발생하는 어떠한 종류의 피해나 손해에 대하여 C&W는 책임이나 의무를 부담하지 않습니다. 따라서, 모든 의사결정은 본 보고서를 수령한 귀사의 합리적인 판단에 따라 이루어져야 함을 다시 한번 알려 드립니다.

CONTACT

편집인 (Editor)

리테일 전략팀 | 최유진 이사
eugene.choi@cushwake.com

취재 (Editorial)

리테일 전략팀 | 김진형 과장
jerry.kim@cushwake.com

기획 (Planning)

리테일 전략팀 | 최지원 차장
jiwon.choi@cushwake.com

편집 (Art)

비즈니스 솔루션팀 | 장보인 과장
boin.jang@cushwake.com

비즈니스 솔루션팀 | 정혜윤 대리
selena.jeong@cushwake.com

인터뷰 (Interview)

메디컬 임차자문팀 | 황성필 부장
luke.hwang@cushwake.com

Better never settles

About Cushman & Wakefield

쿠시먼앤드웨이크필드(뉴욕증권거래소: CWK)는 전세계 60개국 400여 개 지사에서 약 52,000명의 전문가들을 둔 부동산 소유주들과 임차인들을 위한 선도적인 글로벌 상업용 부동산 서비스 회사입니다.

부동산의 매입, 매각, 임대차, 자산관리, 가치평가 등 부동산 거래와 관련된 전문 서비스를 폭넓게 제공하고 있으며, 그 외에도 시장 조사, 전략 수립, 포트폴리오 분석, 공간 설계 등 다양한 자문 서비스를 함께 제공하고 있습니다.

C&W는 전 세계 유수의 기업, 연기금, 리츠, 부동산 개발사, 정부 기관, 중소기업들과 함께하며 가장 신뢰받는 부동산 서비스 회사로 자리매김 하였습니다.