

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
15.1% Vacancy Rate	▼	—
0.0% Retail Sales Growth	▼	▲
93.4 Consumer Composite Sentiment Index (CCSI)	▼	▲

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.2% GDP Growth	▼	▼
2.1% CPI Growth	▼	▲
3.1% Unemployment Rate	▲	—

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMY

2025년 3월 소비자심리지수(CCSI)는 전월 대비 1.8p 하락한 93.4를 기록하며, 석달 만에 다시 하락세로 전환되었다. 내수 회복 지연과 대외 리스크가 소비 심리에 부정적인 영향을 미친 것으로 분석된다. 같은 기간 소비자물가 상승률은 2.1%로, 석달 연속 2%대를 유지하고 있다. 한편, IMF는 최근 한국의 2025년 경제성장률 전망치를 기존 2.0%에서 1.0%로 크게 하향 조정하였다. 이는 미국의 관세 전면 도입과 글로벌 무역 갈등 확대에 따른 결과로, IMF는 한국을 이번 관세 충돌의 주요 피해국으로 지목했다. 무역 불확실성 심화는 소비와 투자 위축, 금융시장 불안정성 확대로 이어지고 있으며, 당분간 경기 반등은 제한적일 것으로 전망된다.

성수, 팝업 스토어 중심에서 플래그십 상권으로 진화

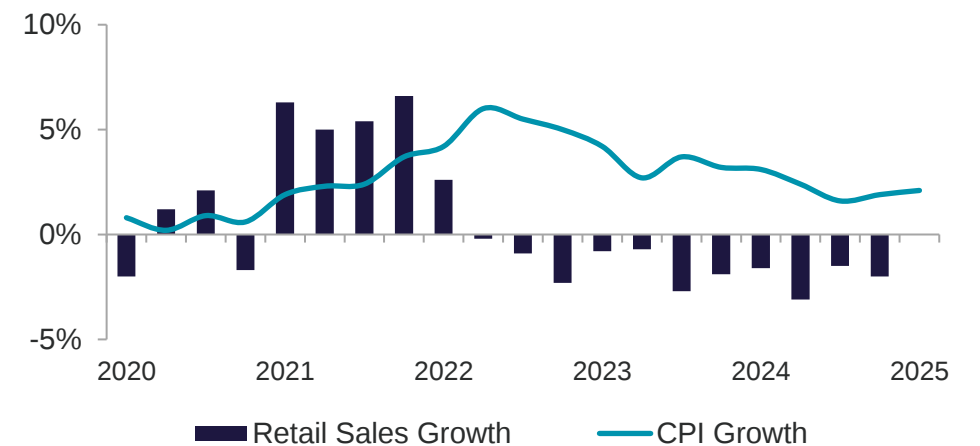
2025년 1분기 서울 가두상권의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 15.1%로, 시장 불확실성에 따라 일부 상권에서 공실이 증가했다. 다만 전년 동기 대비로는 1.4%p 하락해, 연간 기준으로는 완만한 회복세를 유지하고 있다. 내수 경기 위축 속에서도 일부 상권에서는 신규 브랜드 유입이 이어지고 있다.

청담의 공실률은 전 분기 대비 2.3%p 하락한 15.7%를 기록하였다. 제이린드버그가 신규 매장을 오픈했고, 티파니앤코, 롤렉스, 브루넬로 쿠치넬리도 개관을 준비하고 있다. 청담은 럭셔리 패션, 주얼리·워치, 프리미엄 라이프스타일을 아우르는 복합 하이엔드 상권으로, 브랜드 간 시너지와 고급 소비층의 집적이 지속적인 브랜드 유입을 견인하고 있다.

인접한 도산공원도 신규 출점이 활발하다. 특유의 세련되고 고급스러운 이미지를 바탕으로, 럭셔리, 애슬레저, 해외 스트리트 브랜드부터 국내 디자이너 브랜드까지 폭넓은 스펙트럼을 형성하고 있다. 최근 어그와 버켄스탁이 문을 열었고, 알로 요가, 마르디 메크르디 등도 오픈이 예정되어 있다. 도산공원은 단독 건물 또는 대형 플래그십 형태로 브랜드 아이덴티티를 극대화할 수 있는 환경을 제공한다.

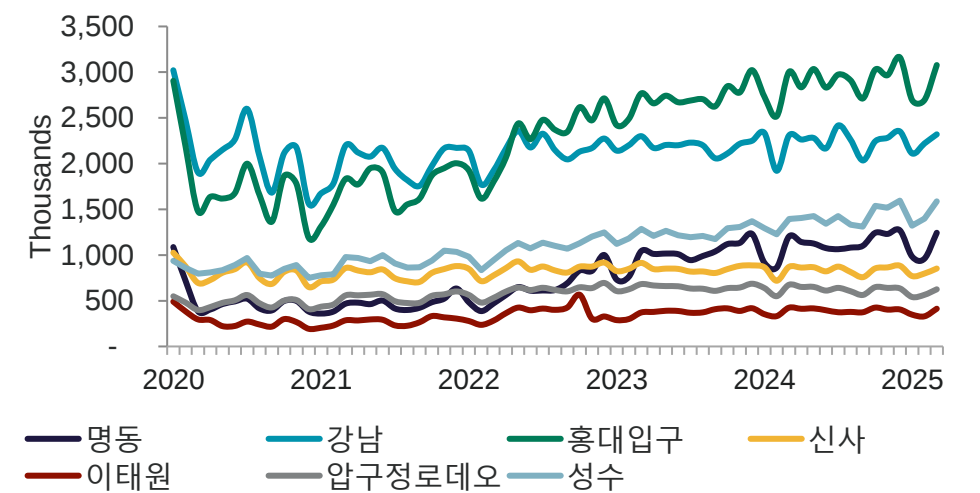
성수는 공실률이 전 분기와 비슷한 수준을 유지하며 안정세를 보였다. 과거 팝업스토어 중심의 임시 매장 문화가 지배적이었던 성수 상권은, 최근 정규 플래그십 스토어의 출점이 확산되며 상권 전환기에 접어들고 있다. 단기 유행보다는 장기적인 브랜드 경험과 마케팅 거점으로 성수를 활용하려는 움직임이 뚜렷하다. 특히 뷰티 브랜드의 진출이 활발한데, 이는 트렌드에 민감한 젊은 여성 소비층의 유입이 많기 때문으로 해석된다. 서울시 상권분석 서비스에 따르면, 성수 지역 전체 유동 인구 중 20대 여성 비중은 약 17%이고, 이를 10~30대 여성으로 확장하면 36%에 이른다. 최근 일본 뷰티 브랜드 시로는 한국 첫 매장으로 성수를 선택했고, 프라다 뷰티와 딥티크도 부티크 매장을 열었다. 이 외에도 티르티르, 바닐라코, 뽀아 등 국내 브랜드의 플래그십 진출도 이어지고 있다.

RETAIL SALES GROWTH & CPI GROWTH



Source: 통계청

FOOT TRAFFIC FROM SUBWAY EXITS

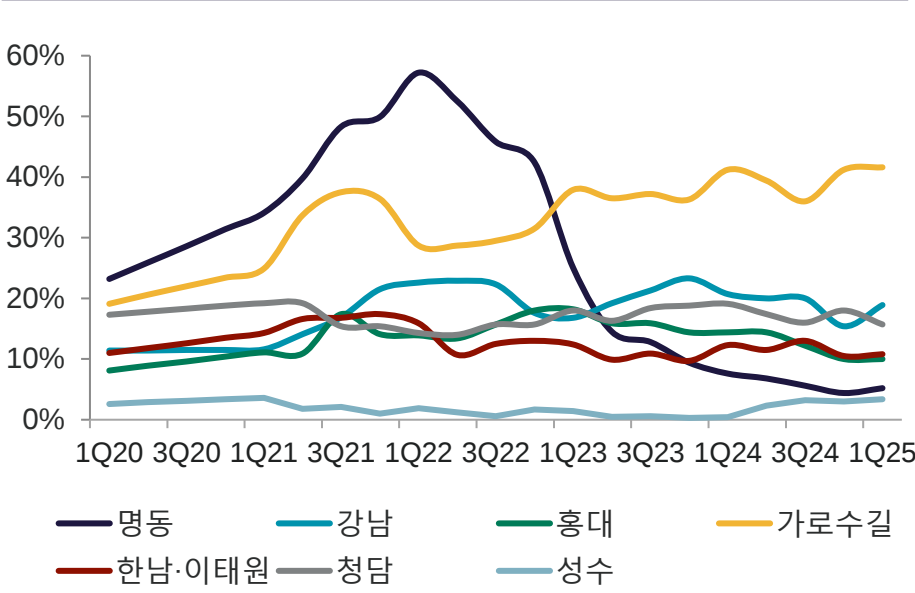


Source: 서울열린데이터광장

MARKET STATISTICS

SUBMARKET	Q1 2025 VACANCY RATE	Q4 2024 VACANCY RATE	% POINT CHANGE QOQ	Q1 2024 VACANCY RATE	% POINT CHANGE YOY
명동	5.2%	4.4%	0.8%	7.6%	-2.3%
강남	18.9%	15.4%	3.4%	20.7%	-1.8%
홍대	10.0%	10.0%	0.0%	14.4%	-4.4%
가로수길	41.6%	41.2%	0.4%	41.2%	0.4%
한남·이태원	10.8%	10.5%	0.3%	12.3%	-1.5%
청담	15.7%	18.0%	-2.3%	19.1%	-3.4%
성수	3.4%	3.0%	0.4%	0.4%	3.0%
TOTALS	15.1%	14.7%	0.4%	16.5%	-1.4%

HIGH STREET VACANCY RATE



KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW FLAGSHIPS Q1 2025

PROPERTY TYPE	SUBMARKET	TENANT	ESTIMATED SQM	CATEGORY	STATUS
High Street	명동	티르티르	150	Beauty	오픈 예정
High Street	명동	락피쉬웨더웨어	400	Fashion	오픈 완료
High Street	홍대	미니소	800	Lifestyle	오픈 완료
High Street	한남·이태원	루에브르	400	Fashion	오픈 완료
High Street	청담	바쉐론 콘스탄틴	1,280	Luxury	오픈 완료
High Street	청담	제이린드버그	1,000	Sports	오픈 완료
High Street	성수	아디다스 오리지널스	530	Sports	오픈 완료
High Street	성수	블루엘리펀트	270	Fashion	오픈 완료
High Street	도산공원	어그	360	Fashion	오픈 완료
High Street	도산공원	마르디 메크르디	660	Fashion	오픈 예정
Shopping Mall	인천 인스파이어몰	공차	160	F&B	오픈 완료

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS / UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	LOCATION	SQM	COMPLETION DATE
마곡 원그로브몰	서울	145,200	2025 Q1
스타필드 빌리지 운정	파주	92,000	2025 Q4
롯데 타임빌라스 송도	인천	285,000	2026

KELLY NAM

Head of Retail Tenant Representation, Seoul
Tel: +82 2 3708 8825
kelly.nam@cushwake.com

JOSH LIM

Head of Retail Leasing Management, Seoul
Tel: +82 2 3708 7413
josh.lim@cushwake.com

SUKI KIM

Head of Research, Seoul
Tel: +82 10 7153 0867
suki.kim@cushwake.com

JIN SO

Research Manager, Seoul
Tel: +82 10 9186 1816
jin.so@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.