

## MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
<b>14.3%</b> Vacancy Rate	▼	▼
<b>1.5%</b> Retail Sales Growth	▲	—
<b>110.1</b> Consumer Composite Sentiment Index (CCSI)	▲	—

## ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
<b>0.6%</b> GDP Growth	▼	▲
<b>2.1%</b> CPI Growth	▲	▼
<b>2.1%</b> Unemployment Rate	—	▲

Source: 통계청, 한국은행

## ECONOMY

2025년 9월 소비자심리지수(CCSI)는 전월 대비 1.3p 하락한 110.1로, 8월까지 5개월 연속 상승한 뒤 하락 전환했다. 소비자심리는 여전히 낙관적인 수준을 유지하고 있으나, 경기와 고용에 대한 불확실성이 반영되면서 소폭 하락한 것으로 해석된다. 같은 기간 소비자물가 상승률은 2.1%로 안정적인 흐름을 보였다. 농축수산물물은 오름폭이 축소되었고 석유류와 가공식품의 상승폭은 비교적 크게 나타났다. 민간소비는 재화와 서비스 모두 증가했으나, 건설투자는 소폭 감소하는 등 부진이 지속되었다. 반도체와 자동차 중심으로 수출이 확대되며 무역수지는 8개월 연속 흑자를 시현했다.

## 외국인 유입·대형 브랜드 진출로 서울 상권 공실률 하락

2025년 3분기 서울 7대 가두상권의 평균 공실률은 14.3%로 집계되었으며, 이는 전 분기 대비 0.9 pp, 전년 동기 대비 0.8 pp 하락한 수치다. 경기 회복에 대한 기대감과 대형 브랜드들의 적극적인 오프라인 진출 전략이 맞물리며, 서울 주요 상권은 전반적으로 회복세를 보였다. 여기에 최근 코로나19 이전 수준을 거의 회복한 방한 외국인 관광객의 유입도 상권 활성화에 큰 몫을 했다. 이들은 명동과 같은 전통 상권뿐만 아니라 성수, 한남 등지로 소비 거점을 적극적으로 넓히며 시장 전반에 활력을 불어넣고 있다.

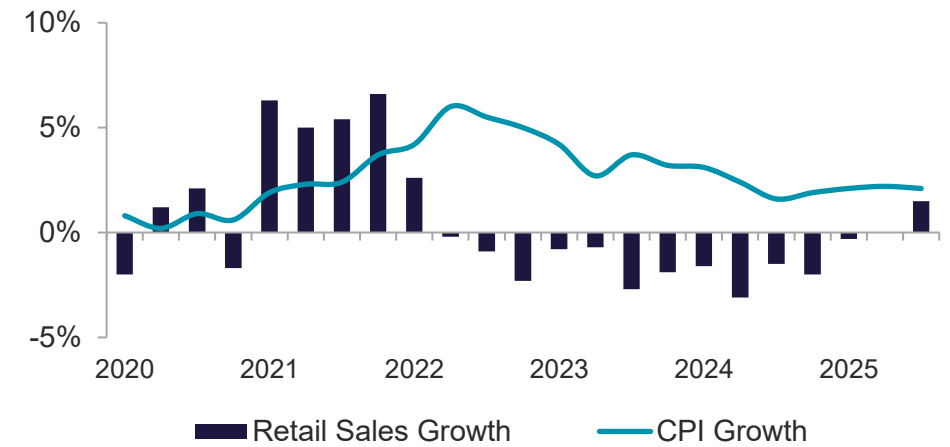
이번 분기 가장 드라마틱한 변화를 보인 곳은 강남 상권으로, 공실률은 전 분기 18.9%에서 13.8%로 5.1 pp 급락했다. 강남은 코로나19 이후 타 상권 대비 회복 속도가 상대적으로 더딘 편이었으나, 최근 무신사, 올리브영, 투썸플레이스 등 대형 테넌트들의 입주가 이어지며 공실이 빠르게 해소되었다. 풍부한 유동인구를 바탕으로 대형 브랜드들이 다시 강남대로로 복귀하는 모양새다.

한남·이태원 상권은 신규 진입 수요는 많으나 입점 가능한 공간은 제한적인 상황이 이어지고 있다. 알로, 아디다스(팝업스토어) 등 글로벌 브랜드가 연이어 매장을 오픈하며 공실률은 한 자릿수인 7.6%까지 떨어졌다. 향후 온러닝의 입점도 예정된 만큼, 희소성 높은 공간을 선점하기 위한 브랜드 간의 경쟁은 갈수록 치열해지는 양상이다.

성수는 팝업스토어 위주였던 공간이 플래그십 스토어로 채워지는 질적 변화가 뚜렷하다. 기존에 자리잡은 감도 높은 K-패션, K-뷰티 브랜드에 이어, 최근에는 노스페이스, H&M 등 글로벌 대기업까지 연무장길에 진출하며 성수 상권의 입지가 더욱 견고해지고 있다.

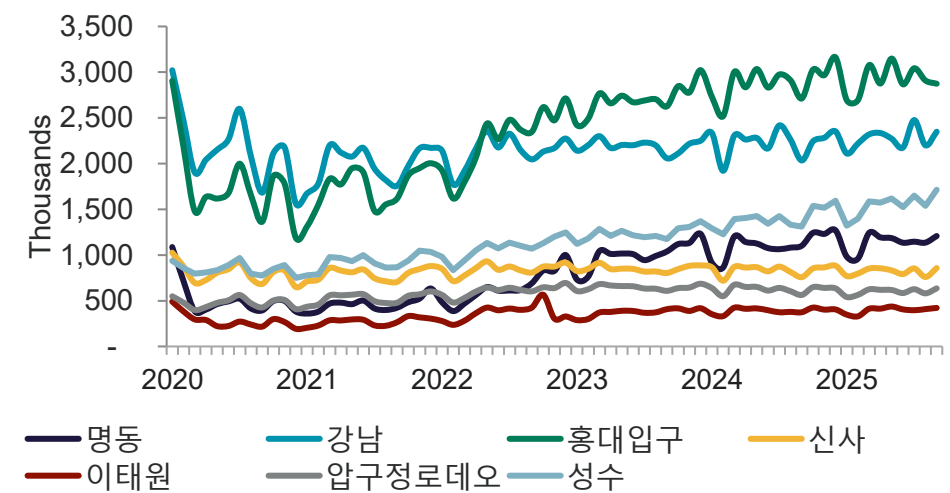
명동과 청담은 각각 4.9%, 11.9%의 공실률을 기록하며 안정적인 흐름을 유지한 반면, 홍대는 일부 테넌트 퇴거로 일시적으로 공실률이 소폭 상승했다. 가로수길은 높은 공실률이 고착화되며, 상권별 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있다.

## RETAIL SALES GROWTH & CPI GROWTH



Source: 통계청

## FOOT TRAFFIC FROM SUBWAY EXITS

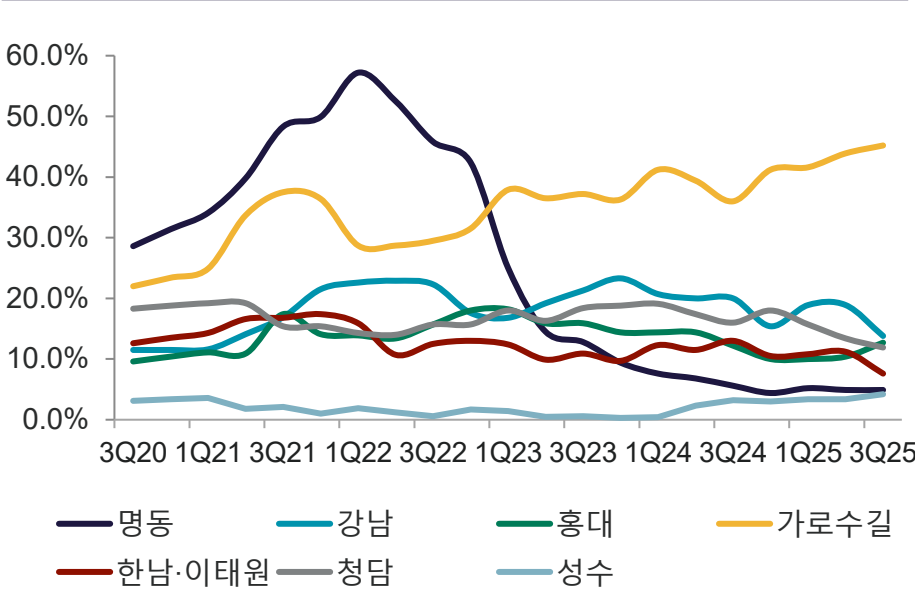


Source: 서울열린데이터광장

MARKET STATISTICS

SUBMARKET	Q3 2025 VACANCY RATE	Q2 2025 VACANCY RATE	% POINT CHANGE QOQ	Q3 2024 VACANCY RATE	% POINT CHANGE YOY
명동	4.9%	4.9%	0.0%	5.6%	-0.8%
강남	13.8%	18.9%	-5.1%	20.0%	-6.2%
홍대	12.7%	10.4%	2.2%	12.2%	0.4%
가로수길	45.2%	43.9%	1.4%	36.0%	9.3%
한남·이태원	7.6%	11.2%	-3.6%	13.0%	-5.3%
청담	11.9%	13.4%	-1.5%	16.0%	-4.1%
성수	4.2%	3.4%	0.8%	3.2%	1.0%
TOTALS	14.3%	15.2%	-0.8%	15.1%	-0.8%

HIGH STREET VACANCY RATE



KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW FLAGSHIPS Q3 2025

PROPERTY TYPE	SUBMARKET	TENANT	ESTIMATED SQM	CATEGORY	STATUS
High Street	명동	시코르	570	Beauty	오픈 예정
High Street	강남	올리브영	1,160	Beauty	오픈 완료
High Street	강남	다이소	1,600	Lifestyle	오픈 완료
High Street	홍대	무신사 스탠다드 (확장 리뉴얼)	1,980	Fashion	오픈 완료
High Street	한남·이태원	모자이크	800	Fashion	오픈 완료
High Street	한남·이태원	온러닝	900	Sports	오픈 예정
High Street	청담	타임	1,860	Fashion	오픈 완료
High Street	성수	H&M	850	Fashion	오픈 완료
High Street	성수	T팩토리	2,150	Lifestyle	오픈 완료
High Street	도산공원	크림	620	Fashion	오픈 완료
High Street	용산	무신사 메가스토어	2,900	Fashion	오픈 예정

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS / UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	LOCATION	SQM	COMPLETION YEAR
스타필드 빌리지 운정	파주	92,000	2025
롯데 타임빌라스 송도	인천	285,000	2027

KELLY NAM

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

JOSH LIM

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

SUKI KIM

Head of Research, Seoul  
Tel: +82 10 7153 0867  
[suki.kim@cushwake.com](mailto:suki.kim@cushwake.com)

JIN SO

Research Manager, Seoul  
Tel: +82 10 9186 1816  
[jin.so@cushwake.com](mailto: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](http://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.