

4,749,174원*
Median HH Income



71,481명
Population Growth



4.1%
Unemployment Rate



Source: KOSIS, STATISTICS KOREA, BANK OF KOREA
* 4인 가구 기준

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2020

-1.3%
GDP Growth



104.87
Consumer Price Index(CPI)



81.8
Consumer Composite Sentiment Index(CCSI)



Source: KOSIS, BANK OF KOREA, Ministry of the interior and Safety

ECONOMIC REVIEW

2020년 6월 소비자심리지수(CCSI)는 지난 분기 대비 3.8포인트 상승한 81.8을 기록하였다. 이는 코로나19로 위축된 소비 심리를 회복시키기 위하여 긴급재난지원금 지급 등 정부의 적극적인 경기 부양책으로 인한 것으로 보인다. 하지만 이는 여전히 소비자심리지수의 기준치인 100을 하회하는 수치로서 코로나19로 인한 경제 침체에서 벗어나기까지는 다소 시일이 걸릴 것으로 예상된다.

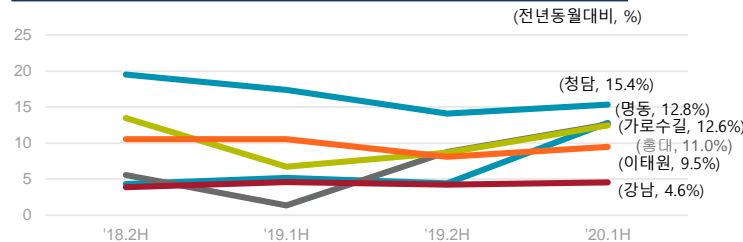
MARKET TREND: 코로나19로 인하여 외국인관광객 의존도가 높은 상권일수록 공실률의 증가폭이 큼.

코로나19의 영향으로 2020년 상반기 6대 가두상권의 메인으로 공실률이 지난해 대비 전반적으로 상승하였다. 특히 외국인 관광객 의존도가 높은 상권일수록 그 영향은 더욱 큰 것으로 조사되었다. 코로나19가 급격히 확산되던 지난 1월말 부터 3월 중순까지 주요상권의 매장방문객수는 명동 90.6%, 홍대, 강남권은 각각 81.7%, 59.0%가 감소한 것으로 나타났다. 해당 상권들은 외국인 관광객의 방문 비중이 높은 상권으로서 코로나19로 인해 외국인 관광객 입국이 줄어든 것이 유동객 감소의 주요 요인으로 분석되었다. 실제로 한국관광공사의 발표에 따르면 2020년 5월 외국인 입국자 수는 30,861명으로 전년 같은 기간의 1,485,684명보다 약 98%가 감소한 것으로 나타났다. 이러한 결과로 명동 메인으로 상권의 공실률이 전년 대비 6.8% 증가한 12.8%를 기록하며 조사 대상 상권 중 가장 큰 상승폭을 나타냈다. 명동 메인으로 상권의 경우 가장 많은 임차 업종인 '화장품'매장의 약 10%(대로/5월기준)가 휴업 중인 것으로 조사되었으며, 이면까지 확대할 경우 화장품 매장의 휴/폐업률은 더욱 높아질 것으로 보인다. 명동 다음으로 외국인 의존도가 높은 홍대와 가로수길 역시 또한 공실률이 각각 11.0%, 12.6%로 조사되며 지난해 상반기 이후 가장 높은 수치를 기록하였다.

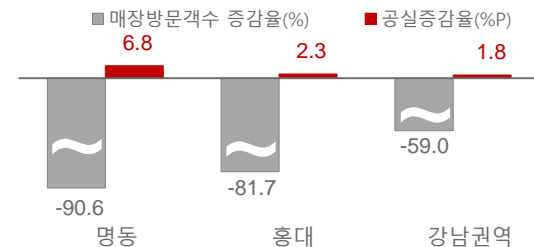
강남권역(청담,강남,가로수길)의 주요 리테일 업종이자 지속적인 증가세를 보이던 '피부미용/피부,성형외과'의 경우, 올해 상반기 증가세는 둔화되었으나 전체 매장수는 증가한 것이 특징적이다.('19.2H:200개→'20.1H:204개) 이는 그동안 업종의 성장을 이끌던 외국인 관광객의 수요가 코로나19로 인해 급격히 감소한 가운데 오히려 내국인 수요가 증가했기 때문이다. 코로나19 이후 집에 있는 시간이 늘어나면서 성형 시술을 받는 사례가 많았던 것으로 보이며, 실제로 하나금융경영연구소에서 발표한 코로나19로 인한 업종별 매출액 분석자료에 따르면 올해 1분기 성형외과의 매출액은 작년동기 대비 약 4%가 증가하며 매출액 증가업종 Top10에 이름을 올렸다.

코로나19로 인해 위축되었던 소비활동이 정부의 긴급재난지원금 지급과 함께 일부 반등하는 모습을 보이며 가두상권 리테일 매장들의 매출도 회복세를 보이고 있다. 다만, 코로나19 사태가 장기화 되고 있고 온·오프라인 유통업체의 매출 희비가 가속화되고 있는 상황에서 가두상권 리테일 매장의 평년 수준으로의 매출 회복은 다소 시일이 소요될 것으로 전망된다.

6대 가두상권 메인으로 공실률 추이



코로나19 이후 상권 매장방문객과 공실률 상관관계



* 1/20 - 3/15 까지 주말집계기준 자료임.

MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (sqm)	DIRECT VACANT (sqm)	OVERALL VACANCY RATE	YTD OVERALL NET ABSORPTION (sqm)	UNDER CNSTR (sqm)	TOP 3 Tenant Industry
가로수길	119,530	15,065	12.6%	-4,878	1,222	1.패션(▼1.5%p) 2.의원(▲0.1%p) 3.패션잡화(▲0.9%p)
강남	398,294	18,133	4.6%	-1,659	2,517	1.의원(▼0.1%p) 2.학원(▼1.1%p) 3.호프/주점(▲0.4%p)
명동	169,159	21,586	12.8%	-14,412	547	1.화장품(-) 2.패션(▼0.1%p) 3.한식(▼0.1%p)
이태원	109,386	10,347	9.4%	-1,801	9,982	1.호프/주점(▲2.8%p) 2.패션(▲0.5%p) 3.카페(▼0.6%p)
청담	379,879	58,308	15.4%	-5,575	11,453	1.명품(-) 2.의원(▲0.3%p) 3.패션(▲0.2%p)
홍대	216,031	23,833	11.0%	-4,010	1,189	1.패션(▲0.2%p) 2.카페(▼0.9%p) 3.호프/주점(▼0.4%p)
6대상권 TOTALS	1,392,279	147,272	10.58%	-32,335	26,910	

KEY LEASE TRANSACTIONS Q2 2020

SUBMARKET	PROPERTY	TENANT	SQM	TYPE
여의도	IFC	Sephra	519	Cosmetic
광화문	덕수궁 디팔리스	Nigi	300	F&B
광화문	덕수궁 디팔리스	Our bakery	189	F&B
광고	엘리웨이 광고	Olive young	150	Cosmetic
광화문	남강빌딩	Starbucks	331	F&B
성수	성수 Address	Media and art	1,587	Art
신림	포도물	LECCOVE	226	Fashion

KEY PROJECTS UNDERCONSTRUCTIONS YTD 2020

PROPERTY	LOCATION	SQM	COMPLETION DATE
신세계 사이먼 프리미엄 아울렛	의정부	82,116	2020
홍대입구 동교동 복합시설	서울	17,806	2020.1
신세계복합물	송도	59,000	2020
파크원현대백화점	여의도	89,100	2020
이랜드몰	송도	19,587	2020
타임스퀘어	송도		2020.9
신세계 스타필드	안성		2020.9
홍대 CGV 복합물	서울	3,298	2021.3

Philip.Jin

Head of Research, Seoul

+82 2 3708 8817 / Philip.Jin@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2020 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.