

YoY Chg 12-Mo. Forecast

4,749,174원*
Median HH Income



71,481명
Population Growth



3.4%
Unemployment Rate



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

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2020

YoY Chg 12-Mo. Forecast

2.1%
GDP Growth



105.67
Consumer Price Index(CPI)



89.8
Consumer Composite Sentiment Index(CCSI)



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

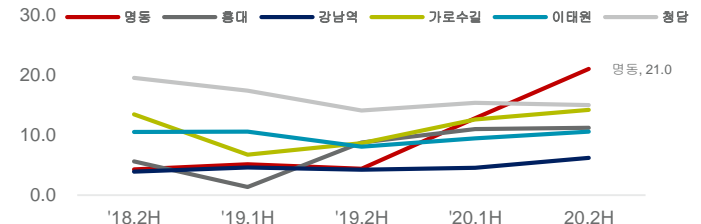
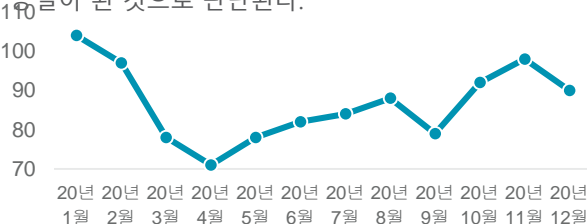
ECONOMIC REVIEW

한국은행의 발표에 따르면 2020년 12월 소비자심리지수(CCSI)는 전월 대비 8.1pp 하락한 89.8을 기록하였다. 지난 4월 이후 지속 상승세를 보이던 소비자심리지수는 9월 코로나 19가 재 확산하며 하락했다가 다시 상승세를 보인지 3개월 만에 코로나19의 3차 대유행이 현실화되며 다시 하락하였다. 12월 소비자심리지수의 하락폭은 지난 9월보다는 적었는데 이는 코로나19 신에 대한 기대감 등에 의한 것으로 해석된다.

코로나19 확산 영향으로 2020년 6대 가두 상권 메인로 공실률 지속 상승 강남역, 이태원, 홍대 외식업종 공실변동 최대

'20년 하반기 '명동' 메인로 공실률은 21.0%를 기록하며 6대 가두 상권의 메인로 중에서 가장 높은 공실률을 기록하였다. 이는 코로나19의 확산 초기인 상반기 12.8% 대비 8.2pp 높아진 수치이다. 코로나19로 인한 입국 제한, 자가격리 등의 조치로 외국인 관광객의 수가 줄어들며 타 상권 대비 외국인 관광객 의존도가 높은 명동의 공실률이 조사 대상 상권 중 가장 큰 폭으로 상승하였다. 한국관광공사가 발표한 2020년 10월 방한 외래관광객 통계에 따르면 2020년 10월 외국인 관광객 수는 전년 동월 대비 96.3% 감소한 61,585명이며 특히 명동을 즐겨 찾던 중국과 일본 관광객들은 각각 전년 동월 대비 98.0%, 99.6% 감소한 것으로 나타났다. 뒤를 이어 '가로수길'과 '강남역'이 상반기 대비 각각 1.6pp 상승하며 14.2%, 6.2%를, '이태원'이 1.2pp 상승한 10.6% 그리고 '홍대'가 0.2pp 상승한 11.2%를 기록하였다.

또한 '강남역', '이태원', '홍대'는 코로나19의 여파로 외식업종이 가장 큰 타격을 받은 것으로 조사되었다. '20년 상반기와 비교해 하반기에 공실로 변한 상가들을 업종별로 분류해본 결과, '이태원'과 '홍대'는 외식업이 가장 많았으며 '강남역'은 도소매업 다음으로 외식업종 매장이 가장 많이 공실로 변한것으로 나타났다. 이는 코로나19의 확산 초기부터 지속되고 있는 사회적 거리 두기 조치의 영향이 주된 요인으로 실제로 통계청에서 발표한 11월 온라인 쇼핑 동향에 따르면 음식 배달 서비스 거래액이 전년 동월 대비 60.6% 증가한 1조 6,393억 원으로 조사되었다. 사회적 거리 두기로 인하여 매장에서 음식을 취식하기 보다는 집 또는 사무실에서 배달음식을 시켜 먹는 비중이 늘고 있기 때문이다. 또 다른 요인으로는 정부의 영업시간제한 조치가 있다. 코로나19의 확산세가 지속되며 정부에서는 대다수의 업종에 대하여 영업시간을 9시까지로 제한하였다. 이로 인하여 외식 업종은 각종 모임 등이 이루어지며 주로 매출이 발생하는 시간인 저녁 시간에 영입이 줄어들게 이루어지지 않자 자연스럽게 매출이 감소하여 공실이 된 것으로 판단된다.



MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (sqm)	DIRECT VACANT (sqm)	OVERALL VACANCY RATE	YTD OVERALL NET ABSORPTION (sqm)	UNDER CNSTR (sqm)	TOP 3 Tenant Industry
가로수길	132,569	18,853	14.2%	9,830	8,311	1.패션(▼2.0%p) 2.카페 (▼0.3%p) 3.의원(▼0.2%p)
강남	409,472	25,510	6.2%	13,643	5,340	1.의원(▲0.3%p) 2.학원(▼0.2%p) 3.호프/주점(▼0.1%p)
명동	192,109	40,354	21.0%	13,626	6,563	1.패션(▼3.0%) 2.화장품(-) 3.한식(▲0.6%p)
이태원	115,948	12,297	10.6%	11,823	12,353	1.호프/주점(▲1.3%p) 2.패션(▲0.8%p) 3.카페(▼0.1%p)
청담	402,628	60,325	15.0%	27,786	22,582	1.의원(▲0.6%p) 2.명품(▲0.2%p) 3.패션(▼0.7%p)
홍대	221,019	24,853	11.2%	11,078	5,254	1.패션(▼0.4%p) 2.카페(▲0.4%p) 3.호프/주점(▼0.4%p)
6대상권 TOTALS	1,473,745	182,192	12.4%	87,786	60,403	

코로나19에도 불구하고 '청담'메인로 공실률 6대 상권 중 유일하게 하락

코로나19로 인하여 대다수의 상권의 공실률이 상승한 반면 '청담' 메인로의 '20년 하반기 공실률은 상반기 대비 0.4pp 하락한 15.0%를 기록하며 6대 가두 상권 중에서 유일하게 공실률이 하락하였다. 이는 최근 도산공원을 중심으로 트렌디한 F&B 및 패션 브랜드들이 등장하였기 때문이다. 트렌디한 가게들의 등장과 함께 코로나19로 인한 보복소비 및 SNS를 중심으로 확산되는 플렉스 소비에 의해 가로수길과 이태원을 방문하던 젊은 층의 발걸음이 도산공원으로 옮겨오며 공실률이 하락한 것으로 해석된다.

끝으로 코로나19가 장기화되고 3차 대유행이 현실화되며 핵심 가두 상권의 공실률은 전반적으로 상승세를 보이는 가운데, 코로나19 백신이 개발되며 경제회복에 대한 기대감이 커지고 있으나 실물경제 및 소비심리 반등을 통한 상권 경기의 완전한 정상화까지는 다소 시일이 걸릴 것으로 예상된다.

KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2020

SUBMARKET	PROPERTY	TENANT	SQM	TYPE
인천	엘리웨이 인천	CU	100	Retail
한남	엘리웨이 인천	TOP TEN	886	Fashion
한남	한남플레이스	GROVE	207	Fashion
광교	엘리웨이 광교	르헤브드베베	53	F&B
광교	엘리웨이 광교	오롯	41	Retail
판교	알파동타워	KT	116	Retail

진원창 팀장 (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 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm had revenue of \$8.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2021 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.