

4,876,290원*
Median HH Income

YoY Chg ▲ 12-Mo. Forecast ▲

41,090명
Population Growth

▲ ▲

4.9%
Unemployment Rate

▲ ▲

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

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2021

1.2%
GDP Growth

YoY Chg ▼ 12-Mo. Forecast ▲

107.16
Consumer Price Index(CPI)

▲ ▲

100.5
Consumer Composite Sentiment Index(CCSI)

▲ ▲

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

ECONOMIC REVIEW

지난해 12월 하락했던 소비자심리지수(CCSI)가 지속해서 상승하고 있다. 한국은행의 발표에 따르면 2021년 3월 소비자심리지수는 지난 해 12월 대비 9.3pp 상승한 100.5를 기록했다. 소비자심리지수가 다시 상승하게 된 원인에는 백신 접종 현실화에 따른 일상 회복의 기대감과 따뜻한 날씨에 집 밖으로 나와 대면 소비를 즐기고자하는 소비 심리가 있다. 실제로 기획재정부가 발간한 최근경제동향 보고서에 따르면 2월 백화점과 할인점 판매액은 각각 전년 동월대비 39.5%, 24.0%가 증가하며 소비 심리가 개선된 것으로 나타났다.

'더현대서울'의 등장으로 여의도가 새로운 쇼핑의 메카로 부상

여의도에 서울 최대 규모의 백화점인 '더 현대 서울'이 오픈했다. '더 현대 서울'의 영업 면적은 8만 9100㎡로 기존에 가장 큰 규모였던 신세계 강남점(8만 6500㎡)을 제치고 서울에서 가장 큰 규모의 백화점으로 이름을 올렸다.

더 현대 서울은 기존 백화점과의 차별화를 위해 '쇼핑을 통한 힐링'이라는 뜻을 가진 리테일 테라피 개념을 적용해 도심 속 자연주의 컨셉으로 공간을 구성했다. 전체 영업면적의 약 49%를 실내 정원, 휴식 공간 등 고객이 즐길 수 있는 공간으로 구성했다. 대표적으로 5층에 위치한 3,300㎡ 규모의 '사운드 포레스트'는 자연 채광과 나무, 꽃 등 자연으로 채운 실내 정원으로서 백화점 내에서 자연을 통한 힐링과 쇼핑이 가능하도록 공간을 구성했다.

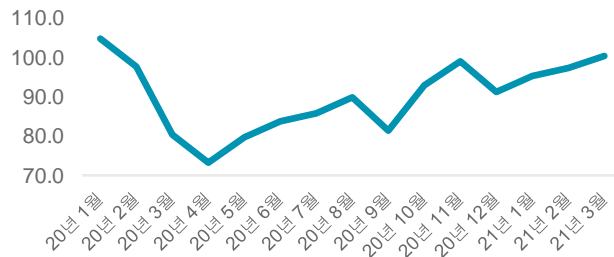
더 현대 서울은 휴식 공간 이외에도 온라인 유통 업체와 차별화를 두기 위해 체험형 공간을 운영하고 있다. 온라인 유통업체와의 경쟁에서 경쟁력을 갖추기 위해 온라인에서는 불가능한 체험의 기능을 추가한 '체험형 매장'을 운영하고 있다. 대표적으로 1층 정문에 '스프링 포레스트' 전시와 6층 복합문화공간인 ALT.1에서 '앤디 워홀'의 전시장을 운영하고 있다. 이 밖에도 5층 마이크로소프트 매장에서는 브랜드의 상품을 직접 체험하고 구매할 수 있으며, 6층 언커먼스토어에서는 AWS(Amazon Web Service)와 현대백화점이 함께 구축한 무인 매장을 통해 새로운 경험을 할 수 있도록 하는 등 체험형 매장을 곳곳에 입점시켰다.

이러한 '더 현대 서울'의 리테일 테라피 전략은 코로나19로 지친 대중의 마음을 사로잡으며 오픈 첫 나흘의 연휴 동안 약 100만 명 이상이 다녀간 것으로 추산된다. 또한 가오픈일(2/24)의 매출은 목표치인 15억 7000만 원을 상회하는 20억 4000만 원을 기록한 것으로 나타났다.

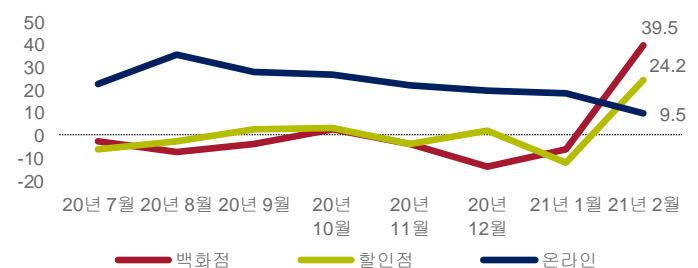
더 현대 서울의 성공 배경에는 서남권 내 대형 쇼핑몰 공급이 제한적이었던 탓도 있다. 오랜 기간 제한적인 쇼핑몰 공급으로 인해 트렌디한 쇼핑 공간의 부족으로 타 권역 쇼핑몰을 방문하던 서남권 거주자들이 더 현대 서울이 오픈하며 가까운 여의도로 발걸음을 돌린 것이다. 실제로 조선비즈와 오프라인 데이터 전문기업 '로플렛'의 조사에 따르면 더 현대 서울 개관 후 9일간 방문객의 40% 이상이 서남권인 영등포, 마포, 양천, 구로, 강서와 경기도 고양, 부천, 김포, 시흥, 파주 지역 거주민인 것으로 나타났다.

이렇듯 여의도는 '더 현대 서울'의 성공적인 오픈과 함께 새로운 쇼핑의 메카로 주목받고 있다. 더 현대 서울의 오픈과 함께 여의도내 유일했던 쇼핑몰인 'IFC몰'과 시너지 효과를 내며 여의도 상권을 활성화시키고 있는 것으로 보여진다. '로플렛'의 자료에 따르면 더 현대 서울 개장 주간 내 'IFC몰' 방문자는 전주 대비 32% 증가했으며, 더 현대 서울 방문객 중 IFC를 함께 방문한 방문객의 비율이 46%로 더 현대 서울 방문객의 절반 가까이가 'IFC몰'도 함께 방문한 것으로 조사되었다. 이는 '더현대서울'과 'IFC몰' 각각에 입점해 있는 주요 임차 브랜드간 상호보완적 역할을 하고 있기 때문으로 보인다. 'IFC몰'에는 애플스토어 한국 2호점과 다이슨의 국내 첫 데모 스토어가 입점해 있으며 더 현대 서울에는 H&M 그룹의 SPA 브랜드인 ARKET의 아시아 1호점과 프리미엄 스니커즈 리셀 매장인 BGZT 등이 입점해있다. 이러한 트렌디한 브랜드가 여의도에 함께 모여 있어 사람들의 발걸음이 더 현대 서울에서 IFC로 이어지며 시너지 효과가 난 것으로 판단된다.

소비자심리지수 (CCSI)



소비점별 매출 증감률 (y-o-y)



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)
6대 상권 TOTALS	1,473,745	182,192	12.4%	87,786	60,403	

KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2021

SUBMARKET	PROPERTY	TENANT	SQM	TYPE
여의도	IFC	Apple Store	844	Retail
강남	코엑스 아트룸	인터파크 씨어터	5,353	Retail
한남동	한남동 744-4	PLOTICA(가칭, 가구브랜드)	540	Retail
가로수길	옥림빌딩	Foot Locker	539	Fashion
가로수길	여반빌딩	Goose Island	200	Pop-up Store
성수동	성수동2가 277-6	TEOTREE (Beauty Academy)	883	Beauty

진원창(Philip Jin) 팀장

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.