

25.8%
Vacancy Rate



10.0%
Retail Sales Growth



103.9
Consumer Composite Sentiment Index(CCSI)



Source: 통계청, Cushman & Wakefield Research

Economic Overview

2021년 12월 소비자심리지수(CCSI)는 103.9로 소폭 하락하며 지난 3개월간 이어진 오름세가 꺾였다. 최근 사회적 거리두기 강화로 대면 소비가 줄어들고 물가까지 오르면서 소비심리가 위축된 것으로 해석된다. 소비자물가지수(CPI)는 3.7% 상승하여 3개월 연속 3%대 상승을 이어갔다. 국제 원자재 가격 상승과 수요 회복 등이 맞물리면서 상승세가 이어졌다는 분석이다.

부활하는 청담, 명품 브랜드 플래그십 스토어 줄지어 오픈

‘명품의 메카’ 서울 청담동은 오래 전부터 국내 최고의 하이엔드 상권을 형성해 온 곳이다. 청담동 명품거리를 따라 글로벌 명품 브랜드의 플래그십 스토어를 비롯해 파인다이닝 레스토랑, 고급 웨딩샵, 해외 편집샵 등이 입점해 있다. 이렇듯 청담은 높은 소비력을 기반으로 한 상권이지만, 약 3~4년 전 장기 불황과 유통 구조의 변화 등으로 브랜드들이 철수하면서 침체를 피해갈 수 없었다. 그러나 최근 들어 다수의 신규 브랜드들이 청담으로 진출하면서 다시금 상권의 부활을 알리고 있다.

코로나19 장기화의 여파로 주요 가두 상권의 공실률이 상승하는 추세에도 청담은 공실이 꾸준히 해소되고 있다. 2021년 4분기 기준 서울 6대 상권 공실률은 전년대비 평균 10.8% 상승한 반면, 청담은 1.9% 하락했다. 2021년 청담 명품거리에는 생로랑, 돌체앤가바나, 타이틀리스트, 스메그 등 해외 브랜드들이 줄지어 매장을 오픈했다. 2022년에도 반클리프앤아펠, 펜디 등이 청담에 플래그십 스토어 개점을 앞두고 있다.

이렇듯 청담 상권이 활성화 된 배경으로는 최근 한국 명품 시장의 급성장이 꼽힌다. 산업통상자원부 발표에 따르면 백화점의 명품 매출은 11월 기준 전년동기비 32.9% 증가했다. 이와 함께 청담 상권에서도 명품 관련 매출이 2020년 약 37%, 2021년(1~11월) 약 36% 증가하는 등 괄목할 만한 성장세를 보였다. 이렇듯 명품 시장의 성장에 힘입어 플래그십 스토어를 오픈하려는 브랜드가 늘어나는 점은 청담이 더욱 주목받는 이유다. 브랜드가 백화점 입점 대비 높은 비용을 감수하면서도 플래그십 스토어를 오픈하는 이유는 브랜드의 이미지와 아이덴티티를 극대화할 수 있기 때문인데, 이에 적격지로 꼽히는 곳이 하이엔드 상권인 청담이다. 제 2의 전성기를 맞이한 청담 상권을 향한 관심은 당분간 지속될 것으로 기대된다.

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2021

0.3%
GDP Growth



3.7%
CPI Growth

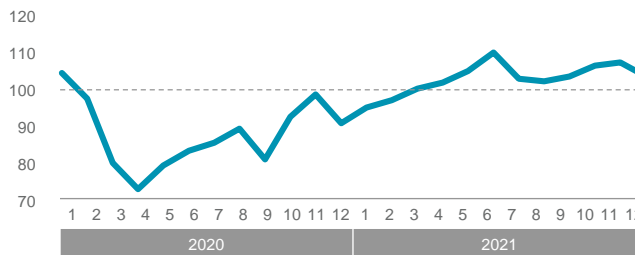


3.5%
Unemployment



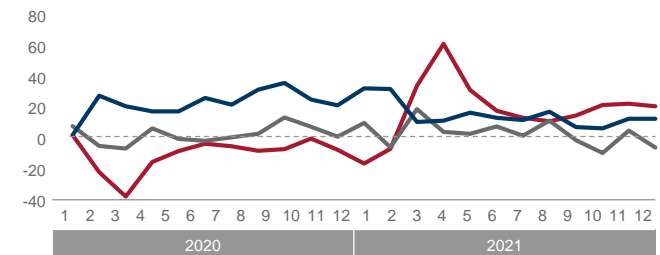
Source: 통계청, 한국은행

소비자심리지수 (CCSI)



Source: 통계청

소비점별 매출 증감률 (YOY)



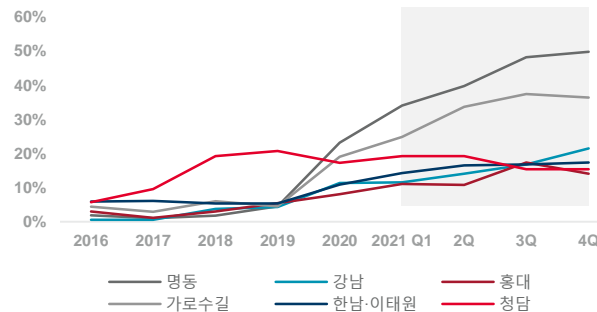
Source: 통계청

MARKET VACANCY STATISTICS

MARKET	Q4 2021 VACANCY RATE	Q3 2021 VACANCY RATE	% POINT CHANGE QOQ	Q4 2020 VACANCY RATE	% POINT CHANGE YOY
명동	49.9%	48.3%	1.6%	23.0%	26.7%
강남	21.5%	16.9%	4.6%	11.4%	10.1%
홍대	14.1%	17.4%	-3.3%	8.1%	5.9%
가로수길	36.4%	37.5%	-1.1%	19.1%	17.3%
한남·이태원	17.4%	16.8%	0.6%	11.0%	6.4%
청담	15.4%	15.4%	0.0%	17.3%	-1.9%
6대상권 TOTALS	25.8%	25.4%	0.4%	15.0%	10.8%

Source: Cushman & Wakefield Research

OVERALL VACANCY RATE



KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW RETAIL FLAGSHIPS Q4 2021

PROPERTY TYPE	MARKET	TENANT	SQM	CATEGORY
High-street	청담	펜디	1,150	Luxury
High-street	명동	아이더	782	Sports
High-street	홍대	나이키	2,000	Sports
High-street	한남·이태원	폴스타	753	Automobile
High-street	한남·이태원	발렌티노 뷰티	165	Pop-up Store
Shopping Mall	판교	몽중헌 (판교 테크원타워)	790	F&B
Shopping Mall	고양 삼송	아우어 베이커리 (피스카 바이 라피아노)	400	F&B
Shopping Mall	목동	브루클린 더 버거 조인트 (트라펠리스)	267	F&B

Source: Cushman & Wakefield Research

KEY PROJECTS UNDER CONSTRUCTION / RECENTLY COMPLETED

PROPERTY	LOCATION	SQM	COMPLETION DATE
홍대 LC 타워	서울	3,298	2021.05
동탄 롯데백화점	동탄	246,000	2021.08
롯데 프리미엄 아울렛 타임빌라스	의왕	175,200	2021.09
AK플라자 광명점	광명	46,305	2021.10
판교 테크원타워	판교	16,108	2021.10
신림 타임스트림	서울	38,000	2021.11
AK플라자 금정점	군포	-	2022 상반기 예정
동탄 타임센터럴 (구 센터포인트)	동탄	-	2022 예정

Source: Cushman & Wakefield Research

Kelly Nam

Head of Tenant Representation, Seoul
+82 3708 8825 / kelly.nam@cushwake.com

Kai Chae

Head of Commercial Asset Consulting, Seoul
+82 3708 8868 / kai.chae@cushwake.com

Hena Park

Head of Business Development Services, Seoul
+82 2 3708 8883 / hena.park@cushwake.com

Jinwoo Jung

Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / jinwoo.jung@cushwake.com

Jin So

Research Analyst, Seoul
+82 10 9186 1816 / jin.so@cushwake.com

cushmanwakefield.com

쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개

쿠시먼앤드웨이크필드는 현재 약 60개국 400여 지사 이상에서 50,000명 이상의 경험 있는 전문가들이 전 세계 투자자들과 임차자들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2020년 쿠시먼앤드웨이크필드는 임대자문, 자산관리 서비스, 부동산 투자자문, 글로벌 임차사 서비스, 투자 및 자산 관리, 프로젝트 & 개발 서비스, 임차자문 및 가치평가 & 컨설팅 등 주요 서비스 분야에서 약 78억 달러의 매출을 가지고 있습니다. 보다 자세한 내용은 본사 홈페이지 (www.cushmanwakefield.com)를 방문하시거나 트위터 계정 (@CushWake)을 팔로잉 해주시기 바랍니다.

©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.