

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
15.2% Vacancy Rate	▼	—
-0.2% Retail Sales Growth	▼	▲
108.7 Consumer Composite Sentiment Index (CCSI)	▲	—

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
0.0% GDP Growth	▼	▲
2.2% CPI Growth	▼	▼
2.6% Unemployment Rate	▼	▲

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMY

2025년 6월 소비자심리지수(CCSI)는 전월 대비 6.9p 상승한 108.7을 기록하며, 석달 연속 상승세를 이어갔다. 추가경정예산 편성 등 새 정부의 경기 부양 정책에 대한 기대 등이 영향을 미친 것으로 분석된다. 같은 기간 소비자물가 상승률은 2.2%로, 서비스와 공업 제품 가격은 상승했지만 농축수산물 가격이 하락하여 전체 물가 상승폭은 크지 않았다. 민간 소비는 서비스업 중심의 소비 증가가 두드러진 반면, 설비투자는 글로벌 수요 둔화와 기업 심리 위축으로 다소 부진한 흐름을 보였다. 수출은 반도체 업계를 중심으로 호조를 보였으나, 기타 산업의 부진으로 전체 수출 증가 폭은 제한적이었다.

2분기 서울 가두상권 공실률 안정적 흐름 지속

2025년 2분기 서울 7대 가두상권의 평균 공실률은 15.2%로 집계되었다. 공실률은 전 분기 대비로는 0.1 pp 상승했으나, 전년 동기와 비교하면 0.8 pp 하락했다. 대내외 경제적 불확실성과 내수 침체가 지속되었음에도, 서울 평균 공실률은 지난 1년간 15% 내외의 수준을 유지하고 있다.

이번 분기 가장 두드러진 변화를 보인 곳은 청담 상권이다. 공실률은 전 분기 대비 2.3 pp 하락했으며, 최근 제이린드버그, 바쉐론 콘스탄틴, 마이바흐 등 럭셔리 브랜드의 신규 입점이 잇따랐다. 특히 세계 최초의 마이바흐 전용 전시장이 서울에 개관하면서, 한국이 글로벌 럭셔리 시장에서 차지하는 국제적 위상을 상징적으로 보여주었다.

명동, 강남, 홍대, 성수 상권의 공실률은 지난 분기와 비교해 안정적인 흐름을 보였다. 이 중 강남은 미니소, 무신사, 올리브영의 신규 매장, 시코르의 이전 오픈 등으로 활발한 움직임을 보이고 있다. 성수는 매월 새로운 브랜드의 플래그십 스토어 출점이 이어지며, 타 상권 대비 상권 전환율(일정 기간 내 동일 점포에서 브랜드가 변경된 빈도)이 높다.

한남·이태원은 해외 브랜드의 플래그십 스토어와 국내 디자이너 브랜드의 쇼룸형 매장이 지속적으로 늘고 있다. K-컬처의 흥행이 이어지며, 한국 패션을 둘러보기 위해 이곳을 찾는 외국인 관광객이 주요 소비층으로 자리 잡고 있다.

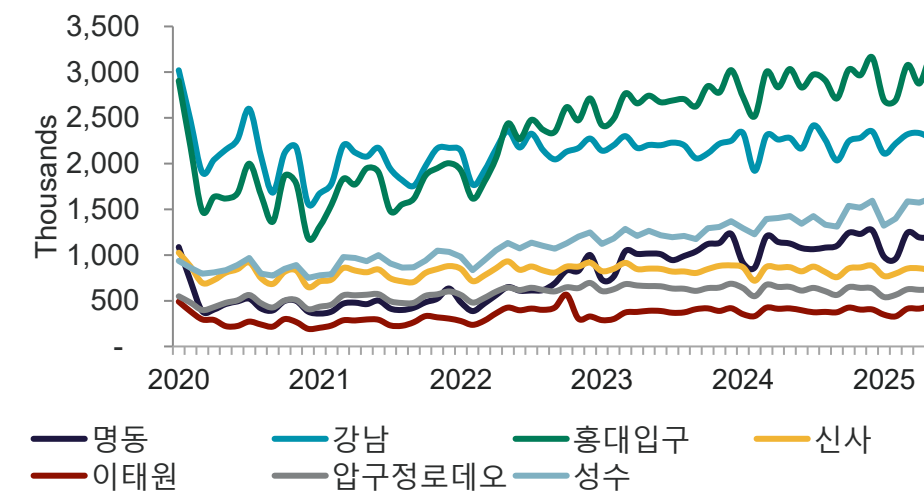
7대 상권 외에도, 북촌에서 이번 분기 여러 브랜드의 움직임이 관찰되었다. 북촌은 전통 한옥의 미감을 살리면서 브랜드 아이덴티티를 반영한 공간 설계로 내외국인 고객에게 차별화된 경험을 제공한다. F&B 중심으로 성장해 뷰티·스포츠·패션으로 업종이 확장되고 있다. 최근 르 라보가 한국 첫 플래그십&카페를, 오늘의집이 첫 오프라인 쇼룸 공간을 각각 오픈했다. 북촌은 외국인 관광객의 필수 코스라는 강점을 지니고 있으나, 최근 급격한 관광객 증가로 '오버투어리즘' 우려가 제기되며 행정 규제 움직임이 나타나고 있다.

RETAIL SALES GROWTH & CPI GROWTH



Source: 통계청

FOOT TRAFFIC FROM SUBWAY EXITS

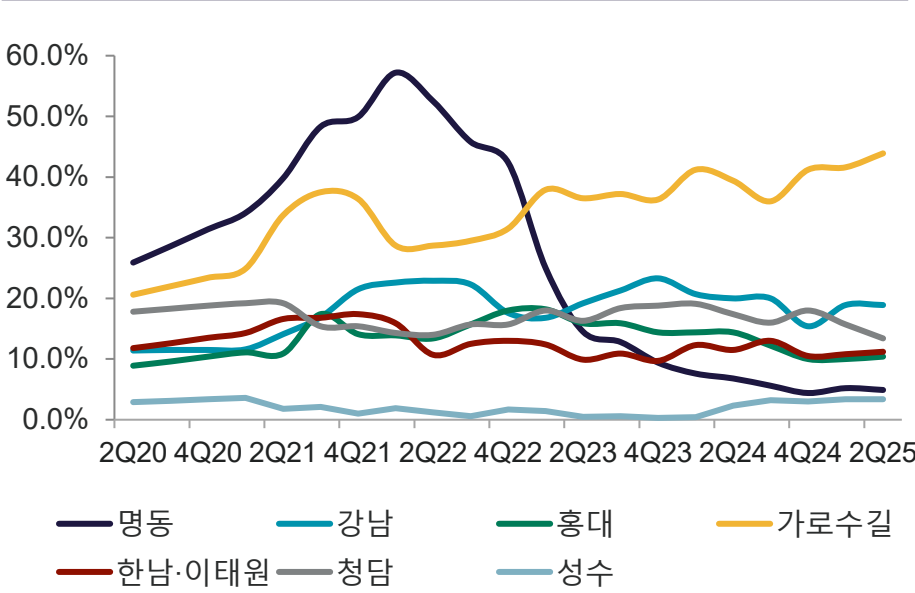


Source: 서울열린데이터광장

MARKET STATISTICS

SUBMARKET	Q2 2025 VACANCY RATE	Q1 2025 VACANCY RATE	% POINT CHANGE QOQ	Q2 2024 VACANCY RATE	% POINT CHANGE YOY
명동	4.9%	5.2%	-0.3	6.8%	-1.9
강남	18.9%	18.9%	0.0	20.0%	-1.1
홍대	10.4%	10.0%	0.4	14.4%	-4.0
가로수길	43.9%	41.6%	2.3	39.4%	4.5
한남·이태원	11.2%	10.8%	0.4	11.5%	-0.3
청담	13.4%	15.7%	-2.3	17.4%	-4.0
성수	3.4%	3.4%	0.0	2.3%	1.1
TOTALS	15.2%	15.1%	0.1	16.0%	-0.8

HIGH STREET VACANCY RATE



KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW FLAGSHIPS Q2 2025

PROPERTY TYPE	SUBMARKET	TENANT	ESTIMATED SQM	CATEGORY	STATUS
High Street	명동	디스커버리	270	Sports	오픈 완료
High Street	명동	헤메코	510	Beauty	오픈 완료
High Street	강남	미니소	660	Lifestyle	오픈 완료
High Street	강남	시코르	410	Beauty	오픈 완료
High Street	한남·이태원	비샵	470	Fashion	오픈 완료
High Street	청담	마이바흐	2,800	Automobile	오픈 완료
High Street	성수	살로몬	300	Sports	오픈 완료
High Street	성수	어뮤즈	160	Beauty	오픈 완료
High Street	성수	말본	160	Sports	오픈 완료
High Street	도산공원	아디다스 오리지널스	390	Sports	오픈 완료
High Street	도산공원	어티슈	280	Fashion	오픈 완료

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS / UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	LOCATION	SQM	COMPLETION YEAR
스타필드 빌리지 운정	파주	92,000	2025
롯데 타임빌라스 송도	인천	285,000	2026

KELLY NAM

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

JOSH LIM

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

SUKI KIM

Head of Research, Seoul
Tel: +82 10 7153 0867
suki.kim@cushwake.com

JIN SO

Research Manager, Seoul
Tel: +82 10 9186 1816
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.

©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.