

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
13.8% Vacancy Rate	▼	—
0.8% Retail Sales Growth	▲	▲
109.8 Consumer Composite Sentiment Index (CCSI)	▲	—

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.8% GDP Growth	▲	▲
2.3% CPI Growth	▲	—
4.1% Unemployment Rate	▲	▼

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMY

2025년 12월 소비자심리지수(CCSI)는 전월 대비 2.5 p 하락한 109.9를 기록했으나, 여전히 100을 상회하며 낙관적 영역에 머물고 있다. 같은 기간 소비자물가 상승률은 2.3%로 집계되었으며, 2025년 연간 상승률은 2.1%로 지난 2020년 이후 가장 낮은 수준을 나타냈다. 반도체 경기 호조에 따른 무역수지 흑자가 지속되는 가운데, 민간 소비 또한 서비스업 회복을 바탕으로 완만한 성장세를 이어가고 있다. 다만, 지속되는 청년 실업 문제는 내수 경기를 위축시킬 수 있는 잠재적 불안 요소로 꼽힌다.

역대 최대 외국인 관광객 유입에 서울 가두상권 안정적 흐름 지속

2025년 4분기 서울 가두상권의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.5 pp, 전년 동기 대비 0.9 pp 하락한 13.8%를 기록하였다. 강남과 홍대의 공실률이 전 분기 대비 각각 2.5 pp, 2.2 pp 감소하며 긍정적인 흐름을 보였다. 강남 상권은 2025년 하반기 대형 리테일 매장들이 연이어 문을 열어 공실 해소에 속도를 내고 있으며, 특히 K-메디컬과 연계된 내외국인의 의료 관광 수요가 상권에 활기를 더하고 있다. 홍대는 시코르, 무신사 키스 등 신규 브랜드의 입점과 무신사 스탠다드의 확장 리뉴얼이 마무리되며 유동 인구 유입이 지속되는 추세다.

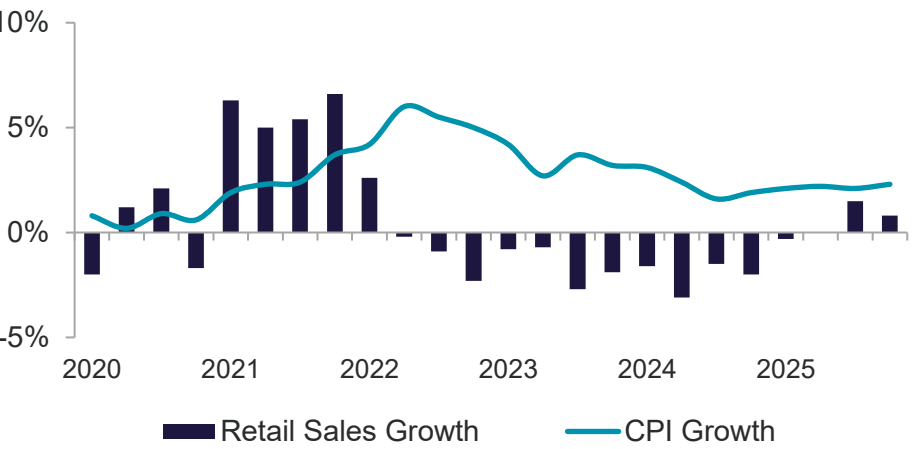
청담은 연간 공실률이 4.6 pp 감소하며 괄목할 만한 성장세를 보였다. 타임, 브루넬로 쿠치넬리, 다미아니의 플래그십 스토어가 새로 오픈하며, 청담은 럭셔리 상권의 입지가 더욱 공고해졌다. 명동은 공실이 거의 없는 포화 상태에서 방한 외국인 관광객을 타겟으로 한 브랜드들이 여전히 많은 관심을 보이고 있다.

한남·이태원 상권은 우영미, On 등 글로벌 브랜드의 플래그십 입점이 잇따르는 가운데, 대로변의 가용 공간의 희소성으로 인해 상권의 경계가 이면 도로까지 확장되는 양상이 지속되고 있다. 성수는 내국인뿐만 아니라 외국인 관광객의 유입이 계속해서 증가하는 반면, 가로수길은 유의미한 신규 수요 없이 상권 침체가 장기화되는 분위기다.

2025년 서울 리테일 상권의 흐름을 결정지은 변수는 외국인 관광객의 활발한 유입이었다. 한국관광공사에 따르면 2025년 연간 방한 외국인 관광객은 총 1,894만 명으로, 전년대비 15.7% 증가하며 역대 최고치를 경신했다. K-콘텐츠의 글로벌 영향력이 지속되는 가운데, 단순 관광을 넘어 뷰티, 패션, 의료 등 한국의 라이프 스타일 전반을 경험하려는 수요가 가파르게 늘어난 결과다.

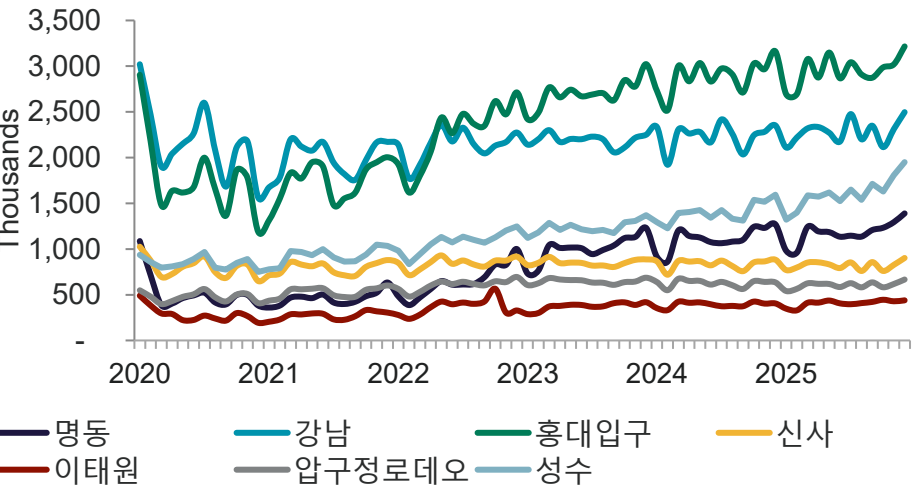
내수 소비 회복세가 다소 완만한 상황에도 불구하고, 외국인 관광객의 소비 수요는 서울 주요 상권의 공실률을 안정적으로 유지하는 완충 역할을 하고 있다. 리테일 시장은 플래그십 스토어를 중심으로 질적 성장을 거듭하는 한편, 상권 간 격차가 벌어지는 양극화 현상이 계속될 것으로 예상된다.

RETAIL SALES GROWTH & CPI GROWTH



Source: 통계청

FOOT TRAFFIC FROM SUBWAY EXITS

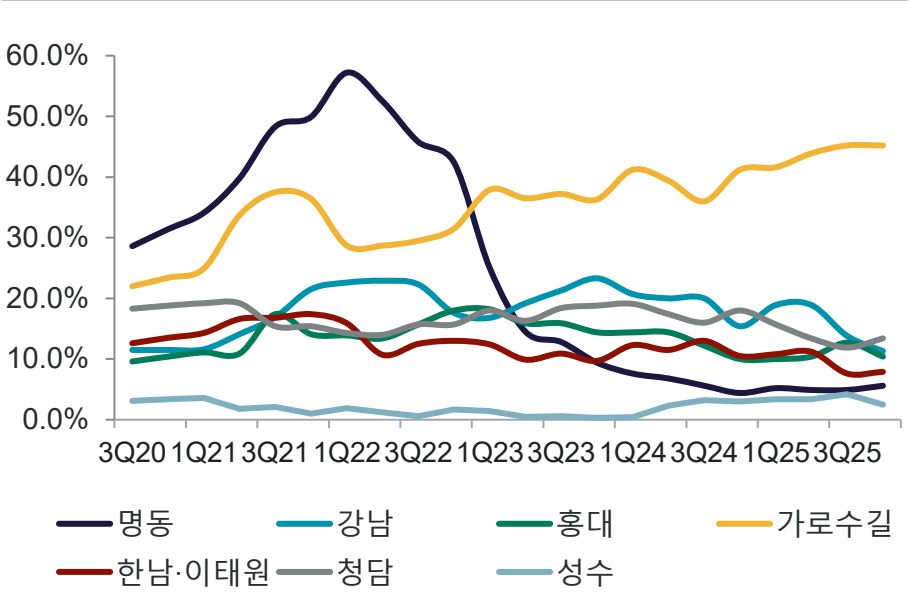


Source: 서울열린데이터광장

MARKET STATISTICS

SUBMARKET	Q4 2025 VACANCY RATE	Q3 2025 VACANCY RATE	% POINT CHANGE QOQ	Q4 2024 VACANCY RATE	% POINT CHANGE YOY
명동	5.6%	4.9%	0.7%	4.4%	1.1%
강남	11.3%	13.8%	-2.5%	15.4%	-4.1%
홍대	10.4%	12.7%	-2.2%	10.0%	0.4%
가로수길	45.2%	45.2%	0.0%	41.2%	4.0%
한남·이태원	7.9%	7.6%	0.3%	10.5%	-2.6%
청담	13.4%	11.9%	1.5%	18.0%	-4.6%
성수	2.5%	4.2%	-1.6%	3.0%	-0.4%
TOTALS	13.8%	14.3%	-0.5%	14.7%	-0.9%

HIGH STREET VACANCY RATE



KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW FLAGSHIPS Q4 2025

PROPERTY TYPE	SUBMARKET	TENANT	ESTIMATED SQM	CATEGORY	STATUS
High Street	명동	무신사 스토어	990	Fashion	오픈 완료
High Street	강남	룰루레몬	920	Sports	오픈 완료
High Street	홍대	시코르	500	Beauty	오픈 완료
High Street	홍대	무신사 키스	1,120	Fashion	오픈 완료
High Street	한남·이태원	우영미	980	Fashion	오픈 완료
High Street	청담	브루넬로 쿠치넬리	1,720	Luxury	오픈 완료
High Street	청담	다미아니	500	Luxury	오픈 완료
High Street	성수	로에베 퍼퓸	350	Beauty	오픈 완료
High Street	성수	블루엘리펀트	2,650	Fashion	오픈 완료
High Street	도산공원	골드윈	440	Sports	오픈 완료
Office Arcade	CBD	모담	330	F&B	오픈 완료

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS / UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	LOCATION	SQM	COMPLETION YEAR
신도림 디큐브시티 리모델링	서울	TBD	2027
스타필드 청라	인천	510,000	2028

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 occupiers and investors with approximately 53,000 employees in over 350 offices and nearly 60 countries. In 2025, the firm reported revenue of \$10.3 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.

©2026 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.