

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
8.8% Vacancy Rate	▼	—
3.3% Retail Sales Growth	▲	—
107.0 Consumer Composite Sentiment Index (CCSI)	▲	▼

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.6% GDP Growth	▲	—
2.2% CPI Growth	▲	▲
3.5% Unemployment Rate	▲	▼

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMY

2026년 소비자심리지수(CCSI)는 1~2월 상승세를 이어가다 3월 들어 전월 대비 5.1p 하락한 107.0을 기록하며 내림세로 전환되었다. 중동 분쟁 장기화에 따른 국제유가 급등이 소비 심리를 끌어내린 주요 배경으로 풀이된다. 소비자물가 상승률은 3월 기준 2.2%로, 석유류 가격이 크게 오른 반면 농축수산물 가격 하락이 일부를 상쇄했다. 2026년 한국 경제는 반도체 수출 호조에 힘입어 전년 대비 높은 성장률을 기록할 것으로 전망되나, 중동 지역의 지정학적 리스크는 하반기 경기 흐름의 불확실성을 높이는 하방 변수로 남아 있다.

역대 최대 외국인 관광객 유입에 서울 가두상권 안정적 흐름 지속

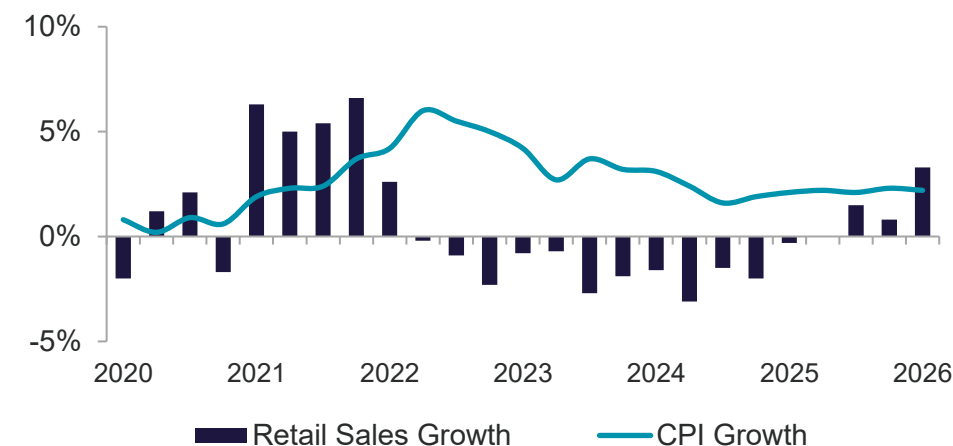
2026년 1분기 서울 6대 가두상권의 평균 공실률은 8.8%를 기록했다. 전 분기 대비 0.3 pp 소폭 상승했으나, 전년 동기 대비로는 1.9 pp 하락하며 안정적인 흐름을 유지했다. 1분기 방한 외래관광객은 약 476만 명으로 1분기 기준 역대 최대치를 경신했으며, 견조한 외국인 유입이 주요 상권에 지속적인 활기를 더하고 있다.

명동의 공실률은 전 분기와 동일한 수준으로 사실상 포화에 가까운 상태를 이어가는 가운데, 지난해부터 약국이 단기간에 급증하며 테넌트 구성에 변화가 나타났다. 화장품 로드숍이 퇴거하고 약국이 오픈하는 사례가 다수 관찰되었으며, 관광객 중심 약국 브랜드의 체인화와 대형화가 이루어지고 있다. 한국관광공사에 따르면 2026년 3월 외국인의 의료 소비 건수 중 약국 이용 비중은 68%에 달했다. K-콘텐츠와 SNS를 통해 코스메슈티컬 제품이 입소문을 타면서 '약국 쇼핑'이 한국 여행의 필수 코스로 자리 잡은 결과다. 명동의 약국들은 다국어 안내, 택스 리펀 서비스, 드럭스토어형 진열 방식을 도입하며 기존 약국 매장과는 차별화된 쇼핑 공간으로 진화하고 있다.

강남은 공실률이 전 분기 11.3%에서 13.6%로 상승했다. 일부 테넌트의 퇴거가 관찰되었으며, 자라는 올 하반기 플래그십 매장의 이전 오픈을 앞두고 리뉴얼 공사에 착수했다. 홍대의 공실률은 10.4%로 전 분기와 동일했으며, 한남·이태원은 전 분기 대비 0.4 pp 하락한 7.6%를 기록하며 견고한 한 자릿수 공실률을 유지했다. 이번 분기에도 패션 브랜드의 입점이 이어진 가운데, 글로벌 SPA 브랜드인 마시모두띠의 신규 진출이 예정되어 있다.

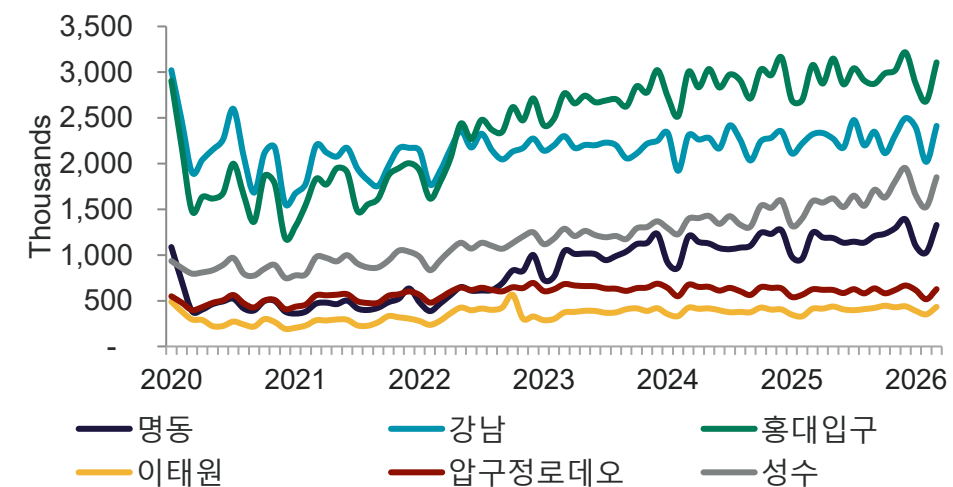
청담은 전 분기 13.4%에서 11.9%로 하락했으며, 곳곳에서 글로벌 브랜드의 오픈 준비가 계속되고 있다. 성수의 공실률은 3.7%로 1.2 pp 상승했으나, 이는 신규 브랜드 입점 준비와 일부 공간 재편에 따른 구조적 등락으로 풀이된다. 성수는 서울 6대 상권 중 여전히 가장 낮은 공실률을 유지하고 있으며, 이면으로 상권 팽창이 지속되고 있다. 이번 분기 무신사가 약 2,000평 대 규모의 메가스토어를 오픈하며 상권의 집객력을 한층 강화했다.

RETAIL SALES GROWTH & CPI GROWTH



Source: 통계청

FOOT TRAFFIC FROM SUBWAY EXITS

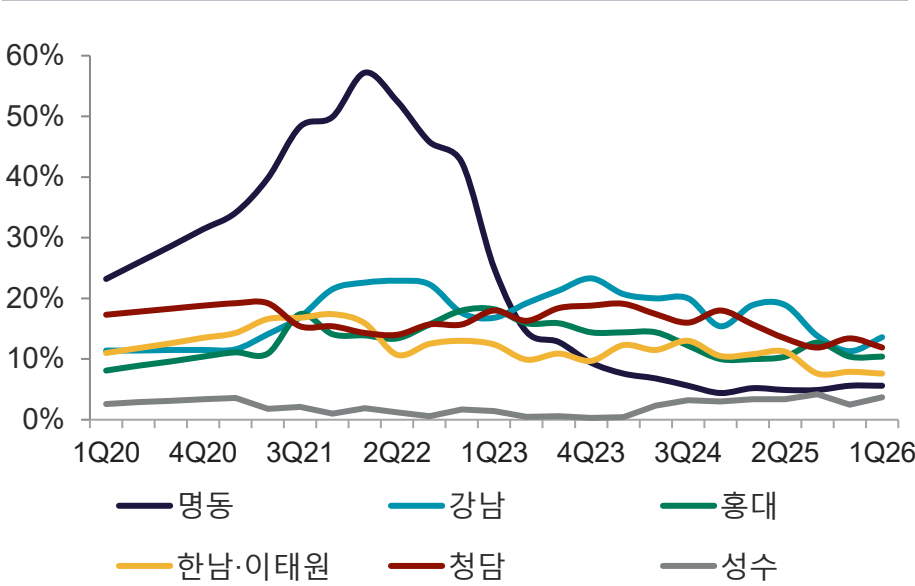


Source: 서울열린데이터광장

MARKET STATISTICS

SUBMARKET	Q1 2026 VACANCY RATE	Q4 2025 VACANCY RATE	% POINT CHANGE QOQ	Q1 2025 VACANCY RATE	% POINT CHANGE YOY
명동	5.6%	5.6%	0.0%	5.2%	0.4%
강남	13.6%	11.3%	2.3%	18.9%	-5.3%
홍대	10.4%	10.4%	0.0%	10.0%	0.4%
한남·이태원	7.6%	7.9%	-0.4%	10.8%	-3.2%
청담	11.9%	13.4%	-1.5%	15.7%	-3.8%
성수	3.7%	2.5%	1.2%	3.4%	0.3%
TOTALS	8.8%	8.5%	0.3%	10.7%	-1.9%

HIGH STREET VACANCY RATE



KEY LEASE TRANSACTIONS / NEW FLAGSHIPS Q1 2026

PROPERTY TYPE	SUBMARKET	TENANT	ESTIMATED SQM	CATEGORY	STATUS
High Street	명동	올리브영	3,170	Beauty	오픈 완료
High Street	명동	유니클로	3,260	Fashion	오픈 예정
High Street	명동	레디영약국	400	Medical	오픈 완료
High Street	강남	자라	4,280	Fashion	오픈 예정
High Street	강남	차지	270	F&B	오픈 완료
High Street	홍대	스탠드오일	500	Fashion	오픈 완료
High Street	한남·이태원	마리끌레르	110	Fashion	오픈 완료
High Street	한남·이태원	버켄스탁 (팝업스토어)	170	Fashion	오픈 완료
High Street	성수	무신사 메가스토어	8,260	Fashion	오픈 완료
High Street	성수	ABC마트	500	Fashion	오픈 완료
High Street	도산공원	ORR	300	Fashion	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.