

4,613,536원*
Median HH Income

YoY
Chg12-Mo.
Forecast

31,402명
Population Growth

3.1%
Unemployment Rate

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

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q3 2019

2.0%
GDP Growth

105.2
Consumer Price
Index

76
Business Survey
Index(BSI)

Source: BEA, Census Bureau

ECONOMIC OVERVIEW

'19년 4분기 세계경제는 '18년 하반기 이후 지속된 저성장과 저물가 현상에 따른 경기하락기조가 이어졌으며, 이러한 세계경제 속에서 한국경제는 정부의 소득분배와 일자리 창출을 위한 복지 지출을 확대에도 불구하고 대내외적 경기 침체와 소비심리 악화로 민간소비 증가세가 둔화하였다. 또한 미중 무역전쟁의 1단계 합의에도 여전히 무역분쟁의 위협에 대한 부담이 존재하고 이에 따른 경기둔화 전망이 여전하다. 이러한 불확실성으로 인한 기업경기 변동이 오피스 임대차 시장에 미칠 영향이 주목된다.

SUPPLY OR DEMAND: 2010년 이래 첫 수요우위 시장 - 한자리 수 공실률로 마감

4분기 A grade 오피스빌딩 평균 공실률은 전기 대비 1.6%p 감소한 6.5%를 기록하며 2010년대 들어 가장 낮은 공실률로 2019년을 마감하였다. 이는 CBD를 중심으로 활발한 임차수요가 나타났기 때문이다. 특히 지난해와 올해 CBD내 신규 준공된 오피스빌딩의 공실면적을 크게 감소하였다. '서울시청'이 중소형빌딩에 흠어져 있던 별관 조식을 한군데 모으기 위해 올해 2분기 신규 준공된 '시티스퀘어'를 전층 임차하였다. 또한 SSG닷컴(14,314m²), 법무법인 태평양(39,973m²), SK C&C(8,724m²) 등 대기업들이 '센트로폴리스'에 신규 임차계약을 체결하였다. 이로 인해 4분기 CBD 공실률은 큰 폭(4.2%p)으로 감소하며 8.2%를 기록하였다.

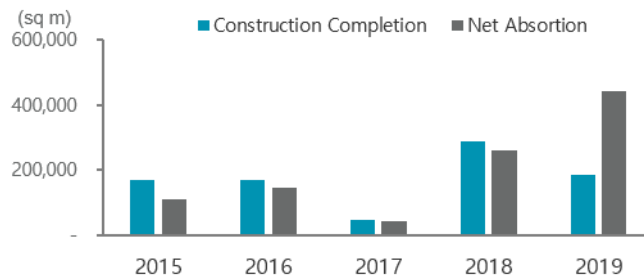
4분기 GBD 공실률은 전기 대비 0.8%p 상승한 2.9%를 기록하였다. 비록 전기 대비 소폭 상승하였지만 GBD 공실률은 3대권역 중 가장 낮은 공실률에도 불구하고 IT업종 및 공유오피스 등의 높은 대기수요를 바탕으로 2018년 3분기 이래 지속적으로 하락하며 자연공실률(5.0%)보다 낮은 수준에서 2019년을 마무리하였다. 지난해 1분기 이후 급격하게 하락하던 YBD 공실률은 2019년 하락세를 이어갔다. 4분기 공실률은 전기와 비슷한 8.4%로 나타났다. 특히 올해는 2011년 Ifc가 준공한 이래 처음 한자리 수 공실률을 기록한 기념비적인 한해로서 내년 대규모 공급에 대비한 임대인들의 공격적인 임대마케팅이 주효했다. 마지막으로 판교의 경우, IT업종의 꾸준한 임차수요를 바탕으로 4분기 0%의 공실률을 기록하였다.

2020년에는 올해와 같이 견고한 수요가 지속될 것으로 예상되나, 884,222m²에 달하는 대규모 공급이 예정되어 있어 공실률 상승은 불가피해 보인다. 특히 하반기에 공급이 집중되어 있어 하반기를 기점으로 공실률 상승이 나타날 것으로 예상된다.

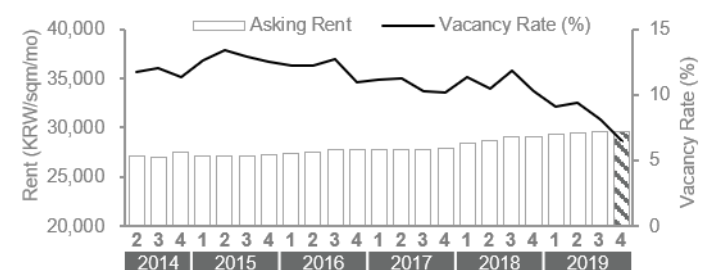
PRICING: 전년 동기 대비 명목 임대료 1% 내외 상승

4분기 A grade 오피스빌딩 평균 명목 임대료는 29,617원/m²으로 전년 동기 대비 1.7% 상승하였다. 명목 임대료는 지속적으로 상승하는 가운데 올해는 물가상승률(0.7%)보다 소폭 높은 수준에서 상승세를 이어갔다. 권역별로는 CBD가 32,792원/m²으로 전년 동기 대비 약 1.1% 상승하였다. 4분기 GBD 평균임대료는 28,940원/m²으로 전년 동기대비 약 1.7% 상승하며 주요권역 중 가장 높은 상승폭을 나타냈다. 이는 낮은 공실률과 지속적인 임차 대기수요를 바탕으로 임대료 상승에 상대적으로 유리한 환경이 조성되었기 때문으로 풀이된다. 마지막으로 4분기 YBD 평균임대료는 23,746원/m²으로 전년 동기 대비 약 1.1% 상승하였다.

SPACE DEMAND / DELIVERIES



OVERALL VACANCY & ASKING RENT





MARKET STATISTICS (A GRADE BUILDING)

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	DIRECT VACANT (SQM)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR OVERALL NET ABSORPTION(SQM)	YTD OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	UNDER CNSTR (SQM)	OVERALL AVG ASKING RENT (KRW)*
CBD	3,485,971	285,554	8.2%	147,808	315,146	228,728	32,792
GBD	2,514,435	72,540	2.9%	-20,309	70,849	212,296	28,940
YBD	1,562,248	130,570	8.4%	-4,455	56,108	529,419	23,746
SEOUL TOTALS	7,562,653	488,664	6.5%	124,033	442,175	970,443	29,617
Pangyo	600,526	0	0.0%	-	1,884	-	17,173

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2019

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
씨티스퀘어	CBD	서울시청	38,255	Relocation
센트로폴리스	CBD	법무법인 태평양	39,973	Relocation
센트로폴리스	CBD	SSG닷컴	14,314	Relocation
센트로폴리스	CBD	SK C&C	8,724	Relocation
콘코디안빌딩	CBD	저스트코	6,553	New Leasing
엘지트윈타워	CBD	투썸플레이스 본사	2,380	Relocation
종로타워	CBD	메리츠화재	5,408	Relocation

*Renewals not included in leasing statistics

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS YTD 2019

PROPERTY	SUBMARKET	MAJOR TENANT	SQM	OWNER/DEVELOPER
씨티스퀘어	CBD	서울시청	38,255	한강에셋자산운용
엘지트윈타워	CBD	BC카드/대우건설	145,378	KT AMC

Philip.Jin

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 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2019 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.