

4,749,174원*
Median HH Income



71,481명
Population Growth



4.1%
Unemployment Rate



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

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2020

-1.3%
GDP Growth



104.87
Consumer Price Index



81.8
Business Survey Index(BSI)



Source: BEA, Census Bureau

Economic Overview

최근 OECD는 2020년 한국 경제 성장률을 -1.2%로 전망하였다. 이는 코로나 19가 본격적으로 확산되던 1분기보다 -3.2% 하락한 수치로서 코로나19로 인한 경제 충격이 컸기 때문이다. 전국민을 대상으로 긴급재난지원금을 지급하는 등 정부의 경기부양책으로 인하여 소비는 다소 회복세를 보이고 있으나, 전세계로 확산된 코로나19로 인해 세계경제도 어려움을 겪고 있어 대외 의존도가 높은 한국 경제는 여전히 위축되어 있다. 미국, 유럽 등 주요 국가들의 경제활동이 재개되며 하반기에 경제 회복을 기대하고 있으나 코로나19 사태가 지속되고 있어 완전한 경기 회복까지는 다소 시일이 걸릴 것으로 예상된다.

Supply and Demand

2020년 2분기 서울 A grade 오피스 빌딩 평균 공실률은 전기와 유사한 수준인 4.09%를 기록하였다. 2분기에 신규 공급이 없었던 상황에서 코로나19 사태에 따른 경제 침체로 인해 기업들의 오피스 이전 활동이 둔화되었기 때문이다. 실제로 올해 상반기 오피스 임대계약면적은 전년 동기 대비 약 20%가 감소한 것으로 나타났다. 서울 주요 권역별로 보면 CBD 권역의 공실률은 전분기와 유사한 6.15%를 기록하였다. 지난 분기에 이어 '센트로폴리스'가 주요 외국계 금융사(UBS, 크레디트스위스 등)와 임대차 계약을 체결하며 대규모 면적을 해소하였다. 다만 이는 동일 권역 내 A grade 빌딩 간의 이전으로 공실률 변동에는 크게 영향을 미치지 않았다. 또한 '울지트원타워'에 'CJ 생물자원'(3,627sqm)과 '한국캐피탈'(3,627sqm)이 각각 한개 층씩 임대차 계약을 체결하며 일부 공실을 해소하였다. 3분기에는 '파인에비뉴'B동에 입주하고 있는 'SKT'(11,778sqm)의 퇴거가 예정되어 있어 향후 공실률 상승 요인으로 작용할 것으로 보인다. GBD 권역의 공실률 역시 전기와 유사한 수준인 1.72%를 기록하였다. '법무법인 태평양'이 '센트로폴리스'로 이전하며 2분기에 대형 공실이 발생했던 '한국지식재산센터'에 '비바리퍼블리카(9,917sqm)'와 '인지소프트/모바일리더(2,637sqm)' 등이 계약을 체결하며 공실 면적을 해소하였다. 또한 코로나19의 영향을 비교적 덜 받는 IT 업체들을 중심으로 증평 및 이전이 이루어졌다. 반면 '파르나스타워'에 입주해 있던 '카카오IX'가 퇴거 후 '이즈타워'로 이전하였고 '강남파이낸스센터'에 입주하고 있는 '나이키'는 감평하였다. YBD권역의 공실률도 전기와 유사한 수준인 4.69%로 조사되었다. 'IFC'에 입주해 있던 'LG하우시스'가 'LG 마곡 본사'로 이전하였고 'FKI타워'에 입주해있던 '한화건설'은 장교동에 위치한 '한화빌딩'으로 이전하며 대형 공실이 발생하였다. 반면 '3IFC'에 'VI Group(3,355sqm)', '1 IFC'에 'SMG-KAIST MBA' (3,062sqm), 'SMG'(3,062sqm)가 각각 계약을 체결하였고, 'FKI타워'에 '현대자산운용'(3,672sqm), '한국투자신탁운용'(6,516sqm) 등이 계약을 체결하며 공실을 해소하였다.

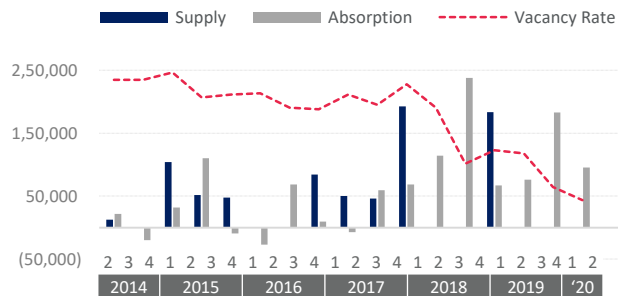
Outlook

대규모 신규 공급과 코로나19로 인한 경기 위축은 하반기 오피스 임대차 시장에 다소 부정적인 영향을 줄 것으로 예상된다. 여의도에 위치한 'Parc1'을 시작으로 'HJ Tower', 'Gateway Tower' 등 각 권역별로 프라임급 오피스 빌딩 공급이 예정되어 있다. 이러한 신규 오피스 빌딩들의 공급이 공실률 상승 요인으로 작용할 것으로 예상되는 가운데 코로나19로 인한 임대차활동 위축과 오피스 공간에 대한 변화된 기업들의 인식이 더해져 하반기 임대차 시장은 변화가 불가피해 보인다.

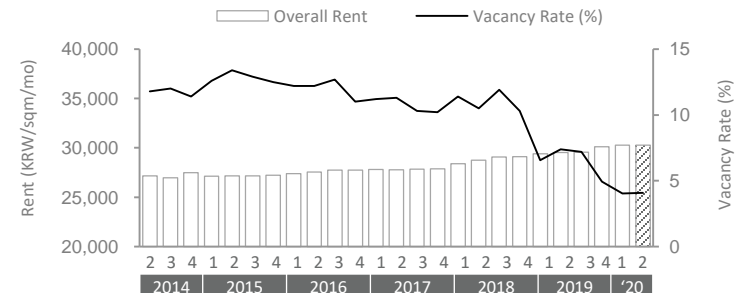
올해 2월 중순부터 빠른속도로 확산되기 시작한 코로나19의 대응책으로 다수의 기업들이 재택근무, 단축근무 등의 유연근무제를 도입하며 근무 공간에 대한 인식에 변화가 생기고 있다. 유연근무제를 도입한 기업들은 예상과 달리 비대면 업무가 업무의 효율성, 직원들의 편의성 등 다양한 측면에서 긍정적인 성과를 얻는 사례가 나타나고 있고 이에 따라 근무 환경의 변화를 고려하는 기업이 늘고있다. 'SKT'는 지역별로 거점 오피스 4곳을 두고 직원들의 자택에서 가까운 곳으로 선택하여 출퇴근 하는 근무 방식을 채택하였으며, 'NHN'은 주 3일 재택근무를 기본으로 하는 '오피스 프리'제도를 채택하여 시행하고 있다. 이러한 근무 방식의 변화로 각 기업들은 기존에 사용하던 오피스 공간에 대한 면적 축소, 공간 구성 등 효율적 사용에 초점을 맞추고 있다.

다만 기업활동에 따른 임차인들의 신규 및 이전수요는 지속적으로 발생하고 있고, 특히 오히려 코로나19 사태의 수혜를 받는 IT기업들을 중심으로 GBD 권역 내에서 임차 수요가 꾸준하다. 따라서 오피스 공급 이슈와 코로나19로 인한 업종간 경영실적에 따라 권역별, 업종별로 임차 활동에 차이가 두드러질 전망이다.

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	3,033,086	186,666	6.15%	2,278	65,796	228,728	35,255
GBD	2,963,612	51,044	1.72%	-8,416	-9,308	212,296	28,884
YBD	1,318,134	61,774	4.69%	-1,858	553	529,419	24,965
SEOUL TOTALS	7,314,832	299,483	4.09%	-3,788	57,041	970,443	30,275
Pangyo	600,526	0	0.0%	-	-	-	17,173

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q2 2020

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
센트로폴리스	CBD	UBS	2,195	Relocation
센트로폴리스	CBD	크레디트스위스	4,067	Relocation
엘지트윈타워	CBD	CJ생물자원	3,627	Relocation
엘지트윈타워	CBD	한국캐피탈	3,627	Relocation
한국지식재산센터	GBD	비바리퍼블리카	9,917	Relocation
One IFC	YBD	SMG - KAIST MBA	3,062	New Leasing
One IFC	YBD	SMG	3,062	New Leasing
Three IFC	YBD	VI Investment + Banker Street AM (VI Group)	3,355	Relocation

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.

©2020 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.

*Renewals not included in leasing statistics