

YoY Chg 12-Mo. Forecast

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 Q3 2020

YoY Chg 12-Mo. Forecast

-2.7%
GDP Growth



106.20
Consumer Price Index



64
Business Survey Index(BSI)



Source: BEA, Census Bureau

ECONOMIC OVERVIEW

코로나19가 수도권을 중심으로 재확산되며 지난 4월 이후 회복세를 보이던 국내 경제가 기존 기대치보다 약화될 것으로 전망된다. 한국은행 발표에 따르면 9월 기업경기실사지수(BSI)는 64를 기록했다. 이는 지난달 대비 2포인트 하락한 수치로서 전 세계 경제활동이 재개된 4월 이후 지속적인 상승세를 보이던 수치가 5개월 만에 처음으로 하락하였다. 하지만 수출의 경우 해외 주요 국가들의 경제가 회복세를 보이며 9월 국내 수출액이 전년 동기보다 7.7% 증가하며 회복세를 보이고 있으나 코로나19의 재유행을 배제할 수 없어 기존 기대했던 경제 회복세에는 다소 못미칠 것으로 전망된다.

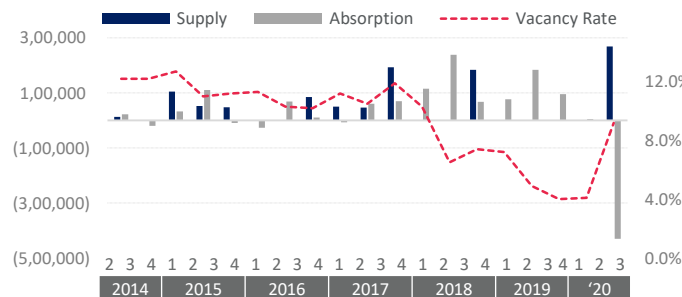
SUPPLY AND DEMAND

2020년 3분기 A grade 오피스 빌딩의 평균 공실률은 9.2%를 기록하였다. 이는 전기대비 5.1%p 상승한 수치로서 올해 예정된 신규 오피스 빌딩의 공급이 하반기에 집중되었기 때문이다. 서울 주요 권역별로 보면 CBD 권역의 공실률은 전기 대비 5.1%p 상승한 10.3%를 기록하였다. 서울역에 위치한 SG 타워(GFA 125,372.73sqm)와 서대문역 인근에 위치한 센터포인트 돈의문(GFA 86,224.32sqm)이 준공되며 공실률 상승의 주된 요인으로 작용하였다. 하지만 대림산업이 수송동사옥 전체와 디타워 내 플랜트사업부가 센터포인트 돈의문과 임대차 계약을 체결하며 대형 면적(60,002.25sqm)을 해소하였다. GBD 권역의 공실률은 전기보다 다소 낮은 수준인 1.5%를 기록하였다. 스포 라디오(2,930.53sqm)와 넥슨코리아(3,663.16sqm)가 T412와 임대차 계약을 체결하였고 모바일 게임회사인 111%(2,279.18sqm)가 강남파이낸스센터와 계약을 체결하는 등 지난 분기와 마찬가지로 코로나 19의 수혜를 받는 IT 업체들을 중심으로 이전활동이 활발하였다. 하지만 4분기 H타워 공급을 시작으로 2021년 1분기에 대형 오피스인 센터필드(구. 르네상스파크)의 공급이 예정되어 있어 향후 공실률 상승은 불가피해 보인다. YBD 권역의 공실률은 파크원(GFA 376,180.87sqm)의 준공으로 전기 대비 15.9%p 상승한 20.6%를 기록하였다. 기존 YBD 권역 내 A grade 오피스의 개수가 타 권역 대비 상대적으로 적어 초대형 오피스인 파크원이 준공되자 공실률에 큰 영향을 주었다. 하지만 파크원 타워2에 NH 투자증권이 17개 층을 대상으로 임대차 계약을 체결하였고 파크원 타워1에는 유진기업 및 계열사(6,850.81sqm)와 은행 샐러드로 알려진 레이니스트(7,380.07sqm)가 각각 2개 층씩 계약을 체결하며 공실률 상승을 일부 상쇄하였다.

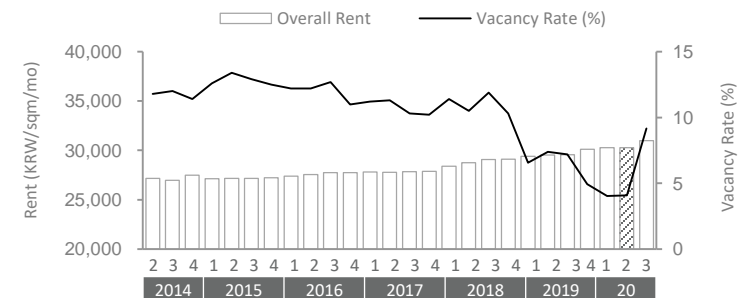
PRICING

3분기 A grade 오피스 빌딩 평균 명목 임대료는 102,407원/평을 기록하였다. 전기대비 서울 주요 권역별 임대료 상승률은 CBD권역이 0.1%, GBD권역 1.6% YBD권역 4.7%로 조사되었다. YBD권역의 높은 인상률은 파크원의 신규 공급으로 인한 것이며 파크원을 제외할 경우 전기 대비 임대료 상승률은 0.8%인 것으로 나타났다.

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	3,252,358	335,810	10.3%	-149,145	-83,349	-83,349	35,293
GBD	3,022,381	46,472	1.5%	5,593	-3,715	-3,715	29,360
YBD	1,696,001	349,018	20.6%	-287,245	-286,692	-286,692	26,205
SEOUL TOTALS	7,970,740	731,300	9.2%	-430,797	-373,756	-373,756	30,978
Pangyo	600,526	0	0.0%	-	-	-	17,173

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q3 2020

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
SC제일은행빌딩	CBD	플라리스쉬핑	2,995	Relocation
센트로폴리스	CBD	발렌티노	1,427	Relocation
포스코타워역삼	GBD	토요타파이낸셜서비스코리아	1,465	Relocation
강남파이낸스센터	GBD	111%	2,279	Relocation
T412	GBD	스폰라디오	2,931	Relocation
T412	GBD	넥스코리아	3,663	New Leasing
파크원	YBD	레이니스트	7,380	Relocation
IFC	YBD	프레스토	837	Relocation

*Renewals not included in leasing statistics

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 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm had revenue of \$8.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©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.