

**4,749,174원\***  
Median HH Income

YoY Chg      12-Mo. Forecast



**71,481명**  
Population Growth



**3.4%**  
Unemployment Rate



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

### S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2020

**2.1%**  
GDP Growth

YoY Chg      12-Mo. Forecast



**105.67**  
Consumer Price Index



**75**  
Business Survey Index(BSI)



Source: BEA, Census Bureau

### ECONOMIC OVERVIEW

코로나19가 수도권을 중심으로 3차 대유행이 시작되며 기업체감경기가 하락하였다. 한국은행이 발표한 2020년 12월 제조업의 기업경기실사지수(BSI)는 82를 기록했다. 이는 지난달 대비 3포인트 하락한 수치로서 지난 5월 이후 지속 상승세를 보이던 수치가 7개월 만에 처음으로 하락하였다. 하지만 코로나19의 백신이 개발되며 경제 회복 기대감이 확대되고 있으나 완전한 경제 회복까지는 다소 시일이 걸릴 것으로 예상된다.

### SUPPLY AND DEMAND

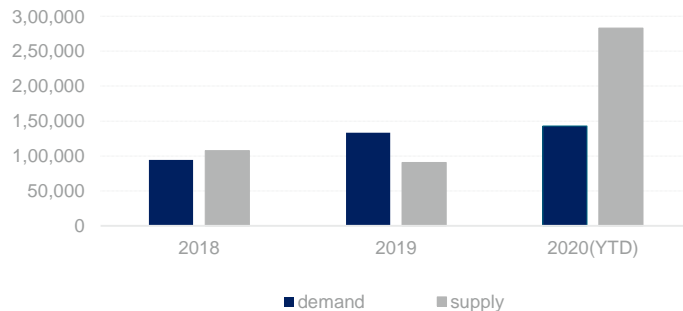
2020년 4분기 A grade 오피스 빌딩 평균 공실률은 전분기 대비 0.7pp 하락한 8.5%를 기록하였다. 4분기에 신규 공급 빌딩들의 임대차 활동이 활발하게 이루어지며 공실률 상승이 제한적이었다.

서울 주요 권역별로 보면 CBD 권역의 공실률은 전기대비 0.5pp 하락한 9.8%를 기록하였다. 지난 분기에 공급된 '그랜드센트럴'이 '대우조선해양' (12,594.3sqm) 및 'PI 첨단소재'(2,060.9sqm)와 임대차 계약을 체결하며 일부 공실을 해소하였다. 리모델링을 완료한 '삼일빌딩'(GFA 35,010.6sqm)은 리모델링 완료전 전층을 대상으로 서울 관광재단, SK네트웍스, SK매직 및 SK렌터카 등의 임차인과 임대차 계약 체결하며 공실을 전부 해소한 채 시장에 공급되었다.

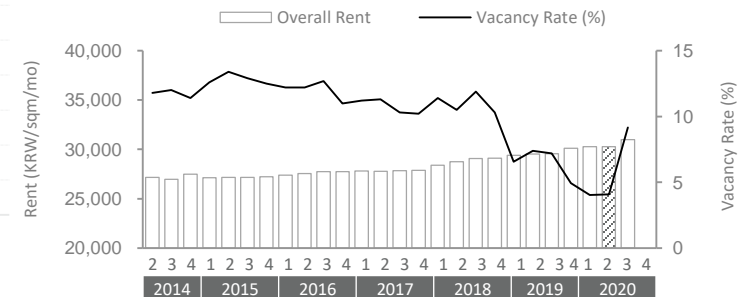
GBD 권역의 경우 평균 공실률은 1.6%를 기록하였다. 이번 분기에 신규 공급된 'HJ타워'(GFA 41,706.3sqm)는 공급과 동시에 '쿠팡'이 대형 면적을 해소하며 GBD 공실률 상승을 상쇄해 지난 분기와 유사한 수준의 공실률을 기록하였다.

YBD의 공실률은 전기 대비 2.6pp 하락한 18.0%를 기록하였다. YBD 권역은 서울 주요 오피스 권역 중에서 가장 큰 폭으로 공실률이 하락하며 활발한 임대차 활동을 보여주었다. '파크원 타워1'은 'LG화학' (26,358.8sqm)이 8개 층을 대상으로 임대차 계약을 체결하였고 '타워2'는 '녹십자웰빙'과 '헬스케어' (13,531.7sqm)가 4개 층을 임차하였다. 또한 'FKI타워'에는 'GS 칼텍스'(935.2sqm), '금융감독원'(5,945.7sqm)등의 신규 임차인과 임대차 계약을 체결하였고 기존 임차인의 증평까지 더해 대형 공실면적을 해소하였다. 이번 분기 새로 공급된 '여의도 우체국 빌딩' (GFA 69,110.4sqm)은 신축임에도 불구하고 경쟁력 있는 임대조건을 바탕으로 'KTB투자증권'(16,930.1sqm) 등 다수의 임차인과 임대차 계약을 체결하며 대형 면적을 선임대한 후 공급되었다.

### 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	3,287,369	322,619	9.8%	48,216	184,083	553,291	35,174
GBD	3,064,087	49,111	1.6%	39,081	95,818	1,153,134	29,124
YBD	1,765,112	317,234	18.0%	100,901	191,763	361,875	25,839
<b>SEOUL TOTALS</b>	<b>8,116,568</b>	<b>688,964</b>	<b>8.5%</b>	<b>188,198</b>	<b>471,664</b>		<b>30,744</b>
Pangyo	600,526	0	0.0%	-	-	-	17,173

\*Rental rates do not reflect full service asking

## KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2020

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
그랜드센트럴	CBD	대우조선해양	12,594	Relocation
그랜드센트럴	CBD	PI 첨단소재	2,061	Relocation
파인에비뉴B	CBD	JT친애저축은행	6,346	Relocation
강남교보타워	GBD	마스틴투자운용	1,030	Expansion
파르나스타워	GBD	뤼이드(Riuid)	1,716	Relocation
파크원 타워1	YBD	LG화학	26,359	Relocation
파크원 타워2	YBD	GC녹십자 웰빙, 헬스케어	13,532	Relocation

\*Renewals not included in leasing statistics

**Philip.Jin**

Head of Research, Seoul

+82 2 3708 8817 / [Philip.Jin@cushwake.com](mailto:Philip.Jin@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://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](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©2021 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.