

4,876,290원*
Median HH Income



41,090명
Population Growth



4.9%
Unemployment Rate



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

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2021

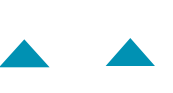
1.2%
GDP Growth



107.16
Consumer Price Index



83
Business Survey Index(BSI)



Source: BEA, Census Bureau

ECONOMIC OVERVIEW

한국은행에 따르면 2021년 3월 제조업의 기업경기실사지수(BSI)가 전 분기대비 7포인트 상승한 89를 기록했다. 이는 2011년 7월 이후 최고치로서 코로나19 백신 접종이 현실화되며 경기 회복에 대한 기대감이 반영된 것으로 해석된다. 실제로 경기 회복의 조짐은 여러 곳에서 나타나고 있다. 작년 12월 부터 2월까지 3개월 간의 수출이 전년 대비 11.1% 증가했으며 국제 통화기금(IMF)은 2021년 한국 경제성장률 전망치를 3.1%에서 0.5포인트 상승한 3.6%로 상향 조정했다.

SUPPLY AND DEMAND

2021년 1분기 A grade 오피스 빌딩 평균 공실률은 전기 대비 0.9pp 상승한 9.4%를 기록했다. GBD내 신규 오피스 빌딩 공급이 평균 공실률 상승에 주요한 영향을 미쳤다. 코로나19의 영향으로 임차활동이 축소된 전년 동기와 달리 GBD와 YBD에서 활발한 임차 활동이 이어지며 신규 공급에 따른 평균 공실률 상승을 일부 상쇄했다.

서울 주요 권역별로 보면 1분기 CBD의 평균 공실률은 전기와 유사한 수준인 9.6%를 기록했다. KT웨스트 사옥의 리모델링이 확정되며 해당 빌딩에 임차하고 있던 '4차산업혁명위원회(1,207.5sqm)', '과학기술자문회(1,366.3sqm)' 등의 일부 국가 기관이 '광화문 교보빌딩'과 임대차계약을 체결하며 일부 공실을 해소했다.

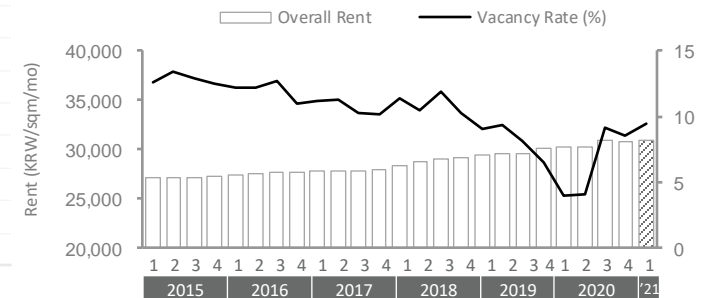
GBD의 평균 공실률은 '센터필드(239,252sqm)' 준공 영향으로 4.9pp 상승한 6.5%를 기록하였으며, 이는 2018년 3분기 이래 최고치이다. 단, 센터필드는 온라인 게임 '배틀그라운드'의 개발사로 유명한 '크래프톤(26,944.2sqm)'과 일부 면적에 대하여 임대차 계약을 체결하며 시장에 공급되었고 GBD 권역의 높은 임차수요로 인해 향후 지속적인 공실감소가 기대된다. 또한 두산중공업의 이전으로 대형 공실이 발생했던 '강남교보타워'는 '당근마켓(9,600.0sqm)'과 '불가리(2,391.3sqm)' 등의 임차인과 일부 면적에 대해 임대차 계약을 체결 함으로써 권역내 평균 공실률 상승을 일부 상쇄했다.

YBD 권역의 공실률은 전기대비 3.6pp 하락한 14.4%를 기록했다. 지난 분기에 이어 서울 주요 오피스 권역 중에서 가장 큰 폭으로 공실률이 하락했다. 타 권역 대비 높은 공실률로 인해 임차인들에게 경쟁력있는 임대 조건을 제공한 것이 활발한 임대차 활동으로 이어진 것으로 보여진다. 주요 임차사례로는 지난 분기에 KTB투자증권이 여의도우체국으로 이전하며 발생한 'KTB빌딩' 내 일부 공실에 '하이투자증권(16,835.8sqm)'이 임대차 계약을 체결하였으며 '파크원 타워2'는 '케이프 투자증권(7,571.1sqm)', '진원생명과학(2,748.4sqm)' 등의 임차인과 임대차 계약을 체결하며 공실을 하락을 이끌었다

SPACE DEMAND / DELIVERIES



OVERALL VACANCY & ASKING RENT



MARKET STATISTICS (A GRADE BUILDING)

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	DIRECT VACANT (SQM)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR NET ABSORPTION (SQM)	OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	YTD OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	UNDER CNSTR (SQM)	OVERALL AVG ASKING RENT (KRW)*
CBD	3,287,369	315,682	9.6%	6,937	6,937	6,937	553,291	35,542
GBD	3,303,341	213,807	6.5%	74,558	74,558	74,558	913,956	29,549
YBD	1,765,112	253,683	14.4%	63,550	63,550	63,550	361,875	25,876
SEOUL TOTALS	8,355,822	783,172	9.4%	145,045	145,045	145,045	1,829,122	31,066
Pangyo	600,526	0	0.0%	-	-	-	-	17,173

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2021

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
광화문교보빌딩	CBD	4차산업혁명위원회	1,207.5	Relocation
광화문교보빌딩	CBD	과학기술자문회	1,366.3	Relocation
그랜드센트럴	CBD	펄킨스퀘어	675.9	Relocation
강남교보타워	GBD	당근마켓	9,600.0	Relocation
강남교보타워	GBD	불가리코리아	2,391.3	Relocation
파크원 타워2	YBD	케이프투자증권	7,571.1	Relocation
파크원 타워2	YBD	진원생명과학	2,748.4	Relocation
KTB빌딩	YBD	하이투자증권	16,835.8	Relocation

진원장(Philip Jin) 팀장

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.

©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.