

**0.7 %**  
Rental Growth

YoY Chg	12-Mo. Forecast
▲	▲

**7.3%**  
Vacancy Rate

YoY Chg	12-Mo. Forecast
▼	▼

**-0.8%**  
Absorption, QoQ

YoY Chg	12-Mo. Forecast
▲	▲

Source: Cushman & Wakefield

### S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q3 2021

**0.8%**  
GDP Growth

YoY Chg	12-Mo. Forecast
▲	▲

**2.6%**  
CPI Growth

YoY Chg	12-Mo. Forecast
▲	▼

**2.8%**  
Unemployment

YoY Chg	12-Mo. Forecast
▼	▲

Source: KOSIS, BANK OF KOREA

### Economic Overview

코로나19 4차 대유행 장기화 속에서도, 세계 경기의 빠른 회복에 따른 수출 호조와 백신 접종 확대 등으로 국내 경제는 양호한 회복세를 지속했다. IMF는 10월 세계 경제 전망에서 선진국들의 올해 경제 성장률 전망치를 하향 조정했으나, 한국은 기존 전망(4.3%)을 유지했다. 2021년 하반기에도 수출이 전반적인 성장 흐름을 주도할 것으로 예측되며, 설비투자 또한 교역 증가, IT 수요 호조 등에 힘입어 견조한 흐름을 지속할 것으로 보인다. 3분기 물가 상승률은 분기 기준 9년 만에 최고치인 2.5%를 기록했으며, 소비자물가는 6개월 연속 2%대 상승률을 유지했다.

### Supply and Demand

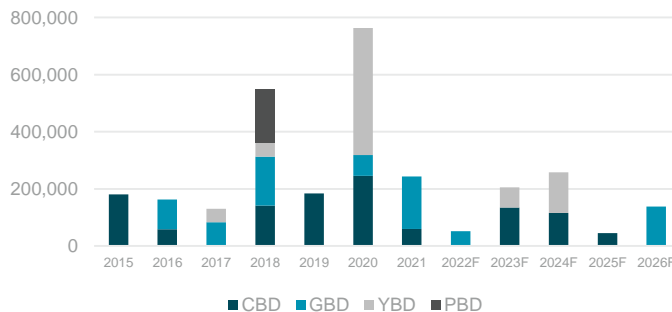
2021년 3분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전분기 대비 0.7pp 하락한 7.3%를 기록하였다. 신규 빌딩 공급이 제한적인 상황에서, GBD를 중심으로 임대차 수요의 확장이 지속적으로 이루어짐에 따라 공실률이 하락하였다. 코로나19 이후 IT 기업의 급격한 성장 및 국내 경제의 회복세에 따라 오피스 수요는 증가하는 추세이나, 향후 3년간 예정된 공급은 부족한 실정이다. 이에 따라 서울 3대 권역의 공실률은 하락세를 유지할 것으로 전망된다.

서울 주요 권역별로 보면 CBD 권역의 공실률은 전기대비 0.8% 상승한 9.9%를 기록하였다. 케이스퀘어시티(GFA 41,677sqm)가 리모델링을 마치고 시장에 공급되었으나, 웅진그룹의 선임차가 이루어져 공실률 상승에 미치는 영향은 제한적이었다. 광화문 디타워에 스파크플러스, 대신파이낸스타워에 SK티맵모빌리티가 임대차 계약을 체결하는 등 일부 공실이 해소되었다.

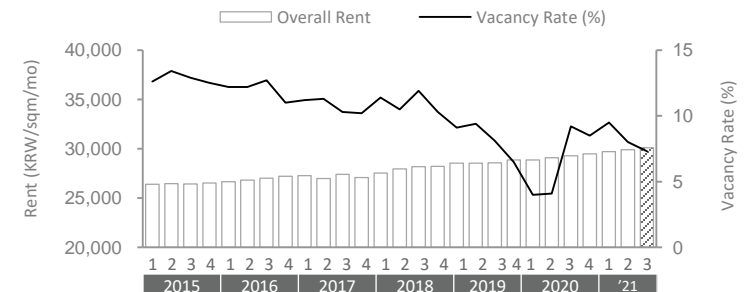
GBD 권역의 경우 평균 공실률은 1.6%를 기록했으며, 이는 전분기 대비 3.0% 하락한 수치이다. GBD는 3대권역 중 가장 공실률이 낮으며, 코로나 수혜 산업인 IT 업종 및 스타트업의 높은 수요가 지속되어 자연공실률 보다 낮은 공실률 수준을 보였다. 올해 초 준공된 센터필드는 엔픽셀, 패스트캠퍼스 등이 임대차 계약을 체결하면서 빠르게 공실을 해소하였다. 또한 2020년 리모델링을 마친 더피나클 역삼은 라인게임즈가 14개 층에 입주하면서 공실이 모두 해소되었다. 당분간 예정된 대규모 신축 공급이 없는 상황에서 임차 수요가 이어지면서, GBD 공실률은 현재와 비슷한 추세를 유지할 것으로 전망된다.

YBD는 프라임급 빌딩의 임대차 계약이 꾸준히 이루어지며 공실률은 전분기 대비 1.5% 하락한 10.4%로 나타났다. Parc1 타워1에 스파크플러스가 신규 지점 오픈을 위한 임대차 계약을 체결하는 등 대형 공실이 지속적으로 해소되고 있다. 장기 공실을 보유했던 IFC, FKI타워의 공실이 해소되고 Parc1의 임대가 이어지면서 YBD 공실률은 지속적으로 하락하고 있다.

### NEW SUPPLY



### 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	3,329,939	329,379	9.9%	12,342	37,077	516,298	33,677
GBD	3,303,339	51,815	1.6%	89,133	252,010	662,308	29,716
YBD	1,765,105	182,723	10.4%	27,324	164,321	362,293	26,887
<b>SEOUL TOTALS</b>	<b>8,398,383</b>	<b>563,917</b>	<b>7.3%</b>	<b>128,799</b>	<b>453,408</b>	<b>1,540,899</b>	<b>30,093</b>
Pangyo	600,526	0	0.0%	-	-	-	18,128

\*Rental rates do not reflect full service asking

## KEY LEASE TRANSACTIONS Q3 2021

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
케이스퀘어시티	CBD	교보생명	1,867.38	Relocation
광화문 디타워	CBD	스파크플러스	2,300.00	New Leasing
광화문 디타워	CBD	페블스투자산운용	1,121.50	Relocation
대신파이낸스타워	CBD	SK티맵모빌리티	6,277.92	Relocation
센터필드	GBD	엔픽셀	11,082.84	Relocation
센터필드	GBD	패스트캠퍼스	7,388.56	Relocation
더피나클 역삼	GBD	라인게임즈	66,996.20	Relocation
루첸타워	GBD	엔엑스쓰리게임즈	3,964.11	Relocation
파크원 타워1	YBD	스파크플러스	6,837.78	New Leasing

**YJ Choi**

Head of Tenant Advisory Group, Seoul

+82 2 3708 8845 / [yj.choi@ap.cushwake.com](mailto:yj.choi@ap.cushwake.com)**Ray Kim**

Head of Leasing Marketing Advisory, Seoul

+82 10 6201 2954 / [ray.kim@cushwake.com](mailto:ray.kim@cushwake.com)**Hena Park**

Head of Business Development Services, Seoul

+82 2 3708 8883 / [hena.park@ap.cushwake.com](mailto:hena.park@ap.cushwake.com)**Jin So**

Research Analyst, Seoul

+82 10 9186 1816 / [jin.so@cushwake.com](mailto:jin.so@cushwake.com)[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)**쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개**

쿠시먼앤드웨이크필드는 현재 약 60개국 400여 지사 이상에서 50,000명 이상의 경험 있는 전문가들이 전 세계 투자자들과 임차사들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2020년 쿠시먼앤드웨이크필드는 임대자문, 자산관리 서비스, 부동산 투자자문, 글로벌 임차사 서비스, 투자 및 자산 관리, 프로젝트 & 개발 서비스, 임차자문 및 가치평가 & 컨설팅 등 주요 서비스 분야에서 약 78억 달러의 매출을 가지고 있습니다. 보다 자세한 내용은 본사 홈페이지 ([www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com))를 방문하시거나 트위터 계정 (@CushWake)을 팔로잉 해주시기 바랍니다.

©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.