

**0.8 %**

Rental Growth, QoQ

YoY Chg

12-Mo. Forecast



**5.2 %**

Vacancy Rate



**130,428 sqm**

Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

### S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2021

**0.3%**

GDP Growth

YoY Chg

12-Mo. Forecast



**3.7%**

CPI Growth



**3.5%**

Unemployment



Source: Korean Statistical Information Service, Bank Of Korea

### Economic Overview

한국은행 11월 경제 전망보고서에 따르면, 국내 경기는 수출과 투자가 양호한 흐름을 지속하는 가운데 민간 소비의 회복세, 탄탄한 IT 수요 및 신성장산업 투자 확대 등 견실한 성장흐름을 계속해서 이어갈 것으로 예상하였으며, 2022년 경제성장률은 전년 대비 1%p 낮은 3.0% 수준을 전망했다. 이러한 경제 상황 속에서 12월 소비자물가상승률은 3.7%를 기록하였다.

### Supply and Demand

2021년 4분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 5분기 연속 하락하면서 전분기 대비 2.1%p 하락한 5.2%를 기록하였다. IT 기반 기업의 급격한 성장 및 임직원의 업무 생산성 향상을 위한 기업들의 증평 추세가 이어지면서, 향후 3년간 임차 가능한 신규 공급은 수요 대비 부족한 실정이다. 임차인 우위에서 임대인 우위의 시장으로 전환되는 추세이며, 향후 서울 3대 권역의 공실률은 당분간 하락세를 유지할 것으로 전망된다.

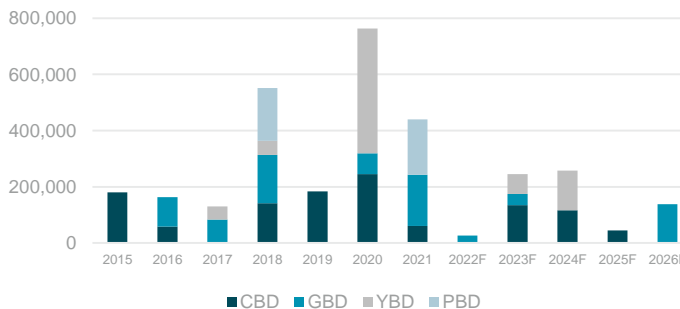
서울 주요 권역별로 살펴보면, CBD 공실률은 8.6%를 기록했으며 이는 전분기 대비 1.3%p 하락한 수치이다. 당분기 주요 특징으로는 업무 효율성 향상 및 사업 확장을 위한 증평 사례가 다수 포착되었다. 종로플레이스에 대상그룹이 48년 만에 사옥을 이전하였으며, 그랜드센트럴에는 법무법인 지평이, 광화문 디타워에는 지멘스, 스테이트타워 남산에는 한국화이자제약 등이 계약을 체결하면서 CBD 권역의 공실이 상당 부분 해소되었다.

GBD 평균 공실률은 0.6%로, 전분기 대비 1%p 하락하여 0%대 공실률을 기록하였다. GBD는 IT 기반의 임차수요가 매우 높은 권역으로, 향후 공실률은 당분간 지금과 같은 추세를 유지할 것으로 예상된다. 3분기 신규 공급된 신사스퀘어는 CJ제일제당과의 계약을 마지막으로 모든 공실을 해소하였으며, 루첸타워에는 케링 그룹이, 케이스퀘어 강남2에는 루닛이, 삼성생명 대치타워에는 프레시지 등 임대차 계약을 체결하면서 GBD 내 일부 공실이 해소되었다.

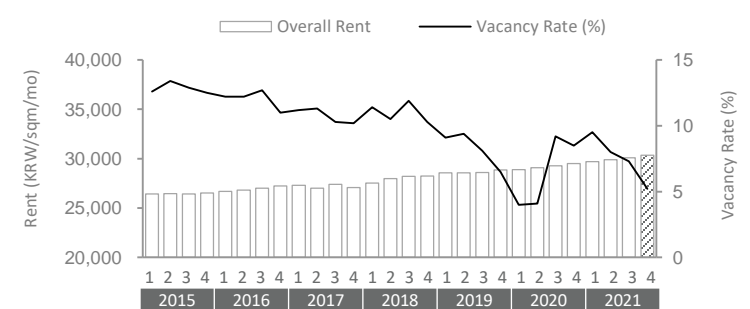
YBD 평균 공실률은 전분기 대비 3.1%p 하락한 7.3%로, 전분기 대비 공실률이 가장 많이 감소하였다. GBD 내에서 공실을 구하지 못한 IT 기업들의 임차수요가 YBD로 확대됨에 따라, 비교적 장기 공실을 보유했던 프라임급 오피스를 중심으로 빠르게 공실이 줄어든 것이 주요 원인으로 파악되었다. 주요 임차사례로는 NH금융타워(파크원 Tower 2)에는 카카오뱅크와 한국투자신탁운용이, 파크원 Tower 1에는 코인원 등이 계약하면서 YBD 공실률 하락을 이끌었다.

PBD에서는 4분기 판교 테크원(알파돔 6-2BL, GFA 197,138sqm)이 신규 공급되었지만, 네이버 계열사 및 국내 IT 기업 등의 선임차로 인해 공실률에는 영향을 미치지 못하면서 공실률은 0%를 기록하였다.

### NEW SUPPLY



### OVERALL VACANCY & ASKING RENT



## MARKET STATISTICS (A GRADE BUILDING)

SUBMARKET	INVENTORY (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	8.6%	43,602	80,679	502,878	33,783
GBD	3,303,339	0.6%	33,360	285,370	634,824	30,027
YBD	1,765,105	7.3%	53,466	217,787	362,293	27,202
<b>SEOUL TOTALS</b>	<b>8,398,383</b>	<b>5.2%</b>	<b>130,428</b>	<b>583,836</b>	<b>1,499,995</b>	<b>30,337</b>
Pangyo	797,664	0.0%	197,138	197,138	-	18,886

\*Rental rates do not reflect full service asking

## KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2021

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
그랜드센트럴	CBD	법무법인 지평	12,594	Relocation
광화문 디타워	CBD	지멘스	6,648	Relocation
종로플레이스	CBD	대상그룹	25,713	Relocation
스테이트타워 남산	CBD	한국화이자제약	5,703	Relocation
신사스퀘어	GBD	CJ제일제당	3,060	Relocation
케이스퀘어 강남2	GBD	루닛	5,521	Relocation
삼성생명대치타워	GBD	프레시지	6,884	Relocation
루첸타워	GBD	캐링 그룹	1,206	Relocation
NH금융타워 (파크원 Tower 2)	YBD	한국투자신탁운용	3,322	Relocation
NH금융타워 (파크원 Tower 2)	YBD	카카오뱅크	9,965	Relocation
파크원 Tower 1	YBD	코인원	7,063	Relocation

Source: Cushman &amp; Wakefield Research

## YJ Choi

Head of Tenant Advisory Group, Seoul  
+82 2 3708 8845 / [yj.choi@cushwake.com](mailto:yj.choi@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@cushwake.com](mailto:hena.park@cushwake.com)

## Jinwoo Jung

Head of Research, Seoul  
+82 10 2751 2390 / [jinwoo.jung@cushwake.com](mailto:jinwoo.jung@cushwake.com)

## Jin So

Research Analyst, Seoul  
+82 10 9186 1816 / [jin.so@cushwake.com](mailto:jin.so@cushwake.com)

## 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.