

YoY Chg 12-Mo. Forecast

**0.7 %**  
Rental Growth, QoQ



**3.5 %**  
Vacancy Rate



**174,794 sqm**  
Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

### S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2022

YoY Chg 12-Mo. Forecast

**1.2 %**  
GDP Growth



**4.1 %**  
CPI Growth



**3.0 %**  
Unemployment



Source: Korean Statistical Information Service, Bank Of Korea

### Economic Overview

한국은행은 2월 경제전망보고서에서 2022년 경제성장률을 3.0%로 전망했다. 국내 경제는 대내외 불확실성 증대에도 글로벌 경제활동 재개 지속, 방역조치 완화 기조 등에 힘입어 양호한 성장세를 지속할 것으로 예상된다. 소비자물가상승률은 2022년 3월 기준 4.1%를 기록하며 약 10년 만에 4% 대로 치솟았다. 최근 에너지 및 원자재가격 상승, 글로벌 공급 차질 등의 영향으로 물가 상승 압력이 확산되면서 올해 소비자물가 상승률은 지난해 수준을 상당폭 상회할 것으로 전망된다.

### Supply and Demand

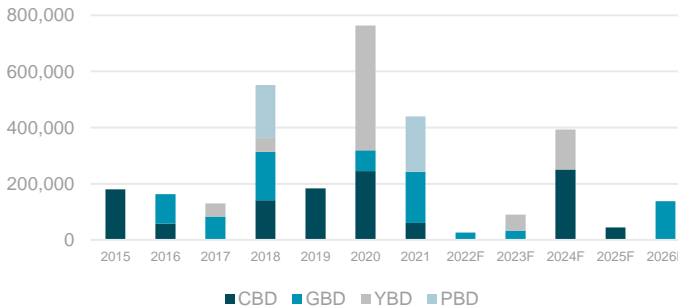
2022년 1분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 3.5%로, 전분기 대비 1.7pp 하락하였다. 최근 기업들의 임차 수요가 증가했음에도 이를 뒷받침할 대형 빌딩의 공급이 부재함에 따라, 공실률은 자연공실률을 하회하며 최근 10년 중 가장 낮은 값을 기록하였다. 이처럼 임차 가능한 면적이 감소하는 동시에 향후 신규 오피스 공급이 제한적인 상황으로 시장은 임차인에게 더욱 불리해지고 있다. 특히 GBD 권역의 경우 공실 면적이 절대적으로 부족한 실정으로, 임대인 위주의 시장이 당분간 지속될 것으로 예상된다.

1분기 서울 주요 권역별 공실률은 전분기 대비 일제히 하락했는데, 이중 CBD 권역의 공실률은 전기대비 2.1pp 하락한 6.4%를 기록하였다. 그랜드센트럴에 현대캐피탈이 11개층 임대차 계약을 체결하면서 대형 공실이 해소되었으며, 이외에도 서민금융진흥원, 포스코인터내셔널 등의 계약이 이어지며 잔여 면적이 대부분 해소되었다. 센터원 WEST에 한국토요자동차, 종로타워에 SK그룹사, 케이스퀘어시티에 셀린즈코리아가 계약을 체결하는 등 CBD는 활발한 임대차 활동을 보였다.

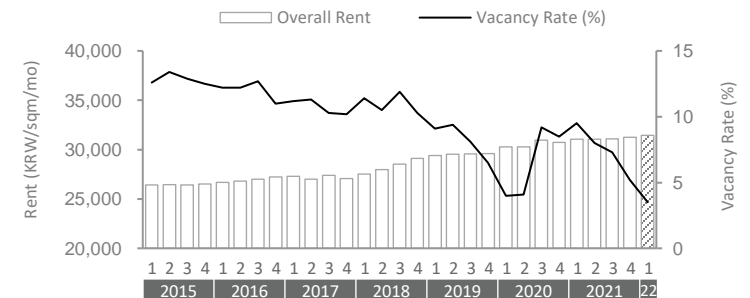
GBD 권역의 공실률은 0.2pp 하락한 0.4%로 나타났다. 포스코타워 역삼에 넷마블에프앤씨, 센터필드에 SSG(에스에스지닷컴)와 몰로코가 계약을 완료하였다. 당분기 케이스퀘어 강남II(GFA 21,931 sqm)가 공급되었으나 루닛을 비롯한 IT 업체들의 선임차가 완료되어 공실률에는 영향을 미치지 못했다. 강남권역은 전례 없이 낮은 공실률에 공실 확보를 위한 임차인 간의 경쟁이 치열한 상황이며, 임차 계약 시 제공되던 렌트프리 등의 혜택이 사라지면서 실질임대료가 상승하고 있다.

YBD의 공실률은 3.1%로 전기대비 4.2pp 하락하였다. 파크원 타워1과 타워2(NH금융타워)의 임대차 계약 체결이 이어지며 대형 공실의 해소됨에 따라 공실률이 상당폭 하락했다. 비금융권 기업들이 지속적으로 YBD로 유입되는 점이 눈에 띄는데, 대표적으로 파크원 타워1에 HMM, 타워2에 SK시그넷 등이 이전을 결정하였다.

### 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	4,301,942	6.4	86,176	86,176	502,878	33,963
GBD	3,714,704	0.4	11,984	11,984	610,025	30,457
YBD	1,853,446	3.1	76,634	76,634	362,293	27,378
<b>SEOUL TOTALS</b>	<b>9,870,092</b>	<b>3.5</b>	<b>174,794</b>	<b>174,794</b>	<b>1,475,195</b>	<b>31,458</b>
Pangyo	797,664	0.0	0	0	-	18,886

\*Rental rates do not reflect full service asking

## KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2022

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
그랜드센트럴	CBD	현대캐피탈	22,671	Relocation
그랜드센트럴	CBD	서민금융진흥원	10,305	Relocation
그랜드센트럴	CBD	포스코인터네셔널	6,289	Relocation
센터원	CBD	한국토요자동차	2,390	Relocation
케이스퀘어시티	CBD	셀린스코리아	2,300	Relocation
포스코타워 역삼	GBD	넷마블에프앤씨	3,500	Relocation
센터필드	GBD	몰로코	7,500	Relocation
아크플레이스	GBD	비바리퍼블리카	5,768	Expansion
파크원 타워1	YBD	HMM	34,160	Relocation
파크원 타워2(NH금융타워)	YBD	SK시그넷	3,130	Relocation
파크원 타워2(NH금융타워)	YBD	리딩투자증권	6,399	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. 2021년 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 94억 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.

©2022 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.