

2.2 %
Rental Growth, QoQ



3.0 %
Vacancy Rate



56,755 sqm
Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2022

3.1 %
GDP Growth



6.0 %
CPI Growth



3.0 %
Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

Economic Overview

한국은행은 2022년 5월 경제 전망보고서를 통해 올해 경제성장률을 당초 2월 전망 수준보다 0.3% 하향 조정한 2.7%로 전망했다. 국내 경제는 방역 조치 완화 기조와 정부 추경 등 긍정적인 요인 불구하고 우크라이나 사태, 주요국 금리 인상 가속, 중국 봉쇄 조치 등 부정적인 외부요인으로 인해 올해 경제성장률을 당초보다 하향 조정했다. 소비자물가상승률은 2022년 6월 기준 6.0%로, IMF 기간인 1998년 이래 가장 높은 수준을 기록했다. 최근 에너지 및 원자재가격 상승, 식량 가격 급등, 글로벌 공급 차질 등의 영향으로 물가 상승 압력이 확산하면서 당분간 물가는 높은 수준을 지속할 것으로 예상된다.

Supply and Demand

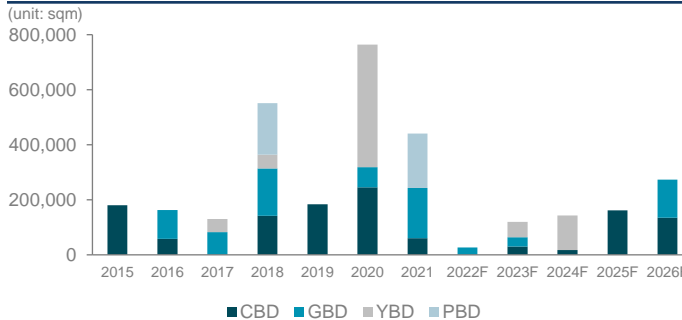
2022년 2분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 3.0%로 전 분기 대비 0.5 pp 하락했다. 기업들의 오피스 수요 대비 공급 부족 상황이 지속되면서, 상대적으로 많은 공실을 보유했던 YBD와 CBD 권역에서의 공실이 감소했다. 2022년 2분기 오피스 임대료 인상률은 2.2%로, 10년 만에 가장 높은 상승률을 기록했다. 최근 높은 물가상승률과 계속되는 금리인상으로 인해 임대료와 관리비 인상이 본격화될 전망이다.

CBD 권역 공실률은 전 분기 대비 1.2pp 하락한 5.2%를 기록했다. Tower 8에 CJ 대한통운이 임차 계약을 체결하면서 KB국민은행 콜센터가 퇴거한 공실을 즉시 해소했다. 이외에도 케이스퀘어시티에 KT IS이 계약을 완료했으며, 센터원 WEST에는 BAT 로스만스가 강남권역에서 이전을 완료하는 등 CBD 권역에서의 활발한 임대차 활동이 이루어졌다.

GBD 권역 공실률은 전 분기 대비 소폭 증가한 것으로 조사되었으나, 계약체결이 예정된 다수의 공실을 포함하고 있어 일시적으로 공실률이 증가한 것으로 나타났다. 기존 GBD 권역에 위치한 기업들 중 일부가 계약종료 후 다른 권역으로 이전하면서 일부 공실이 발생하기도 했지만, 잠재 임차인이 많은 GBD 권역의 공실률은 3분기 감소할 것으로 전망된다. 위워크타워에 Class101, 아이콘역삼빌딩에 딜리셔스가 이전을 완료했으며, 강남파이낸스센터에 클로버추얼패션이 이전을 결정했다.

YBD의 공실률은 1.5%로 전 분기 대비 1.6pp 하락하였다. 2분기는 대형 면적 공실을 보유한 파크원 타워1과 타워2(NH금융타워), KT 여의도타워를 중심으로 공실이 해소되면서 여의도권의 공실률 하락을 이끌었다. 파크원의 준공으로 한때 20%가 넘는 공실률을 기록했던 YBD권역은 2년 만에 1%대의 공실률을 보이는 등 주요 권역에서 가장 빠르게 공실률이 감소했다. 파크원 타워1에 에듀테크 기업인 아이헤이트플라잉버그스(밀당영어)가, 파크원 타워2(NH금융타워)에 매그나칩 반도체, 오케스트로 등이 이전을 완료하면서, 비금융권 기업들의 YBD 유입이 증가하고 있다.

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	5.2	54,575	60,583	525,909	34,053
GBD	3,714,704	1.1	-26,378	-22,158	622,638	31,806
YBD	1,853,446	1.5	28,558	100,575	362,293	27,743
SEOUL TOTALS	9,870,092	3.0	56,755	139,000	1,510,840	32,139
Pangyo	797,664	0.0	0	0	-	19,617

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q2 2022

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
Tower 8	CBD	CJ 대한통운	17,739	Relocation
케이스퀘어시티	CBD	KT IS	7,141	Relocation
센터원	CBD	BAT로스만스	3,332	Relocation
타임워크 명동	CBD	에이블씨앤씨	3,946	Relocation
강남파이낸스센터	GBD	클로버추얼패션	5,537	Relocation
위워크타워	GBD	Class101	10,120	Relocation
아이콘역삼	GBD	딜리셔스	3,874	Relocation
파크원 타워1	YBD	아이헤이트플라잉버그스(밀당영어)	3,878	Relocation
파크원 타워2(NH금융타워)	YBD	매그나칩반도체	3,141	Relocation
파크원 타워2(NH금융타워)	YBD	오케스트로	3,141	Relocation

Source: Cushman & Wakefield Research

YJ Choi

Head of Tenant Advisory Group, Seoul
+82 2 3708 8845 / yj.choi@cushwake.com

Ray Kim

Head of Leasing Marketing Advisory, Seoul
+82 10 6201 2954 / ray.kim@cushwake.com

Hena Park

Head of Business Development Services, Seoul
+82 2 3708 8883 / hena.park@cushwake.com

Jinwoo Jung

Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / jinwoo.jung@cushwake.com

Jin So

Research Analyst, Seoul
+82 10 9186 1816 / 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)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.