

2.1 %
Rental Growth, QoQ



2.2 %
Vacancy Rate



78,139 sqm
Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q3 2022

0.7 %
GDP Growth



5.6 %
CPI Growth



2.1 %
Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

Economic Overview

최근 세계 경제는 인플레이션에 대응한 급속한 금리인상, 우크라이나 사태와 팬데믹에 따른 공급망 차질 지속 등으로 경기둔화 우려가 증대되고 있다. 경제협력개발기구(OECD)는 내년도 세계 경제 성장률 전망치를 기존보다 0.6 pp 낮은 2.2%로, 한국은 중전 전망 대비 0.3 pp 낮은 2.2%로 전망했다. 한국은행에 따르면, 국내경제는 2분기 소비가 빠르게 개선되면서 회복세를 지속했으나, 하반기 이후에는 세계 경제의 영향으로 수출 둔화 폭이 점차 확대되면서 성장흐름이 약화될 것으로 예상된다.

Supply and Demand

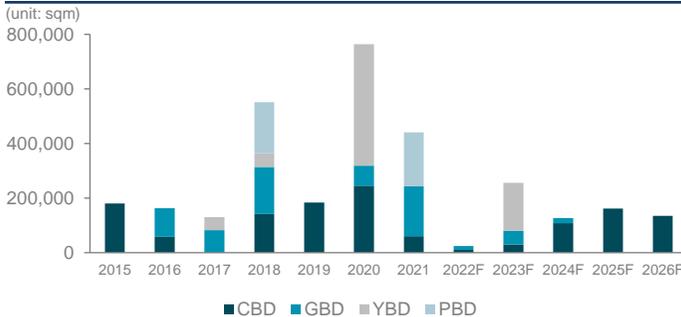
2022년 2분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전분기 대비 0.8 pp 하락한 2.2%로, 6분기 연속 하락한 것으로 나타났다. 최근 낮은 공실률이 지속된 GBD의 입주 경쟁이 치열해지자, 공실 확보가 상대적으로 수월한 CBD에서 임대차 활동이 다수 관찰되었다. 이번 분기 CBD 공실률이 급격히 하락하면서 서울 주요 권역 모두 자연공실률을 하회하게 되었으며, 임대료 또한 올해 들어 기록적인 상승률을 지속하고 있다.

CBD 권역의 공실률은 전기 대비 1.9 pp 하락한 3.3%로 나타났다. 이커머스 기업의 퇴거로 공실이 발생했던 센트로폴리스에 카카오펀터엔터테인먼트가 임대차 계약을 체결하면서 대형 공실이 빠르게 해소되었다. 광화문 디타워에 티디씨엑스코리아가, 센터원 EAST에는 SK하이닉스가 계약을 완료하고, KDB생명타워에는 CJ ENM 계열사인 아트웍스코리아가 입주를 앞두고 있는 등 CBD에서 활발한 임대차 활동이 나타났다. CBD에서도 대형 면적을 찾기 어려워진 상황에서, 명동SK네트웍스빌딩(GFA 13,749sqm)이 4분기에 리모델링을 마치고 신규 공급될 예정이다.

GBD의 공실률은 1.2%로, 전분기 대비 0.1 pp 상승했다. 소셜커머스 기업이 동일타워에서 퇴거하며 소폭의 공실률 상승을 야기했으나, 대기 수요가 풍부한 만큼 영향은 일시적일 것으로 예상된다. 큰길타워에 에어스메디컬과 에프앤에프가, 롯데월드타워에 LIG가 계약을 완료했다. 마세스타시티 타워2에는 게임베리가 이전을 완료했으며, 논현동 두산빌딩에는 정육각, 한석타워에는 지니뮤직이 이전을 앞두고 있다. 2023년 상반기 강남역 인근에 신규 오피스 공급이 예정되어 있으나, 준공 전 선임차 될 가능성이 높아 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상된다.

YBD 권역의 공실률은 전분기와 동일한 1.5%를 유지했다. 준공 만 2년을 맞은 파크원 타워1과 타워2(NH금융타워)의 공실이 대부분 해소된 이후, YBD는 전례없이 낮은 공실률을 보이고 있다. 이번 분기 SK증권빌딩 2개층에 한국성장금융투자운용이 계약을 체결했으며, 한국포스증권은 하이투자증권빌딩(구, KTB빌딩)으로 입주를 완료했다.

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	3.3	80,258	140,841	668,982	34,227
GBD	3,714,704	1.2	-2,514	-24,672	656,045	33,074
YBD	1,853,446	1.5	394	100,969	362,293	27,931
SEOUL TOTALS	9,870,092	2.2	78,139	217,139	1,687,320	32,802
Pangyo	797,664	0.0	0	0	-	19,617

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q3 2022

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
센트로폴리스	CBD	카카오엔터테인먼트	11,406	Relocation
센터원 EAST	CBD	SK하이닉스	6,822	Relocation
시그니처타워 WEST	CBD	LVMH	2,838	Relocation
광화문 디타워	CBD	티디씨엑스코리아	2,199	Relocation
KDB생명타워	CBD	아트웍스코리아	2,670	Relocation
큰길타워	GBD	에어스메디컬	3,501	Relocation
마제스타시티 Tower 2	GBD	게임베리	1,924	Relocation
두산빌딩	GBD	정육각	4,000	Relocation
SK증권빌딩	YBD	한국성장금융투자운용	4,635	Relocation
하이투자증권빌딩	YBD	한국포스증권	975	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.