

YoY Chg 12-Mo. Forecast

2.2 %
Rental Growth, QoQ



2.4 %
Vacancy Rate



-23,536 sqm
Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

Economic Overview

세계 국제기구들은 2023년 글로벌 경제성장률 전망치를 1~2%대로 전망하면서, 전년 대비 큰 폭으로 전망치를 하향 조정했다. 글로벌 경제의 불확실성 증대로 OCED는 내년도 한국의 경제성장률을 지난해 보다 0.9%p 낮은 1.8%로 전망했다. 한국은행에 따르면, 민간 소비는 팬트업 모멘텀으로 회복세를 보이거나 금리 상승, 구매력 저하 등으로 그 속도는 차츰 완만해질 것으로 전망했다. 또한 설비투자는 높은 대외적인 불확실성 등으로 인해 신규 투자 수요가 다소 위축될 것으로 전망했다.

Supply and Demand

2022년 4분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 2.4%로, 6분기 연속 하락 이후 처음으로 상승했다. 4분기 서울 평균 오피스 임대료는 전 분기 대비 2.2%p 상승했으며, GBD부터 시작된 임대료 인상은 YBD와 CBD의 임대료 상승으로 나타났다.

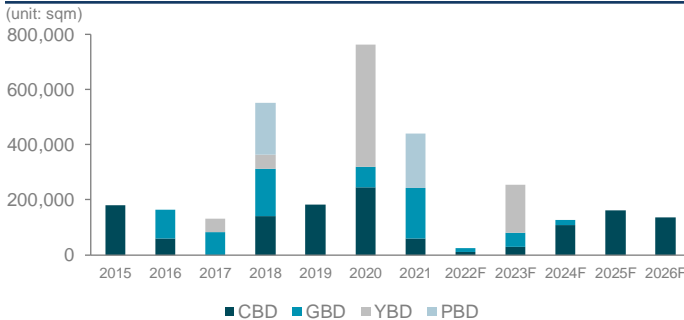
CBD 공실률은 전 분기 대비 0.4%p 증가한 3.7%로, 10분기 만에 공실률이 소폭 상승했다. 콘코디언은 빙그레와의 임대차 계약을 통해 빌딩 내 모든 공실을 해소했다. 영풍빌딩에 아우디코리아가, 한화생명 태평로에는 대한항공이 계약을 체결했고, KDB생명타워에는 그룹엠코리아가 입주할 앞두고 있는 등 권역 내 활발한 임대차 활동이 나타났다.

GBD 공실률은 전 분기와 동일한 1.2%를 유지했다. 3분기 동일타워에서 소셜커머스 기업이 퇴거한 면적 중 일부를 사우스케이프가 계약 체결을 완료했다. 마제스타시티 타워1에는 엔비티가, 큰길타워에는 TEC가 임대차 계약을 완료했다. 또한, 한국과학기술센터에는 서울창업허브 스케일업센터가 입주할 예정이다.

YBD는 전 분기 대비 0.2%p 증가한 1.7%의 공실률을 기록했다. 당 분기에는 파크원을 중심으로 주요 임대차 계약이 체결되었는데, 파크원 타워2(NH금융타워) 2개층을 라온시큐어가, 파크원 타워1에는 퍼시스와 애플코리아가 각각 임대차 계약을 체결했다. 또한 하나금융투자빌딩에는 쿼넨앤드나겔이 이전을 앞두고 있다. 2023년 4분기 TP타워와 앵커원의 신규 공급이 예정되어 있지만, TP타워는 이미 선임차가 모두 완료된 것으로 알려져 향후 신규 공급으로 인해 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상된다.

2023년 서울 오피스 시장은 인상된 임대료에 부담을 느낀 기업들과 VC 투자 확보가 어려운 일부 기업을 중심으로 공실 발생 가능성이 존재하나, 시장에 미칠 영향은 제한적일 것으로 보인다. 또한 임대료는 인플레이션을 반영하여 소폭 상승할 것으로 보이거나, 임대료 상승 폭은 제한적일 것으로 예상된다.

NEW SUPPLY



OVERALL VACANCY & ASKING RENT



S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2022

YoY Chg 12-Mo. Forecast

3.1 %
GDP Growth



5.0 %
CPI Growth



3.0 %
Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

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	3.7	-16,149	124,692	668,982	34,763
GBD	3,714,704	1.2	-3,250	-27,921	656,045	34,047
YBD	1,853,446	1.7	-4,138	96,832	362,293	28,492
SEOUL TOTALS	9,870,092	2.4	-23,536	193,603	1,687,320	33,532
Pangyo	797,664	0.0	0.0	0.0	0.0	19,617

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2022

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
콘코디언	CBD	빙그레	6,590	Relocation
한화생명 태평로	CBD	대한항공	6,025	Expansion
영풍빌딩	CBD	아우디코리아	4,431	Relocation
와이즈타워	CBD	신한금융 계열사	3,080	Relocation
KDB생명타워	CBD	그룹엠코리아	5,326	Relocation
동일타워	GBD	사우스케이프	6,687	Relocation
마제스타시티 타워1	GBD	엔티비	2,016	Relocation
큰길타워	GBD	TEC	1,250	Relocation
한국과학기술회관	GBD	서울창업허브 스케일업센터	2,746	Relocation
파크원 타워2(NH금융타워)	YBD	라운시큐어	6,399	Relocation
파크원 타워1	YBD	퍼시스	1,660	Relocation
하나금융투자빌딩	YBD	퀴네앤드나겔	2,940	Relocation
판교디지털센터	PBD	DB하이텍	2,590	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.