

YoY Chg 12-Mo. Forecast

**2.6 %**  
Rental Growth, QoQ



**2.6 %**  
Vacancy Rate



**-22,546 sqm**  
Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

### S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2023

YoY Chg 12-Mo. Forecast

**1.3 %**  
GDP Growth



**4.2 %**  
CPI Growth



**2.9 %**  
Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

### Economic Overview

계속되는 우크라이나 전쟁, 고물가, 각국의 긴축 정책 등으로 세계 경제가 부진을 겪고 있다. OECD는 올해 세계 경제 성장률을 2.6%로, 한국은 1.6%로 전망했다. 한국은행은 국내 경제가 상반기 부진한 성장을 이어가다 하반기 이후 차츰 회복할 것으로 예상했다. 민간소비는 실질구매력 둔화, 원리금상환부담 증대 등으로 회복세가 완만할 것으로 보이며, 설비투자는 글로벌 경기둔화와 금융비용 증대 등으로 부진이 확대될 것으로 전망했다.

### Supply and Demand

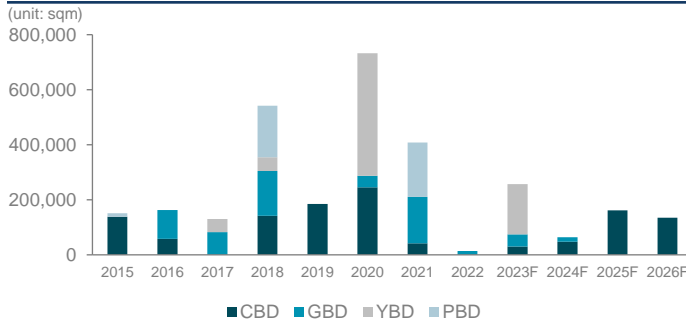
2023년 1분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.2 pp 상승한 2.6%로, 2분기 연속 소폭의 상승세가 이어졌다. 임대료는 전 분기 대비 2.6%, 전년 동기 대비 9.4% 상승했으며, 공실 부족과 인플레이션이 겹쳐 지속적으로 상승하는 추이를 보였다. 지난해부터 경기 침체로 기업들의 확장세가 둔화되거나 부실 임차인이 발생할 수 있다는 우려가 제기되어 왔음에도, 오피스 임대 시장은 견고한 편더멘탈을 유지하고 있다. 올해에도 신규 오피스 공급이 제한적인 상황에서, 공실률은 보합세를 유지하고 임대인 우위 시장은 지속될 것으로 전망된다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.2 pp 하락한 3.5%로 나타났다. 타 권역 대비 여유 공실이 있었던 CBD에서는 다수의 이전 및 증평 계약이 완료됨에 따라, 서울 주요 권역 중 유일하게 공실률이 하락했다. 이번 분기에는 광화문 디타워에 논픽션이, 교원내외빌딩에 폭스바겐파이낸셜이 각각 임대차 계약을 체결했다. 롯데쇼핑은 분사 인근의 신축 오피스 빌딩인 명동N빌딩에 계약을 완료했으며, 광화문 G타워에는 비케이알(버거킹), 파인에비뉴 B동에는 캐롯손해보험이 증평 계약을 체결했다. 삼성본관빌딩에 임차했던 한국은행이 신사옥으로 입주하며 발생할 공실에는 삼성물산이 이전을 결정했다. 올해 CBD에는 대규모 오피스 공급이 예정되어 있지 않아, 공실률은 비교적 안정적으로 유지될 것으로 예상된다.

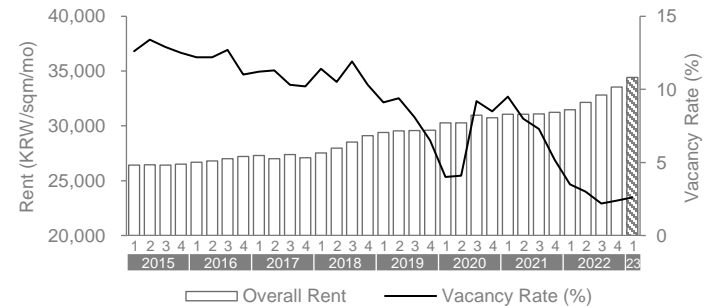
GBD의 공실률은 전 분기 대비 0.7 pp 상승한 1.9%를 기록했다. 이번 분기 강남역 인근에 타이거 318 빌딩(가칭, 연면적 49,398 sqm)이 준공되면서 공실률 상승을 견인했으나, 최근 GBD의 수요 대비 공급이 극심히 부족했던 만큼 대형 면적이 필요한 임차사들로 단기간에 안정화될 것으로 예상된다. 마제스타시티 타워1에는 넥스게임즈가 임대차 계약을 완료했으며, 대형 공실이 발생했던 동일타워에는 야놀자와 갈더마코리아가 각각 계약을 완료하며 공실을 추가로 해소했다. 참존빌딩에는 폴리이에스씨가 계약을 체결했으며, 청담스퀘어에는 멀츠에스테틱스가 이전을 완료했다.

YBD 권역의 공실률은 2.0%로, 전기 대비 0.3 pp 상승했다. 하나증권빌딩에 디이그제큐티브센터(TEC)가 계약을 체결했으며, 현대차증권빌딩에 신한펀드파트너스가 입주를 완료했다. 올해 하반기 앵커원(브라이트 여의도)과 TP타워(사학연금 서울회관) 등 약 20만 sqm의 대규모 공급이 예정되어 있으나, 앵커원에 유안타증권이 선임차 계약을 완료하고, 앵커원 잔여 면적과 TP타워에도 계약이 예정된 임차사들이 있어 공실 리스크는 낮을 것으로 보인다.

### 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	3.5	6,423	6,423	571,733	35,564
GBD	3,764,102	1.9	-24,034	-24,034	1,074,220	34,938
YBD	1,853,446	2.0	-4,935	-4,935	361,875	29,565
<b>SEOUL TOTALS</b>	<b>9,919,490</b>	<b>2.6</b>	<b>-22,546</b>	<b>-22,546</b>	<b>2,007,828</b>	<b>34,415</b>
Pangyo	797,664	0.0	0.0	0.0	0.0	20,373

\*Rental rates do not reflect full service asking

## KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2023

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
광화문 디타워	CBD	논픽션	2,090	Relocation
교원내외빌딩	CBD	폭스바겐파이낸셜	2,120	Relocation
명동N빌딩	CBD	롯데쇼핑	1,500	Expansion
파인에비뉴 B동	CBD	캐롯손해보험	1,470	Expansion
광화문 G타워	CBD	비케이알 (버거킹)	3,870	Expansion
참존빌딩	GBD	폴리이엑스씨	3,440	Relocation
마제스타시티 타워1	GBD	넥슨게임즈	5,830	Relocation
청담스퀘어	GBD	멀츠에스테틱스	2,980	Relocation
동일타워	GBD	야놀자	4,870	Expansion
동일타워	GBD	Galderma Korea	1,660	Relocation
앵커원	YBD	유안타증권	23,020	Relocation
하나증권빌딩	YBD	디이그제큐티브센터 (TEC)	2,940	Relocation
현대차증권	PBD	신한펀드파트너스	5,590	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 52,000명 이상의 경험 있는 전문가들이 전 세계 투자자들과 임차사들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2022년 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 101억 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.