

YoY Chg 12-Mo. Forecast

1.2 %
Rental Growth, QoQ



2.6 %
Vacancy Rate



4,520 sqm
Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2023

YoY Chg 12-Mo. Forecast

0.9 %
GDP Growth



2.7 %
CPI Growth



2.7 %
Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

Economic Overview

한국은행은 지난 5월 발행한 경제전망보고서를 통해 2023년 국내 성장률을 2월 전망치보다 0.2 pp 낮은 1.4%로 하향 조정했다. 이는 2022년 성장률인 2.6%보다 1.2 pp 낮은 수준으로, 대중 수출 감소와 IT 수출 부진으로 2분기 경제 성장 회복이 제한적이었다. 국내 성장률은 하반기 이후 완만한 회복세를 보일 것으로 예상되나, 회복 속도는 당초보다 더딜 것으로 전망된다. 또한, 6월 소비자물가 상승률은 전년동월 대비 2.7%로 21개월 만에 2%대를 기록하면서 물가 하향 안정 추세를 이어갔다.

Supply and Demand

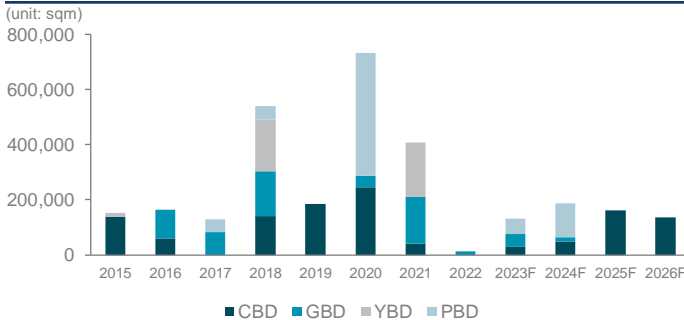
2023년 2분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기와 동일한 2.6%를 보였다. 임대료는 전 분기 대비 1.2%, 전년 동기 대비 8.4% 상승을 기록한 34,828원/sq m을 기록하면서 임대료 상승 추이는 계속되었다. 동 기간 관리비 또한 빠르게 상승해 전 분기 대비 0.5%, 전년 동기대비 3.5% 상승한 13,314원/sq m을 기록했다. 향후 서울 내 신규 공급 부족과 당분간 공실 부족 현상이 지속될 것으로 예상되는 상황에서 점유 비용이 빠르게 상승하고 있다. 재계약을 앞둔 기업 중 일부는 과거 대비 인상된 점유 비용 증가로 인해, 면적 축소 또는 타 권역으로 이전하는 기업들이 발생할 것으로 예상된다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.2 pp 상승한 3.7%로 주요 권역 중 가장 높은 공실을 기록했다. 이번 분기에는 티타워에 한국의료분쟁중재원, 서민금융진흥원, 한국코퍼레이션이 이전 계약을 완료했으며, 서울스퀘어에 소니컨덕터솔루션즈가, 태평로빌딩에 이도캐피탈자산운용이 각각 임대차 계약을 체결했다. 또한 태평로빌딩에 보람그룹이, 센터플레이스에는 하나카드가 이번 분기에 재계약을 체결했다.

GBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.7 pp 하락한 1.2%를 기록했다. 지난 분기 준공된 스케일타워에 의해 일시적으로 공실률이 상승했으나, 현대자동차그룹이 건물 전체를 임차한 것으로 알려져 해당 빌딩의 공실률 감소가 권역 전체의 공실률 하락을 이끌었다. 또한, 강남파이낸스센터에는 현대차증권이 임대차 계약을 완료하면서 잔여 공실을 모두 해소했다.

YBD 권역의 공실률은 2.8%로 전 분기 대비 0.8 pp 상승했으며, 주요 권역 중 공실률이 가장 빠르게 증가했다. 코로나19 이후 성장한 IT 기업의 YBD로의 이전 사례가 증가하고 있는 상황에서, 파크원 타워2(NH금융타워)에 IT기업인 세일즈포스와 티오더가 각각 계약을 체결했다. 또한 현대차증권빌딩에 금융 업종인 한국투자밸류자산운용이 임대차 계약을 체결했다. 올해 하반기 이후 준공을 앞둔 앵커원과 TP타워에 일부 공실이 존재하나, 기업들의 높은 관심으로 향후 공실 리스크는 줄어들 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	3.7	-6,378	44	571,733	35,582
GBD	3,764,102	1.2	26,163	2,129	1,123,618	35,749
YBD	1,853,446	2.8	-15,265	-20,200	361,875	29,916
SEOUL TOTALS	9,919,490	2.6	4,520	-18,026	2,057,226	34,828
Pangyo	797,664	0.0	0.0	0.0	0.0	20,814

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q2 2023

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
티타워	CBD	한국의료분쟁중재원	4,876	Relocation
티타워	CBD	서민금융진흥원	3,251	Expansion
티타워	CBD	한국코퍼레이션	4,876	Relocation
서울스퀘어	CBD	소니컨덕터솔루션즈	1,555	Expansion
태평로빌딩	CBD	이도캐피탈자산운용	1,537	Relocation
서울상공회의소빌딩	CBD	디홀릭커머스	2,140	Relocation
스케일타워	GBD	현대자동차	43,063	Relocation
강남파이낸스센터	GBD	현대차증권	891	Expansion
파크원 타워2(NH금융타워)	YBD	세일즈포스	3,566	Relocation
파크원 타워2(NH금융타워)	YBD	티오더	3,200	Relocation
현대차증권	YBD	한국투자밸류자산운용	2,814	Relocation
Three IFC	YBD	밀뱅크코리아	921	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, PhD

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

Jin So

Assistant Research Manager, Seoul
+82 10 9186 1816 / jin.so@cushwake.com

cushmanwakefield.com

쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개

쿠시먼앤드웨이크필드(뉴욕증권거래소: CWK)는 전세계 60개국 400여 개 지사에서 약 52,000명의 전문가들을 둔 부동산 소유주들과 임차인들을 위한 선도적인 글로벌 상업용 부동산 서비스 회사입니다. 2022년에 부동산, 시설 및 프로젝트 관리, 임대, 투자자문, 밸류에이션 등 핵심 서비스 부문에서 101억 달러의 매출을 기록했습니다. 또한 수상 경력에 빛나는 기업 문화와 다양성, 형평성 및 포용성(DEI), 환경, 사회 및 거버넌스(ESG) 등에 대한 헌신으로 수많은 업계 및 비즈니스 표창을 받았습니다. 자세한 정보는 본사 웹사이트(www.cushmanwakefield.com)에서 확인하시기 바랍니다.

©2023 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.