

YoY Chg 12-Mo. Forecast

1.0 %
Rental Growth, QoQ



2.2 %
Vacancy Rate



77,544 sqm
Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q3 2023

YoY Chg 12-Mo. Forecast

0.9 %
GDP Growth



3.7 %
CPI Growth



2.3 %
Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

Economic Overview

최근 한국 경제의 내수와 수출의 개선 흐름이 주춤하면서, 한국은행은 올해 국내 성장률을 1.4%로, 내년 성장률은 2.2%로 전망했다. 대중국 수출과 반도체 수출이 침체를 지속했고, 내수 시장도 고물가와 고금리로 인해 실질 구매력이 약화된 영향을 받았다. 국내 추후 IT 경기 반등과 중국인 관광객 유입 등으로 개선 가능성이 있으나, 미국의 통화 긴축 지속과 국제유가 상승, 중동 지정학적 리스크 등으로 대외 불확실성은 상존한다.

Supply and Demand

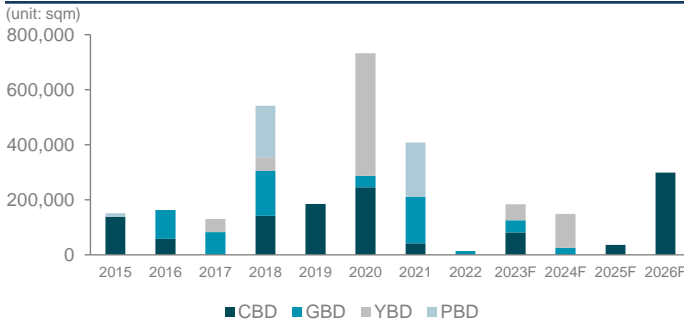
2023년 3분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.2 pp 하락한 2.2%를 기록했다. 올해 신규 공급이 없었던 CBD에서는 여러 건의 임대 계약이 체결되며 공실률이 하락했으나, GBD와 YBD에서는 공실률이 소폭 상승했다. 임대료는 전 분기 대비 1.0% 상승했으며, 인상률은 낮은 공실률과 고물가 기조로 인해 지난 1년간 높은 수준을 기록하다가 최근 인상 폭이 완화되는 모습을 보이고 있다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 1.1 pp 하락한 2.6%로 나타났다. 공실 부족이 지속되는 상황에서도 CBD는 상대적으로 여유 공실이 있었지만, 이번 분기에는 공실률이 YBD와 동일한 수준까지 하락하면서 서울 평균 공실률의 하락을 이끌었다. 한화시스템이 파인에비뉴 A동의 4개 층을 계약하고, 단계적 리모델링을 진행 중인 서울시티타워에 에스엠코어가 임차 계약을 마치는 등 상대적으로 대형 면적의 임차 활동이 관찰되었다. 서울상공회의소는 액세스월드코리아가 이전을 결정하면서 잔여 공실을 모두 해소했으며, KDB생명타워에서 프리드라이프와 법무법인대륜이 임대차 계약을 체결했다. 리모델링을 거친 명동N빌딩에는 우리은행과 용용테크가 각각 계약을 완료해 공실을 상당분 해소했다.

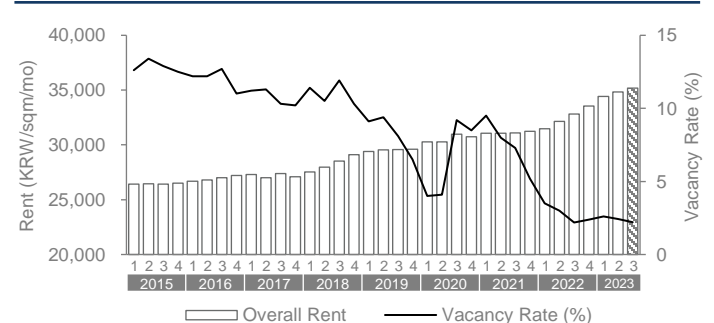
GBD의 공실률은 1.6%로, 전기 대비 0.4 pp 상승했다. GBD 내 주요 빌딩에서 감평이나 이전하는 임차인이 발생해 신규 임대 면적으로 편입되었으나, 각각의 면적이 크지 않아 아직은 대형 공실을 찾기 어려운 상황이다. 이번 분기 알보젠코리아가 GT타워로 이전을 결정했으며, 더피나클 강남에서 파두가 증평 계약을 체결했다. 나우IB캐피탈은 골든타워에서 글라스타워로 권역 내 이전을 완료하고, 스파크플러스는 코엑스 내 롯데면세점이 있던 공간을 임차해 신규 지점을 오픈했다. 내년에는 재건축 중인 백암빌딩과 센터포인트 강남이 공급될 예정으로, 공급 가뭄 속에서 넓은 면적을 찾는 임차사에게 선택지가 될 수 있을 것으로 보인다.

YBD 권역의 공실률은 2.6%로 전기 대비 0.5 pp 상승했다. 이번 분기 앵커원(Anchor 1)이 준공되어 공실률 상승을 일부 견인했으나, 유안타증권과 LG유플러스, 한국증권금융 등이 임차 계약을 완료해 대형 빌딩이 공급된 것 대비 공실률에 미치는 영향은 제한적이었다. 이 외에도 장기간 공실로 남아있던 파크원 타워2(NH금융타워)의 상층부에 EY한영이 임대차 계약을 체결했다. KCGI자산운용은 One IFC에 입주했으며, 현대차증권은 현대차증권빌딩의 잔여 공실에 증평 계약을 체결했다. 2024년 1분기 공급 예정인 TP타워에는 타임폴리오자산운용이 추가로 입주를 결정했다.

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	2.6	45,941	45,986	635,627	35,720
GBD	3,764,102	1.6	-14,416	-12,287	513,630	36,517
YBD	1,911,163	2.6	46,018	-17,700	141,669	30,116
SEOUL TOTALS	9,977,206	2.2	77,544	15,999	1,290,926	35,181
Pangyo	797,664	0.0	0	0	0	20,814

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q3 2023

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
KDB 생명타워	CBD	법무법인대륜	2,670	New Branch
명동N빌딩	CBD	용용테크	2,540	Relocation
명동N빌딩	CBD	우리은행	19,020	Expansion
서울상공회의소	CBD	엑세스월드코리아	2,940	Relocation
서울시타워	CBD	에스엠코어	3,980	Relocation
파인에비뉴 A동	CBD	한화시스템	9,910	Expansion
GT타워	GBD	알보젠코리아	2,220	Relocation
인터컨티넨탈 서울 코엑스	GBD	스파크플러스 코엑스점	7,420	New Branch
글라스타워	GBD	나우IB캐피탈	2,070	Relocation
더피나클 강남	GBD	파두	840	Expansion
One IFC	YBD	KCGI자산운용	3,060	Relocation
파크원 타워2(NH금융타워)	YBD	EY한영	6,280	Relocation
앵커원	YBD	한국증권금융	4,190	Relocation

Source: Cushman & Wakefield Research

YJ Choi

Head of Occupier Service, 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.