

YoY Chg 12-Mo. Forecast

**1.0 %**  
Rental Growth, QoQ



**2.6 %**  
Vacancy Rate



**-37,925 sqm**  
Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

### S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2023

YoY Chg 12-Mo. Forecast

**1.4 %**  
GDP Growth



**3.2 %**  
CPI Growth



**3.3 %**  
Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

### Economic Overview

연초 부진했던 한국 경제는 하반기 들어 수출을 중심으로 개선되면서, 한국은행은 2023년 국내 경제성장률을 당초 예상치인 1.4%에 부합할 것으로 전망했다. 내년에도 수출과 설비투자 회복에 힘입어 경기 개선 흐름을 이어가겠지만, 소비, 건설투자 등 내수 회복 모멘텀의 약화로 지난 전망치(2.2%)보다 소폭 낮춘 2.1%로 전망했다. 향후 국내 성장 경로상에는 주요국들의 통화정책 기조 변화, 국제유가 흐름, 중국경제 향방, 지정학적 갈등 등과 관련한 불확실성은 여전히 높은 상황이다.

### Supply and Demand

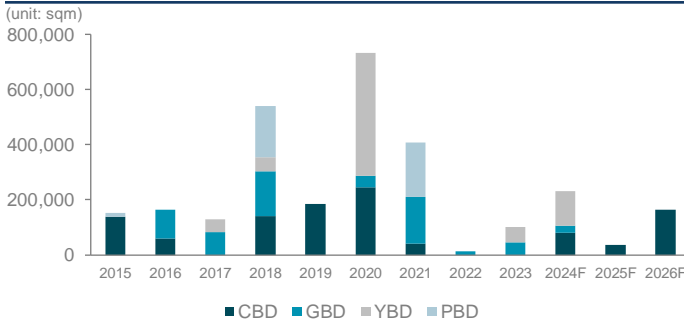
2023년 4분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.4 pp 상승한 2.6%를 기록했다. 모든 권역에서 공실률이 소폭 상승하였는데, 그 중 CBD에서의 공실률이 크게 상승해 4분기 공실률 상승을 이끌었다. 임대료는 전 분기 대비 1.0%, 전년 동기 대비 6.0% 상승을 기록했으며, 관리비 또한 전 분기 대비 0.9%, 전년 동기 대비 3.2% 상승해 임차인들의 점유 비용이 증가하고 있다. 한국은 해외 주요국 대비 빠르게 재택근무가 사라졌고, 양질의 오피스를 선호하는 기업들의 견고한 수요로 인해, 서울 오피스 시장은 6분기 연속 2% 대의 낮은 공실률을 유지했다. 향후 신규 오피스 공급이 제한된 상황에서 프라임 오피스 빌딩을 중심으로 임차 수요와 임대료 상승세는 당분간 계속 유지될 것으로 전망된다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.6 pp 상승한 3.2%로 나타났다. 당해 분기 발생한 공실 중 상당 부분은 임차 계약 체결이 예정되어 있어, 다음 분기 공실률은 하락할 것으로 예상된다. 이번 분기에는 프라임 오피스에서 다수의 중평 계약이 이뤄졌는데, 디타워 광화문에서는 법무법인 세종이, 콘코디언에서는 롯데카드 등이 각각 중평 계약을 체결했다. 또한 서울스퀘어에 한국예술인복지재단, 한국장애인문화예술원 및 바이다가 임차 계약을 마치면서 건물 내 공실을 상당 부분 해소했다.

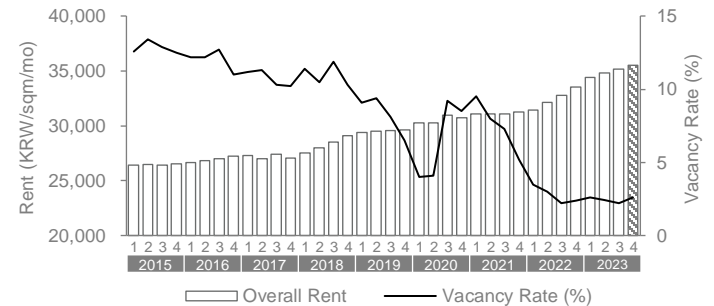
GBD의 공실률은 1.8%로, 전 분기 대비 0.2 pp 상승했다. 최근 가파른 임대료 상승에도 불구하고, GBD 권역을 선호하는 기업들의 수요는 여전히 견고해 주요 권역 중 1% 대의 가장 낮은 공실률을 기록하고 있다. 파르나스타워에서는 제스프리인터내셔널코리아, 노타가 임대차 계약 체결을 완료했다. 또한, T412에 애플코리아가, KAIT타워에 엘박스가 각각 임차 계약 체결을 완료하였다. 2024년 3분기 센터포인트 강남이 준공 될 예정이지만, 외부 임대는 제한적일 것으로 알려져 당분간 강남권역에서의 대형 면적을 찾기는 더욱 어려워질 것으로 보인다.

YBD 권역의 공실률은 2.8%로 전기 대비 0.2 pp 상승했다. FKI타워에는 법무법인 대륜과 오일허브코리아가 각각 임대차 계약을 체결했으며, 한국투자빌딩 저층부에 KMI 한국의학연구소가 임대차 계약을 완료했다. 2024년 1분기 준공 예정인 TP타워는 준공 전 90% 이상 선임차 계약이 된 것으로 알려져, 준공 후 권역 내 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상된다.

### 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	3.2	-27,530	18,455	370,203	35,792
GBD	3,764,102	1.8	-7,322	-19,608	513,630	37,296
YBD	1,911,163	2.8	-3,073	36,943	141,669	30,189
<b>SEOUL TOTALS</b>	<b>9,977,206</b>	<b>2.6</b>	<b>-37,925</b>	<b>35,791</b>	<b>1,025,502</b>	<b>35,527</b>
Pangyo	797,664	0.0	0	0	0	20,814

\*Rental rates do not reflect full service asking

## KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2023

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
D타워 광화문	CBD	법무법인 세종	2,131	Expansion
서울스퀘어	CBD	한국예술인복지재단	2,879	Relocation
서울스퀘어	CBD	바이다	1,284	Relocation
서울스퀘어	CBD	한국장애인문화예술원	873	Relocation
콘코디언	CBD	롯데카드	2,190	Expansion
T412	GBD	애플어코리아	1,465	Relocation
KAIT타워	GBD	엘박스	1,828	Relocation
파르나스타워	GBD	노타	992	Relocation
파르나스타워	GBD	제스프리인터내셔널코리아	763	Relocation
FKI	YBD	법무법인 대륜	1,602	New Branch
FKI	YBD	오일허브코리아	957	Relocation
하나증권빌딩	YBD	바이셀스탠다드	738	Relocation
한국투자빌딩	YBD	KMI한국의학연구소	1,208	Relocation

Source: Cushman &amp; Wakefield Research

## YJ Choi

Head of Occupier Service, 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, PhD

Head of Research, Seoul

+82 10 2751 2390 / [jinwoo.jung@cushwake.com](mailto:jinwoo.jung@cushwake.com)

## Jin So

Assistant Research Manager, Seoul

+82 10 9186 1816 / [jin.so@cushwake.com](mailto: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](http://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.