

0.6 %

Rental Growth, QoQ

YoY Chg

12-Mo. Forecast



2.4 %

Vacancy Rate



156,537 sqm

Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

Economic Overview

OECD는 2024년 세계 경제 성장률을 2.9%로, 한국은 2.2%로 전망했다. 한국 경제는 고금리 기조로 민간 소비의 부진과 설비, 건설투자 감소 등 내수 회복이 약화되었으나, 주요 수출품인 반도체 경기가 반등하면서 수출은 양호한 회복세를 보이고 있다. 세계 경제는 완만한 성장 흐름을 보이고 있지만, 중동지역 등에서 지정학적으로 높은 불확실성이 지속되며 인플레이션 반등 리스크가 잠재한다.

Supply and Demand

2024년 1분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.2 pp 하락한 2.4%를 기록했다. CBD는 활발한 임차 활동으로 공실률이 전 분기 대비 0.7 pp 하락해, 지난 분기의 공실률 상승분(0.6 pp)을 상쇄했다. 임대료는 전 분기 대비 0.6% 상승했으며, 특히 YBD는 프라임급 빌딩인 TP타워의 준공과 더불어 여러 빌딩에서 상당 폭의 임대료 인상이 관측되면서 타 권역 대비 임대료 상승률이 높게 나타났다.

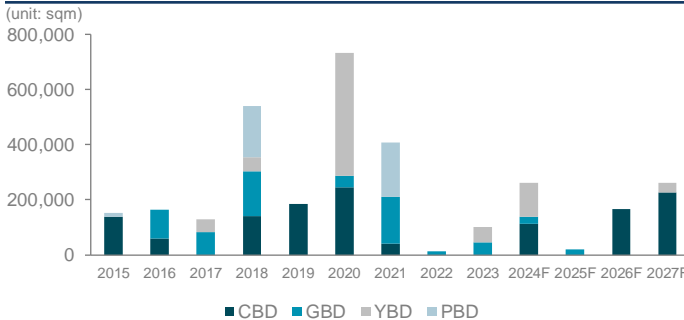
CBD 권역의 공실률은 2.5%로, 이번 분기 대형 면적의 계약이 다수 체결되면서 유일하게 공실률이 하락했다. 고려아연은 그랑서울 타워1에 15,000 sqm가 넘는 면적을 계약하며 공실을 해소하고, 롯데카드와 메타넷엠씨씨가 각각 태평로빌딩, 씨티센터타워에 임차 계약을 완료했다. 종로플레이스에는 한국보건복지인재원이 임차 계약을 체결했으며, 센터원 WEST에 테트라팩이 입주를 결정했다.

GBD의 공실률은 전 분기 대비 0.3 pp 상승한 2.1%를 기록했다. 2021년 2분기 이후 계속해서 0~2% 사이의 공실률을 유지했던 GBD는 약 3년 만에 처음으로 공실률이 2%대로 상승했다. 이번 분기에는 유통 기업의 움직임이 활발하게 나타났다. 알리익스프레스는 파르나스타워에 사무실을 확보했으며, 신세계인터내셔널은 삼성생명 대치타워에 2개 층 계약을 완료했다. 올해 신규 공급으로 기대되었던 센터포인트 강남이 F&F의 사옥으로 활용될 예정으로 알려져, 강남 권역에서 A급 빌딩 사무실을 찾는 임차인들은 공간 확보에 어려움이 지속될 것으로 전망된다.

YBD 권역의 공실률은 전 분기와 동일한 2.8%로 나타났다. 이번 분기 TP타워가 준공되었지만, 2개 층을 제외하고 모두 선임차 계약이 완료된 상태로 공급되어 공실률에 미치는 영향은 미미했다. 신한투자증권, 키움증권, 우리종합금융 등 여러 금융계 기업이 TP타워에 입주를 앞두고 있다. Three IFC의 CVC아시아퍼시픽, 파크원 Tower 1의 법무법인대륜 등도 임차 계약을 완료했다.

CBD에 입주했던 코리아세븐이 이번 분기 강동 이스트센트럴타워에 임대차 계약을 체결한 것으로 알려졌다. 이처럼 지난 몇 년간 이어진 서울 주요 권역의 가파른 임대료 인상과 공실 부족으로 인해, 기타 권역으로 이전하는 사례가 관찰되고 있다. 올 하반기에는 마곡 권역에 프라임급 오피스의 대규모 공급이 예정되어 있어, 대형 면적과 쾌적한 근무 환경을 찾는 임차사에게 새로운 선택지가 될 것으로 보인다.

NEW SUPPLY



OVERALL VACANCY & ASKING RENT



S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2024

2.2 %

GDP Growth, YoY

YoY Chg

12-Mo. Forecast



3.1 %

CPI Growth, YoY



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 / Month)*
CBD	4,301,942	2.5	32,210	32,210	1,261,112	35,912
GBD	3,764,102	2.1	-12,385	-12,385	1,101,274	37,386
YBD	2,052,832	2.8	136,712	136,712	48,915	31,211
SEOUL TOTALS	10,118,875	2.4	156,537	156,537	2,411,301	35,749
Pangyo	797,664	0.0	0	0	0	21,067

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2024

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
그랑서울 타워1	CBD	고려아연	15,880	Relocation
씨티센터타워	CBD	메타넷엠씨씨	4,140	Relocation
태평로빌딩	CBD	롯데카드	4,800	Relocation
종로플레이스	CBD	한국보건복지인재원	4,120	Relocation
센터원 (서관)	CBD	테트라팩	1,330	Relocation
삼성생명 대치타워	GBD	신세계인터내셔널	4,630	Expansion
파르나스타워	GBD	알리익스프레스	1,620	Relocation
동일타워	GBD	제노레이	2,360	Relocation
TP타워	YBD	우리종합금융	9,730	Relocation
Two IFC	YBD	프레스토리서치코리아	480	New Corporation
Three IFC	YBD	CVC아시아퍼시픽	930	Relocation
Parc.1 Tower 1	YBD	법무법인대륜	3,430	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

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. 2023년에 부동산, 시설 및 프로젝트 관리, 임대, 투자자문, 밸류에이션 등 핵심 서비스 부문에서 95억 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.

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.