

0.9 %
Rental Growth, QoQ

YoY Chg: ▼ 12-Mo. Forecast: —

2.9 %
Vacancy Rate

YoY Chg: ▲ 12-Mo. Forecast: ▲

-12,996 sqm
Net Absorption

YoY Chg: ▼ 12-Mo. Forecast: —

Source: Cushman & Wakefield Research

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2024

3.3 %
GDP Growth

YoY Chg: ▲ 12-Mo. Forecast: ▼

2.4 %
CPI Growth

YoY Chg: ▼ 12-Mo. Forecast: —

2.9 %
Unemployment

YoY Chg: ▲ 12-Mo. Forecast: —

Source: 통계청, 한국은행

Economic Overview

OECD는 올해 한국 경제성장률을 지난 2월 전망치보다 0.4 pp 상승한 2.6%로 전망했다. 최근 AI 수요 확대에 따른 반도체 수요 회복 등의 수출 호조세와 고금리·고물가 영향으로 다소 부진했던 내수도 하반기 이후 금리 인하와 함께 회복될 것으로 전망했다. 당초 예상보다 수출이 강한 회복세를 보이고 향후 성장 경로상 위험 요인은 점차 완화되고 있으나, 지정학적 리스크, 고금리·고물가 영향의 장기화, 중국경제의 회복 지연 등과 관련한 불확실성은 여전히 상당하다.

Supply and Demand

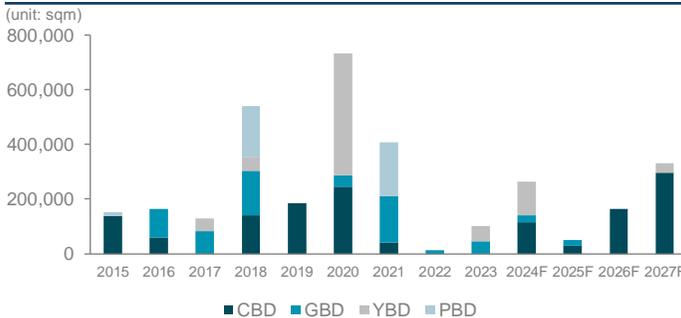
2024년 2분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.5 pp 오른 2.9%를 기록했다. 이번 분기에는 모든 권역에서 공실률 상승이 관찰되었는데, 그 중 CBD의 공실이 가장 크게 늘면서 평균 공실률의 상승을 주도했다. 최근 오피스 임대료가 가파르게 인상되고 국내 경제의 불확실성이 장기화되자, 기업들이 감평이나 이전을 고려하는 상황이 임대 시장에 반영된 것으로 나타났다. 팬데믹 이후 줄곧 임대인 우위 시장을 유지해 온 서울 주요 권역과 달리, 마곡 권역은 올해 하반기에 대규모의 프라임 오피스 공급을 앞두고 있어 완전한 임차인 우위 시장이 형성되어 있다. 대형 면적 확보가 필요한 임차인들이 마곡으로 움직일 가능성이 있어, 이에 따라 임대 시장에도 변화가 예상된다.

CBD 권역의 공실률은 전 분기 대비 0.7 pp 상승한 3.2%로 나타났다. CBD는 주요 권역 중 공실률이 가장 큰 폭으로 증가했는데, 서울스퀘어의 상당 면적을 임차 중인 11번가가 광명 유프레닛 타워로 이전을 결정하면서 CBD의 공실률 상승을 주도했다. 트윈시티남산과 시그니처타워에는 비와이디코리아와 태그호이어가 각각 이전 계약을 완료했다. 이번 분기에는 메리츠화재 브레신사옥이 준공되어 일부 층이 임대로 신규 공급되었다.

GBD의 공실률은 전기 대비 0.3 pp 상승한 2.4%를 기록했다. 가장 낮은 공실률을 유지하고 있는 GBD는 이번 분기에도 여러 임차 활동이 있었음에도 불구하고, 일부 임차인들이 감평 계획이 있는 것으로 알려져 공실률이 소폭 상승했다. 강남 위워크타워에는 현대차그룹이 12개 층에 입주를 결정했으며, 파르나스타워에는 더파운더즈가 신규 계약을 체결했다. 이 외에도 에이프로스퀘어에는 삼성증권이 계약을 완료했으며, 동일타워에는 현대오트모에버가 증평 계약을 체결했다.

YBD 권역의 공실률은 3.2%로 전 분기 대비 0.4 pp 상승했다. 한화금융센터 여의도에는 보험개발원이 2개 층을 계약했으며, FKI타워에는 미쓰비시 다나베파마코리아가, 앵커원에는 인스웨이브시스템즈가 이전 계약을 체결했다. 1분기 준공되었던 TP타워는 대부분의 면적이 임대 완료되었으나, 파크원, IFC 등에서 발생한 임차인 퇴거 및 감평 등으로 공실률이 상승했다. 올해 리모델링이 진행되는 신한투자증권빌딩이 순차적으로 시장에 공급되면 YBD 공실률에 추가적인 영향을 미칠 가능성이 있다.

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 / Month)*
CBD	4,342,220	3.2	6,638	38,848	1,329,356	36,192
GBD	3,764,102	2.4	-13,007	-25,392	1,101,274	37,732
YBD	2,052,832	3.2	-6,627	130,085	48,915	31,459
SEOUL TOTALS	10,159,153	2.9	-12,996	143,541	2,479,545	36,053
Pangyo	797,664	0.0	0	0	0	21,067

*Rental rates do not reflect full service asking

KEY LEASE TRANSACTIONS Q2 2024

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
트윈시티남산	CBD	비와이디코리아	1,980	Relocation
시그니처타워	CBD	태그호이어	1,340	Relocation
센트럴플레이스	CBD	무인양품	1,950	Relocation
그레이츠 송례 (구, 와이즈타워)	CBD	디비엠앤에스	2,080	Relocation
위워크타워	GBD	현대차그룹	6,550	Relocation
에이프로스퀘어	GBD	삼성증권	5,060	Relocation
파르나스타워	GBD	더파운더즈	4,850	Relocation
동일타워	GBD	현대오토에버	1,660	Expansion
두산랜드마크	GBD	코오롱테크컴퍼지트	1,910	Relocation
한화금융센터 여의도	YBD	보험개발원	2,980	Relocation
FKI타워	YBD	미쓰비시다나베파마코리아	1,560	Relocation
앵커원	YBD	인스웨이브시스템즈	1,490	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

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.