MARKETBEAT SEOUL OFFICE Q3 2024



CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	12-Month Forecast
3.1% Vacancy Rate	▲	▼
-17,406 Net Absorption, SQM	▼	▲
0.9% Rental Growth, QoQ *(Overall, Grade A)*	▼	–

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	12-Month Forecast
2.3% GDP Growth	▲	▼
1.6% CPI Growth	▼	▲
1.9% Unemployment Rate	▼	▲

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

한국은행은 10월 기준금리를 연 3.25%로 0.25 pp 인하하면서, 38개월간 이어진 금리 인상 사이클을 종료했다. 이는 물가 안정에도 불구하고 내수 회복이 지연됨에 따라 이루어진 조치로, 가계와 기업의 부담을 완화하고 경기 개선에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다. 한국은행은 2024년 국내경제 성장률을 지난 5월 전망치보다 0.1 pp 낮은 2.4%로, 내년 성장률은 2.1%로 전망했다.

SUPPLY AND DEMAND

2024년 3분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 전 분기 대비 0.2 pp 상승한 3.1%를 기록했다. 임대료는 전 분기 대비 0.9% 상승했으며, 특히 GBD의 임대료 상승률은 1.6%로 높은 수준을 보였다. 이처럼 갈수록 치솟는 임대료로 인해 재계약을 앞둔 일부 기업들이 임대료 부담으로 외곽으로 이전하거나 감평할 것으로 예상된다. 국내 대기업 중 일부도 임차 계약 재검토에 나서면서, 향후 공실률에 추가적인 영향을 미칠 가능성이 있다.

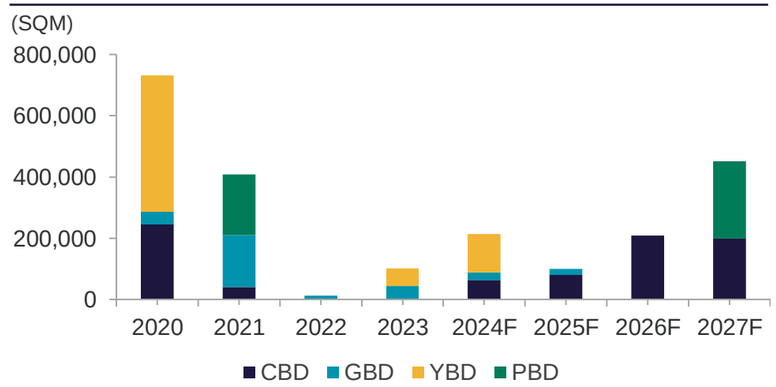
CBD 권역의 공실률은 3.1%로, 이번 분기 대형 면적의 계약이 다수 체결되면서 유일하게 공실률이 하락했다. 대표적으로 코리안리가 본사 재건축에 따른 임시 거처로 시그니처타워를 채택하고 계약을 완료했다. 법무법인 세종과 신한라이프는 각각 디타워 광화문, 그레이츠 숭례에 증평 계약을 체결했으며. 지난 분기에 준공된 메리츠강북타워에는 코멘토가 이전을 결정했다. 그랜드센트럴은 일부 임차사의 증평으로 건물 내 잔여 공실을 해소했다.

GBD 권역의 공실률은 3.0%로 전 분기 대비 0.6 pp 상승했다. 높은 임대료 부담으로 인한 기업들의 감평 혹은 권역 이탈로, 지난 3년간 0~2%대 사이를 유지하던 GBD의 공실률이 처음으로 3%대로 상승했다. 강남N타워는 티오더와 크레이버 코퍼레이션이 각각 이전 계약을 체결하였으며, 비나우와 아이디어허브가 GT타워에 계약을 완료하면서 잔여 공실을 모두 해소했다. 또한, 롯데월드타워에 입주했던 롯데온이 임차 비용 부담을 줄이고자 권역 내에서 이전한 것으로 알려졌다.

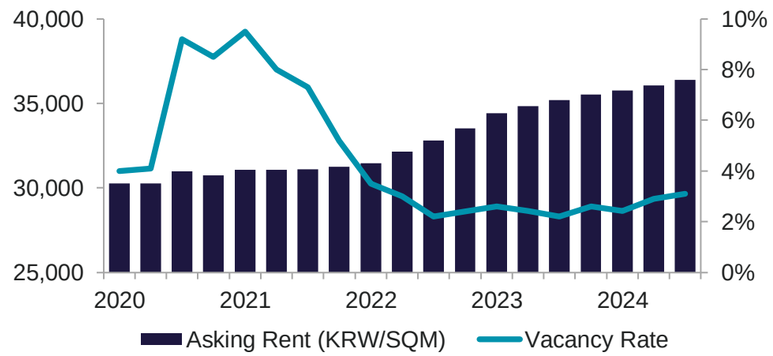
YBD 권역의 공실률은 전기 대비 0.2 pp 상승한 3.4%를 기록했다. Three IFC에 디에스투자증권이, TP타워에는 우리종합금융이 증평 계약을 체결하였다. 또한, FKI타워에서는 카버코리아가, SK증권빌딩에는 네오젠코리아가 입주를 결정했다. 리모델링 중인 원센티널(신한금융투자타워)의 일부 층이 이번 분기 계약되었으며, 잔여 층 계약 여부에 따라 향후 YBD 공실률에 영향을 미칠 가능성이 있다.

올해 대규모 프라임 오피스 공급이 예정된 마곡 권역에 원그로브가 준공되었으며, 케이스퀘어와 르웨스트 등도 순차적으로 준공 예정이다. 공급이 완료되면 마곡 권역은 서울 서부권을 대표하는 새로운 업무지구가 될 것으로 기대된다.

GRADE A SUPPLY



OVERALL VACANCY & ASKING RENT



© 2024 Cushman & Wakefield

MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	YTD OVERALL NET ABSORPTION (SQM)	UNDER CONSTRUCTION (SQM)	OVERALL AVG ASKING RENT (KRW/SQM)*
CBD	4,342,200	3.1%	7,519	46,367	466,224	36,325
GBD	3,764,102	3.0%	-20,593	-45,985	968,034	38,330
YBD	2,052,832	3.4%	-4,332	125,753	48,915	31,653
SEOUL TOTALS	**10,159,153**	**3.1%**	**-17,406**	**126,135**	**1,483,172**	**36,387**
Pangyo	797,664	0.0%	0	0	360,739	21,067

**Rental rates does not reflect full service asking*

KEY LEASE TRANSACTIONS Q3 2024

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQM	TYPE
시그니쳐타워	CBD	코리안리	9,970	Relocation
디타워 광화문	CBD	법무법인세종	2,130	Expansion
그레이츠 숭례 (구, 와이즈타워)	CBD	신한라이프	890	Expansion
메리츠강북타워	CBD	코멘토	1,300	Relocation
강남N타워	GBD	티오더	1,740	Relocation
강남N타워	GBD	크레이버코퍼레이션	3,570	Relocation
GT타워	GBD	비나우	1,960	Expansion
GT타워	GBD	아이디어허브	1,000	Relocation
SK증권빌딩	YBD	네오젠코리아	830	Relocation
Three IFC	YBD	디에스투자증권	3,370	Expansion
TP타워	YBD	우리종합금융	3,240	Expansion
FKI타워	YBD	카버코리아	3,120	Relocation

KEY PROJECTS PLANNED & UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	SUBMARKET	SQM	COMPLETION YEAR
케이스퀘어 마곡	Others	159,300	2024
르웨스트 마곡	Others	326,000	2024
프로젝트 107	CBD	38,800	2025
OPUS 459	GBD	27,000	2025

YJ CHOI
Head of Occupier Service, Seoul
Tel: +82 2 3708 8845
yj.choi@cushwake.com

RAY KIM
Head of Leasing Marketing Advisory, Seoul
Tel: +82 10 6201 2954
ray.kim@cushwake.com

SUKI KIM
Head of Research, Seoul
Tel: +82 10 7153 0867
suki.kim@cushwake.com

JIN SO
Research Manager, Seoul
Tel: +82 10 9186 1816
jin.so@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of $9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©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.