



ASIA PACIFIC OFFICE

OUTLOOK

2024

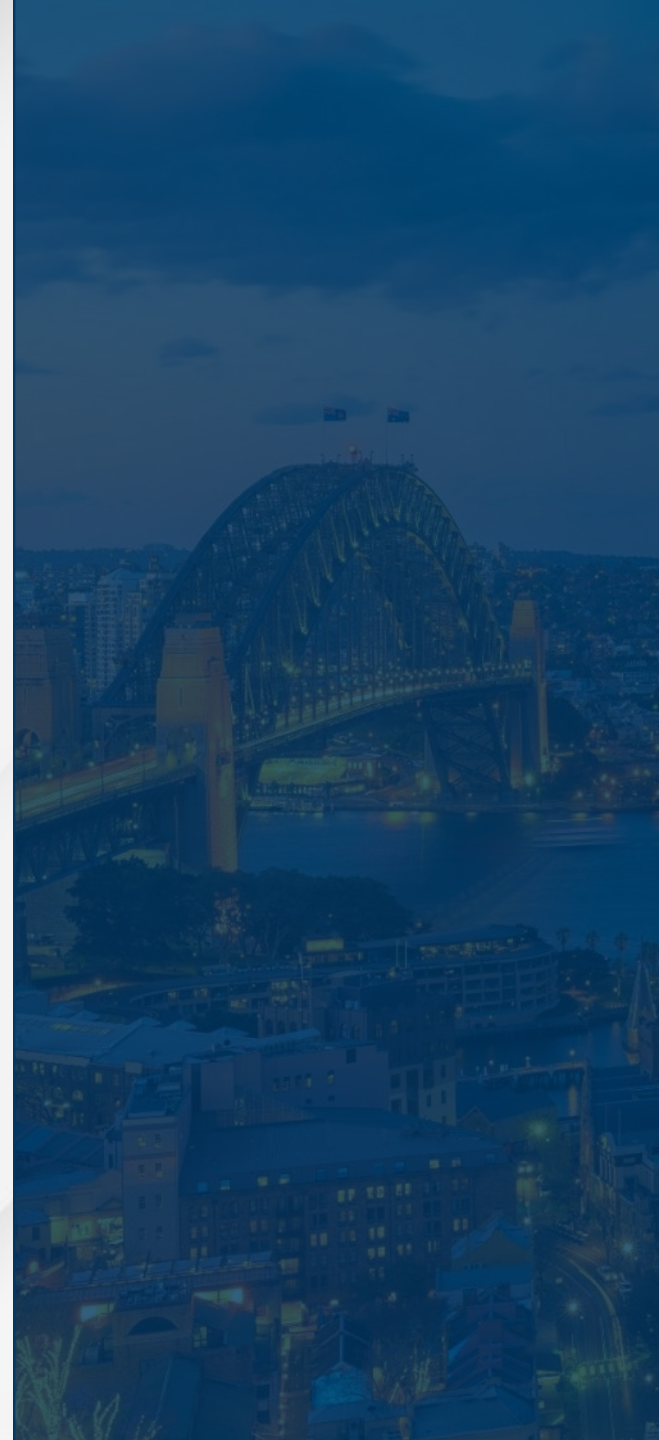
SOUTH KOREA



SEOUL

목차

- ECONOMY
- OFFICE
- INVESTMENT
- RETAIL
- LOGISTICS



OECD 주요국 경제성장률

	2022	2023	2024(E)	2025(E)
OECD 평균	2.9	1.7	1.4	1.8
Non-OECD 평균	3.6	4.0	3.8	4.0
아시아 신흥국	4.1	3.0	3.5	3.6
전세계	3.3	2.9	2.7	3.0
미국	1.9	2.4	1.5	1.7
호주	3.7	1.9	1.4	2.1
G20	3.0	3.1	2.8	3.0
유로존	3.4	0.6	0.9	1.5
일본	0.9	1.7	1.0	1.2
한국	2.6	1.4	2.3	2.1
독일	1.9	-0.1	0.6	1.2
영국	4.3	0.5	0.7	1.2
프랑스	2.5	0.9	0.8	1.2

OECD는 2023년 세계 경제성장률을 전년 대비 0.4 pp 낮은 2.9%로 전망, 이후 2024년은 2.7%, 2025년은 3.0%로 완만히 성장할 것으로 전망

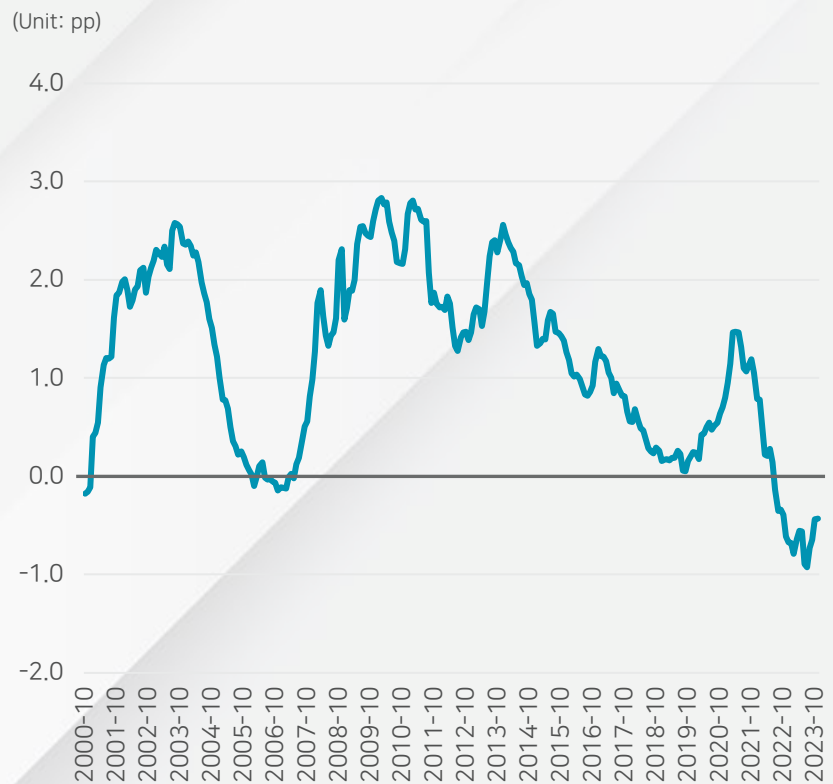
한국의 2023년 경제성장률은 반도체 수요 부진과 중국의 경기 회복 지연에 따른 수출 둔화, 고금리·고물가로 인한 국내 소비·투자 부진 영향으로 9월 전망 대비 0.1 pp 낮추어 1.4%로 전망

2024년은 반도체 수요 회복 및 중국 경제 개선에 따른 한국의 수출 회복 기대로 경제성장률이 지난 9월 전망보다 0.2 pp 상승해 2.3% 예상됨

민간 소비 회복에도 불구하고 고물가에 따른 가처분 소득의 증가세 둔화로, 향후 민간 소비를 제약할 가능성 존재함

장단기 금리차

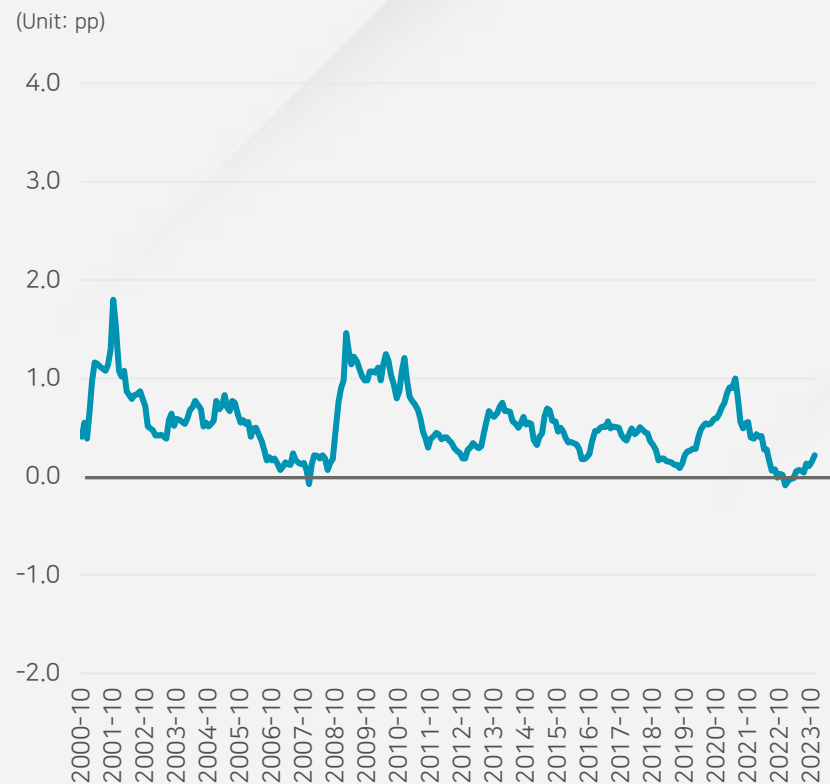
미국 장단기 금리차



Note: 미국 : 10년물 - 2년물 국채금리 / 한국 : 10년물 - 3년물 국채금리

Source: FRED

한국 장단기 금리차

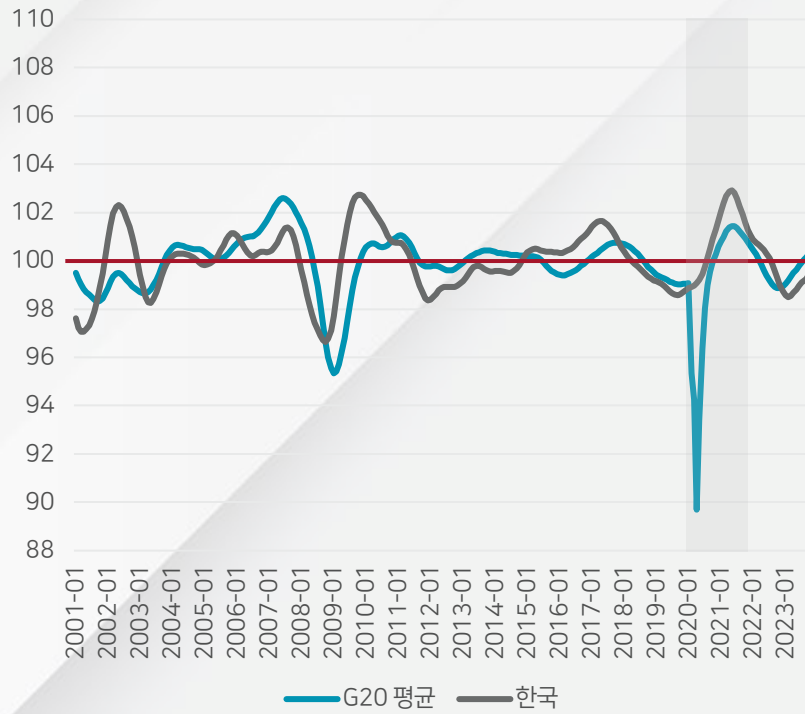


Source: 한국은행

- 장단기 금리차는 경기침체를 예측하는 대표적인 지표 중 하나로, 경제가 불안할수록 단기 금리가 장기 금리를 역전하는 현상이 나타남
- 미국은 글로벌 금융위기 이후 처음으로 2022년 7월부터 현재까지 약 17개월째 장단기 금리 역전 상태가 지속되고 있음
- 반면 한국은 2022년 9월 장단기 금리 역전되었으나, 올해 4월부터 역전된 금리가 회복되면서 장기 채권 금리가 상승하여 양(+)의 장단기 금리 차이를 보이고 있음

소비자물가

OECD 경기선행지수



소비자 물가상승률과 기대인플레이션율

(Unit: %)



OECD 경기선행지수는 G20 평균과 한국 모두 지속적인 상승세를 보이고 있으나, 최근 세계 경제는 불확실성 증가로 인한 경기 하방 압력이 존재함

국내 소비자 물가상승률은 코로나 이후 큰 변동 폭을 보였지만, 최근 물가가 일부 안정되는 모습을 보이고 있음

기대인플레이션 또한 우하향 추세를 보이면서 물가가 일부 안정될 것으로 예상

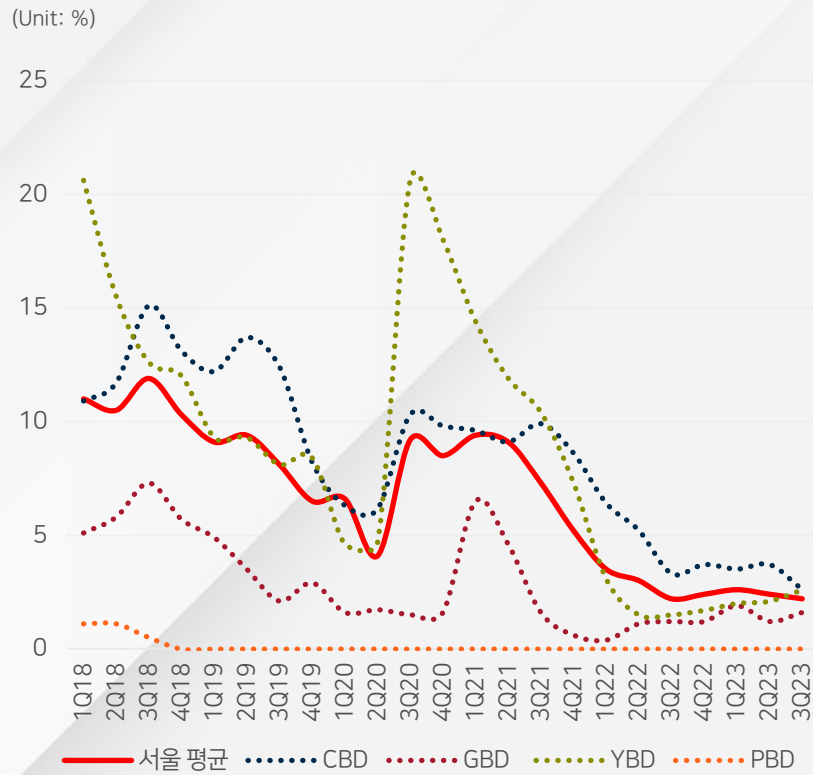
하지만, 2024년 인플레이션 상승 가능성은 여전히 남아있음

SEOUL

OFFICE

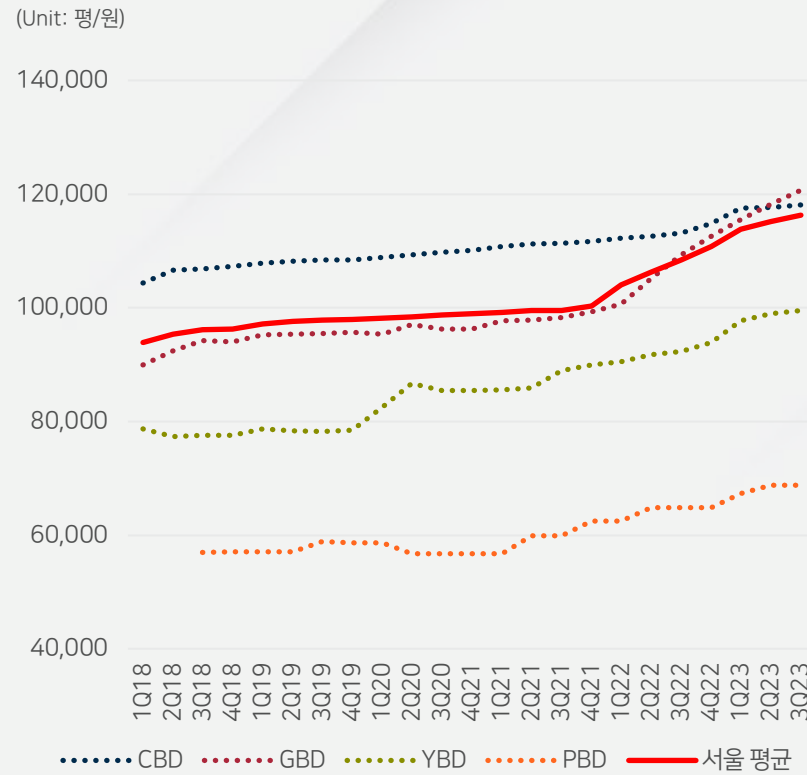
오피스 공실률 및 임대료

오피스 공실률 추이



Source: Cushman & Wakefield Research

오피스 임대료 추이



Source: Cushman & Wakefield Research

- 2023년 3분기 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 2.2%로, 2022년 3분기 이후 2%대의 낮은 공실률을 기록함
- 풍부한 유동성과 견고한 GDP 성장을 기반으로 IT 기업, 스타트업 및 국내 기업들의 적극적인 임차 면적 확장으로 오피스 공실률이 감소했음
- 다만, 최근 기업 경기 악화로 인해 일부 기업들의 임차 면적 축소 가능성이 예상되나, 서울 전체 공실률에 미칠 영향은 제한적일 것으로 예상. 또한, 내년도 공실률은 3% 전후를 기록할 것으로 전망
- 2023년 3분기 A급 오피스 평균 임대료는 전년 동기 대비 7.3% 상승한 116,302원으로 내년에도 임대료 상승은 계속될 것으로 전망

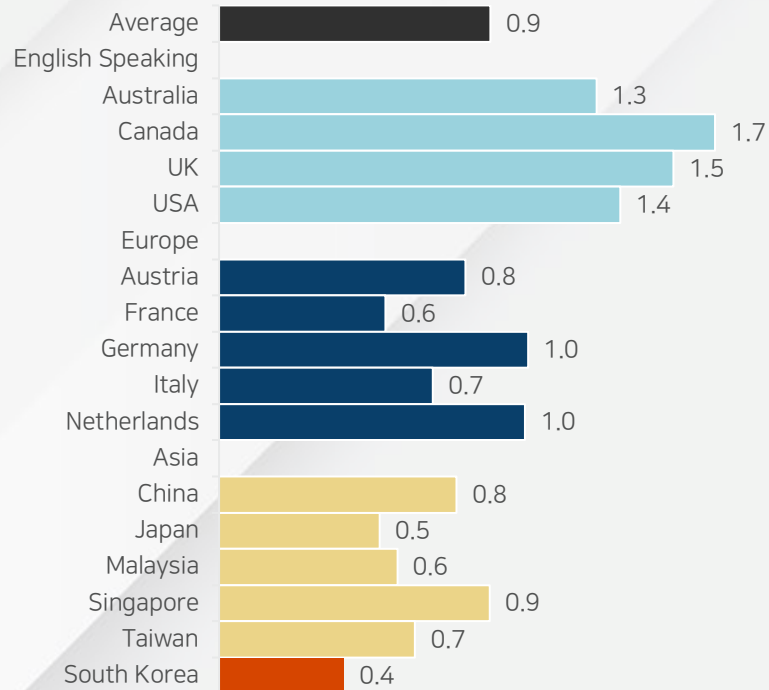
SEOUL

OFFICE

견고한 서울 오피스 수요

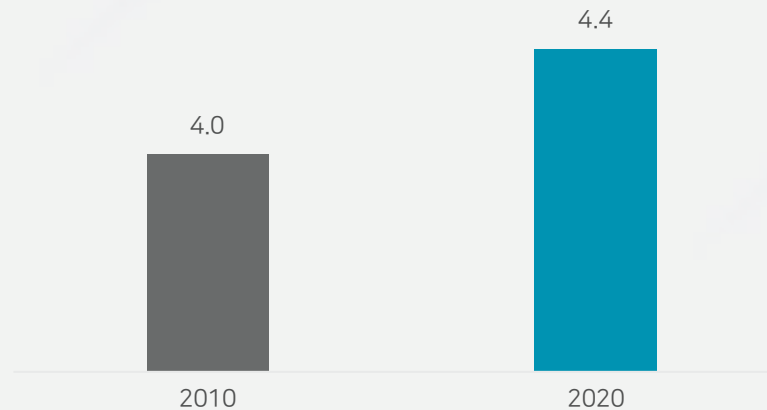
주당 평균 재택근무 일수

(Unit: 주당 재택근무 일)



1인당 사무실 점유면적

(Unit: 평/1인)



Source: Working from Home Around the Globe 2023 Report

Source: Cushman & Wakefield Research

코로나19 이후 국내 기업들은 빠르게 재택근무 형태를 도입했으나, 최근 재택근무 폐지 또는 축소하는 사례가 증가하고 있음

서울은 해외 주요국 대비 가장 낮은 주당 평균 재택근무 일수를 기록하고 있음. 이는 서울 오피스 수요가 견고하게 유지될 수 있는 한 요소로 작용함

또한 영미권 국가 대비 낮은 1인당 주거 면적은 아시아 국가들의 재택근무 비중이 낮은 요인으로 또한 작용함

전 세계적으로 직원들의 업무 생산성 향상을 위해 1인당 사무실 점유 면적은 과거보다 증가하고 있으며, 서울에서도 양질의 오피스로 이전하고자 하는 업그레이드 수요가 견고히 존재함

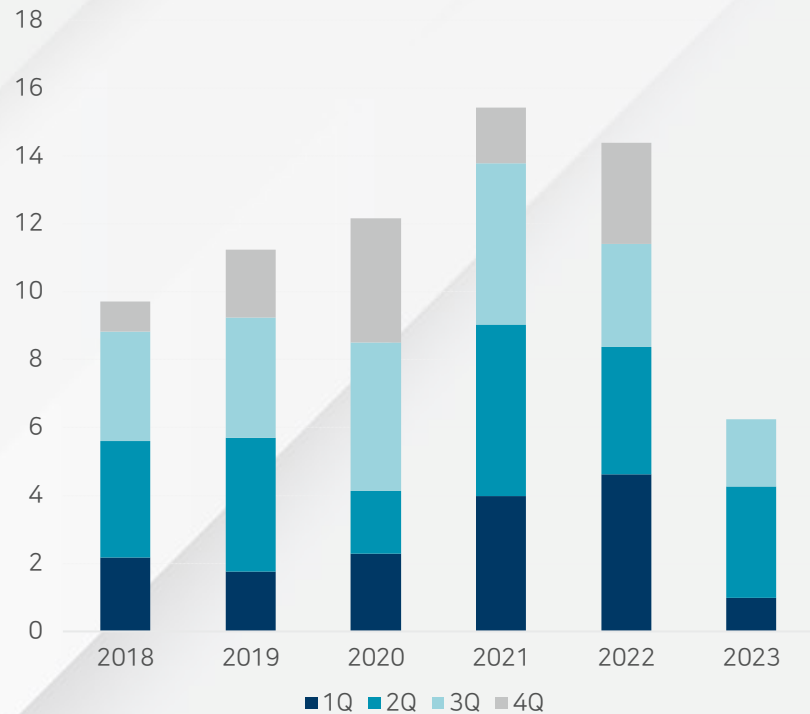
SEOUL

INVESTMENT

서울 오피스 투자 규모

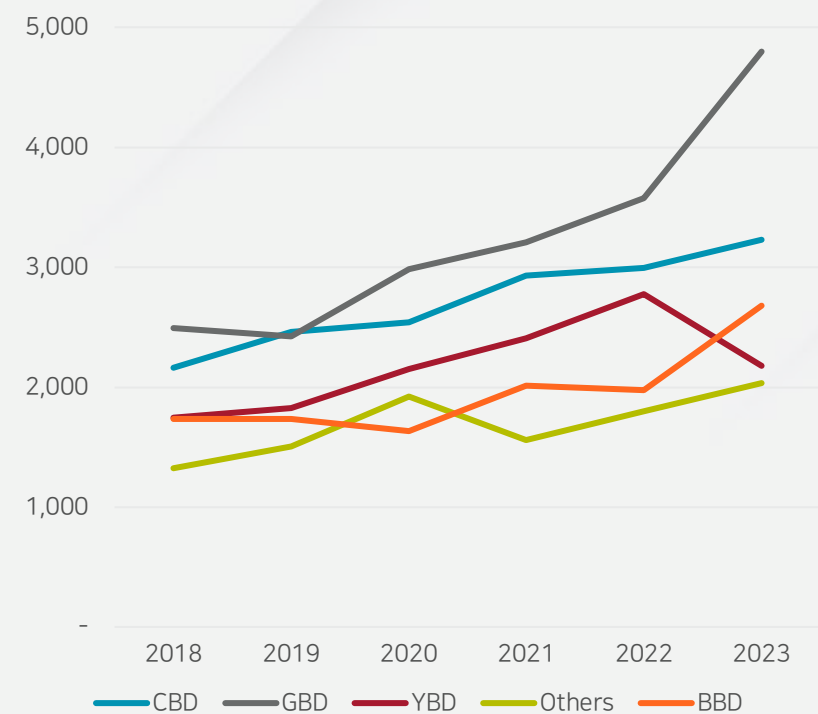
오피스 투자 규모 추이

(Unit: 조원)



권역별 평당 오피스 거래가격

(Unit: 만원)



2023년 3분기까지의 오피스 거래 규모는 전년 동기 대비 약 45% 감소한 6.2조 원을 기록

계속되는 고금리 여파로 인해 시장의 유동성이 축소된 상황에서, 최근 향후 사옥 마련을 목적으로 기업들의 직접 투자가 증가하고 있음

또한 실물 자산 대비 지분을 취득하는 거래형태 또한 빠르게 증가하고 있음

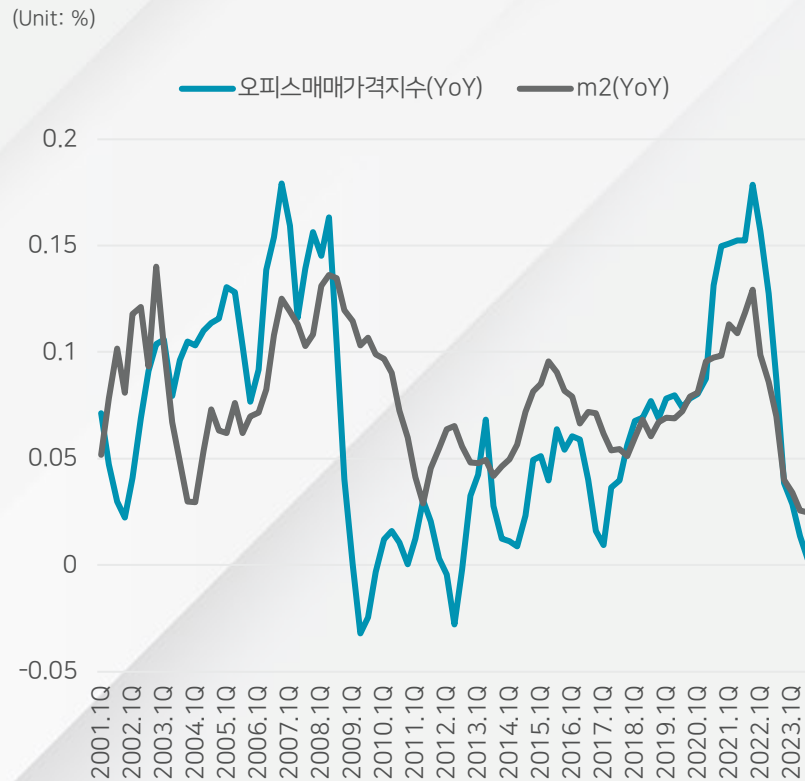
매도자와 매수자의 기대 가격 차이가 줄어든 매물을 중심으로 거래가 이루어지고 있으나, 당분간 고금리 기조가 유지될 것으로 예상되는 상황에서 올해 투자 규모는 전년 대비 대폭 축소될 것으로 예상됨

SEOUL

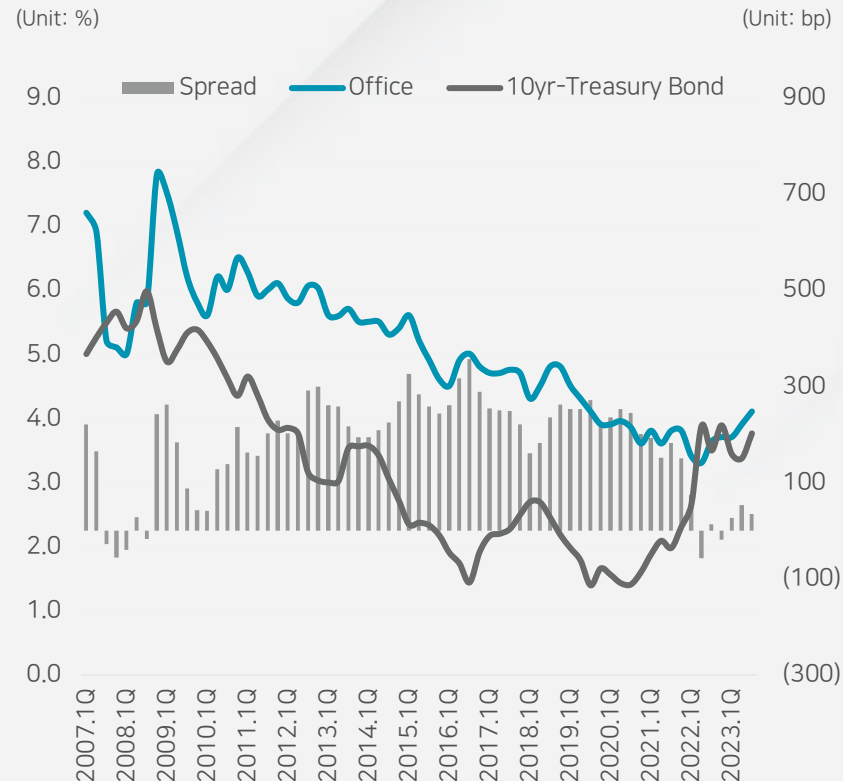
INVESTMENT

오피스 매매가격 지수 및 오피스 캡레이트

오피스 매매가격 지수 및 유동성 추이



오피스 캡레이트 추이



Source: KB부동산, 한국은행, Cushman & Wakefield Research

Source: Cushman & Wakefield Research

2022년 1분기부터 시작된 유동성 축소로 오피스 매매가격 지수 또한 가파른 하락세를 기록함

오피스 투자시장의 회복 시점은 향후 시중 금리의 하락과 더불어 유동성이 증가하는 시점일 것으로 예상

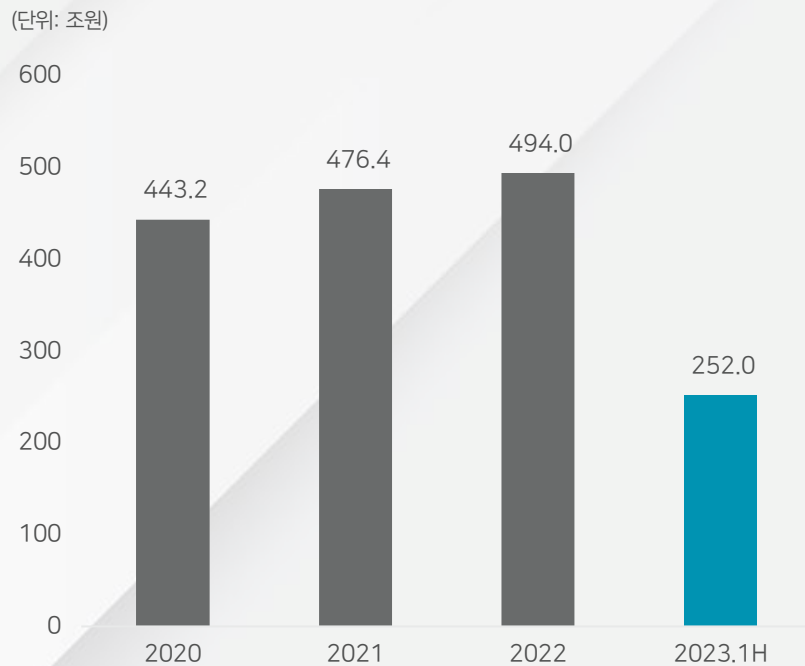
고금리로 인한 오피스 자산 가격의 하락으로 Cap Rate는 상승 예상

유동성을 확보한 해외투자자들을 중심으로 우량 자산을 매입하려는 움직임은 당분간 유지될 것으로 전망

또한, 높은 금리 부담으로 인해 일부 매물들이 시장에 나올 것으로 예상, 내년은 양질의 자산을 싸게 매입할 기회가 있으나 그 사례는 제한적일 것으로 전망

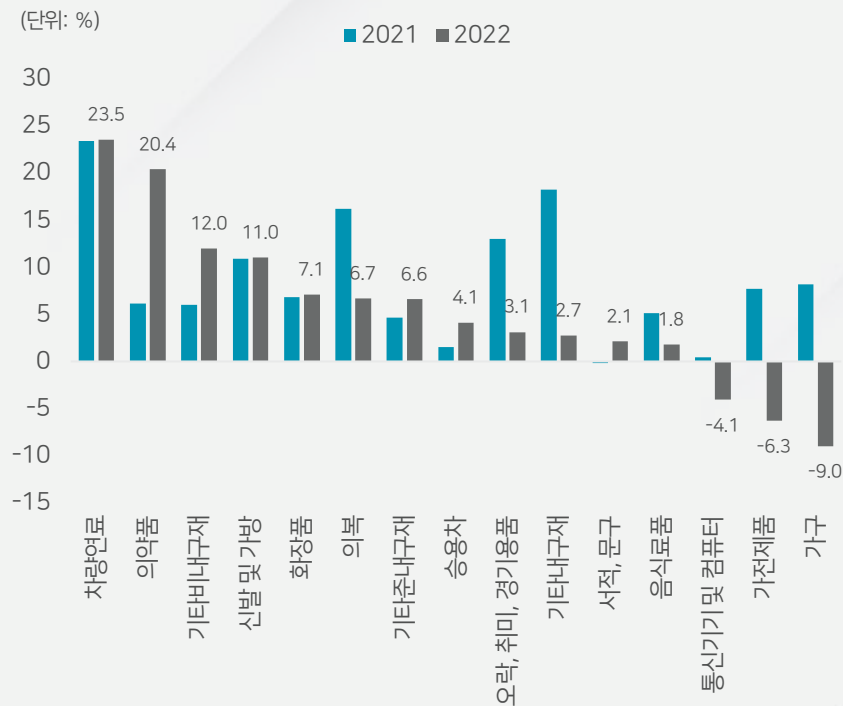
국내 리테일 시장 동향

국내 리테일 시장 규모



Source: 통계청, Cushman & Wakefield Research

상품군별 판매액 증감률



Source: 통계청, Cushman & Wakefield Research

한국 리테일 시장 규모는 2021년 476조 원에서 2022년 494조 원으로 연간 3.7% 성장했으며, 2023년 상반기 252조 원을 기록함

사회적 거리두기 해제에 따른 소비자들의 외부 활동 증가로 2023년 상반기 기준 대면 활동과 관련된 상품군인 신발 및 가방, 화장품, 의복의 경우 견조한 성장세를 보임

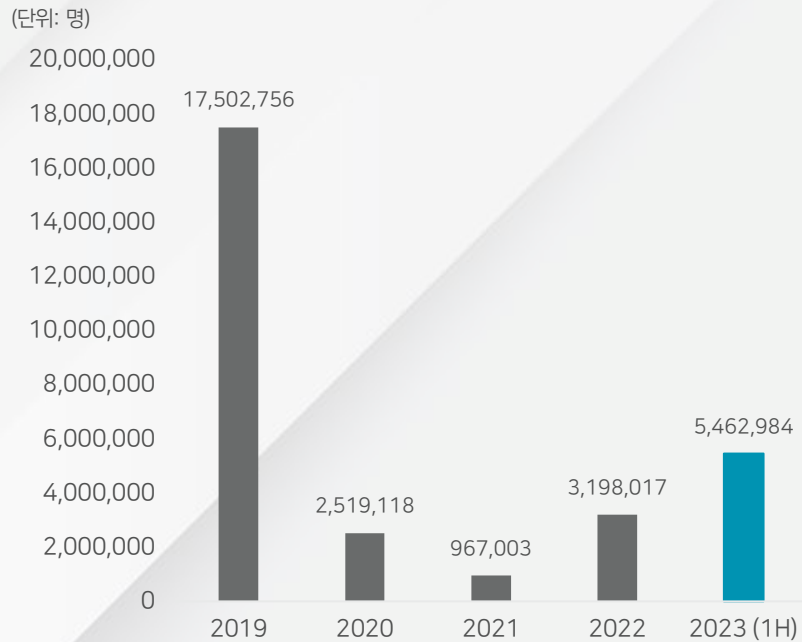
반면, 팬데믹 특수가 끝난 가전제품과 가구는 기저효과에 따른 마이너스 성장을 기록함

SEOUL

RETAIL

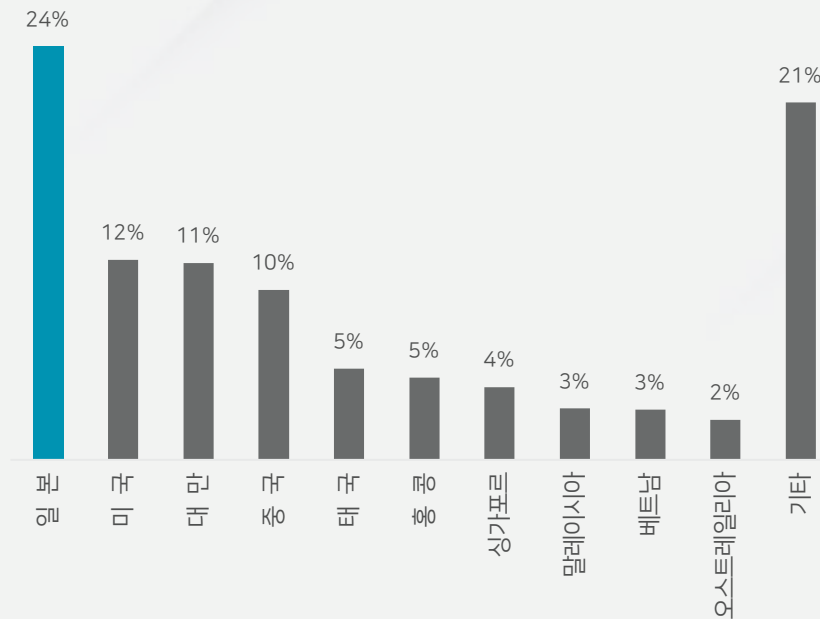
국내 관광 산업 동향

외래객 입국자수 (연간)



Source: 한국관광공사, Cushman & Wakefield Research

방한 관광객의 국적



Source: 한국관광문화연구원, Cushman & Wakefield Research

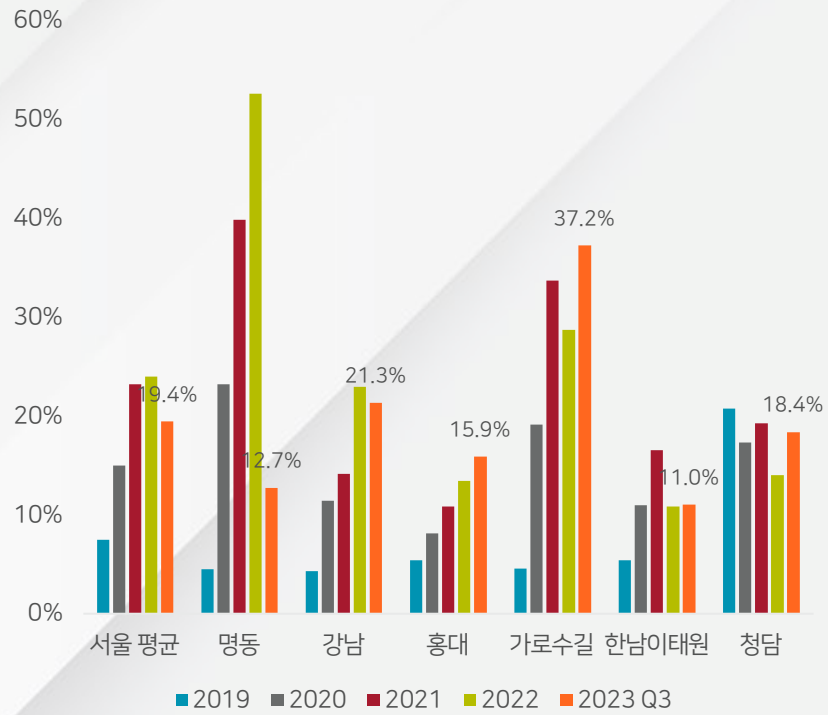
2020년부터 2022년까지 급감한 방한 관광객으로 인해 관광업뿐만 아니라 리테일 시장 또한 어려움을 겪음

2022년 말부터 국내 해외입국자에 대한 방역 조치가 폐지되고 엔데믹 기조가 완연해지자, 한국에 입국하는 관광객 수 또한 빠르게 증가하고 있음

2023년 상반기 기준 외국인 입국자 수는 약 546만 명으로, 전년 동기 대비 5배 이상 증가했으며, 최근 중국 정부가 한국 단체 관광을 허용하면서 향후 중국인 단체 관광객 수가 차츰 증가할 것으로 예상

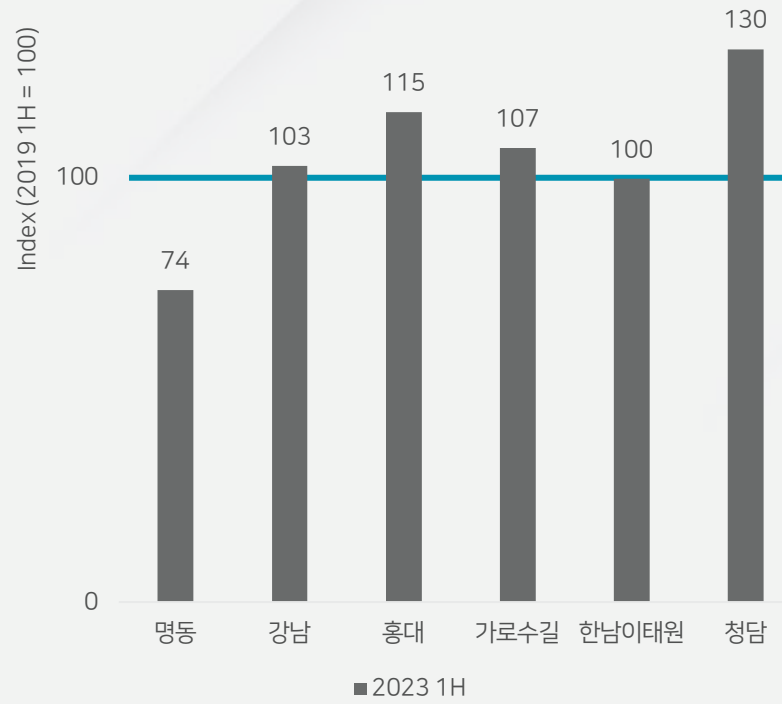
서울 6대 가두상권 공실률 및 매출액

서울 6대 가두상권 공실률



Source: Cushman & Wakefield Research

코로나 19 이후의 매출 회복 추이



Source: 신용카드 매출 데이터, Cushman & Wakefield Research

서울 6대 가두상권의 공실률은 코로나 발생 이후 급격히 상승했으나, 명동을 중심으로 빠르게 공실이 감소하면서 2023년 3분기 기준 서울 평균 19.4%를 기록함

팬데믹 기간 동안 MZ세대들이 선호한 홍대와 한남·이태원 상권은 비교적 안정적인 공실률을 유지한 반면, 가로수길의 공실률은 계속 증가세를 보임

신용카드 매출 데이터 분석 결과, 명동을 제외한 모든 상권의 매출이 코로나19 이전을 상회하는 수준으로 회복되었음

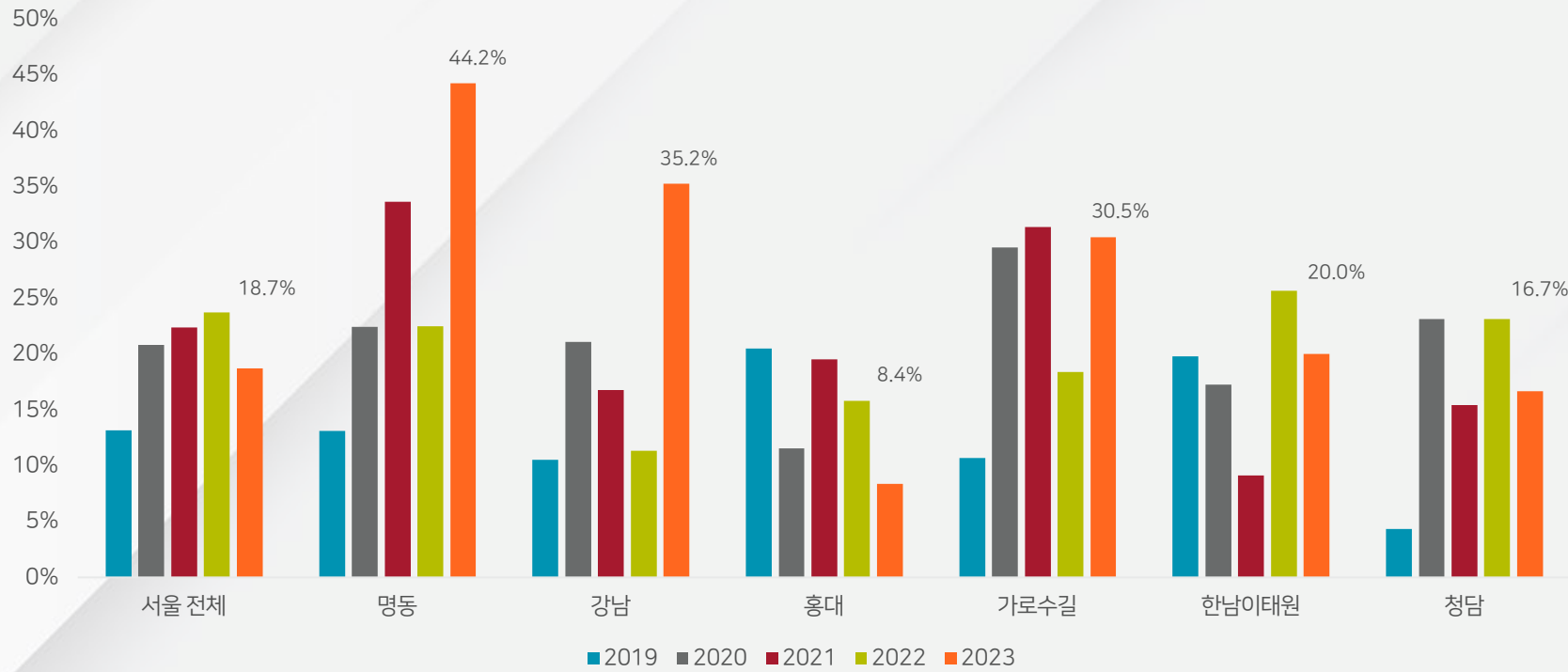
대부분의 상권이 팬데믹의 영향에서 벗어난 만큼, 내년도 매출 증감률의 변동 폭은 크지 않을 것으로 전망

SEOUL

RETAIL

상권별 전환율

서울 6대 가두상권 전환율



전환율은 일정 기간 내 한 상권에서 점포의 임차사가 바뀌는 변화율을 나타낸 지표로, 상권의 흐름을 파악할 때 유용한 정보 중 하나임

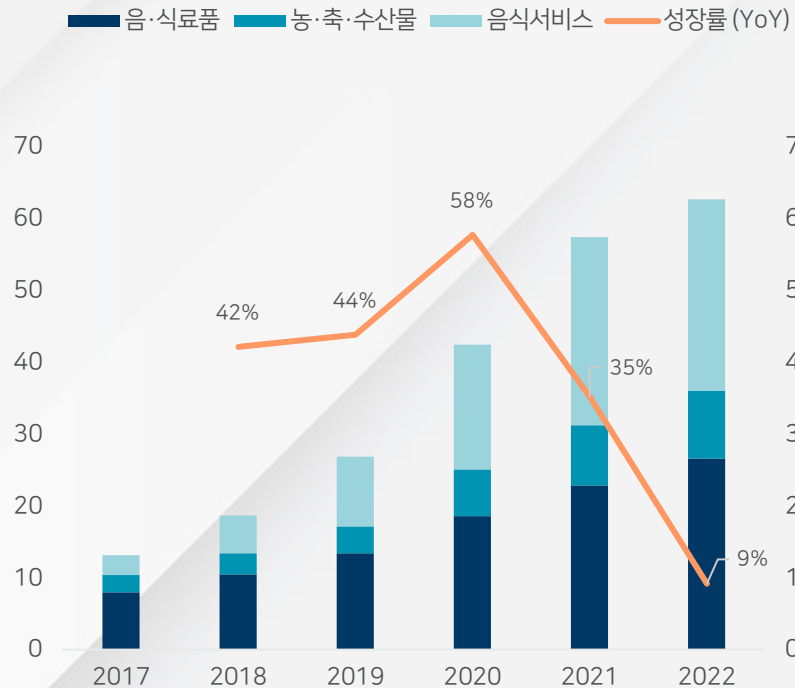
지난 5년간 홍대와 한남·이태원을 제외한 상권에서 전환율이 대체로 증가하는 추세를 보임

전환율이 가장 크게 나타난 상권은 명동으로, 2023년 기준 44%로 조사되어 지난 1년간 절반 가까운 매장이 바뀌었음을 시사

온라인 식품 시장 및 주요 택배 기업의 매출액 분석

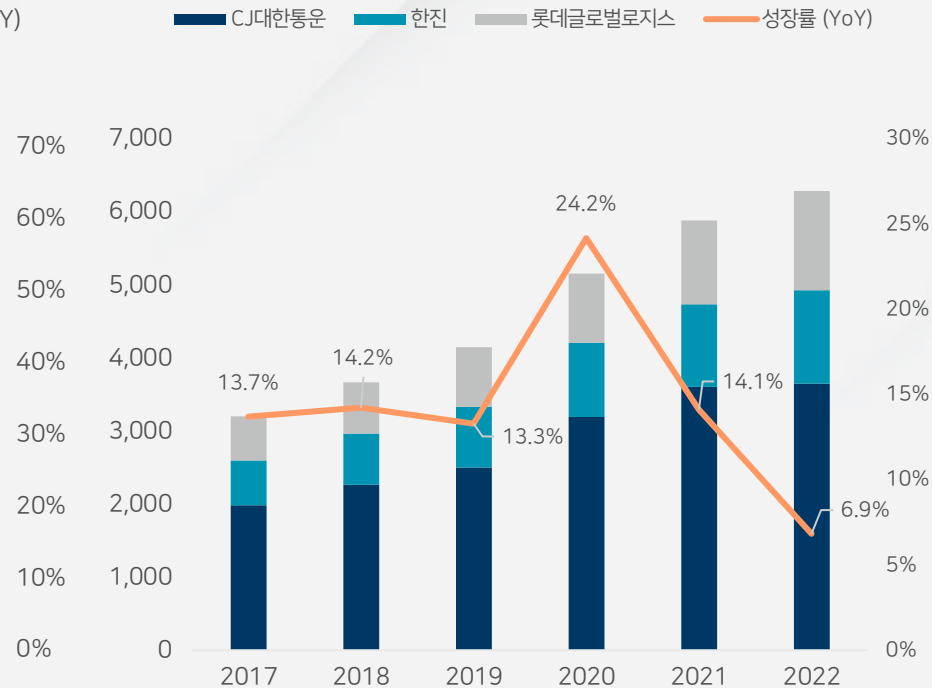
온라인 식품 시장 거래 규모 추이

(Unit: 조원)



주요 택배 기업의 택배 사업 부분 매출액 추이

(Unit: 십억원)



Source: 통계청, Cushman & Wakefield Research

Source: 각 사 공시자료 참조, Cushman & Wakefield Research

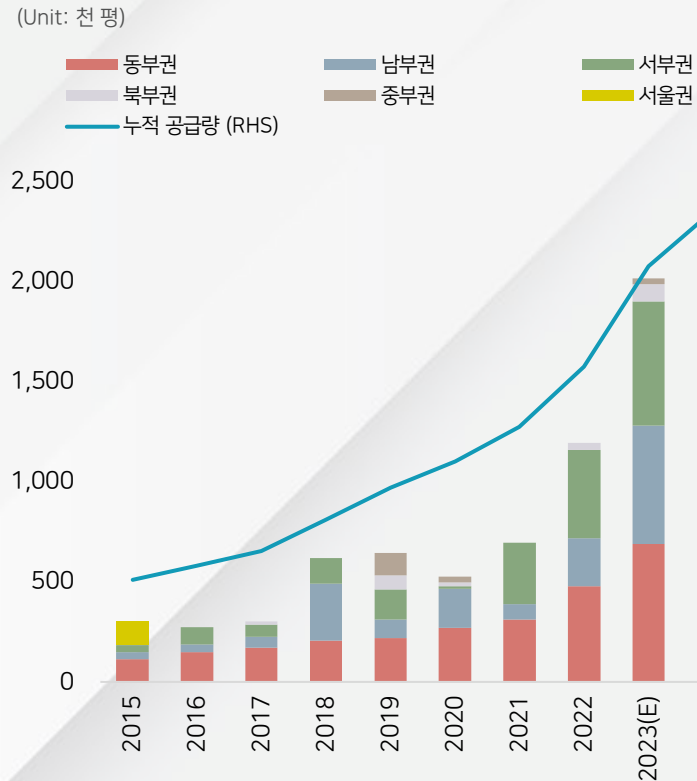
2022년 말 기준 온라인 식품 시장 거래 규모는 총 62.7조 원을 기록하며, 사상 최대치를 기록

물류센터 수요에 영향을 미치는 음·식료품 및 농·축·수산물의 성장률은 소폭 하락함

2022년 택배 점유율 상위 3개사의 택배 사업 부분 매출액의 합은 6.2조 원으로, 2017년 대비 약 두 배 가까이 성장하였음

수도권 물류센터 공급면적 및 상저온 비율

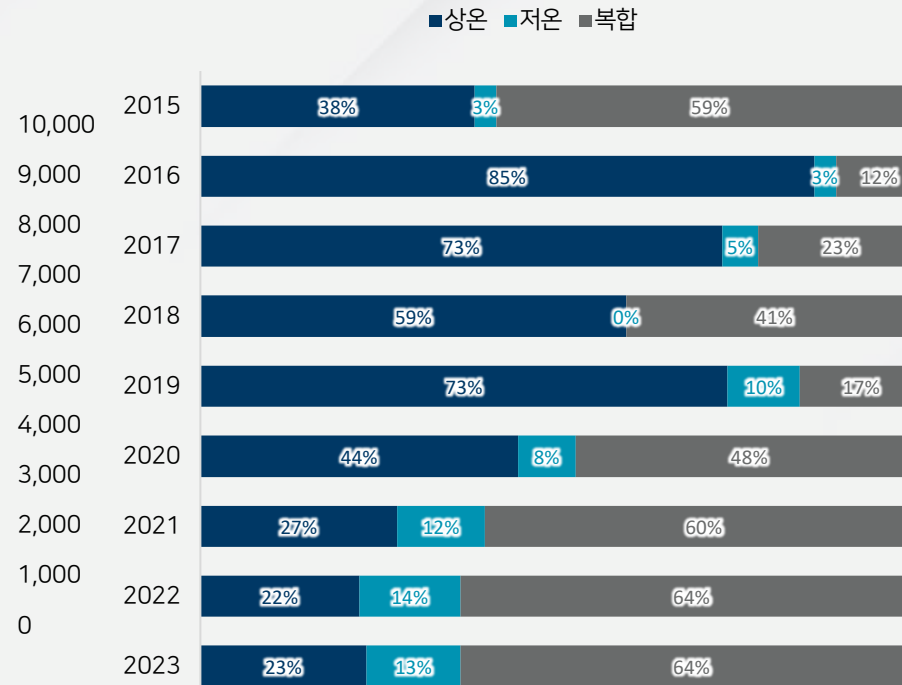
수도권 물류센터 공급면적 추이



Note: 연면적 5천평 이상 기준

Source: Cushman & Wakefield Research

물류센터 연도별 상저온 비율 추이



Source: Cushman & Wakefield Research

2023년 수도권 물류센터 신규 공급 규모는 전년 대비 60% 증가한 약 191만 평 수준으로 예상

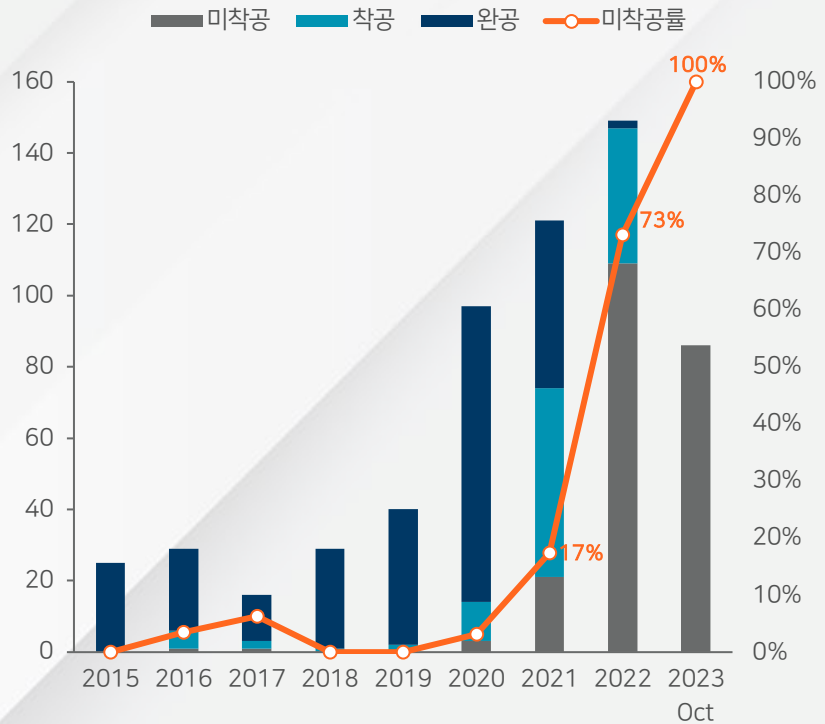
향후 동부권에 공급이 예정되었던 대규모 물류단지의 착공 지연 영향으로 인해 2023년 가장 많은 신규 공급이 이루어졌던 동부권의 신규 예정 공급 면적이 전년 대비 많이 감소할 것으로 전망

신선식품 배송 경쟁 등으로 인한 저온 시설 수요 증가와 높은 수익성을 가진 저온 물류센터의 공급이 2019년부터 빠르게 증가했으나, 2024년부터 순수 저온 물류센터의 비중은 감소할 예정

수도권 물류센터 착공현황

수도권 물류센터 인허가 연도별 착공 현황

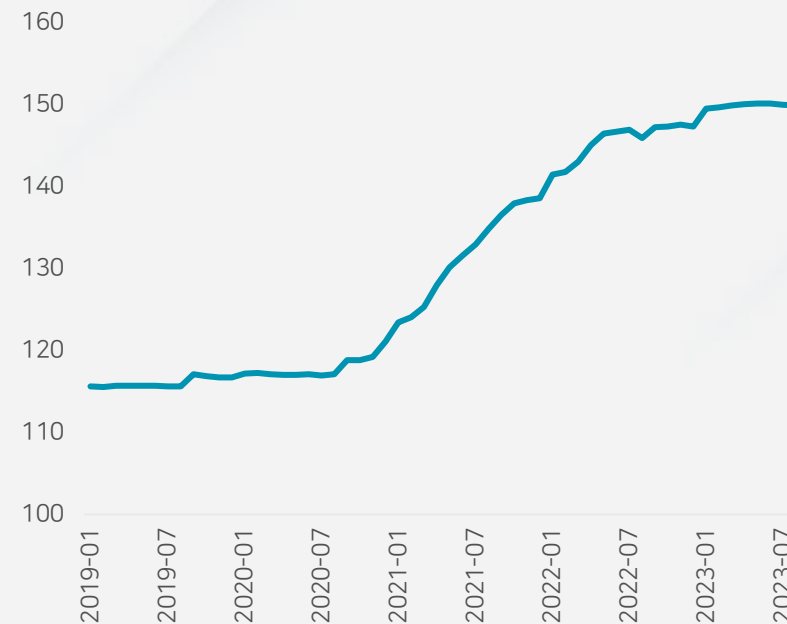
(Unit: 건)



Source: Cushman & Wakefield Research

공사비 지수

(2015 = 100)



Source: 한국건설기술연구원

금리 상승과 더불어 급격한 원자재 및 인건비 상승은 공사비 증가로 이어져, 신규 공급 위축을 가속함

2023년 착공 신고 된 총 16개의 물류센터는 모두 2022년 이전에 허가 사업지로, 올해 허가 받은 사업지는 전량 미착공 상태를 유지

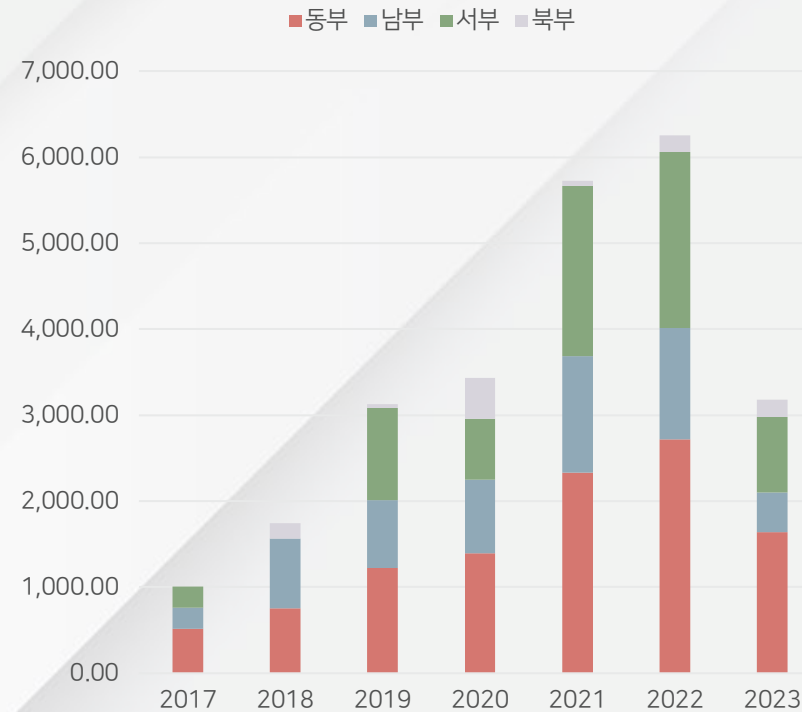
2015년부터 2022년까지의 당해 연도 허가 완료 및 착공신고를 동시에 진행한 비율은 평균 약 49%임을 고려할 때, 신규 인허가 사업지의 진행 속도는 크게 둔화하였음

매각을 희망하는 자산이 증가하고 있으며, 높은 금리와 유동성 부족으로 인해 매도자와 매수자 사이의 기대 가격 차이가 줄어드는 자신들을 중심으로 내년도 거래가 이루어 질 것으로 예상

물류센터 거래규모 및 캐피탈트

수도권 물류센터 연도별 거래규모 추이

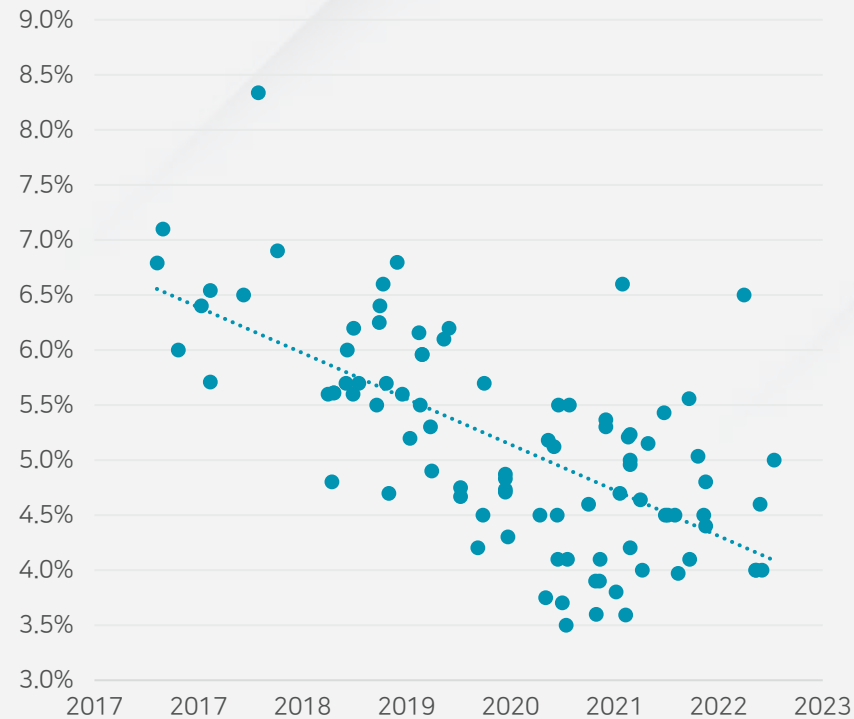
(Unit: 조원)



Note: 연면적 5천평 이상 기준

Source: Cushman & Wakefield Research

물류센터 캐피탈트 추이



Source: Cushman & Wakefield Research

2023년 예상 물류센터 거래 규모는 전년 대비 약 34% 감소한 4.1조 원을 기록할 것으로 예상

경쟁력 있는 물류센터에 대한 임차 수요는 여전히 견고하여, 추후 경기가 안정화되면 물류센터 투자 수요가 살아날 것으로 전망

CONTACTS



RESEARCH

Dr. Jinwoo Jung
Head of Research, South Korea
jinwoo.jung@cushwake.com

Disclaimer. The information in this material is general in nature and has been created by Cushman & Wakefield for information purposes only. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The material uses information obtained from a variety of sources which Cushman & Wakefield believe to be reliable however, it has not verified all or any information and does not represent, warrant or guarantee its accuracy, adequacy or completeness. Any forecasts or other forward looking statements contained in this material may involve significant elements of subjective judgment and assumptions as to future events which may or may not be correct and are beyond the control of Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield is not responsible for any loss suffered as a result of or in relation to the use of this material. To the extent permitted by law, Cushman & Wakefield excludes any liability, including any liability for negligence, for any loss, including indirect or consequential damages arising from or in relation to the use of this material. All expressions of opinion included in this material are subject to change.
© 2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved.