JLL Achieve Ambitions



Korea Property Digest

Q2 2019

Net absorption for all three core districts improved but rental performance softened


Seoul
Office

Seoul Office

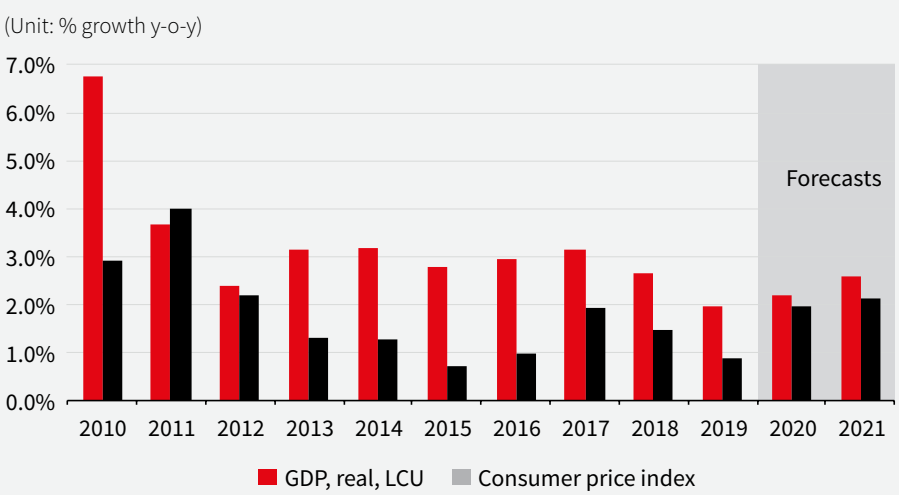
Economy

The overall Korean economy continues to be under downward pressure, particularly with export amounts and business investment activities decelerating.

In the face of a slowdown in global economy as well as a cyclical downturn in the chip sector, the June export volume plunged -13.5% y-o-y, the largest fall since January 2016, according to the latest monthly report. Similar to that in previous months, Korea's mainstream export items such as semiconductors, petrochemicals and petro products continue to experience a double-digit contraction for the month of June amid sluggish chip and oil prices as well as softening underlying demands.

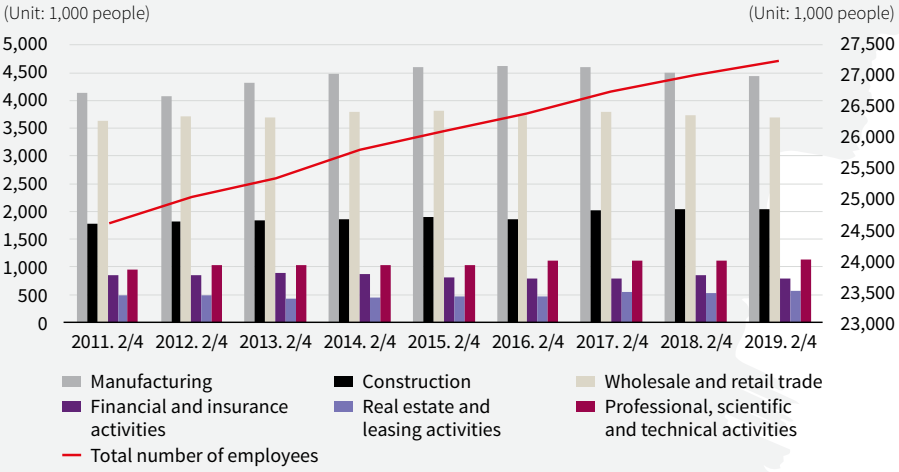
Meanwhile, the latest facility investments, another primary GDP component, continue to remain dampened, decreasing -11.5% in May, -6.3% in April and -15.6% in March on a y-o-y basis, with weak machinery investments carrying on. Moreover, the latest three-month overall construction volume completed continued to turn in a weak performance, declining -5.3% in May, -8.3% in April and -6.2% in March on a y-o-y basis. However, the pace of the contraction slowed down somewhat. Likewise, construction orders received, the leading indicator for construction activities, continue to show a patchy performance, posting a decline of -36.6% in May following a gain of +39.6% in April and +33% in March.

GDP and CPI



Source: Bank of Korea, Oxford Economics

Employment by Industries



Source: Statistics Korea

Consumption indicators continued to remain a mixed bag. During the quarter, the consumer sentiment index reverted to negative territory, declining for two consecutive months, namely, 97.9 in May and 97.5 in June, after reaching 101.6 in April. On the contrary, relative to last quarter, the latest three-month retail sales demonstrated improvement in quarterly performance, growing +3.4% in May, +1.4% in April and +2.5% in March y-o-y amid strong durable and semi-durable sales. However, with the observed recent downtrend in the consumer sentiment index, many analysts think that retail sales would soon lose its momentum.

The job market report continues to be upbeat, posting the biggest gain (281,000 people) in June since January 2018. However, a downtrend in job gains in the age groups from 30 to 50 raised a concern as this age segment is considered the largest contributor to consumption among age groups. In June, the number of employed people by industry was followed by Manufacturing, Wholesale and Retail Trade, and Restaurants and Hotel.

Demand / Vacancy

OveOverall Seoul Grade A office demand increased during 2Q19 compared with the decline in 1Q19. Demand for CBD, Yeouido and Gangnam all increased, recording 118,165 sqm of net absorption, growing 74% q-o-q across Seoul. The vacancy rate of Seoul Grade A Office was 9.3%, the lowest since 2Q12.

The vacancy rate declined in all three districts. For CBD, it may be due to the recent decrease in the number of office reduction moves amid a slight recovery in demand. Yeouido district exerted positive effects on the active rental activities of IFC and FKI. The robust net absorption of Gangnam Office Market was also largely due to the influx of solid demand into newly constructed office buildings.

According to an analysis of demand at the Grade A and B offices in Seoul, demand for Expansion accounted for the highest portion at 39%, followed by demand for Relocation and Upgrade, which slightly declined from the previous quarter to 21% and 16%, respectively. New business demand, on the other hand, increased slightly, accounting for 16%.

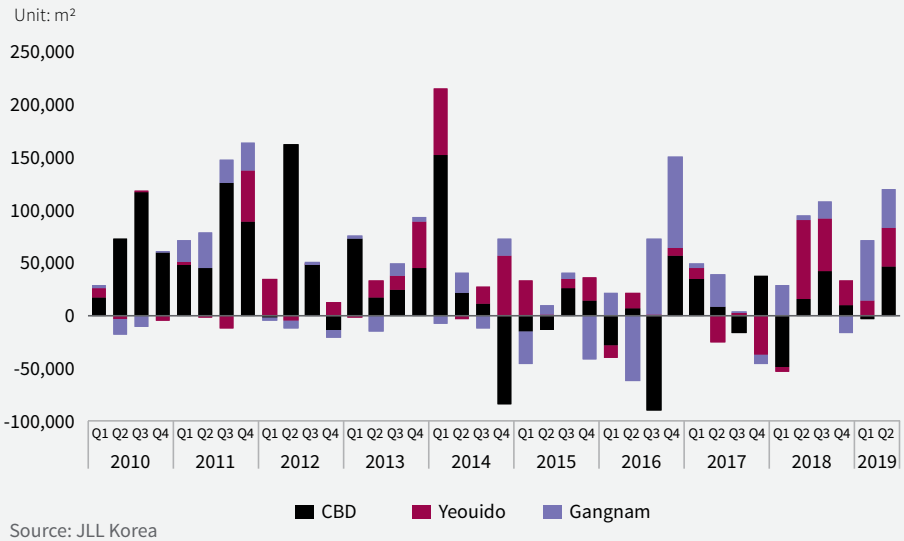
The industrial group that showed the most active leasing activity in the second quarter was the ICT industry, and the most representative contract case was the expansion within the same building contract signed by Google at the Gangnam Finance Center. Other major contracts were by Woongjin Thinkbig's IT development organisation, which expanded from its headquarters in Paju-si to Jongno Place, and by Naver Business Platform, an IT infrastructure management company that moved into the Gangnam N Tower.

The industrial group which showed great demand for rent was the Financial & Insurance industry, and the main deal was Sangsangin Investment & Securities, which signed a transfer contract from Chungjeong-ro to Samsung Life Daechi Tower, and Shinhan Bank and Kakao Bank, which expanded in the Booyoung Taepyung Building and KDB Life Insurance Tower, respectively, premised on the bank's move to strengthen digital finance.

Unlike the previous quarter's weakness, the Construction industry gained ground in the leasing market in the current quarter, largely due to Hyundai Engineering & Construction which upgraded from its current headquarters to Concordian.

Demand for Co-working space accounts for about 5% of the total leasing activity. The growth rate decreased compared to the previous quarter. The main contract case of Co-working space in the three major districts were by Just Co, a Singapore-based co-working space which signed a move-in contract with the Pinnacle Gangnam (prev. POBA Gangnam Tower) and a two-floor expansion contract signed by Yeouido WeWork with the HP Building.

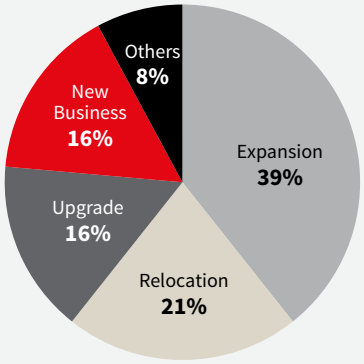
Net Absorption for Grade A Offices in Seoul



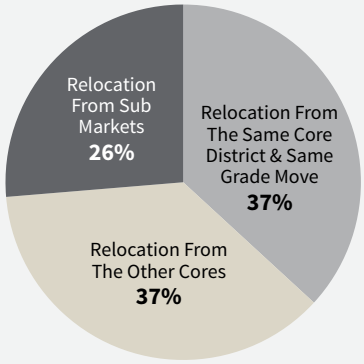
Source: JLL Korea

Demand Breakdown

Demand Type, 2Q19

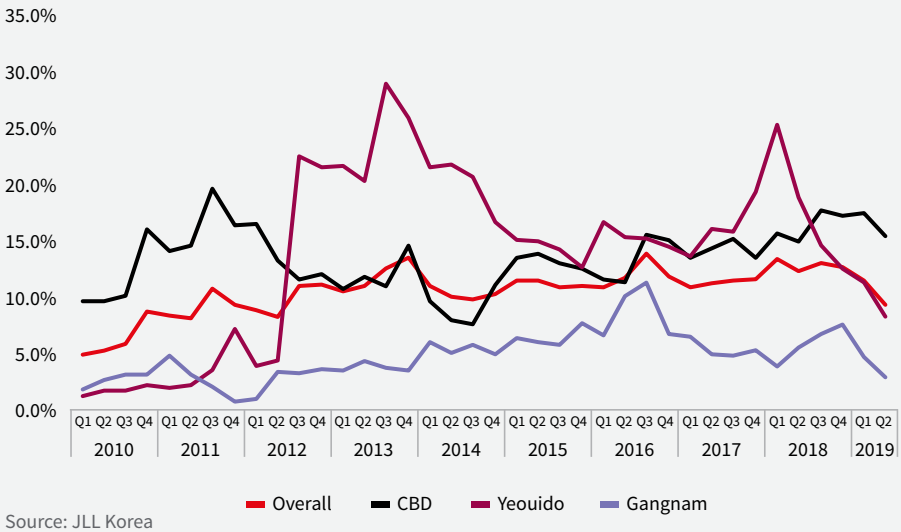


Relocation Breakdown, 2Q19



Source: JLL Korea

Vacancy Rate for Grade A Offices in Seoul



Source: JLL Korea

CBD

CBD Grade A office's net absorption was 46,176 sqm, the largest record among the three districts.

According to CBD's major leasing activity in 2Q19, Hyundai Engineering & Construction and the Ministry of Environment cleared 14,400 sqm of vacant space with the entry of the Concordian. Also notable deals are Netflix (about 5,700 sqm) in Centropolis A as well as Shinhan Bank's IT team (about 3,700 sqm) and Agoda (approximately 2,800 sqm) which expanded their space at Booyoung Taepyung Building and 101 Pine Avenue, respectively.

This quarter, there was high demand for Relocation and Internal expansion in the CBD. Woongjin Thinkbig's IT Development team (about 4,700 sqm) moved into Jongno Place from the outside of Seoul, while Kakao Bank's call centre (about 2,700 sqm) and Google Korea's call centre (about 1,700 sqm) expanded within the KDB Life Insurance Tower.

Yeouido

Net absorption of Yeouido Grade A office market rose to 35,655 sqm from the previous quarter, apparently helped by brisk leasing activities led by the Financial & Insurance industry. Vacancy rate fell below 10% for the first time since 2012, down 3.13% from the previous quarter to 8.12%.

Looking at the major leasing activities in Yeouido this quarter, KIND Korea (approximately 1,800 sqm) expanded within IFC. Meanwhile, KDB PE (approximately 1,100 sqm) moved to IFC.

Fort Korea and BnB Asset Management have upgraded from Taeyoung building and Sinsong building to Two IFC, respectively. At One IFC, Philip Morris expanded internally, recording 0% vacancy rate. Unlike the previous quarter when there were not many contracts at IFC, in this quarter, the previous year's positive trend continued.

In HP building, WeWork's internal expansion and the entry of Cojubu Investment cleared the 4,700 sqm vacancy. Among them, WeWork signed a two-floor expansion contract in this quarter, followed by a two-floor expansion contract in the last quarter.

At Yeouido KT Tower, eBEST Investment & Securities (about 1,000 sqm) and KT Media Management Center expanded half the floor.

Gangnam

At the Grade A office in Gangnam, the vacancy rate was 2.77% below the natural vacancy rate. Net absorption decreased slightly compared to that in the previous quarter, but the vacancy rate stabilised rapidly as Gangnam N Tower and Luceen Tower, the new supplies that increased the vacancy rate in Gangnam in 2018, have recently cleared up much of the vacant space. At the same time, some buildings whose vacancy rate had remained rather high have also signed new lease contracts, thus clearing the void.

In 2Q19, expansion activity based on the ICT Industry was also active in Gangnam. In a major case, Google conducted an internal expansion of 5,400 sqm at the Gangnam Finance Center while Naver Business Platform and Unity, a game company, signed a new contract to move into Gangnam N Tower. Hyundai Autoever, an IT service company of Hyundai Motor Group, signed a contract for an internal expansion of about 1,100 sqm at the Luceen Tower.

Another major deal was Hyundai Motor's 7,900-sqm contract with Autoway Tower. The move is seen as a result of Hyundai Motor Group's move to a region near Samsung Station, as it will move into the Hyundai Global Business Center after completion.

In addition, Sangsangin Investment & Securities (about 5,500 sqm) moved from Chungjeong-ro to Samsung Life Insurance Daechi Tower. Pivot Partners (about 2,900 sqm) also upgraded from Sehong Building in Nonhyeon-dong to T412 Building.

Supply

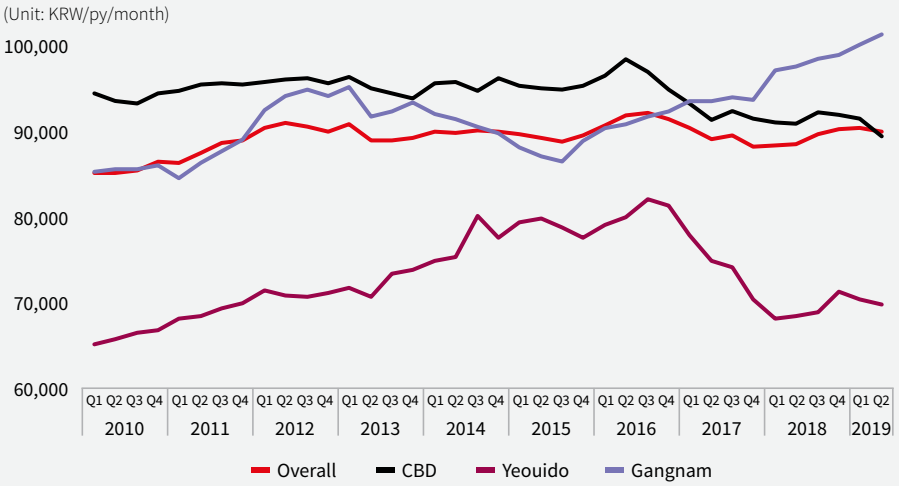
In 2Q19, there was no supply of new Grade A offices in the three major districts. However, a new office was supplied with the construction of the Summit Tower on the fringe location of CBD during the quarter.

In CBD, the Seosomun 5-zone project is scheduled for 3Q19, which will provide about 38,000 sqm of new office space. In addition, Namdaemunro 5-ga project (approximately 110,000 sqm), Gate Tower project (about 75,000 sqm) and K Square City (formerly Citi-bank Dadong Building, about 40,000 sqm) will be supplied by 2020.

Major new supplies in Yeouido district include the Parc.1 Project (approximately 390,000 sqm) and the Yeouido Post Tower Remodelling Project (about 68,000 sqm) scheduled for 2020. In addition, KB Bank HQ project (about 68,000 sqm) that is seeking to integrate the bank into the former position of Korea Land and Geospatial Informatix Corporation is also expected to change its Yeouido status in the future as it is set to be completed by 2020.

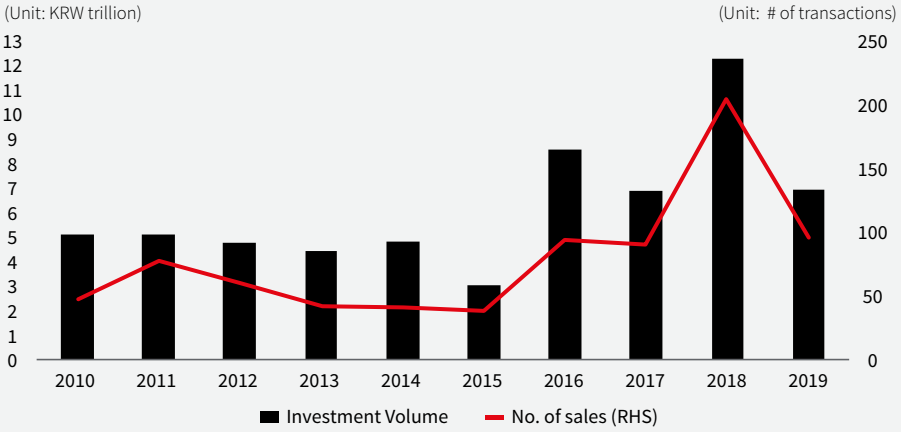
With no major new supply scheduled for 2020 in the Gangnam district, about 169,000 sqm of new offices will be supplied to the site of the Belle-essence Hotel in 2021.

Net Effective Rents for Grade A Office in Seoul by districts



Source: JLL Korea

Investment Volume



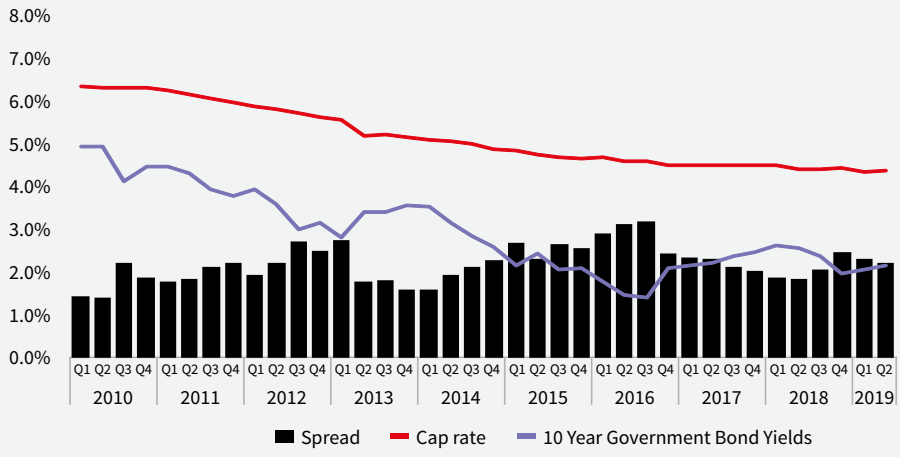
Source: JLL Korea

Rents

Seoul's overall net effective rent was about KRW 90,300/pyung, decreasing 0.5% q-o-q.

In CBD, rent-free period increased slightly among buildings with slowing demand, while net effective rent has been found to be about KRW 89,500/pyung, dropping -2.3% from the last quarter. CBD's net absorption looks solid in this quarter, but market conditions felt by tenants do not seem so good.

Market Yields for Grade A office in Seoul



Source: JLL Korea

Yeouido's net effective rent was about KRW 69,800/pyung, down slightly from the previous quarter. This can be attributed to the recent move by major tenants in Yeouido, including Hanwha Engineering & Construction, to relocate to other areas, causing a certain rise in rent-free period.

Gangnam's net effective rent was about KRW 101,800/pyung, rising from the previous quarter unlike CBD and Yeouido districts. Moreover, due to low vacant space, limited supply and strong demand for rent, the rent-free period decreased during the quarter.

Capital Markets

Overall investment sentiment in 2Q19 remained robust, exceeding KRW 4.17 trillion.

Many notable transactions concluded were made at CBD, such as in Summit Tower where Unista sold the twin towers to KT AMC and BC Card consortium – amounting to KRW 481.5 billion for the west wing and KRW 376.4 billion for the east wing. Total transaction amount was KRW 857.9 billion, the biggest deal of this quarter. Daewoo Engineering & Construction, the builder of Summit Tower, is known to have a 33 percent stake in Unista. It played a big role in the success of the sale, taking charge of the 10-year lease.

Moreover, State Tower Namsan, which was invested by Abu Dhabi Investment Authority (ADIA), the largest sovereign wealth fund in the Middle East, was traded at KRW 588.6 billion (KRW 29.1 million/pyung) to Mirae Asset. The sale was made despite about 35% increase in vacancy rates due to the relocation of the law firm Sejong, which was a major tenant during the sales process, proving the firmness of the CBD office investment market.

Another large deal involved T Tower near Seoul Station, as PGIM, an investment firm affiliated with Prudential Group of the United States, sold it to Singapore-based Keppel REITs for about KRW 250 billion after just two-and-a-half years of ownership. T Tower, along with Seoul Square, maintains its position at the Prime Office near Seoul Station, which has been sold consecutively to Seoul Square, proving that office transactions in the area have been brisk.

In Gangnam district, Samsungdong Office Building owned by Samsung Life Insurance was traded for KRW 233.2 billion (KRW 25.1 million/pyung). In this sale, Saengbo Real Estate Trust successfully exercised its preferred purchase right. Saengbo Real Estate Trust is a company with a 50 percent stake in the seller Samsung Life Insurance, and was drawing attention as it neared the sale five years after its last sale.

Among the major buildings on sale as of 2Q19 is Namsan Central Tower. The sale is scheduled to be completed during the third quarter from Pebblestone Asset Management to Woori Financial group. Woori Financial group plans to bring together holding companies scattered at the Namsan Central Tower to create a synergy effect for the group.

NH Investment & Securities' office building in Yeouido is also in the final stage of trading, and many other Yeouido office buildings including Meritz Fire & Marine Insurance and Samsung Life Insurance Yeouido Building are available for sale, which is expected to boost the Yeouido office investment market.

In addition, recent sales have been brisk in areas outside of the three major districts. With Sindorim D-Cube City Office, Yeongdeungpo Times Square and Mullae-dong Young City currently on sale, the radius of investment is seen to be expanding beyond the city centre to other areas.

12-Month Outlook

The outlook for Korea's economic growth for 2019 is declining amid rising global economic uncertainties. Seoul's net absorption for the next 12 months may also decrease slightly compared to the previous year.

In CBD, the upgrade and relocation demand from conglomerate and foreign companies responsible for the two pillars of demand are expected to be somewhat slowed by economic uncertainties. In addition, expansion of co-working space, which was active in 2018, is expected to slow down for the next 12 months as it has already been made on a large scale over the past two years. Of course the CBD still has a steady demand for rental from conglomerates, and it is speculated that the demand may not decrease due to the limited stocks in Gangnam district.

In Gangnam district, vacancy rate has been falling significantly due to limited stocks recently, which will negatively affect net absorption.

In Yeouido, IFC, which was in charge of demand for rent, has cleared up much of the vacancy, so the contribution of IFC to net absorption is expected to decrease due to lack of space. In addition, major tenants such as Hanwha Engineering & Construction are scheduled to relocate soon, which is expected to soften net absorption with the end of the upgrade and relocation demand, which accounted for a large portion of the market last year.

The 12-month increase in net effective rent in Seoul office market is expected to slow down slightly due to the slowdown in the CBD and Yeouido districts compared to the previous year.

CBD's net effective rent will not significantly improve because of the existing high vacancy rate and large supply.

Yeouido's net effective rent could remain moderated with supply issues, such as Parc.1 in 2020.

In Gangnam, net effective rent is expected to increase on the back of strong market conditions such as limited stocks.

The investment market is expected to remain solid, underpinned by ample liquidity and the Bank of Korea's move to cut interest rates.

While the Bank of Korea is expected to lower the benchmark interest rate at least once by the end of this year, future interest rate trends are expected to work rather positively on Cap Rate. However, Cap Rate is expected to remain at the current level rather than go on a downward trend, considering the growing economic uncertainty, slowdown in fundamentals of the office market and the upward trend of Cap Rate in other Asian countries.

Major leasing deals in 2Q19

Contract *Move in*	Tenant	Industry	GFA (sqm)	Moved From	Moved To
2Q19 *2Q19*	Hyundai Construction	Construction	12,388.69	Hyundai Gaedong HQ (CBD – Others)	Concordian (CBD – Grade A)
2Q19 *3Q19*	Hyundai Motor	Manufacturing	7,899.47	Expansion within the same building	Autoway Tower (Gangnam – Grade A)
2Q19 *2Q19*	Netflix	ICT	5,718.91	New Business	Centropolis A Tower (CBD – Grade A)
2Q19 *3Q19*	Sangsangin Investment	Finance & Insurance	5,471.07	Golden Bridge Building (CBD – Others)	Samsung Life Daech (Gangnam – Grade B)
2Q19 *3Q19*	Google	ICT	5,399.77	Expansion within the same building	Gangnam Finance Center (Gangnam – Grade A)
2Q19 *2Q19*	Woongjin Thinkbig	ICT	4,722.55	Expansion within the same building	Jongro Place (CBD – Grade B)
2Q19 *2Q19*	Naver Business Platform	ICT	3,763.88	Krafton Tower (Bundang – Others)	Gangnam N Tower (Gangnam – Grade A)
2Q19 *2Q19*	Shinhan Bank	Finance & Insurance	3,654.98	Expansion within the same building	Booyoung Taepyungro Building (CBD – Grade A)

Office Rental Information

Effective Rent (Based on GFA) (KRW/pyung/month)			
	2Q19	**q-o-q**	**y-o-y**
Seoul	90,315	-0.49%	2.14%
CBD	89,514	-2.35%	-1.67%
Yeouido	69,835	-0.90%	4.35%
Gangnam	101,785	1.20%	3.83%

Major Investment Activity 2Q19

Location	Building Name	Seller	Buyer	Deal Area (m^2)	Price (KRW 100millions)
CBD	Summit Tower	The Unistar	West wing : KT AMC East wing : BC Card	146,676	857,897
CBD	State Tower Namsan	ADIA(CBRE GI)	Mirae Asset Global Investments	66,799	588,600
CBD	Jongno Tower	Alpha Investment Partners(IGIS)	KB Asset Management	60,601	463,700
CBD	T Tower	PGIM(IGIS AMC)	Keppel REITs	41,500	254,184

Seoul Office

Economy

최근 발표된 경제 지표에 따르면, 한국 경제 전반은 수출과 기업 투자 활동이 위축되면서 하방의 압력을 받고 있음.

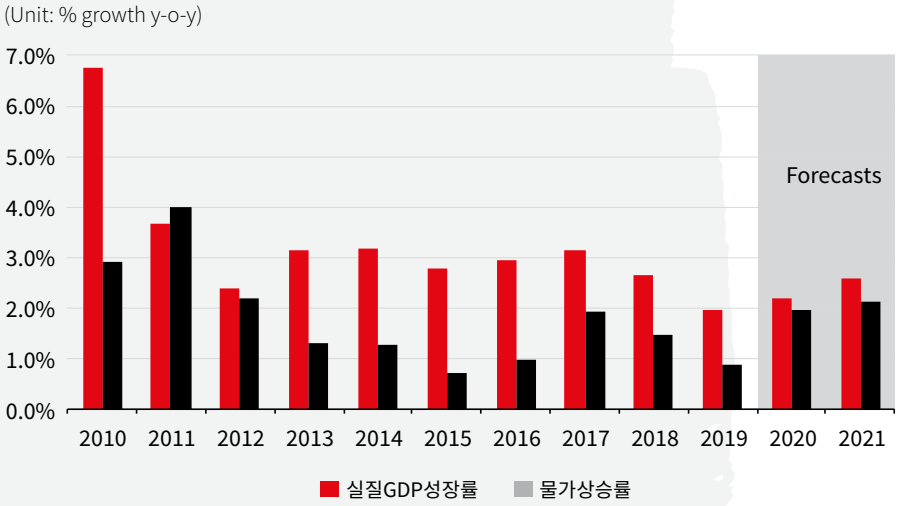
반도체 시장의 부진과 세계 경기의 둔화로 인해 6월 기준 수출액은 전년동기대비 -13.5%의 수치를 보이며 2016년 1월 이후 가장 큰 폭으로 하락함. 특히, 한국의 주력 수출품목인 반도체와 석유화학제품이 유가 하락과 수요 둔화로 인해 두 자릿수 감소세를 지속하고 있음.

설비투자는 기계류의 부진으로 전년동기대비 3월 -15.6%, 4월 -6.3%, 5월 -11.5%의 폭으로 하락한 가운데 감소세가 이어지고 있음. 투자의 또 다른 축을 담당하고 있는 건설투자의 경우 시공실적액이 전년동기대비 3월 -6.2%, 4월 -8.3%, 5월 -5.3% 하락하며 부진한 실적을 이어갔지만, 최근 감소 폭은 다소 둔화됨. 건설투자의 선행지수인 건설수주는 3월 +33%, 4월 +39.6% 증가하였으나, 건축과 토목 수주가 모두 감소함에 따라 5월에는 -36.6% 기록하며 하락반전.

소비지출전망이 악화됨에 따라 소비자심리지수는 6월말 기준 97.5으로 두 달 연속 하락세를 보임. 반면 소매판매액의 경우 전년동기대비 3월 +2.5%, 4월 +1.4%, 5월 +3.4% 증가하며 다소 개선되었는데, 이번 분기 비내구재와 준내구재 판매 호조세가 반영된 것으로 보임. 하지만 이런 흐름은 최근 소비자심리지수의 하락세가 관측됨에 따라 곧 반전될 가능성이 있음.

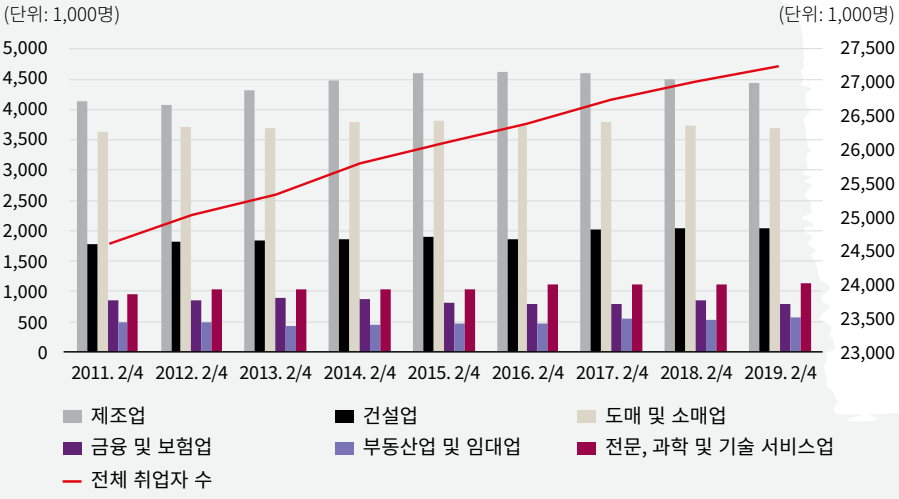
고용시장의 경우 6월에 전년동기대비 282,000명이 증가하며 상승세를 이어가고 있지만, 소비기여도가 가장 큰 연령층인 30-50대의 고용 부진이 이어져 우려를 낳고 있음. 6월 산업별 취업자 수는 제조업, 도매 및 소매업, 그리고 숙박 및 음식업 순으로 많았음.

실질 GDP 성장률 및 물가상승률



Source: Bank of Korea, Oxford Economics

산업별 취업자 수



Source: Statistics Korea

Demand / Vacancy

2분기 서울 Grade A 오피스 순흡수면적은 지난 분기 대비 개선세를 시현. 도심, 여의도, 강남의 오피스 시장 모두 순흡수면적이 증가하며 서울 전체적으로 이전 분기 대비 74% 증가한 118,165m²를 기록. 서울 Grade A 빌딩의 2019년 2분기 공실률은 9.3%로, 2012년 2분기 이후 최저치임.

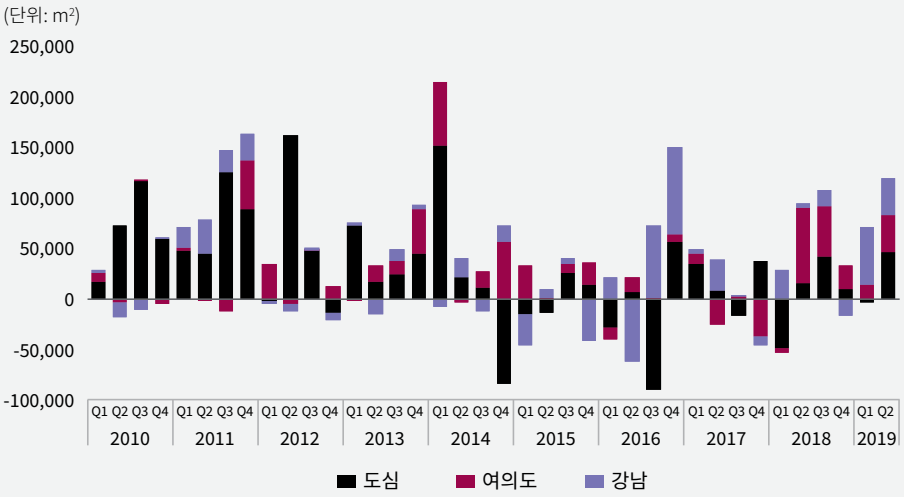
세 권역 모두에서 공실이 하락하였는데, CBD의 경우 수요가 다소 회복된 가운데 최근 많이 보였던 오피스 축소 움직임이 감소했기 때문으로 보이며, 여의도 권역은 IFC와 FKI에 지속되고 있는 활발한 임대활동이 긍정적으로 작용함. 강남 오피스 시장의 견조한 순흡수면적 역시 최근 신축된 오피스 빌딩에 탄탄한 수요가 유입된 영향이 큼.

서울 Grade A, B 오피스 수요를 분석한 결과 Expansion 수요가 차지하는 비중이 39%로 가장 높았고, 그 뒤를 이어 Relocation과 Upgrade 수요가 전 분기 대비 다소 감소하여 각각 21%, 16%로 나타남. 반면 New Business 수요는 16%를 차지하며 소폭 증가한 모습을 보임.

2분기에 가장 활발한 임차 활동을 보인 산업군은 정보통신업으로, 대표적인 계약 사례로는 구글이 강남파이낸스센터에서 체결한 내부 증평 계약 건이 있음. 또한 경기도 파주 본사에서 종로플레이스로 확장 이전한 웅진씽크빅 IT개발조직과 강남 N 타워로 입주한 IT 인프라 운영 기업인 네이버 비즈니스 플랫폼 등이 또 다른 주요 사례로 파악됨.

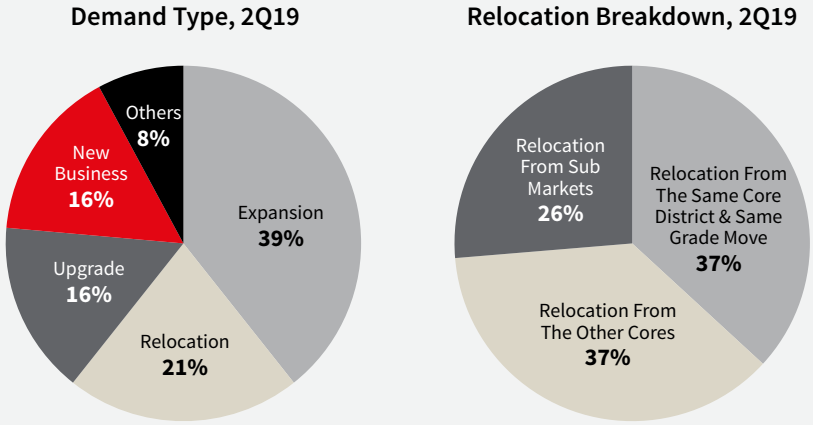
이어서 큰 임차 수요를 보인 산업군은 금융 및 보험업으로, 주요 거래로는 충정로에서 삼성생명 대치빌딩으로 이전 계약을 체결한 상상인증권과, 은행의 디지털금융 강화 움직임에 따라 부영태평로빌딩과 KDB생명빌딩에 각각 내부 증평한 신한은행과 카카오뱅크를 들 수 있음.

서울 Grade A 오피스 순흡수면적



Source: JLL Korea

오피스 수요 카테고리

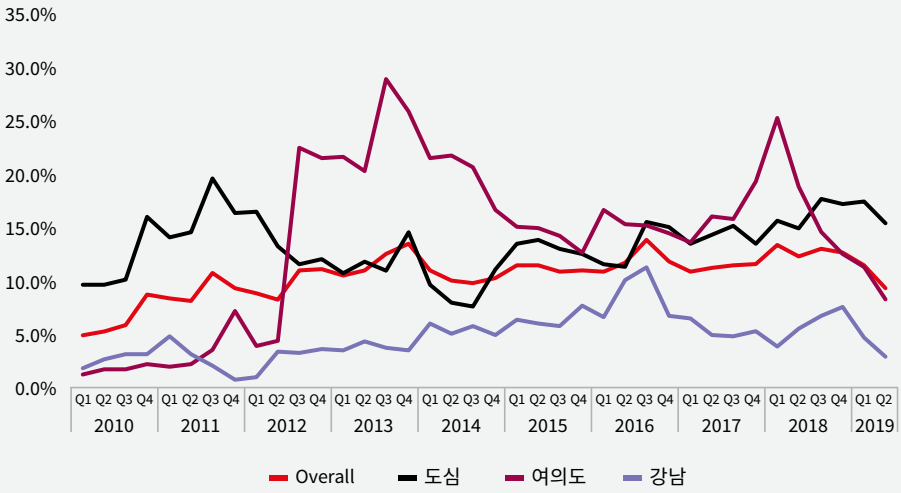


Source: JLL Korea

건설업은 이전 분기 약세였던 것과는 다르게 이번 분기에는 임차 시장에서 강세를 보였는데, 이는 현대계동사옥에서 콘코디언으로 업그레이드 이전한 현대건설의 비중이 큼.

공유오피스의 수요는 전체 임차활동에서 약 5%를 차지하며 지난 분기 대비 성장세가 감소함. 3대 권역 내 공유 오피스의 주요 계약 사례로는 싱가포르계 공유오피스인 Just Co가 더피나클강남과 체결한 입주계약과, 여의도 WeWork가 HP 빌딩과 체결한 확장계약을 들 수 있음.

서울 Grade A 오피스 공실률



Source: JLL Korea

CBD

도심 권역 Grade A 빌딩의 순흡수면적은 46,176m²의 수치를 나타내며 세 권역 중 가장 큰 성장세를 보임.

2019년 2분기 CBD 주요 임차활동을 살펴보면 현대건설과 환경부가 콘코디언 입주로 약 14,400m² 공실 면적을 해소함. 또한 센트로폴리스 A동에 입주한 넷플리스(약 5,700m²)와 부영태평로빌딩 및 101파인애비뉴에 각각 내부 증평한 신한은행 IT조직(약 3,700m²)과 아고다 (약 2,800m²) 등이 주목할 만함.

이번 분기 CBD에는 타 권역에서의 이전 및 내부 증평 수요가 많았음. 웅진씽크빅 IT개발조직(약 4,700m²)이 외곽에서 종로플레이스로 입주하였고, KDB 생명타워에서는 카카오뱅크 콜센터 (약 2,700m²)와 구글코리아 콜센터(약 1,700m²)가 내부 증평함.

Yeouido

여의도 Grade A 오피스 시장의 순흡수면적은 전분기 대비 상승한 35,655m²를 기록하였고 이는 금융 및 보험업 주도의 활발한 활동에 힘입은 것으로 보임. 공실률은 2012년 이후 처음으로 10% 미만으로 떨어지면서 전분기 대비 3.13%p 감소한 8.12%를 기록.

금번 분기 여의도 주요 임차활동을 살펴보면 IFC에 한국해외인프라도시개발지원공사(약 1,800m²)가 추가로 증평하였고, KDB 인베스트먼트(약 1,100m²) 등이 새롭게 입주.

자산운용사인 Fort Korea와 BnB Asset Management는 각각 태영빌딩과 신송빌딩에서 Two IFC로 업그레이드 이전해 옴. One IFC에서는 필립모리스가 내부 증평을 하며 공실률 0%를 기록함. 이번 분기 IFC에서는 계약 사례가 많지 않았던 전분기와 다르게, 전년의 호조세가 계속해서 이어지는 모습을 보임.

HP빌딩에서는 WeWork의 내부증평과 코주부투자클럽의 입주로 인해 약 4,700m² 공실 면적이 해소됨. 그 중 WeWork는 1분기 두 개 층 증평에 이어 금번 분기에도 두 개 층 증평 계약을 체결함.

여의도KT타워에서는 투자사인 이베스트투자증권(약 1,000m²)이 증평을 하였고, KT미디어운용센터가 반개 층을 증평함.

Gangnam

강남 Grade A 오피스에서는 자연공실률을 하회하는 2.77%의 공실률을 기록함. 순흡수면적은 지난 분기 대비 다소 감소하였으나, 2018년 강남 공실률을 상승시켰던 신규 공급물량인 강남 N타워와 루첸타워가 최근 공실을 상당 부분 해소하면서 공실률이 빠르게 하향 안정화됨. 동시에 공실률이 다소 높게 유지되던 일부 빌딩들도 신규임대차계약을 체결하면서 공실을 줄임.

이번 분기에도 강남에서는 정보통신업을 기반으로 한 증평 활동이 활발히 진행되었는데, 주요 사례를 보면 구글이 강남파이낸스센터에서 약 5,400m² 내부 증평을 하였으며, 네이버 비즈니스 플랫폼과 게임사인 Unity는 강남 N타워에 새롭게 입주 계약을 체결. 현대자동차그룹의 IT서비스기업인 현대오토에버는 루첸타워에서 약 1,100m² 내부 증평 계약을 체결.

또 다른 주요 거래로는 현대자동차가 체결한 오토웨이 타워로의 약 7,900m² 이전 계약이 있음. 이는 현대차그룹이 향후 공급될 현대글로벌비즈니스센터에 입주할 그룹사를 삼성역 인근지역으로 이주시키는 흐름에 따른 것으로 보임.

또한, 상상인증권(약 5,500m²)은 충정로에서 삼성생명 대치빌딩으로 이전하였으며, 투자사인 피버트파트너스 (약 2,900m²)도 논현동 세홍빌딩에서 T412빌딩으로 업그레이드 이전함.

Supply

2019년 2분기에는 3대 권역 내 Grade A 오피스 신규 공급 물량이 없었음. 다만 CBD 주요 권역을 약간 벗어난 을지로4가에 써밋타워가 준공되며 신규 오피스가 공급.

향후 공급물량을 보면 CBD 권역에는 2019년 3분기에 서소문 5지구 프로젝트가 예정되어 있어, 약 38,000m^{2}의 오피스 공간이 신규 공급될 예정. 또한 2020년에는 남대문로 5가 프로젝트(약 110,000m^2), 게이트타워 프로젝트(약 75,000m^2) 및 K Square City(구 시티다동사옥, 약 40,000m^2)가 신규로 공급될 예정.

여의도 권역의 대표적 신규 물량으로는 2020년 예정된 Parc.1프로젝트(약 390,000m^2)와 여의도 우체국 리모델링 프로젝트(약 68,000m^2)가 있음. 또한 옛 대한지적공사 자리에 은행 본점 통합을 추진 중인 KB국민은행 금융타운 프로젝트(약 68,000m^2)도 2020년 구축 완료를 앞두고 있어 향후 여의도의 지각 변동이 예상됨.

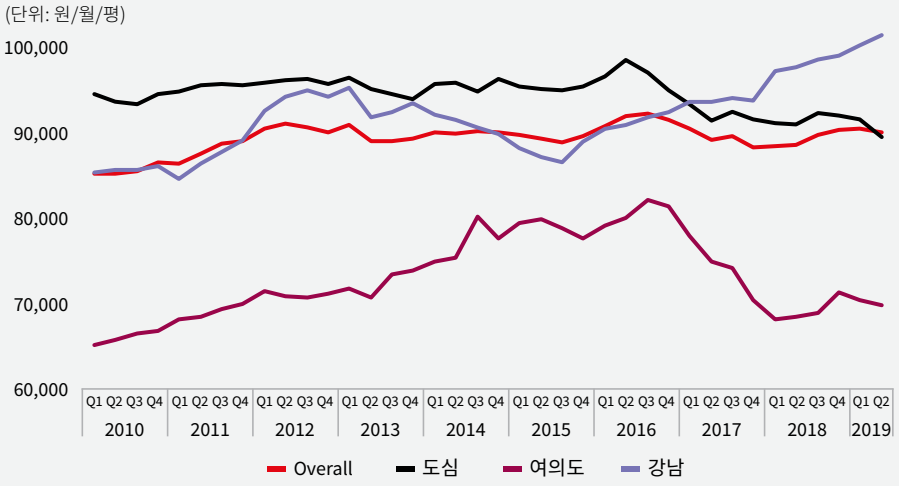
강남 지역에서는 2020년까지 예정된 주요 신규 공급 물량이 없는 가운데, 2021년 벨레상스 호텔 부지에 약 169,000m^{2}의 신규 오피스가 공급될 예정임.

Rents

2019년 2분기 서울 Grade A 오피스의 월 평균 실질 임대료는 약 90,300원/평으로 전분기 대비 -0.5% 하락함.

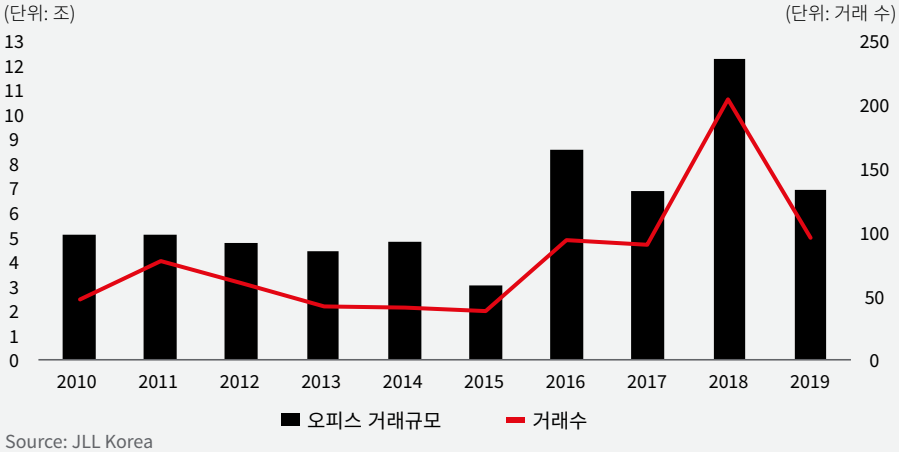
CBD에서는 임차수요가 주춤했던 빌딩들을 중심으로 렌트프리가 다소 늘어나며 월 평균 실질 임대료는 지난분기보다 -2.3% 하락한 약 89,500원/평으로 조사됨. CBD의 금번 분기 순흡수면적이 견고하게 보이기는 하나, 임차인이 체감하는 시장상황은 좋지 않은 것으로 보임.

서울 Grade A 오피스 권역별 실질임대료



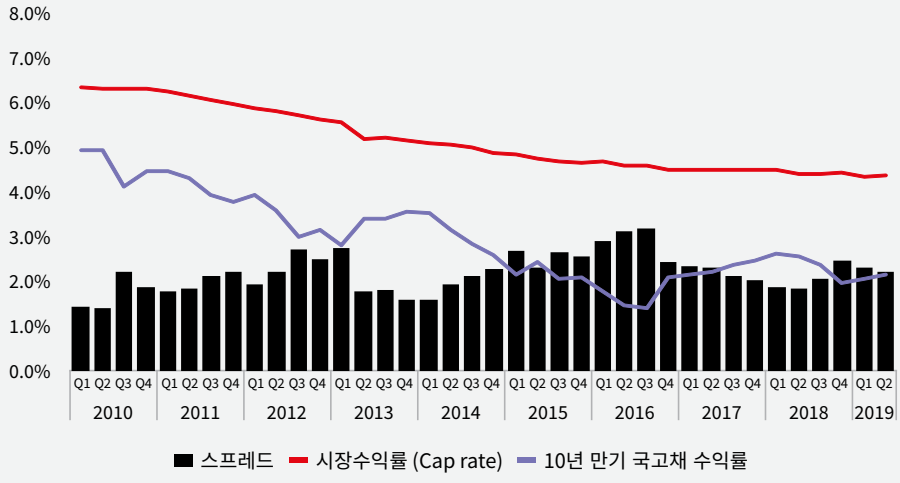
Source: JLL Korea

상업용 오피스 거래규모



Source: JLL Korea

서울 Grade A 오피스 시장 수익률 (Cap-rate)



Source: JLL Korea

여의도 시장의 월 평균 실질 임대료는 약 69,800원/평으로, 이전 분기 대비 소폭 하락. 이는 한화건설 등 조만간 있을 여의도 내 주요 임차인들의 타 권역 이전 움직임이 일정 부분 렌트프리 상승을 야기했던 것으로 풀이됨.

강남 권역의 이번 분기 월 평균 실질임대료는 약 101,800/평으로, CBD 및 여의도와는 다르게 전 분기 대비 상승함. 낮은 공실률, 적은 신규 공급 물량, 그리고 견고한 임차 수요에 힘입어 동분기에도 렌트프리 감소세 시현.

Capital Markets

2019년 2분기 오피스 투자시장 거래 규모는 약 4조 1700억원을 상회하며 견조한 투자 흐름을 유지.

CBD에서 주목할 만한 수준의 거래들이 다수 이루어졌는데, 유니스타가 보유하던 써밋타워는 서관과 동관을 각각 KT AMC 와 BC Card에 매각함. 총 거래 금액은 8,579억원(평당 1,930만원)으로 이번 분기 최대 거래임. 써밋타워의 시공사인 대우건설은 시공을 담당하는 동시에 사업 주체인 더 유니스타의 지분 33%를 가진 것으로 알려진 가운데, 10년간 책임임차를 맡으며 매각 성사에 큰 역할을 함.

또한 중동 최대 국부펀드인 아부다비투자청(ADIA)이 투자했던 스테이트타워 남산 역시 2분기 5,886억원 (평당 2,910만 원)에 거래 완료됨. 매각 과정 중 주요 임차인이었던 법무법인 세종의 이전으로 인해 공실률이 35% 이상 상승했음에도 불구하고 매각이 성사되어, 도심 오피스 투자시장의 견고함을 증명함.

서울역 부근에 위치한 T Tower에서도 손 바뀜이 있었는데, 미국 푸르덴셜그룹 계열 투자사인 PGIM이 보유 2년 반 만에 싱가포르계 리츠사인 케펠리츠에게 약 2,500억원에 매각함. T Tower는 서울스퀘어와 함께 서울역 인근 주요 프라임 오피스로, 지난 1분기 거래 완료된 서울스퀘어에 연이어 매각되며 해당 지역의 오피스 거래 호조세를 이어갔음.

강남 권역에서는 삼성생명 소유의 삼성생명 삼성동 빌딩이 매매 가격 2,332억(평당 2,513만 원)에 거래됨. 이번 매각에서는 생보부동산신탁이 우선매수권을 행사하며 생보제12 호리츠의 형태로 보유에 성공하게 되었음. 생보부동산신탁은 매도자인 삼성생명이 지분 50%를 보유한 곳으로, 마지막 거래 이후 5년 만에 딜 클로징을 이끌어 내며 주목을 받음.

2019년 2분기 현재 매각 진행 중인 주요 빌딩으로는 남산센트럴타워가 있음. 페블스톤자산운용에서 우리금융그룹으로 손바뀜이 예정되어 있으며, 3분기에 매각이 완료될 예정임. 우리금융그룹은 남산센트럴타워에 흩어진 지주 계열사를 집결시켜 그룹차원의 시너지 효과를 내겠다는 계획임.

여의도 권역의 NH투자증권 여의도 사옥도 거래 막바지 절차에 있으며, 이외에도 메리츠화재 여의도 사옥, 삼성생명 여의도 빌딩 등 많은 여의도 오피스 빌딩들이 매물이 나와 있어 향후 여의도 권역 오피스 투자시장의 활력이 기대됨.

이외에도 최근 들어서는 3대 권역 외 부도심 지역에서도 매물의 움직임이 활발한 상태임. 신도림 디큐브시티 오피스, 영등포 타임스퀘어, 문래동 영시티 등이 현재 매물로 나와 있어, 투자 활동의 반경이 도심을 벗어나 기타권역으로 확대되는 모습을 보임.

12-Month Outlook

글로벌 경기의 불확실성이 높아지는 가운데 2019년 한국의 경제성장률 전망 역시 하향세를 보이고 있는 중. 서울 오피스 시장의 향후 12개월 순흡수면적 또한 전년 대비 다소 감소할 수 있을 것으로 보임.

CBD의 경우 수요의 양대 축을 담당하고 있는 대기업과 외국계기업의 업그레이드 및 이전 수요가 경기에 대한 불확실성 등으로 인해 다소 주춤할 것으로 예상됨. 또한 2018년 활발했던 공유오피스 확장도 지난 2년간 대규모로 이미 이루어졌기 때문에 향후에는 다소 주춤할 것으로 예상됨. 물론 CBD의 경우 여전히 대기업 임차수요가 꾸준하고, 강남 시장의 오피스 공간 부족에 따른 도심으로의 수요 유입도 있을 수 있어 큰 폭의 감소세를 보이지는 않을 전망.

강남 권역에서는 공실률이 근래 최저점을 기록할 정도로 임대 가능한 오피스 공간이 부족함에 따라 향후 순흡수면적에 부정적인 영향을 미칠 것으로 보임.

여의도 권역의 경우 임차 수요를 견인했던 IFC가 공실을 상당 부분 해소함에 따라, 공간 부족으로 인해 향후 IFC의 순흡수면적에 대한 기여도는 낮아질 것으로 전망됨. 또한, 한화건설을 필두로 조만간 주요 임차인들의 이전이 예정되어 있고, 작년에 시장을 주도했던 업그레이드 및 이전 수요가 일단락되면서 순흡수면적이 향후 다소 주춤할 것으로 예상됨.

서울 오피스 시장 임대료의 향후 12 개월 상승폭은 전년 대비 CBD와 여의도 권역으로 인해 다소 둔화될 것으로 보임.

아직 CBD 권역은 전반적으로 공실이 상당히 높은 편인 가운데 공급도 많아 임대료 개선이 녹록치 않은 상황.

여의도 권역의 임대료는 2020년 하반기 Parc.1 등의 공급 이슈로 임대료의 의미 있는 개선세보다는 보합세를 전망.

강남 권역에서는 공급 부족 등 긍정적인 시장 환경이 지속되며 임대료 상승이 예상됨.

풍부한 유동성과 한국은행의 금리 인하 움직임에 힘입어, 오피스 투자시장은 당분간 호황을 이어갈 것으로 관측됨.

한국은행이 올해 말까지 적어도 한번 기준 금리를 낮출 것이라고 예측되는 가운데, 향후 금리 동향은 Cap. Rate에 다소 긍정적으로 작용할 수도 있어 보이나 Cap. Rate은 당분간 보합세를 유지할 것으로 전망. 경제 불확실성이 증대되고 있고, 오피스 시장의 펀더멘탈 역시 다소 둔화되고 있으며 기타 아시아국가의 Cap. Rate이 상승추세를 보이는 점 등을 고려할 때 하향세 보다는 현재 수준을 유지할 것으로 예측됨.

2019년 2분기 주요 임차 사례

계약시기 입주시기	임차인	산업군	임차면적 (m^2)	Moved From	Moved To
2Q19 *3Q19*	현대건설	건설업	12,388.69	현대계동사옥 (도심 – Others)	콘코디언 (도심 – Grade A)
2Q19 *2Q19*	현대자동차	제조업	7,899.47	내부증평	오토웨이타워 (강남 – Grade A)
2Q19 *3Q19*	넷플릭스	정보통신업	5,718.91	신규	센트로폴리스 A (도심 – Grade A)
2Q19 *3Q19*	상상인증권	금융 및 보험업	5,471.07	골든브릿지빌딩 (도심 – Others)	삼성생명 대치빌딩 (강남 – Grade B)
2Q19 *2Q19*	구글	정보통신업	5,399.77	내부증평	강남파이낸스센터 (강남 – Grade A)
2Q19 *2Q19*	웅진씽크빅	정보통신업	4,722.55	내부증평	종로플레이스 (도심 – Grade B)
2Q19 *2Q19*	네이버 비즈니스 플랫폼	정보통신업	3,763.88	크래프톤 타워 (분당 – Others)	강남N타워 (강남 – Grade A)
2Q19 *2Q19*	신한은행	금융 및 보험업	3,654.98	내부증평	부영 태평로 빌딩 (도심 – Grade A)

Office Rental Information

실질임대료 (Based on GFA) (KRW/pyung/month)			
	2Q19	q-o-q	y-o-y
Seoul	90,315	-0.49%	2.14%
CBD	89,514	-2.35%	-1.67%
Yeouido	69,835	-0.90%	4.35%
Gangnam	101,785	1.20%	3.83%

Major Investment Activity 2Q19

권역	빌딩명	매도자	매수자	거래면적(m^2)	금액(억원)
CBD	써밋타워	더 유니스타	서관: KT AMC 동관: BC 카드	146,676 m^2	8,579
CBD	스테이트타워 남산	아부다비투자청 (CBRE GI)	미래에셋자산운용	66,799 m^2	5,886
CBD	종로타워	알파인베스트먼트파트너스 (이지스자산운용)	KB자산운용	60,601 m^2	4,637
CBD	티타워	PGIM (이지스자산운용)	케펠리츠	41,500 m^2	2,542

JLL | Achieve Ambitions

What's your *ambition?*



Find & Lease space

Manage property & portfolio

Design & Deliver projects

Invest in real estate

Transform with Technology

JLL (NYSE:JLL) is a professional services and investment management firm specializing in real estate. We offer integrated services delivered by expert teams worldwide to clients seeking increased value by owning, occupying, developing, or investing in real estate.
We are the industry leader with over 80,000 colleagues serving clients in over 80 countries from more than 300 corporate offices.

02-3704-8888

jll.co.kr

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.

Seoul Retail

Seoul Retail

% Change in Rent (Myeong-dong Y-O-Y)

Slowly decline

Net Effective Rent (Myeong-dong, won/3.3 sqm/month)

1,935,426 KRW

Cycle Period

Rent Downturn

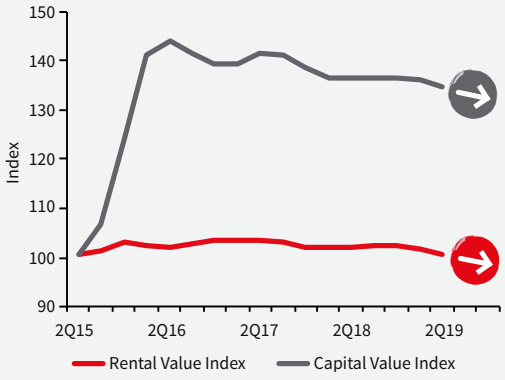
"Both shopping malls and high streets continue to exhibit a weak rental performance on a q-o-q basis"

Sungmin Park, Head of Research, South Korea

Amid a slight increase in retail sales, the consumer sentiment index has been on the decline

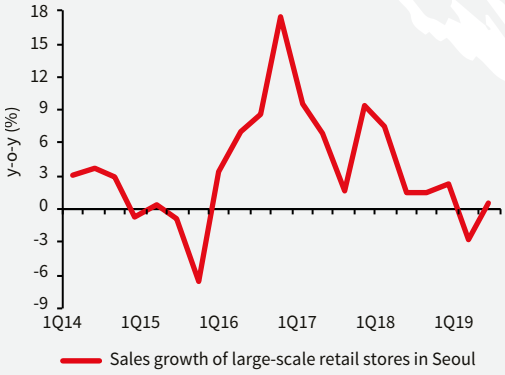
- During the quarter, the consumer sentiment index reverted to negative territory, declining for two consecutive months, namely, 97.9 in May and 97.5 in June, after reaching 101.6 in April. The weak reading in the survey was contributed mostly by the drop in the consumption expenditure prediction category, one of the sub-items in the survey, alluding to softening consumer sentiment, and thus, weak consumption down the line.
- On the contrary, relative to last quarter, the latest three-month retail sales demonstrated an improvement in quarterly performance, growing +3.4% in May, +1.4% in April and +2.5% in March y-o-y amid strong durable and semi-durable sales. Many analysts attributed this stronger-than-expected figure to the resilient consumer sentiment of the prior quarter. However, with the observed recent downtrend in the consumer sentiment index, analysts think that retail sales would soon lose its momentum.
- The most recent same-department sales growth continued to exhibit a patchy performance, recording +8.0% in May, -2.2% in April and +4.0% in March y-o-y. The marked increase in May was sparked by robust gift sales in connection with "Family Month", as parent and children days were celebrated in the month of May. The comeback of Chinese tourists continues to be underway, growing 35.1% y-o-y in May in terms of the number of visitors. The month of May saw Chinese visitors surpassing the 500,000 level for the first time since February 2017, the level often seen prior to the Thaad dispute.

Financial Indicators



Arrows indicate 12-month outlook
Index base: 4Q14=100
Financial Indicators are for Prime high street shop in Myeongdong
Source: JLL Korea

Seoul Retail Sales



Source: Statistics Korea

Both high street and shopping malls vacancies declined modestly

- Seoul's prime high street vacancy rate descended primarily with positive take ups at Gangnamdae-Ro, Garosu-Gil and Cheongdam. Garosu-Gil continues to be a focus of leasing activities. On its front street side, NC Soft ushered in its first character shop dubbed as Spoonz. Levi's also signed a deal to add its flagship store into the site situated along the beginning of the high street. In addition, a series of global retailers continue to choose the street in launching pop-up stores to unveil their new products including Samsung Electronics' horizon campaign and Diptyque's new fragrance. At Gangnamdaero, two high-profile retailers – Vans and Line Friend – are poised to open their flagship stores along its main street.
- Shopping mall vacancy continues to remain low, boasting stable occupancy. Coex Mall and IFC Mall which implemented tenant remixing drew a series of new tenants - National Geography and Massimo Dutti for the former and Shoe Marker, a multi-brand shoe store and Songwok, a Korean cuisine restaurant, for the latter.

Shopping malls and high street rents delivered poor performance

- Both shopping mall and high street rental underperformed over the quarter amidst decelerating economic activities. High street rent growth continues to remain negative with a slower leasing demand, along with sticky vacancies as well as lacklustre sentiments driven by recent developments such as the 52-working hour week and an increase in minimum wage.
- Faced with the lack of transactions in retail sectors, investment yields for both high street and shopping malls during the quarter continue to remain unchanged at 3.4% and 4.0%, respectively.

12-month Outlook

- Export volume and business investment activities, two major components in GDP, are currently undergoing acute downturn. These weak economic activities are already taking a toll on overall retail sales which has demonstrated a downtrend. However, retail sales would continue to hold up relatively well supported by the much-anticipated government fiscal easing, improving job market as well as further recovery on Chinese tourist volume in 2019.
- Taking into account a more moderated consumption outlook for 2019, rental performances for both major shopping malls and prime high street could soften to some degree relative to that in 2018. In particular, the rental performance for high street seems to be under greater downward pressure as high streets are much more vulnerable to many of the aforementioned retail market issues.
- Unlike office market whose investment sentiment continues to remain healthy on the back of the strong interest of institutional investors, harsh regulations that the government has slapped with respect to the real estate market are likely to keep overall interest in retail high street stocks relatively contained for the foreseeable future.

Seoul Retail

임대료 변동
(명동 전년 동기대비)
소폭 감소

실질임대료
(명동 원/3.3 m^2/월)
1,935,426 원

순환주기
임대료 하락

"리테일 시장 전반적으로 전 분기 대비 부진한 임대 실적을 보이는 중"

리서치 박성민 부장

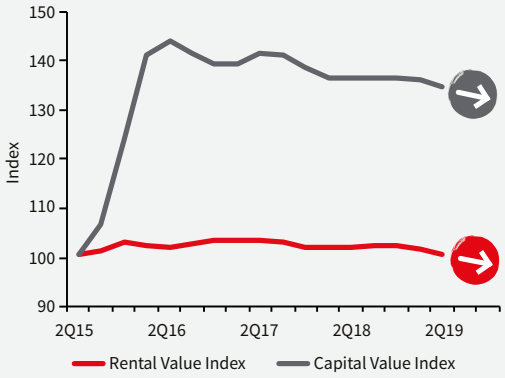
소매판매액이 소폭 증가한 가운데, 소비자심리지수는 하락세를 보임

- 2019년 6월 소비자심리지수는 97.5를 기록하며 4월 101.6에 이어 2달 연속 하락세를 보임. 이는 경기에 대한 불확실성의 증대로 인해 소비심리가 위축되고 있는 것으로 풀이됨.
- 반면, 최근 3개월 간의 소매판매액은 3월 +2.5%, 4월 +1.4%, 5월 +3.4%를 기록하며 전분기 대비 다소 개선되었는데, 이는 외국인 관광객 증가와 비내구재 및 준내구재 판매 호조세에 따른 것으로 보임. 그러나 최근 소비자심리지수가 하락반전됨에 따라 향후 소매판매액도 다시 주춤해질 것으로 전망됨.
- 최근 소매점의 동일 점포 매출은 전년동기대비 3월 +4.0%, 4월 -2.2%, 5월 +8.0%를 기록하며 개선세를 시현했는데, 5월의 급격한 상승은 가족의 달 선물 매출이 대폭 늘어나며 촉발된 것으로 보임. 한국을 찾은 중국인 관광객 수는 전년동기대비 +35.1% 증가하며 상승세를 지속하고 있으며, 2017년 3월 사드 사태 이후 처음으로 50만 명을 넘어섬.

가두상권과 쇼핑몰 전반에서 수요 증가, 공실률 하락하는 등 긍정적인 추세

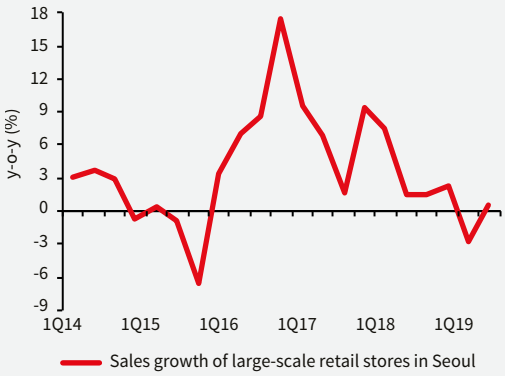
- 금번 분기 서울 가두상권 공실률은 이전 분기 대비 1.1%p 하락한 11.9%를 기록했는데, 이는 강남대로, 가로수길, 그리고 청담명품거리의 순흡수면적 증가가 긍정적으로 작용함. 특히 이번 분기 가로수길은 엔씨소프트의 스푼즈 매장과 리바이스의 플래그십 스토어, 딥디크와 삼성의 팝업스토어 매장 등 다양한 임차인을 성공적으로 입점시키며 공실률 하락을 주도. 강남대로에는 반스와 라인 프렌즈의 플래그십 스토어가 곧 오픈할 예정임.

Financial Indicators



Arrows indicate 12-month outlook
Index base: 4Q14 =100
Financial Indicators are for Prime high street shop in Myeongdong
Source: JLL Korea

Seoul Retail Sales



Source: Statistics Korea

- 쇼핑몰은 지속적으로 낮은 공실률을 보이는 가운데, 최근 IFC몰과 코엑스몰에서는 MD개편을 일정 부분 완료함에 따라 공실을 전분기 대비 소폭 감소시킴. 코엑스몰에서는 내셔널 지오그래피와 마시모두띠, IFC 몰에는 슈마커와 유명 레스토랑 송옥 등이 신규 입점.

쇼핑몰 임대료의 보합세

- 경기 침체 지속으로 소비가 둔화되는 가운데, 쇼핑몰과 가두상권의 금번 분기 임대료는 지난 분기에 이어 저조한 실적을 기록함. 특히, 가두상권 임대료는 상대적으로 저조한 임대수요와 높은 공실률, 주 52시간 근무제, 그리고 최저임금 상승 등의 이슈가 불거지며 마이너스 성장을 기록함.
- 리테일 투자시장 거래의 부진이 계속되는 가운데 이번 분기 가두상권과 쇼핑몰의 Cap. Rate은 이전 분기와 변동 없이 각각 3.4%와 4.0%를 기록함.

12개월 전망

- GDP의 주요 항목인 수출과 기업 투자 활동이 다소 가파르게 둔화되면서 소비 역시 타격을 받고 있는 중. 두 달 연속 하락 반전한 소비자심리지수에서 알 수 있듯이, 경기에 대한 불확실성 증대로 인해 향후 소비세의 둔화 폭이 더 가팔라질 수 있을 것으로 보임. 그러나 정부의 재정 완화 정책, 고용시장의 개선, 중국인 관광객 회복 등의 긍정적인 요인도 없지 않아 큰 폭의 소비 하락은 없을 전망.
- 따라서, 하향된 소비 전망을 고려 할 때 서울의 주요 쇼핑몰과 가두상권의 임대료 상승폭은 2018년 대비 상당히 둔화될 것으로 예측됨. 특히 가두상권은 앞서 언급한 여러 리테일 시장 이슈에 더욱 취약하여 임대료 하락의 여지가 다소 높음.
- 기관투자자들의 큰 관심으로 높은 투자 수요가 지속 중인 오피스 시장과는 달리 리테일 시장에서는 정부의 강한 부동산 규제가 상가 투자에 부정적으로 작용하며, 리테일 투자 거래량은 2018년 대비 다소 둔화될 가능성이 있음.

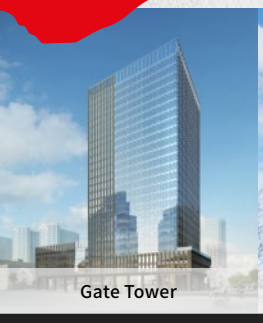
JLL | Achieve Ambitions

Achieve AMBITIONS

JLL (NYSE:JLL) is a professional services and investment management firm specializing in real estate.
We offer integrated services delivered by expert teams worldwide to clients seeking increased value by owning, occupying, developing, or investing in real estate.
We are the industry leader with over 90,000 colleagues serving clients in over 80 countries from more than 300 corporate offices.

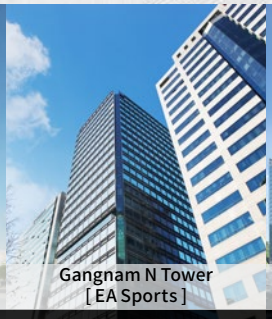
02-3704-8888

jll.co.kr



Gate Tower

Leasing
임대 대행



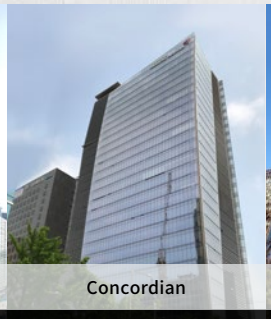
Gangnam N Tower
[EA Sports]

Tenant Representation
임차 대행



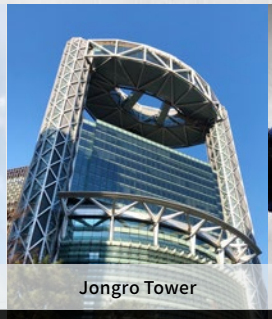
State Tower Namsan

Capital Markets
매입매각 자문



Concordian

Property Management
자산관리



Jongro Tower

Advisory
전략 컨설팅 자문



Research
리서치



Inspire Entertainment Resort

Retail Service
리테일 서비스



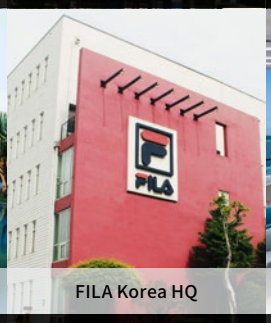
BLK Pyeongtaek logistics center

Logistic Service
물류/산업 서비스



FLC Luxury Villa, Quy Nhon, Vietnam

Residential Service
주거 서비스



FILA Korea HQ

Mid-market Service
중소형 서비스



MMC

P&DS
건축 및 인테리어 프로젝트 관리



ASM International

IFM
통합퍼실리티 매니지먼트

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.

Contacts

JLL Korea HQ

23F Two IFC, 10 Gukjegeumyung-ro
Yeoungdeungpo-gu Seoul
Korea 150-9450
T. +82 2 3704 8888

JLL 본사

서울시 영등포구 국제금융로 10
투아이에프씨 23층
T. 02 3704 8888

JLL 강남 오피스

서울시 강남구 테헤란로 98길 8
KT&G 대치 타워 2층
T. 02 6207 0466

장재훈 대표이사
Country Head
Capital Markets / Property & Asset Management
+82 2 3704 8887
chaehun.chang@ap.jll.com

이한국 상무
Director
Markets
+82 2 3704 8841
hankook.lee@ap.jll.com

김종준 이사
Director
Retail
+82 2 3704 8881
jongjun.kim@ap.jll.com

리처드 오어벨 상무
Director
Advisory
+82 2 3704 8845
richard.orbell@ap.jll.com

김명식 이사
Director
Mid-market Transaction Advisory
+82 2 3704 8892
myoungsik.kim@ap.jll.com

강용호 상무
Director
Project & Development Services
+82 2 3704 8833
david.kang@ap.jll.com

박성세 이사
Director
Integrated Facility Management
+82 2 3704 8862
sungse.park@ap.jll.com

박성민 부장
Head of Research
+82 2 3704 8855
sungmin.park@ap.jll.com

JLL

www.jll.co.kr

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. For further details or to unsubscribe, please email ap.research@ap.jll.com or sungmin.park@ap.jll.com. The items in this publication have been compiled from the various sources acknowledged. The information is from sources we deem reliable; however, no representative or warranty is made to the accuracy thereof.

본 마켓 리포트는 JLL Korea의 자체 조사에 의하여 구축된 Data Base에 의해 작성 되었으며, 시장의 전반적인 흐름을 파악하여 부동산 수요자 및 투자자, 그리고 유관기관 들의 오피스 시장에 대한 이해도를 높이는데 객관적인 자료를 제공함을 목표로 하고 있습니다. 따라서, 개별특성 및 다양한 변수가 존재하는 부동산 시장의 특징으로 투자 등의 결과에 대한 법적 책임소재와 관련해 증빙자료로 사용 될 수 없습니다.