



*Achieve
Ambitions*

Korea Property Digest

Q2 2019

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



*Seoul
Office*

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.

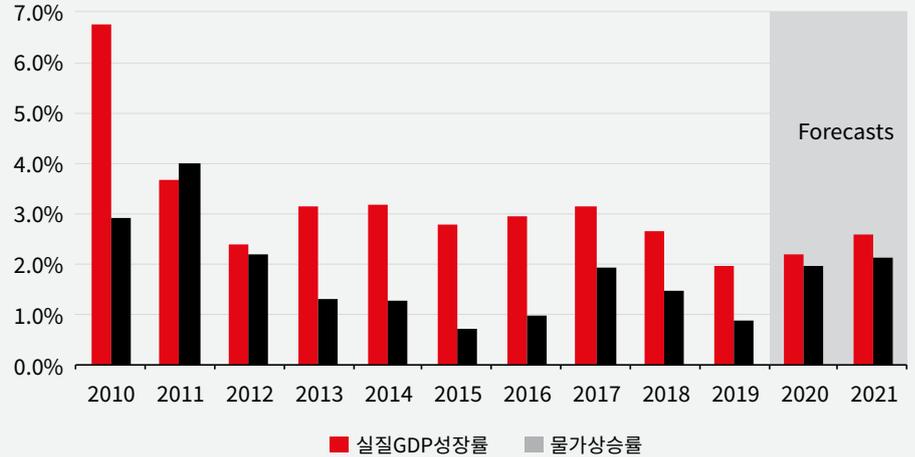
설비투자는 기계류의 부진으로 전년동기대비 3월 -15.6%, 4월 -6.3%, 5월 -11.5%의 폭으로 하락한 가운데 감소세가 이어지고 있음. 투자의 또 다른 축을 담당하고 있는 건설투자의 경우 시공실적액이 전년동기대비 3월 -6.2%, 4월 -8.3%, 5월 -5.3% 하락하며 부진한 실적을 이어갔지만, 최근 감소 폭은 다소 둔화됨. 건설투자의 선행지수인 건설수주는 3월 +33%, 4월 +39.6% 증가하였으나, 건축과 토목 수주가 모두 감소함에 따라 5월에는 -36.6% 기록하며 하락반전.

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 음식점 순으로 많았음.

실질 GDP 성장률 및 물가상승률

(Unit: % growth y-o-y)

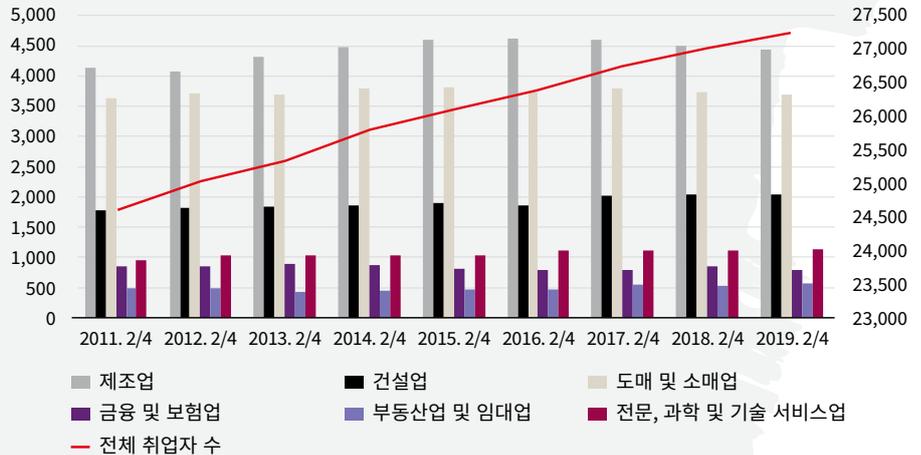


Source: Bank of Korea, Oxford Economics

산업별 취업자 수

(단위: 1,000명)

(단위: 1,000명)



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.

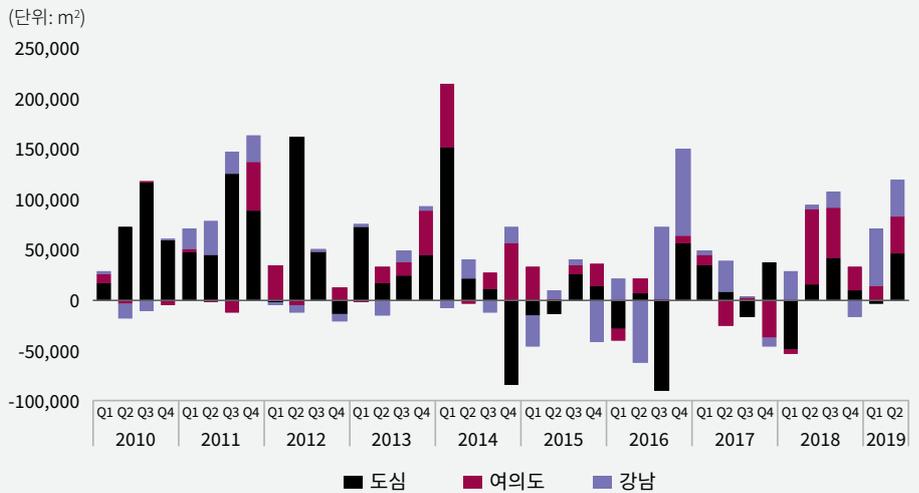
세 권역 모두에서 공실이 하락하였는데,
CBD의 경우 수요가 다소 회복된 가운데
최근 많이 보였던 오피스 축소 움직임이
감소했기 때문으로 보이며, 여의도
권역은 IFC와 FKI에 지속되고 있는
활발한 임대활동이 긍정적으로 작용함.
강남 오피스 시장의 견조한 순흡수면적
역시 최근 신축된 오피스 빌딩에 탄탄한
수요가 유입된 영향이 큼.

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 분사에서 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.

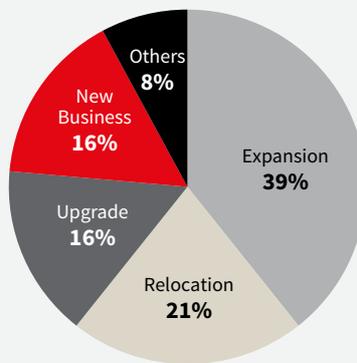
서울 Grade A 오피스 순흡수면적



Source: JLL Korea

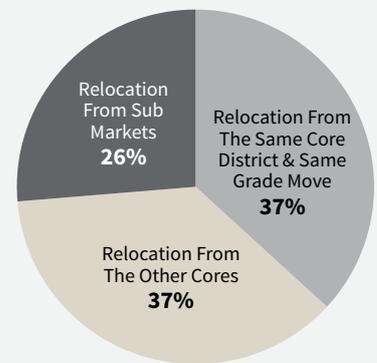
오피스 수요 카테고리

Demand Type, 2Q19



Source: JLL Korea

Relocation Breakdown, 2Q19

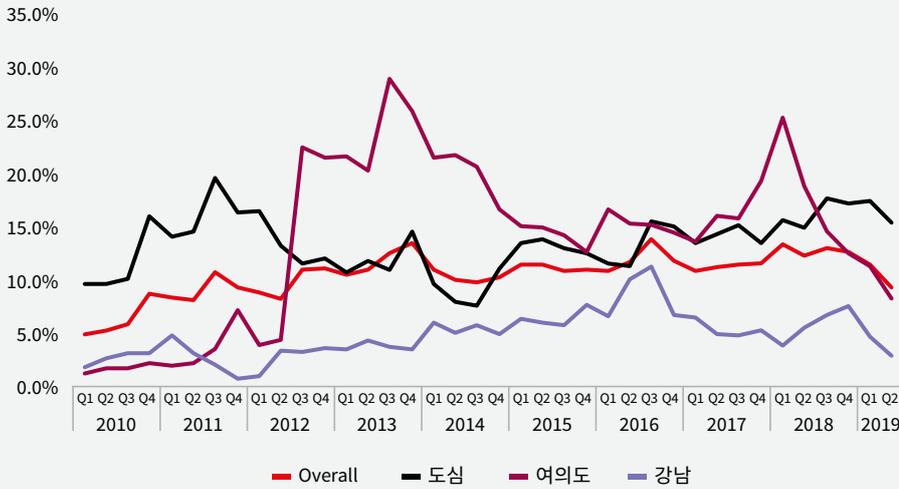


건설업은 이전 분기 약세였던 것과는
다르게 이번 분기에는 임차 시장에서
강세를 보였는데, 이는 현대계동사옥에서
콘코디언으로 업그레이드 이전한
현대건설의 비중이 큼.

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 넷플릭스(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 카카오펙 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 현대모토에버는 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 씨뿔타워가 준공되며 신규 오피스가 공급.

향후 공급물량을 보면 CBD 권역에는 2019년 3분기에 서소문 5지구 프로젝트가 예정되어 있어, 약 38,000m²의 오피스 공간이 신규 공급될 예정. 또한 2020년에는 남대문로 5가 프로젝트(약 110,000m²), 게이트타워 프로젝트(약 75,000m²) 및 K Square City(구 시티다동사옥, 약 40,000m²)가 신규로 공급될 예정.

여의도 권역의 대표적 신규 물량으로는 2020년 예정된 Parc.1 프로젝트(약 390,000m²)와 여의도 우체국 리모델링 프로젝트(약 68,000m²)가 있음. 또한 옛 대한지적공사 자리에 은행 본점 통합을 추진 중인 KB국민은행 금융타운 프로젝트(약 68,000m²)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 169,000m²의 신규 오피스가 공급될 예정임.

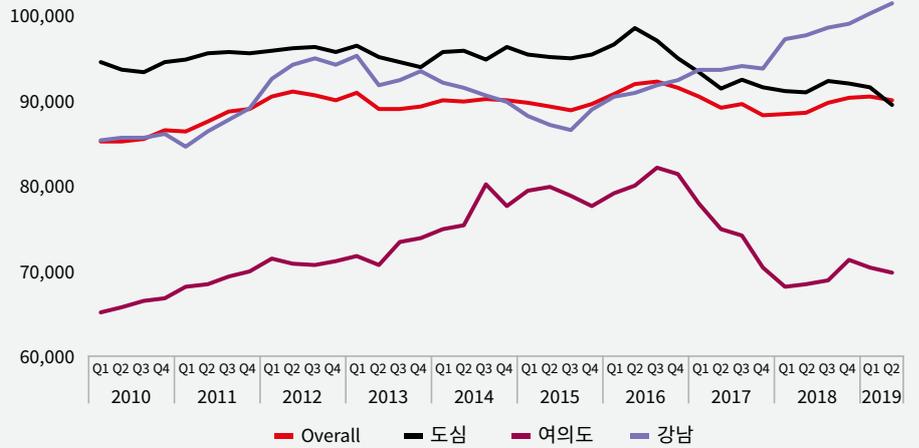
Rents

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 순환수면적이 견고하게 보이기는 하나, 임차인이 체감하는 시장상황은 좋지 않은 것으로 보임.

서울 Grade A 오피스 권역별 실질임대료

(단위: 원/월/평)

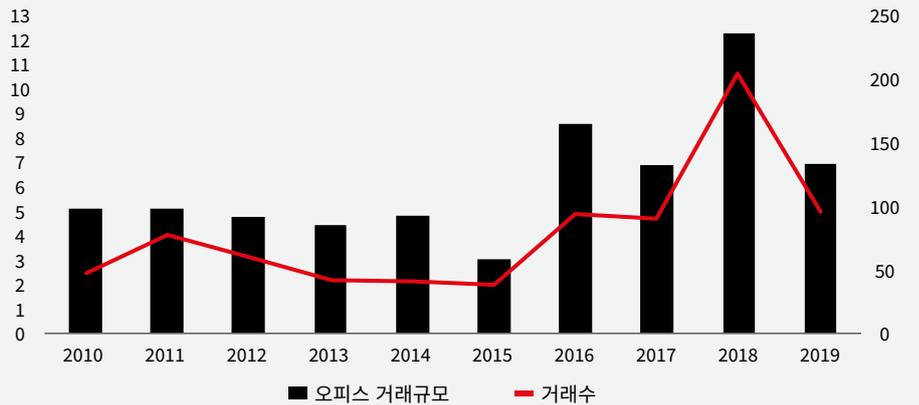


Source: JLL Korea

상업용 오피스 거래규모

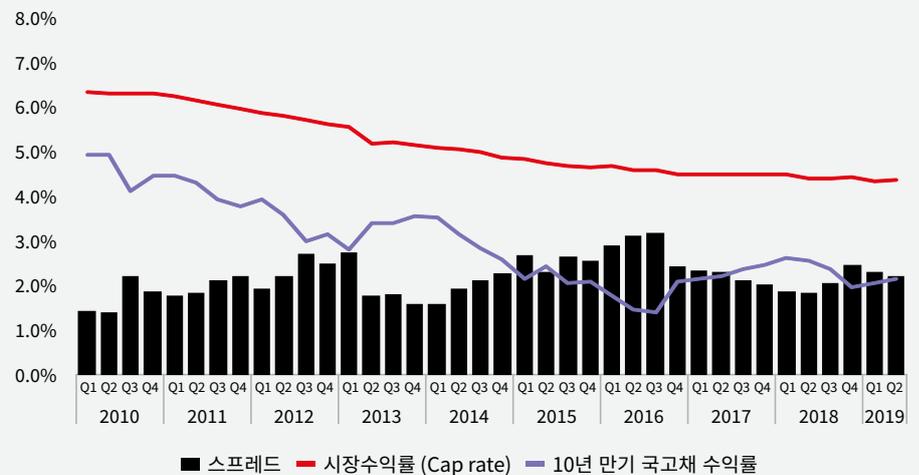
(단위: 조)

(단위: 거래 수)



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 보유한 써밋타워는 서관과 동관을 각각 KT AMC와 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 프르덴셜그룹 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 생보제12호리츠의 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 흠어진 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 업그레йд 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 업그레йд 및 이전 수요가 일단락되면서 순흡수면적이 향후 다소 주춤할 것으로 예상됨.

서울 오피스 시장 임대료의 향후 12개월 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 보험세를 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. Rate 에 다소 긍정적으로 작용할 수도 있어 보이나 Cap. Rate은 당분간 보험세를 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	크라프트톤 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)	캐펠리츠	41,500 m ²	2,542

Seoul Retail



Seoul Retail



임대료 변동
(명동 전년 동기대비)
소폭 감소



실질임대료
(명동 원/3.3 m²/월)
1,935,426 원



순환주기
임대료 하락

“리테일 시장 전반적으로 전 분기 대비 부진한 임대 실적을 보이는 중”

리서치 박성민 부장

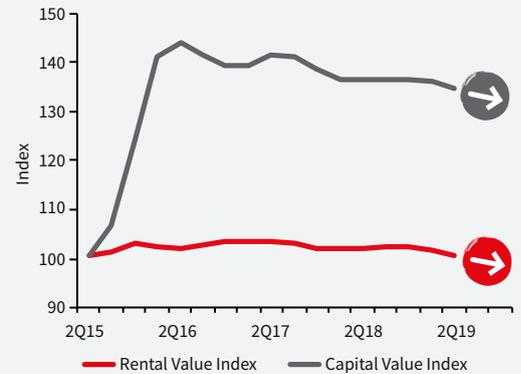
소매판매액이 소폭 증가한 가운데, 소비자심리지수는 하락세를 보임

- 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 순환수면적 증가가 긍정적으로 작용함. 특히 이번 분기 가로수길은 엔씨소프트의 스폰즈 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, IFC몰에는 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.