

3.9%
Cap RateYoY
Chg12-Mo.
Forecast2.7조원
Total Volume (KRW)26
Total Properties Sold463,586sqm
Total SQM (Excluding MF)2,640만원
Capital Value(평)(All Property Classes)
MF = MultifamilyECONOMIC INDICATORS
Q1 2020

5.1M

Seoul
Employment

4.4%

Seoul
Unemployment Rate

4.1%

South Korea
Unemployment Rate

1.468%

South Korea
10-Yr Treasury Yield

Source: KOSIS, KOFIA

INVESTMENT OVERVIEW: 2.7조원 거래 역대 1분기 (YOY) 최대 규모

'20년 1분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩은 약2.7조원(총26건)*의 거래가 발생하였다. 이는 역대 1분기 오피스빌딩 거래 중 가장 높은 거래규모로서 지난 2년간 이어져온 활발한 거래시장 분위기를 이어갔다. 코로나19가 연초부터 자본시장에 부정적 영향을 미치고 있으나 지난해 시장에 나와 클로징 되지 못한 대형 오피스 거래 건들이 속속 마무리된 것이 높은 거래규모를 기록한 주요 요인이었다. 올해 1분기 1만평 이상의 대형오피스 거래는 총 6건으로 CBD 3건(남산스퀘어/5,500억원, 오렌지센터 /2520억원, 트윈시티남산/2,300억원)을 비롯하여 YBD, OTHERS, BBD에서 각각 1건씩 거래되었다. 코로나19의 영향으로 인한 금융시장의 불확실성이 증대되고 있고 상대적으로 부정적인 영향을 받는 상업시설의 투자시도가 유예되며 올해 투자시장은 안정적 현금흐름이 보장되는 코어오피스 선호현상이 뚜렷할 것으로 전망된다.

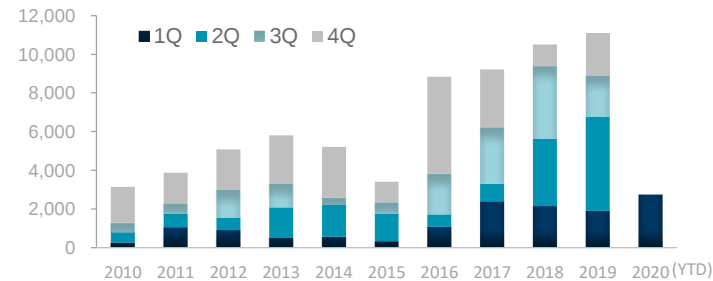
Issue1. Others 거래규모 큰 폭 증가

특히 올해 1분기 오피스 매매시장에서 Others 권역(BBD포함)의 거래규모 증가가 눈에 띈다. 1분기 Others권역에서는 약 1조원(총8건)의 거래가 발생하였으며, 이는 전년 동기 대비 약 87% 증가(금액기준)한 수치로서 오피스 빌딩 거래규모가 본격적인 활황세를 보이기 시작한 2017년 이후 1분기 others권역 거래규모로는 역대 가장 높은 금액이다. 주요거래 사례로는 성동구 독성 상업용지 3구역에 건설 중인 '아크로서울포레스트 오피스동(97,998m2)'이 싱가포르투자청(GIC)과 대림산업이 출자자로 참여하는 LB인베스트먼트컨소시엄에게 약 5,500억에 매각되었다. 또한 동작구 신대방동 보라매공원 인근에 위치한 '보라매온타워'가 500억원에 한강에셋자산운용에 매각 완료되었다. 구분소유 빌딩이라는 핸디캡에도 불구하고 공실이 없는 안정적 자산이라는 점과 우수한 교통망이 기대되는 입지적인 요소가 잘 소구되어 빠르게 거래가 완료되었다. 이 밖에도 '분당스퀘어(47,691m2 /1,900억원)', '엠디엠 당산타워(27,991m2 /1303억원)' 등의 중대형 빌딩의 거래가 완료되었다.

Issue2. YBD 권역내 단위면적(m²)당 거래가 최고금액 경신

1분기 YBD에서는 '삼성생명여의도빌딩(40,361m2)'이 2,715억원에 매각되었으며, 매수인인 BNK금융그룹은 사옥용도로 활용하기 위해 해당 빌딩을 매입하였다. 지난해부터 이어져온 YBD내 활발한 오피스 매매시장 분위기 속에서 단위면적(3.3m²)당 2,224만원에 거래되며, 지난해 '메리츠화재빌딩'이 기록했던 2,200만원을 넘어서는 권역내 단위면적당 최고 거래 금액을 기록하였다. 2018년부터 Value-add전략 투자와 사옥수요로 양분되었던 YBD내 오피스 빌딩 거래 트렌드 속에서 삼성생명여의도빌딩 역시 사옥수요 목적으로 거래되며 이러한 트렌드를 이어갔다. 또한 이번 거래를 통해 YBD내 금융사를 중심으로한 지속적인 사옥 수요가 있다는 것을 의미하기도 한다.

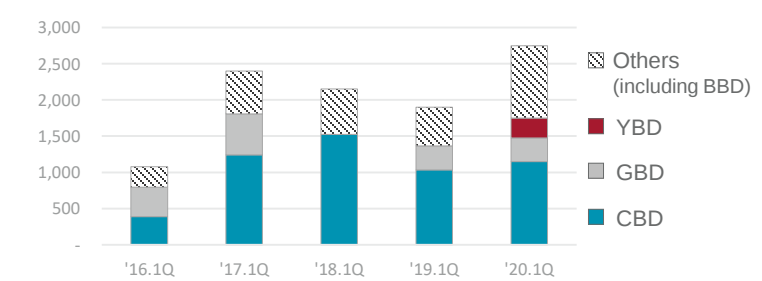
TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



*100억 이상 오피스빌딩 거래 기준

Source: Cushman&Wakefield Korea Research

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



1Q INVESTMENT ACTIVITY

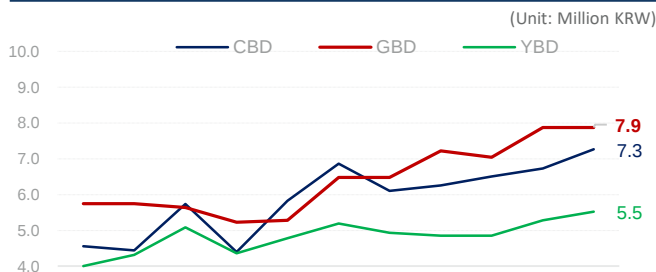
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	SALES VOLUME (Mn. KRW)	TOTAL SOLD	PRICE/SQM, UNIT	CAP RATE(A GRADE)
CBD	5	11,500	168,129 SQM	7,080,803	3.9%
GBD	12	325.7	40,828 SQM	8,468,135	N/A
YBD	1	271.5	40,361 SQM	6,726,791	3.8%
OTHERS	8	10,015	57,726 SQM	4,465,342	N/A
TOTAL	26	2,748.8	463,586 SQM	6,902,737	3.9%

1Q SIGNIFICANT SALES

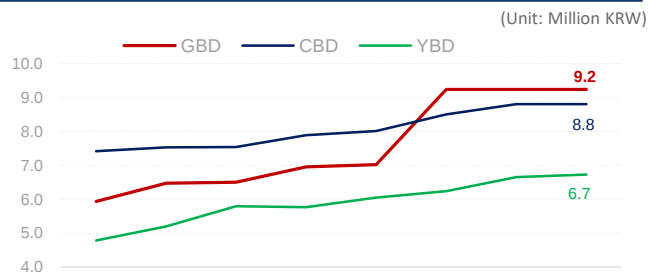
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	TOTAL SQM/UNITS	PURCHASE PRICE(Mn.KRW)	PRICE/UNIT (₩ PSQM)
아크로서울포레스트 (D Tower)	Others	LB자산운용	대림산업	97,998	550.0	5,612,831
남산스퀘어빌딩(구.극동빌딩)	CBD	KKR, IGIS, SK D&D	코레이트투자운용	75,252	500.0	6,644,342
삼성생명 여의도빌딩	YBD	BNK금융그룹	삼성생명	39,648	271.5	6,847,760
오렌지센터(구. ING센터빌딩)	CBD	NH아문디자산운용	ARA Korea	34,172	252.0	7,374,484
트윈시티남산 오피스	CBD	이지스자산운용	KB자산운용	36,300	230.0	6,336,088
분당스퀘어	BBD	NH농협리츠운용	코람코자산운용	47,691	190.0	3,983,980

Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research Closed transactions over \$10 million

CAPITAL VALUE TREND



THE HIGHEST PRICE PER UNIT(py) BY SUBMARKET



Philip Jin

Head of Research, Seoul

+82 2 3708 8817 / Philip.Jin@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.