

YoY Chg 12-Mo. Forecast

**4.0%**  
Cap Rate



**2.0조원**  
Total Volume (KRW)



**23**  
Total Properties Sold



**281,156sqm**  
Total SQM (Excluding MF)



**2,512만원**  
Capital Value(평)



(All Property Classes)  
MF = Multifamily

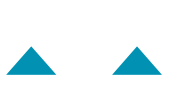
### ECONOMIC INDICATORS Q2 2020

YoY Chg 12-Mo. Forecast

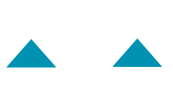
**5.3M**  
Seoul Employment



**5.8%**  
Seoul Unemployment Rate



**4.5%**  
South Korea Unemployment Rate



**1.395%**  
South Korea 10-Yr Treasury Yield  
Source: KOSIS, KOFIA



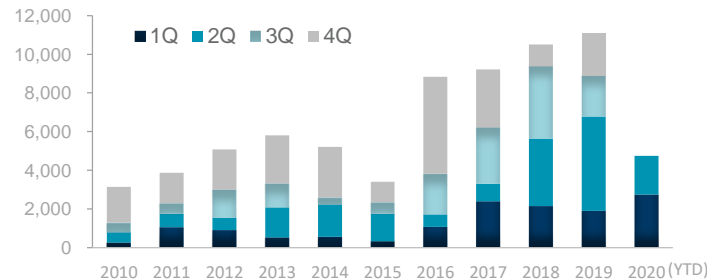
### INVESTMENT OVERVIEW: 코로나19에도 불구하고 상반기 오피스빌딩 거래시장 활황세 지속

'20년 2분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩은 약 2.0조원(총23건)\*의 거래가 발생하였으며, 상반기 전체 거래 규모로 보면 약 4.7조원의 오피스 빌딩 거래가 완료되었다. 이는 역대 최고 거래 규모를 기록했던 지난해 상반기 규모 대비 약 20% 감소하였으나 최근 5년간 상반기 거래 규모를 상회하는 수치로 코로나19로 인해 국내경제가 위축된 상황에서도 최근 몇년간 이어지고 있는 활황세를 지속하였다. 2분기 주요 거래 사례로는 영등포에 위치한 '영시타'가 SK D&D와 NH투자증권 컨소시엄에 5,458억원에 매각 완료되었다. 특히 입찰과정에 18곳의 잠재투자자가 참여하며 흥행을 이끌어낸 끝에 시장 예상치보다 높은 평당 1,820만원 수준에서 거래되었다. 이로써 매도자인 영국계 사모펀드 운용사 '액티스'는 세전기준 약 2,800억원에 가까운 매각차익을 거두었다. 또한 GBD에 위치한 '글라스타워(지분34%)'와 'SE타워'가 우미건설을 전략적 투자자로 유치한 퍼시픽자산운용에 각각 1,340억원, 2,730억원에 매각 되었다.

2022년 도입이 예정되어 있는 보험사 회계기준 변경에 따라 지난 몇년간 지속되었던 보험사들의 보유 부동산 자산 매각 행렬이 이어지는 트렌드를 보이고 있다. 1분기 삼성생명 여의도빌딩이 권역(YBD) 내 거래 평단가가 최고 금액을 경신하며 매각되었고, 현재 강남에 위치한 '현대해상강남사옥'과 을지로에 위치한 '신한타워' 역시 시장의 예상을 웃도는 거래금액으로 거래가 진행 중이다. 또한 올해 상반기에는 최근 부동산 시장의 개별 트렌드를 반영하듯 재건축, 중/개축 등을 목적으로한 오피스빌딩 거래도 활발하게 일어났다. 이는 수익성 극대화를 위한 전략으로서 2분기 주요 거래 완료된 강남구 역삼동 소재 우덕빌딩(24,515m<sup>2</sup>)은 오피스텔로 개발 예정이며, 1분기 거래완료된 '남산스퀘어빌딩(75,252m<sup>2</sup>)'은 매수자인 이지스자산운용과 KKR 컨소시엄은 대기업 계열 부동산 디벨로퍼인 SK D&D와 손잡고 고급 임대주거시설로 개발을 고려하고 있다.

상반기 오피스빌딩 거래시장에서 코로나19의 영향은 제한적이었으며 오히려 시중의 풍부한 유동성이 오피스 시장으로 더욱 쏠리는 현상이 나타나고 있다. 특히 우량 임차인, 입지적 장점과 좋은 물리적 스펙을 보유한 코어자산에 대한 인기는 날이 갈수록 높아지고 있다. 이는 코로나19로 인해 금융시장의 불확실성이 증대되며 부동산 시장으로의 투자자금 쏠림 현상이 심화된 환경에서 호텔, 영화관, 대형마트 등 코로나19로 인해 직격탄을 맞고 있는 리테일 자산들은 수익에 대한 기대감이 낮아진 것이 복합적으로 작용한 것으로 보여진다. 이러한 상황에서 코어 매물에 대한 경쟁이 심화되며 거래가격은 지속적으로 상승하고 있다. 앞서 언급한 '삼성생명여의도빌딩'은 권역내 평당 최고거래가격(2,224만원/평)을 새로 썼고 '영시타' 역시 시장 예상보다 높은 가격에 거래되었다. 현재 거래 진행 중인 '현대해상강남사옥', 'CJ제일제당센터' 역시 시장의 기대를 넘어서는 높은 거래금액으로 매매가 성사될 가능성이 높다. 경기침체에 따른 금리 인하 기조 지속, 풍부한 유동성, 투자자간 경쟁으로 코어자산을 중심으로 거래가격은 계속 상승할 것으로 예상된다

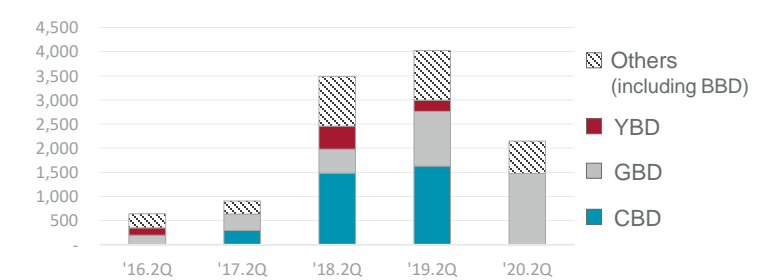
### TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



\*100억 이상 오피스빌딩 거래 기준

Source: Cushman&Wakefield Korea Research

### OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



## 2Q INVESTMENT ACTIVITY

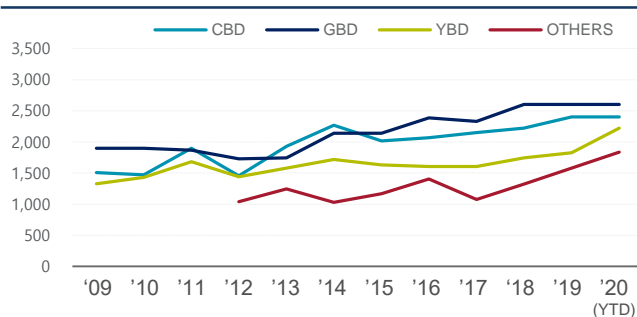
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	SALES VOLUME (Mn. KRW)	TOTAL SOLD	PRICE/SQM, UNIT	CAP RATE(A GRADE)
CBD	-	-	-	-	-
GBD	17	1,325.8	169,512 SQM	8,073,108	3.9%
YBD	-	-	-	-	-
OTHERS	6	669.4	111,644 SQM	5,586,394	4.0%
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>1,995.2</b>	<b>281,156 SQM</b>	<b>7,599,448</b>	<b>4.0%</b>

## 2Q SIGNIFICANT SALES

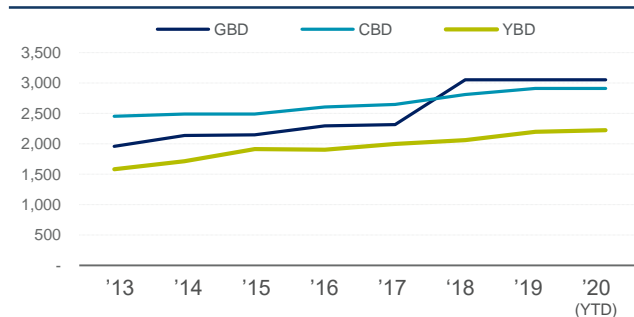
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	TOTAL SQM/UNITS	PURCHASE PRICE(Mn.KRW)	PRICE/UNIT (₩ PSQM)
영시티	Others	SK D&D/NH투자증권	Actis	99,140	545.8	5,505,346
글라스타워	GBD	퍼시픽자산운용	코람코자산운용	60,327	134.0	7,404,092
SEI타워	GBD(Fringe)	퍼시픽자산운용	코람코자산운용	39,648	271.5	6,847,760
하이트진로서초사옥	GBD	KB자산운용	유경PSG자산운용	27,720	228.0	8,225,108
우덕빌딩	GBD	강남832PFV	이지스자산운용	24,514	181.0	7,383,423
참촌대치빌딩	GBD	NH농협리츠운용	코람코자산운용	11,391	78.0	6,847,511

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

## CAPITAL VALUE TREND (A Grade)



## THE HIGHEST PRICE PER UNIT(py) BY SUBMARKET



## Philip.Jin

Head of Research, Seoul

+82 2 3708 8817 / [Philip.Jin@cushwake.com](mailto:Philip.Jin@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

## A CUSHMAN &amp; 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.