

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
3.9% Cap Rate	▼	▼
4.8조원 Total Volume (KRW)	▼	▲
32 Total Properties Sold	▲	▲
661,968sqm Total SQM (Excluding MF)	▼	▬
2,640만원 Capital Value(평)	▲	▲

(All Property Classes)
MF = Multifamily

ECONOMIC INDICATORS Q3 2020

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
5.3M Seoul Employment	▲	▲
3.3% Seoul Unemployment Rate	▼	▲
3.1% South Korea Unemployment Rate	▲	▲
1.500% South Korea 10-Yr Treasury Yield	▼	▼

Source: KOSIS, KOFIA

- 2020. 3분기 약 4.8조원 거래되며 분기별 거래규모 사상 두번째 높은 금액 기록
- 3분기까지 누적거래금액 10조원 육박

2020년 3분기 서울 및 분당권역 오피스빌딩은 약 4.8조원(총32건)*의 거래가 발생하였으며, 3분기까지 누적 거래금액(YTD)은 약9.8조원으로 역대 최대 거래 규모를 기록했던 지난해 같은 기간과 유사한 수준을 기록했다. 코로나19 확산으로 인해 상대적으로 안정적인 투자처로 꼽히는 오피스시장으로의 투자자금 쏠림 현상이 가속화된 시장환경 속에서 두 건의 대형 준공전 선매각 사례(SGT타워(125,373sqm), 센터포인트돈의문(86,224sqm))와 기업 재무구조개선을 위한 매각물량까지 더해져 활발한 거래시장 분위기를 이어갔다.

특히 약 3.8조원이 거래되며 분기별 역대 최대 거래금액을 기록한 CBD에서 3분기 거래시장을 주도하였다. 주요 거래사례로는 앞서 언급한 두 건의 준공전 선매각을 비롯하여 파인애비뉴A동(65,744sqm), 신한타워(30,832sqm), CJ제일제당센터(80,401sqm, 이하 CBD Fringe), 두산타워(122,587sqm) 등이 매각완료 되었으며, 이외에도 현대해상강남사옥, 트윈시티남산오피스(37,555sqm), 디큐브시티오피스(42,388sqm) 등 대형 오피스 거래가 활발하게 일어났다.

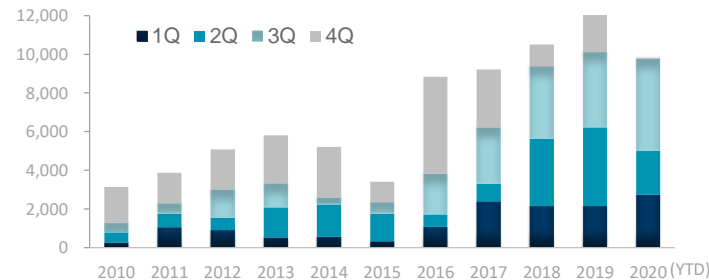
- 단위면적(평)당 A grade 오피스 빌딩 평균 거래금액 큰 폭 상승
- CBD, GBD에서 권역 내 단위면적(평)당 최고 거래금액 경신
- 코로나19 장기화로 인한 코어 오피스 투자 선호현상 지속과 우량 매물 증가로 당분간 거래시장 활황세 유지 전망

2020년 3분기에 CBD와 GBD에서 각각 권역내 단위면적(평)당 최고거래가격이 경신되었다. 이러한 경신 사례 속에서 2020년 서울 주요권역 내 A grade 오피스 빌딩 평균 단일면적(평)당 거래금액은 2,804만원(YTD기준)으로 지난해 대비 18.5% 상승하며 역대 가장 큰 상승폭을 기록하였다.

CBD에서는 '신한타워'가 평당 3,000만원에 신한리츠운용에 매각되며 종전 최고 거래가였던 2,910만원(스테이트타워남산)을 넘어섰고 GBD에서는 '현대해상강남사옥'이 단일빌딩 사상 최고 거래가를 경신(3,407만원/평)하며 한국토지신탁에 매각되었다. 특히 GBD는 2018년 삼성물산서초사옥이 국내 단일 오피스 거래사상 단위면적(평)당 3,000만원 시대를 열며 CBD의 최고 거래가격을 넘어선 이후 올해 3분기 현대해상강남사옥 거래로 인해 CBD 최고 거래가와와의 차이를 더욱 벌리게 되었다. YBD 역시 연내 클로징을 목표로 진행중인 KTB투자증권빌딩이 단위면적(평)당 2,300만원 이상에 거래될 것으로 예상되어 권역 내 최고가 경신이 유력하다. 이러한 큰 폭의 거래가 상승은 풍부한 유동성과 지속되고 있는 저금리 기조 아래 코로나19 확산으로 해외 부동산 투자가 제한된 상황과 상대적으로 호텔, 대형마트 등 리테일자산 등 코로나19로 업황에 영향을 받는 자산의 선호도가 다소 떨어지며 국내 코어 오피스빌딩으로 수요가 쏠린 것이 주요 요인이다. 또한 지속되고 있는 시장의 활황세 속에서 시세차익을 위한 매각적기라 판단한 우량 물량들이 속속 시장에 나오며 투자자들간 경쟁이 심화되고 있기 때문이다.

향후에도 정부의 금융 및 재정정책이 현 기조를 유지할 것으로 예상되고 코로나19가 장기화되며 안정적인 수익이 뒷받침되는 오피스빌딩을 중심으로 투자자들의 수요가 지속될 것으로 보여 당분간 국내 오피스 거래시장은 활황세를 이어갈 것으로 전망된다.

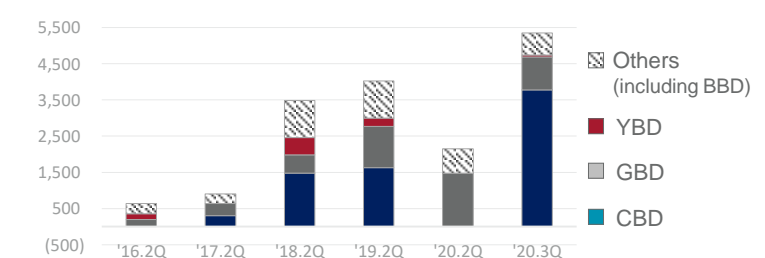
TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



*100억 이상 오피스빌딩 거래 기준

Source: Cushman&Wakefield Korea Research

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



3Q INVESTMENT ACTIVITY

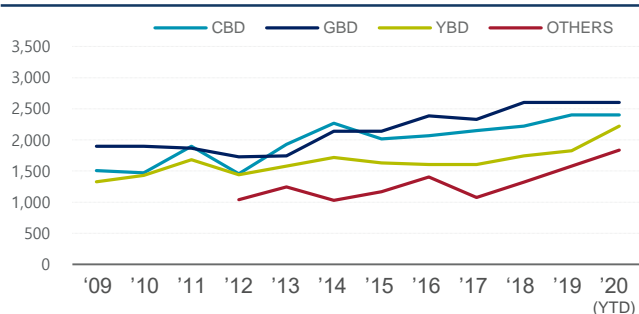
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	SALES VOLUME (bn. KRW)	TOTAL SOLD	PRICE/SQM, UNIT	CAP RATE(A GRADE)
CBD	6	3,198	422,369 SQM	7,641,966	-
GBD	16	924	111,584 SQM	8,367,359	-
YBD	1	48	8,835 SQM	5,432,947	-
OTHERS	9	608	119,181 SQM	4,925,335	-
TOTAL	32	4,777	661,968 SQM	7,171,578	-

3Q SIGNIFICANT SALES

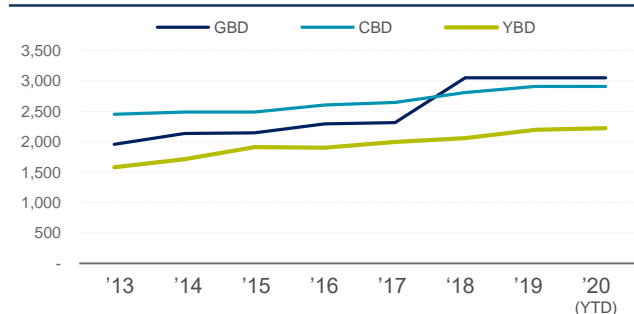
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	TOTAL SQM/UNITS	PURCHASE PRICE(Mn.KRW)	PRICE/UNIT (₩ PSQM)
SG Tower	CBD	파인트리자산운용	PTSG PFV	125,370	939.3	7,492,496
센터포인트 돈의문	CBD	마스턴투자운용	Gatetower AMC	86,222	656.3	7,611,746
CJ제일제당센터	CBD(Fringe)	이지스자산운용	Mirae Asset Mngt.	80,401	580.0	7,213,841
현대해상빌딩	GBD	코레이트	Hyundai Indurance	34,984	360.5	10,304,814
신한 L 타워	CBD	신한리츠운용	Mirae Asset Mngt.	30,832	279.8	9,075,441
트윈시티남산 (오피스)	Others	신한리츠운용	KB Asset Mngt.	37,555	238.6	6,353,365
디큐브시티 (오피스)	Others	케펠자산운용	JR Investment Mngt.	42,388	178.0	4,199,302

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

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 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm had revenue of \$8.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©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.