

Office Investment Q4 2020

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
3.8% Cap Rate	▼	▼
3.7조원 Total Volume (KRW)	▼	▲
19 Total Properties Sold	▲	▲
609,981sqm Total SQM (Excluding MF)	▼	—
2,680만원 Capital Value(평)	▲	▲

(All Property Classes)
MF = Multifamily

ECONOMIC INDICATORS Q4 2020

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
5.3M Seoul Employment	▲	▼
4.2% Seoul Unemployment Rate	▲	▲
3.4% South Korea Unemployment Rate	▲	▲
1.602% South Korea 10-Yr Treasury Yield	▼	▲

Source: KOSIS, KOFIA

2020년 누적 거래금액 기준 역대 최대 규모 기록 13.4조원

2020년 4분기 서울 및 분당권역 오피스 빌딩은 총 3.7조원 거래되었으며, 연간 누적 거래금액으로는 약 13.4조원을 기록하였다. 이는 중전 최대 거래 규모인 2019년의 12.3조원을 넘어서는 역대 최대 오피스 빌딩 거래규모이다. 이로써 2018년부터 시작된 10조원 이상의 거래 규모가 3년째 이어지며 오피스 빌딩 거래 활황세가 지속되고 있다. 권역별로는 CBD에서 전체 거래규모의 약 32.2%가 거래되며 가장 많은 거래규모를 기록하였으며, 그 다음으로 GBD(28.6%), Others(18.0%), YBD(14.5%)순으로 나타났다. 이러한 사상 최대규모의 오피스 빌딩 거래 활황세는 과거 몇 년간 시장내 풍부한 유동성과 장기적 저금리 기조가 이어지고 있는 투자환경 속에서 2020년은 특히 코로나19로 인해 다른 상업용 부동산 자산 대비 상대적으로 안정성이 높게 평가되는 오피스 자산의 선호 현상이 짙어 졌기 때문이다. 코로나19로 인한 실물경기의 직접적인 타격으로 대형마트, 호텔, 영화관 등 소비경기와 밀접하게 연관된 자산들의 수익성에 대한 부정적 이미지가 높아지며 상대적으로 안정적인 수익창출이 가능한 코어 오피스에 대한 매입경쟁이 치열해졌다. 이러한 시장 분위기 속에서 서울 주요 3대 권역 오피스 빌딩의 단위면적(평)당 거래가격은 지난해 대비 약8.6% 상승한 2,569만원/평을 기록하였고 모든 권역에서 단위면적(평)당 최고 거래가격이 경신되었다.

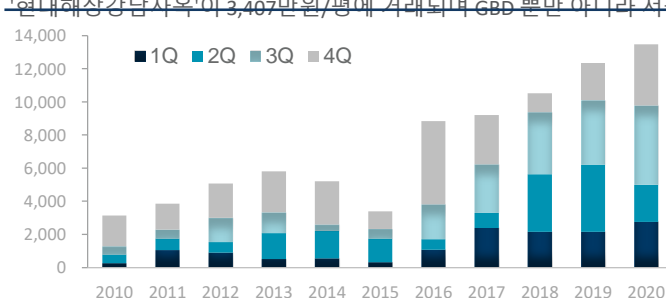
코로나19로 인해 2020년 오피스 거래시장에서 코어 오피스 자산 선호현상 뚜렷

실제로 연면적을 기준으로 1만평 이상의 대형 오피스 거래건수가 2020년에 21건으로 최근 5년간의 거래 중 가장 많은 것으로 나타났다('16(15), '17(11), '18(17), '19(17)). 이는 오피스 빌딩의 자산가치 상승을 통한 차익실현 매물과 준공전 선매각, 기업 재무구조 개선을 위한 매각 등이 더해진 물량이 시장에서 모두 소화되었기 때문이다. 주요거래 사례로는 YBD 신축 오피스인 '파크원 타워2'가 약1조원의 몸값을 기록하며 올해 가장 높은 거래 금액을 기록하였으며, 역시 CBD내 선매각 건(件)인 'SG타워'와 'D타워 돈의문'이 각각 9,393억원 6,563억원에 파인트리자산운용과 마스턴투자운용에 매각되었다. 이 밖에도 '남산스퀘어빌딩', 'CJ제일제당센터', '파인에비뉴A동' 등 CBD내 주요 오피스가 각각 5천억원 이상의 거래금액을 기록하며 매각완료 되었다.

GBD 거래규모 역대 최대 기록 - 자산가치 큰 폭 상승 영향

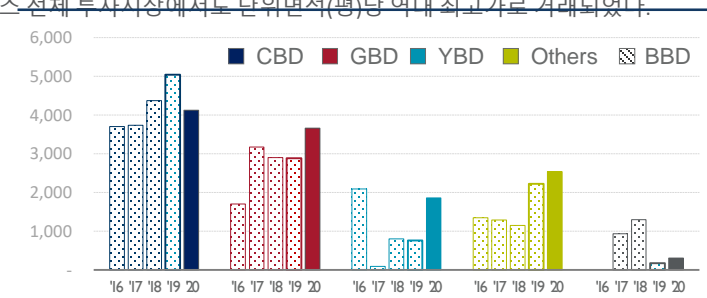
특히 올해 오피스 거래시장에서는 GBD내 오피스 빌딩의 거래가 매우 활발하게 이루어지며 역대 최대 거래 규모인 약3.8조원의 오피스 거래가 이루어졌다. 이는 거래건수로 보면 예년과 비슷한 수준인 반면 권역 내 오피스 빌딩의 자산가치가 크게 증가했기 때문이다. 실제로 주요 권역의 단위면적(평)당 평균 거래금액의 5년간 연평균 상승률을 보면 GBD가 연평균 7.6% 상승하며 타 권역(CBD(5.6%), YBD(5.6%)) 대비 상대적으로 높은 상승률을 보인 것으로 분석되었다. GBD A grade 오피스빌딩의 평균 공실률은 최근 몇 년간 5% 미만의 매우 안정된 수준을 보이며 임대인 우위시장을 보여주고 있다. 이러한 안정적인 임차수요와 강남이라는 입지적 상징성까지 더해져 자산가치 상승을 이끌고 있다. 이를 반영하듯 2020년 3분기 현대해상강남사옥이 3,407만원/평에 거래되며 GBD 뿐만 아니라 서울 오피스 전체 투자시장에서도 단위면적(평)당 역대 최고가로 거래되었다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME (YOY)



*100억 이상 오피스빌딩 거래 기준

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



Source: Cushman&Wakefield Korea Research

2020 INVESTMENT ACTIVITY

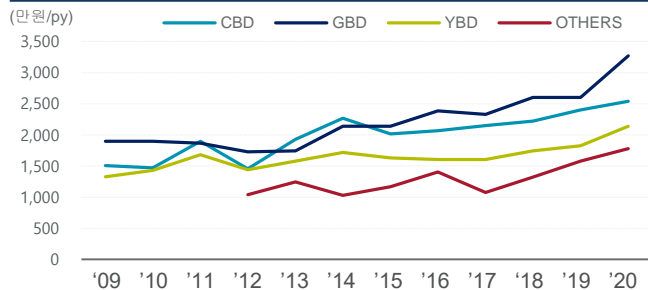
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	SALES VOLUME (bn. KRW)	TOTAL SOLD	PRICE/SQM, UNIT	CAP RATE(A GRADE)
CBD	12	4,305	575,255 SQM	7,452,582	3.8%
GBD	36	3,828	272,726 SQM	8,758,773	3.6%
YBD	5	1,936	306,905 SQM	6,290,074	3.8%
OTHERS	18	2,413	305,201 SQM	5,720,651	4.1%
BBD/Pangyo	7	898	285,426 SQM	3,469,543	4.5%
TOTAL	78	13,380	1,745,513 SQM	7,363,436	3.8%

2020 SIGNIFICANT SALES

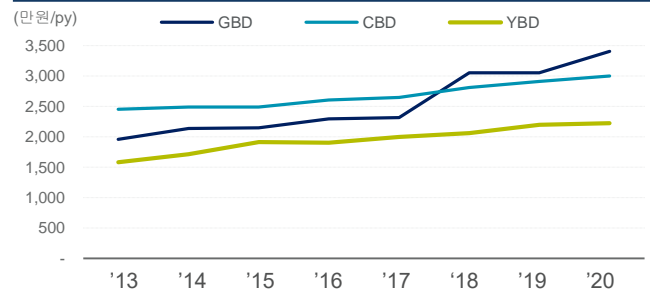
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	TOTAL SQM/UNITS	PURCHASE PRICE(Mn.KRW)	PRICE/UNIT (₩ PSQM)
파크원 타워2	YBD	NH투자증권	Y22 PFV	167,302	1,019.5	6,093,761
파인애비뉴 A동	CBD	신한카드	SOFAZ	65,744	521.5	7,932,283
그랜드센트럴	CBD	파인트리자산운용	PTSG PFV	125,370	939.3	7,492,496
디타워 돈의문	CBD	마스턴자산운용	게이트타워자산운용	86,222	656.3	7,611,746
CJ제일제당센터	CBD(Fringe)	이지스자산운용	미래에셋자산운용	80,401	580.0	7,213,841
남산스퀘어빌딩	CBD	이지스자산운용	코레이트투자운용	75,252	500.0	6,644,342

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



진원창 팀장 (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.

©2021 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.