

YoY Chg 12-Mo. Forecast

3.8% Cap Rate ▼ ▬

2.2조원 Total Volume (KRW) ▼ ▲

16 Total Properties Sold ▼ ▲

275,523sqm Total SQM (Excluding MF) ▼ ▲

2,507만원 Capital Value(평) ▲ ▲

(All Property Classes)
MF = Multifamily

ECONOMIC INDICATORS Q1 2021

4.9M Seoul Employment ▼ ▲

6.5% Seoul Unemployment Rate ▲ ▼

4.9% South Korea Unemployment Rate ▲ ▲

1.879% South Korea 10-Yr Treasury Yield ▲ ▲
Source: KOSIS, KOFIA

2021년 1분기 오피스 빌딩 거래규모 약2.2조원 기록

오피스 빌딩 거래시장 활황세 지속 - 구분소유 빌딩 거래 증가 및 오피스 빌딩 거래가 상승

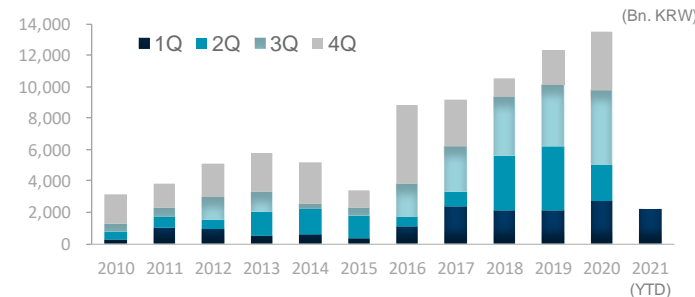
2021년 1분기 서울 및 분당권역 오피스 빌딩은 16건이 거래완료 되었으며, 거래금액으로는 약2.2조원을 기록하였다. 이는 지난해 같은 기간(약2.7조원) 대비 20%가량 감소한 규모이다. 통상적으로 오피스빌딩 거래의 경우 연말까지 딜클로징 완료를 목표로 하는 경우가 많기 때문에 이듬해 1분기에는 거래규모가 크지 않은 것이 일반적이다. 지난해의 경우 코로나19 확산이 상업용부동산 거래시장에도 영향을 미치며 코어 오피스 자산의 거래가 매우 활발하게 일어났고 이로 인해 이러한 대형 거래건의 클로징이 이듬해로 넘어온 건이 많지 않았던 것도 거래규모 감소의 주요 요인이다.

1분기 거래규모 감소에도 불구하고 2018년부터 이어져온 오피스 거래시장 활황세는 지속되고 있다. 1분기 주요 거래건 중 구분소유 구조의 대형 오피스 빌딩 거래가 눈에 띈다. 국민연금(NPS)가 소유하고 있는 '잠실시그마타워(GFA68,636sqm)'의 일부면적(27,768sqm)이 '투게더투자운용'에 매각되었으며, '삼성화재역삼빌딩(GFA34,898sqm)'도 국제청이 보유하고 있는 지분50%를 제외한 17,449sqm가 '신한리츠운용'에 매각되었다. 또한 남대문에 위치한 '롯데손해보험빌딩'은 저층부 리테일의 구분소유 면적을 제외한 오피스 면적이 '캡스톤자산운용'에 매각되었다. 이러한 구분소유 물건의 거래완료 증가는 오피스 빌딩 거래시장 활황세 속에서 지난해까지 주요 코어 오피스의 거래가 연이어 완료되며 매물이 줄어들었고, 이들 자산의 매입경쟁심화로 인해 가격이 상승한 것에 대한 반사효과로 풀이된다. 실제로 이번 1분기 모든 권역에서 단위면적(평)당 최고가를 기록하였다. '파인애비뉴B동'이 3,133만원/평에 거래완료 되었고 '여의도파이낸스타워'는 단위면적(평)당 2,342만원에 거래되며 각각 권역내 최고가를 경신하였고, 지난해 역산동에 신축된 '동궁리치웰타워' 역시 강남 오피스 빌딩 거래가격 급등에 따른 효과로 단위면적(평)당 3,600만원에 거래 완료되며 최근의 오피스 시장 활황 지속세를 잘 보여주었다.

밸류에드 목적 거래 활발 - 용도변경을 통한 비(非)오피스 자산으로의 개발을 위한 노후 오피스 거래 지속 / 매입 후 리모델링 목적 거래 지속

2020년 1분기 오피스 빌딩 거래는 밸류에드 목적 트렌드가 지속되는 특징을 나타내었다. 이 중 용도변경을 활용하기 위한 노후 오피스 빌딩 거래가 주를 이뤘다. 올해도 지난해와 마찬가지로 주거용 시설로 탈바꿈시키기 위한 오피스가 주로 거래될 것으로 예상되는 가운데 1분기의 경우 구로동에 위치한 '키콕스벤처타워', 논현동에 위치한 '대남빌딩', 'HK빌딩' 등이 주거용 시설로의 개발목적으로 거래 완료되었고, 가산동에 위치한 '경동나비엔연구소'의 건물과 토지는 (주)대림에서 그룹 내 데이터센터 건립 목적으로 매입하였다. 뿐만 아니라 '롯데손해보험빌딩'과 같이 매입 후 건물 전체 리모델링을 통한 밸류에드 목적의 거래도 지속적으로 이루어지고 있다.

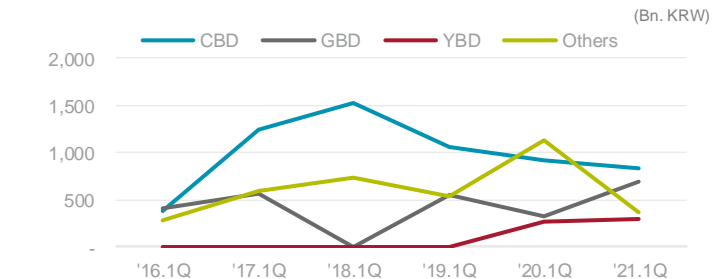
TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



*100억 이상 오피스빌딩 거래 기준

Source: Cushman&Wakefield Korea Research

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



2021 1Q INVESTMENT ACTIVITY

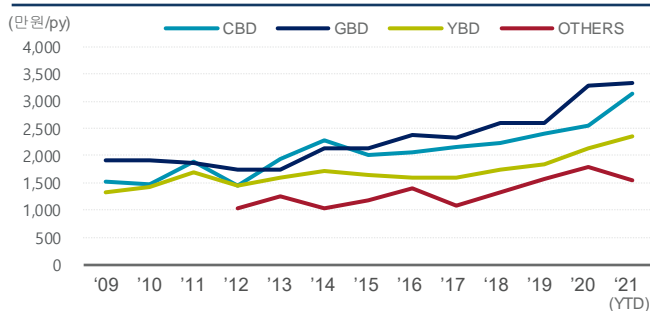
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	SALES VOLUME (bn. KRW)	TOTAL SOLD	PRICE/SQM, UNIT	CAP RATE(A GRADE)
CBD	2	832	98,668 SQM	7,985,410	4.1%
GBD	8	691	57,412 SQM	8,983,525	-
YBD	1	300	42,346 SQM	7,084,494	3.5%
OTHERS	4	294	60,519 SQM	6,268,807	-
BBD/Pangyo	1	69	16,578 SQM	4,144,046	4.5%
TOTAL	16	2,186	275,523 SQM	7,438,283	-

2021 1Q SIGNIFICANT SALES

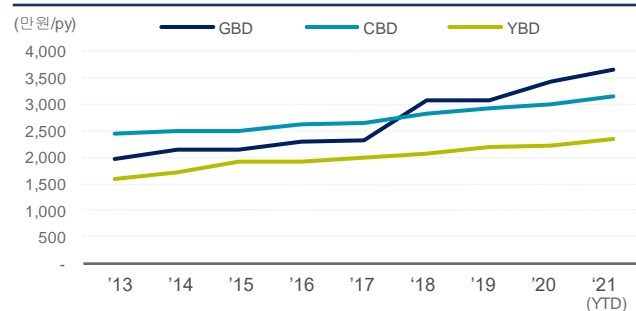
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	TOTAL SQM/UNITS	PURCHASE PRICE(Mn.KRW)	PRICE/UNIT (₩ PSQM)
파인애비뉴B동	CBD	삼성SRA자산운용	코람코자산신탁	64,168	608.2	9,478,065
여의도파이낸스타워	YBD	KB자산운용	케펠자산운용	42,346	300.0	7,084,494
롯데손해보험빌딩	CBD	캡스톤자산운용	롯데손해보험	34,500	224.0	6,492,754
동궁리치웰타워	GBD	에스피엠씨	동궁종합건설	18,167	200.0	11,008,839
삼성화재역삼빌딩	GBD	신한리츠운용	KB부동산신탁	17,449	158.4	9,077,884
시그마타워	Others	투게더자산운용	코람코자산신탁	27,768	130.0	4,679,963

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.