

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
3.8% Cap Rate	▼	▲
1.0조원 Total Volume (KRW)	▼	▲
6 Total Properties Sold	▼	▲
151,898sqm Total SQM (Excluding MF)	▼	▲
2,660만원 Capital Value(3.3㎡)	▼	▲

(All Property Classes)
MF = Multifamily

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2021

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
0.3% GDP Growth	▼	▼
3.7% CPI Growth	▲	▼
3.5% Unemployment Rate	▲	▲

Source: 통계청, 한국은행

INVESTMENT OVERVIEW : 2021년 누적 9.9조원 거래 규모 기록, 4분기 거래규모는 약 1조원 수준

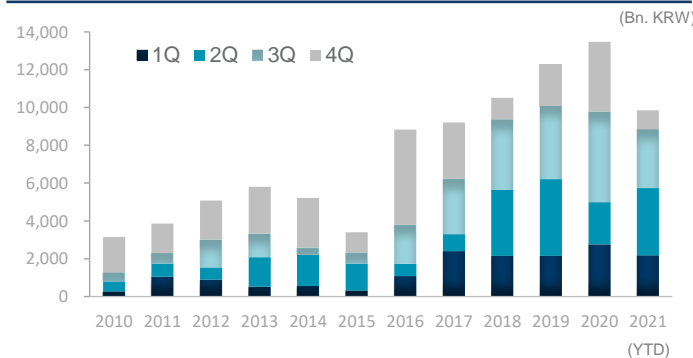
2021년 4분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 전 분기 대비 67% 감소한 1조원을 기록 및 2021년 누적 거래 규모는 9.9조원을 달성하였으며, 서울 전체 평당 거래가격은 전 분기 대비 4% 상승한 2,660만원을 기록하였다. 전년 동기대비 4분기 거래 규모 감소 원인은 현재 진행 중인 딜 클로징의 일부 지연과 함께 한국은행의 기준금리 인상과 맞물려 대출금리가 오름세를 이어갈 것으로 예상되었기 때문이다. 한국은행은 2021년 5월과 11월 각각 0.25%씩 기준금리를 두 차례 인상했으며 코로나19가 발생한 2020년부터 시작된 제로금리를 사실상 종결시켰다.

4분기 거래 건수는 총 6건으로 중·소형 빌딩을 중심으로 거래되었다. 가장 거래 규모가 큰 딜은 BBD에 속한 분당 퍼스트타워(58,924㎡)로 4,410억원에 미래에셋자산운용에서 코람코자산신탁으로 손바뀜이 일어났다. 분당 퍼스트타워는 국민연금이 투자 만기 후 연장을 통해 13년간 보유하고 있던 물건으로 최근 오피스 수요가 급증한 분당권역에서 거래된 주요 사례이다. GBD에서는 중·소형 빌딩 위주로 2건의 거래가 발생하였는데, 서초동 소재 희성빌딩(9,525㎡)은 878억원에 한국자산신탁에서 기계설비건설공제조합으로, 대치동에 소재한 스타릿대치(5,097㎡)는 770억원에 리치먼드자산운용에서 개인투자자에게 매각되었다. Others 권역에서 거래된 2건의 거래가 주목할만하다. 그중 KT가 소유한 KT 용산지사(26,736㎡)는 2,255억원에 웰컴저축은행에, KT 노량진지사 (19,722㎡)는 1,230억원에 대한토지신탁에 각각 매각했다. 이로써 KT는 이번 분기를 마지막으로 2011년부터 시작한 28개 자산에 대한 자산 유동화를 모두 마무리하였다. CBD와 YBD에서는 4분기 거래가 발생하지 않았다. CBD의 경우 지난 3분기까지 'SK서린빌딩', '파인애비뉴 B동' 등 대형오피스를 중심으로 다수의 거래가 일어났으며, 최근 금리 인상 등의 이슈로 인해 4분기 거래는 다소 주춤한 것으로 나타났다.

MARKET OUTLOOK 2022

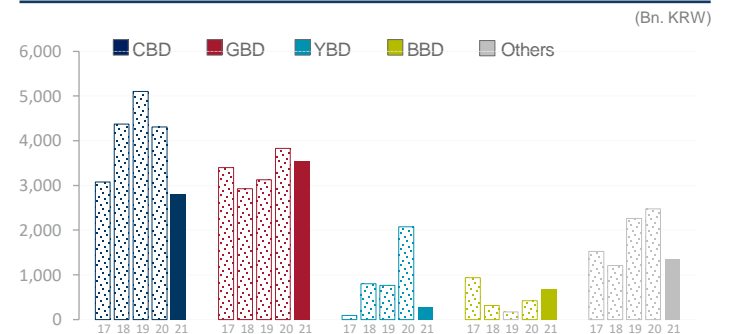
한국의 오피스 투자시장은 해외 대비 코로나 19로 인한 영향이 크지 않아 안정적인 투자자산으로 선호되는 자산 중 하나이다. 금리 인상은 투자시장에 부정적인 영향을 미치는 것이 일반적이거나, 최근 풍부한 유동성과 안전자산에 대한 투자를 선호하는 견고한 펀더멘털로 인해 국내외 투자수요는 여전히 높은 상황이다. 다만, 금리에 영향을 받지 않을 정도의 우량 매물이 제한적인 상황으로 내년도 투자시장의 규모는 보합세를 보일 것으로 전망된다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research *100억 이상 오피스빌딩 거래 기준

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



2021 Q4 INVESTMENT ACTIVITY

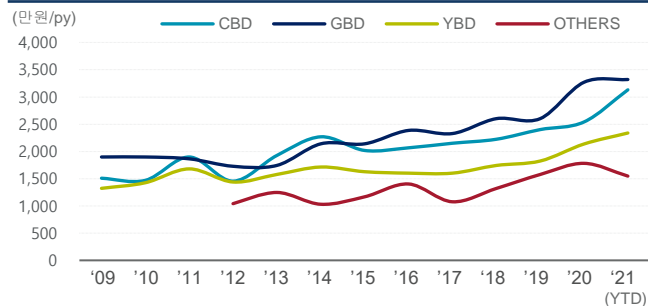
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	KRW/3.3㎡
CBD	-	-	-	-
GBD	2	165	14,622	11,274,108
YBD	-	-	-	-
OTHERS	3	406	78,352	5,186,849
BBD/Pangyo	1	441	58,924	7,484,217
TOTAL	6	1,012	151,898	6,664,001

2021 Q4 SIGNIFICANT SALES

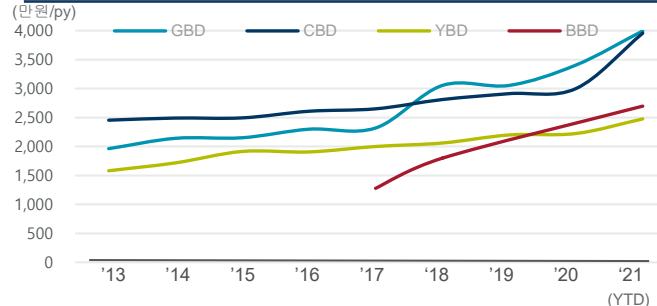
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Bn. KRW)	KRW/3.3㎡
분당 퍼스트타워	BBD	코람코자산신탁	미래에셋자산운용	58,924	441.0	7,484,160
희성빌딩	GBD	기계설비건설공제조합	한국자산신탁	9,525	87.9	9,223,080
스탈릿대치	GBD	리치먼드자산운용	개인	5,097	77.0	15,107,294
KT 용산지사	Others	웰컴저축은행	KT AMC	26,736	225.5	8,434,321
KT 노량진지사	Others	대한토지신탁/더함	KT AMC	19,722	123.0	6,236,842
골드브릿지빌딩	Others	이든자산운용	오라이언자산운용	31,894	57.9	1,815,388

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



YK Son

Head of Capital Markets Group, Seoul
+82 3708 8823 / sorim.jie@cushwake.com

Sorim Jie

Director, Capital Markets Group, Seoul
+82 3708 8823 / sorim.jie@cushwake.com

Hena Park

Head of Business Development Services, Seoul
+82 2 3708 8883 / hena.park@cushwake.com

Jinwoo Jung

Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / jinwoo.jung@cushwake.com

Jin So

Research Analyst, Seoul
+82 10 9186 1816 / jin.so@cushwake.com

cushmanwakefield.com

쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개

쿠시먼앤드웨이크필드는 현재 약 60개국 400여 지사 이상에서 50,000명 이상의 경험 있는 전문가들이 전 세계 투자자들과 임차사들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2020년 쿠시먼앤드웨이크필드는 임대자문, 자산관리 서비스, 부동산 투자자문, 글로벌 임차사 서비스, 투자 및 자산 관리, 프로젝트 & 개발 서비스, 임차사문 및 가치평가 & 컨설팅 등 주요 서비스 분야에서 약 78억 달러의 매출을 가지고 있습니다. 보다 자세한 내용은 본사 홈페이지 (www.cushmanwakefield.com)를 방문하시거나 트위터 계정 (@CushWake)을 팔로잉 해주시기 바랍니다.