

3.4%
Cap Rate



3.1조원
Total Volume (KRW)



7
Total Properties Sold



266,461sqm
Total SQM (Excluding MF)



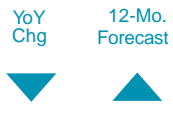
3,400만원
Capital Value(3.3㎡)



(All Property Classes)
MF = Multifamily

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2022

1.2%
GDP Growth



4.1%
CPI Growth



3.0%
Unemployment Rate



Source: 통계청, 한국은행

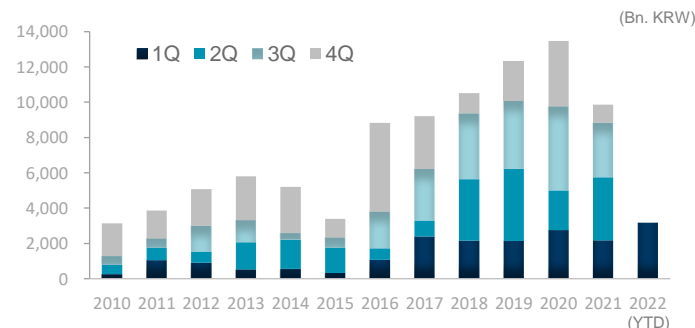
2022년 1분기 오피스 빌딩 거래규모 약 3.1조원 기록, 전년 동기대비 45% 증가

2022년 1분기 서울 및 분당권역 오피스 거래규모는 전년 동기 대비 45%, 전분기 대비 약 3배이상 증가한 약 3.1조원의 거래규모를 기록했다. 전년도 4분기 거래규모는 1조원 수준이었던 반면, 2022년 1분기 거래는 작년부터 진행 된 판교 알파리움 타워(BBD)와 이마트 본사 (Others:성수) 매각이 각각 1조원 이상 거래가 완료되면서 전통적인 서울 주요 3대 권역이 아닌 BBD 및 Others 권역에서의 거래규모가 확대되었다. 권역별 거래를 살펴보면 GBD 1건, Others 4건, 그리고 BBD 2건 총 7건의 거래가 완료되었으며, 특히 BBD 권역의 판교 알파리움타워는 마스턴 자산운용이 ARA 자산운용으로부터 약 1조원에 매수한 거래로 3.3 평방미터당 매수가격이 약 3천만원 수준에 달하여 권역 내 최고가를 1년 만에 갱신하였다. 알파리움 타워는 주요 임차인이 IT기반 대기업으로 구성된 코어 자산이며, 기존 최고가는 판교 알파돔시티 6-1이 기록한 3.3평방미터당 2700만원였다. Others 권역에서는 성수동에 위치한 이마트 본사건물을 크래프톤-미래에셋자산운용 컨소시엄이 약 1조2천억원에 매수했다. 매수자는 향후 개발을 목적으로 해당 자산을 인수한 것으로 알려졌다. GBD 권역에서는 코람코자산신탁이 블라인드 리츠를 활용하여 한강자산운용으로부터 강남P타워(44,073sqm)를 4,245억원에 매수했다. 이외에도 최근에는 블라인드 펀드 및 리츠를 통한 오피스 매입 사례가 점점 증가하고 있다.

하반기 이후 오피스 거래규모 증가 및 매매가격 상승 예상

현재 시장에서 거래 가능한 오피스가 제한적인 상황에도 불구하고, 2022년 오피스 거래규모는 작년과 유사한 거래규모를 보일 것으로 예상된다. 지난해 말 매각 작업에 착수한 다수의 자산들(CBD 종로타워 및 종로플레이스, GBD 역삼 멀티캠퍼스 및 에이프로스퀘어 등)이 2분기 이후 거래가 완료될 예정이다. 더불어 올해 입찰을 준비 중인 여의도 IFC의 경우, 입찰가격이 약 4조원대 중반을 달성할 것으로 예상되는 상황에서 2022년 단일 거래 중 가장 큰 거래금액을 기록할 것으로 기대된다. 또한, 도심 내 오피스 수요 증가 및 공실률 감소, 금리인상에 따른 임대료 상승 압력으로 인해 실질 임대료가 상승하고 있다. 이러한 임대료 상승은 가파른 금리인상 시기에도 오피스 캐패리티는 보합하는 상황이 예상되어 오피스 매매가격은 예년 수준을 유지할 것으로 예상된다. 이러한 배경에서 올해도 일부 권역에서는 역대 최고가를 갱신하는 거래가 발생할 것으로 전망된다.

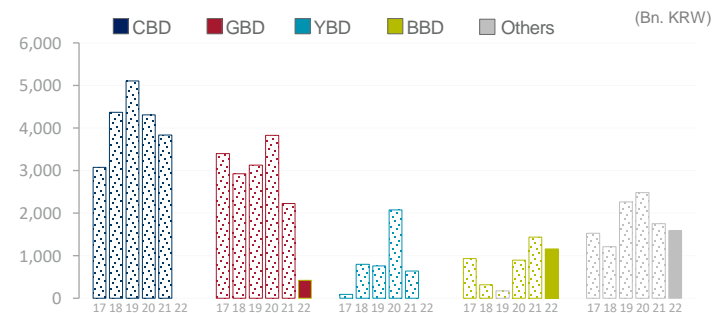
TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

*100억 이상 오피스 빌딩 기준

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



Q1 2022 INVESTMENT ACTIVITY

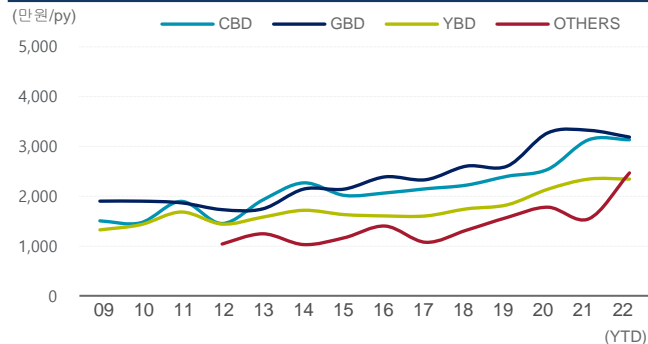
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3㎡
CBD	-	-	-	-
GBD	1	425	44,073	3,184
YBD	-	-	-	-
OTHERS	4	1,586	161,845	2,470
BBD/Pangyo	2	1,156	135,664	2,574
TOTAL	7	3,167	341,582	8,228

Q1 2022 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡
강남P타워	GBD	코람코자산신탁	한강에셋자산운용	44,073	424,500	3,184
이마트 본사	Others	크래프톤-미래에셋자산운용 컨소시엄	이마트	99,000	1,220,000	4,074
알파리움타워	BBD	마스텐투자운용	ARA자산운용	112,251	1,000,000	2,945
다산타워	BBD	한국토지신탁	다산네트웍스	23,413	156,000	2,203

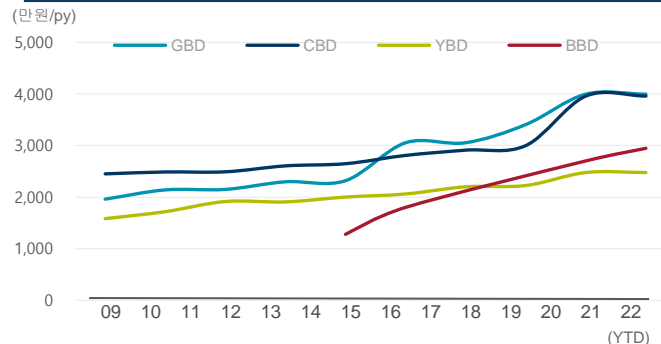
Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research Closed transactions over \$10 million

CAPITAL VALUE TREND (A Grade)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

THE HIGHEST PRICE PER UNIT(py) BY SUBMARKET



YK Son

Head of Capital Markets Group, Seoul
+82 3708 8823 / yk.son@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 투자자와 임차사들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2021년 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 94억 달러의 매출을 가지고 있습니다. 보다 자세한 내용은 본사 홈페이지 (www.cushmanwakefield.com)를 방문하시거나 트위터 계정 (@CushWake)을 팔로잉 해주시기 바랍니다.

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. This information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.