

YoY Chg 12-Mo. Forecast

3.3% Cap Rate ▼ —

2.2조원 Total Volume (KRW) ▼ ▲

9 Total Properties Sold ▼ —

231,393sqm Total SQM (Excluding MF) ▼ ▲

3,404만원 Capital Value(3.3㎡) ▲ ▲

(All Property Classes)
MF = Multifamily

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2022

YoY Chg 12-Mo. Forecast

3.1% GDP Growth ▲ ▼

6.0% CPI Growth ▲ ▼

3.0% Unemployment Rate ▼ —

Source: 통계청, 한국은행

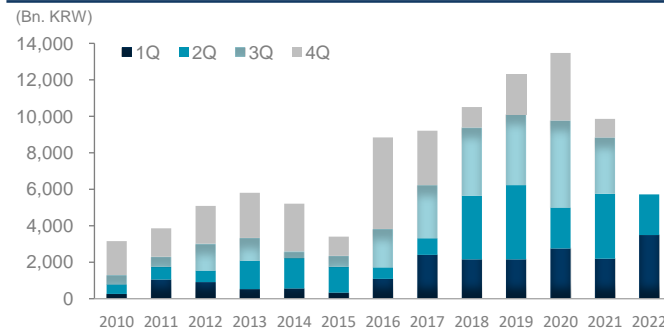
2022년 상반기 건조한 흐름을 지속한 투자 시장, 5.7조원의 거래 규모 기록

2022년 2분기 서울 및 분당권역 오피스 빌딩의 거래 규모는 약 2.2조원을 기록하였으며, 상반기 전체로는 약 5.7조원을 기록해 전년과 동일한 규모를 보였다. 당분기 GBD에서는 6건의 딜이 완료되는 등 거래가 활발히 이뤄졌다. 코람코자산신탁은 보유 중이던 에이플러스에셋타워를 '코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사'를 설립해 재매입에 나섰다. 매입가는 총 4,300억원, 평단가로는 약 4,752만원을 기록하면서 서울 오피스 시장 전체에서 역대 최고 평단가를 경신하였다. 주목할 만한 점은 이번 거래에 국내 IT 기업이 투자자로 참여했다는 점인데, 이는 향후 사옥 확보의 목적이 큰 것으로 알려졌다. 최근 GBD 공실률이 제로(0%)에 가까워질 정도로 활황세를 이어가고 일반 기업 또한 대형 오피스 투자에 높은 관심을 보이는 양상이 반영된 것으로 보인다. 이외에도 한국토지신탁은 삼성SRA자산운용으로부터 역삼 멀티캐퍼스빌딩을 매입하였으며, 2,580억원에 거래되어 평단가 약 4,012만원을 기록하였다. 신현역 인근 에이프로스퀘어는 JR투자운용이 마스턴투자운용으로부터 3,070억원에 인수하였으며, 두산중공업, 위워크 등이 임차해 안정적인 임대 수익이 기대된다. CBD에서는 NH아문디자산운용이 보유한 유안타증권빌딩이 캡스톤자산운용에 3,060억원에 매각되었다. 유안타증권이 우선매수권을 행사하지 않아 변수 없이 딜이 마무리 되었으며, 캡스톤자산운용은 향후 업무시설로 재건축할 계획이다. BBD에서는 분당M타워가 2,700억원에 케이리츠투자운용에서 마스턴투자운용으로 손바뀜이 일어났다. 판교 오피스 시장이 성숙기에 진입하고 분당으로 수요가 이어지면서, 전분기 판교 알파리움타워에 이어 또다른 대형 오피스의 거래가 완료되었다.

금리 인상 리스크 속 하반기에도 IFC 등 대형 거래 종결 예정

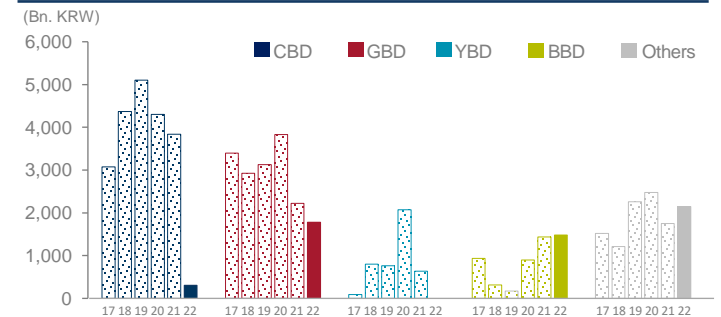
올해 상반기 최대 화두가 된 딜은 한국 오피스 시장의 역대 최대 거래 규모를 경신할 여의도 IFC 매각이다. 서울 랜드마크 자산 중 하나인 IFC를 확보하기 위해 국내외 자산운용사들이 인수전에 뛰어들었으며, 3차 입찰을 거쳐 미래에셋자산운용이 우선협상자로 선정되었다. 매입가는 4.1조원으로 예정되었으며, 미래에셋은 장기적으로 IFC를 기초로 하는 상장 리츠를 출시할 계획으로 알려졌다. 이 외에도 신한금융투자사옥, 서울시타워, 이레빌딩, 종로플레이스, 종로타워 등 굵직한 매물들도 매각 마무리 단계에 접어들며 연내 딜클로징이 예상된다. 5월 미국 연방준비제도가 기준금리 0.75%p 인상을 단행하고, 인플레이션 가속화에 대응하기 위한 추가 금리 인상이 예상되는 등 금융 시장의 불확실성에 대한 우려가 계속되고 있지만, 서울 오피스 투자 시장은 부동산 투자로의 유동성이 유지되는 기초와 임대 시장의 활황과 함께 건조한 흐름을 유지할 것으로 보인다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research (Closed transactions over \$10 million)

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



Q2 2022 INVESTMENT ACTIVITY

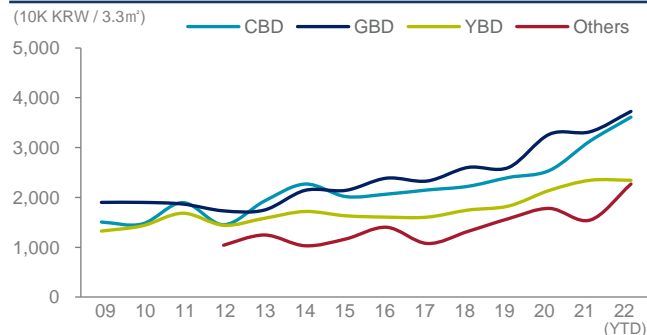
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3㎡
CBD	1	306	28,023	3,610
GBD	6	1,354	112,907	3,820
YBD	-	-	-	-
OTHERS	1	291	44,338	2,168
BBD/Pangyo	1	270	46,125	1,935
TOTAL	9	2,221	231,393	

Q2 2022 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡
유안타증권빌딩	CBD	캡스톤자산운용	NH아문디자산운용	28,023	306,000	3,610
에이플러스에셋타워	GBD	코람코자산신탁(재매입)	코람코자산신탁	29,916	430,000	4,752
역삼 멀티캠퍼스빌딩	GBD	한국토지신탁	삼성SRA자산운용	21,273	258,200	4,012
에이프로스퀘어	GBD	JR투자운용	마스틴투자운용	27,204	307,000	3,731
분당 M타워	BBD	마스틴투자운용	케이리츠투자운용	46,125	270,000	1,935
KB손해보험 합정빌딩	Others	스타로드자산운용	KB손해보험	44,338	290,800	2,168

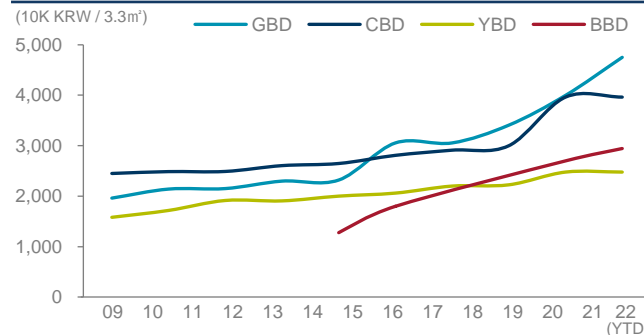
Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research (Closed transactions over \$10 million)

CAPITAL VALUE TREND (A Grade)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

THE HIGHEST PRICE PER UNIT(3.3㎡) 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 투자자들과 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, 임차자문 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. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.