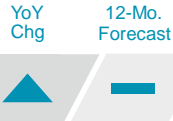


4.3%
Cap Rate



1.0조 원
Total Volume (KRW)



7
Total Properties Sold



117,457 sqm
Total SQM

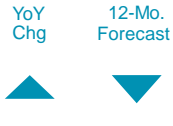


2,850만 원
Capital Value (3.3㎡)



S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2024

3.3%
GDP Growth



2.4%
CPI Growth



2.9%
Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

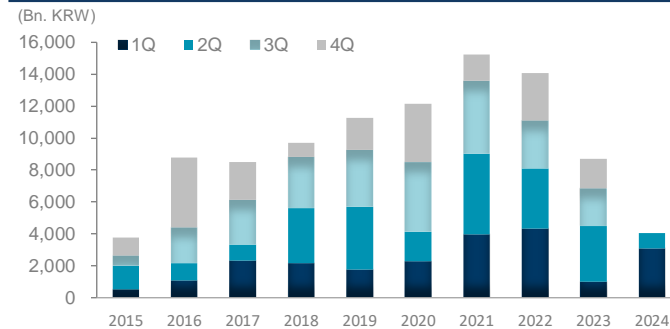
강남 권역이 주도한 2분기 오피스 투자 시장, 거래 규모는 전년 대비 줄어든 1조 원 기록

2024년 2분기 서울 및 분당 권역 오피스 빌딩의 거래 규모는 약 1.0조 원을 기록했으며, 총 7건의 딜이 클로징 되었다. 2024년 상반기 전체로는 약 4.0조 원이 거래되어, 전년 동기(4.5조 원)보다 소폭 하락했다. 금리 인하가 지연되며 매수인과 매도인 간의 눈높이 차이가 좁혀지지 않자, 일부 매물은 매각을 중단하거나 보류하면서 거래 규모에도 영향을 미쳤다. 어려운 투자 환경 속에서도 기업과 투자자들이 선호하는 강남 권역은 상대적으로 거래가 활발해, 2분기 거래 중 약 78%가 GBD에서 이루어졌다. GBD는 상반기에만 2.3조 원이 거래되어, 지난해 총 거래 규모(1.9조 원)를 뛰어넘었다. 아이콘 역삼은 평당 3,450만 원, 총 약 2,043억 원에 캐피탈랜드투자운용에서 캡스톤자산운용으로 매각되었다. 시장에 처음 매물로 등장한 것은 2022년이지만, 우선협상자가 바뀌고 거래 지연을 겪은 끝에 최근 딜이 마무리되었다. 신한리츠운용은 코람코자산운용이 보유하던 GS건설 서초타워(구 JW타워)를 2,023억 원에 매입했다. 지난해 그랑서울에 있던 GS건설 연구 인력이 이곳으로 입주해 우량 임차인을 확보한 안정적인 빌딩으로 평가받는다. 법인 매수 사례도 관찰되었는데, 선릉 위워크타워가 신한리츠운용에서 현진그룹으로 1,470억 원에 매각되었으며, 참존 대치사옥은 남양덕정이 메테우스자산운용으로부터 1,050억 원에 매입했다. CBD에서는 보령홀딩스가 보유한 보령빌딩이 한국토지신탁에 1,315억 원에 매각되었다. ‘세일 앤 리스백’ 방식으로 보령이 일부 면적을 재입차하며, 환경 개선 공사를 통해 밸류에드를 추진할 계획이다.

해외 투자자의 복귀 가능성과 SI의 움직임에 주목하는 하반기 오피스 투자 시장

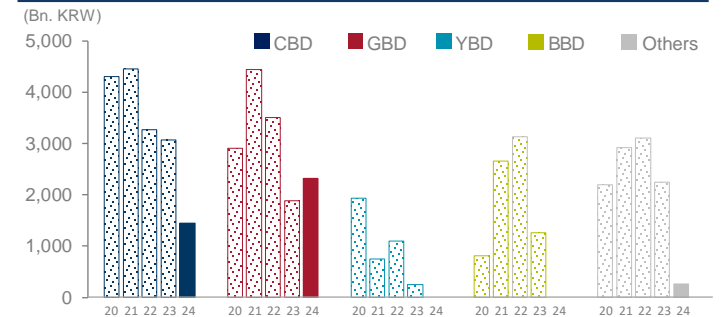
지난해에 이어 올해 상반기에도 국내 오피스 투자 시장에서 해외 투자자들의 활동을 찾아보기가 쉽지 않았다. 한국 오피스 시장이 이례적으로 견조한 것과 달리 해외는 높은 공실 리스크로 부진을 겪고 있어, 해외 투자자들이 전반적으로 오피스 투자에 보수적인 태도를 보여왔기 때문이다. 하지만 최근 들어 외국계 운용사가 기축 빌딩이나 개발 부지 매입에 참여하는 등 움직임이 관찰되고 있다. 국내에서 여전히 안전 자산으로 선호되는 오피스, 그중에서도 가격 조정이 가능한 자산을 중심으로 투자 검토를 재개하는 것으로 보인다. 해외 자본이 투자 시장에 복귀한다면 시장의 전반적인 투자 심리도 개선될 수 있을 것으로 기대된다. 불확실한 여건 속에서도 상반기에는 대형 딜인 아크플레이스가 딜클로징 되었고, 더 에셋타워와 디타워 돈의문 등도 매각이 진행되고 있다. 최근 상업용 부동산 시장의 주요 플레이어로 떠오른 SI(전략적 투자자)가 하반기에도 활약을 이어갈지, 대형 거래들이 성공적으로 종결될 지 등의 여부가 하반기 오피스 투자 시장의 분위기를 좌우할 것으로 예측된다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME (YOY)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



Q2 2024 INVESTMENT ACTIVITY

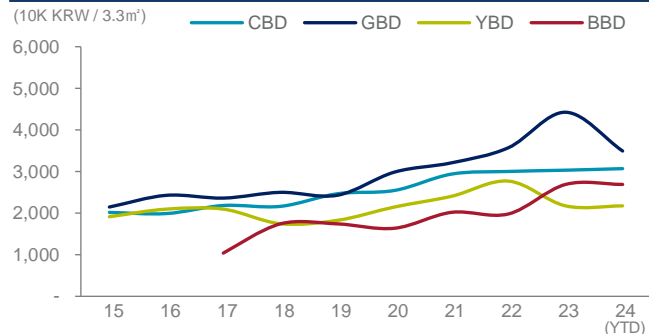
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3㎡
CBD	1	1,315	30,599	1,421
GBD	6	8,192	86,858	2,850
YBD	-	-	-	-
OTHERS	-	-	-	-
BBD/Pangyo	-	-	-	-
TOTAL	7	9,507	117,457	2,850

Q2 2024 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡
보령빌딩	CBD	한국토지신탁	보령홀딩스	30,599	131,500	1,421
아이콘역삼	GBD	캡스톤자산운용	캐피탈랜드투자운용	19,577	204,338	3,450
선릉 위워크타워	GBD	현진그룹	신한리츠운용	15,073	147,000	3,224
참촌 대치사옥 (YD318)	GBD	남양덕정	메테우스자산운용	11,390	105,000	3,047
GS건설 서초타워	GBD	신한리츠운용	코람코자산운용	29,727	202,300	2,250

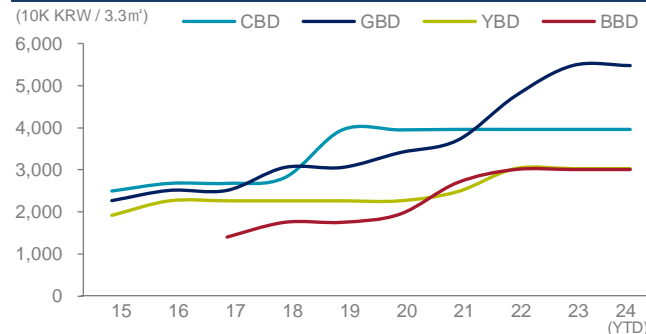
Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

CAPITAL VALUE TREND (Grade A)



Source: Cushman & Wakefield 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

Jin So

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

쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개

쿠시먼앤드웨이크필드(뉴욕증권거래소: CWK)는 전세계 60개국 400여 개 지사에서 약 52,000명의 전문가들을 둔 부동산 소유주들과 임차인들을 위한 선도적인 글로벌 상업용 부동산 서비스 회사입니다. 2023년에 부동산, 시설 및 프로젝트 관리, 임대, 투자자문, 밸류에이션 등 핵심 서비스 부문에서 95억 달러의 매출을 기록했습니다. 또한 수상 경력에 빛나는 기업 문화와 다양성, 형평성 및 포용성(DEI), 환경, 사회 및 거버넌스(ESG) 등에 대한 헌신으로 수많은 업계 및 비즈니스 표창을 받았습니다. 자세한 정보는 본사 웹사이트(www.cushmanwakefield.com)에서 확인하시기 바랍니다.

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy. Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.