

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	12-Month Forecast
4.1% Cap Rate	▲	▬
3.9조 원 Total Volume (KRW)	▲	▲
10 Total Properties Sold	▲	▲
490,810 Total SQM	▲	▲
3,187만 원 Capital Value (3.3m ²)	▬	▬

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	12-Month Forecast
2.3% South Korea GDP Growth	▲	▼
1.6% South Korea CPI Growth	▼	▲
1.9% South Korea Unemployment Rate	▼	▲
3.0% South Korea 10-Yr Treasury Yield	▼	▬

Source: 통계청, 한국은행

ECONOMIC OVERVIEW

엔데믹 이후 물가 상승과 고금리의 장기화로 인해 2023년 오피스 거래 시장은 다소 침체되었으나, 2024년에 3분기에 들어서면서 점차 회복세를 보이고 있다. 특히 2024년 9월, 미국이 기준금리를 인하함에 따라 국내에서도 기준금리 인하에 대한 기대감이 커지고 있으며, 이러한 변화가 오피스 시장에 긍정적인 영향을 미치고 있다. 이러한 기대감은 투자 심리를 자극하고 있어, 이로 인해 오피스 매물이 증가하고 있는 실정이다. 주요 업무 권역에서는 거래 가격이 안정적으로 유지되고 있으며, 여전히 캡레이트 4%대가 유지되면서 투자자들의 관심이 집중되고 있다.

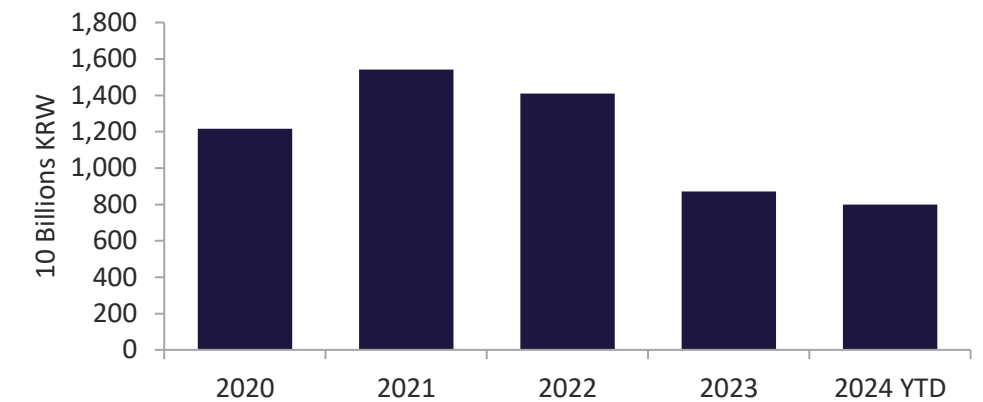
DEMAND

2024년 3분기 서울 및 분당 권역에서 완료된 오피스 거래는 총 10건으로 집계되었다. 이 중 CBD와 GBD에서는 각각 3건의 거래가 성사되었으며, 올해 처음으로 YBD와 BBD에서도 각각 1건씩의 거래가 이루어졌다. 이번 분기에는 총 5건이 기업의 현금 유동성을 확보하기 위한 오피스 거래로 확인되었다. 하나금융 강남사옥(CBD), 장교동 한화빌딩(CBD), 태영빌딩(YBD), 삼성화재 판교사옥(BBD), 한샘상암 오피스(Others)가 이에 해당된다. 해당 건물을 소유해 입주하고 있는 기업들은 자사 건물을 매각하면서 임차사로 계속 머무르는 세일앤리스백 방식을 선택했다. 해당 건물을 안정적으로 임차하는 등 주요 의사 결정에 참여하기 위해 리츠 사업을 진행하고, 자본금을 투자했다는 점도 주목할 만하다. 이번 분기에는 대규모 오피스 및 중소 규모의 사옥 매입을 통해 밸류애드를 추구하는 해외운용사의 오피스 거래 시장 참여도 관찰되었다. GBD에 위치한 골든타워는 싱가포르계 운용사인 캐피탈랜드운용이 3년 만에 서울에 위치한 오피스를 매입했다는 점에서 주목을 받았다. 한샘상암오피스 역시 미국계 자산운용사인 하인즈가 우선주를 투자하며 거래가 성공적으로 마무리되었다.

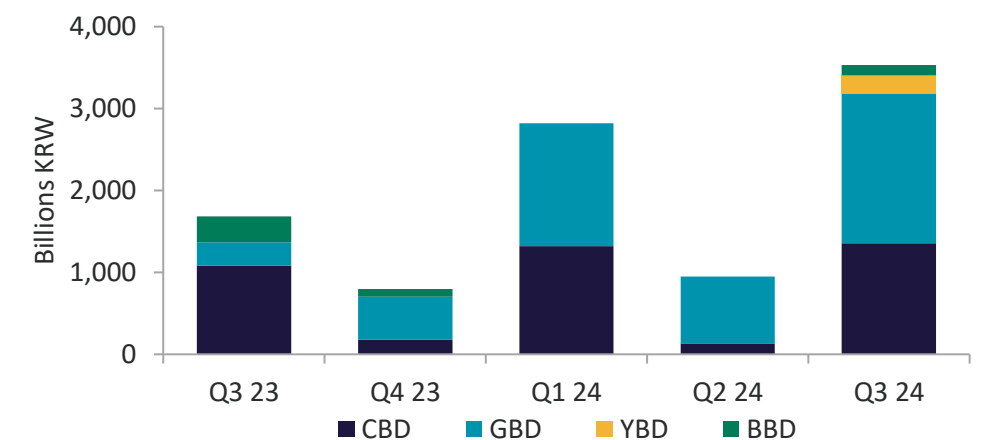
PRICING

이번 분기 오피스 총 거래 금액은 약 3.9조 원에 달했으며, 이 중 약 80%가 GBD와 CBD에서 발생했다. 2024년 3분기까지 누적된 오피스 거래 금액은 약 8.0조 원으로, 이는 2023년 3분기까지의 거래 금액과 비교했을 때 약 17% 증가한 수치이다. 2024년 3분기 거래 금액은 올해 2분기와 비교했을 때 약 68% 상승해, 오피스 거래 시장의 거래건수 및 총액이 증가하고 있는 것으로 나타났다. 이는 작년과 비교했을 때 오피스 거래 시장이 전반적으로 개선되고 있음을 시사한다. 남산스퀘어, 더익스체인지서울, 퍼시픽타워, D타워, 서울파이낸스센터, 크레센도 등 CBD에서 대규모 거래가 진행 중이며, 이러한 딜들이 2024년 4분기와 2025년 상반기 오피스 거래 시장의 향방을 결정할 것으로 예상된다. 특히 주요 업무 권역에 위치한 대규모 오피스는 안정적인 수익을 기대할 수 있어, 투자자들 사이에서 큰 관심을 받고 있다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME

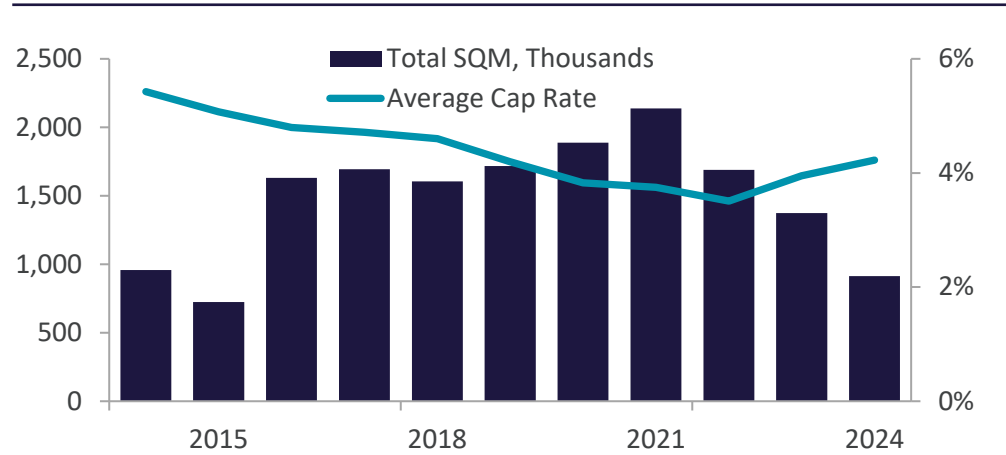


OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET

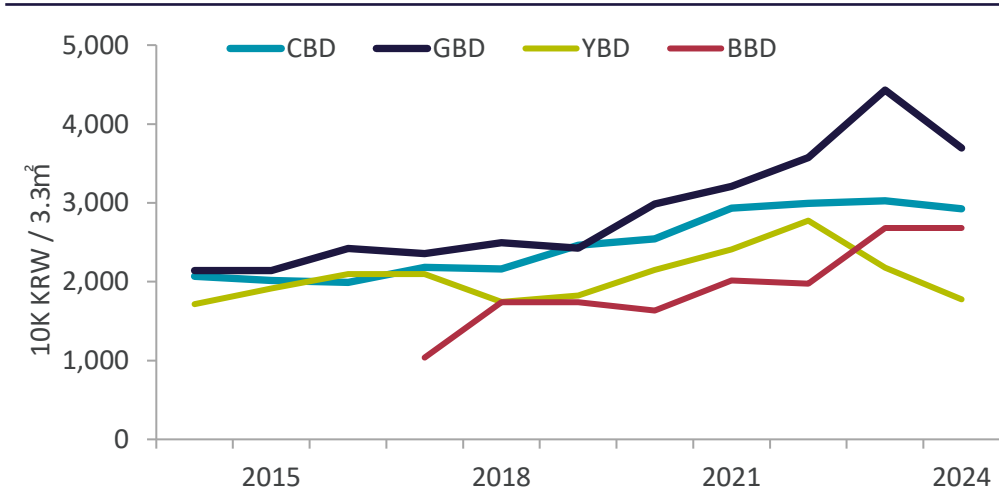


Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

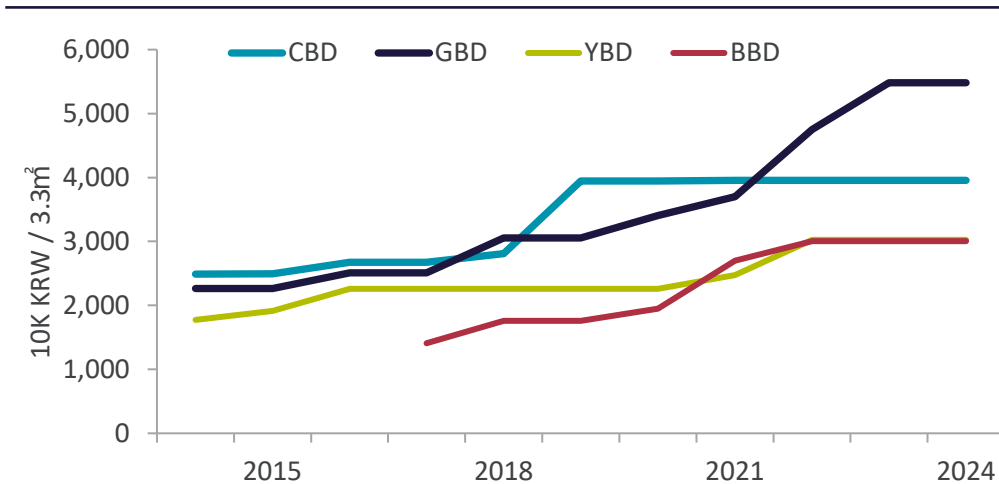
TOTAL SQM AND CAP RATES



CAPITAL VALUE PER UNIT (GRADE A)



THE HIGHEST PRICE PER UNIT (GRADE A)



STABLE CAP RATES: GROWING APPEAL OF GRADE A OFFICES

2024년 3분기 오피스 캡레이트는 평균 4.1%로 집계되었다. 코로나 시기 동안 오피스 시장은 투자 안정성을 인정받으며 3% 중반대의 캡레이트로 활발한 거래를 이끌었으나, 2022년부터 고금리 및 물가 상승이 이어지면서 거래 시장이 다소 주춤하기도 하였다. 하지만 캡레이트는 2023년 3분기부터 현재까지 4% 초반대로 안정적인 흐름을 이어가고 있다. 캡레이트가 안정됨에 따라 오피스 거래 면적도 코로나 이전인 2019년 수준으로 회복되고 있는 모습이다. 안정적인 임차 수익이 지속되는 A급 오피스는 캡레이트가 평균보다 낮게 책정되는 경향이 있는데, 이는 위험 요소가 적고 임대료 상승으로 인해 향후 투자 수익률에 긍정적인 영향을 주기 때문이다. 이번 분기에 거래된 씨티스퀘어와 더에셋의 캡레이트는 3% 후반대로, 평균보다 낮은 수준에서 거래가 이루어졌다. 이 두 건물은 주요 업무 권역에 위치하고 있으며, 안정적인 임차사들이 입주해 있어 투자자들에게 안정적인 수익을 기대할 수 있는 매력적인 조건을 제공하고 있다.

WIDENING PRICE DISPARITY: GBD LEADS TRANSACTION PRICES

2024년 3분기 서울 오피스 시장에서 3.3㎡당 평균 거래 금액은 3,187만 원으로 나타났다. 이 수치는 권역별로 큰 차이를 보였으며, 특히 GBD에서는 3.3㎡당 3,967만 원으로, 다른 권역을 압도하는 가격대를 유지했다. CBD와의 가격 차이도 두드러졌는데, GBD와 CBD 간의 3.3㎡당 거래 금액 차이는 무려 1,000만 원 이상으로, 여전히 강남 지역의 오피스 빌딩 매매가가 도심권역을 훨씬 웃돌고 있다. 강남권역과 도심권역의 오피스 가격은 그 외 지역과 비교할 때도 상당한 격차를 보이고 있다. 이번 분기에 주요 업무 권역 외 지역에서 두 건의 거래가 완료되었는데, 이 지역의 3.3㎡당 거래가는 약 1,600만 원에 그쳤다. 이는 GBD의 3.3㎡당 가격과 비교했을 때 약 40% 수준에 머무르는 수치이다. 이번 분기 3.3㎡당 4,500만 원에 거래가 성사되며 최고가를 기록한 주인공 역시 GBD에 위치한 더에셋이다. 이 건물은 강남 지역에 대한 투자자들의 높은 선호도와 더불어 우수한 교통 접근성, 우량 임차사의 입주 덕분에 올해 GBD 내에서 가장 높은 가격에 거래가 완료되었다.

OFFICE MARKET INSIGHTS: TOP TRANSACTION PRICES

3.3㎡당 최고가로 거래된 오피스는 권역별로 뚜렷한 가격 차이를 보이며, 2021년부터 2023년 사이에 기록된 가격 수준을 유지하고 있다. 특히 GBD에서는 2023년 3.3㎡당 5,480만 원에 거래된 스케일타워가 여전히 최고가를 기록 중이다. 이 거래는 강남 오피스 시장의 신규 공급 부족과 맞물려, 현대자동차가 전략적 투자자(SI)로 참여해 50%의 지분을 매입하며 공격적인 가격을 제시한 결과로 분석된다. CBD에서는 2021년에 거래가 완료된 SK서린빌딩이 최고가 기록을 보유하고 있으며, 3.3㎡당 약 4,000만 원에 거래되었다. 하지만 이 가격은 GBD에서 두 번째로 높은 가격을 기록한 에이플러스에셋타워(4,700만 원)와 더에셋(4,500만 원)과 비교할 때 다소 낮은 수준이다. YBD와 BBD의 오피스 거래 최고가는 2022년부터 3.3㎡당 3,000만 원 초반대를 유지하고 있으며, GBD와는 2,000만 원 이상, CBD와는 1,000만 원 이상의 가격 차이를 보인다. 향후에도 강남권의 A급 오피스는 수요와 공급의 불균형, 안정적인 임차 구조 등을 바탕으로 현재의 최고가 수준을 지속적으로 유지할 것으로 전망되며, 특히 대기업이나 전략적 투자자의 참여가 이어지면서 시장 가격이 더욱 견고하게 유지될 것으로 예상된다.

OUTLOOK

- 오피스 캡레이트는 2023년부터 4% 초반대를 유지하며, 오피스 거래의 안정적인 시장 환경을 보여주고 있다. 최근에는 미국의 기준금리 인하로 인해 국내에서도 금리 인하에 대한 기대감까지 커지고 있는 상황이다.
- 이러한 흐름 속에서, 2024년 3분기에는 총 10건의 오피스 거래가 성사되었으며, 거래 금액은 약 3.9조 원에 달했다. GBD와 CBD가 전체 거래의 80%를 차지하며, 해당 권역에 대한 투자자들의 선호가 계속되고 있음을 확인할 수 있었다.
- GBD에서는 안정적인 임차 수요와 지속적인 투자 수요로 인해 A급 오피스의 거래 가격이 높은 수준을 유지하고 있다. 3.3㎡당 최고 거래 가격이 5,000만 원을 넘은 경우가 있으며, 2024년 3분기에는 더에셋이 3.3㎡당 4,500만 원에 거래되어 올해 최고가를 기록하였다. 이러한 거래는 강남권 오피스 시장의 높은 가치를 재확인시켜 주는 중요한 사례로, 한동안 GBD의 위상은 견고하게 유지될 것으로 판단된다.
- 오피스 거래 시장은 안정적인 캡레이트와 금리 인하에 대한 기대, 주요 오피스 권역의 임대료 상승이 맞물리며 매물이 증가하고 있는 추세이다. 다만, 현재 오피스 매물 및 수요, 투자자의 관심이 대규모 오피스 건물과 중소 규모 사옥에 집중되면서 그 외 물건과 비교했을 때 거래 규모의 이원화가 이어질 것으로 예상된다.

Source: Cushman & Wakefield Korea Research

INVESTMENT ACTIVITY

SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	SALES VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3m ²
CBD	3	1,355	206,473	2,170
GBD	3	1,827	146,127	4,133
YBD	1	225	41,859	1,778
BBD(Pangyo Included)	1	126	8,231	5,055
OTHERS	2	425	88,119	1,593
TOTAL	10	3,958	490,809	-

SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PURCHASE PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (10K KRW/3.3m ²)
한화빌딩	CBD	한화리츠	한화생명보험	153,124	808,000	1,744
씨티스퀘어	CBD	신한리츠운용	한강에셋자산운용	38,251	428,123	3,700
패스트파이브	CBD	신한리츠운용	케이리츠투자운용	15,098	119,260	2,611
더에셋	GBD	삼성SRA자산운용	코람코자산신탁	81,117	1,104,200	4,500
골든타워	GBD	캐피탈랜드코리아	코람코자산신탁	40,480	440,800	3,600
하나금융 강남사옥	GBD	하나자산신탁	하나대체투자운용	24,530	282,000	3,800
태영빌딩	YBD	디앤디인베스트먼트	태영건설	41,859	225,135	1,778
삼성화재 판교사옥	BBD	삼성FN리츠	삼성화재	8,231	125,870	5,055

Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research Closed transactions over 50 billion KRW

YK SON

Head of Capital Markets Group, Seoul

Tel: +82 2 3708 8823

Yk.son@cushwake.com

SUKI KIM

Head of Research, Seoul

Tel: +82 10 7153 0867

suki.kim@cushwake.com

JIN SO

Research Manager, Seoul

Tel: +82 10 9186 1816

Jin.so@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©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.