

MARKETBEATS



20
NUMBER OF
DEALS

1.90
INVESTMENT
VOLUME
(TRILLION WON)

6.1
CAPITAL VALUE
(MILLION KRW/SQM)

WHAT'S NEXT

KEY TAKEAWAYS

- 19년 1분기 기준 서울 및 분당권역에서 약 1.9조원(총20건) 규모의 오피스 빌딩 거래가 발생하였으며 그 중 GBD내에서 8건의 중소형빌딩이 거래됨.
- CBD에 위치한 '서울스퀘어'가 지난해 센트로폴리스에 이어 단일 오피스 빌딩으로는 역대 2번째로 높은 금액으로 거래가 완료되며 1분기 전체 거래규모의 절반 가량을 차지함.
- 작년부터 이어져온 대형 오피스 빌딩 거래가 계속 진행되고 있으며 활발한 오피스 매매시장 지속

MARKET OVERVIEW

- '서울스퀘어' 단일 오피스빌딩 거래 사상 역대 두번째로 높은 금액에 거래되며 1분기 시장 주도
- 오피스빌딩 매매시장 활황세 지속

2019년 1분기 서울 및 분당권역에서 총20건의 오피스 빌딩거래가 이루어졌으며 금액으로는 약1.9조원을 기록하였다. 거래가 지연되었던 '서울스퀘어'가 1조원 가까운 규모로 거래 종결되며 1분기 거래시장을 주도하였다. GBD에서는 8건의 중소형빌딩이 거래되면서 거래빈도 수 기준으로 주요업무권역 중 가장 활발한 매매 시장을 보였다.

분기별 거래금액을 기준으로 보면 역대 1분기 거래규모 중 가장 활발하게 거래되었던 지난해와 비슷한 규모로 거래되었다. 이는 지난해 시장에 나온 오피스빌딩 매물들이 소화되면서 지난해부터 이어지고 있는 오피스빌딩 거래시장의 활황세 분위기가 이어져 가고 있기 때문인 것으로 보인다.

올해 남은 기간은 시중의 풍부한 유동자금이 고수익율을 담보해주는 대체투자처로서 서울 및 분당권역의 대형 오피스 빌딩을 여전히 눈여겨 볼 것으로 예상되지만 급격히 높아진 가격으로 인한 투자수익률 하락 리스크에 대한 우려 등으로 관망세를 보일 가능성도 상존한다.

ECONOMIC INDICATOR

	2018 3Q	2018 4Q	6-Month Forecast
GDP Growth	2.0%	3.2%	▼
CPI Growth	1.6%	1.8%	▼
Unemployment	11.1%	2.7%	▲

Source: Bank of Korea

OFFICE INVESTMENT VOLUME TRK



	18.2Q	18.3Q	18.4Q	19.1Q
No. of Transactions	14	15	19	20
Transaction Volume (Trillion KRW)	3.48	4.60	1.13	1.90

Source: Cushman & Wakefield Research

A Cushman & Wakefield
Research Publication

DATA
INTO
ACTION

www.cushmanwakefield.com



CBD

'서울스퀘어' 1조원 규모 거래 완료

1분기 CBD에서는 총3건, 1.03조원의 거래가 발생함. 그 중 '서울스퀘어'가 단일 빌딩 거래 역사상 두번째 높은 금액인 약9,880억원에 거래되며 랜드마크 달로 기록되었다. 장기공실에 시달렸던 서울스퀘어는 지난해 위워크, SK플래닛, 11번가 등 안정적 임차인의 장기임차를 성사시키며 가중평균잔여임대기간 (WALE)이 9년 이상으로 안정적인 임차수익이 기대됨과 동시에 서울역 북부역세권 개발 및 GTX착공 등으로 자산가치 상승에 대한 긍정적인 평가가 가능한 자산으로 탈바꿈했다. 반면, '부영을지빌딩'은 매각 계획을 잠정 보류했다. 이는 공실률이 40%에 달하고 장기간 이어지고 있어 이에 따른 임대 수익률 리스크가 매각에 부정적인 영향을 미친 것이 주된 이유로 보여진다.

GBD

중소형빌딩 위주 거래 활발

GBD에서는 총8건 약3,300억원 규모의 거래가 발생하였으며 주로 중소형 빌딩 위주로 거래되었다. 주요 거래 사례로는 '위워크타워(구.PCA생명빌딩)'가 1,500억원에 거래되며 권역 내 시장을 주도했다. '위워크타워'는 임차인이었던 PCA생명이 2016년 퇴거한 이래 대규모 공실을 겪다 지난해 공유오피스 업체 선두업체인 위워크를 임차인으로 맞이하며 건물 수익성을 높인 것이 거래에 주효했다.

YBD

지난해 거래 매물 진행중이나 딜클로징 無

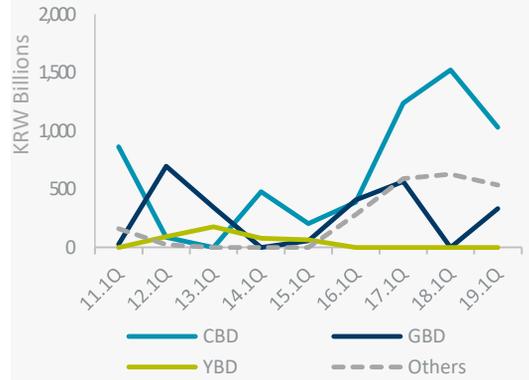
1분기 YBD에서는 오피스 거래가 발생하지 않았다. 다만 지난해부터 이어져온 거래건(件)과 신규매물이 지속적으로 등장하며 활발한 시장 분위기를 이어가고 있다. 특히 현재 거래가 가장 빠르게 진행되고 있는 프라임급 자산인 '여의도파이낸스타워'와 'NH투자증권빌딩'의 거래결과가 올해 YBD 오피스빌딩 매매시장의 분위기를 예측해 볼 수 있는 풍향계가 될 것으로 보인다.

Others

'한진중공업 서울 사옥' 매각 완료

Others권역에서는 총9건 약5,365억원 규모의 오피스빌딩 거래가 발생하였다. 주요 거래사례로는 용산에 위치한 '한진중공업 서울사옥'이 코람코자산신탁에게 약 1,617억원에 매각 완료되었다. 한진중공업이 우선매수권을 행사한 후, 재매각을 진행하였고 이 과정에서 매수인으로부터 새로운 임차기간(10년)동안 임대료 절감 및 사옥 재매입 기회(우선매수권)를 제공받은 후 거래를 종결하였다. 같은 기간 부산사옥도 MDM투자운용에 동시 매각되었다.

OFFICE INVESTMENT VOLUME TRK BY SUBMARKET (Y-O-Y)



Source: Cushman & Wakefield Research

2019. 1Q

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET

	No.	Trillion Won	%
CBD	3	1.03	54.2
GBD	8	0.33	17.4
YBD	-	-	-
Others	9	0.54	28.4

Source: Cushman & Wakefield Research

MAJOR TRANSACTION CASE STUDY



- Building Name: Seoul Square
- Location: CBD
- GFA: 132,806 sqm
- Size: 23F/B2
- Construction Date: 1970 (Renewal: 2009)

- Price: 988 Billion/KRW
- KRW/sqm: 24,600,000
- Seller: Alpha investment partners
- Buyer: NH Investment Securities
- Vacancy: 2.8% ('19.1Q기준)
- Major Tenants: WeWork, Mercedes-Benz, Siemens

A Cushman & Wakefield Research Publication

DATA INTO ACTION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with 48,000 employees in approximately 400 offices and 70 countries. In 2017, the firm had revenue of \$6.9 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

www.cushmanwakefield.com



2019.1Q TRANSACTION TREND

안정적 투자자산 선호현상 뚜렷

1분기 매매시장은 안정적인 임차수익이 기대되는 코어자산에 대한 선호를 뚜렷하게 보여주었다. 1분기에 거래된 주요 빌딩 중 '서울스퀘어'와 '위워크타워(구 PCA생명빌딩) 모두 장기 공실로 몸살을 앓다 지난해 위워크를 임차사로 확보하며 분위기 반전을 이뤄냈고 이것이 해당 빌딩의 브랜드화 및 공실감소를 통한 안정적인 임대수요를 만들어내며 자산가치를 이끈 것이 성공적인 거래 성사에 주요했다는 공통점을 가지고 있다. 반면에 '부영을지빌딩'의 경우 높은 공실률에 발목을 잡혀 거래가 무산되었다. 이는 풍부한 유동성과 별개로 투자자 입장에서 명확한 투자기준과 철학이 안정적인 투자자산을 선호한다는 것을 보여주는 대표적 사례로 향후 이러한 투자성향은 지속될 것으로 보인다.

Value add 자산 관심 지속

지난해에 이어 Value-add가 가능한 매물에 대한 관심이 지속되고 있다. 지난해 거래된 KB명동사옥, 하나카드다동사옥, HP빌딩 등은 재건축 및 용도변경 등 Value-add전략을 위한 대표적 거래사례이다. 현재 거래가 진행중인 빌딩 중 'NH투자증권빌딩', '여의도파이낸스타워' 등은 용적률에 다소 여유가 있는 Value-add성 자산이란 점과 LOCATION등의 장점이 소구되어 투자자들의 관심이 높아 긍정적인 딜클로징이 예상된다.

19. 1Q STAT ON THE GO

	LOCAL CURRENCY (KRW)	US\$ EQUIVALENT	Q-O-Q CHANGE LOCAL CURRENCY
Investment volume	1.90 trillion	1.66 billion	68.0%
Price/sq.m.	6,146,032	5,373	
YIELD	3Q 2018	Q-O-Q CHANGE	Y-O-Y CHANGE
Office	4~4.5%	N/A	N/A

Exchange Rate as at April 2019: 1USD = KRW1,143

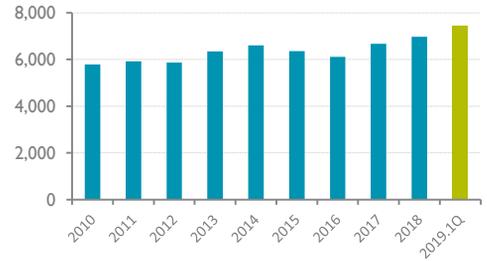
19. 2019.1Q CAPITAL VALUE

(Unit: Thousand KRW/Sqm)

	CBD	GBD	YBD	OTHERS
Total	6,658	6,690	-	5,491
GRADE A	7,442	-	-	-

CAPITAL VALUE TRK - Grade A

(Unit: Thousand KRW/Sqm)



Ref.) Others 권역 제외

Source: Cushman & Wakefield Research

A Cushman & Wakefield Research Publication

2019.1Q MAJOR TRANSACTION LIST

PROPERTY	SUBMARKET	PURCHASER	SQM	PRICE (KRW BILLION)
서울스퀘어	CBD	NH투자증권	132,806	988
위워크타워(구 PCA생명타워)	GBD	JS자산운용	19,648	150
동화빌딩	GBD	ICURE	3,780	32
다온빌딩	GBD	-	3,421	24
PSP타워	GBD	KDC코리아	2,990	19
유니텍빌딩	GBD(Fringe)	HJP&A	3,961	33
한진중공업 서울사옥	Others	규람코자산신탁	31,786	161
우정사업정보센터*	Others	피데스개발, 지엘산업개발, 부국증권	19,538	256
탑빌딩	Others	마스턴투자운용	12,192	34

*도시환경정비사업 일환의 개발 목적건

DATA INTO ACTION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with 48,000 employees in approximately 400 offices and 70 countries. In 2017, the firm had revenue of \$6.9 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

www.cushmanwakefield.com



OUTLOOK

CBD와 YBD를 중심으로 2분기 활발한 오피스 매매 시장 전망

지난해부터 이어져온 적체 거래건들과 1분기 새롭게 등장한 대형 오피스 빌딩 매물들의 상당 부분이 2분기에 마무리 될 것으로 예상된다. 특히 대부분의 클로징 예상 매물들이 CBD와 YBD에 집중되어 있어 이 두 권역에서 활발하게 거래될 것으로 보인다. 주요 거래 매물 중 CBD에 소재하고 있는 '스테이트타워남산'의 경우 단위 면적(3.3m²)당 약2,900만원에 '종로타워'는 2,800만원 가량에 거래협의를 진행하고 있어 지난해 1분기 '더케이타워'가 기록했던 최고가 (2,810만원/3.3m²)의 경신 여부가 주목된다. YBD에서는 권역 내 시장의 가늠자로 여겨지는 'NH투자증권빌딩' 과 '여의도파이낸스타워' 가 YBD 내 향후 공급에 따른 공실리스크에도 불구하고 자산의 우량성을 바탕으로 작년 권역내 단위면적 (3.3m²) 당 평균거래가인 1,600만원선을 상회할 것으로 보인다. 이러한 긍정적인 분위기는 유동성이 풍부한 시장 환경이 지속되고 있는 상황속에서 작년의 금리인상기조가 신중한 분위기로 바뀌면서 수익률 리스크가 일부 줄었기 때문으로 풀이된다. 다만, 2018년 크게 상승한 오피스 빌딩 가격 부담에 따른 수익률 하락 및 거시경기둔화 리스크가 상존하고 있어 오피스 투자시장에 변수로 작용할 수 있다.

ON-GOING / EXPECTED TRANSACTION

PROPERTY	SUBMARKET	SQM
스테이트타워남산	CBD	66,799
센트럴레이스	CBD	32,718
T타워	CBD	41,500
씨티은행 다동사옥	CBD	39,624
한누리빌딩	CBD	13,007
삼성생명 삼성동빌딩	GBD	30,675
논현빌딩	GBD	18,606
여의도파이낸스타워	YBD	42,346
NH투자증권 여의도사옥	YBD	52,800
KB국민은행 여의도본점	YBD	20,425
SMT빌딩	Others	34,598
삼성SD세타워 서관(구.향군타워B동)	Others	99,537
디류브시티오피스	Others	30,656

Key Contact



Philip Jin
Head of Research
Senior Manager
Philip.jin@cushwake.com



Richard Hwang
Managing Director
Richard.hwang@cushwake.com



Sarah Won
Research Analyst
Assistant Manager
Sarah.Won@cushwake.com

Cushman & Wakefield (Korea) Ltd.
6F Seoul Finance Center
136, Sejong-daero, Jung-gu
Seoul, 100-768, Korea
www.cushmanwakefield.com

DATA
INTO
ACTION

A Cushman & Wakefield
Research Publication
www.cushmanwakefield.com

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with 48,000 employees in approximately 400 offices and 70 countries. In 2017, the firm had revenue of \$6.9 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.