

MARKETBEATS



36
NUMBER OF
DEALS

4.02
INVESTMENT
VOLUME
(TRILLION WON)

7.9
CAPITAL VALUE YTD
(MILLION KRW/SQM)
**Others are excluded*

KEY TAKEAWAYS

- 19년 2분기 서울 및 분당권역에서 약 4.0조원(총36건) 규모의 오피스 빌딩 거래가 발생하였으며, 상반기 기준 약5.9조원이 거래되며 역대 가장 활발하게 거래되었던 지난해 같은 기간(약5.6조원)을 경신함.
- CBD에 위치한 '스테이트타워남산'이 평당 2,910만원에 거래되며 지난해 '더케이타워타워'가 기록한 권역내 단위 면적당 최고가(2,810만원/평)를 경신함.
- 지난해부터 이어져온 금융사들의 보유 자산 매각이 지속적으로 이루어지고 있고, 위워크 임차 빌딩의 매각이 강남권 중소형 빌딩으로 확산되고 있음.

WHAT'S NEXT

MARKET OVERVIEW

- 지난해 시장에 등장한 대형 오피스빌딩 매물을 중심으로 매각 완료되며 상반기 기준 역대 최대 거래 규모 기록
- Others 권역 1조원 이상 거래되며 주요 3대권역 外로 활황세 확산

2019년 2분기 서울 및 분당권역에서 총36건의 오피스빌딩 거래가 이루어졌으며 금액으로는 약4.0조원을 기록하였다. 지난해 매물로 등장했던 '스테이트타워남산', '삼성SDS타워서관' 등 대형 오피스빌딩 매물 중 9건의 거래가 완료되며 총 거래금액의 2/3가량을 차지하였다. 상반기 기준 총 5.9조원이 거래되며 역대 최대 거래 규모를 기록했던 지난해 상반기(5.6조원)를 넘어서는 거래 규모를 나타내며 활발한 시장 분위기를 이어갔다. 이는 안정적인 코어자산에 대한 투자 선호가 여전한 가운데 가까운 미래에 시장에 등장할 코어자산 매물이 제한적인 점이 대형 오피스빌딩의 성공적인 딜클로징에 주요하게 영향을 미쳤다.

2분기 기준 권역별로 CBD, GBD, Others 각각 1조원을 상회하는 거래규모를 기록하였다. 이 중 주요권역 외 Others가 1조원이 넘는 거래규모를 기록하며 약진한 것이 특징적이다. 이는 지난해부터 이어지고 있는 오피스빌딩 매매시장 활황세 속에서 여전히 풍부한 시장 유동성을 바탕으로 주요권역 이외 지역의 오피스 빌딩에 대한 투자 관심이 확산된 결과로 해석된다.

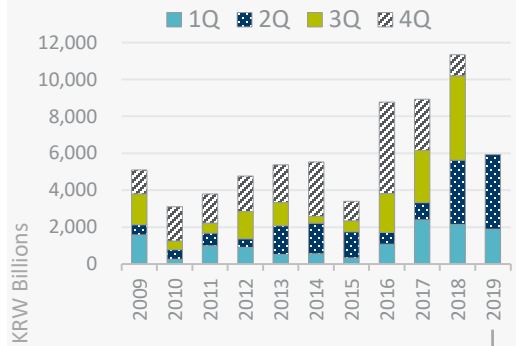
이밖에 2분기 주요 이슈로는 싱가포르자본(케펠자산운용)이 삼성SR펀드 포트폴리오 내 3개 빌딩과 '타워'를 합쳐 총 4개의 빌딩을 매입하며 약 6,800억원의 투자를 단행하였다. 주요 아시아 도시 대비 높은 금리 스프레드와 최근 안보 리스크가 줄어들며 서울 오피스빌딩의 투자 매력도가 부각된 것이 투자 결정에 잘 소구된 것으로 보여진다. 또한 금융사들의 사육 및 보유빌딩의 매각도 꾸준히 이어졌다.

ECONOMIC INDICATORS

	2018 4Q	2019 1Q	6-Month Forecast
GDP Growth	2.9%	1.7%	▲
CPI Growth	1.3%	0.4%	▲
Unemployment	3.4%	4.5%	▼

Source: Bank of Korea

OFFICE INVESTMENT VOLUME TRK



	18.2Q	18.3Q	18.4Q	19.1Q	19.2Q
No. of Transactions	14	15	19	20	36
Transaction Volume (Trillion KRW)	3.48	4.60	1.13	1.90	4.02

Source: Cushman & Wakefield Research



CBD

'스테이트타워남산' 권역내 단위면적(평)당 최고가 경신

2분기 CBD에서는 총 6건, 1.63조원의 거래가 발생하였다. 상반기 기준으로 2.63조원 거래되며 상반기 서울 전체 거래규모의 절반 이상을 차지하였다. '서울스퀘어'를 포함하여 1만평 이상 대형 오피스빌딩 매물이 권역내 거래시장을 주도하였다. 주요 거래사례로는 1분기 '서울스퀘어'가 단일빌딩 거래 역사상 두번째 높은 금액인 약9,880억원에 거래된데 이어 2분기에는 '스테이트타워남산'이 평당 2,912만원에 거래되며 지난해 '더케이타워'가 기록했던 권역내 평당최고가(2,810만원)를 넘어섰다. 본빌딩은 우수한 물리적환경 뿐만 아니라 신세계 조선호텔이 제공하는 편의 시설 서비스와 훌륭한 신용등급을 지닌 임차인 MIX를 보유하고 있어 '법무법인세종'의 이탈(연면적38%)에도 불구하고 별도의 임차보전없이 성공적으로 딜클로징을 완료함.

GBD

중소형 오피스 빌딩 위주 거래 활발

2분기 GBD에서는 총 20건 약1.14조원 규모의 거래가 발생하였으며 1분기와 마찬가지로 주로 중소형 빌딩 위주로 거래되었다. GBD는 프라임급 오피스 빌딩 매물이 드문 상황에서 높은 오피스 임차수요와 지역 프리미엄을 바탕으로 중소형 건물까지 기관 투자자들을 중심으로 관심이 넓어지는 추세이다. 주요 거래사례로는 위워크가 빌딩 전체를 임차하고 있는 중소형 빌딩 거래가 지속되었다. 지난분기 (구)PCA생명빌딩에 이어 (구)미타타워가 거래완료되며 안정적인 임대수익이 기대되는 중소형빌딩 거래가 지속되었다.

YBD

밸류에드성 오피스 자산 인기

YBD는 지난해부터 향후 대규모 공급이슈에 따른 공실 우려 및 높아진 오피스빌딩 가격을 바탕으로 밸류에드성 대형 오피스빌딩이 속속 매물로 나오고 거래되고 있다. 2분기에는 '여의도파이낸스타워'가 평당 1,800만원이 넘는 금액에 거래되었다. 이는 작년 권역내 오피스빌딩 평균 평당거래가격을 상회하는 금액으로 YBD내 밸류에드성 자산의 인기를 잘 보여 주는 사례이다.

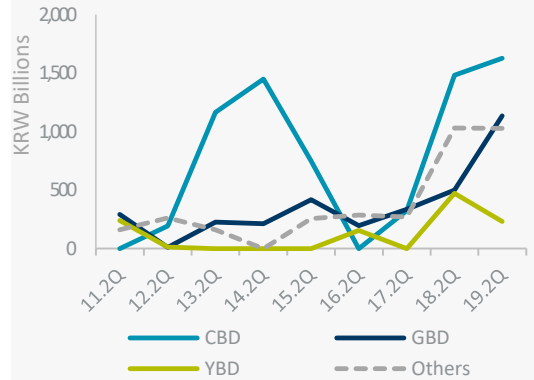
Others

대형 오피스빌딩 거래 잇따르며 1조원 상회

Others권역에서는 총9건 약1.03조원 규모의 오피스빌딩 거래가 발생하였다. 주요 오피스 권역과 유사한 거래규모를 나타낼 정도로 활발하게 거래되었다. 이는 오피스빌딩 매매시장 활황세 속에서 여전히 풍부한 시장 유동성을 바탕으로 주요권역 이외 지역의 오피스 빌딩에 대한 투자자들의 관심이 확산된 결과로 해석된다. 주요 거래 사례로는 '분당 M타워', 'SMT빌딩', '삼성SDS타워서관'이 클로징 되었다.

2019. 2Q

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



Source: Cushman & Wakefield Research

2019. 2Q

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET

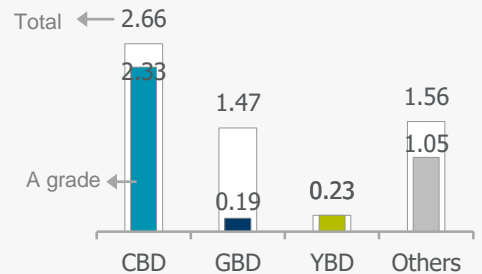
Submarket	No.	Trillion Won	%
CBD	6	1.63	40.5
GBD	20	1.14	28.2
YBD	1	0.23	5.8
Others	9	1.03	25.5

Source: Cushman & Wakefield Research

2019. 1st HALF

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET

(Unit: KRW Trillion)



Source: Cushman & Wakefield Research

A Cushman & Wakefield Research Publication

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 approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 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



2019.1st HALF TRANSACTION TREND

금융사 보유자산 지속 매각

지난해에 이어 올해 상반기 역시 금융사들이 보유한 사옥 또는 오피스빌딩 자산 매각이 활발했다. 적극적으로 부동산을 매각하고 있는 삼성생명 2분기 삼성생명삼성동빌딩을 2,331억원에 처분하였다. 또한 CBD에 소재한 '씨티은행다동사옥'은 코람코자산신탁에 매각되었다. 뿐만 아니라 'NH투자증권빌딩', '메리츠화재빌딩' 등 현재 매각이 진행중인 여러 건의 금융사 보유자산이 남아있어 하반기 금융사 사옥 매각건수는 더욱 늘어날 예정이다. 이러한 금융사들의 보유자산 매각러시는 오피스 매매시장 활황세에 힘입어 높아진 빌딩가격에 따라 매각차익을 확보하려는 목적과 2022년 바젤Ⅲ 적용을 앞두고 보유자산(부동산) 매각을 통해 유동성을 확보하고자 하는 움직임 때문으로 보여진다.

'위워크' 임차 중소형 빌딩 잇따라 매각

올들어 세계 최대 공유오피스 브랜드 '위워크'가 빌딩 전체를 임차하고 있는 GBD소재 중소형빌딩의 거래가 잇따르고 있다. 지난해부터 위워크가 빌딩의 일부를 임차하고 있는 자산의 매각이 활발하게 진행되고 있는 가운데 중소형빌딩까지 매각 움직임이 확산되는 추세이다. 올해 상반기 위워크 선릉1, 2호점이 입주해 있는 (구)PCA생명타워와 (구)미타타워가 각각 평당 2,520만원, 2,630만원에 매각되었으며, 가장 최근 오픈한 선릉3호점이 입주해 있는 (구)세한889타워 역시 현재 매각이 진행중인 가운데 거래금액으로 평당 2,900만원 선이 거론되고 있다. 이러한 인기는 높아진 빌딩 가격 분위기 속에서 프라임급 오피스빌딩 매물이 드문 강남권역 내에서 '위워크'의 브랜드가치가 반영된 빌딩이라는 점과 10년 이상의 장기임차를 통한 안정적인 임대수익을 기대할 수 있는 점이 시장에 잘 소구되었기 때문으로 보인다.

19. 2Q STAT ON THE GO

	LOCAL CURRENCY (KRW)	US\$ EQUIVALENT	Q-O-Q CHANGE LOCAL CURRENCY
Investment volume	4.02 trillion	3.42 billion	85.0%
Price/sq.m.	6,127,569	5,204	
YIELD	2Q 2019	Q-O-Q CHANGE	Y-O-Y CHANGE
Office	4.5~5.0%	N/A	N/A

Exchange Rate as at July 2019: 1USD = KRW1,178

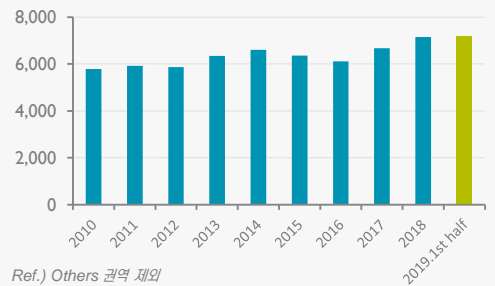
19. 2Q CAPITAL VALUE

(Unit: Thousand KRW/Sqm)

	CBD	GBD	YBD	OTHERS
Total	6,361	8,578	5,483	4,845
GRADE A	7,714	-	5,483	6,665

CAPITAL VALUE TRK - Grade A

(Unit: Thousand KRW/Sqm)



Ref.) Others 권역 제외

Source: Cushman & Wakefield Research

2019.2Q MAJOR TRANSACTION LIST

PROPERTY	SUBMARKET	PURCHASER	SQM	PRICE (KRW BILLION)
스테이트타워남산	CBD	미래에셋자산운용	66,799	588.6
종로타워	CBD	KB자산운용	60,652	500.0
T타워	CBD	케펠자산운용(케펠리츠 Keppel Reit)	41,500	252.6
씨티은행 다동사옥	CBD	코람코자산신탁	39,624	194.0
한누리빌딩(내자빌딩)	CBD	케펠자산운용	13,007	77.2
로즈데일빌딩	GBD(Fringe)	인트러스투자운용	55,463	188.0
Wework Tower(구. 미타타워)	GBD	신한리츠운용	15,074	120.1
논현빌딩	GBD	케펠자산운용	18,606	122.5
여의도 파이낸스타워	YBD	케펠자산운용	42,346	232.2
분당M타워	BBD	JS자산운용	46,125	137.0

A Cushman & Wakefield Research Publication

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 approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 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

**YBD 중심의 활발한 하반기 거래시장 예상
프라임급 오피스 매물 소진으로 전체거래규모
작년과 비슷하거나 다소 밀릴 듯**

여전히 시장의 유동성이 대체투자를 타겟으로 하고 있어 투자수요가 충분하고, 이러한 시장 분위기 속에서 매각을 서두르는 매도인이 늘고 있어 하반기 역시 활발한 매매시장 양상을 보일 것으로 전망된다. 따라서 올해의 오피스 빌딩 거래도 작년과 비슷한 수준으로 예상된다. 다만 작년부터 진행되던 프라임급 자산의 매물이 소진된 이후 이러한 매물의 추가적인 등장이 제한적일 것으로 보여 총 거래규모는 작년과 비슷하거나 다소 낮은 수준이 될 것으로 보인다. 특히 주요권역 중에서 YBD가 하반기 매매시장을 주도할 것으로 보여진다. 이는 지난해부터 여의도권역의 오피스 빌딩 가격이 높아지고 있고, 내년 파크원을 시작으로 다수의 프라임급 오피스빌딩 공급이 예정되어 있어 공실 리스크로 인해 매각 가치가 떨어지기 전에 보유중인 오피스빌딩을 매각하려는 매도인측의 움직임과 여의도 권역 대다수 빌딩이 용적률에 여유가 있어 밸류에드를 통해 수익성을 극대화 할 수 있다는 장점이 매수인측에 잘 소구되어 활발한 매매시장 분위기를 형성하고 있기 때문이다. 현재 진행 중인 주요 거래건으로는 NH투자증권빌딩, 메리츠화재빌딩 등이 있다.

ON-GOING / EXPECTED TRANSACTION

PROPERTY	SUBMARKET	SQM
NH투자증권 서울여의도본사	YBD	45,499
삼성생명 여의도빌딩	YBD	39,646
메리츠화재	YBD	18,039
KB국민은행 여의도본점 별관	YBD	20,425
종로타워	CBD	60,652
센텀플레이스	CBD	32,718
HSBC빌딩	CBD	37,706
트윈시티남산 오피스	CBD	36,300
아남타워	GBD	15,002
디큐브시티 오피스	Others	30,656
타임스퀘어 오피스	Others	20,970
태영빌딩	Others	33,079

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