

Prime Views

JUNE 2016

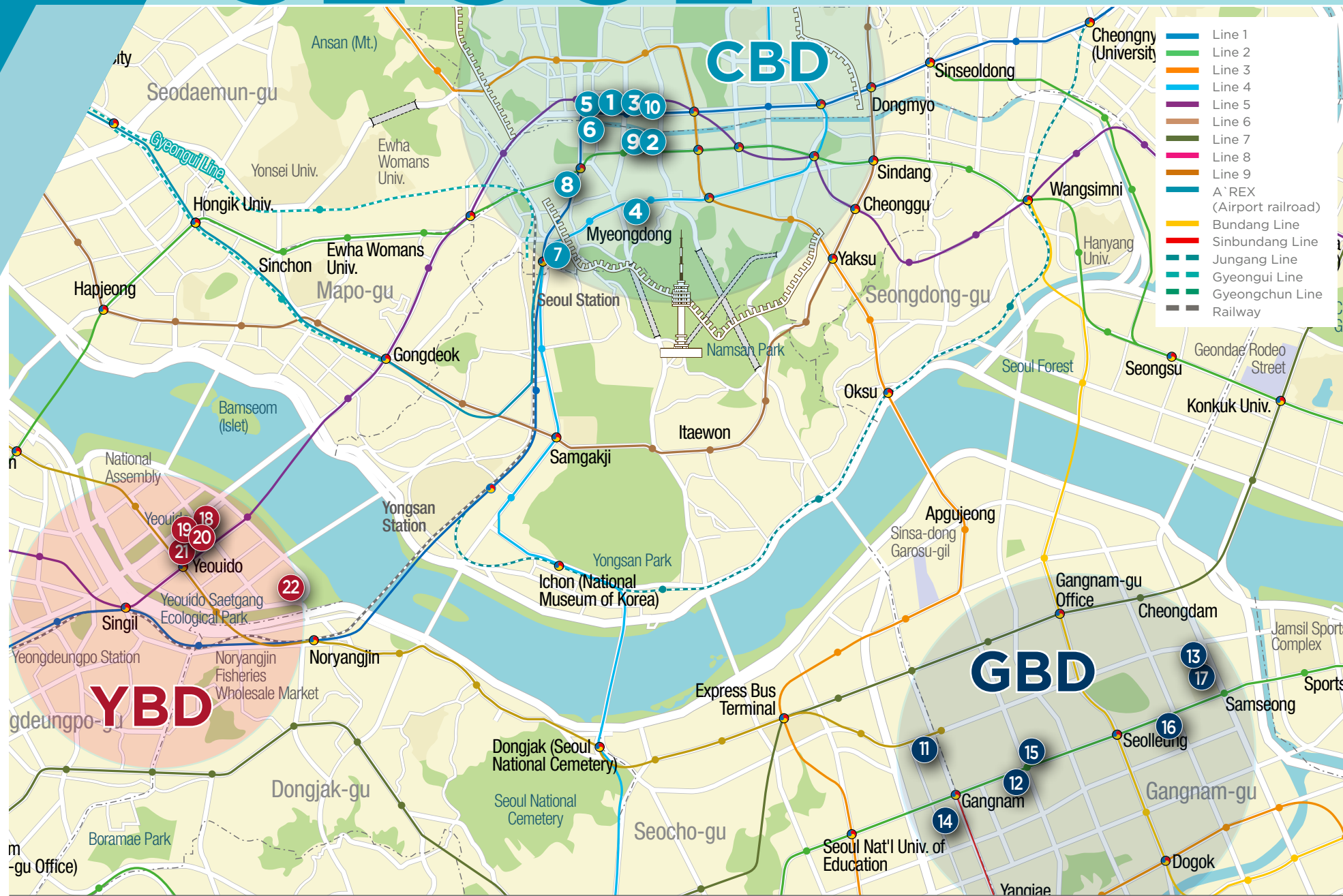


S



SEOUL

High-Quality Institutional Grade Office Markets



No.	Building Name	Completion Date	CBD/ Non-CBD	Gross Floor Area(sqm)
1	디타워	2014	CBD	105,461
2	센터원	2010	CBD	168,001
3	그랑서울	2014	CBD	175,537
4	스테이트타워 남산	2011	CBD	66,799
5	교보생명 빌딩	1984	CBD	95,072
6	서울파이낸스센터	2001	CBD	119,647
7	서울스퀘어	2009	CBD	132,806
8	삼성생명 본사	1984	CBD	87,683
9	페럼타워	2010	CBD	55,695
10	종로타워	1999	CBD	51,093
11	강남 교보타워	2003	GBD	92,718
12	강남파이낸스센터	2001	GBD	212,615
13	아셈타워	2002	GBD	147,059
14	삼성생명 서초타워	2007	GBD	110,661
15	GS 타워	1999	GBD	141,552
16	포스코센터	1995	GBD	181,052
17	파르나스타워	2016	GBD	104,371
18	1 IFC	2011	YBD	88,248
19	2 IFC	2012	YBD	78,031
20	3 IFC	2012	YBD	160,778
21	FKI 빌딩	2013	YBD	168,506
22	한화생명 63빌딩	1986	YBD	166,430

서울 오피스 시장은 전통적으로 광화문역과 서울시청, 남대문 지역 및 서울역을 포함하는 CBD 도심지역과 강남역 중심의 강남대로와 삼성역 인근의 테헤란로를 포함하는 GBD지역, 여의도역 부근의 YBD 지역으로 나뉜다.

대부분 프라임 빌딩의 연수는 5~6년밖에 되지 않았다. 신규 오피스가 공급되기 전인 2010년 전만해도 공실률은 5% 아래의 자연 공실률을 유지했다. 하지만, 2010년부터 프라임급을 포함하는 A등급 신규 오피스가 대규모 공급되면서 주요 권역 평균 A 등급 공실률이 10% 이상으로 상승하기 시작했다.

본 보고서는 CBD, GBD, YBD의 3개 주요 권역에 위치한 30,000 sqm이상 A 등급 97개의 빌딩중 상대적으로 우수한 22개의 빌딩을 프라임빌딩으로 선정하고 분석하였다. 또한, 한국 오피스 시장의 주요 흐름을 포함하고 있다.

CBD

- 전통적 비즈니스 중심지
- 주요 정부 및 금융기관 소재
- 주요 글로벌 기업의 본사 소재
- 주요 외국 대사관
- 세 지역중 가장 높음 임대료

GBD

- 주요 대로로부터의 접근성이 좋음
- 편리하고 정비된 교통망
- 국내외 우수 IT 기업들 집중
- 럭셔리 리테일 상권

YBD

- 한국의 월스트리트
- 주요 증권사들의 본사 소재
- 국회의사당
- 한국거래소, 코스닥

SEOUL Prime Space at a Glance

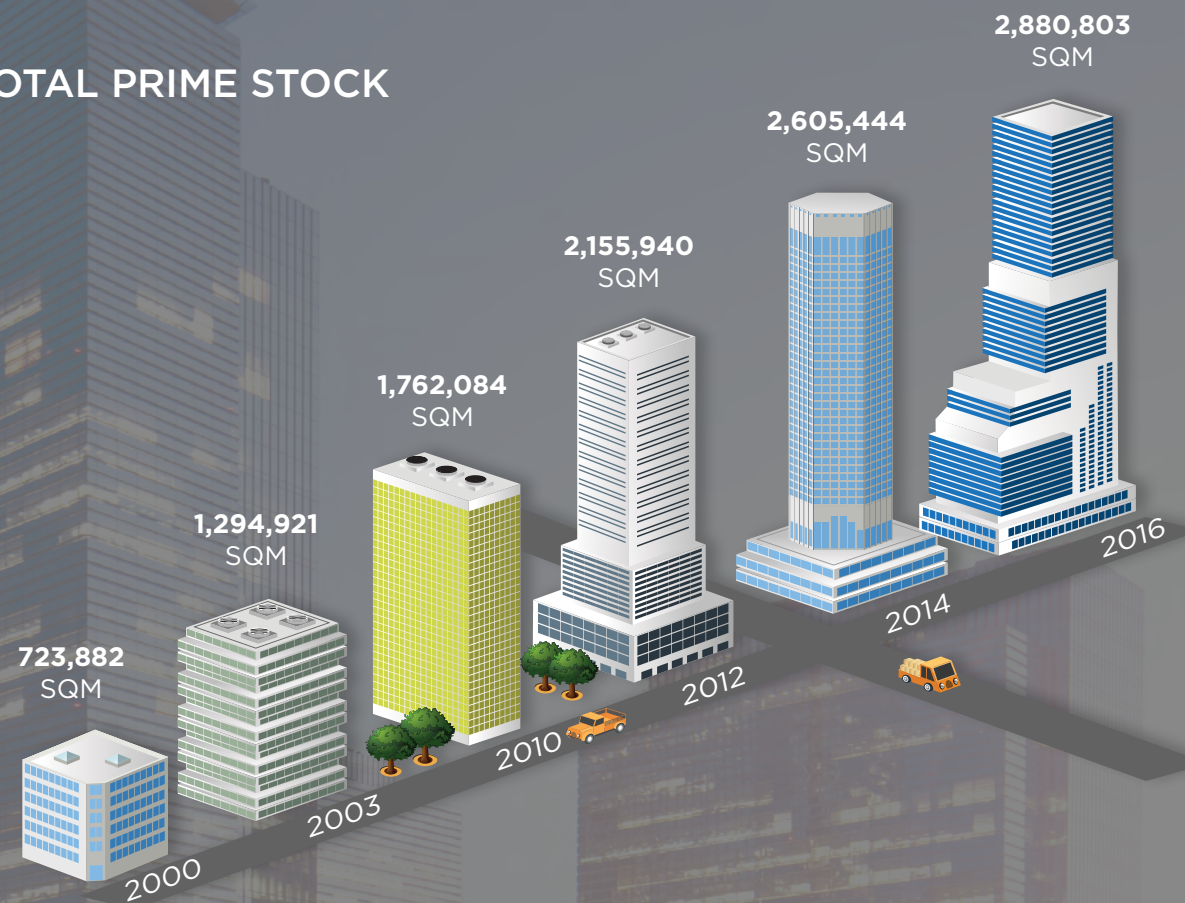
RENTAL RATE



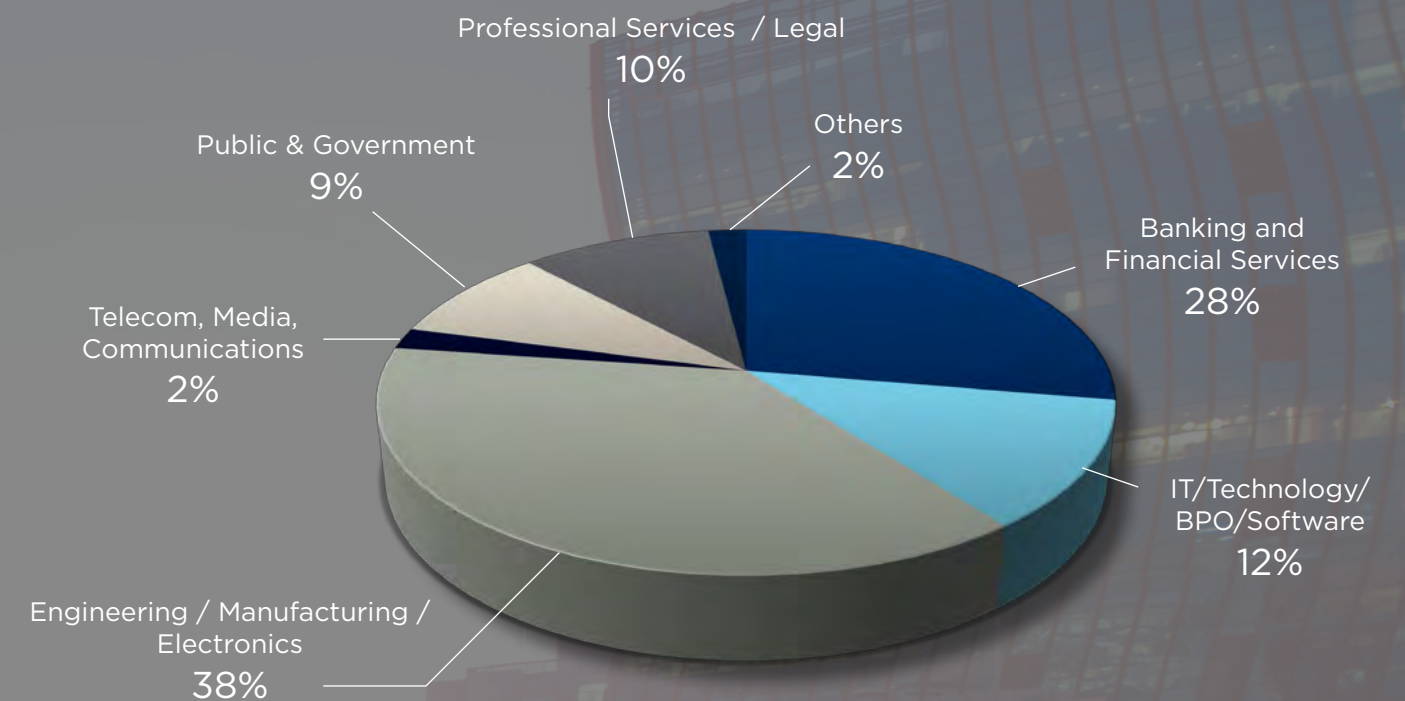
SUPPLY, ABSORPTION & VACANCY RATE



TOTAL PRIME STOCK



OCCUPIER BASE - TENANT ACTIVITY



“임차인 위주의 오피스 시장은 향후 3~4분기 이상 지속될 것으로 전망된다.”

서울 오피스 시장은 여전히 임차인 위주의 시장상황이 지속됨에 따라, 건물주는 임차인 유치를 위해서 년 기준 2달이상 렌트프리나 실질임대가 할인을 계속해서 고려해야 할 것으로 보인다. 실질임대가와 명목임대가의 차이는 10~15%로 유지되고 있다. 한국의 오피스 임대차 시장은 자산가치 유지를 위해 명목 임대가의 변동폭은 크지 않는 반면, 많은 빌딩들이 보통 인플레이션율에 따라 2~3% 폭으로 관리비는 인상하고 있는 추세이다.

Ryan Lee
Senior Director - Head of Global
Occupier Services

Cushman & Wakefield
South Korea



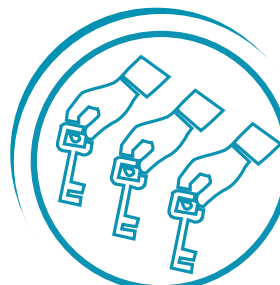
경제 저성장 기조하에, 오피스 임대시장 활동도 침체

2015년 하반기부터 오피스 확장에 대한 임대시장 수요의 감소세는 2016년 초에도 유지되고 있다. 앞으로, 수요측면에서 경기가 회복되기까지는, 프라임 및 A등급 오피스에 대한 수요회복이 단시간내에 이루어지지 않을 것으로 보인다. 신규 임차인 확장수요가 줄면서, 작년대비 올해의 연간 오피스 총 흡수량은 감소할 것으로 전망된다. 2016년 하반기에도 확장에 의한 신규 임대차 수요보다는 매입매각이나, 합병, 구조조정등의 전략적인 이슈로 인한 임차인의 이동이 예측된다. 하지만, 국내에 핀테크 기술등 스타트업 열풍이 불면서 소규모 오피스에 대한 수요가 증가하고 있다. 동시에 1인 기업창업이 활발해 지면서, 사무실 공유 서비스 (Serviced Office) 기업의 확장도 가속화되고 있다. 최근 사무공간 공유경제 모델인 '위워크'가 맛집, 쇼핑, 영화 등 각종 기반시설이 잘 갖추어져 있고 통근이 용이한 교통 요충지인 강남지역에 첫 임대계약을 체결하며 한국에 진출하였다.



임차인의 주요시장 이탈 및 분산화

강남 오피스 지역은 전통적으로 IT 중심지역이다. 오라클, 애플, 구글, 페이스북 등 주요 IT 기업들이 강남지역에 자리잡고 있다. 하지만, 타권역에 이전 가능한 신규 공급오피스가 늘면서 강남을 선호했던 IT 기업의 이동이 시작되었다. 마이크로소프트는 과거 GBD지역에서 CBD지역으로 IBM은 GBD지역에서 YBD 여의도 지역으로 이전하였다. 대기업들도 사옥을 상암, 분당, 인천 송도 등으로 이전하며 주요 권역을 이탈하였다. 특히, 판교는 전략적으로 강남과 가까워 많은 IT 기업이 판교 테크노밸리로 이전하고 있다. 최근 강남 대신 상암DMC, 판교, 분당 등의 지역으로 신규 오피스 지역이 확장되고 있다. 다음카카오, NHN, 넥슨, 안랩, SK플래닛 등의 사옥이 판교에 위치해 있다. 특히 많은 IT 기업 중 주요 게임 업체들이 강남을 떠나 판교 테크노밸리로 이전하였다. 주요 게임 업체들이 이전하면서 테크노밸리는 게임 산업의 첫 세대였던 테헤란로부터 바톤을 이어받아 게임 산업의 2세대 교두보가 될 것으로 기대된다. 또한, 2019년 완공을 목표로 제2판교테크노밸리 부지가 개발계획임에 따라 신규오피스 지역의 확장은 계속 될 것으로 전망된다.



신규 오피스 공급물량의 영향지속

2010년부터 시작되었던 신규 공급물량의 영향이 현재까지 지속되고 있다. 향후, 예정된 신규 공급 물량의 대부분 면적이 사옥으로 사용될 계획임에 따라 총 공급규모는 감소하겠지만, 신규 사옥으로 이동하는 대규모 임차인의 이동은 임시 사옥으로 사용하고 있는 현재 빌딩의 공실을 가져올 것이다. 하강경기 기조에서 확장에 의한 임대차 신규 수요보다는 주요 금융권 및 대기업의 신규사옥 완공에 따른 사옥이동으로 인한 임차인 움직임이 예정되어있다. 글로벌 경제가 회복세로 돌아서기까지 신규 오피스 공급물량의 영향은 지속될 것으로 전망된다. 임차인 입장에서는 지금의 임차인 위주 시장에 따른 임차인 혜택을 누릴수 있는 시기를 잘 활용해야 할 것으로 보인다.



구조조정 여파에 따른 오피스 매매물건 증가

대기업을 중심으로 계속되는 구조조정의 여파에 따른 임차인 이동의 움직임은 2016년에도 계속되고 있다. 또한, 저성장 기조하에서 기업들은 보유 부동산을 대거 매물로 내놓고 있다. 이러한 영향은 오피스 매매시장 뿐만 아니라 기업의 오피스 임대차 수요 패턴을 바꾸고있다. 특히, 삼성그룹은 그룹 재편과 계열사의 이동을 본격화 하면서, 올해 빅셀러가 될 것으로 전망된다. 또한 삼성그룹 계열사의 대규모 이동은 하반기까지 전통적인 3대시장에도 큰 영향을 끼칠 것으로 보인다. 더불어, 최근 자금 조달 비용이 낮은 해외 국부펀드나 해외 사모펀드 자금이 국내 코어 투자 시장을 지난 몇년간 주시하고 있으며, 글로벌 국가대비 코어 오피스의 안정적인 수익률로 인해 글로벌 투자자들의 한국오피스에 대한 관심은 지속 될 것으로 보인다.

SEOUL

Market Snapshot

글로벌 경기의 불확실성에도 불구하고, 현재 매각을 진행중인 IFC 등 서울 코어오피스에 대한 해외 투자자들의 관심은 지속되고 있다.

Significant Lease Transactions

PROPERTY	SQM	TENANT	SUBMARKET	TRANSACTION DATE
그랑서울	2,608	SK 머티리얼즈	CBD	1Q2016
FKI 타워	4,948	LG 케미칼	YBD	1Q2016
센터원	2,430	미쓰비시중공업	CBD	4Q2015
센터원	2,792	재규어&랜드로버 한국	CBD	4Q2015
3 IFC	2,373	쿡메디컬	YBD	4Q2015
FKI 타워	10,548	범한판토스	YBD	3Q2015
FKI 타워	2,759	SAS	YBD	3Q2015
서울스퀘어	4,132	하나은행	CBD	3Q2015
아셈타워	4,628	퓨어스토리지 한국	GBD	3Q2015
강남파이낸스센터	5,286	더블유게임즈	GBD	3Q2015
아셈타워	7,460	암웨이	GBD	2Q2015
디타워	4,354	소시에테제네랄	CBD	2Q2015
디타워	43,566	대림산업	CBD	1Q2015
서울스퀘어	3,306	차병원	CBD	1Q2015

Major Sale Transactions

PROPERTY	SQM	SELLER	BUYER	PRICE (KRW, Billion)	SUB MARKET	UNIT PRICE (KRW/SQM)	TRANSACTION DATE
종로타워	60,652	삼성생명	알파자산운용	370	CBD	6,100,376	1Q2016
페럼타워	55,695	동국제강	삼성생명	420	CBD	7,541,072	2Q2015
타워 8	51,752	GL Metro City	도이치 자산운용	330	CBD	6,376,565	2Q2015
하나대투증권빌딩	69,079	코람코자산신탁	하나자산운용	400	YBD	5,790,472	4Q2015
파인에비뉴 A	65,775	미래에셋 자산운용	SOFAZ	477.5	CBD	7,259,658	1Q2014
스테이트타워 남산	66,799	신한 BNP파리바	AIDA	503	CBD	7,530,053	4Q2014
올리브빌딩	59,396	마이더스 자산운용	도이치 자산운용	341.3	CBD	5,746,178	4Q2014
정동빌딩	39,144	SRA 자산운용	이지스 자산운용	278	CBD	7,101,982	4Q2014
오토웨이 타워	47,715	SK 네트워크	이지스 자산운용	309	GBD	6,475,951	4Q2014

SEOUL

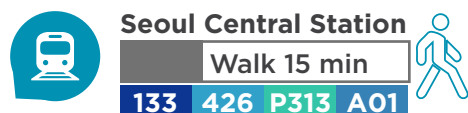
Market Snapshot

Jongno Tower - a prime landmark in Seoul

- Built in 1999 and slated for renovation works which is expected to be completed by Q4 2016
- At the heart of the business and recreation centers
- Approximately 60,650 sq.m of premium quality space in 33 floors
- Excellent accessibility from Subway Station (located on the Jonggak Station, connected by Seoul Subway Line1)
- Unique design - one of the most distinctive structures in Seoul, a triangular glass and steel tower topped with an oval floating above seven stories of emptiness
- Owned by Alpha Investment Partners
- Bought from Samsung Life Insurance for KRW370 billion (USD 315 million), the highest price paid among buildings sold recently
- F&B Lifestyle Retail in the lower floors (B1 - 1F) and underground pedestrian network.

Jongno Tower offers excellent connectivity by public transport.

Connected to an underground pedestrian network for quick access to the subway and shopping arcade, including "Bandi and Luni's," one of Seoul's largest bookstores.



For more information, please contact:

OCCUPIER & INVESTOR SERVICES



Richard Hwang
Managing Director - South Korea
T +(82) 318 8322
richard.hwang@ap.cushwake.com



Ryan Lee
Senior Director, Global Occupier Services
- South Korea
T +(82) (2) 3708 8811
ryan.lee@ap.cushwake.com



Judy Jang
Senior Manager, Research
- South Korea
T +(82) 2 3708 8817
judy.jang@ap.cushwake.com

RESEARCH AND INVESTMENT STRATEGY



Sigrid Zialcita
Managing Director, Research and Investment
Strategy - Asia Pacific
T+ (65) 6232 0875
sigrid.zialcita@cushwake.com

GLOBAL OCCUPIER SERVICES



Jason Whitcombe
Managing Director, Global Occupier Services
Asia Pacific
T +(65) 6232 0896
Jason.Whitcombe@ap.cushwake.com



NOTES:

Prime properties are classified as well located, professionally managed office buildings with a minimum leasable area of 50,000 sqm., large contiguous floor plates and built to higher construction standards and provide superior building services; they are well leased to high quality tenants and suitable for institutional grade portfolios. They usually command a premium over Grade A properties and are widely recognized as “Trophy assets”.

Disclaimer:

Cushman & Wakefield (C&W) is known the world-over as an industry knowledge leader. Through the delivery of timely, accurate, high-quality research reports on the leading trends, markets around the world and business issues of the day, we aim to assist our clients in making property decisions that meet their objectives and enhance their competitive position.

In addition to producing regular reports such as global rankings and local quarterly updates available on a regular basis, C&W also provides customized studies to meet specific information needs of owners, occupiers and investors. C&W is the world’s largest privately-held commercial real estate services firm. Founded in 1917, it has 230 offices in 60 countries and more than 13,000 employees.

The firm represents a diverse customer base ranging from small businesses to Fortune 500 companies. It offers a complete range of services within five primary disciplines: Transaction Services, including tenant and landlord representation in office, industrial and retail real estate; Capital Markets, including property sales, investment management, investment banking, debt and equity financing; Client Solutions, including integrated real estate strategies for large corporations and property owners; Consulting Services, including business and real estate consulting; and Valuation & Advisory, including appraisals, highest and best use analysis, dispute resolution and litigation support, along with specialized expertise in various industry sectors. A recognized leader in global real estate research, the firm publishes a broad array of proprietary reports available on its online Knowledge Center at: www.cushmanwakefield.com.

This report has been prepared solely for information purposes. It does not purport to be a complete description of the markets or developments contained in this material. The information on which this report is based has been obtained from sources we believe to be reliable, but we have not independently verified such information and we do not guarantee that the information is accurate or complete. Published by Corporate Communications.

©2016 Cushman & Wakefield, Inc. All rights reserved.
Cushman & Wakefield, South Korea
6F Seoul Finance Center
136, Sejong-daero, Jung-gu
Seoul, 04520, Korea
www.cushmanwakefield.com

