

# Seoul Market Overview

C&W Korea Capital Markets Group





---

# CONTENTS

---

**01** 한국의 부동산 투자환경 3

**02** 오피스 시장 10

**03** 물류센터 시장 16



---

# CONTENTS

---

## 01

### 한국의 부동산 투자환경

---

3

- 국내 자본시장 동향
- 국내 부동산 거래량 추이
- 간접투자시장 비중 및 규모
- 투자유형별 수익률 추이



# 1.1 한국의 부동산 투자환경

## 국내시장 동향

### 2021년 시장의 주요 흐름

#### 주요국가 GDP 성장률

(단위: %)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년(E)	2022년(E)
한국	2.9	2.2	-0.9	4.0	3.0
미국	3.0	2.2	-3.5	2.0	3.8
OECD 평균	2.3	1.7	-4.6	5.6	4.5

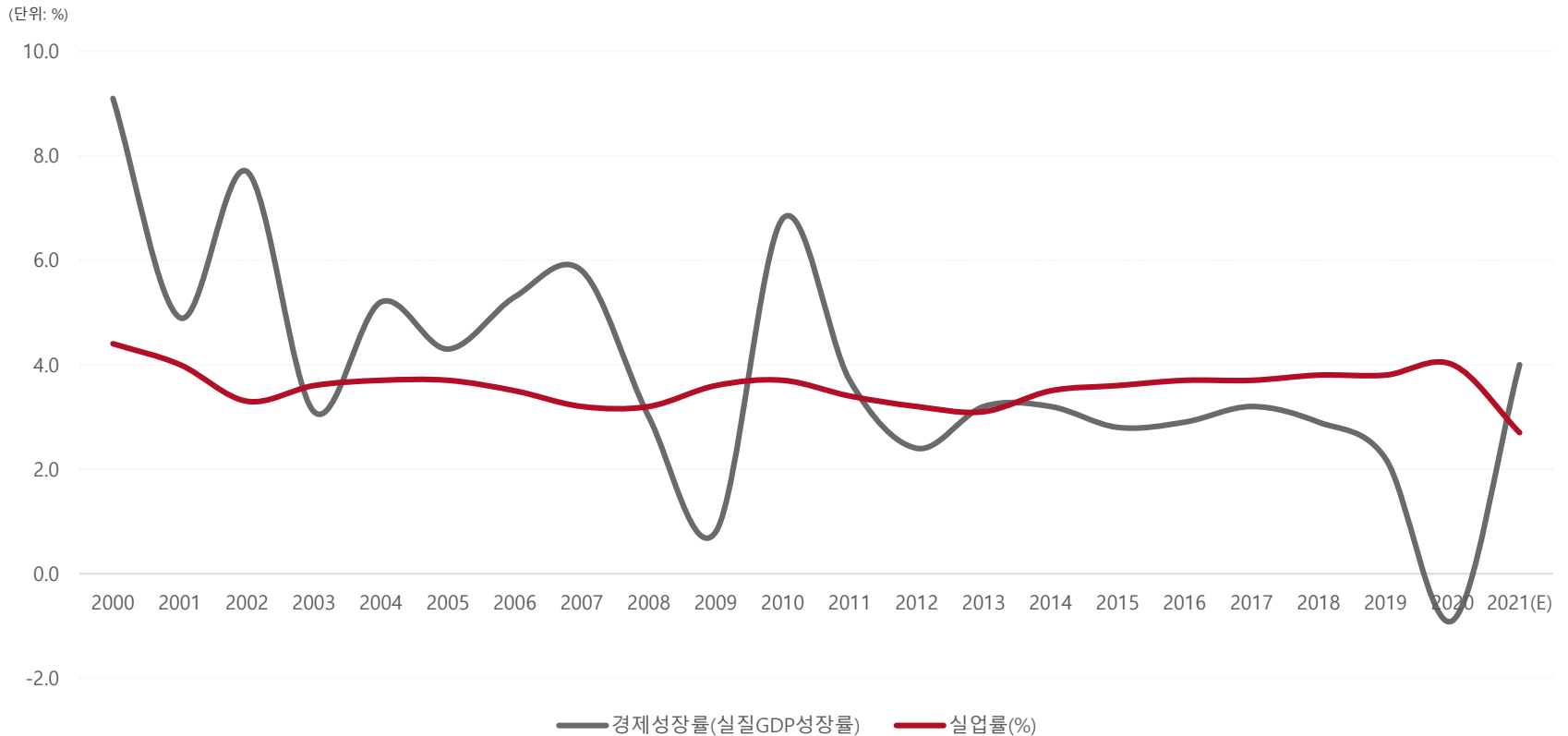
Source: 한국은행, World bank, Goldman Sachs, OECD statistics (2021년은 3분기 기준)

- 장기 저금리 기조 유지와 시장의 풍부한 유동성에 힘입어 Cap rate 지속적 하향 안정화 추세  
 → 인플레이션 우려와 Post-COVID 도래에 입각, 금리인상 가능성 높아짐
- 견조한 경제성장 및 IT 스타트업, 공유오피스 자본시장 등의 성장으로 오피스 시장 공실률 감소 추세  
 → '22년 이후 신규 오피스 공급물량 감소 예상
- 물동량 증가와 온라인 비즈니스 활성화에 따른 물류센터 수요 지속적 증가
- 정보화 산업의 급속한 발전과 데이터 사용량 급증으로 현대화 된 데이터센터에 대한 수요증가

# 1.1 한국의 부동산 투자환경

## 국내 거시경제 주요지표

### GDP 경제성장률 및 실업률 추이



Source: 한국은행, 통계청

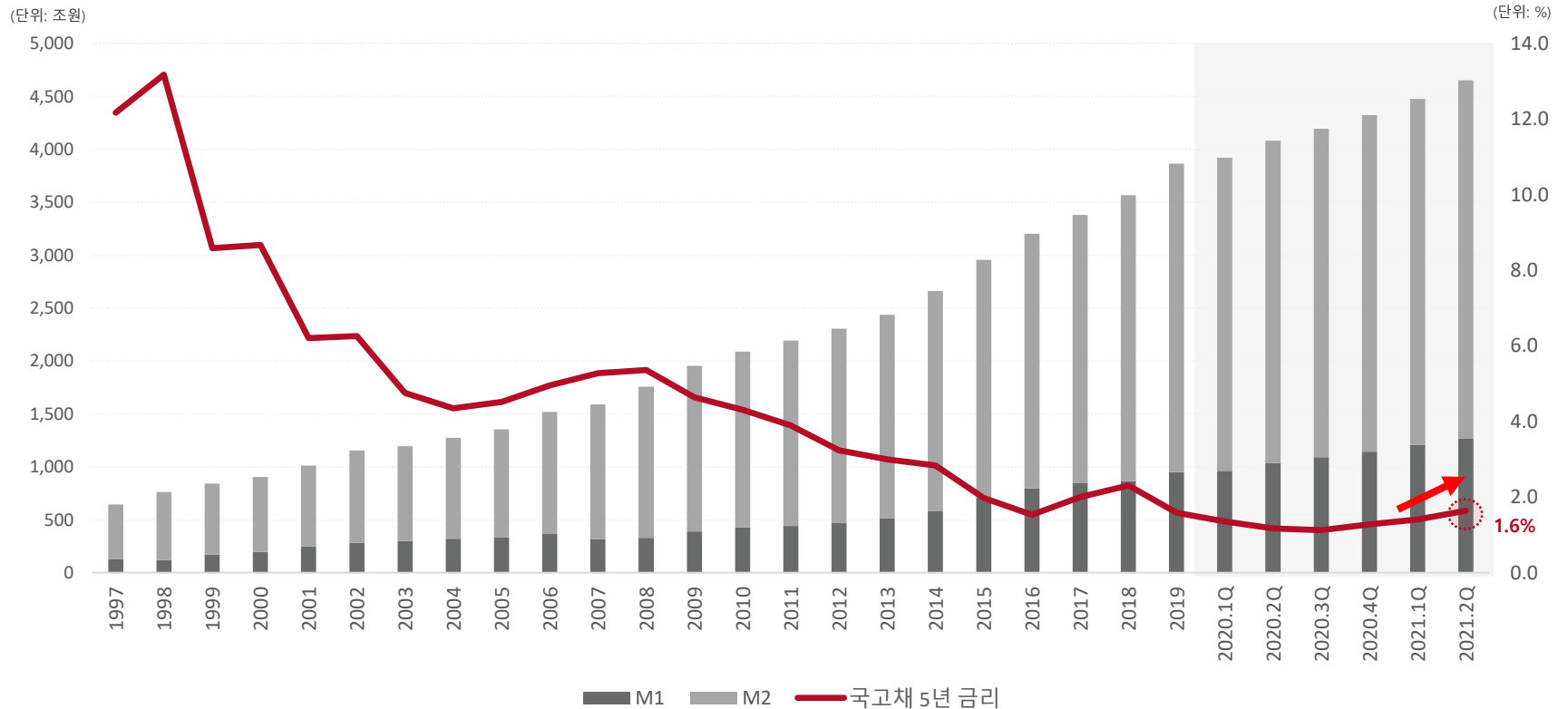
# 1.1 한국의 부동산 투자환경

## 국내 자본시장 동향

### 유동성(M1/M2)과 시장금리

- ✓ 금융위기 이후 지속적인 유동성 증가 및 금리 하락세가 이어져 오고 있음
- ✓ '19년 부터 초저금리 수준으로 하락하던 시장금리가 '21년 부터는 상승세로 전환됨

#### 연도별 통화량 및 시장금리 추이



Source: 한국은행

# 1.2 한국의 부동산 투자환경

## 국내 부동산 거래량 추이

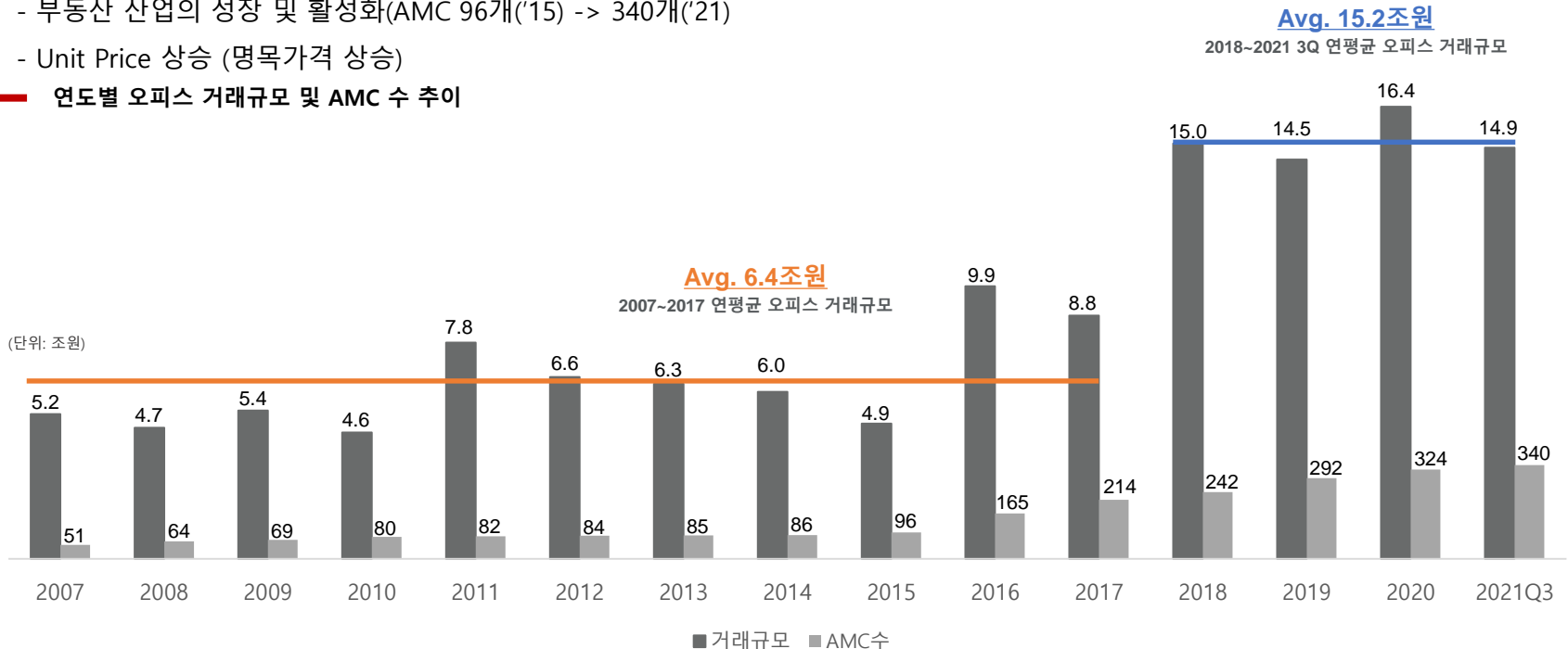


### 오피스 시장 거래규모

✓ 최근의 풍부한 자본시장 유동성을 토대로 서울 오피스 거래시장 규모는 지속적인 증가 추이를 보이고 있으며, '17년 이전 연평균 6~7조원 거래되던 오피스 거래량은, '18년 이후 연평균 15조원 내외 수준으로 오피스 시장 거래규모 증가

- 신규 공급물량 증가
- 유가증권시장(주식/채권)의 부진한 수익률
- 풍부한 유동성 및 저금리 기조에 따른 대체투자시장에 대한 투자 물량 급증
- 부동산 산업의 성장 및 활성화(AMC 96개('15) -> 340개('21))
- Unit Price 상승 (명목가격 상승)

#### 연도별 오피스 거래규모 및 AMC 수 추이



Source: Real Capital Analytics, 금융투자협회, Cushman & Wakefield Research

# 1.2 한국의 부동산 투자환경

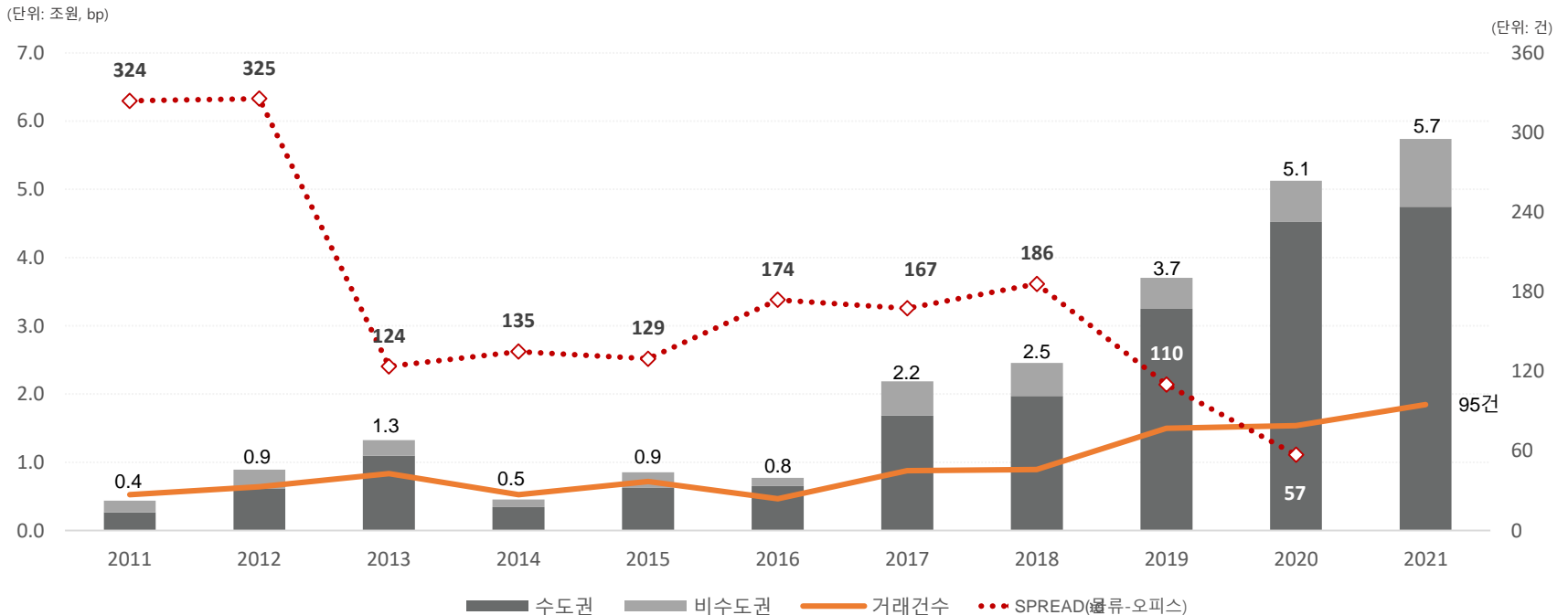
## 국내 부동산 거래량 추이



### 물류센터 거래규모

- ✓ 물류센터는 '17년부터 거래량이 급증, '21년 3분기 현재 6조원에 가까운 거래금액을 기록하고 있으며, 최근 부동산 시장에서 주요한 투자 섹터로 부상하고 있음
- ✓ 또한 국내 택배 물동량은 '20년 기준 '12년 대비 140% 증가하였으며, 코로나19 장기화로 인해 물류 수송은 더욱 증가할 것으로 예상

### 연도별 물류센터 거래금액, 거래건수 및 오피스-물류 스프레드



Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research



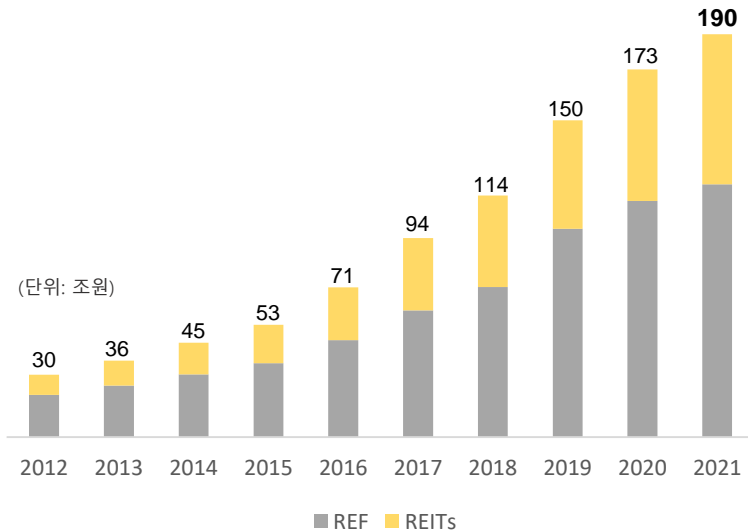
# 1.3 한국의 부동산 투자환경

## 간접투자시장 비중 및 규모

### 간접투자시장 거래규모

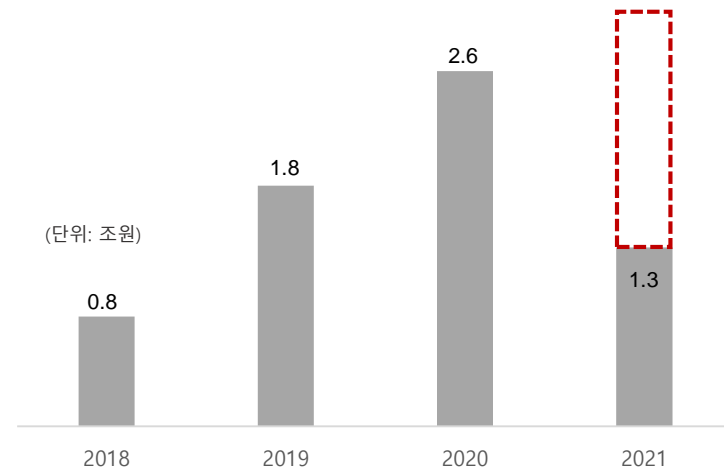
- ✓ 부동산 간접투자상품으로 활용되는 리츠와 부동산펀드는 안정적인 투자수익확보, 투자 포트폴리오의 다양화를 목적으로 제도권 금융시장의 각광받는 대체투자처로 지속적인 성장세를 보임
- ✓ Blind Fund 도입이 일반화되면서 기관투자자들의 사모펀드 투자 활성화
- ✓ Covid 19 환경에 영향받아 다소 주춤했으나 상장공모시장의 지속적인 성장 기대

연도별 리츠 및 부동산펀드 총자산 추이



Source: 리츠정보시스템, 금융투자협회 (2021 3Q 기준)

연도별 상장리츠 규모 추이



Source: 한국리츠협회 월간리츠마켓 레포트 (21.10.15기준)



---

# CONTENTS

---

## 02

### 오피스 시장 동향

---

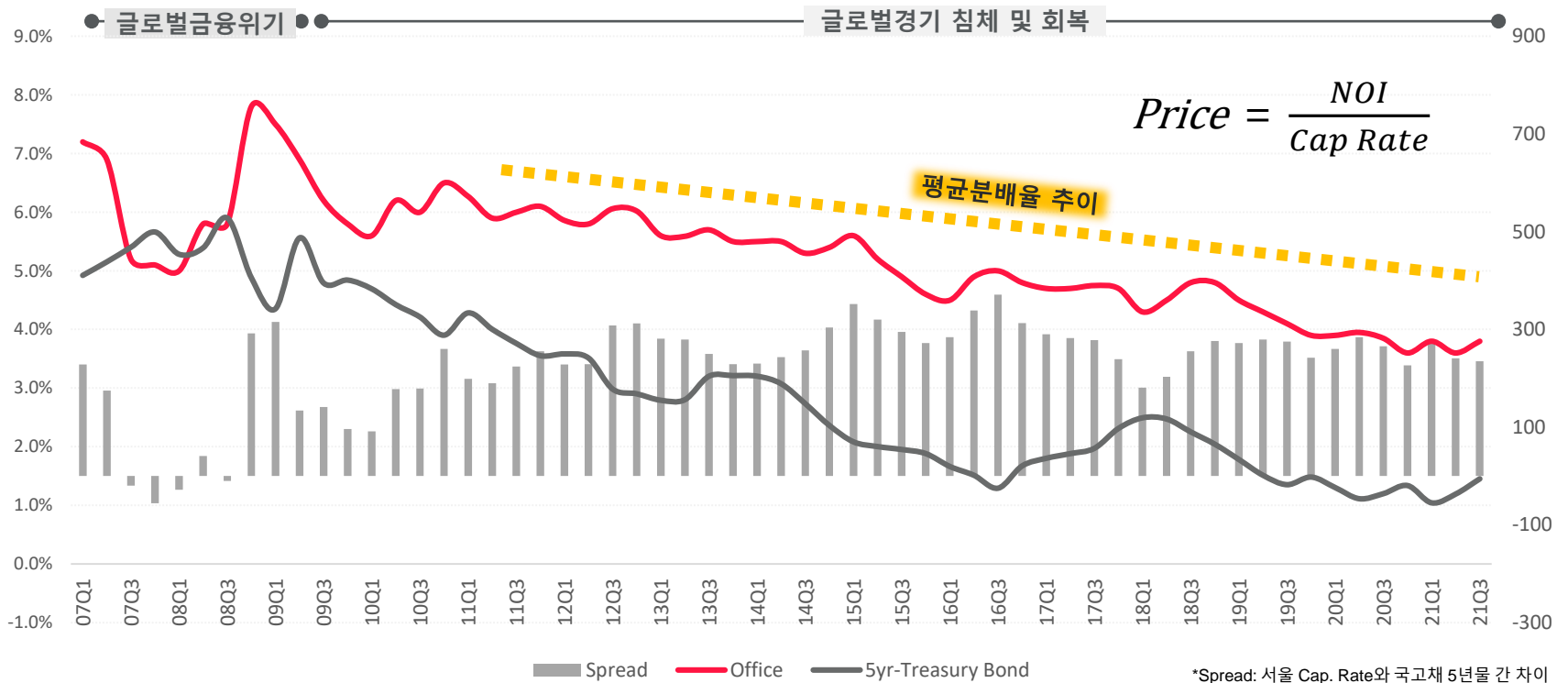
10

- 오피스 투자시장
- 오피스 임대시장
- 오피스 수요 및 공급시장
- 오피스 거래사례
- 국가별 스프레드 비교

# 2.1 오피스 투자시장 오피스 시장 수익률 추이

## 오피스 시장 수익률

— 오피스 Cap. Rate 및 5년 국고채금리 추이

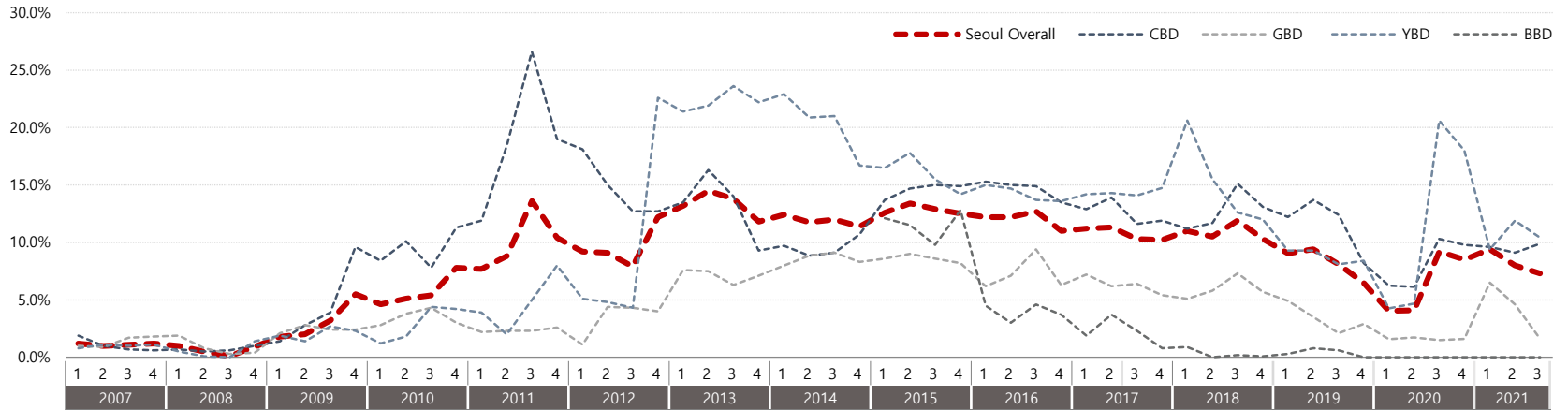


Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

## 오피스 임대 시장

- ✓ 서울 도심 내 신규 빌딩공급이 제한적인 상황에서, 최근 임차수요의 증가로 인해 공실률은 지속적으로 감소하고 있음
- ✓ 특히, IT업종 및 스타트업의 수요가 높은 GBD 공실률은 자연공실률보다 낮은 1.6%를 기록함
- ✓ 향후 3년간 예정된 오피스 공급이 많지 않음에 따라 서울 3대권역의 공실률은 하락세를 유지할 것으로 전망됨

### 주요 권역 공실률 추이



구분	3Q 21	QoQ	분석
서울 전체	7.3%	0.7%p ▼	▪ 신규 빌딩 공급이 제한적인 상황에서, GBD를 중심으로 임대차 수요의 확장이 지속적으로 이루어져 공실률 하락 발생
GBD	1.6%	3.0%p ▼	▪ 올해 초 준공된 센터필드는 엔픽셀, 패스트캠퍼스 등이 임대차계약을 체결하면서 빠르게 공실 해소 ▪ 2020년 리모델링을 마친 피나클 역삼에 라인게임즈가 14개 층에 입주하면서 공실 모두 해소
CBD	9.9%	0.8%p ▼	▪ 광화문 디타워에 스파크플러스, 대신파이낸스타워에 SK티맵모빌리티가 임대차계약을 체결하며 일부 공실 해소
YBD	10.4%	1.5%p ▲	▪ 장기 공실을 보유했던 IFC, FK타워의 공실이 해소되고 Parc1의 임대가 이어지면서 공실률이 지속적으로 하락하는 추세
BBD	0.0%	0.0%p -	▪ 지속적인 임차 수요로 0% 공실률을 유지, 판교지역에 입주한 IT 기업들의 증평 수요 높음

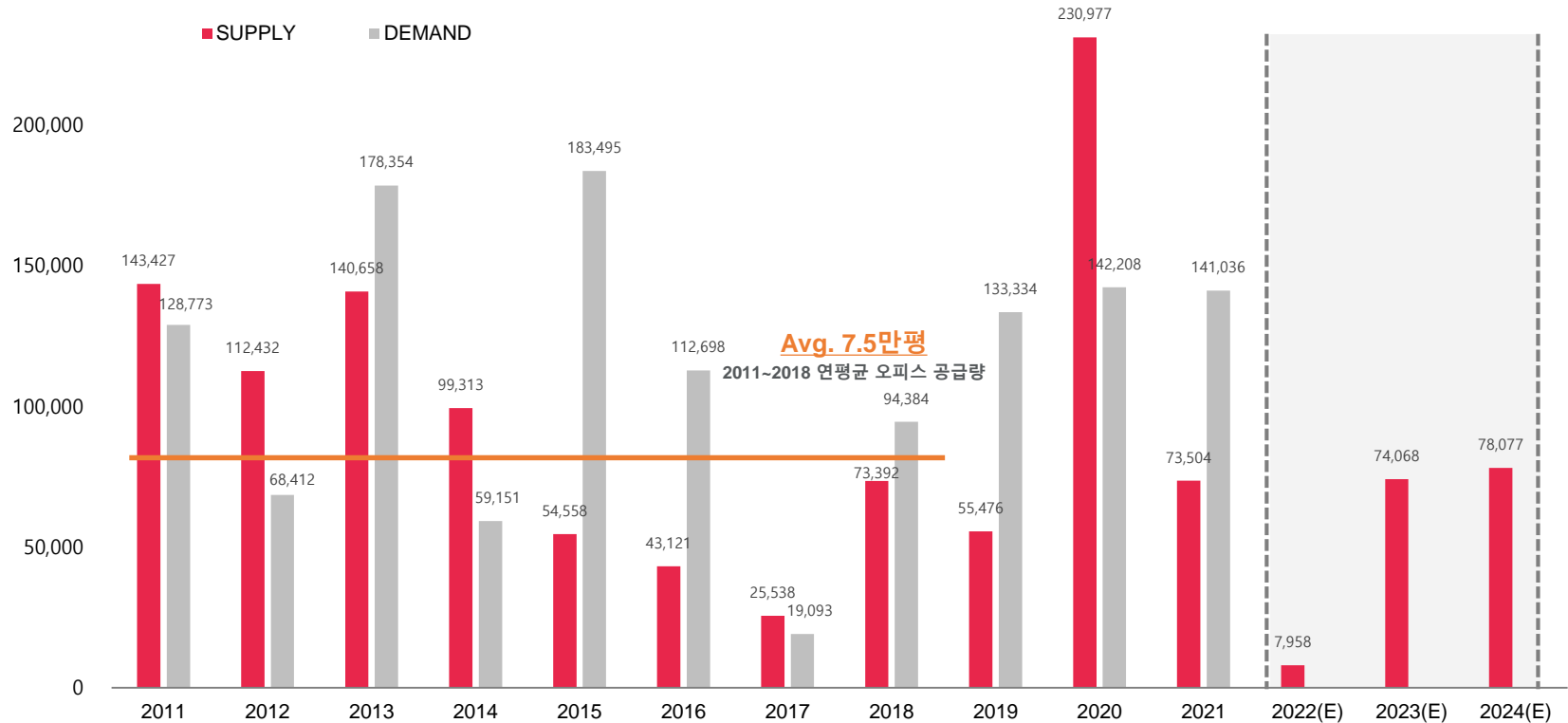
Source: Cushman & Wakefield Research

# 2.3 오피스 수요 및 공급 Office Supply & Demand

## 오피스 수요/공급

### 연도별 오피스 수요 및 공급 추이

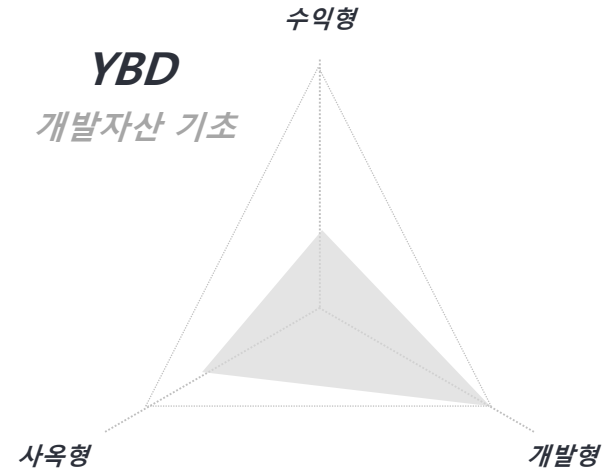
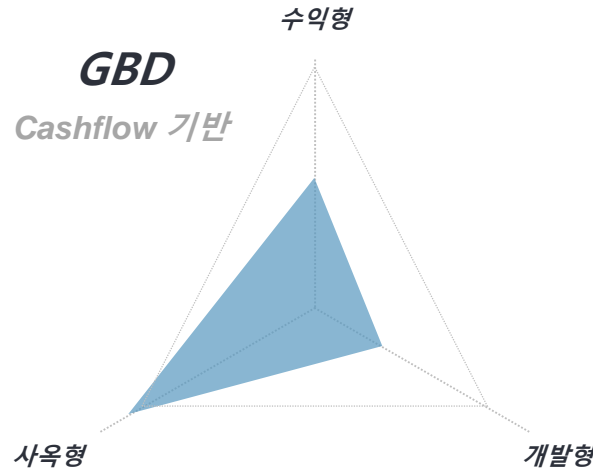
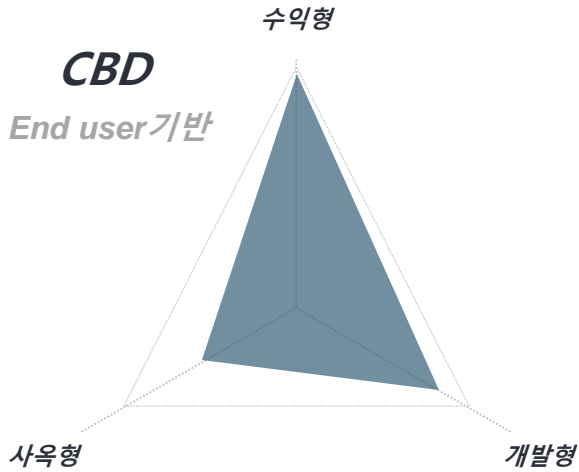
(단위 : 평)  
250,000



Source: Cushman & Wakefield Research

# 2.4 오피스 거래사례 권역별 거래사례 트렌드

## 주요권역 트렌드



구분	자산명	평당가	Cap. Rate
개발	KB명동본점	3,466만원	-
	남산스퀘어	2,196만원	4.0%
수익	신한L타워	3,041만원	3.8%
	삼일빌딩	3,700만원	3.3%
	SK서린빌딩	3,900만원	3.9%
	파인애비뉴B동	3,133만원	3.5%
	스테이트타워남산	2,913만원	4.6%
사육	더존을지빌딩	2,789만원	4.1%

구분	자산명	평당가	Cap. Rate
개발	르네상스재건축	2,717만원	-
수익	삼성생명 서초사육	3,050만원	4.80%
	더피나클 강남	3,350만원	3.8%
	더피나클 역삼	3,997만원	3.7%
사육	현대해상 강남	3,406만원	3.2%
	N타워	2,926만원	4.5%
	삼성생명 삼성동	2,512만원	-
	동궁리치웰	3,800만원	-

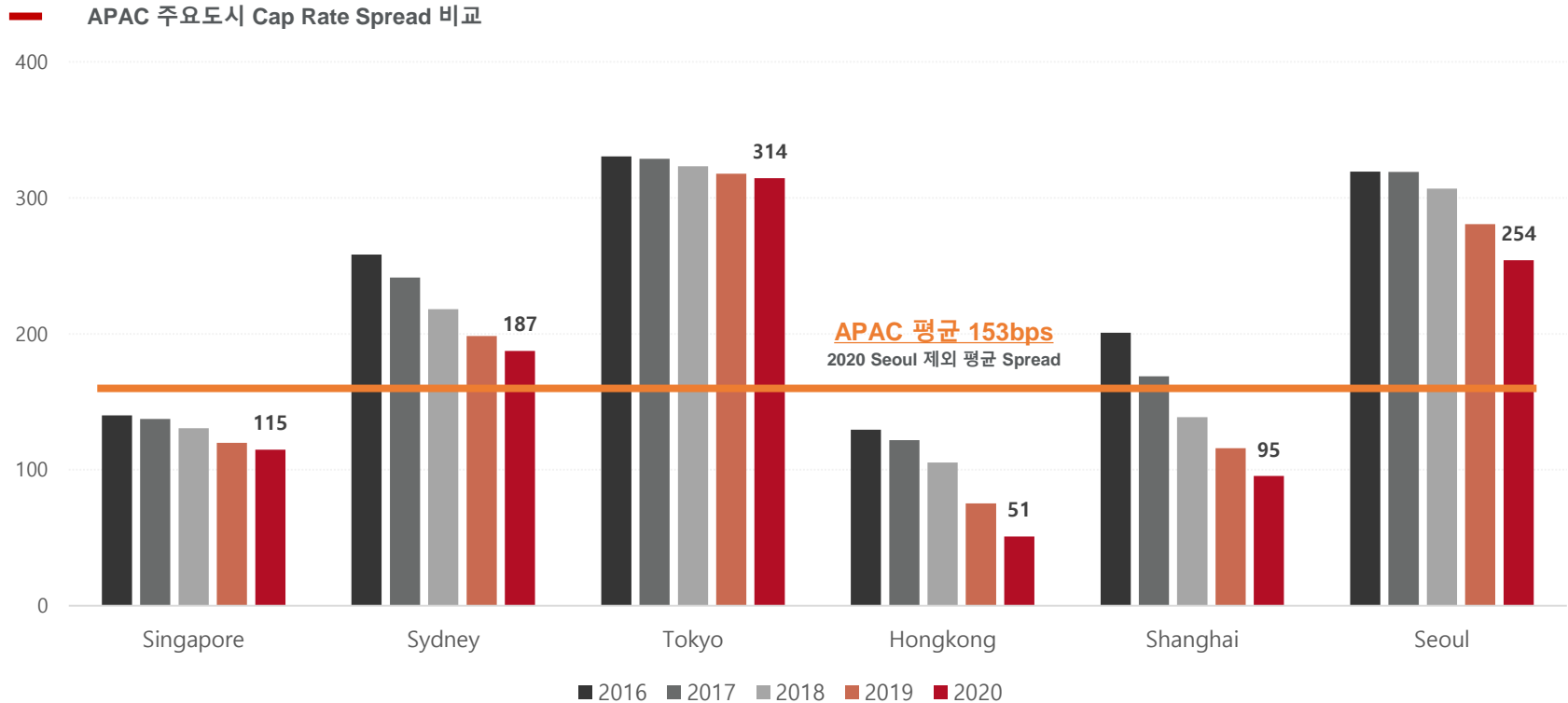
구분	자산명	평당가	Cap. Rate
개발	NH투자증권	1,852만원	3.2%
	메리츠화재	2,199만원	-
	NH농협캐피탈	1,870만원	4.6%
	여의도파이낸스	1,813만원	3.9%
	유수홀딩스	2,200만원	-
수익	오투빌딩	2,470만원	3.0%
사육	BNK금융타워	2,300만원	-
	SK증권빌딩	2,060만원	-



## 2.5 국가별 스프레드 비교 국가별 Cap rate spread 비교

### APAC 주요도시 Cap. Rate과 10년 국고채 금리와의 SPREAD 비교

- ✓ APAC 주요 도시의 cap rate와 10년 국고채 금리와의 spread는 평균 153bps를 나타내고 있으며 이를 상회하는 서울, 시드니, 도쿄가 투자자들에게 관심을 지속적으로 받고 있는 이유임
- ✓ 서울의 경우, 다른 도시와 비교하여 그 하락폭이 낮아 도쿄와 함께 투자 매력도가 높은 도시임





---

# CONTENTS

---

## 03

### 물류시장

---

16

- 물류시장 트렌드
- 물류시장 수요/공급
- 물류시장 매매동향 파악
- 물류시장 권역 현황

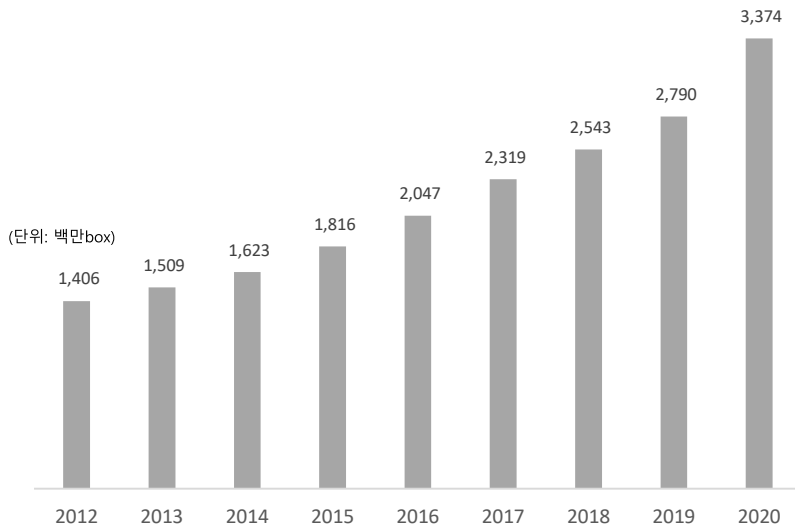
# 3.1 물류시장 트렌드

## 물류시장 수요: 코로나19

### 급등한 물동량과 이에 따른 인프라 부족 현상

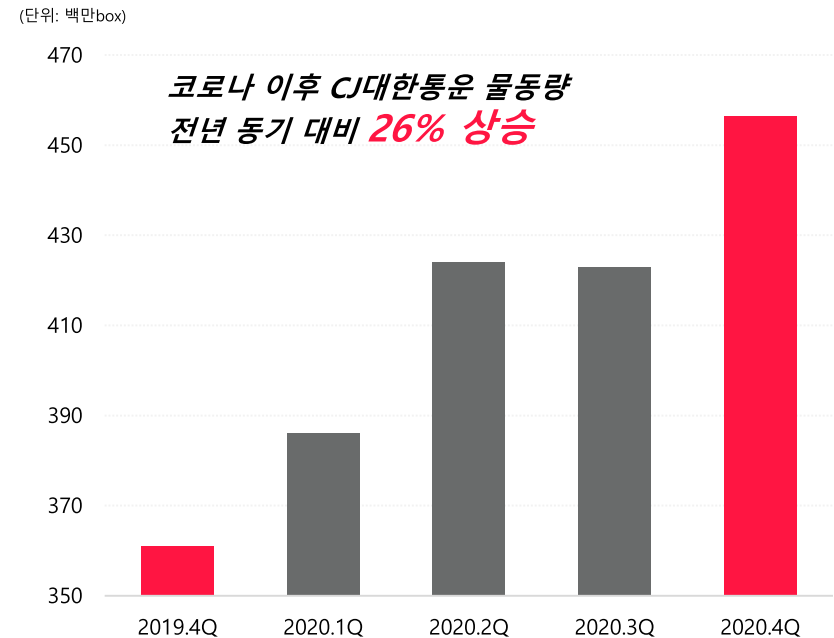
- ✓ 택배 물동량은 매년 증가하고 있으며, 특히 코로나19가 시작된 '20년 택배물동량은 전년 대비 21% 급등
- ✓ 기존 온라인 유통업의 상승 기조와 더불어 최근 COVID 19의 여파로 급격하게 물동량이 증가해 국내 시장점유율 1위('19년기준) 택배 기업인 CJ대한통운 경우, '19년 4분기 3.6억 box였던 분기 물동량은 '20년 4분기 4.6억 box로 1년 만에 약 26% 상승함
- ✓ COVID 19로 인한 물류 수요 증가로 인하여 물류 인프라 부족 현상이 심화 되었으며, 이를 해소하기 위해 물류 핵심지역 선점에 집중하고 있음

연도별 국내 택배 물동량 추이



Source: 국가물류통합정보센터

COVID 19 이후 급증한 물동량



Source: CJ대한통운 내부자료

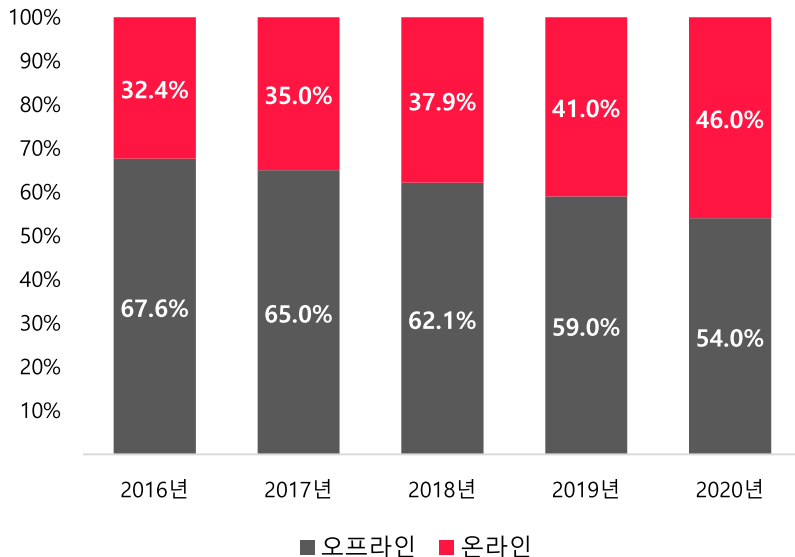
# 3.1 물류시장 트렌드

## 시장 분석: 물류시장

### 온라인 매출 증가에 따른 주요 물류 업체 매출액 증가

- ✓ 주요 유통업체 매출에서 오프라인 매출이 차지하는 비중이 '16년 32% 수준에서 '20년 46%로 급격히 증가
- ✓ 국내 주요 물류업체의 매출액은 온라인 소비 시장의 성장 주도 하에 지난 5년간 ('16-'20) 연평균 약 6.4%의 성장하였으며, 향후 지속적인 성장세가 예상됨

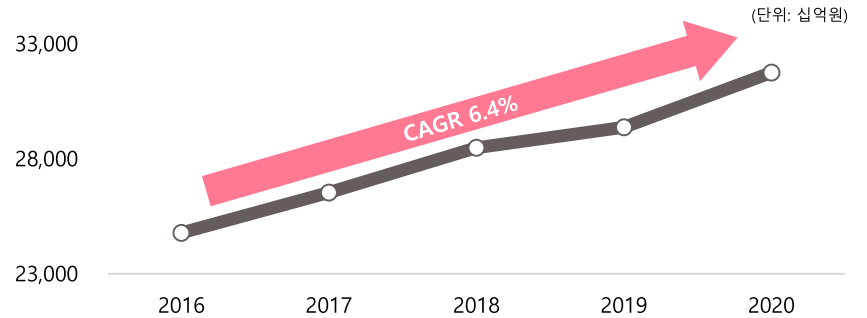
온/오프라인 매출액 비중 추이



유형	업체명
오프라인 유통업체 13개사	백화점 3개사: 롯데백화점, 현대백화점, 신세계백화점
	대형마트 3개사: 이마트, 홈플러스, 롯데마트
	편의점 3개사: CU, GS25, 세븐일레븐&바이더웨이
	기업형슈퍼마켓 4개사 (SSM): 이마트에브리데이, 롯데슈퍼, 홈플러스익스프레스
온라인 유통업체 13개사	온라인판매중개 4개사: 이베이코리아(G마켓, 옥션), 11번가, 인터파크, 쿠팡
	온라인판매 9개사: 이마트, 신세계, AK올, 홈플러스, 갤러리아몰, 홈플러스, 갤러리아몰, 롯데닷컴, 롯데마트몰, 위메프, 티몬

Source: 산업통상자원부

주요 물류업체(상위12개사) 매출액 상승 추이



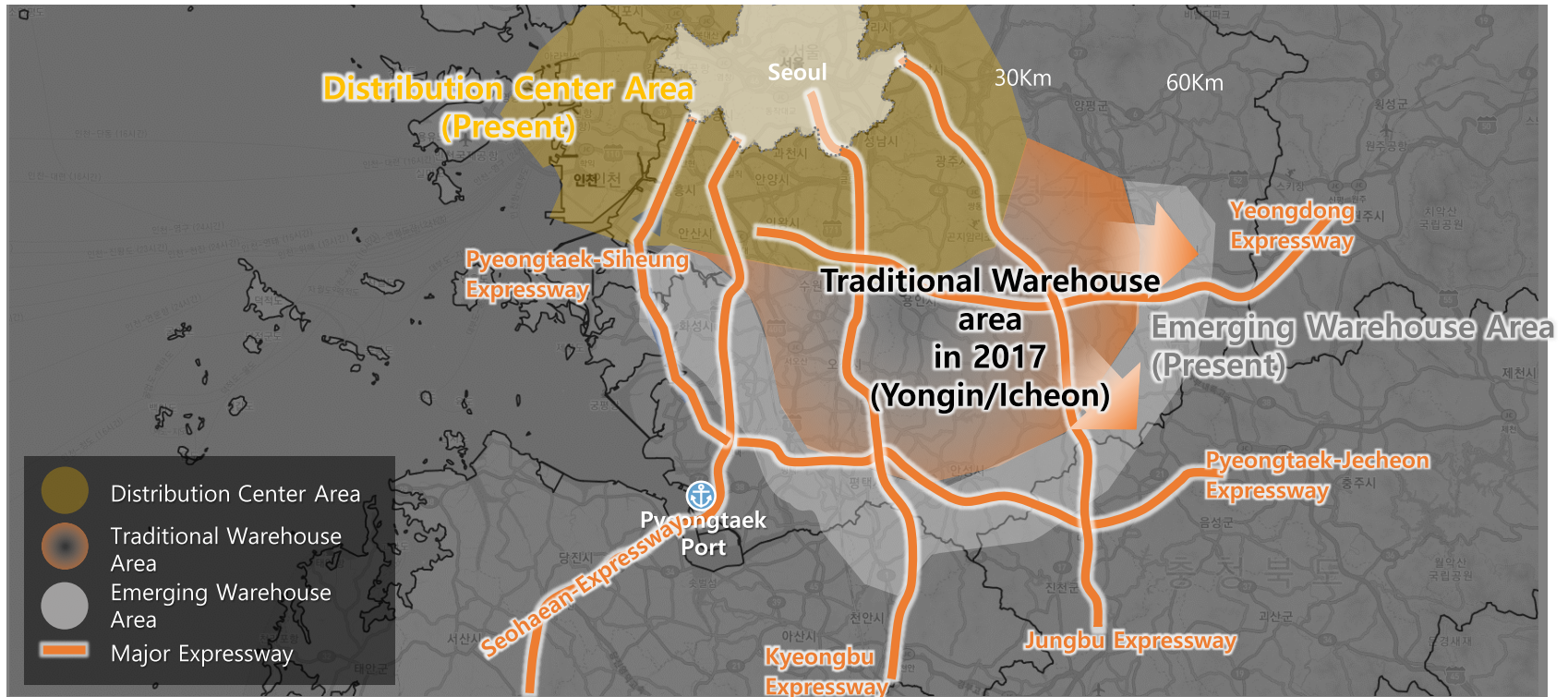
구분	2016	2017	2018	2019	2020
현대글로벌비스	12,250	12,986	13,452	14,474	12,909
CJ대한통운	4,846	5,188	6,228	6,596	6,936
한진	1,583	1,611	1,716	1,811	1,928
판토스	1,411	1,997	2,179	2,480	2,728
삼성전자로지텍	883	974	967	1,055	1,492
롯데글로벌로지스(*) (구. 현대로지스틱스)	985	1,080	1,130	2,054	2,337
세방	557	570	563	570	577
동원로엑스 (구. 동부익스프레스)	553	508	555	593	938
DHL코리아	423	432	440	448	589
동방	468	413	474	577	555
대우로지스틱스	448	437	451	447	419
한솔CSN	375	340	335	326	342
<b>합계</b>	<b>24,782</b>	<b>26,536</b>	<b>28,490</b>	<b>29,377</b>	<b>31,750</b>

Source: 물류신문, DART

## 3.2 물류시장 수요/공급 물류센터의 지역적 확장

### 투자시장

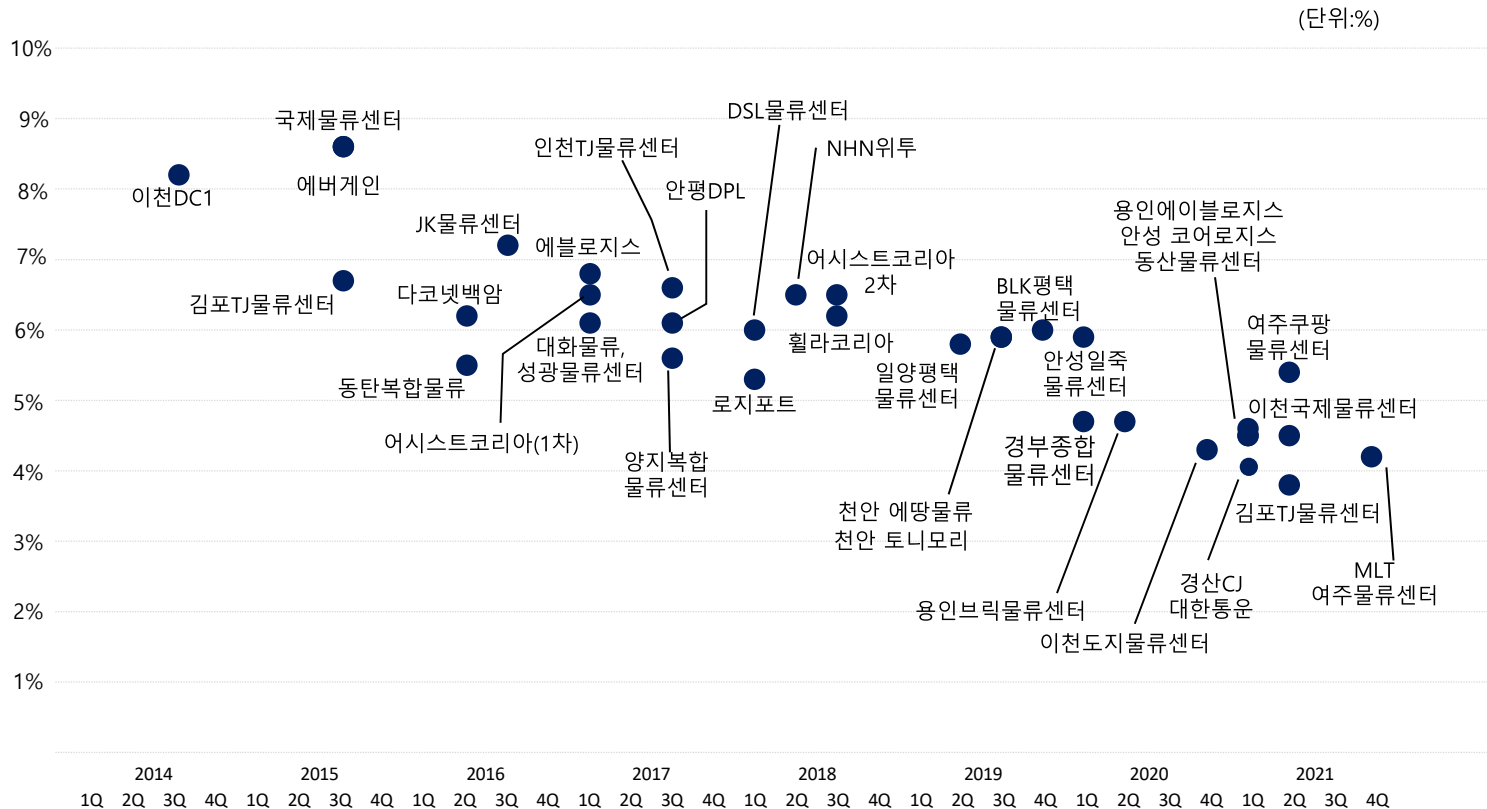
- ✓ 최근 물류센터의 수요 증가로 인해 기존 물류센터가 밀집해 있는 지역은 이미 포화상태임
- ✓ 용인/인천은 전통적인 물류창고가 집중 위치해 있는 지역으로써 수요증가 및 공급가능면적 부족으로 인해 서평택/북천안까지 물류센터 위치가 확대되고 있음



# 3.3 물류센터 매매동향 매매동향 파악

## 지속적으로 하양하는 물류 Cap Rate

- ✓ 최근 5년간 국내에서 거래된 물류센터의 투자수익률은 꾸준히 우하향 추세에 있으며, 2020년 거래된 물류센터의 경우 우량 임차인의 장기 임대차계약, COVID-19로 인한 물류 부동산 수요 증가 및 유동성 증가 등의 긍정적인 요소들로 4.2% 내외 수준으로 하락하였음
- ✓ 핵심 물류 권역, 우량 임차인을 확보한 자산의 경우(김포 고촌 물류단지, GS리테일 도화동 물류센터, 그레이박스) 최근 입찰에서 3.7~3.8% Cap. Rate를 기록





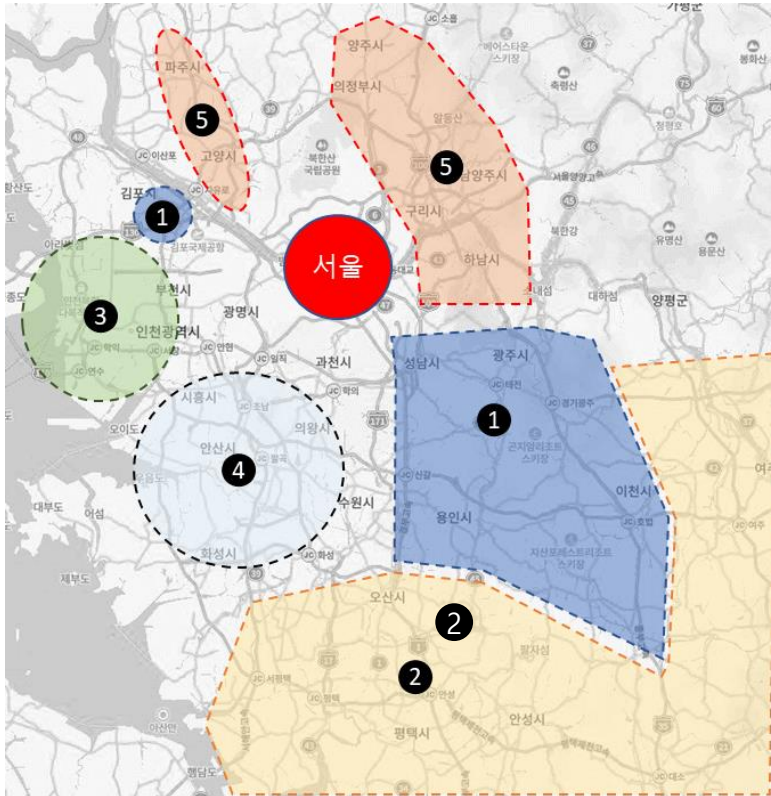
# 3.4 물류시장 권역 현황

## 수도권 물류센터 권역 현황

### 수도권 수요시장 기반 주요 물류센터권역 현황 및 전망

- ✓ 본격적인 물류센터 제도권화가 이루어진 2014년 이후 수요증가에 따라 아래 1~5권역까지 순차적으로 권역 확대
- ✓ 사용자(화주) 적합성, 물류비용 경쟁력, 규모 및 인프라 등 다양한 결정요인에 따라 각 권역별 다양한 전망 예상
- ✓ 2022년 이후 신축물량의 증가로 시장은 각 자산별 입지, 규모, 물리적 조건, 서비스 수준등에 따라 경쟁이 심화될 것으로 보임

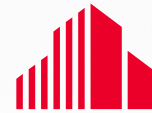
#### — 권역별 구분



#### — 권역별 현황 및 전망

권역	지역	권역별 현황 및 전망
1	광주시 용인시 이천시	<ul style="list-style-type: none"> <li>경부고속도로 라인 / 소비지 접근성 우수 / <b>전통적 1급지</b></li> <li>현황 : 물류 최고가 지역 / 수요 풍부 / 공급 용지 희소</li> <li>전망 : 선호도 유지 예상 / 기존 창고 재건축 방식 공급 확대</li> </ul>
2	여주시 오산시 안성시 평택시	<ul style="list-style-type: none"> <li>경부고속 라인 + 중부선 라인 + 소비지 접근성 상대적 열위</li> <li>현황 : 기존 보관형 창고 중심 → 단지형 확장 지속 + 위상 ↑</li> <li>전망 : 산업거점(공단등) 접근성, 인프라(규모, 지원시설)등에 따라 차등</li> </ul>
3	인천권	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천항 물동량 중심 / 기존 공단지역으로 대규모 공급 / <b>범수도권</b></li> <li>현황 : 대규모 물류센터 공급 가속화, 2022년까지 Stock 약 70만평 공급 추정</li> <li>전망 : 공급시점(시장선점), 물류센터 규모등 인프라 차이에 따라 차등</li> </ul>
4	안산시 시흥시 화성시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 국가산업단지 / 도로 인프라 우수 / <b>대규모 필지 공급 가능</b></li> <li>현황 : 기존 공장용지 재개발 형태로 공급 집중</li> <li>전망 : 용지 용도(산업, 지원)에 따른 선호도 차이, 규모별 차등</li> </ul>
5	남양주시 양주시 의정부시 고양시	<ul style="list-style-type: none"> <li>그린벨트등 개발불가 지역 많아 <b>공급 제한성 존재</b></li> <li>현황 : 신도시 공급등과 연계하여 북부거점 찾는 물류수요 증가</li> <li>전망 : 공급시점(시장선점), 물류센터 규모 등 인프라 차이에 따라 차등</li> </ul>

Source: Cushman & Wakefield Research



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

**CUSHMAN & WAKEFIELD**

Cushman & Wakefield Copyright 2021. NO WARRANTY OR REPRESENTATION, EXPRESS OR IMPLIED, IS MADE TO THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN, AND SAME IS SUBMITTED SUBJECT TO ERRORS, OMISSIONS, CHANGE OF PRICE, RENTAL OR OTHER CONDITIONS, WITHDRAWAL WITHOUT NOTICE, AND TO ANY SPECIAL LISTING CONDITIONS IMPOSED BY THE PROPERTY OWNER(S). AS APPLICABLE, WE MAKE NO REPRESENTATION AS TO THE CONDITION OF THE PROPERTY (OR PROPERTIES) IN QUESTION.