# 2022 한국 부동산 시장 전망



CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD

# CONTENTS

Ⅰ. 오피스 임대 시장

Ⅱ. 투자 시장



# Ⅰ. 오피스 임대 시장

쿠시먼앤드웨이크필드의 'Catch '22 - 2022년 아시아태평양 상업용 부동산 전망' 보고서에 따르면, 아시아태평양 오피스 시장은 코로나가 시작된 이후 분기 연속 순흡수를 기록한 유일한 지역으로 높은 회복력을 보이고 있다. 공실률이 소폭 상승하였으나 이는 대부분 수요를 초과하는 공급에 의한 것이었다. 2022년에는 강한 회복세로 수요가 더욱 증가할 것으로 예상되며, 2023년에는 코로나 이전 수준으로 회복될 것으로 보인다. 이와 함께 팬데믹 이후 미세하게 하락했던 임대료는 2022년 초부터 반등할 것으로 전망된다.

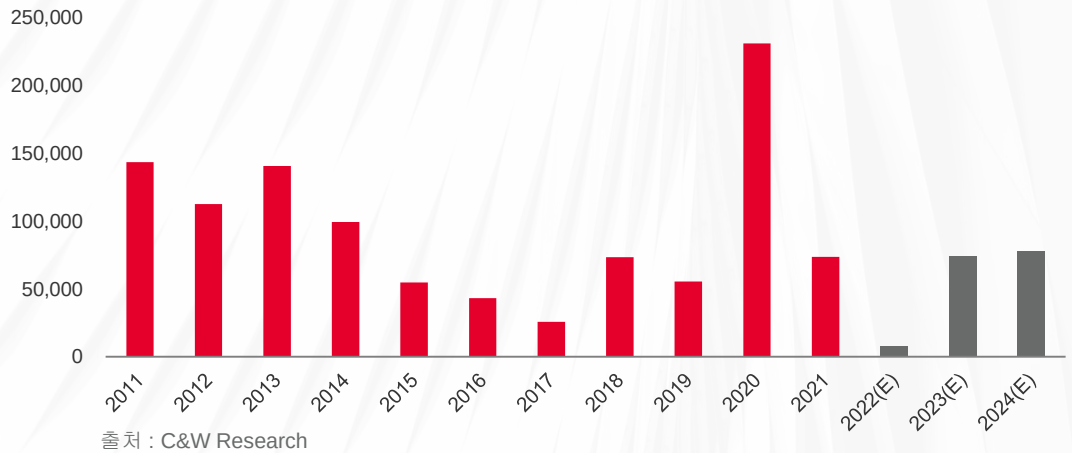
2021년 한국의 오피스 임대 시장은 높은 흡수율을 기록하며 활발한 움직임을 보였다. 주요 권역의 공실이 가파르게 해소되었으며, 특히 코로나 이후 급성장한 IT 기업들이 공격적으로 오피스 확충에 나서면서 이들의 본사가 다수 위치한 GBD(강남권역)의 공실률 하락이 두드러졌다.

올해 초 준공된 센터필드는 연면적 230,000 sqm가 넘는 대형 공급이었음에도 불구하고, 준공 후 반년 내 대부분의 면적에 대해 임대차 계약이 체결되었다. 통상적으로A급 빌딩의 공실 해소에 약 2-3년 가량 소요되는 것 대비 매우 빠른 속도를 보여주었다. 2021년 하반기 들어 기업들이 단계적으로 재택근무를 줄이고, 이전을 검토하는 임차사들의 움직임도 더욱 활발해지는 등 수요가 지속되고 있다.

2022년은 오피스 공급 물량이 2010년 이후 최저치를 기록할 것으로 전망된다. 강남권역에 일부 빌딩이 공급될 예정이나 최근의 수요 대비 현저히 부족한 물량이다. 이에 따라 내년에도 공실률은 현재의 하락세가 이어질 것으로 보이며, 이 기조는 향후 2-3년간은 지속될 것으로 전망된다. 공실률 하락에 따라 임대료 또한 회복세를 이어갈 공산이 크다. 신규 또는 재계약 시 렌트프리가 감소하여 실질임대료의 상승으로 이어질 것으로 예측된다.

**Figure 1. 신규 오피스 공급량**

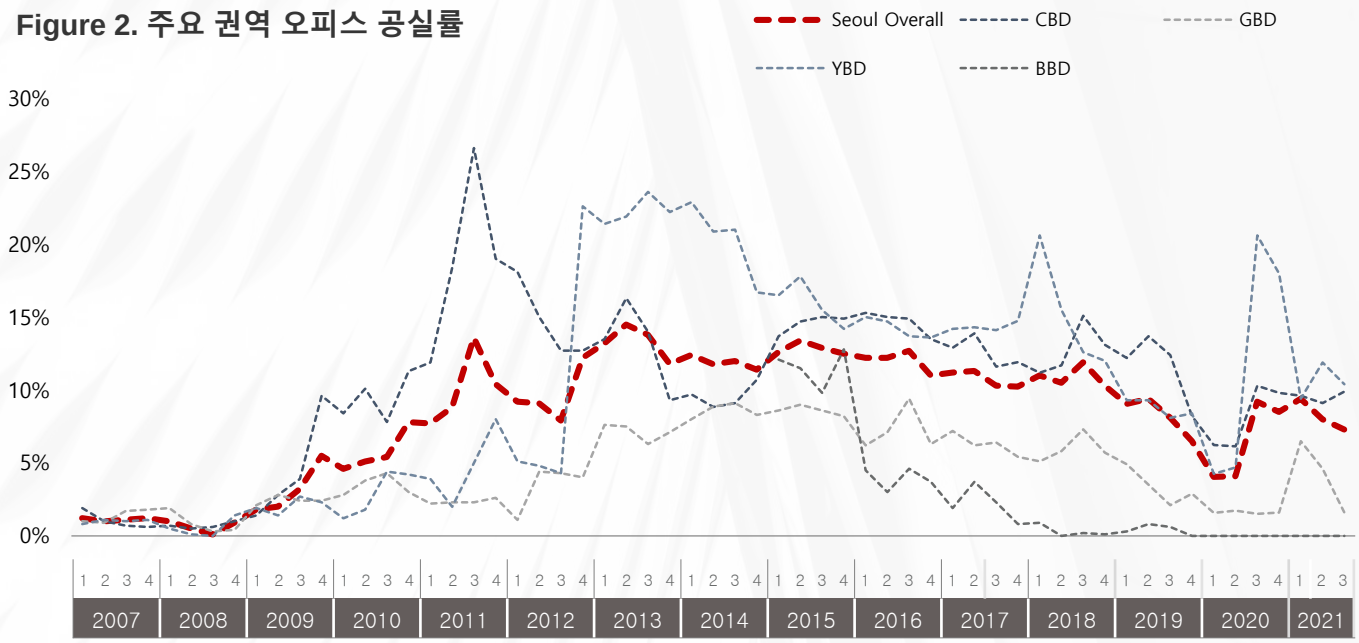
(단위: 평)




출처 : C&W Research

# Ⅰ. 오피스 임대 시장

**Figure 2. 주요 권역 오피스 공실률**




출처 : C&W Research

CBD(도심권역)은 국내 대기업, 외국계 본사가 다수 위치해 있으며 2010년부터 공급이 가장 활발한 권역이다. 2021년 아이콘 청계와 케이스퀘어시티가 공급되었으나, 준공 전 선임차 된 비율이 높아 시장에 미치는 영향은 제한적이었다. 최근 대기업의 확장 이전과 대형 로펌의 유입 등으로 CBD 공실률은 점진적으로 안정세를 찾아가고 있다.

GBD(강남권역)은 대형 IT기업, 스타트업 및 공유오피스가 집중 분포되어 있다. 최근 IT기업의 확장이 이어지면서 올해 센터필드 등 대형 오피스 공급에도 불구하고 GBD 공실률은 자연공실률 미만으로 하락하였다. 공실 부족이 지속되면서 재계약 시 임대가 상승폭이 확대될 것으로 예상되며, 코로나 이후 급속한 산업 구조의 변화로 인해 현재의 추세는 당분간 이어질 것으로 전망된다.

YBD(여의도권역)은 전통적으로 국내 증권사와 금융 지주사의 본거지 역할을 해왔으며, 최근에는 핀테크 기업의 확장세가 두드러진다. YBD는 IFC, FKI에 이어 지난해 Parc1 Tower 1,2까지 공급되면서 A급 빌딩의 공실률이 높은 편이었다. 그러나 최근 증권사와 자산운용사의 성장으로 오피스 수요가 증가하면서 공실률이 급격히 하락하였다. 최근 권역 내 대형 공실은 대부분 해소된 것으로 파악되며, 2023년 MBC 사옥 부지 개발 등이 완료되기 전까지 공실률은 안정된 상태를 유지할 것으로 전망된다.

# Ⅱ. 투자 시장

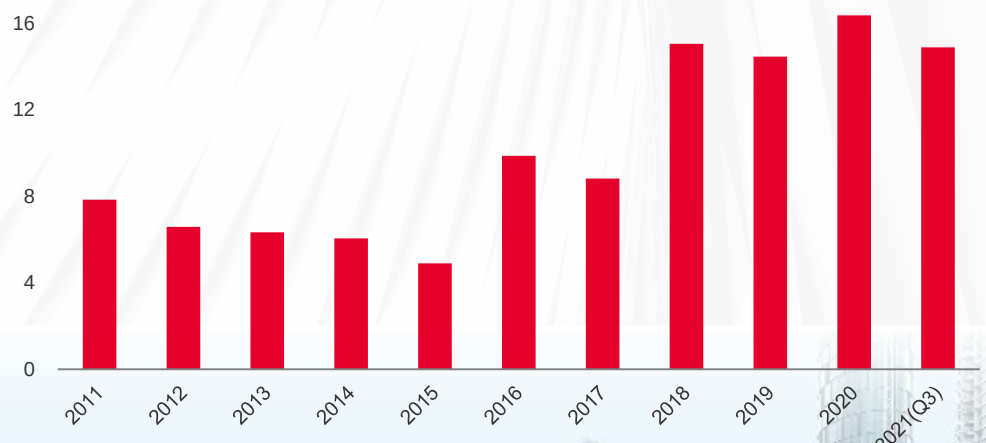
아시아태평양 투자 시장은 팬데믹의 영향 이후 비교적 빠르게 반등하고 있으며, 2022년 투자 규모는 약 1,800억 달러로 역대 최대치인 2019년과 유사한 수준일 것으로 예상된다. 저금리 기조와 인플레이션 대비책, 풍부한 유동성 등으로 인해 투자 시장은 활발히 유지될 것으로 보인다.

한국의 투자 시장은 2018년부터 급성장하여 오피스와 물류센터에 있어 기록적인 거래량을 보여왔다. 2017년 이전 연평균 6~7조원에 머물던 오피스 거래량은 2018년 이후 연평균 약 15조원 수준으로 증가했다. 이는 한국 시장의 안정적인 수익률과 충분한 유동성에 기인하였다. 특히 오피스의 경우 해외 대비 코로나19의 영향이 크지 않아 국내외 투자자의 관심이 지속되었다.

권역별 주요 거래 사례를 보면, CBD에서 SK서린빌딩이 매매가 약 1조원의 규모로 거래가 완료되었다. 평당가 3,900만원대로 권역 최고가를 경신하였으며, 이후 리츠에 편입되었다. GBD에서는 더피나클역삼(구 나래빌딩)이 평당 최고가인 3,997만원을 기록하며 매각되었다. 강남의 오피스 임차 수요에 힘입어 리모델링 완료 전 대부분의 면적이 선임차되어 건물의 가치를 끌어올렸다는 평가다. YBD에서는 오투타워가 성공적인 밸류애드 사례로 손꼽힌다. 2018년 2,120억원에 거래된 후 리모델링을 거쳐 금번 매각에서 3,360억원의 매각가를 기록함으로서 단기간에 높은 시세차익을 실현하였다.

**Figure 3. 오피스 거래규모**

(단위: 조원)



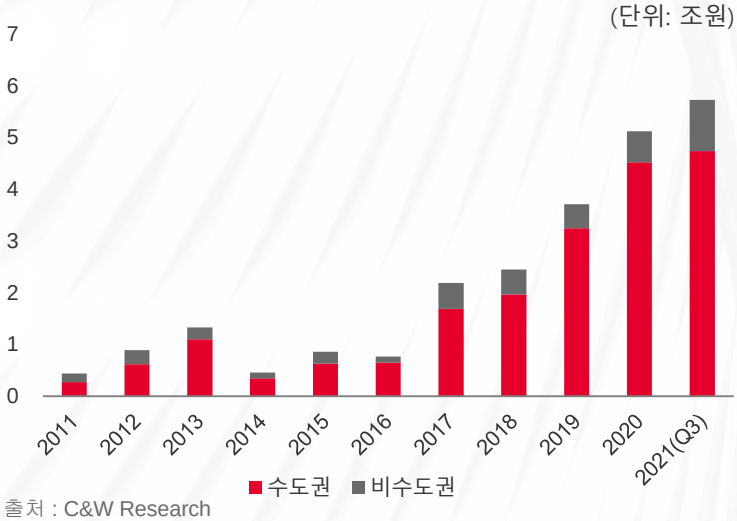

출처 : C&W Research

# Ⅱ. 투자 시장

2022년에는 금리 인상이 투자 시장에 미칠 부정적인 영향을 우려하는 견해가 있으나, 국내GDP 회복세와 수출 호조, IT 등 산업군의 성장이 수요를 뒷받침 하며 이를 상쇄시킬 가능성이 있다. 풍부한 유동성과 견고한 펀더멘털로 인해 국내 투자 수요는 여전히 높으나, 시장에 남아 있는 우량 매물이 제한적이어서 투자 시장의 규모는 보합세를 보일 것으로 전망된다.

**Figure 4. 물류센터 거래규모**

(단위: 조원)




출처 : C&W Research

물류 시장은 코로나 이후 유통 산업이 이커머스 중심으로 빠르게 재편되면서, 수요가 급증하고 물류 인프라 부족 현상이 심화되었다. 이에 물류센터 위치가 전통적 물류 선호지인 용인, 이천 등에서 안성, 평택 등으로 확대되고 있다. 한국의 물류센터 거래량은 2017년부터 급증하여 매년 신기록을 경신하고 있으며, 투자 시장에서 주요한 섹터로서 입지를 더욱 굳건히 하고 있다. 2021년 3분기까지 약 6조원의 거래량을 기록하며 지난해 거래량을 뛰어넘었으며, 물류센터 활황세는 당분간 이어질 것으로 예측된다.



## 정 진 우 팀장

Head of Research
010 2751 2390
Jinwoo.jung@cushwake.com

## 소 진 사원

Research Analyst
010 9186 1816
Jin.so@cushwake.com




### About Cushman & Wakefield

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 50,000 employees in over 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of $7.8 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.