THE SIGNAL REPORT
2022년 글로벌 상업용 부동산 투자 가이드

MARCH 2022



CUSHMAN & WAKEFIELD

SUMMARY

글로벌 부동산 시장 회복세 향상:

1. 2021년 글로벌 부동산 시장 활동은 4분기에 연간 55% 성장을 주도하며 신기록을 세웠습니다. 올해도 작년과 마찬가지로 수요가 계속 늘어날 전망이며, 금리 인상과 지정학적 긴장 속에서 적절한 기회를 찾는 것이 쟁점일 것입니다. 상반기 거래량은 2021년 규모를 넘어설 것으로 보이며, 올해 상승률은 총 3%로 예상됩니다.

2. 불확실성으로 인해 유동적인 핵심 안전 자산 시장에 자금이 쏠릴 것으로 보이며, 시장이 우려를 표하는 예정된 금리 인상이 다소 지연될 수도 있습니다. 뿐만 아니라, 투자자 수요의 역동성과 더 다양한 공간에 대한 수요를 주도하는 구조적 변화 측면에서 보면, 이는 여전히 부동산 시장에 유리한 배경과는 거리가 멀어 보입니다.

3. 오피스 시장의 회복은 불확실성과 지속적인 코로나19 사태로 인해 더뎌지겠지만 결코 멈추지는 않을 것입니다. 실제로, 투자 시장이 회복을 주도하고 있는 가운데 임차사들의 역할이 커질 것으로 보입니다. 경제 활동과 일자리 증가, 인재 및 혁신에 대한 집중으로 인해 부동산 수요가 회복되고 임대료 인플레이션이 오면서 우수 자산과 평균 자산 사이의 불균형이 더욱 심화될 것입니다.

4. 기술 및 인력의 구조적 변화와 ESG에 대한 관심이 높아지면서 '올바른 자산'을 구성하는 요소는 점점 진화하고 있습니다. 그러나 오래된 자산들도 여전히 적합하며 팬데믹 이전에 부합했던 자산의 대다수도 아직 건재한 시장 수익률을 보여줄 것입니다.

5. 상당한 통화 긴축이 이미 시장에 반영되었지만, 인플레이션은 계속해서 세계 금리를 압박할 것입니다. 수익률 격차가 좁혀지고는 있으나, 부동산의 상대 소득과 인플레이션 헤지 역할을 하는 자산의 잠재력으로 인해 부동산 시장의 매력은 굳건할 것입니다.

6. 팬데믹에서 다시 과거의 일상으로 복귀하는 것이 예상보다 늦춰지고 있는데, 이는 오미크론 변종의 등장하고 기업들이 이 시기를 이용해 운영 방식 및 공간 활용 방법을 다시 생각하고 있기 때문입니다.

7. 물류창고, 고급 주거지, 연구소 및 틈새 자산은 일부 지역의 미성숙한 위치에서부터 성장하여 비중이 증가할 것입니다. 한편 전통적인 부문은 규모에 따라 매물에 접근할 수 있는 핵심 루트를 제공할 것입니다. 그러나 투자자들이 기회를 찾고 모든 포텐셜을 활용하기 위해서는 다양한 구조와 경로를 통해 모든 부문에 접근해야 합니다.

8. 새로운 사용자 패턴과 지속 가능성 요구가 더 커짐에 따라 기존 재고를 재활용하고 효과적으로 구축하는 것이 전세계적에서, 특히 지금까지 ESG에 비교적 중점을 두지 않았던 핵심 시장에서 우선순위이자 기회가 될 것입니다.

9. 공급망의 장기적인 재구축은 세계적으로 저비용 신흥 시장의 성장을 기회로 삼을 뿐만 아니라 모든 지역의 수요를 다시 집중시킬 것입니다.

현재 시장은 투자하기에 좋은 상황인가?

글로벌 요약:

바이러스와 인플레이션, 우크라이나 사태 등으로 불확실성이 여전히 높으나 대부분의 지표는 2022년 시간이 흐름에 따라 전 세계적으로 사회적, 기업적 차원의 신뢰가 꾸준히 개선되고 있음을 보여줍니다. 이로 인해 서로 다른 구조적 역풍에도 불구하고 대부분의 시장에서 상승 주기로 이어질 것입니다.

2022년 상반기:

2022년 초에도 바이러스는 여전히 생활을 억누르겠지만, 전 세계적으로 면역력과 바이러스에 대한 지식이 더욱 증가하면서 서서히 상황이 개선될 것이고 업무 복귀 전략도 정상 궤도에 오르게 될 것입니다. 이러한 움직임이 비록 금리 변동성과 지정학적 리스크에 의해 움츠러들 수는 있겠지만 여름이 오기 전에 경제 성장이 나아지리란 점을 시사하여 임차사와 투자자에게 신뢰를 줄 것입니다.

2022년 하반기:

경제 성장 개선과 함께 인플레이션과 코로나19에 대해 더 나은 소식이 들려오기를 바랍니다. 정부 보조금이 줄어들면서 민간 부문이 확장 동력으로 자리 잡을 것이고, 오피스 시장도 더욱 확신을 갖게 될 것입니다.

2023년 초기:

코로나19가 존재하는 환경 속에서도 회복은 계속될 것이며 기업의 가장 큰 위험 요소는 기후 문제가 될 것입니다. 오피스 및 리테일 시장 덕분에 임차사 시장 회복이 한층 빨라지고, 구조적 변화가 수요를 이끌 것입니다. 투자자는 더딘 금리 인상으로 투자전략을 조정할 필요성을 느낄 수도 있습니다.

- 매우 긍정적
- 긍정적
- 중립
- 부정적
- 매우 부정적

	4분기 2021년	1분기 2022년	2분기 2022년	3분기 2022년	4분기 2022년	상반기 2023년
코로나19	부정적	부정적	중립	긍정적	긍정적	긍정적
일상으로의 회복 가능성	부정적	부정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적
경제	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적
오피스	중립	중립	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적
투자 시장	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적

출처: Cushman & Wakefield

지역별 트렌드

아시아 태평양:

아시아 태평양은 대부분 지역에서의 빠른 성장률 회복 및 팬데믹 이전 수준의 투자 활동으로 지금까지 회복을 주도하고 있습니다. 이 가속도는 코로나로 의한 1분기의 둔화에도 불구하고 유지될 것으로 보이며, 올해 말에는 더 광범위한 임차사 수요에 따라 강화될 것으로 예측됩니다.

유럽 및 중동·아프리카:

바이러스가 다시 회복 속도를 늦췄으며, 우크라이나 사태도 지역에 영향을 미칠 것입니다. 이러한 사건들의 즉각적인 경제적 영향은 수요보다는 인플레이션으로 체감될 것으로 예상됩니다. 그러나 높은 백신과 부스터 접종률 덕분에 1분기 후반 쯤에는 시장이 회복될 것입니다. 이는 활동에 가속도를 더해 3분기에 이르러 고점에 이를 것이며, 2023년에 들어서도 오피스 시장의 지속적이고 추가적인 성장을 촉진할 것입니다.

중남미:

2020년 경제활동의 강한 반등이 사그라들었지만, 백신 접종률이 높아지면서 전망이 밝아 보입니다. 바이러스와 정치, 인플레이션에 여전히 초점이 맞춰지겠지만, 2022년 후반 경제 성장률이 높아지면 부동산 시장 성장 폭이 임차사 주도로 커질 것이며 2023년에도 가속화될 것입니다.

북미:

경제와 부동산 시장의 높은 성장 추세는 오미크론과 인플레이션으로 인해 증가한 리스크를 상쇄시킬 것입니다. 재정 및 통화 부양책이 종료되면 2022년 후반에는 경제 성장이 더뎌질 수 있으나, 임대 시장 (오피스 포함)의 성장 속도는 반대로 빨라질 것입니다.



출처: Cushman & Wakefield

부문별 트렌드

물류:
탄탄한 임차사 수요와 건설 비용 상승으로 임대료 상승률이 높아지면서, 전세계 모든 지역에서 팬데믹의 승자로 남았습니다. 자본 가치가 높기 때문에 투자자들은 중기적으로 이러한 성장을 지속할 수 있는 자산을 선별적으로 공략해야 합니다.

주거:
인구 통계학적, 사회적 요구에 따라 주거 부문의 가치가 커지고 있습니다. 팬데믹을 통해 수요와 가격이 탄력적이라는 점이 증명되었으며, 거주자와 학생, 노인 등을 위해 계획 설계된 공간의 수요로 인해 이 부문의 범위는 전세계적으로 더욱 확장될 것입니다.

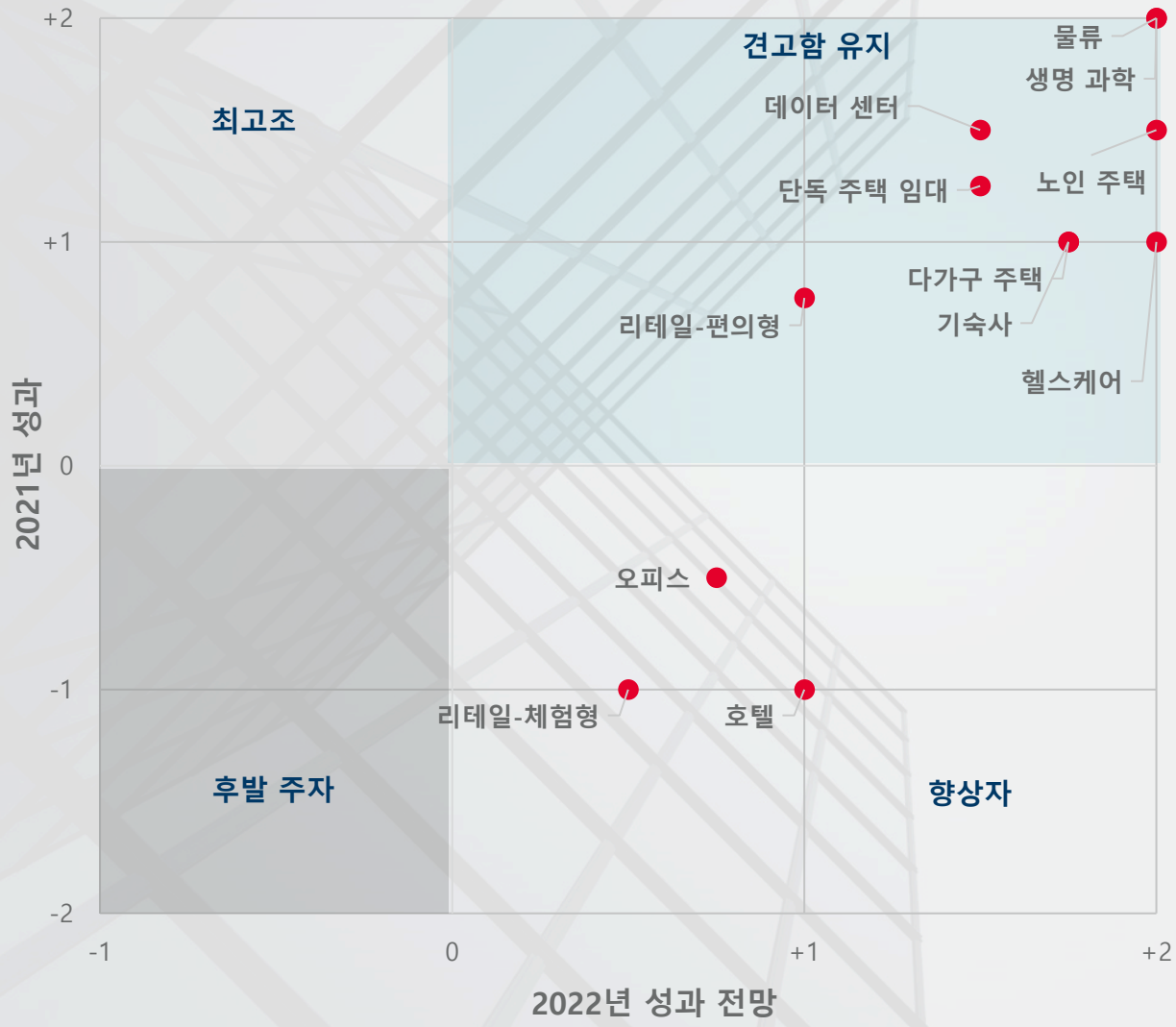
호텔:
최근 급변한 팬데믹 전개로 비즈니스 출장이 억제되었으나, 이 부문의 핵심 기반인 여가 여행에서 강한 기대감이 솟고 있습니다. 여행 규제가 계속해서 완화되고 있으며, 새로운 여행 형태와 비즈니스 모델이 등장하면서 꾸준히 성장할 것입니다.

대체 산업:
성숙한 시장이 주도하는 비교적 덜 전통적인 부문으로, 탄탄한 수요와 운영 이익 측면에서 높은 투자 가치를 보입니다. 생명과학, 물품 보관업, 헬스케어 및 기술 기반 구조 같은 부문은 포트폴리오 성과에 크게 기여할 수 있으나, 주요 동인과 진입점의 공급이 부족합니다.

오피스:
재택근무로 전환됨에 따라 새로운 업무용 사무실 모델이 개발되고 있습니다. 지속 가능성에 대해서는 더 분별력을 가지고 신중하게 살펴봐야 하겠지만, 임차사 수요는 증가하고 있으며 해당 부문은 회복기에 들어서고 있습니다.

리테일:
당면한 과제가 남아있긴 하지만 리테일은 고비를 넘겼으며, 편의 제공 및 도착지로서의 물리적 공간의 역할은 팬데믹 이전보다 분명히 더 명확해졌습니다. 시장은 회복 중에 양극화되겠지만, 가격 재조정으로 다시 기회가 열리는 중입니다.

성장 전망의 변화
-2(성과 매우 낮음)부터 +2(성과 매우 높음)로 부문 점수 책정



경제 상황 - 긍정적

GDP:

글로벌 실질 GDP는 정부 투자의 지원을 받아 2021년 4.3%에서 2022년 4.5%로 증가할 것으로 예상됩니다. 세부적으로는 아시아 태평양이 주요 동인이 되어 북미와 유럽을 앞설 것입니다. 중남미는 적어도 2022년 하반기까지는 성장이 느릴 것으로 보입니다. 선진국들은 신흥시장보다 발전이 더딜 것으로 예상되는데, 1분기에 오미크론 변종에 의해 성장을 크게 방해 받았기 때문입니다.

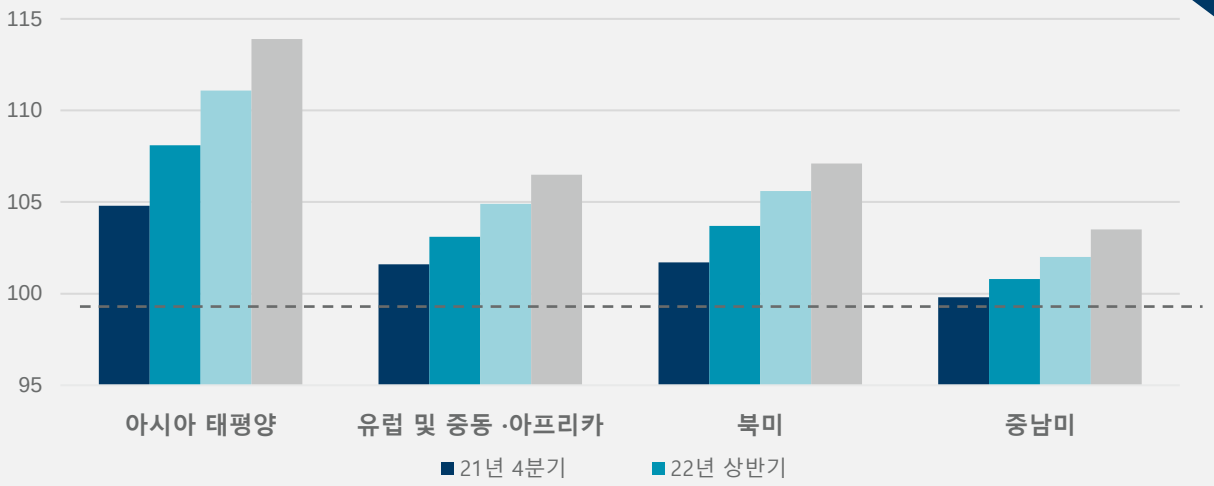
인플레이션:

2021년 한 해 동안, 미국에서 아프리카 및 남미의 신흥 경제국에 이르기까지 다양한 국가에서 억눌린 수요 및 공급 병목 현상으로 인해 인플레이션이 크게 증가했습니다. 2022년 하반기에는 물가 압박이 누그러질 것으로 예상되지만 우크라이나 분쟁으로 인해 원자재 및 에너지 가격이 추가로 상승하면서 불확실성이 가중되고 있습니다. 또한 지역마다 추세는 다를 것으로 보이며, 아시아 태평양에서는 소비자물가지수가 서서히 상승할 것으로 예상되지만 대부분 지역에서는 하락할 것입니다. 북미는 10년 평균치보다 높은 수준을 유지할 것으로 예상되는 반면, 유럽은 10년 평균치와 같을 것이며 중남미는 10년 평균치보다 현저하게 낮을 것으로 예상됩니다.

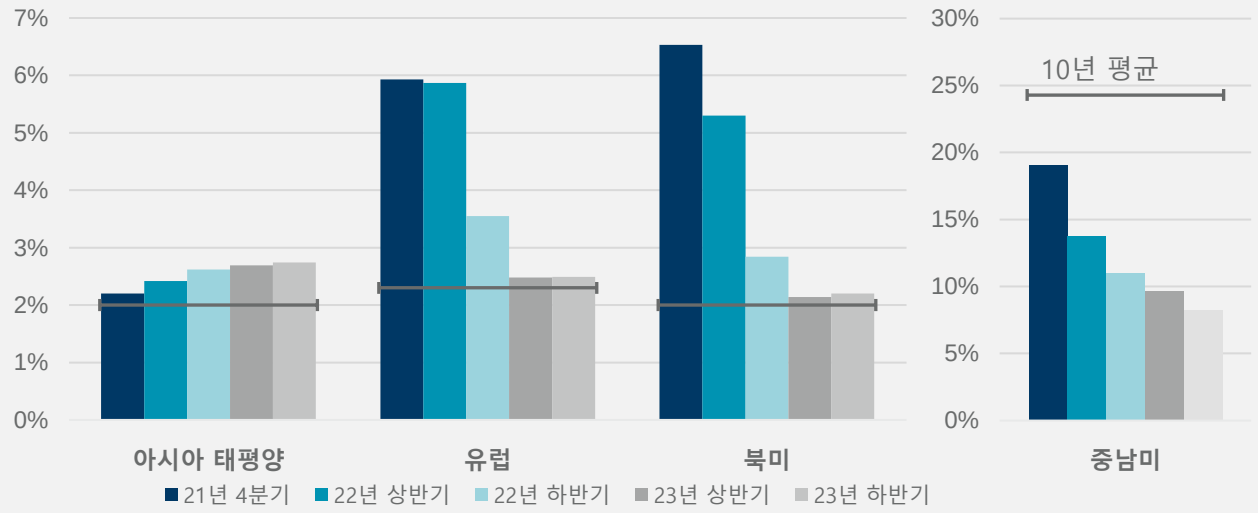
금리:

지난 한 해 동안 금리 상황이 바뀌었습니다. 주요국들의 금리는 대부분 2021년까지 변동이 없었으나, 조만간 인상될 것으로 보입니다. 영국에서는 중앙은행이 이미 조치를 취했고, 미국에서는 연방준비제도가 자산 매입을 신속하게 줄인 뒤 3월부터 금리를 인상할 것이라는 전망이 우세합니다. 유럽중앙은행과 주요 아시아 중앙은행들은 2022년에 금리 인상 가능성이 매우 낮다고 밝혔지만, 유럽중앙은행은 3월에 QE 채권 매입 프로그램을 재검토할 것이며 대부분의 글로벌 시장에서 채권 수익률 상승세가 둔화될 것입니다.

실질 GDP 전망(19년 4분기 = 100)*



소비자 가격 인플레이션 전망



출처: 정부 기관, Moody's Analytics, Cushman & Wakefield,
참고: 실질 GDP는 PPP 용어로 기초 데이터를 사용하여 집계되었습니다.

전세계적 지속 가능성

ESG:

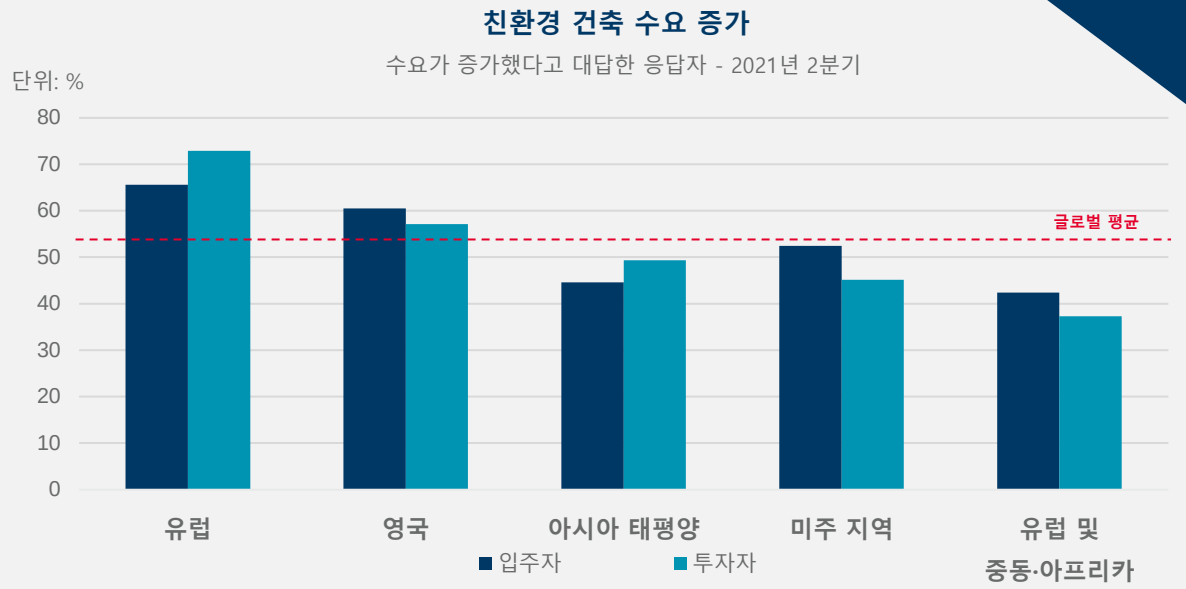
팬데믹으로인해 공공 보건 및 환경 문제가 부각되면서, 지난 2년 동안 ESG가 투자자 안건으로 빠르게 대두되었습니다. ESG는 지구의 연약함과 상호 연관성을 강조하고, 사회적 평등과 화합에 대한 위협 뿐만 아니라 물리적 위험도 강조합니다. E, S, G가 상호 연결되는 정도는 아직 완전히 이해되지 않았으나, 위험과 기회의 추가적인 단계를 나타냅니다.

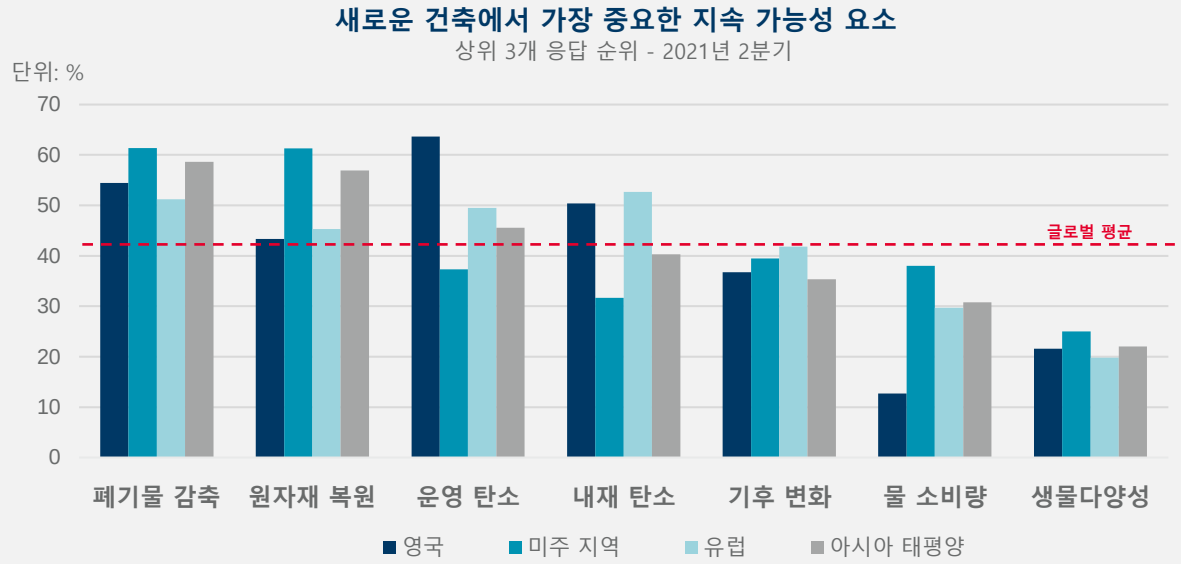
친환경 건축물:

영국 왕립 공인 평가 기관(RICS)과 등의 연구는 지속 가능성에 대한 관심이 증가하고 있음을 강조합니다. 친환경 건축물은 입주자와 투자자 사이에서 수요가 많지만, 지역별로 우선순위가 다르며 일반적으로 유럽 쪽에서 대체로 이 문제에 대해 더 민감합니다. 유럽은 탄소에 더 집중하고, 미주 지역 및 아시아 태평양은 폐기물 및 원자재 복원에 더 중점을 두는 등 우선순위에 대한 견해가 다양하지만 지역 간 및 입주자와 투자자 사이의 견해 차이는 좁혀지고 있습니다.

대응:

모든 사람이 ESG에 대한 우려로 제기된 문제 해결에 대해 자신의 역할을 이해하는 건 아닙니다. 사회, 규제 기관 및 기업이 압박하면 '보상'에 대한 논의는 만족도가 더 떨어질 것입니다. 그린 프리미엄에 대한 예시들이 늘어나고 있지만 (미국 오피스 시장 가격 분석 Green is Good 참조), 실질적인 위험은 비친환경 자산의 가치가 빠르게 낮아지면서 극단으로 치닫는 브라운 디스카운트에 있습니다. 투자자들은 현재 자신들의 자산을 파악하고 재무적 수익이든 비재무적 수익이든 개선할 방법을 이해하는 것부터 시작해야 하며, 그러기 위해서는 모니터링, 데이터 분석 및 개선 전략이 필요합니다.





출처: RICS, Cushman & Wakefield

거래량

투자시장 신기록 달성

미주 지역의 회복 속도에 힘입어 2021년에 전세계적으로 거래 활동이 사상 최고치를 경신했습니다. 2020년 팬데믹으로 인해 글로벌 활동이 22% 감소한 이후 작년에 55%라는 놀라운 증가율을 기록했으며, 유럽 및 중동·아프리카와 아시아 태평양이 더욱 가속화됨에 따라 올해도 3% 증가할 것으로 예상됩니다. 금리 인상과 경제 성장률 정상화는 거래량의 가속화에 조금씩 영향을 미칠 것으로 보입니다.

미주 지역

미주 지역은 2020년 29% 감소했던 거래량이 2021년에 92% 증가하면서 놀라운 회복세를 보였습니다. 이러한 성과를 주도한 건 특히 통화 조건이 긴축되면서 어렵지만 지속 가능한 속도로 급증한 미국의 다가구 주택과 산업용 부동산 거래였습니다. 따라서, 2022년과 2023년에는 그 거래량이 완만해지면서 팬데믹 이전의 성장 궤도를 훨씬 상회할 것으로 예상됩니다.
오피스 및 리테일 회복 속도가 더욱 빨라지는 동안, 구매자 수요가 다가구 주택 및 산업용 부동산 시장으로 유입된다면 거래량은 높이 상승할 것입니다.

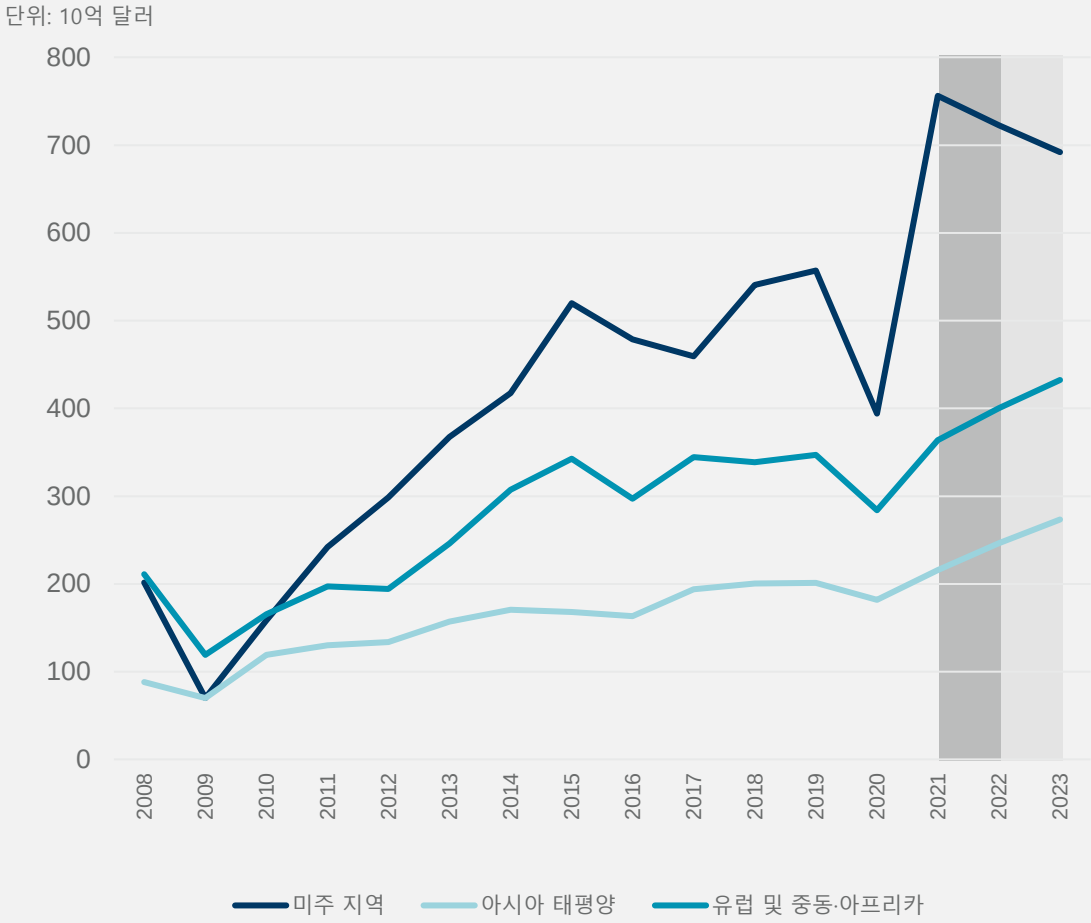
아시아 태평양

아시아 태평양 지역의 초기 경제 회복에 따라, 거래량은 2020년 10%의 소폭 하락과 비교하면 2021년에는 코로나 이전 수준을 넘어섰습니다. 2022년과 2023년 모두 경기 회복으로 임차인 활동이 활성화되어 두 자릿수의 규모 성장 기록이 예상되며, 이러한 가속도가 유지될 것으로 보입니다. 제한적인 물량은 투자자들이 맞닥뜨릴 수 있는 잠재적 역풍이지만, 금리 인상이 점진적으로 진행될 것으로 예상됨에 따라 투자자들의 확신은 유지될 것입니다.

유럽 및 중동·아프리카

2021년 거래량은 28% 증가하여, 2020년의 18% 감소율을 극복하고 새로운 기록을 경신했습니다. 유동성이 매우 높아지고 경제 성장이 오미크론 안정화로 정상 궤도에 오르게 되면 해당 지역은 향후 1~2년간 지속적인 성장을 보일 것으로 예상되며, 거래량은 올해 10%, 내년 8% 증가할 것으로 보입니다. 이는 거대 플랫폼 판매량에 의한 활성화 뿐만 아니라, 건강 및 리테일 부동산 수익에 대한 관심 증가와 같은 틈새시장, 그리고 주거 부문의 거래 가능 시장 규모 확장에 힘입을 것입니다.

연간 거래량



출처: RCA, Cushman & Wakefield. 5백만 달러 이상 거래, 오피스, 주거, 리테일, 산업 및 호텔.

아시아 태평양

요약:

아시아 태평양 지역은 강력한 가속도를 내며 2022년에 접어들었지만 오미크론 확산으로 인한 단기적 역풍이 예상보다 거센 상황입니다. 그러나 2분기에는 장기 봉쇄가 끝나는 지역을 기반으로 추진력이 부각될 것입니다. 또한 지역 경제는 2022년 하반기에 성장 속도 면에서 1위를 되찾아 2023년까지 유지될 것입니다. 이에 따라 오피스 시장은 올해 강세를 보일 것으로 전망되며, 수요가 지역 전체에 널리 확산될 것으로 예상됩니다.

2022년 상반기:

오미크론 확산으로 진행이 지연될 수는 있으나 지금까지는 정부가 초지일관으로 나아가고 있습니다. 백신 접종률은 선진국 시장에서 높게 나타나며 신흥 시장에서도 점차 증가하고 있습니다. 따라서 2022년 상반기 말에는 업무 및 일상에서 '정상' 궤도로의 복귀가 촉진될 것입니다.

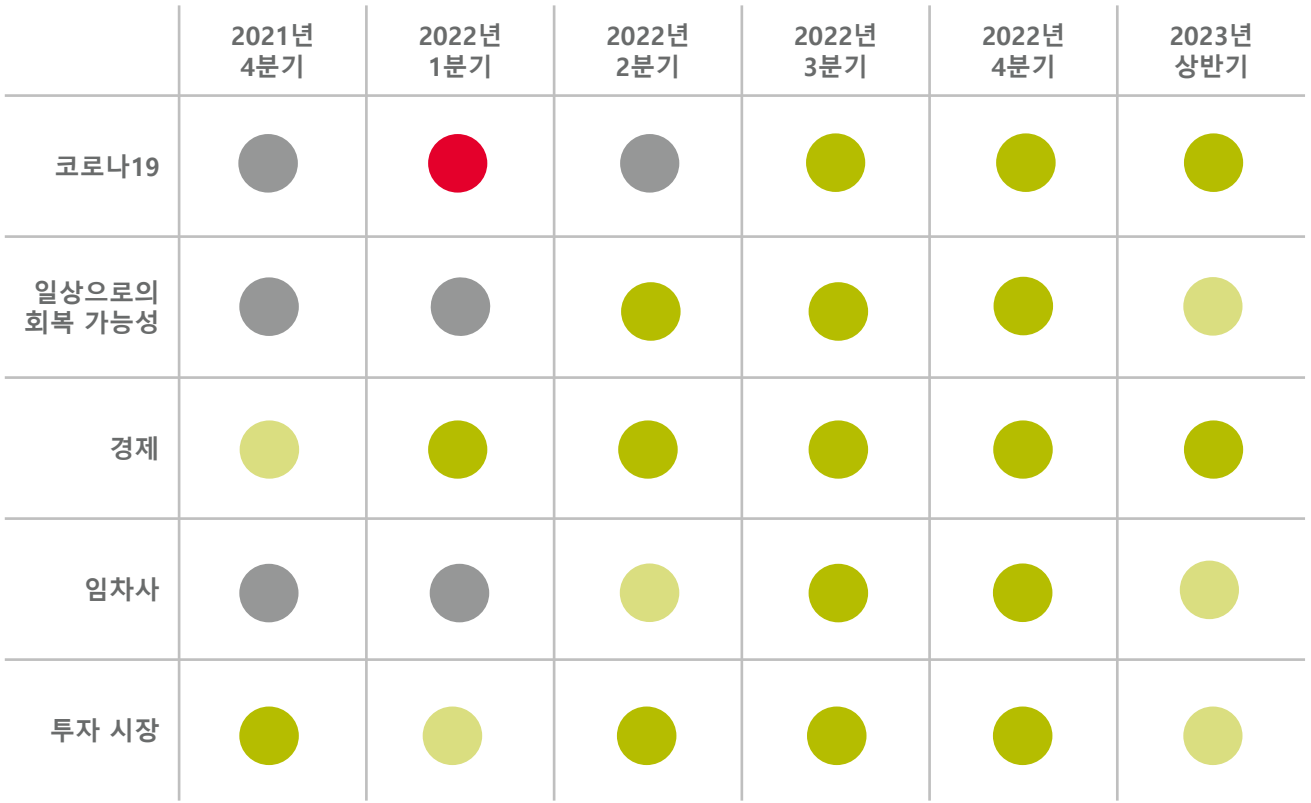
2022년 하반기:

임차사들의 내부 의사 결정 증가에 힘입어 높은 경제 성장률은 하반기 지역 경제에 도움이 될 것입니다. 많은 시장에서 평균 이하의 신규 공급이 이루어질 것이며, 임차사의 수요가 커지고 공실이 안정화됨에 따라 지역 전체의 임대료는 저점에 도달하거나 심지어는 상승하기 시작할 것입니다.

2023년 초기:

회복 폭이 넓어질수록 확신이 지속됩니다. 재택근무 감소와 사무실 사용 확대, 높은 고용 증가에 따라 사무실의 수요가 팬데믹 이전 수준에 근접하기 시작합니다. 인플레이션이 완화되더라도 금리 인상은 점진적으로 유지되어야 하지만 더딘 금리 인상이 전략에 반영될 수 있기 때문에 투자자들은 앞으로 순풍을 맞게 될 것입니다.

- 매우 긍정적
- 긍정적
- 중립
- 부정적
- 매우 부정적



	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 상반기
코로나19	중립	부정적	중립	긍정적	긍정적	긍정적
일상으로의 회복 가능성	중립	중립	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적
경제	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적
임차사	중립	중립	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적
투자 시장	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적	긍정적

출처: Cushman & Wakefield

한국

오피스:

한국 오피스 시장은 활발한 임차 활동으로 높은 흡수율을 기록했습니다. 주요 권역에서 모두 공실률이 하락하였는데, 특히 코로나 이후 급성장한 IT 기업들이 공격적으로 오피스 확충에 나서면서 GBD(강남권역)의 하락률이 두드러졌습니다. 이렇듯 증가하는 임차 수요에 반해, 2022년 예정된 공급 물량은 2010년 이후 최저치일 것으로 전망되면서 2022년에도 공실률 하락세가 이어질 것으로 보입니다. 공실 부족으로 임대료의 상승이 예상되며, 이에 따라 임차사는 신규 혹은 재계약 시 전략적 계획 수립이 필요할 것입니다.

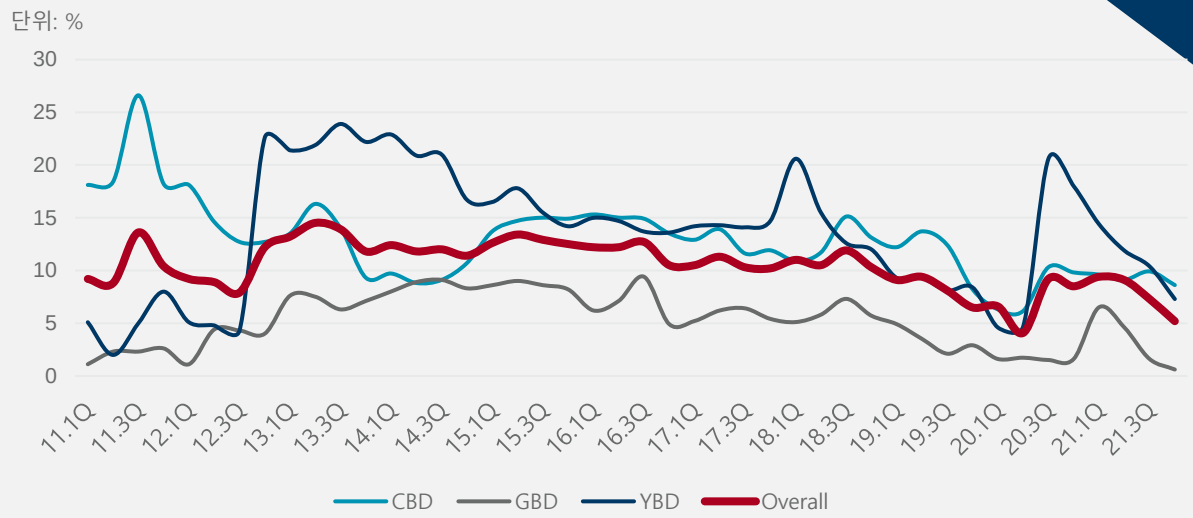
투자:

코로나19의 장기화에도 불구, 저금리와 풍부한 유동성으로 투자시장은 활기를 유지했습니다. 특히 한국의 오피스 투자 시장은 해외 대비 코로나의 영향이 크지 않아 국내외 투자자의 관심이 지속되었습니다. 2022년은 상반기 예정된 초대형 매각 프로젝트들이 당해 투자 시장에서 주요한 역할을 할 것으로 보입니다. 투자자들의 오피스 선호는 여전하나, 최근 금리 상승 기류가 이어지고 지정학적 리스크가 등장하면서 향후 거래 규모에 영향을 미칠 가능성이 있습니다.

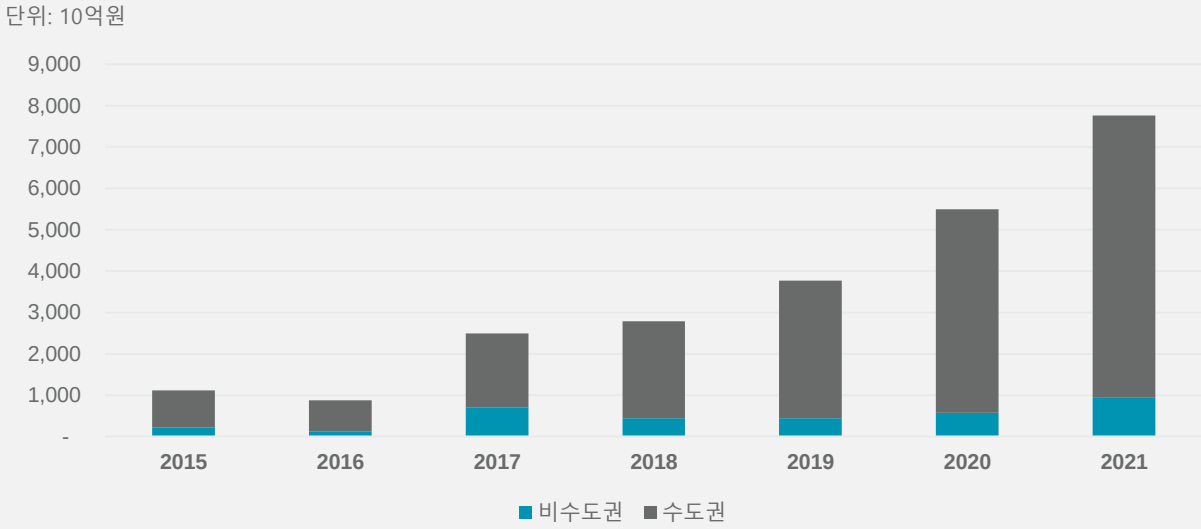
물류:

이커머스 기업들의 당일배송 서비스 경쟁이 치열해지면서 물류센터의 신규 공급이 증가했음에도 시장은 안정적으로 유지되었습니다. 기존에는 주로 수도권에 물류센터가 공급되었으나, 이커머스 기업이 전국적으로 사업을 확장하면서 물류센터 개발 및 공급 또한 지방으로 확대될 것으로 보입니다. 2021년 물류 투자 시장은 전년 대비 약 41% 성장하면서 신기록을 경신했습니다. 2022년에도 투자자들의 관심이 지속될 것으로 예상되나, 물류센터 개발 인허가가 까다로워지고, 인건비가 상승하는 점은 고려해야 할 사항입니다.

서울 오피스 공실률



물류센터 거래량



CUSHMAN & WAKEFIELD

THE SIGNAL REPORT
2022년 글로벌 상업용 부동산 투자 가이드

MARCH 2022

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 approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of $9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

DISCLAIMER: Cushman & Wakefield and our staff are not authorized or qualified to guide or influence you in the preparation of your own business continuity or preparations plans from a health and public policy perspective. While we are making efforts to ensure we are providing an up-to-date list of publicly available resources, all details on COVID-19, as well as health, economic and public policy implications, should be addressed with the advice of an independent specialist.

Copyright © 2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

