MARKETBEAT

SEOUL

Capital Markets Q1 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
3.7% Cap Rate	▲	▲
1.0조 원 Total Volume (KRW)	▼	▲
4 Total Properties Sold	▼	▲
62,210 sqm Total SQM	▼	▲
4,122만원 Capital Value(3.3㎡)	▲	▼

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2023

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
1.3% GDP Growth	▼	▲
4.2% CPI Growth	▲	▲
2.9% Unemployment Rate	▼	—

Source: 통계청, 한국은행

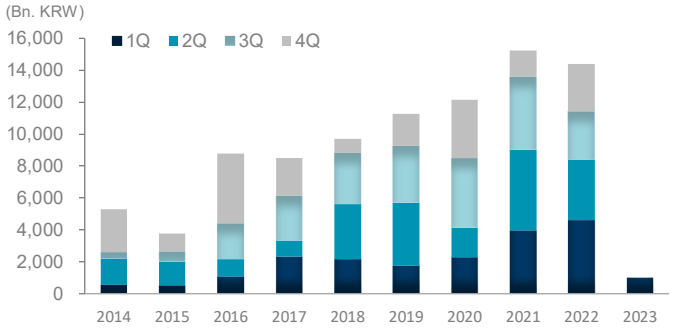
1분기 투자 시장 거래 규모는 약 1조원 기록, 전년 동기대비 79% 거래규모 감소

2023년 1분기 서울 및 분당권역의 오피스 빌딩 거래 규모는 약 1조 원으로, 전년 동기 대비 거래 규모는 79% 감소한 것으로 나타났다. 작년부터 시작된 기준금리 인상의 여파로 인해, 2015년 이후 1분기 거래량 중 역대 가장 낮은 거래 규모를 기록했다. 이번 분기에는 기업들이 향후 사옥 목적의 거래와 개발 목적의 거래로 이루어졌다. 1분기 마감된 거래 중 가장 큰 규모의 거래는 CBD에 위치한 중앙일보빌딩으로, 매각가는 2,900억 원, 시티코어가 중앙홀딩스로부터 신규 오피스 개발을 위해 매수했다. GBD에서는 한섬이 세신빌딩을 2,400억 원에 세신홀딩스로부터 전액 현금으로 매수하였으며, 한섬은 향후 인근에 있는 사무실을 통합해 사옥으로 활용할 예정이다. 빗썸코리아는 세명빌딩을 1,630억 원에 인수하였으며, 가상화폐 관련 회사 중 두 번째로 GBD에 사옥을 마련했다. 오토웨이타워는 수익증권 거래방식으로 매각이 이루어졌는데, 교직원공제회가 보유한 100%의 지분 중 절반인 50%를 넥슨이 향후 자사 오피스로 사용할 목적으로 알려졌다. 매각가는 약 2,975억 원(추정)으로 평당 4,122만 원 수준에서 거래가 이뤄졌다.

SVB사태로 인한 국내 상업용 부동산 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상

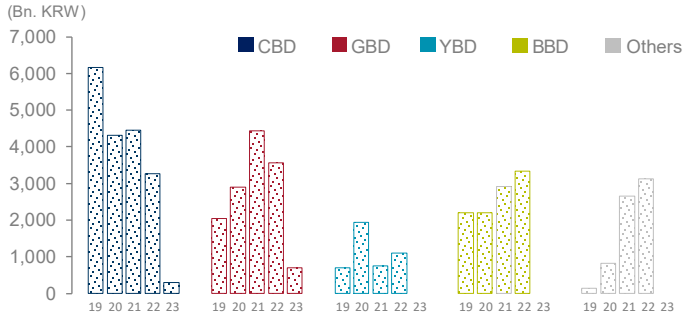
지난 3월 미국 실리콘밸리은행(SVB) 파산 이후 연이은 시그니처은행과 크레디트스위스 파산 그리고 도이체방크 CDS 프리미엄의 급격한 상승으로 인한 글로벌 금융시장의 불안감이 증폭됐다. 일부에서는 은행 보유 부동산 자산의 부실화로 연쇄적인 부도 발생 가능성을 우려하지만, 리먼 사태와는 달리 정부의 빠른 정책 개입, 미국의 양호한 고용과 소비로 인해 글로벌 여파가 확산될 가능성은 제한적이다. 실제로 SVB 파산은 보유자산 부실화로 인한 신용위험 누적이 아닌, 급격한 금리 인상으로 인한 보유자산의 포트폴리오 관리 실패에 따른 결과로, 국내 상업용 부동산 시장에 미칠 영향은 상당히 제한적일 것으로 보인다. 한국은행은 4월 금융통화위원회를 통해 2회 연속 기준금리를 동결했으며 향후 기준금리가 동결될 것이라는 기대감 속에서 작년부터 지연된 콘코디언, 아스테리움 용산 등이 2분기 이내에 거래가 완료될 예정이다. 2023년 상반기 투자시장은 코어 자산 중심으로 거래가 이루어질 예정이며, 하반기에는 밸류애드(Value Add) 또는 오퍼튜니스틱(Opportunistic) 투자 형태를 중심으로 거래가 진행될 것으로 예상된다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



MARKETBEAT

SEOUL

Capital Markets Q1 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

Q1 2023 INVESTMENT ACTIVITY

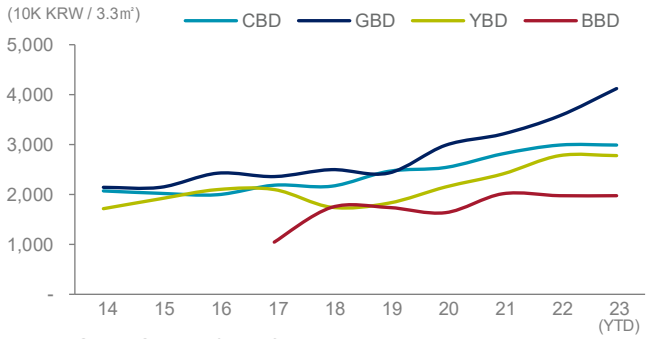
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3㎡
CBD	1	290	20,132	-
GBD	3	678	42,078	4,122
YBD	-	-	-	-
OTHERS	-	-	-	-
BBD/Pangyo	-	-	-	-
TOTAL	**4**	**968**	**62,210**	**4,122**

Q1 2023 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡
중앙일보빌딩	CBD	시티코어	중앙홀딩스	20,132	290,000	-
오토웨이타워 (지분 50%)	GBD	넥슨코리아	교직원공제회	23,861	297,500(E)	4,122
세신빌딩	GBD	세신홀딩스	한섬	13,576	240,000	5,844
세명빌딩	GBD	빗썸코리아	개인	4,642	163,000	11,609

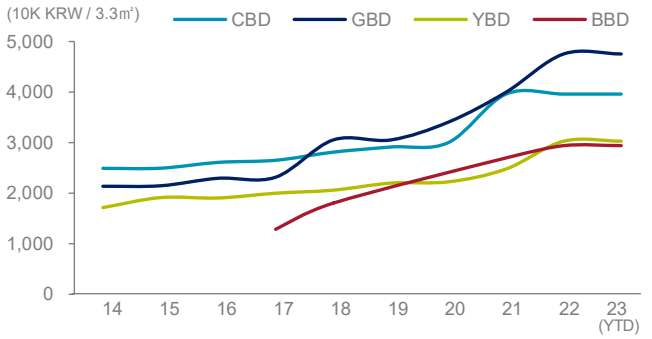
Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

CAPITAL VALUE TREND (Grade A)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

THE HIGHEST PRICE PER UNIT(3.3㎡) BY SUBMARKET



YK Son
Head of Capital Markets Group, Seoul
+82 3708 8823 / yk.son@cushwake.com

Sorim Jie
Director, Capital Markets Group, Seoul
+82 3708 8823 / sorim.jie@cushwake.com

Hena Park
Head of Business Development Services, Seoul
+82 2 3708 8883 / hena.park@cushwake.com

Jinwoo Jung
Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / jinwoo.jung@cushwake.com

Jin So
Research Analyst, Seoul
+82 10 9186 1816 / jin.so@cushwake.com

cushmanwakefield.com

쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개

쿠시먼앤드웨이크필드는 현재 약 60개국 400여 지사 이상에서 52,000명 이상의 경험 있는 전문가들이 전 세계 투자자들과 임차사들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2022년 쿠시먼앤드웨이크필드는 임대자문, 자산관리 서비스, 부동산 투자자문, 글로벌 임차사 서비스, 투자 및 자산 관리, 프로젝트 & 개발 서비스, 임차자문 및 가치평가 & 컨설팅 등 주요 서비스 분야에서 약 101억 달러의 매출을 가지고 있습니다. 보다 자세한 내용은 본사 홈페이지 (www.cushmanwakefield.com)를 방문하시거나 트위터 계정 (@CushWake)을 팔로잉 해주시기 바랍니다.

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.