MARKETBEAT

SEOUL

Capital Markets Q2 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
3.9% Cap Rate	▲	▲
3.3조 원 Total Volume (KRW)	▼	▲
12 Total Properties Sold	▼	▲
431,338 sqm Total SQM	▼	▲
3,104만 원 Capital Value (3.3㎡)	▼	▲

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2023

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
0.9% GDP Growth	▼	▼
2.7% CPI Growth	▼	▲
2.7% Unemployment Rate	▼	—

Source: 통계청, 한국은행

투자 시장 회복세 관찰, 2분기 거래 규모는 전 분기 대비 230% 증가한 3.3조 원 기록

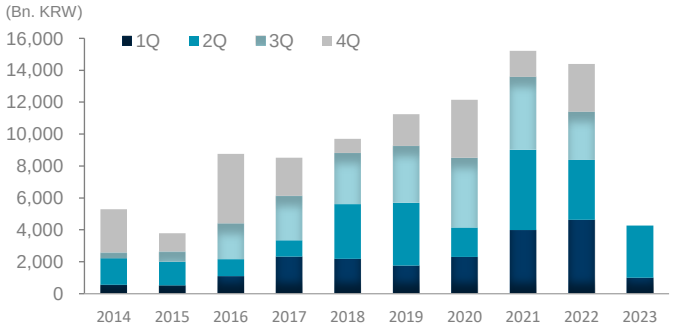
2023년 2분기 서울 및 분당 권역의 오피스 빌딩은 총 12건이 거래되었으며, 거래 규모는 3.3조 원을 기록했다. 이는 전년 동기 대비 약 13% 감소, 전 분기 대비해서는 약 230% 증가한 것으로, 작년 말부터 대내외적 금융 환경 악화로 얼어붙었던 투자 활동이 재개되면서 시장 회복이 관찰되었다.

CBD에서는 콘코디언빌딩이 약 6,292억 원에 DWS자산운용으로부터 마스턴투자운용에 매각되었다. 이는 지난해부터 지연된 대형 딜이 클로징되었다는 점에서 투자 시장에 회복 신호를 알리는 역할을 했다. 한국은행이 소유하고 있던 소공별관은 케펠자산운용이 약 1,400억 원에 매입했으며, 서소문에 위치한 동화빌딩은 마스턴투자운용으로부터 JB금융그룹이 2,632억 원에 매입했다. 동화빌딩은 부동산 경기 위축으로 한 차례 매각이 불발되었으나, JB금융그룹이 신사옥 개발을 위해 매수자로 나서면서 거래가 마무리되었다. GBD에서는 현대자동차가 SK D&D가 보유한 스케일타워의 수익증권(전체의 50%)을 2,532억 원에 매입하였으며, 평당가가 5,000만 원을 상회하여 GBD 내 최고가를 경신하였다. 사옥 마련을 위해 지분을 매입한 현대자동차는 오토웨이타워에 입주 중인 조직을 스케일타워로 이전시킬 것으로 알려졌다. 판교 알파돔타워는 미래에셋자산운용으로부터 7,284억 원에 삼성SRA 자산운용이 매입하였으며, 삼성생명과 삼성화재가 투자에 참여했다. 그밖에 여의도 현대카드빌딩 1관은 현대카드가 NH아문디자산운용으로부터 2,450억 원에 매입했으며, 아스테리움 용산도 엠플러스자산운용에서 신한리츠운용으로 소유권이 이전되었다.

글로벌 오피스 시장 침체에도 홀로 견조한 흐름을 보이는 국내 투자 시장

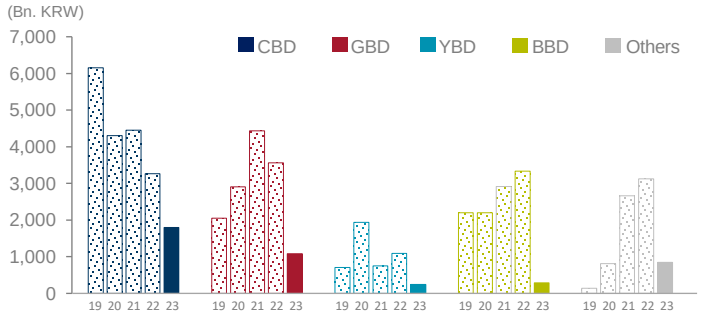
최근 글로벌 오피스 시장의 리스크가 대두되고 있다. 미국에서는 가격이 상당폭 하락한 매물이 등장하고 거래량이 급감하는 등 투자 시장이 냉각기를 맞았다. 재택근무로 오피스 공실률이 높아지면서 오피스 전망에 대한 불확실성이 확대된 데다, 금리 인상까지 겹쳐 투자 활동이 위축되었기 때문이다. 반면 한국의 오피스 시장은 예외적인 현상을 보이고 있는데, 이는 낮은 재택근무 전환율로 오피스 수요는 지속되는 상황에서 신규 공급은 부족한 것이 배경으로 꼽힌다. 국내에서는 당 분기 콘코디언빌딩, 알파돔타워 등 굵직한 딜을 비롯해 전 권역에서 다수의 매각 건이 완료되었고, 하반기 딜 클로징을 앞둔 자산도 많아 금리 인상발 침체기를 차츰 벗어나고 있다는 시각이 우세하다. 한국 오피스 시장도 국제 경기와 글로벌 부동산 시장의 영향을 받을 수는 있지만, 견고한 펀더멘털을 보유하고 있어 해외 대비 리스크는 크지 않을 것으로 전망된다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



MARKETBEAT

SEOUL

Capital Markets Q2 2023

Q2 2023 INVESTMENT ACTIVITY

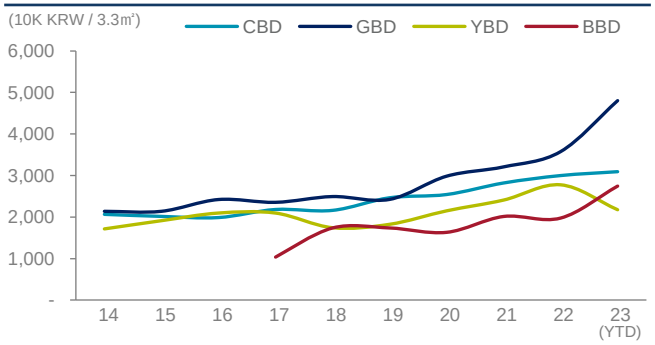
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3㎡
CBD	4	1,512	160,691	3,089
GBD	2	378	58,323	5,500
YBD	1	245	37,205	2,177
OTHERS	2	286	54,370	2,046
BBD/Pangyo	3	851	120,749	2,745
TOTAL	**12**	**3,273**	**431,338**	**3,104**

Q2 2023 SIGNIFICANT SALES

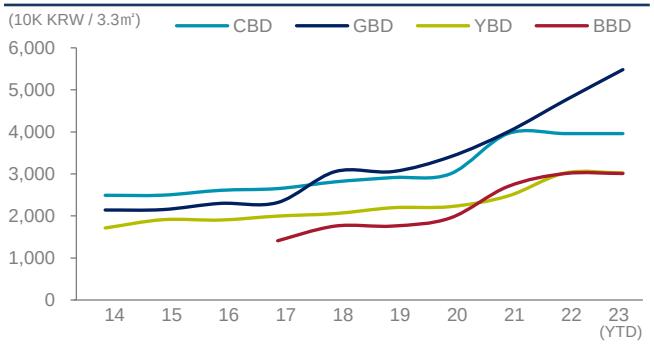
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡
콘코디언빌딩	CBD	마스턴투자운용	DWS자산운용	60,696	629,176	3,427
한국은행 소공별관	CBD	케펠자산운용	한국은행	14,301	140,950	3,258
동화빌딩	CBD	JB금융그룹	마스턴투자운용	28,120	263,200	3,094
스케일타워 (수익증권 50%)	GBD	현대자동차	SK D&D	49,415	253,200	5,500 (E)
현대카드빌딩 1관	YBD	현대카드	NH아문디자산운용	37,205	245,000	2,177
알파돔타워	Pangyo	삼성SRA자산운용	미래에셋자산운용	87,705	728,400	2,745

Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

CAPITAL VALUE TREND (Grade A)



THE HIGHEST PRICE PER UNIT(3.3㎡) BY SUBMARKET



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

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

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

cushmanwakefield.com

쿠시먼앤드웨이크필드 회사 소개

쿠시먼앤드웨이크필드(뉴욕증권거래소: CWK)는 전세계 60개국 400여 개 지사에서 약 52,000명의 전문가들을 둔 부동산 소유주들과 임차인들을 위한 선도적인 글로벌 상업용 부동산 서비스 회사입니다. 2022년에 부동산, 시설 및 프로젝트 관리, 임대, 투자자문, 밸류에이션 등 핵심 서비스 부문에서 101억 달러의 매출을 기록했습니다. 또한 수상 경력에 빛나는 기업 문화와 다양성, 형평성 및 포용성(DEI), 환경, 사회 및 거버넌스(ESG) 등에 대한 헌신으로 수많은 업계 및 비즈니스 표창을 받았습니다. 자세한 정보는 본사 웹사이트(www.cushmanwakefield.com)에서 확인하시기 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.