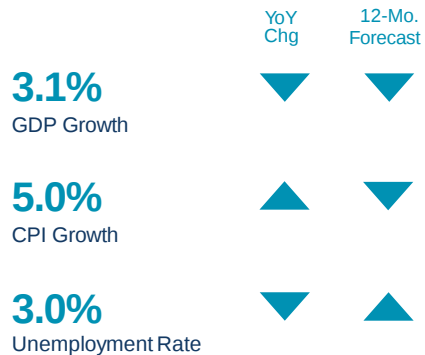


S. KOREA ECONOMIC INDICATORS
Q4 2022

Source: 통계청, 한국은행

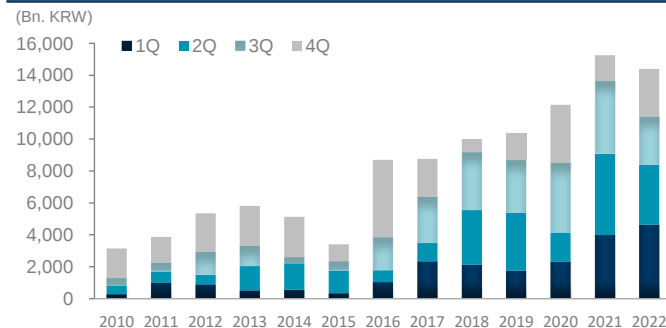
4분기 투자 시장 거래 규모는 3조 원 기록, 리츠 설립 위한 거래가 절반 이상을 차지

2022년 4분기 서울 및 분당권역 오피스 빌딩의 거래 규모는 약 3.0조 원을 기록했으며, 하반기 전체로는 약 6.0조 원으로 전년 동기(6.2조 원) 대비 소폭 감소한 것으로 나타났다. 이번 분기에는 리츠 설립을 위한 특수 목적의 거래와 수익증권 거래가 다수 이루어졌다. 4분기에 클로징 된 딜 중 가장 규모가 큰 거래는 CBD의 랜드마크 중 하나인 종로타워로, KB자산운용이 매물로 내놓은 뒤 SK리츠가 우선매수권을 행사해 매수하면서 자리스인 토털밸류제1호리츠에 편입되었다. 매각가는 약 6,215억 원으로, 평당 약 3,390만 원에 거래가 이루어졌다. 보험사 소유의 자산 매각 또한 이번 분기에 다수 마무리되었는데, 보험사들이 2023년부터 적용되는 IFRS 17과 신지급여력제도 적용에 대비하기 위해 보유 부동산의 유동화에 집중해 온 결과로 풀이된다. 삼성생명은 에스원빌딩과 삼성생명대치타워를 각각 1,965억 원, 4,811억 원에, 한화손해보험은 한화손해보험 여의도 사옥을 4,560억 원에 매각했으며, 각각 계열사 자산운용사를 통해 리츠 사업을 진행할 예정이다. 트윈트리타워와 판교 GB1타워, GB2타워는 수익증권 거래방식으로 매각이 이루어졌다. 트윈트리타워는 AEW캐피탈에서 이지스밸류플러스리츠로, 판교 GB1타워와 GB2타워는 이든자산운용에서 벤탈그린오코로 매각되었다. 이외에도 CBD에 위치한 삼한빌딩은 2,232억 원에 하나대체투자자산운용에서 케펠자산운용으로 손바뀜이 일어났으며, 케펠자산운용은 향후 증축을 통한 밸류어드 전략을 추진할 것으로 알려졌다.

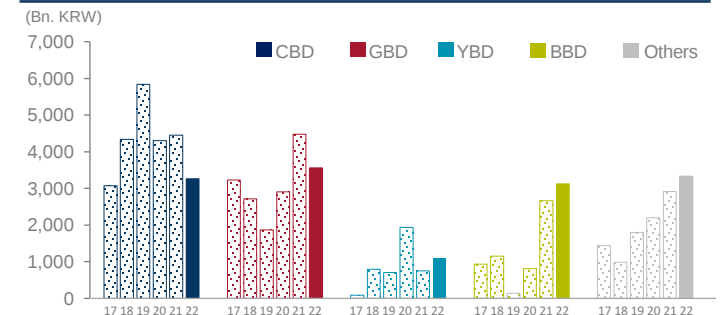
가파른 금리 인상으로 6년 만에 첫 역성장한 오피스 투자 시장

2022년 오피스 빌딩의 총 거래 규모는 14.4조 원을 기록해 전년 대비 약 6% 감소한 것으로 나타났다. 2016년부터 이어진 오피스 투자 시장의 성장세가 위축된 배경에는 가파른 금리 인상이 있었다. 미국 연방준비제도(Fed)의 급격한 기준금리 인상과 함께, 한국은행 또한 2022년 7월에 걸쳐 기준금리를 인상하면서 2022년 11월 기준 기준금리는 3.25%를 기록했다. 이처럼 금융 시장의 불확실성이 커지고 유동성이 악화되자, 올해 상당수의 매물의 매각 계획이 철회되거나 딜 클로징이 지연되었는데, 대표적으로 IFC 매각이 불발되고 코콘디언, 타워 8 등의 매각이 지연되었다. 2023년 금리 인상 속도는 완화된 것으로 예상되나, 높은 인플레이션과 지정학적 리스크 등으로 고금리 기조는 지속될 것으로 보인다. 이에 따라 캡레이트 상승과 자산 가격의 조정이 이루어지고 거래 규모는 감소할 것으로 전망된다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



Q4 2022 INVESTMENT ACTIVITY

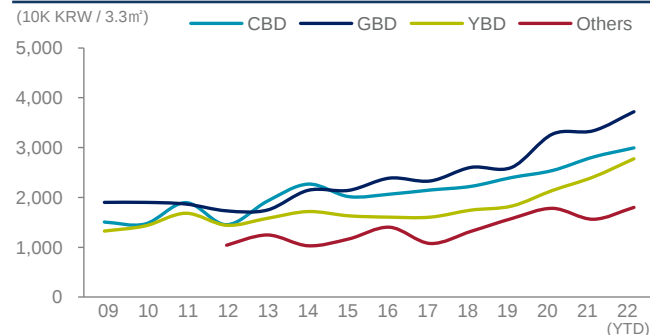
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3m
CBD	4	1,598	175,443	2,848
GBD	2	541	24,220	3,548
YBD	1	456	59,641	2,528
OTHERS	-	-	-	-
BBD/Pangyo	2	385	57,677	2,180
TOTAL	9	2,980	341,202	2,728

Q4 2022 SIGNIFICANT SALES

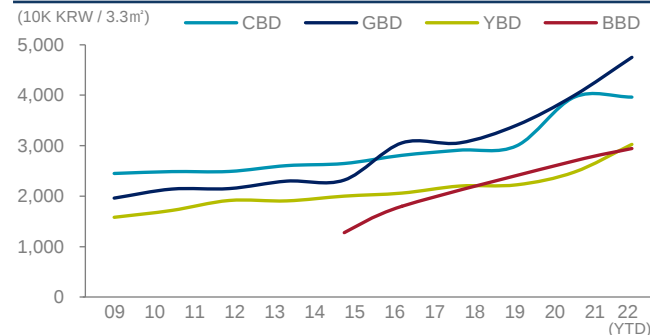
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3m
종로타워	CBD	SK리츠	KB자산운용	60,650	621,451	3,387
삼환빌딩	CBD	케펠자산운용	하나대체투자자산운용	31,401	223,230	2,350
에스원빌딩	CBD	삼성FN리츠	삼성생명	27,610	196,514	2,353
삼성생명 대치타워	GBD	삼성FN리츠	삼성생명	44,824	481,121	3,548
한화손해보험 여의도 사옥	YBD	한화리츠	한화손해보험	59,641	456,000	2,528

Sources: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

CAPITAL VALUE TREND (A Grade)



THE HIGHEST PRICE PER UNIT(3.3m) 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 50,000명 이상의 경험 있는 전문가들이 전 세계 투자자들과 임차사들에게 중요한 가치를 창조하고 있는 세계적인 종합 부동산 서비스사입니다. 2021년 쿠시먼앤드웨이크필드는 임대자문, 자산관리 서비스, 부동산 투자자문, 글로벌 임차자 서비스, 투자 및 자산 관리, 프로젝트 & 개발 서비스, 임차자문 및 가치평가 & 컨설팅 등 주요 서비스 분야에서 약 94억 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.