

YoY Chg 12-Mo. Forecast

<b>4.1%</b> Cap Rate	▲	▲
<b>2조 원</b> Total Volume (KRW)	▼	▲
<b>8</b> Total Properties Sold	▼	▲
<b>388,410 sqm</b> Total SQM	▲	▲
<b>2,718만 원</b> Capital Value (3.3㎡)	▼	▼

**S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q3 2023**

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
<b>0.9%</b> GDP Growth	▼	▲
<b>3.7%</b> CPI Growth	▼	▼
<b>2.3%</b> Unemployment Rate	▼	—

Source: 통계청, 한국은행

**3분기 투자 시장 거래 규모는 전년 동기 대비 35% 감소한 2조원 기록, 지속적인 캐패이트 상승 관찰**

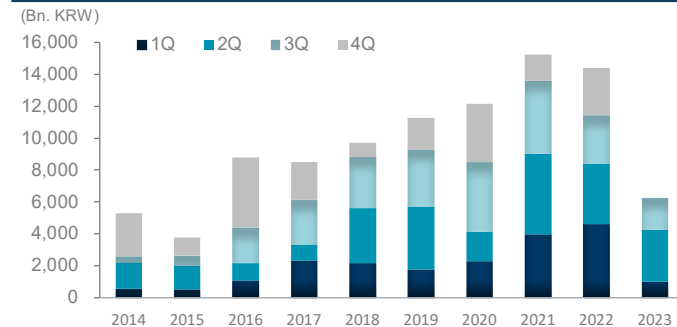
작년 하반기부터 시작된 고금리의 여파로 매각에 어려움을 겪었던 주요 자산들을 중심으로 거래가 종결되었다. 2023년 3분기 서울 및 분당 권역의 오피스 빌딩은 총 8건이 거래되었으며, 거래 규모는 약 2조 원을 기록했다. 전년 동기 대비 35% 투자 규모는 감소했지만, 대표적으로 CBD에서는 타워8이 5,490억 원에 DWS자산운용으로부터 미래에셋자산운용에 매각되었으며, 신한중앙회가 전략적 투자자(SI)로 참여하면서 딜 클로징이 되었다. 기타 권역에서는 용산 더프라임타워가 2,384억 원에 신한리츠운용에서 이지스자산운용으로 매각되었으며, 이는 국내 상장 리츠 자산 중 최초 매각이라는 의미가 있다.

3분기 오피스 캐패이트는 전 분기 대비 0.2 pp 상승한 4.1%로, 2022년 2분기 이후 지속적인 상승세를 보이고 있다. 캐패이트 상승 배경으로는 그동안 팽팽했던 매도자와 매수자의 기대 가격 차이가 줄어들면서 오피스 매매가 상승세가 멈추었다. 실제로 3분기 서울 A급 오피스 평당 매매가는 높아진 금리로 인해 전 분기 대비 약 10% 하락하면서 서울 오피스 시장의 캐패이트 상승을 이끌었다.

**지분 거래 및 사옥 마련 목적 기업들의 투자 증가**

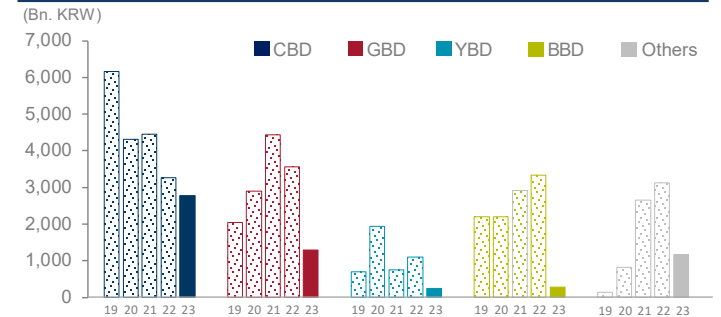
최근 실물 자산 대신 지분을 이용한 거래가 증가하고 있다. 3분기 웨어빌 형태로 거래된 주요 사례로 캐피탈랜드투자운용은 씨티뱅크센터를 당초 에셋딜에서 웨어빌로 변경해 케펠자산운용에게 1,673억 원에 매각하였으며, 네이버가 보유한 판교 파크원타워의 지분 45.08%를 약 2,300억 원에 싱가포르투자청(GIC)이 매입을 완료하였다. 또한, 계속되는 고금리 여파로 인한 시중 유동성 축소로 기관 투자자들의 투자가 줄어든 상황에서, 양질의 대형 임차 공간을 찾는 수요 증가와 사옥 확보를 목적으로 거래에 직접 참여하는 기업들이 점점 증가하고 있다. 올해 주요 사례로는 스케일타워에 현대자동차가, 오토웨이타워에 넥슨이 투자에 참여했으며, 이러한 움직임은 당분간 지속될 것으로 보인다. 기업들이 전략적 투자자로서 시장에 직접 참여하면서 고금리로 인해 얼어붙은 투자 시장에 일부 숨통을 트이고 있지만, 올해 연말까지 미국 연준의 한 차례 기준금리 인상 가능성과 국내 은행채 순 발행 규모 증가에 따른 부동산 대출 금리가 당분간 고금리 기조로 유지될 것으로 예상되는 상황으로 올해 투자시장의 거래 규모는 전년 대비 대폭 축소될 것으로 전망된다.

**TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)**



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

**OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET**



### Q3 2023 INVESTMENT ACTIVITY

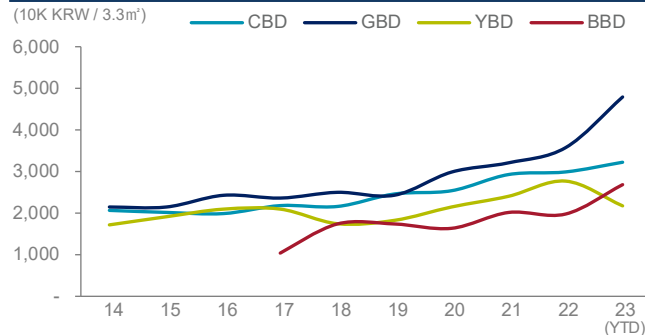
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3㎡
CBD	3	981	98,475	3,514
GBD	2	219	21,969	-
YBD	-	-	-	-
OTHERS	2	452	70,796	2,020
BBD/Pangyo	1	318	197,171	2,620
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>1,981</b>	<b>388,410</b>	<b>2,718</b>

### Q3 2023 SIGNIFICANT SALES

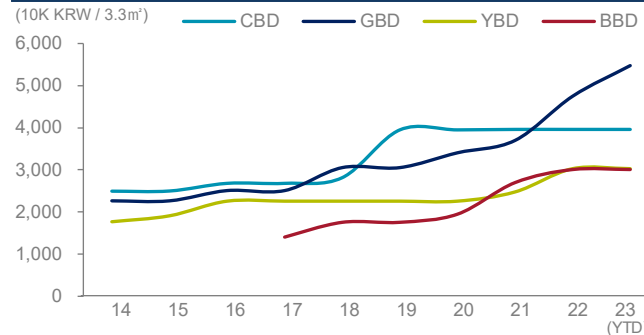
PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡
타워8	CBD	미래에셋자산운용	DWS자산운용	51,653	549,000	3,514
대한항공빌딩	CBD	대한항공	한진칼	27,071	264,230	3,227
씨티뱅크센터	CBD	캐펠자산운용	캐피탈랜드투자운용	19,751	167,287	2,800
용산 더프라임타워	Others	이지스자산운용	신한리츠운용	39,009	238,370	2,020
HJ중공업 사옥	Others	한국토지신탁	코람코자산신탁	31,787	226,000	2,350
판교 테크원타워	Pangyo	싱가포르투자청(GIC)	미래에셋자산운용	197,171	704,690	2,620

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](mailto:yk.son@cushwake.com)

#### Sorim Jie

Director, Capital Markets Group, Seoul  
+82 3708 8823 / [sorim.jie@cushwake.com](mailto:sorim.jie@cushwake.com)

#### Hena Park

Head of Business Development Services, Seoul  
+82 2 3708 8883 / [hena.park@cushwake.com](mailto:hena.park@cushwake.com)

#### Jinwoo Jung, PhD

Head of Research, Seoul  
+82 10 2751 2390 / [jinwoo.jung@cushwake.com](mailto:jinwoo.jung@cushwake.com)

#### Jin So

Assistant Research Manager, Seoul  
+82 10 9186 1816 / [jin.so@cushwake.com](mailto: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](http://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.