

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
4.1% Cap Rate	▲	—
1.9조 원 Total Volume (KRW)	▼	▲
6 Total Properties Sold	▼	▲
225,880 sqm Total SQM	▼	▲
2,977만 원 Capital Value (3.3㎡)	▲	▼

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2023

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
1.4% GDP Growth	▼	▲
3.2% CPI Growth	▼	▼
3.3% Unemployment Rate	▲	▼

Source: 통계청, 한국은행

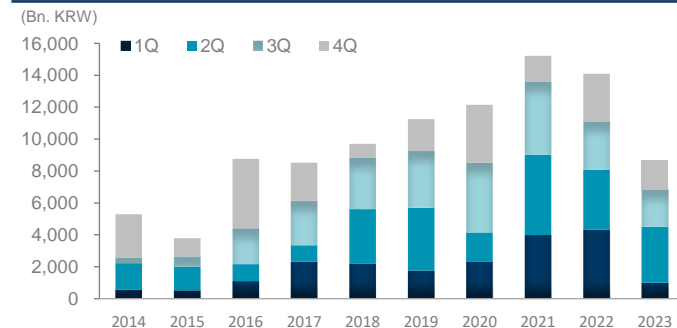
4분기 투자 시장 거래 규모는 1.9조 원 기록, 2023년 최대 규모 거래인 삼성SDS 타워 매각 완료

2023년 4분기 서울 및 분당 권역 오피스 빌딩의 거래 규모는 약 1.9조 원을 기록했으며, 총 6건의 딜이 클로징 되었다. 2023년 하반기 전체로는 약 4.2조 원이 거래되어, 전년 동기(6.0조) 대비 약 30% 감소한 것으로 나타났다. 이번 분기 잠실에 위치한 삼성SDS타워가 8,500억 원에 매각되면서, 올해 가장 높은 매각가를 기록한 딜이 되었다. 매수자인 KB자산운용은 유경PSG자산운용으로부터 평당 약 2,823만 원에 삼성SDS타워를 인수했으며, 향후 10년간 삼성SDS가 전체 오피스를 임차해 우량 자산으로 평가받는다. CBD에서는 HSBC빌딩의 일부 층(B1 & 8-18F, 건물 지분의 약 66%)이 케이클라비스자산운용에서 신한리츠운용으로 매각되었다. 신한알파리츠의 자리츠인 신한알파광교리츠를 통해 매입이 이루어졌으며, 매입 금액은 1,810억 원을 기록했다. 이지스자산운용이 보유한 서초 마제스타시티 타워1은 평당가 약 3,691만 원, 총 5,200억 원에 코람코자산신탁으로 손바뀜이 일어났다. 코람코자산신탁은 기존에 운영해 오던 마제스타시티 타워2에 추가로 타워1을 매입해서 두 자산 간의 시너지를 높이고자 인수전에 참여한 것으로 알려졌다. 분당권역에서는 서현빌딩이 946억 원에 베스트스타투자운용에서 교보자산신탁으로 매각되었으며, 2023년 준공된 성수 무신사 캠퍼스 E1은 마스턴투자운용이 무신사로부터 약 1,115억 원에 매입했다.

부동산 시장 침체 속 돋보인 전략적 투자자(SI)로 나서는 기업들

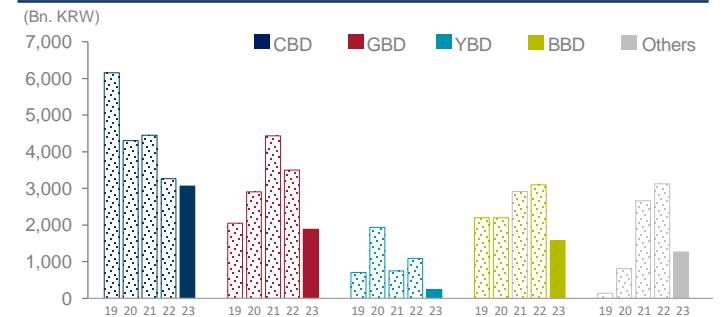
2023년 오피스 빌딩의 거래 규모는 전년 대비 약 38% 감소한 8.7조 원으로 나타났다. 서울 오피스 투자 시장은 2019년부터 줄곧 10조 원 이상의 거래 규모를 유지해 왔으나, 5년 만에 처음으로 10조 원대 이하로 하락했다. 2022년 하반기부터 시작된 고금리 기조가 장기화되고, 이를 버티지 못한 오피스 투자 시장이 역성장을 겪은 것이다. CBD는 콘코디언빌딩, 타워 8 등 굵직한 딜이 클로징되며 작년과 유사한 거래 규모를 보인 반면, YBD는 현대카드빌딩 1관 외에 거래된 자산이 없어 전 권역 통틀어 거래 규모가 가장 작게 나타났다. 이렇듯 유동성이 부족해진 기관 투자자들의 움직임이 둔화된 상황에서, 올해는 전략적 투자자(SI)들의 시장 참여가 돋보였다. 스케일타워, 오토웨이트타워 등에 이어 최근 선매각을 진행한 센터포인트 강남은 패션기업 F&F가 매입을 결정했다. 기업들은 특히 강남 권역에 대한 선호가 높는데, 낮은 공실률로 임대료 부담이 커지고 건축 비용까지 급등하자, 기 공급된 신축 빌딩을 사들여 사옥으로 활용하려는 움직임이 나타났다. 올해 매각을 추진했으나 지연된 매물들이 적체되고 있는 상황 속에서, 자산 가격 조정과 금리 인하, 유동성 개선이 본격적으로 나타날 때까지 오피스 시장은 회복에 시간이 소요될 것으로 전망된다.

TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME(YOY)



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET



Q4 2023 INVESTMENT ACTIVITY

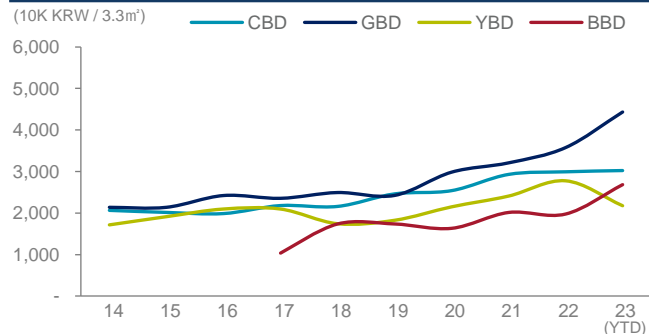
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3㎡
CBD	1	181	24,813	2,411
GBD	1	520	46,578	3,691
YBD	-	-	-	-
OTHERS	3	1,058	137,050	2,501
BBD/Pangyo	1	946	17,439	1,793
TOTAL	6	1,853	225,880	2,977

Q4 2023 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡
HSBC빌딩 (B1 & 8-18F)	CBD	신한리츠운용	케이클라비스자산운용	24,813	181,000	2,411
마제스타시티 타워1	GBD	코람코자산신탁	이지스자산운용	46,578	520,000	3,691
서현빌딩	BBD	교보자산신탁	베스타스투자운용	17,439	94,600	1,793
삼성SDS타워	Others	KB자산운용	유경PSG자산운용	99,532	850,000	2,823
AJ빌딩	Others	AJ네트웍스	케이타리츠	26,986	96,200	1,178
무신사 캠퍼스 E1	Others	마스턴투자운용	무신사	10,532	111,516	3,500

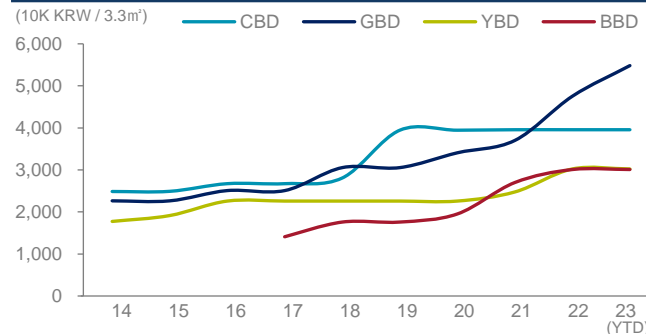
Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

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, 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.

©2023 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.