

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
<b>4.3%</b> Cap Rate	▲	▲
<b>2.7조 원</b> Total Volume (KRW)	▲	▲
<b>8</b> Total Properties Sold	▲	▲
<b>262,901 sqm</b> Total SQM	▲	▲
<b>3,493만 원</b> Capital Value (3.3㎡)	▼	▼

**S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q1 2024**

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
<b>2.2%</b> GDP Growth	▲	—
<b>3.1%</b> CPI Growth	▼	▼
<b>3.0%</b> Unemployment Rate	▲	—

Source: 통계청, 한국은행

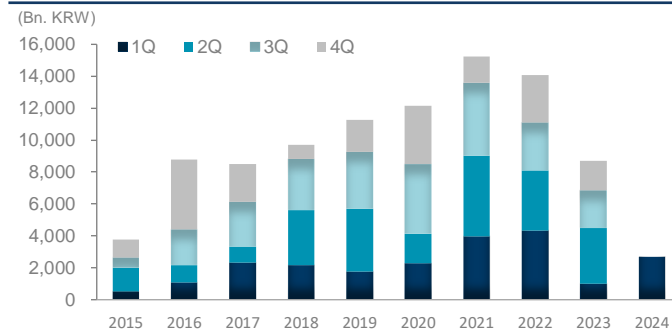
**선순위 담보대출 금리 하락세 관찰, 2024년 1분기 투자 시장 거래 규모는 전 분기 대비 46% 증가한 2.7조 원 기록**

2024년 1분기 서울 및 분당 권역 오피스 빌딩은 총 8건이 거래되었으며, 거래 규모는 2.7조 원을 기록했다. 이는 전 분기 대비 약 46% 증가, 전년 동기 대비 약 172% 거래 규모가 증가한 것으로, 오피스 선순위 담보대출 금리 하락에 따른 투자 활동이 재개되면서 시장이 일부 회복되었다. CBD에서는 케이스퀘어시티(1~13 & 19~20F)를 퍼시픽자산운용이 코람코자산신탁으로부터 3,070억 원에 매입하였다. 이번 거래는 향후 사옥으로 활용 가능성이 있는 동양생명미 재무적 투자자(SI)로 참여하면서 딜 클로징이 되었다. 이지스자산운용은 와이디816PFV를 통해 메트로타워를 안다자산운용으로부터 4,156억 원에, 서울로타워는 이지스자산운용으로부터 3,099억 원에 각각 매입했다. 이지스자산운용은 서울역 주변 일대 대규모 공간 개발을 위해 힐튼호텔 매입을 시작으로 메트로타워, 서울로타워까지 모두 매입을 완료했으며, 이후 통합 재개발을 통해 2029년까지 오피스, 호텔, 쇼핑몰을 갖춘 복합 업무시설로 개발할 것으로 알려졌다. GBD에서는 코람코자산신탁이 블랙스톤으로부터 7,917억 원에 아크플레이스를 인수하면서 이번 분기에 가장 높은 매각가를 기록했으며, T412는 침구업체인 알레르망이 사옥으로 사용하기 위해 한화자산운용으로부터 3,277억 원에 매입했다.

**시장 회복의 기대감과 불확실성이 공존하는 투자 시장, 코어와 밸류애드 투자 형태의 거래 발생 예상**

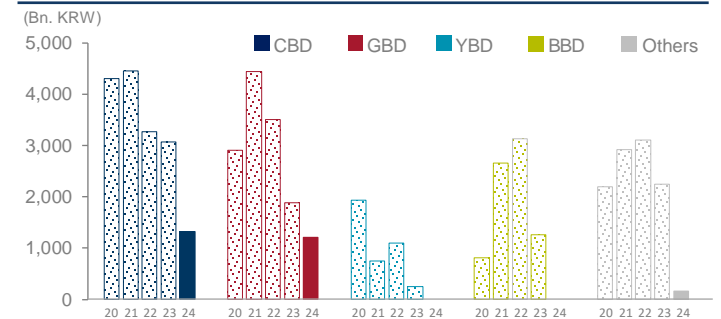
1분기 거래 주요 특징으로는 상대적으로 자금 조달이 용이한 연면적 1만 평 내외, 거래 금액은 2~3천억 원 수준의 자산들을 중심으로 거래가 이뤄졌다. 또한, 서울 A급 오피스 매매가격이 하락하면서, 1분기 서울 오피스 시장 캡레이트는 전 분기 대비 0.2 pp 상승했다. 현재 투자 시장은 시장 회복의 기대감과 불확실성이 함께 공존하고 있다. 하반기 금리 인하 가능성에 무게를 두고 투자 시장이 빠르게 회복할 것이라는 견해와, 중동 전쟁 및 2024년 세계 주요국 선거로 인한 정치 리스크 등 투자 시장의 불확실성이 장기화될 것을 염려하는 견해 또한 있다. 이러한 상황에서 유동성 확보를 위해 펀드 설정 만기를 앞둔 자산들을 매각하기 위한 매물들이 시장에 빠르게 증가하는 반면, 이를 매수할 매수자는 상대적으로 부족한 상황이다. 그 결과, 자산 매각에 소요되는 기간 또한 과거 대비 약 6개월 이상 길어졌다. 거래가 활발했던 2021년의 경우 딜 클로징까지 평균적으로 6개월 미만 소요되었다면, 거래가 급감한 2023년부터는 평균적으로 6~12개월이 소요되었다. 2024년은 이러한 추세가 당분간 계속될 것으로 예상되며, 코어(Core) 자산 중심의 거래와 함께 밸류애드(Value-Add) 투자 형태의 거래 또한 이루어질 것으로 예상된다.

**TOTAL OFFICE INVESTMENT VOLUME (YOY)**



Source: Cushman & Wakefield Korea Research

**OFFICE INVESTMENT VOLUME BY SUBMARKET**



### Q1 2024 INVESTMENT ACTIVITY

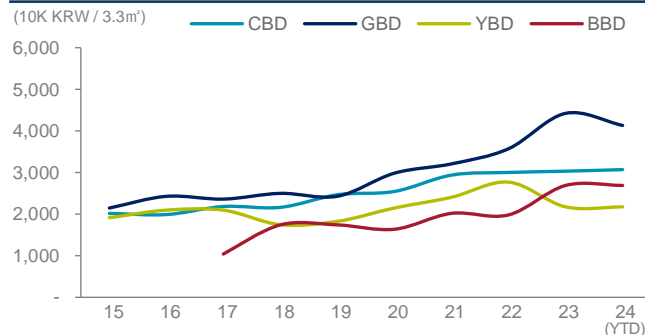
SUBMARKET	PROPERTIES SOLD	TRANSACTION VOLUME (Bn. KRW)	SQM	10K KRW/3.3㎡
CBD	4	1,322	136,514	3,216
GBD	3	1,211	98,573	3,825
YBD	-	-	-	-
OTHERS	1	165	27,815	1,961
BBD/Pangyo	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>2,697</b>	<b>262,901</b>	<b>3,493</b>

### Q1 2024 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡
케이스퀘어시티 (1-13 & 19-20F)	CBD	퍼시픽자산운용	코람코자산신탁	32,731	307,000	3,101
메트로타워	CBD	이지스자산운용	안다자산운용	41,139	415,566	3,339
서울로타워	CBD	이지스자산운용	이지스자산운용	27,898	309,949	3,673
광화문 G타워	CBD	신한리츠운용	이지스자산운용	34,747	289,000	2,750
아크플레이스	GBD	코람코자산신탁	블랙스톤	62,724	791,670	4,172
T412	GBD	한화자산운용	알레르망	26,389	327,700	4,105
시그마타워 (1~2 & 4~11F)	Others	이화자산운용	HL리츠운용	27,814	165,000	1,961

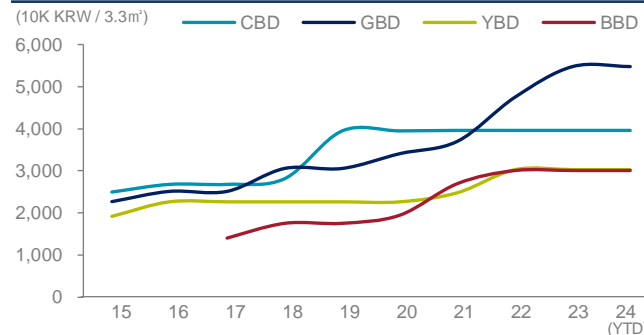
Source: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield Research

### 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](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)

#### 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. 2023년에 부동산, 시설 및 프로젝트 관리, 임대, 투자자문, 밸류에이션 등 핵심 서비스 부문에서 95억 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.

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy. Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.