

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2017. 2nd Quarter
No. 50

Seoul Vacancy Rate

: 10.6%, 전분기와 동일



알투코리아부동산투자자문(주)

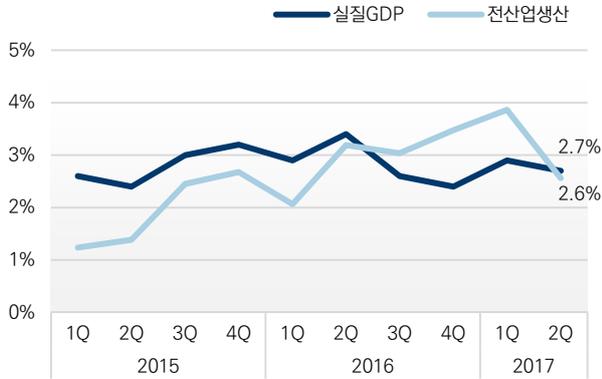
www.R2korea.co.kr

Contents

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

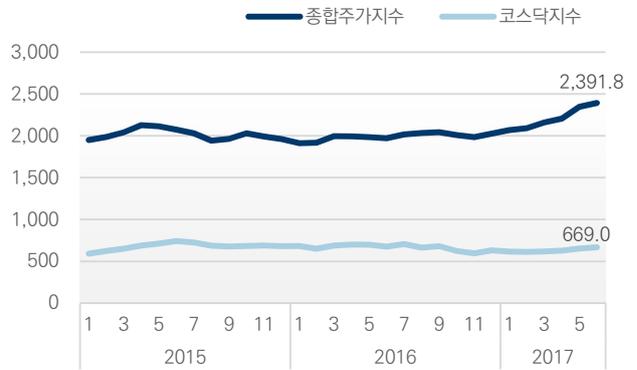
1. 경제 동향 및 부동산 정책	-----	3P
2. 오피스 임대시장 동향 Overview	-----	4P
3. 서울 오피스 임대시장 동향	-----	7P
4. 지방 오피스 임대시장 동향	-----	12P
5. 주요 거래 및 공급 현황	-----	13P
6. 부동산 간접투자 시장현황	-----	14P
7. 부록 - 서울 오피스 임대료 추세	-----	18p
8. Company Overview	-----	22p
9. R2Korea Consulting	-----	23p

| 경제성장률, 산업생산지수 전년동기대비 성장률 추이 |



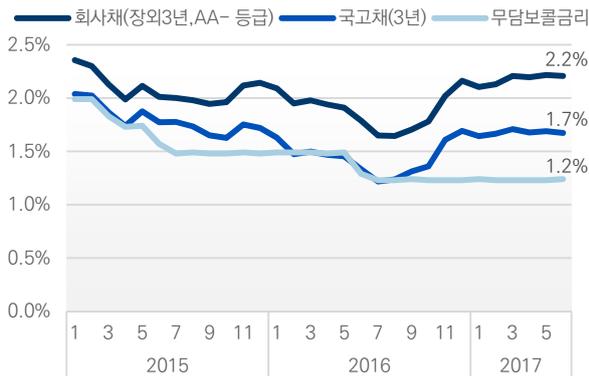
- 실질GDP는 전년동기대비 2.7%, 전기대비 0.6% 성장
- 전산업생산지수는 각각 2.6%, 2.8% 신장

| 주가지수 추이 |



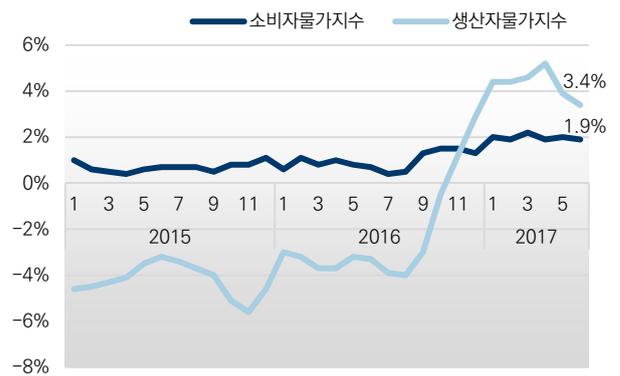
- 2분기 코스피는 2,691.8P, 코스닥은 669.0P로 마감
- 코스피는 사상 최고치를 경신

| 금리 추이 |



- 금리는 6월말 기준 회사채 2.2%, 국고채 1.7%, 콜금리 1.2%
- 작년말 금리 급등 이후 회복국면 지속

| 물가지수 전년동기대비 증감률 추이 |



- 6월 소비자물가지수는 전년동기대비 1.9% 상승
- 생산자물가지수는 전년동기대비 3.4% 상승

| 서울시 취업자 수 및 전기대비 증감률 추이 |



- 서울시 취업자수는 전기대비 0.6% 상승한 5,181천명
- 2017년 2월 이래 4개월째 상승

| 서울시 지가 전기대비 변동률 |



- 서울시 지가는 5월말 현재 전기대비 0.51% 상승
- 상업지역 지가는 0.42% 상승

2017년 2/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

■ 조사개요

조사 시점: 2017년 2/4분기 (기준 시점: 2017.06.23)
 조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,142개 동 (대형* 937개 동, 중소형 205개 동)
 주요조사항목: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등
 *대형오피스 : 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

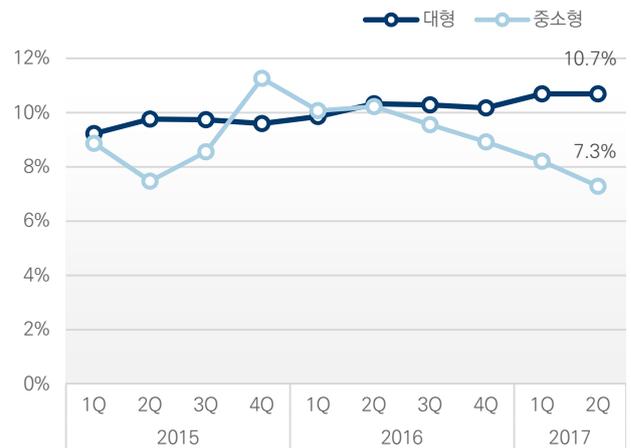
■ 서울 오피스 공실률 동향

“2017년 2분기 서울 오피스 공실률 10.6%로 전분기와 동일 (대형 10.7%, 중소형 7.3%)”

2017년 2분기 서울 오피스 공실률은 10.6%로 전분기와 동일했다. 권역별 대형 오피스 공실률은 강남권역, 기타권역에서 각각 0.9%P, 0.5%P 하락하였고, 도심권역, 마포/여의도 권역에서 0.9%P, 0.6%P 상승하였다.

도심권역은 파엔에비뉴빌딩, 태평로빌딩 등에서, 여의도권역은 HP빌딩, 삼성생명 여의도빌딩 등에서 대형공실이 발생해 공실률을 상승시켰고, 강남권역에서는 파르나스타워, 롯데월드타워에서 공실을 해소해 공실률이 하락했다.

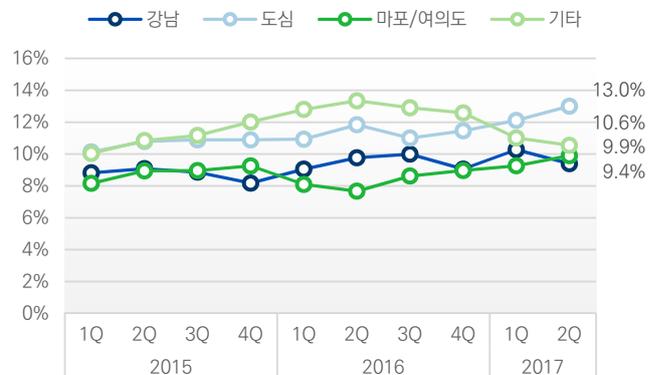
서울지역 오피스 빌딩 공실률



권역별 대형 오피스 빌딩 공실률 변동

권역	2017.1Q	2017.2Q	변동
강남권역	10.3%	9.4%	하락 0.9%P
도심권역	12.1%	13.0%	상승 0.9%P
마포/여의도권역	9.3%	9.9%	상승 0.6%P
기타권역	11.0%	10.6%	하락 0.5%P
서울시 전체	10.7%	10.7%	보합

권역별 대형 오피스 빌딩 공실률 추이



“대형 오피스 공급 과잉 지속”

2008년까지 4%이하 낮은 공실률을 유지했던 서울 대형 오피스 시장의 공실률은 글로벌 금융위기를 기점으로 상승하여, 2010년 4분기 자연공실률(5%) 수준을 넘어 현재까지 상승추세에 있고, 2017년 2분기 현재 10.7%로 2016년 1분기 이후 5분기째 10%대를 유지하고 있다.

서울시 대형 오피스 공실률이 단기간에 10%로 하락할 수 있을까? 공실률은 오피스 공급과 수요를 반영하는 지표이므로 오피스 공급과 수요가 어떻게 변화하여 왔는지를 살펴보면 향후 공실률의 방향을 짐작할 수 있을 것이다.

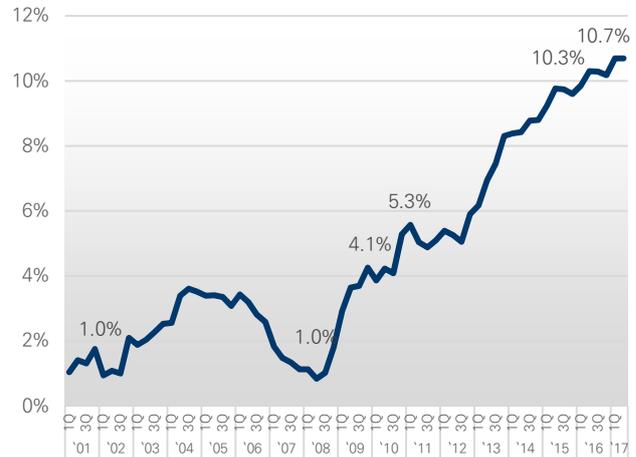
오피스 공실률은 우측 식(1)과 같이 구해진다. 임대가능면적(S)에서 임차된 면적(O)를 차감한 공실면적을 다시 임차가능면적으로 나눈 값이다. 식(2)와 같이 전분기의 임대가능면적, 전분기의 임차된 면적과 오피스 신규 공급면적(s), 신규 수요면적(o)을 구분하여 식(1)에 대입한 후 정리하면 식 (3)을 도출할 수 있다.

식(3)은 현분기의 오피스 공실률이 현분기 오피스 신규 공급면적과 신규 수요면적의 차와 전기공실률로 구분될 수 있음을 말한다.

식(3)에 따르면 현분기 공실률은 $V_{t-1} < \frac{s_t - o_t}{s_t}$ 일 경우에 상승하고 $s_t < o_t$ 이거나 $V_{t-1} > \frac{s_t - o_t}{s_t}$ 일때 하락한다.

분기별 오피스 신규 공급면적과 오피스 신규 수요면적의 차($s_t - o_t$)를 시계열로 나타내면 아래의 그래프와 같다. “0”을 기준으로 상방은 신규공급이 신규수요를 초과한 상태, 하방은 반대의 상태이다. 이진화 분할 (Binary Segmentation) 기법을 이용해 찾은 이 시계열의 평균변화 시점은 '06년 2분기, '08년 3분기, '09년 3분기, '12년 4분기, '14년1분기이다.

| 서울지역 대형 오피스빌딩 공실률 |



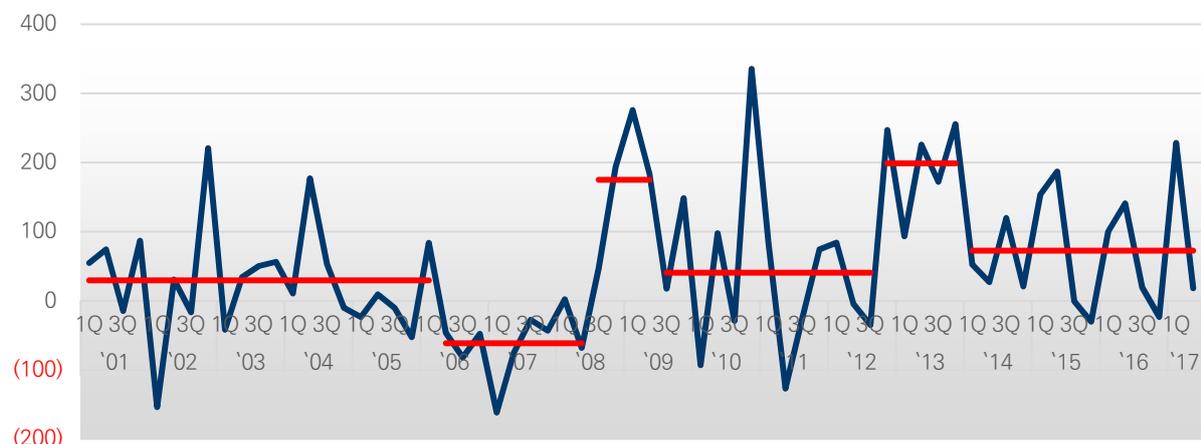
$$V_t = \frac{S_t - O_t}{S_t} \quad (1)$$

$$S_t = S_{t-1} + s_t \quad O_t = O_{t-1} + o_t \quad (2)$$

$$V_t = \frac{S_t - O_t}{S_t} = \frac{S_{t-1}}{S_t} V_{t-1} + \frac{s_t}{S_t} \frac{(s_t - o_t)}{s_t} \quad (3)$$

| 대형 오피스빌딩 분기별 공급면적과 수요면적의 차 ($s_t - o_t$) |

(단위: 천㎡)



※ 대형 오피스 : 연면적 10,000㎡ 이상 이거나 층수 10층 이상인 오피스

※ 이진화 분할 기법 : 시계열 데이터에서 구조변화 (평균, 분산)의 시점을 포착하는 기법

시기	신규공급-신규수요의 평균 면적(㎡,A) $s_t - o_t$ 의 평균	신규공급의 평균 면적(㎡,B) s_t 의 평균	A/B의 평균 $\frac{s_t - o_t}{s_t}$ 의 평균	상태	
					1기
2기	'06.2Q~'08.2Q	(61,315)	236,577	-31.1%	신규공급<신규수요
3기	'08.3Q~'09.2Q	174,940	163,098	177.8%	신규공급>신규수요 (수요감소)
4기	'09.3Q~'12.3Q	40,497	270,990	20.8%	신규공급>신규수요
5기	'12.4Q~'13.4Q	198,676	171,836	186.4%	신규공급>신규수요 (수요감소)
6기	'14.1Q~'17.2Q	72,264	211,377	48.5%	신규공급>신규수요

위의 표는 앞서 추정한 평균변화 시점을 기준으로 분기별 신규 공급면적과 신규 수요면적의 차 시계열을 구분한 결과이고 좌측 그래프는 해당 시점을 기준으로 서울시 대형 오피스 빌딩 공실률을 시계열을 구분한 것이다.

서울시 대형 오피스 시장에서 공실률이 지속적으로 하락했던 시기는 2기가 유일하다. 이 시기에는 신규 수요면적이 신규 공급면적을 평균적으로 초과해 기존 공실 재고면적까지 소진시키는 상황이였다. 사무직 직장인 비중 증가, 1인당 사용 사무실 면적 증가, 신규채용 증가 등 오피스 수요를 증가시키는 요인이 많았다.

반면, 3기와 5기에서는 기존 오피스 수요면적 마저 감소하는 현상이 발생하여 공실률이 급등했던 시기이다. 3기는 글로벌 금융위기로 인한 기업들의 구조조정이, 5기는 IT기업들의 판교 이전이 기존 서울 대형 오피스 수요를 감소시키는 요인이였다.

| 서울시 대형 오피스 빌딩 공실률 |



현분기가 속한 6기는 3기와 5기처럼 기존 오피스 수요가 감소하면서 공실률이 급등하는 상황은 아니지만, 1기와 4기처럼 공실률이 비교적 완만히 상승하던 시기에 비해 공실률 증가속도가 빠르다. 6기는 분기마다 평균적으로 72,264㎡씩 순 신규 공급되고있는 상황이다. 예를들면, 연간 63빌딩의 1.7배에 달하는 임대면적이 기존 공실이 해소되지 않은 채 공급되고 있다고 할 수 있다.

1년안에 공실률이 10%로 회귀하려면 어떤 조건을 만족해야할까? 수치상으로는 향후 1년 동안 분기별 평균 신규 수요면적은 201,000㎡를 유지하고, 분기별 평균 신규 공급면적은 160,000㎡를 유지한다면 2018년 2분기에 공실률 10%를 달성할 수 있다. 2기와 같이 신규 수요면적이 신규 공급면적을 초과하는 상황이 되어야 함을 의미한다. 지난 1년간 분기별 평균 신규 수요면적은 220,942㎡였고, 분기별 평균 신규 공급면적은 281,481㎡ 였다. 분기별 평균 신규 수요면적은 지난 1년과 비슷한 수준을 유지하는 동시에 신규 공급면적이 대폭 줄지 않는다면 단기간 내 공실률 10% 회귀는 어려울 듯 하다.

조사개요

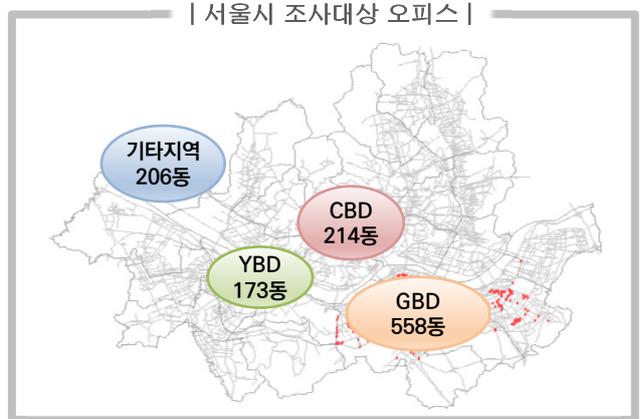
2017년 2분기 서울에 위치한 총 1,151개 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함.

주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 대형 오피스빌딩 (10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 934개 동, 중소형 오피스빌딩 217개 동임.

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 10.7%로 전분기와 동일하였고, 보증금, 월세는 하락, 관리비는 상승한 것으로 조사됨.

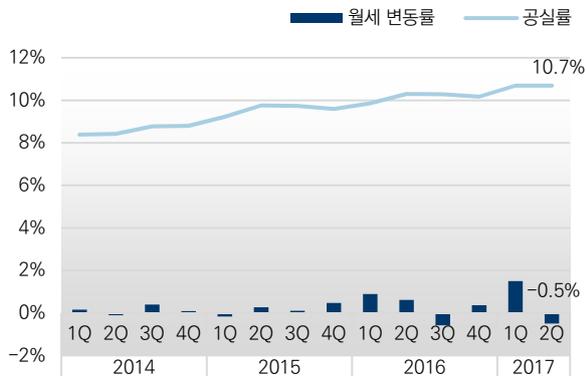
중소형 오피스 빌딩의 공실률은 7.3%로 전분기 대비 0.9%p 하락하였고, 보증금과 월세는 상승, 관리비는 포함으로 조사됨.



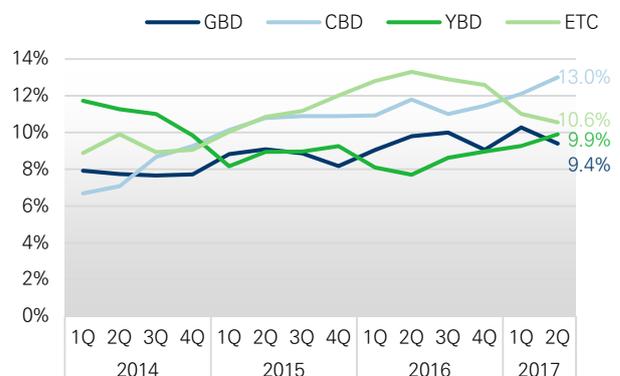
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	10.7(-)	235.4(▽)	21.0(▽)	9.5(▲)
중소형	7.3(▽)	206.6(▲)	15.0(▲)	5.6(-)
전체	10.6(-)	234.5(▽)	20.8(▽)	9.4(▲)

(단위: 천원/㎡)
(주: ▲ 전분기대비 상승, ▽ 전분기대비 하락, - 전분기와 동일)

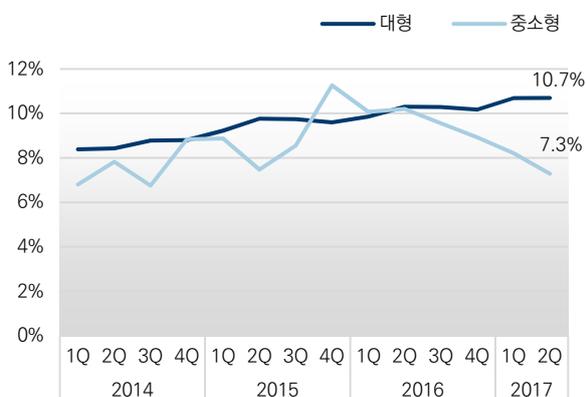
| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |



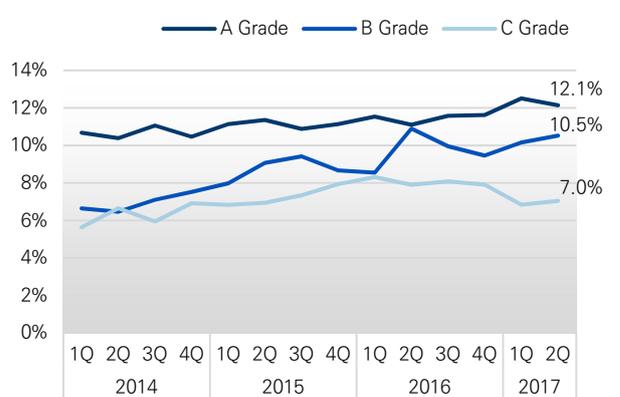
| 권역별 대형 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |

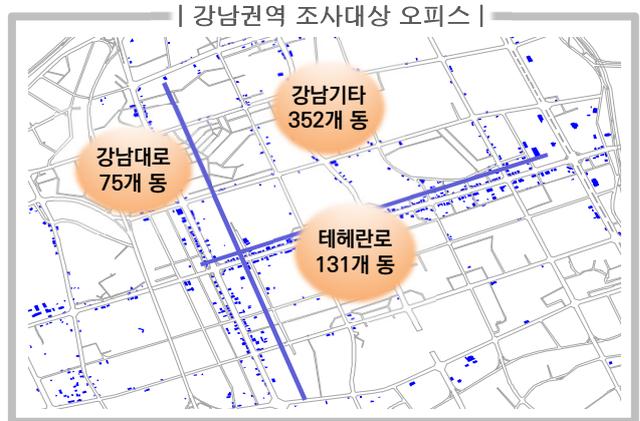


임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 전분기 10.3%에서 0.9%p 하락한 9.4%로, **중소형 오피스 공실률**은 전분기 10.2%에서 2.5%p 하락한 7.7%로 조사됨. **등급별 오피스 공실률**은 A등급 하락, B, C등급에서 상승함.

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 263.5천원, 월세 21.0천원, 관리비 9.3천원 수준이며 보증금, 월세, 관리비 모두 하락한 것으로 조사됨.

중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 241.7천원, 월세 16.8천원, 관리비 6.1천원 수준이며 보증금은 상승, 월세는 포함, 관리비는 하락한 것으로 조사됨.

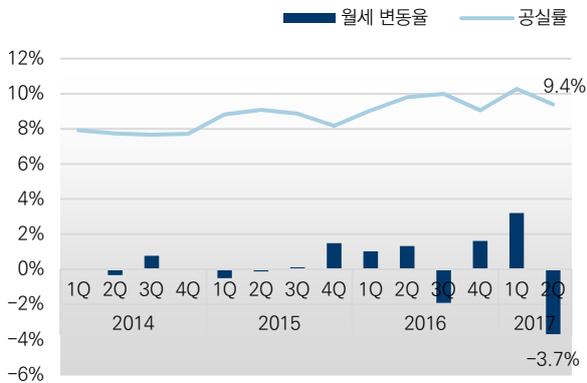


(단위: 천원/㎡)

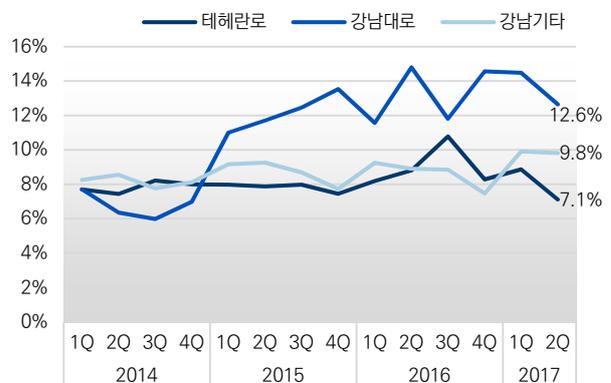
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	9.4(▽)	263.5(▽)	21.0(▽)	9.3(▽)
중소형	7.7(▽)	241.7(▲)	16.8(-)	6.1(▽)
전체	9.3(▽)	262.6(▽)	20.8(▽)	9.2(▽)

(주: ▲ 전분기대비 상승, ▽ 전분기대비 하락, - 전분기와 동일)

| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |



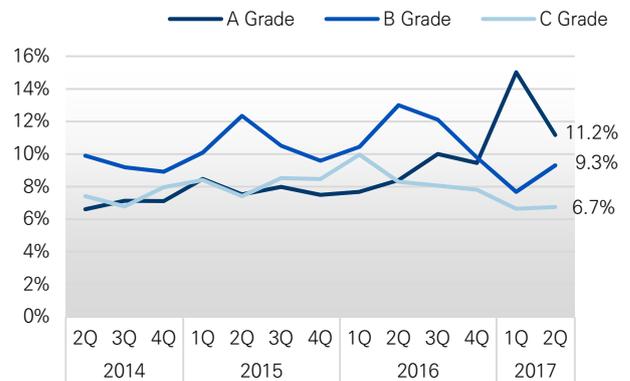
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |

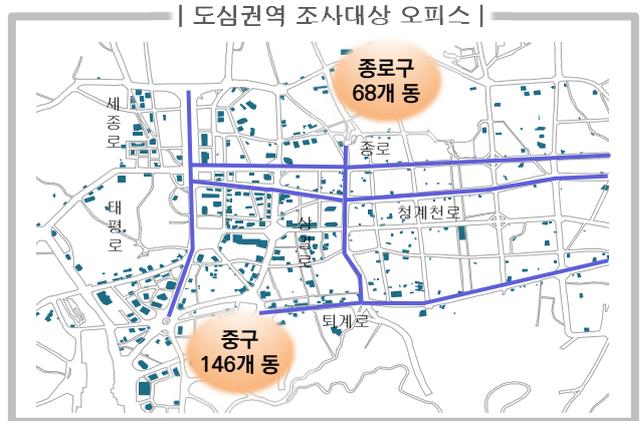


임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 전분기 12.1%에서 0.9%p 상승한 13.0%로, **중소형 오피스 공실률**은 전분기 4.3%에서 3.1%p 하락한 7.4%로 조사됨. **등급별 오피스 공실률**은 A등급, C등급은 상승, B등급은 하락함.

대형 오피스의 **㎡당 임대료**는 보증금 270.6천원, 월세 26.3천원, 관리비 11.0천원 수준이며 보증금, 월세, 관리비 모두 상승한 것으로 조사됨

중소형 오피스의 **㎡당 임대료**는 보증금 181.0천원, 월세 17.2천원, 관리비 5.6천원 수준이며 보증금과 월세는 상승, 관리비는 포함인 것으로 조사됨.

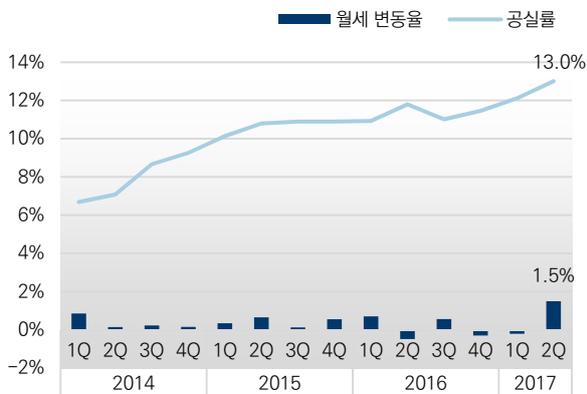


(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	13.0(▲)	270.6(▲)	26.3(▲)	11.0(▲)
중소형	7.4(▲)	181.0(▲)	17.2(▲)	5.6(-)
전체	13.0(▲)	269.7(▲)	26.2(▲)	11.0(▲)

(주: ▲ 전분기대비 상승, ▽ 전분기대비 하락, - 전분기과 동일)

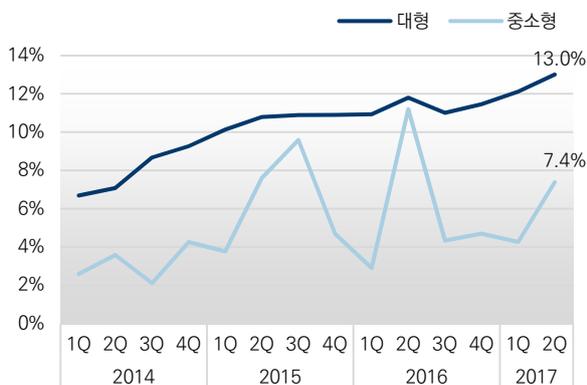
| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |



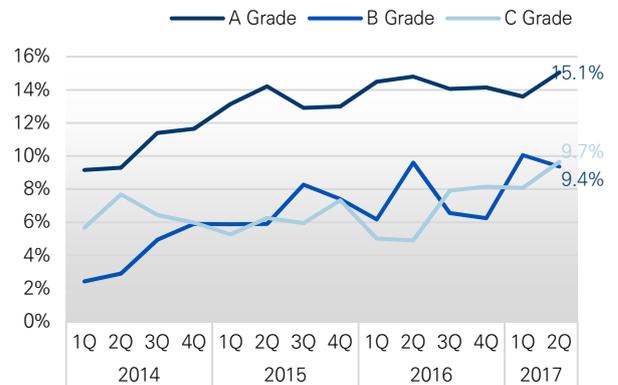
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 전분기 9.3%에서 0.6%p 상승한 9.9%로 **중소형 오피스 공실률**은 전분기 6.1%에서 1.6%p 하락한 7.7%로 조사됨. **등급별 오피스 공실률**은 A, C등급은 상승, B등급은 하락함,

대형 오피스의 **㎡당 임대료**는 보증금 174.7천원, 월세 16.9천원, 관리비 8.6천원 수준이며 보증금, 월세, 관리비 모두 상승한 것으로 조사됨,

중소형 오피스의 **㎡당 임대료**는 보증금 122.6천원, 월세 11.1천원, 관리비 5.1천원 수준이며, 보증금, 월세, 관리비 모두 상승한 것으로 조사됨.

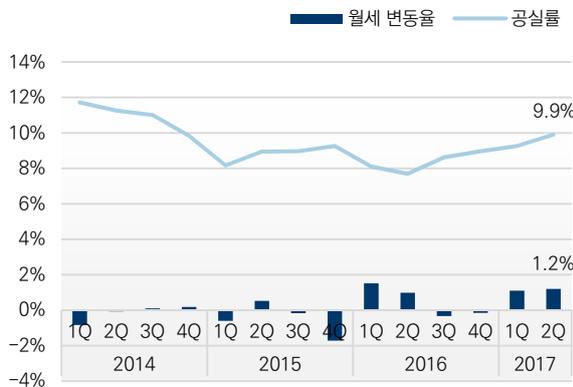


(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	9.9(▲)	174.7(▲)	16.9(▲)	8.6(▲)
중소형	7.7(▲)	122.6(▲)	11.1(▲)	5.1(▲)
전체	9.9(▲)	174.1(▲)	16.8(▲)	8.6(▲)

(주: ▲ 전분기대비 상승, ▽ 전분기대비 하락, - 전분기와 동일)

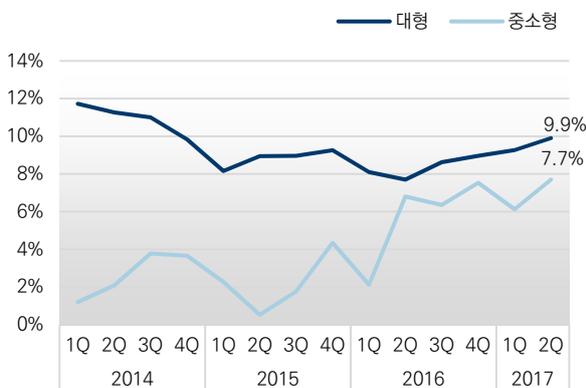
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |

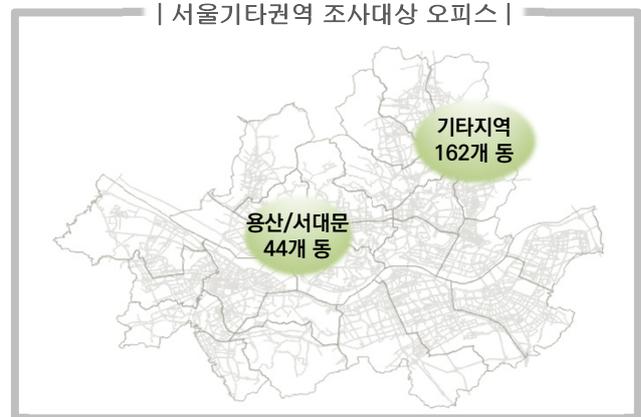


임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 전분기 11.0%에서 0.4%p 하락한 10.6%로, **중소형 오피스 공실률**은 전분기 6.9%에서 0.3%p 하락한 6.6%로 조사됨. **등급별 오피스 공실률**은 B등급에서 상승, A등급과 C등급은 하락

대형 오피스의 **㎡당 임대료**는 보증금 173.1천원, 월세 15.4천원, 관리비는 8.1천원 수준이며 보증금은 하락, 월세는 포함, 관리비는 상승한 것으로 조사됨.

중소형 오피스의 **㎡당 임대료**는 보증금 178.2천원, 월세는 12.4천원, 관리비는 4.8천원 수준이며 보증금, 월세, 관리비 모두 상승한 것으로 조사됨.

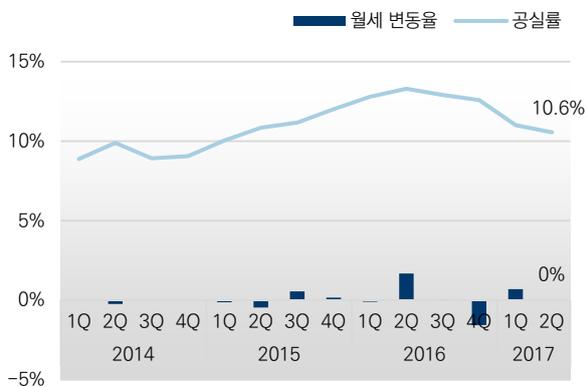


(단위: 천원/㎡)

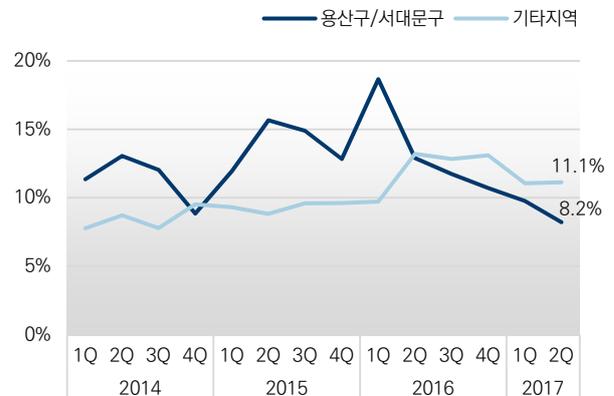
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	10.6(▽)	173.1(▽)	15.4(-)	8.1(▲)
중소형	6.6(▽)	178.2(▲)	12.4(▲)	4.8(▲)
전체	10.2(▽)	173.6(▽)	15.1(-)	7.9(▲)

(주: ▲ 전분기대비 상승, ▽ 전분기대비 하락, - 전분기와 동일)

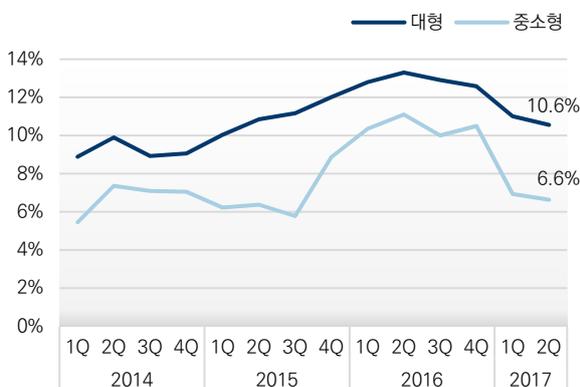
| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |



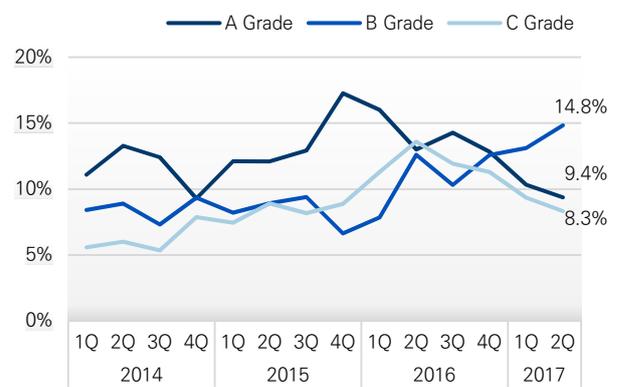
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



고양지역

공실률은 3.8%이며, 보증금 121.9천원/㎡, 월세 8.6천원/㎡, 관리비 4.7천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	3.4%	123.0	8.6	4.6
중소형	9.7%	75.6	9.1	7.3
전 체	3.8%	121.9	8.6	4.7

분당지역

공실률은 4.1%이며, 보증금 186.0천원/㎡, 월세 13.6천원/㎡, 관리비 5.9천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	4.1%	186.8	13.7	5.9
중소형	3.7%	165.7	11.9	4.8
전 체	4.1%	186.0	13.6	5.9

인천지역

공실률은 19.9%이며, 보증금 124.7천원/㎡, 월세 9.8천원/㎡, 관리비는 6.6천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	20.1%	125.1	9.9	6.7
중소형	8.2%	90.2	4.9	4.0
전 체	19.9%	124.7	9.8	6.6

수원지역

공실률은 4.5%이며, 보증금 137.3천원/㎡, 월세 7.2천원/㎡, 관리비는 6.3천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	4.4%	134.7	7.0	6.4
중소형	7.2%	200.6	13.3	3.9
전 체	4.5%	137.3	7.2	6.3

부산지역

공실률은 6.2%이며, 보증금 165.6천원/㎡, 월세 9.7천원/㎡, 관리비 6.2천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	6.2%	166.0	9.7	6.3
중소형	10.3%	115.6	4.5	1.6
전 체	6.2%	165.6	9.7	6.2

2017년 2분기 오피스빌딩 주요 거래 현황

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매매가(억원)	매도	매수
도심	시그니처타워	청계천로 100	99,997	7,260	신한BNP자산운용	이지스자산운용
	유안타증권빌딩	을지로2가 185	28,024	2,170	하나자산운용	NH아문디자산운용
	알파빌딩	종로 34	13,519	832	리프인베스트먼트	인트러스트투자운용
강남	트러스트타워	마방로 60	36,208	1,073	골든브릿지자산운용	동원에프앤비
	하이트진로 서초사옥	서초중앙로 14	27,421	1,810	엠펙플러스자산운용	유경PSG자산운용
	삼성생명 역삼동빌딩	강남대로 358	32,686	2,109	삼성생명	삼성SRA자산운용
기타	팬택계열알앤디센터빌딩	성암로 179	66,649	1,568	인트러스트투자운용	한샘
	보라매오피스타워	보라매로5길 23	20,012	445	캡스톤자산운용	코람코자산운용
	대우조선해양당산빌딩	영등포로 162	14,488	365	대우조선해양	코람코자산신탁

자료: 인터넷등기소, 세움터

2017년 2분기 오피스빌딩 주요 공급현황

권역	빌딩명	주소	연면적(㎡)	사용승인일
강남	마제스타시티	서초구 서초대로38길 12	82,770	2017-06-29
	2H TOWER	강남구 선릉로93길 15	4,998	2017-05-25
기타	그라운드빌딩	성동구 뚝섬로1나길 5	6,001	2017-05-30
	보타닉파크타워1	강서구 마곡중앙로 161-17	13,852	2017-05-11
	마곡센트럴타워2	강서구 마곡서로 158	13,773	2017-04-25
	보타닉비즈타워	강서구 마곡중앙5로 1길 20	14,347	2017-04-19
	두암빌딩	마포구 양화로 61	2,956	2017-04-05

자료: 세움터

REITs

2017년 6월 말 현재 상장리츠는 총 4개로 에이리츠, 케이탑리츠, 트로스제7호, 모두투어리츠임. 에이리츠와 모두투어리츠는 전분기대비 각각 7.0%, 3.9% 상승하였고, 케이탑리츠와 트로스제7호는 각각 6.6%, 2.7% 하락함

2017년 2분기 기준 영업인가된 리츠는 총 7건이며, 투자대상별 영업인가 리츠 건수는 주거시설 5건, 토지 1건, 오피스 1건으로 조사됨

| 리츠 추가동향 |



| 영업인가 리츠 |

인가월	회사명	사업개요
6월	(주)엔에이치에프제12호 공공임대위탁관리부동산투자회사	공동주택지에 공공임대주택 3,412세대를 개발한 후 임대, 운영, 관리, 처분
	(주)코크레제40호 기업구조조정부동산투자회사	서울시 영등포구 소재 대우조선해양빌딩을 매입하여 5년간 임대운영 후 매각 추진
	(주)엘티케이비금천제4호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	서울시 금천구 독산동 소재 개발 예정인 공동주택 927세대를 선매입하여 임대운영 후 매각
5월	(주)오산세교 위탁관리부동산투자회사	경기도 오산시 청학동 소재 쌍용제지 부지를 매입하여 주택용지로 개발 후 매각하고 임대주택리츠에 지분 재투자
	(주)우미대한제12호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	경기도 파주시 운정3지구 소재 토지를 매입하여, 공동주택 846세대 및 부대시설 등을 개발하고 임대운영 후 매각
4월	(주)엘티케이비문래제4호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	서울시 영등포구 문래동 소재 개발 예정인 공동주택 499세대, 오피스텔 238세대를 선매입하여 임대운영 후 매각
	(주)계룡대한뉴스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	경남 김해시 율하2지구 소재 토지 매입하여 공동주택 974세대 및 근린생활시설 등을 개발하고 임대운영 후 매각

자료: 국토교통부 리츠정보시스템, 금융투자협회, 한국거래소

부동산 관련 펀드

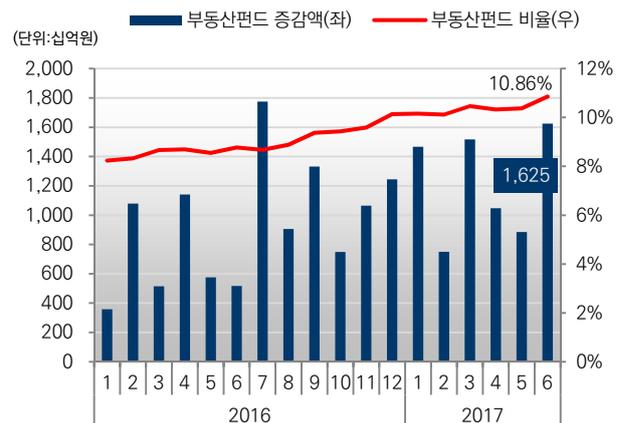
2017년 3월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 501조 5,202억원이며 2017년 3월 말 대비 15조 1,393억원 증가함

부동산 펀드는 총 54조 4,549억원으로 전체 펀드 총 자산액의 10.86%이며, 2017년 3월 말 대비 3조 5,564억원 증가함

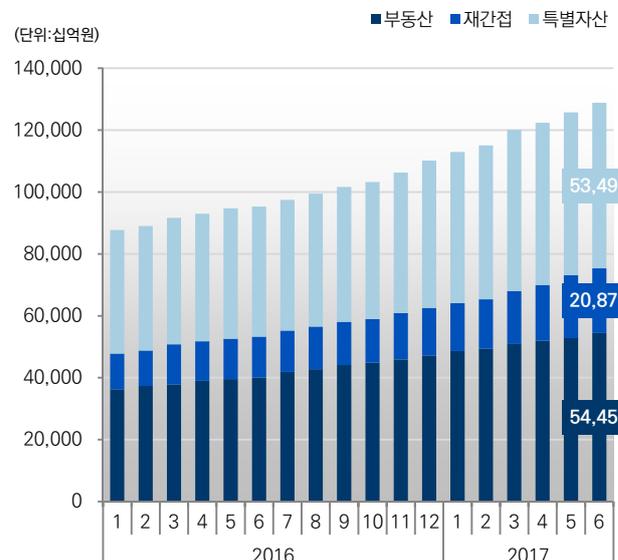
지난 2017년 3월 말 대비 펀드총액은 3.1% 증가했으며, 부동산 펀드는 7.0% 증가함

2017년 6월 말 현재 부동산관련펀드는 부동산펀드 54조 4,549억원, 재간접펀드 20조8,769억원, 특별자산펀드 53조 4,901억원임

| 부동산 펀드 순자산총액 전월대비 증감액 및 비율 |



| 월별 부동산 관련 펀드 설정액 |



REITs

리츠편입 오피스빌딩

회사명	부동산명	주소	취득일	임대가능면적 (m ²)
(주)코크렙제38호기입구조조정부동산투자회사	한국석유공사사옥	울산광역시 중구 우정동 526	2017-01-31	64,923
(주)코크렙제36호위탁관리부동산투자회사	센터포인트광화문	서울시 종로구 새문안로 5길 31	2016-09-29	38,947
(주)케이리얼티제8호위탁관리부동산투자회사	국제빌딩	서울시 중구 남대문로 109	2016-06-01	12,321
(주)마스텐제16호위탁관리부동산투자회사	동화빌딩	서울시 중구 서소문로 106	2016-05-31	20,857
(주)케이비와이즈스타제10호위탁관리부동산투자회사	역삼빌딩	서울시 강남구 테헤란로 114	2016-05-26	17,450
(주)코크렙제31호위탁관리부동산투자회사	에이플러스에셋타워	서울시 서초구 강남대로 369	2016-04-27	29,916
(주)코크렙제이스퀘어위탁관리부동산투자회사	현대카드 흥대H사옥	서울시 마포구 동교동 159-5	2016-03-31	10,788
(주)코크렙제30호위탁관리부동산투자회사	하나금융투자빌딩	서울시 영등포구 의사당대로 82	2015-11-06	69,826
(주)퍼시픽제8호기입구조조정부동산투자회사	바디프랜드 도곡타워	서울시 강남구 도곡동 448-2	2015-09-30	22,317
(주)케이비와이즈스타제7호기입구조조정부동산투자회사	WISETOWER	서울시 중구 세종대로 17외 8필지	2014-12-19	42,322
(주)케이리얼티제6호위탁관리부동산투자회사	하이리빙빌딩	서울시 강남구 테헤란로 420	2014-10-02	15,183
(주)생보제사호위탁관리부동산투자회사	태영빌딩	서울시 마포구 공덕동 252-5	2014-09-29	33,209
코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사	그랑서울빌딩타워2	서울시 종로구 종로 33 (청진동) 외	2014-04-30	78,084
코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사	그랑서울타워1	서울시 종로구 청진동 11901번지 외	2014-04-30	95,020
(주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사	더프라임타워	서울시 용산구 원효로1가 41-1번지	2014-03-28	39,010
(주)케이탑자기관리부동산투자회사	미원빌딩	서울시 영등포구 국제금융로 70	2014-03-19	2,864
(주)제이알제13호위탁관리부동산투자회사	스타빌딩	서울시 강남구 테헤란로 26길 12	2013-12-20	7,699
(주)마스텐제사호위탁관리부동산투자회사	국제전자센터	서울시 서초구 서초동 1445-3,22	2013-11-29	33,276
(주)마스텐제철호위탁관리부동산투자회사	피씨에이라이프타워	서울시 강남구 테헤란로 302	2013-11-01	19,646
(주)케이탑자기관리부동산투자회사	화정빌딩	경기도 고양시 덕양구 화중로 72	2013-10-15	17,256
(주)코크렙파인에비뉴위탁관리부동산투자회사	파인에비뉴 B동	서울시 중구 을지로2가 100번지 외	2013-08-30	64,225
코크렙양재위탁관리부동산투자회사	강남 P타워	서울시 서초구 남부순환로 2620	2013-06-25	44,129
(주)제이알제11호위탁관리부동산투자회사	디큐브시티	서울시 구로구 신도림동 692	2013-05-16	42,389
(주)카이트제삼호위탁관리부동산투자회사	카이트타워	서울시 강남구 테헤란로 306	2012-11-30	34,461
(주)케이탑자기관리부동산투자회사	완정빌딩	인천시 서구 원당대로 649	2012-06-18	3,876
(주)케이브이지제2호기입구조조정부동산투자회사	JW타워	서울시 서초구 남부순환로 2477	2011-12-28	29,785
(주)케이리얼티제1호기입구조조정부동산투자회사	KT 14개 지사	서울시 용산구 한강로2가 44-3 외	2011-12-27	158,144
(주)트러스케이제8호위탁관리부동산투자회사	서현빌딩	경기도 성남시 분당구 황새울로326	2011-12-02	17,439
(주)트러스와이제7호위탁관리부동산투자회사	SMT 빌딩	서울시 양천구 목동 923-12	2011-05-23	34,598
(주)제이알제5호위탁관리부동산투자회사	와이즈빌딩	서울시 을지로2가 195-8외 2필지	2011-03-11	7,112

자료: 한국리츠협회

REITs

리츠편입 오피스빌딩

회사명	부동산명	주소	취득일	임대가능면적 (㎡)
(주)케이브이제1호위탁관리부동산투자회사	코오롱별관	경기도 과천시 별양동 1-22	2010-12-28	26,861
(주)케이알제5호위탁관리부동산투자회사	강동그린타워	서울시 강동구 천호대로 1139	2010-12-28	26,599
(주)에이알에이엔피에스제2호위탁관리부동산투자회사	CJ제일제당센터	서울시 중구 동호로 330	2010-12-27	79,953
(주)지이프리미어제1호기업구조조정부동산투자회사	충정타워 (3개층)	서울시 서대문구 서소문로 21	2010-07-15	4,777
(주)지이프리미어제1호기업구조조정부동산투자회사	동아타워	서울시 서초구 서운로 138	2010-07-15	7,544
(주)지이엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사	남산스퀘어	서울시 중구 충무로3가 60-1	2009-08-13	75,252
코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사	골든타워	서울시 강남구 삼성로 511	2008-08-13	40,480
(주)오스타라씨나인기업구조조정부동산투자회사	팬택빌딩	서울시 마포구 성암로 179	2008-04-10	66,649
(주)인피니티NPS제1호위탁관리부동산투자회사	로즈데일빌딩	서울시 강남구 광평로 260	2008-02-21	55,463
(주)케이알원기업구조조정부동산투자회사	서울스퀘어	서울시 중구 남대문로 5가 541	2007-11-06	132,806
(주)에이알에이엔피에스위탁관리부동산투자회사	ING센터	서울시 중구 세종대로 7길 37	2007-10-01	34,173
(주)에이알에이엔피에스위탁관리부동산투자회사	YP센터	서울시 영등포구 선유로 165	2007-10-01	21,527
코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사	서울시티타워	서울시 중구 후암로 10	2007-07-20	60,011
코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사	시그마타워	서울시 송파구 올림픽로 289	2006-09-25	27,814
(주)씨나인인피니티기업구조조정부동산투자회사	하이브랜드빌딩	서울시 서초구 양재동 215	2006-04-11	28,868

자료: 국토교통부 리츠정보시스템

신규설정펀드(2017.04.01~2017.06.30 기준)

(단위: 개)

회사	부동산	재간접형	특별자산	총합계
IBK자산운용		2		2
KB자산운용		25	1	26
KTB자산운용		5	1	6
골드브릿지자산운용	4			4
교보약사자산운용		3		3
대신자산운용		1		1
도이치자산운용		1		1
동부자산운용		14	1	15
마이다스에셋자산운용		1		1
맥쿼리투자신탁운용		3		3
멀티에셋자산운용		8		8
메리츠자산운용		7		7
미래에셋자산운용	1	40		41
베어링자산운용		6		6
블랙록자산운용		21		21
비엔케이자산운용		6		6
삼성자산운용		38		38
신한BNP파리바자산운용	3	18		21
얼라이언스번스틴자산운용		1		1
엔에이치아문디자산운용		9		9
유경피에스지자산운용	3			3
유진자산운용			3	3
이스트스프링자산운용코리아		1		1
이지스자산운용	3			3
제이피모간자산운용		3		3
칸서스자산운용		4		4
코람코자산운용	1			1
키움투자자산운용		9		9
토러스투자증권	2			2
트러스트자산운용		13		13
프랭클린템플턴투신			3	3
피델리티자산운용		4		4
하나UBS자산운용		10		10
하나자산운용	1			1
하우자산운용	1			1
하이자산운용		1		1
한국투신운용		52		52
한화자산운용	1	5		6
현대인베스트먼트자산운용		6		6
흥국자산운용		3		3
총합계	20	320	9	349

보증금

(단위: 천원/㎡)

구분	2014년		2015년				2016년				2017년		
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	
서울시	대형	215	215	216	218	218	224	230	233	238	235	238	235
	중소형	140	139	140	149	150	172	194	188	198	196	202	207
	전체	213	213	214	216	216	223	229	232	237	234	237	234
도심	대형	253	254	258	259	259	260	257	257	260	260	261	271
	중소형	150	131	140	153	154	165	169	154	170	168	178	181
	전체	253	253	257	258	258	259	257	256	259	259	260	270
종로	대형	264	270	269	273	273	271	276	276	278	275	277	285
	중소형	205	205	212	225	225	210	244	237	239	205	206	211
	전체	264	270	269	273	272	270	276	275	278	275	277	284
중구	대형	276	276	284	284	283	286	280	280	285	286	284	289
	중소형	183	181	182	181	189	199	192	190	184	194	194	205
	전체	180	180	182	182	185	200	180	192	194	197	204	218
마포/여의도	대형	173	171	169	172	171	174	177	175	176	169	172	175
	중소형	113	114	109	112	111	119	125	114	112	112	109	123
	전체	173	171	169	171	171	174	177	174	175	169	171	174
여의도	대형	195	193	193	195	193	199	203	201	201	199	201	205
	중소형	92	94	92	92	94	98	92	92	92	100	100	92
	전체	194	192	192	195	193	198	202	201	200	198	200	204
마포영등포	대형	133	137	134	135	135	137	138	138	141	131	133	134
	중소형	101	109	107	113	111	99	146	122	120	118	114	136
	전체	133	136	133	135	135	137	139	137	140	130	133	134
강남	대형	224	223	222	222	223	237	256	270	276	274	277	263
	중소형	163	163	167	174	175	198	229	225	226	231	239	242
	전체	221	221	220	220	221	236	255	268	274	272	275	263
테헤란로	대형	250	249	252	251	253	265	287	293	287	294	299	270
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	전체	250	249	252	251	253	265	287	293	287	294	299	270
강남대로	대형	233	234	226	230	229	240	251	280	288	289	290	291
	중소형	202	201	218	223	223	259	236	236	225	197	204	204
	전체	232	234	226	229	229	241	250	279	276	277	278	279
강남기타	대형	191	191	190	187	189	212	229	245	250	243	246	242
	중소형	159	160	162	168	169	189	229	224	225	234	243	245
	전체	189	189	187	186	187	210	229	244	248	242	245	243

월세

(단위: 천원/㎡)

구분		2014년		2015년				2016년				2017년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	21.2	21.2	21.3	21.4	21.4	21.4	21.3	21.2	21.0	20.8	21.1	21.0
	중소형	13.6	13.6	13.7	14.4	14.6	14.8	14.5	14.4	14.7	14.7	14.7	15.0
	전체	21.0	21.0	21.0	21.2	21.2	21.2	21.1	21.0	20.8	20.6	20.9	20.8
도심	대형	25.5	25.4	25.9	26.0	25.9	26.0	25.9	25.6	26.0	25.9	25.9	26.3
	중소형	13.2	11.8	13.0	14.5	14.5	16.4	15.2	14.7	15.2	15.7	16.8	17.2
	전체	25.4	25.4	25.8	25.9	25.8	25.9	25.9	25.6	25.9	25.8	25.8	26.2
종로	대형	26.2	26.8	26.7	27.1	27.0	26.8	27.3	27.3	27.6	27.6	27.6	27.4
	중소형	15.7	15.7	17.8	19.8	19.8	19.9	19.8	21.5	19.9	20.1	21.1	20.9
	전체	26.2	26.7	26.7	27.1	27.0	26.7	27.3	27.2	27.6	27.5	27.6	27.4
중구	대형	28.1	28.1	28.8	28.8	28.7	29.3	28.6	28.3	28.8	28.9	28.8	29.1
	중소형	19.7	19.2	19.3	19.3	19.3	19.1	20.0	19.3	18.7	18.4	18.8	19.3
	전체	17.2	17.1	17.5	17.6	17.8	18.0	17.9	18.7	19.3	19.0	19.2	19.2
마포/여의도	대형	17.1	16.9	16.7	16.9	16.8	16.8	17.2	17.1	16.9	16.5	16.7	16.9
	중소형	11.4	11.4	10.9	11.2	11.1	12.1	10.9	10.6	11.1	11.0	10.8	11.1
	전체	17.1	16.9	16.6	16.9	16.8	16.8	17.1	17.0	16.8	16.4	16.6	16.8
여의도	대형	19.3	19.2	19.1	19.3	19.2	19.1	19.6	19.6	19.3	19.3	19.5	19.8
	중소형	9.4	9.4	9.2	9.2	9.4	9.8	9.4	9.4	9.4	9.6	9.6	9.4
	전체	19.2	19.1	19.1	19.3	19.1	19.0	19.5	19.6	19.2	19.2	19.4	19.8
마포영등포	대형	13.1	13.3	13.1	13.2	13.2	13.3	13.6	13.5	13.5	12.8	12.8	13.0
	중소형	9.7	10.5	10.3	11.0	11.1	10.1	11.9	11.0	11.8	11.7	11.5	11.9
	전체	13.0	13.3	13.0	13.2	13.2	13.2	13.6	13.4	13.5	12.8	12.8	12.9
강남	대형	21.6	21.5	21.4	21.4	21.5	21.4	21.4	21.6	20.9	21.1	21.8	21.0
	중소형	15.8	15.8	16.3	16.7	16.8	16.8	17.0	17.1	17.4	17.0	16.8	16.8
	전체	21.3	21.3	21.2	21.2	21.3	21.2	21.3	21.5	20.8	20.9	21.6	20.8
테헤란로	대형	24.4	24.1	24.4	24.3	24.5	24.7	25.3	25.5	24.8	25.4	26.0	24.3
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	전체	24.4	24.1	24.4	24.3	24.5	24.7	25.3	25.5	24.8	25.3	26.0	24.3
강남대로	대형	23.1	23.3	22.2	22.5	22.5	22.6	22.3	22.8	21.1	22.7	22.9	21.7
	중소형	15.7	15.6	17.3	17.9	17.9	18.6	18.1	19.3	19.1	18.2	18.0	16.9
	전체	22.9	23.1	22.1	22.4	22.4	22.4	22.2	22.7	21.0	22.6	22.8	21.6
강남기타	대형	18.2	18.3	18.2	18.1	18.3	18.0	17.7	18.1	17.5	17.1	18.2	18.3
	중소형	15.8	15.9	16.1	16.6	16.6	16.4	16.8	16.8	17.1	16.8	16.5	16.6
	전체	18.0	18.1	18.0	18.0	18.2	17.9	17.6	18.0	17.5	17.1	18.1	18.2

관리비

(단위: 천원/㎡)

구분		2014년		2015년				2016년				2017년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	9.4	9.4	9.5	9.6	9.6	9.6	9.5	9.5	9.5	9.3	9.4	9.5
	중소형	5.8	5.7	5.7	5.9	5.9	5.6	5.5	5.6	5.5	5.6	5.6	5.6
	전체	9.3	9.3	9.4	9.4	9.5	9.4	9.4	9.4	9.4	9.2	9.3	9.4
도심	대형	10.7	10.7	10.9	11.0	11.0	10.9	10.9	10.9	11.0	10.9	10.9	11.0
	중소형	5.2	5.3	5.7	5.6	5.6	6.0	6.0	5.8	5.9	5.8	5.6	5.6
	전체	10.7	10.7	10.8	10.9	10.9	10.8	10.9	10.9	11.0	10.8	10.8	11.0
종로	대형	10.8	10.8	10.8	11.0	10.9	11.0	11.1	10.9	11.1	11.0	11.1	11.3
	중소형	7.0	7.1	6.8	6.8	6.8	6.9	7.1	6.5	6.5	6.8	6.7	6.7
	전체	10.8	10.8	10.7	10.9	10.9	11.0	11.1	10.9	11.0	11.0	11.0	11.3
중구	대형	10.7	10.7	11.0	11.0	11.0	10.8	10.8	10.9	11.0	10.8	10.7	10.9
	중소형	3.9	4.3	5.1	5.0	5.0	5.3	4.7	5.3	5.5	5.3	4.6	4.6
	전체	10.7	10.7	10.9	10.9	11.0	10.8	10.7	10.9	11.0	10.7	10.7	10.8
마포/여의도	대형	8.5	8.4	8.4	8.5	8.4	8.4	8.4	8.5	8.6	8.4	8.4	8.6
	중소형	6.4	6.3	6.3	5.8	5.8	5.2	5.2	5.3	4.9	5.0	5.0	5.1
	전체	8.5	8.4	8.4	8.5	8.4	8.4	8.4	8.5	8.5	8.4	8.4	8.6
여의도	대형	9.2	9.2	9.4	9.5	9.4	9.4	9.3	9.3	9.2	9.1	9.2	9.3
	중소형	6.2	6.2	6.2	6.0	6.0	4.9	4.9	6.4	6.4	6.4	6.4	7.3
	전체	9.2	9.2	9.4	9.5	9.4	9.4	9.3	9.3	9.2	9.1	9.2	9.3
마포영등포	대형	7.3	7.2	7.1	7.0	7.0	7.0	7.3	7.5	7.6	7.5	7.5	7.6
	중소형	5.6	5.6	5.5	4.6	4.5	4.2	5.4	4.3	3.8	4.0	4.2	3.8
	전체	7.3	7.2	7.0	7.0	6.9	7.0	7.3	7.5	7.6	7.4	7.4	7.6
강남	대형	9.2	9.3	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5	9.4	9.2	9.2	9.4	9.3
	중소형	6.3	6.3	6.1	6.4	6.3	6.1	6.1	6.3	6.2	6.4	6.3	6.1
	전체	9.1	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3	9.3	9.2	9.1	9.1	9.3	9.2
테헤란로	대형	10.1	10.1	10.3	10.3	10.4	10.5	10.6	10.5	10.0	10.4	10.5	10.0
	중소형	12.1	12.1	10.1	8.9	8.9	10.1	10.1	8.3	8.3	8.4	8.7	8.7
	전체	10.1	10.1	10.3	10.3	10.4	10.5	10.6	10.5	10.0	10.4	10.5	10.0
강남대로	대형	9.6	9.8	9.8	9.9	9.8	9.9	9.7	9.8	10.0	9.8	9.9	10.0
	중소형	6.1	6.2	6.2	6.1	6.1	6.3	6.6	7.1	7.3	7.3	6.9	6.7
	전체	9.5	9.8	9.7	9.8	9.7	9.8	9.6	9.7	10.0	9.7	9.8	9.9
강남기타	대형	8.3	8.4	8.4	8.4	8.5	8.4	8.5	8.3	8.3	8.0	8.4	8.5
	중소형	6.3	6.3	6.0	6.3	6.3	6.1	6.0	6.1	6.1	6.2	6.2	6.1
	전체	8.1	8.2	8.2	8.2	8.3	8.3	8.3	8.1	8.1	7.9	8.2	8.3

공실률

구분		2014년		2015년				2016년				2017년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	8.8%	8.8%	9.2%	9.8%	9.7%	9.6%	9.9%	10.3%	10.3%	10.2%	10.7%	10.7%
	중소형	6.8%	8.8%	8.9%	7.5%	8.6%	11.3%	10.1%	10.2%	9.6%	8.9%	8.2%	7.3%
	전체	8.7%	8.8%	9.2%	9.7%	9.7%	9.7%	9.9%	10.3%	10.3%	10.1%	10.6%	10.6%
도심	대형	8.7%	9.3%	10.1%	10.8%	10.9%	10.9%	10.9%	11.8%	11.0%	11.5%	12.1%	13.0%
	중소형	2.1%	4.2%	3.8%	7.6%	9.6%	4.7%	2.9%	11.2%	4.3%	4.7%	4.3%	7.4%
	전체	8.6%	9.2%	10.1%	10.8%	10.9%	10.9%	10.8%	11.8%	10.9%	11.4%	12.0%	13.0%
종로	대형	5.0%	8.3%	9.6%	10.1%	11.9%	10.9%	10.4%	11.2%	8.3%	9.4%	11.9%	11.8%
	중소형	2.5%	7.8%	2.1%	3.2%	2.2%	9.1%	4.3%	3.0%	4.3%	9.5%	9.6%	8.9%
	전체	5.0%	8.2%	9.6%	10.1%	11.8%	10.9%	10.4%	11.1%	8.3%	9.4%	11.9%	11.8%
중구	대형	10.4%	9.7%	10.4%	11.1%	10.4%	10.9%	11.2%	12.2%	12.6%	12.7%	12.2%	13.6%
	중소형	2.0%	2.1%	4.6%	10.4%	13.4%	1.2%	2.3%	14.8%	4.3%	2.9%	1.6%	5.3%
	전체	10.3%	9.7%	10.3%	11.1%	10.4%	10.9%	11.1%	12.2%	12.5%	12.6%	12.1%	13.6%
마포/여의도	대형	11.0%	9.8%	8.2%	8.9%	9.0%	9.3%	8.1%	7.7%	8.6%	9.0%	9.3%	9.9%
	중소형	3.8%	3.7%	2.3%	0.5%	1.8%	4.3%	2.1%	6.8%	6.4%	7.5%	6.1%	7.7%
	전체	10.9%	9.8%	8.1%	8.9%	8.9%	9.2%	8.0%	7.7%	8.6%	8.9%	9.2%	9.9%
여의도	대형	11.0%	9.9%	8.5%	9.8%	9.1%	8.3%	7.3%	5.6%	6.0%	7.1%	7.2%	9.2%
	중소형	4.4%	3.2%	1.2%	0.2%	1.5%	5.7%	1.5%	1.7%	0.6%	1.6%	0.9%	6.5%
	전체	11.0%	9.9%	8.5%	9.7%	9.0%	8.2%	7.3%	5.6%	5.9%	7.0%	7.2%	9.1%
마포영등포	대형	10.2%	9.0%	7.2%	7.2%	8.0%	12.3%	10.5%	10.6%	12.0%	11.4%	12.0%	10.7%
	중소형	1.8%	4.4%	5.1%	2.1%	0.9%	1.7%	6.2%	8.9%	8.5%	10.6%	7.9%	8.6%
	전체	9.9%	8.9%	7.1%	7.0%	7.8%	12.1%	10.4%	10.5%	11.9%	11.4%	11.9%	10.7%
강남	대형	7.7%	7.7%	8.8%	9.1%	8.9%	8.2%	9.1%	9.8%	10.0%	9.1%	10.3%	9.4%
	중소형	7.7%	11.3%	12.0%	8.7%	10.8%	14.0%	11.7%	10.0%	10.7%	8.7%	10.2%	7.7%
	전체	7.7%	7.9%	9.0%	9.1%	9.0%	8.5%	9.2%	9.8%	10.0%	9.0%	10.3%	9.3%
테헤란로	대형	8.2%	8.0%	8.0%	7.8%	8.0%	7.4%	8.2%	8.8%	10.8%	8.3%	8.9%	7.1%
	중소형	8.3%	7.4%	21.6%	17.8%	9.0%	9.1%	26.9%	6.7%	10.1%	7.7%	10.8%	6.7%
	전체	8.2%	8.0%	8.0%	7.9%	8.0%	7.4%	8.2%	8.8%	10.8%	8.3%	8.9%	7.1%
강남대로	대형	5.8%	6.7%	11.0%	11.8%	12.5%	13.4%	11.6%	14.9%	11.8%	14.7%	14.5%	12.8%
	중소형	11.1%	15.7%	12.2%	10.4%	12.2%	16.5%	11.8%	9.8%	11.2%	7.9%	13.2%	7.0%
	전체	6.0%	7.0%	11.0%	11.7%	12.5%	13.5%	11.6%	14.8%	11.8%	14.6%	14.5%	12.6%
강남기타	대형	7.8%	7.8%	8.8%	9.4%	8.4%	7.1%	9.0%	8.7%	8.7%	7.3%	9.9%	10.0%
	중소형	7.3%	11.0%	11.9%	8.2%	10.7%	13.8%	11.5%	10.0%	10.6%	8.8%	9.8%	7.4%
	전체	7.8%	8.1%	9.2%	9.3%	8.7%	7.7%	9.2%	8.9%	8.8%	7.5%	9.9%	9.8%

Company Profile

대표이사	이 현
설립일	2000. 11
사업내용	부동산 정책 및 전략컨설팅 부동산 조사 및 시장분석 부동산 개발사업 타당성 분석 부동산 정보서비스업 (R2Korea.co.kr) 학술연구 및 학술응역 공공기관에 대한 사업 타당성 검토

Company History

2015.01	자회사 알투 프라퍼티매니저스 증자
2011.09	대한지방행정공제회 부동산투자자문기관 재선정
2011.08	공무원 연금공단 주택사업 자문기관 선정
2011.03	전북은행 자문기관 선정
2010.10	공무원연금공단 주택사업 자문기관 재선정
2009.09	공무원 연금공단 자문기관 선정
2008.09	국민연금공단 부자문기관 선정
2008.03	호치민시 베트남 법인과 JV설립에 관한 MOU체결
2008.02	GCI CA, Ltd. 우즈베키스탄 현지법인 설립
2007.02	GCI(Global Consulting Insight(주)) 설립
2006.11	영국 IPD사와 업무 제휴 협약
2005.08	국민연금관리공단 부자문기관 선정
2003.09	대한지방행정공제회 자문기관 선정
2003.11	자회사 알투 프라퍼티매니저스(주)설립
2001.11	삼성동 도심공향타워 사무실 이전
2001.10	알투코리아(주) 홈페이지 오픈(http://www.R2kroea.co.kr)
2001.06	부동산투자자문회사 등록(건설교통부 인가번호 2001-6)
2001.05	알투코리아부동산투자자문(주)로 상호 변경
2000.12	알투코리아(주) 설립
2000.11	분기별 오피스 빌딩 시장조사 시작

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 2016**
 - (주)희림종합건축사사무소, (주)에이피티한터인종합건축사, 명승건축(주), 여의도우체국 건립공사 설계 용역
 - (주)송도아메리칸타운, 송도 재미동포타운 조성사업(2단계) 추진방안 검토
 - 한미글로벌(주), 삼양사 부천 소사 본동 부지 개발방안 컨설팅
 - 한국토지주택공사, 신흥국 도시개발 재원조달 연구
 - 한국토지주택공사, 부도산 금융사업 플랫폼 비즈니스 전략수립
 - 동부산골프앤리조트피에프부이(주), 동부산관광단지 운동휴양지구 개발사업 관련 투자유치 자문
 - 공무원연금공단, 개포9단지 설계규모 검토
- 2015**
 - 우정사업본부 우정사업조달사무소, 우정사업 국유재산 민자개발 협상력 제고를 위한 전문 검토
 - (주)풍산, 반여동 도시첨단산업단지 개발사업에 대한 전략적 참여방안 모색
 - 서남해안기업도시개발(주), 서남해안기업도시 솔카운티 개발을 위한 조사
- 2014**
 - 한국개발연구원, 여수세계박람회 사후활용계획 변경방안 마련을 위한 연구의 도입시설 및 매각방안
 - (주)해안종합건축사사무소, 반여동 도시첨단산업단지 조성 사업계획수립(사업시행계획 분야)
 - (주)이가종합건축사사무소, (주)휴다임건축사사무소 인수합병(M&A)자문
- 2013**
 - 고양지식정보산업진흥원, 기업입주실 대상 건물 조사 및 매입방안 연구
 - (주)코암인터내셔널, 프로젝트 관리(PM)및 상임자문
 - (주)서브원, FM서비스 B2B핵심고객 니즈 조사
 - 여의아일랜드캐슬, 영등포동1가 95 빌딩 매각 자문
 - 한국수자원공사, 에코 델타시티 마케팅전략 수립
 - 한국수자원공사, 구미확장단지 사업성제고 마케팅 연구
 - 한국수자원공사, 송산그린시티내 국제테마파크 분양방안에 대한 자문
- 2012**
 - 법무법인(유)에이펙스, (주)대원 베트남 투자사업체들의 자산 평가
 - (주)부경코퍼레이션, 김포 종합 스포츠 타운 조성 사업 실시협약을 위한 협상
 - 우정사업본부 우정사업조달 사무소, 우체국 보험회관 확충을 위한 연구
 - (주)이가종합건축사사무소, 인흥지식기반센터 기본계획 수립 및 타당성 분석 의 공공성 및 수익성 분석
 - (주)신영대농개발, 청주 지웰시티 미분양아파트관련 컨설팅 및 금융자문
 - 국토연구원, 제주국제자유도시 내 JDC 역할과 조직경쟁력 강화 전략
- 2011**
 - 농수산물유통공사, 농산물 비축기지 현대화 및 광역화를 위한 타당성조사 및 기본계획 수립
 - 부산·진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 수립
 - 한국전력공사, 00외 3개부지 최적 개발용도 구상
 - 시흥시 미래도시 개발사업단, 군자지구 사업관리 회계자문 및 영향분석 용역
 - 부산·진해 경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 수립 용역
- 2010**
 - 익산시, 익산역세권복합개발사업 개발구상 및 마케팅전략 수립 용역
 - 공무원연금공단, 재건축 시행을 위한 연구용역
 - 행정공제회, 실물자산 매입전략수립 용역

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 2009
 - 한국토지공사, 대전역세권 사업활성화를 위한 특화방안 및 마케팅전략 수립용역
 - 부산도시공사, 부산항 신항 북 "컨"터미널 배후부지 마케팅전략 수립용역
 - 한국토지주택공사, 인천경제자유구역 청라지구 국제금융허브 프로젝트 해외 마케팅 전략 수립 용역
- 2008
 - 한호건설(주), 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구
 - 위트러스트에셋(주), 안산시 단원구 원곡동 최적화 개발방안 수립
- 2007
 - 서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사
- 2006
 - 대덕테크노벨리, 성공적 사업 완료를 위한 전략 수립 제안
 - 한화도시개발(주), HCD 중장기 발전 전략
 - 대덕테크노벨리, DTV 업무매뉴얼 작성
 - 서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사
- 2005
 - 대덕테크노벨리, DTV 체육용지내 전용야구장 및 수익사업 개발전략
 - 서브원(주), 임차인 만족도 조사
- 2004
 - 삼성물산(주), 민간임대주택사업 Biz Model 구축방안
 - LG CNS, 부동산 E-Biz 추진전략 수립
 - (주)LG MRO, e-FM사업 타당성 분석
- 2003
 - 부동산114(주), 부동산경기예측모형개발
 - 부동산114(주) [현대건설], 현대슈퍼빌 상품가치분석 및 제고방안 연구
 - 건국대학교, 서울시 재정비사업에 공사의 참여방안 연구
- 2002
 - 서울시청, 전월세 가격변화예측모델개발 구축 및 임대주택 임대료 산정
 - 경기개발연구원, 경기도 재개발 재건축 정책수립방안 연구
- 2001
 - 건설교통부, 리모델링 제도 개선 방안
 - 건설산업연구원, 오피스 빌딩 리모델링 수요조사
 - 교보생명, 임차인만족도 조사
 - 부동산신탁업협의회, 계약형 부동산투자신탁 활성화 방안
 - 삼성물산 주택부문, 신도시개발에 대한 S사의 대응전략
 - 삼성물산 주택부문, 임대주택사업 진출 방안
 - LG건설·LG유통, 적정 관리비 산정
 - LG MRO(주), 임차인만족도 조사

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

- 2016**
 - (재)서울연구원, 서울디딤플라자 건립사업 타당성 컨설팅
 - 공무원연금공단, 고덕8단지 공무원 아파트 재건축사업 사전 예비타당성 조사
 - 알투코리아부동산투자자문(주), (주)이가종합건축사사무소, 법무법인 에이펙스, 뉴스테이와 임대주택 시장전망 세미나
 - (재)한국지방행정연구원, 인천경제자유구역 송도국제도시(11공구) 기반시설 건설공사 타당성 조사, 주택 및 상업시설 부문 수요추정 및 경제성 분석
- 2015**
 - (재)한국지방행정연구원, 의정부 복합문화창조도시 조성사업 지방예비타당성조사 수요추정 및 경제성 분석
 - 한국개발연구원, 대전국제전시 컨벤션센터 건립 예비타당성조사의 수요 및 편익 추정
- 2014**
 - 한국개발연구원, 문화, 관광 부문 사업의 예비타당성조사 표준지침 연구의 수요 추정
 - 공무원연금공단, 화성동탄(A3블록)분양가격 및 수익률 과제 자문
 - (주)이음솔루션즈, 보증심사 고도화를 위한 심사체계 개선 중 컨설팅 부문
 - 한국개발연구원, 서계동 복합문화관광시설 조성사업 예비타당성조사 수요 및 경제성 분석
 - 공무원연금공단, 고양삼송(19블록)분양가격 및 수익률 과제 자문
 - 경기개발연구원, 의정부시 회룡역 환승주차장 민간투자사업의 기술 및 적격성 분석
 - 한국개발연구원, 사학연금 서울회관 재건축 사업 예비타당성조사 수요 및 편익 추정
- 2013**
 - (주)종합건축사사무소 건원, KT Estate 영등포지사 개발사업 부동산 시장분석
 - 한국개발연구원, 폐광지역 관광자원화 사업 예비타당성조사의 수요추정 및 편익산정
 - 한국수자원공사, 부여 규암지구 친수구역 조성사업 사업성 분석
 - 한국수자원공사, 나주 노안지구 친수구역 조성사업 사업성 분석
 - 시흥시미래도시개발사업단, (가칭)배곧대교 건설이 지역에 미치는 영향분석
- 2012**
 - 경기도시공사, 주택임대관리사업 수요조사 및 경제성 분석
 - (유)삼일회계법인, 알파로스피에프브이주식회사 사업성분석 관련 시장분석
 - 주식회사 엠디엠, 부산파이낸스센터 복합개발사업 시장조사 및 컨설팅
 - 한국개발연구원, 부산역 일원 철도부지 종합개발 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석
- 2011**
 - 한국개발연구원, 부산항신항 남측컨테이너부두 배후단지 개발 예비타당성조사의 수요 추정 및 경제성 분석
 - 동부산골프앤리조트피에프브이(주), 동부산관광단지 골프장 시장분석
 - 한국개발연구원, 폐광지역(태백, 화순, 문경)경제자립형 개발사업 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석
 - 시흥시 미래도시개발사업단, 군자지구 사업관리 회계자문 및 영향분석
 - 동부산골프앤리조트피에프브이(주), 동부산관광단지 골프장 시장분석 용역
 - 공무원연금공단, 주택사업 시장동향 분석 자문계약
- 2010**
 - 삼일회계법인, 송도 6&8공구 및 용산역세권 개발사업 관련 부동산 시장 조사
 - 부동산일일사(주), 한국씨티은행 시장 조사, 분석 및 최적의 영업점 후보지 선정용역
 - 삼성물산(주), Pinnacle, Consulting Services for Market Study of Property Management Industry in Korea
- 2009**
 - 국민연금공단, 인천동 오피스 투자 타당성 분석
 - (주)대원, 우즈베키스탄 타슈켄트 부동산 시장조사
 - 대한주택공사, 목포시 남교동 (구)공설시장부지 마케팅조사
 - 한류우드에이엠(주), 일산 주상복합APT 선호평형 조사

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

- 2008
 - 국민연금공단, 극동빌딩 투자 타당성 분석
 - 송도국제도시개발(유), 송도 신도시내 B1,E5 부지 시장분석
 - 스탠드집스 디벨롭먼트, 카자흐스탄 알마티시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정
 - 대우증권(주), 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서
 - 삼일회계법인, 광고신도시 임대아파트 분양성 검토
 - 칸서스자산운용(주), 동대문 CIZEN상가 적정 분양가 산정
 - 한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정
- 2007
 - CJ개발(주), 아파트시장 동향 분석 및 전망
- 2006
 - (주)씨나인, 하이브랜드 오피스시장분석
- 2005
 - 롯데건설, 부동산시장 동향 정기보고
 - 지이리얼에스테이트(주), 5대도시 오피스빌딩 시장조사
- 2004
 - 부동산114, 아파트 시장전망 모델 (2004.5~12-분기별전망)
- 2003
 - 삼성물산(주), 지방 부동산 시장 동향 분석
 - 포스코건설, 부동산 시장 동향 정기 보고
 - 한국경제신문, 부동산시장의 전망에 대한 전문가 조사
- 2002
 - 부동산시장 환경 변화에 따른 주택세제 개편방안 세미나, 건설산업연구원
 - 서울 오피스 시장 및 리츠시장 전망, 삼성생명
 - 파이낸셜뉴스, 부동산시장의 전망에 대한 전문가 조사
 - 한국경제신문, 부동산시장의 전망에 대한 전문가 조사
- 2001
 - 건설 및 부동산 경기전망 세미나, 건설산업연구원
 - 오피스 시장전망, 한국토지신탁
 - 2002년 건설경기 전망, 건설산업연구원
 - 파이낸셜뉴스, 부동산시장의 전망에 대한 전문가 조사

부동산 개발사업 타당성 분석

- 2016
 - 중흥건설(주), 고양 덕은 도시개발사업지구 내 주상복합용지 사업제안 공모 제안서 작성
 - 동부산골프앤리조트피에프브이(주), 동부산관광단지 운동, 휴양지구 2,3,4블록 사업성 분석 및 IM작성
 - 에스디에이엠씨(주), 동삼하리지구 복합개발사업 개발사업자 공모 사업계획서 작성
 - (주)한화에스테이트, 한화에너지 세종시 신사옥 건립 타당성 컨설팅
 - (주)송도아메리칸타운, 송도아메리칸타운 M2-1개발사업 사업성 평가
 - 한국중견기업연합회, 중견기업 글로벌 R&D 복합센터 사업타당성 검토
- 2015
 - (주)케이이비하나스테이 제1호 위탁관리부동산투자회사, KEB하나스테이 제1호 임대주택 REITs 사업성 평가
 - 파워마트, 행정중심복합도시 2-4생활권(중심상업지구)특별계획구역2 내 도시문화상업가로(P3)사업제안 공모 사업계획서 작성
 - 우정사업본부 우정사업조달사무소, 원효로 부지 개발 타당성 분석
 - 다우주택건설(주), 행정중심복합도시 2-4생활권(중심상업지구)특별계획구역2 내 도시문화상업가로(P5)사업제안공모 사업계획서 작성
 - 동부산골프앤리조트피에프브이(주), 동부산관광단지 운동·휴양지구 2,3,4블록 변경사업계획서 작성
 - 현대건설(주)·(주)한양·(유)미래와토건, 나라키움 여의도빌딩 신축사업 설계·시공 일괄입찰 기본 및 실시설계 컨설팅
 - (주)희림종합건축사사무소, 우정사업 국유재산 민자개발 타당성 검토 및 최적 개발방안 수립
 - 여수경도관광레저(주), 여수 경도 해양관광단지 사업 제안 PM
 - 지에스건설(주), 개포주공4단지 상가 MD계획
 - 선원건설(주), 포항시 우현동 아파트 개발사업 타당성 검토
 - 강원도·강원도 춘천시, 춘천 국제관광도시조성 마스터플랜 수립
 - 우정사업본부 우정사업조달사무소, 우정사업 국유재산 민자개발 타당성 검토 및 최적 개발방안 수립
 - (주)서영엔지니어링, 인천로봇랜드 조성사업 사업화방안 재검토 (컨설팅)
- 2014
 - (주)앤앤디종합건축사사무소, 소공동 호텔 건축설계 지명 현상 개발구상
 - (주)세종미래, 행정중심복합도시 1-5생활권(중심행정타운)특별계획구역19 내 상업업무용지 사업제안서 작성
 - (주)희림종합건축사사무소, 제주 강정지구 4블록 공동주택 지명현상(부동산)
 - 동부산골프앤리조트피에프브이(주), 동부산관광단지 운동, 휴양지구(4BL)사업계획 수립
 - (주)이가종합건축사사무소, 개포4단지 재건축 근린생활시설 도입시설 구상
 - (주)신영, 한전 마장자재센터 부지 개발 사업계획서 작성
 - 삼진집단, 불산시 N-topia 관광단지 개발사업 관련 업무 협약
 - (주)스튜디오엠오비건축사사무소, 몽골 주상복합개발사업 중 상가 MD수립
 - 파스텔 CM, 잠원동 주거시설 개발 컨설팅
- 2013
 - 한국에너지기술평가원, 사옥 이전 타당성 검토
 - (주)이가종합건축사사무소, 인흥지식기반센터 기본계획 수립 및 타당성분석 의 공공성 및 수익성 분석
 - 동부산골프앤리조트피에프브이(주), 동부산 관광단지 2BL, 3BL, 4BL사업계획서 수립
 - (주)한국기계거래소, 기계설비 Total Service Complex 조성사업 개발계획 수정용역
 - (주)엠.피.씨, 신정동 아파트 개발 사업의 사업타당성 연구
 - (주)건화, 부전역 복합환승센터 개발 계획 수립 중 기술부문(부동산컨설팅&MD구상)

부동산 개발사업 타당성 분석

- 2012
 - (주)이가종합건축사사무소, 흥천 하이츠 볼파크 조성사업 사업타당성검토
 - (주)이가종합건축사사무소, 평택호 관광단지 민간투자사업 사업제안서 자문(수요부문)및 사업제안서 작성 업무지원
 - (주)사람도유원지, 사람도유원지 조성 사업계획서 작성
 - 지식경제부 우정사업본부 우정사업조달 사무소, 중대형 임대국사 부지개발 기본구상 및 타당성 분석
 - 한국기계산업진흥회, 기계설비 Total Service Complex 조성사업 개발계획 수립 연구
 - 안산대학교, 안산대학교 캠퍼스복합개발구상을 위한 종합 마스터플랜 및 사업화 방안 수립
- 2011
 - 부동산114(주), 부평 5구역 주택재개발 정비사업 분양성 검토 용역
 - 부산발전연구원, 구덕운동장 재개발 민간투자사업 타당성 분석 용역
 - 시흥시 미래도시개발사업단, 군자지구 사업관리 회계자문 및 영향분석 용역
 - 한국개발연구원, 폐광지역(태백, 화순, 문경) 경제자립형 개발사업 예비타당성조사 수요추정 및 경제성분석
 - 한국전력공사, 문동정 부지 개발사업 경제성 및 타당성 분석
 - 현대건설, 태안기업도시 타당성 검토
 - 부산진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 수립용역 외 다수
- 2010
 - 익산시, 익산역세권 복합 개발사업 개발구상 및 마케팅전략 수립 용역
 - 공무원연금공단, 2010년 분양예정지역 분양성 등 향상을 위한 검토용역
 - (주)당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석
 - 인천항만공사, 인천남항 국제여객터미널 배후부지 적정 분양가 산정
 - 한국복합환승센터개발(주), 북정역 복합환승센터 개발 사업성 검토
 - 부동산114(주), 부산 센텀시티 23BL 공동주택 등 복합개발사업 수요 및 마케팅조사
 - 한국전력공사, 모형구축을 위한 정성인자 계량화 및 정량인자 관계식 검토 외 다수
 - (주)원주기업도시, 원주 기독교병원 이전 타당성 분석
- 2009
 - 부산시청, 동부산관광단지 도입시설 검토 및 분양가산정 컨설팅사업
 - 신성회계법인, 보은동부 일반산업단지조성 사업시행방안 및 예비타당성분석
 - (주)아산테크노밸리, 아산테크노밸리 임대주택용지 적정분양가 산정
 - (주)케이씨씨건설, 강릉 경포호 관광지 조성계획
 - 국민연금, 신천동 오피스 투자 타당성 분석
 - 우정사업조달사무소, 충청지역 보험회관 건립을 위한 타당성 조사 연구 외 다수
- 2008
 - 부동산114(주), 오스트레일리아 건설 및 부동산회사 벤치마킹 보고서
 - 세운십구특수목적(주), 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구
 - 칸서스자산운용(주), 동대문 CIZEN상가 적정 분양가 산정
 - 한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정
 - 국민연금관리공단, 양산물금지구 수익형 사옥 사업성조사 외 다수

부동산 개발사업 타당성 분석

- 2007
 - (주)디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업
 - 동양제철화학(주), 동양제철화학 이전적지 개발계획 수립
 - 교보생명보험(주), OO 유휴부지 최유효 활용 방안
 - (주)대우건설, 인천 OO 국제업무타운 Market Research
 - 딜로이트 안진회계법인, 강북구 미아동 주상복합 상가 분양성 검토
 - 인천타워설계(유)/피에치송도(유), 송도 OO구역 PJT 외 다수

- 2006
 - 한국건설산업연구원, 인천 동춘1구역 도시개발사업의 사업타당성 분석 연구
 - 롯데건설, 용인시 역북동 역삼지구 주상복합개발 분양성 검토
 - KC산업개발(주), 익산시 주상복합아파트 개발 분양성 검토
 - 주택공사, 행복도시 첫마을 수요창출 방안 연구
 - 현대건설, 창원시 귀산동 개발계획 수립
 - 대우건설, 도화구역 PF사업 사업계획 수립
 - 두산중공업(주), 경전선 BTL
 - 대우자동차판매(주), 송도부지 개발 사업성 분석 외 다수

Datebase

- 2016
 - 서울연구원, 서울시 오피스 DB 제공
- 2015
 - 서울연구원, 서울시 오피스 DB 제공
- 2008
 - 프라임에셋어드바이저스(주), 오피스 DB제공 및 업데이트
 - 부동산114, 오피스 DB 제공
- 2007
 - 부동산114, 오피스 DB 제공
 - Colliers International, Seoul Office Market Report
- 2006
 - 부동산114, 오피스 DB 제공
- 2005
 - 교보리얼코, 서울지역 오피스 시장 정보 제공
 - 서울시정개발연구원, 서울시 오피스 데이터 제공
- 2004
 - GE Real Estate Korea, 서울지역 오피스 시장 정보 제공
- 2003
 - 코람코(주), 서울지역 오피스 시장정보 제공
 - GE Real Estate Korea, 서울지역 오피스 시장 정보 제공
 - 존스랑라살, 분당지역 오피스 시장분석
- 2002
 - SK건설, 서울 역세권 소재 상업용 건물 및 토지조사 이용 프로그램 개발
 - 한국벤처컨설팅(주), 오피스 물건조사 및 임대빌딩 공실정보 제공
 - GE Real Estate Korea, 서울지역 오피스 시장 정보 제공
- 2001
 - 고려산업개발, 오피스 정보 제공
 - 현대건설, 오피스 빌딩정보 제공



www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 테헤란로 87길 36, 1006호(삼성동, 도심공항타워)

Tel. 02-2016-5252 Fax. 02-2016-5253

2017년 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2017년 7월, 문의 : 02-2016-5254