

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2018. 3rd Quarter
No. 55

Seoul Vacancy Rate

: 10.1% / 전분기 대비 0.5%p▲



알투코리아부동산투자자문(주)

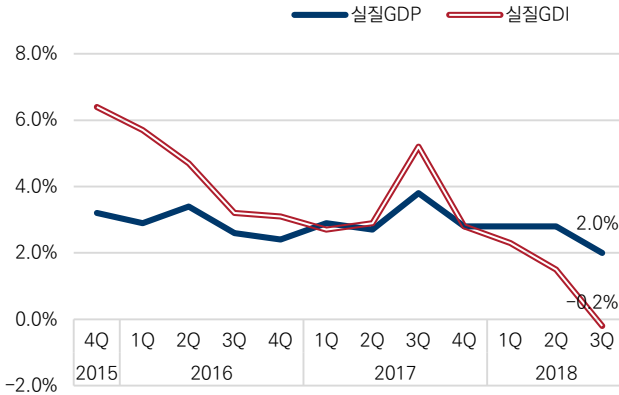
www.R2korea.co.kr

Contents

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

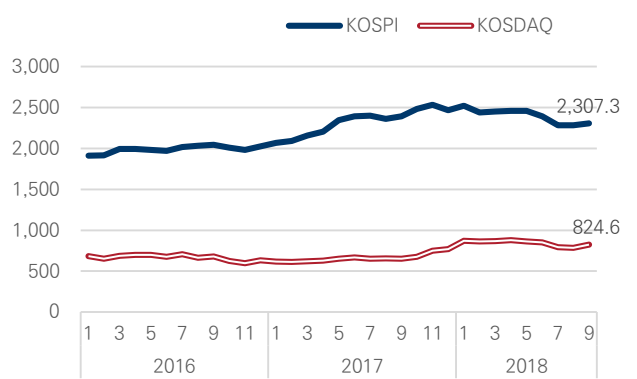
1. 경제 동향 및 부동산 정책	3P
2. 오피스 임대시장 동향 Overview	4P
3. 서울 오피스 임대시장 동향	7P
4. 지방 오피스 임대시장 동향	12P
5. 주요 거래 및 공급 현황	13P
6. 부동산 간접투자 시장현황	14P
7. 부록 - 서울 오피스 임대료 추세	16P
8. Company Overview	20p
9. R2Korea Consulting	21p

| 실질GDP, 실질GDI 전년동기대비 성장률 추이 |



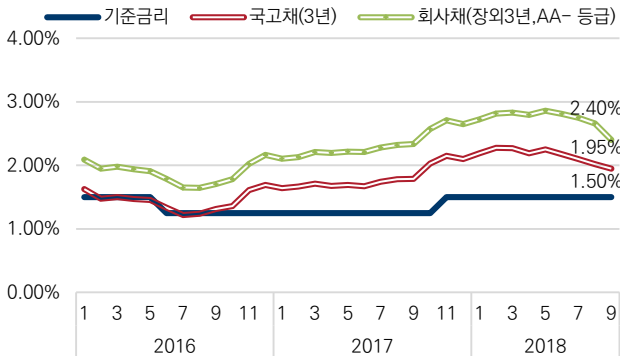
- 실질국내총생산(GDP)은 전년동기대비 2.0% 성장하였으나, 실질국내총소득(GDI)은 전년동기대비 -0.2% 하락했음

| 주가지수 추이 |



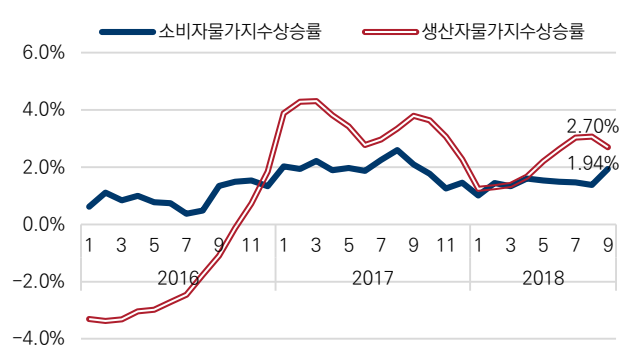
- 3분기 코스피는 2,307.3P, 코스닥은 824.6P로 마감

| 금리 추이 |



- 9월말 기준, 기준금리는 1.50%, 국고채(3년)금리는 1.95%, 회사채(장외3년, AA-등급) 금리는 2.40%임

| 물가지수 전년동기대비 상승률 추이 |



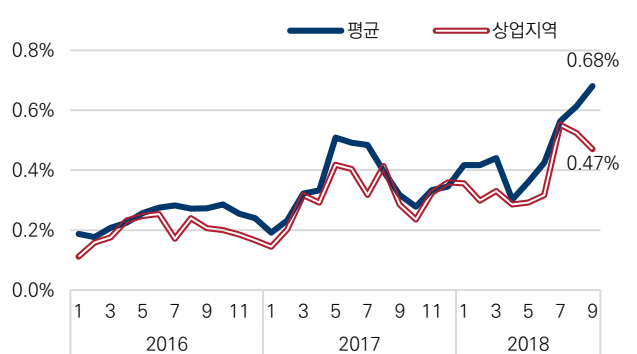
- 9월말 기준, 전년동기대비 소비자물가지수는 1.94%, 생산자물가지수는 2.70% 상승

| 서울시 취업자 수 및 전기대비 증가율 추이 |



- 9월말 기준 서울시 취업자수는 6월말 대비 -1.4% 하락한 5,050천명임

| 서울시 지가 변동률 추이 |



- 9월 기준 서울시 지가는 전월대비 0.68% 상승했고, 서울시 상업지역 지가는 0.47% 상승했음

2018년 3/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향 분석

■ 조사개요

조사 시점: 2018년 3/4분기 (기준 시점: 2018.09.10)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,289개 동 (대형오피스: 1,033동, 중소형오피스: 256동)

주요조사항목: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

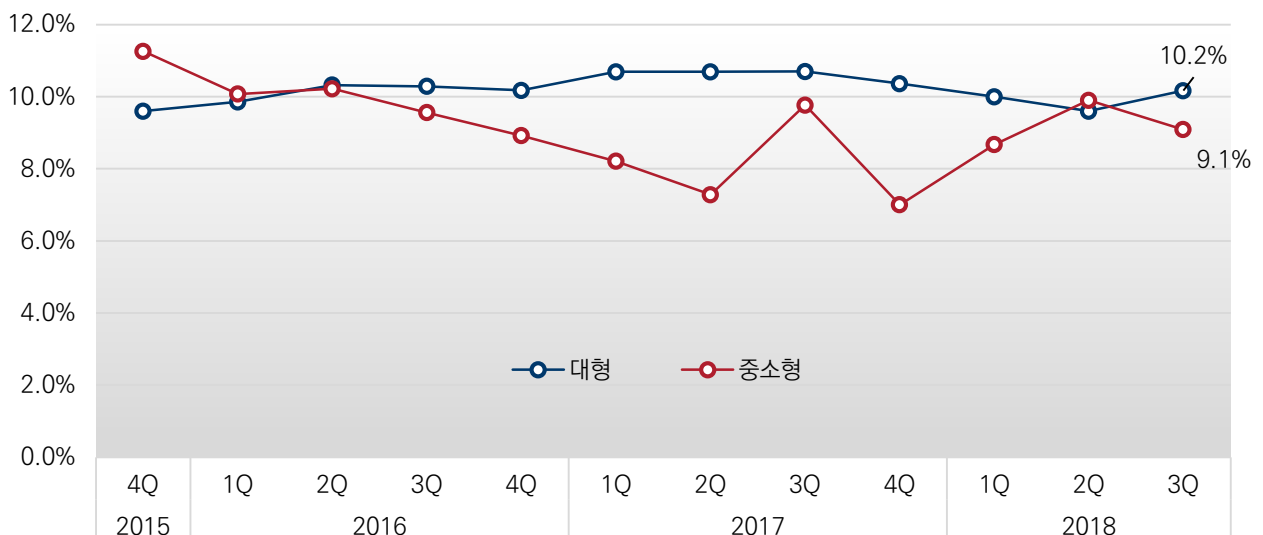
*대형오피스: 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

■ 서울 오피스 공실률 동향

“2018년 3분기 서울시 오피스 공실률 다시 10%대로 상승” 3분기 신축 공급 증가 영향

2018년 3분기 서울 오피스 공실률은 10.1%로 (대형 10.2%, 중소형 9.1%)로 지난 분기 대기업 사무실 이전 시 사용면적 증가와 공유 오피스 공급 등으로 10%이하(9.6%)로 낮아졌던 공실률은 강남 및 도심권역의 신축 오피스 공급 등에 의해 0.5%p 증가하였다.

| 서울 지역 오피스 빌딩 공실률 추이 |



2018년 3/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향 분석

“강남권역 공유오피스와 중소형빌딩에 소규모 임차 증가”

권역별로 강남과 여의도권역의 공실률은 하락, 도심권역 및 기타권역은 상승했다.

강남권역은 테헤란로에서 강남N타워, 루첸타워 등 신축 오피스 공급이 있었으나, 공유오피스의 대규모 임차 등으로 공실률은 0.6%p 하락하였다. 강남권역은 중소형 오피스의 공실률도 지난 분기 10.5%에서 3분기 8.9%로 하락하며 소규모 임차인이 증가하는 특징을 보였다.

여의도권역에서는 사학연금회관 재건축을 앞두고 임차인 유출이 계속되고 있으나, IFC3와 전경련회관(FKI타워)의 지속적 임차인 확보(약 1만 평) 등 여의도 대형빌딩의 공실 감소로 권역공실률이 하락하였다.

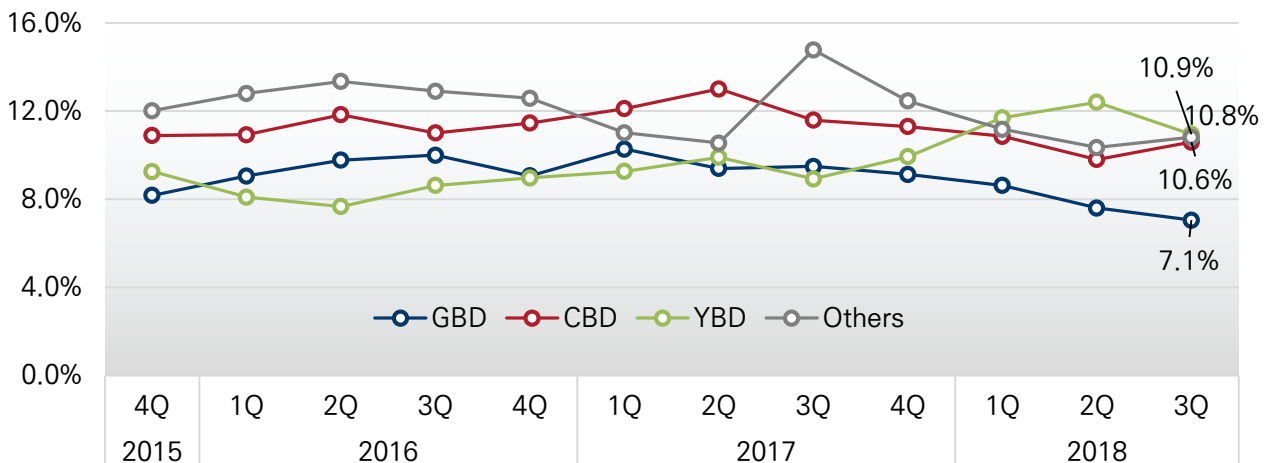
도심권역에서는 신축오피스(공평동 센트로폴리스) 준공으로 인하여 권역 공실률은 상승하였다. 또한, SK서린사옥의 리모델링 등으로 SK일부 계열사가 그랑서울로 이전하는 등 권역 내 이동이 있었다.

기타권역에서는 강동구 이스트센트럴타워의 높은 공실률이 지속되고 있으며, 용산구 대형사옥의 사용 면적을 줄여 권역 공실률이 증가하였다.

| 서울시 대형오피스 권역별 공실률 |

권역	2018년 2분기	2018년 3분기	변동
강남권역	7.6%	7.1%	하락 0.5%P
도심권역	9.8%	10.6%	상승 0.8%P
여의도권역	12.4%	10.9%	하락 1.5%P
기타권역	10.3%	10.8%	상승 0.5%P
서울시 전체	9.6%	10.2%	상승 0.6%P

| 서울시 대형오피스 권역별 공실률 추이 |



2018년 3/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향 분석

3분기 공유오피스는 위워크와 패스트파이브 각각 2개점으로 입주합산면적은 약 52,600㎡이다. 롯데월드타워 내 오픈 예정인 롯데 프리미엄 공유오피스는 약 7,200㎡로 이를 합산하면 이번 분기 주요 공유 오피스 제공업체의 공급 면적은 5.9만㎡이다.

| 3분기 공유오피스 입점 개요 |

구분	지점명	위치	면적(㎡)
위워크	선릉역 2호점	강남구 테헤란로 427 위워크빌딩 II 1-19층	28,800
	삼성역 2호점(예정)	강남구 테헤란로 518 섬유센터 10-15층	
패스트파이브	강남3호점	서초구 서초대로 398 플래티넘타워 4-7층	23,800
	을지로 2호점(예정)	중구 남대문로9길 24 패스트파이브타워 5-12층	
롯데 프리미엄 공유오피스		송파구 신천동 29 롯데월드타워	7,200
3분기 공유오피스 공급면적			59,800

주: 면적 산출 가능한 오픈 예정 지점 포함

출처: 각 공유오피스 홈페이지, 관련 기사 참고

조사개요

2018년 3분기 서울특별시에 위치한 총1,289개 오피스 빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

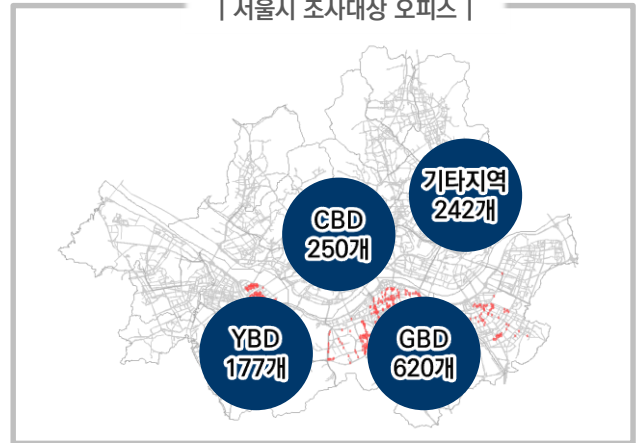
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 대형 오피스빌딩 (10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 1,033개 동, 중소형 오피스빌딩 256개 동임

임대료 현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 10.2%로 전분기 대비 0.6%p 상승하였고, 보증금, 월세, 관리비 모두 상승으로 조사됨

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 9.1%로 전분기 대비 0.8%p 하락하였고, 보증금, 월세, 관리비 모두 상승함

| 서울시 조사대상 오피스 |

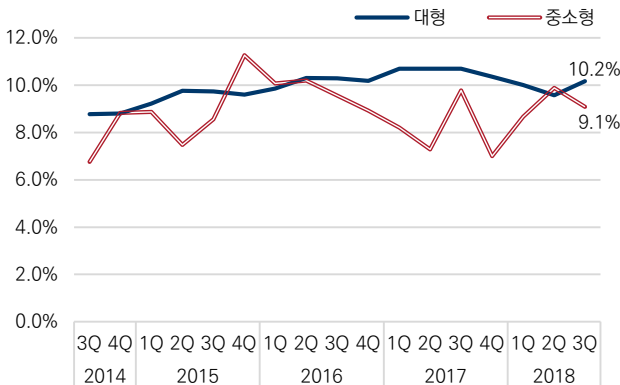


(단위: 천원/㎡)

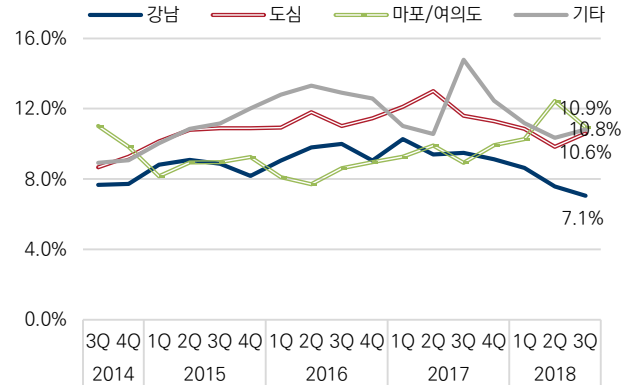
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	10.2(▲)	238.2(▲)	21.3(▲)	9.7(▲)
중소형	9.1(▽)	198.0(▲)	14.8(▲)	5.7(▲)
전 체	10.1(▲)	237.0(▲)	21.2(▲)	9.6(▲)

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

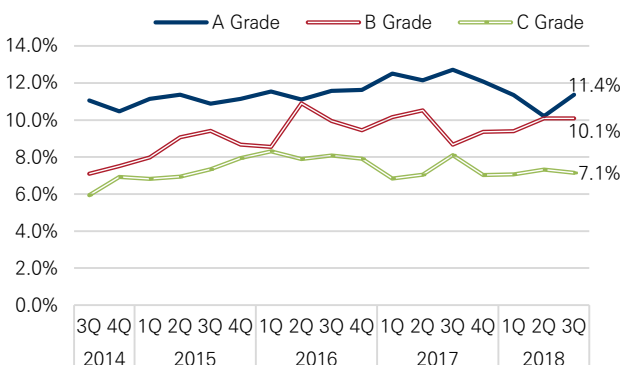
| 규모별 오피스 공실률 추이 |



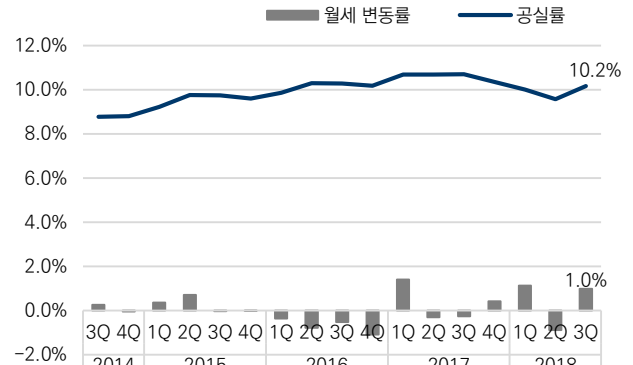
| 권역별 대형 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |

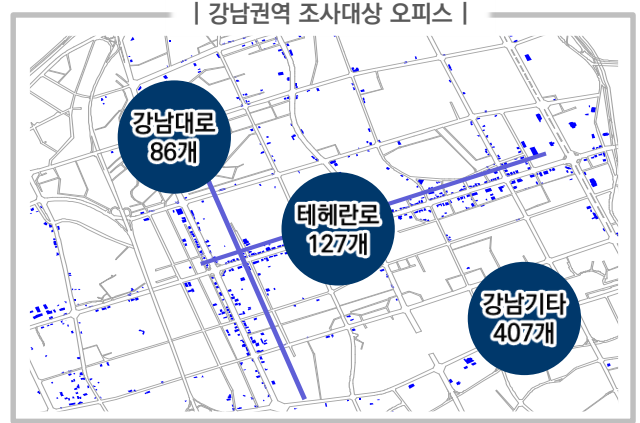


임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 전분기 7.6%에서 0.5%p 하락한 7.1%로, 중소형 오피스 공실률은 전분기 10.5%에서 1.6%p 하락한 8.9%로 조사됨. 등급별 오피스 공실률은 A등급 상승, B, C등급 하락

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 271.5천원, 월세 21.9천원, 관리비 9.6천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승으로 조사됨

중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 233.4천원, 월세 16.8천원, 관리비 6.0천원 수준이며 보증금과 월세 상승, 관리비 하락으로 조사됨

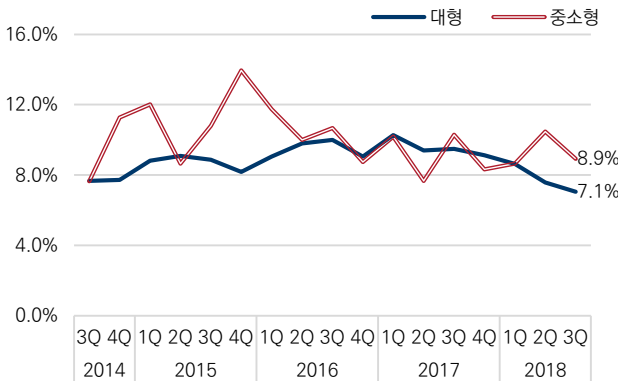


(단위: 천원/㎡)

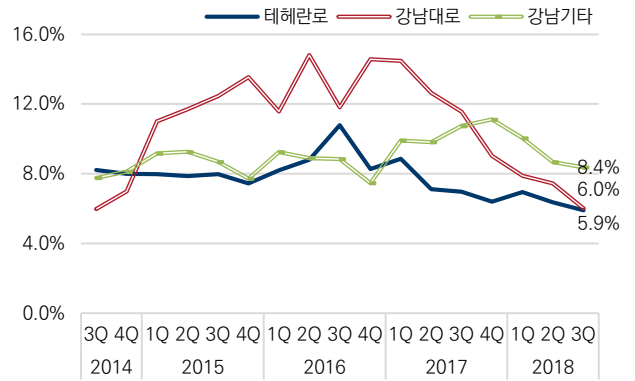
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	7.1(▽)	271.5(▲)	21.9(▲)	9.6(▲)
중소형	8.9(▽)	233.4(▲)	16.8(▲)	6.0(▽)
전 체	7.2(▽)	270.1(▲)	21.7(▲)	9.5(▲)

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

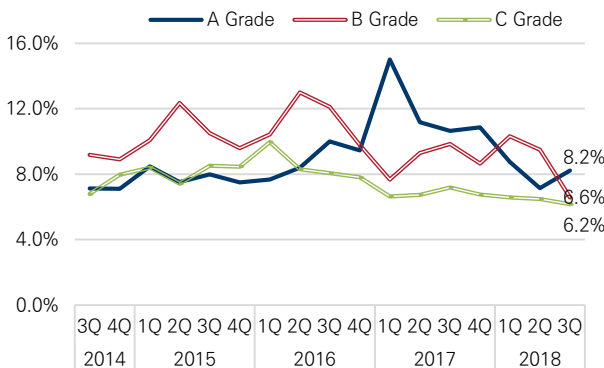
| 규모별 오피스 공실률 추이 |



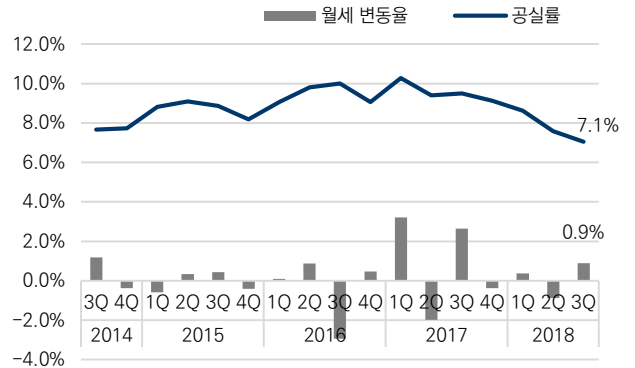
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |



임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 전분기 9.8%에서 0.8%p 상승한 10.6%로, **중소형 오피스 공실률은 9.5%**로 조사됨. **등급별 오피스 공실률은 A등급 상승, B, C등급 하락함**

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 274.0천원, 월세 26.7천원, 관리비 11.3천원 수준이며 임대료 항목 모두 상승한 것으로 조사됨

중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 172.4천원, 월세 17.6천원, 관리비 6.6천원 수준이며 보증금과 관리비는 상승, 월세는 포함임

| 도심권역 조사대상 오피스 |

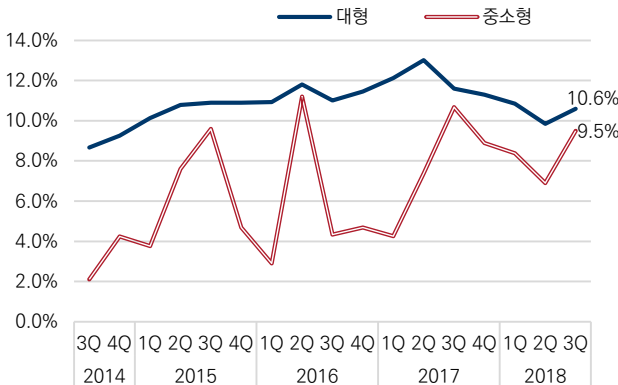


(단위: 천원/㎡)

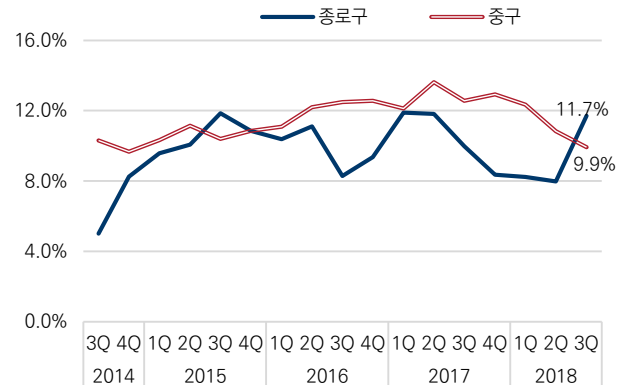
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	10.6(▲)	274.0(▲)	26.7(▲)	11.3(▲)
중소형	9.5(▲)	172.4(▲)	17.6(-)	6.6(▲)
전체	10.6(▲)	273.1(▲)	26.6(▲)	11.2(▲)

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

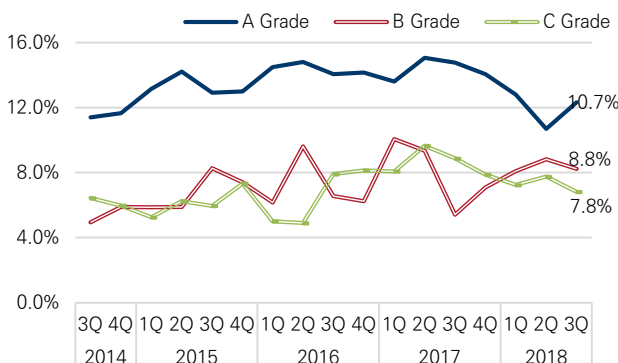
| 규모별 오피스 공실률 추이 |



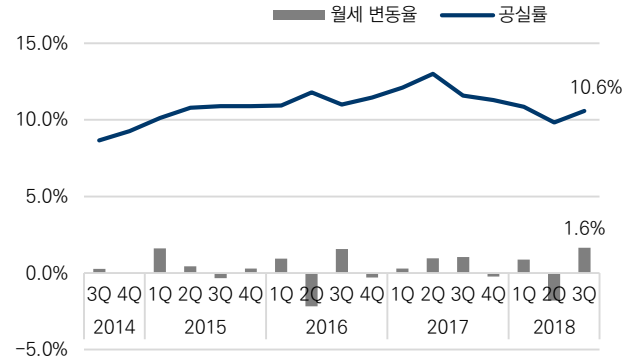
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |



임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 10.9%로 전분기 대비 1.5%p 하락, 중소형 오피스 공실률은 전분기 4.0%에서 1.3%p 상승한 5.3%로 조사됨. 등급별 오피스 공실률은 A, B등급 상승, C등급 하락함

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 171.0천원, 월세 16.5천원, 관리비 8.9천원 수준이며 보증금, 관리비 상승, 월세는 보합으로 조사됨

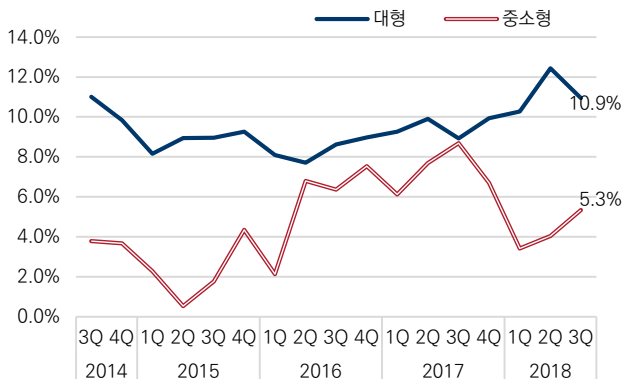
중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 107.6천원, 월세 9.2천원, 관리비 5.9천원 수준으로 보증금과 월세는 하락, 관리비는 상승한 것으로 조사됨



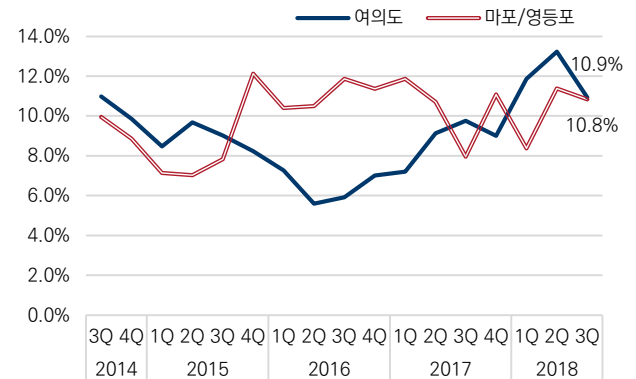
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	10.9(▽)	171.0(▲)	16.5(-)	8.9(▲)
중소형	5.3(▲)	107.6(▽)	9.2(▽)	5.9(▲)
전체	10.9(▽)	170.2(▲)	16.4(-)	8.9(▲)

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

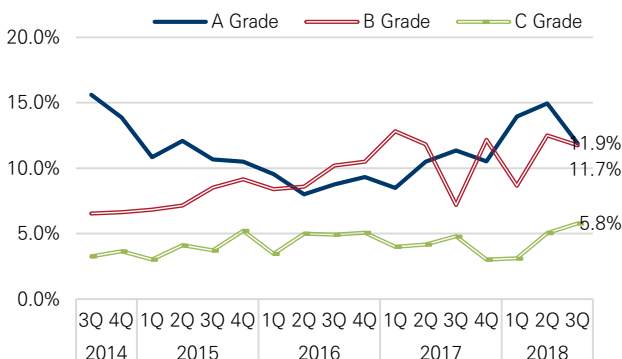
| 규모별 오피스 공실률 추이 |



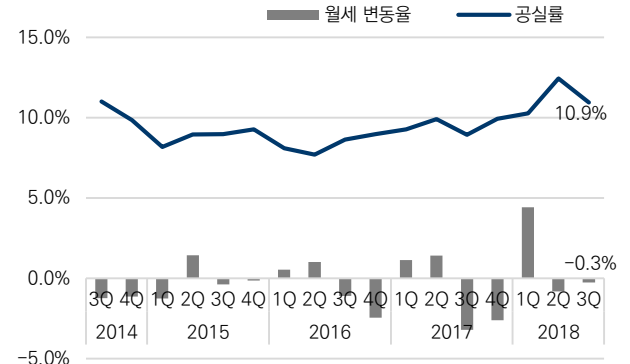
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |



서울 오피스 임대시장 동향 - 기타권역

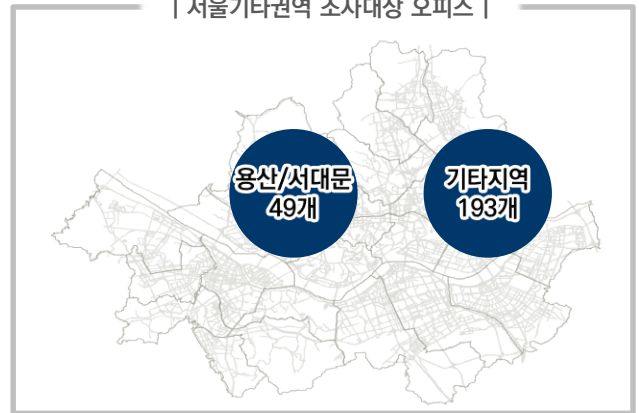
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 전분기 10.3%에서 0.5%p 상승한 10.8%로, **중소형 오피스 공실률**은 전분기 10.7%에서 0.9%p 하락한 9.8%로 조사됨. **등급별 오피스 공실률**은 A, B등급 상승, C 등급은 하락함

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 168.3천원, 월세 15.6천원, 관리비는 8.0천원 수준이며 보증금, 월세, 관리비 모두 하락한 것으로 조사됨

중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 179.4천원, 월세는 12.8천원, 관리비는 5.0천원 수준이며 보증금과 월세, 관리비 모두 상승함

| 서울기타권역 조사대상 오피스 |

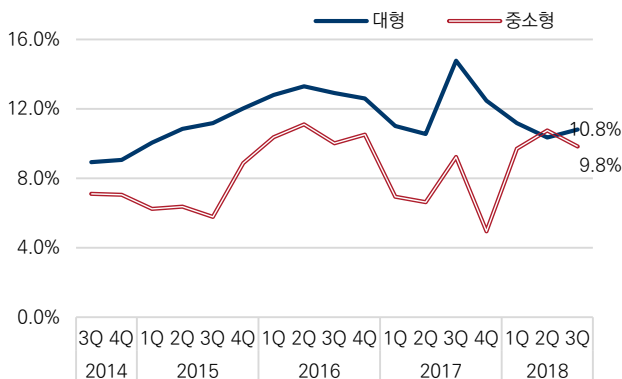


(단위: 천원/㎡)

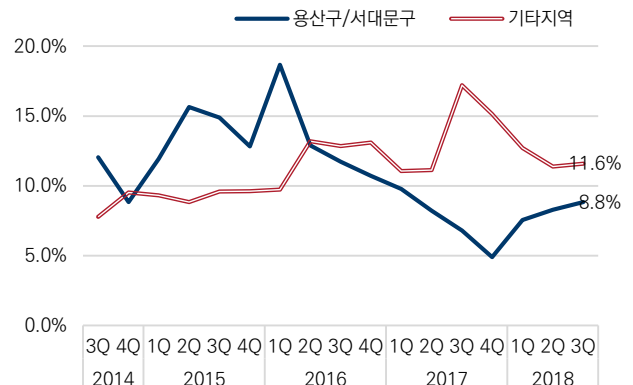
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	10.8(▲)	168.3(▽)	15.6(▽)	8.0(▽)
중소형	9.8(▽)	179.4(▲)	12.8(▲)	5.0(▲)
전 체	10.7(▲)	169.2(▽)	15.4(▽)	7.8(▽)

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

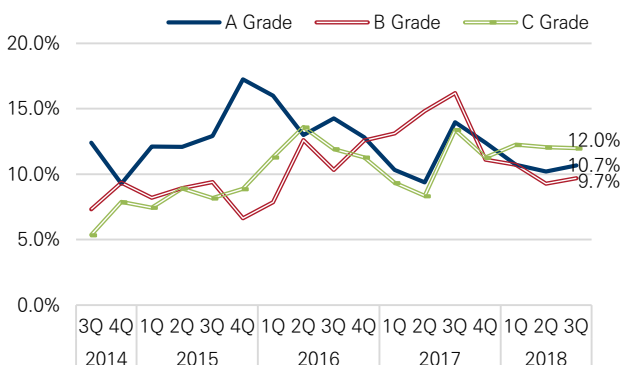
| 규모별 오피스 공실률 추이 |



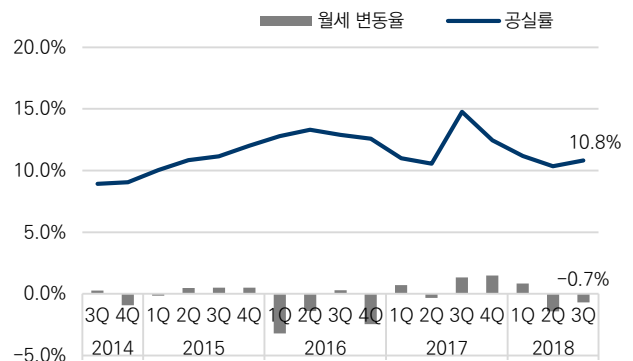
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 월세 변동률 및 공실률 |



■ 조사개요

조사 시점: 2018년 3/4분기 (기준 시점: 2018.09.10)
 조사 대상: 수도권 및 부산 소재 오피스빌딩 286개동
 주요조사항목: 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등
 *대형오피스: 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상
 -2018년 1분기: 지역·규모별 모집단 비율을 감안하여 지역별 표본 할당

■ 일산지역

공실률은 2.1%이며, 보증금 126.5천원/㎡, 월세 9.8천원/㎡, 관리비 5.0천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	1.7%	127.0	9.8	5.0
중소형	12.4%	113.3	8.9	3.5
전 체	2.1%	126.5	9.8	5.0

■ 인천지역

공실률은 28.2%이며, 보증금 128.2천원/㎡, 월세 9.5천원/㎡, 관리비는 5.5천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	29.1%	128.4	9.6	5.6
중소형	13.4%	123.5	6.7	3.9
전 체	28.2%	128.2	9.5	5.5

■ 분당지역

공실률은 1.8%이며, 보증금 150.4천원/㎡, 월세 13.4천원/㎡, 관리비 6.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	1.6%	148.5	13.4	6.1
중소형	8.4%	266.4	10.2	5.5
전 체	1.8%	150.4	13.4	6.1

■ 부산지역

공실률은 8.5%이며, 보증금 174.4천원/㎡, 월세 8.1천원/㎡, 관리비는 5.9천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	8.4%	173.8	8.1	5.9
중소형	17.6%	221.5	6.3	5.9
전 체	8.5%	174.4	8.1	5.9

2018년 3분기 오피스빌딩 주요 거래 현황

구역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매매가 (억원)	매도	매수
도심	삼일빌딩	종로구 청계천로 85 (주차장 부지: 삼일대로 19길 5)	35,204	1,780	스몰록인베스트먼트	이지스자산운용-그린오크
강남	삼성물산 서초사옥	서초구 서초대로74길 14	81,117	7,484	삼성물산	NH투자증권-코람코자산신탁
	강남N타워	강남구 테헤란로 129	51,132	4,520	역삼PFV	KB부동산신탁
	강남P타워	서초구 남부순환로 2620	44,129	3,180	코람코자산신탁	한강에셋(*share deal)
	강남파이낸스프라자	강남구 테헤란로 419	24,179	1,830	페블스톤자산운용	마스턴투자운용
	엠디엠타워 (구. 삼성 메디슨빌딩)	강남구 테헤란로 108길 42	26,526	1,510	삼성메디슨주식회사	엠디엠플러스
	하림인터네셔널빌딩	서초구 서초대로 320	14,233	670	개인	케이에셋운용
여의도/마포	드래곤플라이 DMCT타워	마포구 월드컵북로 58길 9	19,743	435	드래곤플라이	이상네트웍스
	영등포 YP센터	영등포구 선유로 165	21,528	441	ARA-NPS 리츠	본아이에프(주)
기타	KT공릉사옥	노원구 동일로 1082	7,445	506	KTAMC	교정공제회

주: 소유권이전시기 기준

자료: 인터넷등기소, 세움터

2018년 3분기 오피스빌딩 주요 공급 현황

구역	빌딩명	주소	연면적(㎡)	준공(사용승인일)
도심	센트로폴리스	종로구 우정국로 26	141,475	2018.07.30
강남	강남N타워	강남구 테헤란로 129	51,132	2018.08.01
	선릉889타워	강남구 선릉로 426	23,239	2018.09.12
	대치2차 아이파크	강남구 영동대로85길 34	7,414	2018.08.09
	동희빌딩	강남구 강남대로 302	4,752	2018.08.03
	(주)한국파비스제약	강남구 논현로 172	4,349	2018.09.27
	BAMBOO TOWER	강남구 봉은사로 449	4,316	2018.09.19
	넥스파	송파구 백제고분로 266	4,129	2018.07.27
여의도/마포	서울마포우체국	마포구 마포대로 89	21,359	2018.08.23
	애경타워	마포구 신촌로2길 19	11,087	2018.07.25

자료: 세움터

부동산 간접투자 시장현황

REITs

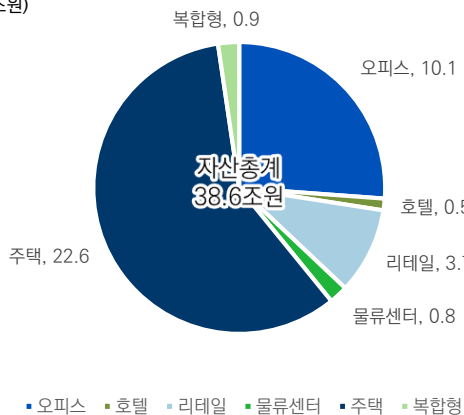
2018년 9월 말 기준 리츠 수는 총 201개로, 주택 104개, 오피스 44개, 리테일 26개, 물류센터 14개, 호텔 7개, 복합형 6개이며, 자산총계는 38.6조원 임

유형별 리츠 수는 CR리츠 29건, 위탁관리리츠 168건, 자기관리리츠 4건임

2018년 9월 말 기준 상장리츠는 총 6개로 에이리츠, 이리츠코크렙, 케이타리츠, 트러스제7호, 모두투어리츠, 신한알파리츠임. 주가는 전분기말 대비 각각 0.2%, 5.1% 상승, -8.3%, -1.2%, -5.3%하락하였으며, 8월에 상장한 신한알파리츠는 전월대비 8.7% 상승하였음

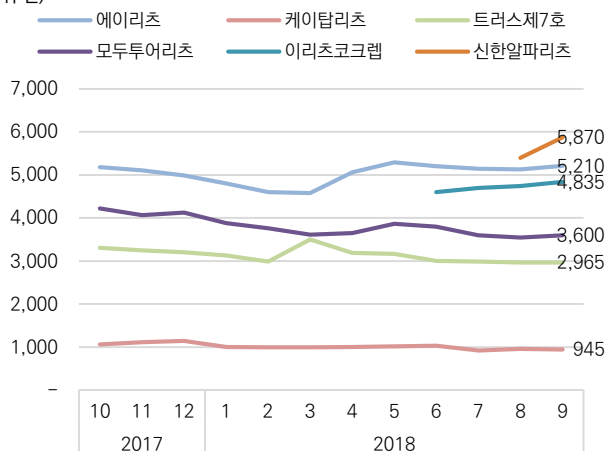
| 운영부동산 유형별 자산총계 |

(단위:조원)



| 상장리츠 주가 |

(단위:원)



부동산 관련 펀드

2018년 9월 말 기준 전체 펀드 순자산총액은 550조 7,533억원이며 전분기말 대비 1조 5,120억원 증가함

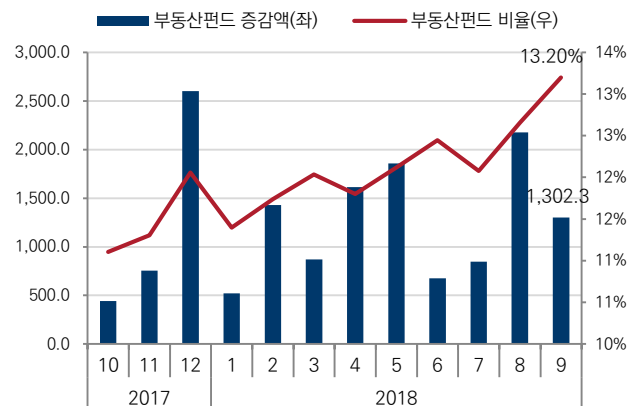
부동산 펀드는 총 72조 6,775억원으로 전체 펀드 순자산액의 13.20%이며, 전분기말 대비 4조 3,245억원 증가함

전체 펀드 총액과 부동산 펀드 총액은 전분기말 대비 각각 0.3%, 6.3% 증가함

2018년 9월 말 기준 부동산 관련 펀드 순자산 총액은 부동산펀드 72조 6,775억원, 재간접펀드 28조 1,971억원, 특별자산펀드 66조 8,845억원임

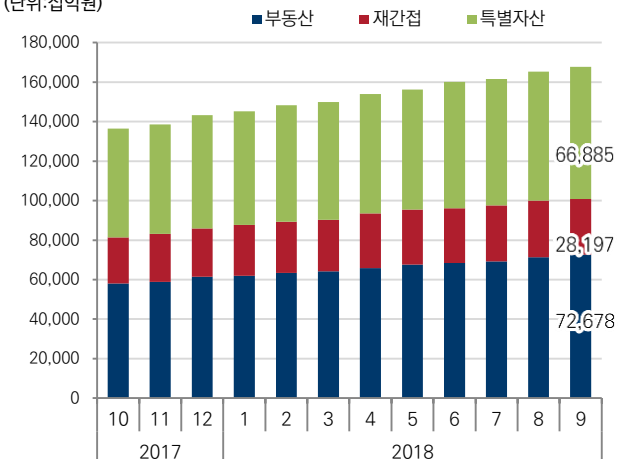
| 부동산 펀드 순자산총액 전월대비 증감액 및 비율 |

(단위:십억원)



| 부동산 관련 펀드 설정액 |

(단위:십억원)



자료: 한국거래소, 국토교통부 리츠정보시스템, 금융투자협회

■ 신규설정펀드(2018.07.02~2018.09.28 기준)

(단위: 개)

회사	부동산	재간접형	특별자산	총합계
골든브릿지자산운용	1		1	2
대신자산운용	1			1
멀티에셋자산운용		3		3
메리츠자산운용		2		2
미래에셋자산운용		12		12
블랙록자산운용		8		8
비엔케이자산운용		14		14
삼성자산운용		11		11
슈로더투자신탁운용		1		1
아센다스자산운용	1			1
얼라이언스번스틴자산운용		1		1
엔에이치아문디자산운용		4		4
엘비자산운용	1			1
유진자산운용		1		1
이스트프링자산운용		1		1
이지스자산운용	2			2
케이비자산운용		3		3
키움투자자산운용	2	33		35
트러스톤자산운용		2		2
피델리티자산운용		7		7
하나유비에스자산운용	1	4		5
하이자산운용		25		25
한국투자신탁운용		5		5
한화자산운용		8		8
현대자산운용		1		1
흥국자산운용		8		8
총합계	9	154	1	164

자료: 금융투자협회

보증금

(단위: 천원/㎡)

구분		2분기	2017년 3분기	4분기	1분기	2018년 2분기	3분기
서울시	대형	235	235	235	237	235	238
	중소형	205	200	203	198	196	198
	전체	234	234	234	236	234	237
도심	대형	272	272	272	274	268	274
	중소형	181	188	189	190	171	172
	전체	271	271	271	273	267	273
종로	대형	285	300	295	295	282	292
	중소형	211	210	210	209	208	209
	전체	284	299	294	295	281	291
중구	대형	262	261	258	262	260	263
	중소형	171	181	178	179	151	150
	전체	261	261	258	261	259	262
마포/ 여의도	대형	175	170	166	172	171	171
	중소형	123	124	124	121	117	108
	전체	174	165	165	171	170	170
여의도	대형	205	202	191	202	199	201
	중소형	92	92	102	103	94	94
	전체	204	202	190	201	198	200
마포 영등포	대형	134	135	140	140	140	138
	중소형	136	143	140	133	132	117
	전체	134	134	140	140	140	138
강남	대형	270	263	268	270	267	271
	중소형	240	226	232	233	233	233
	전체	269	269	267	269	266	270
테헤란로	대형	270	273	274	272	271	275
	중소형	186	185	186	166	352	504
	전체	270	273	274	272	271	275
강남대로	대형	311	309	303	307	302	300
	중소형	204	204	204	195	220	216
	전체	304	301	300	304	300	298
강남기타	대형	250	252	252	258	255	261
	중소형	245	230	238	237	232	232
	전체	250	250	251	256	253	259

월세

(단위: 천원/㎡)

구분		2분기	2017년 3분기	4분기	1분기	2018년 2분기	3분기
서울시	대형	21.0	21.0	21.1	21.3	21.1	21.3
	중소형	15.0	14.5	14.7	14.5	14.4	14.8
	전체	20.8	20.8	20.9	21.1	20.9	21.2
도심	대형	26.3	26.5	26.5	26.7	26.2	26.7
	중소형	17.2	17.7	17.4	17.2	17.6	17.6
	전체	26.2	26.5	26.4	26.6	26.2	26.6
종로	대형	27.4	27.8	27.9	28.1	26.8	27.8
	중소형	20.9	21.0	21.0	20.8	20.6	20.8
	전체	27.4	27.7	27.8	28.1	26.8	27.8
중구	대형	25.6	25.7	25.6	25.9	25.9	26.0
	중소형	16.0	16.5	15.6	15.1	15.9	15.7
	전체	25.5	25.6	25.6	25.8	25.8	25.9
마포/ 여의도	대형	16.9	16.4	15.9	16.6	16.5	16.5
	중소형	11.1	11.1	10.7	10.2	9.8	9.2
	전체	16.8	16.3	15.9	16.6	16.4	16.4
여의도	대형	19.8	19.4	18.3	19.4	19.2	19.3
	중소형	9.4	9.4	10.3	10.3	9.5	9.5
	전체	19.7	19.3	18.2	19.3	19.1	19.2
마포 영등포	대형	13.0	13.1	13.5	13.7	13.6	13.4
	중소형	11.9	12.1	11.0	10.1	10.0	8.9
	전체	12.9	13.0	13.5	13.6	13.6	13.4
강남	대형	21.3	21.9	21.8	21.9	21.7	21.9
	중소형	16.8	16.1	16.5	17.0	16.3	16.8
	전체	21.1	21.7	21.6	21.7	21.5	21.7
테헤란로	대형	25.1	24.8	25.0	25.3	25.4	25.7
	중소형	20.8	20.1	15.9	15.8	15.7	15.1
	전체	25.1	24.8	25.0	25.3	25.4	25.7
강남대로	대형	21.7	23.3	23.2	23.5	23.2	23.5
	중소형	16.9	16.9	18.1	19.2	17.3	18.9
	전체	21.4	23.1	23.0	23.4	23.1	23.4
강남기타	대형	18.3	18.7	18.7	18.6	18.4	18.5
	중소형	16.6	16.0	16.3	16.8	16.2	16.6
	전체	18.2	18.5	18.5	18.5	18.3	18.4

관리비

(단위: 천원/㎡)

구분		2분기	2017년 3분기	4분기	1분기	2018년 2분기	3분기
서울시	대형	9.5	9.6	9.6	9.6	9.6	9.7
	중소형	5.6	5.8	5.9	5.8	5.6	5.7
	전체	9.4	9.5	9.6	9.6	9.5	9.6
도심	대형	11.0	11.1	11.2	11.2	11.2	11.3
	중소형	5.6	6.1	6.1	5.9	6.5	6.6
	전체	11.0	11.1	11.2	11.2	11.1	11.2
종로	대형	11.3	11.6	11.5	11.1	11.1	11.4
	중소형	6.7	6.7	6.7	6.4	6.4	6.4
	전체	11.3	11.5	11.4	11.1	11.1	11.4
중구	대형	10.9	11.0	11.1	11.3	11.2	11.2
	중소형	4.6	5.3	5.3	5.4	6.5	6.8
	전체	10.8	10.9	11.2	11.3	11.1	11.2
마포/ 여의도	대형	8.6	8.5	8.5	8.6	8.8	8.9
	중소형	5.1	6.1	6.6	5.7	5.8	5.9
	전체	8.6	8.5	8.5	8.6	8.8	8.9
여의도	대형	9.3	9.4	9.3	9.3	9.6	9.6
	중소형	7.3	7.3	7.3	6.5	6.5	6.5
	전체	9.3	9.4	9.2	9.3	9.5	9.6
마포 영등포	대형	7.5	7.6	7.9	7.9	8.0	8.0
	중소형	3.8	5.1	5.1	4.7	4.8	4.9
	전체	7.4	7.6	7.9	7.9	8.0	8.0
강남	대형	9.3	9.5	9.4	9.5	9.4	9.6
	중소형	6.1	6.1	6.2	6.3	6.1	6.0
	전체	9.2	9.4	9.3	9.4	9.3	9.5
테헤란로	대형	10.0	10.3	10.1	10.4	10.3	10.6
	중소형	8.7	8.0	6.5	6.6	8.1	9.1
	전체	10.0	10.3	10.1	10.4	10.3	10.6
강남대로	대형	9.8	10.1	10.3	10.2	10.1	10.2
	중소형	6.7	6.7	6.4	6.8	6.7	7.3
	전체	9.7	10.0	10.0	10.2	10.0	10.2
강남기타	대형	8.5	8.6	8.6	8.6	8.5	8.6
	중소형	6.1	6.0	6.3	6.3	5.9	5.9
	전체	8.3	8.4	8.5	8.5	8.4	8.5

부록 - 서울오피스 임대료 추세

공실률

구분		2분기	2017년 3분기	4분기	1분기	2018년 2분기	3분기
서울시	대형	10.7%	10.7%	10.4%	10.0%	9.6%	10.2%
	중소형	7.3%	9.8%	7.0%	8.7%	9.9%	9.1%
	전체	10.6%	10.7%	10.3%	10.0%	9.6%	10.1%
도심	대형	13.0%	11.6%	11.3%	10.9%	9.8%	10.6%
	중소형	7.4%	10.7%	8.9%	8.4%	6.9%	9.5%
	전체	13.0%	11.6%	11.3%	10.8%	9.8%	10.6%
종로	대형	11.8%	9.9%	8.3%	8.2%	8.0%	11.7%
	중소형	8.9%	21.3%	15.2%	13.6%	11.1%	13.3%
	전체	11.8%	10.0%	8.4%	8.2%	8.0%	11.7%
중구	대형	13.6%	12.6%	13.0%	12.4%	10.9%	10.0%
	중소형	5.3%	5.6%	5.9%	4.9%	4.1%	7.0%
	전체	13.6%	12.6%	12.9%	12.4%	10.8%	9.9%
마포/ 여의도	대형	9.9%	8.9%	9.9%	10.3%	12.4%	10.9%
	중소형	7.7%	8.7%	6.7%	3.4%	4.0%	5.3%
	전체	9.9%	8.9%	9.9%	10.2%	12.3%	10.9%
여의도	대형	9.2%	9.8%	9.0%	11.9%	13.3%	11.0%
	중소형	6.5%	3.8%	2.4%	3.2%	4.2%	3.4%
	전체	9.1%	9.8%	9.0%	11.9%	13.2%	10.9%
마포 영등포	대형	10.7%	7.9%	11.1%	8.4%	11.5%	10.9%
	중소형	8.6%	11.0%	8.1%	3.6%	3.9%	6.6%
	전체	10.7%	8.0%	11.1%	8.4%	11.4%	10.8%
강남	대형	9.4%	9.5%	9.1%	8.6%	7.6%	7.1%
	중소형	7.7%	10.3%	8.3%	8.6%	10.5%	8.9%
	전체	9.3%	9.5%	9.1%	8.6%	7.7%	7.2%
테헤란로	대형	7.1%	6.9%	6.4%	6.9%	6.3%	5.9%
	중소형	6.7%	12.1%	17.2%	10.5%	15.2%	3.9%
	전체	7.1%	7.0%	6.4%	6.9%	6.4%	5.9%
강남대로	대형	12.8%	11.7%	9.2%	8.0%	7.5%	6.0%
	중소형	7.0%	5.0%	4.1%	4.3%	4.6%	6.4%
	전체	12.6%	11.5%	9.0%	7.9%	7.5%	6.0%
강남기타	대형	10.0%	10.7%	11.3%	10.1%	8.5%	8.3%
	중소형	7.4%	10.7%	8.6%	9.0%	10.9%	9.2%
	전체	9.8%	10.7%	11.1%	10.0%	8.7%	8.4%

Company Profile

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

Company History

2017.05	베트남 법인 인수
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 도심공항타워 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

- 2018**
- (주)노무라종합연구소 서울, 성남판교북합단지 PF사업 '알파돔시티' 타운매니지먼트 컨설팅
 - (주)풍산, 00동 도시첨단산업단지 개발사업 참여전략 수립
 - (주)희림종합건축사사무소, 부동산 자문(연간)
 - 한미글로벌(주), 삼양사 부천 소사본동 부지 개발방안 컨설팅
- 2017**
- (주)패시브하우스순환형주택위탁관리부동산투자회사, 제로에너지 단독주택 임대관리 전략을 통한 마케팅 활용방안 수립
 - (주)풍산, 00동 도시첨단산업단지 개발사업 참여전략 수립
 - 한미글로벌(주), 삼양사 부천 소사본동 부지 개발방안 컨설팅
 - (주)희림종합건축사사무소, 부동산 자문(연간)
- 2016**
- (주)희림종합건축사사무소, 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, 부동산 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, 예코 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

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 2011
 - 농수산물유통공사, 농산물 비축기지 현대화 및 광역화를 위한 타당성조사 및 기본계획 수립
 - 부산-진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 수립
 - 한국전력공사, ○○외 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
- 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

- 2018
 - 브이케이플러스개발(주), 베트남 하이테크파크 부동산 마켓리포트
- 2017
 - (재)한국지방행정연구원, 사천 송포 일반산업단지 조성 타당성 조사용역
 - (재)한국지방행정연구원, 서울 영동대로 지하공간 복합개발사업 타당성조사 수요 및 편익 추정
 - (재)한국지방행정연구원, 구미 거의지구 도시개발사업 타당성 조사용역
 - (재)한국지방행정연구원, 수석지구 도시개발사업 타당성 조사 적정 임대료 및 분양가 검토
 - (재)한국지방행정연구원, 용산 유수지 역세권 2030청년주택 건립사업 사업계획 적정성 검토
- 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
 - (주)희림종합건축사사무소, 베트남 TNT호텔 시장성 검토
- 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

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

- 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, 신천동 오피스 투자 타당성 분석
 - (주)대원, 우즈베키스탄 타슈켄트 부동산 시장조사
 - 대한주택공사, 목포시 남교동 (구)공설시장부지 마케팅조사
 - 한류우드에이엠(주), 일산 주상복합APT 선호평형 조사
- 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
 - 한국문화예술회위원회, 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

- 2018**
- 한국전력공사, 관악동작지사 부지활용사업 예비타당성 사전조사 용역
 - (사)벤처기업협회, 광주지역 임대형 지식산업센터(창업기업성장 지원센터) 타당성조사 연구용역
 - (주)평화엔지니어링, 인도네시아 솔라웨시섬 바이오매스 9.9MW 발전소 타당성 조사
 - (주)희림종합건축사사무소, 용유 을왕산개발사업 사업제안서 작성 컨설팅 용역
 - 인천국제공항공사, 인재개발원 시설확충 사전 타당성검토용역
 - (주)종합건축사사무소 디자인캠프문박, 판교 제2테크노밸리 공모 사업계획서 작성
 - 경기도시공사, 멀티환승센터 시범사업 타당성 검토자문
 - 카리스디벨럽(주), 김포 고촌지구 복합개발사업 민간사업자 공모제안서 작성
- 2017**
- (주)희림종합건축사사무소, 과천시식정보타운 공모 사업계획서 작성용역
 - 한미글로벌(주), 삼양홀딩스 부천 소사본동 부지개발 컨설팅
 - (주)유선엔지니어링건축사사무소, 베트남 사회주택 시범사업 추진을 위한 재무적 타당성 분석 용역
 - (주)아이엠디, 용산역전면 제2구역 지하철연결통로 설치 및 공원부지 지하개발사업
 - 국기원, 태권도 산업 발전을 위한 타당성조사(국기원 명소화 사업을 중심으로)
 - (재)한국지방행정연구원, 수석지구 도시개발사업 타당성 조사 적정 임대료 및 분양가 검토
 - (주)엠와이이앤씨, 고양시 식사동 산 135-1 체육시설 타당성 용역
 - (주)선진엔지니어링종합건축사사무소, K-디자인빌리지 구역지정 및 개발계획 수립 용역
 - (주)희림종합건축사사무소, 서부 T&D 도시첨단물류단지 건립을 위한 설계 공모 용역
- 2016**
- 중흥건설(주), 고양 덕은 도시개발사업지구 내 주상복합용지 사업제안 공모 제안서 작성
 - 동부산골프앤리조트피에프브이(주), 동부산관광단지 운동, 휴양지구 2,3,4블록 사업성 분석 및 IM작성
 - 에스디에이앤씨(주), 동삼하리지구 복합개발사업 개발사업자 공모 사업계획서 작성
 - (주)한화에스테이트, 한화에너지 세종시 신사옥 건립 타당성 컨설팅
 - (주)송도아메리칸타운, 송도아메리칸타운 M2-1개발사업 사업성 평가
 - 한국중건기업연합회, 중건기업 글로벌 R&D 복합센터 사업타당성 검토
 - BOS, 베트남 룡하이 리조트 개발프로젝트 타당성 분석
- 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)

부동산 개발사업 타당성 분석

- 2014**
- (주)엠앤디이종합건축사사무소, 소공동 호텔 건축설계 지명 현상 개발구상
 - (주)세종미래, 행정중심복합도시 1-5생활권(중심행정타운)특별계획구역19내상업업무용지사업제안서 작성
 - (주)희림종합건축사사무소, 제주 강정지구 4블록 공동주택 지명현상(부동산)
 - 동부산골프앤리조트피에프비(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
 - 동부산골프앤리조트피에프비(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)
- 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 기독병원 이전 타당성 분석

부동산 개발사업 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
 - 세운집구특수목적(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
- 2007
 - (주)디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업
 - 동양제철화학(주), 동양제철화학 이전지 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



알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 영동대로85길 38, 6층(대치동, 진성빌딩)
Tel. 02-6207-1355 Fax. 02-6207-1365

2018년 3/4분기 R2Korea Office Market Report
발행일 : 2018년 10월, 문의 : 02-6207-1317/1347