OFFICE
Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2009. 4th Quarter

www.R2Korea.co.kr

Contents

1. 경제동향 및 부동산정책 ---------- 3P
2. 테마-1. 서울시 오피스 시장 전망---------- 4P
3. 테마-2. 서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망-------- 6P
4. 서울 오피스 임대시장 동향 ---------- 7P
5. 지방 오피스 임대시장 동향 ---------- 12P
6. 주요 거래 및 공급현황 ---------- 15P
7. 부동산 간접투자 시장현황 ---------- 16P
8. 부록 - 서울시 오피스 임대추세 ---------- 19P

• 경제 동향 및 부동산정책

경제동향

2009년 4/4분기 국내 경제는 GDP가 전기대비 0.2%, 전년동기대비로도 6.0% 증가 성장세는 둔화되었지만 경기회복 기조가 지속

서비스업의 생산증가세는 지속되었으나 건설업의 생산증가세는 지속적인 감소세를 나타냈으며 선박·석유화학의 부진으로 제조업은 감소세로 전환

설비투자는 기계류의 투자확대에 힘입어 증가세를 나타냈지만, 건설투자는 전기와 동일한 수준을 나타냄
금리는 정책금리 조정 가능성에 따라 민감하게 변동하였으나 전분기와 비슷한 수준 유지
주가는 국내외 경기회복에 대한 기대 확산으로 종합주가지수 1,600수준 유지

부동산정책 및 이슈

『 공동주택 분양가격 산정규칙개정(안) 』 입법예고
(2010.1.14, 국토해양부)

"분양가 산정시 제세공과금, 금융비용 등 추가 반영"

▪ 민간택지 : 실매입가 인정시 보유 제세공과금 인정

-보유로 인한 제세공과금(종부세, 재산세, 공동시설세, 도시계획세, 농어촌특별세, 지방교육세)도 추가로 인정

▪ 공공택지 : 선수공급시 기간이자 조정

- 기간이자 적용기간을 입주자모집공고일 이후 6개월까지 인정하던 것을 최장12개월로 연장하되, 전체 분양가에서 차지하는 택지비 비중에 따라 차등 적용함

『업무용 건축물도 에너지효율등급 인증 가능』
(2009.12.14, 국토해양부)

"건축기준 완화 외 취·등록세 3년간 감면"

에너지 효율등급인증제도를 2010년 1월 1일부터 업무용 건물(신축시)로 확대시행

- 공공청사: 2011년부터 의무화(신축시)
- 기존건물: 2011년부터 시행

▪ 에너지효율등급 취득시 인센티브

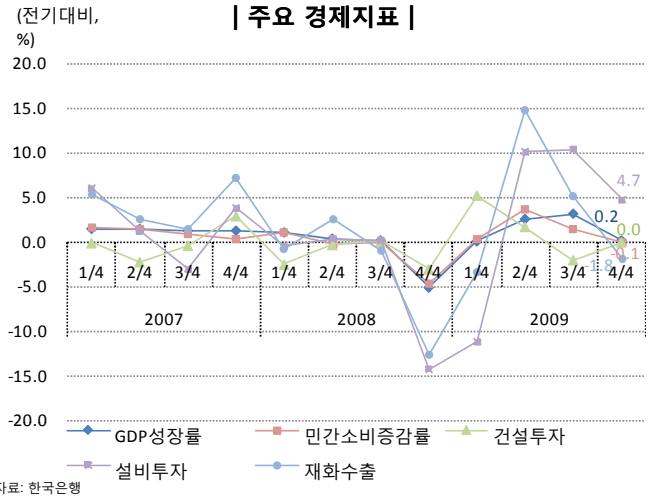
- 현행: 지방세법상 취득세2%, 등록세0.2% 부과
- 1등급 취득시 건축기준(용적률, 높이기준 등)최대 6% 완화

<개선시 적용되는 취득세감면비율>

구 분	친환경인증	
	최우수등급	우수등급
에너지효율인증 1등급	15%	10%
에너지효율인증 2등급	10%	5%

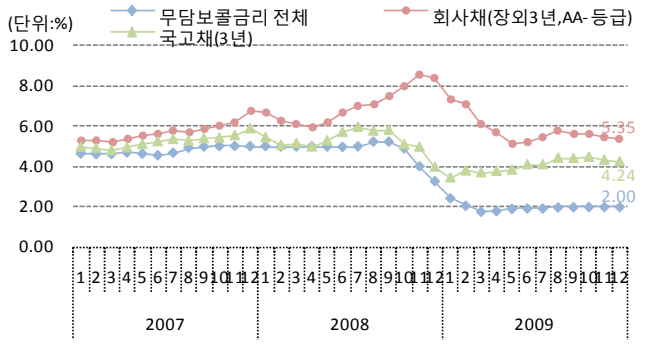
경기회복 기조 지속…
GDP 전기대비 0.2%p, 전년동기대비 6%증가,
설비투자 지속적 증가세 유지

| 주요 경제지표 |



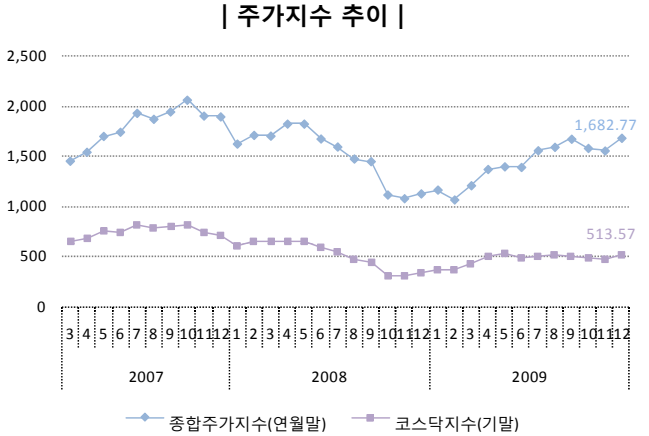
자료: 한국은행

| 시장금리 추이 |



자료: 한국은행

| 주가지수 추이 |



자료: 한국은행

• 테마분석-1

서울시 오피스 시장전망

"경기회복기조 반영, 2010 년 오피스시장 회복전망
그러나 하반기 도심 대규모 공급 … 공실률 상승 우려"

■ 수급전망

2009년 2/4분기 이후 GDP등의 경제지표 상으로 경기가 개선되고 있으나, 장래에 대한 불확실성 등으로 연말 현재 대형오피스 공실은 4.3%수준을 나타내는 등 오피스시장의 본격적인 회복으로 이어지지 못하고 있음

2009년 오피스 수요 감소로 발생된 공실면적은 약 64만㎡로 이는 신규공급된 34만㎡보다 약 29만㎡ 많은 수치로, 시장에서 흡수되는 면적이 (-)인 상황에서 신규 공급 및 기존 공실이 있는 오피스의 임차인 유치는 어려운 상황임

2009년 국내외 경제상황의 개선으로 인한 거시경제지표 회복으로 현재 경제의 불확실성에도 불구하고 2010년 오피스 시장의 회복세로 이어질 것으로 전망됨

그러나, 2010년 이후 도심지역의 도시환경정비사업은 공실상승의 원인이 될 수 있음

■ 임대가격 전망

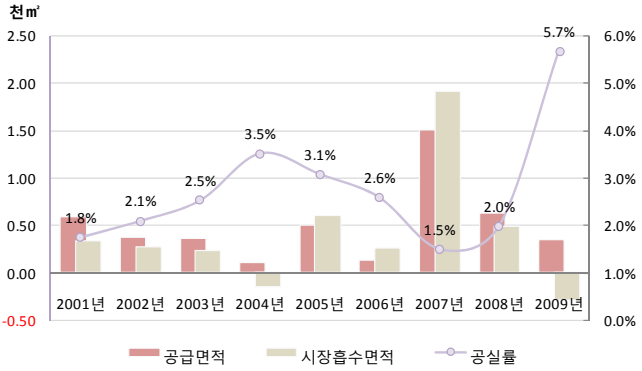
2009년 4/4분기 서울 대형 오피스 공실률은 강남권역과 마포/여의도 권역의 공실률 하락으로 지난 분기 3.7%보다 0.6%P증가한 4.3%에 그쳤으며, 중소형 오피스 공실은 5.7%로 지난 분기보다 1.3% 낮아짐

이에 따라 임대료는 전분기 대비 보증금 2.0%P, 월세 1.7%P상승하여 공실증가세가 멈추고 임대료가 보합세에서 상승세로 전환됨

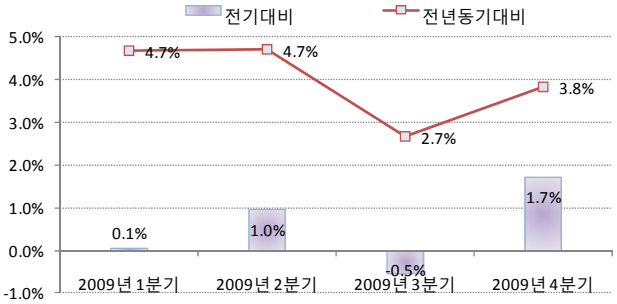
2009년 4/4분기 보험 및 금융업의 활황으로 인한 서비스업의 생산증가로 2010년 오피스 임대시장에 긍정적 영향을 줄 것으로 전망됨

반면, 2010 하반기 대규모 오피스 공급은 오피스 시장에 마이너스 요인이 될 가능성 있음

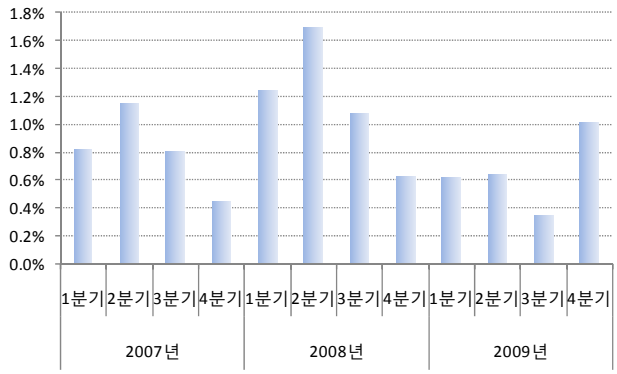
| 서울 오피스 흡수면적 추이 |



| 최근 1년간 서울시 대형오피스 월세변동률 |



| 최근 3년간 서울시 오피스 월세변동률 |



• 테마분석-1

2010 오피스 시장전망

"빌딩거래 활성화 추세 돌입, 외국계 투자자분의 국내 오피스 빌딩 보유 감소"
"우량빌딩 매수경쟁 심화, 오피스 매매가 회복세 돌입"
"간접투자활성화와 경기활성화로 인한 매매시장 회복세 유지될 듯"

■ 매매시장 동향

2009년 소유주 현황 및 이전분석에 따르면 2009년 8월 기준, 서울오피스 거래면적은 51만㎡수준으로 작년도 31만㎡를 이미 넘어섰으며, 간접투자활성화, 매도-매수자간 가격격차 감소로 인해 오피스 빌딩의 거래량 증가

국제금융위기 이후 해외투자자들의 위축으로 빌딩의 매입은 주로 국내자본에 의해 이루어졌으며, 외국인 투자자의 오피스 빌딩 보유도 감소한 것으로 나타남

2009년 8월 기준, 서울 오피스의 외국계 소유 비중은 8.2%로 작년 말 9.1%에 비해 0.9%P 감소하였으며, 국내 영리법인 보유비율은 지난 해 52.4%에서 23.3%로 0.9%P 증가하였으며, 외국인 보유 오피스 빌딩의 비율은 도심지역에 46.1%, 강남권역 37.9%, 마포/여의도 11.1%순으로 조사됨 .

현재 우량매물에 대해서는 국내외 투자자 및 간접투자기구 등의 매수경쟁이 심화되고 있어 한동안 빌딩거래시장의 회복세는 지속될 것으로 전망

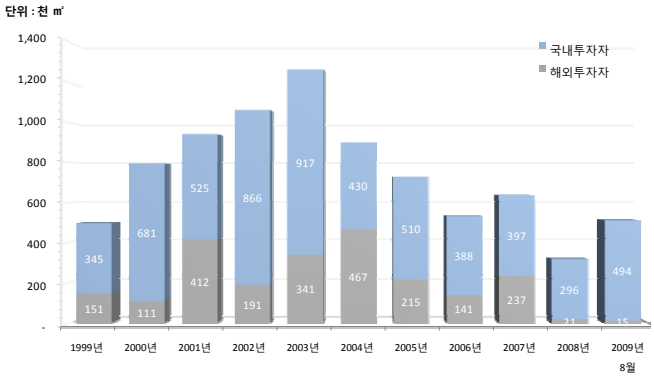
■ 매매가격 전망

2008년 상반기 2,000만원/3.3㎡를 웃돌던 오피스 가격은 20%~30%가량 하락하였다가 최근 다시 회복조짐을 보이고 있는 것으로 나타남
이는 우량빌딩 매물이 부족한 상태에서 저금리 및 풍부한 유동성을 바탕으로 국내외기업, 간접투자기구 등의 매수경쟁이 심화된 결과임

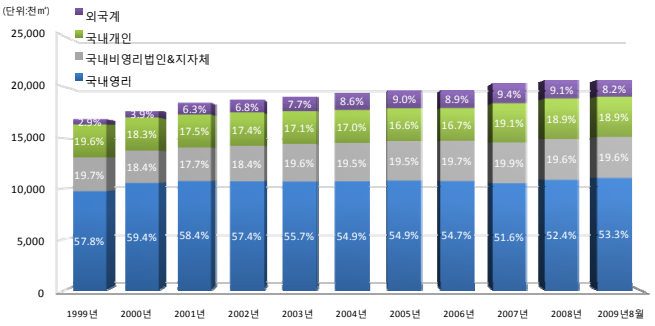
시장공실이 증가하였지만, 대형 우량빌딩의 임대료는 하락하지 않았으며, 수익가치를 유지한 것도 대형빌딩의 매수경쟁 심화와 가격상승 요인으로 꼽힘

2010년도 이와 같은 추세는 대형 우량빌딩을 중심으로 지속될 것으로 전망됨

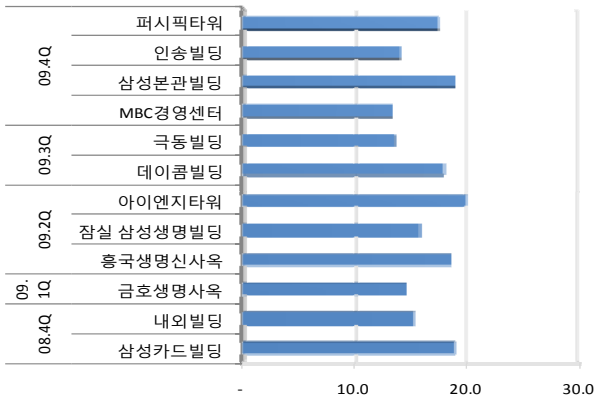
| 서울 오피스빌딩 투자자별 매입비율 |



| 서울시 오피스빌딩의 소유 면적 추이 |



| 최근 1년간 3.3㎡당 매매가 변화 추이 |



• 테마분석-2

서울시 오피스 신규공급동향 및 전망

조사시점: 2009년 11월
조사지역: 서울시 주요 오피스권역(도심, 강남, 마포/여의도) 및 기타지역
조사방법: 신축현장 방문조사 및 공부조사

■ 2010년 이후 신규공급 증가 전망

2009년 서울 오피스 공급량은 34만 6천㎡로 집계되었으며, 작년 62만8천㎡에 비해 대폭 줄어든 규모로 2006년 32만1천㎡이후 가장 작은 규모.

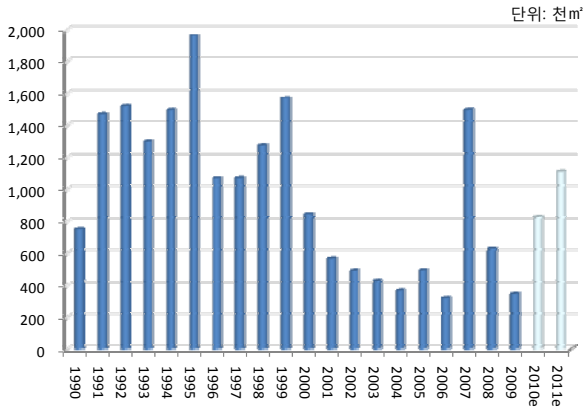
2009년 공급이 적은 것은 15층 이하의 중간규모 오피스 공급이 많았던 것이 주요 원인임

권역별로는 상암DMC지역에서 공급이 많았던 마포/여의도 권역이 17만㎡, 강남13만㎡, 기타권역 4만㎡의 공급이 이루어짐

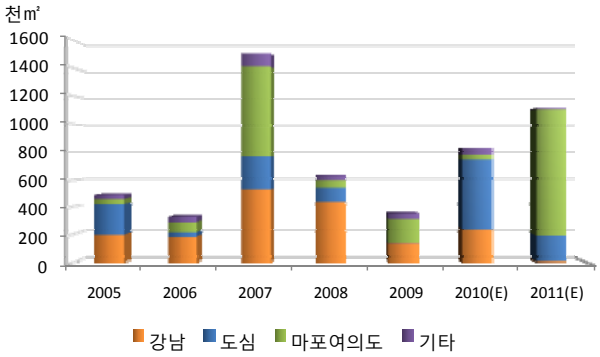
권역별 공급내역을 살펴보면, 마포/여의도 권역 우리기술, CJ, 우리은행등 상암 지역에 신축빌딩이 조사되었으며 강남은 비전타워, POS반포타워, 보브 역삼동사옥, 엔케이빌딩 등 15층 내외의 중규모 빌딩 공급이 많았으며, 기타권역에서는 영등포동 Time Square Tower A, B 동이 공급됨

향후 서울지역에서는 도시환경 정비사업 , 여의도 대형 빌딩 공사등이 완료되는 2010년 이후 신축 빌딩 공급이 증가될 것으로 전망됨

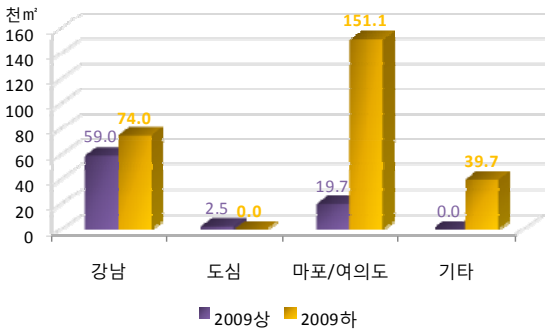
| 서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이 |



| 서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이 |



| 서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이 |



단위: 천㎡

	강남	도심	마포여의도	기타
2005	192,570	231,643	37,466	29,019
2006	178,982	31,295	71,079	39,608
2007	529,220	235,052	641,518	91,776
2008	440,076	103,063	54,431	30,137
2009	132,959	2,527	170,882	39,665
2010(E)	232,744	507,095	34,111	54,948
2011(E)	10,955	176,928	913,682	9,565

• 오피스 임대시장 동향 – 서울 전체

조사개요

2009년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,016개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

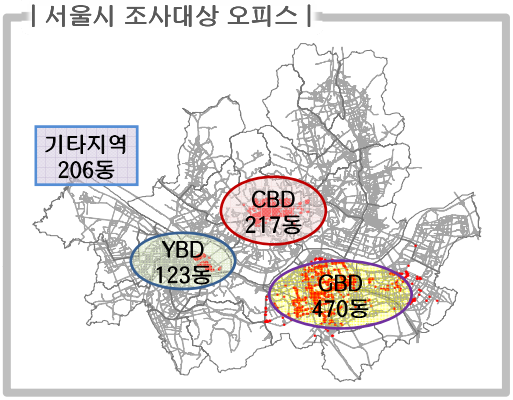
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 이중 주요 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10.000㎡ 이상) 753개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 약4.3%로 지난 분기에 비해 약0.6%p 상승하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 약5.7%로 전분기 대비 약1.3%p 하락하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

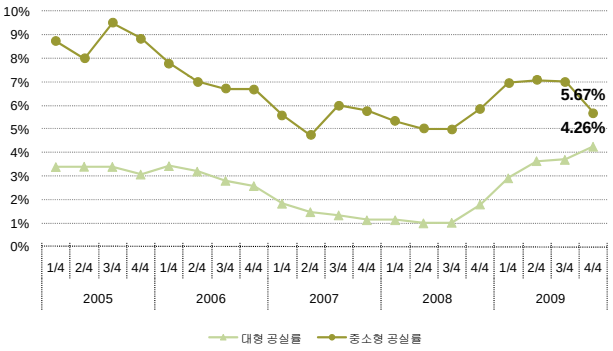


(단위: 천원/㎡)

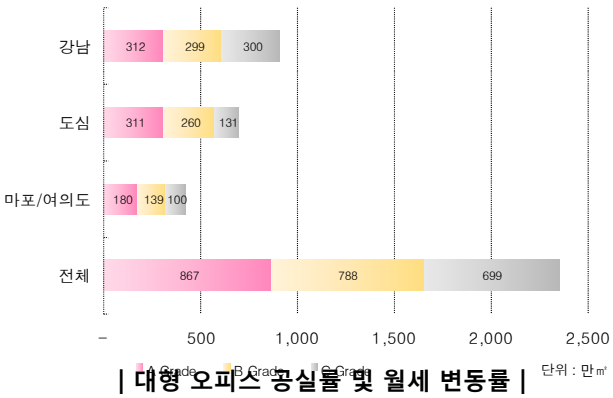
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.3(▲)	1,336.7(▽)	201.7(▽)	19.2(▲)	8.3(▲)
중소형	5.7(▽)	1,024.6(▲)	155.2(▽)	13.2(▲)	5.6(▲)
평 균	4.3(▲)	1,314.8(▽)	200.2(▽)	19(▲)	8.2(▲)

(주: :▲상승추세, ▽하락추세. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

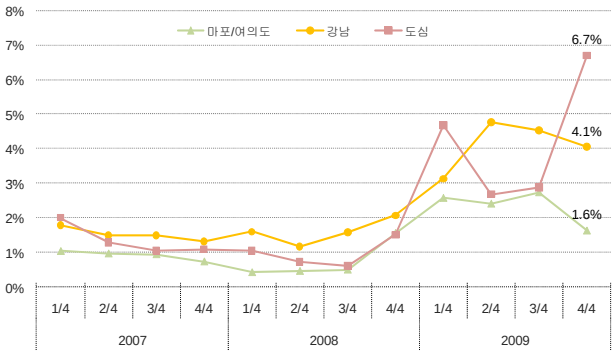
| 서울시 오피스 공실률 |



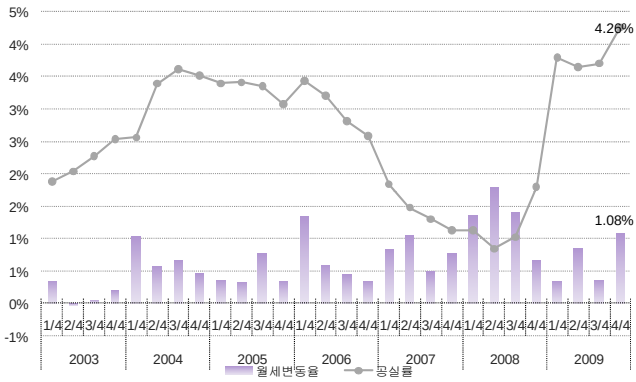
| 지역 및 등급별 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



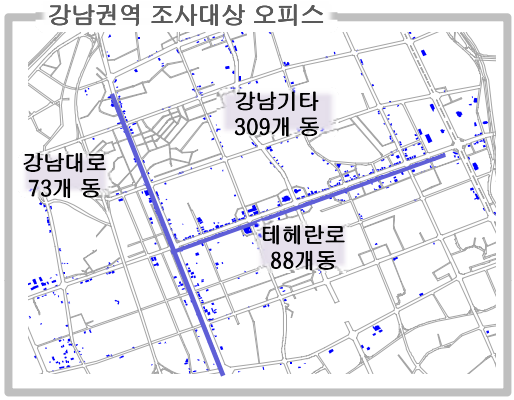
• 오피스 임대시장 동향 – 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 4.4%에서 0.5%p 하락한 3.9%의 공실률을 나타냈으며, 중소형 오피스는 지난 분기 7.1%에서 0.8%p 하락한 6.3%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급모두 하락세를 보임

대형 오피스의 임대료는 보증금 224.3천원에 월세 20.3천원 관리비8.4천원 수준으로 모두 상승세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 182.2천원 월세 15.8천원 관리비는 6.1천원 수준으로 보증금과 관리비는 하락세를 보였으며, 월세는 상승세를 보임

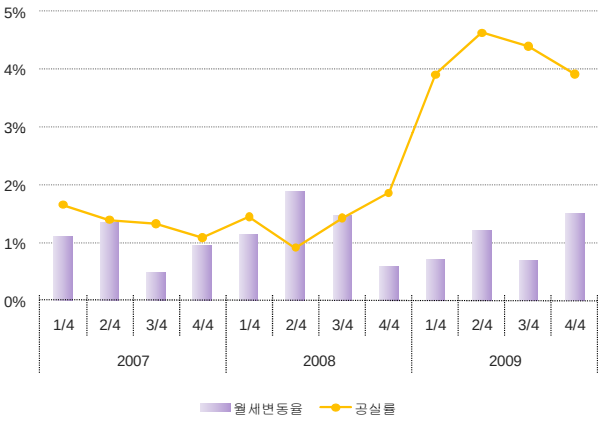


(단위: 천원/㎡)

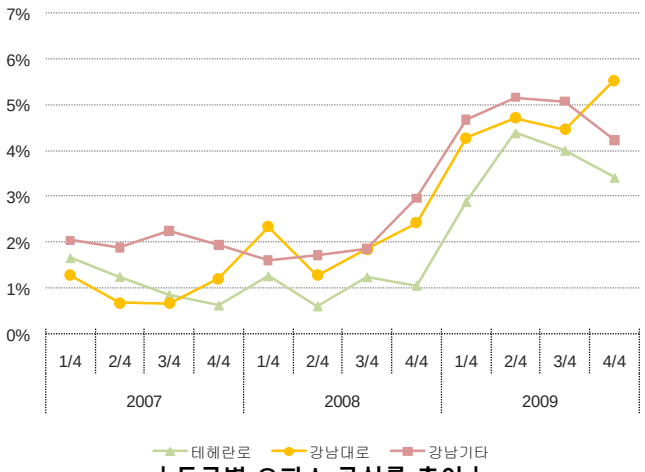
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.9(▽)	1,384.5(▽)	224.3(▽)	20(▲)	8.4(▲)
중소형	6.3(▽)	1,082.2(▲)	182.2(▽)	15.8(▲)	6.1(▽)
평 균	4.1(▽)	1,367.6(▽)	222.6(▽)	19.9(▲)	8.3(▲)

(주: :▲상승추세, ▽하락추세. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

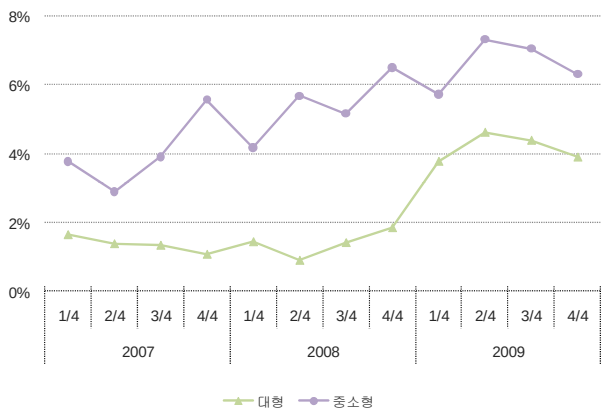
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



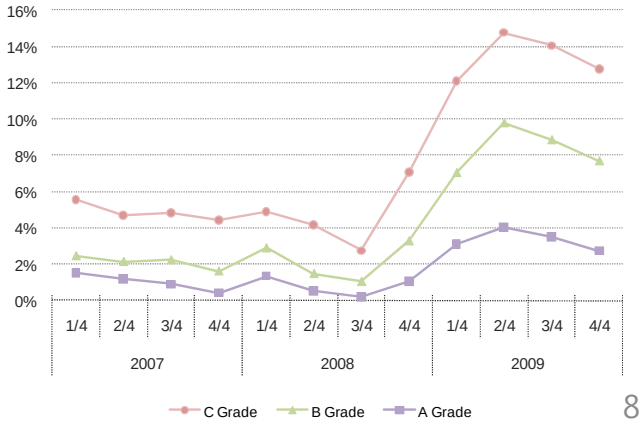
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



• 오피스 임대시장 동향 – 도심권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 2.9%에서 3.9%P 상승한 6.8%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.8%에서 1.1%P 하락한 2.7%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 상승하였으나, A의 상승폭이 매우 큼

대형 오피스의 임대료는 보증금 225천원에 월세 22.6천원, 관리비 9.5천원 수준으로 모두 상승세를 보임.

중소형 오피스의 임대료는 보증금 140.5천원, 월세 13.2천원, 관리비는 6천원 수준으로 모두 상승세를 보임

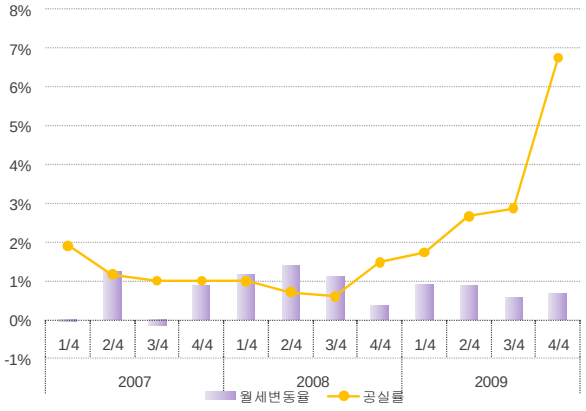
| 도심권역 조사대상 오피스 |

(단위: 천원/㎡)

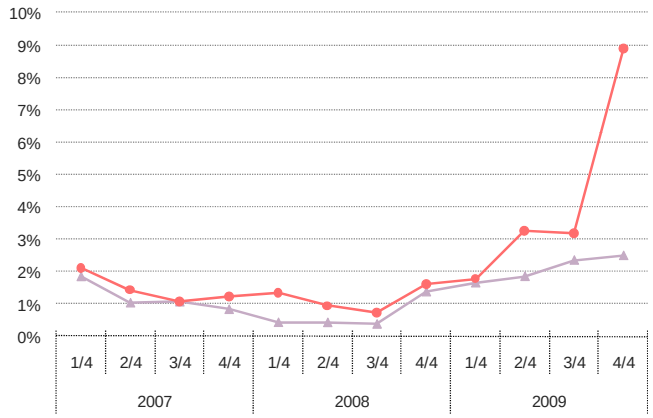
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.8(▲)	1,234.3(-)	225(▲)	22.6(▲)	9.5(▲)
중소형	2.7(▽)	-	140.5(▲)	13.2(▲)	6(▲)
평 균	6.7(▲)	1,232.3(-)	223.7(▲)	22.5(▲)	9.4(▲)

(주: :▲상승추세, ▽하락추세. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



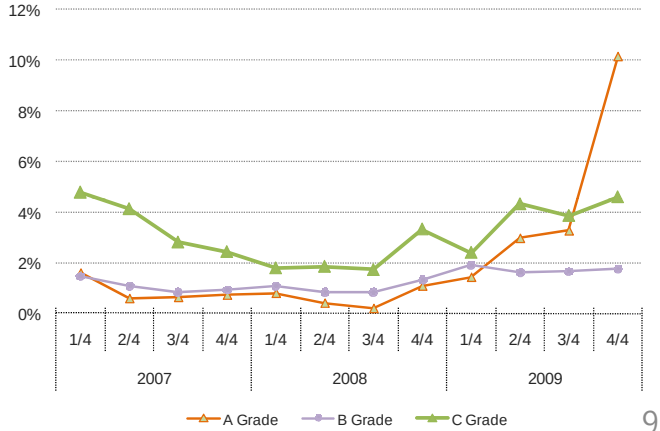
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |

종로구 중구

| 등급별 오피스 공실률 추이 |



• 오피스 임대시장 동향 – 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난분기 2.7%에서 0.9%P 하락한 1.6%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 7.1%에서 1.7%P 하락한 5.4%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 하락세를 보임

대형 오피스의 임대료는 보증금 146.9천원에 월세 14.5천원 수준, 관리비는 7.1천원 수준으로 보증금, 월세는 하락 관리비는 상승세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 107.6천원에 월세 9.6천원, 관리비는 6.5천원 수준으로 보증금, 월세는 하락 관리비는 상승세를 보임

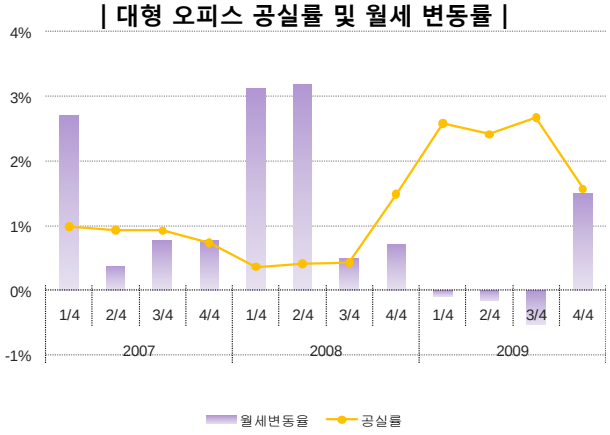
| 마포/여의도권역 조사대상 오피스 |

(단위: 천원/㎡)

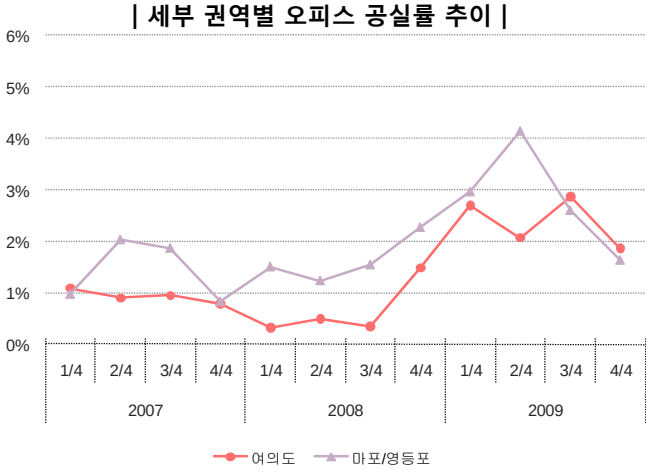
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	1.6(▽)	1,477.1(-)	146(▽)	14.5(▽)	7.1(▲)
중소형	5.4(▽)	-	107.6(▽)	9.6(▽)	6.5(▲)
평 균	1.6(▽)	1,477.1(-)	145.7(▽)	14.5(▽)	7.1(▲)

(주: :▲상승추세, ▽하락추세. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

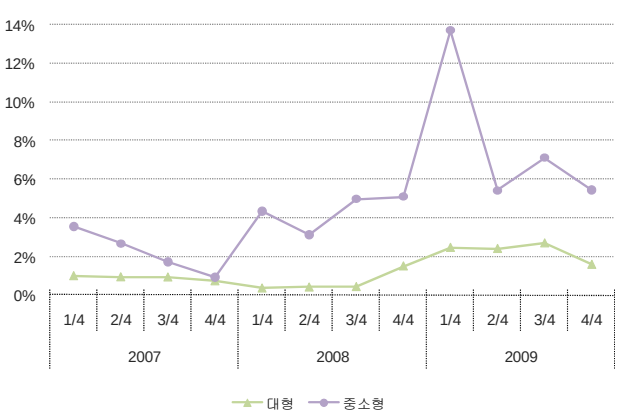
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



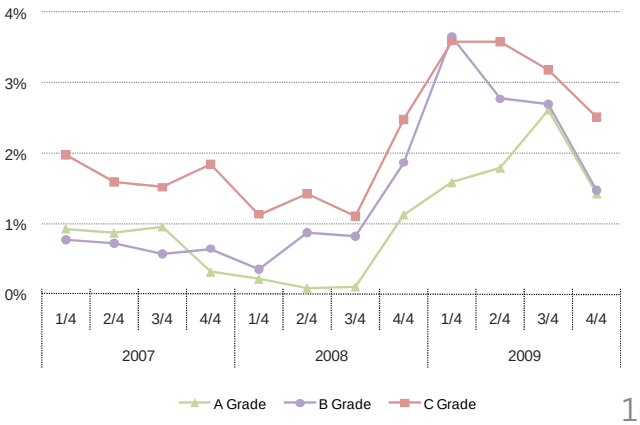
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



• 오피스 임대시장 동향 – 기타권역

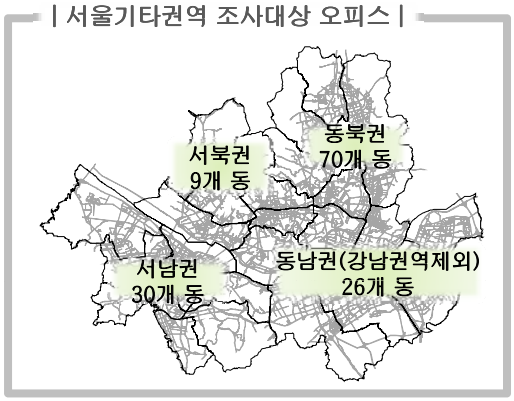
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 5.4%에서 2.0%P 하락한 3.4%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 7.7%에서 2.1%P 하락한 5.6%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 172.8천원에 월세 14.7천원, 관리비는 6.9천원 수준으로 보증금과 월세는 하락, 관리비는 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 137.6천원, 월세는 11천원, 관리비는 4.7천원 수준으로 보증금은 하락세, 월세와 관리비는 상승세를 나타냄

| 서울기타권역 조사대상 오피스 |

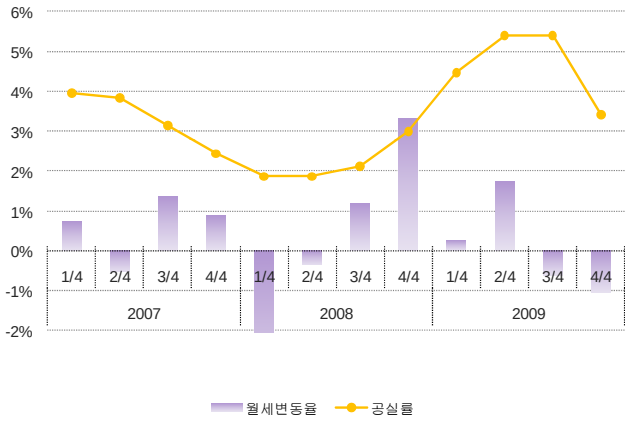


(단위: 천원/㎡)

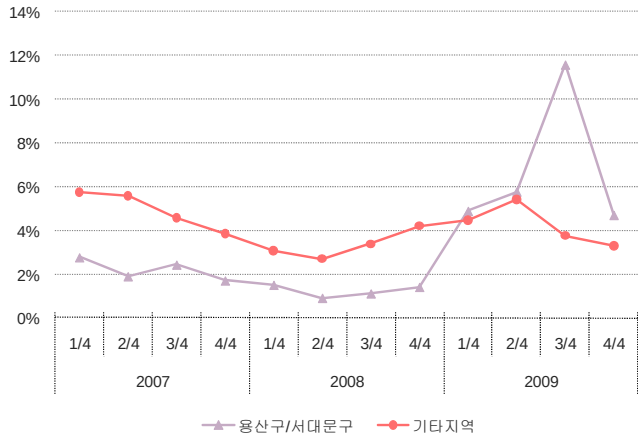
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.4(▽)	1,006(▲)	172.8(▽)	14.7(▽)	6.9(▲)
중소형	5.6(▽)	931.1(▲)	137.6(▽)	11(▲)	4.7(▲)
평 균	3.8(▽)	990.1(▲)	167.8(▽)	14.2(▽)	6.6(▲)

(주: :▲상승추세, ▽하락추세. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |

| 등급별 오피스 공실률 추이 |

• 지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

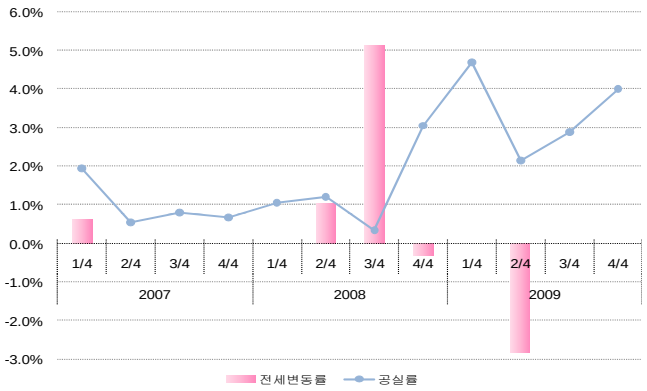
분당지역

공실률은 4.0%이고, 보증금은 159.0천원/㎡ 에 월세 11.5천원 /㎡, 관리비는 6.5천원 /㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.9	1,239.6	160.8	11.5	6.6
중소형	4.9	-	109.5	11.0	4.6
평 균	4.0	1,228.1	159.0	11.5	6.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



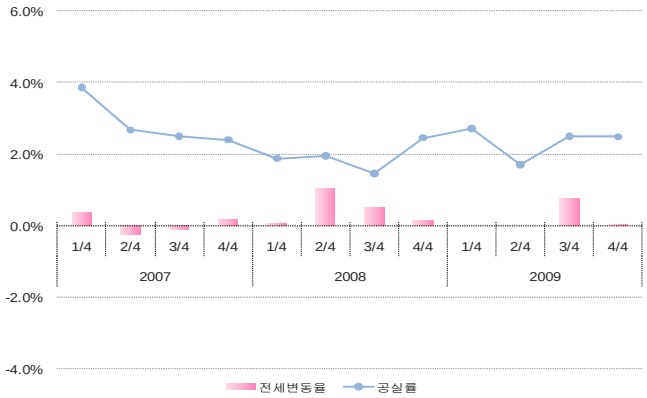
부산지역

공실률은 2.5%이고, 전세금은 734.5천원/㎡ 수준에 관리비는 4.7천원 /㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.5	737.7	96.6	7.6	4.8
중소형	2.5	644.2	154.3	4.6	3.6
평 균	2.5	734.5	96.7	7.6	4.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



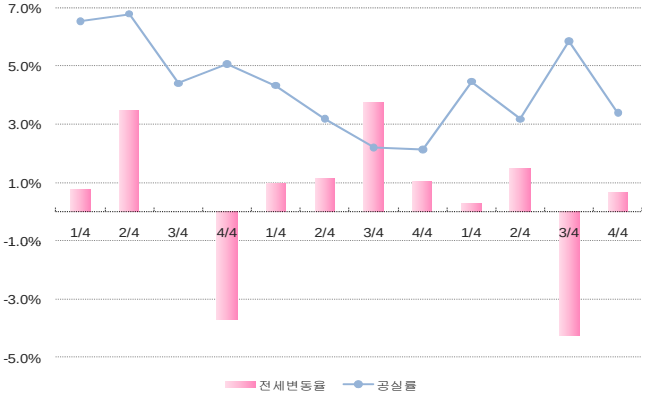
대전지역

공실률은 3.4%이고, 전세금은 563.9천원/㎡ 수준에 관리비는 3.7천원 /㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.3	577.0	155.2	5.0	3.8
중소형	4.3	461.9	122.3	4.5	3.1
평 균	3.4	563.9	153.2	4.9	3.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



• 지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

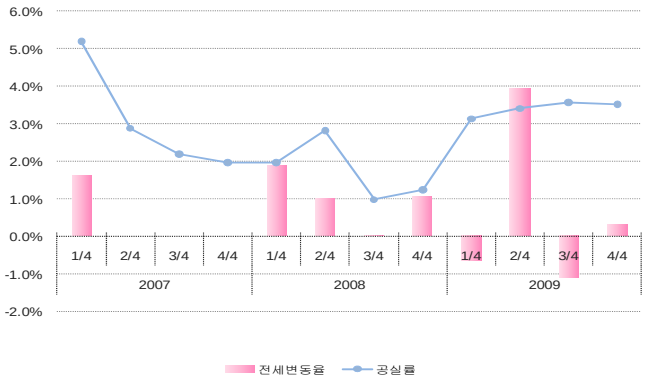
대구지역

공실률은 3.5%이고, 전세금은 578.2천원/㎡ 수준에 관리비는 5.4천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.3	579.0	110.8	7.1	5.3
중소형	6.4	-	58.8	6.1	7.6
평 균	3.5	578.2	109.2	7.1	5.4

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



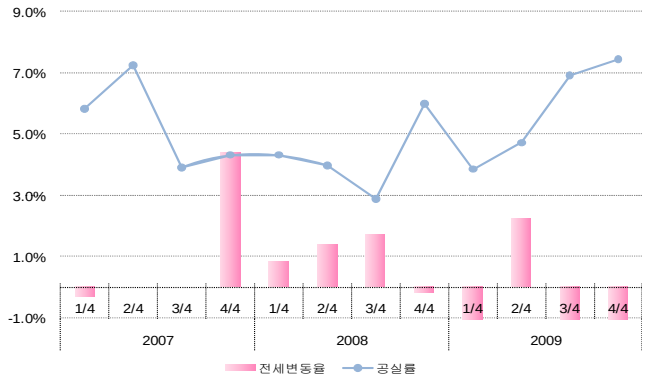
광주지역

공실률은 7.4%이고, 전세금은 581.3천원/㎡ 수준에 관리비는 4.9천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	7.6	586.4	163.6	5.6	4.9
중소형	5.6	469.6	75.6	3.6	3.6
평 균	7.4	581.3	162.2	5.5	4.9

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



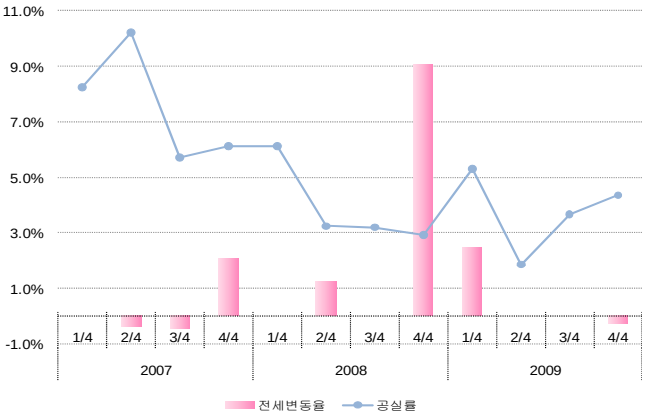
인천지역

공실률은 4.4%이고, 전세금은 721.5천원/㎡ 수준에 관리비는 4.3천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.8	735.7	89.6	8.1	4.4
중소형	13.2	657.4	88.8	5.3	3.2
평 균	4.4	721.5	89.6	7.9	4.3

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



• 지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

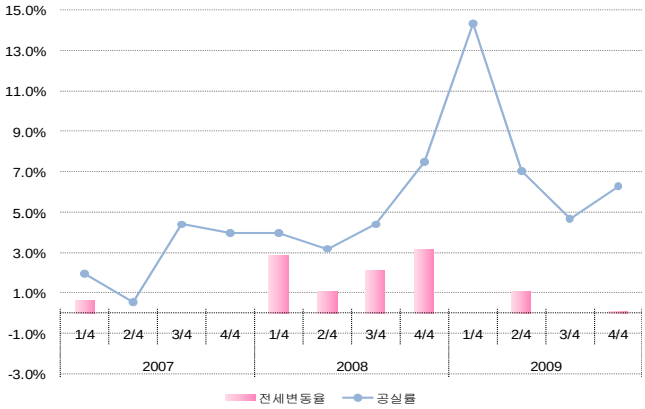
울산지역

공실률은 6.3%이고, 전세금은 714.7천원/㎡ 수준에 관리비는 4.9천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.4	732.2	68.5	7.1	5.2
중소형	12.4	670.7	-	-	4.2
평 균	6.3	714.7	74.6	7.1	4.9

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



• 주요거래 및 공급현황

주요거래현황

권역	빌딩명	주소	연면적(㎡)	매도자	매수자
강남	한국토지주택공사빌딩	강남구 대치동	17,017	한국토지주택공사	㈜오뚜기
	퍼시픽타워	강남구 대치동	28,753	맵스프런티어 부동산펀드 6호, 4호	도화종합기술공사
도심	삼성본관빌딩	중구 태평로	87,682	㈜삼성전자	㈜삼성생명
	인송빌딩	중구 회현동	28,306	디엔디에스	코크렙제15호
마포/여의도	아시아원빌딩	영등포구 여의도동	26,920	KTB자산운용	프라메리카
	MBC경영센터	영등포구 여의도동	22,823	MBC	KTB자산운용
	삼암IT타워	마포구 상암동	35,283	삼암아이티컨소시엄	엠플러스자산운용
기타	맵스송파타워	송파구 가락동	23,289	맵스프런티어 부동산펀드 5호	한솔섬유
	에이스트윈타워1	구로구 구로3동	2,946	필링크	컴아트시스템
	강변테크노마트	광진구 구의동	65,197	프라임개발	하나AIM AMC 케이브이지제1호

• 부동산 간접투자 현황

REITs

2009년 4분기 말 현재 리츠의 총자산은 전분기 대비 1,444억원 증가한 7조 952억원 규모로 코람코자산신탁의 자산규모가 2조6,020억 원 규모로 전체의 37%를 차지함.

리츠 주가동향은 전분기와 유사한 수준으로 보합세를 나타냄

특이사항으로, 미분양아파트에 투자한 투자회사가 전 분기대비 크게 증가함

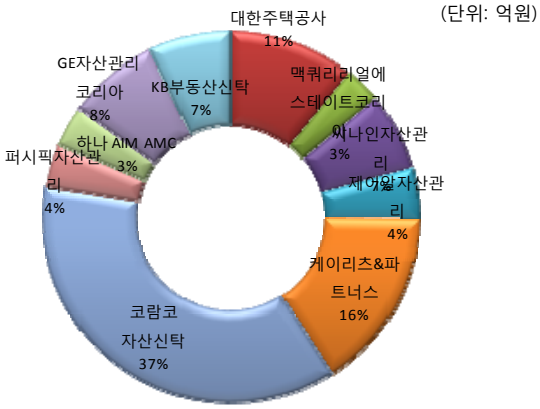
부동산 관련 펀드

2009년 12월 말 현재 전체 펀드 자산총액은은 318조 5천154억 원이며, 부동산 펀드는 총 11조 5천588억 원으로 전체 펀드총자산액의 3.6%수준이며, 9월 대비 9,016억원이 증가함.

부동산관련펀드는 부동산 펀드 11조 5,588억 원, 재간접 10조 5,040억 원, 특별자산이 13조 1,850억 원을 차지함.

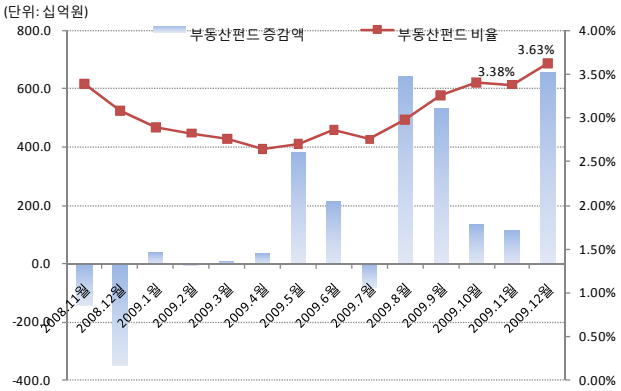
| 자산관리사별 운영규모 및 점유율(2010.1월 현재)|

(단위: 억원)



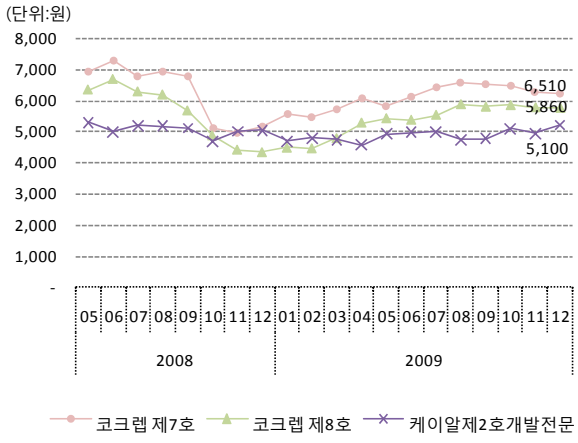
자료:국토해양부

| 부동산 펀드 자산총액정액 증감액 및 비율|



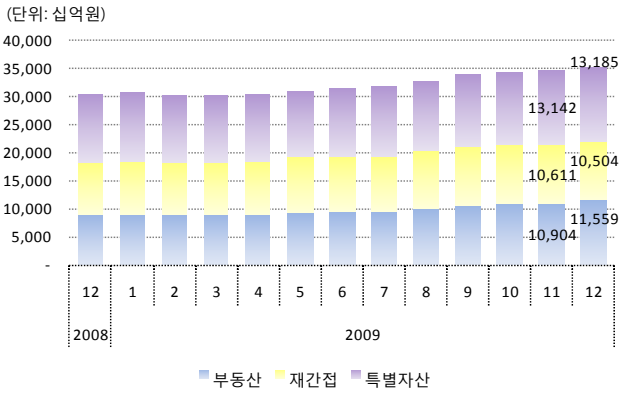
자료:금융투자협회

| 리츠 주가동향 |



자료:한국증권업협회

| 월별 부동산펀드 설정액|



자료:금융투자협회

• 부동산 간접투자 현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 16개사, 편입오피스 22개동, 총자산 4조356억 원, 총자본금 2조413억 원)

빌딩명	투자회사	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)	총자산 (억원)	자본금(억원)
DSME빌딩	코크렙 제7호*	서울시 중구 다동 85	24,853	2,112	1,299	600
과천 코오롱별관빌딩		과천시 별양동 1-22	26,861	3,053		
G타워	코크렙 제8호*	서울시 종로구 수송동 51-8,9	16,441	3,306	1,230	460
센트럴타워		경기도 성남시 분당구 서현동 265-3.4	23,824	2,350		
STX남산타워	코크렙 제11호	서울시 중구 남대문로 5가 631	67,296	5,435	2,227	950
경방오피스	코크렙 제14호*	서울특별시 강남구 수서동 724	97,524	6,264	418	107
인송빌딩	코크렙 제15호*	서울시 중구 회현동 1가 194-15외 3필지	28,306	2,431	1,224	620
시그마타워	코크렙NPS 제1호*	서울시 송파구 신천동 7-19	27,814	1,788	8,281	7,870
서울시티타워		서울시 중구 남대문로5가 581	60,017	3,828		
KB역삼빌딩		서울시 강남구 역삼동 648-19,20,21	24,530	1,622		
삼화빌딩		서울시 강남구 삼성동 144-14	40,480	2,660		
ING빌딩	맥쿼리NPS*	서울시 중구 순화동 53	34,173	2,732	2,231	1,074
르노삼성빌딩		서울시 영등포구 양평동 3가 60	21,415	3,560		
Seoul Square (구 대우센터빌딩)	케이알원	서울시 중구 남대문로 5가 541외 1	132,806	10,583	10,303	3,604
팬텍계열 R&D센터	오스타라씨나인	서울시 마포구 상암동 DMC 1-2블럭	66,649	6,475	2,189	730
이랜드 가산동 사옥**	케이알 제3호	서울시 금천구 가산동 371-12	36,228	5,348	516	110
분당 IDC 센터	에프엔뉴하우징 제2호	경기도 성남시 분당구 야탑1동 343-1	14,533	3,588	360	185
강변 테크노마트 사무동	케이브이지 제1호	서울시 광진구 구의동 946-4	65,197	19,722	1,633	800
하이브랜드빌딩(6개층)	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	22,312	28,403	826	357
로즈데일빌딩	인피니티NPS 제1호*	서울시 영등포구 영등포동 4가 441-10	39,665	3,564	1,758	1,636
금호생명사옥	제이알 제1호('09.3.3)	서울시 종로구 신문로1가 57번지	54,363	3,441	2,557	1,210
극동빌딩	지이엔피에스제1호*	서울시 중구 충무로3가 60-1	75,253	7,940	3,304	100

*위탁리츠

(국토해양부, 2010.1월28일 현재)

**건축물대장상의 건축물 주용도 "공장"

• 부동산 간접투자 현황

신규설정펀드(2009.11.01~2010.1.26기준)

(단위:개)

구분	부동산	특별자산	합계
골든브릿지자산운용	1	2	3
다올부동산자산운용	1	-	1
더커자산운용	3	-	3
동부자산운용	1	-	1
동양투신운용	-	2	2
마이어자산운용	1	-	1
메리츠자산운용	-	1	1
미래에셋맵스자산운용	-	1	1
산은자산운용	1	4	5
신한BNP파리바자산운용	1	-	1
엠플러스자산운용	1	-	1
우리자산운용	1	-	1
유진자산운용	2	-	2
칸서스자산운용	1	1	2
플러스자산운용	2	-	2
피닉스자산운용	-	1	1
하나UBS자산운용	-	1	1
한국투신운용	4	4	8
한화투신운용	-	1	1
현대스위스자산운용	6	-	6
현대자산운용	-	1	1
흥국투신운용	2	7	9
GS자산운용	-	1	1
KTB자산운용	1	4	5

• 자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

보증금

(단위:천원/㎡)

		2007년				2008년				2009년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	178	180	182	185	189	196	195	198	198	203	202	206
	중소형	135	138	168	158	177	170	151	154	152	163	155	163
	합	176	179	182	184	189	195	194	197	197	202	200	204
도심	대형	197	198	199	200	203	212	217	220	220	222	225	229
	중소형	138	139	143	131	146	143	133	129	140	138	141	141
	합	196	197	198	199	202	210	216	219	219	221	224	227
종로	대형	195	196	196	197	192	212	215	223	219	222	225	230
	중소형	155	154	150	132	162	166	164	147	177	176	176	176
	합	194	195	195	196	192	211	215	223	219	221	225	229
중구	대형	199	199	201	202	209	212	218	219	220	222	225	228
	중소형	126	128	140	130	140	133	120	124	127	125	129	130
	합	198	198	200	201	207	210	216	217	219	221	223	227
마포/여의도	대형	134	141	138	143	142	145	146	149	146	147	146	148
	중소형	95	96	103	103	108	107	95	95	94	96	108	108
	합	134	140	137	142	141	145	145	149	146	147	146	148
여의도	대형	140	147	143	143	147	151	152	155	151	151	149	152
	중소형	87	87	93	93	96	98	93	93	94	95	95	95
	합	139	146	142	143	147	150	151	154	151	151	149	151
마포영등포	대형	113	115	120	139	126	128	123	130	130	135	137	136
	중소형	108	107	126	111	114	136	112	112	98	107	115	115
	합	113	114	120	138	125	129	123	130	129	135	136	136
강남	대형	195	196	201	201	208	222	219	222	222	231	224	230
	중소형	171	178	197	199	216	213	202	212	204	220	182	195
	합	194	196	201	201	209	221	218	222	222	231	223	229
테헤란로	대형	215	215	217	219	222	230	242	244	244	250	245	254
	중소형	158	-	202	238	238	244	238	0	0	0	153	153
	합	215	215	217	219	222	231	242	244	244	250	245	254
강남대로	대형	194	196	193	215	229	236	224	221	224	238	232	238
	중소형	155	155	163	135	172	154	207	225	201	201	200	200
	합	193	195	192	213	228	235	223	221	222	237	230	236
강남기타	대형	165	171	184	169	186	205	181	189	187	201	192	194
	중소형	174	184	200	209	218	216	199	209	205	224	181	196
	합	166	171	186	172	188	206	182	190	188	202	191	194

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

월세

(단위:천원/㎡)

		2007년				2008년				2009년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	17.2	17.4	17.4	17.6	18.0	18.3	18.7	18.8	19.0	19.3	19.2	19.5
	중소형	10.9	10.8	11.7	10.9	11.5	12.0	11.7	11.5	11.6	12.5	13.2	13.3
	합	17.0	17.1	17.2	17.4	17.7	18.0	18.4	18.6	18.9	19.1	19.0	19.3
도심	대형	20.1	20.3	20.2	20.4	20.8	21.0	21.8	22.0	22.3	22.5	22.6	23.1
	중소형	12.9	12.6	13.3	11.9	13.1	13.1	12.1	11.7	11.8	12.7	13.2	13.3
	합	19.9	20.2	20.1	20.3	20.7	20.8	21.7	21.9	22.1	22.3	22.5	22.9
종로	대형	19.4	19.5	19.4	19.0	19.9	20.2	21.0	21.5	21.9	22.4	22.4	23.0
	중소형	13.8	14.2	13.1	11.8	13.8	14.3	13.4	12.2	12.6	14.3	14.5	14.5
	합	19.3	19.4	19.3	18.9	19.8	20.1	20.9	21.5	21.8	22.3	22.3	22.9
중구	대형	20.4	20.8	20.7	21.2	21.3	21.4	22.3	22.3	22.4	22.5	22.7	23.1
	중소형	12.3	11.6	13.3	11.9	12.7	12.6	11.6	11.5	11.6	11.9	12.7	12.9
	합	20.3	20.6	20.5	21.1	21.2	21.2	22.1	22.1	22.3	22.4	22.6	22.9
마포/여의도	대형	13.4	13.4	13.6	13.7	14.1	14.3	14.6	14.8	14.8	14.7	14.5	14.7
	중소형	9.2	9.3	9.6	9.9	9.8	9.6	9.7	9.7	9.4	10.2	9.6	9.6
	합	13.3	13.4	13.5	13.7	14.1	14.3	14.6	14.8	14.7	14.7	14.5	14.7
여의도	대형	13.9	14.0	14.2	14.2	14.7	15.0	15.3	15.5	15.4	15.3	15.2	15.5
	중소형	8.8	8.8	9.4	9.6	9.4	9.4	9.6	9.6	9.4	9.5	9.5	9.5
	합	13.9	13.9	14.1	14.2	14.7	14.9	15.2	15.4	15.4	15.3	15.2	15.4
마포영등포	대형	11.1	11.1	11.3	11.5	11.6	11.7	11.6	12.1	12.2	12.5	12.1	12.1
	중소형	8.7	8.5	8.5	9.7	10.1	10.5	8.5	8.5	8.8	12.5	10.9	10.9
	합	11.0	11.0	11.1	11.4	11.5	11.6	11.5	12.0	12.1	12.5	12.1	12.1
강남	대형	17.9	17.8	18.0	18.4	18.6	19.4	19.6	19.7	20.0	20.3	20.0	20.4
	중소형	13.2	13.0	13.3	12.6	13.2	13.9	14.2	14.9	14.7	15.2	15.8	16.0
	합	17.7	17.6	17.8	18.2	18.4	19.2	19.4	19.5	19.9	20.2	19.9	20.2
테헤란로	대형	21.2	21.0	21.3	21.5	21.6	22.3	22.5	22.7	22.8	23.2	22.9	23.6
	중소형	0.0	23.7	22.2	18.6	18.6	21.6	18.6	0.0	0.0	25.2	15.3	15.3
	합	21.2	21.0	21.3	21.5	21.6	22.3	22.5	22.7	22.8	23.2	22.9	23.5
강남대로	대형	18.4	18.3	18.2	18.8	20.6	20.1	18.8	19.0	20.1	21.9	20.4	20.2
	중소형	14.6	14.8	14.8	12.3	12.6	11.3	14.9	16.5	16.5	16.5	15.2	15.2
	합	18.3	18.2	18.2	18.6	20.5	20.0	18.7	18.9	19.9	21.6	20.2	20.1
강남기타	대형	13.8	13.8	13.9	14.3	14.5	15.4	16.0	16.1	16.3	16.2	15.9	16.0
	중소형	12.9	12.6	13.0	12.4	13.1	13.8	13.9	14.6	14.1	14.5	15.9	16.1
	합	13.7	13.7	13.8	14.2	14.4	15.3	15.9	16.0	16.2	16.1	15.9	16.0

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

관리비

(단위:천원/㎡)

		2007년				2008년				2009년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	7.6	7.7	7.7	7.8	7.9	8.0	8.2	8.2	8.2	8.3	8.3	8.5
	중소형	4.8	4.7	4.9	5.0	5.1	5.3	5.4	5.4	5.4	5.4	5.6	5.6
	합	7.4	7.5	7.5	7.6	7.8	7.9	8.1	8.1	8.1	8.2	8.2	8.3
도심	대형	8.6	8.7	8.8	8.8	9.0	9.1	9.3	9.3	9.3	9.4	9.5	9.6
	중소형	4.4	4.7	4.9	5.0	5.1	5.4	5.4	5.0	5.0	5.4	6.0	6.0
	합	8.5	8.6	8.7	8.7	9.0	9.0	9.2	9.2	9.3	9.3	9.4	9.6
종로	대형	8.1	8.2	8.5	8.4	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2	9.1	9.2	9.5
	중소형	4.1	4.1	4.2	4.5	5.4	5.9	5.9	6.1	5.7	5.7	5.5	5.5
	합	8.0	8.1	8.4	8.4	8.7	8.9	9.0	9.1	9.1	9.1	9.1	9.5
중구	대형	8.9	8.9	8.9	9.0	9.2	9.2	9.4	9.4	9.4	9.6	9.6	9.7
	중소형	4.6	5.0	5.1	5.2	5.0	5.2	5.2	4.6	4.7	5.3	6.2	6.2
	합	8.8	8.8	8.9	8.9	9.1	9.1	9.3	9.3	9.4	9.5	9.5	9.7
마포/여의도	대형	6.8	6.8	6.9	6.9	7.1	6.9	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2
	중소형	5.9	6.1	6.1	6.0	6.3	6.1	6.3	6.6	5.7	5.7	6.5	6.5
	합	6.8	6.8	6.8	6.9	7.0	6.9	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2
여의도	대형	7.1	7.2	7.2	7.3	7.4	7.3	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.6
	중소형	5.9	5.9	6.0	6.0	6.1	6.1	6.1	6.6	5.2	5.2	6.3	6.3
	합	7.1	7.1	7.2	7.3	7.4	7.2	7.4	7.5	7.4	7.5	7.5	7.5
마포영등포	대형	5.8	5.9	5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	6.1	6.1	6.0	6.1	6.1
	중소형	5.1	5.3	5.4	5.8	5.8	5.8	5.9	5.9	6.0	6.0	6.0	6.7
	합	5.8	5.8	5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	6.1	6.1	6.0	6.1	6.1
강남	대형	7.6	7.8	7.6	7.7	7.7	8.0	8.3	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5
	중소형	5.4	5.3	5.5	5.4	5.4	5.7	5.8	6.0	6.2	6.1	6.1	6.1
	합	7.4	7.6	7.5	7.6	7.6	7.9	8.2	8.1	8.2	8.2	8.3	8.3
테헤란로	대형	8.5	9.0	8.5	8.6	8.6	8.7	9.2	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3
	중소형	8.1	6.5	7.0	6.8	5.7	5.7	8.1	10.9	10.9	10.9	9.3	8.5
	합	8.5	9.0	8.5	8.6	8.6	8.7	9.2	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3
강남대로	대형	7.7	7.8	7.9	8.0	7.9	8.3	8.3	8.3	8.2	8.6	8.6	8.6
	중소형	6.0	6.2	5.9	5.9	5.8	5.9	6.1	6.1	6.6	6.6	6.5	6.6
	합	7.7	7.8	7.8	8.0	7.9	8.2	8.2	8.2	8.2	8.5	8.5	8.6
강남기타	대형	6.6	6.6	6.7	6.7	6.8	7.2	7.4	7.4	7.5	7.4	7.3	7.5
	중소형	5.3	5.3	5.5	5.3	5.4	5.7	5.7	6.0	6.1	6.0	5.9	6.0
	합	6.5	6.5	6.6	6.6	6.7	7.1	7.2	7.3	7.3	7.3	7.2	7.3

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

전세

(단위:천원/㎡)

		2007년				2008년				2009년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	1,278	1,248	1,286	1,292	1,348	1,399	1,419	1,417	1,429	1,337	1,283	1,286
	중소형	896	953	961	955	994	944	1,000	995	995	1,025	1,014	1,075
	합	1,246	1,220	1,259	1,265	1,321	1,368	1,387	1,384	1,394	1,315	1,265	1,272
도심	대형	1,665	1,646	1,647	1,642	1,670	1,559	1,560	1,409	1,389	1,234	1,005	1,045
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,665	1,646	1,647	1,642	1,670	1,559	1,545	1,390	1,371	1,232	1,005	1,045
종로	대형	1,132	1,126	1,139	1,260	1,308	1,324	1,343	1,269	1,255	1,216	1,216	1,202
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,132	1,126	1,139	1,260	1,308	1,324	1,327	1,249	1,236	1,216	1,216	1,202
중구	대형	1,942	1,922	1,922	1,921	1,935	1,819	1,837	1,625	1,636	1,251	674	705
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,942	1,922	1,922	1,921	1,935	1,819	1,823	1,607	1,616	1,247	674	705
마포/여의도	대형	1,341	1,223	1,335	1,330	1,237	1,351	1,254	1,340	1,351	1,477	1,891	1,891
	중소형	1,249	1,342	1,342	1,342	1,512	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,339	1,228	1,335	1,331	1,254	1,351	1,254	1,340	1,351	1,477	1,891	1,891
여의도	대형	1,386	1,255	1,381	1,381	1,059	-	1,198	1,441	1,441	1,714	1,891	1,891
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,386	1,255	1,381	1,381	1,059	-	1,198	1,441	1,441	1,714	1,891	1,891
마포영등포	대형	1,126	1,135	1,149	1,065	1,021	1,112	1,153	1,208	1,157	1,126	978	978
	중소형	848	938	980	980	906	755	755	755	755	769	769	788
	합	1,095	1,111	1,130	1,056	1,003	1,073	1,124	1,173	1,113	1,066	927	940
강남	대형	1,307	1,260	1,297	1,304	1,358	1,442	1,475	1,481	1,491	1,384	1,343	1,343
	중소형	914	994	1,010	1,017	1,072	1,017	1,081	1,081	1,085	1,082	1,082	1,083
	합	1,277	1,237	1,278	1,285	1,341	1,417	1,446	1,452	1,462	1,368	1,331	1,330
테헤란로	대형	1,482	1,508	1,526	1,570	1,588	1,624	1,639	1,655	1,644	1,269	1,169	1,131
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,482	1,508	1,526	1,570	1,588	1,624	1,639	1,655	1,644	1,269	1,169	1,131
강남대로	대형	1,429	1,387	1,415	1,427	1,465	1,486	1,563	1,563	1,584	1,574	1,474	1,568
	중소형	1,361	1,361	1,361	1,361	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,428	1,387	1,415	1,427	1,465	1,481	1,555	1,555	1,572	1,563	1,466	1,568
강남기타	대형	1,214	1,125	1,192	1,175	1,247	1,350	1,391	1,386	1,399	1,425	1,441	1,451
	중소형	907	989	1,005	1,012	1,072	1,008	1,071	1,070	1,074	1,068	1,072	1,083
	합	1,179	1,107	1,173	1,159	1,230	1,319	1,356	1,352	1,364	1,389	1,410	1,418

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

공실률

(단위:천원/㎡)

		2007년				2008년				2009년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	1.8%	1.5%	1.3%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%	1.8%	2.9%	3.6%	3.7%	4.3%
	중소형	5.6%	4.7%	5.5%	5.0%	5.5%	5.1%	5.0%	5.9%	7.0%	7.1%	7.0%	5.7%
	합	2.1%	1.7%	1.5%	1.5%	1.3%	1.1%	1.2%	2.0%	3.1%	3.8%	3.9%	4.3%
도심	대형	1.9%	1.2%	1.0%	1.1%	1.0%	0.7%	0.6%	1.5%	1.7%	2.7%	2.9%	6.8%
	중소형	6.2%	6.4%	4.0%	6.0%	4.0%	2.8%	1.7%	2.8%	3.1%	3.4%	3.8%	2.7%
	합	2.0%	1.3%	1.1%	1.2%	1.0%	0.8%	0.6%	1.5%	1.7%	2.7%	2.9%	6.7%
종로	대형	1.6%	0.9%	1.0%	0.7%	0.3%	0.5%	0.4%	1.4%	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%
	중소형	10.6%	9.5%	7.0%	2.0%	5.2%	2.7%	1.8%	2.0%	3.5%	2.5%	3.5%	2.4%
	합	1.8%	1.0%	1.1%	0.7%	0.4%	0.5%	0.4%	1.4%	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%
중구	대형	2.1%	1.4%	1.0%	1.3%	1.2%	0.9%	0.7%	1.6%	1.8%	3.2%	3.2%	9.0%
	중소형	3.3%	4.8%	2.7%	7.4%	3.2%	2.8%	1.6%	3.3%	2.9%	3.7%	3.9%	2.8%
	합	2.1%	1.4%	1.0%	1.4%	1.3%	0.9%	0.7%	1.6%	1.8%	3.2%	3.2%	8.9%
마포/여의도	대형	1.0%	0.9%	0.9%	0.7%	0.4%	0.3%	0.4%	1.5%	2.4%	2.4%	2.7%	1.6%
	중소형	3.5%	2.7%	1.7%	0.9%	4.3%	3.1%	5.0%	5.1%	13.7%	5.4%	7.1%	5.4%
	합	1.0%	1.0%	0.9%	0.7%	0.5%	0.4%	0.5%	1.6%	2.6%	2.4%	2.7%	1.6%
여의도	대형	1.1%	0.9%	0.9%	0.8%	0.3%	0.4%	0.3%	1.4%	2.5%	2.0%	2.8%	1.8%
	중소형	0.2%	1.8%	1.7%	1.4%	5.5%	1.3%	1.9%	3.5%	20.3%	7.5%	10.2%	8.3%
	합	1.1%	0.9%	0.9%	0.8%	0.4%	0.4%	0.3%	1.5%	2.7%	2.1%	2.9%	1.9%
마포영등포	대형	1.0%	1.9%	1.7%	0.7%	1.3%	0.8%	1.3%	2.0%	2.7%	4.2%	2.5%	1.5%
	중소형	7.3%	4.0%	3.8%	2.1%	6.7%	5.6%	9.2%	7.4%	8.1%	2.9%	4.7%	3.9%
	합	1.4%	2.0%	1.9%	0.8%	1.6%	1.1%	1.5%	2.3%	3.0%	4.1%	2.6%	1.6%
강남	대형	1.7%	1.4%	1.3%	1.4%	1.4%	1.1%	1.4%	1.9%	3.8%	4.6%	4.4%	3.9%
	중소형	3.8%	2.9%	3.9%	5.1%	3.9%	6.3%	5.2%	6.5%	5.7%	7.3%	7.1%	6.3%
	합	1.8%	1.5%	1.5%	1.6%	1.6%	1.4%	1.6%	2.1%	3.9%	4.8%	4.5%	4.1%
테헤란로	대형	1.7%	1.2%	0.9%	0.5%	0.9%	0.8%	1.2%	1.1%	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%
	중소형	-	10.5%	-	-	13.3%	13.3%	-	0.0%	7.8%	0.0%	3.0%	16.6%
	합	1.7%	1.2%	0.9%	0.5%	1.0%	0.8%	1.2%	1.1%	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%
강남대로	대형	1.3%	0.7%	0.7%	3.6%	2.0%	1.2%	1.9%	2.4%	4.1%	4.6%	4.4%	5.6%
	중소형	2.1%	1.0%	0.7%	4.9%	0.0%	0.0%	1.3%	3.5%	8.2%	9.7%	5.5%	2.8%
	합	1.3%	0.7%	0.7%	3.6%	2.0%	1.2%	1.8%	2.4%	4.3%	4.7%	4.5%	5.5%
강남기타	대형	1.8%	1.8%	1.9%	1.7%	1.5%	1.3%	1.5%	2.6%	4.6%	4.9%	4.8%	3.9%
	중소형	3.9%	2.9%	4.2%	5.1%	4.0%	6.3%	5.5%	6.8%	5.5%	7.4%	7.3%	6.5%
	합	2.0%	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%	1.9%	1.9%	3.0%	4.7%	5.2%	5.1%	4.2%

Company Overview

Company Profile

대표이사	이 현
설립주체	부동산114 리서치센터
설 립 일	2000. 11
사업내용	부동산 투자자문 및 펀드평가
	부동산 조사 및 시장분석
	부동산 개발계획 및 수요분석
	부동산 정보서비스업 (R2Korea.co.kr)
	부동산 금융관련 투자자문
	부동산 관련 출판 및 교육사업
	Corporate Service

Company History

2000. 11	알투코리아㈜ 설립
2001. 5	삼성동 도심공항타워 빌딩으로 이전
2001. 10	부동산투자자문회사 등록 (건설교통부 인가번호 2001-6)
2001. 11	알투코리아부동산투자자문주식회사로 상호 변경
2003. 9	대한지방행정공제회 자문기관 선정
2003. 11	알투코리아 프라퍼티매니저스㈜ 법인 설립
2005. 8	국민연금관리공단 자문기관 선정
2006. 11	영국 IPD社와 업무제휴 협약
2007. 12	자회사 Global Consulting Insight㈜ 설립
2008. 02	GCICA, Ltd. 우즈베키스탄 현지법인 설립
2008. 03	호치민시 베트남 법인과 JV 설립에 관한 MOU 체결
2009. 09	공무원연금관리공단 자문기관 선정

R2Korea Consulting

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

2005
- DTV 체육용지내 전용야구장 및 수익사업 개발전략 (2005.1)

2006
- 대덕테크노벨리, 성공적 사업 완료를 위한 전략 수립 제안(2006.1)
- 한화도시개발㈜, HCD 중장기 발전 전략(2006.1)
- 서브원㈜, 트윈타워 지하아케이드 만족도조사(2006.11)

2007
- 서브원㈜, 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사(2007.10)

2008
- 세운십구특수목적㈜, 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구(2008. 2)
- 위트러스트에셋㈜, 안산시 단원구 원곡동 최적화 개발방안 수립(2008. 8)
- ㈜세우린, 경기 안양시 대한전선 보유부지 개발방안 수립(2008. 9)

2009
- 대한주택공사, 목포시 남교동(구)공설시장부지 마케팅조사(2009.4)
- ㈜당진테크노폴리스, 황해경제자유구역송악지구산업용지및주거단지의인근경쟁지구대비경쟁력(2009.9)
- 한국토지공사, 대전역세권 사업활성화를 위한 특화방안 및 마케팅 전략 수립(2009.11)
- 국민연금공단, 수익형회관 부지확보 용역(2009.12)
- 제주국제자유도시개발센터, 제주 이전 기업을 위한 주거 안정 대책 수립 연구(2009.12)

2010
- 부산도시공사, 부산항 신항 북"컨"터미널 배후부지 마케팅전략 수립(2010.1)

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

2005
- 롯데건설, 부동산시장 동향 정기보고(2005.4~12)
- 지이리얼에스테이트㈜, 5대도시 오피스빌딩조사(2005.12)

2006
- ㈜씨나인, 하이브랜드 오피스시장분석(2006.2)

2007
- Colliers International 서울 오피스시장 Report(2006.11)

2008
- 삼성생명(주), 용산오피스시장전망(2008.1)
- 삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 선정(2008.1)
- 한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008.2)
- 칸서스자산운용㈜, 동대문 CIZN상가 적정 분양가 산정(2008.2)
- 삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008.2)
- ㈜세우린, 광주진곡산업단지 시장분석 및 분양가 산정(2008.2)
- 대우증권㈜, 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008.4)
- ㈜인쿠아홀딩스, 춘천컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008.4)
- 스태드집스 디벨럽먼트, 카자흐스탄 알마티시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정(2008.6)
- ㈜인터폴리오 커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008.5)
- ㈜리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008.7)
- 송도국제도시개발(유), Market research on B1 and E5 Residential Project(2008.8)

R2Korea Consulting

최상의 부동산
시장동향 및
전망자료 제공

2009

코오롱건설㈜, 인천 서구 신현동 주공아파트 재건축 분양성 검토(2009.3)
㈜대원, 우즈베키스탄 타쉬켄트 부동산 시장조사(2009.4)
한류우드개발에이엠㈜, 일산 주상복합아파트 선호평형 조사(2009.4)
㈜아산테크노밸리, 아산테크노밸리 임대주택용지 적정분양가 산정(2009.5)
㈜뮤토피엔디, 여수아쿠아리움 수요분석(2009.8)
칸서스자산운용㈜, 동대문 CIZN상가 시장성 분석(2009.7)

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

2005

KB자산운용, 평촌 키즈맘센터 분양성 분석 (2005. 1)
정보통신공제조합, 대전 정보통신공제조합회관 사업성 검토 (2005.5)
마노이엔씨, 남대문 OO쇼핑몰 계획안 최적성 판단 (2005.6)
현대건설㈜, 공공 민간합동 PF사업 타당성 검토 (2005.9)
국민연금관리공단, OO빌딩 투자 타당성 분석 (2005.9)

2006

㈜엄&이건축, 광주보험회관 건립공사 타당성분석(2006.6)
주택공사, 행복도시 첫마을 수요창출 방안 연구(2006.7)
국민연금관리공단, OO투자 타당성 분석(2006.7)
대우건설, 도화구역 PF사업 사업계획 수립(2006.9)
국민연금관리공단, OO빌딩 투자타당성 분석(2006.9)
두산중공업㈜,경전선 BTL(2006.10)
국민연금관리공단, OO최적 개발방안 수립(2006.10)
대우자동차판매㈜, 인천테마파크 사업진출을 위한 컨설팅(2006.11)
삼일회계법인, 일산 M-City 상업시설 분양성 검토(2006.11)
㈜삼보기술단, 전라선 BTL(2006.12)
대우자동차판매㈜, 송도부지 개발 사업성분석(2006.12)

2007

㈜디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업(2007.1)
동양제철화학㈜, 동양제철화학 이전적지 개발계획 수립(2007.1)
교보생명보험㈜, OO 유휴부지 최유효 활용 방안(2007.3)
㈜대우건설, 인천 OO 국제업무타운 Market Research(2007.4)
딜로이트 안진회계법인, 강북구 미아동 주상복합 상가 분양성 검토(2007.4)
인천타워설계(유)/피에치송도(유), 송도 OO구역 PJT(2007.4)
㈜에스디어드바이저, 송도 오피스 개발 사업성 분석(2007.4)
신성회계법인, 당진 송악테크노폴리스 조성사업 타당성 조사(2007.5)
㈜엄앤드이 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업(2007.5)
㈜엄앤드이 종합건축사 사무소, 북인천우체국 건립공사 설계용역(2007.5)
한화도시개발㈜, 당진산업단지 사업계획수립(2007.6)
국민연금관리공단, OO센터 투자타당성 분석(2007.6)

부동산 개발사업 타당성 분석 실시

2007

우림건설㈜, 판교 업무시설 적정 매각가 컨설팅(2007.6)
신한맥쿼리금융자문㈜/칸서스자산운용, 안양역 지하 쇼핑몰 임대 안정화 방안(2007.6)
㈜삼안, 동부산 관광단지 조성사업 실시 설계(2007.6)
삼일회계법인, 여의도 국제금융센터 오피스 임대전망(2007.6)
㈜더블유에스씨, 대전시 서구 탄방동 개발사업 타당성 분석(2007.7)
서머스톤코리아㈜, 동부산 관광단지 PJT(2007.8)
대경건설㈜, 사천 실안관광지 개발방안 및 사업성 분석(2007. 8)
미래에셋증권㈜, 여의도 Parc1 펀드 사업계획 수립(2007. 8)
㈜알디엔컨설턴트, 용산지역오피스 수급전망 및 가치평가(2007.10)
다올부동산자산운용, 지방 아파트 시장 전망(2007.10)
한화에스앤씨㈜, 완주 제2산업단지 사업계획 및 개발 사업성 분석(2007.10)
우림건설㈜, 상암 DMC 사업계획서 작성 지원 및 BI 작성(2007. 12)

2008

부동산일일사㈜, 오스트레일리아 건설 및 부동산회사 벤치마킹 보고서(2008. 1)
삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 산정(2008. 1)
삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008. 2)
칸서스자산운용㈜, 동대문 CIZEN상가 적정 분양가 산정(2008. 2)
한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008. 2)
(재)한국건설산업연구원, 인창동 복합문화시설 개발 구상(2008. 2)
㈜세우린, 광주시 진곡산업단지 공모사업 제안서 작성(2008. 2)
대우증권㈜, 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008. 3)
㈜동양건설산업, 괴산산업단지 조성사업 사업제안서(2008. 4)
에이스종합건설㈜, 부산 사상공단 복합개발계획 사전타당성 분석(2008. 4)
㈜인쿠아홀딩스, 춘천 컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008. 4)
SH자산운용㈜, GMC OO관련 시장 분석(2008. 5)
㈜에이비엠컨설팅그룹, 충주의료원 BTL사업계획서 작성(2008. 5)
㈜한화건설, 김해 산업단지 개발 사전 사업성 분석(2008. 5)
㈜인터폴리오커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008. 5)
㈜세우린, 홍대 걷고싶은거리 주차장 건설 타당성 분석(2008. 5)
㈜한길인베스트, 중국 안산 True Friend Park 개발계획 수립(2008. 3)

R2Korea Consulting

부동산 개발사업 타당성 분석 실시

2008

㈜리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008. 7)
스태드짐스㈜, 카자흐스탄 오피스 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정(2008. 8)
㈜드림파마, 춘천시 산업단지 사업계획안 및 사업성 검토(2008.9)
국민연금관리공단, 극동빌딩 투자 타당성 분석(2008. 9)

2009

㈜원주기업도시, 연세대학교 원주의과대학·원주기독병원 이전사업 타당성조사(2009.2)
㈜피디아이코리아,㈜신지언디엔씨, 부산 민락동 매립지 최적 개발방안 수립(2009.4)
신성회계법인, 보은동부 일반산업단지조성 사업시행방안 및 예비타당석 분석(2009.4)
부산광역시, 동부산관광단지 도입시설검토 및 분양가산정(2009.4)
우정사업조달사무소, 충청지역 보험회관 건립을 위한 타당성 조사 연구(2009.7)
신성회계법인, 하남시 주차전용빌딩 사업계획서 작성(2009.7)
㈜한화건설, GFEZ 하동지구 두우 레저복합단지 개발사업 사업제안서(2009.7)
삼일회계법인, 태안 기업도시 사업성 검토(2009.9)
에이치앤비디엔씨㈜, IFEZ 송도지구 OK-CENTER 사업계획수립(2009.10)

국내 최대 오피스 빌딩 DB 보유

2005

교보리얼코, 서울지역 오피스 시장 정보 제공(2005.3 ~ 2006.2)
서울시정개발연구원, 서울시 오피스 데이터 제공(2005.8)

2006

부동산114, 오피스DB 제공(2006.12)

2007

부동산114, 오피스 DB 제공(2007.7)
Colliers International, Seoul Office Market Report(2007. 10)

2008

부동산114, 오피스 DB 제공(2008.7)
디티제트코리아㈜, 오피스 DB제공 및 업데이트(2008. 10 ~ 2009. 7)

R2 전속물건

빌딩매매

강남구

강남 삼성동 테헤란로 이면 접.
대지면적: 143평
연 면 적 : 580평
매 각 가 : 120억원

강남구

역삼역 이면에 위치
수익률 5% 이상
투자수익 및 사옥용으로 적합
대지면적: 137평
연 면 적 : 875평
매 각 가 : 140억원

여의도

여의도 인근 위치
오피스 밀집 지역의 건물
대지면적: 290평
연 면 적 : 1,780평
매 각 가 : 270억원

마포구

동교동 합정역 인근
대지면적: 115평
연 면 적 : 480평
매 각 가 : 43억원

강서구

등촌동 88체육관 인근에 위치
김포공항과 4km거리
대로변에 위치해 있으며, 대중교통 이용 용이.
대지면적: 341평
연 면 적 : 445평
매 각 가 : 60억원

강북구

우의동 덕성여대 인근에 위치
우의 – 신설 구간 전철 개통 예정
대지면적: 200평
연 면 적 : 110평
매 각 가 : 평당 1200만원

사무실 임대

서초구

3호선 양재동 오피스 밀집지역, 버스 5분거리
임 대 층 : 19층~20층
분양면적: 1,300평
전용면적: 600평
임 대 료 : 3.8만원~4.2만원/평

문의 Tel 02-2016-5257/5255 H.P 010-3166-2878 E-Mail : gyun0730@r2pm.co.kr 담당자 : 조성균 차장

www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층

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

2009년 4/4분기 R2Korea Office Market Report
발행일 : 2010년 1월, 문의 : 02-2016-5259