

# OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

*2010. 1<sup>st</sup> Quarter*



[www.R2Korea.co.kr](http://www.R2Korea.co.kr)

# Contents

1.	경제동향 및 부동산정책 -----	3P
2.	서울 오피스 임대시장 동향 -----	4P
3.	지방 오피스 임대시장 동향 -----	9P
4.	주요 거래 및 공급현황 -----	12P
5.	부동산 간접투자 시장현황 -----	13P
6.	부록 - 서울시 오피스 임대추세 -----	16P

## • 경제 동향 및 부동산정책

### ■ 경제동향

**2010년 1/4분기 국내 경제**는 GDP가 전기대비 1.8%, 전년 동기대비로도 7.8% 증가하는 등 경기성장세 나타냄

**생산측면** 국내총생산은 농림어업을 제외한 제조업, 건설업, 서비스업 등 증가세 기록 중

**지출측면**은 재화수출과 정부소비가 증가세로 반전, 민간소비의 증가세 지속과 건설기계, 설비투자 증가세 지속됨.

**종합주가지수**는 국내외 경기에 대한 기대회복과 외국인 매수세 증가로 1692.85P(2010.3월말 기준)기록

**금리**는 기준금리 동결에 따른 금리인상 기대약화 등으로 전분기 대비 하락함

### ■ 부동산정책 및 이슈

『부동산투자회사법 시행령 및 시행규칙개정안』  
입법예고  
(2010.03.17, 국토해양부)

“리츠(REITs)의 국내부동산 처분제한기간 단축”  
리츠의 국내부동산 처분기한을 현행 3년에서 1년으로 단축, 자산운용의 자율성 향상 및 장·단기 투자 포트폴리오 구성가능

<개선 전·후 처분제한 비교>

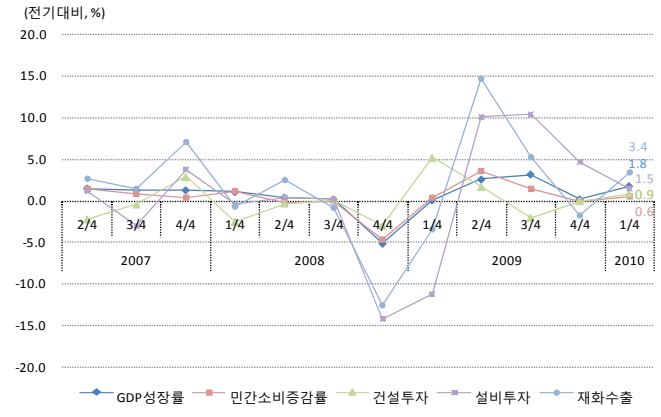
개선 전		개선 후		
구분	국내 부동산	주택(미분양 제외)	주택 외 부동산	미분양 주택
처분 제한기간	3년	3년	1년	없음

취득 후 일정기간 처분제한 예외: 기업구조조정리츠, 개발전 문리츠, 해외부동산투자

그 외, 이번 개정안의 주요 내용으로 **주식종류에 따른 주식발행/매수 가격의 차등화**, 일시적 인가/등록요건 미달시 당연취소처분 유예기간설정, 현물출자 재산평가시 「감정평가에 관한 규칙」적용, 부동산 의제 자산의 범위 명확화 등이 있음

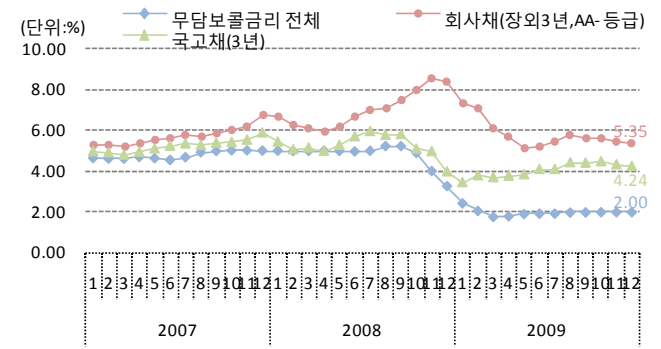
**경기성장세 지속...**  
GDP 전기대비 1.8%p, 전년동기대비 7.8% 증가, 설비투자 지속적 증가세 유지

#### | 주요 경제지표 |



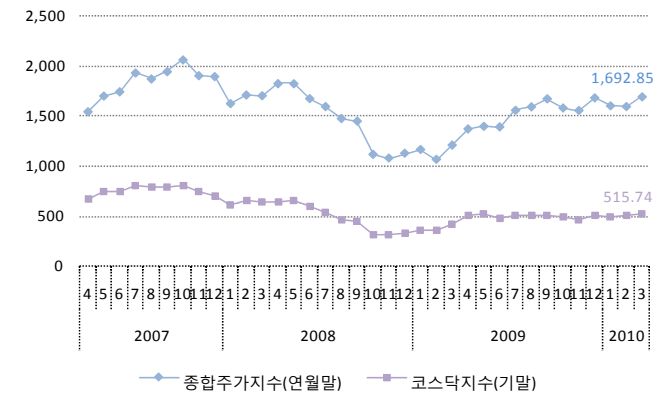
자료: 한국은행

#### | 시장금리 추이 |



자료: 한국은행

#### | 주가지수 추이 |



자료: 한국은행

## 오피스 임대시장 동향 - 서울 전체

### 조사개요

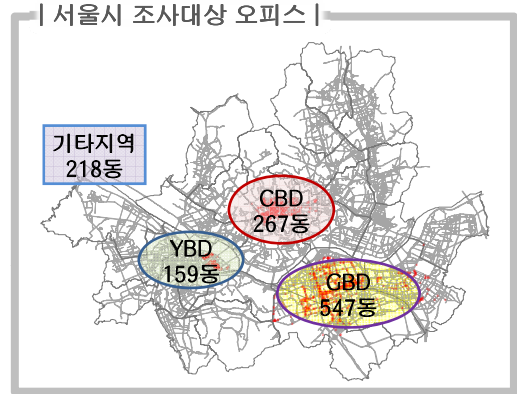
2010년 1/4분기 서울에 위치한 총 1,191개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 이중 주요 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 874개 동임

### 임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 3.9%로 지난 분기에 비해 약 0.4%p 하락하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 5.3%로 전분기 대비 약 0.4%p 하락하였음

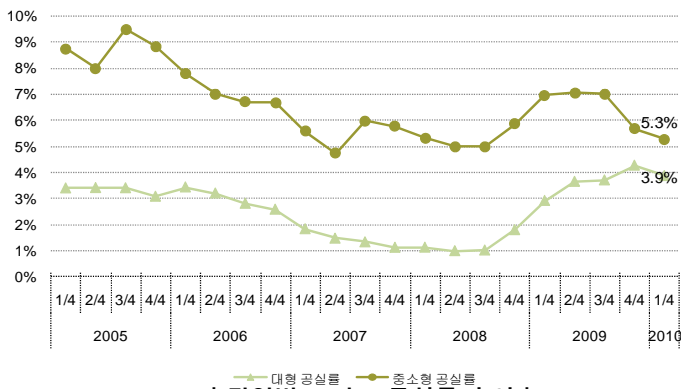


(단위: 천원/㎡)

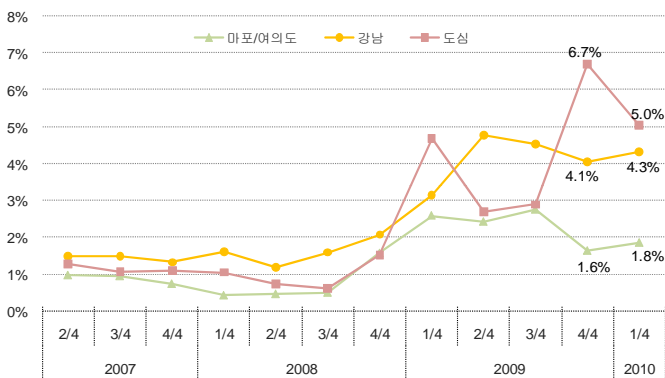
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.9(▽)	1,336.7(▽)	209.9(▲)	19.4(▽)	8.5(-)
중소형	5.3(▽)	1,024.6(▲)	180.6(▲)	13.1(▽)	5.6(-)
평균	3.9(▽)	1,314.8(▽)	208.8(▲)	19.2(▽)	8.3(-)

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

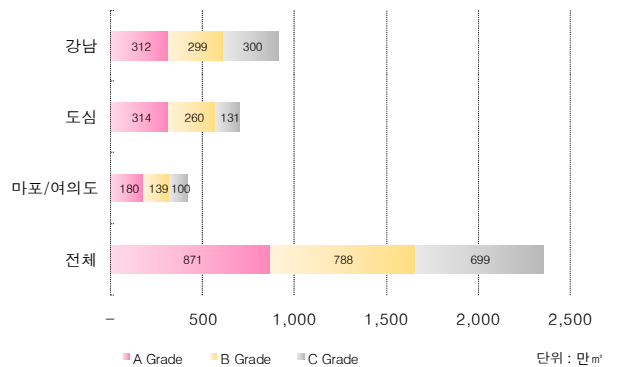
### | 서울시 오피스 공실률 |



### | 권역별 오피스 공실률 추이 |



### | 지역 및 등급별 오피스빌딩 현황 |



### | 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



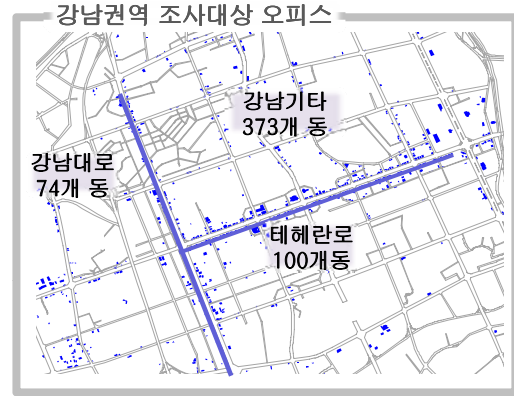
## 오피스 임대시장 동향 - 강남권역

### 임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 3.9%에서 0.3%p 상승한 4.2%를 나타냈으며, 중소형 오피스는 지난 분기 6.3%에서 0.1%p 상승한 6.4%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 소폭의 상승세를 보임

대형 오피스의 임대료는 보증금 239.7천원 월세 20.1천원 관리비 8.5천원 수준으로 보증금은 상승세가 지속되었으며, 월세는 소폭의 하락세, 관리비는 포함세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 226.3천원, 월세 15.4천원, 관리비는 6.1천원 수준으로 보증금은 상승세를 보였으며 월세는 하락세를 나타냈고, 관리비는 포함세를 나타냄

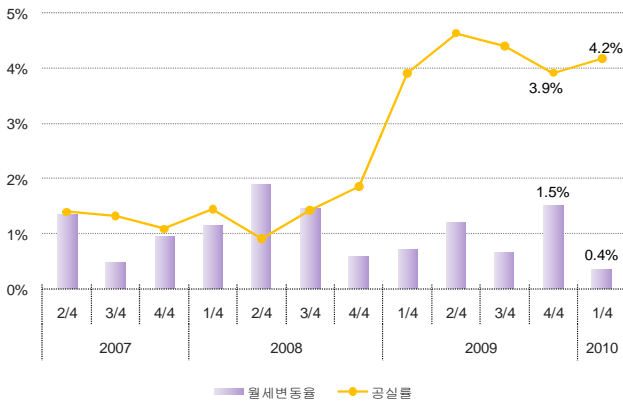


(단위: 천원/㎡)

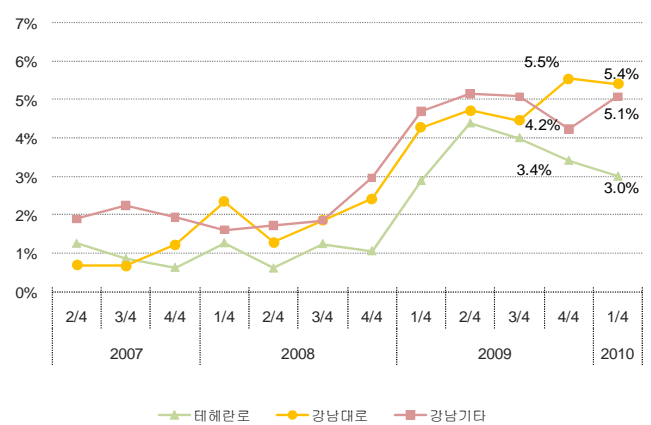
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.2(▲)	1,384.5(▽)	239.7(▲)	20.1(▽)	8.5(-)
중소형	6.4(▲)	1,082.2(▲)	226.3(▲)	15.4(▽)	6.1(-)
평균	4.3(▲)	1,367.6(▽)	239.1(▲)	19.9(▽)	8.3(-)

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

### | 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



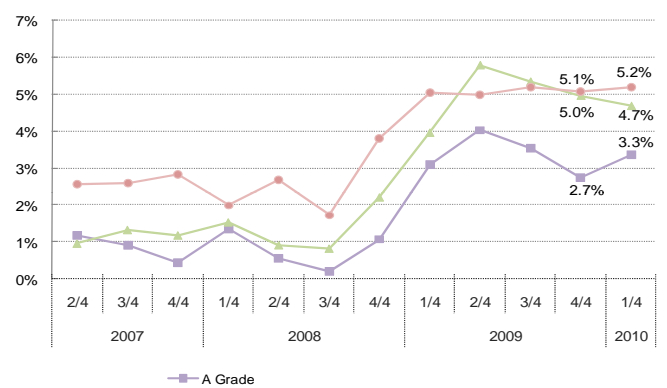
### | 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



### | 규모별 오피스 공실률 추이 |



### | 등급별 오피스 공실률 추이 |



## 오피스 임대시장 동향 - 도심권역

### 임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 6.8%에서 1.7P 하락한 5.1%를 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.7%에서 0.8%P 상승한 3.5%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, C등급이 하락하였고 B등급은 소폭 상승하였음

대형 오피스의 임대료는 보증금 225.7천원에 월세 22.8천원, 관리비 9.6천원 수준으로 보증금과 월세는 하락하였고 관리비는 포함세를 유지함

중소형 오피스의 임대료는 보증금 138.5천원, 월세 12.9천원, 관리비는 5.8천원 수준으로 모두 하락세를 보임

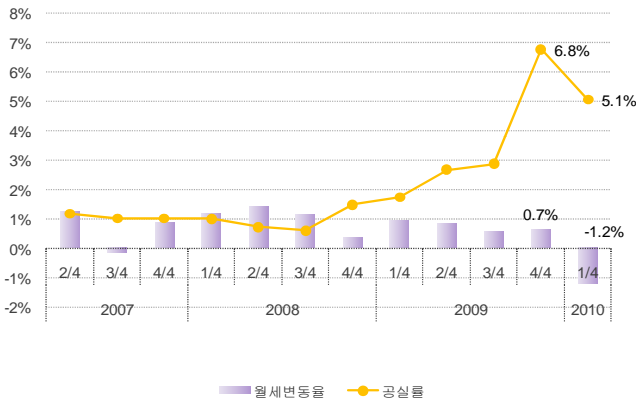


(단위: 천원/㎡)

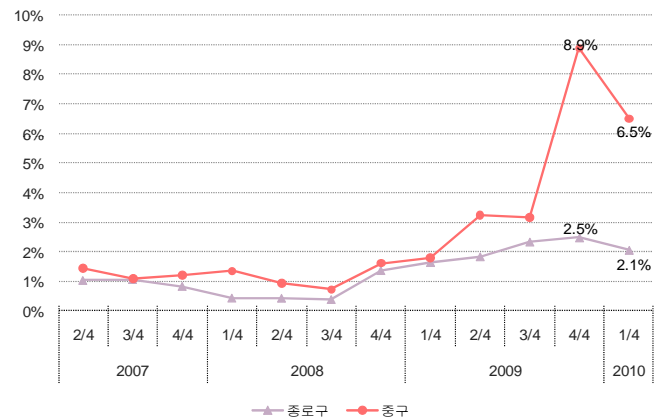
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.1(▽)	1,234.3(-)	225.7(▽)	22.8(▽)	9.6(-)
중소형	3.5(▲)	-	138.5(▽)	12.9(▽)	5.8(▽)
평균	5(▽)	1,232.3(-)	224.4(▽)	22.6(▽)	9.6(-)

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

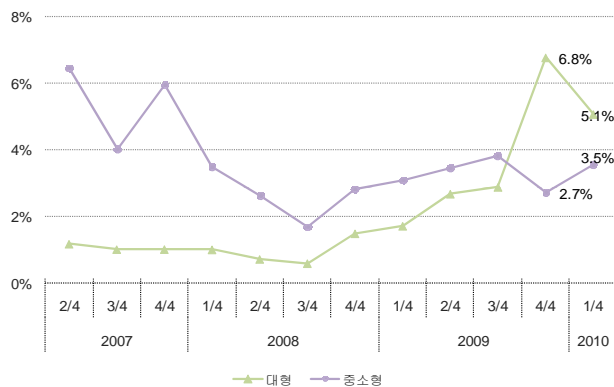
### 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률



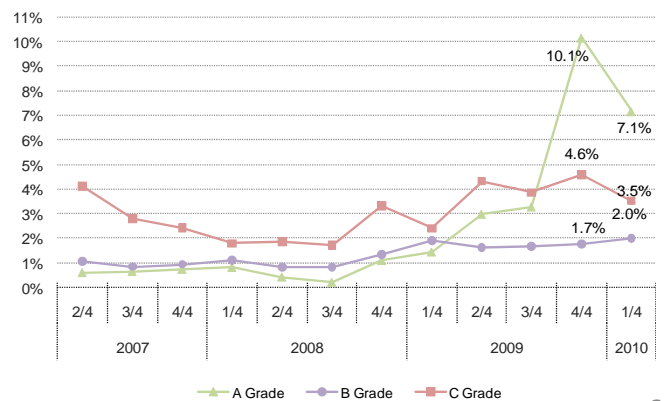
### 세부 권역별 오피스 공실률 추이



### 규모별 오피스 공실률 추이



### 등급별 오피스 공실률 추이



## 오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

### 임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난분기 1.6%에서 0.2%p 상승한 1.8%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 5.4%에서 1.9%p 하락한 3.5%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급은 소폭 하락하였으며 B, C등급은 상승세를 보임

대형 오피스의 임대료는 보증금 152.7천원에 월세 15.2천원, 관리비는 7.5천원 수준으로 모두 상승세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 109.5천원에 월세 9.8천원, 관리비는 6.6천원 수준으로 모두 상승세를 보임

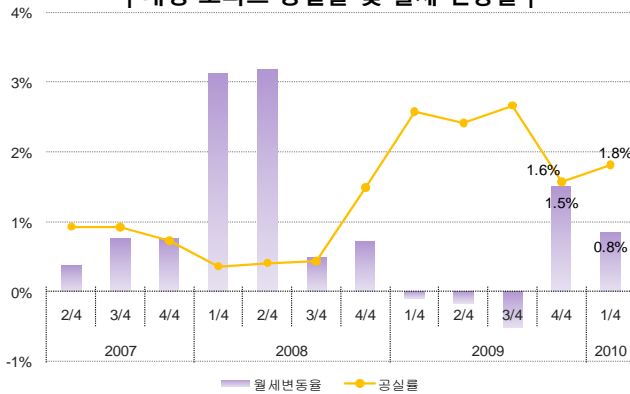


(단위: 천원/㎡)

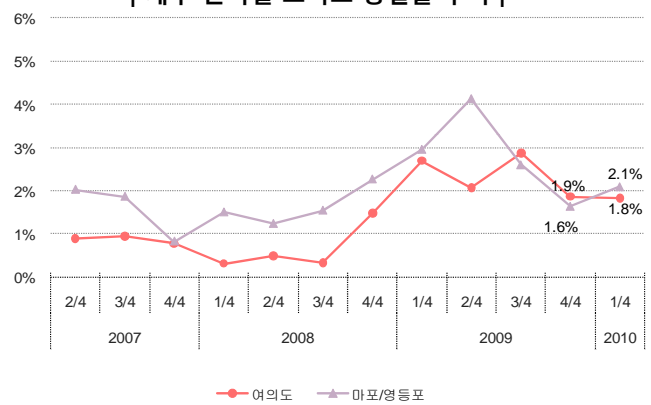
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.8(▲)	1,477.1(-)	152.7(▲)	15.2(▲)	7.5(▲)
중소형	3.5(▽)	-	109.5(▲)	9.8(▲)	6.6(▲)
평균	1.8(▲)	1,477.1(-)	152.3(▲)	15.2(▲)	7.4(▲)

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

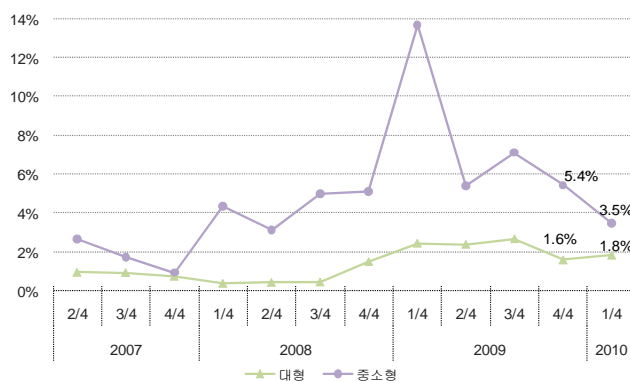
### | 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



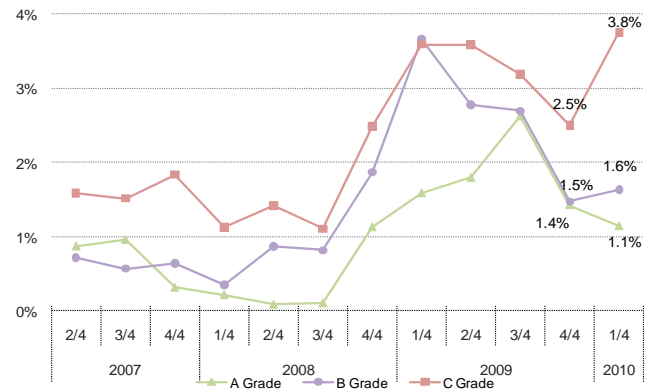
### | 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



### | 규모별 오피스 공실률 추이 |



### | 등급별 오피스 공실률 추이 |



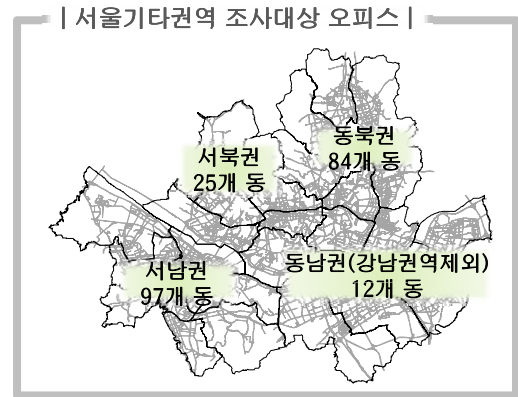
## 오피스 임대시장 동향 - 기타권역

### 임대료현황 및 공실현황

**대형 오피스 공실률**은 지난 분기 3.4%에서 0.3P 하락한 3.1%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 5.6%에서 1.2P 하락한 4.6%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, C등급은 하락, B등급은 상승세를 나타냄

**대형 오피스의 임대료**는 보증금 173.6천원에 월세 14.0천원, 관리비는 7.0천원 수준으로 보증금은 상승, 월세와 관리비는 하락세를 나타냄

**중소형 오피스의 임대료**는 보증금 152.3천원, 월세는 10.8천원, 관리비는 4.8천원 수준으로 보증금은 상승, 월세와 관리비는 포함세를 유지함

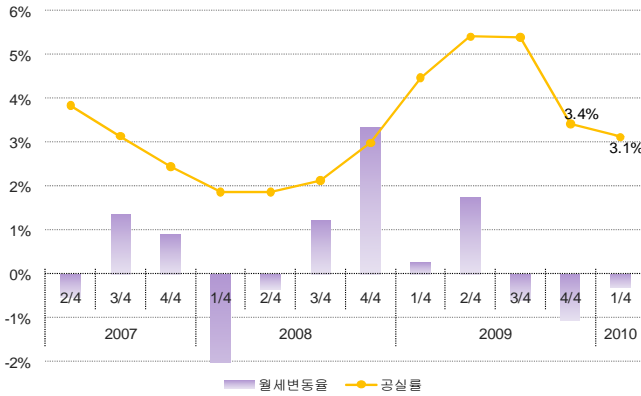


(단위: 천원/㎡)

대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.1(▽)	1,006(▲)	173.6(▲)	14(▽)	7(▽)
중소형	4.6(▽)	931.1(▲)	152.3(▲)	10.8(-)	4.8(-)
평균	3.4(▽)	990.1(▲)	170.5(▲)	13.6(▽)	6.6(▽)

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

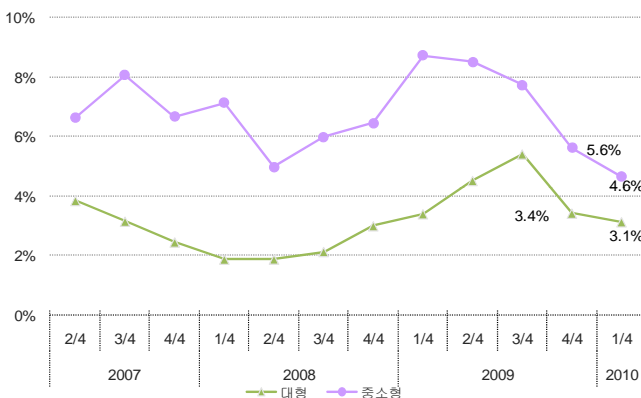
### | 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



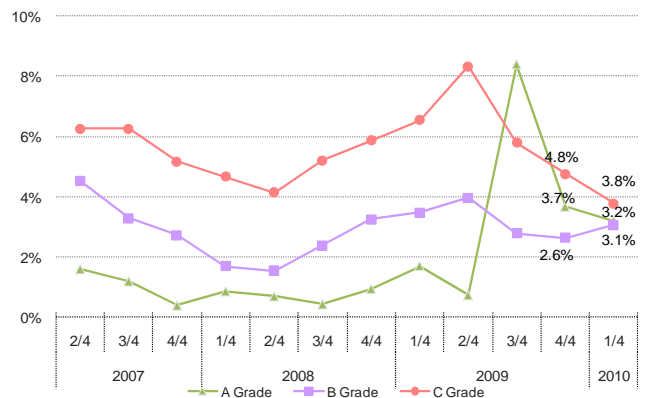
### | 권역별 오피스 공실률추이 |



### | 규모별 오피스 공실률 추이 |



### | 등급별 오피스 공실률 추이 |





## 지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

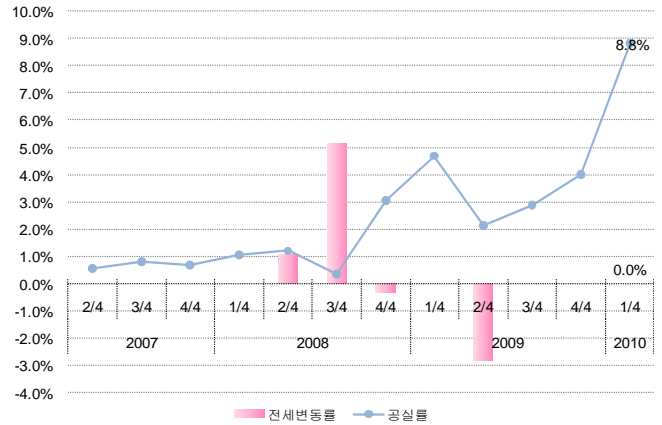
### 분당지역

공실률은 8.8%이고, 보증금은 157.7천원/m<sup>2</sup> 에 월세 13.1천원 /m<sup>2</sup>, 관리비는 7.0천원 /m<sup>2</sup> 수준임

(단위: 천원/m<sup>2</sup>)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	8.9	1,244.6	159.1	13.2	7.2
중소형	7.9	-	105.3	10.5	4.6
평균	8.8	1,230.8	157.7	13.1	7.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



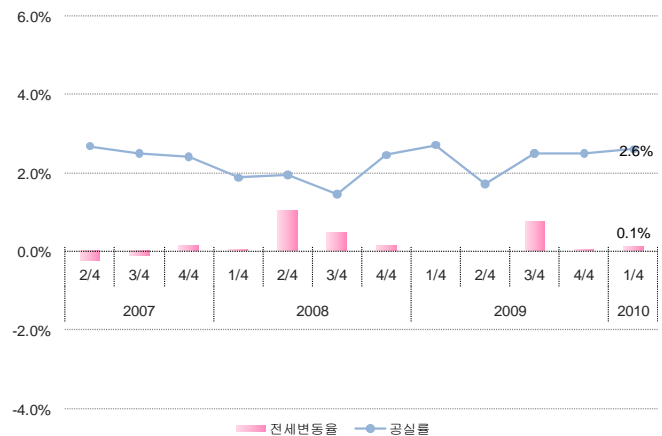
### 부산지역

공실률은 2.6%이고, 전세금은 756.3천원/m<sup>2</sup> 수준에 관리비는 4.8천원 /m<sup>2</sup> 수준임

(단위: 천원/m<sup>2</sup>)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.6	759.0	92.7	8.0	4.8
중소형	3.3	691.8	131.7	4.7	3.8
평균	2.6	756.3	93.0	8.0	4.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



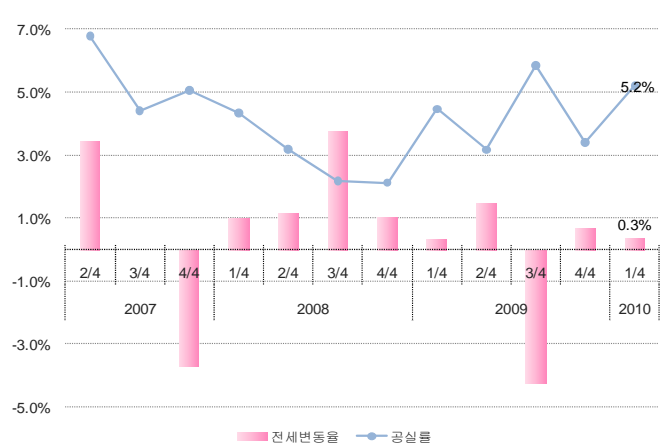
### 대전지역

공실률은 5.2%이고, 전세금은 578.8천원/m<sup>2</sup> 수준에 관리비는 3.8천원 /m<sup>2</sup> 수준임

(단위: 천원/m<sup>2</sup>)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.9	590.4	137.6	5.2	3.9
중소형	7.5	487.7	132.7	6.2	3.0
평균	5.2	578.8	137.2	5.3	3.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



## 지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

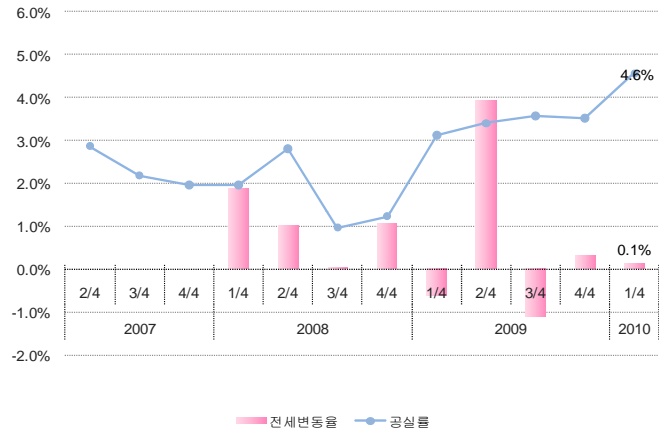
### 대구지역

공실률은 4.6%이고, 전세금은 588.1천원/m<sup>2</sup> 수준에 관리비는 5.3천원/m<sup>2</sup> 수준임

(단위: 천원/m<sup>2</sup>)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.4	588.9	95.9	6.8	5.4
중소형	9.3	-	59.3	6.1	4.4
평균	4.6	588.1	94.7	6.8	5.3

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



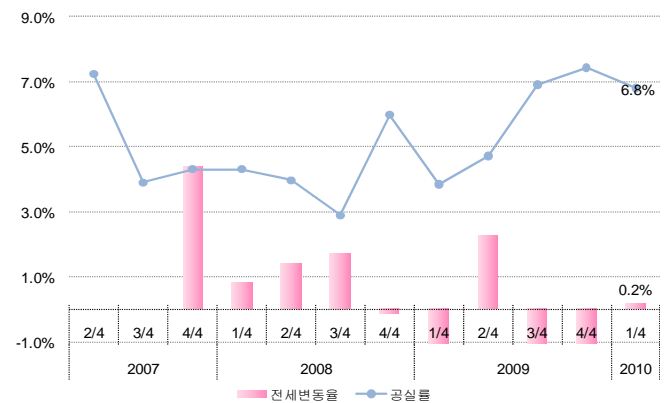
### 광주지역

공실률은 6.8%이고, 전세금은 628.8천원/m<sup>2</sup> 수준에 관리비는 4.9천원/m<sup>2</sup> 수준임

(단위: 천원/m<sup>2</sup>)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.6	634.9	148.0	5.2	4.9
중소형	11.3	449.1	75.6	3.6	3.6
평균	6.8	628.8	147.0	5.1	4.9

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



### 인천지역

공실률은 3.4%이고, 전세금은 704.3천원/m<sup>2</sup> 수준에 관리비는 4.6천원/m<sup>2</sup> 수준임

(단위: 천원/m<sup>2</sup>)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.2	712.9	100.9	7.7	4.8
중소형	15.9	657.4	88.8	5.5	3.1
평균	3.4	704.3	100.5	7.6	4.6

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



## • 지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

### 울산지역

공실률은 6.7%이고, 전세금은 736.8천원/m<sup>2</sup>  
수준에 관리비는 5.0천원/m<sup>2</sup> 수준임

(단위: 천원/m<sup>2</sup>)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.7	758.3	102.2	11.0	5.2
중소형	6.8	671.2	-	-	4.3
평균	6.7	736.8	100.2	10.7	5.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



- 주요거래 및 공급현황

- 주요거래현황

권역	빌딩명	주소	거래면적(m <sup>2</sup> )	매도	매수
강남	오피기 센터	강남구 대치동	17,017	한국토지주택공사	(주) 오피기
	삼화빌딩	강남구 청담동	1,958	서울중앙지방법원 (경매)	케이비테크놀로지(주)
	한솔빌딩	강남구 역삼동	6,925	한솔섬유(주)	우리들생명과학(주)

## 부동산 간접투자 현황

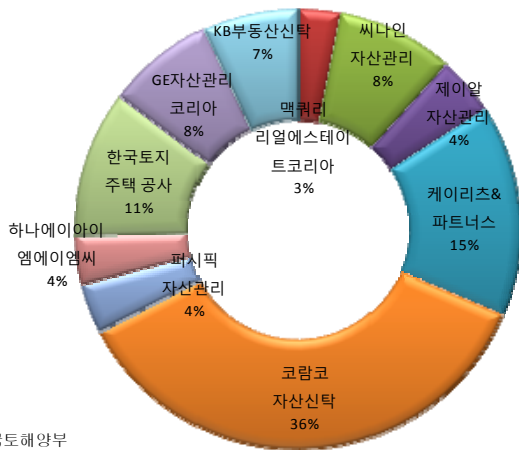
### REITs

2010년 1분기 말 현재 리츠의 총자산은 전분기 대비 1,349억원 증가한 7조 2,301억원 규모로 코람코자산신탁의 자산규모가 2조6,020억 원 규모로 전체의 36%를 차지함.

리츠 주가동향은 보합세 유지하였으며, 서울시 중구 회현동 인송빌딩을 자산으로 가지고 있는 코크렘 제15호가 1분기 새로이 상장됨

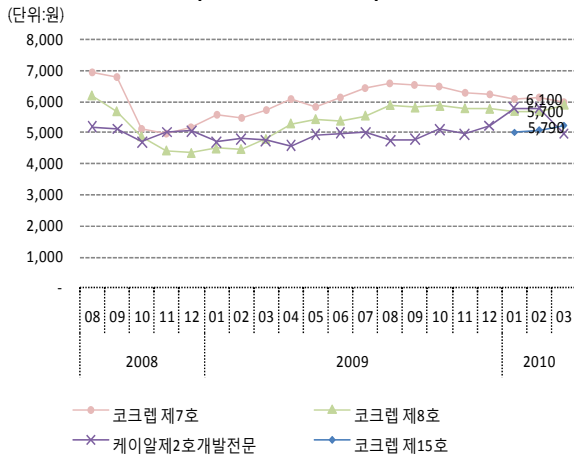
자산관리사별 운영규모 및 점유율(2010.2월 현재)

(단위: 억원)



자료: 국토해양부

리츠 주가동향



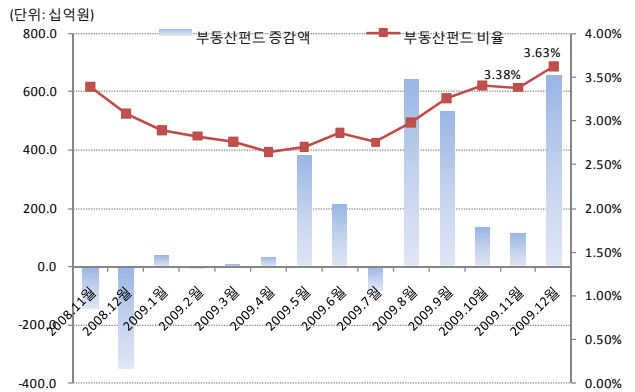
자료: 한국증권업협회

### 부동산 관련 펀드

2010년 3월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 329조 4천732억 원이며, 부동산 펀드는 총 11조 8천 809억 원으로 전체 펀드 총자산액의 3.6%수준이며, 12월 대비 3,221억원이 증가함.

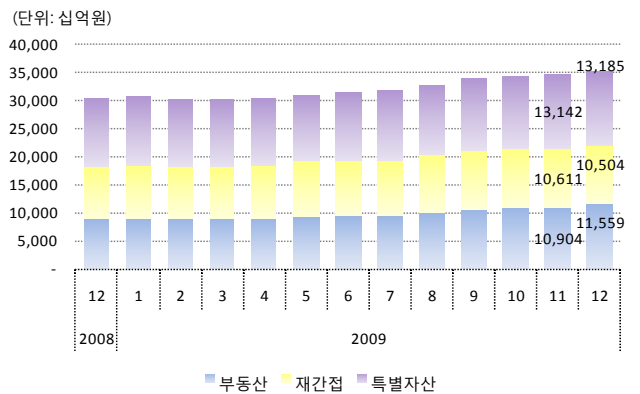
부동산관련펀드는 부동산 펀드 11조 8,809억 원, 재간접 11조 2,589억 원, 특별자산이 13조 5,086억원을 차지함.

부동산 펀드 자산총액정액 증감액 및 비율



자료: 금융투자협회

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 3 필지	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
팬택계열 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(2010.01.04~2010.03.31기준)

(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
앰플러스자산운용	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/㎡)

		2007			2008년				2009년				2010년
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	180	182	185	189	196	195	198	198	203	202	206	210
	중소형	138	168	158	177	170	151	154	152	163	155	163	181
	합	179	182	184	189	195	194	197	197	202	200	204	209
도심	대형	198	199	200	203	212	217	220	220	222	225	229	226
	중소형	139	143	131	146	143	133	129	140	138	141	141	139
	합	197	198	199	202	210	216	219	219	221	224	227	224
종로	대형	196	196	197	192	212	215	223	219	222	225	230	232
	중소형	154	150	132	162	166	164	147	177	176	176	176	172
	합	195	195	196	192	211	215	223	219	221	225	229	231
중구	대형	199	201	202	209	212	218	219	220	222	225	228	223
	중소형	128	140	130	140	133	120	124	127	125	129	130	127
	합	198	200	201	207	210	216	217	219	221	223	227	221
마포/여의도	대형	141	138	143	142	145	146	149	146	147	146	148	153
	중소형	96	103	103	108	107	95	95	94	96	108	108	109
	합	140	137	142	141	145	145	149	146	147	146	148	152
여의도	대형	147	143	143	147	151	152	155	151	151	149	152	158
	중소형	87	93	93	96	98	93	93	94	95	95	95	98
	합	146	142	143	147	150	151	154	151	151	149	151	158
마포영등포	대형	115	120	139	126	128	123	130	130	135	137	136	138
	중소형	107	126	111	114	136	112	112	98	107	115	115	104
	합	114	120	138	125	129	123	130	129	135	136	136	137
강남	대형	196	201	201	208	222	219	222	222	231	224	230	240
	중소형	178	197	199	216	213	202	212	204	220	182	195	226
	합	196	201	201	209	221	218	222	222	231	223	229	239
테헤란로	대형	215	217	219	222	230	242	244	244	250	245	254	264
	중소형	-	202	238	238	244	238	0	0	0	153	153	153
	합	215	217	219	222	231	242	244	244	250	245	254	264
강남대로	대형	196	193	215	229	236	224	221	224	238	232	238	240
	중소형	155	163	135	172	154	207	225	201	201	200	200	214
	합	195	192	213	228	235	223	221	222	237	230	236	239
강남기타	대형	171	184	169	186	205	181	189	187	201	192	194	206
	중소형	184	200	209	218	216	199	209	205	224	181	196	230
	합	171	186	172	188	206	182	190	188	202	191	194	208



- 부록- 서울 오피스 임대료추세

## 월세

(단위:천원/㎡)

		2007			2008년				2009년				2010년
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	17.4	17.4	17.6	18.0	18.3	18.7	18.8	19.0	19.3	19.2	19.5	19.4
	중소형	10.8	11.7	10.9	11.5	12.0	11.7	11.5	11.6	12.5	13.2	13.3	13.1
	합	17.1	17.2	17.4	17.7	18.0	18.4	18.6	18.9	19.1	19.0	19.3	19.2
도심	대형	20.3	20.2	20.4	20.8	21.0	21.8	22.0	22.3	22.5	22.6	23.1	22.8
	중소형	12.6	13.3	11.9	13.1	13.1	12.1	11.7	11.8	12.7	13.2	13.3	12.9
	합	20.2	20.1	20.3	20.7	20.8	21.7	21.9	22.1	22.3	22.5	22.9	22.6
종로	대형	19.5	19.4	19.0	19.9	20.2	21.0	21.5	21.9	22.4	22.4	23.0	23.1
	중소형	14.2	13.1	11.8	13.8	14.3	13.4	12.2	12.6	14.3	14.5	14.5	13.6
	합	19.4	19.3	18.9	19.8	20.1	20.9	21.5	21.8	22.3	22.3	22.9	23.0
중구	대형	20.8	20.7	21.2	21.3	21.4	22.3	22.3	22.4	22.5	22.7	23.1	22.6
	중소형	11.6	13.3	11.9	12.7	12.6	11.6	11.5	11.6	11.9	12.7	12.9	12.6
	합	20.6	20.5	21.1	21.2	21.2	22.1	22.1	22.3	22.4	22.6	22.9	22.5
마포/여의도	대형	13.4	13.6	13.7	14.1	14.3	14.6	14.8	14.8	14.7	14.5	14.7	15.2
	중소형	9.3	9.6	9.9	9.8	9.6	9.7	9.7	9.4	10.2	9.6	9.6	9.8
	합	13.4	13.5	13.7	14.1	14.3	14.6	14.8	14.7	14.7	14.5	14.7	15.2
여의도	대형	14.0	14.2	14.2	14.7	15.0	15.3	15.5	15.4	15.3	15.2	15.5	16.1
	중소형	8.8	9.4	9.6	9.4	9.4	9.6	9.6	9.4	9.5	9.5	9.5	9.8
	합	13.9	14.1	14.2	14.7	14.9	15.2	15.4	15.4	15.3	15.2	15.4	16.0
마포영등포	대형	11.1	11.3	11.5	11.6	11.7	11.6	12.1	12.2	12.5	12.1	12.1	12.1
	중소형	8.5	8.5	9.7	10.1	10.5	8.5	8.5	8.8	12.5	10.9	10.9	9.0
	합	11.0	11.1	11.4	11.5	11.6	11.5	12.0	12.1	12.5	12.1	12.1	12.1
강남	대형	17.8	18.0	18.4	18.6	19.4	19.6	19.7	20.0	20.3	20.0	20.4	20.1
	중소형	13.0	13.3	12.6	13.2	13.9	14.2	14.9	14.7	15.2	15.8	16.0	15.4
	합	17.6	17.8	18.2	18.4	19.2	19.4	19.5	19.9	20.2	19.9	20.2	19.9
테헤란로	대형	21.0	21.3	21.5	21.6	22.3	22.5	22.7	22.8	23.2	22.9	23.6	23.6
	중소형	23.7	22.2	18.6	18.6	21.6	18.6	0.0	0.0	25.2	15.3	15.3	15.3
	합	21.0	21.3	21.5	21.6	22.3	22.5	22.7	22.8	23.2	22.9	23.5	23.6
강남대로	대형	18.3	18.2	18.8	20.6	20.1	18.8	19.0	20.1	21.9	20.4	20.2	19.4
	중소형	14.8	14.8	12.3	12.6	11.3	14.9	16.5	16.5	16.5	15.2	15.2	13.7
	합	18.2	18.2	18.6	20.5	20.0	18.7	18.9	19.9	21.6	20.2	20.1	19.2
강남기타	대형	13.8	13.9	14.3	14.5	15.4	16.0	16.1	16.3	16.2	15.9	16.0	15.7
	중소형	12.6	13.0	12.4	13.1	13.8	13.9	14.6	14.1	14.5	15.9	16.1	15.6
	합	13.7	13.8	14.2	14.4	15.3	15.9	16.0	16.2	16.1	15.9	16.0	15.7

- 부록- 서울 오피스 임대료추세

## 관리비

(단위:천원/㎡)

		2007			2008년				2009년				2010년
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	7.7	7.7	7.8	7.9	8.0	8.2	8.2	8.2	8.3	8.3	8.5	8.5
	중소형	4.7	4.9	5.0	5.1	5.3	5.4	5.4	5.4	5.4	5.6	5.6	5.6
	합	7.5	7.5	7.6	7.8	7.9	8.1	8.1	8.1	8.2	8.2	8.3	8.3
도심	대형	8.7	8.8	8.8	9.0	9.1	9.3	9.3	9.3	9.4	9.5	9.6	9.6
	중소형	4.7	4.9	5.0	5.1	5.4	5.4	5.0	5.0	5.4	6.0	6.0	5.8
	합	8.6	8.7	8.7	9.0	9.0	9.2	9.2	9.3	9.3	9.4	9.6	9.6
종로	대형	8.2	8.5	8.4	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2	9.1	9.2	9.5	9.6
	중소형	4.1	4.2	4.5	5.4	5.9	5.9	6.1	5.7	5.7	5.5	5.5	5.5
	합	8.1	8.4	8.4	8.7	8.9	9.0	9.1	9.1	9.1	9.1	9.5	9.5
중구	대형	8.9	8.9	9.0	9.2	9.2	9.4	9.4	9.4	9.6	9.6	9.7	9.6
	중소형	5.0	5.1	5.2	5.0	5.2	5.2	4.6	4.7	5.3	6.2	6.2	6.0
	합	8.8	8.9	8.9	9.1	9.1	9.3	9.3	9.4	9.5	9.5	9.7	9.6
마포/여의도	대형	6.8	6.9	6.9	7.1	6.9	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2	7.5
	중소형	6.1	6.1	6.0	6.3	6.1	6.3	6.6	5.7	5.7	6.5	6.5	6.6
	합	6.8	6.8	6.9	7.0	6.9	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2	7.4
여의도	대형	7.2	7.2	7.3	7.4	7.3	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.6	7.9
	중소형	5.9	6.0	6.0	6.1	6.1	6.1	6.6	5.2	5.2	6.3	6.3	6.4
	합	7.1	7.2	7.3	7.4	7.2	7.4	7.5	7.4	7.5	7.5	7.5	7.9
마포영등포	대형	5.9	5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	6.1	6.1	6.0	6.1	6.1	6.1
	중소형	5.3	5.4	5.8	5.8	5.8	5.9	5.9	6.0	6.0	6.0	6.7	5.6
	합	5.8	5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	6.1	6.1	6.0	6.1	6.1	6.1
강남	대형	7.8	7.6	7.7	7.7	8.0	8.3	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	8.5
	중소형	5.3	5.5	5.4	5.4	5.7	5.8	6.0	6.2	6.1	6.1	6.1	6.1
	합	7.6	7.5	7.6	7.6	7.9	8.2	8.1	8.2	8.2	8.3	8.3	8.3
테헤란로	대형	9.0	8.5	8.6	8.6	8.7	9.2	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3
	중소형	6.5	7.0	6.8	5.7	5.7	8.1	10.9	10.9	10.9	9.3	8.5	8.5
	합	9.0	8.5	8.6	8.6	8.7	9.2	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3
강남대로	대형	7.8	7.9	8.0	7.9	8.3	8.3	8.3	8.2	8.6	8.6	8.6	8.5
	중소형	6.2	5.9	5.9	5.8	5.9	6.1	6.1	6.6	6.6	6.5	6.6	6.7
	합	7.8	7.8	8.0	7.9	8.2	8.2	8.2	8.2	8.5	8.5	8.6	8.4
강남기타	대형	6.6	6.7	6.7	6.8	7.2	7.4	7.4	7.5	7.4	7.3	7.5	7.5
	중소형	5.3	5.5	5.3	5.4	5.7	5.7	6.0	6.1	6.0	5.9	6.0	5.9
	합	6.5	6.6	6.6	6.7	7.1	7.2	7.3	7.3	7.3	7.2	7.3	7.4

- 부록- 서울 오피스 임대료추세

## 전세

(단위:천원/㎡)

		2007			2008년				2009년				2010년
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	1,248	1,286	1,292	1,348	1,399	1,419	1,417	1,429	1,337	1,283	1,286	1,290
	중소형	953	961	955	994	944	1,000	995	995	1,025	1,014	1,075	1,113
	합	1,220	1,259	1,265	1,321	1,368	1,387	1,384	1,394	1,315	1,265	1,272	1,279
도심	대형	1,646	1,647	1,642	1,670	1,559	1,560	1,409	1,389	1,234	1,005	1,045	1,045
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,646	1,647	1,642	1,670	1,559	1,545	1,390	1,371	1,232	1,005	1,045	1,045
종로	대형	1,126	1,139	1,260	1,308	1,324	1,343	1,269	1,255	1,216	1,216	1,202	1,202
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,126	1,139	1,260	1,308	1,324	1,327	1,249	1,236	1,216	1,216	1,202	1,202
중구	대형	1,922	1,922	1,921	1,935	1,819	1,837	1,625	1,636	1,251	674	705	705
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,922	1,922	1,921	1,935	1,819	1,823	1,607	1,616	1,247	674	705	705
마포/여의도	대형	1,223	1,335	1,330	1,237	1,351	1,254	1,340	1,351	1,477	1,891	1,891	1,891
	중소형	1,342	1,342	1,342	1,512	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,228	1,335	1,331	1,254	1,351	1,254	1,340	1,351	1,477	1,891	1,891	1,891
여의도	대형	1,255	1,381	1,381	1,059	-	1,198	1,441	1,441	1,714	1,891	1,891	1,891
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,255	1,381	1,381	1,059	-	1,198	1,441	1,441	1,714	1,891	1,891	1,891
마포영등포	대형	1,135	1,149	1,065	1,021	1,112	1,153	1,208	1,157	1,126	978	978	973
	중소형	938	980	980	906	755	755	755	755	769	769	788	788
	합	1,111	1,130	1,056	1,003	1,073	1,124	1,173	1,113	1,066	927	940	930
강남	대형	1,260	1,297	1,304	1,358	1,442	1,475	1,481	1,491	1,384	1,343	1,343	1,342
	중소형	994	1,010	1,017	1,072	1,017	1,081	1,081	1,085	1,082	1,082	1,083	1,114
	합	1,237	1,278	1,285	1,341	1,417	1,446	1,452	1,462	1,368	1,331	1,330	1,333
테헤란로	대형	1,508	1,526	1,570	1,588	1,624	1,639	1,655	1,644	1,269	1,169	1,131	1,149
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,508	1,526	1,570	1,588	1,624	1,639	1,655	1,644	1,269	1,169	1,131	1,149
강남대로	대형	1,387	1,415	1,427	1,465	1,486	1,563	1,563	1,584	1,574	1,474	1,568	1,567
	중소형	1,361	1,361	1,361	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,387	1,415	1,427	1,465	1,481	1,555	1,555	1,572	1,563	1,466	1,568	1,567
강남기타	대형	1,125	1,192	1,175	1,247	1,350	1,391	1,386	1,399	1,425	1,441	1,451	1,427
	중소형	989	1,005	1,012	1,072	1,008	1,071	1,070	1,074	1,068	1,072	1,083	1,114
	합	1,107	1,173	1,159	1,230	1,319	1,356	1,352	1,364	1,389	1,410	1,418	1,401

## 부록- 서울 오피스 임대료추세

### 공실률

(단위:천원/㎡)

		2007			2008년				2009년				2010년
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	1.5%	1.3%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%	1.8%	2.9%	3.6%	3.7%	4.3%	3.9%
	중소형	4.7%	5.5%	5.0%	5.5%	5.1%	5.0%	5.9%	7.0%	7.1%	7.0%	5.7%	5.3%
	합	1.7%	1.5%	1.5%	1.3%	1.1%	1.2%	2.0%	3.1%	3.8%	3.9%	4.3%	3.9%
도심	대형	1.2%	1.0%	1.1%	1.0%	0.7%	0.6%	1.5%	1.7%	2.7%	2.9%	6.8%	5.1%
	중소형	6.4%	4.0%	6.0%	4.0%	2.8%	1.7%	2.8%	3.1%	3.4%	3.8%	2.7%	3.5%
	합	1.3%	1.1%	1.2%	1.0%	0.8%	0.6%	1.5%	1.7%	2.7%	2.9%	6.7%	5.0%
종로	대형	0.9%	1.0%	0.7%	0.3%	0.5%	0.4%	1.4%	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%	2.0%
	중소형	9.5%	7.0%	2.0%	5.2%	2.7%	1.8%	2.0%	3.5%	2.5%	3.5%	2.4%	3.3%
	합	1.0%	1.1%	0.7%	0.4%	0.5%	0.4%	1.4%	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%	2.1%
중구	대형	1.4%	1.0%	1.3%	1.2%	0.9%	0.7%	1.6%	1.8%	3.2%	3.2%	9.0%	6.6%
	중소형	4.8%	2.7%	7.4%	3.2%	2.8%	1.6%	3.3%	2.9%	3.7%	3.9%	2.8%	3.6%
	합	1.4%	1.0%	1.4%	1.3%	0.9%	0.7%	1.6%	1.8%	3.2%	3.2%	8.9%	6.5%
마포/여의도	대형	0.9%	0.9%	0.7%	0.4%	0.3%	0.4%	1.5%	2.4%	2.4%	2.7%	1.6%	1.8%
	중소형	2.7%	1.7%	0.9%	4.3%	3.1%	5.0%	5.1%	13.7%	5.4%	7.1%	5.4%	3.5%
	합	1.0%	0.9%	0.7%	0.5%	0.4%	0.5%	1.6%	2.6%	2.4%	2.7%	1.6%	1.8%
여의도	대형	0.9%	0.9%	0.8%	0.3%	0.4%	0.3%	1.4%	2.5%	2.0%	2.8%	1.8%	1.8%
	중소형	1.8%	1.7%	1.4%	5.5%	1.3%	1.9%	3.5%	20.3%	7.5%	10.2%	8.3%	4.9%
	합	0.9%	0.9%	0.8%	0.4%	0.4%	0.3%	1.5%	2.7%	2.1%	2.9%	1.9%	1.8%
마포영등포	대형	1.9%	1.7%	0.7%	1.3%	0.8%	1.3%	2.0%	2.7%	4.2%	2.5%	1.5%	1.9%
	중소형	4.0%	3.8%	2.1%	6.7%	5.6%	9.2%	7.4%	8.1%	2.9%	4.7%	3.9%	4.3%
	합	2.0%	1.9%	0.8%	1.6%	1.1%	1.5%	2.3%	3.0%	4.1%	2.6%	1.6%	2.1%
강남	대형	1.4%	1.3%	1.4%	1.4%	1.1%	1.4%	1.9%	3.8%	4.6%	4.4%	3.9%	4.2%
	중소형	2.9%	3.9%	5.1%	3.9%	6.3%	5.2%	6.5%	5.7%	7.3%	7.1%	6.3%	6.4%
	합	1.5%	1.5%	1.6%	1.6%	1.4%	1.6%	2.1%	3.9%	4.8%	4.5%	4.1%	4.3%
테헤란로	대형	1.2%	0.9%	0.5%	0.9%	0.8%	1.2%	1.1%	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%	3.0%
	중소형	10.5%	-	-	13.3%	13.3%	-	0.0%	7.8%	0.0%	3.0%	16.6%	16.6%
	합	1.2%	0.9%	0.5%	1.0%	0.8%	1.2%	1.1%	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%	3.0%
강남대로	대형	0.7%	0.7%	3.6%	2.0%	1.2%	1.9%	2.4%	4.1%	4.6%	4.4%	5.6%	5.3%
	중소형	1.0%	0.7%	4.9%	0.0%	0.0%	1.3%	3.5%	8.2%	9.7%	5.5%	2.8%	6.8%
	합	0.7%	0.7%	3.6%	2.0%	1.2%	1.8%	2.4%	4.3%	4.7%	4.5%	5.5%	5.4%
강남기타	대형	1.8%	1.9%	1.7%	1.5%	1.3%	1.5%	2.6%	4.6%	4.9%	4.8%	3.9%	4.9%
	중소형	2.9%	4.2%	5.1%	4.0%	6.3%	5.5%	6.8%	5.5%	7.4%	7.3%	6.5%	6.3%
	합	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%	1.9%	1.9%	3.0%	4.7%	5.2%	5.1%	4.2%	5.1%

# Company Overview

## Company Profile

- 대표이사 이 현
- 설립주체 부동산114 리서치센터
- 설립일 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(주) 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(주) 법인 설립
- 2005. 8 국민연금관리공단 자문기관 선정
- 2006. 11 영국 IPD社와 업무제휴 협약
- 2007. 12 자회사 Global Consulting Insight(주) 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(주), HCD 중장기 발전 전략(2006.1)  
서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도조사(2006.11)
- 2007** | 서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사(2007.10)
- 2008** | 세운십구특수목적(주), 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구(2008. 2)  
위트러스트에셋(주), 안산시 단원구 원곡동 최적화 개발방안 수립(2008. 8)  
(주)세우린, 경기 안양시 대한전선 보유부지 개발방안 수립(2008. 9)
- 2009** | 대한주택공사, 목포시 남교동(구)공설시장부지 마케팅조사(2009.4)  
(주)당진테크노폴리스, 황해경제자유구역송악지구산업용지및주거단지인근경쟁지구대비경쟁력(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"칸"터미널 배후부지 마케팅전략 수립(2010.1)

최상의 부동산  
시장동향 및  
전망자료 제공

- 2005** | 롯데건설, 부동산시장 동향 정기보고(2005.4~12)  
지이리얼에스테이트(주), 5대도시 오피스빌딩조사(2005.12)
- 2006** | (주)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(주), 동대문 CIZN상가 적정 분양가 산정(2008.2)  
삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008.2)  
(주)세우린, 광주진곡산업단지 시장분석 및 분양가 산정(2008.2)  
대우증권(주), 코크렘3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008.4)  
(주)인쿠아홀딩스, 춘천컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008.4)  
스태드집스 디벨롭먼트, 카자흐스탄 알마티 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정(2008.6)  
(주)인터폴리오 커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008.5)  
(주)리베, 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(주), 인천 서구 신현동 주공아파트 재건축 분양성 검토(2009.3)  
(주)대원, 우즈베키스탄 타쉬켄트 부동산 시장조사(2009.4)  
한류우드개발(에이엠)주, 일산 주상복합아파트 선호평형 조사(2009.4)  
(주)아산테크노밸리, 아산테크노밸리 임대주택용지 적정분양가 산정(2009.5)  
(주)뉴토피엔디, 여수아쿠아리움 수요분석(2009.8)  
칸서스자산운용(주), 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(주), 공공 민간합동 PF사업 타당성 검토 (2005.9)  
국민연금관리공단, OO빌딩 투자 타당성 분석 (2005.9)

2006

(주)엠&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(주), 경전선 BTL(2006.10)  
국민연금관리공단, OO최적 개발방안 수립(2006.10)  
대우자동차판매(주), 인천테마파크 사업진출을 위한 컨설팅(2006.11)  
삼일회계법인, 일산 M-City 상업시설 분양성 검토(2006.11)  
(주)삼보기술단, 전라선 BTL(2006.12)  
대우자동차판매(주), 송도부지 개발 사업성분석(2006.12)

2007

(주)디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업(2007.1)  
동양제철화학(주), 동양제철화학 이전지적 개발계획 수립(2007.1)  
교보생명보험(주), OO 유휴부지 최유효 활용 방안(2007.3)  
(주)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)  
(주)에스디어드바이저, 송도 오피스 개발 사업성 분석(2007.4)  
신성회계법인, 당진 송악테크노폴리스 조성사업 타당성 조사(2007.5)  
(주)엠앤디 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업(2007.5)  
(주)엠앤디 종합건축사 사무소, 북인천우체국 건립공사 설계용역(2007.5)  
한화도시개발(주), 당진산업단지 사업계획수립(2007.6)  
국민연금관리공단, OO센터 투자타당성 분석(2007.6)

- 2007**
- 우림건설(주), 판교 업무시설 적정 매각가 컨설팅(2007.6)
  - 신한맥쿼리금융투자(주)/칸서스자산운용, 안양역 지하 쇼핑몰 임대 안정화 방안(2007.6)
  - (주)삼안, 동부산 관광단지 조성사업 실시 설계(2007.6)
  - 삼일회계법인, 여의도 국제금융센터 오피스 임대전망(2007.6)
  - (주)더블유에스씨, 대전시 서구 탄방동 개발사업 타당성 분석(2007.7)
  - 서머스톤코리아(주), 동부산 관광단지 PJT(2007.8)
  - 대경건설(주), 사천 실안관광지 개발방안 및 사업성 분석(2007. 8)
  - 미래에셋증권(주), 여의도 Parc1 펀드 사업계획 수립(2007. 8)
  - (주)알디엔컨설팅, 용산지역오피스 수급전망 및 가치평가(2007.10)
  - 다음부동산자산운용, 지방 아파트 시장 전망(2007.10)
  - 한화에스앤씨(주), 완주 제2산업단지 사업계획 및 개발 사업성 분석(2007.10)
  - 우림건설(주), 상암 DMC 사업계획서 작성 지원 및 BI 작성(2007. 12)
- 2008**
- 부동산일일사(주), 오스트레일리아 건설 및 부동산회사 벤치마킹 보고서(2008. 1)
  - 삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 산정(2008. 1)
  - 삼일회계법인, 광고신도시 임대아파트 분양성 검토(2008. 2)
  - 칸서스자산운용(주), 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)
  - (주)세우린, 광주시 진곡산업단지 공모사업 제안서 작성(2008. 2)
  - 대우증권(주), 코크렘3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008. 3)
  - (주)동양건설산업, 괴산산업단지 조성사업 사업제안서(2008. 4)
  - 에이스종합건설(주), 부산 사상공단 복합개발계획 사전타당성 분석(2008. 4)
  - (주)인쿠아홀딩스, 춘천 컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008. 4)
  - SH자산운용(주), GMC OO관련 시장 분석(2008. 5)
  - (주)에이비엠컨설팅그룹, 충주의료원 BTL사업계획서 작성(2008. 5)
  - (주)한화건설, 김해 산업단지 개발 사전 사업성 분석(2008. 5)
  - (주)인티폴리오커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008. 5)
  - (주)세우린, 홍대 견고싶은거리 주차장 건설 타당성 분석(2008. 5)
  - (주)한길인베스트, 중국 안산 True Friend Park 개발계획 수립(2008. 3)



# R2Korea Consulting

## 부동산 개발사업 타당성 분석 실시

- 2008** | (주)리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008. 7)  
스태드집스(주), 카자흐스탄 오피스 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정(2008. 8)  
(주)드림파마, 춘천시 산업단지 사업계획안 및 사업성 검토(2008.9)  
국민연금관리공단, 극동빌딩 투자 타당성 분석(2008. 9)
- 2009** | (주)원주기업도시, 연세대학교 원주의과대학·원주기독병원 이전사업 타당성조사(2009.2)  
(주)피디아아이크리아, (주)신지엔디엔씨, 부산 민락동 매립지 최적 개발방안 수립(2009.4)  
신성회계법인, 보은동부 일반산업단지조성 사업시행방안 및 예비타당성 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)  
(주)한화건설, GFEZ 하동지구 두우 레저복합단지 개발사업 사업제안서(2009.7)  
삼일회계법인, 태안 기업도시 사업성 검토(2009.9)  
에이지엔비디엔씨(주), 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(주), 오피스 DB제공 및 업데이트(2008. 10 ~ 2009. 7)

## R2 임대물건

### 사무실 임대

#### 중구

을지로3가역과 인접 도보 5분  
임대 층 : 8층  
계약면적: 50평  
전용면적: -  
임대료 : 4.0만원/평

#### 중구

서대문역 3분 도보 서울역 8분 도보 시청역 8분 도보  
임대 층 : 7층  
계약면적: 151.01평  
전용면적: 87.49평  
임대료 : 6.0만원/평

#### 양천구

5호선 오목교역 도보 7분  
임대 층 : 11,15,18,21,22,23층  
계약면적: 109평(층별)  
전용면적: 50평(층별)  
임대료 : 4.2만원~4.6만원/평



[www.R2Korea.co.kr](http://www.R2Korea.co.kr)

알투코리아부동산투자자문주식회사  
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층

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

2010년 1/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2010년 5월, 문의 : 02-2016-5259