

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2011. 3rd Quarter



www.R2Korea.co.kr

Contents

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.	주요거래 및 공급현황 -----	15P
6.	부동산 간접투자 시장현황 -----	16P
7.	부록 - 서울시 오피스 임대추세 -----	19P

•경제 동향 및 부동산 정책

경제동향

2011년 3/4분기 국내 경제는 전기대비, 전년 동기대비 GDP성장률은 각각 0.7%p, 3.4%p 성장하여, 전기대비 GDP성장률은 올해 들어 가장 낮은 수준을 보임. 또한 전년 동기대비로는 5분기 연속 하락세를 나타냄

생산측면은 농림어업이 전년 동기대비 2.1%로 감소, 제조업은 금속제품, 운송장비를 중심으로 전년 동기대비 6.0% 증가함

지출측면은 민간소비가 전년 동기대비 2.2% 증가하는데 그쳐 전분기의 2.9%보다 둔화, 건설투자는 전년 동기대비 4.2% 감소하면서 2010년 2분기 이후 지속적인 마이너스 성장세 기록함

금리는 기준금리 3.25%로(2011.9.30 기준) 유로지역 국가채무 문제 및 미국경기 둔화로 인해 7월 이후 동결되었으며, 9월 말 무담보 콜금리는 3.25%, 국고채 3.45%, 회사채 4.24% 기록

종합주가지수는 8월 들어 국제금융시장불안 등의 영향으로 큰 폭 하락 후 대외여건 변화에 민감하게 반응하며 등락, 1,769.65p(2011.9월말 기준) 기록

부동산 정책 및 이슈

『뉴타운, 재개발·재건축 등 제도개선 방안마련』 (2011.8.8 국토해양부 주택정비과)

- ❖ 정비사업이 원활히 진행될 수 있도록 공공지원 강화
- 주요 내용
 - 원활한 사업추진 지원
 - 뉴타운 등 정비구역 사업 조정
 - 정비사업 다양화 및 관련 계획의 체계화

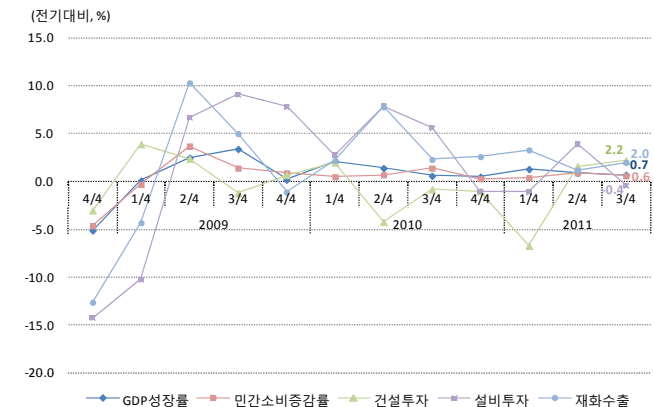
『8.18 전월세시장 안정방안』 (2011.8.18 국토해양부, 기획재정부, 행정안전부)

- ❖ 임대사업 지원확대로 민간 임대주택 공급 대폭 확충
- 주요 내용
 - 전월세주택 공급확대
 - 민간 신축 다세대 매입
 - 대학생 임대주택 등 공급 확대 및 노후하숙 개량지원
 - 주거용 오피스텔 자금지원 확대
 - 수도권 매입임대사업자 세제지원 요건 완화
 - 주거용 오피스텔 임대사업자 등록 허용 및 세제 지원
 - 전세수요 집중완화 및 분산
 - 주택구입지원 확대 및 재정비 사업시기 조정
 - 미분양 집중지역 교통여건 개선
 - 임차인 주거비 부담완화
 - 전월세 소득공제 대상 확대 및 전세자금 지원 확대

자료: 국토해양부

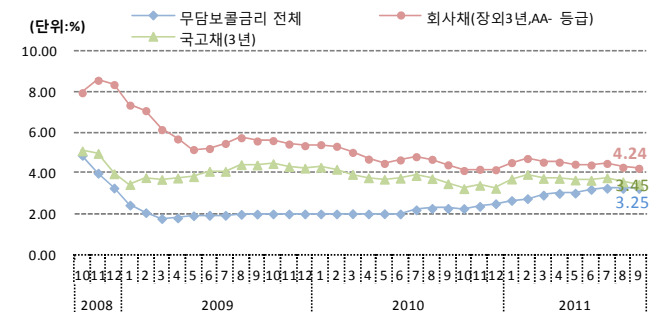
GDP성장률 전년 동기대비 3.4%
작년 1분기 이후 5분기 연속 하락세
유럽 주요국 재정위기 및 미국 재정 불안 여파
민간소비의 둔화, 건설투자의 마이너스 성장세 지속

| 주요 경제지표 |



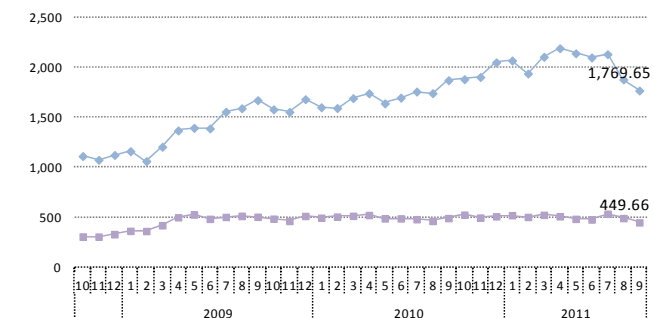
자료: 한국은행

| 시장금리 추이 |



자료: 한국은행

| 주가지수 추이 |



자료: 한국은행

•오피스 임대시장 동향 – Overview

■ 2011년 3/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

2011년 3/4분기 서울시 오피스시장의 공실률은 강남권역과 마포/여의도권역에 그 동안 적체돼있던 일부 대형오피스 빌딩의 대규모 공실 해소와 중소형 빌딩의 공실 해소에 의해 전 분기 대비 0.2%p 감소한 5.0%로 조사되었다. 임대료는 강남권역을 제외한 권역에서는 소폭 상승하였으며, 강남권역의 임대료 하락은 공실 해소를 위해 일부 대형 및 중소형 오피스빌딩에서 임대료를 내린 것이 원인인 것으로 풀이된다

■ 조사개요

조사 시점: 2011년 3/4분기 (기준 시점: 2011.09.10)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,218개 동 (대형 * 914개 동, 중소형 304개 동)

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

* 대형오피스- 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

■ 서울 오피스 공실률 동향

“강남,여의도 공실률 하락으로 서울 오피스 공실률 0.2%하락... 3/4분기 5.0%”

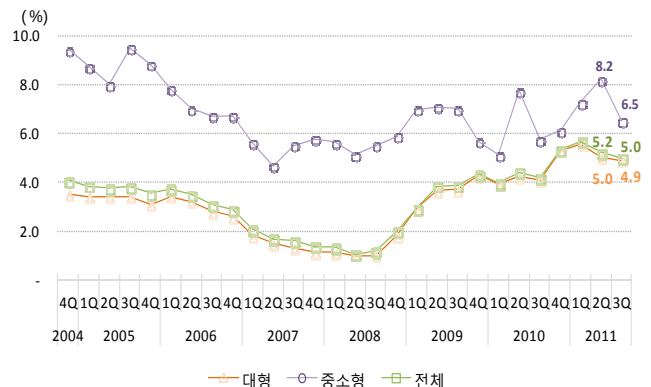
2011년 3/4분기 서울 오피스 5.0%로 전 분기 대비 0.2%p 하락한 것으로 조사되었다. 대형오피스 공실률은 4.9%로 전 분기 대비 0.1%p 하락하였으며, 중소형 오피스는 전 분기 대비 1.7%p 하락한 6.5%로 대형오피스보다 하락폭이 컸다.

이는 강남권역과 마포/여의도권역에 그 동안 적체돼있던 일부 대형오피스 빌딩의 대규모 공실 해소와 중소형 빌딩의 공실 해소가 두드러진 것이 원인인 것으로 나타났다.

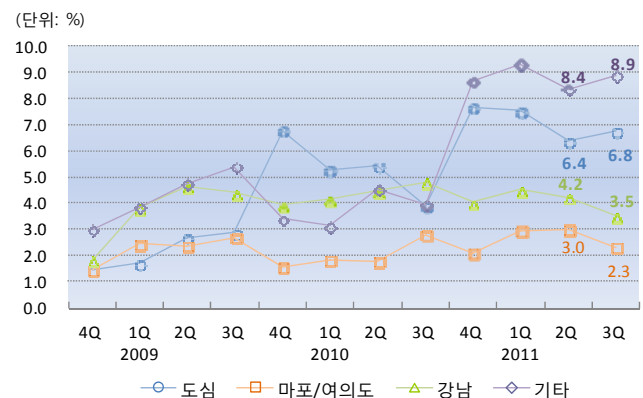
권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 이번 분기 신규 공급이 많지 않은 강남권역과 마포/여의도권역은 그레이스타워, GT타워, 상암동에 위치한 KGIT center 등에 대기업 계열사 입주 등으로 대규모 공실이 해소되어 공실률이 각각 0.7%p 감소한 3.5%와 2.3%로 조사되었다.

반면, 도심권역과 기타권역은 대규모 신축 오피스빌딩의 공급으로 기존 오피스빌딩 공실 해소에도 불구하고 신규 공급된 면적이 시장에 흡수되지 못해 도심권역은 전 분기 대비 0.4%p 상승한 6.8%, 기타권역은 0.5%p 상승한 8.9%로 조사되었다.

■ 서울시 오피스 빌딩 공실률 ■



■ 권역별 대형오피스 공실률 ■



•오피스 임대시장 동향 – Overview

중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 감소하였으며 특히 강남권역이 큰 폭의 감소세를 나타냈다. 강남 권역이 전 분기 대비 2.5%p 감소한 6.3%, 도심권역은 전 분기 대비 1.5%p 감소한 3.2%, 마포/여의도권역은 전 분기 대비 0.6%p 감소한 2.0%, 기타권역은 전 분기 대비 0.5%p 감소한 8.3%로 조사되었다.

이번 분기 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 권역별로 살펴보면, 강남권역에 반포빌딩이 연면적 44,495㎡ 규모로 공급되었으며, 도심권역은 YG타워(연면적 12,896㎡)와 시그니처타워(연면적 99,992㎡), 마포/여의도권역은 KPX빌딩(연면적 19,769㎡), 기타권역은 D-CUBE CITY(연면적 230,184㎡)와 KT&G 서대문타워(연면적 36,368㎡)가 준공된 것으로 조사되었다.

또한, 마포/여의도권역에는 여의도 서울국제금융센터(SIFC)가 10월부터 오피스1(69,140㎡) 입주를 시작으로 오피스2(69,187㎡)와 오피스3(128,964㎡)도 2012년 4분기까지 순차적으로 입주할 예정이다

“개별빌딩 공실 해소 실적 양호...완전임대 빌딩 비율 증가”

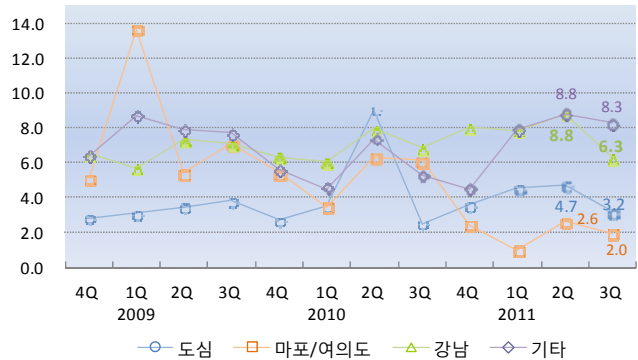
이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 37.7%로 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율 20.2% 보다 높게 나타나 이번 분기 개별 빌딩의 공실 해소 실적은 2011년 들어 가장 양호한 것으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 전 권역에서 공실 면적이 감소한 빌딩이 증가한 빌딩 보다 많았으며, 특히 도심권역은 이번 분기 공실률이 증가하였으나 개별빌딩별로 볼 때는 공실 면적이 감소한 빌딩이 42.4%로 가장 공실이 줄어든 빌딩의 비율이 높았다.

한편, 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 51.7%로 전 분기 대비 10.1%p 증가한 것으로 조사되었으며, 2010년 4/4분기 53.5% 이후 3분기 만에 완전임대비율이 50%를 넘어선 것으로 나타났다.

| 권역별 중소형오피스 공실률 |

(단위: %)



| 2011년 3/4분기 주요 신축빌딩 현황 |

권역	빌딩명	동	번지	연면적 (㎡)	비고
강남	반포빌딩	반포동	63-7	44,495	2011년 8월 준공
도심	YG타워	다동	115	12,869	2011년 6월 준공
	시그니처타워	수표동	88-1	99,992	2011년 6월 준공
마포/여의도	KPX빌딩	공덕동	380-1	19,769	2011년 8월 준공
기타	D-CUBE CITY	신도림동	360-51	230,184	2011년 8월 준공
	KT&G 서대문타워	미근동	21-1	36,368	2011년 9월 준공

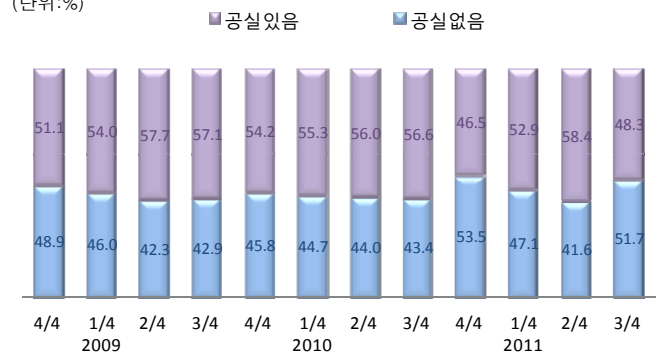
| 권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 |

(단위: %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	36.3	44.0	19.7	100.0
도심	42.4	38.6	19.1	100.0
마포/여의도	37.9	36.3	25.8	100.0
기타	35.7	45.2	19.1	100.0
전체	37.7	42.1	20.2	100.0

| 권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 |

(단위: %)



•오피스 임대시장 동향 – Overview

권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면, 전 권역에서 완전임대비율이 증가한 것으로 나타났으며, 강남권역의 완전임대비율은 전 분기 대비 8.7%p 증가한 49.0%, 도심권역은 7.4%p 증가한 50.4%, 기타권역은 7.9%p 증가한 55.1%로 나타났다. 특히 마포/여의도권역의 완전임대비율이 전 분기 대비 20.7%p 증가한 58.8%로 가장 큰 폭으로 증가한 것으로 조사되었다.

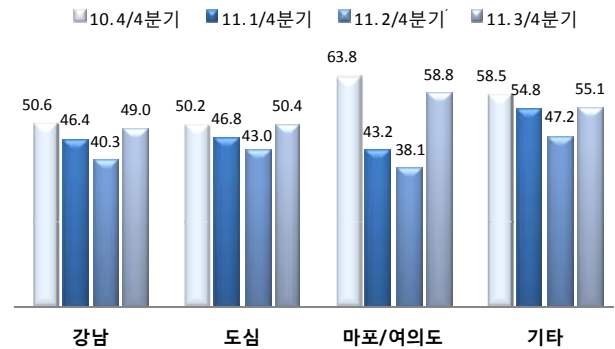
“임대료 포함세 유지... 보증금 소폭 하락...”

2011년 3/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 209.6천원/m², 월세는 20.1천원/m², 관리비는 8.7천원/m² 수준으로 전 분기 대비 보증금은 소폭 하락하였으며, 월세는 포함세, 관리비는 상승한 것으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 보증금은 강남권역을 제외한 권역에서 소폭 상승하였으며, 강남권역이 229.3천원/m², 도심권역은 236.5천원/m², 마포/여의도권역은 153.2천원/m²로 조사되었으며, 월세 역시 강남권역을 제외한 권역에서 상승하였으며, 강남권역이 20.8천원/m²로 전 분기 대비 0.6%p 하락, 도심권역이 23.8천원/m²로 전 분기 대비 0.8%p 상승, 마포/여의도권역은 15.1천원/m²로 전 분기 대비 0.3%p 상승한 것으로 조사되었다.

강남권역의 임대료 하락은 공실 해소를 위해 일부 대형 및 중소형 오피스빌딩에서 임대료를 내린것이 원인인 것으로 풀이된다.

| 권역별 완전임대 비율 |



| 2011년 3/4분기 대형 오피스 임대료 현황 |

(단위 : %, 천원/m²)

권역	보증금		월세		관리비	
	전기 대비	11년 2분기	전기 대비	11년 2분기	전기 대비	11년 2분기
강남	-1.2%	229.3	-0.6%	20.8	0.1%	8.7
도심	0.5%	236.5	0.8%	23.8	0.7%	10.0
마포/여의도	0.2%	153.2	0.3%	15.1	1.7%	7.4
서울 전체	-0.2%	209.6	0.0%	20.1	0.7%	8.7

•오피스 임대시장 동향 - 서울전체

조사개요

2011년 3/4분기 서울에 위치한 총 1,218개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

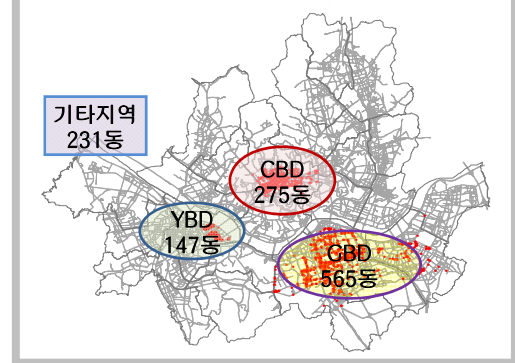
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 이중 주요 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 906개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 4.9%로 지난 분기에 비해 약 0.1%p 하락하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 6.5%로 전 분기 대비 약 1.7%p 하락하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

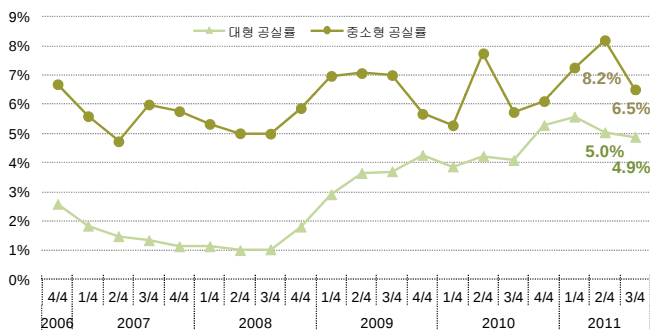


(단위: 천원/㎡)

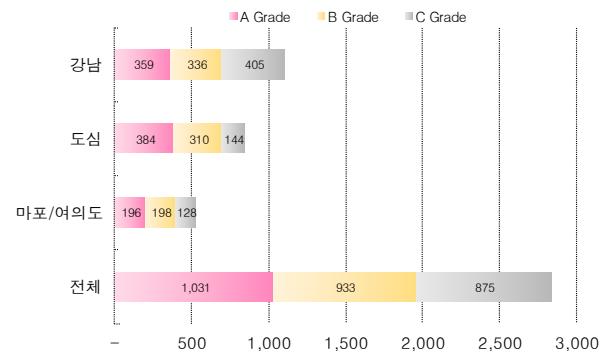
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.9(▽)	1,427.5(▽)	209.6(▽)	20.1(-)	8.7(-)
중소형	6.5(▽)	1,232.8(▲)	166.9(▽)	13.3(▽)	5.4(▽)
평균	5.0(▽)	1,403.5(▽)	208.4(▽)	19.9(-)	8.6(▲)

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

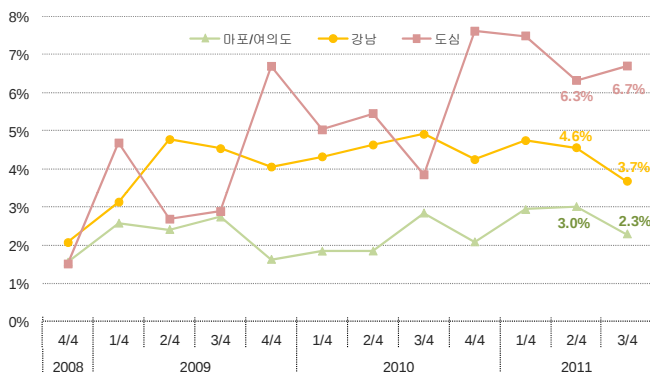
| 서울시 오피스 공실률 |



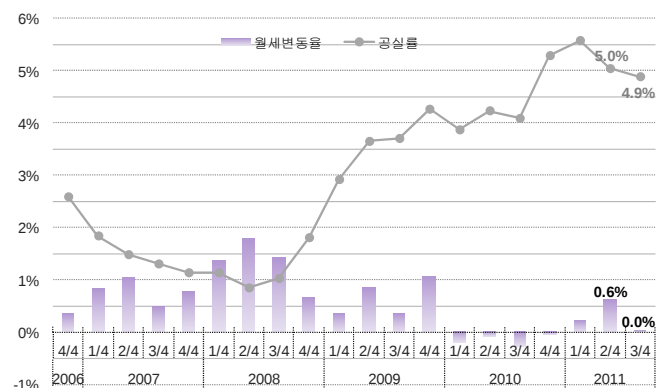
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



•오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 4.2%에서 0.7%p 하락한 3.5%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 8.8%에서 2.5%p 하락한 6.3%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급, B등급, C등급 모두 하락한 것으로 나타남

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 229.3천원에 월세 20.8천원, 관리비는 8.7천원 수준으로 보증금, 월세는 소폭의 하락세를 나타냈고 관리비는 보합세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 207.6천원, 월세 14.4천원, 관리비는 5.9천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 소폭 하락한 것으로 나타남

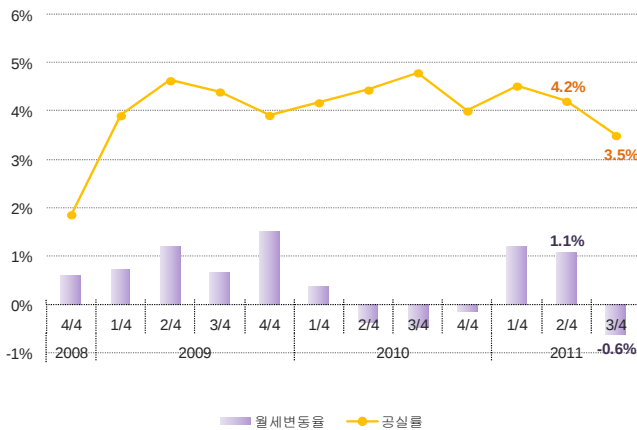


(단위: 천원/㎡)

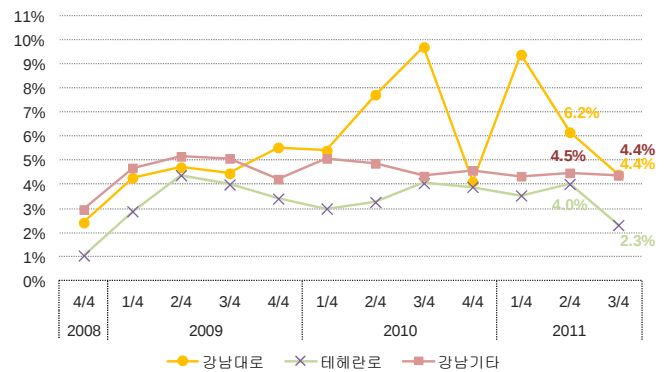
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.5(▽)	1,425.5(▲)	229.3(▽)	20.8(▽)	8.7(-)
중소형	6.3(▽)	1,272.6(▽)	207.6(▽)	14.4(▽)	5.9(▽)
평균	3.7(▽)	1,272.6(▽)	228.5(▽)	20.5(▽)	8.5(-)

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

| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



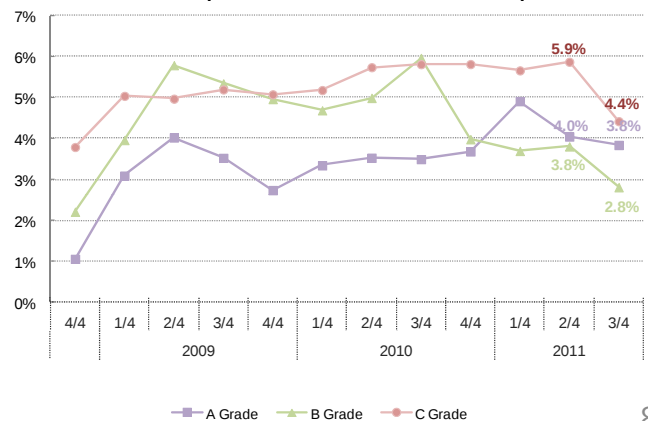
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•오피스 임대시장 동향 - 도심권역

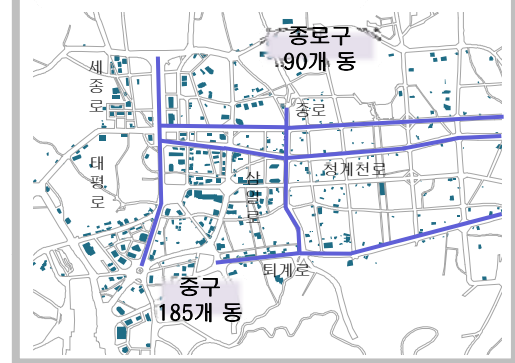
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 6.4%에서 0.4%p 상승한 6.8%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 4.7%에서 1.5%p 하락한 3.2%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급은 상승세를 B등급과 C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 236.5천 원에 월세 23.8천 원, 관리비는 10.0천 원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 소폭의 상승세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 155.3천 원, 월세 14.7천 원, 관리비는 5.8천 원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

| 도심권역 조사대상 오피스 |

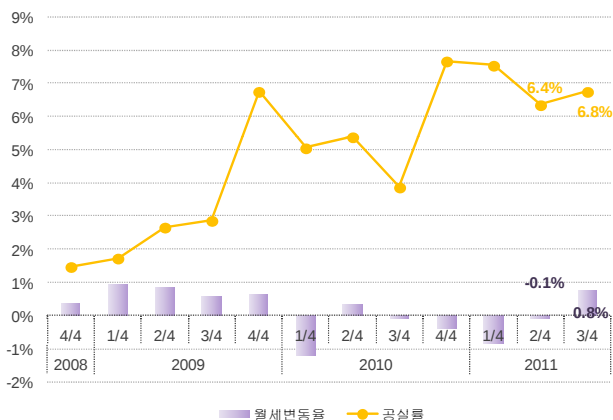


(단위: 천원/㎡)

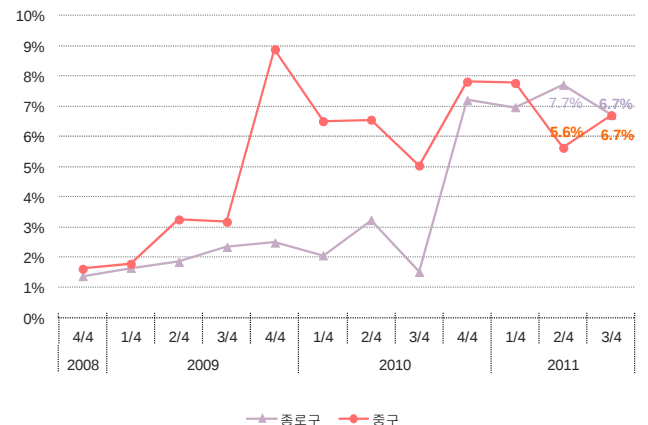
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.8(▲)	2,015.7(▲)	236.5(▲)	23.8(▲)	10.0(▲)
중소형	3.2(▽)	1,393.1(▽)	155.3(▽)	14.7(▽)	5.8(▽)
평균	6.7(▲)	1,964.6(▽)	235.7(▲)	23.7(▲)	9.9(-)

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

| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



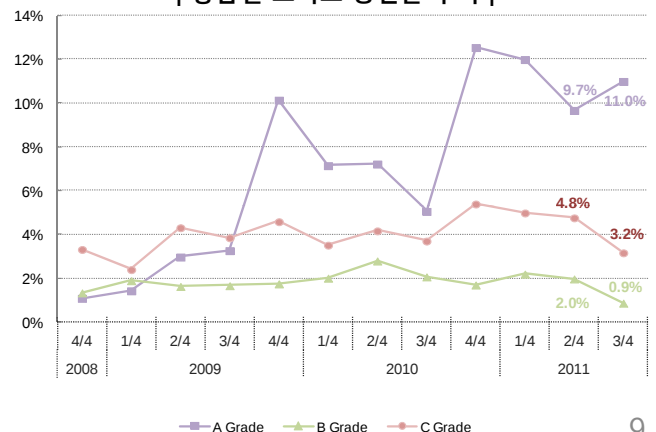
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난분기 3.0%에서 0.7%p 하락한 2.3%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.6%에서 0.6%p 하락한 2.0%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급은 상승세를 B등급과 C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 153.2천 원에 월세 15.1천 원, 관리비는 7.4천 원 수준으로 보증금, 월세, 관리 모두 상승세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 129.9천 원에 월세 9.9천 원, 관리비는 6.4천 원 수준으로 보증금, 월세는 상승세를 나타냈고 관리비 포함세를 보임

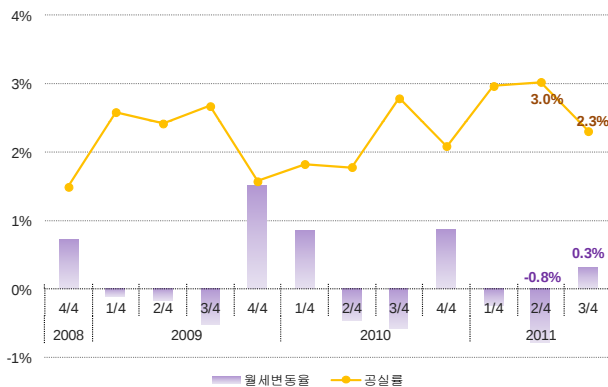


(단위: 천원/㎡)

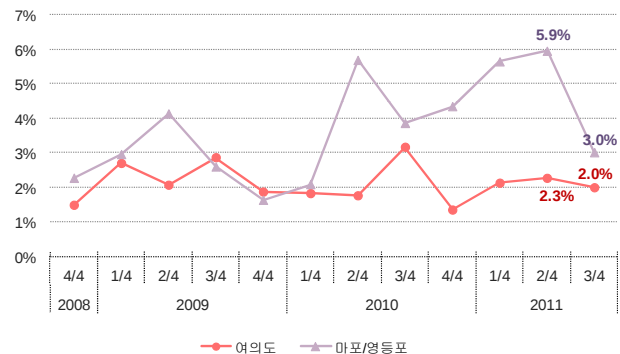
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.3(▽)	1,409.8(▽)	153.2(▲)	15.1(▲)	7.4(▲)
중소형	2.0(▽)	1,463.2(-)	129.9(▲)	9.9(▲)	6.4(-)
평균	2.3(▽)	1,413.2(▽)	153(▲)	15.1(▲)	7.4(▲)

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

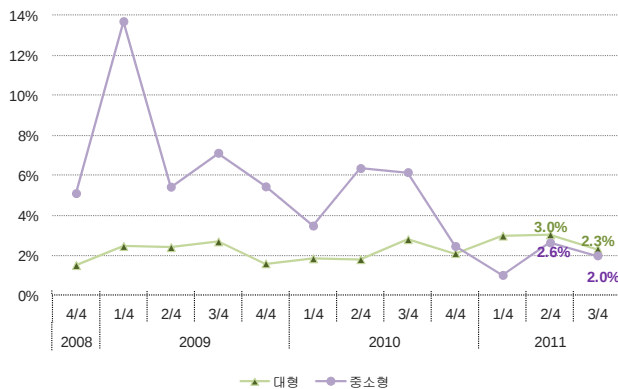
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



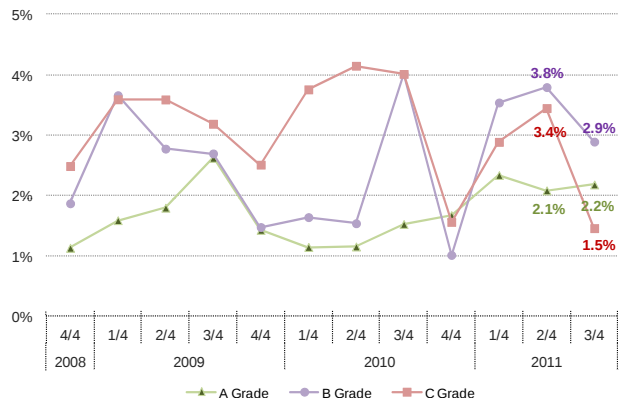
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•오피스 임대시장 동향 - 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.4%에서 0.5% 상승한 8.9%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 8.8%에서 0.5%p 하락한 8.3%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급은 상승세를 B등급, C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 149.6천원에 월세 13.5천원, 관리비는 7.4천원 수준으로 보증금과 월세는 상승세, 관리비는 포함세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 125.2천원, 월세는 12.0천원, 관리비는 4.7천원 수준으로 보증금과 월세는 상승세를 나타냈으며 관리비는 포함세를 나타냄

| 서울기타권역 조사대상 오피스 |

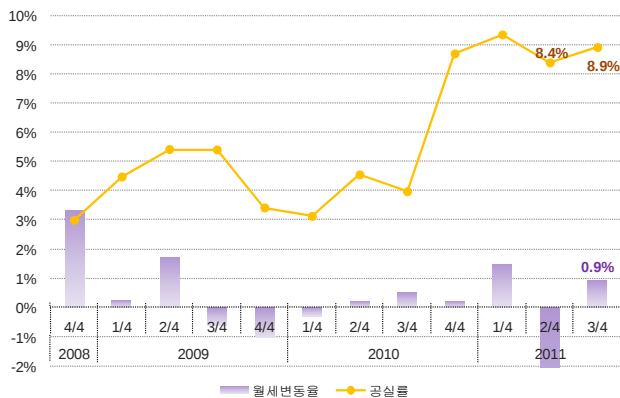


(단위: 천원/㎡)

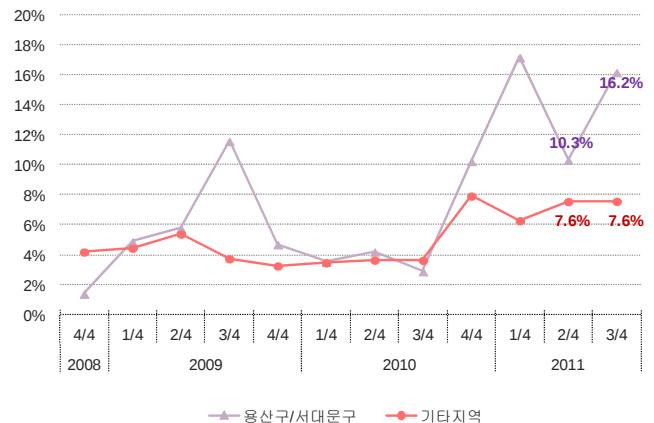
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	8.9(▲)	1,066.5(▽)	149.6(▲)	13.5(▲)	7.4(-)
중소형	8.3(▽)	1,112.2(▲)	125.2(▲)	12.0(▲)	4.7(-)
평균	8.8(▲)	1,078.7(▽)	146.6(▲)	13.2(▲)	7.0(▲)

(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

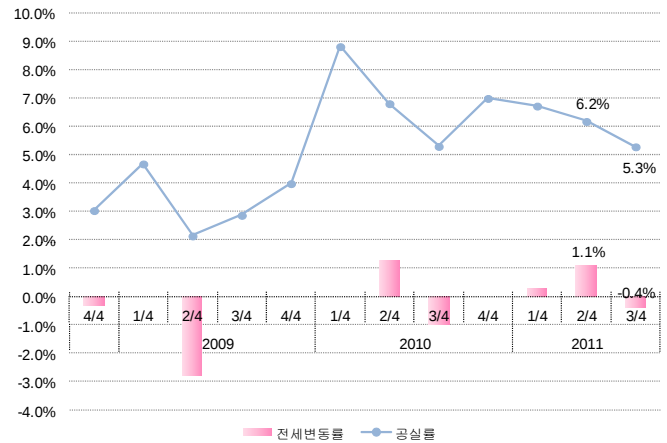
분당지역

공실률은 5.3%이고, 전세금은 1,286.6천원/㎡, 보증금은 156.2천원/㎡에 월세 14.0천원/㎡, 관리비는 6.3천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.6	1,301.2	157.4	14.0	6.4
중소형	2.4	1,190.4	134.1	13.4	3.3
평균	5.3	1,286.6	156.2	14.0	6.3

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



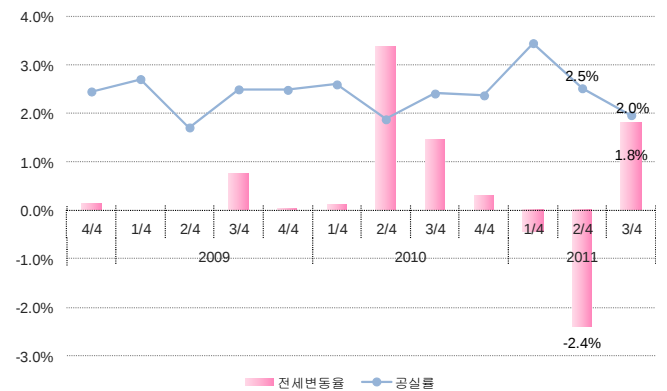
부산지역

공실률은 2.0%이고, 전세금은 764.3천원/㎡ 수준에 관리비는 4.5천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.9	763.8	77.2	7.7	4.6
중소형	3.1	771.4	90.7	8.2	3.6
평균	2.0	764.3	77.8	7.8	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



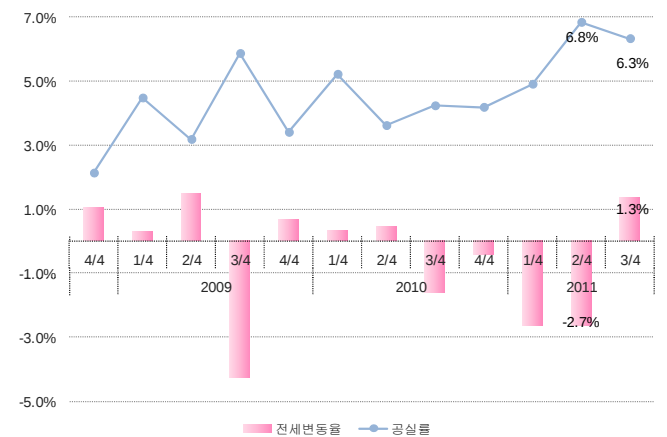
대전지역

공실률은 6.3%이고, 전세금은 536.1천원/㎡ 수준에 관리비는 4.5천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.5	547.8	109.1	5.5	4.6
중소형	4.5	440.3	67.3	6.3	3.1
평균	6.3	536.1	107.9	5.5	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

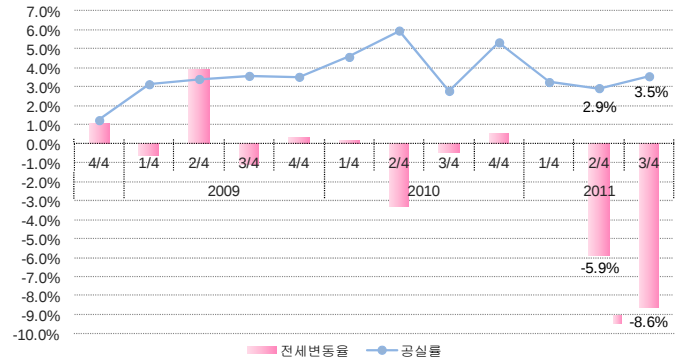
대구지역

공실률은 3.5%이고, 전세금은 552.1천 원/m²
수준에 관리비는 5.4천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.5	552.7	223.2	6.9	5.5
중소형	4.7	514.2	59.3	6.2	4.0
평 균	3.5	552.1	218.4	6.9	5.4

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



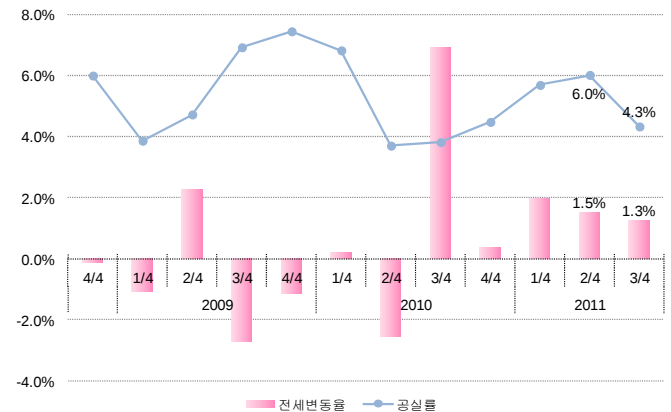
광주지역

공실률은 4.3%이고, 전세금은 614.3천 원/m²
수준에 관리비는 4.8천원 /m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.2	618.1	86.6	4.6	4.9
중소형	6.3	547.9	152.8	7.6	3.7
평 균	4.3	614.3	94.2	4.9	4.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



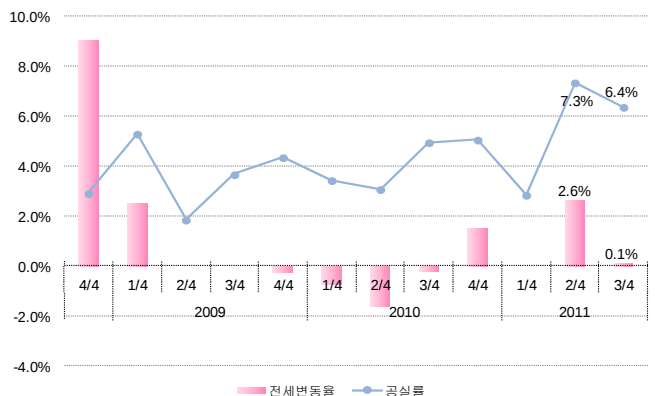
인천지역

공실률은 6.4%이고, 전세금은 708.5천 원/m²
수준에 관리비는 4.8천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.4	730.6	91.3	7.8	4.9
중소형	5.8	302.5	73.2	5.6	2.9
평 균	6.4	708.5	90.3	7.7	4.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

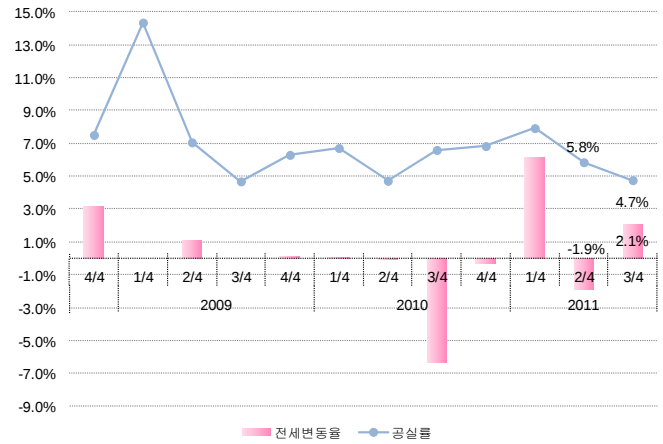
울산지역

공실률은 4.7%이고, 전세금은 735.4천 원/㎡ 수준에 관리비는 4.7천 원/㎡ 수준임

(단위: 천 원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.0	750.1	56.9	5.2	4.4
중소형	13.2	700.3	68.6	6.9	5.2
평 균	4.7	735.4	60.6	5.7	4.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 및 공급현황

2011년 3분기 주요거래현황

구역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도	매수
강남	화일빌딩	강남구 역삼동	476	화일약품(주)	(주)메디커뮤니케이션
	장안빌딩	강남구 역삼동	744	캠코	개인
	진로서초사옥	강남구 서초동	1,390	진로	대유에이텍
	삼성금융플라자	강남구 삼성동	1,265	디비리얼에스테이트 ASB1	삼성사모부동산 투자신탁3
도심	프라임타워	중구 회현동2가	9,989	도이치자산운용	삼성사모부동산 투자신탁3
	HSBC빌딩	중구 봉래동1가	7,506	디비리얼에스테이트 ASB1	삼성사모부동산 투자신탁3
기타	이스트알소프트 알앤디센터	관악구 봉천동	820	(주)이스트소프트	대호아이피개발(주)
	임광빌딩	서대문구 미군동	19,407	임광토건	피에스KORIF사모 부동산투자신탁2
분당	네오위즈사옥	분당구 구미동	3,884	네오위즈	네오위즈게임즈

2011년 3분기 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모 (지하/지상)
2011년 6월	YG 타워	중구 다동	12,869	(B6/23F)
	시그니쳐타워	중구 수표동	30,247	(B5/17F)
2011년 8월	반포빌딩	서초구 반포동	13,459	(B5/20F)
	S-TOWER	송파구 방이동	3,727	(B4/19)
	KPX빌딩	마포구 공덕동	5,979	(B4/18)
	D-CUBE CITY	구로구 신도림동	12,196 오피스: 9,273	(B8/42)
2011년 9월	KT&G 서대문타워	서대문구 미군동	11,001	(B5/14)
	101 파인에비뉴B동	중구 을지로	19,410	(B6/25F)

•부동산 간접투자 시장현황

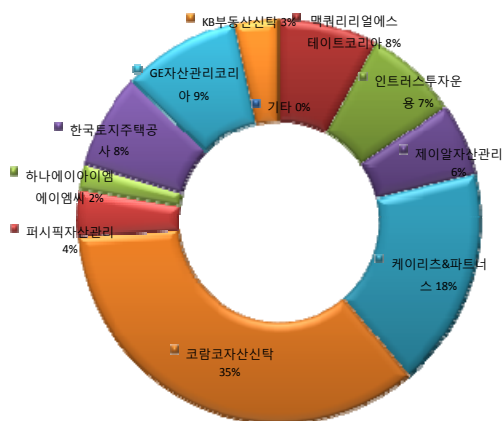
REITs

2011년 9월말 현재 리츠의 총자산은 전분기 대비 1,047억원 감소한 7조 4,297억원 규모이며, 이중 코람코자산신탁의 자산규모는 2조 5,488 억원 규모로 전체의 35%를 차지함

리츠 유형별 현황은 총 65개사가 운영 중이며, 그 중 CR리츠가 32개사, 위탁관리는 13개사, 자기관리는 5개사이며, 개발전문 리츠는 위탁관리 3개사, 자기관리 12개사로 조사됨

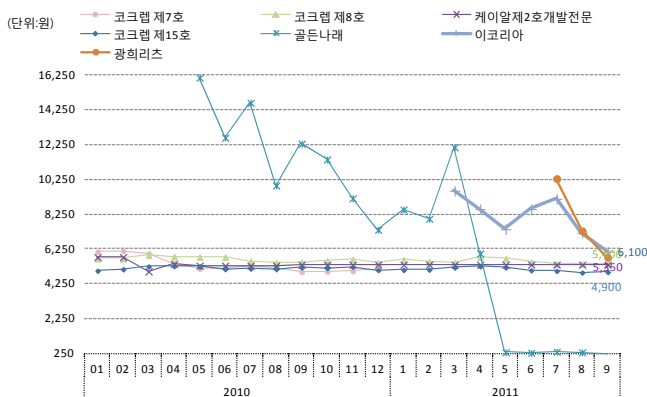
리츠 주가 동향은 보합세를 유지하였으며, 영등포와 구로의 도시형생활주택 개발을 추진중인 광희개발전문자기관리리츠가 7월 14일 코스피시장 상장됨

| 자산관리사별 운영규모 및 점유율 (2010.9월 현재) |
(단위: 억원)



자료:국토해양부

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

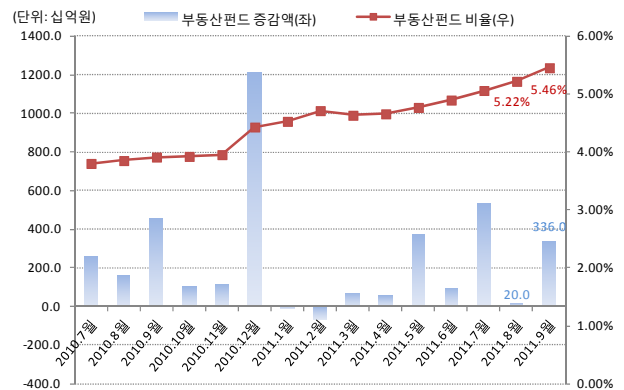
부동산 관련 펀드

2011년 9월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 284조 9천159억 원이며 전년 동월대비 39조 6,050억원 감소했으며, **부동산 펀드는 총 15조 5,488억원**으로 전체 펀드 총자산액의 5.46% 수준이며, 6월 말 대비 3,360억원 증가함

지난 6월 말 대비 펀드총액은 4.8%p 감소한 반면 부동산 펀드는 6.1%p 증가함

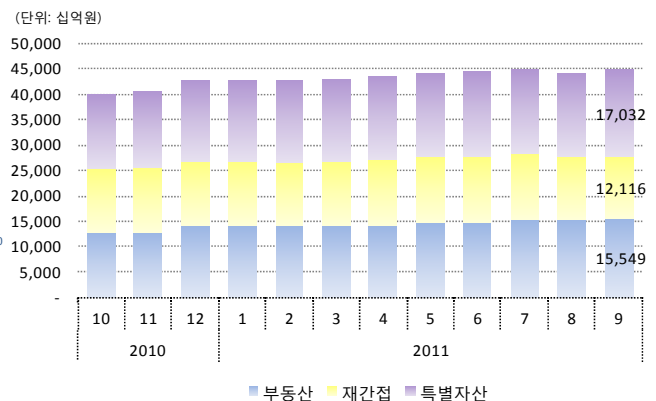
부동산관련펀드는 부동산 펀드 15조 5,488억원, 재간접 12조 1,162 억원, 특별자산이 17조 313억원을 차지함

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |



자료:금융투자협회

| 월별 부동산펀드 설정액 |



자료:금융투자협회

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 25개사, 편입오피스 30개동, 총자산 4조6,316억 원, 총자본금 2조7,051억 원)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)	총자산 (억 원)	자본금 (억 원)
하이프랜드빌딩(6개층)	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	22,312	28,403	778	331
G타워	코크렙 제8호*	서울시 종로구 수송동 51-8,9	16,441	3,306	1,209	419
센트럴타워		경기도 성남시 분당구 서현동 265-3.4	23,824	2,350		
시그마타워	코크렙NPS 제1호*	서울시 송파구 신천동 7-19	27,814	1,788	8,113	7,780
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		
STX남산타워	코크렙 제11호	서울시 중구 남대문로 5가 631	67,296	5,435	2,121	873
ING빌딩	맥쿼리NPS*	서울시 중구 순화동 53	34,173	2,732	2,150	989
르노삼성빌딩		서울시 영등포구 양평동 3가 60	21,415	3,560		
Seoul Square	케이알원	서울시 중구 남대문로 5가 541외 1	132,806	10,583	11,314	3,544
팬택계열 R&D센터	오스타라씨나인	서울시 마포구 상암동 DMC 1-2블럭	66,649	6,475	2,099	635
타임스퀘어 타워	코크렙 제14호*	서울특별시 강남구 수서동 724	97,524	6,264	1,199	455
로즈데일빌딩	인피니티NPS 제1호*	서울시 영등포구 영등포동 4가 441-10	39,665	3,564	1,765	1,639
금호아시아나1관	제이알 제1호	서울시 종로구 신문로1가 57번지	54,363	3,441	2,571	1,205
극동빌딩	지이엔피에스 제1호*	서울시 중구 충무로3가 60-1	75,253	7,940	3,334	3,148
이랜드 가산동 사옥**	케이알 제3호	서울시 금천구 가산동 371-12	36,228	5,348	510	102
분당IDC센터	케이비와이즈스타제1호	경기도 성남시 분당구 야탑1동 343-1	14,533	3,588	353	190
인송빌딩	코크렙 제15호	서울시 중구 회현동 1가 194-15외 3필지	28,306	2,431	1,241	633
이안상암2단지 업무시설	씨나인 제6호	서울시 마포구 상암동 1601	58,969	5,653	488	193
코스모타워	제이알 제4호	서울시 성동구 도선동 58-1	20,502	1,667	675	308
(주)KT 지사 사옥	지이프리미어 제1호	서울,경기,충남, 강원소재 KT사옥	-	-	1,048	535
리츠타워	케이비와이즈스타 제2호	서울시 강남구 청담동 6-5	7,193	778	351	163
과천 코오롱별관빌딩	케이브이 제1호*	과천시 별양동 1-22	26,861	3,053	10	10
휴다임타워	케이알 제5호*	서울시 강동구 길동 459-3	26,599	2,172	899	408
스마트플렉스빌딩	맥쿼리NPS 제2호	서울시 중구 쌍림동 292	80,400	6,480	3,625	3,380
업무시설	케이탑 자기관리	서울시 영등포구 여의도동, 구로구 신도림동	-	-	5	80
SMT빌딩	트러스와이 제7호*	서울시 양천구 목동	34,598	3,091	5	5
강변테크노마트 업무동	제이알 제6호*	서울시 광진구 구의동 546-4	-	-	5	5
한국컴퓨터빌딩	팜코오피스 제1호*	서울시 동작구 신대방동 396-65	52,700	3,662	5	5
오피스빌딩***	제이알 제7호	서울시 마포구 상암동 소재	-	-	5	5

*위탁리츠

(국토해양부, 2011년 9월 23일)

**건축물대장상의 건축물 주용도 "공장"

***리츠 영업인가만 득한 빌딩

•부동산 간접투자 시장현황

■ 신규설정펀드(2011.07.01~2011.09.30기준)

(단위:개)

회사명	부동산	재간접	특별자산	총합계
골드만삭스자산운용	-	3	1	4
다올자산운용	2	-	-	2
더커자산운용	-	-	2	2
도이치자산운용(주)	-	3	-	3
동부자산운용	-	2	-	2
동양자산운용	1	17	1	19
마이다스에셋자산운용	1	-	-	1
마이애셋자산운용	-	2	-	2
마이어자산운용	2	-	-	2
메리츠자산운용	-	1	-	1
미래에셋맵스자산운용	1	17	1	19
미래에셋자산운용	-	22	-	22
블랙록자산운용	-	6	-	6
산은자산운용	-	4	-	4
삼성자산운용	1	4	1	6
슈로더투신운용	-	5	-	5
신한BNP파리바자산운용	1	2	3	6
아시아자산운용	1	-	-	1
아이엔지자산운용	-	1	-	1
알리안츠글로벌인베스터스자산운용	-	6	-	6
얼라이언스번스틴 자산운용	-	6	-	6
에스크베리타스자산운용	1	-	-	1
우리자산운용	-	13	-	13
유진자산운용	5	-	4	9
지지자산운용	3	-	-	3
칸서스자산운용	-	-	2	2
캡스톤자산운용	3	-	-	3
코람코자산운용	2	-	-	2
파인트리자산운용	4	-	-	4
프랭클린템플턴투신	-	7	-	7
피델리티자산운용	-	13	-	13
피에스자산운용	1	-	-	1
하나UBS자산운용	-	13	-	13
하이자산운용	1	4	2	7
한국인프라자산운용	-	-	7	7
한국투신운용	4	25	1	30
한주자산운용(주)	-	-	4	4
한화자산운용	-	15	1	16
현대스위스자산운용	-	-	1	1
현대인베스트먼트자산운용	-	-	2	2
현대자산운용	2	11	-	13
흥국투신운용	-	1	6	7
JP모간자산운용	-	13	-	13
KB자산운용	-	4	-	4
KTB자산운용	-	12	-	12
PCA자산운용	-	6	-	6
SEI에셋코리아자산	-	1	-	1
총합계	36	239	39	314

• 자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위:천원/㎡)

구분		2008년	2009년					2010년				2011년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	
서울시	대형	198	198	203	202	206	210	211	212	211	212	210	210	
	중소형	154	152	163	155	163	181	179	186	175	171	172	167	
	합	197	197	202	200	204	209	210	211	210	210	209	208	
도심	대형	220	220	222	225	229	226	234	240	241	239	235	237	
	중소형	129	140	138	141	141	139	144	157	156	154	159	155	
	합	219	219	221	224	227	224	233	239	241	238	234	236	
종로	대형	223	219	222	225	230	232	230	233	235	231	232	232	
	중소형	147	177	176	176	176	172	174	173	171	174	183	174	
	합	223	219	221	225	229	231	229	233	234	230	231	231	
중구	대형	219	220	222	225	228	223	236	242	244	242	266	266	
	중소형	124	127	125	129	130	127	133	148	148	145	177	176	
	합	217	219	221	223	227	221	234	241	244	241	174	175	
마포/ 여의도	대형	149	146	147	146	148	153	150	151	150	152	153	153	
	중소형	95	94	96	108	108	109	136	123	129	129	129	130	
	합	149	146	147	146	148	152	150	150	149	152	153	153	
여의도	대형	155	151	151	149	152	158	156	156	158	162	164	164	
	중소형	93	94	95	95	95	98	98	95	91	91	91	91	
	합	154	151	151	149	151	158	155	156	158	161	163	164	
마포 영등포	대형	130	130	135	137	136	138	136	125	128	129	127	129	
	중소형	112	98	107	115	115	104	128	122	126	133	133	133	
	합	130	129	135	136	136	137	135	125	128	129	127	129	
강남	대형	222	222	231	224	230	240	237	237	233	232	232	229	
	중소형	212	204	220	182	195	226	221	227	217	214	211	208	
	합	222	222	231	223	229	239	237	237	232	232	231	229	
테헤란로	대형	244	244	250	245	254	264	260	259	251	250	250	251	
	중소형	-	-	-	153	153	153	153	-	-	-	-	-	
	합	244	244	250	245	254	264	259	259	251	250	250	251	
강남대로	대형	221	224	238	232	238	240	234	218	234	237	239	237	
	중소형	225	201	201	200	200	214	214	199	162	162	157	162	
	합	221	222	237	230	236	239	233	218	233	236	237	236	
강남기타	대형	189	187	201	192	194	206	209	213	205	201	200	197	
	중소형	209	205	224	181	196	230	224	230	222	218	216	211	
	합	190	188	202	191	194	208	210	214	206	203	202	198	

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위:천원/㎡)

구분		2008년	2009년					2010년				2011년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	
서울시	대형	18.8	19.0	19.3	19.2	19.5	19.4	19.4	19.7	19.9	20.0	20.1	20.1	
	중소형	11.5	11.6	12.5	13.2	13.3	13.1	12.6	12.7	12.7	13.2	13.5	13.3	
	합	18.6	18.9	19.1	19.0	19.3	19.2	19.2	19.5	19.7	19.8	19.9	19.9	
도심	대형	22.0	22.3	22.5	22.6	23.1	22.8	23.2	23.7	23.9	23.7	23.7	23.8	
	중소형	11.7	11.8	12.7	13.2	13.3	12.9	13.2	15.0	14.9	14.6	15.1	14.7	
	합	21.9	22.1	22.3	22.5	22.9	22.6	23.0	23.6	23.8	23.6	23.6	23.7	
종로	대형	21.5	21.9	22.4	22.4	23.0	23.1	22.7	23.3	23.3	23.0	23.1	23.1	
	중소형	12.2	12.6	14.3	14.5	14.5	13.6	13.6	17.3	17.1	17.4	18.3	17.4	
	합	21.5	21.8	22.3	22.3	22.9	23.0	22.6	23.2	23.3	22.9	23.0	23.1	
중구	대형	22.3	22.4	22.5	22.7	23.1	22.6	23.3	23.9	24.1	24.0	26.7	27.0	
	중소형	11.5	11.6	11.9	12.7	12.9	12.6	13.0	13.6	13.6	13.5	18.1	18.0	
	합	22.1	22.3	22.4	22.6	22.9	22.5	23.2	23.8	24.0	23.9	17.2	17.3	
마포/ 여의도	대형	14.8	14.8	14.7	14.5	14.7	15.2	15.3	15.5	15.2	15.2	15.0	15.1	
	중소형	9.7	9.4	10.2	9.6	9.6	9.8	10.1	9.8	9.5	9.5	9.5	9.9	
	합	14.8	14.7	14.7	14.5	14.7	15.2	15.3	15.4	15.2	15.1	15.0	15.1	
여의도	대형	15.5	15.4	15.3	15.2	15.5	16.1	16.2	16.2	16.2	16.2	16.1	16.2	
	중소형	9.6	9.4	9.5	9.5	9.5	9.8	9.8	9.5	9.1	9.1	9.1	9.1	
	합	15.4	15.4	15.3	15.2	15.4	16.0	16.1	16.1	16.2	16.1	16.1	16.1	
마포 영등포	대형	12.1	12.2	12.5	12.1	12.1	12.1	12.3	12.4	12.8	12.7	12.6	12.8	
	중소형	8.5	8.8	12.5	10.9	10.9	9.0	9.4	8.7	8.7	10.8	10.8	11.0	
	합	12.0	12.1	12.5	12.1	12.1	12.1	12.2	12.2	12.7	12.7	12.5	12.7	
강남	대형	19.7	20.0	20.3	20.0	20.4	20.1	19.7	20.0	20.4	20.7	20.9	20.8	
	중소형	14.9	14.7	15.2	15.8	16.0	15.4	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.4	
	합	19.5	19.9	20.2	19.9	20.2	19.9	19.5	19.7	20.1	20.4	20.6	20.5	
테헤란로	대형	22.7	22.8	23.2	22.9	23.6	23.6	22.8	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	
	중소형	-	-	25.2	15.3	15.3	15.3	15.3	-	-	-	-	-	
	합	22.7	22.8	23.2	22.9	23.5	23.6	22.7	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	
강남대로	대형	19.0	20.1	21.9	20.4	20.2	19.4	19.9	19.9	22.4	22.8	23.2	23.1	
	중소형	16.5	16.5	16.5	15.2	15.2	13.7	13.7	13.9	13.9	15.2	14.9	15.2	
	합	18.9	19.9	21.6	20.2	20.1	19.2	19.7	19.7	22.2	22.7	23.0	23.0	
강남기타	대형	16.1	16.3	16.2	15.9	16.0	15.7	15.7	15.8	16.0	16.1	16.2	16.4	
	중소형	14.6	14.1	14.5	15.9	16.1	15.6	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.3	
	합	16.0	16.2	16.1	15.9	16.0	15.7	15.5	15.6	15.7	15.9	16.0	16.2	

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위:천원/㎡)

구분		2008년	2009년					2010년				2011년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	
서울시	대형	8.2	8.2	8.3	8.3	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7	8.7	
	중소형	5.4	5.4	5.4	5.6	5.6	5.6	5.7	5.6	5.5	5.5	5.6	5.4	
	합	8.1	8.1	8.2	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5	8.6	
도심	대형	9.3	9.3	9.4	9.5	9.6	9.6	9.8	9.8	9.7	9.8	9.9	10.0	
	중소형	5.0	5.0	5.4	6.0	6.0	5.8	5.7	5.8	6.0	6.2	6.2	5.8	
	합	9.2	9.3	9.3	9.4	9.6	9.6	9.7	9.8	9.7	9.8	9.9	9.9	
종로	대형	9.1	9.2	9.1	9.2	9.5	9.6	9.6	9.6	9.6	9.7	9.9	9.9	
	중소형	6.1	5.7	5.7	5.5	5.5	5.5	5.5	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4	
	합	9.1	9.1	9.1	9.1	9.5	9.5	9.5	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	
중구	대형	9.4	9.4	9.6	9.6	9.7	9.6	9.9	9.9	9.8	9.9	9.9	10.0	
	중소형	4.6	4.7	5.3	6.2	6.2	6.0	5.8	6.2	6.5	6.9	6.9	6.0	
	합	9.3	9.4	9.5	9.5	9.7	9.6	9.8	9.9	9.7	9.8	9.9	10.0	
마포/ 여의도	대형	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.3	7.4	
	중소형	6.6	5.7	5.7	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	6.5	6.4	6.4	6.4	
	합	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.3	7.4	
여의도	대형	7.5	7.5	7.5	7.5	7.6	7.9	8.0	7.8	7.8	7.8	7.6	7.7	
	중소형	6.6	5.2	5.2	6.3	6.3	6.4	6.4	6.8	6.8	6.5	6.5	6.5	
	합	7.5	7.4	7.5	7.5	7.5	7.9	8.0	7.8	7.8	7.8	7.6	7.7	
마포 영등포	대형	6.1	6.1	6.0	6.1	6.1	6.1	6.1	6.5	7.0	7.0	6.7	7.0	
	중소형	5.9	6.0	6.0	6.0	6.7	5.6	5.3	5.3	4.9	6.3	6.3	6.3	
	합	6.1	6.1	6.0	6.1	6.1	6.1	6.1	6.4	6.9	7.0	6.6	6.9	
강남	대형	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7	
	중소형	6.0	6.2	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.2	6.0	6.0	5.9	
	합	8.1	8.2	8.2	8.3	8.3	8.3	8.4	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5	
테헤란로	대형	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5	9.5	
	중소형	10.9	10.9	10.9	9.3	8.5	8.5	8.5	9.1	6.5	6.5	7.5	6.5	
	합	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3	9.4	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5	
강남대로	대형	8.3	8.2	8.6	8.6	8.6	8.5	8.5	8.8	9.2	9.2	9.3	9.3	
	중소형	6.1	6.6	6.6	6.5	6.6	6.7	6.7	6.7	7.0	6.5	6.5	6.5	
	합	8.2	8.2	8.5	8.5	8.6	8.4	8.4	8.7	9.1	9.1	9.2	9.2	
강남기타	대형	7.4	7.5	7.4	7.3	7.5	7.5	7.6	7.6	7.5	7.4	7.5	7.6	
	중소형	6.0	6.1	6.0	5.9	6.0	5.9	6.0	6.0	6.1	5.9	6.0	5.8	
	합	7.3	7.3	7.3	7.2	7.3	7.4	7.4	7.4	7.4	7.2	7.3	7.4	

•부록-서울 오피스 임대료 추세

전세

(단위:천원/㎡)

구분		2008년	2009년					2010년				2011년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	
서울시	대형	1,417	1,429	1,337	1,283	1,286	1,290	1,464	1,611	1,490	1,451	1,433	1,428	
	중소형	995	995	1,025	1,014	1,075	1,113	1,128	1,131	1,108	1,196	1,221	1,233	
	합	1,384	1,394	1,315	1,265	1,272	1,279	1,444	1,581	1,453	1,420	1,406	1,404	
도심	대형	1,409	1,389	1,234	1,005	1,045	1,045	1,781	1,984	2,163	2,156	2,138	2,016	
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	합	1,390	1,371	1,232	1,005	1,045	1,045	1,781	1,984	2,162	2,101	2,086	1,965	
종로	대형	1,269	1,255	1,216	1,216	1,202	1,202	1,279	1,316	1,341	1,341	1,341	1,349	
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	합	1,249	1,236	1,216	1,216	1,202	1,202	1,279	1,316	1,357	1,357	1,361	1,368	
중구	대형	1,625	1,636	1,251	674	705	705	2,159	2,183	2,373	2,364	2,323	2,208	
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,341	1,341	
	합	1,607	1,616	1,247	674	705	705	2,159	2,183	2,373	2,282	2,250	2,130	
마포/ 여의도	대형	1,340	1,351	1,477	1,891	1,891	1,891	1,210	1,903	1,883	1,401	1,410	1,410	
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	합	1,340	1,351	1,477	1,891	1,891	1,891	1,210	1,903	1,833	1,406	1,413	1,413	
여의도	대형	1,441	1,441	1,714	1,891	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,426	1,444	1,444	
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	합	1,441	1,441	1,714	1,891	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,429	1,446	1,446	
마포 영등포	대형	1,208	1,157	1,126	978	978	973	943	989	1,147	1,196	1,197	1,197	
	중소형	755	755	769	769	788	788	788	874	946	987	967	1,089	
	합	1,173	1,113	1,066	927	940	930	911	956	1,090	1,145	1,142	1,174	
강남	대형	1,481	1,491	1,384	1,343	1,343	1,342	1,472	1,454	1,397	1,404	1,392	1,426	
	중소형	1,081	1,085	1,082	1,082	1,083	1,114	1,135	1,185	1,173	1,240	1,275	1,273	
	합	1,452	1,462	1,368	1,331	1,330	1,333	1,457	1,441	1,378	1,387	1,380	1,273	
테헤란로	대형	1,655	1,644	1,269	1,169	1,131	1,149	1,536	1,521	1,589	1,584	1,569	1,562	
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	합	1,655	1,644	1,269	1,169	1,131	1,149	1,536	1,521	1,587	1,584	1,568	1,562	
강남대로	대형	1,563	1,584	1,574	1,474	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	합	1,555	1,572	1,563	1,466	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	
강남기타	대형	1,386	1,399	1,425	1,441	1,451	1,427	1,423	1,386	1,263	1,258	1,258	1,255	
	중소형	1,070	1,074	1,068	1,072	1,083	1,114	1,135	1,185	1,167	1,228	1,266	1,264	
	합	1,352	1,364	1,389	1,410	1,418	1,401	1,402	1,369	1,249	1,253	1,259	1,257	

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위:%)

구분		2008년	2009년				2010년				2011년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	1.8%	2.9%	3.6%	3.7%	4.3%	3.9%	4.2%	4.1%	5.3%	5.6%	5.0%	4.9%
	중소형	5.9%	7.0%	7.1%	7.0%	5.7%	5.3%	7.7%	5.7%	6.1%	7.3%	8.2%	6.5%
	합	2.0%	3.1%	3.8%	3.9%	4.3%	3.9%	4.4%	4.2%	5.3%	5.7%	5.2%	5.0%
도심	대형	1.5%	1.7%	2.7%	2.9%	6.8%	5.1%	5.4%	3.9%	7.7%	7.5%	6.4%	6.8%
	중소형	2.8%	3.1%	3.4%	3.8%	2.7%	3.5%	9.0%	2.5%	3.5%	4.5%	4.7%	3.2%
	합	1.5%	1.7%	2.7%	2.9%	6.7%	5.0%	5.5%	3.8%	7.6%	7.5%	6.3%	6.7%
종로	대형	1.4%	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%	2.0%	3.2%	1.4%	7.2%	7.0%	7.7%	6.8%
	중소형	2.0%	3.5%	2.5%	3.5%	2.4%	3.3%	6.1%	5.2%	7.1%	3.6%	5.4%	2.3%
	합	1.4%	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%	2.1%	3.2%	1.5%	7.2%	7.0%	7.7%	6.7%
중구	대형	1.6%	1.8%	3.2%	3.2%	9.0%	6.6%	6.5%	5.1%	7.9%	7.8%	5.6%	6.8%
	중소형	3.3%	2.9%	3.7%	3.9%	2.8%	3.6%	10.2%	1.4%	1.9%	4.9%	4.4%	3.5%
	합	1.6%	1.8%	3.2%	3.2%	8.9%	6.5%	6.6%	5.0%	7.8%	7.8%	5.6%	6.7%
마포/ 여의도	대형	1.5%	2.4%	2.4%	2.7%	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	3.0%	3.0%	2.3%
	중소형	5.1%	13.7%	5.4%	7.1%	5.4%	3.5%	6.3%	6.1%	2.4%	1.0%	2.6%	2.0%
	합	1.6%	2.6%	2.4%	2.7%	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	2.9%	3.0%	2.3%
여의도	대형	1.4%	2.5%	2.0%	2.8%	1.8%	1.8%	1.7%	3.1%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%
	중소형	3.5%	20.3%	7.5%	10.2%	8.3%	4.9%	6.5%	6.8%	2.6%	0.5%	3.5%	1.9%
	합	1.5%	2.7%	2.1%	2.9%	1.9%	1.8%	1.8%	3.2%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%
마포 영등포	대형	2.0%	2.7%	4.2%	2.5%	1.5%	1.9%	5.7%	3.7%	4.4%	5.4%	6.0%	2.9%
	중소형	7.4%	8.1%	2.9%	4.7%	3.9%	4.3%	5.3%	5.9%	3.3%	11.2%	5.0%	5.8%
	합	2.3%	3.0%	4.1%	2.6%	1.6%	2.1%	5.7%	3.9%	4.3%	5.6%	5.9%	3.0%
강남	대형	1.9%	3.8%	4.6%	4.4%	3.9%	4.2%	4.4%	4.8%	4.0%	4.5%	4.2%	3.5%
	중소형	6.5%	5.7%	7.3%	7.1%	6.3%	6.4%	7.9%	6.8%	8.0%	7.8%	8.8%	6.3%
	합	2.1%	3.9%	4.8%	4.5%	4.1%	4.3%	4.6%	4.9%	4.2%	4.7%	4.6%	3.7%
테헤란로	대형	1.1%	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%
	중소형	-	7.8%	-	3.0%	16.6%	16.6%	7.6%	16.9%	10.8%	16.6%	2.7%	5.3%
	합	1.1%	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%
강남대로	대형	2.4%	4.1%	4.6%	4.4%	5.6%	5.3%	7.8%	9.8%	4.1%	9.6%	6.2%	4.4%
	중소형	3.5%	8.2%	9.7%	5.5%	2.8%	6.8%	6.2%	4.3%	3.4%	2.6%	5.5%	4.7%
	합	2.4%	4.3%	4.7%	4.5%	5.5%	5.4%	7.7%	9.7%	4.1%	9.4%	6.2%	4.4%
강남기타	대형	2.6%	4.6%	4.9%	4.8%	3.9%	4.9%	4.5%	4.0%	4.1%	3.8%	3.7%	4.1%
	중소형	6.8%	5.5%	7.4%	7.3%	6.5%	6.3%	8.1%	6.9%	8.4%	8.2%	9.3%	6.4%
	합	3.0%	4.7%	5.2%	5.1%	4.2%	5.1%	4.9%	4.3%	4.6%	4.3%	4.5%	4.4%

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(株) 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(株) 법인 설립
■ 2005. 8	국민연금관리공단 자문기관 선정
■ 2006. 11	영국 IPD社와 업무제휴 협약
■ 2007. 12	자회사 Global Consulting Insight(株) 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** | 대덕테크노밸리, 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)
위트리스트에셋(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, 황해경제자유구역 송악지구 산업용지 및 주거단지의 인근 경쟁지구 대비 경쟁력
(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)
삼성물산(주), Pinnacle, Consulting Services for Market Study of Property
Management Industry in Korea(2010.8)

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 알마티시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가 산정(2008.6)
(주)인터폴리오 커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008.5)
(주)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

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

2009

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

2010

삼일회계법인, 송도 6&8공구 및 용산역세권 개발사업 관련 부동산 시장조사(2010.5)
 ㈜당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석(2010.5)
 삼성에버랜드㈜, 서울 오피스 시장 공실률 및 임대료 전망 용역(2010.12)

2011

공무원연금공단, 남양주 별내(A5-2BL) 분양성 검토(2011.3)
 부동산114㈜, 부평 5구역 주택재개발 정비사업 분양성 검토(2011.4)
 (유)옥성건설, 전주시 중인동 실버타운 내 공동주택 분양성 검토(2011.5)
 삼일회계법인, 해운대 트리플 스퀘어 분양성 검토(2011.6)

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

㈜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㈜, 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 이전지 개발계획 수립(2007.1)
 교보생명보험㈜, OO 유유부지 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)
 ㈜엠앤디 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업(2007.5)
 ㈜엠앤디 종합건축사 사무소, 북인천우체국 건립공사 설계용역(2007.5)

2007

한화도시개발㈜, 당진산업단지 사업계획수립(2007.6)
국민연금관리공단, OO센터 투자타당성 분석(2007.6)
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)
㈜알디엔컨설팅터트, 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)
한국문화예술회관위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008. 2)
(재)한국건설산업연구원, 인천동 복합문화시설 개발 구상(2008. 2)
㈜세우린, 광주시 진곡산업단지 공모사업 제안서 작성(2008. 2)
대우증권㈜, 코크렘3호 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)
㈜리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008. 7)
스태드집스㈜, 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)

R2Korea Consulting

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

2009

(주)원주기업도시, 연세대학교 원주의과대학·원주기독병원 이전사업 타당성조사(2009.2)
(주)피디아이코리아, (주)신지언디엔씨, 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)
에이지앤비디엔씨(주), IFEZ 송도지구 OK-CENTER 사업계획수립(2009.10)

2010

익산시, 익산역세권 복합 개발사업 개발구상 및 마케팅전략 수립 용역(2010.1)
공무원연금공단, 2010년 분양예정지역 분양성 등 향상을 위한 검토용역(2010.2)
공무원연금공단, 재건축 시행을 위한 연구용역(2010.4)
(주)당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석(2010.4)
공무원연금공단, 재건축 시행을 위한 연구용역(2010.4)
인천항만공사, 인천남항 국제여객터미널 배후부지 적정 분양가 산정(2010.5)
한국복합환승센터개발(주), 북정역 복합환승센터 개발 사업성 검토(2010.5)
현대해상화재보험(주), 현대해상화재보험(주) 사옥개발 관련 타당성 분석용역(2010.6)
에이앤유디자인 그룹건축사무소(주)외1, 목포남교지구 주상관 복합건축 신축공사(2010.7)
부동산일일사(주), 부산 센텀시티 23BL 공동주택 등 복합개발사업 수요 및 마케팅조사(2010.7)
행정공제회, 실물자산 매입전략 수립용역(2010.8)
(주)건화, KTX 울산역 복합환승센터 타당성조사 및 기본계획(2010.9)
공무원연금공단, 주택사업 자문계약(2010.9)
한국신용평가, 운북 복합레저단지 토지가격 적정성 평가(2010.9)
(주)엠앤디종합건축사사무소, 울산역 복합환승센터 시범사업 공모제안서 작성, 사업성분석 (2010.12)

2011

한국전력공사, 영등포 부지 최적 개발용도 구상(2011.2)
(주)유성기업, 최적의 개발방안 수립 및 타당성 검토(2011.3)
지엘산업개발(주), 광명역 주차장 부지 민간 사업제안서 작성(2011.3)
한국전력공사, 남부지점 부지 개발 타당성 분석(2011.3)
한수건설(주), 파주시 교하읍 동패리 580-2외 4필지 최적유효 활용방안 검토(2011.6)
한국전력공사, 문동정 부지 개발사업 경제성 및 타당성 분석(2011.6)
부산발전연구원, 구덕운동장 재개발 민간투자사업 타당성 분석(2011.9)

국내 최대 오피스
빌딩 DB 보유

2005

교보리얼코, 서울지역 오피스 시장 정보 제공(2005.3 ~ 2006.2)
서울시장개발연구원, 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)



www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층
Tel. 02-2016-5252 Fax. 02-2016-5253

2011년 3/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2011년 11월, 문의 : 02-2016-5259