

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2011. 4th Quarter



www.R2Korea.co.kr

Contents

1.	경제 동향 및 부동산 정책-----	3P
2.	오피스 임대시장 동향 Overview-----	4P
3.	서울 오피스 임대시장 동향 -----	8P
4.	지방 오피스 임대시장 동향 -----	13P
5.	주요거래 및 공급현황 -----	16P
6.	부동산 간접투자 시장현황 -----	17P
7.	부록 - 서울시 오피스 임대추세 -----	20P

·경제 동향 및 부동산 정책

경제동향

2011년 4/4분기 GDP성장률은 전기대비, 전년 동기대비 각각 0.4%, 3.4% 성장, 전기대비는 올해 들어 가장 낮은 수준을 보임.

생산측면은 농림어업이 기상여건 호조에 힘입어 재배업을 중심으로 전기대비 6.8% 증가, 제조업은 전기대비 0.5% 감소함

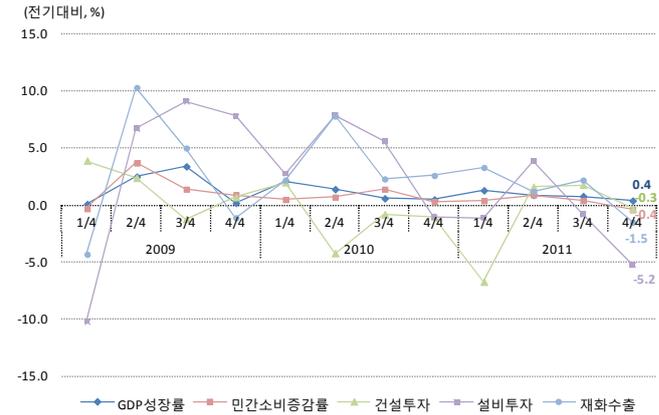
지출측면은 민간소비가 내구재, 준내구재 등 재화소비의 부진으로 전기대비 0.4% 감소, 건설투자는 비주거용 건물건설 등을 중심으로 전기대비 0.3% 감소, 2010년 2분기 이후 지속적인 마이너스 성장세 기록함

금리는 기준금리 3.25%로 (2011.12.31 기준) 유럽지역의 국가채무위기, 주요국 경제 부진 등으로 인해 6월 이후 동결되었으며, 12월 말 무담보 콜금리는 3.26%, 국고채 3.36%, 회사채 4.24% 기록

종합주가지수는 유럽재정위기에 대한 불안심리가 지속되면서 뚜렷한 회복세를 보이지 못한채, 1,825.74p(2011.12월말 기준) 기록

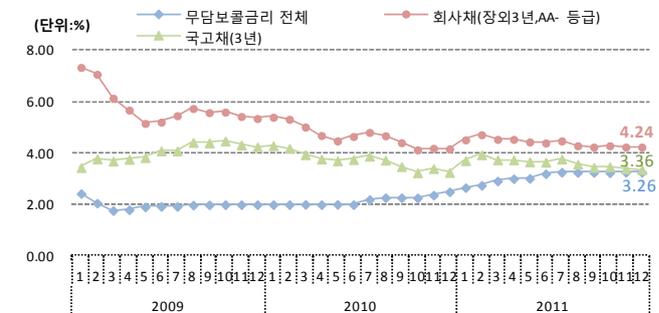
건설업 불황 등 영향으로
전기대비 GDP성장률 올해 가장 낮은 0.4%성장
유럽지역의 국가채무위기 및 주요국 경제부진 여파
건설투자의 지속적인 마이너스 성장세

| 주요 경제지표 |



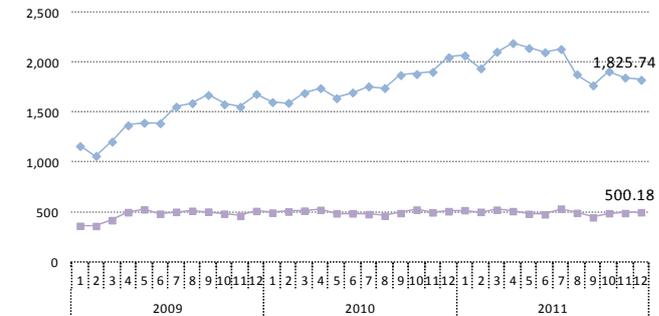
자료: 한국은행

| 시장금리 추이 |



자료: 한국은행

| 주가지수 추이 |



자료: 한국은행

부동산 정책 및 이슈

『도시 재정비 및 주거환경 정비법 제정안 국무회의 통과』 (2011.10.17 국토해양부 주택정비과)

- 정비사업이 원활히 진행될 수 있도록 규제완화
- 주요 내용
 - 용적률 인센티브제도를 전체 정비사업으로 확대
 - 정비사업 공공관리자 업무에 이주대책계획 수립과 관리처분계획 수립 지원 추가
 - 추진위원회·조합에 대한 취소 요건 마련
 - 전면 철거 위주의 정비방식에서 벗어나 지역별 특성에 맞는 새로운 정비방식 도입
 - 도시재정비 및 주거환경정비에 대한 중장기 정책방향을 제시하기 위해 국가차원의 기본방침을 10년 단위로 수립

『주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안 발표』 (2011.12.7 국토해양부, 기획재정부, 금융위원회)

- 시장과열시 도입된 과도한 규제 완화, 서민 주거지원 강화
- 주요 내용
 - 다주택자 양도세 중과제도 폐지, 재건축 초과이익 부담금 2년 부과 중지, 투기과열지구 해제 등 시장규제 철폐
 - 대학생 전세임대 1만호 등 맞춤형 주거지원 확대
 - 생애최초 구입자금 지원대상 확대
 - 지방 아파트 청약가능지역을 도단위로 확대
 - 장기 미사용 공공시설용지 용도 변경

자료: 국토해양부

• 오피스 임대시장 동향 – Overview

■ 2011년 4/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

2011년 4/4분기 서울시 오피스시장의 공실률은 이번 분기 공급된 약 19만㎡ 중 약 3.8만㎡가 시장에서 흡수되지 못하며 전 분기 대비 0.1%p 상승한 5.1%로 조사되었다. 임대료는 서울시 전체는 포함세를 보이며, 권역별로는 강남권역이 상승하였고 도심 및 마포/여의도권역은 소폭 하락한 것으로 나타났다.

■ 조사개요

조사 시점: 2011년 4/4분기 (기준 시점: 2011.12.12)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,180개 동 (대형 * 885개 동, 중소형 295개 동)

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

* 대형오피스- 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

■ 서울 오피스 공실률 동향

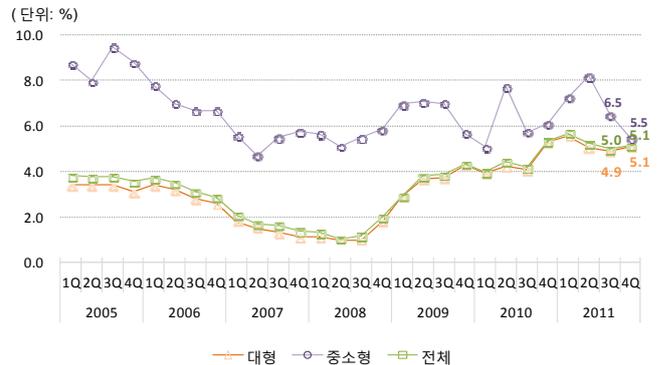
“2011년 말 서울 오피스 공실률 5.1%, 전 분기 대비 대형빌딩 소폭 증가, 중소형은 감소”

2011년 4/4분기 서울 오피스 공실률은 5.1%로 전 분기 대비 0.1%p 상승한 것으로 조사되었다. 대형오피스 공실률은 5.1%로 전 분기 대비 0.2%p 상승하였으며, 중소형 오피스는 전 분기 대비 1.0%p 하락한 5.5%로 2010년 3분기 이후 5분기 만에 5%대로 낮아졌다.

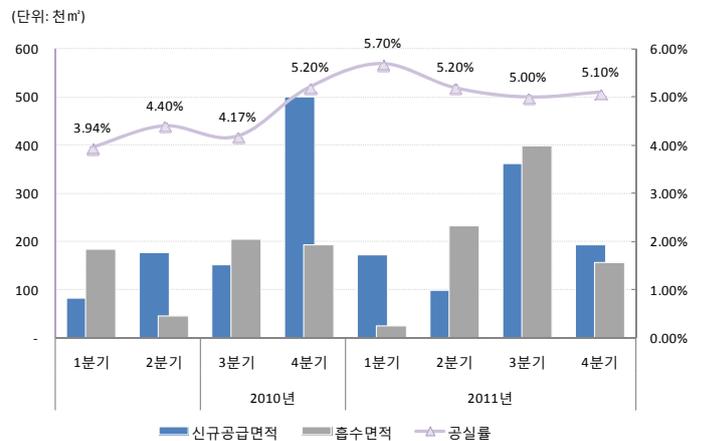
공실률 하락세를 보인 2011년 2/4분기부터 3/4분기 공급면적이 시장에서 모두 흡수되어 공실률이 감소한 반면, 이번 분기 공급된 약 19만㎡ 중 약 3.8만㎡는 시장에서 흡수되지 못해 80.4%만 시장에서 흡수된 것으로 나타났다.

권역별 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 포함세를 보인 도심권역을 제외한 다른 권역에서는 신규 대형오피스 공급으로 공실률이 소폭 상승하였다. 강남권역은 전 분기 대비 0.2%p 상승한 3.7%, 마포/여의도권역은 0.7%p 상승한 3.0%, 기타권역은 0.1%p 상승한 9.0%, 도심권역은 신규 대형 오피스의 공급에도 기존에 적체돼 있던 트윈 트리 빌딩과 종로 플레이스 등의 공실감소로 전 분기와 동일한 6.8%로 조사되었다.

■ 서울시 오피스 빌딩 공실률 |



■ 공급면적 대비 흡수면적 추이 |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 하락하였으며, 강남권역이 전 분기 대비 0.6%p 감소한 5.7%, 도심 권역은 2.2%p 감소한 1.0%, 마포/여의도권역은 0.7%p 감소한 1.3%, 기타권역은 1.3%p 감소한 7.0%로 조사되었다.

이번 분기 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 강남권역에 신사역 ICT타워(연면적 11,390㎡)가 공급되었으며, 도심권역은 파인에비뉴 B동(저동1지구, 연면적 64,168㎡)와 삼화타워(연면적 22,997㎡), 마포/여의도권역은 IFC-ONE(연면적 88,248㎡), 기타권역은 풍산사옥(연면적 36,522㎡)이 공급된 것으로 조사되었다.

“개별빌딩 공실 해소 실적 양호...완전임대 빌딩 비율도 증가”

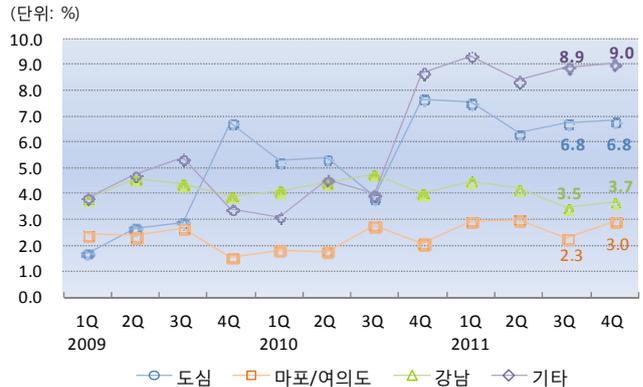
이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 26.8%로 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율 23.7% 보다 높으므로 나타나 신규공급 오피스를 제외한 기존 개별 빌딩의 공실 해소 실적은 양호한 것으로 조사되었다.

권역별로도 전 권역에서 공실 면적이 감소한 빌딩이 증가한 빌딩 보다 많은 것으로 조사되었다.

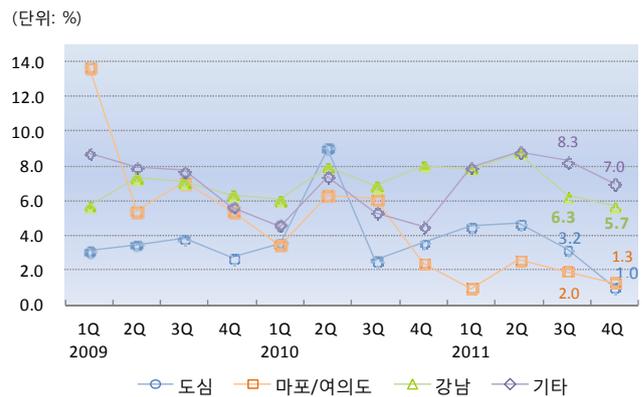
한편, 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 54.3%로 전 분기 대비 2.6%p 증가한 것으로 조사되었으며, 2011년 2/4분기부터 꾸준한 증가세를 보이는 것으로 나타났다.

권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면, 마포/여의도권역을 제외한 다른 권역에서 완전임대비율이 증가한 것으로 나타났으며, 강남권역의 완전임대비율은 전 분기 대비 3.1%p 증가한 52.1%, 도심권역은 3.2%p 증가한 53.6%, 기타권역은 6.1%p 증가한 61.2%로 나타났다. 반면 마포/여의도권역은 3.0%p 감소한 55.8%로 조사되었다.

| 권역별 대형오피스 공실률 |



| 권역별 중소형오피스 공실률 |



| 권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 |

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	26.6	49.4	24.0	100.0
도심	26.5	50.0	23.5	100.0
마포/여의도	28.3	46.7	25.0	100.0
기타	26.8	50.8	22.4	100.0
전체	26.8	49.5	23.7	100.0

•오피스 임대시장 동향 – Overview

“임대료 포함세... 강남 상승, 도심·여의도 하락...”

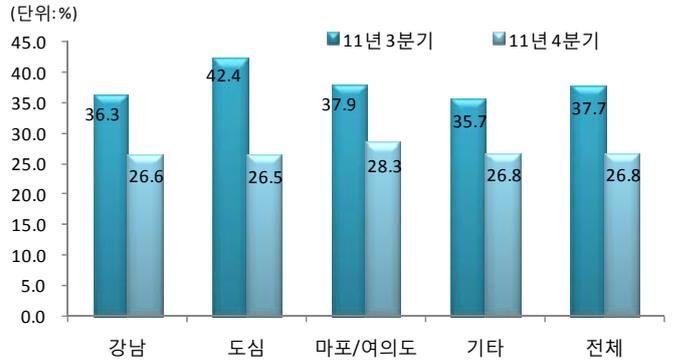
2011년 4/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 206.7천원/m², 월세는 19.8천원/m², 관리비는 8.7천원/m² 수준으로 조사되었다.

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 224.8천원/m², 월세 20.4천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 235.0천원/m², 월세 23.6천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 157.5천원/m², 월세 15.6천원/m² 수준을 보였다.

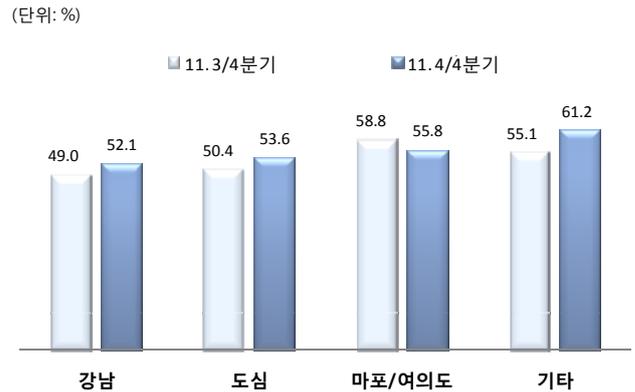
서울시 대형오피스의 전기 대비 임대료 변동률은 보증금 0.3%p, 월세 0.2%p 상승하여 포함세를 보이고 있는 것으로 조사되었다.

권역별 전기대비 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 강남권역이 0.8%p 상승, 도심권역은 0.1%p 상승, 마포/여의도권역은 0.4%p 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 강남권역이 0.7%p 상승하였으며 도심 및 마포/여의도권역은 각각 0.1%p, 0.4%p 하락한 것으로 조사되었다.

| 공실면적 감소빌딩 비율(전분기대비) |



| 권역별 완전임대 비율 |



| 2011년 4/4분기 대형 오피스 임대료 현황 |

(단위 : %, 천원/m²)

권역	보증금		월세		관리비	
	전기 대비	11년 4분기	전기 대비	11년 4분기	전기 대비	11년 4분기
강남	0.8%	224.8	0.7%	20.4	-0.1%	8.6
도심	0.1%	235.0	-0.1%	23.6	-0.3%	9.9
마포/여의도	-0.4%	157.5	-0.4%	15.6	0.4%	7.6
서울 전체	0.3%	206.7	0.2%	19.8	-0.1%	8.7

※ 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준

•오피스 임대시장 동향 – Overview

2012년 오피스 시장 전망

“2012년 서울 오피스, 수요 대비 공급과다... 공실률 7%까지 상승 가능”

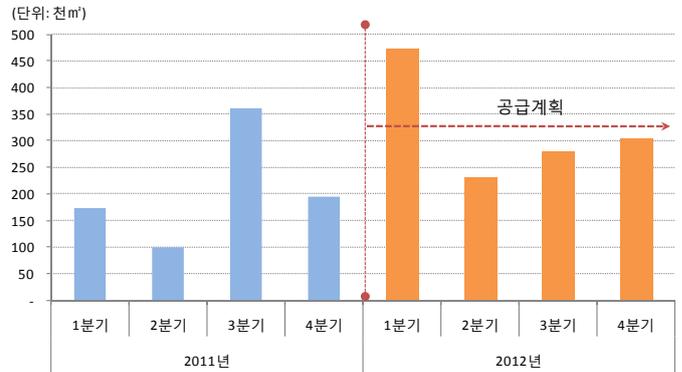
2012년 서울 오피스는 지난해 공급량 약 85만㎡ 보다 약 45만㎡ 늘어난 약 128만㎡의 대규모 공급과 국내외 경기 악화 전망으로 공실률 상승이 전망된다.

상반기 서울시 공급은 약 70만㎡가 예정되어 있으며 알투코리아 수요전망 모형분석 결과에 따르면 오피스 수요는 약 25.5만㎡ 증가할 것으로 전망되어 약 1% 가량의 공실률이 증가, 상반기 서울 오피스 공실률은 6.0%에 이를 것으로 전망된다.

또한, 2012년 하반기 오피스 수요는 낮은 경제성장률 전망 등 거시경제 요인으로 상반기보다 더 줄어들어 약 20만㎡ 증가에 그칠 것으로 전망된다. 2012년 말 서울 오피스 공실률은 약 6%대 중반에서 최대 7%대까지 상승할 가능성이 있는 것으로 전망된다.

오피스 공실률 증가 전망에 따라 임대료는 연중 하락세가 보일 것으로 전망된다. 다만, 신축되는 프라임급 오피스의 임대료가 시장 평균 수준보다 높아 임대료 하락분을 일부 상쇄하므로 하락폭이 크게 나타나지는 않을 것으로 전망된다.

권역별 완전임대 비율



2011년 4/4분기 대형 오피스 임대료 현황

분기	권역	빌딩명	구	동	연면적(㎡)
1분기	강남	합정4구역(홀트아동복지회사옥)	송파구	신천동	53,356
		향균회관			99,518
	기타	삼성엔지니어링사옥	강동구	상일동	180,000
2분기	도심	중화구역 제1지구	종로구	중학동	83,802
	도심	청진구역 제5지구		청진동	37,451
	마포/여의도	합정1구역	마포구	합정동	105,569
				상암동	61,888
3분기	강남	양재동 업무시설 신축공사	서초구	양재동	44,065
		IT Complex		상암동	81,981
	마포/여의도	SBS미디어센터	영등포구	상암동	52,403
		IFC 2		여의도동	78,997
4분기	마포/여의도	서울 국제디지털프레스 센터	마포구	상암동	37,798
		멀티콘텐츠 센터		상암동	49,349
		IFC 3	영등포구	여의도동	160,776

※ 2012년 1월~2012년 12월 기간 동안 공급예정인 33,000㎡ 이상 오피스 빌딩

·오피스 임대시장 동향 - 서울전체

조사개요

2011년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,180개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

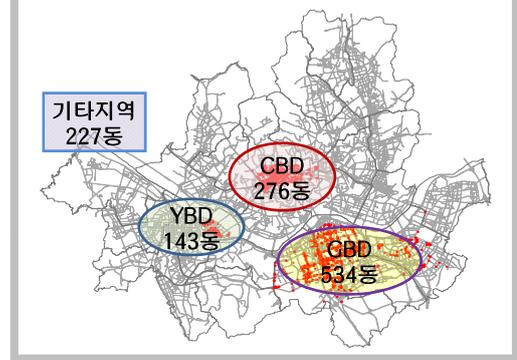
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 이중 주요 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 885개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 5.1%로 전 분기 대비 약 0.2%p 상승하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 5.5%로 전 분기 대비 약 1.0%p 하락하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

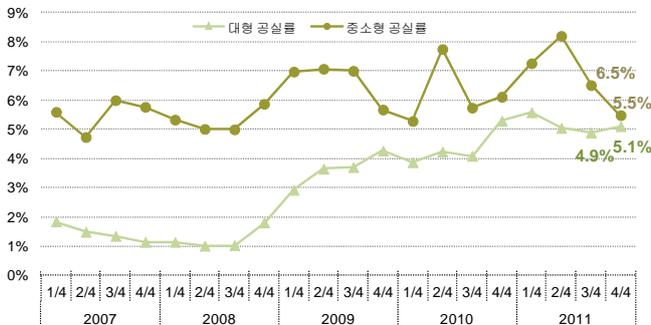


(단위: 천원/㎡)

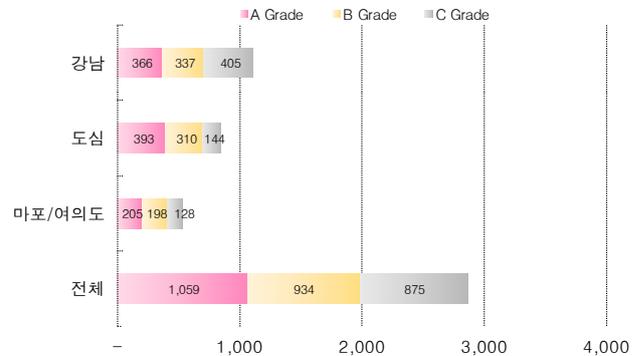
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.1(▲)	1,416.9(▲)	206.7(▲)	19.8(▲)	8.7(▽)
중소형	5.5(▽)	1,235.8(-)	158.8(▽)	13.9(▲)	5.5(▲)
평균	5.1(▲)	1,393.8(▲)	205.4(▲)	19.6(▲)	8.5(▽)

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

| 서울시 오피스 공실률 |



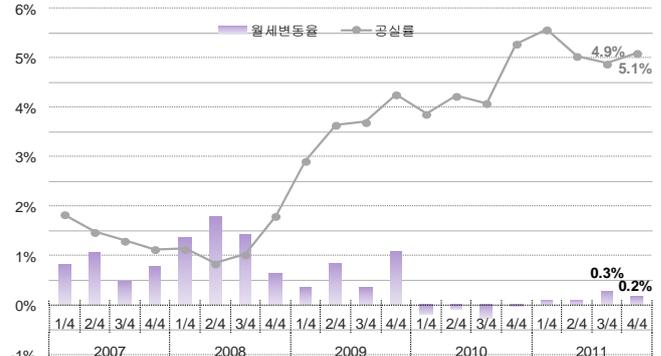
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



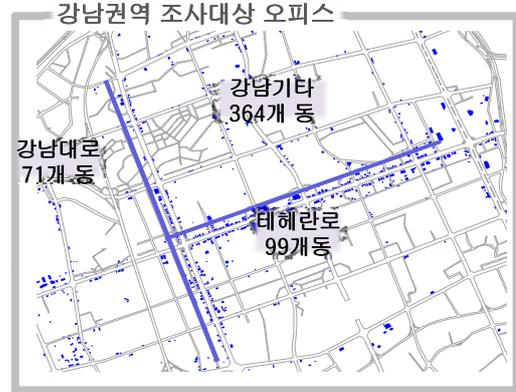
·오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 3.5%에서 0.2%p 상승한 3.7%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.3%에서 0.6%p 하락한 5.7%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급, B등급은 상승하였고, C등급은 하락한 것으로 나타남

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 224.8천원, 월세 20.4천원, 관리비는 8.6천원 수준으로 보증금, 월세는 상승세를 나타내며 관리비는 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 180.2천원, 월세 15.7천원, 관리비는 5.9천원 수준으로 보증금, 관리비는 하락세를 나타내며, 월세는 상승세를 나타냄



(단위: 천원/m²)

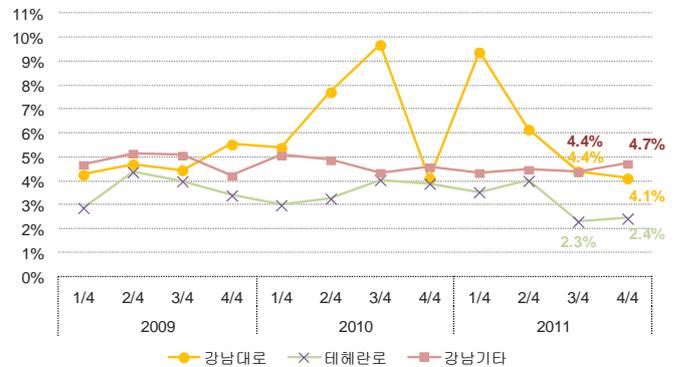
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.7(▲)	1,425.6(▲)	224.8(▲)	20.4(▲)	8.6(▽)
중소형	5.7(▽)	1,277.8(-)	180.2(▽)	15.7(▲)	5.9(▽)
평균	3.8(▲)	1,409.8(▲)	223.2(▲)	20.2(▲)	8.4(▽)

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

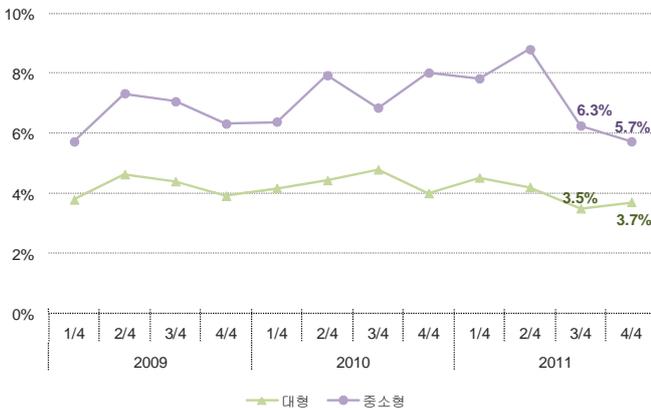
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



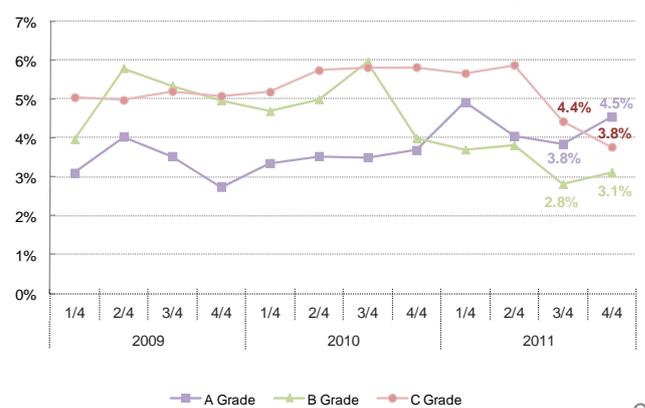
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



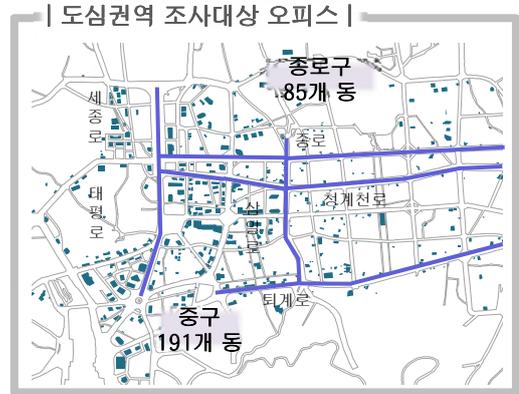
·오피스 임대시장 동향 - 도심권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 6.8%로 보합세를 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.2%에서 2.2%p 하락한 1.0%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급, B등급, C등급 모두 소폭의 상승세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 235.0천원, 월세 23.6천원, 관리비는 9.9천원 수준으로 보증금은 상승세, 월세와 관리비는 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 150.1천원, 월세 14.3천원, 관리비는 5.4천원 수준으로 보증금, 월세는 하락세를 보이며 관리비는 보합세를 나타냄

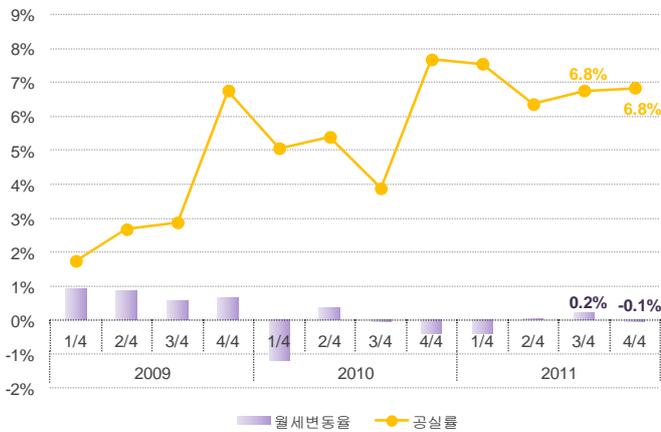


(단위: 천원/㎡)

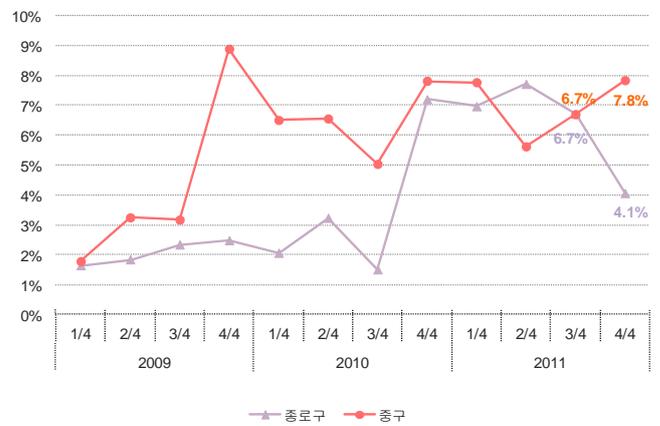
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.8(-)	2,029.7(-)	235.0(▲)	23.6(▽)	9.9(▽)
중소형	1.0(▽)	1,352.3(-)	150.1(▽)	14.3(▽)	5.4(-)
평균	6.7(-)	1,957.9(-)	234.3(▲)	23.5(▽)	9.9(▽)

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

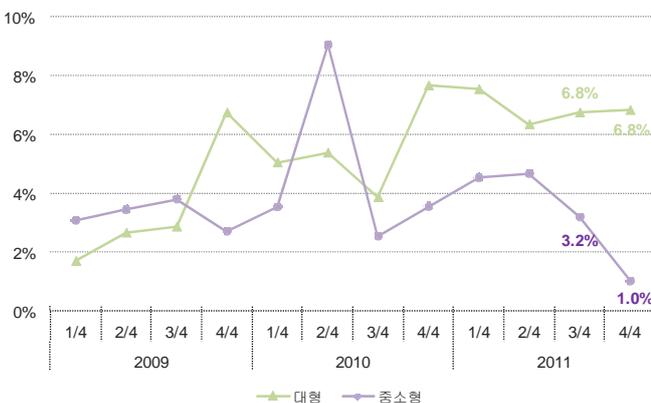
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



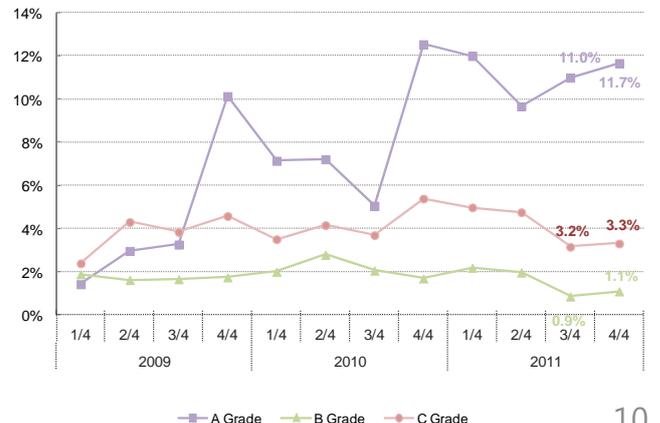
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난분기 2.3%에서 0.7%p 상승한 3.0%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.0%에서 0.7%p 하락한 1.3%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급은 상승세, B등급과 C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 157.5천원, 월세 15.6천원, 관리비는 7.6천원 수준으로 보증금과 월세는 하락세, 관리비는 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 129.9천원, 월세 9.9천원, 관리비는 6.4천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 포함세를 보임

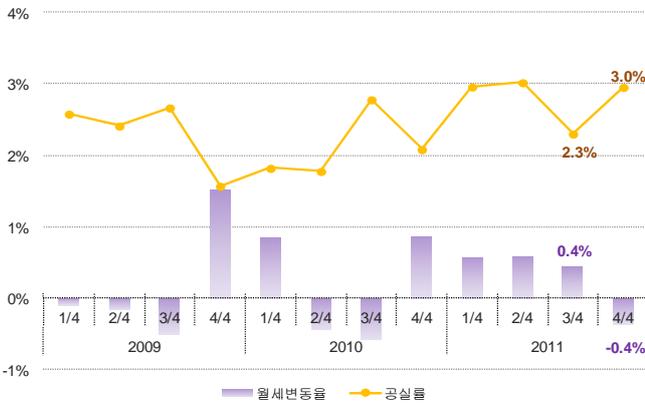


(단위: 천원/㎡)

대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.0(▲)	1,402.8(-)	157.5(▽)	15.6(▽)	7.6(▲)
중소형	1.3(▽)	1,463.2(-)	129.9(-)	9.9(-)	6.4(-)
평균	2.9(▲)	1,406.4(-)	157.3(▽)	15.5(▽)	7.5(▲)

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

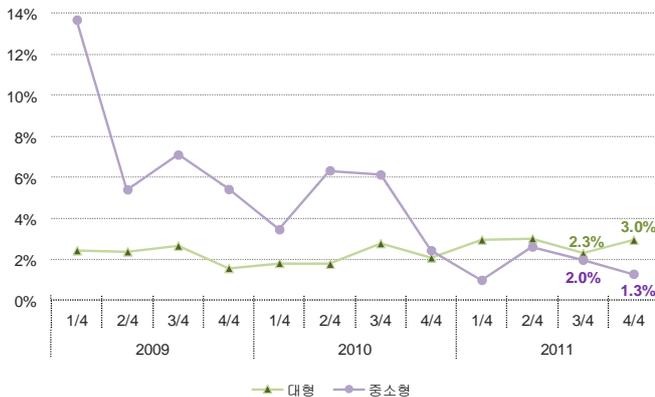
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



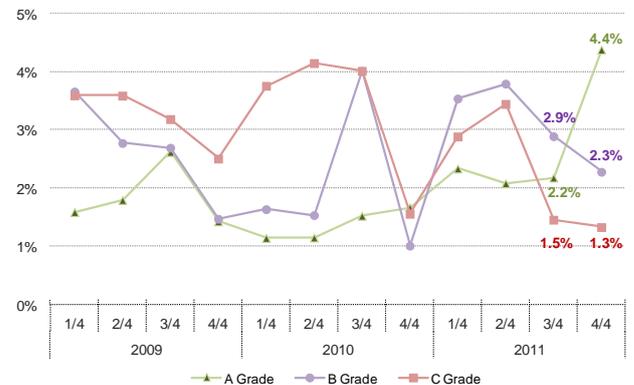
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·오피스 임대시장 동향 - 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.9%에서 0.1%p 상승한 9.0%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 8.3%에서 1.3%p 하락한 7.0%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급은 하락세를 B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 149.1천원, 월세 13.5천원, 관리비는 7.6천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 소폭의 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 140.4천원, 월세는 12.3천원, 관리비는 4.8천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 소폭의 상승세를 나타냄



(단위: 천원/㎡)

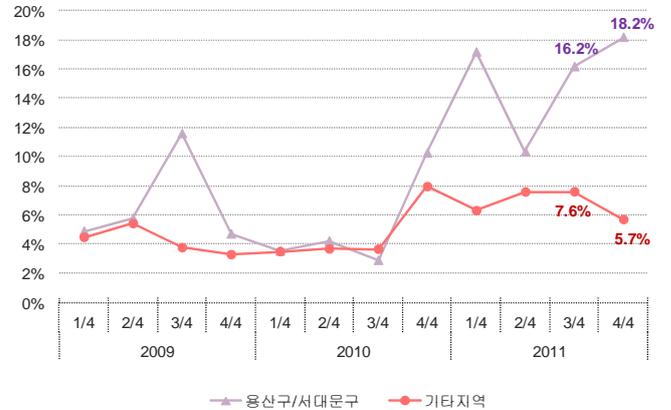
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	9.0(▲)	1,044.5(-)	149.1(▲)	13.5(▲)	7.6(▲)
중소형	7.0(▽)	1,108.9(-)	140.4(▲)	12.3(▲)	4.8(▲)
평균	8.7(▽)	1,062.0(-)	148.1(▲)	13.4(▲)	7.2(▲)

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

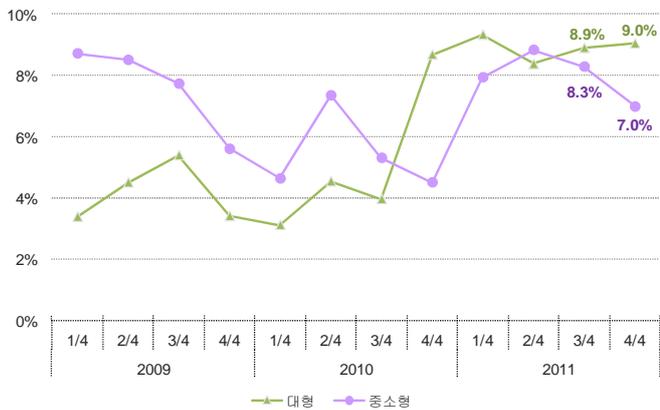
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



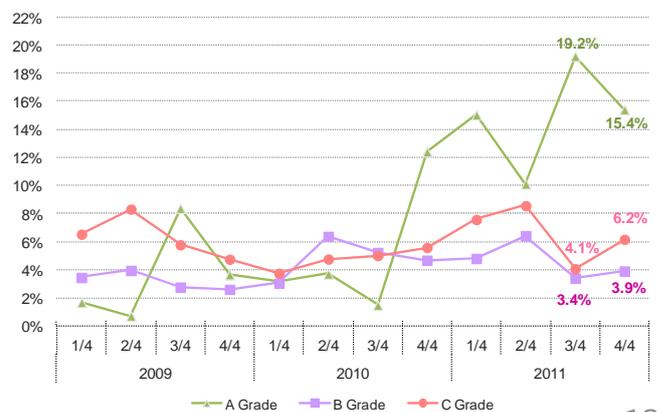
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

분당지역

공실률은 6.4%이고, 전세금은 1,300.0천원/m², 보증금은 151.4천원/m²에 월세 13.8천원/m², 관리비는 6.1천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.7	1,310.9	152.9	13.9	6.2
중소형	1.5	1,210.0	125.0	12.5	3.6
평균	6.4	1,300.0	151.4	13.8	6.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



부산지역

공실률은 2.4%이고, 전세금은 758.0천원/m² 수준에 관리비는 4.5천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.5	757.5	76.0	8.4	4.6
중소형	2.0	765.0	84.8	8.5	3.5
평균	2.4	758.0	76.3	8.4	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



대전지역

공실률은 4.2%이고, 전세금은 546.9천원/m² 수준에 관리비는 4.4천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.9	562.6	118.7	7.6	4.6
중소형	5.8	445.7	74.6	7.3	3.0
평균	4.2	546.9	115.2	7.6	4.4

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

대구지역

공실률은 2.2%이고, 전세금은 554.6천 원/m² 수준에 관리비는 5.5천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.2	555.1	68.2	7.0	5.5
중소형	2.8	514.2	59.9	6.2	4.0
평 균	2.2	554.6	68.0	7.0	5.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



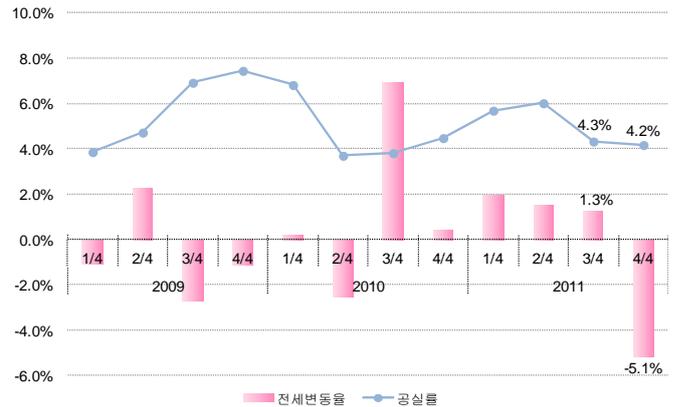
광주지역

공실률은 4.2%이고, 전세금은 582.7천 원/m² 수준에 관리비는 4.7천원 /m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.1	586.8	53.9	5.8	4.8
중소형	4.4	482.9	75.6	7.6	2.9
평 균	4.2	582.7	54.9	5.9	4.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



인천지역

공실률은 4.7%이고, 전세금은 676.9천 원/m² 수준에 관리비는 5.0천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.8	676.9	79.7	7.7	5.1
중소형	1.6	-	73.9	5.7	3.0
평 균	4.7	676.9	79.3	7.5	5.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

울산지역

공실률은 4.7%이고, 전세금은 766.6천원/㎡ 수준에 관리비는 4.7천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.8	784.1	125.0	9.7	4.8
중소형	4.5	727.3	66.9	6.7	4.7
평균	4.7	766.6	114.5	9.1	4.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 및 공급현황

2011년 4분기 주요거래현황

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도	매수
강남	하이트진로사옥	서초구 서초동	4,954	하이트진로(주)	게임빌
	코리아나화장품 서초사옥	서초구 서초동	8,346	코리아나화장품	학교법인 호서학원
	호혜빌딩	서초구 서초동	9,319	알파에셋자산운용	(주)이스트소프트
	우리들생명과학 사옥	강남구 역삼동	6,925	우리들생명과학	(주)레드페이스
	솔로몬대치사옥	강남구 대치동	12,146	솔로몬저축은행	(주)나라에이스홀딩스
	솔로몬역삼사옥	강남구 역삼동	5,462	솔로몬저축은행	YSD KOREA Fund
도심	한화빌딩	중구 장교동	79,048	한화케미칼	대한생명보험(주)
기타	JW홀딩스사옥	동작구 신대방동	8,760	JW홀딩스	(주)퍼스티지개발전문 자기관리부동산투자회사
분당	로지트벤처빌딩	분당구 수내동	9,915	(주)후너스	개인

2011년 4분기 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모 (지하/지상)
2011년 10월	신사역 ICT타워	강남구 신사동	11,390	(B5/15F)
	파인에비뉴B동(저동1지구)	중구 을지로2가	64,168	(B6/25F)
	IFC-ONE(서울국제금융센터)	영등포구 여의도동	88,248	(B7/32F)
2011년 11월	풍산사옥	서대문구 충정로3가	11,047	(B6/16)
	윤곡빌딩	강남구 삼성동	975	(B1/5)
2011년 12월	삼화타워	중구 을지로2가	22,997	(B5/19)
	영창빌딩	강남구 역삼동	775	(B1/6)
	EWR빌딩	서초구 서초동	4,103	(B4/14F)

·부동산 간접투자 시장현황

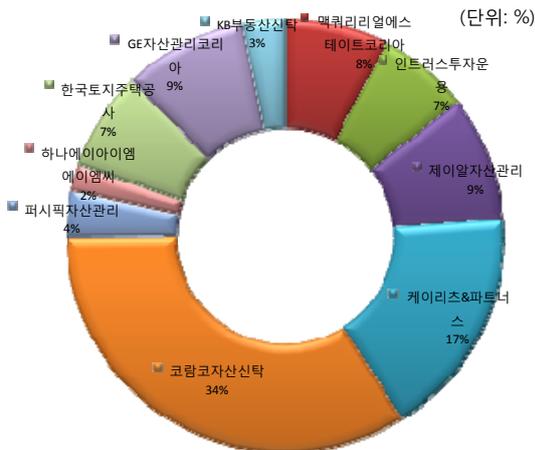
REITs

2011년 10월 현재 리츠의 총자산은 전분기 대비 1,051억원 감소한 7조 3,246억원 규모이며, 이중 코람코자산신탁의 자산규모는 2조 5,308억원 규모로 전체의 34%를 차지함

리츠 유형별 현황은 총 64개사가 운영 중이며, 그중 CR리츠가 32개사, 위탁관리는 13개사, 자기관리는 5개사이며, 개발전문 리츠는 위탁관리 3개사, 자기관리 11개사로 조사됨

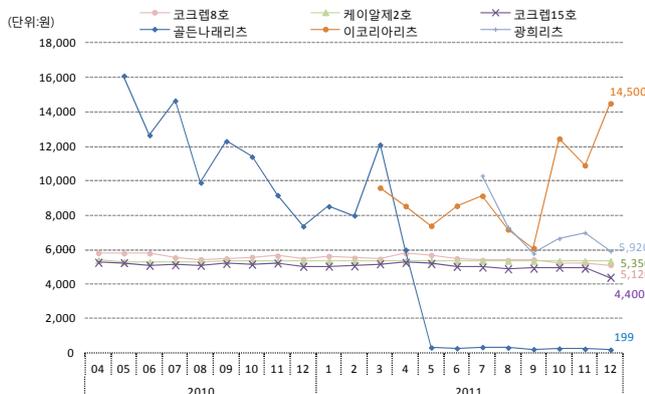
리츠 주가 동향은 큰 폭의 변화는 없으나 이코리아리츠가 9월 이후 급등하였는데, 이는 국내외 증시가 어려워 투자심리가 일시적으로 전이된 것으로 보임

| 자산관리사별 운영규모 및 점유율 (2010.10월) |



자료: 국토해양부

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

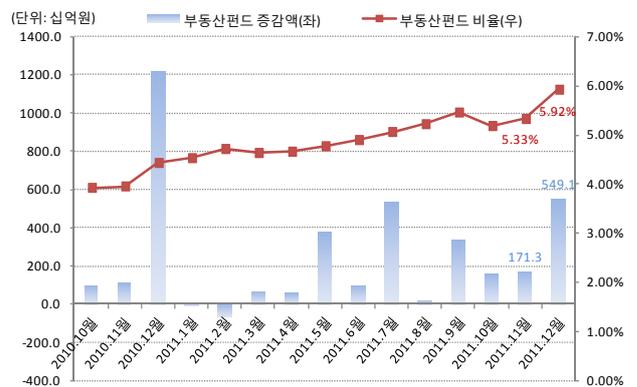
부동산 관련 펀드

2011년 12월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 277조 3,709억원이며 9월 말 대비 7조 5,450억원 감소했으며, 부동산 펀드는 총 16조 4,294억원으로 전체 펀드 총자산액의 5.92% 수준이며, 9월 말 대비 8,806억원 증가함

지난 9월 말 대비 펀드총액은 2.6%p 감소한 반면 부동산 펀드는 5.7%p 증가함

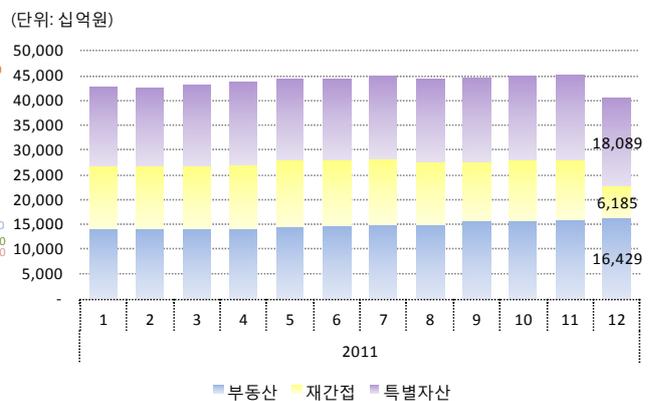
부동산관련펀드는 부동산 펀드 16조 4,294억원, 재간접 6조 1,853억원, 특별자산이 18조 889억원을 차지함

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |



자료:금융투자협회

| 월별 부동산펀드 설정액 |



자료:금융투자협회

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 26개사, 편입오피스 31개동, 총자산 4조6,316억 원, 총자본금 2조7,078억 원)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)	총자산 (억 원)	자본금 (억 원)
하이프랜드빌딩(6개층)	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	22,312	28,403	774	329
G타워	코크렙 제8호*	서울시 종로구 수송동 51-8,9	16,441	3,306	1,196	417
센트럴타워		경기도 성남시 분당구 서현동 265-3.4	23,824	2,350		
시그마타워	코크렙NPS 제1호*	서울시 송파구 신천동 7-19	27,814	1,788	8,060	7,710
서울시티타워		서울시 중구 남대문로5가 581	60,017	3,828		
그레이스타워		서울시 강남구 역삼동 648-19,20,21	24,530	1,622		
골든타워		서울시 강남구 삼성동 144-14	40,480	2,660		
남산STX타워	코크렙 제11호	서울시 중구 남대문로 5가 631	67,296	5,435	2,171	880
ING빌딩	맥쿼리NPS*	서울시 중구 순화동 53	34,173	2,732	2,137	974
르노삼성빌딩		서울시 영등포구 양평동 3가 60	21,415	3,560		
Seoul Square	케이알원	서울시 중구 남대문로 5가 541외 1	132,806	10,583	11,300	3,378
팬텍계열 R&D센터	오스타라씨나인	서울시 마포구 상암동 DMC 1-2블럭	66,649	6,475	2,088	623
타임스퀘어	코크렙 제14호*	서울특별시 강남구 수서동 724	97,524	6,264	1,147	457
로스테일빌딩	인피니티NPS 제1호*	서울시 영등포구 영등포동 4가 441-10	39,665	3,564	1,764	1,633
금호아시아나1관	제이알 제1호	서울시 종로구 신문로1가 57번지	54,363	3,441	2,585	1,219
극동빌딩	지이엔피에스 제1호*	서울시 중구 충무로3가 60-1	75,253	7,940	3,344	3,145
이랜드 가산동 사옥**	케이알 제3호	서울시 금천구 가산동 371-12	36,228	5,348	508	100
분당IDC센터	케이비와이즈스타제1호	경기도 성남시 분당구 야탑1동 343-1	14,533	3,588	352	189
인송빌딩	코크렙 제15호	서울시 중구 회현동 1가 194-15외 3필지	28,306	2,431	1,237	625
이안상암2단지 업무시설	씨나인 제6호	서울시 마포구 상암동 1601	58,969	5,653	482	186
코스모타워	제이알 제4호	서울시 성동구 도선동 58-1	20,502	1,667	659	304
(주)KT 지사 사옥	지이프리미어 제1호	서울,경기,충남, 강원소재 KT사옥	-	-	1,047	533
리츠타워	케이비와이즈스타 제2호	서울시 강남구 청담동 6-5	7,193	778	352	163
과천 코오롱별관	케이브이지 제1호*	과천시 별양동 1-22	26,861	3,053	532	249
휴다임타워	케이알 제5호*	서울시 강동구 길동 459-3	26,599	2,172	867	420
스마트플렉스빌딩	맥쿼리NPS 제2호*	서울시 중구 쌍림동 292	80,400	6,480	3,619	3,450
업무시설	케이탑 자기관리	서울시 영등포구 여의도동, 구로구 신도림동	-	-	75	74
SMT빌딩	트러스와이 제7호*	서울시 양천구 목동	34,598	3,091	5	5
강변테크노마트 업무동	제이알 제6호	서울시 광진구 구의동 546-4	-	-	5	5
한국컴퓨터빌딩	펌코오피스 제1호*	서울시 동작구 신대방동 396-65	52,700	3,662	5	5
오피스빌딩	제이알 제7호	서울시 마포구 상암동 소재	-	-	5	5

*위탁리츠

(국토해양부, 2011년 10월 6일)

**건축물대장상의 건축물 주용도 "공장"

•부동산 간접투자 시장현황

신규설정펀드(2011.10.01~2011.12.31기준)

(단위: 개)

회사명	부동산	재간접	특별자산	총합계
디올자산운용	2	-	-	2
더커자산운용	-	-	3	3
동부자산운용	-	-	2	2
동양자산운용	-	1	2	3
마이어자산운용	1	-	-	1
미래에셋맵스자산운용	2	17	1	20
미래에셋자산운용	-	6	-	6
베스타스자산운용	2	-	-	2
블랙록자산운용	-	3	-	3
슈로더투신운용	-	1	-	1
신한BNP파리바자산운용	-	1	-	1
우리자산운용	-	3	-	3
유진자산운용	2	-	1	3
제이피에셋자산운용	2	-	-	2
지지자산운용	2	-	-	2
캡스톤자산운용	1	-	-	1
프랭클린템플턴투신	-	3	-	3
피에스자산운용	2	-	-	2
하나UBS자산운용	-	3	-	3
하이자산운용	-	1	-	1
한국인프라자산운용	-	-	1	1
한국투신운용	-	5	2	7
한주자산운용(주)	-	-	2	2
한화자산운용	3	-	2	5
현대스위스자산운용	1	-	-	1
현대인베스트먼트자산운용	-	-	1	1
현대자산운용	-	-	1	1
흥국투신운용	-	-	1	1
IBK자산운용	-	1	-	1
JP모간자산운용	-	7	-	7
KB자산운용	-	5	2	7
PCA자산운용	-	2	-	2
SEI에셋코리아자산	-	8	-	8
총합계	20	67	21	108

자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/m²)

구분		2009년				2010년				2011년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	198	203	202	206	210	211	212	211	212	210	210	207
	중소형	152	163	155	163	181	179	186	175	171	172	167	159
	합	197	202	200	204	209	210	211	210	210	209	208	205
도심	대형	220	222	225	229	226	234	240	241	239	235	237	235
	중소형	140	138	141	141	139	144	157	156	154	159	155	150
	합	219	221	224	227	224	233	239	241	238	234	236	234
종로	대형	219	222	225	230	232	230	233	235	231	232	232	232
	중소형	177	176	176	176	172	174	173	171	174	183	174	176
	합	219	221	225	229	231	229	233	234	230	231	231	231
중구	대형	220	222	225	228	223	236	242	244	242	266	266	271
	중소형	127	125	129	130	127	133	148	148	145	177	176	165
	합	219	221	223	227	221	234	241	244	241	174	175	173
마포/ 여의도	대형	146	147	146	148	153	150	151	150	152	153	153	158
	중소형	94	96	108	108	109	136	123	129	129	129	130	130
	합	146	147	146	148	152	150	150	149	152	153	153	157
여의도	대형	151	151	149	152	158	156	156	158	162	164	164	170
	중소형	94	95	95	95	98	98	95	91	91	91	91	91
	합	151	151	149	151	158	155	156	158	161	163	164	169
마포 영등포	대형	130	135	137	136	138	136	125	128	129	127	129	129
	중소형	98	107	115	115	104	128	122	126	133	133	133	134
	합	129	135	136	136	137	135	125	128	129	127	129	129
강남	대형	222	231	224	230	240	237	237	233	232	232	229	225
	중소형	204	220	182	195	226	221	227	217	214	211	208	180
	합	222	231	223	229	239	237	237	232	232	231	229	223
테헤란로	대형	244	250	245	254	264	260	259	251	250	250	251	248
	중소형	-	-	153	153	153	153	-	-	-	-	-	-
	합	244	250	245	254	264	259	259	251	250	250	251	248
강남대로	대형	224	238	232	238	240	234	218	234	237	239	237	227
	중소형	201	201	200	200	214	214	199	162	162	157	162	162
	합	222	237	230	236	239	233	218	233	236	237	236	226
강남기타	대형	187	201	192	194	206	209	213	205	201	200	197	198
	중소형	205	224	181	196	230	224	230	222	218	216	211	182
	합	188	202	191	194	208	210	214	206	203	202	198	197

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/m²)

구분		2009년				2010년				2011년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	19.0	19.3	19.2	19.5	19.4	19.4	19.7	19.9	20.0	20.1	20.1	19.8
	중소형	11.6	12.5	13.2	13.3	13.1	12.6	12.7	12.7	13.2	13.5	13.3	13.9
	합	18.9	19.1	19.0	19.3	19.2	19.2	19.5	19.7	19.8	19.9	19.9	19.6
도심	대형	22.3	22.5	22.6	23.1	22.8	23.2	23.7	23.9	23.7	23.7	23.8	23.6
	중소형	11.8	12.7	13.2	13.3	12.9	13.2	15.0	14.9	14.6	15.1	14.7	14.3
	합	22.1	22.3	22.5	22.9	22.6	23.0	23.6	23.8	23.6	23.6	23.7	23.5
종로	대형	21.9	22.4	22.4	23.0	23.1	22.7	23.3	23.3	23.0	23.1	23.1	23.0
	중소형	12.6	14.3	14.5	14.5	13.6	13.6	17.3	17.1	17.4	18.3	17.4	17.6
	합	21.8	22.3	22.3	22.9	23.0	22.6	23.2	23.3	22.9	23.0	23.1	23.0
중구	대형	22.4	22.5	22.7	23.1	22.6	23.3	23.9	24.1	24.0	26.7	27.0	27.3
	중소형	11.6	11.9	12.7	12.9	12.6	13.0	13.6	13.6	13.5	18.1	18.0	16.8
	합	22.3	22.4	22.6	22.9	22.5	23.2	23.8	24.0	23.9	17.2	17.3	17.2
마포/ 여의도	대형	14.8	14.7	14.5	14.7	15.2	15.3	15.5	15.2	15.2	15.0	15.1	15.6
	중소형	9.4	10.2	9.6	9.6	9.8	10.1	9.8	9.5	9.5	9.5	9.9	9.9
	합	14.7	14.7	14.5	14.7	15.2	15.3	15.4	15.2	15.1	15.0	15.1	15.5
여의도	대형	15.4	15.3	15.2	15.5	16.1	16.2	16.2	16.2	16.2	16.1	16.2	16.7
	중소형	9.4	9.5	9.5	9.5	9.8	9.8	9.5	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1
	합	15.4	15.3	15.2	15.4	16.0	16.1	16.1	16.2	16.1	16.1	16.1	16.7
마포 영등포	대형	12.2	12.5	12.1	12.1	12.1	12.3	12.4	12.8	12.7	12.6	12.8	12.9
	중소형	8.8	12.5	10.9	10.9	9.0	9.4	8.7	8.7	10.8	10.8	11.0	11.6
	합	12.1	12.5	12.1	12.1	12.1	12.2	12.2	12.7	12.7	12.5	12.7	12.8
강남	대형	20.0	20.3	20.0	20.4	20.1	19.7	20.0	20.4	20.7	20.9	20.8	20.4
	중소형	14.7	15.2	15.8	16.0	15.4	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.4	15.7
	합	19.9	20.2	19.9	20.2	19.9	19.5	19.7	20.1	20.4	20.6	20.5	20.2
테헤란로	대형	22.8	23.2	22.9	23.6	23.6	22.8	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1
	중소형	0.0	25.2	15.3	15.3	15.3	15.3	-	-	-	-	-	-
	합	22.8	23.2	22.9	23.5	23.6	22.7	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1
강남대로	대형	20.1	21.9	20.4	20.2	19.4	19.9	19.9	22.4	22.8	23.2	23.1	22.0
	중소형	16.5	16.5	15.2	15.2	13.7	13.7	13.9	13.9	15.2	14.9	15.2	14.6
	합	19.9	21.6	20.2	20.1	19.2	19.7	19.7	22.2	22.7	23.0	23.0	21.9
강남기타	대형	16.3	16.2	15.9	16.0	15.7	15.7	15.8	16.0	16.1	16.2	16.4	16.9
	중소형	14.1	14.5	15.9	16.1	15.6	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.3	15.8
	합	16.2	16.1	15.9	16.0	15.7	15.5	15.6	15.7	15.9	16.0	16.2	16.8

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/m²)

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

•부록-서울 오피스 임대료 추세

전세

(단위: 천원/m²)

구분		2009년				2010년				2011년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	1,429	1,337	1,283	1,286	1,290	1,464	1,611	1,490	1,451	1,433	1,428	1,417
	중소형	995	1,025	1,014	1,075	1,113	1,128	1,131	1,108	1,196	1,221	1,233	1,236
	합	1,394	1,315	1,265	1,272	1,279	1,444	1,581	1,453	1,420	1,406	1,404	1,394
도심	대형	1,389	1,234	1,005	1,045	1,045	1,781	1,984	2,163	2,156	2,138	2,016	2,030
	중소형	751	1,059	-	-	-	-	-	2,117	1,386	1,393	1,393	1,352
	합	1,371	1,232	1,005	1,045	1,045	1,781	1,984	2,162	2,101	2,086	1,965	1,958
종로	대형	1,255	1,216	1,216	1,202	1,202	1,279	1,316	1,341	1,341	1,341	1,349	1,329
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	2,117	1,808	1,716	1,716	1,464
	합	1,236	1,216	1,216	1,202	1,202	1,279	1,316	1,357	1,357	1,361	1,368	1,340
중구	대형	1,636	1,251	674	705	705	2,159	2,183	2,373	2,364	2,323	2,208	2,129
	중소형	1,059	1,059	-	-	-	-	-	-	1,341	1,341	1,341	1,341
	합	1,616	1,247	674	705	705	2,159	2,183	2,373	2,282	2,250	2,130	2,042
마포/여의도	대형	1,351	1,477	1,891	1,891	1,891	1,210	1,903	1,883	1,401	1,410	1,410	1,403
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	1,346	1,463	1,463	1,463	1,463
	합	1,351	1,477	1,891	1,891	1,891	1,210	1,903	1,833	1,406	1,413	1,413	1,406
여의도	대형	1,441	1,714	1,891	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,426	1,444	1,444	1,444
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	1,512	1,512	1,512	1,512
	합	1,441	1,714	1,891	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,429	1,446	1,446	1,446
마포 영등포	대형	1,157	1,126	978	978	973	943	989	1,147	1,196	1,197	1,197	1,186
	중소형	755	769	769	788	788	788	874	946	987	967	1,089	1,017
	합	1,113	1,066	927	940	930	911	956	1,090	1,145	1,142	1,174	1,150
강남	대형	1,491	1,384	1,343	1,343	1,342	1,472	1,454	1,397	1,404	1,392	1,426	1,426
	중소형	1,085	1,082	1,082	1,083	1,114	1,135	1,185	1,173	1,240	1,275	1,273	1,278
	합	1,462	1,368	1,331	1,330	1,333	1,457	1,441	1,378	1,387	1,380	1,273	1,410
테헤란로	대형	1,644	1,269	1,169	1,131	1,149	1,536	1,521	1,589	1,584	1,569	1,562	1,516
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	1,361	1,575	1,524	1,575	1,815
	합	1,644	1,269	1,169	1,131	1,149	1,536	1,521	1,587	1,584	1,568	1,562	1,518
강남대로	대형	1,584	1,574	1,474	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	1,902
	중소형	1,257	1,257	1,210	-	1,210	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,572	1,563	1,466	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	1,902
강남기타	대형	1,399	1,425	1,441	1,451	1,427	1,423	1,386	1,263	1,258	1,258	1,255	1,257
	중소형	1,074	1,068	1,072	1,083	1,114	1,135	1,185	1,167	1,228	1,266	1,264	1,270
	합	1,364	1,389	1,410	1,418	1,401	1,402	1,369	1,249	1,253	1,259	1,257	1,259

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

구분		2009년				2010년				2011년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	2.9%	3.6%	3.7%	4.3%	3.9%	4.2%	4.1%	5.3%	5.6%	5.0%	4.9%	5.1%
	중소형	7.0%	7.1%	7.0%	5.7%	5.3%	7.7%	5.7%	6.1%	7.3%	8.2%	6.5%	5.5%
	합	3.1%	3.8%	3.9%	4.3%	3.9%	4.4%	4.2%	5.3%	5.7%	5.2%	5.0%	5.1%
도심	대형	1.7%	2.7%	2.9%	6.8%	5.1%	5.4%	3.9%	7.7%	7.5%	6.4%	6.8%	6.8%
	중소형	3.1%	3.4%	3.8%	2.7%	3.5%	9.0%	2.5%	3.5%	4.5%	4.7%	3.2%	1.0%
	합	1.7%	2.7%	2.9%	6.7%	5.0%	5.5%	3.8%	7.6%	7.5%	6.3%	6.7%	6.7%
종로	대형	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%	2.0%	3.2%	1.4%	7.2%	7.0%	7.7%	6.8%	4.1%
	중소형	3.5%	2.5%	3.5%	2.4%	3.3%	6.1%	5.2%	7.1%	3.6%	5.4%	2.3%	3.1%
	합	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%	2.1%	3.2%	1.5%	7.2%	7.0%	7.7%	6.7%	4.1%
중구	대형	1.8%	3.2%	3.2%	9.0%	6.6%	6.5%	5.1%	7.9%	7.8%	5.6%	6.8%	8.0%
	중소형	2.9%	3.7%	3.9%	2.8%	3.6%	10.2%	1.4%	1.9%	4.9%	4.4%	3.5%	0.4%
	합	1.8%	3.2%	3.2%	8.9%	6.5%	6.6%	5.0%	7.8%	7.8%	5.6%	6.7%	7.8%
마포/여의도	대형	2.4%	2.4%	2.7%	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	3.0%	3.0%	2.3%	3.0%
	중소형	13.7%	5.4%	7.1%	5.4%	3.5%	6.3%	6.1%	2.4%	1.0%	2.6%	2.0%	1.3%
	합	2.6%	2.4%	2.7%	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	2.9%	3.0%	2.3%	2.9%
여의도	대형	2.5%	2.0%	2.8%	1.8%	1.8%	1.7%	3.1%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%
	중소형	20.3%	7.5%	10.2%	8.3%	4.9%	6.5%	6.8%	2.6%	0.5%	3.5%	1.9%	1.8%
	합	2.7%	2.1%	2.9%	1.9%	1.8%	1.8%	3.2%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%
마포 영등포	대형	2.7%	4.2%	2.5%	1.5%	1.9%	5.7%	3.7%	4.4%	5.4%	6.0%	2.9%	2.4%
	중소형	8.1%	2.9%	4.7%	3.9%	4.3%	5.3%	5.9%	3.3%	11.2%	5.0%	5.8%	4.1%
	합	3.0%	4.1%	2.6%	1.6%	2.1%	5.7%	3.9%	4.3%	5.6%	5.9%	3.0%	2.4%
강남	대형	3.8%	4.6%	4.4%	3.9%	4.2%	4.4%	4.8%	4.0%	4.5%	4.2%	3.5%	3.7%
	중소형	5.7%	7.3%	7.1%	6.3%	6.4%	7.9%	6.8%	8.0%	7.8%	8.8%	6.3%	5.7%
	합	3.9%	4.8%	4.5%	4.1%	4.3%	4.6%	4.9%	4.2%	4.7%	4.6%	3.7%	3.8%
테헤란로	대형	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%
	중소형	7.8%	0.0%	3.0%	16.6%	16.6%	7.6%	16.9%	10.8%	16.6%	2.7%	5.3%	16.6%
	합	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%
강남대로	대형	4.1%	4.6%	4.4%	5.6%	5.3%	7.8%	9.8%	4.1%	9.6%	6.2%	4.4%	4.1%
	중소형	8.2%	9.7%	5.5%	2.8%	6.8%	6.2%	4.3%	3.4%	2.6%	5.5%	4.7%	3.7%
	합	4.3%	4.7%	4.5%	5.5%	5.4%	7.7%	9.7%	4.1%	9.4%	6.2%	4.4%	4.1%
강남기타	대형	4.6%	4.9%	4.8%	3.9%	4.9%	4.5%	4.0%	4.1%	3.8%	3.7%	4.1%	4.6%
	중소형	5.5%	7.4%	7.3%	6.5%	6.3%	8.1%	6.9%	8.4%	8.2%	9.3%	6.4%	5.8%
	합	4.7%	5.2%	5.1%	4.2%	5.1%	4.9%	4.3%	4.6%	4.3%	4.5%	4.4%	4.7%

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)
㈜세우린, 경기 안양시 대한전선 보유부지 개발방안 수립(2008. 9)
- 2009** | 대한주택공사, 목포시 남교동(구)공설시장부지 마케팅조사(2009.4)
㈜당진테크노폴리스, 황해경제자유구역 송악지구 산업용지 및 주거단지의 인근 경쟁지구 대비 경쟁력(2009.9)
한국토지공사, 대전역세권 사업활성화를 위한 특화방안 및 마케팅 전략 수립(2009.11)
국민연금공단, 수익영회관 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)
- 2011** | 부산진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 수립용역(2011.10)

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

- 2005** | 롯데건설, 부동산시장 동향 정기보고(2005.4~12)
지이리얼에스테이트(주), 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(주), 동대문 CIZN상가 적정 분양가 산정(2008.2)
삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008.2)
㈜세우린, 광주진곡산업단지 시장분석 및 분양가 산정(2008.2)
대우증권(주), 코크렘3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008.4)
㈜인쿠아홀딩스, 춘천컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008.4)
스태드집스 디벨롭먼트, 카피호스탄 일메티시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가 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)

최상의 부동산
시장동향 및
전망자료 제공

- 2009**
- 코오롱건설(주), 인천 서구 신현동 주공아파트 재건축 분양성 검토(2009.3)
 - (주)대원, 우즈베키스탄 타슈켄트 부동산 시장조사(2009.4)
 - 한류우드개발에이엠(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)
- 2010**
- 삼일회계법인, 송도 6&8공구 및 용산역세권 개발사업 관련 부동산 시장조사(2010.5)
 - (주)당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석(2010.5)
 - 삼성에버랜드(주), 서울 오피스 시장 공실률 및 임대료 전망 용역(2010.12)
- 2011**
- 공무원연금공단, 남양주 별내(A5-2BL) 분양성 검토(2011.3)
 - 부동산114(주), 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)

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 이전지 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)

2007

- 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)
- 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)
- ㈜알디엔컨설팅, 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, 광고신도시 임대아파트 분양성 검토(2008. 2)
- 칸서스자산운용㈜, 동대문 CIZEN상가 적정 분양가 산정(2008. 2)
- 한국문화예술회원위원회, 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㈜, 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008. 3)
- ㈜동양건설산업, 교산산업단지 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)

- 2008**
- (주)드림파마, 춘천시 산업단지 사업계획안 및 사업성 검토(2008.8)
 - 국민연금관리공단, 극동빌딩 투자 타당성 분석(2008.9)
 - (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)
- 2009**
- (주)원주기업도시, 연세대학교 원주의과대학·원주기독병원 이전사업 타당성조사(2009.2)
 - (주)피디아아이큐리아, (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)화건설, 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 그룹건축사사무소(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)엠앤디이종합건축사사무소, 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)

R2Korea Consulting

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

- 2011** | 한국전력공사, 문동정 부지 개발사업 경제성 및 타당성 분석(2011.6)
- 부산발전연구원, 구덕운동장 재개발 민간투자사업 타당성 분석(2011.9)
- 부산진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 시장분석용역(2011.10)
- 인천아트센터 (주), 인천아트센터 타당성 검토 용역(2011.11)
- 건설기술교육원, 건설기술교육원 부지개발건설당 용역(2011.12)

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)



www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공향타워 10층

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

2011년 4/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2012년 01월, 문의 : 02-2016-5259