

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2012. 2nd 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

2012년 2/4분기 국내 경제는 GDP성장률 전기대비 0.4%로 1/4분기 0.9% 대비 크게 하락

생산측면은 제조업이 금속제품, 전기전자기기 부진으로 0.1% 감소, 수출은 석유화학제품, 철강 등을 중심으로 0.6% 감소함

지출측면은 건설투자가 토목건설 증가로 0.3% 증가, 설비투자는 통신 및 방송장비 등 기계류 중심으로 6.4% 감소함

금리는 기준금리 3.25%로(2012.6.31 기준) 유로존 재정위기가 재확산되는 가운데 전년 6월 이후 동결되었으며, 3월 말 무담보 콜금리는 3.26%, 국고채 3.29%, 회사채 3.87% (기준금리 2012. 7. 12, 3.00%로 인하)

종합주가지수는 유로존 재정위기 불안감으로 하락세를 보이며 1,854.01p (2012.6월말 기준) 기록

부동산 정책 및 이슈

『5·10 후속조치, 분양가상한제 원칙적 폐지, 재건축부담금 부과중지』(2012.6.18 국토해양부)

- ❖ 「주택법, 재건축초과이익 환수법, 도정법·도축법 개정안」 입법예고
- 주요 내용
 - 분양가상한제 원칙적 폐지
 - 원칙적으로 적용하지 않되, 시장상황을 고려하여 공동주택에 한해 분양가상한제 예외적 적용
 - 주택 전매제한제도 개선
 - 대통령령에서 지정하는 주택에만 10년 이내 적용
 - 재건축 부담금 2년 부과중지
 - 제도 도입 취지를 감안하여 한시적 부과중지 추진
 - 재건축사업 용적률 인센티브 제도 적용 확대
 - 모든 재개발·재건축 사업에 용적률 인센티브 제도 적용

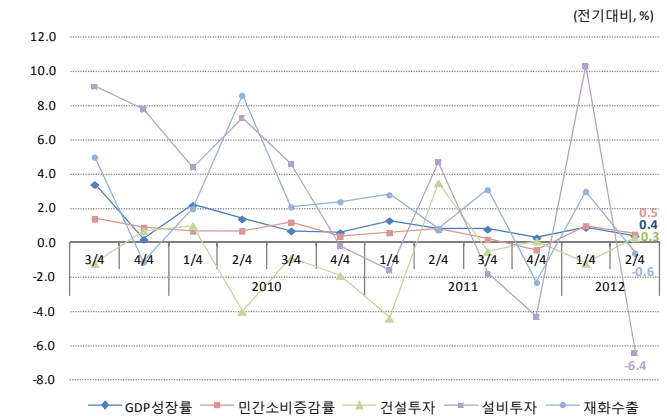
『리츠에 대한 투자 자율성 크게 확대』(2012.6.20 국토해양부)

- ❖ 「부동산투자회사법 개정안」 국무회의 통과
- 주요 내용
 - 위탁관리리츠의 1인당 주식소유한도 30%→50% 완화
 - 리츠에 대한 현물출자를 자본금의 50%범위내에서만 허용하던 것을 최저자본금이 확보된 이후에는 제한없이 허용
 - 공모의무기한을 영업인가 후 6개월내→1년 6개월내로 기한연장
 - 국내 부동산개발사업 법인에 대한 금전대여 허용
 - 자기관리리츠 설립자본금 5억원→10억원 상향조정

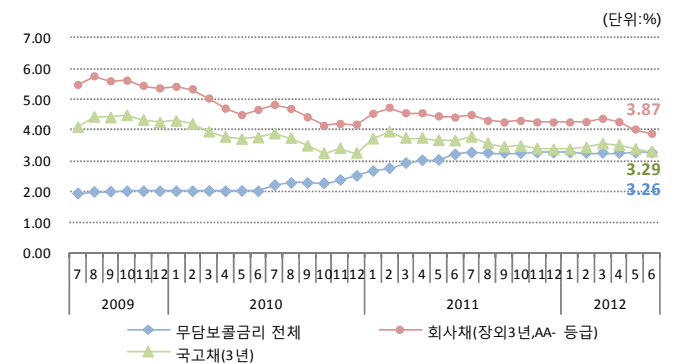
자료: 국토해양부

GDP성장률 전기대비 0.4%,
1/4분기 0.9% 대비 크게 하락
민간소비는 증가세가 둔화되고,
설비투자자와 수출이 감소로 전환

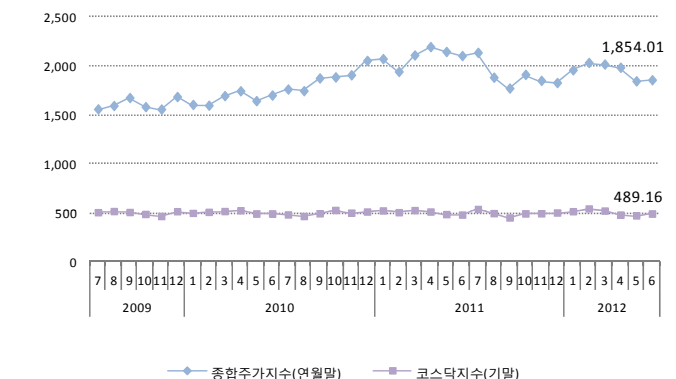
| 주요 경제지표 |



| 시장금리 추이 |



| 주가지수 추이 |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

■ 2012년 2/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

경기회복 지연으로 오피스 수요가 증가하고 있지 않은 가운데 이번 분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.1% 하락에 그쳐 5.3%로 조사되었다. 최근 서울 오피스 임대시장은 신축빌딩 공급으로 임차인이 신규빌딩으로 이전하면서 노후빌딩이 많은 중소형 빌딩 등의 기존 빌딩 공실률이 증가하고, 신축빌딩의 공실률은 줄어드는 양극화 현상이 나타나는 특징을 보이고 있음

■ 조사개요

조사 시점: 2012년 2/4분기 (기준 시점: 2012.6.15)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,162개 동 (대형 * 870개 동, 중소형 292개 동)

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

* 대형오피스- 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

■ 서울 오피스 공실률 동향

“신축빌딩 VS 노후 빌딩 임대시장 양극화...”

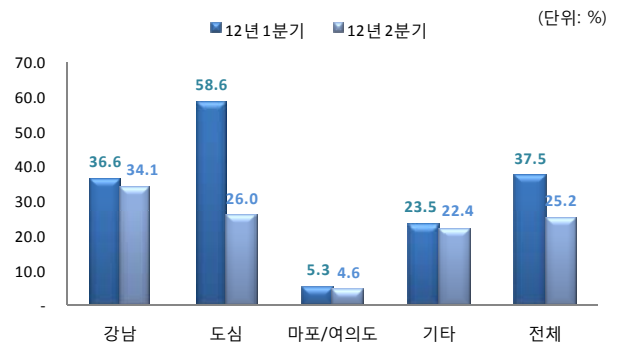
신축빌딩 공실감소, 기존 빌딩은 증가

2011년 1분기부터 2012년 1분기까지 신축된 서울시 주요권역 오피스 빌딩(17개 빌딩) 공실은 전 분기 대비 12.3%p 감소한 25.2%로 나타났다. 특히 도심권역의 경우, 이번 분기 26.0%로 전 분기 공실률 58.6%의 절반 이하로 큰 폭의 감소세를 보임

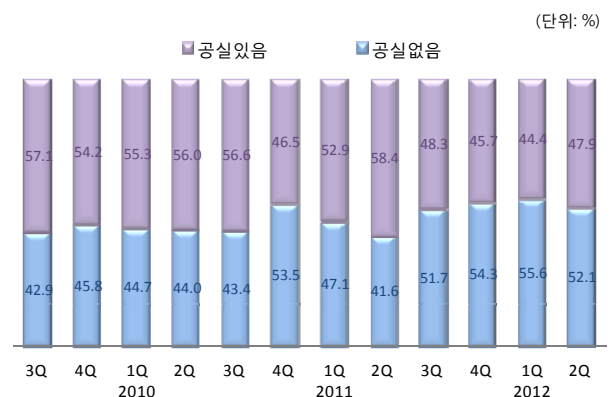
반면, 이번 분기 기존 빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 24.1%로 지난 분기 27.0% 보다 낮아진 것으로 나타나 기존 빌딩의 공실 해소 실적은 나아지고 있지 않은 것으로 조사됨

또한, 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 2011년 2분기 이후 4분기 만에 전 분기 대비 3.5%p 감소한 52.1%로 나타남

| 권역별 신축빌딩 공실률 |



| 서울시 대형오피스 공실분포 변화 |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면, 모든 권역에서 소폭 감소하여, 강남권역이 전 분기 대비 4.1%p 감소한 50.4%, 도심권역은 0.3%p 감소한 52.4%, 마포/여의도권역은 9.1%p 감소한 44.9%로 나타남

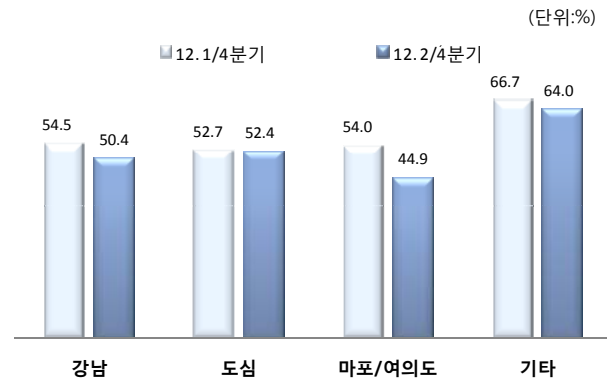
“서울 오피스 공실률 대형 5.3%, 중소형 6.7%”

2012년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 5.3%로 전 분기 대비 0.1%p 하락한 것으로 조사되었음. 대형오피스 공실률은 5.3%로 전 분기 대비 0.1%p 하락하였으며, 중소형 오피스는 6.7%로 전 분기 대비 0.7%p 상승하였음

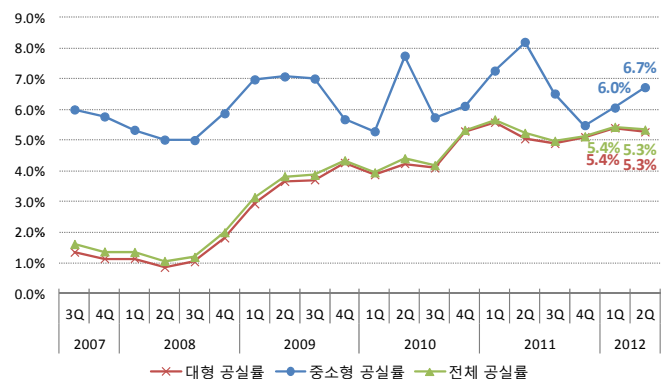
권역별 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 마포/여의도권역은 이번 분기 신규 오피스 공급으로 전 분기 대비 1.2%p 상승한 3.9%로 나타났으며, 강남권역은 삼성엔지니어링 이전 등 대규모 공실 발생과 이면도로 외곽 지역에 분포한 기존 빌딩들의 공실 해소 실적이 저조해 0.7%p 상승한 5.6%로 조사되었으며, 도심권역은 시그니처타워, SK순화빌딩 등의 기존에 적체돼 있던 대규모 공실 해소에 1.7%p 감소한 5.7%, 기타권역은 1.2%p 감소한 4.9%로 조사됨

중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 상승하였으며 강남권역이 전 분기 대비 1.1%p 상승한 8.0%, 도심권역은 0.6%p 상승한 2.1%, 마포/여의도권역은 1.3%p 상승한 2.9%, 기타권역은 0.2%p 상승한 6.9%로 조사됨

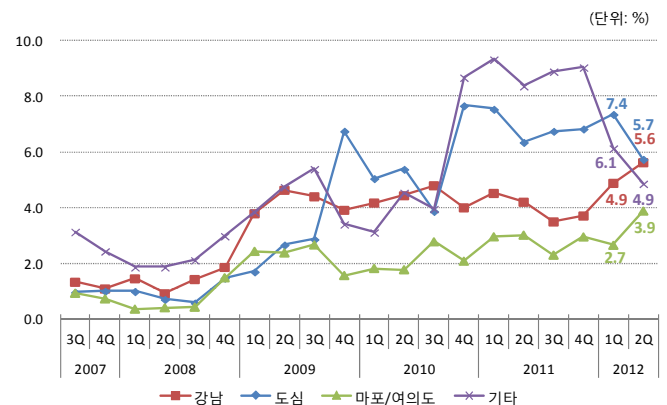
| 권역별 완전임대 비율 |



| 서울지역 오피스 빌딩 공실률 |



| 권역별 공실률 추이 (대형) |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴 보면, 마포구 상암동에 팬 엔터테인먼트사옥(연면적 19,823㎡)과 중소기업글로벌지원센터(연면적 61,888㎡)가 공급된 것으로 조사됨

“임대료 포함세 유지”

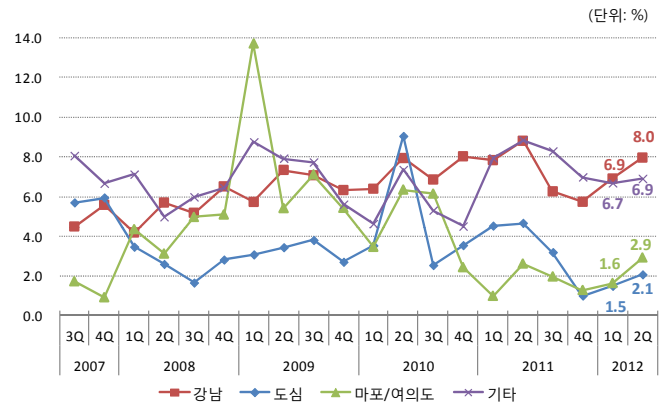
2012년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 ㎡당 평균 임대료는 보증금이 204.7천원/㎡, 월세는 19.6천원/㎡, 관리비는 8.8천원/㎡ 수준으로 조사됨

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 223.2천원/㎡, 월세 20.2천원/㎡ 수준이고, 도심권역은 보증금 234.6천원/㎡, 월세 23.3천원/㎡ 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 156.7천원/㎡, 월세 15.4천원/㎡ 수준으로 나타남

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 0.5%P, 월세 0.5%P 소폭 상승 또는 포함세를 유지하고 있는 것으로 조사됨

권역별로 전기대비 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 강남권역이 0.1%P로 포함세, 도심권역은 1.1%P 상승, 마포/여의도권역은 0.4%P 상승한 것으로 조사되었으며, 월세는 강남권역이 0.8%P 상승, 도심권역은 0.2%P 상승, 마포/여의도권역은 0.4%P 상승한 것으로 조사됨

| 권역별 공실률 추이 (증소형) |



| 2012년 2/4분기 주요 신축빌딩 현황 |

빌딩명	등	번지	연면적(㎡)	준공시기
팬 엔터테인먼트 사옥	상암동	1592	19,823	2012. 5.
중소기업글로벌지원센터	상암동	DMC11	61,888	2012. 6.

(주: 2012년 4월~2012년 6월 기간 동안 공급된 대형 오피스 빌딩)

| 2012년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황 |

(단위: %, 천원/㎡)

권역	보증금		월세		관리비	
	전기 대비	12년 2분기	전기 대비	12년 2분기	전기 대비	12년 2분기
강남	0.1%	223.2	0.8%	20.2	0.1%	8.6
도심	1.1%	234.6	0.2%	23.3	0.7%	9.9
마포/여의도	0.4%	156.7	0.4%	15.4	0.5%	7.8
서울 전체	0.5%	204.7	0.5%	19.6	0.4%	8.8

(주: 전기대비. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

•서울 오피스 임대시장 동향 – 서울전체

조사개요

2012년 2/4분기 서울에 위치한 총 1,162개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

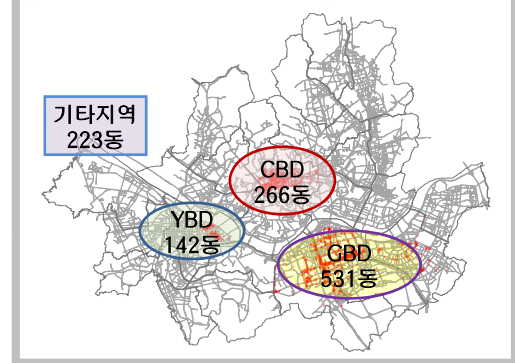
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 이중 주요 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 870개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 5.3%로 전 분기 대비 약 0.1%p 하락하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 6.7%로 전 분기 대비 약 0.7%p 상승하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

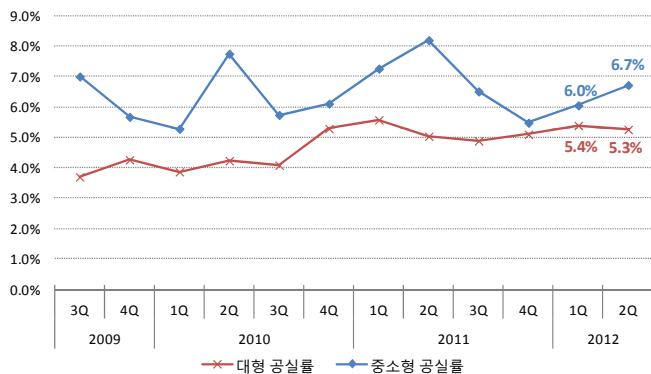


(단위: 천원/㎡)

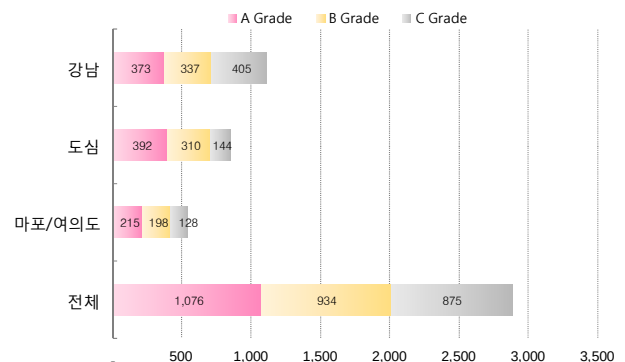
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.3(▽)	1,454.7(▲)	204.7(▲)	19.6(▲)	8.7(▲)
중소형	6.7(▲)	1,175.0(▲)	157.7(▲)	14.5(▲)	5.7(▲)
평균	5.3(▽)	1,426.0(▲)	203.3(▲)	19.4(▲)	8.6(▲)

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

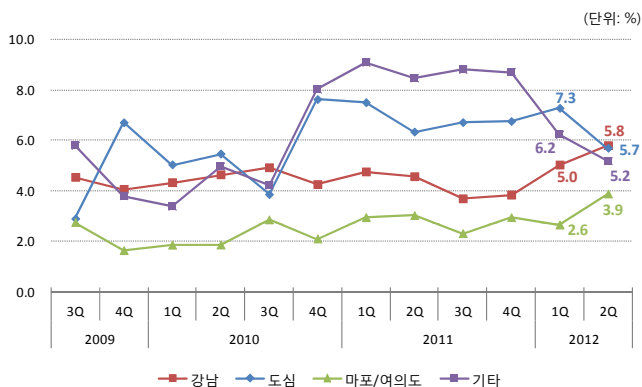
| 서울시 오피스 공실률 |



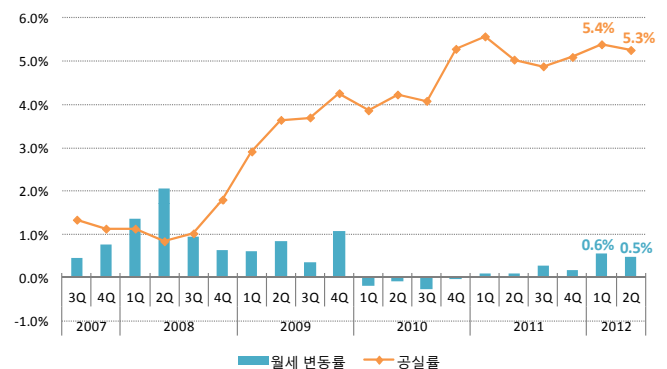
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



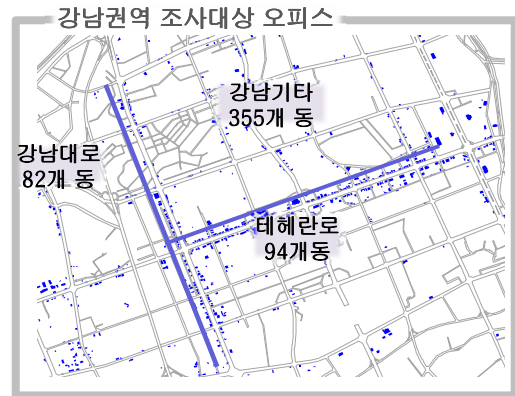
•서울 오피스 임대시장 동향 – 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 4.9%에서 0.7%p 상승한 5.6%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.9%에서 1.1%p 상승한 8.0%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급은 하락세, B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 223.2천원, 월세 20.3천원, 관리비는 8.5천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 175.3천원, 월세 16.6천원, 관리비는 6.1천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

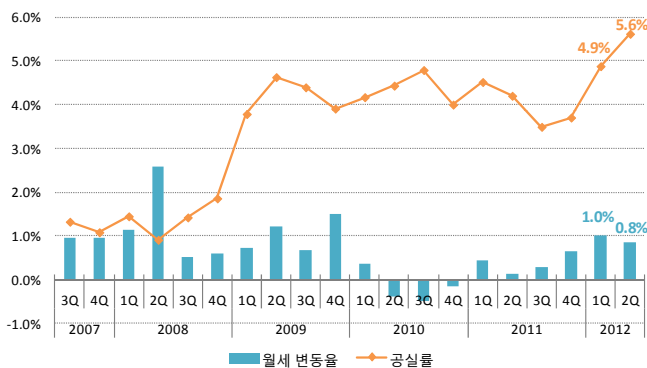


(단위: 천원/㎡)

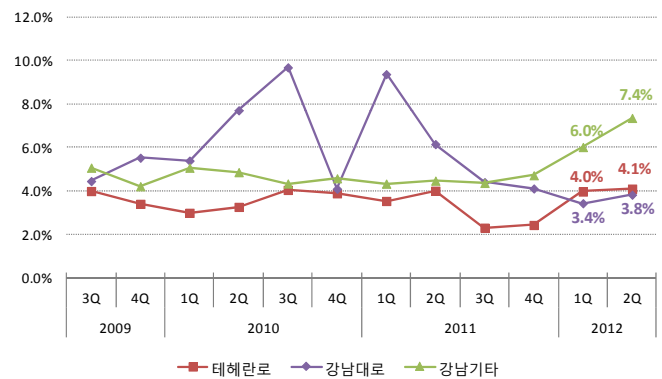
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.6(▲)	1,456.0(▲)	223.2(▲)	20.3(▲)	8.5(▲)
중소형	8.0(▲)	1,192.7(▲)	175.3(▲)	16.6(▲)	6.1(▲)
평균	5.8(▲)	1,434.6(▲)	220.9(▲)	20.1(▲)	8.4(▲)

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

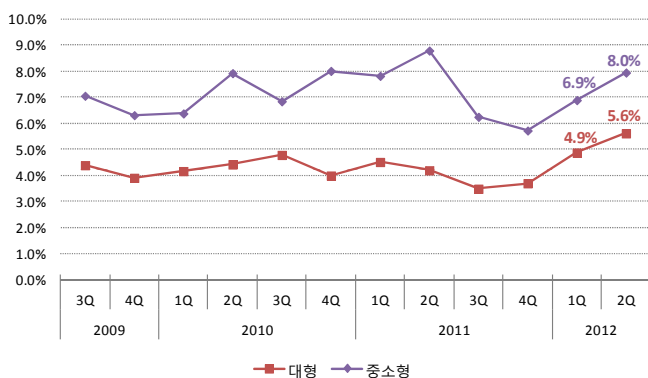
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



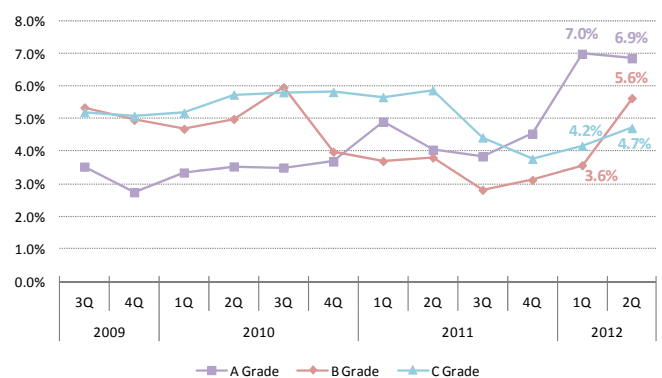
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 도심권역

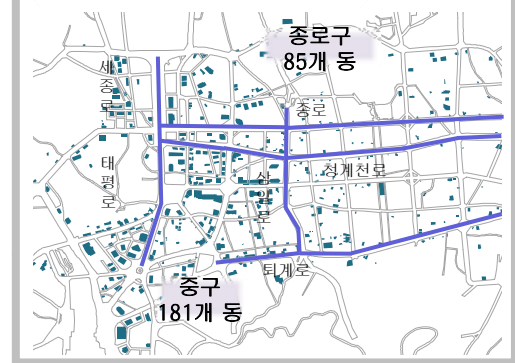
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 7.4%에서 1.7%p 하락한 5.7%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 1.5%에서 0.6%p 상승한 2.1%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급, C등급은 하락세, B등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 234.6천원, 월세 23.3천원, 관리비는 9.9천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 154.8천원, 월세 14.7천원, 관리비는 5.5천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

| 도심권역 조사대상 오피스 |

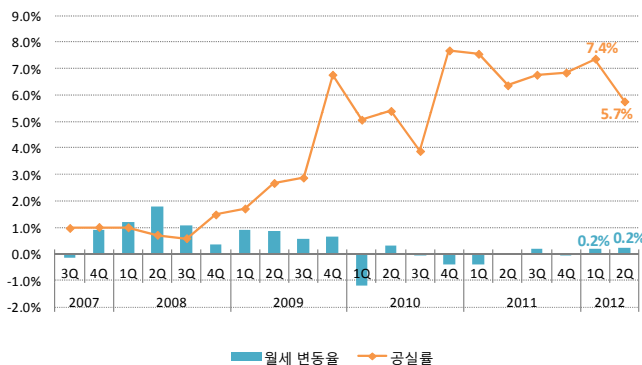


(단위: 천원/ m^2)

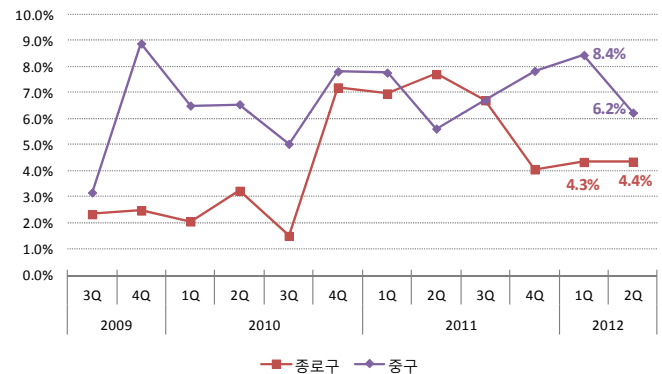
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.7(▽)	2,085.6(-)	234.6(▲)	23.3(▲)	9.9(▲)
중소형	2.1(▲)	1,254.7(-)	154.8(▲)	14.7(▲)	5.5(▲)
평균	5.7(▽)	2,051.9(-)	233.9(▲)	23.2(▲)	9.9(▲)

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

| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



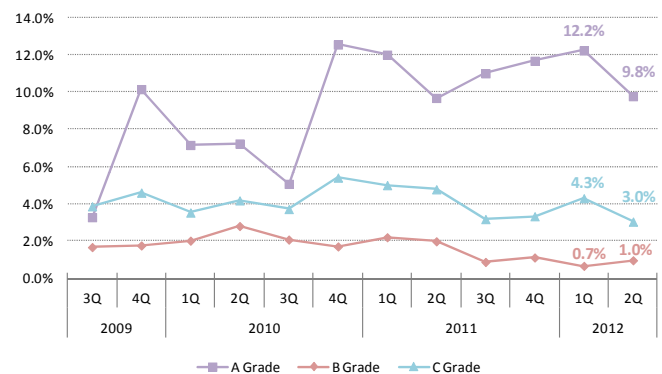
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난분기 2.7%에서 1.2%p 상승한 3.9%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 1.6%에서 1.3%p 상승한 2.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급, B등급, C등급 모두 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 156.7천원, 월세 15.4천원, 관리비는 7.8천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 131.1천원, 월세 10.5천원, 관리비는 6.2천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

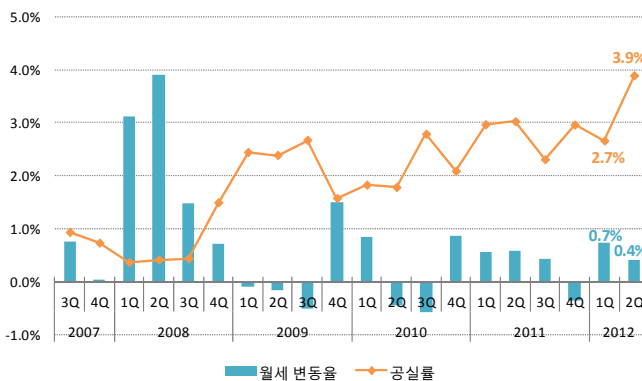


(단위: 천원/㎡)

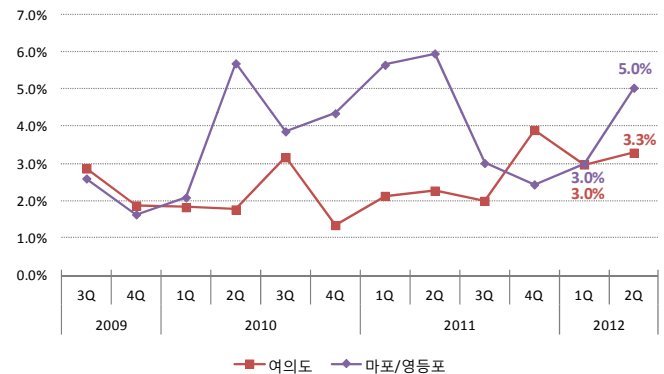
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.9(▲)	1,304.3(-)	156.7(▲)	15.4(▲)	7.8(▲)
중소형	2.9(▲)	1,544.9(-)	131.1(▽)	10.5(▽)	6.2(▽)
평균	3.9(▲)	1,360.1(-)	156.6(▲)	15.4(▲)	7.8(▲)

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

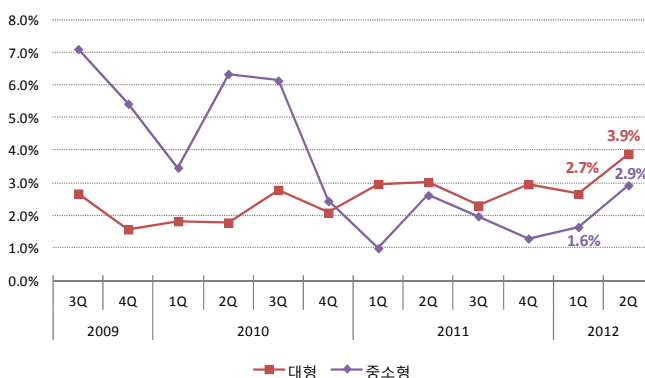
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·서울 오피스 임대시장 동향 – 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 6.1%에서 1.2%p 하락한 4.9%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.7%에서 0.2%p 상승한 6.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급은 하락세, B등급은 상승세, C등급은 보합세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 149.6천원, 월세 13.9천원, 관리비는 7.7천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 137.8천원, 월세는 12.2천원, 관리비는 5.0천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

| 서울기타권역 조사대상 오피스 |

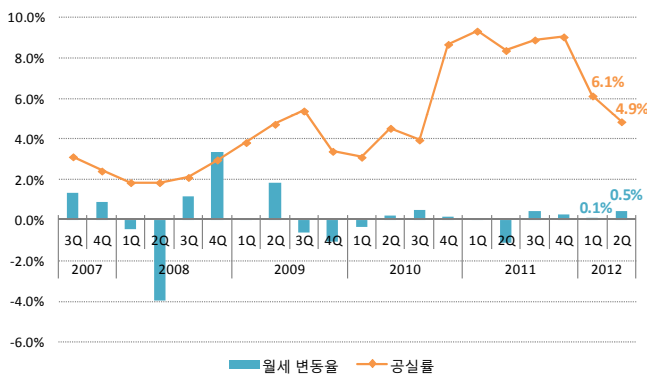


(단위: 천원/m²)

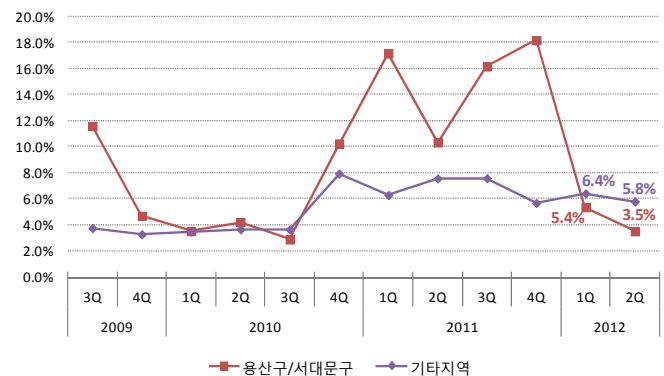
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.9(▽)	1,109.6(-)	149.6(▲)	13.9(▲)	7.7(▲)
중소형	6.9(▲)	1,069.2(-)	137.8(▲)	12.2(▲)	5.0(▲)
평균	5.2(▽)	1,101.3(-)	148.2(▲)	13.6(▲)	7.4(▲)

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

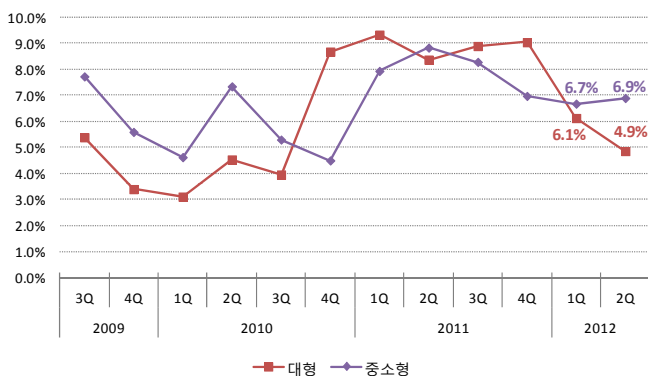
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



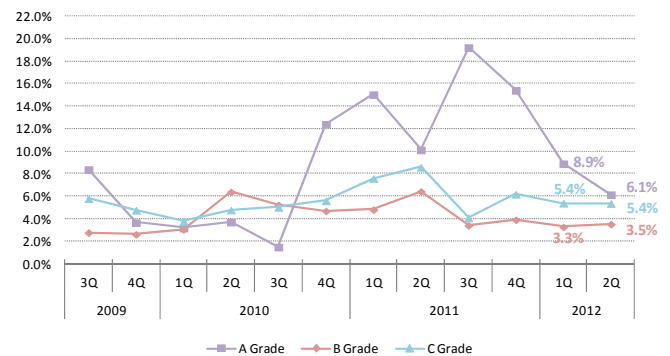
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

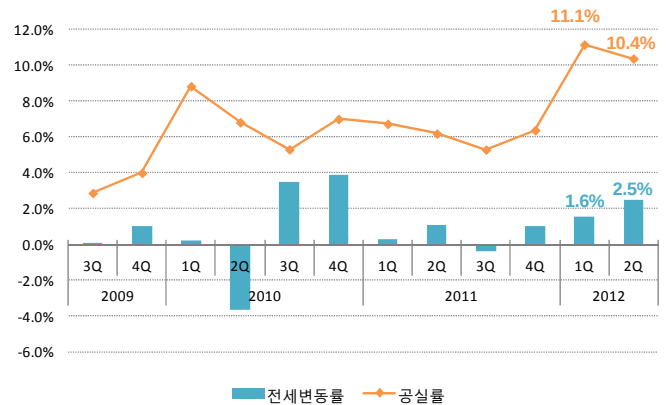
분당지역

공실률은 10.4%이고, 전세금은 1,353.2천원/㎡, 보증금은 151.3천원/㎡에 월세 14.2천원/㎡, 관리비는 6.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	10.9	1,370.7	152.0	14.2	6.2
중소형	1.2	1,210.0	124.6	12.5	3.5
평 균	10.4	1,353.2	151.3	14.2	6.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



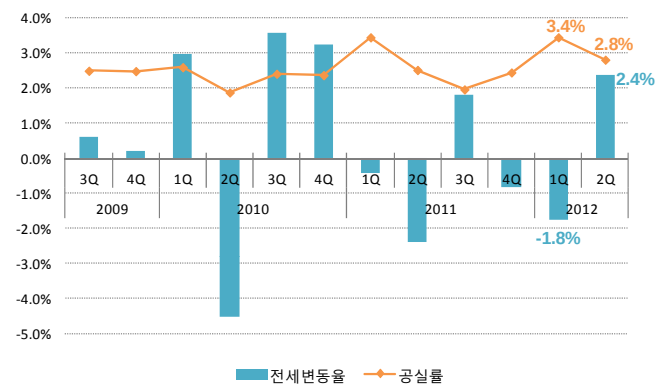
부산지역

공실률은 2.8%이고, 전세금은 762.2천원/㎡ 수준에 관리비는 4.4천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.8	762.4	74.7	8.2	4.5
중소형	3.2	758.5	74.4	7.4	3.7
평 균	2.8	762.2	74.7	8.2	4.4

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



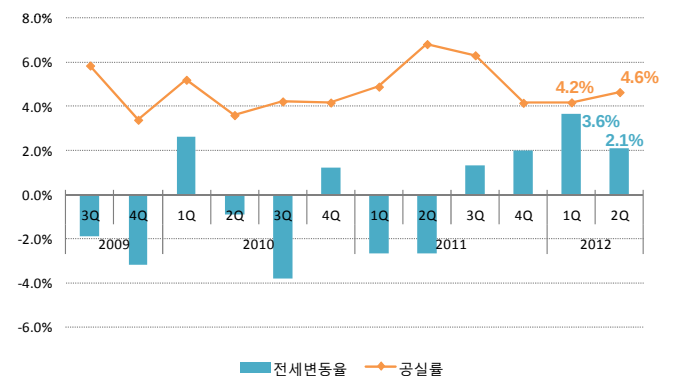
대전지역

공실률은 4.6%이고, 전세금은 578.8천원/㎡ 수준에 관리비는 4.3천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.8	594.5	100.8	7.0	4.3
중소형	3.0	448.5	73.5	7.1	4.5
평 균	4.6	578.8	98.8	7.0	4.3

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

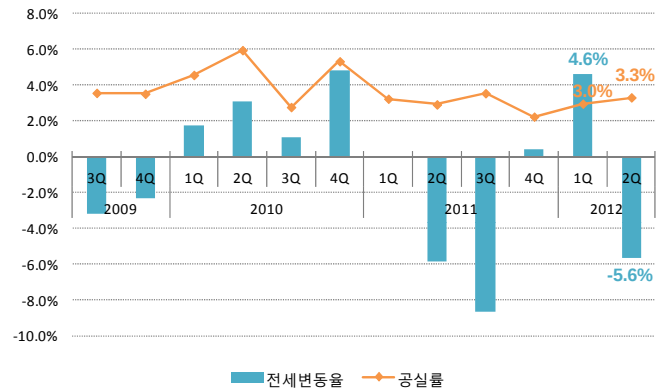
대구지역

공실률은 3.3%이고, 전세금은 547.6천 원/㎡ 수준에 관리비는 5.5천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.3	547.6	67.7	7.0	5.5
중소형	4.9	0.0	53.0	5.5	4.2
평 균	3.3	547.6	67.1	7.0	5.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



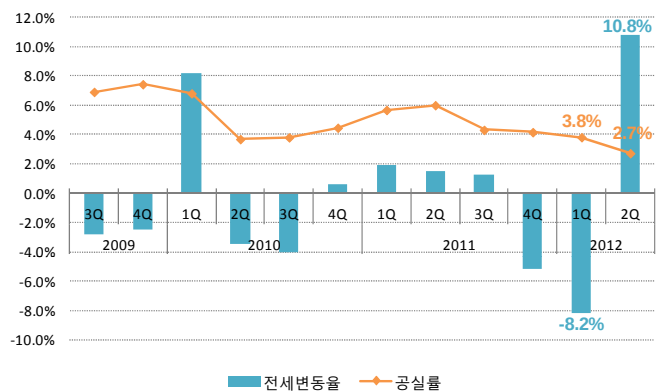
광주지역

공실률은 2.7%이고, 전세금은 592.5천 원/㎡ 수준에 관리비는 5.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.0	598.9	96.1	5.9	5.1
중소형	0.4	410.6	75.6	7.6	1.2
평 균	2.7	592.5	95.5	5.9	5.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



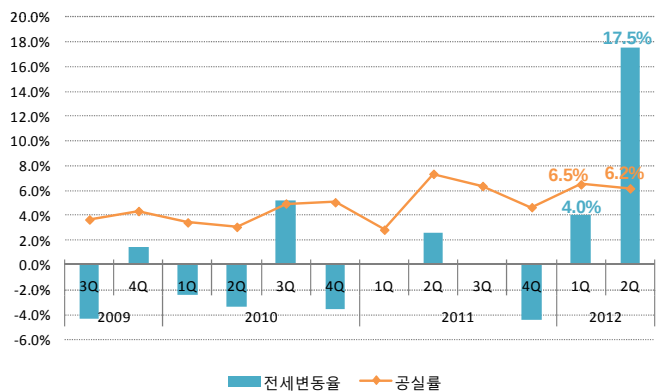
인천지역

공실률은 6.2%이고, 전세금은 827.2천 원/㎡ 수준에 관리비는 5.8천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.0	827.2	86.9	7.4	5.9
중소형	8.9	-	71.7	5.0	2.9
평 균	6.2	827.2	86.1	7.3	5.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

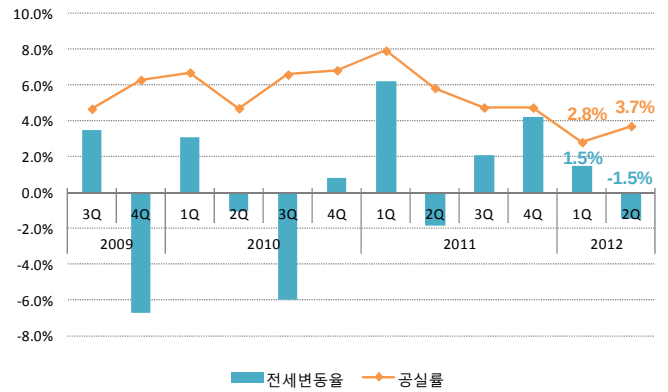
울산지역

공실률은 3.7%이고, 전세금은 766.6천 원/㎡ 수준에 관리비는 4.6천 원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.7	758.2	105.1	8.9	5.0
중소형	3.6	783.0	83.7	8.4	3.1
평 균	3.7	766.6	102.2	8.8	4.6

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 및 공급현황

2012년 2분기 주요거래현황

구역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도	매수
강남	삼천리자전거 논현동사옥	강남구 논현동	2,364	참중은레저(주)	휴롬엘에스(주)
	신일타워	강남구 청담동	15,076	(주)신일건업	(주)골프존
	W저축은행빌딩	강남구 논현동	5,166	(주)더블유저축은행	개인
기타	디큐브시티 오피스	구로구 경인로	43,588	대성산업(주)	대성산업가스(주)
	SC은행 잠실IT운영 센터	송파구 신천동	21,279	(주)한국스탠다드차타드 은행	아시아신천사모부동산 투자유한회사
	보라매옴니타워	동작구 신대방동	20,012	KTB자산운용	캡스톤보라매부동산유 한회사

2012년 2분기 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모 (지하/지상)
2012년 5월	팬 엔터테인먼트 사옥	마포구 상암동	19,823	(B5/13)
2012년 6월	중소기업글로벌지원센터	상암동 DMC 11	61,888	(B6/20)

•부동산 간접투자 시장현황

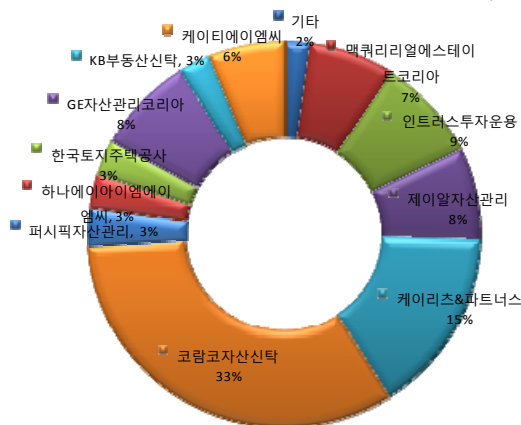
REITs

2012년 5월 현재 리츠의 총자산은 전분기와 동일한 8조 2,339억 원 규모이며, 이 중 코람코자산신탁의 자산규모는 2조 7,091억 원 규모로 전체의 약 33%를 차지함

리츠 유형별 현황은 총 75개사가 운영 중이며, 그 중 CR리츠가 35개사, 위탁관리는 18개사, 자기관리는 4개사이며, 개발전문 리츠는 위탁관리 4개사, 자기관리 14개사로 조사됨

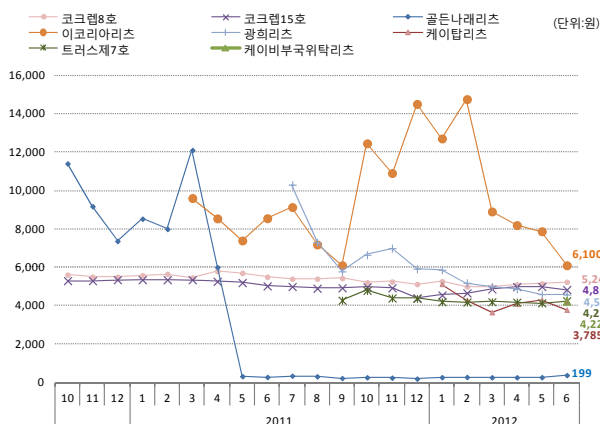
리츠 주가 동향은 이코리아리츠가 하락세를 보이는 가운데 다른 리츠의 주가는 큰 변동 없이 보합세를 나타내고 있으며, 6월 12일 케이비부국위탁리츠가 상장되었음

| 자산관리사별 운영규모 및 점유율 (2012.05월) |
(단위: %)



자료: 국토해양부

| 리츠 주가동향 |



자료: 한국거래소

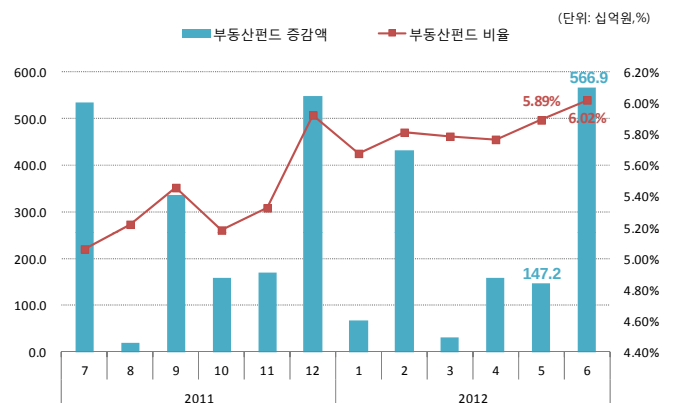
부동산 관련 펀드

2012년 6월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 296조 2,636억 원이며 3월 말 대비 3조 1,241억 원 증가했으며, 부동산 펀드는 총 17조 8,357억 원으로 전체 펀드 총자산액의 6.02% 수준이며, 3월 말 대비 8,730억 원 증가함

지난 12월 말 대비 펀드총액은 1.1%p, 부동산 펀드는 5.1%p 증가함

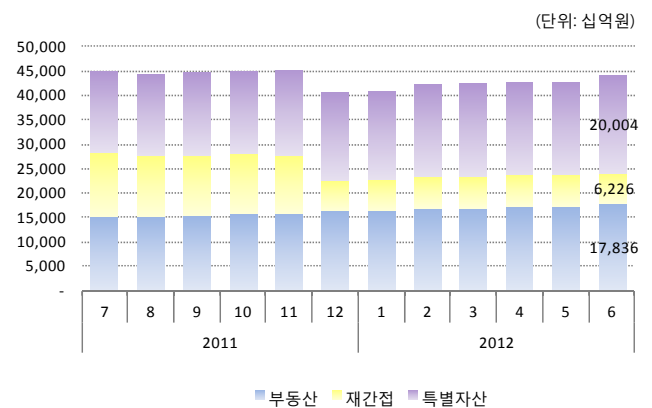
부동산관련펀드는 부동산 펀드 17조 8,357억 원, 재간접 6조 2,258억 원, 특별자산이 20조 37억 원을 차지함

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |



자료: 금융투자협회

| 월별 부동산펀드 설정액 |



자료: 금융투자협회

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 25개사, 편입오피스 30개동, 총자산 4조8,865억 원, 총자본금 2조7,916억 원)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)	총자산 (억 원)	자본금 (억 원)
하이프랜드빌딩(6개층)	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	22,312	28,403	772	326
G타워	코크렙 제8호*	서울시 종로구 수송동 51-8,9	16,441	3,306	1,191	407
센트럴타워		경기도 성남시 분당구 서현동 265-3.4	23,824	2,350		
시그마타워	코크렙NPS 제1호*	서울시 송파구 신천동 7-19	27,814	1,788	8,039	7,684
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	2,155	866
ING빌딩	맥쿼리NPS*	서울시 중구 순화동 53	34,173	2,732	2,122	959
르노삼성빌딩		서울시 영등포구 양평동 3가 60	21,415	3,560		
Seoul Square	케이알원	서울시 중구 남대문로 5가 541외 1	132,806	10,583	11,286	3,213
팬텍계열 R&D센터	오스타라씨나인	서울시 마포구 상암동 DMC 1-2블럭	66,649	6,475	2,065	600
타임스퀘어	코크렙 제14호*	서울특별시 강남구 수서동 724	97,524	6,264	1,140	450
로즈데일빌딩	인피니티NPS 제1호*	서울시 영등포구 영등포동 4가 441-10	39,665	3,564	1,753	1,620
금호아시아나1관	제이알 제1호	서울시 종로구 신문로1가 57번지	54,363	3,441	2,572	1,208
극동빌딩	지이엔피에스 제1호*	서울시 중구 충무로3가 60-1	75,253	7,940	3,325	3,126
이랜드 가산동 사옥**	행복케이알 제3호	서울시 금천구 가산동 371-12	36,228	5,348	505	97
분당IDC센터	케이비와이즈스타 제1호	경기도 성남시 분당구 야탑1동 343-1	14,533	3,588	357	188
인송빌딩	코크렙 제15호	서울시 중구 회현동 1가 194-15외 3필지	28,306	2,431	1,230	619
이안상암2단지 업무시설	씨나인 제6호	서울시 마포구 상암동 1601	58,969	5,653	480	183
코스모타워	제이알 제4호	서울시 성동구 도선동 58-1	20,502	1,667	657	300
(주)KT 지사 사옥	지이프리미어 제1호	서울,경기,충남, 강원소재 KT사옥	-	-	1,048	533
리츠타워	케이비와이즈스타 제2호	서울시 강남구 청담동 6-5	7,193	778	351	162
과천 코오롱별관	케이브이지 제1호*	과천시 별양동 1-22	26,861	3,053	529	247
휴다임타워	케이알 제5호*	서울시 강동구 길동 459-3	26,599	2,172	865	418
스마트플렉스빌딩	맥쿼리엔피에스 제2호*	서울시 중구 쌍림동 292	80,400	6,480	3,613	3,443
와이즈빌딩	제이알 제5호*	서울시 을지로2가 195-8외 2필지	7,112	877	314	163
SMT빌딩	트러스와이 제7호*	서울시 양천구 목동	34,598	3,091	1,084	485
서현빌딩	트러스케이 제8호 위탁관리*	경기도 성남시 분당구 서현동 251-2	11,452	2,350	548	230
성우빌딩	케이브이지제2호	서울시 서초구 서초동 1305-6	29,728	4,588	864	389

*위탁리츠

(국토해양부, 2012년 5월 4일)

**건축물대장상의 건축물 주용도 "공장"

•부동산 간접투자 시장현황

■ 신규설정펀드(2012.04.01~2012.06.30기준)

(단위: 개)

회사명	부동산	재간접	특별자산	총합계
골드만삭스자산운용		1		1
더커자산운용	1			1
동부자산운용			1	1
동양자산운용	1			1
리치먼드자산운용	1			1
메리츠자산운용			1	1
미래에셋자산운용	1	9	4	14
삼성자산운용		6	1	7
아이엔지자산운용		1		1
알리안츠글로벌인베스터스자산운용		1		1
얼라이언스빈스틴 자산운용		1		1
에스크베리타스자산운용	1			1
우리자산운용			2	2
유진자산운용	1		1	2
칸서스자산운용			1	1
파인트리자산운용	1			1
프랭클린템플턴투신		2		2
프런티어자산운용			1	1
피델리티자산운용		7		7
피에스자산운용	1			1
하나UBS자산운용		5		5
하이자산운용			1	1
한국투신운용		11	2	13
한주자산운용(주)			2	2
한화자산운용	1	2		3
현대인베스트먼트자산운용	1			1
현대자산운용		7		7
흥국투신운용			1	1
JP모간자산운용		1		1
KB자산운용		9		9
KTB자산운용	2			2
총합계	12	63	18	93

자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/㎡)

구분		2009년		2010년				2011년				2012년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	202	206	210	211	212	211	212	210	210	207	206	205
	중소형	155	163	181	179	186	175	171	172	167	159	157	158
	합	200	204	209	210	211	210	210	209	208	205	204	203
도심	대형	225	229	226	234	240	241	239	235	237	235	235	235
	중소형	141	141	139	144	157	156	154	159	155	150	156	155
	합	224	227	224	233	239	241	238	234	236	234	234	234
종로	대형	225	230	232	230	233	235	231	232	232	232	232	230
	중소형	176	176	172	174	173	171	174	183	174	176	183	184
	합	225	229	231	229	233	234	230	231	231	231	231	230
중구	대형	225	228	223	236	242	244	242	266	266	271	271	273
	중소형	129	130	127	133	148	148	145	177	176	165	164	170
	합	223	227	221	234	241	244	241	174	175	173	171	171
마포/ 여의도	대형	146	148	153	150	151	150	152	153	153	158	156	157
	중소형	108	108	109	136	123	129	129	129	130	130	130	131
	합	146	148	152	150	150	149	152	153	153	157	155	157
여의도	대형	149	152	158	156	156	158	162	164	164	170	171	175
	중소형	95	95	98	98	95	91	91	91	91	91	91	91
	합	149	151	158	155	156	158	161	163	164	169	171	174
마포 영등포	대형	137	136	138	136	125	128	129	127	129	129	127	127
	중소형	115	115	104	128	122	126	133	133	133	134	129	130
	합	136	136	137	135	125	128	129	127	129	129	127	127
강남	대형	224	230	240	237	237	233	232	232	229	225	226	223
	중소형	182	195	226	221	227	217	214	211	208	180	172	175
	합	223	229	239	237	237	232	232	231	229	223	224	221
테헤란로	대형	245	254	264	260	259	251	250	250	251	248	245	248
	중소형	153	153	153	153	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	245	254	264	259	259	251	250	250	251	248	245	248
강남대로	대형	232	238	240	234	218	234	237	239	237	227	229	225
	중소형	200	200	214	214	199	162	162	157	162	162	182	191
	합	230	236	239	233	218	233	236	237	236	226	228	224
강남기타	대형	192	194	206	209	213	205	201	200	197	198	204	200
	중소형	181	196	230	224	230	222	218	216	211	182	171	173
	합	191	194	208	210	214	206	203	202	198	197	201	197

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/㎡)

구분		2009년		2010년				2011년				2012년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	19.2	19.5	19.4	19.4	19.7	19.9	20.0	20.1	20.1	19.8	19.7	19.6
	중소형	13.2	13.3	13.1	12.6	12.7	12.7	13.2	13.5	13.3	13.9	14.3	14.5
	합	19.0	19.3	19.2	19.2	19.5	19.7	19.8	19.9	19.9	19.6	19.5	19.4
도심	대형	22.6	23.1	22.8	23.2	23.7	23.9	23.7	23.7	23.8	23.6	23.5	23.3
	중소형	13.2	13.3	12.9	13.2	15.0	14.9	14.6	15.1	14.7	14.3	14.8	14.7
	합	22.5	22.9	22.6	23.0	23.6	23.8	23.6	23.6	23.7	23.5	23.5	23.2
종로	대형	22.4	23.0	23.1	22.7	23.3	23.3	23.0	23.1	23.1	23.0	23.0	22.4
	중소형	14.5	14.5	13.6	13.6	17.3	17.1	17.4	18.3	17.4	17.6	18.3	18.4
	합	22.3	22.9	23.0	22.6	23.2	23.3	22.9	23.0	23.1	23.0	22.9	22.4
중구	대형	22.7	23.1	22.6	23.3	23.9	24.1	24.0	26.7	27.0	27.3	27.3	27.4
	중소형	12.7	12.9	12.6	13.0	13.6	13.6	13.5	18.1	18.0	16.8	16.7	17.0
	합	22.6	22.9	22.5	23.2	23.8	24.0	23.9	17.2	17.3	17.2	16.9	16.7
마포/여의도	대형	14.5	14.7	15.2	15.3	15.5	15.2	15.2	15.0	15.1	15.6	15.2	15.4
	중소형	9.6	9.6	9.8	10.1	9.8	9.5	9.5	9.5	9.9	9.9	9.9	10.5
	합	14.5	14.7	15.2	15.3	15.4	15.2	15.1	15.0	15.1	15.5	15.2	15.4
여의도	대형	15.2	15.5	16.1	16.2	16.2	16.2	16.2	16.1	16.2	16.7	16.9	17.4
	중소형	9.5	9.5	9.8	9.8	9.5	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1
	합	15.2	15.4	16.0	16.1	16.1	16.2	16.1	16.1	16.1	16.7	16.8	17.4
마포 영등포	대형	12.1	12.1	12.1	12.3	12.4	12.8	12.7	12.6	12.8	12.9	12.1	12.1
	중소형	10.9	10.9	9.0	9.4	8.7	8.7	10.8	10.8	11.0	11.6	11.8	11.3
	합	12.1	12.1	12.1	12.2	12.2	12.7	12.7	12.5	12.7	12.8	12.1	12.1
강남	대형	20.0	20.4	20.1	19.7	20.0	20.4	20.7	20.9	20.8	20.4	20.4	20.3
	중소형	15.8	16.0	15.4	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.4	15.7	16.3	16.6
	합	19.9	20.2	19.9	19.5	19.7	20.1	20.4	20.6	20.5	20.2	20.2	20.1
테헤란로	대형	22.9	23.6	23.6	22.8	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0
	중소형	15.3	15.3	15.3	15.3	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	22.9	23.5	23.6	22.7	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0
강남대로	대형	20.4	20.2	19.4	19.9	19.9	22.4	22.8	23.2	23.1	22.0	22.2	21.9
	중소형	15.2	15.2	13.7	13.7	13.9	13.9	15.2	14.9	15.2	14.6	17.3	18.3
	합	20.2	20.1	19.2	19.7	19.7	22.2	22.7	23.0	23.0	21.9	22.1	21.8
강남기타	대형	15.9	16.0	15.7	15.7	15.8	16.0	16.1	16.2	16.4	16.9	17.1	17.3
	중소형	15.9	16.1	15.6	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.3	15.8	16.2	16.4
	합	15.9	16.0	15.7	15.5	15.6	15.7	15.9	16.0	16.2	16.8	17.0	17.2

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/㎡)

구분		2009년		2010년				2011년				2012년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	8.3	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7	8.7	8.7	8.8	8.7
	중소형	5.6	5.6	5.6	5.7	5.6	5.5	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	5.7
	합	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5	8.6	8.5	8.7	8.6
도심	대형	9.5	9.6	9.6	9.8	9.8	9.7	9.8	9.9	10.0	9.9	9.9	9.9
	중소형	6.0	6.0	5.8	5.7	5.8	6.0	6.2	6.2	5.8	5.4	5.6	5.5
	합	9.4	9.6	9.6	9.7	9.8	9.7	9.8	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
종로	대형	9.2	9.5	9.6	9.6	9.6	9.6	9.7	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
	중소형	5.5	5.5	5.5	5.5	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4	5.6	6.3	5.9
	합	9.1	9.5	9.5	9.5	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	9.9	9.9	9.8
중구	대형	9.6	9.7	9.6	9.9	9.9	9.8	9.9	9.9	10.0	9.9	10.0	10.0
	중소형	6.2	6.2	6.0	5.8	6.2	6.5	6.9	6.9	6.0	5.2	5.2	5.3
	합	9.5	9.7	9.6	9.8	9.9	9.7	9.8	9.9	10.0	9.9	9.9	9.9
마포/ 여의도	대형	7.1	7.2	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.3	7.4	7.6	7.7	7.8
	중소형	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	6.5	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.2
	합	7.1	7.2	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.3	7.4	7.5	7.7	7.8
여의도	대형	7.5	7.6	7.9	8.0	7.8	7.8	7.8	7.6	7.7	7.8	8.2	8.4
	중소형	6.3	6.3	6.4	6.4	6.8	6.8	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.2
	합	7.5	7.5	7.9	8.0	7.8	7.8	7.8	7.6	7.7	7.8	8.2	8.4
마포 영등포	대형	6.1	6.1	6.1	6.1	6.5	7.0	7.0	6.7	7.0	7.1	7.0	6.9
	중소형	6.0	6.7	5.6	5.3	5.3	4.9	6.3	6.3	6.3	6.5	6.8	6.5
	합	6.1	6.1	6.1	6.1	6.4	6.9	7.0	6.6	6.9	7.1	7.0	6.9
강남	대형	8.4	8.5	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7	8.6	8.8	8.5
	중소형	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.2	6.0	6.0	5.9	5.9	6.0	6.1
	합	8.3	8.3	8.3	8.4	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5	8.4	8.6	8.4
테헤란로	대형	9.3	9.3	9.3	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5	9.5	9.4	9.6	9.3
	중소형	9.3	8.5	8.5	8.5	9.1	6.5	6.5	7.5	6.5	9.1	9.1	15.1
	합	9.3	9.3	9.3	9.4	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5	9.4	9.6	9.3
강남대로	대형	8.6	8.6	8.5	8.5	8.8	9.2	9.2	9.3	9.3	9.1	9.2	9.0
	중소형	6.5	6.6	6.7	6.7	6.7	7.0	6.5	6.5	6.5	6.4	6.3	6.1
	합	8.5	8.6	8.4	8.4	8.7	9.1	9.1	9.2	9.2	9.1	9.1	8.9
강남기타	대형	7.3	7.5	7.5	7.6	7.6	7.5	7.4	7.5	7.6	7.6	7.8	7.7
	중소형	5.9	6.0	5.9	6.0	6.0	6.1	5.9	6.0	5.8	5.8	5.9	6.0
	합	7.2	7.3	7.4	7.4	7.4	7.4	7.2	7.3	7.4	7.4	7.6	7.5

•부록-서울 오피스 임대료 추세

전세

(단위: 천원/㎡)

구분		2009년		2010년				2011년				2012년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	1,283	1,286	1,290	1,464	1,611	1,490	1,451	1,433	1,428	1,417	1,432	1,455
	중소형	1,014	1,075	1,113	1,128	1,131	1,108	1,196	1,221	1,233	1,236	1,214	1,175
	합	1,265	1,272	1,279	1,444	1,581	1,453	1,420	1,406	1,404	1,394	1,407	1,426
도심	대형	1,005	1,045	1,045	1,781	1,984	2,163	2,156	2,138	2,016	2,030	2,099	2,086
	중소형	-	-	-	-	-	2,117	1,386	1,393	1,393	1,352	1,255	1,255
	합	1,005	1,045	1,045	1,781	1,984	2,162	2,101	2,086	1,965	1,958	2,068	2,052
종로	대형	1,216	1,202	1,202	1,279	1,316	1,341	1,341	1,341	1,349	1,329	1,329	1,231
	중소형	-	-	-	-	-	2,117	1,808	1,716	1,716	1,464	1,543	1,543
	합	1,216	1,202	1,202	1,279	1,316	1,357	1,357	1,361	1,368	1,340	1,339	1,241
중구	대형	674	705	705	2,159	2,183	2,373	2,364	2,323	2,208	2,129	2,214	2,291
	중소형	-	-	-	-	-	-	1,341	1,341	1,341	1,341	1,198	1,198
	합	674	705	705	2,159	2,183	2,373	2,282	2,250	2,130	2,042	2,178	2,245
마포/여의도	대형	1,891	1,891	1,891	1,210	1,903	1,883	1,401	1,410	1,410	1,403	1,273	1,304
	중소형	-	-	-	-	-	1,346	1,463	1,463	1,463	1,463	1,463	1,545
	합	1,891	1,891	1,891	1,210	1,903	1,833	1,406	1,413	1,413	1,406	1,300	1,360
여의도	대형	1,891	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,426	1,444	1,444	1,444	1,335	1,335
	중소형	-	-	-	-	-	-	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512
	합	1,891	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,429	1,446	1,446	1,446	1,360	1,360
마포 영등포	대형	978	978	973	943	989	1,147	1,196	1,197	1,197	1,186	1,143	1,059
	중소형	769	788	788	788	874	946	987	967	1,089	1,017	1,058	1,061
	합	927	940	930	911	956	1,090	1,145	1,142	1,174	1,150	1,125	1,060
강남	대형	1,343	1,343	1,342	1,472	1,454	1,397	1,404	1,392	1,426	1,426	1,441	1,456
	중소형	1,082	1,083	1,114	1,135	1,185	1,173	1,240	1,275	1,273	1,278	1,220	1,193
	합	1,331	1,330	1,333	1,457	1,441	1,378	1,387	1,380	1,273	1,410	1,418	1,435
테헤란로	대형	1,169	1,131	1,149	1,536	1,521	1,589	1,584	1,569	1,562	1,516	1,521	1,496
	중소형	-	-	-	-	-	1,361	1,575	1,524	1,575	1,815	1,815	-
	합	1,169	1,131	1,149	1,536	1,521	1,587	1,584	1,568	1,562	1,518	1,523	1,496
강남대로	대형	1,474	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	1,902	1,936	1,999
	중소형	1,210	-	1,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,466	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	1,902	1,936	1,999
강남기타	대형	1,441	1,451	1,427	1,423	1,386	1,263	1,258	1,258	1,255	1,257	1,242	1,231
	중소형	1,072	1,083	1,114	1,135	1,185	1,167	1,228	1,266	1,264	1,270	1,210	1,193
	합	1,410	1,418	1,401	1,402	1,369	1,249	1,253	1,259	1,257	1,259	1,237	1,226

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

구분		2009년		2010년				2011년				2012년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	3.7%	4.3%	3.9%	4.2%	4.1%	5.3%	5.6%	5.0%	4.9%	5.1%	5.4%	5.3%
	중소형	7.0%	5.7%	5.3%	7.7%	5.7%	6.1%	7.3%	8.2%	6.5%	5.5%	6.0%	6.7%
	합	3.9%	4.3%	3.9%	4.4%	4.2%	5.3%	5.7%	5.2%	5.0%	5.1%	5.4%	5.3%
도심	대형	2.9%	6.8%	5.1%	5.4%	3.9%	7.7%	7.5%	6.4%	6.8%	6.8%	7.4%	5.7%
	중소형	3.8%	2.7%	3.5%	9.0%	2.5%	3.5%	4.5%	4.7%	3.2%	1.0%	1.5%	2.1%
	합	2.9%	6.7%	5.0%	5.5%	3.8%	7.6%	7.5%	6.3%	6.7%	6.7%	7.3%	5.7%
종로	대형	2.3%	2.5%	2.0%	3.2%	1.4%	7.2%	7.0%	7.7%	6.8%	4.1%	4.4%	4.4%
	중소형	3.5%	2.4%	3.3%	6.1%	5.2%	7.1%	3.6%	5.4%	2.3%	3.1%	3.0%	4.4%
	합	2.3%	2.5%	2.1%	3.2%	1.5%	7.2%	7.0%	7.7%	6.7%	4.1%	4.3%	4.4%
중구	대형	3.2%	9.0%	6.6%	6.5%	5.1%	7.9%	7.8%	5.6%	6.8%	8.0%	8.6%	6.3%
	중소형	3.9%	2.8%	3.6%	10.2%	1.4%	1.9%	4.9%	4.4%	3.5%	0.4%	1.1%	1.2%
	합	3.2%	8.9%	6.5%	6.6%	5.0%	7.8%	7.8%	5.6%	6.7%	7.8%	8.4%	6.2%
마포/여의도	대형	2.7%	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	3.0%	3.0%	2.3%	3.0%	2.7%	3.9%
	중소형	7.1%	5.4%	3.5%	6.3%	6.1%	2.4%	1.0%	2.6%	2.0%	1.3%	1.6%	2.9%
	합	2.7%	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	2.9%	3.0%	2.3%	2.9%	2.6%	3.9%
여의도	대형	2.8%	1.8%	1.8%	1.7%	3.1%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%
	중소형	10.2%	8.3%	4.9%	6.5%	6.8%	2.6%	0.5%	3.5%	1.9%	1.8%	2.6%	3.1%
	합	2.9%	1.9%	1.8%	1.8%	3.2%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%
마포 영등포	대형	2.5%	1.5%	1.9%	5.7%	3.7%	4.4%	5.4%	6.0%	2.9%	2.4%	3.0%	5.1%
	중소형	4.7%	3.9%	4.3%	5.3%	5.9%	3.3%	11.2%	5.0%	5.8%	4.1%	3.5%	3.1%
	합	2.6%	1.6%	2.1%	5.7%	3.9%	4.3%	5.6%	5.9%	3.0%	2.4%	3.0%	5.0%
강남	대형	4.4%	3.9%	4.2%	4.4%	4.8%	4.0%	4.5%	4.2%	3.5%	3.7%	4.9%	5.6%
	중소형	7.1%	6.3%	6.4%	7.9%	6.8%	8.0%	7.8%	8.8%	6.3%	5.7%	6.9%	8.0%
	합	4.5%	4.1%	4.3%	4.6%	4.9%	4.2%	4.7%	4.6%	3.7%	3.8%	5.0%	5.8%
테헤란로	대형	4.0%	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%
	중소형	3.0%	16.6%	16.6%	7.6%	16.9%	10.8%	16.6%	2.7%	5.3%	16.6%	0.0%	5.0%
	합	4.0%	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%
강남대로	대형	4.4%	5.6%	5.3%	7.8%	9.8%	4.1%	9.6%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%
	중소형	5.5%	2.8%	6.8%	6.2%	4.3%	3.4%	2.6%	5.5%	4.7%	3.7%	5.5%	4.9%
	합	4.5%	5.5%	5.4%	7.7%	9.7%	4.1%	9.4%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%
강남기타	대형	4.8%	3.9%	4.9%	4.5%	4.0%	4.1%	3.8%	3.7%	4.1%	4.6%	5.9%	7.2%
	중소형	7.3%	6.5%	6.3%	8.1%	6.9%	8.4%	8.2%	9.3%	6.4%	5.8%	7.0%	8.2%
	합	5.1%	4.2%	5.1%	4.9%	4.3%	4.6%	4.3%	4.5%	4.4%	4.7%	6.0%	7.4%

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㈜, HCD 중장기 발전 전략(2006.1)
서브원㈜, 트윈타워 지하아케이드 만족도조사(2006.11)
- 2007** | 서브원㈜, 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사(2007.10)
- 2008** | 세운십구특수목적㈜, 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구(2008. 2)
위트러스트에셋㈜, 안산시 단원구 원곡동 최적화 개발방안 수립(2008. 8)
㈜세우린, 경기 안양시 대한전선 보유부지 개발방안 수립(2008. 9)
- 2009** | 대한주택공사, 목포시 남교동(구)공설시장부지 마케팅조사(2009.4)
㈜당진테크노폴리스, 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㈜, 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㈜, 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)
한국문화예술회원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008.2)
칸서스자산운용㈜, 동대문 CIZN상가 적정 분양가 산정(2008.2)
삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008.2)
㈜세우린, 광주진곡산업단지 시장분석 및 분양가 산정(2008.2)
대우증권㈜, 코크렘3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008.4)
㈜인쿠아홀딩스, 춘천컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008.4)
스태드집스 디벨롭먼트, 카지프스탄 일대 도시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 선정(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㈜, 인천 서구 신현동 주공아파트 재건축 분양성 검토(2009.3)
 - ㈜대원, 우즈베키스탄 타쉬켄트 부동산 시장조사(2009.4)
 - 한류우드개발에이엠㈜, 일산 주상복합아파트 선호평형 조사(2009.4)
 - ㈜아산테크노밸리, 아산테크노밸리 임대주택용지 적정분양가 산정(2009.5)
 - ㈜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 스캐어 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㈜, 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 유휴부지 최유효 활용 방안(2007.3)
 - ㈜대우건설, 인천 OO 국제업무타운 Market Research(2007.4)
 - 딜로이트 안진회계법인, 강북구 미아동 주상복합 상가 분양성 검토(2007.4)
 - 인천타워설계(유)/피에치송도(유), 송도 OO구역 PJT(2007.4)
 - ㈜에스디어드바이저, 송도 오피스 개발 사업성 분석(2007.4)

2007

신성회계법인, 당진 송악테크노폴리스 조성사업 타당성 조사(2007.5)
 ㈜엠앤디 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업(2007.5)
 ㈜엠앤디 종합건축사 사무소, 복인천우체국 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)
 한국문화예술회위원회, 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)
 스탠드립스㈜, 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)피디아아이코리아, (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)
한국개발연구원, 폐광지역(태백, 화순, 문경)경제자립형 개발사업 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석
부산진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 시장분석용역(2011.10)
인천아트센터 (주), 인천아트센터 타당성 검토 용역(2011.11)
건설기술교육원, 건설기술교육원 부지개발컨설팅 용역(2011.12)
케이비부국제1호개발전문위탁관리부동산투자회사, 신천동 오피스텔 개발에 대한 사업성 분석 용역(2011.12)
- 2012** | 이수건설(주), 이천시 안흥동 주상복합 분양성 검토용역(2012.2)
이수건설(주), 평택시 안정리 도시개발사업 공동주택 분양성 검토 용역(2012.2)
시흥시미래도시개발사업단, 군자지구 사업관리 회계자문 및 영향분석 용역(2012.6)

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

2012년 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2012년 07월, 문의 : 02-2016-5259