

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2012. 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

2012년 3/4분기 국내 경제 GDP성장률은 전기대비 0.2% 성장, 전년대비 1.6%로 3년만에 1%대로 낮아짐

생산측면은 제조업이 석유화학제품이 늘었으나 운송장비가 줄어들어 전기대비 0.2% 감소, 건설업은 토목건설을 중심으로 2.9% 성장

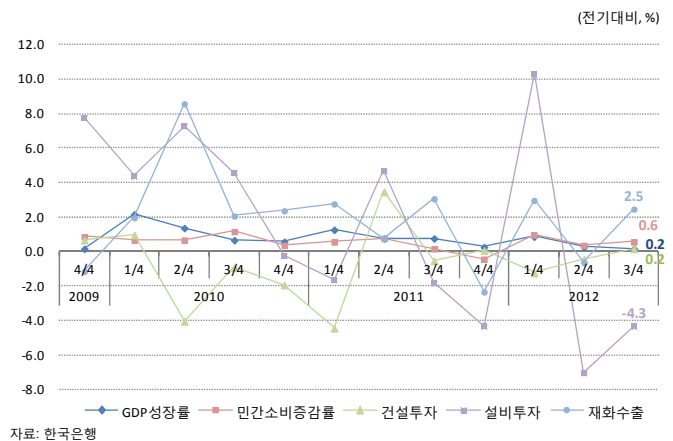
지출측면은 건설투자가 토목건설이 늘어 전기대비 0.2% 증가, 설비투자는 반도체제조용기계 등 기계류를 중심으로 4.3% 감소

금리는 기준금리 3.00%로 (2012.9.30 기준) 국제금융시장 불안 및 주요국 경제의 부진으로 3.25%에서 3.00%로 하향 조정, 9월 말 무담보 콜금리는 2.99%, 국고채 2.81%, 회사채 3.31% (기준금리 2012.10.11, 2.75%로 인하)

종합주가지수는 유로존 재정위기 불안감으로 하락후 회복세를 보이며 1,996.21p (2012.9월말 기준) 기록

**GDP성장률 전기대비 0.2%,
전년대비 1.6%로 3년만에 1%대로 낮아짐**
건설업은 토목건설을 중심으로
전기대비 2.9% 성장

| 주요 경제지표 |



■ 부동산 정책 및 이슈

『국토부 22년만에 주택건설기준 전면 개편 착수』
(2012.9.25 국토해양부)

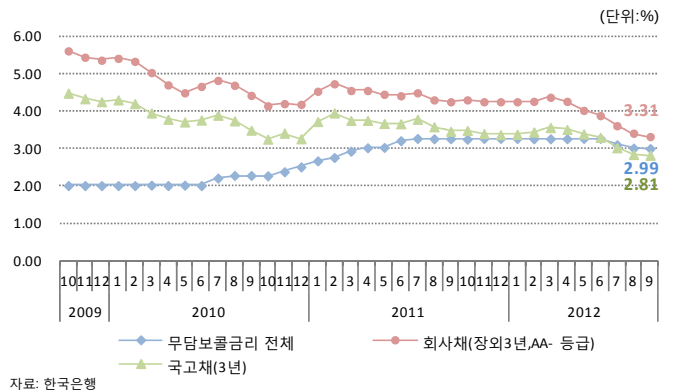
- ❖ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 전면 개편을 위한 공청회 개최
- 주요 내용
 - 주민공동시설을 수요에 따라 자유롭게 구성, 설치
 - 아파트 단지 내 교통안전시설에 대한 엄격한 기준 마련
 - 창의적인 아파트 단지의 디자인이 가능하도록 변경
 - 아파트 외벽 동호수 표기 등 세부기준 폐지
 - 1층 세대가 지하층을 주택으로 사용할 수 있도록 허용
 - 아파트 내 주차장 설치기준 단순화, 승강기 기준 개선
 - 주택품질에 대한 기준 강화

『9·10 경제 활력 대책, 경제활력 제고를 위한 2차
재정지원 강화대책』(2012.9.10 기획재정부)

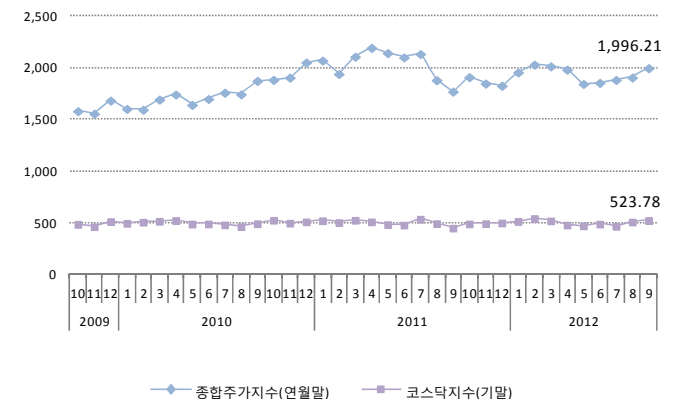
- ❖ 금년말까지 양도세·취득세 등 부동산 거래세 한시적 감면
- 주요 내용
 - 2012년 말까지 미분양주택 취득시 양도세 감면
 - 5년간 발생하는 양도차익에 대한 양도소득세 100%감면
 - 2012년 말까지 주택거래에 대한 취득세 감면
 - 9억원 이하 1주택 2%→1%, 9억원 초과 12억원 이하 주택 4%→2%, 12억원 초과 주택 4%→3%
 - 연체 이자율 인하
 - LH에 분양대금을 미납한 토주주택계약자 0.5~1%P 인하

자료: 국토해양부

| 시장금리 추이 |



| 주가지수 추이 |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

2012년 3/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

신규 오피스 공급이 많지 않은 가운데 이번 분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.2% 하락에 그쳐 5.1%로 조사되었음. 또한 이번 분기는 공실 면적 변동이 없던 빌딩의 비율이 43.9%로 지난 다른 분기에 비해 낮게 나타났는데 이는 기존 임차인이 다른 빌딩으로의 이전이 많았기 때문인 것으로 풀이됨

■ 조사개요

조사 시점: 2012년 3/4분기 (기준 시점: 2012.9.14)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,109개 동 (대형 * 843개 동, 중소형 266개 동)

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

* 대형오피스- 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

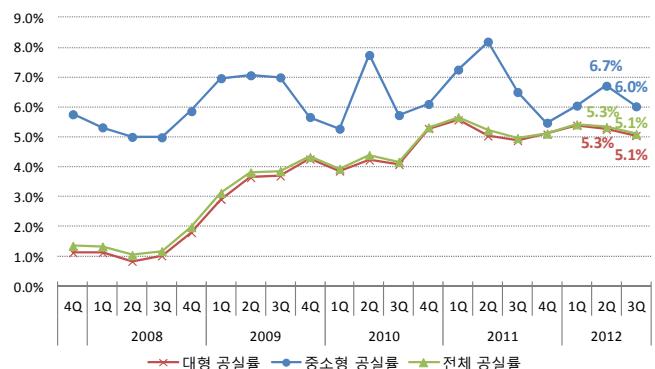
■ 서울 오피스 공실률 동향

“서울 오피스 공실률 5.1%, 일부 대형 오피스 공실 해소로 0.2% 감소”

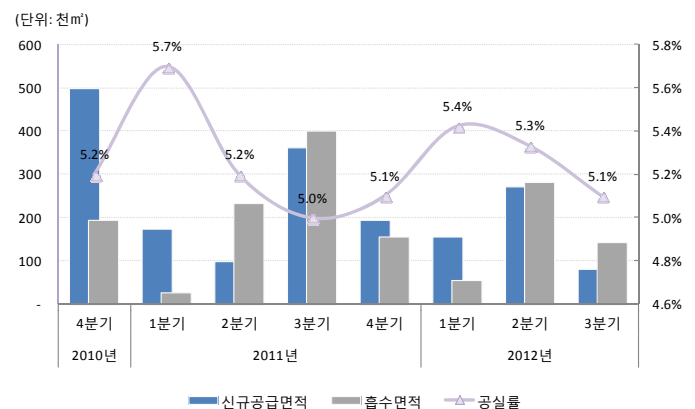
2012년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.2%p 감소한 5.1%로 2분기 연속 하락함. 대형 오피스 공실률은 5.1%로 전 분기 대비 0.2%p 하락했으며, 중소형 오피스는 6.0%로 전 분기 대비 0.7%p 하락하였음

이는 이번 분기 신규 오피스 공급이 많지 않은 가운데 타임스퀘어, 휴다임타워, D-CUBE CITY, 파인에비뉴 등 일부 대형 오피스 빌딩의 기존 공실 해소로 공급면적 대비 흡수면적이 증가하면서 공실률이 소폭 하락한 것으로 풀이됨

| 서울지역 오피스 빌딩 공실률 |



| 공급면적 대비 흡수면적 추이 |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

권역별 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 보험세를 보인 강남권역을 제외한 권역에서는 공실률이 소폭 감소함. 강남권역은 보험세로 5.6%, 도심권역은 0.2%P 감소한 5.5%, 마포/여의도권역은 0.3%P 감소한 3.6%, 기타권역은 기존에 적체돼 있던 타임스퀘어, 휴다임타워, D-CUBE CITY 등의 대규모 공실이 해소돼 전분기 대비 0.9%P 감소한 4.0%로 조사됨

중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 감소하였으며 강남권역이 전 분기 대비 1.3%P 감소한 6.7%, 도심권역은 0.1%P 감소한 2.0%, 마포/여의도권역은 0.3%P 감소한 2.6%, 기타권역은 0.5%P 감소한 6.4%로 조사됨

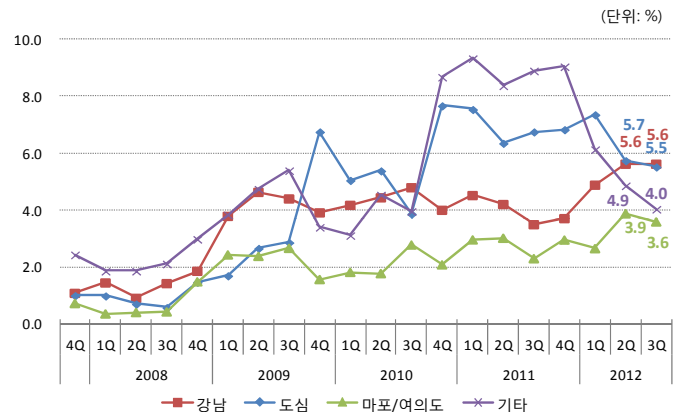
이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 상암DMC에 SBS미디어센터(연면적 52,403㎡)와 디지털게임 스타디움(연면적 21,004㎡)이 공급된 것으로 조사되었음

“기본빌딩 임차인 이동 증가… 완전임대 빌딩 비율 감소”

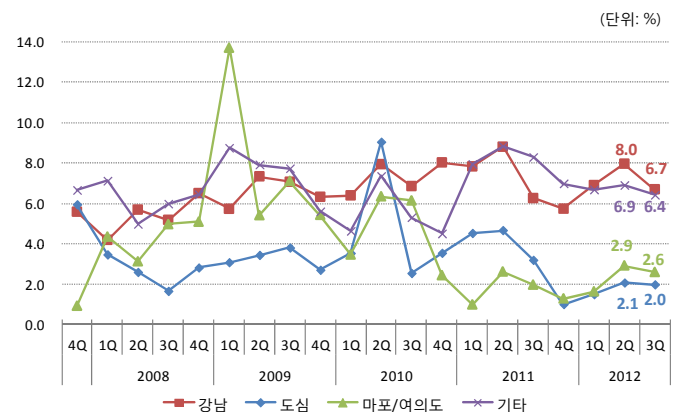
이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 28.7%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 27.4% 보다 다소 높은 것으로 조사됨

권역별로 보면, 기타권역을 제외한 권역에서 공실 면적 증가빌딩의 비율이 감소빌딩의 비율보다 높게 나타나 이번 분기 개별 빌딩의 공실 해소 실적은 크게 개선되지 않았던 것을 알 수 있음

| 권역별 공실률 추이(대형) |



| 권역별 공실률 추이(중소형) |



| 2012년 3/4분기 주요 신축빌딩 현황 |

빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	준공시기
SBS미디어센터	상암동	D1-1	52,403	2012. 7.
디지털게임 스타디움	상암동	B4-3	21,004	2012. 8.

(주: 2012년 7월~2012년 9월 기간 동안 공급된 대형 오피스 빌딩)

•오피스 임대시장 동향 – Overview

또한, 이번 분기는 공실 면적 변동이 없던 빌딩의 비율이 43.9%로 지난 다른 분기에 비해 낮게 나타났는데 이는 기존 임차인이 다른 빌딩으로의 이전이 많았기 때문인 것으로 풀이됨. 이러한 오피스 임차인 이동은 경기의 변동이 크지 않은 가운데 일부 공실 보유 대형 빌딩의 마케팅에 의한 임차인의 연쇄이동에 의한 것으로 추정됨

이러한 이유로 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)도 45.9%로 전 분기 대비 6.2%p 감소한 것으로 조사되었음

권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면, 모든 권역에서 감소한 것으로 나타났으며 강남권역이 전 분기 대비 6.2%p 감소한 44.6%, 도심권역은 5.0%p 감소한 47.4%, 마포/여의도권역은 4.9%p 감소한 40.0% 기타 권역은 10.0%p 감소한 54.0%로 조사됨

“임대료 보험세… 강남, 마포/여의도 소폭 상승”

2012년 3/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 204.1천원/m², 월세는 19.7천원/m², 관리비는 8.8천원/m² 수준으로 조사됨

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 222.6천원/m², 월세 20.5천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 231.8천원/m², 월세 23.2천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 158.3천원/m², 월세 15.6천원/m² 수준을 보임
서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 0.2%p, 월세 0.3%p 소폭 상승하며 강보험세를 보이고 있는 것으로 조사됨

권역별로 전기 대비 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 강남권역이 0.4%p 상승, 도심권역은 보험세, 마포/여의도권역은 0.3%p 상승한 것으로 조사되었으며, 월세는 강남권역이 0.6%p 상승, 도심권역은 보험세, 마포/여의도권역은 0.3%p 상승한 것으로 조사됨

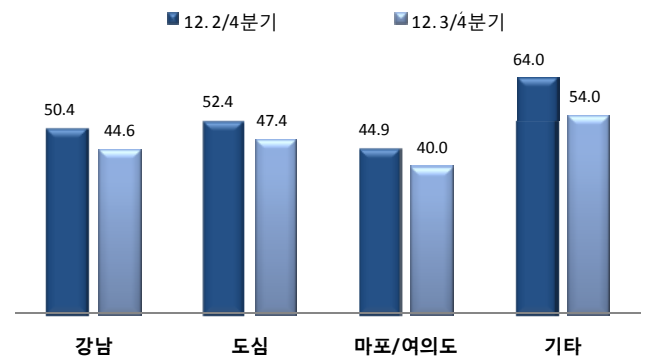
| 권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 |

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	26.4	44.8	28.8	100.0
도심	27.7	40.4	31.9	100.0
마포/여의도	33.6	34.4	32.0	100.0
기타	25.4	52.6	22.0	100.0
전체	27.4	43.9	28.7	100.0

| 권역별 완전임대 비율 |

(단위:%)



| 2012년 3/4분기 대형 오피스 임대료 현황 |

(단위 : 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	222.6	20.5	8.6
도심	231.8	23.2	10.0
마포/여의도	158.3	15.6	7.8
서울전체	204.1	19.7	8.8

(주: 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준)

| 2012년 3/4분기 대형 오피스 임대료 변동률 |

(단위 : %, 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	0.4%	0.6%	0.5%
도심	0.0%	0.0%	0.3%
마포/여의도	0.3%	0.3%	0.4%
서울전체	0.2%	0.3%	0.4%

(주: 전 분기와 이번 분기 연속 조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

•서울 오피스 임대시장 동향 – 서울전체

조사개요

2012년 3/4분기 서울에 위치한 총 1,109개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

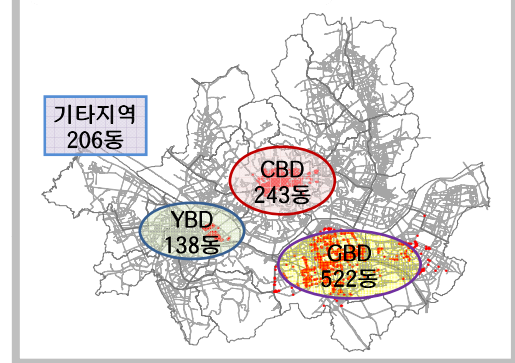
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 843개 동, 중소형 오피스빌딩 266개 동임

임대료현황 및 공실현황

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

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 6.0%로 전 분기 대비 약 0.7%p 하락하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

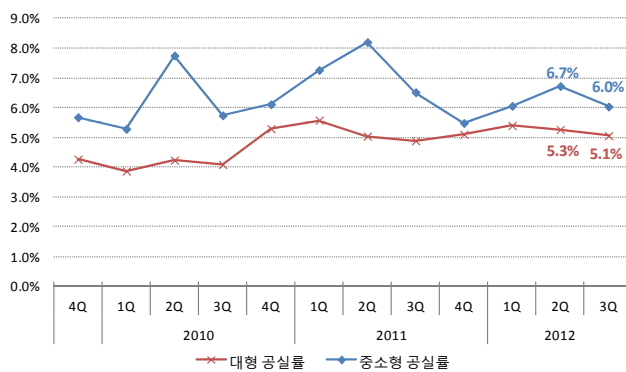


(단위: 천원/㎡)

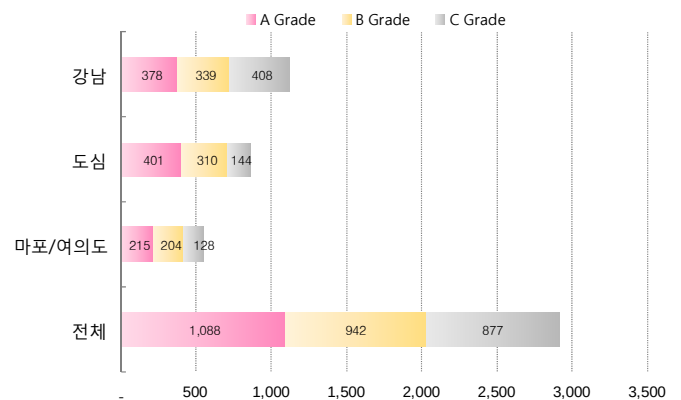
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.1(▽)	1,377.1(▽)	204.1(▲)	19.7(▲)	8.8(▲)
중소형	6.0(▽)	1,083.8(▽)	154.9(▽)	14.3(▽)	5.7(▲)
평균	5.1(▽)	1,345.2(▽)	202.4(▲)	19.5(▲)	8.7(▲)

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

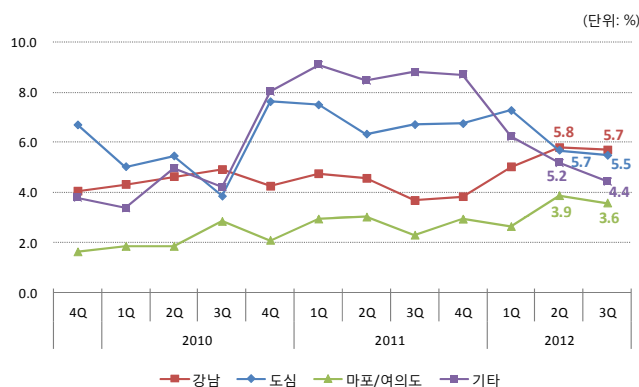
| 서울시 오피스 공실률 |



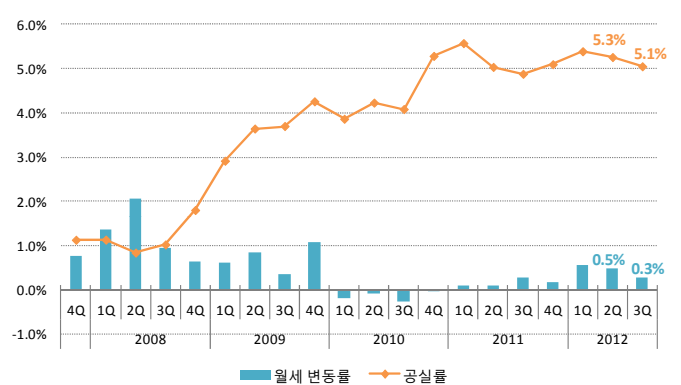
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



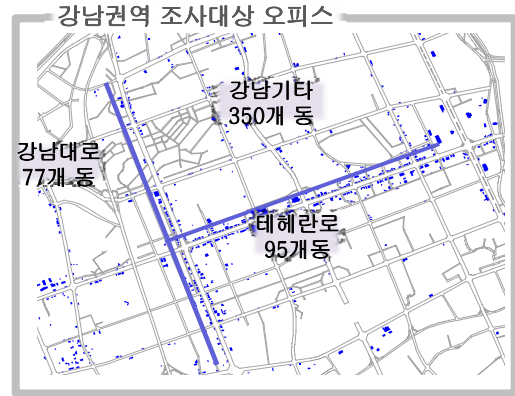
•서울 오피스 임대시장 동향 – 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기와 동일한 5.6%의 공실률을 나타냈으며 **중소형 오피스**는 지난 분기 8.0%에서 1.3%p 하락한 6.7%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급, B등급은 하락세, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 222.6천원, 월세 20.5천원, 관리비는 8.6천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 169.5천원, 월세 16.1천원, 관리비는 6.0천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

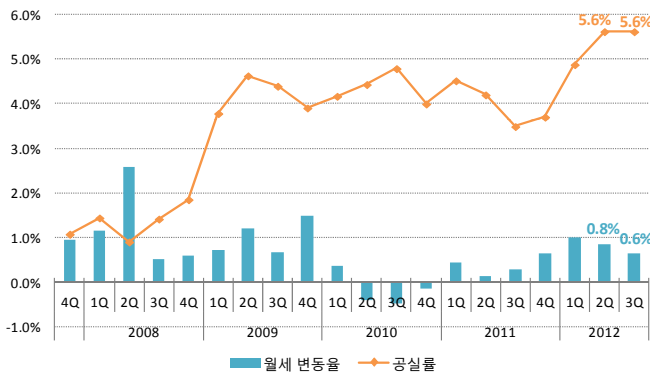


(단위: 천원/㎡)

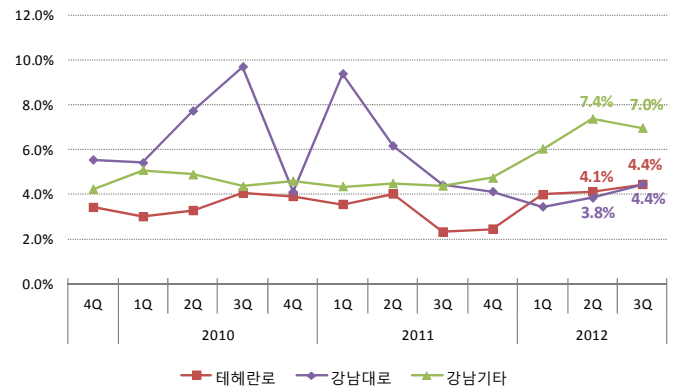
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.6(-)	1,381.1(▽)	222.6(▲)	20.5(▲)	8.6(▲)
중소형	6.7(▽)	1,092.5(▽)	169.5(▽)	16.1(▽)	6.0(▽)
평균	5.7(▽)	1,359.6(▽)	219.8(▲)	20.3(▲)	8.4(▲)

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

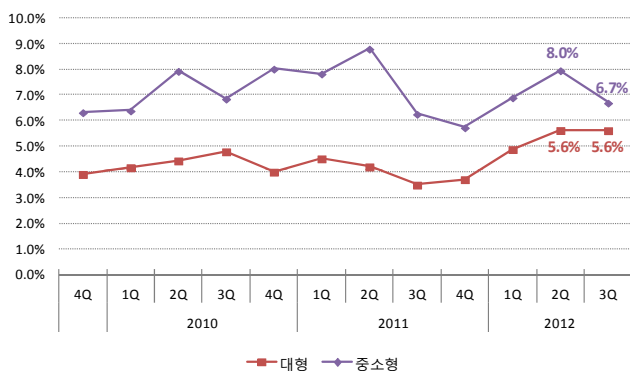
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



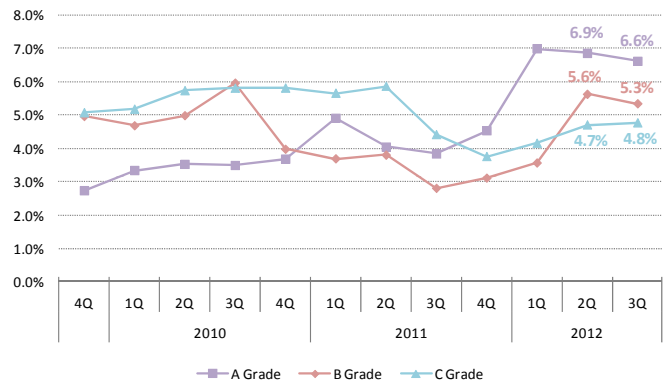
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 도심권역

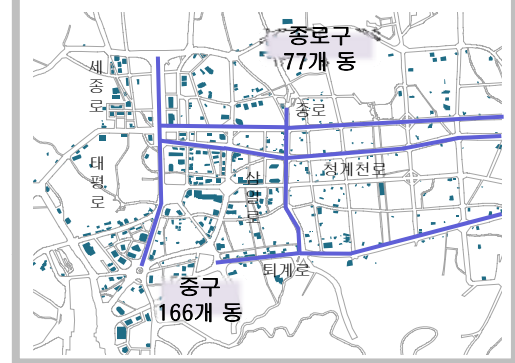
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 5.7%에서 0.2%p 하락한 5.5%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.1%에서 0.1%p 하락한 2.0%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급은 하락세, B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 231.8천원, 월세 23.2천원, 관리비는 10.0천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 154.4천원, 월세 14.4천원, 관리비는 6.0천원 수준으로 보증금, 월세 하락세, 관리비는 상승세를 나타냄

| 도심권역 조사대상 오피스 |

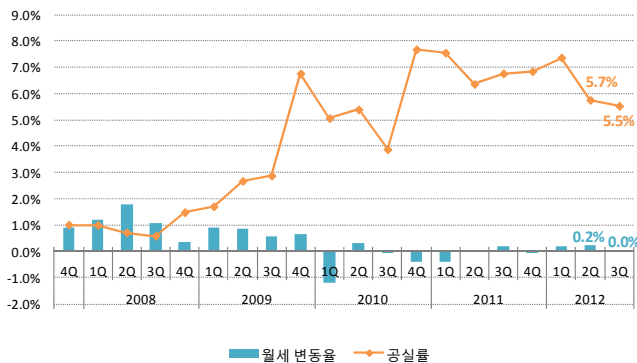


(단위: 천원/㎡)

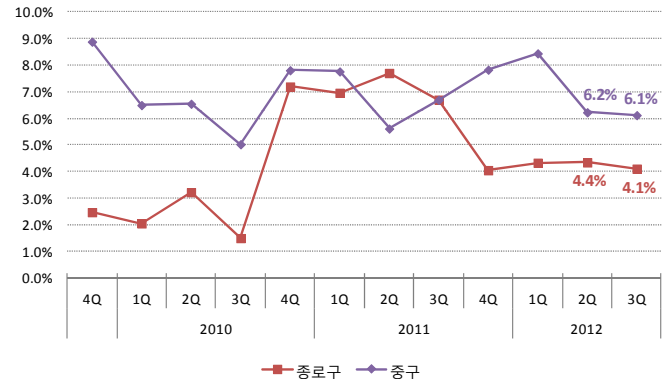
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.5(▽)	1,822.1(—)	231.8(▲)	23.2(▲)	10.0(▲)
중소형	2.0(▽)	1,197.9(—)	154.4(▽)	14.4(▽)	6.0(▲)
평균	5.5(▽)	1,785.6(—)	231.0(▲)	23.1(▽)	10.0(▲)

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

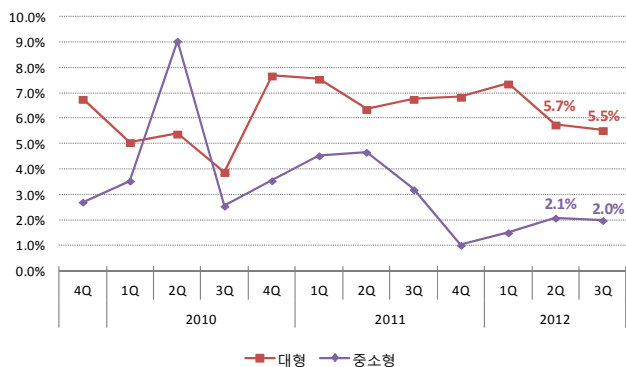
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



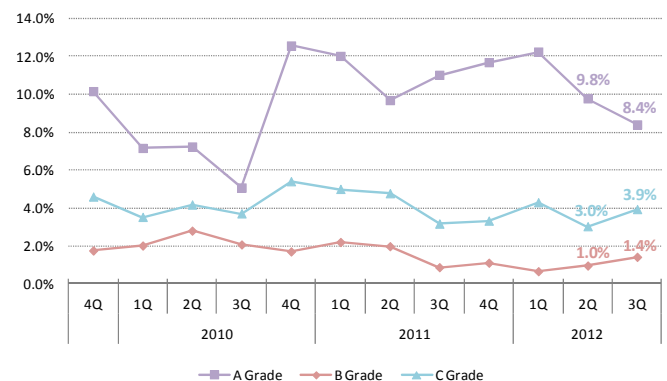
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난분기 3.9%에서 0.3%p 하락한 3.6%의 공실률을 보이고 있으며 **중소형 오피스**는 지난 분기 2.9%에서 0.3%p 하락한 2.6%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급, B등급은 하락세, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 158.3천원, 월세 15.6천원, 관리비는 7.8천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 131.0천원, 월세 10.2천원, 관리비는 6.3천원 수준으로 보증금, 월세 상승세, 관리비는 포함세를 나타냄

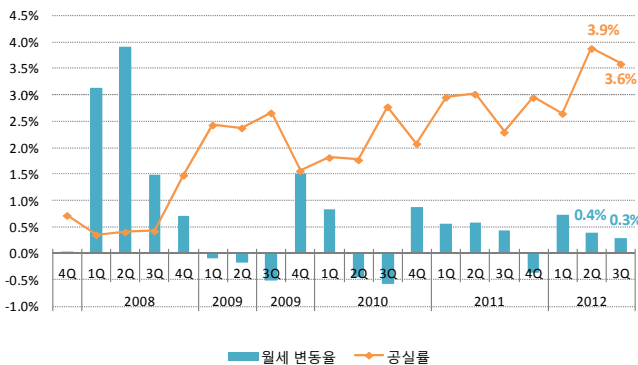


(단위: 천원/m²)

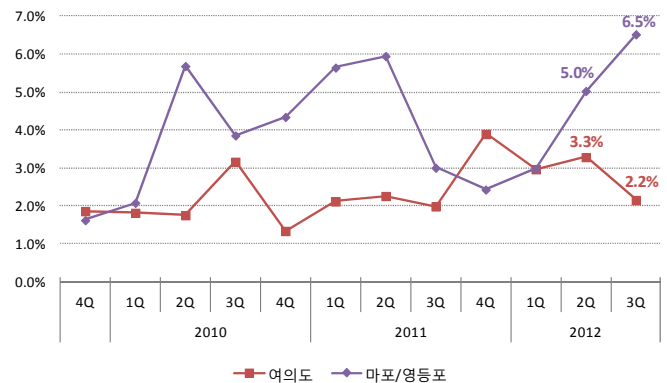
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.6(▽)	1,423.4(-)	158.3(▲)	15.6(▲)	7.8(▲)
중소형	2.6(▽)	1,544.9(-)	131.0(▲)	10.2(▲)	6.3(-)
평균	3.6(▽)	1,472.6(-)	158.2(▲)	15.5(▲)	7.8(▲)

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

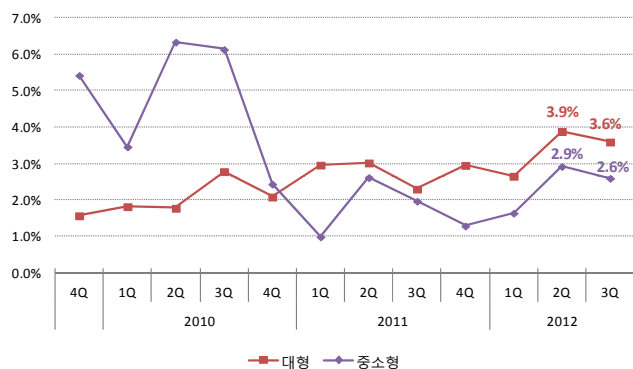
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



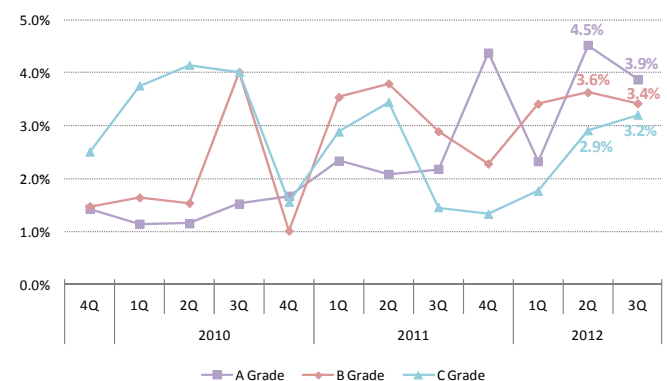
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 4.9%에서 0.9%p 하락한 4.0%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.9%에서 0.5%p 상승한 6.4%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급, B등급, C등급 모두 하락세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 153.3천원, 월세 14.6천원, 관리비는 7.9천원 수준으로 보증금은 하락세, 월세, 관리비는 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 136.2천원, 월세는 12.2천원, 관리비는 5.2천원 수준으로 보증금, 월세는 하락세, 관리비는 상승세를 나타냄

| 서울기타권역 조사대상 오피스 |

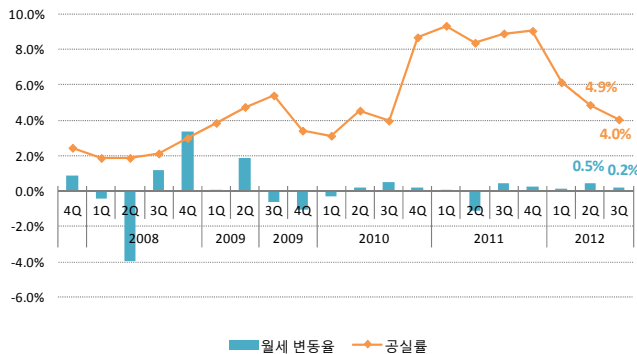


(단위: 천원/m²)

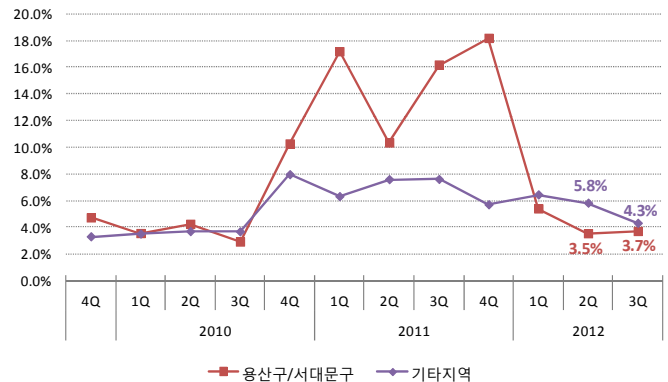
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.0(▽)	1,092.1(-)	153.3(▽)	14.6(▲)	7.9(▲)
중소형	6.4(▽)	945.1(-)	136.2(▽)	12.2(▽)	5.2(▲)
평균	4.4(▽)	1,055.3(-)	151.1(▽)	14.3(▲)	7.5(▲)

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

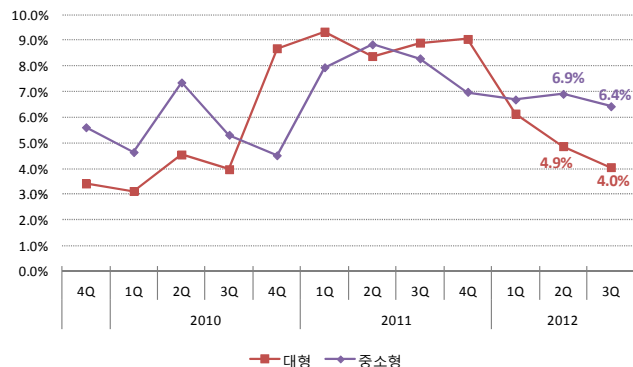
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

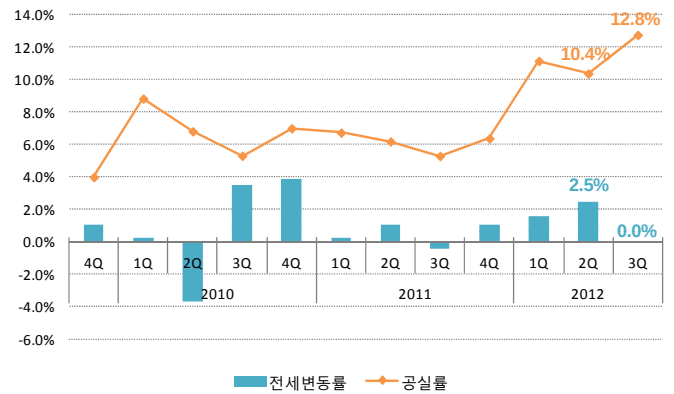
분당지역

공실률은 12.8%이고, 전세금은 1,092.8천원/㎡, 보증금은 146.1천원/㎡에 월세 13.7천원/㎡, 관리비는 5.8천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	13.2	1,092.8	146.4	13.7	5.8
중소형	3.1	0.0	136.2	13.6	3.0
평 균	12.8	1,092.8	146.1	13.7	5.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



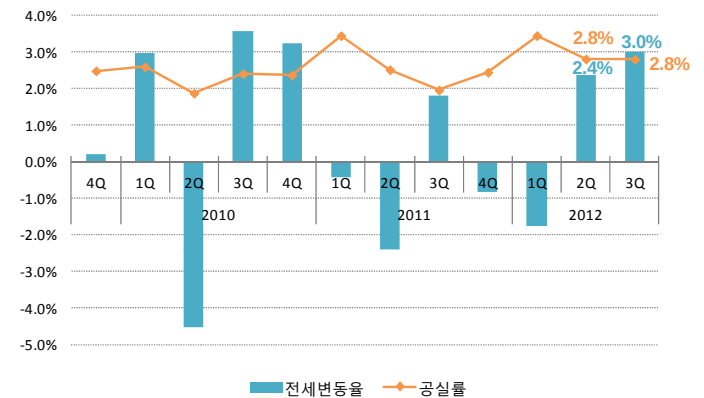
부산지역

공실률은 2.8%이고, 전세금은 785.1천원/㎡ 수준에 관리비는 4.6천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.8	785.1	75.5	8.0	4.6
중소형	3.3	786.1	76.6	7.7	3.5
평 균	2.8	785.1	75.5	8.0	4.6

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



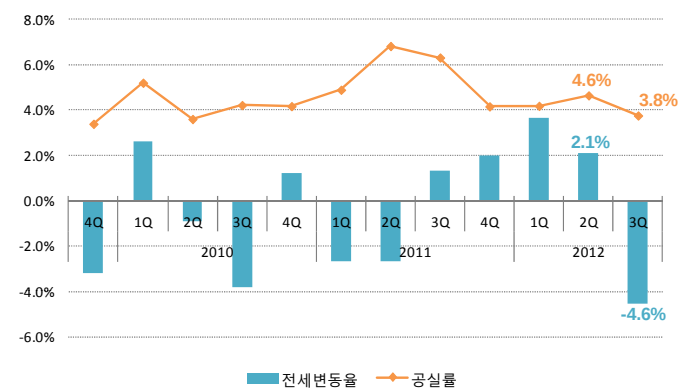
대전지역

공실률은 3.8%이고, 전세금은 552.4천원/㎡ 수준에 관리비는 4.5천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.8	564.7	96.2	6.7	4.4
중소형	3.5	442.9	75.8	7.6	5.4
평 균	3.8	552.4	95.1	6.8	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

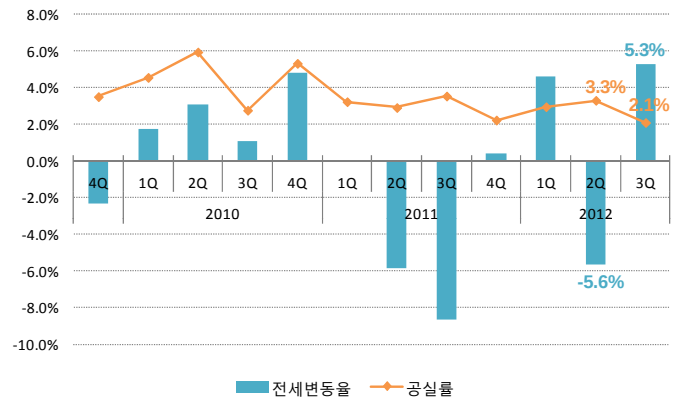
대구지역

공실률은 2.1%이고, 전세금은 576.5천 원/m² 수준에 관리비는 5.3천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.0	576.5	69.4	7.1	5.4
중소형	3.9	0.0	83.3	5.3	3.3
평 균	2.1	576.5	69.8	7.1	5.3

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



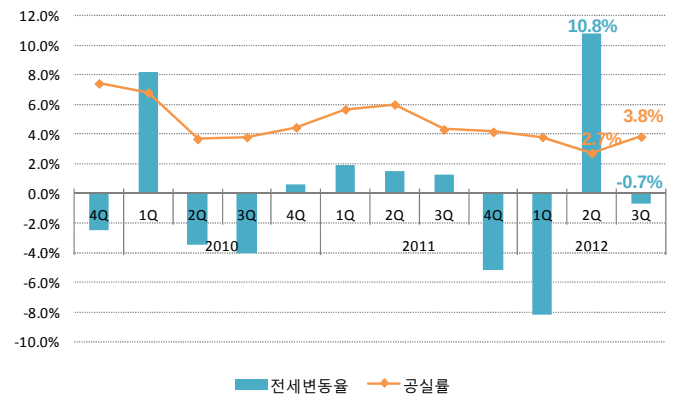
광주지역

공실률은 3.8%이고, 전세금은 588.4천 원/m² 수준에 관리비는 5.2천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.8	595.9	90.6	5.9	5.3
중소형	4.1	465.4	69.6	7.0	3.7
평 균	3.8	588.4	90.1	6.0	5.2

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



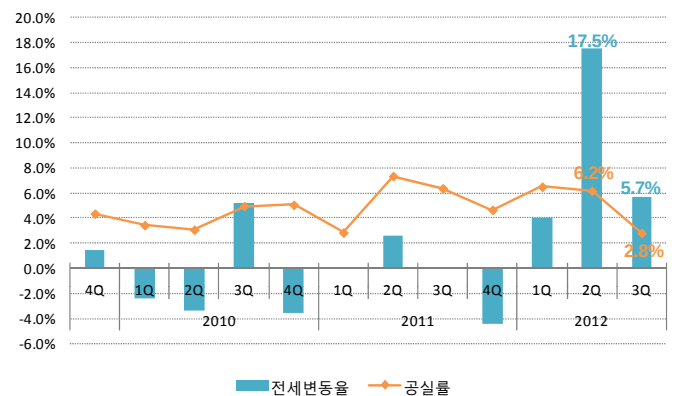
인천지역

공실률은 2.8%이고, 전세금은 873.9천 원/m² 수준에 관리비는 6.0천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.6	873.9	87.5	7.3	6.2
중소형	6.2	-	73.5	5.0	3.0
평 균	2.8	873.9	86.8	7.2	6.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

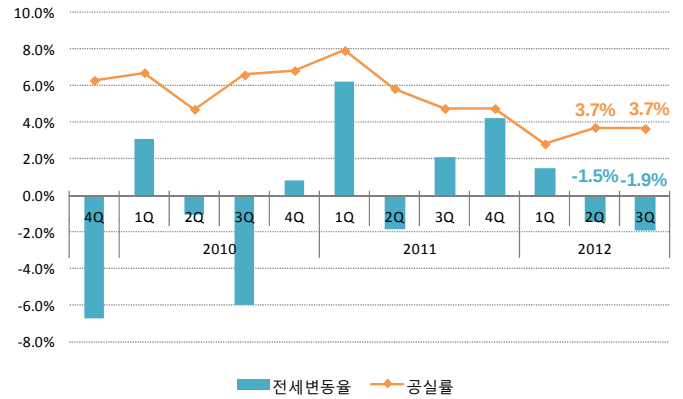
울산지역

공실률은 3.7%이고, 전세금은 751.8천 원/㎡ 수준에 관리비는 4.8천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.6	733.9	104.0	8.8	5.1
중소형	4.0	801.1	80.5	8.0	4.0
평 균	3.7	751.8	99.7	8.7	4.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 및 공급현황

2012년 3분기 주요거래현황

구역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도	매수
도심	더케이타워	종로구 중학동	83,819	중학PFV	베스타스사모 부동산투자신탁3호
	현대그룹빌딩	종로구 연지동	52,476	현대그룹	코람코퍼스텝현대그룹 빌딩사모부동산투자신탁9호
	시티뱅크센터빌딩	종로구 신문로2가	19,751	신한BNP파리바 자산운용	아센다스오피스사모부 동산투자신탁1
	동양증권빌딩	중구 을지로2가	28,024	동양증권	하나다올랜드칩사모부 동산투자신탁제43호
기타	KT전산정보센터	양천구 목동	90,210	KT	아주케이티엠사모부동 산투자신탁1

2012년 3분기 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모 (지하/지상)
2012년 7월	SBS 프리즘타워	상암동 D1-1	52,132	(B5/17)
2012년 8월	디지털게임 스타디움	상암동 B4-3	21,004	(B6/12)

•부동산 간접투자 시장현황

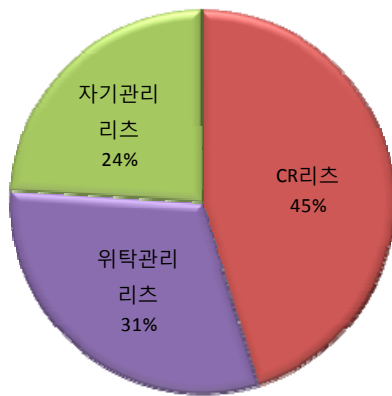
REITs

2012년 8월말 현재 리츠는 자기관리리츠 18개, 위탁관리리츠 23개, 기업구조조정(CR)리츠 34개 등 부동산투자회사 총 75개 회사가 운영 중이며, 총 자산은 8조 3,223억원 규모임

리츠 주가 동향은 큰 변동 없이 보합세를 나타내고 있음

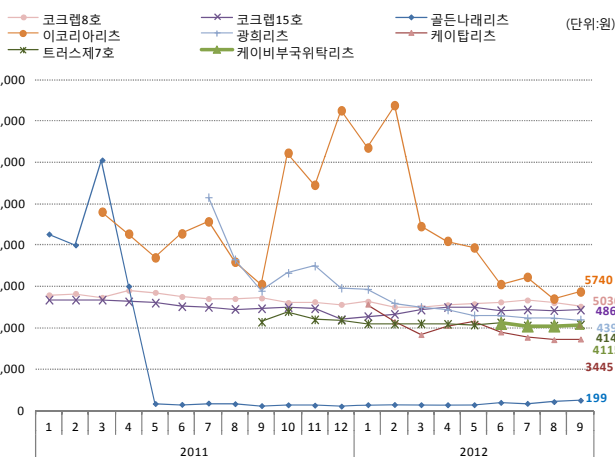
| 리츠 운영현황 (2012.08월말) |

(단위: %)



자료:한국리츠협회

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

부동산 관련 펀드

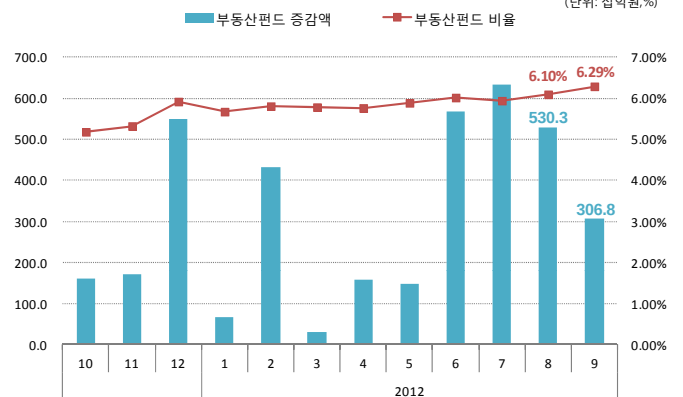
2012년 9월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 306조 7,576억 원이며 6월 말 대비 10조 4,940억 원 증가했으며, 부동산 펀드는 총 19조 3,054억 원으로 전체 펀드 총자산액의 6.29% 수준이며, 6월 말 대비 1조 4,697억 원 증가함

지난 6월 말 대비 펀드총액은 3.5%, 부동산 펀드는 8.2% 증가함

부동산관련펀드는 부동산 펀드 19조 3,054억 원, 재간접 7조 190억 원, 특별자산이 20조 8,068 억 원을 차지함

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |

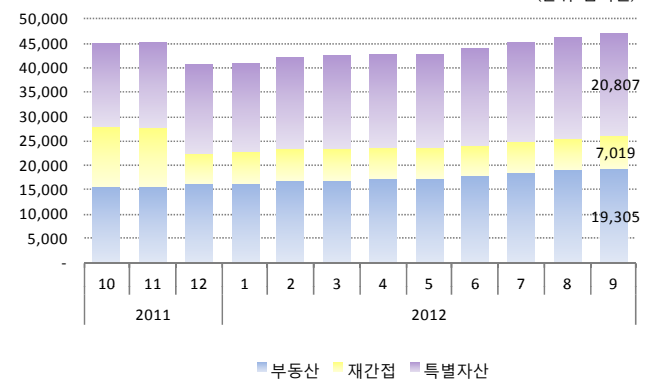
(단위: 십억원, %)



자료:금융투자협회

| 월별 부동산펀드 설정액 |

(단위: 십억원)



자료:금융투자협회

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 25개사, 편입오피스 30개동)

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

*위탁리츠

(국토해양부, 2012년 8월말 기준)

**건축물대장상의 건축물 주용도 "공장"

•부동산 간접투자 시장현황

■ 신규설정펀드(2012.07.01~2012.09.30기준)

(단위: 개)

회사명	부동산	재간접	특별자산	총합계
골든브릿지자산운용	1			1
교보악사자산운용		9		9
더커자산운용	1		1	2
도이치자산운용(주)	1			1
동부자산운용	1		2	3
동양자산운용			1	1
마이애셋자산운용	1			1
메리츠자산운용			1	1
미래에셋자산운용		6	2	8
베스타스자산운용	1			1
블랙록자산운용		2		2
산은자산운용			1	1
슈로더투신운용		10		10
신한BNP파리바자산운용		7		7
아시아자산운용	3			3
아센다스자산운용	1			1
아주자산운용(주)	1			1
알리안츠글로벌인베스티스자산운용		1		1
얼라이언스번스틴 자산운용		3		3
우리자산운용		1		1
유진자산운용	1	5		6
이스트스프링자산운용코리아		11		11
이지스자산운용	4			4
지지자산운용	1			1
캡스톤자산운용	1			1
코람코자산운용	2			2
플러스자산운용			1	1
피델리티자산운용		3		3
하나다올자산운용	2			2
하나UBS자산운용		1		1
하이자산운용			1	1
한국인프라자산운용			2	2
한국투신운용	3	1	2	6
한주자산운용(주)			1	1
한화자산운용	2			2
현대인베스트먼트자산운용	2	1	1	4
현대자산운용	1	2	1	4
KB자산운용	3	8	1	12
KTB자산운용		4		4
총합계	33	75	18	126

자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/㎡)

구분		2009년	2010년				2011년				2012년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	206	210	211	212	211	212	210	210	207	206	205	204
	중소형	163	181	179	186	175	171	172	167	159	157	158	155
	합	204	209	210	211	210	210	209	208	205	204	203	202
도심	대형	229	226	234	240	241	239	235	237	235	235	235	232
	중소형	141	139	144	157	156	154	159	155	150	156	155	154
	합	227	224	233	239	241	238	234	236	234	234	234	231
종로	대형	230	232	230	233	235	231	232	232	232	232	230	234
	중소형	176	172	174	173	171	174	183	174	176	183	184	186
	합	229	231	229	233	234	230	231	231	231	231	230	234
중구	대형	228	223	236	242	244	242	266	266	271	271	273	264
	중소형	130	127	133	148	148	145	177	176	165	164	170	175
	합	227	221	234	241	244	241	174	175	173	171	171	175
마포/ 여의도	대형	148	153	150	151	150	152	153	153	158	156	157	158
	중소형	108	109	136	123	129	129	129	130	130	130	131	131
	합	148	152	150	150	149	152	153	153	157	155	157	158
여의도	대형	152	158	156	156	158	162	164	164	170	171	175	174
	중소형	95	98	98	95	91	91	91	91	91	91	91	91
	합	151	158	155	156	158	161	163	164	169	171	174	173
마포 영등포	대형	136	138	136	125	128	129	127	129	129	127	127	131
	중소형	115	104	128	122	126	133	133	133	134	129	130	136
	합	136	137	135	125	128	129	127	129	129	127	127	131
강남	대형	230	240	237	237	233	232	232	229	225	226	223	223
	중소형	195	226	221	227	217	214	211	208	180	172	175	170
	합	229	239	237	237	232	232	231	229	223	224	221	220
테헤란로	대형	254	264	260	259	251	250	250	251	248	245	248	249
	중소형	153	153	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	254	264	259	259	251	250	250	251	248	245	248	249
강남대로	대형	238	240	234	218	234	237	239	237	227	229	225	221
	중소형	200	214	214	199	162	162	157	162	162	182	191	207
	합	236	239	233	218	233	236	237	236	226	228	224	220
강남기타	대형	194	206	209	213	205	201	200	197	198	204	200	200
	중소형	196	230	224	230	222	218	216	211	182	171	173	164
	합	194	208	210	214	206	203	202	198	197	201	197	197

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/㎡)

구분		2009년	2010년				2011년				2012년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	19.5	19.4	19.4	19.7	19.9	20.0	20.1	20.1	19.8	19.7	19.6	19.7
	중소형	13.3	13.1	12.6	12.7	12.7	13.2	13.5	13.3	13.9	14.3	14.5	14.3
	합	19.3	19.2	19.2	19.5	19.7	19.8	19.9	19.9	19.6	19.5	19.4	19.5
도심	대형	23.1	22.8	23.2	23.7	23.9	23.7	23.7	23.8	23.6	23.5	23.3	23.2
	중소형	13.3	12.9	13.2	15.0	14.9	14.6	15.1	14.7	14.3	14.8	14.7	14.4
	합	22.9	22.6	23.0	23.6	23.8	23.6	23.6	23.7	23.5	23.5	23.2	23.1
종로	대형	23.0	23.1	22.7	23.3	23.3	23.0	23.1	23.1	23.0	23.0	22.4	23.1
	중소형	14.5	13.6	13.6	17.3	17.1	17.4	18.3	17.4	17.6	18.3	18.4	18.6
	합	22.9	23.0	22.6	23.2	23.3	22.9	23.0	23.1	23.0	22.9	22.4	23.0
중구	대형	23.1	22.6	23.3	23.9	24.1	24.0	26.7	27.0	27.3	27.3	27.4	26.9
	중소형	12.9	12.6	13.0	13.6	13.6	13.5	18.1	18.0	16.8	16.7	17.0	17.5
	합	22.9	22.5	23.2	23.8	24.0	23.9	17.2	17.3	17.2	16.9	16.7	17.1
마포/ 여의도	대형	14.7	15.2	15.3	15.5	15.2	15.2	15.0	15.1	15.6	15.2	15.4	15.6
	중소형	9.6	9.8	10.1	9.8	9.5	9.5	9.5	9.9	9.9	9.9	10.5	10.2
	합	14.7	15.2	15.3	15.4	15.2	15.1	15.0	15.1	15.5	15.2	15.4	15.5
여의도	대형	15.5	16.1	16.2	16.2	16.2	16.2	16.1	16.2	16.7	16.9	17.4	17.3
	중소형	9.5	9.8	9.8	9.5	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1
	합	15.4	16.0	16.1	16.1	16.2	16.1	16.1	16.1	16.7	16.8	17.4	17.3
마포 영등포	대형	12.1	12.1	12.3	12.4	12.8	12.7	12.6	12.8	12.9	12.1	12.1	12.6
	중소형	10.9	9.0	9.4	8.7	8.7	10.8	10.8	11.0	11.6	11.8	11.3	12.1
	합	12.1	12.1	12.2	12.2	12.7	12.7	12.5	12.7	12.8	12.1	12.1	12.6
강남	대형	20.4	20.1	19.7	20.0	20.4	20.7	20.9	20.8	20.4	20.4	20.3	20.5
	중소형	16.0	15.4	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.4	15.7	16.3	16.6	16.1
	합	20.2	19.9	19.5	19.7	20.1	20.4	20.6	20.5	20.2	20.2	20.1	20.3
테헤란로	대형	23.6	23.6	22.8	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0	23.4
	중소형	15.3	15.3	15.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	23.5	23.6	22.7	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0	23.4
강남대로	대형	20.2	19.4	19.9	19.9	22.4	22.8	23.2	23.1	22.0	22.2	21.9	21.7
	중소형	15.2	13.7	13.7	13.9	13.9	15.2	14.9	15.2	14.6	17.3	18.3	18.0
	합	20.1	19.2	19.7	19.7	22.2	22.7	23.0	23.0	21.9	22.1	21.8	21.5
강남기타	대형	16.0	15.7	15.7	15.8	16.0	16.1	16.2	16.4	16.9	17.1	17.3	17.9
	중소형	16.1	15.6	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.3	15.8	16.2	16.4	15.8
	합	16.0	15.7	15.5	15.6	15.7	15.9	16.0	16.2	16.8	17.0	17.2	17.6

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/㎡)

구분		2009년	2010년					2011년				2012년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	
서울시	대형	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7	8.7	8.7	8.8	8.7	8.8	
	중소형	5.6	5.6	5.7	5.6	5.5	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	5.7	5.7	
	합	8.3	8.3	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5	8.6	8.5	8.7	8.6	8.7	
도심	대형	9.6	9.6	9.8	9.8	9.7	9.8	9.9	10.0	9.9	9.9	9.9	10.0	
	중소형	6.0	5.8	5.7	5.8	6.0	6.2	6.2	5.8	5.4	5.6	5.5	6.0	
	합	9.6	9.6	9.7	9.8	9.7	9.8	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	10.0	
종로	대형	9.5	9.6	9.6	9.6	9.6	9.7	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	
	중소형	5.5	5.5	5.5	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4	5.6	6.3	5.9	5.6	
	합	9.5	9.5	9.5	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	9.9	9.9	9.8	9.9	
중구	대형	9.7	9.6	9.9	9.9	9.8	9.9	9.9	10.0	9.9	10.0	10.0	10.1	
	중소형	6.2	6.0	5.8	6.2	6.5	6.9	6.9	6.0	5.2	5.2	5.3	6.3	
	합	9.7	9.6	9.8	9.9	9.7	9.8	9.9	10.0	9.9	9.9	9.9	10.0	
마포/ 여의도	대형	7.2	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.3	7.4	7.6	7.7	7.8	7.8	
	중소형	6.5	6.6	6.6	6.9	6.5	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.2	6.3	
	합	7.2	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.3	7.4	7.5	7.7	7.8	7.8	
여의도	대형	7.6	7.9	8.0	7.8	7.8	7.8	7.6	7.7	7.8	8.2	8.4	8.4	
	중소형	6.3	6.4	6.4	6.8	6.8	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.2	6.2	
	합	7.5	7.9	8.0	7.8	7.8	7.8	7.6	7.7	7.8	8.2	8.4	8.4	
마포 영등포	대형	6.1	6.1	6.1	6.5	7.0	7.0	6.7	7.0	7.1	7.0	6.9	7.0	
	중소형	6.7	5.6	5.3	5.3	4.9	6.3	6.3	6.3	6.5	6.8	6.5	7.2	
	합	6.1	6.1	6.1	6.4	6.9	7.0	6.6	6.9	7.1	7.0	6.9	7.0	
강남	대형	8.5	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7	8.6	8.8	8.5	8.6	
	중소형	6.1	6.1	6.1	6.1	6.2	6.0	6.0	5.9	5.9	6.0	6.1	6.0	
	합	8.3	8.3	8.4	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5	8.4	8.6	8.4	8.4	
테헤란로	대형	9.3	9.3	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5	9.5	9.4	9.6	9.3	9.6	
	중소형	8.5	8.5	8.5	9.1	6.5	6.5	7.5	6.5	9.1	9.1	15.1	10.1	
	합	9.3	9.3	9.4	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5	9.4	9.6	9.3	9.6	
강남대로	대형	8.6	8.5	8.5	8.8	9.2	9.2	9.3	9.3	9.1	9.2	9.0	8.8	
	중소형	6.6	6.7	6.7	6.7	7.0	6.5	6.5	6.5	6.4	6.3	6.1	6.1	
	합	8.6	8.4	8.4	8.7	9.1	9.1	9.2	9.2	9.1	9.1	8.9	8.7	
강남기타	대형	7.5	7.5	7.6	7.6	7.5	7.4	7.5	7.6	7.6	7.8	7.7	7.8	
	중소형	6.0	5.9	6.0	6.0	6.1	5.9	6.0	5.8	5.8	5.9	6.0	6.0	
	합	7.3	7.4	7.4	7.4	7.4	7.2	7.3	7.4	7.4	7.6	7.5	7.6	

•부록-서울 오피스 임대료 추세

전세

(단위: 천원/㎡)

구분		2009년	2010년					2011년				2012년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	
서울시	대형	1,286	1,290	1,464	1,611	1,490	1,451	1,433	1,428	1,417	1,432	1,455	1,377	
	중소형	1,075	1,113	1,128	1,131	1,108	1,196	1,221	1,233	1,236	1,214	1,175	1,084	
	합	1,272	1,279	1,444	1,581	1,453	1,420	1,406	1,404	1,394	1,407	1,426	1,345	
도심	대형	1,045	1,045	1,781	1,984	2,163	2,156	2,138	2,016	2,030	2,099	2,086	1,822	
	중소형	-	-	-	-	2,117	1,386	1,393	1,393	1,352	1,255	1,255	1,198	
	합	1,045	1,045	1,781	1,984	2,162	2,101	2,086	1,965	1,958	2,068	2,052	1,786	
종로	대형	1,202	1,202	1,279	1,316	1,341	1,341	1,341	1,349	1,329	1,329	1,231	1,261	
	중소형	-	-	-	-	2,117	1,808	1,716	1,716	1,464	1,543	1,543	-	
	합	1,202	1,202	1,279	1,316	1,357	1,357	1,361	1,368	1,340	1,339	1,241	1,261	
중구	대형	705	705	2,159	2,183	2,373	2,364	2,323	2,208	2,129	2,214	2,291	2,050	
	중소형	-	-	-	-	-	1,341	1,341	1,341	1,341	1,198	1,198	1,198	
	합	705	705	2,159	2,183	2,373	2,282	2,250	2,130	2,042	2,178	2,245	1,981	
마포/ 여의도	대형	1,891	1,891	1,210	1,903	1,883	1,401	1,410	1,410	1,403	1,273	1,304	1,423	
	중소형	-	-	-	-	1,346	1,463	1,463	1,463	1,463	1,463	1,545	1,545	
	합	1,891	1,891	1,210	1,903	1,833	1,406	1,413	1,413	1,406	1,300	1,360	1,473	
여의도	대형	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,426	1,444	1,444	1,444	1,335	1,335	1,546	
	중소형	-	-	-	-	-	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	
	합	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,429	1,446	1,446	1,446	1,360	1,360	1,536	
마포 영등포	대형	978	973	943	989	1,147	1,196	1,197	1,197	1,186	1,143	1,059	1,059	
	중소형	788	788	788	874	946	987	967	1,089	1,017	1,058	1,061	1,066	
	합	940	930	911	956	1,090	1,145	1,142	1,174	1,150	1,125	1,060	1,065	
강남	대형	1,343	1,342	1,472	1,454	1,397	1,404	1,392	1,426	1,426	1,441	1,456	1,381	
	중소형	1,083	1,114	1,135	1,185	1,173	1,240	1,275	1,273	1,278	1,220	1,193	1,092	
	합	1,330	1,333	1,457	1,441	1,378	1,387	1,380	1,273	1,410	1,418	1,435	1,360	
테헤란로	대형	1,131	1,149	1,536	1,521	1,589	1,584	1,569	1,562	1,516	1,521	1,496	1,509	
	중소형	-	-	-	-	1,361	1,575	1,524	1,575	1,815	1,815	-	-	
	합	1,131	1,149	1,536	1,521	1,587	1,584	1,568	1,562	1,518	1,523	1,496	1,509	
강남대로	대형	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	1,902	1,936	1,999	1,576	
	중소형	-	1,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	합	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	1,902	1,936	1,999	1,576	
강남기타	대형	1,451	1,427	1,423	1,386	1,263	1,258	1,258	1,255	1,257	1,242	1,231	1,235	
	중소형	1,083	1,114	1,135	1,185	1,167	1,228	1,266	1,264	1,270	1,210	1,193	1,092	
	합	1,418	1,401	1,402	1,369	1,249	1,253	1,259	1,257	1,259	1,237	1,226	1,215	

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

구분		2009년	2010년					2011년				2012년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	
서울시	대형	4.3%	3.9%	4.2%	4.1%	5.3%	5.6%	5.0%	4.9%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	
	중소형	5.7%	5.3%	7.7%	5.7%	6.1%	7.3%	8.2%	6.5%	5.5%	6.0%	6.7%	6.0%	
	합	4.3%	3.9%	4.4%	4.2%	5.3%	5.7%	5.2%	5.0%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	
도심	대형	6.8%	5.1%	5.4%	3.9%	7.7%	7.5%	6.4%	6.8%	6.8%	7.4%	5.7%	5.5%	
	중소형	2.7%	3.5%	9.0%	2.5%	3.5%	4.5%	4.7%	3.2%	1.0%	1.5%	2.1%	2.0%	
	합	6.7%	5.0%	5.5%	3.8%	7.6%	7.5%	6.3%	6.7%	6.7%	7.3%	5.7%	5.5%	
종로	대형	2.5%	2.0%	3.2%	1.4%	7.2%	7.0%	7.7%	6.8%	4.1%	4.4%	4.4%	4.1%	
	중소형	2.4%	3.3%	6.1%	5.2%	7.1%	3.6%	5.4%	2.3%	3.1%	3.0%	4.4%	3.1%	
	합	2.5%	2.1%	3.2%	1.5%	7.2%	7.0%	7.7%	6.7%	4.1%	4.3%	4.4%	4.1%	
중구	대형	9.0%	6.6%	6.5%	5.1%	7.9%	7.8%	5.6%	6.8%	8.0%	8.6%	6.3%	6.2%	
	중소형	2.8%	3.6%	10.2%	1.4%	1.9%	4.9%	4.4%	3.5%	0.4%	1.1%	1.2%	1.3%	
	합	8.9%	6.5%	6.6%	5.0%	7.8%	7.8%	5.6%	6.7%	7.8%	8.4%	6.2%	6.1%	
마포/ 여의도	대형	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	3.0%	3.0%	2.3%	3.0%	2.7%	3.9%	3.6%	
	중소형	5.4%	3.5%	6.3%	6.1%	2.4%	1.0%	2.6%	2.0%	1.3%	1.6%	2.9%	2.6%	
	합	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	2.9%	3.0%	2.3%	2.9%	2.6%	3.9%	3.6%	
여의도	대형	1.8%	1.8%	1.7%	3.1%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%	2.2%	
	중소형	8.3%	4.9%	6.5%	6.8%	2.6%	0.5%	3.5%	1.9%	1.8%	2.6%	3.1%	0.8%	
	합	1.9%	1.8%	1.8%	3.2%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%	2.2%	
마포 영등포	대형	1.5%	1.9%	5.7%	3.7%	4.4%	5.4%	6.0%	2.9%	2.4%	3.0%	5.1%	6.6%	
	중소형	3.9%	4.3%	5.3%	5.9%	3.3%	11.2%	5.0%	5.8%	4.1%	3.5%	3.1%	4.3%	
	합	1.6%	2.1%	5.7%	3.9%	4.3%	5.6%	5.9%	3.0%	2.4%	3.0%	5.0%	6.5%	
강남	대형	3.9%	4.2%	4.4%	4.8%	4.0%	4.5%	4.2%	3.5%	3.7%	4.9%	5.6%	5.6%	
	중소형	6.3%	6.4%	7.9%	6.8%	8.0%	7.8%	8.8%	6.3%	5.7%	6.9%	8.0%	6.7%	
	합	4.1%	4.3%	4.6%	4.9%	4.2%	4.7%	4.6%	3.7%	3.8%	5.0%	5.8%	5.7%	
테헤란로	대형	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%	4.4%	
	중소형	16.6%	16.6%	7.6%	16.9%	10.8%	16.6%	2.7%	5.3%	16.6%	0.0%	5.0%	9.3%	
	합	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%	4.4%	
강남대로	대형	5.6%	5.3%	7.8%	9.8%	4.1%	9.6%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%	4.2%	
	중소형	2.8%	6.8%	6.2%	4.3%	3.4%	2.6%	5.5%	4.7%	3.7%	5.5%	4.9%	10.2%	
	합	5.5%	5.4%	7.7%	9.7%	4.1%	9.4%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%	4.4%	
강남기타	대형	3.9%	4.9%	4.5%	4.0%	4.1%	3.8%	3.7%	4.1%	4.6%	5.9%	7.2%	7.1%	
	중소형	6.5%	6.3%	8.1%	6.9%	8.4%	8.2%	9.3%	6.4%	5.8%	7.0%	8.2%	6.2%	
	합	4.2%	5.1%	4.9%	4.3%	4.6%	4.3%	4.5%	4.4%	4.7%	6.0%	7.4%	7.0%	

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. 2	GCICA, Ltd. 우즈베키스탄 현지법인 설립
■ 2008. 3	호치민시 베트남 법인과 JV 설립에 관한 MOU 체결
■ 2009. 9	공무원연금관리공단 자문기관 선정
■ 2011. 3	전북은행 자문 기관 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)
㈜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** | (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)
㈜세우린, 광주진곡산업단지 시장분석 및 분양가 산정(2008.2)
대우증권(주), 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008.4)
㈜인쿠아홀딩스, 춘천컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008.4)
스태드집스 디벨롭먼트, 카지호스탄 일대 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가 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(주), 인천 서구 신현동 주공아파트 재건축 분양성 검토(2009.3)
 - (주)대원, 우즈베키스탄 타쉬켄트 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 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(주), 공공 민간합동 PF사업 타당성 검토 (2005.9)
 - 국민연금관리공단, OO빌딩 투자 타당성 분석 (2005.9)
- 2006**
- (주)엠&이건축, 광주보험회관 건립공사 타당성분석(2006.6)
 - 주택공사, 행복도시 첫마을 수요창출 방안 연구(2006.7)
 - 국민연금관리공단, OO투자 타당성 분석(2006.7)
 - 대우건설, 도화구역 PF사업 사업계획 수립(2006.9)
 - 국민연금관리공단, OO빌딩 투자타당성 분석(2006.9)
 - 두산중공업(주),경전선 BTL(2006.10)
 - 국민연금관리공단, OO최적 개발방안 수립(2006.10)
 - 대우자동차판매(주), 인천테마파크 사업진출을 위한 컨설팅(2006.11)
 - 삼일회계법인, 일산 M-City 상업시설 분양성 검토(2006.11)
 - (주)삼보기술단, 전라선 BTL(2006.12)
 - 대우자동차판매(주), 송도부지 개발 사업성분석(2006.12)
- 2007**
- (주)디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업(2007.1)
 - 동양제철화학(주), 동양제철화학 이전지적 개발계획 수립(2007.1)
 - 교보생명보험(주), OO 유휴부지 최유효 활용 방안(2007.3)
 - (주)대우건설, 인천 OO 국제업무타운 Market Research(2007.4)
 - 딜로이트 안진회계법인, 강북구 미아동 주상복합 상가 분양성 검토(2007.4)
 - 인천타워설계(유)/피에치송도(유), 송도 OO구역 PJT(2007.4)
 - (주)에스디어드바이저, 송도 오피스 개발 사업성 분석(2007.4)

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)
 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)
 스탠드집스㈜, 카자흐스탄 오피스 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정(2008. 8)

2008

(주)드림파마, 춘천시 산업단지 사업계획안 및 사업성 검토(2008.8)
국민연금관리공단, 국동빌딩 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)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)화건설, GFEZ 하동지구 두우 레저복합단지 개발사업 사업제안서(2009.7)
삼일회계법인, 태안 기업도시 사업성 검토(2009.9)
에이치앤비디엔씨(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), 복정역 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)

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)
- 농수산물유통공사, 농산물 비축기지 현대화 및 광역화를 위한 타당성조사 및 기본계획 수립(2012.5)
- 시흥시미래도시개발사업단, 군자지구 사업관리 회계자문 및 영향분석 용역(2012.6)
- 한국개발연구원, 부산항신항 남측컨테이너부두 배후단지 개발 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석(2012.7)
- 우정사업본부우정사업조달사무소, 우체국 보험회관 확충을 위한 연구용역(2012.8)

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 도심공항타워 10층
Tel. 02-2016-5252 Fax. 02-2016-5253

2012년 3/4분기 R2Korea Office Market Report
발행일 : 2012년 10월, 문의 : 02-2016-5259