

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2012. 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 -----	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 4/4분기 국내 경제 실질 GDP 성장률은 전기대비 0.4%, 전년대비 2.0% 성장

생산측면은 제조업이 반도체, 휴대폰 등이 늘었으나 일반기계, 운송장비가 줄어들어 전분기 같은 수준, 건설업은 비주거용 건물건설이 부진하여 0.7% 감소

지출측면은 수출과 민간소비 증가율이 전년에 비해 낮아진 가운데 설비투자의 증가율은 마이너스로 전환되었으며, 건설투자는 부진 지속

금리는 기준금리 2.75%(2012.10.11 기준) 유로지역 재정위기의 장기화, 글로벌 경제의 부진 지속 등으로 수출 및 내수가 동반 부진함에 따라 3.00%에서 2.75%로 하향 조정, 12월 말 무담보 콜금리는 2.75%, 국고채 2.85%, 회사채 3.30%

종합주가지수는 전년도 대비 9.4% 상승한 1,997.05p (2012.12월말 기준)를 기록하며 2012년 마감

■ 부동산 정책 및 이슈

『2013년부터 달라지는 부동산 주요 제도』

• 주요 내용

• 부동산 주요 제도

- 다주택자 양도세 중과 유예(1년 연장)
- 미분양 양도세 100% 감면(중료)
- 비사업용토지 양도세 중과세율 유예
(개인 비사업용토지 양도세율 중과 유예, 법인 중과세 부활)
- 보유 2년 미만 주택 단기 거래 양도세 중과 폐지(도입 무산)
- 도시형생활주택 국민주택기금 지원(중료)
- 생애최초 주택구입자금 1조원 지원(2조 5000억원으로 증액)
- 주택 취득세율

2012. 12월 말	2013년
9억원 이하 1%	9억원 이하 2%
9억원 초과 12억원 이하 2%	9억원 초과 또는 다주택자 4%
다주택자 12억원 이하 2%	
다주택자 12억원 초과 3%	

자료: 언론 보도자료 취합

『서울시 재개발·재건축 정비예정구역 8개소 해제』 (2012.11.8 서울특별시)

❖ 정비예정구역 해제에 대한 도시계획위원회 심의 “원안가결” 통과

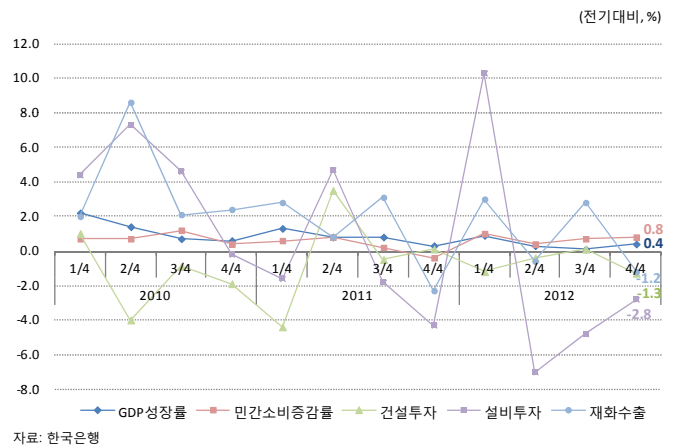
• 주요 내용

- 4개구 정비예정구역 8곳 해제
- 도정법 개정(2012.2.1) 이후 정비예정구역 및 정비구역 해제를 요청하여 주민의 뜻대로 정비구역이 해제된 첫 번째 사례로 기록

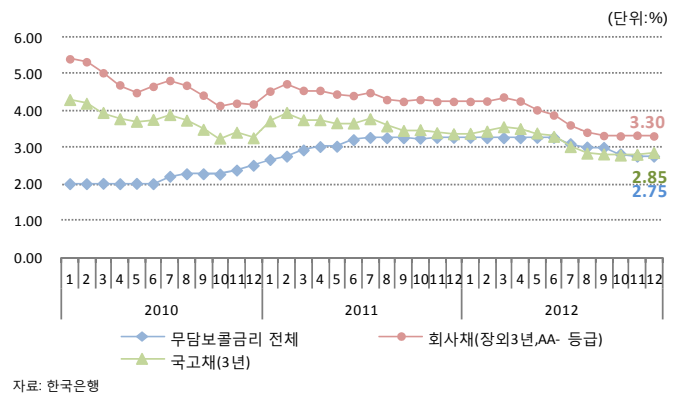
자료: 서울특별시

**GDP성장을 전기대비 0.4%,
전년대비 2.0% 성장**
건설업이 감소하였으나, 농림어업 5.7%,
서비스업 0.5% 성장

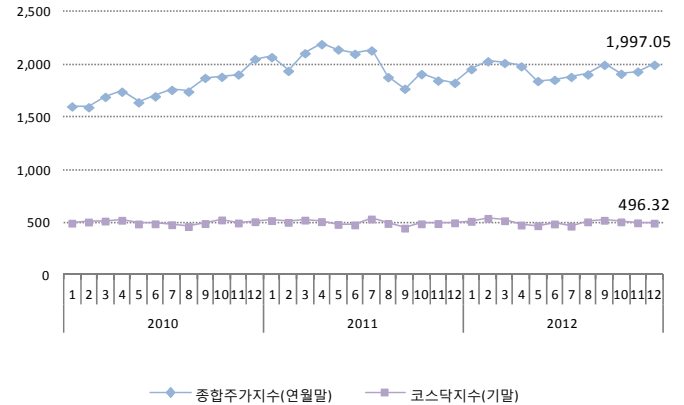
| 주요 경제지표 |



| 시장금리 추이 |



| 주가지수 추이 |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

■ 2012년 4/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

서울 오피스 공실률은 여의도 대규모 공급 영향으로 전 분기 대비 0.8% 상승한 5.9%로 조사되었음. 또한 이번 분기는 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율이 29.3%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 28.3% 보다 다소 높은 것으로 나타나 기존 개별빌딩의 공실 해소 실적이 호전되지 않았던 것으로 분석됨

■ 조사개요

조사 시점: 2012년 4/4분기 (기준 시점: 2012.12.14)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,090개 동 (대형 * 838개 동, 중소형 252개 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 5.9%, 전 분기 대비 0.8%p 상승”

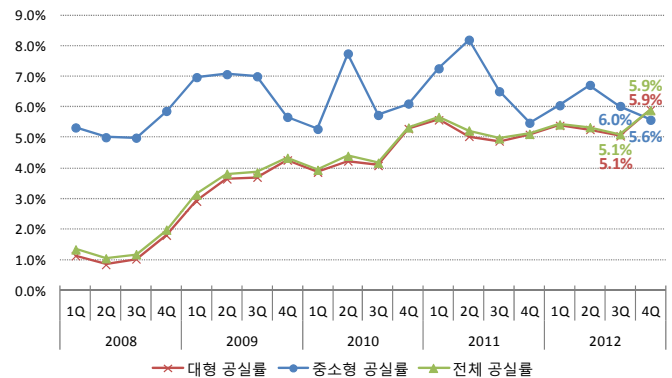
- 여의도 대규모 공급 영향

2012년 4/4분기 서울 오피스 공실률은 5.9%로 전 분기 대비 0.8%p 상승한 5.9%, 반면 중소형 오피스는 5.6%로 전 분기 대비 0.4%p 하락하였음

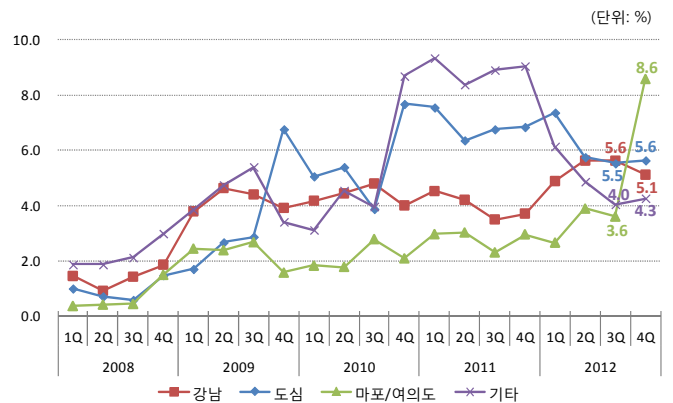
이번 분기의 공실률 증가는 대형 오피스 빌딩 임대개시 후 대규모 공실 발생으로 공실률이 크게 상승한 여의도권역이 주도한 것으로 조사됨

권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 강남권역을 제외한 모든 권역에서 공실률이 상승하였음. 강남권역은 0.5%p 감소한 5.1%, 도심권역과 기타권역은 각각 0.1%p, 0.3%p 상승한 5.6%, 4.3%로 조사되었음. 마포/여의도권역의 경우, Two IFC와 Three IFC의 대규모 공급에 따른 공실 발생으로 5.0%p 상승한 8.6%로 나타남

| 서울지역 오피스 빌딩 공실률 |



| 권역별 공실률 추이(대형) |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

공실률이 낮아진 중소형오피스는 도심권역과 기타권역이 각각 0.1%P, 1.4%P 감소한 1.9%, 5.0%로 조사되었으며, 강남권역과 마포/여의도권역에서 각각 0.2%P, 0.3%P 상승한 6.9%, 2.9%로 조사됨

이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩은 강남권역에 이케이타워(연면적 18,914㎡)와 마포/여의도권역에 Two IFC(연면적 63,253㎡), Three IFC(연면적 130,944㎡) 등으로 조사되었음

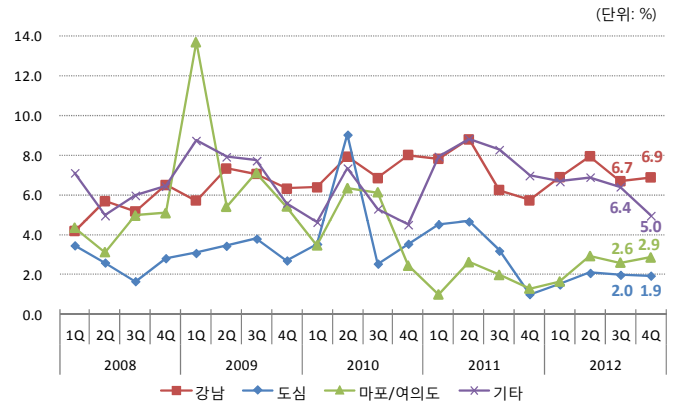
“임차인 이동 증가, 완전임대 빌딩 비율 감소세 지속...”

이번 분기 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 29.3%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 28.3%보다 다소 높은 것으로 나타나 기존 개별빌딩의 공실 해소 실적이 호전되지 않았던 것으로 분석되었음

또한, 이번 분기 공실 면적 변동이 없는 빌딩의 비율은 42.4%로 지난 분기에 이어 감소세가 지속되어 임차인의 이동은 더 늘어나고 있는 것으로 분석할 수 있음
서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 전 분기 대비 1.3%P 감소한 44.6%로 3분기 연속 하락한 것으로 나타남

권역별로도 모든 권역에서 감소한 것으로 나타났으며, 강남권역이 전 분기 대비 1.2%P 감소한 43.4%, 도심권역은 0.6%P 감소한 46.8%, 마포/여의도권역은 1.6%P 감소한 38.4% 기타권역은 2.7%P 감소한 51.3%로 조사되었음

| 권역별 공실률 추이(중소형) |



| 2012년 4/4분기 주요 신축빌딩 현황 |

빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	준공시기
이케이타워	삼성동	141-26	18,914	2012. 11.
Two IFC	여의도동	23	63,253	2012. 8 (2012. 10. 임대개시)
Three IFC	여의도동	23	130,944	

(주: 2012년 10월~2012년 12월 기간 동안 공급된 대형 오피스 빌딩)

| 권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 |

(단위: %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	25.9	44.1	30.1	100.0
도심	35.0	37.4	27.6	100.0
마포/여의도	35.9	31.6	32.5	100.0
기타	20.8	52.2	27.0	100.0
전체	28.3	42.4	29.3	100.0

•오피스 임대시장 동향 – Overview

서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 전 분기 대비 1.3%p 감소한 44.6%로 3분기 연속 하락한 것으로 나타남

권역별로도 모든 권역에서 감소한 것으로 나타났으며, 강남권역이 전 분기 대비 1.2%p 감소한 43.4%, 도심권역은 0.6%p 감소한 46.8%, 마포/여의도권역은 1.6%p 감소한 38.4% 기타권역은 2.7%p 감소한 51.3%로 조사되었음

“임대료 보합세… 강남, 마포/여의도 소폭 하락”

2012년 4/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 200.8천원/m², 월세는 19.5천원/m², 관리비는 8.7천원/m² 수준으로 조사됨

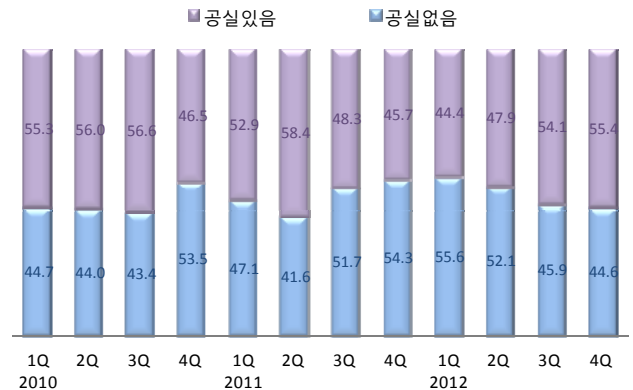
권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 216.0천원/m², 월세 20.4m² 수준이고, 도심권역은 보증금 230.6천원/m², 월세 23.0천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 160.9천원/m², 월세 15.7천원/m² 수준을 보임

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금이 0.1%p 상승, 월세는 변동이 없는 것으로 조사되어 보합세를 보이고 있는 것으로 나타남

권역별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심권역이 0.5%p 상승, 강남권역과 마포/여의도권역은 0.1%p 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 도심권역이 0.4%p 상승, 강남권역과 마포/여의도권역이 각각 0.1%p, 0.6%p 하락한 것으로 조사되었음

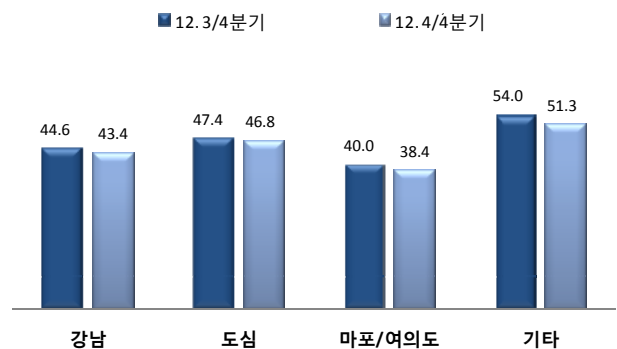
| 서울시 대형오피스 공시분포 변화 |

(단위: %)



| 권역별 완전임대 비율 |

(단위: %)



| 2012년 4/4분기 대형 오피스 임대료 현황 |

(단위: 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	216.0	20.4	8.6
도심	230.6	23.0	9.9
마포/여의도	160.9	15.7	7.9
서울전체	200.8	19.5	8.7

(주: 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준)

| 2012년 4/4분기 대형 오피스 임대료 변동률 |

(단위: %, 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	-0.1%	-0.1%	0.8%
도심	0.5%	0.4%	0.7%
마포/여의도	-0.1%	-0.6%	-0.5%
서울전체	0.1%	0.0%	0.5%

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

•서울 오피스 임대시장 동향 – 서울전체

조사개요

2012년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,090개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

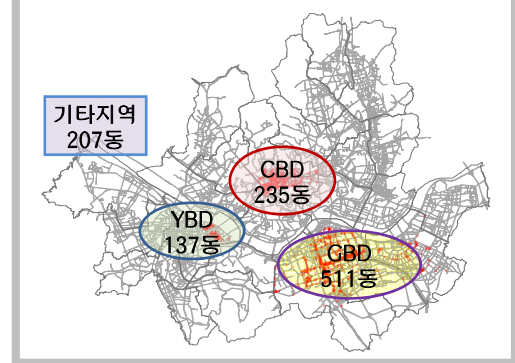
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 838개 동, 중소형 오피스빌딩 252개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 5.9%로 전 분기 대비 약 0.8%p 상승하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 5.6%로 전 분기 대비 약 0.4%p 하락하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

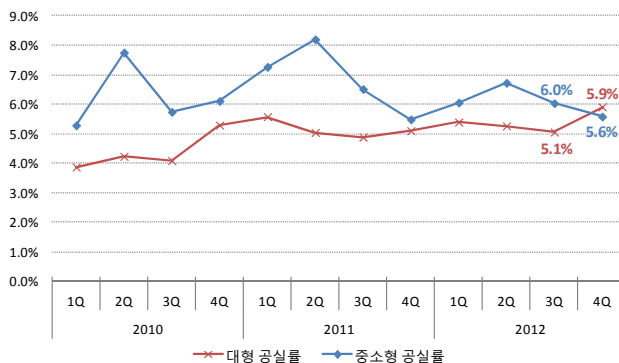


(단위: 천원/㎡)

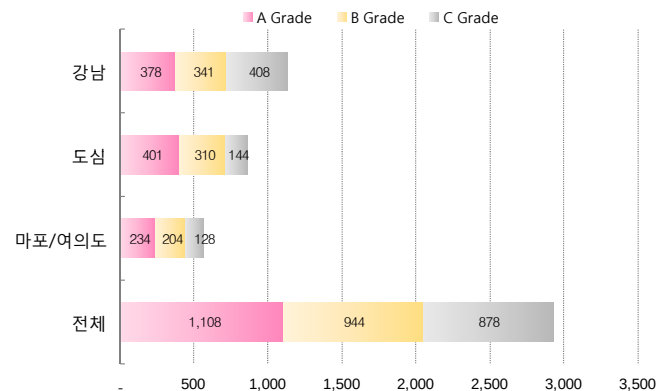
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.9(▲)	1,320.1(▽)	200.8(▲)	19.5(▽)	8.7(▲)
중소형	5.6(▽)	1,031.4(▽)	162.6(▽)	14.6(▲)	5.8(▽)
평균	5.9(▲)	1,289.9(▽)	199.4(▲)	19.3(▽)	8.6(▲)

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

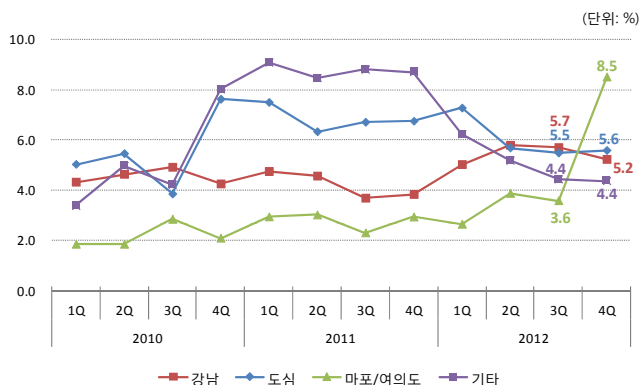
| 서울시 오피스 공실률 |



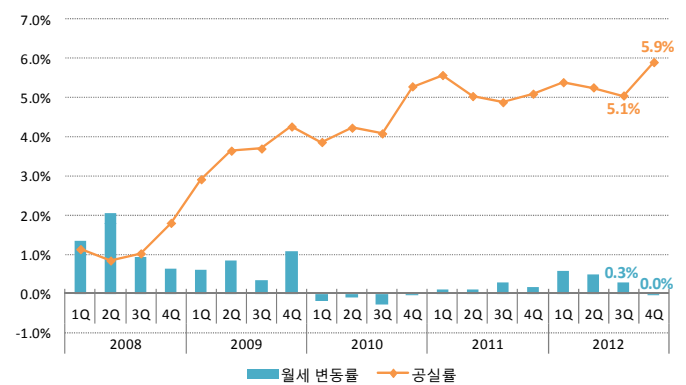
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



·서울 오피스 임대시장 동향 – 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 5.6%에서 0.5%p 하락한 5.1%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.7%에서 0.2%p 상승한 6.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급, C등급 하락세, B등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 216.0천원, 월세 20.4천원, 관리비는 8.6천원 수준으로 보증금, 월세 하락세, 관리비는 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 180.8천원, 월세 16.1천원, 관리비는 6.0천원 수준으로 보증금, 월세 하락세, 관리비는 상승세를 나타냄

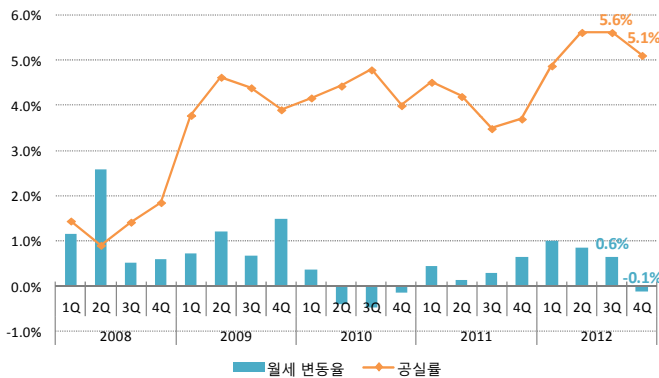


(단위: 천원/㎡)

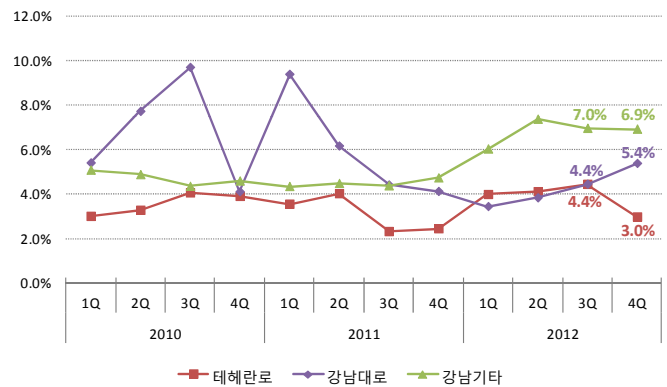
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.1(▽)	1,359.3(▽)	216.0(▽)	20.4(▽)	8.6(▲)
중소형	6.9(▲)	992.2(▽)	180.8(▽)	16.1(▽)	6.2(▲)
평균	5.2(▽)	1,331.8(▽)	213.9(▽)	20.1(▽)	8.4(▲)

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

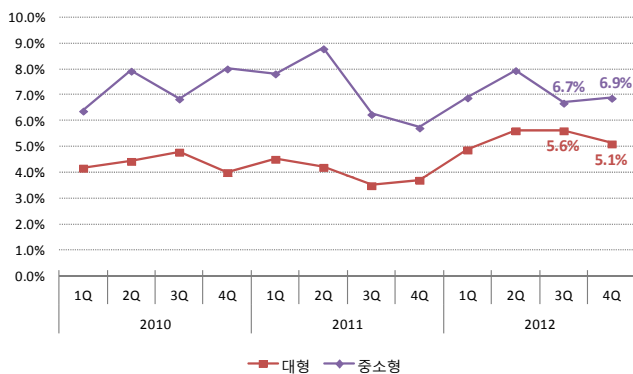
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



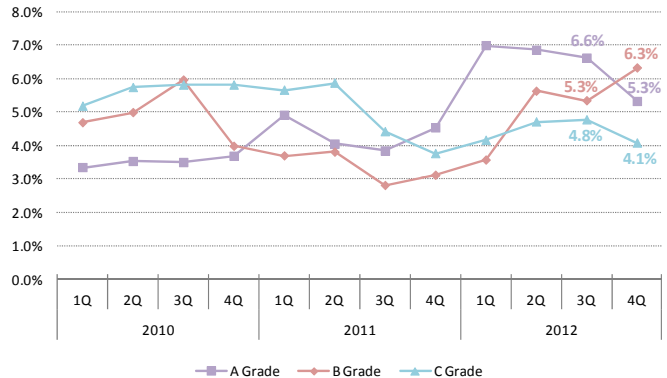
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 도심권역

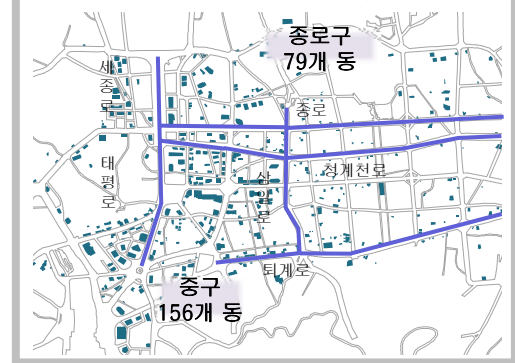
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 5.5%에서 0.1%p 상승한 5.6%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.0%에서 0.1%p 하락한 1.9%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급, C등급은 하락세, B등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 230.6천원, 월세 23.0천원, 관리비는 9.9천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 162.1천원, 월세 15.4천원, 관리비는 5.6천원 수준으로 보증금, 관리비 하락세, 월세는 상승세를 나타냄

| 도심권역 조사대상 오피스 |

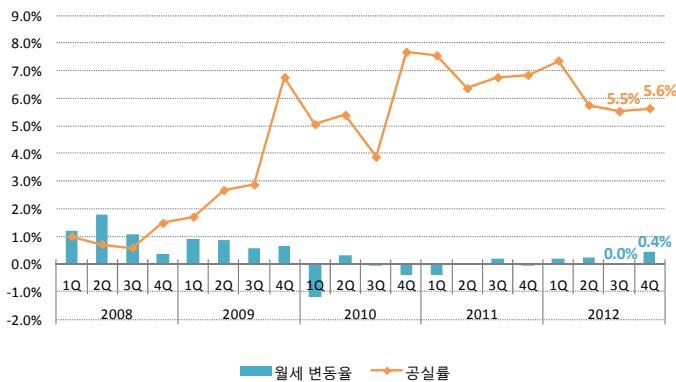


(단위: 천원/㎡)

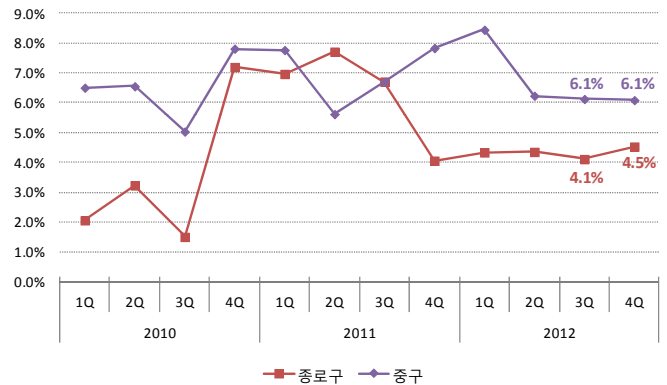
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.6(▲)	1,423.1(-)	230.6(▲)	23.0(▲)	9.9(▲)
중소형	1.9(▽)	-	162.1(▽)	15.4(▲)	5.6(▽)
평균	5.6(▲)	1,423.1(-)	230.1(▲)	22.9(▲)	9.8(▲)

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

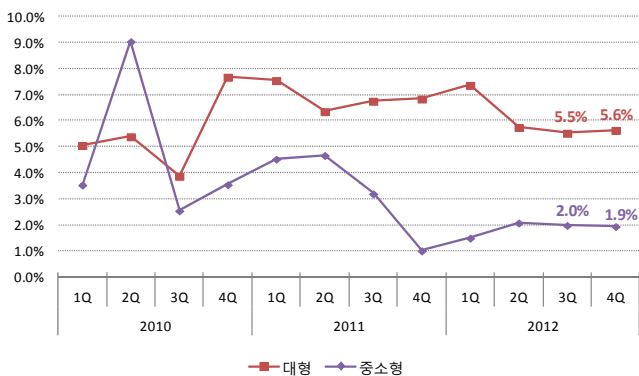
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



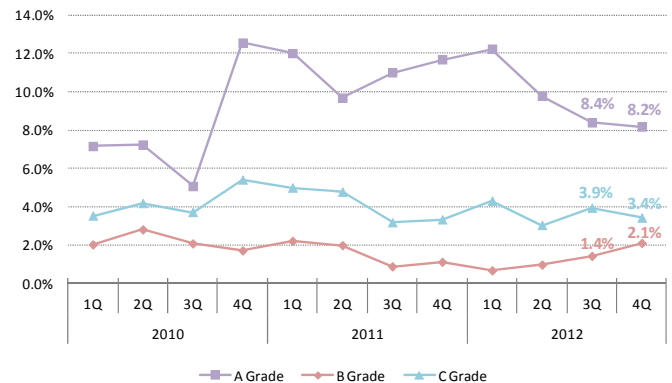
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난분기 3.6%에서 5.0%p 상승한 8.6%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.6%에서 0.3%p 상승한 2.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급 상승세, B등급, C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 160.9천원, 월세 15.7천원, 관리비는 7.9천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 140.1천원, 월세 11.4천원, 관리비는 6.4천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

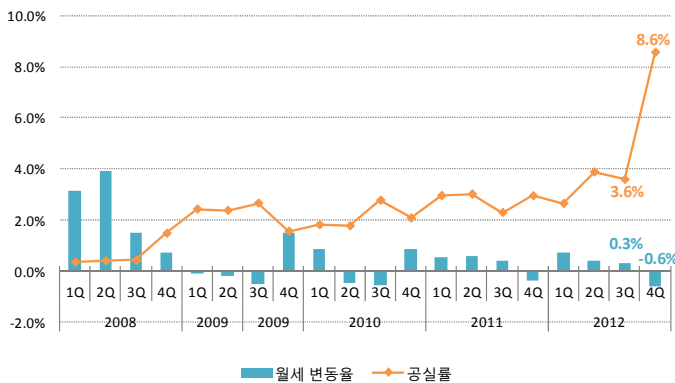


(단위: 천원/ m^2)

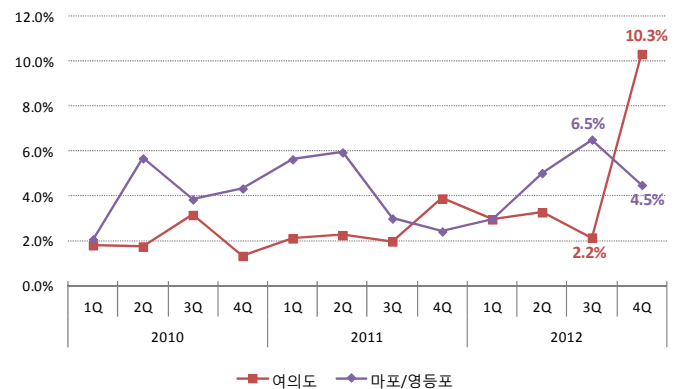
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	8.6(▲)	-	160.9(▽)	15.7(▽)	7.9(▽)
중소형	2.9(▲)	1,574.0(-)	140.1(▲)	11.4(▲)	6.4(▲)
평균	8.5(▲)	1,574.0(-)	160.8(▽)	15.7(▽)	7.9(▽)

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

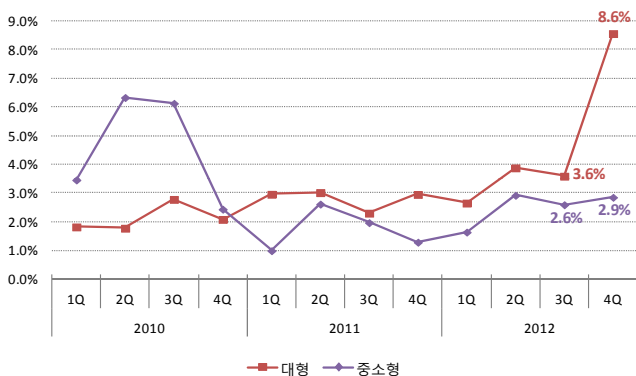
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



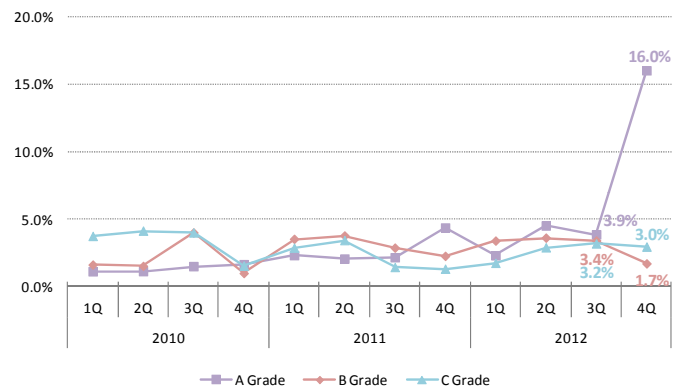
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 4.0%에서 0.3%p 상승한 4.3%의 공실률을 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.4%에서 1.4%p 하락한 5.0%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급, C등급 상승세, B등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 146.2천원, 월세 14.2천원, 관리비는 7.7천원 수준으로 보증금, 관리비 상승세, 월세는 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 139.5천원, 월세는 12.6천원, 관리비는 5.0천원 수준으로 보증금, 월세 상승세, 관리비는 하락세를 나타냄

| 서울기타권역 조사대상 오피스 |

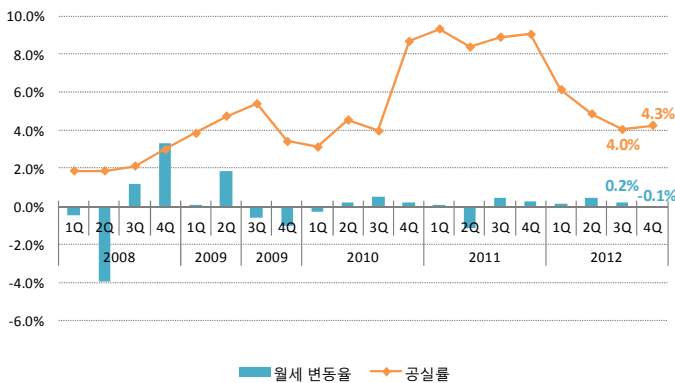


(단위: 천원/m²)

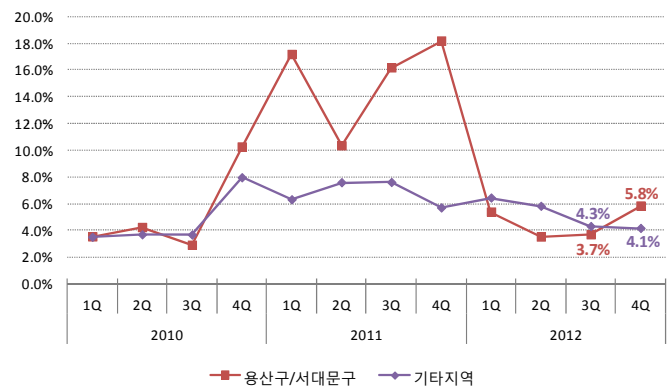
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.3(▲)	1,117.2(▲)	146.2(▲)	14.2(▽)	7.7(▲)
중소형	5.0(▽)	1,020.8(▽)	139.5(▲)	12.6(▲)	5.0(▽)
평균	4.4(-)	1,096.3(▲)	145.2(▲)	13.9(▽)	7.3(▲)

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

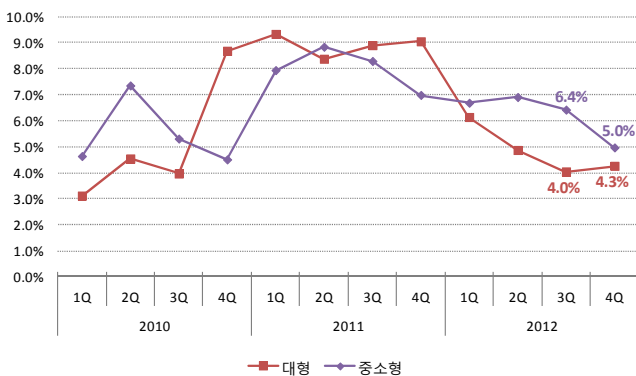
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



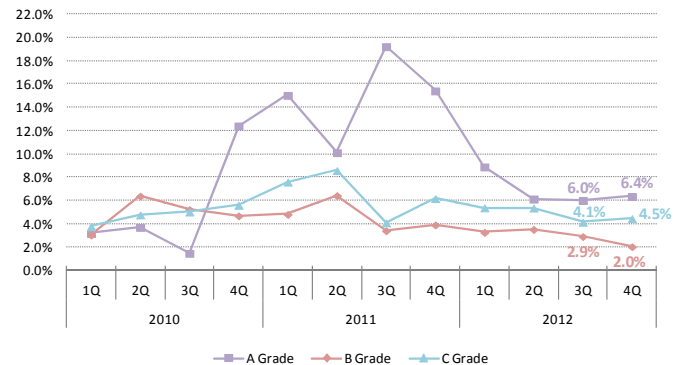
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

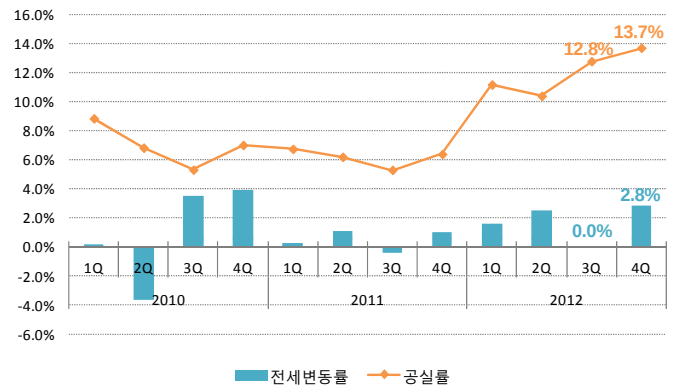
분당지역

공실률은 13.7%이고, 전세금은 1,123.8천 원/㎡, 보증금은 146.7천 원/㎡에 월세 13.8천 원/㎡, 관리비는 5.9천 원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	14.2	1,092.8	146.9	13.8	5.9
중소형	1.1	1,512.5	138.3	13.8	4.9
평 균	13.7	1,123.8	146.7	13.8	5.9

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



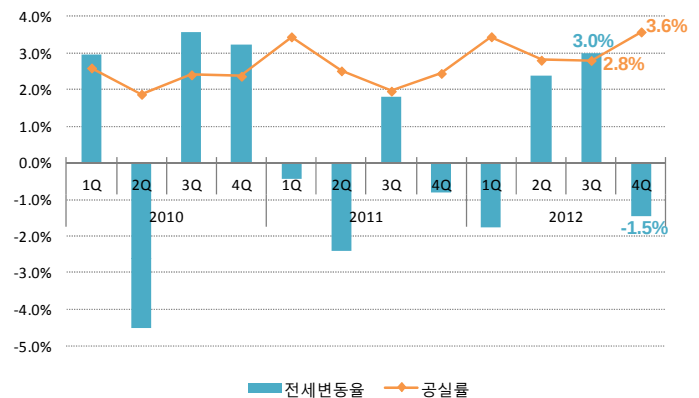
부산지역

공실률은 3.6%이고, 전세금은 773.6천 원/㎡ 수준에 관리비는 4.8천 원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.6	773.7	78.5	7.5	4.8
중소형	3.1	770.7	78.9	7.9	3.2
평 균	3.6	773.6	78.5	7.6	4.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



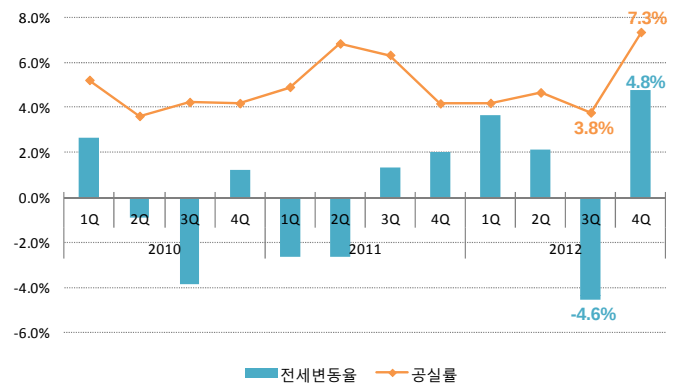
대전지역

공실률은 7.3%이고, 전세금은 578.8천 원/㎡ 수준에 관리비는 4.5천 원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	7.4	594.1	86.1	5.5	4.4
중소형	6.9	433.8	82.4	8.5	5.0
평 균	7.3	578.8	85.8	5.7	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

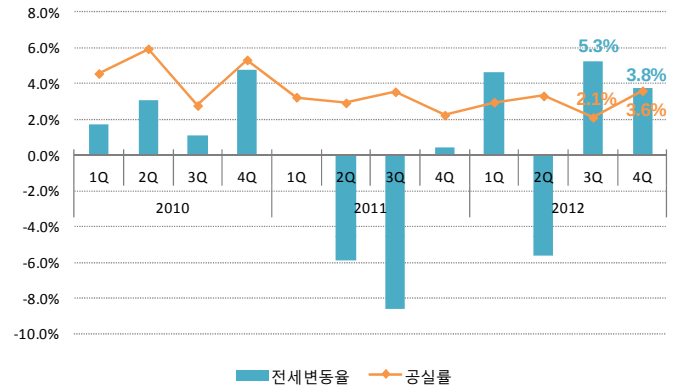
대구지역

공실률은 3.6%이고, 전세금은 598.3천원/㎡ 수준에
관리비는 5.7천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.6	598.3	70.3	6.8	5.8
중소형	4.5	-	85.8	6.0	4.1
평 균	3.6	598.3	70.9	6.7	5.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



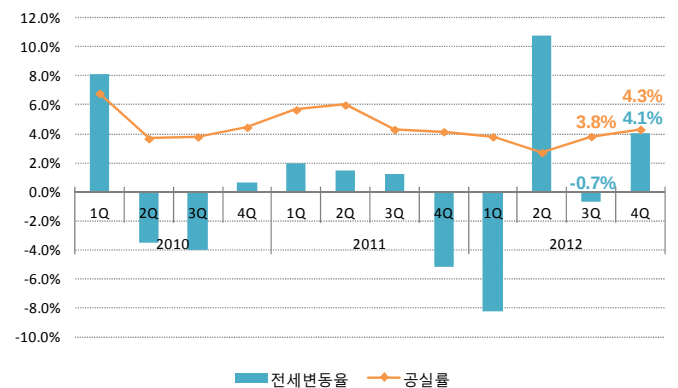
광주지역

공실률은 4.3%이고, 전세금은 612.2천원/㎡ 수준에
관리비는 5.4천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.6	620.5	89.3	6.1	5.4
중소형	1.2	444.9	69.6	7.0	3.9
평 균	4.3	612.2	88.9	6.2	5.4

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



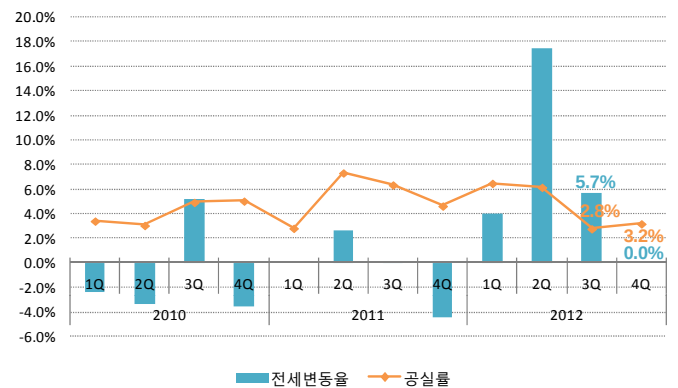
인천지역

공실률은 3.2%이고, 전세금은 873.9천원/㎡ 수준에
관리비는 6.0천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.2	873.9	88.8	7.4	6.1
중소형	2.8	-	66.1	5.1	3.0
평 균	3.2	873.9	87.7	7.3	6.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

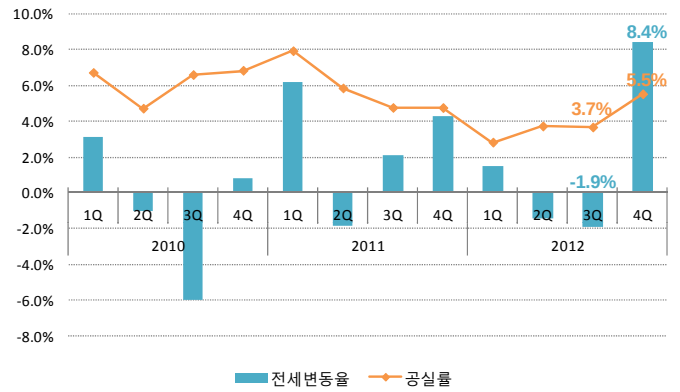
울산지역

공실률은 5.5%이고, 전세금은 815.1천원/㎡ 수준에
관리비는 4.8천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.1	753.8	75.2	7.6	5.1
중소형	6.4	1,210.0	73.2	7.3	3.6
평 균	5.5	815.1	74.4	7.5	4.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 및 공급현황

2012년 4분기 주요거래현황

구역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도	매수
도심	에이스타워	중구 순화동	43,450	맵스자산운용	삼성생명보험(주)
	충무로타워	중구 충무로3가	16,629	씨지충무로빌딩 유동화전문유한회사	제이알제10호위탁관리 부동산투자회사
	남산그린빌딩	중구 남대문로5가	57,575	SK텔레콤	이지스자산운용
강남	토마토빌딩	강남구 역삼동	34,461	신한BNP파리바 자산운용	카이트제3호위탁관리 부동산투자회사
	동일타워	강남구 대치동	43,799	(주)동일	이지스자산운용
	놀부 사옥	강남구 삼성동	3,992	(주)놀부	위즈정보기술(주)
	플래티넘타워	서초구 서초동	33,685	KTB컨피던스사모 부동산투자신탁	미래에셋자산운용
마포/여의도	HP빌딩	영등포구 여의도동	43,835	한국휴렛팩커드(유)	CBRE글로벌 인베스터스자산운용
	두산인프라코어빌딩	영등포구 여의도동	9,969	두산인프라코어	한국선주협회
	신송센터	영등포구 여의도동	8,936	신한BNPP사모 부동산투자신탁11	미래에셋자산운용

2012년 4분기 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모 (지하/지상)
2012년 8월 (2012년 10월 임대개시)	Two IFC	여의도동 23	63,253	(B7/29F)
	Three IFC	여의도동 23	130,944	(B7/55F)
2012년 11월	이케이타워	삼성동 141-26	18,914	(B5/15F)

•부동산 간접투자 시장현황

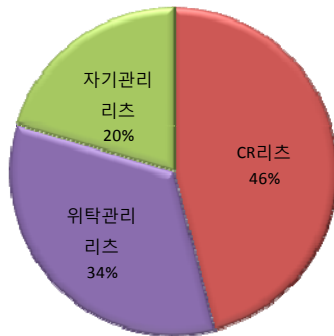
REITs

2012년 11월 현재 리츠는 자기관리리츠 15개, 위탁관리리츠 25개, 기업구조조정(CR)리츠 34개 등 부동산투자회사 총 74개 회사가 운영 중이며, 총 자산은 8조 2천 억원 규모임

리츠 주가 동향은 케이탑리츠가 소폭의 상승세를 보이고 있는 가운데 다른 리츠의 주가는 큰 변동 없이 보합세를 나타내고 있음

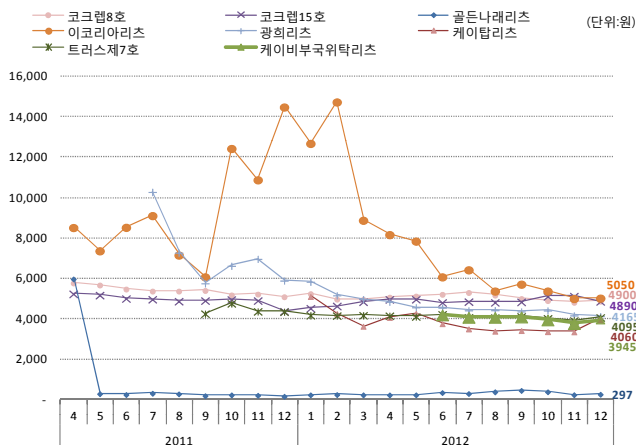
| 리츠 운영현황 (2012.11월 말) |

(단위: %)



자료:한국리츠협회

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

부동산 관련 펀드

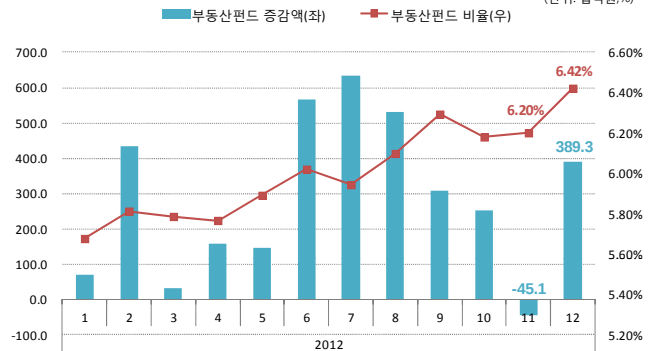
2012년 12월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 309조 9,081억 원이며 9월 말 대비 3조 1,505억 원 증가했으며, 부동산 펀드는 총 19조 9,012억 원으로 전체 펀드 총자산액의 6.42%로, 9월 말 대비 5,958억 원 증가함

지난 9월 말 대비 펀드총액은 1.0%, 부동산 펀드는 3.1% 증가함

부동산관련펀드는 부동산 펀드 19조 9,012억 원, 재간접 8조 606억 원, 특별자산이 21조 6,843억 원을 차지함

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |

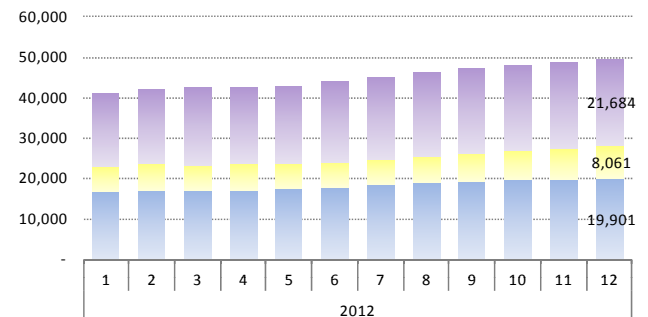
(단위: 십억원, %)



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
서울시타워	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, 리츠협회, 2012년 11월 기준)

**건축물대장상의 건축물 주용도 "공장"

•부동산 간접투자 시장현황

■ 신규설정펀드(2012.10.01~2012.12.31기준)

(단위: 개)

회사명	부동산	재간접	특별자산	총합계
다비하나인프라펀드자산운용	-	-	1	1
대신자산운용	1	-	-	1
도이치자산운용(주)	-	1	-	1
동부자산운용	-	1	1	2
동양자산운용	-	4	-	4
드림자산운용	1	-	-	1
리치먼드자산운용	1	-	-	1
마이애셋자산운용	1	-	-	1
미래에셋자산운용	4	9	2	15
블랙록자산운용	-	1	-	1
산은자산운용	1	-	1	2
삼천리자산운용	-	-	1	1
슈로더투신운용	-	1	-	1
신한BNP파리바자산운용	-	1	1	2
아센다스자산운용	1	-	-	1
아이디어브릿지자산운용	-	-	2	2
알리안츠글로벌인베스터스자산운용	-	1	-	1
알에이케이자산운용	1	-	-	1
알파에셋자산운용	2	-	-	2
에스크베리타스자산운용	1	-	-	1
엠펙러스자산운용	1	-	-	1
우리자산운용	1	17	-	18
유진자산운용	2	1	1	4
이지스자산운용	6	-	-	6
칸서스자산운용	-	-	1	1
코람코자산운용	2	-	-	2
파인트리자산운용	4	-	-	4
프랭클린템플턴투신	-	5	-	5
피델리티자산운용	-	18	-	18
하나다올자산운용	1	-	-	1
하나UBS자산운용	-	9	-	9
하이자산운용	1	5	1	7
한국인프라자산운용	-	-	2	2
한국투신운용	2	24	3	29
한주자산운용(주)	-	-	3	3
한화자산운용	1	8	1	10
현대스위스자산운용	1	-	1	2
현대인베스트먼트자산운용	1	2	5	8
현대자산운용	3	1	-	4
흥국자산운용	2	-	-	2
CBRE글로벌인베스터스자산운용	3	-	-	3
IBK자산운용	-	2	-	2
JP모건자산운용	-	6	-	6
KB자산운용	1	6	3	10
KTB자산운용	1	3	-	4
총합계	47	126	30	203

자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/㎡)

구분		2010년				2011년				2012년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	210	211	212	211	212	210	210	207	206	205	204	201
	중소형	181	179	186	175	171	172	167	159	157	158	155	163
	합	209	210	211	210	210	209	208	205	204	203	202	199
도심	대형	226	234	240	241	239	235	237	235	235	235	232	231
	중소형	139	144	157	156	154	159	155	150	156	155	154	162
	합	224	233	239	241	238	234	236	234	234	234	231	230
종로	대형	232	230	233	235	231	232	232	232	232	230	234	233
	중소형	172	174	173	171	174	183	174	176	183	184	186	193
	합	231	229	233	234	230	231	231	231	231	230	234	232
중구	대형	223	236	242	244	242	266	266	271	271	273	264	264
	중소형	127	133	148	148	145	177	176	165	164	170	175	173
	합	221	234	241	244	241	174	175	173	171	171	175	179
마포/여의도	대형	153	150	151	150	152	153	153	158	156	157	158	161
	중소형	109	136	123	129	129	129	130	130	130	131	131	140
	합	152	150	150	149	152	153	153	157	155	157	158	161
여의도	대형	158	156	156	158	162	164	164	170	171	175	174	178
	중소형	98	98	95	91	91	91	91	91	91	91	91	91
	합	158	155	156	158	161	163	164	169	171	174	173	177
마포 영등포	대형	138	136	125	128	129	127	129	129	127	127	131	130
	중소형	104	128	122	126	133	133	133	134	129	130	136	164
	합	137	135	125	128	129	127	129	129	127	127	131	131
강남	대형	240	237	237	233	232	232	229	225	226	223	223	216
	중소형	226	221	227	217	214	211	208	180	172	175	170	181
	합	239	237	237	232	232	231	229	223	224	221	220	214
테헤란로	대형	264	260	259	251	250	250	251	248	245	248	249	246
	중소형	153	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	264	259	259	251	250	250	251	248	245	248	249	246
강남대로	대형	240	234	218	234	237	239	237	227	229	225	221	218
	중소형	214	214	199	162	162	157	162	162	182	191	207	202
	합	239	233	218	233	236	237	236	226	228	224	220	217
강남기타	대형	206	209	213	205	201	200	197	198	204	200	200	190
	중소형	230	224	230	222	218	216	211	182	171	173	164	178
	합	208	210	214	206	203	202	198	197	201	197	197	188

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/㎡)

구분		2010년				2011년				2012년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	19.4	19.4	19.7	19.9	20.0	20.1	20.1	19.8	19.7	19.6	19.7	19.5
	중소형	13.1	12.6	12.7	12.7	13.2	13.5	13.3	13.9	14.3	14.5	14.3	14.6
	합	19.2	19.2	19.5	19.7	19.8	19.9	19.9	19.6	19.5	19.4	19.5	19.3
도심	대형	22.8	23.2	23.7	23.9	23.7	23.7	23.8	23.6	23.5	23.3	23.2	23.0
	중소형	12.9	13.2	15.0	14.9	14.6	15.1	14.7	14.3	14.8	14.7	14.4	15.4
	합	22.6	23.0	23.6	23.8	23.6	23.6	23.7	23.5	23.5	23.2	23.1	22.9
종로	대형	23.1	22.7	23.3	23.3	23.0	23.1	23.1	23.0	23.0	22.4	23.1	22.9
	중소형	13.6	13.6	17.3	17.1	17.4	18.3	17.4	17.6	18.3	18.4	18.6	19.3
	합	23.0	22.6	23.2	23.3	22.9	23.0	23.1	23.0	22.9	22.4	23.0	22.9
중구	대형	22.6	23.3	23.9	24.1	24.0	26.7	27.0	27.3	27.3	27.4	26.9	26.5
	중소형	12.6	13.0	13.6	13.6	13.5	18.1	18.0	16.8	16.7	17.0	17.5	17.5
	합	22.5	23.2	23.8	24.0	23.9	17.2	17.3	17.2	16.9	16.7	17.1	17.3
마포/ 여의도	대형	15.2	15.3	15.5	15.2	15.2	15.0	15.1	15.6	15.2	15.4	15.6	15.7
	중소형	9.8	10.1	9.8	9.5	9.5	9.5	9.9	9.9	9.9	10.5	10.2	11.4
	합	15.2	15.3	15.4	15.2	15.1	15.0	15.1	15.5	15.2	15.4	15.5	15.7
여의도	대형	16.1	16.2	16.2	16.2	16.2	16.1	16.2	16.7	16.9	17.4	17.3	17.6
	중소형	9.8	9.8	9.5	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1
	합	16.0	16.1	16.1	16.2	16.1	16.1	16.1	16.7	16.8	17.4	17.3	17.6
마포 영등포	대형	12.1	12.3	12.4	12.8	12.7	12.6	12.8	12.9	12.1	12.1	12.6	12.3
	중소형	9.0	9.4	8.7	8.7	10.8	10.8	11.0	11.6	11.8	11.3	12.1	15.0
	합	12.1	12.2	12.2	12.7	12.7	12.5	12.7	12.8	12.1	12.1	12.6	12.4
강남	대형	20.1	19.7	20.0	20.4	20.7	20.9	20.8	20.4	20.4	20.3	20.5	20.4
	중소형	15.4	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.4	15.7	16.3	16.6	16.1	16.1
	합	19.9	19.5	19.7	20.1	20.4	20.6	20.5	20.2	20.2	20.1	20.3	20.1
테헤란로	대형	23.6	22.8	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0	23.4	23.4
	중소형	15.3	15.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	23.6	22.7	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0	23.4	23.4
강남대로	대형	19.4	19.9	19.9	22.4	22.8	23.2	23.1	22.0	22.2	21.9	21.7	21.3
	중소형	13.7	13.7	13.9	13.9	15.2	14.9	15.2	14.6	17.3	18.3	18.0	17.6
	합	19.2	19.7	19.7	22.2	22.7	23.0	23.0	21.9	22.1	21.8	21.5	21.1
강남기타	대형	15.7	15.7	15.8	16.0	16.1	16.2	16.4	16.9	17.1	17.3	17.9	17.7
	중소형	15.6	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6	14.3	15.8	16.2	16.4	15.8	15.9
	합	15.7	15.5	15.6	15.7	15.9	16.0	16.2	16.8	17.0	17.2	17.6	17.5

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/㎡)

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

•부록-서울 오피스 임대료 추세

전세

(단위: 천원/㎡)

구분		2010년				2011년				2012년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	1,290	1,464	1,611	1,490	1,451	1,433	1,428	1,417	1,432	1,455	1,377	1,320
	중소형	1,113	1,128	1,131	1,108	1,196	1,221	1,233	1,236	1,214	1,175	1,084	1,031
	합	1,279	1,444	1,581	1,453	1,420	1,406	1,404	1,394	1,407	1,426	1,345	1,290
도심	대형	1,045	1,781	1,984	2,163	2,156	2,138	2,016	2,030	2,099	2,086	1,822	1,423
	중소형	-	-	-	2,117	1,386	1,393	1,393	1,352	1,255	1,255	1,198	-
	합	1,045	1,781	1,984	2,162	2,101	2,086	1,965	1,958	2,068	2,052	1,786	1,423
종로	대형	1,202	1,279	1,316	1,341	1,341	1,341	1,349	1,329	1,329	1,231	1,261	1,261
	중소형	-	-	-	2,117	1,808	1,716	1,716	1,464	1,543	1,543	-	-
	합	1,202	1,279	1,316	1,357	1,357	1,361	1,368	1,340	1,339	1,241	1,261	1,261
중구	대형	705	2,159	2,183	2,373	2,364	2,323	2,208	2,129	2,214	2,291	2,050	1,618
	중소형	-	-	-	-	1,341	1,341	1,341	1,341	1,198	1,198	1,198	-
	합	705	2,159	2,183	2,373	2,282	2,250	2,130	2,042	2,178	2,245	1,981	1,618
마포/여의도	대형	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	1,574
	합	1,891	1,210	1,903	1,833	1,406	1,413	1,413	1,406	1,300	1,360	1,473	1,574
여의도	대형	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	1,210	2,006	2,006	1,429	1,446	1,446	1,446	1,360	1,360	1,536	-
마포 영등포	대형	973	943	989	1,147	1,196	1,197	1,197	1,186	1,143	1,059	1,059	1,149
	중소형	788	788	874	946	987	967	1,089	1,017	1,058	1,061	1,066	1,064
	합	930	911	956	1,090	1,145	1,142	1,174	1,150	1,125	1,060	1,065	1,111
강남	대형	1,342	1,472	1,454	1,397	1,404	1,392	1,426	1,426	1,441	1,456	1,381	1,359
	중소형	1,114	1,135	1,185	1,173	1,240	1,275	1,273	1,278	1,220	1,193	1,092	992
	합	1,333	1,457	1,441	1,378	1,387	1,380	1,273	1,410	1,418	1,435	1,360	1,332
테헤란로	대형	1,149	1,536	1,521	1,589	1,584	1,569	1,562	1,516	1,521	1,496	1,509	1,541
	중소형	-	-	-	1,361	1,575	1,524	1,575	1,815	1,815	-	-	1,361
	합	1,149	1,536	1,521	1,587	1,584	1,568	1,562	1,518	1,523	1,496	1,509	1,538
강남대로	대형	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	1,902	1,936	1,999	1,576	1,259
	중소형	1,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586	1,777	1,902	1,936	1,999	1,576	1,259
강남기타	대형	1,427	1,423	1,386	1,263	1,258	1,258	1,255	1,257	1,242	1,231	1,235	1,274
	중소형	1,114	1,135	1,185	1,167	1,228	1,266	1,264	1,270	1,210	1,193	1,092	961
	합	1,401	1,402	1,369	1,249	1,253	1,259	1,257	1,259	1,237	1,226	1,215	1,235

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

구분		2010년				2011년				2012년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	3.9%	4.2%	4.1%	5.3%	5.6%	5.0%	4.9%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	5.9%
	중소형	5.3%	7.7%	5.7%	6.1%	7.3%	8.2%	6.5%	5.5%	6.0%	6.7%	6.0%	5.6%
	합	3.9%	4.4%	4.2%	5.3%	5.7%	5.2%	5.0%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	5.9%
도심	대형	5.1%	5.4%	3.9%	7.7%	7.5%	6.4%	6.8%	6.8%	7.4%	5.7%	5.5%	5.6%
	중소형	3.5%	9.0%	2.5%	3.5%	4.5%	4.7%	3.2%	1.0%	1.5%	2.1%	2.0%	1.9%
	합	5.0%	5.5%	3.8%	7.6%	7.5%	6.3%	6.7%	6.7%	7.3%	5.7%	5.5%	5.6%
종로	대형	2.0%	3.2%	1.4%	7.2%	7.0%	7.7%	6.8%	4.1%	4.4%	4.4%	4.1%	4.5%
	중소형	3.3%	6.1%	5.2%	7.1%	3.6%	5.4%	2.3%	3.1%	3.0%	4.4%	3.1%	3.9%
	합	2.1%	3.2%	1.5%	7.2%	7.0%	7.7%	6.7%	4.1%	4.3%	4.4%	4.1%	4.5%
중구	대형	6.6%	6.5%	5.1%	7.9%	7.8%	5.6%	6.8%	8.0%	8.6%	6.3%	6.2%	6.2%
	중소형	3.6%	10.2%	1.4%	1.9%	4.9%	4.4%	3.5%	0.4%	1.1%	1.2%	1.3%	1.1%
	합	6.5%	6.6%	5.0%	7.8%	7.8%	5.6%	6.7%	7.8%	8.4%	6.2%	6.1%	6.1%
마포/ 여의도	대형	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	3.0%	3.0%	2.3%	3.0%	2.7%	3.9%	3.6%	8.6%
	중소형	3.5%	6.3%	6.1%	2.4%	1.0%	2.6%	2.0%	1.3%	1.6%	2.9%	2.6%	2.9%
	합	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	2.9%	3.0%	2.3%	2.9%	2.6%	3.9%	3.6%	8.5%
여의도	대형	1.8%	1.7%	3.1%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%	2.2%	10.4%
	중소형	4.9%	6.5%	6.8%	2.6%	0.5%	3.5%	1.9%	1.8%	2.6%	3.1%	0.8%	2.3%
	합	1.8%	1.8%	3.2%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%	2.2%	10.3%
마포 영등포	대형	1.9%	5.7%	3.7%	4.4%	5.4%	6.0%	2.9%	2.4%	3.0%	5.1%	6.6%	4.5%
	중소형	4.3%	5.3%	5.9%	3.3%	11.2%	5.0%	5.8%	4.1%	3.5%	3.1%	4.3%	2.9%
	합	2.1%	5.7%	3.9%	4.3%	5.6%	5.9%	3.0%	2.4%	3.0%	5.0%	6.5%	4.5%
강남	대형	4.2%	4.4%	4.8%	4.0%	4.5%	4.2%	3.5%	3.7%	4.9%	5.6%	5.6%	5.1%
	중소형	6.4%	7.9%	6.8%	8.0%	7.8%	8.8%	6.3%	5.7%	6.9%	8.0%	6.7%	6.9%
	합	4.3%	4.6%	4.9%	4.2%	4.7%	4.6%	3.7%	3.8%	5.0%	5.8%	5.7%	5.2%
테헤란로	대형	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%	4.4%	2.9%
	중소형	16.6%	7.6%	16.9%	10.8%	16.6%	2.7%	5.3%	16.6%	0.0%	5.0%	9.3%	27.7%
	합	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%	4.4%	3.0%
강남대로	대형	5.3%	7.8%	9.8%	4.1%	9.6%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%	4.2%	5.2%
	중소형	6.8%	6.2%	4.3%	3.4%	2.6%	5.5%	4.7%	3.7%	5.5%	4.9%	10.2%	9.0%
	합	5.4%	7.7%	9.7%	4.1%	9.4%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%	4.4%	5.4%
강남기타	대형	4.9%	4.5%	4.0%	4.1%	3.8%	3.7%	4.1%	4.6%	5.9%	7.2%	7.1%	7.0%
	중소형	6.3%	8.1%	6.9%	8.4%	8.2%	9.3%	6.4%	5.8%	7.0%	8.2%	6.2%	6.5%
	합	5.1%	4.9%	4.3%	4.6%	4.3%	4.5%	4.4%	4.7%	6.0%	7.4%	7.0%	6.9%

Company Overview

Company Profile

■ 대표이사	이 현
■ 설립주체	부동산114 리서치센터
■ 설립 일	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 ~ 현재	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 ~ 현재	공무원연금관리공단 자문기관 선정
■	2010. 10 ~ 현재	전북은행 자문 기관 선정

R2Korea Consulting

부동산 정책 및
전략 컨설팅 제공

- 2005** | DTV 체육용지내 전용야구장 및 수역사업 개발전략 (2005.1)
- 2006** | 대덕테크노벨리, 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)
위트리스에셋㈜, 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)
- 2012** | 국토연구원, 제주국제자유도시 내 JDC 역할과 조직경쟁력 강화 전략(2012.4)

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)
한국문화예술회관위원회, 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, 카타르스탄 알미다시 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

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

- 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)
- 2012**
- (주)페가수스프라이빗에쿼티, 포항시 두호동 지방 호텔, 상가, 컨벤션 시장조사 용역(2012.5)
- 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)에스디에드바이저, 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)
 스탠드집스㈜, 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)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), 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)

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)
 (주)포스코건설, 대전하수처리장 이전 민자사업 기본설계(2012.3)
 (주)명진건설산업, 오창 비즈니스호텔 개발 사업 타당성 분석 용역(2012.5)
 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)
 대한지방행정공제회, 상암 DMC 부지 개발사업 투자 타당성 검토 용역(2012.7)
 한국개발연구원, 부산역 일원 철도부지 종합개발 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석(2012.8)
 우정사업본부우정사업조사사무소, 우체국 보험회관 확충을 위한 연구용역(2012.8)
 동부산골프앤리조트피에프비(주), 동부산관광단지 2BL 숙박시설 분양가 및 사업타당성 검토 용역(2012.9)
 삼일회계법인, 알파로스피에프비주식회사 사업성분석 관련 시장분석 용역(2012.11)
 (주)건화, 울산역 복합환승센터 개발계획 수립용역(2012.12)

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 4/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2013년 01월, 문의 : 02-2016-5259