

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2013. 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 현황 -----	15P
6.	부동산 간접투자 시장현황 -----	16P
7.	부록 - 서울 오피스 임대료 추세 -----	20P

•경제 동향 및 부동산 정책

경제동향

2013년 2/4분기 국내 경제 실질 GDP 성장률은 전기대비 1.1%, 전년대비 2.3% 성장

생산측면은 전기가스수도업은 원자력 발전이 줄어들며 1.4% 감소하였으나 제조업, 건설업 및 서비스업은 증가

지출측면은 설비투자가 감소하였으나 민간소비가 내구재와 서비스 소비가 늘어나 증가로 전환한 가운데 정부소비, 건설투자 및 수출은 증가세 지속

금리는 기준금리가 7개월 만에 2.50%(5월)로 인하하였으며, 6월 말 무담보 콜금리는 2.49%, 국고채 2.87%, 회사채 3.24%

종합주가지수는 미 연준의 양적 완화 조기축소 가능성, 중국 신용경색 및 경기둔화 우려 등으로 전년도 대비 0.5% 상승한 1,863.32p (2013.6월 말 기준)를 기록

부동산 정책 및 이슈

『생애최초 주택 구입자금 대출문턱 크게 낮아진다』
(2013.6.12 국토교통부)

- ❖ 소득요건 확대 및 단독세대주 대출요건 완화, 금리 인하
- 주요 내용

구분	기존	변경
생애최초주택 구입자금	소득요건 부부합산 6천만원 이하	부부합산 7천만원 이하
	금리 3.5%(20년), 3.7%(30년)	20.6~3.4%(소득, 만기별 차등)
근로자서민 전세세금	소득요건 부부합산 4.5천만원 이하	부부합산 5천만원 이하
	금리 3.5%	3.3%
공동(단독세대주)	만 35세이상 대출 가능	만 30세이상 대출 가능

자료: 국토교통부 보도자료

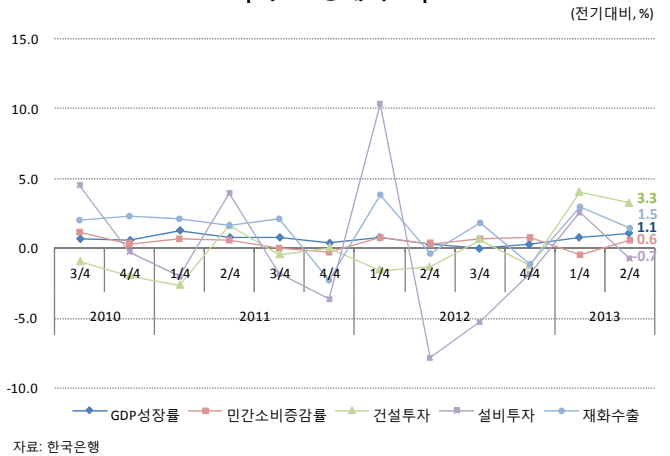
『공공임대주택 임대보증금에 대한 보호 강화』
(2013.6.19 국토교통부)

- ❖ 임대주택법 및 동법 시행령 개정, 보증가입 요건 완화
- 주요 내용
- 신규사업의 보증가입 시기 명시
 - 신규사업은 보증에 가입한 경우에만 주택사용 승인 허용
- 보증가입 요건 완화
 - 대출금 연체 등 금융상 제한사항이 있더라도 보증가입 가능 (부채비율 120% 초과 허위자료 제출 등 채무 이행이 곤란한 경우 종래와 같이 보증가입 불가)
- 미가입시 처벌 강화
 - 보증 미가입 임대사업자에 대한 형사처벌 강화 (2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금 => 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금)

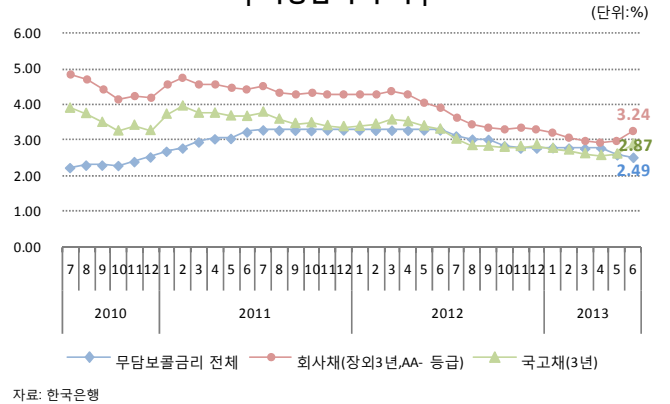
자료: 국토교통부 보도자료

GDP성장률 전기대비 1.1%, 전년대비 2.3% 성장
설비투자는 감소하였으나, 민간소비 증가 전환과 건설투자 및 수출 증가세 지속

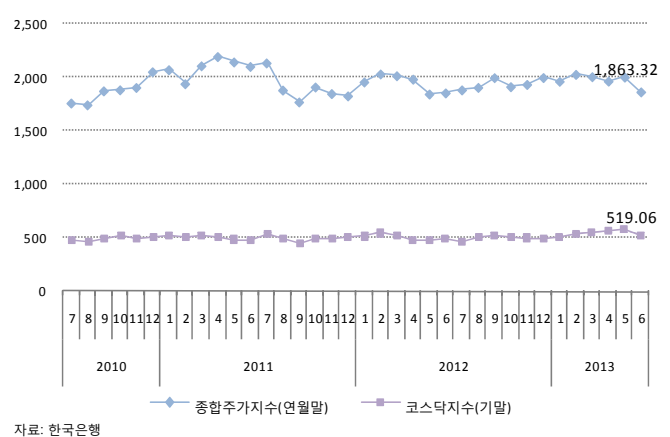
| 주요 경제지표 |



| 시장금리 추이 |



| 주가지수 추이 |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

■ 2013년 2/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 상승한 6.9%로 3분기 연속 상승함. 또한 이번 분기의 공실률 증가는 경기침체 지속으로 오피스 수요 증가요인이 뚜렷이 나타나지 않은 가운데 기존 빌딩의 공실 해소 실적 저조와 신축 오피스 등 대규모 공실 보유 빌딩 증가가 주요 원인인 것으로 분석됨

■ 조사개요

조사 시점: 2013년 2/4분기 (기준 시점: 2013.06.14)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,130개 동 (대형 * 856개 동, 중소형 274개 동)

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

* 대형오피스- 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

■ 서울 오피스 공실률 동향

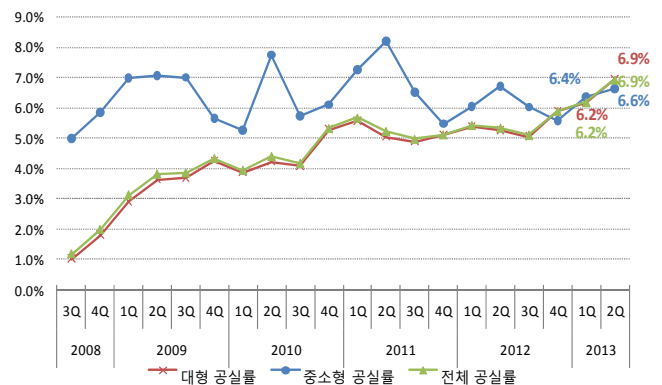
“경기침체와 기타권역 신규공급 등으로 공실 증가 지속 ... 2/4분기 공실률 6.9%”

2013년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.7%p 상승한 6.9%로 3분기 연속 상승했다. 대형오피스 공실률은 6.9%로 전 분기 대비 0.7%p 상승했으며, 중소형 오피스는 6.6%로 전 분기 대비 0.2%p 상승하였음

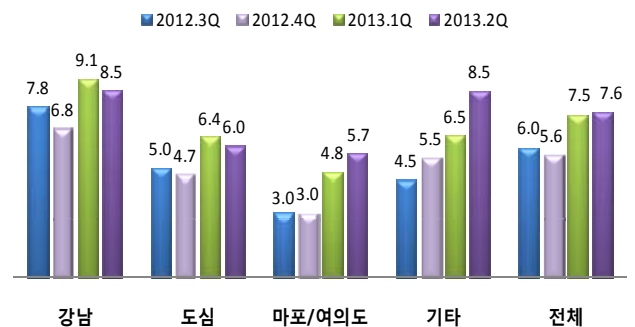
이번 분기의 공실률 증가는 경기침체 지속으로 오피스 수요 증가요인이 뚜렷이 나타나지 않은 가운데 기존 빌딩의 공실 해소 실적 저조와 신축 오피스 등 대규모 공실(연면적의 20% 이상이 공실) 보유 빌딩 증가가 주요 원인인 것으로 분석됨

서울에서 대규모 공실을 보유한 빌딩의 비율은 7.6%로 전 분기 대비 1.0%p 증가한 것으로 조사되었으며, 그 중 기타권역이 전 분기 대비 2.0%p 증가한 높은 증가세를 보이며, 빌딩 중 8.5%가 대규모 공실을 보유하고 있는 것으로 나타남

| 서울지역 오피스 빌딩 공실률 |



| 대규모 공실 보유 빌딩 비율(전체) |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

또한, 오피스 공급면적에 대한 흡수면적 추이를 살펴 보면, 2012년 4분기부터 매 분기마다 흡수면적이 감소하고 있는데 이는 공급에 비해 수요가 증가하지 못하고 있기 때문이다. 특히 이번 분기에는 공급된 면적이 전혀 시장에서 흡수되지 못하고 있어 오피스 수요가 살아나지 않고 있음을 알 수 있음

권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 모든 권역에서 상승하였으며 그 중 기타권역은 이번분기 신규공급(대교 보라매센터)과 전 분기 공급된(센트레빌 아스테리움 서울) 오피스의 대규모 공실 미해소로 인해 5.9%p 상승한 10.2%로 큰 폭의 상승률을 보였으며 도심권역이 전 분기 대비 0.1%p 상승한 6.1%, 강남권역은 각각 0.4%p 상승한 5.8%, 마포/여의도 권역은 0.2%p 상승한 8.8%로 조사됨

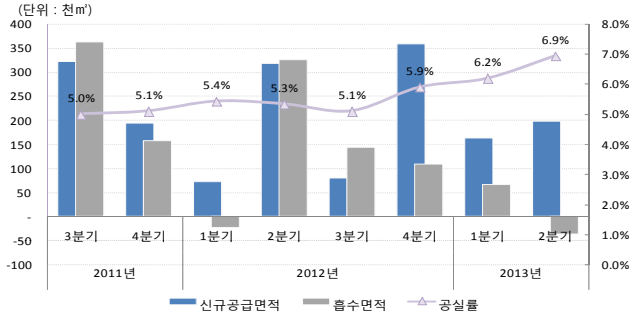
중소형오피스는 마포/여의도권역을 제외한 모든 권역에서 상승하였으며 도심권역이 전 분기 대비 0.2%p 상승한 2.3%, 강남권역은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 7.8%, 기타권역은 1.0%p 증가한 6.6%, 마포/여의도 권역은 1.3%p 감소한 2.5%로 조사됨

“도심·여의도 임차인 이동 많아 ...”

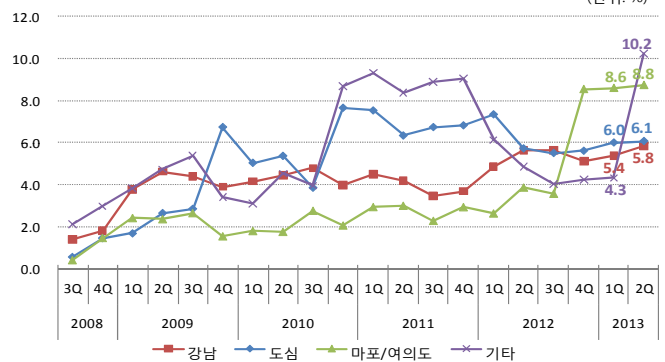
이번 분기 개별 빌딩의 공실 변동율을 보면, 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 28.5%로 감소한 빌딩의 비율 27.4% 보다 다소 높은 것으로 나타나 기존 개별빌딩의 공실 해소 실적이 크게 호전되지 않았던 것으로 분석됨

권역별로 공실 변동을 보면, 도심과 마포/여의도의 경우 공실 감소·증가 또는 불변비율이 비슷해 임차인 이동이 상대적으로 많이 있었던 것으로 조사됨

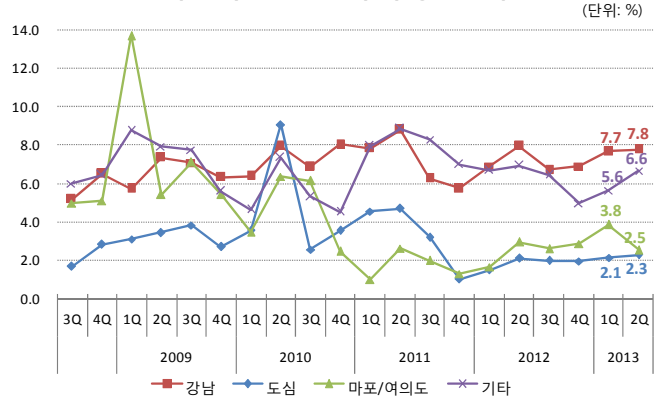
| 공급면적 대비 흡수면적 추이 |



| 권역별 공실률 추이(대형) |



| 권역별 공실률 추이(중소형) |



| 권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 |

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	25.5	47.0	27.6	100.0
도심	32.5	37.3	30.1	100.0
마포/여의도	28.4	37.8	33.9	100.0
기타	25.3	50.0	24.7	100.0
전체	27.4	44.1	28.5	100.0

•오피스 임대시장 동향 – Overview

서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 2012년 2분기부터 감소세를 보이며 전 분기 대비 2.3%p 감소한 41.2%로 나타남

권역별로도 공실을 증가와 함께 모든 권역에서 감소한 것으로 나타났으며, 강남권역이 전 분기 대비 2.8%p 감소한 42.8%, 도심권역은 0.9%p 감소한 40.4%, 마포/여의도권역은 2.2%p 감소한 33.8% 기타권역은 3.1%p 감소한 45.7%로 조사됨

“임대료 포함세... 강남 소폭 하락, 도심·마포/여의도 포함세”

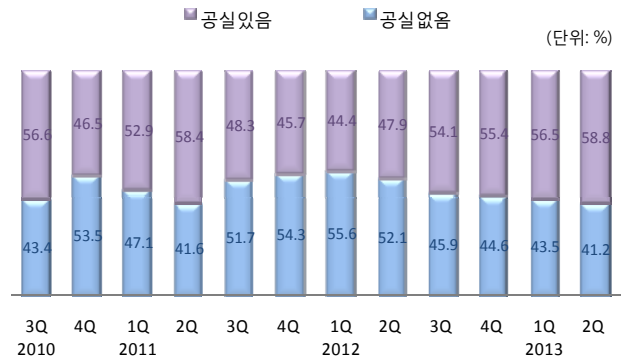
2013년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 206.3천원/m², 월세는 20.2천원/m², 관리비는 9.0천원/m² 수준으로 조사됨

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 218.3천원/m², 월세 20.9천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 238.9천원/m², 월세 23.7천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 165.4천원/m², 월세 16.3천원/m² 수준을 보임

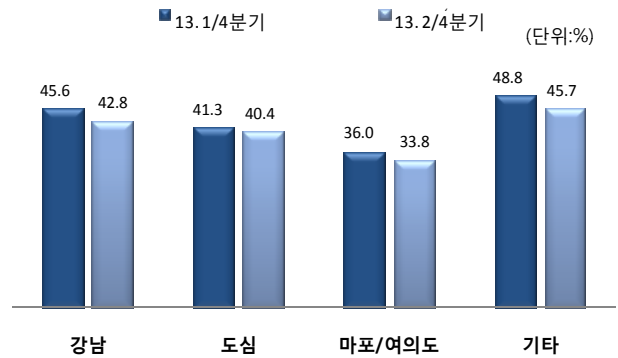
서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 0.3%p, 월세는 0.1%p 하락한 것으로 조사되어 포함세를 보이고 있는 것으로 조사됨

권역별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심 권역은 포함세, 마포/여의도권역은 0.2%p 상승, 강남 권역은 0.8%p 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 도심권역은 포함세, 마포/여의도권역은 0.1%p 상승, 강남권역은 0.2%p 하락한 것으로 조사됨

| 서울시 대형오피스 공실분포 변화 |



| 권역별 완전임대 비율 |



| 2013년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황 |

(단위: 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	218.3	20.9	8.9
도심	238.9	23.7	10.2
마포/여의도	165.4	16.3	8.1
서울전체	206.3	20.2	9.0

(주: 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준)

| 2013년 2/4분기 대형 오피스 임대료 변동률 |

(단위: %, 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	-0.8%	-0.2%	0.6%
도심	0.0%	0.0%	0.8%
마포/여의도	0.2%	0.1%	1.1%
서울전체	-0.3%	-0.1%	0.6%

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

·서울 오피스 임대시장 동향 - 서울전체

조사개요

2013년 2/4분기 서울에 위치한 총 1,130개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

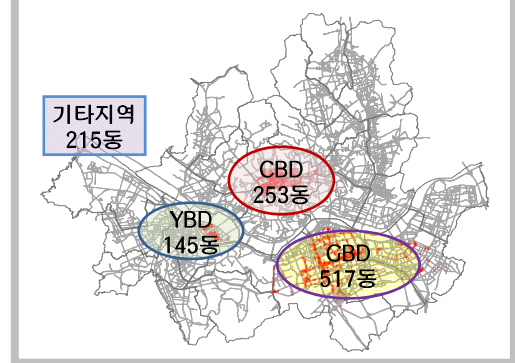
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 856개 동, 중소형 오피스빌딩 274개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 6.9%로 전 분기 대비 약 0.7%P 상승하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 6.6%로 전 분기 대비 약 0.2%P 상승하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

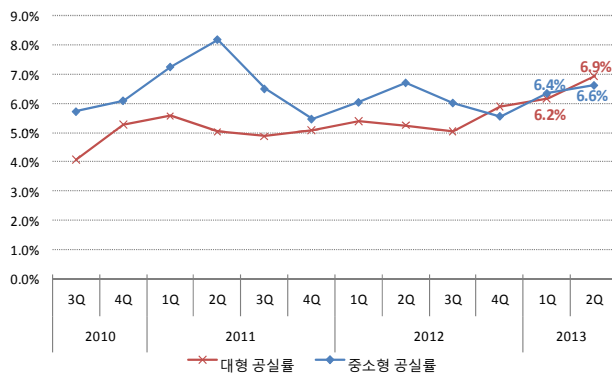


(단위: 천원/㎡)

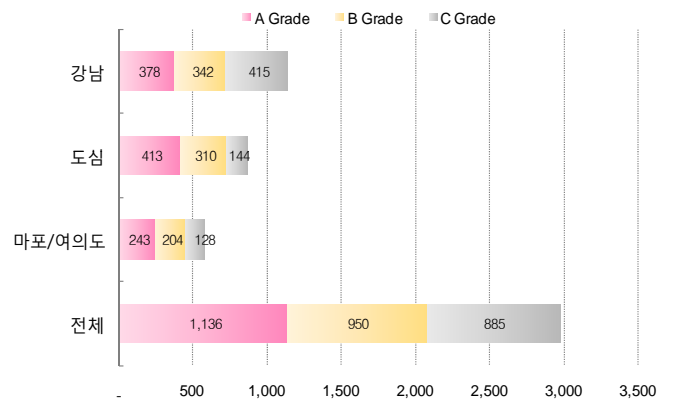
대 형	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	6.9(▲)	206.9(▽)	20.2(▲)	9.0(-)
중 소 형	6.6(▲)	151.2(▽)	14.1(▽)	5.8(-)
평 균	6.9(▲)	204.7(▽)	20.0(▲)	8.9(▲)

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

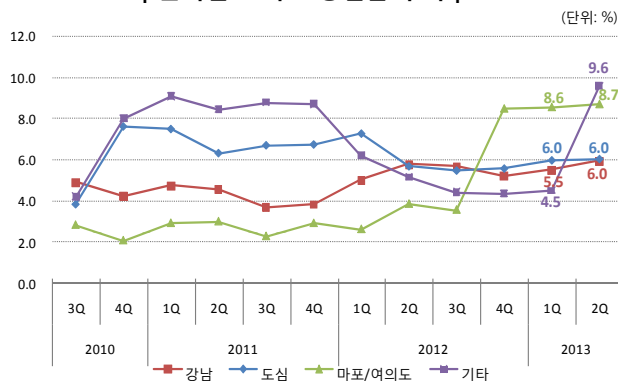
| 서울시 오피스 공실률 |



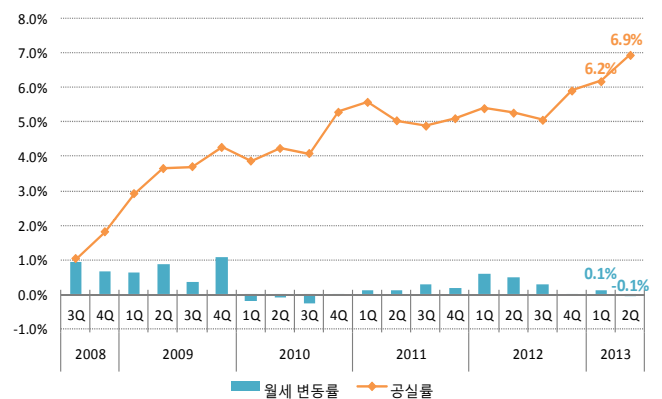
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



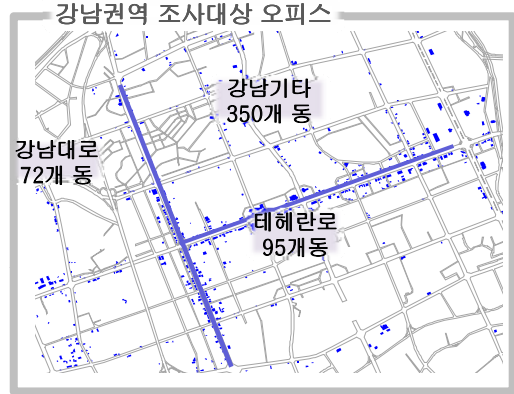
·서울 오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 5.4%에서 0.4%p 상승한 5.8%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 7.7%에서 0.1%p 상승한 7.8%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급 하락세, B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 218.3천원, 월세 20.9천원, 관리비는 8.9천원 수준으로 보증금, 월세 하락세, 관리비는 포함세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 175.1천원, 월세 15.9천원, 관리비는 6.1천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

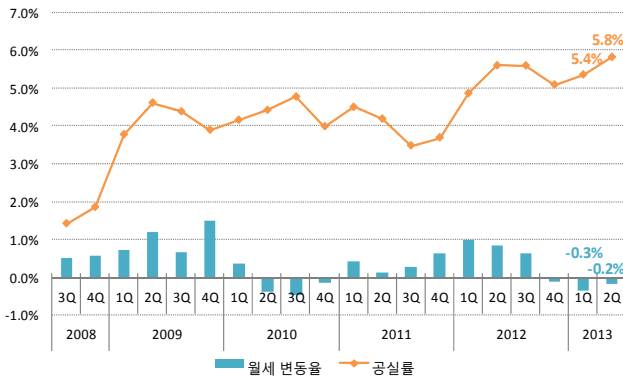


(단위: 천원/m²)

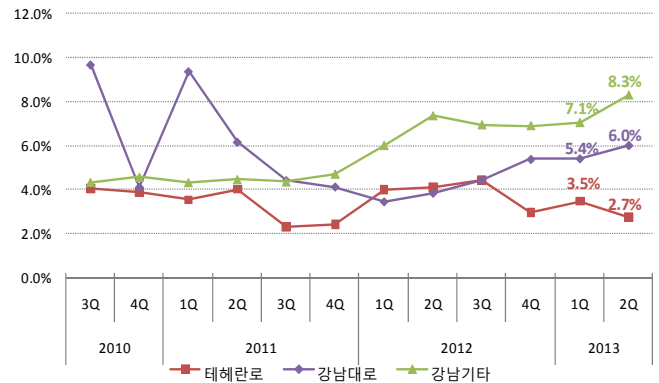
대 형	공실률 (%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	5.8(▲)	218.3(▽)	20.9(▽)	8.9(-)
중 소 형	7.8(▲)	175.1(▽)	15.9(▽)	6.1(▽)
평 균	6.0(▲)	216.3(▽)	20.7(-)	8.8(-)

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

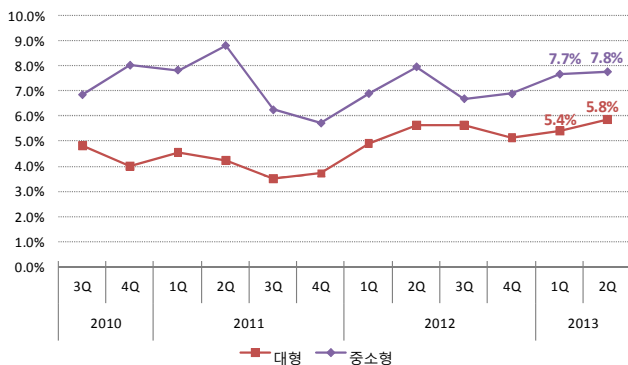
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



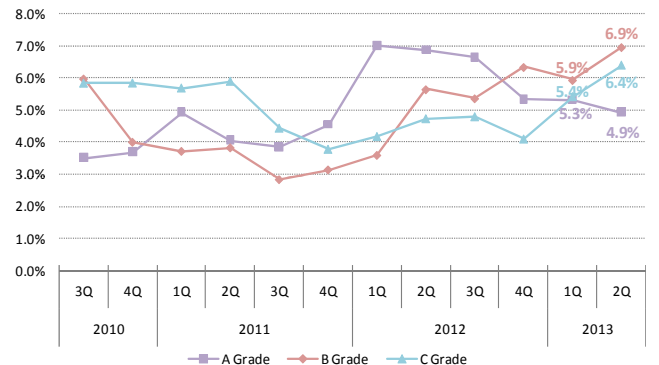
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·서울 오피스 임대시장 동향 - 도심권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 6.0%에서 0.1%p 상승한 6.1%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.1%에서 0.2%p 상승한 2.3%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급 상승세, B등급, C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 238.9천원, 월세 23.7천원, 관리비는 10.2천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 160.6천원, 월세 13.4천원, 관리비는 5.5천원 수준으로 보증금 상승세, 월세, 관리비는 보합세를 나타냄

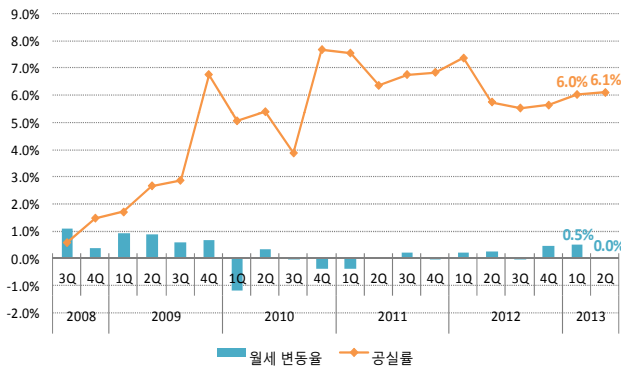


(단위: 천원/m²)

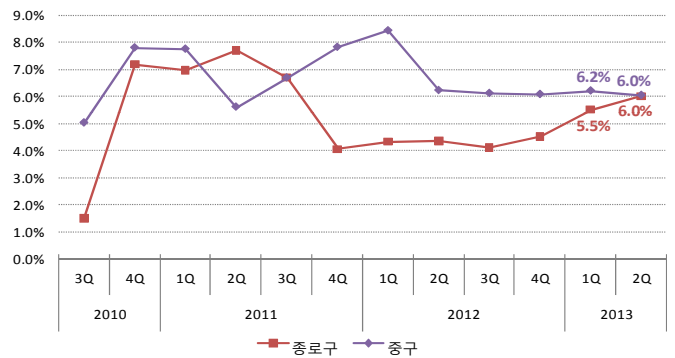
	공실률 (%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	6.1(▲)	238.9(▲)	23.7(▲)	10.2(▲)
중소형	2.3(▲)	160.6(▲)	13.4(-)	5.5(-)
평균	6.0(-)	238.4(▲)	23.7(▲)	10.2(▲)

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

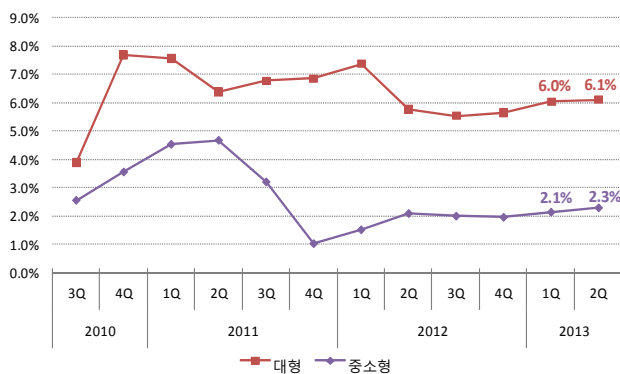
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



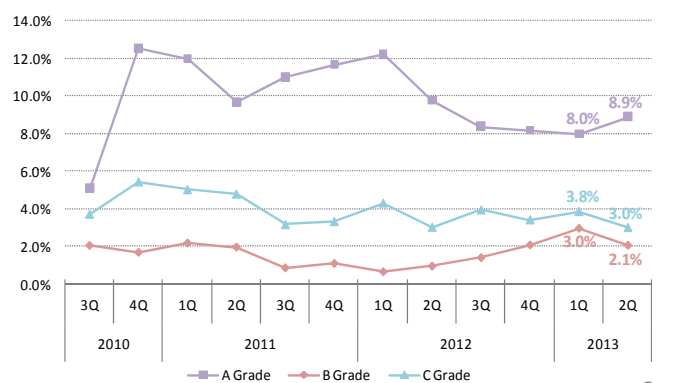
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·서울 오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.6%에서 0.2%p 상승한 8.8%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.8%에서 1.3%p 하락한 2.5%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급 하락세, B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 165.4천원, 월세 16.3천원, 관리비는 8.1천원 수준으로 보증금, 월세는 포함세, 관리비는 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 117.3천원, 월세 11.8천원, 관리비는 7.1천원 수준으로 보증금, 월세는 하락세, 관리비 상승세를 나타냄

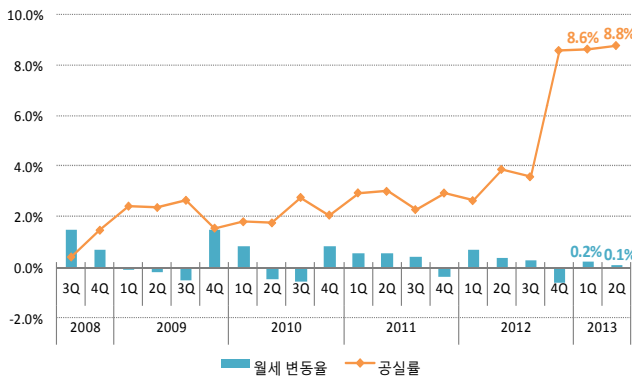


(단위: 천원/m²)

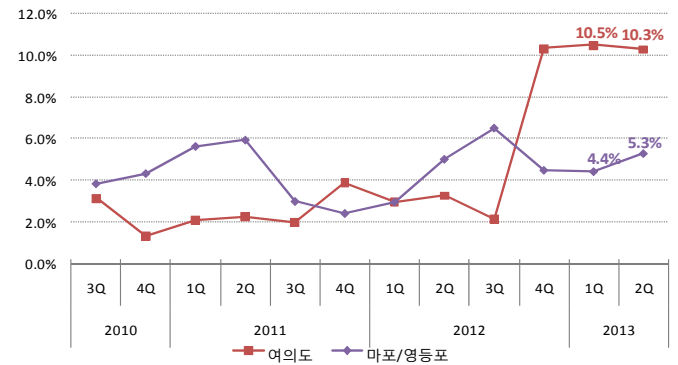
대형	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	8.8(▲)	165.4(-)	16.3(-)	8.1(▲)
중소형	2.5(▽)	117.3(▽)	11.8(▽)	7.1(▲)
평균	8.7(▲)	165.1(▽)	16.3(-)	8.1(▲)

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

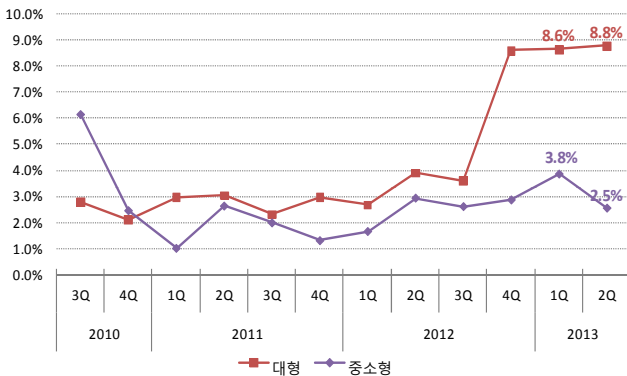
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



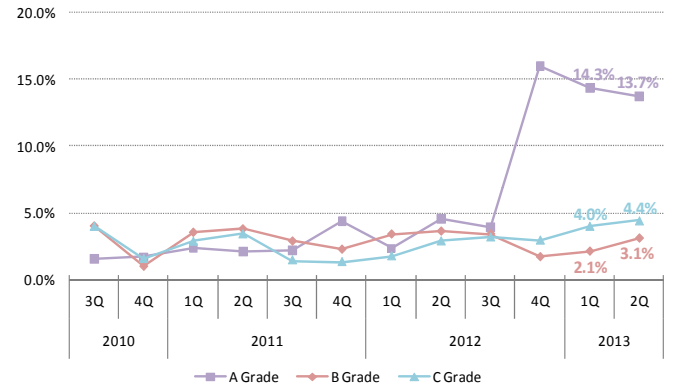
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



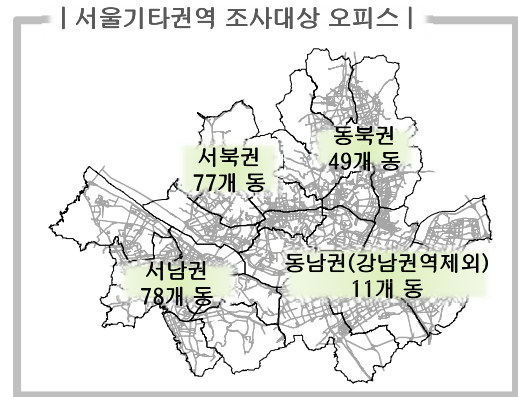
·서울 오피스 임대시장 동향 - 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 4.3%에서 5.9%P 상승한 10.2%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 5.6%에서 1.0%P 상승한 6.6%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, 모든 등급에서 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 157.0천원, 월세 15.4천원, 관리비는 7.9천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 121.9천원, 월세는 12.0천원, 관리비는 5.1천원 수준으로 보증금, 월세 하락세, 관리비는 포함세를 나타냄

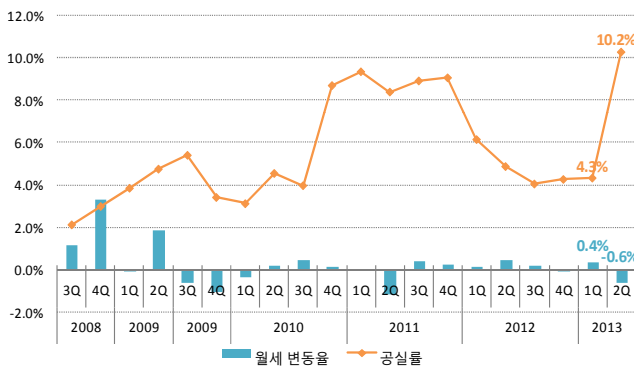


(단위: 천원/㎡)

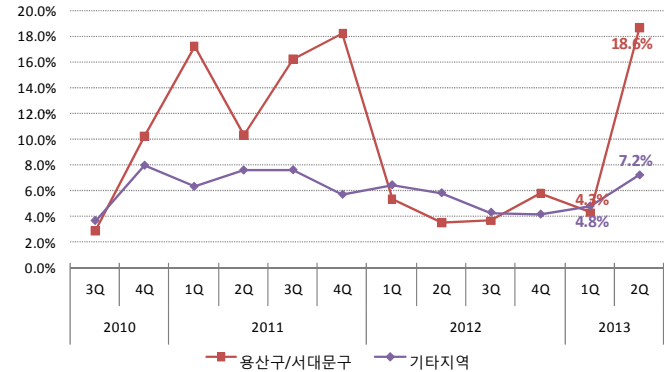
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	10.2(▲)	157.0(▲)	15.4(▲)	7.9(▲)
중소형	6.6(▲)	121.9(▽)	12.0(▽)	5.1(-)
평균	9.6(▲)	153.0(▲)	15.0(▲)	7.6(▲)

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

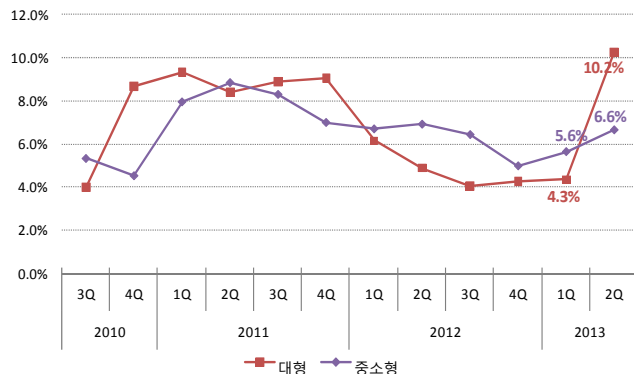
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



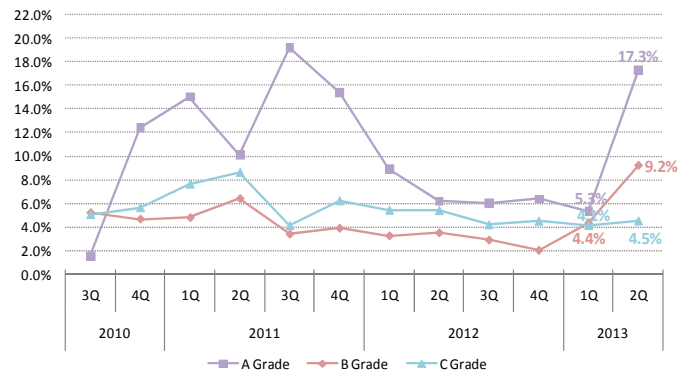
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

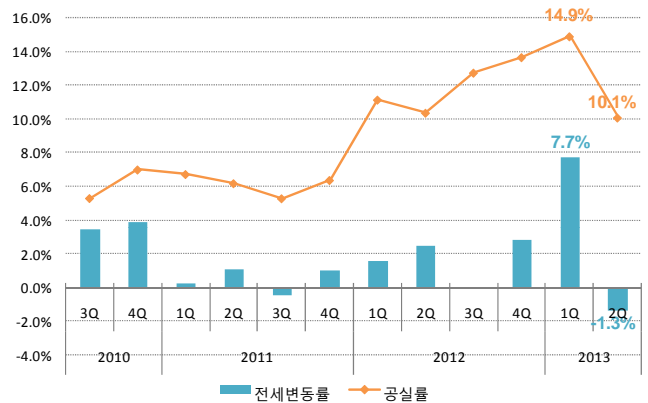
분당지역

공실률은 10.1%이고, 전세금은 1,194.5천 원/m², 보증금은 133.3천 원/m²에 월세 12.7천 원/m², 관리비는 5.7천 원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	9.2	1,156.6	133.6	12.7	5.7
중소형	31.9	1,436.7	123.2	12.3	4.2
평균	10.1	1,194.5	133.3	12.7	5.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



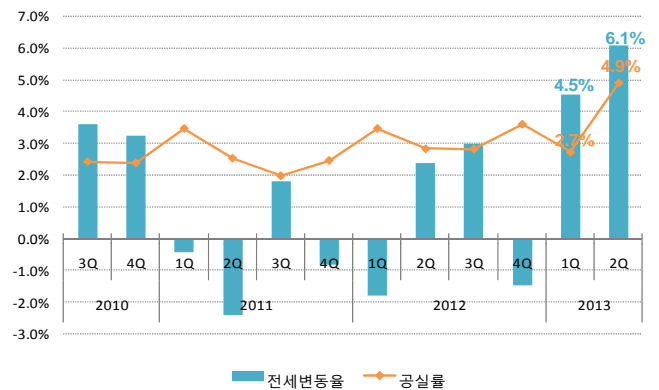
부산지역

공실률은 4.9%이고, 전세금은 857.7천 원/m² 수준에 관리비는 6.2천 원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.9	859.9	75.9	7.5	6.3
중소형	5.3	808.1	72.0	7.2	3.8
평균	4.9	857.7	75.8	7.5	6.2

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



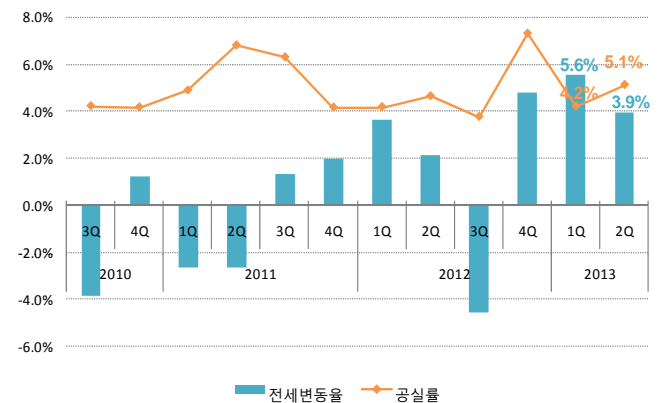
대전지역

공실률은 5.1%이고, 전세금은 634.9천 원/m² 수준에 관리비는 4.5천 원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.2	652.3	90.2	5.5	4.5
중소형	4.5	482.4	80.7	7.9	4.0
평균	5.1	634.9	89.5	5.7	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

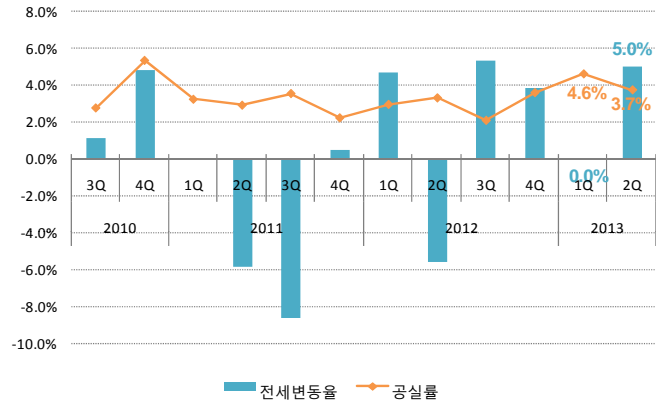
대구지역

공실률은 3.7%이고, 전세금은 627.8천원/㎡ 수준에
관리비는 5.8천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.7	630.4	72.7	7.0	5.9
중소형	4.8	514.2	85.7	6.3	4.3
평 균	3.7	627.8	73.2	6.9	5.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



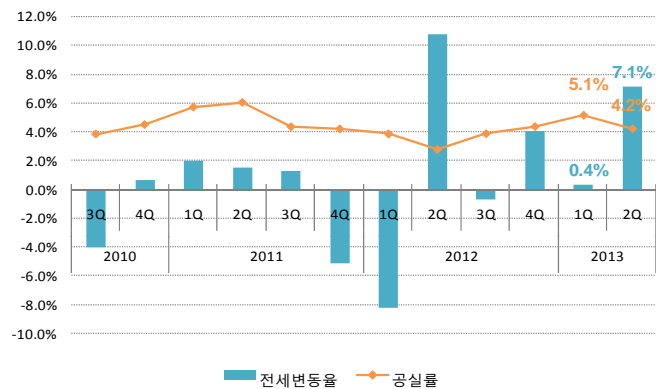
광주지역

공실률은 4.2%이고, 전세금은 658.1천원/㎡ 수준에
관리비는 5.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.3	667.6	65.0	6.8	5.2
중소형	3.0	506.1	90.7	7.0	3.6
평 균	4.2	658.1	65.4	6.8	5.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



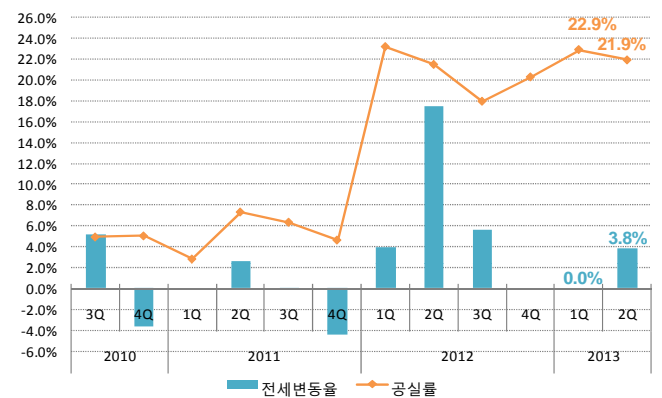
인천지역

공실률은 21.9%이고, 전세금은 907.5천원/㎡ 수준에
관리비는 6.3천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	22.4	907.5	89.5	9.5	6.4
중소형	7.1	-	64.7	5.1	2.8
평 균	21.9	907.5	88.7	9.3	6.3

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

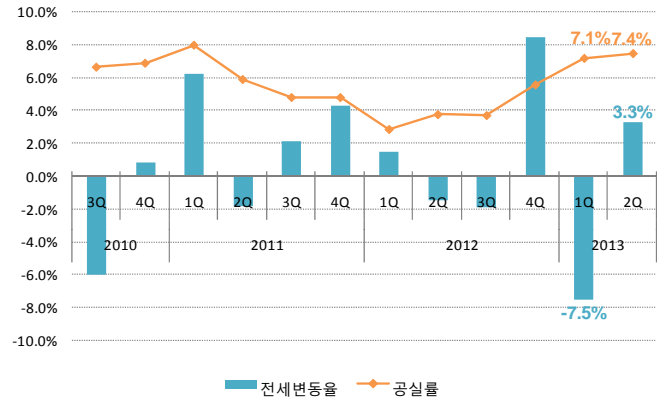
울산지역

공실률은 7.4%이고, 전세금은 778.5천원/㎡ 수준에
관리비는 5.0천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.6	753.8	66.6	6.7	5.1
중소형	9.3	891.6	87.3	7.6	4.6
평균	7.4	778.5	73.7	6.9	5.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 현황

2013년 2분기 주요거래 현황

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도	매수
도심	파인에비뉴B동	중구 을지로2가	19,428	김스아이엔티	코람코자산운용
	트윈트리빌딩	종로구 중학동	16,613	KTB자산운용	이지스자산운용
	스테이트타워광화문	종로구 청진동	12,400	코람코자산신탁	신한BNP파리바자산운용
	대우건설 신문로사옥	종로구 신문로1가	16,538	JR AMC	도이치자산운용
강남	도화빌딩	강남구 역삼동	2,909	도화엔지니어링	주식회사 삼호에이엠씨
	유니온스틸빌딩	강남구 대치동	7,983	유니온스틸㈜	삼성생명보험㈜
	싸이칸빌딩	강남구 논현동	2,772	싸이칸홀딩스	성주디앤디
기타	디큐브시티 오피스	구로구 신동림동	12,823	대성산업가스	제이알투자운용
	한국세라믹기술원	금천구 가산동	4,014	한국세라믹기술원	LG전자
	아스테리움 서울 오피스	용산구 동자동	22,021	동부건설	신한BNP파리바자산운용

2013년 2분기 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모 (지하/지상)
2013년 4월	잠실 향군타워 (향군회관 재건축)	송파구 신천동	99,259	(B6/30F)
2013년 5월	N타워	중구 순화동	51,377	(B8/27F)
2013년 6월	대교 보라매센터 (증축 및 리모델링)	관악구 봉천동	46,437	(B5/18F)

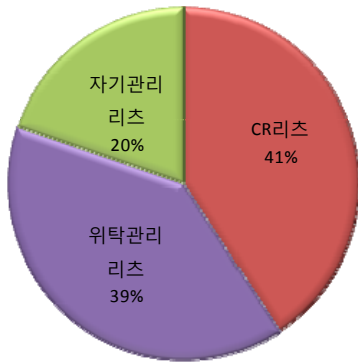
부동산 간접투자 시장현황

REITs

2013년 4월 12일 기준 리츠는 자기관리리츠 14개, 위탁관리리츠 28개, 기업구조조정(CR)리츠 29개 등 부동산투자회사 총 71개 회사가 운영 중이며, 총 자산은 10조 2천억원 규모임

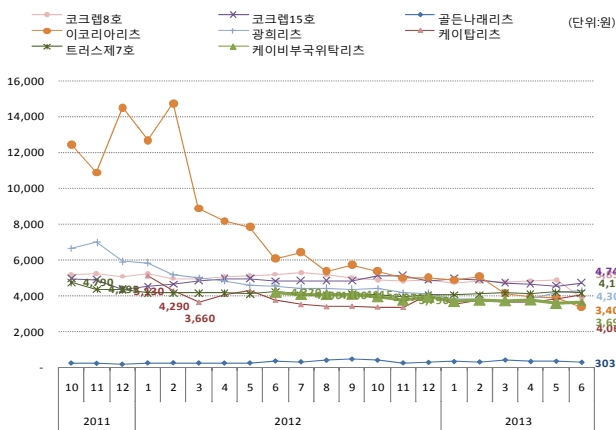
리츠 주가 동향은 광희리츠와 케이탑리츠는 상승세를 보인 가운데 다른 리츠의 주가는 하락세를 나타내고 있음

| 리츠 운영현황 (2013.6.30 기준) |
(단위: %)



자료:한국리츠협회

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

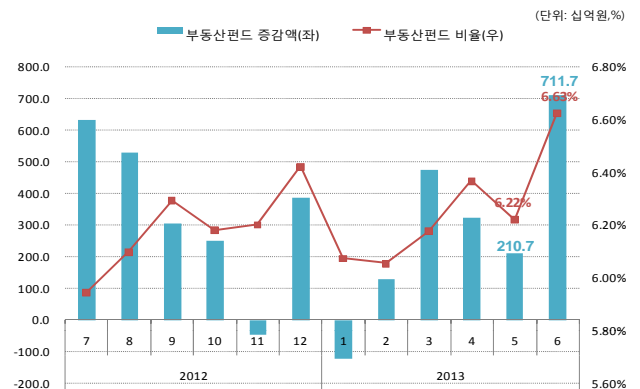
부동산 관련 펀드

2013년 6월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 326조 4,471억 원이며 3월 말 대비 3조 5,332억 원 감소했으며, 부동산 펀드는 총 21조 6,295억 원으로 전체 펀드 총자산액의 6.63%로, 3월 말 대비 1조2,468억 원 증가함

지난 3월 말 대비 펀드총액은 1.1% 감소하였으며, 부동산 펀드는 6.1% 증가함

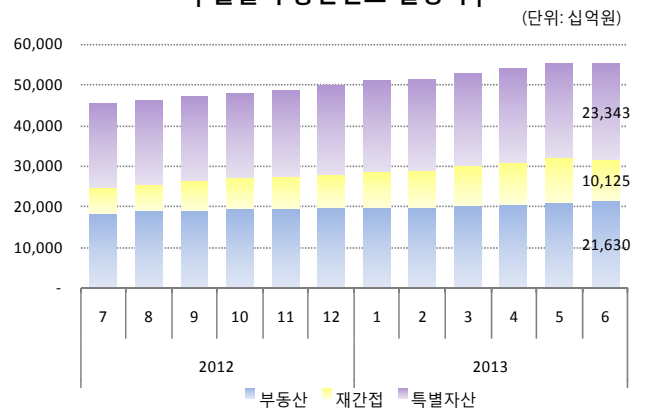
부동산관련펀드는 부동산 펀드 21조 6,295억 원, 재간접 10조 1,253억 원, 특별자산이 23조 3,432억 원을 차지함

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |



자료:금융투자협회

| 월별 부동산펀드 설정액 |



자료:금융투자협회

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 35개사, 편입오피스 40개동)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (m ²)	대지 (m ²)
하이브랜드빌딩(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	코크렙NPS 제1호*	서울시 송파구 신천동 7-19	27,814	1,788
서울시티타워		서울시 중구 남대문로5가 581	60,017	3,828
그레이스타워		서울시 강남구 역삼동 648-19,20,21	24,530	1,622
골드타워		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*	서울시 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

*위탁리츠

(국토교통부, 2013년 4월 12일 기준)

•부동산 간접투자 시장현황

REITs(계속)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (m ²)	대지 (m ²)
과천코오롱 별관	케이브이지 제1호*	경기도 과천시 별양동 1-22	26,861	3,053
유도회관	코크렙 제17호	서울시 영등포구 여의도동	-	-
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
토성빌딩	케이탑 자산관리	인천시 서구 마전동 검단2지구 38BL4LT	-	-
SMT빌딩	트러스와이 제7호*	서울시 양천구 목동	34,598	3,091
삼윤빌딩	생보제일호 위탁관리	서울시 중구 충무로2가 63-2	5,626	471
서현빌딩	트러스케이 제8호 위탁관리*	경기도 성남시 분당구 서현동 251-2	11,452	2,350
청진12-16지구 오피스A동	코크렙청진 18호 위탁관리*	서울시 종로구 청진동	-	-
청진12-16지구 오피스 B동	코크렙청진 19호 위탁관리*	서울시 종로구 청진동	-	-
(주)KT 소유 20개 지사	케이리얼티 제1호*	-	-	-
성우빌딩	케이브이지 제2호	서울시 서초구 서초동 1305-6	29,728	4,588
도림24지구 업무시설	마스텐 제이호 위탁관리*	서울시 종로구 도림동	-	-
(주)KT 소유 8개 지사	케이리얼티 제2호	-	-	-
충무로타워	제이알 제10호 위탁관리	서울시 중구 충무로3가 43	16,629	2,116
풍림빌딩	제이알 제9호 기업구조조정	서울시 강남구 역삼동 823	41,365	-

*위탁리츠

(국토교통부, 한국리츠협회 2013년 6월 말 기준)

•부동산 간접투자 시장현황

신규설정펀드(2013.04.01~2013.06.30기준)

(단위: 개)

회사명	부동산	재간접	특별자산	총합계
교보약사자산운용	-	3	-	3
다비하나인프라펀드자산운용	-	-	1	1
도이치자산운용(주)	1	2	-	3
동양자산운용	-	1	-	1
마이애셋자산운용	5	-	-	5
미래에셋자산운용	1	9	-	10
베스타스자산운용	2	-	-	2
베어링자산운용	-	8	-	8
블랙록자산운용	-	7	-	7
산은자산운용	-	-	1	1
삼성에스알에이자산운용	1	-	-	1
슈로더투신운용	-	5	-	5
신한BNP파리바자산운용	-	-	1	1
아시아자산운용	1	-	-	1
아이엔지자산운용	-	1	5	6
알리안츠글로벌인베스터스자산운용	-	2	-	2
알파에셋자산운용	1	-	-	1
얼라이언스번스틴 자산운용	-	3	-	3
우리자산운용	-	19	-	19
유진자산운용	-	3	1	4
이스트스프링자산운용코리아	-	11	-	11
이지스자산운용	1	-	-	1
캡스톤자산운용	2	-	-	2
코람코자산운용	1	-	-	1
파인트리자산운용	3	-	-	3
프랭클린템플턴투신	-	9	-	9
프런티어자산운용	-	-	2	2
피델리티자산운용	-	8	-	8
하나다울자산운용	3	-	-	3
하나UBS자산운용	-	6	-	6
하이자산운용	-	10	1	11
한국투신운용	4	13	-	17
한화자산운용	3	4	2	9
현대스위스자산운용	1	-	-	1
현대인베스트먼트자산운용	1	-	10	11
현대자산운용	1	1	-	2
흥국자산운용	2	1	2	5
IBK자산운용	1	5	-	6
JP모간자산운용	-	21	-	21
KB자산운용	2	7	4	13
KDB인프라자산운용	-	-	1	1
KTB자산운용	-	8	7	15
총합계	37	167	38	242

자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/m²)

구분		2010년		2011년				2012년				2013년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	212	211	212	210	210	207	206	205	204	201	207	206
	중소형	186	175	171	172	167	159	157	158	155	163	160	151
	합	211	210	210	209	208	205	204	203	202	199	205	205
도심	대형	240	241	239	235	237	235	235	235	232	231	237	239
	중소형	157	156	154	159	155	150	156	155	154	162	143	161
	합	239	241	238	234	236	234	234	234	231	230	237	238
종로	대형	233	235	231	232	232	232	232	230	234	233	231	238
	중소형	173	171	174	183	174	176	183	184	186	193	152	187
	합	233	234	230	231	231	231	231	230	234	232	230	237
중구	대형	242	244	242	266	266	271	271	273	264	264	273	273
	중소형	148	148	145	177	176	165	164	170	175	173	182	183
	합	241	244	241	174	175	173	171	171	175	179	184	180
마포/ 여의도	대형	151	150	152	153	153	158	156	157	158	161	165	165
	중소형	123	129	129	129	130	130	130	131	131	140	144	117
	합	150	149	152	153	153	157	155	157	158	161	165	165
여의도	대형	156	158	162	164	164	170	171	175	174	178	184	185
	중소형	95	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
	합	156	158	161	163	164	169	171	174	173	177	184	185
마포 영등포	대형	125	128	129	127	129	129	127	127	131	130	128	130
	중소형	122	126	133	133	133	134	129	130	136	164	175	124
	합	125	128	129	127	129	129	127	127	131	131	130	130
강남	대형	237	233	232	232	229	225	226	223	223	216	222	218
	중소형	227	217	214	211	208	180	172	175	170	181	177	175
	합	237	232	232	231	229	223	224	221	220	214	219	216
테헤란로	대형	259	251	250	250	251	248	245	248	249	246	254	250
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	259	251	250	250	251	248	245	248	249	246	254	250
강남대로	대형	218	234	237	239	237	227	229	225	221	218	219	219
	중소형	199	162	162	157	162	162	182	191	207	202	202	188
	합	218	233	236	237	236	226	228	224	220	217	218	218
강남기타	대형	213	205	201	200	197	198	204	200	200	190	190	186
	중소형	230	222	218	216	211	182	171	173	164	178	173	173
	합	214	206	203	202	198	197	201	197	197	188	188	185

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/m²)

구분		2010년		2011년				2012년				2013년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	19.7	19.9	20.0	20.1	20.1	19.8	19.7	19.6	19.7	19.5	20.1	20.2
	중소형	12.7	12.7	13.2	13.5	13.3	13.9	14.3	14.5	14.3	14.6	14.6	14.1
	합	19.5	19.7	19.8	19.9	19.9	19.6	19.5	19.4	19.5	19.3	19.9	20.0
도심	대형	23.7	23.9	23.7	23.7	23.8	23.6	23.5	23.3	23.2	23.0	23.5	23.7
	중소형	15.0	14.9	14.6	15.1	14.7	14.3	14.8	14.7	14.4	15.4	13.4	13.4
	합	23.6	23.8	23.6	23.6	23.7	23.5	23.5	23.2	23.1	22.9	23.5	23.7
종로	대형	23.3	23.3	23.0	23.1	23.1	23.0	23.0	22.4	23.1	22.9	22.7	23.3
	중소형	17.3	17.1	17.4	18.3	17.4	17.6	18.3	18.4	18.6	19.3	15.2	15.2
	합	23.2	23.3	22.9	23.0	23.1	23.0	22.9	22.4	23.0	22.9	22.6	23.2
중구	대형	23.9	24.1	24.0	26.7	27.0	27.3	27.3	27.4	26.9	26.5	27.5	27.4
	중소형	13.6	13.6	13.5	18.1	18.0	16.8	16.7	17.0	17.5	17.5	18.1	18.2
	합	23.8	24.0	23.9	17.2	17.3	17.2	16.9	16.7	17.1	17.3	17.6	17.4
마포/ 여의도	대형	15.5	15.2	15.2	15.0	15.1	15.6	15.2	15.4	15.6	15.7	16.3	16.3
	중소형	9.8	9.5	9.5	9.5	9.9	9.9	9.9	10.5	10.2	11.4	12.1	11.8
	합	15.4	15.2	15.1	15.0	15.1	15.5	15.2	15.4	15.5	15.7	16.3	16.3
여의도	대형	16.2	16.2	16.2	16.1	16.2	16.7	16.9	17.4	17.3	17.6	18.3	18.4
	중소형	9.5	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.2	9.2
	합	16.1	16.2	16.1	16.1	16.1	16.7	16.8	17.4	17.3	17.6	18.3	18.3
마포 영등포	대형	12.4	12.8	12.7	12.6	12.8	12.9	12.1	12.1	12.6	12.3	12.6	12.6
	중소형	8.7	8.7	10.8	10.8	11.0	11.6	11.8	11.3	12.1	15.0	15.7	12.6
	합	12.2	12.7	12.7	12.5	12.7	12.8	12.1	12.1	12.6	12.4	12.7	12.6
강남	대형	20.0	20.4	20.7	20.9	20.8	20.4	20.4	20.3	20.5	20.4	21.0	20.9
	중소형	13.9	13.6	14.5	14.6	14.4	15.7	16.3	16.6	16.1	16.1	16.1	15.9
	합	19.7	20.1	20.4	20.6	20.5	20.2	20.2	20.1	20.3	20.1	20.7	20.7
테헤란로	대형	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0	23.4	23.4	24.1	24.1
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	23.2	23.2	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0	23.4	23.4	24.1	24.1
강남대로	대형	19.9	22.4	22.8	23.2	23.1	22.0	22.2	21.9	21.7	21.3	21.6	21.6
	중소형	13.9	13.9	15.2	14.9	15.2	14.6	17.3	18.3	18.0	17.6	17.5	16.0
	합	19.7	22.2	22.7	23.0	23.0	21.9	22.1	21.8	21.5	21.1	21.4	21.4
강남기타	대형	15.8	16.0	16.1	16.2	16.4	16.9	17.1	17.3	17.9	17.7	17.8	17.7
	중소형	13.9	13.6	14.5	14.6	14.3	15.8	16.2	16.4	15.8	15.9	15.9	15.9
	합	15.6	15.7	15.9	16.0	16.2	16.8	17.0	17.2	17.6	17.5	17.6	17.5

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/m²)

구분		2010년		2011년				2012년				2013년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	8.6	8.6	8.7	8.7	8.7	8.7	8.8	8.7	8.8	8.7	9.0	9.0
	중소형	5.6	5.5	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	5.7	5.7	5.8	5.8	5.8
	합	8.5	8.5	8.5	8.5	8.6	8.5	8.7	8.6	8.7	8.6	8.8	8.9
도심	대형	9.8	9.7	9.8	9.9	10.0	9.9	9.9	9.9	10.0	9.9	10.1	10.2
	중소형	5.8	6.0	6.2	6.2	5.8	5.4	5.6	5.5	6.0	5.6	5.5	5.5
	합	9.8	9.7	9.8	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	10.0	9.8	10.0	10.2
종로	대형	9.6	9.6	9.7	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.8	9.9	10.1
	중소형	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4	5.6	6.3	5.9	5.6	5.9	5.7	5.7
	합	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	9.9	9.9	9.8	9.9	9.8	9.8	10.1
중구	대형	9.9	9.8	9.9	9.9	10.0	9.9	10.0	10.0	10.1	9.9	10.2	10.3
	중소형	6.2	6.5	6.9	6.9	6.0	5.2	5.2	5.3	6.3	5.3	5.4	5.2
	합	9.9	9.7	9.8	9.9	10.0	9.9	9.9	9.9	10.0	9.9	10.1	10.3
마포/여의도	대형	7.5	7.5	7.5	7.3	7.4	7.6	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.1
	중소형	6.9	6.5	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.2	6.3	6.4	6.5	7.1
	합	7.5	7.5	7.5	7.3	7.4	7.5	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.1
여의도	대형	7.8	7.8	7.8	7.6	7.7	7.8	8.2	8.4	8.4	8.6	8.8	8.9
	중소형	6.8	6.8	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.2	6.2	6.2	6.2	7.0
	합	7.8	7.8	7.8	7.6	7.7	7.8	8.2	8.4	8.4	8.5	8.8	8.9
마포 영등포	대형	6.5	7.0	7.0	6.7	7.0	7.1	7.0	6.9	7.0	6.8	6.6	6.7
	중소형	5.3	4.9	6.3	6.3	6.3	6.5	6.8	6.5	7.2	7.3	7.1	7.3
	합	6.4	6.9	7.0	6.6	6.9	7.1	7.0	6.9	7.0	6.8	6.6	6.8
강남	대형	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7	8.6	8.8	8.5	8.6	8.6	8.9	8.9
	중소형	6.1	6.2	6.0	6.0	5.9	5.9	6.0	6.1	6.0	6.2	6.2	6.1
	합	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5	8.4	8.6	8.4	8.4	8.4	8.8	8.8
테헤란로	대형	9.4	9.5	9.5	9.5	9.5	9.4	9.6	9.3	9.6	9.7	10.1	10.2
	중소형	9.1	6.5	6.5	7.5	6.5	9.1	9.1	15.1	10.1	9.2	10.1	7.0
	합	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5	9.4	9.6	9.3	9.6	9.7	10.1	10.2
강남대로	대형	8.8	9.2	9.2	9.3	9.3	9.1	9.2	9.0	8.8	8.9	9.0	9.1
	중소형	6.7	7.0	6.5	6.5	6.5	6.4	6.3	6.1	6.1	6.2	6.1	6.2
	합	8.7	9.1	9.1	9.2	9.2	9.1	9.1	8.9	8.7	8.7	8.9	9.0
강남기타	대형	7.6	7.5	7.4	7.5	7.6	7.6	7.8	7.7	7.8	7.7	7.9	7.9
	중소형	6.0	6.1	5.9	6.0	5.8	5.8	5.9	6.0	6.0	6.1	6.1	6.1
	합	7.4	7.4	7.2	7.3	7.4	7.4	7.6	7.5	7.6	7.5	7.7	7.7

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

구분		2010년		2011년				2012년				2013년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	4.1%	5.3%	5.6%	5.0%	4.9%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	5.9%	6.2%	6.9%
	중소형	5.7%	6.1%	7.3%	8.2%	6.5%	5.5%	6.0%	6.7%	6.0%	5.6%	6.4%	6.6%
	합	4.2%	5.3%	5.7%	5.2%	5.0%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	5.9%	6.2%	6.9%
도심	대형	3.9%	7.7%	7.5%	6.4%	6.8%	6.8%	7.4%	5.7%	5.5%	5.6%	6.0%	6.1%
	중소형	2.5%	3.5%	4.5%	4.7%	3.2%	1.0%	1.5%	2.1%	2.0%	1.9%	2.1%	2.3%
	합	3.8%	7.6%	7.5%	6.3%	6.7%	6.7%	7.3%	5.7%	5.5%	5.6%	6.0%	6.0%
종로	대형	1.4%	7.2%	7.0%	7.7%	6.8%	4.1%	4.4%	4.4%	4.1%	4.5%	5.5%	6.0%
	중소형	5.2%	7.1%	3.6%	5.4%	2.3%	3.1%	3.0%	4.4%	3.1%	3.9%	3.3%	5.6%
	합	1.5%	7.2%	7.0%	7.7%	6.7%	4.1%	4.3%	4.4%	4.1%	4.5%	5.5%	6.0%
중구	대형	5.1%	7.9%	7.8%	5.6%	6.8%	8.0%	8.6%	6.3%	6.2%	6.2%	6.3%	6.1%
	중소형	1.4%	1.9%	4.9%	4.4%	3.5%	0.4%	1.1%	1.2%	1.3%	1.1%	1.6%	1.1%
	합	5.0%	7.8%	7.8%	5.6%	6.7%	7.8%	8.4%	6.2%	6.1%	6.1%	6.2%	6.0%
마포/여의도	대형	2.8%	2.1%	3.0%	3.0%	2.3%	3.0%	2.7%	3.9%	3.6%	8.6%	8.6%	8.8%
	중소형	6.1%	2.4%	1.0%	2.6%	2.0%	1.3%	1.6%	2.9%	2.6%	2.9%	3.8%	2.5%
	합	2.8%	2.1%	2.9%	3.0%	2.3%	2.9%	2.6%	3.9%	3.6%	8.5%	8.6%	8.7%
여의도	대형	3.1%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%	2.2%	10.4%	10.6%	10.4%
	중소형	6.8%	2.6%	0.5%	3.5%	1.9%	1.8%	2.6%	3.1%	0.8%	2.3%	3.6%	1.2%
	합	3.2%	1.3%	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%	2.2%	10.3%	10.5%	10.3%
마포 영등포	대형	3.7%	4.4%	5.4%	6.0%	2.9%	2.4%	3.0%	5.1%	6.6%	4.5%	4.4%	5.3%
	중소형	5.9%	3.3%	11.2%	5.0%	5.8%	4.1%	3.5%	3.1%	4.3%	2.9%	5.7%	4.6%
	합	3.9%	4.3%	5.6%	5.9%	3.0%	2.4%	3.0%	5.0%	6.5%	4.5%	4.4%	5.3%
강남	대형	4.8%	4.0%	4.5%	4.2%	3.5%	3.7%	4.9%	5.6%	5.6%	5.1%	5.4%	5.8%
	중소형	6.8%	8.0%	7.8%	8.8%	6.3%	5.7%	6.9%	8.0%	6.7%	6.9%	7.7%	7.8%
	합	4.9%	4.2%	4.7%	4.6%	3.7%	3.8%	5.0%	5.8%	5.7%	5.2%	5.5%	6.0%
테헤란로	대형	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%	4.4%	2.9%	3.5%	2.7%
	중소형	16.9%	10.8%	16.6%	2.7%	5.3%	16.6%	0.0%	5.0%	9.3%	27.7%	0.0%	12.1%
	합	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%	4.4%	3.0%	3.5%	2.7%
강남대로	대형	9.8%	4.1%	9.6%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%	4.2%	5.2%	5.3%	5.9%
	중소형	4.3%	3.4%	2.6%	5.5%	4.7%	3.7%	5.5%	4.9%	10.2%	9.0%	8.9%	7.9%
	합	9.7%	4.1%	9.4%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%	4.4%	5.4%	5.4%	6.0%
강남기타	대형	4.0%	4.1%	3.8%	3.7%	4.1%	4.6%	5.9%	7.2%	7.1%	7.0%	7.0%	8.4%
	중소형	6.9%	8.4%	8.2%	9.3%	6.4%	5.8%	7.0%	8.2%	6.2%	6.5%	7.6%	7.6%
	합	4.3%	4.6%	4.3%	4.5%	4.4%	4.7%	6.0%	7.4%	7.0%	6.9%	7.1%	8.3%

Company Overview

Company Profile

■ 대표이사	이 현
■ 설립주체	부동산114 리서치센터
■ 설립일	2000. 11
■ 사업내용	부동산 투자자문 및 펀드평가 부동산 조사 및 시장분석 부동산 개발계획 및 수요분석 부동산 정보서비스업 (R2Korea.co.kr) 부동산 금융관련 투자자문 부동산 관련 출판 및 교육사업 Corporate Service

Company History

■	2000. 11	알투코리아(주) 설립
■	2001. 5	삼성동 도심공항타워 빌딩으로 이전
■	2001. 10	부동산투자자문회사 등록 (건설교통부 인가번호 2001-6)
■	2001. 11	알투코리아부동산투자자문주식회사로 상호 변경
■	2003. 9 ~ 현재	대한지방행정공제회 자문기관
■	2003. 11	알투코리아 프라퍼티매니저스(주) 법인 설립
■	2005. 8	국민연금관리공단 자문기관 선정
■	2006. 11	영국 IPD社와 업무제휴 협약
■	2007. 12	자회사 Global Consulting Insight(주) 설립
■	2008. 2	GCICA, Ltd. 우즈베키스탄 현지법인 설립
■	2008. 3	호치민시 베트남 법인과 JV 설립에 관한 MOU 체결
■	2009. 9 ~ 현재	공무원연금관리공단 자문기관
■	2010. 10 ~ 현재	전북은행 자문기관

R2Korea Consulting

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 2005** | DTV 체육용지내 전용야구장 및 수익사업 개발전략 (2005.1)
- 2006** | 대덕테크노벨리, 성공적 사업 완료를 위한 전략 수립 제안(2006.1)
한화도시개발(주), HCD 중장기 발전 전략(2006.1)
서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도조사(2006.11)
- 2007** | 서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사(2007.10)
- 2008** | 세운심구특수목적(주), 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구(2008. 2)
위트리스트에셋(주), 안산시 단원구 월곡동 최적화 개발방안 수립(2008. 8)
(주)세우린, 경기 안양시 대한전선 보유부지 개발방안 수립(2008. 9)
- 2009** | 대한주택공사, 목포시 남교동(구)공설시장부지 마케팅조사(2009.4)
(주)당진테크노폴리스, 황해경제자유구역 송악지구 산업용지 및 주거단지의 인근 경쟁지구 대비 경쟁력(2009.9)
한국토지공사, 대전역세권 사업활성화를 위한 특화방안 및 마케팅 전략 수립(2009.11)
국민연금공단, 수익형회관 부지확보 용역(2009.12)
제주국제자유도시개발센터, 제주 이전 기업을 위한 주거 안정 대책 수립 연구(2009.12)
- 2010** | 부산도시공사, 부산항 신항 북” 컨” 터미널 배후부지 마케팅전략 수립(2010.1)
삼성물산(주), Pinnacle, Consulting Services for Market Study of Property Management Industry in Korea(2010.8)
- 2011** | 부산진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 수립용역(2011.10)
- 2012** | 국토연구원, 제주국제자유도시 내 JDC 역할과 조직경쟁력 강화 전략(2012.4)
한국기계산업진흥회, “기계설비 Total Service Complex 조성사업” 개발계획수립 연구(2012.12)
- 2013** | (주)사령도 유원지, 사령도 유원지 조성 사업계획서 작성 용역(2013.01)
경기도시공사, 주택임대관리사업 수요조사 및 경제성 분석 용역(2013.01)

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)
한국문화예술회위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008.2)
칸서스자산운용(주), 동대문 CIZN상가 적정 분양가 산정(2008.2)
삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008.2)
(주)세우린, 광주진곡산업단지 시장분석 및 분양가 산정(2008.2)
대우증권(주), 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008.4)
(주)인쿠아홀딩스, 춘천컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008.4)
스태드집스 디벨롭먼트, 카자흐스탄 알마티시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가 선정(2008.6)

최상의 부동산
시장동향 및
전망자료 제공

- 2009**
- ㈜인더폴리오 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)
 - 코오롱건설(주), 인천 서구 신현동 주공아파트 재건축 분양성 검토(2009.3)
 - ㈜대원, 우즈베키스탄 타쉬켄트 부동산 시장조사(2009.4)
 - 한류우드개발에이엠(주), 일산 주상복합아파트 선호평형 조사(2009.4)
 - ㈜아산테크노밸리, 아산테크노밸리 임대주택용지 적정분양가 산정(2009.5)
 - ㈜뮤도피엔디, 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)
 - ㈜당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석(2010.5)
 - 삼성에버랜드(주), 서울 오피스 시장 공실률 및 임대료 전망 용역(2010.12)
- 2011**
- 공무원연금공단, 남양주 별내(A5-2BL) 분양성 검토(2011.3)
 - 부동산114(주), 부평 5구역 주택재개발 정비사업 분양성 검토(2011.4)
 - (유)옥성건설, 전주시 중인동 실버타운 내 공동주택 분양성 검토(2011.5)
 - 삼일회계법인, 해운대 트리플 스퀘어 분양성 검토(2011.6)
- 2012**
- ㈜페가수스프라이빗에퀴티, 포항시 두호동 지방 호텔, 상가, 컨벤션 시장조사 용역(2012.5)
- 2013**
- ㈜서브원, FM서비스 B2B 핵심고객 니즈 조사 용역(2013.06)

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**
- ㈜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)
 - ㈜삼보기술단, 전라선 BTL(2006.12)
 - 대우자동차판매(주), 송도부지 개발 사업성분석(2006.12)
- 2007**
- ㈜디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업(2007.1)
 - 동양제철화학(주), 동양제철화학 이전지 개발계획 수립(2007.1)
 - 교보생명보험(주), OO 유휴부지 최유효 활용 방안(2007.3)

2007

- (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)
- 신성회계법인, 당진 송악테크노폴리스 조성사업 타당성 조사(2007.5)
- (주)엠앤디 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업(2007.5)
- (주)엠앤디 종합건축사 사무소, 북인천우체국 건립공사 설계용역(2007.5)
- 한화도시개발(주), 당진산업단지 사업계획수립(2007.6)
- 국민연금관리공단, OO센터 투자타당성 분석(2007.6)
- 우림건설(주), 판교 업무시설 적정 매각가 컨설팅(2007.6)
- 신한맥쿼리금융투자(주)/칸서스자산운용, 안양역 지하 쇼핑몰 임대 안정화 방안(2007.6)
- (주)삼안, 동부산 관광단지 조성사업 실시 설계(2007.6)
- 삼일회계법인, 여의도 국제금융센터 오피스 임대전망(2007.6)
- (주)더블유에스씨, 대전시 서구 탄방동 개발사업 타당성 분석(2007.7)
- 서머스톤코리아(주), 동부산 관광단지 PJT(2007.8)
- 대경건설(주), 사천 실안관광지 개발방안 및 사업성 분석(2007. 8)
- 미래에셋증권(주), 여의도 Parc1 펀드 사업계획 수립(2007. 8)
- (주)알디엔컨설턴트, 용산지역오피스 수급전망 및 가치평가(2007.10)
- 다음부동산자산운용, 지방 아파트 시장 전망(2007.10)
- 한화에스앤씨(주), 완주 제2산업단지 사업계획 및 개발 사업성 분석(2007.10)
- 우림건설(주), 상암 DMC 사업계획서 작성 지원 및 BI 작성(2007. 12)

2008

- 부동산일일사(주), 오스트레일리아 건설 및 부동산회사 벤치마킹 보고서(2008. 1)
- 삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 산정(2008. 1)
- 삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008. 2)
- 칸서스자산운용(주), 동대문 CIZEN상가 적정 분양가 산정(2008. 2)
- 한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008. 2)
- (재)한국건설산업연구원, 인천동 복합문화시설 개발 구상(2008. 2)
- (주)세우린, 광주시 진곡산업단지 공모사업 제안서 작성(2008. 2)
- 대우증권(주), 코크렘3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008. 3)
- (주)동양건설산업, 교산산업단지 조성사업 사업제안서(2008. 4)
- 에이스종합건설(주), 부산 사상공단 복합개발계획 사전타당성 분석(2008. 4)
- (주)인쿠아홀딩스, 춘천 컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008. 4)
- SH자산운용(주), GMC OO관련 시장 분석(2008. 5)
- (주)에이비엠컨설팅그룹, 충주의료원 BTL사업계획서 작성(2008. 5)
- (주)한화건설, 김해 산업단지 개발 사전 사업성 분석(2008. 5)
- (주)인터폴리오커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008. 5)
- (주)세우린, 홍대 걷고싶은거리 주차장 건설 타당성 분석(2008. 5)
- (주)한길인베스트, 중국 안산 True Friend Park 개발계획 수립(2008. 3)
- (주)리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008. 7)
- 스태드집스(주), 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)인더폴리오 커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008.5)
 - (주)리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008.7)
 - 송도국제도시개발(유), Market research on B1 and E5 Residential Project(2008.8)
- 2009**
- (주)원주기업도시, 연세대학교 원주의과대학·원주기독병원 이전사업 타당성조사(2009.2)
 - (주)피디아아이큐리아, (주)신지언디엔씨, 부산 민락동 매립지 최적 개발방안 수립(2009.4)
 - 신성회계법인, 보은동부 일반산업단지조성 사업시행방안 및 예비타당성 분석(2009.4)
 - 부산광역시, 동부산관광단지 도입시설검토 및 분양가산정(2009.4)
 - 우정사업조달사무소, 충청지역 보험회관 건립을 위한 타당성 조사 연구(2009.7)
 - 신성회계법인, 하남시 주차전용빌딩 사업계획서 작성(2009.7)
 - (주)화건설, GFEZ 하동지구 두우 레저복합단지 개발사업 사업제안서(2009.7)
 - 삼일회계법인, 태안 기업도시 사업성 검토(2009.9)
 - 에이지앤비디엔씨(주), IFEZ 송도지구 OK-CENTER 사업계획수립(2009.10)
- 2010**
- 익산시, 익산역세권 복합 개발사업 개발구상 및 마케팅전략 수립 용역(2010.1)
 - 공무원연금공단, 2010년 분양예정지역 분양성 등 향상을 위한 검토용역(2010.2)
 - 공무원연금공단, 재건축 시행을 위한 연구용역(2010.4)
 - (주)당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석(2010.4)
 - 공무원연금공단, 재건축 시행을 위한 연구용역(2010.4)
 - 인천항만공사, 인천남항 국제여객터미널 배후부지 적정 분양가 산정(2010.5)
 - 한국복합환승센터개발(주), 북정역 복합환승센터 개발 사업성 검토(2010.5)
 - 현대해상화재보험(주), 현대해상화재보험(주) 사옥개발 관련 타당성 분석용역(2010.6)
 - 에이앤유디자인 그룹건축사사무소(주)외1, 목포남교지구 주상관 복합건축 신축공사(2010.7)
 - 부동산일일사(주), 부산 센텀시티 23BL 공동주택 등 복합개발사업 수요 및 마케팅조사(2010.7)
 - 행정공제회, 실물자산 매입전략 수립용역(2010.8)
 - (주)건화, KTX 울산역 복합환승센터 타당성조사 및 기본계획(2010.9)
 - 공무원연금공단, 주택사업 자문계약(2010.9)
 - 한국신용평가, 운북 복합레저단지 토지가격 적정성 평가(2010.9)
 - (주)엠앤디종합건축사사무소, 울산역 복합환승센터 시범사업 공모제안서 작성, 사업성분석 (2010,12)
- 2011**
- 한국전력공사, 영등포 부지 최적 개발용도 구상(2011.2)
 - (주)유성기업, 최적의 개발방안 수립 및 타당성 검토(2011.3)
 - 지엘산업개발(주), 광명역 주차장 부지 민간 사업제안서 작성(2011.3)
 - 한국전력공사, 남부지점 부지 개발 타당성 분석(2011.3)
 - 한수건설(주), 파주시 교하읍 동패리 580-2외 4필지 최적유요 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㈜, 인천아트센터 타당성 검토 용역(2011.11)
 건설기술교육원, 건설기술교육원 부지개발건설탕 용역(2011.12)
 케이비부국제1호개발전문위탁관리부동산투자회사, 인천동 오피스텔 개발에 대한 사업성 분석 용역(2011.12)

2012

이수건설㈜, 이천시 안흥동 주상복합 분양성 검토용역(2012.2)
 이수건설㈜, 평택시 안정리 도시개발사업 공동주택 분양성 검토 용역(2012.2)
 ㈜포스코건설, 대전하수처리장 이전 민자사업 기본설계(2012.3)
 ㈜진명건설산업, 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)
 우정사업본부우정사업조달사무소, 우체국 보험회관 확충을 위한 연구용역(2012.8)
 동부산골프앤리조트피에프비이㈜, 동부산관광단지 2BL 숙박시설 분양가 및 사업타당성 검토 용역(2012.9)
 삼일회계법인, 알파로스피에프비이주식회사 사업성분석 관련 시장분석 용역(2012.11)
 ㈜건화, 울산역 복합환승센터 개발계획 수립용역(2012.12)

2013

우정사업본부, 중대형 임대국사 부지개발 기본구상 및 타당성 분석 용역(2012.03)
 한국수자원공사, 나주 노안지구 · 부여 규암지구 친수구역 조성사업 사업성 분석(2013.06)

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㈜, 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

2013년 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2013년 07월, 문의 : 02-2016-5259