

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2013. 4th Quarter



www.R2Korea.co.kr

Contents

1. 서울 오피스 임대시장 동향 ----- 3P
2. 부록 - 서울 오피스 임대료 추세 ----- 8P

·서울 오피스 임대시장 동향 - 서울전체

조사개요

2013년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,100개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

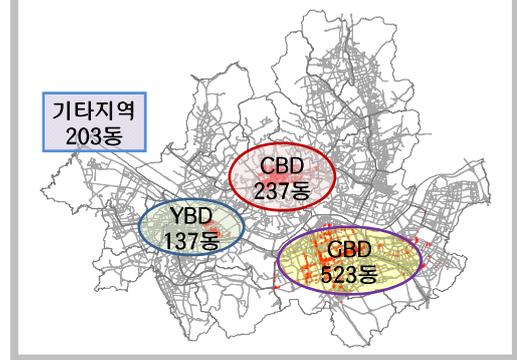
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 842개 동, 중소형 오피스빌딩 258개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 8.3%로 전 분기 대비 약 0.8%p 상승하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 6.8%로 전 분기 대비 약 0.1%p 하락하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

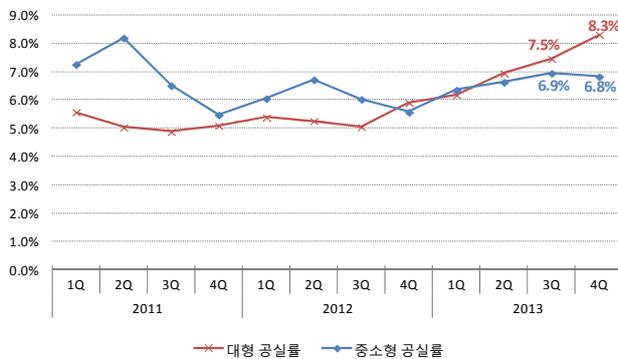


(단위: 천원/㎡)

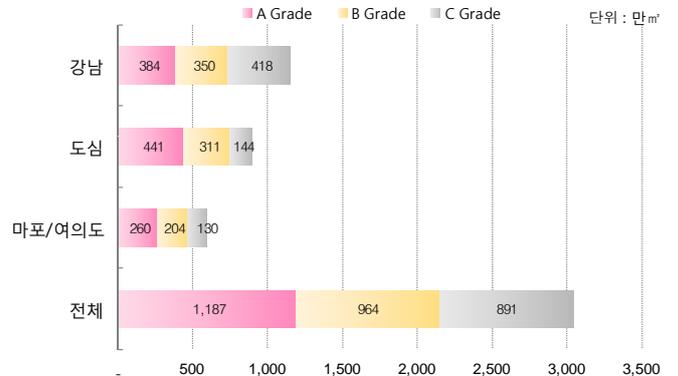
대 형	공실률 (%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	8.3(▲)	214.7(▲)	21.0(▲)	9.2(▽)
중 소 형	6.8(▽)	144.1(▽)	14.0(▽)	5.8(▲)
평 균	8.2(▲)	212.8(▲)	20.8(▲)	9.1(▽)

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

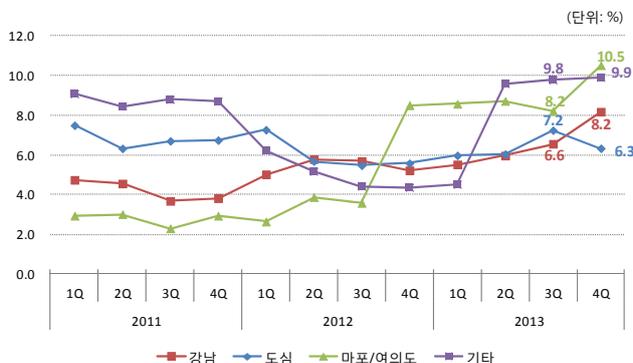
| 서울시 오피스 공실률 |



| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



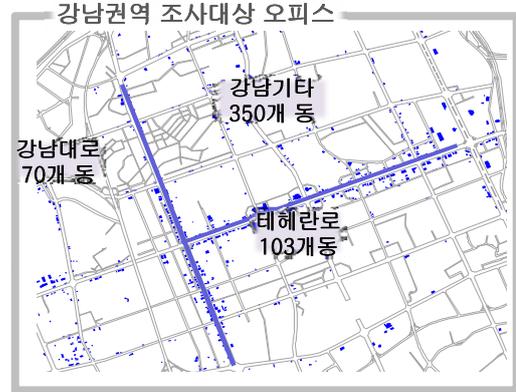
·서울 오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 6.4%에서 1.7%p 상승한 8.1%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 9.6%에서 0.8%p 하락한 8.8%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 모든 등급에서 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 220.7천원, 월세 21.3천원, 관리비는 9.0천원 수준으로 보증금, 월세 상승세, 관리비는 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 166.1천원, 월세 16.2천원, 관리비는 6.3천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄



(단위: 천원/m²)

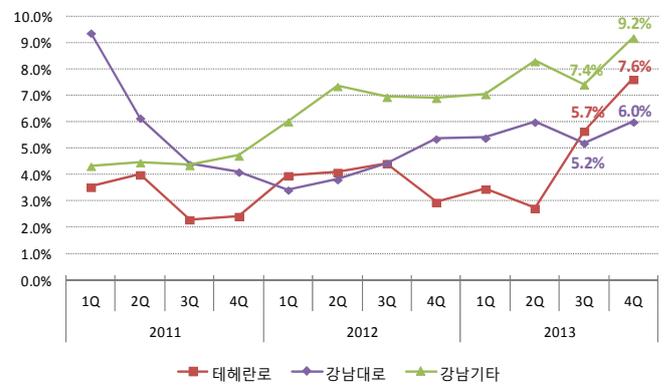
대 형	공실률 (%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	8.1(▲)	220.7(▲)	21.3(▲)	9.0(▽)
중 소 형	8.8(▽)	166.1(▽)	16.2(▽)	6.3(▽)
평 균	8.2(▲)	218.5(▲)	21.0(▲)	8.9(▽)

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

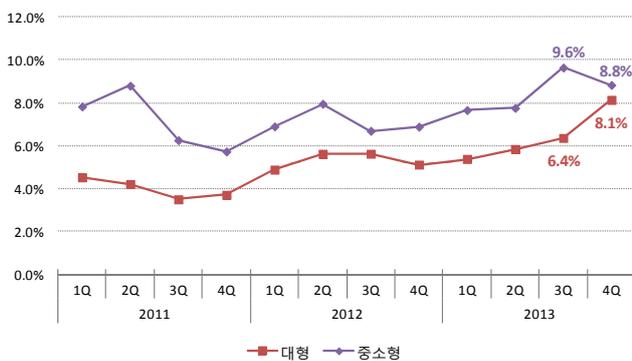
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



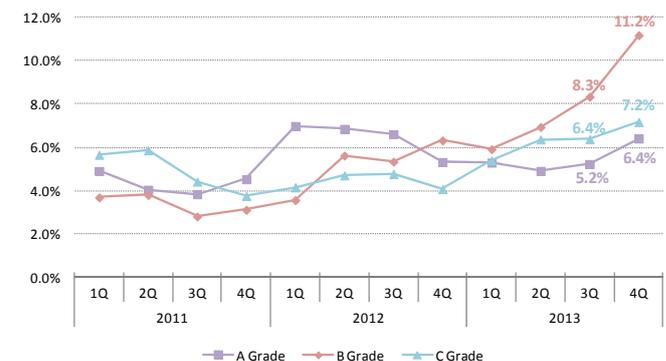
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



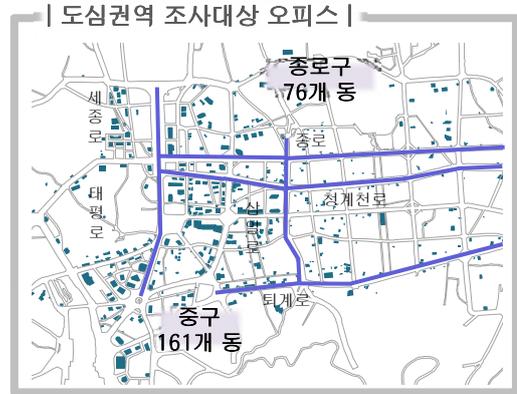
·서울 오피스 임대시장 동향 - 도심권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 7.3%에서 0.9%p 하락한 6.4%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.5%에서 1.3%p 상승한 3.8%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급, B등급은 하락세, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 251.8천원, 월세 25.1천원, 관리비는 10.5천원 수준으로 보증금, 월세 하락세, 관리비는 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 151.8천원, 월세 13.5천원, 관리비는 5.6천원 수준으로 보증금 하락세, 월세, 관리비는 상승세를 나타냄



(단위: 천원/m²)

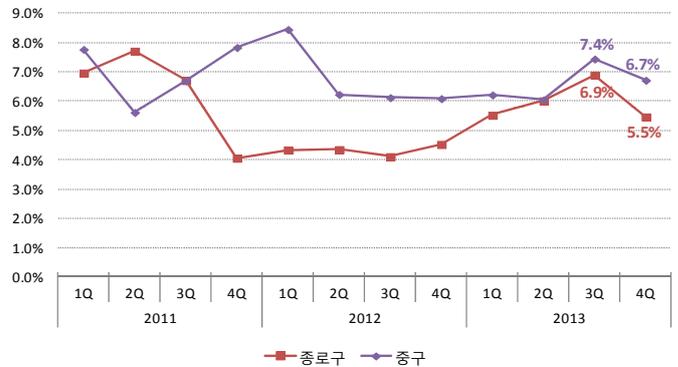
대형	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	6.4(▽)	251.8(▽)	25.1(▽)	10.5(▲)
중소형	3.8(▲)	151.8(▽)	13.5(▲)	5.6(▲)
평균	6.3(▽)	251.3(▽)	25.0(▽)	10.4(▲)

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

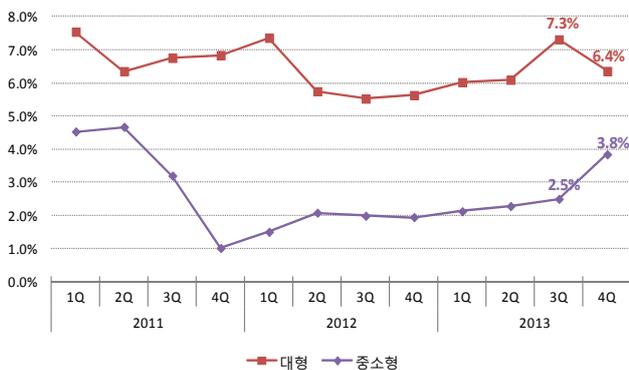
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



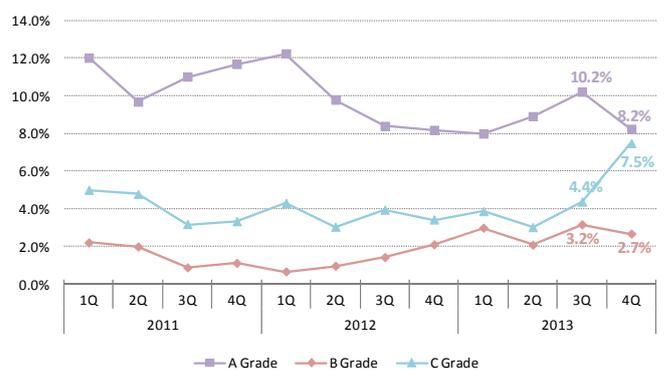
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·서울 오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.3%에서 2.3%p 상승한 10.6%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.1%에서 1.0%p 상승한 3.1%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급, B등급은 상승세, C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 173.9천원, 월세 16.9천원, 관리비는 8.4천원 수준으로 보증금, 월세는 보험세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 107.9천원, 월세 10.9천원, 관리비는 6.3천원 수준으로 보증금 상승세, 월세는 하락세, 관리비 보험세를 나타냄

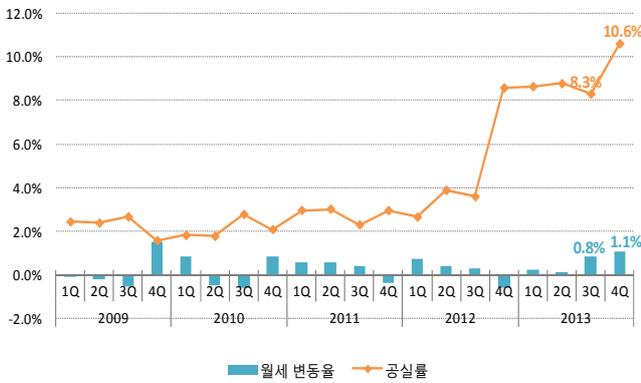


(단위: 천원/m²)

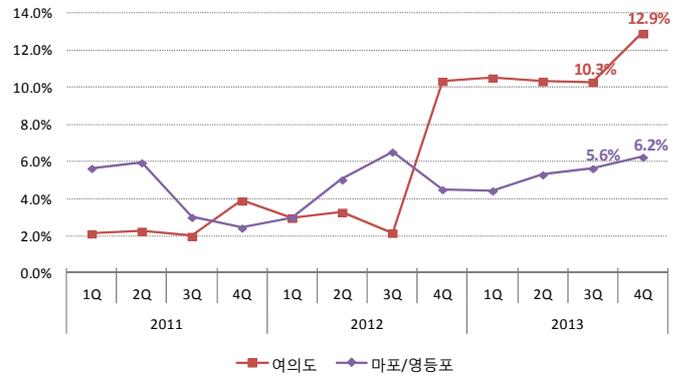
대형 중소형 평균	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
	10.6(▲)	173.9(▲)	16.9(▲)	8.4(▲)
	3.1(▲)	107.9(▲)	10.9(▽)	6.3(-)
평균	10.5(▲)	173.5(▲)	16.8(▽)	8.3(▲)

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

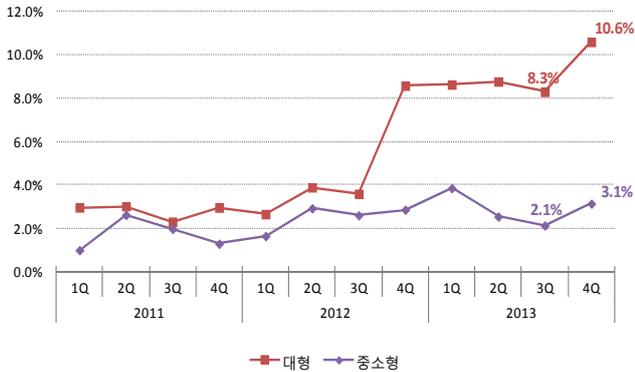
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



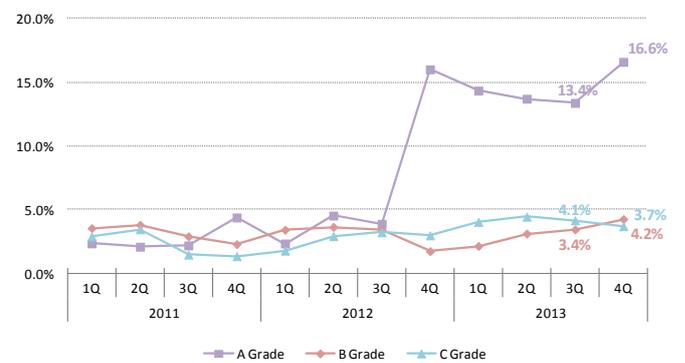
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



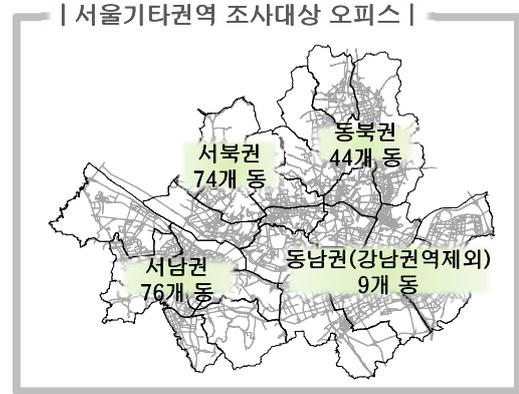
·서울 오피스 임대시장 동향 - 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 10.6%에서 0.1%p 상승한 10.7%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 보합세를 보이며 4.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급 하락세, B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 167.5천원, 월세 16.5천원, 관리비는 8.2천원 수준으로 보증금 하락세, 월세, 관리비는 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 114.7천원, 월세는 11.2천원, 관리비는 4.8천원 수준으로 보증금, 월세 하락세, 관리비는 상승세를 나타냄

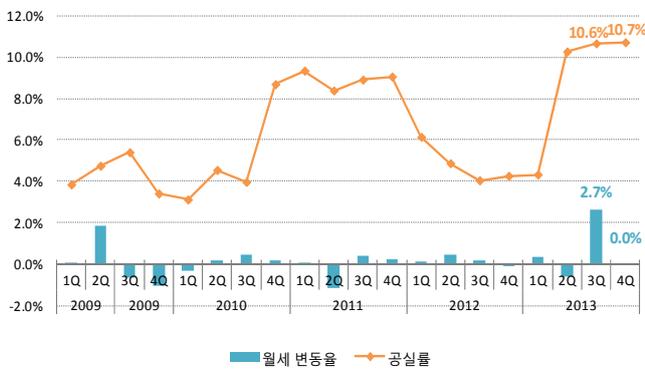


(단위: 천원/㎡)

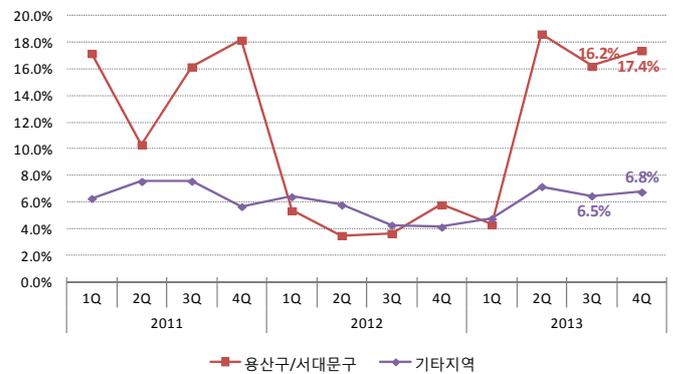
대형 중소형 평균	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
	10.7(▲)	167.5(▽)	16.5(▲)	8.2(▲)
	4.9(-)	114.7(▽)	11.2(▽)	4.8(▲)
평균	9.9(▲)	161.8(▽)	15.9(▽)	7.8(▲)

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

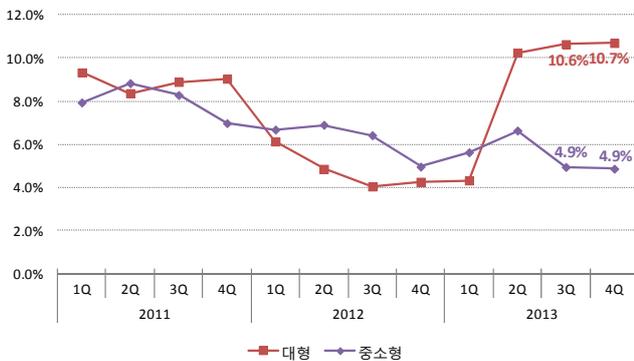
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



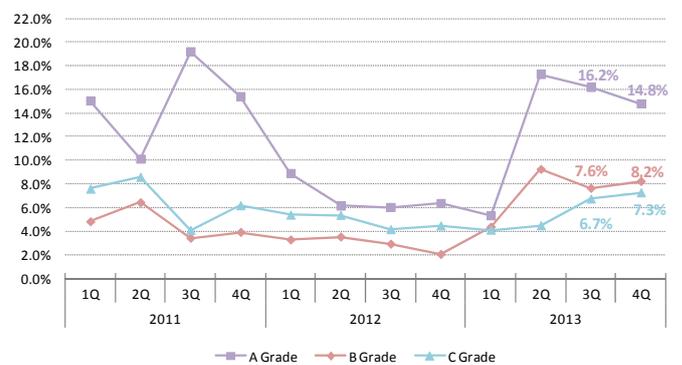
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/m²)

구분		2011년				2012년				2013년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	212	210	210	207	206	205	204	201	207	206	210	215
	중소형	171	172	167	159	157	158	155	163	160	151	143	144
	합	210	209	208	205	204	203	202	199	205	205	208	213
도심	대형	239	235	237	235	235	235	232	231	237	239	245	252
	중소형	154	159	155	150	156	155	154	162	143	161	152	152
	합	238	234	236	234	234	234	231	230	237	238	244	251
종로	대형	231	232	232	232	232	230	234	233	231	238	246	262
	중소형	174	183	174	176	183	184	186	193	152	187	184	184
	합	230	231	231	231	231	230	234	232	230	237	246	262
중구	대형	242	266	266	271	271	273	264	264	273	273	277	274
	중소형	145	177	176	165	164	170	175	173	182	183	184	188
	합	241	174	175	173	171	171	175	179	184	180	183	185
마포/ 여의도	대형	152	153	153	158	156	157	158	161	165	165	170	174
	중소형	129	129	130	130	130	131	131	140	144	117	117	108
	합	152	153	153	157	155	157	158	161	165	165	170	173
여의도	대형	162	164	164	170	171	175	174	178	184	185	190	193
	중소형	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
	합	161	163	164	169	171	174	173	177	184	185	189	192
마포 영등포	대형	129	127	129	129	127	127	131	130	128	130	131	133
	중소형	133	133	133	134	129	130	136	164	175	124	109	98
	합	129	127	129	129	127	127	131	131	130	130	131	133
강남	대형	232	232	229	225	226	223	223	216	222	218	221	221
	중소형	214	211	208	180	172	175	170	181	177	175	164	166
	합	232	231	229	223	224	221	220	214	219	216	219	219
테헤란로	대형	250	250	251	248	245	248	249	246	254	250	248	250
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	250	250	251	248	245	248	249	246	254	250	248	250
강남대로	대형	237	239	237	227	229	225	221	218	219	219	220	222
	중소형	162	157	162	162	182	191	207	202	202	188	174	183
	합	236	237	236	226	228	224	220	217	218	218	218	220
강남기타	대형	201	200	197	198	204	200	200	190	190	186	189	187
	중소형	218	216	211	182	171	173	164	178	173	173	162	163
	합	203	202	198	197	201	197	197	188	188	185	187	185

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/m²)

구분		2011년				2012년				2013년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	20.0	20.1	20.1	19.8	19.7	19.6	19.7	19.5	20.1	20.2	20.5	21.0
	중소형	13.2	13.5	13.3	13.9	14.3	14.5	14.3	14.6	14.6	14.1	13.9	14.0
	합	19.8	19.9	19.9	19.6	19.5	19.4	19.5	19.3	19.9	20.0	20.3	20.8
도심	대형	23.7	23.7	23.8	23.6	23.5	23.3	23.2	23.0	23.5	23.7	24.3	25.1
	중소형	14.6	15.1	14.7	14.3	14.8	14.7	14.4	15.4	13.4	13.4	13.4	13.5
	합	23.6	23.6	23.7	23.5	23.5	23.2	23.1	22.9	23.5	23.7	24.3	25.0
종로	대형	23.0	23.1	23.1	23.0	23.0	22.4	23.1	22.9	22.7	23.3	24.3	26.0
	중소형	17.4	18.3	17.4	17.6	18.3	18.4	18.6	19.3	15.2	15.2	15.1	15.1
	합	22.9	23.0	23.1	23.0	22.9	22.4	23.0	22.9	22.6	23.2	24.2	25.9
중구	대형	24.0	26.7	27.0	27.3	27.3	27.4	26.9	26.5	27.5	27.4	27.8	27.6
	중소형	13.5	18.1	18.0	16.8	16.7	17.0	17.5	17.5	18.1	18.2	18.3	18.6
	합	23.9	17.2	17.3	17.2	16.9	16.7	17.1	17.3	17.6	17.4	17.5	17.9
마포/여의도	대형	15.2	15.0	15.1	15.6	15.2	15.4	15.6	15.7	16.3	16.3	16.4	16.9
	중소형	9.5	9.5	9.9	9.9	9.9	10.5	10.2	11.4	12.1	11.8	11.8	10.9
	합	15.1	15.0	15.1	15.5	15.2	15.4	15.5	15.7	16.3	16.3	16.4	16.8
여의도	대형	16.2	16.1	16.2	16.7	16.9	17.4	17.3	17.6	18.3	18.4	18.3	18.6
	중소형	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.2	9.2	9.2	9.2
	합	16.1	16.1	16.1	16.7	16.8	17.4	17.3	17.6	18.3	18.3	18.3	18.5
마포 영등포	대형	12.7	12.6	12.8	12.9	12.1	12.1	12.6	12.3	12.6	12.6	12.8	13.4
	중소형	10.8	10.8	11.0	11.6	11.8	11.3	12.1	15.0	15.7	12.6	9.3	8.1
	합	12.7	12.5	12.7	12.8	12.1	12.1	12.6	12.4	12.7	12.6	12.7	13.3
강남	대형	20.7	20.9	20.8	20.4	20.4	20.3	20.5	20.4	21.0	20.9	21.2	21.3
	중소형	14.5	14.6	14.4	15.7	16.3	16.6	16.1	16.1	16.1	15.9	16.1	16.2
	합	20.4	20.6	20.5	20.2	20.2	20.1	20.3	20.1	20.7	20.7	21.0	21.0
테헤란로	대형	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0	23.4	23.4	24.1	24.1	24.0	24.3
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	23.4	23.4	23.4	23.1	23.0	23.0	23.4	23.4	24.1	24.1	24.0	24.3
강남대로	대형	22.8	23.2	23.1	22.0	22.2	21.9	21.7	21.3	21.6	21.6	21.7	21.9
	중소형	15.2	14.9	15.2	14.6	17.3	18.3	18.0	17.6	17.5	16.0	15.9	16.0
	합	22.7	23.0	23.0	21.9	22.1	21.8	21.5	21.1	21.4	21.4	21.4	21.6
강남기타	대형	16.1	16.2	16.4	16.9	17.1	17.3	17.9	17.7	17.8	17.7	18.0	17.8
	중소형	14.5	14.6	14.3	15.8	16.2	16.4	15.8	15.9	15.9	15.9	16.1	16.2
	합	15.9	16.0	16.2	16.8	17.0	17.2	17.6	17.5	17.6	17.5	17.8	17.7

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/m²)

구분		2011년				2012년				2013년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	8.7	8.7	8.7	8.7	8.8	8.7	8.8	8.7	9.0	9.0	9.2	9.2
	중소형	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	5.7	5.7	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8
	합	8.5	8.5	8.6	8.5	8.7	8.6	8.7	8.6	8.8	8.9	9.1	9.1
도심	대형	9.8	9.9	10.0	9.9	9.9	9.9	10.0	9.9	10.1	10.2	10.4	10.5
	중소형	6.2	6.2	5.8	5.4	5.6	5.5	6.0	5.6	5.5	5.5	5.4	5.6
	합	9.8	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	10.0	9.8	10.0	10.2	10.3	10.4
종로	대형	9.7	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.8	9.9	10.1	10.4	10.6
	중소형	5.2	5.4	5.4	5.6	6.3	5.9	5.6	5.9	5.7	5.7	5.7	6.2
	합	9.7	9.8	9.9	9.9	9.9	9.8	9.9	9.8	9.8	10.1	10.3	10.6
중구	대형	9.9	9.9	10.0	9.9	10.0	10.0	10.1	9.9	10.2	10.3	10.4	10.4
	중소형	6.9	6.9	6.0	5.2	5.2	5.3	6.3	5.3	5.4	5.2	5.0	4.6
	합	9.8	9.9	10.0	9.9	9.9	9.9	10.0	9.9	10.1	10.3	10.3	10.3
마포/여의도	대형	7.5	7.3	7.4	7.6	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.4
	중소형	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.2	6.3	6.4	6.5	7.1	6.9	6.3
	합	7.5	7.3	7.4	7.5	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3
여의도	대형	7.8	7.6	7.7	7.8	8.2	8.4	8.4	8.6	8.8	8.9	9.0	9.0
	중소형	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.2	6.2	6.2	6.2	7.0	7.2	6.2
	합	7.8	7.6	7.7	7.8	8.2	8.4	8.4	8.5	8.8	8.9	9.0	9.0
마포 영등포	대형	7.0	6.7	7.0	7.1	7.0	6.9	7.0	6.8	6.6	6.7	6.8	7.2
	중소형	6.3	6.3	6.3	6.5	6.8	6.5	7.2	7.3	7.1	7.3	4.7	4.7
	합	7.0	6.6	6.9	7.1	7.0	6.9	7.0	6.8	6.6	6.8	6.8	7.1
강남	대형	8.6	8.7	8.7	8.6	8.8	8.5	8.6	8.6	8.9	8.9	9.1	9.0
	중소형	6.0	6.0	5.9	5.9	6.0	6.1	6.0	6.2	6.2	6.1	6.3	6.3
	합	8.5	8.5	8.5	8.4	8.6	8.4	8.4	8.4	8.8	8.8	9.0	8.9
테헤란로	대형	9.5	9.5	9.5	9.4	9.6	9.3	9.6	9.7	10.1	10.2	10.2	10.0
	중소형	6.5	7.5	6.5	9.1	9.1	15.1	10.1	9.2	10.1	7.0	7.0	7.0
	합	9.5	9.5	9.5	9.4	9.6	9.3	9.6	9.7	10.1	10.2	10.2	10.0
강남대로	대형	9.2	9.3	9.3	9.1	9.2	9.0	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2	9.3
	중소형	6.5	6.5	6.5	6.4	6.3	6.1	6.1	6.2	6.1	6.2	6.4	6.8
	합	9.1	9.2	9.2	9.1	9.1	8.9	8.7	8.7	8.9	9.0	9.1	9.2
강남기타	대형	7.4	7.5	7.6	7.6	7.8	7.7	7.8	7.7	7.9	7.9	8.1	8.0
	중소형	5.9	6.0	5.8	5.8	5.9	6.0	6.0	6.1	6.1	6.1	6.3	6.2
	합	7.2	7.3	7.4	7.4	7.6	7.5	7.6	7.5	7.7	7.7	7.9	7.9

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

구분		2011년				2012년				2013년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	5.6%	5.0%	4.9%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	5.9%	6.2%	6.9%	7.5%	8.3%
	중소형	7.3%	8.2%	6.5%	5.5%	6.0%	6.7%	6.0%	5.6%	6.4%	6.6%	6.9%	6.8%
	합	5.7%	5.2%	5.0%	5.1%	5.4%	5.3%	5.1%	5.9%	6.2%	6.9%	7.4%	8.2%
도심	대형	7.5%	6.4%	6.8%	6.8%	7.4%	5.7%	5.5%	5.6%	6.0%	6.1%	7.3%	6.4%
	중소형	4.5%	4.7%	3.2%	1.0%	1.5%	2.1%	2.0%	1.9%	2.1%	2.3%	2.5%	3.8%
	합	7.5%	6.3%	6.7%	6.7%	7.3%	5.7%	5.5%	5.6%	6.0%	6.0%	7.2%	6.3%
종로	대형	7.0%	7.7%	6.8%	4.1%	4.4%	4.4%	4.1%	4.5%	5.5%	6.0%	6.9%	5.5%
	중소형	3.6%	5.4%	2.3%	3.1%	3.0%	4.4%	3.1%	3.9%	3.3%	5.6%	2.7%	6.2%
	합	7.0%	7.7%	6.7%	4.1%	4.3%	4.4%	4.1%	4.5%	5.5%	6.0%	6.9%	5.5%
중구	대형	7.8%	5.6%	6.8%	8.0%	8.6%	6.3%	6.2%	6.2%	6.3%	6.1%	7.5%	6.8%
	중소형	4.9%	4.4%	3.5%	0.4%	1.1%	1.2%	1.3%	1.1%	1.6%	1.1%	2.4%	2.8%
	합	7.8%	5.6%	6.7%	7.8%	8.4%	6.2%	6.1%	6.1%	6.2%	6.0%	7.4%	6.7%
마포/여의도	대형	3.0%	3.0%	2.3%	3.0%	2.7%	3.9%	3.6%	8.6%	8.6%	8.8%	8.3%	10.6%
	중소형	1.0%	2.6%	2.0%	1.3%	1.6%	2.9%	2.6%	2.9%	3.8%	2.5%	2.1%	3.1%
	합	2.9%	3.0%	2.3%	2.9%	2.6%	3.9%	3.6%	8.5%	8.6%	8.7%	8.2%	10.5%
여의도	대형	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%	2.2%	10.4%	10.6%	10.4%	10.4%	13.0%
	중소형	0.5%	3.5%	1.9%	1.8%	2.6%	3.1%	0.8%	2.3%	3.6%	1.2%	1.7%	3.6%
	합	2.1%	2.3%	2.0%	3.9%	3.0%	3.3%	2.2%	10.3%	10.5%	10.3%	10.3%	12.9%
마포 영등포	대형	5.4%	6.0%	2.9%	2.4%	3.0%	5.1%	6.6%	4.5%	4.4%	5.3%	5.6%	6.4%
	중소형	11.2%	5.0%	5.8%	4.1%	3.5%	3.1%	4.3%	2.9%	5.7%	4.6%	5.9%	2.9%
	합	5.6%	5.9%	3.0%	2.4%	3.0%	5.0%	6.5%	4.5%	4.4%	5.3%	5.6%	6.2%
강남	대형	4.5%	4.2%	3.5%	3.7%	4.9%	5.6%	5.6%	5.1%	5.4%	5.8%	6.4%	8.1%
	중소형	7.8%	8.8%	6.3%	5.7%	6.9%	8.0%	6.7%	6.9%	7.7%	7.8%	9.6%	8.8%
	합	4.7%	4.6%	3.7%	3.8%	5.0%	5.8%	5.7%	5.2%	5.5%	6.0%	6.6%	8.2%
테헤란로	대형	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%	4.4%	2.9%	3.5%	2.7%	5.7%	7.6%
	중소형	16.6%	2.7%	5.3%	16.6%	0.0%	5.0%	9.3%	27.7%	0.0%	12.1%	0.0%	8.5%
	합	3.5%	4.0%	2.3%	2.4%	4.0%	4.1%	4.4%	3.0%	3.5%	2.7%	5.7%	7.6%
강남대로	대형	9.6%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%	4.2%	5.2%	5.3%	5.9%	4.8%	5.9%
	중소형	2.6%	5.5%	4.7%	3.7%	5.5%	4.9%	10.2%	9.0%	8.9%	7.9%	18.5%	9.0%
	합	9.4%	6.2%	4.4%	4.1%	3.4%	3.8%	4.4%	5.4%	5.4%	6.0%	5.2%	6.0%
강남기타	대형	3.8%	3.7%	4.1%	4.6%	5.9%	7.2%	7.1%	7.0%	7.0%	8.4%	7.2%	9.2%
	중소형	8.2%	9.3%	6.4%	5.8%	7.0%	8.2%	6.2%	6.5%	7.6%	7.6%	9.1%	8.8%
	합	4.3%	4.5%	4.4%	4.7%	6.0%	7.4%	7.0%	6.9%	7.1%	8.3%	7.4%	9.2%

Company Overview

Company Profile

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

Company History

- 2000. 11 알투코리아(주) 설립
- 2001. 5 삼성동 도심공항타워 빌딩으로 이전
- 2001. 10 부동산투자자문회사 등록
(건설교통부 인가번호 2001-6)
- 2001. 11 알투코리아부동산투자자문주식회사로 상호 변경
- 2003. 9 대한지방행정공제회 자문기관
- 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 공무원연금관리공단 자문기관
- 2010. 10 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)
(주)한국기계거래소, 기계설비 Total Service Comolex조성사업 계획계획 수정(2013.7)
동부산골프엔리조트PFV, 동부산관광단지 2,3,4BL 사업계획서 수립용역(2013.7)
(주)건화, 부전역 복합환승센터 개발계획수립 중 기술부문 MD 구상(2013.10)

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)
한국문화예술회관위원회, 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 디벨러먼트, 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)육성건설, 전주시 중인동 실버타운 내 공동주택 분양성 검토(2011.5)
 - 삼일회계법인, 해운대 트리플 스퀘어 분양성 검토(2011.6)
- 2012**
- ㈜페가수스프라이빗에쿼티, 포항시 두호동 지방 호텔, 상가, 컨벤션 시장조사 용역(2012.5)
- 2013**
- ㈜서브웍, FM서비스 B2B 핵심고객 니즈 조사 용역(2013.06)
 - ㈜권원, KT Estate 영등포지사 개발사업 부동산 시장분석 용역(2013.8)
 - 교양지식정보산업진흥원, 기업입주실 대상 건물 조사 및 매입장안 연구(2013.11)

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)인터폴리오 커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008.5)
- (주)리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008.7)
- 송도국제도시개발(유), Market research on B1 and E5 Residential Project(2008.8)

2009

- (주)원주기업도시, 연세대학교 원주의과대학·원주기독병원 이전사업 타당성조사(2009.2)
- (주)피디아아이코리아, (주)신지엔디엔씨, 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)한화건설, 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)엠앤디이중합건축사사무소, 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)
- 한국전력공사, 문동정 부지 개발사업 경제성 및 타당성 분석(2011.6)
- 부산발전연구원, 구덕운동장 재개발 민간투자사업 타당성 분석(2011.9)

부동산 개발사업 타당성 분석 실시

- 2011** | 한국개발연구원, 폐광지역(태백, 화순, 문경)경제자립형 개발사업 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석(2011.9)
부산진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 시장분석용역(2011.10)
인천아트센터(주), 인천아트센터 타당성 검토 용역(2011.11)
건설기술교육원, 건설기술교육원 부지개발컨설팅 용역(2011.12)
케이비부국제1호개발전문위탁관리부동산투자회사, 인천동 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)명명건설산업, 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)
- 2013** | 우정사업본부, 중대형 임대국사 부지개발 기본구상 및 타당성 분석 용역(2012.3)
(주)엠피씨, 신정동 아파트 개발사업의 사업타당성 연구용역(2013.5)
한국수자원공사, 나주 노안지구·부여 규암지구 친수구역 조성사업 사업성 분석(2013.6)
(가칭)배곧대교 건설이 지역에 미치는 영향분석 용역(2013.6)
(주)이가종합건축사사무소, 인흥지식기반센터 기본계획수립 및 타당성분석(2013.8)
한국에너지기술평가원, 사육 이전 타당성 검토 용역(2013.11)

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

2013년 4/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2014년 03월, 문의 : 02-2016-5259