

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2014. 4th Quarter



www.R2Korea.co.kr

Contents

1.	경제 동향 및 부동산 정책-----	3P
2.	서울 오피스 임대시장 동향 -----	4P
3.	지방 오피스 임대시장 동향 -----	9P
4.	주요거래 현황 -----	12P
5.	부동산 간접투자 시장현황 -----	13P
6.	부록 - 서울 오피스 임대료 추세 -----	17P

•경제 동향 및 부동산 정책

경제동향

2014년 4/4분기 국내 경제 실질 GDP 성장률은 전기대비 0.4%, 전년대비 3.3% 성장

생산측면은 제조업과 건설업이 감소하였으나 농림어업, 전기가수도사업, 서비스업은 증가

지출측면은 민간소비 증가율은 낮아지고 건설투자과 수출이 감소하였으나 설비투자는 증가로 전환

금리는 기준금리는 2개월 연속 동결하며 2.00%로 유지하였으며, 12월 말 무담보 콜금리는 1.99%, 국고채(3년) 2.14%, 회사채(3년 AA-) 2.46% 임

종합주가지수는 그리스 정정불안, 국가유가 하락 등에 따른 글로벌 위험 회피심리 확산의 영향 등으로 전년도 대비 4.8% 하락한 1,915.59p (2014.12월 말 기준)를 기록

부동산 정책 및 이슈

『수도권 공공택지 내 주택전매제한 및 거주 의무기간 완화』 (2014.12.15 국토교통부)

• 주요 내용

구분	전매제한		거주 의무		
	현행	변경	현행	변경	
개발제한구역 해제 공공택지 (85㎡ 이하)	시세 70% 미만	공공주택 5년	6년	5년	3년
		민영주택 5년	3년	해당없음	
	시세 70~85% 미만	공공주택 6년	5년	3년	2년
		민영주택 3년	2년	해당없음	
	시세 70~100% 미만	공공주택 4년	4년 (변경없음)	1년	1년 (변경없음)
민영주택 2년 (100%이상 포함)		1년	해당없음		
시세 100% 이상	공공주택 4년	3년	1년	미적용	

자료: 국토교통부 보도자료

『청약통장 순위제 통합 등 청약제도 개편』
(2014.10.29 국토교통부)

❖ 청약자격 완화, 입주자선정 절차 간소화, 유주택자 감점제도 폐지

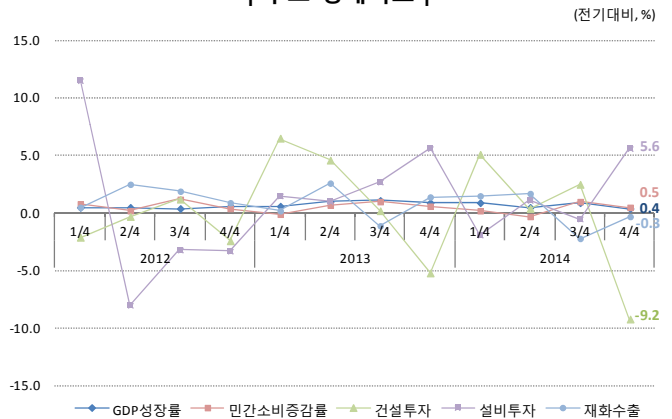
• 주요 내용

- 국민주택 등의 청약자격(무주택세대주) 완화
- 입주자선정 절차 간소화
- 입주자저축 예치금액 변경기간 등 제한 완화
- 가점제의 유주택자 감점제도 폐지
- 가점제의 소형 저가주택 기준 완화
- 민영주택 85㎡이하 가점제는 지자체 자율운영으로 전환

자료: 국토교통부 보도자료

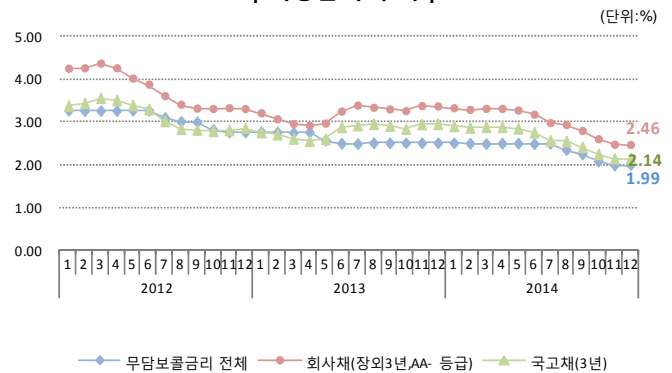
GDP성장률 전기대비 0.4%, 전년대비 3.3% 성장
민간소비 둔화세, 건설투자과 수출은 감소하였으나, 설비투자는 증가 전환

| 주요 경제지표 |



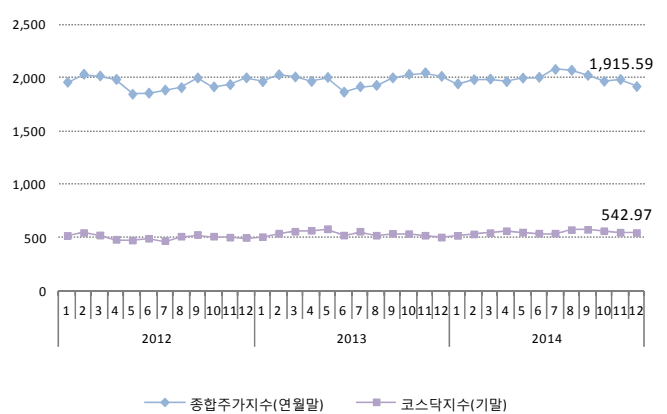
자료: 한국은행

| 시장금리 추이 |



자료: 한국은행

| 주가지수 추이 |



자료: 한국은행

·서울 오피스 임대시장 동향 - 서울전체

조사개요

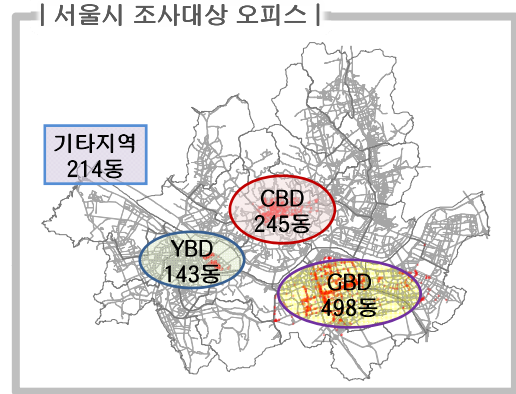
2014년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,100개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

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

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 8.8%로 전 분기 대비 포함세를 보임

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 8.8%로 전 분기 대비 약 2.0%p 상승하였음

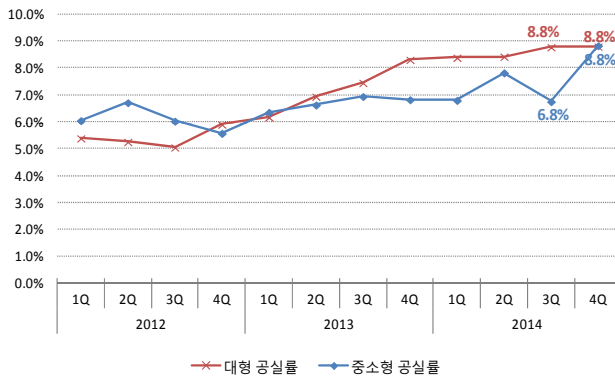


(단위: 천원/㎡)

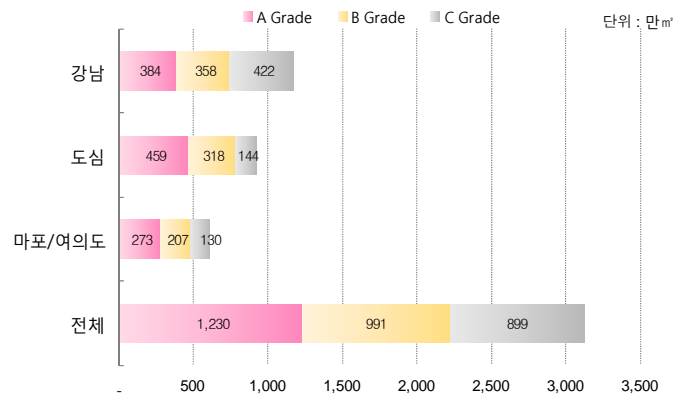
대형	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	8.8(-)	215.0(▲)	21.2(▲)	9.4(▲)
중소형	8.8(▲)	139.4(▲)	13.6(▽)	5.7(▽)
평균	8.8(▲)	213.1(▲)	21.0(▲)	9.3(▲)

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

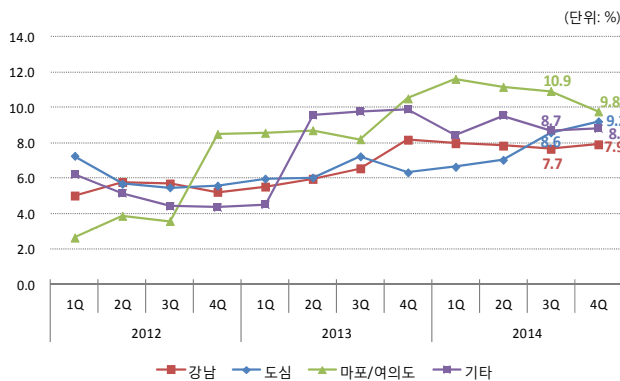
| 서울시 오피스 공실률 |



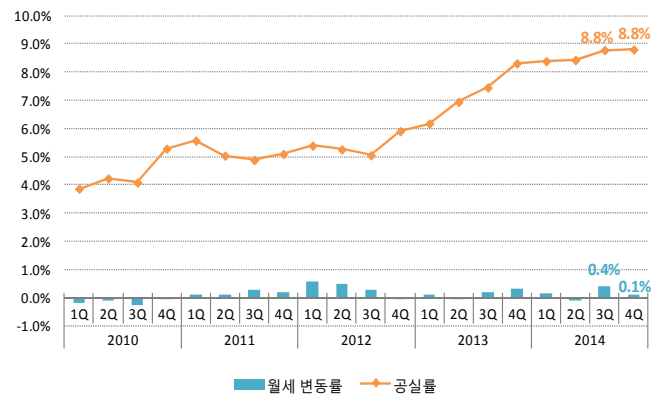
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



·서울 오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 7.7%로 전 분기 대비 포함세를 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 7.7%에서 3.6P 상승한 11.3%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급 포함세, B등급 하락세, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 222.9천원, 월세 21.5천원, 관리비는 9.3천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 163.4천원, 월세 15.8천원, 관리비는 6.3천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

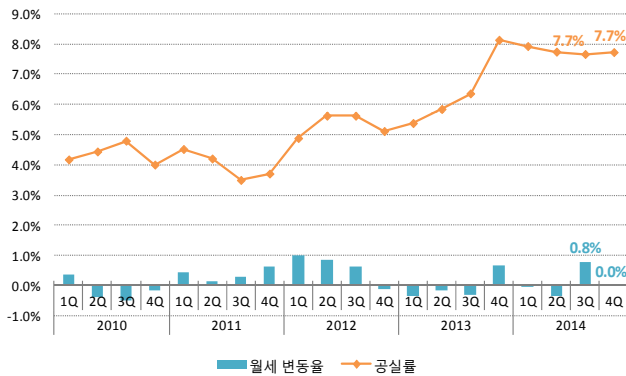


(단위: 천원/m²)

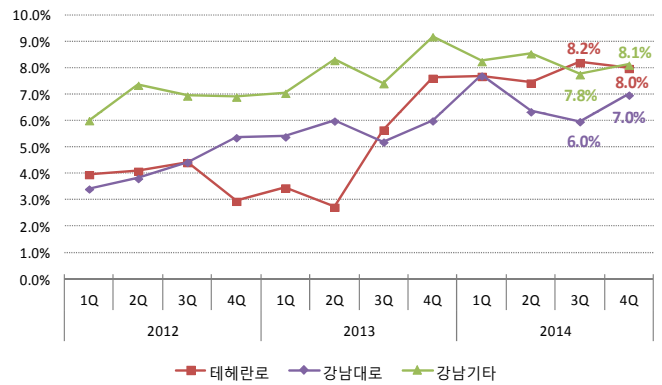
대형 중소형 평균	공실률 (%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
	7.7(-)	222.9(▲)	21.5(▲)	9.3(▲)
	11.3(▲)	163.4(▽)	15.8(▽)	6.3(▽)
	7.9(▲)	220.6(▲)	21.3(▽)	9.1(▲)

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

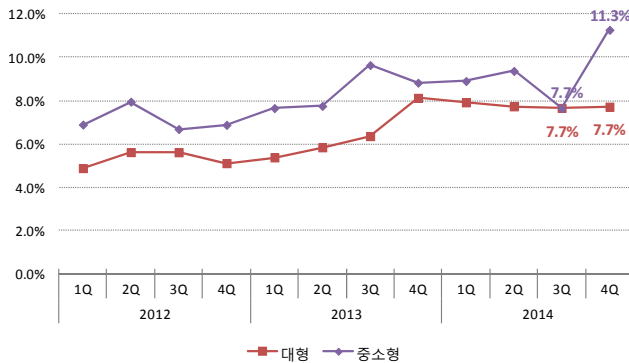
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



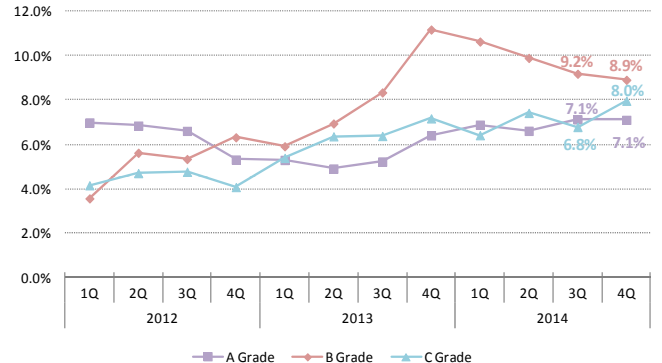
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·서울 오피스 임대시장 동향 - 도심권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.7%에서 0.6%p 상승한 9.3%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.1%에서 2.1%p 상승한 4.2%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급, B등급은 상승세, C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 253.7천원, 월세 25.4천원, 관리비는 10.7천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 131.4천원, 월세 11.8천원, 관리비는 5.3천원 수준으로 보증금 상승세, 월세, 관리비는 보합세를 나타냄

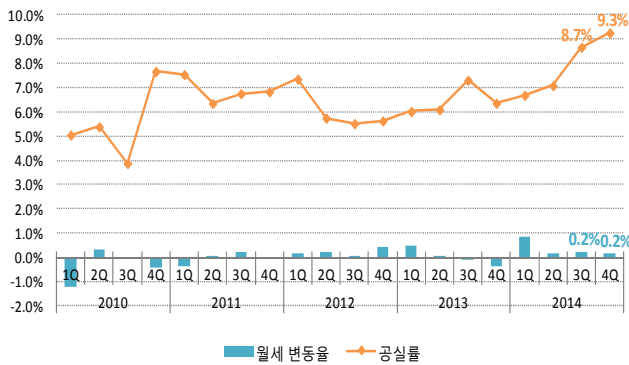


(단위: 천원/m²)

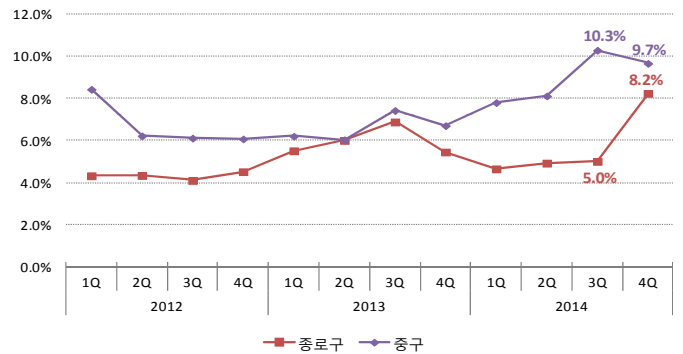
대형	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	9.3(▲)	253.7(▲)	25.4(▲)	10.7(▲)
중소형	4.2(▲)	131.4(▲)	11.8(▲)	5.3(▲)
평균	9.2(▲)	252.9(▲)	25.4(▲)	10.7(▲)

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

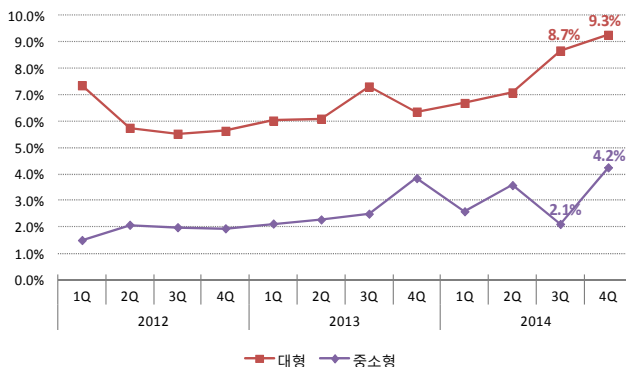
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



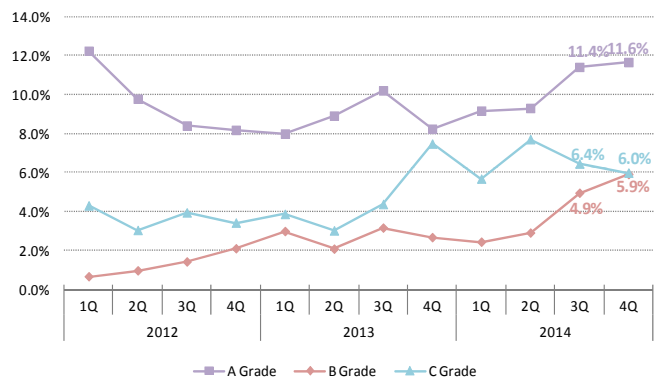
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·서울 오피스 임대시장 동향 – 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 11.0%에서 1.4%p 하락한 9.8%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.8%에서 0.1%p 하락한 3.7%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급 하락세, B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 171.3천원, 월세 16.9천원, 관리비는 8.4천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 114.2천원, 월세 11.4천원, 관리비는 6.3천원 수준으로 보증금은 상승세, 월세, 관리비는 하락세를 나타냄

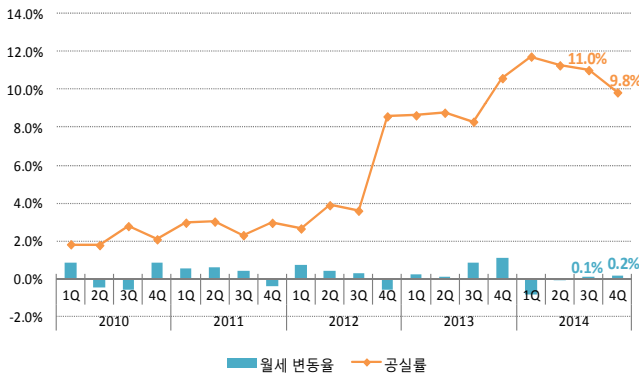


(단위: 천원/㎡)

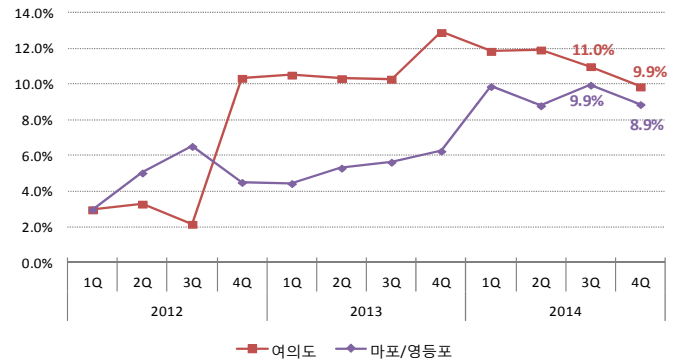
대형 중소형 평균	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
	9.8(▽)	171.3(▲)	16.9(▲)	8.4(▲)
	3.7(▽)	114.2(▲)	11.4(▽)	6.3(▽)
	9.8(▽)	171.0(▲)	16.9(▲)	8.4(▲)

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

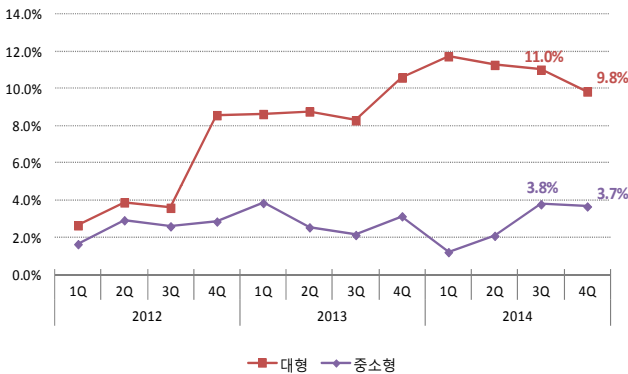
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



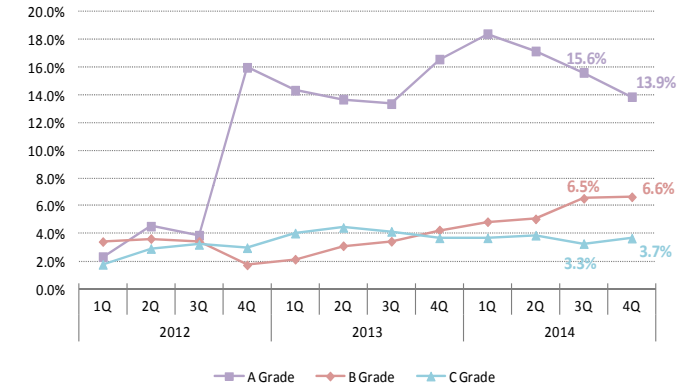
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



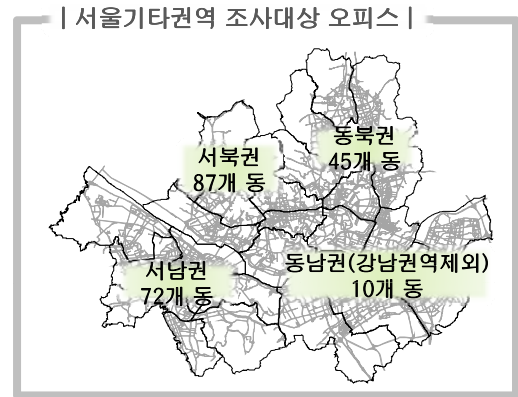
·서울 오피스 임대시장 동향 - 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.9%에서 0.2%p 상승한 9.1%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스 공실률은 7.1%로 전 분기 대비 포함세를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급은 하락세, B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 164.6천원, 월세 16.2천원, 관리비는 8.1천원 수준으로 보증금, 관리비는 하락세, 월세는 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m^2 당 임대료는 보증금 110.6천원, 월세는 11.1천원, 관리비는 4.8천원 수준으로 보증금, 월세 상승세, 관리비는 하락세를 나타냄

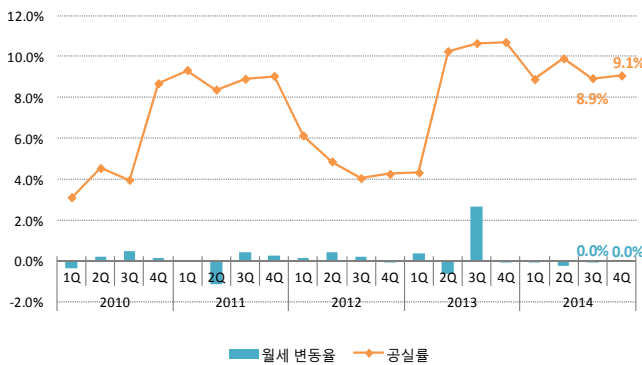


(단위: 천원/㎡)

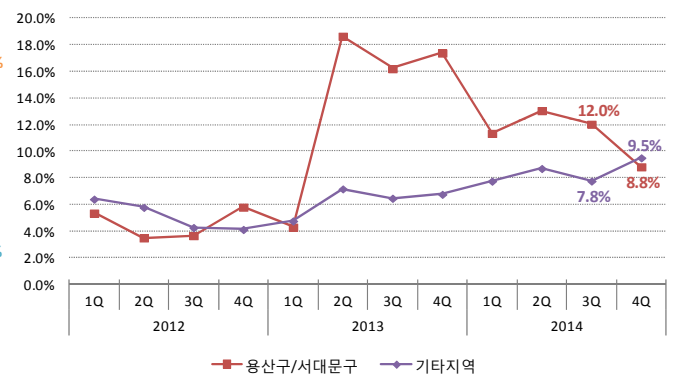
대 형	공실률 (%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	9.1(▲)	164.6(▽)	16.2(▲)	8.1(▽)
중 소 형	7.1(-)	110.6(▲)	11.1(▲)	4.8(▽)
평 균	8.8(▲)	159.8(▽)	15.7(▲)	7.7(▽)

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

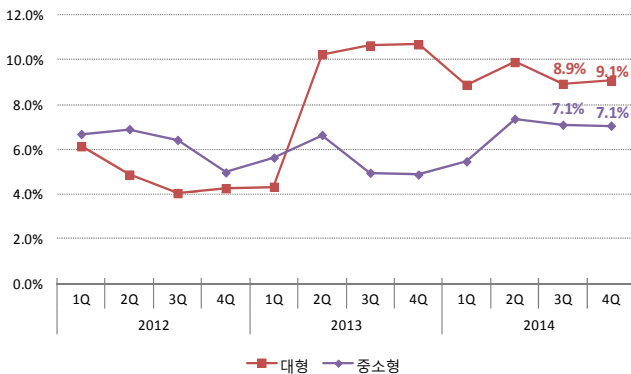
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



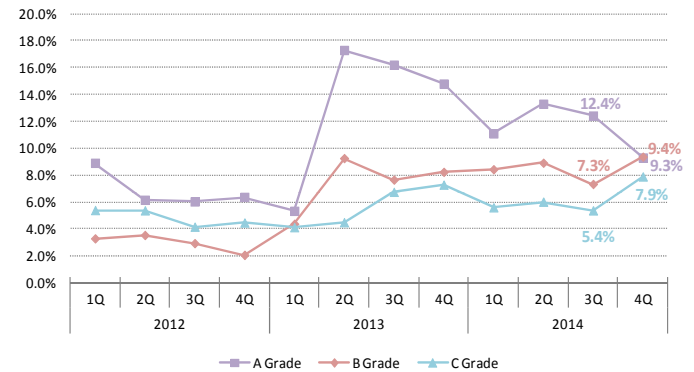
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

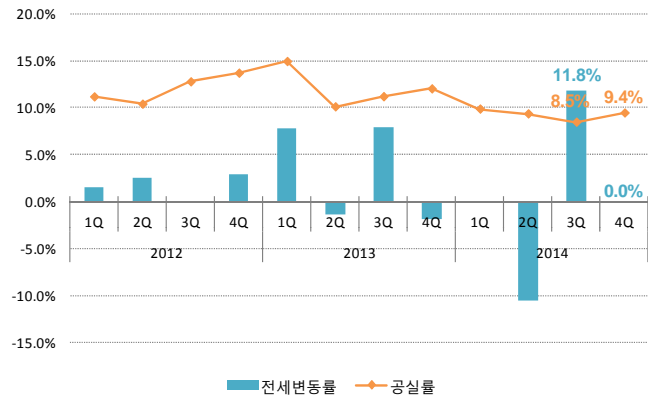
분당지역

공실률은 9.4%이고, 전세금은 1,264.6천 원/m², 보증금은 133.9천 원/m²에 월세 12.3천 원/m², 관리비는 5.4천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	9.6	1,252.7	133.9	12.3	5.4
중소형	6.0	1,361.2	136.8	12.7	5.9
평균	9.4	1,264.6	133.9	12.3	5.4

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



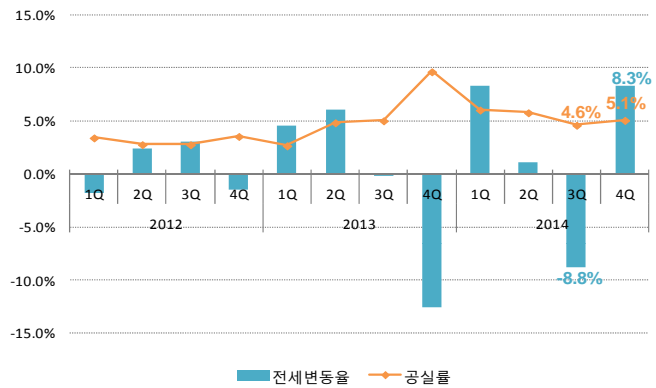
부산지역

공실률은 5.1%이고, 전세금은 811.7천 원/m² 수준에 관리비는 5.0천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.1	812.6	81.9	8.1	5.1
중소형	3.8	798.5	83.1	6.8	4.3
평균	5.1	811.7	81.9	8.0	5.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



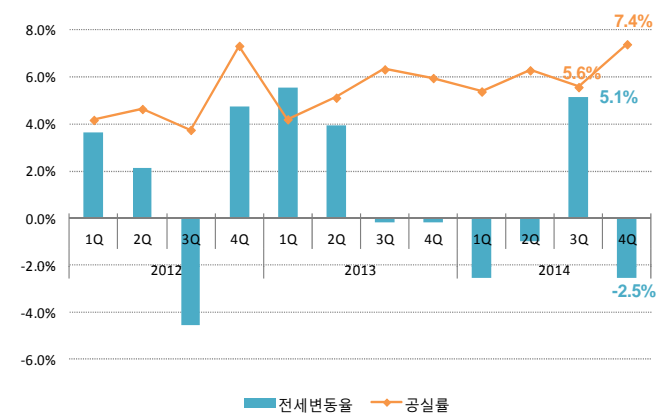
대전지역

공실률은 7.4%이고, 전세금은 625.5천 원/m² 수준에 관리비는 4.6천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	7.3	635.2	78.9	5.8	4.7
중소형	8.2	453.8	92.6	6.5	3.3
평균	7.4	625.5	80.0	5.9	4.6

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

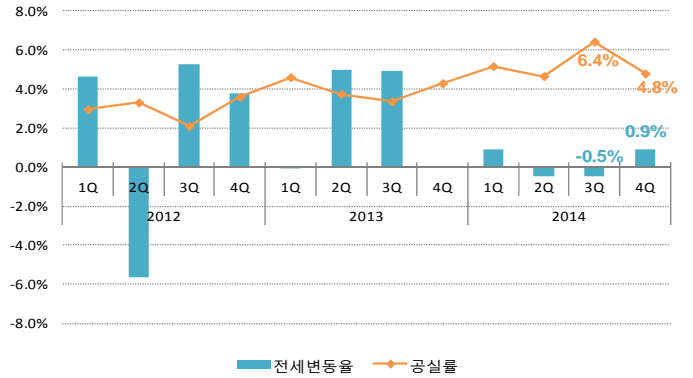
대구지역

공실률은 4.8%이고, 전세금은 664.7천원/㎡ 수준에
관리비는 5.9천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.8	664.7	66.9	6.4	6.0
중소형	5.4	0.0	76.0	5.6	3.5
평 균	4.8	664.7	67.1	6.4	5.9

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



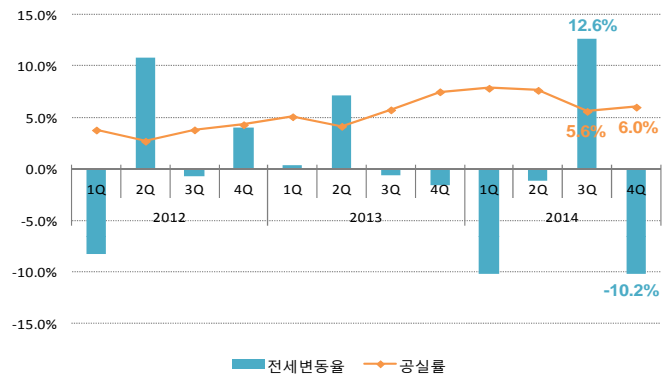
광주지역

공실률은 6.0%이고, 전세금은 578.0천원/㎡ 수준에
관리비는 5.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.9	586.9	83.5	5.7	5.2
중소형	7.6	439.8	72.0	6.7	4.1
평 균	6.0	578.0	82.7	5.8	5.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



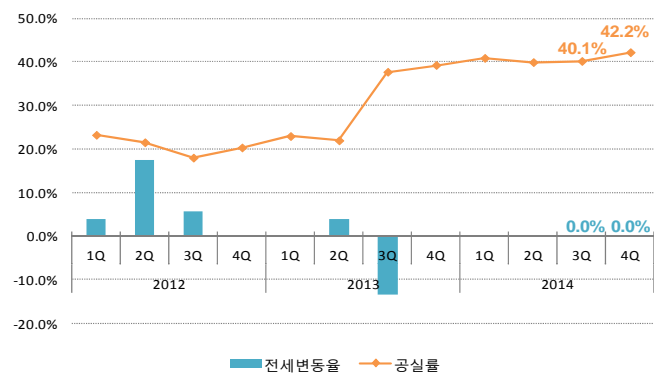
인천지역

공실률은 42.2%이고, 전세금은 786.5천원/㎡ 수준에
관리비는 6.0천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	42.7	786.5	113.2	9.7	6.1
중소형	-	-	62.4	5.0	2.5
평 균	42.2	786.5	112.0	9.6	6.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

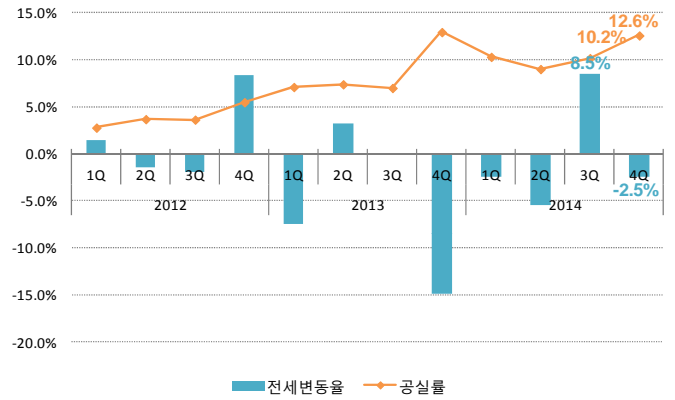
울산지역

공실률은 12.6%이고, 전세금은 646.0천원/m² 수준에
관리비는 5.7천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	14.4	660.0	76.3	7.6	6.1
중소형	3.9	633.9	64.3	6.4	4.4
평균	12.6	646.0	73.4	7.3	5.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 현황

2014년 4분기 주요거래 현황

구역	빌딩명	주소	거래면적 (m ²)	매도	매수
강남	오토웨이타워	강남구 대치동	47,721	SK네트웍스	이지스자산운용
	워터게이트	강남구 논현동	3,515	(주)중앙부산저축은행	(주)프리드라이프
	베네타워	강남구 청담동	6,828	카페베네	개인
	해공빌딩	강남구 삼성동	4,583	해양환경관리공단	GKL
도심	스테이트타워 남산	중구 회현동2가	66,799	신한BNP파리바자산운용	CBRE글로벌인베스터스 자산운용
	YTN	중구 남대문로5가	42,322	YTN	KB자산운용
마포/여의도	삼환까뮤	영등포구 여의도동	27,268	삼환까뮤	태흥산업
분당	네오위즈게임즈빌딩	성남시 분당구	11,603	(주)네오위즈게임즈	하나자산신탁

2014년 4분기 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(m ²)	규모 (지하/지상)
2014년 10월	KOTITI 강남사옥	강남구 역삼동	12,749	(B4/13F)
	삼성생명 일원동 빌딩	강남구 일원동	83,582	(B7/10F)
	동아디지털 미디어센터	마포구 상암동	99,242	(B6/19F)
	DH 플러스타워	강동구 상일동	25,729	(B4/13F)
	삼성중공업 판교 R&D센터	분당구 삼평동	57,461	(B5/8F)
2014년 11월	D타워(청진2-3구역)	종로구 청진동	105,642	(B8/24F)
	시티센터타워(구. 쌍용빌딩 리모델링)	중구 저동2가	37,272	(B2/18F)
	광화문 KT 신사옥	종로구 청진동	51,150	(B6/25F)
	SK에코허브센터	분당구 삼평동	47,701	(B6/9F)

·부동산 간접투자 시장현황

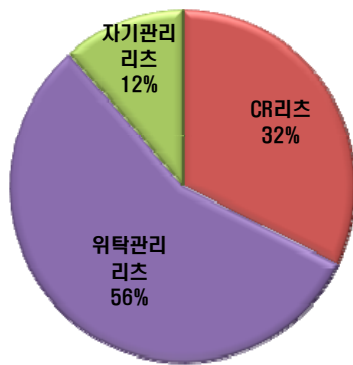
REITs

2014년 11월 기준 리츠는 자기관리리츠 11개, 위탁관리리츠 54개, 기업구조조정(CR)리츠 31개 등 부동산투자회사 총 96개 회사가 운영 중이며, 총 자산은 13조 7천억원 규모임

리츠 주가 동향은 광희리츠 및 코크랩8호는 지속적인 상승세를 보인 가운데 다른 리츠의 주가는 하락 또는 보합세를 나타내고 있음

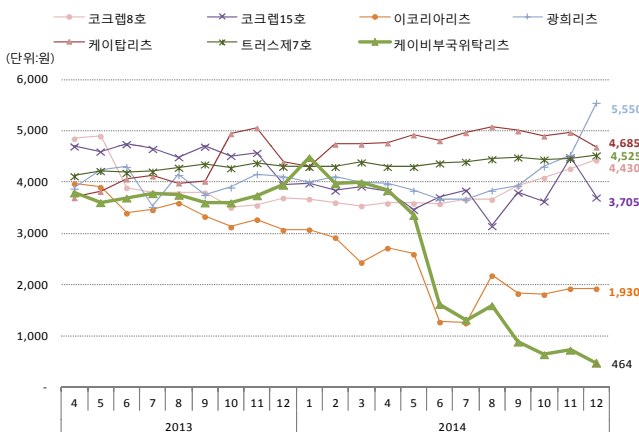
| 리츠 운영현황 (2014.11월 기준) |

(단위: %)



자료:한국리츠협회

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

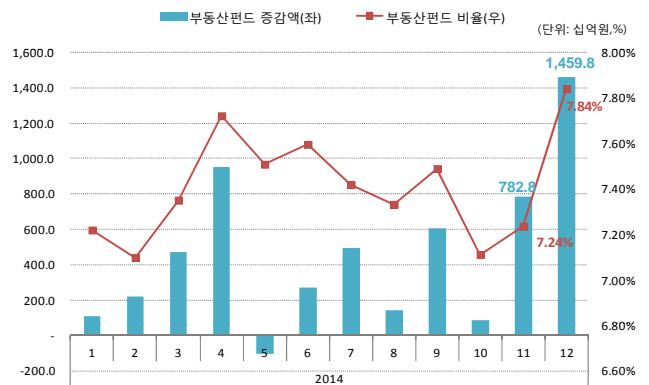
부동산 관련 펀드

2014년 12월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 379조 3,260억원이며 9월 말 대비 13조 2,913억원 증가했으며, 부동산 펀드는 총 29조 7,413억원으로 전체 펀드 총자산액의 7.84%로, 9월 말 대비 2조3,279억원 증가함

지난 9월 말 대비 펀드총액은 3.6% 증가하였으며, 부동산 펀드는 8.5% 증가함

부동산관련펀드는 부동산 펀드 29조 7,413억원, 재간접 15조 8,565억원, 특별자산이 31조 32억원을 차지함

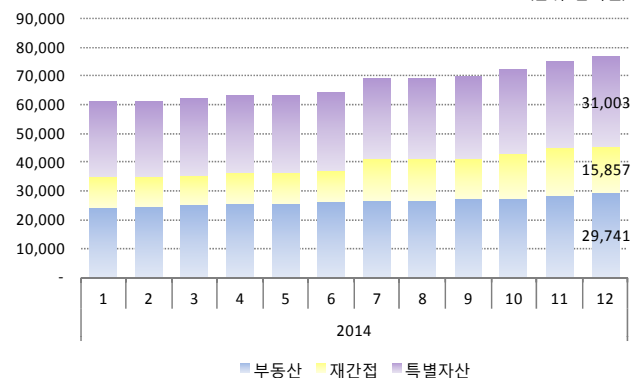
| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |



자료:금융투자협회

| 월별 부동산펀드 설정액 |

(단위: 십억원)



자료:금융투자협회

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 39개사, 편입오피스 52개동)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)
하이브랜드빌딩 (지상8-13층, 16-19층)	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	28,619	4,977
G타워	코크렙 제8호*	서울시 종로구 수송동 51-8,9	16,441	3,306
센트럴타워		경기도 성남시 분당구 서현동 265-3,4	28,824	2,350
시그마타워	코크렙NPS 제1호*	서울시 송파구 신천동 7-19	27,814	1,792
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	2,661
남산STX타워	코크렙 제11호	서울시 중구 남대문로 5가 631	65,196	5,417
ING빌딩	맥쿼리NPS*	서울시 중구 순화동 53	34,173	2,732
르노삼성빌딩		서울시 영등포구 양평동 3가 60	21,415	3,562
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	39,008	2,506
로즈데일빌딩	인피니티NPS 제1호*	서울시 영등포구 영등포동 4가 441-10	55,463	6,266
극동빌딩	지이엔피에스 제1호*	서울시 중구 충무로3가 60-1	75,252	7,943
이랜드 가산동 사옥	행복케이알 제3호	서울시 금천구 가산동 371-12	36,262	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	30,737	2,431
이안상암2단지 업무시설	씨나인 제6호	서울시 마포구 상암동 1601	23,740	2,275
코스모타워	제이알 제4호	서울시 성동구 도선동 58-1	20,593	1,686
(주)KT 지사 사옥	지이프리미어 제1호	서울,경기,충남, 강원소재 KT사옥	-	-
과천코오롱 별관	케이브이지 제1호*	경기도 과천시 별양동 1-22	26,861	3,053
농협캐피탈타워	코크렙 제17호	서울시 영등포구 여의도동 45-3	20,701	2,000
휴다임타워	케이알 제5호*	서울시 강동구 길동 459-3	26,599	2,172

*위탁리츠

(자료: 국토교통부, 리츠협회 3사분기 영업보고서 및 투자보고서)

•부동산 간접투자 시장현황

REITs(계속)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)
스마트플렉스빌딩	맥쿼리엔피에스 제2호*	서울시 중구 쌍림동 292	79,953	6,480
와이즈빌딩	제이알 제5호*	서울시 을지로2가 195-8외 2필지	7,113	877
쥬디스타와 본관빌딩	케이탑 자산관리	부산시 부산진구 부전동 192-2	6,393	-
완정빌딩		인천시 서구 마전동 1015-4	3,876	747
판교산운아펠바움		경기도 성남시 분당구 운중동 994	581	521
화정빌딩		경기도 고양시 덕양구 화정동 970-2	17,256	1,328
미원빌딩(14층, 19층)		서울시 영등포구 여의도동 43	3,646	-
B.E 교육연구시설		서울시 서초구 서초동 1449-9	4,588	990
SMT빌딩		트러스와이 제7호*	서울시 양천구 목동 923-12	34,598
서현빌딩	트러스케이 제8호*	경기도 성남시 분당구 서현동 251-2	17,439	2,244
GS 그랑서울 S동	코크랩청진 18호*	서울시 종로구 청진동 119-1 외	95,579	6,355
GS 그랑서울 N동	코크랩청진 19호*	서울시 종로구 청진동 119-1 외	77,668	5,165
(주)KT 소유 20개 지사	케이리얼티 제1호*	-	-	-
성우빌딩	케이브이지 제2호	서울시 서초구 서초동 1305-6	29,728	4,588
센터포인트 광화문	마스틴 제이호*	서울시 종로구 도림동 65	38,947	2,538
(주)KT 소유 8개 지사	케이리얼티 제2호	-	-	-
풍림빌딩	제이알 제9호 기업구조조정	서울시 강남구 역삼동 823	41,365	3,518
KAIT Tower	카이트제삼호*	서울시 강남구 역삼동 706-1	34,461	2,132
강남P타워	코크랩양재*	서울시 서초구 양재동 11-149	44,093	3,503
대성디큐브시티 업무시설	제이알제11호*	서울시 구로구 신도림동 360-51	42,389	3,985
파인에비뉴 B동	코크랩파인에비뉴*	서울시 중구 을지로2가 203	64,225	4,525
PCA LIFE 타워	마스틴제7호*	서울시 강남구 역삼동 706	19,646	1,587
국제전자센터(12-13층 16-24층)	마스틴제사호*	서울시 서초구 서초동 1445-3	33,276	2,549
스타빌딩	제이알제13호*	서울시 강남구 역삼동 736-56	7,677	664
더프라임타워	코크랩더프라임*	서울시 용산구 원효로1가 41	39,010	3,576

*위탁리츠

(자료: 국토교통부, 리츠협회 3사분기 영업보고서 및 투자보고서)

•부동산 간접투자 시장현황

신규설정펀드(2014.10.01~2014.12.31기준)

(단위: 개)

회사명	부동산	재간접	특별자산	총합계
CBRE글로벌인베스터자산운용	1			1
HDC자산운용	3			3
KB자산운용	2	7	1	10
KDB인프라자산운용			4	4
KDB자산운용			2	2
KTB자산운용	1	2		3
LS자산운용		2		2
NH-CA자산운용		2		2
골드브릿지자산운용	1		1	2
교보약사자산운용		3		3
노무라이화자산운용(주)	1			1
다비하나인프라펀드자산운용			2	2
대신자산운용		3		3
도이치자산운용(주)	1			1
동부자산운용	2			2
동양자산운용		6	1	7
리치먼드자산운용	4			4
마이애셋자산운용	4		1	5
맥쿼리자산운용			1	1
메리츠자산운용			1	1
미래에셋자산운용		10		10
베스타스자산운용	2			2
블랙록자산운용		2		2
삼성에스알에이자산운용	2			2
삼성자산운용		19		19
삼천리자산운용			1	1
슈로더투신운용		14		14
신화BNP파리바자산운용		3	5	8
아이디어브릿지자산운용			1	1
알리안츠글로벌인베스터자산운용		11		11
얼라이언스번스틴자산운용		5		5
에스크베리타스자산운용	1			1
에프지자산운용	4			4
엠플러스자산운용	1			1
유경피에스지자산운용			2	2
유리자산운용		2		2
유진자산운용	2		3	5
이스트스프링자산운용코리아			2	2
이지스자산운용	7			7
제이비자산운용	2			2
제이피모간자산운용		8		8
지지자산운용	2			2
첼시자산운용			1	1
칸서스자산운용		1	3	4
캡스투자산운용	2			2
코람코자산운용	5		1	6
키움투자자산운용			1	1
프랭클린템플턴투신			2	2
프런티어자산운용			1	1
피닉스자산운용			1	1
피델리티자산운용		4		4
하나UBS자산운용	1	20		21
하나자산운용	2		1	3
하우자산운용	6		3	9
하이자산운용		2	2	4
한국투신운용	2	3	1	6
한화자산운용	8	7	1	16
현대인베스트먼트자산운용	1			1
현대자산운용	2	1	2	5
흥국자산운용	1		2	3
총합계	37	167	38	242

자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/m²)

구분		2012년				2013년				2014년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	206	205	204	201	207	206	210	215	214	215	215	215
	중소형	157	158	155	163	160	151	143	144	144	149	140	139
	합	204	203	202	199	205	205	208	213	212	213	213	213
도심	대형	235	235	232	231	237	239	245	252	252	253	253	254
	중소형	156	155	154	162	143	161	152	152	167	175	150	131
	합	234	234	231	230	237	238	244	251	252	252	253	253
종로	대형	232	230	234	233	231	238	246	262	266	266	264	270
	중소형	183	184	186	193	152	187	184	184	211	228	205	205
	합	231	230	234	232	230	237	246	262	266	266	264	270
중구	대형	271	273	264	264	273	273	277	274	275	274	276	276
	중소형	164	170	175	173	182	183	184	188	177	177	183	181
	합	171	171	175	179	184	180	183	185	188	184	180	180
마포/여의도	대형	156	157	158	161	165	165	170	174	173	174	173	171
	중소형	130	131	131	140	144	117	117	108	111	113	113	114
	합	155	157	158	161	165	165	170	173	172	174	173	171
여의도	대형	171	175	174	178	184	185	190	193	191	193	195	193
	중소형	91	91	91	91	91	91	91	91	91	92	92	94
	합	171	174	173	177	184	185	189	192	191	193	194	192
마포 영등포	대형	127	127	131	130	128	130	131	133	133	133	133	137
	중소형	129	130	136	164	175	124	109	98	117	127	101	109
	합	127	127	131	131	130	130	131	133	132	133	133	136
강남	대형	226	223	223	216	222	218	221	221	223	222	224	223
	중소형	172	175	170	181	177	175	164	166	164	169	163	163
	합	224	221	220	214	219	216	219	219	220	220	221	221
테헤란로	대형	245	248	249	246	254	250	248	250	249	248	250	249
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	245	248	249	246	254	250	248	250	249	248	250	249
강남대로	대형	229	225	221	218	219	219	220	222	223	233	233	234
	중소형	182	191	207	202	202	188	174	183	183	198	202	201
	합	228	224	220	217	218	218	218	220	221	233	232	234
강남기타	대형	204	200	200	190	190	186	189	187	191	191	191	191
	중소형	171	173	164	178	173	173	162	163	161	167	159	160
	합	201	197	197	188	188	185	187	185	189	188	189	189

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/m²)

구분		2012년				2013년				2014년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	19.7	19.6	19.7	19.5	20.1	20.2	20.5	21.0	21.0	21.1	21.2	21.2
	중소형	14.3	14.5	14.3	14.6	14.6	14.1	13.9	14.0	14.0	14.3	13.6	13.6
	합	19.5	19.4	19.5	19.3	19.9	20.0	20.3	20.8	20.8	20.9	21.0	21.0
도심	대형	23.5	23.3	23.2	23.0	23.5	23.7	24.3	25.1	25.2	25.4	25.5	25.4
	중소형	14.8	14.7	14.4	15.4	13.4	13.4	13.4	13.5	14.1	15.6	13.2	11.8
	합	23.5	23.2	23.1	22.9	23.5	23.7	24.3	25.0	25.2	25.3	25.4	25.4
종로	대형	23.0	22.4	23.1	22.9	22.7	23.3	24.3	26.0	26.4	26.3	26.2	26.8
	중소형	18.3	18.4	18.6	19.3	15.2	15.2	15.1	15.1	16.3	19.2	15.7	15.7
	합	22.9	22.4	23.0	22.9	22.6	23.2	24.2	25.9	26.4	26.3	26.2	26.7
중구	대형	27.3	27.4	26.9	26.5	27.5	27.4	27.8	27.6	27.7	27.9	28.1	28.1
	중소형	16.7	17.0	17.5	17.5	18.1	18.2	18.3	18.6	18.0	18.7	19.7	19.2
	합	16.9	16.7	17.1	17.3	17.6	17.4	17.5	17.9	17.9	17.9	17.2	17.1
마포/여의도	대형	15.2	15.4	15.6	15.7	16.3	16.3	16.4	16.9	16.8	17.3	17.1	16.9
	중소형	9.9	10.5	10.2	11.4	12.1	11.8	11.8	10.9	11.2	11.4	11.4	11.4
	합	15.2	15.4	15.5	15.7	16.3	16.3	16.4	16.8	16.7	17.3	17.1	16.9
여의도	대형	16.9	17.4	17.3	17.6	18.3	18.4	18.3	18.6	18.4	19.2	19.3	19.2
	중소형	9.1	9.1	9.1	9.1	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	9.4	9.4	9.4
	합	16.8	17.4	17.3	17.6	18.3	18.3	18.3	18.5	18.4	19.1	19.2	19.1
마포 영등포	대형	12.1	12.1	12.6	12.3	12.6	12.6	12.8	13.4	13.3	13.3	13.1	13.3
	중소형	11.8	11.3	12.1	15.0	15.7	12.6	9.3	8.1	10.2	11.6	9.7	10.5
	합	12.1	12.1	12.6	12.4	12.7	12.6	12.7	13.3	13.2	13.2	13.0	13.3
강남	대형	20.4	20.3	20.5	20.4	21.0	20.9	21.2	21.3	21.4	21.3	21.6	21.5
	중소형	16.3	16.6	16.1	16.1	16.1	15.9	16.1	16.2	15.9	16.1	15.8	15.8
	합	20.2	20.1	20.3	20.1	20.7	20.7	21.0	21.0	21.1	21.1	21.3	21.3
테헤란로	대형	23.0	23.0	23.4	23.4	24.1	24.1	24.0	24.3	24.2	24.1	24.4	24.1
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	23.0	23.0	23.4	23.4	24.1	24.1	24.0	24.3	24.2	24.1	24.4	24.1
강남대로	대형	22.2	21.9	21.7	21.3	21.6	21.6	21.7	21.9	22.0	23.0	23.1	23.3
	중소형	17.3	18.3	18.0	17.6	17.5	16.0	15.9	16.0	15.8	14.8	15.7	15.6
	합	22.1	21.8	21.5	21.1	21.4	21.4	21.4	21.6	21.7	22.8	22.9	23.1
강남기타	대형	17.1	17.3	17.9	17.7	17.8	17.7	18.0	17.8	18.0	18.0	18.2	18.3
	중소형	16.2	16.4	15.8	15.9	15.9	15.9	16.1	16.2	16.0	16.2	15.8	15.9
	합	17.0	17.2	17.6	17.5	17.6	17.5	17.8	17.7	17.8	17.8	18.0	18.1

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/m²)

구분		2012년				2013년				2014년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	8.8	8.7	8.8	8.7	9.0	9.0	9.2	9.2	9.3	9.4	9.4	9.4
	중소형	5.6	5.7	5.7	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.7	6.0	5.8	5.7
	합	8.7	8.6	8.7	8.6	8.8	8.9	9.1	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3
도심	대형	9.9	9.9	10.0	9.9	10.1	10.2	10.4	10.5	10.5	10.7	10.7	10.7
	중소형	5.6	5.5	6.0	5.6	5.5	5.5	5.4	5.6	5.8	5.8	5.2	5.3
	합	9.9	9.9	10.0	9.8	10.0	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.7
종로	대형	9.9	9.9	9.9	9.8	9.9	10.1	10.4	10.6	10.7	10.7	10.8	10.8
	중소형	6.3	5.9	5.6	5.9	5.7	5.7	5.7	6.2	7.0	6.8	7.0	7.1
	합	9.9	9.8	9.9	9.8	9.8	10.1	10.3	10.6	10.7	10.7	10.8	10.8
중구	대형	10.0	10.0	10.1	9.9	10.2	10.3	10.4	10.4	10.4	10.6	10.7	10.7
	중소형	5.2	5.3	6.3	5.3	5.4	5.2	5.0	4.6	4.5	4.5	3.9	4.3
	합	9.9	9.9	10.0	9.9	10.1	10.3	10.3	10.3	10.4	10.6	10.7	10.7
마포/여의도	대형	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.4	8.5	8.6	8.5	8.4
	중소형	6.4	6.2	6.3	6.4	6.5	7.1	6.9	6.3	6.3	6.3	6.4	6.3
	합	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.5	8.6	8.5	8.4
여의도	대형	8.2	8.4	8.4	8.6	8.8	8.9	9.0	9.0	9.1	9.2	9.2	9.2
	중소형	6.5	6.2	6.2	6.2	6.2	7.0	7.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2
	합	8.2	8.4	8.4	8.5	8.8	8.9	9.0	9.0	9.1	9.1	9.2	9.2
마포 영등포	대형	7.0	6.9	7.0	6.8	6.6	6.7	6.8	7.2	7.4	7.5	7.3	7.2
	중소형	6.8	6.5	7.2	7.3	7.1	7.3	4.7	4.7	5.4	6.3	5.6	5.6
	합	7.0	6.9	7.0	6.8	6.6	6.8	6.8	7.1	7.3	7.5	7.3	7.2
강남	대형	8.8	8.5	8.6	8.6	8.9	8.9	9.1	9.0	9.1	9.2	9.2	9.3
	중소형	6.0	6.1	6.0	6.2	6.2	6.1	6.3	6.3	6.2	6.4	6.3	6.3
	합	8.6	8.4	8.4	8.4	8.8	8.8	9.0	8.9	8.9	9.0	9.1	9.1
테헤란로	대형	9.6	9.3	9.6	9.7	10.1	10.2	10.2	10.0	10.0	10.1	10.1	10.1
	중소형	9.1	15.1	10.1	9.2	10.1	7.0	7.0	7.0	5.2	7.3	12.1	12.1
	합	9.6	9.3	9.6	9.7	10.1	10.2	10.2	10.0	10.0	10.1	10.1	10.1
강남대로	대형	9.2	9.0	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3	9.6	9.6	9.8
	중소형	6.3	6.1	6.1	6.2	6.1	6.2	6.4	6.8	6.8	6.9	6.1	6.2
	합	9.1	8.9	8.7	8.7	8.9	9.0	9.1	9.2	9.2	9.5	9.5	9.8
강남기타	대형	7.8	7.7	7.8	7.7	7.9	7.9	8.1	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4
	중소형	5.9	6.0	6.0	6.1	6.1	6.1	6.3	6.2	6.2	6.4	6.3	6.3
	합	7.6	7.5	7.6	7.5	7.7	7.7	7.9	7.9	7.9	8.0	8.1	8.2

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

구분		2012년				2013년				2014년			
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	5.4%	5.3%	5.1%	5.9%	6.2%	6.9%	7.5%	8.3%	8.4%	8.4%	8.8%	8.8%
	중소형	6.0%	6.7%	6.0%	5.6%	6.4%	6.6%	6.9%	6.8%	6.8%	7.8%	6.8%	8.8%
	합	5.4%	5.3%	5.1%	5.9%	6.2%	6.9%	7.4%	8.2%	8.3%	8.4%	8.7%	8.8%
도심	대형	7.4%	5.7%	5.5%	5.6%	6.0%	6.1%	7.3%	6.4%	6.7%	7.1%	8.7%	9.3%
	중소형	1.5%	2.1%	2.0%	1.9%	2.1%	2.3%	2.5%	3.8%	2.6%	3.6%	2.1%	4.2%
	합	7.3%	5.7%	5.5%	5.6%	6.0%	6.0%	7.2%	6.3%	6.6%	7.0%	8.6%	9.2%
종로	대형	4.4%	4.4%	4.1%	4.5%	5.5%	6.0%	6.9%	5.5%	4.6%	4.9%	5.0%	8.3%
	중소형	3.0%	4.4%	3.1%	3.9%	3.3%	5.6%	2.7%	6.2%	7.5%	11.1%	2.5%	7.8%
	합	4.3%	4.4%	4.1%	4.5%	5.5%	6.0%	6.9%	5.5%	4.7%	4.9%	5.0%	8.2%
중구	대형	8.6%	6.3%	6.2%	6.2%	6.3%	6.1%	7.5%	6.8%	7.9%	8.2%	10.4%	9.7%
	중소형	1.1%	1.2%	1.3%	1.1%	1.6%	1.1%	2.4%	2.8%	0.8%	1.5%	2.0%	2.1%
	합	8.4%	6.2%	6.1%	6.1%	6.2%	6.0%	7.4%	6.7%	7.8%	8.1%	10.3%	9.7%
마포/여의도	대형	2.7%	3.9%	3.6%	8.6%	8.6%	8.8%	8.3%	10.6%	11.7%	11.3%	11.0%	9.8%
	중소형	1.6%	2.9%	2.6%	2.9%	3.8%	2.5%	2.1%	3.1%	1.2%	2.1%	3.8%	3.7%
	합	2.6%	3.9%	3.6%	8.5%	8.6%	8.7%	8.2%	10.5%	11.6%	11.2%	10.9%	9.8%
여의도	대형	3.0%	3.3%	2.2%	10.4%	10.6%	10.4%	10.4%	13.0%	11.9%	12.0%	11.0%	9.9%
	중소형	2.6%	3.1%	0.8%	2.3%	3.6%	1.2%	1.7%	3.6%	0.6%	1.7%	4.4%	3.2%
	합	3.0%	3.3%	2.2%	10.3%	10.5%	10.3%	10.3%	12.9%	11.8%	11.9%	11.0%	9.9%
마포 영등포	대형	3.0%	5.1%	6.6%	4.5%	4.4%	5.3%	5.6%	6.4%	10.0%	8.9%	10.2%	9.0%
	중소형	3.5%	3.1%	4.3%	2.9%	5.7%	4.6%	5.9%	2.9%	6.9%	5.8%	1.8%	4.4%
	합	3.0%	5.0%	6.5%	4.5%	4.4%	5.3%	5.6%	6.2%	9.9%	8.8%	9.9%	8.9%
강남	대형	4.9%	5.6%	5.6%	5.1%	5.4%	5.8%	6.4%	8.1%	7.9%	7.7%	7.7%	7.7%
	중소형	6.9%	8.0%	6.7%	6.9%	7.7%	7.8%	9.6%	8.8%	8.9%	9.4%	7.7%	11.3%
	합	5.0%	5.8%	5.7%	5.2%	5.5%	6.0%	6.6%	8.2%	8.0%	7.8%	7.7%	7.9%
테헤란로	대형	4.0%	4.1%	4.4%	2.9%	3.5%	2.7%	5.7%	7.6%	7.7%	7.5%	8.2%	8.0%
	중소형	0.0%	5.0%	9.3%	27.7%	0.0%	12.1%	0.0%	8.5%	1.7%	2.0%	8.3%	7.4%
	합	4.0%	4.1%	4.4%	3.0%	3.5%	2.7%	5.7%	7.6%	7.7%	7.4%	8.2%	8.0%
강남대로	대형	3.4%	3.8%	4.2%	5.2%	5.3%	5.9%	4.8%	5.9%	7.6%	6.4%	5.8%	6.7%
	중소형	5.5%	4.9%	10.2%	9.0%	8.9%	7.9%	18.5%	9.0%	8.9%	6.1%	11.1%	15.7%
	합	3.4%	3.8%	4.4%	5.4%	5.4%	6.0%	5.2%	6.0%	7.7%	6.4%	6.0%	7.0%
강남기타	대형	5.9%	7.2%	7.1%	7.0%	7.0%	8.4%	7.2%	9.2%	8.2%	8.4%	7.8%	7.8%
	중소형	7.0%	8.2%	6.2%	6.5%	7.6%	7.6%	9.1%	8.8%	9.1%	9.8%	7.3%	11.0%
	합	6.0%	7.4%	7.0%	6.9%	7.1%	8.3%	7.4%	9.2%	8.3%	8.5%	7.8%	8.1%

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
학술연구 및 학술용역

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 ~2013. 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 ~ 현재 공무원연금관리공단 자문기관
- 2010. 10 ~ 현재 전북은행 자문기관

R2Korea Consulting

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 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** | 세운십구특수목적(주), 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구(2008. 2)
위트러스트에셋(주), 안산시 단원구 원곡동 최적화 개발방안 수립(2008. 8)
(주)세우린, 경기 안양시 대한전선 보유부지 개발방안 수립(2008. 9)
- 2009** | 대한주택공사, 목포시 남교동(구)공실시장부지 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)사람도 유원지, 사람도 유원지 조성 사업계획서 작성 용역(2013.01)
경기도시공사, 주택임대관리사업 수요조사 및 경제성 분석 용역(2013.01)
(주)한국기계거래소, 기계설비 Total Service Comolex 조성사업 계획계획 수정(2013.7)
동부산골프앤리조트PFV, 동부산관광단지 2,3,4BL 사업계획서 수립용역(2013.7)
(주)건화, 부천역 복합환승센터 개발계획수립 중 기술부문 MD 구상(2013.10)

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

- 2006** | (주)씨나인, 하이브랜드 오피스시장분석(2006.2)
- 2007** | Colliers International 서울 오피스시장 Report(2006.11)
- 2008** | 삼성생명(주), 용산오피스시장전망(2008.1)
삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 선정(2008.1)
한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008.2)
칸서스자산운용(주), 동대문 CIZN상가 적정 분양가 산정(2008.2)
삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008.2)
(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, 카피하스탄 일대미시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 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)
 - 한류우드개발(에이엠)㈜, 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**
- ㈜서브웜, FM서비스 B2B 핵심고객 니즈 조사 용역(2013.06)
 - ㈜권원, KT Estate 영등포지사 개발사업 부동산 시장분석 용역(2013.8)
 - 고양지식정보산업진흥원, 기업입주실 대상 건물 조사 및 매입장안 연구(2013.11)

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

- 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 이전지치 개발계획 수립(2007.1)
 - 교보생명보험(주), OO 유휴부지 최유효 활용 방안(2007.3)
 - ㈜대우건설, 인천 OO 국제업무타운 Market Research(2007.4)
 - 딜로이트 안진회계법인, 강북구 미아동 주상복합 상가 분양성 검토(2007.4)
 - 인천타워설계(유)/피에치송도(유), 송도 OO구역 PJT(2007.4)
 - ㈜에스디어드바이저, 송도 오피스 개발 사업성 분석(2007.4)
 - 신성회계법인, 당진 송악테크노폴리스 조성사업 타당성 조사(2007.5)
 - ㈜엠앤디 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업(2007.5)

2007

- (주)엠앤디 종합건축사 사무소, 복인천우체국 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)
- 다올부동산자산운용, 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, 인창동 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)인티폴리오커뮤니케이션, 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)
- (주)드림파마, 춘천시 산업단지 사업계획안 및 사업성 검토(2008.8)
- 국민연금관리공단, 극동빌딩 투자 타당성 분석(2008.9)
- (주)인티폴리오 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)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)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 최적유요 촬영방안 검토(2011.6)
 한국전력공사, 문동정 부지 개발사업 경제성 및 타당성 분석(2011.6)
 부산발전연구원, 구덕운동장 재개발 민간투자사업 타당성 분석(2011.9)
 한국개발연구원, 폐광지역 경제자립형 개발사업 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석(2011.9)
 부산신해경제자유구역청, 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 분석용역(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)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(주), 동부산관광단지 2BL 숙박시설 분양가 및 사업타당성 검토 용역(2012.9)
- 삼일회계법인, 알파로스피에프비이주식회사 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, 송산그린시티내 국제테마파크 분양방안 자문용역(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)
- 한국개발연구원, 폐광지역 관광자원화사업 예비타당성조사의 수요추정 및 편익산정(2013.12)

2014

- 경기개발연구원, 의정부시 회룡역 환승주차장 민간투자사업의 기술 및 적격성 분석(2014.1)
- 한국수자원공사, 구미확장단지 사업성제고 마케팅 연구용역(2014.2)
- 한국수자원공사, 예코 델타시티 마케팅전략 수립용역(2014.3)
- 파스텔CM, 잠원동 주거시설 개발 컨설팅(2014.4)
- 한국개발연구원, 사학연금 서울회관 재건축 사업 예비타당성조사 수요 및 편익추정(2014.6)
- 동부산골프앤리조트피에스비이, 동부산관광단지 운동, 휴양지구(4BL) 사업계획 수립용역(2014.8)
- 해안종합건축사사무소, 반여동 도시첨단산업단지 조성 사업계획수립 용역(2014.11)



www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공향타워 10층

Tel. 02-2016-5252 Fax. 02-2016-5253

2014년 4/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2015년 01월, 문의 : 02-2016-5259