

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2015. 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

2015년 2/4분기 국내 경제 실질 GDP 성장률은 전기대비 0.3%, 전년동기대비 2.2% 성장

생산측면은 제조업이 증가하였으나 농림어업이 큰 폭 감소로 전환되고 서비스업의 성장세가 크게 둔화

지출측면은 건설투자가 증가세를 이어갔으나 민간소비가 감소로 전환되고 수출은 낮은 증가율을 지속

금리는 기준금리는 1.5%로 인하, 6월 말 무담보 콜금리는 1.57%, 국고채(3년) 1.77%, 회사채(3년 AA-) 2.01% 임

종합주가지수는 그리스 사태, 국내기업 실적 악화 우려 등으로 하락

부동산 정책 및 이슈

『“주택임대관리회사 144개, 관리호수 8,839호로 크게 늘어”』 (2015.6.4 국토교통부)

- ◆ 뉴스테이 정책 본격 추진시 급속한 성장 기대
- 주요내용
 - 주택임대관리업 등록업체 수와 실적이 크게 증가하는 등 제도가 안정적으로 정착되고 있음
 - 15년 5월 기준 주택임대관리업 등록업체는 144개, 영업실적은 8,839호로 도입초기(14년 5월 기준 30개, 2,974호)에 비해 크게 증가
 - 도입초기 3개에 불과했던 의무등록 호수 이상인 업체수가 14개에 달해 관리규모의 대형화기업화가 진행 중
 - 뉴스테이정책이 본격적으로 추진되면 기업형 임대리츠를 통한 임대주택 공급확대와 함께(올해 1만호 공급 목표) 주택임대관리업의 동반성장도 예상됨

자료: 국토교통부 보도자료

『부동산개발업 “등록요건 완화, 정보공시 강화”』 (2015.7.7 국토교통부)

- ◆ 건축물 2,000㎡→3,000㎡로 등록 재정 부담 줄이고 건전성 높여
- 주요내용
 - 부동산개발업 등록요건 완화
 - 건축물 연면적 2,000㎡→3,000㎡, 토지면적 3,000㎡→5,000㎡ 이상 개발하는 경우 개발업 등록을 하도록 요건 완화
 - 소규모 부동산개발업자(3,000㎡ 미만)의 개발전문인력(2인) 고용의무 면제
 - 정보공시 강화
 - 국가공간정보통합체계 및 온나라 부동산정보 통합포털과 연계하여 전국 부동산개발업자의 등록상황, 경영상황 및 사업실적 등을 한눈에 찾아볼 수 있도록 개선할 계획
 - 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 및 동법 시행령 개정안이 7월 8일부터 입법예고('15.7.8. ~ '15.7.27)됨

자료: 국토교통부 보도자료

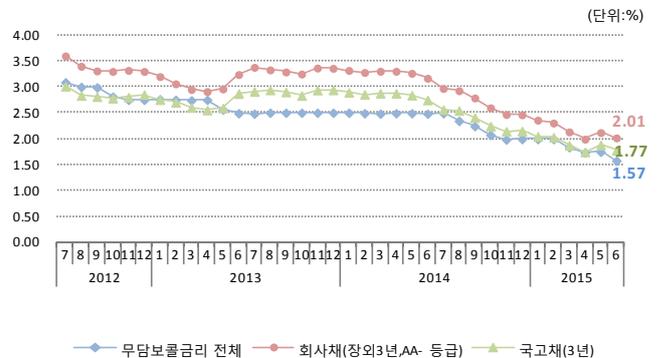
GDP성장률 전기대비 0.3%, 전년동기대비 2.2% 성장
민간소비 감소세로 전환, 건설투자는 증가세를 이어가고 설비투자 및 수출 소폭 증가

| 주요 경제지표 |



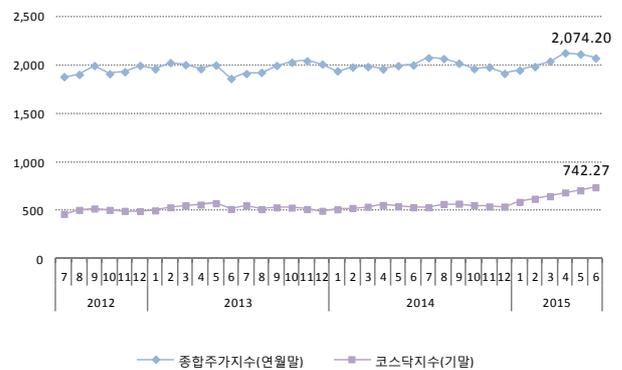
자료: 한국은행

| 시장금리 추이 |



자료: 한국은행

| 주가지수 추이 |



자료: 한국은행

•오피스 임대시장 동향 – Overview

■ 2015년 2/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

서울 오피스 공실률은 전 분기 도심권역에 공급된 신규빌딩의 공실 해소 실적 저조와 강남, 기타권역의 오피스 신규 공급 증가 영향으로 전 분기 대비 0.5%p 상승한 9.7%로 조사되었음. 또한, 이번 분기는 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율이 전체 빌딩 중 31.3%로 증가한 빌딩의 비율 25.1% 보다 높은 것으로 조사되었으며, 특히 공실률이 높게 유지되는 상황에서 다양한 임대 마케팅을 활용한 우량 오피스로의 임차인 이동이 늘어난 것으로 풀이됨

■ 조사개요

조사 시점: 2015년 2/4분기 (기준 시점: 2015.06.14)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,154개 동 (대형 * 905개 동, 중소형 249개 동)

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

* 대형오피스- 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

■ 서울 오피스 공실률 동향

“서울 오피스 공실률 9.7%, 전 분기 대비 0.5%p 상승”

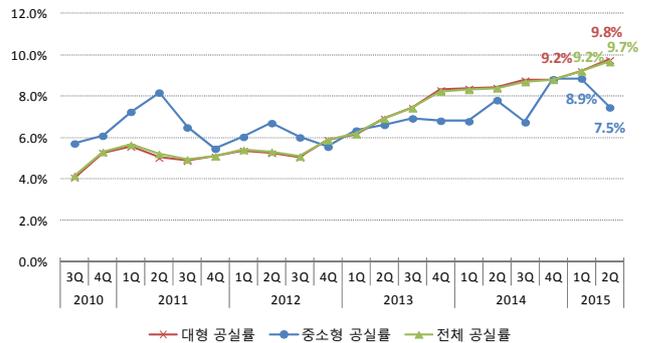
신규 공급 약 20만㎡ 중 16만㎡는 공실로 남아...

2015년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 9.7%로 전 분기 대비 0.5%p 상승함. 대형오피스 공실률은 9.8%로 전 분기 대비 0.6%p 상승했으며, 중소형 오피스는 7.5%로 전 분기 대비 1.4%p 하락함

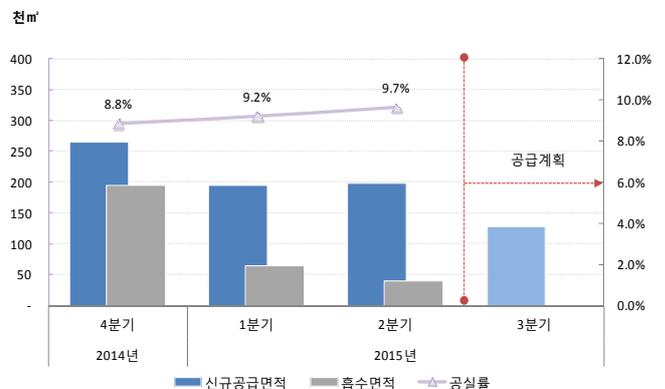
이번 분기는 지속된 경기 침체로 오피스 수요가 증가하고 있지 않은 가운데 전 분기 도심권역에 공급된 신규빌딩의 공실 해소 실적 저조와 강남, 기타권역의 오피스 신규 공급 증가가 주요 원인인 것으로 나타남

또한, 이번 분기에 공급된 오피스 약 20만㎡ 중 16만㎡는 시장에서 흡수되지 못해 20.7%만 시장에서 흡수된 것으로 나타남. 특히 2014년 4분기 이후부터 흡수면적이 감소하고 있어 수요가 신규 공급을 따라가지 못하고 있는 것으로 보임. 다음 분기에는 13만㎡가 공급될 예정으로, 이번 분기 흡수면적 4만㎡의 약 3배 정도 증가한 12만㎡ 이상은 되어야 공실률이 증가하지 않을 것으로 분석됨

| 서울지역 오피스 빌딩 공실률 |



| 공급면적 대비 흡수면적 추이 |



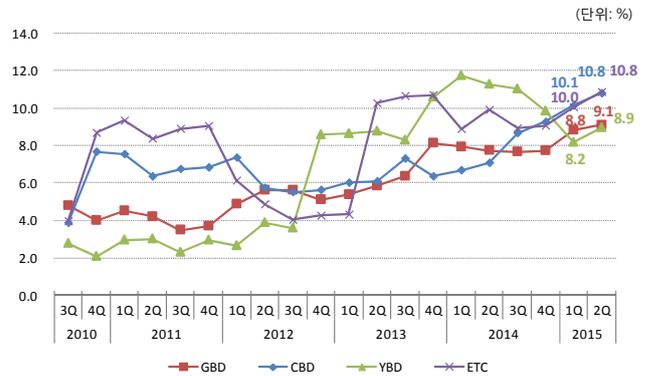
•오피스 임대시장 동향 – Overview

권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 도심권역은 LG유플러스가 용산 신사옥으로 이전하면서 중구 T타워(전 LG유플러스타워)의 공실 면적이 크게 증가하는 등 전 분기 대비 0.7%p 상승한 10.8%, 기타권역은 이번 분기 신규공급(트윈시티남산) 영향 등으로 0.8%p 상승한 10.8%, 마포/여의도권역은 한화63빌딩에 입주해있던 IBM의 일부조직 이전에 따른 영향 등으로 0.7%p 상승한 8.9%, 강남권역은 삼양화학사옥을 비롯한 오피스 신규공급 증가로 인해 0.3%p 증가한 9.1%로 조사됨

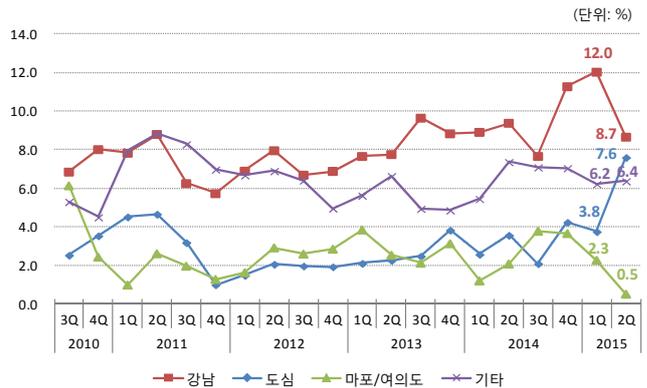
중소형오피스는 도심권역이 전 분기 대비 3.8%p 상승한 7.6%, 강남권역은 수요가 증가해 전 분기 대비 3.3%p 하락한 8.7%, 기타권역은 0.2%p 증가한 6.4%, 마포/여의도권역은 1.8%p 감소한 0.5%로 조사됨

이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 강남권역에 삼양화학사옥(연면적 17,256㎡), SI CHEONGDAM(연면적 13,794㎡), 기타권역에 트윈시티남산(연면적 32,579㎡), 삼성SDS상암IT센터(연면적 83,432㎡)등이 공급된 것으로 조사됨

| 권역별 공실률 추이(대형) |



| 권역별 공실률 추이(중소형) |



| 2015년 2/4분기 주요 신축빌딩 현황 |

빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	준공시기
삼양화학사옥	서초동	1500-10	17,256	2015.4
SI CHEONGDAM	청담동	97-5	13,794	2015.4
트윈시티남산	동자동	56	32,579	2015.4
삼성SDS상암IT센터	상암동	1586	83,432	2015.5

(주: 2015년 4월~2015년 6월 기간 동안 공급된 대형 오피스 빌딩)

•오피스 임대시장 동향 – Overview

“공실 증가에도 불구하고 오피스 임대 마케팅 성과 드러나”

공실 면적 감소한 빌딩 늘고 권역 간 임차인 이동 증가

이번 분기 개별 빌딩의 공실 변동률을 보면, 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 31.3%로 증가한 빌딩의 비율 25.1% 보다 높은 것으로 조사되었으며, 빌딩 간 임차인 이동 비율이 강남을 제외하고 모든 권역에서 증가한 것으로 나타남. 특히 공실률이 높게 유지되는 상황에서 다양한 임대 마케팅을 활용한 우량 오피스로 임차인의 이동이 늘어난 것으로 풀이됨. 하지만 반대로 비우량 빌딩의 공실은 증가해 앞으로 양극화 현상은 더욱 심화될 것으로 보임

“임대료 상승 ... 강남 소폭 하락, 도심·마포/여의도 상승”

2015년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 m²당 평균 임대료는 보증금이 217.5천원/m², 월세는 21.4천원/m², 관리비는 9.6천원/m² 수준으로 조사됨

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 222.4천원/m², 월세 21.4천원/m² 수준이고, 도심권역은 보증금 259.0천원/m², 월세 26.0천원/m² 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 171.7천원/m², 월세 16.9천원/m² 수준을 보임

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금 및 월세가 0.3% 상승한 것으로 조사됨

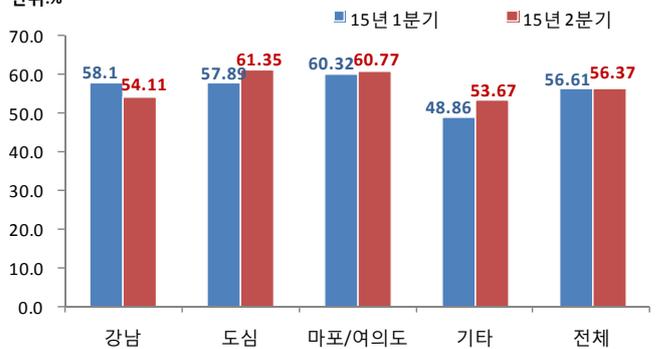
권역별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심 권역, 마포/여의도권역은 0.6% 상승, 강남권역은 0.1% 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 도심권역은 0.7%, 마포/여의도권역은 0.5% 상승, 강남권역은 0.1% 하락한 것으로 조사됨

| 권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율 |

(단위 : %)

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	31.9	45.9	22.2	100.0
도심	31.9	38.7	29.5	100.0
마포/여의도	30.8	39.2	30.0	100.0
기타	29.4	46.3	24.3	100.0
전체	31.3	43.6	25.1	100.0

| 권역 간 임차인 이동 비율(전분기대비) |



| 2015년 2/4분기 대형 오피스 임대료 현황 |

(단위 : 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	222.4	21.4	9.4
도심	259.0	26.0	11.0
마포/여의도	171.7	16.9	8.5
서울전체	217.5	21.4	9.6

(주: 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준)

| 2015년 2/4분기 대형 오피스 임대료 변동률 |

(단위 : %, 천원/m²)

권역	보증금	월세	관리비
강남	-0.1%	-0.1%	0.0%
도심	0.6%	0.7%	0.9%
마포/여의도	0.6%	0.5%	0.8%
서울전체	0.3%	0.3%	0.4%

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

·서울 오피스 임대시장 동향 - 서울전체

조사개요

2015년 2/4분기 서울에 위치한 총 1,154개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

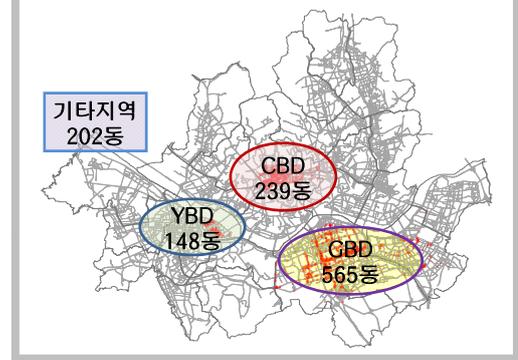
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 905개 동, 중소형 오피스빌딩 249개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 9.8%로 전 분기 대비 약 0.6%p 상승하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 7.5%로 전 분기 대비 약 1.4%p 하락하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

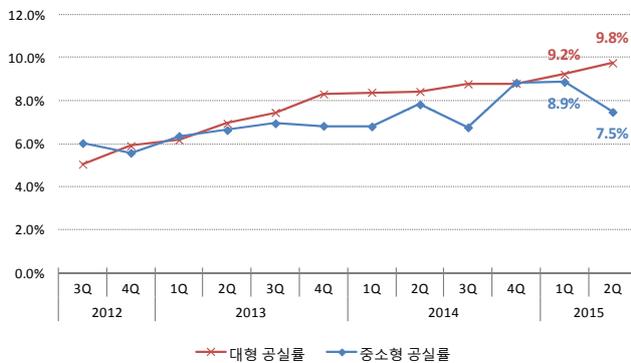


(단위: 천원/㎡)

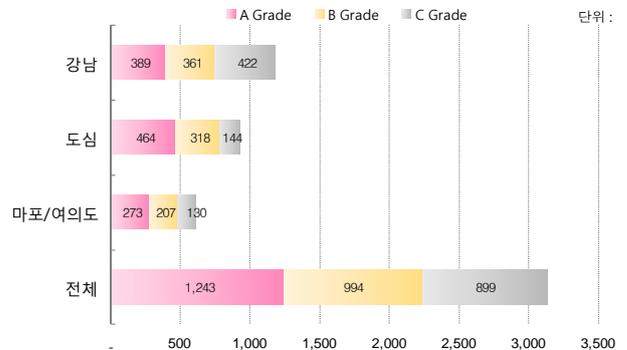
대형	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	9.8(▲)	217.5(▲)	21.4(▲)	9.6(▲)
중소형	7.5(▽)	149.5(▽)	14.4(▲)	5.9(▲)
평균	9.7(▲)	215.6(▲)	21.2(▲)	9.4(▲)

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

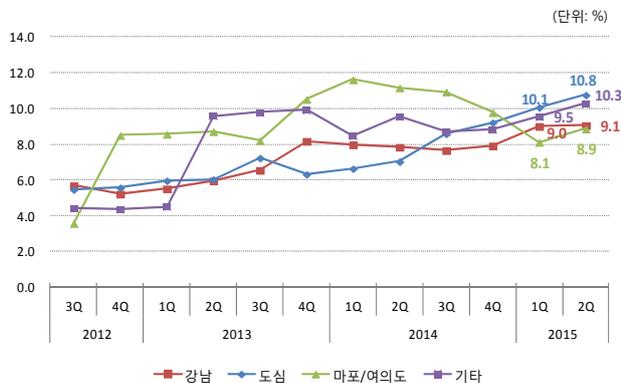
| 서울시 오피스 공실률 |



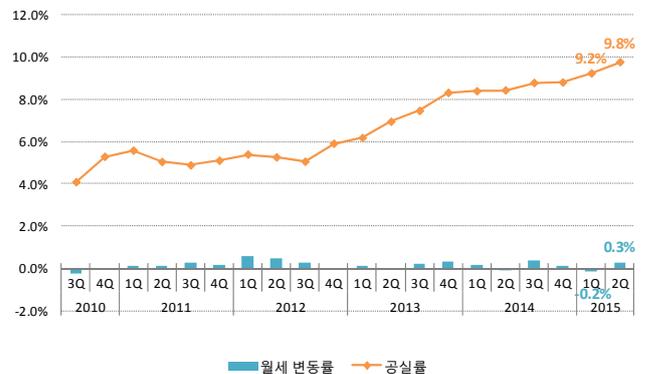
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



·서울 오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.8%에서 0.3%p 상승한 9.1%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 12.0%에서 3.3%p 하락한 8.7%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급, C등급은 하락세, B등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 222.4천원, 월세 21.4천원, 관리비는 9.4천원 수준으로 보증금과 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 174.4천원, 월세 16.7천원, 관리비는 6.4천원 수준으로 보증금과 월세는 하락세, 관리비는 상승세를 나타냄

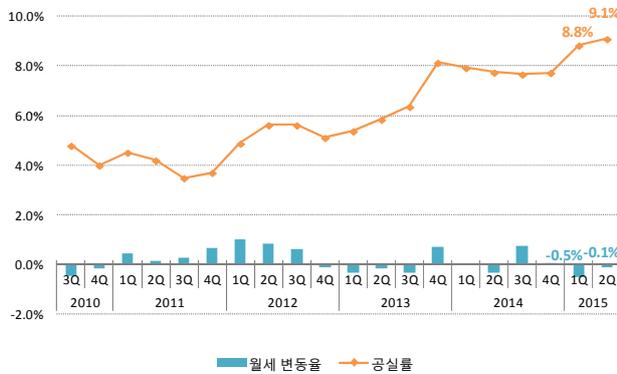


(단위: 천원/m²)

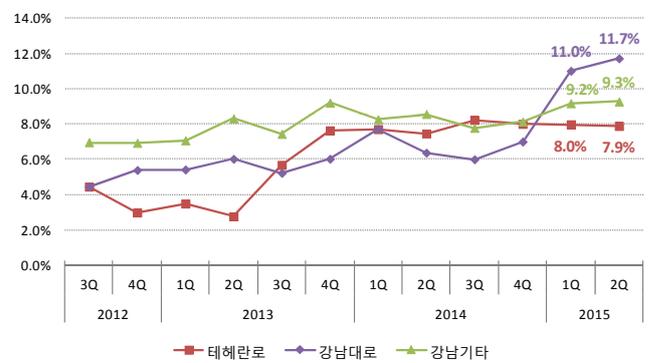
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	9.1(▲)	222.4(▽)	21.4(▽)	9.4(▽)
중소형	8.7(▽)	174.4(▽)	16.7(▽)	6.4(▲)
평균	9.1(▲)	220.4(▽)	21.2(▽)	9.3(▲)

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

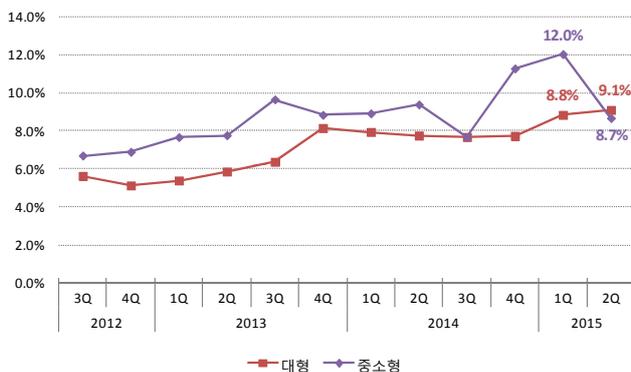
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



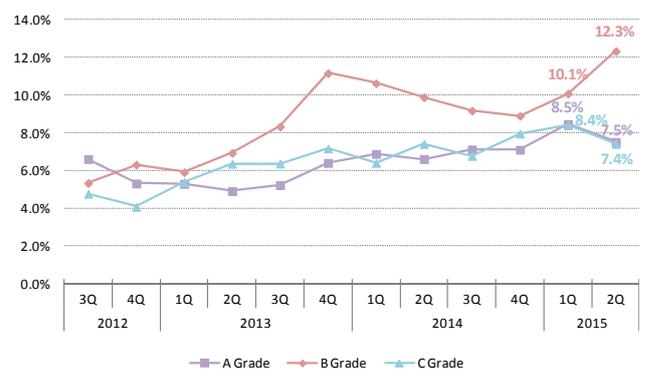
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



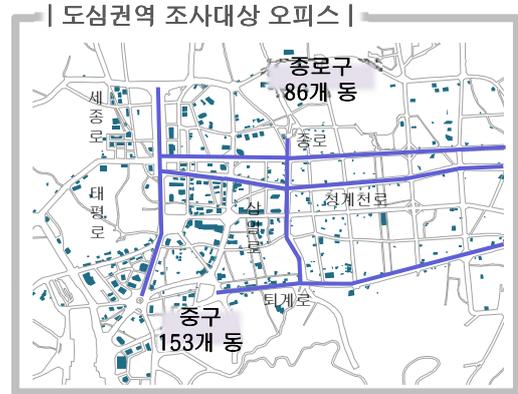
·서울 오피스 임대시장 동향 - 도심권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 10.1%에서 0.7%p 상승한 10.8%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.8%에서 3.8%p 상승한 7.6%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급, C등급은 상승세, B등급은 보합세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 259.0천원, 월세 26.0천원, 관리비는 11.0천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 153.1천원, 월세 14.5천원, 관리비는 5.6천원 수준으로 보증금과 월세는 상승세, 관리비는 하락세를 나타냄

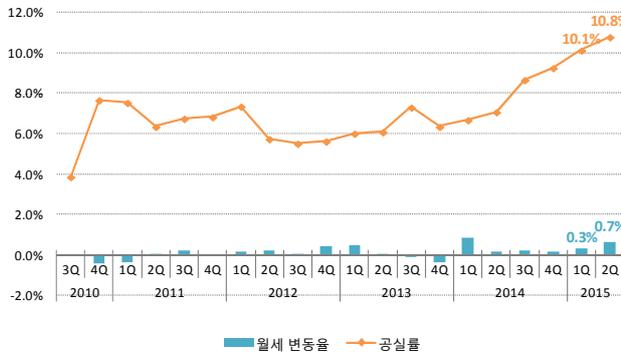


(단위: 천원/m²)

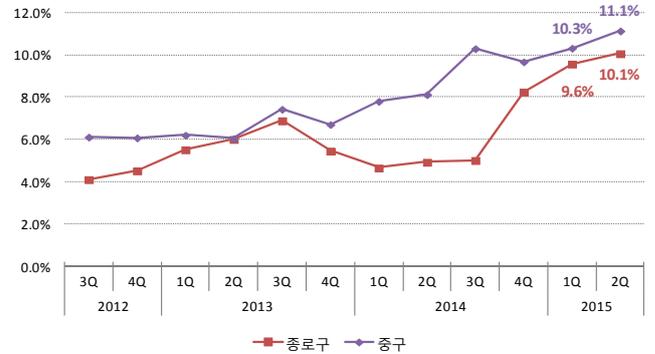
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	10.8(▲)	259.0(▲)	26.0(▲)	11.0(▲)
중소형	7.6(▲)	153.1(▲)	14.5(▲)	5.6(▽)
평균	10.8(▲)	258.0(▲)	25.9(▲)	10.9(▲)

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

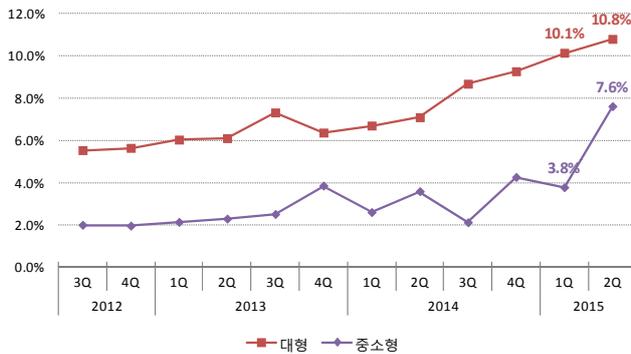
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



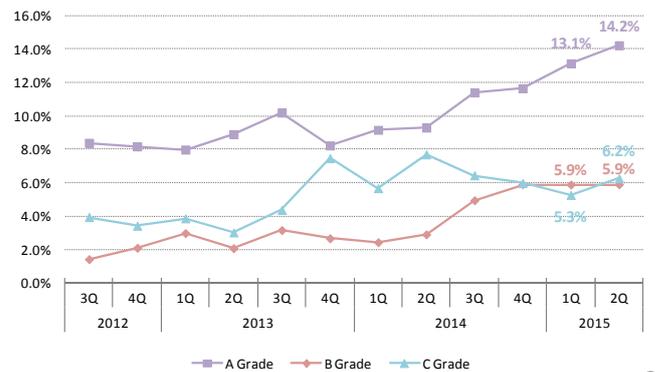
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·서울 오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.2%에서 0.7%p 상승한 8.9%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.3%에서 1.8%p 하락한 0.5%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급, B등급, C등급 모두 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 171.7천원, 월세 16.9천원, 관리비는 8.5천원 수준으로 보증금과 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 111.8천원, 월세 11.2천원, 관리비는 5.8천원 수준으로 보증금과 월세는 상승세, 관리비는 하락세를 나타냄

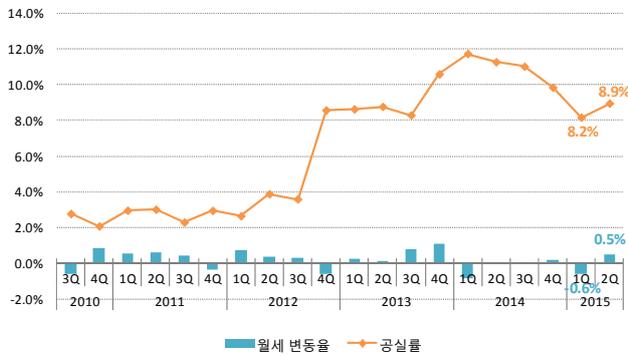


(단위: 천원/m²)

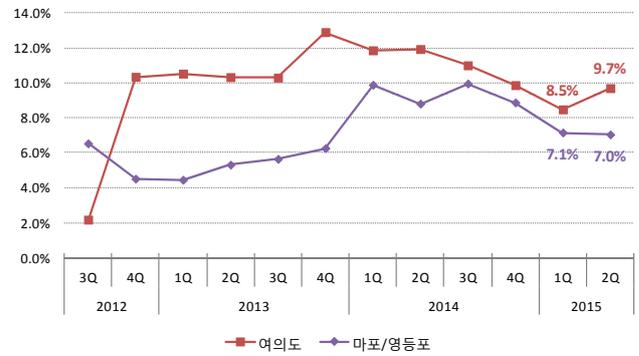
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	8.9(▲)	171.7(▲)	16.9(▲)	8.5(▲)
중소형	0.5(▽)	111.8(▲)	11.2(▲)	5.8(▽)
평균	8.9(▲)	171.4(▲)	16.9(▲)	8.5(▲)

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

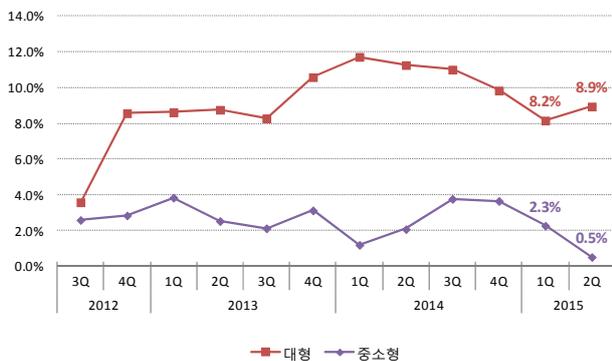
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



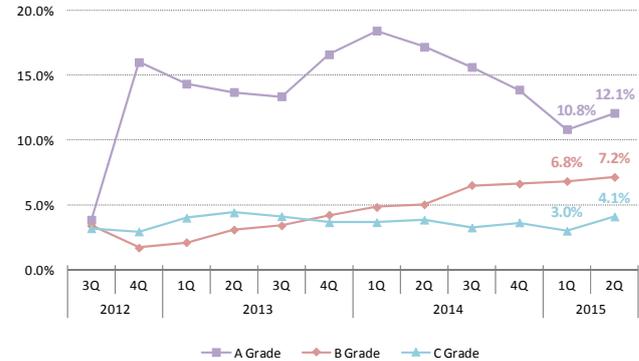
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



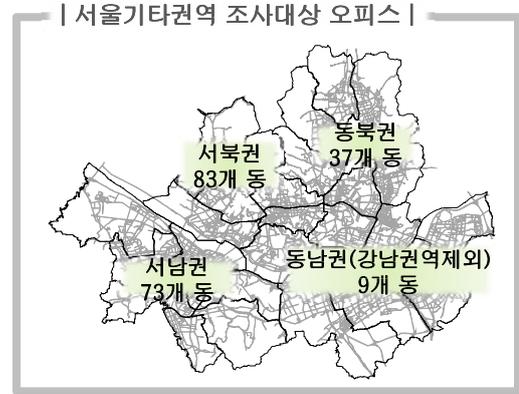
·서울 오피스 임대시장 동향 - 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 10.0%에서 0.8%p 상승한 10.8%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스 공실률은 6.2%에서 0.2%p 상승한 6.4%의 공실률을 나타냄. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급은 포함세, B등급과 C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 166.1천원, 월세 16.3천원, 관리비는 8.2천원 수준으로 보증금과 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 119.7천원, 월세는 11.6천원, 관리비는 5.2천원 수준으로 보증금과 관리비는 하락세, 월세는 상승세를 나타냄

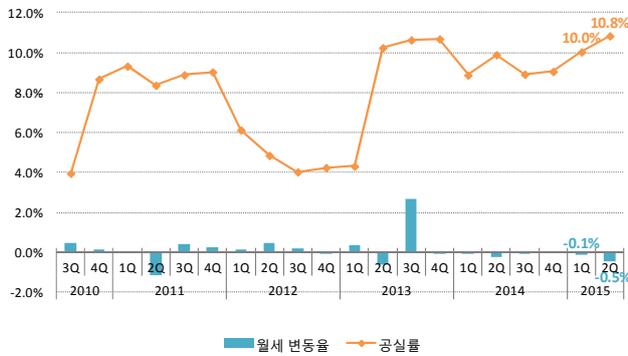


(단위: 천원/m²)

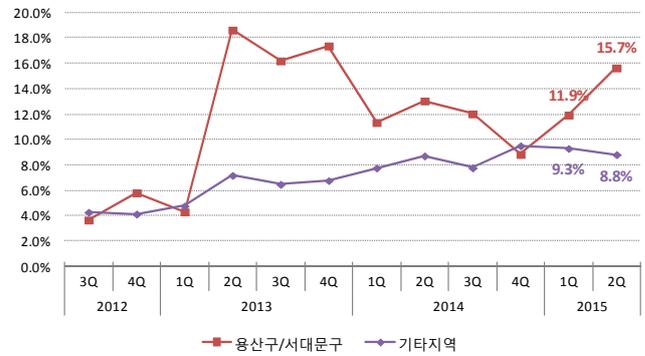
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대형	10.8(▲)	166.1(▽)	16.3(▽)	8.2(▽)
중소형	6.4(▲)	119.7(▽)	11.6(▲)	5.2(▽)
평균	10.3(▲)	161.6(▽)	15.8(▽)	7.9(▽)

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

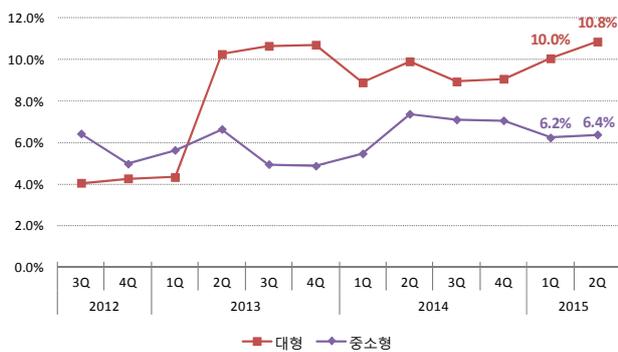
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



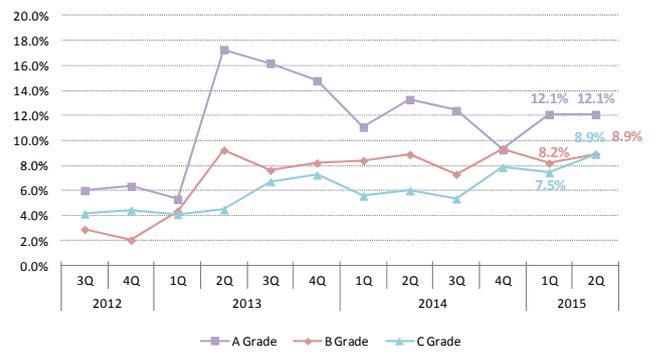
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

분당지역

공실률은 9.5%이고, 전세금은 1,367.4천 원/m², 보증금은 132.9천 원/m²에 월세 12.6천 원/m², 관리비는 5.8천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	9.9	1,439.0	133.2	12.6	5.8
중소형	3.8	1,304.5	120.4	12.0	5.9
평균	9.5	1,367.4	132.9	12.6	5.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



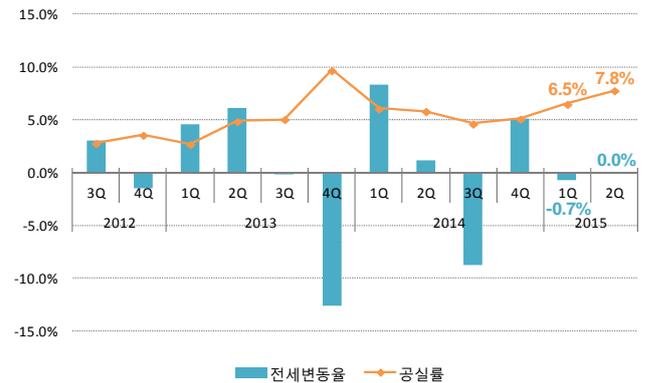
부산지역

공실률은 7.8%이고, 전세금은 782.4천 원/m² 수준에 관리비는 5.2천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	7.9	784.4	78.9	8.0	5.3
중소형	5.5	740.7	72.5	7.3	4.7
평균	7.8	782.4	78.7	8.0	5.2

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



대전지역

공실률은 7.5%이고, 전세금은 616.8천 원/m² 수준에 관리비는 4.6천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	7.2	625.5	76.1	5.6	4.6
중소형	9.5	360.3	77.6	6.8	3.4
평균	7.5	616.8	76.2	5.7	4.6

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

대구지역

공실률은 3.1%이고, 전세금은 639.0천원/㎡ 수준에
관리비는 6.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.1	639.0	69.9	6.8	6.2
중소형	2.7	0.0	49.3	4.9	3.1
평 균	3.1	639.0	69.4	6.7	6.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



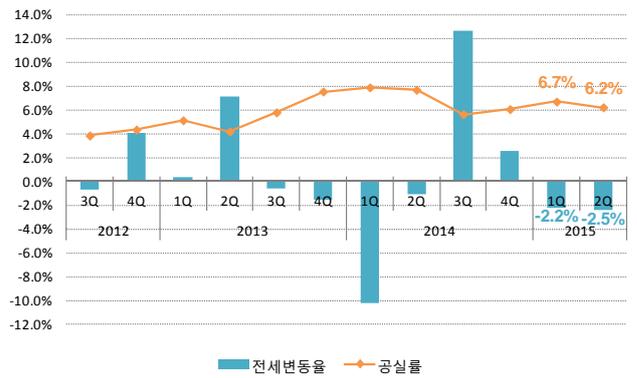
광주지역

공실률은 6.2%이고, 전세금은 629.5천원/㎡ 수준에
관리비는 5.0천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.6	621.6	85.8	5.6	5.0
중소형	2.0	697.0	70.2	6.7	4.4
평 균	6.2	629.5	84.6	5.7	5.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



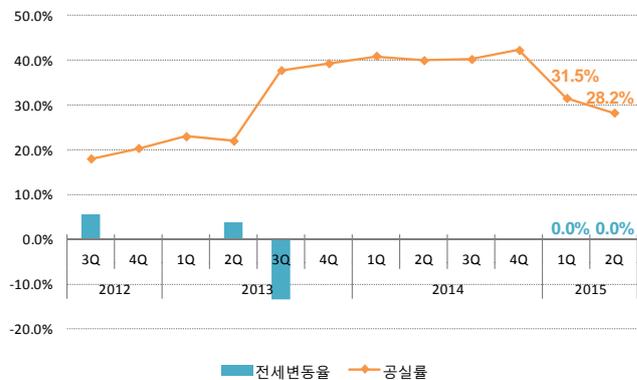
인천지역

공실률은 28.2%이고, 전세금은 786.5천원/㎡ 수준에
관리비는 5.9천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	28.8	786.5	108.6	9.9	6.0
중소형	6.4	0.0	93.2	6.2	1.9
평 균	28.2	786.5	108.4	9.8	5.9

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

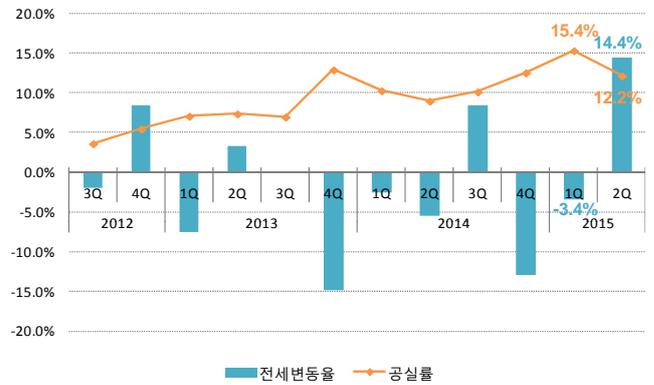
울산지역

공실률은 12.2%이고, 전세금은 637.0천원/㎡ 수준에
관리비는 6.0천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	13.3	605.0	78.0	7.8	6.4
중소형	8.3	659.5	70.8	7.1	4.2
평균	12.2	637.0	76.8	7.7	6.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 현황

2015년 2분기 주요거래 현황

구역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도	매수
강남	한일시멘트 사옥	강남구 역삼동	24,515	한일시멘트(주)	(주)국민은행 (이지스사모부 동산투자신탁 49호)
	삼성제일빌딩	강남구 역삼동	19,322	신한비엔피파리바자산운용	소프트웨어공제조합
도심	페럼타워	중구 수하동	55,695	동국제강	삼성생명보험주식회사

자료: 금융감독원 전자공시시스템 DART

2015년 2분기 주요 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모 (지하/지상)
2015년 4월	삼양화학사옥	서초구 서초동	17,256	B4/9F
	SI CHEONGDAM	강남구 청담동	13,794	B4/15F
	트윈시티남산	용산구 동자동	32,579	B7/30F
2015년 5월	삼성SDS 상암IT센터	마포구 상암동	83,432	B8/13F
2015년 6월	WON & WON 63.5	강남구 논현동	4,528	B3/15F
	경농사옥	서초구 서초동	8,477	B3/15F

자료: 건축행정시스템 세움터 건축물정보

·부동산 간접투자 시장현황

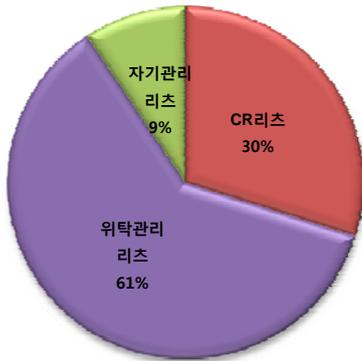
REITs

2015년 6월 말 기준 리츠는 자기관리리츠 10개, 위탁관리리츠 65개, 기업구조조정(CR)리츠 32개 등 부동산투자회사 총 107개 회사가 운영 중이며, 자산관리회사는 22개 회사가 운영 중임

리츠 주가 동향은 현재 상장리츠는 총5개로 케이탑리츠만 전기대비 16.6% 상승하며 양호한 모습을 보인 반면, 코크렘15호와 광희리츠, 트리스제7호는 각각 2.4%, 4.1%, 4.9% 하락함. 또한, 거래정지상태인 이코리아리츠는 주식 감자로 인해 주가가 변동됨

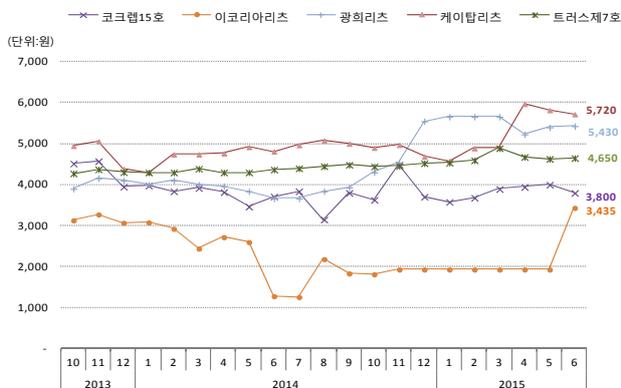
| 리츠 운영현황 (2015년 6월 말 기준) |

(단위: %)



자료:한국리츠협회

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

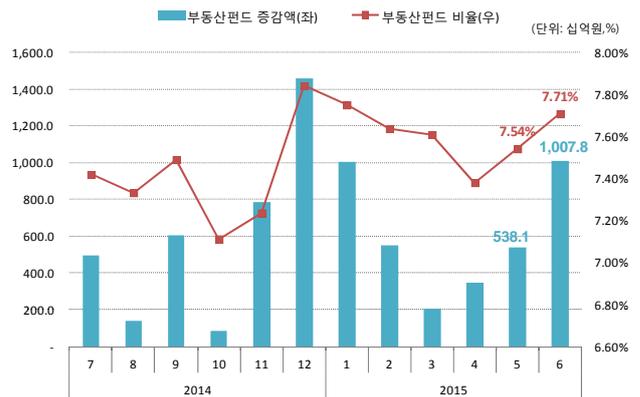
부동산 관련 펀드

2015년 6월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 433조 2,346억원이며 2015년 3월 말 대비 19조 2,658억원 증가했으며, 부동산 펀드는 총 33조 3,897억원으로 전체 펀드 총자산액의 7.71%로, 2015년 3월 말 대비 1조 8,937억원 증가함

지난 2015년 3월 말 대비 펀드 총액은 4.7% 증가하였으며, 부동산 펀드는 6% 증가함

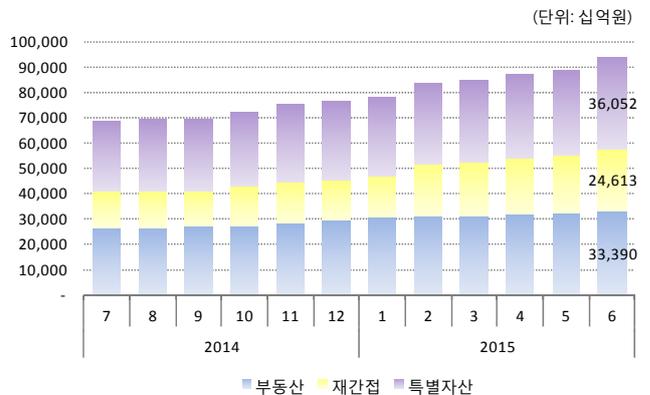
부동산관련펀드는 부동산 펀드 33조 3,897억원, 재간접 24조 6,132억원, 특별자산이 36조 524억원을 차지함

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |



자료:금융투자협회

| 월별 부동산펀드 설정액 |



자료:금융투자협회

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 38개사, 편입오피스 50개동)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (m ²)	대지 (m ²)
하이브랜드빌딩 (지상8-13층, 16-19층)	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	28,619	4,977
시그마타워	코크렘NPS 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	코크렘 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	코크렘 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	코크렘 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	코크렘 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 1사분기 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	마스턴 제이호*	서울시 종로구 도렴동 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	마스턴제7호*	서울시 강남구 역삼동 706	19,646	1,587
국제전자센터(12-13층 16-24층)	마스턴제사호*	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 1사분기 영업보고서 및 투자보고서)

•부동산 간접투자 시장현황

신규설정펀드(2015.04.01~2015.06.30기준)

(단위: 개)

회사	부동산	재간접형	특별자산	총합계
골든키자산운용			3	3
교보약사자산운용		1		1
노무라이화자산운용(주)	2			2
다비하나인프라펀드자산운용			1	1
대신자산운용	4	15		19
동부자산운용		14		14
동양자산운용	1			1
리치먼드자산운용	3			3
마이애셋자산운용	2			2
맥쿼리투자신탁운용		13		13
미래에셋자산운용		11		11
블랙록자산운용		34		34
삼성에스알에이자산운용	3			3
삼성자산운용		37	3	40
신한BNP파리바자산운용		17	3	20
아시아자산운용	1			1
아이디어브릿지자산운용			1	1
알리안츠글로벌인베스터스자산운용		11		11
알에이케이자산운용	1			1
얼라이언스번스틴자산운용		4		4
에스크베리타스자산운용	1			1
엠플리스자산운용	2			2
유리자산운용		3		3
유진자산운용	2	1	1	4
이스트스프링자산운용코리아			4	4
이지스자산운용	6			6
제이비자산운용	3		1	4
제이피모간자산운용		12		12
제이피에셋자산운용	1			1
칸서스자산운용			1	1
캡스톤자산운용	1			1
코람코자산운용	1			1
키움투자자산운용	2	4	1	7
프랭클린템플턴투신			1	1
피델리티자산운용		27		27
하나자산운용	2		1	3
하나UBS자산운용		16		16
하우자산운용	2		3	5
하이자산운용		10	1	11
한국투신운용		4	2	6
한화자산운용	1		3	4
현대인베스트먼트자산운용	1	1		2
현대자산운용	3		1	4
흥국자산운용		1	4	5
GS자산운용		2		2
HDC자산운용	3			3
IBK자산운용		4		4
KB자산운용		4	13	17
KDB인프라자산운용			3	3
KDB자산운용		9	3	12
KTB자산운용	5	2		7
NH-CA자산운용		1		1
총합계	53	258	54	365

자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/m²)

		2012년		2013년				2014년				2015년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	204	201	207	206	210	215	214	215	215	215	216	218
	중소형	155	163	160	151	143	144	144	149	140	139	140	149
	합	202	199	205	205	208	213	212	213	213	213	214	216
도심	대형	232	231	237	239	245	252	252	253	253	254	258	259
	중소형	154	162	143	161	152	152	167	175	150	131	140	153
	합	231	230	237	238	244	251	252	252	253	253	257	258
종로	대형	234	233	231	238	246	262	266	266	264	270	269	273
	중소형	186	193	152	187	184	184	211	228	205	205	212	225
	합	234	232	230	237	246	262	266	266	264	270	269	273
중구	대형	264	264	273	273	277	274	275	274	276	276	284	284
	중소형	175	173	182	183	184	188	177	177	183	181	182	181
	합	175	179	184	180	183	185	188	184	180	180	182	182
마포/여의도	대형	158	161	165	165	170	174	173	174	173	171	169	172
	중소형	131	140	144	117	117	108	111	113	113	114	109	112
	합	158	161	165	165	170	173	172	174	173	171	169	171
여의도	대형	174	178	184	185	190	193	191	193	195	193	193	195
	중소형	91	91	91	91	91	91	91	92	92	94	92	92
	합	173	177	184	185	189	192	191	193	194	192	192	195
마포영등포	대형	131	130	128	130	131	133	133	133	133	137	134	135
	중소형	136	164	175	124	109	98	117	127	101	109	107	113
	합	131	131	130	130	131	133	132	133	133	136	133	135
강남	대형	223	216	222	218	221	221	223	222	224	223	222	222
	중소형	170	181	177	175	164	166	164	169	163	163	167	174
	합	220	214	219	216	219	219	220	220	221	221	220	220
테헤란로	대형	249	246	254	250	248	250	249	248	250	249	252	251
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	249	246	254	250	248	250	249	248	250	249	252	251
강남대로	대형	221	218	219	219	220	222	223	233	233	234	226	230
	중소형	207	202	202	188	174	183	183	198	202	201	218	223
	합	220	217	218	218	218	220	221	233	232	234	226	229
강남기타	대형	200	190	190	186	189	187	191	191	191	191	190	187
	중소형	164	178	173	173	162	163	161	167	159	160	162	168
	합	197	188	188	185	187	185	189	188	189	189	187	186

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/m²)

		2012년		2013년				2014년				2015년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	19.7	19.5	20.1	20.2	20.5	21.0	21.0	21.1	21.2	21.2	21.3	21.4
	중소형	14.3	14.6	14.6	14.1	13.9	14.0	14.0	14.3	13.6	13.6	13.7	14.4
	합	19.5	19.3	19.9	20.0	20.3	20.8	20.8	20.9	21.0	21.0	21.0	21.2
도심	대형	23.2	23.0	23.5	23.7	24.3	25.1	25.2	25.4	25.5	25.4	25.9	26.0
	중소형	14.4	15.4	13.4	13.4	13.4	13.5	14.1	15.6	13.2	11.8	13.0	14.5
	합	23.1	22.9	23.5	23.7	24.3	25.0	25.2	25.3	25.4	25.4	25.8	25.9
종로	대형	23.1	22.9	22.7	23.3	24.3	26.0	26.4	26.3	26.2	26.8	26.7	27.1
	중소형	18.6	19.3	15.2	15.2	15.1	15.1	16.3	19.2	15.7	15.7	17.8	19.8
	합	23.0	22.9	22.6	23.2	24.2	25.9	26.4	26.3	26.2	26.7	26.7	27.1
중구	대형	26.9	26.5	27.5	27.4	27.8	27.6	27.7	27.9	28.1	28.1	28.8	28.8
	중소형	17.5	17.5	18.1	18.2	18.3	18.6	18.0	18.7	19.7	19.2	19.3	19.3
	합	17.1	17.3	17.6	17.4	17.5	17.9	17.9	17.9	17.2	17.1	17.5	17.6
마포/여의도	대형	15.6	15.7	16.3	16.3	16.4	16.9	16.8	17.3	17.1	16.9	16.7	16.9
	중소형	10.2	11.4	12.1	11.8	11.8	10.9	11.2	11.4	11.4	11.4	10.9	11.2
	합	15.5	15.7	16.3	16.3	16.4	16.8	16.7	17.3	17.1	16.9	16.6	16.9
여의도	대형	17.3	17.6	18.3	18.4	18.3	18.6	18.4	19.2	19.3	19.2	19.1	19.3
	중소형	9.1	9.1	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	9.4	9.4	9.4	9.2	9.2
	합	17.3	17.6	18.3	18.3	18.3	18.5	18.4	19.1	19.2	19.1	19.1	19.3
마포영등포	대형	12.6	12.3	12.6	12.6	12.8	13.4	13.3	13.3	13.1	13.3	13.1	13.2
	중소형	12.1	15.0	15.7	12.6	9.3	8.1	10.2	11.6	9.7	10.5	10.3	11.0
	합	12.6	12.4	12.7	12.6	12.7	13.3	13.2	13.2	13.0	13.3	13.0	13.2
강남	대형	20.5	20.4	21.0	20.9	21.2	21.3	21.4	21.3	21.6	21.5	21.4	21.4
	중소형	16.1	16.1	16.1	15.9	16.1	16.2	15.9	16.1	15.8	15.8	16.3	16.7
	합	20.3	20.1	20.7	20.7	21.0	21.0	21.1	21.1	21.3	21.3	21.2	21.2
테헤란로	대형	23.4	23.4	24.1	24.1	24.0	24.3	24.2	24.1	24.4	24.1	24.4	24.3
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	23.4	23.4	24.1	24.1	24.0	24.3	24.2	24.1	24.4	24.1	24.4	24.3
강남대로	대형	21.7	21.3	21.6	21.6	21.7	21.9	22.0	23.0	23.1	23.3	22.2	22.5
	중소형	18.0	17.6	17.5	16.0	15.9	16.0	15.8	14.8	15.7	15.6	17.3	17.9
	합	21.5	21.1	21.4	21.4	21.4	21.6	21.7	22.8	22.9	23.1	22.1	22.4
강남기타	대형	17.9	17.7	17.8	17.7	18.0	17.8	18.0	18.0	18.2	18.3	18.2	18.1
	중소형	15.8	15.9	15.9	15.9	16.1	16.2	16.0	16.2	15.8	15.9	16.1	16.6
	합	17.6	17.5	17.6	17.5	17.8	17.7	17.8	17.8	18.0	18.1	18.0	18.0

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/m²)

		2012년		2013년				2014년				2015년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	
서울시	대형	8.8	8.7	9.0	9.0	9.2	9.2	9.3	9.4	9.4	9.4	9.4	9.5	9.6
	중소형	5.7	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.7	6.0	5.8	5.7	5.7	5.7	5.9
	합	8.7	8.6	8.8	8.9	9.1	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3	9.3	9.4	9.4
도심	대형	10.0	9.9	10.1	10.2	10.4	10.5	10.5	10.7	10.7	10.7	10.7	10.9	11.0
	중소형	6.0	5.6	5.5	5.5	5.4	5.6	5.8	5.8	5.2	5.3	5.3	5.7	5.6
	합	10.0	9.8	10.0	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.7	10.7	10.8	10.9
종로	대형	9.9	9.8	9.9	10.1	10.4	10.6	10.7	10.7	10.8	10.8	10.8	10.8	11.0
	중소형	5.6	5.9	5.7	5.7	5.7	6.2	7.0	6.8	7.0	7.1	6.8	6.8	6.8
	합	9.9	9.8	9.8	10.1	10.3	10.6	10.7	10.7	10.8	10.8	10.7	10.7	10.9
중구	대형	10.1	9.9	10.2	10.3	10.4	10.4	10.4	10.6	10.7	10.7	11.0	11.0	
	중소형	6.3	5.3	5.4	5.2	5.0	4.6	4.5	4.5	3.9	4.3	5.1	5.0	
	합	10.0	9.9	10.1	10.3	10.3	10.3	10.4	10.6	10.7	10.7	10.9	10.9	
마포/여의도	대형	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.4	8.5	8.6	8.5	8.4	8.4	8.5	
	중소형	6.3	6.4	6.5	7.1	6.9	6.3	6.3	6.3	6.4	6.3	6.3	5.8	
	합	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.5	8.6	8.5	8.4	8.4	8.5	
여의도	대형	8.4	8.6	8.8	8.9	9.0	9.0	9.1	9.2	9.2	9.2	9.2	9.4	9.5
	중소형	6.2	6.2	6.2	7.0	7.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.0
	합	8.4	8.5	8.8	8.9	9.0	9.0	9.1	9.1	9.2	9.2	9.2	9.4	9.5
마포영등포	대형	7.0	6.8	6.6	6.7	6.8	7.2	7.4	7.5	7.3	7.2	7.1	7.0	
	중소형	7.2	7.3	7.1	7.3	4.7	4.7	5.4	6.3	5.6	5.6	5.5	4.6	
	합	7.0	6.8	6.6	6.8	6.8	7.1	7.3	7.5	7.3	7.2	7.0	7.0	
강남	대형	8.6	8.6	8.9	8.9	9.1	9.0	9.1	9.2	9.2	9.3	9.4	9.4	
	중소형	6.0	6.2	6.2	6.1	6.3	6.3	6.2	6.4	6.3	6.3	6.1	6.4	
	합	8.4	8.4	8.8	8.8	9.0	8.9	8.9	9.0	9.1	9.1	9.2	9.3	
테헤란로	대형	9.6	9.7	10.1	10.2	10.2	10.0	10.0	10.1	10.1	10.1	10.1	10.3	10.3
	중소형	10.1	9.2	10.1	7.0	7.0	7.0	5.2	7.3	12.1	12.1	10.1	8.9	
	합	9.6	9.7	10.1	10.2	10.2	10.0	10.0	10.1	10.1	10.1	10.3	10.3	
강남대로	대형	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3	9.6	9.6	9.8	9.8	9.9	
	중소형	6.1	6.2	6.1	6.2	6.4	6.8	6.8	6.9	6.1	6.2	6.2	6.1	
	합	8.7	8.7	8.9	9.0	9.1	9.2	9.2	9.5	9.5	9.8	9.7	9.8	
강남기타	대형	7.8	7.7	7.9	7.9	8.1	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4	8.4	8.4	
	중소형	6.0	6.1	6.1	6.1	6.3	6.2	6.2	6.4	6.3	6.3	6.0	6.3	
	합	7.6	7.5	7.7	7.7	7.9	7.9	7.9	8.0	8.1	8.2	8.2	8.2	

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

		2012		2013				2014				2015	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	5.1%	5.9%	6.2%	6.9%	7.5%	8.3%	8.4%	8.4%	8.8%	8.8%	9.2%	9.8%
	중소형	6.0%	5.6%	6.4%	6.6%	6.9%	6.8%	6.8%	7.8%	6.8%	8.8%	8.9%	7.5%
	합	5.1%	5.9%	6.2%	6.9%	7.4%	8.2%	8.3%	8.4%	8.7%	8.8%	9.2%	9.7%
도심	대형	5.5%	5.6%	6.0%	6.1%	7.3%	6.4%	6.7%	7.1%	8.7%	9.3%	10.1%	10.8%
	중소형	2.0%	1.9%	2.1%	2.3%	2.5%	3.8%	2.6%	3.6%	2.1%	4.2%	3.8%	7.6%
	합	5.5%	5.6%	6.0%	6.0%	7.2%	6.3%	6.6%	7.0%	8.6%	9.2%	10.1%	10.8%
종로	대형	4.1%	4.5%	5.5%	6.0%	6.9%	5.5%	4.6%	4.9%	5.0%	8.3%	9.6%	10.1%
	중소형	3.1%	3.9%	3.3%	5.6%	2.7%	6.2%	7.5%	11.1%	2.5%	7.8%	2.1%	3.2%
	합	4.1%	4.5%	5.5%	6.0%	6.9%	5.5%	4.7%	4.9%	5.0%	8.2%	9.6%	10.1%
중구	대형	6.2%	6.2%	6.3%	6.1%	7.5%	6.8%	7.9%	8.2%	10.4%	9.7%	10.4%	11.1%
	중소형	1.3%	1.1%	1.6%	1.1%	2.4%	2.8%	0.8%	1.5%	2.0%	2.1%	4.6%	10.4%
	합	6.1%	6.1%	6.2%	6.0%	7.4%	6.7%	7.8%	8.1%	10.3%	9.7%	10.3%	11.1%
마포/여의도	대형	3.6%	8.6%	8.6%	8.8%	8.3%	10.6%	11.7%	11.3%	11.0%	9.8%	8.2%	8.9%
	중소형	2.6%	2.9%	3.8%	2.5%	2.1%	3.1%	1.2%	2.1%	3.8%	3.7%	2.3%	0.5%
	합	3.6%	8.5%	8.6%	8.7%	8.2%	10.5%	11.6%	11.2%	10.9%	9.8%	8.1%	8.9%
여의도	대형	2.2%	10.4%	10.6%	10.4%	10.4%	13.0%	11.9%	12.0%	11.0%	9.9%	8.5%	9.8%
	중소형	0.8%	2.3%	3.6%	1.2%	1.7%	3.6%	0.6%	1.7%	4.4%	3.2%	1.2%	0.2%
	합	2.2%	10.3%	10.5%	10.3%	10.3%	12.9%	11.8%	11.9%	11.0%	9.9%	8.5%	9.7%
마포영등포	대형	6.6%	4.5%	4.4%	5.3%	5.6%	6.4%	10.0%	8.9%	10.2%	9.0%	7.2%	7.2%
	중소형	4.3%	2.9%	5.7%	4.6%	5.9%	2.9%	6.9%	5.8%	1.8%	4.4%	5.1%	2.1%
	합	6.5%	4.5%	4.4%	5.3%	5.6%	6.2%	9.9%	8.8%	9.9%	8.9%	7.1%	7.0%
강남	대형	5.6%	5.1%	5.4%	5.8%	6.4%	8.1%	7.9%	7.7%	7.7%	7.7%	8.8%	9.1%
	중소형	6.7%	6.9%	7.7%	7.8%	9.6%	8.8%	8.9%	9.4%	7.7%	11.3%	12.0%	8.7%
	합	5.7%	5.2%	5.5%	6.0%	6.6%	8.2%	8.0%	7.8%	7.7%	7.9%	9.0%	9.1%
테헤란로	대형	4.4%	2.9%	3.5%	2.7%	5.7%	7.6%	7.7%	7.5%	8.2%	8.0%	8.0%	7.8%
	중소형	9.3%	27.7%	0.0%	12.1%	0.0%	8.5%	1.7%	2.0%	8.3%	7.4%	21.6%	17.8%
	합	4.4%	3.0%	3.5%	2.7%	5.7%	7.6%	7.7%	7.4%	8.2%	8.0%	8.0%	7.9%
강남대로	대형	4.2%	5.2%	5.3%	5.9%	4.8%	5.9%	7.6%	6.4%	5.8%	6.7%	11.0%	11.8%
	중소형	10.2%	9.0%	8.9%	7.9%	18.5%	9.0%	8.9%	6.1%	11.1%	15.7%	12.2%	10.4%
	합	4.4%	5.4%	5.4%	6.0%	5.2%	6.0%	7.7%	6.4%	6.0%	7.0%	11.0%	11.7%
강남기타	대형	7.1%	7.0%	7.0%	8.4%	7.2%	9.2%	8.2%	8.4%	7.8%	7.8%	8.8%	9.4%
	중소형	6.2%	6.5%	7.6%	7.6%	9.1%	8.8%	9.1%	9.8%	7.3%	11.0%	11.9%	8.2%
	합	7.0%	6.9%	7.1%	8.3%	7.4%	9.2%	8.3%	8.5%	7.8%	8.1%	9.2%	9.3%

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
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, 부전역 복합환승센터 개발계획수립 중 기술부문 MD 구상(2013.10)
- 2014** | 한국개발연구원, 여수세계박람회 사후활용계획 변경방안 마련을 위한 연구의 도입시절 및 매각 방안, 사후활용계획 분석(2014.11)
(주)이음솔루션즈, 보증심사 고도화를 위한 심사체계 개선 용역 중 컨설팅 부문(2014.12)

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, 광고신도시 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, 카지흐스탄 알마티시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가 산정(2008.6)

최상의 부동산
시장동향 및
전망자료 제공

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

- 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**
- ㈜페가수스프라이빗에퀴티, 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)
 - 고양지식정보산업진흥원, 기업입주실 대상 건물 조사 및 매입장안 연구(2013.11)
- 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 활용방안 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, 신천동 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, 예교 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)

2015

- 선원건설(주), 포항시 우현동 아파트 개발사업 타당성 검토 용역(2015.3)
- 우정사업본부, 우정사업 국유재산 민자개발 타당성 검토 및 최적 개발방안 수립 용역(2015.5)
- 현대건설(주), 나라키움 여의도빌딩 신축사업 설계, 시공 일괄입찰 기본 및 실시설계 용역(2015.6)



www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공향타워 10층

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

2015년 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2015년 07월, 문의 : 02-2016-5259