OFFICE
Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2015. 3rd 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 3/4분기 국내 경제 실질 GDP 성장률은 전기대비 1.2%, 전년동기대비 2.6% 성장

생산측면은 제조업 성장세가 둔화되었으나 전기가스수도사업과 건설업이 큰 폭으로 늘어나고 서비스업도 증가세 회복

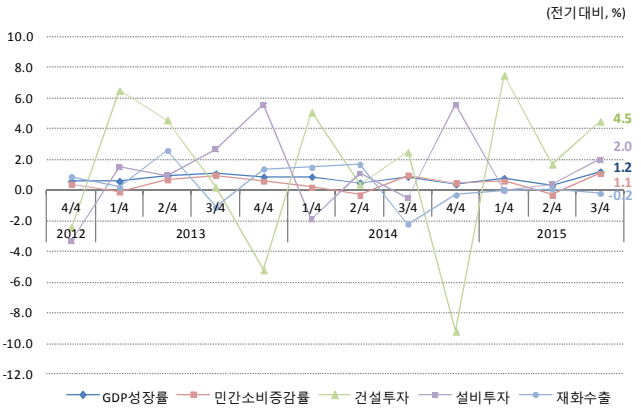
지출측면은 수출이 감소하였으나 민간소비가 증가로 전환한 가운데 건설투자와 설비투자는 증가세 확대

금리는 기준금리 1.5%로 동결하였으며, 무담보콜금리는 1.48%, 국고채(3년) 1.65%, 회사채(3년 AA-) 1.95% 임

종합주가지수는 미 연준의 금리인상 우려 완화, S&P의 우리나라 국가신용등급 상향 조정(9.15일) 등의 영향으로 상승 전환

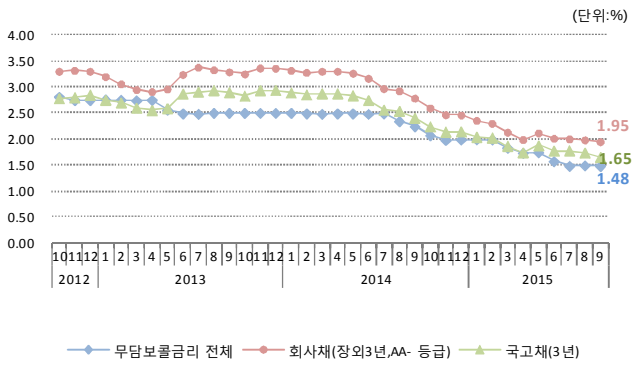
GDP성장률 전기대비 1.2%,
전년동기대비 2.6% 성장
수출감소, 민간소비 증가세로 전환
건설투자와 설비투자는 증가세 확대

| 주요 경제지표 |



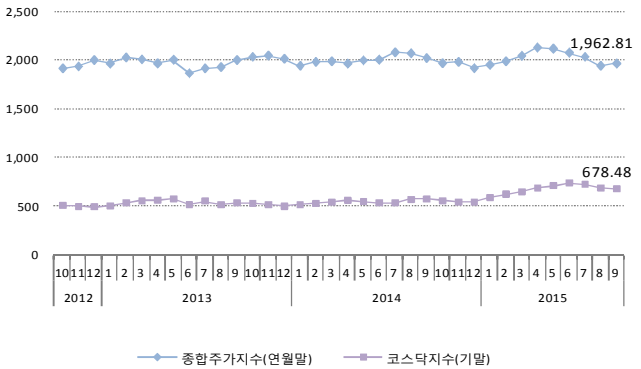
자료: 한국은행

| 시장금리 추이 |



자료: 한국은행

| 주가지수 추이 |



자료: 한국은행

부동산 정책 및 이슈

『"5천㎡ 이상에 기업형임대주택 공급촉진지구 지정"』(2015.6.4 국토교통부)

❖ '뉴스테이법' 시행령 입법예고...양질의 민간임대 활성화 기대

주요내용

- 도시지역의 5천㎡ 이상에 기업형임대주택 공급촉진지구 지정가능, 문화시설·판매시설 허용, 다세대·연립 주택 등 5층까지 건설 가능
- 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 및 시행규칙안이 8월 31일(월) 입법예고 됨
  - 임대사업자 등록 및 말소에 관한 세부기준, 토지 공급 기준, 기업형임대주택 공급촉진지구 지정과 특례에 관한 사항 등이 포함
- 민간임대주택 관련 규제를 대폭 완화하여 양질의 민간임대주택 공급 활성화 토대 마련

자료: 국토교통부 보도자료

『올해 리츠 영업인가, 역대 최대 전망』(2015. 9. 22 국토교통부)

❖ 주택.물류 리츠 급증, (주)하나투어 진출로 호텔 리츠 활성화 기대

주요내용

- 9월 현재 리츠 영업인가 수 24건, 올해 말까지 총 40여건, 자산규모 약 11조원에 이를 것으로 예상됨
- 투자대상별로 보면, 주택 13개, 물류 7개, 오피스 2개, 상업시설 2개 순으로 주택 및 물류분야가 눈에 띄게 성장
- (주)하나투어에서 100% 출자한 '하나투어자산운용'이 9월 22일 자산관리회사 설립인가를 획득하여 향후 호텔 리츠의 활성화 기대
- 다만, '11년 이후 신규 상장 리츠가 없고 상장된 리츠는 4개에 불과하며, 투자대상이 편중(오피스 52%)되어 있는 등 해결해야 할 과제가 많이 남아있음

자료: 국토교통부 보도자료

•오피스 임대시장 동향 – Overview

2015년 3/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

2015년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기에 이어 9.7%로 조사됨. 이번 분기는 전 분기에 비해 신규 공급 면적이 대폭 줄었지만, 경기 부진으로 흡수 면적 감소가 지속되어 공실이 줄지 않은 것으로 나타남. 특히, 일부 대형 신규 빌딩의 Rent free 제공 등 적극적 마케팅에 의해 공실률이 하락한 것처럼 보였지만, 이는 수요 증가에 의한 것이 아니라 대기업 사옥 이전과 중소형 및 노후 빌딩 임차인의 이동에 의한 것으로 조사됨

■ 조사개요

조사 시점: 2015년 3/4분기 (기준 시점: 2015.09.14)
조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,099개 동 (대형* 861개 동, 중소형 238개 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 전 분기에 이어 9.7%"

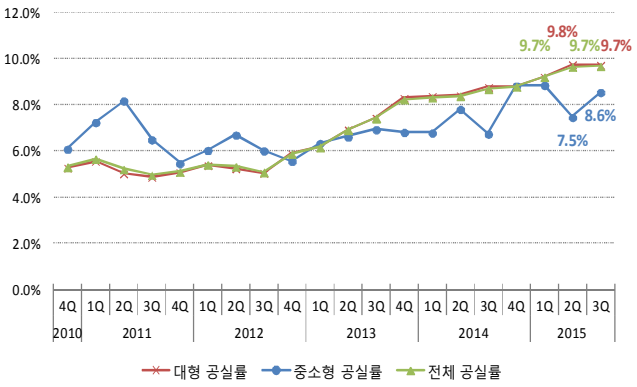
신규 공급 줄었지만 경기 부진으로 시장 흡수 저조…

2015년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 전 분기에 이어 9.7%로 조사됨. 신규 공급 면적이 약 20만㎡에서 약 5만㎡로 대폭 줄었지만, 경기 부진으로 흡수 면적 감소가 지속돼 공실은 줄지 않은 것으로 나타남. 대형 오피스 공실률은 9.7%로 전 분기 대비 0.1%P 하락했으며, 중소형 오피스는 8.6%로 전 분기 대비 1.1%P 상승함

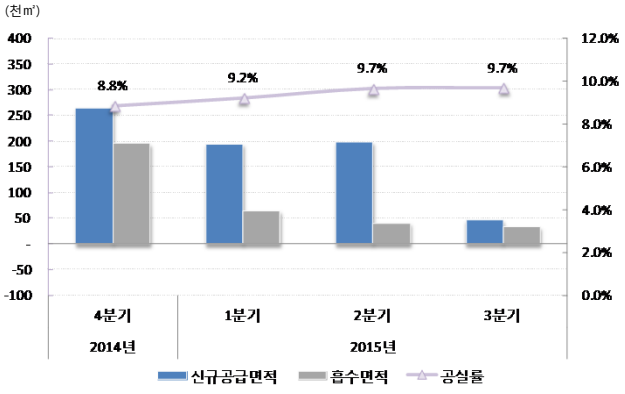
특히, 일부 대형 신규 빌딩의 Rent free 제공 등 적극적 마케팅에 의한 공실 해소로 공실률이 줄어든 것처럼 보였지만, 이는 신규 오피스 수요 증가에 의한 것이 아니라 대기업 사옥 이전, 중소형 및 노후 빌딩 임차인의 신규 빌딩으로의 이동에 의한 것으로 조사됨.

이번 분기는 신규 공급이 현격히 줄어든 것을 감안, 오피스 수요 증가는 미미했으며 임차인 이동에 의한 대규모(3,300㎡ 이상) 공실을 보유한 빌딩은 늘어난 것으로 나타남

| 서울지역 오피스 빌딩 공실률 |



| 공급면적 대비 흡수면적 추이 |



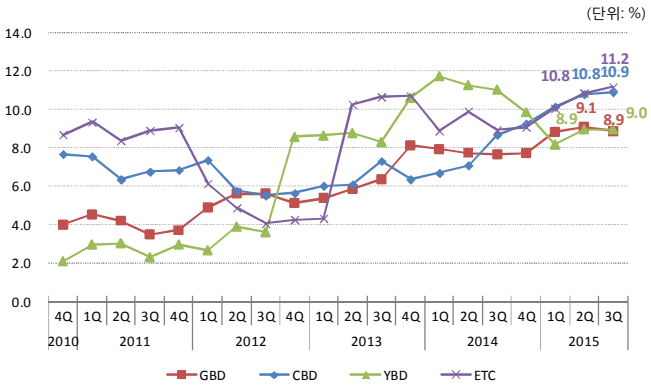
•오피스 임대시장 동향 – Overview

권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 도심권역은 제일모직이 삼성물산과 합병 후 강남구 도곡동 군인공제회관으로 이전하면서 기존 사옥(삼성생명 수송사옥)의 공실 면적이 크게 증가하여 전 분기 대비 0.1%P 상승한 10.9%를 기록했으며, 마포/여의도권역은 삼성생명 동교동빌딩 등 임차인 이탈에 따른 영향으로 0.1%P 상승한 9.0%, 기타권역은 일부 대형 빌딩의 공실 증가 영향으로 0.4% 상승한 11.2%를 기록함. 그리고 강남권역은 메리츠종금증권 도곡금융센터가 SEI타워로 입주하고 군인공제회관 등으로 타 권역 임차인이 이전해오면서 0.2%P 감소한 8.9%로 조사됨

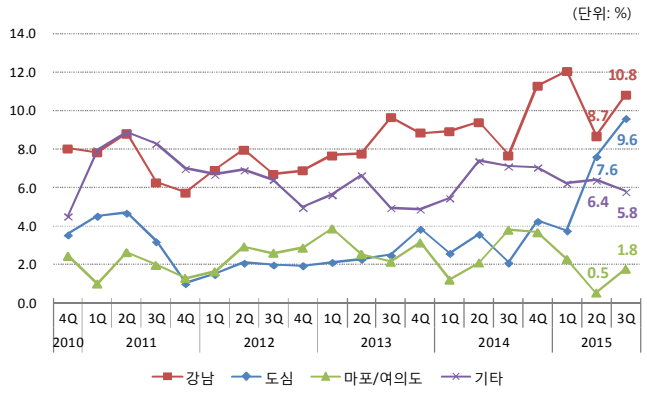
중소형오피스는 도심권역이 전 분기 대비 2.0%P 증가한 9.6%, 강남권역은 전 분기 대비 2.1%P 상승한 10.8%, 기타권역은 0.6%P 감소한 5.8%, 마포/여의도권역은 1.3%P 증가한 1.8%로 나타남

이번 분기 권역별 주요 신축 오피스 빌딩 현황을 살펴보면, 강남권역에 역삼동 705-27 업무시설(연면적 4,998㎡), 삼성동 142-26 업무시설(연면적 6,447㎡), 논현빌딩(연면적 4,623㎡), 금척타워(연면적 2,761㎡), 삼화빌딩(연면적 4,821㎡), 기타권역에 양지빌딩(연면적 7,646㎡) 등 강남권역에 중소형 오피스 공급 위주였던 것으로 조사됨

| 권역별 공실률 추이(대형) |



| 권역별 공실률 추이(중소형) |



| 2015년 3/4분기 주요 신축빌딩 현황 |

빌딩명	동	번지	연면적(㎡)	준공시기
역삼동 705-27 업무시설	역삼동	705-27	4,998	2015. 7
삼성동 142-26 업무시설	삼성동	142-26	6,447	2015. 7
논현빌딩	논현동	165-1	4,623	2015. 8
금척타워	삼성동	115-27	2,761	2015. 8
삼화빌딩	삼성동	37-17	4,821	2015. 8
양지빌딩	목동	907-7	7,646	2015. 7

(주: 2015년 7월~2015년 9월 기간 동안 공급된 대형 오피스 빌딩)

•오피스 임대시장 동향 – Overview

"임대료 보합세 …
강남·도심 소폭 상승, 마포/여의도 소폭 하락"

2015년 3/4분기 서울시 대형오피스빌딩의 ㎡당 평균 임대료는 보증금이 217.7천원/㎡, 월세는 21.4천원/㎡, 관리비는 9.6천원/㎡ 수준으로 조사됨

권역별로 살펴보면, 강남권역은 보증금 222.8천원/㎡, 월세 21.5천원/㎡ 수준이고, 도심권역은 보증금 258.9천원/㎡, 월세 25.9천원/㎡ 수준이며, 마포/여의도권역은 보증금 171.1천원/㎡, 월세 16.8천원/㎡ 수준

서울시 대형오피스빌딩의 임대료 변동률(전기대비)은 보증금이 0.1% 하락, 월세는 보합으로 나타남

권역별로 임대료 변동률을 살펴보면, 보증금은 도심권역 0.1% 상승, 강남권역은 보합, 마포/여의도권역은 0.2% 하락한 것으로 조사되었으며, 월세는 강남권역과 도심권역은 0.1% 상승, 마포/여의도권역은 0.2% 하락한 것으로 나타남

| 2015년 3/4분기 대형 오피스 임대료 현황 |

(단위 : 천원/㎡)

권역	보증금	월세	관리비
강남	222.8	21.5	9.5
도심	258.9	25.9	11.0
마포/여의도	171.1	16.8	8.4
서울전체	217.7	21.4	9.6

(주: 이번 분기 조사된 오피스 빌딩의 임대료 기준)

| 2015년 3/4분기 대형 오피스 임대료 변동률 |

(단위 : %,)

권역	보증금	월세	관리비
강남	-	0.1%	0.2%
도심	0.1%	0.1%	0.1%
마포/여의도	-0.2%	-0.2%	-
서울전체	-0.1%	-	-

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

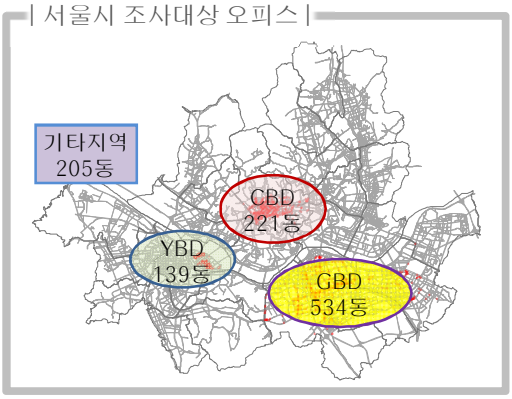
•서울 오피스 임대시장 동향 – 서울전체

조사개요

2015년 3/4분기 서울에 위치한 총 1,099개 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) 861개 동, 중소형 오피스빌딩 238개 동임

| 서울시 조사대상 오피스 |



임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 9.7%로 전 분기 대비 약 0.1%P 하락하였음

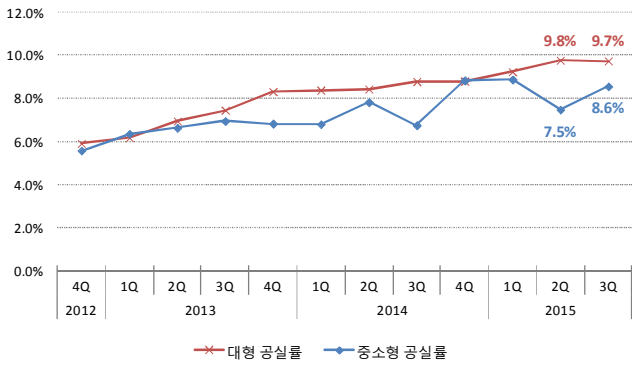
중소형 오피스 빌딩의 공실률은 8.6%로 전 분기 대비 약 1.1%P 상승하였음

(단위: 천원/㎡)

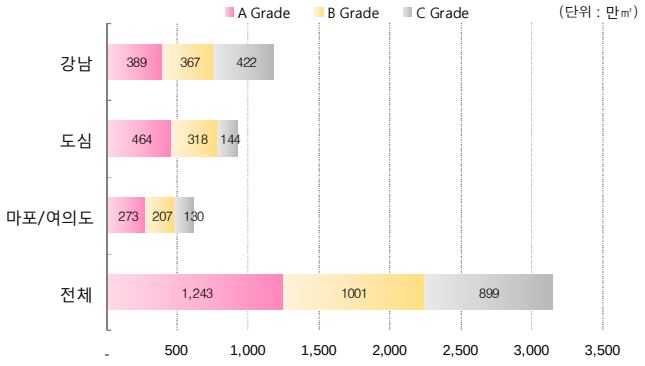
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	9.7(▽)	217.7(▲)	21.4(▲)	9.6(▽)
중소형	8.6(▲)	150.3(▽)	14.6(▽)	5.9(▽)
평 균	9.7(-)	215.7(▲)	21.2(▲)	9.5(▽)

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

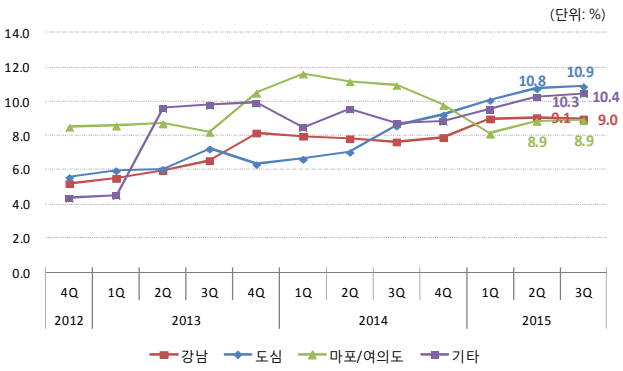
| 서울시 오피스 공실률 |



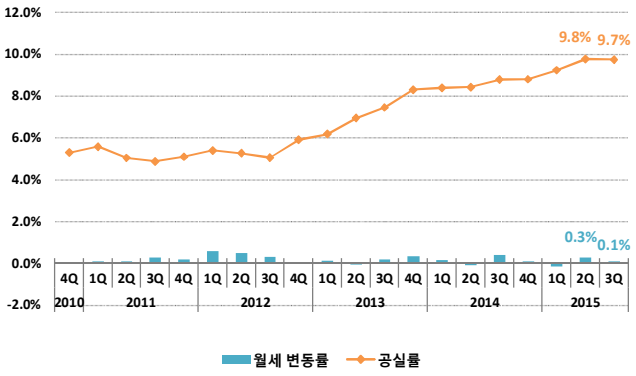
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 9.1%에서 0.2%P 하락한 8.9%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 8.7%에서 2.1%P 상승한 10.8%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급, C등급은 상승세, B등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 222.8천원, 월세 21.5천원, 관리비는 9.5천원 수준으로 보증금은 하락세, 월세와 관리비 상승세를 나타냄

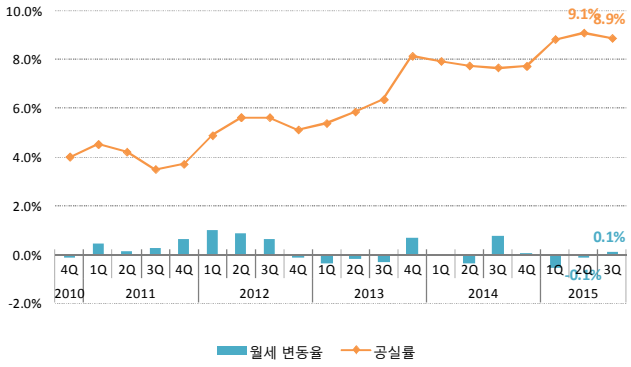
중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 175.0천원, 월세 16.8천원, 관리비는 6.3천원 수준으로 보증금과 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

(단위: 천원/㎡)

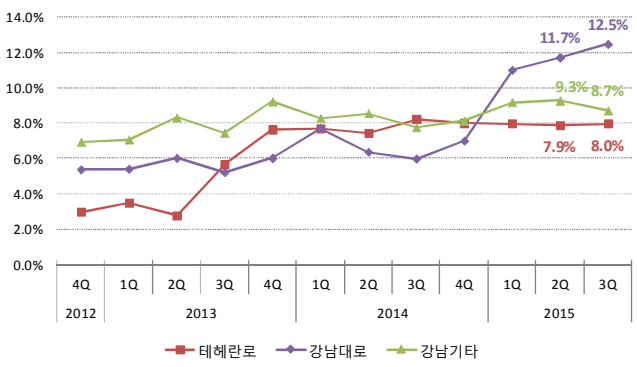
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	8.9(▽)	222.8(▽)	21.5(▲)	9.5(▲)
중소형	10.8(▲)	175.0(▽)	16.8(▽)	6.3(▽)
평 균	9.0(▽)	220.9(▽)	21.3(▲)	9.3(▲)

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

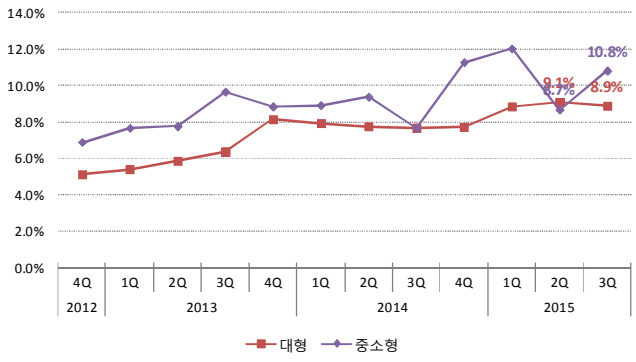
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



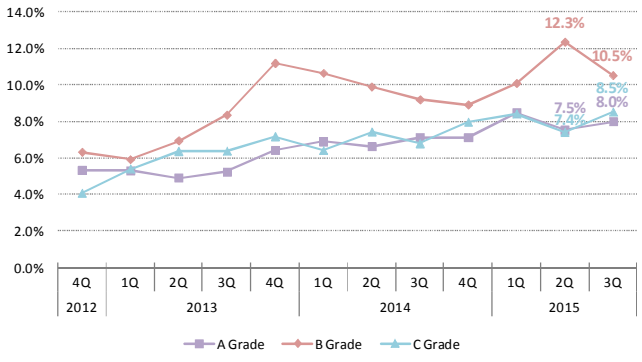
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 도심권역

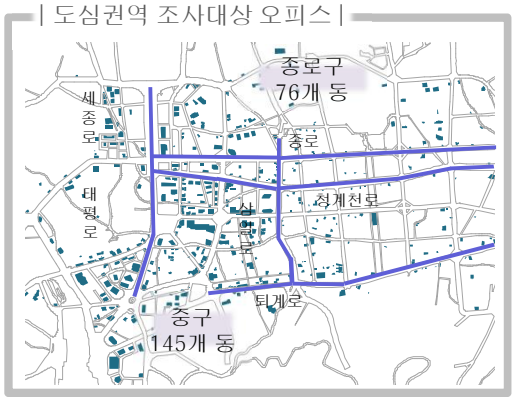
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 10.8%에서 0.1%P 상승한 10.9%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 7.6%에서 2.0%P 상승한 9.6%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급, C등급은 하락세, B등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 258.9천원, 월세 25.9천원, 관리비는 11.0천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 153.5천원, 월세 14.5천원, 관리비는 5.6천원 수준으로 보증금과 월세, 관리비 모두 보합세를 나타냄

| 도심권역 조사대상 오피스 |

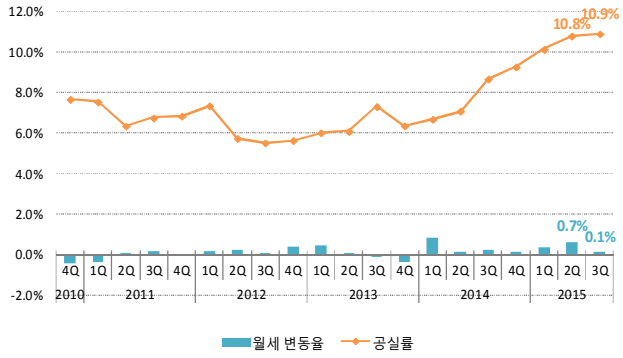


(단위: 천원/㎡)

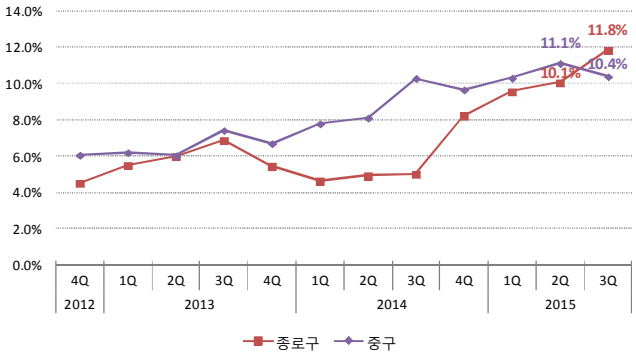
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	10.9(▲)	258.9(▲)	25.9(▲)	11.0(▲)
중소형	9.6(▲)	153.5(-)	14.5(-)	5.6(-)
평 균	10.9(▲)	257.9(▲)	25.8(▲)	10.9(▲)

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

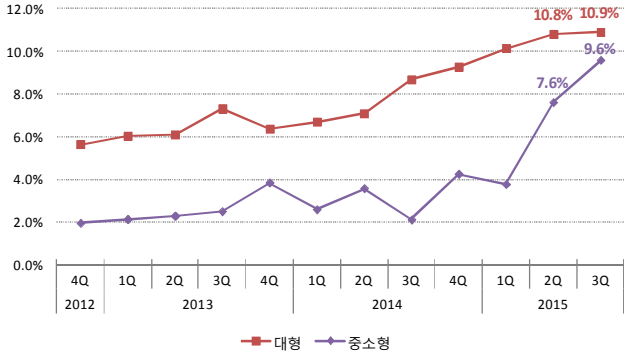
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



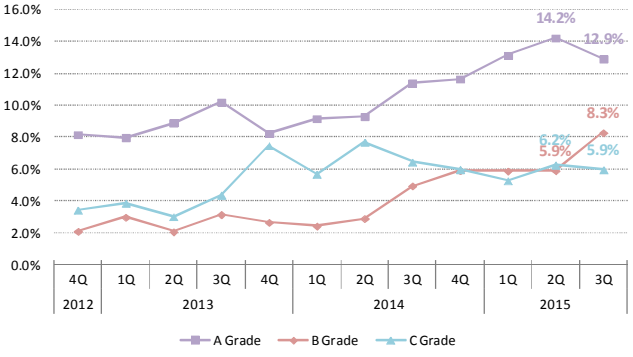
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 8.9%에서 0.1%P 상승한 9.0%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 0.5%에서 1.3%P 상승한 1.8%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급과 C등급 하락세, B등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 171.1천원, 월세 16.8천원, 관리비는 8.4천원 수준으로 보증금과 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 111.3천원, 월세 11.1천원, 관리비는 5.8천원 수준으로 보증금과 월세, 관리비 모두 하락세를 나타냄

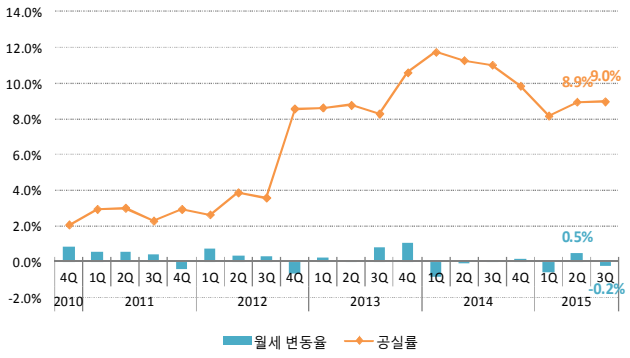
| 마포/여의도권역 조사대상 오피스 |

(단위: 천원/㎡)

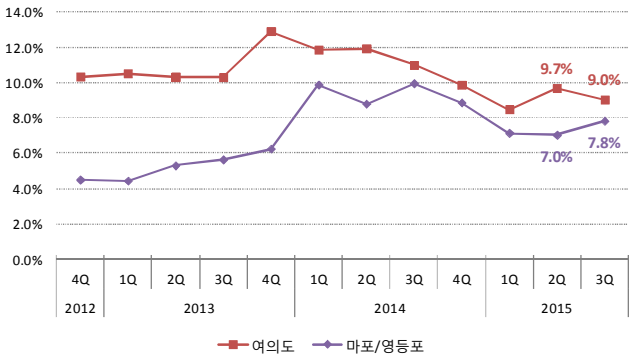
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	9.0(▲)	171.1(▽)	16.8(▽)	8.4(▽)
중소형	1.8(▲)	111.3(▽)	11.1(▽)	5.8(▽)
평 균	8.9(-)	170.7(▽)	16.8(▽)	8.4(▽)

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

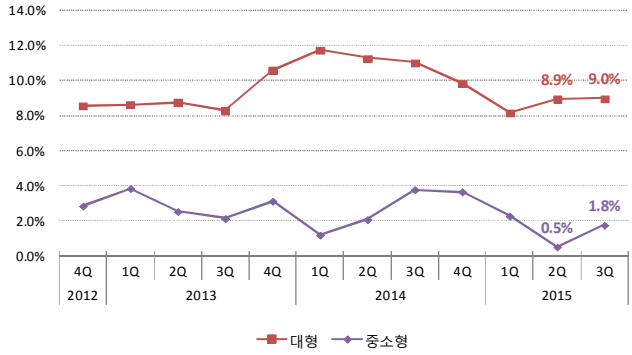
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



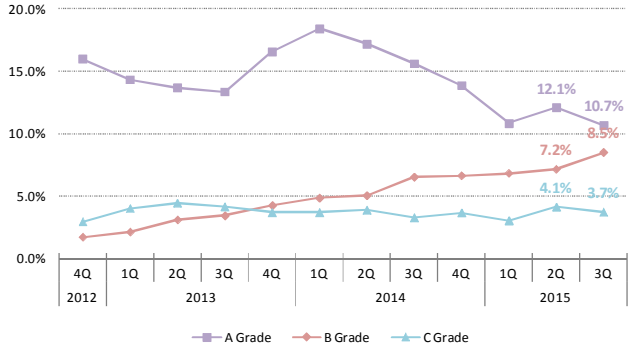
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•서울 오피스 임대시장 동향 – 기타권역

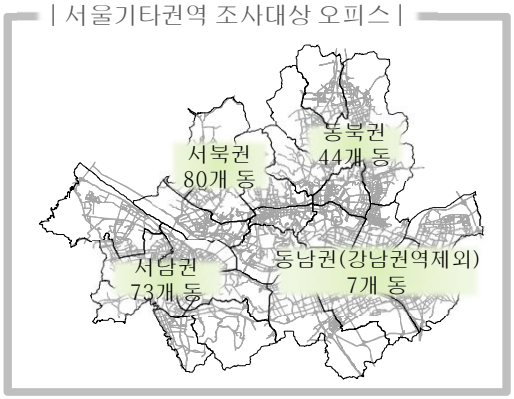
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 10.8%에서 0.4%P 상승한 11.2%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스 공실률은 6.4%에서 0.6%P 하락한 5.8%의 공실률을 나타냄. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급과 B등급은 상승세, C등급은 하락세를 나타냄

대형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 166.7천원, 월세 16.3천원, 관리비는 8.1천원 수준으로 보증금과 월세는 상승세 관리비는 하락세를 나타냄

중소형 오피스의 ㎡당 임대료는 보증금 121.2천원, 월세는 12.0천원, 관리비는 5.3천원 수준으로 보증금은 상승세, 월세와 관리비는 하락세를 나타냄

| 서울기타권역 조사대상 오피스 |

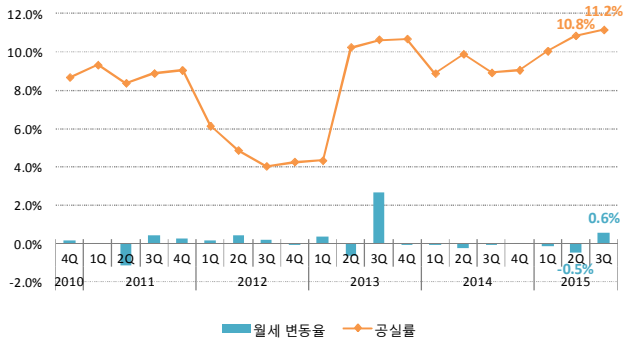


(단위: 천원/㎡)

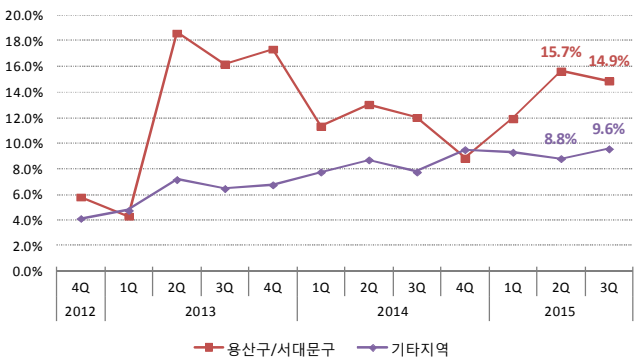
	공실률(%)	보증부월세		관리비
		보증금	월세	
대 형	11.2(▲)	166.7(▲)	16.3(▲)	8.1(▽)
중소형	5.8(▽)	121.2(▲)	12.0(▽)	5.3(▽)
평 균	10.4(▲)	162.2(▲)	15.9(▲)	7.8(▽)

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

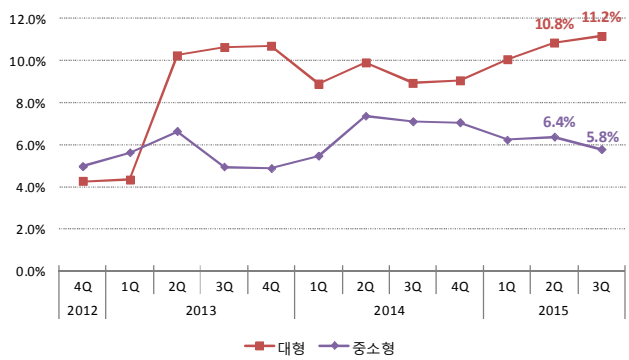
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



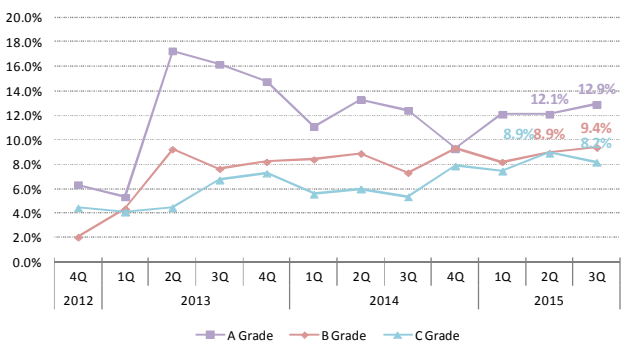
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



•지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

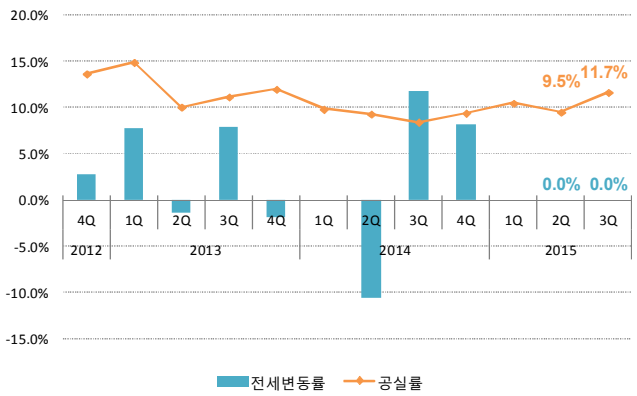
분당지역

공실률은 11.7%이고, 전세금은 1,367.4천원/㎡, 보증금은 136.3천원/㎡에 월세 13.0천원/㎡, 관리비는 5.8천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	12.2	1,439.0	136.6	13.0	5.8
중소형	3.0	1,304.5	121.6	12.2	6.2
평 균	11.7	1,367.4	136.3	13.0	5.8

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



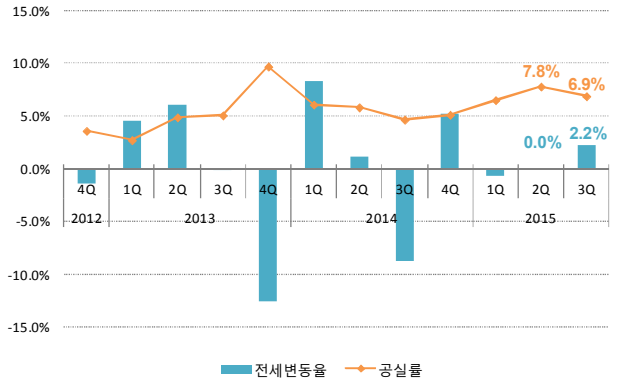
부산지역

공실률은 6.9%이고, 전세금은 799.4천원/㎡ 수준에 관리비는 5.2천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.9	802.5	79.5	8.1	5.3
중소형	7.2	740.7	70.1	7.0	4.6
평 균	6.9	799.4	79.2	8.0	5.2

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



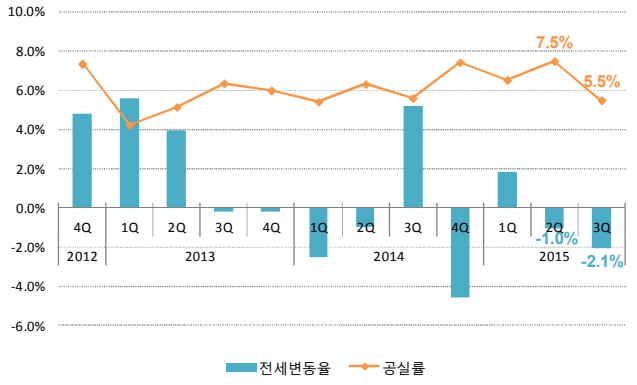
대전지역

공실률은 5.5%이고, 전세금은 604.1천원/㎡ 수준에 관리비는 4.5천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.0	618.2	74.8	5.5	4.6
중소형	10.6	430.9	61.0	5.2	3.6
평 균	5.5	604.1	74.0	5.4	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

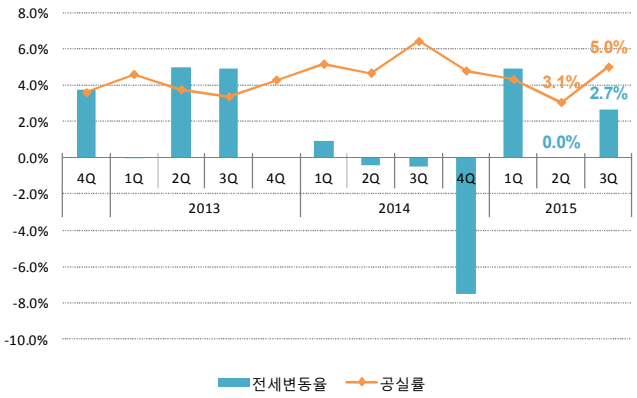
대구지역

공실률은 5.0%이고, 전세금은 656.1천원/㎡ 수준에 관리비는 6.2천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.1	656.1	70.6	6.8	6.3
중소형	3.5	-	61.8	6.2	2.8
평 균	5.0	656.1	70.4	6.8	6.2

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



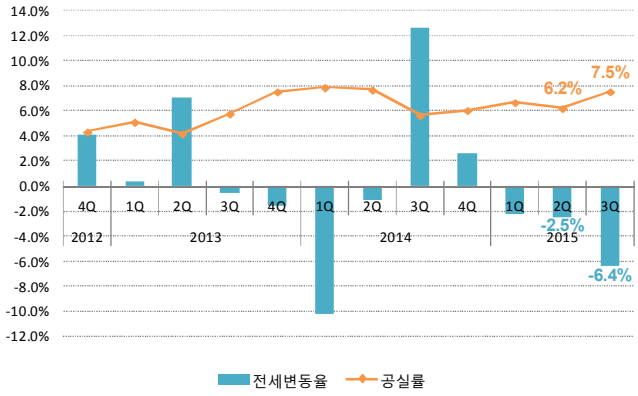
광주지역

공실률은 7.5%이고, 전세금은 589.0천원/㎡ 수준에 관리비는 5.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	8.2	569.7	81.5	5.4	5.1
중소형	3.6	857.4	86.2	8.1	5.0
평 균	7.5	589.0	81.9	5.6	5.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



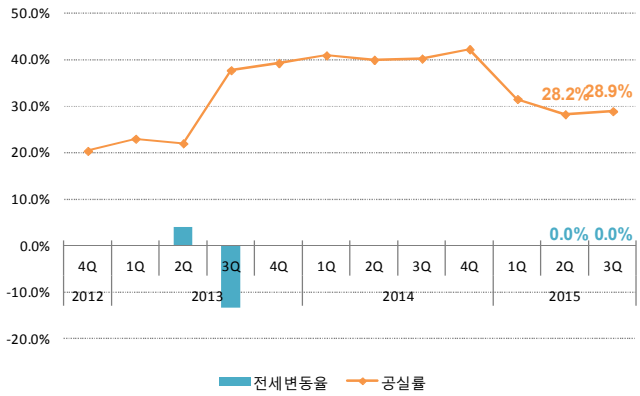
인천지역

공실률은 28.9%이고, 전세금은 786.5천원/㎡ 수준에 관리비는 6.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	29.3	786.5	111.0	10.1	6.1
중소형	8.5	-	93.2	6.2	1.9
평 균	28.9	786.5	110.8	10.1	6.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

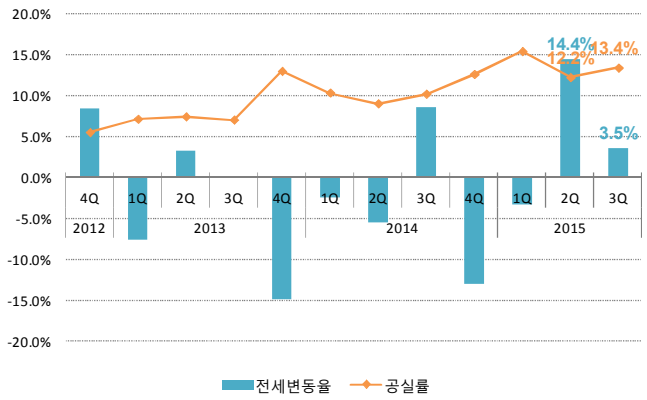
울산지역

공실률은 13.4%이고, 전세금은 659.5천원/㎡ 수준에 관리비는 6.1천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	14.5	605.0	78.0	7.8	6.4
중소형	7.6	686.9	70.8	7.1	4.5
평 균	13.4	659.5	76.8	7.7	6.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 현황

2015년 3분기 주요거래 현황

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도	매수
강남	엘크루빌딩	강남구 논현동	10,571	바비엥데꼬레	㈜이디야
	송원빌딩	서초구 반포동	10,518	송원산업	개인
	SH타워	강남구 논현동	4,024	개인	개인
	로케트전기 역삼사옥	강남구 역삼동	7,613	로케트전기	개인
	국가평생교육진흥원	서초구 서초동	7,716	금강제화	개인
	어메이징타워	강남구 논현동	4,492	㈜어메이징	노무라이화사모부동산투자신탁10호
	그레이스타워	강남구 역삼동	24,555	코크랩NPS제1호위탁관리부동산투자회사	하나랜드칩사모부동산투자신탁 68호
	STX R&D센터	강남구 도곡동	22,317	에스티엑스	퍼시픽제8호기업구조조정부동산투자회사
마포/여의도	대산빌딩	영등포구 여의도동	9,454	하남산업	후암흥업
기타	원효빌딩	용산구 원효로3가	6,971	재단법인평화방송	강원전자
	센트레빌 아스테리움 용산	용산구 한강로2가	11,721	주)엘에스네트웍스	하나랜드칩사모부동산투자신탁 67호
	코스모타워	성동구 도선동	20,502	제이알제4호기업구조조정부동산투자회사	키움마일스톤사모부동산투자신탁 16호
	세종빌딩	성동구 성수동2가	2,841	세종디앤피주식회사	드림티엔터테인먼트

자료: 금융감독원 전자공시시스템 DART, 타사보고서

2015년 3분기 주요 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모(지하/지상)
2015년 7월	역삼동 705-27 업무시설	강남구 역삼동	4,998	(B3/17F)
	삼성동 142-26 업무시설	강남구 삼성동	6,447	(B5/15F)
	논현빌딩	강남구 논현동	4,623	(B3/11F)
2015년 8월	금척타워	강남구 삼성동	2,761	(B2/13F)
	삼화빌딩	강남구 삼성동	4,821	(B3/15F)
	양지빌딩	양천구 목동	7,646	(B3/11F)

자료: 건축행정시스템 세움터 건축물정보

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

2015년 9월 말 기준 리츠는 자기관리리츠 8개, 위탁관리리츠 76개, 기업구조조정(CR)리츠 33개 등 부동산투자회사 총 117개 회사가 운영 중이며, 자산관리회사는 23개 회사가 운영 중임

리츠 주가 동향은 2015년 9월 말 현재 상장리츠는 총 4개로 트러스제7호만 전기대비 4.5% 하락하며 부진한 모습을 보인 반면, 코크렙15호와 광희리츠, 케이탑리츠는 전기대비 각각 1.3%, 3.1%, 4.7% 상승함.

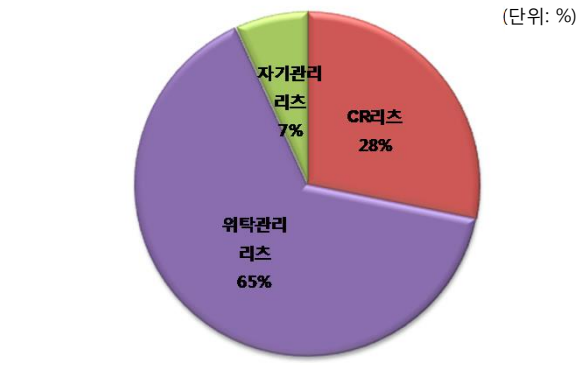
부동산 관련 펀드

2015년 9월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 418조 2,002억원이며 2015년 6월 말 대비 2조 9,377억원 감소했으며, **부동산 펀드는 총 33조 9,665억원**으로 전체 펀드 총 자산액의 8.12%로, 2015년 6월 말 대비 5,768억원 증가함

지난 2015년 6월 말 대비 펀드총액은 0.7% 감소하였으며, 부동산 펀드는 1.7% 증가함

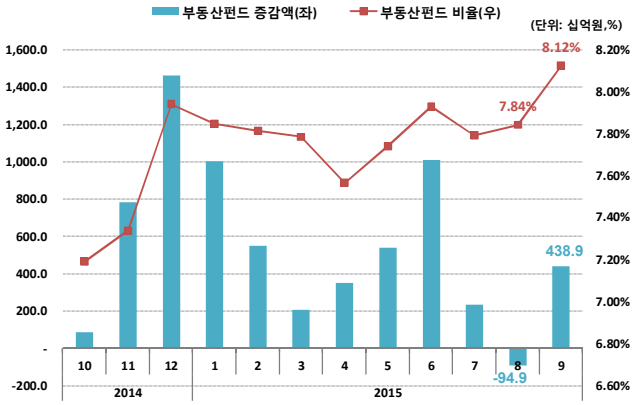
부동산관련펀드는 부동산 펀드 33조 9,665억원, 재간접 11조 7,729억원, 특별자산이 36조 8,290억원을 차지함

| 리츠 운영현황 (2015년 9월 말 기준) |



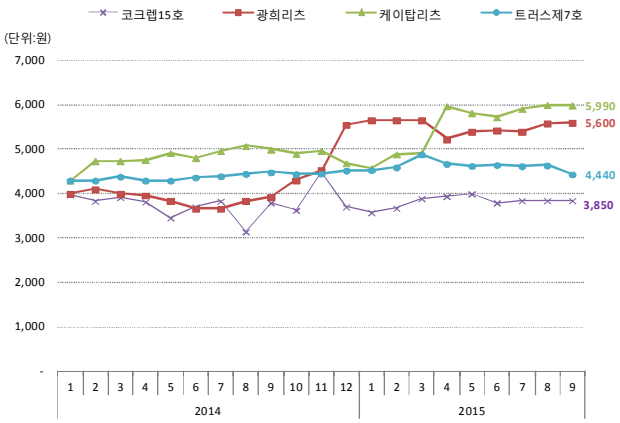
자료:한국리츠협회

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |



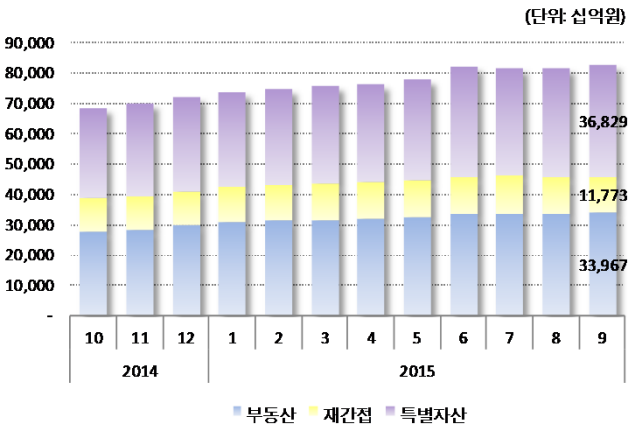
자료:금융투자협회

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

| 월별 부동산펀드 설정액 |



자료:금융투자협회

•부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 38개사, 편입오피스 50개동)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)
하이브랜드빌딩 (지상8-13층, 16-19층)	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	28,619	4,977
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
팬텍계열 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 2사분기 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
쥬디스태화 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	3,091
서현빌딩	트러스케이 제8호*	경기도 성남시 분당구 서현동 251-2	17,439	2,244
GS 그랑서울 S동	코크렙청진 18호*	서울시 종로구 청진동 119-1 외	95,579	6,355
GS 그랑서울 N동	코크렙청진 19호*	서울시 종로구 청진동 119-1 외	77,668	5,165
㈜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
㈜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 2사분기 영업보고서 및 투자보고서)

•부동산 간접투자 시장현황

신규설정펀드(2015.07.01~2015.09.30 기준)

(단위: 개)

회사	부동산	재간접형	특별자산	총합계
HDC자산운용	2	-	-	2
KB자산운용	-	2	4	6
KDB인프라자산운용	-	-	2	2
KTB자산운용	3	-	-	3
NH-CA자산운용	-	5	-	5
골든키자산운용	-	-	1	1
교보악사자산운용	-	1	-	1
노무라이화자산운용㈜	2	-	-	2
다비하나인프라펀드자산운용	-	-	3	3
대신자산운용	-	2	-	2
동부자산운용	1	1	1	3
동양자산운용	-	-	1	1
리치먼드자산운용	2	-	-	2
마이애셋자산운용	1	-	-	1
메리츠자산운용	-	-	2	2
미래에셋자산운용	-	33	-	33
베어링자산운용	-	11	-	11
블랙록자산운용	-	17	-	17
비엔케이자산운용	-	1	-	1
삼성에스알에이자산운용	2	-	-	2
삼성자산운용	-	18	-	18
슈로더투신운용	-	19	-	19
신영자산운용	-	1	-	1
신한BNP파리바자산운용	1	38	1	40
알리안츠글로벌인베스터스자산운용	-	1	-	1
얼라이언스번스틴자산운용	-	5	-	5
에이디에프자산운용	1	-	-	1
에이브이자산운용	1	-	-	1
에프지자산운용	2	-	-	2
엠플러스자산운용	1	-	-	1
유경피에스지자산운용	1	-	-	1
유진자산운용	4	-	2	6
이스트스프링자산운용코리아	-	-	6	6
이지스자산운용	2	-	-	2
제이비자산운용	2	-	-	2
제이피모간자산운용	-	20	-	20
칸서스자산운용	-	-	4	4
코람코자산운용	2	-	-	2
키움투자자산운용	2	-	-	2
프랭클린템플턴투신	-	4	1	5
피델리티자산운용	-	9	-	9
하나UBS자산운용	1	8	-	9
하나자산운용	3	-	1	4
하우자산운용	2	-	-	2
하이자산운용	-	1	1	2
한국투신운용	-	26	-	26
한화자산운용	2	-	1	3
현대인베스트먼트자산운용	1	-	6	7
현대자산운용	3	1	1	5
흥국자산운용	-	15	2	17
총합계	44	239	40	323

자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위: 천원/㎡)

구분		2012년	2013년				2014년				2015년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	201	207	206	210	215	214	215	215	215	216	218	218
	중소형	163	160	151	143	144	144	149	140	139	140	149	150
	합	199	205	205	208	213	212	213	213	213	214	216	216
도심	대형	231	237	239	245	252	252	253	253	254	258	259	259
	중소형	162	143	161	152	152	167	175	150	131	140	153	154
	합	230	237	238	244	251	252	252	253	253	257	258	258
종로	대형	233	231	238	246	262	266	266	264	270	269	273	273
	중소형	193	152	187	184	184	211	228	205	205	212	225	225
	합	232	230	237	246	262	266	266	264	270	269	273	272
중구	대형	264	273	273	277	274	275	274	276	276	284	284	283
	중소형	173	182	183	184	188	177	177	183	181	182	181	189
	합	179	184	180	183	185	188	184	180	180	182	182	185
마포/여의도	대형	161	165	165	170	174	173	174	173	171	169	172	171
	중소형	140	144	117	117	108	111	113	113	114	109	112	111
	합	161	165	165	170	173	172	174	173	171	169	171	171
여의도	대형	178	184	185	190	193	191	193	195	193	193	195	193
	중소형	91	91	91	91	91	91	92	92	94	92	92	94
	합	177	184	185	189	192	191	193	194	192	192	195	193
마포영등포	대형	130	128	130	131	133	133	133	133	137	134	135	135
	중소형	164	175	124	109	98	117	127	101	109	107	113	111
	합	131	130	130	131	133	132	133	133	136	133	135	135
강남	대형	216	222	218	221	221	223	222	224	223	222	222	223
	중소형	181	177	175	164	166	164	169	163	163	167	174	175
	합	214	219	216	219	219	220	220	221	221	220	220	221
테헤란로	대형	246	254	250	248	250	249	248	250	249	252	251	253
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	246	254	250	248	250	249	248	250	249	252	251	253
강남대로	대형	218	219	219	220	222	223	233	233	234	226	230	229
	중소형	202	202	188	174	183	183	198	202	201	218	223	223
	합	217	218	218	218	220	221	233	232	234	226	229	229
강남기타	대형	190	190	186	189	187	191	191	191	191	190	187	189
	중소형	178	173	173	162	163	161	167	159	160	162	168	169
	합	188	188	185	187	185	189	188	189	189	187	186	187

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위: 천원/㎡)

구분		2012년	2013년				2014년				2015년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	19.5	20.1	20.2	20.5	21.0	21.0	21.1	21.2	21.2	21.3	21.4	21.4
	중소형	14.6	14.6	14.1	13.9	14.0	14.0	14.3	13.6	13.6	13.7	14.4	14.6
	합	19.3	19.9	20.0	20.3	20.8	20.8	20.9	21.0	21.0	21.0	21.2	21.2
도심	대형	23.0	23.5	23.7	24.3	25.1	25.2	25.4	25.5	25.4	25.9	26.0	25.9
	중소형	15.4	13.4	13.4	13.4	13.5	14.1	15.6	13.2	11.8	13.0	14.5	14.5
	합	22.9	23.5	23.7	24.3	25.0	25.2	25.3	25.4	25.4	25.8	25.9	25.8
종로	대형	22.9	22.7	23.3	24.3	26.0	26.4	26.3	26.2	26.8	26.7	27.1	27.0
	중소형	19.3	15.2	15.2	15.1	15.1	16.3	19.2	15.7	15.7	17.8	19.8	19.8
	합	22.9	22.6	23.2	24.2	25.9	26.4	26.3	26.2	26.7	26.7	27.1	27.0
중구	대형	26.5	27.5	27.4	27.8	27.6	27.7	27.9	28.1	28.1	28.8	28.8	28.7
	중소형	17.5	18.1	18.2	18.3	18.6	18.0	18.7	19.7	19.2	19.3	19.3	19.3
	합	17.3	17.6	17.4	17.5	17.9	17.9	17.9	17.2	17.1	17.5	17.6	17.8
마포/여의도	대형	15.7	16.3	16.3	16.4	16.9	16.8	17.3	17.1	16.9	16.7	16.9	16.8
	중소형	11.4	12.1	11.8	11.8	10.9	11.2	11.4	11.4	11.4	10.9	11.2	11.1
	합	15.7	16.3	16.3	16.4	16.8	16.7	17.3	17.1	16.9	16.6	16.9	16.8
여의도	대형	17.6	18.3	18.4	18.3	18.6	18.4	19.2	19.3	19.2	19.1	19.3	19.2
	중소형	9.1	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	9.4	9.4	9.4	9.2	9.2	9.4
	합	17.6	18.3	18.3	18.3	18.5	18.4	19.1	19.2	19.1	19.1	19.3	19.1
마포영등포	대형	12.3	12.6	12.6	12.8	13.4	13.3	13.3	13.1	13.3	13.1	13.2	13.2
	중소형	15.0	15.7	12.6	9.3	8.1	10.2	11.6	9.7	10.5	10.3	11.0	11.1
	합	12.4	12.7	12.6	12.7	13.3	13.2	13.2	13.0	13.3	13.0	13.2	13.2
강남	대형	20.4	21.0	20.9	21.2	21.3	21.4	21.3	21.6	21.5	21.4	21.4	21.5
	중소형	16.1	16.1	15.9	16.1	16.2	15.9	16.1	15.8	15.8	16.3	16.7	16.8
	합	20.1	20.7	20.7	21.0	21.0	21.1	21.1	21.3	21.3	21.2	21.2	21.3
테헤란로	대형	23.4	24.1	24.1	24.0	24.3	24.2	24.1	24.4	24.1	24.4	24.3	24.5
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	23.4	24.1	24.1	24.0	24.3	24.2	24.1	24.4	24.1	24.4	24.3	24.5
강남대로	대형	21.3	21.6	21.6	21.7	21.9	22.0	23.0	23.1	23.3	22.2	22.5	22.5
	중소형	17.6	17.5	16.0	15.9	16.0	15.8	14.8	15.7	15.6	17.3	17.9	17.9
	합	21.1	21.4	21.4	21.4	21.6	21.7	22.8	22.9	23.1	22.1	22.4	22.4
강남기타	대형	17.7	17.8	17.7	18.0	17.8	18.0	18.0	18.2	18.3	18.2	18.1	18.3
	중소형	15.9	15.9	15.9	16.1	16.2	16.0	16.2	15.8	15.9	16.1	16.6	16.6
	합	17.5	17.6	17.5	17.8	17.7	17.8	17.8	18.0	18.1	18.0	18.0	18.2

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위: 천원/㎡)

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

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위: %)

구분		2012년	2013년				2014년				2015년		
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	5.9%	6.2%	6.9%	7.5%	8.3%	8.4%	8.4%	8.8%	8.8%	9.2%	9.8%	9.7%
	중소형	5.6%	6.4%	6.6%	6.9%	6.8%	6.8%	7.8%	6.8%	8.8%	8.9%	7.5%	8.6%
	합	5.9%	6.2%	6.9%	7.4%	8.2%	8.3%	8.4%	8.7%	8.8%	9.2%	9.7%	9.7%
도심	대형	5.6%	6.0%	6.1%	7.3%	6.4%	6.7%	7.1%	8.7%	9.3%	10.1%	10.8%	10.9%
	중소형	1.9%	2.1%	2.3%	2.5%	3.8%	2.6%	3.6%	2.1%	4.2%	3.8%	7.6%	9.6%
	합	5.6%	6.0%	6.0%	7.2%	6.3%	6.6%	7.0%	8.6%	9.2%	10.1%	10.8%	10.9%
종로	대형	4.5%	5.5%	6.0%	6.9%	5.5%	4.6%	4.9%	5.0%	8.3%	9.6%	10.1%	11.9%
	중소형	3.9%	3.3%	5.6%	2.7%	6.2%	7.5%	11.1%	2.5%	7.8%	2.1%	3.2%	2.2%
	합	4.5%	5.5%	6.0%	6.9%	5.5%	4.7%	4.9%	5.0%	8.2%	9.6%	10.1%	11.8%
중구	대형	6.2%	6.3%	6.1%	7.5%	6.8%	7.9%	8.2%	10.4%	9.7%	10.4%	11.1%	10.4%
	중소형	1.1%	1.6%	1.1%	2.4%	2.8%	0.8%	1.5%	2.0%	2.1%	4.6%	10.4%	13.4%
	합	6.1%	6.2%	6.0%	7.4%	6.7%	7.8%	8.1%	10.3%	9.7%	10.3%	11.1%	10.4%
마포/여의도	대형	8.6%	8.6%	8.8%	8.3%	10.6%	11.7%	11.3%	11.0%	9.8%	8.2%	8.9%	9.0%
	중소형	2.9%	3.8%	2.5%	2.1%	3.1%	1.2%	2.1%	3.8%	3.7%	2.3%	0.5%	1.8%
	합	8.5%	8.6%	8.7%	8.2%	10.5%	11.6%	11.2%	10.9%	9.8%	8.1%	8.9%	8.9%
여의도	대형	10.4%	10.6%	10.4%	10.4%	13.0%	11.9%	12.0%	11.0%	9.9%	8.5%	9.8%	9.1%
	중소형	2.3%	3.6%	1.2%	1.7%	3.6%	0.6%	1.7%	4.4%	3.2%	1.2%	0.2%	1.5%
	합	10.3%	10.5%	10.3%	10.3%	12.9%	11.8%	11.9%	11.0%	9.9%	8.5%	9.7%	9.0%
마포영등포	대형	4.5%	4.4%	5.3%	5.6%	6.4%	10.0%	8.9%	10.2%	9.0%	7.2%	7.2%	8.0%
	중소형	2.9%	5.7%	4.6%	5.9%	2.9%	6.9%	5.8%	1.8%	4.4%	5.1%	2.1%	0.9%
	합	4.5%	4.4%	5.3%	5.6%	6.2%	9.9%	8.8%	9.9%	8.9%	7.1%	7.0%	7.8%
강남	대형	5.1%	5.4%	5.8%	6.4%	8.1%	7.9%	7.7%	7.7%	7.7%	8.8%	9.1%	8.9%
	중소형	6.9%	7.7%	7.8%	9.6%	8.8%	8.9%	9.4%	7.7%	11.3%	12.0%	8.7%	10.8%
	합	5.2%	5.5%	6.0%	6.6%	8.2%	8.0%	7.8%	7.7%	7.9%	9.0%	9.1%	9.0%
테헤란로	대형	2.9%	3.5%	2.7%	5.7%	7.6%	7.7%	7.5%	8.2%	8.0%	8.0%	7.8%	8.0%
	중소형	27.7%	0.0%	12.1%	0.0%	8.5%	1.7%	2.0%	8.3%	7.4%	21.6%	17.8%	9.0%
	합	3.0%	3.5%	2.7%	5.7%	7.6%	7.7%	7.4%	8.2%	8.0%	8.0%	7.9%	8.0%
강남대로	대형	5.2%	5.3%	5.9%	4.8%	5.9%	7.6%	6.4%	5.8%	6.7%	11.0%	11.8%	12.5%
	중소형	9.0%	8.9%	7.9%	18.5%	9.0%	8.9%	6.1%	11.1%	15.7%	12.2%	10.4%	12.2%
	합	5.4%	5.4%	6.0%	5.2%	6.0%	7.7%	6.4%	6.0%	7.0%	11.0%	11.7%	12.5%
강남기타	대형	7.0%	7.0%	8.4%	7.2%	9.2%	8.2%	8.4%	7.8%	7.8%	8.8%	9.4%	8.4%
	중소형	6.5%	7.6%	7.6%	9.1%	8.8%	9.1%	9.8%	7.3%	11.0%	11.9%	8.2%	10.7%
	합	6.9%	7.1%	8.3%	7.4%	9.2%	8.3%	8.5%	7.8%	8.1%	9.2%	9.3%	8.7%

Company Overview

Company Profile

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

Company History

2000. 11	알투코리아㈜ 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㈜ 법인 설립
2005. 8	국민연금관리공단 자문기관 선정
2006. 11	영국 IPD社와 업무제휴 협약
2007. 12	자회사 Global Consulting Insight㈜ 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㈜, HCD 중장기 발전 전략(2006.1)
- 서브원㈜, 트윈타워 지하아케이드 만족도조사(2006.11)

2007
- 서브원㈜, 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사(2007.10)

2008
- 세운십구특수목적㈜, 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구(2008. 2)
- 위트러스트에셋㈜, 안산시 단원구 원곡동 최적화 개발방안 수립(2008. 8)
- ㈜세우린, 경기 안양시 대한전선 보유부지 개발방안 수립(2008. 9)

2009
- 대한주택공사, 목포시 남교동(구)공설시장부지 마케팅조사(2009.4)
- ㈜당진테크노폴리스, 황해경제자유구역 송악지구 산업용지 및 주거단지의 인근 경쟁지구 대비 경쟁력(2009.9)
- 한국토지공사, 대전역세권 사업활성화를 위한 특화방안 및 마케팅 전략 수립(2009.11)
- 국민연금공단, 수익형회관 부지확보 용역(2009.12)
- 제주국제자유도시개발센터, 제주 이전 기업을 위한 주거 안정 대책 수립 연구(2009.12)

2010
- 부산도시공사, 부산항 신항 북"컨"터미널 배후부지 마케팅전략 수립(2010.1)
- 삼성물산㈜, Pinnacle, Consulting Services for Market Study of Property Management Industry in Korea(2010.8)

2011
- 부산진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 수립용역(2011.10)

2012
- 국토연구원, 제주국제자유도시 내 JDC 역할과 조직경쟁력 강화 전략(2012.4)
- 한국기계산업진흥회, "기계설비 Total Service Complex 조성사업" 개발계획수립 연구(2012.12)

2013
- ㈜사렴도 유원지, 사렴도 유원지 조성 사업계획서 작성 용역(2013.01)
- 경기도시공사, 주택임대관리사업 수요조사 및 경제성 분석 용역(2013.01)
- ㈜한국기계거래소, 기계설비 Total Service Comolex조성사업 계획계획 수정(2013.7)
- 동부산골프앤리조트PFV, 동부산관광단지 2,3,4BL 사업계획서 수립용역(2013.7)
- ㈜건화, 부전역 복합환승센터 개발계획수립 중 기술부문 MD 구상(2013.10)

2014
- 한국개발연구원, 여수세계박람회 사후활용계획 변경방안 마련을 위한 연구의 도입시설 및 매각방안, 사후활용계획 분석(2014.11)
- ㈜이음솔루션즈, 보증심사 고도화를 위한 심사체계 개선 용역 중 컨설팅 부문(2014.12)

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

2006
- ㈜씨나인, 하이브랜드 오피스시장분석(2006.2)

2007
- Colliers International 서울 오피스시장 Report(2006.11)
- 삼성생명(주), 용산오피스시장전망(2008.1)

2008
- 삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 선정(2008.1)
- 한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008.2)
- 칸서스자산운용㈜, 동대문 CIZN상가 적정 분양가 산정(2008.2)
- 삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008.2)
- ㈜세우린, 광주진곡산업단지 시장분석 및 분양가 산정(2008.2)
- 대우증권㈜, 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008.4)
- ㈜인쿠아홀딩스, 춘천컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008.4)
- 스태드집스 디벨럽먼트, 카자흐스탄 알마티시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 선정(2008.6)

R2Korea Consulting

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

2009

㈜인터폴리오 커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008.5)
㈜리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008.7)
송도국제도시개발(유), Market research on B1 and E5 Residential Project(2008.8)
코오롱건설㈜, 인천 서구 신현동 주공아파트 재건축 분양성 검토(2009.3)
㈜대원, 우즈베키스탄 타쉬켄트 부동산 시장조사(2009.4)
한류우드개발에이엠㈜, 일산 주상복합아파트 선호평형 조사(2009.4)
㈜아산테크노밸리, 아산테크노밸리 임대주택용지 적정분양가 산정(2009.5)
㈜뮤토피엔디, 여수아쿠아리움 수요분석(2009.8)
칸서스자산운용㈜, 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㈜, 서울 오피스 시장 공실률 및 임대료 전망 용역(2010.12)

2011

공무원연금공단, 남양주 별내(A5-2BL) 분양성 검토(2011.3)
부동산114㈜, 부평 5구역 주택재개발 정비사업 분양성 검토(2011.4)
(유)옥성건설, 전주시 중인동 실버타운 내 공동주택 분양성 검토(2011.5)
삼일회계법인, 해운대 트리플 스퀘어 분양성 검토(2011.6)

2012

㈜페가수스프라이빗에쿼티, 포항시 두호동 지방 호텔, 상가, 컨벤션 시장조사 용역(2012.5)

2013

㈜서브원, FM서비스 B2B 핵심고객 니즈 조사 용역(2013.06)
㈜건원, 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

㈜엄&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㈜,경전선 BTL(2006.10)
국민연금관리공단, OO최적 개발방안 수립(2006.10)
대우자동차판매㈜, 인천테마파크 사업진출을 위한 컨설팅(2006.11)
삼일회계법인, 일산 M-City 상업시설 분양성 검토(2006.11)
㈜삼보기술단, 전라선 BTL(2006.12)
대우자동차판매㈜, 송도부지 개발 사업성분석(2006.12)

2007

㈜디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업(2007.1)
동양제철화학㈜, 동양제철화학 이전적지 개발계획 수립(2007.1)
교보생명보험㈜, 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)/피에지송도(유), 송도 OO구역 PJT(2007.4)
㈜에스디어드바이저, 송도 오피스 개발 사업성 분석(2007.4)
신성회계법인, 당진 송악테크노폴리스 조성사업 타당성 조사(2007.5)
㈜엄앤드이 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업(2007.5)

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

2007

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

2008

부동산일일사㈜, 오스트레일리아 건설 및 부동산회사 벤치마킹 보고서(2008. 1)
삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 산정(2008. 1)
삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008. 2)
칸서스자산운용㈜, 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)
㈜세우린, 광주시 진곡산업단지 공모사업 제안서 작성(2008. 2)
대우증권㈜, 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008. 3)
㈜동양건설산업, 괴산산업단지 조성사업 사업제안서(2008. 4)
에이스종합건설㈜, 부산 사상공단 복합개발계획 사전타당성 분석(2008. 4)
㈜인쿠아홀딩스, 춘천 컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008. 4)
SH자산운용㈜, GMC OO관련 시장 분석(2008. 5)
㈜에이비엠컨설팅그룹, 충주의료원 BTL사업계획서 작성(2008. 5)
㈜한화건설, 김해 산업단지 개발 사전 사업성 분석(2008. 5)
㈜인터폴리오커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008. 5)
㈜세우린, 홍대 걷고싶은거리 주차장 건설 타당성 분석(2008. 5)
㈜한길인베스트, 중국 안산 True Friend Park 개발계획 수립(2008. 3)
㈜리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008. 7)
스태드짐스㈜, 카자흐스탄 오피스 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정(2008. 8)
㈜드림파마, 춘천시 산업단지 사업계획안 및 사업성 검토(2008.8)
국민연금관리공단, 극동빌딩 투자 타당성 분석(2008.9)
㈜인터폴리오 커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008.5)
㈜리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008.7)
송도국제도시개발(유), Market research on B1 and E5 Residential Project(2008.8)

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

2009

㈜원주기업도시, 연세대학교 원주의과대학Æ원주기독병원 이전사업 타당성조사(2009.2)
㈜피디아이코리아,㈜신지언디엔씨, 부산 민락동 매립지 최적 개발방안 수립(2009.4)
신성회계법인, 보은동부 일반산업단지조성 사업시행방안 및 예비타당석 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)
㈜한화건설, GFEZ 하동지구 두우 레저복합단지 개발사업 사업제안서(2009.7)
삼일회계법인, 태안 기업도시 사업성 검토(2009.9)
에이치앤비디엔씨㈜, 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)
㈜당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석(2010.4)
공무원연금공단, 재건축 시행을 위한 연구용역(2010.4)
인천항만공사, 인천남항 국제여객터미널 배후부지 적정 분양가 산정(2010.5)
한국복합환승센터개발㈜, 복정역 복합환승센터 개발 사업성 검토(2010.5)
현대해상화재보험㈜, 현대해상화재보험㈜ 사옥개발 관련 타당성 분석용역(2010.6)
에이앤유디자인 그룹건축사사무소㈜외1, 목포남교지구 주상관 복합건축 신축공사(2010.7)
부동산일일사㈜, 부산 센텀시티 23BL 공동주택 등 목합개발사업 수요 및 마케팅조사(2010.7)
행정공제회, 실물자산 매입전략 수립용역(2010.8)
㈜건화, KTX 울산역 복합환승센터 타당성조사 및 기본계획(2010.9)
공무원연금공단, 주택사업 자문계약(2010.9)
한국신용평가, 운북 복합레저단지 토지가격 적정성 평가(2010.9)
㈜엄앤드이종합건축사사무소 , 울산역 복합환승센터 시범사업 공모제안서 작성,사업성분석 (2010,12)

2011

한국전력공사, 영등포 부지 최적 개발용도 구상(2011.2)
㈜유성기업, 최적의 개발방안 수립 및 타당성 검토(2011.3)
지엘산업개발㈜, 광명역 주차장 부지 민간 사업제안서 작성(2011.3)
한국전력공사, 남부지점 부지 개발 타당성 분석(2011.3)
한수건설㈜, 파주시 교하읍 동패리 580-2외 4필지 최적유효 활영방안 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)
부산진해경제자유구역청, 명지지구 통합개발 추진전략 시장분석용역(2011.10)
인천아트센터㈜, 인천아트센터 타당성 검토 용역(2011.11)
건설기술교육원, 건설기술교육원 부지개발컨설팅 용역(2011.12)
케이비부국제1호개발전문위탁관리부동산투자회사, 신천동 오피스텔 개발에 대한 사업성 분석용역(2011.12)

부동산 개발사업 타당성 분석 실시

2012

이수건설㈜, 이천시 안흥동 주상복합 분양성 검토용역(2012.2)
이수건설㈜, 평택시 안정리 도시개발사업 공동주택 분양성 검토 용역(2012.2)
㈜포스코건설, 대전하수처리장 이전 민자사업 기본설계(2012.3)
㈜진명건설산업, 오창 비즈니스호텔 개발 사업 타당성 분석 용역(2012.5)
농수산물유통공사, 농산물 비축기지 현대화 및 광역화를 위한 타당성조사 및 기본계획 수립(2012.5)
시흥시미래도시개발사업단, 군자지구 사업관리 회계자문 및 영향분석 용역(2012.6)
한국개발연구원, 부산항신항 남측컨테이너부두 배후단지 개발 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석(2012.7)
대한지방행정공제회, 상암 DMC 부지 개발사업 투자 타당성 검토 용역(2012.7)
한국개발연구원, 부산역 일원 철도부지 종합개발 예비타당성조사의 수요추정 및 경제성 분석(2012.8)
우정사업본부우정사업조달사무소, 우체국 보험회관 확충을 위한 연구용역(2012.8)
동부산골프앤리조트피에프브이㈜, 동부산관광단지 2BL 숙박시설 분양가 및 사업타당성 검토 용역(2012.9)
삼일회계법인, 알파로스피에프브이주식회사 사업성분석 관련 시장분석 용역(2012.11)
㈜건화, 울산역 복합환승센터 개발계획 수립용역(2012.12)

2013

우정사업본부, 중대형 임대국사 부지개발 기본구상 및 타당성 분석 용역(2012.3)
㈜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)
㈜이가종합건축사사무소, 인흥지식기반센터 기본계획수립 및 타당성분석(2013.8)
한국에너지기술평가원, 사옥 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, 에코 델타시티 마케팅전략 수립용역(2014.3)
파스텔CM, 잠원동 주거시설 개발 컨설팅(2014.4)
한국개발연구원, 사학연금 서울회관 재건축 사업 예비타당성조사 수요 및 편익추정(2014.6)
동부산골프앤리조트피에스브이, 동부산관광단지 운동, 휴양지구(4BL) 사업계획 수립용역(2014.8)
해안종합건축사사무소, 반여동 도시첨단산업단지 조성 사업계획수립 용역(2014.11)

2015

선원건설㈜, 포항시 우현동 아파트 개발사업 타당성 검토 용역(2015.3)
우정사업본부, 우정사업 국유재산 민자개발 타당성 검토 및 최적 개발방안 수립 용역(2015.5)
현대건설㈜, 나라키움 여의도빌딩 신축사업 설계, 시공 일괄입찰 기본 및 실시설계 용역(2015.6)
서남해안기업도시개발㈜, 서남해안기업도시 솔카운티 개발을 위한 조사 용역(2015.7)
한국개발연구원, 대전국제전시 컨벤션센터 건립 예비타당성조사의 수요 및 편익 추정(2015.7)
강원도 춘천시, 춘천 국제관광도시조성 마스터플랜 수립 용역(2015.8)
동부산골프앤리조트피에프브이㈜, 동부산관광단지 운동, 휴양지구 2,3,4블록 변경사업계획서 작성 용역(2015.9)

www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층

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

2015년 3/4분기 R2Korea Office Market Report
발행일 : 2015년 11월, 문의 : 02-2016-5266