

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2009. 2nd Quarter



www.R2Korea.co.kr

Contents

1.	경제동향 및 정부정책 -----	3
2.	테마1 - 2009년 하반기 서울오피스 시장 전망-----	4
3.	테마2 - 서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망-----	6
4.	서울 오피스 임대시장 동향 -----	8
5.	지방 오피스 임대시장 동향 -----	14
6.	주요 거래 및 공급현황 -----	17
7.	부동산 간접투자 시장현황 -----	19
8.	부록 - 서울시 오피스 임대추세 -----	21

• 경제 동향 및 정부정책

■ 경제동향

2009년 2/4분기 국내 경제는 서비스업 성장세 확대와 제조업·재화수출·민간소비 증가로 GDP가 전기대비 2.3%p 증가하는 등 경기 회복이 지속됨. 이는 정부의 재정투입과 내수진작책의 효과이며 다음 분기 이후에는 재정여력의 한계, 고용부진 지속 등으로 경기회복 지속 여부 불확실함.

국내 금융시장은 경기회복에 대한 기대로 시장금리가 소폭 상승하였으며 주가도 2분기 내내 등락을 거듭하다 최근 기업실적개선, 경제지표 개선 등에 의한 경기회복에 대한 기대감으로 7월 현재 지수 1,500대 기록중임.

■ 부동산정책

『「택지개발촉진법개정안」 입법예고(7/21)』

■ 택지개발 사업에 민간 참여 허용

국가, 지자체, 주택/토지공사 등 공공이 시행하고 민간참여는 제한되어 왔으나 주택건설 사업자들이 공공기관과 공동으로 사업을 시행하는 경우 택지개발에 참여할 수 있도록 함

민간 공동시행자가 선정되면 공공과 민간이 협약 체결 등을 통해 사업방식, 참여지분, 역할배분 등을 자율적으로 결정

■ 지구지정 제안자에게 토지, 물건 조사업권 부여

택지개발지구 지정 전에 택지개발지구 지정을 제안한 자도 사업지구 토지에 출입 및 물건 등 조사가 가능

■ 택지정보시스템 도입

각종 법률에 의하여 개발되거나 개발중인 공공택지사업의 체계적인 관리로 택지개발사업에 대한 정보제공 및 지원을 위하여 택지정보시스템을 구축·운영할 수 있는 근거 마련

『「부동산개발업법」 일부 개정안 입법예고(6/25)』

“설립자본금 인하, 전문인력 인정범위 확대”

■ 설립자본금 인하

- 최저자본금을 5억원에서 3억원으로 낮추고, 개인의 경우 자산평가액 6억원(기존 10억원)으로 낮추어 초기부담금 완화

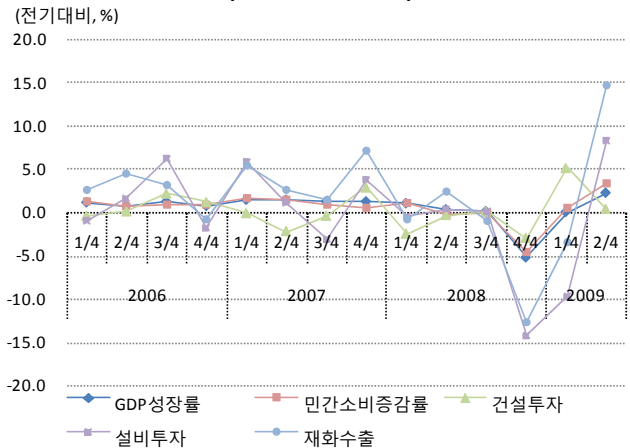
■ 전문인력인정 범위 확대

- 등록시 전문인력 2명 확보, 기존 전문자격 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 공인중개사, 건축사에 법무사, 세무사도 인정

GDP 전기대비 2.3%p증가, 경기회복 지속

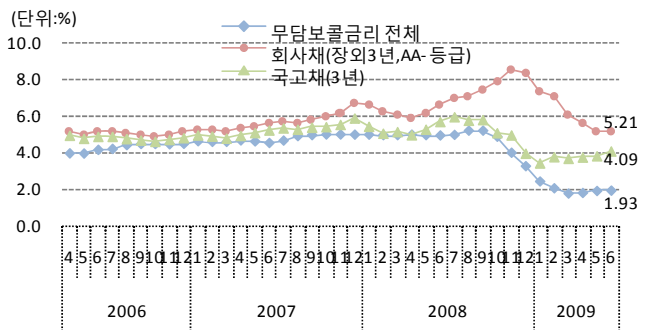
- 재정투입, 제조업·재화수출·민간소비 증가가 원인
- 재정투입여력 제한, 고용시장 회복안돼 3/4분기 이후는 불투명

| 주요 경제지표 |



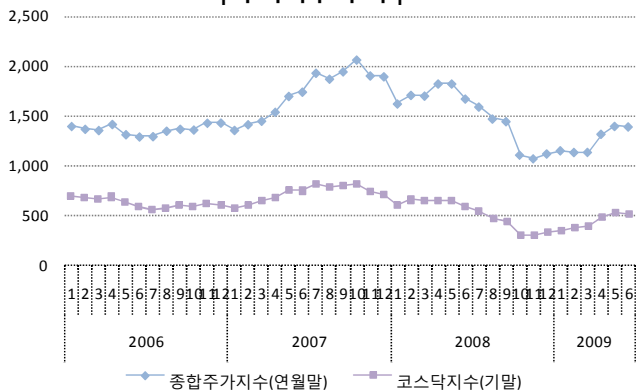
자료: 한국은행

| 시장금리 추이 |



자료: 한국은행

| 주가지수 추이 |



자료: 한국은행

• 테마분석-1

■ 2009년 하반기 서울오피스 시장 전망

2008년 말부터 이어온 경기불황의 여파로 국내 산업 전반에 걸친 침체로 오피스 수요 또한 급격히 감소하였고 서울 오피스의 공실률은 2009년 들어서도 가파른 상승세를 보이고 있다.

알투코리아부동산투자자문(주)는 1999년 1/4분기부터 2009년 2/4분기까지의 서울 오피스 시장의 공급, 공실률, 임대료 등의 시장자료와 GDP, 신설법인수, 취업자수 등의 거시경제 지표를 분석하여 2009년 하반기 서울 오피스 시장을 전망하였다.

■ 임대시장

“하반기 공실률 상승세 둔화 전망, 임대료 상승 1%대”

서울 오피스 공실률은 2008년 4/4분기에 전분기 대비 0.8% 상승한 2.0%의 공실률을 기록한 이후 2009년 들어서도 1/4분기 3.1%, 2/4분기 3.8%를 기록하면서 꾸준히 늘고 있다.

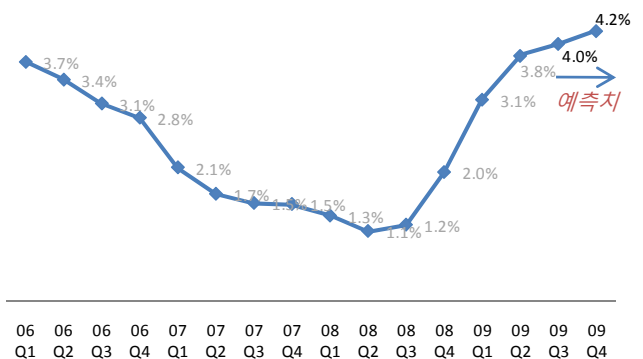
알투코리아의 오피스 수요 전망모형에 의하면 오피스 공실률은 국내총생산(GDP), 신설법인수, 취업자수 등 경제지표의 변동에 비해 1~2분기 후행하고 있어 상반기 기중에 나타난 실적 지표로 예상할 때 금년 하반기까지 오피스 수요는 크게 증가하지 않을 것으로 전망된다.

한국은행이 발표한 2009년 2/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 정부의 재정투입과 내수진작책의 효과로 제조업, 수출, 민간소비 등에서 증가세를 보이면서 전기 대비 2.3% 증가하였다. 이러한 경제지표 개선은 하반기 오피스 수요 증가 요인으로 작용할 것으로 보인다. 그러나 하반기에는 재정투입여력의 한계, 고용부진 지속 등 오피스 시장에 부정적 영향을 줄 수 있는 요인도 동시에 있을 것으로 예상된다.

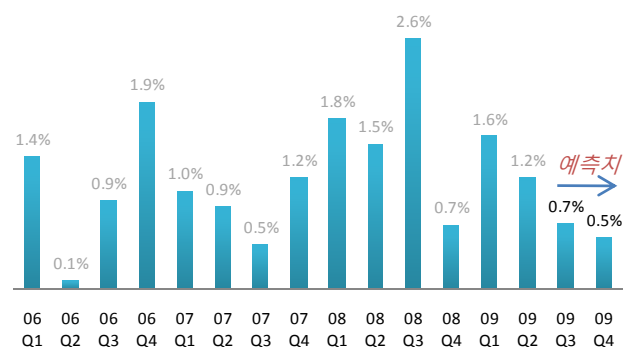
알투코리아의 오피스 수요 전망모형에 의하면 2009년 하반기 공실률은 상승세가 지속될 것으로 보이나 상승 폭은 둔화될 것으로 보인다. 2/4분기 경제지표 개선의 영향이며 상반기 대비 0.5%p 내외 상승한 4%대 초반의 공실률을 보일 것으로 전망된다.

임대료는 작년 하반기 이후 꾸준한 공실률 상승의 영향으로 분기당 0.5%~0.7%의 소폭으로 상승에 그칠 것으로 전망된다.

| 서울시 오피스 공실률 예측치 |



| 서울시 오피스 임대료 상승률 예측치 |



I 수요 모형 I

$$Q_{st} = 10.99744 + 0.40938 \times \ln_GRDP_{t-2} + 0.125168 \times \ln_N_FIRM_{t-1}$$

Q_{st} : 누적수요 로그값, GDP : 지역내총생산, N_FIRM : 신설법인수

I 임대료 추정 모형 I

$$\ln_Rent_S = \beta_0 + \beta_1 \ln_GRDP_{t-2} + \beta_2 \ln_N_FIRM_{t-1}$$

$\ln_Rent_S$: 서울임대료 로그값, $\ln_Dem_S$: 서울 누적수요량

* 누적수요량은 수요 전망모형에 의해 추정된 값임

• 테마분석-1

■ 매매시장

“ 유동성 증가, 간접투자 활성화로 우량빌딩 위주 매수세 증가 전망 ”

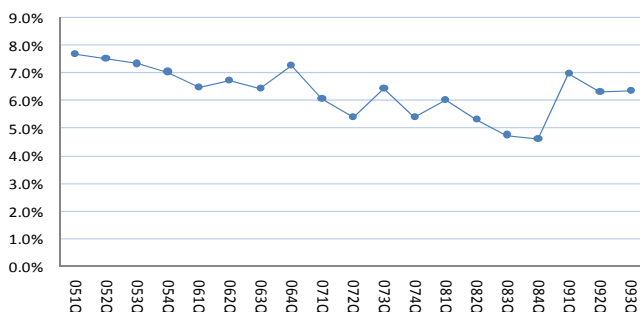
글로벌 금융위기의 여파로 인한 실물가치 하락으로 2008년 하반기 이후 오피스 매매가가 급락하여 2008년 고점 대비 30%까지 하락하였으며 이에 따라 Cap.rate도 7%대 수준까지 상승했다.

2009년 2분기에는 저금리와 풍부한 유동성을 바탕으로 일부 프라임급 빌딩 매물에 대한 매수경쟁이 심화되어 오피스빌딩 매매가는 다시 오름세를 보였으며 최근 강남지역 대형 빌딩 거래사례에서 나타난 Cap.rate은 6% 내외로 연초에 비해 1%이상 낮아졌다.

하반기에는 리츠와 부동산펀드 등의 간접투자자와 연기금 등에 의한 매수세는 꾸준히 있을 것으로 전망되며 여기에 풍부한 유동성이 유지될 경우 오피스 빌딩 매수세가 더욱 증가할 것으로 전망된다.

오피스 매매가격은 지난해 말부터 올해 초까지 폭락한 이후 올해 2/4분기 동안에 반등하는 양상을 보였으며 하반기 동안 더 오를 여력은 많지 않을 것으로 전망된다. 매수세 확대가 예상되지만 공실률 상승 지속 및 임대료 상승 둔화가 예상되기 때문이다.

| 서울오피스 자본환원율 추이 |



• 테마분석-2

서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

■ 조사개요

- 조사시점 : 2009년 5월
- 조사지역 : 서울시 주요 오피스권역(도심, 강남, 마포/여의도) 및 기타지역
- 조사방법 : 신축현장 방문조사 및 공부조사

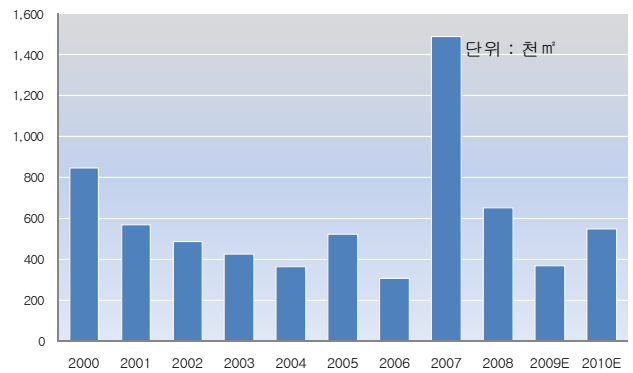
■ 2009년 서울시 오피스 신규 공급 37만㎡

2009년 5월 현재 신축 중이거나 금년 새로 준공된 오피스 건물을 조사한 결과 금년 서울시 오피스 공급은 상반기에 14만㎡, 하반기에 약 23만㎡로 약 37만㎡가 될 것으로 집계되어 2007년 150만㎡, 2008년 63만㎡에 이어 감소세가 이어졌다.

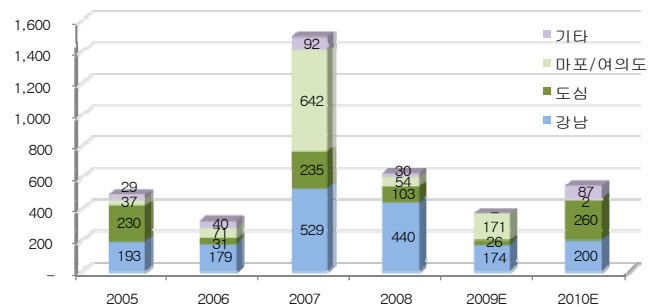
현재 건축중인 건물 기준으로 2010년에는 약 55만㎡가 준공될 것으로 예측돼 내년 공급량은 올해보다 다소 늘어날 전망이다.

2009년 상반기 공급되거나 하반기 공급 예정인 오피스 빌딩은 지역별로는 강남권역이 17만4천㎡로 가장 많으며 다음으로 상암DMC 지역이 포함된 마포여의도 권역이 17만1천㎡이며 도심권역은 2만6천㎡에 불과했다.

| 서울시 오피스 연도별 신규공급 추이 |



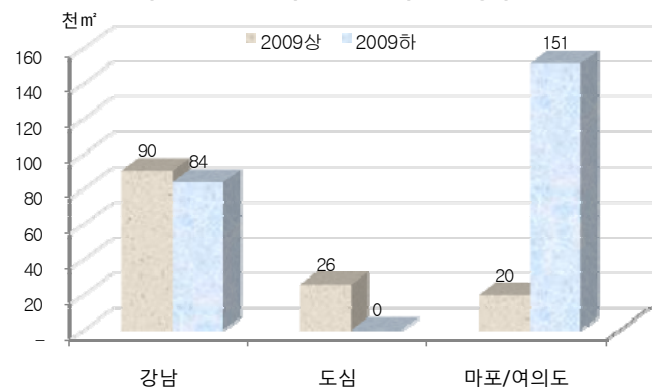
| 권역별 공급(예정)물량 추이 |



| 주요 공급(예정) 빌딩 현황 |

완공시기	빌딩명	위치	연면적 (천㎡)
2009년 상반기	POS TOWER	강남구 역삼동	8.0
	(주)우리기술	마포구 상암동	19.7
2009년 하반기	동익빌딩	서초구 서초동	34.9
	삼성동 오피스빌딩	강남구 삼성동	30.6
	CJ(주)	마포구 상암동	69.3
	우리은행	마포구 상암동	81.8

| 2009년 권역별 공급(예정)물량 |



• 테마분석-2

■ “오피스 흡수면적은 마이너스”

지난해 하반기 이후 경기불황의 여파로 오피스 수요가 급감하고 있고 이에 따라 서울 오피스의 공실률은 지난해 말 2.0%에서 올해 1/4분기말 3.1%까지 상승했다. 이러한 오피스 수요의 감소로 인해 공급면적이 현격히 줄어 들었음에도 불구하고 실제 시장에서 흡수된 면적은 마이너스(-19만㎡)로 2004년 이후 5년 만에 마이너스 수치를 나타냈다. 이는 시장에서 새로 공급된 물량을 전혀 흡수하지 못하고 있음을 의미한다.

올해 사무실 수요 감소 추세로 볼 때 2009년 하반기에도 공실면적은 줄어 들기 어려울 것으로 보이며 하반기 신규 공급에 대한 시장 흡수면적도 여전히 마이너스 수치를 보일 것으로 전망된다.

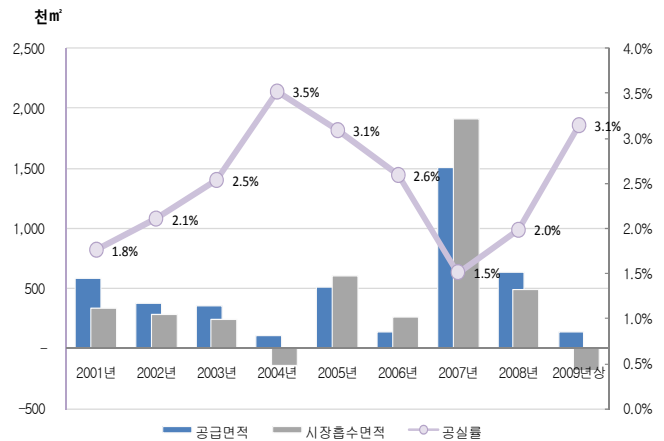
■ 신규오피스 평균면적 늘어날 전망

한편 2009년 완공될 오피스 건물의 평균면적은 약 1만5천㎡로 2008년과 비슷한 수준이며 2007년 2만5천㎡와 2010년 예상치인 2만3천㎡에 비해 작은 규모이다.

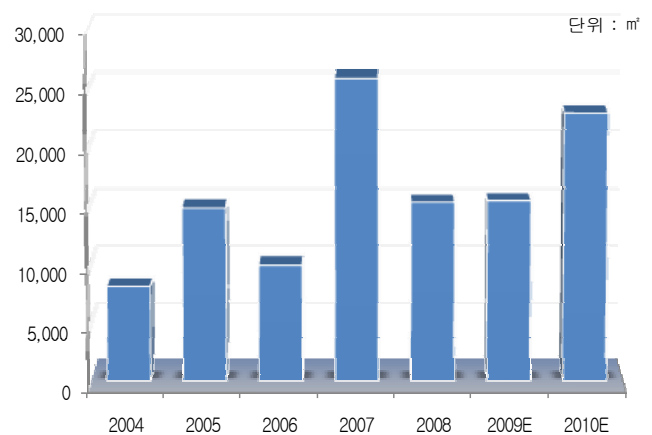
2008년과 2009년의 신규오피스 평균 면적이 작은 것은 강남권을 중심으로 개인에 의한 중소 규모 빌딩 개발이 상대적으로 많았던 것이 원인이라 할 수 있으며, 최근 신규 오피스 규모가 가장 컸던 2007년은 삼성초타운, 상암DMC 등의 대규모 공급에 의한 것이라 할 수 있다.

2010년에는 도시환경정비사업 등에 의한 다수의 대규모 오피스 빌딩 공급 계획이 있어 신규 오피스 평균면적이 올해보다 커질 것으로 예상되며 여의도 등의 초고층 오피스 공급이 시작되는 2011년 이후에는 신축오피스의 평균면적은 더욱 증가할 전망이다.

| 오피스 흡수면적 추이 |



| 신규 오피스 평균 면적 추이 |



• 오피스 임대시장 동향 – 서울 전체

주요권역별 오피스 임대시장 정보

지역별 공실률 및 임대료 현황

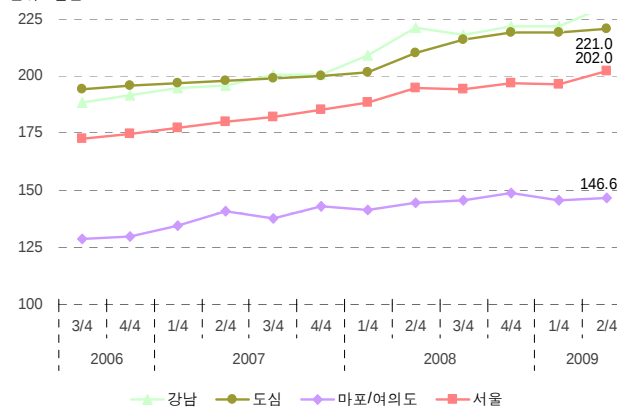
(단위: 천원/㎡)

구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대 형	3.6(▲)	1,336.7(▽)	203.1(▲)	19.3(▲)	8.3(▲)
	중소형	7.1(▲)	1,024.6(▲)	163.1(▽)	12.5(▲)	5.4(▽)
	평 균	3.8(▲)	1,314.8(▽)	202(▲)	19.1(▲)	8.2(▲)
강남지역	대 형	4.6(▲)	1,384.5(▽)	231.2(▲)	20.3(▲)	8.3(▲)
	중소형	7.3(▲)	1,082.2(▲)	219.8(▽)	15.2(▲)	6.1(▽)
	평 균	4.8(▲)	1,367.6(▽)	230.8(▲)	20.2(▲)	8.2(▲)
도심지역	대 형	2.7(▲)	1,234.3(-)	222.1(▲)	22.5(▲)	9.4(▲)
	중소형	3.4(▲)	-	137.8(▽)	12.7(▲)	5.4(-)
	평 균	2.7(▲)	1,232.3(-)	221(▲)	22.3(▲)	9.3(▲)
마포/여의도	대 형	2.4(▽)	1,477.1(-)	146.9(▲)	14.7(▽)	7.1(▲)
	중소형	5.4(▲)	-	95.8(-)	10.2(-)	5.7(-)
	평 균	2.4(▽)	1,477.1(-)	146.6(▲)	14.7(▽)	7.1(▲)
서울기타	대 형	4.7(▲)	1,006(▲)	176.7(▲)	15.1(▲)	6.9(▽)
	중소형	7.9(▽)	931.1(▲)	133.7(▽)	11(▲)	4.6(▽)
	평 균	5.4(▲)	990.1(▲)	171.2(▲)	14.5(▲)	6.6(▽)

지역별 임대료 추이

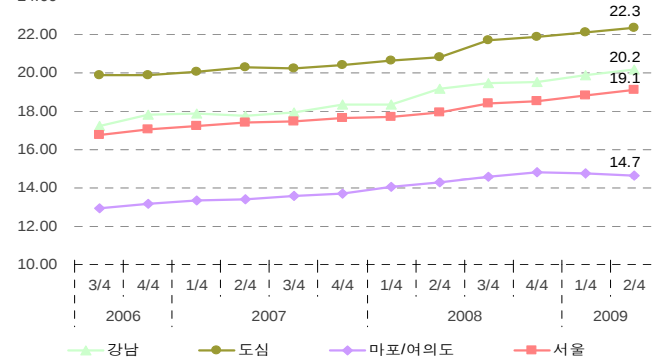
| 권역별 오피스 보증금 추이 |

단위: 천원/㎡



| 권역별 오피스 월세 추이 |

단위: 천원/㎡



오피스 임대시장 동향 - 서울 전체

조사개요

2009년 2/4분기 서울에 위치한 총 964개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

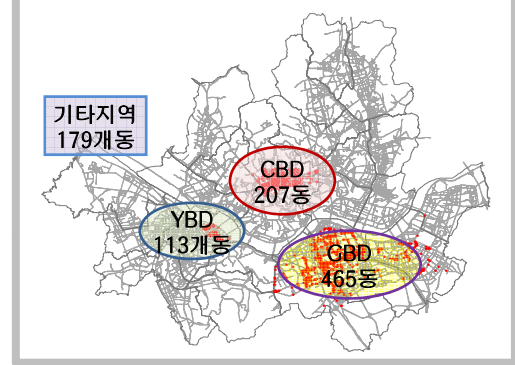
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 이중 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 738개 동이며 중소형은 226개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 3.6%로 지난 분기에 비해 0.7%p 상승하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 7.1%로 전분기 대비 0.1%p 상승하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

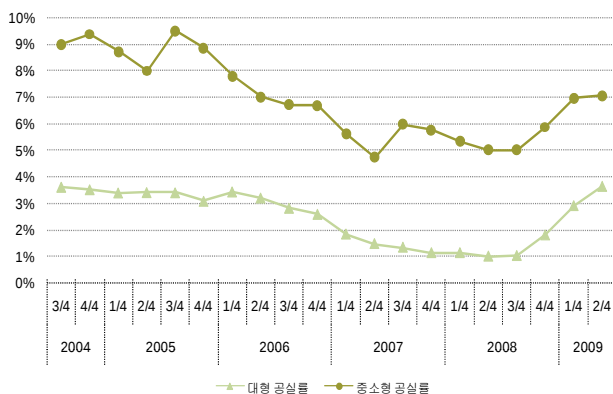


(단위: 천원/㎡)

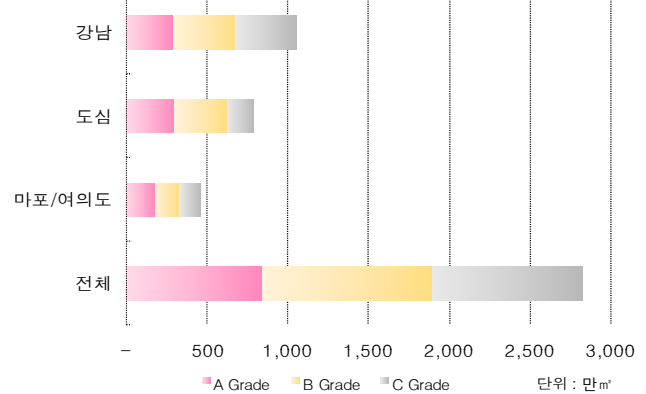
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.6(▲)	1336.7(▽)	203.1(▲)	19.3(▲)	8.3(▲)
중소형	7.1(▲)	1024.6(▲)	163.1(▽)	12.5(▲)	5.4(▽)
평균	3.8(▲)	1314.8(▽)	202(▲)	19.1(▲)	8.2(▲)

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

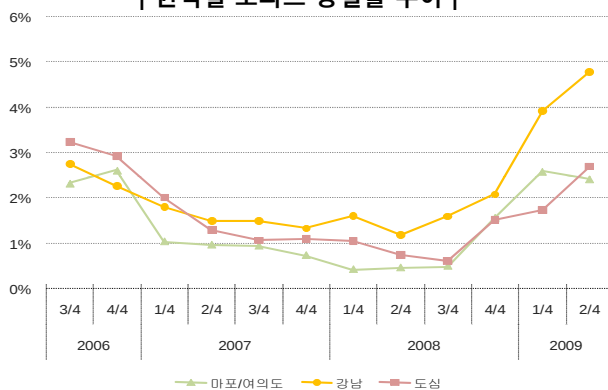
| 서울시 오피스 공실률 |



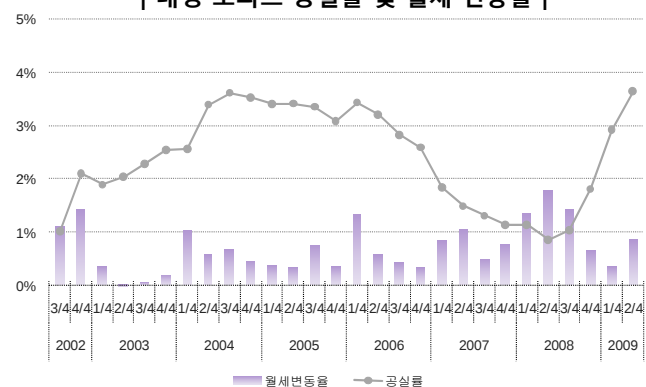
| 지역 및 등급별 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 3.8%에서 0.8%p 상승한 4.6%의 공실률을 나타냈으며, 중소형 오피스는 지난 분기 5.7%에서 1.6%p 상승한 7.3%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 상승세를 보임

대형 오피스의 임대료는 보증금 231.2천원에 월세 20.3천원 수준으로 모두 상승세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 219.8천원 월세 15.2천원 수준으로 보증금은 하락세를 보였으며, 월세는 상승세를 보임

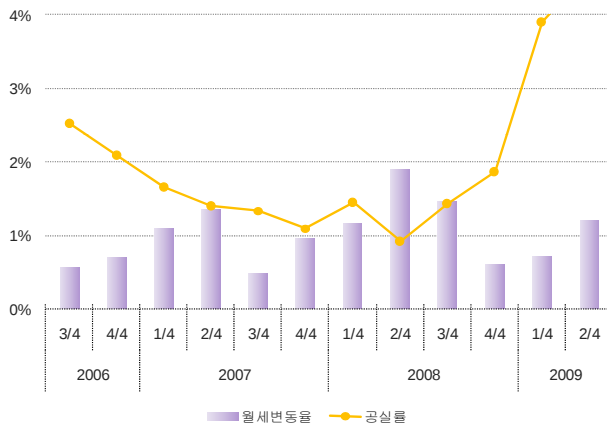


(단위: 천원/㎡)

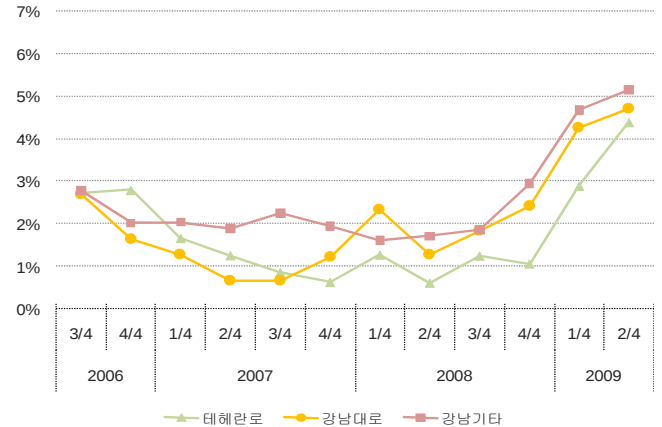
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.6(▲)	1,384.5(▽)	231.2(▲)	20.3(▲)	8.3(▲)
중소형	7.3(▲)	1,082.2(▲)	219.8(▽)	15.2(▲)	6.1(▽)
평균	4.8(▲)	1,367.6(▽)	230.8(▲)	20.2(▲)	8.2(▲)

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

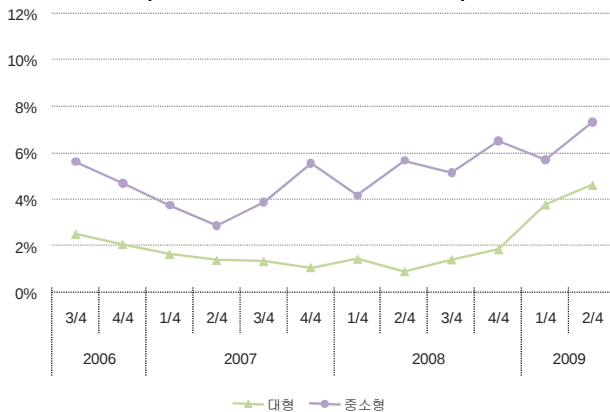
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



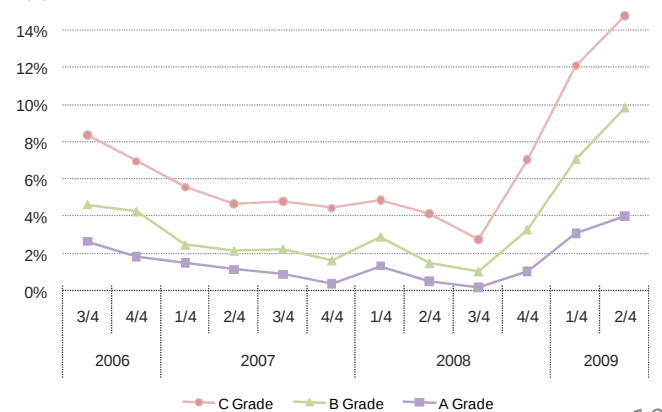
| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



• 오피스 임대시장 동향 - 도심권역

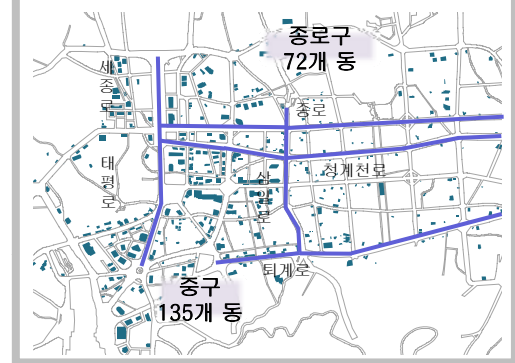
임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 1.7%에서 1.0%p 상승한 2.7%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.1%에서 0.3%p 상승한 3.4%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 상승세를 보임.

대형 오피스의 임대료는 보증금 222.1천원에 월세 22.5천원, 관리비 9.4천원 수준으로 모두 상승세를 보임.

중소형 오피스의 임대료는 보증금 137.8천원, 월세 12.7천원, 관리비는 5.4천원 수준임

| 도심권역 조사대상 오피스 |

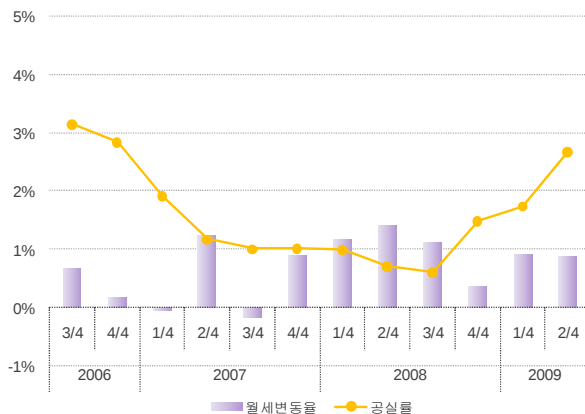


(단위: 천원/㎡)

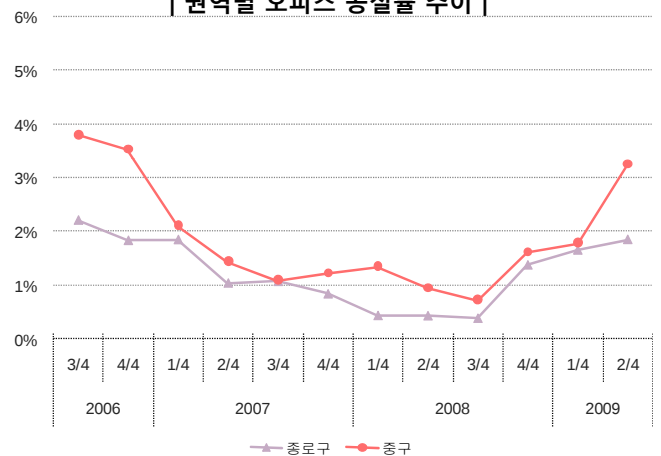
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.7(▲)	1,234.3(-)	222.1(▲)	22.5(▲)	9.4(▲)
중소형	3.4(▲)	-	137.8(▽)	12.7(▲)	5.4(-)
평균	2.7(▲)	1,232.3(-)	221(▲)	22.3(▲)	9.3(▲)

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

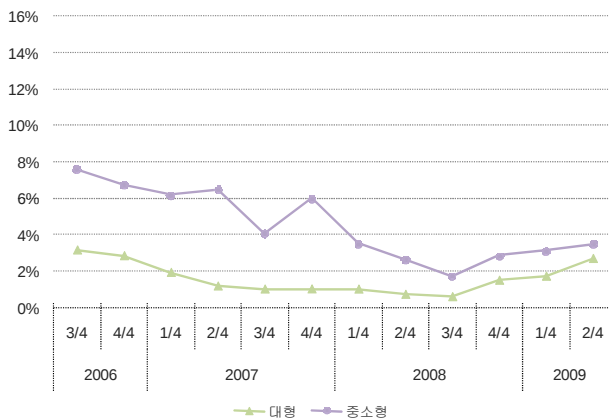
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



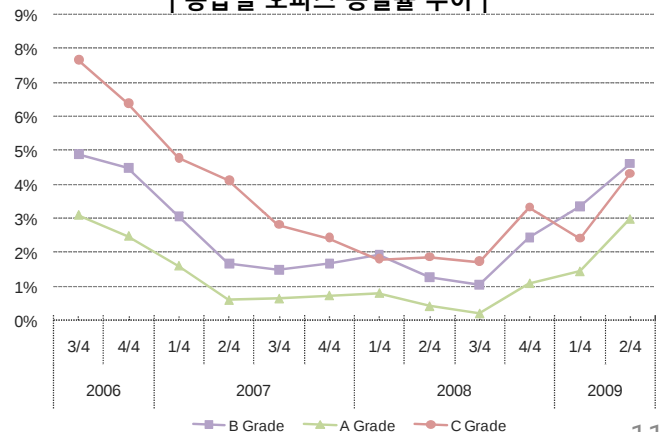
| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도 권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기와 같은 2.4%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 13.7%에서 5.4%로 하향세를 보임

대형 오피스의 임대료는 보증금 146.9천원에 월세 14.7천원 수준, 관리비는 7.1천원 수준으로 월세는 하락, 보증금, 관리비는 상승세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 95.8천원에 월세 10.2천원, 관리비는 5.7천원 수준을 보임

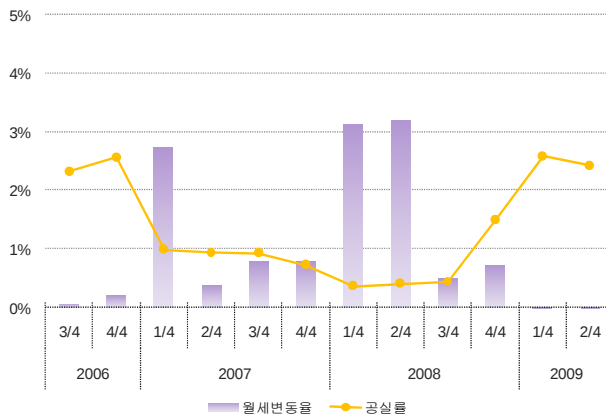


(단위: 천원/㎡)

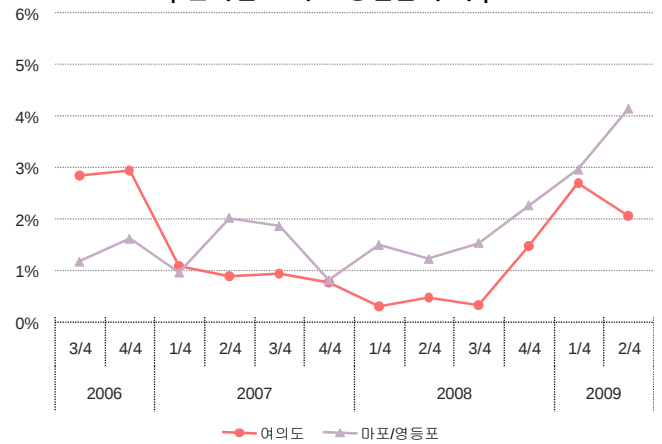
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.4 (-)	1,477.1(-)	146.9(▲)	14.7(▽)	7.1(▲)
중소형	5.4(▽)	-	95.8(-)	10.2(-)	5.7(-)
평균	2.4(▽)	1,477.1(-)	146.6(▲)	14.7(▽)	7.1(▲)

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

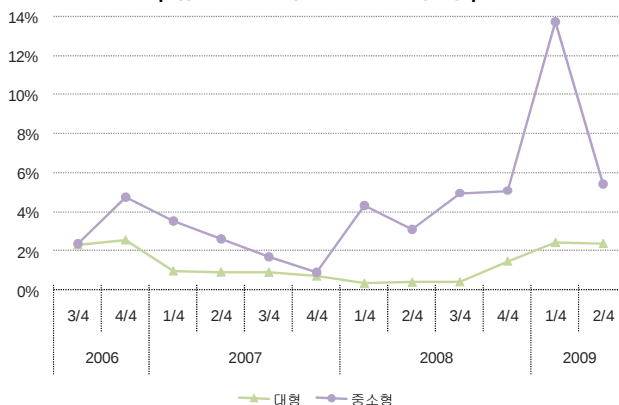
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



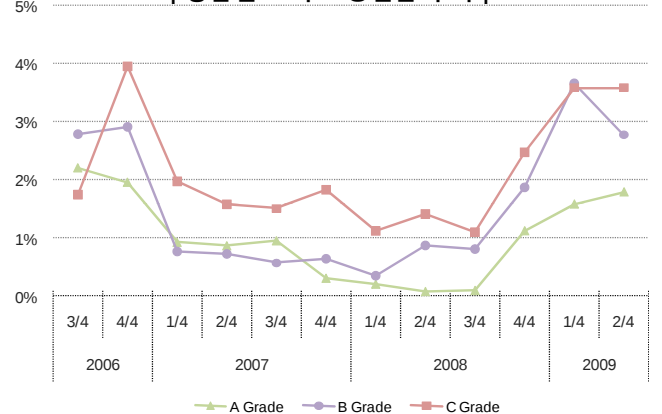
| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



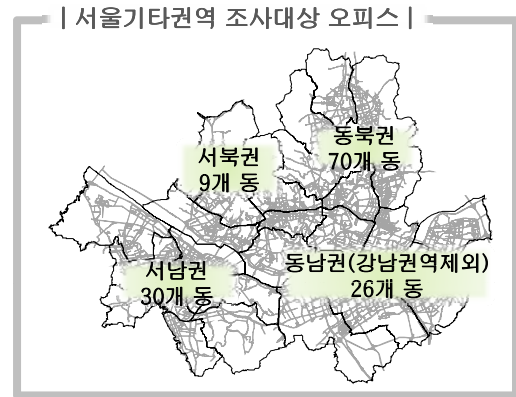
• 오피스 임대시장 동향 - 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 3.8%에서 0.9%p 상승한 4.7%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 8.7%에서 0.8%p 하락한 7.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급은 하향세를 보이나 B, C등급 모두 상승세를 보임

대형 오피스의 임대료는 보증금 176.7천원에 월세 15.1천원, 관리비는 6.9천원 수준을 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 133.7천원, 월세는 11천원, 관리비는 4.6천원 수준을 보임

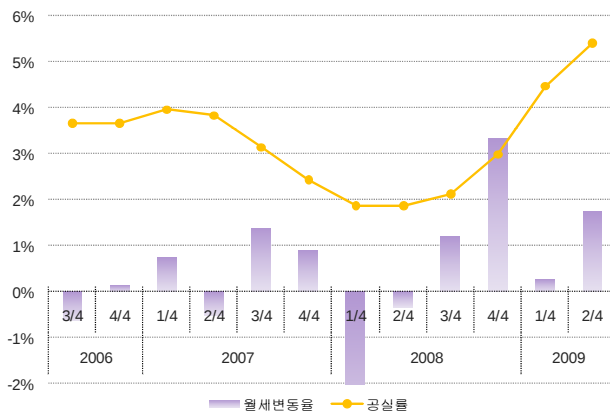


(단위: 천원/㎡)

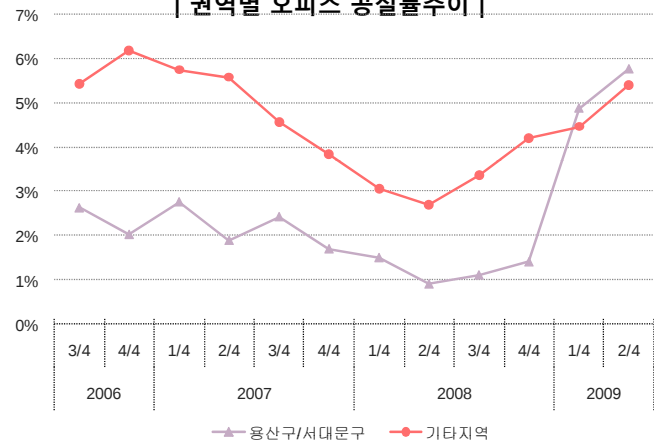
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.7(▲)	1006(▲)	176.7(▲)	15.1(▲)	6.9(▽)
중소형	7.9(▽)	931.1(▲)	133.7(▽)	11(▲)	4.6(▽)
평균	5.4(▲)	990.1(▲)	171.2(▲)	14.5(▲)	6.6(▽)

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

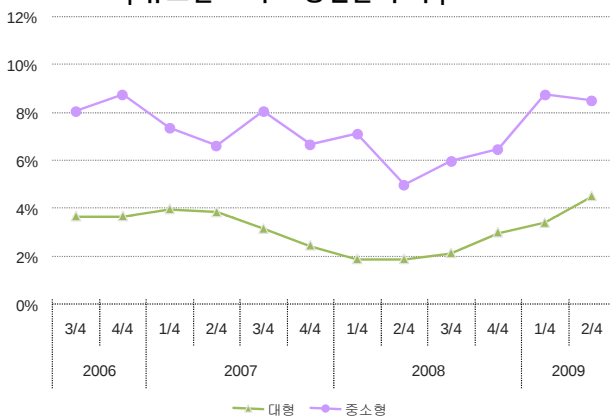
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



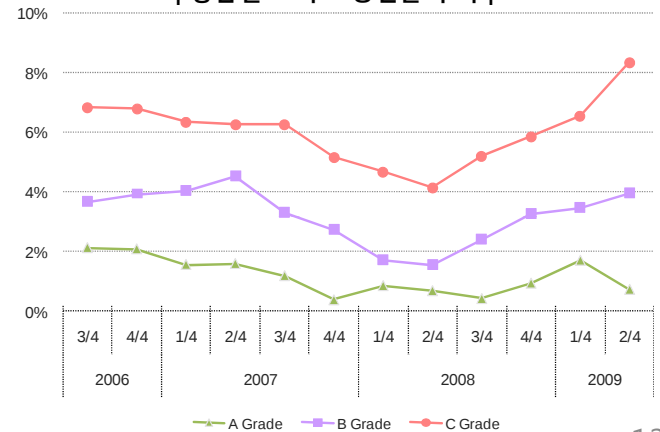
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



• 지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

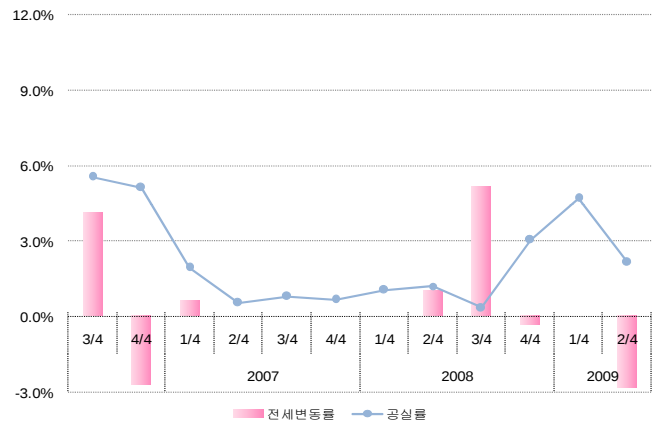
■ 분당지역

공실률은 2.1%이고, 보증금은 157.0천원/㎡ 에
월세 11.5천원 /㎡, 관리비는 6.0천원 /㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.2	1,217.5	156.3	11.5	6.0
중소형	1.4	-	191.7	10.9	5.2
평 균	2.1	1,214.9	157.0	11.5	6.0

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



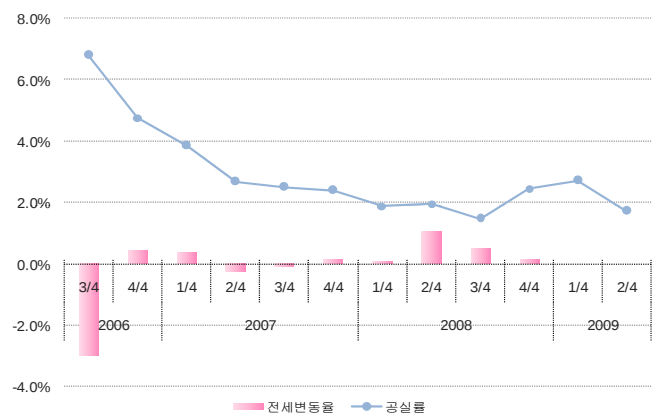
■ 부산지역

공실률은 1.7%이고, 전세금은 728.4천 원/㎡
수준에 관리비는 4.7천원 /㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	1.6	727.5	106.9	6.8	4.8
중소형	4.4	755.1	336.0	5.5	3.8
평 균	1.7	728.4	110.7	6.8	4.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



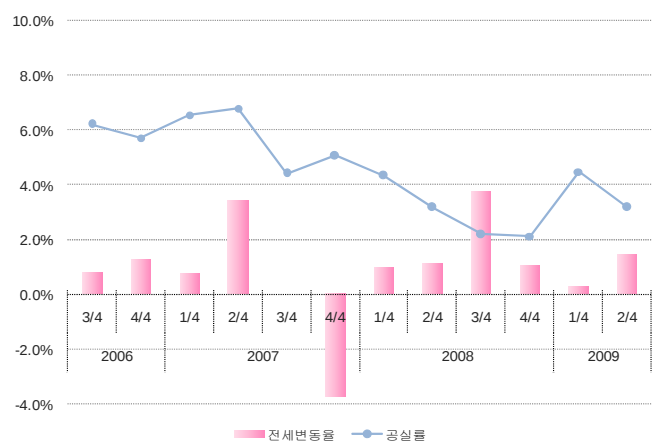
■ 대전지역

공실률은 3.2%이고, 전세금은 593.5천 원/㎡
수준에 관리비는 3.6천원 /㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.0	608.0	138.8	4.5	3.6
중소형	4.5	454.0	203.9	5.0	3.4
평 균	3.2	593.5	141.9	4.5	3.6

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



• 지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

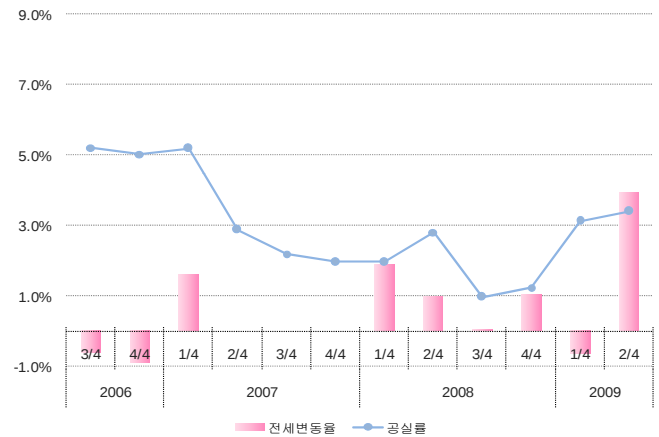
■ 대구지역

공실률은 3.4%이고, 전세금은 611.6천 원/㎡
수준에 관리비는 5.6천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	관리비
대 형	3.3	613.0	5.6
중소형	8.4	-	4.5
평 균	3.4	611.6	5.6

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



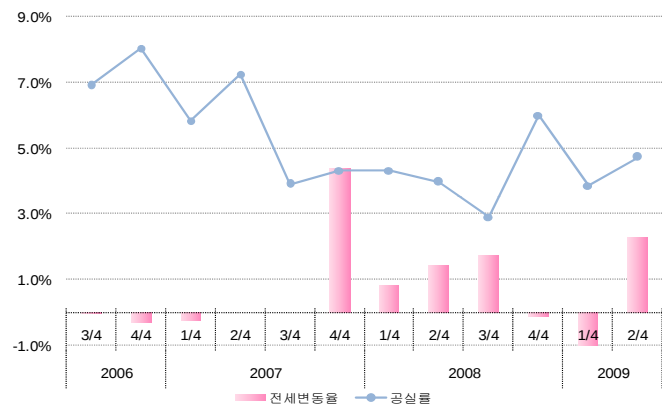
■ 광주지역

공실률은 4.7%이고, 전세금은 613.5천 원/㎡
수준에 관리비는 4.9천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	관리비
대 형	4.9	619.6	4.9
중소형	0.0	469.6	3.6
평 균	4.7	613.5	4.9

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



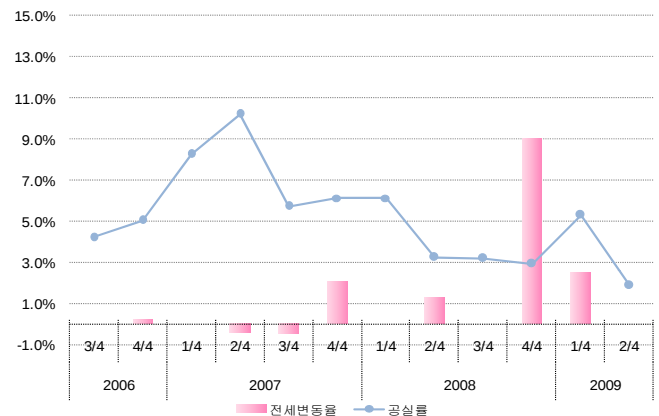
■ 인천지역

공실률은 1.9%이고, 전세금은 742.8천 원/㎡
수준에 관리비는 4.6천원/㎡ 수준임

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	관리비
대 형	1.3	763.2	4.7
중소형	6.3	665.6	3.2
평 균	1.9	742.8	4.6

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



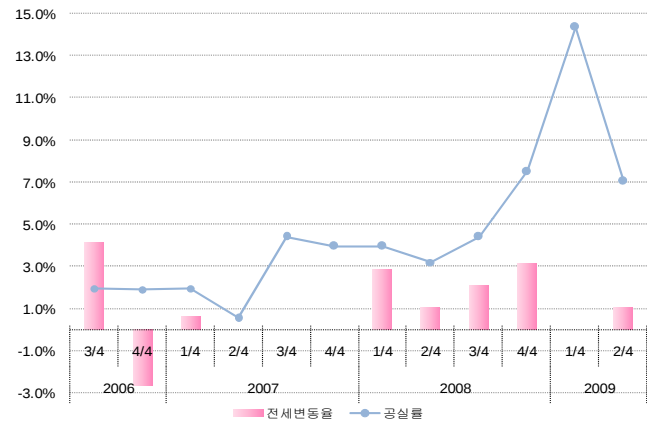
• 지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

■ 울산지역

공실률은 7.0%이고, 전세금은 740.4천 원/㎡ 수준에 관리비는 5.1천원/㎡ 수준임

	공실률(%)	전세금	(단위: 천원/㎡) 관리비
대 형	1.4	776.9	5.3
중소형	15.4	606.8	4.4
평 균	7.0	740.4	5.1

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



• 주요거래 및 공급 현황

■ 주요거래(예정)현황

구역	빌딩명	주소	거래 면적(m²)	매도	매수
강남	잠실 삼성생명빌딩	송파구 신천동	24,555	에머슨퍼시픽	삼성생명(주)
	아이엔지타워	강남구 역삼동	66,202	ING RE	KB부동산신탁
	데이콤빌딩	강남구 역삼동	34,460	코크렘제5호CR리츠	신한BNP파리바
도심	흥국생명신사옥	종로구 신문로	75,045	태광산업	흥국화재
	극동빌딩	중구 충무로3가	75,253	맥쿼리센트럴	지이엔피에스제1호

■ 2/4분기 주요 공급 빌딩 및 하반기 공급 예정 현황

완공시기	빌딩명	위치	연면적 (천m²)
2009.4	우리기술	마포구 상암동	19.7
2009년 하반기	동익빌딩	서초구 서초동	34.9
	삼성동 오피스빌딩	강남구 삼성동	30.6
	CJ(주)	마포구 상암동	69.3
	우리은행	마포구 상암동	81.8

부동산 간접투자현황

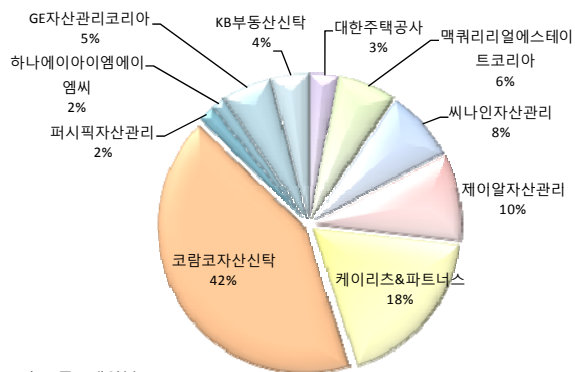
REITs

2009년 2분기 말 현재 리츠의 총자산은 전분기 대비 8,602억원 증가한 6조 1천403억원 규모임. 코람코자산신탁의 자산규모는 2조 5천894억 원 규모로 전체의 42%를 차지함.

리츠 주가동향은 큰 폭의 변동 없이 2009년 2분기 현재 전분기와 유사한 수준을 나타냄.

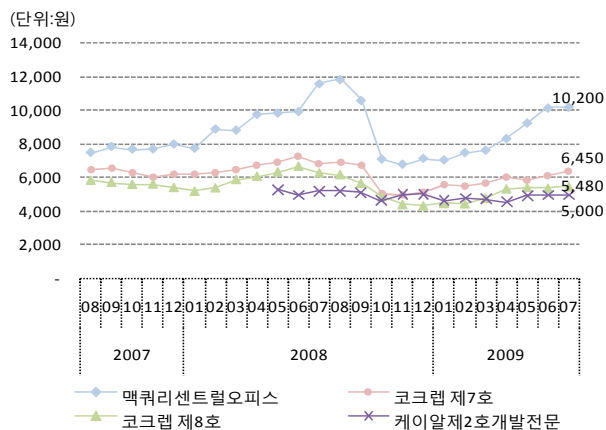
특이사항으로, 맥쿼리센트럴 오피스의 극동빌딩이 지 이 NPS 제 1 호 영 속 리 츠 투 자 자 산 으 로 편 입 되 었 으 며 , 기 업 구 조 조 정 리 츠 인 (주)에스와이인더스는 기존 CR리츠가 오피스를 주요 투자대상으로 한정 지었던 것과는 달리 쌍용양회의 인천출하공장, 인천사업소, 인천주요소 등을 투자대상으로 확보하여 리츠 투자대상의 다양화 사례를 보여줌

| 자산관리사별 운영규모 및 점유율(2009.7월 현재) |
(단위: 억원)



자료:국토해양부

| 리츠 주가동향 |



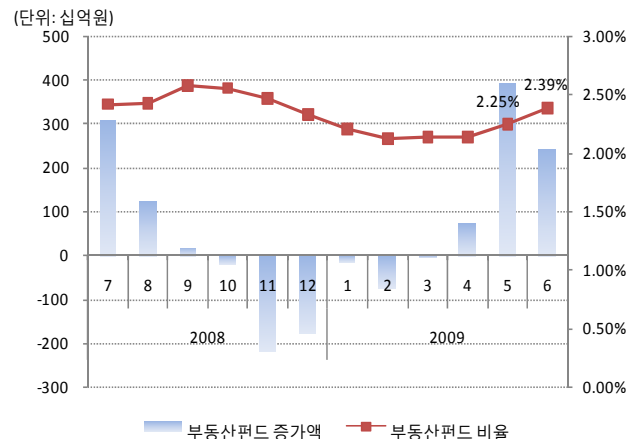
자료:한국증권업협회

부동산 관련 펀드

2009년 1분기 현재 전체 펀드 설정액은 37조 7천839억 원이며, 부동산 관련 펀드는 총 3조 3천626억원으로 전체 펀드설정액의 8.9%수준, 전분기 대비 1,096억 원이 증가함.

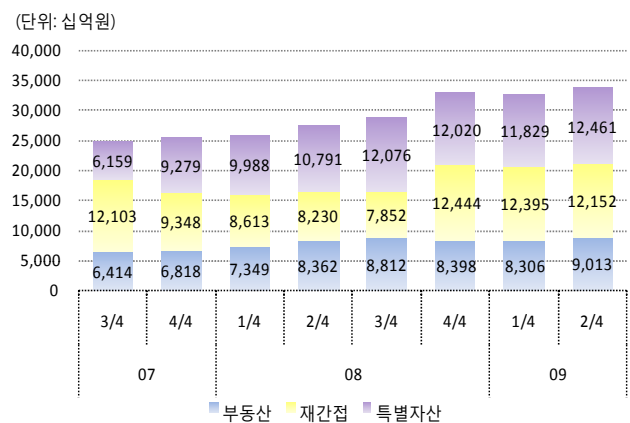
상품별로는 부동산 9,013억 원, 재간접 1조 2천 152억 원, 특별자산이 1조 2천 461억 원을 차지함.

| 부동산 설정액 증감 및 비율 |



자료:자산운용협회

| 분기별 부동산펀드 설정액 |



자료:자산운용협회

• 부동산 간접투자현황

REITs 편입빌딩

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 14개사, 편입오피스 20개동, 총자산 3조8,232억원, 총자본금 1조9,308억원)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)	리츠 총자산(억원)	리츠 자본 (억원)	비고
데이콤빌딩	코크렙 제5호	서울시 강남구 역삼동 706-1	34,461	2,132	1,093	500	청산중
DSME빌딩	코크렙 제7호	서울시 중구 다동 85	24,853	2,112	1,299	600	위탁리츠
과천 코오롱별관빌딩		과천시 별양동 1-22	26,861	3,053			
하이프랜드빌딩	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	22,312	28,403	826	357	
G타워	코크렙 제8호	서울시 종로구 수송동 51-8,9	16,441	3,306	1,230	460	위탁리츠
센트럴타워		경기도 성남시 분당구 서현동 265-3.4	23,824	2,350			
시그마타워	코크렙NPS 제1호	서울시 송파구 신천동 7-19	27,814	1,788	8,281	7,870	
서울시티타워		서울시 중구 남대문로5가 581	60,017	3,828			
KB역삼빌딩		서울시 강남구 역삼동 648-19,20,21	24,530	1,622			
삼화빌딩		서울시 강남구 삼성동 144-14	40,480	2,660			
STX남산타워	코크렙 제11호	서울시 중구 남대문로 5가 631	67,296	5,435	2,227	950	
ING빌딩	맥쿼리NPS	서울시 중구 순화동 53	34,173	2,732	2,231	1,074	위탁리츠
르노삼성빌딩		서울시 영등포구 양평동 3가 60	21,415	3,560			
Seoul Square (구 대우센터빌딩)	케이알원	서울시 중구 남대문로 5가 541외 1	132,806	10,583	10,303	3,604	
팬택계열 R&D센터	오스타라씨나인	서울시 마포구 상암동 DMC 1-2블럭	66,649	6,475	2,189	730	
경방오피스	코크렙 제14호	서울특별시 강남구 수서동 724	97,524	6,264	418	107	위탁리츠
로즈데일빌딩	인피니티NPS 제1호	서울시 영등포구 영등포동 4가 441-10	39,665	3,564	1,758	1,636	위탁리츠
금호생명사옥	제이알 제1호	서울시 종로구 신문로1가 57번지	54,363	3,441	2,557	1,210	
극동빌딩	(주)지이엔피에스 제1호	서울시 중구 충무로 3가 60-1	75,253	7,940	3,304	100	위탁리츠
이랜드 가산동 사옥	(주)케이알제3호	서울시 금천구 가산동 371-12	36,227	5,348	516	110	아파트형 공장

(국토해양부, 2009.6월 현재)

• 부동산 간접투자시장 현황

■ 신규설정펀드(2009. 03.31 - 2009. 06.30 기준)

(단위:개, 억 원)

구분		부동산	특별자산	합계
골든브릿지자산운	개수	2	-	2
	규모	375	-	375
다올부동산자산운	개수	2	-	2
	규모	2,943	-	2,943
대신투신운용	개수	1	-	1
	규모	100	-	100
더커자산운용	개수	6	2	8
	규모	533	540	1,073
동양투신운용	개수	-	1	1
	규모	-	300	300
마이애셋자산운용	개수	1	-	1
	규모	100	-	100
마이어자산운용	개수	3	-	3
	규모	1,020	-	1,020
삼성투신운용	개수	-	1	1
	규모	-	33	33
알파에셋자산운용	개수	-	1	1
	규모	-	766	766
와이즈에셋자산운	개수	1	-	1
	규모	30	-	30
칸서스자산운용	개수	-	1	1
	규모	-	342	342
하이자산운용	개수	-	4	4
	규모	-	-	-
한국투신운용	개수	1	28	29
	규모	287	631	918
한화투신운용	개수	2	1	3
	규모	602	3	605
현대스위스자산운	개수	2	7	9
	규모	227	794	1,021
현대자산운용	개수	1	-	1
	규모	75	-	75
흥국투신운용	개수	2	-	2
	규모	249	-	249
KB자산운용	개수	-	2	2
	규모	-	727	727
KTB자산운용	개수	-	4	4
	규모	-	710	710
LS자산운용	개수	-	2	2
	규모	-	12	12
합 계	개수	24	54	78
	규모	6,541	4,858	11,399

• 자료: 자산운용협회

• 2009년 6월 기준자료(AMAK Quarterly, 2009.6.30)참고

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

보증금

(단위:천원/㎡)

		2006년		2007년				2008년				2009년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	173	175	178	180	182	185	189	196	195	198	198	203
	중소형	144	139	135	138	168	158	177	170	151	154	152	163
	합	171	173	176	179	182	184	189	195	194	197	197	202
도심	대형	194	196	197	198	199	200	203	212	217	220	220	222
	중소형	136	138	138	139	143	131	146	143	133	129	140	138
	합	193	194	196	197	198	199	202	210	216	219	219	221
종로	대형	189	192	195	196	196	197	192	212	215	223	219	222
	중소형	158	154	155	154	150	132	162	166	164	147	177	176
	합	189	191	194	195	195	196	192	211	215	223	219	221
중구	대형	197	198	199	199	201	202	209	212	218	219	220	222
	중소형	125	128	126	128	140	130	140	133	120	124	127	125
	합	195	196	198	198	200	201	207	210	216	217	219	221
마포 /여의도	대형	129	130	134	141	138	143	142	145	146	149	146	147
	중소형	99	96	95	96	103	103	108	107	95	95	94	96
	합	128	129	134	140	137	142	141	145	145	149	146	147
여의도	대형	133	135	140	147	143	143	147	151	152	155	151	151
	중소형	97	90	87	87	93	93	96	98	93	93	94	95
	합	133	134	139	146	142	143	147	150	151	154	151	151
마포영등 포	대형	114	112	113	115	120	139	126	128	123	130	130	135
	중소형	100	110	108	107	126	111	114	136	112	112	98	107
	합	114	112	113	114	120	138	125	129	123	130	129	135
강남	대형	188	192	195	196	201	201	208	222	219	222	222	231
	중소형	179	168	171	178	197	199	216	213	202	212	204	220
	합	188	191	194	196	201	201	209	221	218	222	222	231
테헤란로	대형	209	213	215	215	217	219	222	230	242	244	244	250
	중소형	158	158	158	-	202	238	238	244	238	0	0	0
	합	209	213	215	215	217	219	222	231	242	244	244	250
강남대로	대형	184	186	194	196	193	215	229	236	224	221	224	238
	중소형	150	150	155	155	163	135	172	154	207	225	201	201
	합	183	184	193	195	192	213	228	235	223	221	222	237
강남기타	대형	160	161	165	171	184	169	186	205	181	189	187	201
	중소형	184	172	174	184	200	209	218	216	199	209	205	224
	합	163	162	166	171	186	172	188	206	182	190	188	202

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

월세

(단위:천원/㎡)

		2006년		2007년				2008년				2009년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	16.8	17.1	17.2	17.4	17.4	17.6	18.0	18.3	18.7	18.8	19.0	19.3
	중소형	11.8	11.4	10.9	10.8	11.7	10.9	11.5	12.0	11.7	11.5	11.6	12.5
	합	16.5	16.8	17.0	17.1	17.2	17.4	17.7	18.0	18.4	18.6	18.9	19.1
도심	대형	19.9	19.9	20.1	20.3	20.2	20.4	20.8	21.0	21.8	22.0	22.3	22.5
	중소형	13.3	12.9	12.9	12.6	13.3	11.9	13.1	13.1	12.1	11.7	11.8	12.7
	합	19.7	19.7	19.9	20.2	20.1	20.3	20.7	20.8	21.7	21.9	22.1	22.3
종로	대형	19.0	19.2	19.4	19.5	19.4	19.0	19.9	20.2	21.0	21.5	21.9	22.4
	중소형	14.8	13.2	13.8	14.2	13.1	11.8	13.8	14.3	13.4	12.2	12.6	14.3
	합	18.9	19.0	19.3	19.4	19.3	18.9	19.8	20.1	20.9	21.5	21.8	22.3
중구	대형	20.4	20.3	20.4	20.8	20.7	21.2	21.3	21.4	22.3	22.3	22.4	22.5
	중소형	12.2	12.7	12.3	11.6	13.3	11.9	12.7	12.6	11.6	11.5	11.6	11.9
	합	20.2	20.2	20.3	20.6	20.5	21.1	21.2	21.2	22.1	22.1	22.3	22.4
마포 /여의도	대형	13.0	13.2	13.4	13.4	13.6	13.7	14.1	14.3	14.6	14.8	14.8	14.7
	중소형	9.5	9.4	9.2	9.3	9.6	9.9	9.8	9.6	9.7	9.7	9.4	10.2
	합	12.9	13.1	13.3	13.4	13.5	13.7	14.1	14.3	14.6	14.8	14.7	14.7
여의도	대형	13.5	13.7	13.9	14.0	14.2	14.2	14.7	15.0	15.3	15.5	15.4	15.3
	중소형	9.3	9.1	8.8	8.8	9.4	9.6	9.4	9.4	9.6	9.6	9.4	9.5
	합	13.4	13.7	13.9	13.9	14.1	14.2	14.7	14.9	15.2	15.4	15.4	15.3
마포영등 포	대형	11.2	11.3	11.1	11.1	11.3	11.5	11.6	11.7	11.6	12.1	12.2	12.5
	중소형	8.8	9.1	8.7	8.5	8.5	9.7	10.1	10.5	8.5	8.5	8.8	12.5
	합	11.1	11.1	11.0	11.0	11.1	11.4	11.5	11.6	11.5	12.0	12.1	12.5
강남	대형	17.2	17.8	17.9	17.8	18.0	18.4	18.6	19.4	19.6	19.7	20.0	20.3
	중소형	13.3	13.3	13.2	13.0	13.3	12.6	13.2	13.9	14.2	14.9	14.7	15.2
	합	17.0	17.6	17.7	17.6	17.8	18.2	18.4	19.2	19.4	19.5	19.9	20.2
테헤란로	대형	20.3	20.7	21.2	21.0	21.3	21.5	21.6	22.3	22.5	22.7	22.8	23.2
	중소형	18.2	18.2	0.0	23.7	22.2	18.6	18.6	21.6	18.6	0.0	0.0	25.2
	합	20.3	20.7	21.2	21.0	21.3	21.5	21.6	22.3	22.5	22.7	22.8	23.2
강남대로	대형	17.8	17.7	18.4	18.3	18.2	18.8	20.6	20.1	18.8	19.0	20.1	21.9
	중소형	14.6	14.5	14.6	14.8	14.8	12.3	12.6	11.3	14.9	16.5	16.5	16.5
	합	17.6	17.5	18.3	18.2	18.2	18.6	20.5	20.0	18.7	18.9	19.9	21.6
강남기타	대형	13.5	14.1	13.8	13.8	13.9	14.3	14.5	15.4	16.0	16.1	16.3	16.2
	중소형	13.0	12.9	12.9	12.6	13.0	12.4	13.1	13.8	13.9	14.6	14.1	14.5
	합	13.5	13.9	13.7	13.7	13.8	14.2	14.4	15.3	15.9	16.0	16.2	16.1

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

관리비

(단위:천원/㎡)

		2006년		2007년				2008년				2009년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	7.4	7.5	7.6	7.7	7.7	7.8	7.9	8.0	8.2	8.2	8.2	8.3
	중소형	4.6	4.7	4.8	4.7	4.9	5.0	5.1	5.3	5.4	5.4	5.4	5.4
	합	7.2	7.4	7.4	7.5	7.5	7.6	7.8	7.9	8.1	8.1	8.1	8.2
도심	대형	8.5	8.5	8.6	8.7	8.8	8.8	9.0	9.1	9.3	9.3	9.3	9.4
	중소형	4.6	4.5	4.4	4.7	4.9	5.0	5.1	5.4	5.4	5.0	5.0	5.4
	합	8.4	8.5	8.5	8.6	8.7	8.7	9.0	9.0	9.2	9.2	9.3	9.3
종로	대형	7.9	8.0	8.1	8.2	8.5	8.4	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2	9.1
	중소형	4.5	4.4	4.1	4.1	4.2	4.5	5.4	5.9	5.9	6.1	5.7	5.7
	합	7.8	8.0	8.0	8.1	8.4	8.4	8.7	8.9	9.0	9.1	9.1	9.1
중구	대형	8.8	8.8	8.9	8.9	8.9	9.0	9.2	9.2	9.4	9.4	9.4	9.6
	중소형	4.7	4.6	4.6	5.0	5.1	5.2	5.0	5.2	5.2	4.6	4.7	5.3
	합	8.7	8.7	8.8	8.8	8.9	8.9	9.1	9.1	9.3	9.3	9.4	9.5
마포 /여의도	대형	6.8	6.9	6.8	6.8	6.9	6.9	7.1	6.9	7.1	7.1	7.1	7.1
	중소형	5.8	5.8	5.9	6.1	6.1	6.0	6.3	6.1	6.3	6.6	5.7	5.7
	합	6.7	6.8	6.8	6.8	6.8	6.9	7.0	6.9	7.1	7.1	7.1	7.1
여의도	대형	6.9	7.1	7.1	7.2	7.2	7.3	7.4	7.3	7.4	7.5	7.5	7.5
	중소형	5.9	5.9	5.9	5.9	6.0	6.0	6.1	6.1	6.1	6.6	5.2	5.2
	합	6.9	7.0	7.1	7.1	7.2	7.3	7.4	7.2	7.4	7.5	7.4	7.5
마포영등 포	대형	6.1	5.9	5.8	5.9	5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	6.1	6.1	6.0
	중소형	4.3	4.3	5.1	5.3	5.4	5.8	5.8	5.8	5.9	5.9	6.0	6.0
	합	5.9	5.8	5.8	5.8	5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	6.1	6.1	6.0
강남	대형	7.4	7.5	7.6	7.8	7.6	7.7	7.7	8.0	8.3	8.2	8.3	8.3
	중소형	5.3	5.3	5.4	5.3	5.5	5.4	5.4	5.7	5.8	6.0	6.2	6.1
	합	7.2	7.3	7.4	7.6	7.5	7.6	7.6	7.9	8.2	8.1	8.2	8.2
테헤란로	대형	8.2	8.4	8.5	9.0	8.5	8.6	8.6	8.7	9.2	9.0	9.1	9.2
	중소형	6.1	6.3	8.1	6.5	7.0	6.8	5.7	5.7	8.1	10.9	10.9	10.9
	합	8.2	8.4	8.5	9.0	8.5	8.6	8.6	8.7	9.2	9.0	9.1	9.2
강남대로	대형	7.6	7.7	7.7	7.8	7.9	8.0	7.9	8.3	8.3	8.3	8.2	8.6
	중소형	5.6	5.7	6.0	6.2	5.9	5.9	5.8	5.9	6.1	6.1	6.6	6.6
	합	7.6	7.7	7.7	7.8	7.8	8.0	7.9	8.2	8.2	8.2	8.2	8.5
강남기타	대형	6.5	6.6	6.6	6.6	6.7	6.7	6.8	7.2	7.4	7.4	7.5	7.4
	중소형	5.2	5.3	5.3	5.3	5.5	5.3	5.4	5.7	5.7	6.0	6.1	6.0
	합	6.3	6.4	6.5	6.5	6.6	6.6	6.7	7.1	7.2	7.3	7.3	7.3

• 부록- 서울 오피스 임대료추세

공실률

		2005		2007				2008				2009	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	2.8%	2.6%	1.8%	1.5%	1.3%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%	1.8%	2.9%	3.6%
	중소형	6.7%	6.7%	5.6%	4.7%	5.5%	5.0%	5.5%	5.1%	5.0%	5.9%	7.0%	7.1%
	합	3.1%	2.8%	2.1%	1.7%	1.5%	1.5%	1.3%	1.1%	1.2%	2.0%	3.1%	3.8%
도심	대형	3.1%	2.8%	1.9%	1.2%	1.0%	1.1%	1.0%	0.7%	0.6%	1.5%	1.7%	2.7%
	중소형	7.5%	6.7%	6.2%	6.4%	4.0%	6.0%	4.0%	2.8%	1.7%	2.8%	3.1%	3.4%
	합	3.2%	2.9%	2.0%	1.3%	1.1%	1.2%	1.0%	0.8%	0.6%	1.5%	1.7%	2.7%
종로	대형	2.0%	1.7%	1.6%	0.9%	1.0%	0.7%	0.3%	0.5%	0.4%	1.4%	1.6%	1.8%
	중소형	10.2%	9.5%	10.6%	9.5%	7.0%	2.0%	5.2%	2.7%	1.8%	2.0%	3.5%	2.5%
	합	2.2%	1.8%	1.8%	1.0%	1.1%	0.7%	0.4%	0.5%	0.4%	1.4%	1.6%	1.8%
중구	대형	3.8%	3.5%	2.1%	1.4%	1.0%	1.3%	1.2%	0.9%	0.7%	1.6%	1.8%	3.2%
	중소형	5.6%	5.3%	3.3%	4.8%	2.7%	7.4%	3.2%	2.8%	1.6%	3.3%	2.9%	3.7%
	합	3.8%	3.5%	2.1%	1.4%	1.0%	1.4%	1.3%	0.9%	0.7%	1.6%	1.8%	3.2%
마포/여의도	대형	2.3%	2.6%	1.0%	0.9%	0.9%	0.7%	0.4%	0.3%	0.4%	1.5%	2.4%	2.4%
	중소형	2.4%	4.8%	3.5%	2.7%	1.7%	0.9%	4.3%	3.1%	5.0%	5.1%	13.7%	5.4%
	합	2.3%	2.6%	1.0%	1.0%	0.9%	0.7%	0.5%	0.4%	0.5%	1.6%	2.6%	2.4%
여의도	대형	2.8%	2.9%	1.1%	0.9%	0.9%	0.8%	0.3%	0.4%	0.3%	1.4%	2.5%	2.0%
	중소형	1.1%	1.3%	0.2%	1.8%	1.7%	1.4%	5.5%	1.3%	1.9%	3.5%	20.3%	7.5%
	합	2.8%	2.9%	1.1%	0.9%	0.9%	0.8%	0.4%	0.4%	0.3%	1.5%	2.7%	2.1%
마포영등포	대형	1.2%	1.6%	1.0%	1.9%	1.7%	0.7%	1.3%	0.8%	1.3%	2.0%	2.7%	4.2%
	중소형	5.6%	7.5%	7.3%	4.0%	3.8%	2.1%	6.7%	5.6%	9.2%	7.4%	8.1%	2.9%
	합	1.5%	2.1%	1.4%	2.0%	1.9%	0.8%	1.6%	1.1%	1.5%	2.3%	3.0%	4.1%
강남	대형	2.5%	2.1%	1.7%	1.4%	1.3%	1.4%	1.4%	1.1%	1.4%	1.9%	3.8%	4.6%
	중소형	5.6%	4.7%	3.8%	2.9%	3.9%	5.1%	3.9%	6.3%	5.2%	6.5%	5.7%	7.3%
	합	2.7%	2.3%	1.8%	1.5%	1.5%	1.6%	1.6%	1.4%	1.6%	2.1%	3.9%	4.8%
테헤란로	대형	2.7%	2.8%	1.7%	1.2%	0.9%	0.5%	0.9%	0.8%	1.2%	1.1%	2.9%	4.4%
	중소형	20.7%	10.5%	-	10.5%	-	-	13.3%	13.3%	-	0.0%	7.8%	0.0%
	합	2.7%	2.8%	1.7%	1.2%	0.9%	0.5%	1.0%	0.8%	1.2%	1.1%	2.9%	4.4%
강남대로	대형	2.6%	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%	3.6%	2.0%	1.2%	1.9%	2.4%	4.1%	4.6%
	중소형	4.7%	2.6%	2.1%	1.0%	0.7%	4.9%	0.0%	0.0%	1.3%	3.5%	8.2%	9.7%
	합	2.7%	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%	3.6%	2.0%	1.2%	1.8%	2.4%	4.3%	4.7%
강남기타	대형	2.3%	1.6%	1.8%	1.8%	1.9%	1.7%	1.5%	1.3%	1.5%	2.6%	4.6%	4.9%
	중소형	5.5%	4.8%	3.9%	2.9%	4.2%	5.1%	4.0%	6.3%	5.5%	6.8%	5.5%	7.4%
	합	2.8%	2.0%	2.0%	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%	1.9%	1.9%	3.0%	4.7%	5.2%

Company Overview

Company Profile

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

Company History

■ 2000. 11	알투코리아(株) 설립
■ 2001. 5	삼성동 도심공항타워 빌딩으로 이전
■ 2001. 10	부동산투자자문회사 등록 (건설교통부 인가번호 2001-6)
■ 2001. 11	알투코리아부동산투자자문주식회사로 상호 변경
■ 2003. 9	대한지방행정공제회 자문기관 선정
■ 2003. 11	알투코리아 프라퍼티매니저스(株) 법인 설립
■ 2005. 8	국민연금관리공단 자문기관 선정
■ 2006. 11	영국 IPD社와 업무제휴 협약
■ 2007. 12	자회사 Global Consulting Insight(株) 설립
■ 2008. 02	GCICA, Ltd. 우즈베키스탄 현지법인 설립
■ 2008. 03	호치민시 베트남 법인과 JV 설립에 관한 MOU 체결

R2Korea Consulting

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 2005** | DTV 체육용지내 전용야구장 및 수익사업 개발전략 (2005.1)
- 2006** | 대덕테크노벨리, 성공적 사업 완료를 위한 전략 수립 제안(2006.1)
한화도시개발(주), HCD 중장기 발전 전략(2006.1)
서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도조사(2006.11)
- 2007** | 서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사(2007.10)
- 2008** | 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)

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

- 2005** | 롯데건설, 부동산시장 동향 정기보고(2005.4~12)
지아리엘에스테이트(주), 5대도시 오피스빌딩조사(2005.12)
- 2006** | (주)씨나인, 하이브랜드 오피스시장분석(2006.2)
- 2007** | Colliers International 서울 오피스시장 Report(2006.11)
- 2008** | 삼성생명(주), 용산오피스시장전망(2008.1)

부동산 개발사업 타당성 분석 실시

- 2005** | KB자산운용, 평촌 키즈맘센터 분양성 분석 (2005. 1)
정보통신공제조합, 대전 정보통신공제조합회관 사업성 검토 (2005.5)
마노이엔씨, 남대문 OO쇼핑몰 계획안 최적성 판단 (2005.6)
현대건설(주), 공공 민간합동 PF사업 타당성 검토 (2005.9)
국민연금관리공단, OO빌딩 투자 타당성 분석 (2005.9)
- 2006** | (주)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)
(주)삼보기술단, 전라선 BTL(2006.12)
대우자동차판매(주), 송도부지 개발 사업성분석(2006.12)

2007

- ㈜디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업(2007.1)
- 동양제철화학㈜, 동양제철화학 이전지 개발계획 수립(2007.1)
- 교보생명보험㈜, OO 유류부지 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)
- ㈜엠앤디 종합건축사 사무소, 복인천우체국 건립공사 설계용역(2007.5)
- 한화도시개발㈜, 당진산업단지 사업계획수립(2007.6)
- 국민연금관리공단, OO센터 투자타당성 분석(2007.6)
- 우림건설㈜, 판교 업무시설 적정 매각가 컨설팅(2007.6)
- 신한맥쿼리금융자문(주)/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(주), 동부산 관광단지 PJT(2007.8)
- 대경건설(주), 천천 실안관광지 개발방안 및 사업성 분석(2007. 8)
- 미래에셋증권(주), 여의도 Parc1 펀드 사업계획 수립(2007. 8)
- ㈜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, 인천동 복합문화시설 개발 구상(2008. 2)
- ㈜세우린, 광주시 진곡산업단지 공모사업 제안서 작성(2008. 2)
- 대우증권(주), 코크렙3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008. 3)
- ㈜동양건설산업, 괴산산업단지 조성사업 사업제안서(2008. 4)
- 에이스종합건설(주), 부산 사상공단 복합개발계획 사전타당성 분석(2008. 4)
- ㈜인쿠아홀딩스, 춘천 컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008. 4)

R2Korea Consulting

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

2008

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)
스태드집스㈜, 카자흐스탄 오피스 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정(2008. 8)
㈜드림파마, 춘천시 산업단지 사업계획안 및 사업성 검토(2008.9)
국민연금관리공단, 극동빌딩 투자 타당성 분석(2008. 9)

국내 최대 오피스
빌딩 DB 보유

2005

교보리얼코, 서울지역 오피스 시장 정보 제공(2005.3 ~ 2006.2)
서울시정개발연구원, 서울시 오피스 데이터 제공(2005.8)

2006

부동산114, 오피스DB 제공(2006.12)

2007

부동산114, 오피스 DB 제공(2007.7)
Colliers International, Seoul Office Market Report(2007. 10)

2008

부동산114, 오피스 DB 제공(2008.7)
디티제트코리아㈜, 오피스 DB제공 및 업데이트(2008. 10 ~ 2009. 7)

R2 전속물건

사무실 임대

강서구 전체 임대

강서구 5호선 목동역 도보 10분
전용면적: 1,200평
임대료: 9,750만원
관리비: 2,900만원 (주차 70대 가능)

빌딩매매

강서구 목동 (수익률 7%)

5호선 역 도보 10분
제2경인 고속도로 접근용이
대로변에 위치해 있으며, 대중교통 이용 용이.
대지면적: 400평
연면적: 2,000여평
매각가: 285 억원

평택시 수익형(10%) 상가 (집합건물)

평택시 비전동
문양면적: 3,100평
토지지분: 1,890평
매각가: 100억원
**임차인: 장기임차인으로 고정적 수입보장

강남구

선릉역 테레란로 이면에 위치
수익률 5%
투자수익용으로 적합
대지면적: 80평
연면적: 500평
매각가: 90억원

인천 구월동

인천시청역 인근
대단지 아파트 밀집 지역의 상업용 빌딩
수익률 7%
대지면적: 290평
연면적: 950평
매각가: 110억원

강남구

삼성역 대로변 위치
수익률 5%
대지면적: 250평
연면적: 1,300평
매각가: 240억원



www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층
Tel. 02-2016-5252 Fax. 02-2016-5253

2009년 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2009년 7월, 문의 : 02-2016-5254