

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2005. 1st Quarter



www.R2Korea.co.kr

OFFICE Market Report

2005.
1st Quarter

1. 경제동향 및 정부정책
2. 오피스 임대시장 동향
3. 오피스 임대시장 전망 (R2-ORP Model)
4. 주요거래 및 임대현황
5. 부동산 간접투자 시장현황
6. 부록 : 서울시 오피스 임대추세

경제동향 및 정부정책

경제동향

- 2005년 1사분기 현재 수출은 완만한 증가세를 보이고 있으며 내수침체도 완화되는 경향을 보이고 있음- 2월중 일평균 수출액은 전월대비 8.9% 증가한 9.8억달러, 내구재소비는 3개월째 증가세를 기록
- 유가 급등 및 국제원자재가격 상승과 원/달러 환율하락 등의 외부경제요인이 국내경제에 부담으로 작용- 원/달러 환율은 2월중 전월말 대비 1.8%하락한 1,008원을 기록
- 2월중 실업률은 3.9%로 전년동월대비 0.2%p 상승하였고, 소비자물가는 전월대비 0.6%상승
- 금리는 급등이후 국제물량 축소 등에 기인하여 안정되기 시작했으며, 종합주가지수는 전월대비 8.4% 상승

자료: 한국개발연구원

정부정책

- 부동산투자회사법 시행령 개정안이 4월 23일부터 시행됨- 리츠규제 대폭완화
 - 일반 부동산투자회사의 설립 자본금 요건을 당초 500억원에서 250억으로 대폭 완화
 - 자본금 50%까지를 현물로 출자해 부동산투자회사를 설립할 수 있도록 하는 한편, 현재 금지되고 있는 차입 및 사채발행도 자기자본의 2배까지 허용
- 정부, 법인세 소득세율 인하추진
 - 정부혁신·지방분권위원회는 3월22일 중장기 조세개혁 과제를 담당할 조세개혁특별위원회를 설치하고 2년간 중장기 조세개혁방안을 연구, 입법화할 계획임.

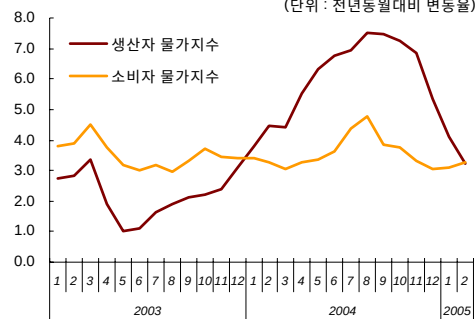
수출은 완만한 증가세를 보이고 있으며 내수침체는 완화

리츠규제 대폭완화- 대규모 투자 및 개발사업 가능

법인세, 소득세율 인하 추진

소비자 및 생산자 물가지수

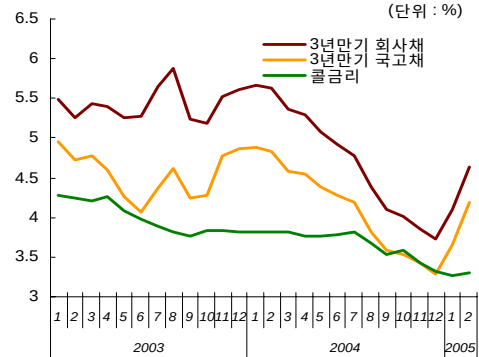
(단위: 전년동월대비 변동율)



자료: 한국은행
소비자 물가지수 2000=100, 생산자 물가지수 1995=100

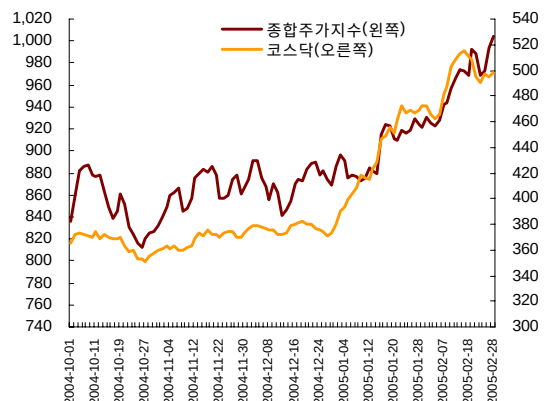
시장금리

(단위: %)



자료: 한국은행

주가지수



자료: 한국증권거래소

오피스 임대시장 동향

주요지역별 오피스 임대시장 정보

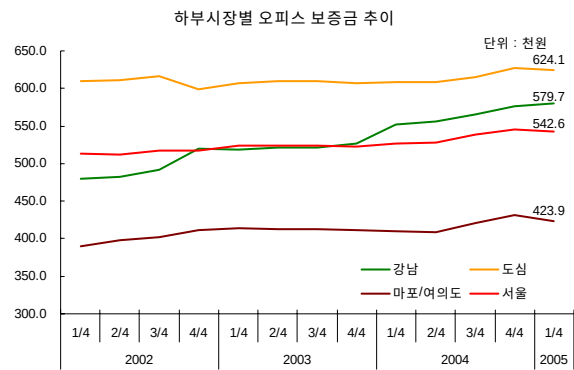
하부시장별 공실률 및 임대료 현황

(단위:천원)

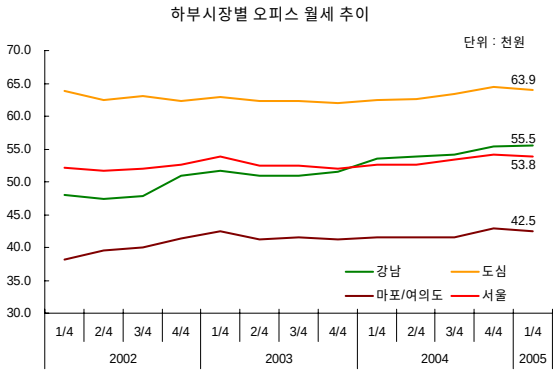
구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대 형	3.4(▽)	4,026.4(△)	542.6(△)	53.8(△)	24.1(△)
	중소형	8.7(▽)	3,020.6(▽)	451.4(▽)	37.5(▽)	14.6(▽)
	평 균	3.8(▽)	3,917.6(△)	539.3(△)	53.1(△)	23.4(△)
강남지역	대 형	3.4(▽)	3,994.4(△)	579.7(△)	55.5(△)	24.4(△)
	중소형	10.2(△)	3,068.6(▽)	510.3(▽)	41.6(▽)	16.4(▽)
	평 균	3.9(△)	3,903.9(△)	577.4(△)	54.8(△)	23.8(△)
도심지역	대 형	2.9(▽)	4,945.1(△)	624.1(△)	64.0(△)	26.7(△)
	중소형	8.7(▽)	-	426.1(▽)	42.3(▽)	14.6(▽)
	평 균	3.1(▽)	4,945.1(△)	619.7(△)	63.5(△)	26.4(△)
마포/여의도	대 형	4.3(△)	4,584.0(-)	423.9(▽)	42.7(▽)	21.0(△)
	중소형	1.8(▽)	3,804.1(-)	326.3(-)	31.3(-)	18.9(△)
	평 균	4.3(△)	4,567.3(-)	423.0(▽)	42.6(▽)	21.0(△)
서울기타	대 형	3.4(△)	3,193.7(▽)	446.8(△)	42.0(△)	21.3(△)
	중소형	8.1(▽)	2,933.1(△)	449.5(△)	33.2(▽)	12.6(△)
	평 균	4.6(△)	3,133.5(▽)	447.1(△)	40.6(△)	19.4(△)

(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

하부시장별 임대료 추이



Source : 대형오피스 기준 통계



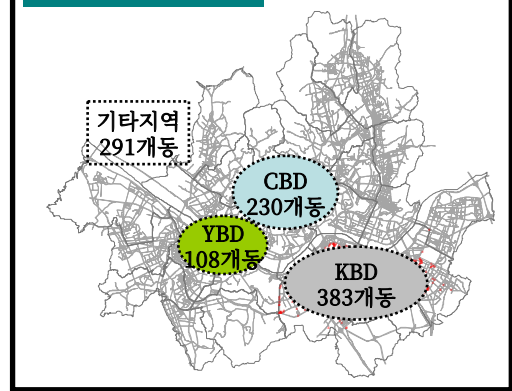
Source : 대형오피스 기준 통계

오피스 임대시장 동향

조사개요

- 2005년 1/4분기 서울에 위치한 총 1,012개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였음.
- 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다. 이중 주요 분석 대상인 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상)은 659개 동 임.

서울시 조사대상 오피스



임대료현황 및 공실현황

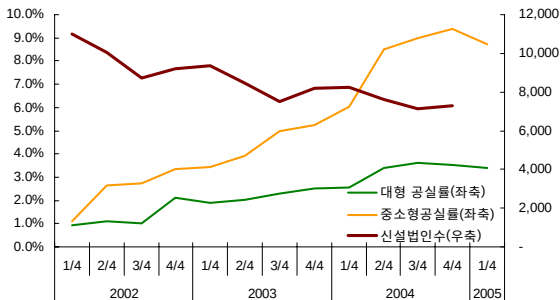
- 대형 오피스는 공실률이 3.4%로 0.1%p 하락하였고 임대료와 관리비는 소폭 상승하였음.
- 중소형오피스는 지속적으로 올라가던 공실률이 8.7%로 0.7%p 감소하였으나 임대료와 관리비는 소폭 하락하였음.

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.4(▽)	4,026.4(△)	542.6(△)	53.8(△)	24.1(△)
중소형	8.7(▽)	3,020.6(▽)	451.4(▽)	37.5(▽)	14.6(▽)
평 균	3.8(▽)	3,917.6(△)	539.3(△)	53.1(△)	23.4(△)

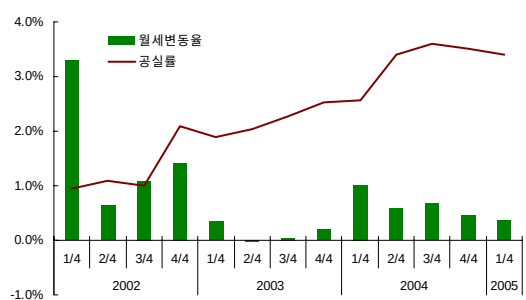
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

서울시 오피스 공실률 및 신설법인수



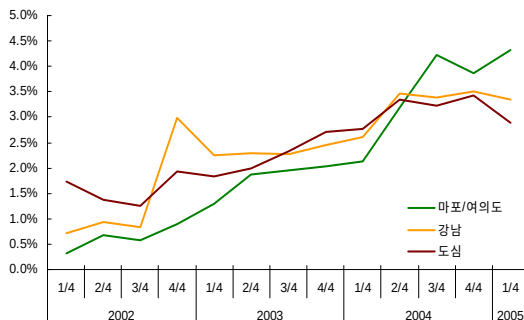
Source: 신설법인인 8 대도시 기준(서울, 수원, 6 대광역시)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



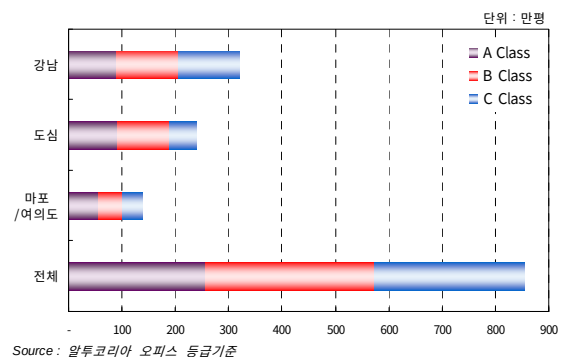
Source: 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이



Source: 대형오피스 기준 통계

지역별,등급별 오피스빌딩 현황



Source: 알투코리아 오피스 등급기준

강남지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난분기 3.5%에서 0.1%p 감소한 3.4%의 공실률을 보였고 중소형 오피스는 8.3%에서 1.9%p 증가한 10.2%를 보임. A등급의 공실률은 계속 감소하는 추세에 있으며 B등급과 C등급의 공실률은 상승하는 추세에 있음.
- 대형 오피스의 보증금은 58만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 51만원 수준으로 감소추세를 보임.
- 대형 오피스의 월세는 5만 5천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 4만 2천원 수준으로 감소추세를 보임.
- 대형 오피스의 관리비는 2만 4천 원으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 1만 6천 원으로 감소추세를 보임.

강남지역 조사대상 오피스

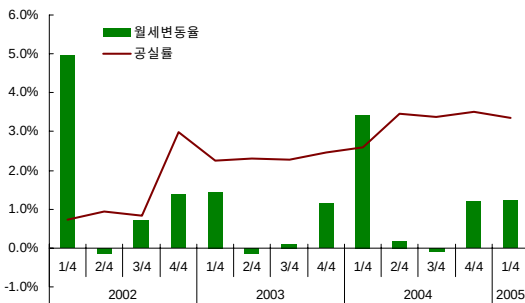


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.4(▽)	3,994.4(△)	579.7(△)	55.5(△)	24.4(△)
중소형	10.2(△)	3,068.6(▽)	510.3(▽)	41.6(▽)	16.4(▽)
평균	3.9(△)	3,903.9(△)	577.4(△)	54.8(△)	23.8(△)

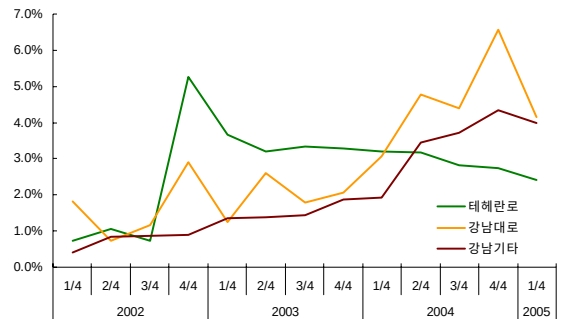
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



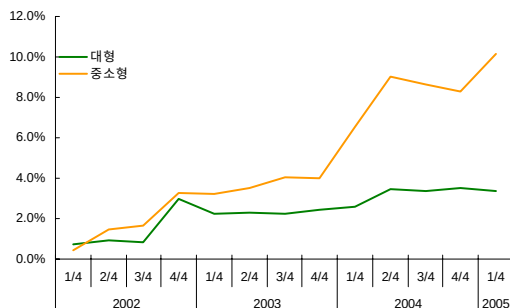
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

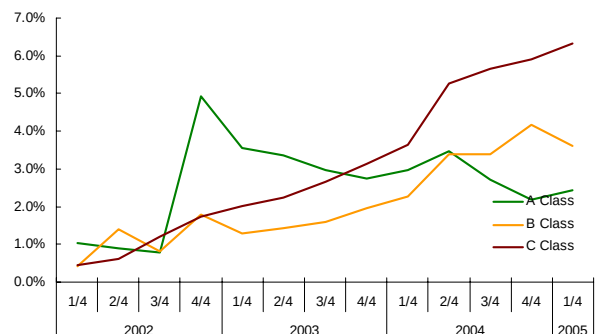


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이

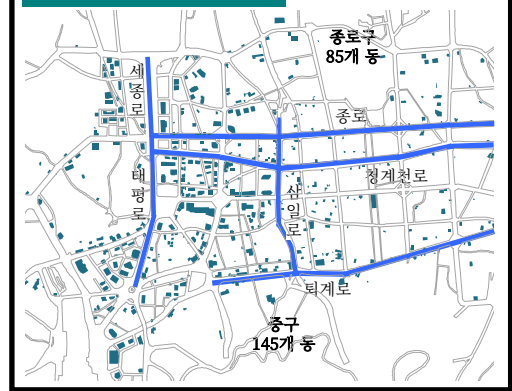


도심지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 3.4%에서 0.5%p 감소한 2.9%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 14.3%에서 5.6%p 감소한 8.7%를 보임. A등급의 공실률은 안정화되는 추세인 반면 B등급과 C등급의 공실률은 상승하는 추세에 있음.
- 대형오피스의 보증금은 63만 4천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 42만 6천원 수준으로 감소추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 6만 5천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 2천원 수준으로 감소추세를 보임.
- 대형 오피스의 관리비는 2만 7천원으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 5천원으로 감소추세를 보임.

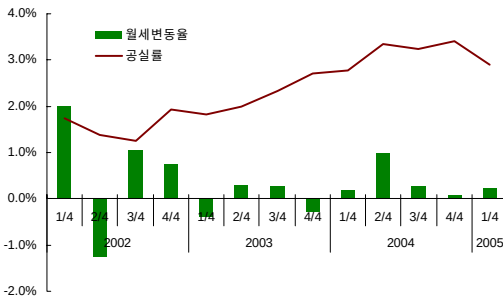
도심지역 조사대상 오피스



	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.9(▽)	4,945.1(△)	624.1(△)	64.0(△)	26.7(△)
중소형	8.7(▽)	-	426.1(▽)	42.3(▽)	14.6(▽)
평균	3.1(▽)	4,945.1(△)	619.7(△)	63.5(△)	26.4(△)

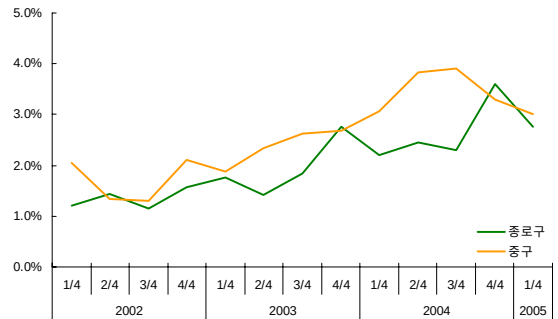
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



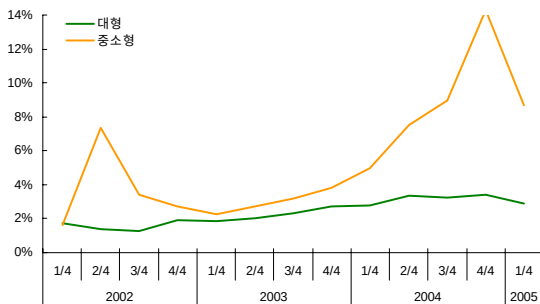
Source: 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

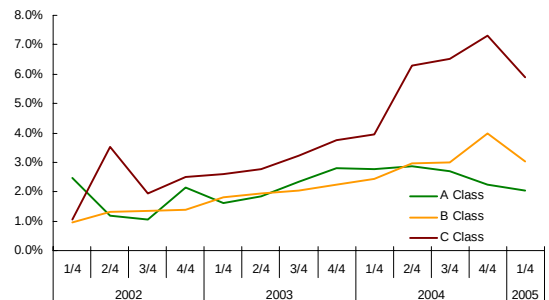


Source: 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



마포/여의도지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 3.9%에서 0.4%p 증가한 4.3%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 3.5%에서 1.7%p 감소한 1.8%를 보임. A등급의 공실률은 계속 상승하는 추세에 있으며 B등급은 약간 상승하고 C등급의 공실률은 감소하였음.
- 대형오피스의 보증금은 42만 6천원 수준으로 상승추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 32만 6천원 수준에 변화가 없음.
- 대형오피스의 월세는 4만 3천원 수준에 감소추세를 보이고 중소형오피스는 3만 1천원 수준으로 변화 없음.
- 대형오피스의 관리비는 2만 1천원에 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 9천원에 상승추세를 보임.

마포/여의도지역 조사대상 오피스

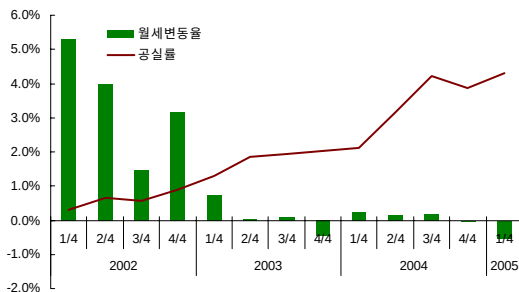


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.3(△)	4,584.0(-)	423.9(▽)	42.7(▽)	21.0(△)
중소형	1.8(▽)	3,804.1(-)	326.3(-)	31.3(-)	18.9(△)
평균	4.3(△)	4,567.3(-)	423.0(▽)	42.6(▽)	21.0(△)

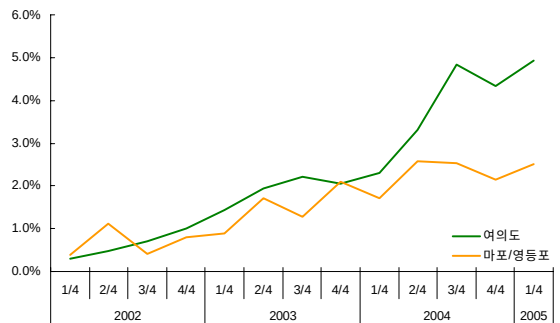
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



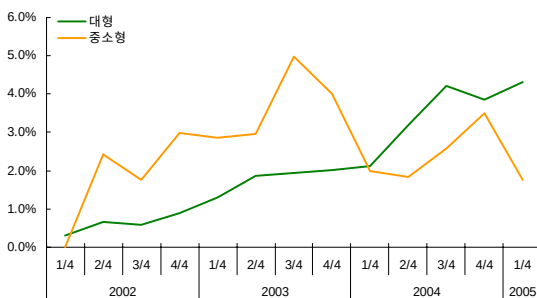
Source: 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

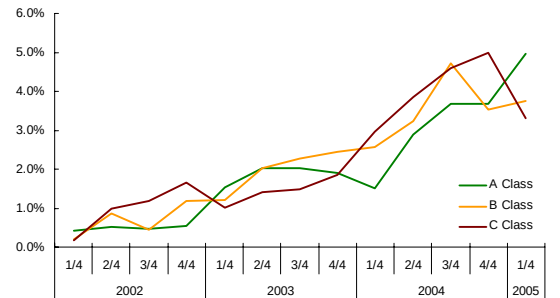


Source: 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



서울기타지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 3.3%에서 0.1%p 증가한 3.4%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 9.6%에서 1.5%p 감소한 8.1%를 보임. A등급의 공실률은 약간 상승하고 B등급과 C등급의 공실률은 약간 감소함.
- 대형오피스의 보증금은 45만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 45만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 4만 2천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 3만 3천원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 1천원으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 3천원으로 상승추세를 보임.

서울기타지역 조사대상 오피스

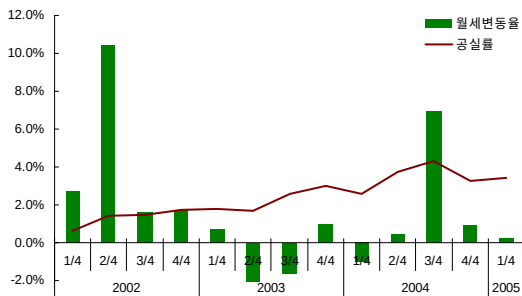


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.4(△)	3,193.7(▽)	446.8(△)	42.0(△)	21.3(△)
중소형	8.1(▽)	2,933.1(△)	449.5(△)	33.2(▽)	12.6(△)
평균	4.6(△)	3,133.5(▽)	447.1(△)	40.6(△)	19.4(△)

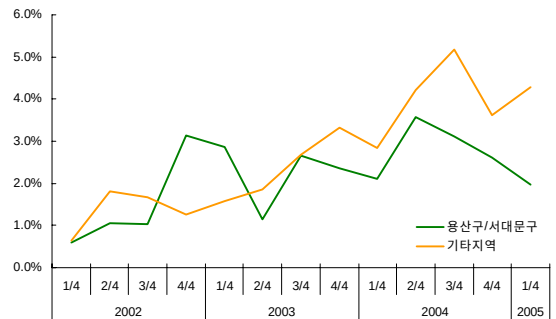
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



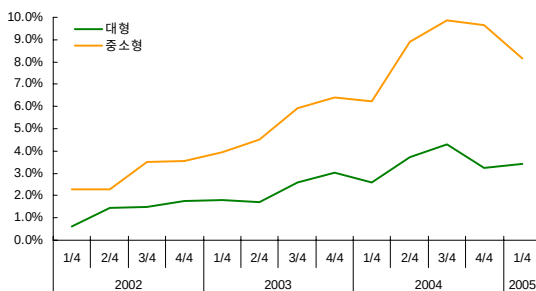
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

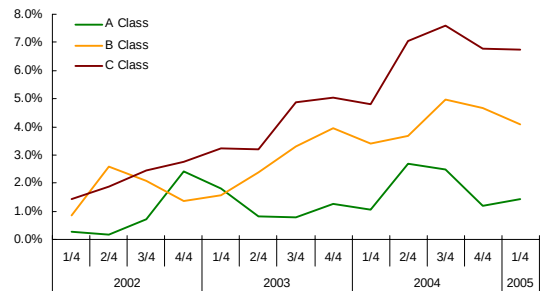


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



지방 오피스 임대시장 동향

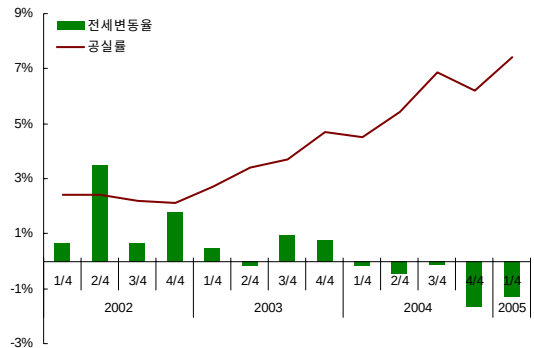
부산 지역

- 공실률은 7.4%이고 전세금은 246만원 수준에
관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	7.4	2,462.5	277.5	22.1	16.6
중소형	10.6	2,313.0			13.6
평 균	7.4	2,458.9	277.5	22.1	16.6

오피스 공실률 및 전세변동률



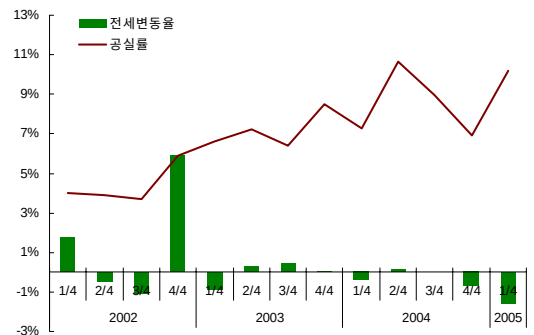
대전지역

- 공실률은 10.2%이고 전세금은 175만원 수준에
관리비는 1만 4천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	9.2	1,797.5	265.3	22.8	13.9
중소형	15.4	1,530.5	209.3	19.3	11.5
평 균	10.2	1,749.0	258.4	22.3	13.5

오피스 공실률 및 전세변동률



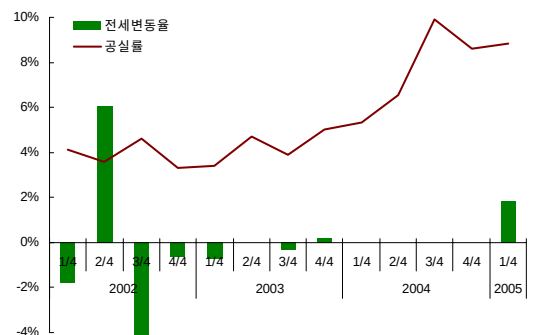
대구 지역

- 공실률은 8.8%이고 전세금은 193만원 수준에
관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	7.7	1,933.8	220.3	19.1	17.1
중소형	36.8	1,700.0	132.1	21.6	15.3
평 균	8.8	1,931.4	216.4	19.2	17.1

오피스 공실률 및 전세변동률



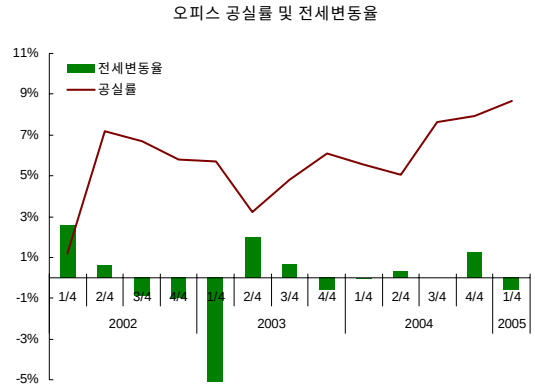
지방 오피스 임대시장 동향

광주 지역

- 공실률은 8.7%이고 전세금은 195만원 수준에
관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	8.7	1,985.7	295.7	25.7	17.9
중소형	8.2	1,506.5			9.9
평 균	8.7	1,946.2	295.7	25.7	17.4

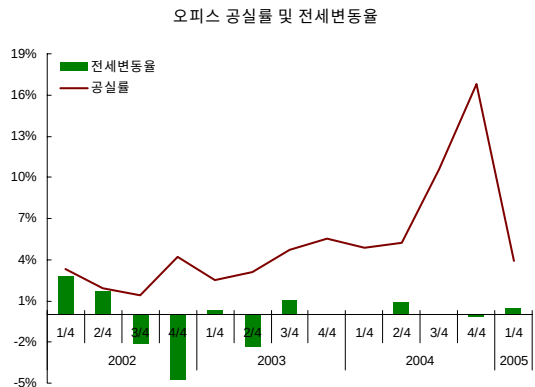


인천지역

- 공실률은 3.9%이고 전세금은 195만원 수준에
관리비는 1만 5천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.1	2,004.4	215.9	18.6	16.0
중소형	0	1,753.4	200.0	20.0	9.6
평 균	3.9	1,950.9	214.8	18.7	15.3

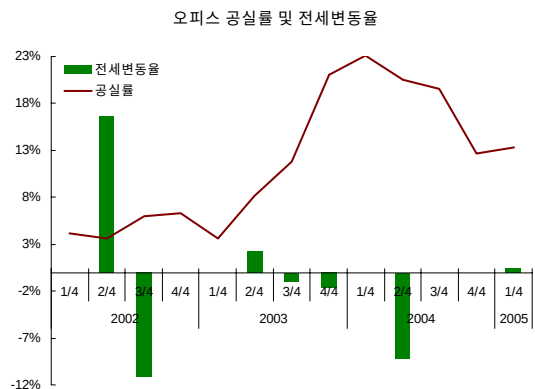


울산지역

- 공실률은 13.3%이고 전세금은 216만원 수준에
관리비는 1만 5천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	7.7	2,216.6		23.3	15.6
중소형	21.3	2,082.2	227.0	18.0	13.6
평 균	13.3	2,161.7	227.0	22.2	14.9



2005년 3/4분기 서울시 오피스빌딩 임대료 전망

- 알투코리아 부동산투자자문(주)는 1999년 1/4분기부터 2005년 1/4분기까지 총 1,261개 오피스빌딩에 대한 시계열자료 및 특성자료와 거시경제변수를 이용하여 서울시 전체 및 각 권역별 오피스빌딩 임대료를 추정하였음.
- 모든 임대료는 전세나 보증금을 모두 월세금액으로 전환한 평당 환산임대료를 기준으로 하고 있음.
- 본 전망치는 2005년 경제성장률이 전년동기대비 상반기 3.4%, 하반기 4.4%, 물가상승률이 전년동기대비 상반기 3.2%, 하반기 2.8% 일 때를 가정함 (한국은행발표자료 참조).

서울시 전체

- 2005년 1/4분기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 전분기와 동일한 59,000원 수준으로 보험세를 유지하고 있음.
- 2005년 3/4분기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 1/4분기에 비해 1.0%~1.5% 상승해 59,000원~60,000원 선에서 형성될 것으로 전망됨.
- 서울시 오피스빌딩 실질임대료는 경기불황의 여파로 2003년 이후 마이너스(-) 성장을 기록하고 있으며, 2005년 3/4분기까지도 마이너스(-)성장을 벗어나지는 못할 것으로 전망됨. 강남지역은 경기회복 정도에 따라 연말까지 플러스(+)성장을 기록할 수도 있겠으나, 도심과 마포/여의도지역은 2000년 이후의 실질임대료성장률 추이와 금융권 구조조정 상황을 볼 때 실질임대료가 플러스(+)성장을 이루기는 어려울 것으로 보임.
- 서울오피스빌딩 공실율이 임대료에 미치는 영향을 계약형태별과 권역별로 나누어 분석해 본 결과, 계약형태별로는 전월세가 보증부월세에 비해 공실률 상승에 따른 임대료 하락이 더 큰 것으로 나타났으며, 권역별로는 도심, 마포/여의도, 강남권역 순인 것으로 나타남. 주요 3개 권역 중 임대료 상승 폭이 가장 큰 강남권역은 공실률이 상승할 경우에도 임대료가 상승하는 것으로 분석돼 주요 3개 권역 중 가장 두드러진 특징을 보임.

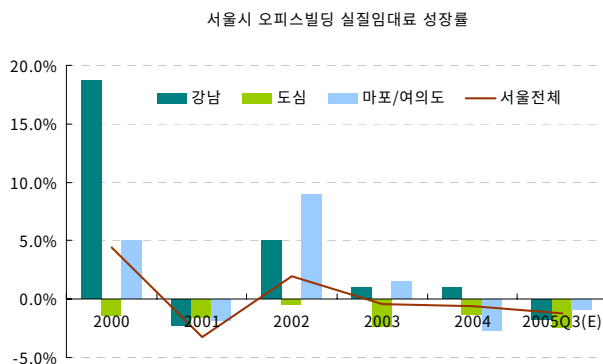
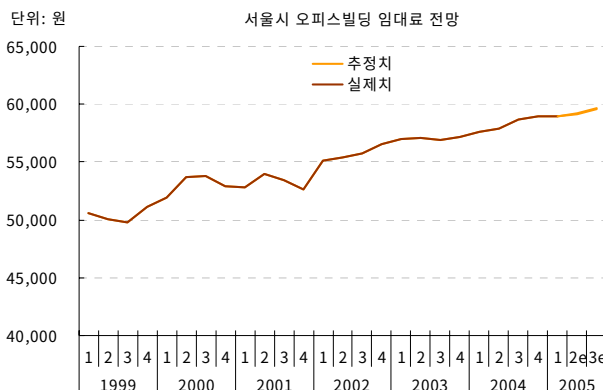
2005년 3/4분기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 59,000~60,000원 수준에서 형성될 것으로 전망

서울시 오피스빌딩 실질임대료 3/4분기까지 마이너스(-)성장 이어갈 것으로 전망

전월세가 보증부월세보다 공실률 상승에 따른 임대료 하락폭 더 커

공실률 상승에 따른 임대료 하락이 큰 권역은 도심, 마포/여의도, 강남권역 순

건축 경과년수에 따른 임대료 하락이 큰 권역은 마포/여의도, 강남, 도심권역 순



2005년 3/4분기 서울시 오피스빌딩 임대료 전망

- 건축년수가 오래될 수록 임대료를 가장 크게 하락시키는 권역은 마포/여의도권역인 것으로 나타났으며, 그 다음으로 강남, 도심권역 순이었음. 도심권역은 주요 3개 권역 중 건축년수가 가장 오래된 권역임에도 불구하고 대기업본사와 같은 대형 오피스빌딩들이 모여있어 오피스빌딩 밀집지역으로써의 인지도가 높기 때문에 건축년수가 임대료하락에 영향을 덜 미치는 것으로 판단됨.

강남지역

- 강남지역 2005년 1/4분기 환산임대료는 61,000원으로 지난 분기 61,500원보다 약 1% 하락한 것으로 나타남.
- 강남지역 2005년 3/4분기 환산임대료는 1/4분기에 비해 공실률변동에 따라 0.0%~3.0% 상승해 61,000~63,000원선에서 형성될 것으로 전망됨.

도심지역

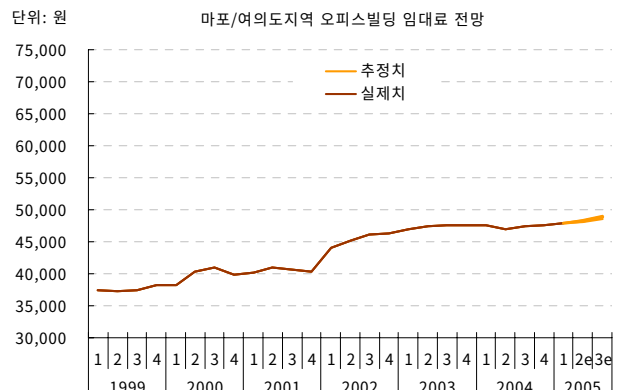
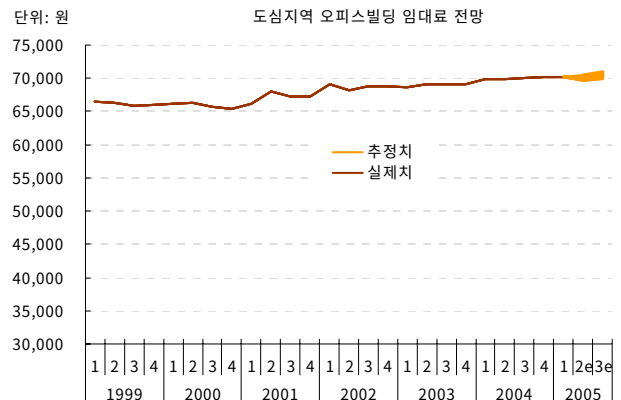
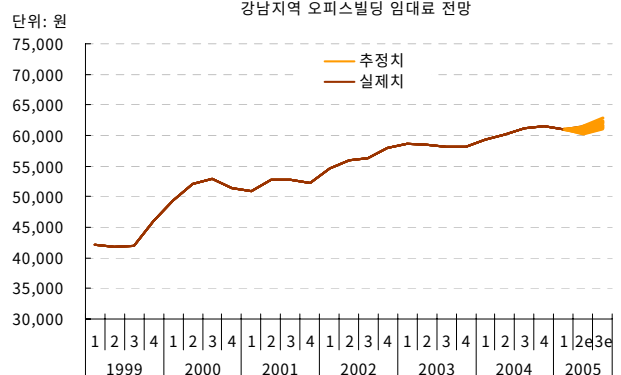
- 도심지역 2005년 1/4분기 환산임대료는 70,000원으로 지난 분기와 동일한 보합세를 유지함.
- 도심지역 2005년 3/4분기 환산임대료는 1/4분기에 비해 공실률변동에 따라 -0.5%~1.0% 상승해 69,500~71,000원선에서 형성될 것으로 전망됨.

마포/여의도지역

- 마포/여의도지역 2005년 1/4분기 환산임대료는 48,000원으로 지난 분기 47,500원보다 약 1%상승한 것으로 나타남.
- 마포/여의도지역 2005년 3/4분기 환산임대료는 1/4분기에 비해 공실률변동에 따라 1.0% ~ 2.0% 상승해 48,500~49,000원선에서 형성될 것으로 전망됨.

2005년 3/4분기 권역별 오피스빌딩 환산임대료는

강남지역 61,000~63,000원,
 도심지역 69,500~71,000원,
 마포/여의도지역 48,500~49,000원
 에서 형성될 것으로 전망



주요거래 및 임대현황 (2005년 1/4분기)

주요 임대차 현황

권역	빌딩명	소재지	임차면적	임차인	비고
도심	내외빌딩	서울시 중구 을지로2가 6	302평	동국제강	14층
	동부화재해상보험	서울 중구 초동 21-9	300평	6개 계열사	2개층
	순화빌딩	서울시 중구 순화동 5-2	267평	크레듀	3층/증평
	연세빌딩	서울 중구 남대문로5가 84-11	1,800평	LG산전	2개층
강남	나라종합금융빌딩	서울시 서초구 서초동 1328-3	700평	우리은행	1~2층
	남경빌딩	서울 강남구 삼성동 8-2	207평	케이디엔스마텍	11층
	동원증권빌딩	서울 송파구 가락동 98-4	387평	MPC	3개층
	센츄리타워	서울시 서초구 서초동 1337-20	381평	농어촌특별위원회	7층
	신영타워	서울시 강남구 역삼동 705-19	256평	니콘	1월 입주
	KTBN트워크빌딩	서울시 강남구 역삼동 826-14	258/557평	CJ투자증권/교보생명	13층/3~5층
마포/여의도	기계산업진흥회관	서울시 영등포구 여의도동 13-6	657평	네파아닷컴	10층
	상진빌딩	서울시 마포구 동교동 159-1	274평	신한생명보험	1월입주
기타	월드메르디앙II	서울 금천구 가산동 550-1외 3	1,500평	엠텍비전	3층

주요 공실 현황

권역	빌딩명	소재지	공실면적
도심	서울 파이낸스센터	서울 중구 무교동 63	4,677평
	현대빌딩	서울 종로구 계동 140-2	4,640평
강남	스타타워빌딩	서울 강남구 역삼동 737번지	6,603평
	동원증권빌딩	서울 송파구 가락동 98-4	2,096평
마포/여의도	동양증권빌딩	서울 영등포구 여의도동 23-8	5,624평
	굿모닝신한증권빌딩	서울 영등포구 여의도동 23-2	3,273평
	CCMM	서울 영등포구 여의도동 12	3,198평
	푸르덴셜투자증권	서울 영등포구 여의도동 23-4	2,073평

신규 공급

권역	빌딩명	소재지	연면적	지하/지상(층)	준공일
도심	공화당빌딩	서대문구 충정로2가	545평	B1/10	2005.3
강남	청호빌딩	서초구 반포1동	1,612평	B3/15	2005.1
	상경빌딩	강남구 논현동	1,333평	B3/14	2005.2
	한승아스트라	서초구 서초동	2,000평	B3/5	2005.2
	삼진제약	마포구 서교동	2,691평	B3/10	2005.2

주요거래 및 임대현황 (2005년 1/4분기)

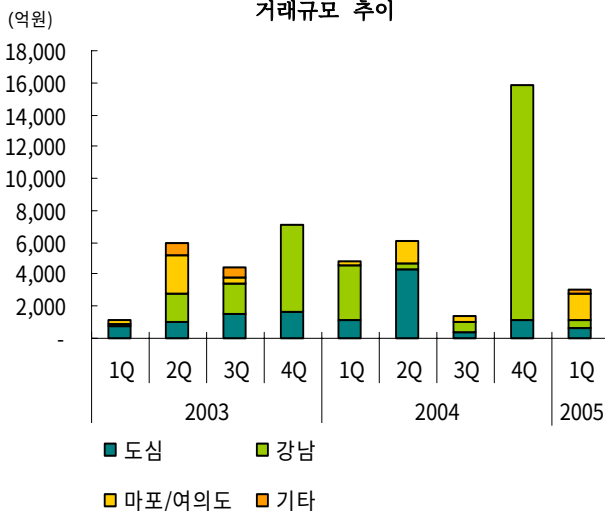
주요 매매 동향

권역	빌딩명	연면적(평)	거래시기	거래가(억원)	평당가(만원)	매수자	매도자
도심	디오센터	5,618	2005.1	378	673	KB 자산운용	K1리트
	프라즈마111	4,355	2005.3	220 토지:1912평 사무실:557평	-	한국은행	(주)해창
강남	화진빌딩	4,667	2005.1	480	1,028	한국 투자증권	삼화상호 저축은행
	바른손 사옥	1,300	2005.3	95	731	동양섬유	바른손
마포/여의도	푸르덴셜 투자증권	13,763	2005.1	1,020	741	우리 투자증권	푸르덴셜 투자증권
	신송센터	4,524	2005.1	297	656	KB 자산운용	K1리트
	신흥빌딩	4,200	2005.3	320	762	대한주택 건설협회	세실산업
기타	현주컴 사옥	4,500	2005.1	173	384	윤승현 외1	현주컴
	미래산업	2,343	2005.1	116	493	(주)신영	미래산업

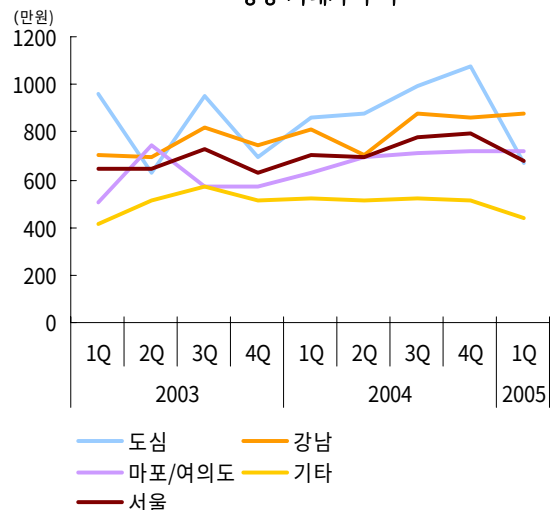
● 2005년 1/4분기 오피스 빌딩의 거래규모는 3천여억원으로 추정됨. 권역별 평당 거래가는 도심 지역과 마포/여의도 지역은 700만원대, 강남지역은 800만원대를 기록, 서울전체는 600만원대로 지난해 4/4분기 이후 하락현상을 보임.

● 도심지역의 경우 디오센터가 KB자산운용에 의해 평당 673만원에 매입되었고, 구 상업은행 본점인 프라즈마111은 한국은행에 의해 토지 1,912평, 사무실 557평과 차액 220억에 매입되었음. 강남지역의 경우 화진빌딩이 한국투자증권에 평당 1,028만원에 매입되어 부동산펀드에 편입되었고, 마포/여의도 지역의 푸르덴셜 투자증권 사옥은 우리투자증권에 평당 741만원에 매입되었음.

거래규모 추이



평당 거래가 추이



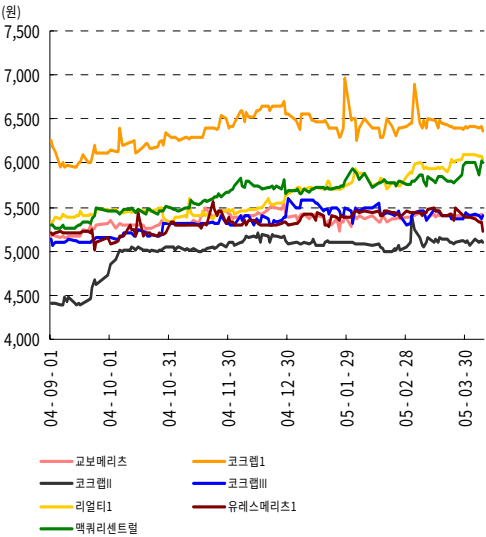
부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 빌딩

빌딩명	소재지	연면적 (평)	구분	설립일	총자산 (억원)	자본금 (억원)	자산관리회사
한화빌딩	서울 중구 장교동 1	23,912	코크렙1호	2002. 4	2,350	1,330	코람코
대아빌딩	서울 마포구 동교동 165-5	4,239	코크렙1호	2002. 4	2,350	1,330	코람코
대한빌딩	서울 영등포구 여의도동 25	4,423	코크렙1호	2002. 4	2,350	1,330	코람코
신송센터빌딩	서울 영등포구 여의도동 25-12	10,277	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
명동신원빌딩	서울 중구 명동2가 31-1	8,416	코크렙2호	2002. 10	1,116	560	코람코
하나로빌딩	서울 강남구 논현동 70-2	5,211	코크렙2호	2002. 10	1,116	560	코람코
로즈데일빌딩	서울 강남구 수서동 724	29,501	리얼티1호	2003. 4	1,442	660	리얼티어드바이저스 코리아
한화증권빌딩	서울 영등포구 여의도동 23-5	18,159	코크렙3호	2003. 8	1,562	680	코람코
극동빌딩	서울 중구 충무로3가 60-1	22,764	맥쿼리	2003. 12	1,701	763	맥쿼리인터내셔널
한솔엠티컴빌딩	서울 서초구 서초동 1321-11	11,267	코크렙4호	2004. 4	1,810	760	코람코
YT타워	서울 중구 남대문로5가 6-1	12,805	코크렙4호	2004. 4	1,810	760	코람코
데이콤빌딩	서울 강남구 역삼동 706-1	34,461	코크렙5호	2004. 12	1,060	500	코람코

리츠주가동향



리츠 당기 배당현황 ('04.7~'04.12)

(단위:억원)

REITs	자산	자본	당기 순이익	액면 배당률	시가 배당률
교보메리츠	918.2	893.5	37.6	8.12%	7.54%
코크렙1	2,327.8	1,425.1	66.7	9.12%	6.90%
코크렙II	887.3	574.3	10.2	3.32%	3.22%
맥쿼리센트럴	1,683.4	801.3	42.4	9.64%	8.40%

자료:금융감독원

부동산 간접투자 시장현황

부동산 펀드

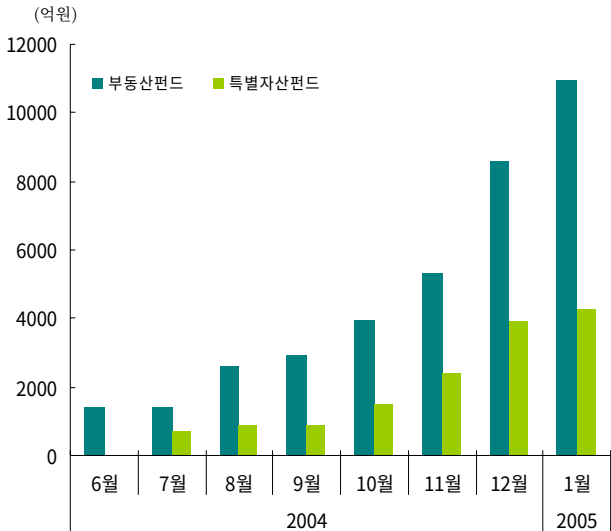
부동산 펀드 편입 빌딩

투자대상	소재지	운용회사	펀드명	발매일	설정액 (억원)	예상수익률 (%)
한나라당 빌딩	서울 영등포구 여의도동 17-7	KTB자산운용	아시아넘버원 코리아퍼스트	2004. 6	470	10
C&S벤처빌딩	서울 강남구 논현동 221-2	골든브릿지 자산운용	골든브릿지 특별자산신탁2호	2004. 7	200	9.95
하나은행본점	서울 중구 을지로1가 101-1	KTB자산운용	KTB리치사모	2004. 8	350	7.5
동원증권	서울 송파구 가락동 98-4	맵스자산운용	프런티어 부동산5호 펀드	2004. 12	250	8.1
Pacific Tower	서울 강남구 대치동 942-1	맵스자산운용	프런티어 부동산4호 펀드	2004. 12	-	8.0
디오센터	서울 중구 충림동 500	KTB자산운용	KB웰스코리아	2005. 1	262	-
신송센터	서울 영등포구 여의도동 25-12	KTB자산운용	KB웰스코리아	2005. 1	262	-

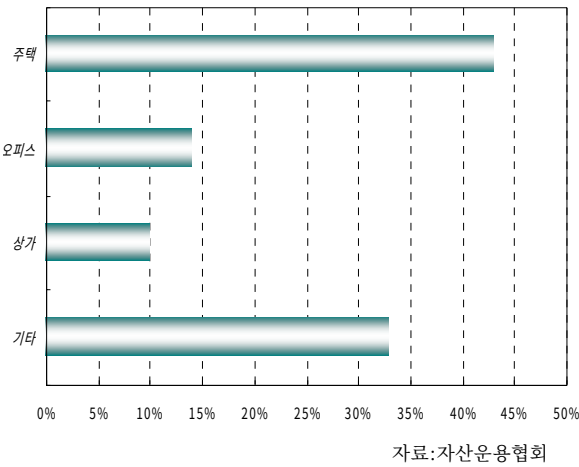
- 부동산 펀드는 지난해 6월초 첫선을 보인 이후, 6월 1,387억원, 8월 2,589억원, 10월 3,957억원에 이어 연말인 12월에 8,609억으로 급증 - 2005년 1월말 현재 약 1조1천억원의 규모로 성장
- 장기화되고 있는 저금리 기조 하에 부동산 펀드는 7~8% 대의 배당을 제시하고 있음 - 향후 국내의 부동산 펀드 시장규모는 도입 초년에 약 2조원, 5년 후에는 약 10조원으로 성장할 것으로 예측

자료: 자산운용협회, 하나경제연구소

부동산펀드 설정 현황



부동산펀드 투자대상 (2005 1Q)



R2Korea 오피스 등급기준

- 오피스 빌딩의 등급은 임대료 수준, 빌딩 규모, 교통 접근성 등을 기준으로 분류
 - 오피스빌딩의 등급기준은 연면적, 층수, 지하철역까지의 도보거리, 주요 하부시장 위치여부, 임대료 등을 기준으로 배점을 하고 총합계를 기준으로 구분
 - 임대료의 경우 하부시장별로 구분하였으며, 하부시장에서 최고수준, 평균이상, 평균, 평균 이하, 최저수준 등으로 구분하여 배점

빌딩등급 기준 A

	5점	4점	3점	2점	1점
연면적 ①	3만㎡ 초과	2만㎡ 초과~3만㎡	1만㎡ 초과~2만㎡	5천㎡ 초과~1만㎡	5천㎡ 이하
층고 ②	25층 초과	20층 초과~25층	15층 초과~20층	10층 초과~15층	10층 이하
접근성 ③	지하철 도보거리 5분 이내	지하철 도보거리 10분 이내	지하철 도보거리 10분 초과	-	-

빌딩등급 기준 B

	5점	4점	3점
위치 ④	도심(종로, 중구), 여의도/마포, 테헤란로	테헤란로를 제외한 강남지역	기타지역

빌딩등급 기준 C(임대료 수준)

		10점	8점	6점	4점	2점
도심 ⑤	월세	월세 ≥ 65,000원	50,000원 ≤ 월세 < 65,000원	45,000원 ≤ 월세 < 50,000원	35,000원 ≤ 월세 < 45,000원	월세 < 35,000원
	전세	전세 ≥ 600만원	550만원 ≤ 전세 < 600만원	450만원 ≤ 전세 < 550만원	400만원 ≤ 전세 < 450만원	전세 < 400만원
도심 외 ⑤	월세	월세 ≥ 50,000원	40,000원 ≤ 월세 < 50,000원	30,000원 ≤ 월세 < 40,000원	20,000원 ≤ 월세 < 30,000원	월세 < 20,000원
	전세	전세 ≥ 500만원	450만원 ≤ 전세 < 500만원	350만원 ≤ 전세 < 450만원	300만원 ≤ 전세 < 350만원	전세 < 300만원

빌딩등급 최종 평가기준

	A등급	B등급	C등급
최종 등급 기준 ①+②+③+④+⑤	총점 ≥ 25점	19 ≤ 총점 < 25점	총점 < 19점

서울시 오피스 임대추세

◆보증금

(단위 : 천원)

		2003년				2004년				2005년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	523	524	524	523	526	528	539	545	543
	중소형	397	397	396	406	394	407	403	428	451
	합	517	518	518	518	521	523	533	541	539
도심	대형	608	609	610	607	609	609	615	627	624
	중소형	433	425	423	431	414	428	426	426	426
	합	603	604	604	601	603	603	610	623	620
종로	대형	577	579	577	573	578	575	586	594	599
	중소형	463	463	460	468	431	449	444	466	469
	합	574	576	574	570	575	572	583	593	597
중구	대형	628	629	632	629	628	628	632	649	641
	중소형	419	408	407	415	408	420	421	413	410
	합	621	622	624	622	620	621	625	643	635
마포/여의도	대형	414	413	413	411	410	409	421	432	424
	중소형	334	329	326	339	346	345	345	326	326
	합	413	412	412	410	409	408	420	431	423
여의도	대형	426	425	425	422	425	424	427	440	438
	중소형	342	336	333	333	335	335	335	300	300
	합	425	424	423	421	424	422	426	439	437
마포영등포	대형	372	373	374	373	366	366	399	399	385
	중소형	351	315	318	324	346	371	374	362	342
	합	372	371	372	372	366	366	398	397	384
강남	대형	518	521	521	527	552	556	566	576	580
	중소형	421	426	436	461	450	482	476	484	510
	합	514	518	518	525	550	553	563	573	577
테헤란로	대형	576	579	575	583	615	622	628	619	638
	중소형	420	414	431	500	500	517	517		
	합	575	578	575	583	615	621	628	619	638
강남대로	대형	474	479	528	529	542	549	565	560	537
	중소형	418	418	410	468	468	467	477	473	473
	합	468	473	520	526	538	545	562	554	533
강남기타	대형	443	450	450	455	456	453	464	494	483
	중소형	422	431	444	457	442	485	485	490	525
	합	442	449	450	455	455	455	465	493	486

◆월세

(단위 : 천원)

		2003년				2004년				2005년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	54	52	52	52	53	53	53	54	54
	중소형	36	35	36	36	36	37	38	37	37
	합	53	51	51	51	52	52	53	53	53
도심	대형	63	62	62	62	62	63	63	64	64
	중소형	40	40	41	41	41	43	43	43	42
	합	62	62	62	61	62	62	63	64	63
종로	대형	60	59	59	59	59	59	61	61	61
	중소형	41	41	42	41	42	48	47	47	47
	합	60	59	59	58	59	59	60	61	61
중구	대형	65	64	64	64	64	65	65	67	66
	중소형	40	40	41	41	41	41	42	41	41
	합	64	63	64	63	63	64	64	66	65
마포/여의도	대형	42	41	42	41	42	41	42	43	43
	중소형	35	34	34	35	34	34	34	31	31
	합	42	41	41	41	41	41	41	43	42
여의도	대형	44	43	43	43	43	43	43	44	44
	중소형	34	34	33	33	34	34	34	30	30
	합	44	43	43	43	43	43	43	44	44
마포영등포	대형	36	36	36	36	36	36	37	37	37
	중소형	32	30	31	32	31	33	33	33	31
	합	36	35	36	35	36	36	37	37	37
강남	대형	52	51	51	52	54	54	54	55	55
	중소형	42	40	41	41	42	43	43	42	42
	합	51	50	50	51	53	53	54	55	55
테헤란로	대형	58	57	56	57	60	61	60	61	62
	중소형	39	42	46	47	45	45	50		
	합	58	57	56	57	60	61	60	61	62
강남대로	대형	46	46	51	52	53	54	54	55	53
	중소형	39	39	40	41	45	45	45	45	45
	합	45	46	50	51	53	54	54	55	53
강남기타	대형	45	45	44	45	44	44	46	46	46
	중소형	42	40	40	41	42	43	43	41	41
	합	45	44	44	45	44	44	45	45	45

서울시 오피스 임대추세

◆전세

(단위 : 천원)

		2003년				2004년				2005년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	3,891	3,835	3,854	3,846	3,819	3,796	3,790	3,962	4,026
	중소형	2,850	2,833	2,833	2,877	2,922	2,921	2,973	3,030	3,021
	합	3,774	3,707	3,724	3,717	3,695	3,677	3,701	3,864	3,918
도심	대형	4,993	5,045	4,997	5,252	5,370	5,001	4,832	4,854	4,945
	중소형	3,418	3,418	3,418	3,580	3,728	3,728			
	합	4,963	5,015	4,966	5,213	5,332	4,974	4,832	4,854	4,945
종로	대형	5,059	5,057	5,080	5,126	5,151	4,999	4,832	4,870	5,008
	중소형	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600			
	합	5,033	5,032	5,054	5,097	5,099	4,955	4,832	4,870	5,008
중구	대형	4,959	5,039	4,952	5,346	5,459	5,002	4,832	4,844	4,908
	중소형	3,603	3,603	3,603	3,834	4,100	4,100			
	합	4,929	5,007	4,919	5,297	5,425	4,982	4,832	4,844	4,908
마포/여의도	대형	4,405	4,203	4,180	4,136	3,843	3,834	3,858	4,253	4,584
	중소형	3,348	3,095	3,249	3,235	3,294	3,294	3,469	3,469	3,804
	합	4,379	4,179	4,161	4,113	3,827	3,819	3,849	4,231	4,567
여의도	대형	4,648	4,573	4,537	4,555	4,397	4,397	4,397	4,538	4,778
	중소형									
	합	4,648	4,573	4,537	4,555	4,397	4,397	4,397	4,538	4,778
마포영등포	대형	3,362	3,160	3,265	3,226	3,070	3,062	3,004	3,275	3,331
	중소형	2,998	2,967	2,991	2,995	3,002	3,002	3,190	2,888	2,886
	합	3,316	3,140	3,235	3,197	3,062	3,055	3,023	3,225	3,269
강남	대형	3,875	3,849	3,915	3,947	3,956	3,955	3,972	3,977	3,994
	중소형	3,021	3,068	3,064	3,117	3,137	3,123	3,089	3,124	3,069
	합	3,790	3,763	3,824	3,852	3,864	3,862	3,892	3,892	3,904
테헤란로	대형	4,220	4,297	4,338	4,495	4,431	4,434	4,496	4,659	4,640
	중소형	3,196	3,426	3,324	3,311	3,660	3,660	3,358		
	합	4,198	4,278	4,318	4,468	4,415	4,417	4,472	4,659	4,640
강남대로	대형	4,555	4,564	4,584	4,605	4,741	4,725	4,736	4,484	4,496
	중소형	3,404	3,375	3,379	3,422	3,422	3,422	3,883	3,374	3,374
	합	4,509	4,516	4,535	4,542	4,675	4,659	4,712	4,459	4,472
강남기타	대형	3,485	3,413	3,523	3,526	3,524	3,535	3,573	3,604	3,658
	중소형	2,983	3,029	3,032	3,087	3,090	3,075	3,038	3,117	3,061
	합	3,409	3,349	3,444	3,453	3,451	3,460	3,503	3,533	3,573

◆관리비

(단위 : 천원)

		2003년				2004년				2005년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	22	22	22	22	23	23	23	24	24
	중소형	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	합	22	22	22	22	22	22	23	23	23
도심	대형	25	25	25	25	25	25	26	27	27
	중소형	15	15	15	15	15	16	16	15	15
	합	25	25	25	25	25	25	26	27	26
종로	대형	24	24	24	24	24	24	25	25	25
	중소형	14	14	14	14	15	15	16	14	13
	합	24	24	24	24	24	24	25	25	25
중구	대형	26	26	26	26	26	26	27	28	28
	중소형	15	15	15	15	15	16	15	16	15
	합	26	26	26	26	26	26	26	28	28
마포/여의도	대형	20	20	20	21	21	21	21	20	21
	중소형	18	18	18	18	18	18	17	19	19
	합	20	20	20	21	20	21	21	20	21
여의도	대형	21	21	21	21	21	21	22	21	21
	중소형	19	19	19	19	19	19	20	20	20
	합	21	21	21	21	21	21	22	21	21
마포영등포	대형	18	18	18	19	19	19	19	18	19
	중소형	15	15	15	15	15	14	14	14	15
	합	18	18	18	18	18	18	18	18	19
강남	대형	22	22	22	22	23	23	23	24	24
	중소형	17	17	16	17	17	16	16	16	16
	합	22	22	22	22	22	22	23	23	24
테헤란로	대형	24	24	24	24	25	25	25	25	26
	중소형	20	19	19	19	19	19	18		
	합	24	24	24	24	25	25	25	25	26
강남대로	대형	23	23	24	24	25	25	25	26	25
	중소형	19	19	19	18	19	19	19	20	20
	합	23	23	24	24	24	24	24	25	25
강남기타	대형	20	20	20	20	20	20	21	22	22
	중소형	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	합	19	19	20	20	20	20	20	21	21

서울시 오피스 임대추세

◆공실률

		2003년				2004년				2005년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	1.9%	2.0%	2.3%	2.5%	2.6%	3.4%	3.6%	3.5%	3.4%
	중소형	3.4%	3.9%	5.0%	5.2%	6.0%	8.5%	9.0%	9.4%	8.7%
	합	2.0%	2.2%	2.5%	2.8%	2.9%	3.8%	4.0%	3.9%	3.8%
도심	대형	1.8%	2.0%	2.3%	2.7%	2.8%	3.3%	3.2%	3.4%	2.9%
	중소형	2.2%	2.7%	3.2%	3.8%	5.0%	7.5%	9.0%	14.3%	8.7%
	합	1.8%	2.0%	2.4%	2.7%	2.8%	3.5%	3.4%	3.7%	3.1%
종로	대형	1.8%	1.4%	1.8%	2.8%	2.2%	2.4%	2.3%	3.6%	2.8%
	중소형	3.3%	1.9%	2.3%	4.6%	7.0%	12.8%	10.5%	24.7%	10.8%
	합	1.8%	1.4%	1.8%	2.8%	2.3%	2.7%	2.5%	4.0%	2.9%
중구	대형	1.9%	2.3%	2.6%	2.7%	3.1%	3.8%	3.9%	3.3%	3.0%
	중소형	1.8%	3.0%	3.6%	3.5%	4.1%	5.2%	8.0%	9.1%	7.8%
	합	1.9%	2.4%	2.7%	2.7%	3.1%	3.9%	4.0%	3.5%	3.2%
마포/여의도	대형	1.3%	1.9%	2.0%	2.0%	2.1%	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%
	중소형	2.9%	3.0%	5.0%	4.0%	2.0%	1.8%	2.6%	3.5%	1.8%
	합	1.3%	1.9%	2.0%	2.1%	2.1%	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%
여의도	대형	1.4%	1.9%	2.2%	2.0%	2.3%	3.3%	4.8%	4.3%	4.9%
	중소형	2.9%	3.1%	6.0%	4.1%	2.4%	2.9%	4.4%	4.5%	1.4%
	합	1.5%	1.9%	2.3%	2.1%	2.3%	3.3%	4.8%	4.3%	4.9%
마포영등포	대형	0.9%	1.7%	1.3%	2.1%	1.7%	2.6%	2.5%	2.2%	2.5%
	중소형	2.5%	4.5%	8.4%	3.7%	2.1%	7.5%	14.8%	7.0%	5.3%
	합	1.0%	1.9%	1.8%	2.2%	1.7%	2.9%	3.6%	2.4%	2.7%
강남	대형	2.3%	2.3%	2.3%	2.5%	2.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%
	중소형	3.2%	3.5%	4.0%	4.0%	6.5%	9.0%	8.6%	8.3%	10.2%
	합	2.3%	2.4%	2.4%	2.6%	2.9%	3.9%	3.8%	3.9%	3.9%
테헤란로	대형	3.7%	3.2%	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	2.8%	2.7%	2.4%
	중소형	1.8%	4.8%	3.4%	4.5%	16.4%	12.0%	17.1%	10.8%	
	합	3.6%	3.2%	3.3%	3.3%	3.4%	3.3%	2.9%	2.8%	2.4%
강남대로	대형	1.3%	2.6%	1.8%	2.1%	3.1%	4.8%	4.4%	6.6%	4.2%
	중소형	2.5%	1.9%	5.2%	4.4%	8.1%	10.4%	12.8%	9.3%	8.8%
	합	1.3%	2.6%	2.0%	2.2%	3.3%	5.2%	4.8%	6.7%	4.4%
강남기타	대형	1.4%	1.4%	1.4%	1.9%	1.9%	3.5%	3.7%	4.3%	4.0%
	중소형	3.4%	3.6%	4.0%	4.0%	5.7%	8.7%	7.9%	8.0%	10.4%
	합	1.6%	1.7%	1.8%	2.2%	2.5%	4.2%	4.3%	4.9%	4.9%

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

- 1998. 12 부동산114(주) 창립
- 1999. 12 부동산114(주) 리서치센터 출범
- 2000. 11 알투코리아(주) 법인 설립
- 2001. 5 삼성동 도심공항타워 빌딩으로 이전
- 2001. 6 알투코리아(주) 홈페이지 오픈
(<http://www.R2Korea.co.kr>)
- 2001. 10 부동산투자자문회사 등록
(건설교통부 인가번호 2001-6)
- 2001. 11 알투코리아부동산투자자문주식회사로 상호 변경
- 2003. 11 알투코리아 프라퍼티매니저스(주) 법인 설립

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 2003** ■ 부동산114(주), 부동산경기예측모형개발 (2003.08)
부동산114(주) [현대건설], 현대슈퍼빌 상품가치분석 및 제고방안 연구 (2003.10)
건국대학교, 서울시 재정비사업에 공사의 참여방안 연구 (2003.12)
- 2004** ■ 삼성물산(주) 민간임대주택사업 Biz Model 구축방안(2004.1)
LG CNS, 부동산 E-Biz 추진전략 수립(2004. 8)
■(주)LG MRO, e-FM사업 타당성 분석(2004. 12)

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

- 2003** ■ 삼성물산(주), 지방 부동산 시장 동향 분석(2003. 3)
포스코건설, 부동산 시장 동향 정기 보고(2003.1 11)
한국경제신문, 부동산시장의 전망에 대한 전문가 조사(2003. 12)
- 2004** ■ 부동산114, 아파트 시장전망 모델 (2004.5 12-분기별전망)

부동산 개발사업 타당성 분석 실시

- 2003** ■ (주)대덕테크노밸리, 외국인연구전용단지지정을 위한 개발전략 계획(2003. 3)
삼일회계법인, THE BANKER'S TOWER 사업타당성분석(2003. 3)
■ 삼성물산(주), 산본 구주공아파트 재건축 사업타당성 분석(2003. 7)
■(주)종합건축사라인건축, 화성동탄지구복합단지개발계획(2003.12)
- 2004** ■ 지에스건설(주), 용인공세지구 대주아파트 사업성 분석(2004. 3)
한국국제전시장(주), KINTEX 건물운영관리 및 부대시설 운영전략 수립(2004.5)
코오롱건설, 뉴타운형 도시개발사업 모델개발(2004.10)
■ 상암 IT Tower 컨소시엄, 상암 IT Tower 사업성 분석(2004.12)
■ 동양고속건설, 광주 경전철역 주변 개발계획(2004. 12)

국내 최대 오피스 빌딩 DB 보유

- 2003** ■ 코람코(주), 서울지역 오피스 시장정보 제공(2003. 1 12)
■ GE Real Estate Korea, 서울지역 오피스 시장 정보 제공(2003. 1 12)
■ 존스랑라살, 분당지역 오피스 시장분석(2003. 12)
- 2004** ■ GE Real Estate Korea, 서울지역 오피스 시장 정보 제공(2004. 1 12)



www.R2Korea.co.kr

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

2005년 1/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2005년 4월, 문의 : 02-2016-5264