

# OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

*2005. 2<sup>nd</sup> Quarter*



[www.R2Korea.co.kr](http://www.R2Korea.co.kr)

# OFFICE Market Report

2005.  
2<sup>nd</sup> Quarter

- 1. 경제동향 및 정부정책 ..... 1P
- 2. 오피스 임대시장 ..... 2P  
임대시장 동향  
임대시장 전망(R2-ORP Model)
- 3. 주요거래 및 임대현황 ..... 12P
- 4. 부동산 간접투자 시장현황 ..... 14P
- 5. 하부시장 테마 분석 ..... 16P  
강남지역 이전 공공기관의 본사빌딩 소유현황  
테헤란로 지하철역 주변 오피스 현황
- 6. 부록 : 서울시 오피스 임대추세 ..... 20P

## 경제동향 및 정부정책

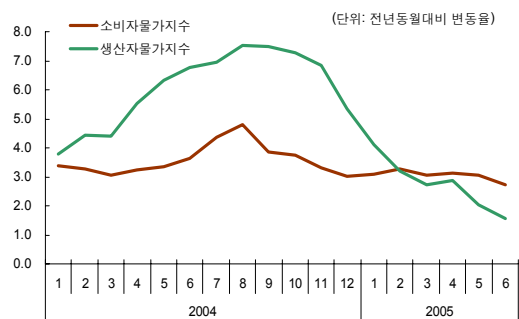
### 경제동향

- ◆ 2005년 2사분기 현재 수출은 두자릿 수 증가상태를 지속하고 있으며, 6월 중 수출은 239억 달러로 전년동월대비 10.4% 증가함.
- ◆ 5월 중 소비재 판매는 전월 대비, 전년동월대비 모두 4개월 연속 증가세를 이어가며 증가폭도 확대됨.
- ◆ 종합주가지수는 상승세를 이어가며 연중 최고 수준을 기록하였으며, 원/달러 환율은 6월 중 전월 말 대비 1.75% 상승한 1025.4원을 기록함.
- ◆ 5월 중 취업자 수는 서비스업활동 회복세 등의 영향으로 증가하였음. 실업률은 3.4%로 소폭 하락하였고, 6월 소비자 물가는 전월대비 0.3% 하락함.

자료: 한국개발연구원

**수출 및 소비 증가세 지속**  
**자산운용업 규제완화 및 개발 이익 환수제 시행**  
**강도높은 부동산 종합대책 예상**

소비자 및 생산자 물가지수



자료: 한국은행

소비자 물가지수 2000=100, 생산자 물가지수 1995=100

### 정부정책

#### 8월 부동산대책

정부의 부동산 정책 전면 재검토. 가격상승에 대한 부담감으로 매수자들이 관망세로 돌아선 가운데 강남지역을 중심으로 한 호가위주의 상승세가 다소 주춤해짐.

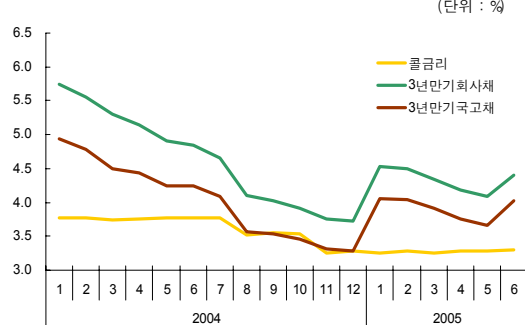
#### 자산운용업 규제완화

파생상품이나 부동산 등 실물자산, 사모펀드 등 어느 한 분야에 특화된 전문자산운용회사의 설립을 허용하고 최소 자본금을 30억원으로 낮춤.

#### 개발이익 환수제도 5월 17일부터 시행

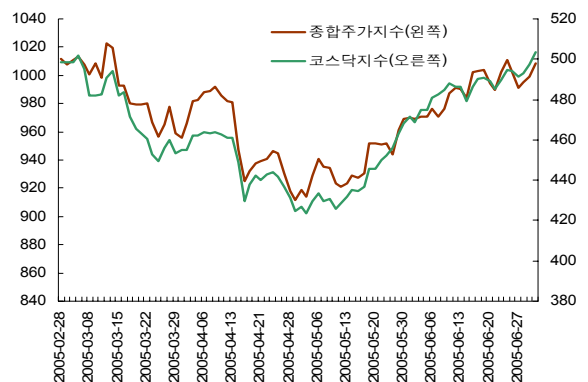
사업시행인가를 받지 못한 재건축단지의 경우 용적률 증가분의 25%, 사업시행인가를 이미 받은 단지는 10%를 임대주택을 공급토록 의무화.

시장금리



자료: 한국은행

주가지수



자료: 한국증권거래소



## 오피스 임대시장 동향

### 주요지역별 오피스 임대시장 정보

#### 하부시장별 공실률 및 임대료 현황

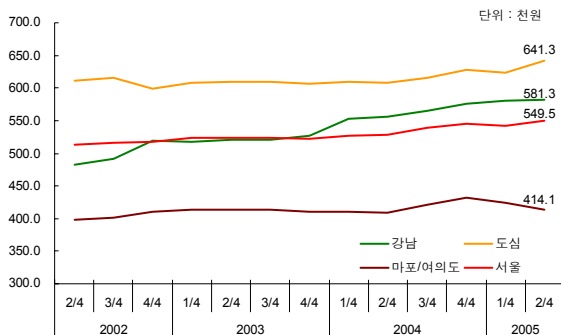
(단위:천원)

구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대 형	3.4(▽)	4,037.6(△)	549.5(△)	54.0(△)	24.3(△)
	중소형	8.0(△)	3,060.3(△)	440.4(△)	37.4(▽)	14.7(-)
	평 균	3.8(▽)	3,923.2(△)	545.0(△)	53.1(△)	23.6(△)
강남지역	대 형	2.8(▽)	4,045.9(△)	581.3(△)	56.3(△)	24.1(-)
	중소형	8.0(▽)	3,146.9(▽)	498.2(△)	41.3(▽)	16.6(▽)
	평 균	3.2(▽)	3,957.2(△)	578.2(△)	55.5(△)	23.5(-)
도심지역	대 형	3.5(△)	4,816.5(-)	641.3(△)	64.1(▽)	27.3(△)
	중소형	9.3(▽)	4,397.6(-)	420.7(▽)	42.9(▽)	14.8(▽)
	평 균	3.7(△)	4,945.1(-)	636.4(△)	63.6(▽)	27.0(△)
마포/여의도	대 형	3.8(▽)	4,591.2(-)	414.1(▽)	41.5(▽)	21.8(▽)
	중소형	3.2(△)	3,804.1(-)	326.6(-)	32.0(-)	19.6(△)
	평 균	3.7(▽)	4,574.3(-)	412.9(▽)	41.3(▽)	21.8(▽)
서울기타	대 형	4.3(△)	3,143.7(▽)	450.9(△)	42.0(△)	21.1(△)
	중소형	8.1(△)	2,919.3(△)	437.6(△)	33.7(▽)	12.6(▽)
	평 균	5.2(△)	3,084.1(▽)	448.8(△)	40.3(△)	19.0(△)

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

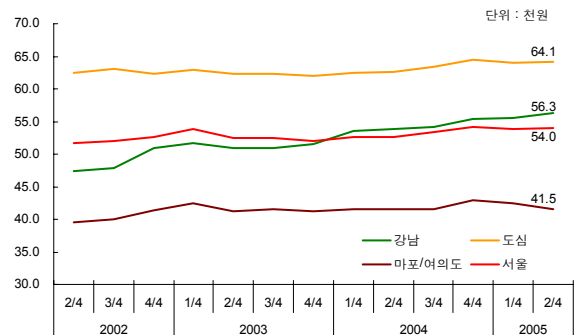
#### 하부시장별 임대료 추이

하부시장별 오피스 보증금 추이



Source : 대량오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 월세 추이



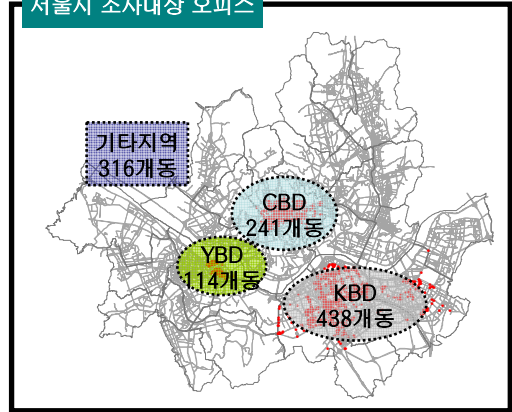
Source : 대량오피스 기준 통계

## 오피스 임대시장 동향

### 조사개요

- 2005년 2/4분기 서울에 위치한 총 1,109개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사하였음.
- 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다. 이 중 주요 분석 대상인 대형오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 735개 동임.

### 서울시 조사대상 오피스



### 임대료현황 및 공실현황

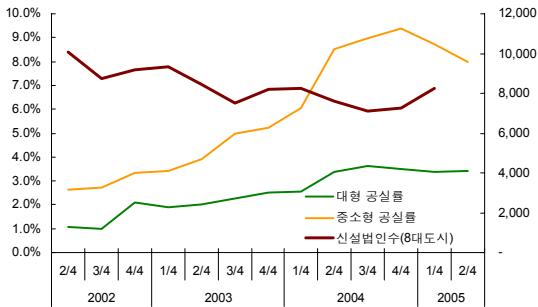
- 대형 오피스는 공실률이 3.4%로 전분기와 같았으며 임대료와 관리비는 소폭 상승하였음.
- 중소형 오피스의 공실률은 8.7%에서 0.7%p 감소하여 8.0%를 보였고 임대료와 관리비는 보합세를 보였음.

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.4(▽)	4,037.6(△)	549.5(△)	54.0(△)	24.3(△)
중소형	8.0(△)	3,060.3(△)	440.4(△)	37.4(▽)	14.7(-)
평균	3.8(▽)	3,923.2(△)	545.0(△)	53.1(△)	23.6(△)

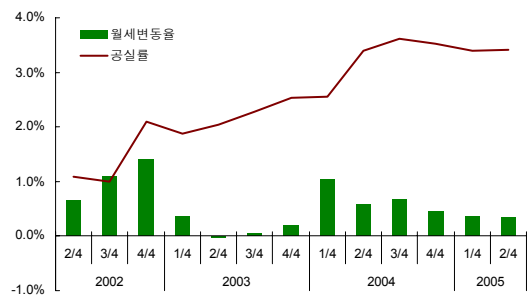
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

서울시 오피스 공실률 및 신설법인수



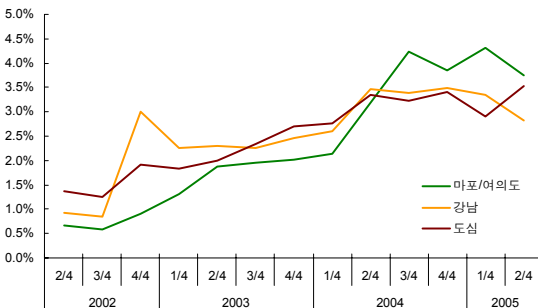
Source : 신설법인인수 8 대도시 기준(서울, 수원, 6 대광역시)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



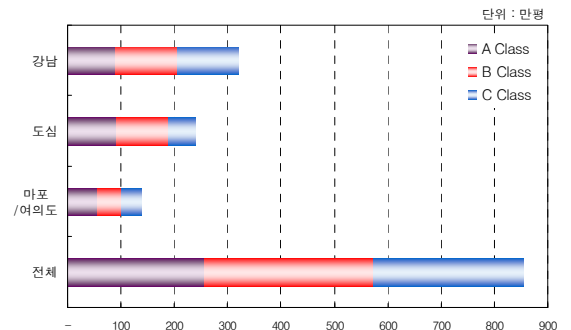
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이



Source : 대형오피스 기준 통계

지역별, 등급별 오피스빌딩 현황



Source : 알투코리아 오피스 등급기준

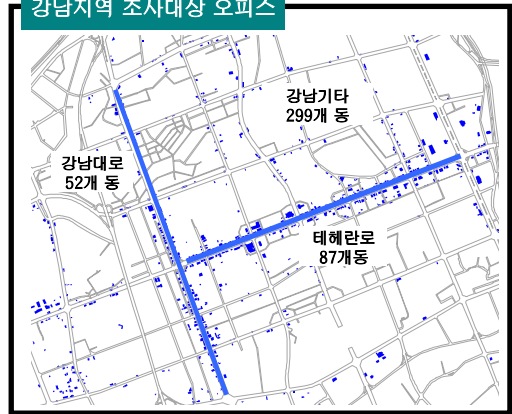


## 강남지역 오피스 임대시장 동향

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난분기 3.4%에서 0.6%p 감소한 2.8%의 공실률을 보였고 중소형 오피스는 10.2%에서 2.2%p 감소한 8.0%를 보임. A등급의 공실률은 안정세를 보이고 B등급과 C등급의 공실률은 하락하는 추세에 있음.
- 대형 오피스의 보증금은 58만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 50만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형 오피스의 월세는 5만 6천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 4만 1천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형 오피스의 관리비는 2만 4천원 수준으로 포함세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 1만 7천원 수준으로 하락추세를 보임.

### 강남지역 조사대상 오피스

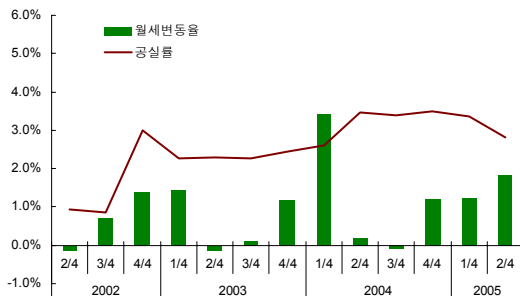


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.8(▽)	4,045.9(△)	581.3(△)	56.3(△)	24.1(-)
중소형	8.0(▽)	3,146.9(▽)	498.2(△)	41.3(▽)	16.6(▽)
평균	3.2(▽)	3,957.2(△)	578.2(△)	55.5(△)	23.5(-)

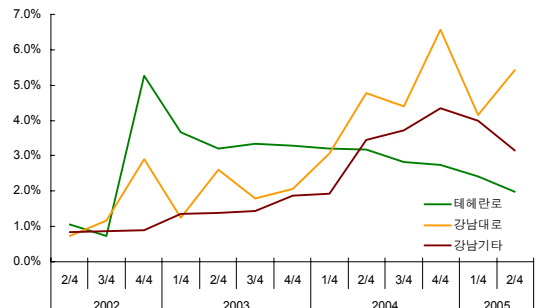
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



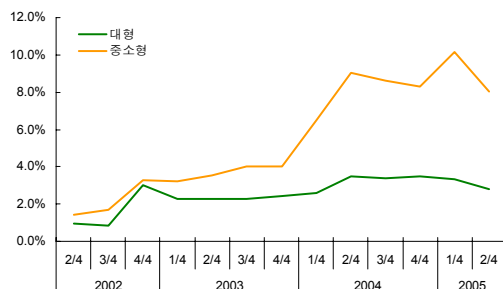
Source: 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

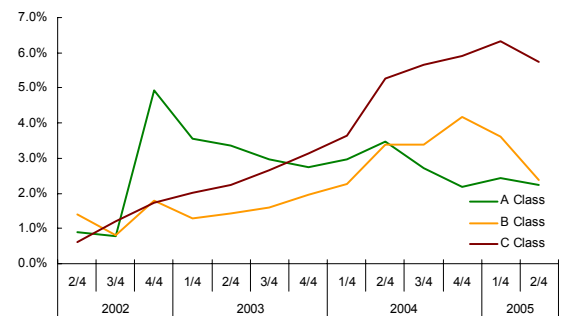


Source: 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 도심지역 오피스 임대시장 동향

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난분기 2.9%에서 0.6%p 증가한 3.5%의 공실률을 나타냈으며, 중소형 오피스는 8.7%에서 0.6%p 증가한 9.3%를 보임. A 등급, B 등급, C 등급의 모든등급에서 공실률이 상승하는 추세에 있음.
- 대형 오피스의 보증금은 64만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 42만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형 오피스의 월세는 6만 4천원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 4만 2천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형 오피스의 관리비는 2만 7천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 1만 5천원 수준으로 하락추세를 보임.

### 도심지역 조사대상 오피스

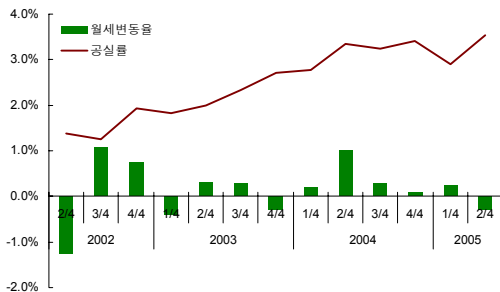


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.5(△)	4,816.5(-)	641.3(△)	64.1(▽)	27.3(△)
중소형	9.3(▽)	4,397.6(-)	420.7(▽)	42.9(▽)	14.8(▽)
평균	3.7(△)	4,945.1(-)	636.4(△)	63.6(▽)	27.0(△)

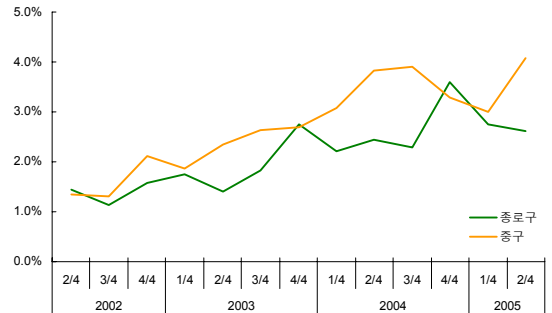
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



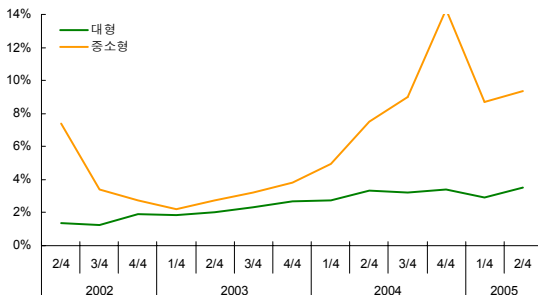
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

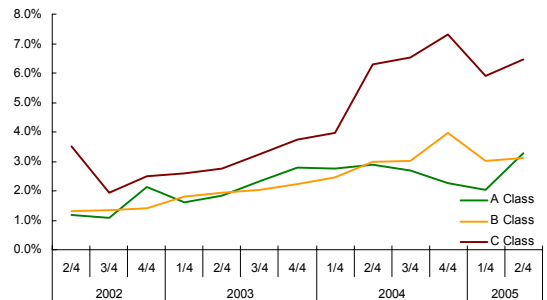


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 마포/여의도지역 오피스 임대시장 동향

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 4.3%에서 0.5%p 감소한 3.8%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 1.8%에서 1.4%p 증가한 3.2%를 보임. A등급과 B등급의 공실률은 감소하는 추세에 있으며 C등급의 공실률은 상승하였음.
- 대형오피스의 보증금은 41만원 수준으로 하락추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 33만원 수준에 변화가 없음.
- 대형오피스의 월세는 4만 2천원 수준으로 하락추세를 보이고 중소형오피스는 3만 2천원 수준으로 변화 없음.
- 대형오피스의 관리비는 2만 2천원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 2만원 수준으로 상승추세를 보임.

### 마포/여의도지역 조사대상 오피스

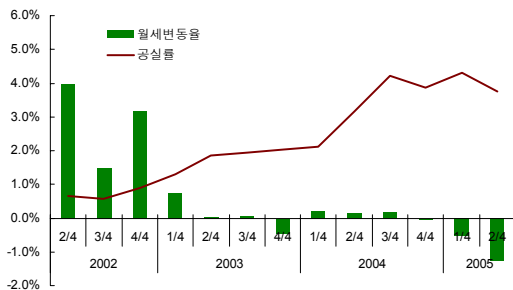


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.8(▽)	4,591.2(-)	414.1(▽)	41.5(▽)	21.8(▽)
중소형	3.2(△)	3,804.1(-)	326.6(-)	32.0(-)	19.6(△)
평균	3.7(▽)	4,574.3(-)	412.9(▽)	41.3(▽)	21.8(▽)

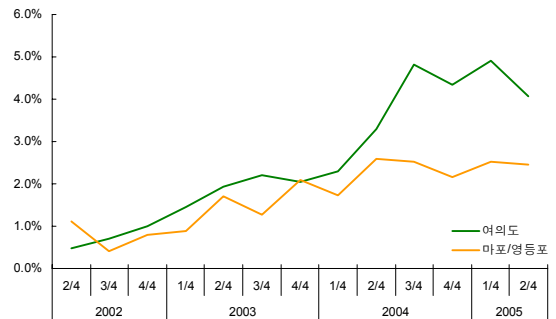
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동율



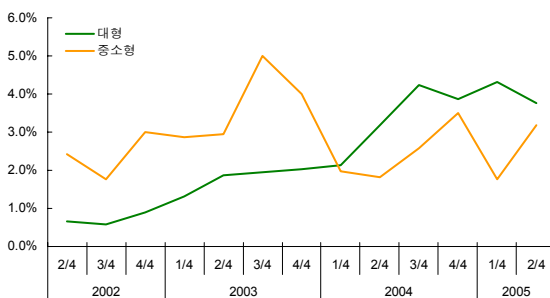
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

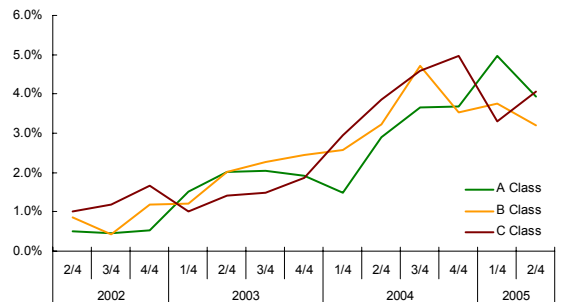


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이





## 서울기타지역 오피스 임대시장 동향

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 3.4%에서 0.9%p 증가한 4.3%의 공실률을 나타냈으며, 중소형 오피스는 8.1%로 변화가 없었음. A등급의 공실률은 보험세를 보이고 B등급과 C등급의 공실률은 상승추세를 보임.
- 대형 오피스의 보증금은 45만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 44만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형 오피스의 월세는 4만 2천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 3만 4천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형 오피스의 관리비는 2만 1천원으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 1만 3천원으로 하락추세를 보임.

### 서울기타지역 조사대상 오피스

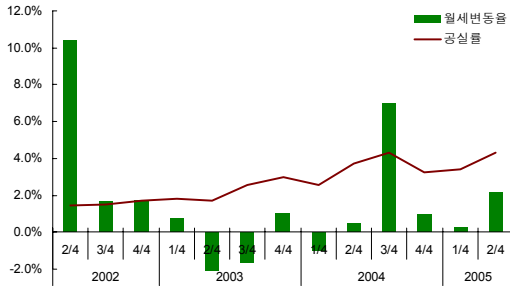


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.3(△)	3,143.7(▽)	450.9(△)	42.0(△)	21.1(△)
중소형	8.1(△)	2,919.3(△)	437.6(△)	33.7(▽)	12.6(▽)
평균	5.2(△)	3,084.1(▽)	448.8(△)	40.3(△)	19.0(△)

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

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



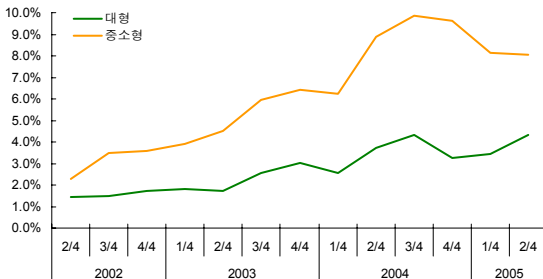
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

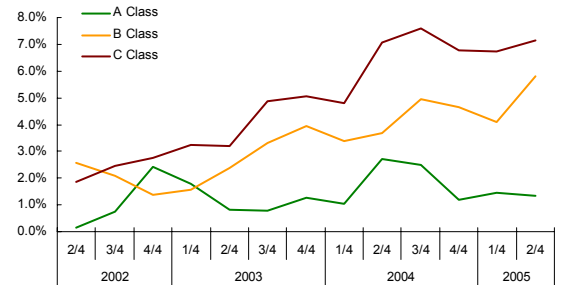


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 지방 오피스 임대시장 동향

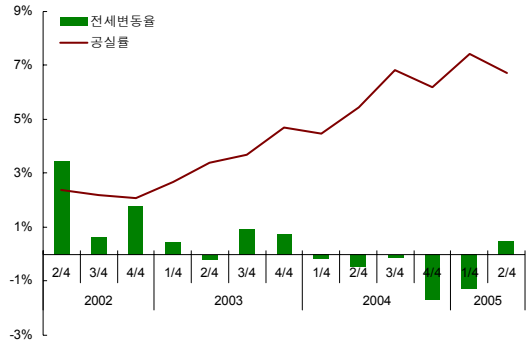
### 부산지역

- 공실률은 6.7%이고 전세금은 247만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.7	2,470.8	276.9	22.2	16.7
중소형	6.0	2,313.0			13.6
평 균	6.7	2,466.7	276.9	22.2	16.7

오피스 공실률 및 전세변동률



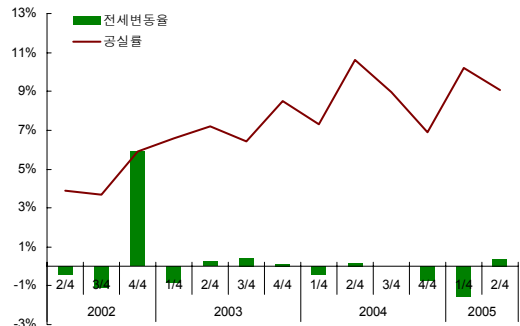
### 대전지역

- 공실률은 9.1%이고 전세금은 168만원 수준에 관리비는 1만 3천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	7.9	1,743.6	265.3	22.8	13.3
중소형	16.5	1,399.9	191.4	21.3	11.2
평 균	9.1	1,681.9	254.1	22.6	13.0

오피스 공실률 및 전세변동률



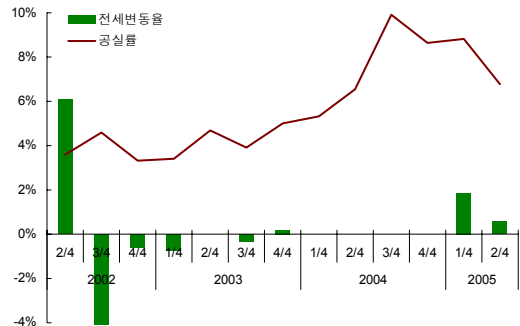
### 대구지역

- 공실률은 6.8%이고 전세금은 194만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.9	1,945.7	220.3	19.1	17.0
중소형	51.9	1,700.0	132.1	21.6	15.3
평 균	6.8	1,943.2	216.4	19.2	16.9

오피스 공실률 및 전세변동률



## 지방 오피스 임대시장 동향

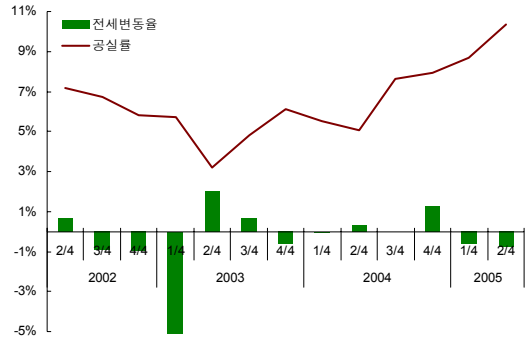
### 광주지역

- 공실률은 10.3%이고 전세금은 192만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	10.6	1,941.4	295.7	25.7	17.2
중소형	7.5	1,547.1			11.4
평 균	10.3	1,917.3	295.7	25.7	16.8

오피스 공실률 및 전세변동률



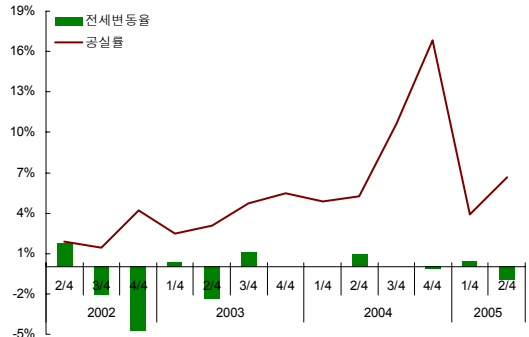
### 인천지역

- 공실률은 6.7%이고 전세금은 196만원 수준에 관리비는 1만 3천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.6	2,023.1	232.3	19.0	13.8
중소형	7.2	1,753.4	200.0	20.0	11.5
평 균	6.7	1,961.9	230.6	19.0	13.4

오피스 공실률 및 전세변동률



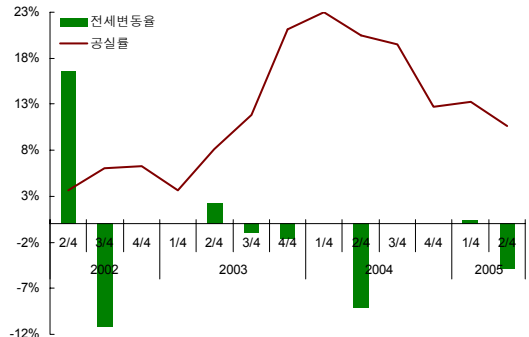
### 울산지역

- 공실률은 10.6%이고 전세금은 204만원 수준에 관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.9	2,125.8	200.0	20.0	16.3
중소형	20.2	1,828.2			13.6
평 균	10.6	2,042.6	200.0	20.0	15.7

오피스 공실률 및 전세변동률



## 2005년 4/4분기 서울시 오피스빌딩 임대료 전망

- 알투코리아부동산투자자문(주)는 1999년 1/4분기부터 2005년 2/4분기까지 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 3.0%, 하반기 4.5%, 물가상승률이 전년동기대비 상반기 3.1%, 하반기 2.8% 일 때를 가정함 (한국은행발표자료 참조).

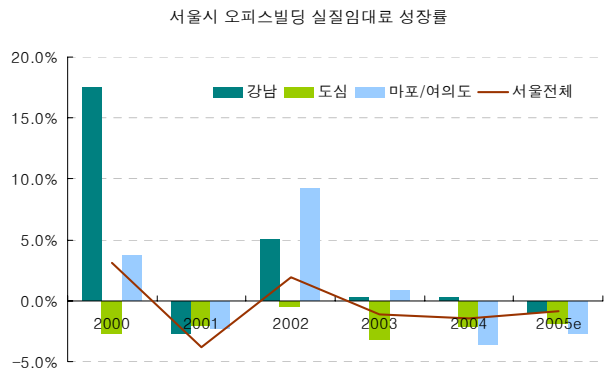
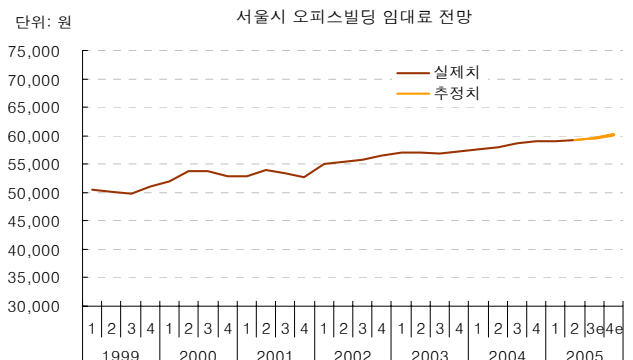
### 서울시 전체

- 2005년 2/4분기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 59,000원 수준으로 전분기 대비 0.5%의 미미한 상승세를 이어가고 있음.
- 2005년 4/4분기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 2/4분기에 비해 공실률 변동에 따라 약 1.5%~1.7% 상승해 60,000원~60,500원 선에서 형성될 것으로 전망됨.
- 경기불황의 여파로 2003년 이후 마이너스(-)성장을 이어 오던 서울시 오피스빌딩 실질임대료는 하반기에는 다소 회복세를 보이겠지만 2005년도에도 전년도에 비해 1%하락해 마이너스(-)성장을 벗어나지는 못 할 것으로 전망됨.
- 권역별 실질임대료를 보면 주요 오피스빌딩 권역 중 가장 높은 임대료 상승률을 보이던 강남지역도 2005년도에는 전년도에 비해 약 1%하락할 것으로 전망됨. 도심지역은 약 2%, 마포/여의도권은 약 2.5%하락할 것으로 전망됨.

2005년 4/4분기 서울시 오피스빌딩 환산 임대료는 2/4분기에 비해 1.5%~1.7% 상승해 60,000~60,500원 수준에서 형성될 것으로 전망.

서울시 오피스빌딩 실질임대료는, 하반기 경기 회복세 예상에도 불구하고, 전년 대비 1% 하락해 마이너스(-)성장을 벗어나지 못할 것으로 전망.

주요 오피스빌딩 권역 중 가장 높은 임대료 상승률을 보이던 강남지역 실질임대료도 2005년도에는 전년 대비 1% 하락할 것으로 전망. 도심지역은 2%, 마포/여의도지역은 2.5% 하락할 것으로 전망.



#### 참고 사항

실질임대료: (연평균환산임대료/소비자물가지수)\*100  
기준년도: 2000년도

## 강남지역

- 강남지역 2005년 2/4분기 환산임대료는 61,500원으로 지난 분기 61,000원보다 약 1% 상승한 것으로 나타남.
- 강남지역 2005년 4/4분기 환산임대료는 2/4분기에 비해 공실률 변동에 따라 1%~4.0% 상승해 62,000~6,4000원 선에서 형성될 것으로 전망됨.

## 도심지역

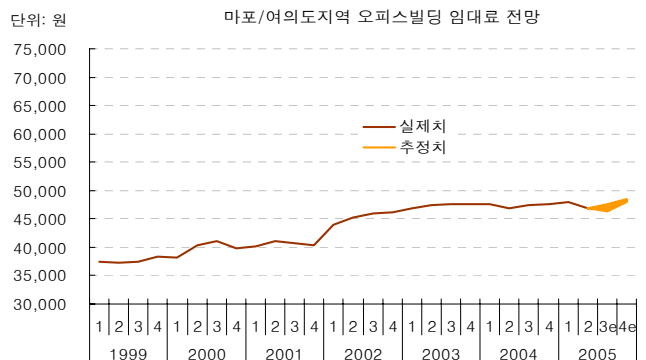
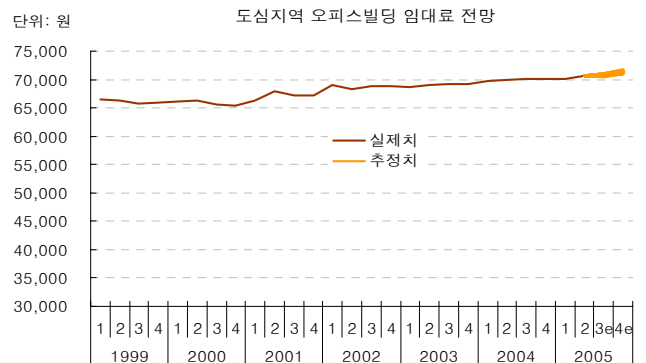
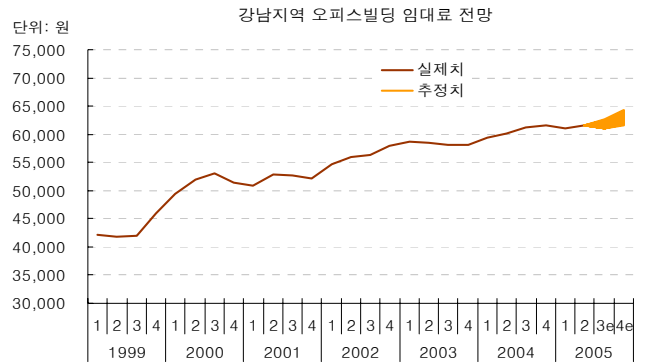
- 도심지역 2005년 2/4분기 환산임대료는 70,500원 수준으로 지난 분기와 동일한 보합세를 유지함.
- 도심지역 2005년 4/4분기 환산임대료는 2/4분기에 비해 공실률 변동에 따라 0.5%~1.5% 상승해 71,000~71,500원 선에서 형성될 것으로 전망됨.

## 마포/여의도지역

- 마포/여의도지역 2005년 2/4분기 환산임대료는 47,500원으로 지난 분기 48,000원보다 약 1% 하락한 것으로 나타남.
- 마포/여의도지역 2005년 4/4분기 환산임대료는 2/4분기에 비해 공실률 변동에 따라 1.0% ~ 2.0% 상승해 48,000~48,500원 선에서 형성될 것으로 전망됨.

하반기에 경기회복이 가시화될 경우 오피스 빌딩 임대료 상승률 또한 높아질 것으로 전망.

2005년 4/4분기 권역별 오피스빌딩 환산임대료는  
 강남지역 62,000~64,000원,  
 도심지역 71,000~71,500원,  
 마포/여의도지역 48,000~48,500원  
 에서 형성될 것으로 전망

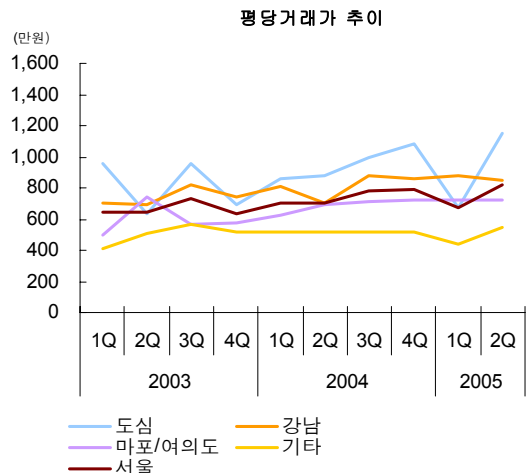
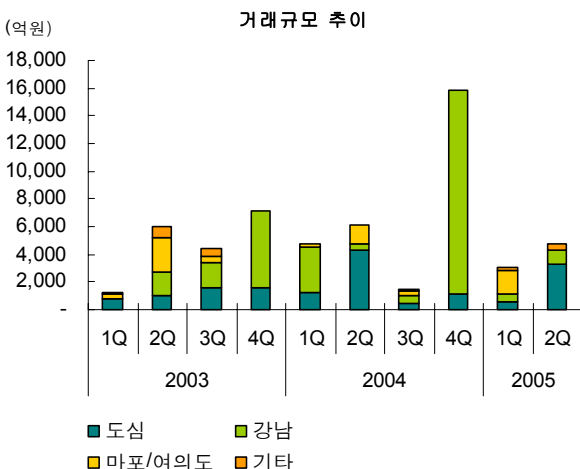


## 주요거래 및 임대현황 (2005년 2/4분기)

### 주요 매매동향

빌딩명	권역	연면적 (평)	거래가 (억원)	평당가 (만원)	매수자	매도자
LG화재다동사옥	도심	7,518	800	1,064	코람코	LG화재
신영증권 명동사옥	도심	3,368	300	890	신영MS	신영증권
내외빌딩	도심	8,868	1,200	1,353	GERE	밀레니엄코람
신원명동빌딩	도심	8,416	955	1,134	GKI개발	코람코
대유빌딩	강남	1,348	110	816	한국해양오염 방제조합	대유
단월드빌딩	강남	3,579	340	950	맵스자산운용	단월드
제일모직빌딩	강남	5,845	500	855	미래터전KTB사모 부동산 산투자신탁	제일모직
JH빌딩	강남	1,270	77.5	610	동강메디칼 시스템	정호코리아
대우미래 사랑시티	기타	7,729	425	550	맵스자산운용	오리엔트 개발(주)

- 2005년 2/4분기 오피스 빌딩의 거래규모는 4천여억원으로 추정됨. 권역별 평당 거래가는 도심 지역은 1,000만원대, 강남지역은 800만원대를 기록, 서울전체는 900만원대로 1/4분기 이후 상승현상을 보임.
- 도심지역의 경우 신원명동빌딩이 GKI개발에 의해 평당 1,134만원에 거래되었고, 내외빌딩이 GERE에 의해 평당 1,353만원에 거래되었음. 강남지역의 경우 제일모직빌딩이 미래터전KTB사모부동산투자신탁에 평당 1,028만원에 매입되었음. 구로 지역의 대우미래사랑시티빌딩은 맵스자산운용에 평당 550만원에 매입되었음.



## 주요거래 및 임대현황 (2005년 2/4분기)

## 주요 임대차 현황

권역	빌딩명	소재지	임차면적	임차인
도심	동아일보충정로빌딩	서울시 서대문구 충정로	3,000평	건설안전관리본부
	현대계동빌딩	서울시 종로구 계동	3,600평	씨티은행
	흥국생명빌딩	서울시 종로구 신문로1가	2,700평	김&장법률사무소
	광화문 오피시아	서울시 종로구 신문로1가	2,523평	STX Pan Ocean
	현대계동빌딩	서울시 종로구 계동	1,600평	부패방지위원회
강남	승산빌딩	서울시 서초구 서초동	2,700평	다음커뮤니케이션
	동부금융센터	서울시 강남구 대치동	1,600평	동부정보기술
	푸르덴셜타워	서울 강남구 역삼동	1,300평	INI스틸
	데이콤빌딩	서울시 강남구 역삼동	665평	삼성생명
	동원증권양재빌딩	서울시 서초구 양재동	503평	출력파마코리아
마포/여의도	신한빌딩	서울시 영등포구 여의도동	4,200평	대한주택건설협회
	한화증권빌딩	서울시 영등포구 여의도동	2,222평	하나안전회계법인
	한섬빌딩	서울시 영등포구 여의도동	2,167평	한세실업

## 주요 공실 현황

권역	빌딩명	소재지	공실면적
도심	현대빌딩	서울 종로구 계동	4,640평
	대우센터	서울 중구 남대문로	2,500평
	서울파이낸스센터	서울 중구 무교동	2,335평
	연세재단	서울 중구 남대문로5	3,300평
	해운센터	서울 중구 소공동	2,589평
강남	스타타워	서울 강남구 역삼동	6,554평
마포/여의도	동양증권	서울 영등포구 여의도동	3,642평
	대한생명 63	서울 영등포구 여의도동	2,000평
	CCMM	서울 영등포구 여의도동	3,198평
	굿모닝신한증권빌딩	서울 영등포구 여의도동	2,673평
기타	전문건설회관	서울시 동작구 신대방동	3,700평
	한국컴퓨터빌딩	서울시 동작구 신대방동	2,640평

## 신규공급

권역	빌딩명	소재지	연면적	지하/지상(층)	준공일
강남	승산빌딩	서초구 서초동	3,180평	B4/14	2005.6
	신웅빌딩	강남구 역삼동	1,895평	B4/15	2005.5
마포/여의도	중앙근로자복지센터	영등포구 여의도동	9,400평	B6/15	2005.6

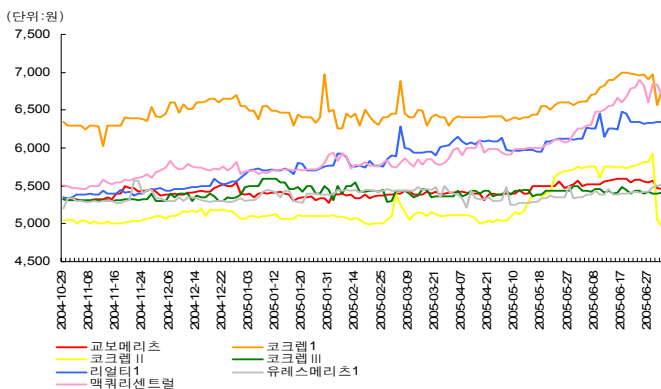
## 부동산 간접투자 시장현황

### REITs

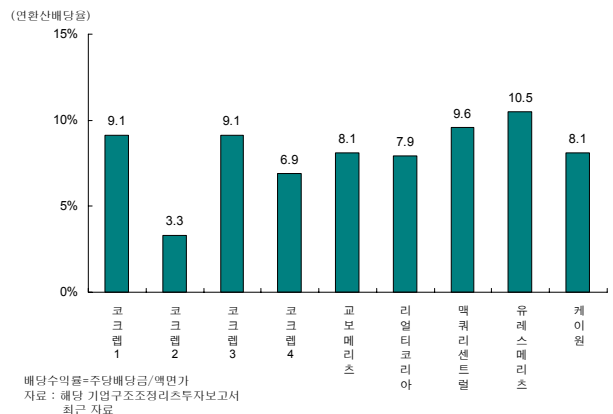
#### 리츠편입 빌딩

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
로즈데일빌딩	서울 강남구 수서동 724	29,501	리얼티1호	2003. 4	1,442	660	리얼티어드 바이저스코리아
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
한솔엠닷컴빌딩	서울 서초구 서초동 1321-11	11,267	코크렙4호	2004. 4	1,810	760	코람코
YTN타워	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
동진빌딩	서울 동대문구 신설동 98-32	2,559	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
케이원리트빌딩	서울 서대문구 충정로3가 463	7,860	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
대흥빌딩	서울 영등포구 당산동 3가 260	1,945	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
시그마타워	서울 송파구 신천동 7-19	20,762	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
엠바이엔빌딩	경기 분당구 수내동 16-6	2,943	리얼티1호	2003. 4	1,442	660	리얼티어드 바이저스코리아

리츠 주가동향



리츠 배당수익률

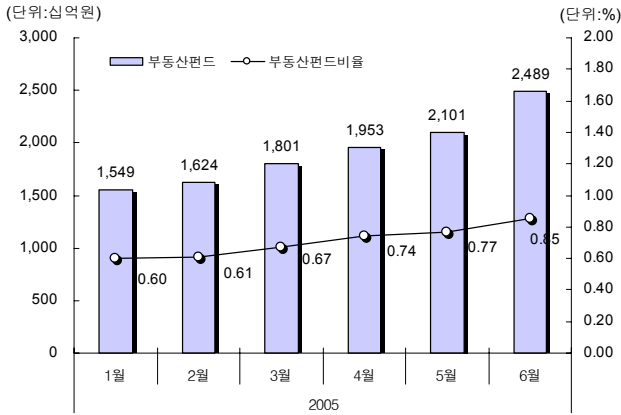




## 부동산 간접투자 시장현황

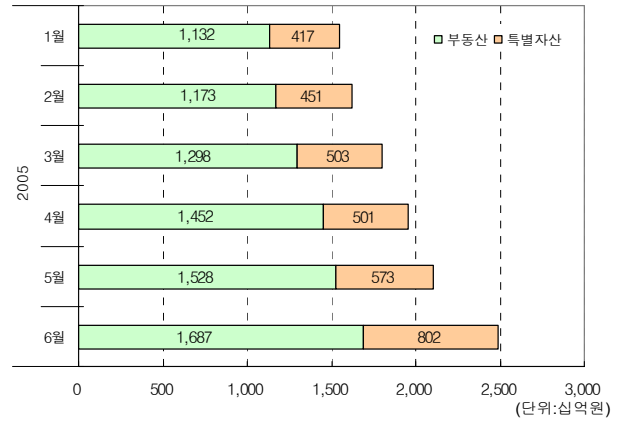
### 부동산 관련 펀드

부동산 관련 펀드 수탁고 현황



자료:자산운용협회

부동산 관련 펀드 분석



자료:자산운용협회

- 부동산 관련 펀드는 지난해 6월초 '맴스프런티어 1호'를 시작으로 지속적인 성장을 거듭하여 2005년 6월 2조 4천억원의 규모로 성장하였고, 전체 펀드(200조원)중 차지하는 비율도 지속적으로 증가하고 있음.
- 부동산 관련 펀드는 부동산 펀드와 특별자산펀드로 크게 나뉘 볼 수 있다. 이 중 실물자산 등에 투자하는 부동산 펀드는 2조 4천억원 중 1조 6천억으로 67.8%를 차지하고, 은행 부동산 신탁의 수익원에 투자하는 특별자산펀드는 나머지 32.2%를 차지하고 있다.

### 2005년 상반기 펀드 동향

(단위 : 십억원)

	2005.01.31	2005.02.28	2005.03.31	2005.04.29	2005.05.31	2005.06.30
주식형	8,793	9,811	10,564	11,473	12,758	13,060
혼합주식형	7,918	7,683	7,934	7,942	7,220	7,365
혼합채권형	27,140	27,651	28,090	29,371	29,334	28,871
채권형	73,497	69,389	65,824	65,601	65,567	64,718
단기금융	60,663	67,497	68,663	69,447	69,882	69,873
(증권 및 단기금융)	178,011	182,031	181,075	183,834	184,761	183,887
파생상품	5,590	6,239	6,874	7,636	8,335	9,093
재간접	2,609	2,998	3,399	3,438	3,319	3,273
부동산	1,132	1,173	1,298	1,452	1,528	1,687
특별자산	417	451	503	501	573	802
소계	187,759	192,892	193,149	196,861	198,516	198,742

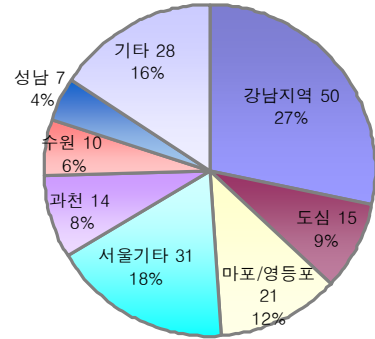
자료:자산운용협회



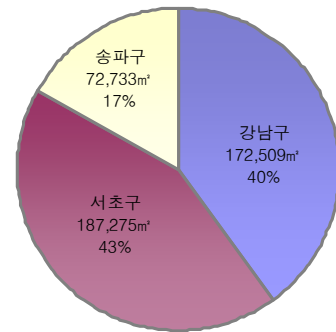
## 강남지역 이전예정 공공기관의 본사빌딩 소유현황

- 알투코리아부동산투자자문(주)는 2005년 6월 24일에 발표된 “공공기관 지방이전 계획(안)”을 참고로 이전하는 공공기관 중 강남지역에 소재하는 공공기관의 본사 빌딩 소유현황을 조사하였음.
- 이전대상 공공기관은 국가균형발전위원회의 심의를 거쳐서 수도권 소재 346개 공공기관 중 176개 기관이 이전대상기관으로 선정되었으며 이 중 117개 기관이 서울시에 소재하며 50개 기관은 강남지역에 있음.
- 강남지역에 본사빌딩을 소유한 20개 기관을 보면 전체토지면적은 247,516㎡, 전체건물연면적은 432,517㎡ 임.
- 농수산물유통공사의 토지면적은 88,696㎡로 강남지역의 36%, 건축물연면적은 95,445㎡로 강남지역의 22%를 차지함.
- 한국전력공사의 토지면적은 79,342㎡로 강남지역의 32%, 건축물연면적은 97,157㎡로 강남지역의 22%를 차지함.

강남지역 이전 공공기관 특성 비율 (기관수)

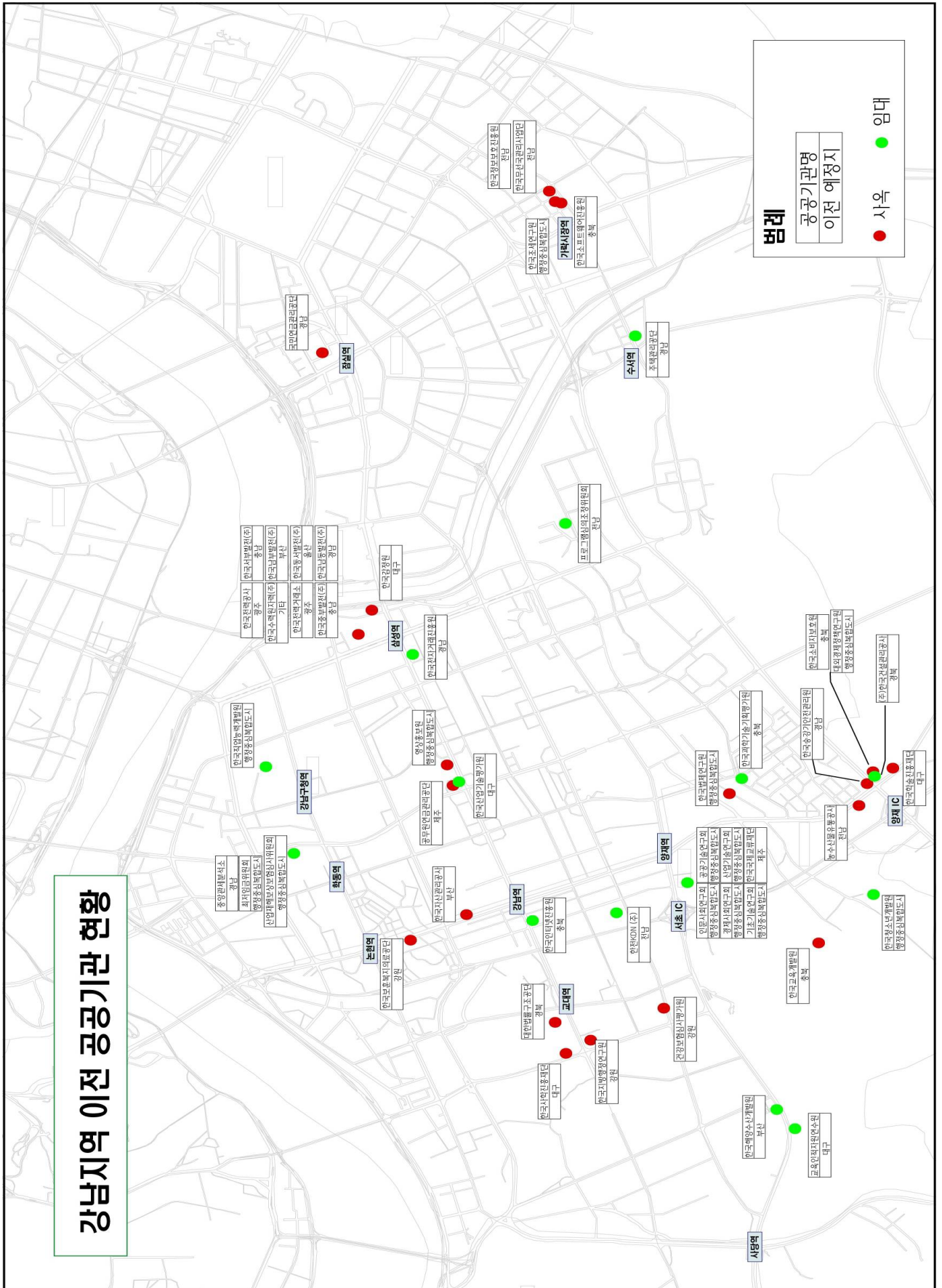


강남지역 구별 건축연면적



## 강남지역 이전 공공기관 본사빌딩 소유현황

기관특성	기관명	주소	토지면적(㎡)	건물연면적(㎡)	층수 (지하/지상)	이전예정지역
정부소속기관	영상홍보원	강남구 역삼동	1,277	2,019	B1/3	행정중심복합도시
정부출연기관	한국조세연구원	송파구 가락동	1,327	9,974	B4/11	행정중심복합도시
정부출연기관	한국법제연구원	서초구 양재동	1,252	1,998	B1/4	행정중심복합도시
정부출연기관	한국교육개발원	서초구 우면동	14,544	12,552	B1/5	충북
정부출연기관	한국지방행정연구원	서초구 서초동	902	4,394	B3/6	강원
정부출연기관	한국소비자보호원	서초구 영곡동	6,612	30,156	B3/13	충북
정부출연기관	한국학술진흥재단	서초구 영곡동	9,551	6,290	B1/5	대구
정부출연기관	한국소프트웨어진흥원	송파구 가락본동	1,474	17,478	B5/15	충북
정부투자기관	농수산물유통공사	서초구 양재동	88,696	95,445	B3/15	전남
정부투자기관	한국전력공사	강남구 삼성동	79,342	97,157	B3/22	광주
정부출자기관	한국자산관리공사	강남구 역삼동	1,034	9,141	B2/15	부산
정부출자기관	한국감정원	강남구 삼성동	10,989	19,564	B1/11	대구
기타공공법인	한국보훈복지의료공단	서초구 반포동	845	3,224	B1/7	강원
기타공공법인	한국사학진흥재단	서초구 서초동	1,328	7,805	B4/5	대구
기타공공법인	대한법률구조공단	서초구 서초동	625	2,393	B2/5	경북
기타공공법인	공무원연금관리공단	강남구 역삼동	11,511	44,628	B3/17	제주
기타공공법인	한국승강기안전관리원	서초구 양재동	762	4,118	B3/5	경남
기타공공법인	한국무선국관리사업단	송파구 가락동	2,888	33,004	B6/18	전남
기타공공법인	국민연금관리공단	송파구 신천동	8,673	12,278	B1/7	경남
기타공공법인	건강보험심사평가원	서초구 서초동	3,887	18,900	B3/10	강원



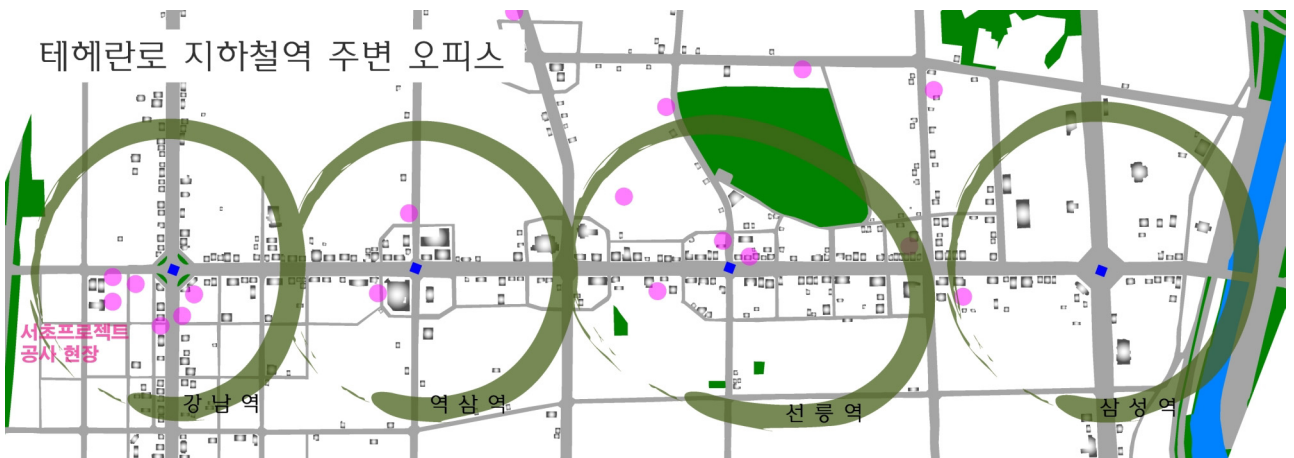
강남지역 이전 공공기관 현황



## 테헤란로 지하철역 주변 오피스

### 테헤란로 지하철역 주변 오피스 현황

- 테헤란로에는 강남역, 역삼역, 선릉역, 삼성역이 서로 대략 1km 간격으로 위치하고 있음. 지하철 역으로부터 대략 500m 이내에 있는 오피스 빌딩에 대해서 역별 특성을 살펴봄.
- 오피스 규모를 보면 삼성역주변 오피스의 평균연면적은 7,140평이며 평균총층수는 19층으로서 다른 지역보다 크며 강남역주변의 경우에는 평균연면적과 평균총층수 3,744평, 17층으로 상대적으로 작음.
- 평균준공년도를 살펴보면 강남지역이 1990년으로 가장 빠르고 선릉역이 1995년으로 가장 늦음.



#### 강남역

- 조사 대상 : 63 개
- 평균 연 면 적 : 3744 평
- 평균층수(지상/지하) : 17(13/4) 층
- 평균 준 공 년 도 : 1990 년
- 평 균 월 세 : 5만5천원
- 평 균 관 리 비 : 2만3천원

#### 역삼역

- 조사 대상 : 52 개
- 평균 연 면 적 : 6634 평
- 평균층수(지상/지하) : 19(15/4) 층
- 평균 준 공 년 도 : 1994 년
- 평 균 월 세 : 6만9천원
- 평 균 관 리 비 : 2만7천원

#### 선릉역

- 조사 대상 : 81 개
- 평균 연 면 적 : 4716 평
- 평균층수(지상/지하) : 17(13/4) 층
- 평균 준 공 년 도 : 1995 년
- 평 균 월 세 : 6만원
- 평 균 관 리 비 : 2만5천원

#### 삼성역

- 조사 대상 : 52 개
- 평균 연 면 적 : 7140 평
- 평균층수(지상/지하) : 19(15/4) 층
- 평균 준 공 년 도 : 1993 년
- 평 균 월 세 : 6만1천원
- 평 균 관 리 비 : 2만6천원

## 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 < 45,000원	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		
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	524	524	523	526	528	539	545	543	549
	중소형	397	396	406	394	407	403	428	451	440
	합	518	518	518	521	523	533	541	539	545
도심	대형	609	610	607	609	609	615	627	624	641
	중소형	425	423	431	414	428	426	426	426	421
	합	604	604	601	603	603	610	623	620	636
종로	대형	579	577	573	578	575	586	594	599	612
	중소형	463	460	468	431	449	444	466	469	444
	합	576	574	570	575	572	583	593	597	609
중구	대형	629	632	629	628	628	632	649	641	660
	중소형	408	407	415	408	420	421	413	410	410
	합	622	624	622	620	621	625	643	635	654
마포/여의도	대형	413	413	411	410	409	421	432	424	414
	중소형	329	326	339	346	345	345	326	326	327
	합	412	412	410	409	408	420	431	423	413
여의도	대형	425	425	422	425	424	427	440	438	426
	중소형	336	333	333	335	335	335	300	300	312
	합	424	423	421	424	422	426	439	437	424
마포영등포	대형	373	374	373	366	366	399	399	385	382
	중소형	315	318	324	346	371	374	362	342	385
	합	371	372	372	366	366	398	397	384	382
강남	대형	521	521	527	552	556	566	576	580	581
	중소형	426	436	461	450	482	476	484	510	498
	합	518	518	525	550	553	563	573	577	578
테헤란로	대형	579	575	583	615	622	628	619	638	647
	중소형	414	431	500	500	517	517			
	합	578	575	583	615	621	628	619	638	647
강남대로	대형	479	528	529	542	549	565	560	537	542
	중소형	418	410	468	468	467	477	473	473	510
	합	473	520	526	538	545	562	554	533	540
강남기타	대형	450	450	455	456	453	464	494	483	470
	중소형	431	444	457	442	485	485	490	525	495
	합	449	450	455	455	455	465	493	486	472

## ◆월세

(단위 : 천원)

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

## 서울시 오피스 임대추세

## ◆전세

(단위 : 천원)

		2003년			2004년			2005년		
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	3,835	3,854	3,846	3,819	3,796	3,790	3,962	4,026	4,038
	중소형	2,833	2,833	2,877	2,922	2,921	2,973	3,030	3,021	3,060
	합	3,707	3,724	3,717	3,695	3,677	3,701	3,864	3,918	3,923
도심	대형	5,045	4,997	5,252	5,370	5,001	4,832	4,854	4,945	4,817
	중소형	3,418	3,418	3,580	3,728	3,728	3,728	3,728	3,728	3,728
	합	5,015	4,966	5,213	5,332	4,974	4,832	4,854	4,945	4,812
종로	대형	5,057	5,080	5,126	5,151	4,999	4,832	4,870	5,008	4,915
	중소형	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600
	합	5,032	5,054	5,097	5,099	4,955	4,832	4,870	5,008	4,915
중구	대형	5,039	4,952	5,346	5,459	5,002	4,832	4,844	4,908	4,781
	중소형	3,603	3,603	3,834	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100
	합	5,007	4,919	5,297	5,425	4,982	4,832	4,844	4,908	4,776
마포/여의도	대형	4,203	4,180	4,136	3,843	3,834	3,858	4,253	4,584	4,591
	중소형	3,095	3,249	3,235	3,294	3,294	3,469	3,469	3,804	3,804
	합	4,179	4,161	4,113	3,827	3,819	3,849	4,231	4,567	4,574
여의도	대형	4,573	4,537	4,555	4,397	4,397	4,397	4,538	4,778	4,789
	중소형									
	합	4,573	4,537	4,555	4,397	4,397	4,397	4,538	4,778	4,789
마포영등포	대형	3,160	3,265	3,226	3,070	3,062	3,004	3,275	3,331	3,495
	중소형	2,967	2,991	2,995	3,002	3,002	3,190	2,888	2,886	2,886
	합	3,140	3,235	3,197	3,062	3,055	3,023	3,225	3,269	3,390
강남	대형	3,849	3,915	3,947	3,956	3,955	3,972	3,977	3,994	4,046
	중소형	3,068	3,064	3,117	3,137	3,123	3,089	3,124	3,069	3,147
	합	3,763	3,824	3,852	3,864	3,862	3,892	3,892	3,904	3,957
테헤란로	대형	4,297	4,338	4,495	4,431	4,434	4,496	4,659	4,640	4,759
	중소형	3,426	3,324	3,311	3,660	3,660	3,358	3,358	3,358	3,358
	합	4,278	4,318	4,468	4,415	4,417	4,472	4,659	4,640	4,785
강남대로	대형	4,564	4,584	4,605	4,741	4,725	4,736	4,484	4,496	4,685
	중소형	3,375	3,379	3,422	3,422	3,422	3,883	3,374	3,374	3,258
	합	4,516	4,535	4,542	4,675	4,659	4,712	4,459	4,472	4,644
강남기타	대형	3,413	3,523	3,526	3,524	3,535	3,573	3,604	3,658	3,573
	중소형	3,029	3,032	3,087	3,090	3,075	3,038	3,117	3,061	3,051
	합	3,349	3,444	3,453	3,451	3,460	3,503	3,533	3,573	3,495

## ◆관리비

(단위 : 천원)

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

## 서울시 오피스 임대추세

## ◆공실률

		2003년			2004년				2005년	
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	2.0%	2.3%	2.5%	2.6%	3.4%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%
	중소형	3.9%	5.0%	5.2%	6.0%	8.5%	9.0%	9.4%	8.7%	8.0%
	합	2.2%	2.5%	2.8%	2.9%	3.8%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%
도심	대형	2.0%	2.3%	2.7%	2.8%	3.3%	3.2%	3.4%	2.9%	3.5%
	중소형	2.7%	3.2%	3.8%	5.0%	7.5%	9.0%	14.3%	8.7%	9.3%
	합	2.0%	2.4%	2.7%	2.8%	3.5%	3.4%	3.7%	3.1%	3.7%
종로	대형	1.4%	1.8%	2.8%	2.2%	2.4%	2.3%	3.6%	2.8%	2.6%
	중소형	1.9%	2.3%	4.6%	7.0%	12.8%	10.5%	24.7%	10.8%	11.5%
	합	1.4%	1.8%	2.8%	2.3%	2.7%	2.5%	4.0%	2.9%	2.9%
중구	대형	2.3%	2.6%	2.7%	3.1%	3.8%	3.9%	3.3%	3.0%	4.1%
	중소형	3.0%	3.6%	3.5%	4.1%	5.2%	8.0%	9.1%	7.8%	7.9%
	합	2.4%	2.7%	2.7%	3.1%	3.9%	4.0%	3.5%	3.2%	4.2%
마포/여의도	대형	1.9%	2.0%	2.0%	2.1%	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%	3.8%
	중소형	3.0%	5.0%	4.0%	2.0%	1.8%	2.6%	3.5%	1.8%	3.2%
	합	1.9%	2.0%	2.1%	2.1%	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%	3.7%
여의도	대형	1.9%	2.2%	2.0%	2.3%	3.3%	4.8%	4.3%	4.9%	4.1%
	중소형	3.1%	6.0%	4.1%	2.4%	2.9%	4.4%	4.5%	1.4%	2.6%
	합	1.9%	2.3%	2.1%	2.3%	3.3%	4.8%	4.3%	4.9%	4.0%
마포영등포	대형	1.7%	1.3%	2.1%	1.7%	2.6%	2.5%	2.2%	2.5%	2.5%
	중소형	4.5%	8.4%	3.7%	2.1%	7.5%	14.8%	7.0%	5.3%	13.3%
	합	1.9%	1.8%	2.2%	1.7%	2.9%	3.6%	2.4%	2.7%	3.1%
강남	대형	2.3%	2.3%	2.5%	2.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	2.8%
	중소형	3.5%	4.0%	4.0%	6.5%	9.0%	8.6%	8.3%	10.2%	8.0%
	합	2.4%	2.4%	2.6%	2.9%	3.9%	3.8%	3.9%	3.9%	3.2%
테헤란로	대형	3.2%	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	2.8%	2.7%	2.4%	2.0%
	중소형	4.8%	3.4%	4.5%	16.4%	12.0%	17.1%	10.8%		
	합	3.2%	3.3%	3.3%	3.4%	3.3%	2.9%	2.8%	2.4%	2.0%
강남대로	대형	2.6%	1.8%	2.1%	3.1%	4.8%	4.4%	6.6%	4.2%	5.4%
	중소형	1.9%	5.2%	4.4%	8.1%	10.4%	12.8%	9.3%	8.8%	8.4%
	합	2.6%	2.0%	2.2%	3.3%	5.2%	4.8%	6.7%	4.4%	5.6%
강남기타	대형	1.4%	1.4%	1.9%	1.9%	3.5%	3.7%	4.3%	4.0%	3.2%
	중소형	3.6%	4.0%	4.0%	5.7%	8.7%	7.9%	8.0%	10.4%	8.0%
	합	1.7%	1.8%	2.2%	2.5%	4.2%	4.3%	4.9%	4.9%	3.9%



# 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

## Company History

- 1998. 12 부동산114(주) 창립
- 1999. 12 부동산114(주) 리서치센터 출범
- 2000. 11 알투코리아(주) 법인 설립
- 2001. 5 삼성동 도심공향타워 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), 부동산경기에측모형개발 (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)
- 2005** | 롯데건설, 부동산시장 동향 정기보고(2005.4~12)

## 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)
- 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)  
삼암 IT Tower 컨소시움, 삼암 IT Tower 사업성 분석(2004.12)
- 2005** | KB자산운용, 평촌 키즈맘센터 분양성 분석 (2005. 1)  
롯데건설, 울산 동부리 아파트 사업성 검토 (2005. 3)  
정보통신공제조합, 대전 정보통신공제조합회관 사업성 검토 (2005. 5)  
마노이엔씨, 남대문 OO 쇼핑몰 계획안 최적성 판단 (2005. 6)

## 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)
- 2005** | 교보리얼코, 서울지역 오피스 시장 정보 제공(2005.3 ~ 2006.2)



[www.R2Korea.co.kr](http://www.R2Korea.co.kr)

알투코리아부동산투자자문주식회사  
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층

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

2005년 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2005년 7월, 문의 : 02-2016-5269