

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2006. 1st Quarter



www.R2Korea.co.kr

OFFICE Market Report

2006.
1st Quarter

- | | |
|---|-----|
| 1. 경제동향 및 정부정책 | 1P |
| 2. 하부시장 테마 분석 | 2P |
| <p>CR리츠 편입 오피스 빌딩의 영업비 분석
 중구 주요지역과 테헤란로의 오피스 임대시장 비교 분석
 수도권내 벤처기업의 입지변화</p> | |
| 3. 오피스 임대시장 동향 | 9P |
| 4. 주요거래 및 임대현황 | 17P |
| 5. 부동산 간접투자 시장현황 | 19P |
| 6. 부록 : 서울시 오피스 임대추세 | 22P |

경제동향 및 정부정책

경제동향

- 2005년 년중 상승세를 이어오던 종합주가지수는 2006년 1월 중순 1,421에서 1,297 까지 폭락한 후 3월 말 1,359까지 반등하였음.
- 2006년 1분기 수출은 반도체, 자동차 등 주요 수출품목의 호조로 증가세가 크게 확대되었음. 3월 중 수출은 월중으로 사상 최대치 (270억 달러)를 기록하며 전년 동월대비 12.9% 증가함.
- 2006년 2월 중 소비재 판매는 전년 동월 대비 1.1% 증가한 것으로 나타남. 설비투자는 운송장비 투자를 중심으로 높은 신장세를 유지하며 전년 동기대비 2.3% 증가한 것으로 나타남.
- 3월 중 실업률은 전년 동기대비 0.2%p 하락한 3.9%로 나타났으며, 취업자수는 전년동기대비 증감율이 1.2%로 취업자수의 증가세가 유지되고 있음.

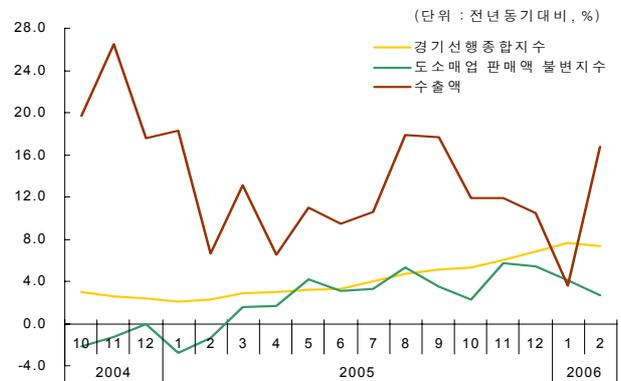
자료: 한국은행

정부정책

- 부동산 실거래가 신고 의무화 (2006. 1)
 - 공인중개사 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제정으로 모든 부동산 거래시 실거래가로 해당 자치단체에 신고하여야 함.
- 부동산 세제 변화 (2006. 1)
 - 개인간 주택 거래시 취득세 1.5%로, 등록세 1.0%로 각각 0.5%p 인하. 과표는 기준시가에서 실거래가로 변경. 주택에 대한 종합부동산세 부과기준은 9억원에서 6억원으로 낮아짐. 1가구 2주택자에 대해 양도세가 실거래가로 부과되며, 투기지역에서 모든 지역으로 확대적용.

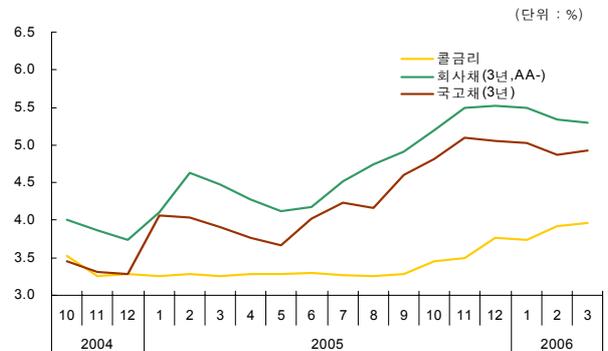
국내 경기는 수출과 소비의 견실한 증가세에 힘입어 회복세를 지속하고 있음

주요 경제지표



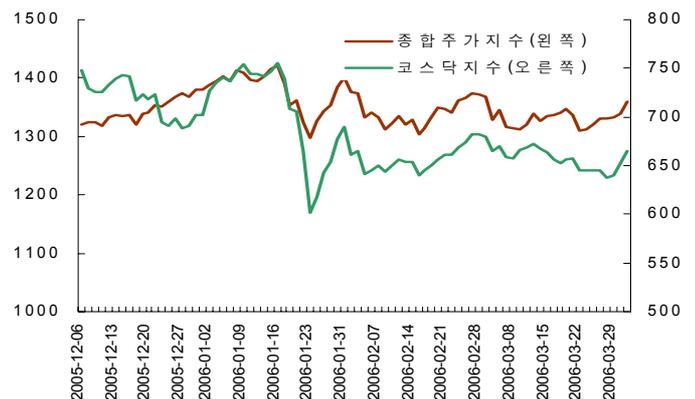
자료: 한국은행

시장금리



자료: 한국은행

주가지수



자료: 한국은행



CR리츠편입 오피스빌딩의 영업비분석

- 알투코리아부동산투자자문주는 2003년부터 2004년까지의 기간 동안 CR리츠에 편입된 오피스빌딩을 대상으로 다음과 같은 영업비 내역을 분석하였음.
- 분석대상 12개동은 도심권 4개동 및 비도심권 8개동이며, 주요영업비는 CR리츠 투자보고서의 손익계산서에 총영업비 중 부동산운용관련 비용인 위탁관리비, 수도광열비, 유지보수비, 세금과 공과금, 보험료, 감가상각비등을 포함함.
- 월평균 평당 주요영업비는 도심권이 26,700원 비도심권이 22,400원 소요되는 것으로 나타나, 전체평균 24,900원의 비용이 소요되는 것으로 조사되었음.
- 주요영업비 소요내역을 계정별로 살펴보면 총 24,900원 중 위탁관리비가 9,600원, 수도광열비 5,400원, 유지보수비 1,300원, 세금과공과금 2,400원, 보험료 200원, 감가상각비 6,100원 소요되는 것으로 나타남.
- 도심권과 비도심권의 계정별 주요영업비를 비교해보면 총 6개 항목 중 위탁관리비, 수도광열비, 유지보수비, 세금과 공과금 등 4개 항목에서 도심권이 비도심권 오피스빌딩보다 평당 월 주요영업비용이 높게 소요되었음.
- CR리츠에 편입된 오피스빌딩의 주요영업비와 임차인에게 받고 있는 관리비를 비교한 결과 주요영업비(24,900원)와 관리비(25,000원)가 비슷한 수준에서 결정되는 것으로 나타남.
- 연간 주요영업비의 분기별 지출비중을 보면 1/4분기와 2/4분기는 각각 연간 총 주요영업비지출액 중 22.7%, 22.9% 소요돼 비슷한 수준을 보였으며, 하반기에는 부동산관련 세금납부로 인해 3/4분기 28.7%, 4/4분기 25.7% 소요되는 것으로 나타나 주요 영업비 지출액이 하반기에 더 큰 것으로 나타남.

월평균 평당 주요영업비
도심권 26,700원
비도심권 22,400원

CR리츠편입 오피스빌딩의 계정별 주요영업비

계정항목	도심	비도심	합계	
위탁관리비	10,200	8,700	9,600	(38.6%)
수도광열비	5,800	4,700	5,400	(21.7%)
유지보수비	1,600	1,000	1,300	(5.2%)
세금과공과금	2,900	1,700	2,400	(9.6%)
보험료	200	200	200	(0.8%)
감가상각비	6,000	6,100	6,100	(24.5%)
주요영업비	26,700	22,400	24,900	(100.0%)

주: 2003~4년도 평균, 월기준 평당 비용

자료: CR리츠 투자보고서

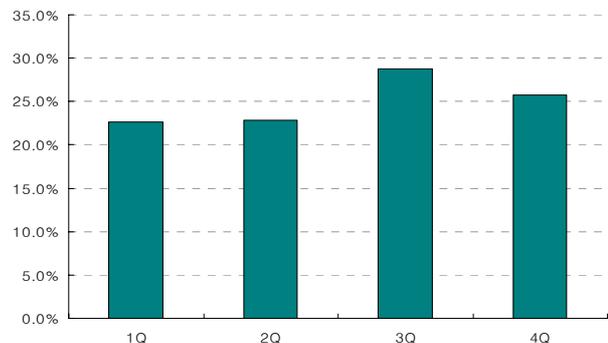
CR리츠편입 오피스빌딩의 주요영업비와 관리비 비교

구분	주요영업비	관리비	관리비대비 주요영업비 비중
도심	26,700	27,000	98.9%
비도심	22,400	22,700	98.7%
전체	24,900	25,000	99.6%

주: 2003~4년도 평균, 월기준 평당 비용

자료: CR리츠 투자보고서

CR리츠편입 오피스빌딩의 연간주요영업비의 분기별 지출비중



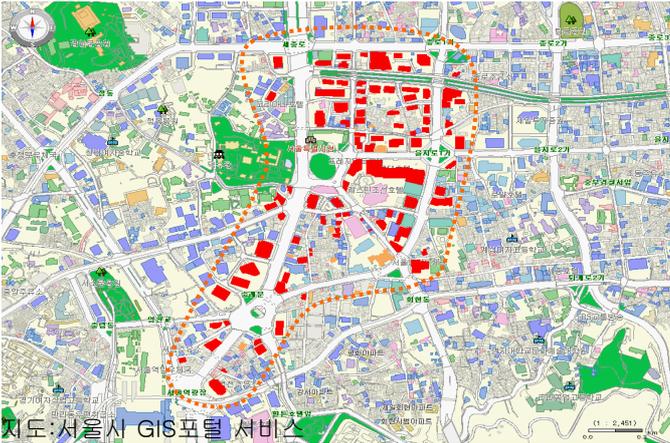
주: 2003~2004년 평균

자료: CR리츠 투자보고서



중구 주요지역과 테헤란로의 오피스임대시장 비교분석

- 알투코리아부동산투자자문(주)는 서울시 오피스시장을 대표하는 중구 주요지역(태평로&남대문일대)과 테헤란로지역의 오피스시장을 비교분석하였음.
- 본 분석에서는 2001년 1/4분기부터 2005년 4/4분기까지의 중구 주요지역 105개동, 테헤란로 126개동의 오피스빌딩에 대한 시계열자료와 특성자료를 활용하였음.



[태평로&남대문일대 대형 오피스빌딩]



[테헤란로 대형 오피스빌딩]

- 태평로&남대문로일대와 테헤란로의 대형 오피스빌딩(10층이상 또는 3000평 이상)의 지리적 분포를 살펴보면 테헤란로는 대로를 따라 길게 형성되어 있는 반면, 태평로&남대문로일대는 시청을 중심으로 불규칙한 밀집형태를 보이고 있음.
- 중구 주요지역과 테헤란로의 대형 오피스빌딩 월세 및 공시지가분포를 살펴보면 테헤란로는 평당 월세 5만원 이상~7만원 미만, 평당 공시지가 5천만원 이상 ~7천만원 미만에 약 70%정도가 밀집되어 있는 반면, 태평로&남대문일대는 평당 월세와 공시지가의 분포가 테헤란로에 비해 다양하게 분포되어 있음.

중구 주요지역과 테헤란로의 대형 오피스빌딩 평당월세분포

구분	7만원이상	6만원이상 ~7만원미만	5만원이상 ~6만원미만	5만원미만
테헤란로	10.7%	33.9%	35.7%	19.6%
태평로 &남대문로일대	25.0%	26.6%	23.4%	25.0%

주) 2005년 4/4분기, 빌딩 수 기준

중구 주요지역과 테헤란로의 평당공시지가 분포

구분	7천만원이상	5천만원이상 ~7천만원미만	3천만원이상 ~5천만원미만	3천만원미만
테헤란로	0.8%	71.4%	25.4%	3.2%
태평로 &남대문로일대	14.9%	34.5%	34.5%	16.1%

주) 2005년 1월, 빌딩 수 기준



- 테헤란로와 태평로&남대문일대의 대형 오피스빌딩의 평균건축시기는 테헤란로가 1996년, 태평로&남대문일대가 1986년으로 두 지역의 평균 건축년수가 약 10년 정도의 격차를 보이고 있음.
- 연면적은 테헤란로가 7,570평, 태평로&남대문로일대가 6,560평으로 테헤란로에 위치한 대형 오피스빌딩이 태평로&남대문로일대보다 평균 약 1,000평 정도 더 큰 것으로 나타남.

중구 주요지역과 테헤란로의 대형 오피스빌딩 특성1

구분	건축년도	연면적	주차대수	승강기대수	전철역과의 거리 ¹⁾
단위	년도	평	평(대당 면적)	평(대당 면적)	분
테헤란로	1996	7,570	42	1,348	4.5
태평로&남대문로일대	1986	6,560	46	1,493	4.6

1) 전철역과의 거리: 오피스빌딩부터 전철역까지의 도보 소요시간

중구 주요지역과 테헤란로의 대형오피스빌딩 특성2

구분	전용률	공시지가 ¹⁾	월임대료 ²⁾	전용면적당 월임대료 ³⁾	공시지가대비 연임대료 ⁴⁾
단위	%	만원	원	원	%
테헤란로	53.5	5,462	65,000	121,495	1.43
태평로&남대문로일대	63.0	5,850	73,000	115,873	1.50

1) 공시지가: 2005년 1월 가격

2) 월임대료: 2005년 4/4분기 평당월세

3) 전용면적당 월임대료 = 평당월세/전용률

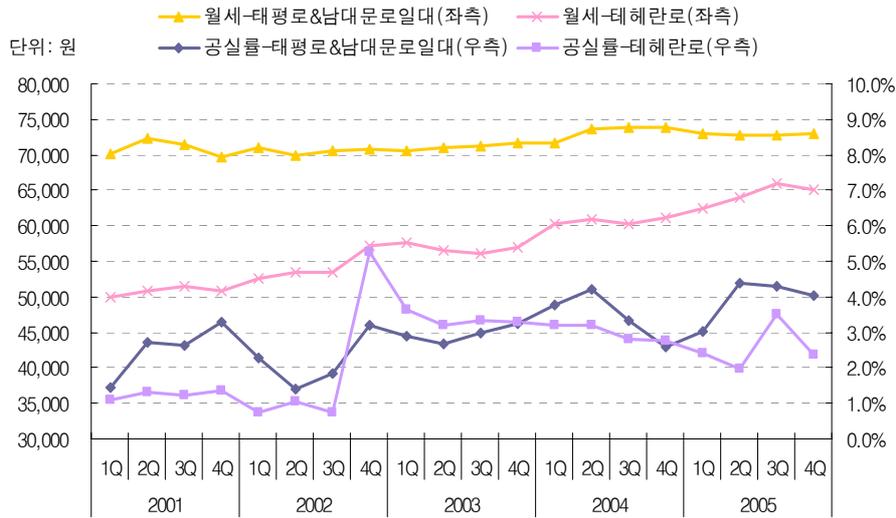
4) 공시지가대비 연임대료 = {(평당월세*12)/평당공시지가}*100

- 전철역과의 거리는 두 지역 모두 도보로 약 4분 30초 정도의 거리에 위치해 있지만 태평로&남대문로일대는 1,2,4호선 등과 인접한 반면 테헤란로는 2호선과 분당선 정도에 국한되어 있기 때문에 접근성 면에서 태평로&남대문로일대가 테헤란로보다 우월하다고 볼 수 있음.
- 승강기 1대당 건물면적은 테헤란로가 1,348평, 태평로&남대문로일대는 1,493평으로 테헤란로에 신축건물이 더 많은 만큼 승강기시설 또한 더 잘 갖춰져 있는 것으로 나타났음.
- 주차대수는 테헤란로가 42평당 1대, 태평로&남대문로일대가 46평당 1대로 주차시설 또한 테헤란로가 태평로&남대문로일대보다 잘 갖춰져 있는 것으로 나타남.
- 전용률은 테헤란로에 위치한 대형 오피스빌딩이 53.5%, 태평로&남대문로일대가 63.0%로 태평로&남대문로일대의 전용률이 테헤란로에 비해 약 9.5%정도 더 높은 것으로 나타남.
- 2005년 4/4분기 현재 두지역의 대형오피스빌딩 평당 월임대료를 비교해 보면 테헤란로가 65,000원, 태평로&남대문로일대가 73,000원으로 태평로&남대문로일대가 테헤란로에 비해 8,000원 정도 높은 것으로 나타났지만, 실제 사용면적을 기준으로 한 전용면적당 월임대료를 비교해 보면 테헤란로가 태평로&남대문로일대보다 오히려 약 5,600원 정도 더 높은 것으로 나타났음.



- 오피스빌딩의 수익성을 가능해 볼 수 있는 공시지가대비 연임대료를 비교해 본 결과 테헤란로가 1.43%로 태평로&남대문로일대 1.5%보다 낮은 것으로 나타남. 2005년 오피스/매장용빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과보고서(자료: 건설교통부)에서도 오피스빌딩 소득수익률이 도심권 5.79%, 강남권 5.61%로 도심권 소득수익률이 강남권을 앞선 것으로 조사된 것을 보면 자본환원율측면에서 아직까지는 태평로&남대문로일대가 테헤란로를 앞서고 있는 것으로 판단됨.

중구주요지역과 테헤란로의 오피스 임대료 및 공실률 추이



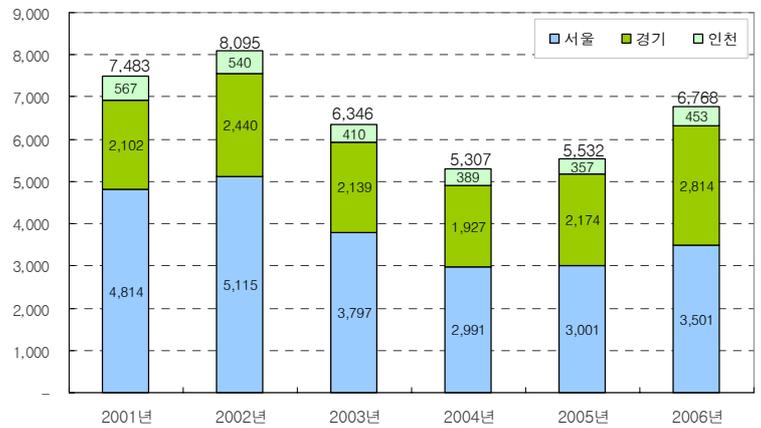
- 태평로&남대문로일대의 지난 5년간(2001년~2005년) 평균 공실률은 3.0%로, 테헤란로 2.4%보다 약 0.6% 더 높은 것으로 나타남.
- 월임대료는 지난 5년간 태평로&남대문로일대가 3.0% 상승에 그친 것에 반해, 테헤란로는 30.3%나 상승한 것으로 나타나 두지역간의 임대료상승이 뚜렷한 격차로 보이고 있음. 이러한 테헤란로의 임대료상승은 향후에도 당분간 지속될 것으로 판단됨.



수도권내 벤처기업의 입지변화

- 알투코리아부동산투자자문(주)는 2001년과 2006년에 벤처기업으로 등록된 중소기업들을 대상으로 기업들의 입지 및 입지변화를 살펴봄.
- 수도권내에 입지한 벤처기업에 대하여 2001년 (7,483개)와 2006년 (6,768개)의 주소지를 파악하여 서울시는 구단위로 25개지역으로 경기도 및 인천시는 시단위로 32개지역으로 총 57개 행정구역으로 구분하여 조사함. (자료:중소기업청)
- 벤처기업의 입지 및 입지변화를 통하여 벤처기업의 선호지역 및 이전동향을 파악함.

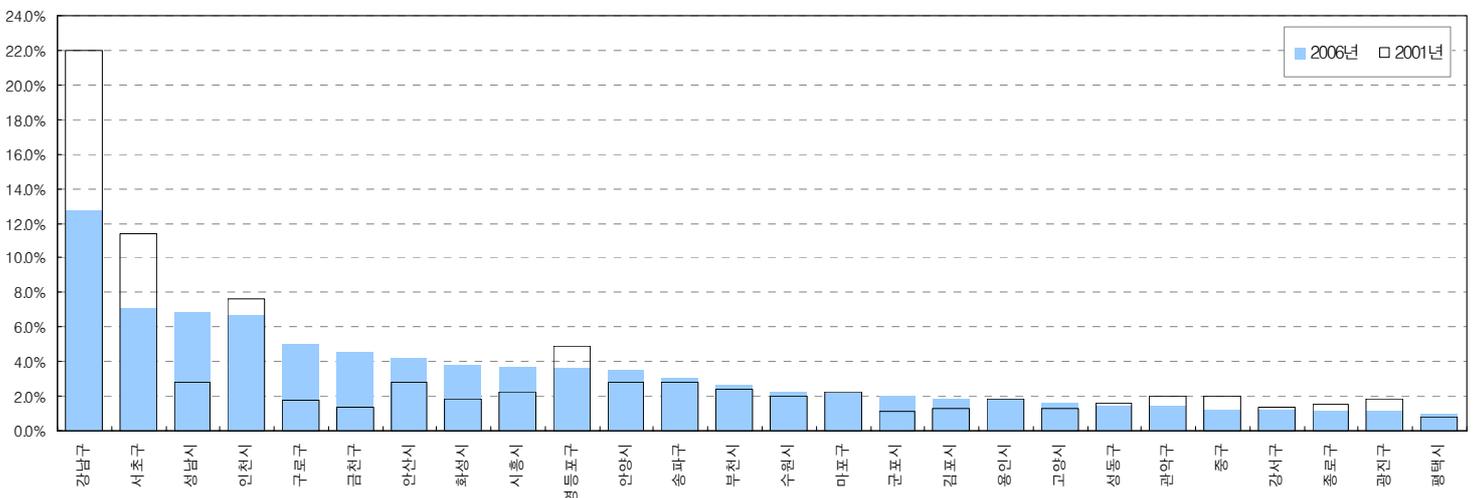
수도권내 벤처기업 추이



수도권내 벤처기업 입지현황

- 2001년의 벤처기업 입지분포를 10위까지 살펴보면 강남구(22.0%), 서초구(11.4%), 인천시(7.6%), 영등포구(4.9%), 안산시(2.8%), 송파구(2.8%), 안양시(2.8%), 성남시(2.8%), 부천시(2.4%), 마포구(2.3%) 순으로 나타남. 테헤란벤처벨리가 있는 강남구와 서초구는 33.4%로 1/3 이상이 입지하고 그 뒤로 인천시와 영등포구에 많이 입지하고 있음.
- 2006년의 벤처기업 입지분포를 10위까지 살펴보면 강남구(12.8%), 서초구(7.1%), 성남시(6.9%), 인천시(6.7%), 구로구(5.0%), 금천구(4.5%), 안산시(4.2%), 화성시(3.8%), 시흥시(3.7%), 영등포구(3.6%) 순으로 나타났음. 강남구와 서초구가 여전히 높은 비율을 차지하여 1순위, 2순위를 차지하고 있으나 다른 지역들은 순위는 대부분 바뀌었음. 강남구, 서초구, 영등포구의 비율이 2001년에 비하여 많이 떨어졌으며 그와 반대로 성남시, 구로구, 금천구의 입지비율이 크게 높아졌음.

2001-2006년 수도권 벤처기업 입지비율 변화(2006년 입지비율 1%이상)



- 2001년과 2006년의 입지비율을 살펴보면 입지비율이 감소한 지역은 강남구, 서초구, 인천시, 영등포구, 마포구, 성동구, 관악구, 중구, 강서구, 종로구, 광진구 등으로 나타났으며 이중 강남지역은 22%에서 12.8%로 9.2%p 크게 감소하였고 그 뒤로 서초구가 11.4%에서 7.1%로 4.3%p 가 감소하고 영등포구가 4.9%에서 3.6%로 1.3%p가 감소하였음.
- 2001년에 비하여 2006년의 입지비율이 상승한 지역은 성남시, 구로구, 금천구, 안산시, 화성시, 시흥시, 안산시, 송파구, 부천시, 군포시 등으로 나타났으며 이중 성남시가 2.8%에서 6.9%로 4.1%p 크게 상승하였고, 그 뒤로 구로구가 1.8%에서 5.0%로 3.2%p 가 상승하였고, 금천구가 1.3%에서 4.5%로 3.2%p 가 상승하였음.

수도권내 벤처기업 이전현황

- 2001년에 벤처기업으로 등록된 기업들 중에 2006년에도 벤처기업으로 등록된 기업들을 대상으로 이전 동향을 살펴봄. 등록이 유지된 기업의 수는 총 2,000개이며 시.구 단위로 이전 현황을 파악함.
- 2001년에 수도권 벤처기업(7,483개)의 22%가 몰려있던 강남구를 살펴보면 벤처기업으로 등록이 유지된 기업(337개)의 202개(53.6%)가 지역을 이전하지 않았으며 나머지 이전한 벤처기업들의 주요 이전지역은 서초구 38개(10.1%), 성남시 27개(7.2%), 구로구 22개(5.8%), 송파구 15개(4.0%), 영등포구 12개(3.2%), 금천구 8개(2.1%), 안양시 8개(2.1%) 순을 보이고 있음.
- 강남구의 이전지역을 보면 인접하여 있는 서초구, 송파구, 성남시로 많이 이전하였고 그 외 지역으로는 구로구, 금천구, 영등포구로의 이전이 많았음.

수도권내 벤처기업의 입지 이전 현황(2001년~2006년)

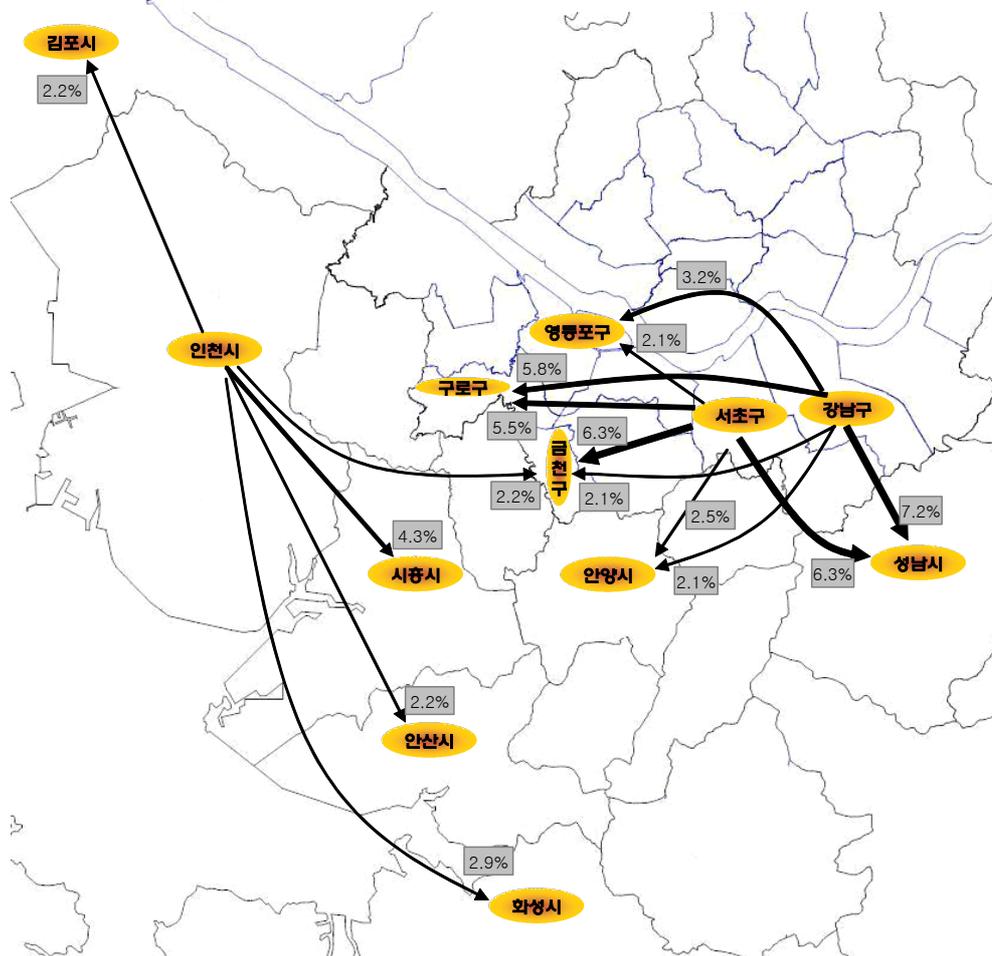
To From	강남구	서초구	인천시	영등포구	안산시	송파구	안양시	성남시	부천시	마포구	시흥시	화성시	구로구	금천구	기타지역	전체
강남구	202	38		12	2	15	8	27	1	2	1	2	22	8	37	377
서초구	48	106	2	5	1	8	6	15					13	15	18	237
인천시	1		111		3				2	1	6	4		3	7	138
영등포구	4	4	2	49	1	1	2		2	1	2		11	10	3	92
안산시			1		63	1					3	1		2	5	76
송파구	5	1	2			33		8					5		4	58
안양시					1		56	2				3		1	12	75
성남시		2		1		3		59				1			10	76
부천시			6						50		1		2	1	1	61
마포구	2	1	1	3				1		14			1	2	3	28
시흥시			1		5						42	1			4	53
화성시	1						1					42	1		5	50
구로구	1	1							1		1		30	5	6	45
금천구	2	1					1				1		2	26	3	36
기타지역	20	16	4	15	5	8	4	17	4	6		8	14	19	458	598
전체	286	170	130	85	81	69	78	129	60	24	57	62	101	92	576	2000

* 2001년과 2006년에 벤처기업으로 등록이 유지된 업체기준 (2000개)



- 2001년에 수도권 벤처기업(7,483개)의 11.4%가 몰려있던 서초구를 살펴보면 벤처기업으로 등록이 유지된 기업(237개)의 106개(44.7%)가 지역을 이전하지 않았으며 나머지 이전한 벤처기업들의 주요 이전지역은 강남구 48개(20.3%), 성남시 15개(6.3%), 금천구 15개(6.3%), 구로구 13개(5.5%), 송파구 8개(3.4%), 안양시 6개(2.5%), 영등포구 5개(2.1%) 순을 보이고 있음.
- 서초구는 강남구와 마찬가지로 인접하여 있는 강남구, 성남시로 많이 이전하였으며 그외 지역으로는 금천구, 구로구, 송파구 등으로의 이동을 보였음. 강남지역에 몰려있던 벤처기업들은 이전하지 않거나 강남지역 안에서의 이전이 많았음. 강남지역 밖으로의 주요 이전지역은 성남시, 구로구, 금천구, 영등포구, 안양시 로 나타남.
- 2001년에 수도권 벤처기업(7,483개)의 7.6%가 몰려있던 인천시를 살펴보면 벤처기업으로 등록이 유지된 기업(138개)의 111개(80.4%)가 지역을 이전하지 않았으며 주요 이전지역은 시흥시 6개(4.3%), 화성시 4개(2.9%), 김포시 3개(2.2%), 안산시 3개(2.2%), 금천구 3개(2.2%) 순을 보이고 있음.
- 인천시는 서초구, 강남구와는 다르게 다른지역으로 입지를 이전하는 경우가 적었음. 이러한 특성은 다른 서울외지역에서 공통적으로 나타나고 있음. 이전하는 입지지역은 인접하여 있는 시흥시, 김포시로 나타났으며 그 다음으로 금천구로 이전하는 기업이 있었음. 금천구 또는 구로구로 이전하는 특성은 강남구와 서초구와 같았음.
- 벤처기업의 입지이전 특성을 살펴보면 인접한 지역으로의 이전이 많았으며 그 다음으로 구로구와 금천구로의 이전이 많았으며 2001년에 전체의 1/3이상의 벤처기업이 입지하던 강남지역의 벤처기업들은 인접하여 있는 성남시로의 이전이 많았음.

강남구, 서초구, 인천시의 이전 동향(2001~2006)



오피스 임대시장 동향

주요지역별 오피스 임대시장 정보

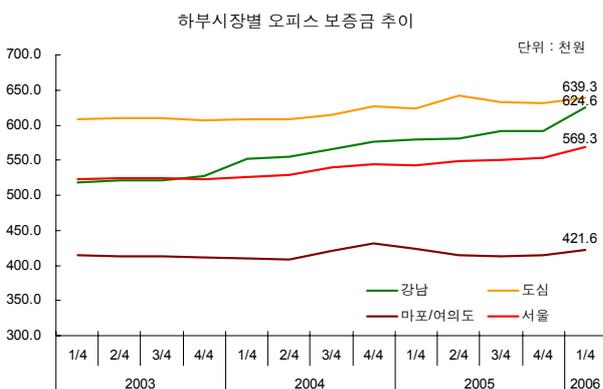
하부시장별 공실률 및 임대료 현황

(단위:천원)

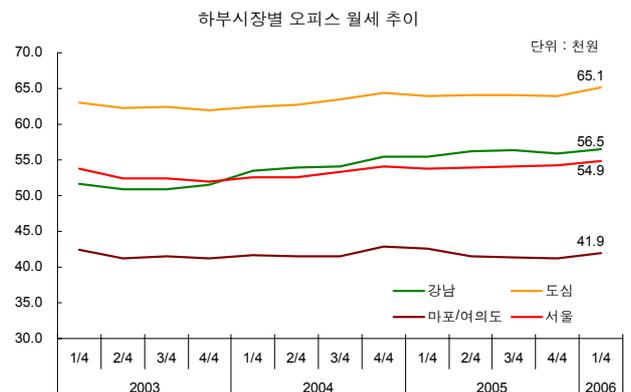
구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대 형	3.4(△)	4,077.2(△)	569.3(△)	54.9(△)	24.5(△)
	중소형	7.8(▽)	3,098.9(△)	472.3(▽)	37.5(△)	15.4(▽)
	평 균	3.7(△)	3,990.6(△)	564.8(△)	53.9(△)	23.9(△)
강남지역	대 형	3.4(△)	4,202.7(△)	624.6(△)	56.5(△)	24.3(△)
	중소형	5.9(▽)	3,203.2(▽)	577.8(△)	41.4(△)	17.4(△)
	평 균	3.6(△)	4,148.3(△)	622.2(△)	55.6(△)	23.8(△)
도심지역	대 형	3.5(△)	5,162.3(△)	639.3(△)	65.1(△)	27.8(△)
	중소형	8.6(△)	-	446.4(△)	43.5(△)	15.1(▽)
	평 균	3.6(△)	5,162.3(△)	634.9(△)	64.6(△)	27.5(△)
마포/여의도	대 형	3.0(▽)	4,438.0(△)	421.6(△)	41.9(△)	21.9(△)
	중소형	2.7(▽)	3,804.1(△)	327.1(△)	31.4(△)	20.2(△)
	평 균	3.0(▽)	4,425.9(△)	420.2(△)	41.8(△)	21.9(△)
서울기타	대 형	4.1(△)	3,150.2(△)	457.0(▽)	40.1(△)	20.2(▽)
	중소형	9.8(▽)	3,006.2(△)	423.8(▽)	33.2(▽)	12.3(▽)
	평 균	5.4(▽)	3,116.9(△)	451.4(▽)	38.6(△)	18.6(▽)

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

하부시장별 임대료 추이



Source : 대형오피스 기준 통계



Source : 대형오피스 기준 통계

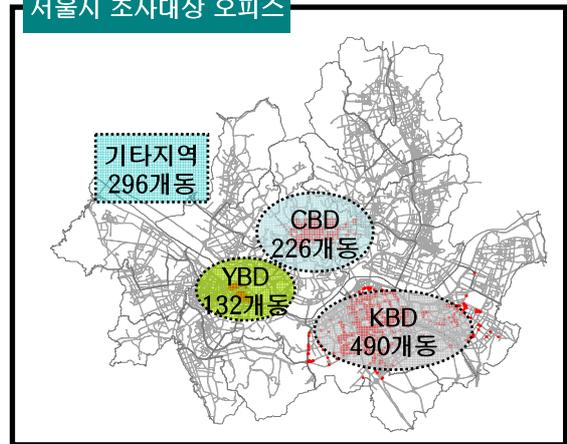


오피스 임대시장 동향

조사개요

- 2006년 1/4분기 서울에 위치한 총 1,144개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함.
- 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다. 이 중 주요 분석 대상인 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 780개 동 임.

서울시 조사대상 오피스



임대료현황 및 공실현황

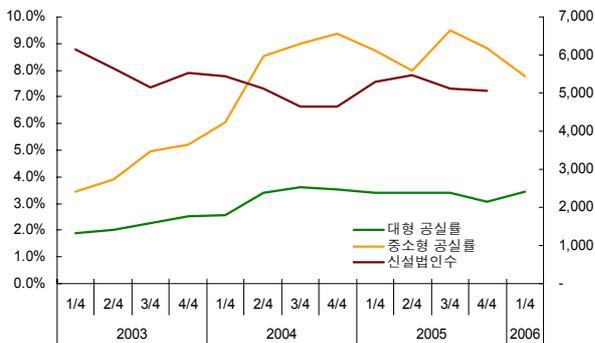
- 대형오피스는 공실률이 3.4%로 전분기 대비 0.3%p 상승하였으며, 월세와 관리비는 상승 추세를 보임.
- 중소형오피스의 공실률은 8.8%에서 1.0%p 하락하여 7.8%를 보였고 월세는 상승하고 관리비는 하락추세를 보임.

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.4 (△)	4,077.2 (△)	569.3 (△)	54.9 (△)	24.5 (△)
중소형	7.8 (▽)	3,098.9 (△)	472.3 (▽)	37.5 (△)	15.4 (▽)
평균	3.7 (△)	3,990.6 (△)	564.8 (△)	53.9 (△)	23.9 (△)

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

서울시 오피스 공실률 및 신설법인수

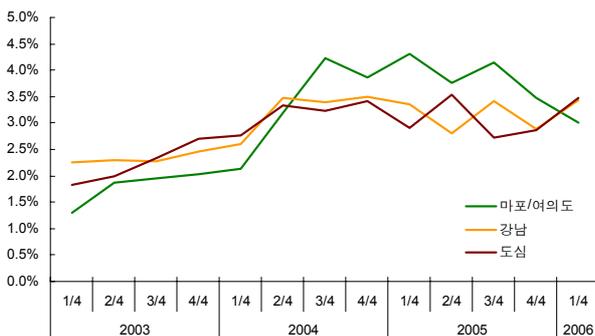


대형 오피스 공실률 및 월세변동률

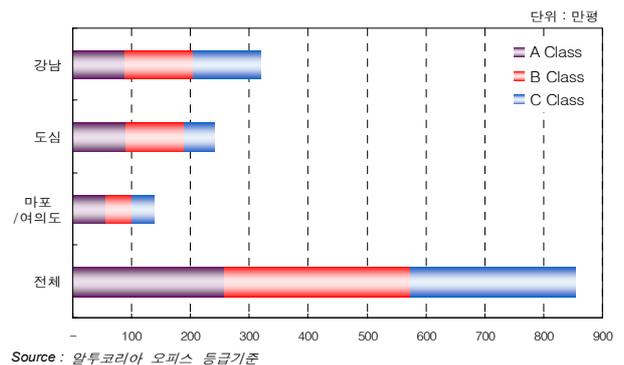


Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이



지역별 .등급별 오피스빌딩 현황



Source : 알투코리아 오피스 등급기준

Source : 대형오피스 기준 통계

강남지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 2.9%에서 0.5%p 상승한 3.4%의 공실률을 보였고 중소형오피스는 6.8%에서 0.9%p 하락한 5.9%를 보임. 등급별 오피스 공급률 추이를 살펴보면 A등급은 상승하였고 B등급, C등급은 하락하는 추세를 보임.
- 대형오피스의 보증금은 62만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 58만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 5만 7천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 1천원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 4천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 7천원 수준으로 상승추세를 보임.

강남지역 조사대상 오피스



(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.4 (△)	4,202.7 (△)	624.6 (△)	56.5 (△)	24.3 (△)
중소형	5.9 (▽)	3,203.2 (▽)	577.8 (△)	41.4 (△)	17.4 (△)
평균	3.6 (△)	4,148.3 (△)	622.2 (△)	55.6 (△)	23.8 (△)

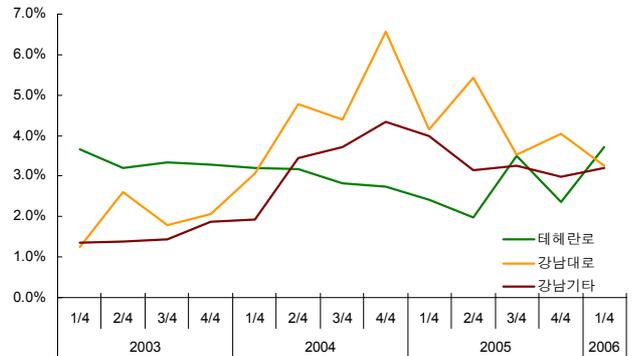
(주: △:상승추세, ▽:하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



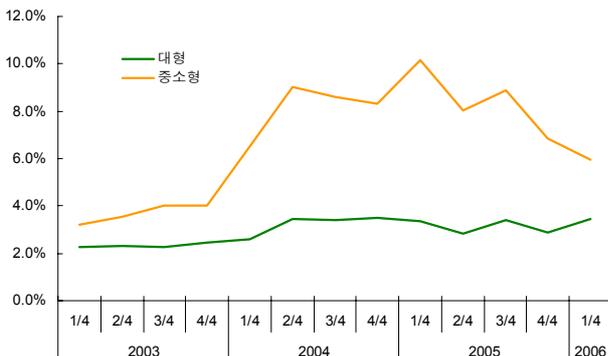
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

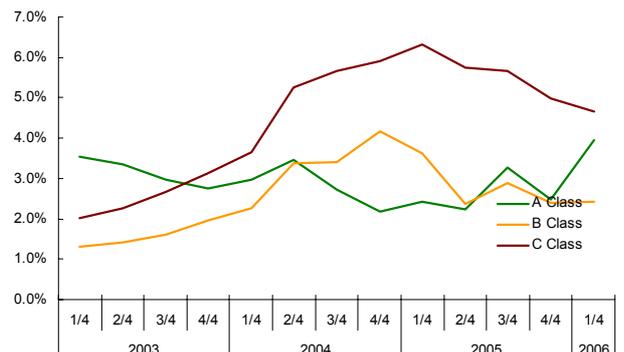


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이

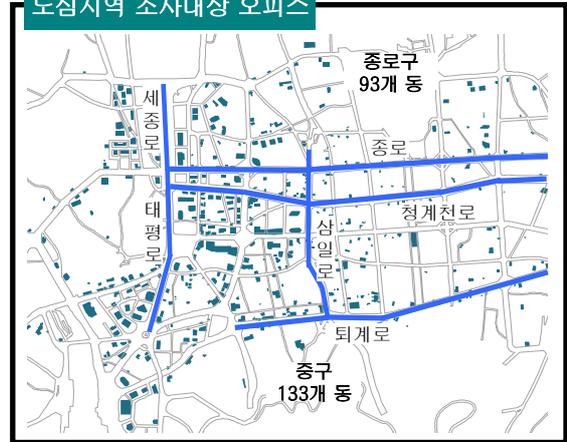


도심지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 2.9%에서 0.6%p 상승한 3.5%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 7.8%에서 0.8%p 상승한 8.6%를 보임. A등급과 C등급의 공실률은 상승하고, B등급의 공실률은 하락하는 추세에 있음.
- 대형오피스의 보증금은 64만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 45만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 6만 5천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 4천원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 8천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 5천원 수준으로 하락추세를 보임.

도심지역 조사대상 오피스



(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.5 (△)	5,162.3 (△)	639.3 (△)	65.1 (△)	27.8 (△)
중소형	8.6 (△)	-	446.4 (△)	43.5 (△)	15.1 (▽)
평균	3.6 (△)	5,162.3 (△)	634.9 (△)	64.6 (△)	27.5 (△)

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

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



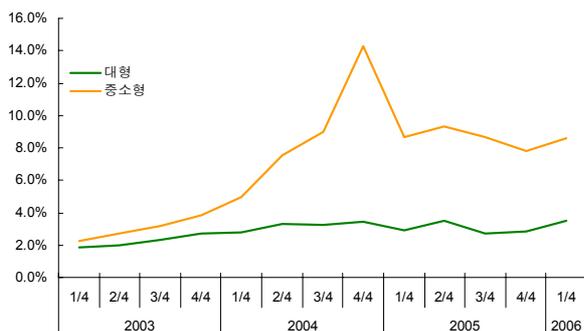
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

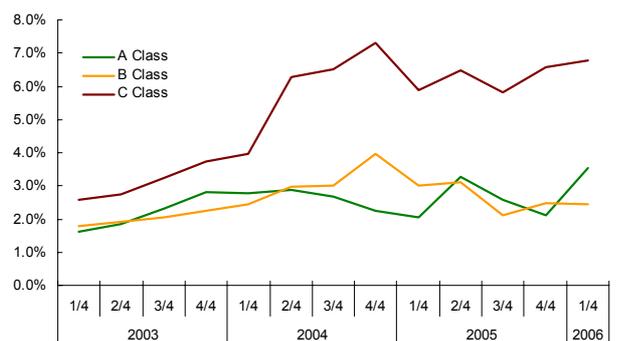


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



마포/여의도지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 3.5%에서 0.5%p 하락한 3.0%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 4.7%에서 2.0%p 하락한 2.7%를 보임. A등급, B등급, C등급의 모든 등급에서 공실률이 하락하는 추세에 있음.
- 대형오피스의 보증금은 42만원 수준으로 상승추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 33만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 4만 2천원 수준으로 상승추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 3만 1천원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 2천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 2만원 수준으로 상승추세를 보임.

마포/여의도지역 조사대상 오피스

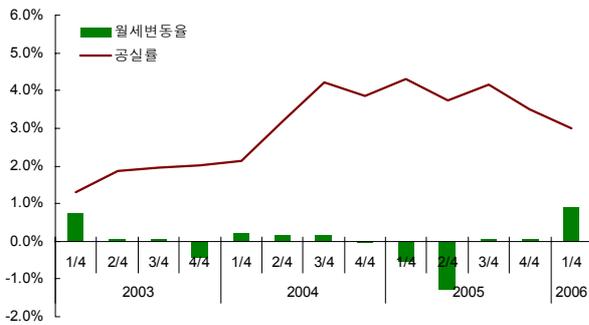


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.0 (▽)	4,438.0 (△)	421.6 (△)	41.9 (△)	21.9 (△)
중소형	2.7 (▽)	3,804.1 (△)	327.1 (△)	31.4 (△)	20.2 (△)
평균	3.0 (▽)	4,425.9 (△)	420.2 (△)	41.8 (△)	21.9 (△)

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

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



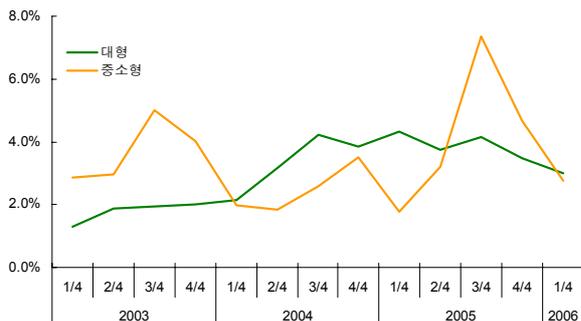
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

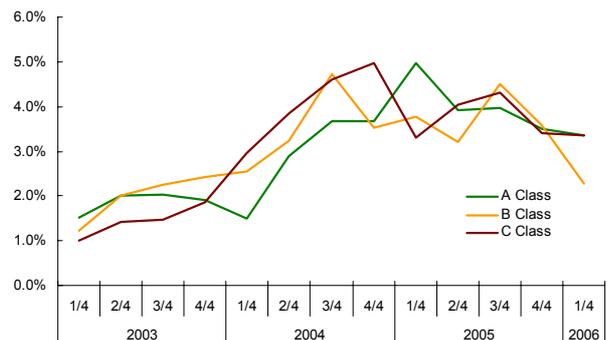


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



서울기타지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 3.7%에서 0.4%p 상승한 4.1%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 지난 분기 11.3%에서 1.5%p 하락한 9.8%를 보임. A등급과 B등급의 공실률은 상승추세를 보이고 C등급의 공실률은 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 보증금은 46만원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 42만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 4만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 3만 3천원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만원으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 2천원으로 하락추세를 보임.

서울기타지역 조사대상 오피스

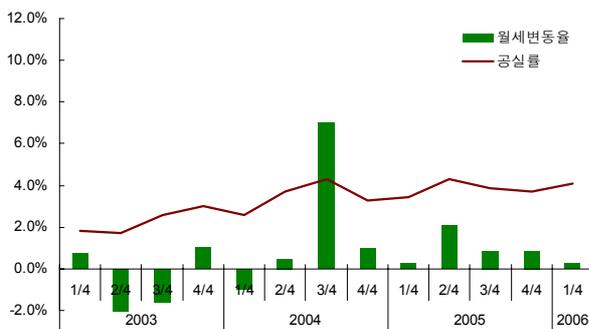


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.1 (△)	3,150.2 (△)	457.0 (▽)	40.1 (△)	20.2 (▽)
중소형	9.8 (▽)	3,006.2 (△)	423.8 (▽)	33.2 (▽)	12.3 (▽)
평균	5.4 (▽)	3,116.9 (△)	451.4 (▽)	38.6 (△)	18.6 (▽)

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

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



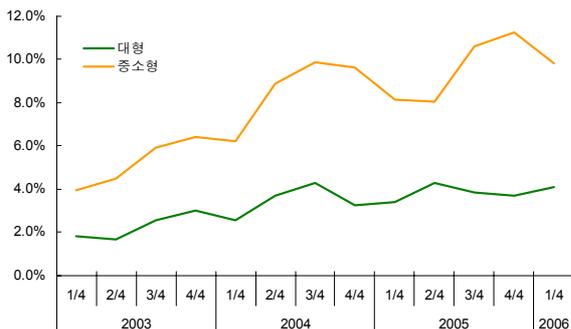
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

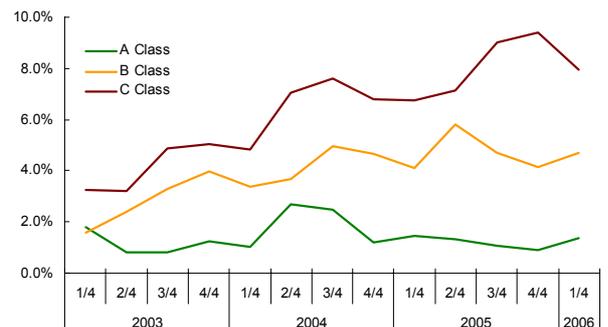


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



지방 오피스 임대시장 동향

부산지역

- 공실률은 7.1%이고 전세금은 241만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	7.2	2,423.7	284.1	24.5	17.2
중소형	1.3	1,569.7	-	-	14.2
평균	7.1	2,411.9	284.1	24.5	17.2

오피스 공실률 및 전세변동율



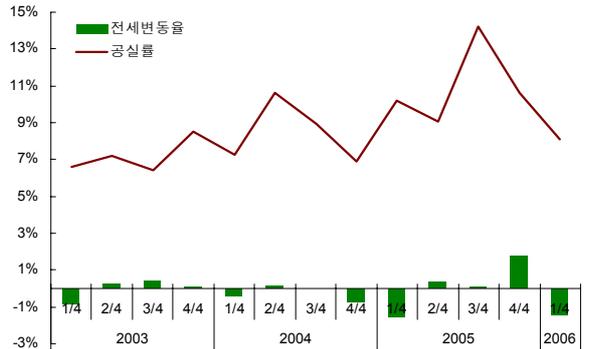
대전지역

- 공실률은 8.1%이고 전세금은 168만원 수준에 관리비는 1만 4천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	7.8	1,740.9	222.1	22.1	14.7
중소형	10.5	1,331.1	212.8	25.9	11.9
평균	8.1	1,689.8	219.3	23.2	14.3

오피스 공실률 및 전세변동율



대구지역

- 공실률은 6.4%이고 전세금은 194만원 수준에 관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.4	1,952.6	307.8	19.4	16.5
중소형	41.4	1,700.0	132.1	21.6	15.3
평균	6.4	1,949.8	297.7	19.5	16.5

오피스 공실률 및 전세변동율



지방 오피스 임대시장 동향

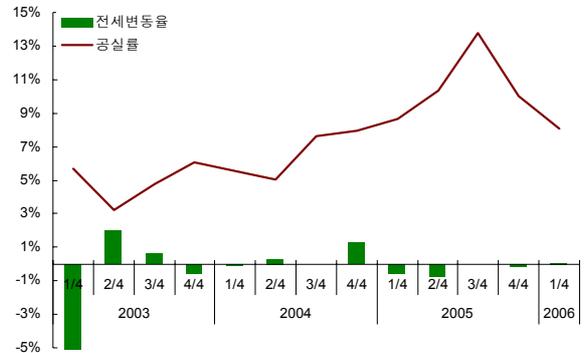
광주지역

- 공실률은 8.1%이고 전세금은 191만원 수준에
관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	8.3	1,949.5	209.1	20.9	16.9
중소형	6.4	1,467.9	-	-	11.1
평 균	8.1	1,913.2	209.1	20.9	16.4

오피스 공실률 및 전세변동율



인천지역

- 공실률은 3.2%이고 전세금은 191만원 수준에
관리비는 1만 4천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.5	2,197.1	271.5	20.9	14.7
중소형	10.6	1,408.6	-	-	11.3
평 균	3.2	1,911.4	271.5	20.9	14.3

오피스 공실률 및 전세변동율



울산지역

- 공실률은 6.1%이고 전세금은 213만원 수준에
관리비는 1만 5천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.2	2,205.3	200.0	19.6	15.7
중소형	14.7	1,988.3	-	-	13.4
평 균	6.1	2,137.9	200	19.6	15.1

오피스 공실률 및 전세변동율



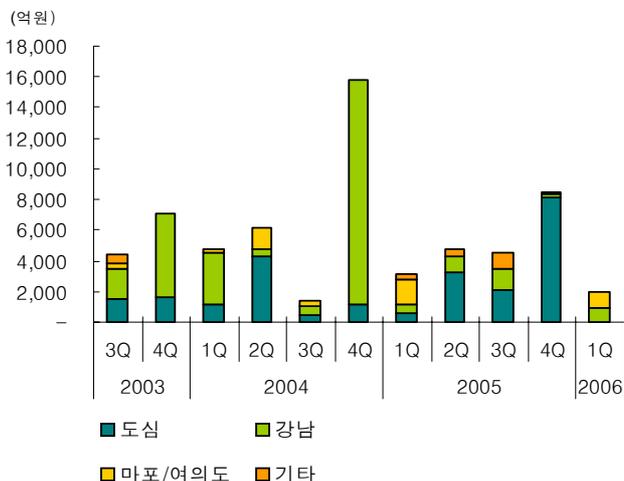
주요거래 및 임대현황 (2006년 1/4분기)

주요 매매동향

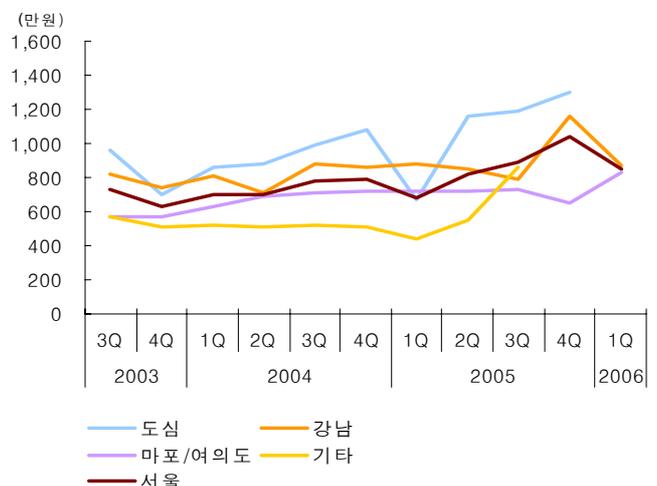
빌딩명	권역	연면적(평)	거래가(억원)	평당가(만원)	매수자	매도자
동원산업빌딩	강남	11,161평 중 3,957평	320억	809	동원산업	한국투자금융
한산빌딩	강남	1,882평	180억	956	더베이직하우스	(주)한산기연
쌈지사옥	강남	698평	85억	1,217	피치홀딩스	(주)쌈지
핸디소프트 본사사옥	강남	1,723평	145억	844	(주)텔코웨어	핸디소프트
하이브랜드빌딩	강남	48,434평 중 6,749평	580억	859	C9인피니티 기업구조조정 부동산투자회사	(주)인평
동원증권사옥	여의도	7,640평	660억	864	농협문화복지재단	한국투자증권
코스닥빌딩	여의도	11,894평 중 4,405평	350억	794	증권업협회	증권선물거래소
CCMM빌딩	여의도	27,113평 중 389평	25억	649	아이즈비전	서울일렉트론

- 2006년 1/4분기 주요 오피스 빌딩의 거래규모는 2천3백4십여억원으로 추정됨. 강남권역에서는 5건의 거래가 있었으며 평당 거래가격은 874만원대로 나타났음. 여의도에서는 3건의 매매 거래가 있었으며 평당 거래가격은 832만원으로 조사되었음.
- 삼성생명과 맥쿼리가 각자 보유한 빌딩을 맞교환함. 삼성생명은 광화문에 건설 중인 빌딩 2개동 중 1개동 (1,000억원 예상)을, 맥쿼리는 연면적 1만2천평 규모의 여의도 SK증권 빌딩(990억원 예상)을 내놓았음.

거래규모 추이



평당거래가 추이



주요거래 및 임대현황 (2006년 1/4분기)

주요 임대차 현황

권역	빌딩명	소재지	임차면적	임차인
강남	한솔빌딩	서울시 강남구 역삼동	853평	코람코
	대치타워	서울시 강남구 대치동	774평	혼다코리아
도심	LG화재다동빌딩 (현재 리모델링중)	서울시 중구 다동	6,948평	대우조선해양
	상공회의소빌딩	서울시 중구 남대문로 4가	1,100평	법무법인 지평
	연세재단세브란스빌딩	서울시 중구 남대문로 5가	928평	GS건설
	서울파이낸스센터	서울시 중구 무교동	600평	싱가포르개발은행
	상공회의소빌딩	서울시 중구 남대문로 4가	558평	딜로이트컨설팅
마포/여의도	아시아원빌딩	서울시 영등포구 여의도동	859평	기술보증기금
분당	신영타워	경기도 성남시 분당구	640평	삼성물산

주요 공실 현황

권역	빌딩명	소재지	공실면적
강남	스타타워빌딩	서울시 강남구 역삼동	18,249평
	현대인텔렉스	서울시 강남구 논현동	1,959평
	단월드	서울시 강남구 삼성동	1,647평
	호혜빌딩	서울시 서초구 서초동	1,415평
도심	서울파이낸스센터	서울시 중구 무교동	5,743평
	신동아화재	서울시 중구 태평로2가	2,613평
	삼성종로타워	서울시 종로구 종로2가	1,887평
	해운센터	서울시 중구 남대문로2가	1,425평
마포/여의도	대우증권	서울시 영등포구 여의도동	2,337평
	유화증권	서울시 영등포구 여의도동	2,092평
	동양증권	서울시 영등포구 여의도동	1,784평

신규 공급

권역	빌딩명	소재지	연면적	지하/지상 (층)	준공일	비고
강남	리치타워	서울시 강남구 삼성동	3,050평	B4 / 18	2006. 1	분양오피스
강남	디스커서 앤 메디슨 빌딩	서울시 강남구 대치동	8,024평	B3 / 9	2006. 1	연구소 겸용
기타	현대해상 강서사옥	서울시 영등포구 당산동	8,901평	B5 / 15	2006. 1	사옥

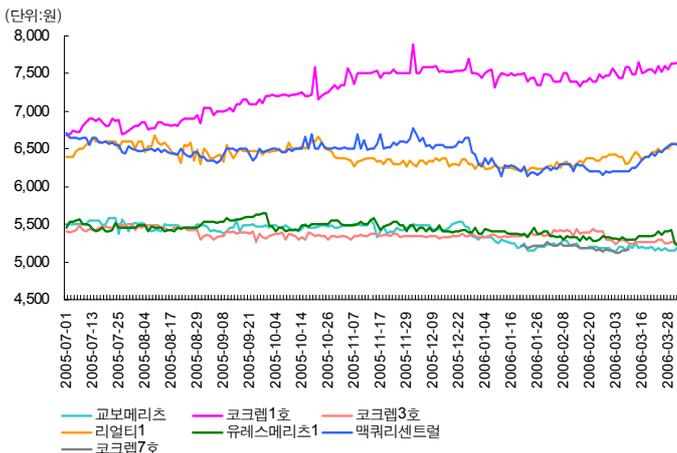
부동산 간접투자 시장현황

REITs

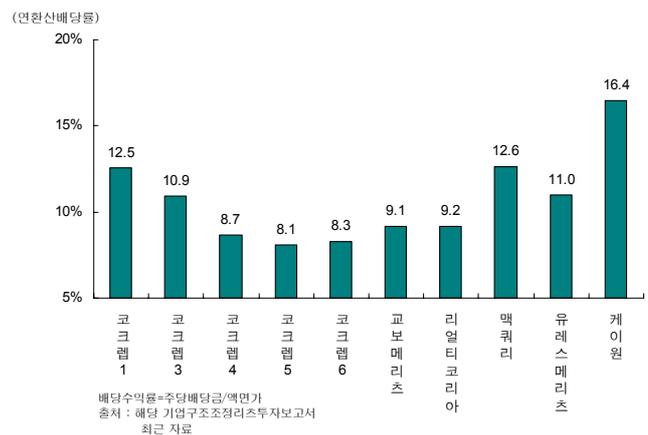
리츠편입 오피스빌딩

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					
대한빌딩	서울 영등포구 여의도동 25	4,423					
한화증권빌딩	서울 영등포구 여의도동 23-5	18,159	코크렙3호	2003. 8	1,562	680	
한솔엠닷컴빌딩	서울 서초구 서초동 1321-11	11,267	코크렙4호	2004. 4	1,810	760	
YTN타워	서울 중구 남대문로5가 6-1	12,805					
데이콤빌딩	서울 강남구 역삼동 706-1	34,461	코크렙5호	2004. 12	1,060	500	
LG화재 다동빌딩	서울 중구 다동 85번지	7,518	코크렙7호	2005. 10	1,360	600	
코오롱 별관빌딩	경기도 과천시 별양동 1-22	8,730					
로즈데일빌딩	서울 강남구 수서동 724	29,501	리얼티1호	2003. 4	1,442	660	
엠바이엔빌딩	경기 분당구 수내동 16-6	2,943					
극동빌딩	서울 중구 충무로3가 60-1	22,764	맥쿼리	2003. 12	1,701	763	맥쿼리인터내셔널
동진빌딩	서울 동대문구 신설동 98-32	2,559	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
케이원리트빌딩	서울 서대문구 충정로3가 463	7,860					
대흥빌딩	서울 영등포구 당산동 3가 260	1,945					
시그마타워	서울 송파구 신천동 7-19	20,762					

리츠 주가동향



리츠 배당수익률



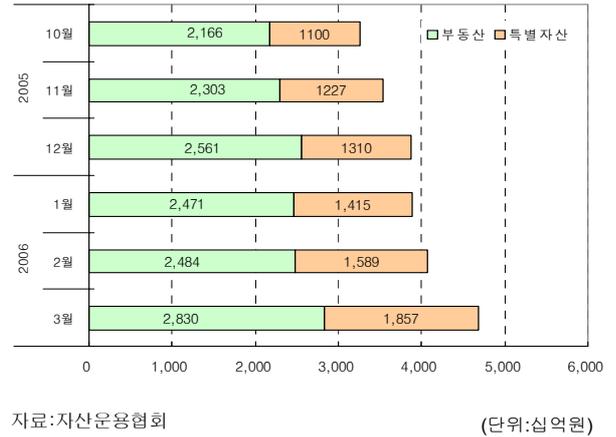
부동산 간접투자 시장현황

부동산 관련 펀드

부동산 관련 펀드 수탁고 현황



부동산 관련 펀드 분석



- 2005년 1월 이후 꾸준히 증가하던 부동산 관련 펀드 비율이 상반기 분양시장의 위축으로 감소하였으나, 3월에는 '맵스프런티어부동산18' 등 12개의 부동산 펀드가 출시되며, 펀드시장에서 부동산 관련 펀드가 차지하는 비율은 다시 증가하였음.
- 2006년 3월 말 부동산 관련 펀드 수탁액은 4조 6천억원으로 2005년 12월 말 대비 6천 1백억원이 증가하였음.

2006년 상반기 펀드 동향

(단위 : 십억원)

	2005.10.31	2005.11.30	2005.12.30	2006.01.31	2006.02.28	2006.03.31
주식형	20,468	22,439	26,268	32,358	33,248	34,769
혼합주식형	7,829	8,292	8,354	8,272	9,282	9,553
혼합채권형	31,599	33,675	34,105	35,309	35,187	34,417
채권형	53,221	51,524	51,432	48,320	48,313	48,904
단기금융	67,825	67,269	64,842	65,850	69,641	72,709
(증권 및 단기금융)	180,942	183,199	185,001	190,109	195,671	200,352
파생상품	10,912	11,876	12,201	12,144	11,909	13,103
재간접	3,523	3,388	3,348	3,592	4,151	4,556
부동산	2,166	2,303	2,561	2,471	2,484	2,830
특별자산	1,100	1,227	1,310	1,415	1,589	1,857
소 계	198,643	201,993	204,421	209,731	215,804	222,698

자료 : 자산운용협회

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)

		2004년				2005년				2006년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	526	528	539	545	543	549	550	553	569
	중소형	394	407	403	428	451	440	457	462	472
	합	521	523	533	541	539	545	546	549	565
도심	대형	609	609	615	627	624	641	633	631	639
	중소형	414	428	426	426	426	421	421	448	446
	합	603	603	610	623	620	636	628	627	635
종로	대형	578	575	586	594	599	612	615	616	623
	중소형	431	449	444	466	469	444	453	529	529
	합	575	572	583	593	597	609	612	614	621
중구	대형	628	628	632	649	641	660	644	641	649
	중소형	408	420	421	413	410	410	407	415	411
	합	620	621	625	643	635	654	638	635	643
마포/여의도	대형	410	409	421	432	424	414	412	414	422
	중소형	346	345	345	326	326	327	326	328	327
	합	409	408	420	431	423	413	411	413	420
여의도	대형	425	424	427	440	438	426	423	427	434
	중소형	335	335	335	300	300	312	311	317	319
	합	424	422	426	439	437	424	421	425	432
마포영등포	대형	366	366	399	399	385	382	384	381	385
	중소형	346	371	374	362	342	385	370	341	329
	합	366	366	398	397	384	382	383	379	383
강남	대형	552	556	566	576	580	581	592	591	625
	중소형	450	482	476	484	510	498	559	536	578
	합	550	553	563	573	577	578	591	588	622
테헤란로	대형	615	622	628	619	638	647	671	661	680
	중소형	500	517	517	517	517	517	517	548	548
	합	615	621	628	619	638	647	671	661	680
강남대로	대형	542	549	565	560	537	542	547	550	567
	중소형	468	467	477	473	473	510	508	501	503
	합	538	545	562	554	533	540	545	548	565
강남기타	대형	456	453	464	494	483	470	470	487	556
	중소형	442	485	485	490	525	495	572	540	588
	합	455	455	465	493	486	472	483	495	560

◆월세

(단위 : 천원)

		2004년				2005년				2006년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	53	53	53	54	54	54	54	54	55
	중소형	36	37	38	37	37	37	38	38	37
	합	52	52	53	53	53	53	53	53	54
도심	대형	62	63	63	64	64	64	64	64	65
	중소형	41	43	43	43	42	43	43	44	44
	합	62	62	63	64	63	64	64	63	65
종로	대형	59	59	61	61	61	61	61	61	62
	중소형	42	48	47	47	47	47	47	50	50
	합	59	59	60	61	61	61	61	61	62
중구	대형	64	65	65	67	66	66	66	66	67
	중소형	41	41	42	41	41	41	41	41	40
	합	63	64	64	66	65	65	65	65	66
마포/여의도	대형	42	41	42	43	43	41	41	41	42
	중소형	34	34	34	31	31	32	32	31	31
	합	41	41	41	43	42	41	41	41	42
여의도	대형	43	43	43	44	44	43	43	43	44
	중소형	34	34	34	30	30	31	31	30	31
	합	43	43	43	44	44	43	43	43	43
마포영등포	대형	36	36	37	37	37	37	37	36	36
	중소형	31	33	33	33	31	33	31	29	29
	합	36	36	37	37	37	36	37	36	36
강남	대형	54	54	54	55	55	56	56	56	57
	중소형	42	43	43	42	42	41	42	43	41
	합	53	53	54	55	55	55	56	55	56
테헤란로	대형	60	61	60	61	62	64	66	65	67
	중소형	45	45	50	51	51	51	40	54	54
	합	60	61	60	61	62	64	66	65	67
강남대로	대형	53	54	54	55	53	53	54	55	56
	중소형	45	45	45	45	45	45	47	47	43
	합	53	54	54	55	53	53	54	55	55
강남기타	대형	44	44	46	46	46	46	45	44	44
	중소형	42	43	43	41	41	41	42	43	41
	합	44	44	45	45	45	45	44	44	44

서울시 오피스 임대추세

◆전세

(단위 : 천원)

		2004년				2005년				2006년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	3,819	3,796	3,790	3,962	4,026	4,038	3,983	4,022	4,077
	중소형	2,922	2,921	2,973	3,030	3,021	3,060	3,016	3,101	3,099
	합	3,695	3,677	3,701	3,864	3,918	3,923	3,877	3,941	3,991
도심	대형	5,370	5,001	4,832	4,854	4,945	4,817	5,039	4,841	5,162
	중소형	3,728	3,728							
	합	5,332	4,974	4,832	4,854	4,945	4,812	5,039	4,841	5,162
종로	대형	5,151	4,999	4,832	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457
	중소형	2,600	2,600							
	합	5,099	4,955	4,832	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457
중구	대형	5,459	5,002	4,832	4,844	4,908	4,781	5,447	5,089	5,489
	중소형	4,100	4,100							
	합	5,425	4,982	4,832	4,844	4,908	4,776	5,447	5,089	5,489
마포/여의도	대형	3,843	3,834	3,858	4,253	4,584	4,591	4,466	4,460	4,438
	중소형	3,294	3,294	3,469	3,469	3,804	3,804	3,804	3,804	3,804
	합	3,827	3,819	3,849	4,231	4,567	4,574	4,452	4,448	4,426
여의도	대형	4,397	4,397	4,397	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556
	중소형									
	합	4,397	4,397	4,397	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556
마포영등포	대형	3,070	3,062	3,004	3,275	3,331	3,495	3,478	3,798	3,632
	중소형	3,002	3,002	3,190	2,888	2,886	2,886	2,807	2,807	2,737
	합	3,062	3,055	3,023	3,225	3,269	3,390	3,352	3,653	3,503
강남	대형	3,956	3,955	3,972	3,977	3,994	4,046	4,040	4,147	4,203
	중소형	3,137	3,123	3,089	3,124	3,069	3,147	3,067	3,081	3,203
	합	3,864	3,862	3,892	3,892	3,904	3,957	3,954	4,085	4,148
테헤란로	대형	4,431	4,434	4,496	4,659	4,640	4,759	4,712	4,761	4,755
	중소형	3,660	3,660	3,358						
	합	4,415	4,417	4,472	4,659	4,640	4,785	4,712	4,761	4,755
강남대로	대형	4,741	4,725	4,736	4,484	4,496	4,685	4,586	4,504	4,530
	중소형	3,422	3,422	3,883	3,374	3,374	3,258	3,258	3,739	3,739
	합	4,675	4,659	4,712	4,459	4,472	4,644	4,557	4,491	4,520
강남기타	대형	3,524	3,535	3,573	3,604	3,658	3,573	3,577	3,754	3,879
	중소형	3,090	3,075	3,038	3,117	3,061	3,051	3,060	3,055	3,183
	합	3,451	3,460	3,503	3,533	3,573	3,495	3,505	3,688	3,819

◆관리비

(단위 : 천원)

		2004년				2005년				2006년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	23	23	23	24	24	24	24	24	25
	중소형	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	합	22	22	23	23	23	24	24	24	24
도심	대형	25	25	26	27	27	27	27	27	28
	중소형	15	16	16	15	15	15	16	15	15
	합	25	25	26	27	26	27	27	27	28
종로	대형	24	24	25	25	25	25	26	26	26
	중소형	15	15	16	14	13	14	14	15	14
	합	24	24	25	25	25	25	25	26	26
중구	대형	26	26	27	28	28	28	28	28	29
	중소형	15	16	15	16	15	15	16	15	16
	합	26	26	26	28	28	28	28	28	28
마포/여의도	대형	21	21	21	20	21	22	22	22	22
	중소형	18	18	17	19	19	20	20	19	20
	합	20	21	21	20	21	22	22	22	22
여의도	대형	21	21	22	21	21	22	22	22	23
	중소형	19	19	20	20	20	20	20	20	20
	합	21	21	22	21	21	22	22	22	22
마포영등포	대형	19	19	19	18	19	20	20	20	20
	중소형	15	14	14	14	15	16	15	15	15
	합	18	18	18	18	19	19	19	19	19
강남	대형	23	23	23	24	24	24	24	24	24
	중소형	17	16	16	16	16	17	17	17	17
	합	22	22	23	23	24	24	23	24	24
테헤란로	대형	25	25	25	25	26	27	26	27	27
	중소형	19	19	18						
	합	25	25	25	25	26	27	26	27	27
강남대로	대형	25	25	25	26	25	25	24	25	24
	중소형	19	19	19	20	20	19	19	19	18
	합	24	24	24	25	25	25	24	24	24
강남기타	대형	20	20	21	22	22	21	22	22	22
	중소형	16	16	16	16	16	16	17	16	17
	합	20	20	20	21	21	21	21	21	21

서울시 오피스 임대추세

◆공실률

		2004년				2005년				2006년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	2.6%	3.4%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.1%	3.4%
	중소형	6.0%	8.5%	9.0%	9.4%	8.7%	8.0%	9.5%	8.8%	7.8%
	합	2.9%	3.8%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.5%	3.7%
도심	대형	2.8%	3.3%	3.2%	3.4%	2.9%	3.5%	2.7%	2.9%	3.5%
	중소형	5.0%	7.5%	9.0%	14.3%	8.7%	9.3%	8.7%	7.8%	8.6%
	합	2.8%	3.5%	3.4%	3.7%	3.1%	3.7%	2.9%	3.0%	3.6%
종로	대형	2.2%	2.4%	2.3%	3.6%	2.8%	2.6%	1.7%	2.0%	2.2%
	중소형	7.0%	12.8%	10.5%	24.7%	10.8%	11.5%	11.6%	12.4%	13.1%
	합	2.3%	2.7%	2.5%	4.0%	2.9%	2.9%	1.8%	2.2%	2.5%
중구	대형	3.1%	3.8%	3.9%	3.3%	3.0%	4.1%	3.5%	3.5%	4.2%
	중소형	4.1%	5.2%	8.0%	9.1%	7.8%	7.9%	7.5%	5.4%	5.1%
	합	3.1%	3.9%	4.0%	3.5%	3.2%	4.2%	3.6%	3.5%	4.2%
마포/여의도	대형	2.1%	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%	3.8%	4.2%	3.5%	3.0%
	중소형	2.0%	1.8%	2.6%	3.5%	1.8%	3.2%	7.4%	4.7%	2.7%
	합	2.1%	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%	3.7%	4.2%	3.5%	3.0%
여의도	대형	2.3%	3.3%	4.8%	4.3%	4.9%	4.1%	4.6%	4.1%	3.6%
	중소형	2.4%	2.9%	4.4%	4.5%	1.4%	2.6%	8.3%	5.1%	1.4%
	합	2.3%	3.3%	4.8%	4.3%	4.9%	4.0%	4.6%	4.1%	3.6%
마포영등포	대형	1.7%	2.6%	2.5%	2.2%	2.5%	2.5%	2.7%	2.2%	1.1%
	중소형	2.1%	7.5%	14.8%	7.0%	5.3%	13.3%	6.6%	8.9%	9.8%
	합	1.7%	2.9%	3.6%	2.4%	2.7%	3.1%	3.1%	2.7%	1.7%
강남	대형	2.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	2.8%	3.4%	2.9%	3.4%
	중소형	6.5%	9.0%	8.6%	8.3%	10.2%	8.0%	8.9%	6.8%	5.9%
	합	2.9%	3.9%	3.8%	3.9%	3.9%	3.2%	3.8%	3.2%	3.6%
테헤란로	대형	3.2%	3.2%	2.8%	2.7%	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.7%
	중소형	16.4%	12.0%	17.1%	10.8%		8.9%	9.9%	11.4%	15.7%
	합	3.4%	3.3%	2.9%	2.8%	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.8%
강남대로	대형	3.1%	4.8%	4.4%	6.6%	4.2%	5.4%	3.5%	4.0%	3.3%
	중소형	8.1%	10.4%	12.8%	9.3%	8.8%	8.4%	8.0%	4.4%	8.3%
	합	3.3%	5.2%	4.8%	6.7%	4.4%	5.6%	3.7%	4.0%	3.5%
강남기타	대형	1.9%	3.5%	3.7%	4.3%	4.0%	3.2%	3.3%	3.0%	3.2%
	중소형	5.7%	8.7%	7.9%	8.0%	10.4%	8.0%	8.9%	6.9%	5.6%
	합	2.5%	4.2%	4.3%	4.9%	4.9%	3.9%	4.2%	3.5%	3.5%

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 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 (2003.8)
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)
- 2005** | 한화도시개발(주), HCD 중장기 발전 전략 (2005.2)
대덕테크노밸리, 사업의 성공적 완수를 위한 전략 (2005.10)

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)
(주)한토하우징, 대학로1번가 개발프로젝트 사업성분석(2003.11)
- 2004** | 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)
- 2005** | KB자산운용, 평촌 키즈맘센터 분양성 분석 (2005. 1)
정보통신공제조합, 대전 정보통신공제조합회관 사업성 검토 (2005.5)
마노이엔씨, 남대문 OO 쇼핑몰 계획안 최적성 판단 (2005.6)
현대건설(주), 공공-민간합동 PF사업 타당성 검토 (2005.9)
국민연금관리공단, 00빌딩 투자 타당성 분석 (2005.9)
삼일회계법인, 경기도 용인 D-PJT 신축공사 사업성 분석(2005.12)
- 2006** | C9인피니티기업구조조정부동산투자회사, 하이브랜드 오피스 시장분석(2006.2)

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)
서울시정개발연구원, 서울시 오피스 데이터 제공(2005.8)



www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층

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

2006년 1/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2006년 4월, 문의 : 02-2016-5277