OFFICE
Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2006. 2nd Quarter

www.R2Korea.co.kr

OFFICE
Market Report

2006.
2nd Quarter

1. 경제동향 및 정부정책 1P

2. 하부시장 테마 분석 2P
   서울시 신규 오피스 공급동향
   오피스 빌딩 등급 평가

3. 오피스 임대시장 6P
   임대시장 동향
   임대시장 전망 (R2 – ORP Model)

4. 주요거래 및 임대현황 16P

5. 부동산 간접투자 시장현황 18P

6. 부록 : 서울시 오피스 임대추세 21P

경제동향 및 정부정책

경제동향

- 2006년 2분기 종합주가지수는 4월초부터 꾸준히 상승하여 5월 중순 1464.7을 기록한 후 다시 한 달만에 1219까지 폭락하였음.
- 2/4분기 경제성장률(실질계절조정)은 1/4분기 1.2%에 비해 0.4%P감소한 0.8%으로 나타남. 이는 지난해 1/4분기 (0.5%) 이후 5분기 만에 가장 낮은 증가율임.
- 민간소비증감률(실질계절조정)은 1/4분기 1.3%에 비해 0.4%P 감소한 0.9%로 나타남. 반면, 설비투자증감률(실질계절조정)은 1/4분기 -0.4%에 비해 3.2%P증가한 2.8%를 기록하며 견조한 증가세를 보임.
- 건설투자증감률(실질계절조정)은 정부의 부동산 규제의 영향으로 민간용 · 주거용 · 사업용 건물 건설이 부진하여 전기대비 -3.9%를 기록함.
- 한국은행은 콜금리를 연 4.25%로 1.25%P올림. 콜금리 인상은 지난 2월 이후 4개월 만에 처음으로 2003년 5월 이후 가장 높은 수준으로 오름.

자료: 한국은행

정부정책

- 부동산 세제 변화 (2006. 3)

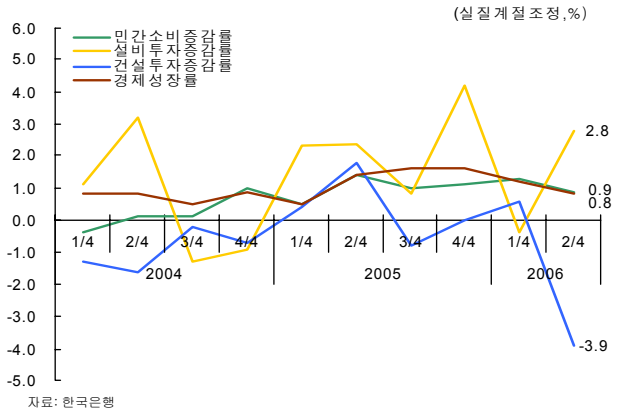
  - 투기 지역내 6억원 초과 주택에 대해 신규 분양 아파트의 중도금 대출이 '총부채상환비율(DTI)의 40% 이내' 로 규정됨.

- 부동산 실거래가 등기제 (2006. 6)

  - 부동산 거래 후, 실거래 가격을 부동산 등기부 등본에 명시하도록 의무화.

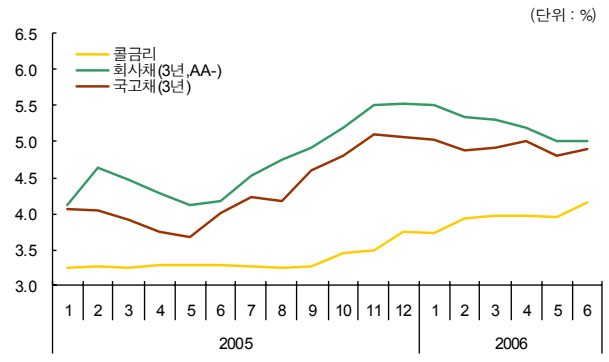
민간소비 및 건설투자 증감률 하락으로 경기 회복세가 둔화되는 양상을 보임

주요 경제지표



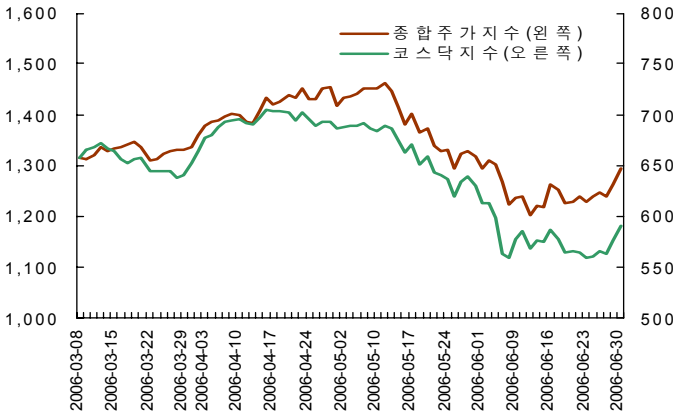
자료: 한국은행

시장금리



자료: 한국은행

주가지수



자료: 한국은행

서울시 신규 오피스 공급동향

- 알투코리아부동산투자자문㈜는 서울시 오피스시장의 주요 권역 (도심, 강남, 마포/여의도, 기타) 신규 오피스 공급 현황을 조사하였음.

- 서울시 오피스 신축조사 결과 2006년 하반기부터 2007년까지 신규 오피스 빌딩의 공급이 약 444천평에 달할 것으로 조사되었음. 이것은 같은 기간인 2005년부터 2006년 상반기에 공급된 약 187천평의 약 2.4배에 달하는 규모로, 기존에 집중 공급되었던 강남권역뿐만 아니라 도심과 마포/여의도권역 등 서울 전역에 걸쳐 공급이 대폭 증가하는 것으로 조사되었음.

[서울시 권역별 신규오피스 공급(예정) 현황]

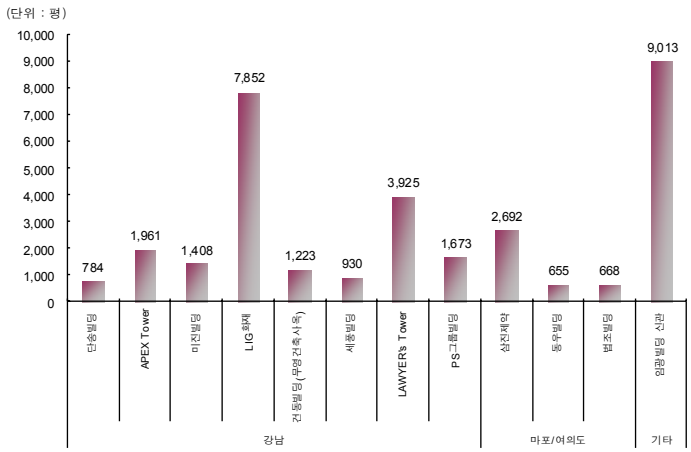
구 분	2005년~2006년 상반기		2006년 하반기~2007년		2005년~2007년	
	공급면적/천평	비중	공급면적/천평	비중	공급면적/천평	비중
강남	91	48.7%	164	36.9%	255	40.4%
도심	69	36.9%	77	17.3%	146	23.1%
마포/여의도	12	6.4%	174	39.2%	186	29.5%
기타	15	8.0%	29	6.5%	44	7.0%
총합계	187	100.0%	444	100.0%	631	100.0%

주: 2005년~2006년 상반기는 완공된 오피스이며, 2006년 하반기~2007년은 건축 중인 빌딩임

- 강남권역은 2005년~2006년 상반기까지 약 91천평의 오피스빌딩이 공급되었던 것에 비해 2007년까지 약 164천평의 오피스가 공급될 예정에 있음. 2006년 상반기 서울지역에는 23천평의 오피스가 공급되었고 총 12개동 중 8개동이 강남권역에 위치해 있음. 강남역 앞에 소재한 LIG화재 빌딩 (7,852평)과 서초역 인근의 Lawyer's 타워 (3,925평)만이 대형 빌딩이며 나머지는 모두 중소형 빌딩임.

- 2006년 하반기에는 많은 관심을 받고 있는 이른바 '서초프로젝트'의 3개동 중 A동 (33,485평)이 완공될 예정임. 서초 프로젝트는 삼성생명, 삼성물산(건설부문), 삼성전자가 입주하는 3개동의 건물이 강남역 주변에 인접하여 건설 되어지는 프로젝트로 B동과 C동은 각각 2007년 12월, 2008년 3월에 완공될 예정임.

[2006년 상반기 완공된 오피스 빌딩]



- 2005년~2006년 상반기까지 도심권역은 증개축을 합해 69천평이 공급되었고, 77천평이 공사가 진행 중임. 이 기간에 공급된 빌딩은 광화문 오피시아 (오피스 부분, 8,169평), 대한상공회의소 회관 (34,336평, 증개축 전 13,943평), 농협중앙본부 (14,000평)임.

- 2007년에 완공되어 도심에 공급되는 대표적인 빌딩은 삼성생명순화10,11지구 (각 10,337평 , 6,586평)와 서울중앙우체국청사 (21,795평)임. 서울중앙우체국청사의 경우 1975년 준공되었던 기존의 청사 (10,218평)가 노후화 됨에 따라 최신 인텔리전트 빌딩을 표방하며 2003년 9월에 착공하여 2007년 8월 완공을 목표로 공사를 진행하고 있음. 도심지역의 경우 도심형성시기가 오래되고 유휴지가 없기 때문에 대한상공회의소회관, 농협중앙본부, 중앙우체국청사등과 같이 재건축이나 증,개축으로 오피스를 공급하는 형태를 보이고 있음.

[신규 주요 대형 오피스 빌딩 공급 (예정) 현황]

구분	도심	강남	마포/여의도	기타
2005년 (완공)	광화문 오피시아 대한상공회의소회관 농협중앙본부	진로발효 사옥 메리츠화재 롯데캐슬프라자	한국 노총회관	서울도시가스사옥
2006년 상 (완공)	–	LIG화재	–	임광빌딩(신관)
2006년 하 (예정)	동대문패션TV	서초프로젝트A 청우빌딩 하오롱센터	–	–
2007년 (예정)	삼성생명순화10지구 삼성생명순화11지구 서울중앙우체국청사 양동구역 제2지구	KT영동지점 서초프로젝트B 한신인터밸리24	(사)세우회빌딩 상암IT Tower LG CNS 상암 IT 센터 KGIT Ⅰ KGIT Ⅱ KGIT Ⅲ 세계 IT허브 누리꿈스퀘어 여의도 태영빌딩 팬택계열 R&D 센터	월드마크타워

- 큰 공급이 없었던 마포/여의도권역은 2005년부터 2006년 상반기까지 공급면적이 12천평에 불과했지만 2007년까지 완공예정인 오피스면적은 무려 174천평에 달하는 것으로 조사되었음.

- 마포/여의도권역의 2007년까지 공급 예정된 오피스는 대부분 월드컵축구장 근방인 상암동 DMC (Digital Media City) 구역내에 공사가 진행되고 있는 건물들로 그 규모만 약 15만평에 달할 예정임. DMC는 2010년 완공을 목표로 상암동에 건립 중인 첨단 디지털 정보산업단지로서 월드컵 경기장 인근 48개 필지 17만2000평에 미디어·엔터테인먼트·소프트웨어·디지털기업들의 신도시를 조성하고자 하는 서울시의 '2020서울도시계획'의 일환임.

- 상암동 DMC에 신축되고 있는 오피스빌딩은 상암 IT TOWER (13,961평), LG CNS 상암 IT센터 (13,376평), 팬텍계열 R&D 센터 (20,161평), KGIT ⅠⅡⅢ 빌딩 (총 56,252평)등으로 모두 1만평 이상의 초대형 빌딩임. 이러한 대규모 오피스 빌딩들의 공사가 앞다투어 진행되고 있어 상암동이 앞으로 새로운 오피스 중심구역으로 자리매김할 것으로 판단됨.

오피스 빌딩 등급평가

- 알투코리아부동산투자자문(주)는 2006년 4월 운용 중인 CR(기업구조조정) 리츠에 편입된 총 16개동의 오피스 빌딩을 대상으로 등급평가를 실시하였음. 지난 해 4월 조사 대상 이었던 명동신원타워는 코크렙 2호의 조기 청산으로 인해 제외 되었으며, 2005년 10월 설립된 코크렙 7호의 LG화재 다동 빌딩과 과천 코오롱 별관은 2006년 조사 대상에 신규로 추가되었음.

[리츠 편입 오피스 빌딩의 기본 현황]

자산관리회사	구 분	빌딩명	권역	연면적(평)	준공일자	총층수
코람코	코크렙1호	한화빌딩	중구	23,912	1987	33
		대아빌딩	마포구	4,239	1998	21
		대한빌딩	영등포구	4,423	1993	18
	코크렙3호	한화증권빌딩	영등포구	18,159	1995	34
	코크렙4호	한솔엠닷컴빌딩	서초구	11,267	1997	27
		YTN타워	중구	12,805	2003	26
	코크렙5호	데이콤빌딩	강남구	10,424	1999	27
	코크렙7호	LG화재다동빌딩	중구	7,518	1986	22
		과천코오롱별관	과천시	8,730	2001	15
한국토지신탁	케이원	동진빌딩	동대문구	2,560	1992	17
		케이원리트빌딩	서대문구	7,860	1995	21
		대흥빌딩	영등포구	1,946	1997	11
		시그마타워	송파구	20,763	1996	37
맥쿼리	맥쿼리	극동빌딩	중구	22,764	1978	25
RAK	리얼티1호	로즈데일빌딩	강남구	29,501	2000	28
		엠바이엔빌딩	분당구	2,943	1997	15

- 오피스 등급평가를 위한 평가항목은 크게 오피스 빌딩의 입지성, 임대차관계, 물리적특성, 기능성, 관리수준 등으로 구성하였음.

- 각 항목별 가중치는 전문가 집단을 대상으로 평가항목별 중요도에 대한 설문조사를 실시하고, 그 결과를 AHP분석을 이용하여 가중치를 산정.

- 가중치 산정결과, 대분류에서는 입지성이 0.45로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 임대차관계 0.18, 물리적특성 0.14, 기능성 0.12로 나타났음. 즉, 입지성이 오피스빌딩의 등급평가에 가장 큰 영향을 주는 것으로 분석되었음.

[등급평가 항목]

대분류	가중치 (합계=1)	소분류
입지성	0.45	권역구분, 교통접근성
임대차관계	0.18	임대료, 공실률, 임차인구성
물리적특성	0.14	빌딩규모, 빌딩노후도
기능성	0.12	업무지원시설, 주차시설
		빌딩구조, 빌딩설비
관리수준	0.11	빌딩 이미지/명성, 빌딩패적성,
		임차인 요구 충족도, 관리체계

- 등급평가 결과, 코람코가 관리하는 YTN타워가 가장 높은 등급을 나타냈으며, 다음으로 한화빌딩, 로즈데일빌딩, 극동빌딩 순으로 나타났음.

- YTN타워는 물리적 특성 부문에서 2위로 나타났고, 임차인의 만족도를 가늠할 수 있는 관리 수준 부문에서 1위로 나타나 2005년 3위를 차지한데 이어 올해는 종합순위 1위를 차지하였음. 한화빌딩은 임대차 관계 부문과 관리 수준 부문에서 각각 1위와 3위를 나타냈으며, 로즈데일빌딩은 물리적 특성 부문과 입지성 부문에서 각각 1위와 2위를 나타냈음.

- 한화빌딩은 청계천 공사로 인하여 접면 도로의 폭이 감소하여 입지성 부문에서 점수가 하락하였으나 오히려 주변환경 및 빌딩에 대한 이미지는 더욱 개선되었다고 판단됨. 이러한 이미지 개선 부문이 객관적으로 등급 평가에 반영되지 않은 것은 향후 등급평가시 개선이 필요한 항목임.

[리츠 편입 오피스 빌딩 등급 분류]

구 분	2005년 상위등급	2006년 상위등급
종합평가	한화빌딩, 로즈데일빌딩, YTN타워	YTN타워, 한화빌딩, 로즈데일빌딩
입지성 부문	극동빌딩, 시그마타워, 한화빌딩	극동빌딩, 로즈데일빌딩, 시그마타워
임대차관계 부문	한화빌딩, 극동빌딩, 데이콤빌딩	한화빌딩, 극동빌딩, YTN타워
물리적특성 부문	로즈데일빌딩, YTN타워, 시그마타워	로즈데일빌딩, YTN타워, 시그마타워
기능성 부문	YTN타워, 로즈데일빌딩, 시그마타워	코오롱별관, YTN타워, 로즈데일빌딩
관리수준 부문	극동빌딩, 한솔엠닷컴빌딩, YTN타워	YTN타워, 한솔엠닷컴, 한화빌딩

- 평가항목별로 살펴보면, 가중치가 가장 큰 입지성 부문 (가중치 : 0.45)에서는 극동빌딩, 로즈데일 빌딩, 시그마 타워가 높은 순위를 나타냈음. 입지성 부문의 세부항목은 교통시설 접근과 접면도로 항목인데, 교통시설 접근에서는 16개 빌딩 모두 지하철역에서 도보 거리 5분 이내에 위치하여 만점을 받았음. 극동빌딩은 접면도로가 4개이고, 총 도로폭이 13개로 가장 넓어 접면도로 항목에서 높은 점수를 받아 입지성 부문 1위를 차지하였음.

- 임대료와 공실률의 영향을 받는 임대차관계 부문에서는 한화빌딩, 극동빌딩, YTN타워등 주요권역에 위치하고, 임대료가 높은 빌딩이 각각 1~3위를 차지하였음. 이들 빌딩은 2006년 1분기 월임대료가 각각 74,000원, 69,802원, 74,000원으로 조사되었음. YTN타워의 경우 임대차 관계 부문의 순위가 7위에서 3위로 상승하였는데, 이는 2005년 등급평가시 월 임대료를 2004년 4분기 월 임대료 (51,899원)를 반영하여서 5점 척도에서 3점을 획득한 반면, 2006년 1분기 월 임대료는 74,000원으로 조사되어 5점을 획득하였기 때문임.

- 물리적 특성 부문 (가중치 : 0.14) 에서는 연면적이 큰 YTN타워, 한화빌딩, 로즈데일빌딩이 각각 1위, 2위, 3위를 차지하였다. 기능성 부문 (가중치 : 0.12) 에서는 과천 코오롱 별관, YTN타워, 로즈데일빌딩이 각각 1~3위를 나타냈음. 과천 코오롱 별관의 경우 기능성 부문의 세부 항목 중 업무지원시설 (공용회의시설, 공용휴게실, 강당 지원), 주차시설 (주차대수/연면적), 빌딩 층고 부문에서 높은 점수를 받았음.

- 관리 수준 부문 (가중치 : 0.11) 에서는 YTN타워, 한솔엠닷컴 빌딩, 한화빌딩이 각각 1~3 위를 나타냈음.

오피스 임대시장 동향

주요지역별 오피스 임대시장 정보

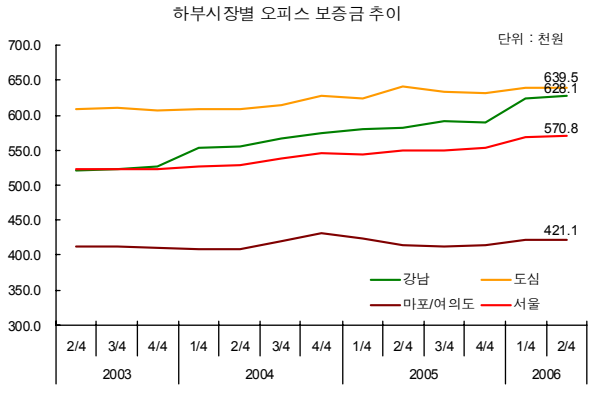
하부시장별 공실률 및 임대료 현황

(단위:천원)

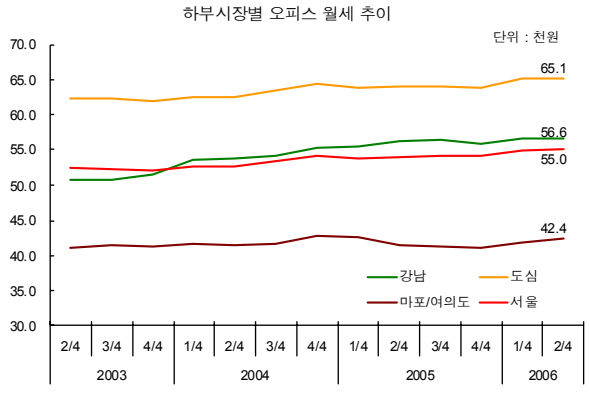
구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대 형	3.2(▽)	4105.8(△)	570.8(▽)	55.0(△)	24.5(△)
	중소형	7.0(▽)	3111.8(▽)	475.8(▽)	37.9(△)	15.2(▽)
	평 균	3.4(▽)	4016.0(△)	566.1(▽)	54.0(△)	23.9(△)
강남지역	대 형	3.1(▽)	4271.3(△)	628.1(▽)	56.6(△)	24.4(△)
	중소형	5.6(▽)	3210.7(▽)	587.2(▽)	42.1(△)	17.5(△)
	평 균	3.3(▽)	4208.1(△)	626.0(▽)	55.6(△)	23.9(△)
도심지역	대 형	3.6(△)	4693.6(△)	639.5(▽)	65.1(▽)	27.6(△)
	중소형	7.7(▽)		446.3(△)	43.2(▽)	14.9(▽)
	평 균	3.7(△)	4693.6(△)	634.8(▽)	64.6(▽)	27.4(△)
마포/여의도	대 형	2.3(▽)	4438.0(-)	421.1(▽)	42.4(△)	22.1(△)
	중소형	3.8(△)	3639.0(-)	327.7(-)	31.3(-)	19.0(▽)
	평 균	2.3(▽)	4420.1(-)	419.6(▽)	42.3(△)	22.0(△)
서울기타	대 형	3.7(▽)	3145.6(▽)	452.5(▽)	39.7(△)	19.8(▽)
	중소형	8.4(▽)	3019.2(△)	428.4(▽)	33.7(△)	12.7(▽)
	평 균	4.7(▽)	3116.5(▽)	448.0(▽)	38.3(△)	18.4(▽)

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

하부시장별 임대료 추이



Source : 대형오피스 기준 통계



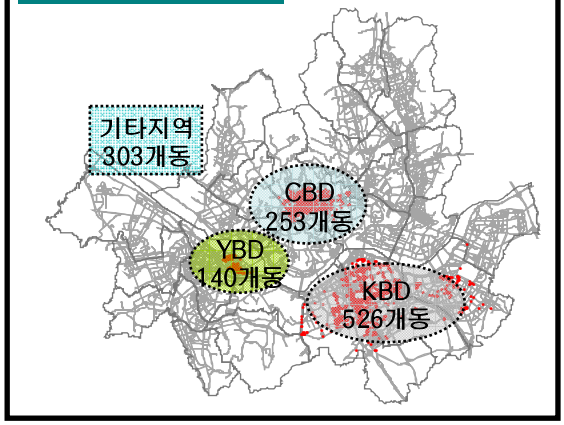
Source : 대형오피스 기준 통계

오피스 임대시장 동향

조사개요

- 2006년 2/4분기 서울에 위치한 총 1,222개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함.
- 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이었다.이중 주요 분석 대상인 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상)은 828개 동 임.

서울시 조사대상 오피스



임대료현황 및 공실현황

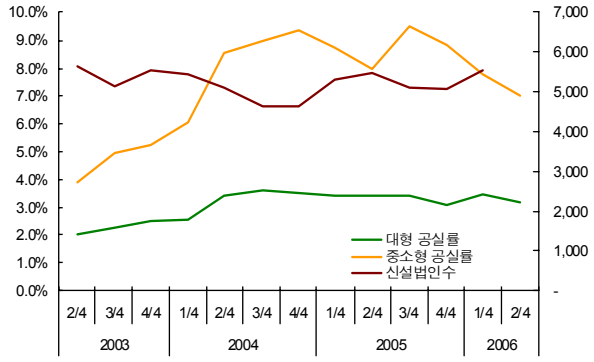
- 대형오피스는 공실률이 3.2%로 전분기 대비 0.2%P 하락하였으며, 월세와 관리비는 상승 추세를 보임.
- 중소형오피스의 공실률은 7.8%에서 0.8%P 하락하여 7.0%를 보였고 월세는 상승하고 관리비는 하락추세를 보임.

(단위:천원)

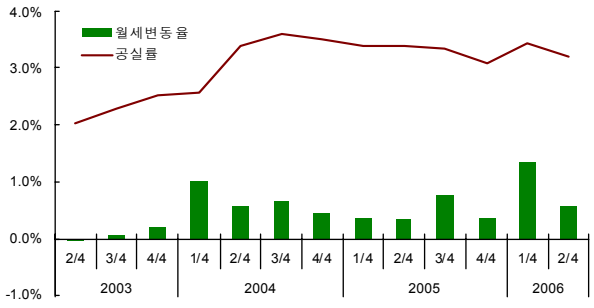
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.2(▽)	4105.8(△)	570.8(▽)	55.0(△)	24.5(△)
중소형	7.0(▽)	3111.8(▽)	475.8(▽)	37.9(△)	15.2(▽)
평 균	3.4(▽)	4016.0(△)	566.1(▽)	54.0(△)	23.9(△)

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

서울시 오피스 공실률 및 신설법인수

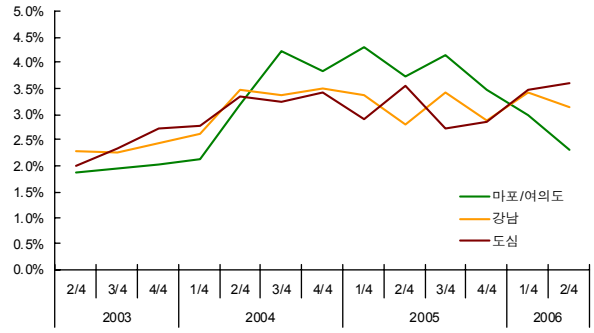


대 형 오피스 공실률 및 월세변동율



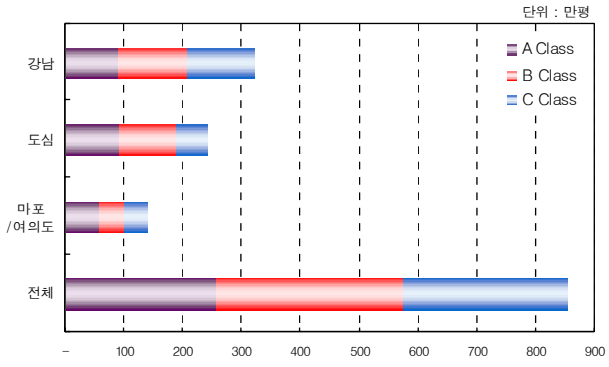
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이



Source : 대형오피스 기준 통계

지역별.등급별 오피스빌딩 현황



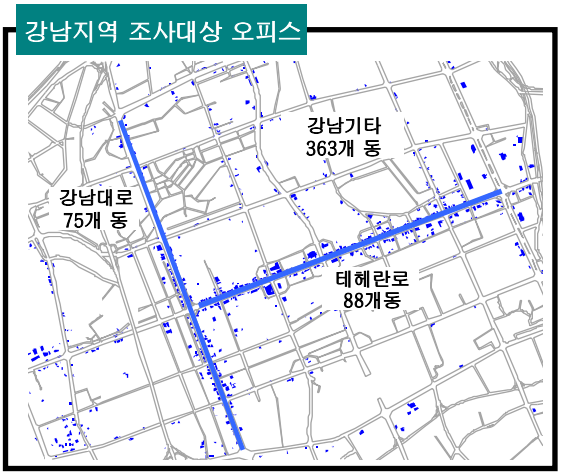
Source : 알투코리아 오피스 등급기준

강남지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 3.4%에서 0.3%P 하락한 3.1%의 공실률을 보였고 중소형오피스는 5.9%에서 0.3%P 하락한 5.6%를 보임. 등급별 오피스 공급률 추이를 살펴보면 B등급은 상승하였고 A등급, C등급은 하락하는 추세를 보임.
- 대형오피스의 보증금은 62만원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 58만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 5만 7천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 2천원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 4천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 7천원 수준으로 상승추세를 보임.

강남지역 조사대상 오피스

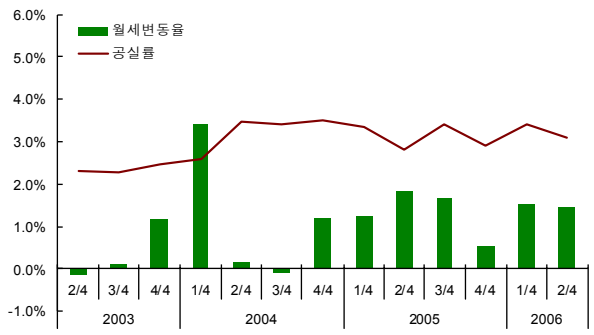


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.1(▽)	4271.3(△)	628.1(▽)	56.6(△)	24.4(△)
중소형	5.6(▽)	3210.7(▽)	587.2(▽)	42.1(△)	17.5(△)
평 균	3.3(▽)	4208.1(△)	626.0(▽)	55.6(△)	23.9(△)

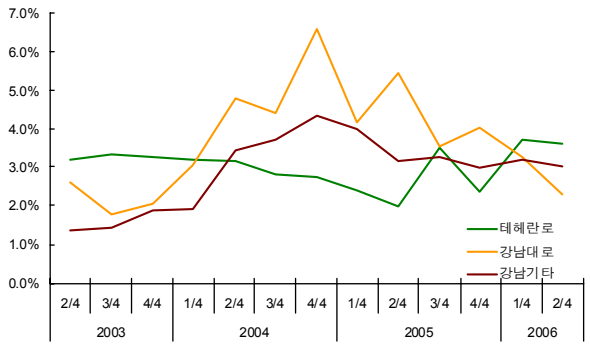
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동율



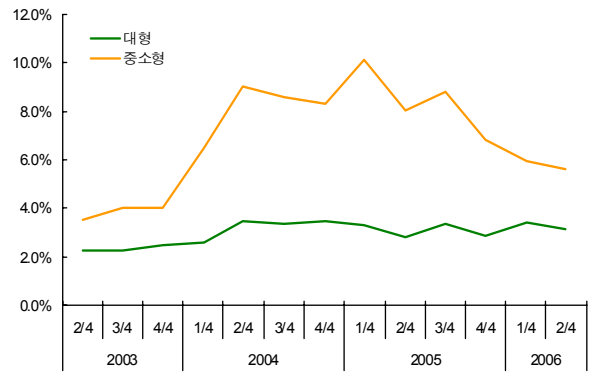
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

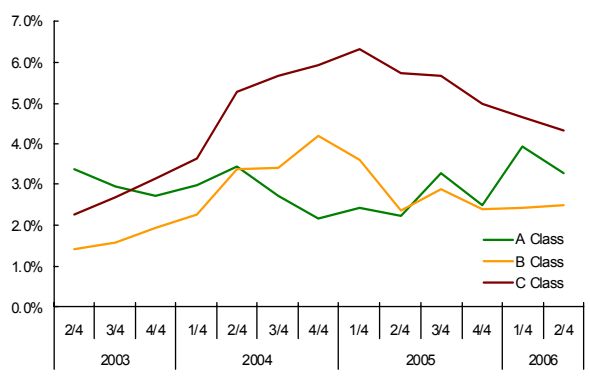


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이

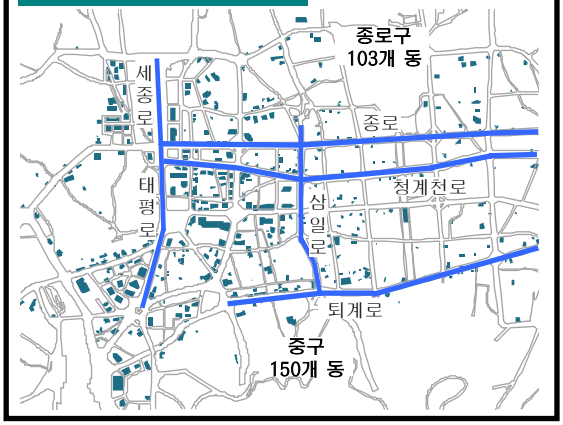


도심지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 3.5%에서 0.1%P 상승한 3.6%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 8.6%에서 0.9%P 하락한 7.7%를 보임. A등급과 C등급의 공실률은 상승하고, B등급의 공실률은 하락하는 추세에 있음.
- 대형오피스의 보증금은 64만원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 44만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 6만 5천원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 3천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 8천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 5천원 수준으로 하락추세를 보임.

도심지역 조사대상 오피스

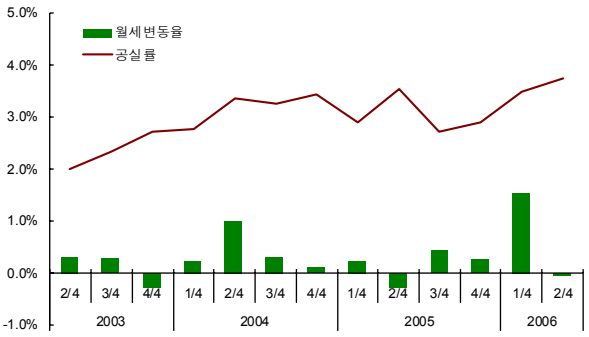


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.6(△)	4693.6(△)	639.5(▽)	65.1(▽)	27.6(△)
중소형	7.7(▽)		446.3(△)	43.2(▽)	14.9(▽)
평 균	3.7(△)	4693.6(△)	634.8(▽)	64.6(▽)	27.4(△)

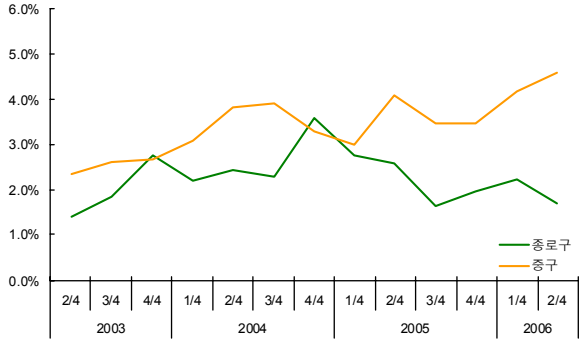
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동율



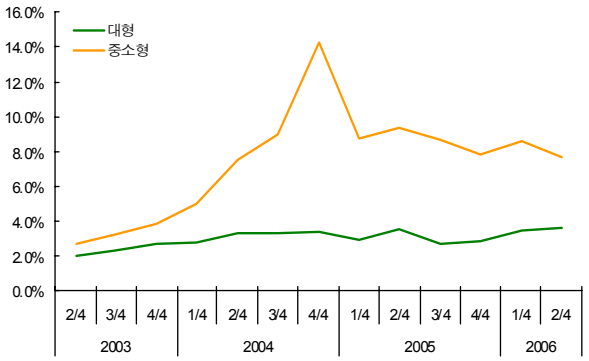
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

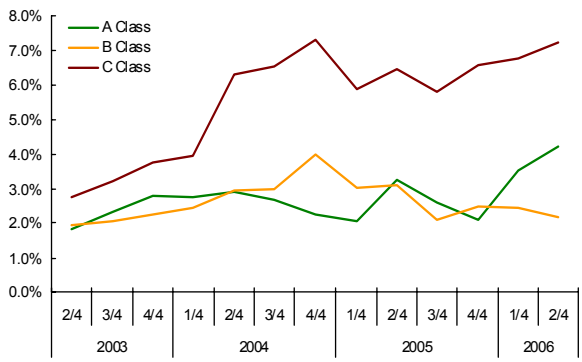


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이

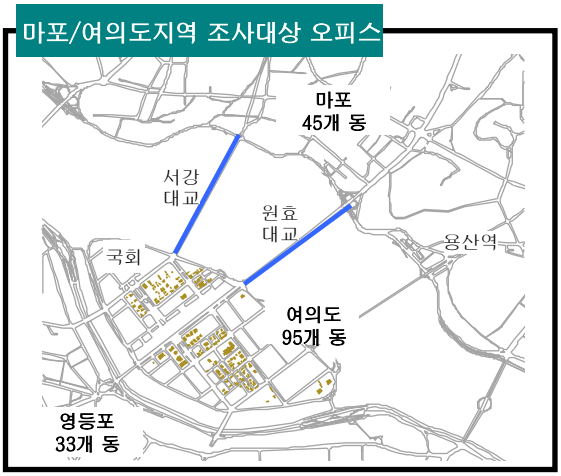


마포/여의도지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난분기 3.0%에서 0.7%P 하락한 2.3%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 2.7%에서 1.1%P 상승한 3.8%를 보임. A등급, B등급, C등급의 모든 등급에서 공실률이 하락하는 추세에 있음.
- 대형오피스의 보증금은 42만원 수준으로 하락추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 33만원 수준으로 보합세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 4만 2천원 수준으로 상승추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 3만 1천원 수준으로 보합세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 2천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 9천원 수준으로 하락추세를 보임.

마포/여의도지역 조사대상 오피스

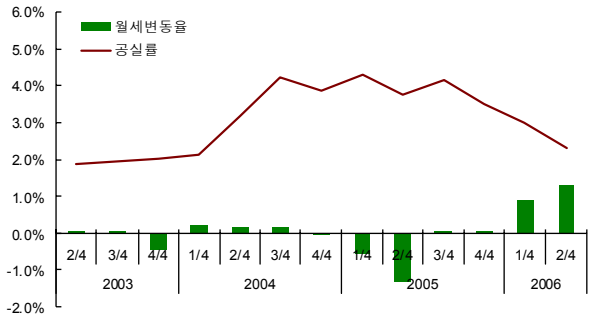


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.3(▽)	4438.0(-)	421.1(▽)	42.4(△)	22.1(△)
중소형	3.8(△)	3639.0(-)	327.7(-)	31.3(-)	19.0(▽)
평 균	2.3(▽)	4420.1(-)	419.6(▽)	42.3(△)	22.0(△)

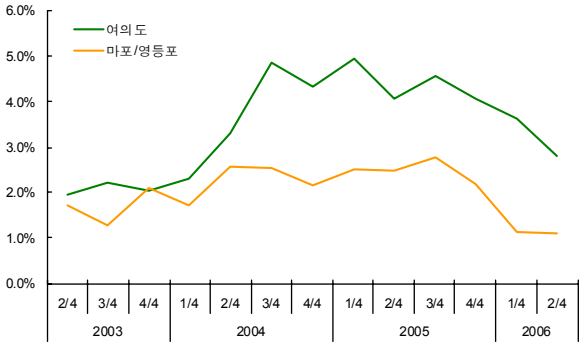
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동율



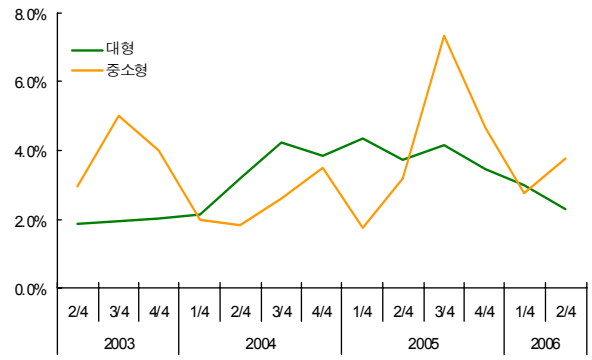
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

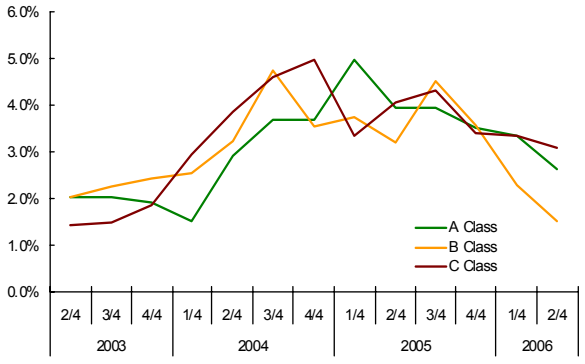


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이

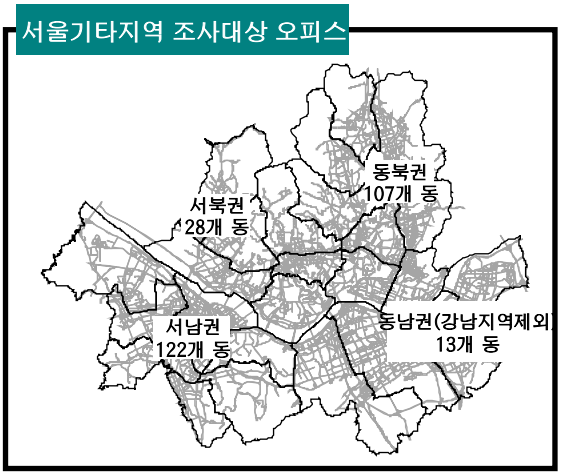


서울기타지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 4.1%에서 0.4%P 하락한 3.7%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 지난 분기 9.8%에서 1.4%P 하락한 8.4%를 보임. A등급의 공실률은 상승추세를 보이고 B등급과 C등급의 공실률은 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 보증금은 45만원 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

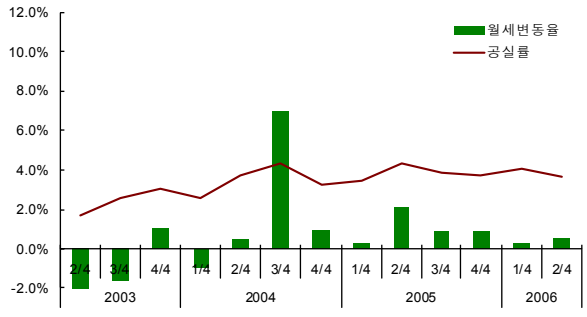


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.7(▽)	3145.6(▽)	452.5(▽)	39.7(△)	19.8(▽)
중소형	8.4(▽)	3019.2(△)	428.4(▽)	33.7(△)	12.7(▽)
평 균	4.7(▽)	3116.5(▽)	448.0(▽)	38.3(△)	18.4(▽)

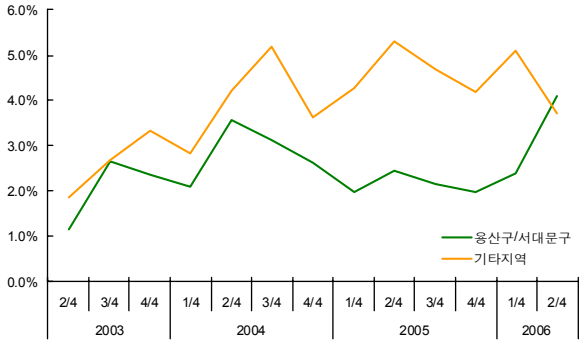
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형오피스 공실률 및 월세변동율



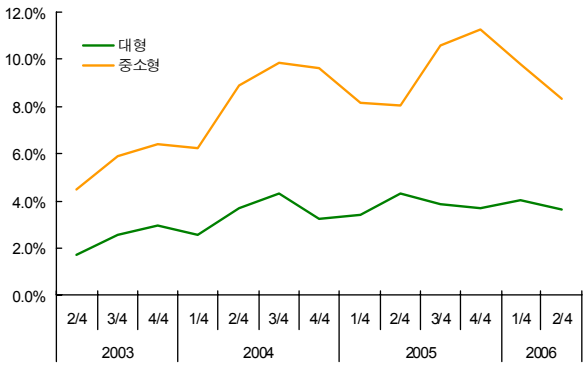
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

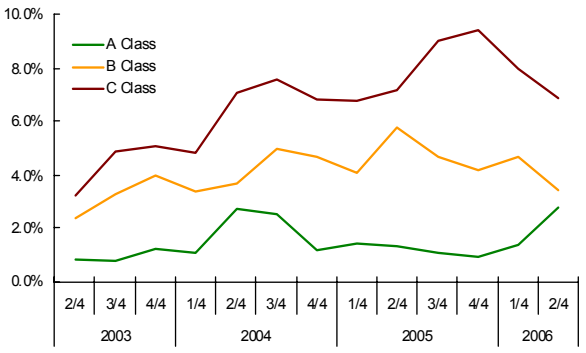


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



지방 오피스 임대시장 동향

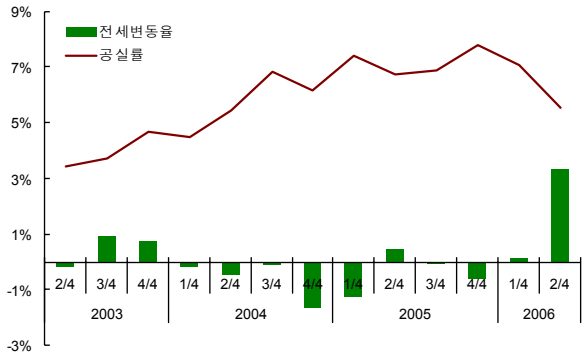
부산지역

- 공실률은 5.6%이고 전세금은 248만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.6	2,491.9	266.8	23.5	17.0
중소형		2,174.0			14.2
평 균	5.6	2,485.4	266.8	23.5	17.0

오피스 공실률 및 전세변동율



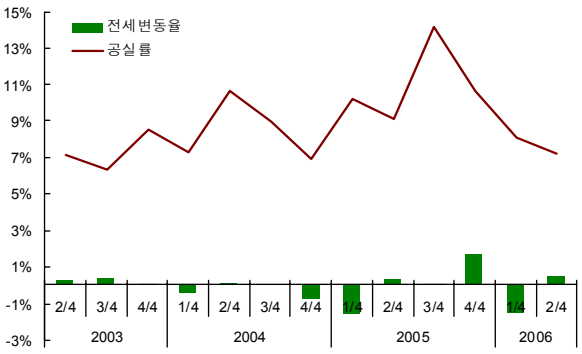
대전지역

- 공실률은 7.2%이고 전세금은 168만원 수준에 관리비는 1만 4천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.0	1,727.8	225.8	22.4	14.7
중소형	14.7	1,360.8	233.8	25.9	11.7
평 균	7.2	1,678.6	228.2	23.2	14.3

오피스 공실률 및 전세변동율



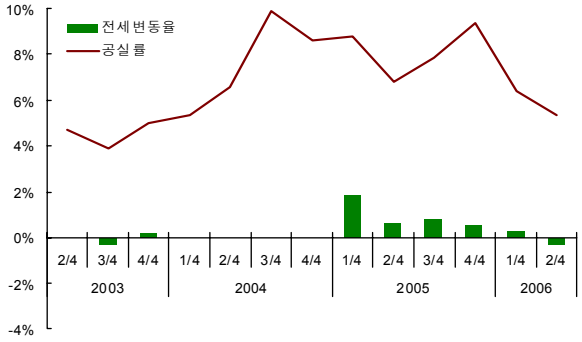
대구지역

- 공실률은 5.4%이고 전세금은 201만원 수준에 관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.1	2,018.6	229.5	21.0	16.6
중소형	34.6	1,700.0	132.1	21.6	15.1
평 균	5.4	2,014.0	224.9	21.0	16.6

오피스 공실률 및 전세변동율



지방 오피스 임대시장 동향

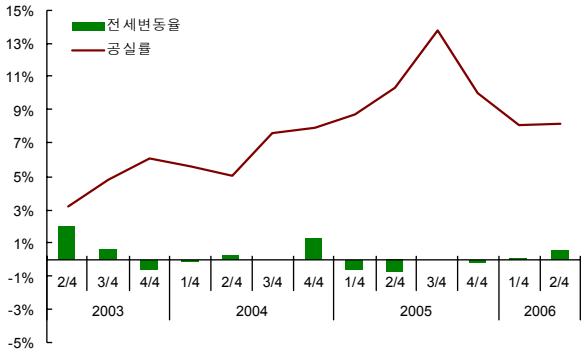
광주지역

- 공실률은 8.2%이고 전세금은 192만원 수준에 관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	8.3	1,952.1	212.5	21.3	17.0
중소형	6.9	1,610.1			11.1
평 균	8.2	1,924.5	212.5	21.3	16.5

오피스 공실률 및 전세변동율



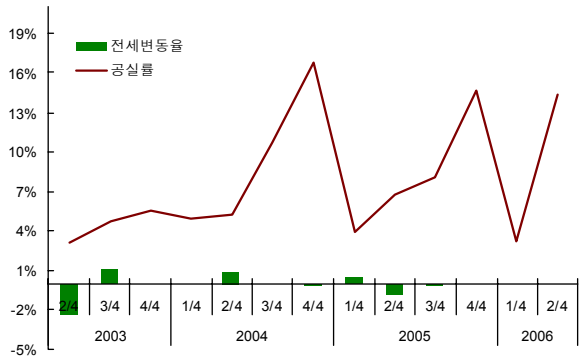
인천지역

- 공실률은 14.3%이고 전세금은 168만원 수준에 관리비는 1만 3천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	15.5	1,967.0	296.6	21.0	13.5
중소형	11.0	1,408.6			11.3
평 균	14.3	1,687.9	296.6	21.0	13.2

오피스 공실률 및 전세변동율



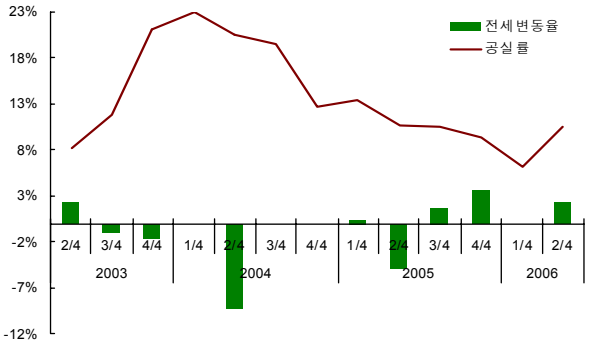
울산지역

- 공실률은 10.6%이고 전세금은 218만원 수준에 관리비는 1만 5천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.4	2,205.3	200.0	19.6	15.7
중소형	15.7	2,139.9			14.1
평 균	10.6	2,185.0	200.0	19.6	15.3

오피스 공실률 및 전세변동율



2006년 하반기 서울 오피스빌딩 임대료 전망

- 알투코리아부동산투자자문㈜는 1999년 1/4분기부터 2006년 2/4분기까지 총 1,436개 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 2006년 경제성장률이 전기대비(계절조정)분기평균 상반기 1.1%, 하반기 0.9% 물가상승률이 전년동기대비 상반기 2.4% 하반기 2.8% 일 때를 가정함 (한국은행발표자료 참조).

민간소비 및 건설투자의 증감률이 하락하면서 경기회복세가 둔화되는 양상을 보임에 따라 2006년 하반기 오피스빌딩 공실률은 3%대 초반에서 보합세를 유지할 것으로 예상됨.

2006년 하반기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 2006년 2/4분기에 비해 0.7~1.0% 상승해 약 61,000원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

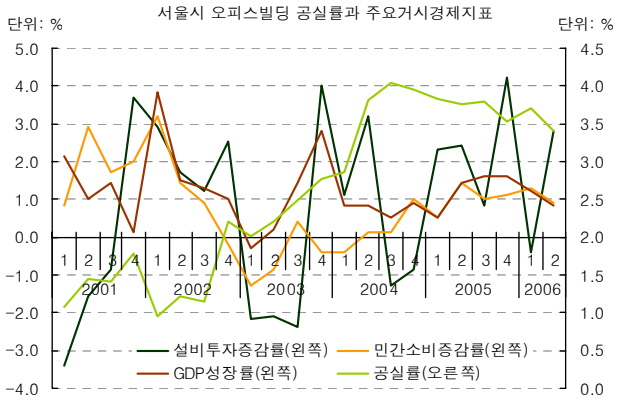
서울시 전체

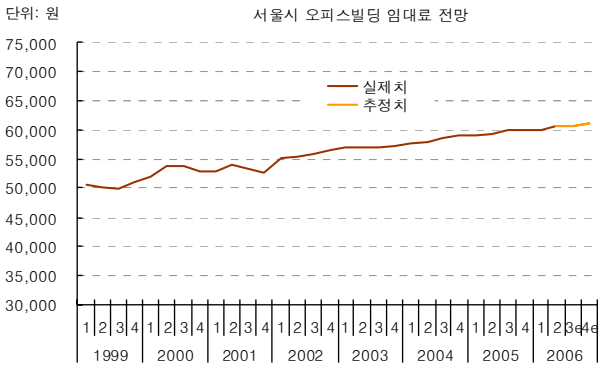
- 2006년 상반기에는 경기가 회복세를 띄며 서울시 오피스빌딩공실률이 2006년 1/4분기 3.7%, 2/4분기 3.4% 를 나타내 소폭 하락한 것으로 나타남.

- 그러나, 2006년 하반기에는 유가상승으로 인한 물가상승과 환율하락, 민간소비 증감율하락 등으로 인해 경기회복세가 둔화될 것으로 예상됨에 따라 서울시 오피스빌딩 공실률은 3%대 초반에서 보합세를 유지할 것으로 예상됨.

- 2006년 2/4분기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 60,500원 수준으로 전 분기 60,000원 대비 약 1% 상승하였음.

- 2006년 하반기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 2006년 2/4분기에 비해 공실률 변동에 따라 약 0.7~1.0% 상승해 약 61,000원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.





강남지역

- 강남지역 2006년 2/4분기 환산임대료는 64,000원으로 전 분기 63,500원보다 약 1.0% 상승한 것으로 나타남.
- 강남지역 2006년 하반기 환산임대료는 2006년 2/4분기에 비해 공실률 변동에 따라 약 -1.0~2.3% 상승해 약 63,500~65,500원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

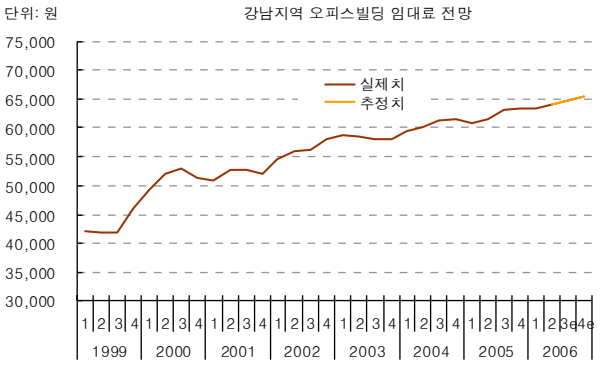
도심지역

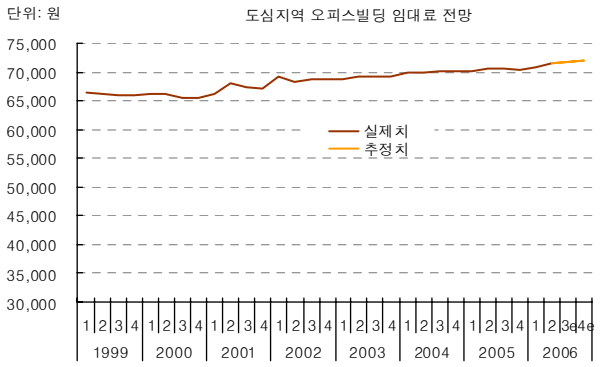
- 도심지역 2006년 2/4분기 환산임대료는 71,500원 수준으로 전 분기 70,800원 대비 약 1.0% 상승한 것으로 나타남.
- 도심지역 2006년 하반기 환산임대료는 2006년 2/4분기에 비해 공실률 변동에 따라 약 -0.2~1.1% 상승해 71,500~72,500원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

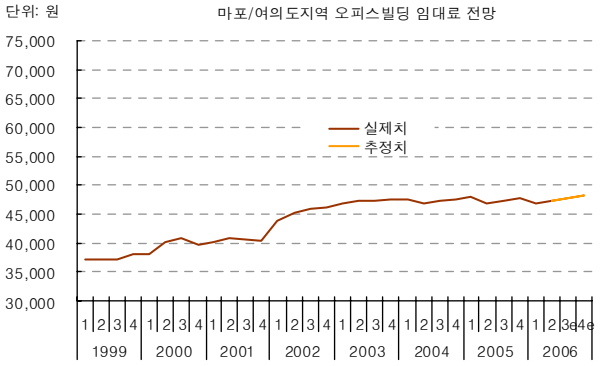
마포/여의도지역

- 마포/여의도지역 2006년 2/4분기 환산임대료는 47,500원으로 전 분기 47,000원보다 약 1.0% 상승한 것으로 나타남.
- 마포/여의도지역 2006년 하반기 환산임대료는 2006년 2/4분기에 비해 공실률 변동에 따라 약 1.3~2.1% 상승해 약 48,000~48, 500원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

2006년 하반기 권역별 오피스빌딩 환산임대료는
강남지역 약 63,500~65,500원,
도심지역 약 71,500~72,500원,
마포/여의도지역 약 48,000~48,500원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.







주요거래 및 임대현황 (2006년 2/4분기)

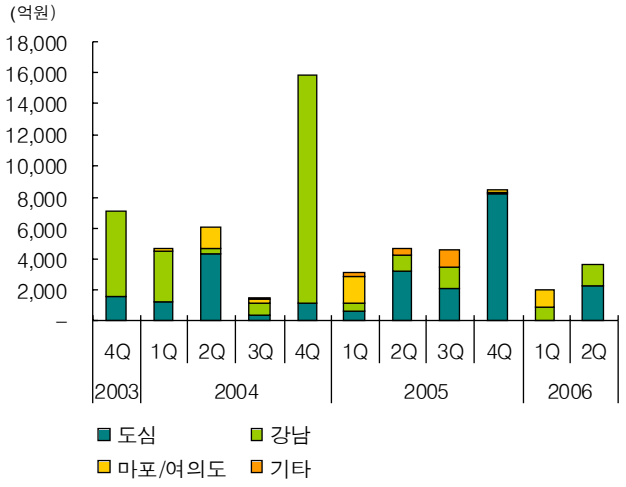
주요 매매동향

빌딩명	권역	연면적 (평)	거래가 (억원)	평당가 (만원)	매수자	매도자
모나미빌딩	강남	1,854	218	1,176	㈜ 사람과 미래	모나미
석하빌딩	강남	843	95	1,127	야호커뮤니케이션	그라비티
영성빌딩	강남	1,129	160	1,417	㈜ 인탑스	개인
TRUST 타워	강남	10,863	868	799	국민은행	한국자산신탁
삼성생명순화10지구	도심	10,337	1,200	1,161	맥쿼리 (MGPA)	삼성생명
대원빌딩	도심	4,955	480	969	메릴린치증권 (무비유동화전문회사)	㈜ 대성산업
거양빌딩	도심	4,802	542	1,129	코람코	모건스탠리
삼천리자전거사옥	기타	706	59	836	㈜ 코위버	삼천리자전거
분당신영타워	분당	7,207	576	799	코람코	모건스탠리
대치빌딩	강남	4,825	1,392	6.94	피케이원	삼성전자
마케팅연구소	강남	1,643				
양재사옥	강남	1,422				
양평사옥	마포/여의도	6,477				
인천사옥	기타	2,567				
부천사옥	기타	2,811				
삼성쉐르빌퍼스티	기타	6,935				

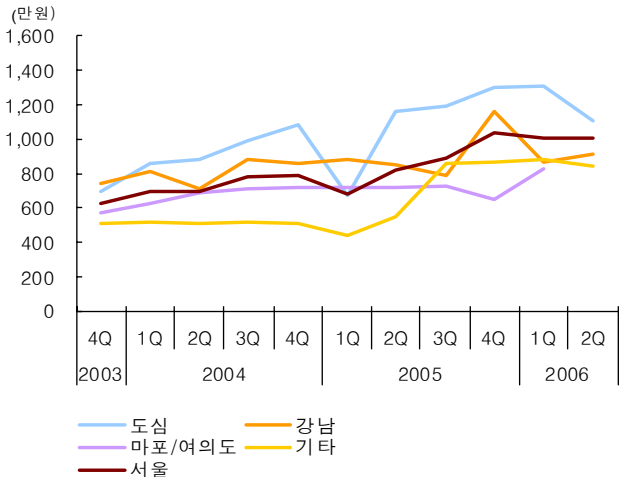
- 2006년 2/4분기 주요 오피스 빌딩의 거래규모는 4천1백9십여억원으로 추정됨. (삼성전자 일괄매각 제외) 강남권역에서는 4건의 거래가 있었으며 평당 거래가격은 910만원대로 나타났음. 도심에서는 3건의 매매거래가 있었으며 평당 거래가격은 1,110만원으로 조사되었음.

- 삼성전자는 외국계 회사인 피케이원 (팬지아 캐피탈 매니지먼트 엘피)에 대치빌딩등 6개 오피스 빌딩과 창동에 위치한 삼성쉐르빌퍼스티 오피스텔 71개호 등 보유 자산을 1,392억 원에 일괄 매각함.

거래규모 추이



평당거래가 추이



주요거래 및 임대현황 (2006년 2/4분기)

주요 임대차 현황

권 역	빌딩명	소재지	임차면적	임차인
강남	제일빌딩	서울시 강남구 삼성동	1,200평	씨앤앰커뮤니케이션
	캠코양재타워	서울시 강남구 도곡동	500평	넥스트칩
	서초성모빌딩	서울시 서초구 서초동	150평	프랜차이즈협회
	금강타워	서울시 강남구 대치동	357평	과학기술인공제회
도심	연세제단빌딩	서울시 중구 남대문로	900평	DHL
	대한상공회의소회관	서울시 중구 남대문로4가	282평	코리아닷컴 커뮤니케이션즈
마포/여의도	유화증권빌딩	서울시 영등포구 여의도동	1,607평	삼성생명
	하나증권빌딩	서울시 영등포구 여의도동	729평	하나로드림
기타	임광빌딩	서울시 서대문구 미근동	5,400평	SK커뮤니케이션

주요 공실 현황

권역	빌딩명	소재지	공실면적
강남	스타타워빌딩	서울시 강남구 역삼동	13,000평
	화인벤처타워	서울시 강남구 역삼동	1,420평
	대각빌딩	서울시 서초구 서초동	1,354평
	단월드빌딩	서울시 강남구 삼성동	1,318평
도심	대우센타	서울시 중구 남대문로5가	6,132평
	서울상공회의소	서울시 중구 남대문로4가	4,300평
	서울파이낸스센터	서울시 중구 무교동	3,626평
	신동아화재	서울시 중구 태평로2가	3,132평
	대원빌딩	서울시 중구 충무로3가	2,305평
	효성빌딩	서울시 중구 서소문동	2,202평
마포/여의도	대한생명63	서울시 영등포구 여의도동	2,000평
	대우증권	서울시 영등포구 여의도동	1,991평

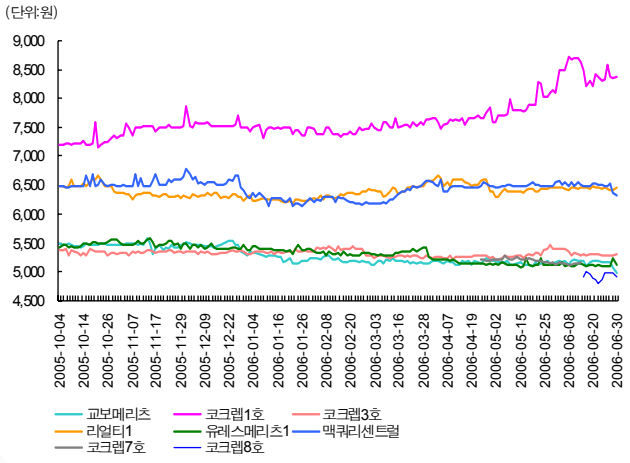
부동산 간접투자 시장현황

REITs

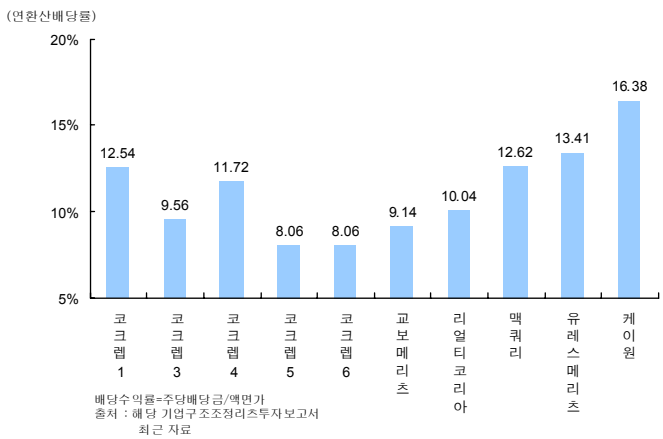
리츠편입 오피스빌딩

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					
거양빌딩	서울시 종로구 수송동 51-8	4,973	코크렙8호	2006. 5	1,224	460	
서현 신영타워	경기 분당구 서현동 265-3	7,206					
로즈데일빌딩	서울 강남구 수서동 724	29,501	리얼티1호	2003. 4	1,442	660	리얼티어드 바이저스코리아
엠바이엔빌딩	경기 분당구 수내동 16-6	2,943					
극동빌딩	서울 중구 충무로3가 60-1	22,764	맥쿼리	2003. 12	1,701	763	맥쿼리인터내셔날
케이원리트빌딩	서울 서대문구 충정로3가 463	7,860	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
대흥빌딩	서울 영등포구 당산동 3가 260	1,945					
시그마타워	서울 송파구 신천동 7-19	20,762					

리츠 주가동향



리츠 배당수익률

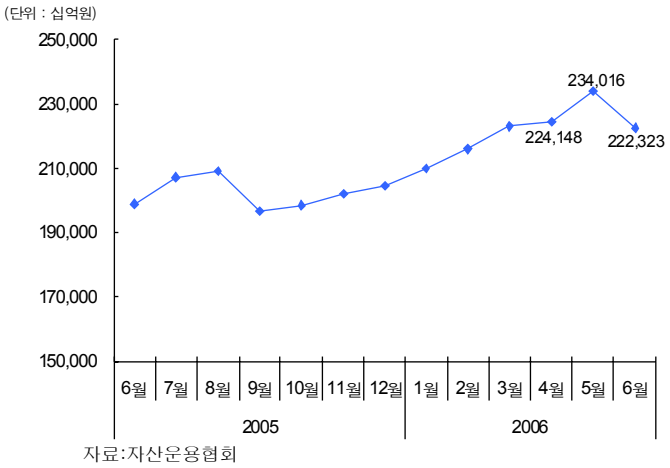


배당수익률=주당배당금/액면가
출처 : 해당 기업구조조정리츠투자보고서 최근 자료

부동산 간접투자 시장현황

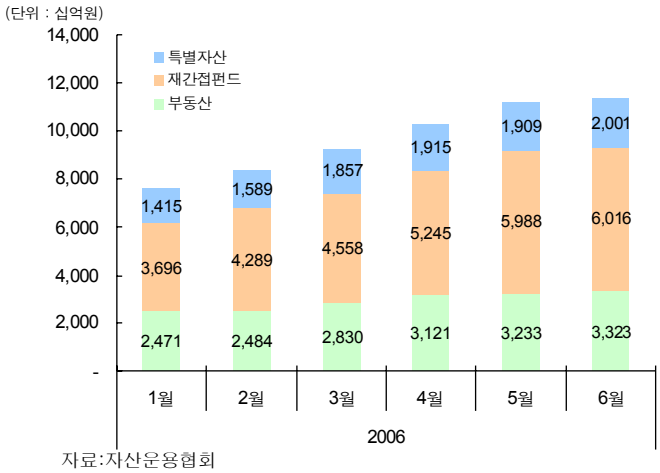
부동산 관련 펀드

전체 펀드 수탁고



자료:자산운용협회

부동산 관련 펀드 분석



자료:자산운용협회

- 2006년 6월 현재 전체 펀드 수탁고는 222조원으로 5월 달에 비해 12조원이 감소하였음.
- 최근의 금리상승으로 예금 이율 및 채권 등 현금성 자산의 수익률이 높아지며 부동산펀드의 수익률이 상대적으로 떨어짐.
- 꾸준한 증가세를 보이던 부동산관련 펀드 수탁액의 증가세는 다소 둔화되어 6월말 현재 설정잔액은 3조 3230억원으로 5월말 3조 2330억원보다 1000억원 가량 증가하는데 그쳤음.

2006년 상반기 펀드 동향

(단위 : 십억원)

	2006.01.31	2006.02.28	2006.03.31	2006.04.28	2006.05.30	2006.06.30
주식형	32,301	33,308	34,842	34,708	37,804	39,974
혼합주식형	8,274	9,283	9,555	9,326	9,684	9,734
혼합채권형	35,324	35,198	34,435	35,498	36,932	37,892
채권형	48,222	48,183	48,927	48,996	48,058	49,906
단기금융	65,855	69,645	72,712	71,379	76,049	58,878
(증권 및 단기금융)	189,976	195,617	200,471	199,907	208,527	196,384
파생상품	12,150	11,922	13,117	13,960	14,359	14,599
부동산	**2,471**	**2,484**	**2,830**	**3,121**	**3,233**	**3,323**
재간접	**3,696**	**4,289**	**4,558**	**5,245**	**5,988**	**6,016**
특별자산	**1,415**	**1,589**	**1,857**	**1,915**	**1,909**	**2,001**
소 계	209,708	215,901	222,833	224,148	234,016	222,323

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, 평균이하, 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
도심⑤	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 외⑤	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	
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	528	539	545	543	549	550	553	569	571
	중소형	407	403	428	451	440	457	462	472	476
	합	523	533	541	539	545	546	549	565	566
도심	대형	609	615	627	624	641	633	631	639	639
	중소형	428	426	426	426	421	421	448	446	446
	합	603	610	623	620	636	628	627	635	635
종로	대형	575	586	594	599	612	615	616	623	625
	중소형	449	444	466	469	444	453	529	529	520
	합	572	583	593	597	609	612	614	621	623
중구	대형	628	632	649	641	660	644	641	649	648
	중소형	420	421	413	410	410	407	415	411	412
	합	621	625	643	635	654	638	635	643	642
마포/여의도	대형	409	421	432	424	414	412	414	422	421
	중소형	345	345	326	326	327	326	328	327	328
	합	408	420	431	423	413	411	413	420	420
여의도	대형	424	427	440	438	426	423	427	434	436
	중소형	335	335	300	300	312	311	317	319	319
	합	422	426	439	437	424	421	425	432	434
마포영등포	대형	366	399	399	385	382	384	381	385	380
	중소형	371	374	362	342	385	370	341	329	331
	합	366	398	397	384	382	383	379	383	377
강남	대형	556	566	576	580	581	592	591	625	628
	중소형	482	476	484	510	498	559	536	578	587
	합	553	563	573	577	578	591	588	622	626
테헤란로	대형	622	628	619	638	647	671	661	680	685
	중소형	517	517					548	548	400
	합	621	628	619	638	647	671	661	680	684
강남대로	대형	549	565	560	537	542	547	550	567	599
	중소형	467	477	473	473	510	508	501	503	495
	합	545	562	554	533	540	545	548	565	595
강남기타	대형	453	464	494	483	470	470	487	556	556
	중소형	485	485	490	525	495	572	540	588	601
	합	455	465	493	486	472	483	495	560	562

◆월세

(단위 : 천원)

		2004년			2005년				2006년	
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	53	53	54	54	54	54	54	55	55
	중소형	37	38	37	37	37	38	38	37	38
	합	52	53	53	53	53	53	53	54	54
도심	대형	63	63	64	64	64	64	64	65	65
	중소형	43	43	43	42	43	43	44	44	43
	합	62	63	64	63	64	64	63	65	65
종로	대형	59	61	61	61	61	61	61	62	62
	중소형	48	47	47	47	47	47	50	50	48
	합	59	60	61	61	61	61	61	62	62
중구	대형	65	65	67	66	66	66	66	67	67
	중소형	41	42	41	41	41	41	41	40	40
	합	64	64	66	65	65	65	65	66	66
마포/여의도	대형	41	42	43	43	41	41	41	42	42
	중소형	34	34	31	31	32	32	31	31	31
	합	41	41	43	42	41	41	41	42	42
여의도	대형	43	43	44	44	43	43	43	44	44
	중소형	34	34	30	30	31	31	30	31	31
	합	43	43	44	44	43	43	43	43	44
마포영등포	대형	36	37	37	37	37	37	36	36	37
	중소형	33	33	33	31	33	31	29	29	28
	합	36	37	37	37	36	37	36	36	36
강남	대형	54	54	55	55	56	56	56	57	57
	중소형	43	43	42	42	41	42	43	41	42
	합	53	54	55	55	55	56	55	56	56
테헤란로	대형	61	60	61	62	64	66	65	67	67
	중소형	45	50				40	54	54	53
	합	61	60	61	62	64	66	65	67	67
강남대로	대형	54	54	55	53	53	54	55	56	57
	중소형	45	45	45	45	45	47	47	43	48
	합	54	54	55	53	53	54	55	55	57
강남기타	대형	44	46	46	46	46	45	44	44	45
	중소형	43	43	41	41	41	42	43	41	41
	합	44	45	45	45	45	44	44	44	44

서울시 오피스 임대추세

◆전세

(단위 : 천원)

		2004년			2005년				2006년	
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	3,796	3,790	3,962	4,026	4,038	3,983	4,022	4,077	4,106
	중소형	2,921	2,973	3,030	3,021	3,060	3,016	3,101	3,099	3,112
	합	3,677	3,701	3,864	3,918	3,923	3,877	3,941	3,991	4,016
도심	대형	5,001	4,832	4,854	4,945	4,817	5,039	4,841	5,162	4,694
	중소형	3,728								
	합	4,974	4,832	4,854	4,945	4,812	5,039	4,841	5,162	4,694
종로	대형	4,999	4,832	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178
	중소형	2,600								
	합	4,955	4,832	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178
중구	대형	5,002	4,832	4,844	4,908	4,781	5,447	5,089	5,489	5,057
	중소형	4,100								
	합	4,982	4,832	4,844	4,908	4,776	5,447	5,089	5,489	5,057
마포/여의도	대형	3,834	3,858	4,253	4,584	4,591	4,466	4,460	4,438	4,438
	중소형	3,294	3,469	3,469	3,804	3,804	3,804	3,804	3,804	3,639
	합	3,819	3,849	4,231	4,567	4,574	4,452	4,448	4,426	4,420
여의도	대형	4,397	4,397	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556
	중소형									
	합	4,397	4,397	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556
마포영등포	대형	3,062	3,004	3,275	3,331	3,495	3,478	3,798	3,632	3,606
	중소형	3,002	3,190	2,888	2,886	2,886	2,807	2,807	2,737	2,708
	합	3,055	3,023	3,225	3,269	3,390	3,352	3,653	3,503	3,473
강남	대형	3,955	3,972	3,977	3,994	4,046	4,040	4,147	4,203	4,271
	중소형	3,123	3,089	3,124	3,069	3,147	3,067	3,081	3,203	3,211
	합	3,862	3,892	3,892	3,904	3,957	3,954	4,085	4,148	4,208
테헤란로	대형	4,434	4,496	4,659	4,640	4,759	4,712	4,761	4,755	4,750
	중소형	3,660	3,358							
	합	4,417	4,472	4,659	4,640	4,785	4,712	4,761	4,755	4,750
강남대로	대형	4,725	4,736	4,484	4,496	4,685	4,586	4,504	4,530	4,488
	중소형	3,422	3,883	3,374	3,374	3,258	3,258	3,739	3,739	3,739
	합	4,659	4,712	4,459	4,472	4,644	4,557	4,491	4,520	4,480
강남기타	대형	3,535	3,573	3,604	3,658	3,573	3,577	3,754	3,879	3,999
	중소형	3,075	3,038	3,117	3,061	3,051	3,060	3,055	3,183	3,194
	합	3,460	3,503	3,533	3,573	3,495	3,505	3,688	3,819	3,922

◆관리비

(단위 : 천원)

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

서울시 오피스 임대추세

◆공실률

		2004년			2005년				2006년	
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	3.4%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.1%	3.4%	3.2%
	중소형	8.5%	9.0%	9.4%	8.7%	8.0%	9.5%	8.8%	7.8%	7.0%
	합	3.8%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.5%	3.7%	3.4%
도심	대형	3.3%	3.2%	3.4%	2.9%	3.5%	2.7%	2.9%	3.5%	3.6%
	중소형	7.5%	9.0%	14.3%	8.7%	9.3%	8.7%	7.8%	8.6%	7.7%
	합	3.5%	3.4%	3.7%	3.1%	3.7%	2.9%	3.0%	3.6%	3.7%
종로	대형	2.4%	2.3%	3.6%	2.8%	2.6%	1.7%	2.0%	2.2%	1.7%
	중소형	12.8%	10.5%	24.7%	10.8%	11.5%	11.6%	12.4%	13.1%	9.9%
	합	2.7%	2.5%	4.0%	2.9%	2.9%	1.8%	2.2%	2.5%	1.9%
중구	대형	3.8%	3.9%	3.3%	3.0%	4.1%	3.5%	3.5%	4.2%	4.6%
	중소형	5.2%	8.0%	9.1%	7.8%	7.9%	7.5%	5.4%	5.1%	6.0%
	합	3.9%	4.0%	3.5%	3.2%	4.2%	3.6%	3.5%	4.2%	4.7%
마포/여의도	대형	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%	3.8%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%
	중소형	1.8%	2.6%	3.5%	1.8%	3.2%	7.4%	4.7%	2.7%	3.8%
	합	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%	3.7%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%
여의도	대형	3.3%	4.8%	4.3%	4.9%	4.1%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%
	중소형	2.9%	4.4%	4.5%	1.4%	2.6%	8.3%	5.1%	1.4%	3.5%
	합	3.3%	4.8%	4.3%	4.9%	4.0%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%
마포영등포	대형	2.6%	2.5%	2.2%	2.5%	2.5%	2.7%	2.2%	1.1%	1.1%
	중소형	7.5%	14.8%	7.0%	5.3%	13.3%	6.6%	8.9%	9.8%	4.8%
	합	2.9%	3.6%	2.4%	2.7%	3.1%	3.1%	2.7%	1.7%	1.4%
강남	대형	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	2.8%	3.4%	2.9%	3.4%	3.1%
	중소형	9.0%	8.6%	8.3%	10.2%	8.0%	8.9%	6.8%	5.9%	5.6%
	합	3.9%	3.8%	3.9%	3.9%	3.2%	3.8%	3.2%	3.6%	3.3%
테헤란로	대형	3.2%	2.8%	2.7%	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.7%	3.6%
	중소형	12.0%	17.1%	10.8%		8.9%	9.9%	11.4%	15.7%	18.2%
	합	3.3%	2.9%	2.8%	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.8%	3.6%
강남대로	대형	4.8%	4.4%	6.6%	4.2%	5.4%	3.5%	4.0%	3.3%	2.3%
	중소형	10.4%	12.8%	9.3%	8.8%	8.4%	8.0%	4.4%	8.3%	4.3%
	합	5.2%	4.8%	6.7%	4.4%	5.6%	3.7%	4.0%	3.5%	2.4%
강남기타	대형	3.5%	3.7%	4.3%	4.0%	3.2%	3.3%	3.0%	3.2%	3.0%
	중소형	8.7%	7.9%	8.0%	10.4%	8.0%	8.9%	6.9%	5.6%	5.7%
	합	4.2%	4.3%	4.9%	4.9%	3.9%	4.2%	3.5%	3.5%	3.3%

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

R2Korea Consulting

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

2003
부동산114㈜, 부동산경기예측모형개발 (2003.8)
부동산114㈜ [현대건설], 현대슈퍼빌 상품가치분석 및 제고방안 연구 (2003.10)
건국대학교, 서울시 재정비사업에 공사의 참여방안 연구 (2003.12)

2004
삼성물산㈜ 민간임대주택사업 Biz Model 구축방안(2004.1)
LG CNS, 부동산 E Biz 추진전략 수립(2004.8)
㈜LG MRO, eFM사업 타당성 분석(2004.12)

2005
한화도시개발㈜, HCD 중장기 발전 전략 (2005.2)
대덕테크노밸리, 사업의 성공적 완수를 위한 전략 (2005.10)

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

2003
삼성물산㈜, 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
㈜대덕테크노밸리, 외국인연구전용단지지정을 위한 개발전략 계획(2003.3)
삼일회계법인, THE BANKER'S TOWER 사업타당성분석(2003.3)
㈜한토하우징, 대학로1번가 개발프로젝트 사업성분석(2003.11)

2004
한국국제전시장㈜, KINTEX 건물운영관리 및 부대시설 운영전략 수립(2004.5)
코오롱건설, 뉴타운형 도시개발사업 모델개발(2004.10)
상암 IT Tower 컨소시움, 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㈜, 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㈜, 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 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2006년 7월, 문의 : 02-2016-5277