

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2006. 3rd Quarter



www.R2Korea.co.kr

OFFICE Market Report

2006.
3rd Quarter

1. 경제동향 및 정부정책	1P
2. 하부시장 테마 분석	2P
서울시 오피스빌딩 소유주 현황 및 변동 분석	
여의도 오피스 시장 임대현황	
3. 오피스 임대시장 동향	6P
4. 주요거래 및 임대현황	14P
5. 부동산 간접투자 시장현황	16P
6. 부록 : 서울시 오피스 임대추세	18P

경제동향 및 정부정책

경제동향

- 2006년 3/4분기 종합주가지수는 6월 말 1,295에서 9월 말 1,371까지 반등하며 완만한 회복세를 보이고 있음.
- 3/4분기 경제성장률(실질계절조정)은 2/4분기 0.8%에 비해 0.1%p 증가한 0.9%로 나타나 1/4분기 이후 1%이하의 저성장세를 이어가고 있음.
- 3/4분기 민간소비증감률(실질계절조정)은 2/4분기 0.9%에 비해 0.4%p 감소한 0.5%로 나타나 민간소비가 둔화되는 양상을 보이고 있음.
- 설비투자증감률(실질계절조정)은 전기대비 0.3%p 증가한 3.1%를 기록하며 건조한 증가세를 이어가고 있으며, 건설투자증감률(실질계절조정)은 도로, 하천사방 등 토목건설 투자를 중심으로 전기대비 6.2%p 증가한 2.3%를 기록함.
- 장기금리는 국내 경기둔화에 대한 우려와 미국의 금리인상 중단가능성 등의 영향으로 하락세를 지속하는 모습을 보이고 있는 반면, 단기금리는 유가상승 및 과잉유동성공급으로 인한 물가상승우려로 상승세를 보이고 있음.

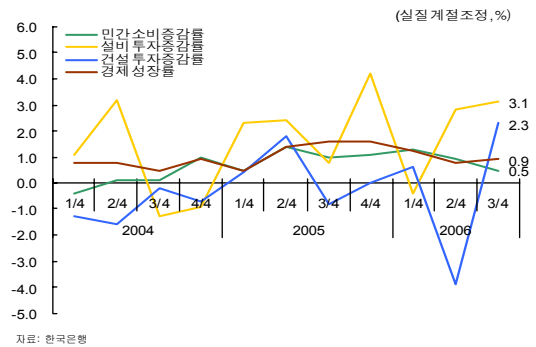
자료: 한국은행

정부정책

- 기반시설부담금 제도 시행 (2006. 7. 12)
 - 건물을 신·증축할 때 건축주에게 도로, 공원, 녹지, 상·하수도, 학교(초·중·고), 폐기물처리시설 등 7개 기반시설 설치를 위해 부담금을 부과하는 제도.
- '주택공급에관한규칙'개정령 시행 (2006. 8. 18)
 - 3자녀이상 가구의 무주택세대주에 대한 주택특별공급, 분양가상한제 자문위원회 구성, 공공기관 건설·공급주택의 후 분양제 실시 등을 주요 내용으로 함.

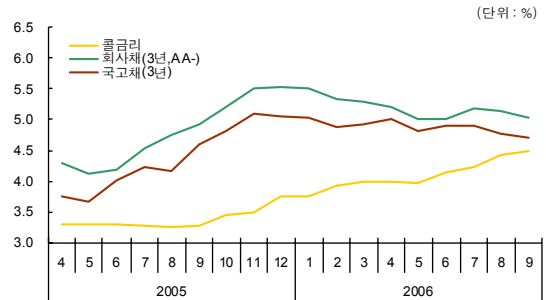
민간소비증감률이 하락하며
경기가 둔화세를 보이고 있으나,
선행지표인 설비투자 및
건설투자증감률은 상승세를 보임

주요 경제지표



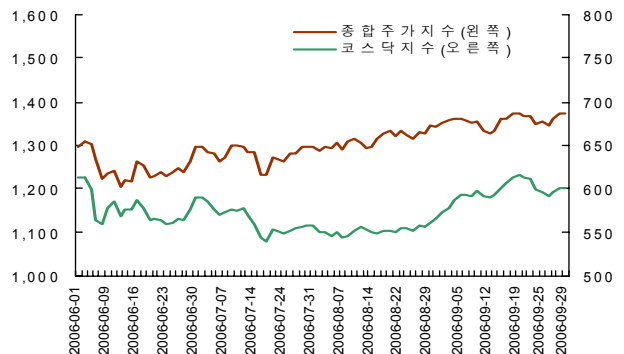
자료: 한국은행

시장금리



자료: 한국은행

주가지수



자료: 한국은행

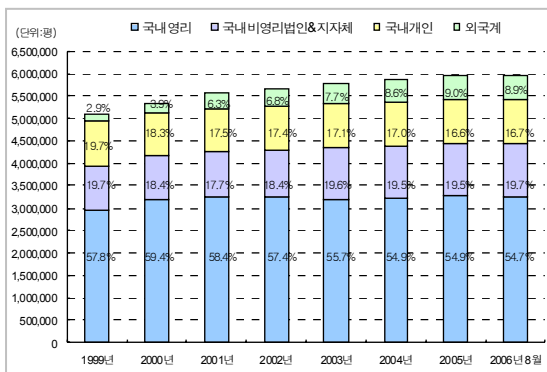


하부시장 테마 분석 I

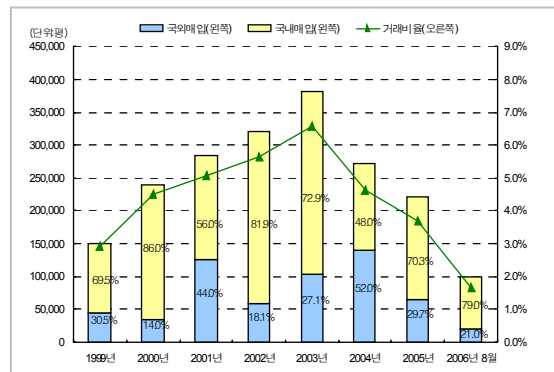
서울시 오피스빌딩의 소유주 현황 및 변동 분석

- 알투코리아부동산투자자문주는 서울에 위치한 총 2,587개동의 업무용 오피스 빌딩 중 1,861개동에 대해 1999년부터 2006년 8월 현재까지의 소유주 현황 및 변동상황을 분석하였음. 서울시 오피스 빌딩의 소유주 구분은 개인과 영리법인, 비영리 법인(국가/지자체 포함)으로 나누었으며, 이것을 다시 국내와 국외로 나누어 분석하였음.

[서울시 오피스빌딩의 연도별 소유자현황]



[서울시 오피스빌딩의 매매거래 면적 및 비율]



서울시 오피스빌딩 매매면적 감소세 이어져

- 서울시 오피스빌딩의 연도별 소유비율을 보면 2005년 말에 비해 2006년 8월 현재 외국계 소유가 8.9%로 0.1%p 감소, 국내 개인이 16.7%로 0.1%p증가, 국내 비영리법인과 지자체가 19.7%로 0.2%p증가, 국내영리법인 54.7%로 0.2%p감소한 것으로 나타나 소유구조에 큰 변동을 보이지 않았음. 이렇듯 서울시 오피스빌딩 소유구조의 변동이 크지 않은 이유는 2004년 이후 매매물건이 급격히 감소하고 있기 때문임.
- 서울시 오피스빌딩의 매매거래 면적 및 비율추이를 보면 거래비율(=매매면적/총면적)이 2003년 6.6%를 정점으로 2004년 4.6%, 2005년 3.7%로 지속적으로 하락세를 보이고 있으며, 2006년 8월 현재 1.7%로 연말까지 거래량을 감안한다고 해도 매우 낮은 수준일 것으로 판단됨. 오피스빌딩의 매매물건 감소는 IMF이후 쏟아져 나오던 구조조정물건이 점차 사라진데다 오피스매매가격 또한 높은 증가세가 이어지자 안정적인 수익원을 원하는 보유자들이 더 이상 물건을 내놓고 있지 않기 때문임.
- 서울시 오피스빌딩 평당 매매가격은 2005년 8~9백만원대에서 2006년 2/4분기 현재 1,000만원원을 넘어서는 수준까지 상승하고 있음. IMF이후 2004년까지의 오피스매매가 상승이 IMF충격으로 인해 상대적으로 저평가되었던 가격의 회복기라면, 2004년 이후의 매매가 상승은 공급부족에 의한 상승기로 판단됨. IMF이후 저성장기조가 지속되는데다, 상업부지에 한동안 수익성이 좋았던 주상복합에 대한 공급 붐이 일면서 오피스는 상대적으로 저조한 공급을 보임. 수요측면에서는 2004년 하반기 이후 대기업들이 사무실을 확장/이전하는 등 오피스 수요가 증가하면서 매매가가 상승한 것으로 보임. 그러나 2006년 하반기부터 2007년까지 서울시 오피스 공급이 대폭 증가할 것으로 조사돼 서울시 오피스빌딩 매매가의 높은 증가세가 장기화되지는 않을 것으로 판단됨. 서울시에 2006년 하반기부터 2007년까지 공급될 신규 물량은 약 444천평 규모로 이는 같은 기간인 2005년부터 2006년 상반기에 공급된 192천평의 약 2.3배에 달하는 규모임.

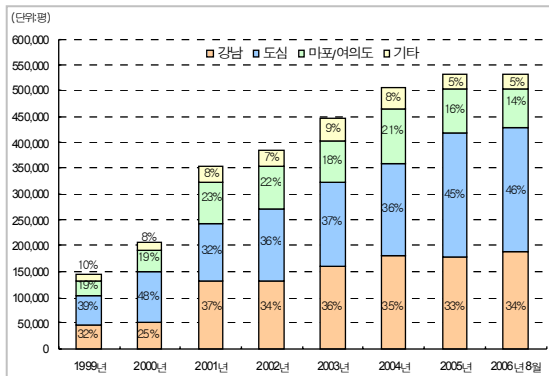


하부시장 테마 분석 I

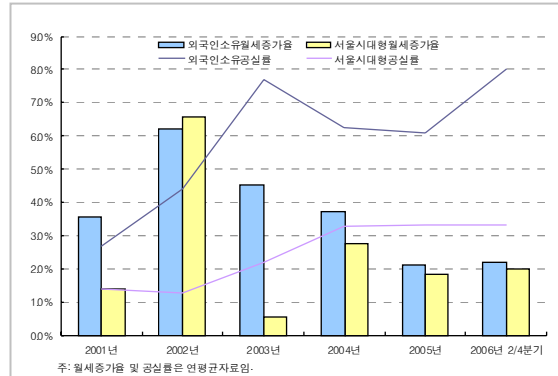
외국계 자본, 마포/여의도권 투자 줄이고 도심권 늘려 외국계 소유 빌딩, 임대증가를 높은만큼 공실률도 높아

- 외국계 소유 서울시 오피스 빌딩의 권역별 면적 및 비중 추이를 살펴보면, 외국계 자본은 2004년 이후 마포/여의도권에 대한 투자는 줄이고, 도심권에 대한 투자는 늘리고 있는 것으로 나타났음. 외국계 소유 오피스빌딩 중 마포/여의도권에 대한 비중은 2004년 21%에서 2005년 16%, 2006년 8월 현재 14%로 계속 감소하고 있는 반면, 도심권에 대한 비중은 2004년 36%, 2005년 45%, 2006년 8월 현재 46%로 지속적인 증가세를 보이고 있음. 이것은 2004년 이후 금융권 구조조정으로 인해 공실률이 상승하자 여의도지역의 투자비중을 줄이는 대신 상대적으로 공실률이 안정적인 도심권에 대한 투자를 늘렸기 때문인 것으로 풀이됨.

[외국계 소유 서울시 오피스빌딩의 권역별 면적 및 비중 추이]



[외국계 소유 및 서울시 대형오피스 빌딩의 월세증가와 공실률 추이]



- 외국계 소유 서울시 오피스빌딩의 월세증가율 추이를 분석한 결과 서울시 대형오피스빌딩의 평균 월세증가율에 비해 높은 증가율을 유지해 왔던 것으로 나타남. 외국계 소유 빌딩의 월세증가율은 공실률이 본격적으로 증가하기 시작하는 2003년의 경우 서울시 대형평균 증가율보다 무려 약 4%p나 높았으며, 2004년에는 약 1%, 2004년 이후로는 약 0.2~0.3%정도 높은 수준을 유지하고 있어 점차 서울시 대형평균에 접근해 가는 추이를 보이고 있음. 이렇게 외국계 소유 빌딩의 월세증가율이 높은 만큼 공실률은 2006년 2/4분기 서울시 대형오피스빌딩이 3.3%수준인데 비해 외국계 소유빌딩은 8.0%수준을 보이고 있어 약 4.7%p나 외국계 소유빌딩의 공실률이 높은 것으로 나타났음. 최근 외국계 소유 오피스빌딩의 월세증가율이 서울시 대형평균과 비슷한 수준으로 하락한 것도 높은 임대료 증가율로 인해 임차인의 이탈이 늘어났기 때문인 것으로 판단됨. 그러나 외국계 소유자들이 임대료 증가에 따른 공실률 상승을 감내하면서까지 빌딩의 임대료증가율을 시장평균(서울시 대형평균)보다 높게 유지하는 이유는 서울시 오피스빌딩 공실률이 3%대의 안정적인 자연공실률 수준을 보이고 있어 높은 임대료 증가에 따른 공실률 상승을 감안하더라도, 결국 전체 임대수익률은 증가할 것으로 보기 때문임.

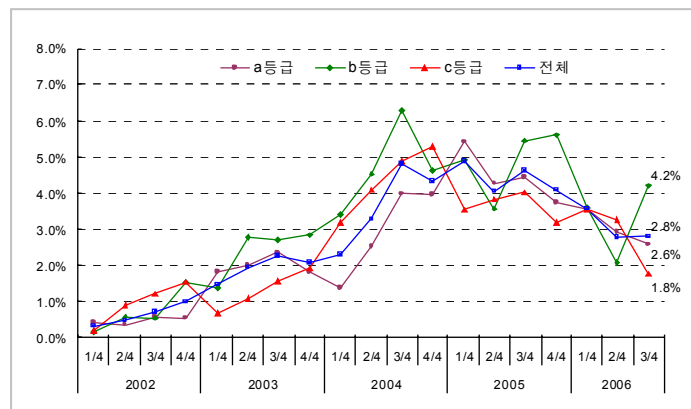


하부시장 테마 분석 II

여의도 오피스 시장 임대현황

- 2006년 3/4분기 서울시 오피스빌딩 공실률이 2004년 2/4분기 3.8% 이후 최저치인 3.1%를 기록하는 등 서울시 주요 하부 오피스 임대시장이 전반적으로 안정세를 보이고 있음. 이러한 가운데 최근 서울시 하부 시장 중 가장 두드러진 공실률 하락세를 보이는 여의도지역은 2005년 1/4분기(4.9%) 이후 공실률이 꾸준히 하락해 2006년 3/4분기 현재 2.8%까지 하락하였으며, 공실해소율 또한 서울시 주요 권역 중 가장 높은 61.7%로 나타나 공실해소가 활발히 이루어지고 있는 것으로 나타남.

[여의도 공실률 추이]



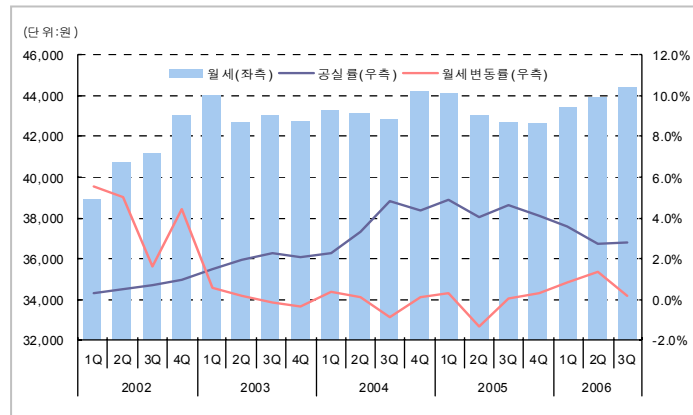
여의도 가파른 공실률 하락세 이어져

- 여의도 전체 오피스 빌딩의 공실률이 하락하고 있는 가운데, C등급 오피스 빌딩의 공실률은 1.8%로 등급별 최저치를 나타냄. 이는 전분기에 비하여 1.4%p 하락한 것으로 여의도 지역 전체 평균 공실률(2.8%)에 비해서도 1.0%p 낮은 것임. A등급 오피스 빌딩의 공실률은 2.6%로 지난 분기에 비해 0.3%p 하락하였으며, B등급 오피스빌딩의 공실률은 4.2%로 지난분기에 비해 2.1%p 상승하였는데, 이는 S센터 빌딩에서 4,100여평의 대형 공실이 발생하였기 때문임.
- 여의도지역은 2003년 이후 금융권 구조조정으로 인해 공실률이 급격히 증가하였다가 2005년 들어 구조조정이 마무리되며 공실률이 점차 하락세를 보임. 그러나 최근의 여의도지역의 금융사 집중현상은 기존의 금융권 구조조정의 연장선이라기 보다는 현재 추진 중인 '자본시장통합법'에 대한 금융사들의 대처 움직임으로 파악됨.
- 자본시장통합법은 은행 및 보험의 고유업무를 제외한 자본시장과 관련된 다양한 법의 통합을 의미함. 자본시장통합법이 시행되면 증권업, 자산운용업, 선물업, 투자자문업 등 전 분야를 모두 취급할 수 있는 금융투자회사가 탄생하게 돼 향후 은행과 증권사 또는 증권사간의 인수합병이 가속화되어 국내 금융산업은 은행과 보험 그리고 금융투자회사 간의 치열한 경쟁구도를 보일 것으로 예상됨. 재정경제부에 따르면 자본시장통합법은 올 해 9월 정기국회에 상정돼 2008년 중에는 시행에 들어 갈 것으로 밝힌 바 있음.
- 실 예로 최근의 여의도 오피스 빌딩의 급격한 공실률 하락은 대형 금융사들이 흩어져 있는 계열사들을 한 곳으로 통합하면서 이루어진 것으로 파악됨. 동부금융그룹의 경우 동부화재와 동부생명, 동부투신운용의 자산운용부문을 동부증권 건물로 이전하였으며, 키움닷컴 증권은 대한투자 증권 건물과 서울증권 건물로 분산돼 있는 부서를 유화증권빌딩으로 이전하였음. 하나로드림 또한 모회사와의 협력 강화를 위해 서초구에서 여의도 하나증권 빌딩으로 회사를 이전하였음.

하부시장 테마 분석 II

2008년 지하철 9호선 개통 및 2010년 이후 대규모 오피스 공급 예정 서울시 오피스 시장에서 여의도의 입지가 강화될 것

[여의도 월세(변동률) 및 공실률추이]



- 현재 여의도에는 서울의 대표적인 금융·증권 중심지라는 특성을 강화하여 동북아의 금융중심지로 여의도를 특화하기 위한 대규모 개발사업들이 진행되고 있음. 지난 6월 중소기업종합시장터에 착공한 국제금융센터(SIFC)와 통일주차장터에 들어서는 파크원(Park 1)이 대표적인 예임. 국제금융센터는 1만여평 대지에 연면적 14만 5000평 규모로 31~54층 오피스 빌딩 3개동에 호텔, 쇼핑몰 등이 함께 들어설 예정이며, 대형복합단지 파크원은 여의도 63빌딩보다 높은 70층(270m)의 오피스 빌딩 2개동과 쇼핑몰 1동, 호텔 1동 등이 연면적 19만 4000평 규모로 들어설 예정임.
- 또한 여의도를 지나는 지하철 9호선 1단계구간(김포공항 ~ 서초동 교보생명 사거리)이 2008년 말 개통 예정에 있어 향후 강남권과의 연계성이 강화될 것으로 판단됨. 이러한 대규모 개발 사업이 완료되면 여의도는 마포구 상암 DMC (Digital Media Center)와 함께 서울 오피스 시장에서의 경쟁력을 한층 제고 할 수 있을 것으로 판단됨.
- 2005년 이후 여의도 오피스 빌딩의 공실률이 하락세를 보이면서 월 임대료는 4분기 연속 상승세를 이어가고 있는 것으로 나타남. 여의도지역 2006년 3/4분기 공실률은 전년 동기 대비 1.8%p 하락해 2.8%를 나타낸 반면, 월세는 전년 동기대비 4.0%p 상승한 것으로 나타남. 여의도지역의 A등급빌딩의 월임대료는 보증금 517천원에 월세 51천원 수준이며, B등급빌딩은 보증금 393천원에 월세 40만원, C등급빌딩은 보증금 302천원에 월세 30천원 수준인 것으로 조사됐다. 여의도지역 전체평균 임대료는 보증금 439천원에 월세 44천원 수준을 보이고 있음.



오피스 임대시장 동향

주요지역별 오피스 임대시장 정보

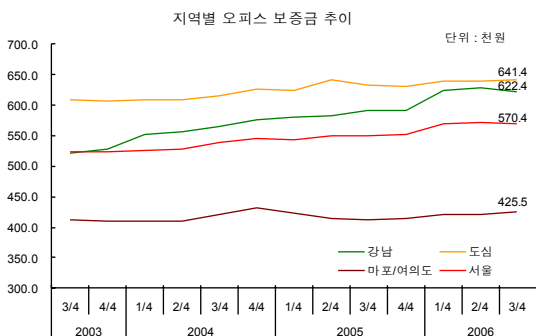
지역별 공실률 및 임대료 현황

(단위:천원)

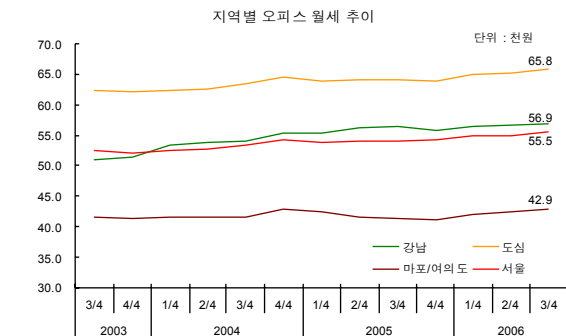
구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대형	2.8(▽)	4,170.0(△)	570.4(△)	55.5(△)	24.6(△)
	중소형	6.7(▽)	3,080.1(▽)	477.4(▽)	38.9(△)	15.2(△)
	평균	3.1(▽)	4,071.9(△)	565.7(△)	54.5(△)	23.9(△)
강남지역	대형	2.5(▽)	4,326.6(△)	622.4(△)	56.9(△)	24.4(△)
	중소형	5.6(-)	3,099.6(▽)	592.9(▽)	43.8(▽)	17.4(△)
	평균	2.7(▽)	4,232.0(△)	620.9(△)	56.1(△)	23.8(△)
도심지역	대형	3.1(▽)	4,711.6(▽)	641.4(△)	65.8(△)	28.0(△)
	중소형	7.5(▽)		450.5(▽)	43.8(△)	15.2(▽)
	평균	3.2(▽)	4,711.6(▽)	636.4(△)	65.2(△)	27.7(△)
마포/여의도	대형	2.3(-)	4,553.1(▽)	425.5(△)	42.9(△)	22.3(△)
	중소형	2.4(▽)	4,128.8(-)	326.6(▽)	31.4(▽)	19.1(-)
	평균	2.3(-)	4,543.9(▽)	423.9(△)	42.7(△)	22.3(△)
서울기타	대형	3.7(-)	3,331.8(△)	445.7(▽)	40.0(▽)	19.9(△)
	중소형	8.0(▽)	3,001.7(△)	430.2(▽)	34.5(△)	12.7(△)
	평균	4.6(▽)	3,273.9(△)	442.7(▽)	38.7(▽)	18.4(△)

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

지역별 임대료 추이



Source : 대형오피스 기준 통계



Source : 대형오피스 기준 통계



오피스 임대시장 동향

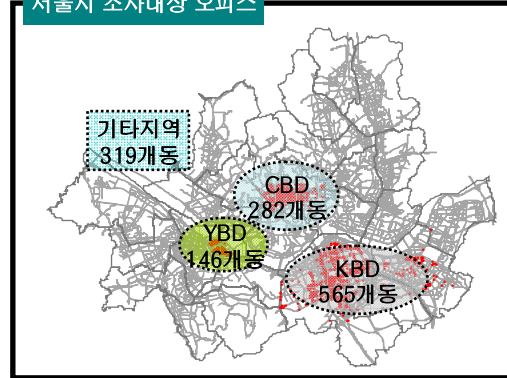
조사개요

- 2006년 3/4분기 서울에 위치한 총 1,312개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함.
- 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이며, 이중 주요 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 900개 동 임.

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 빌딩의 공실률은 2.8%로 전분기 대비 0.4%P 하락하였으며, 월세와 관리비는 상승 추세를 보임.
- 중소형 오피스 빌딩의 공실률은 7.0%에서 0.3%P 하락하여 6.7%를 보였고 월세와 관리비는 상승 추세를 보임.

서울시 조사대상 오피스

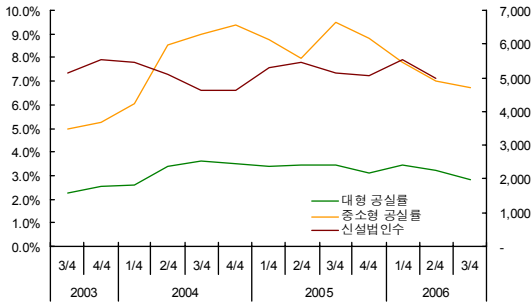


(단위:천원)

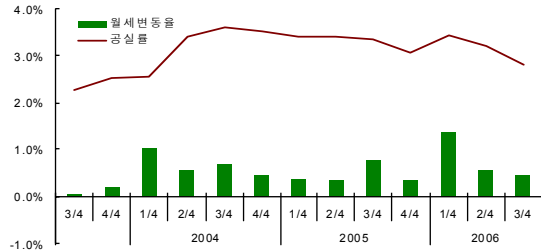
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.8(▽)	4,170.0(△)	570.4(△)	55.5(△)	24.6(△)
중소형	6.7(▽)	3,080.1(▽)	477.4(▽)	38.9(△)	15.2(△)
평균	3.1(▽)	4,071.9(△)	565.7(△)	54.5(△)	23.9(△)

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

서울시 오피스 공실률 및 신설법인수



대형 오피스 공실률 및 월세변동률



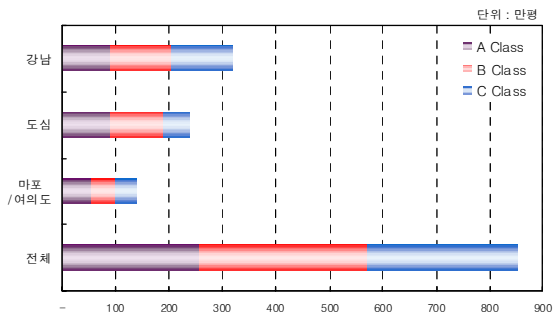
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이



Source : 대형오피스 기준 통계

지역별, 등급별 오피스빌딩 현황



Source : 알투코리아 오피스 등급기준



강남지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 3.1%에서 0.6%p 하락한 2.5%의 공실률을 보였고 중소형오피스는 지난분기와 동일한 5.6%의 공실률을 보임. 등급별 오피스 공급률 추이를 살펴보면 A등급, B등급, C등급 모두 하락하는 추세를 보임.
- 대형오피스의 보증금은 62만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 59만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 5만 7천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 4천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 4천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 7천원 수준으로 상승추세를 보임.

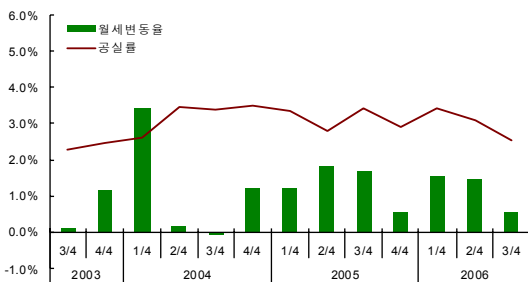


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.5(▽)	4,326.6(△)	622.4(△)	56.9(△)	24.4(△)
중소형	5.6(-)	3,099.6(▽)	592.9(▽)	43.8(▽)	17.4(△)
평균	2.7(▽)	4,232.0(△)	620.9(△)	56.1(△)	23.8(△)

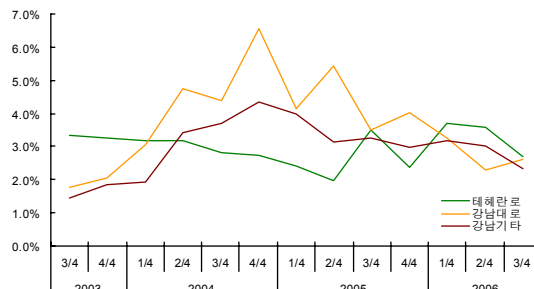
(주: △:상승추세, ▽:하락추세, 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



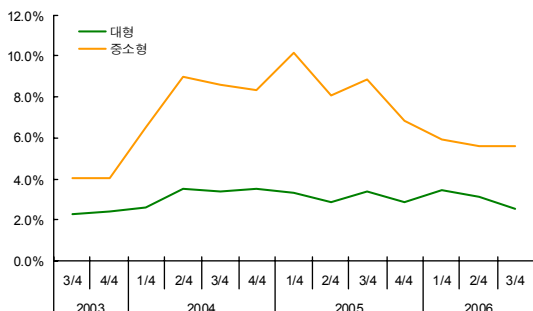
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

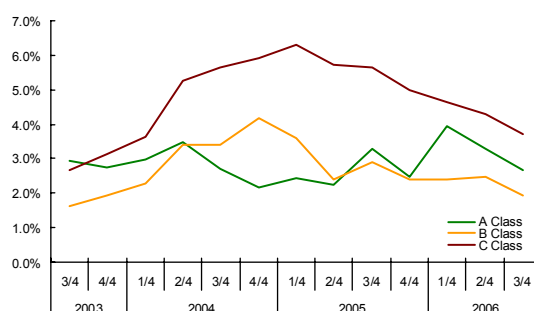


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



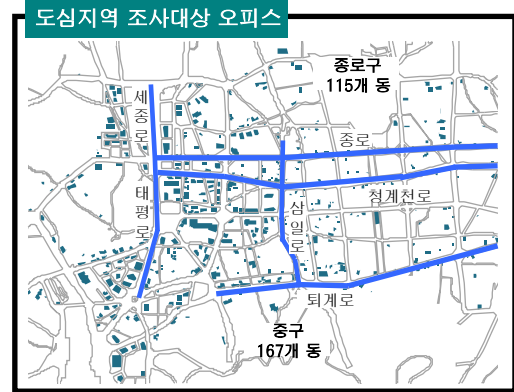
등급별 오피스 공실률 추이



도심지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

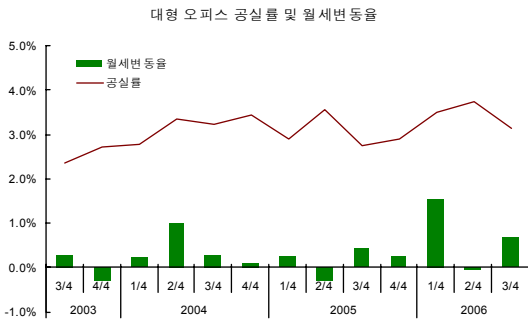
- 대형오피스 공실률은 지난 분기 3.6%에서 0.5%p 하락한 3.1%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 7.7%에서 0.2%p 하락한 7.5%를 보임. A등급과 B등급의 공실률은 하락하고, C등급의 공실률은 상승하는 추세에 있음.
- 대형오피스의 보증금은 64만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 45만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 6만 6천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 4천원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 8천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 5천원 수준으로 하락추세를 보임.



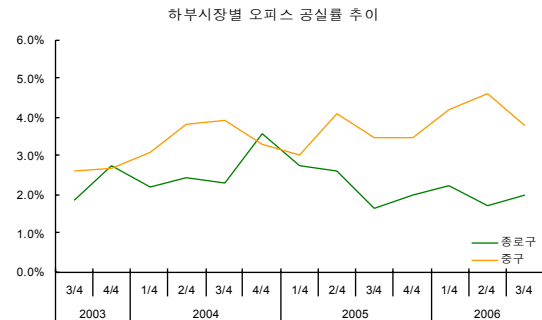
(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.1(▽)	4,711.6(▽)	641.4(△)	65.8(△)	28.0(△)
중소형	7.5(▽)	450.5(▽)	43.8(△)	43.8(△)	15.2(▽)
평균	3.2(▽)	4,711.6(▽)	636.4(△)	65.2(△)	27.7(△)

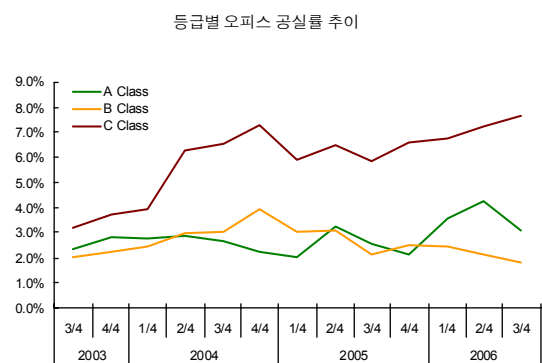
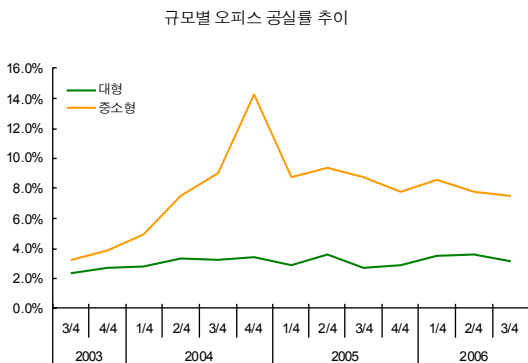
(주: △:상승추세, ▽:하락추세, 지난분기와이분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)



Source : 대형오피스 기준 통계



Source : 대형오피스 기준 통계



마포/여의도지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기와 동일한 2.3%의 공실률을 보였고, 중소형오피스는 3.8%에서 1.4%p 하락한 2.4%를 보임. A등급과 C등급의 공실률은 하락하고, B등급의 공실률은 상승 추세를 보임.
- 대형오피스의 보증금은 43만원 수준으로 상승추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 33만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 4만 3천원 수준으로 상승추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 3만 1천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 2천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 9천원 수준으로 보합세를 보임.

마포/여의도지역 조사대상 오피스

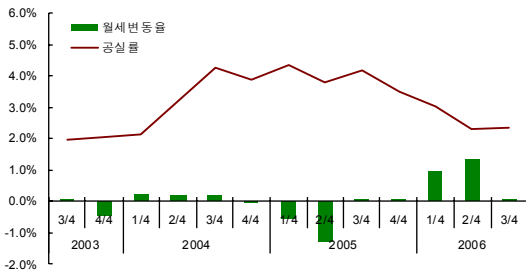


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.3(-)	4,553.1(▽)	425.5(△)	42.9(△)	22.3(△)
중소형	2.4(▽)	4,128.8(-)	326.6(▽)	31.4(▽)	19.1(-)
평균	2.3(-)	4,543.9(▽)	423.9(△)	42.7(△)	22.3(△)

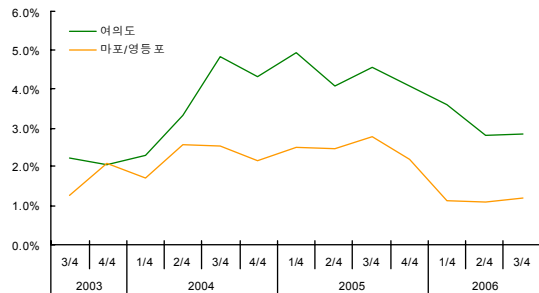
(주: △:상승추세, ▽:하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



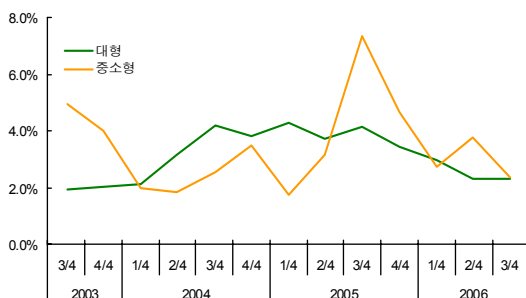
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

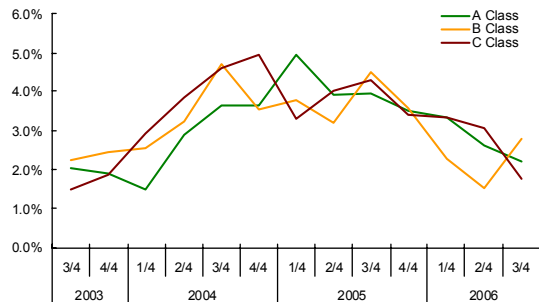


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



서울기타지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기와 동일한 3.7%의 공실률을 보였고, 중소형오피스는 지난 분기 8.4%에서 0.4%p 하락한 8.0%를 보임. A등급과 C등급의 공실률은 하락 추세를 보이고, B등급의 공실률은 상승추세를 보임.
- 대형 오피스의 보증금은 45만원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 43만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형 오피스의 월세는 4만원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 3만 5천원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만원으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형 오피스는 1만 3천원으로 상승추세를 보임.

서울기타지역 조사대상 오피스

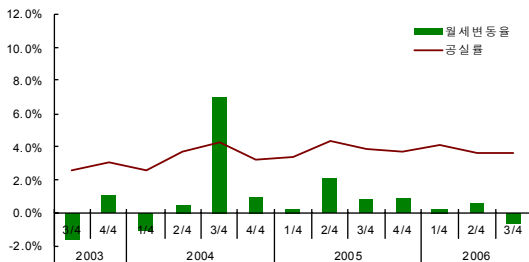


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.7(-)	3,331.8(△)	445.7(▽)	40.0(▽)	19.9(△)
중소형	8.0(▽)	3,001.7(△)	430.2(▽)	34.5(△)	12.7(△)
평균	4.6(▽)	3,273.9(△)	442.7(▽)	38.7(▽)	18.4(△)

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

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



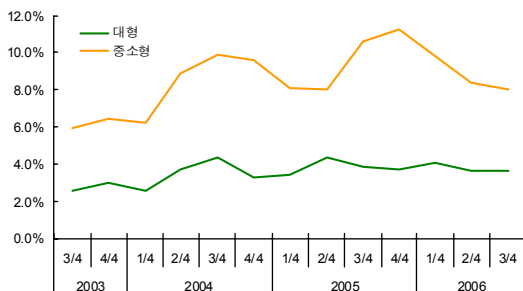
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

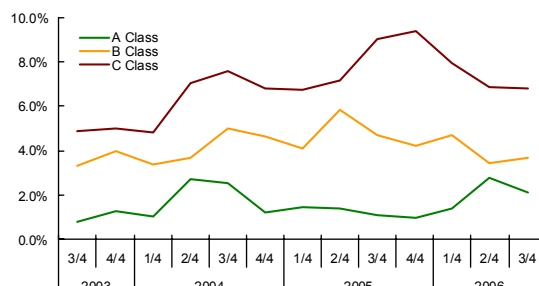


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



지방 오피스 임대시장 동향

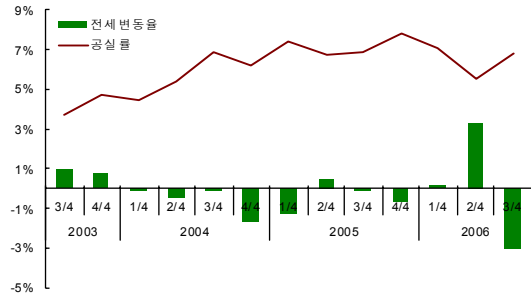
부산지역

- 공실률은 6.8%이고 전세금은 240만원 수준에
관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.6	2,405.6	252.2	20.7	17.1
중소형	35.3	2,183.0			13.3
평 균	6.8	2,399.6	252.2	20.7	17.0

오피스 공실률 및 전세변동율



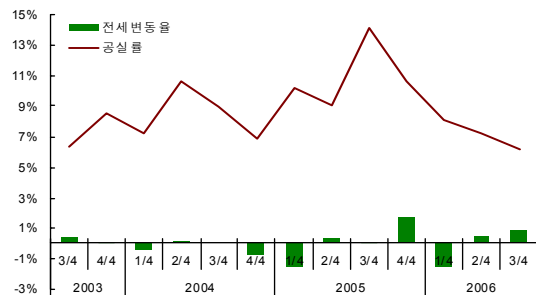
대전지역

- 공실률은 6.2%이고 전세금은 173만원 수준에
관리비는 1만 4천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.1	1,790.6	279.0	20.9	14.9
중소형	13.8	1,388.4	211.2	23.5	11.6
평 균	6.2	1,738.9	265.3	21.3	14.5

오피스 공실률 및 전세변동율



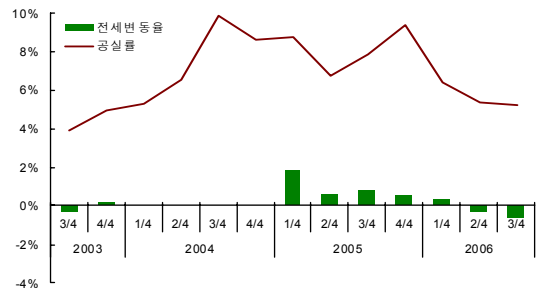
대구지역

- 공실률은 5.2%이고 전세금은 208만원 수준에
관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.2	2,084.5	234.1	20.0	16.5
중소형	34.6	1,700.0	132.1	21.6	14.7
평 균	5.2	2,080.4	229.7	20.1	16.4

오피스 공실률 및 전세변동율



지방 오피스 임대시장 동향

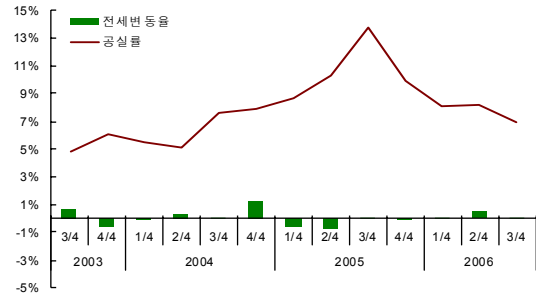
광주지역

- 공실률은 6.9%이고 전세금은 196만원 수준에
관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.9	1,982.7	257.2	25.7	17.1
중소형	7.0	1,582.7			11.1
평 균	6.9	1,964.0	257.2	25.7	16.7

오피스 공실률 및 전세변동율



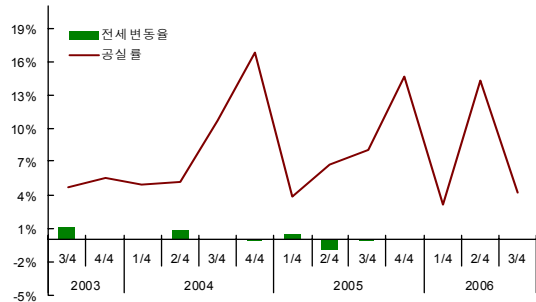
인천지역

- 공실률은 4.2%이고 전세금은 195만원 수준에
관리비는 1만 5천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.5	2,206.2	275.9	21.4	16.3
중소형	20.1	1,408.6			9.3
평 균	4.2	1,955.0	275.9	21.4	15.7

오피스 공실률 및 전세변동율



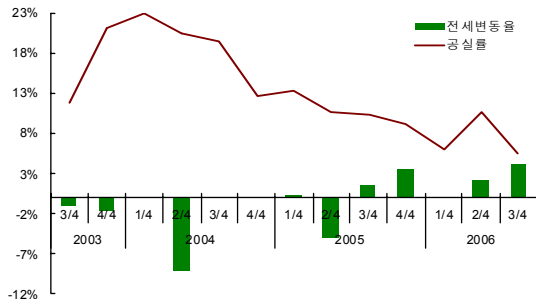
울산지역

- 공실률은 5.5%이고 전세금은 229만원 수준에
관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	1.5	2,324.1	200.0	19.6	16.5
중소형	17.0	2,209.1			14.6
평 균	5.5	2,292.1	200.0	21.0	16.0

오피스 공실률 및 전세변동율



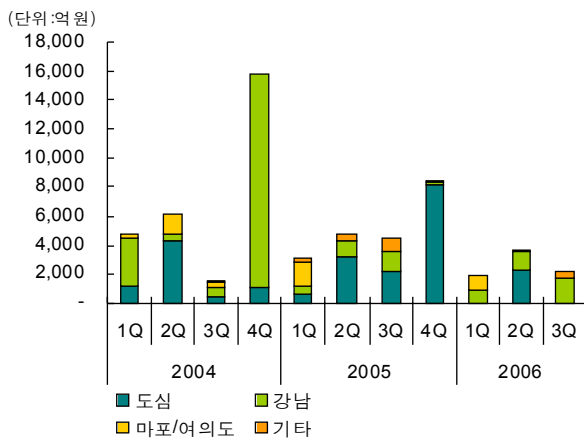
주요거래 및 임대현황 (2006년 3/4분기)

주요 매매동향

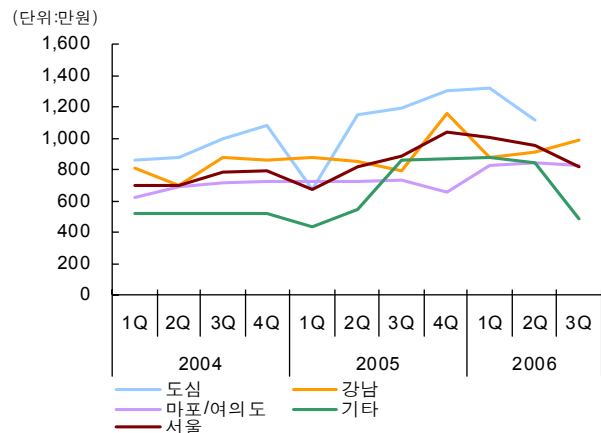
빌딩명	권역	연면적(평)	거래가(억원)	평당가(만원)	매수자	매도자
인아빌딩	강남	1,183	106.5	900	삼천당제약	개인
두림빌딩	강남	1,374	65	473	파이디온선교회	두림티앤씨
캐럴라인트타워	강남	3,018	90.8	1,204	휴먼텍코리아	제에플러스컴퍼니
더베이직하우스 사옥	강남	846	94	1,111	스파인마스터	더베이직하우스
은탑빌딩	강남	1,507	205	1,360	개인	은탑산업개발
금성빌딩	강남	3,268	300	918	광동제약	개인
시그마타워	강남	20,762 중 8,414	845	1,004	K1 Reits	국민연금관리공단
중앙빌딩	여의도	5,419	450	830	한국지체장애인협회	학교법인이화학원
한국컴퓨터빌딩	기타	15,941 중 6,944	320	461	한국투자신탁운용	금화빌딩
승산빌딩	기타	1,492	88.5	593	주식회사승산디앤아이	주식회사승산

- 2006년 3/4분기 주요 오피스 빌딩의 거래는 총 10건으로 그 규모는 2천 5백 6십여억원으로 추정됨. 7건의 거래가 강남 권역에서 이루어졌으며, 평당거래가는 984만원대로 나타났음.
- 거래규모는 전년동기대비 55%수준이지만, 알리안츠가 서울 여의도 본사 및 전국지점 등 사옥 (37개동)을 일괄매각하기 위해 GE캐피탈과 마무리 협상을 진행하고 있고, 외국계 자본의 오피스 매입이 꾸준히 진행되고 있기 때문에 오피스 매매거래는 늘어날 것으로 판단됨.

거래규모 추이



평당거래가 추이



주요거래 및 임대현황 (2006년 3/4분기)

주요 임대차 현황

권역	빌딩명	소재지	임차면적	임차인
강남	대경빌딩	서울시 강남구 대치동	1,377평	에스에이엠티
	단월드빌딩	서울시 강남구 삼성동	988평	레드덕
	GS타워	서울시 강남구 역삼동	620평	넌텐도
도심	대한상공회의소	서울시 중구 남대문로	977평	현대택배
	동양화학빌딩	서울시 중구 소공동	400평	ING생명보험
마포/여의도	한국노총빌딩	서울시 영등포구 여의도동	260평	방송투자회사
기타	남경도빌딩	서울시 관악구 봉천동	240평	삼성생명

주요 공실 현황

권역	빌딩명	소재지	공실면적
강남	스타타워빌딩	서울시 강남구 역삼동	14,000평
	TRUST 타워	서울시 서초구 양재동	1,744평
	대각빌딩	서울시 서초구 서초동	1,061평
도심	대우센타	서울시 중구 남대문로5가	5,673평
	서울파이낸스센터	서울시 중구 무교동	3,189평
	극동빌딩	서울시 중구 충무로3가	2,253평
	삼성중로타워	서울시 종로구 종로2가	2,265평
마포/여의도	신송센터빌딩	서울시 영등포구 여의도동	4,113평
	대한생명63	서울시 영등포구 여의도동	4,000평
기타	서울이동통신사옥	서울시 양천구 목동	1,376평
	우일	서울시 중랑구 망우동	1,004평

신규 공급

권역	빌딩명	소재지	연면적	지하/지상 (층)	오피스 면적	준공일
강남	팍스타워	서울시 강남구 논현동	8,480평	B4 / 18	5,959평	2006.8
	제이에스타워	서울시 강남구 삼성동	4,948평	B5 / 15	2,657평	2006.7
	캐논케이타워	서울시 강남구 삼성동	3,724평	B6 / 17	2,376평	2006.8
	우진빌딩	서울시 강남구 논현동	1,774평	B3 / 12	827평	2006.9
	은탑타워빌딩	서울시 강남구 역삼동	1,570평	B3 / 12	772평	2006.9
	금강빌딩	서울시 강남구 역삼동	1,510평	B3 / 14	989평	2006.9
분당	휴맥스빌리지	경기도 성남시 분당구 수내동	13,489평	B6 / 12	8,528평	2006.9



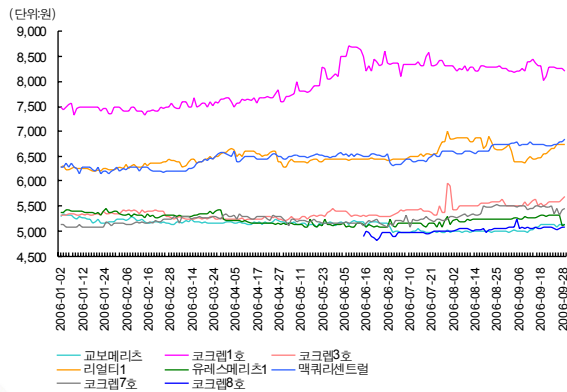
부동산 간접투자 시장현황

REITs

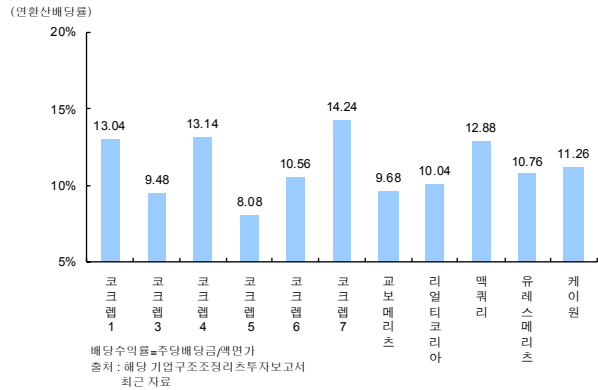
리츠편입 오피스빌딩 (설정액: 총 1조 5천 억원, 2006년 9월말 기준)

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	맥쿼리인터내셔널
하이브랜드	서울 서초구 양재동 215번지	48,434평중 6,749평	c9	2006. 4	608	357	C9인피니티
케이원리츠빌딩	서울 서대문구 충정로3가 463	7,860	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
대흥빌딩	서울 영등포구 당산동 3가 260	1,945					

리츠 주가동향



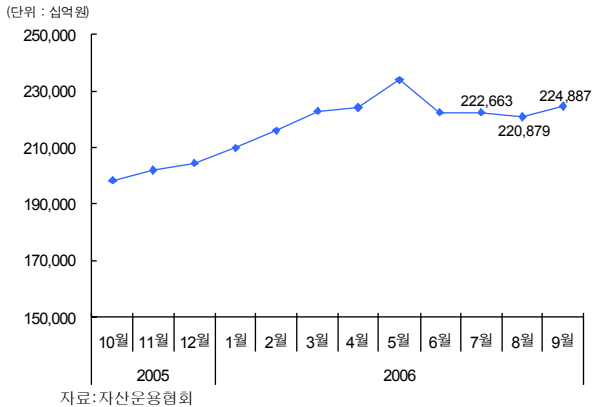
리츠 배당수익률



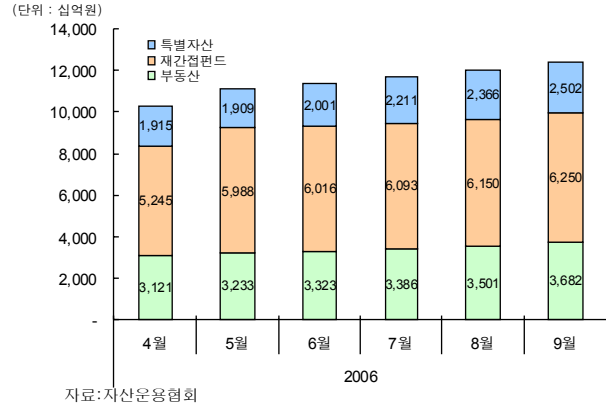
부동산 간접투자 시장현황

부동산 관련 펀드

전체 펀드 수탁고



부동산 관련 펀드 분석



- 2006년 9월 전체 펀드 수탁고는 224조원으로 2005년 이후 이어지던 상승세가 다소 주춤하고 있음.
- 전체 펀드 수탁고는 보험세를 유지하고 있으나 부동산 펀드가 차지하는 비율은 꾸준히 상승세를 이어가고 있어, 2006년 9월 전체 펀드 수탁고에서 부동산 펀드 설정액이 차지하는 비율은 1.64%임.
- 국내 부동산 투자에 대한 규제가 강화되면서 해외 상업용 부동산에 투자하는 펀드가 늘어나고 있음. 그러나 아직 안전성이 검증되지 않아 자산운용사들은 사모형태로 관련 상품을 내놓고 있으며, 향후 안전성이 검증되면 일반투자자들을 대상으로 한 공모펀드가 나올 가능성이 높아 해외 부동산 펀드 시장이 더욱 커질 것으로 예상됨.

2006년 3/4분기 주요 신규 부동산 펀드

펀드명	자산운용사	설정일	설정액	모집형태	구분
산은각산푸르지오특별자산1호	산은자산운용	2006. 7. 6	150억	공모	PF
PAM 부동산 3호	피닉스자산운용	2006. 7. 20	1,400억	공모	PF
맥쿼리 IMM아시안리츠재간접Class C	맥쿼리IMM자산운용	2006. 8. 10	100억	공모	해외리츠
한국사모오피스부동산10호	한국투신운용	2006. 8. 11	152억	사모	실물자산
대한First Class부동산2호	대한투자신탁운용	2006. 8. 25	400억	공모	PF
삼성 J-REITs종류형재간접1_A	삼성투신운용	2006. 8. 30	5억	공모	해외리츠
칸서스용인죽전APT부동산	칸서스자산운용	2006. 9. 11	260억	공모	PF
마이더스부동산펀드	마이더스자산운용	2006. 9. 27	450억	사모	실물자산
맵스프런티어사모부동산20호	미래에셋맵스자산운용	2006. 9. 29	442억	사모	PF

자료 : 자산운용협회



서울시 오피스 임대추세

◆보증금

(단위 : 천원)

		2004년		2005년				2006년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	539	545	543	549	550	553	569	571	570
	중소형	403	428	451	440	457	462	472	476	477
	합	533	541	539	545	546	549	565	566	566
도심	대형	615	627	624	641	633	631	639	639	641
	중소형	426	426	426	421	421	448	446	446	450
	합	610	623	620	636	628	627	635	635	636
종로	대형	586	594	599	612	615	616	623	625	626
	중소형	444	466	469	444	453	529	529	520	521
	합	583	593	597	609	612	614	621	623	624
중구	대형	632	649	641	660	644	641	649	648	650
	중소형	421	413	410	410	407	415	411	412	412
	합	625	643	635	654	638	635	643	642	644
마포/여의도	대형	421	432	424	414	412	414	422	421	425
	중소형	345	326	326	327	326	328	327	328	327
	합	420	431	423	413	411	413	420	420	424
여의도	대형	427	440	438	426	423	427	434	436	441
	중소형	335	300	300	312	311	317	319	319	319
	합	426	439	437	424	421	425	432	434	439
마포영등포	대형	399	399	385	382	384	381	385	380	378
	중소형	374	362	342	385	370	341	329	331	331
	합	398	397	384	382	383	379	383	377	375
강남	대형	566	576	580	581	592	591	625	628	622
	중소형	476	484	510	498	559	536	578	587	593
	합	563	573	577	578	591	588	622	626	621
테헤란로	대형	628	619	638	647	671	661	680	685	692
	중소형	517					548	548	400	521
	합	628	619	638	647	671	661	680	684	691
강남대로	대형	565	560	537	542	547	550	567	599	608
	중소형	477	473	473	510	508	501	503	495	495
	합	562	554	533	540	545	548	565	595	604
강남기타	대형	464	494	483	470	470	487	556	556	529
	중소형	485	490	525	495	572	540	588	601	607
	합	465	493	486	472	483	495	560	562	538

◆월세

(단위 : 천원)

		2004년		2005년				2006년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	53	54	54	54	54	54	55	55	56
	중소형	38	37	37	37	38	38	37	38	39
	합	53	53	53	53	53	53	54	54	54
도심	대형	63	64	64	64	64	64	65	65	66
	중소형	43	43	42	43	43	44	44	43	44
	합	63	64	63	64	64	63	65	65	65
종로	대형	61	61	61	61	61	61	62	62	63
	중소형	47	47	47	47	47	50	50	48	49
	합	60	61	61	61	61	61	62	62	62
중구	대형	65	67	66	66	66	66	67	67	67
	중소형	42	41	41	41	41	41	40	40	40
	합	64	66	65	65	65	65	66	66	67
마포/여의도	대형	42	43	43	41	41	41	42	42	43
	중소형	34	31	31	32	32	31	31	31	31
	합	41	43	42	41	41	41	42	42	43
여의도	대형	43	44	44	43	43	43	44	44	45
	중소형	34	30	30	31	31	30	31	31	31
	합	43	44	44	43	43	43	43	44	44
마포영등포	대형	37	37	37	37	37	36	36	37	37
	중소형	33	33	31	33	31	29	29	28	29
	합	37	37	37	36	37	36	36	36	37
강남	대형	54	55	55	56	56	56	57	57	57
	중소형	43	42	42	41	42	43	41	42	44
	합	54	55	55	55	56	55	56	56	56
테헤란로	대형	60	61	62	64	66	65	67	67	67
	중소형	50					54	54	53	60
	합	60	61	62	64	66	65	67	67	67
강남대로	대형	54	55	53	53	54	55	56	57	59
	중소형	45	45	45	45	47	47	43	48	48
	합	54	55	53	53	54	55	55	57	58
강남기타	대형	46	46	46	46	45	44	44	45	45
	중소형	43	41	41	41	42	43	41	41	43
	합	45	45	45	45	44	44	44	44	44

서울시 오피스 임대추세

◆전세

(단위 : 천원)

		2004년		2005년				2006년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	3,790	3,962	4,026	4,038	3,983	4,022	4,077	4,106	4,170
	중소형	2,973	3,030	3,021	3,060	3,016	3,101	3,099	3,112	3,080
	합	3,701	3,864	3,918	3,923	3,877	3,941	3,991	4,016	4,072
도심	대형	4,832	4,854	4,945	4,817	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712
	중소형	4,832	4,854	4,945	4,812	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712
	합	4,832	4,854	4,945	4,812	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712
종로	대형	4,832	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095
	중소형	4,832	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095
	합	4,832	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095
중구	대형	4,832	4,844	4,908	4,781	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316
	중소형	4,832	4,844	4,908	4,776	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316
	합	4,832	4,844	4,908	4,776	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316
마포/여의도	대형	3,858	4,253	4,584	4,591	4,466	4,460	4,438	4,438	4,553
	중소형	3,469	3,469	3,804	3,804	3,804	3,804	3,804	3,639	4,129
	합	3,849	4,231	4,567	4,574	4,452	4,448	4,426	4,420	4,544
여의도	대형	4,397	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800
	중소형	4,397	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800
	합	4,397	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800
마포영등포	대형	3,004	3,275	3,331	3,495	3,478	3,798	3,632	3,606	3,387
	중소형	3,190	2,888	2,886	2,886	2,807	2,807	2,737	2,708	2,915
	합	3,023	3,225	3,269	3,390	3,352	3,653	3,503	3,473	3,338
강남	대형	3,972	3,977	3,994	4,046	4,040	4,147	4,203	4,271	4,327
	중소형	3,089	3,124	3,069	3,147	3,067	3,081	3,203	3,211	3,100
	합	3,892	3,892	3,904	3,957	3,954	4,085	4,148	4,208	4,232
테헤란로	대형	4,496	4,659	4,640	4,759	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857
	중소형	3,358	4,472	4,640	4,785	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857
	합	4,472	4,659	4,640	4,785	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857
강남대로	대형	4,736	4,484	4,496	4,685	4,586	4,504	4,530	4,488	4,580
	중소형	3,883	3,374	3,374	3,258	3,258	3,739	3,739	3,739	3,739
	합	4,712	4,459	4,472	4,644	4,557	4,491	4,520	4,480	4,570
강남기타	대형	3,573	3,604	3,658	3,573	3,577	3,754	3,879	3,999	4,019
	중소형	3,038	3,117	3,061	3,051	3,060	3,055	3,183	3,194	3,082
	합	3,503	3,533	3,573	3,495	3,505	3,688	3,819	3,922	3,902

◆관리비

(단위 : 천원)

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

서울시 오피스 임대추세

◆공실률

		2004년		2005년				2006년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.1%	3.4%	3.2%	2.8%
	중소형	9.0%	9.4%	8.7%	8.0%	9.5%	8.8%	7.8%	7.0%	6.7%
	합	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.5%	3.7%	3.4%	3.1%
도심	대형	3.2%	3.4%	2.9%	3.5%	2.7%	2.9%	3.5%	3.6%	3.1%
	중소형	9.0%	14.3%	8.7%	9.3%	8.7%	7.8%	8.6%	7.7%	7.5%
	합	3.4%	3.7%	3.1%	3.7%	2.9%	3.0%	3.6%	3.7%	3.2%
종로	대형	2.3%	3.6%	2.8%	2.6%	1.7%	2.0%	2.2%	1.7%	2.0%
	중소형	10.5%	24.7%	10.8%	11.5%	11.6%	12.4%	13.1%	9.9%	10.2%
	합	2.5%	4.0%	2.9%	2.9%	1.8%	2.2%	2.5%	1.9%	2.2%
중구	대형	3.9%	3.3%	3.0%	4.1%	3.5%	3.5%	4.2%	4.6%	3.8%
	중소형	8.0%	9.1%	7.8%	7.9%	7.5%	5.4%	5.1%	6.0%	5.6%
	합	4.0%	3.5%	3.2%	4.2%	3.6%	3.5%	4.2%	4.7%	3.8%
마포/여의도	대형	4.2%	3.9%	4.3%	3.8%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%
	중소형	2.6%	3.5%	1.8%	3.2%	7.4%	4.7%	2.7%	3.8%	2.4%
	합	4.2%	3.9%	4.3%	3.7%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%
여의도	대형	4.8%	4.3%	4.9%	4.1%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%
	중소형	4.4%	4.5%	1.4%	2.6%	8.3%	5.1%	1.4%	3.5%	1.1%
	합	4.8%	4.3%	4.9%	4.0%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%
마포영등포	대형	2.5%	2.2%	2.5%	2.5%	2.7%	2.2%	1.1%	1.1%	1.2%
	중소형	14.8%	7.0%	5.3%	13.3%	6.6%	8.9%	9.8%	4.8%	5.6%
	합	3.6%	2.4%	2.7%	3.1%	3.1%	2.7%	1.7%	1.4%	1.5%
강남	대형	3.4%	3.5%	3.4%	2.8%	3.4%	2.9%	3.4%	3.1%	2.5%
	중소형	8.6%	8.3%	10.2%	8.0%	8.9%	6.8%	5.9%	5.6%	5.6%
	합	3.8%	3.9%	3.9%	3.2%	3.8%	3.2%	3.6%	3.3%	2.7%
테헤란로	대형	2.8%	2.7%	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.7%	3.6%	2.7%
	중소형	17.1%	10.8%		8.9%	9.9%	11.4%	15.7%	18.2%	20.7%
	합	2.9%	2.8%	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.8%	3.6%	2.7%
강남대로	대형	4.4%	6.6%	4.2%	5.4%	3.5%	4.0%	3.3%	2.3%	2.6%
	중소형	12.8%	9.3%	8.8%	8.4%	8.0%	4.4%	8.3%	4.3%	4.7%
	합	4.8%	6.7%	4.4%	5.6%	3.7%	4.0%	3.5%	2.4%	2.7%
강남기타	대형	3.7%	4.3%	4.0%	3.2%	3.3%	3.0%	3.2%	3.0%	2.3%
	중소형	7.9%	8.0%	10.4%	8.0%	8.9%	6.9%	5.6%	5.7%	5.5%
	합	4.3%	4.9%	4.9%	3.9%	4.2%	3.5%	3.5%	3.3%	2.8%

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) 설립
- 2001. 5 삼성동 도심공향타워 빌딩으로 이전
- 2001. 10 부동산투자자문회사 등록
(건설교통부 인가번호 2001-6)
- 2001. 11 알투코리아부동산투자자문주식회사로 상호 변경
- 2003. 11 알투코리아 프라퍼티매니저스(주) 법인 설립

R2Korea Consulting

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 2003** ■ 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)
㈜LG MRO, eFM사업 타당성 분석(2004.12)
- 2005** ■ DTV 체육용지내 전용야구장 및 수익사업 개발전략 (2005.1)
- 2006** ■ 대덕테크노밸리, 성공적 사업 완료를 위한 전략 수립 제안(2006.1)
한화도시개발(주), HCD 중장기 발전 전략(2006.1)

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)
㈜한토하우징, 대학로1번가 개발프로젝트 사업성분석(2003.11)
- 2004** ■ 한국국제전시장(주), KINTEX 건물운영관리 및 부대시설 운영전략 수립(2004.5)
코오롱건설, 뉴타운형 도시개발사업 모델개발(2004.10)
삼암 IT Tower 컨소시엄, 삼암 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)
- 2006** ■ C9인피니티기업구조조정부동산투자회사, 하이브랜드 오피스 시장분석(2006.2)
㈜Y개발, 영등포 부지 사업성 검토(2006.4)

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 도심공향타워 10층

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

2006년 3/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2006년 10월, 문의 : 02-2016-5277