

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2006. 4th Quarter



www.R2Korea.co.kr

OFFICE Market Report

2006.
4th Quarter

- 1. 경제동향 및 정부정책 1P
- 2. 하부시장 테마 분석 2P
서울시 오피스 신규 공급 동향
- 3. 오피스 임대시장 동향 5P
임대시장 동향
임대시장 전망 (R2-ORP Model)
- 4. 주요거래 및 임대현황 15P
- 5. 부동산 간접투자 시장현황 17P
- 6. 부록 : 서울시 오피스 임대추세 19P

경제동향 및 정부정책

경제동향

- 2006년 4/4분기 종합주가지수는 10월 초 1,319까지 하락한 후 12월 말 1,434까지 등락을 반복하며 완만한 회복세를 보임.
- 4/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 3/4분기 대비 0.8% 증가함. 2006년 연간 경제성장률은 5.0%로 수출이 가장 큰 역할을 하였으나, 4/4분기 당기 수출증가율은 -1.0%로 눈에 띄게 둔화됨.
- 4/4분기 민간소비증감률(실질계절조정)은 0.8%로 지난 3/4분기 0.6%에 비해 완만한 성장세를 보임. 민간소비는 2006년 1/4분기에 전분기 대비 1.3%증가한 뒤 2/4분기 이후 1.0%를 밑도는 성장을 보이고 있음.
- 2006년 1/4분기부터 회복세를 보이던 설비투자증감률(실질계절조정)은 3/4분기 3.5%, 4/4분기에는 0.1%에 그쳐 큰 폭으로 하락함.
- 3/4분기 증가세로 돌아선 건설투자증감률(실질계절조정)은 4/4분기 2.6%로 3/4분기 2.9%에 비해 소폭 줄었지만, 공공부문 건설 및 투자여파로 꾸준히 증가세를 이어감.

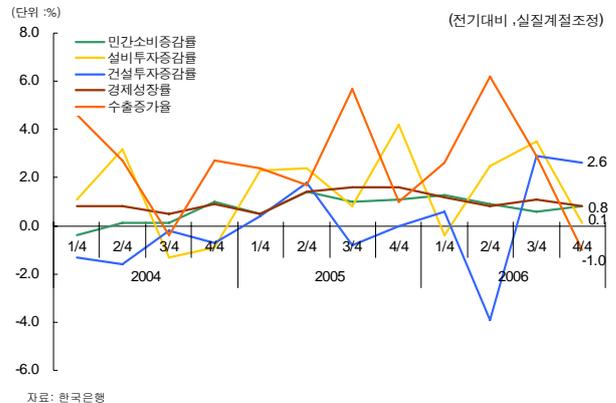
자료: 한국은행

정부정책

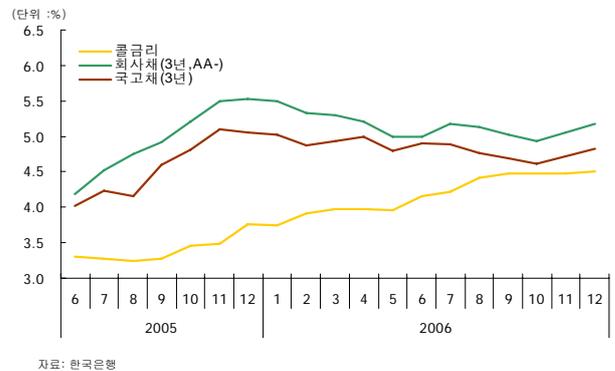
- 부동산 시장 안정을 위한 제도개편 방안 (2007. 01.11)
 - 분양가 상한제 및 분양원가 공개 확대
 - 마이너스 옵션제를 도입하여 분양가 인하
 - 토지임대부 및 환매조건부 분양 시범 실시
 - 채권입찰제 상한액 하향 조정
 - 분양주택에 대한 전매제한 기간 확대
 - 서민주택공급 확대 및 주거비 부담 완화
 - 주택담보대출 규제 개선

민간소비 증감률은 완만한 상승세를 보이고 있으나, 수출 및 설비투자 감소로 경기 둔화세 지속

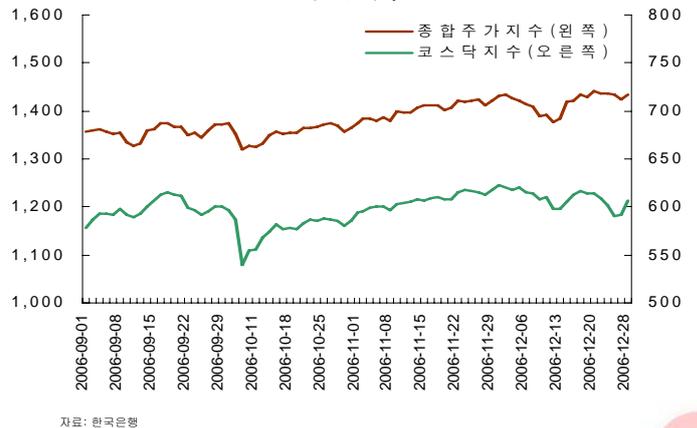
주요 경제지표



시장금리



주가지수

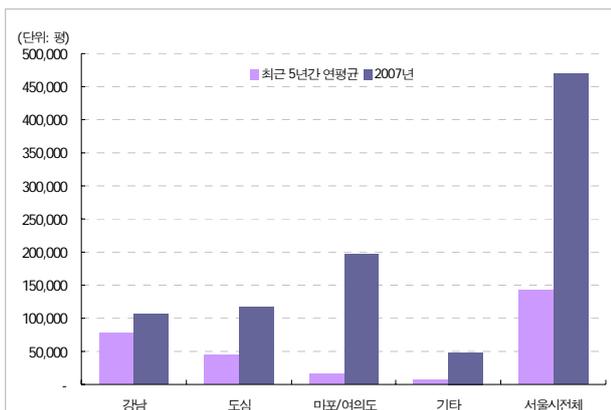


하부시장 테마 분석

서울시 오피스 신규 공급 동향

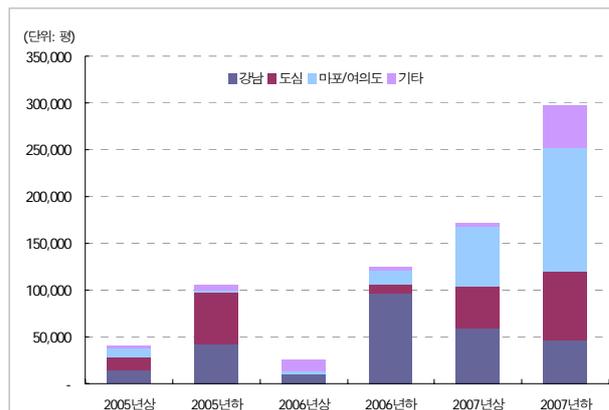
- 서울시 오피스 하반기 신축조사결과 2007년에 신규 공급될 오피스면적은 총 46만9천평으로, 상반기에 약 17만2천평, 하반기에 약 29만7천평이 공급될 예정에 있음. 이는 서울시 최근 5년간(2002년~2006년) 연평균 신규 오피스공급량(14만4천평)의 무려 3.3배에 달하는 규모임.
- 서울시 오피스 권역별 최근 5년간 연평균 및 2007년 신규 공급물량을 살펴보면 2007년 강남권에 공급될 오피스면적은 약 10만6천평(23%)이며, 도심권 약 11만7천평(25%), 마포/여의도권 약 19만7천평(42%), 기타권 약 4만9천평(10%)에 이를 것으로 조사돼, 신규 공급물량 중 마포/여의도권이 가장 많은 부분을 차지하는 것으로 나타났음. 마포/여의도권역의 2007년 완공예정인 오피스는 대부분 상암동DMC(Digital Media City) 구역내에 공사가 진행되고 있는 건물들로 그 규모만 약 17만평에 이르는 것으로 조사됨.

서울시 오피스 권역별 최근 5년간 연평균 및 2007년 신규 공급물량



주) 최근 5년 : 2002년 ~ 2006년

서울시 오피스 신규 공급 추이



최근 대기업의 통합사옥 추진 사례 늘어...

- 이러한 오피스빌딩 공급증가는 단편적으로는 서울시의 '2020서울도시계획'의 일환으로 상암동에 신도시가 조성되면서 오피스가 일시에 공급되기 때문이기도 하지만, 최근 대기업들의 사무실 통합 및 확장·이전 사례가 늘어나는 등 오피스 수요가 증가하면서 오피스 매매가가 상승하자 공급계획이 늘어났기 때문일 것으로 판단됨.
- 최근 대기업의 사무실 통합에 따른 확장·이전 사례를 살펴보면 SK텔레콤은 본사가 입주했던 SK서린동빌딩 외에 서울파이낸스빌딩, SK남산빌딩 등 여러 건물에 흩어져 있던 임직원들을 SK-T타워에 집결시켰으며, KTF는 KTF타워 및 서초동, 역삼동 등에 분산 근무하던 여러 부서들을 롯데캐슬프라자로 사무실을 통합함. 또한 최근 현대·기아자동차는 화성시에 있던 현대자동차 남영연구소와 계열사인 현대제철(주), (주)엠코, (주)로템 등을 양재동 사옥을 증축해 불러들였으며, 대우조선해양 또한 구 LG화재다동빌딩을 전층 임대해 인근 빌딩에 분산되어 있던 부서사무실을 통합함. 이른바 '서초프로젝트'로 주목 받고 있는 삼성은 2006년부터 2008년에 걸쳐 삼성타운을 건설해 계열사들을 한 데 집결시키는 통합사옥을 추진하고 있으며, 금호아시아나, STX, LS그룹 역시 통합사옥을 추진하고 있음. 이러한 통합사무실 운용은 대부분 계열사간 부서간 사무실 통합을 통해 경영의 효율성을 극대화하기 위해 추진되고 있는 것으로 파악됨.

하부시장 테마 분석

최근 대기업의 사무실 통합에 따른 확장·이전(예정) 사례

기업명	빌딩명	신축여부	완공시기	위치	규모
SK텔레콤(주)	SK-T타워	신축	2004년 12월	중구 을지로2가	27,735평
SK C&C(주)	SK-U타워	신축	2005년 7월	분당구 정자동	26,363평
KTF(주)	롯데캐슬프라자	임대	2005년 12월	송파구 잠실동	-
대우조선해양(주)	대우조선해양빌딩	임대	2006년 10월	중구 다동	7,518평
현대·기아자동차	현대·기아자동차본사빌딩	증축	2006년 11월	서초구 양재동	증축분:19,356평
삼성그룹 (서초프로젝트)	삼성타운	신축	2006년 12월	서초구 서초동	A동:33,485평
		신축	2007년 12월		B동:24,770평
		신축	2008년 3월		C동:62,371평
LG전자(주)	가산동 연구소	신축	2007년	구로구 가산동	24,000평
	서초R&D캠퍼스	신축	2009년 2월	서초구 양재동	38,000평
금호아시아나그룹	-	신축	2007년 하반기	종로구 신문로	18,700평
STX그룹	STX타워(가칭)	신축	2007년 1월	중구 남대문로	20,372평
LS그룹	-	신축	2008년 3월	안양시 호계동	15,700평

통합사옥이 추진되고 있는 대기업의 주요계열사 사무실 위치

그룹명	계열사	위치	입주빌딩
삼성	삼성전자(주)	중구 태평로2가	삼성본관빌딩
	삼성물산(주)	중구 태평로2가	삼성생명태평로빌딩
	삼성중공업(주)	강남구 역삼1동	한국지식재산센터
	삼성테크윈(주)		
	삼성SDS(주)	강남구 역삼2동	일옥빌딩
	(주)E삼성인터내셔널		
	(주)가치네트		
	삼성네트웍스(주)	강남구 삼성동	아셈타워
	시큐아이닷컴(주)	강남구 대치3동	포르쉐타워
	(주)씨브이네트	강남구 삼성동	대화빌딩
	삼성물산(주)지점	강남구 역삼1동	아남타워
	삼성중공업(주)지점	강남구 역삼1동	강남센터빌딩
	STX	STX팬오션(주)	종로구 신문로
LS	LS전선(주)	강남구 삼성동	아셈타워
	LS니꼬동제련(주)		
	LS산전(주)	중구 남대문로5가	연세세브란스빌딩
금호아시아나	아시아나아이디티(주)	종로구 세종로	광화문빌딩
	아시아나애바카스(주)		
	중부복합물류(주)		

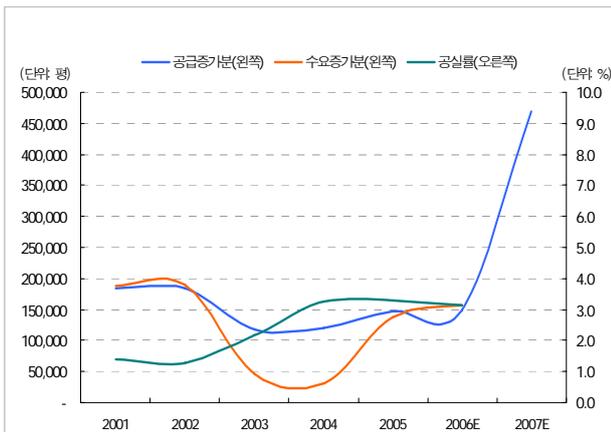
- 대기업의 통합사무실 추진은 대규모 업무공간을 필요로 하기 때문에 공실률이 낮은 현 상황에서는 사무실 확보가 어려워 대부분 사옥신축을 통해 이루어지고 있어, 기존에 해당 대기업 계열사 및 부서가 임대해 있던 주변 오피스임대시장에 큰 영향을 미칠 것으로 판단됨. 향후 통합사옥을 추진하고 있는 대기업의 계열사 사무실의 위치를 살펴보면 대부분 강남권에 위치하고 있어 해당 대기업의 신축사옥이 공급될 경우 1차적으로는 강남권 오피스빌딩의 공실 충격이 가장 클 것으로 예상되며, 향후 도심과 마포/여의도권으로 확대될 것으로 판단됨. 그러나 강남권역의 경우 도심권역보다 임대료가 저렴하게 형성돼 있으며, 대기업의 본사이전으로 인해 향후 관련업체들의 오피스수요가 증가할 것으로 예상돼 공실충격이 장기화되지는 않을 것으로 예상됨.



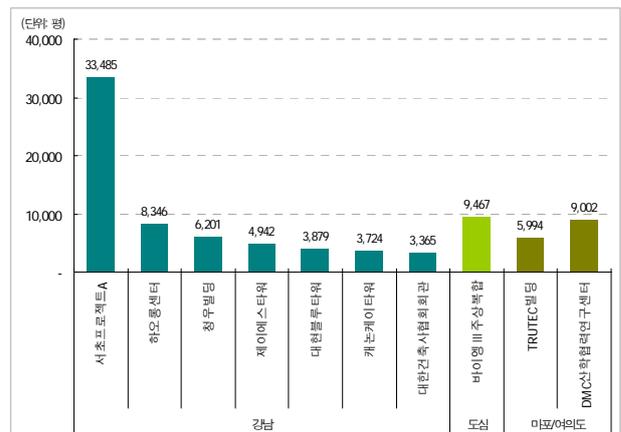
하부시장 테마 분석

2007년 하반기~2008년 상반기 서울시 오피스공실률
2006년에 비해 2~3%p 증가할 것으로 예상돼

서울시 오피스 수급변동 및 공실률 추이



2006년 하반기 주요 서울시 신규 오피스 빌딩 현황



- 오피스 수급변동 및 공실률 추이를 보면 서울시 오피스 수요증가분은 2005년과 2006년에는 약 15만평 규모였으며, 벤처붐이 일었던 2001년과 월드컵이 있었던 2002년에도 20만평을 넘지 못했던 것으로 분석됨. 이러한 상황에서, 한국은행 자료에 따르면, 2007년 경제성장률이 2006년 5.0%(예상치)보다 낮은 4.4%수준을 기록할 것으로 예상되고 있고 민간소비증감률과 설비투자증감률 등 다른 거시경제지표 역시 올해 보다 낮은 증가율을 보일 것으로 예상되고 있어, 2007년 오피스빌딩 수요증가분은 최근 대기업의 오피스 수요가 증가하고 있는 것을 감안한다 하더라도 20만평을 크게 넘어서기는 힘들 것으로 판단됨. 이에 반해 서울시 신규 오피스 공급량은 약 46만9천평에 달하는 것으로 조사됨에 따라 서울시 오피스 공실률이 향후 크게 상승할 것으로 판단됨. 공급시기별로 보면 2007년 하반기에 오피스 신규 공급이 집중적으로 발생됨에 따라 2007년 하반기에서 2008년 상반기 사이에 서울시 오피스빌딩 공실률은 2006년 연평균(3.1%)에 비해 약 2~3%p상승할 것으로 예상됨.



오피스 임대시장 동향

주요지역별 오피스 임대시장 정보

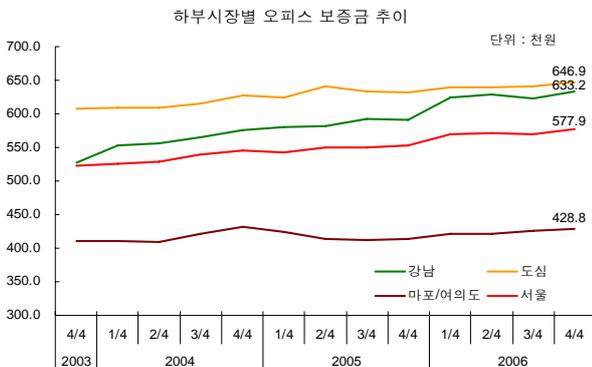
지역별 공실률 및 임대료 현황

(단위:천원)

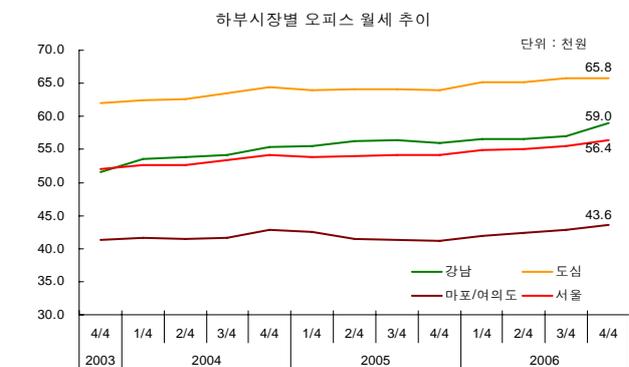
구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대형	2.6(▽)	4,171.6(△)	577.9(△)	56.4(△)	24.9(△)
	중소형	6.7(-)	2,978.0(△)	459.0(△)	37.6(▽)	15.4(△)
	평균	2.8(▽)	4,064.0(△)	573.2(△)	55.5(△)	24.4(△)
강남지역	대형	2.1(▽)	4,355.9(△)	633.2(△)	59.0(△)	24.8(△)
	중소형	4.7(▽)	3,090.0(▽)	554.0(△)	44.0(▽)	17.6(△)
	평균	2.3(▽)	4,262.9(△)	630.7(△)	58.3(△)	24.3(△)
도심지역	대형	2.8(▽)	5,052.7(-)	646.9(△)	65.8(△)	28.2(△)
	중소형	6.7(▽)		457.5(▽)	42.6(▽)	15.0(△)
	평균	2.9(▽)	5,052.7(-)	642.8(△)	65.3(△)	28.0(△)
마포/여의도	대형	2.6(△)	4,335.9(-)	428.8(△)	43.6(△)	22.7(△)
	중소형	4.8(△)	3,639.0(-)	318.9(▽)	31.0(▽)	19.3(△)
	평균	2.6(△)	4,306.5(-)	427.0(-)	43.4(△)	22.6(△)
서울기타	대형	3.7(-)	3,349.5(△)	446.2(▽)	40.4(△)	19.7(▽)
	중소형	8.7(△)	2,804.5(△)	436.9(△)	32.7(▽)	13.1(▽)
	평균	4.8(△)	3,258.6(△)	444.5(▽)	38.9(▽)	18.4(▽)

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

지역별 임대료 추이



Source : 대형오피스 기준 통계



Source : 대형오피스 기준 통계

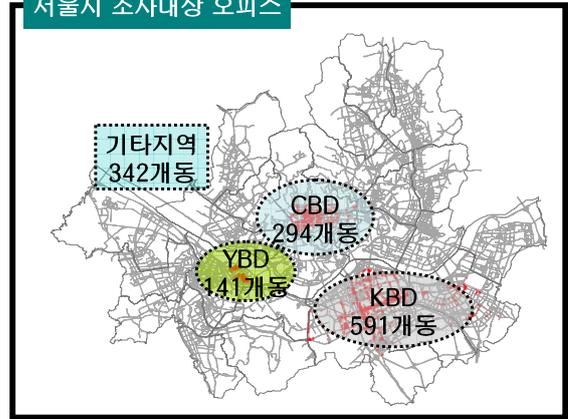


오피스 임대시장 동향

조사개요

- 2006년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,368개 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) 932개 동 임.

서울시 조사대상 오피스



임대료현황 및 공실현황

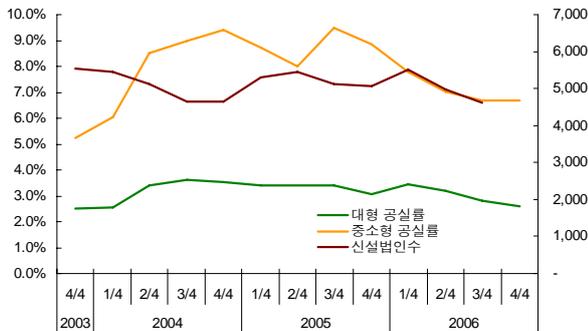
- 대형 오피스 빌딩의 공실률은 2.6%로 전분기 대비 0.2%p 하락하였으며, 월세와 관리비는 상승 추세를 보임.
- 중소형 오피스 빌딩의 공실률은 지난 분기와 동일한 6.7%로 조사되었고, 월세는 하락추세를 관리비는 상승추세를 보임.

(단위:천원)

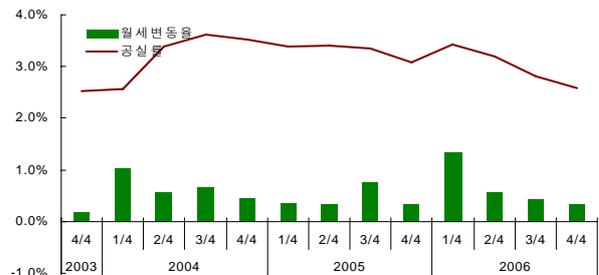
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.6(▽)	4,171.6(△)	577.9(△)	56.4(△)	24.9(△)
중소형	6.7(-)	2,978.0(△)	459.0(△)	37.6(▽)	15.4(△)
평균	2.8(▽)	4,064.0(△)	573.2(△)	55.5(△)	24.4(△)

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

서울시 오피스 공실률 및 신설법인수

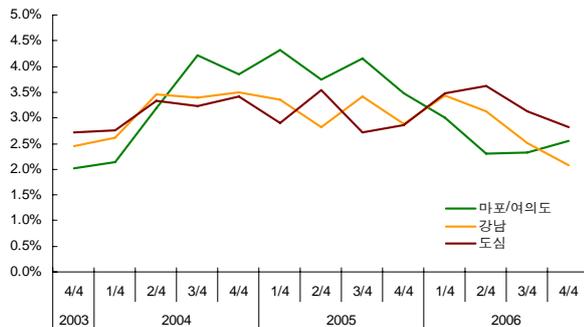


대형 오피스 공실률 및 월세변동률



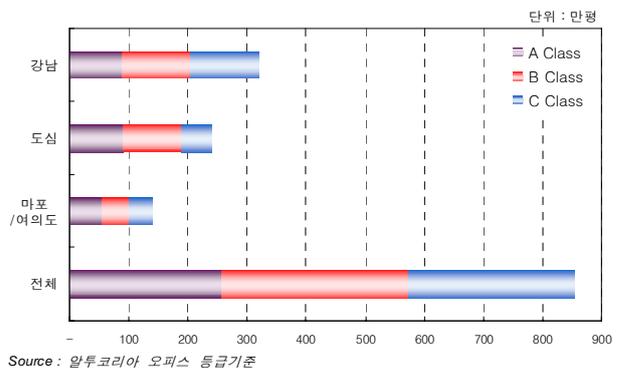
Source : 대형오피스 기준 통계

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 2.5%에서 0.4%p 하락한 2.1%의 공실률을 보였고 중소형오피스는 지난 분기 5.6%에서 0.9%p 하락한 4.7%의 공실률을 보임. 등급별 오피스 공급률 추이를 살펴보면 A등급, C등급의 공실률은 하락하였고, B등급의 공실률은 상승하는 추세에 있음.
- 대형오피스의 보증금은 63만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 55만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 5만 9천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 4천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 5천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 8천원 수준으로 상승추세를 보임.

강남지역 조사대상 오피스



(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.1(▽)	4,355.9(△)	633.2(△)	59.0(△)	24.8(△)
중소형	4.7(▽)	3,090.0(▽)	554.0(△)	44.0(▽)	17.6(△)
평균	2.3(▽)	4,262.9(△)	630.7(△)	58.3(△)	24.3(△)

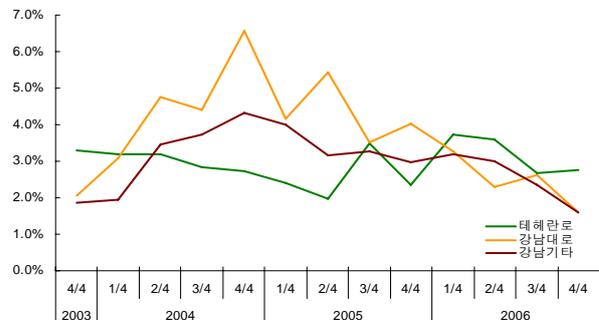
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



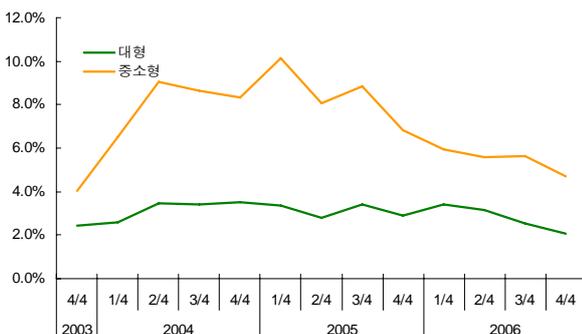
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

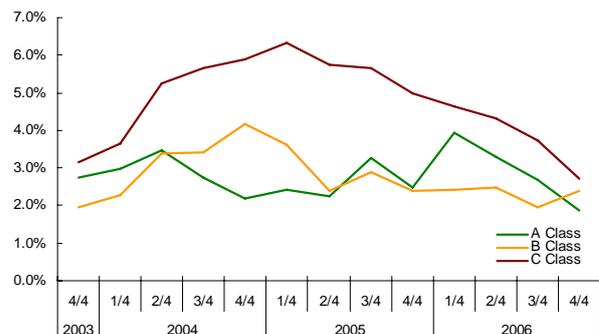


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



도심지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 3.1%에서 0.3%p 하락한 2.8%의 공실률을 나타냈으며, 중소형오피스는 7.5%에서 0.8%p 하락한 6.7%를 보임. A등급과 C등급의 공실률은 하락하고, B등급의 공실률은 상승하는 추세에 있음.
- 대형오피스의 보증금은 65만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 46만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 6만 6천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 4만 3천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 8천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 5천원 수준으로 상승추세를 보임.

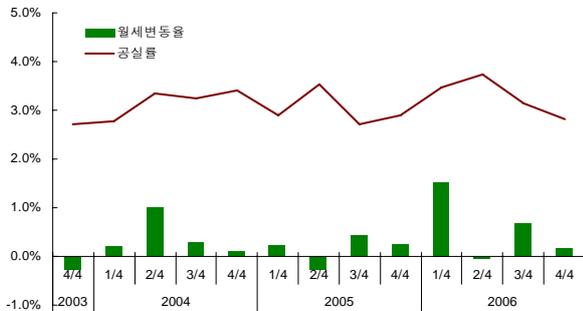


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.8(▽)	5,052.7(-)	646.9(△)	65.8(△)	28.2(△)
중소형	6.7(▽)		457.5(▽)	42.6(▽)	15.0(△)
평균	2.9(▽)	5,052.7(-)	642.8(△)	65.3(△)	28.0(△)

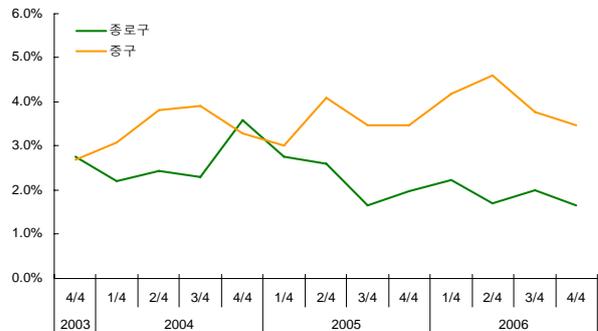
(주: △:상승추세, ▽:하락추세. 지난분기와 이분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



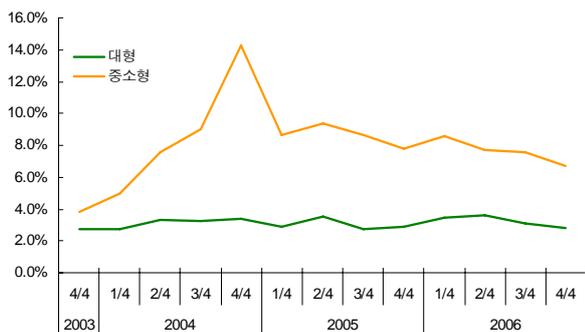
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

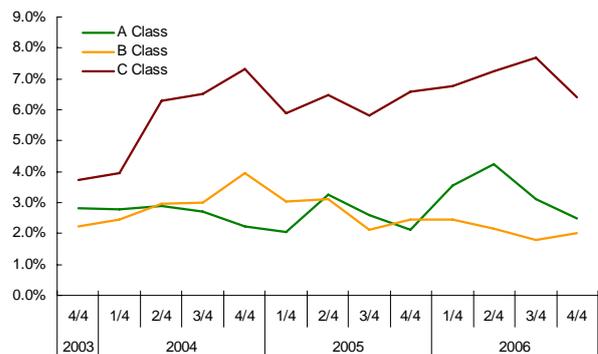


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



마포/여의도지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 2.3%에서 0.3%p 상승한 2.6%의 공실률을 보였고, 중소형오피스는 2.4%에서 2.4%p 상승한 4.8%를 보임. A등급의 공실률은 하락하고, B등급과 C등급의 공실률은 상승 추세를 보임.
- 대형오피스의 보증금은 43만원 수준으로 상승추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 32만원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 4만 4천원 수준으로 상승추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 3만 1천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만 3천원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 1만 9천원 수준으로 상승추세를 보임.

마포/여의도지역 조사대상 오피스

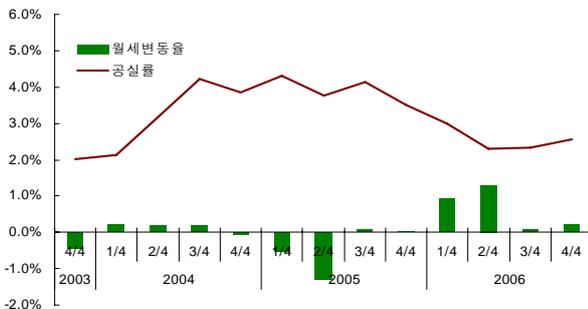


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.6(△)	4,335.9(-)	428.8(△)	43.6(△)	22.7(△)
중소형	4.8(△)	3,639.0(-)	318.9(▽)	31.0(▽)	19.3(△)
평균	2.6(△)	4,306.5(-)	427.0(-)	43.4(△)	22.6(△)

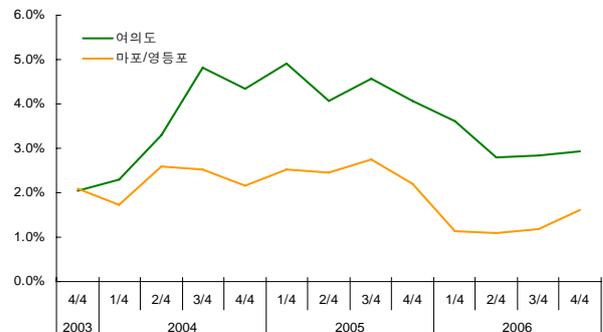
(주: △:상승추세, ▽:하락추세, 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



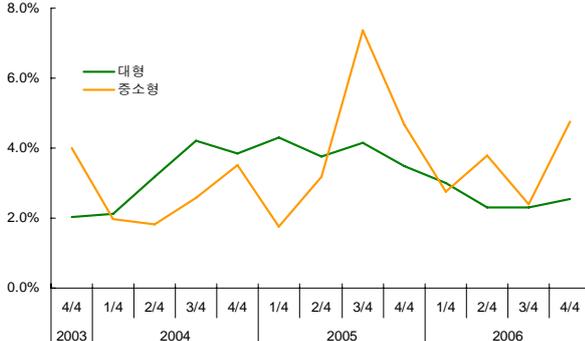
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

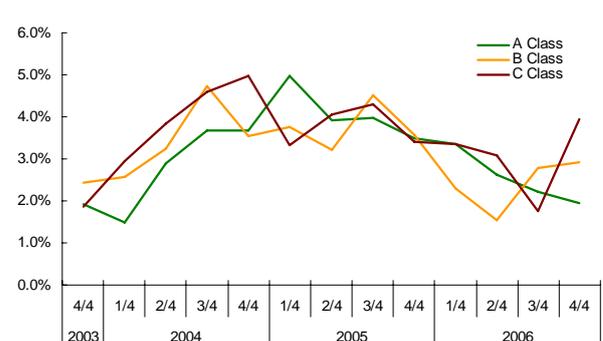


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



서울기타지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기와 동일한 3.7%의 공실률을 보였고, 중소형오피스는 지난 분기 8.0%에서 0.7%p 상승한 8.7%를 보임. A등급과 C등급의 공실률은 보합세를 보이고, B등급의 공실률은 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 보증금은 45만원 수준으로 하락추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 44만원 수준으로 상승추세를 보임.
- 대형오피스의 월세는 4만원 수준으로 상승추세를 나타내고 있으며, 중소형오피스는 3만 3천원 수준으로 하락추세를 보임.
- 대형오피스의 관리비는 2만원으로 하락추세를 보이고 있으며, 중소형오피스는 1만 3천원으로 하락추세를 보임.

서울기타지역 조사대상 오피스

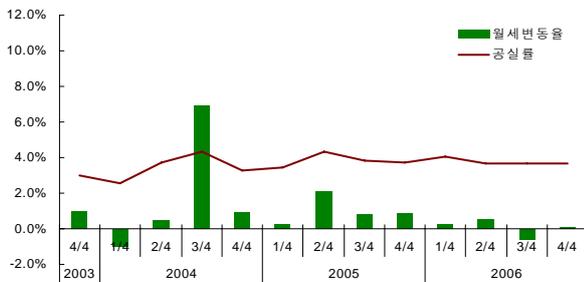


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.7(-)	3,349.5(△)	446.2(▽)	40.4(△)	19.7(▽)
중소형	8.7(△)	2,804.5(△)	436.9(△)	32.7(▽)	13.1(▽)
평균	4.8(△)	3,258.6(△)	444.5(▽)	38.9(▽)	18.4(▽)

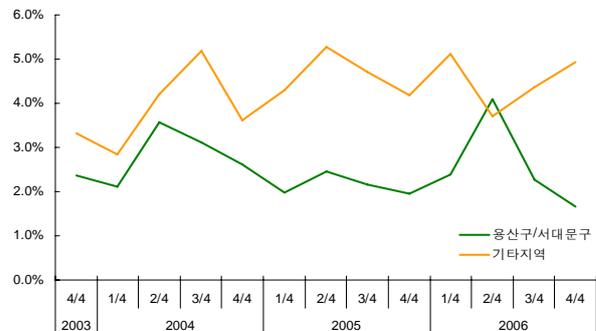
(주: △:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동률



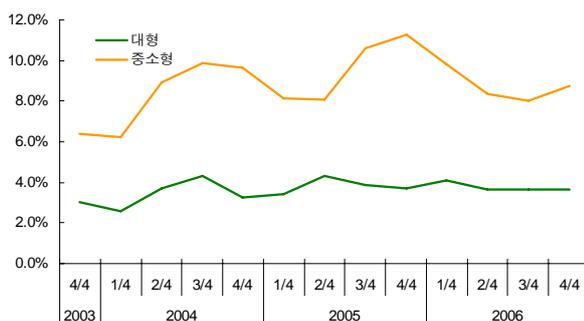
Source: 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

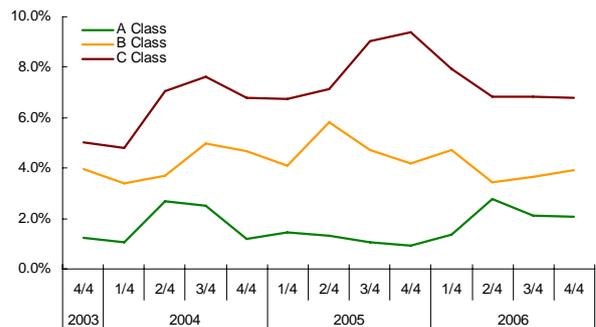


Source: 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



지방 오피스 임대시장 동향

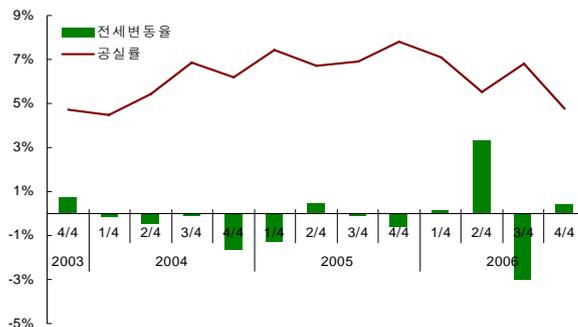
부산지역

- 공실률은 4.8%이고 전세금은 245만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.6	2,455.9	255.9	20.6	17.1
중소형	18.3	2,183.0			13.3
평균	4.8	2,447.8	255.9	20.6	17.0

오피스 공실률 및 전세변동율



대전지역

- 공실률은 5.7%이고 전세금은 177만원 수준에 관리비는 1만 5천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.9	1,812.1	257.5	19.5	15.3
중소형	11.1	1,426.3	267.9	18.8	11.6
평균	5.7	1,767.2	258.3	19.5	14.9

오피스 공실률 및 전세변동율



대구지역

- 공실률은 5.0%이고 전세금은 204만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.7	2,044.1	232.2	20.3	16.7
중소형	16.5	1,700.0	132.1	21.6	14.7
평균	5.0	2,039.7	228.7	20.4	16.6

오피스 공실률 및 전세변동율



지방 오피스 임대시장 동향

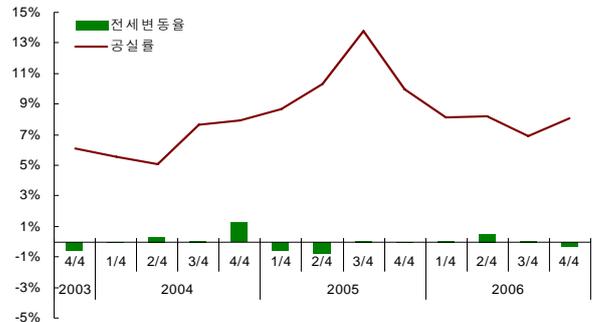
광주지역

- 공실률은 8.0%이고 전세금은 201만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	8.2	2,044.7	257.2	25.7	17.1
중소형	6.1	1,555.3			11.1
평균	8.0	2,014.0	257.2	25.7	16.7

오피스 공실률 및 전세변동률



인천지역

- 공실률은 5.0%이고 전세금은 226만원 수준에 관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.1	2,599.2	260.3	19.9	16.6
중소형	15.3	1,323.3			7.4
평균	5.0	2,259.1	260.3	19.9	15.6

오피스 공실률 및 전세변동률



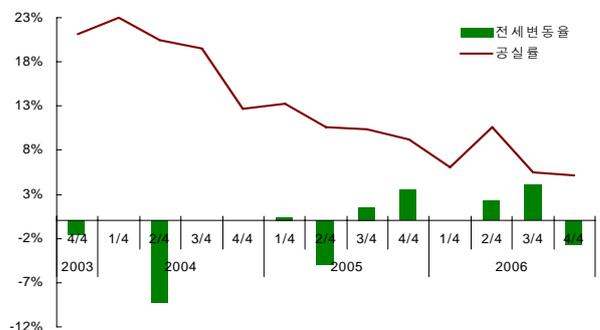
울산지역

- 공실률은 5.1%이고 전세금은 227만원 수준에 관리비는 1만 6천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.8	2,357.3	200.0	19.6	16.6
중소형	13.8	1,995.2			14.4
평균	5.1	2,270.4	200.0	19.6	16.1

오피스 공실률 및 전세변동률



2007년 상반기 서울 오피스빌딩 임대 시장 전망

- 알투코리아부동산투자자문㈜는 1999년 1/4분기부터 2006년 4/4분기까지 총 1,368개 오피스빌딩에 대한 시계열 자료 및 특성 자료와 거시경제 변수를 이용하여 서울시 전체 및 각 권역별 오피스빌딩 임대료를 추정하였음.
- 모든 임대료는 전세나 보증금을 모두 월세금액으로 전환한 평당 환산임대료를 기준으로 하고 있음.
- 본 전망치는 2007년 경제성장률이 전년동기대비 상반기 4.0%, 하반기 4.7%, 물가상승률이 전년동기대비 상반기 2.6%, 하반기 2.6% 일 때를 가정함 (한국은행발표자료 참조).

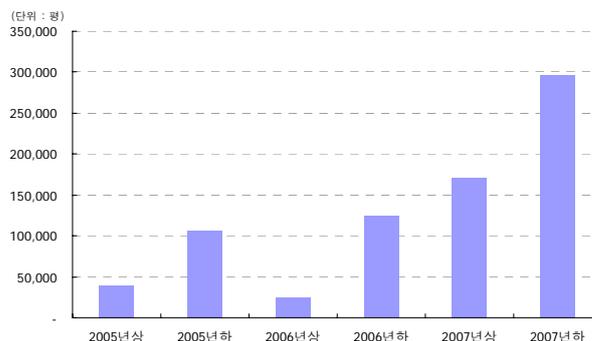
서울시 오피스빌딩 신규 공급이 증가하면서 2007년 상반기 오피스빌딩 공실률은 2006년 4/4분기 2.8%에서 소폭 상승해 3%대 초반에서 형성될 것으로 예상됨.

2007년 상반기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 2006년 4/4분기에 비해 0.4~0.6% 상승해 약 61,500원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

서울시 전체

- 서울시의 누적된 오피스공급부족으로 인해 2006년 하반기 오피스빌딩 공실률은 2006년 3/4분기 3.1%, 4/4분기 2.8% 를 나타내 소폭 0.3%p 하락한 것으로 나타남.
- 그러나, 2007년 상반기에만 예년 1년치 공급량(약 15만평 미만)보다 많은 약 17만 2천평의 공급이 이루어져 공실률이 소폭 상승해 다시 3%대 공실률을 보일 것으로 예상됨.
- 2006년 4/4분기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 61,000원 수준으로 전 분기 60,500원 대비 약 0.9% 상승하였음.
- 2007년 상반기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 2006년 4/4분기에 비해 약 0.4~0.6% 상승해 약 61,500원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

서울시 오피스 신규 공급 추이



서울시 오피스 빌딩 임대료 전망



2007년 상반기 서울 오피스빌딩 임대 시장 전망

강남지역

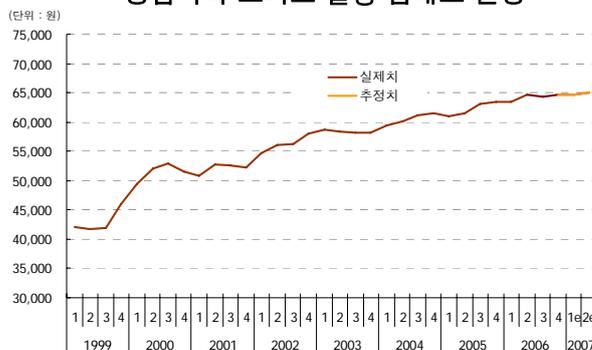
- 강남지역 2006년 4/4분기 환산임대료는 64,600원으로 전 분기 64,400원보다 약 0.4% 상승한 것으로 나타남.
- 강남지역 2007년 상반기 환산임대료는 2006년 4/4분기에 비해 약 -1.0~1.1% 상승해 약 64,000~65,500원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

2007년 상반기 권역별 오피스 빌딩 환산임대료는
강남지역 약 64,000~65,500원,
도심지역 약 71,000~72,000원,
마포/여의도지역 약 49,000~49,500원
수준에서 형성될 것으로 전망됨.

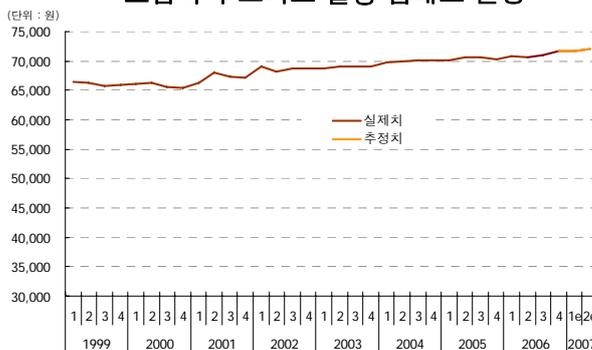
도심지역

- 도심지역 2006년 4/4분기 환산임대료는 71,500원 수준으로 전 분기 71,000원 대비 약 0.9% 상승한 것으로 나타남.
- 도심지역 2007년 상반기 환산임대료는 2006년 4/4분기에 비해 약 -0.7~0.5% 상승해 약 71,000~72,000원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

강남지역 오피스 빌딩 임대료 전망



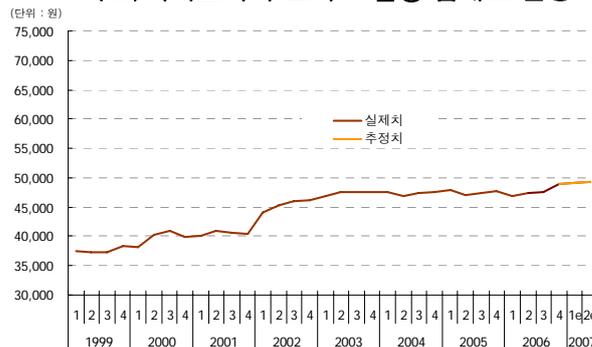
도심지역 오피스 빌딩 임대료 전망



마포/여의도지역

- 마포/여의도지역 2006년 4/4분기 환산임대료는 49,000원으로 전 분기 47,600원보다 약 2.8% 상승한 것으로 나타남.
- 마포/여의도지역 2007년 상반기 환산임대료는 2006년 4/4분기에 비해 약 0.4~0.8% 상승해 약 49,000~49,500원 수준에서 형성될 것으로 전망됨.

마포/여의도지역 오피스 빌딩 임대료 전망



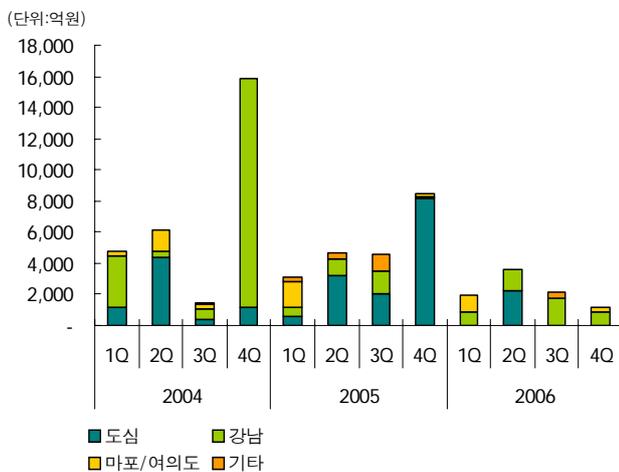
주요거래 및 임대현황 (2006년 4/4분기)

주요 매매동향

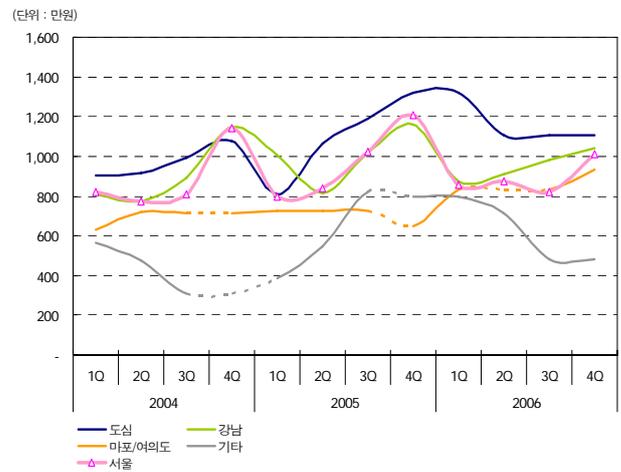
빌딩명	권역	연면적 (평)	거래가 (억원)	평당가 (만원)	매수자	매도자
아남타워	강남	13,335중 3,892	391	1,000	아센다스	아남건설
역삼동빌딩	강남	2,017	207	1,026	포스에이씨 종합건축사사무소	개인
논현동빌딩	강남	966	103	1,066	(주)유비다임	개인
영림빌딩	강남	872	126	1,445	(주)웨어편인터내셔널	(주)한국콜마
캠포츠빌딩	강남	682	49.8	730	(주)포휴먼	(주)어반하이프
팬택빌딩	여의도	3,099	290	935	신영증권	(주)팬택

- 2006년 4/4분기 주요 오피스 빌딩의 거래는 총 6건으로 그 규모는 1천 1백 6십여억원으로 추정됨. 7건의 거래가 강남 권역에서 이루어졌으며, 평당거래가는 984만원대로 나타났음. 5건의 거래가 강남에서 이루어졌으며, 평당거래가는 961만원대로 나타났음.
- 싱가포르에 본사를 둔 다국적 부동산 투자기업 아센다스(Ascendas)는 국내 보험사들과 공동 투자한 펀드를 통해 테헤란로에 위치한 아남타워의 일부분을 인수했음.

거래규모 추이



평당거래가 추이



주요거래 및 임대현황 (2006년 4/4분기)

주요 임대차 현황

권역	빌딩명	소재지	임차면적	임차인
강남	강남파이낸스센터	서울시 강남구 역삼동	2,000평	나이키코리아
	나라빌딩	서울시 서초구 서초동	1,800평	ING그룹
	삼이빌딩	서울시 강남구 청담동	791평	엠넷미디어(주)
도심	종로타워	서울시 종로구 종로2가	2,800평	웅진식품
	신동아화재해상	서울시 중구 태평로	1,000평	(주)한컴
마포/여의도	이엔씨드림타워	서울시 영등포구 양평동	1,068평	이엔씨건설
기타	마리오타워	서울시 구로구 구로동	1,500평	벤처기업협회

주요 공실 현황

권역	빌딩명	소재지	공실면적
강남	스타타워빌딩	서울시 강남구 역삼동	9,100평
	아남타워	서울시 강남구 역삼동	3,594평
	삼성제일빌딩	서울시 강남구 역삼동	2,654평
도심	대우센타	서울시 중구 남대문로5가	5,673평
	극동빌딩	서울시 중구 충무로3가	2,553평
	메사빌딩	서울시 중구 회현동1가	2,228평
	대원빌딩	서울시 중구 충무로3가 43번지	2,088평
마포/여의도	신송센터빌딩	서울시 영등포구 여의도동	4,113평
	대한생명63	서울시 영등포구 여의도동	4,000평
기타	서울이동통신사옥	서울시 양천구 목동	1,286평
	개풍빌딩	서울시 성동구 성수1가동	1,029평

신규 공급

권역	빌딩명	소재지	연면적	오피스 면적	지하/지상 (층)	준공일
강남	미림빌딩	서울시 강남구 역삼동	6,223평	3,910평	4F/16F	2006년12월
	대한건축사협회	서울시 서초구 서초동	3,501평	2,239평	5F/7F	2006년12월
	청담동빌딩	서울시 강남구 청담동	1,750평	1,097평	3F/14F	2006년12월
	로얄토토논현동사옥	서울시 강남구 논현동	1,463평	301평	3F/7F	2006년10월
여의도	용산빌딩	서울시 영등포구 여의도동	3,145평	2,005평	4F/13F	2006년12월
분당	글로리타워	경기도 성남시 분당구 구미동	1,249평	576평	2F/8F	2006년12월

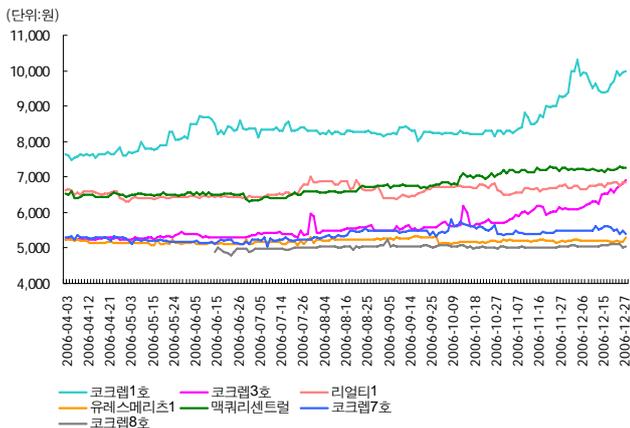
부동산 간접투자 시장현황

REITs

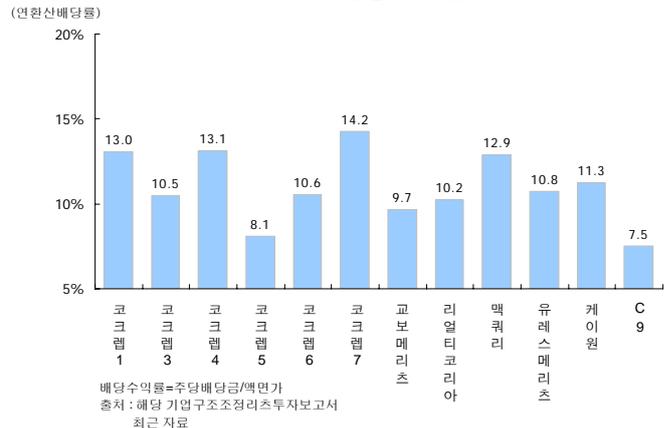
리츠편입 오피스빌딩 (설정액: 총 1조 4천 억원, 2006년 12월말 기준)

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					
시그마타워	서울 송파구 신천동 7-19	7,770	코크렙NPS 1호	2006. 9	879	837	
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
하이브랜드	서울 서초구 양재동 215번지	48,434중 6,749	c9	2006. 4	608	357	C9인퍼티티
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



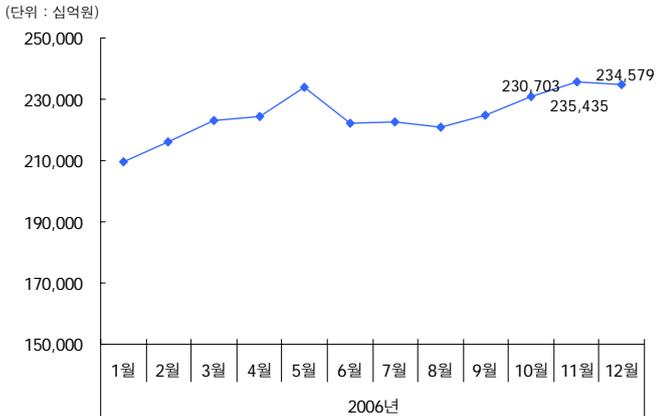
리츠 배당수익률



부동산 간접투자 시장현황

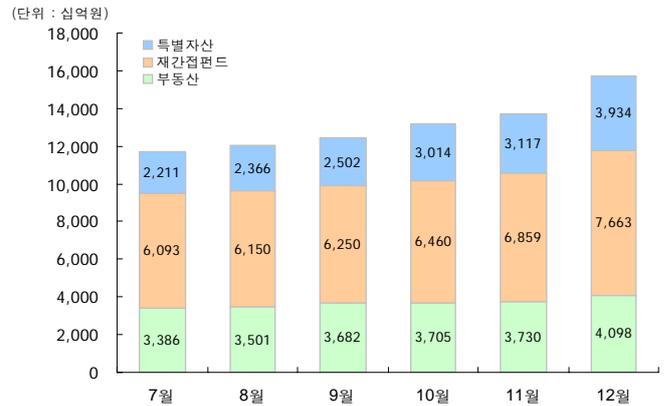
부동산 관련 펀드

전체 펀드 수탁고



자료:자산운용협회

부동산 관련 펀드 분석



자료:자산운용협회

- 2006년 12월 전체 펀드 수탁고는 234조원으로, 2006년 1월 209조원 대비 11%증가하였음.
- 전체 펀드 수탁고의 상승세와 더불어 부동산 펀드가 차지하는 비율 역시 꾸준히 상승세를 이어가고 있어, 2006년 12월 전체 펀드 수탁고에서 부동산 펀드 설정액이 차지하는 비율은 1.75%임.
- 부동산 직접투자시장에 대한 정부의 각종 규제가 발표되면서 부동산 간접투자방법인 부동산 펀드에 대한 관심이 지속적으로 증가하는 가운데 정부는 공공부문의 주택 공급을 확대하기 위해 정부 주도로 부동산 펀드를 조성, 민간자금을 유치하는 방안을 추진하기로 함.

2006년 4/4분기 주요 신규 부동산 펀드

펀드명	자산운용사	설정일	설정액	모집형태	구분
PAM사모부동산5	피닉스자산운용	2006. 10. 18	70억	PF	사모
산은군산비발디특별자산	산은자산운용	2006. 11. 3	75억	대출채권	공모
알파부산권덤사모특별자산1	알파에셋자산	2006. 11. 6	300억	대출채권	사모
다올뉴리더사모상하이부동산1	다올부동산자산운용	2006. 11. 24	200억	실물자산	사모
칸서스투나사모부동산	칸서스자산운용	2006. 11. 28	55억	실물자산	사모
한국사모차이나리얼티특별자산	한화투신운용	2006. 11. 29	32억	대출채권	사모
우리마이스톤부동산7	우리크레디트	2006. 11. 30	650억	PF	사모
산은오포필유특별자산	산은자산운용	2006. 12. 1	80억	대출채권	공모
골든브릿지사모부동산	골든브릿지자산운용	2006. 12. 13	200억	대출채권	사모

자료 : 자산운용협회

서울시 오피스 임대추세

◆ 보증금

(단위 : 천원)

		2004년	2005년				2006년			
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	545	543	549	550	553	569	571	570	578
	중소형	428	451	440	457	462	472	476	477	459
	합	541	539	545	546	549	565	566	566	573
도심	대형	627	624	641	633	631	639	639	641	647
	중소형	426	426	421	421	448	446	446	450	458
	합	623	620	636	628	627	635	635	636	643
종로	대형	594	599	612	615	616	623	625	626	635
	중소형	466	469	444	453	529	529	520	521	508
	합	593	597	609	612	614	621	623	624	632
중구	대형	649	641	660	644	641	649	648	650	654
	중소형	413	410	410	407	415	411	412	412	423
	합	643	635	654	638	635	643	642	644	649
마포/여의도	대형	432	424	414	412	414	422	421	425	429
	중소형	326	326	327	326	328	327	328	327	319
	합	431	423	413	411	413	420	420	424	427
여의도	대형	440	438	426	423	427	434	436	441	445
	중소형	300	300	312	311	317	319	319	319	299
	합	439	437	424	421	425	432	434	439	442
마포영등포	대형	399	385	382	384	381	385	380	378	372
	중소형	362	342	385	370	341	329	331	331	362
	합	397	384	382	383	379	383	377	375	371
강남	대형	576	580	581	592	591	625	628	622	633
	중소형	484	510	498	559	536	578	587	593	554
	합	573	577	578	591	588	622	626	621	631
테헤란로	대형	619	638	647	671	661	680	685	692	704
	중소형					548	548	400	521	521
	합	619	638	647	671	661	680	684	691	703
강남대로	대형	560	537	542	547	550	567	599	608	614
	중소형	473	473	510	508	501	503	495	495	495
	합	554	533	540	545	548	565	595	604	610
강남기타	대형	494	483	470	470	487	556	556	529	533
	중소형	490	525	495	572	540	588	601	607	570
	합	493	486	472	483	495	560	562	538	535

◆ 월세

(단위 : 천원)

		2004년	2005년				2006년			
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	54	54	54	54	54	55	55	56	56
	중소형	37	37	37	38	38	37	38	39	38
	합	53	53	53	53	53	54	54	54	56
도심	대형	64	64	64	64	64	65	65	66	66
	중소형	43	42	43	43	44	44	43	44	43
	합	64	63	64	64	63	65	65	65	65
종로	대형	61	61	61	61	61	62	62	63	63
	중소형	47	47	47	47	50	50	48	49	44
	합	61	61	61	61	61	62	62	62	63
중구	대형	67	66	66	66	66	67	67	67	67
	중소형	41	41	41	41	41	40	40	40	42
	합	66	65	65	65	65	66	66	67	67
마포/여의도	대형	43	43	41	41	41	42	42	43	44
	중소형	31	31	32	32	31	31	31	31	31
	합	43	42	41	41	41	42	42	43	43
여의도	대형	44	44	43	43	43	44	44	45	45
	중소형	30	30	31	31	30	31	31	31	30
	합	44	44	43	43	43	43	44	44	45
마포영등포	대형	37	37	37	37	36	36	37	37	37
	중소형	33	31	33	31	29	29	28	29	30
	합	37	37	36	37	36	36	36	37	37
강남	대형	55	55	56	56	56	57	57	57	59
	중소형	42	42	41	42	43	41	42	44	44
	합	55	55	55	56	55	56	56	56	58
테헤란로	대형	61	62	64	66	65	67	67	67	68
	중소형				40	54	54	53	60	60
	합	61	62	64	66	65	67	67	67	68
강남대로	대형	55	53	53	54	55	56	57	59	58
	중소형	45	45	45	47	47	43	48	48	48
	합	55	53	53	54	55	55	57	58	58
강남기타	대형	46	46	46	45	44	44	45	45	46
	중소형	41	41	41	42	43	41	41	43	43
	합	45	45	45	44	44	44	44	44	46

서울시 오피스 임대추세

◆ 전세

(단위 : 천원)

		2004년	2005년				2006년			
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	3,962	4,026	4,038	3,983	4,022	4,077	4,106	4,170	4,172
	중소형	3,030	3,021	3,060	3,016	3,101	3,099	3,112	3,080	2,978
	합	3,864	3,918	3,923	3,877	3,941	3,991	4,016	4,072	4,064
도심	대형	4,854	4,945	4,817	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712	5,053
	중소형	4,854	4,945	4,812	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712	5,053
	합	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095	3,827
종로	대형	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095	3,827
	중소형	4,870	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095	3,827
	합	4,844	4,908	4,781	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316	5,792
중구	대형	4,844	4,908	4,776	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316	5,792
	중소형	4,844	4,908	4,776	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316	5,792
	합	4,253	4,584	4,591	4,466	4,460	4,438	4,438	4,553	4,336
마포/여의도	대형	3,469	3,804	3,804	3,804	3,804	3,804	3,639	4,129	3,639
	중소형	4,231	4,567	4,574	4,452	4,448	4,426	4,420	4,544	4,307
	합	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800	4,623
여의도	대형	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800	4,623
	중소형	4,538	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800	4,623
	합	3,275	3,331	3,495	3,478	3,798	3,632	3,606	3,387	3,571
마포영등포	대형	2,888	2,886	2,886	2,807	2,807	2,737	2,708	2,915	2,769
	중소형	3,225	3,269	3,390	3,352	3,653	3,503	3,473	3,338	3,459
	합	3,977	3,994	4,046	4,040	4,147	4,203	4,271	4,327	4,356
강남	대형	3,124	3,069	3,147	3,067	3,081	3,203	3,211	3,100	3,090
	중소형	3,892	3,904	3,957	3,954	4,085	4,148	4,208	4,232	4,263
	합	4,659	4,640	4,759	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857	4,970
테헤란로	대형	4,659	4,640	4,785	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857	4,970
	중소형	4,659	4,640	4,785	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857	4,970
	합	4,484	4,496	4,685	4,586	4,504	4,530	4,488	4,580	4,623
강남대로	대형	3,374	3,374	3,258	3,258	3,739	3,739	3,739	3,739	3,739
	중소형	4,459	4,472	4,644	4,557	4,491	4,520	4,480	4,570	4,610
	합	3,604	3,658	3,573	3,577	3,754	3,879	3,999	4,019	4,050
강남기타	대형	3,117	3,061	3,051	3,060	3,055	3,183	3,194	3,082	3,070
	중소형	3,533	3,573	3,495	3,505	3,688	3,819	3,922	3,902	3,939
	합									

◆ 관리비

(단위 : 천원)

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

서울시 오피스 임대추세

◆공실률

		2004년	2005년				2006년			
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
서울시	대형	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.1%	3.4%	3.2%	2.8%	2.6%
	중소형	9.4%	8.7%	8.0%	9.5%	8.8%	7.8%	7.0%	6.7%	6.7%
	합	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.5%	3.7%	3.4%	3.1%	2.8%
도심	대형	3.4%	2.9%	3.5%	2.7%	2.9%	3.5%	3.6%	3.1%	2.8%
	중소형	14.3%	8.7%	9.3%	8.7%	7.8%	8.6%	7.7%	7.5%	6.7%
	합	3.7%	3.1%	3.7%	2.9%	3.0%	3.6%	3.7%	3.2%	2.9%
종로	대형	3.6%	2.8%	2.6%	1.7%	2.0%	2.2%	1.7%	2.0%	1.7%
	중소형	24.7%	10.8%	11.5%	11.6%	12.4%	13.1%	9.9%	10.2%	9.5%
	합	4.0%	2.9%	2.9%	1.8%	2.2%	2.5%	1.9%	2.2%	1.8%
중구	대형	3.3%	3.0%	4.1%	3.5%	3.5%	4.2%	4.6%	3.8%	3.5%
	중소형	9.1%	7.8%	7.9%	7.5%	5.4%	5.1%	6.0%	5.6%	5.3%
	합	3.5%	3.2%	4.2%	3.6%	3.5%	4.2%	4.7%	3.8%	3.5%
마포/여의도	대형	3.9%	4.3%	3.8%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%	2.6%
	중소형	3.5%	1.8%	3.2%	7.4%	4.7%	2.7%	3.8%	2.4%	4.8%
	합	3.9%	4.3%	3.7%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%	2.6%
여의도	대형	4.3%	4.9%	4.1%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%	2.9%
	중소형	4.5%	1.4%	2.6%	8.3%	5.1%	1.4%	3.5%	1.1%	1.3%
	합	4.3%	4.9%	4.0%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%	2.9%
마포영등포	대형	2.2%	2.5%	2.5%	2.7%	2.2%	1.1%	1.1%	1.2%	1.6%
	중소형	7.0%	5.3%	13.3%	6.6%	8.9%	9.8%	4.8%	5.6%	7.5%
	합	2.4%	2.7%	3.1%	3.1%	2.7%	1.7%	1.4%	1.5%	2.1%
강남	대형	3.5%	3.4%	2.8%	3.4%	2.9%	3.4%	3.1%	2.5%	2.1%
	중소형	8.3%	10.2%	8.0%	8.9%	6.8%	5.9%	5.6%	5.6%	4.7%
	합	3.9%	3.9%	3.2%	3.8%	3.2%	3.6%	3.3%	2.7%	2.3%
테헤란로	대형	2.7%	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.7%	3.6%	2.7%	2.8%
	중소형	10.8%		8.9%	9.9%	11.4%	15.7%	18.2%	20.7%	10.5%
	합	2.8%	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.8%	3.6%	2.7%	2.8%
강남대로	대형	6.6%	4.2%	5.4%	3.5%	4.0%	3.3%	2.3%	2.6%	1.6%
	중소형	9.3%	8.8%	8.4%	8.0%	4.4%	8.3%	4.3%	4.7%	2.6%
	합	6.7%	4.4%	5.6%	3.7%	4.0%	3.5%	2.4%	2.7%	1.6%
강남기타	대형	4.3%	4.0%	3.2%	3.3%	3.0%	3.2%	3.0%	2.3%	1.6%
	중소형	8.0%	10.4%	8.0%	8.9%	6.9%	5.6%	5.7%	5.5%	4.8%
	합	4.9%	4.9%	3.9%	4.2%	3.5%	3.5%	3.3%	2.8%	2.0%

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

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)
■ (주)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)
■ (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)
- 2006** ■ C9인피니티기업구조조정부동산투자회사, 하이브랜드 오피스 시장분석(2006.2)
■ (주)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 도심공항타워 10층

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

2006년 4/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2007년 1월, 문의 : 02-2016-5277