OFFICE
Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2007. 1st Quarter

www.R2Korea.co.kr

OFFICE
Market Report

2007.
1st Quarter

1. 경제동향 및 정부정책 1P

2. 오피스시장 테마 분석 2P
   서울시 오피스 공실률에 따른 임대료 변동
   상암 DMC 업무시설 계획 분석

3. 오피스 임대시장 동향 7P
   임대시장 동향

4. 주요거래 및 임대현황 15P

5. 부동산 간접투자 시장현황 17P

6. 부록 : 서울시 오피스 임대추세 19P

경제동향 및 정부정책

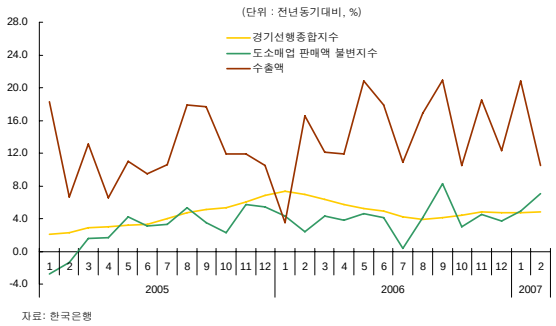
경제동향

- 2007년 1/4분기 월별 경기선행지수는 전년 동월 대비 1월 4.7%, 2월 4.8%로 완만한 상승세를 보임
- 2007년 1/4분기 도소매업판매액불변지수는 전년 동월 대비 1월 4.9%, 2월 7.0%로 1월에 낮은 상승을 기록했지만 2월이후 다소 회복되고 있는 추세를 보임
- 소비재 판매액 지수는 작년의 4~6%를 상회하는 7%중반을 기록, 소비 회복 조짐 보임
- 수출액은 전년 동기 대비 1월 20.8%, 2월 10.5%를 기록했으나 2분기 수출선행지수가 111.1로 지난 2005년 2분기 이후 첫 하락을 기록하였으며 대미, 대중, 대일수출에 있어 불안한 상황 보이고 있음
- 콜금리 4.5% 유지, 금년 1월 이후 장기금리의 하락으로 금융시장 안정적 상태 지속
- 1/4분기 종합주가지수는 1월에 1,360까지 떨어진 후 2월말 1,400선을 회복, 3월말 현재 1,453의 수준를 보임

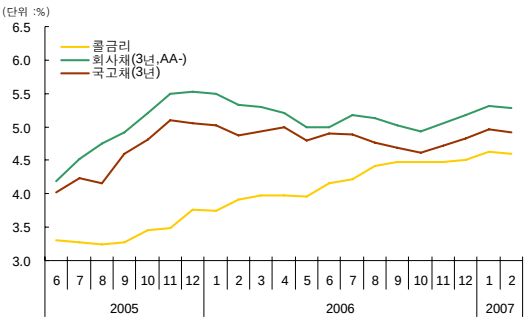
자료: KDI, 한국은행

수출 둔화로 산업생산 낮은 증가세, 내수회복 조짐으로 부분적 개선 상황

주요 경제지표

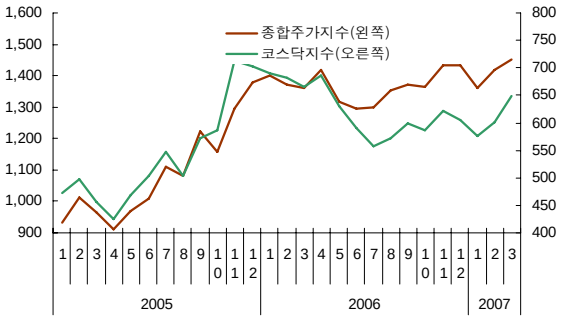


자료: 한국은행



자료: 한국은행

주가지수



자료: 한국은행

정부 부동산정책

- 주택법 일부개정법률안 통과 (2007.4.2)

- 민간택지에 짓는 아파트의 분양가 내역 공시 공시
- 분양가 상한제 적용 주택을 민간택지에서 건설공급하는 주택으로 확대함

- 도시개발법 일부개정법률 공포(07.04.11)

- 민간참여 활성화를 위한 규제완화
- 민간사업시행자의 토지수용요건 완화
- 민간사업시행자의 농지취득 원활화
- 도시개발사업의 시행자 확대
- 환지방식 개발계획 수립 변경시 토지소유자 동의절차 간소화

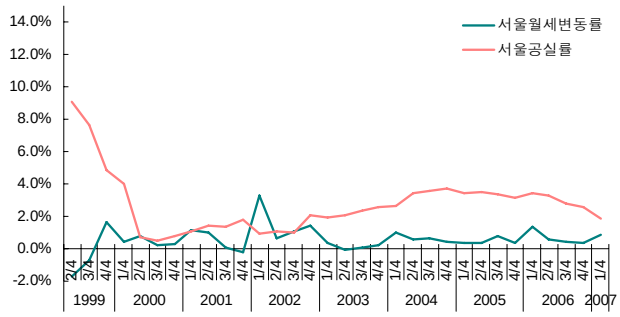
오피스시장 테마 분석

서울시 오피스 공실률에 따른 임대료 변동

- 알투코리아부동산투자자문㈜는 1999년 이후 2007년1/4분기까지의 서울 전체 및 권역별 공실률과 이에 따른 임대료의 변동을 살펴 보았음
- 알투코리아부동산투자자문㈜는 'R2-ORP모형'을 통하여 공실률, 연면적, 지하철역과의 거리, 거시경제지표 등의 오피스 임대가격 결정요인들과 오피스 임대가와의 관계를 밝히고 임대료 전망을 하고 있음
- 본 분석은 공실률과 임대료 두 변수의 시계열 modeling을 통한 임대가 예측을 위한 분석이 아니라 두 변수의 상관관계 분석을 통한 해당 분기의 공실률에 대한 임대료 조정 경향을 살펴 본 분석이며, 분석대상 오피스는 서울시의 대형오피스에 국한했으며 임대료는 월세변동률을 기준으로 분석하였음

- 오른쪽 그림은 1999년 2/4분기부터 2007년 1/4분기까지의 분기별 서울시 전체 대형오피스의 공실률과 월세변동률을 보이고 있음
- 대체로 공실률과 월세변동률은 서로 상승과 하락이 반대로 움직이는 음의 상관관계가 있음

대형 오피스 공실률 및 월세변동율(서울전체)



Source : 대형오피스 기준 통계

마포/여의도지역 상관관계 가장 높음
이어 도심>강남 順

- 서울전체의 상관계수는 -0.52로 부의 상관관계가 있는 것으로 분석되었으며, 마포/여의도지역과 기타지역 순으로 부의 상관관계가 큰 것으로 분석됨
- 반면 강남지역은 타지역에 비해 상관관계가 현저히 작게 나타난 것으로 분석됨

공실률 vs 월세 상관계수

시차	서울전체	강남	도심	마포/여의도
0	-0.52**	-0.15	-0.41*	-0.59**
1	-0.15	0.20	-0.19	-0.53**
2	0.03	0.47	-0.03	-0.37*
3	-0.12	0.00	0.12	-0.50
4	-0.10	-0.08	0.10	-0.23

1)** 유의수준 0.05에서 상관관계있음, * 유의수준 0.1에서 상관관계있음
2) 시차 : 공실률과 임대료간의 시차(분기), 시차 1이면 전분기 공실률과 해당분기 월세와의 상관관계임
3) 본 분석에서는 마포/여의도 지역을 제외하고 시차가 있을 때의 상관관계가 없는 것으로 분석되어 해당분기의 공실률과 월세변동에 대한 분석만 실시함

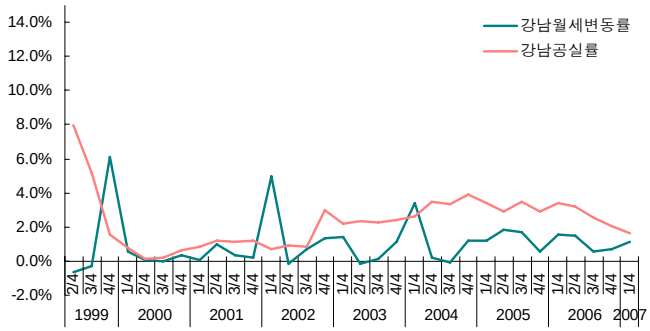
오피스시장 테마 분석

강남 권역은 상관관계 적음

안정된 수요, 낮은 공실률 지속이 원인

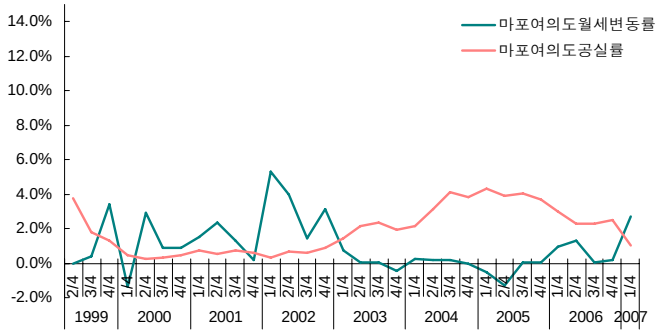
- 강남권역의 공실률과 월세변동률의 상관계수는 -0.15로 나타났으며 이는 통계적으로 유의하지 않은 수치로 상관관계가 존재한다고 하기 어려움
- 2006년 3/4분기 이후 강남지역의 공실률과 임대료 변화 추세를 살펴보면 최근에는 공실률이 하락하면서 월세변동이 증가하고 있는 양상을 보이고 있으나 05년 3/4분기~06년 2/4분기와 같이 공실률과 월세변동률이 같이 커지는 경우도 있음
- 강남권역의 경우 수요가 높아 낮은 공실률이 지속되어 안정된 시장이 유지되어 온데다 최근 공실이 생기더라도 임대료 조정을 하지 않으려는 경향이 반영된 것으로 풀이됨
- 상관관계가 가장 높은 마포/여의도 지역은 2000년~2001년 낮은 공실률이 거의 변동없이 유지되었던 시기를 제외하고 이후 공실률과 월세변동률이 정확히 반대로 움직이고 있는 모습을 볼 수 있음
- 이는 공실이 발생하였을 때 임대료 조정을 통하여 공실을 채우려는 경향이 다른 지역에 비해 높았음을 반영하는 것임

대형 오피스 공실률 및 월세변동율(강남)



Source : 대형오피스 기준 통계

대형 오피스 공실률 및 월세변동율(마포/여의도)



Source : 대형오피스 기준 통계

- 반대로 최근 2007년 1/4분기 공실률 1%대에 타지역에 비해 높은 임대료 상승률 2.7%를 보이는 것은 여의도 지역 등의 오피스 수요 증가에 비하여 공급이 따라 주지 못하여 가격 상승률이 커진 것으로 풀이됨

안정된 임대시장일수록 공실에 따른 임대료 하향 조정 적음

반면 공급부족은 임대료 상승으로 반영됨

- 강남권역과 같이 임대수요가 높고 안정된 시장일수록 공실률이 커졌을 때에도 임대료 상승률이 떨어지지 않는 등 임대료의 하방경직성이 큰 것으로 나타남
- 반면 마포여의도권역의 2007년 1/4분기와 같이 공실률 1%대의 공급부족 상황에서는 임대료 상승폭이 크게 나타나 공급부족은 임대료의 상향 조정에 즉시 반영되고 있는 것으로 나타남

상암 DMC(Digital Media City) 업무시설 계획 분석

- 알투코리아부동산투자자문㈜는 상암 DMC 지역의 개발계획 중 업무시설계획에 관하여 살펴보고 향후 오피스 시장에 미치는 영향에 대한 검토를 하였음

DMC 개요

동북아 정보기술의 전략적 거점이 될 미래형 정보미디어 산업단지의 조성

- 약 200만평(쓰레기매립지 82만평 포함)의 면적에 17만2천평의 디지털미디어시티(DMC), 25만9천평의 환경친화 주거단지, 1백1십만평 규모의 월드컵공원, 6만5천평 규모의 월드컵공원으로 구성되어 있음
- 또한 항공교통의 동아시아 허브인 인천국제공항과 고속도로 및 현재 1단계 완공된 고속전철로 30분안에 연결되며, 장차 북한, 만주 시베리아를 경유해서 일본과 유럽을 이을 '철의 실크로드'가 이 지역을 경유함
- 기존 도심지역과도 간선도로 및 지하철망으로 직접 연결됨

지도:서울시 GIS포털 서비스

추진일정

- 상암 DMC는 2001년 기본계획을 확정하여 2010년까지 단지 조성이 마무리 될 예정임

상암 DMC(Digital Media City) 업무시설 계획 분석

계획 현황

전체 23만평, 금년내 17만평 공급계획

- 상암 DMC 지역에 총 17개의 업무시설(일부 집회시설포함), 약 23만평의 개발계획이 진행중이거나 완료되었음 2007년 3월말 현재 5개 건물이 완공되었고 2007년 내에 5개동이 추가로 완공될 예정에 있어 금년에만 약 17만평이 공급될 예정임

상암 DMC 업무시설 계획현황

위치	업 체 명	건축규모 (연면적)	용 도	공사기간	공정(%)
E3-2	산학협력연구쎈터	지하4/ 지상 15(29,759㎡)	업무시설	03.10~06.08	100
C3	(재)한국방송영상산업 진흥원	지하2/ 지상 12(16,106㎡)	업무시설	04.07~06.06	100
	문화콘텐츠콤플렉스	지하4/ 지상 14(43,609㎡)	업무 및 문화집회시설	04.12~07.03	100
B4-4	상암아이티컨소시엄	지하5/ 지상 12(46,092㎡)	업무시설	05.10~07.07	54
B6-2	상암트럼프코 리 아	지하5/ 지상 12(19,816㎡)	업무시설	05.05~07.01	100
B6-3	한국전자산업진흥회	지하5/ 지상 12(19,973㎡)	업무 및 근생시설	05.04~07.04	99
B5-3	(주)LG CNS	지하4/ 지상 12(44,219.37㎡)	업무 및 교육연구시설	05.04~06.12	100
D3	CJ(주)	지하6/ 지상 19(69,333.25㎡)	업무.문화 및집회시설	05.1.28~	3
B6-4	(주)엘지텔레콤	지하6/ 지상 12(54,321㎡)	업무 및 근생시설	06.04~08.07	9
B5-2	(주)우리기술	지하6/ 지상 13(19,966㎡)	업무 및 근생시설	06.04~08.03	3
C4	한독산학협동단지	지하4/ 지상 24(85,603㎡)	교육연구 및 업무시설	04.04~07.07	95
C5	한국SW진흥원(누리꿈스퀘어)	지하4/ 지상 22(152,569㎡)	업무 및 교육연구시설	05.08~07.11	53
E1-2	한독산학협동단지	지하3/ 지상 32(58,968㎡)	업무 및 근생시설	04.04~07.07	95
E1-1	한독산학협동단지	지하3/ 지상 32(40,494㎡)	업무 및 근생시설	04.04~07.07	95
E3-1	KBS미디어(주)	지하5/ 지상 21(44,828㎡)	업무.교육 및 근생시설	05.01~07.11	74
I2	팬 택 및 팬택앤큐리텔	지하6/ 지상 22(72,728㎡)	교육.연구 및 업무시설	05.02~07.03	99
A 2	우리은행	지하5/ 지상 12(81,801.88㎡)	업무시설	05.03.30~	0.3

(2007.3.31현재, 출처:http://dmc.seoul.go.kr)

개발 사례

최근 완공(예정) 오피스 빌딩 사례

트루텍빌딩 (B6-2/좌)
KEA 전자회관 (B6-3/우)

- 현재 두 건물 모두 완공
- 트루텍 빌딩:
  - 보증금 57, 월세 5.7만원/평
  - 관리비 2.5만원/평

한독산학협동단지
KGIT 센터 I (C4)

- 보증금 275만원, 월세 2.75만원/평
- 관리비 2.5만원/평
- 임대 700/전용 371평
- 초고속 인터넷 서비스
- 독일계기업 임대 우대

한국방송영상산업진흥원
Digital Magic Space

- 지하2층/지상12층
- 연면적 5천여평
- HDTV스튜디오, 방송제작장비 등

팬택계열 R&D 센터

- 여의도, 서초동 등에 분산 입주해 있던 팬택계열은 연구인력 및 장비 등 집적화
- 2만여평의 R&D 센터

상암 DMC(Digital Media City) 업무시설 계획 분석

오피스 시세 및 권역 영향 전망

- 인근지역의 오피스 임대료 시세와 상암DMC의 임대료 시세를 비교하면 마포구 인근지역은 2007년 1/4분기 현재 월세 4만원 ~ 5만5천원 수준, 여의도 지역 대형빌딩은 월세 4만6천원 수준으로 트루텍빌딩 등 상암DMC의 신축 오피스빌딩은 이들 지역과 비슷한 수준을 보임
- 인근지역(2호선 홍대입구역 인근)과 여의도지역(지역평균)의 보증금 및 월세 시세는 아래의 표와 같음

마포구 오피스 빌딩 사례

지역	빌딩명	준공연도	연면적 (평)	층수 (지상/지하)	전용률	보증금 (원)	월세 (원)
마포구 동교동	D 빌딩	1998	4,239	17/4	0.62	500,000	50,000
마포구 동교동	S 빌딩	1999	3,728	15/4	0.58	550,000	55,000
마포구 동교동	H 빌딩	1993	1,828	6/4	0.60	400,000	40,000
마포구 동교동	C 빌딩	1988	3,274	12/3	0.67	420,000	42,000
마포구 서교동	Y 빌딩	1992	2,215	9/3	0.58	470,000	47,000

여의도 오피스 임대가

구분	보증금(원)	월세(원)
대형	462,542	46,075
중소형	287,889	29,017
합	460,211	45,847

- 상암 DMC 지역은 2007년에만 약 17만평의 대규모 신규 오피스 공급이 예정되어 있어 상암DMC지역 자체의 수요와 마포, 여의도 등 주변지역의 수급에 미치는 영향 정도를 파악할 필요가 있음
- 우선 상암 DMC지역은 입지에 있어 교통인프라 등이 우수한 지역이며 Digital Media 집적 단지로서의 상징성과 빌딩에 따라 관련 업계에 대한 임대료 등의 입주 혜택이 주어질 예정이어서 공실 Risk가 크지 않을 것으로 예상됨
- 상암 DMC의 올해 공급 예정 규모 17만 여 평 중 상당부분(약 8만~10만평추산)은 사옥 등 기본적으로 충족되는 면적이며 이를 제외한 공급면적에 대해서 Digital, Media 관련업체가 서울시 전역에서 유입될 것으로 보여 실제로 여의도 등 주변지역에 큰 폭의 공실률 증가 등의 영향은 미치지 않을 것으로 전망되며 단기적으로 공실률 1%대인 마포/영등포지역의 공급부족을 해소할 수 있을 것으로 전망됨

오피스 임대시장 동향

주요지역별 오피스 임대시장 정보

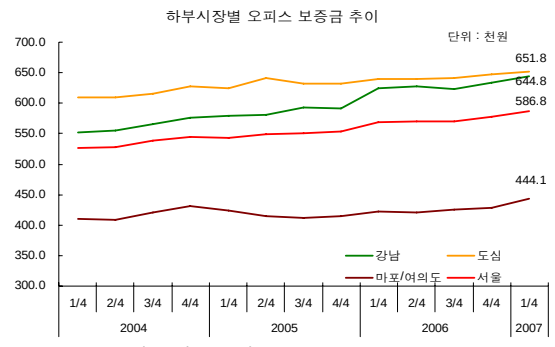
지역별 공실률 및 임대료 현황

(단위:천원)

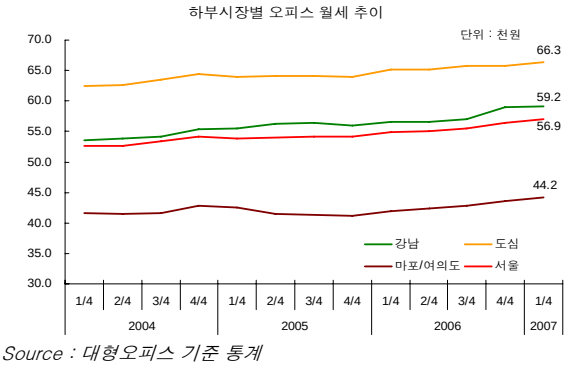
구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대 형	1.8(▽)	4,225.9(▽)	586.8(▲)	56.9(▲)	25.1(▲)
	중소형	5.6(▽)	2,962.7(▽)	446.4(▲)	36.1(▽)	15.7(▲)
	평 균	2.1(▽)	4,118.3(▽)	582.4(▲)	56.1(▲)	24.5(▲)
강남지역	대 형	1.7(▽)	4,321.7(▽)	644.3(▲)	59.2(▲)	25.0(▲)
	중소형	3.8(▽)	3,020.6(▽)	564.3(▽)	43.5(▲)	17.7(▲)
	평 균	1.8(▽)	4,222.5(▽)	642.3(▲)	58.6(▲)	24.6(▲)
도심지역	대 형	1.9(▽)	5,502.9(–)	651.8(▲)	66.3(▽)	28.4(▲)
	중소형	6.2(▽)		455.6(▲)	42.8(▲)	14.7(▲)
	평 균	2.0(▽)	5,502.9(–)	648.5(▲)	65.9(▽)	28.1(▲)
마포/여의도	대 형	1.0(▽)	4,432.0(▽)	444.1(▲)	44.2(▲)	22.4(▲)
	중소형	3.5(▽)	4,128.8(–)	313.1(▲)	30.3(▲)	19.6(▲)
	평 균	1.0(▽)	4,426.8(▽)	442.4(▲)	44.0(▲)	22.3(▲)
서울기타	대 형	4.0(▲)	3,377.0(▲)	456.7(▽)	40.4(▲)	19.8(▽)
	중소형	7.3(▽)	2,827.0(▲)	405.2(▲)	30.7(▽)	13.7(▲)
	평 균	4.8(▽)	3,284.2(▲)	448.9(▲)	38.5(▲)	18.7(▽)

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

지역별 임대료 추이



Source : 대형오피스 기준 통계



Source : 대형오피스 기준 통계

오피스 임대시장 동향

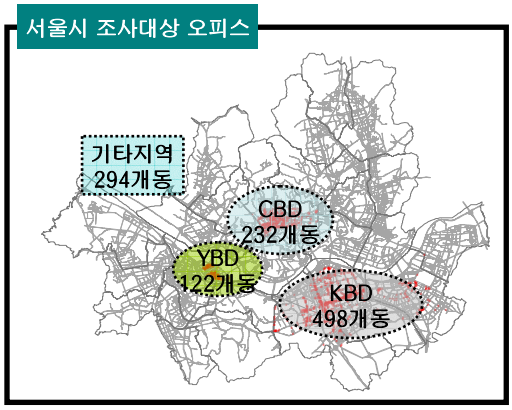
조사개요

- 2007년 1/4분기 서울에 위치한 총 1,146개 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) 774개 동임

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 빌딩의 공실률은 1.8%로 전분기 대비 0.8%P 하락하였으며, 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 보임
- 중소형 오피스 빌딩의 공실률은 5.6%로 전분기 대비 1.1%P 하락하였고, 보증금은 상승세를, 월세는 하락세를 보였으며, 관리비는 상승세를 보임

서울시 조사대상 오피스

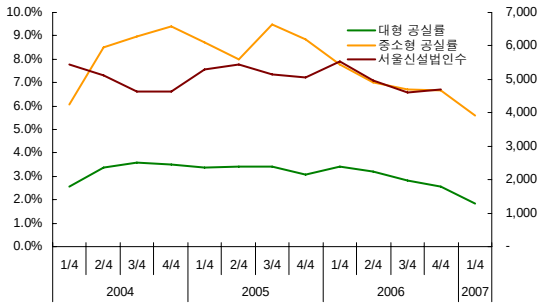


(단위:천원)

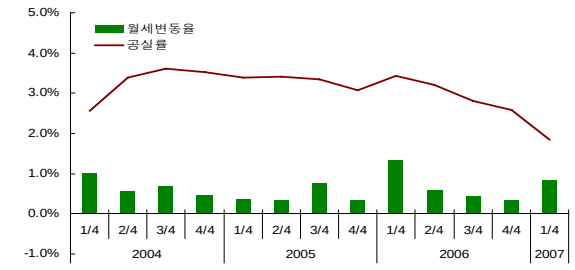
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	1.8(▽)	4,225.9(▽)	586.8(▲)	56.9(▲)	25.1(▲)
중소형	5.6(▽)	2,962.7(▽)	446.4(▲)	36.1(▽)	15.7(▲)
평 균	2.1(▽)	4,118.3(▽)	582.4(▲)	56.1(▲)	24.5(▲)

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

서울시 오피스 공실률 및 신설법인수

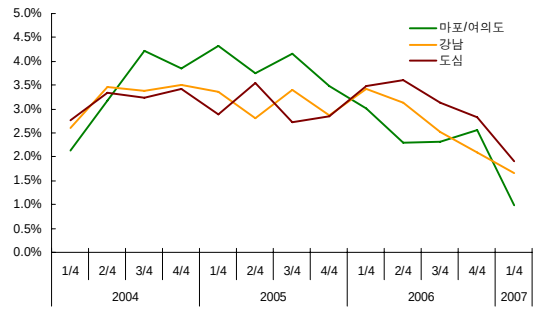


대형 오피스 공실률 및 월세변동율



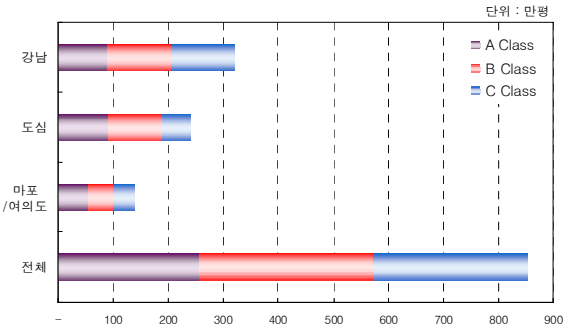
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이



Source : 대형오피스 기준 통계

지역별.등급별 오피스빌딩 현황



Source : 알투코리아 오피스 등급기준

강남지역 오피스 임대시장 동향

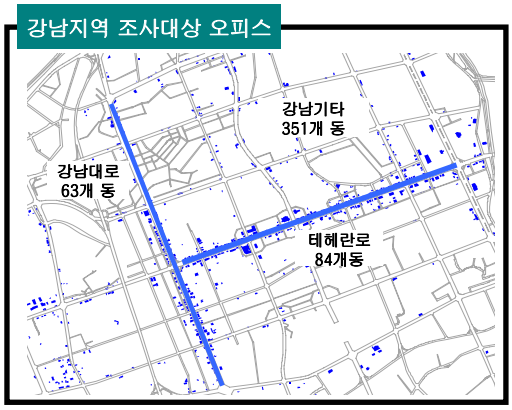
임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 2.1%에서 0.4%P 하락한 1.7%의 공실률을 나타냈으며 중소형오피스는 지난 분기 4.7%에서 0.9%P 하락한 3.8%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B등급은 하락세를, C등급은 상승세를 보임

- 대형오피스의 임대료는 보증금 64만 4천원에 월세 5만 9천원 수준으로 보증금과 월세 모두 상승세를 보였으며, 관리비 역시 2만 5천원 수준으로 상승세를 보임

- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 56만 4천원에 월세 4만 4천원 수준으로 보증금은 하락세를, 월세는 상승세를 보였으며, 관리비는 1만 8천원 수준으로 상승세를 보임

강남지역 조사대상 오피스

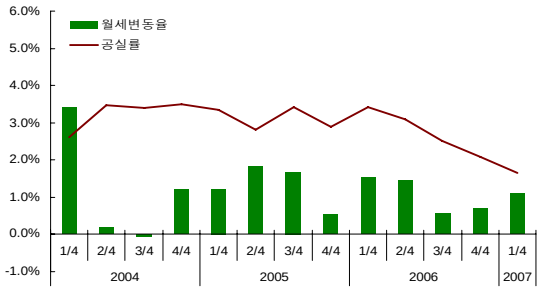


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	1.7(▽)	4,321.7(▽)	644.3(▲)	59.2(▲)	25.0(▲)
중소형	3.8(▽)	3,020.6(▽)	564.3(▽)	43.5(▲)	17.7(▲)
평 균	1.8(▽)	4,222.5(▽)	642.3(▲)	58.6(▲)	24.6(▲)

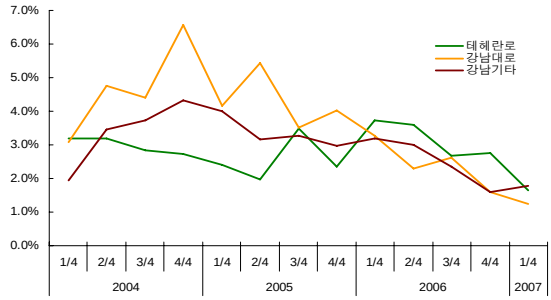
(주: ▲:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동율



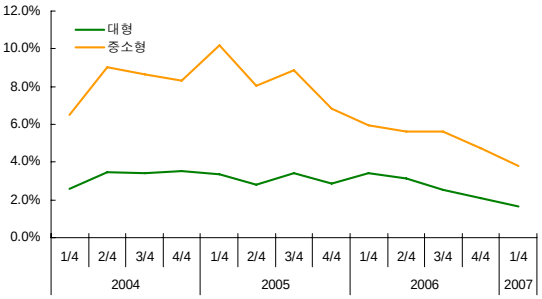
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

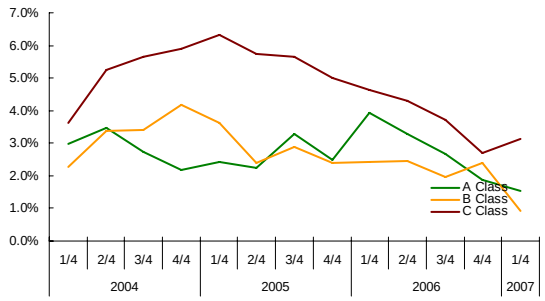


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



도심지역 오피스 임대시장 동향

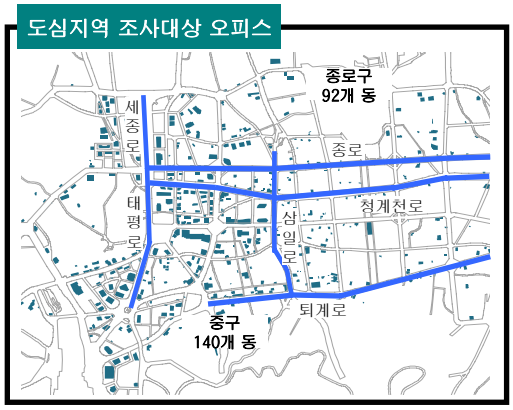
임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 2.8%에서 0.9%P 하락한 1.9%의 공실률을 나타냈으며 중소형오피스는 지난 분기 6.7%에서 0.5%P 하락한 6.2%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 하락세를 보임

- 대형오피스의 임대료는 보증금 65만 2천원에 월세 6만 6천원수준으로 보증금은 상승세를, 월세는 하락세를 보였으며, 관리비는 2만 8천원 수준으로 상승세를 보임

- 중소형오피스의 임대료는 보증금 45만 6천원에 월세 4만 3천원 수준으로 보증금과 월세 모두 상승세를 보였으며, 관리비 역시 1만 5천원 수준으로 상승세를 보임

도심지역 조사대상 오피스

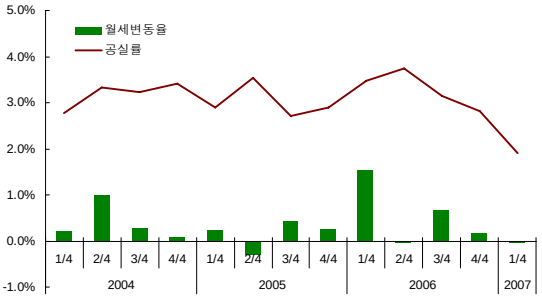


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	1.9(▽)	5,502.9(-)	651.8(▲)	66.3(▽)	28.4(▲)
중소형	6.2(▽)		455.6(▲)	42.8(▲)	14.7(▲)
평 균	2.0(▽)	5,502.9(-)	648.5(▲)	65.9(▽)	28.1(▲)

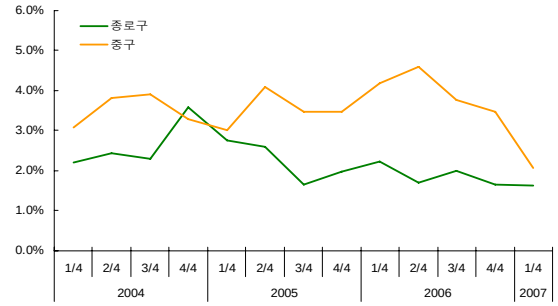
(주: ▲:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동율



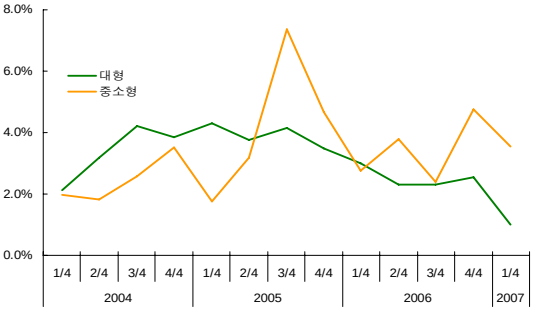
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

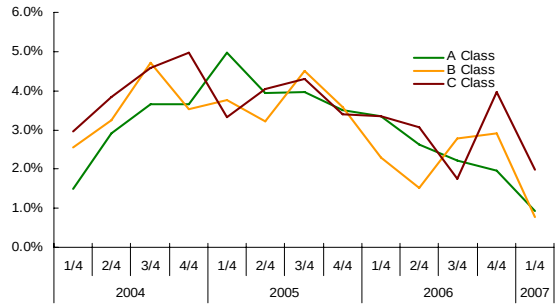


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



마포/여의도지역 오피스 임대시장 동향

임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 2.6%에서 1.6%P하락한 1.0%의 공실률을 나타냈으며 중소형오피스는 지난 분기 4.8%에서 1.3%P 하락한 3.5%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 하락세를 보임
- 대형오피스의 임대료는 보증금 44만 4천원에 월세 4만 4천원 수준으로 보증금과 월세 모두 상승세를 보였으며, 관리비 역시 2만 2천원 수준으로 상승세를 보임
- 중소형오피스의 임대료는 보증금 31만 3천원에 월세 3만원 수준으로 보증금과 월세 모두 상승세를 보였으며, 관리비 역시 2만원 수준으로 상승세를 보임

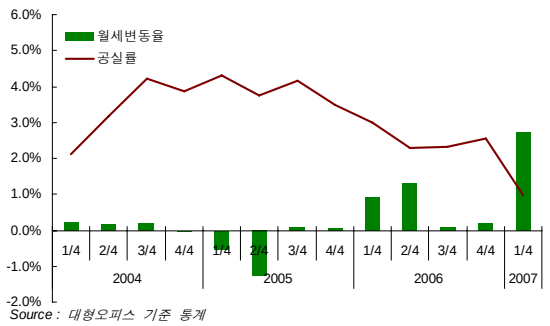
마포/여의도지역 조사대상 오피스

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	1.0(▽)	4,432.0(▽)	444.1(▲)	44.2(▲)	22.4(▲)
중소형	3.5(▽)	4,128.8(–)	313.1(▲)	30.3(▲)	19.6(▲)
평 균	1.0(▽)	4,426.8(▽)	442.4(▲)	44.0(▲)	22.3(▲)

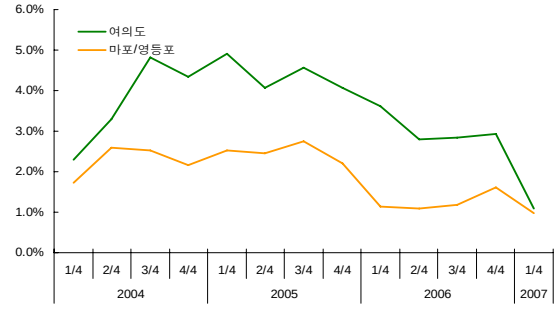
(주: ▲:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동율



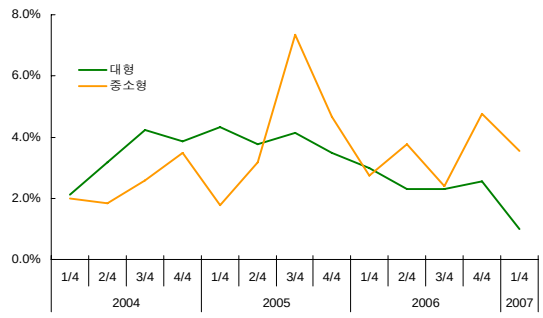
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

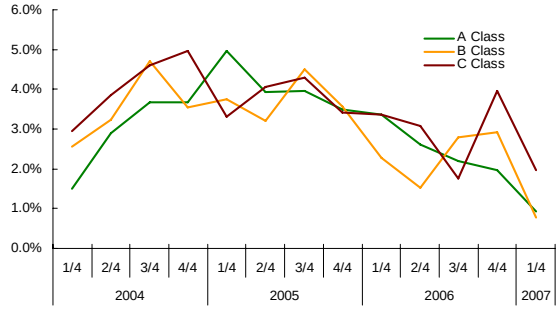


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



서울기타지역 오피스 임대시장 동향

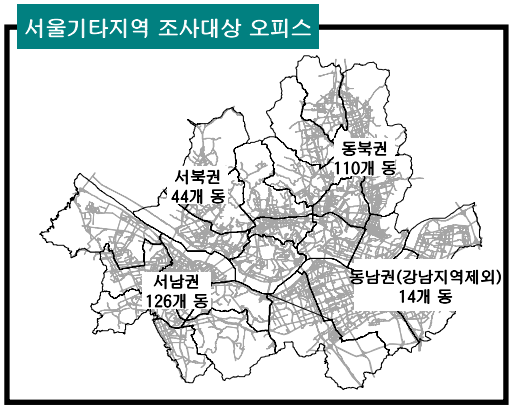
임대료현황 및 공실현황

- 대형오피스 공실률은 지난 분기 3.7%에서 0.3%P 상승한 4.0%의 공실률을 나타냈으며 중소형오피스는 지난 분기 8.7%에서 1.4%P 하락한 7.3%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급과 C등급은 하락세를 B등급의 공실률은 상승세를 보임

- 대형오피스의 임대료는 보증금 45만 7천원에 월세 4만원 수준으로 보증금은 하락세를, 월세는 상승세를 보였으며, 관리비는 2만원 수준으로 하락세를 보임

- 중소형오피스의 임대료는 보증금 40만 5천원에 월세 3만 1천원 수준으로 보증금은 상승세를, 월세는 하락세를 보였으며, 관리비는 1만 4천원 수준으로 상승세를 보임

서울기타지역 조사대상 오피스

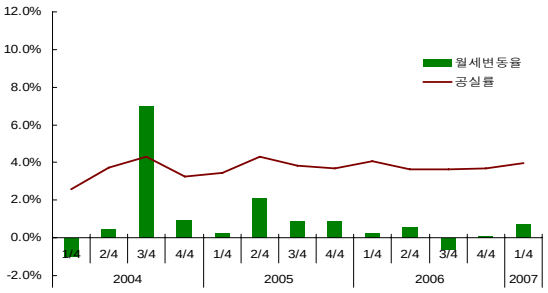


(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	4.0(▲)	3,377.0(▲)	456.7(▽)	40.4(▲)	19.8(▽)
중소형	7.3(▽)	2,827.0(▲)	405.2(▲)	30.7(▽)	13.7(▲)
평 균	4.8(▽)	3,284.2(▲)	448.9(▲)	38.5(▲)	18.7(▽)

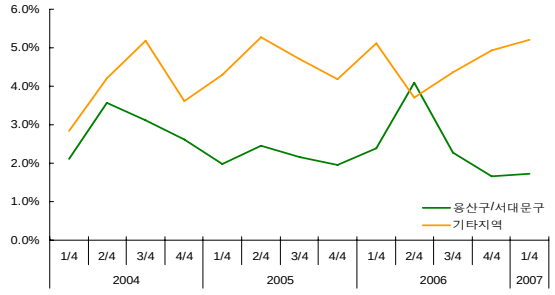
(주: ▲:상승추세, ▽하락추세. 지난분기와 이번분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

대형 오피스 공실률 및 월세변동율



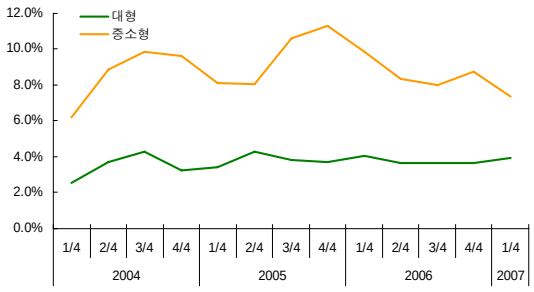
Source : 대형오피스 기준 통계

하부시장별 오피스 공실률 추이

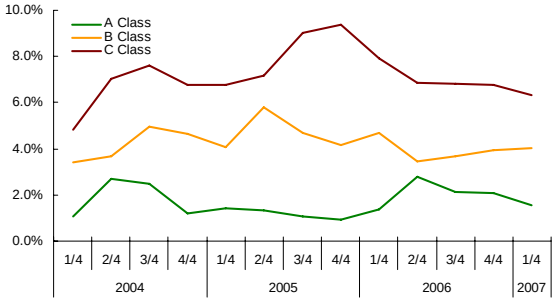


Source : 대형오피스 기준 통계

규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



지방 오피스 임대시장 동향

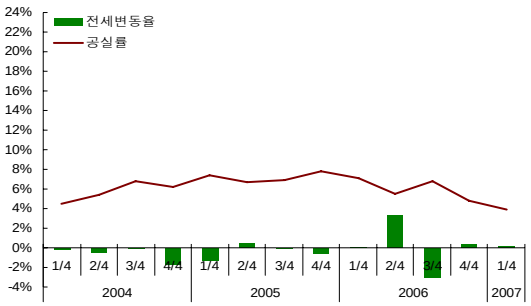
부산지역

- 공실률은 3.9%이고 전세금은 247만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.7	2,474.8	260.6	20.6	17.1
중소형	15.0	2,150.3			11.6
평 균	3.9	2,465.6	260.6	20.6	17.0

오피스 공실률 및 전세변동율



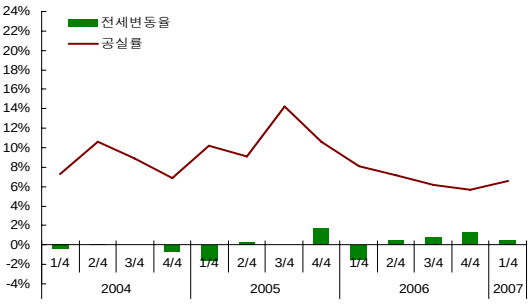
대전지역

- 공실률은 6.5%이고 전세금은 185만원 수준에 관리비는 1만 5천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	6.1	1,896.5	272.9	17.9	15.4
중소형	9.9	1,499.5	243.7	20.6	11.7
평 균	6.5	1,854.2	269.3	18.2	15.0

오피스 공실률 및 전세변동율



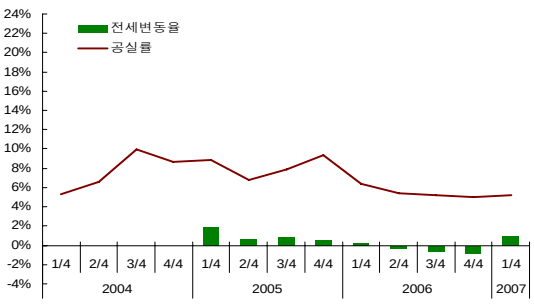
대구지역

- 공실률은 5.2%이고 전세금은 202만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.0	2,026.8	258.9	20.7	16.7
중소형	13.0	1,700.0	132.1	21.6	14.7
평 균	5.2	2,022.0	254.8	20.7	16.7

오피스 공실률 및 전세변동율



지방 오피스 임대시장 동향

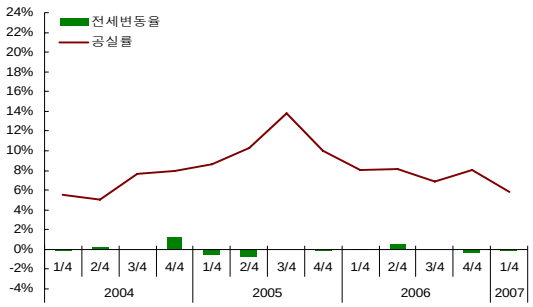
광주지역

- 공실률은 5.8%이고 전세금은 199만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.5	2,012.1	257.2	25.7	17.2
중소형	8.1	1,555.3			11.1
평 균	5.8	1,990.3	257.2	25.7	16.8

오피스 공실률 및 전세변동율



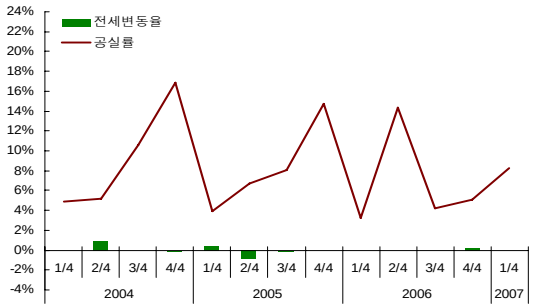
인천지역

- 공실률은 8.2%이고 전세금은 227만원 수준에 관리비는 1만 5천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	7.5	2,552.3	285.4	17.6	15.8
중소형	15.0	1,323.3	149.3	17.9	7.4
평 균	8.2	2,267.9	283.7	17.6	15.0

오피스 공실률 및 전세변동율



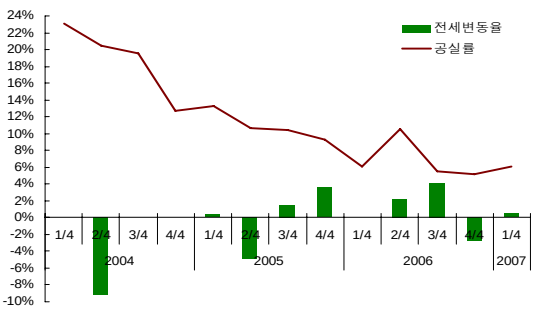
울산지역

- 공실률은 6.1%이고 전세금은 237만원 수준에 관리비는 1만 7천원 수준

(단위:천원)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.6	2,446.0	374.8	19.8	17.2
중소형	15.7	2,192.9	710.0	14.2	14.3
평 균	6.1	2,374.0	433.6	18.9	16.5

오피스 공실률 및 전세변동율



주요거래 및 임대현황 (2007년 1/4분기)

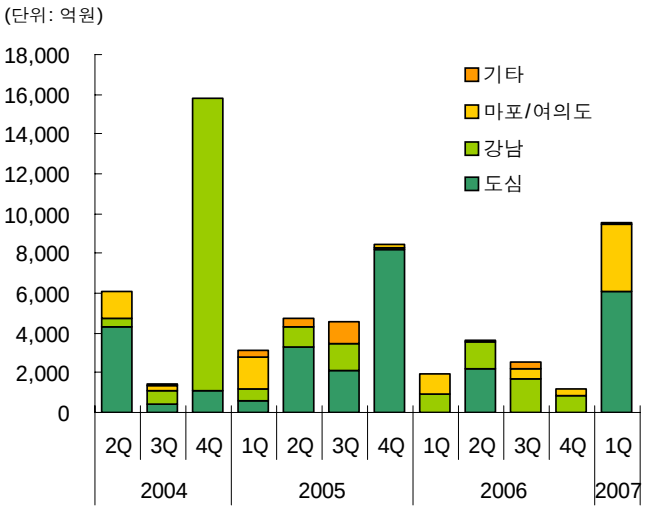
주요 매매동향

권역	빌딩명	연면적 (평)	거래가 (억원)	평당가 (만원)	매수자	매도자
도심	명지빌딩	17,999	2,600	1,445	마이다스에셋	명지학원
	한화빌딩	22,499	3,500	1,556	한화석유화학	㈜코크랩제1호기업구조조정부동산투자회사
마포	대아빌딩	4,239	465	1,096	삼성생명보험주식회사	㈜코크랩제1호기업구조조정부동산투자회사
여의도	대한방직빌딩	4,424	466	1,053	삼성생명보험주식회사	㈜코크랩제1호기업구조조정부동산투자회사
	대우증권빌딩	11,699	1,120	957	DBREI	맥쿼리 슈로더아시아부동산펀드
	동양증권빌딩	12,030	1,300	1,081	DBREI	맥쿼리 슈로더아시아부동산펀드
기타	태창사옥	1,149	89	774	미주레일㈜	㈜태창

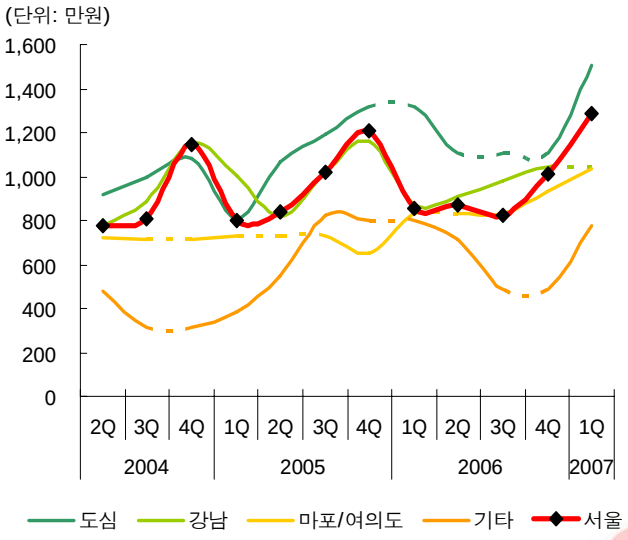
- 2007년 1/4분기 주요 오피스 빌딩의 거래는 총 7건으로 그 규모는 9천 5백 4십억원으로 추정됨. 여의도 권역은 3건의 거래, 도심권역은 2건의 거래가 나타났음. 강남에서의 오피스 빌딩 거래가 없었음

- 거래규모 추이를 살펴보면, 2년여 동안 잠잠하던 거래시장이 활기를 띄고 있으며, 특히 도심과 마포/여의도 권역의 거래가 두드러진 증가를 보이는 것으로 나타났음

거래규모 추이



평당거래가 추이



주요거래 및 임대현황 (2007년 1/4분기)

주요 임대차 현황

권 역	빌딩명	소재지	임차면적	임차인
강 남	강남파이낸스센터	서울시 강남구 역삼동	1,000평	EMC시스템즈
			1,600평	구글
	트러스트타워	서울시 서초구 양재동	400평	국제과학기술협력재단
도 심	연세봉래빌딩	서울시 중구 봉래동1가	201평	도하종합개발
	동아미디어센터	서울시 종로구 세종로	339평	RFI
	종로타워	서울시 종로구 종로2가	435평	웅진해피올
마포/여의도	신동해빌딩	서울시 영등포구 여의도동	502평	유니온조사연구소
	마포타워	서울시 마포구 마포동	294평	신한생명
	대우증권	서울시 영등포구 여의도동	693평	국민은행
기 타	서울이동통신㈜사옥	서울시 양천구 목동	387평	SDSI
			233평	언어세상

주요 공실 현황

권 역	빌딩명	소재지	공실면적
강 남	스타타워빌딩	서울시 강남구 역삼동	5,400평
	로담코빌딩	서울시 강남구 역삼동	1,860평
	방배빌딩	서울시 서초구 방배동	1,012평
도 심	대우센타	서울시 중구 남대문로5가	4,646평
	한국기독교연합회회관	서울시 종로구 연지동	944평
	신동아화재	서울시 중구 태평로2가	927평
마포/여의도	동양증권	서울시 영등포구 여의도동	1,116평
기 타	전문건설회관	서울시 동작구 신대방동	1,407평
	서울이동통신㈜사옥	서울시 양천구 목동	1,286평

신규 공급

권역	빌딩명	소재지	연면적	규 모	준공시기
강 남	원음사옥 빌딩	서울시 서초구 방배동	699평	B1 / 6F	2007년 1월
	세인트하이얀빌딩(舊 삼성비즈타워)	서울시 서초구 서초동	4,104평	B5 /13F	2007년 1월
	광일빌딩	서울시 서초구 서초동	4,376평	B5 /20F	2007년 3월
	핸디소프트사옥	서울시 강남구 역삼동	2,800평	B3 / 7F	2007년 3월
도 심	STX 남산타워	서울시 중구 남대문로5가	19,720평	B6 /23F	2007년 1월
	삼성생명순화10지구빌딩	서울시 중구 순화동	6,598평	B5 /20F	2007년 3월
여의도	세우회빌딩	서울시 영등포구 여의도동	9,908평	B4 /14F	2007년 3월
	태영빌딩	서울시 영등포구 여의도동	12,487평	B5 /13F	2007년 3월
분 당	시그마타워	경기도 성남시 분당구 정자동	3,328평	B4 / 8F	2007년 1월

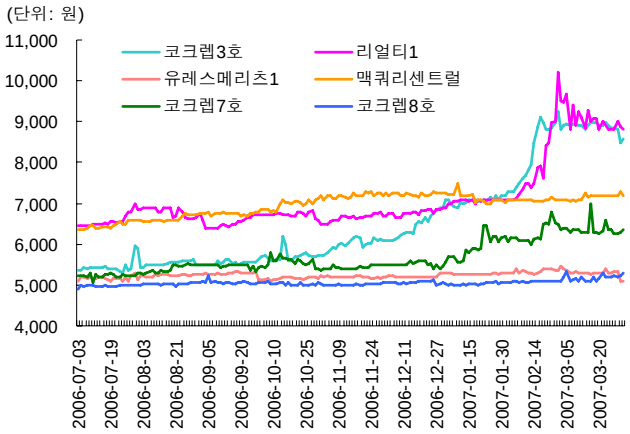
부동산 간접투자 시장현황

REITs

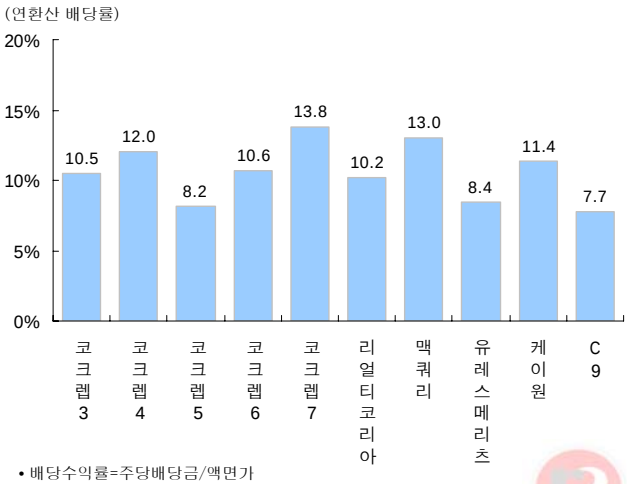
리츠편입 오피스빌딩 (설정액 : 총 1조 4천 억원, 2007년 3월말 기준)

빌딩명	소재지	연면적 (평)	구분	설립일	총자산 (억원)	자본금 (억원)	자산관리회사
한화증권빌딩	서울 영등포구 여의도동 23-5	18,159	코크렙3호	2003. 8	1,562	680	코람코
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	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
하이브랜드	서울 서초구 양재동 215번지	48,434중 6,749	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



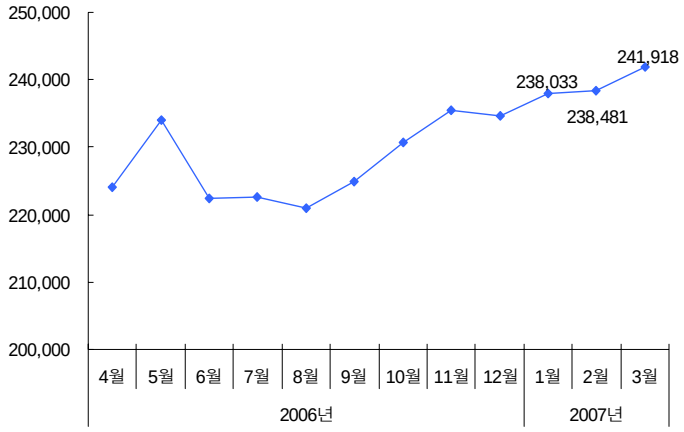
• 배당수익률=주당배당금/액면가
• 출처: 해당 기업구조조정리츠투자보고서 최근 자료

부동산 간접투자 시장현황

부동산 관련 펀드

(단위: 십억원)

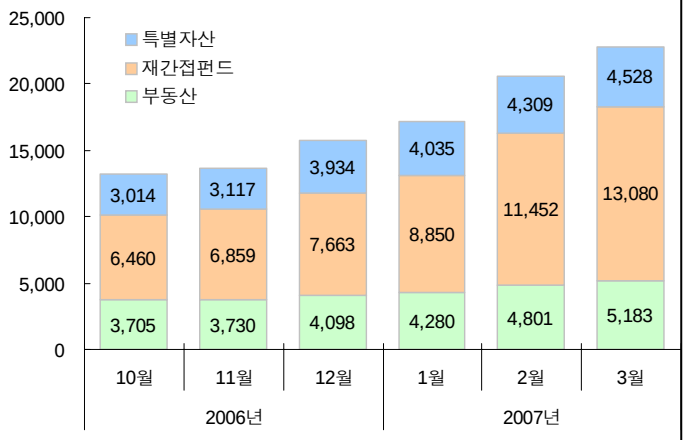
전체 펀드 수탁고



자료:자산운용협회

(단위: 십억원)

부동산 관련 펀드 분석



자료: 자산운용협회

- 2007년 3월 전체 펀드 수탁고는 241조원으로, 2006년 4월 224조원 대비 7.6% 증가하였음
- 전체 펀드 수탁고의 상승세와 더불어 부동산 펀드가 차지하는 비율 역시 꾸준히 상승세를 이어가고 있어, 2007년 3월 전체 펀드 수탁고에서 부동산 펀드 설정액이 차지하는 비율은 2.14%임
- 2007년 들어 한동안 주춤하던 부동산 설정액과 펀드수가 늘어나는 양상을 보이고 있으며, 한정되어 있던 투자대상도 다양화되는 경향을 보이고 있음. 상업시설 및 도시개발사업 관련 부동산 투자펀드가 점차 확대되고 있는 추세임. 특히 1/4분기에는 전반적인 부동산 설정액과 펀드수가 늘어났으며, 해외 부동산 관련 상품을 투자대상으로 하는 부동산 펀드 상품의 규모가 커지는 경향을 보임

2007년 1/4분기 운용사별 부동산 관련 펀드 현황

(단위: 개, 억원)

운 용 사	부 동 산		특 별 자 산		합 계	
	신규 펀드	잔고	신규 펀드	잔고	신규 펀드	잔고
미래에셋맵스자산	4,317 (1)	11,610	-	760	4,317 (1)	12,370
KB자산운용	1,951 (4)	8,170	-	4,370	1,951 (4)	12,540
마이다스에셋자산	1,366 (1)	2,000	-	130	1,366 (1)	2,130
KTB자산운용	1,185 (4)	8,170	-	4,370	1,185 (4)	12,540
우리CS자산운용	844 (2)	3,810	130 (1)	1,550	974 (3)	5,360
칸서스자산운용	757 (2)	2,850	495 (2)	500	1,252 (4)	3,350
동양투신운용	570 (1)	2,270	-	1,650	570 (1)	3,920
마이애셋자산운용	550 (1)	850	602 (10)	1,920	1,152 (12)	2,770
다올부동산자산운용	505 (5)	820	-	-	505 (5)	820
한국투신운용	370 (2)	2,050	644 (1)	4,400	1,014 (3)	6,450

- 자료: 자산운용협회
- 부동산 펀드 신규 설정액 기준 상위 10위
- 2007년 3월 30일 기준(비교일: 2006.12.29)

서울시 오피스 임대추세

◆보증금

(단위 : 천원)

		2005년				2006년				2007년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	543	549	550	553	569	571	570	578	587
	중소형	451	440	457	462	472	476	477	459	446
	합	539	545	546	549	565	566	566	573	582
도심	대형	624	641	633	631	639	639	641	647	652
	중소형	426	421	421	448	446	446	450	458	456
	합	620	636	628	627	635	635	636	643	649
종로	대형	599	612	615	616	623	625	626	635	643
	중소형	469	444	453	529	529	520	521	508	513
	합	597	609	612	614	621	623	624	632	641
중구	대형	641	660	644	641	649	648	650	654	657
	중소형	410	410	407	415	411	412	412	423	416
	합	635	654	638	635	643	642	644	649	653
마포/여의도	대형	424	414	412	414	422	421	425	429	444
	중소형	326	327	326	328	327	328	327	319	313
	합	423	413	411	413	420	420	424	427	442
여의도	대형	438	426	423	427	434	436	441	445	463
	중소형	300	312	311	317	319	319	319	299	288
	합	437	424	421	425	432	434	439	442	460
마포영등포	대형	385	382	384	381	385	380	378	372	373
	중소형	342	385	370	341	329	331	331	362	358
	합	384	382	383	379	383	377	375	371	373
강남	대형	580	581	592	591	625	628	622	633	644
	중소형	510	498	559	536	578	587	593	554	564
	합	577	578	591	588	622	626	621	631	642
테헤란로	대형	638	647	671	661	680	685	692	704	712
	중소형				548	548	400	521	521	521
	합	638	647	671	661	680	684	691	703	712
강남대로	대형	537	542	547	550	567	599	608	614	643
	중소형	473	510	508	501	503	495	495	495	511
	합	533	540	545	548	565	595	604	610	638
강남기타	대형	483	470	470	487	556	556	529	533	547
	중소형	525	495	572	540	588	601	607	570	576
	합	486	472	483	495	560	562	538	535	549

◆월세

(단위 : 천원)

		2005년				2006년				2007년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	54	54	54	54	55	55	56	56	57
	중소형	37	37	38	38	37	38	39	38	36
	합	53	53	53	53	54	54	54	56	56
도심	대형	64	64	64	64	65	65	66	66	66
	중소형	42	43	43	44	44	43	44	43	43
	합	63	64	64	63	65	65	65	65	66
종로	대형	61	61	61	61	62	62	63	63	64
	중소형	47	47	47	50	50	48	49	44	46
	합	61	61	61	61	62	62	62	63	64
중구	대형	66	66	66	66	67	67	67	67	68
	중소형	41	41	41	41	40	40	40	42	41
	합	65	65	65	65	66	66	67	67	67
마포/여의도	대형	43	41	41	41	42	42	43	44	44
	중소형	31	32	32	31	31	31	31	31	30
	합	42	41	41	41	42	42	43	43	44
여의도	대형	44	43	43	43	44	44	45	45	46
	중소형	30	31	31	30	31	31	31	30	29
	합	44	43	43	43	43	44	44	45	46
마포영등포	대형	37	37	37	36	36	37	37	37	37
	중소형	31	33	31	29	29	28	29	30	29
	합	37	36	37	36	36	36	37	37	36
강남	대형	55	56	56	56	57	57	57	59	59
	중소형	42	41	42	43	41	42	44	44	44
	합	55	55	56	55	56	56	56	58	59
테헤란로	대형	62	64	66	65	67	67	67	68	70
	중소형			40	54	54	53	60	60	0
	합	62	64	66	65	67	67	67	68	70
강남대로	대형	53	53	54	55	56	57	59	58	61
	중소형	45	45	47	47	43	48	48	48	48
	합	53	53	54	55	55	57	58	58	60
강남기타	대형	46	46	45	44	44	45	45	46	46
	중소형	41	41	42	43	41	41	43	43	43
	합	45	45	44	44	44	44	44	46	45

서울시 오피스 임대추세

◆전세

(단위 : 천원)

		2005년				2006년				2007년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	4,026	4,038	3,983	4,022	4,077	4,106	4,170	4,172	4,226
	중소형	3,021	3,060	3,016	3,101	3,099	3,112	3,080	2,978	2,963
	합	3,918	3,923	3,877	3,941	3,991	4,016	4,072	4,064	4,118
도심	대형	4,945	4,817	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712	5,053	5,503
	중소형									
	합	4,945	4,812	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712	5,053	5,503
종로	대형	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095	3,827	3,743
	중소형									
	합	5,008	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095	3,827	3,743
중구	대형	4,908	4,781	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316	5,792	6,420
	중소형									
	합	4,908	4,776	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316	5,792	6,420
마포/여의도	대형	4,584	4,591	4,466	4,460	4,438	4,438	4,553	4,336	4,432
	중소형	3,804	3,804	3,804	3,804	3,804	3,639	4,129	3,639	4,129
	합	4,567	4,574	4,452	4,448	4,426	4,420	4,544	4,307	4,427
여의도	대형	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800	4,623	4,581
	중소형									
	합	4,778	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800	4,623	4,581
마포영등포	대형	3,331	3,495	3,478	3,798	3,632	3,606	3,387	3,571	3,721
	중소형	2,886	2,886	2,807	2,807	2,737	2,708	2,915	2,769	2,803
	합	3,269	3,390	3,352	3,653	3,503	3,473	3,338	3,459	3,621
강남	대형	3,994	4,046	4,040	4,147	4,203	4,271	4,327	4,356	4,322
	중소형	3,069	3,147	3,067	3,081	3,203	3,211	3,100	3,090	3,021
	합	3,904	3,957	3,954	4,085	4,148	4,208	4,232	4,263	4,223
테헤란로	대형	4,640	4,759	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857	4,970	4,898
	중소형									
	합	4,640	4,785	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857	4,970	4,898
강남대로	대형	4,496	4,685	4,586	4,504	4,530	4,488	4,580	4,623	4,723
	중소형	3,374	3,258	3,258	3,739	3,739	3,739	3,739	3,739	4,500
	합	4,472	4,644	4,557	4,491	4,520	4,480	4,570	4,610	4,721
강남기타	대형	3,658	3,573	3,577	3,754	3,879	3,999	4,019	4,050	4,015
	중소형	3,061	3,051	3,060	3,055	3,183	3,194	3,082	3,070	3,000
	합	3,573	3,495	3,505	3,688	3,819	3,922	3,902	3,939	3,898

◆관리비

(단위 : 천원)

		2005년				2006년				2007년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	24	24	24	24	25	24	25	25	25
	중소형	15	15	15	15	15	15	15	15	16
	합	23	24	24	24	24	24	24	24	25
도심	대형	27	27	27	27	28	28	28	28	28
	중소형	15	15	16	15	15	15	15	15	15
	합	26	27	27	27	28	27	28	28	28
종로	대형	25	25	26	26	26	26	26	27	27
	중소형	13	14	14	15	14	14	15	14	14
	합	25	25	25	26	26	26	26	26	26
중구	대형	28	28	28	28	29	29	29	29	29
	중소형	15	15	16	15	16	15	15	15	15
	합	28	28	28	28	28	28	29	29	29
마포/여의도	대형	21	22	22	22	22	22	22	23	22
	중소형	19	20	20	19	20	19	19	19	20
	합	21	22	22	22	22	22	22	23	22
여의도	대형	21	22	22	22	23	23	23	23	23
	중소형	20	20	20	20	20	19	19	19	20
	합	21	22	22	22	22	23	23	23	23
마포영등포	대형	19	20	20	20	20	20	20	20	19
	중소형	15	16	15	15	15	14	14	14	17
	합	19	19	19	19	19	20	20	19	19
강남	대형	24	24	24	24	24	24	24	25	25
	중소형	16	17	17	17	17	17	17	18	18
	합	24	24	23	24	24	24	24	24	25
테헤란로	대형	26	27	26	27	27	27	27	28	28
	중소형		15	18	21	21	21	20	21	27
	합	26	27	26	27	27	27	27	28	28
강남대로	대형	25	25	24	25	24	25	25	26	26
	중소형	20	19	19	19	18	18	18	19	20
	합	25	25	24	24	24	25	25	25	25
강남기타	대형	22	21	22	22	22	22	22	22	22
	중소형	16	16	17	16	17	17	17	17	17
	합	21	21	21	21	21	21	21	21	21

서울시 오피스 임대추세

◆공실률

		2005년				2006년				2007년
		1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
서울시	대형	3.4%	3.4%	3.4%	3.1%	3.4%	3.2%	2.8%	2.6%	1.8%
	중소형	8.7%	8.0%	9.5%	8.8%	7.8%	7.0%	6.7%	6.7%	5.6%
	합	3.8%	3.8%	3.8%	3.5%	3.7%	3.4%	3.1%	2.8%	2.1%
도심	대형	2.9%	3.5%	2.7%	2.9%	3.5%	3.6%	3.1%	2.8%	1.9%
	중소형	8.7%	9.3%	8.7%	7.8%	8.6%	7.7%	7.5%	6.7%	6.2%
	합	3.1%	3.7%	2.9%	3.0%	3.6%	3.7%	3.2%	2.9%	2.0%
종로	대형	2.8%	2.6%	1.7%	2.0%	2.2%	1.7%	2.0%	1.7%	1.6%
	중소형	10.8%	11.5%	11.6%	12.4%	13.1%	9.9%	10.2%	9.5%	10.6%
	합	2.9%	2.9%	1.8%	2.2%	2.5%	1.9%	2.2%	1.8%	1.8%
중구	대형	3.0%	4.1%	3.5%	3.5%	4.2%	4.6%	3.8%	3.5%	2.1%
	중소형	7.8%	7.9%	7.5%	5.4%	5.1%	6.0%	5.6%	5.3%	3.3%
	합	3.2%	4.2%	3.6%	3.5%	4.2%	4.7%	3.8%	3.5%	2.1%
마포/여의도	대형	4.3%	3.8%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%	2.6%	1.0%
	중소형	1.8%	3.2%	7.4%	4.7%	2.7%	3.8%	2.4%	4.8%	3.5%
	합	4.3%	3.7%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%	2.6%	1.0%
여의도	대형	4.9%	4.1%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%	2.9%	1.1%
	중소형	1.4%	2.6%	8.3%	5.1%	1.4%	3.5%	1.1%	1.3%	0.2%
	합	4.9%	4.0%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%	2.9%	1.1%
마포영등포	대형	2.5%	2.5%	2.7%	2.2%	1.1%	1.1%	1.2%	1.6%	1.0%
	중소형	5.3%	13.3%	6.6%	8.9%	9.8%	4.8%	5.6%	7.5%	7.3%
	합	2.7%	3.1%	3.1%	2.7%	1.7%	1.4%	1.5%	2.1%	1.4%
강남	대형	3.4%	2.8%	3.4%	2.9%	3.4%	3.1%	2.5%	2.1%	1.7%
	중소형	10.2%	8.0%	8.9%	6.8%	5.9%	5.6%	5.6%	4.7%	3.8%
	합	3.9%	3.2%	3.8%	3.2%	3.6%	3.3%	2.7%	2.3%	1.8%
테헤란로	대형	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.7%	3.6%	2.7%	2.8%	1.7%
	중소형		8.9%	9.9%	11.4%	15.7%	18.2%	20.7%	10.5%	0.0%
	합	2.4%	2.0%	3.5%	2.4%	3.8%	3.6%	2.7%	2.8%	1.7%
강남대로	대형	4.2%	5.4%	3.5%	4.0%	3.3%	2.3%	2.6%	1.6%	1.3%
	중소형	8.8%	8.4%	8.0%	4.4%	8.3%	4.3%	4.7%	2.6%	2.1%
	합	4.4%	5.6%	3.7%	4.0%	3.5%	2.4%	2.7%	1.6%	1.3%
강남기타	대형	4.0%	3.2%	3.3%	3.0%	3.2%	3.0%	2.3%	1.6%	1.8%
	중소형	10.4%	8.0%	8.9%	6.9%	5.6%	5.7%	5.5%	4.8%	3.9%
	합	4.9%	3.9%	4.2%	3.5%	3.5%	3.3%	2.8%	2.0%	2.0%

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

- 2000. 11 알투코리아㈜ 설립
- 2001. 5 삼성동 도심공항타워 빌딩으로 이전
- 2001. 10 부동산투자자문회사 등록 (건설교통부 인가번호 2001-6)
- 2001. 11 알투코리아부동산투자자문주식회사로 상호 변경
- 2003. 09 대한지방행정공제회 자문기관 선정
- 2003. 11 알투코리아 프라퍼티매니저스㈜ 법인 설립
- 2005. 08 국민연금관리공단 자문기관 선정
- 2006. 11 영국 IPD社와 업무제휴 협약

R2Korea Consulting

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

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
- DTV 체육용지내 전용야구장 및 수익사업 개발전략 (2005.1)

2006
- 대덕테크노벨리, 성공적 사업 완료를 위한 전략 수립 제안(2006.1)
- 한화도시개발㈜, HCD 중장기 발전 전략(2006.1)
- 서브원㈜, 트윈타워 지하아케이드 만족도조사(2006.11)

최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

2004
- 부동산114, 아파트 시장전망 모델 (2004.5~12 분기별전망)

2005
- 롯데건설, 부동산시장 동향 정기보고(2005.4~12)
- 지이리얼에스테이트㈜, 5대도시 오피스빌딩조사(2005.12)

2006
- ㈜씨나인, 하이브랜드 오피스시장분석(2006.2)

부동산 개발사업 타당성 분석 실시

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 ○○쇼핑몰 계획안 최적성 판단 (2005.6)
- 현대건설㈜, 공공 민간합동 PF사업 타당성 검토 (2005.9)
- 국민연금관리공단, ○○빌딩 투자 타당성 분석 (2005.9)

2006
- ㈜엄&이건축, 광주보험회관 건립공사 타당성분석(2006.6)
- 주택공사, 행복도시 첫마을 수요창출 방안 연구(2006.7)
- 국민연금관리공단, ○○투자 타당성 분석(2006.7)
- 대우건설, 도화구역 PF사업 사업계획 수립(2006.9)
- 국민연금관리공단, ○○빌딩 투자타당성 분석(2006.9)
- 두산중공업㈜,경전선 BTL(2006.10)
- 국민연금관리공단, ○○최적 개발방안 수립(2006.10)
- 대우자동차판매㈜, 인천테마파크 사업진출을 위한 컨설팅(2006.11)
- 삼일회계법인, 일산 M-City 상업시설 분양성 검토(2006.11)
- ㈜삼보기술단, 전라선 BTL(2006.12)
- 대우자동차판매㈜, 송도부지 개발 사업성분석(2006.12)

국내 최대 오피스 빌딩 DB 보유

2004
- GE Real 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)

2006
- 부동산114, 오피스DB 제공(2006.12)

www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사

서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층

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

2007년 1/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2007년 4월, 문의 : 02-2016-5254