

# OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

*2007. 2<sup>nd</sup> Quarter*



[www.R2Korea.co.kr](http://www.R2Korea.co.kr)

# OFFICE Market Report

2007  
2<sup>nd</sup> Quarter

1. 경제동향 및 정부정책 -----	3P
2. 테마 I - 서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망 ---	4P
3. 테마 II - 리츠 빌딩 평가 -----	6P
4. 오피스 임대시장 동향 -----	8P
5. 2007년 하반기 서울 오피스빌딩 임대시장 전망 ---	16P
6. 주요 거래 및 공급현황 -----	17P
7. 부동산 간접투자 시장현황 -----	19P
8. 부록 - 서울시 오피스 임대추세 -----	21P

## 경제동향 및 정부정책

### 경제동향

- 2/4분기 실질 국내총생산(GDP)이 전분기에 비해 1.7% 성장, 6분기만에 최고치를 나타냄.
- 수출은 5월 전년동월대비 11.4%, 6월 15.9% 증가로 호조를 띠고 있음.
- 경제성장률은 1/4분기 대비 1.7% 증가하였으며 민간소비는 0.8%, 설비투자는 3.5% 증가로 꾸준한 증가세를 이어간 반면 건설투자는 1.4% 하락함.
- 금융시장에서는 경기회복 기대가 확산되면서 주가가 크게 상승하였으며 시장금리도 상승세를 이어가고 있음.

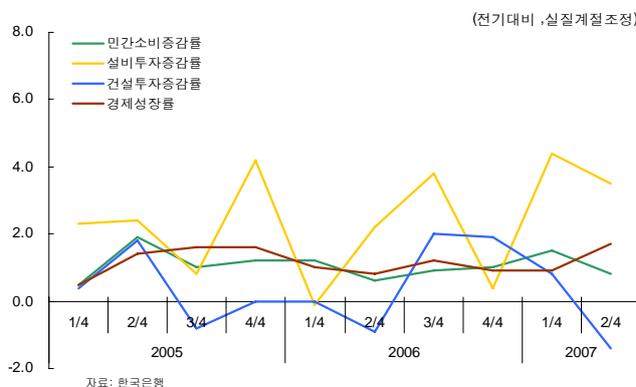
자료: 한국은행

### 실질 국내총생산(GDP)이 전분기에 비해

1.7% 성장 ... 6분기 만에 최고치

수출 호조와 내수회복으로 상승세 지속 전망

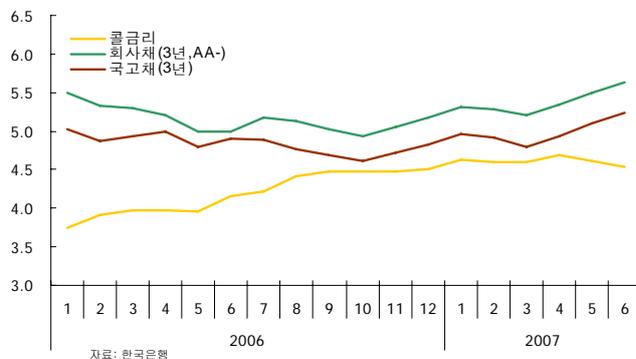
### 주요 경제지표



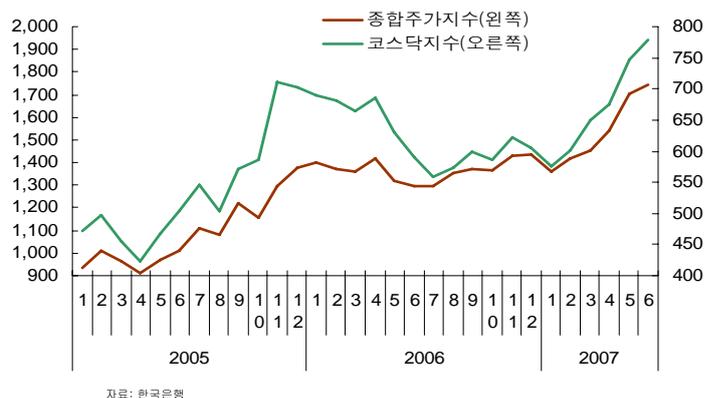
### 부동산정책 및 이슈

- 주택법 하위법령 개정안 입법예고
  - 민간택지의 감정평가기준 및 절차 구체화
  - 예외적으로 실매입가를 택지비로 인정하는 경우 및 범위
  - 기본형건축비의 시·군·구별 조정범위 및 가산비 항목 확정
  - 민간택지의 분양가격 공시대상 지역 선정기준 마련
  - 분양가심사위원회의 구성 및 운영 방안 구체화
  - 전매제한 기간 및 마이너스옴션제 시행방안 확정
- 자본시장통합법 제정
  - 2007년 7월3일 자본시장통합법(자본시장과 금융투자업에 관한 법률) 국회 본회의 통과
  - 7개의 주요 자본시장 관련법 통합
  - 제정 방향
    - 금융상품의 포괄주의 규율체제의 도입
    - 기능별 규율체제의 도입
    - 금융투자업무의 범위확대
    - 투자자보호제도의 선진화

### 시장금리



### 주가지수



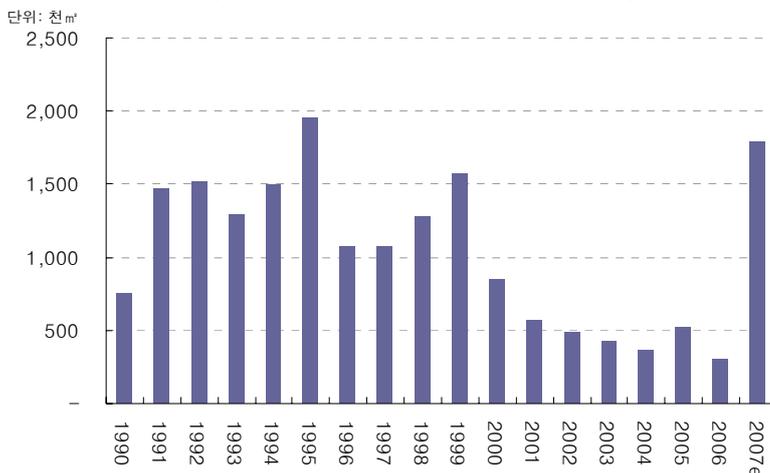
테마 I - 서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

“2007년 서울 오피스 신규 공급 1995년 이후 최대”

- 서울시 오피스 상반기 신축조사결과 2007년 신규공급(예정) 오피스면적은 178만8천㎡으로 상반기에 약 74만㎡가 공급되었으며, 하반기에는 약 104만8천㎡가 공급될 예정임. 이는 강남권역에 오피스공급 붐이 일던 1995년 이후 최대 면적임.
- 서울시 오피스 신규 공급 추이를 보면 1990년대 연평균 약 132만2천3백㎡ 씩 이루어지던 오피스 공급은 2000년대 들어 2006년까지 IMF 직후의 수요감소와 주상복합·주거용 오피스텔 건축 붐으로 연평균 약 46만 2천8백㎡ 수준에 머물렀음.

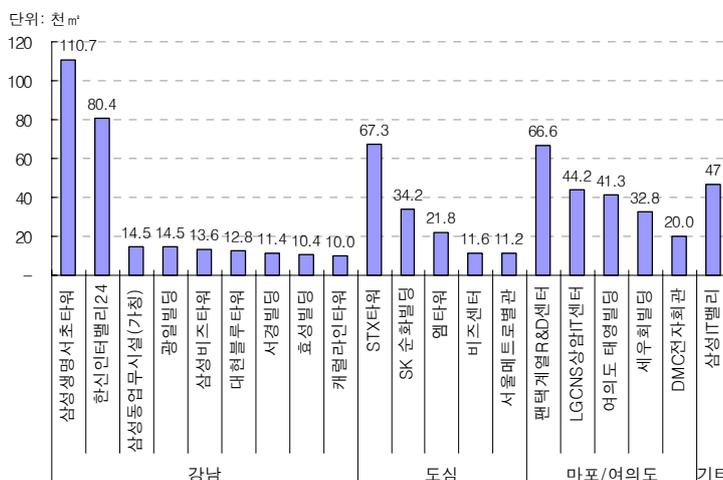
금년의 오피스 공급의 급격한 증가세는 상암동 DMC 지구의 대규모 오피스 공급, 오피스 매매물건의 품귀현상에 의한 매매가 상승, 주거용 부동산 규제 강화에 따른 투자자들의 상업용 부동산으로의 관심 전향 등이 그 이유이며, 최근 대기업들의 사무실 통합 및 확장·이전 사례가 늘어나면서 오피스수요가 증가한 것 또한 오피스 공급증가의 원인이 될 수 있음.

[ 서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이 ]



권역별로 2007년 상반기에 강남권역은 삼성생명서초타워, 한신인터밸리24 등 총 18개동 약 32만㎡가 공급돼 주요권역 중 가장 큰 공급규모를 보였으며, 마포/여의도권역은 상암동에 팬택계열R&D센터, LG CNS상암IT센터, 여의도에 태영빌딩, 세우회빌딩 등 약 21만2천㎡가, 도심권역은 STX타워, SK순화빌딩 등 14만5천㎡가, 기타권역은 약 6만3천㎡공급됨.

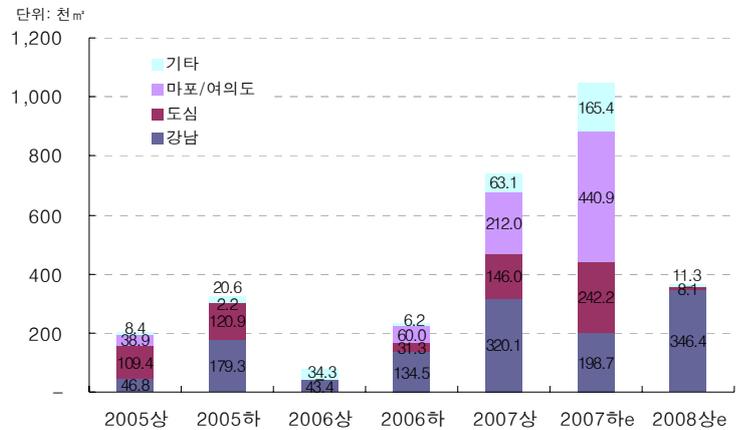
[ 2007년 상반기 서울시 주요 신규 오피스빌딩 현황 ]



## 테마 I - 서울시 오피스 신규 공급동향 및 전망

- 2007년 하반기에는 상암동의 대부분 오피스 빌딩이 완공되면서 약 49만9천㎡의 공급이 이루어질 것으로 조사되었으며, 도심권역은 약 24만천㎡, 강남권역은 약 19만8천㎡, 기타 권역은 약 16만5천㎡이 공급될 예정에 있어 하반기에 오피스공급이 집중될 것으로 조사됨. 2008년 상반기에는 강남권역 약 34만7천㎡, 도심권역 7천9백㎡, 기타권역 1만1천㎡이 공급될 예정에 있어 강남권역의 공급이 대부분을 차지할 것으로 분석됨.

[ 최근 서울시 권역별 오피스 신규 공급 추이 ]



### “대규모 오피스 공급계획 줄이어”

- 2007년 이후의 공급예정 및 계획을 살펴보면 2008년 공급예정 빌딩으로 삼성타워 서초프로젝트C 20만6천㎡, 엔씨소프트R&D센터 3만8백㎡, 유창NCC타워 3만3천㎡ 등, 2009년에는 상암동DMC 내에 CJ E&M센터 6만9천㎡, 상암동DMC종합지원센터 8만2천㎡, 여의도에 S-Trenue 3만9천㎡ 등의 공사가 진행되고 있음.
- 2010년에는 다국적 부동산개발회사인 스카이랜프라퍼티즈코리아가 여의도에 72층과 59층 규모의 오피스타워 2개동(Parc1)을 건축할 예정이며, 세운상가 정비축진지구 내 오피스빌딩 역시 내년 상반기 사업시행인가를 거쳐 2010년 완공할 계획을 가지고 있고, 저동구역 제1지구 도시환경정비사업 6만5천㎡, 남산트리펠리스 4만1천㎡ 등의 공급이 계획됨. 2011년에는 을지로2가구역 제5지구(글로스타 청계천스퀘어가든)에 약 16만8천㎡(51,000평)이 공급될 계획이며, 여의도에는 중소기업전시장에 연면적 약 49만6천㎡ 규모의 국제금융센터를 2011년~2013년까지 단계적으로 건립할 예정이며 이중 오피스부문은 50% 정도로 알려짐.

- 이외에도 완공시기가 결정되지는 않았지만 상암국제비즈니스센터, 잠실 제2롯데월드, 용산국제업무지구 개발부지 등 100층 이상의 초고층 빌딩의 계획발표가 잇따르고 있다. 이렇듯 서울 시에는 초대형빌딩의 공급 계획이 줄을 잇고 있어 향후에도 적지 않은 규모의 오피스공급이 당분간 지속될 것으로 예상된다.

[ SIFC와 Parc1 조감도 ]



## 테마 II - 리츠 빌딩 평가

- 알투코리아부동산투자자문(주)는 2007년 4월 운용중인 CR(기업구조조정) 리츠 편입 오피스빌딩 14개 동을 대상으로 평가를 실시하였음.
- 지난 해 같은 시기와 비교해 보면, 코크렘 1호(한화빌딩, 대아빌딩, 대한빌딩)는 청산되었으며, 한국토지신탁 케이원 리츠의 경우 일부(동진빌딩, 시그마타워)를 매각하였으나, 시그마타워는 또 다시 코람코의 코크렘NPS 1호(2006년 9월 설립)로 설립되었음. 또한 코람코는 2006년 5월 종로구 거양빌딩과 분당구 서현동의 센트럴 타워를 대상으로 코크렘 8호를 설립하여 2007년 신규 조사 대상에 포함되었음.

[CR리츠 편입 오피스 빌딩의 기본 현황]

자산관리회사	구 분	빌딩명	권 역	준공일자	연면적(m <sup>2</sup> )	총 층수
코람코	코크렘 3호	한화증권 빌딩	영등포구	1995	60,030.02	34
	코크렘 4호	한솔엠닷컴 빌딩	서초구	1997	37,246.45	27
		YTNE타워	중 구	2003	42,330.77	26
	코크렘 5호	데이콤 빌딩	강남구	1999	34,459.66	27
	코크렘 7호	DSME 빌딩	중 구	1986	24,853.00	22
		코오롱별관 빌딩	과천시	2001	28,859.63	15
	코크렘 8호	거양 빌딩	종로구	1978	16,439.74	12
센트럴 타워		분당구	1997	23,821.59	18	
코크렘NPS 1호	시그마 타워	송파구	1996	68,638.33	37	
한국토지신탁	케이원	케이원리트 빌딩	서대문구	1995	25,983.59	21
		대흥 빌딩	영등포구	1997	6,433.09	11
맥쿼리	맥쿼리	극동 빌딩	중 구	1978	75,253.23	25
리얼티 어드바이저스 코리아	리얼티 1호	로즈데일 빌딩	강남구	2000	97,524.41	28
		엠바이엔 빌딩	분당구	1997	9,728.97	15

- 등급평가 결과, 코람코(코크렘4호)가 관리하는 YTN타워가 가장 높은 순위를 나타냈으며, 다음으로 로즈데일 빌딩(리얼티1호), 극동빌딩(맥쿼리)이 종합평가 상위등급(1~3위)으로 나타남.
- YTN타워는 물리적 특성 부문에서는 2위로 나타났고, 임차인의 만족도를 가능할 수 있는 관리 수준 부문에서 2위를 기록하였음. 로즈데일 빌딩은 가중치 비중이 높은 입지성 부문(2위)과 물리적 특성 부문(1위)에서 각각 높은 점수를 얻게 되어 역시 2위에 랭크되었음\*.
- 극동빌딩은 입지성 부문과 임대차 관계부문에서 모두 1위를 차지하였으나, 준공년도(1978년)가 오래 되어 빌딩 노후화에 따른 물리적 특성 부문(10위)과 각종 시설 설비 관련항목을 점검하는 기능성 부문(9위)에서 낮은 점수를 받아 종합순위 3위에 그쳤음.

\* 2006년 종합순위 2위는 코크렘 1호의 한화빌딩이 차지한 바 있으나, 2007년 현재 해당 CR리츠가 청산되어 순위에서 제외되었음.

## 테마 II - 리츠 빌딩 평가

[CR리츠 편입 오피스빌딩 등급평가 결과]

구 분		2006년 상위 등급	2007년 상위 등급
종합평가		YTN타워, (한화빌딩), 로즈데일빌딩	YTN타워, 로즈데일빌딩, 극동빌딩
부문별 빌딩 순위	입지성	극동빌딩, 로즈데일빌딩, 시그마타워	극동빌딩, 로즈데일빌딩, 시그마타워
	임대차 관계	(한화빌딩), 극동빌딩, YTN타워	극동빌딩, YTN타워 한솔엠닷컴, 한화증권빌딩, 데이콤빌딩
	물리적 특성	로즈데일빌딩, YTN타워, 시그마타워	로즈데일빌딩, YTN타워, 시그마타워
	기능성	코오롱별관, YTN타워, 로즈데일빌딩	코오롱별관, YTN타워, 로즈데일빌딩
	관리 수준	YTN타워, 한솔엠닷컴, (한화빌딩)	한솔엠닷컴, YTN타워, 케이원리트빌딩

\* ( )안의 빌딩은 청산되어 평가대상에서 제외됨.

### “YTN타워(코크렘 4호) 작년 올해 연속 1위 기록, 뒤이어 로즈데일 빌딩, 극동빌딩 상위 등급으로 평가돼”

- 평가부문별로 살펴보면, 가중치가 가장 큰 입지성 부문(가중치 0.45)에서는 극동빌딩, 로즈데일 빌딩, 시그마 타워가 높은 순위를 나타냈음. 입지성 부문의 세부항목은 교통시설 접근과 접면도로 항목인데, 교통 시설 접근에서는 13개 빌딩이 지하철역에서 도보 거리 5분 이내에 위치하여 최고점을 받았음. 극동빌딩은 접면도로가 4개이고, 총 도로폭이 13개로 가장 넓어 접면도로 항목에서 높은 점수를 받아 입지성 부문 1위를 차지하였음.
- 임대료와 공실률의 영향을 받는 임대차관계 부문(가중치 0.18)에서는 극동빌딩, YTN타워, 한솔엠닷컴, 한화증권빌딩, 데이콤빌딩 등 주요 권역에 위치하고, 임대료가 높은 빌딩이 상위 순위를 차지하였음. 이들 빌딩은 2007년 1분기 월 임대료가 각각 73,330원, 75,000원, 59,000원, 58,350원, 65,000원으로 조사되었음. 또한 이들 빌딩은 모두 공실이 전혀 없어 해당 부문에서 높은 점수를 받았음.
- 물리적 특성 부문(가중치 0.14)에서는 연면적이 크고 건물 연령이 낮은 로즈데일빌딩, YTN타워, 시그마 타워가 1~3위를 차지함. 기능성 부문(가중치 0.12)에서는 과천 코오롱 별관(2001년 준공)이 지문인식시스템 및 각종 첨단 설비를 갖춘데다 자체관리를 통해서 부동의 1위를 차지함. 그 외 건물연령이 낮은 YTN타워(2003년 준공) 및 로즈데일빌딩(2000년 준공)이 각각 2, 3위를 기록함. 마지막으로 종합평가 중 가장 낮은 가중치(0.11)를 차지하는 관리 수준 부문은 현재 빌딩에 근무하고 있는 임차인 설문조사를 통해서 평가되는 항목이며, 대부분 근소한 차이를 보이기는 하였으나, 한솔엠닷컴빌딩, YTN타워, 케이원리트빌딩이 다른 빌딩에 비해 높은 점수를 획득함.
- 관리수준 부문(가중치 0.11)에서는 한솔엠닷컴빌딩, YTN타워, 케이원리트빌딩이 각각 1~3위를 나타냈음.
- 신규 평가 대상이었던 코크렘 8호의 종로구 거양빌딩과 분당구 센트럴 빌딩(구 서현 신영빌딩)은 전반적인 평가 항목별 점수가 높지 않아 상위권에 들지 못함.
- 종로구 거양빌딩은 1978년 준공된 건물인데다가, 관리 및 기능성이 떨어지기는 하나 중요권역에 입지하고 있어 임대차관계 및 입지성이 훌륭한 것으로 평가되었음. 센트럴 빌딩(1997년 준공)은 평가 대상 빌딩들 대부분이 서울 주요 권역에 위치하고 있는 것과 달리 경기도 성남시 분당구에 위치하고 있어서 입지성이 낮은 편으로 평가되었고, 물리적 특성과 기능성 부문에서는 중위권으로 평가되었음.

오피스 임대시장 동향 - 서울 전체

주요권역별 오피스 임대시장 정보

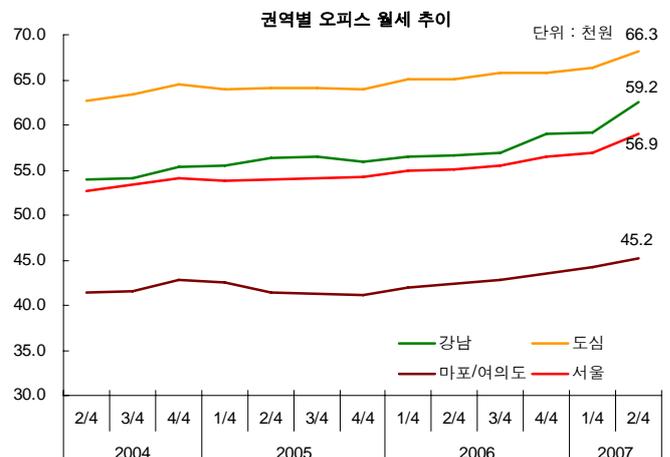
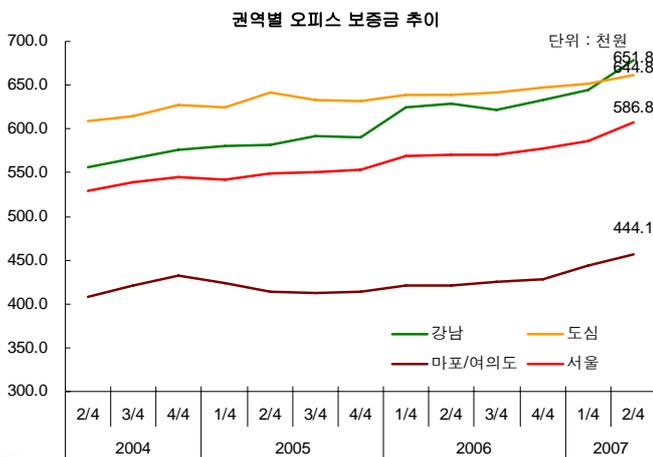
지역별 공실률 및 임대료 현황

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대형	1.5(▽)	4,125.4(▽)	607.5(▲)	59.0(▲)	25.6(▲)
	중소형	4.7(▽)	3,150.8(▲)	536.5(▲)	37.2(▲)	15.4(▽)
	평균	1.7(▽)	4,034.3(▽)	604.6(▲)	58.1(▲)	25.0(▲)
강남지역	대형	1.4(▽)	4,163.8(▽)	678.2(▲)	62.5(▲)	26.0(▲)
	중소형	2.9(▽)	3,285.6(▲)	657.9(▲)	45.8(▲)	17.7(▽)
	평균	1.5(▽)	4,090.9(▽)	677.5(▲)	62.0(▲)	25.5(▲)
도심지역	대형	1.2(▽)	5,443.0(▽)	661.7(▲)	68.2(▲)	28.7(▲)
	중소형	6.4(▲)	-	483.6(▲)	45.3(▲)	14.8(▲)
	평균	1.3(▽)	5,443.0(▽)	658.5(▲)	67.7(▲)	28.4(▲)
마포/여의도	대형	0.9(▽)	4,041.4(▲)	456.0(▲)	45.2(▲)	22.6(▲)
	중소형	2.7(▽)	4,437.5(-)	335.3(-)	29.7(▲)	20.2(▽)
	평균	1.0(▽)	4,058.3(▲)	453.7(▲)	44.9(▲)	22.6(▲)
서울기타	대형	4.0(▲)	3,557.1(▲)	474.8(▲)	36.3(▽)	20.1(▽)
	중소형	6.6(▽)	2,836.0(▽)	533.9(▲)	31.6(▲)	13.1(▽)
	평균	4.4(▽)	3,433.5(▲)	487.8(▲)	35.2(▲)	18.6(▽)

(주: ▲상승추세, ▽하락추세. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

지역별 임대료 추이



## 오피스 임대시장 동향 - 서울 전체

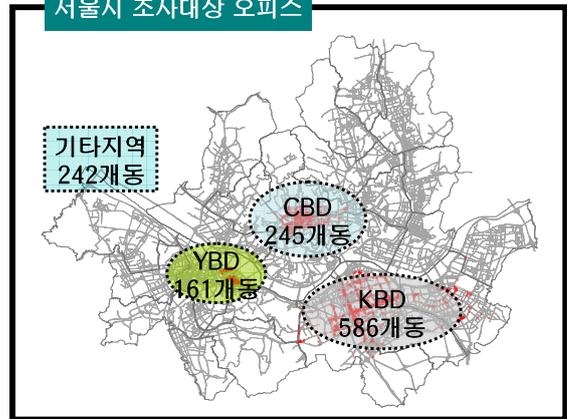
### 조사개요

- 2007년 2/4분기 서울에 위치한 총 1,234개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함.
- 주요 조사 항목은 공실 면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세 전환율 등 임대시장 관련 사항이며, 이중 주요 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 904개 동임.

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 빌딩의 공실률은 1.5%로 전분기 대비 0.3%p 하락하였으며, 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.
- 중소형 오피스 빌딩의 공실률은 4.7%로 전분기 대비 0.9%p 하락하였고, 보증금과 월세는 상승세, 관리비는 하락세를 보임.

서울시 조사대상 오피스

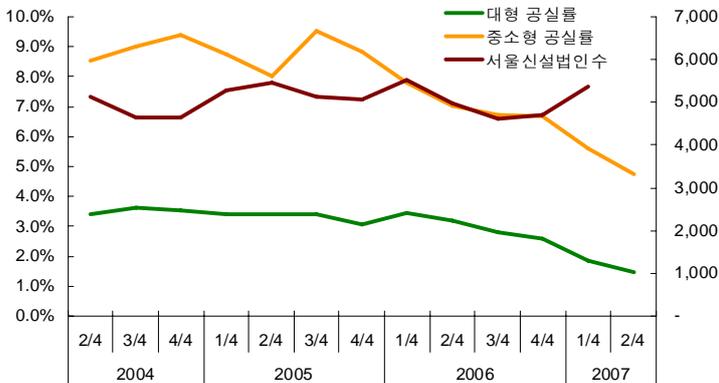


(단위: 천원/3.3㎡)

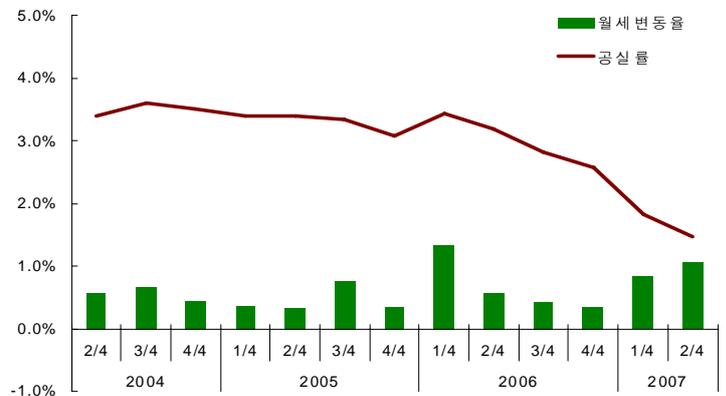
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.5(▽)	4,125.4(▽)	607.5(▲)	59.0(▲)	25.6(▲)
중소형	4.7(▽)	3,150.8(▲)	536.5(▲)	37.2(▲)	15.4(▽)
평균	1.7(▽)	4,034.3(▽)	604.6(▲)	58.1(▲)	25.0(▲)

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

서울시 오피스 공실률 및 신설법인수



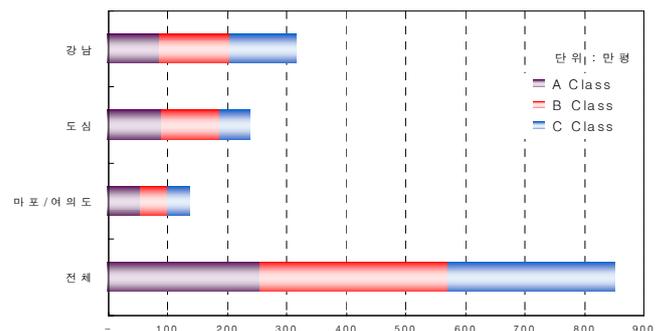
대형 오피스 공실률 및 월세변동율



권역별 오피스 공실률 추이



지역 및 등급별 오피스빌딩 현황



## 오피스 임대시장 동향 - 강남권역

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 1.7%에서 0.3%p 하락한 1.4%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.8%에서 2.4%p 하락한 1.4%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, C등급은 하락세를, B등급은 0.5%를 유지함.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 67만8천원에 월세 6만3천원 수준으로 보증금과 월세 모두 상승세를 보였으며, 관리비 역시 2만6천원 수준으로 상승세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 65만8천원에 월세 4만6천원 수준으로 보증금과 월세는 상승세를 보였으며, 관리비는 1만8천원 수준으로 하락세를 보임.

강남권역 조사대상 오피스

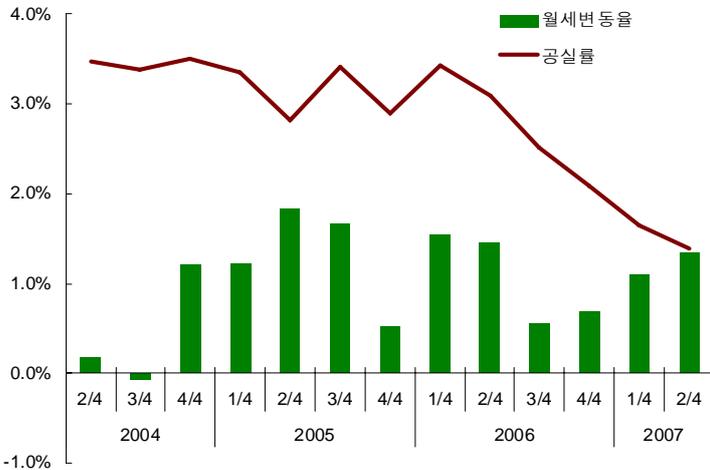


(단위: 천원/3.3㎡)

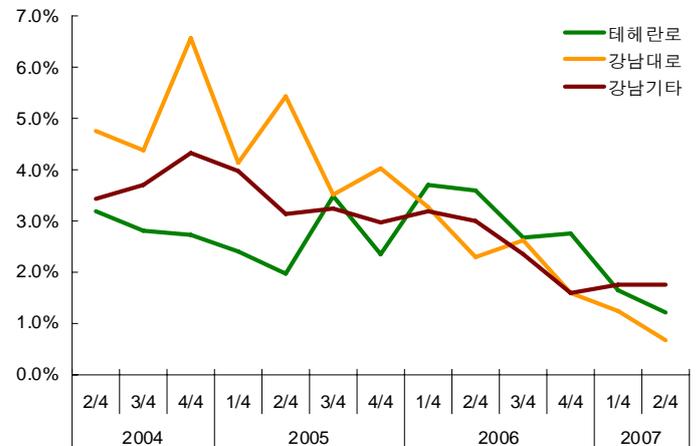
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.4(▽)	4,163.8(▽)	678.2(▲)	62.5(▲)	26.0(▲)
중소형	2.9(▽)	3,285.6(▲)	657.9(▲)	45.8(▲)	17.7(▽)
평균	1.5(▽)	4,090.9(▽)	677.5(▲)	62.0(▲)	25.5(▲)

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

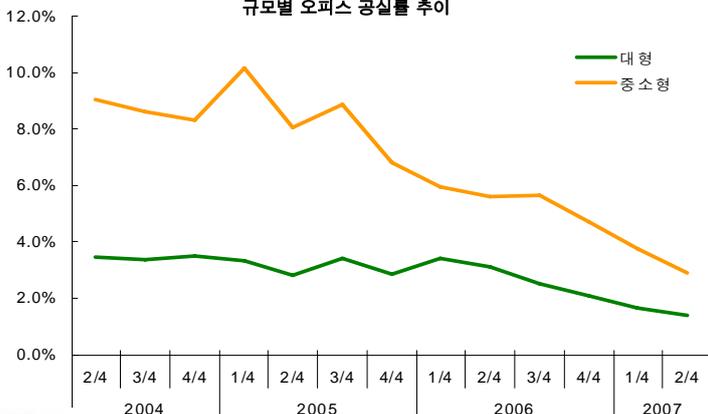
대형 오피스 공실률 및 월세변동률



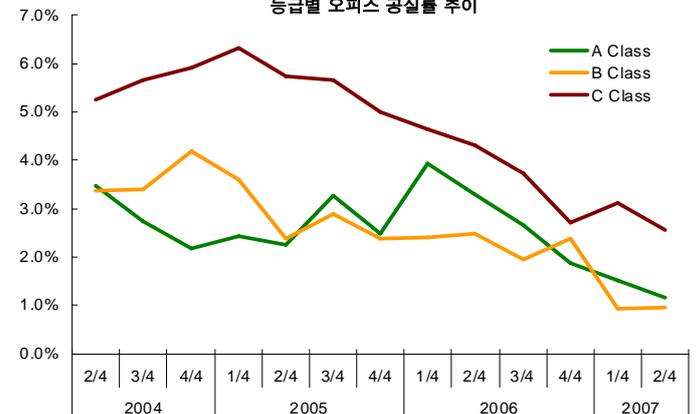
세부권역별 오피스 공실률 추이



규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 오피스 임대시장 동향 - 도심권역

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 1.9%에서 0.7%p 하락한 1.2%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.2%에서 0.2%p 상승한 6.4%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 하락세를 보임.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 66만2천원에 월세 6만8천원, 관리비 2만9천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 48만4천원에 월세 4만5천원, 관리비는 1만5천원 수준으로 보증금과 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.

도심권역 조사대상 오피스

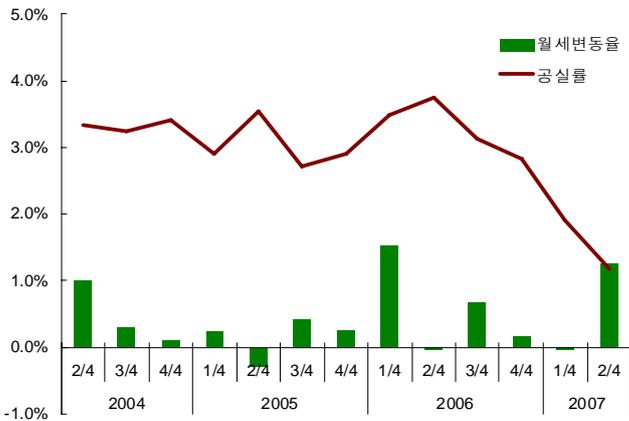


(단위: 천원/3.3㎡)

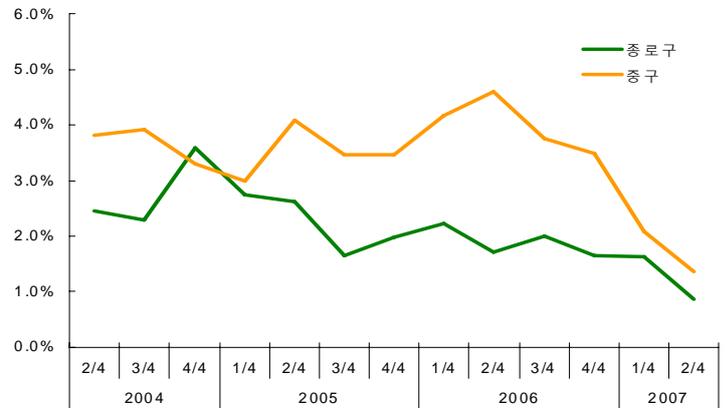
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.2(▽)	5,443.0(▽)	661.7(▲)	68.2(▲)	28.7(▲)
중소형	6.4(▲)	—	483.6(▲)	45.3(▲)	14.8(▲)
평균	1.3(▽)	5,443.0(▽)	658.5(▲)	67.7(▲)	28.4(▲)

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

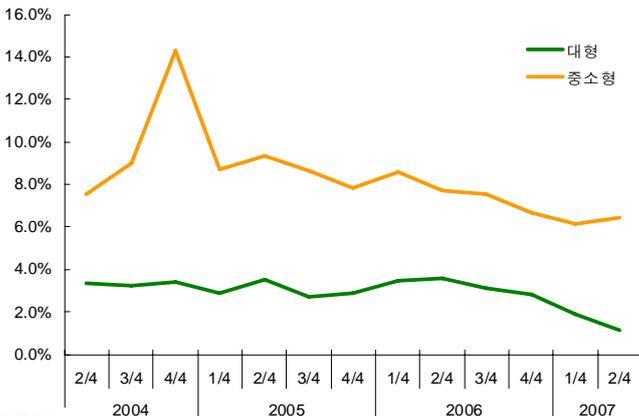
대형 오피스 공실률 및 월세변동률



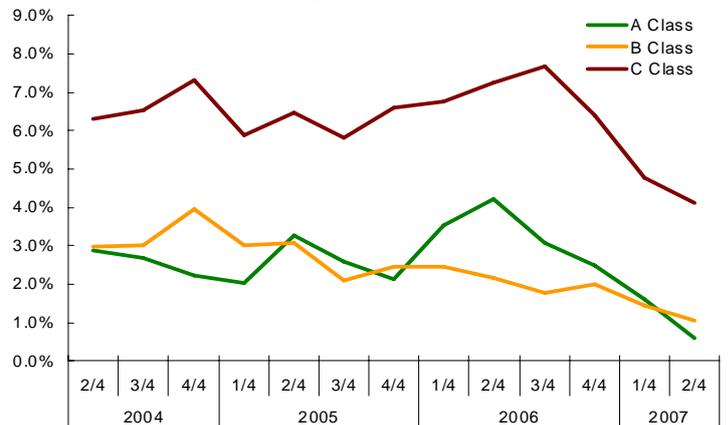
세부권역별 오피스 공실률 추이



규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 1.0%에서 0.1%p 하락한 0.9%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.5%에서 0.8%p 하락한 2.7%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 하락세를 보임.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 45만6천원에 월세 4만5천원 수준으로 보증금과 월세 모두 상승세를 보였으며, 관리비 역시 2만3천원 수준으로 상승세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 33만5천원에 월세 3만원 수준으로 보증금은 지난 분기와 동일하고 월세는 상승세를 보였으며, 관리비 역시 2만원 수준으로 하락세를 보임.

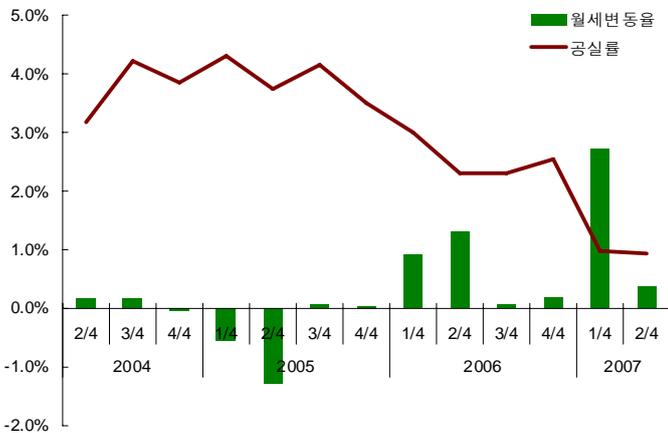


(단위: 천원/3.3㎡)

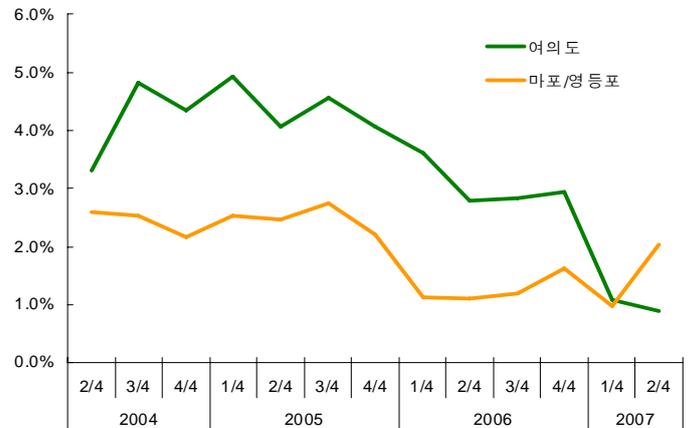
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	0.9(▽)	4,041.4(▲)	456.0(▲)	45.2(▲)	22.6(▲)
중소형	2.7(▽)	4,437.5(-)	335.3(-)	29.7(▲)	20.2(▽)
평균	1.0(▽)	4,058.3(▲)	453.7(▲)	44.9(▲)	22.6(▲)

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사 권 오피스 빌딩의 변동률 기준)

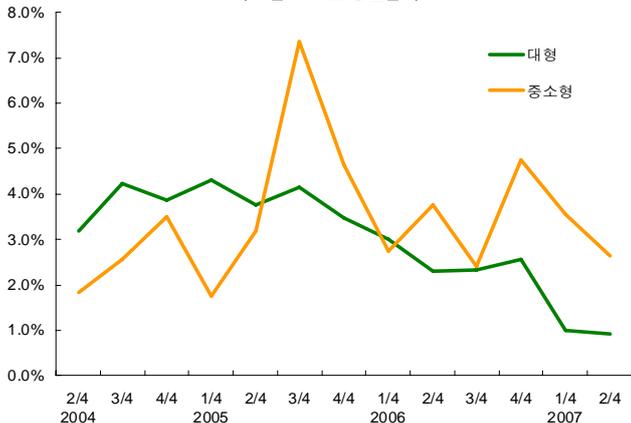
대형 오피스 공실률 및 월세변동률



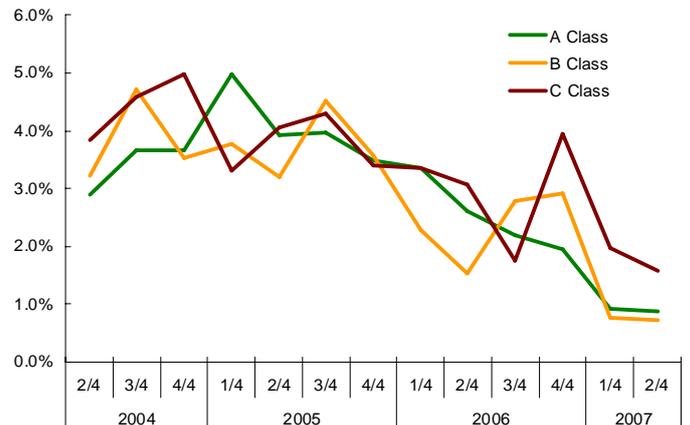
세부권역별 오피스 공실률 추이



규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 오피스 임대시장 동향 - 서울기타권역

### 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 3.8%에서 0.2%p 상승한 4.0%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 7.3%에서 0.7%p 하락한 6.6%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급과 B등급은 상승세를 C등급의 공실률은 하락세를 보임.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 47만5천원에 월세 3만6천원 수준으로 보증금은 상승세를, 월세는 하락세를 보였으며, 관리비는 2만원 수준으로 하락세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 53만4천원에 월세 3만2천원 수준으로 보증금과 월세는 상승세를 보였으며, 관리비는 1만3천원 수준으로 하락세를 보임.

서울기타권역 조사대상 오피스

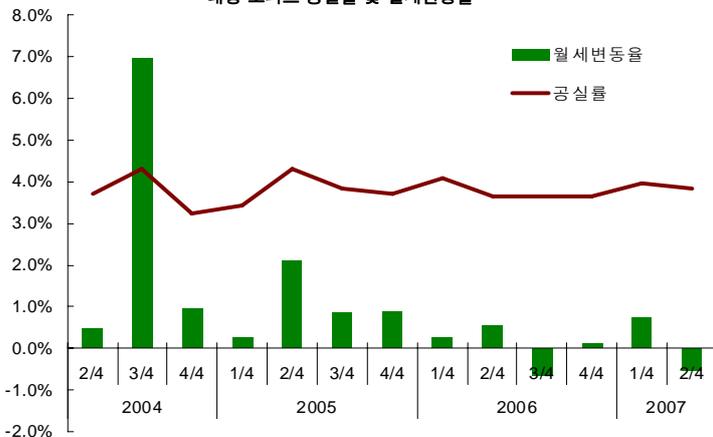


(단위: 천원/3.3㎡)

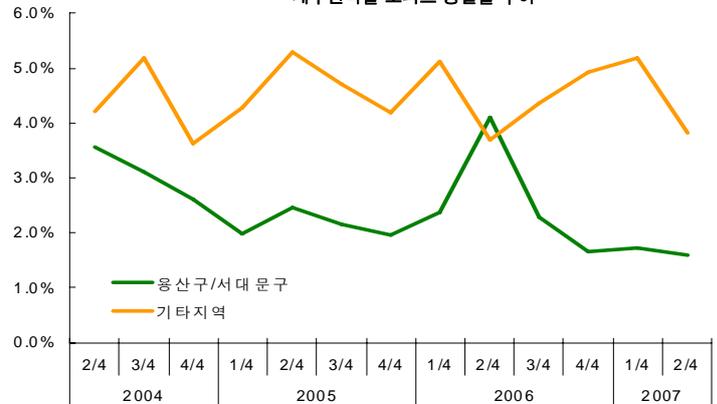
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.0(▲)	3,557.1(▲)	474.8(▲)	36.3(▽)	20.1(▽)
중소형	6.6(▽)	2,836.0(▽)	533.9(▲)	31.6(▲)	13.1(▽)
평균	4.4(▽)	3,433.5(▲)	487.8(▲)	35.2(▲)	18.6(▽)

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사 권 오피스 빌딩의 변동률 기준)

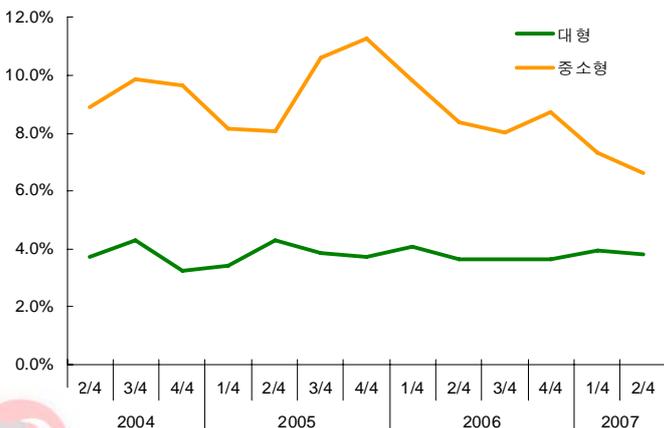
대형 오피스 공실률 및 월세변동율



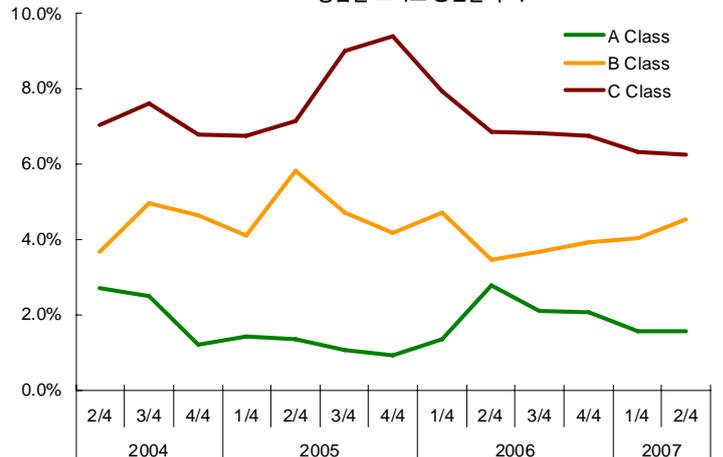
세부권역별 오피스 공실률 추이



규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 오피스 임대시장 동향 - 6대 광역시

### 부산지역

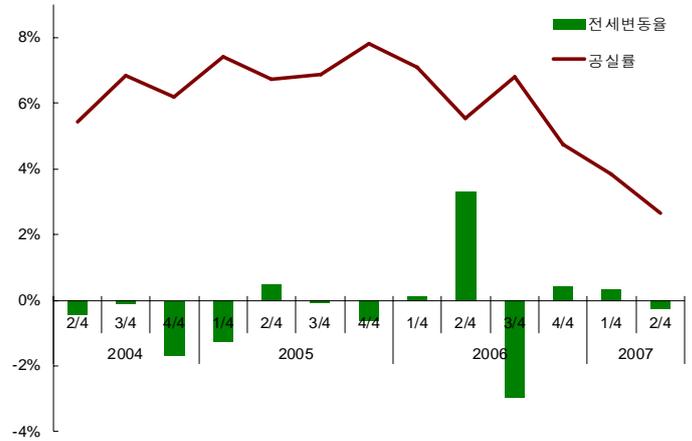
- 공실률은 2.7%이고, 전세금은 245만원 수준에 관리비는 1만7천원 수준

(단위: 천원/3.3㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.7	2,459.4	257.2	21.1	17.1
중소형	5.0	1,804.0	-	-	11.7
평균	2.7	2,445.5	257.2	21.1	17.0

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사 된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

오피스 공실률 및 전세변동율



### 대전지역

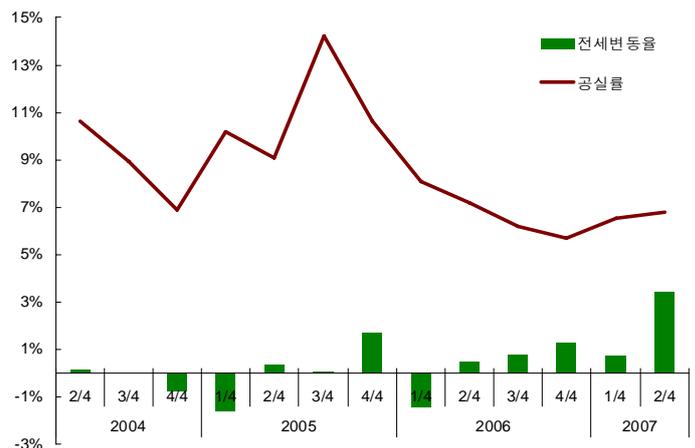
- 공실률은 6.8%이고, 전세금은 192만원 수준에 관리비는 1만5천원 수준

(단위: 천원/3.3㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	7.1	1,917.6	373.1	17.8	15.0
중소형	4.8	1,933.9	326.5	20.6	13.0
평균	6.8	1,919.4	367.1	18.1	14.8

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사 된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

오피스 공실률 및 전세변동율



### 대구지역

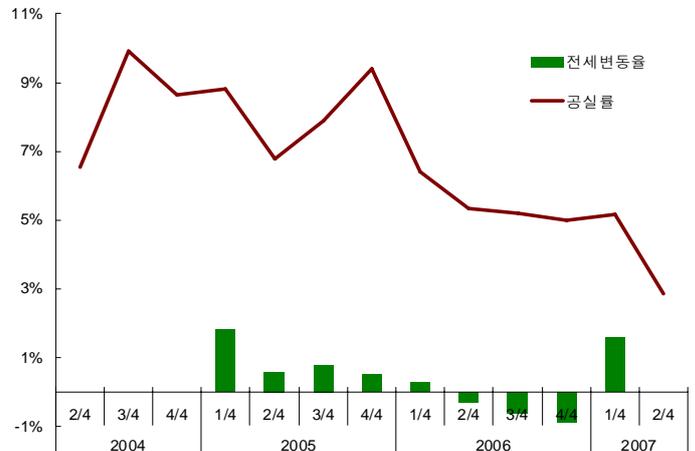
- 공실률은 2.9%이고, 전세금은 200만원 수준에 관리비는 1만7천원 수준

(단위: 천원/3.3㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.7	2,005.0	260.6	20.7	17.0
중소형	8.6	1,700.0	132.0	21.5	14.7
평균	2.9	2,001.0	256.6	20.8	16.9

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사 된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

오피스 공실률 및 전세변동율



## 오피스 임대시장 동향 - 6대 광역시

### 광주지역

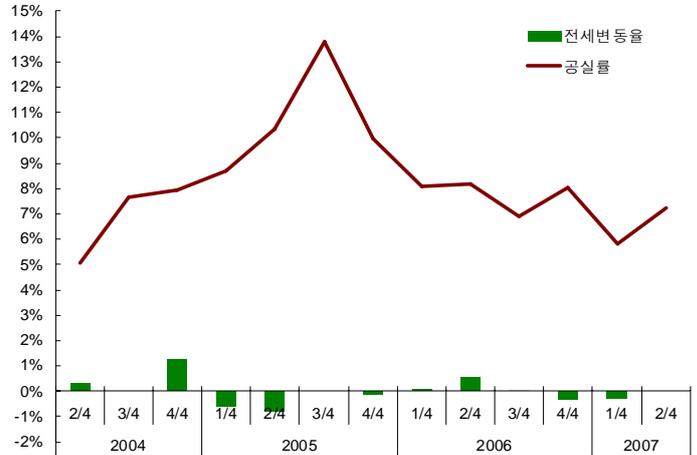
- 공실률은 7.2%이고, 전세금은 200만원 수준에 관리비는 1만6천원 수준

(단위: 천원/3.3㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	7.2	2,016.0	257.1	19.3	16.4
중소형	7.4	1,852.1	—	—	12.3
평균	7.2	2,005.4	269.6	18.5	16.1

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

오피스 공실률 및 전세변동률



### 인천지역

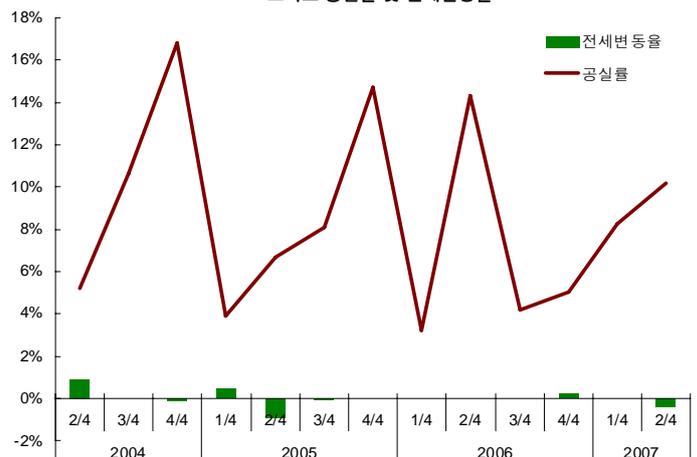
- 공실률은 8.2%이고, 전세금은 240만원 수준에 관리비는 1만6천원 수준

(단위: 천원/3.3㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	7.5	2,693.2	291.3	20.4	16.6
중소형	15.0	1,176.2	149.2	17.9	8.4
평균	8.2	2,405.5	290.0	20.4	15.9

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

오피스 공실률 및 전세변동률



### 울산지역

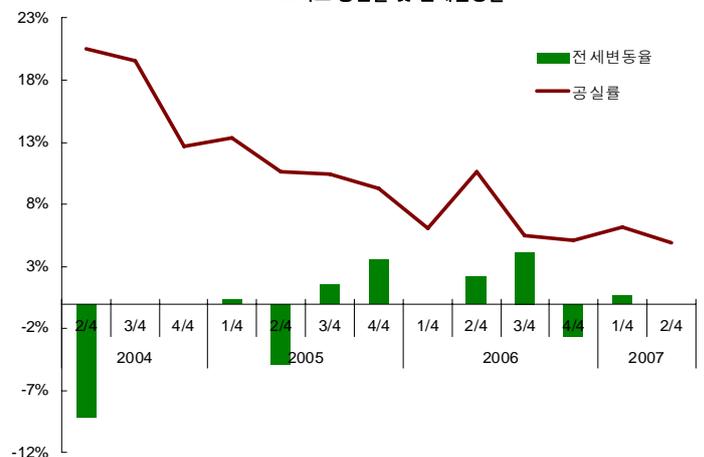
- 공실률은 4.9%이고, 전세금은 239만원 수준에 관리비는 1만7천원 수준

(단위: 천원/3.3㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.1	2,453.7	268.9	39.1	17.4
중소형	13.9	2,192.9	710.0	14.2	14.5
평균	4.9	2,387.5	305.6	37.1	16.7

(주: ▲상승추세, ▽하락추세, 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

오피스 공실률 및 전세변동률



## 2007년 하반기 서울 오피스빌딩 임대 시장 전망

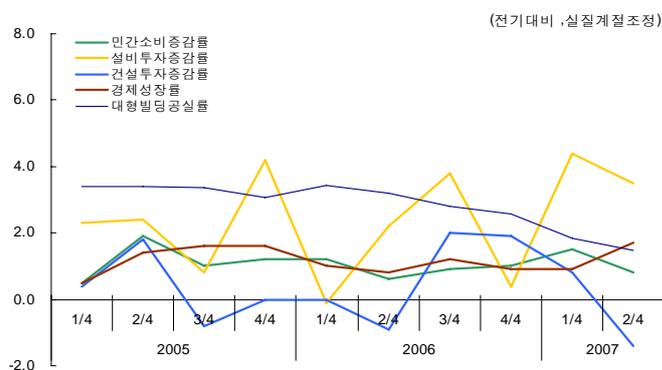
- 알투코리아부동산투자자문(주)는 1999년 1/4분기 부터 2007년 2/4분기까지 총 1,368개 오피스빌딩에 대한 시계열 자료 및 특성 자료와 거시경제변수를 이용하여 서울시 전체 및 각 권역별 오피스빌딩 임대료를 추정하였음.
- 모든 임대료는 전세나 보증금을 모두 월세금액으로 전환한 3.3㎡당 환산임대료를 기준으로 하고 있음.
- 본 전망치는 2007년 경제성장률이 전년동기대비 상반기 4.4%, 하반기 4.7%, 물가상승률이 전년동기대비 상반기 2.2%, 하반기 2.6% 일 때를 가정함 (한국은행 2007하반기 경제전망 참조).

**경기회복으로 수요 증가 예상되나 신규 공급 물량 증가로 공실률 소폭 상승 전망**

**→ 공실률 2%내외 전망 (2/4분기 1.7%)**

**임대료 분기별 0.9%~1.2% 상승 전망**

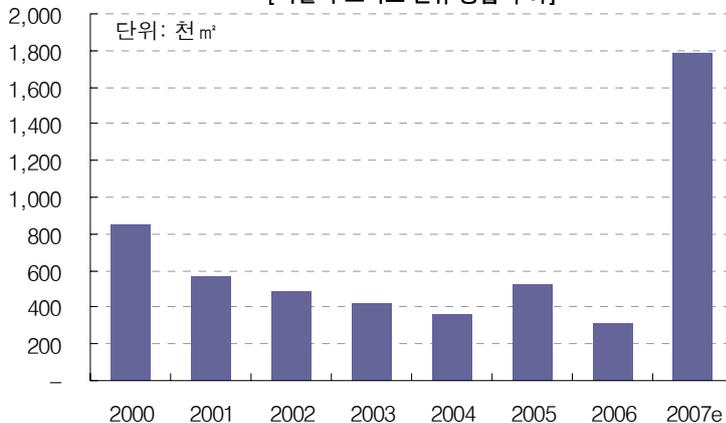
[주요 경제지표 및 공실률]



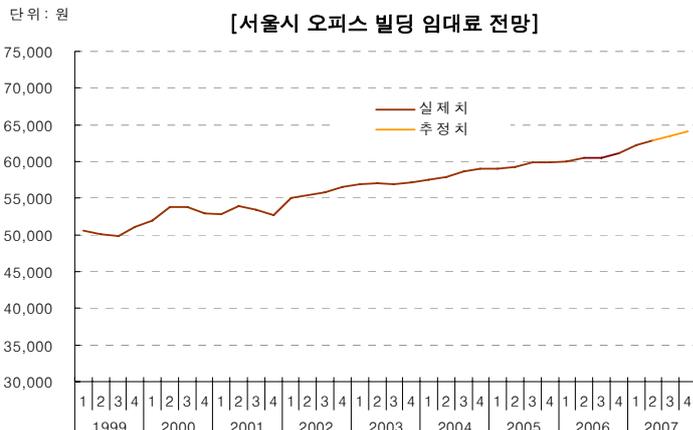
## 임대료 전망

- 서울시의 누적된 오피스공급부족으로 인해 2007년 상반기 오피스빌딩 공실률은 2007년 1/4분기 2.1%, 2/4분기 1.7% 로 하락세 이어감.
- 2007년 하반기 하반기에는 약 104만8천㎡ 공급으로 수요 증가 요인이 있지만 공실률은 소폭오른 2% 내외 전망됨.
- 2007년 2/4분기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 62,795원 수준으로 전 분기 62,173원 대비 약 1% 상승하였음.
- 2007년 하반기 서울시 오피스빌딩 환산임대료는 분기별 약 0.7~1.1% 상승해 연말기준 약 63,900원 수준으로 형성될 것으로 전망됨.

[서울시 오피스 신규 공급 추이]



[서울시 오피스 빌딩 임대료 전망]



## 주요거래 및 공급현황 (2007년 2/4분기)

### 주요 매매동향

권역	빌딩명	주소	연면적(㎡)	매도자	매수자
강남	유창NCC타워	서초구 서초동	33,557	(주)유창인더스트리	대한생명보험주식회사
	서초동 알리안츠빌딩	서초구 서초동	9,729	알리안츠생명보험주식회사	주식회사 싸이칸홀딩스
	천지빌딩	강남구 역삼동	10,579	천지산업(주)	월드건설주식회사
마포/ 여의도	대우증권빌딩	영등포구 여의도동	38,599	맥쿼리 슈로더아시아	DBREI
	동양증권빌딩	영등포구 여의도동	43,838	맥쿼리 슈로더아시아	DBREI
	팬택 신사옥	마포구 상암동	66,648	팬택	ING
기타	대흥빌딩	영등포구 당산동3가	6,433	케이원기업구조조정 부동산투자(주)	클리드코리아
	서광빌딩	금천구 가산동	8,876	케이원기업구조조정 부동산투자(주)	에이스종합건설(주)
	케이원리트빌딩	서대문구 총정로3가	25,984	케이원기업구조조정 부동산투자(주)	칸서스자산운용(주)

### 신규 공급

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	규모	준공시기
강남	삼성생명서초타워 (서초프로젝트 A)	서울시 서초구 서초동	110,698	B7/34F	2007년 5월
	삼성동 업무시설	서울시 강남구 삼성동	14,522	B4/11F	2007년 6월
	한신인터밸리 24	서울시 강남구 역삼동	80,373	B7/23F	2007년 6월
	SK ID타워	서울시 강남구 역삼동	17,183	B6/15F	2007년 4월
도심	포스코더샵	서울시 중 구 순화동	69,990중 16,529	B5/27F	2007년 4월
기타	전자산업진흥회관	서울시 마포구 상암동	19,973	B4/14F	2007년 3월
	태영빌딩	서울시 영등포구 여의도동	41,279	B5/13F	2007년 3월
분당	현진에버빌타워	경기도 성남시 분당구 구미동	9,305	B2/ 8F	2007년 5월

## 주요거래 및 임대현황 (2007년 2/4분기)

## 주요 임대차 현황

권역	빌딩명	소재지	임차면적 (㎡)	임차인
강남	한솔엠닷컴빌딩	서울시 서초구 서초동	5,428	ING생명
	로즈데일빌딩	서울시 강남구 수서동	1,157	명세I&C
			1,785	라파즈한라시멘트 외
도심	신동아화재빌딩	서울시 중구 태평로2가	1,074	엔디코프
	코오롱	서울시 중구 무교동	688	흥국생명
마포/여의도	신송센터	서울시 영등포구 여의도동	13,388	미래에셋증권
	세우빌딩	서울시 영등포구 여의도동	26,641	국민은행
	신영증권빌딩 (구, 팬택사옥)	서울시 영등포구 여의도동	744	세어링크
			1,488	흥국투신운용
			744	흥국증권중개
기타	삼성생명서현빌딩	경기도 성남시 분당구 서현동	694	삼성카드
			767	LG카드
	휴맥스타워	경기도 성남시 분당구 수내동	512	노키아

## 주요 공실 현황

권역	빌딩명	소재지	공실면적(㎡)
강남	현대 인텔렉스	서울시 강남구 논현동	3,015
	스타타워빌딩	서울시 강남구 역삼동	21,157
도심	파이낸스센터	서울시 중구 무교동	6,612
	보령	서울시 종로구 원남동	2,979
마포/여의도	대한생명 63	서울시 영등포구 여의도동	9,141
기타	유한양행사옥	서울시 동작구 대방동	4,099

## 부동산 간접투자 시장현황

### REITs

리츠편입 오피스빌딩 (설정액 : 총 1조 4,477억원, 2007년 6월말 기준)

빌딩명	소재지	연면적 (㎡)	구분	설립일	총자산 (억원)	자본금 (억원)	자산관리회사
한화증권빌딩	서울 영등포구 여의도동 23-5	60,030	코크렙3호	2003. 8	1,562	680	코람코
한솔엠닷컴빌딩	서울 서초구 서초동 1321-11	37,246	코크렙4호	2004. 4	1,810	760	
YTN타워	서울 중구 남대문로5가 6-1	42,331					
데이콤빌딩	서울 강남구 역삼동 706-1	113,921	코크렙5호	2004.12	1,060	500	
DSME 빌딩	서울 중구 다동 85번지	24,853	코크렙7호	2005.10	1,360	600	
코오롱 별관빌딩	경기도 과천시 별양동 1-22	28,860					
거양빌딩	서울시 종로구 수송동 51-8	16,440	코크렙8호	2006. 5	1,224	460	
서현 신영타워	경기 분당구 서현동 265-3	23,822					
시그마타워	서울 송파구 신천동 7-19	25,686	코크렙NPS 1호	2006. 9	879	837	
STX 남산타워	서울 중구 남대문로5가 631	67,296	코크렙11호	2007. 4	950	950	
로즈데일빌딩	서울 강남구 수서동 724	97,524	리얼티1호	2003. 4	1,442	660	리얼티어드 바이저스코리아
엠바이엔빌딩	경기 분당구 수내동 16-6	9,729					
극동빌딩	서울 중구 충무로3가 60-1	75,253	맥쿼리	2003.12	1,701	763	맥쿼리인터내셔널
하이브랜드	서울 서초구 양재동 215번지	160,113중 22,311	c9	2006. 4	608	357	C9인피니티
케이원리츠빌딩	서울 서대문구 충정로3가 463	25,984	케이원	2002. 9	1,881	1,475	한국토지신탁
대흥빌딩	서울 영등포구 당산동 3가 260	6,430					

[리츠 주가동향]



(연환산 배당률)

[리츠 배당수익률]



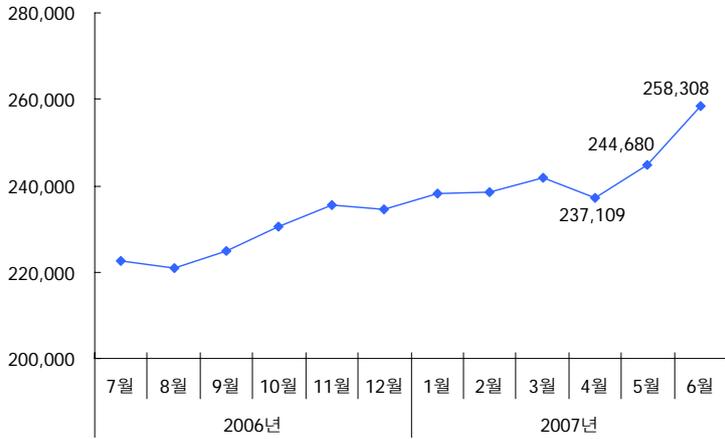
• 배당수익률=주당배당금/액면가  
 • 출처: 해당 기업구조조정리츠투자보고서 최근 자료

부동산 간접투자 시장현황

부동산 관련 펀드

[전체 펀드 수탁고]

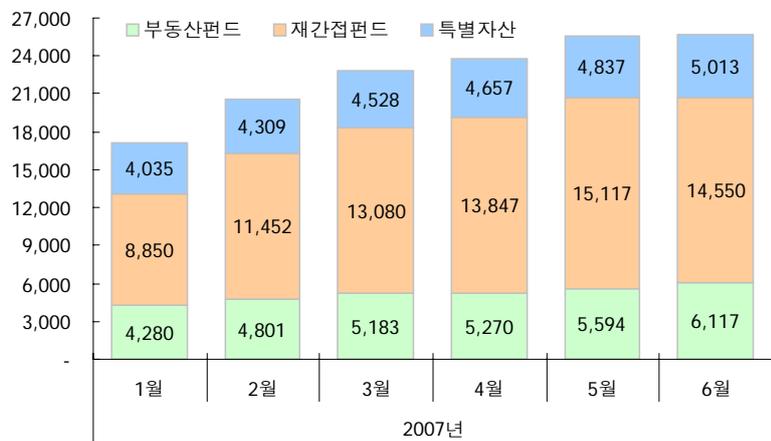
(단위: 십억원)



자료:자산운용협회

[부동산 관련 펀드 분석]

(단위: 십억원)



자료:자산운용협회

- 2007년 6월 전체 펀드 수탁고는 258조원으로, 2006년 5월(234조원)대비 10.3% 증가하였음
- 전체 펀드 수탁고의 상승세와 더불어 부동산 펀드가 차지하는 비율 역시 꾸준히 상승세를 이어가고 있으며, 2007년 6월 전체 펀드 수탁고에서 부동산 펀드 설정액이 차지하는 비율은 2.37%임
- 전체 펀드 구성 중 부동산은 전분기 대비하여 2.0%에서 2.3%, 재간접은 5.0%에서 5.9%로 증가하였으며, 재간접의 증가원인은 해외 리츠와 관련된 펀드의 추가설정액 증가와 해외리츠에 투자하는 신규펀드가 증가했기 때문임

2007년 2/4분기 운용사별 부동산 관련 펀드 현황

(단위: 개, 억원)

순위	운용사	부동산		특별자산		합계	
		신규펀드	잔고	신규펀드	잔고	신규펀드	잔고
1	대한투신운용	3 (3,000)	-	4 (998)	2,370	7 (3,998)	2,370
2	다올부동산자산운용	8 (1,290)	2,110	-	0	8 (1,290)	2,110
3	칸서스자산운용	4 (1,280)	4,130	-	500	4 (1,280)	4,630
4	피닉스자산운용	7 (1,250)	2,580	2 (560)	560	9 (1,810)	3,140
5	SH자산운용	1 (1,152)	2,980	-	0	1 (1,152)	2,980
6	골든브릿지자산운용	3 (1,002)	2,230	2 (412)	5,330	5 (1,414)	7,560
7	서울자산운용	2 (950)	4,090	2 (170)	1,550	4 (1,120)	5,640
8	한화투신운용	2 (850)	1,880	-	0	2 (850)	1,880
9	알파에셋자산운용	2 (480)	780	1 (100)	680	3 (580)	1,460
10	CJ자산운용	2 (300)	1,950	2 (85)	770	4 (385)	2,720

- 자료: 자산운용협회
- 부동산 펀드 설정액 기준 상위 10위
- 2007년 6월 29일 기준(비교일: 2007. 3.30)



◆보증금

(단위: 천원/3.3㎡)

		2006년								2007년	
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	
서울시	대형	549	550	553	569	571	570	578	587	596	
	중소형	440	457	462	472	476	477	459	446	456	
	합	545	546	549	565	566	566	573	582	591	
도심	대형	641	633	631	639	639	641	647	652	654	
	중소형	421	421	448	446	446	450	458	456	459	
	합	636	628	627	635	635	636	643	649	650	
종로	대형	612	615	616	623	625	626	635	643	647	
	중소형	444	453	529	529	520	521	508	513	510	
	합	609	612	614	621	623	624	632	641	644	
중구	대형	660	644	641	649	648	650	654	657	658	
	중소형	410	407	415	411	412	412	423	416	423	
	합	654	638	635	643	642	644	649	653	654	
마포/여의도	대형	414	412	414	422	421	425	429	444	465	
	중소형	327	326	328	327	328	327	319	313	317	
	합	413	411	413	420	420	424	427	442	463	
여의도	대형	426	423	427	434	436	441	445	463	485	
	중소형	312	311	317	319	319	319	299	288	288	
	합	424	421	425	432	434	439	442	460	483	
마포영등포	대형	382	384	381	385	380	378	372	373	379	
	중소형	385	370	341	329	331	331	362	358	354	
	합	382	383	379	383	377	375	371	373	378	
강남	대형	581	592	591	625	628	622	633	644	648	
	중소형	498	559	536	578	587	593	554	564	590	
	합	578	591	588	622	626	621	631	642	646	
테헤란로	대형	647	671	661	680	685	692	704	712	709	
	중소형	-	-	548	548	400	521	521	521	-	
	합	647	671	661	680	684	691	703	712	709	
강남대로	대형	542	547	550	567	599	608	614	643	648	
	중소형	510	508	501	503	495	495	495	511	511	
	합	540	545	548	565	595	604	610	638	644	
강남기타	대형	470	470	487	556	556	529	533	547	564	
	중소형	495	572	540	588	601	607	570	576	608	
	합	472	483	495	560	562	538	535	549	567	

◆월세

(단위: 천원/3.3㎡)

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

◆전세

(단위: 천원/3.3㎡)

		2006년				2007년				
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	4,038	3,983	4,022	4,077	4,106	4,170	4,172	4,226	4,125
	중소형	3,060	3,016	3,101	3,099	3,112	3,080	2,978	2,963	3,151
	합	3,923	3,877	3,941	3,991	4,016	4,072	4,064	4,118	4,034
도심	대형	4,817	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712	5,053	5,503	5,443
	중소형	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	합	4,812	5,039	4,841	5,162	4,694	4,712	5,053	5,503	5,443
종로	대형	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095	3,827	3,743	3,722
	중소형	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	합	4,915	4,281	4,457	4,457	4,178	4,095	3,827	3,743	3,722
중구	대형	4,781	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316	5,792	6,420	6,355
	중소형	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	합	4,776	5,447	5,089	5,489	5,057	5,316	5,792	6,420	6,355
마포/여의도	대형	4,591	4,466	4,460	4,438	4,438	4,553	4,336	4,432	4,041
	중소형	3,804	3,804	3,804	3,804	3,639	4,129	3,639	4,129	4,438
	합	4,574	4,452	4,448	4,426	4,420	4,544	4,307	4,427	4,058
여의도	대형	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800	4,623	4,581	4,149
	중소형	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	합	4,789	4,609	4,585	4,556	4,556	4,800	4,623	4,581	4,149
마포영등포	대형	3,495	3,478	3,798	3,632	3,606	3,387	3,571	3,721	3,751
	중소형	2,886	2,807	2,807	2,737	2,708	2,915	2,769	2,803	3,101
	합	3,390	3,352	3,653	3,503	3,473	3,338	3,459	3,621	3,672
강남	대형	4,046	4,040	4,147	4,203	4,271	4,327	4,356	4,322	4,164
	중소형	3,147	3,067	3,081	3,203	3,211	3,100	3,090	3,021	3,286
	합	3,957	3,954	4,085	4,148	4,208	4,232	4,263	4,223	4,091
테헤란로	대형	4,759	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857	4,970	4,898	4,986
	중소형	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	합	4,785	4,712	4,761	4,755	4,750	4,857	4,970	4,898	4,986
강남대로	대형	4,685	4,586	4,504	4,530	4,488	4,580	4,623	4,723	4,586
	중소형	3,258	3,258	3,739	3,739	3,739	3,739	3,739	4,500	4,500
	합	4,644	4,557	4,491	4,520	4,480	4,570	4,610	4,721	4,586
강남기타	대형	3,573	3,577	3,754	3,879	3,999	4,019	4,050	4,015	3,719
	중소형	3,051	3,060	3,055	3,183	3,194	3,082	3,070	3,000	3,271
	합	3,495	3,505	3,688	3,819	3,922	3,902	3,939	3,898	3,660

◆관리비

(단위: 천원/3.3㎡)

		2006년				2007년				
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	24	24	24	25	24	25	25	25	25
	중소형	15	15	15	15	15	15	15	16	16
	합	24	24	24	24	24	24	24	25	25
도심	대형	27	27	27	28	28	28	28	28	29
	중소형	15	16	15	15	15	15	15	15	16
	합	27	27	27	28	27	28	28	28	28
종로	대형	25	26	26	26	26	26	27	27	27
	중소형	14	14	15	14	14	15	14	14	14
	합	25	25	26	26	26	26	26	26	27
중구	대형	28	28	28	29	29	29	29	29	30
	중소형	15	16	15	16	15	15	15	15	17
	합	28	28	28	28	28	29	29	29	29
마포/여의도	대형	22	22	22	22	22	22	23	22	23
	중소형	20	20	19	20	19	19	19	20	20
	합	22	22	22	22	22	22	23	22	23
여의도	대형	22	22	22	23	23	23	23	23	24
	중소형	20	20	20	20	19	19	19	20	19
	합	22	22	22	22	23	23	23	23	24
마포영등포	대형	20	20	20	20	20	20	20	19	19
	중소형	16	15	15	15	14	14	14	17	18
	합	19	19	19	19	20	20	19	19	19
강남	대형	24	24	24	24	24	24	25	25	26
	중소형	17	17	17	17	17	17	18	18	18
	합	24	23	24	24	24	24	24	25	25
테헤란로	대형	27	26	27	27	27	27	28	28	30
	중소형	15	18	21	21	21	20	21	27	21
	합	27	26	27	27	27	27	28	28	30
강남대로	대형	25	24	25	24	25	25	26	26	26
	중소형	19	19	19	18	18	18	19	20	20
	합	25	24	24	24	25	25	25	25	26
강남기타	대형	21	22	22	22	22	22	22	22	22
	중소형	16	17	16	17	17	17	17	17	17
	합	21	21	21	21	21	21	21	21	21

◆공실률

		2006년				2007				
		2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	3.4%	3.4%	3.1%	3.4%	3.2%	2.8%	2.6%	1.8%	1.5%
	중소형	8.0%	9.5%	8.8%	7.8%	7.0%	6.7%	6.7%	5.6%	4.7%
	합	3.8%	3.8%	3.5%	3.7%	3.4%	3.1%	2.8%	2.1%	1.7%
도심	대형	3.5%	2.7%	2.9%	3.5%	3.6%	3.1%	2.8%	1.9%	1.2%
	중소형	9.3%	8.7%	7.8%	8.6%	7.7%	7.5%	6.7%	6.2%	1.0%
	합	3.7%	2.9%	3.0%	3.6%	3.7%	3.2%	2.9%	2.0%	1.3%
종로	대형	2.6%	1.7%	2.0%	2.2%	1.7%	2.0%	1.7%	1.6%	0.9%
	중소형	11.5%	11.6%	12.4%	13.1%	9.9%	10.2%	9.5%	10.6%	9.5%
	합	2.9%	1.8%	2.2%	2.5%	1.9%	2.2%	1.8%	1.8%	1.0%
중구	대형	4.1%	3.5%	3.5%	4.2%	4.6%	3.8%	3.5%	2.1%	1.4%
	중소형	7.9%	7.5%	5.4%	5.1%	6.0%	5.6%	5.3%	3.3%	4.8%
	합	4.2%	3.6%	3.5%	4.2%	4.7%	3.8%	3.5%	2.1%	1.4%
마포/여의도	대형	3.8%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%	2.6%	1.0%	0.9%
	중소형	3.2%	7.4%	4.7%	2.7%	3.8%	2.4%	4.8%	3.5%	2.7%
	합	3.7%	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%	2.6%	1.0%	1.0%
여의도	대형	4.1%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%	2.9%	1.1%	0.9%
	중소형	2.6%	8.3%	5.1%	1.4%	3.5%	1.1%	1.3%	0.2%	1.8%
	합	4.0%	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%	2.9%	1.1%	0.9%
마포영등포	대형	2.5%	2.7%	2.2%	1.1%	1.1%	1.2%	1.6%	1.0%	1.9%
	중소형	13.3%	6.6%	8.9%	9.8%	4.8%	5.6%	7.5%	7.3%	4.0%
	합	3.1%	3.1%	2.7%	1.7%	1.4%	1.5%	2.1%	1.4%	2.0%
강남	대형	2.8%	3.4%	2.9%	3.4%	3.1%	2.5%	2.1%	1.7%	1.4%
	중소형	8.0%	8.9%	6.8%	5.9%	5.6%	5.6%	4.7%	3.8%	2.9%
	합	3.2%	3.8%	3.2%	3.6%	3.3%	2.7%	2.3%	1.8%	1.5%
테헤란로	대형	2.0%	3.5%	2.4%	3.7%	3.6%	2.7%	2.8%	1.7%	1.2%
	중소형	8.9%	9.9%	11.4%	15.7%	18.2%	20.7%	10.5%	0.0%	10.5%
	합	2.0%	3.5%	2.4%	3.8%	3.6%	2.7%	2.8%	1.7%	1.2%
강남대로	대형	5.4%	3.5%	4.0%	3.3%	2.3%	2.6%	1.6%	1.3%	0.7%
	중소형	8.4%	8.0%	4.4%	8.3%	4.3%	4.7%	2.6%	2.1%	1.0%
	합	5.6%	3.7%	4.0%	3.5%	2.4%	2.7%	1.6%	1.3%	0.7%
강남기타	대형	3.2%	3.3%	3.0%	3.2%	3.0%	2.3%	1.6%	1.8%	1.8%
	중소형	8.0%	8.9%	6.9%	5.6%	5.7%	5.5%	4.8%	3.9%	2.9%
	합	3.9%	4.2%	3.5%	3.5%	3.3%	2.8%	2.0%	2.0%	1.9%

# 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

- 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. 9 대한지방행정공제회 자문기관 선정
- 2003. 11 알투코리아 프라퍼티매니저스(주) 법인 설립
- 2005. 8 국민연금관리공단 자문기관 선정
- 2006. 11 영국 IPD社와 업무제휴 협약

## 부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 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** ■ 대덕테크노벨리, 성공적 사업 완료를 위한 전략 수립 제안(2006.1)  
한화도시개발(주), HCD 중장기 발전 전략(2006.1)  
서브원(주), 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(주), 5대도시 오피스빌딩조사(2005.12)
- 2006** ■ (주)씨나인, 하이브랜드 오피스시장분석(2006.2)

## 부동산 개발사업 타당성 분석 실시

- 2004** ■ 한국국제전시장(주), KINTEX 건물운영관리 및 부대시설 운영전략 수립(2004.5)  
코오롱건설, 뉴타운형 도시개발사업 모델개발(2004.10)  
삼양 IT Tower 컨소시엄, 삼양 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(주), 공공 민간합동 PF사업 타당성 검토 (2005.9)  
국민연금관리공단, ○○빌딩 투자 타당성 분석 (2005.9)
- 2006** ■ (주)엠&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(주), 경전선 BTL(2006.10)  
국민연금관리공단, ○○최적 개발방안 수립(2006.10)  
대우자동차판매(주), 인천테마파크 사업진출을 위한 컨설팅(2006.11)  
삼일회계법인, 일산 M-City 상업시설 분양성 검토(2006.11)  
(주)삼보기술단, 전라선 BTL(2006.12)  
대우자동차판매(주), 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](http://www.R2Korea.co.kr)

알투코리아부동산투자자문주식회사  
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층

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

2007년 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2007년 7월, 문의 : 02-2016-5254