

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2007. 3rd Quarter



www.R2Korea.co.kr

OFFICE Market Report

2007
3rd Quarter

1. 경제동향 및 정부정책 -----	3P
2. 테마 -서울시오피스빌딩의 소유주현황 및 이전분석-	4P
3. 오피스 임대시장 동향 -----	7P
4. 주요 거래 및 공급현황 -----	16P
5. 부동산 간접투자 시장현황 -----	17P
6. 부록 - 서울시 오피스 임대추세 -----	19P

경제동향 및 정부정책

경제동향

- 국내 경기는 건조한 상승 기조를 이어가고 있으며 3/4분기 경제성장률 전기 대비 1.4% 상승.
- 수출은 9월 전년동월대비 20.1%(일평균)의 높은 증가율 기록.
- 설비투자는 다소 부진하나 민간소비가 증가하고 건설투자 감소세도 완만해짐.
- 8월 하락하였던 주가는 9월 중 반등하여 상승세를 이어가고 있으며 이에 맞추어 시장금리도 상승 추세.

자료: 한국은행, KDI

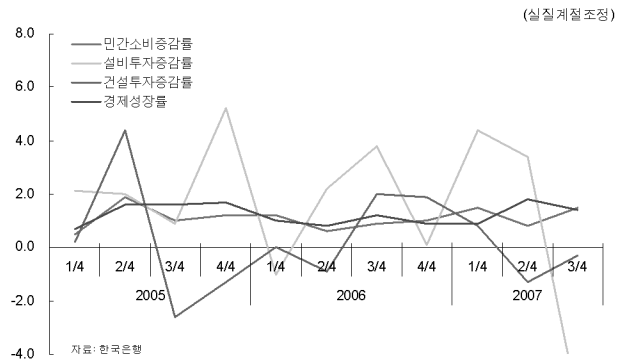
부동산정책 및 이슈

- 개정 부동산투자회사법령 시행(10월15일)
 - 부동산투자회사 설립 및 영업인가 간소화
 - 현행: 예비인가→주식발행→설립인가→회사설립→영업활동
 - 개정: 회사설립(발기설립)→영업인가→주식발행→영업활동
 - 자본금: 종전 250억원에서 100억원으로(회사설립 당시 자본금 10억원이상, 영업인가 6개월 이내 100억원 이상 확보)
 - 개발전문부동산투자회사 도입: 종전 개발사업에 대한 투자 30%미만에서 총자산 전부 투자 가능
 - 주식공모 예외 인정: 발행주식 30%이상 일반공모, 국민연금 관리공단, 공무원연금관리공단, 사립학교교직원연금관리공단 등이 발행한 주식 인수 시 예외 인정)
- 동법 개정령 시행시 부동산투자회사 사업범위 확대, 외국자본과의 경쟁력 확보 등 기대
- 청약가점제 시행 본격화 (2007.9.17이후 입주자 모집공고)
 - 전용면적 85㎡이하 민영주택과 전용면적 85㎡초과 주택, 가점제 및 추첨제 방식 병행 적용
 - 전용면적 85㎡이하 공공주택, 기존과 동일 (순차제방식)

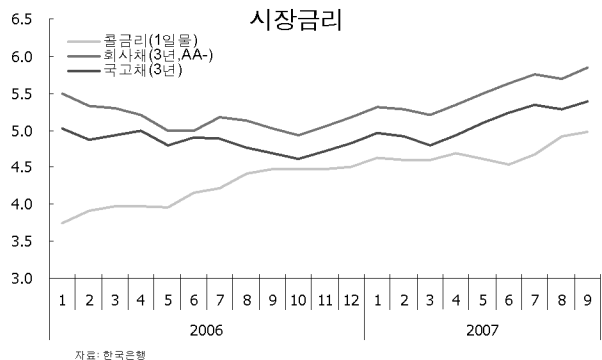
“국내경기 건조한 상승 기조 “

설비투자 다소 부진 하나
수출이 호조를 보이며 소비 회복세 지속,
제조업/서비스업 견실한 증가세

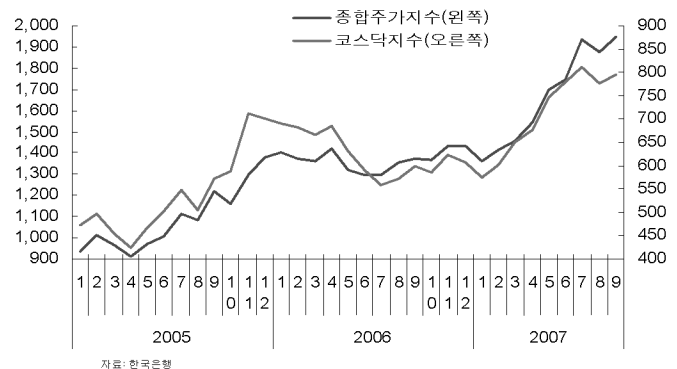
주요 경제지표



시장금리



주가지수



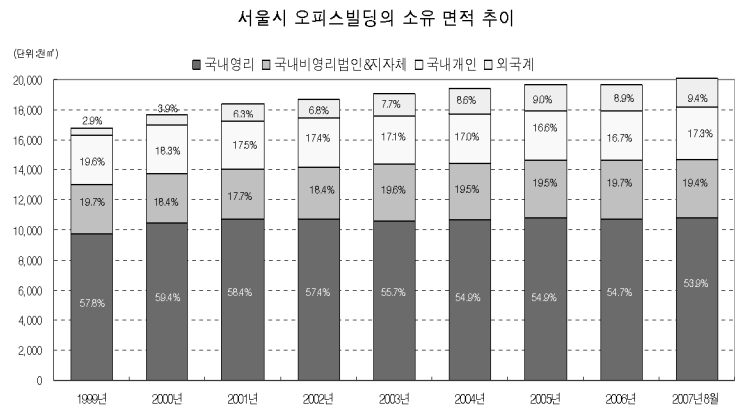
테마 - 서울시 오피스빌딩의 소유주 현황 및 이전 분석

- 알투코리아부동산투자자문(주)는 서울에 위치한 총 2,056개 동의 업무용 오피스 빌딩에 대해 1999년부터 2007년 8월까지의 소유주 현황 및 변동상황을 분석하였다. 서울시 오피스 빌딩의 소유주구분은 개인과 영리법인, 비영리 법인(국가/지자체 포함)으로 나누었으며, 이것을 다시 국내와 국외로 나누어 조사하였다.

구 분		조사빌딩 개요				전 체
		권 역				
구 모	중소형 대 형	강남	도심	마포/여의도	기타	971
		375	158	21	417	
전 체		445	292	128	220	1,085
전 체		820	450	149	637	2,056

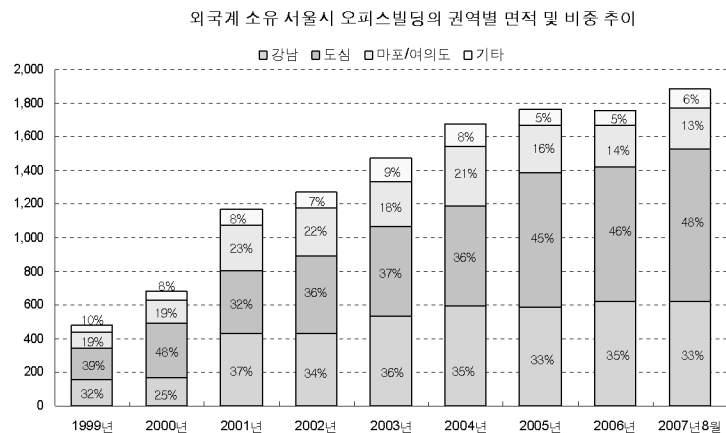
“ 외국계소유 비중 9.4%로 늘어나 ”

- 서울시 오피스빌딩의 연도별 소유비중을 보면 외국계 소유 면적 비중이 2006년 말 8.9%에서 2007년 8월 현재 9.4%로 0.5%p 늘어나 최근 외국계 자본의 국내 오피스 빌딩 매수 증가 추세를 보여 주었다. 국내 소유 빌딩 중 국내 영리법인 소유의 빌딩 면적은 0.8%p 줄어든 반면 국내 개인 소유 면적은 0.6% 증가하였다.



“ 외국계, 도심지역 선호 ”

- 외국계 소유 면적의 지역별 분포를 살펴보면 도심지역이 48%로 여전히 가장 많으며 그 다음으로 강남(33%), 마포/여의도(13%), 기타(6%) 순으로 나타났다. 도심지역 오피스 면적의 15.2%는 외국계가 소유하고 있으며 마포/여의도 8.6%, 강남 7.9%에 비해 월등히 높은 비중을 보였다



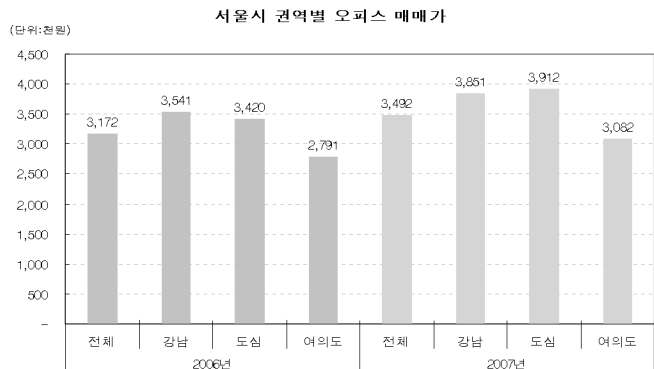
* 2007년 제외 각 연말 기준

테마 - 서울시 오피스빌딩의 소유주 현황 및 이전 분석

“ 매매가 상승 임대료 상승의 두배 ”

- 2006년 6월 이후 등기부등본에 기재된 서울시 대형 오피스 빌딩 25개 동 총 38만3천㎡의 ㎡당 매매가격은 2006년 317만원에서 2007년 8월 현재 349만원으로 10.1% 상승했으며 동기간 임대료 상승폭 5.8%(알투코리아 조사자료)에 비해 두배 가까운 수치를 보여주었다.

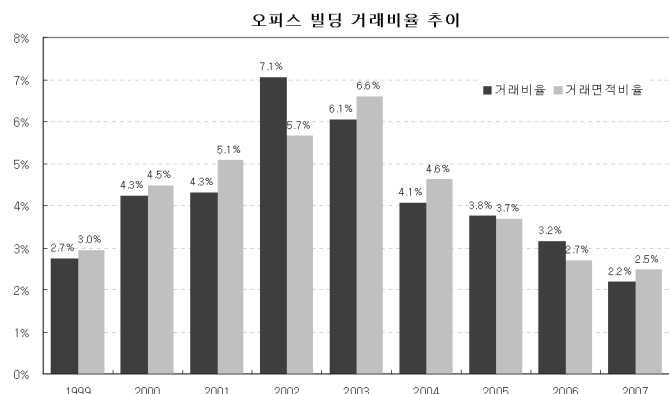
이와 같이 매매가가 높은 것은 2004년 이후 작년까지 지속되어 온 공급부족으로 인한 품귀현상과 최근 주거용 부동산에서 상업용 부동산으로 투자자들의 관심이 전환된 것에 기인하고 있다.



- 지역별로는 강남지역이 385만원, 여의도지역이 308만원으로 나타났으며 금년 도심지역이 지난해보다 14.4% 상승한 ㎡당 391만원으로 가장 비싸게 거래되었다. 도심지역의 매매가는 최근 ㎡당 720만원대로 거래된 대우센터 빌딩의 거래가는 포함하지 않은 결과(포함시 도심지역 상승폭 28.2%)로 향후 이의 여파로 신규 거래에 있어 더 큰 폭의 매매가 상승이 예상된다.

“ 빌딩거래량 감소세 둔화 ”

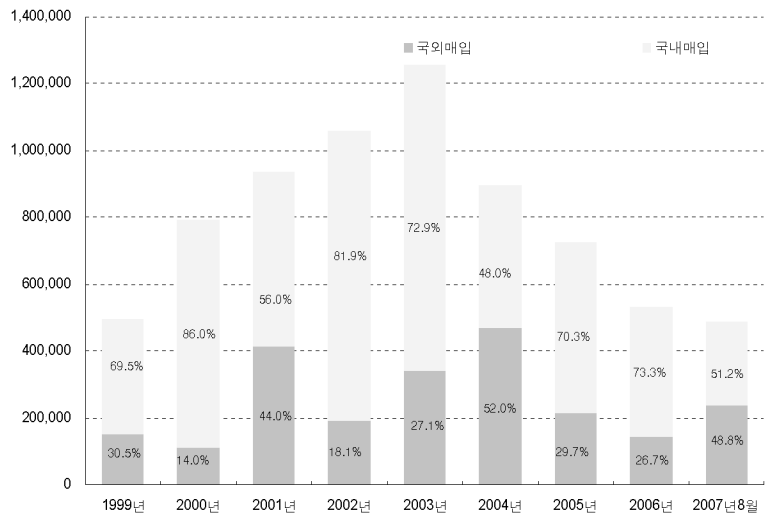
- 서울시 오피스빌딩의 매매거래 면적 및 비율 추이를 보면 하락세를 보이던 거래면적비율(매매면적/총면적)은 2007년 8월 현재 2.5%로 연말까지 추정하여 볼 때 작년 2.7%를 넘어설 것으로 예상돼 2004년 이후 지속되어 온 거래량 하락세는 둔화될 것으로 전망된다. 그러나 거래비율(거래건수/총동수)은 2007년 8월 현재 2.2%로 작년의 3.2%와 아직 격차가 있어 작년보다 거래가 활발히 이루어지고 있다고 보기는 어렵다.



테마 - 서울시 오피스빌딩의 소유주 현황 및 이전 분석

- 이와 같이 수익성 부동산에 대한 관심이 꾸준히 증폭되고는 있지만 아직 활발한 거래가 이루어지지 않고 있는 것은 오피스공급 부족 현상이 아직 해소되지 않았고 안정된 수입이 보장되는 임대용 빌딩을 계속 보유하려는 경향이 강하며 시장에 매물이 많이 나오지 않고 있기 때문으로 해석할 수 있다.
- 한편 매매거래에 있어서도 외국계의 증가세가 뚜렷이 나타나 매매거래 면적에 있어서 국외매입 비중이 작년 26.7%에서 올해 48.8%로 증가하였다.

서울시 오피스빌딩의 매매거래 면적



오피스 임대시장 동향 - 서울 전체

주요권역별 오피스 임대시장 정보

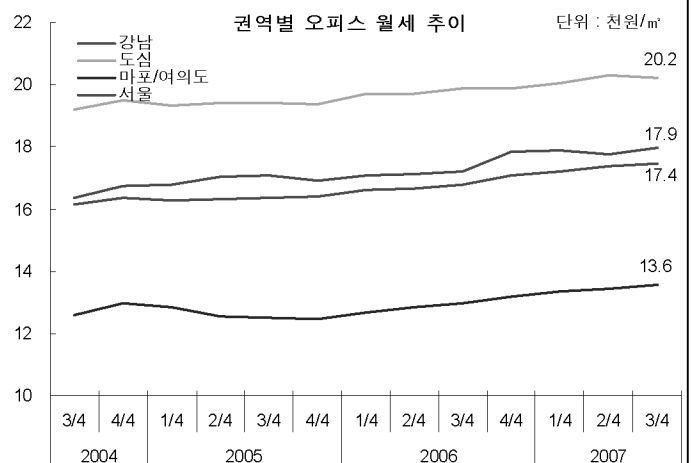
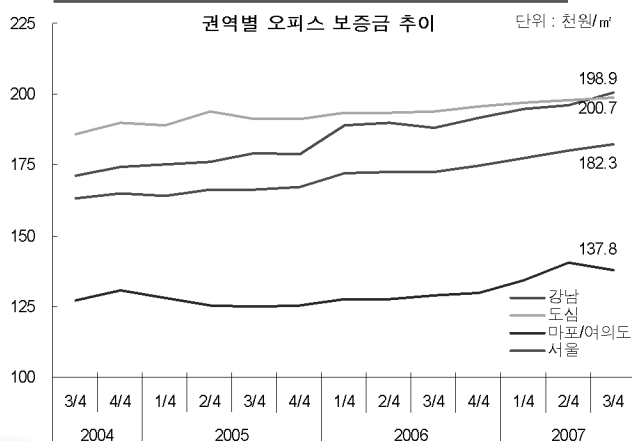
지역별 공실률 및 임대료 현황

(단위: 천 원 / m²)

구분	규모별	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
				보증금	월세	
서울	대형	1.3(▽)	1,286.0(▲)	182.3(▲)	17.5(▲)	7.7(▲)
	중소형	5.5(▲)	960.6(▲)	167.9(▲)	11.7(▲)	4.9(▲)
	평균	1.5(▲)	1,259.3(▲)	181.7(▲)	17.2(▲)	7.5(▲)
강남지역	대형	1.3(▲)	1,297.1(▲)	200.7(▲)	18(▲)	7.6(▲)
	중소형	3.9(▲)	1,010.2(▲)	197.3(▲)	13.3(▲)	5.5(▲)
	평균	1.5(▲)	1,278(▲)	200.6(▲)	17.8(▲)	7.5(▲)
도심지역	대형	1.0(▽)	1,647.2(▽)	198.9(▲)	20.2(▽)	8.8(▲)
	중소형	4.0(▽)	-	142.5(▽)	13.3(▽)	4.9(▲)
	평균	1.1(▽)	1,647.2(▽)	197.9(▲)	20.1(▽)	8.7(▲)
마포/여의도	대형	0.9(▲)	1,334.6(▲)	137.8(▲)	13.6(▲)	6.9(▲)
	중소형	1.7(▽)	1,342.3(-)	103.5(▽)	9.6(▲)	6.1(▽)
	평균	0.9(▲)	1,334.7(▲)	137.3(▲)	13.5(▲)	6.8(▲)
서울기타	대형	3.2(▽)	1,083.9(▲)	153.6(▲)	13.3(▲)	6.1(▲)
	중소형	8.8(▲)	872.7(▲)	165.6(▲)	10.3(▽)	4.3(▲)
	평균	4.1(▽)	1,044.2(▲)	155.7(▲)	12.8(▲)	5.8(▲)

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

지역별 임대료 추이



오피스 임대시장 동향 - 서울 전체

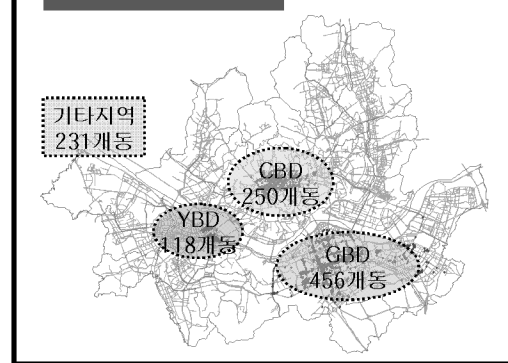
조사개요

- 2007년 3/4분기 서울에 위치한 총 1,055개 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) 781개 동임.

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 빌딩의 공실률은 1.3%로 전분기 대비 0.2%p 하락하였으며, 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.
- 중소형 오피스 빌딩의 공실률은 5.5%로 전분기 대비 0.8%p 상승하였고, 보증금과 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.

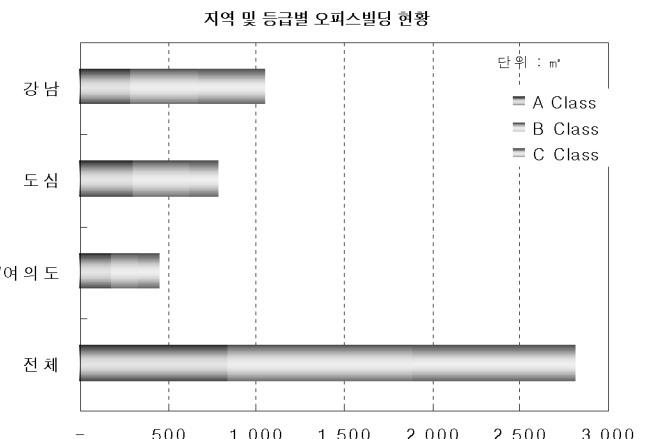
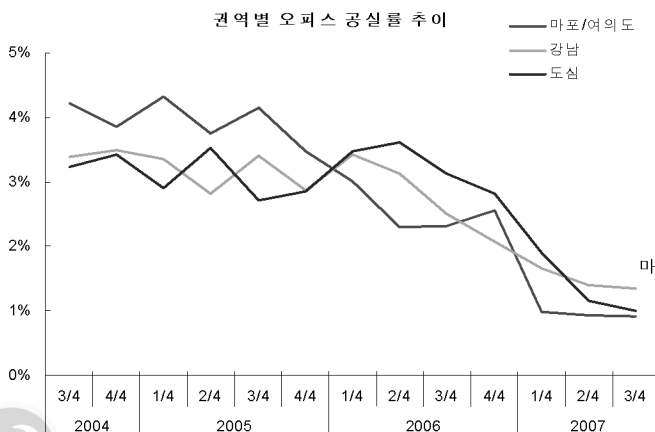
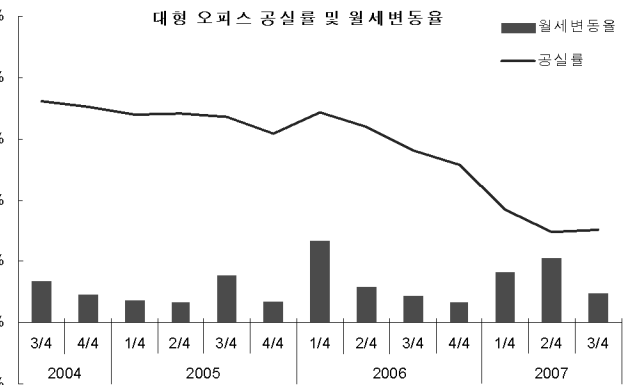
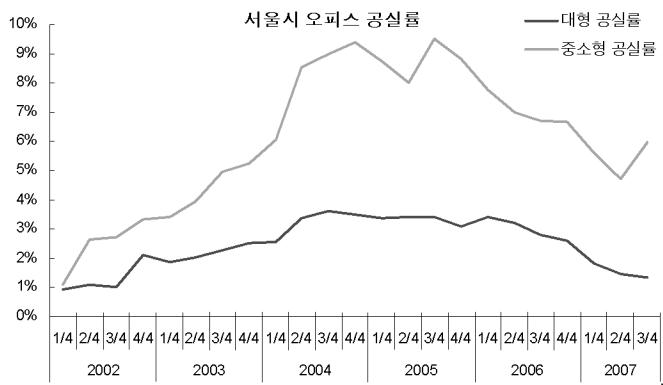
서울시 조사대상 오피스



(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.3(▽)	1,286.0(▲)	182.3(▲)	17.5(▲)	7.7(▲)
중소형	5.5(▲)	960.6(▲)	167.9(▲)	11.7(▲)	4.9(▲)
평균	1.5(▲)	1,259.3(▲)	181.7(▲)	17.2(▲)	7.5(▲)

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

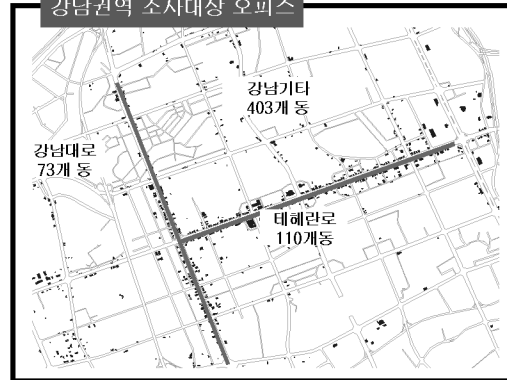


오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 1.4%에서 0.1%p 하락한 1.3%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.4%에서 1.5%p 상승한 3.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, C등급은 하락세를, B등급은 0.5%를 유지함.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 200.7천원에 월세 18천원 수준으로 보증금과 월세 모두 상승세를 보였으며, 관리비 역시 7.6천원 수준으로 상승세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 197.3천원에 월세 13.3천원 수준, 관리비는 5.5천원 수준으로 모두 상승세를 보임.

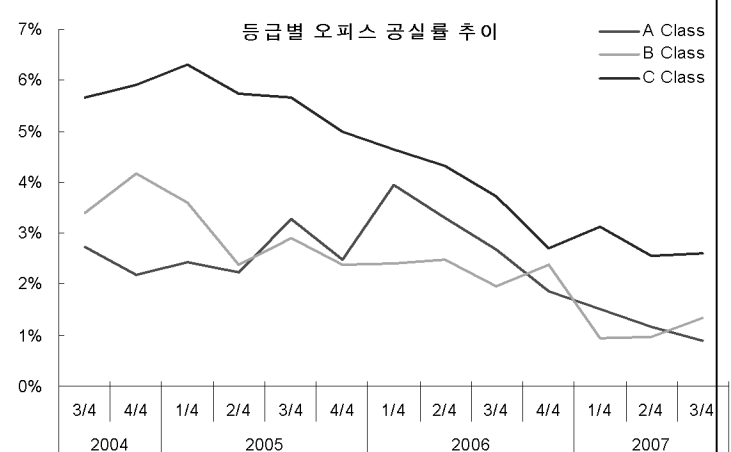
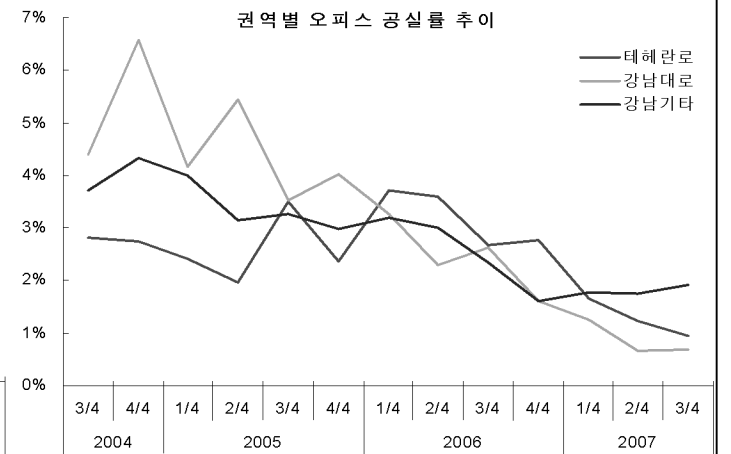
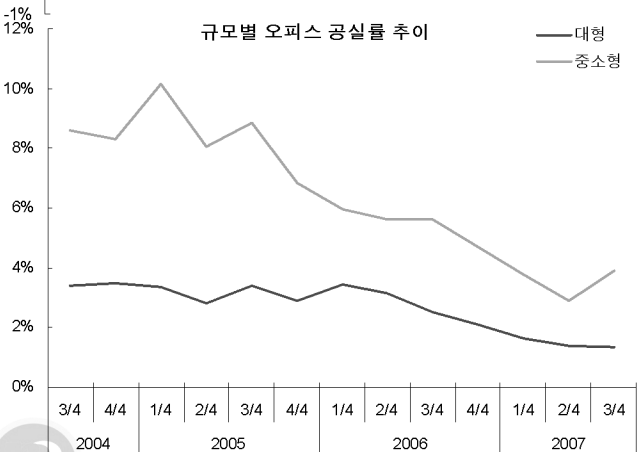
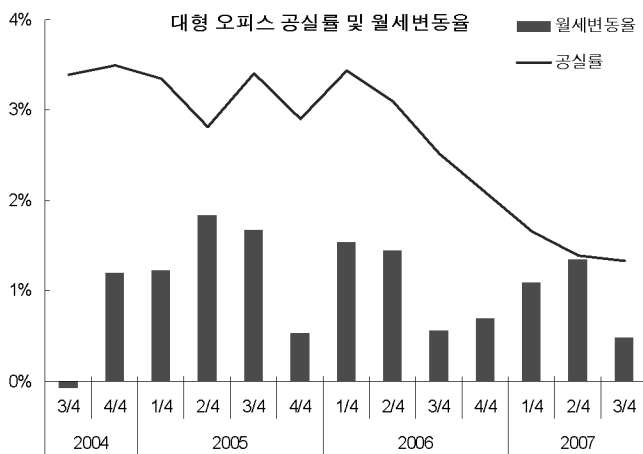
강남권역 조사대상 오피스



(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.3(▲)	1,297.1(▲)	200.7(▲)	18(▲)	7.6(▲)
중소형	3.9(▲)	1,010.2(▲)	197.3(▲)	13.3(▲)	5.5(▲)
평균	1.5(▲)	1,278(▲)	200.6(▲)	17.8(▲)	7.5(▲)

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



오피스 임대시장 동향 - 도심권역

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 1.2%에서 0.2%p 하락한 1.0%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.4%에서 2.4%p 하락한 4.0%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 하락세를 보임.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 198.9천원에 월세 20.2천원, 관리비 8.8천원 수준으로 보증금 관리비 상승세를, 월세는 하락세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 142.5천원에 월세 13.3천원, 관리비는 4.9천원 수준으로 보증금과 월세는 하락세를, 관리비 모두 상승세를 보임.

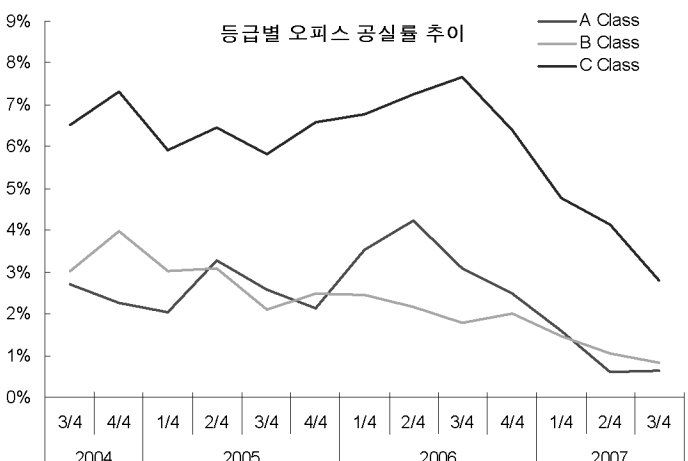
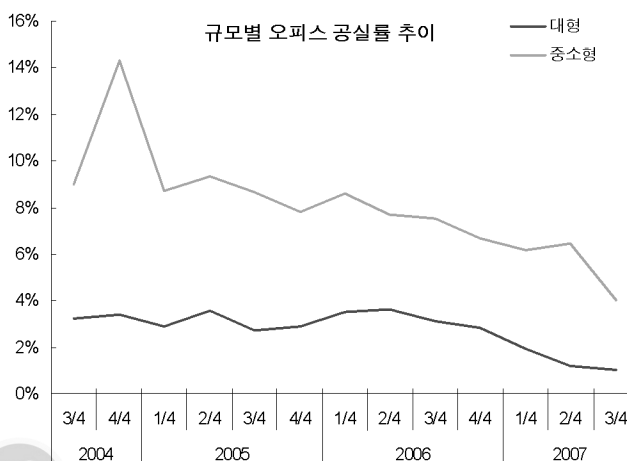
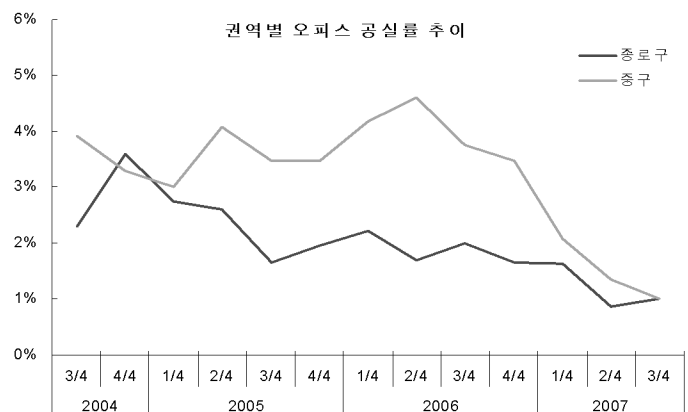
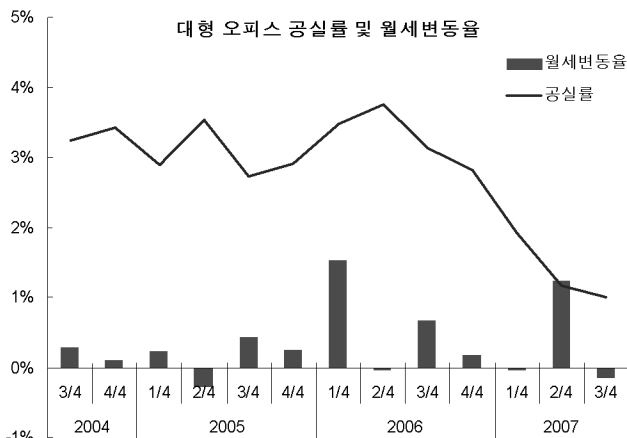
도심권역 조사대상 오피스



(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	1.0(▽)	1,647.2(▽)	198.9(▲)	20.2(▽)	8.8(▲)
중소형	4.0(▽)	-	142.5(▽)	13.3(▽)	4.9(▲)
평균	1.1(▽)	1,647.2(▽)	197.9(▲)	20.1(▽)	8.7(▲)

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

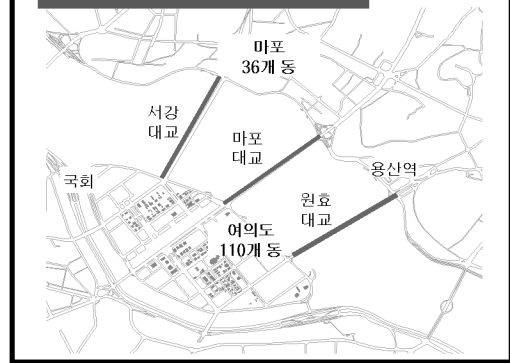


오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 0.8%에서 0.1%p 상승한 0.9%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 2.7%에서 1.0%p 하락한 1.7%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 B, C등급은 하락세를 A등급은 상승세를 보임.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 137.8천원에 월세 13.6천원 수준, 관리비는 6.9천원 수준으로 상승세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 103.5천원에 월세 9.6천원 수준으로 보증금은 지난 분기와에 비해 하락하고 월세는 상승세를 보였으며, 관리비 역시 6.1천원 수준으로 하락세를 보임.

마포/여의도권역 조사대상 오피스

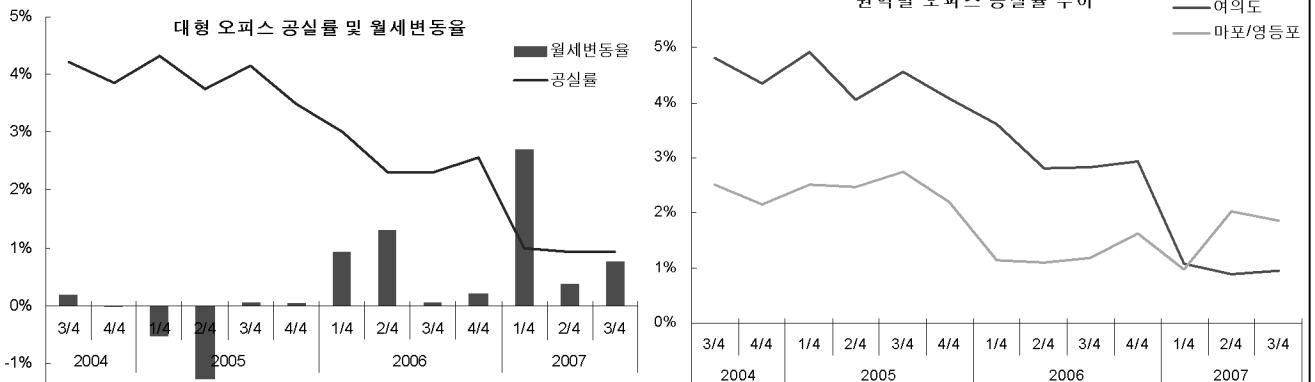


(단위: 천원/㎡)

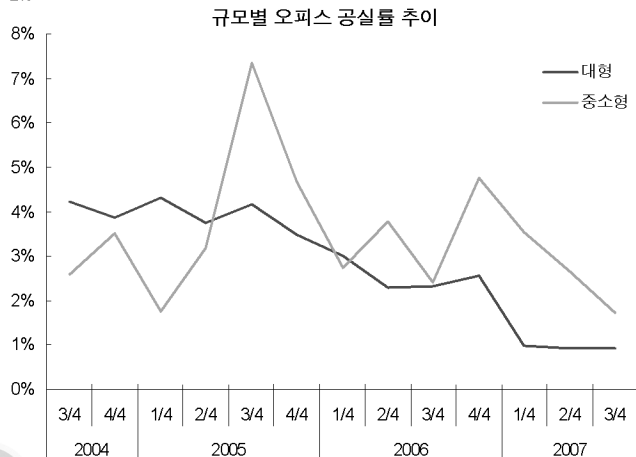
	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	0.9(▲)	1,334.6(▲)	137.8(▲)	13.6(▲)	6.9(▲)
중소형	1.7(▽)	1,342.3(—)	103.5(▽)	9.6(▲)	6.1(▽)
평균	0.9(▲)	1,334.7(▲)	137.3(▲)	13.5(▲)	6.8(▲)

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

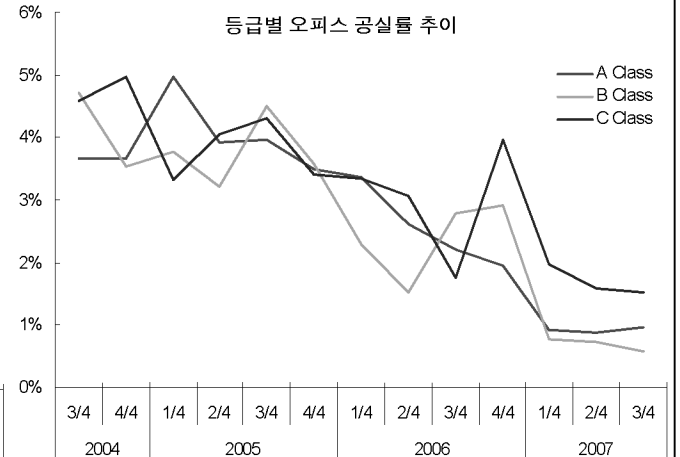
권역별 오피스 공실률 추이



규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



오피스 임대시장 동향 - 서울기타권역

임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 3.9%에서 0.1%p 상승한 4.0%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.7%에서 0.1%p 하락한 6.6%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급과 B등급은 하락세를 C등급의 공실률은 상승세를 보임.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 153.6천원에 월세 13.3천원 수준, 관리비는 6.1천원 수준으로 모두 상승세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 165.6천원에 월세 10.3천원 수준으로 보증금은 상승세를 월세는 하락세를 보였으며, 관리비는 4.3천원 수준으로 상승세를 보임.

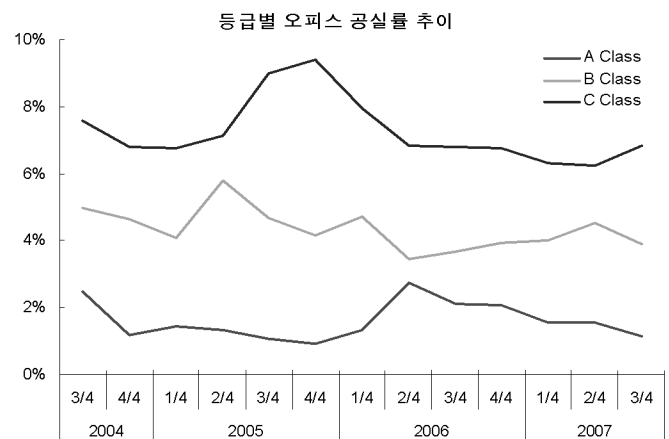
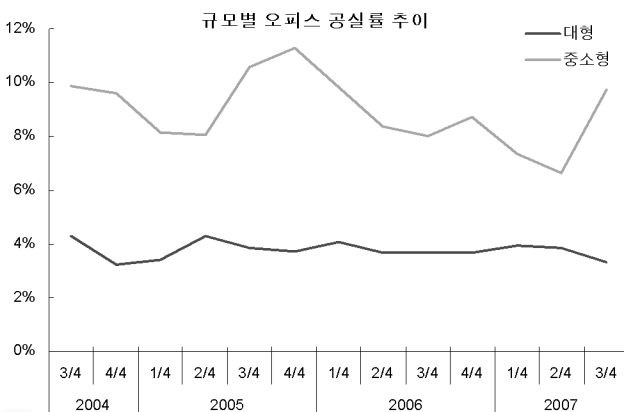
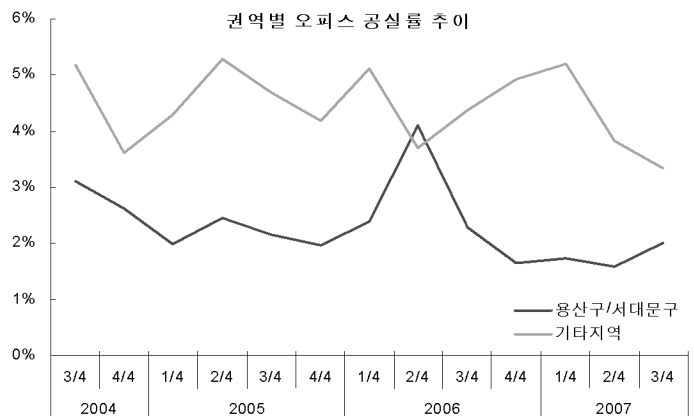
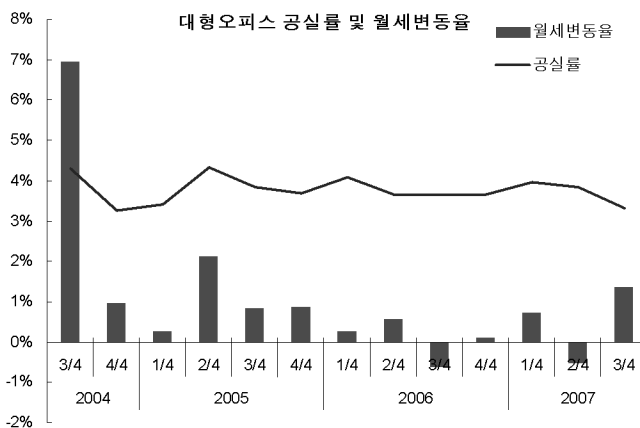
서울기타권역 조사대상 오피스



(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.2(▽)	1,083.9(▲)	153.6(▲)	13.3(▲)	6.1(▲)
중소형	8.8(▲)	872.7(▲)	165.6(▲)	10.3(▽)	4.3(▲)
평균	4.1(▽)	1,044.2(▲)	155.7(▲)	12.8(▲)	5.8(▲)

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



오피스 임대시장 동향 - 6대 광역시

부산지역

- 공실률은 2.5%이고, 전세금은 76만원 수준에
관리비는 5천원 수준

(단위: 천원/m)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	25	764.9	79.7	6.8	4.7
중소형	5.1	363.0	-	-	2.8
평균	25	760.0	79.9	6.9	4.7

대전지역

- 공실률은 4.4%이고, 전세금은 59만 7.4천원
수준에 관리비는 4.5천원 수준

(단위: 천원/m)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.7	588.6	110.2	4.5	4.3
중소형	2.8	704.4	107.9	5.3	3.8
평균	4.4	597.4	110.0	4.5	4.3

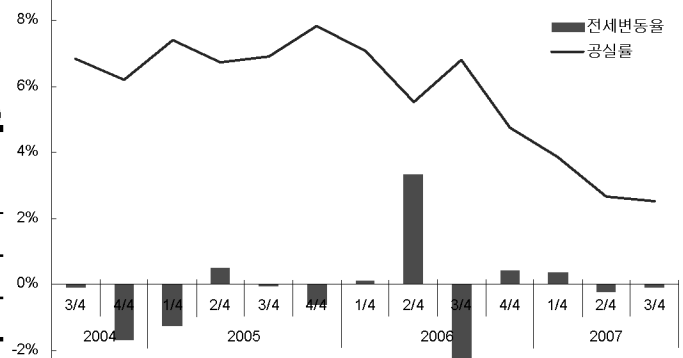
대구지역

- 공실률은 2.2%이고, 전세금은 62만원 수준에
관리비는 5천원 수준

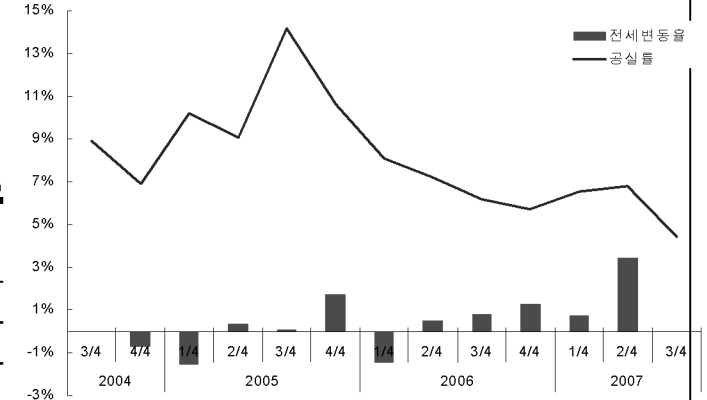
(단위: 천원/m)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	21	621.3	83.7	6.2	4.9
중소형	5.9	0.0	36.3	7.3	4.5
평균	22	621.3	82.5	6.2	4.9

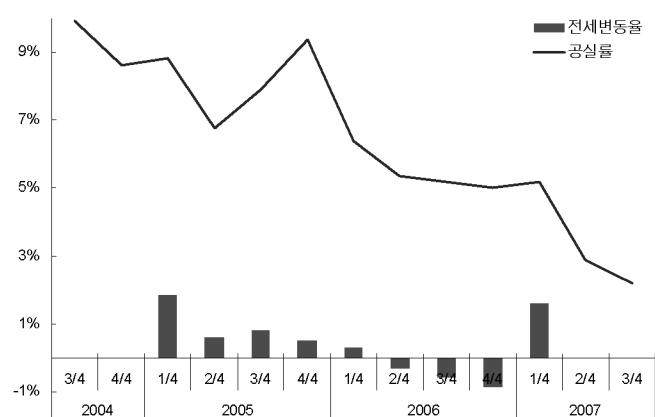
오피스 공실률 및 전세변동율



오피스 공실률 및 전세변동율



오피스 공실률 및 전세변동율



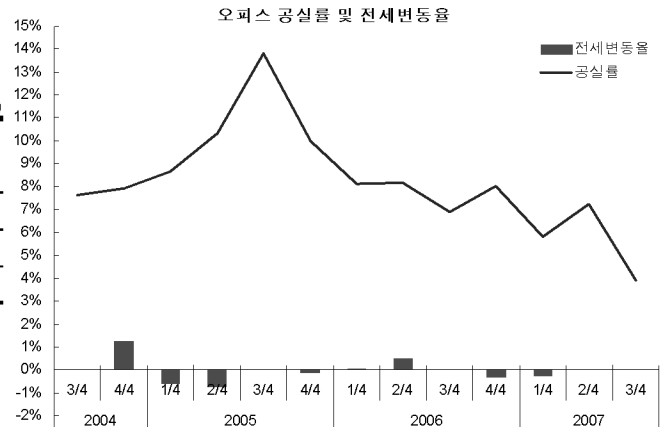
오피스 임대시장 동향 - 6대 광역시

광주지역

- 공실률은 3.9%이고, 전세금은 60만 6천원 수준에 관리비는 4.9천원 수준

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	3.8	611.9	84.4	6.0	5.0
중소형	5.1	449.1	-	-	4.1
평 균	3.9	605.8	87.2	5.8	4.9

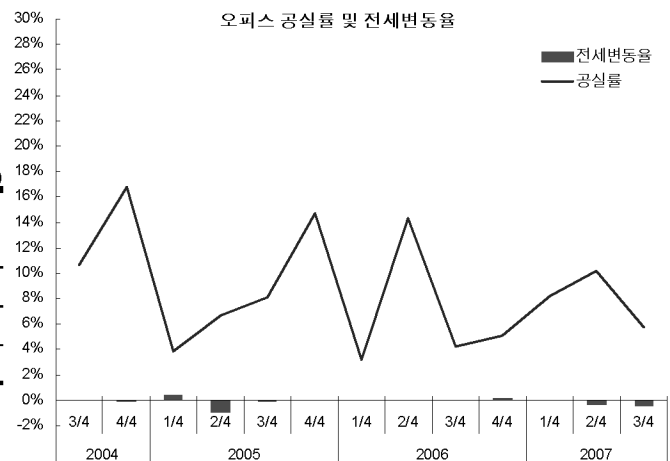


인천지역

- 공실률은 5.7%이고, 전세금은 73만 3.7천원 수준에 관리비는 4.3천원 수준

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.3	772.9	98.2	6.0	4.4
중소형	10.8	393.1	152.8	8.5	2.5
평 균	5.7	733.7	99.1	6.0	4.3

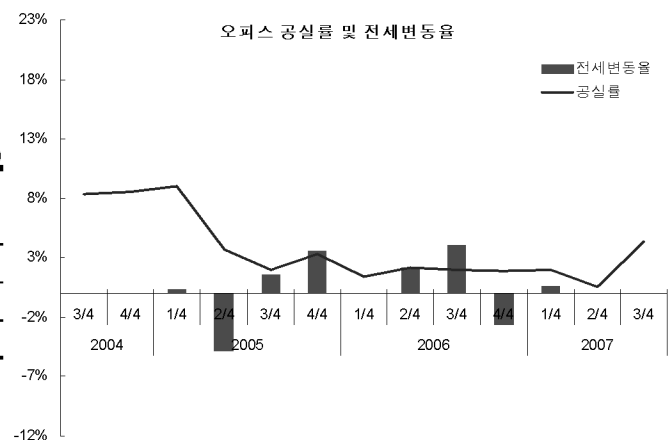


울산지역

- 공실률은 5.7%이고, 전세금은 72만 7.9천원 수준에 관리비는 5.1천원 수준

(단위: 천원/㎡)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.3	751.0	89.2	13.6	5.3
중소형	10.8	668.1	-	-	4.6
평 균	5.7	727.9	89.2	13.6	5.1



주요거래 및 공급현황 (2007년 3/4분기)

주요 매매동향

권역	빌딩명	주소	연면적(㎡)	매도자	매수자
강남	스카이 상호저축은행	강남구 신사동	2,726	스카이상호저축은행	CJ자산운용
	케이엘넷사옥	강남구 역삼동	4,363	개인	(주)케이엘넷
	트리스빌딩	강남구 논현동	13,008	이레코퍼레이션	GERE
도심	서울시티타워	중구 남대문로	60,017	흥웅그룹	코람코
	명동신영타워	중구 명동	11,134	신영엠에스제이차 유동화전문유한회사	동양생명보험
	대우센터빌딩	중구 남대문로	132,807	(주)대우건설	모건스탠리
	ING센터	종로구 순화동	66,648	맥쿼리은행	ING
기타	경동유니온빌딩	동대문구 제기동	8,764	개인	KTB자산운용
	JH빌딩	동작구 노량진동	5,501	개인	KTB자산운용

주요거래 및 임대현황 (2007년 3/4분기)

주요 임대차 현황

권역	빌딩명	소재지	임차면적 (㎡)	임차인
강남	동우빌딩	서울시 강남구 역삼동	1,104	PCA 생명
	LG트윈텔	서울시 강남구 삼성동	1,117	시림건축
	삼성생명논현빌딩	서울시 강남구 논현동	985	휘슬러코리아
도심	한화손해보험빌딩	서울시 중구 태평로2가	1,074	엔디코프
	서울파이낸스센터	서울시 중구 무교동	4,298	ABN AMRO
	에스원빌딩	서울시 중구 순화동	1,130	삼성생명
	코오롱	서울시 중구 소공동	1,653	-
마포/여의도	하나증권빌딩	서울시 영등포구 여의도동	1,544	IMM투자자문
기타	분당서현빌딩	경기도 성남시 분당구 서현동	1,140	농협

주요 공실 현황

권역	빌딩명	소재지	공실면적(㎡)
강남	서초삼성빌딩	서울시 서초구 서초동	16,529
	GS강남타워	서울시 강남구 역삼동	6,281
	광일빌딩	서울시 서초구 서초동	3,570
마포/여의도	DMC전자회관	서울시 마포구 상암동	9,719
	대한생명 63	서울시 영등포구 여의도동	9,140

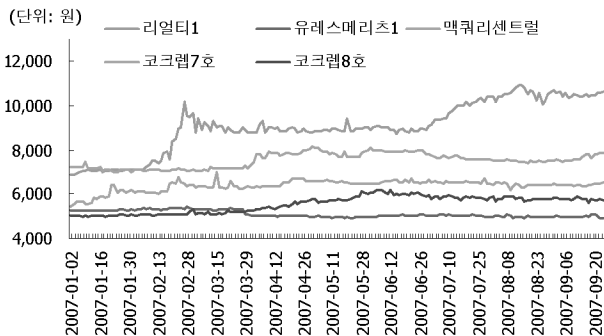
부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩 (설정액: 총 1조 1,034억원, 2007년 9월말 기준)

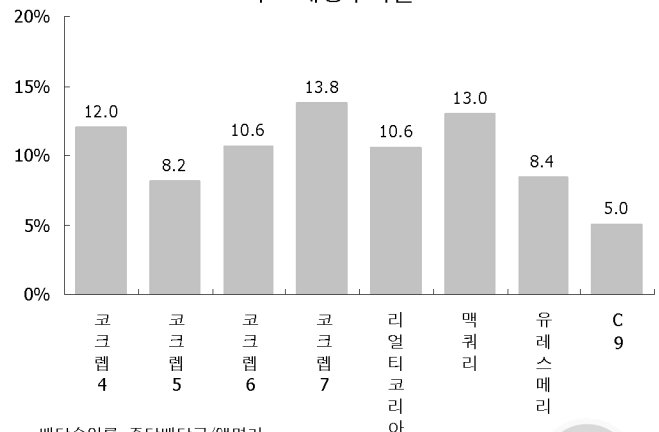
빌딩명	소재지	연면적 (㎡)	구분	설립일	총자산 (억원)	자본금 (억원)	자산관리회사
한솔엠닷컴빌딩	서울 서초구 서초동 1321-11	37,246	코크렙4호	2004. 4	1,810	760	코람코
YTN타워	서울 중구 남대문로5가 6-1	42,331					
데이콤빌딩	서울 강남구 역삼동 706-1	113,921	코크렙5호	2004. 12	1,060	500	
LG화재 다동빌딩	서울 중구 다동 85번지	24,853	코크렙7호	2005. 10	1,360	600	
코오롱 별관빌딩	경기도 과천시 별양동 1-22	28,860					
거양빌딩	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	리얼티 어드바이저스 코리아
엠바이엔빌딩	경기 분당구 수내동 16-6	9,729					
극동빌딩	서울 중구 충무로3가 60-1	75,253	맥쿼리	2003. 12	1,701	763	맥쿼리인터내셔널
하이프랜드	서울 서초구 양재동 215번지	160,113중 22,311	c9	2006. 4	608	357	C9인피니티

리츠 주가동향



(연환산 배당률)

리츠 배당수익률



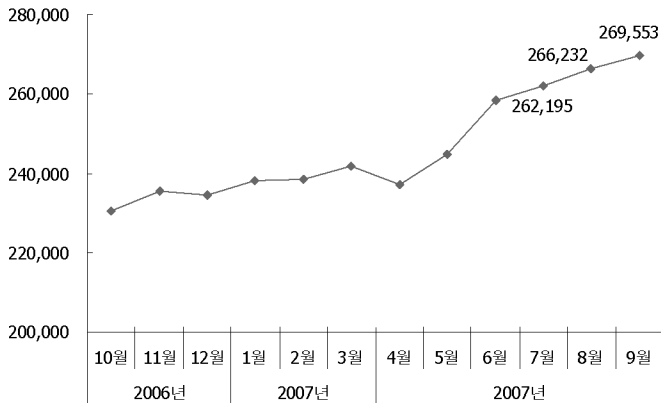
• 배당수익률=주당배당금/액면가
• 출처: 해당 기업구조조정리츠투자보고서 최근 자료

부동산 간접투자 시장현황

부동산 관련 펀드

전체 펀드 수탁고

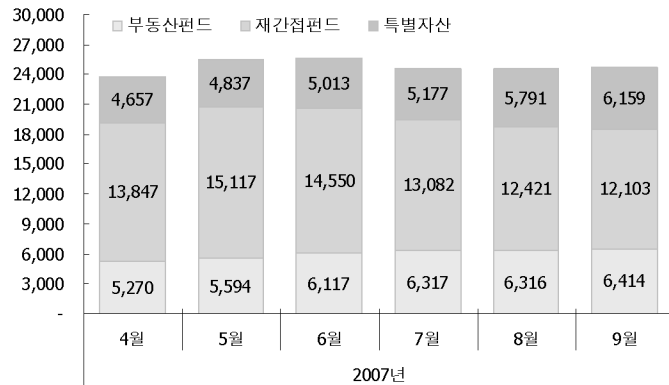
(단위: 십억원)



자료:자산운용협회

부동산 관련 펀드 분석

(단위: 십억원)



자료:자산운용협회

- 2007년 9월 전체 펀드 수탁고는 269조원으로, 전년 동기(224조원)대비 20.0% 증가하였음
- 전체 펀드 수탁고의 상승세와 더불어 부동산 펀드가 차지하는 비율 역시 꾸준히 상승세를 이어가고 있으며, 2007년 9월 전체 펀드 수탁고에서 부동산 펀드 설정액이 차지하는 비율은 2.38%임

2007년 3분기 운용사별 부동산 관련 펀드 현황

(단위: 개, 억원)

순위	운용사	부동산		특별자산		합계	
		신규펀드	잔고	신규펀드	잔고	신규펀드	잔고
1	미래에셋캐프스자산운용	-	11,870	-	1,620	-	13,490
2	KB자산운용	-	7,720	-	5,350	-	13,070
3	서울자산운용	-	4,480	-	1,650	-	6,130
4	칸서스자산운용	-	4,240	-	760	-	5,000
5	KTB자산운용	-	3,940	-	1,730	-	5,670
6	우리CS자산운용	-	3,930	1 (284)	3,070	1 (284)	7,000
7	동양투신운용	-	3,270	-	670	-	3,940
8	SH자산운용	1 (-)	3,130	-	1,920	1 (-)	5,050
9	피닉스자산운용	-	2,730	1 (267)	860	1 (267)	3,590
10	골든브릿지자산운용	1 (382)	2,540	1 (25)	5,350	2 (407)	7,890

- 자료: 자산운용협회
- 부동산 펀드 잔고 기준 상위 10위
- 2007년 9월 28일 기준(비교일: 2007. 3.30)

부록 - 서울 오피스 임대추세

◆ 보증금

(단위: 천원/㎡)

		2005년		2006년				2007년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	166	167	172	173	173	175	178	180	182
	중소형	138	140	143	144	144	139	135	138	168
	합	165	166	171	171	171	173	176	179	182
도심	대형	191	191	193	193	194	196	197	198	199
	중소형	127	136	135	135	136	138	138	139	143
	합	190	190	192	192	193	194	196	197	198
종로	대형	186	186	188	189	189	192	195	196	196
	중소형	137	160	160	157	158	154	155	154	150
	합	185	186	188	188	189	191	194	195	195
중구	대형	195	194	196	196	197	198	199	199	201
	중소형	123	126	124	125	125	128	126	128	140
	합	193	192	194	194	195	196	198	198	200
마포/여의도	대형	125	125	128	127	129	130	134	141	138
	중소형	99	99	99	99	99	96	95	96	103
	합	124	125	127	127	128	129	134	140	137
여의도	대형	128	129	131	132	133	135	140	147	143
	중소형	94	96	97	97	97	90	87	87	93
	합	127	129	131	131	133	134	139	146	142
마포영등포	대형	116	115	117	115	114	112	113	115	120
	중소형	112	103	100	100	100	110	108	107	126
	합	116	115	116	114	114	112	113	114	120
강남	대형	179	179	189	190	188	192	195	196	201
	중소형	169	162	175	178	179	168	171	178	197
	합	179	178	188	189	188	191	194	196	201
테헤란로	대형	203	200	206	207	209	213	215	215	217
	중소형	121	166	166	121	158	158	158	-	202
	합	203	200	206	207	209	213	215	215	217
강남대로	대형	165	166	172	181	184	186	194	196	193
	중소형	154	152	152	150	150	150	155	155	163
	합	165	166	171	180	183	184	193	195	192
강남기타	대형	142	147	168	168	160	161	165	171	184
	중소형	173	163	178	182	184	172	174	184	200
	합	146	150	169	170	163	162	166	171	186

◆ 월세

(단위: 천원/㎡)

		2005년		2006년				2007년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	16.4	16.4	16.6	16.6	16.8	17.1	17.2	17.4	17.4
	중소형	11.4	11.6	11.3	11.5	11.8	11.4	10.9	10.8	11.7
	합	16.1	16.1	16.3	16.3	16.5	16.8	17.0	17.1	17.2
도심	대형	19.4	19.4	19.7	19.7	19.9	19.9	20.1	20.3	20.2
	중소형	13.0	13.4	13.2	13.1	13.3	12.9	12.9	12.6	13.3
	합	19.3	19.2	19.5	19.5	19.7	19.7	19.9	20.2	20.1
종로	대형	18.5	18.5	18.8	18.7	19.0	19.2	19.4	19.5	19.4
	중소형	14.2	15.1	15.1	14.5	14.8	13.2	13.8	14.2	13.1
	합	18.4	18.4	18.7	18.6	18.9	19.0	19.3	19.4	19.3
중구	대형	20.0	19.9	20.2	20.2	20.4	20.3	20.4	20.8	20.7
	중소형	12.3	12.5	12.1	12.2	12.2	12.7	12.3	11.6	13.3
	합	19.8	19.7	20.0	20.0	20.2	20.2	20.3	20.6	20.5
마포/여의도	대형	12.5	12.5	12.7	12.8	13.0	13.2	13.4	13.4	13.6
	중소형	9.7	9.3	9.5	9.5	9.5	9.4	9.2	9.3	9.6
	합	12.5	12.4	12.6	12.8	12.9	13.1	13.3	13.4	13.5
여의도	대형	12.9	13.0	13.2	13.3	13.5	13.7	13.9	14.0	14.2
	중소형	9.5	9.2	9.3	9.3	9.3	9.1	8.8	8.8	9.4
	합	12.9	12.9	13.1	13.3	13.4	13.7	13.9	13.9	14.1
마포영등포	대형	11.2	11.0	11.0	11.1	11.2	11.3	11.1	11.1	11.3
	중소형	9.4	8.9	8.9	8.5	8.8	9.1	8.7	8.5	8.5
	합	11.1	10.9	10.9	11.0	11.1	11.1	11.0	11.0	11.1
강남	대형	17.1	16.9	17.1	17.1	17.2	17.8	17.9	17.8	18.0
	중소형	12.8	13.1	12.5	12.7	13.3	13.3	13.2	13.0	13.3
	합	16.8	16.7	16.8	16.8	17.0	17.6	17.7	17.6	17.8
테헤란로	대형	19.9	19.7	20.2	20.3	20.3	20.7	21.2	21.0	21.3
	중소형	12.1	16.4	16.4	16.1	18.2	18.2	0.0	23.7	22.2
	합	19.9	19.7	20.1	20.3	20.3	20.7	21.2	21.0	21.3
강남대로	대형	16.3	16.7	16.8	17.3	17.8	17.7	18.4	18.3	18.2
	중소형	14.3	14.1	13.1	14.5	14.6	14.5	14.6	14.8	14.8
	합	16.2	16.6	16.7	17.2	17.6	17.5	18.3	18.2	18.2
강남기타	대형	13.5	13.3	13.4	13.5	13.5	14.1	13.8	13.8	13.9
	중소형	12.6	12.9	12.4	12.5	13.0	12.9	12.9	12.6	13.0
	합	13.4	13.2	13.2	13.4	13.5	13.9	13.7	13.7	13.8

부록 - 서울 오피스 임대추세

◆ 전 세

(단위: 천원/㎡)

		2005년		2006년				2007년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	1,205	1,217	1,233	1,242	1,261	1,262	1,278	1,248	1,286
	중소형	912	938	937	941	932	901	896	953	961
	합	1,173	1,192	1,207	1,215	1,232	1,229	1,246	1,220	1,259
도심	대형	1,524	1,464	1,562	1,420	1,425	1,528	1,665	1,646	1,647
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,524	1,464	1,562	1,420	1,425	1,528	1,665	1,646	1,647
종로	대형	1,295	1,348	1,348	1,264	1,239	1,158	1,132	1,126	1,139
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,295	1,348	1,348	1,264	1,239	1,158	1,132	1,126	1,139
중구	대형	1,648	1,539	1,660	1,530	1,608	1,752	1,942	1,922	1,922
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,648	1,539	1,660	1,530	1,608	1,752	1,942	1,922	1,922
마포/여의도	대형	1,648	1,539	1,660	1,530	1,608	1,752	1,942	1,922	1,922
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,648	1,539	1,660	1,530	1,608	1,752	1,942	1,922	1,922
여의도	대형	1,394	1,387	1,378	1,378	1,452	1,399	1,386	1,255	1,381
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,394	1,387	1,378	1,378	1,452	1,399	1,386	1,255	1,381
마포영등포	대형	1,052	1,149	1,099	1,091	1,025	1,080	1,126	1,135	1,149
	중소형	849	849	828	819	882	838	848	938	980
	합	1,014	1,105	1,060	1,051	1,010	1,046	1,095	1,111	1,130
강남	대형	1,222	1,255	1,271	1,292	1,309	1,318	1,307	1,260	1,297
	중소형	928	932	969	971	938	935	914	994	1,010
	합	1,196	1,236	1,255	1,273	1,280	1,290	1,277	1,237	1,278
테헤란로	대형	1,425	1,440	1,438	1,437	1,469	1,503	1,482	1,508	1,526
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,425	1,440	1,438	1,437	1,469	1,503	1,482	1,508	1,526
강남대로	대형	1,387	1,362	1,370	1,358	1,386	1,398	1,429	1,387	1,415
	중소형	986	1,131	1,131	1,131	1,131	1,131	1,361	1,361	1,361
	합	1,378	1,359	1,367	1,355	1,382	1,395	1,428	1,387	1,415
강남기타	대형	1,082	1,136	1,173	1,210	1,216	1,225	1,214	1,125	1,192
	중소형	926	924	963	966	932	929	907	989	1,005
	합	1,060	1,116	1,155	1,186	1,180	1,192	1,179	1,107	1,173

◆ 관리비

(단위: 천원/㎡)

		2005년		2006년				2007년		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	7.3	7.3	7.4	7.4	7.4	7.5	7.6	7.7	7.7
	중소형	4.5	4.6	4.6	4.6	4.6	4.7	4.8	4.7	4.9
	합	7.1	7.1	7.2	7.2	7.2	7.4	7.4	7.5	7.5
도심	대형	8.3	8.3	8.4	8.4	8.5	8.5	8.6	8.7	8.8
	중소형	4.7	4.6	4.6	4.5	4.6	4.5	4.4	4.7	4.9
	합	8.2	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	8.5	8.6	8.7
종로	대형	7.8	7.8	7.9	7.9	7.9	8.0	8.1	8.2	8.5
	중소형	4.3	4.5	4.3	4.2	4.5	4.4	4.1	4.1	4.2
	합	7.7	7.7	7.8	7.8	7.8	8.0	8.0	8.1	8.4
중구	대형	8.6	8.5	8.7	8.6	8.8	8.8	8.9	8.9	8.9
	중소형	4.9	4.7	4.7	4.7	4.7	4.6	4.6	5.0	5.1
	합	8.5	8.4	8.6	8.5	8.7	8.7	8.8	8.8	8.9
마포/여의도	대형	6.6	6.6	6.6	6.7	6.8	6.9	6.8	6.8	6.9
	중소형	6.0	5.9	6.1	5.7	5.8	5.8	5.9	6.1	6.1
	합	6.6	6.6	6.6	6.7	6.7	6.8	6.8	6.8	6.8
여의도	대형	6.7	6.7	6.8	6.9	6.9	7.1	7.1	7.2	7.2
	중소형	6.1	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	6.0
	합	6.7	6.7	6.8	6.8	6.9	7.0	7.1	7.1	7.2
마포영등포	대형	5.9	5.9	6.0	6.1	6.1	5.9	5.8	5.9	5.9
	중소형	4.6	4.4	4.5	4.2	4.3	4.3	5.1	5.3	5.4
	합	5.8	5.8	5.9	5.9	5.9	5.8	5.8	5.8	5.9
강남	대형	7.3	7.3	7.4	7.4	7.4	7.5	7.6	7.8	7.6
	중소형	5.0	5.1	5.3	5.3	5.3	5.3	5.4	5.3	5.5
	합	7.1	7.1	7.2	7.2	7.2	7.3	7.4	7.6	7.5
테헤란로	대형	8.3	8.1	8.2	8.2	8.2	8.4	8.5	9.0	8.5
	중소형	5.4	6.4	6.4	6.4	6.1	6.3	8.1	6.5	7.0
	합	8.0	8.0	8.2	8.2	8.2	8.4	8.5	9.0	8.5
강남대로	대형	8.1	8.2	8.2	8.7	8.7	8.7	8.6	8.7	8.7
	중소형	7.0	7.1	6.8	6.8	6.9	7.0	7.0	7.2	7.2
	합	6.6	6.6	6.6	6.5	6.8	6.8	6.8	7.0	7.0
강남기타	대형	6.6	6.6	6.6	6.6	6.5	6.6	6.6	6.6	6.7
	중소형	5.0	5.0	5.2	5.2	5.2	5.3	5.3	5.3	5.5
	합	6.3	6.3	6.4	6.4	6.3	6.4	6.5	6.5	6.6

◆공실률

		2005년		2006년				2007		
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기
서울시	대형	3.4%	3.1%	3.4%	3.2%	2.8%	2.6%	1.8%	1.5%	1.3%
	중소형	9.5%	8.8%	7.8%	7.0%	6.7%	6.7%	5.6%	4.7%	5.5%
	합	3.8%	3.5%	3.7%	3.4%	3.1%	2.8%	2.1%	1.7%	1.5%
도심	대형	2.7%	2.9%	3.5%	3.6%	3.1%	2.8%	1.9%	1.2%	1.0%
	중소형	8.7%	7.8%	8.6%	7.7%	7.5%	6.7%	6.2%	6.4%	4.0%
	합	2.9%	3.0%	3.6%	3.7%	3.2%	2.9%	2.0%	1.3%	1.1%
종로	대형	1.7%	2.0%	2.2%	1.7%	2.0%	1.7%	1.6%	0.9%	1.0%
	중소형	11.6%	12.4%	13.1%	9.9%	10.2%	9.5%	10.6%	9.5%	7.0%
	합	1.8%	2.2%	2.5%	1.9%	2.2%	1.8%	1.8%	1.0%	1.1%
중구	대형	3.5%	3.5%	4.2%	4.6%	3.8%	3.5%	2.1%	1.4%	1.0%
	중소형	7.5%	5.4%	5.1%	6.0%	5.6%	5.3%	3.3%	4.8%	2.7%
	합	3.6%	3.5%	4.2%	4.7%	3.8%	3.5%	2.1%	1.4%	1.0%
마포/여의도	대형	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%	2.6%	1.0%	0.9%	0.9%
	중소형	7.4%	4.7%	2.7%	3.8%	2.4%	4.8%	3.5%	2.7%	1.7%
	합	4.2%	3.5%	3.0%	2.3%	2.3%	2.6%	1.0%	1.0%	0.9%
여의도	대형	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%	2.9%	1.1%	0.9%	0.9%
	중소형	8.3%	5.1%	1.4%	3.5%	1.1%	1.3%	0.2%	1.8%	1.7%
	합	4.6%	4.1%	3.6%	2.8%	2.8%	2.9%	1.1%	0.9%	0.9%
마포영등포	대형	2.7%	2.2%	1.1%	1.1%	1.2%	1.6%	1.0%	1.9%	1.7%
	중소형	6.6%	8.9%	9.8%	4.8%	5.6%	7.5%	7.3%	4.0%	3.8%
	합	3.1%	2.7%	1.7%	1.4%	1.5%	2.1%	1.4%	2.0%	1.9%
강남	대형	3.4%	2.9%	3.4%	3.1%	2.5%	2.1%	1.7%	1.4%	1.3%
	중소형	8.9%	6.8%	5.9%	5.6%	5.6%	4.7%	3.8%	2.9%	3.9%
	합	3.8%	3.2%	3.6%	3.3%	2.7%	2.3%	1.8%	1.5%	1.5%
테헤란로	대형	3.5%	2.4%	3.7%	3.6%	2.7%	2.8%	1.7%	1.2%	0.9%
	중소형	9.9%	11.4%	15.7%	18.2%	20.7%	10.5%	0.0%	10.5%	-
	합	3.5%	2.4%	3.8%	3.6%	2.7%	2.8%	1.7%	1.2%	0.9%
강남대로	대형	3.5%	4.0%	3.3%	2.3%	2.6%	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%
	중소형	8.0%	4.4%	8.3%	4.3%	4.7%	2.6%	2.1%	1.0%	0.7%
	합	3.7%	4.0%	3.5%	2.4%	2.7%	1.6%	1.3%	0.7%	0.7%
강남기타	대형	3.3%	3.0%	3.2%	3.0%	2.3%	1.6%	1.8%	1.8%	1.9%
	중소형	8.9%	6.9%	5.6%	5.7%	5.5%	4.8%	3.9%	2.9%	4.2%
	합	4.2%	3.5%	3.5%	3.3%	2.8%	2.0%	2.0%	1.9%	2.1%

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(株) 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(株) 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)
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 ○○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

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층
Tel. 02-2016-5252 Fax. 02-2016-5253

2007년 3/4분기 R2Korea Office Market Report
발행일 : 2007년 10월, 문의 : 02-2016-5254