

# OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

*2007. 4<sup>th</sup> Quarter*



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

# OFFICE Market Report

2007  
4th Quarter

|    |                                |     |
|----|--------------------------------|-----|
| 1. | 경제동향 및 정부정책 -----              | 3P  |
| 2. | 테마 1-2008년 오피스 임대시장 전망 -----   | 4P  |
| 3. | 테마 2-2007하반기 서울시 오피스 신규공급 동향 - | 6P  |
| 4. | 오피스 임대시장 동향 -----              | 8P  |
| 5. | 주요 거래 및 공급현황 -----             | 16P |
| 6. | 부동산 간접투자 시장현황 -----            | 18P |
| 7. | 부록 - 서울시 오피스 임대추세 -----        | 20P |

## 경제동향 및 정부정책

## 경제동향

- 2007년 4/4분기 경제성장률은 전기 대비 1.5%, 전년동기 대비 4.9% 상승
- 12월중 수출은 이머징마켓을 중심으로 15.5%의 견실한 증가세를 지속했으나, 고유가등의 영향으로 전체 수입액이 급증하면서 수입은 수출증가세를 넘어서는 24.0%의 증가를 기록, 2003년 이후 처음으로 적자를 기록
- 국고채 및 회사채 금리는 상승세를 지속하였으나, 콜금리는 4.99%수준에서 안정화 되는 추세
- KOSPI지수와 KOSDAQ 지수는 2007년 10월 이후 지속적인 하락세를 나타내며, 증권종합시장에서 외국인의 매도량이 증가하고 있음

자료: 한국은행, KDI

## 부동산정책 및 이슈

- 참여정부와 차기정부의 부동산정책비교

## -조세정책

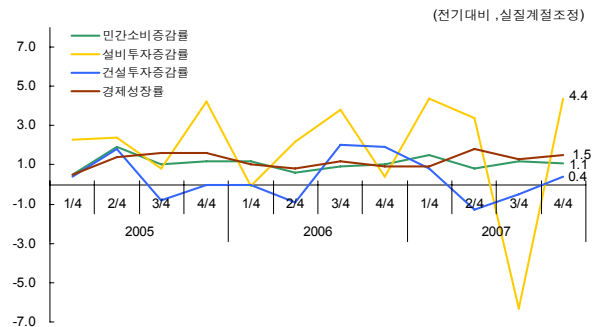
| 구분        | 참여정부                     | 차기정부                    |
|-----------|--------------------------|-------------------------|
| 종합부동산세    | 6억이상 주택, 3억이상 내대지에 대한 부과 | 장기보유 1가구 1주택자 감면(연분연승법) |
| 양도소득세·거래세 | 실거래가 과세, 2주택 이상 중과세,     | 장기보유 1가구 1주택자 감면(연분연승법) |

## -주택공급과 주거복지

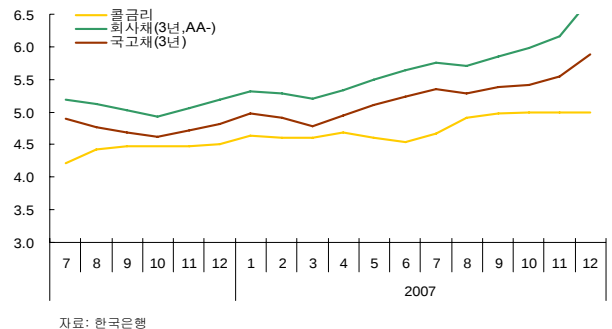
| 구분     | 참여정부               | 차기정부                            |
|--------|--------------------|---------------------------------|
| 공급정책   | 도심개발 억제, 신도시 개발위주  | 유휴지를 상향조정, 도심 재개발과 뉴타운 등을 통한 공급 |
| 서민주택   | 장기임대주택공급확대         | 신혼부부 맞춤형주택(임대/분양)               |
| 주택대출규제 | 대출규제 반드시 필요        | 필요시 주택담보대출 제한등 규제강화             |
| 기타     | 지방미분양주택, 임대주택으로 매입 | 1가구1주택 보호                       |

“ 국내경기는 상승세,  
그러나 유가상승의 영향으로  
2003년 이후 처음으로  
무역적자 기록 ”

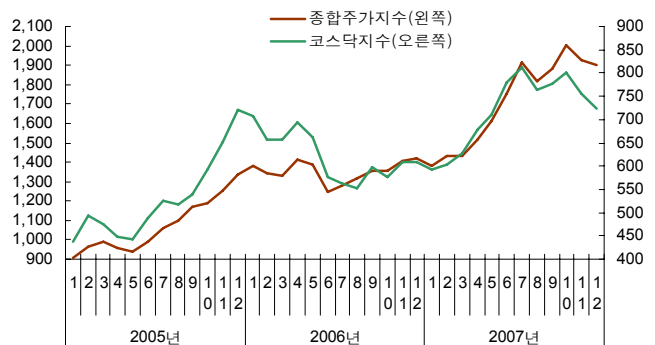
## 주요 경제지표



## 시장금리



## 주가지수



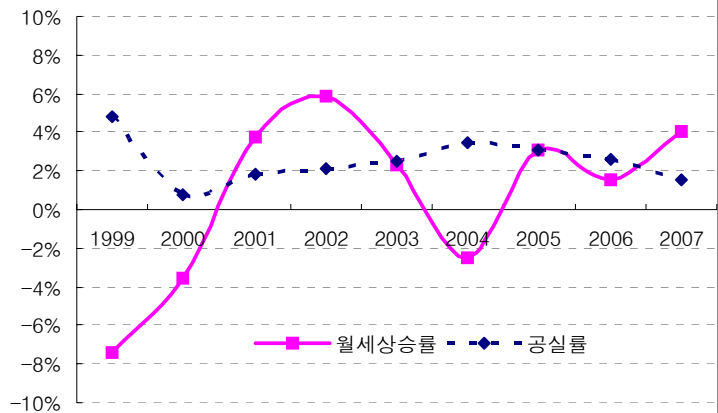
## 테마1-2008년 오피스 임대시장 전망

## 임대료

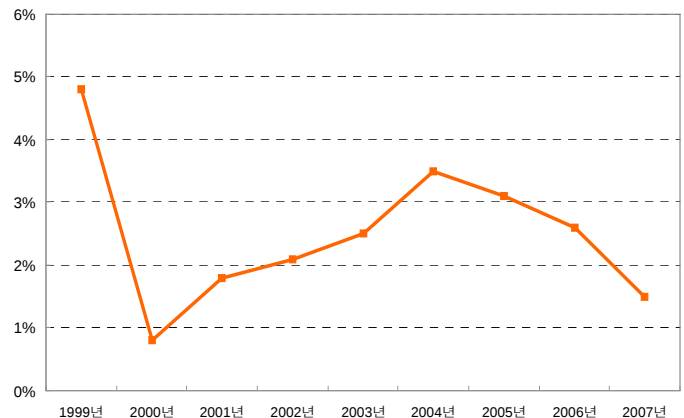
- 1999년~2007년 까지의 8년간의 서울오피스의 평균 임대료 상승률은 외환위기를 거치면서 하락했던 시기와 1%대의 낮은 공실률을 기록했던 2001년~2002년의 기간이 포함되는 시기로 매우 불안정한 상태로 연평균 상승률이 1.9%에 그침
- 최근 서울시 오피스시장에서 보이고 있는 임대료 상승요인은 아래와 같음
  - 지속적인 공실률 감소에도 내년의 공급이 올해보다 줄어 들어 공급자 중심의 임대시장 지속
  - 리츠와 부동산 펀드 등의 오피스빌딩 간접투자 증가
  - 최근 급격한 오피스 빌딩 매매가 상승으로 인한 Cap.rate 하락
  - 2010년 이후 대규모 오피스 공급 계획으로 수요자 중심의 시장으로 전환되기 이전에 임대료를 올리려 하는 움직임
- 2007년에는 여러 임대료 상승요인이 발생하였으나 실질적으로는 4%에도 못미치는 상승률을 기록하는 것에 머물렀으며 이러한 임대료 상승요인들은 2008년부터 본격적으로 시장에 반영될 것으로 보여 연초 임대료 계약 갱신부터 A급 빌딩을 중심으로 인상이 반영되기 시작하는 모습이 보이고 있음
- 올해 오피스 임대료는 대형빌딩 중 수요가 높은 A급, 프라임빌딩을 중심으로 큰 폭으로 상승할 것으로 예상되며 시장 전체 평균 5% ~ 6%대의 상승률을 기록할 것으로 전망됨

“2008년 오피스 임대료  
평균 5%~ 6%상승전망”

서울오피스 공실률 및 월세 상승률(전년동기대비)



서울 오피스 공실률추이



## 테마1-2008년 오피스 임대시장 전망

## 수급전망

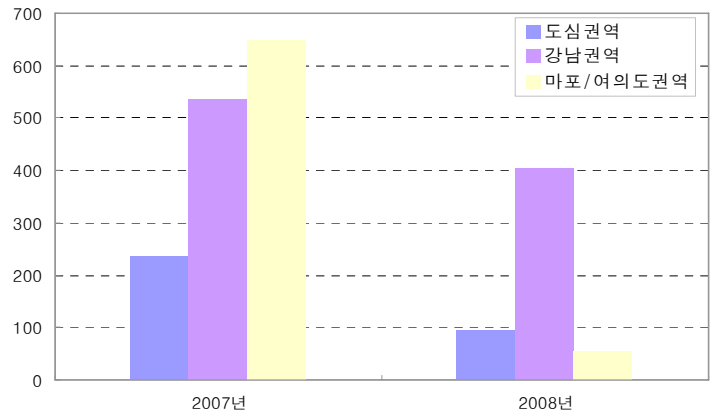
## 〈공급 및 수요 전망〉

- 상암 DMC등의 대규모 공급으로 2007년 약 158만㎡가 공급되었던 서울 오피스 공급은 2008년 약 80만㎡로 감소할 예정임
- 2007년 공급량의 증가에도 불구하고 서울 오피스의 공실률은 2004년 이후 지속적으로 하락하고 있으며 이에 따라 수요면적(=공급면적-공실면적)도 급격히 증가하고 있는 추세임
- 오른쪽 아래 그림은 공급면적의 변화에 대한 수요면적의 변화를 연도별로 나타낸 그래프임
- 1999~2000년 사이 공실률 급락으로 오피스 수요가 급증하였으며, 이후 2004년 이전까지 공실률이 서서히 상승하면서 오피스 신규 공급량이 수요의 증가량보다 크게 나타남
- 2004년 이후 현재까지는 공실률이 지속적으로 감소하고 있어 수요의 증가가 신규공급량을 초과하고 있는 모습을 보이고 있으며 2007년의 신규수요면적은 약 190만㎡에 달했던 것으로 나타남
- 한편 경기변동에 대한 수요면적 변화를 추정하기 위해 설정한 회귀모형으로부터 2008년에 약 123만㎡의 오피스 신규수요가 발생할 것으로 추정되었음
- 이는 2008년 공급예정 면적 80만㎡를 약 43만㎡ 정도 초과하는 것으로 2008년에는 2007년 4/4분기 현재 공실률인 1.5%보다 더 하락한 1%대 초반까지 하락할 것으로 예측되어 2008년 중에도 공급부족 현상은 여전히 지속될 전망이다

“공급량보다 수요 증가폭 클 듯...  
2008년 공실률 1% 초반대 전망”

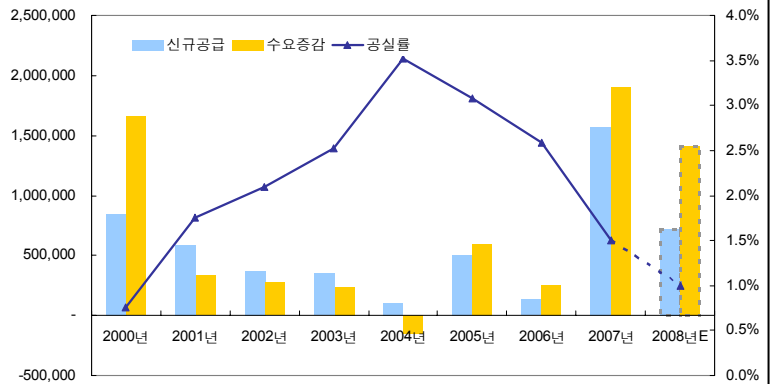
주요 권역 공급계획

(단위 : 천㎡)



신규공급 대비 수요증감

(단위 : ㎡)



경기변동에 대한 수요예측모형

$$Q_{Dt} = \beta_0 + \beta_1 GRDP(-1) + \beta_2 N\_FIRM(-1) + \beta_3 LABSL(-1) + \beta_4 RENT(-1)$$

- GRDP : 지역내총생산, N\_FIRM:신설법인수, LABSL:서울고용자수, RENT:완산임대료
- 1999년 1분기부터 2007년 3/4분기까지의 자료를 이용하여 추정하였으며 각권역별 모형으로 추정함
- 모형에서 (-1)은 1분기이전(시차)을 의미함

권역별 수요 추정결과(2008년)

단위 : 천㎡

| 전체    | 강남  | 도심  | 마포여의도 | 기타  |
|-------|-----|-----|-------|-----|
| 1,229 | 551 | 324 | 243   | 111 |

## 테마2 - 2007하반기 서울시 오피스 신규공급 동향

## 조 사 개 요

- 조사시점 : 2007년 11월
- 조사지역 : 서울시 주요 오피스권역(도심, 강남, 마포/여의도) 및 기타지역
- 조사방법 : 신축현장 방문조사 및 공부 열람

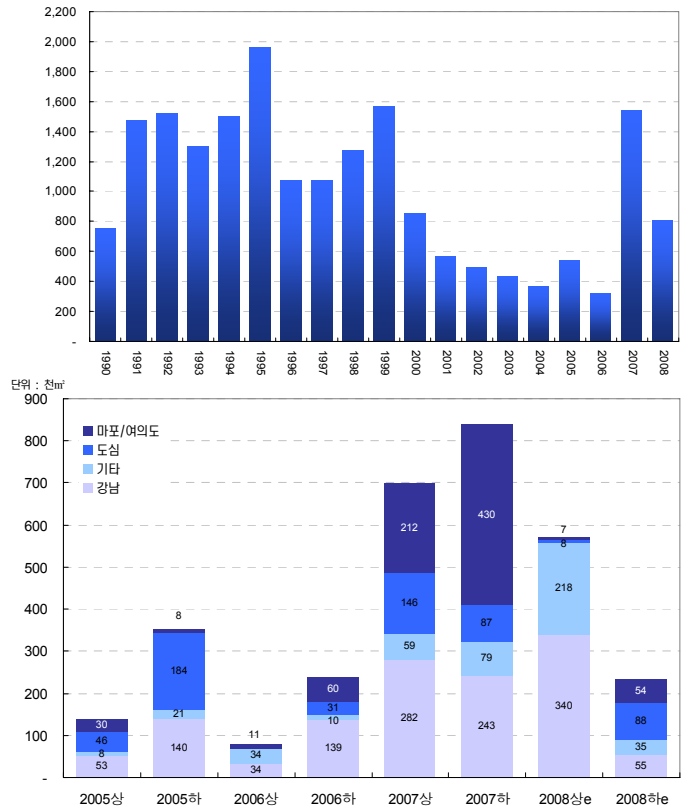
“2007년 하반기 서울시 신규공급 85만㎡,  
2008년 80만㎡ 예정”

■ 서울시 오피스 하반기 신축조사결과 2007년 하반기 신규공급 오피스면적은 약 85만㎡에 이르는 것으로 조사되었다. 하반기의 오피스 공급이 늘어난 데는 최근 상암동 DMC 내의 업무시설 6개 동 약 43만㎡가 잇따라 준공하면서 전체 공급의 절반 이상을 차지하였으며 연내에 준공 예정인 서초동의 삼성생명 서초타운 한 개 동(서초프로젝트 B)이 포함되면서 하반기 대량 공급을 주도하였다.

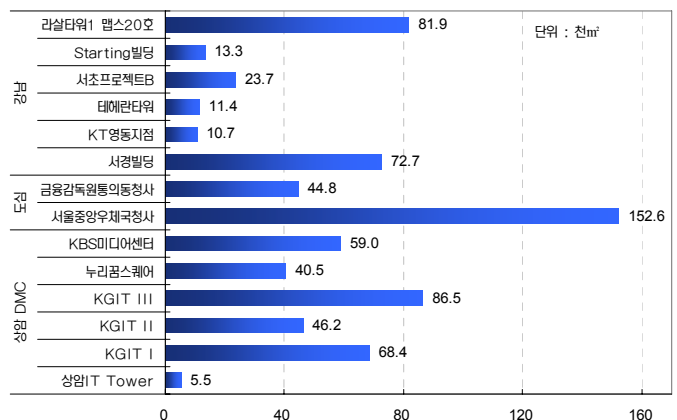
■ 권역별로 상암 DMC가 포함된 마포/여의도 권역이 가장 많은 공급을 보였으며 삼성생명 서초타운이 포함된 강남권역이 그 다음으로 많은 공급량을 보였다. 서울중앙우체국 청사가 준공된 도심권역과 동작구 신대방동의 농심R&D센터가 준공예정인 기타권역의 공급량은 각각 8만7천㎡와 7만9천㎡로 조사되었다.

■ 내년 상반기에는 삼성생명 서초타운(서초프로젝트C), 엔씨소프트R&D센터, 유창NCC타워 등 강남권역에서 가장 많은 공급이 예정되어 있으며 하반기에는 도시에 금호아시아나신사옥, 용산구에 한진로즈힐, 상암동 DMC 내에 LG텔레콤 사옥 등이 공급예정으로 2008년에 총 80만㎡가 공급될 것으로 추정된다.

[ 서울시 오피스 연도별 신규 공급 추이 ]



[2007년 하반기 서울시 주요 신규 오피스빌딩 현황]



## 테마2 – 2007하반기 서울시 오피스 신규공급 동향

“대규모 복합 개발 계획 등으로 2010이후  
고급오피스 잠재수요 흡수 전망”

- 2007년에는 상암DMC 내의 업무시설과 삼성생명서초타운 등의 준공으로 오피스 공급 붐을 이루었다. 2008년에는 이보다는 공급이 줄어 들 것으로 예상되지만 각 권역별로 꾸준히 공급이 이루어 질 예정이고 2009년에는 상암동DMC 내에 CJ E&M센터(6만9천㎡)와 우리은행(8만2천㎡), 여의도에 S-Trenue(4만㎡) 등의 공사가 완료될 예정이다.
- 2010년 이후에는 대규모 복합개발 계획이 눈에 띄는데 2010년에 여의도에 72층과 59층 규모의 오피스 타워 2개 동(Parc1)동이 완공 예정이며 2011년에는 을지로2가 구역 제5지구(글로스타 청계천스퀘어가든)에 약 16만8천㎡의 복합시설 공급계획이 있다. 또한 여의도 국제금융센터가 2011년~2013년까지 단계적으로 건립될 예정이며 세운상가 정비촉진지구 내 오피스빌딩, 상암국제비즈니스센터, 용산국제업무지구 등에도 초고층 빌딩의 개발 계획이 있어 향후 대규모 복합개발에 의한 오피스 공급이 예상되고 있다.
- 최근 들어 분양가상한제 시행으로 주상복합 건물의 수익성 저하에 대한 우려와 오피스 공급부족 현상이 맞물려 당초 주상복합으로 추진되었던 대형빌딩들의 개발 계획이 업무용 빌딩으로 전환되는 사례가 늘고 있어 오피스 공급 증가의 한 요인이 되고 있다. 중구 을지로2가 제5지구, 장교구역 제6지구, 청진 5지구, 서초동 주상복합 등이 주상복합 건물 개발 계획의 일부 또는 전부를 업무용 빌딩으로 변경한 사례이다.

- 올해부터 이어지는 오피스의 꾸준한 공급, 대규모 복합개발, 그리고 주상복합건물의 사업변경 등으로 오피스 빌딩 공급이 더욱 확대될 것으로 보이나 대규모 개발 계획이 현실화 되기 전인 향후 2~3년간은 오피스 공급부족 현상이 당분간 지속될 전망이다.
- 한편 최근 서울시 대형빌딩의 공실률이 1%대의 낮은 공실률을 유지하고 있는 상황에서 중소형 빌딩의 공실률은 늘어 그 격차가 늘어 나고 있어 서울시 오피스의 신규 수요가 중소형 빌딩보다 대형 및 고급오피스 빌딩에 더 많이 늘고 있음을 알 수 있다.
- 이러한 대형 및 고급오피스에 대한 수요 증가가 지속된다면 향후 대규모 복합개발 등에 의한 고급오피스 공급이 이를 흡수하는 역할을 할 것으로 전망된다.



[용산국제업무지구 조감도]



[글로스타청계천스퀘어가든 조감도]

## 오피스 임대시장 동향 - 서울 전체

## 주요권역별 오피스 임대시장 정보

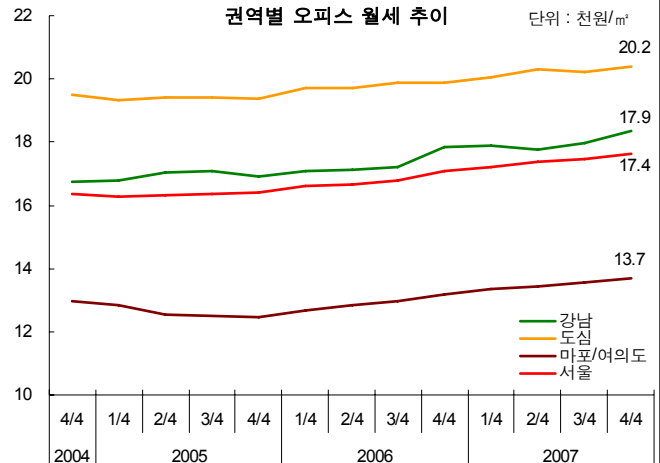
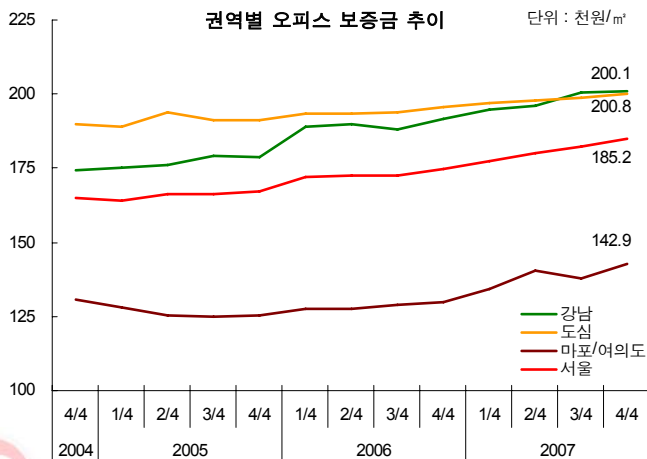
## 지역별 공실률 및 임대료 현황

(단위: 천 원 / m<sup>2</sup>)

| 구분     | 규모 별  | 공 실 륜 (%) | 전 세 금      | 보 증 부 월 세 |         | 관 리 비  |
|--------|-------|-----------|------------|-----------|---------|--------|
|        |       |           |            | 보 증 금     | 월 세     |        |
| 서울     | 대 형   | 1.1(▽)    | 1,291.7(▲) | 185.2(▲)  | 17.6(▲) | 7.8(▲) |
|        | 중 소 형 | 5.8(▽)    | 955.0(▲)   | 157.6(▲)  | 10.9(▲) | 5.0(▲) |
|        | 평 균   | 1.4(▽)    | 1,264.8(▲) | 184.3(▲)  | 17.4(▲) | 7.6(▲) |
| 강남 지역  | 대 형   | 1.1(▽)    | 1,304.2(▽) | 200.8(▽)  | 18.4(▲) | 7.7(▲) |
|        | 중 소 형 | 5.6(▲)    | 1,017.3(▲) | 198.7(▽)  | 12.6(▲) | 5.4(▽) |
|        | 평 균   | 1.3(▽)    | 1,285.5(▽) | 200.8(▽)  | 18.2(▲) | 7.6(▲) |
| 도심 지역  | 대 형   | 1.0(▲)    | 1,642.0(▲) | 200.1(▲)  | 20.4(▲) | 8.8(▲) |
|        | 중 소 형 | 5.9(▲)    | -          | 130.8(▲)  | 11.9(▽) | 5(▽)   |
|        | 평 균   | 1.1(▲)    | 1,642.0(▲) | 199.1(▲)  | 20.3(▲) | 8.7(▲) |
| 마포/여의도 | 대 형   | 0.7(▽)    | 1,330.3(-) | 142.9(▲)  | 13.7(▲) | 6.9(▲) |
|        | 중 소 형 | 0.9(▽)    | 1,342.3(-) | 103.3(▲)  | 9.9(▲)  | 6.0(▽) |
|        | 평 균   | 0.7(▽)    | 1,330.6(-) | 142.5(▲)  | 13.7(▲) | 6.9(▲) |
| 서울기타   | 대 형   | 2.4(▽)    | 1,066.9(▽) | 171.8(▲)  | 13.4(▲) | 6.2(▲) |
|        | 중 소 형 | 6.7(▽)    | 849.0(▲)   | 152.2(▲)  | 9.7(▲)  | 4.6(▲) |
|        | 평 균   | 3.1(▽)    | 1,026.3(▽) | 169.1(▲)  | 12.9(▲) | 6.0(▲) |

(주: ▲ 상승 추세, ▽ 하락 추세. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)

## 지역별 임대료 추이



## 오피스 임대시장 동향 – 서울 전체

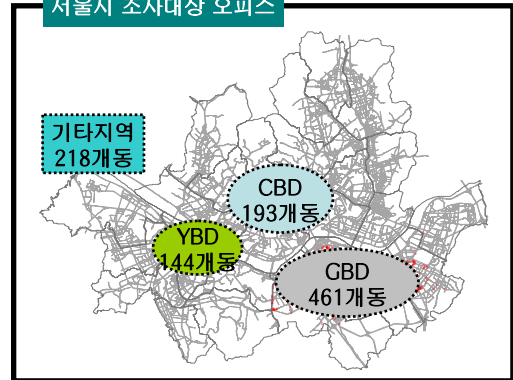
## 조사개요

- 2007년 4/4분기 서울에 위치한 총 1,016개 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) 780개 동임.

## 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 빌딩의 공실률은 1.1%로 전분기 대비 0.2%p 하락하였으며, 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.
- 중소형 오피스 빌딩의 공실률은 6.0%로 전분기 대비 0.2%p 상승하였고, 보증금과 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.

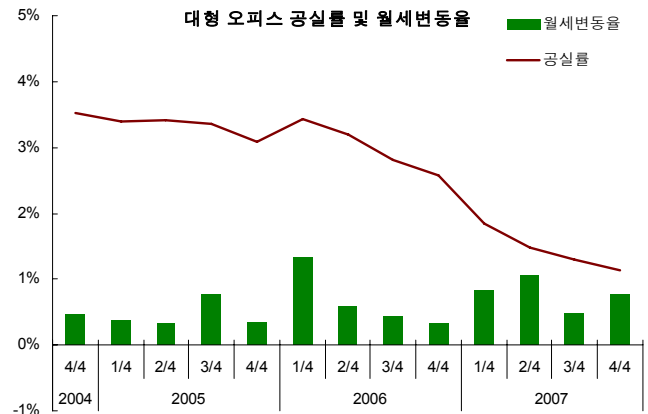
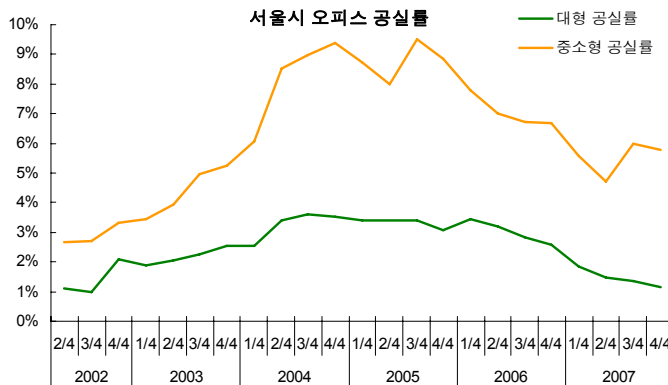
## 서울시 조사대상 오피스



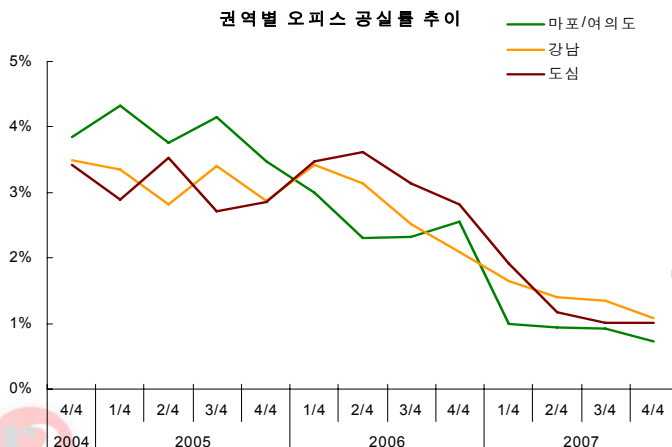
(단위: 천원/㎡)

|     | 공실률(%) | 전세금       | 보증부월세    |         | 관리비    |
|-----|--------|-----------|----------|---------|--------|
|     |        |           | 보증금      | 월세      |        |
| 대형  | 1.1(▽) | 1291.7(▲) | 185.2(▲) | 17.6(▲) | 7.8(▲) |
| 중소형 | 5.8(▲) | 955.0(▲)  | 157.6(▲) | 10.9(▲) | 5.0(▲) |
| 평균  | 1.4(▽) | 1264.8(▲) | 184.3(▲) | 17.4(▲) | 7.6(▲) |

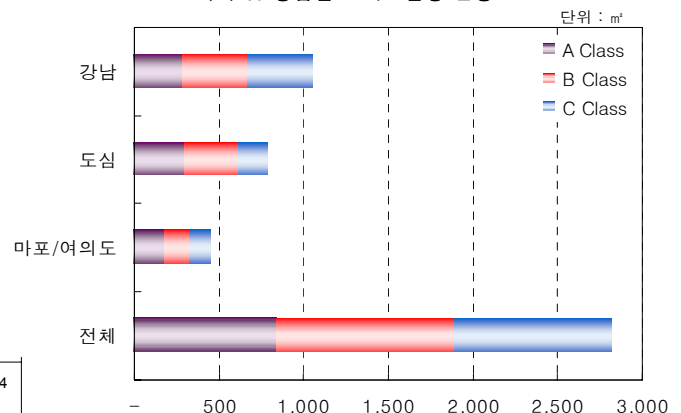
(주: ▲상승추세, ▽하락추세. 지난 분기와 이번 분기 연속조사된 오피스 빌딩의 변동률 기준)



## 권역별 오피스 공실률 추이



## 지역 및 등급별 오피스빌딩 현황



## 오피스 임대시장 동향 - 강남권역

## 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 1.3%에서 0.2%p 하락한 1.1%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 3.9%에서 1.7%p 상승한 5.6%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 상승세를 보였음.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 200.8천원에 월세 18.4천원 관리비 7.7천원 수준으로 모두 상승세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 198.7천원으로 상승세를, 월세 12.6천원 수준, 관리비는 5.4천원 수준으로 하락세를 보임.

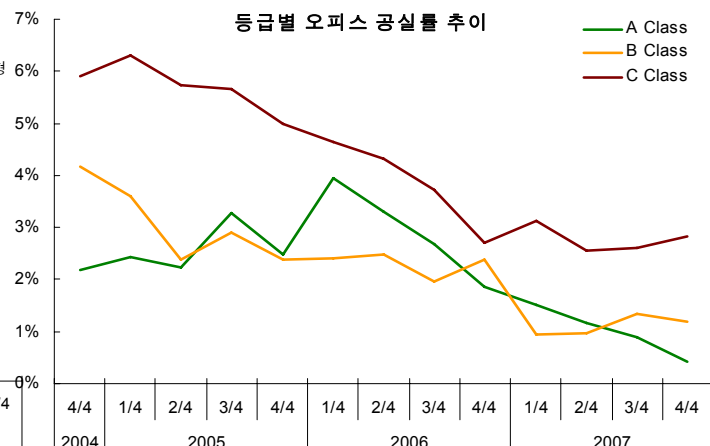
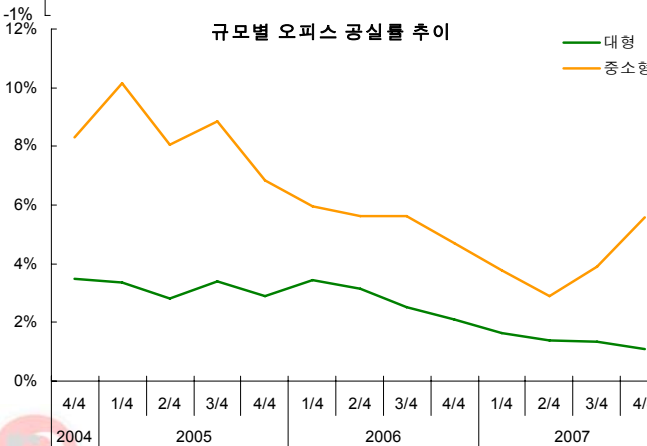
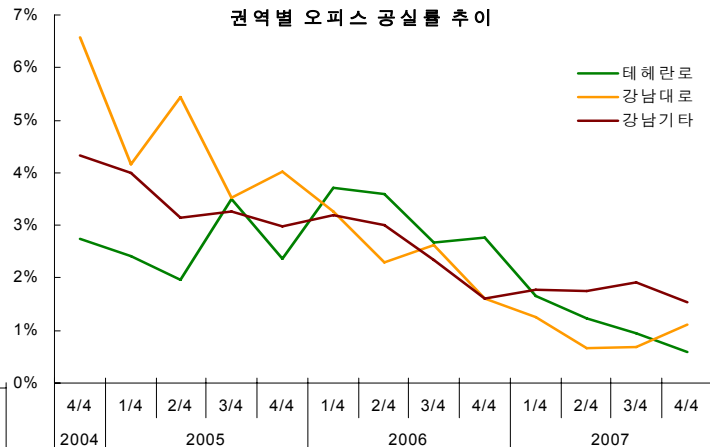
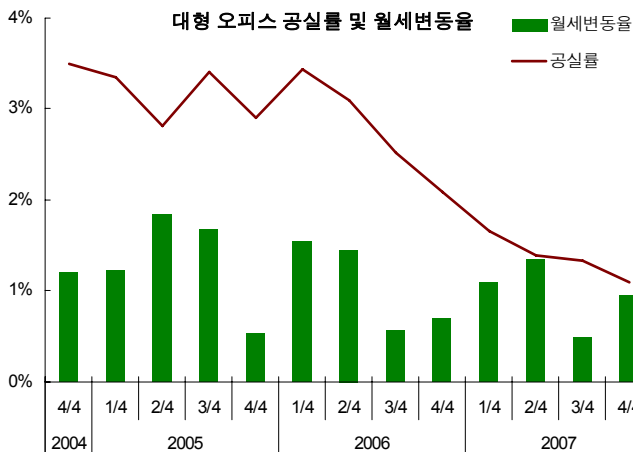
## 강남권역 조사대상 오피스



(단위: 천원/㎡)

|     | 공실률(%) | 전세금       | 보증부월세    |         | 관리비    |
|-----|--------|-----------|----------|---------|--------|
|     |        |           | 보증금      | 월세      |        |
| 대형  | 1.1(▽) | 1304.2(▽) | 200.8(▲) | 18.4(▲) | 7.7(▲) |
| 중소형 | 5.6(▲) | 1017.3(▲) | 198.7(▲) | 12.6(▽) | 5.4(▽) |
| 평균  | 1.3(▽) | 1285.5(▽) | 200.8(▽) | 18.2(▲) | 7.6(▲) |

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



## 오피스 임대시장 동향 - 도심권역

## 임대료현황 및 공실현황

● 대형 오피스 공실률은 지난 분기 0.9%에서 0.1%p 상승한 1.0%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 4.0%에서 1.9%p 상승한 5.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B등급은 상승세를 C등급 하락세를 보임.

● 대형 오피스의 임대료는 보증금 200.1천원에 월세 20.4천원, 관리비 8.8천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.

● 중소형 오피스의 임대료는 보증금 130.8천원에 월세 11.9천원, 관리비는 5.0천원 수준으로 보증금과 월세는 하락세를, 관리비는 상승세를 보임.

도심권역 조사대상 오피스

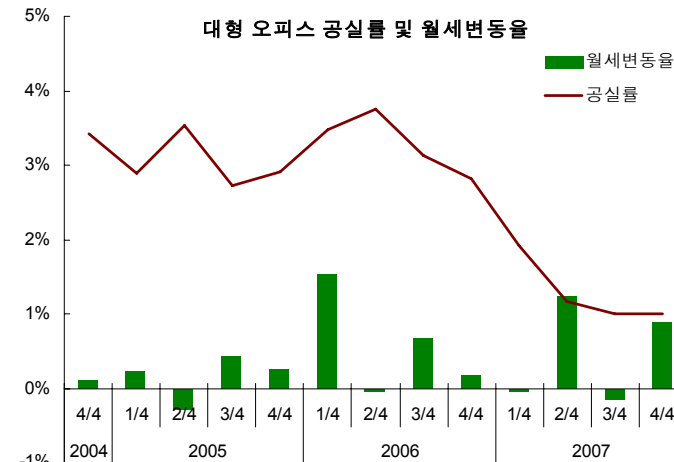


(단위: 천원/㎡)

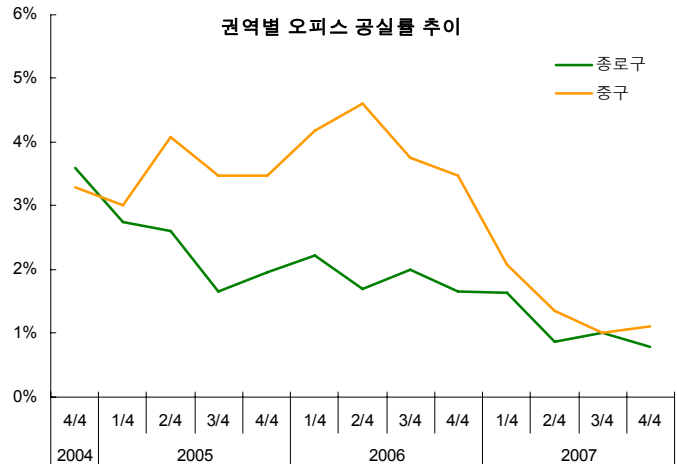
|     | 공실률(%) | 전세금       | 보증부월세    |         | 관리비    |
|-----|--------|-----------|----------|---------|--------|
|     |        |           | 보증금      | 월세      |        |
| 대형  | 1.0(▲) | 1642.0(▲) | 200.1(▲) | 20.4(▲) | 8.8(▲) |
| 중소형 | 5.9(▲) | -         | 130.8(▽) | 11.9(▽) | 5.0(▲) |
| 평균  | 1.1(▲) | 1642.0(▲) | 199.1(▲) | 20.3(▲) | 8.7(▲) |

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

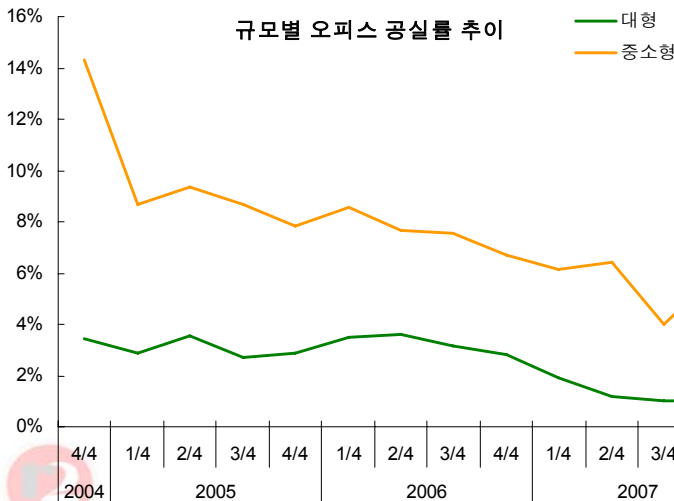
대형 오피스 공실률 및 월세변동율



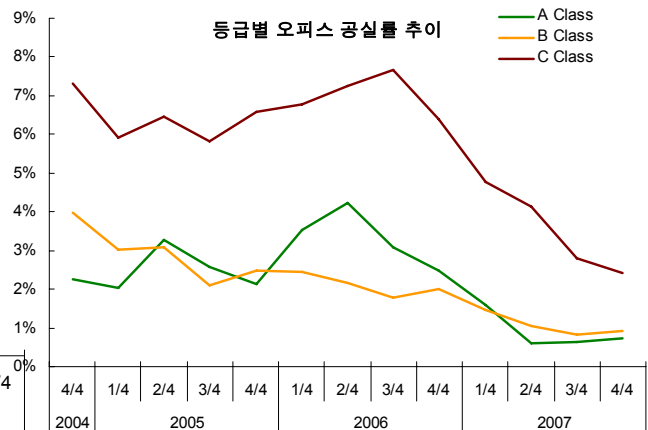
권역별 오피스 공실률 추이



규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

## 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 0.9%에서 0.2%p 하락한 0.7%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 1.7%에서 0.8%p 하락한 0.9%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급은 하락세를 B, C등급은 상승세를 보임.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 142.9천원에 월세 13.7천원 수준, 관리비는 6.9천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 상승세를 보임.
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 103.3천원에 월세 9.9천원 수준으로 보증금과 월세는 상승세를, 관리비는 6.0천원 수준으로 하락세를 보임.

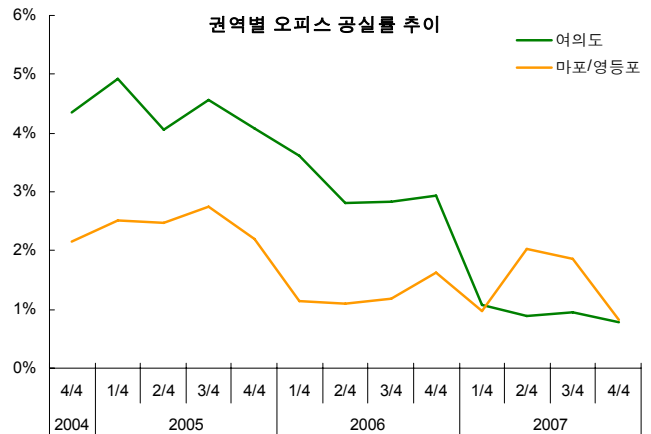
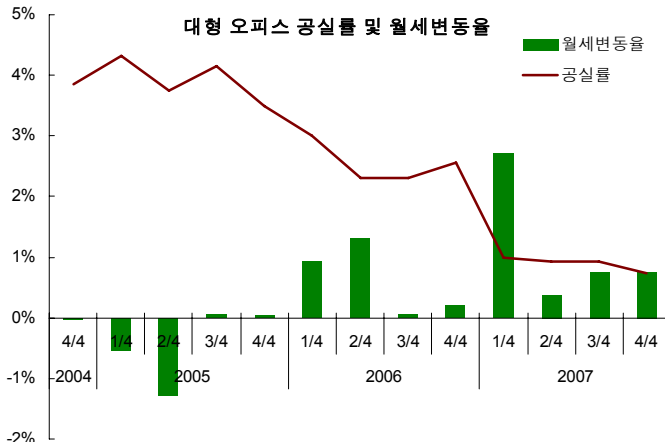
마포/여의도권역 조사대상 오피스



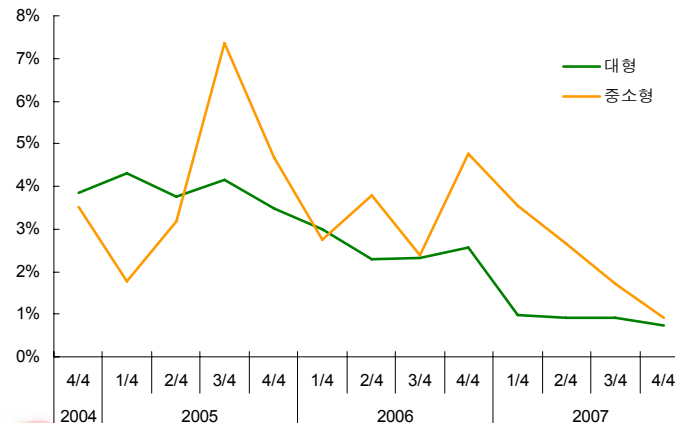
(단위: 천원/㎡)

|     | 공실률(%) | 전세금       | 보증부월세    |         | 관리비    |
|-----|--------|-----------|----------|---------|--------|
|     |        |           | 보증금      | 월세      |        |
| 대형  | 0.7(▽) | 1330.3(—) | 142.9(▲) | 13.7(▲) | 6.9(▲) |
| 중소형 | 0.9(▽) | 1342.3(—) | 103.3(▲) | 9.9(▲)  | 6.0(▽) |
| 평균  | 0.7(▽) | 1330.6(—) | 142.5(▲) | 13.7(▲) | 6.9(▲) |

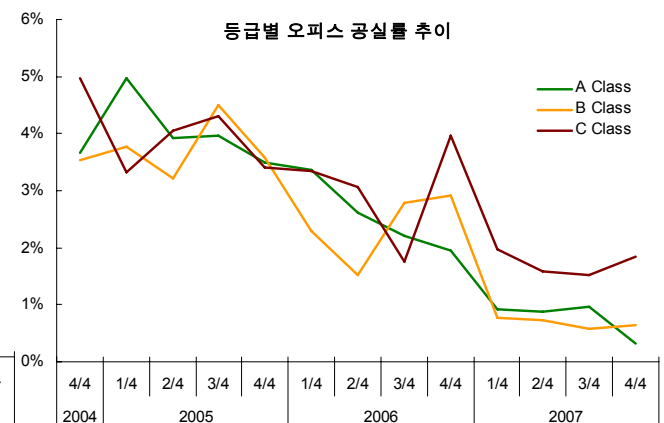
(주: ▲상승추세, ▽하락추세, —지난 분기와 이번 분기 연속조사권 오피스 별당의 변동률 기준)



규모별 오피스 공실률 추이



등급별 오피스 공실률 추이



## 오피스 임대시장 동향 - 서울기타권역

## 임대료현황 및 공실현황

- 대형 오피스 공실률은 지난 분기 4.0%에서 1.6%p 하락한 2.4%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 6.6%에서 0.1%p 상승한 6.7%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A, B, C등급 모두 하락세를 보임.
- 대형 오피스의 임대료는 보증금 171.8천원에 월세 13.4천원, 관리비는 6.2천원 수준으로 모두 상승세를 보임
- 중소형 오피스의 임대료는 보증금 152.2천원에 월세 9.7천원 수준으로 보증금과 월세는 하락세를 보였고 관리비는 4.6천원 수준으로 상승세를 보임.

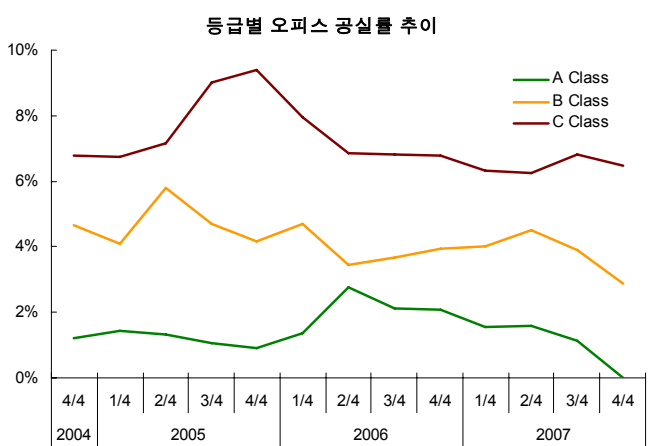
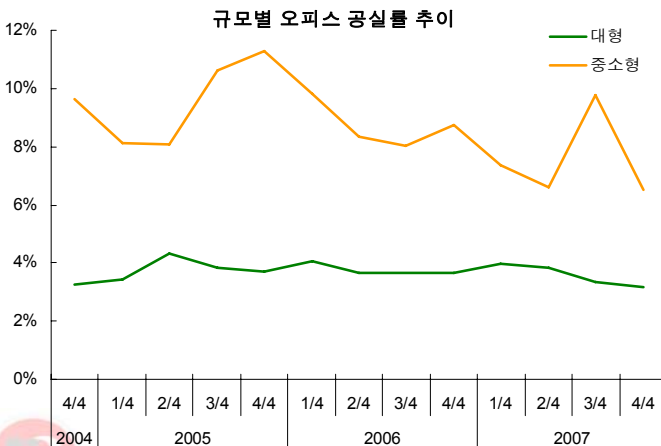
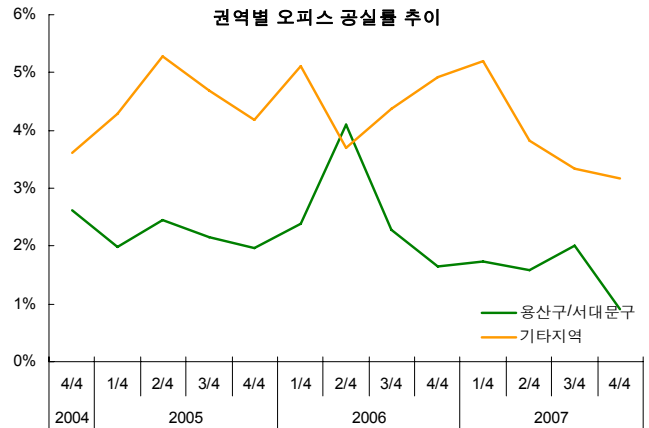
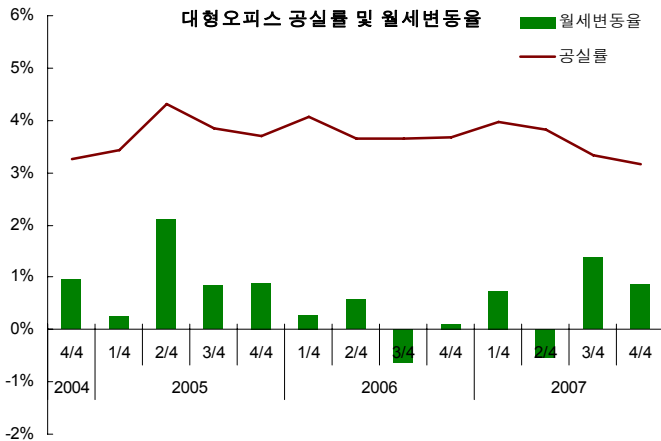
## 서울기타권역 조사대상 오피스



(단위: 천원/㎡)

|     | 공실률(%) | 전세금       | 보증부월세    |         | 관리비    |
|-----|--------|-----------|----------|---------|--------|
|     |        |           | 보증금      | 월세      |        |
| 대형  | 2.4(▽) | 1066.9(▽) | 171.8(▲) | 13.4(▲) | 6.2(▲) |
| 중소형 | 6.7(▲) | 849.0(▲)  | 152.2(▽) | 9.7(▽)  | 4.6(▲) |
| 평균  | 3.1(▽) | 1026.3(▽) | 169.1(▲) | 12.9(▲) | 6.0(▲) |

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



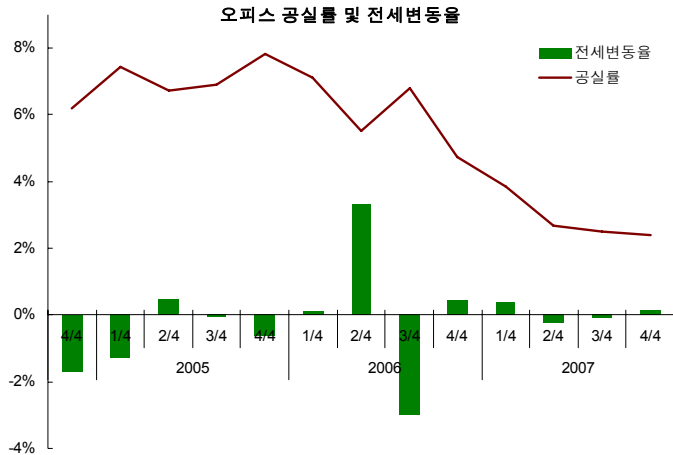
## 오피스 임대시장 동향 - 6대 광역시

## 부산지역

- 공실률은 2.4%이고, 전세금은 76.6만원 수준에  
관리비는 4.1천원 수준

(단위: 천원)

|     | 공실률(%) | 전세금   | 보증부월세 |     | 관리비 |
|-----|--------|-------|-------|-----|-----|
|     |        |       | 보증금   | 월세  |     |
| 대 형 | 2.2    | 771.9 | 83.9  | 6.2 | 4.1 |
| 중소형 | 13.7   | 393.2 | 200.7 | 7.2 | 3.1 |
| 평 균 | 2.4    | 765.7 | 85.4  | 6.3 | 4.1 |

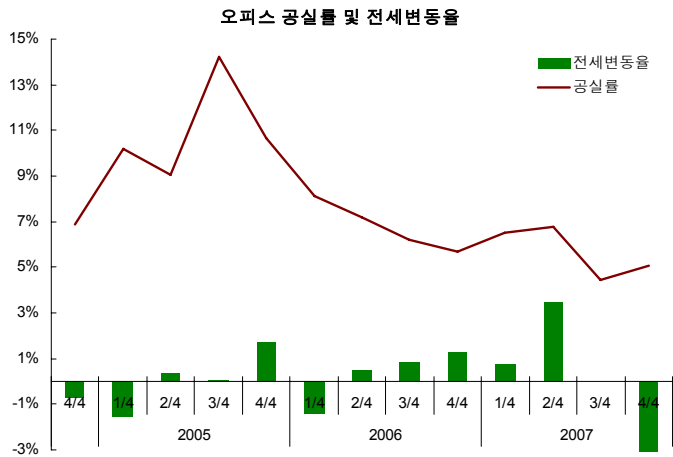


## 대전지역

- 공실률은 5.1%이고, 전세금은 52만원 수준에  
관리비는 3.9천원 수준

(단위: 천원)

|     | 공실률(%) | 전세금   | 보증부월세 |     | 관리비 |
|-----|--------|-------|-------|-----|-----|
|     |        |       | 보증금   | 월세  |     |
| 대 형 | 4.7    | 533.9 | 127.3 | 4.1 | 3.9 |
| 중소형 | 7.9    | 403.7 | 103.6 | 6.3 | 4.0 |
| 평 균 | 5.1    | 520.2 | 126.1 | 4.2 | 3.9 |

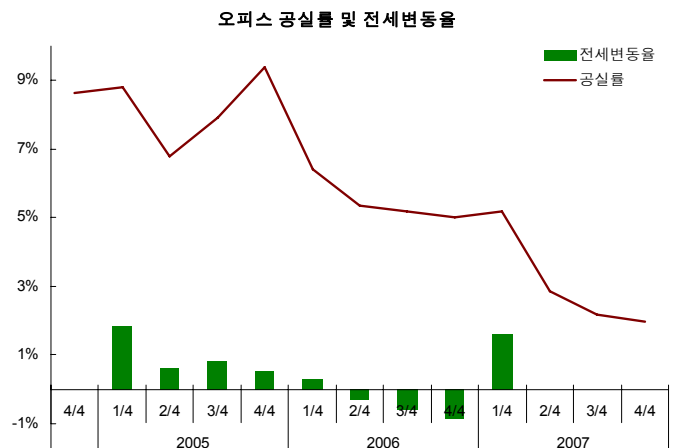


## 대구지역

- 공실률은 2.0%이고, 전세금은 57만1천원  
수준에 관리비는 5천원 수준

(단위: 천원)

|     | 공실률(%) | 전세금   | 보증부월세 |     | 관리비 |
|-----|--------|-------|-------|-----|-----|
|     |        |       | 보증금   | 월세  |     |
| 대 형 | 1.8    | 571.0 | 83.9  | 9.5 | 5.0 |
| 중소형 | 8.6    | -     | 36.3  | 7.3 | 4.5 |
| 평 균 | 2.0    | 571.0 | 82.7  | 9.4 | 5.0 |



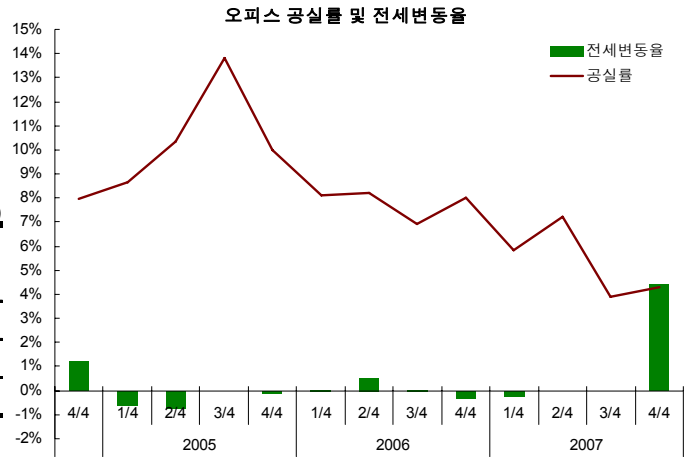
## 오피스 임대시장 동향 - 6대 광역시

## 광주지역

- 공실률은 4.3%이고, 전세금은 65만 5천원 수준에 관리비는 4.9천원 수준

(단위: 천원)

|     | 공실률(%) | 전세금   | 보증부월세 |     | 관리비 |
|-----|--------|-------|-------|-----|-----|
|     |        |       | 보증금   | 월세  |     |
| 대 형 | 4.3    | 660.5 | 82.3  | 6.5 | 4.9 |
| 중소형 | 5.3    | 469.6 | 0.0   | 0.0 | 3.8 |
| 평 균 | 4.3    | 654.9 | 82.3  | 6.5 | 4.9 |

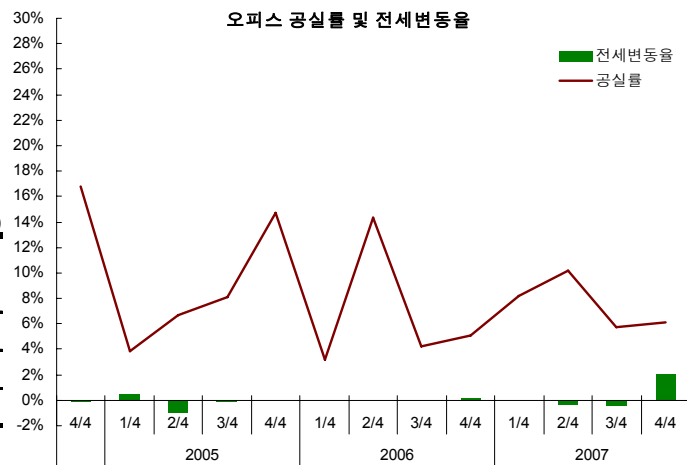


## 인천지역

- 공실률은 6.1%이고, 전세금은 68만 3.7천원 수준에 관리비는 4.7천원 수준

(단위: 천원)

|     | 공실률(%) | 전세금   | 보증부월세 |      | 관리비 |
|-----|--------|-------|-------|------|-----|
|     |        |       | 보증금   | 월세   |     |
| 대 형 | 5.5    | 784.0 | 99.5  | 6.0  | 4.8 |
| 중소형 | 10.7   | 363.0 | 186.4 | 14.7 | 2.9 |
| 평 균 | 6.1    | 680.2 | 108.9 | 7.0  | 4.7 |

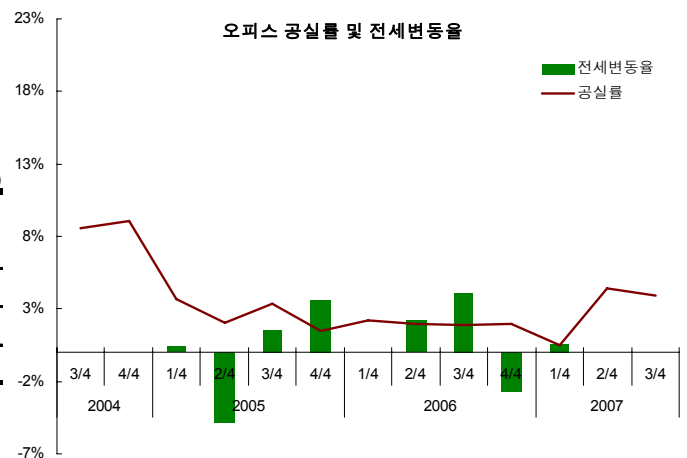


## 울산지역

- 공실률은 3.9%이고, 전세금은 71만 9천원 수준에 관리비는 5.1천원 수준

(단위: 천원)

|     | 공실률(%) | 전세금   | 보증부월세 |     | 관리비 |
|-----|--------|-------|-------|-----|-----|
|     |        |       | 보증금   | 월세  |     |
| 대 형 | 1.8    | 750.7 | 62.8  | 6.5 | 5.4 |
| 중소형 | 12.6   | 619.5 | -     | -   | 4.0 |
| 평 균 | 3.9    | 719.1 | 62.8  | 6.5 | 5.1 |



## 주요거래 및 공급현황 (2007년 4/4분기)

## 주요 매매동향

| 권역 | 빌딩명   | 주소       | 연면적(㎡) | 매도자         | 매수자          |
|----|-------|----------|--------|-------------|--------------|
| 강남 | 코코빌딩  | 서초구 양재동  | 2,451  | (주)코코엔터프라이즈 | (주)제이브이엠     |
|    | 툼보이빌딩 | 강남구 논현동  | 8,004  | (주)툼보이      | (주)제이브이엠     |
|    | 동인빌딩  | 강남구 역삼동  | 8,168  | (주)동인리츠     | (주)아비스타      |
| 도심 | 쌍용빌딩  | 중구 저동    | 34,451 | 쌍용양회        | (주)골든브릿지자산운용 |
| 기타 | 이레빌딩  | 영등포구 양평동 | 25,646 | 대한상공회의소     | 도이치자산운용      |

## 주요거래 및 임대현황 (2007년 4/4분기)

## 주요 임대차 현황

| 권역     | 빌딩명      | 소재지       | 임차면적 (㎡) | 임차인        |
|--------|----------|-----------|----------|------------|
| 강남     | 강남파이낸스   | 강남구 역삼동   | 2,314    | 삼성생명       |
|        |          |           | 3,172    | 코디너스       |
|        | 현대인텔렉스빌딩 | 강남구 논현동   | 2,094    | 대아티아이(주)   |
|        | 허바허바빌딩   | 강남구 역삼동   | 1,586    | 반도건설       |
|        | 메트로빌딩    | 서초구 서초동   | 1,253    | 기획예산처      |
| 도심     | YTN빌딩    | 중구 남대문로5가 | 10,402   | GS건설       |
| 마포/여의도 | KT빌딩     | 영등포구 여의도동 | 3,283    | (주)디케이디앤아이 |
|        | 하나증권빌딩   | 영등포구 여의도동 | 1,932    | 유선방송협회     |
| 기타     | 전문건설공제조합 | 동작구 신대방동  | 2,777    | 에스큐테크놀로지   |
|        | 미래타워     | 구로구 신도림동  | 2,424    | 삼성화재해상보험   |
|        |          |           | 6,060    | LG CNS     |

## 주요 공실 현황

| 권역     | 빌딩명       | 소재지           | 공실면적(㎡) |
|--------|-----------|---------------|---------|
| 도심     | 삼성생명태평로빌딩 | 서울시 중구 태평로2가  | 3,305   |
| 마포/여의도 | 아트랜드      | 서울시 영등포구 여의도동 | 5,619   |
| 강남     | 서초 프로젝트 A | 서울시 서초구 서초동   | 16,529  |

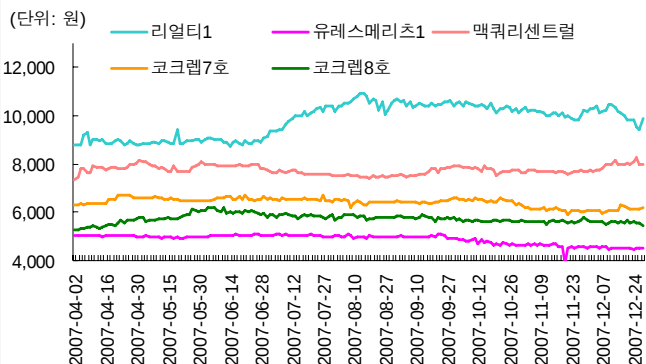
## 부동산 간접투자 시장현황

## REITs

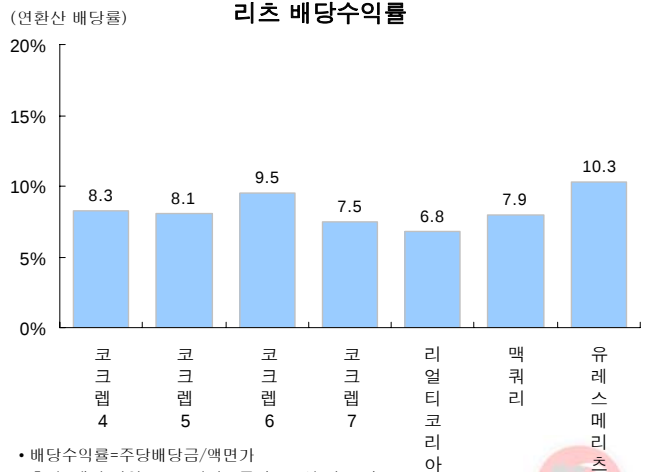
리츠편입 오피스빌딩 (설정액: 총 1조 1,034억원, 2007년 12월말 기준)

| 빌딩명       | 소재지                   | 연면적<br>(㎡)         | 구분        | 설립일      | 총자산<br>(억원) | 자본금<br>(억원) | 자산관리회사               |
|-----------|-----------------------|--------------------|-----------|----------|-------------|-------------|----------------------|
| 플래티넘타워    | 서울 서초구<br>서초동 1321-11 | 37,246             | 코크렙4호     | 2004. 4  | 1,810       | 760         | 코람코                  |
| YTN타워     | 서울 중구<br>남대문로5가 6-1   | 42,331             |           |          |             |             |                      |
| 데이콤빌딩     | 서울 강남구<br>역삼동 706-1   | 113,921            | 코크렙5호     | 2004. 12 | 1,060       | 500         |                      |
| LG화재 다동빌딩 | 서울 중구<br>다동 85번지      | 24,853             | 코크렙7호     | 2005. 10 | 1,360       | 600         |                      |
| 코오롱 별관빌딩  | 경기도 과천시<br>별양동 1-22   | 28,860             |           |          |             |             |                      |
| 거양빌딩      | 서울시 종로구<br>수송동 51-8   | 16,440             | 코크렙8호     | 2006. 5  | 1,224       | 460         |                      |
| 서현 신영타워   | 경기 분당구<br>서현동 265-3   | 23,822             |           |          |             |             |                      |
| 시그마타워     | 서울 송파구<br>신천동 7-19    | 25,686             | 코크렙NPS 1호 | 2006. 9  | 879         | 837         |                      |
| STX 남산타워  | 서울 중구<br>남대문로5가 631   | 67,296             | 코크렙11호    | 2007. 4  | 950         | 950         |                      |
| 로즈데일빌딩    | 서울 강남구<br>수서동 724     | 97,524             | 리얼티1호     | 2003. 4  | 1,442       | 660         | 리얼티<br>어드바이저스<br>코리아 |
| 엠바이엔빌딩    | 경기 분당구<br>수내동 16-6    | 9,729              |           |          |             |             |                      |
| 극동빌딩      | 서울 중구<br>충무로3가 60-1   | 75,253             | 맥쿼리       | 2003. 12 | 1,701       | 763         | 맥쿼리인터내셔널             |
| 하이브랜드     | 서울 서초구<br>양재동 215번지   | 160,113중<br>22,311 | c9        | 2006. 4  | 608         | 357         | C9인피니티               |

리츠 주가동향



리츠 배당수익률

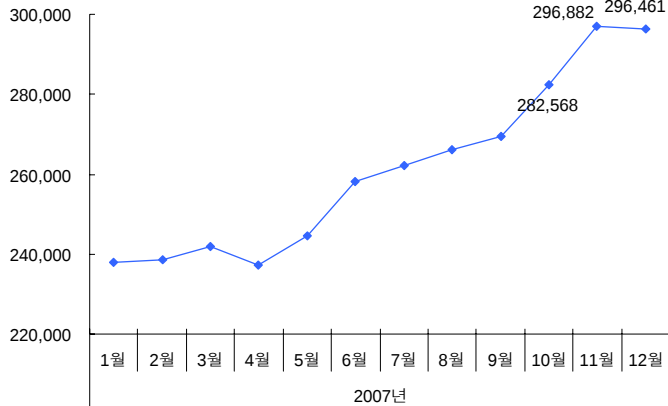


## 부동산 간접투자 시장현황

## 부동산 관련 펀드

전체 펀드 수탁고

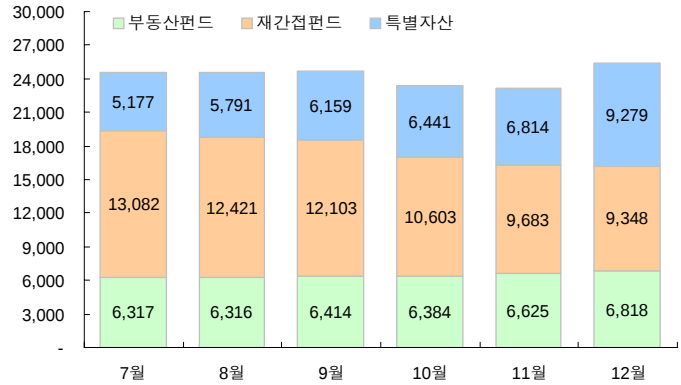
(단위: 십억원)



자료:자산운용협회

부동산 관련 펀드 분석

(단위: 십억원)



자료:자산운용협회

- 2007년 12월 전체 펀드 수탁고는 296조원으로, 전년 동기(234조원)대비 26.5% 증가하였음
- 전체 펀드 수탁고의 상승세와 더불어 부동산 펀드가 차지하는 비율 역시 꾸준히 상승세를 이어가고 있으며, 2007년 12월 전체 펀드 수탁고에서 부동산 펀드 설정액이 차지하는 비율은 2.74%임

## 2007년 3분기 운용사별 부동산 관련 펀드 현황

(단위: 개, 억원)

| 순위 | 운용사              | 부동산    |       | 특별자산     |       | 합계       |       |
|----|------------------|--------|-------|----------|-------|----------|-------|
|    |                  | 신규 펀드  | 잔고    | 신규 펀드    | 잔고    | 신규 펀드    | 잔고    |
| 1  | KB자산운용           | 3(806) | 679   | 4(1,390) | 1,167 | 7(2,910) | 1,846 |
| 2  | 맥쿼리신한인프라스트럭처자산운용 | -      | -     | -        | 1,819 | -        | 1,819 |
| 3  | 미래에셋캐프스자산운용      | 1(5)   | 1,192 | 1(161)   | 204   | 2(166)   | 1,396 |
| 4  | 산은자산운용           | -      | -     | 9(3,927) | 1,254 | 9(3,927) | 1,254 |
| 5  | 하나UBS자산운용        | -      | 150   | -        | 814   | -        | 964   |
| 6  | 우리CS자산운용         | 3(440) | 408   | 2(571)   | 452   | 5(1,011) | 860   |
| 7  | 골든브릿지자산운용        | -      | 254   | -        | 517   | -        | 771   |
| 8  | 한국투신운용           | 1(400) | 199   | 1(81)    | 560   | 2(481)   | 759   |
| 9  | 한국인프라자산운용        | -      | -     | -        | 641   | -        | 641   |
| 10 | 유진자산운용           | 6(612) | 525   | -        | 115   | 6(612)   | 640   |

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

## ◆ 보증금

(단위: 천원 / m<sup>2</sup>)

|        |     | 2005년 | 2006년 |     |     |     | 2007년 |     |     |     |
|--------|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|
|        |     | 4분기   | 1분기   | 2분기 | 3분기 | 4분기 | 1분기   | 2분기 | 3분기 | 4분기 |
| 서울시    | 대형  | 167   | 172   | 173 | 173 | 175 | 178   | 180 | 182 | 185 |
|        | 중소형 | 140   | 143   | 144 | 144 | 139 | 135   | 138 | 168 | 158 |
|        | 합   | 166   | 171   | 171 | 171 | 173 | 176   | 179 | 182 | 184 |
| 도심     | 대형  | 191   | 193   | 193 | 194 | 196 | 197   | 198 | 199 | 200 |
|        | 중소형 | 136   | 135   | 135 | 136 | 138 | 138   | 139 | 143 | 131 |
|        | 합   | 190   | 192   | 192 | 193 | 194 | 196   | 197 | 198 | 199 |
| 종로     | 대형  | 186   | 188   | 189 | 189 | 192 | 195   | 196 | 196 | 197 |
|        | 중소형 | 160   | 160   | 157 | 158 | 154 | 155   | 154 | 150 | 132 |
|        | 합   | 186   | 188   | 188 | 189 | 191 | 194   | 195 | 195 | 196 |
| 중구     | 대형  | 194   | 196   | 196 | 197 | 198 | 199   | 199 | 201 | 202 |
|        | 중소형 | 126   | 124   | 125 | 125 | 128 | 126   | 128 | 140 | 130 |
|        | 합   | 192   | 194   | 194 | 195 | 196 | 198   | 198 | 200 | 201 |
| 마포/여의도 | 대형  | 147   | 150   | 150 | 152 | 152 | 159   | 169 | 162 | 163 |
|        | 중소형 | 112   | 115   | 114 | 114 | 115 | 116   | 117 | 119 | 132 |
|        | 합   | 92    | 91    | 92  | 92  | 91  | 92    | 98  | 102 | 105 |
| 여의도    | 대형  | 129   | 131   | 132 | 133 | 135 | 140   | 147 | 143 | 143 |
|        | 중소형 | 96    | 97    | 97  | 97  | 90  | 87    | 87  | 93  | 93  |
|        | 합   | 129   | 131   | 131 | 133 | 134 | 139   | 146 | 142 | 143 |
| 마포영등포  | 대형  | 115   | 117   | 115 | 114 | 112 | 113   | 115 | 120 | 139 |
|        | 중소형 | 103   | 100   | 100 | 100 | 110 | 108   | 107 | 126 | 111 |
|        | 합   | 115   | 116   | 114 | 114 | 112 | 113   | 114 | 120 | 138 |
| 강남     | 대형  | 179   | 189   | 190 | 188 | 192 | 195   | 196 | 201 | 201 |
|        | 중소형 | 162   | 175   | 178 | 179 | 168 | 171   | 178 | 197 | 199 |
|        | 합   | 178   | 188   | 189 | 188 | 191 | 194   | 196 | 201 | 201 |
| 테헤란로   | 대형  | 200   | 206   | 207 | 209 | 213 | 215   | 215 | 217 | 219 |
|        | 중소형 | 166   | 166   | 121 | 158 | 158 | 158   | -   | 202 | 238 |
|        | 합   | 200   | 206   | 207 | 209 | 213 | 215   | 215 | 217 | 219 |
| 강남대로   | 대형  | 166   | 172   | 181 | 184 | 186 | 194   | 196 | 193 | 215 |
|        | 중소형 | 152   | 152   | 150 | 150 | 150 | 155   | 155 | 163 | 135 |
|        | 합   | 166   | 171   | 180 | 183 | 184 | 193   | 195 | 192 | 213 |
| 강남기타   | 대형  | 147   | 168   | 168 | 160 | 161 | 165   | 171 | 184 | 169 |
|        | 중소형 | 163   | 178   | 182 | 184 | 172 | 174   | 184 | 200 | 209 |
|        | 합   | 150   | 169   | 170 | 163 | 162 | 166   | 171 | 186 | 172 |

## ◆ 월세

(단위: 천원 / m<sup>2</sup>)

|        |     | 2005년 | 2006년 |      |      |      | 2007년 |      |      |      |
|--------|-----|-------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
|        |     | 4분기   | 1분기   | 2분기  | 3분기  | 4분기  | 1분기   | 2분기  | 3분기  | 4분기  |
| 서울시    | 대형  | 16.4  | 16.6  | 16.6 | 16.8 | 17.1 | 17.2  | 17.4 | 17.4 | 17.6 |
|        | 중소형 | 11.6  | 11.3  | 11.5 | 11.8 | 11.4 | 10.9  | 10.8 | 11.7 | 10.9 |
|        | 합   | 16.1  | 16.3  | 16.3 | 16.5 | 16.8 | 17.0  | 17.1 | 17.2 | 17.4 |
| 도심     | 대형  | 19.4  | 19.7  | 19.7 | 19.9 | 19.9 | 20.1  | 20.3 | 20.2 | 20.4 |
|        | 중소형 | 13.4  | 13.2  | 13.1 | 13.3 | 12.9 | 12.9  | 12.6 | 13.3 | 11.9 |
|        | 합   | 19.2  | 19.5  | 19.5 | 19.7 | 19.7 | 19.9  | 20.2 | 20.1 | 20.3 |
| 종로     | 대형  | 18.5  | 18.8  | 18.7 | 19.0 | 19.2 | 19.4  | 19.5 | 19.4 | 19.0 |
|        | 중소형 | 15.1  | 15.1  | 14.5 | 14.8 | 13.2 | 13.8  | 14.2 | 13.1 | 11.8 |
|        | 합   | 18.4  | 18.7  | 18.6 | 18.9 | 19.0 | 19.3  | 19.4 | 19.3 | 18.9 |
| 중구     | 대형  | 19.9  | 20.2  | 20.2 | 20.4 | 20.3 | 20.4  | 20.8 | 20.7 | 21.2 |
|        | 중소형 | 12.5  | 12.1  | 12.2 | 12.2 | 12.7 | 12.3  | 11.6 | 13.3 | 11.9 |
|        | 합   | 19.7  | 20.0  | 20.0 | 20.2 | 20.2 | 20.3  | 20.6 | 20.5 | 21.1 |
| 마포/여의도 | 대형  | 12.5  | 12.7  | 12.8 | 13.0 | 13.2 | 13.4  | 13.4 | 13.6 | 13.7 |
|        | 중소형 | 9.3   | 9.5   | 9.5  | 9.5  | 9.4  | 9.2   | 9.3  | 9.6  | 9.9  |
|        | 합   | 12.4  | 12.6  | 12.8 | 12.9 | 13.1 | 13.3  | 13.4 | 13.5 | 13.7 |
| 여의도    | 대형  | 13.0  | 13.2  | 13.3 | 13.5 | 13.7 | 13.9  | 14.0 | 14.2 | 14.2 |
|        | 중소형 | 9.2   | 9.3   | 9.3  | 9.3  | 9.1  | 8.8   | 8.8  | 9.4  | 9.6  |
|        | 합   | 12.9  | 13.1  | 13.3 | 13.4 | 13.7 | 13.9  | 13.9 | 14.1 | 14.2 |
| 마포영등포  | 대형  | 11.0  | 11.0  | 11.1 | 11.2 | 11.3 | 11.1  | 11.1 | 11.3 | 11.5 |
|        | 중소형 | 8.9   | 8.9   | 8.5  | 8.8  | 9.1  | 8.7   | 8.5  | 8.5  | 9.7  |
|        | 합   | 10.9  | 10.9  | 11.0 | 11.1 | 11.1 | 11.0  | 11.0 | 11.1 | 11.4 |
| 강남     | 대형  | 16.9  | 17.1  | 17.1 | 17.2 | 17.8 | 17.9  | 17.8 | 18.0 | 18.4 |
|        | 중소형 | 13.1  | 12.5  | 12.7 | 13.3 | 13.3 | 13.2  | 13.0 | 13.3 | 12.6 |
|        | 합   | 16.7  | 16.8  | 16.8 | 17.0 | 17.6 | 17.7  | 17.6 | 17.8 | 18.2 |
| 테헤란로   | 대형  | 19.7  | 20.2  | 20.3 | 20.3 | 20.7 | 21.2  | 21.0 | 21.3 | 21.5 |
|        | 중소형 | 16.4  | 16.4  | 16.1 | 18.2 | 18.2 | 0.0   | 23.7 | 22.2 | 18.6 |
|        | 합   | 19.7  | 20.1  | 20.3 | 20.3 | 20.7 | 21.2  | 21.0 | 21.3 | 21.5 |
| 강남대로   | 대형  | 16.7  | 16.8  | 17.3 | 17.8 | 17.7 | 18.4  | 18.3 | 18.2 | 18.8 |
|        | 중소형 | 14.1  | 13.1  | 14.5 | 14.6 | 14.5 | 14.6  | 14.8 | 14.8 | 12.3 |
|        | 합   | 16.6  | 16.7  | 17.2 | 17.6 | 17.5 | 18.3  | 18.2 | 18.2 | 18.6 |
| 강남기타   | 대형  | 13.3  | 13.4  | 13.5 | 13.5 | 14.1 | 13.8  | 13.8 | 13.9 | 14.3 |
|        | 중소형 | 12.9  | 12.4  | 12.5 | 13.0 | 12.9 | 12.9  | 12.6 | 13.0 | 12.4 |
|        | 합   | 13.2  | 13.2  | 13.4 | 13.5 | 13.9 | 13.7  | 13.7 | 13.8 | 14.2 |

## ◆ 전 세

(단위: 천원 / m<sup>2</sup>)

|        |     | 2005년 | 2006년 |       |       |       | 2007년 |       |       |       |
|--------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|        |     | 4분기   | 1분기   | 2분기   | 3분기   | 4분기   | 1분기   | 2분기   | 3분기   | 4분기   |
| 서울시    | 대형  | 1,217 | 1,233 | 1,242 | 1,261 | 1,262 | 1,278 | 1,248 | 1,286 | 1,292 |
|        | 중소형 | 938   | 937   | 941   | 932   | 901   | 896   | 953   | 961   | 955   |
|        | 합   | 1,192 | 1,207 | 1,215 | 1,232 | 1,229 | 1,246 | 1,220 | 1,259 | 1,265 |
| 도심     | 대형  | 1,464 | 1,562 | 1,420 | 1,425 | 1,528 | 1,665 | 1,646 | 1,647 | 1,642 |
|        | 중소형 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
|        | 합   | 1,464 | 1,562 | 1,420 | 1,425 | 1,528 | 1,665 | 1,646 | 1,647 | 1,642 |
| 종로     | 대형  | 1,348 | 1,348 | 1,264 | 1,239 | 1,158 | 1,132 | 1,126 | 1,139 | 1,260 |
|        | 중소형 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
|        | 합   | 1,348 | 1,348 | 1,264 | 1,239 | 1,158 | 1,132 | 1,126 | 1,139 | 1,260 |
| 중구     | 대형  | 1,539 | 1,660 | 1,530 | 1,608 | 1,752 | 1,942 | 1,922 | 1,922 | 1,921 |
|        | 중소형 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
|        | 합   | 1,539 | 1,660 | 1,530 | 1,608 | 1,752 | 1,942 | 1,922 | 1,922 | 1,921 |
| 마포/여의도 | 대형  | 1,436 | 1,436 | 1,436 | 1,427 | 1,294 | 1,339 | 980   | 1,344 | 1,339 |
|        | 중소형 | 1,266 | 1,272 | 1,272 | 1,310 | 1,287 | 1,287 | 1,272 | 1,276 | 1,276 |
|        | 합   | 1,128 | 955   | 951   | 1,261 | 1,374 | 1,458 | 1,477 | 1,460 | 1,460 |
| 여의도    | 대형  | 1,387 | 1,378 | 1,378 | 1,452 | 1,399 | 1,386 | 1,255 | 1,381 | 1,381 |
|        | 중소형 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
|        | 합   | 1,387 | 1,378 | 1,378 | 1,452 | 1,399 | 1,386 | 1,255 | 1,381 | 1,381 |
| 마포영등포  | 대형  | 1,149 | 1,099 | 1,091 | 1,025 | 1,080 | 1,126 | 1,135 | 1,149 | 1,065 |
|        | 중소형 | 849   | 828   | 819   | 882   | 838   | 848   | 938   | 980   | 980   |
|        | 합   | 1,105 | 1,060 | 1,051 | 1,010 | 1,046 | 1,095 | 1,111 | 1,130 | 1,056 |
| 강남     | 대형  | 1,255 | 1,271 | 1,292 | 1,309 | 1,318 | 1,307 | 1,260 | 1,297 | 1,304 |
|        | 중소형 | 932   | 969   | 971   | 938   | 935   | 914   | 994   | 1,010 | 1,017 |
|        | 합   | 1,236 | 1,255 | 1,273 | 1,280 | 1,290 | 1,277 | 1,237 | 1,278 | 1,285 |
| 테헤란로   | 대형  | 1,440 | 1,438 | 1,437 | 1,469 | 1,503 | 1,482 | 1,508 | 1,526 | 1,570 |
|        | 중소형 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
|        | 합   | 1,440 | 1,438 | 1,437 | 1,469 | 1,503 | 1,482 | 1,508 | 1,526 | 1,570 |
| 강남대로   | 대형  | 1,362 | 1,370 | 1,358 | 1,386 | 1,398 | 1,429 | 1,387 | 1,415 | 1,427 |
|        | 중소형 | 1,131 | 1,131 | 1,131 | 1,131 | 1,131 | 1,361 | 1,361 | 1,361 | 1,361 |
|        | 합   | 1,359 | 1,367 | 1,355 | 1,382 | 1,395 | 1,428 | 1,387 | 1,415 | 1,427 |
| 강남기타   | 대형  | 1,136 | 1,173 | 1,210 | 1,216 | 1,225 | 1,214 | 1,125 | 1,192 | 1,175 |
|        | 중소형 | 924   | 963   | 966   | 932   | 929   | 907   | 989   | 1,005 | 1,012 |
|        | 합   | 1,116 | 1,155 | 1,186 | 1,180 | 1,192 | 1,179 | 1,107 | 1,173 | 1,159 |

## ◆ 관리비

(단위: 천원 / m<sup>2</sup>)

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

## ◆공실률

|        |     | 2005년 | 2006년 |       |       |       | 2007  |       |      |      |
|--------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
|        |     | 4분기   | 1분기   | 2분기   | 3분기   | 4분기   | 1분기   | 2분기   | 3분기  | 4분기  |
| 서울시    | 대형  | 3.1%  | 3.4%  | 3.2%  | 2.8%  | 2.6%  | 1.8%  | 1.5%  | 1.3% | 1.3% |
|        | 중소형 | 8.8%  | 7.8%  | 7.0%  | 6.7%  | 6.7%  | 5.6%  | 4.7%  | 5.5% | 5.0% |
|        | 합   | 3.5%  | 3.7%  | 3.4%  | 3.1%  | 2.8%  | 2.1%  | 1.7%  | 1.5% | 1.5% |
| 도심     | 대형  | 2.9%  | 3.5%  | 3.6%  | 3.1%  | 2.8%  | 1.9%  | 1.2%  | 1.0% | 1.1% |
|        | 중소형 | 7.8%  | 8.6%  | 7.7%  | 7.5%  | 6.7%  | 6.2%  | 6.4%  | 4.0% | 6.0% |
|        | 합   | 3.0%  | 3.6%  | 3.7%  | 3.2%  | 2.9%  | 2.0%  | 1.3%  | 1.1% | 1.2% |
| 종로     | 대형  | 2.0%  | 2.2%  | 1.7%  | 2.0%  | 1.7%  | 1.6%  | 0.9%  | 1.0% | 0.7% |
|        | 중소형 | 12.4% | 13.1% | 9.9%  | 10.2% | 9.5%  | 10.6% | 9.5%  | 7.0% | 2.0% |
|        | 합   | 2.2%  | 2.5%  | 1.9%  | 2.2%  | 1.8%  | 1.8%  | 1.0%  | 1.1% | 0.7% |
| 중구     | 대형  | 3.5%  | 4.2%  | 4.6%  | 3.8%  | 3.5%  | 2.1%  | 1.4%  | 1.0% | 1.3% |
|        | 중소형 | 5.4%  | 5.1%  | 6.0%  | 5.6%  | 5.3%  | 3.3%  | 4.8%  | 2.7% | 7.4% |
|        | 합   | 3.5%  | 4.2%  | 4.7%  | 3.8%  | 3.5%  | 2.1%  | 1.4%  | 1.0% | 1.4% |
| 마포/여의도 | 대형  | 3.5%  | 3.0%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.6%  | 1.0%  | 0.9%  | 0.9% | 0.7% |
|        | 중소형 | 4.7%  | 2.7%  | 3.8%  | 2.4%  | 4.8%  | 3.5%  | 2.7%  | 1.7% | 0.9% |
|        | 합   | 3.5%  | 3.0%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.6%  | 1.0%  | 1.0%  | 0.9% | 0.7% |
| 여의도    | 대형  | 4.1%  | 3.6%  | 2.8%  | 2.8%  | 2.9%  | 1.1%  | 0.9%  | 0.9% | 0.8% |
|        | 중소형 | 5.1%  | 1.4%  | 3.5%  | 1.1%  | 1.3%  | 0.2%  | 1.8%  | 1.7% | 1.4% |
|        | 합   | 4.1%  | 3.6%  | 2.8%  | 2.8%  | 2.9%  | 1.1%  | 0.9%  | 0.9% | 0.8% |
| 마포영등포  | 대형  | 2.2%  | 1.1%  | 1.1%  | 1.2%  | 1.6%  | 1.0%  | 1.9%  | 1.7% | 0.7% |
|        | 중소형 | 8.9%  | 9.8%  | 4.8%  | 5.6%  | 7.5%  | 7.3%  | 4.0%  | 3.8% | 2.1% |
|        | 합   | 2.7%  | 1.7%  | 1.4%  | 1.5%  | 2.1%  | 1.4%  | 2.0%  | 1.9% | 0.8% |
| 강남     | 대형  | 2.9%  | 3.4%  | 3.1%  | 2.5%  | 2.1%  | 1.7%  | 1.4%  | 1.3% | 1.4% |
|        | 중소형 | 6.8%  | 5.9%  | 5.6%  | 5.6%  | 4.7%  | 3.8%  | 2.9%  | 3.9% | 5.1% |
|        | 합   | 3.2%  | 3.6%  | 3.3%  | 2.7%  | 2.3%  | 1.8%  | 1.5%  | 1.5% | 1.6% |
| 테헤란로   | 대형  | 2.4%  | 3.7%  | 3.6%  | 2.7%  | 2.8%  | 1.7%  | 1.2%  | 0.9% | 0.5% |
|        | 중소형 | 11.4% | 15.7% | 18.2% | 20.7% | 10.5% | -     | 10.5% | -    | -    |
|        | 합   | 2.4%  | 3.8%  | 3.6%  | 2.7%  | 2.8%  | 1.7%  | 1.2%  | 0.9% | 0.5% |
| 강남대로   | 대형  | 4.0%  | 3.3%  | 2.3%  | 2.6%  | 1.6%  | 1.3%  | 0.7%  | 0.7% | 3.6% |
|        | 중소형 | 4.4%  | 8.3%  | 4.3%  | 4.7%  | 2.6%  | 2.1%  | 1.0%  | 0.7% | 4.9% |
|        | 합   | 4.0%  | 3.5%  | 2.4%  | 2.7%  | 1.6%  | 1.3%  | 0.7%  | 0.7% | 3.6% |
| 강남기타   | 대형  | 3.0%  | 3.2%  | 3.0%  | 2.3%  | 1.6%  | 1.8%  | 1.8%  | 1.9% | 1.7% |
|        | 중소형 | 6.9%  | 5.6%  | 5.7%  | 5.5%  | 4.8%  | 3.9%  | 2.9%  | 4.2% | 5.1% |
|        | 합   | 3.5%  | 3.5%  | 3.3%  | 2.8%  | 2.0%  | 2.0%  | 1.9%  | 2.1% | 2.0% |

# Company Overview

## Company Profile

- 대표이사 이 현
- 설립주체 부동산114 리서치센터
- 설립일 2000. 11
- 사업내용 부동산 투자자문 및 펀드평가  
부동산 조사 및 시장분석  
부동산 개발계획 및 수요분석  
부동산 정보서비스업 (R2Korea.co.kr)  
부동산 금융관련 투자자문  
부동산 관련 출판 및 교육사업  
Corporate Service

## Company History

- 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

- 2005** ■ DTV 체육용지내 전용야구장 및 수익사업 개발전략 (2005.1)
- 2006** ■ 대덕테크노밸리, 성공적 사업 완료를 위한 전략 수립 제안(2006.1)  
한화도시개발(주), HCD 중장기 발전 전략(2006.1)  
서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도조사(2006.11)
- 2007** ■ 서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사(2007.10)

## 최상의 부동산 시장동향 및 전망자료 제공

- 2005** ■ 롯데건설, 부동산시장 동향 정기보고(2005.4~12)  
지이리얼에스테이트(주), 5대도시 오피스빌딩조사(2005.12)
- 2006** ■ (주)씨나인, 하이브랜드 오피스시장분석(2006.2)
- 2007** ■ Coliers International 서울 오피스시장 Report(2006.11)
- 2008** ■ 삼성생명(주), 용산오피스시장전망

## 부동산 개발사업 타당성 분석 실시

- 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)
- 2007** ■ (주)디오플래닝, 용산 국제업무지구 PF 사업(2007.1)  
동양제철화학(주), 동양제철화학 이전지 개발계획 수립(2007.1)  
교보생명보험(주), OO 유희부지 최유효 활용 방안(2007.3)  
(주)대우건설, 인천 OO 국제업무타운 Market Research(2007.4)  
딜로이트 안진회계법인, 강북구 미아동 주상복합 상가 분양성 검토(2007.4)  
인천타워설계(유)/피에치송도(유), 송도 OO구역 PJT(2007.4)  
(주)에스디어드바이저, 송도 오피스 개발 사업성 분석(2007.4)

## 부동산 개발사업 타당성 분석 실시

**2007**

- 신성회계법인, 당진 송악테크노폴리스 조성사업 타당성 조사(2007.5)
- (주)엠앤디 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업 (2007.5)
- (주)엠앤디 종합건축사 사무소, 복인천우체국 건립공사 설계용역(2007.5)
- 한화도시개발(주), 당진산업단지 사업계획수립(2007.6)
- 국민연금관리공단, OO센터 투자타당성 분석(2007.6)
- 우림건설(주), 판교 업무시설 적정 매각가 컨설팅(2007.6)
- 신한맥쿼리금융자문(주)/칸서스자산운용, 안양역 지하 쇼핑몰 임대 안정화 방안 (2007.6)
- (주)삼안, 동부산 관광단지 조성사업 실시 설계(2007.6)
- 삼일회계법인, 여의도 국제금융센터 오피스 임대전망(2007.6)
- (주)더블유에스씨, 대전시 서구 탄방동 개발사업 타당성 분석(2007.7)
- 서머스톤코리아(주), 동부산 관광단지 PJT(2007.8)
- 대경건설(주), 사천 실안관광지 개발방안 및 사업성 분석(2007. 8)
- 미래에셋증권(주), 여의도 Parc1 펀드 사업계획 수립(2007. 8)
- (주)알디엔컨설턴트, 용산지역오피스 수급전망 및 가치평가(2007.10)
- 다올부동산자산운용, 지방 아파트 시장 전망(2007.10)
- 한화에스앤씨(주), 완주 제2산업단지 사업계획 및 개발 사업성 분석(2007.10)
- 우림건설(주), 상암 DMC 사업계획서 작성 지원 및 BI 작성(2007. 12)

**2008**

- 삼성생명(주), 용산오피스시장전망

## 국내 최대 오피스 빌딩 DB 보유

**2005**

- 교보리얼코, 서울지역 오피스 시장 정보 제공(2005.3 ~ 2006.2)
- 서울시정개발연구원, 서울시 오피스 데이터 제공(2005.8)

**2006**

- 부동산114, 오피스DB 제공(2006.12)

**2007**

- 부동산114, 오피스 DB 제공(2007.7)
- Colliers International, Seoul Office Market Report(2007. 10)



[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 4/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2008년 1월, 문의 : 02-2016-5254