

OFFICE Market Report

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

2011. 2nd Quarter



www.R2Korea.co.kr

Contents

1.	경제 동향 및 부동산 정책-----	3P
2.	오피스 임대시장 동향 Overview-----	4P
3.	서울 오피스 임대시장 동향 -----	7P
4.	지방 오피스 임대시장 동향 -----	12P
5.	주요거래 및 공급현황 -----	15P
6.	부동산 간접투자 시장현황 -----	16P
7.	부록 - 서울시 오피스 임대추세 -----	19P

•경제 동향 및 부동산 정책

경제동향

2011년 2/4분기 국내 경제는 GDP가 전기대비 0.8%p, 전년 동기대비 3.4%p 상승하여 10분기 연속 경기성장세 지속

생산측면은 농림어업이 큰 폭으로 증가하였으나, 건설업 부진이 지속되고 금융보험, 부동산 및 임대 등의 부진으로 서비스업 및 제조업 증가세 둔화

지출측면은 민간소비는 꾸준히 늘어나고 설비투자도 크게 증가하였으나 건설투자의 부진이 지속되는 가운데 수출 신장세가 둔화

금리는 기준금리 3.25%로(2011.6.10 기준) 0.25% 인상하였으나 7월에는 동결하였으며 대외불안 요소증폭과 근원물가 상승 등으로 향후 기준금리 인상 여부 전망 어려움. 6월 말 무담보 콜금리는 3.20%, 국고채 3.65%, 회사채 4.40% 기록

종합주가지수는 미국, 중국, 그리스 등 대외 경기 불안 및 단기조정으로 2,100.69p(2011.6월말 기준) 기록

부동산 정책 및 이슈

『건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안 발표』 (2011.5.1 국토해양부 기획재정부, 금융위원회)

❖ 부실 PF 처리 및 주택공급 여건 개선을 위한 대책 마련

• 주요 내용

- 건설사·PF에 대한 구조조정과 유동성 지원
 - 기축책을 활용하여 신속한 워크아웃 추진
 - 사업진행이 가능한 PF사업장에 대한 정상화 도모
 - 건설사 유동성 지원 P-CBO를 통해 유동성 지원 등
- 미분양 주택 해소 및 주택 거래 활성화
 - 수도권 미분양주택에 대해서도 지방과 동일한 세제지원
 - 리츠, 펀드 등의 주택투자 유도
 - 거래활성화를 위한 세제 완화
- 주택공급여건 개선
 - 토지이용규제 완화를 통한 주택공급 확대
 - 주택수요 변화에 부응한 주택공급 기반 마련
- SOC 민자사업 활성화 추진

『리츠(REITs) 관리감독 강화방안』 (2011.6.15 국토해양부 부동산산업과)

❖ 리츠 영업인가 심사 강화 및 상시 감독체계 구축

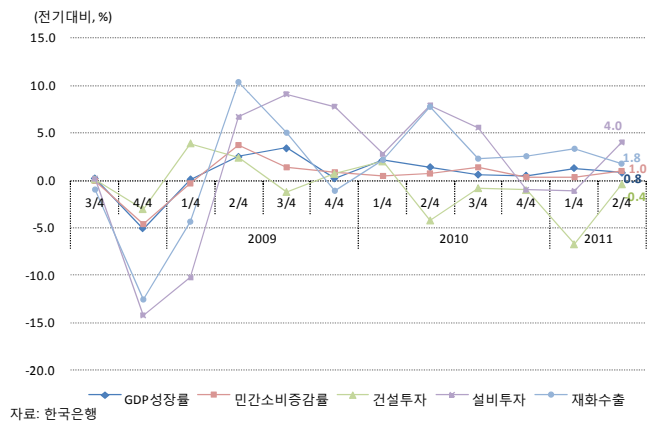
• 주요 내용

- 사업성 평가 등 자기관리 리츠 영업인가 심사 강화
- 리츠 상시 감독체계 구축 및 준법감시 활동 강화

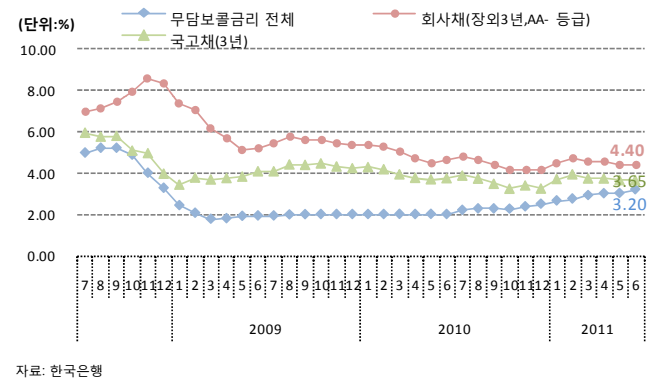
자료: 국토해양부

민간소비 및 설비투자 증가로 경기성장세 지속
GDP 전기대비 0.8%p 상승
토목건설 부진으로 건설투자 지속적인 감소세

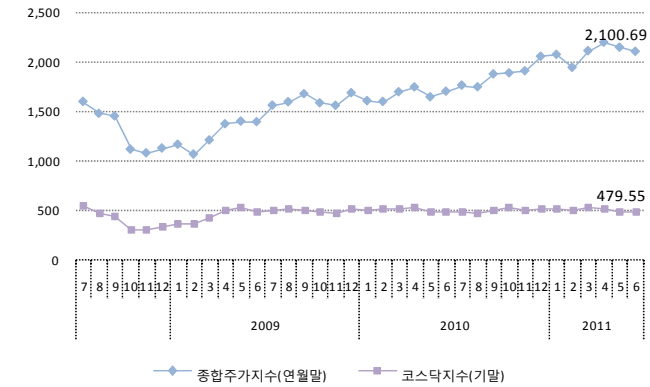
| 주요 경제지표 |



| 시장금리 추이 |



| 주가지수 추이 |



• 오피스 임대시장 동향 – Overview

■ 2011년 2/4분기 서울시 오피스 임대 시장동향

2011년 2/4분기 서울시 오피스시장의 공실률은 대규모 공실 보유 빌딩의 감소 및 신규 오피스 공급이 많지 않은 가운데, 수요가 공급을 앞서면서 전 분기 대비 0.5%p 감소한 5.2%로 조사되었다. 임대료는 기존 누적된 공실 및 공실 장기화로 인해 신규 임차인 위주로 Rent Free 및 계약 시 입주지원 등의 혜택뿐만 아니라 실질적인 기준 임대료의 조정이 반영되면서 임대료가 하락세로 전환되었다.

■ 조사개요

조사 시점: 2011년 2/4분기 (기준 시점: 2011.06.10)

조사 대상: 서울 소재 오피스빌딩 1,237개 동 (대형 * 916개 동, 중소형 321개 동)

주요조사항목 : 공실 면적, 임대료, 관리비, 주 계약형태, 월세 전환율 등

* 대형오피스- 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡이상

■ 서울 오피스 공실률 동향

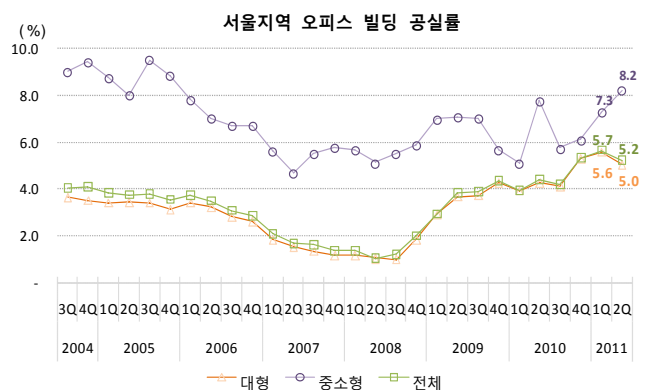
“대규모 공실 해소로 인한 서울 오피스 공실률 하락... 2/4분기 5.2%”

2011년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 5.2%로 전 분기 대비 0.5%p 하락한 것으로 조사되었다. 대형오피스 공실률은 5.0%로 전 분기 대비 0.6%p 하락한 반면, 중소형 오피스는 8.2%로 전 분기 대비 0.9%p 상승하였다.

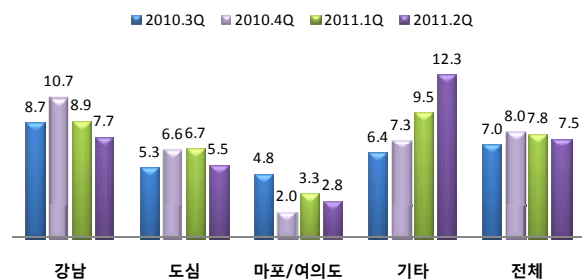
이는 그 동안 적체돼 있던 일부 대형 오피스 빌딩의 대규모 공실 해소와 이번 분기 신규 오피스 빌딩공급이 2010년 상반기부터 현재까지 공급된 물량 중 가장 적은 물량이 공급되면서 감소한 것으로 보인다.

권역별 대규모 공실 보유 빌딩 비율을 살펴보면, 기타 권역을 제외한 권역에서 대규모 공실 보유빌딩 비율이 감소하였으며, 강남권역과 도심권역은 2010년 하반기부터 누적돼있던 프라임급 빌딩을 포함한 대형빌딩의 대규모 공실이 이번 분기 들어 일부 해소되면서 전 분기 대비 1.2%p 하락한 7.7%, 5.5%를 나타내며, 마포/여의도권역은 전 분기 대비 0.5%p 하락한 2.8%로 조사되었다.

| 서울시 오피스 빌딩 공실률 |



| 대규모 공실 보유 빌딩 비율(전체) |



•오피스 임대시장 동향 – Overview

또한, 공급면적 대비 흡수면적 추이를 살펴보면, 2010년 4/4분기부터 2011년 1분기까지 매 분기마다 흡수면적 보다 신규공급이 많아 수요가 공급을 따라가지 못해 공실이 증가하였다. 그러나 이번 분기에는 신규 오피스 공급이 많지 않은 가운데, 흡수면적의 증가로 인해서 수요가 공급을 앞서면서 공실 해소 요인으로 작용한 것으로 풀이된다.

권역별로 대형오피스의 공실률을 살펴보면, 마포/여의도 권역을 제외한 권역에서 공실률이 하락하였으며, 도심권역은 이번 분기 신규 공급이 많지 않은 가운데, 그 동안 적체돼 있던 주요 빌딩들의 대규모 공실이 78,300㎡ 정도가 해소되면서 전 분기 대비 0.9%p 감소한 6.4%의 공실률을 나타냈다. 강남권역은 전 분기 대비 0.3%p 감소한 4.2%, 기타권역은 0.9%p 감소한 8.4%, 마포/여의도권역은 전 분기와 동일한 3.0%로 보합세를 유지하였다.

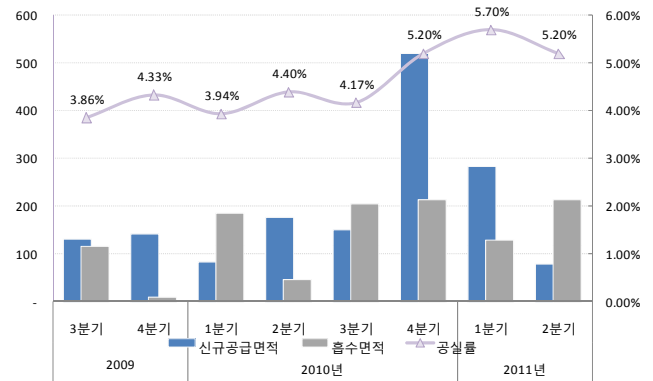
중소형오피스는 모든 권역에서 공실률이 상승하였으며, 도심권역이 전 분기 대비 0.2%p 상승한 4.7%, 강남권역은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 8.8%로 조사되었고, 마포/여의도권역은 전 분기 대비 1.5%p 상승한 2.5%를 보였으며, 기타권역은 전 분기 대비 0.9%p 상승한 8.8%로 조사되었다.

“기존 임차인의 다른 빌딩으로 이동 감소”

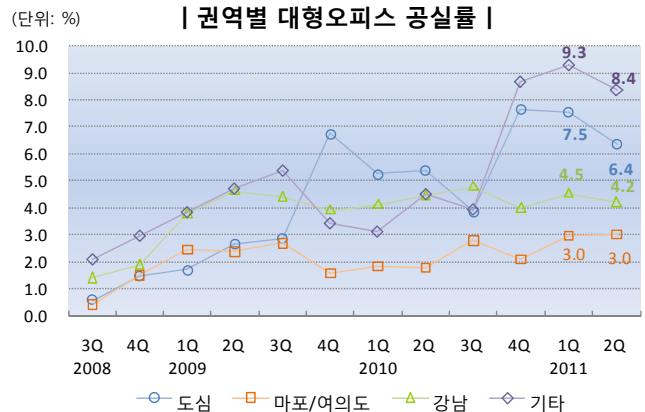
이번 분기 개별빌딩의 공실 해소 실적을 보면 공실 면적이 증가한 빌딩의 비율은 전체 빌딩 중 22.2%로 공실 면적이 감소한 빌딩의 비율 17.7% 보다 높은 것으로 조사되었다. 권역별로 보면, 전 권역에서 공실 면적 증가빌딩의 비율이 감소빌딩의 비율보다 높게 나타나 이번 분기 개별 빌딩의 공실 해소 실적은 크지 않았던 것을 알 수 있다.

특히 이번 분기는 공실 면적 불변 빌딩의 비율이 60.2%로 지난 다른 분기에 비해 높은 것으로 나타나 기존 임차인이 다른 빌딩으로 이전하는 사례가 적었던 것으로 풀이된다. ,

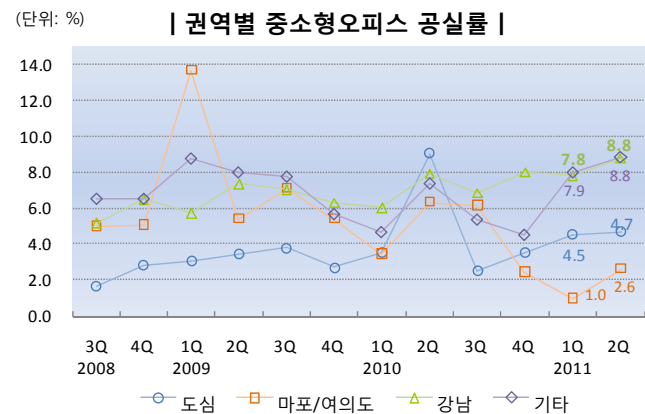
공급면적 대비 흡수면적 추이



권역별 대형오피스 공실률



권역별 중소형오피스 공실률



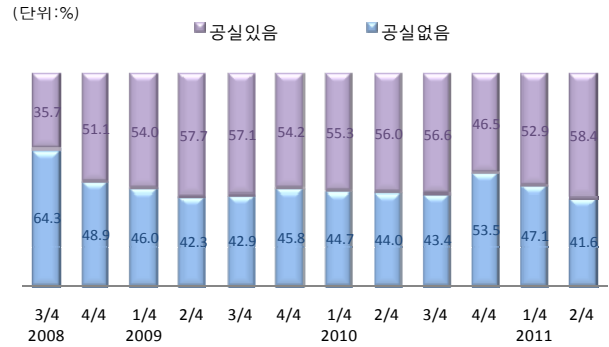
권역별 공실 면적 변동 빌딩 비율

권역	전분기 대비 공실면적 변동(%)			계
	감소	불변	증가	
강남	18.2	60.4	21.4	100
도심	19.4	57.7	23.0	100
마포/여의도	18.8	59.4	21.7	100
기타	13.5	63.0	23.6	100
전체	17.7	60.2	22.2	100

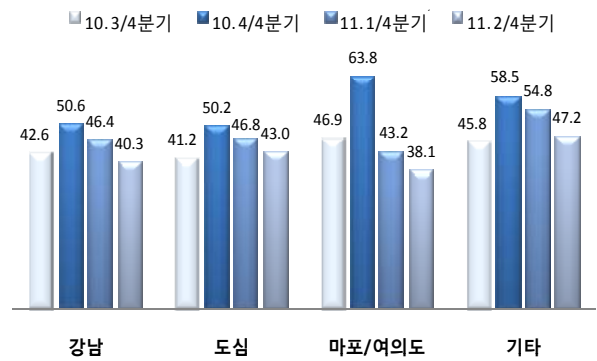
•오피스 임대시장 동향 – Overview

한편, 서울지역 완전임대비율(공실이 전혀 없는 빌딩)은 41.6%로 전 분기 대비 5.5%가 감소한 것으로 조사되었다. 권역별 완전임대비율의 변화를 살펴보면 전 권역에서 완전임대비율이 감소한 것으로 나타났으며, 기타권역이 전 분기 대비 7.6% 감소한 47.2%로 가장 큰 폭으로 감소하였다.

서울시 대형오피스 공실분포 현황



권역별 완전임대 비율



·오피스 임대시장 동향 - 서울전체

조사개요

2011년 2/4분기 서울에 위치한 총 1,237개 동의 업무용 오피스빌딩의 공실률 및 임대료를 조사함

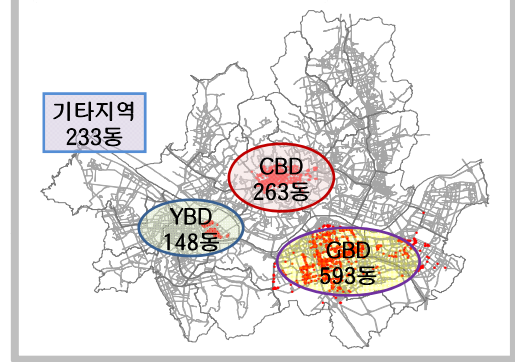
주요조사 항목은 공실면적, 임대료, 관리비, 주계약 형태, 월세전환율 등 임대시장 관련사항이며, 이중 주요 분석 대상은 대형 오피스빌딩(10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상) 916개 동임

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 빌딩의 공실률은 5.0%로 지난 분기에 비해 약 0.6%p 하락하였음

중소형 오피스 빌딩의 공실률은 8.2%로 전 분기 대비 약 0.9%p 상승하였음

| 서울시 조사대상 오피스 |

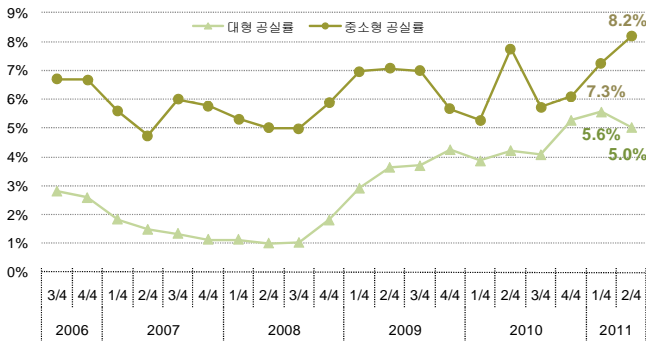


(단위: 천원/㎡)

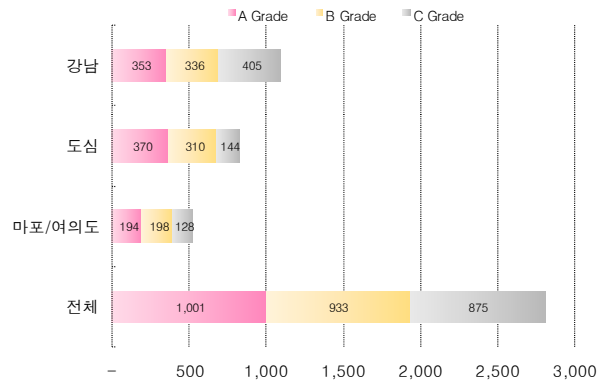
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	5.0(▽)	1,432.6(▽)	210.1(▽)	20.1(▲)	8.7(-)
중소형	8.2(▲)	1,221.1(▲)	172.1(▲)	13.5(▲)	5.6(▲)
평균	5.2(▽)	1,405.7(▽)	209.0(▽)	19.9(▲)	8.5(-)

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

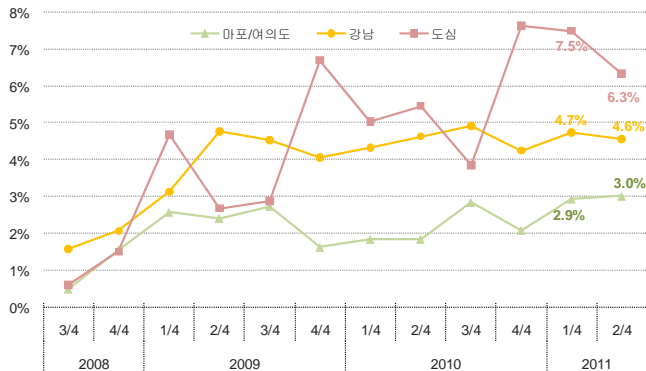
| 서울시 오피스 공실률 |



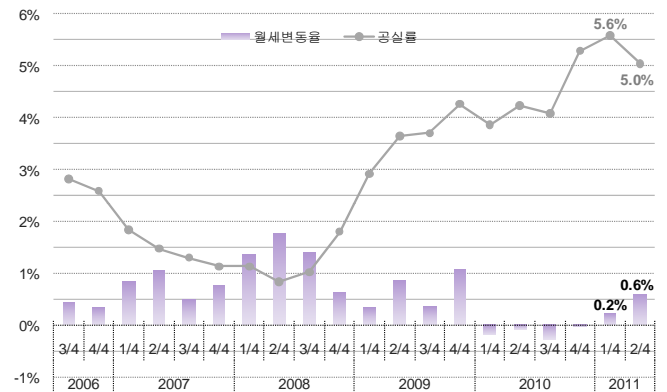
| 지역 및 등급 오피스빌딩 현황 |



| 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



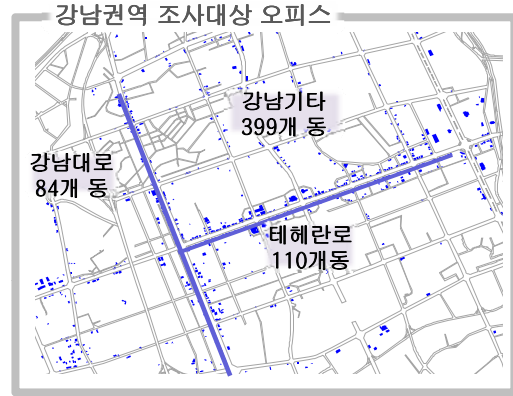
·오피스 임대시장 동향 - 강남권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 4.5%에서 0.3%p 하락한 4.2%를 나타냈으며, 중소형 오피스는 지난 분기 7.8%에서 1.0%p 상승한 8.8%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급은 0.9%p 하락하였으며 B, C등급은 소폭의 상승을 보임

대형 오피스의 m²당 임대료는 보증금 232.0천원 월세 20.9천원 관리비 8.7천원 수준으로 보증금은 소폭의 하락세, 월세 및 관리비는 소폭의 상승세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 211.3천원, 월세 14.6천원, 관리비는 6.0천원 수준으로 보증금은 하락세, 월세는 소폭의 상승세, 관리비는 포함세를 나타냄

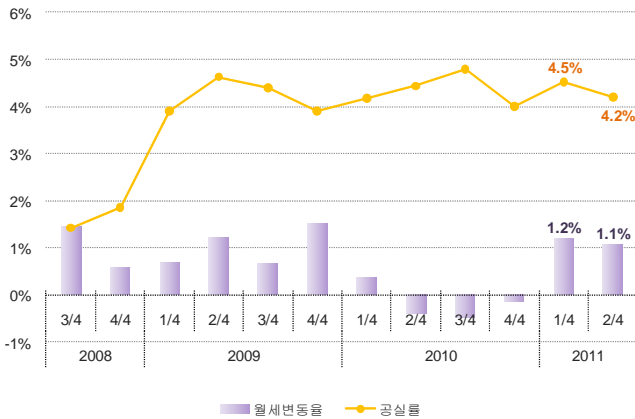


(단위: 천원/m²)

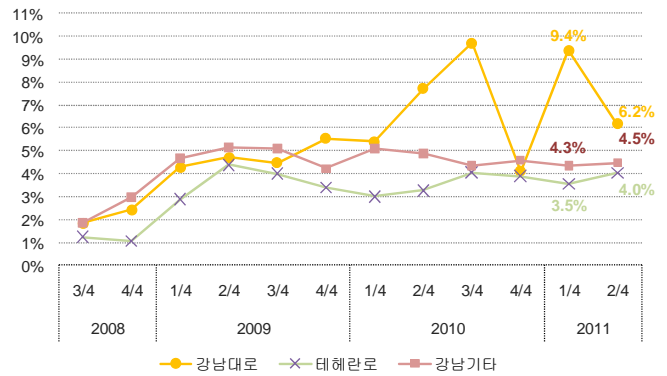
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	4.2(▽)	1,392.1(▽)	232.0(▽)	20.9(▲)	8.7(▲)
중소형	8.8(▲)	1,275.4(▲)	211.3(▽)	14.6(▲)	6.0(-)
평균	4.6(▽)	1,379.7(▽)	231.2(▽)	20.6(▲)	8.5(-)

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

| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



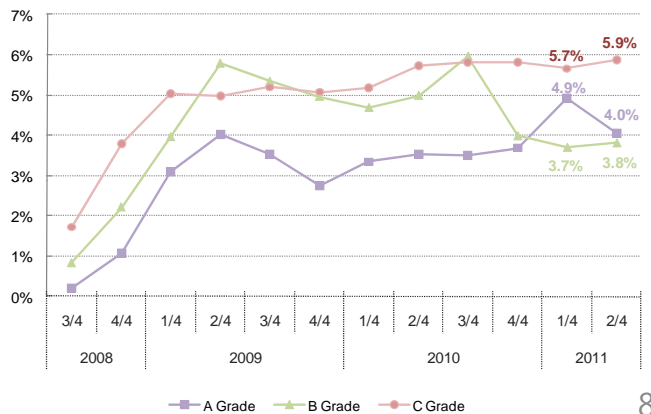
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·오피스 임대시장 동향 - 도심권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 7.5%에서 1.1%p 하락한 6.4%를 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 4.5%에서 0.2%p 상승한 4.7%를 보임. 등급별로 살펴보면, A등급의 하락폭이 가장 컸으며, B등급과 C등급의 공실률도 하락한 것으로 나타남

대형 오피스의 임대료는 보증금 235.3천원에 월세 23.7천원, 관리비 9.9천원 수준으로 보증금은 하락하였으며, 관리비는 소폭의 상승세, 월세는 포함세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 158.6천원, 월세 15.1천원, 관리비는 6.2천원 수준으로 보증금과 월세는 상승하였으며, 관리비는 포함세를 나타냄

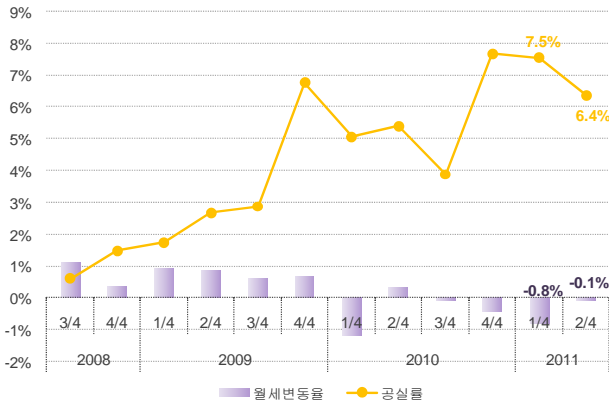


(단위: 천원/m²)

대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.4(▽)	2,138.0(▽)	235.3(▽)	23.7(-)	9.9(▲)
중소형	4.7(▲)	1,393.1(-)	158.6(▲)	15.1(▲)	6.2(-)
평균	6.3(▽)	2,085.9(▽)	234.5(▽)	23.6(-)	9.9(▲)

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

| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



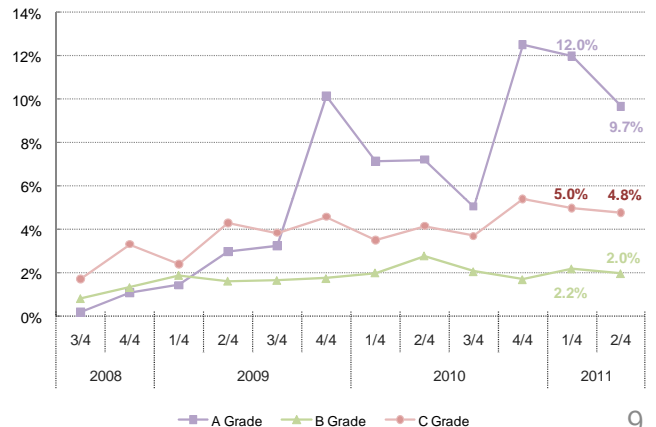
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



• 오피스 임대시장 동향 - 마포/여의도권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 3.0%로 전 분기 대비 보험세를 보이고 있으며 중소형 오피스는 지난 분기 1.0%에서 1.6%p 상승한 2.6%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면 A등급은 하락세, B등급과 C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 152.8천 원에 월세 15.0천원, 관리비는 7.3천원 수준으로 보증금은 상승하였으며 월세 및 관리비는 하락세를 보임

중소형 오피스의 임대료는 보증금 129.0천원에 월세 9.5천원, 관리비는 6.4천원 수준으로 보증금, 월세, 관리비 모두 보험세를 보임

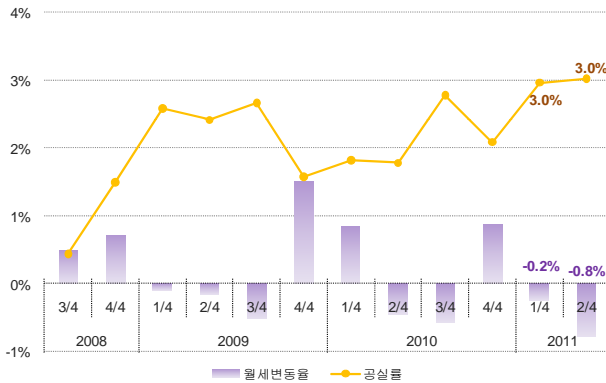


(단위: 천원/㎡)

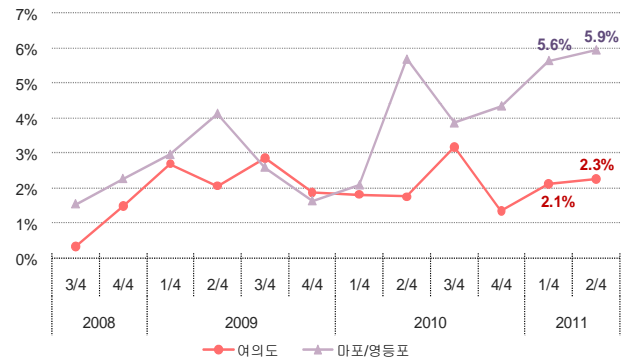
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.0(-)	1,409.8(▽)	152.8(▲)	15.0(▽)	7.3(▽)
중소형	2.6(▲)	1,463.2(▲)	129.0(-)	9.5(-)	6.4(-)
평균	3.0(▲)	1,413.2(▽)	152.7(▲)	15.0(▽)	7.3(▽)

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

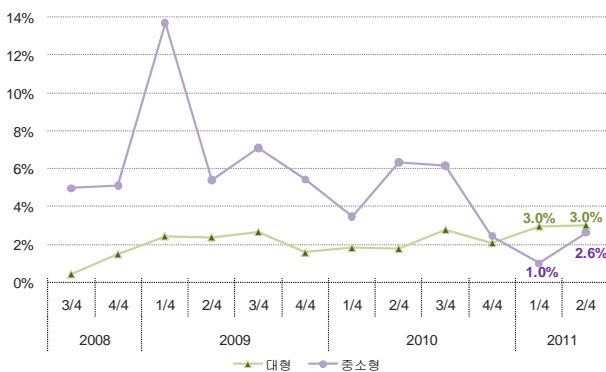
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



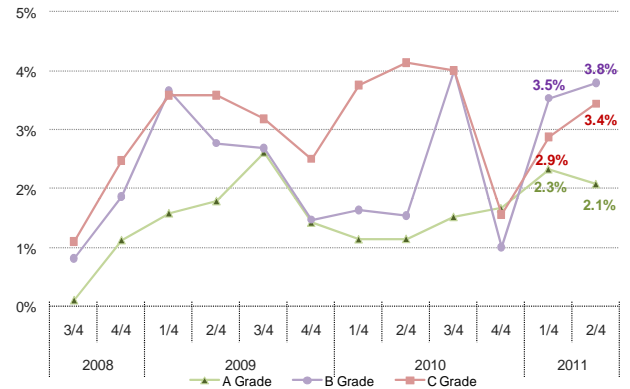
| 세부 권역별 오피스 공실률 추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



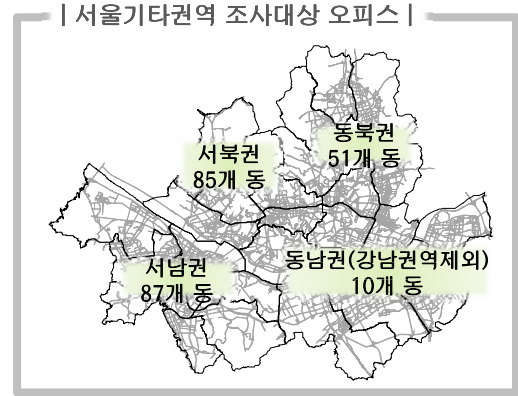
·오피스 임대시장 동향 - 기타권역

임대료현황 및 공실현황

대형 오피스 공실률은 지난 분기 9.3%에서 0.9%p 하락한 8.4%의 공실률을 나타냈으며 중소형 오피스는 지난 분기 7.9%에서 0.9%p 상승한 8.8%를 보임. 등급별 오피스 공실률 추이를 살펴보면, A등급은 하락세를 B등급, C등급은 상승세를 나타냄

대형 오피스의 임대료는 보증금 149.2천원에 월세 13.3천원, 관리비는 7.4천원 수준으로 보증금과 월세는 하락세, 관리비는 포함세를 나타냄

중소형 오피스의 임대료는 보증금 124.0천원, 월세는 11.8천원, 관리비는 4.7천원 수준으로 월세와 관리비는 상승세를 나타냈고 보증금은 하락세를 나타냄

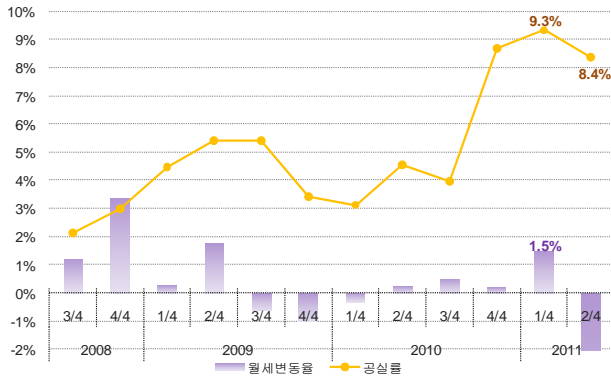


(단위: 천원/㎡)

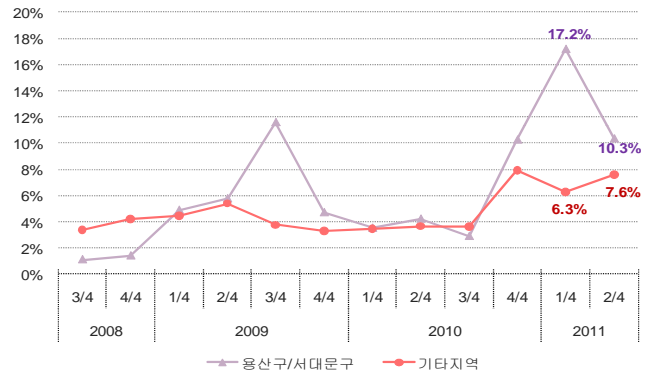
대형	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	8.4(▽)	1,095.8(▲)	149.2(▽)	13.3(▽)	7.4(-)
중소형	8.8(▲)	1,077.7(-)	124.0(▽)	11.8(▲)	4.7(▲)
평균	8.5(▽)	1,090.5(▲)	146.3(▽)	13.1(▽)	6.9(▽)

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

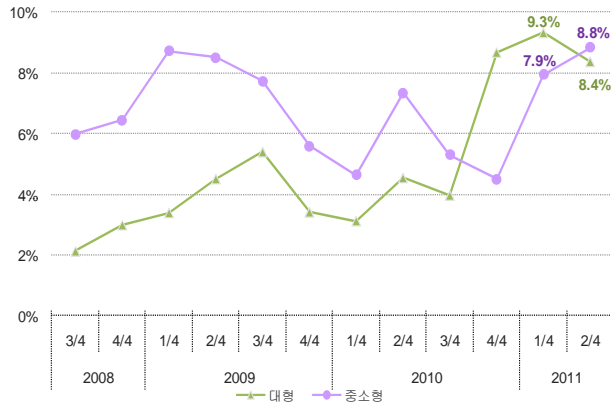
| 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 |



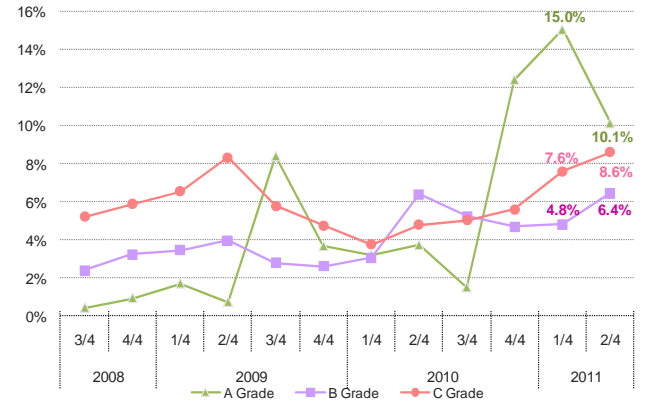
| 권역별 오피스 공실률추이 |



| 규모별 오피스 공실률 추이 |



| 등급별 오피스 공실률 추이 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

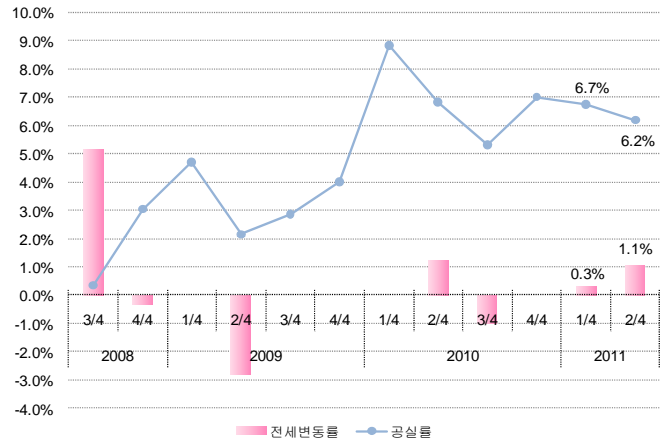
분당지역

공실률은 6.2%이고, 전세금은 1,291.8천원/m², 보증금은 185.3천원/m²에 월세 14.2천원/m², 관리비는 6.3천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.7	1,303.1	187.9	14.3	6.5
중소형	1.1	-	131.3	13.1	3.6
평균	6.2	1,291.8	185.3	14.2	6.3

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



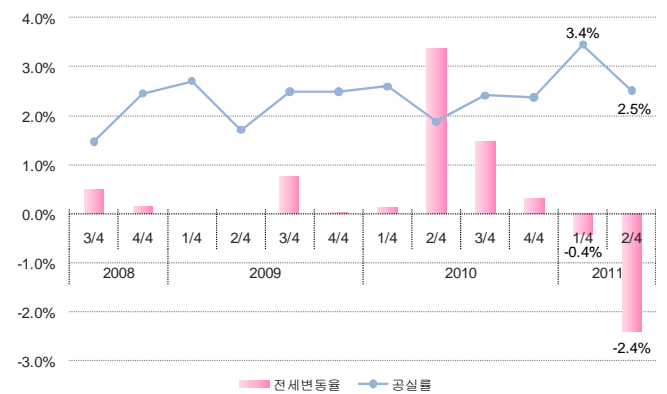
부산지역

공실률은 2.5%이고, 전세금은 750.6천원/m² 수준에 관리비는 4.5천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	2.4	749.1	78.7	7.8	4.5
중소형	4.4	776.4	94.8	8.0	3.5
평균	2.5	750.6	79.4	7.8	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



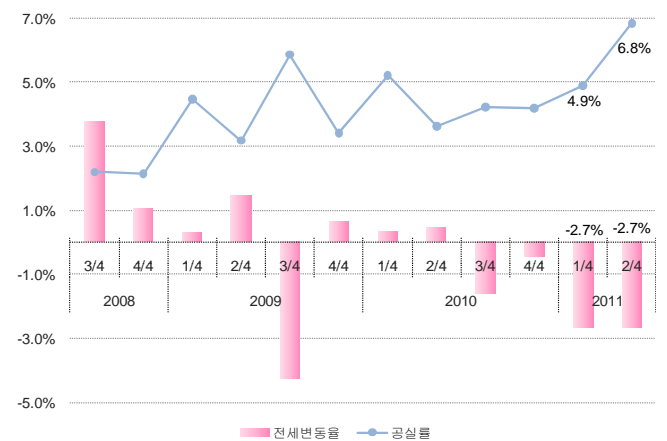
대전지역

공실률은 6.8%이고, 전세금은 529.0천원/m² 수준에 관리비는 4.5천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	6.9	536.7	129.9	7.1	4.6
중소형	5.9	460.1	73.3	7.2	3.3
평균	6.8	529.0	127.1	7.1	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 - 분당, 6대 광역시

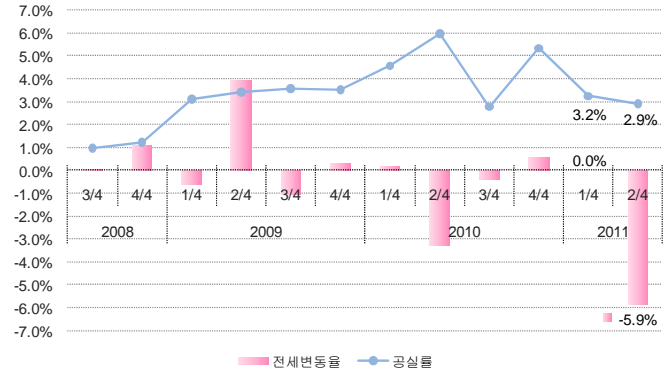
대구지역

공실률은 2.9%이고, 전세금은 604.3천 원/m² 수준에 관리비는 5.4천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	2.9	605.4	77.9	7.0	5.4
중소형	4.0	514.2	60.0	6.2	4.0
평 균	2.9	604.3	77.3	6.9	5.4

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



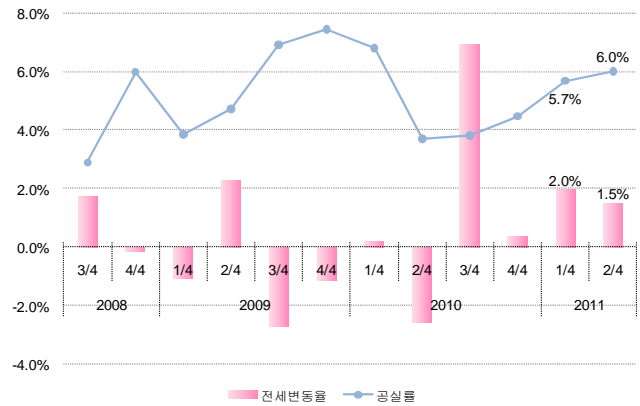
광주지역

공실률은 6.0%이고, 전세금은 606.6천 원/m² 수준에 관리비는 4.9천원 /m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	5.9	613.1	89.4	5.3	5.0
중소형	7.1	535.0	152.8	7.6	3.5
평 균	6.0	606.6	95.5	5.5	4.9

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



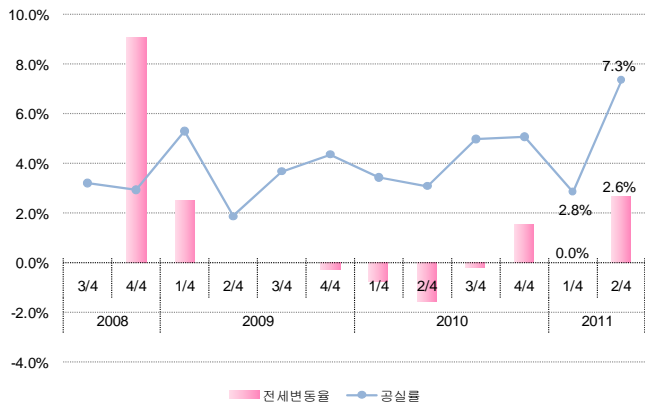
인천지역

공실률은 7.3%이고, 전세금은 707.8천 원/m² 수준에 관리비는 4.5천원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대 형	7.3	725.2	92.2	7.7	4.6
중소형	7.7	455.8	90.6	6.2	2.9
평 균	7.3	707.8	92.1	7.6	4.5

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



·지방 오피스 임대시장 동향 – 분당, 6대 광역시

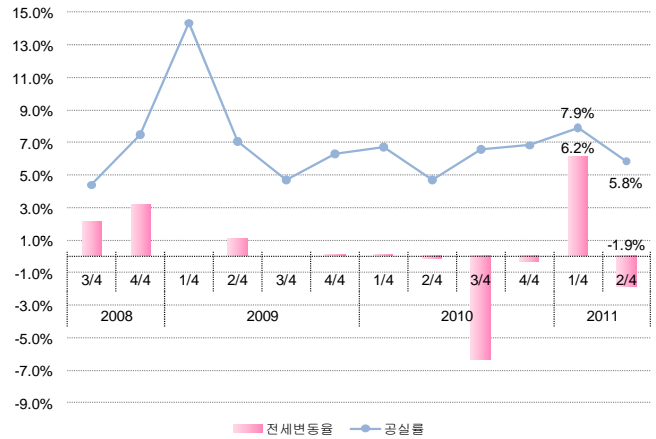
울산지역

공실률은 5.8%이고, 전세금은 720.3천 원/m² 수준에 관리비는 4.7천 원/m² 수준임

(단위: 천원/m²)

	공실률(%)	전세금	보증부월세		관리비
			보증금	월세	
대형	3.9	733.0	60.9	6.3	4.4
중소형	9.8	698.2	-	-	5.1
평균	5.8	720.3	62.3	6.4	4.7

| 오피스 공실률 및 전세 변동율 |



•주요거래 및 공급현황

2011년 2분기 주요거래현황

구역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도	매수
강남	경암빌딩	강남구 삼성동	26,839	(주)경암물산 생보부동산신탁관리	(주)엔씨소프트
	가원빌딩	강남구 역삼동	945	개인	(주) 매커스
	소프트포럼빌딩	강남구 도곡동	9,296	소프트포럼(주)	(주) 한웰
	대한해운사옥	강남구 삼성동	10,404	(주) 하나다올신탁	(주) 특수건설
	씨엔아이빌딩	서초구 서초동	4,267	게임하이(주)	씨엔아이네트워크 (주)
	범양건영건물	서초구 방배동	6,675	범양건영(주)	(주)누리텔레콤
	삼송빌딩	서초구 서초동	2,215	개인	참좋은레저(주)
	대양금속빌딩	서초구 반포동	2,931	(주)씨티엔티	개인
	논현동 자동차전시장	강남구 논현동	9,268	(주)신한은행	(주)동양고속운수
기타	원익빌딩	관악구 봉천동	14,362	신원종합개발(주)	(주) 동영이엔지
	SMT빌딩	양천구 목동	34,598	HSB프로퍼티포 인베스트먼트	인트러스트투자운용
분당	분당포스데이타전산센터	분당구 서현동	22,015	(주) 포스코ICT	분당우리교회
	넥스타워	분당구 운중동	6,547	개인	케이에스씨비(주)

2011년 2분기 오피스 빌딩 공급현황

완공시기	빌딩명	주소	연면적(㎡)	규모 (지하/지상)
2011년 4월	역삼동 823빌딩	강남구 역삼동	14,149	(B6/14)
2011년 4월	삼성생명	남동구 구월동	36,942	(B7/20)
2011년 4월	S-Oil사옥	마포구 공덕동	40,175	(B7/23)
2011년 4월	농협중앙회 중앙본부 신관	중구 의주로1가	47,136	(B6/21)
2011년 5월	사이칸홀딩스빌딩 A동	강남구 논현동	6,854	(B4/14)
2011년 5월	사이칸홀딩스빌딩 B동	강남구 논현동	2,304	(B2/5)
2011년 5월	동우리빌딩	강남구 대치동	-	(B2/12)
2011년 5월	스카이쏠라빌딩	강남구 도곡동	3,218	(B4/15)
2011년 5월	서초홍우빌딩	서초구 서초동	15,705	(B5/12)
2011년 6월	경찰공제회 마포빌딩	마포구 도화동	34,474	(B8/20)
2011년 6월	KT&G 미근타워	서대문구 미근동	36,358	(B5/14)

·부동산 간접투자 시장현황

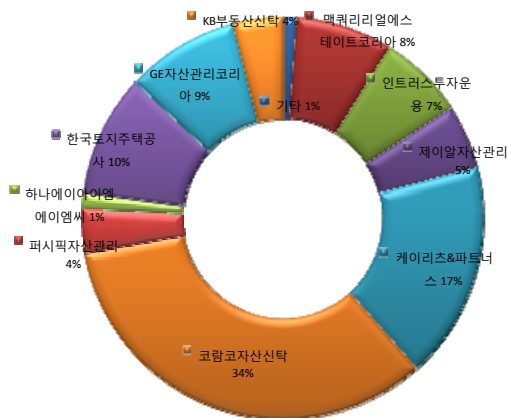
REITs

2011년 6월말 현재 리츠의 총자산은 전분기 대비 191억원 증가한 7조 4,297억원 규모이며, 이중 코람코자산신탁의 자산규모는 2조 5,064억원 규모로 전체의 34%를 차지함

리츠 유형별 현황은 총 65개사가 운영 중이며, 그중 CR리츠가 30개사, 위탁관리는 14개사, 자기관리는 7개사이며, 개발전문 리츠는 위탁관리 3개사, 자기관리 11개사로 조사됨

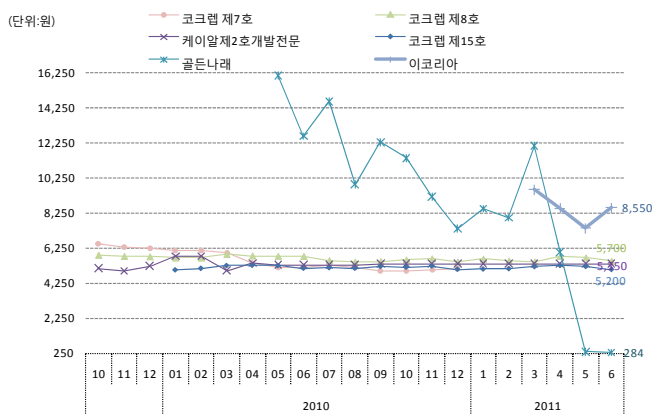
리츠 주가 동향은 골든나래(주상복합개발사업)을 제외한 다른 리츠는 큰 폭의 변화가 없으나, 다산리츠가 6월에 상장 8개월 만에 상장폐지 됨에 따라 리츠사에 대한 불안심리가 확대됨

| 자산관리사별 운영규모 및 점유율 (2010.6월 현재)
(단위: 억원)



자료: 국토해양부

| 리츠 주가동향 |



자료:한국거래소

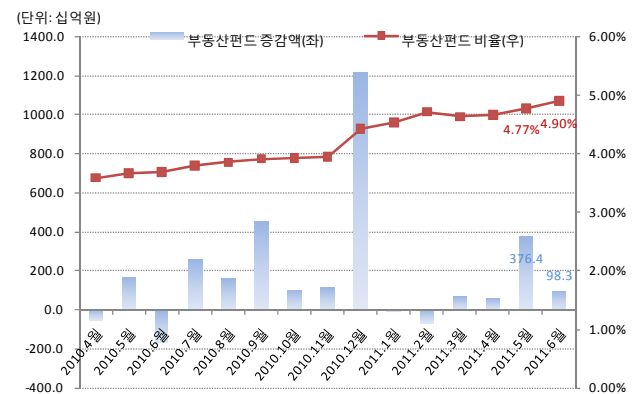
부동산 관련 펀드

2011년 6월 말 현재 전체 펀드 자산총액은 299조 2천554억 원이며 전년도 3월 말 대비 5조 4,994억원 감소했으며, **부동산 펀드는 총 14조 6,589억원**으로 전체 펀드 총자산액의 3.77% 수준이며, 3월 말 대비 5,331억원 증가함

지난 3월 말 대비 펀드총액은 1.8%p 감소한 반면 부동산 펀드는 3.77%p 증가함. 이는 부동산펀드 투자 대상의 확대로 국내 실물자산 투자펀드가 줄어들고 그 대신 부동산 경매 낙찰 물건이나 골프장 투자펀드 등에 따른 것으로 판단됨

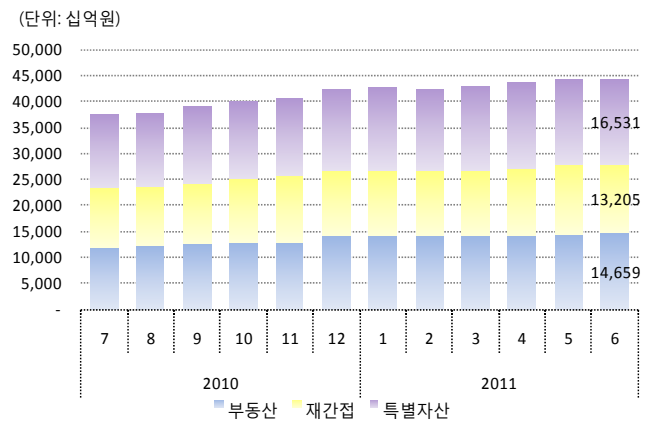
부동산관련펀드는 부동산 펀드 14조 6,589억원, 재간접 13조 2,054억원, 특별자산이 16조 5,313억원을 차지함

| 부동산 펀드 순자산총액 증감액 및 비율 |



자료:금융투자협회

| 월별 부동산펀드 설정액 |



자료:금융투자협회

·부동산 간접투자 시장현황

REITs

리츠편입 오피스빌딩: (투자회사 24개사, 편입오피스 29개동, 총자산 4조5,868억 원, 총자본금 2조7,030억 원)

투자 부동산	회사명	주소	연면적 (㎡)	대지 (㎡)	총자산 (억 원)	자본금 (억 원)
하이브랜드빌딩(6개층)	씨나인인피니티	서울시 서초구 양재동 215	22,312	28,403	778	331
G타워	코크렙 제8호*	서울시 종로구 수송동 51-8,9	16,441	3,306	1,209	419
센트럴타워		경기도 성남시 분당구 서현동 265-3.4	23,824	2,350		
시그마타워	코크렙NPS 제1호*	서울시 송파구 신천동 7-19	27,814	1,788	8,113	7,780
서울시티타워		서울시 중구 남대문로5가 581	60,017	3,828		
KB역삼빌딩		서울시 강남구 역삼동 648-19,20,21	24,530	1,622		
삼화빌딩		서울시 강남구 삼성동 144-14	40,480	2,660		
STX남산타워	코크렙 제11호	서울시 중구 남대문로 5가 631	67,296	5,435	2,121	873
ING빌딩	맥쿼리NPS*	서울시 중구 순화동 53	34,173	2,732	2,150	989
르노삼성빌딩		서울시 영등포구 양평동 3가 60	21,415	3,560		
Seoul Square	케이알원	서울시 중구 남대문로 5가 541외 1	132,806	10,583	11,314	3,544
팬텍계열 R&D센터	오스타라씨나인	서울시 마포구 상암동 DMC 1-2블럭	66,649	6,475	2,099	635
타임스퀘어 타워	코크렙 제14호*	서울특별시 강남구 수서동 724	97,524	6,264	1,199	455
로즈데일빌딩	인피니티NPS 제1호*	서울시 영등포구 영등포동 4가 441-10	39,665	3,564	1,765	1,639
금호아시아나1관	제이알 제1호	서울시 종로구 신문로1가 57번지	54,363	3,441	2,571	1,205
극동빌딩	지이엔피에스 제1호*	서울시 중구 충무로3가 60-1	75,253	7,940	3,334	3,148
이랜드 가산동 사옥**	케이알 제3호	서울시 금천구 가산동 371-12	36,228	5,348	510	102
분당IDC센터	케이비와이즈스타제1호	경기도 성남시 분당구 야탑1동 343-1	14,533	3,588	353	190
인송빌딩	코크렙 제15호	서울시 중구 회현동 1가 194-15외 3필지	28,306	2,431	1,241	633
이안삼암2단지 업무시설	씨나인 제6호	서울시 마포구 상암동 1601	58,969	5,653	488	193
코스모타워	제이알 제4호	서울시 성동구 도선동 58-1	20,502	1,667	675	308
(주)KT 지사 사옥	지이프리미어 제1호	서울,경기,충남, 강원소재 KT사옥	-	-	1,048	535
리츠타워	케이비와이즈스타 제2호	서울시 강남구 청담동 6-5	7,193	778	351	163
과천 코오롱별관빌딩	케이브이 제1호*	과천시 별양동 1-22	26,861	3,053	10	10
휴다임타워	케이알 제5호*	서울시 강동구 길동 459-3	26,599	2,172	899	408
스마트플렉스빌딩	맥쿼리NPS 제2호	서울시 중구 쌍림동 292	80,400	6,480	3,625	3,380
업무시설***	케이탑 자기관리	서울시 영등포구 여의도동, 구로구 신도림동	-	-	5	80
SMT빌딩***	트러스와이 제7호*	서울시 양천구 목동	34,598	3,091	5	5
강변테크노마트 업무동***	제이알 제6호*	서울시 광진구 구의동 546-4	-	-	5	5

*위탁리츠

(국토해양부, 2011년 6월 1일)

**건축물대장상의 건축물 주용도 "공장"

***리츠 영업인가만 득한 빌딩

•부동산 간접투자 시장현황

신규설정펀드(2011.04.01~2011.06.30기준)

(단위:개)

회사명	부동산	재간접	특별자산	총합계
골드만삭스자산운용	-	2	-	2
골드브릿지자산운용	-	1	1	2
도이치자산운용(주)	-	3	-	3
동부자산운용	-	2	-	2
동양자산운용	-	16	1	17
마이다스에셋자산운용	1	-	-	1
마이애셋자산운용	-	2	-	2
메리츠자산운용	-	1	-	1
미래에셋맵스자산운용	1	16	-	17
미래에셋자산운용	-	6	-	6
블랙록자산운용	-	5	-	5
산은자산운용	-	4	-	4
삼성자산운용	-	3	1	4
슈로더투신운용	-	4	-	4
신한BNP파리바자산운용	1	-	1	2
아시아자산운용	1	-	-	1
아이엔지자산운용	-	1	-	1
알리안츠글로벌인베스터스자산운용	-	4	-	4
얼라이언스번스틴 자산운용	-	3	-	3
에스크베리타스자산운용	1	-	-	1
우리자산운용	-	5	-	5
유진자산운용	4	-	3	7
지지자산운용	1	-	-	1
칸서스자산운용	-	-	1	1
캡스톤자산운용	2	-	-	2
코람코자산운용	1	-	-	1
파인트리자산운용	4	-	-	4
푸르덴셜자산운용	-	14	-	14
프랭클린템플턴투신	-	7	-	7
피델리티자산운용	-	7	-	7
하나UBS자산운용	-	7	-	7
하이자산운용	1	-	1	2
한국인프라자산운용	-	-	5	5
한국투신운용	3	23	1	27
한주자산운용(주)	-	-	4	4
한화투신운용	-	1	1	2
현대스위스자산운용	-	-	1	1
현대인베스트먼트자산운용	-	-	1	1
현대자산운용	1	11	-	12
흥국투신운용	-	-	4	4
JP모간자산운용	-	8	-	8
KB자산운용	-	4	-	4
KTB자산운용	-	12	-	12
SEI에셋코리아자산	-	1	-	1
총합계	22	173	26	221

• 자료: 금융투자협회 펀드통계 중 신규설정펀드 자료 인용

•부록-서울 오피스 임대료 추세

보증금

(단위:천원/㎡)

구분		2008년		2009년				2010년				2011년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	195	198	198	203	202	206	210	211	212	211	212	210
	중소형	151	154	152	163	155	163	181	179	186	175	171	172
	합	194	197	197	202	200	204	209	210	211	210	210	209
도심	대형	217	220	220	222	225	229	226	234	240	241	239	235
	중소형	133	129	140	138	141	141	139	144	157	156	154	159
	합	216	219	219	221	224	227	224	233	239	241	238	234
종로	대형	215	223	219	222	225	230	232	230	233	235	231	232
	중소형	164	147	177	176	176	176	172	174	173	171	174	183
	합	215	223	219	221	225	229	231	229	233	234	230	231
중구	대형	218	219	220	222	225	228	223	236	242	244	242	237
	중소형	120	124	127	125	129	130	127	133	148	148	145	146
	합	216	217	219	221	223	227	221	234	241	244	241	236
마포/여의도	대형	146	149	146	147	146	148	153	150	151	150	152	153
	중소형	95	95	94	96	108	108	109	136	123	129	129	129
	합	145	149	146	147	146	148	152	150	150	149	152	153
여의도	대형	152	155	151	151	149	152	158	156	156	158	162	164
	중소형	93	93	94	95	95	95	98	98	95	91	91	91
	합	151	154	151	151	149	151	158	155	156	158	161	163
마포 영등포	대형	123	130	130	135	137	136	138	136	125	128	129	127
	중소형	112	112	98	107	115	115	104	128	122	126	133	133
	합	123	130	129	135	136	136	137	135	125	128	129	127
강남	대형	219	222	222	231	224	230	240	237	237	233	232	232
	중소형	202	212	204	220	182	195	226	221	227	217	214	211
	합	218	222	222	231	223	229	239	237	237	232	232	231
테헤란로	대형	242	244	244	250	245	254	264	260	259	251	250	250
	중소형	238	-	-	-	153	153	153	153	-	-	-	-
	합	242	244	244	250	245	254	264	259	259	251	250	250
강남대로	대형	224	221	224	238	232	238	240	234	218	234	237	239
	중소형	207	225	201	201	200	200	214	214	199	162	162	157
	합	223	221	222	237	230	236	239	233	218	233	236	237
강남기타	대형	181	189	187	201	192	194	206	209	213	205	201	200
	중소형	199	209	205	224	181	196	230	224	230	222	218	216
	합	182	190	188	202	191	194	208	210	214	206	203	202

•부록-서울 오피스 임대료 추세

월세

(단위:천원/㎡)

구분		2008년		2009년				2010년				2011년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	18.7	18.8	19.0	19.3	19.2	19.5	19.4	19.4	19.7	19.9	20.0	20.1
	중소형	11.7	11.5	11.6	12.5	13.2	13.3	13.1	12.6	12.7	12.7	13.2	13.5
	합	18.4	18.6	18.9	19.1	19.0	19.3	19.2	19.2	19.5	19.7	19.8	19.9
도심	대형	21.8	22.0	22.3	22.5	22.6	23.1	22.8	23.2	23.7	23.9	23.7	23.7
	중소형	12.1	11.7	11.8	12.7	13.2	13.3	12.9	13.2	15.0	14.9	14.6	15.1
	합	21.7	21.9	22.1	22.3	22.5	22.9	22.6	23.0	23.6	23.8	23.6	23.6
종로	대형	21.0	21.5	21.9	22.4	22.4	23.0	23.1	22.7	23.3	23.3	23.0	23.1
	중소형	13.4	12.2	12.6	14.3	14.5	14.5	13.6	13.6	17.3	17.1	17.4	18.3
	합	20.9	21.5	21.8	22.3	22.3	22.9	23.0	22.6	23.2	23.3	22.9	23.0
중구	대형	22.3	22.3	22.4	22.5	22.7	23.1	22.6	23.3	23.9	24.1	24.0	23.9
	중소형	11.6	11.5	11.6	11.9	12.7	12.9	12.6	13.0	13.6	13.6	13.5	13.5
	합	22.1	22.1	22.3	22.4	22.6	22.9	22.5	23.2	23.8	24.0	23.9	23.8
마포/ 여의도	대형	14.6	14.8	14.8	14.7	14.5	14.7	15.2	15.3	15.5	15.2	15.2	15.0
	중소형	9.7	9.7	9.4	10.2	9.6	9.6	9.8	10.1	9.8	9.5	9.5	9.5
	합	14.6	14.8	14.7	14.7	14.5	14.7	15.2	15.3	15.4	15.2	15.1	15.0
여의도	대형	15.3	15.5	15.4	15.3	15.2	15.5	16.1	16.2	16.2	16.2	16.2	16.1
	중소형	9.6	9.6	9.4	9.5	9.5	9.5	9.8	9.8	9.5	9.1	9.1	9.1
	합	15.2	15.4	15.4	15.3	15.2	15.4	16.0	16.1	16.1	16.2	16.1	16.1
마포 영등포	대형	11.6	12.1	12.2	12.5	12.1	12.1	12.1	12.3	12.4	12.8	12.7	12.6
	중소형	8.5	8.5	8.8	12.5	10.9	10.9	9.0	9.4	8.7	8.7	10.8	10.8
	합	11.5	12.0	12.1	12.5	12.1	12.1	12.1	12.2	12.2	12.7	12.7	12.5
강남	대형	19.6	19.7	20.0	20.3	20.0	20.4	20.1	19.7	20.0	20.4	20.7	20.9
	중소형	14.2	14.9	14.7	15.2	15.8	16.0	15.4	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6
	합	19.4	19.5	19.9	20.2	19.9	20.2	19.9	19.5	19.7	20.1	20.4	20.6
테헤란로	대형	22.5	22.7	22.8	23.2	22.9	23.6	23.6	22.8	23.2	23.2	23.4	23.4
	중소형	18.6	-	-	25.2	15.3	15.3	15.3	15.3	-	-	-	-
	합	22.5	22.7	22.8	23.2	22.9	23.5	23.6	22.7	23.2	23.2	23.4	23.4
강남대로	대형	18.8	19.0	20.1	21.9	20.4	20.2	19.4	19.9	19.9	22.4	22.8	23.2
	중소형	14.9	16.5	16.5	16.5	15.2	15.2	13.7	13.7	13.9	13.9	15.2	14.9
	합	18.7	18.9	19.9	21.6	20.2	20.1	19.2	19.7	19.7	22.2	22.7	23.0
강남기타	대형	16.0	16.1	16.3	16.2	15.9	16.0	15.7	15.7	15.8	16.0	16.1	16.2
	중소형	13.9	14.6	14.1	14.5	15.9	16.1	15.6	14.2	13.9	13.6	14.5	14.6
	합	15.9	16.0	16.2	16.1	15.9	16.0	15.7	15.5	15.6	15.7	15.9	16.0

•부록-서울 오피스 임대료 추세

관리비

(단위:천원/㎡)

구분		2008년		2009년				2010년				2011년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	8.2	8.2	8.2	8.3	8.3	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7
	중소형	5.4	5.4	5.4	5.4	5.6	5.6	5.6	5.7	5.6	5.5	5.5	5.6
	합	8.1	8.1	8.1	8.2	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	8.5	8.5	8.5
도심	대형	9.3	9.3	9.3	9.4	9.5	9.6	9.6	9.8	9.8	9.7	9.8	9.9
	중소형	5.4	5.0	5.0	5.4	6.0	6.0	5.8	5.7	5.8	6.0	6.2	6.2
	합	9.2	9.2	9.3	9.3	9.4	9.6	9.6	9.7	9.8	9.7	9.8	9.9
종로	대형	9.0	9.1	9.2	9.1	9.2	9.5	9.6	9.6	9.6	9.6	9.7	9.9
	중소형	5.9	6.1	5.7	5.7	5.5	5.5	5.5	5.5	5.1	5.2	5.2	5.4
	합	9.0	9.1	9.1	9.1	9.1	9.5	9.5	9.5	9.5	9.6	9.7	9.8
중구	대형	9.4	9.4	9.4	9.6	9.6	9.7	9.6	9.9	9.9	9.8	9.9	9.9
	중소형	5.2	4.6	4.7	5.3	6.2	6.2	6.0	5.8	6.2	6.5	6.9	6.9
	합	9.3	9.3	9.4	9.5	9.5	9.7	9.6	9.8	9.9	9.7	9.8	9.9
마포/여의도	대형	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.3
	중소형	6.3	6.6	5.7	5.7	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	6.5	6.4	6.4
	합	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.3
여의도	대형	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.6	7.9	8.0	7.8	7.8	7.8	7.6
	중소형	6.1	6.6	5.2	5.2	6.3	6.3	6.4	6.4	6.8	6.8	6.5	6.5
	합	7.4	7.5	7.4	7.5	7.5	7.5	7.9	8.0	7.8	7.8	7.8	7.6
마포 영등포	대형	5.9	6.1	6.1	6.0	6.1	6.1	6.1	6.1	6.5	7.0	7.0	6.7
	중소형	5.9	5.9	6.0	6.0	6.0	6.7	5.6	5.3	5.3	4.9	6.3	6.3
	합	5.9	6.1	6.1	6.0	6.1	6.1	6.1	6.1	6.4	6.9	7.0	6.6
강남	대형	8.3	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7
	중소형	5.8	6.0	6.2	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.2	6.0	6.0
	합	8.2	8.1	8.2	8.2	8.3	8.3	8.3	8.4	8.4	8.5	8.5	8.5
테헤란로	대형	9.2	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3	9.4	9.4	9.5	9.5	9.5
	중소형	8.1	10.9	10.9	10.9	9.3	8.5	8.5	8.5	9.1	6.5	6.5	7.5
	합	9.2	9.0	9.1	9.2	9.3	9.3	9.3	9.4	9.4	9.4	9.5	9.5
강남대로	대형	8.3	8.3	8.2	8.6	8.6	8.6	8.5	8.5	8.8	9.2	9.2	9.3
	중소형	6.1	6.1	6.6	6.6	6.5	6.6	6.7	6.7	6.7	7.0	6.5	6.5
	합	8.2	8.2	8.2	8.5	8.5	8.6	8.4	8.4	8.7	9.1	9.1	9.2
강남기타	대형	7.4	7.4	7.5	7.4	7.3	7.5	7.5	7.6	7.6	7.5	7.4	7.5
	중소형	5.7	6.0	6.1	6.0	5.9	6.0	5.9	6.0	6.0	6.1	5.9	6.0
	합	7.2	7.3	7.3	7.3	7.2	7.3	7.4	7.4	7.4	7.4	7.2	7.3

•부록-서울 오피스 임대료 추세

전세

(단위:천원/㎡)

구분		2008년		2009년				2010년				2011년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	1,419	1,417	1,429	1,337	1,283	1,286	1,290	1,464	1,611	1,490	1,451	1,433
	중소형	1,000	995	995	1,025	1,014	1,075	1,113	1,128	1,131	1,108	1,196	1,221
	합	1,387	1,384	1,394	1,315	1,265	1,272	1,279	1,444	1,581	1,453	1,420	1,406
도심	대형	1,560	1,409	1,389	1,234	1,005	1,045	1,045	1,781	1,984	2,163	2,156	2,138
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,545	1,390	1,371	1,232	1,005	1,045	1,045	1,781	1,984	2,162	2,101	2,086
종로	대형	1,343	1,269	1,255	1,216	1,216	1,202	1,202	1,279	1,316	1,341	1,341	1,341
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,327	1,249	1,236	1,216	1,216	1,202	1,202	1,279	1,316	1,357	1,357	1,361
중구	대형	1,837	1,625	1,636	1,251	674	705	705	2,159	2,183	2,373	2,364	2,323
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,823	1,607	1,616	1,247	674	705	705	2,159	2,183	2,373	2,282	2,250
마포/여의도	대형	1,254	1,340	1,351	1,477	1,891	1,891	1,891	1,210	1,903	1,883	1,401	1,410
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,254	1,340	1,351	1,477	1,891	1,891	1,891	1,210	1,903	1,833	1,406	1,413
여의도	대형	1,198	1,441	1,441	1,714	1,891	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,426	1,444
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,198	1,441	1,441	1,714	1,891	1,891	1,891	1,210	2,006	2,006	1,429	1,446
마포 영등포	대형	1,153	1,208	1,157	1,126	978	978	973	943	989	1,147	1,196	1,197
	중소형	755	755	755	769	769	788	788	788	874	946	987	967
	합	1,124	1,173	1,113	1,066	927	940	930	911	956	1,090	1,145	1,142
강남	대형	1,475	1,481	1,491	1,384	1,343	1,343	1,342	1,472	1,454	1,397	1,404	1,392
	중소형	1,081	1,081	1,085	1,082	1,082	1,083	1,114	1,135	1,185	1,173	1,240	1,275
	합	1,446	1,452	1,462	1,368	1,331	1,330	1,333	1,457	1,441	1,378	1,387	1,380
테헤란로	대형	1,639	1,655	1,644	1,269	1,169	1,131	1,149	1,536	1,521	1,589	1,584	1,569
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,639	1,655	1,644	1,269	1,169	1,131	1,149	1,536	1,521	1,587	1,584	1,568
강남대로	대형	1,563	1,563	1,584	1,574	1,474	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586
	중소형	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합	1,555	1,555	1,572	1,563	1,466	1,568	1,567	1,565	1,592	1,457	1,587	1,586
강남기타	대형	1,391	1,386	1,399	1,425	1,441	1,451	1,427	1,423	1,386	1,263	1,258	1,258
	중소형	1,071	1,070	1,074	1,068	1,072	1,083	1,114	1,135	1,185	1,167	1,228	1,266
	합	1,356	1,352	1,364	1,389	1,410	1,418	1,401	1,402	1,369	1,249	1,253	1,259

•부록-서울 오피스 공실률 추세

공실률

(단위:%)

구분		2008년		2009년				2010년				2011년	
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
서울시	대형	1.0%	1.8%	2.9%	3.6%	3.7%	4.3%	3.9%	4.2%	4.1%	5.3%	5.6%	5.0%
	중소형	5.0%	5.9%	7.0%	7.1%	7.0%	5.7%	5.3%	7.7%	5.7%	6.1%	7.3%	8.2%
	합	1.2%	2.0%	3.1%	3.8%	3.9%	4.3%	3.9%	4.4%	4.2%	5.3%	5.7%	5.2%
도심	대형	0.6%	1.5%	1.7%	2.7%	2.9%	6.8%	5.1%	5.4%	3.9%	7.7%	7.5%	6.4%
	중소형	1.7%	2.8%	3.1%	3.4%	3.8%	2.7%	3.5%	9.0%	2.5%	3.5%	4.5%	4.7%
	합	0.6%	1.5%	1.7%	2.7%	2.9%	6.7%	5.0%	5.5%	3.8%	7.6%	7.5%	6.3%
종로	대형	0.4%	1.4%	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%	2.0%	3.2%	1.4%	7.2%	7.0%	7.7%
	중소형	1.8%	2.0%	3.5%	2.5%	3.5%	2.4%	3.3%	6.1%	5.2%	7.1%	3.6%	5.4%
	합	0.4%	1.4%	1.6%	1.8%	2.3%	2.5%	2.1%	3.2%	1.5%	7.2%	7.0%	7.7%
중구	대형	0.7%	1.6%	1.8%	3.2%	3.2%	9.0%	6.6%	6.5%	5.1%	7.9%	7.8%	5.6%
	중소형	1.6%	3.3%	2.9%	3.7%	3.9%	2.8%	3.6%	10.2%	1.4%	1.9%	4.9%	4.4%
	합	0.7%	1.6%	1.8%	3.2%	3.2%	8.9%	6.5%	6.6%	5.0%	7.8%	7.8%	5.6%
마포/여의도	대형	0.4%	1.5%	2.4%	2.4%	2.7%	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	3.0%	3.0%
	중소형	5.0%	5.1%	13.7%	5.4%	7.1%	5.4%	3.5%	6.3%	6.1%	2.4%	1.0%	2.6%
	합	0.5%	1.6%	2.6%	2.4%	2.7%	1.6%	1.8%	1.8%	2.8%	2.1%	2.9%	3.0%
여의도	대형	0.3%	1.4%	2.5%	2.0%	2.8%	1.8%	1.8%	1.7%	3.1%	1.3%	2.1%	2.3%
	중소형	1.9%	3.5%	20.3%	7.5%	10.2%	8.3%	4.9%	6.5%	6.8%	2.6%	0.5%	3.5%
	합	0.3%	1.5%	2.7%	2.1%	2.9%	1.9%	1.8%	1.8%	3.2%	1.3%	2.1%	2.3%
마포 영등포	대형	1.3%	2.0%	2.7%	4.2%	2.5%	1.5%	1.9%	5.7%	3.7%	4.4%	5.4%	6.0%
	중소형	9.2%	7.4%	8.1%	2.9%	4.7%	3.9%	4.3%	5.3%	5.9%	3.3%	11.2%	5.0%
	합	1.5%	2.3%	3.0%	4.1%	2.6%	1.6%	2.1%	5.7%	3.9%	4.3%	5.6%	5.9%
강남	대형	1.4%	1.9%	3.8%	4.6%	4.4%	3.9%	4.2%	4.4%	4.8%	4.0%	4.5%	4.2%
	중소형	5.2%	6.5%	5.7%	7.3%	7.1%	6.3%	6.4%	7.9%	6.8%	8.0%	7.8%	8.8%
	합	1.6%	2.1%	3.9%	4.8%	4.5%	4.1%	4.3%	4.6%	4.9%	4.2%	4.7%	4.6%
테헤란로	대형	1.2%	1.1%	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%
	중소형	0.0%	0.0%	7.8%	0.0%	3.0%	16.6%	16.6%	7.6%	16.9%	10.8%	16.6%	2.7%
	합	1.2%	1.1%	2.9%	4.4%	4.0%	3.4%	3.0%	3.3%	4.0%	3.9%	3.5%	4.0%
강남대로	대형	1.9%	2.4%	4.1%	4.6%	4.4%	5.6%	5.3%	7.8%	9.8%	4.1%	9.6%	6.2%
	중소형	1.3%	3.5%	8.2%	9.7%	5.5%	2.8%	6.8%	6.2%	4.3%	3.4%	2.6%	5.5%
	합	1.8%	2.4%	4.3%	4.7%	4.5%	5.5%	5.4%	7.7%	9.7%	4.1%	9.4%	6.2%
강남기타	대형	1.5%	2.6%	4.6%	4.9%	4.8%	3.9%	4.9%	4.5%	4.0%	4.1%	3.8%	3.7%
	중소형	5.5%	6.8%	5.5%	7.4%	7.3%	6.5%	6.3%	8.1%	6.9%	8.4%	8.2%	9.3%
	합	1.9%	3.0%	4.7%	5.2%	5.1%	4.2%	5.1%	4.9%	4.3%	4.6%	4.3%	4.5%

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 도심공항타워 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
- 2007. 12 자회사 Global Consulting Insight(주) 설립
- 2008. 02 GCICA, Ltd. 우즈베키스탄 현지법인 설립
- 2008. 03 호치민시 베트남 법인과 JV 설립에 관한 MOU 체결
- 2009. 09 공무원연금관리공단 자문기관 선정

R2Korea Consulting

부동산 정책 및 전략 컨설팅 제공

- 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)
- 2007** | 서브원(주), 트윈타워 지하아케이드 만족도 조사(2007.10)
- 2008** | 세운십구특수목적(주), 세운상가 재정비촉진계획 수립에 관한 연구(2008. 2)
위트러스트에셋(주), 안산시 단원구 원곡동 최적화 개발방안 수립(2008. 8)
(주)세우린, 경기 안양시 대한전선 보유부지 개발방안 수립(2008. 9)
- 2009** | 대한주택공사, 목포시 남교동(구)공설시장부지 마케팅조사(2009.4)
(주)당진테크노폴리스, 황해경제자유구역 송악지구 산업용지 및 주거단지의 인근 경쟁지구 대비 경쟁력 (2009.9)
한국토지공사, 대전역세권 사업활성화를 위한 특화방안 및 마케팅 전략 수립(2009.11)
국민연금공단, 수익형회관 부지확보 용역(2009.12)
제주국제자유도시개발센터, 제주 이전 기업을 위한 주거 안정 대책 수립 연구(2009.12)
- 2010** | 부산도시공사, 부산항 신항 북” 컨” 터미널 배후부지 마케팅전략 수립(2010.1)
삼성물산(주), Pinnacle, Consulting Services for Market Study of Property Management Industry in Korea(2010.8)

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** | Colliers International 서울 오피스시장 Report(2006.11)
- 2008** | 삼성생명(주), 용산오피스시장전망(2008.1)
삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 선정(2008.1)
한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008.2)
칸서스자산운용(주), 동대문 CIZN상가 적정 분양가 산정(2008.2)
삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008.2)
(주)세우린, 광주진곡산업단지 시장분석 및 분양가 산정(2008.2)
대우증권(주), 코크렘3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008.4)
(주)인쿠아홀딩스, 춘천컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008.4)
스태드집스 디벨롭먼트, 카지흐스탄 알마티시 오피스 중심 복합빌딩 시장조사 및 매각가 산정(2008.6)
(주)인터폴리오 커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008.5)
(주)리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008.7)
송도국제도시개발(유), Market research on B1 and E5 Residential Project(2008.8)

R2Korea Consulting

최상의 부동산
시장동향 및
전망자료 제공

- 2009**
- 코오롱건설(주), 인천 서구 신현동 주공아파트 재건축 분양성 검토(2009.3)
 - (주)대원, 우즈베키스탄 타쉬켄트 부동산 시장조사(2009.4)
 - 한류우드개발에이엠(주), 일산 주상복합아파트 선호평형 조사(2009.4)
 - (주)아산테크노밸리, 아산테크노밸리 임대주택용지 적정분양가 산정(2009.5)
 - (주)듀토피엔디, 여수아쿠아리움 수요분석(2009.8)
 - 칸서스자산운용(주), 동대문 CIZN상가 시장성 분석(2009.7)
- 2010**
- 삼일회계법인, 송도 6&8공구 및 용산역세권 개발사업 관련 부동산 시장조사(2010.5)
 - (주)당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석(2010.5)
 - 삼성에버랜드(주), 서울 오피스 시장 공실률 및 임대료 전망 용역(2010.12)
- 2011**
- 공무원연금공단, 남양주 별내(A5-2BL) 분양성 검토(2011.3)
 - 부동산114(주), 부평 5구역 주택재개발 정비사업 분양성 검토(2011.4)
 - (유)육성건설, 전주시 중인동 실버타운 내 공동주택 분양성 검토(2011.5)
 - 삼일회계법인, 해운대 트리플 스퀘어 분양성 검토(2011.6)

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

- 2005**
- KB자산운용, 평촌 키즈맘센터 분양성 분석 (2005. 1)
 - 정보통신공제조합, 대전 정보통신공제조합회관 사업성 검토 (2005.5)
 - 마노이엔씨, 남대문 OO쇼핑몰 계획안 최적성 판단 (2005.6)
 - 현대건설(주), 공공 민간합동 PF사업 타당성 검토 (2005.9)
 - 국민연금관리공단, OO빌딩 투자 타당성 분석 (2005.9)
- 2006**
- (주)엠&이건축, 광주보험회관 건립공사 타당성분석(2006.6)
 - 주택공사, 행복도시 첫마을 수요창출 방안 연구(2006.7)
 - 국민연금관리공단, OO투자 타당성 분석(2006.7)
 - 대우건설, 도화구역 PF사업 사업계획 수립(2006.9)
 - 국민연금관리공단, OO빌딩 투자타당성 분석(2006.9)
 - 두산중공업(주),경전선 BTL(2006.10)
 - 국민연금관리공단, OO최적 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 유유부지 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)
 - 신성회계법인, 당진 송악테크노폴리스 조성사업 타당성 조사(2007.5)
 - (주)엠앤디 종합건축사 사무소, SUN-KAIST 국제과학복합연구단지 조성사업(2007.5)
 - (주)엠앤디 종합건축사 사무소, 북인천우체국 건립공사 설계용역(2007.5)

2007

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)알디엔컨설팅트, 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

부동산일일사(주), 오스트레일리아 건설 및 부동산회사 벤치마킹 보고서(2008. 1)
 삼일회계법인, 대구 대명동 아울렛 적정 분양가 산정(2008. 1)
 삼일회계법인, 광교신도시 임대아파트 분양성 검토(2008. 2)
 칸서스자산운용(주), 동대문 CIZEN상가 적정 분양가 산정(2008. 2)
 한국문화예술위원회, 대학로 복합문화공간 부대시설 임대료 및 매각가 산정(2008. 2)
 (재)한국건설산업연구원, 인천동 복합문화시설 개발 구상(2008. 2)
 (주)세우린, 광주시 진곡산업단지 공모사업 제안서 작성(2008. 2)
 대우증권(주), 코크렘3호 빌딩 매수 관련 실사보고서(2008. 3)
 (주)동양건설산업, 괴산산업단지 조성사업 사업제안서(2008. 4)
 에이스종합건설(주), 부산 사상공단 복합개발계획 사전타당성 분석(2008. 4)
 (주)인쿠아홀딩스, 춘천 컨벤션리조트 콘도&타운하우스 분양시장 조사(2008. 4)
 SH자산운용(주), GMC OO관련 시장 분석(2008. 5)
 (주)에이비엠컨설팅그룹, 충주의료원 BTL사업계획서 작성(2008. 5)
 (주)한화건설, 김해 산업단지 개발 사전 사업성 분석(2008. 5)
 (주)인터폴리오커뮤니케이션, 여의도 Park Center 시장분석(2008. 5)
 (주)세우린, 홍대 걷고싶은거리 주차장 건설 타당성 분석(2008. 5)
 (주)한길인베스트, 중국 안산 True Friend Park 개발계획 수립(2008. 3)
 (주)리템, 오피스 시장분석 및 가치평가(2008. 7)
 스탠드집스(주), 카자흐스탄 오피스 복합빌딩 시장조사 및 매각가치 산정(2008. 8)
 (주)드림파마, 춘천시 산업단지 사업계획안 및 사업성 검토(2008.9)
 국민연금관리공단, 극동빌딩 투자 타당성 분석(2008. 9)

부동산 개발사업
타당성 분석 실시

2009

(주)원주기업도시, 연세대학교 원주의과대학·원주기독병원 이전사업 타당성조사(2009.2)
 (주)피디아이코리아, (주)신지언디엔씨, 부산 민락동 매립지 최적 개발방안 수립(2009.4)
 신성회계법인, 보은동부 일반산업단지조성 사업시행방안 및 예비타당성 분석(2009.4)
 부산광역시, 동부산관광단지 도입시설검토 및 분양가산정(2009.4)
 우정사업조달사무소, 충청지역 보험회관 건립을 위한 타당성 조사 연구(2009.7)
 신성회계법인, 하남시 주차전용빌딩 사업계획서 작성(2009.7)
 (주)한화건설, GFEZ 아동지구 두우 레저복합단지 개발사업 사업제안서(2009.7)
 삼일회계법인, 태안 기업도시 사업성 검토(2009.9)
 에이치앤비디엔씨(주), IFEZ 송도지구 OK-CENTER 사업계획수립(2009.10)

2010

익산시, 익산역세권 복합 개발사업 개발구상 및 마케팅전략 수립 용역(2010.1)
 공무원연금공단, 2010년 분양예정지역 분양성 등 향상을 위한 검토용역(2010.2)
 공무원연금공단, 재건축 시행을 위한 연구용역(2010.4)
 (주)당진테크노폴리스, 경제자유구역 경쟁력 분석(2010.4)
 공무원연금공단, 재건축 시행을 위한 연구용역(2010.4)
 인천항만공사, 인천남항 국제여객터미널 배후부지 적정 분양가 산정(2010.5)
 한국복합환승센터개발(주), 북정역 복합환승센터 개발 사업성 검토(2010.5)
 현대해상화재보험(주), 현대해상화재보험(주) 사옥개발 관련 타당성 분석용역(2010.6)
 에이앤유디자인 그룹건축사사무소(주)외1, 목포남교지구 주상관 복합건축 신축공사(2010.7)
 부동산일일사(주), 부산 센텀시티 23BL 공동주택 등 복합개발사업 수요 및 마케팅조사(2010.7)
 행정공제회, 실물자산 매입전략 수립용역(2010.8)
 (주)건화, KTX 울산역 복합환승센터 타당성조사 및 기본계획(2010.9)
 공무원연금공단, 주택사업 자문계약(2010.9)
 한국신용평가, 운북 복합레저단지 토지가격 적정성 평가(2010.9)
 (주)엠앤디종합건축사사무소, 울산역 복합환승센터 시범사업 공모제안서 작성,사업성분석 (2010,12)

2011

한국전력공사, 영등포 부지 최적 개발용도 구상(2011.2)
 (주)유성기업, 최적의 개발방안 수립 및 타당성 검토(2011.3)
 지엘산업개발(주), 광명역 주차장 부지 민간 사업제안서 작성(2011.3)
 한국전력공사, 남부지점 부지 개발 타당성 분석(2011.3)
 한수건설(주), 파주시 교하읍 동패리 580-2외 4필지 최적유효 활용방안 검토(2011.6)
 한국전력공사, 문동정 부지 개발사업 경제성 및 타당성 분석(2011.6)

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)

2008

부동산114, 오피스 DB 제공(2008.7)
 디티제트코리아(주), 오피스 DB제공 및 업데이트(2008. 10 ~ 2009. 7)



www.R2Korea.co.kr

알투코리아부동산투자자문주식회사
서울특별시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 10층

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

2011년 2/4분기 R2Korea Office Market Report

발행일 : 2011년 08월, 문의 : 02-2016-5259