

# 브리핑 DMC 오피스 권역

2013 상반기



Image: Multi contents center, DMC

## 개요

- 공급: 2013년 1분기 디지털게임스타디움, 멀티콘텐츠센터
- 수요 및 공실률: 2013년 2분기 공실률 10.0%
- 임대료: 전년동기대비 0.4% 하락
- 매매 및 투자시장: 2013년 상반기에 거래 사례 없었음

표 1 DMC 오피스 시장 개요, Q3/2012-Q2/2013

		Q3/2012	Q4/2012	Q1/2013	Q2/2013
공실률		11.8%	8.5%	5.8%	10.0%
임대료 (원/3,3058sqm)	임대면적 기준	41,200	41,000	41,300	41,400
	전용면적 기준	79,200	78,700	79,200	78,900
임대료인상률(전년동기대비, 전용면적 기준)		-0.4%	-0.6%	0.6%	0.0%
임대료인상률(전년동기대비, 전용면적 기준)		-1.4%	-2.0%	1.0%	-0.4%
소비자물가 상승률		1.6%	1.7%	1.4%	1.1%

출처 : 세빌스 코리아

→ 공급

2013년 상반기에는, 총 연면적 약 69,289 sq m, 2개 오피스가 준공되었다. 2013년 1분기에는 디지털게임스타디움, 멀티콘텐츠센터(디엠씨씨 프로젝트)가 준공되었다. 디지털게임스타디움은 드래곤플라이에서 사옥으로 사용하며, 멀티콘텐츠센터는 연면적 중 약 35%를 지주사들이 사옥으로 사용하고 나머지 면적은 임대하는 것으로 조사되었다. 2013년 하반기에는, 총 연면적 약 209,559sqm 2개 프로젝트가 완료되어 3개동 오피스가 준공 될 예정이다.

글로벌미디어센터는 MBC에서 사옥으로 사용할 예정이며, YTN미디어센터는 YTN 사옥으로 약 60%를 사용하고 나머지 면적은 임대할 예정인 것으로 조사되었다.

수요 및 공실률

DMC 권역의 공실률은 2012년 3분기부터 꾸준히 감소해 2013년 1분기에 5.8%를 기록했으나, 2013년 2분기에 멀티콘텐츠센터 준공으로 10.0% 높아졌다.

2013년 1분기에는 글로벌미디어콘텐츠센터에 LG CNS가 입주하여 5,000 sqm를 사용하고, 연예인제작협회와 관련 회사, 미디어 로그 등의 입주로 총 공실이 5,750sqm 해소되어 공실률이 전분기대비 2.6%p 하락 하였다. 2분기에는 중소기업DMC타워에 라츠가 1,310sqm 증평 및 코아게이트(740sqm), 화영, 이덕E&C 등 다양한 임차인이 신규로 입주하여 약 6,600sqm의 공실 면적이 해소되었다. 2분기에 준공된 멀티콘텐츠센터에는 아직 60% 정도의 공실이 남아있어 DMC 공실률은 전분기 대비 4.2%p 상승하였다.

2013년 3분기에는 멀티콘텐츠센터에 예정된 임차인이 입주하여 DMC 공실률이 하락할 것으로 전망된다. 4분기에는 YTN미디어센터 준공으로 인해 하반기 DMC 공실률은 현재보다 1 ~ 2% 상승할 것으로 분석된다.

임대료

2013년 2분기의 임대면적 기준 명목임대료는 41,400원/3,3058sqm로, 전년동기대비 0.4% 하락하였다.

2013년 1분기에는 상암IT센터가 임대료를 인상하였고, 2분기에는 임대료를 인상한 오피스가 없었다. DMC 권역의 전년동기대비 임대료상승률은 소비자물가 상승률보다 낮은 수준이다. 2013년 하반기에는 임대료 인상 예정인 오피스가 없는 것으로 조사되었다.

매매 및 투자시장

2013년 상반기에는 DMC에 거래된 오피스가 없었다. ■

표 2  
신규공급빌딩, 2013 상반기

빌딩명	연면적 (sqm)	층수	준공시기
디지털게임스타디움	19,743	12/B5	Q1/2013
멀티콘텐츠센터	49,546	21/B6	Q1/2013
합계(sqm)		69,289	

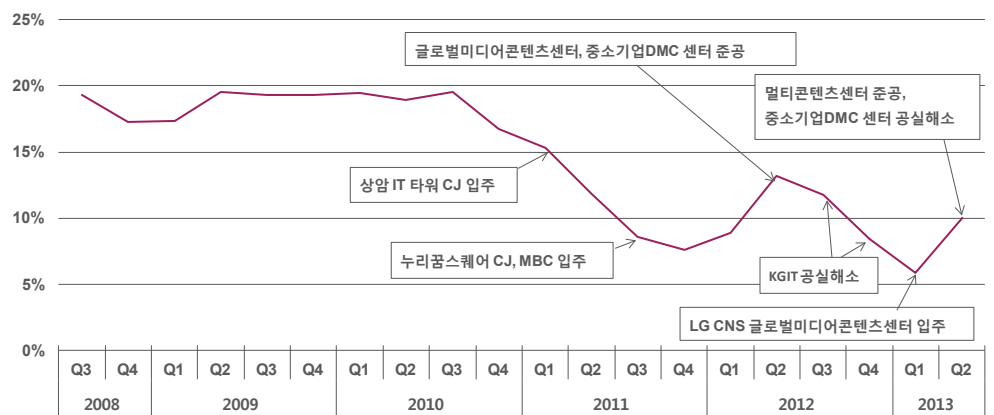
출처 : 세빌스 코리아

표 3  
공급예정빌딩, 2013 하반기

빌딩명	연면적 (sqm)	층수	준공(예정)시기
글로벌미디어센터(C1, C2)	148,737	14/B3	Q4/2013
YTN미디어센터(D1-2)	60,821	18/B6	Q4/2013
합계(sqm)		209,558	

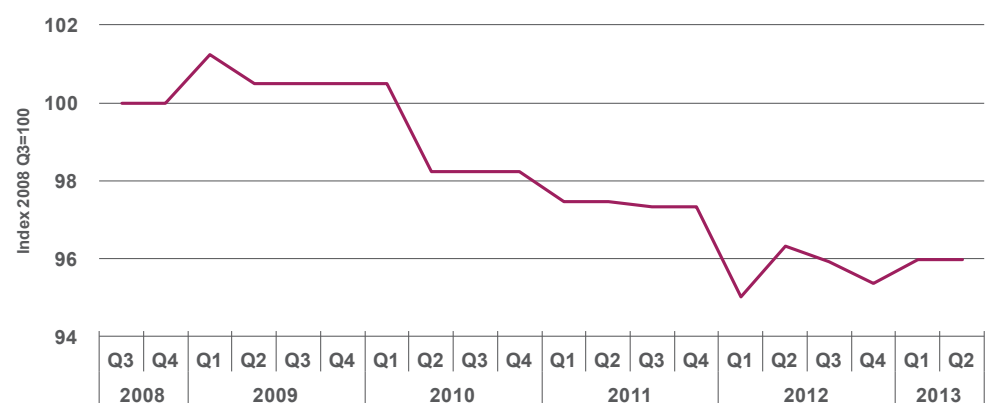
출처 : 세빌스 코리아

그림 1  
공실률, Q3/2008-Q2/2013



출처 : 세빌스 코리아

그림 2  
임대료 지수, Q3/2008-Q2/2013



출처 : 세빌스 코리아

## 부록

### DMC권역 오피스 시장 조사빌딩개요

표 4 조사빌딩 개요, Q2/2013

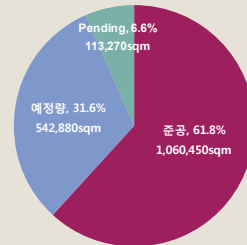
구분	전체 stock	분석대상 빌딩
빌딩개수	21	13
기준층 바닥면적 평균(sq.m)	1,989	1,790
연면적 총합계(sq.m)	1,060,447	687,741
연면적 평균(sq.m)	51,223	54,987

출처 : 세빌스 코리아

Savills Korea에서는 마포권역 오피스 Stock 중 100% 사육을 제외하고 보증부 월세의 임대료체계를 가진 총 13개의 빌딩으로 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 하였다.

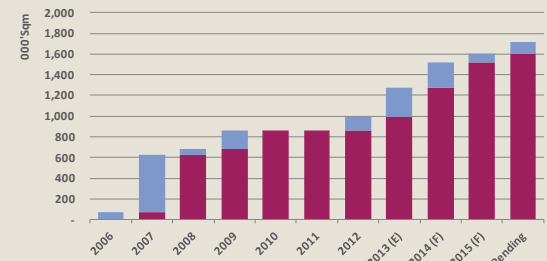
2013년 상반기까지 DMC에 총 공급 예정인 오피스의 62%가 준공되었다. 용지공급이 취소된 DMC랜드마크타워를 포함하여, 준공이 연기된 오피스 연면적은 6%이다. DMC에 공급될 예정인 총 오피스 면적의 32%는 2013년 3분기부터 2015년까지 공급될 예정이다.

그림 3 DMC권역 오피스 준공 현황, Q2/2013



출처 : 세빌스 코리아

그림 4 DMC권역 오피스 연도별 총 공급량



출처 : 세빌스 코리아

## Please contact us for further information

### Savills Korea



**KD Jeon**  
Chief Executive Officer  
Korea  
+82 2 2124 4101  
kdjeon@savills.co.kr



**Youngtaek Kim**  
Vice President  
Korea  
+82 2 2124 4208  
ytkim@savills.co.kr



**Crystal Lee**  
Director  
Investment Advisory  
+82 2 2124 4163  
csjlee@savills.co.kr



**JoAnn Hong**  
Director  
Korea  
+82 2 2124 4182  
jhong@savills.co.kr



**Simon Smith**  
Senior Director  
Asia Pacific  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.com.hk



**Grace Ko**  
Director, CRES  
Leasing Services  
+82 2 2124 4115  
graceko@savills.co.kr



**Seunghan Lee**  
Director, Leasing &  
Marketing, Development Sales  
+82 2 2124 4253  
seunghanlee@savills.co.kr



**Sue Lee**  
Director  
Tenant Rep.  
+82 2 2124 4180  
slee@savills.co.kr

#### Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 500 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.