

# 브리핑 DMC 오피스 권역

2013 하반기



사진: 글로벌미디어센터, DMC

## 개요

■ 공급: 2013년 4분기 글로벌미디어센터 (문화방송) 준공

■ 수요 및 공실률: 2013년 4분기 공실률 5.9%

■ 임대료: 2013년 4분기 전용면적기준 임대료는 79,200원으로 전년동기대비 변동 없음

■ 매매 및 투자시장: 2013년 하반기에 거래 사례 없음

표 1 DMC 오피스 시장 개요, Q1/2013-Q4/2013

	Q1/2013	Q2/2013	Q3/2013	Q4/2013	
공실률	5.9%	10.1%	6.1%	5.9%	
임대료 (원/3,3058sqm)	임대면적 기준	41,900	42,000	41,600	41,600
	전용면적 기준	80,300	80,000	79,200	79,200
임대료인상률(전분기대비, 전용면적 기준)	1.0%	0.0%	-1.0%	0.0%	
임대료인상률(전년동기대비, 전용면적 기준)	1.4%	0.0%	-0.6%	0.0%	
소비자 물가 상승률	1.6%	1.2%	1.4%	1.1%	

출처 : 세비스 코리아, 한국은행

→ 공급

2013년 하반기에는, 총 연면적 149,936 sqm의 글로벌미디어센터(문화방송)가 준공되었다. 글로벌미디어센터는 MBC가 사옥으로 사용할 예정이다.

2014년 상반기에는 2개 프로젝트, 총 연면적 약 130,997sqm의 오피스(YTN미디어센터, DMC 디지털큐브)가 준공될 예정이다. YTN미디어센터는 YTN 사옥으로 약 60%를 사용하고 나머지 면적은 임대할 예정인 것으로 조사되었다. 디지털큐브는 사옥으로 사용할 면적이 확정되지 않았으며, 선임대 마케팅을 진행하고 있다.

수요 및 공실률

멀티콘텐츠센터에 임차인이 입주하면서 공실면적이 감소하여, 2013년 4분기의 DMC 공실률은 5.9%를 기록하였다. 멀티콘텐츠센터에는 KT Skylife(4,870sqm)가 입주하면서 공실이 감소하였으며, SM C&C, 동그라미, ㈜아주부코리아, 한국코닥 등이 추가로 입주하였다.

2014년 상반기에는 YTN미디어센터와 디지털큐브의 준공으로 공실률이 현재보다 약 12~13%p 상승할 것으로 전망된다.

임대료

2013년 4분기의 임대면적 기준 명목임대료는 41,600원/3.3058sqm이며, 전년동기대비 변동이 없었다.

2013년 3분기에는 한솔교육사옥이 임대료를 인하하였고, 4분기에는 임대료를 인상한 오피스가 없었다. DMC권역의 전년동기대비 임대료 상승률은 소비자물가 상승률보다 낮은 수준을 이어가고 있다.

2014년 상반기에 DMC 권역에는 신규 공급 오피스로 인한 공실면적의 증가로, 임대료 인상 예정 오피스가 적은 것으로 조사되었다.

매매 및 투자시장

2013년 하반기에는 DMC에 거래된 오피스가 없었다.

표 2 신규공급빌딩, 2013 하반기

빌딩명	연면적 (sqm)	층수	준공시기
글로벌미디어센터(C1, C2)	149,936	14F/B3F	Q4/2013

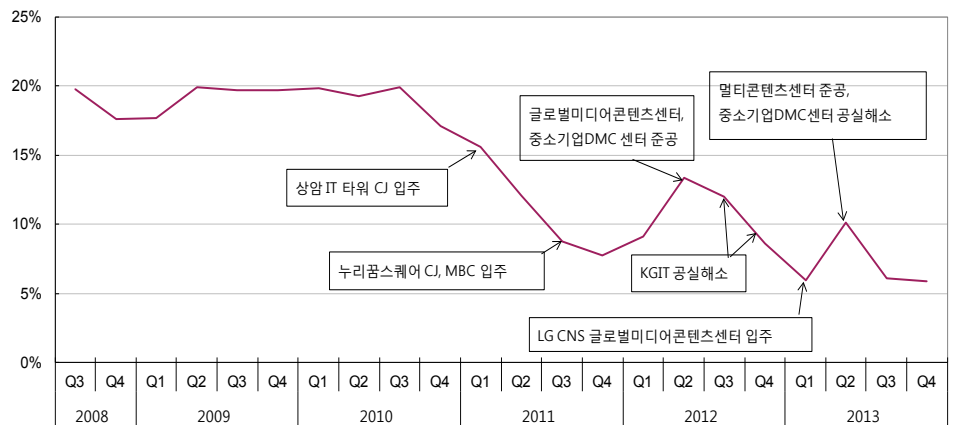
출처 : 세빌스 코리아

표 3 공급예정 빌딩, 2014 상반기

빌딩명	연면적 (sqm)	층수	준공(예정)시기
YTN미디어센터(D1-2)	60,853	18F/B6F	Q1/2014
DMC디지털큐브(E2-3)	70,144	23F/B7F	Q1/2014
합계(sqm)		130,997	

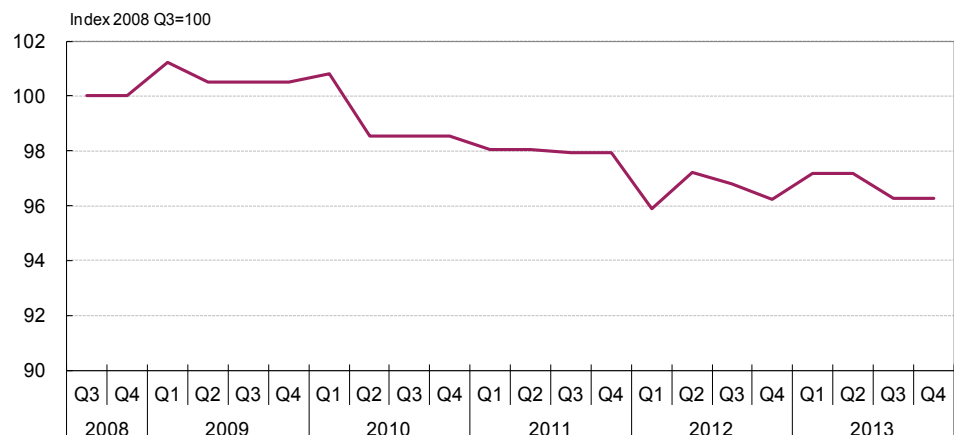
출처 : 세빌스 코리아

차트 1 공실률, Q3/2008-Q4/2013



출처 : 세빌스 코리아

차트 2 임대료 지수, Q3/2008-Q4/2013



출처 : 세빌스 코리아

## 부록

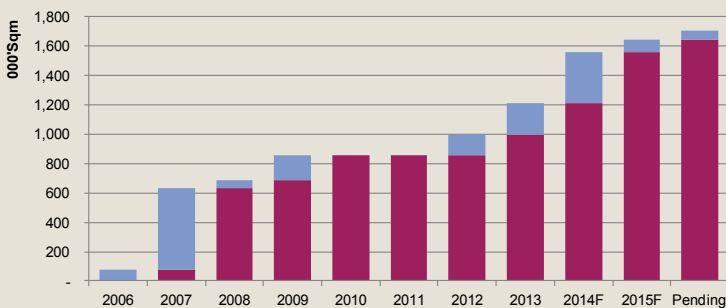
### DMC권역 오피스 시장 조사빌딩개요, Q4/2013

표 4 조사빌딩 개요, Q4/2013

구분	DMC권역 오피스 stock	분석대상 빌딩
빌딩개수	22	13
기준층 바닥면적 평균(sqm)	2,013	1,692
연면적 총합계(sqm)	1,206,884	596,023
연면적 평균(sqm)	52,473	54,183

출처 : 세빌스 코리아

차트 3 DMC권역 오피스 공급 추이, Q4/2013



출처 : 세빌스 코리아

Savills Korea에서는 DMC권역 오피스 Stock 중 100% 사육을 제외하고 보증부 월세의 임대료체계를 가진 총 13개의 빌딩으로 오피스시장 동향에 대한 조사 및 분석을 하였다. 단, 보증부월세의 임대료 체계의 경우라도, 전대하고 있는 면적은 임대료 수준이 다르고 공실에 차이가 존재하므로 임대료 및 공실률 분석에서 제외하였다.

2013년 12월까지 DMC에 총 공급 예정인 오피스의 71%가 준공되었다. 준공이 연기되고 있는 오피스는 총 공급면적의 3%이다. DMC에 공급 예정인 오피스 연면적은 총 공급면적의 26%이며, 2015년까지 준공 예정이다.

2013년 상반기에 롯데쇼핑에서 분양 받은 토지 (13,14,15)에는 복합쇼핑몰(229,437sqm)이 건립될 예정이다. 그러나 2013년 하반기 기준 현재, 업무 시설의 포함 여부가 확정되지 않아 오피스 공급 면적에서 제외하였다. 현재까지 미분양된 용지는 B3(상업위락), F1(숙박업무), F2(일반업무), D2-1(교육,첨단용지)이다.

## Please contact us for further information

### Savills Korea



**K.D. 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.