GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG

STUDIO MARKET REPORT

April 2023

CONTENTS

1. 스튜디오 관련 산업 트렌드
2. 스튜디오 공급 현황
3. 스튜디오 운영
4. 스튜디오 투자

상업용 부동산에서의 스튜디오 산업 전망은?

콘텐츠 산업의 성장에 따라 스튜디오 개발에 대한 검토가 활발해지고 있다.
미국에서는 2020년 대형 투자사인 블랙스톤이 허드슨 퍼시픽과 손잡고 스튜디오 사업에 투자하기 시작했다.

단순 투자를 넘어서서 2021년에는 '헬로 선샤인'이라는 콘텐츠 제작 회사를 인수하는가 하면, 2022년에는 약 7억 파운드(약 1조 1천억 원)를 투자하여 영국 하트퍼드셔 주의 브록스번에 디지털 제작 단지를 조성할 계획을 밝혔다. 블랙스톤의 이러한 행보는 국내 상업용 부동산에도 영향을 미치고 있다.

우리나라는 K 콘텐츠를 기반으로 게임, 방송, 광고, 영화 등 다방면의 콘텐츠에 대한 수출 분야에서 성장세를 보이고 있으며, 편 당 제작비가 할리우드와 비교하여 현저히 낮아 제작에 있어 가성비가 상당히 좋은 환경을 가지고 있다.

이러한 배경을 기반으로 운용사, 유수의 투자 기관, CJ ENM, YG 등의 콘텐츠를 기반으로 하는 기업 및 네이버, 카카오 등의 플랫폼 사 등 각계 다양한 업체들이 손을 잡고 스튜디오 개발 사업을 추진하고 있다.

과연 스튜디오 사업이 상업용 부동산 시장의 새로운 투자처로 자리매김할 수 있을지, 상업용 부동산 관점에서 스튜디오 개발 사업에 대하여 분석하고자 하며, 2023년 4월 현시점의 스튜디오 공급 현황, 운영 상황 그리고 새로운 투자 움직임에 대해 분석해 보고자 한다.

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

1. 스튜디오 관련 산업 트렌드

(1) 버추얼 프로덕션과 버추얼 스튜디오

코로나로 인해 세계인의 생활 전반에 많은 변화가 일어났다. 국가 간 단절이 길어지고, 각 국의 격리 기간이 길어짐에 따라 사람들의 흥미를 붙잡을 수 있는 미디어 콘텐츠 분야에도 커다란 변화가 일어났다.

미디어 제작에 있어 큰 부분을 차지했던 로케이션 촬영의 어려움과 사전 제작 드라마가 증가하는 추세 속에서 콘텐츠 제작 기술의 발전은 '버추얼 프로덕션'이라는 새로운 제작 방식의 발전을 가져오고 있다.

이미지 출처: SKT팀스튜디오 LED 특수촬영 스튜디오

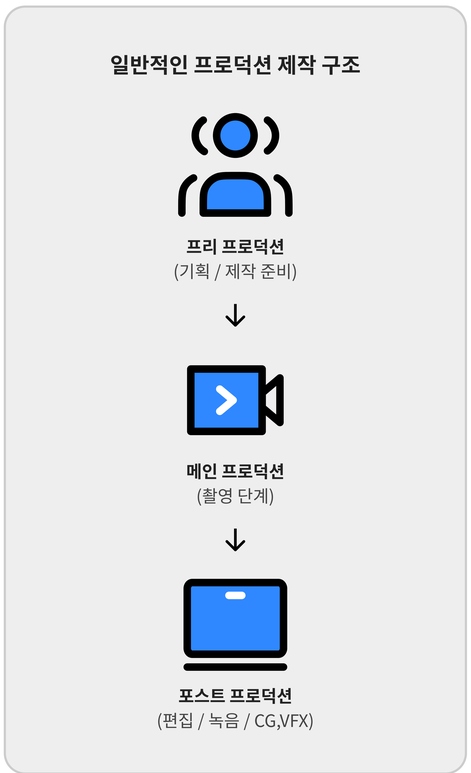
전통적 콘텐츠 제작 구조 대비 버추얼 프로덕션의 장점

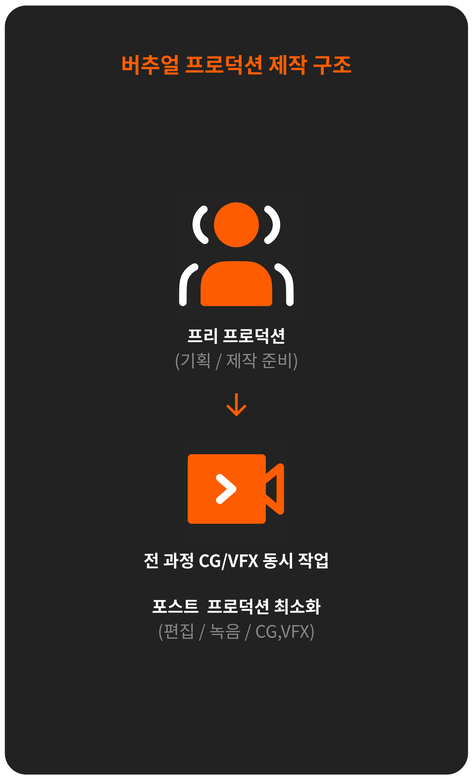
'버추얼 프로덕션' 이란 디지털기술과 LED Wall을 통해 실제 현장과 같은 배경화면 및 특수효과를 실시간으로 구현하여 동시 제작이 가능한 기술 및 환경 전반을 일컫는 용어로, 이러한 기술이 구축되어 있는 스튜디오를 '버추얼 스튜디오' 라 지칭한다.

버추얼 스튜디오는 세트의 벽과 천장을 채운 대형 LED 스크린을 활용하여 영상 촬영에 필요한 다양한 배경을 구현하여 촬영을 진행할 수 있으며 스포츠 경기, 게임, 애플이나 삼성 등의 신제품 언팩 행사 및 선거 개표 방송 등으로 다양하게 활용되고 있다.

버추얼 스튜디오의 특장점은 시간과 비용의 절감이다. 메인 프로덕션(촬영) 단계 이후 CG/VFX 등의 포스트 프로덕션 작업이 수반되는 일반적인 콘텐츠 제작 구조와 달리 메인 프로덕션과 포스트 프로덕션이 동시에 이뤄짐에 따라 시간과 비용이 절감됨은 물론 기존 기획 단계에서 의도했던 바를 일관성에 있게 구현할 수 있고 결과물을 실시간으로 수정할 수 있다는 장점이 있다.

또한 다양한 배경 세트를 곧바로 제작할 수 있다는 점에서 로케이션 촬영이 어려워진 팬데믹 환경에서 각광을 받고 있다.





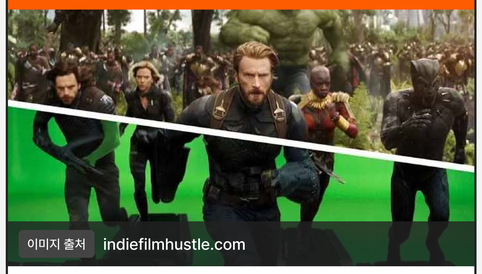
버추얼 스튜디오 관련 용어 정리

버추얼 프로덕션 스튜디오

이미지 출처 비브스튜디오스

LED Wall에 3차원(3D) 배경을 실시간 투사하고 배우와 배경을 동시에 촬영할 수 있는 최첨단 스튜디오

VFX



이미지 출처 indiefilmhustle.com

시각적인 특수효과. 영상에 특수 효과를 주기 위한 모든 촬영 기법, 영상물을 지칭

ICVFX

이미지 출처 비브스튜디오스

인카메라 시각효과. LED Wall 배경을 통해 배우와 배경을 동시에 촬영하는 기법

CG

이미지 출처 m.cine21.com, ALAMA

컴퓨터로 만든 그래픽 이미지. 보편적으로 3D 그래픽을 지칭함

XR

이미지 출처 Bloomberg via Getty Images

Extended Reality (확장 현실)
LED Wall로 구현 가능한 시공간 제약 없는 배경

마이크로 LED

이미지 출처 Holst Centre

LCD, OLED보다 뛰어난 화질 및 효율을 가진 차세대 디스플레이 (소자크기가 가로세로 각각 100μm 이하)

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

(2) 국내/외 콘텐츠 시장 현황

버추얼 프로덕션의 장점으로 인해 국내외에서 버추얼 프로덕션 제작을 전문으로 하는 버추얼 스튜디오가 늘어나고 있는 추세이다. 국내에서는 덱스터, 자이언트 스텝 등 특수 시각효과를 전문적으로 제작하는 업체뿐 아니라, CJ ENM과 같은 대형 미디어 콘텐츠 기업, SKT와 같은 통신사, YG/NAVER 등의 엔터테인먼트 및 플랫폼 사 등 매우 다양한 산업의 기업들이 앞다투어 버추얼 스튜디오 설립에 뛰어들고 있는 상황이다.

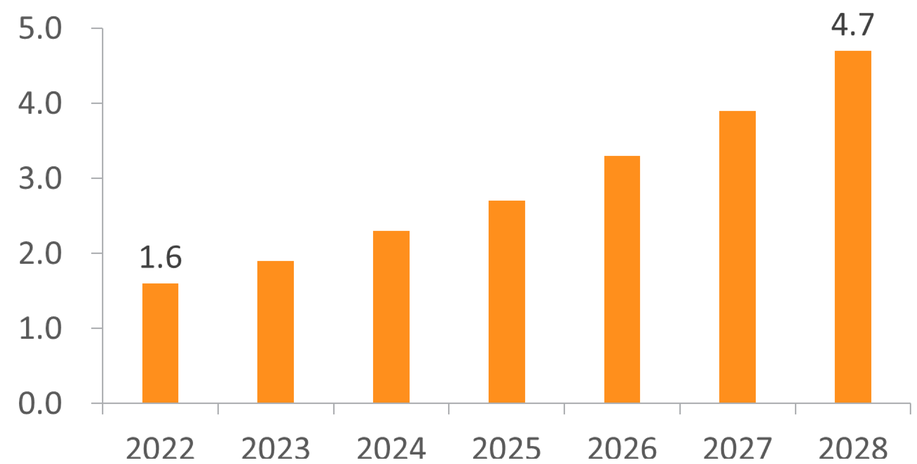
특수효과가 필수적인 스케일이 큰 블록버스터 영화의 제작이 증가함에 따라 CG/VFX 등이 강조되고, VR/AR 등 실감 콘텐츠 산업과 메타버스의 높은 성장세가 예측되면서 버추얼 스튜디오 시장을 선점하기 위한 주도권 경쟁이 시작되었다.

시장조사기관인 그랜드뷰리서치(Grand View Research)에 따르면 글로벌 버추얼 프로덕션 시장 규모는 2022년 16억 달러 규모에서 2028년 47억 달러 규모까지 성장할 전망이다.

이러한 상황에서 오징어게임과 같은 K-콘텐츠들이 글로벌 무대에서 각광을 받으며 국내 콘텐츠 산업 또한 상승세를 보이고 있다. 버추얼 프로덕션 관련 업종인 게임, 방송산업 위주로 수출액과 매출액의 상승 추이가 두드러짐을 확인할 수 있으며, 수출액의 경우 2017년에서 2021년 4개년 간 9.0%의 연평균 성장률을 기록하였다.

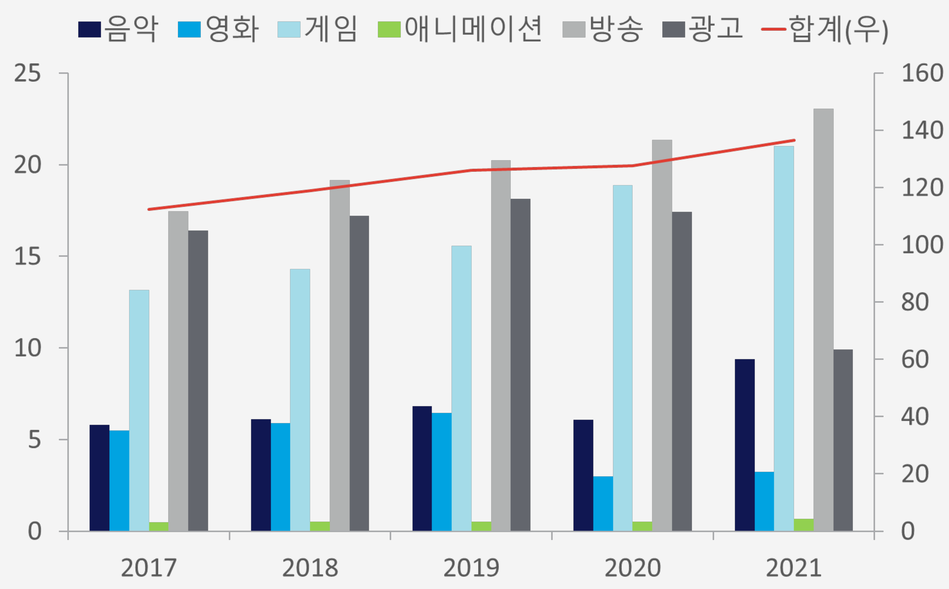
문화체육관광부에서 공개한 콘텐츠산업조사에 따르면, 2021년 기준 독립제작사의 사업체 수 및 매출액은 732개, 4조 5,691억 원으로 각각 전년 동기 대비 9.1%, 15.6% 상승하며 K-콘텐츠에 대한 국/내외의 높은 수요를 증명하였다. 삼화네트웍스 등 대표적인 중견 콘텐츠 제작사들의 경우 매출이 꾸준히 증가하며 코로나로 인해 외부 활동이 제한되었던 2020년 이후 영업이익 흑자 전환에 성공하기도 했다.

글로벌 버추얼 프로덕션 시장 규모 전망 (2022F~2028F, 단위: 억 달러)



출처: 그랜드뷰리서치

국내 콘텐츠산업 매출액 현황 (2017~2021, 단위: 조 원)



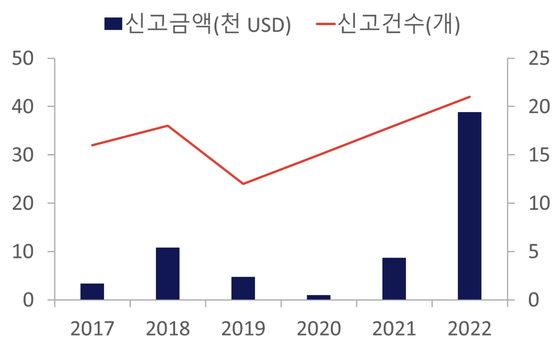
출처: KOSIS

이와 같이 한국 콘텐츠가 세계 시장에서 호황을 누리는 이유는 국내 콘텐츠 제작 시장의 높은 성숙도로 인해 안정적인 콘텐츠 생산이 가능하며 해외 콘텐츠 대비 높은 가성비를 보이기 때문이다.

대표적인 OTT 업체인 넷플릭스의 국내 투자금액은 2022년 기준 8천억~1조 원 수준으로 추정되는데, 이는 한국 작품이 글로벌 신규 유입에 용이한 장점을 가지면서도 할리우드 대비 20~30% 수준의 제작비가 소요되어 많은 관심을 보이는 것으로 분석된다.

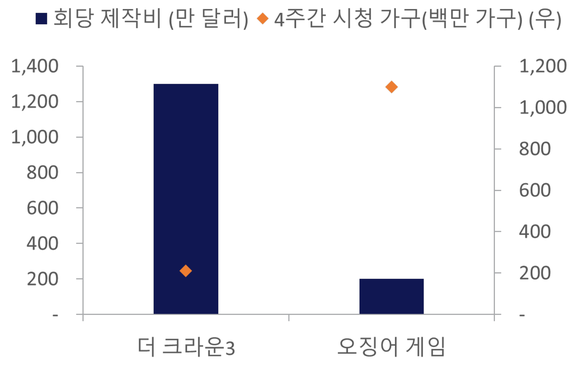
이러한 영향을 바탕으로 2022년 기준 영화, 비디오물, 방송 프로그램 제작 및 배급업의 경우 외국인 직접투자 신고 금액 388백만 달러를 달성하며 2010년 이후 최고 기록을 경신하였다.

관련 업종 외국인 직접투자 현황 (2017~2022)



출처: KOSIS

넷플릭스 콘텐츠 제작비 대비 성과



출처: Netflix, 기사 종합

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

(3) 콘텐츠 제작 시장 현황

스튜디오 사업의 중요한 주체는 콘텐츠 제작사이다. 콘텐츠 제작사의 유형별로 스튜디오의 운영 형태가 다르게 나타나며, 임대 계약 방식에서도 차이가 발생한다. 따라서 국내 콘텐츠 제작사 현황 및 그에 따른 운영 형태와 성장세에 대해 살펴보면 다음과 같다.

국내 콘텐츠 제작사는 모회사 특성에 따라 방송사 계열, 엔터테인먼트 계열, 독립 계열, 기타 제작사로 나눠볼 수 있다. 방송사 계열의 경우 서울 및 수도권 인근에 대형 규모의 녹화 스튜디오를 구축하고 있으며, 해당 방송사의 드라마 및 방송 촬영을 위한 사용 목적의 스튜디오가 대부분이다. 엔터테인먼트 계열 중 CJ ENM의 경우 파주에 자체 콘텐츠 제작을 위한 CJ ENM 스튜디오 센터를 소유하고 있으며, LED 버추얼 스튜디오를 포함한 총 13개동을 운영 중에 있는 것으로 파악된다. 기타 계열 제작사로는 SKT, KT 등 통신 업계 자회사인 제작사들이 있으며, SKT 팀 스튜디오의 경우 통신 기술을 결합한 실시간 콘텐츠 제작이 가능한 버추얼 스튜디오를 판교제2테크노벨리에 구축하고 있는 것으로 알려져 있다.

다양한 콘텐츠 제작사 중에서도 버추얼 스튜디오를 활용하는 제작사는 방송사, 영상 제작사, 그리고 디지털 콘텐츠 제작사 중심이다. 그중에서도 특히 영상 제작사 등의 광고, 드라마, 영화, 다큐멘터리, 뮤직비디오 등이 가장 큰 비중을 차지한다.

방송사를 제외한 중견 제작사인 삼화네트웍스, 스튜디오앤뉴, 에이스토리 등의 영업 이익이 2021년을 기점으로 급격히 상승하고 있는 추세이다. 중견 제작사뿐만 아니라 외주 제작을 주로 하는 독립 제작사의 매출액 역시 꾸준히 증가 추이를 보이고 있다.

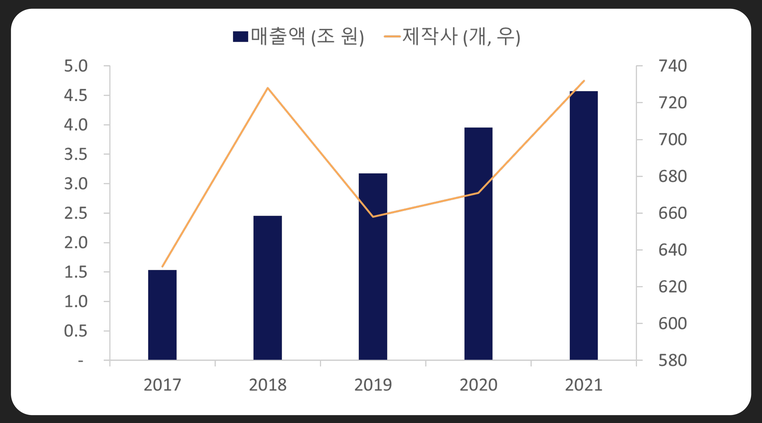
콘텐츠 산업의 발전에 비해 물리적 스튜디오의 개발은 더딘 편이다. 자체 방송국이나 버추얼 스튜디오를 보유한 제작사의 경우 양질의 환경에서 제작을 진행하지만, 독립 제작사 중심인 대부분의 중소 제작사의 경우 열악한 환경에서 제작하는 경우가 더 많으며, 중견 제작사에 비해 버추얼 스튜디오를 활용하는 것에 있어 진입장벽이 있는 것으로 파악된다.

한국방송통신전파진흥원(KCA)에서 고양 빛마루 방송지원센터에 입주한 중소 제작사를 대상으로 진행한 설문조사에 따르면, 버추얼 프로덕션을 이용하지 못하는 원인의 70% 이상이 비용 및 시설의 부재인 것으로 나타났으며, 입주사의 75%가 버추얼 프로덕션 관련 신규 스튜디오 인프라 구축이 필요하다는 의견을 내비쳤다. 정부 차원의 버추얼 프로덕션 스튜디오가 구축될 경우 이를 이용할 계획이라고 밝힌 업체는 약 41.6%로 많은 중소 제작사가 제작 환경의 개선에 대한 니즈가 있는 것으로 파악되었다.

국내 콘텐츠 제작사 분류

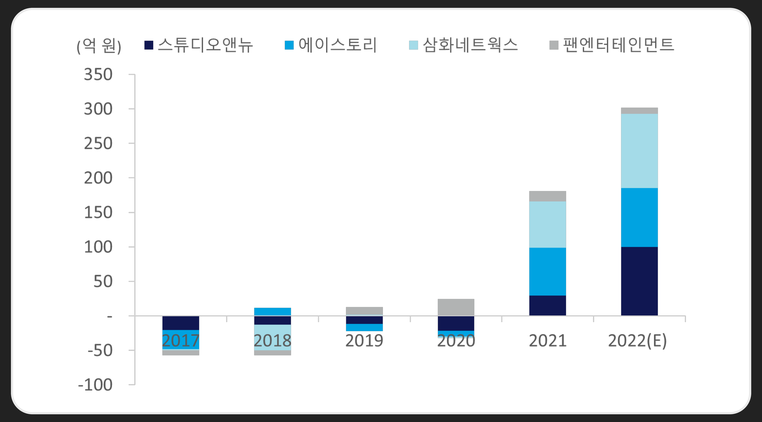
방송사 계열	엔터테인먼트 계열	독립 계열	기타 제작사
jtbc	STUDIO Dragon	VIVE STUDIOS	SK telecom
SBS	CJ ENM	WYSIWYG STUDIOS	kt StudioGenie
MBC	SM ENTERTAINMENT	NP C&C	
KBS	YG	STUDIOS XON	
		SAMHWA NETWORKS	

독립제작사 매출액 및 사업체 수 추이 (2017~2021)



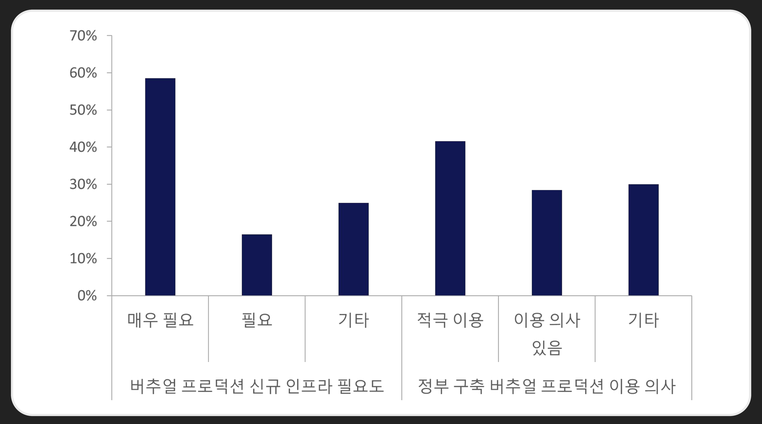
출처: KOSIS, 문체부

중견 제작사 영업이익 추이 (2017~2022.E)



출처: 전자공시, 하나투자증권

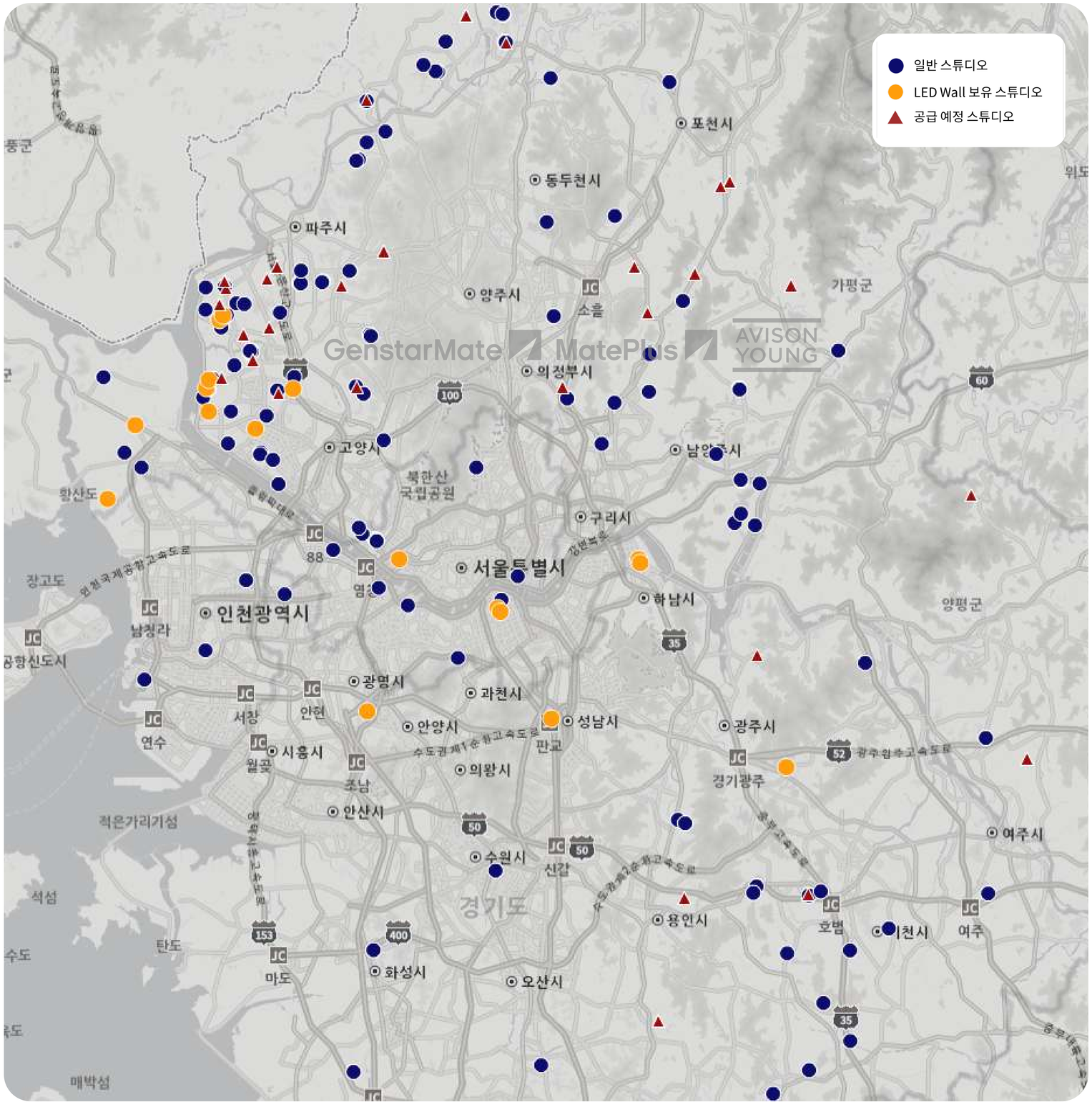
중소 제작사 버추얼 프로덕션 인프라 수요 현황 (2022.11월)



출처: 기사 종합, 젠스타메이트 리서치센터

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

2. 스튜디오 공급 현황



(1) 스튜디오 공급 현황

수도권 내 스튜디오 공급 현황을 조사한 결과 일반 스튜디오 및 버추얼 스튜디오는 약 241개 동이 공급되어 있다.

이 중 버추얼 프로덕션의 핵심인 LED Wall을 보유한 스튜디오 비율은 2022년 기준 7.5%(18개 동) 수준으로 전체 스튜디오 수에 비해 매우 낮은 비율을 차지하고 있어 버추얼 프로덕션 기술을 적용할 수 있는 제작 인프라 개발 시장이 성장 여지가 있을 것으로 보인다.

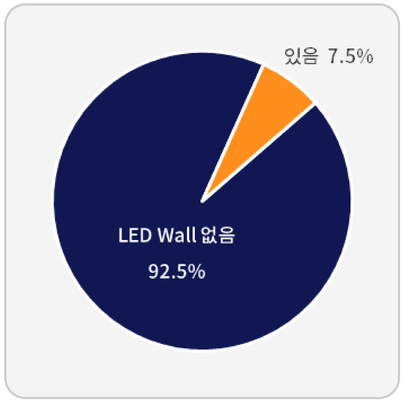
LED Wall을 보유한 스튜디오는 CJ ENM 스튜디오 센터, VA스튜디오 하남, 스튜디오 D1 등이 대표적이며 이 중 33%가 경기 파주시에 위치하고 있는데, 이는 저렴한 지가와 방송국 및 콘텐츠 제작사와의 인접성이 주효하게 작용하기 때문이다.

수도권 스튜디오 표본 중 사용목적에 따라 임대, 자가, 복합(임대+자가), 방송국 등 4가지 유형으로 나누어 보았을 때, 73.9%가 외부 임대 목적의 스튜디오이다.

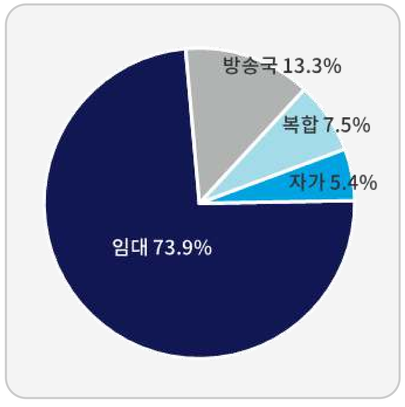
복합 유형의 스튜디오는 7.5%로 CJ ENM 스튜디오 센터(CJ ENM), 케이필름스튜디오(대원미디어), SBS 탄현제작스튜디오(SBS) 등과 같이 자체 콘텐츠 제작과 외부 임대를 겸용하고 있다.

현재까지 파악된 공급 예정 스튜디오는 33개 동으로, 이 중 LED Wall을 보유한 대표적인 스튜디오로는 와이엔컬쳐앤스페이스(이하 YNC&S)가 진행 중인 의정부 리듬시티 내 I-DMC(가칭) 등이 있다.

스튜디오 LED Wall 유무



스튜디오 유형별 현황

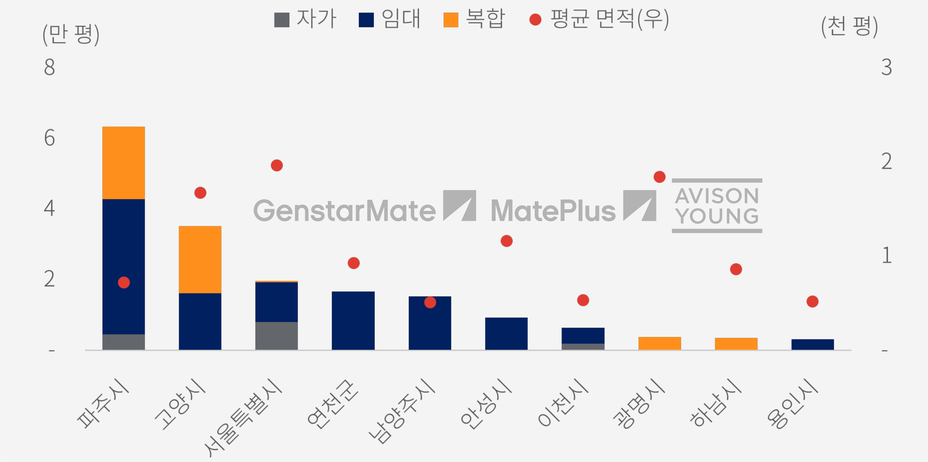


출처: 젠스타메이트 리서치센터

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

2. 스튜디오 공급 현황

지자체별 스튜디오 분포 현황



출처: 젠스타메이트 리서치센터

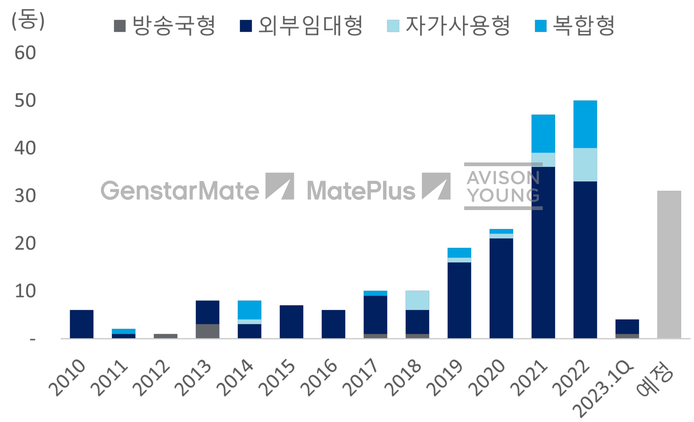
(2) 용도별 / 지자체별 스튜디오 공급 현황

지자체 별 스튜디오의 분포*를 보면, 경기도 파주시에 수도권 전체 스튜디오의 약 31%인 6.3만 평으로 가장 많은 스튜디오가 밀집되어 있으며, 경기도 고양시, 서울시 및 연천군이 그 뒤를 이어 많은 스튜디오를 보유하고 있다.

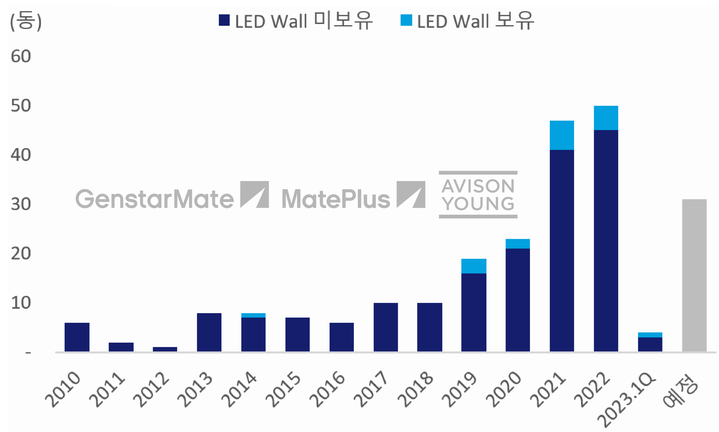
스튜디오 입지 조건은 1) 방송국 1.5시간 이내의 거리 2) 저렴한 토지대 3) 서울과의 우수한 접근성 등으로 물류센터 입지조건과 일부 유사한 측면을 보여, 기존 물류 개발 부지들이 스튜디오 검토 대상이 되기도 한다. 단, 물류센터와 달리 고속도로 접근성보다는 콘텐츠 제작사나 방송국과의 인접성이 더욱 중요한 요인으로 작용한다.

*방송국형 제외

용도별 스튜디오 공급 추이



LED Wall 보유 스튜디오 공급 추이



2010년 이전에 공급된 기존의 임대형 스튜디오는 창고시설, 공장 등을 임시로 촬영 세트장으로 개조한 형태가 많았으며, 이러한 스튜디오는 백색 또는 녹색 스크린이 설치된 형태이거나 넓은 창고형 세트장의 형태를 갖춘 공간 대여 개념이 강한 곳이었다. 이러한 임대형 스튜디오들은 임대 사업자의 수익성을 위해 출연진과 스태프를 위한 휴게실, 화장실, 식당 등 편의시설이 부족하고 노후화된 스튜디오가 다수였다.

최근 공급되고 있는 스튜디오는 최첨단 시설과 탁월한 편의 시설을 갖추어 지어지고 있다. 높은 층고 확보를 통해 콘텐츠 제작을 위한 여러 구조물 설치가 가능하며 넓은 주차공간 및 휴게공간을 확보하고 있다. 또한 넉넉한 수전용량, 빠른 인터넷 속도 등 다양한 인프라 개선 등이 이루어지고 있어 촬영과 편집이 실시간으로 이루어질 수 있는 작업환경을 제공할 수 있도록 한다.

스튜디오는 2001년부터 2020년까지 20년간 연평균 1.1만 평 (방송국형 제외 시 0.4만 평)의 신규 공급에 그쳤으나, 2020년 이후 최근 3년간 연평균 약 3만 평(40 동)이 신규로 공급되고 있어, 콘텐츠 산업의 성장을 입증하고 있다. 특히 2014년에 개관한 CJ ENM 일산스튜디오에 LED Wall이 처음 등장한 이후, 2019년부터 LED Wall을 보유하고 있는 스튜디오의 공급이 늘어나고 있어 VFX, XR 등을 활용한 버추얼 프로덕션의 수요를 뒷받침하고 있다.

출처: 젠스타메이트 리서치센터

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

I-DMC (YN Culture & Space)

CJ ENM 스튜디오

VA 스튜디오 하남

(3) 스튜디오 공급 및 공급 예정 사례

주요 공급 / 공급 예정 스튜디오

스튜디오명	위치	공급면적(평)*	운영 주체	유형	개관연도
스튜디오 D1	경기 파주시	400	덱스터스튜디오	복합	2019
VA 스튜디오 하남	경기 하남시	3,400	브이에이코퍼레이션	복합	2021
VIVE 스튜디오	경기 광주시	300	비브스튜디오스	복합	2021
CJ ENM 스튜디오 센터	경기 파주시	19,200	CJ ENM	복합	2022
팀 스튜디오 (SKT)	경기 성남시	900	팀스튜디오(SKT), 주식회사 두리번	임대	2022
NSN 스튜디오	경기 파주시	11,400 (개발 연면적)	남아아트센터, 네이티브	임대	2023 (예정)
I-DMC	경기 의정부시	20,500 (개발 연면적)	YN Culture & Space **	복합	2026 (예정)

출처: 젠스타메이트 리서치센터
* 스튜디오 공급면적의 경우, 실제 스튜디오로 사용되고 있는 동 또는 층별 면적을 추정하여 집계
** YG엔터테인먼트, 네이버, 위지윅스튜디오, 넥슨 등의 합작법인

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

3. 스튜디오 운영

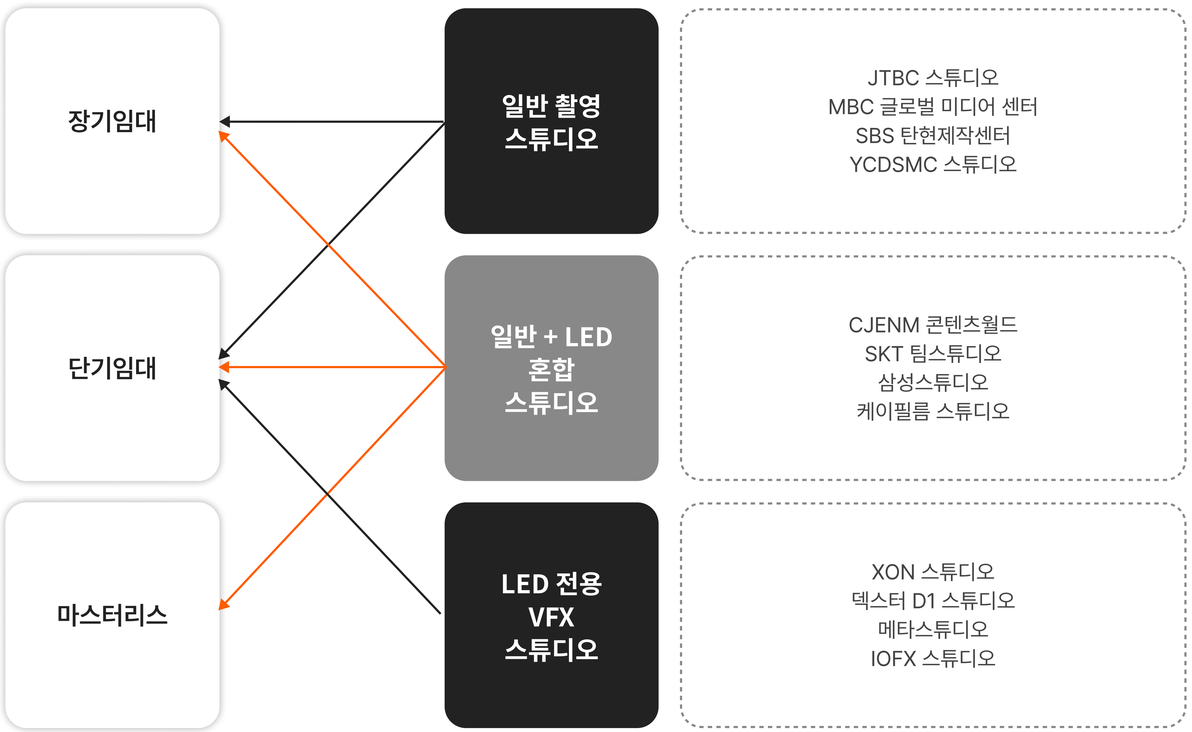
국내 임대형 스튜디오 운영 형태 및 사례

국내 임대형 스튜디오의 운영 방식은 마스터리스, 장기임대, 단기 임대로 구분된다. 마스터리스는 1년 이상에서 수 년, 장기임대는 수개월에서 1년, 단기 임대는 1개월 이하로 계약을 맺어 제작이 이루어지는 방식이다. 물리적 스펙에 따라서는 LED 월 소유 여부에 따라 일반 촬영 스튜디오, 일반+LED 혼합 스튜디오, LED 전용(VFX 특수촬영) 스튜디오로 구분되며, 각 스튜디오는 물리적 특성 및 제작 방식에 따라 마스터리스, 장/단기 임대 중 개별 스튜디오에 맞는 운영 방식을 적용한다.

일반 촬영 스튜디오의 경우 방송국이 다수이며, 드라마나 방송 촬영을 위한 하나의 프로그램이나 방송사가 장기적으로 임대 또는 사용함으로써 꾸준한 운영수익의 보장이 가능하다. LED 전용 스튜디오는 한 작품 내의 일부 장면 촬영이나 CF나 뮤직비디오 촬영을 목적으로 주로 활용되며, 이러한 특수성으로 인하여 일 단위의 단기 임대 위주로 운영된다.

대표적인 마스터리스 사례로는 연천 YCDSMC 스튜디오의 넷플릭스 임차 사례가 있으며, 파주의 원방스튜디오는 JTBC에서 임차하여 사용하고 있다. VFX 기능의 스튜디인 브이에이스튜디오, 엑스온 스튜디오 등은 특수촬영 장면에 한해 촬영하는 곳으로 일 단위의 대여 또는 콘텐츠 제작료를 기반으로 한 임대료가 책정된다. 상업용 부동산 투자 관점에서 보았을 때 스튜디오 개발 및 투자 시 일반 스튜디오와 특수 기능의 스튜디오가 혼합된 형태의 스튜디오를 개발하여 사업성을 보완하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

국내 임대형 스튜디오 계약 방식 구분



1. CJ ENM 스튜디오 센터 LED + 일반

CJENM 스튜디오 센터는 실내 스튜디오, 야외 오픈세트, 버추얼 프로덕션 시설이 모두 종합된 콘텐츠 제작에 최적화되어있는 스튜디오다. 최근 급증하고 있는 K 콘텐츠 산업 수요를 뒷받침해줄 수 있는 글로벌 콘텐츠 제작 기지로서 역할을 수행한다.

운영	CJ ENM (민간)
주소	경기 파주시 탄현면 법흥리 1778번지
준공시기	2022. 04. 15
연면적	19,206.1 평 (63,491.3 m²)
특징	일반 스튜디오(1,600 / 800 / 500평 스튜디오) 12개동, LED 스튜디오 1개동
주 용도	드라마 및 영화 제작(VFX) 특화 스튜디오, 공연
특이사항	삼성전자와 협업하여 "더 월(The Wall)" LED 사용
관련 작품	유미의세포들, 보이스4, MAMA

출처 : CJENM STUDIO CENTER , tvN drama Youtube

2. 케이필름 제4스튜디오 LED + 일반

운영	케이필름
주소	경기도 파주시 파주읍 봉암리 266
준공시기	2022. 07. 01
연면적	2,146.3 평 (7,095.2m²)
특징	300평 1개동 / 400평 2개동 / 500평 2개동
주 용도	광고, 영화, 뮤직비디오, 영상 제작
특이사항	제4스튜디오를 포함한 총 4개의 스튜디오를 파주시에 운영 중(1~3스튜디오는 일반 스튜디오)
관련 작품	영화 영웅, 드라마 D.P., 광고 고려은단 비타민C, 뮤직비디오 레드벨벳-빨간맛 등

출처 : 케이필름 , 열린뉴스통신(21.08.05)

3. 덱스터 D1 스튜디오 LED 전용

운영	덱스터스튜디오
주소	경기도 파주시 문발동 632
준공시기	2019. 12. 10
연면적	400.2 평 (1322.83 m²)
특징	In-Camera VFX·XR 기획 및 연출
주 용도	영화, 드라마, 광고 등 실감형 콘텐츠 제작
특이사항	43억원 예산으로 ICVFX 구축, 롯데컬처웍스와 영화 디지털 자산 NFT MOU 체결
관련 작품	영화 기생충, 백두산, 신과함께 인과연, 더문 등

출처 : 네이버지도, TVING

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

4. 스튜디오 투자

국내 스튜디오 투자 움직임

국내에서도 스튜디오 개발을 검토하는 운용사 및 투자사가 증가하고 있다. 기존에 물류센터 개발을 목적으로 확보했던 부지를 스튜디오로 전환하거나, 공실인 물류센터를 용도변경하여 스튜디오로 활용하려는 움직임도 곳곳에서 포착되고 있다. 일부 산업단지들은 최근 '영상・오디오 기록물 제작 및 배급업'으로 용도를 변경하여 토지를 공급하기도 하는데, 파주의 월롱산업단지 그리고 파평산업단지가 그 대표적인 예이다.

연면적 300평 이상의 스튜디오 대상으로 거래 사례를 조사한 결과, 파주와 연천 중심으로 일부 거래 사례가 포착되었다. 평당 가격은 150~600만 원 수준으로 거래 시점 및 사례에 따라 큰 가격 차이를 보이고 있다. 콘텐츠 사업을 기반으로 하는 매수자가 대부분을 차지하고 있으며, 일부 사례는 창고 시설을 스튜디오로 용도변경하기 위한 목적의 거래가 이루어졌다. 남양주 종합촬영소의 경우 2019년 부영주택에 매각 후 개발이 예상되었으나, 여러 가지 난항을 겪으며 개발이 진행되지 않았고, 다시 영화 촬영을 재개할 수 있을지 추후 개발이 될지는 아직 미지수인 것으로 보인다.

공공에서도 스튜디오 개발에 대한 관심이 뜨겁다. 각 지방자치 단체는 청라, 부천, 새만금 등의 대형 개발 부지를 공급하면서 영상, 문화 복합단지들을 기획하여 스튜디오 개발 사업을 진행하고 있다. 특히, 스튜디오 새만금 사업은 문화체육관광부, 전라북도, 군산시, 새만금 개발청 주최로 공공과 민간 합작의 초대형 스튜디오 개발 프로젝트를 기획 중이다. 특수영상 국제대학교, 종합 스튜디오 및 영상 테마파크의 콘셉트로 개발될 예정이며, 특수효과를 전문으로 하는 SFX, VFX, 녹음실, 편집실을 포함한 실내촬영장 10개동, 실외 촬영장 2섹터 등을 포함하고 있다. 추후 디즈니, 폭스, 워너브라더스 등의 글로벌 콘텐츠사와 운영 및 마케팅에 관해 협업할 계획을 가지고 있어, 국내 스튜디오 산업 전반에 걸친 발전을 가져올 수 있는 프로젝트로 기대된다.

민간에서의 개발 움직임도 활발히 일어나고 있는데, CJ ENM은 CJ ENM 스튜디오 센터를 자체 개발하여 운영 중이고, YNC&S는 의정부 리듬시티에 실감형 디지털미디어센터인 I-DMC(Immersive Digital Media Center, 가칭) 개발을 추진하고 있는데, 버추얼 프로덕션 중심의 영상 스튜디오 단지로, 다양한 제작 스튜디오와 R&D 센터로 구성될 예정이다. YNC&S는 YG엔터테인먼트, 네이버, 위지윅스튜디오, 넥슨 등의 합작법인으로 콘텐츠 산업의 발전을 위해 기술과 인재 양성을 목적으로 한다는 차별점을 가지고 있다. 국내 대표적인 자산운용사인 이지스자산운용은 비브스튜디오스와 미디어&엔터테인먼트 산업 맞춤형 미래 공간 조성 사업을 위한 업무협약을 맺고 스튜디오 개발 산업을 시작할 것임을 알리기도 했다.

스튜디오 거래사례

스튜디오명 및 주소	대지면적 (평)	연면적 (평)	준공시점	거래시점	거래가격 (천 원)	평당가격 (천 원)	매도자	매수자
201K 스튜디오 경기도 파주시 탄현면 축현리 917-6	1,851	725	2011.4Q	2017.4Q	3,800,000	5,328	개인	구엔씨구조산업
스튜디오108 경기도 연천시 군남면 진상리 108-4	2,801	1,137	2018.4Q	2017.4Q	1,720,000	1,513	외환아이제일차SPC	줌미디어
남산 드라마시티 경기도 연천군 청산면 대전리 333-1	3,270	1,238	2010.4Q	2020.4Q	3,000,000	2,423	개인	케이시엠모터스
201K스튜디오 경기도 파주시 탄현면 축현리 917-6	1,851	725	2011.4Q	2021.4Q	4,400,000	6,066	구엔씨구조산업	학교법인한성학원
유성미디어 (드라마&영화제작 스튜디오 연천) 경기도 연천군 군남면 진상리 59	1,837	1,173	2021.4Q	2023.1Q	2,900,000	2,472	개인	연천미디어

출처: 젠스타메이트 리서치센터
* 연면적 300평 이상 스튜디오 시설에 대한 거래 사례임

새만금 Studio & Academy 조감도

I-DMC(가칭) 조감도

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

Contacts

젠스타메이트 부동산연구소

이형구
부동산연구소 소장
02.3775.7290
hg.lee@genstarmate.com

김규진
리서치센터장
02.3775.7252
rita.kim@genstarmate.com

박인구
수석 애널리스트
02.3775.7269
inkoo.park@genstarmate.com

정유선
선임 애널리스트
02.3775.7261
ys.jeong@genstarmate.com

백지희
선임 애널리스트
02.3775.7224
jihee.baek@genstarmate.com

배지윤
애널리스트
02.3775.7922
jy.bae@genstarmate.com

장문경
애널리스트
02.3775.7236
moonkj98@genstarmate.com

스튜디오 개발 사업 문의

노종수
물류사업본부 본부장/개발사업부장
02.3775.7334
jsn007@genstarmate.com

공상식
개발사업팀장
02.2003.8128
sangsik.kong@genstarmate.com

백장윤
물류개발팀장
02.3775.7339
bjy77@genstarmate.com

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 젠스타메이트 리서치센터의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG