

# Logistics Market Report

2023 2Q Seoul Central Area Logistics Market



# Intro



본 리포트는 물류센터 임대시장 및 투자시장에 대한 이해를 돕기 위하여 서울대학교 부동산 학회 SRC에서 제작하였습니다. 물류센터 관련 최근 동향과 시장현황, 투자시장 등으로 구분지어 내용을 구성하였습니다. 최근 물류센터 시장에 찾아온 변화, 앞으로의 양상 등에 대한 정보를 최대한 효과적으로 제공할 수 있도록 많은 노력을 기울였습니다.

## About SRC

SRC는 2006년 겨울, 도시와 부동산에 관심이 있는 학생들이 모여 만든 부동산 학회입니다.

보다 체계적인 부동산 이론을 바탕으로 현실에 존재하는 부동산 실무를 익히고 역량을 기르고자 합니다.

매 학기 약 15명의 회원들이 활동하고 있으며, SRC를 거쳐간 선배님들은 건설사, 증권사, 시행사, 감정평가법인, 부동산 금융, 프롭테크, 공기업 등 다양한 부동산 실무 분야에서 뛰어난 역량을 발휘하고 있습니다.

## Disclaimer

본 리포트는 서울대학교 부동산학회인 SRC에서 물류센터 개발 및 투자시장에 대한 학습과 이해를 돕기 위해 재가공된 것으로 본 목적 이외에 다른 용도로 사용할 수 없습니다.

본 리포트의 정보를 바탕으로 한 어떠한 행위에도 SRC는 책임을 부담하지 않습니다.

본 리포트는 정보 제공을 목적으로 하므로 재가공 및 배포를 하실 수 없습니다.

# Contents

## Market Report 2023 2Q



### 01 Highlights

주요 이슈 · 요약

### 02 Market Research

시장현황

### 03 Demand & Vacancy

수요 & 공실률

### 04 Rents

임대료

### 05 Supply

공급예정

### 06 Transaction

거래 규모

### 07 Return

투자 수익률 추이

### 08 Case

주요 거래 사례

### 09 Summary

요약 및 전망

### 10 Appendix

부록 · 출처

# Highlights

지난 분기 및 전년 동기 대비 신규 공급면적 모두 증가함.  
2023년 하반기 공급 면적은 **역대 최대 규모**를 기록할 것으로 예상됨.

## 금리동결 기조

3.5%

금리동결 기조 유지되어  
2023년 1월 이후 5차례 3.5% 금리 유지 중

## ISSUE 01 신규공급 면적

▲ 12.0%  
▲ 32.8%

2023년 2분기 전국 물류센터 공급면적은  
56만 평으로 **지난 분기대비 12% 증가**했으며,  
**전년 동기 대비 32.8% 증가**하여 3개 분기  
연속 50만 평을 넘는 많은 공급이 예상됨

## ISSUE 02 수도권 집중

74%

전국 거래 규모의 74%인 1조 2,194억 원이  
**수도권**에서 거래되었고  
충청권 거래 규모가 큰 폭으로 증가함.

## ISSUE 03 거래

▼ 21.5%

2023년 2분기 전국 물류센터 거래 규모는  
1조 6,561억원으로 **지난 1분기 대비 21.5%**  
**감소**하였음

## 02

## Market Research

## 시장동향

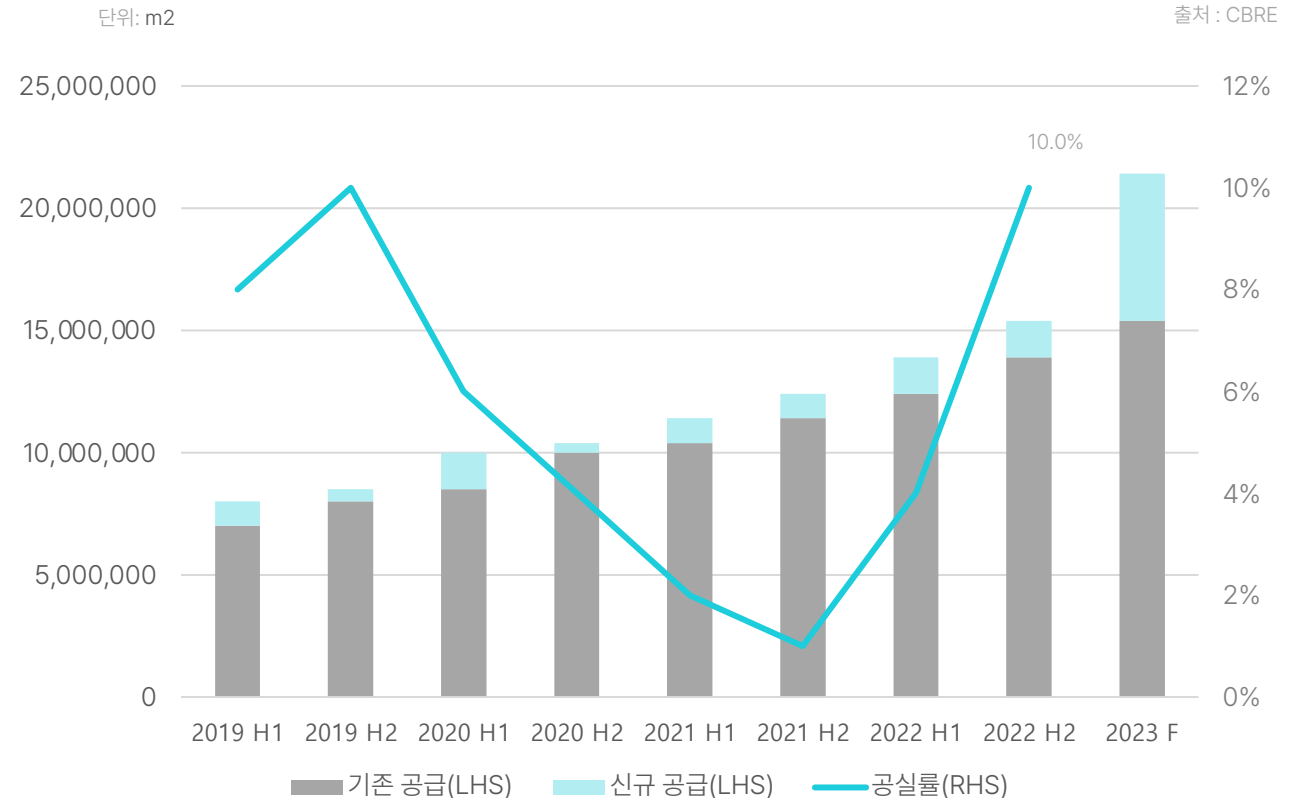
## 역대급 공급에 따른 공실 증가

2022년 40개의 신규 A급 물류센터가 총 3,049,000m<sup>2</sup>의 규모로 수도권 내 다양한 지역에 공급되었음. 이는 역대 최대 규모의 연간 공급량으로 2021년 누적 시장 규모의 1/4 수준이나, 기존 예상 공급량 대비 약 64% 수준에 그쳤음. 다수의 자산이 인천에 공급된 반면, 연면적 약 430,000m<sup>2</sup>의 국내 최대 규모 단일 자산인 KP물류센터를 포함, 전체 공급 면적의 약 30%가 인천에 공급되면서 해당 지역 내 대형 자산의 공급이 두드러짐. 이로써, 인천 물류 시장 규모는 전통적인 수도권 물류 시장 허브인 용인을 능가하며, 인천 다음으로 큰 시장이 되었음.

그 밖에도 광주, 여주, 오산 및 안산에 기존 시장 절반 규모의 신규 공급이 조사되면서 해당 시장의 확장이 관찰됐으며, 광주 및 여주에 각각 3PL과 이커머스 임차인의 선호도가 두드러지며 안정적인 공실률을 나타냄. 반면, 용인은 물류센터 건축 인허가 규제가 강화되며 지난해 신규 공급이 전년 대비 약 30% 감소함.

대규모 공급으로 지난해 수도권 A급 물류 시장의 공실률은 10%를 기록하며 전년도 대비 약 9%p 증가함. 상반기에는 이커머스 및 3PL 주도의 견고한 수요로 상온 공급면적의 약 70% 이상이 준공과 동시에 안정화된 것으로 조사된 반면, 하반기부터 수요 확장세가 주춤하면서 신규 자산의 안정화에 시간이 소요되는 것으로 보임. 실제로, 공실률이 상대적으로 높은 인천, 오산 및 안산의 경우 작년 신규 공급된 자산의 공실 영향이 큰 것으로 드러남.

수도권 A급 물류센터 연도별 공급 및 공실



## 02

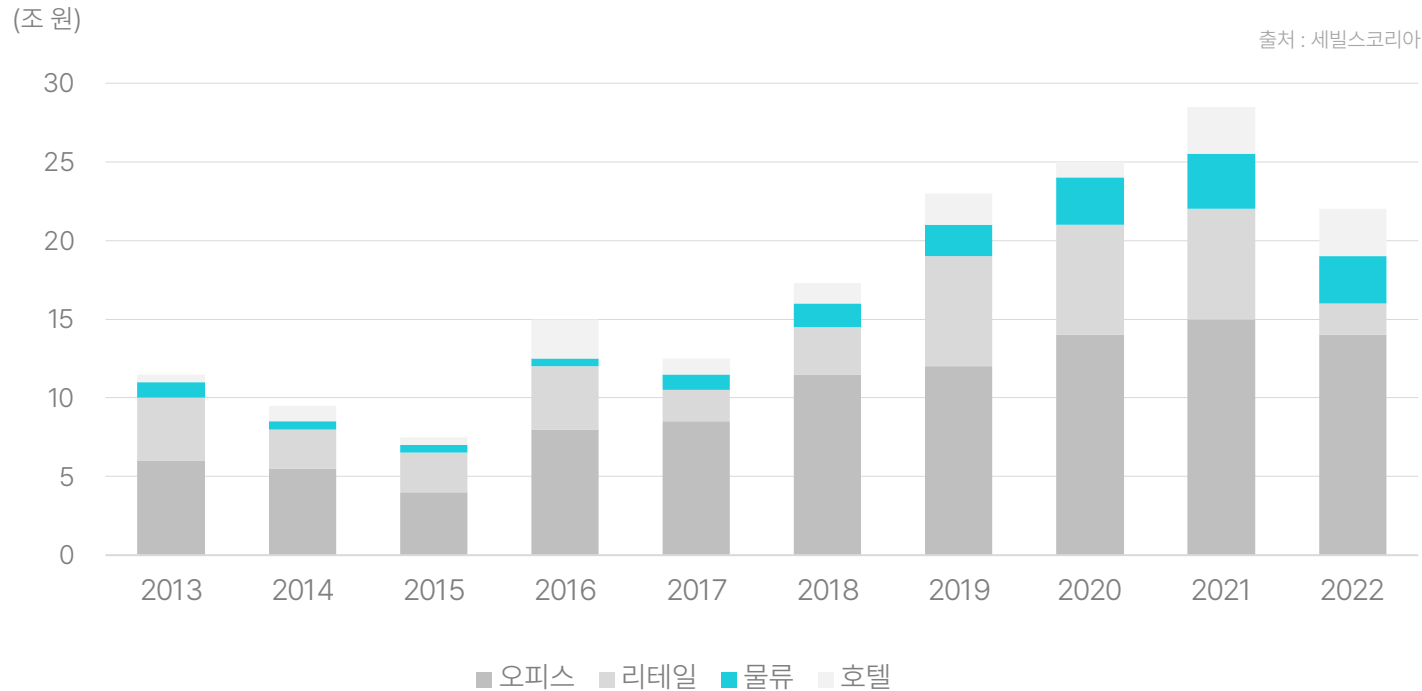
## Market Research

## 투자시장 규모 - 물류센터 비중

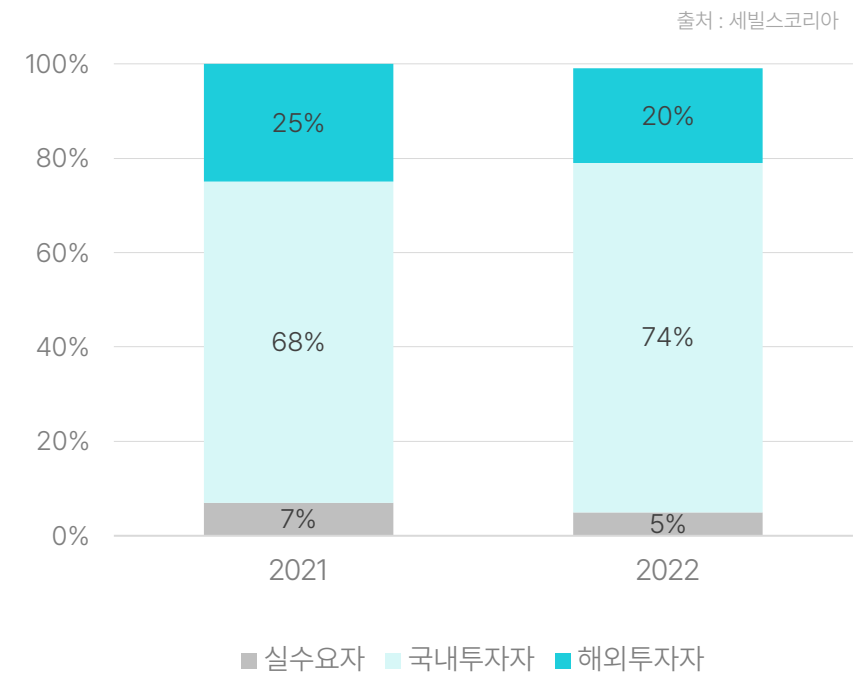
지난해 원자재 가격 상승으로 촉발된 높은 물가상승률과 급격한 금리 인상으로 불확실성이 확대되며 투자 시장이 다소 위축되는 모습을 보였음. 2022년 상업용 부동산 거래규모는 총 21.8조 원으로 역대 최고치를 기록했던 2021년 28.3조 원의 약 77%에 머물렀음. 섹터별로는 물류센터에서 23%가 감소했으며, 프라임 오피스 시장이 약 10% 감소한 것에 비해 큰 폭으로 감소했음.

물류센터의 경우 연면적 기준으로 가장 큰 동남권역의 상온창고가 임차수요를 안정적으로 유지하고 있으나 저온센터는 입지 및 접근성 등에 따라 센터별 임대료 차이가 더 커짐. 또한, 물류 시장에서 최근 마켓컬리와 오아시스마켓 상장 준비에 각각 차이가 생기며 물류센터 임차수요에 대한 우려가 제기되고 있음. 따라서 자산별 입지에 따른 투자자들의 선호도가 뚜렷하게 구분될 것으로 예상되고 있음.

투자시장 규모



물류센터 투자자 유형 구분



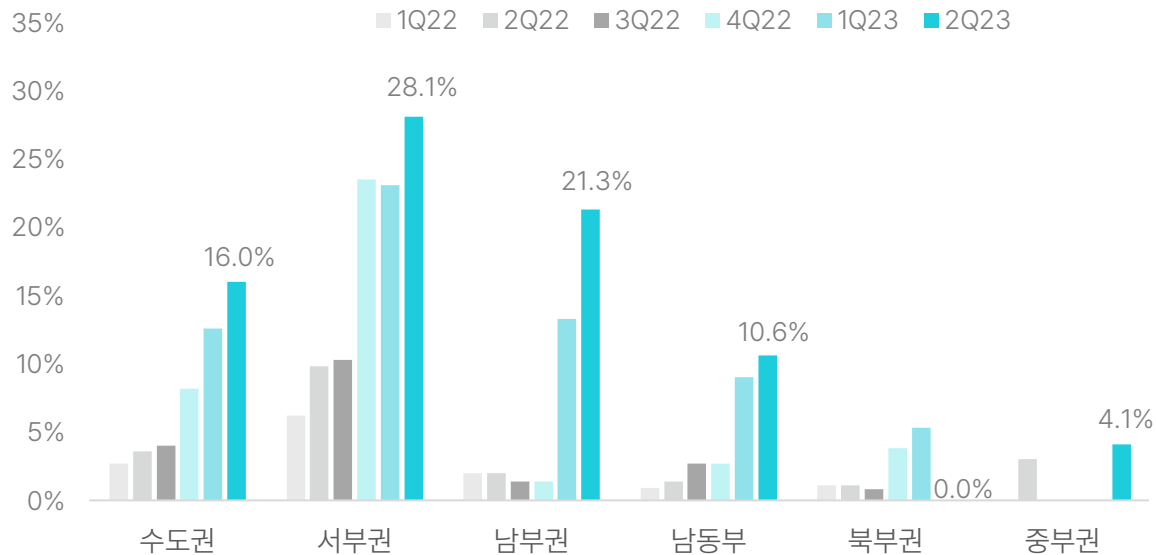
# 03 Demand & Vacancy

## 공실률-권역별

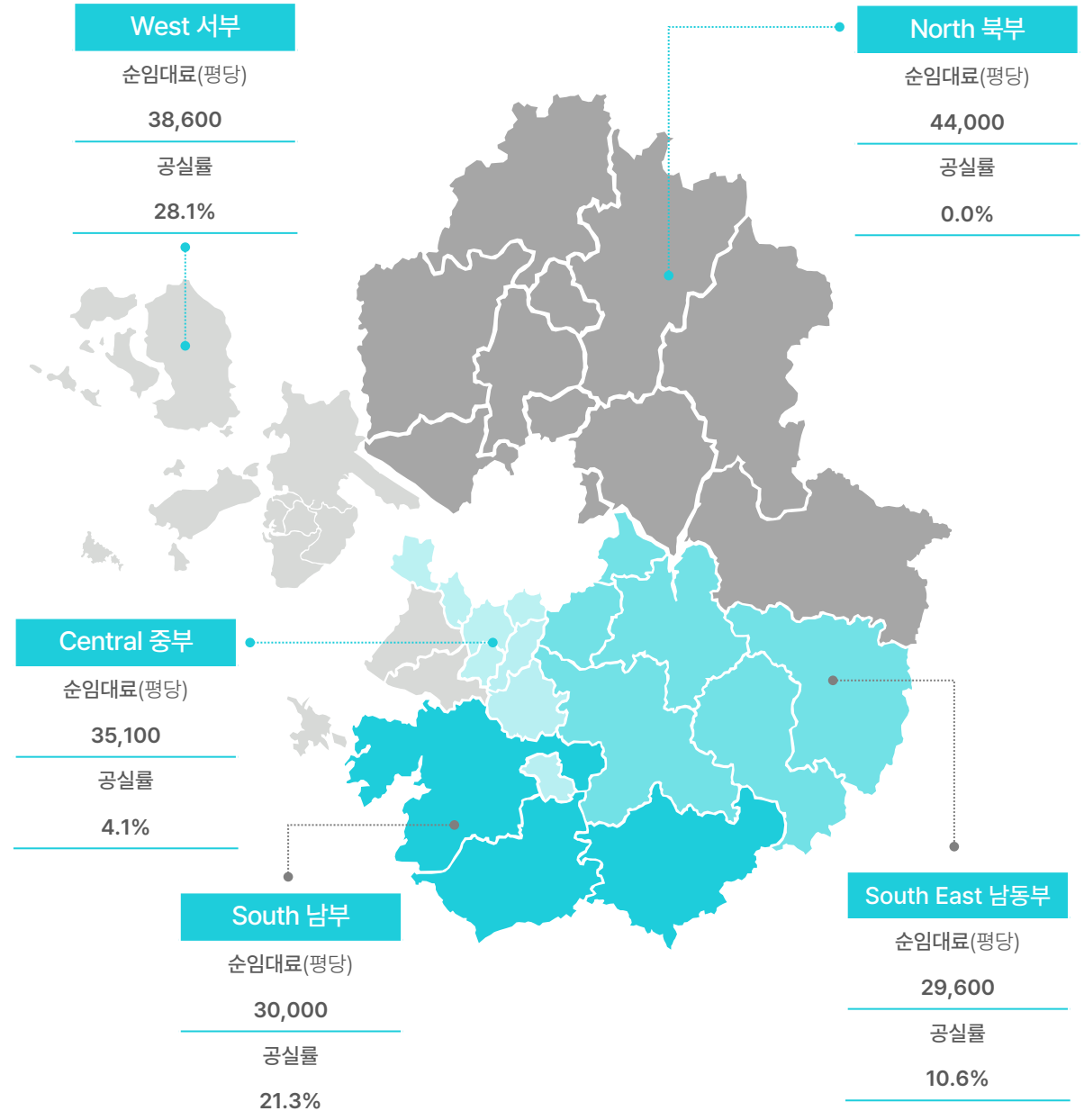
2023년 2분기 수도권 물류센터 시장의 공실률은 약 16.0%로, 지난 분기 대비 3.4%p 상승하여 또다시 역대 최대의 공실률을 기록함. 이는 수도권 지역의 많은 공급의 결과로, 2분기 째 100만m<sup>2</sup> 이상의 공급이 이어짐.

이번 분기 공실률이 가장 높은 권역은 서부 권역으로 28.1%의 공실률이 나타남. 단일 센터의 연면적이 큰 센터들이 서부 지역에 많이 준공되었기 때문임. 준공 건수가 많은 남부 권역 공실률도 QoQ 8%p, YoY 19.8%p 가량 가파르게 상승함.

권역별 공실률 추이



출처 : JLL Korea; 2Q23



## 04 Rents 임대료

수도권 권역의 월평균 상온 명목 임대료는 약 33,673원으로 전분기 대비 0.2%, 전년동기 대비 3.7% 상승

출처 : JLL

서부 권역의 임대료는 이번 분기 유일하게 전분기 대비 명목 임대료가 하락하여 QoQ -1.4%, YoY 1.8%의 변동률을 보임. 특히 인천 지역 신규 공급 및 김포 기존 센터에서 평균 이하의 임대료를 제시하는 경향을 보임. 인천 지역의 렌트프리도 늘어나는 추세임

### West 서부

순임대료(평당)

38,600

공실률

28.1%

### North 북부

순임대료(평당)

44,000

공실률

0.0%

북부 권역은 분기 연속 0%의 공실률을 보이며, 임대료는 역대 최고치를 다시금 갱신함. 이는 북부 권역의 A급 자산이 고양, 남양주에 위치하기 때문이나, 하반기 예정 공급 물건 중 포천에 위치한 건이 있어 평균 임대료가 낮아질 것으로 예측됨.

### South East 남동부

순임대료(평당)

29,600

공실률

10.6%

남동부 권역 임대료는 QoQ 1.7%, YoY 7.1% 상승함. 2분기 준공된 신규 건물이 평균 이상의 임대료를 제시하는 경향을 보임. 2023년 말까지 10개 물류센터가 추가 공급될 것으로 전망되나, 임대료 변화는 크지 않을 것으로 예측됨.

### Central 중부

순임대료(평당)

35,100

공실률

4.1%

중부 권역의 임대료는 QoQ 0.2%, YoY 2.8% 상승하여 큰 변동이 없는 것으로 나타남. 이는 신규 공급이 드물고 공실률도 크게 변하지 않는 권역 특성 때문으로 보임.

### South 남부

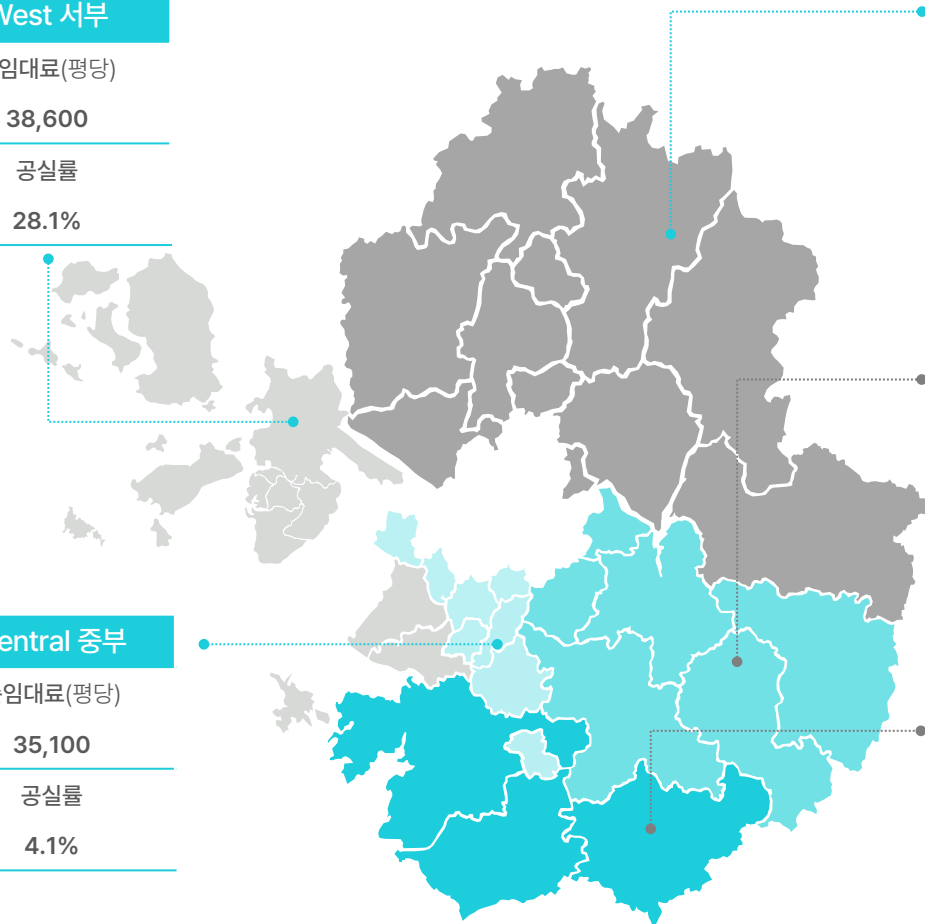
순임대료(평당)

30,000

공실률

21.3%

남부 권역 임대료는 지난 분기 QoQ 인상률이 컸으나, 이번 분기는 적은 변동을 보임. 신규 공급 건물에서 평균과 유사한 임대료를 제시한 경우가 다수임. 2023년 말까지는 공급 물량이 많아도 임대료에 큰 변동은 없을 것으로 전망됨.





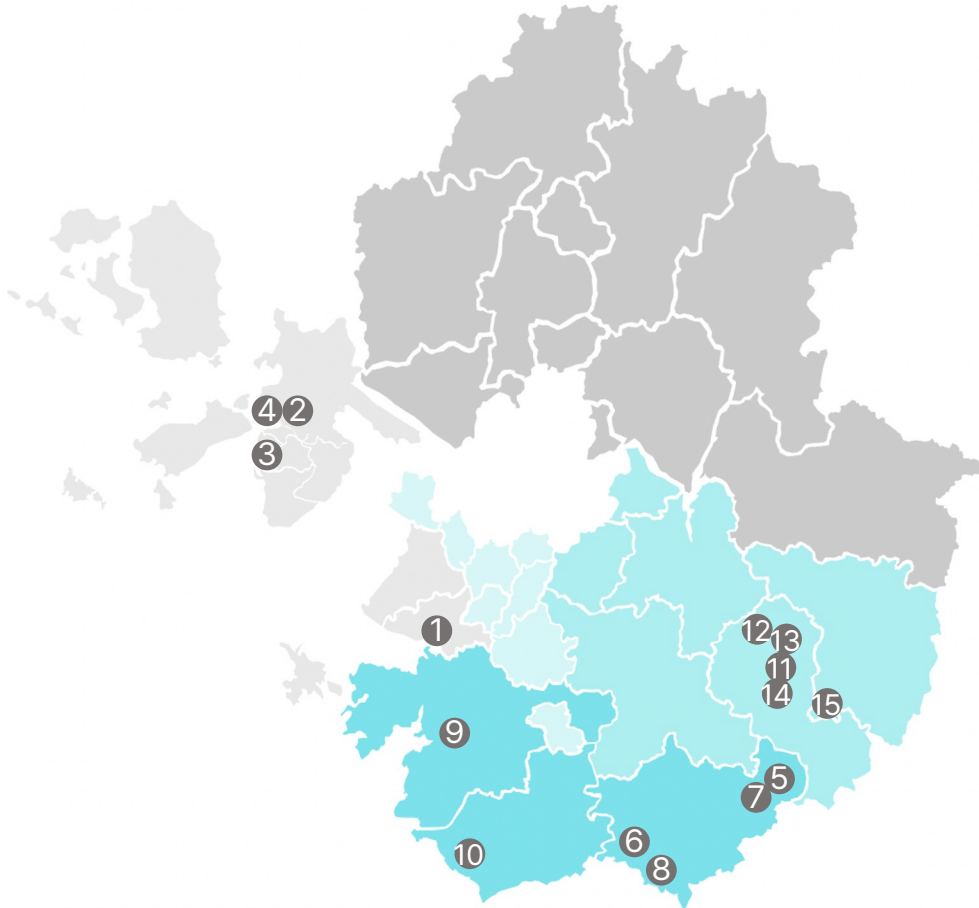
# 05 Supply

2023 2Q 준공 완료 - 권역별

공사 지연 발생이 빈번한 가운데, 주로 남부 권역과 인천 중심으로 준공이 완료됨

출처 : Cushman&Wakefield, JLL

번호	권역	시군구	건물명	면적 (평)	종류
①	서부	안산시	브렌치포인트 물류센터	16,588	복합
②	서부	인천시	석남 복합물류센터	44,842	복합
③	서부	인천시	드림물류센터	40,326	복합
④	서부	인천시	원창동 물류센터	37,940	저운
⑤	남부	안성시	안성 일죽면 물류센터	23,996	복합
⑥	남부	안성시	공간세라믹 안성물류센터	15,266	복합
⑦	남부	안성시	안성 코스모스로지스 물류센터	14,170	복합
⑧	남부	안성시	선우로지스 물류센터	13,085	-
⑨	남부	화성시	하인즈 남양 물류센터	13,689	저운
⑩	남부	평택시	켄달스퀘어 평택로지스틱스파크	58,029	상운
⑪	남동부	이천시	이천 수정리 물류센터	24,470	복합
⑫	남동부	이천시	이천 도지2 물류센터	19,544	복합
⑬	남동부	이천시	죽당리 물류센터	14,823	복합
⑭	남동부	이천시	브릭 동이천 물류센터	13,927	복합
⑮	남동부	여주시	TS 여주 물류센터	12,824	-



## 06 Transaction

2023 2분기 거래 규모와 하반기 예측

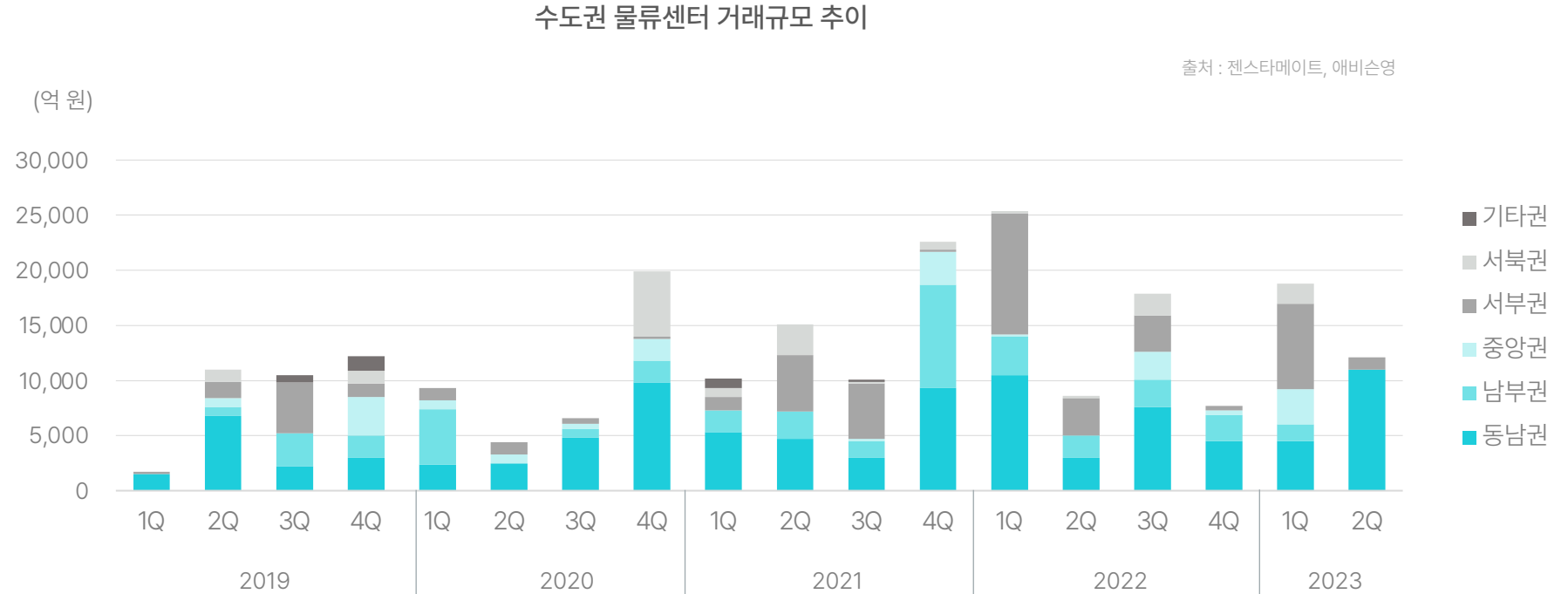
### 1조 2194억원

2022년 2분기 대비 35.9% 증가,  
그러나 상반기 전체로 보면 감소

### 48만평

서부권, 남부권의 각 15만평 공급이  
공급 강세를 견인

### 동남권 중심



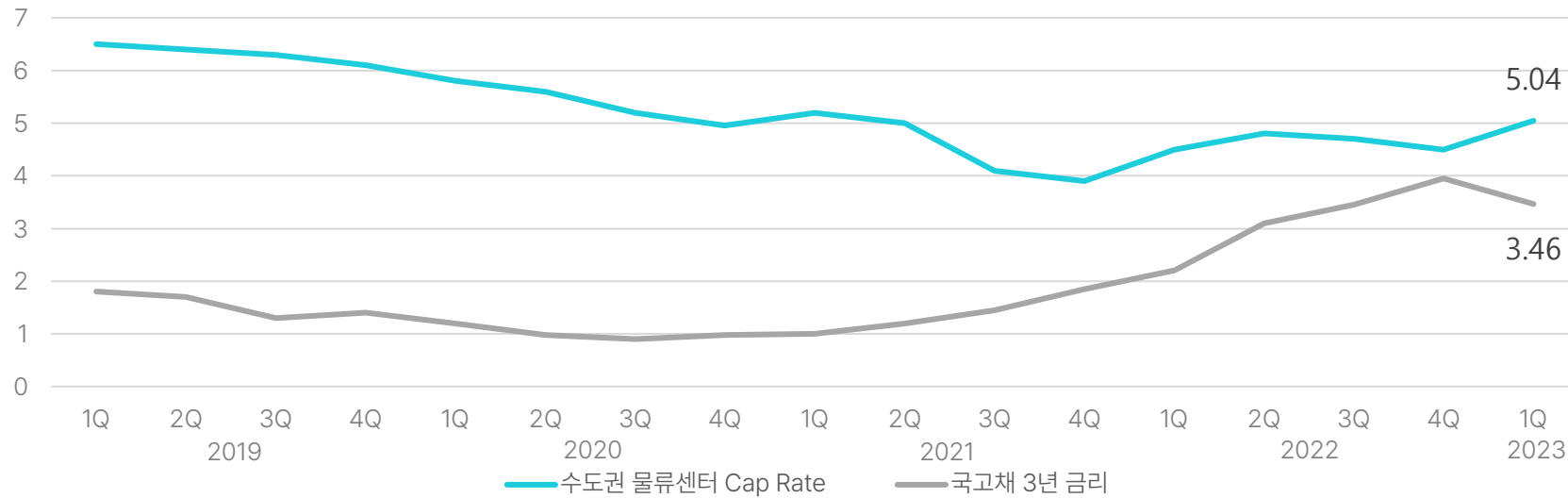
2023년 2분기 거래규모는 1조 2194억원으로 YoY 35.9% 증가하였는데, 이는 준공 전 선매입계약 체결 건이 준공 완료되며 딜클로징된 규모가 컸기 때문임. 동남권이 수도권 전체 거래규모 91.4%를 차지하며 2분기의 전년 동기 대비 상승을 견인함. 혼합 물류센터 거래 비중이 2022년 하반기 대비 큰 폭으로 증가하는 모습을 보임.

다만 2023년 상반기 전체로 보면 거래액 규모는 약 3조 2천억원으로 전년 동기 대비 4% 감소하여, 물류센터 시장은 여전히 주의가 필요함.

2023년 2분기 공급면적은 YoY 57.4% 증가한 48만평으로, 서부·남부권이 공급 강세를 견인함. 상반기 전체에 공급된 물류센터의 규모는 약 94만 평으로, 특히 남부권에서 38만 평 가량이 공급됨. 향후 1년간 서부권 공급 예정 면적이 61만평으로 공실 우려가 지속됨.

저운 공급 예정 면적을 상운으로 설계 변경하는 물류센터가 증가하는 추세임. 준공이 완료된 신축 물류센터, 기존 임차사와 계약이 종료된 물류센터 역시 저운에서 상운으로의 변경 사례가 발생함.

출처 : 젠스타메이트, 애비슨영



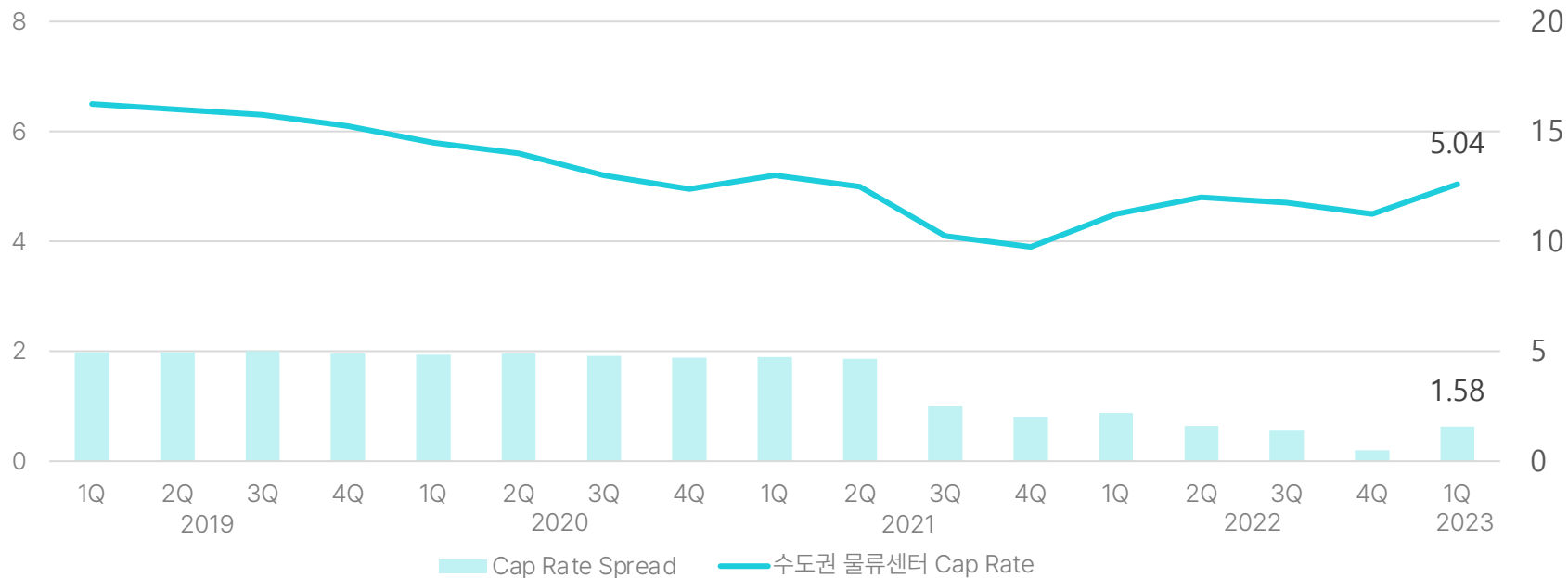
## 07

## Return

투자 수익률 추이

## Cap Rate 상승

2022년 시작된 미국발 금리 상승의 여파로 소폭 상승함.  
수도권 물류센터의 2023년 1분기 cap rate는 5.04%를 기록함.

국고채 대비  
스프레드 확대

4분기 국고채 3년물 금리 대비  
물류자산의 cap rate 스프레드는 확대 양상을 보임.

2023년 물류센터의 cap rate는 매각 계획 건의 보류,  
전반적인 거래량의 급감으로 추가적인 상승 또는 보합을 예상함.

Keymap



## 08 Case

### 주요거래사례

23년 1분기 대표적인 물류센터 거래 사례는 청라로지스틱스 물류센터로서, 거래연면적 130,147평, 거래가격 6,590원으로 거래됨. 전국 물류센터 거래사례 중 역대 최고 거래가격을 기록함. 해당 거래는 선매입건으로, 브룩필드 자산운용에서 2020년부터 개발에 투자하다가 이번 분기에 잔금 지급 후 소유권을 이전받음.

그 외에 오산로지폴리스, 남사읍 복리 45-1에 위치한 물류센터 거래 등이 3000억원 이상의 거래가격을 보였으며, 개인과 상사 간 소규모 물류센터 거래도 존재함.

주요 거래 사례들은 경기 오산, 용인, 화성, 안산 등 경기 하부 지역에 집중되는 양상을 보였으며, 혼합 물류센터의 강세가 지난 분기에 이어짐.

출처 : JLL, 젠스타메이트

물류센터명	주소	권역	용도	거래연면적(평)	거래가격(억원)	평당가격(천원)	매도자	매수자
청라로지스틱스물류센터	인천 서구	서부권	혼합	130,147	6,590	5,064	케이피로지스틱스PFV	브룩필드자산운용
오산로지폴리스	경기 오산	중앙권	혼합	45,488	3,230	7,101	OST파트너스	YNP자산운용
남사읍 복리 45-1 물류센터	경기 용인	동남권	혼합	39,927	3,170	7,939	한강로지스	삼성SRA자산운용
삼성 프레스시 로지	경기 고양	북부권	저운	12,600	2,000	15,873	프레쉬삼성PFV	블루코브자산운용
오산포필먼트 물류센터	경기 화성	남부권	저운	12,698	1,410	11,091	오산포필먼트	한국초저운오산유한회사
ALPHA FLUX	경기 안산	서부권	혼합	16,594	1,115	6,930	포커스온투자개발	스타로드자산운용



▲ 청라로지스틱스



▲ 오산로지폴리스



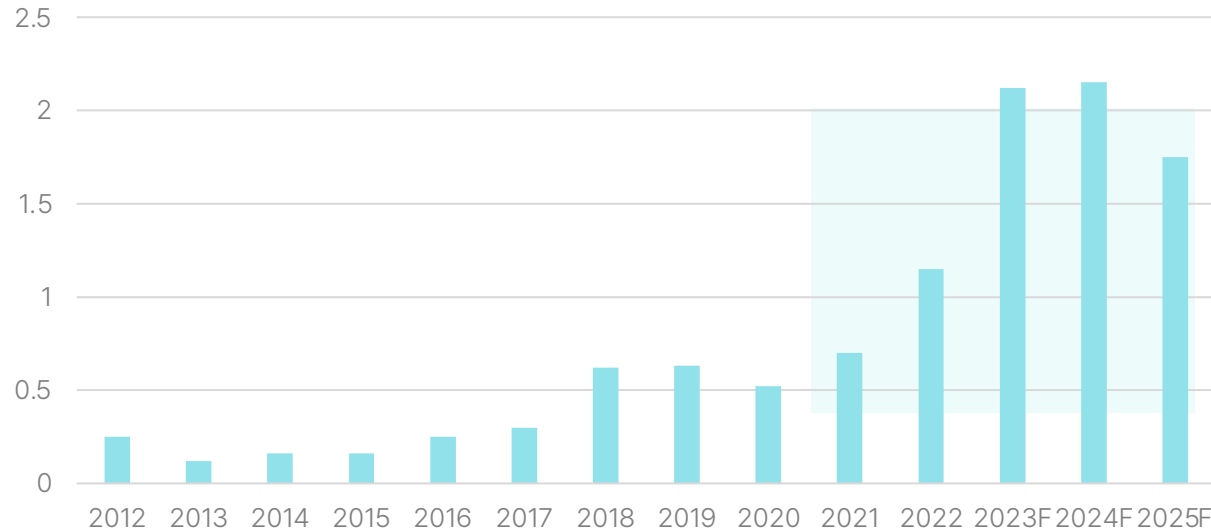
▲ 남사읍 물류센터

## 09 Summary

### 요약 및 전망

수도권 물류센터 공급량 전망치

출처: 젠스타메이트



### Transaction 거래규모

2023년 1분기 거래 규모는 지난 4분기 거래 규모인 7,556억원 대비 **15.1% 증가한 1조 8,792억 원**을 기록함. 수도권에 집중되어 거래되는 양상이 보였는데 특히 서부권에서 수도권 거래 규모의 약 40.8%인 7,740억 원이 거래되었음. 다음으로는 동남권에서 4,503억 원이 거래되며 4,495억 원을 기록했던 전 분기와 유사한 규모를 기록함. 지난 분기 소형 물류센터 위주로 거래되었던 중앙권은 이번 분기 대형 물류센터가 거래되었으며 2019년 4분기 이후 최대 규모를 기록함. 2023년 2분기에도 계속하여 **수도권에 집중된 거래**가 이루어질 것으로 예상됨.

### New Supply 권역별 신규 공급

2023년 1분기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 전 분기와 유사하거나 소폭 감소하였음. 그러나 중앙권, 서부권의 신규 공급은 전분기 대비 증가했음. 신규 공급된 물류센터 중 1만 평 ~ 3만 평 규모의 중형 물류센터가 약 25만 평 공급되며, 초대형화가 이루어진 2022년 4분기 대비 **중형 물류센터의 비중이 높아짐**. 이들 대부분은 물류센터 개발 수요가 치솟았던 2020년에 개발하여 준공된 것으로 상온과 저온이 혼합된 물류센터의 비중이 70%로 높게 나타나는데 **공실 리스크**를 해결하는 것이 관건으로 예상됨.

### Cumulative Supply 권역별 누적 공급

2023년 한 해 동안 수도권 물류센터 신규 공급면적은 처음으로 200만 평을 넘어 **연말 기준 누적 공급면적은 1천만 평**을 돌파할 것으로 예상됨. 특히 남부권, 서부권의 신규 공급이 대폭 증가하여 수도권 물류센터의 신규 공급은 당분간 상승세를 보일 것으로 예상됨. 2023년 말까지 동남권은 누적 공급 약 400만평, 남부권과 서부권의 누적 공급은 약 200만평을 넘어설 것으로 예상됨. 동남권과 서부권의 경우에는 상반기에 5만 평 이상의 초대형 물류센터 공급이 예정되어 있음. 수도권 외에도 상반기 중 인천에 9만 평 규모의 혼합 물류센터가 준공을 앞두고 있음.

### Cap. Rate Cap. Rate 추이

2023년 1분기 수도권 물류센터 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.55% 상승한 **5.04%**를 기록함. 2021년까지 수도권에서 거래된 물류센터의 Cap. Rate는 꾸준히 하향 추세를 보였으나, 2022년 시작된 금리 상승의 여파로 소폭 상승함. 당분기 Cap. Rate 상승은 일부 거래 사례에서 가격 조정이 일어났으나, **매각 계획이 무산되는 상황**이 발생하고 있어 전반적인 거래량이 급감함에 따라 당분간 **Cap. Rate의 추가적인 상승 혹은 보합이 예상됨**.

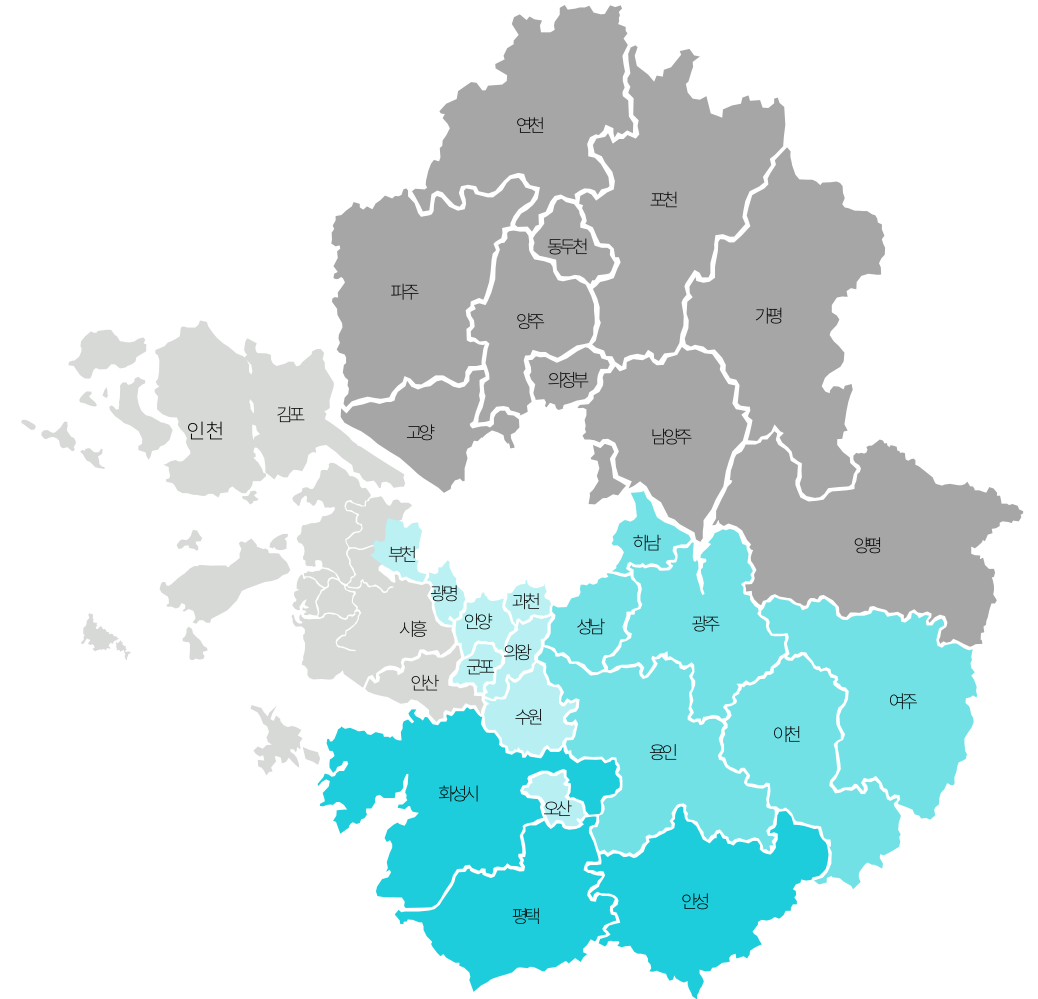
## 10

## Appendix

## 권역구분

본 자료는 수도권 연면적 5천평 이상의 중대형 물류센터를 대상으로 분석하였음.  
 권역은 서북부, 서부, 서남부, 남부, 동남부, 동북부 6개로 구분하였음.

권역명	대구분
서북부	인천, 의정부, 파주, 김포, 양주, 동두천, 고양
서부	과천, 부천, 안산, 안양, 시흥, 광명, 군포, 인천
서남부	서평택, 서화성
남부	수원, 오산, 의왕, 서용인, 서안성, 동평택, 동화성
동남부	성남, 광주, 이천, 여주, 동용인, 동안성
동북부	남양주, 구리, 포천, 하남, 양평, 가평

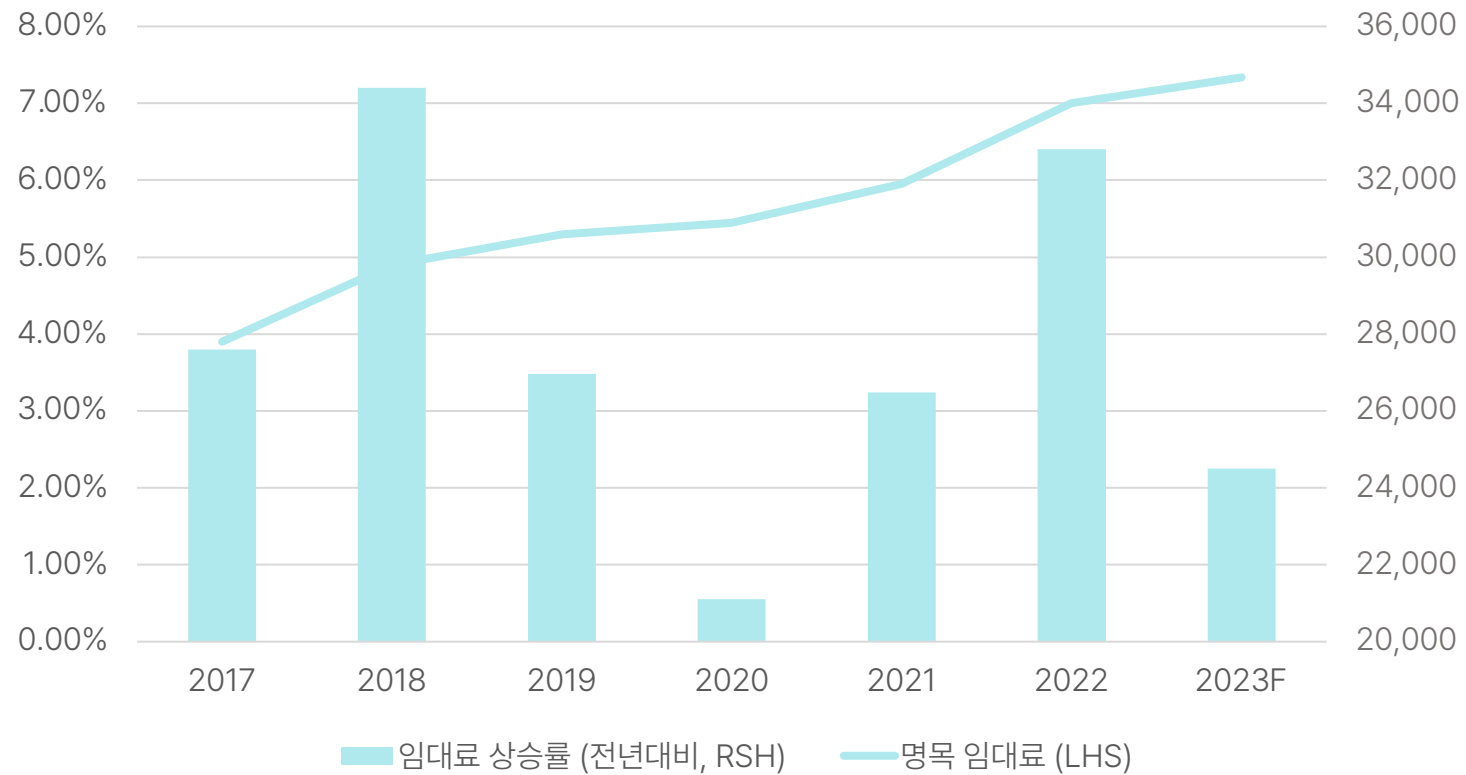


## 10

## Appendix

수도권 물류센터 명목 임대료 전망

수도권 물류센터 명목 임대료 전망

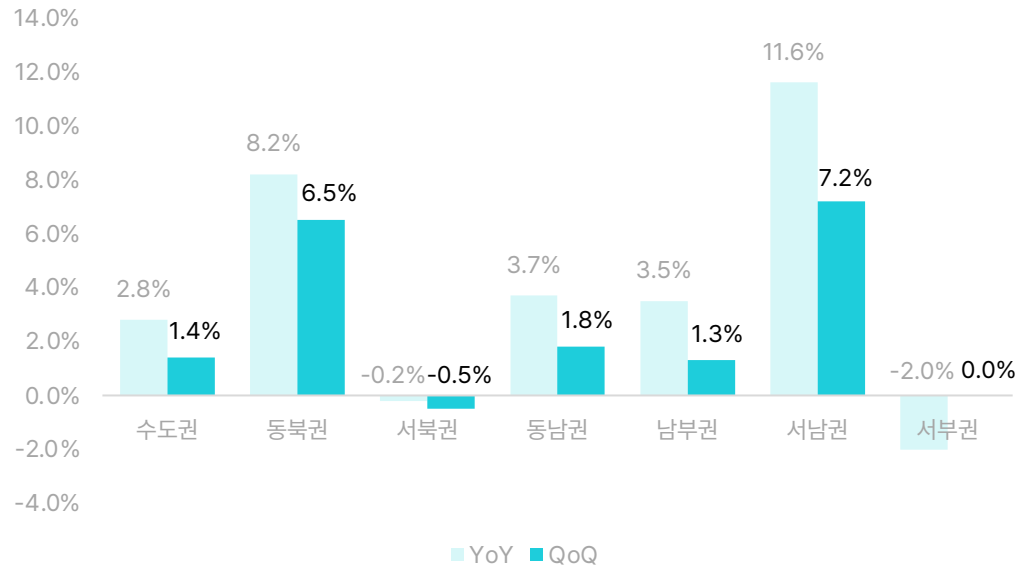


## 10

## Appendix

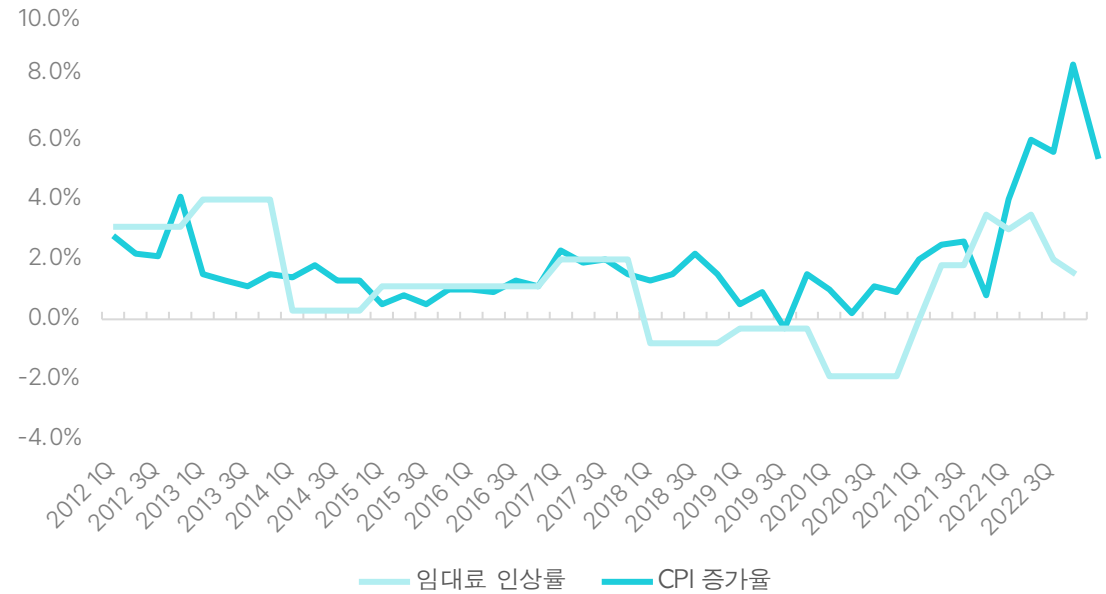
## 권역별 임대료 인상률 및 CPI YoY 증가율

권역별 임대료 인상률 (1Q23)



출처 : WRC, 삼성증권

임대료와 CPI YoY 증가율



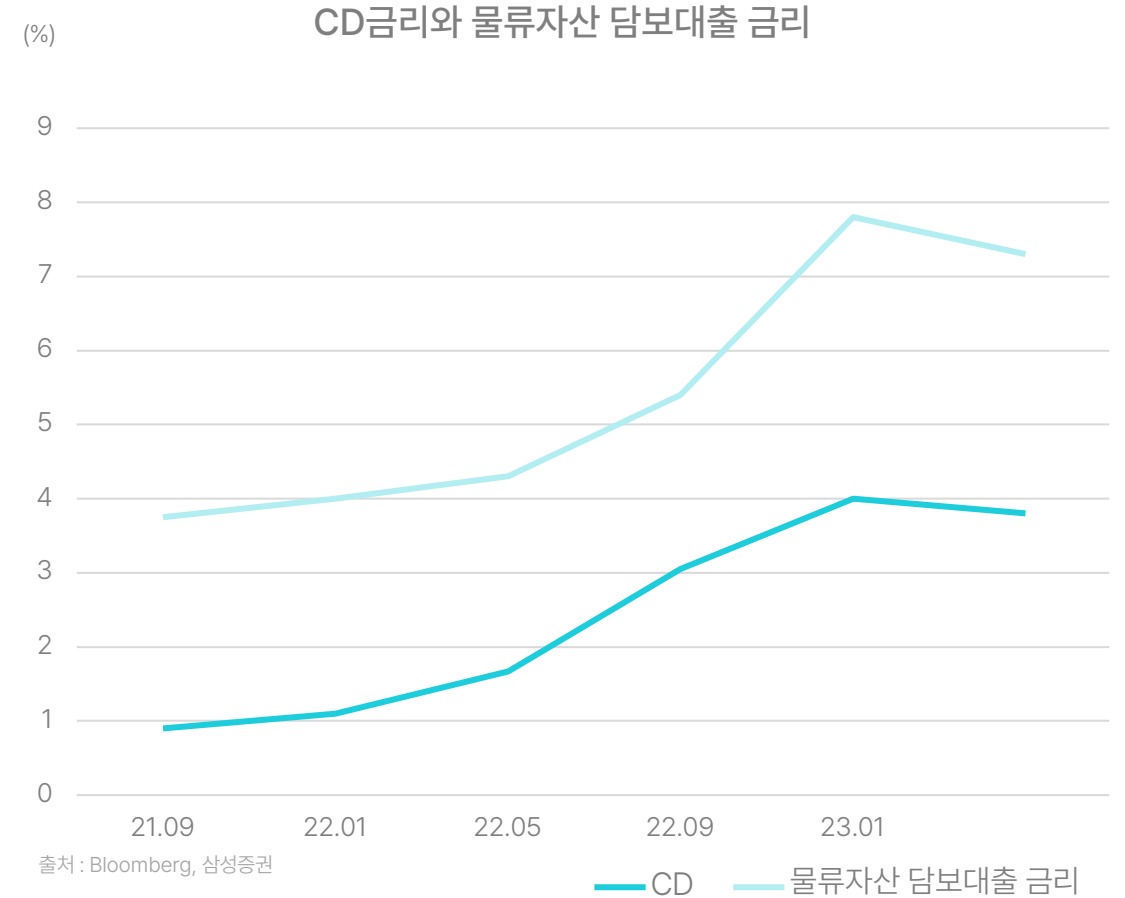
출처 : WRC, 삼성증권, 한국은행



## 10

## Appendix

공사비 및 담보대출 금리 추정



# Contact us

SRC 31<sup>st</sup> Logistics Market Report Team



박현진 Park Hyunjin

SRC 29<sup>th</sup>

서울대학교 건축학과 건축학전공

[euonia07@snu.ac.kr](mailto:euonia07@snu.ac.kr)

+82 10-4178-9931



이인욱 Lee Inwook

SRC 30<sup>th</sup>

서울대학교 체육교육과

[liw0909@snu.ac.kr](mailto:liw0909@snu.ac.kr)

+82 10-7900-9468



조정원 Cho Jeongwon

SRC 31<sup>st</sup>

서울대학교 소비자학과

[xrahel24@snu.ac.kr](mailto:xrahel24@snu.ac.kr)

+82 10-4473-4844



최영주 Choi Youngjoo

SRC 31<sup>st</sup>

서울대학교 경영학과

[sansie26@snu.ac.kr](mailto:sansie26@snu.ac.kr)

+82 10-9919-0148