

SRC Market Report

Korea Logistics Property

SRC Research | 2023 Q3



Intro

Introduction

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 관심있는 학생들이 모여 만든 부동산 동아리입니다. 보다 체계적인 부동산 이론을 바탕으로 현실에 존재하는 부동산 실무를 익히고자 합니다.

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

Disclaimer

본 보고서는 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.

목차

01 Demand & Vacancy	
1) 권역별 공실률	3p
02 Rents	
1) 권역별 임대료	4p
03 Supply	
1) 권역별 공급량	5p
2) 2023 Q3 준공완료 물류센터	6p
3) 2023 Q4 준공예정 물류센터	7p
04 Capital Market	
1) 주요 거래 사례	8p
2) Cap rate 추이	9p
05 Summary	
1) 요약	10p
06 Appendix	
1) 권역구분	12p
2) 권역별 임대료 인상률	13p
3) 담보대출 금리추정	14p
4) 철근과 H 형강 가격	15p

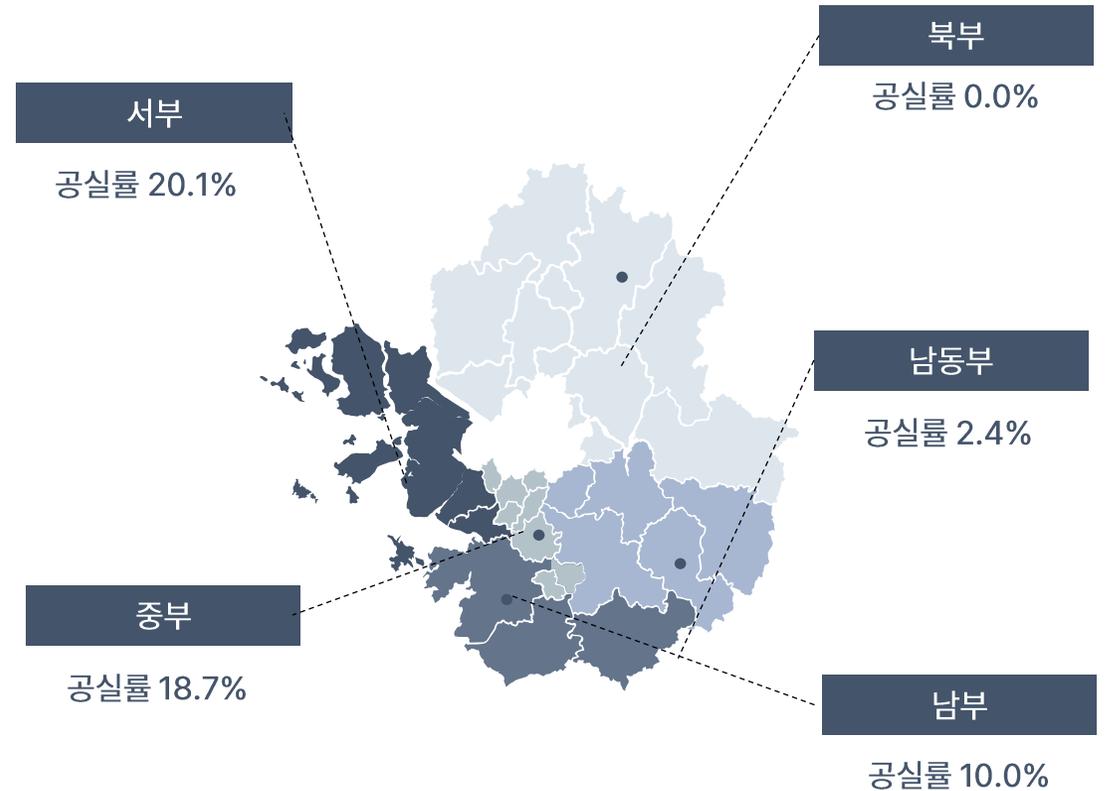
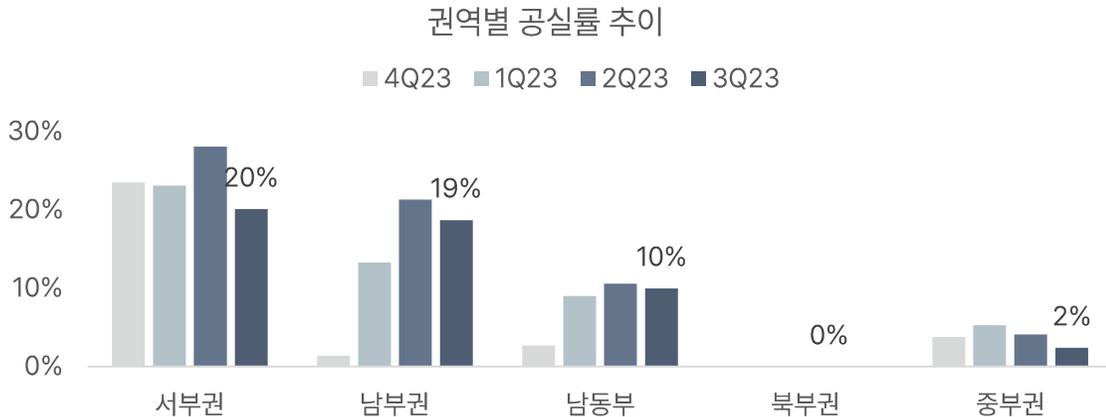
01 Demand & Vacancy

SCA권역 Grade A 마켓 순흡수면적 역대 최대, 공실률 지난 분기 대비 290bps 하락

2023년 3분기 수도권 물류센터 시장은 지난분기 대비 2.9%p 하락한 13.1%의 공실률을 기록함. 공실이 없는 북부를 제외한 모든 권역에서 공실률이 하락하며 직전 분기 대비 안정된 모습을 보임.

서부 권역은 이번 분기 권역들 중 가장 큰 폭으로 공실률이 감소하여, 지난 분기 대비 공실률 8.0%p 하락한 약 20.1%를 기록함. 금번 분기 가장 많은 신규센터가 서부 권역에 공급되었으나, 국내 최대 규모의 E-commerce 업체, 3PL, 제조업 등 다양한 임차인이 신규 입주하여 순흡수면적에 기여함.

남부 권역 공실률은 약 18.7%로, 3개의 신규 센터가 공급되었지만, 그중 상당 면적이 임차된 채로 시장에 소개되어 지난 분기 대비 2.6%p 하락함.



02 Rents

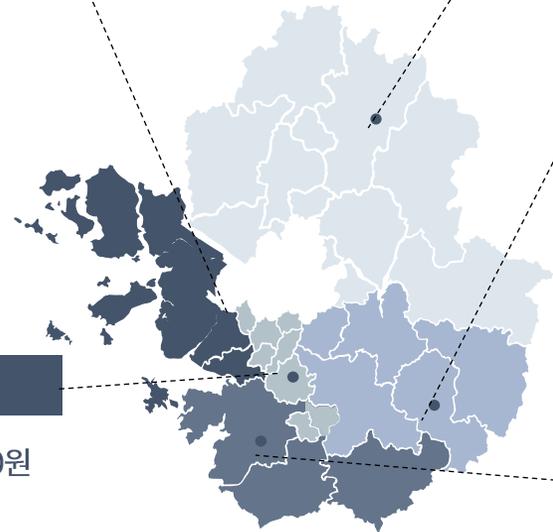
수도권 권역 월평균 상온 명목 임대료는 약 33,800원으로, 전분기 대비 0.3%, 전년동기 대비 2.3% 상승

서부 권역의 임대료는 QoQ 2.1%, YoY 2.4%의 변동률을 보이며 3분기 기준 권역 중 가장 높은 상승률을 기록
기존 센터들이 임차인들과 재계약 할 때 기존의 임대료보다 높은 임대료를 제시했으며, 새로 준공된 센터 또한 평균 임대료보다 높은 임대료로 계약하여 권역 임대료가 전체적으로 상승한 것으로 보임.

중부 권역의 임대료는 QoQ 0.3%, YoY 0.6%로 권역들 중 가장 적은 변동률을 보임. 기존 센터들의 임대료 변동도 없고 신규 공급된 센터들도 없었기 때문인 것으로 보임. 연단위로 봐도 신규 공급이 워낙 적은 지역이기 때문에 당분간은 큰 변동이 없을 것으로 보임.

서부
임대료 39,500원
YoY 2.4%
QoQ 2.1%

중부
임대료 35,200원
YoY 0.6%
QoQ 0.3%



북부
임대료 42,900원
YoY -1.2%
QoQ -2.5%

남동부
임대료 29,900원
YoY 4.9%
QoQ 1.0%

남부
임대료 30,200원
YoY 4.1%
QoQ 0.9%

북부권역의 임대료는 권역들 중 가장 큰 하락율을 보임. 북부권역은 면적이 넓기 때문에 준공된 센터의 입지가 임대료에 영향을 많이 끼치는데, 이번에 준공된 센터가 상대적으로 서울과 먼 포천에 위치하여 낮은 임대료를 제시한 것으로 알려짐. 이후 준공될 센터들은 남양주에 위치해 있어 연말에는 임대료 상승이 전망됨.

남동부권역의 임대료는 전년동기와 비교했을 때는 4.9%로 많은 상승률을 보였으나 전분기 대비 상승률은 1.0%로 큰 변화를 보이지 않았음.
이번 분기 5개의 신규 공급이 이루어졌으나 대부분 기존 시장의 임대료와 비슷한 수준을 제시하여 권역 임대료 수준은 유지된 것으로 해석됨.

남부 권역의 임대료도 남동부 권역과 마찬가지로 이번 분기 새로 공급된 3개의 센터에서 시장 평균 수준 임대료를 제시하여 전분기 대비 상승률은 큰 변화를 보이지 않았음. 다만 관측이라 처음으로 임대료 30,000만원을 돌파하며 전년 동기 대비 4.1%의 상승률을 보임.

03 Supply

이전 분기에 비해 감소했으나 여전히 많은 공급량

2023년 3분기 수도권에는 물류센터 총 281,168평이 공급됨. 이는 지난 분기 대비 76% 감소한 것이며, 이번 해 분기 기준 가장 낮은 공급 면적에 해당함. 원래는 총 14개의 물류센터가 공급될 예정이었으나 공사 지연으로 인해 11개만 공급됨.

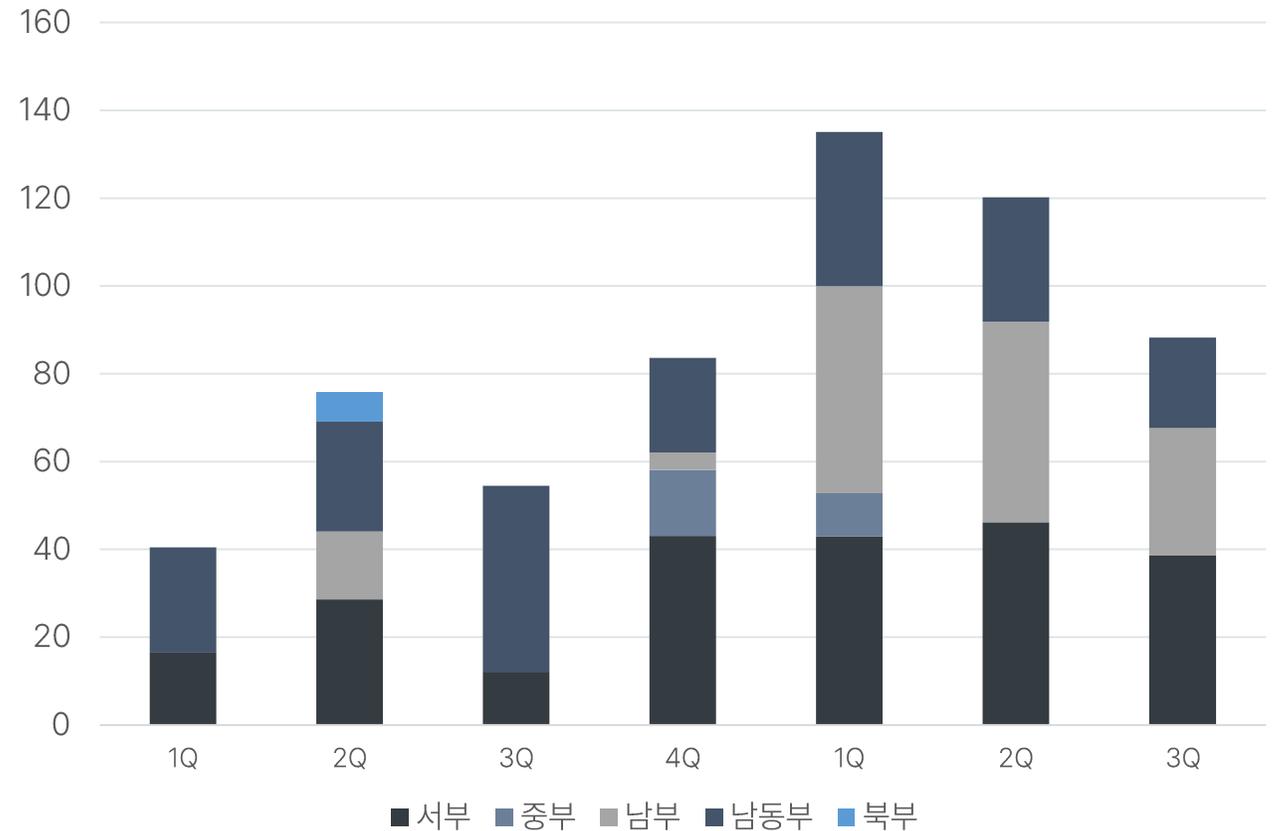
권역별로는 북부 1개, 남부 3개, 남동부 5개, 서부 2개가 공급됨. 중부 권역에서는 신규 공급이 이루어지지 않았으며 남부권은 전 분기 대비 공급 면적이 큰 폭으로 감소함.

임차가 상당 수 진행된 상태로 공급된 물류센터도 존재하는데, 포천 로지스폴리스는 준공과 동시에 임차를 완료했으며 남부 권역의 물류센터 두 곳도 임차 완료에 거의 다다름. 인천 석남 혁신 물류센터는 쿠팡이 마스터리스로 준공 전 선계약을 진행함.

4 분기에는 총 14개의 센터가 준공 예정이며 이 중에는 연면적 3만평 이상 대형 물류센터도 포함되어 있음. 이에 80만 평이 신규 공급되며 3분기 보다 공급이 확대될 것으로 예상. 권역별로는 남동부에서 가장 많은 공급이 예정되어 있음.

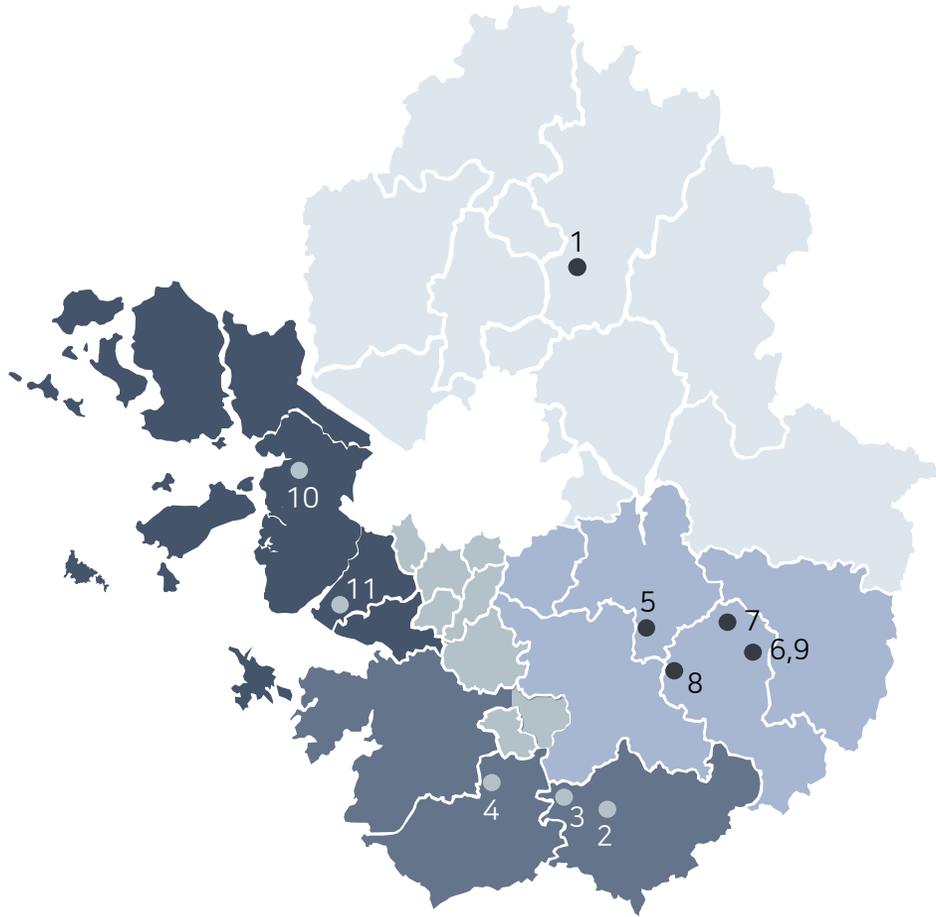
그러나 최근 건설 경기 위축으로 인한 준공 지연에서 오는 불확실성이 존재하며, 2025년 공급 역시 감소할 것으로 보임

권역별 물류센터 공급량 추이



03 Supply

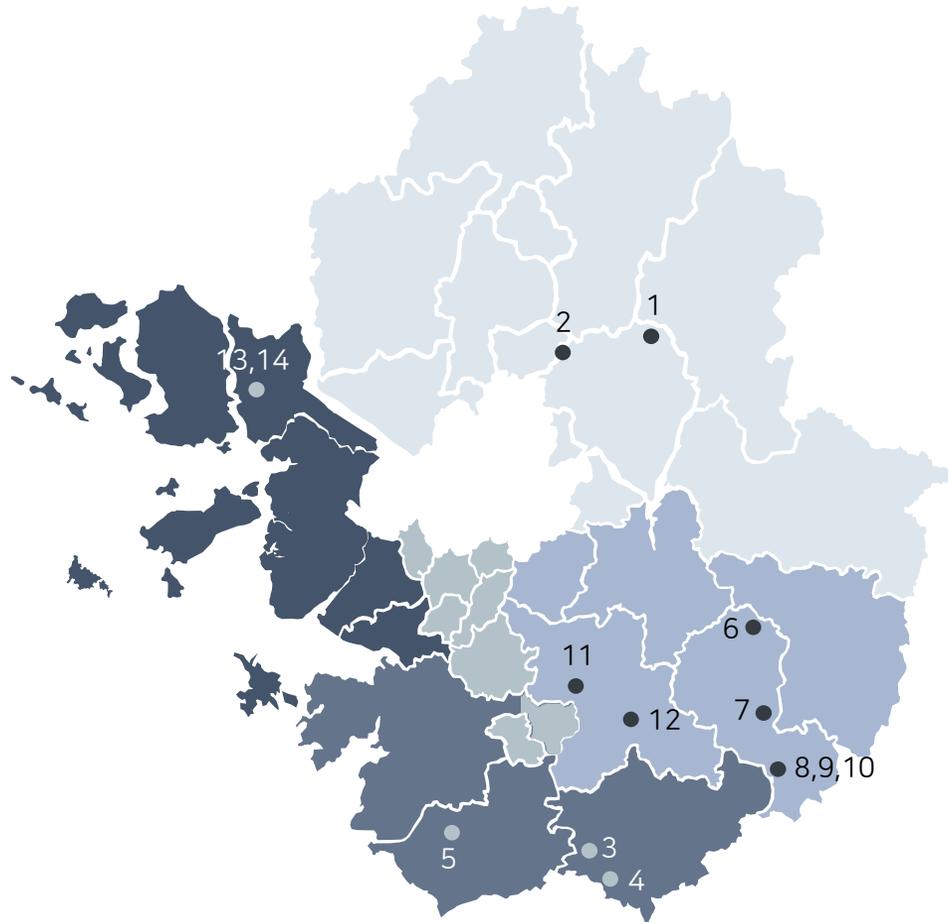
2023 3분기 준공완료



번호	도시	권역	물류센터	연면적(sqkm)
1	포천	북부	포천 로지스폴리스	47,260
2	안성	남부	대덕 물류센터 A동	187,392
3	안성	남부	HS 협신 물류센터	53,325
4	평택	남부	리치로지스 평택 물류센터	49,880
5	광주	남동부	도척 물류센터	53,744
6	이천	남동부	이천 가산리 물류센터	44,414
7	이천	남동부	이천 도립리 물류센터	40,348
8	이천	남동부	표교리 물류센터	34,624
9	이천	남동부	고백리 물류센터	33,073
10	인천	서부	석남 혁신물류센터	299,247
11	시흥	서부	시흥 원앤원 스마트 물류창고	86,148

03 Supply

2023 4분기 준공완료



번호	도시	권역	물류센터	연면적(sqkm)
1	남양주	북부	운수리 물류센터	50,374
2	남양주	북부	별내 ONE 물류창고	49,106
3	안성	남부	남안성 스타물류센터	41,202
4	안성	남부	송정리 물류센터	35,479
5	평택	남부	알앤알물류 평택센터	141,985
6	이천	남동부	백사 물류센터	58,276
7	이천	남동부	HIVE 군량	54,258
8	이천	남동부	암산리 물류센터	43,143
9	이천	남동부	행죽리 물류센터	41,149
10	이천	남동부	상봉리 21-1 물류센터	36,370
11	여주	남동부	로지스 포인트 여주 물류센터	130,931
12	용인	남동부	남사면 복리 물류센터	34,994
13	김포	서부	MIQ 인천 검단 물류센터	112,076
14	김포	서부	레이더스밸리 학운 물류센터	52,092

04 Capital Market

동남권에 집중된 거래

전분기 대비 2023년 3분기의 거래규모는 하락했으나, 동남권에 집중된 양상을 보이고 있음. 눈여겨볼 거래사례는 용인지역의 로지스코 양지 물류센터임. 해당 물류센터는 6.2만 평 규모의 초대형 물류센터로, 역대 거래 사례 중 다섯 번째로 높은 거래가격으로 평가됨. 로지스코 양지 물류센터는 이화자산운용이 인베스코의 투자를 받아 소유하던 자산으로, 당 분기 미래에셋자산운용에 의해 평당 750만 원, 총 4,670억 원에 매입됨.

그 외에 광주 도척 물류센터와, 도지2물류센터는 1,000억원 이상의 거래가격을 보임. 주요 거래 사례들은 여주시에 집중되는 양상을 보였으며, 혼합 물류센터의 강세가 이어지고 있음.

물류센터명	주소	권역	거래가격(억 원)	거래연면적(평)	평당가격(천 원)	매도자	매수자
로지스코 양지 물류센터	용인시 처인구	동남권	4,670	62,251	7,500	이화자산운용	미래에셋자산운용
TS물류	여주시 가남읍	동남권	640	12,825	4,990	티에스물류	로고스투자운용
광주 도척 물류센터	광주시 도척면	동남권	1,450	16,285	8,920	골드퍼스트	코오롱글로벌
도지2물류센터	이천시 백사면	동남권	1,510	19,544	7,740	도지DC2유한 책임회사	ADF자산운용
조일물류	용인시 기흥구	기타권	240	2,425	9,897	조일물류	매크로통상
여주 가남읍 물류센터	여주시 가남읍	동남권	640	13,090	7,742	세일건설	멜론자산운용
이천 대포동 물류센터	이천시 마장면	동남권	775	14,406	5,382	세일건설	멜론자산운용

Source: 출처를 입력하세요



로지스코 양지 물류센터



광주 도척 물류센터



도지2물류센터

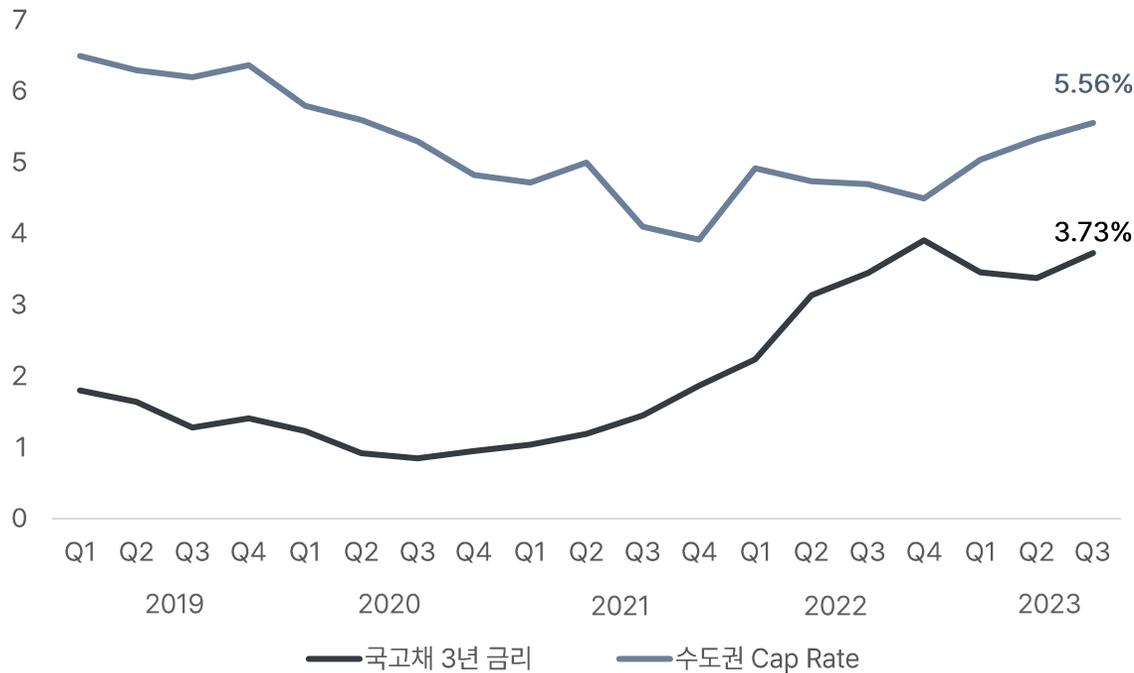
Source: 출처를 입력하세요

04 Capital Market

Return

Cap rate 상승

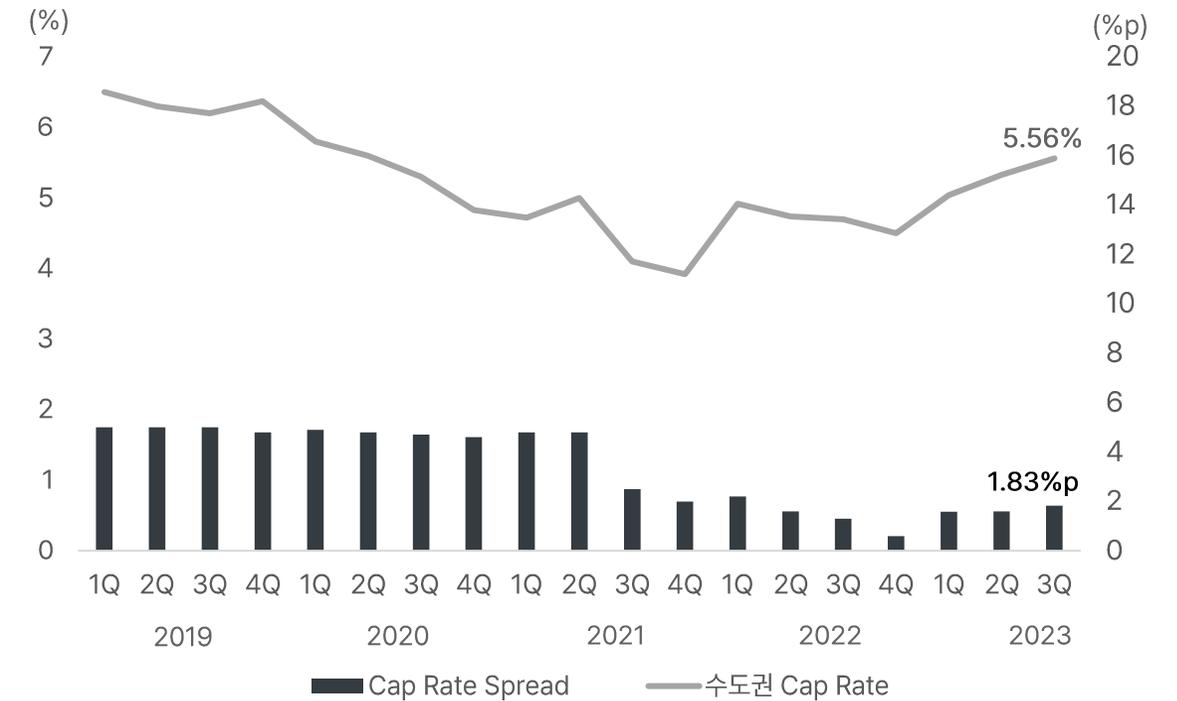
수도권 물류센터 3분기 Cap rate는 5.56%로 지난 분기 대비 0.2%p 상승함. 저점을 찍고 상승하는 추세로, 추가 상승 여지 있음



Source: 출처를 입력하세요

Cap Rate 스프레드 유지

Cap Rate 스프레드는 지난 2분기 2022년 4분기 0.59% 기록 후 반등하여 2023년 현재 3분기 연속 1.5%를 상회하고 있음



Source: 출처를 입력하세요

• Transaction 거래규모

2023년 3분기의 수도권 물류센터 총 거래 규모는 이전 분기보다 다소 하락한 약 9,930억 원, 거래 면적은 14.4만 평으로 집계되었다. 특히 3분기의 수도권 기성 물류센터 거래 규모는 약 7,070억원으로 주요 거래 사례로 중형 규모 이상의 자산인 용인시의 '로지스코 양지 물류센터'가 4,670억, 여주시의 'TS물류'가 640억원을 기록했다. 수도권이 전체 거래의 약 84%를 차지하며, 수도권 중심의 거래가 주를 이루고 있다.

• Supply 공급

2023년 3분기 물류센터의 신규 공급은 북부 1개, 남부 3개, 남동부 5개, 서부 2개 총 11개, 공급면적 약 281,161평 수준으로 근 1년간 가장 낮은 수준의 공급을 기록했다. 4분기에는 14개의 센터가 공급될 것으로 예상되지만 PF 시장의 위축으로 공사의 차질이 생기는 경우가 많아 변동 가능성이 높은 상황이다. 고금리 추세가 바뀌기 전까지 추가적인 신규공급은 감소할 것으로 예상된다.

• Rents 임대 상황

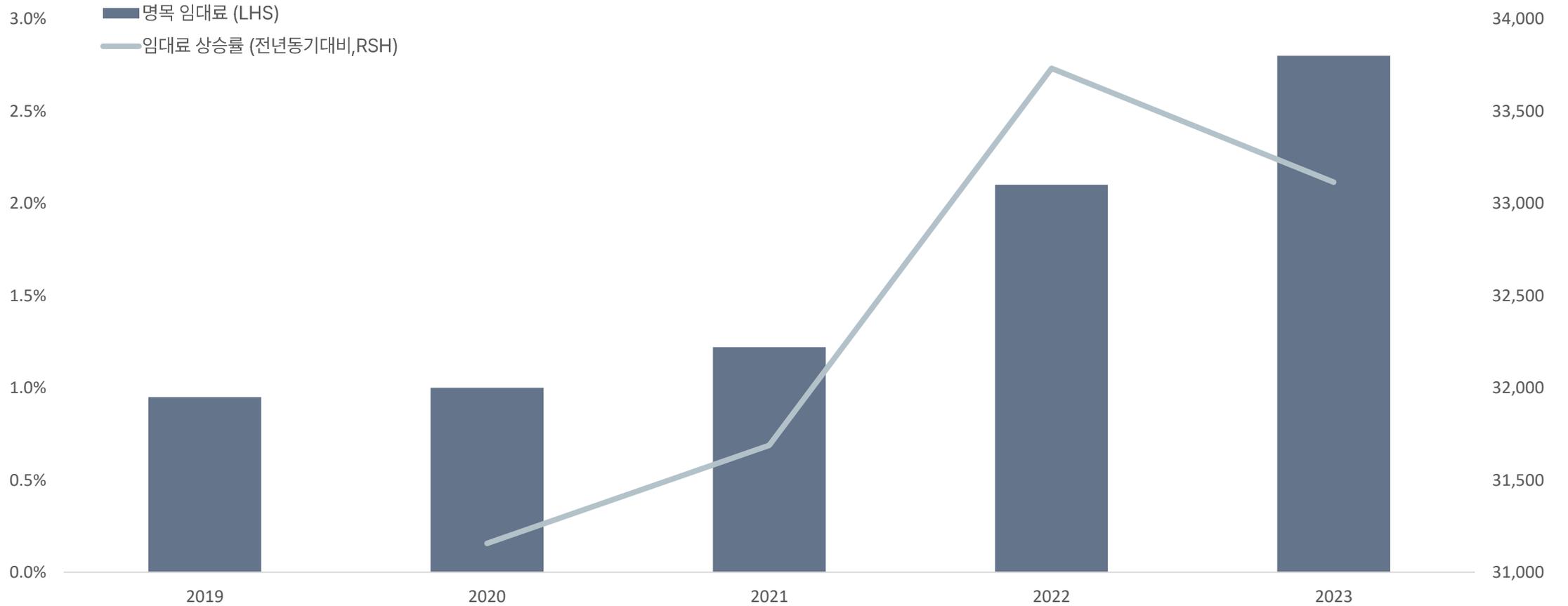
2023년 3분기의 수도권 월 평균 명목 임대료는 약 33,800원으로 2분기 대비 약 30bps, 전년동기대비 약 230bps 상승하며 북부를 제외한 권역의 임대료가 소폭 상승했다. 수도권 시장의 명목 임대료는 6분기동안 상승하고 있지만 공급과잉과 공실률 상승 가능성이 높아 임대료 상승폭이 크지 않을 것으로 예상된다.

• Cap.Rate Cap.Rate 추이

2023년 3분기의 수도권 물류시장 Cap.Rate는 지난 분기 대비 20bps 상승한 5.56%를 기록했다. 1~3분기의 물류센터 공급 면적이 64만평을 기록했고, 4분기는 약 30만 평이 추가로 공급될 것으로 예상되는 상황에서 공실우려로 인해 임대료의 상승이 제한적인 상황이다. 즉, 유동성은 줄고 조달비용이 높아 추가적인 Cap.Rate의 상승이 가능할 것으로 보인다.

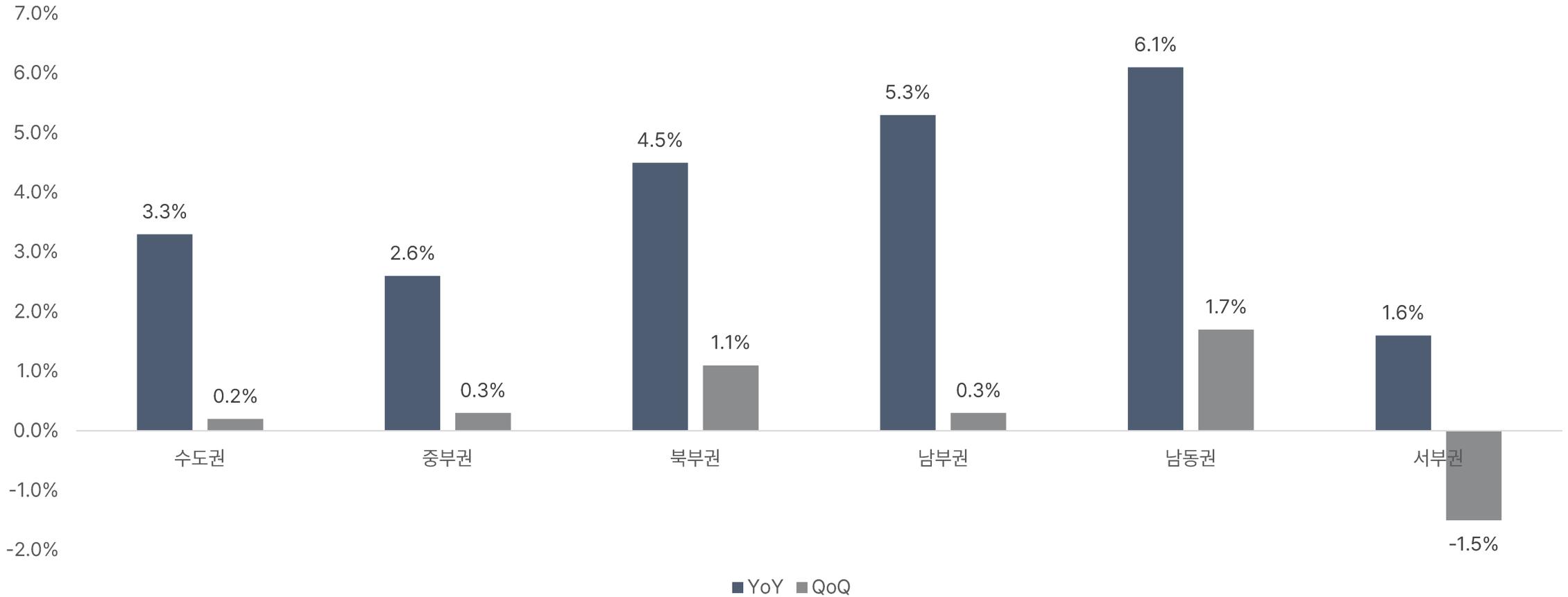
06 Appendix

수도권 물류센터 명목 임대료 전망



06 Appendix

권역별 임대료 인상율 (23 2Q)

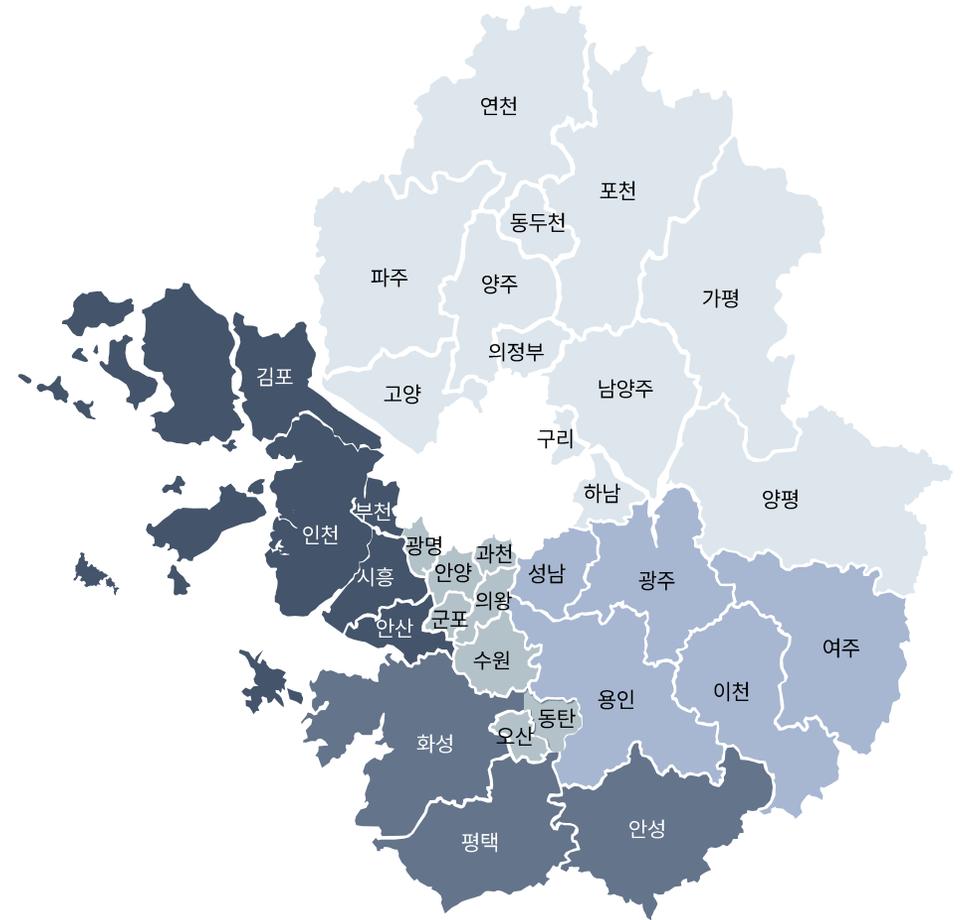


06 Appendix

권역구분

본 자료는 수도권 중대형 물류센터 분석을 위해 수도권을 서부, 남부, 남동부, 중부, 북부의 5개 권역으로 구분하였음.

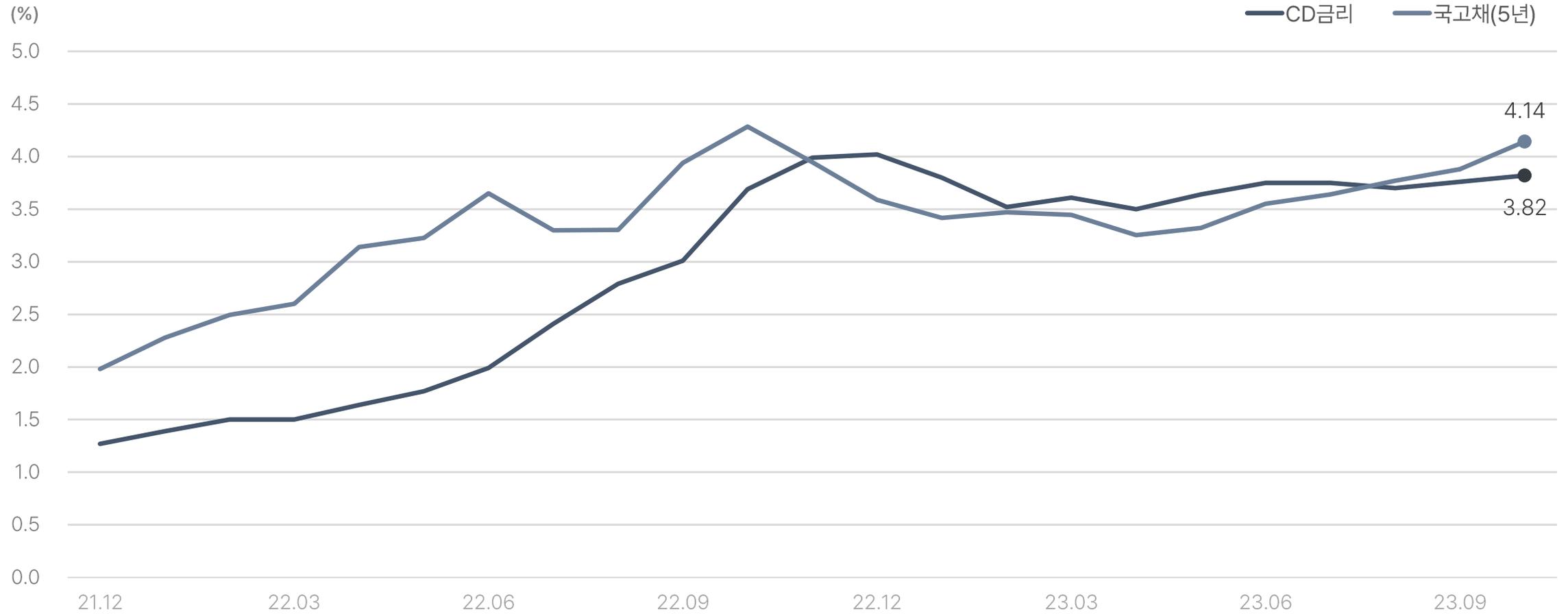
권역별	대구분
서부	김포, 인천, 부천, 시흥, 안산
중부	광명, 안양, 과천, 군포, 의왕, 수원, 오산, 동탄
남부	화성, 평택, 안성
남동부	성남, 광주, 용인, 이천, 여주
북부	연천, 파주, 동두천, 포천, 양주, 의정부, 고양, 가평, 남양주, 구리, 하남, 양평



06 Appendix

담보대출 금리추정(23Q3)

CD금리 & 국고채(5년)



Source: 한국은행 경제통계시스템(ECOS)

06 Appendix

철근과 H형강 가격

