

Logistics Market Report

2023 1Q 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.

Content

Market Report 2023 1Q



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 대비 신규 공급면적은 감소하였으나, 전년 동기 대비 공급 면적은 증가함.
2023 상반기 공급 면적은 다소 지연되더라도 **역대 최대 규모**를 기록할 것으로 예상됨.

금리인상 기조

3.5%

금리인상 기조가 유지되어
23년 1월 기준 3.25%에서 0.05%p 인상된
3.5%로 금리가 결정됨

ISSUE 01 신규공급 면적

▼ 29.0%
▲ 86.6%

2023년 1분기 전국 물류센터 공급면적은
50만평으로 **지난 분기대비 29.0% 감소**했으나,
작년 동기 대비 86.6% 증가하여 2개분기
연속 50만 평을 넘는 많은 공급이 예상됨

ISSUE 02 수도권 집중

89%

신규 공급면적의 89%인 약 45만 평이
수도권에 집중되어 공급되었고, 비수도권의 경우
경남권이 충청권에서만 각각 2만 평이 공급됨

ISSUE 03 거래

▲ 177.8%
▼ 21.2%

2023년 1분기 전국 물류센터 거래 규모는
2조 1,092억원으로 **지난 4분기 대비 177.8%**
늘어났으며 **전년 동기대비 21.2% 하락**하였음

02

Market Research

시장동향

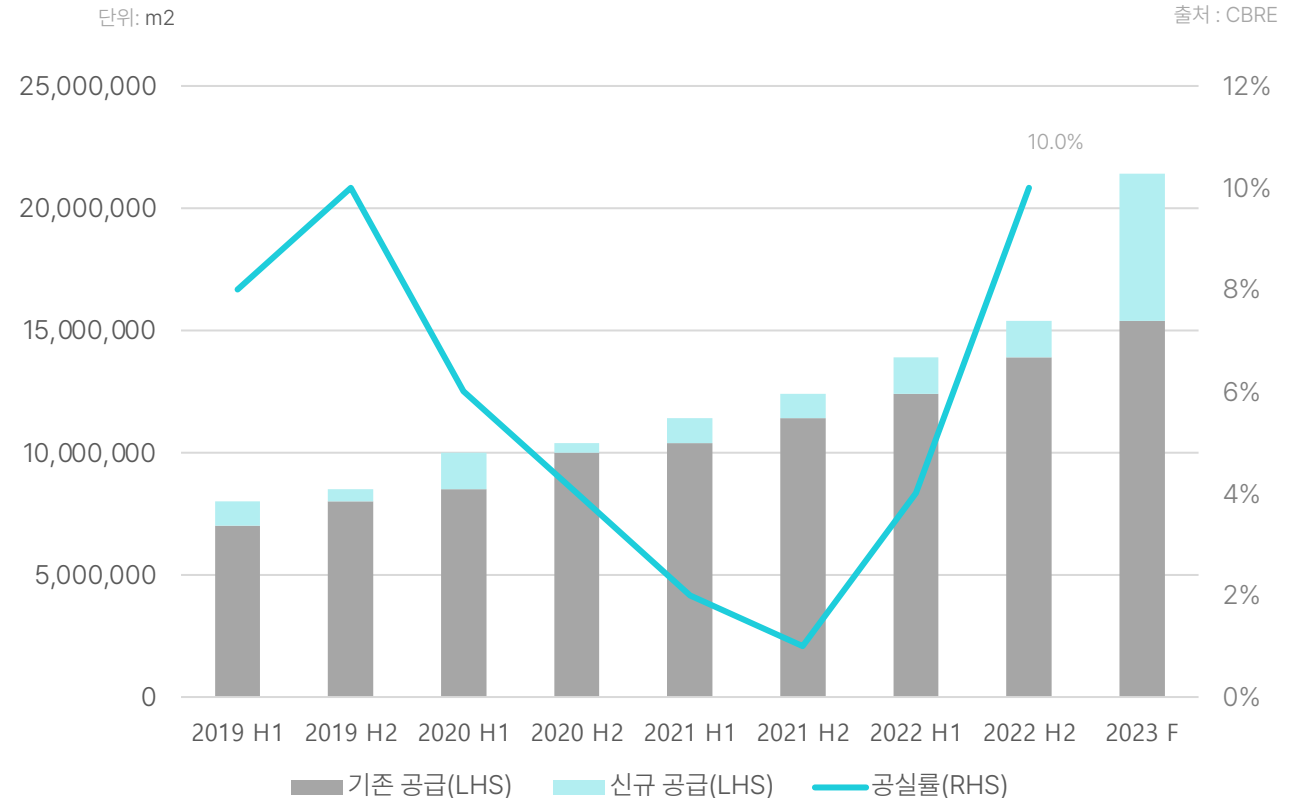
역대급 공급에 따른 공실 증가

2022년 40개의 신규 A급 물류센터가 총 3,049,000m²의 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 430,000m²의 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

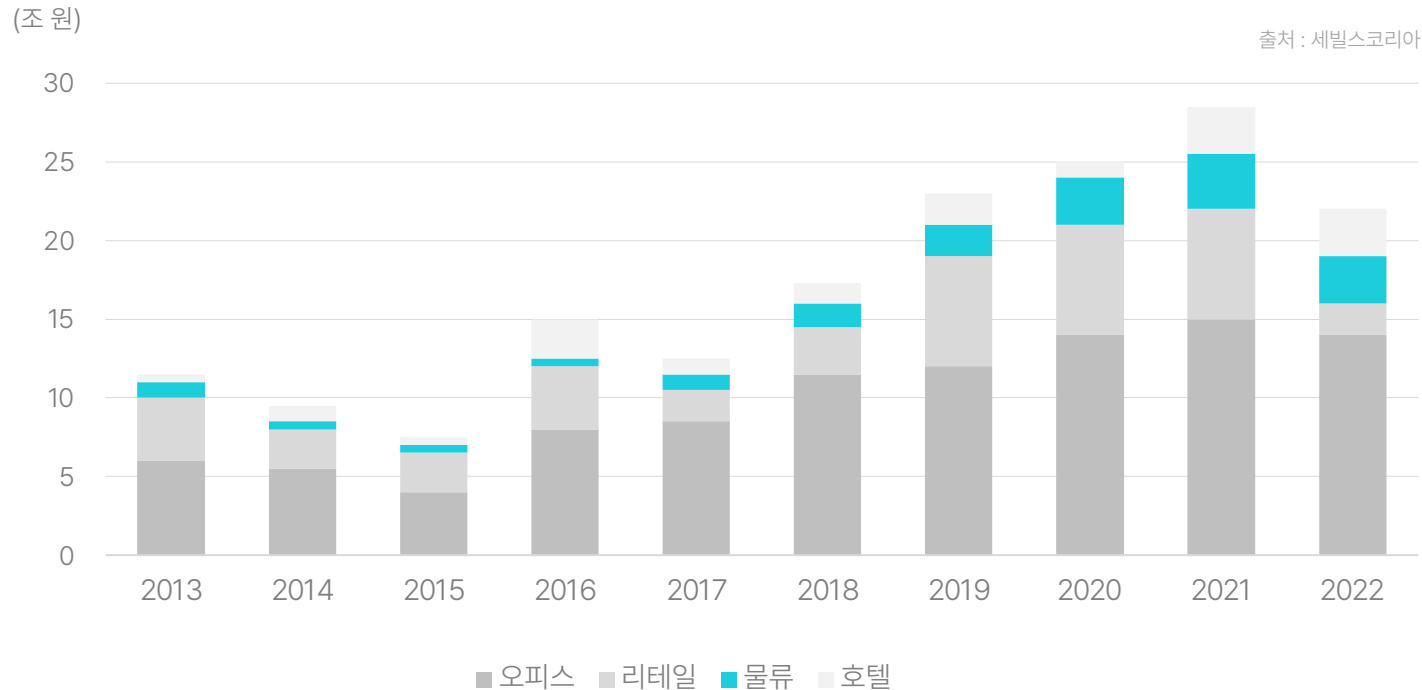
Market Research

투자시장 규모 - 물류센터 비중

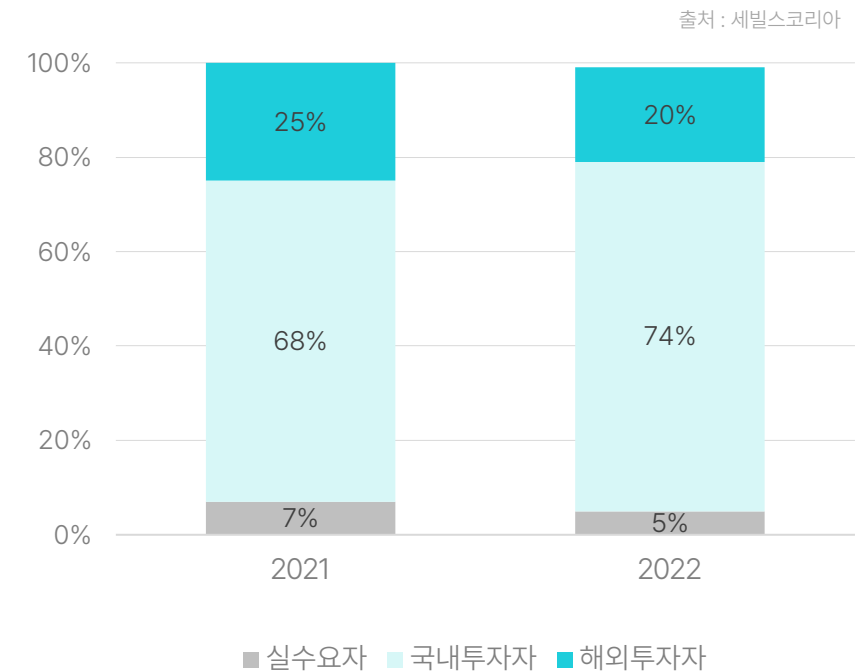
지난해 원자재 가격 상승으로 촉발된 높은 물가상승률과 급격한 금리 인상으로 불확실성이 확대되며 투자 시장이 다소 위축되는 모습을 보였음. 2022년 상업용 부동산 거래규모는 총 21.8조 원으로 역대 최고치를 기록했던 2021년 28.3조 원의 약 77%에 머물렀음. 섹터별로는 물류센터에서 23%가 감소했으며, 프라임 오피스 시장이 약 10% 감소한 것에 비해 큰 폭으로 감소했음.

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 차질이 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

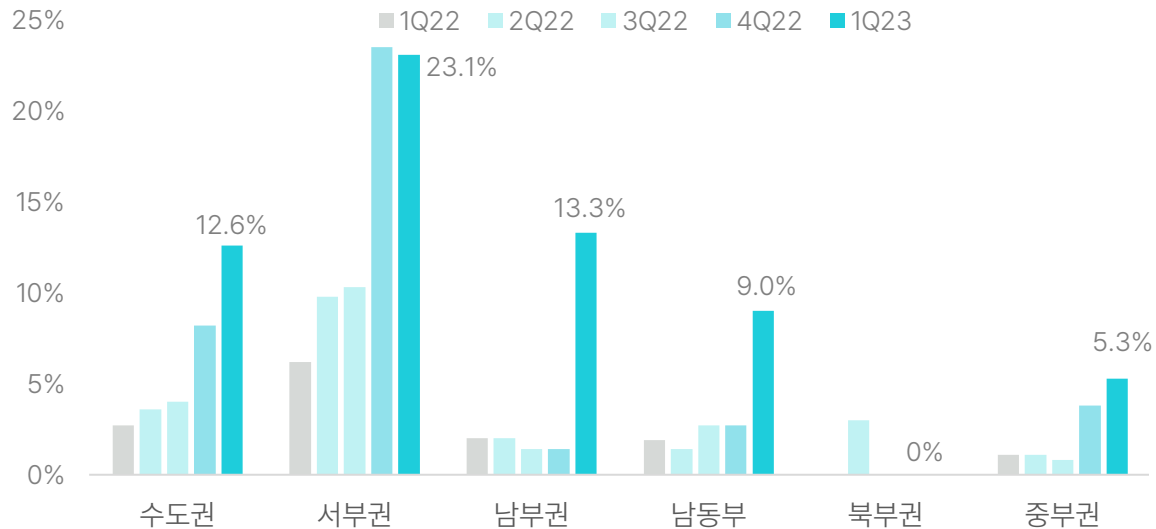
Demand & Vacancy

공실률-권역별

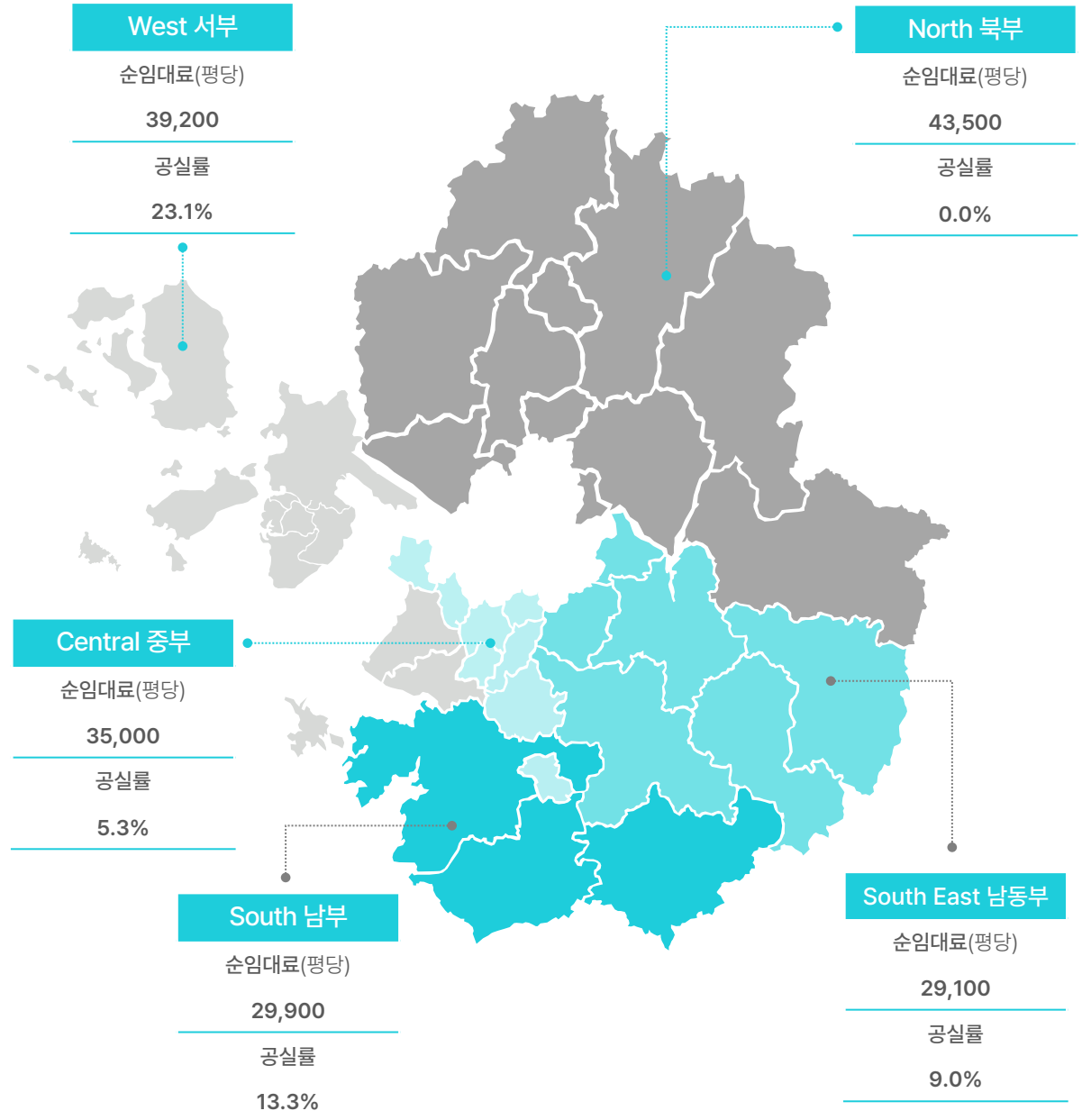
2023년 1분기 수도권 물류센터 시장은 분기 내 많은 양의 공급에 영향을 받아 지난 분기 대비 4.3%p 상승한 12.6%의 공실률을 기록함. 공실률은 5분기째 상승 추세에 있고 앞으로도 많은 공급이 예정되어 공실률 상승이 지속될것으로 예상됨.

남부 권역은 4개의 신규 센터 공급으로 공실률이 지난 분기 대비 11.8%p 상승했음. 남동부 권역은 이번 분기 11개 센터의 신규 공급이 쏟아지며 9.0%의 공실률을 기록함. 앞으로도 신규 공급이 지속될 예정이라 공실률이 두 자릿수를 기록할 것으로 예상됨.

권역별 공실률 추이



출처 : JLL Korea; 1Q23



04 Rents 임대료

수도권 권역의 월평균 상은 명목 임대료는 약 33,592원으로 전분기 대비 0.1% 하락, 전년동기 대비 5.1% 상승

출처 : JLL

서부 권역의 임대료는 약 39,200원으로 전분기 대비 0.3%, 전년동기 대비 2.3% 소폭 상승함. 신규 공급 센터들은 시장 평균 대비 낮은 임대료를 제시하였고 기존 공 센터들은 신규 마케팅 가를 10~20% 올리는 경우가 발생해 권역 임대료가 상승함. 다만 다량의 공급이 이루어지면서 렌트프리는 늘어남.

West 서부

순임대료(평당)

39,200

공실률

23.1%

North 북부

순임대료(평당)

43,500

공실률

0.0%

북부 권역의 임대료는 전분기 대비 0.2% 소폭 상승한 43,500원을 기록함. 신규 공급이 없어 분기 중 공실률과 임대료 모두 잠잠한 모습을 보임. 남은 2023년에 파주, 포천 등에 신규 공급이 예정되어 있는데 해당 지역들은 서울에서 먼 거리에 위치해 시장 평균보다 낮은 임대료를 제시할 가능성이 커 임대료가 하락할 것으로 예측됨.

South East 남동부

순임대료(평당)

29,100

공실률

9.0%

남동부 권역의 임대료는 29,100원으로 전분기 대비 1.2% 상승함. 남동부 권역은 이번 분기 가장 많은 공급이 이루어진 권역인데, 신규 공급 센터들이 평균 임대료에서 크게 벗어나지 않는 임대료를 제시하여 임대료가 큰 변동 없이 유지됨.

Central 중부

순임대료(평당)

35,000

공실률

5.3%

중부 권역의 임대료는 이번 분기 신규 공급된 센터들도 시장 평균 수준의 임대료를 제시하여 평균 임대료에 영향을 주지 않았고 지난 분기와 비슷한 35,000원을 유지함.

South 남부

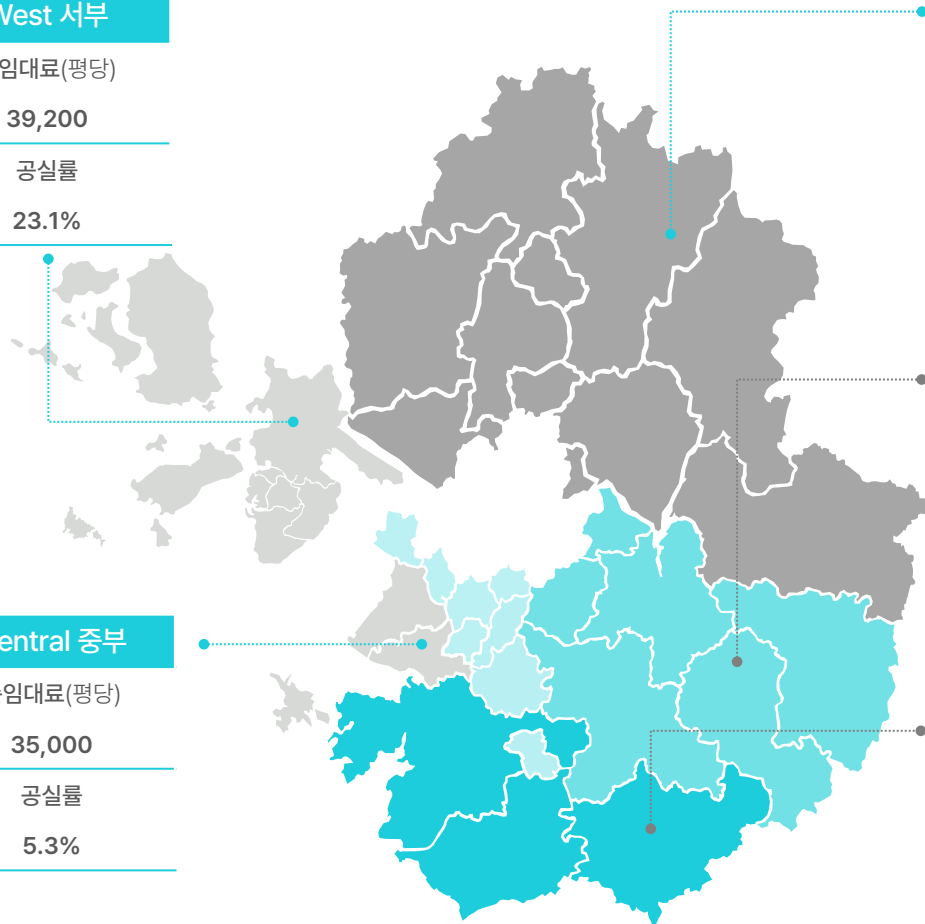
순임대료(평당)

29,900

공실률

13.3%

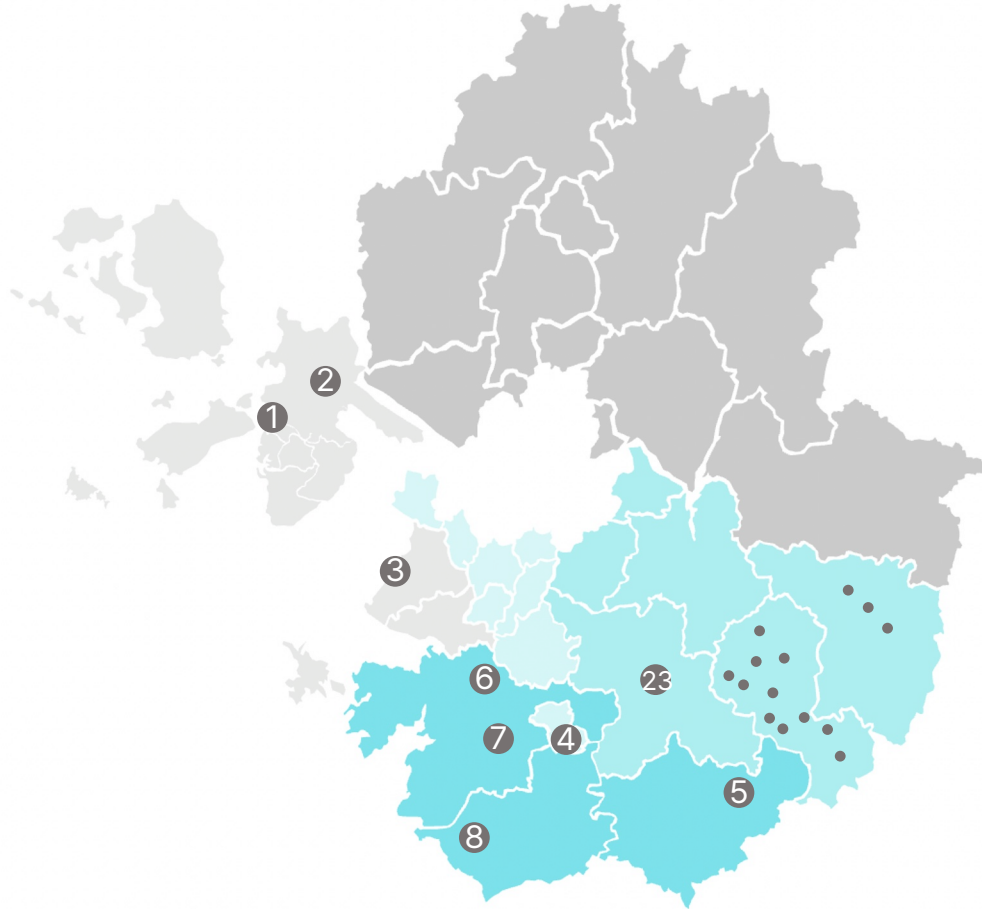
남부 권역의 임대료는 지난 분기 대비 3.6%, 전년동기 대비 6.9% 상승한 29,900원 수준으로 가장 큰 인상률을 기록함. 기존공 센터들은 정해진 연간 인상률 수준으로 임대료를 올렸고 신규 센터들은 전반적으로 시장 평균보다 높은 임대료를 제시하였음. 상승한 임대료 수준은 당분간 유지될 것으로 예상됨



05 Supply

2023 1Q 준공완료 - 권역별

출처 : 삼성증권, WRC



번호	권역	시군구	건물명	면적 (평)	종류	비고
1	서부	인천시	로지스포트 인천 물류센터	59,647	복합	
2	서부	인천시	켄달스퀘어 검단로지스틱스파크	45,269	복합	
3	서부	인천시	인천 남동공단 물류센터	24,947	복합	
4	중부	오산시	풍농 오산물류센터	29,802	복합	
5	남부	안성시	안성 성은 물류센터	11,724	복합	
6	남부	화성시	JW 중외제약 화성 물류센터	37,913	복합	
7	남부	화성시	화성 제기리 물류센터	32,631	복합	
8	남부	평택시	로지스포인트평택	60,428	복합	
9	남동부	이천시	이천시 다코넷 물류센터	18,814	상운	
10	남동부	이천시	송은리 물류센터	16,615	복합	
11	남동부	이천시	장호원읍 이황리 물류센터	16,387	복합	
12	남동부	이천시	자석리 물류센터2	15,387	복합	
13	남동부	이천시	대포동 838-4 창고시설	14,223	복합	
14	남동부	이천시	이치리 신성물류센터	12,062	복합	
15	남동부	이천시	더네이쳐홀딩스 이천물류센터	11,815	상운?	자가센터
16	남동부	이천시	이천 군량리 물류센터	11,565	복합	
17	남동부	이천시	로지포커스 물류센터	11,417	복합	
18	남동부	이천시	이천 안평리 물류센터	10,746	복합	
19	남동부	이천시	신원리 물류센터	10,515	복합	
20	남동부	여주시	로지스허브 여주 물류센터	47,342	복합	
21	남동부	여주시	케이투코리아 여주물류센터 2차	15,122	상운?	자가센터
22	남동부	여주시	케이투코리아 여주물류센터 1차	12,054	상운?	자가센터
23	남동부	용인시	CJ 남사 스마트 물류센터	39,931	복합	자가센터

06 Transaction

상반기 거래 규모와 하반기 예측

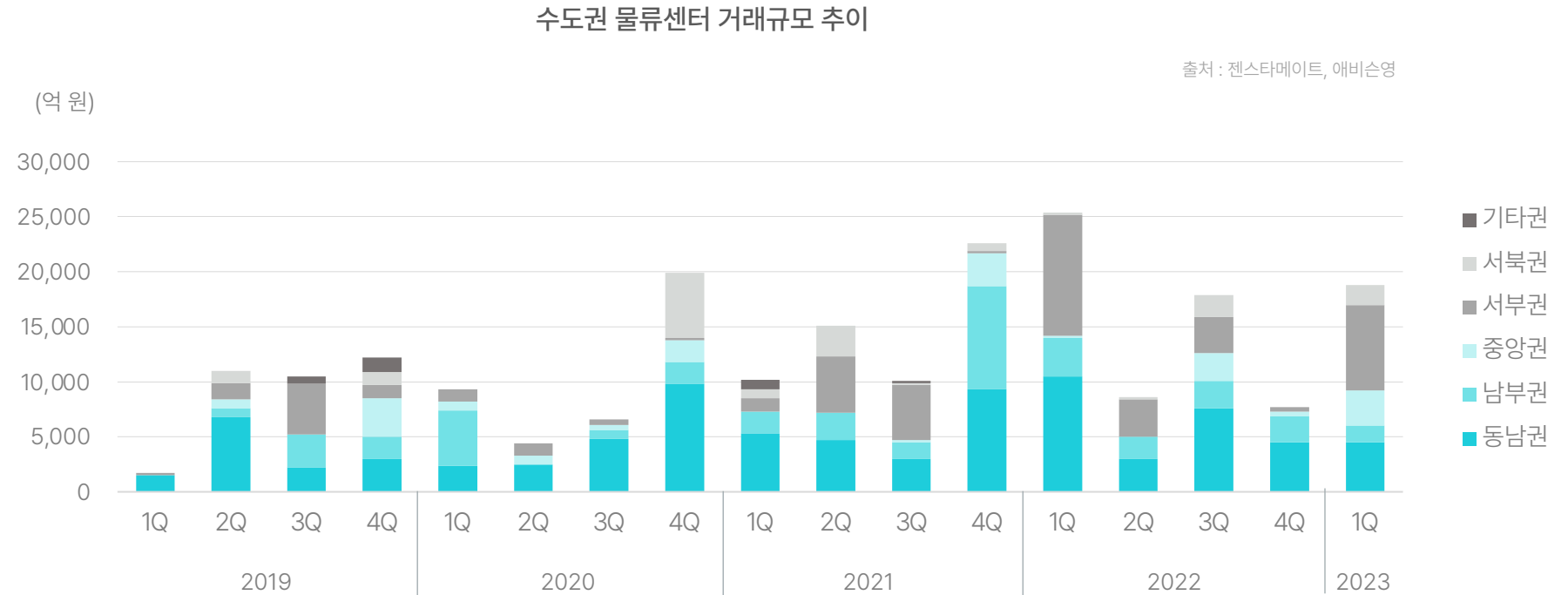
1조 8972억원

거래 금액,
지난 4분기 대비 15.11% 증가

48.7만평

공급 규모,
분기내 역대 최대 공급 기록

서부권 거래 팽창

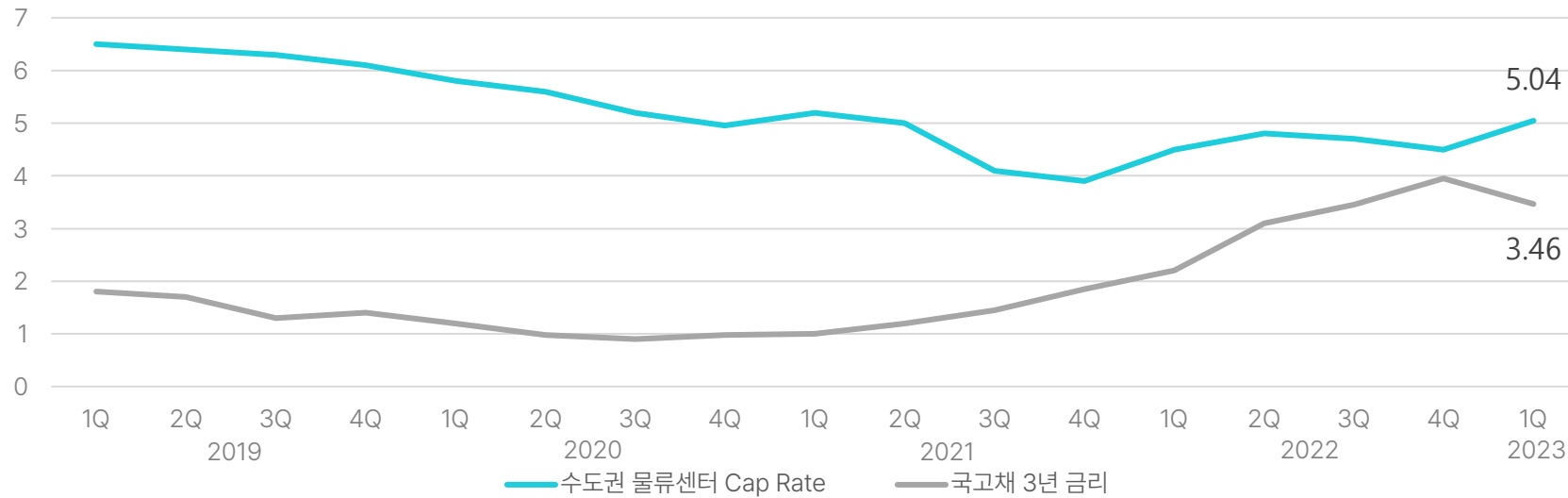


2023년 1분기 수도권 물류센터의 거래액 규모는 약 1조 8972억원으로, 지난해 4분기 7556억원 대비 15.11% 증가함. 서부권의 거래 규모 팽창이 두드러지게 보이며, 수도권 전체 거래 규모의 40.8%를 차지함. 중앙권은 대형 물류센터의 거래, 남부권의 꾸준한 투자 수요가 특징적임.

23년 1분기에는 작년의 공급 지연건이 다량으로 마무리됨. 임대형 센터 19개, 자가 센터 4개가 준공되었으며, 자가센터를 제외한 센터만 집계하여도 약 48.7만평이 공급됨. 이는 분기 내 역대 최대 물류센터 공급임.

2023년 수도권 물류센터 시장에 약 142만평 공급이 예상됨. 잦은 공급 지연, 준공 후 센터 안정화에 소요되는 시간의 증대 등으로, PF 확보에 어려움이 생김. 따라서 공급 불확실성의 리스크가 잔존함.

출처 : 젠스타메이트, 애비슨영

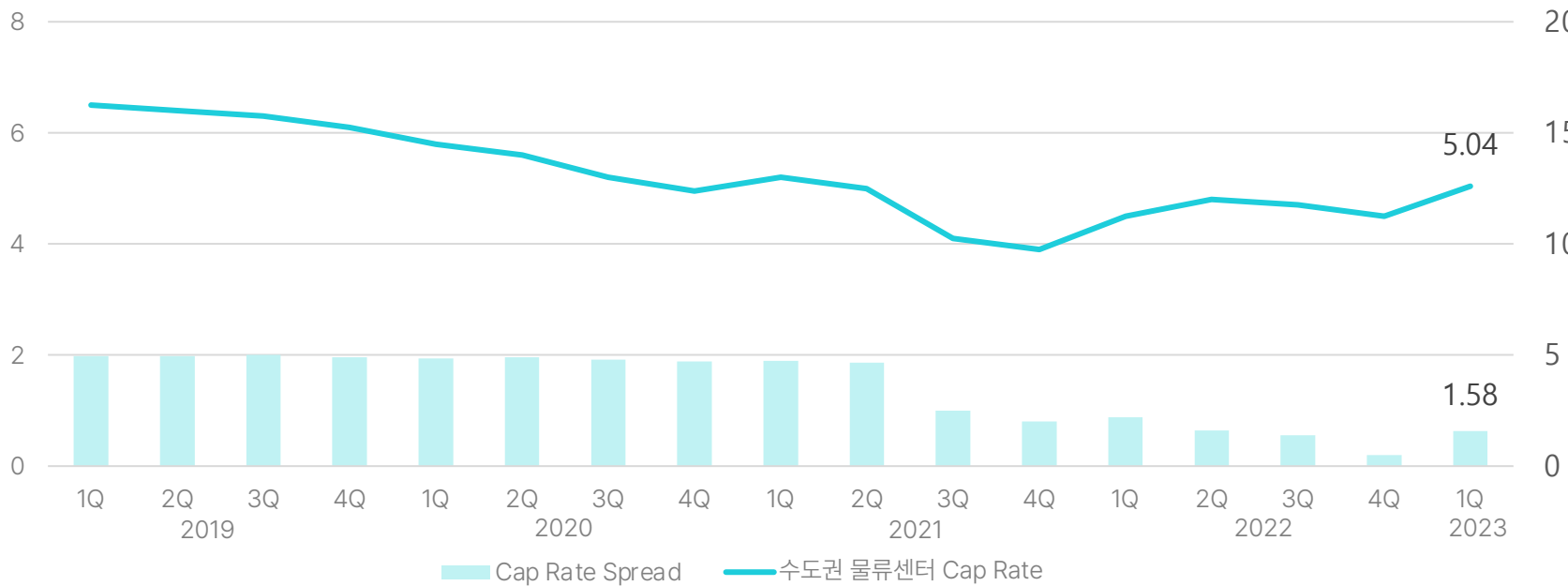


07 Return

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

주요거래 사례

23년 1분기 대표적인 물류센터 거래 사례는 청라로지스틱스물류센터로서, 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 프레스 로지	경기 고양	북부권	저운	12,600	2,000	15,873	프레쉬삼성PFV	블루코브자산운용
오산풀필먼트 물류센터	경기 화성	남부권	저운	12,698	1,410	11,091	오산풀필먼트	한국초저운오산유한회사
ALPHA FLUX	경기 안산	서부권	혼합	16,594	1,115	6,930	포커스온투자개발	스타로드자산운용



▲ 청라로지스틱스



▲ 오산로지폴리스



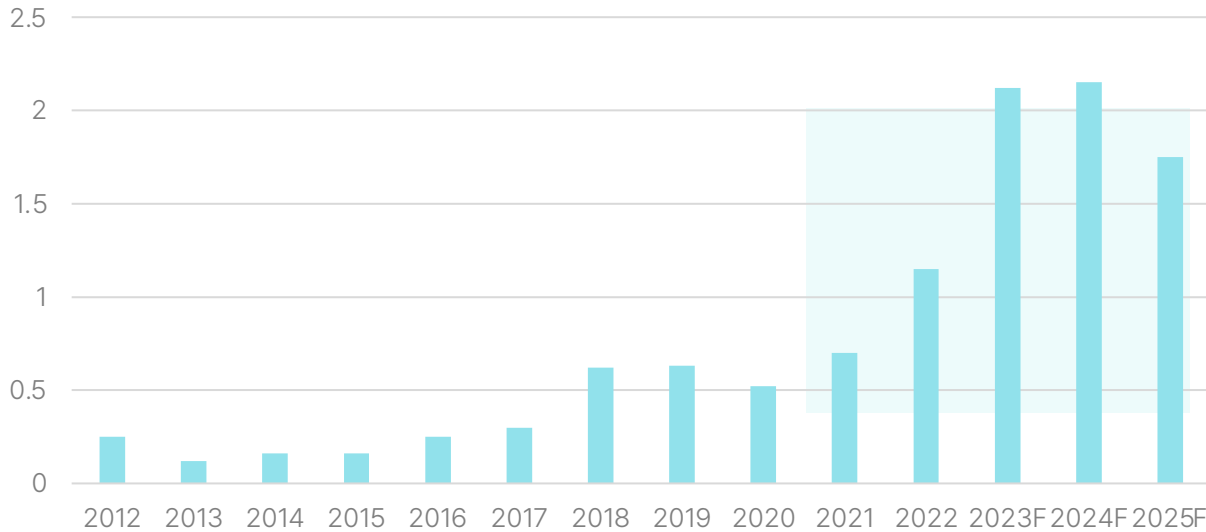
▲ 남사읍 물류센터

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 평을 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

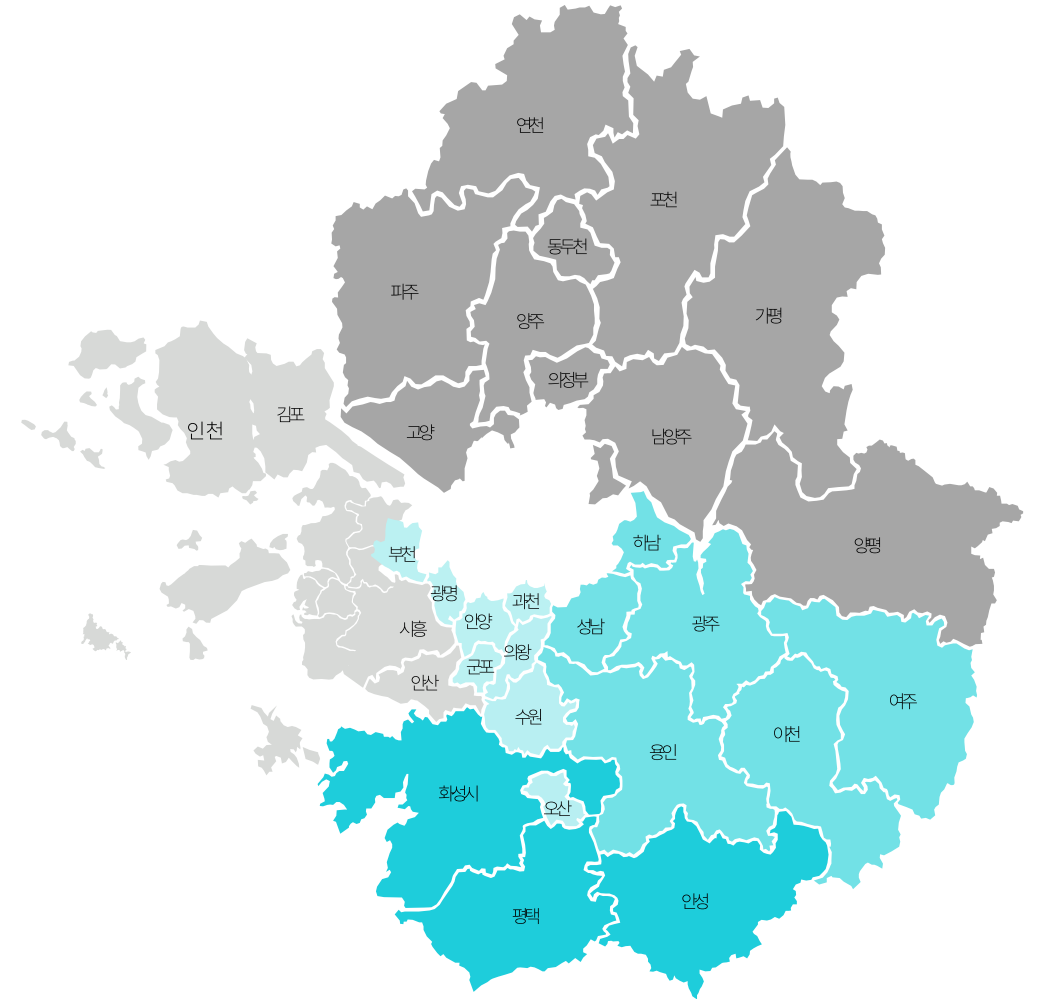
Appendix

권역구분

본 자료는 수도권 연면적 5천평 이상의 중대형 물류센터를 대상으로 분석하였음.

권역은 서북부, 서부, 서남부, 남부, 동남부, 동북부 6개로 구분하고
공실률과 평당 임대료 변화율은 2021년 말 대비 2022년 말 수치임.

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

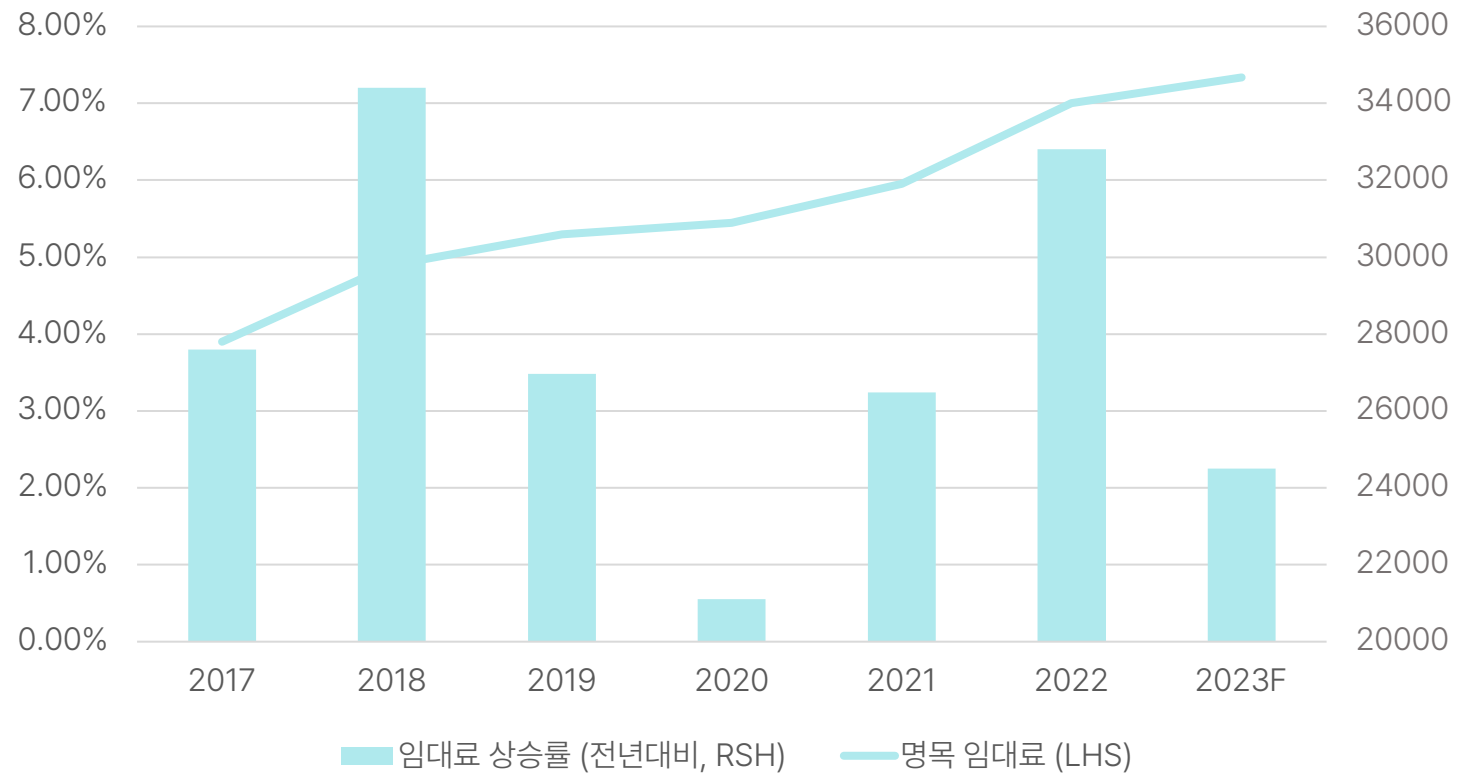


10

Appendix

수도권 물류센터 명목 임대료 전망

수도권 물류센터 명목 임대료 전망

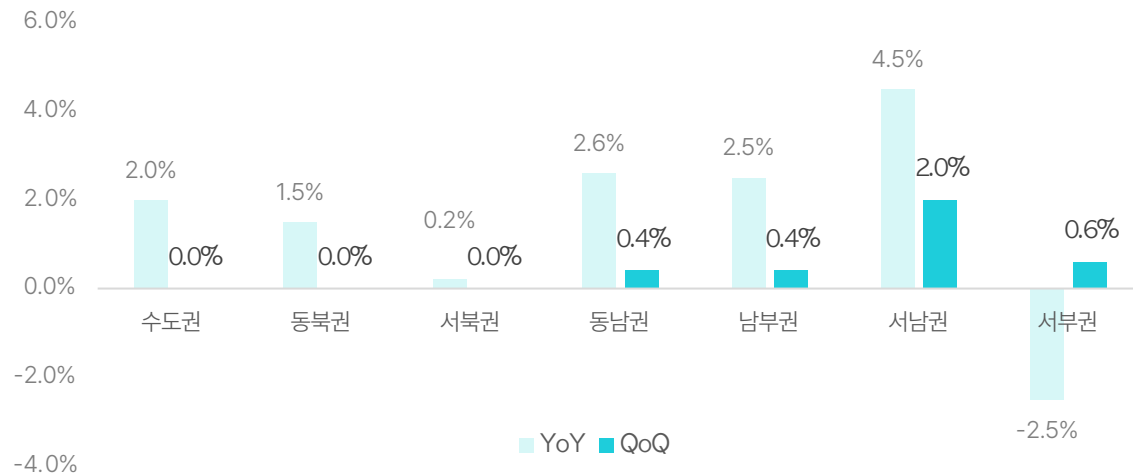


10

Appendix

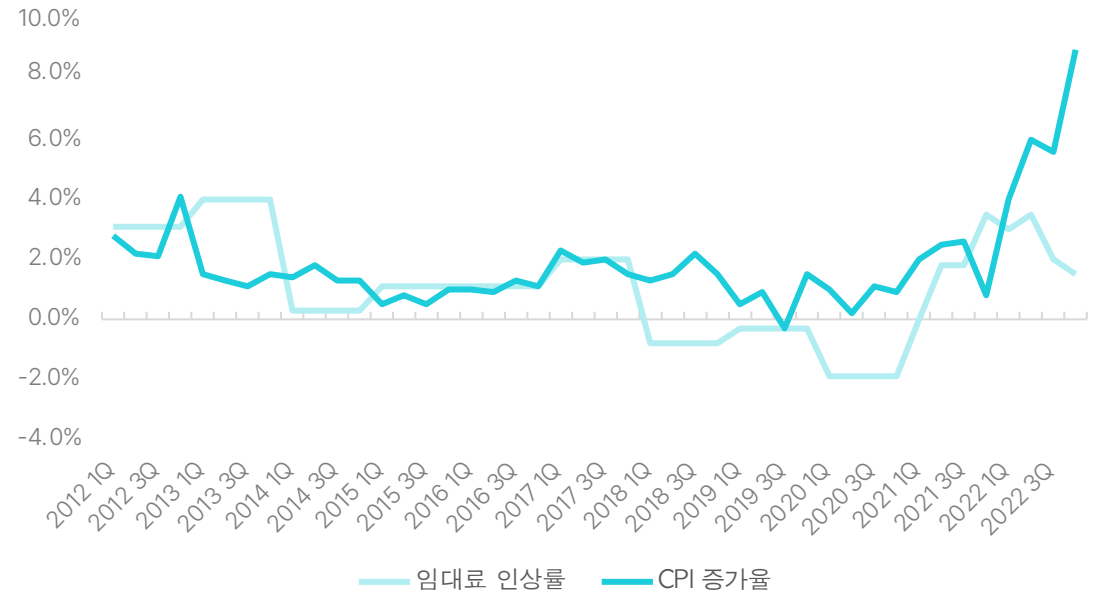
권역별 임대료 인상률 및 CPI YoY 증가율

권역별 임대료 인상률



출처 : WRC, 삼성증권

임대료와 CPI YoY 증가율

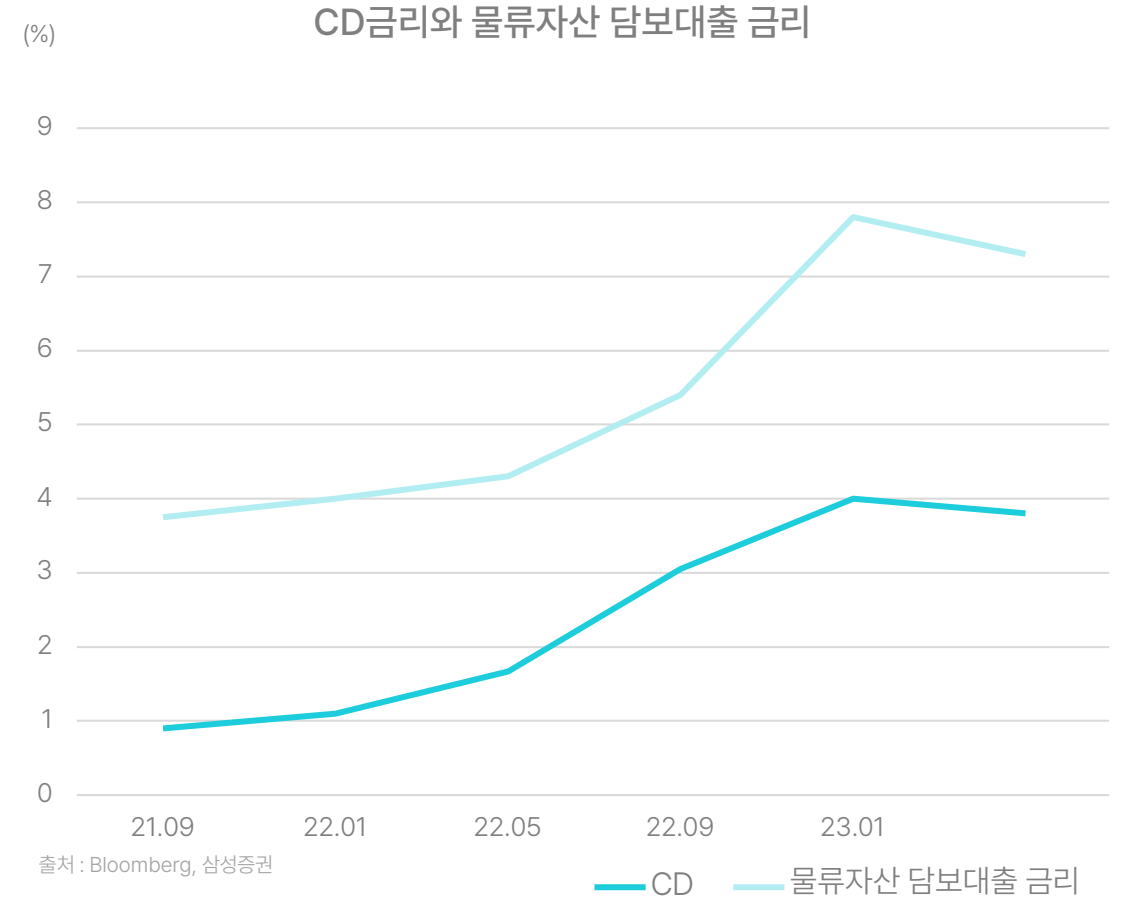


출처 : WRC, 삼성증권, 한국은행

10

Appendix

공사비 및 담보대출 금리 추정



Contact Us

SRC 31st Logistics Market Report Team



박현진 Park Hyunjin

SRC 29th

서울대학교 건축학과 건축학전공

euonia07@snu.ac.kr

+82 10-4178-9931



이인욱 Lee Inwook

SRC 30st

서울대학교 체육교육과

liw0909@snu.ac.kr

+82 10-7900-9468



조정원 Cho Jeongwon

SRC 31st

서울대학교 소비자학과

xrahel24@snu.ac.kr

+82 10-4473-4844



최영주 Choi Youngjoo

SRC 31st

서울대학교 경영학과

sansie26@snu.ac.kr

+82 10-9919-0148