

Logistics Market Report

2022 4Q 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, 부동산금융, 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 2022 4Q



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

상반기 이어진 물류센터 호황이 4분기까지 이어지지 않아 **공실률 증가**할 것으로 예상됨
원인은 금리 인상 기조와 높은 공사비, 인허가 및 착공 지연 리스크, 수급 불균형 등

KEYWORD 공실률 증가

10%
(▲ 3%p)

A급 물류센터 기준 공실률 3%p 증가하여,
약 10%대를 기록할 것으로 예상
저온물류센터 공실률 큰 폭 증가 예상

REASON 01 금리인상 기조

3%
(▲ 0.25~0.3%p)

금리인상 기조가 유지되어
현재 2.5%인 금리가 4분기 0.25~0.2%p 가량
상승하여 3%대를 형성할 것으로 예상

REASON 02 높은 공사비

▲ 10.08

금융, 부동산, 건설, 원자재 시장 등의
불안이 이어져으며 공사비가 증가해옴
건설공사비지수*는 전년 동월 대비 10.08 증가

REASON 03 착공 지연

▼ 34.42%

공사비 증가와 인허가 지연으로 인해
착공이 지연되는 사례가 늘어남
전년 58.4만의 착공물량이 38.3만으로 대폭 감소

02

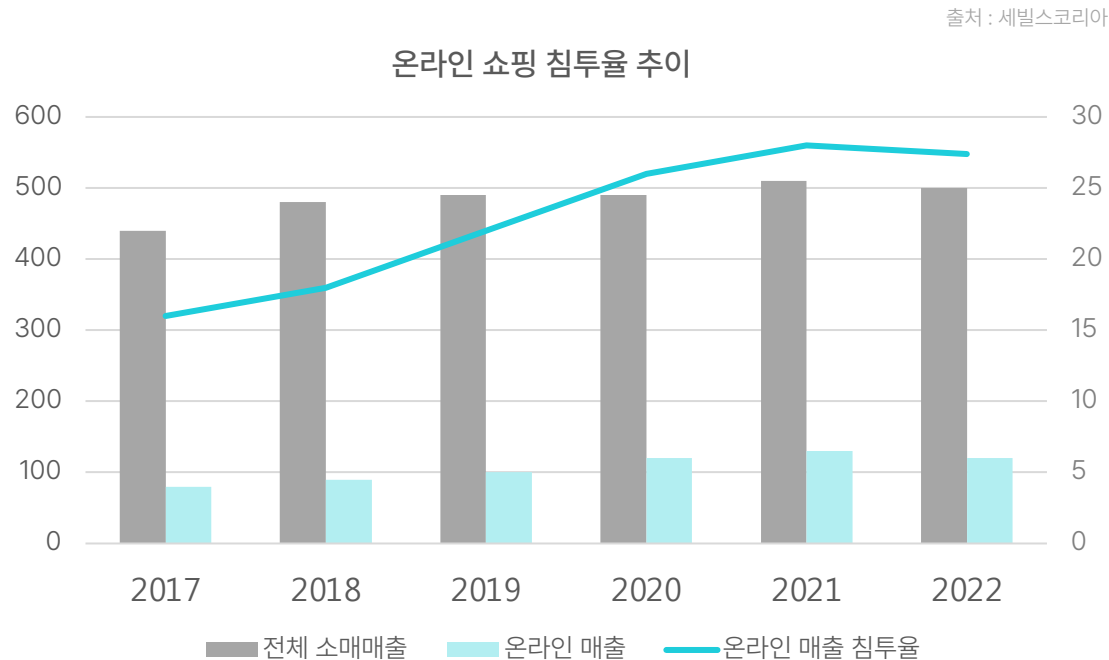
Market Research

시장동향-이커머스 산업의 변화

전자상거래의 저성장과 엔데믹 요인 겹치며 이커머스 산업 정체기 진입
컬리상장 연기, 오아시스 상장 전격철회

A. 온라인 쇼핑 정체

온라인 판매 침투율이 정체되는 모습 보이며 산업 현황이 전반적으로 침체되어가고 있음.



B. 이커머스 산업 상장 문제

이커머스 신선식품 업체인 오아시스가 상장을 위한 수요예측에서 기대에 못미치는 성과를 거둔 후 상장을 철회함.

컬리는 지난달 코스피 상장을 연기했다. 지난해 8월 상장 예비심사를 통과했지만, 상장 예비심사 효력이 한달 정도 남은 시점에서 상장을 미루기로 함. 컬리는 "글로벌 경제 상황 악화로 인한 투자 심리 위축을 고려해 상장을 연기한다"라며 "상장을 완전히 철회하는 것이 아닌 연기하는 것이라고 입장을 표명함.

MARKET
Kurly

OASiS

02

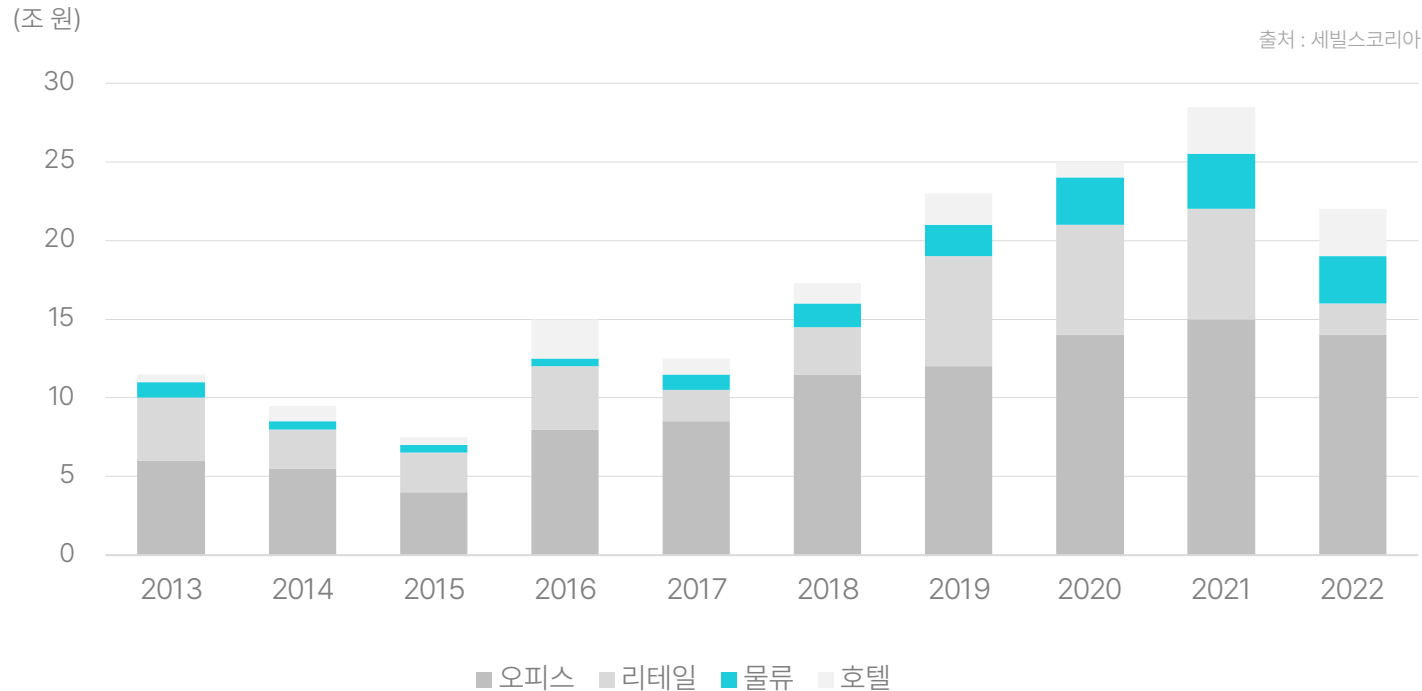
Market Research

투자시장 규모 - 물류센터 비중

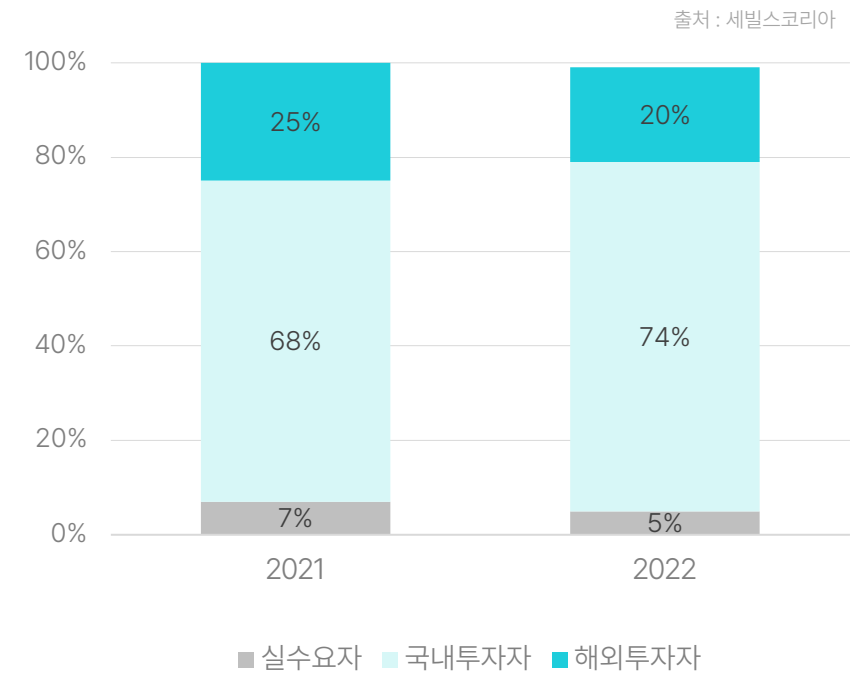
지난해 원자재 가격 상승으로 촉발된 높은 물가상승률과 급격한 금리 인상으로 불확실성이 확대되며 투자 시장이 다소 위축되는 모습을 보였음. 2022년 상업용 부동산 거래규모는 총 21.8조 원으로 역대 최고치를 기록했던 2021년 28.3조 원의 약 77%에 머물렀음. 섹터별로는 물류센터에서 23%가 감소했으며, 프라임 오피스 시장이 약 10% 감소한 것에 비해 큰 폭으로 감소했음.

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



02

Market Research

최신 물류센터 구축 동향 - 초대형화

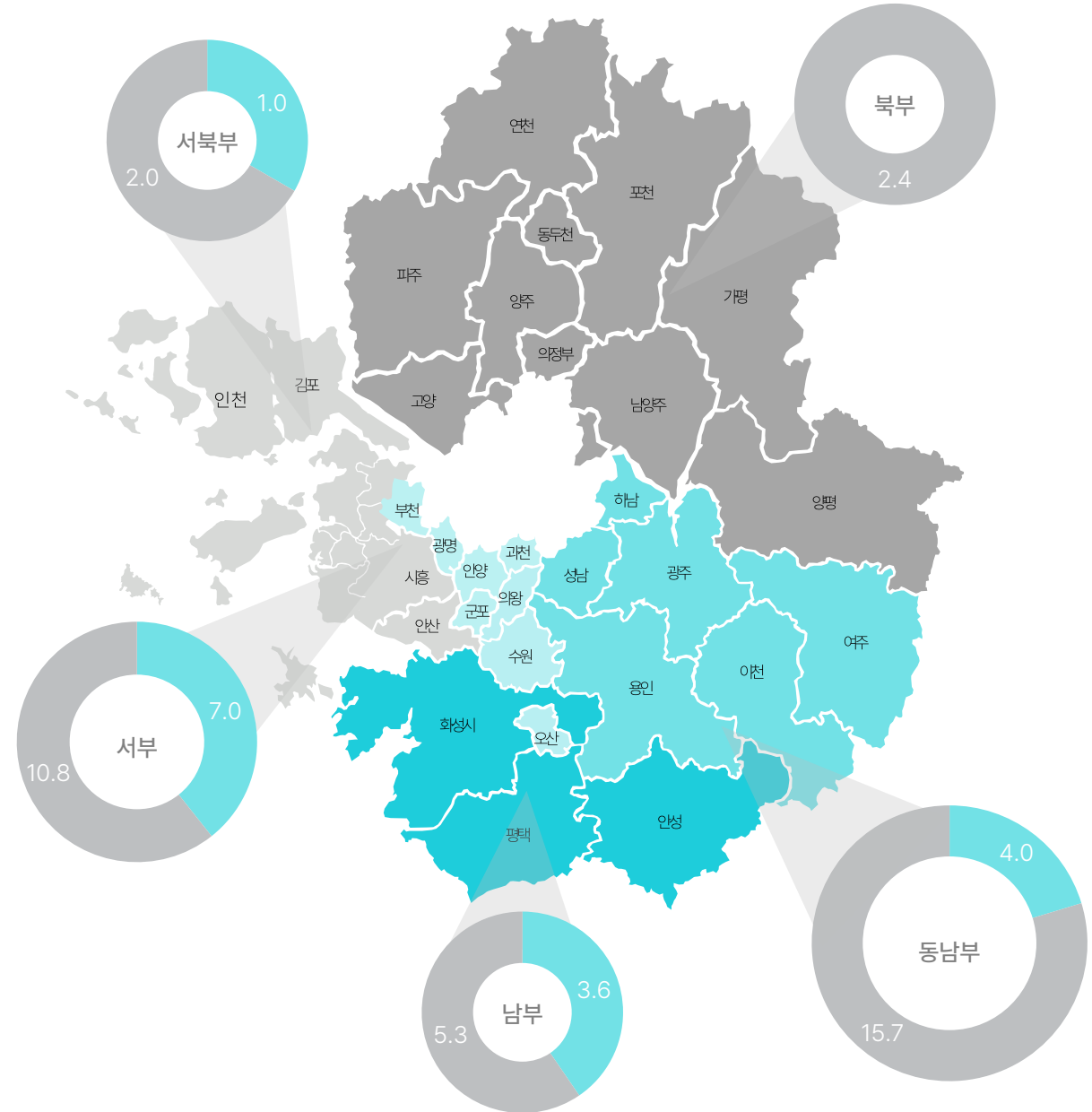
상반기 물류센터 권역별 신규공급과 특징

2021년부터 시행된 스마트 물류센터 인증제도는 기존 물류 인프라의 리모델링과 신규 투자 활성화를 유도했으며, 최근에는 도시철도 유휴지에 물류시설 설치가 가능하도록 개정안 입법을 예고하기도 했음. 또한, 202년부터는 물류 개발에 있어 공모형 리츠, 부동산펀드의 세제 혜택을 강화하며 개인 대상 투자 증가로 공모자금의 유입 규모가 확대되며 물류센터 시장은 꾸준히 성장해 왔음.

이러한 변화에 힘입어 물류센터는 나날이 초대형화되어 왔으며, 풀필먼트 및 콜드체인 물류 등 업계의 새로운 트렌드가 꾸준히 반영되면서 물류센터의 면적과 높이도 늘어나게 되었음. 모든 하주 고객의 물류 니즈를 단일 물류센터에서 처리할 수 있게끔 시설을 갖춘 복합형 물류센터의 수가 증가하고 있음.

권역명	대표지역	선호 수요자 특성
동남권역	양지·덕평·이천·여주·광주·군지암 등	모든 이커머스 사업자와 3PL이 원하는 요지
서부권역	김포·부천·안산·시흥·인천 등	원자재, 가구, 자동차, 3PL
서북권역	파주·일산 등	의약품, 서적
남부권역	화성·평택·안성 등	패션, 식품, 생활용품
중앙권역	군포·안양·의왕·신갈·수원·동탄 등	TV홈쇼핑, 식품, 3PL
동북권역	구리·남양주·양주·의정부 등	원단, 패션, 택배사

출처 : 알스퀘어



03

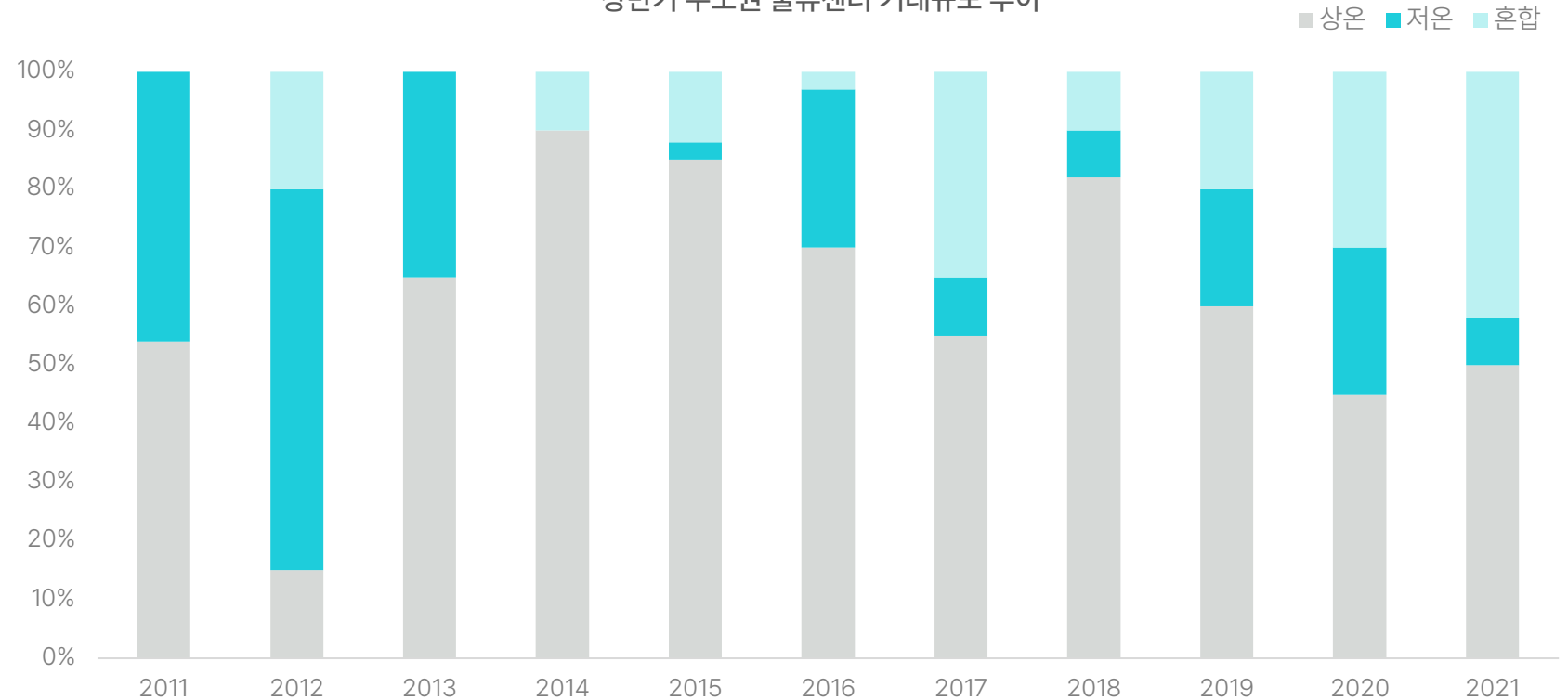
Demand & Vacancy

수요-상온센터와 저온센터의 수요 격차

공실률이 전반적으로 상승 추세에 있지만, 전체 물류센터 임차 수요는 걱정할 수준은 아님. 2022년 1-3분기 신규 공급된 물류센터의 경우에도 대부분 빠르게 임차인 모집을 완료함.

그러나 앞으로 영향을 미칠 것은 상온센터와 저온센터의 수요 격차일 것으로 예상됨. 국내 이커머스 시장의 발달과 함께 저온센터의 수요가 증가했지만, 현재 국내 저온센터의 공급은 포화 상태에 가까운 것으로 파악됨. 비식품의 경우 온라인 거래 규모가 커지며 수요가 꾸준히 늘어날 수 있지만, 신선식품 수요 증가에는 양적 한계가 있음. 따라서 더 이상 큰 폭으로 상승할 것으로 예상되지 않는 저온센터의 수요가 전체 물류센터 공실률을 좌지우지할 것으로 예상됨.

상반기 수도권 물류센터 거래규모 추이



(평)	순수 저온 면적	순수 저온 비중	혼합상고 중 저온 면적	순수+혼합 저온 면적	순수+혼합 저온 비중	총면적
2011-2021년	626,121	10.9%	441,276	758,503	13.2%	5,761,815
2022년	51,038	4.2%	545,533	214,698	17.7%	1,210,606

출처 : 심성증권, 한국통합물류시스템

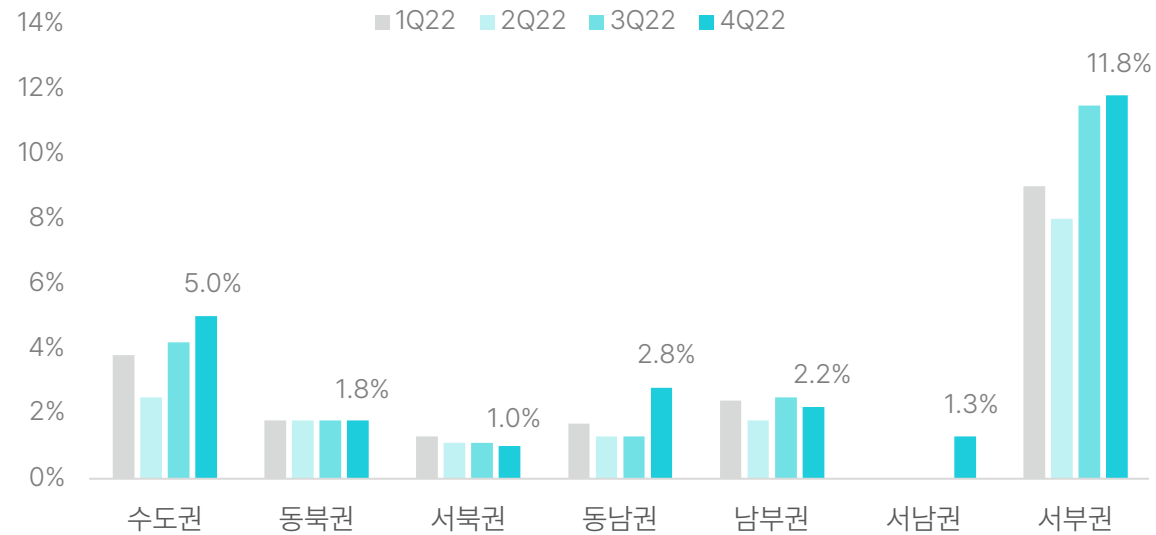
03 Demand & Vacancy

공실률-권역별

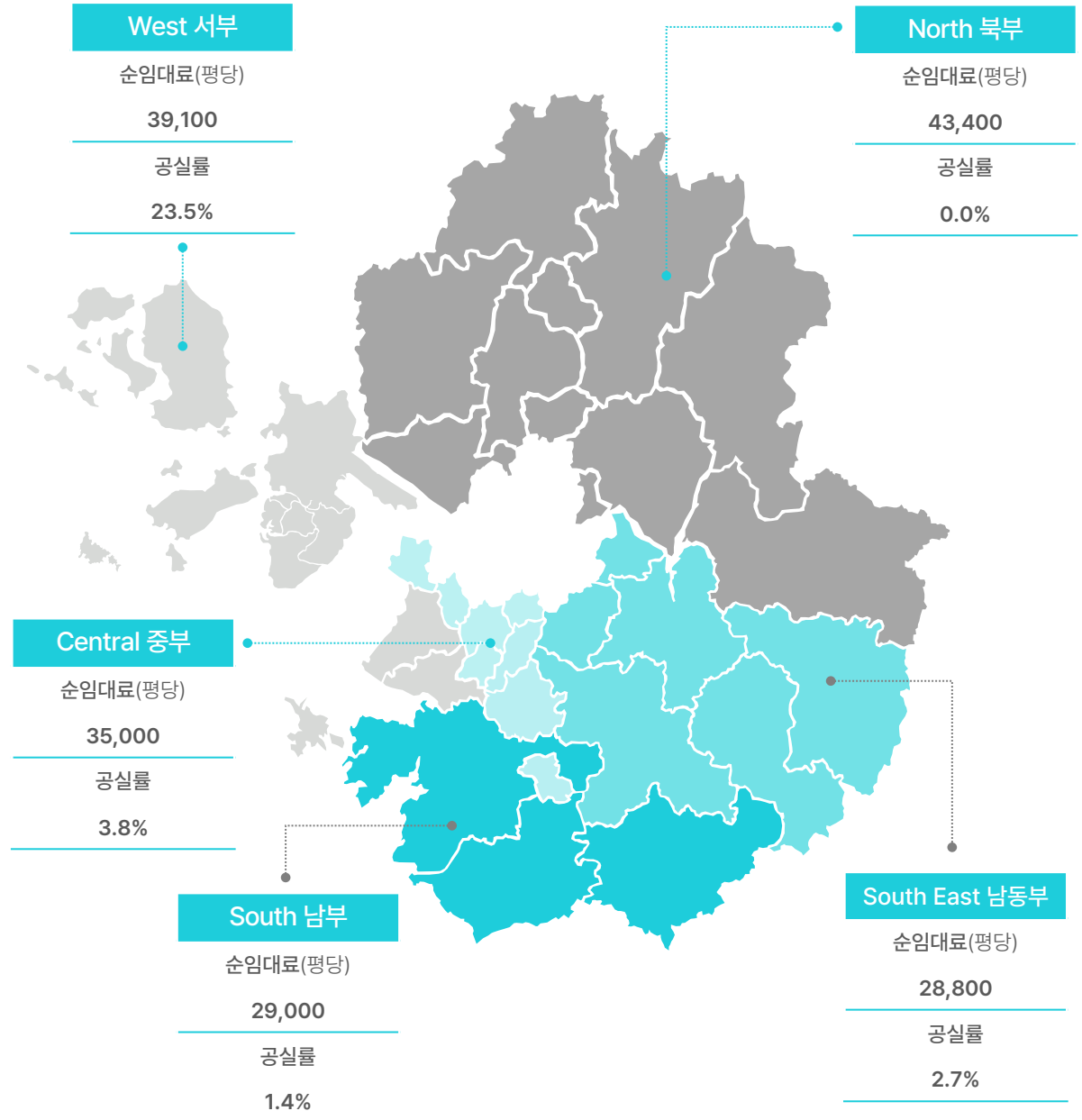
2022 수도권 물류센터 시장의 공실률은 약 8.2%로 2020년 1분기 이후 12개월 만에 가장 높은 수치를 기록함. 북부와 남부, 남동부의 공실률은 큰 변동이 없었으나 중부와 서부의 공실률이 상승함.

특히 서부권역의 경우 3PL, 유통판매업체 등의 입차인이 퇴거하며 이번분기 마이너스의 순흡수면적을 기록함. 또한, 신규 준공된 단일면적 약 13만 평의 대형센터가 채워지지 않은채로 공급되어 공실률 급등에 크게 영향을 받음.

권역별 공실률 추이



출처 : 심성증권, WRC



04 Rents 임대료

수도권 권역의 월평균 상온 명목 임대료는 약 33,621원으로 전분기 대비 1.9%, 전년동기 대비 5.4% 상승

출처 : JLL

서부 권역의 임대료는 약 39,100원으로 전분기 대비 1.4%, 전년동기 대비 0.7%로 소폭 상승함. 이번 분기 준공된 대형 센터가 시장 평균을 상회하는 수준의 임대료를 제시하여 권역 임대료 상승에 기여함.

West 서부

순임대료(평당)

39,100

공실률

23.5%

North 북부

순임대료(평당)

43,400

공실률

0.0%

북부 권역 또한 전분기와 동일한 약 43,400원 수준을 유지함. 권역 내의 모든 A등급 물류센터가 서울과 가까운 도시에 위치해있어 가장 높은 명목 임대료 수준을 유지 중이지만, 2023년 공급 예정인 센터들은 비교적 입지가 떨어져 평균 임대료 하락이 예상됨.

South East 남동부

순임대료(평당)

28,800

공실률

2.7%

남동부 권역의 경우 상온 임대료는 이번 분기 28,800원을 기록함. 전분기 대비 약 2.0%, 전년 동기 대비 약 7.0% 상승했음. 권역의 강한 수요로 인해 좋은 입지의 센터는 한 분기만에 15%의 임대료 상승을 보여주기도함.

Central 중부

순임대료(평당)

35,000

공실률

3.8%

중부 권역의 임대료는 이번 분기 준공된 오산 로지폴 리스가 시장 평균 수준의 임대료를 제시하며 권역 임대료도 큰 변동없이 약 35,000원 수준을 유지함

South 남부

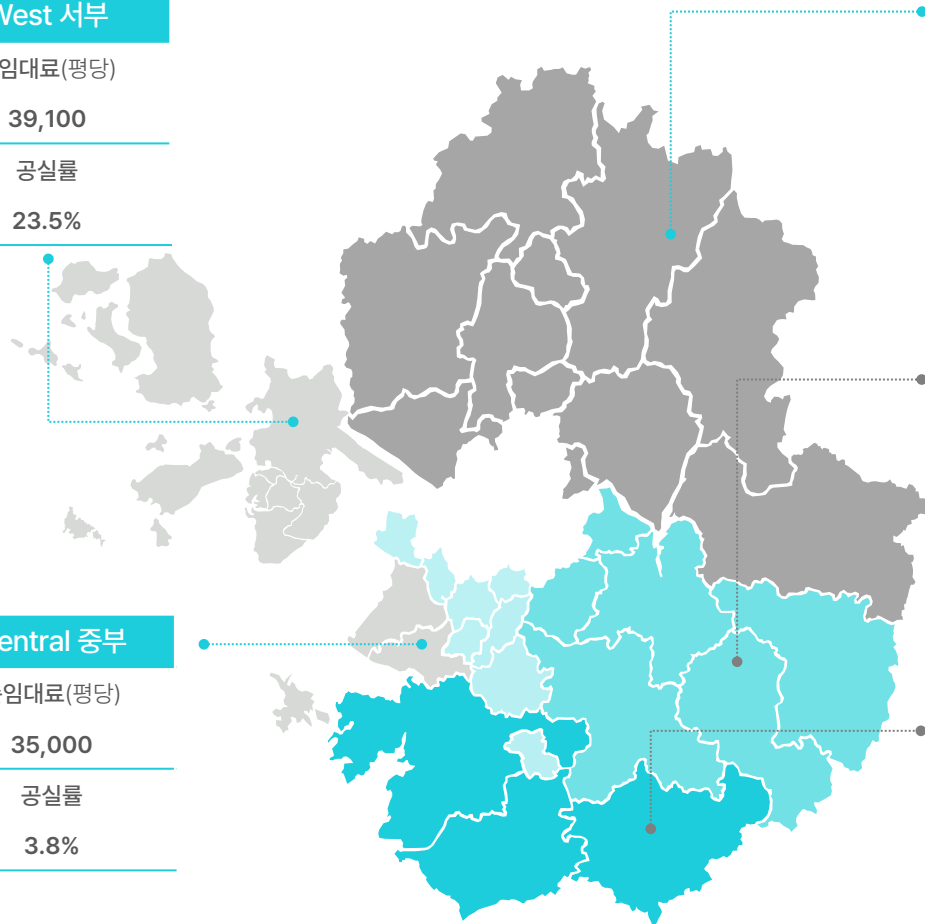
순임대료(평당)

29,000

공실률

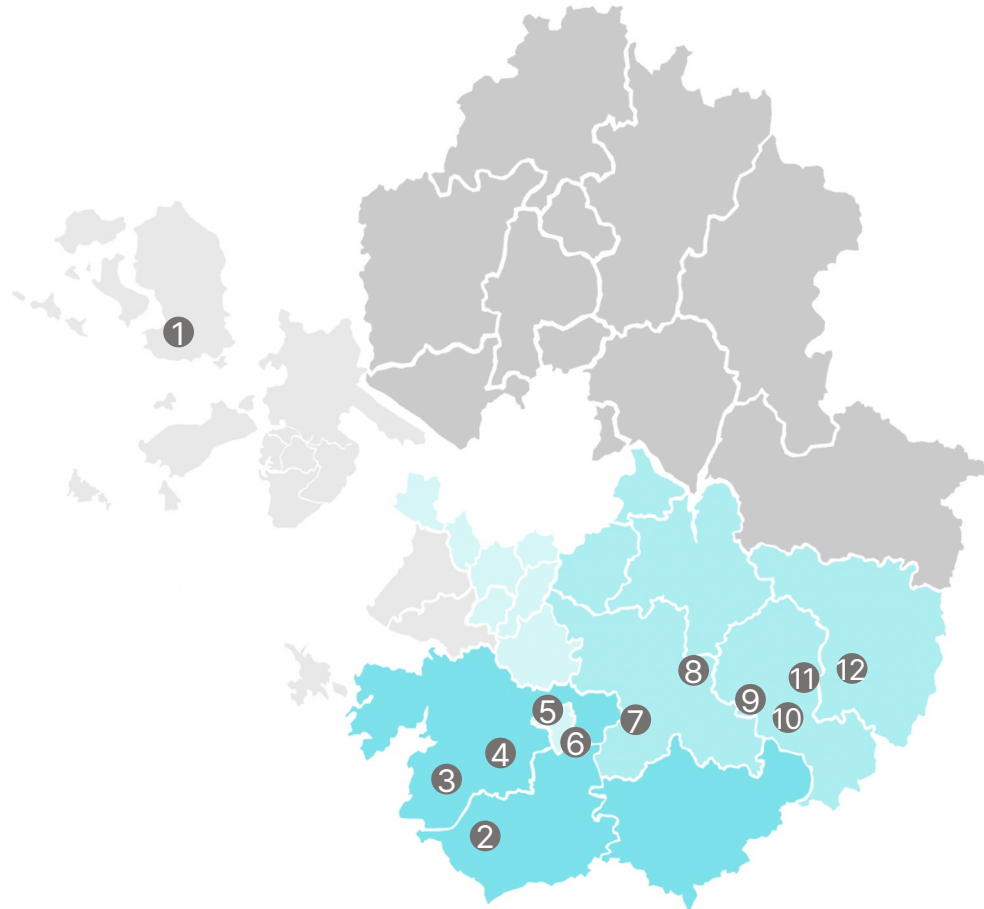
1.4%

남부 권역에서도 이번 분기 신규 공급이 없었던 만큼 임대료 변동이 크지 않았음. 약 28,000원 수준의 임대료를 유지 중인 남부 권역은 향후 2023년에는 공급 증가로 임대료 변동 가능성이 있음



05 Supply

2022 4Q 공급예정 - 권역별



주로 동남부 권역을 비롯한 남부권역 중심으로 신규 공급이 예정되어 있음

출처 : 심성증권, WRC

번호	권역	시군구	건물명	면적 (평)	종류	비고
①	서부	인천시	청라로지스틱스 센터	130,151	혼합	
②	서남부	평택시	PICO 평택 물류창고	12,524	혼합	제약업계 공동 물류센터로 첨단 자동화 제약 물류 전문 시스템 갖춘
③	서남부	화성시	제기리 물류센터	32,631	혼합	
④	서남부	화성시	오산 풀필먼트	12,685	저운	
⑤	남부	오산시	오산 클라우드 M캠퍼스	45,488	혼합	
⑥	남부	오산시	로지포트 오산	12,078	혼합	
⑦	동남부	용인시	용인 남사 물류센터	39,930	혼합	CJ대한통운이 3560억에 매입, 물류 과정을 자동화한 스마트 풀필먼트
⑧	동남부	용인시	이동읍 덕성리 물류센터	13,301	-	
⑨	동남부	이천시	신성물류센터	12,061	상운	개발 초기에 냉동, 냉장, 상운 기능 갖춘 복합 물류센터 예정이었으나 저운 수요 변화 감안해 전체 상운으로 변경
⑩	동남부	이천시	대포동 838-4 물류센터	14,223	혼합	지상 2,3 층 임대 완료 B1, 1층만 임대 가능
⑪	동남부	이천시	부발읍 송온리 물류센터	16,614	-	
⑫	동남부	여주시	케이투코리아 물류센터	15,121	-	

06 Transaction

상반기 거래 규모와 하반기 예측

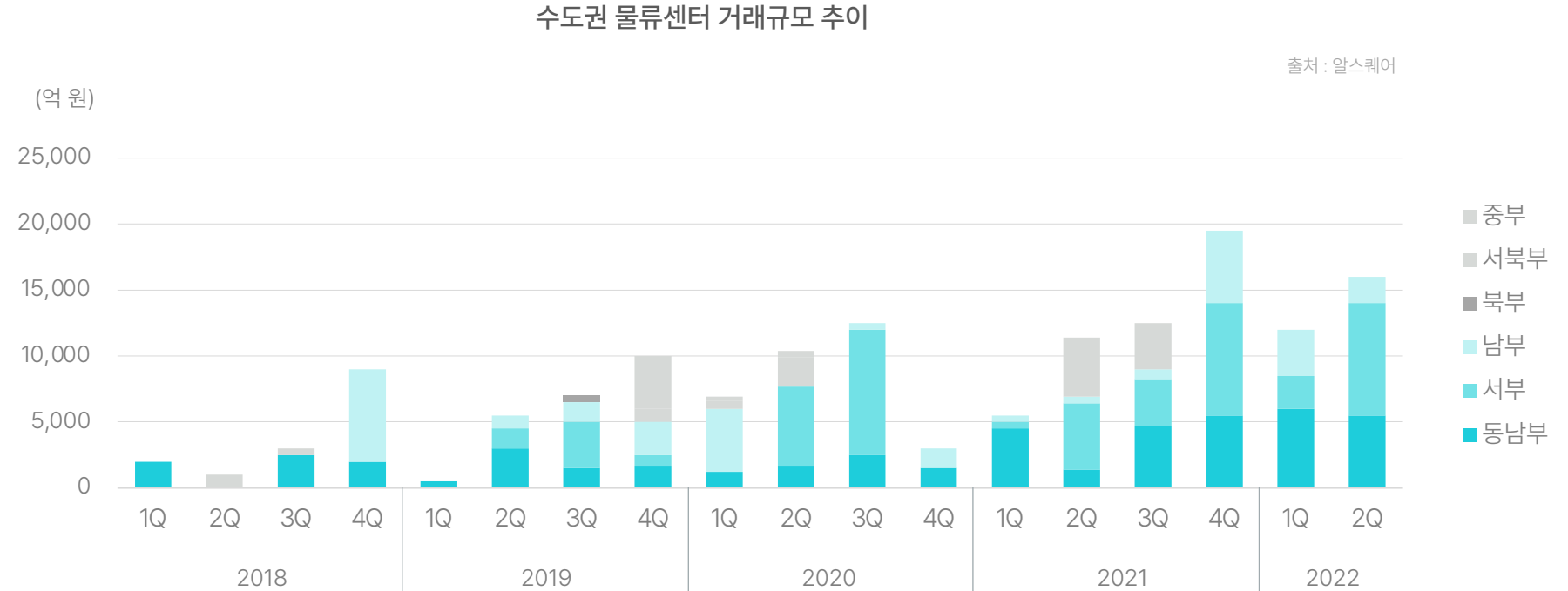
2조 7000억원

거래액 금액,
지난해 상반기 대비 50% 증가

52만평

공급규모,
최대치인 2019년 45만평 넘김

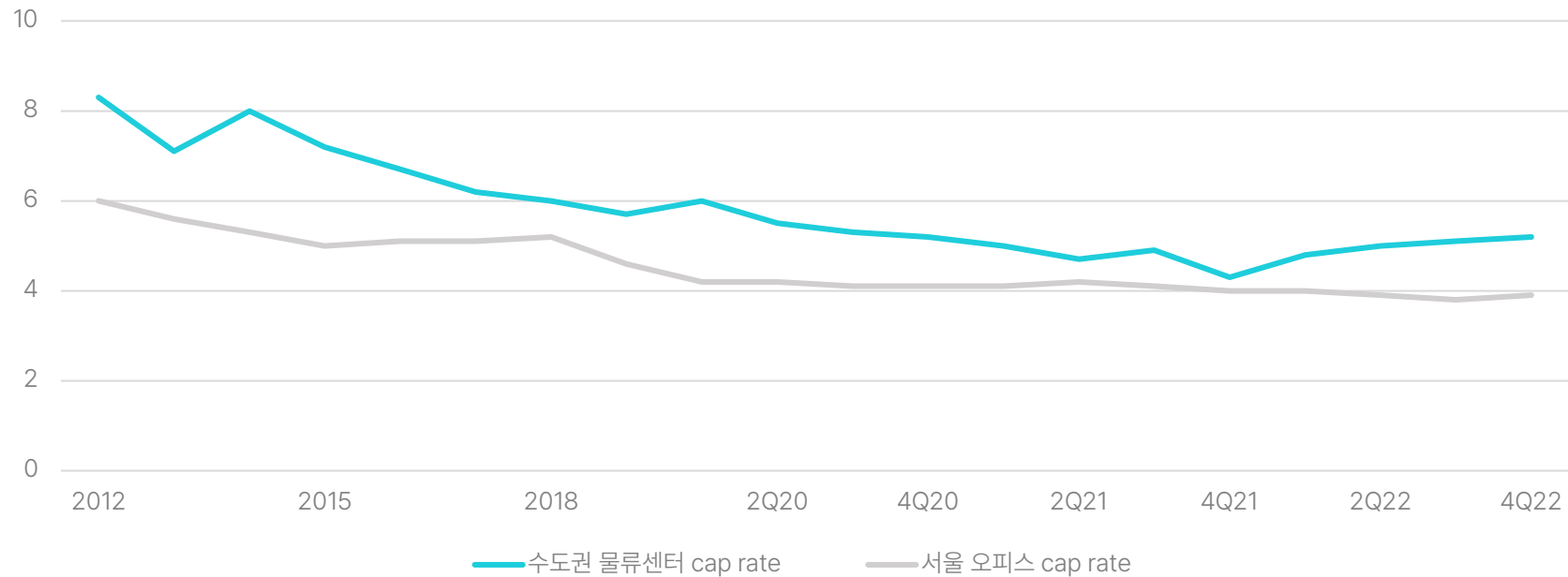
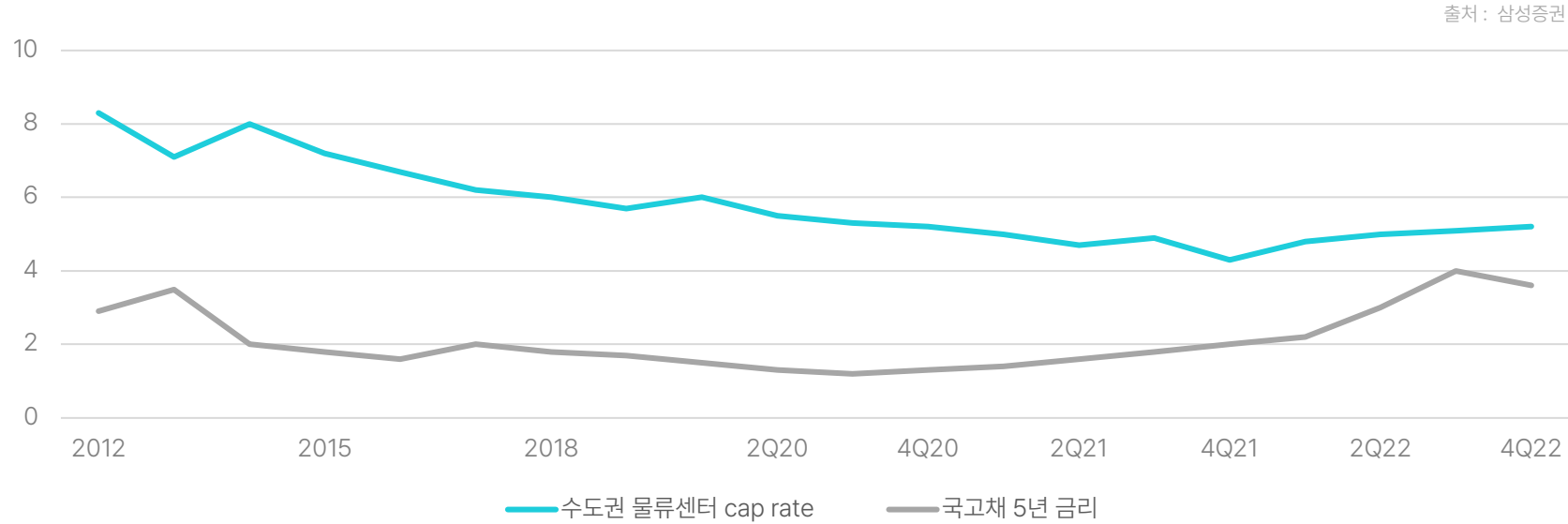
상온 vs 저온



2022년 상반기 수도권 물류센터는 활발한 거래와 안정적인 수요·공급 양상을 보임. 수도권 물류센터의 거래액 규모는 약 2조 7000억원으로 역대 최대치임. 이는 지난해 상반기 1조 8000억원 대비 50% 증가한 숫자임. 또한, 상반기에 공급한 물류센터의 규모는 약 52만평으로, 2019년의 42만평 공급 기록을 넘어선 수치임. 상반기 수도권 상온 물류센터 공실률은 1% 안팎을 기록했음.

이처럼 상반기 물류센터 거래가 활발했던 이유에는 '복합물류센터' 거래 금액이 2021년 대비 약 60%가량 증가했기 때문임. 또한, 물류센터가 대형화됨에 따라 평균 연면적도 1만 5000평에서 3만평으로 증가하여 안정적으로 시장환경이 유지되었음.

그러나 이러한 호황 속에서도 상온 물류센터 대비 높은 저온 물류센터의 공실률이 하반기 물류 시장의 큰 변수로 작용할 것으로 예상됨.



07

Return

투자 수익률 추이

Cap Rate 지속적 상승

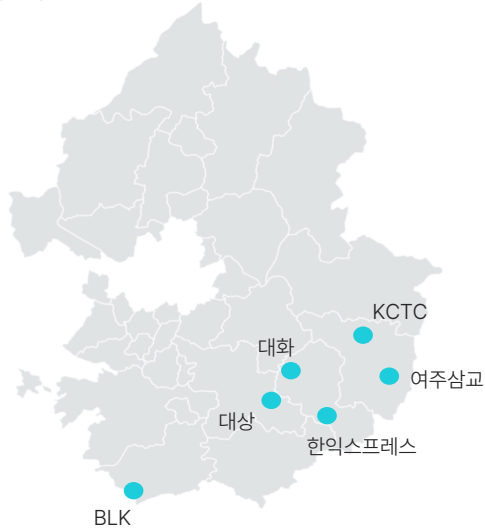
공급 증가 우려와 금리 인상으로 cap rate 지속적으로 상승 중
 수도권 물류센터의 2022년 4분기 cap rate는 5.2%를 기록함.

국고채 대비
스프레드 점차 확대

4분기 국고채 5년물 금리 대비
 물류자산의 cap rate 스프레드는 확대되기 시작함.

2023년 물류센터의 cap rate는 경기 침체 우려감, 투자 위축,
 공실 증가, 금리 상승으로 5% 후반대를 예상함.

Keymap



08 Case

주요거래 사례

22년 4분기 대표적인 물류센터 거래 사례는 경기도 평택의 BLK 평택물류센터, 경기도 이천의 대화물류 서이천물류센터, 경기도 용인의 대상 용인물류센터임. 그중 BLK 평택물류센터는 거래연면적 123,058m², 거래가격 2250억원으로 가장 큰 규모임.

소규모로는 여주삼교 물류센터(720억 원), KCTC 여주물류센터(690억 원), 한익스프레스 설성데포(450억 원)의 거래가 존재함. 주요 거래 사례들은 경기 이천, 여주, 용인 등 동남부 권역에 집중되는 양상을 보였으며, 저운 물류센터보다는 상운 및 혼합 물류센터의 거래가 활발하게 나타남.

출처 : 에비슨영, 삼성증권

물류센터명	주소	권역	용도	거래연면적 (sqm)	거래가격 (억원)	평당가격 (천원)	매도자	매수자
BLK 평택물류센터	경기 평택	남부권	혼합	123,058	2,250	604	페블스톤자산운용 (행정공제회, 경찰공제회)	페블스톤자산운용 (AEW캐피탈)
대화물류 서이천물류센터	경기 이천	동남권	상운	54,980	1,060	637	ADF자산운용	코람코자산신탁
대상 용인물류센터	경기 용인	동남권	혼합	33,154	1,450	967	하나대체투자자산운용	코람코자산운용
여주삼교 물류센터	경기 여주	동남권	상운	39,970	720	550	케이클라비스여주PFV 24호주식회사	흥국생명보험주식회사
KCTC 여주물류센터	경기 여주	동남권	상운	38,701	690	540	주식회사여흥물류	에이디에프프라임로지스2호 일반사모부동산투자
한익스프레스 설성데포	경기 이천	동남권	상운	22,053	450	620	코람코자산운용	에이디에프프라임로지스4호 일반사모부동산



▲ BLK 평택물류센터



▲ 대화물류 서이천물류센터

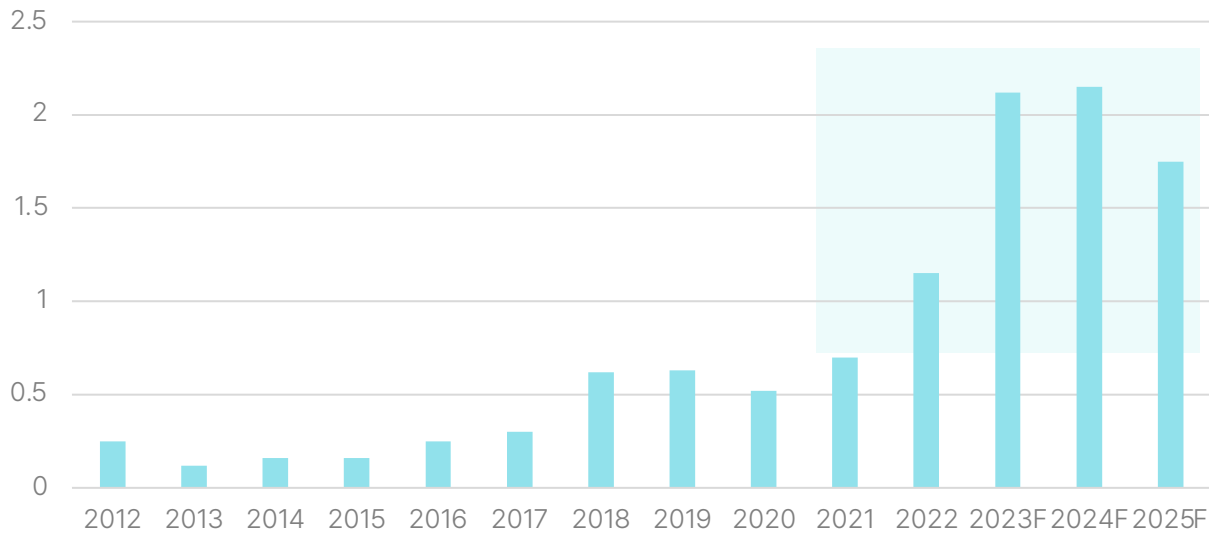


▲ 대상 용인물류센터

09 Summary

요약 및 전망

수도권 물류센터 공급량 전망치



Supply 공급량

2023년까지도 공급 과잉의 리스크가 존재하여 연평균 공급의 3배인 **212만평 공급이 예정됨**.

이에 더하여 공실률 상승, 금융시장 침체로 물류자산 시장이 위축될 것임.

2023년에 공급과잉의 정점을 찍은 뒤 점차 완화될 예정임. 2024, 2025년 공급 예정 물량은 각각 276만 평, 175만 평이지만 PF 시장 경색으로 인해 이에 크게 미달할 것으로 예측됨.

Vacancy & Rents 공실률과 임대료

2023년에는 인천의 공급 증가가 견인하여 현재 11.8%의 **서부권 공실률이 더욱 상승할 전망**임. 다만 저운의 경우와 달리, **상운 물류센터는 공실이 장기화되지 않을 것**으로 보임.

수도권 물류자산 임대료 상승이 미미했던 2022년과 달리, 2023년은 인플레이션으로 인한 임대료 인상 촉진이 예상됨. 다만 자산별 편차가 커지며, 동남권 중심으로 **A급 자산의 경우 10% 이상 임대료 인상**이 이뤄지기도 하지만 **저운 물류센터는 임대료 하락**이 나타날 수 있음. 2024년에는 공급 부담 해소로 임대료가 인상되리라 예상됨.

Return 수익률

공급 증가와 금리 부담으로 2023년 상반기까지도 거래 위축을 예상하고 있음. 하반기부터는 **금리안정, 기관투자자들의 투자 검토 재개, 매도자의 가격 하향 조정**으로 서서히 거래 증가의 기미가 보임.

선매입 프로젝트는 **딜 종결 차질의 위험**이 커지고 있는데, 2021년 호황기에 낮은 cap rate로 계약했거나 임차인이 확보되지 않은 자산의 경우 특히 리스크가 확대될 전망이다. **우량자산은 cap rate 4%** 유지, 이외에는 대체로 5%대 중반, 선매각 거래의 경우 6%대 중후반이 예상됨.

Investors 해외투자자의 거래 주도

2023~24년 **거래를 주도할 주체는 해외 기관**이 될 것임. 강달러 추세에 힘입어, 자금력 강한 해외 기관들이 국내 우량자산의 저가 매수를 추구하고 있음. 높은 이커머스 성장률과 신축 자산의 수요 증대로, **국내 물류자산은 중장기적으로 성장성이 높은 시장**이기 때문임.

해외기관들은 신축자산 혹은 노후화돼 성능이 떨어진 자산에서 투자 기회를 찾는 것으로 파악됨. NPL 투자 기회를 모색하는 부동산 운용사와 LP들은 **개발 사업권과 실물 자산의 투자**에 관심이 높음. 이들은 약 **2~3년의 투자 기간**을 염두에 두고 있음.

10

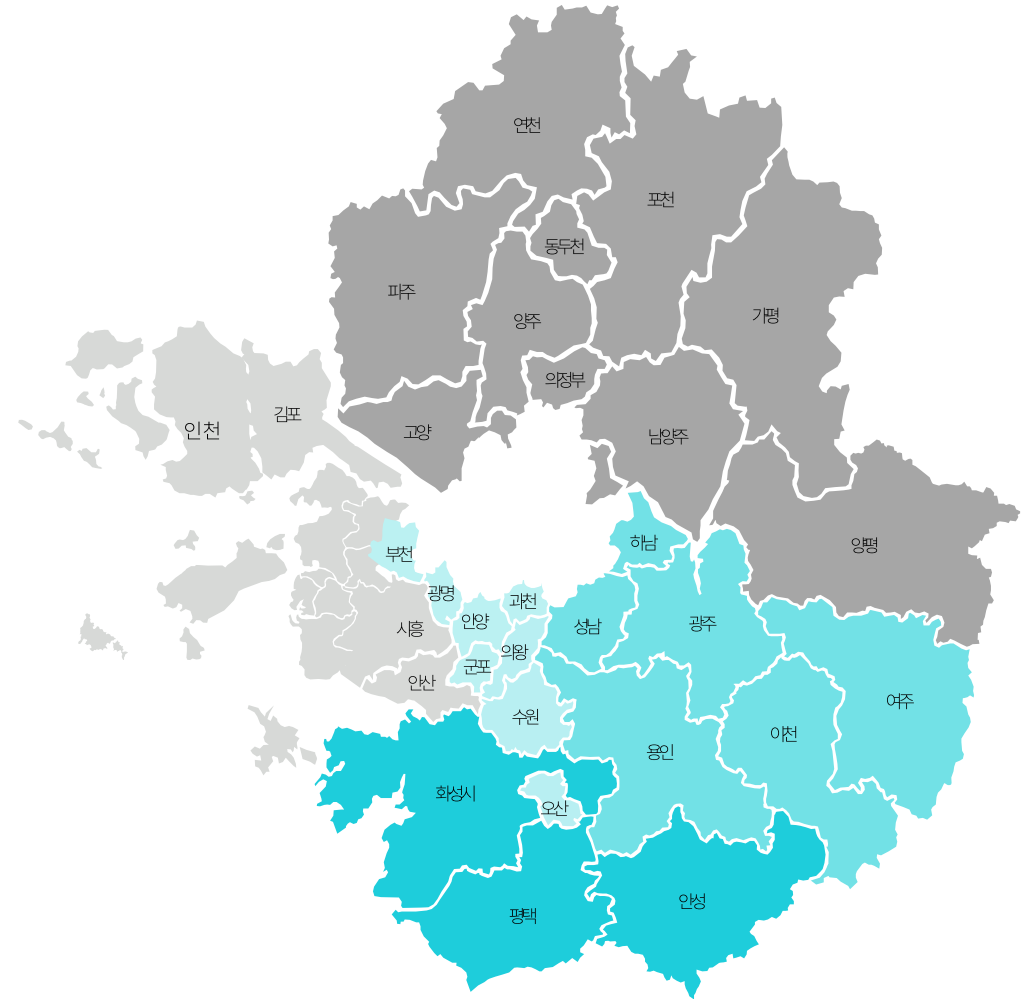
Appendix

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

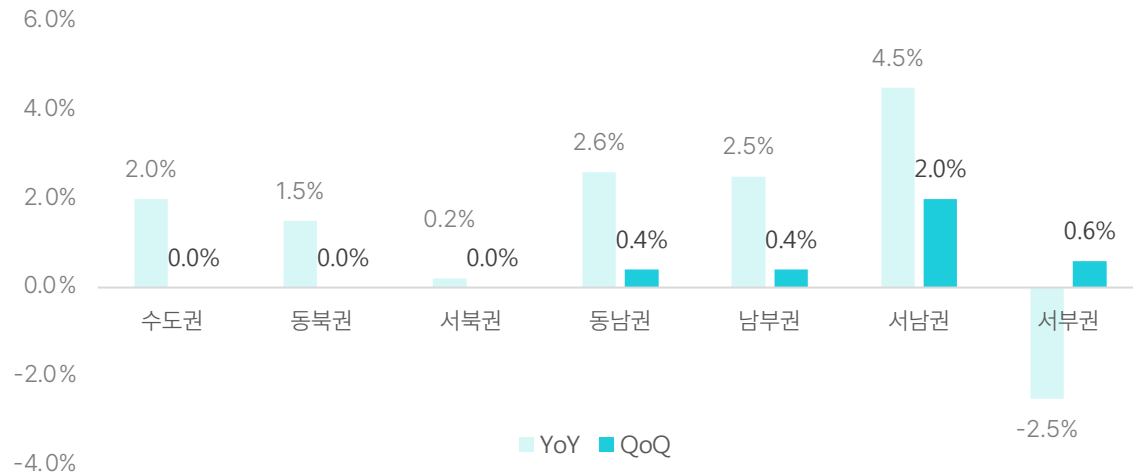


10

Appendix

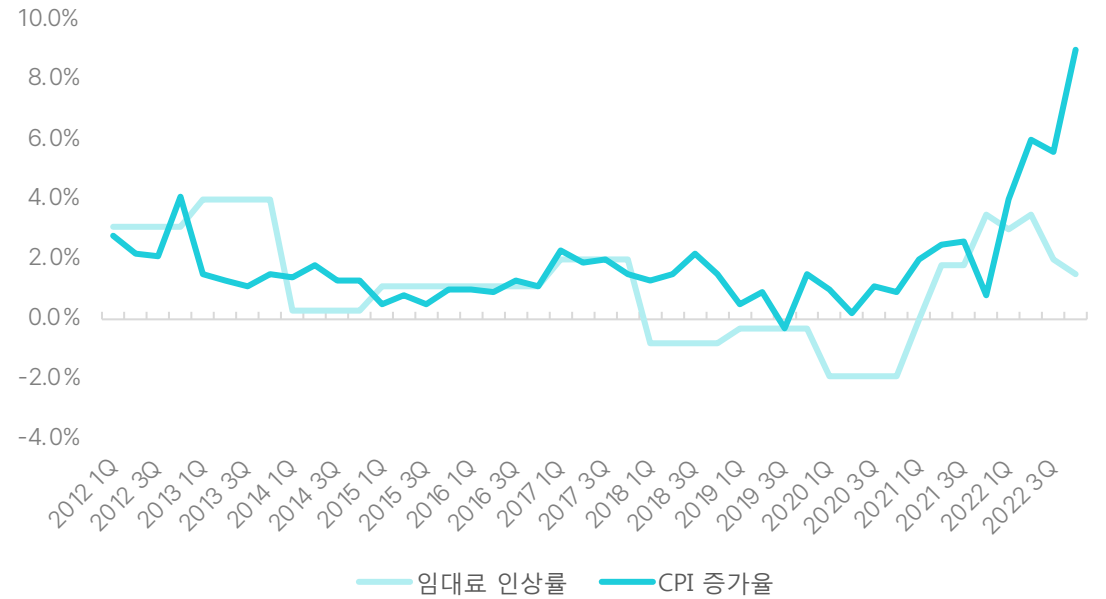
권역별 임대료 인상률 및 CPI YoY 증가율

권역별 임대료 인상률



출처 : WRC, 삼성증권

임대료와 CPI YoY 증가율

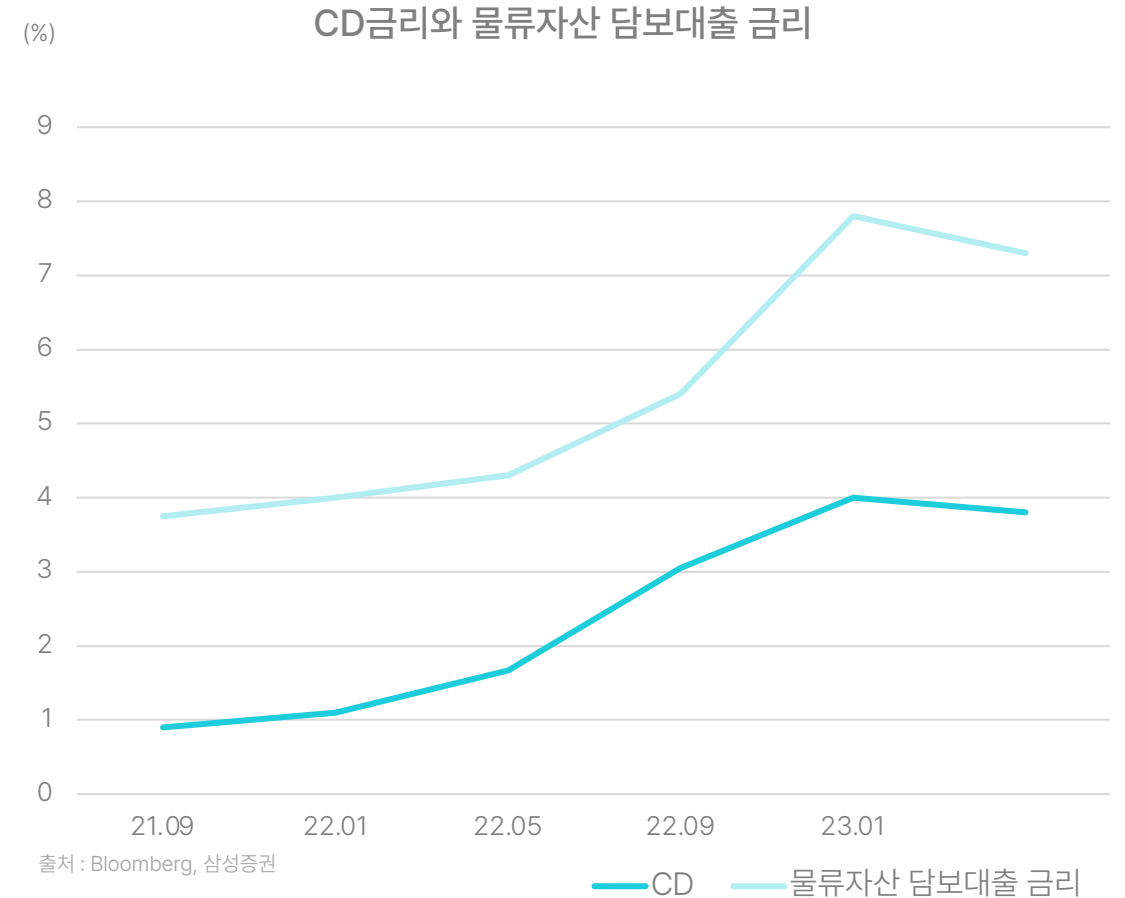


출처 : WRC, 삼성증권, 한국은행

10

Appendix

공사비 및 담보대출 금리 추정



Contact Us

SRC 31th Logistics Market Report Team



박현진 Park Hyunjin

SRC 29th

서울대학교 건축학과 건축학전공

euonia07@snu.ac.kr

+82 10-4178-9931



이인욱 Lee Inwook

SRC 30th

서울대학교 체육교육과

liw0909@snu.ac.kr

+82 10-7900-9468



조정원 Cho Jeongwon

SRC 31th

서울대학교 소비자학과

xrahel24@snu.ac.kr

+82 10-4473-4844



최영주 Choi Youngjoo

SRC 31th

서울대학교 경영학과

sansie26@snu.ac.kr

+82 10-9919-0148