

2022. 1H

수도권 물류센터

LOGISTICS MARKET REPORT

RSQUARE



CONTENTS

01 수도권 물류센터 임대시장

공급현황 및 추이
공급 트렌드
공실률 및 임대료
임대료 추이
화주사 업종 분포

02 수도권 물류센터 투자시장

권역별 거래 규모
주요 거래 사례
거래 평당가 및 Cap. Rate 추이

03 조사개요

04 Contacts

01

수도권 물류센터 임대시장

- 공급 현황 및 추이
- 공급 트렌드
- 공실률 및 임대료
- 임대료 추이
- 화주사 업종 분포

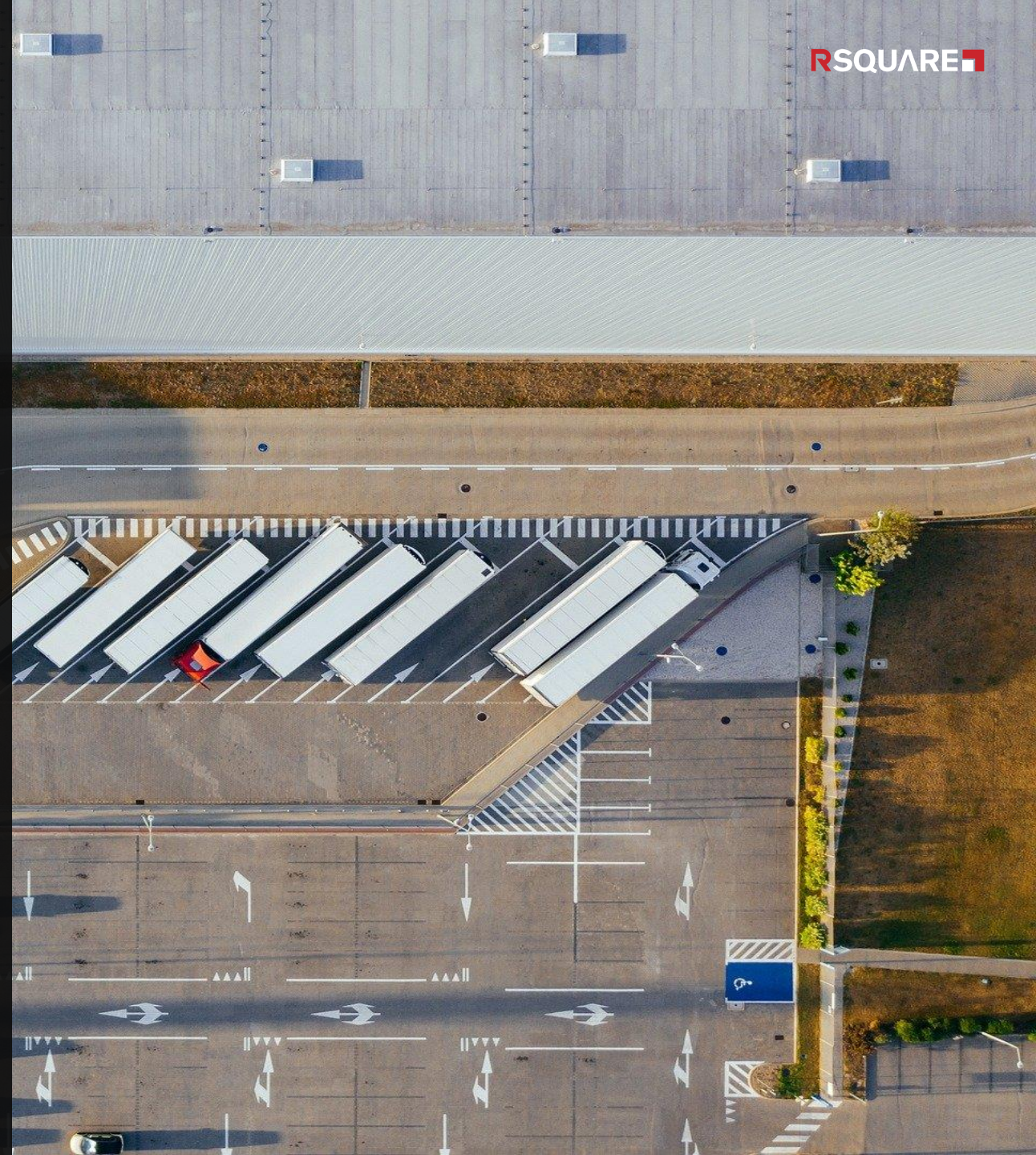
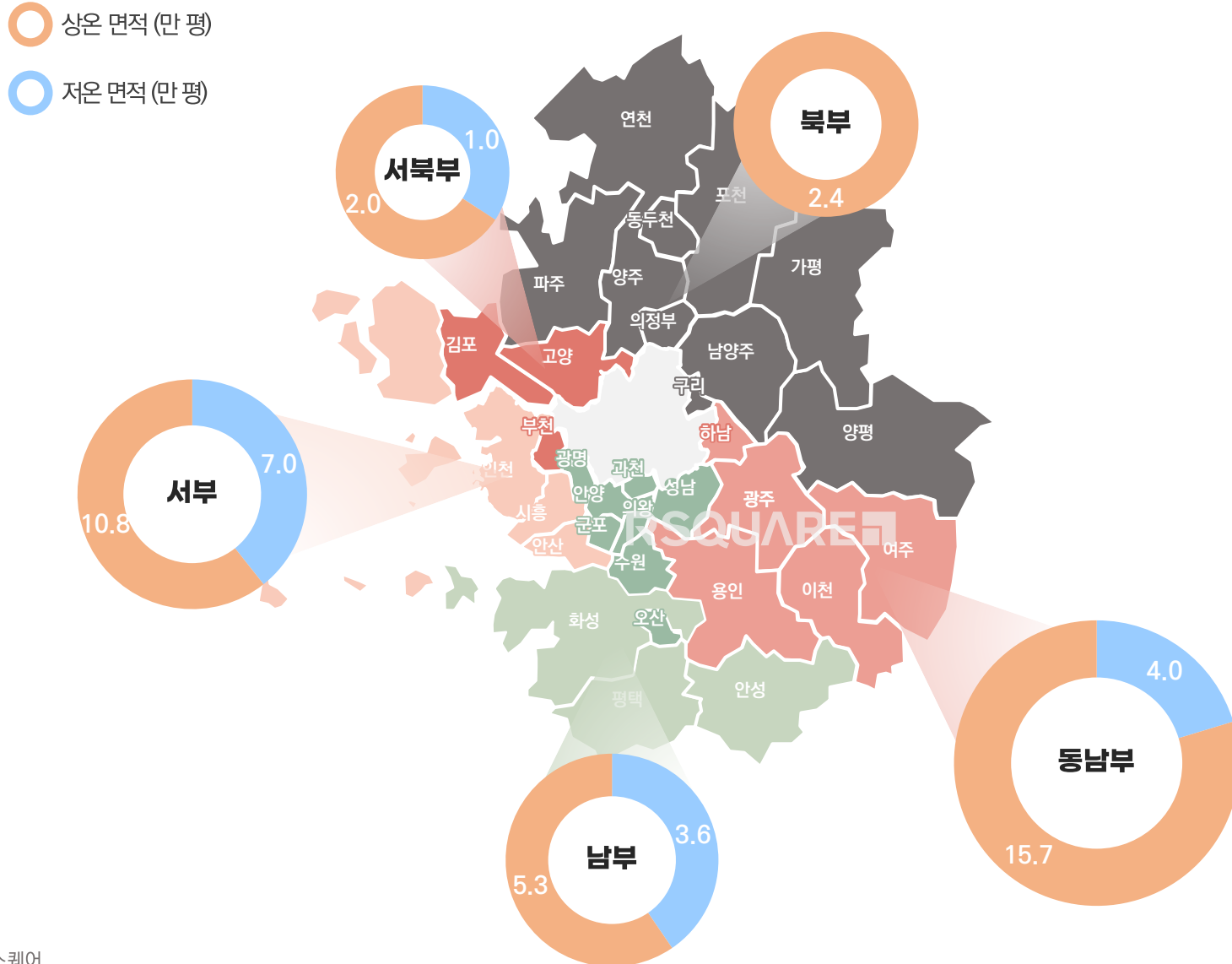


figure 1. 권역별 신규 공급 SNAPSHOT('22.1H, 연면적 기준)



2022.1H

수도권 물류센터

공급현황

'22년 상반기 신규 공급 면적

'22년 상반기 수도권 물류센터 공급면적은 약 52만평으로 권역별로는 동남권역에서 가장 많은 약 20만평(38.0%)가, 그 다음으로는 서부권역에서 약 18만평(34.3%)가 공급되며 상반기 공급시장을 주도함.

특히, 저온면적의 공급이 두드러짐. 상반기 전체 공급 중 약 43%가 저온면적으로, 남부권역과 서부권역은 각 권역 전체 공급면적의 2/3가량이 저온면적으로 공급됨.



사진1. CBRE IM 신흥동 물류센터 전경

출처 : 알스퀘어

* 복합창고 내 상온/저온면적을 구분하여 각 유형에 반영

2022. 1H

수도권 물류센터

공급추이

권역별 공급 추이

'22년 상반기 수도권에서는 약 52만평의 물류센터가 공급됨. 이는 '양지 아레나스 복합물류센터'(GFA 11만평)와 '군포 지에스홈쇼핑 물류센터'(GFA 10만평)이 공급되며 가장 공급이 많았던 '19년 상반기(약 42만평)를 넘어서는 역대 최대 공급량임.

이로써 '22년 상반기 기준 권역별 누적 공급면적은 동남권역이 약 298만평으로 전체의 약 45%를 차지하며 가장 높게 나타나는 가운데 남부권역이 약 138만평, 서부권역이 123만평 순(順)으로 나타남.

권역별로 보면 동남권역과 서부권역에서 수도권 상반기 전체 공급량의 약 70%가 집중되며 전체 공급량을 주도함. 서부권역의 경우 지난해부터 인천 북항과 남항을 중심으로 물류센터 공급량이 급격하게 증가하기 시작한 권역으로서 올해 연말까지 60만평 가량의 추가공급이 예정되어 있어 남부권역을 넘어서는 제 2의 물류센터 권역으로 성장할 것으로 예상됨.

또한 '22년 상반기 북부권역에서 약 4만평의 물류센터가 공급되며, 동기 대비 역대 최대 규모를 기록한 것이 특징적임. 북부권역은 과거부터 대부분 소형의 구식 자가 물류센터를 중심으로 권역이 형성되어 있었고 입지적으로 역물류가 발생하여 다른 권역 대비 개발이 더딘 지역이었으나, 최근 물류센터 수급상황과 배후인구수요, 교통입지호재 등의 긍정요소에 따라 물류센터 공급수요가 늘고 있는 권역임. 기존 북부권역에 연면적 1만평 이상의 규모 있는 물류센터는 기존에 4개동 뿐이었으나 올해 2분기 남양주시 진접읍에 연면적 1.5만 평의 물류센터가 공급됨.

figure 2. 권역별 신규 공급 추이('18.1Q~'22.2Q, 연면적 기준)

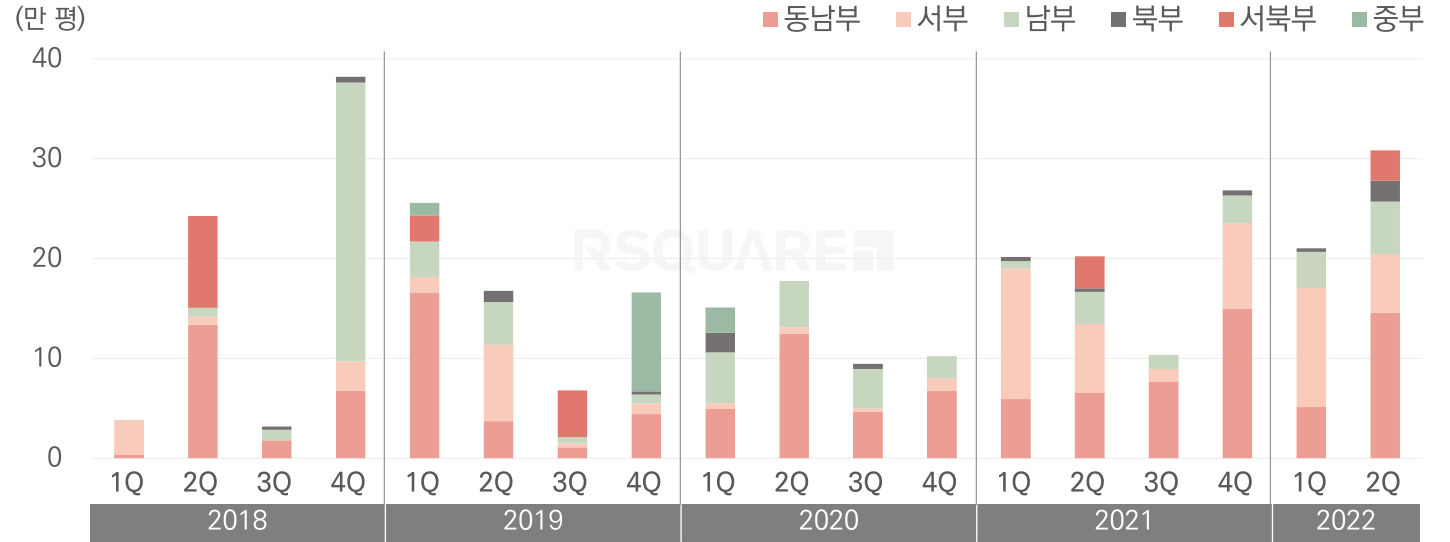


Table 1. '22.1H 주요 물류센터 신규 공급 사례

준공시기	물류센터명	용도	권역	세부지역	연면적(평)
'22.2Q	안산 그레이박스 물류센터	복 합	서부	안산	33,311
'22.2Q	오포물류단지 A동	상 온	동남부	광주	32,031
'22.2Q	오포물류단지 E동	복 합	동남부	광주	25,325
'22.2Q	이천시 모가면 물류센터	복 합	동남부	이천	23,426
'22.2Q	화성시 장지동 물류센터	복 합	남부	화성	22,884
'22.2Q	고양 삼송 상온물류센터	상 온	서북부	고양	20,028
'22.1Q	CBRE IM 신흥동 물류센터	복 합	서부	인천	49,759
'22.1Q	남청라 스마트로지스틱스	복 합	서부	인천	42,336
'22.1Q	켄달스퀘어 일죽로지스틱스파크 A블럭	상 온	남부	안성	21,901
'22.1Q	켄달스퀘어 남사물류센터	상 온	동남부	용인	16,576
'22.1Q	켄달스퀘어 일죽로지스틱스파크 B블럭	상 온	동남부	안성	14,409

출처 : 알스퀘어

2022. 1H

수도권 물류센터

공급추이

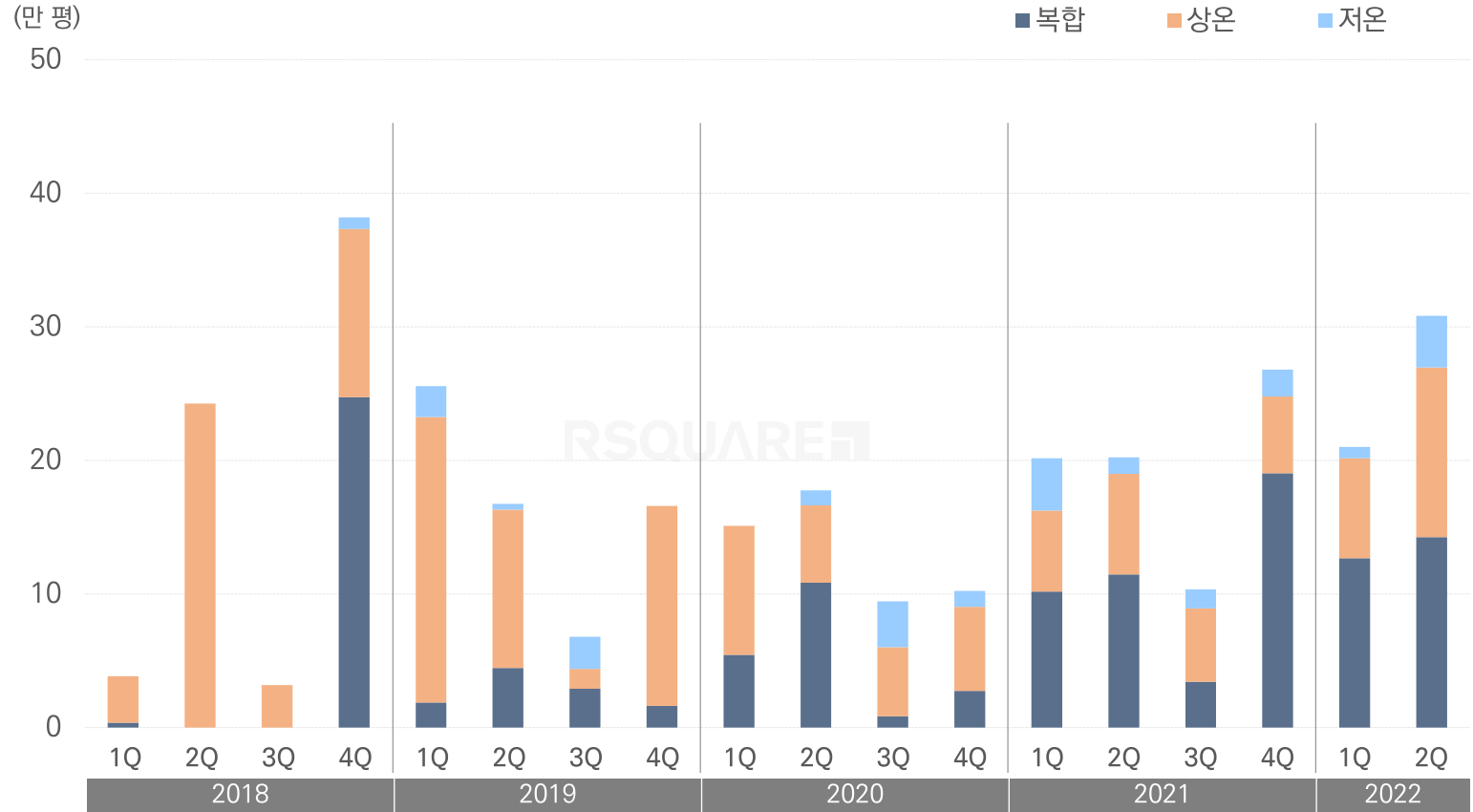
용도별 공급 추이

물류센터 용도별로 보면 '22년 상반기에 복합센터가 약 27만평으로 가장 많이 공급되었으며, 상온센터(약 24만평), 저온센터(약 5만평) 순으로 공급됨. 전체 공급량에서 복합센터가 차지하는 비중은 2020년을 기점으로 급격하게 증가하기 시작하여 '22년 상반기에는 전체의 절반수준에 육박함. '22년 하반기 예정공급 역시 복합센터의 공급면적이 가장 많을 것으로 예상되어 이 비중은 지속적으로 증가할 것으로 전망됨.

저온센터 역시 복합센터와 궤를 같이하여 지속적으로 증가하는 추세를 나타냄. '22년 상반기를 포함한 최근 3년간 저온센터의 공급비중은 9~10% 수준이지만, 절대면적으로 보면 '20년(6.3만평), '21년(9.3만평)으로 공급면적은 증가하고 있고, 올해 상반기 역시 5.3만평이 공급되며 지난해 동기대비 유사한 수준을 나타냄.

복합센터내 저온면적 비중은 '22년 상반기 기준 약 40%로 이는 복합센터 공급면적이 급격히 증가하기 시작한 '20년(약 45%)과 '21년(약 42%) 대비 소폭 하락한 수준으로 나타남. 이전에는 저온창고의 높은 임대료를 바탕으로한 수익성 증대에 대한 기대감이 높았다면 현재는 수급상황에 대한 현실적인 고려가 더욱 크게 영향을 미치고 있는 것으로 판단됨.

figure 3. 용도별 신규 공급 추이('18.1Q~'22.2Q, 연면적 기준)



복합센터 비중	36.1%(20.5%)*	16.5%	37.9%	56.9%	52.0%
저온센터 비중	1.3%	7.7%	10.9%	11.1%	9.1%

* 동탄복합물류단지(복합 : 약 14.7만 평 / 상온 : 약 4.1만 평 약)제외 시 비중

2022. 1H

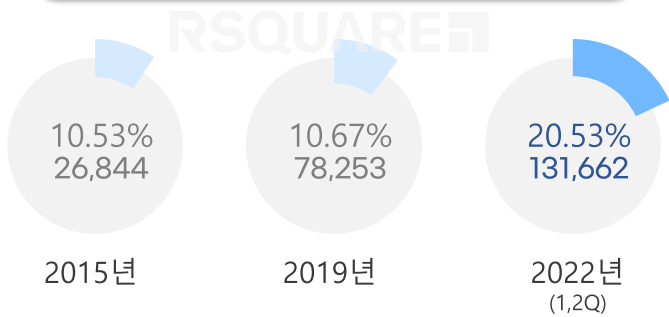
수도권 물류센터

공급트렌드

저온 면적 공급 증가

과거부터 지속적으로 온라인 소비 트렌드가 확산하던 추세속에서 코로나19 팬데믹으로 이커머스 산업이 폭발적으로 성장하면서 신선·간편식품을 취급하는 저온센터의 공급이 급증함. 저온센터 공급면적은 2019년까지 전체 공급량의 약 10% 수준이었으나, 코로나19 팬데믹을 기점으로 약20% 수준까지 치솟은 상황임. '22년 말까지 수도권 저온센터의 누적공급물량은 약 27만평으로 지속적인 공급증가가 예정되어 있으며, 서부권역(13.6만평), 동남권역(7.6만평)에 집중 공급될 예정임. 이러한 일시적 공급증가로 인해 수요대비 공급과잉을 우려하는 목소리가 높아지고 있어 저온센터 수급 동향에 대한 면밀한 모니터링이 필요함.

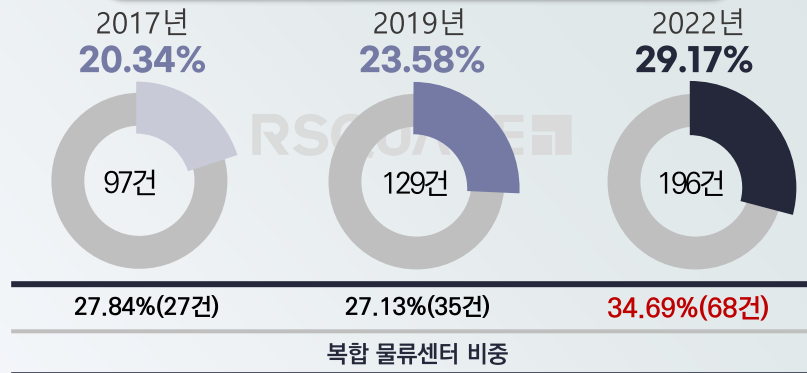
figure 4. 수도권 저온 공급 면적 추이 (단위:평)



출처 : 알스퀘어



figure 6. 1만평 이상 물류센터 누적 공급 건



복합 물류센터 비중

물류센터 대형화·복합화

이커머스 산업의 급성장으로 인해 쿠팡, 마켓컬리 등 해당산업의 업체들이 물류센터의 주요 임차 회사로서 최근 몇년간 시장 지배력을 가져가고 있는 가운데 신속한 상품 배송경쟁, 일일 평균 처리 물량 증가, 센터 운영 효율성 확보 등의 사유로 대형물류센터에 대한 높은 선호가 나타남. 이러한 선호에 맞춰 이들을 타겟으로 한 대형 복합센터의 공급이 증가하는 추세임. 수도권 내 연면적 1만평 이상 센터의 비중을 보면 꾸준히 증가하는 가운데 올해 상반기 기준 급격하게 증가한 것으로 나타났으며, 복합센터의 비중 역시 2019년 약 27%에서 올해 약 35% 수준으로 상승한 것으로 나타남.

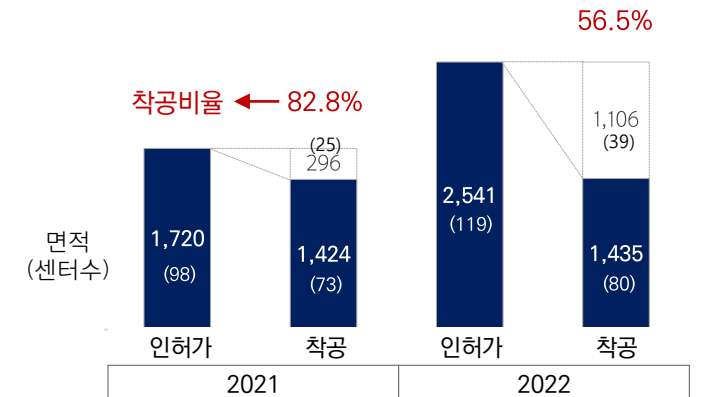
출처 : 알스퀘어

“ 금리인상·공사비상승 등으로 인한 물류센터 공사 지연 ”

인허가완료 자산의 공사 지연

올해 초부터 건설자재가격이 지난해 대비 큰 폭으로 상승하고 있고, 금리인상의 가시화 및 수급불균형까지 대두되며 사업성이 떨어지자 인허가완료 센터부지의 자산개발이 지연되고 있음. 실제로 수도권에서 지난해와 올해 물류센터 인허가건의 착공비율을 보면 26.3%p 감소한 것으로 분석됨. 우크라이나전쟁, 고물가 등 자재비 상승이 계속되고 있고 금리상승기조도 이어질 것으로 예상되어 이러한 공사지연 추세는 당분간 지속될 것으로 전망됨.

figure 6. 수도권 물류센터 인허가-착공 비중 분석



출처 : 알스퀘어

2022. 1H

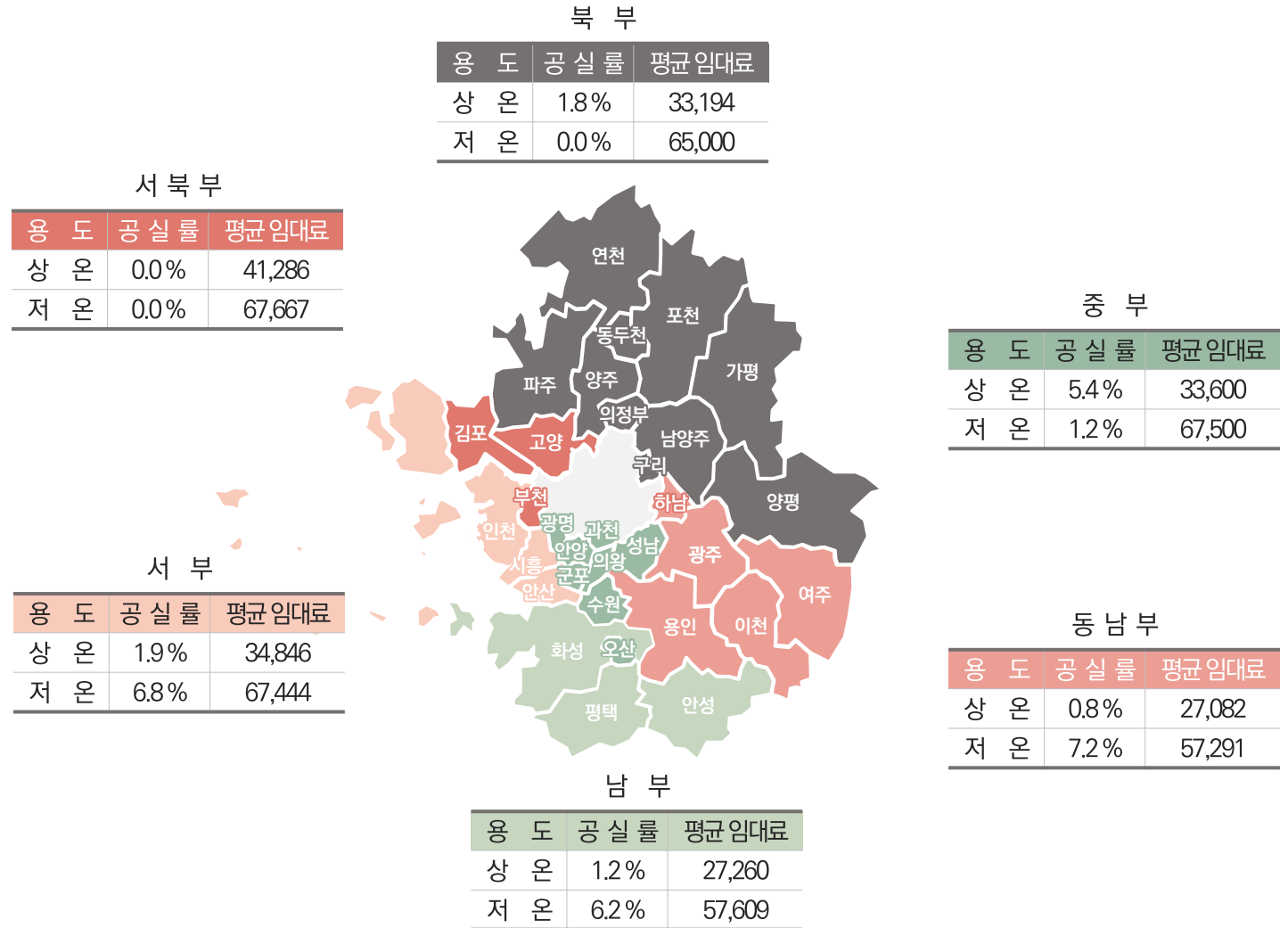
수도권 물류센터

공실률 및 임대료

'22년 2분기 수도권 물류센터의 평균 공실률은 상온센터의 경우 대부분의 권역에서 1% 안팎의 매우 안정적인 수준을 나타냄. 상온은 지속적인 수요증가로 향후 공급에도 안정적인 공실률을 이어갈 것으로 전망됨. 반면 저온센터는 서부, 남부, 동남부를 중심으로 6 ~ 7% 수준으로 나타나 상온대비 상대적으로 높게 나타나 이는 오피스 임대시장과 비교했을 때 높은 수준은 아니기 때문에 기축 센터를 중심으로는 아직까지 저온센터의 임대는 안정적이라고 평가할 수 있음. 다만, 향후 저온면적의 지속적인 공급이 예정되어 있어 이에 따른 수급불균형으로 인해 공실률은 상승할 것으로 전망됨.

임대료의 경우 서울/수도권과 인접할수록 평균 임대료가 높게 나타나는 가운데 상온센터의 평균 임대료는 서울과 최근접한 서북부권역에서 4.1만원으로 가장 높게 나타나고 서부, 중부권역에서 3만원 중반, 그리고 남부와 동남부에서 2만원 후반대의 평균 임대료 수준을 나타냄. 상온과 마찬가지로 저온센터 역시 서울/수도권과의 거리가 가까울수록 평균 임대료가 높게 나타남. 다만 상온과 비교하여 권역별 최고가와 최저가의 차이가 상대적으로 적은 것이 특징적임.

figure 7. '22.1H 수도권 권역별 물류센터 평균 공실률 및 임대료 SNAPSHOT



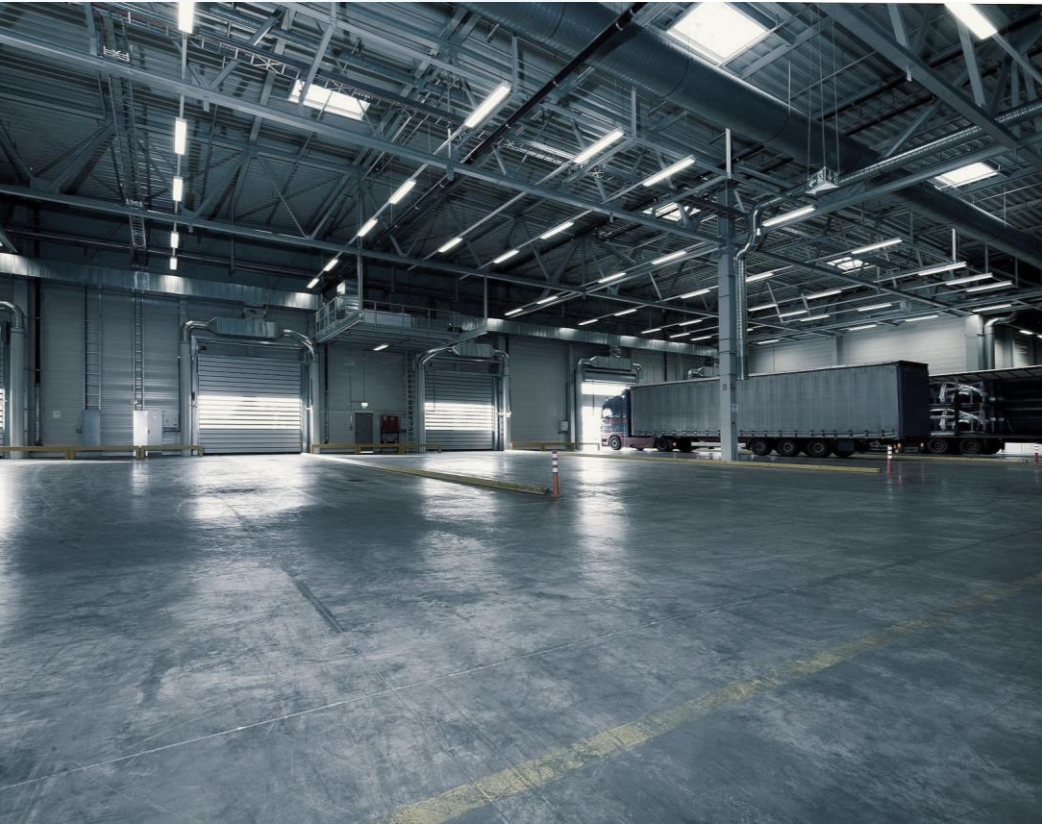
출처 : 알스퀘어

※ 복합 물류센터 내 용도별(저온/상온) 면적 분류하여 포함한 공실률

2022. 1H

수도권 물류센터

임대료 추이



수도권 물류센터의 유형(상온/저온)별 평균 명목임대료는 지속적으로 상승하는 추세를 보임. 상온센터의 경우 올해 들어 임대료의 상승폭이 가파르게 진행되는 반면 저온센터의 경우 임대료 상승폭이 둔화되는 모습을 보이는 것이 특징적임. 이는 상온과 저온 물류센터의 수요 격차가 점점 벌어지고 있는 것이 주요인으로 당분간 상온과 저온의 수요에 대한 온도차는 지속될 것으로 보여 이러한 임대료 추이는 지속될 것으로 전망됨.

figure 8. **저온** 물류센터 평균 임대료 추이(21.1Q~'22.2Q)

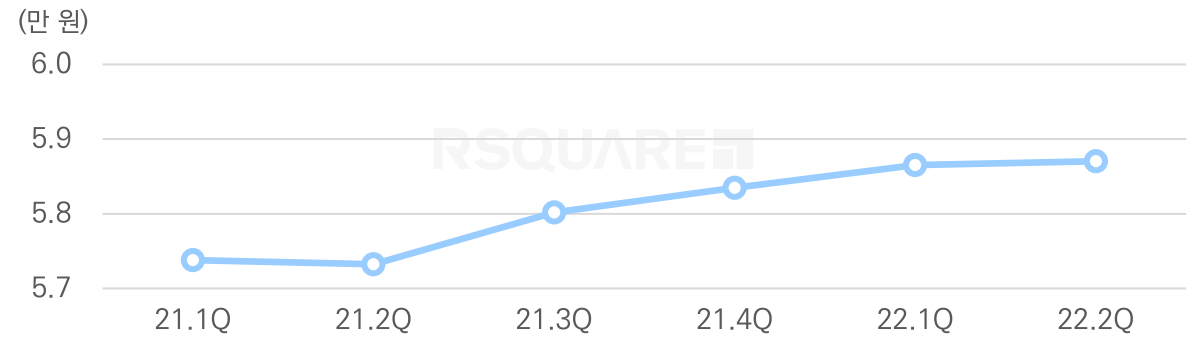
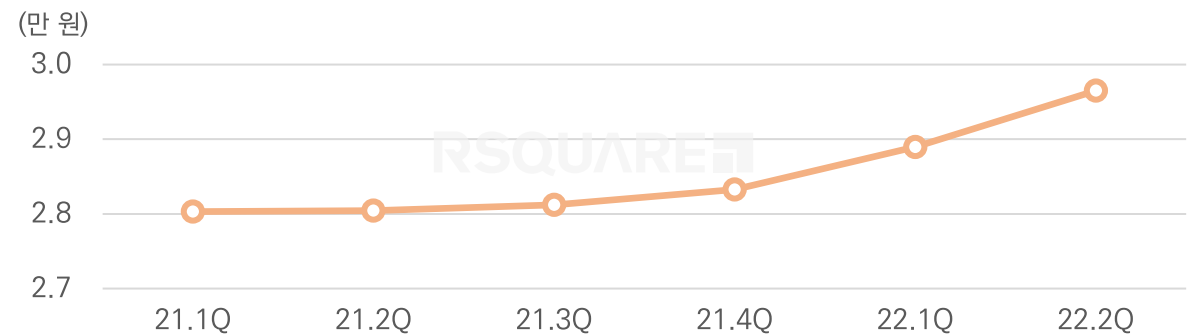


figure 9. **상온** 물류센터 평균 임대료 추이(21.1Q~'22.2Q)

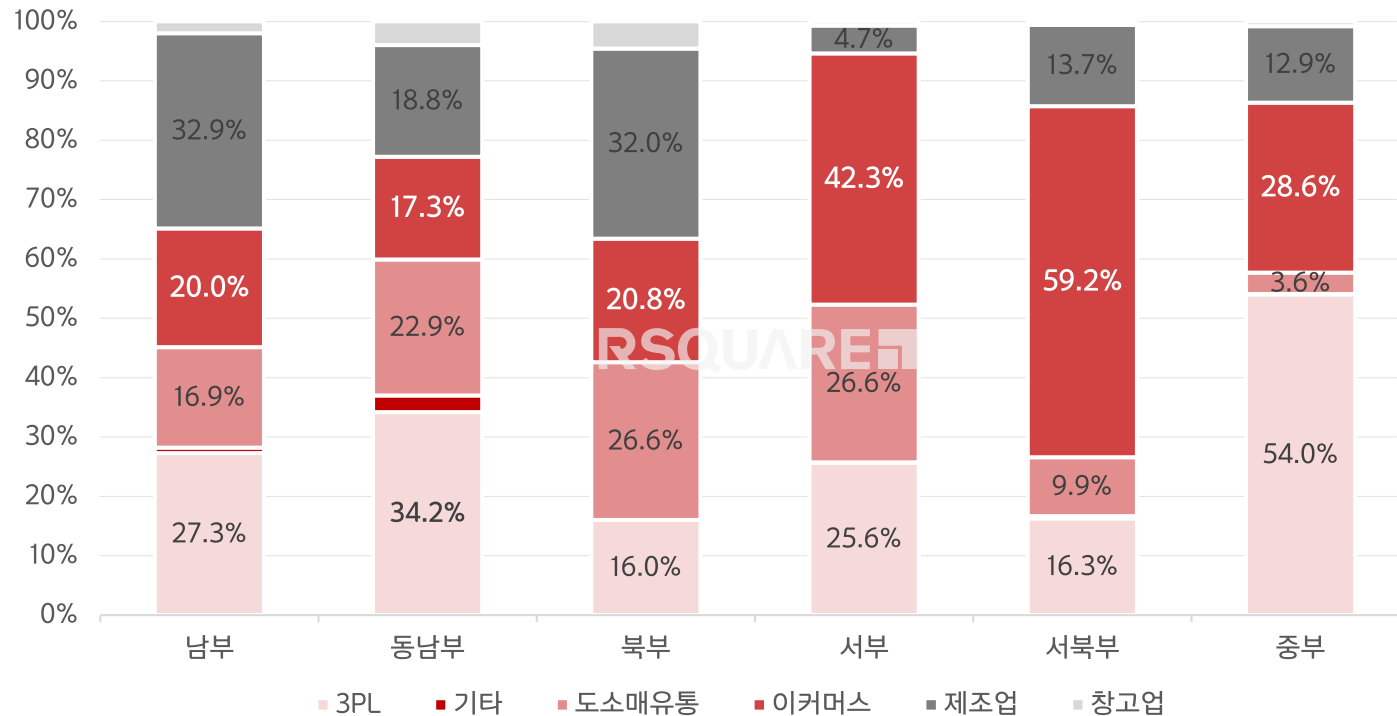


2022. 1H

수도권 물류센터

화주사 업종 분포

figure 10. 수도권 권역별 물류센터 화주사 업종 분포



수도권 물류센터 화주사를 분석한 결과, 코로나19 팬데믹으로 수요가 더욱 증가한 온라인 소비로 인해 '3PL'과 '이커머스' 화주사의 임차 면적이 각각 34.3%와 24.4%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 수도권에 위치한 제조 대기업의 대형 센터 및 산업단지 파생수요로 인한 제조업 화주사의 비율이 20.1%로 그 다음을 차지함.

권역별로 보면 권역의 산업특성, 교통입지, 주로 분포하는 센터의 물리적 스펙에 따라 화주사의 특징이 더욱 명확하게 나타남. 남부권역은 국내에서 산업단지가 가장 많이 분포하고 있는 권역 특성으로 인해 '일죽C', '동탄C', '오성C' 그리고 '화성시'를 중심으로 제조업 화주사가 많이 분포하는 특징을 보임. 남부권역과 지리적으로 인접하고 있으나 주요 고속도로가 관통하는 입지적 장점으로 바탕으로 과거부터 전통적 물류센터 메카로 불리우는 동남부권역은 '3PL' 화주사의 비중이 가장 높게 나타남. 서부와 서북부 권역의 경우, 서울 및 수도권에 접근성이 매우 우수한 입지 경쟁력을 보유하고 있고 신축의 대형 복합센터가 다수 분포하고 있어 이러한 입지적, 물리적 환경의 선호도가 높은 '이커머스' 화주사 분포가 가장 높게 나타남. 중부권역의 경우 의왕CD/군포복합물류단지 등 내륙 물류기지를 정책적으로 조성했기 때문에 3PL화주사의 수요가 명확하게 드러남.

투자시장

02

수도권 물류센터 투자시장

- 권역별 거래 규모
- 주요 거래 사례
- 거래평당가 및 Cap. rate 추이



2022. 1H

수도권 물류센터

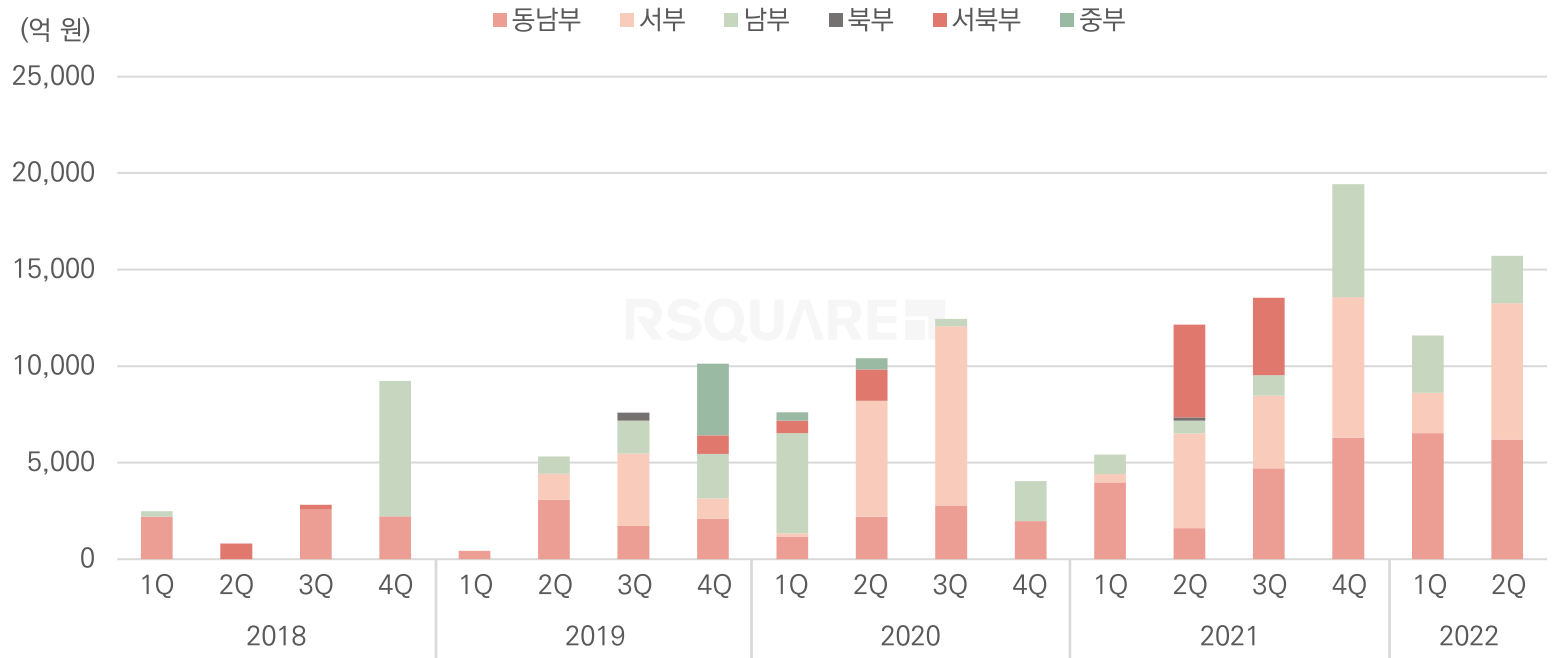
권역별 거래 규모



'22년 상반기 수도권 물류센터 거래규모는 약 27천억원으로 역대 가장 거래규모가 컸던 지난해 전체(51천억원) 대비 약 절반수준임. 다만 동(同)기간으로 비교했을 때, '22년 상반기 거래금액은 '20년(18.0천억)과 '21년(17.6천억)을 넘어서는 역대 최대 규모임. 이는 복합센터의 거래금액이 예년대비 60% 가량 증가한 것과 거래된 복합센터의 평균 연면적이 크게 증가(약1.5만평 → 약3.0만평) 한 것이 주요 요인임. 최근 대형의 복합 물류센터 공급트렌드가 거래시장 선호 측면에서도 잘 나타나는 현상으로 보여짐.

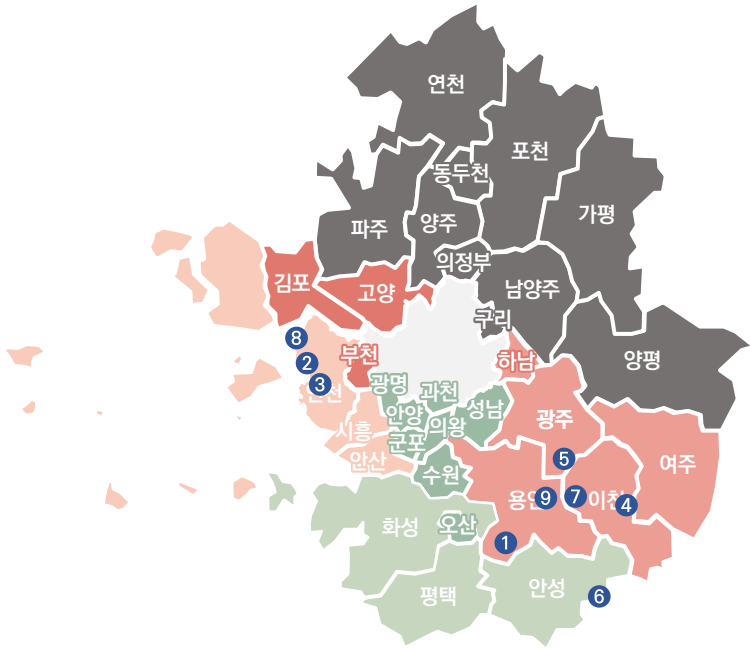
올해 상반기까지는 최근 몇년간의 물류센터 거래시장 활황세가 이어지는 추세를 보였으나 올해 초부터 가시화된 금리인상 기조와 대규모 공급에 따른 수급불균형이 심화될 것으로 예상됨에 따라 하반기 거래시장은 다소 주춤할 것으로 전망됨.

figure 11. 수도권 물류센터 거래규모 추이 ('18.1Q~'22.2Q)



출처 : 알스퀘어, RCA

※ 연면적 1,000평 이상, 거래가격 100억 이상의 수도권 물류센터 기준



2022. 1H

수도권 물류센터

주요 거래 사례

'22년 상반기 수도권 내 거래금액이 가장 큰 거래는 올해 말 준공을 앞두고 있는 연면적 약 4만평의 'CJ로지스틱스 남사물류센터'로, CJ대한통운과 삼성계열사가 조성한 블라인드펀드가 해당 펀드의 씨드프로젝트 성격으로 매입을 완료하였으며 거래가격은 3,560억임. 또한 가장 큰 면적의 물류센터 거래건은 '쿠팡'이 전체 임차한 후 전대형식으로 활용 중인 '양지물류센터'로서 이화자산운용이 2,624억원에 매입을 완료함. 주로 동남부, 서부권역의 복합창고를 중심으로 주요한 거래들이 완료됨.

Table 2. 수도권 물류센터 주요 거래 사례 ('22. 1H)

번호	거래시기	물류센터명	권역	지역	용도	거래가격(억원)	연면적(평)	평당가(천원)	매도자	매수자
1	'22.2Q	CJ로지스틱스 남사물류센터	동남부	용인시	복합	3,560	39,924	8,917	한강로지스	CJ로지스틱스
2	'22.2Q	남청라마트물류센터	서부	인천광역시	복합	3,100	42,333	7,323	CMS 컨소시엄	코람코에너지플러스
3	'22.2Q	CBRE IM ILC 물류센터	서부	인천광역시	복합	2,970	49,758	5,969	KB자산신탁 KTB자산운용	CBRE 글로벌인베스터스 자산운용
4	'22.2Q	BRIC 동 물류센터	동남부	이천시	복합	1,300	13,927	9,344	BRIC자산운용	ESR켄달스퀘어리츠
5	'22.2Q	도척 진우리 물류센터	동남부	광주시	저온	1,206	11,092	10,872	메테우스자산운용	신한리츠자산운용
6	'22.2Q	안성 두교리 물류센터	남부	안성시	저온	1,000	13,590	7,358	KD로직	현대자산운용
7	'22.1Q	CJ덕평물류센터	동남부	이천시	상온	1,300	17,712	7,345	이지스자산운용	현대자산운용
8	'22.1Q	오류동 스마트 물류센터	서부	인천광역시	저온	1,950	12,221	15,956	스마일게이트자산운용	캡스톤자산운용
9	'22.1Q	양지물류센터(공동집배송센터)	동남부	용인시	복합	2,624	62,130	4,223	(주)양지로지스틱스	이화자산운용

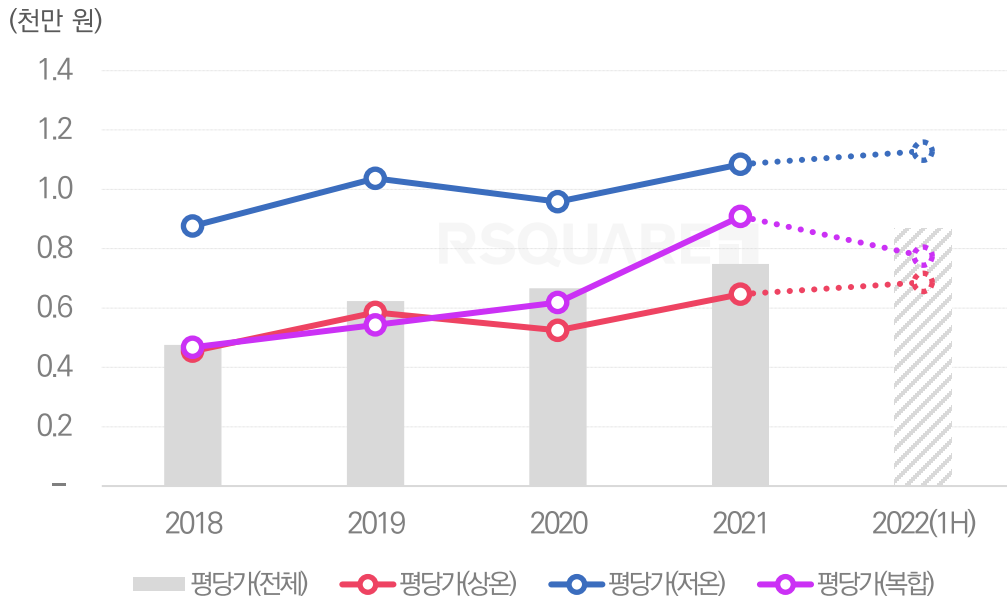
2022. 1H

수도권 물류센터

거래 평당가 및 Cap. rate 추이

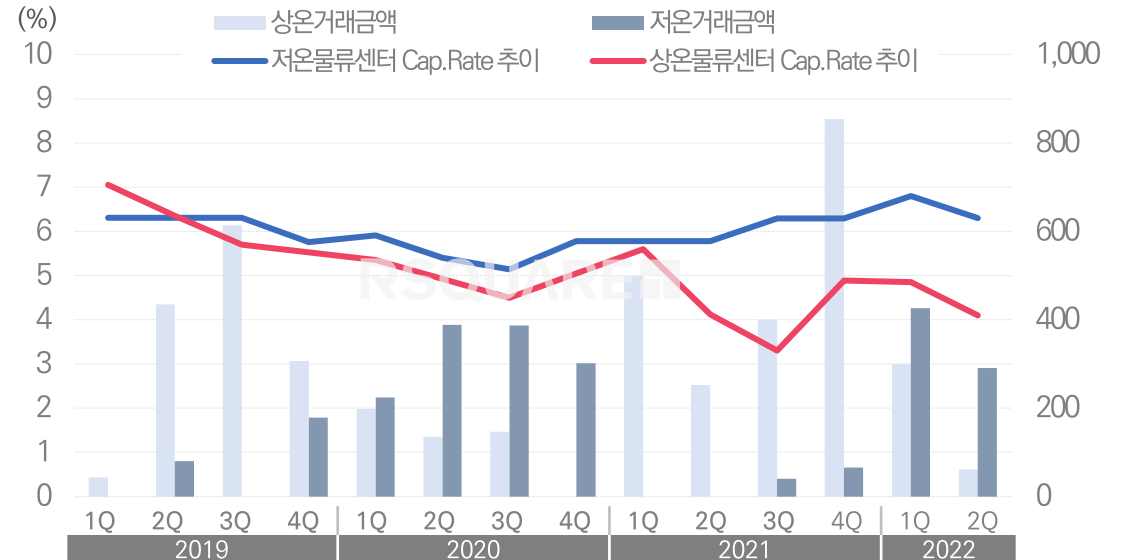
'22년 상반기 기준 수도권 물류센터 전체 평균 평당가는 약 87백만원 수준으로 나타났으며, 최근 5개년간 연평균 상승률(CAGR)은 13%로 지속적으로 상승하는 가운데 복합센터의 평당가 상승폭이 가장 높게 나타나 평균 거래 평당가 상승을 견인하고 있음. 저온과 상온센터간 수요과 공급에 대한 온도차가 뚜렷하게 나타나고 있어 임대료 추이에 기인하여 거래 평당가가 움직일 것으로 보여 이에 대한 지속적인 모니터링이 필요함.

figure 12. 수도권 물류센터 거래 평당가 추이(2018~2022(YTD))



※ 저온센터의 경우 거래사세가 많지 않아 해석에 유의 필요

figure 13. 수도권 물류센터 Cap. rate 추이(2018~2022.2Q)



'22년 2분기 기준 저온센터의 평균 Cap. Rate는 6.3%이며, 상온센터는 4.1%로 나타남. 저온센터의 경우 '20년을 기점으로 Cap. Rate가 지속적으로 상승하는 추세를 보이는 반면 상온센터의 경우 지속적인 하락세를 보이고 있어 두 용도간 200bps이상 Cap. Rate Spread가 발생하는 추세를 보임. 이는 화재 등 운영 리스크 증가로 인한 관리비용 상승 및 수급불균형과 같은 시장환경적 요소가 상온센터보다는 저온센터에 더 크게 영향을 미치고 있기 때문에 금리인상에도 불구하고 최근 저온센터의 Cap. Rate를 상승시키는 주요 요인임.

03

조사개요

- 지역 : 수도권(경기도, 인천광역시, 서울특별시)
- 대상 : (임대시장) 연면적 3,000평 이상의 물류센터
(거래시장) 연면적 1,000평 이상&거래가격 100억 이상 거래사례
- 표본설계 : 전수조사
- 조사방법 : 전화·현장방문 및 국토교통부 자료 참고
- 조사내용 : 물류센터 공급 현황, 공실면적, 임대료, 거래사례 등
- 조사주기 : 상시조사
- 사진출처 : pixabay, unsplash
- 권역분류 기준

권역	도시
동남부	이천시, 용인시, 광주시, 하남시, 여주시
남부	화성시, 평택시, 안성시
중부	수원시, 성남시, 안양시, 광명시, 군포시, 오산시, 의왕시, 과천시
서부	안산시, 인천광역시, 시흥시
서북부	부천시, 김포시, 고양시
북부	양평군, 남양주시, 파주시, 의정부시, 양주시, 구리시, 포천시, 동두천시, 가평군, 연천군

ABOUT

RSQUARE

빅데이터분석실

상업용 부동산 전수조사를 통해 확보한 DEEP&UNIQUE 데이터를 기반으로 시장의 트렌드와 변화를 분석하며 가장 대표성 있고 신뢰도 높은 차별화된 인사이트를 전달합니다.

상업용 부동산 전문가로서 부동산시장에 대한 높은 이해도를 바탕으로 가장 정확하고 깊이 있는 리서치/컨설팅 서비스를 제공합니다.

따라서 최근 부동산업계 내 많은 자산운용사, 증권사, 디벨로퍼 등이 알스퀘어 빅데이터 분석실의 리서치/컨설팅 서비스를 이용하고 있습니다.

서비스 자산

오피스

물류부동산

리테일(복합시설)

기타(고급주거, 지식산업센터)

상세 서비스

입지분석 및 최유효 개발 전략 수립

시장 주요 트렌드 분석

포트폴리오 진단 및 운용 전략 수립

사업 타당성 분석

CONTACT

빅데이터분석실

진원창실장

010-2186-9103

wcjin@rsquare.co.kr

손수영선임

010-9477-2069

swimming93@rsquare.co.kr

문찬영연구원

010-6358-3860

mcy1213@rsquare.co.kr

임지원연구원

010-8901-9395

jjeonelim@rsquare.co.kr