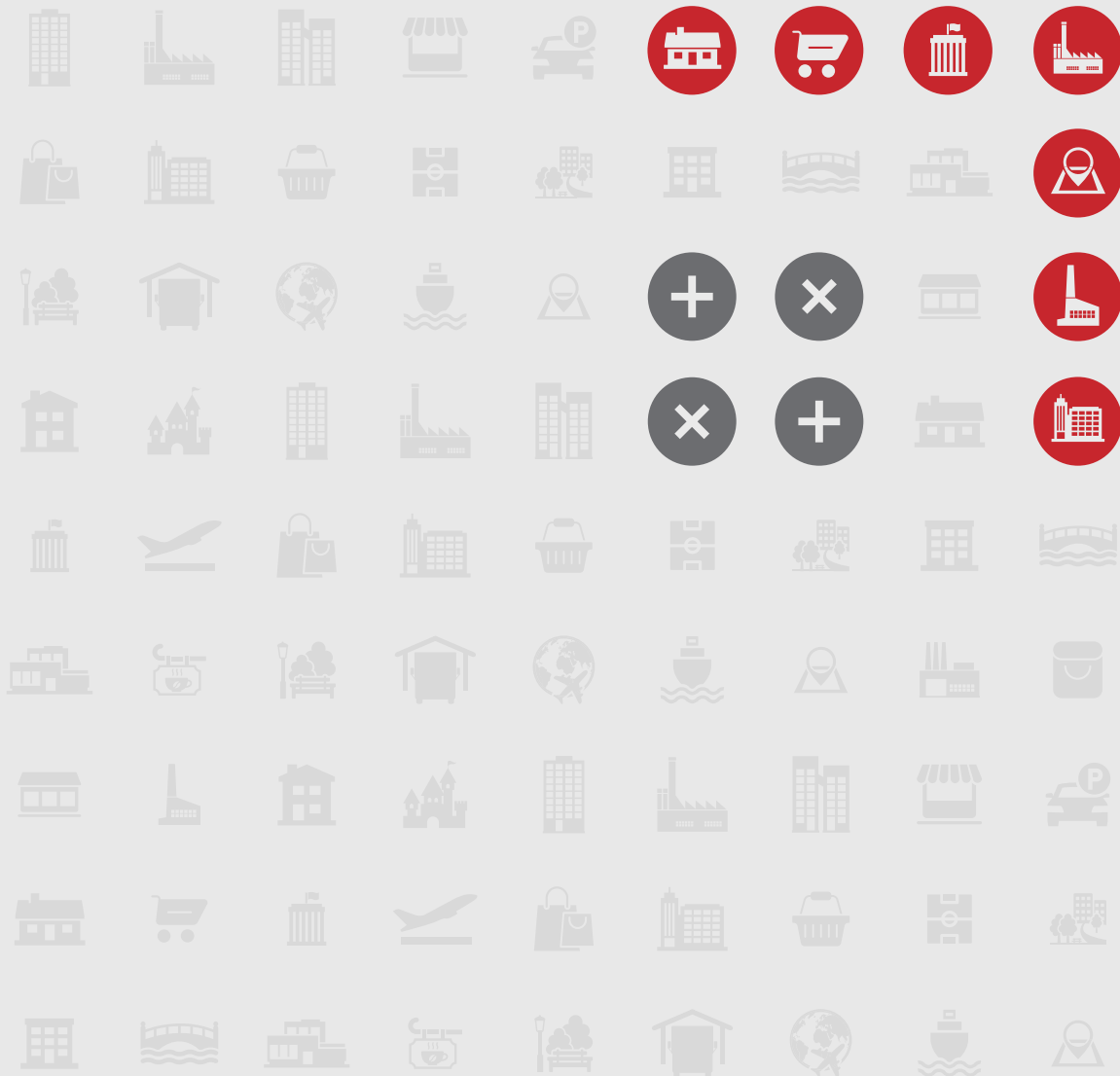


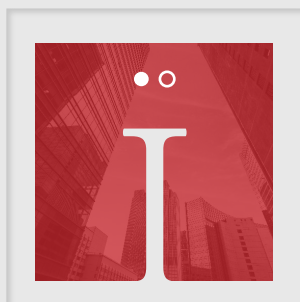
2023
H 1

LOGISTICS

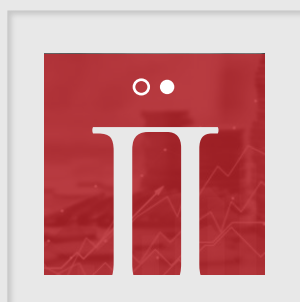


2023 H1 MARKET **REAL** REPORT **LOGISTICS**

CONTENTS



임대차 시장



투자 시장



임대차 시장

수도권 물류센터 임대차 시장

- 01 공급 현황 및 추이
- 02 물류센터 수급 동향



수도권 물류센터 시장

'23.1H 수도권 물류센터 시장 SNAPSHOT



동남권

항목	'23.1H	증감폭(전기대비)
신규공급(평)	289,966	▲ 43,906
공실률(상온)	4.2%	▲ 0.9%p
공실률(저온)	5.5%	▼ 0.5%p
임대료(상온)	3.0만원	▲ 0.1만원
임대료(저온)	5.7만원	▼ 0.1만원
거래규모(억원)	15,959	▲ 4,754억원



서북권

항목	'23.1H	증감폭(전기대비)
신규공급(평)	24,667	▲ 2,962
공실률(상온)	3.6%	▲ 2.6%p
공실률(저온)	45.3%	▲ 10.6%p
임대료(상온)	4.5만원	▼ 0.3만원
임대료(저온)	6.9만원	▼ 0.2만원
거래규모(억원)	2,000	▼ 180억원



남부권

항목	'23.1H	증감폭(전기대비)
신규공급(평)	302,031	▲ 201,189
공실률(상온)	2.0%	▲ 0.2%p
공실률(저온)	9.3%	▼ 3.0%p
임대료(상온)	3.0만원	-
임대료(저온)	6.1만원	▲ 0.1만원
거래규모(억원)	2,294	▼ 2,226억원



서부권

항목	'23.1H	증감폭(전기대비)
신규공급(평)	285,061	▲ 15,703
공실률(상온)	4.1%	▲ 0.7%p
공실률(저온)	24.5%	▼ 8.4%p
임대료(상온)	3.8만원	▼ 0.1만원
임대료(저온)	6.4만원	▼ 0.2만원
거래규모(억원)	9,414	▲ 6,112억원



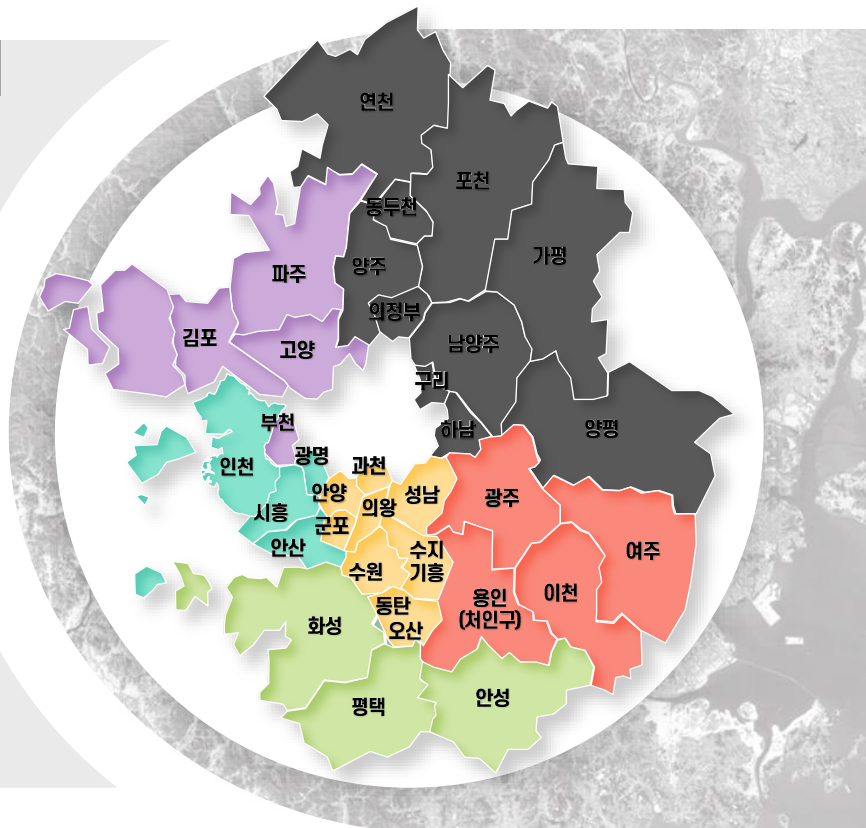
중앙권

항목	'23.1H	증감폭(전기대비)
신규공급(평)	37,732	▼ 19,834
공실률(상온)	2.0%	-
공실률(저온)	5.8%	▲ 3.1%p
임대료(상온)	3.5만원	▲ 0.1만원
임대료(저온)	7.0만원	▲ 0.1만원
거래규모(억원)	3,230	▲ 565억원



수도권 기타

항목	'23.1H	증감폭(전기대비)
신규공급(평)	23,535	▲ 15,377
공실률(상온)	0.0%	-
공실률(저온)	17.7%	▲ 4.7%p
임대료(상온)	3.3만원	▼ 0.2만원
임대료(저온)	6.3만원	▼ 0.1만원
거래규모(억원)	-	-





물류센터 임대차 시장

공급 시장

누적 공급 현황

CHECK

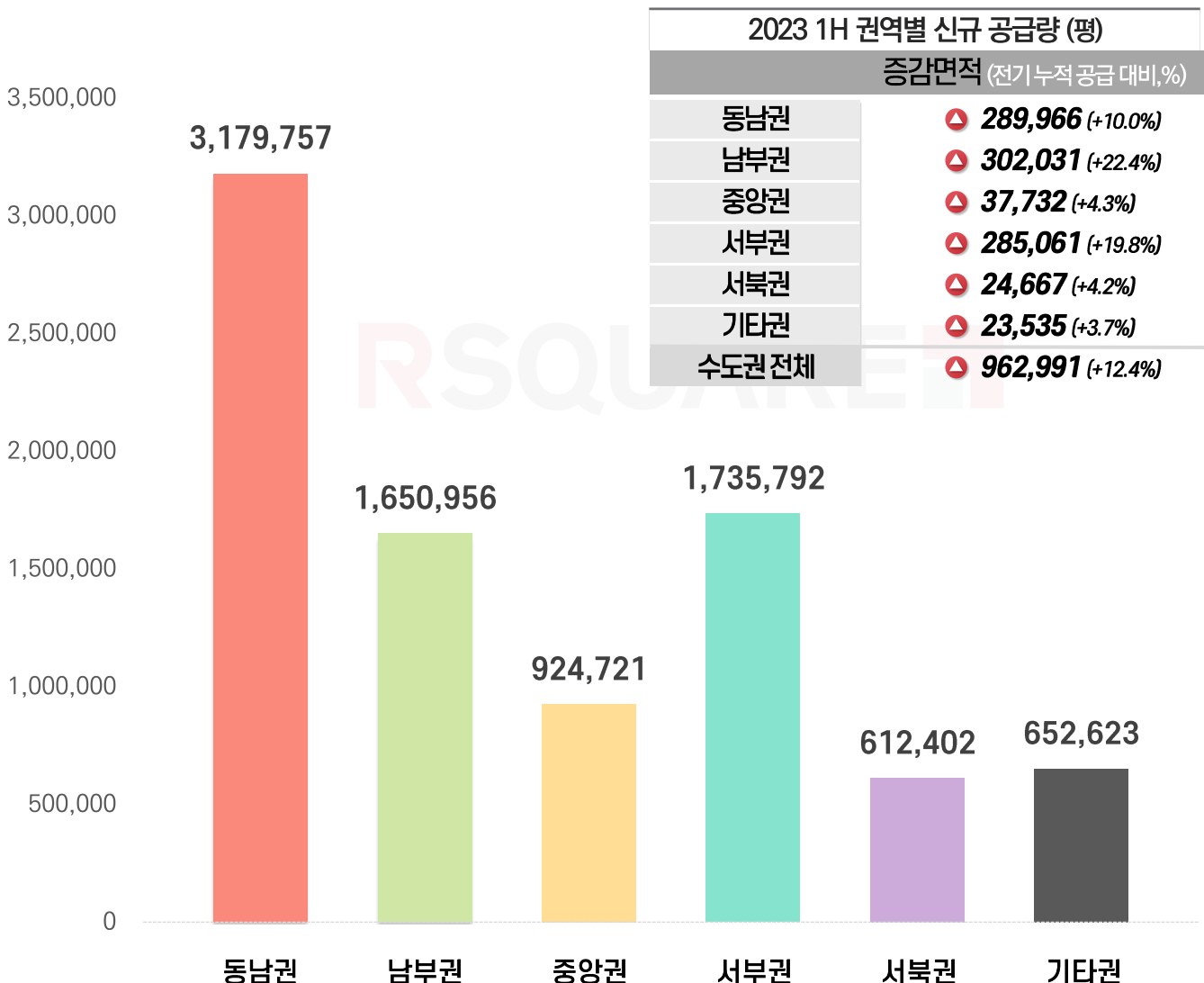
1

'23년 상반기 수도권 물류센터 누적공급량 약 100만평 증가한 876만평 기록

- '23년 상반기 기준 수도권 물류센터 누적 공급량은 약 876만평으로 집계되었으며, 전통적인 물류센터 밀집권역인 '남부권', '서부권', '동남권'을 중심으로 상반기 공급량 증가가 두드러졌다.
- 특히 '남부권'과 '서부권'의 이번 상반기 누적 공급 증가율(HoH)은 각각 22.4%와 19.8%를 나타내었다. 이는 수도권 전체 누적공급 증가율(12.4%)을 크게 상회하는 수준으로 이들 권역의 물류센터 밀집도는 타 권역 대비 상대적으로 더욱 심화되었음을 의미한다.

수도권 권역별 물류센터 누적 공급량

(단위: 평)





물류센터 임대차 시장

공급 시장

신규 공급 현황

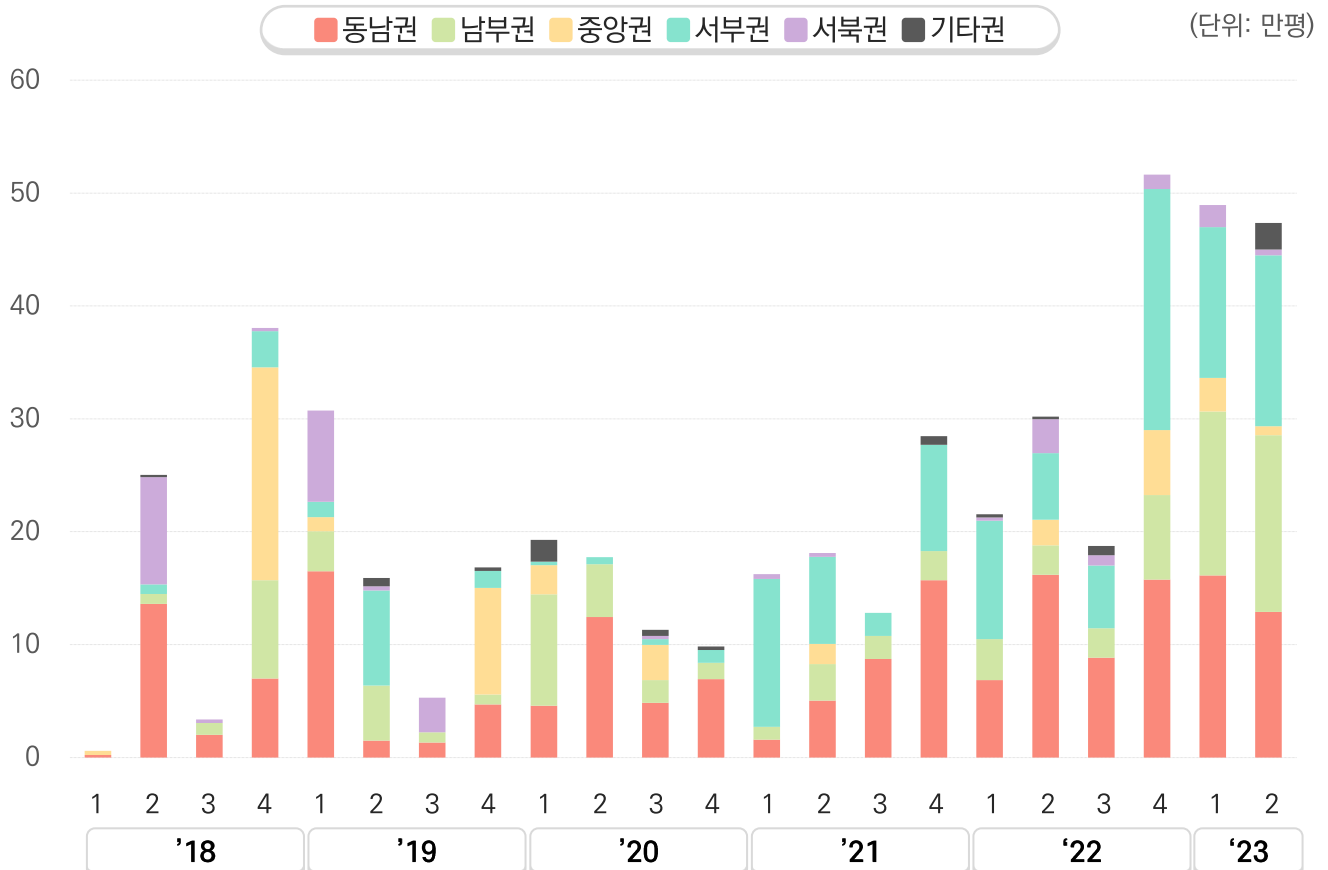
CHECK

2

반기 기준 역대 최대 물류센터 공급량 기록, 하반기도 대규모 공급 이어질 전망

- '23년 상반기 수도권 물류센터 신규 공급량은 작년 하반기 대비 약 37% 증가한 96만평이 공급되며 반기 기준 역대 최대 규모의 공급량을 기록하였다.
- 이번 상반기 공급된 주요 자산으로는 서부권 S&K 물류센터(연면적 44,842평), 인천 항동 드림 물류센터(연면적 40,326평), 로지스허브 인천(연면적 37,940평), 원창동 394-15 창고시설(연면적 59,684평), 남부권 팜스 팅택캠프(연면적 60,438평), 켄달스퀘어 팅택로지스틱스파크(연면적 58,029평)이 준공되었다.
- 분기별로 보면 1분기와 2분기에 각각 약 49만평, 47만평이 공급되며 지난해 4분기 52만평이 공급된 이래 3분기 연속 50만평 규모의 대규모 공급이 이어지고 있다.
- 규모별로 보면 이번 상반기 공급된 3만평 이상 물류센터는 총 7개동으로 '서부권역'과 '남부권역'에 각각 4개동과 3개동이 공급되며 이들 권역의 물류센터 공급량 증가를 견인했다.
- 올해 하반기 역시 50만평 이상 규모의 물류센터가 공급될 것으로 예상되어 대규모 공급 적체에 따른 수급불안정 우려는 심화될 것으로 전망된다.

수도권 권역별 물류센터 신규 공급 추이





물류센터 임대차 시장

2023 1H 주요 물류센터 신규 공급 사례

준공시기	물류센터명	용도	권역	세부지역	연면적(평)
'23.2Q	켄달스퀘어 평택로지스틱스파크	상온	남부권	평택시	58,029
'23.2Q	S&K 물류센터	복합	서부권	인천	44,842
'23.2Q	인천항동 드림물류센터	복합	서부권	인천	40,326
'23.2Q	로지스허브인천	복합	서부권	인천	37,940
'23.1Q	팜스 평택캠프	복합	남부권	평택시	60,438
'23.1Q	원창동 394-15 창고시설	복합	서부권	인천	59,684
'23.1Q	jw중외제약 화성 물류센터	복합	남부권	화성시	37,913

수급 시장

수도권 수급동향 Overview

지속적인 대규모 공급으로 인해 수도권 물류센터 평균 공실률 증가세

- 지난해 말부터 분기당 50만평 규모의 물류센터가 신규로 공급되며 대규모 공급에 따른 평균 공실률 상승이 가시화되고 있다. 이는 최근에 준공되었거나 준공이 예정된 물류센터가 화주사 유치에 어려움을 겪으며 공실률 상승을 이끌고 있고 기축창고의 경우 상대적으로 안정적인 공실현황을 나타내고 있다.
- 인천지역이 속해 있는 서부권역의 경우 '21년 상반기부터 연면적 5만평 이상의 초대형 자산들이 지속적으로 공급되며 타 권역 대비 수급불안정에 따른 공실 리스크가 두드러지게 나타나고 있다.

저온 물류센터 중심으로 수급불균형 심화

- '23년 상반기 기준 수도권 내 저온 물류센터의 평균 공실률은 10%를 넘어서며 상온 물류센터 대비 약 3배 가량 높은 공실률을 기록하고 있다.
- 이는 과거 급격한 확장으로 저온 공실 흡수를 견인했던 '이커머스' 기업들이 경영 전략을 새롭게 수정하며 물류센터 임차 신규 확장에 대한 니즈를 뒤로 미루거나 철회하고 있는 것이 주요 요인이다. 이러한 전략에 기반하여 기존에 임차계약을 완료했던 저온센터 면적도 최근 전대차 계약으로 전환하는 사례도 나타나고 있다.

물류센터 자산별 임대경쟁력에 따라 화주사 선호 양극화

- 저온을 중심으로 대규모 공급과 화주사 수요 둔화가 맞물려 수급 시장 불안정이 확대됨에 따라 물류센터의 임대 경쟁력에 따라 화주사의 유치에도 영향을 미치고 있다. 경쟁력 있는 임대료, 우수한 입지, 물리적 선호 스펙을 보유할 수록 화주사 유치 가능성을 높아지고 그렇지 못할 경우 상대적으로 화주사 유치에 어려움을 더욱 겪고 있다.
- 당분간 수도권 내 물류센터 수급 불균형은 계속 심화될 것으로 예상되기 때문에 이러한 자산별 양극화 현상 역시 계속 나타날 것으로 전망된다.

물류센터 수급 불균형 가시화에 따른 실질 임대료 하락

- '23년 상반기 수도권 물류센터 평균 명목 임대료는 상온 3.3만원/평, 저온 6.2만원/평 수준으로 작년 대비 큰 변동 없이 유지되고 있는 것으로 나타났다.
- 다만 대규모 공급에 따른 공실 리스크가 가시화 되고 있고, 자산별 임대 경쟁력 양극화 현상도 나타나고 있어 임대 경쟁 열위에 있는 자산을 중심으로 화주사 유치 전략으로 렌트프리를 제공하며 실질 임대료를 낮추는 사례가 나타나고 있다. 공실이 많은 권역을 중심으로 실질 임대료 조정은 이어질 것으로 전망된다.



물류센터 임대차 시장

수급 시장

수도권 수급동향 (권역별)

■ 서부권 - 신·구축간 물류센터 임대 경쟁력 차이 심화

- '23년 상반기 '알파플렉스 물류센터'에 'BNP로지스'가 약 5,400평, '그레이박스 안산'에 'LK GLS'가 약 1,700평 임대차 계약을 완료하며, 영종도 지역을 제외한 서부권 신축 물류센터 중심으로 꾸준히 공실 해소가 이루어지고 있다. 이는 서울과의 우수한 접근성, 항만 특수 수요 등 우수한 입지 특성으로 인해 화주사들의 임차 검토가 꾸준하였는데 최근 대규모 공급의 영향으로 화주사를 유치 경쟁이 심화되며 임대조건이 대폭 완화되며 실제 계약으로 이어지는 것으로 분석된다.
- 서부권역은 '23년 상반기 기준 타 권역 보다 높은 평균 공실률을 기록하고 있으나 일시적 대규모 공급 이후의 공급 절벽 발생 가능성과 현재의 꾸준한 임차 수요를 고려했을 때 장기적으로 공실의 점진적 안정화가 기대되는 권역이다.
- 다만 신축 공급량이 대다수인 서부권역 특성상 구축 물류센터는 임대 경쟁력이 다소 약화된 것으로 보여진다.
'02년 준공된 시화공단 내 한 물류센터의 경우 올해 상반기 임차 화주사의 연장 계약 거부 및 퇴거 이후 위탁 운영사 선정을 위해 3차례나 온비드 입찰을 진행하였으나 모두 유찰되며 현재까지도 위탁 운영사 선정에 어려움을 겪는 것으로 나타났다. 이는 최근 화주사들이 신축의 대형 물류센터를 선호하는 현상을 잘 보여주는 사례로 서부권역의 신·구축간 임대 경쟁력 차이는 더욱 심화될 것으로 예상된다.

■ 동남권,남부권 - 수요 둔화에 따른 입지별 수요 편차 확대, 임대 전략 다각화

- '동남권', '남부권'은 넓은 지리적 특성상 자산의 입지별로 수요 편차가 두드러지게 나타나는 특징을 보인다. 이들 권역은 우리나라에서 물류센터 공급량이 가장 많고 지금도 지속적으로 활발하게 공급이 이루어지고 있는 권역이다. 해당 권역들은 자산별 입지에 따라 도로교통망, 인프라, 배후 수요 등에 차이가 크게 나타나고 있어 지금과 같이 수급불균형이 심한 시장에서 자산별로 수요 경쟁력이 다르게 나타나고 있고 이에 따른 화주사 유치 전략도 다양해지고 있다.
- 우수한 고속도로 IC 접근성 보유했거나 인력 수급 및 배후 수요 확보가 용이한 주거 밀집지 인근에 위치해 있는 등 전반적으로 우수한 입지 경쟁력을 보유한 물류센터의 경우 화주사들의 선호도가 높아 상대적으로 Lease-up 기간이 짧고 현재도 준공 전 선임차가 이루어지고 있는 센터들도 존재한다.
- 반면, 상대적으로 입지 경쟁력이 열위에 있는 물류센터는 화주사 유치 부담이 가중되고 있고 이를 타개하고자 다양한 임대 전략을 꾀하고 있다. 개발 중인 자산의 경우 상/저온 면적 비중 변경부터 진입로 확장, 설계 변경, BTS 방식 채택 등 임차 확약을 위한 다양한 노력을 기울이고 있는 것으로 나타났다. 또한 기축자산의 경우, RF, FO, TI 제공을 통해 매력적인 실질임대료 제시, 저온 보관 면적을 상온 면적으로 컨버전 후 화주사 유치, 임대인이 직접 물류센터를 위수탁 형태로 운영하는 등 다양한 방법으로 현재 수급시장에 대응하고 있는 것으로 나타났다.

■ 서울기타권 - 경기 북부지역 수요/공급 측면에서 신흥 물류센터 권역으로 부상

- 경기 북부권역은 도로교통망 개선, 배후수요 증가와 신축의 대형 물류창고 공급이 가시화되며 신흥 물류센터 권역으로 성장이 기대된다. 경기 북부 지역은 그동안의 인식과는 달리 최근 3기 신도시 개발, 도로 인프라 개선(수도권 제2순환고속도로, 제2경부고속도로 개발 예정)등 물류센터 입지로서 다양한 호재가 잇따르며 서울과 가까운 남양주, 양주(일부), 의정부 지역을 중심으로 물류센터 예정 공급이 크게 증가하였다.
- 금년 하반기에는 경기도 남양주시 별내동에 '별내 ONE 물류센터(전체 상온, 연면적 14,799평)'의 준공이 예정되어 있다. 경기 북부 지역에 최초로 공급되는 현대식 물류센터인 만큼 권역 내 물류센터 시장을 이끌 것으로 기대되며, 해당 물류센터의 임차 수요, 임대료, 매매가격이 공급 예정인 다수의 경기 북부 지역의 물류센터의 바로미터로 작용할 가능성이 높아 향후 귀추가 주목된다.



투자 시장

물류센터 투자 시장



물류센터 투자 시장

물류센터 투자 시장 Overview

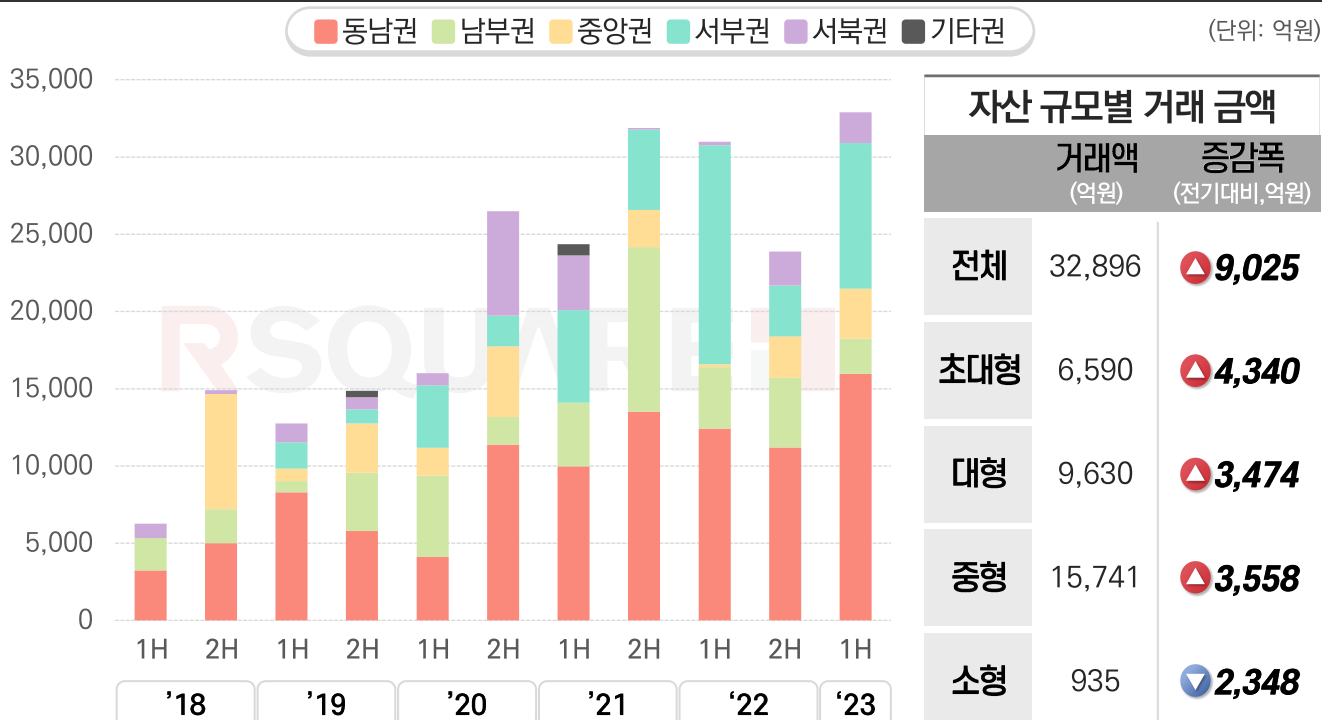
선매입 딜 클로징에 따른 역대 최대 규모 거래 완료

- 2023년 상반기 수도권 물류센터 총 거래액은 3.2조원, 거래 면적은 50.1만평을 기록하였다. 이는 전기 대비 각각 30% 이상 증가한 수치로, 2010년 물류센터 거래 집계 이후 가장 높은 거래액 및 거래 규모를 갱신하였다.
- 이러한 거래규모의 급격한 증가 원인은 과거 선매입 계약 체결 후 올해 상반기 준공되어 거래가 완료된 건들이 포함된 것이 주요한 원인으로 나타났다.
- 올해 상반기 전체 거래 규모 중 선매입 계약건이 차지하는 비중은 약 66%로, '본두리 물류시설', '오산로지폴리스', '삼송프레시로지' 등의 중형 이상 자산을 중심으로 선매입 딜 클로징이 완료되었으며, 선매입 거래 건 제외시 지난해 하반기 대비 소폭 하락한 것으로 나타난다.

남부권과 소형 물류센터의 거래 감소가 두드러짐

- 권역별로 보면 서울 남부권에서 전년 동기 대비 급격한 거래규모 감소가 나타났다. 남부권의 거래규모는 2021년 하반기 이후 꾸준히 하락하고 있으며, 올해 상반기 거래 규모는 전년 동기 대비 43% 감소한 수준을 보였다. 남부권은 물류센터 거래시장이 활황을 보이던 최근 몇 년간, 전통적인 물류 권역인 동남부 권역의 투자 대체지로 떠오르며 큰 폭으로 거래규모가 증가하던 권역이었으나, 최근 급격한 시장변화에 투자활동이 더욱 민감하게 영향을 받은 것으로 해석할 수 있다.
- 규모별로는 연면적 1만평 미만의 소형 물류센터의 거래 감소세가 두드러진 것으로 나타났다. 2021년 하반기 소형 물류센터 거래액은 약 1조원으로 정점을 찍은 후 꾸준히 하락세를 보이며 2023년 상반기 91% 감소한 934억원 수준에 그쳤다. 1만평이상 모든 규모의 자산이 증가한 것과 비교하면 매우 상반되는 분위기이다. 이는 물류센터 수급시장 불안정과 투자시장 경색에 따라 간접투자기구 및 리츠의 주된 투자 대상이 코어 자산에 집중되며, 이들의 매입 환경은 점차 악화되었기 때문에 해당 규모 거래 감소세에 크게 영향을 준 것으로 분석된다.

수도권 물류센터 권역별 거래규모 추이



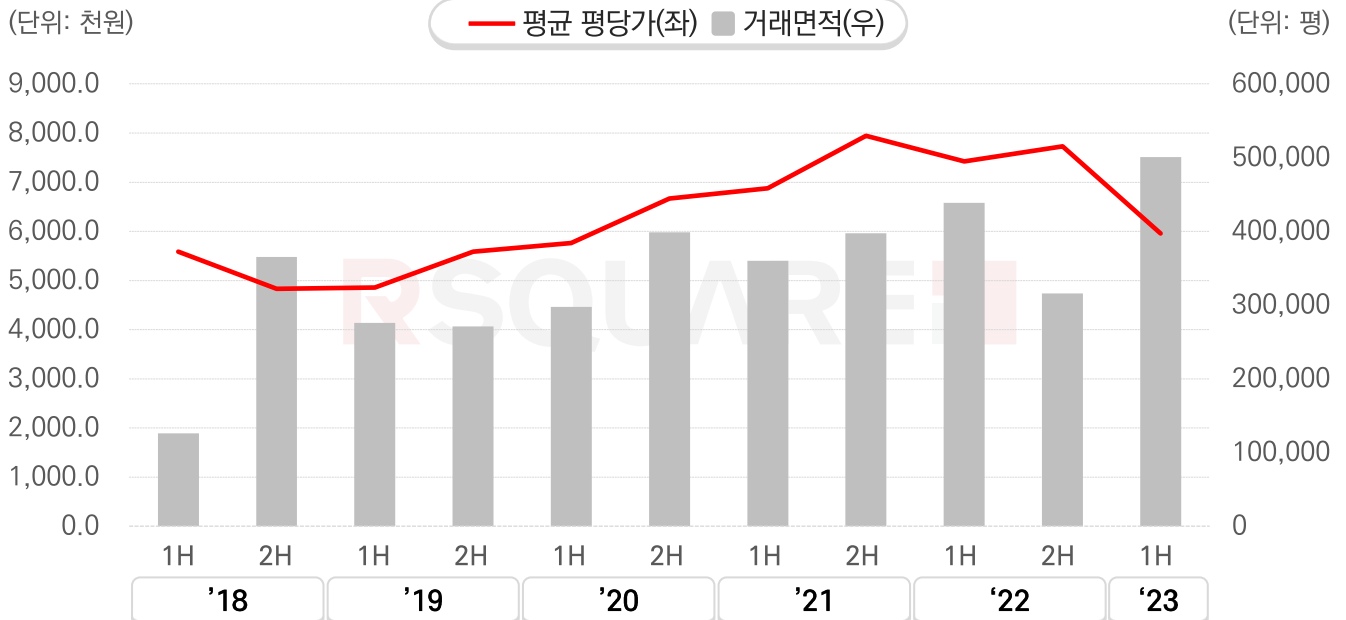


물류센터 투자 시장

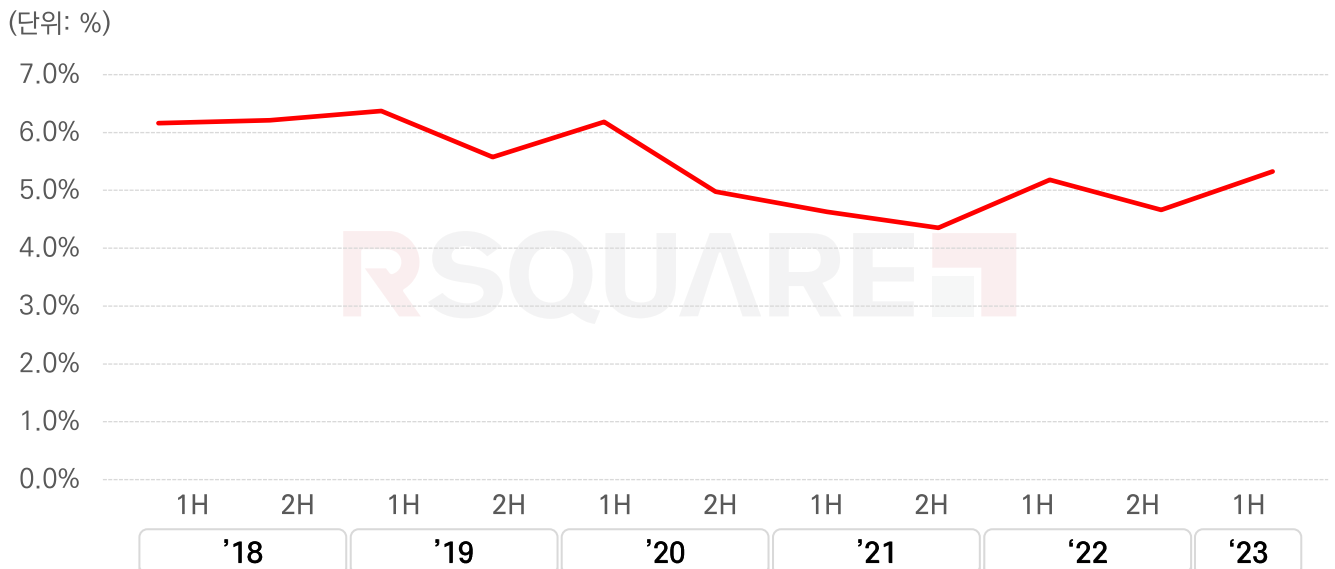
물류센터 매매가 하락 기조속에서 지속적인 모니터링 필요

- 지난해부터 단행된 금리인상에 따른 물류센터 투자시장의 위축으로 인해 급격하게 상승하던 수도권 물류센터 평균 거래 평당가는 작년 하반기 대비 약 23% 가량 하락한 596만원을 기록하였다.
- Cap.Rate 추이 역시 금리인상이 단행된 2021년 하반기 이후 등락의 차이는 존재하나 상승 추세를 지속하고 있다. 다만, 거래사례별로 거래시점 공실률, 우량 화주사 유치 여부, 임대료 수준 등 오피스 대비 다양한 영향 요인에 따라 개별성이 두드러지게 나타나고 있어 해석에 유의가 필요하며, 따라서 향후 거래되는 자산의 평균 평당가 추이의 지속적인 모니터링이 더욱 중요할 것으로 보인다.

수도권 물류센터 평균 거래 평당가 추이*



수도권 물류센터 거래 평균 Cap rate 추이*



*선매입, 개발목적 거래 제외



물류센터 투자 시장

▶ 2023.1H 수도권 물류센터 주요 거래사례

물류센터명	권역	연면적(평)	거래액(억원)	평당가(만원)	매수인	매도인	비고
청라로지스틱스센터	서부권	130,151	6,590	506	브룩필드	케이피로지스틱PFV	선매입
CJ대한통운 용인남사센터	동남권	39,931	3,560	892	CJ대한통운	한강로지스	선매입
오산로지폴리스	중앙권	45,488	3,230	710	YNP자산운용	OST파트너스	선매입
여주 본두리 물류시설	동남권	47,343	2,840	600	페블스톤자산운용	엠플러스자산운용	선매입
삼송프레시로지	서북권	12,600	2,000	1,587	블루코브자산운용	프레쉬삼송PFV	선매입
CBRE GI서이천물류센터	동남권	23,648	1,448	612	메이플트리로그미양	CBRE IM	
오산풀필먼트물류센터	남부권	12,710	1,408	1,108	한국초저온 오산유한회사	오산풀필먼트	



▶ 주요 거래 예정 물류센터

물류센터명	권역	연면적(평)	매도인	비고
인천 서구 쿠팡 물류센터	서부권	90,522	KKR	쿠팡 통임차
양지로지스코 물류센터	동남권	62,251	이화자산운용(인베스코)	쿠팡 통임차
화성 제기리 물류센터	남부권	32,631	인베스코	상온 임대 완료
평택 물류센터	남부권	30,526	메이플트리	전체 공실 0%
용인 백암 물류센터	동남권	29,974	마스턴투자운용	
이천시 부발읍 수정리 복합 물류센터	동남권	24,470	메테우스자산운용	
일죽물류센터	남부권	23,996	인베스코	
서이천 물류센터	동남권	23,648	CBRE IM	
안산 원시동 물류센터	서부권	16,611	KB증권	
대대리 복합물류센터	동남권	16,351	베스타스자산운용	
별내 ONE 물류센터	북부권	14,799	윙은생각	선매각
GS네트웍스 고양센터	서북권	13,486	켄달스퀘어자산운용	

Research Design

조사지역

수도권

조사대상

임대시장 ▶ 연면적 3,000평 이상 임대 전용 물류센터

공급시장 ▶ 연면적 2,000평 이상 물류센터

물류센터 정의

전체 연면적 중 창고용도로 사용되는 면적이 50% 이상인 물류센터

물류센터 규모 구분

초대형	연면적 5만평 이상(165,289㎡ 이상)
대형	연면적 3만평 이상~5만평 미만(99,174㎡~165,289㎡)
중형	연면적 1만평 이상~3만평 미만(33,058㎡~99,174㎡)
소형	연면적 1만평 미만(33,508㎡ 미만)

권역 분류 기준

동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인시(처인구)
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시 (동탄지역(반송동, 석우동, 능동, 청계동, 영천동, 오산동, 신동, 목동, 산척동, 장지동, 송동)), 용인시(수지구, 기흥구), 성남시
서부권	안산시, 시흥시, 광명시, 인천광역시(중구, 동구, 미추홀구, 서구, 남동구, 연수구, 옹진군)
서북권	고양시, 파주시, 김포시, 부천시, 인천광역시(계양구, 부평구, 강화군)
기타권	위 권역 제외 경기도, 서울특별시 지역

조사주기

반기

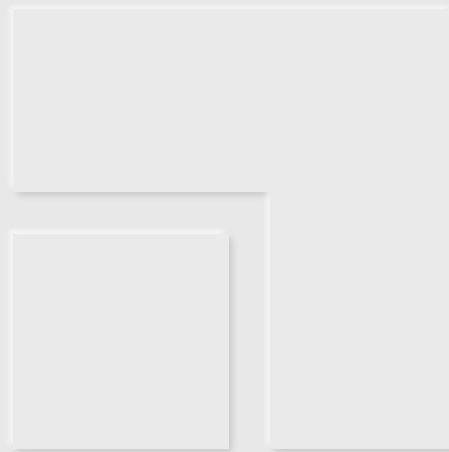
조사항목

임대차시장 ▶ 보증금, 임대료, 관리비, 공실면적

투자시장 ▶ 거래사례

조사방법

전화조사 | 방문조사 | 임대안내문 | 국토부 | 공개자료



NO.1 PROPTech
RSQUARE

부동산투자개발부문 빅데이터컨설팅
CONTACT

진원창

이 사

wcjin@rsquare.co.kr

손수영

선 임

swimming93@rsquare.co.kr

문찬영

연 구 원

mcy1213@rsquare.co.kr

임지원

연 구 원

jieonelim@rsquare.co.kr

장윤서

연 구 원

yoonsoo1215@rsquare.co.kr

*본 리포트에서 제공하는 정보 (그래프, 표 등)에 대한 지적재산권은 (주)알스퀘어의 소유이며,
사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.