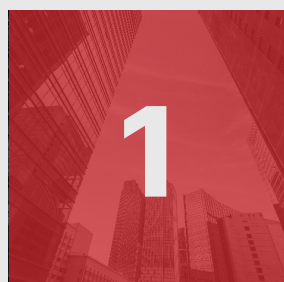


CONTENTS

2023 H2 MARKET REAL REPORT LOGISTICS



임대차 시장



투자 시장



임대차 시장

수도권 물류센터 임대차 시장

- 01 공급 현황 및 전망
- 02 물류센터 수급 동향 및 전망

01 수도권 물류센터 시장

'23.2H 수도권 물류센터 시장 SNAPSHOT



동남권

항목	'23.2H	증감폭(전기대비)
신규공급 평	277,371	▼ 12,595
공실률 상온	2.9%	▼ 1.3%p
공실률 저온	6.7%	▲ 1.2%p
임대료 상온	3.0만원	-
임대료 저온	5.7만원	-
거래규모 억원	14,447	▼ 1,512억원



서북권

항목	'23.2H	증감폭(전기대비)
신규공급 평	73,617	▲ 48,950
공실률 상온	0.0%	▼ 3.6%p
공실률 저온	18.7%	▼ 10.6%p
임대료 상온	4.6만원	▲ 0.1만원
임대료 저온	7.7만원	▲ 0.8만원
거래규모 억원	-	▼ 2,000억원



남부권

항목	'23.2H	증감폭(전기대비)
신규공급 평	154,443	▼ 147,588
공실률 상온	2.3%	▲ 0.3%p
공실률 저온	19.0%	▲ 9.7%p
임대료 상온	3.0만원	-
임대료 저온	5.7만원	▼ 0.4만원
거래규모 억원	17,750	▼ 519억원



서부권

항목	'23.2H	증감폭(전기대비)
신규공급 평	180,647	▼ 104,414
공실률 상온	0.3%	▼ 3.8%p
공실률 저온	31.0%	▲ 6.5%p
임대료 상온	3.5만원	▼ 0.3만원
임대료 저온	6.7만원	▲ 0.3만원
거래규모 억원	-	▼ 9,414억원



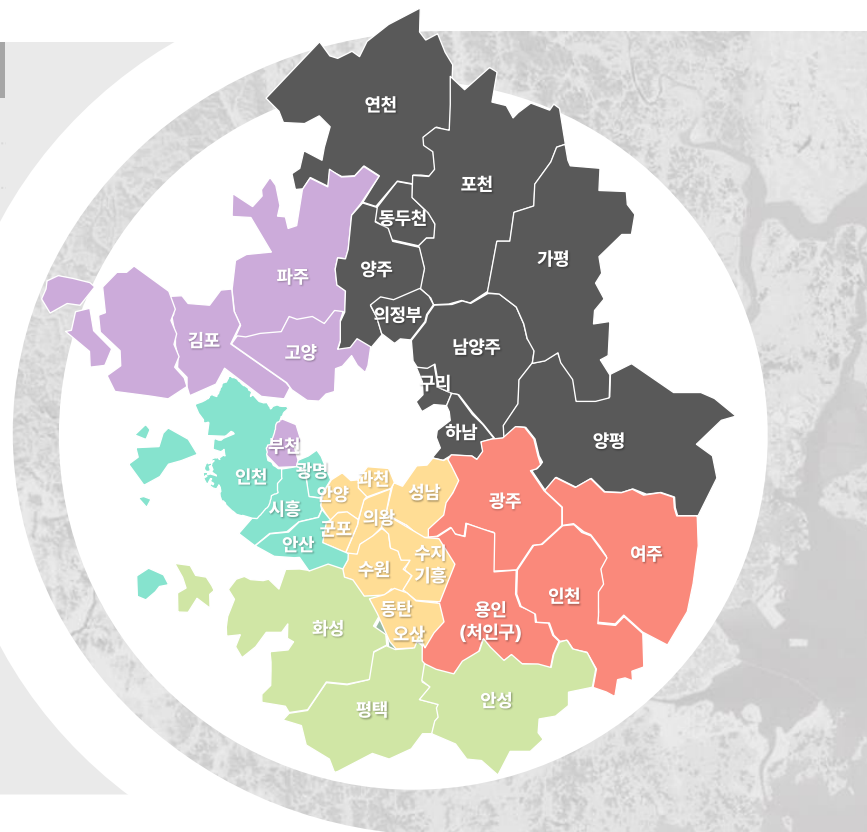
중앙권

항목	'23.2H	증감폭(전기대비)
신규공급 평	28,881	▼ 8,851
공실률 상온	5.6%	▲ 3.6%p
공실률 저온	11.9%	▲ 6.1%p
임대료 상온	3.4만원	▼ 0.1만원
임대료 저온	6.9만원	▼ 0.1만원
거래규모 억원	240	▼ 2,990억원



수도권 기타

항목	'23.2H	증감폭(전기대비)
신규공급 평	30,476	▲ 6,941
공실률 상온	0.9%	▲ 0.9%p
공실률 저온	19.8%	▲ 2.1%p
임대료 상온	3.9만원	▲ 0.6만원
임대료 저온	6.2만원	▼ 0.1만원
거래규모 억원	1,276	▲ 1,276 억원



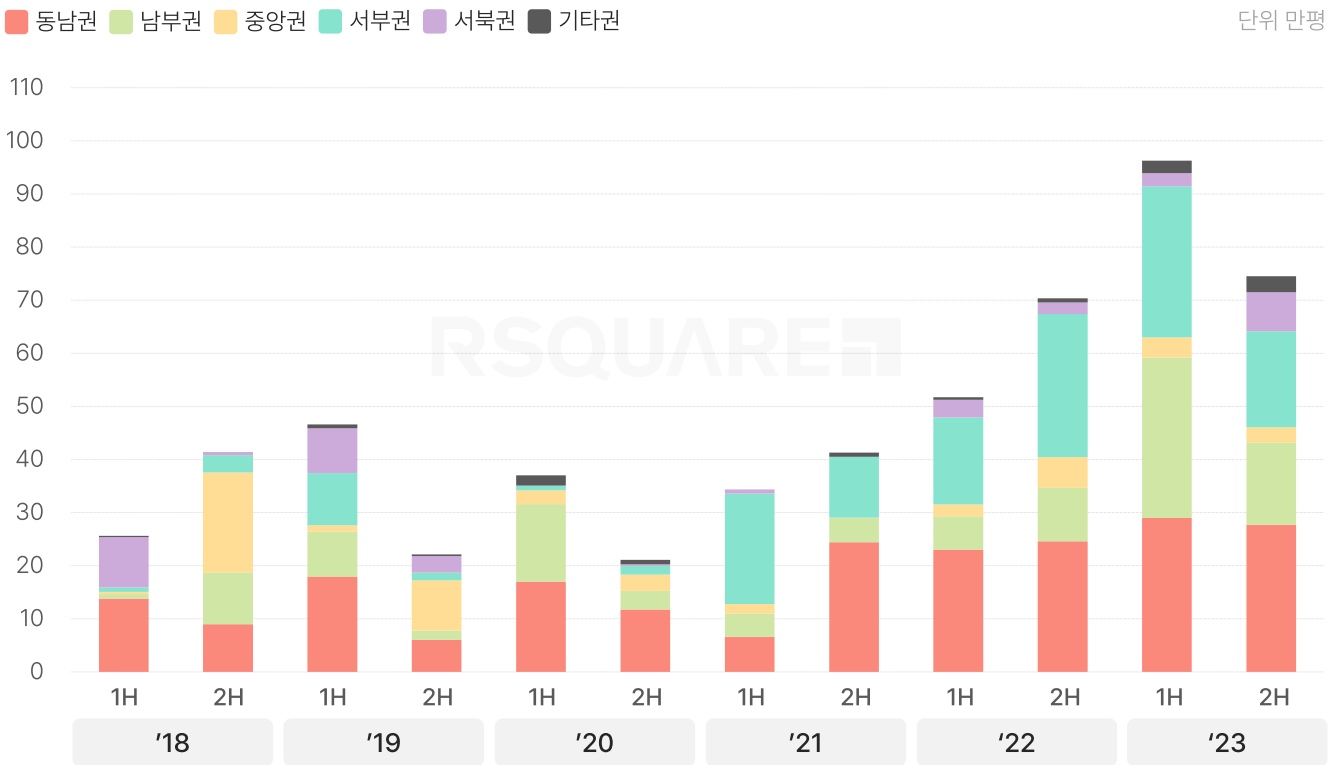
01 물류센터 임대차 시장

공급 시장 권역별 신규 공급 추이

CHECK 1 '23년 하반기 수도권 물류센터 신규 공급 감소세 전환

- '20년 하반기 이후 3년 만에 신규 공급은 감소 추세로 전환되었다. '23년 하반기 기준 수도권 물류센터 신규 공급량은 약 75만평으로 집계되었으며, 이는 '23년 상반기 대비 약 23% 감소한 수준이다.
- 특히, '남부권'/'서부권'의 공급 물량이 각각 15만평, 18만평으로 상반기 (각각 30만평, 29만평) 대비 큰 폭으로 감소하며 물류센터 신규 공급량 추세 전환을 주도하였다.
- 반면, '동남권'의 경우 여주시를 중심으로 전반기와 유사한 수준의 물류센터가 다수 공급되며 밀집도 심화가 지속되었다.

수도권 권역별 물류센터 신규 공급 추이



2023 2H 주요 물류센터 신규 공급 사례

준공시기	물류센터명	용도	권역	세부지역	연면적(평)
'23.4Q	마스턴 로지포인트 여주 물류센터	복합	동남권	여주	39,624
'23.4Q	MQ로지스큐브 김포대포 물류센터	복합	서북권	김포	37,064
'23.4Q	이지스 여주 본두리 물류센터	상온	동남권	여주	32,905
'23.4Q	북항물류센터	저온	서부권	인천	33,868
'23.3Q	인천 석남 혁신 물류센터	복합	서부권	인천	90,524
'23.3Q	지오앤에스 용인 물류센터	저온	동남권	용인	50,364
'23.3Q	안성 산하리 물류센터 A동	상온	남부권	안성	16,131

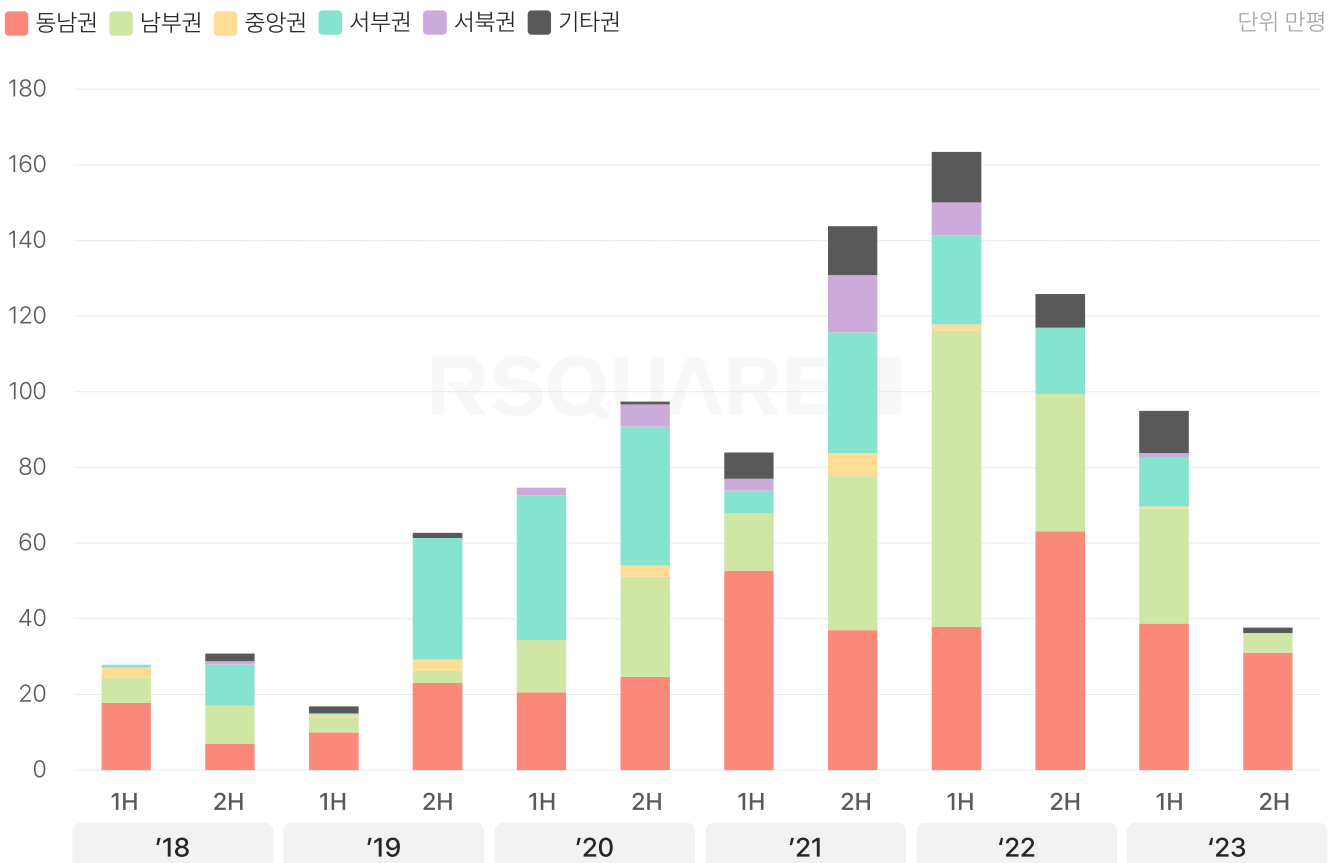
01 물류센터 임대차 시장

공급 시장 ▶ 물류센터 신규 인허가 추이

CHECK 2 신규 물류센터 인허가 물량 감소 추세 지속

- 수도권 물류센터 인허가 물량은 '22년 상반기 약 160만평으로 최고치를 기록한 이후 1년 이상 감소 추세를 지속하고 있다.
- '23년 하반기에는 상반기 대비 약 60% 감소한 약 38만평의 물류센터가 신규로 인허가를 완료하였으며, 이는 대규모 인허가가 발생하기 이전인 '19년과 유사한 수준이다.
- 권역별로 보면 '23년 하반기 동남권역을 제외한 5개 권역의 인허가 합계 면적은 약 7만평 수준에 그쳐 최근 5년 내 최저수준을 기록하였다. 반면, 동남권역의 경우 약 30만평 이상의 인허가가 집중되며 전기대비 소폭 하락한 수준을 기록하였다.
- 이러한 인허가 감소세는 물류센터 임대차 시장의 공급 불안정에 대한 우려가 커지고 있고 금리, 공사비 인상에 따른 물류센터 개발 비용 증가로 물류센터 신규 개발에 대한 리스크가 확대되고 있기 때문이다.
- 더불어 대규모 물류센터 개발이 지속적으로 진행되자 화물 교통량 증가, 분진 및 미세먼지 유발 등의 문제들이 대두되면서 물류센터 건설에 대한 민관의 부정적 인식이 증대됨에 따라 지자체들마다 신규 물류센터 인허가에 대한 조건을 강화하는 방안을 검토하고 있다. 이러한 분위기로 인해 향후에도 급격한 신규 물류센터 인허가 물량 확대는 어려울 것으로 예상된다.

수도권 권역별 물류센터 신규 인허가 물량 추이



01 물류센터 임대차 시장

공급 시장 ▶ 향후 공급 전망

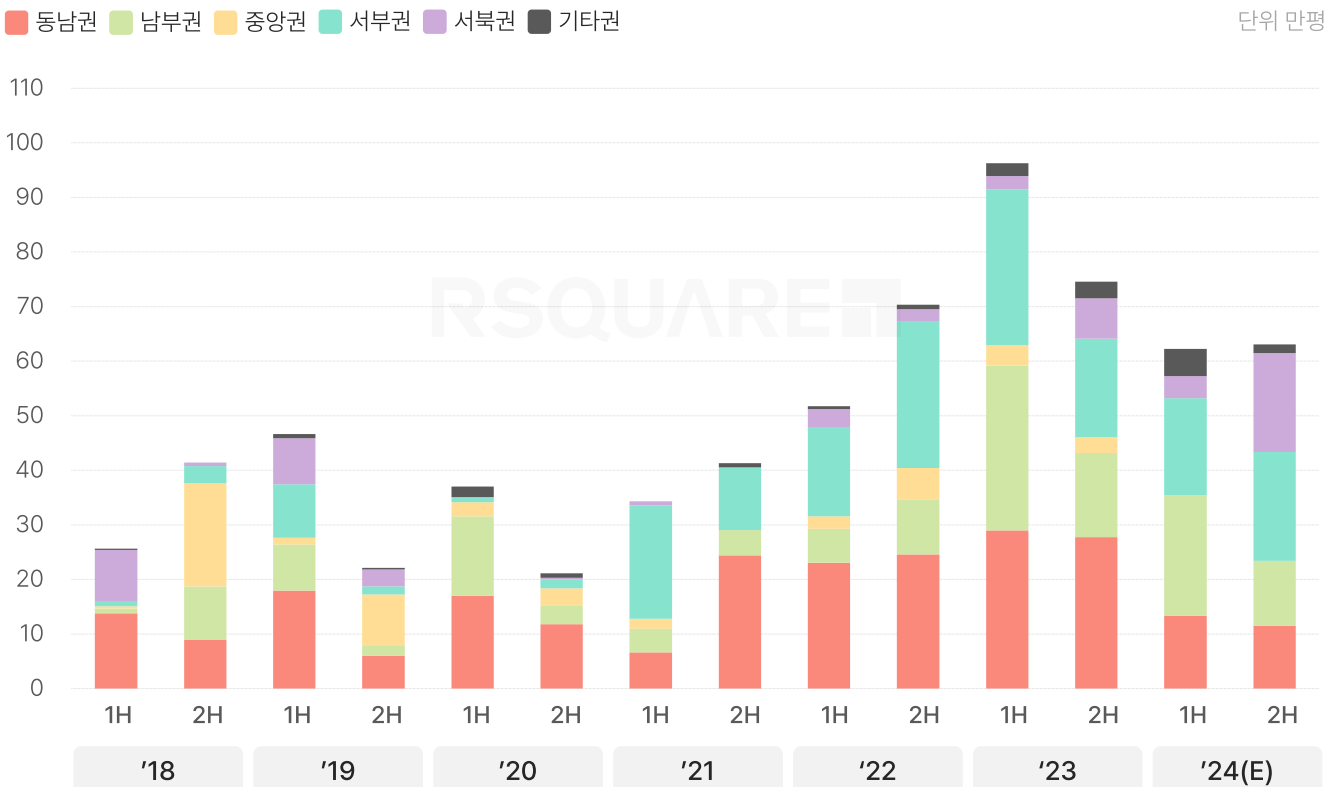
CHECK 3 '24년에도 대규모 공급 지속 전망

- '24년 수도권 물류센터는 '23년 대비 약 27%가 감소한 125만평이 공급될 것으로 전망된다.
- '23년 준공 예정이었던 사업장 중 상당수가 해를 넘기고 있어 '24년 상반기에만 약 60만평 수준의 물류센터가 공급될 것으로 예상된다. '24년 하반기 역시 상반기와 비슷한 규모의 물류센터가 공급될 것으로 전망된다.

CHECK 4 '25년 이후 급격한 공급 감소 가능성

- 인허가 면적이 감소하고 있고 여전히 개발환경도 어려워 향후 공급 예정량 역시 지속적으로 줄어들 것으로 전망된다. 실제로 PF시장 경색과 조성원가 상승으로 인해 인허가가 완료되었음에도 불구하고 다수의 개발 사업장이 공급에 차질을 빚고 있다. 따라서 건축물 용도를 변경하여 신규 인허가 절차를 진행하거나 토지 매각을 진행하는 사례도 관측되었으며 개발사업을 진행하더라도 본 PF 조달이 어려워 착공에 들어가지 못하는 사업장들도 증가하고 있다.
- 이러한 환경 변화는 '25년 이후 공급량에 실질적인 영향을 끼칠 것으로 보여 현재와 같은 추세가 이어진다면 '25년 이후 공급량이 큰 폭으로 감소할 것으로 전망된다.
- 다만 이미 인허가가 완료되었으나 착공이 불확실한 사업장의 비중이 매우 높고 시장상황 변화에 따라 공급 시기의 변동성이 크게 존재하므로 이러한 물량들에 대한 모니터링이 더욱 중요해지는 시점이다.

수도권 권역별 물류센터 신규 공급 추이 및 전망



01 물류센터 임대차 시장

권역별 동향 > 수도권 전체

꾸준한 임차수요를 바탕으로 전기 대비 상온 평균 공실률 하락

- 상온 면적을 중심으로 대형 면적 임차가 지속되며, '23년 하반기 흡수면적은 상반기 대비 60% 증가한 약 55만평을 기록하였다. '동남권', '서부권', '남부권'을 중심으로 대형 이커머스, 3PL 업체들이 꾸준한 임차 수요를 보이며 신축 포함 10.3%의 공실률을 기록, 전기 대비 6.4%p 하락하였다.

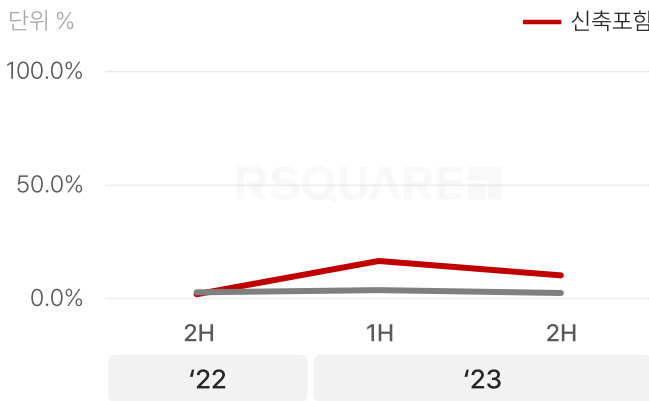
저온센터 평균 공실률 역시 하락하였으나 전대차 물량 포함 시 통계치 상회

- '23년 하반기 저온 공실률은 35.5%로 전기 대비 30.2%p 급격하게 하락하였다. '23년 하반기의 급격한 저온 공실률 하락은 우량 자산에 대한 임차수요도 작용하였으나, '동남권', '남부권'에서 3PL 회사들의 전략적인 마스터리스를 진행한 영향이 더욱 크게 작용하였다고 사료된다. 해당 권역을 중심으로, 3PL 업체들은 전략적인 방식으로 물류센터 전체 면적에 대해 마스터리스, 세일즈앤리스백 이후 실 사용이 아닌 전대차 마케팅을 진행중으로, 실질적인 저온 공실률은 전체적으로 더 높을 것으로 추정된다.

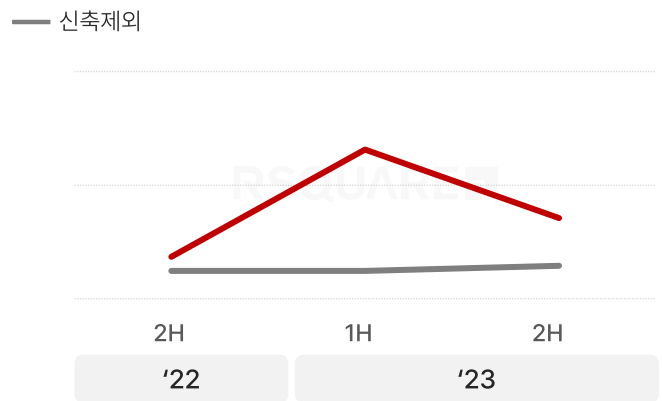
저온 공실 장기화에 따른 상·저온간 실질 임대료 격차 감소

- 저온 면적에 대한 공실이 장기화 되는 가운데, 대규모 공급에 따라 저온 면적 재고량이 지속적으로 적체되며 임차인 유치경쟁이 심화되고 있다. 이에 따라 저온 면적 공실이 장기화 된 물류센터의 경우 연간 마케팅 RF를 3~4개월 이상 제공하는 등 수도권 일부 권역에서 상온과 저온 면적의 실질임대료 격차가 감소하고 있다.

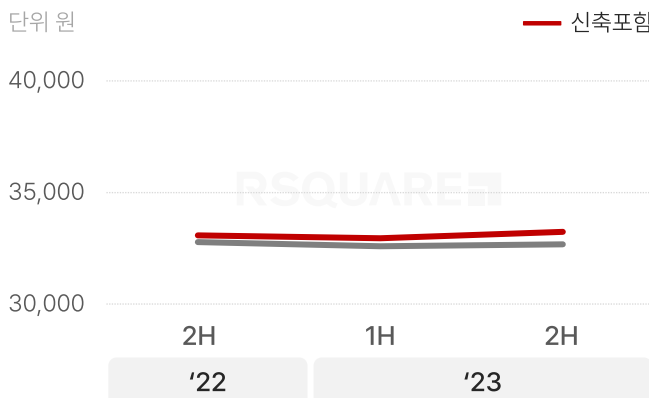
상온 수도권 물류센터 공실률 추이



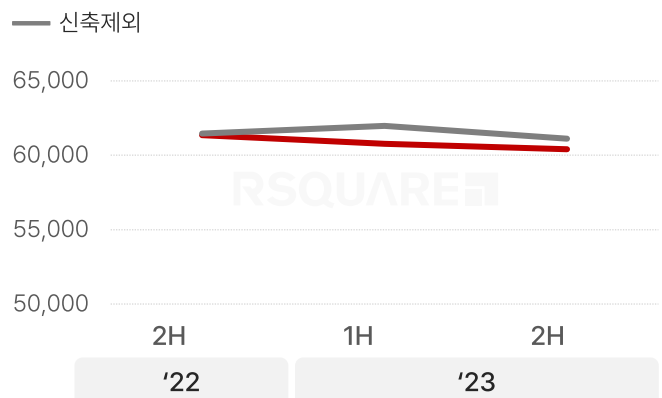
저온 수도권 물류센터 공실률 추이



상온 수도권 물류센터 임대료 추이



저온 수도권 물류센터 임대료 추이



01 물류센터 임대차 시장

권역별 동향 > 수도권 물류센터 수급전망

중국 發 이커머스 물류센터 수요 확대 전망

- 중국 이커머스 업체가 저렴한 가격을 앞세워 국내 진출을 본격화 하고 있다. 통계청에서 집계된 해외직구 구매액 국가별 점유율 중 중국이 차지하는 비중은 '23년 1분기 46.3%를 기록, 전년 대비 15.5%p 상승하며 최초로 국내 직구 시장에서 1위로 올라섰다.
- 중국 이커머스 업체의 성장으로, 최근 둔화되었던 물류센터 수요에도 변화가 일어나고 있다. 중국 수출입 물동량이 국내로 진입하는 관문인 '서부권'의 인천, '남부권'의 평택을 중심으로 이커머스 및 3PL 업체가 대형 면적을 신규 임차하며, 물류센터 상온면적 중심의 공실률 하락이 관측되었다.
- '24년 역시 중국 이커머스 업체들의 추가적인 확장과, 이를 견제하기 위한 국내 이커머스 업체의 물류센터 확장 수요가 기대된다. '알리바바'의 경우 직접적인 물류 인프라 투자 대신 국내 3PL 업체를 활용한 전략을 구사, 알리바바 물동량 처리를 위한 국내 대형 3PL업체들의 추가 임차 수요가 확대될 것으로 예상된다. 또한, '쿠팡'의 경우 해외 직구 서비스 확대에 따른 신규 물동량 처리, 기존 서비스의 확장 등 '24년 말까지 전국 10개 지역에 물류센터 추가 구축 계획을 밝혀 물류센터 임차 수요 확대가 기대된다. 더불어, 현재 국내 시장에 진출하기 전인 '징동닷컴' 등 해외 이커머스 업체의 국내 진출 가능성이 대두되고 있어, 물류 부동산 시장에 끼치는 영향에 주목할 필요가 있다고 판단된다.

중소 3PL업체 중심의 물류 센터 면적 효율화 전략 지속

- 중소형 3PL 업체들을 중심으로 물류센터 효율적 활용 노력의 일환으로 '공유 물류센터'의 개념이 확대될 것으로 보인다. 물동량이 일정하지 않고 대외 환경 변수의 영향이 상대적으로 큰 중소형 3PL 회사들의 경우 높은 금융 비용을 부담하며 물류 인프라 투자를 집행하기에 어려움이 따르기 때문인데 결국 이는 이들을 고객으로한 풀필먼트 물류기업들의 물류창고 임차수요에 직간접적 영향을 미칠 것으로 보인다.
- 실제 공유 물류센터의 사례로 두핸즈의 '폼고 파트너스', 파스토의 '파스토 유니버스'가 몇 년 전 론칭 되었으며 최근 테크타카는 '파트너센터'라는 비즈니스 모델을 공격적으로 확장하고 있다. 이러한 확장세에 따라 파스토는 경기도 용인 소재 연면적 12,800평 신축 물류센터를 최근 임차하여 운영 중에 있고 타 업체들 역시 지속적으로 신규 물류센터 임차에 대한 니즈가 있는 상황이다.
- 국가차원에서 도시 내 물류 인프라 확충이 어려운 중소형 3PL 업체들을 지원하기 위해 지난 '20년 부터 스마트 공동 물류센터 개발을 시작하였으며 첫 사업인 '천안스마트공동물류센터'를 '24년 상반기부터 본격적으로 운영할 예정이다.

01 물류센터 임대차 시장

권역별 동향 1. 동남권

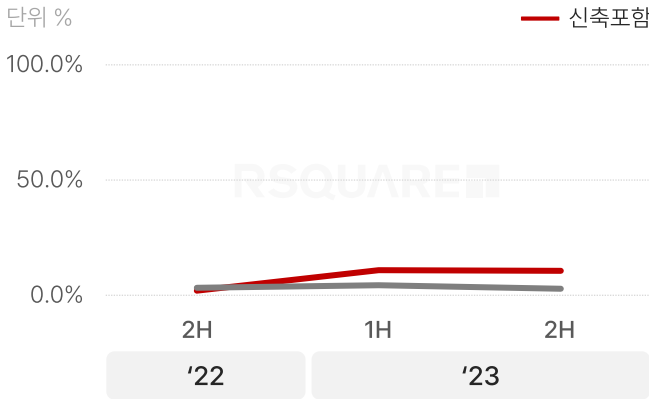
대규모 공급에도 불구하고 유형별로 전기 比 비슷하거나 하락한 수준의 공실률 기록

- ‘동남권’의 경우 신규 물류센터의 대규모 공급에도 불구하고 3PL 업체 중심의 수요가 뒷받침되며 상온 평균 공실률의 경우 전기와 유사한 수준으로 집계되었으며, 저온은 상대적으로 큰 폭의 공실률 하락을 기록하였다.
- 일반적으로 신규 공급량 중 저온면적이 차지하는 비중이 20% 내외에 불과하기 때문에 저온센터 공실률 편차가 상대적으로 크게 나타나는 경향이 있다. 따라서 주요 임대차 계약은 상온센터에서 이루어졌는데 주요 사례로는 이천 지역에 위치한 멜론 대포동 물류센터에서 ‘LX 판토스’가 임차 계약을 완료했고 캡스톤 신원리 물류센터에는 ‘한익스프레스’가 계약을 완료하였다.

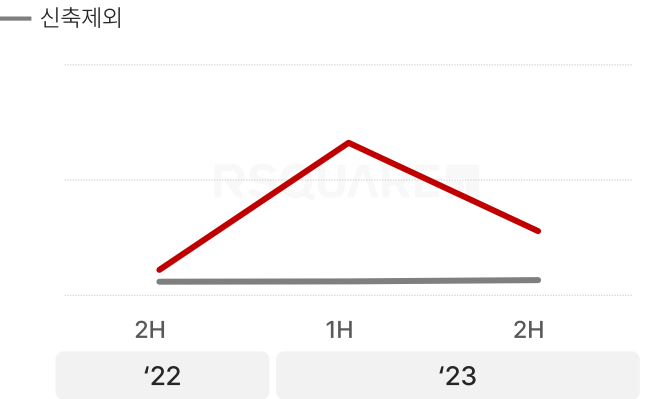
책임임차 면적에 대한 전대차 증가로 평균 임대료 일부 왜곡 가능성

- ‘동남권’을 중심으로 3PL업체가 전체 면적에 대한 마스터리스 계약 후 전대 마케팅을 진행하는 사례가 관측되고 있다. 주로 기존에 자가로 사용하던 물류센터 유통화를 위한 세일즈 앤 리스백 형태의 거래 또는 시행 주체의 물류 자회사를 활용하여 마스터리스 계약 후 잔여 면적에 대해 전대차 마케팅을 진행하는 형태이다. 이러한 동향이 중요한 이유는 전대 물건의 경우 전대차 계약 특성상 기존 시세 대비 다소 낮은 임대료로 마케팅 하고 있어 실제 권역의 임대료 수준을 하향조정할 수 있기 때문이다. 따라서 시장 임대료 수준에 대한 정확한 모니터링이 어느때 보다 중요하다고 판단된다.

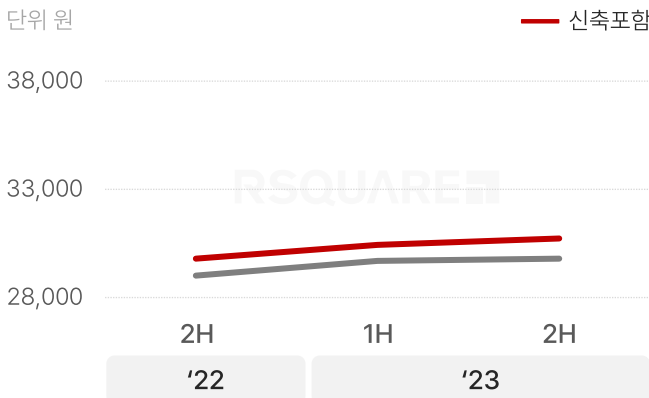
상온 동남권 물류센터 공실률 추이



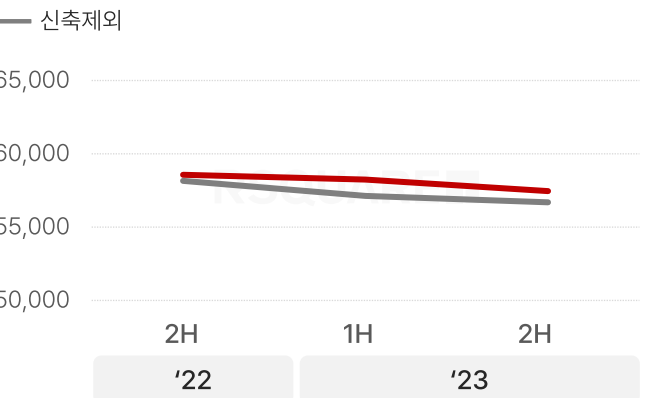
저온 동남권 물류센터 공실률 추이



상온 동남권 물류센터 임대료 추이



저온 동남권 물류센터 임대료 추이



01 물류센터 임대차 시장

권역별 동향 2. 남부권

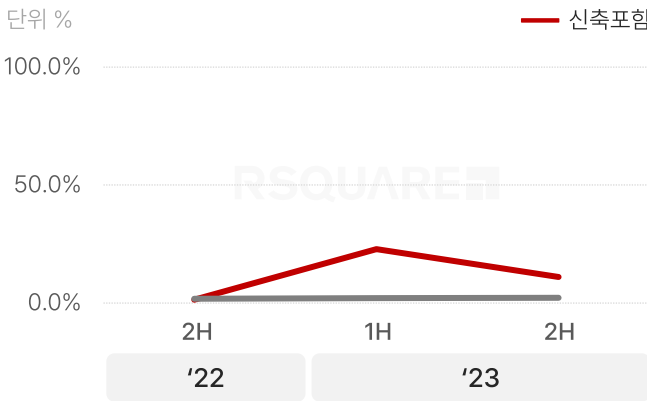
상온센터 공실률 하락 / 저온센터 공실 일부 해소에도 불구하고 여전히 높은 공실률

- '남부권'은 기 공급된 대형 자산들에 우량 임차인이 대형 면적을 수요하며 상온과 저온 모두 전기 대비 하락한 공실률을 기록하였다. '23년 상반기 준공된 켄달스퀘어 평택로지스파크(연면적 58,029평)에 SSG.COM이 전체 마스터리스 계약하며 공실이 해소되었다. 또한, 안성 소재 대덕 물류센터 A동(56,685평)에 다이소 외 3개 업체가 상온 전체 면적에 대한 공실을 해소하였다.
- 다만 저온센터의 경우 일부 공실 해소가 되었지만 평균 공실률이 여전히 약 37%로 높은 수준이기 때문에 향후 추가적인 수요 움직임에 주목해볼 필요가 있다.

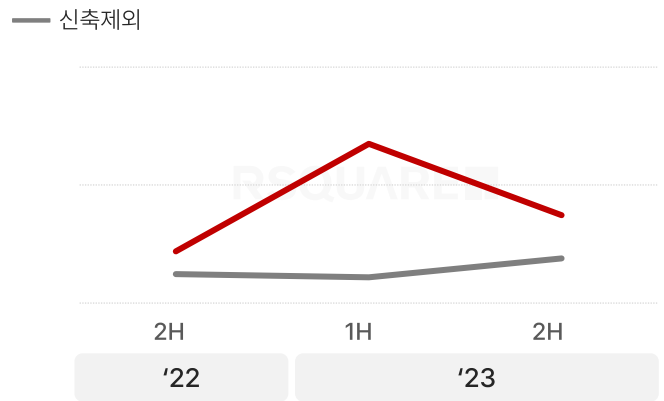
저온 물류센터 신·구축별, 입지별 화주사 임차수요 온도차

- '남부권' 저온센터의 경우 입지가 우수한 신축 자산들을 중심으로 '3PL', '유통업체'의 임차 수요가 관측 되었다. 일죽면 고은리에 위치한 복합 물류센터 내 급식업체가 저온 면적 전체에 임차 계약을 완료 하였으며, '23년 하반기 준공된 평택 포승읍 복합 물류센터, 화성시 팔탄면에 위치한 물류센터의 경우 각각 3PL 업체가 전체 면적에 대한 마스터리스 계약을 완료하였다.
- 반면, 안성 소재 저온 물류센터를 임차하고 있던 '쿠팡'은 해당 센터를 1년간 공실로 방치, 최근 계약만료로 인해 퇴거하였다. 또한, 최근에 신축된 물류센터라고 하더라도 경쟁 열위에 있는 물류센터들은 공실 해소가 장기간 이루어지지 않는 등 공실 해소에 어려움을 겪고 있다.

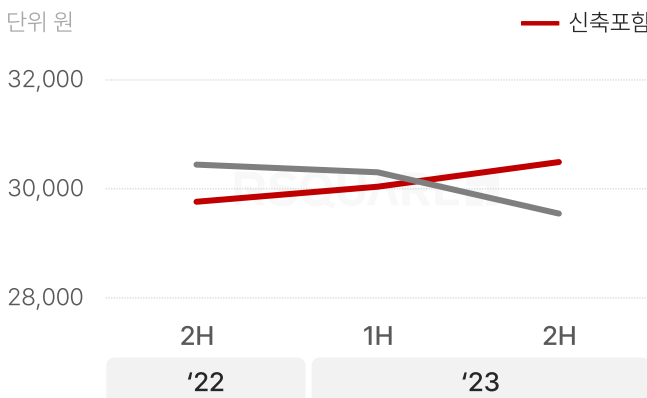
상온 남부권 물류센터 공실률 추이



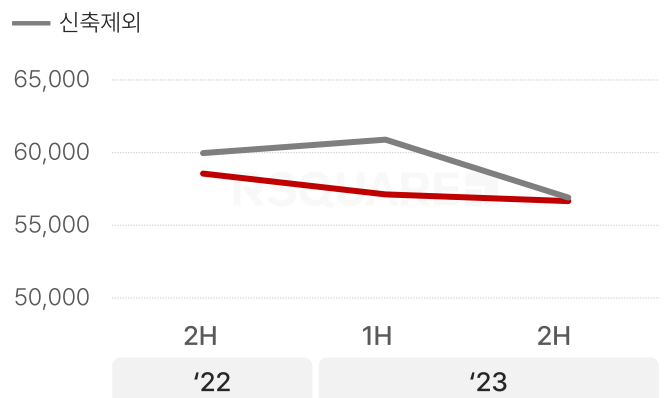
저온 남부권 물류센터 공실률 추이



상온 남부권 물류센터 임대료 추이



저온 남부권 물류센터 임대료 추이



01 물류센터 임대차 시장

권역별 동향 3. 서부권

대형 3PL, 이커머스의 확장 수요로 상온센터 평균 공실률 안정세

- '서부권'의 경우, 인천지역 내 이커머스 업체의 임차 확장세가 두드러지며 상온 면적에 대한 공실률 하락을 견인하며 전기 대비 22.8%p하락한 12.1%의 공실률을 기록하였다. '쿠팡'은 '23년 하반기 브룩필드가 소유한 원창동 물류센터 공실을 대부분 해소하였으며, '23년 상반기 준공된 로지스허브 인천, 캡스톤 남동로지스 물류센터에 추가 임차를 완료하였다.'CJ 대한통운' 역시 로지스 허브 인천에 상온 일부 면적을 임차하며 공실 하락에 기여하였다. 그 외에도 엠디엠 로지스포트, S&K 석남 물류센터 역시 상온 면적에 대한 공실이 일부 해소되었다.

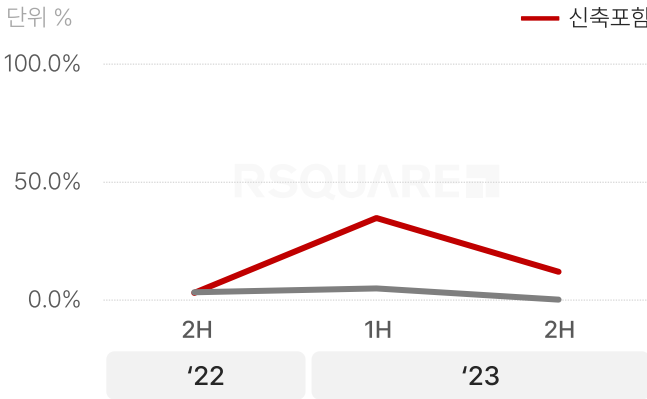
전기 대비 큰 폭의 하락에도 불구하고 여전히 높은 수준의 저온센터 평균 공실률

- 저온 면적 역시 전기 대비 29.9%p 하락한 54.5%의 공실률을 기록하며 급격한 공실 해소가 이어졌다. '인천' 지역의 경우 원창동에 위치한 저온 물류센터의 공실이 절반정도 임차가 완료되었으며, 엠디엠 로지스포트 물류센터는 이커머스가 저온 면적 전체를 계약, 로지스허브 인천은 3PL 업체가 저온 공실 대부분을 계약하며 공실이 해소되었다. 다만, 저온 면적의 경우 50% 이상의 높은 평균 공실률로 인해 잔여 면적 해소를 위한 임대 경쟁은 당분간 지속될 것으로 예상된다.

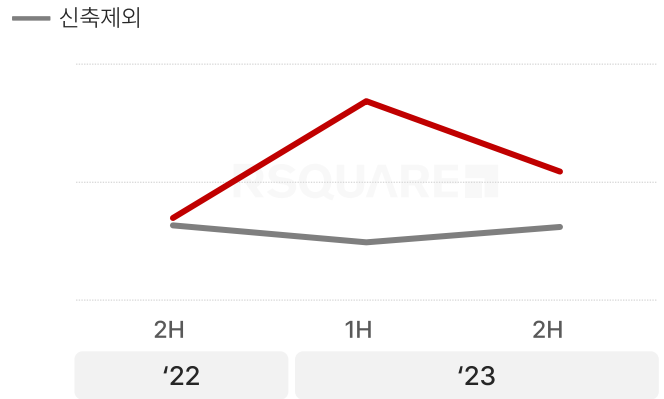
인천 外 지역 신축 자산 중심 상온 마케팅 임대료 상승 관측

- '서부권'의 경우 신축 구축 간의 상온 임대료 격차가 확대되고 있는 것으로 나타났다. 이는, 인근 지역인 '안양'에 위치한 물류센터에 '쿠팡'이 5만원 이상의 마케팅가에도 불구하고 상온 전체 면적에 임대차 계약을 체결함에 따라, 인접 지역인 '안산', '시흥' 지역의 신축 물류센터 일부 자산이 마케팅 임대료를 상승시키며, 신축 평균 임대료 상승을 견인한 것으로 나타났다.

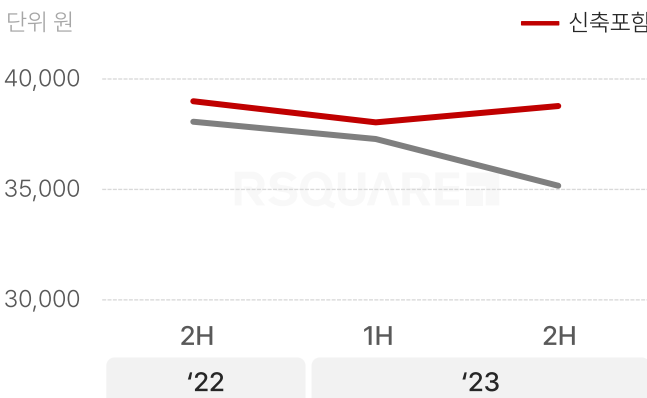
상온 서부권 물류센터 공실률 추이



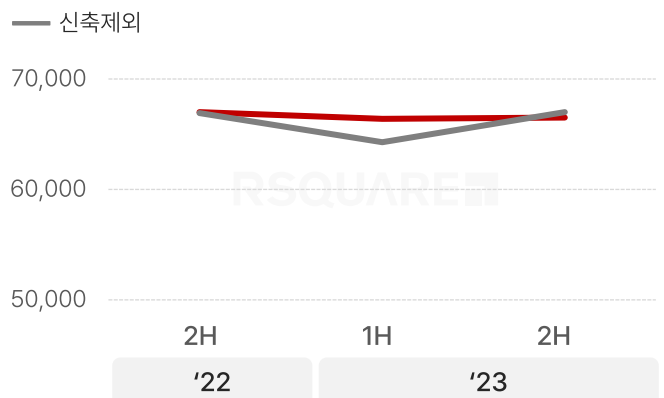
저온 서부권 물류센터 공실률 추이



상온 서부권 물류센터 임대료 추이



저온 서부권 물류센터 임대료 추이



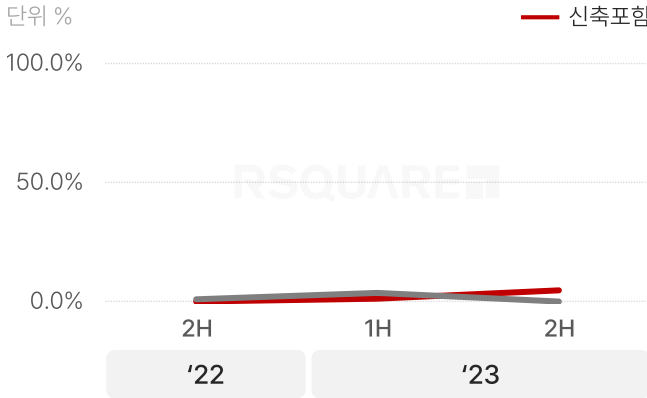
01 물류센터 임대차 시장

권역별 동향 4. 서북권

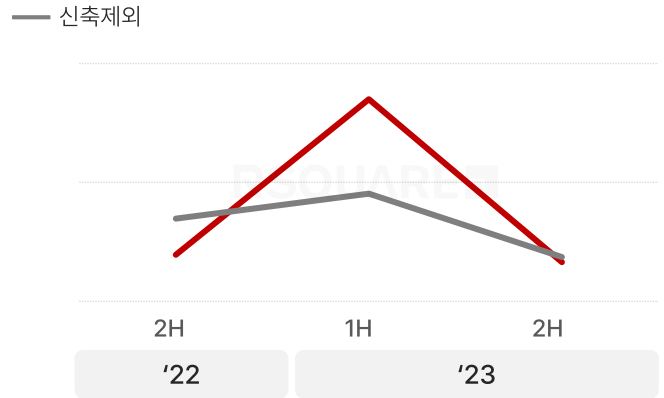
구축 물류센터의 저온 공실 장기화 지속

- '서북권'의 경우 '김포' 지역에 위치한 1만평 규모의 신축 저온 물류센터의 공실이 모두 해소되며 저온 공실 하락을 견인하였다. 다만, '서북권'의 경우 임대용 물류센터의 공급 면적이 타 권역 대비 적어, 통계상 공실률이 크게 하락한 것으로 나타나나, 저온 임차 수요의 급격한 확대로 보기에는 해석에 유의할 필요가 있다.
- 김포시 고촌읍에 위치한 구축 복합 물류센터의 경우, 과거 지하층 면적을 상온에서 저온으로 밸류어드 목적의 리모델링을 진행하였으나, 해당 면적에 대한 공실이 장기화 되며 다시 상온으로 함께 마케팅 하고 있는 것으로 나타났다.

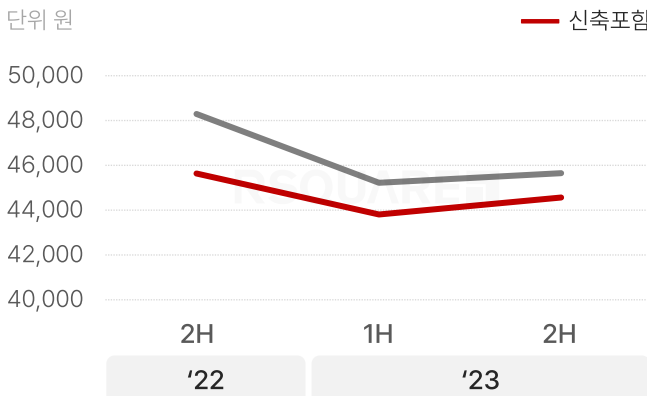
상온 서북권 물류센터 공실률 추이



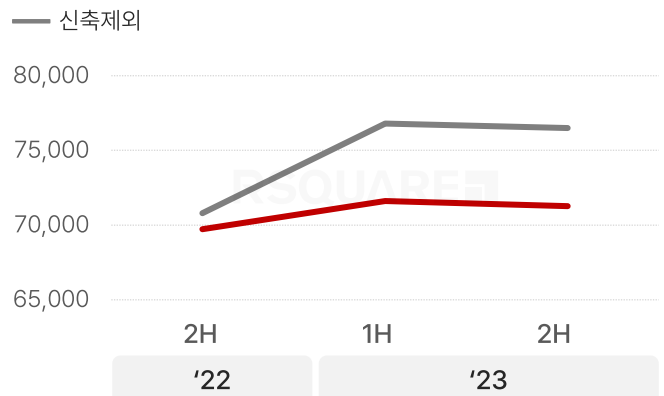
저온 서북권 물류센터 공실률 추이



상온 서북권 물류센터 임대료 추이



저온 서북권 물류센터 임대료 추이



01 물류센터 임대차 시장

권역별 동향 5. 중앙권

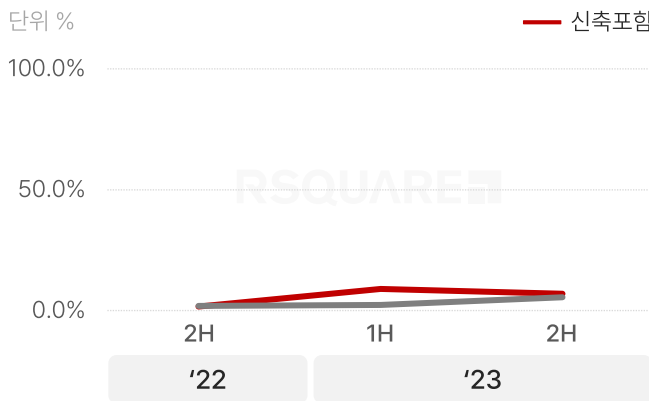
우수한 입지적 강점을 바탕으로 꾸준한 임차 수요 유지

- '중앙권'의 경우, 우수한 입지를 바탕으로 상온 면적 중심의 견고한 임차수요가 관측되며, 신규 준공된 물류센터의 공실이 빠르게 해소되었다. '화성시'에 위치한 JW 복합물류센터의 상온,저온 전체 공실 면적이 해소되었으며, 해성 장지동에 위치한 상온 물류센터 역시 '화장품, 자동차'업체가 상온 면적 전체를 임차, '안양시'에 위치한 관양 물류센터의 경우 '쿠팡'이 전체 임차하며 공실 해소를 견인하였다

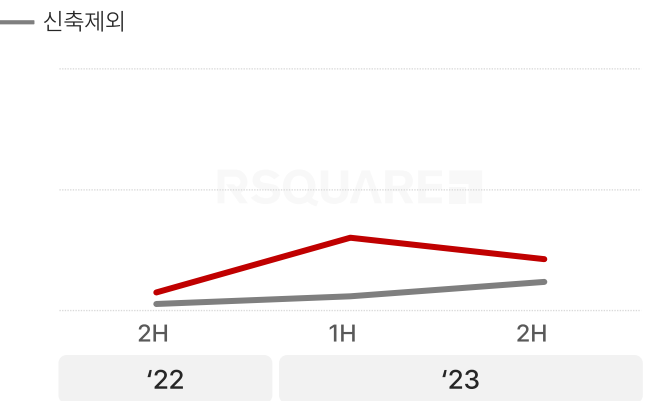
저온 공실면적 적체로 인해 자산별 임대경쟁력 중요성 확대

- 다만, 중앙권 역시 저온면적에 대한 기존 공실이 해소되지 않은 상태에서 추가 면적이 신규 공급되며, 자산별로 공실해소 기간에 차이를 나타내고 있다. '화성시'에 위치한 복합 물류센터의 경우, 준공 후 3개 분기만에 저온 공실이 모두 해소되었으나, '용인시 기흥' 소재 물류센터의 경우 1년 반 이상 지속된 저온 면적장기 공실을 해소하기 위해 실질 임대료를 지속적으로 인하하는 등 자산 경쟁력에 따라 사뭇 다른 분위기를 나타내고 있다.

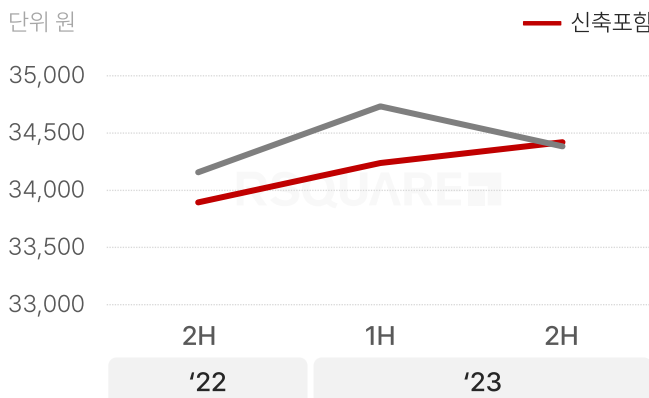
상온 중앙권 물류센터 공실률 추이



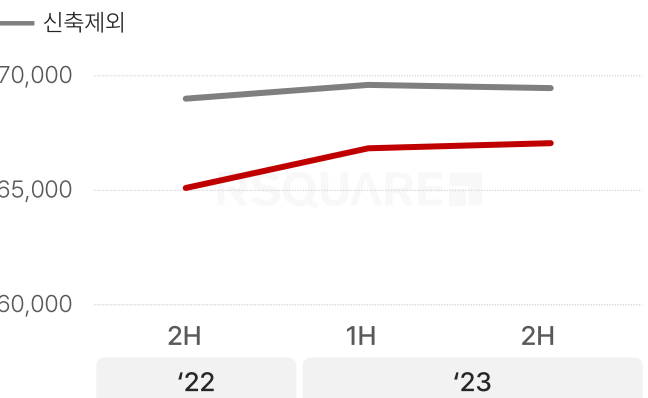
저온 중앙권 물류센터 공실률 추이



상온 중앙권 물류센터 임대료 추이



저온 중앙권 물류센터 임대료 추이



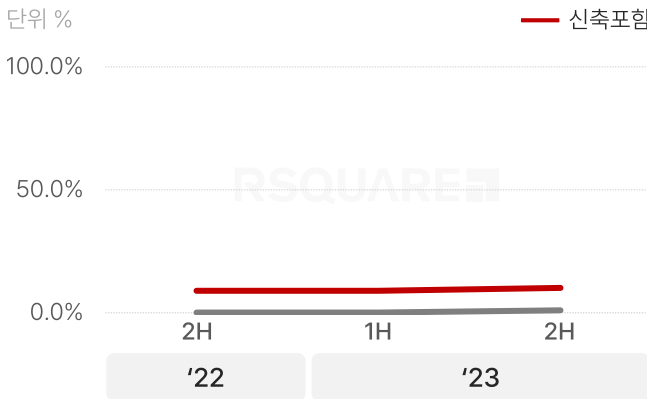
01 물류센터 임대차 시장

권역별 동향 6. 북부권

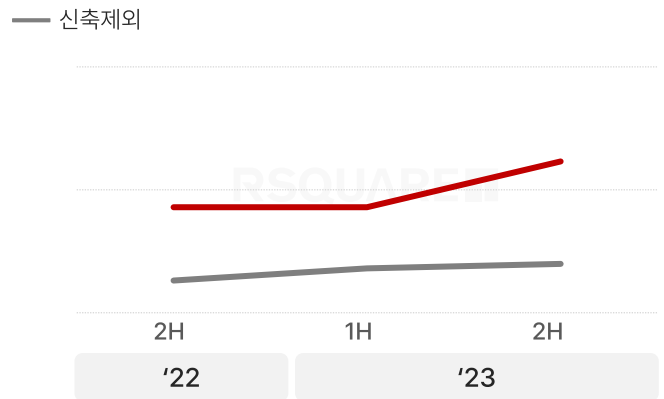
인프라 개선 및 신축 자산 공급에 따른 북부권 물류센터 임대차 시장 인식 변화

- '북부권'의 경우, 기존 소형, 자가 중심의 구축 자산들이 주를 이루고 있어 임대차가 활발하게 일어나는 권역은 아니었다. 그러나 도로교통 개선 및 3기 신도시 공급이 가시화로 신축 자산들이 공급되기 시작하였으며, 해당 자산들에 대한 임차 수요 확대로 눈길을 끄는 권역이다. '23년 하반기 준공된 남양주시 소재 복합 물류센터에 3PL 업체가 준공전 전체 선임차를 완료하였으며, 포천 소재 복합 물류센터 역시 저온 일부 면적을 제외한 면적이 선임차가 완료되는 등 신축 자산을 중심으로 높은 임차 수요를 나타내었다.
- 다만, '북부권'의 모든 자산에 대해 임차 수요가 존재하는 것은 아니다. 양주시 소재 저온 물류센터의 경우, '22년 하반기에 준공이 완료되었으나 IC와의 이격된 거리로 1년째 전체 공실을 유지하고 있으며, 남양주 소재 구축 복합 물류센터에서 이커머스 업체가 재계약을 진행하지 않고 퇴거하며 저온 면적을 중심으로 자산 입지 및 컨디션에 대한 온도차가 뚜렷하게 나타나고 있다.
- 또한, 북부권역은 현재까지의 임대용 물류센터의 면적이 타 권역 대비 적어, 개별 자산의 변동이 통계상의 등락에 크게 관여하므로 해석에 유의할 필요가 있다.

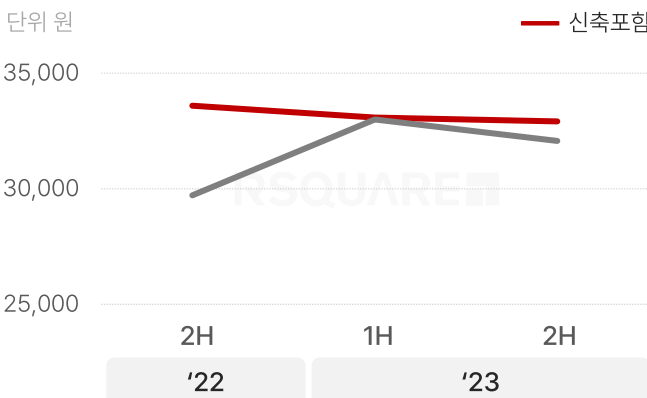
상온 북부권 물류센터 공실률 추이



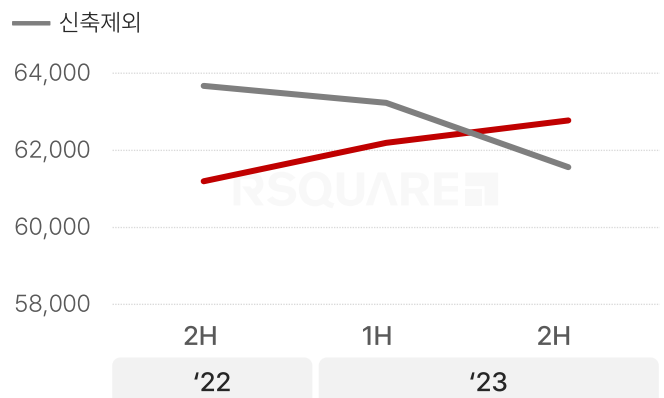
저온 북부권 물류센터 공실률 추이



상온 북부권 물류센터 임대료 추이



저온 북부권 물류센터 임대료 추이





투자 시장

물류센터 투자 시장

02 물류센터 투자 시장

물류센터 투자 시장 Overview

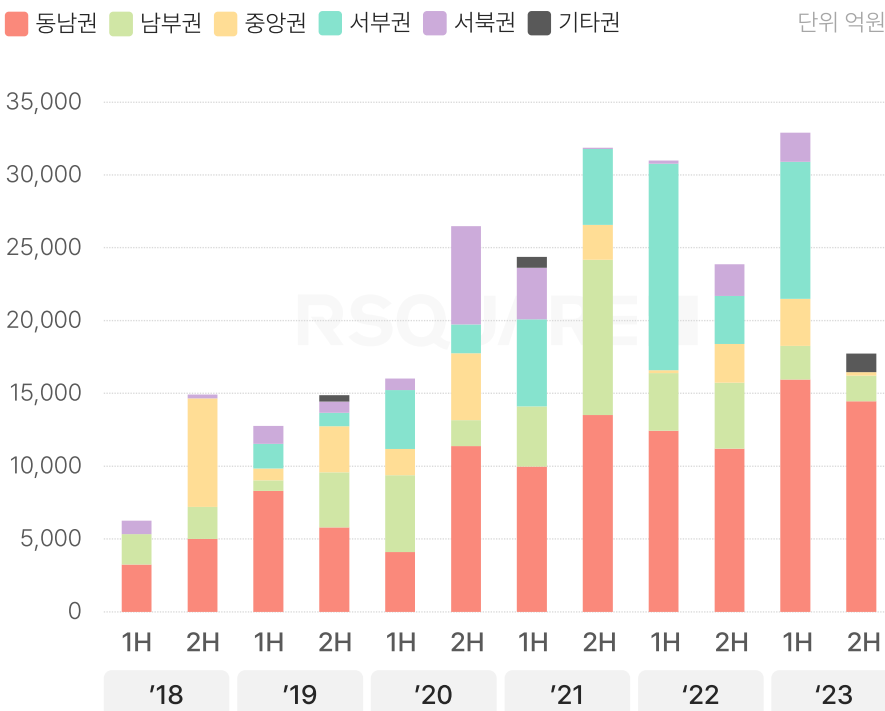
임대차 시장 불확실성 확대에 따른 투자시장 경색

- '23년 하반기 수도권 물류센터 총 거래액은 1.7조원, 거래 면적은 25.5만평을 기록하였다. 이는 전기 대비 각각 약 50% 하락한 수치로, 최근 3개년 중 최저치이다. 이러한 거래규모의 급격한 감소 원인은 대형 자산에 대한 선매입 계약 체결 후 준공으로 인해 많은 금액이 집계되었던 상반기 대비, 하반기의 경우 실물 위주의 거래가 대다수를 차지하며, 실질적인 시장 분위기가 반영된 것으로 확인된다.
- 다만, 상대적으로 안정적인 공실을 유지하고 있는 동남권의 경우 '23년 상반기 대비 유사한 1조 4천억원의 거래가 집중되며 동남권역의 견고한 투자 수요를 나타냈다.

외국계 자본의 우량 자산 투자 관심 확대

- 수도권 전체적으로 모든 권역에서 물류센터 투자 규모가 급격한 감소세를 보인 가운데, 매매 가격 조정이 이루어지고 있다. 국내 자본의 경우, 현재까지도 물류 임대차 시장 악화, 높은 자금조달 비용 등으로 물류센터 투자에 부정적인 시각을 보유하고 있는 것으로 나타났다. 다만, 최근 해외 자본을 중심으로 우량 자산에 대한 투자 관심이 확대되고 있는 것으로 나타났다.
- 등기이전이 완료되지 않아 집계되지 않았으나, 인천에 위치한 '로지스허브 인천의' 경우 일부 저온 공실을 제외한 나머지 면적에 대해 E-commerce, 3PL 등의 우량 임차인이 입주하며, 준공 전 선매입 계약이 이행되었다. 페블스톤 자산운용에서 외국계 투자사인 'AEW캐피탈'로 3,080억에 거래가 성사된 것으로 확인된다.
- 고양시 식사동에 위치한 '켄달스퀘어 일산 DC'센터의 경우, 글로벌 투자사인 '누빈 자산운용'이 세어딜로 인수하였다. 해당 사례는 물류센터 일부 면적을 데이터센터로 활용한 첫 사례로, 약 30%를 SK브로드밴드가 데이터 센터로 사용하고 있다.
- 글로벌 투자사인 '워버그 핀커스'의 경우, 'MQ 로지스틱스'와 합작하여 'QUBE인더스트리얼' JV를 설립, 수도권 및 경남 권역에 4개 자산에 투자를 완료하는 등 국내 물류 부동산 자산에 대한 관심을 보여 기대감을 모았다.

수도권 물류센터 권역별 거래규모 추이



자산 규모별 거래금액

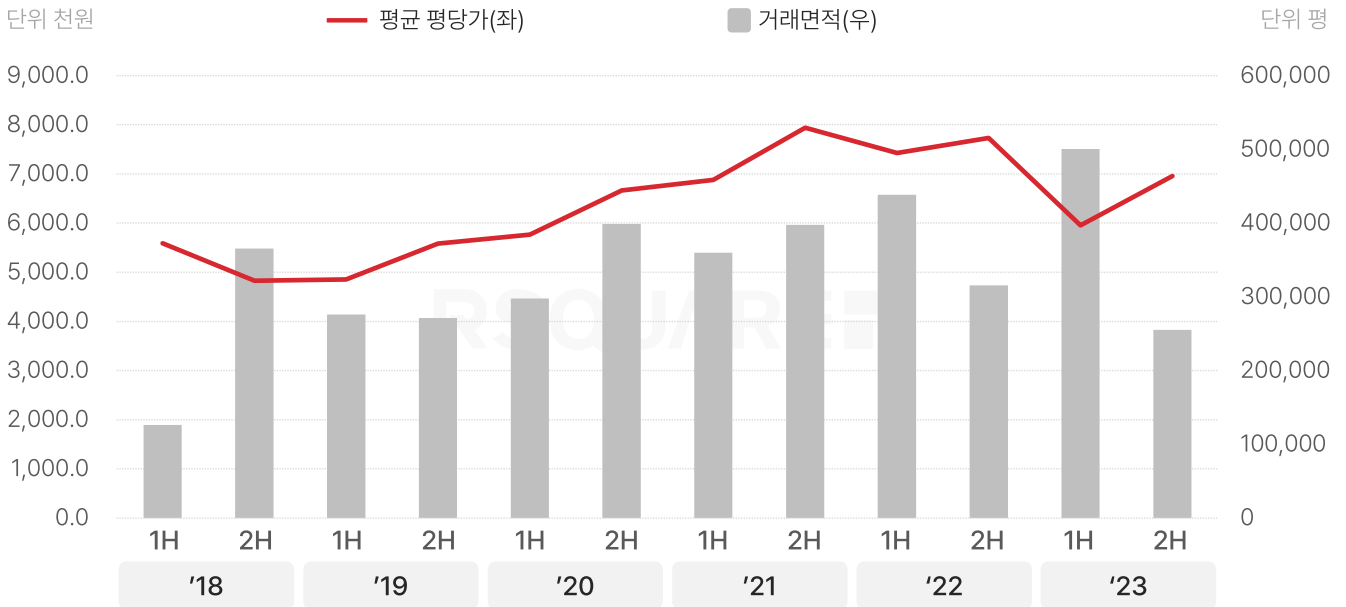
자산 규모	거래액 (억원)	증감폭 (전기대비, 억원)
전체	17,738	▼ 15,158
초대형	4,670	▼ 1,920
대형	-	▼ 9,630
중형	12,757	▼ 2,985
소형	311	▼ 623

02 물류센터 투자 시장

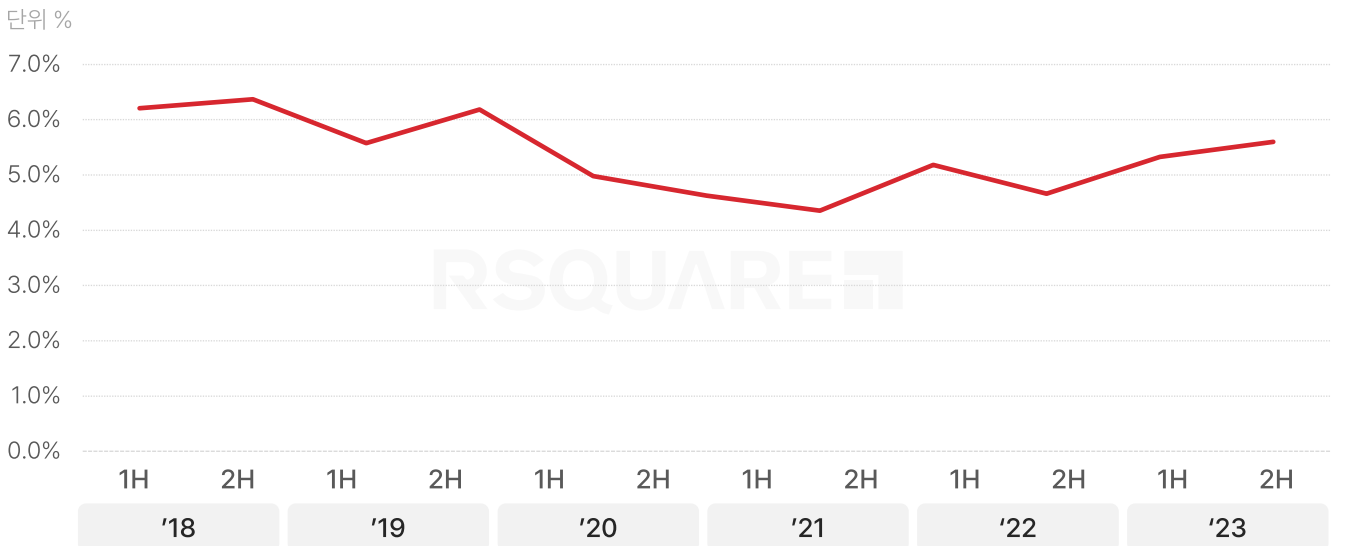
우량 자산에 대한 선별 투자로 물류센터 평당 거래가 소폭 반등

- '23년 상반기 이후 약 1년간 기준금리가 동결되며, 추가적인 금리 인상에 대한 리스크는 대부분 해소되었으나, 고금리 기조 유지 및 빠른 금리 인하 기대감이 하락되며, 물류센터 투자시장 자금 경색은 지속되고 있다.
- '23년 하반기 물류센터 평당 매매가격은 상반기 대비 소폭 상승하였다. 다만, 거래 면적은 절반 수준으로 위축되었으며, Cap.Rate 추이 역시 전반기 대비 소폭 상승하며, '21년 이후 상승추세를 지속하고 있다. 따라서 '23년 하반기 평당가 상승은 물류센터 투자시장 회복에 따른 가격 상승이 아닌, 최근 소수 우량자산에 대한 선별적 투자에 기인한 것으로 판단된다.

수도권 물류센터 평균 거래 평당가 추이*



수도권 물류센터 거래 평균 Cap rate 추이*



*선매입, 개발목적 거래 제외

02 물류센터 투자 시장

2023.2H 수도권 물류센터 주요 거래사례

물류센터 명	권역	연면적 (평)	거래액 (억원)	평당가 (만원)	매수인	매도인	비고
로지스코양지 물류센터	동남권	62,251	4,670	750	미래에셋자산운용	이화자산운용	
이천 수정리 물류센터	동남권	24,470	1,499	613	마스턴투자운용	메테우스자산운용	
젯아이씨 물류센터	동남권	19,544	1,513	774	ADF자산운용	가산로지스	세일즈앤 리스백
이천 다코넷 물류센터	동남권	18,512	1,143	617	ESR켄달스퀘어리츠	다코넷	세일즈앤 리스백
캐피탈랜드 성은리 물류센터	남부권	18,273	1,090	597	그래비티자산운용	캐피탈랜드자산운용	
광주도척물류센터	동남권	16,258	1,450	892	코오롱글로벌	골드퍼스트	
이천 대포동 물류센터	동남권	14,406	775	538	멜론자산운용	세일건설	선매입
로지폴리스포천	기타권	14,262	1,276	893	YNP자산운용	명진씨엔에스	선매입
여주 가남읍 물류센터	동남권	13,090	1,013	774	멜론자산운용	세일건설	



로지스코 양지
물류센터



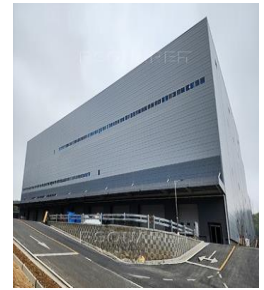
메테우스 수정리
물류센터



젯아이씨
물류센터



이천 다코넷
물류센터



캐피탈랜드 성은리
물류센터



광주 도척
물류센터



이천 대포동
물류센터



로지폴리스포천
물류센터



여주 가남읍
물류센터

주요 거래 예정 물류센터

물류센터 명	권역	연면적(평)	매도인	매수인(예정)	비고
용인 포곡 스마트 물류센터	동남권	54,207	딩동(우림건설)	켄달스퀘어	선매각
용인 백암 물류센터	동남권	29,943	마스턴투자운용	-	전체 상온 물류센터
별내 ONE 물류센터	북부권	14,799	웁은생각	-	선매각
용인 백암 프레시센터	동남권	11,753	마스턴투자운용	-	전체 저온 물류센터
안성 쿠팡물류센터	남부권	7,640	마스턴투자운용	-	'24 3월 펀드 만기
원창동 CJ-GS 물류센터	서부권	2,246	교보자산신탁	우리자산신탁	-

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
165,289m² 이상

대형

연면적 3만평 이상~5만평 미만
99,174m² ~ 165,289m²

중형

연면적 1만평 이상~3만평 미만
33,058m² ~ 99,174m²

소형

연면적 1만평 미만
33,508m² 미만

권역 분류 기준

동남권

광주시, 이천시, 여주시, 용인시
처인구

남부권

안성시, 평택시, 화성시
동탄지역 제외

중앙권

군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시, 성남시
동탄지역(반송동, 석우동, 능동, 청계동, 영천동, 오산동, 신동, 목동, 산척동, 장지동, 송동)),
용인시(수지구, 기흥구),

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

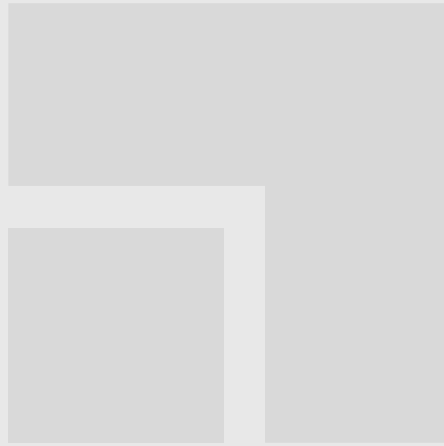
보증금, 임대료, 관리비, 공실면적

투자시장

거래사례

조사방법

전화조사 방문조사 임대안내문 국토부 공개자료



NO.1 PROPTech
RSQUARE

부동산투자개발부문 빅데이터컨설팅
CONTACT

진원창	이사	wcjin@rsquare.co.kr
손수영	선임	swimming93@rsquare.co.kr
문찬영	선임	mcy1213@rsquare.co.kr
임지원	연구원	jjeonelim@rsquare.co.kr
장윤서	연구원	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.