

MARKET REAL REPORT

2024 H1

RSQUARE 

LOGISTICS

1 임대차 시장

2 투자 시장

1 임대차 시장

수도권 물류센터 임대차 시장

공급 현황 및 추이

물류센터 수급 동향

공급시장

권역별 신규공급

CHECK 1

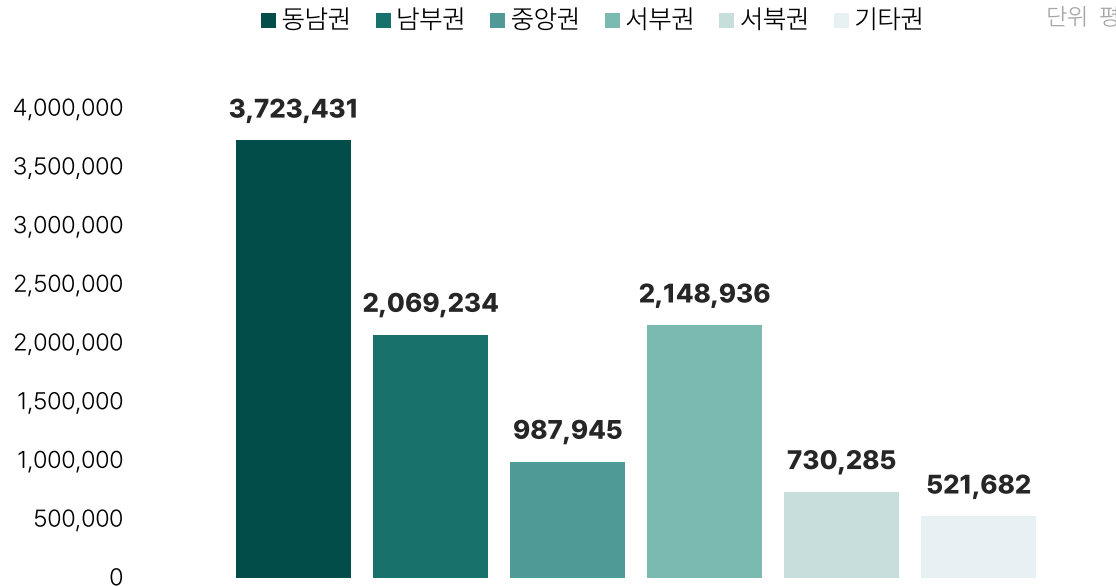
수도권 물류센터
누적 공급량
1,000만평 돌파

'24년 상반기 수도권에서는 약 61만평의 물류센터가 신규 공급되었으며 누적 공급량은 1,018만평으로 나타났습니다.

'남부권역'에서 권역 누적 공급량의 10%가 넘는 약 24만평이 공급되었으며, 이는 남부권역 반기별 공급량 중 역대 두번째에 해당하는 대규모 공급량입니다.

서부권 역시 권역 누적 공급량의 10%에 달하는 약 18만평이 공급되며 여전히 대규모 공급을 이어가고 있다. 그 다음으로 동남권에서 약 13만평이 신규 공급되며 주요 3대 권역에서 올해 상반기 신규 공급량의 90%를 차지하였다.

수도권 권역별 물류센터 누적 공급량



2024 1H 권역별 신규 공급량 (평)

권역	증감면적 (전기 누적 공급 대비,%)
동남권	+133,115 (+3.7%)
남부권	+236,901 (+12.9%)
중앙권	-
서부권	+178,402 (+9.1%)
서북권	+41,423 (+6.0%)
기타권	+18,027 (+3.6%)
수도권 전체	+607,868 (+6.3%)

공급시장

권역별 신규공급 추이

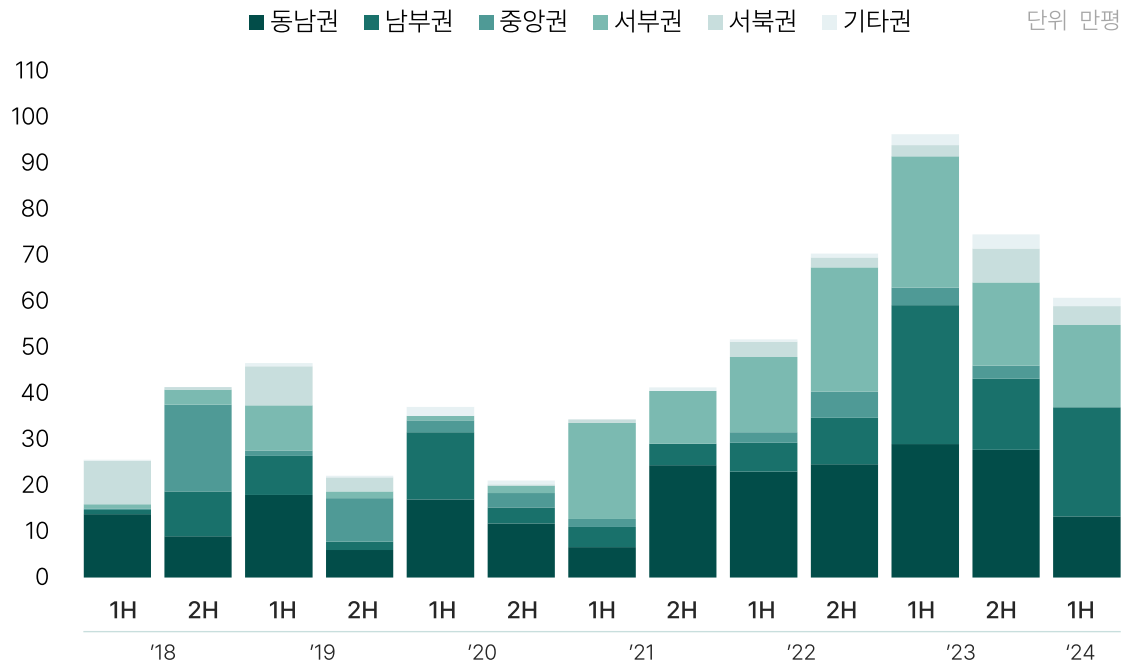
CHECK 1

수도권 물류센터 공급량 감소세 지속, 동남권역 신규 공급물량 급감

수도권 권역별 물류센터 신규 공급 추이

수도권 물류센터 공급량이 '23년 상반기를 기점으로 지속적으로 감소하고 있다. 올해 상반기 공급량 (약61만평)은 지난해 하반기의 약 82% 수준이며 가장 공급량이 많았던 지난해 상반기와 비교해서는 약 63% 수준이다. 인허가 및 개발시장환경을 고려했을 때 이러한 추세는 당분간 이어질 것으로 전망된다.

권역별로 보면 지난해 상반기에는 '남부권역' 공급량이 감소하며 전체 공급량 규모의 감소를 주도했다면, 올해 상반기는 '동남권역'의 신규 공급 물량이 전기 대비 절반 이상 감소하며 전체 공급량 감소를 주도하였다.



2024 1H 주요 물류센터 신규 공급 사례

준공시기	물류센터명	용도	권역	세부지역	연면적(평)
'24.2Q	시화 MTV 물류센터	복합	서부권	시흥	42,102
'24.2Q	아레나스 안성물류센터	복합	남부권	안성	38,186
'24.2Q	데콘 스마트물류센터	복합	서부권	시흥	30,209
'24.2Q	로지스밸리인천포트GDC 물류센터	상운	서부권	인천	27,140
'24.2Q	부천내동 복합물류센터	복합	서북권	부천	24,840
'24.1Q	알앤알물류 평택물류센터	복합	남부권	평택	50,364
'24.1Q	하인즈 남동 물류센터	복합	서부권	인천	16,131

권역별 동향

수도권 전체

상온 및 저온 평균
공실률 모두 신규
공급 영향으로
소폭 상승

저온 물류센터 수급
불균형이 지속되며
저온면적을
상온으로 전환하는
추세 가속화

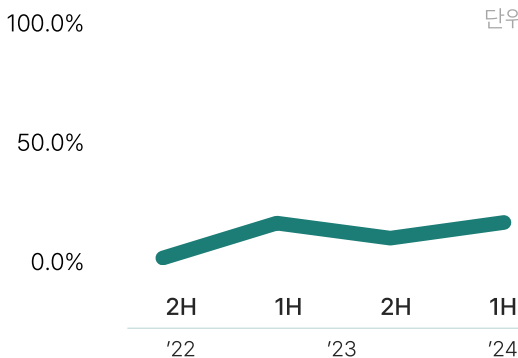
올해 상반기 수도권 상온 물류센터 평균 공실률은 16.9%로 집계되었다. 상온의 경우 임차 활동이 저온 대비 상대적으로 활발했지만 그만큼 대규모 신규 공급으로 인해 공실률이 전기 대비 소폭 상승한 것으로 나타났다.

저온 물류센터 평균 공실률은 41.2%로 집계된 가운데, 상온 대비 훨씬 적은 규모의 신규 공급에도 불구하고 지속적인 임차수요 둔화로 인해 공실률이 소폭 상승하였다. 실제로 올해 상반기 물류센터 공급 유형을 보면 저온 비중이 약 25%로 지난해 대비 약 10%p 가까이 감소한 것으로 분석되었다.

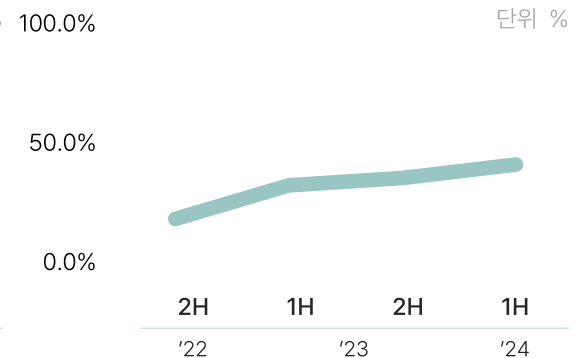
장기화 되고 있는 저온 물류센터의 공실 리스크를 헷지하기 위해 신규 공급물량의 저온면적 비중이 낮아지고 있는 가운데 기축 물류센터 역시 저온 설비를 상온으로 변경하거나 저온 면적을 상온으로 임대하는 사례도 증가하고 있다.

코람코자산신탁이 운용중인 안양시 소재 신축 자산인 '관양물류센터'는 저온 3개 층을 상온으로 변경하는 공사를 진행 중에 있으며, 역시 지난해 준공한 저온센터인 부천시 내동 소재 '부천IC물류센터'는 상층부 3개 층을 구조 변경 없이 저온 설비만 사용하지 않고 상온으로 사용하는 조건으로 임대 마케팅 진행 중이다.

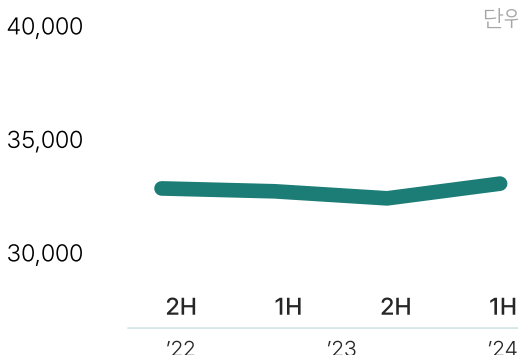
상온 수도권 물류센터 공실률 추이



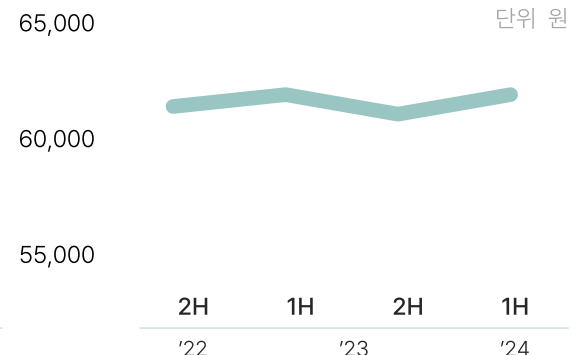
저온 수도권 물류센터 공실률 추이



상온 수도권 물류센터 명목임대료 추이



저온 수도권 물류센터 명목임대료 추이



권역별 동향

1. 동남권

지속적인 신규 공급으로 인해 평균 공실률 상승 및 보합세

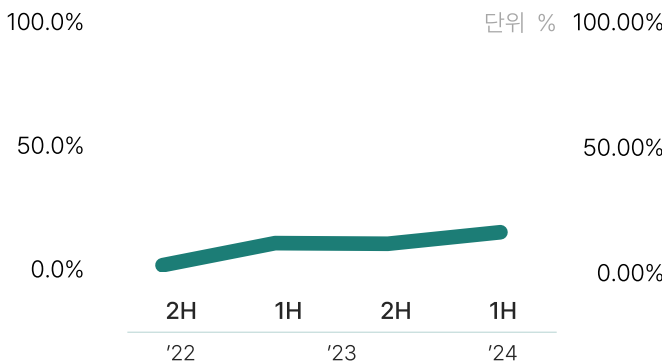
동남권 상온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 소폭 상승한 15.3%로 집계 되었다. 지난해 준공한 여주시 소재 '본누리 물류센터' 내 글로벌 해운업체 '머스크(MAERSK)'가 15,000평 규모로 신규 임차하였으며, '코람코 이천 백사면 물류센터'에는 '해동물류'가 6,500평을 임차하며 공실을 해소하는 등 꾸준한 임차 수요가 나타났지만 약 60천평 이상의 상온 면적이 신규 공급되며 평균 공실률을 소폭 상승시키는데 영향을 미쳤다.

수도권 내 가장 물류센터가 밀집해 있는 동남권에서도 저온 물류센터 수요 둔화로 인해 올해 상반기 저온 임차 활동은 전반적으로 제한적이었다. 다만, 지난해 준공한 저온 물류센터인 'BGO 마평동 물류센터(연면적 50,364평)'에 '한성 로지스(Hansung Logis)'가 대형 면적을 마스터리스하며 공실을 흡수하였으나 이와 비슷한 규모의 신규 공급이 발생하며 공실률은 전기와 유사한 수준인 27.4%를 기록하였다.

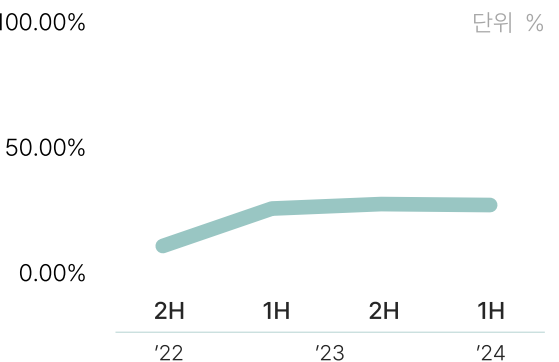
저온 물류센터의 수요가 정체되어 있는 상황에서 공급 비중이 감소하고 있어 향후 이러한 추세는 당분간 지속될 것으로 전망된다.

명목 임대료는 신축자산의 공급과 물가상승률에 따라 변동성을 보이나, 실질 임대료 기준으로 최근 상온의 경우 렌트프리를 1~2개/년 제공하며, 저온의 경우 물류센터의 공실 상황에 따라 편차가 크나 최대 4개/년까지 제공하는 사례도 나타나고 있다.

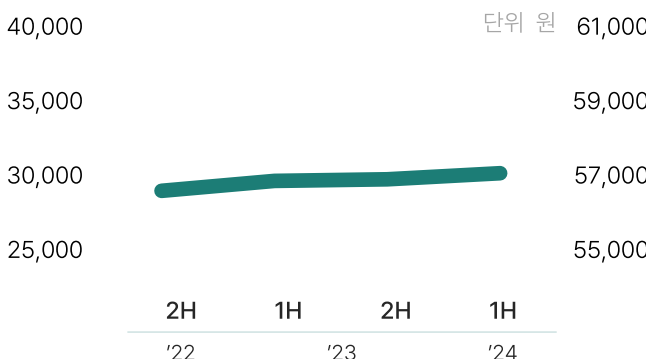
상온 동남권 물류센터 공실률 추이



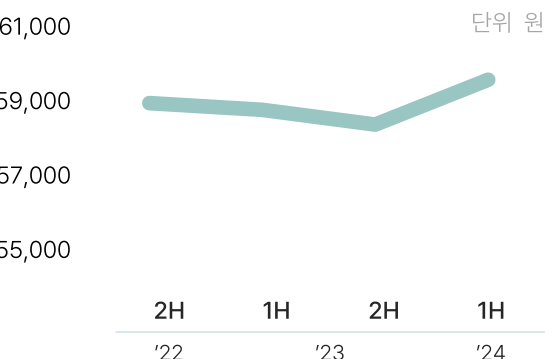
저온 동남권 물류센터 공실률 추이



상온 동남권 물류센터 명목임대료 추이



저온 동남권 물류센터 명목임대료 추이



권역별 동향

2. 남부권

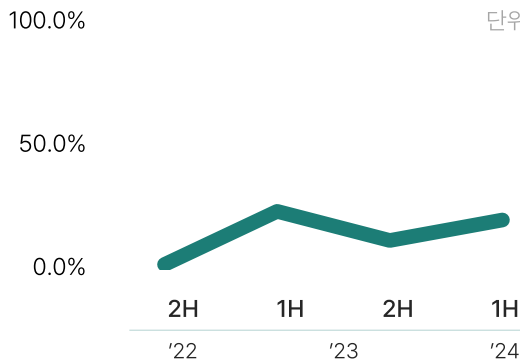
임차수요에도
불구하고 대규모
공급 지속으로
인해 공실률 상방
압력

남부권역 역시 올해 상반기 동남권역과 비슷한 수급동향을 보여주었다. 상온의 경우 꾸준한 임차수요가 나타났지만 이를 상회하는 공급물량으로 인해 소폭 상승한 평균 공실률 수준을 기록한 반면 저온은 전기와 비슷한 수준의 평균 공실률(38.7%)을 기록하였다.

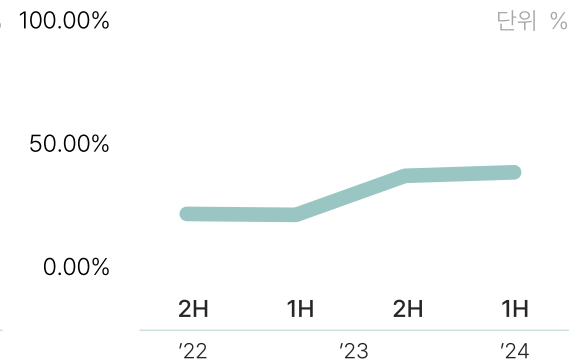
올해 상반기 남부권역 상온 물류센터 평균 공실률은 19.3%로 전기 대비 8.3%p 상승하였다. 주요 임차사례로는 '브릭화성물류센터' (연면적 15,000평/복합) 내 콜드체인 플랫폼 '팀프레시(TimF)'가 전체 마스터리스를 하였고 '대덕물류센터 B동' (연면적 50,000평/상온)은 '삼덕로지스'가 대부분의 면적을 임차하며 공실을 해소하였다. 다만, 약 67천평의 상온 면적이 신규 공급되며 공실 상승에 영향을 미쳤다.

남부권역 저온 물류센터 임차사례로는 '브릭화성물류센터' '팀프레시' 임차를 포함하여 지난해 준공한 신축 복합 자산인 '페블스톤/하인즈 남양 물류센터' (연면적 13,693평)가 지하 1층의 저온 공실면적을 해소하였고, 역시 지난해 준공한 신축 복합자산인 '머큐리 장계리 물류센터' (연면적 14,170평)에서는 4,600평 규모로 3PL 업종 화주사가 저온 면적을 임차 계약 하였다.

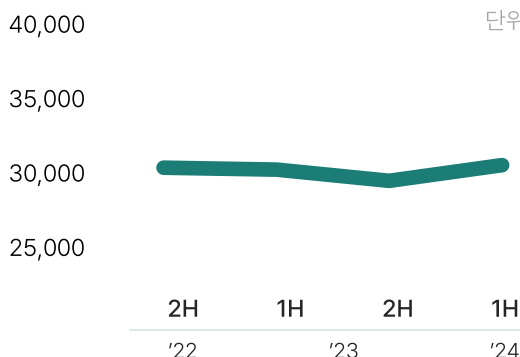
상온 남부권 물류센터 공실률 추이



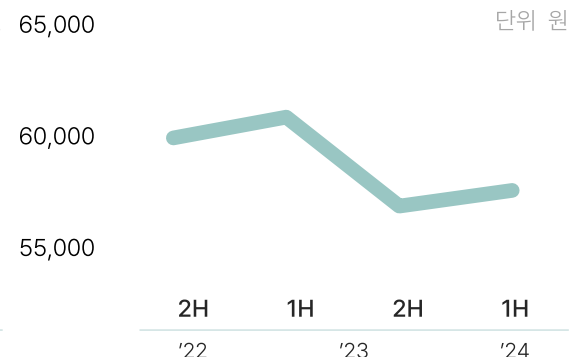
저온 남부권 물류센터 공실률 추이



상온 남부권 물류센터 명목임대료 추이



저온 남부권 물류센터 명목임대료 추이



권역별 동향

3. 서부권

기축의 대형 복합
자산을 중심으로
꾸준하게 공실이
해소되고 있으나
대규모공급지속으로
공실률 상승 압력

상반기 신규 공급
자산 대부분
'시흥,안산'에
집중되며소폭의명목
임대료 상승 견인

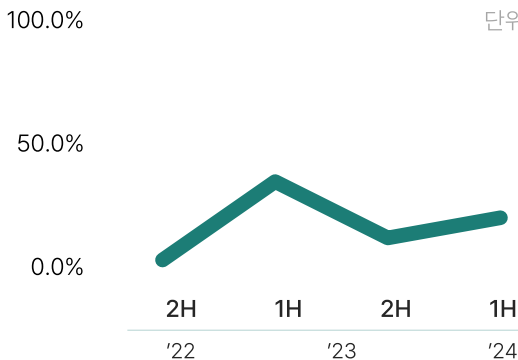
올해 상반기 서부권역 물류센터 평균 공실률은 상온과 저온 각각 20.2%와 66.9%를 기록하며 전기와 다르게 상승 전환하였다. 상온과 저온 모두 인천지역에 최근 준공된 신축 대형자산을 중심으로 꽤 활발한 임차활동이 나타났으나 대규모 공급으로 인해 평균 공실률이 상승하였다.

주요 임차사례로는 '페블스톤 로지스허브 인천' (연면적 37,940평)에 약 4,000평 가량의 저온 면적이 신규 임차계약 하며 10%미만의 공실률을 기록하게 되었고, 2022년 준공한 복합자산인 '브룩필드 청라 로지스틱스센터' (연면적 130,151평)의 경우 편의시설 면적을 제외한 상온 공실을 전체 해소하였으며 저온은 올해 상반기 15,000평 가량을 신규 계약하여 절반 이상의 면적을 임차 완료하였다.

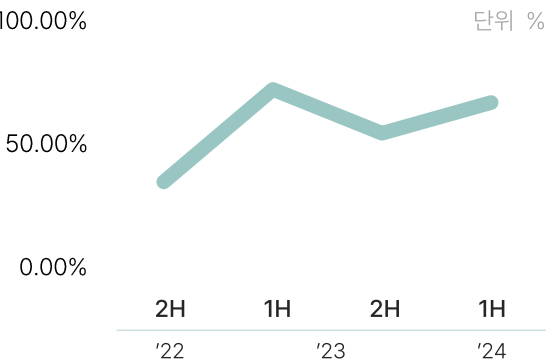
올해 상반기 서부권역에서 신규 공급 주요 자산은 시흥시 정왕동, 안산시 성곡동 등 그동안 공급이 집중되었던 인천 이외 지역에 공급되었다는 특징이 있다.

해당 지역의 신규 공급 자산은 인천지역 내 물류센터 대비 상대적으로 높은 임대가를 책정하고 있어 이들 자산이 공급되면서 권역 평균 명목 임대료가 소폭 상승하였다.

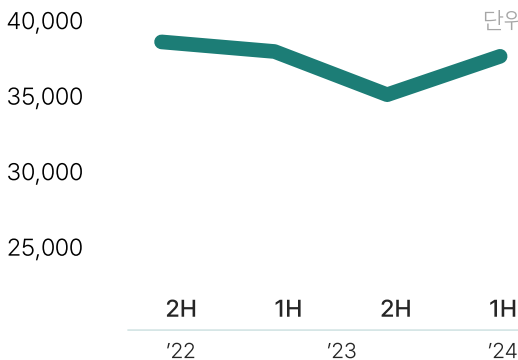
상온 서부권 물류센터 공실률 추이



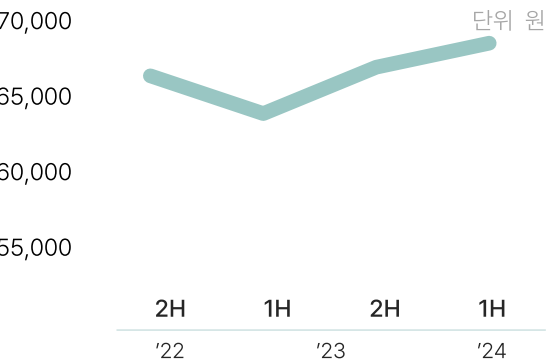
저온 서부권 물류센터 공실률 추이



상온 서부권 물류센터 명목임대료 추이



저온 서부권 물류센터 명목임대료 추이



권역별 동향

4. 서북권

대규모 저온 물류센터 공급으로 인해 저온 공실률 큰 폭으로 상승

올해 상반기 서북권역 저온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 큰 폭으로 상승한 67.6%를 기록하였다. 서북권역은 물류센터 재고량이 많지 않아 신규 공급이 통계지표에 상대적으로 영향을 크게 미치는 특징을 가진 권역으로서 기축의 대형 물류센터들의 저온 공실이 지속되는 가운데 올해 상반기 약 3.2만평 가량의 저온면적이 새로 공급되며 전기 대비 큰 폭의 공실률 상승을 야기하였다.

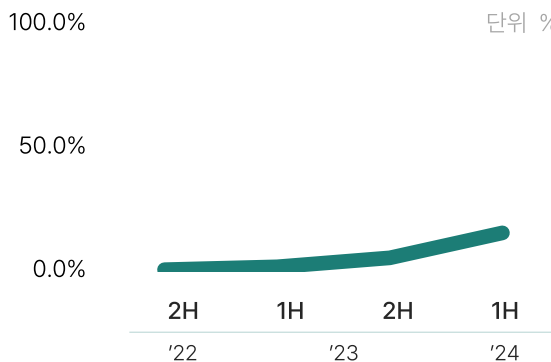
주요 공급자산으로는 '레이더스밸리 학운 물류센터' (연면적 16,584평), '미래인로지스 부천 복합 물류센터' (연면적 24,840평) 등이 공급되었다.

또한 '케이로지스 김포'에서 임차 화주사였던 '마켓컬리(Market Kurly)'가 퇴거하였고, 고촌읍에 위치한 롯데마트물 김포센터는 자가사용 면적을 일부 임대로 전환한 면적 등이 추가되며 저온 공실률 상승에 추가적으로 영향을 미쳤다.

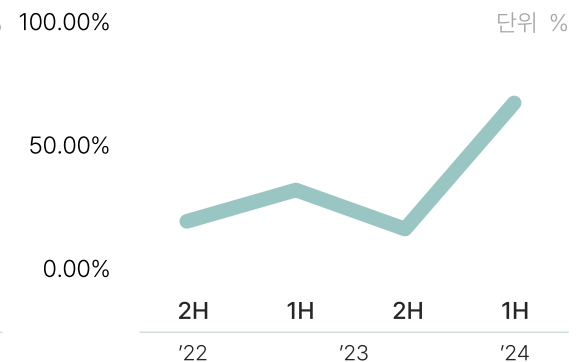
상온의 경우 올해 상반기 14.9%의 평균 공실률을 기록한 가운데 복합자산인 '레이더스밸리 학운 물류센터'의 상온면적 6,400평과 '미래인로지스 부천물류센터' 5,400평이 공급되며 전기 대비 소폭의 공실률 상승을 주도하였다.

올해 상반기 서북권역에서는 신규 공급 물량이 많아지며 저온 물류센터를 중심으로 가파른 임대료 하락세가 나타난 것이 특징적이다.

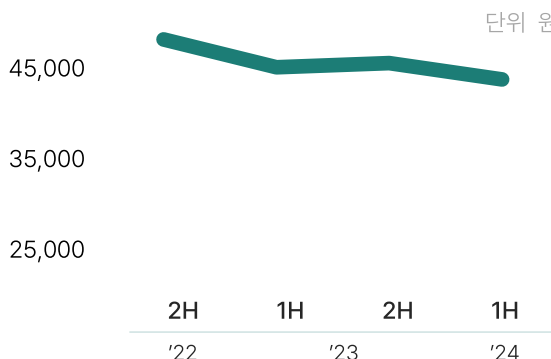
상온 서북권 물류센터 공실률 추이



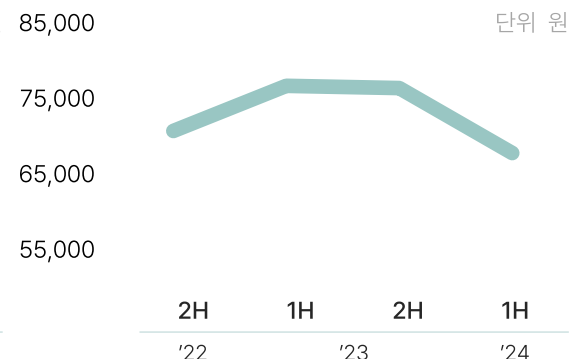
저온 서북권 물류센터 공실률 추이



상온 서북권 물류센터 명목임대료 추이



저온 서북권 물류센터 명목임대료 추이



권역별 동향

5. 중앙권

대형 자산 공급 및
화주사 퇴거
영향으로 저온
물류센터 평균
공실률 상승

저온면적이
상온으로 전환되며
상온 공급 효과 →
평균 공실률 소폭
상승

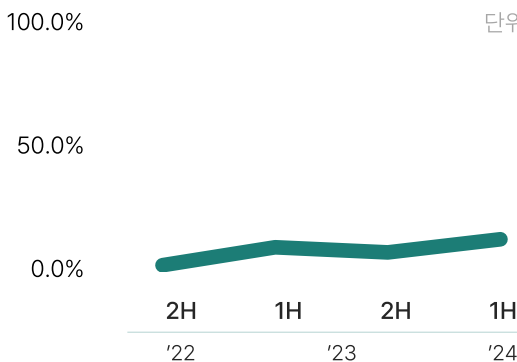
올해 상반기 중앙권역 저온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 상승한 38.4%로 집계되었다. 대형 저온 물류센터가 준공되었으나 기축 자산에서 저온 화주사가 퇴거하는 등 수급 모두에서 공실률 상승 요인이 관측되었다.

중앙권역 역시 물류센터 재고량이 많지 않기 때문에 대형자산의 신규 공급이 통계지표에 영향을 상대적으로 크게 미치는 가운데 상반기 '분당야탑저온물류센터'가(연면적 21,340평) 전체 공실인 상태에서 임대차 마케팅이 개시 되면서 평균 공실률 상승에 영향을 미쳤다. 또한 본 자산의 명목임대료(87천원)는 인근 자산들 대비 20~30%가량 높은 수준으로 올해 상반기 권역 평균 임대료 상승에도 다소 영향을 미쳤다.

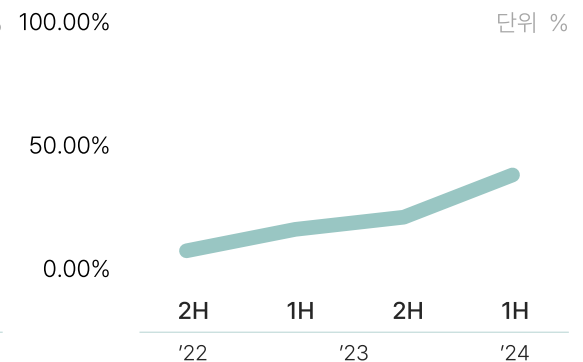
이밖에 수요 측면에서는 오산시에 소재한 '더본냉장' (연면적 4,261평)에서 '그린로지스틱스'가 퇴거하였다.

올해 상반기 중앙권역 상온 물류센터 평균 공실률은 12.3%를 기록하였다. 권역 내 2개의 복합물류센터에서 저온 면적을 상온으로 컨버전하며 나타난 상온 공급 효과로 인해 평균 공실률이 전기 대비 소폭 상승하였다. 안양시 소재 '관양물류센터' (연면적 28,881평) 뿐만 아니라 화성시 장지동 소재 '진우월드 물류센터'(연면적 5,697평)에서도 저온 면적이 상온으로 전환되었다.

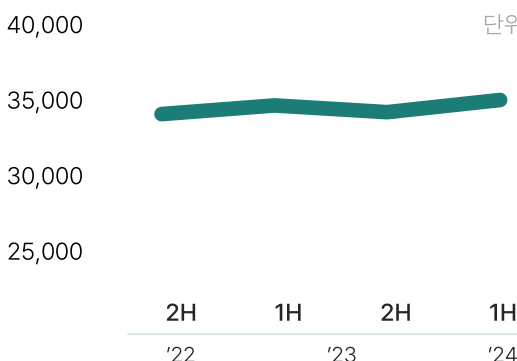
상온 중앙권 물류센터 공실률 추이



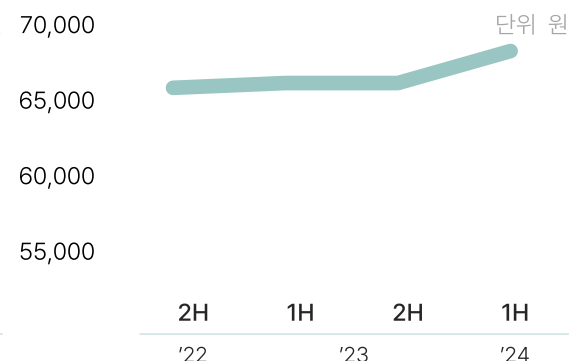
저온 중앙권 물류센터 공실률 추이



상온 중앙권 물류센터 명목임대료 추이



저온 중앙권 물류센터 명목임대료 추이



2 투자시장

물류센터 투자 시장

물류센터 투자 시장 Overview

선매입 건 제외한
실물자산 거래
기준 전기와
유사한
거래규모를
나타내며
거래부진 지속

NPL(부실채권)
성격의 물류센터
거래 관측

수도권 물류센터
권역별 거래규모
추이

'24년 상반기 수도권 물류센터 총 거래액은 2.9조원, 거래 면적은 43.1만평을 기록하였다. 거래액 기준 전기 대비 약 70% 증가한 수준이며, 전년 동기 대비로는 약 12% 감소한 규모이다. 올해 상반기 거래액의 절반 이상인 약 1.6조원 가량이 선매입 약정에 따른 소유권 이전 케이스로 실물자산 거래액으로 보면 전기와 유사한 것이 특징적이다.

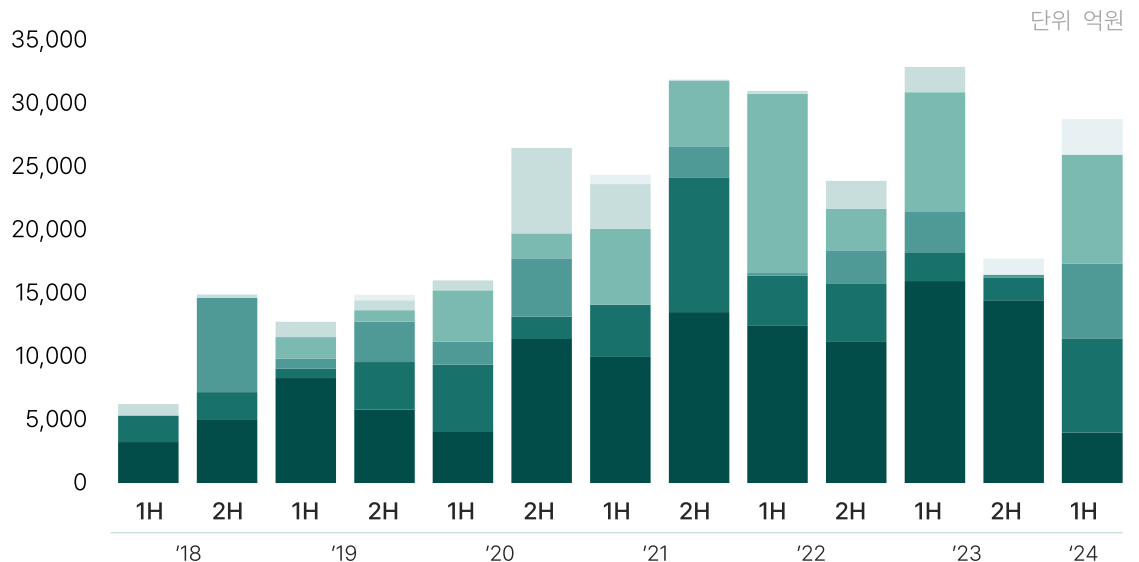
주요 거래사례로는 경기도 안성시에 소재한 연면적 12만평 규모의 초대형 상온 물류센터인 '대덕 물류센터'가 대형 우량 임차 화주사를 유치하여 전체 공실을 해소한 가운데 '라살자산운용'에 약 6,000억원 규모로 매각을 성공적으로 완료하였다.

또한 이커머스 기업 '쿠팡(Coupang)'이 전체 임차해 있는 연면적 9만평 규모의 복합 물류센터인 '인천 석남혁신 물류센터' 역시 '이지스자산운용'에 약 5,900억원 규모로 매각을 완료하였다.

물류센터 공급의 급격한 증가에 따른 임차인 유치 경쟁심화, 공사비 증가에 따른 준공 지연, 금리 인상 등에 따른 투자환경 악화 등으로 인해 NPL(부실채권) 성격의 물류센터 거래사례가 나타나고 있다.

'이지스자산운용'은 공매로 나온 '분당야탑물류센터'(연면적 20,591평)를 2,200억원에 인수했다. 지난해 준공한 해당 자산은 준공 후 공실을 해소하지 못하고 기한이익상실(EOD)이 발생했던 자산이다.

경기도 이천시 소재 '공간창조물류센터'(연면적 16,425평)는 시행사인 '에스피씨군량물류'가 파산 절차를 진행함에 따라 연대보증을 제공했던 'DL건설'이 대위변제 후 소유권을 이전 받았으며, 남양주 소재 '별내ONE물류센터' 역시 PF상환에 어려움을 겪다 원활한 매각이 어려워지자 시행사인 '윙은생각'에 채무보증을 제공한 '화성산업'이 1,082억원에 양수를 결정하였다. 이들 두 물류센터의 경우 소유권 이전과 동시에 재매각 절차를 진행하고 있는 것으로 확인되었다.



자산 규모별 거래 금액

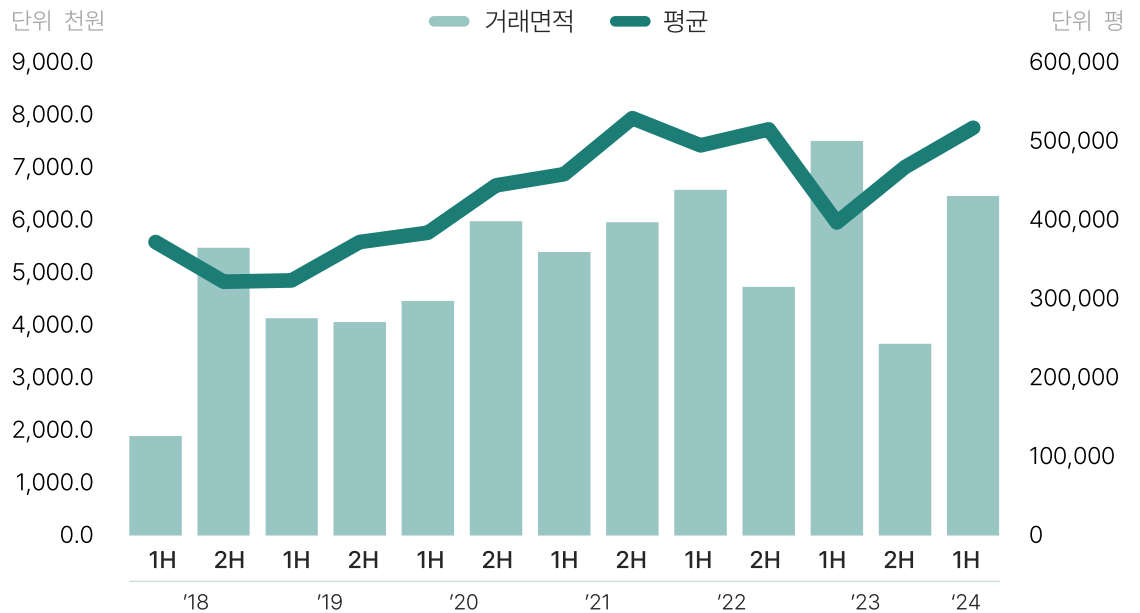
	전체	초대형	대형	중형	소형
거래액 억원	26,535	11,181	2,120	9,009	3,524
증감폭 전기대비, 억원	▲ 11,708	▲ 7,211	▲ 2,120	▼ 837	▲ 3,213

남부권역 물류센터 평균 거래 평당가 하락세 지속

올해 상반기 수도권 물류센터 평균 거래 평당가는 776만원/평이며, 유형별로 보면 상은 508만원/평, 저은 872만원/평, 복합 670만원/평으로 나타났다.

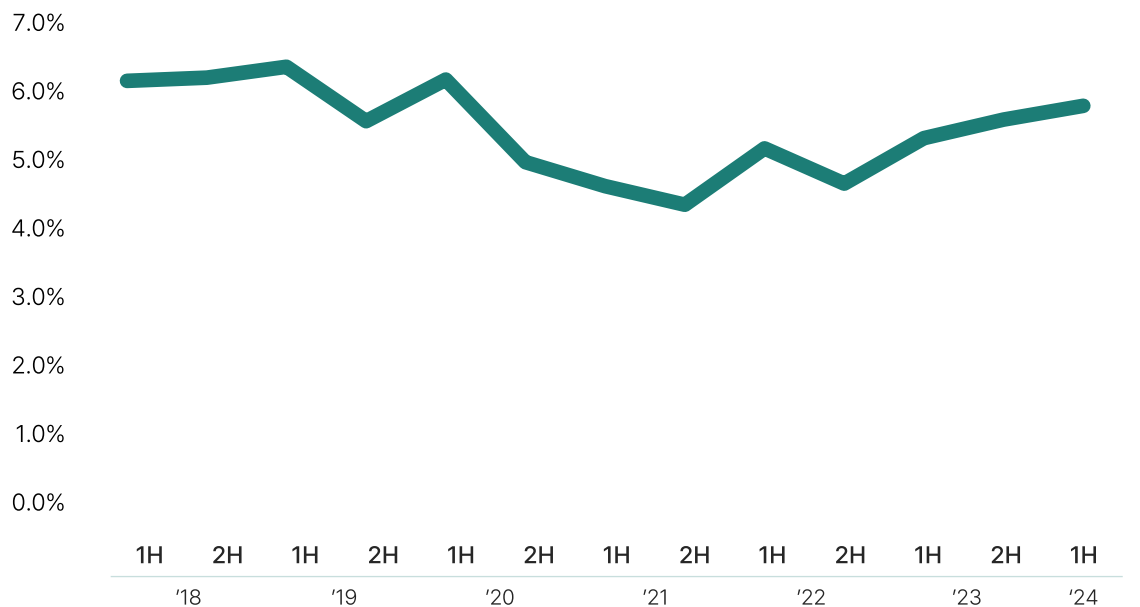
남부권 평균 거래 평당가 하락세가 두드러지게 나타나는 것이 특징적이다. 거래가 활발했던 '22년 상반기를 기점으로 평균 평당가는 지속 하락하여 올해 상반기 433만원/평을 기록하였다. 이는 남부권역이 지난 몇년간 권역 내 보유하고 있던 재고량 대비 가장 많은 공급량을 보였기에 상대적으로 타 권역 대비 자산의 희소성이 낮은 것이 자산 가치평가에 일부 영향을 미친 것으로 분석된다.

수도권 물류센터 평균 거래 평당가 추이*



수도권 물류센터 거래 평균 Cap rate 추이*

*선매입, 개발목적 거래 제외



2024.1H 수도권 물류센터 주요 거래사례

물류센터 명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인	비고
대덕물류센터	남부권	117,437	6,031	514	라살자산운용	지산산업	선매입
인천석남혁신물류센터	서부권	90,541	5,850	646	이지스자산운용	KKR	선매입
피벗로지스 화성센터	중앙권	32,370	2,120	655	이지스자산운용	피벗플러스	선매입
SGC이테크건설 저운물류센터	서부권	16,581	1,587	957	웨스트사이드로지스	SGC이테크건설	시공사 매입
스타로드 운수리 물류센터	기타권	15,776	1,491	945	스타로드자산운용	금오유통	선매입
공간창조 군량리 물류센터	동남권	16,425	1,259	767	디엘건설	에스피씨군량물류	시공사 매입
퍼시픽투자운용 오산 물류센터	중앙권	12,078	1,250	1,035	퍼시픽자산운용	라살자산운용	
별내ONE	기타권	14,700	1,082	736	화성산업	옴은생각	시공사 매입
원창동 물류센터 H2	서부권	8,704	985	1,131	웨스트사이드로지스	디엔아이코퍼레이션	시공사 매입



대덕
물류센터



인천 석남 혁신
물류센터



피벗로지스
화성센터



SGC 이테크 건설
저운 물류센터



스타로드 운수리
물류센터



공간창조 군량리
물류센터



퍼시픽투자운용 오산
물류센터



별내 ONE
물류센터



원창동 H2
물류센터

주요 거래 예정 물류센터

물류센터 명	권역	연면적(평)	매도인	매수인(예정)	비고
김포 성광 물류센터	서북권	9,075	DWS 자산운용	페블스톤자산운용	투자자 블랙스톤
로지포트 이천 물류센터	동남권	13,130	DWS 자산운용	ESR켄달스퀘어	전체 상운 물류센터

조사지역	수도권
조사주기	반기
조사방법	전화조사 방문조사 임대안내문 국토부 공개자료
조사항목	임대차시장 보증금, 임대료, 관리비, 공실면적, 임차사 이동 투자시장 거래사례
조사대상	임대시장 연면적 3,000평 이상 임대 전용 물류센터 공급시장 연면적 2,000평 이상 물류센터 물류센터 정의 전체 연면적 중 창고용으로 사용되는 면적이 50% 이상인 물류센터 물류센터 규모 구분 초대형 연면적 5만평 이상 165,289m ² 이상 대형 연면적 3만평 이상~5만평 미만 99,174m ² ~165,289m ² 중형 연면적 1만평 이상~3만평 미만 33,058m ² ~ 99,174m ² 소형 연면적 1만평 미만 33,508m ² 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

투자개발부문 빅데이터컨설팅

진원창	이사	wcjin@rsquare.co.kr
손수영	선임	swimming93@rsquare.co.kr
문찬영	선임	mcy1213@rsquare.co.kr
임지원	선임	jieonelim@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.

RSQUARE