

1.7조 원

Total Volume (KRW)

YoY
Chg

12-Mo.
Forecast

13

Total Properties Sold

2.6M sqm

New Supply Area

Source: Cushman & Wakefield

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q4 2023

1.4%

GDP Growth

YoY
Chg

12-Mo.
Forecast

3.2%

CPI Growth

3.3%

Unemployment

Source: 통계청, 한국은행

NOTE

1 연면적 16,500 sqm 이상의 물류센터

2 인허가 완료한 물류센터를 대상으로 작성

3 물류센터 권역 구분 기준

· 동부권: 성남시, 광주시, 용인시, 이천시, 여주시

· 남부권: 오산시, 화성시, 평택시, 안성시

· 북부권: 파주시, 고양시, 양주시, 의정부시, 구리시, 하남시, 연천군, 포천시, 가평군, 동두천시, 양평군, 남양주시

· 서부권: 인천광역시, 김포시, 부천시, 시흥시, 안산시

· 중부권: 광명시, 안양시, 과천시, 군포시, 의왕시, 수원시

· 서울권: 서울특별시

2023년 하반기 물류센터 거래 규모 1.7조 원 기록, 2020년 상반기 이후 처음으로 반기별 거래 규모 2조 원 미만으로 하락

2023년 하반기, 전년 동기 대비 32% 감소한 약 1.7조 원의 물류센터가 거래되어 2023년 총 거래 규모는 4.8조 원을 기록했다. 반기별 거래 규모 2조 원을 돌파한 2020년 상반기 이후 처음으로 2조 원 미만의 거래가 성사됐는데, 다수의 물류센터 매각이 시도됐으나 거래 지연 혹은 매각 철회로 인해 거래 종결로 이어진 사례는 적었다. 2024년 상반기에는 석남 혁신 물류센터(299,252 sqm)와 로지포트 오산 물류센터(39,227 sqm) 등 일부 물류센터의 거래 종결이 예정되어 있으나, 당분간 2조 원 대의 반기별 거래 규모 회복은 어려울 것으로 예상된다.

같은 기간, 가장 큰 거래 규모를 기록한 물류센터는 용인시 처인구 양지면에 위치한 양지유통업무설비 공동집배송센터로 2023년 7월 미래에셋자산운용이 이화자산운용으로부터 4,670억 원에 매입했다. 해당 물류센터는 쿠팡과 2022년부터 2033년까지 장기 마스터 리스 계약을 맺어 안정적인 수익 구조를 확보하고 있다.

260만 sqm 물류센터 신규 공급 완료, 주거 및 상업 중심의 도시에 물류센터 공급 지속

2023년 하반기 약 260만 sqm의 신규 공급과 더불어 2023년 총 580만 sqm의 물류센터가 공급됐다. 하반기에는 전통적인 물류 공급 지역인 동부권에서 약 101만 sqm가 공급되며 공급 강세를 견인했는데, 대형 물류센터가 없던 성남시에도 분당 야탑 물류센터(70,547 sqm)가 완공됐다. 동부권 외에도 안양시, 파주시, 남양주시 등 물류센터 공급이 제한적이었던 주거 및 상업 중심의 도시에 신규 물류센터가 공급됐다. 2024년 상반기에도 김포 구래동, 인천 남동구 등 입지적 차별성을 가진 지역 물류센터가 공급될 예정이다.

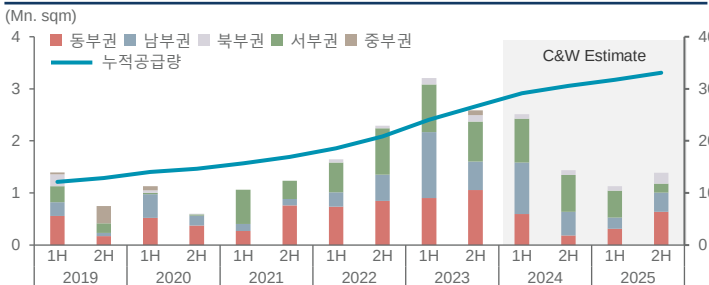
2023년 하반기 공급된 물류센터 중 가장 큰 규모의 물류센터는 인천광역시 서구 석남동에 위치한 석남 혁신 물류센터로 쿠팡이 상온 면적 대부분을 임차 중이다. 인천 북항 배후 단지에는 해당 물류센터를 포함하여 5개의 물류센터가 신규 공급됐으며, 추가로 2개의 물류센터가 2024년 상반기에 완공될 예정이다.

신규 물류센터 공급 속도 지연과 함께 2024년부터 공급 감소세로 전환 예정

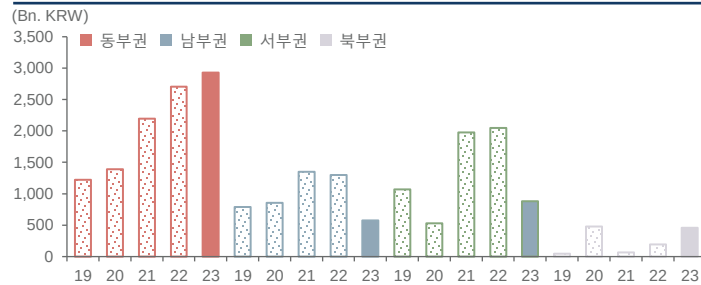
2023년에는 역대 최대 규모인 580만 sqm에 달하는 93개의 물류센터가 완공되었지만, 인허가를 완료한 물류센터는 전년 대비 36% 감소한 95개에 불과했다. 또한 95개의 신규 인허가 물류센터 전부 2023년 내 착공에 돌입하지 못했는데, 2021년과 2022년의 경우 해당 연도에 인허가를 받은 물류센터 중 건수 기준 각각 33%, 17%가 동일 연도에 공사에 착수한 것을 감안했을 때 신규 물류센터 공급 속도가 지연되고 있다.

2024년에는 2022년 이전에 계획된 물류센터 약 400만 sqm의 공급이 예상되며, 2025년 이후에는 예비 임차사를 확보해 공실 리스크를 사전에 해소한 물류센터와 일부 공사 지연 물량을 위주로 극히 제한적인 공급이 이루어질 것으로 예상된다.

LARGE-SCALE LOGISTICS CENTERS SUPPLY IN GSA²



LOGISTICS CENTERS TRANSACTION VOLUME BY SUBMARKETS³



Source: 국토교통부, RCA, Cushman & Wakefield

2H 2023 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3m'	TYPE
양지유통업무설비 공동집배송센터	경기 용인	동부권	미래에셋자산운용	이화자산운용	205,789	467,000	749	Mixed
조음리 물류센터	경기 이천	동부권	ADF자산운용	도지디씨2차	64,607	151,300	773	Mixed
수정리 물류센터	경기 이천	동부권	마스틴투자운용	메테우스자산운용	80,893	149,994	612	Mixed
도척 물류센터	경기 광주	동부권	코오롱글로벌	골든퍼스트	53,744	145,000	890	Mixed
포천 Logipolis 물류센터	경기 포천	북부권	YNP자산운용	명진씨엔에스	47,260	127,616	891	Mixed
고백리 315-7 창고시설	경기 이천	동부권	ADF자산운용	이신로지스	41,562	96,000	762	Mixed
대포동 838-4 창고시설	경기 이천	동부권	멜론자산운용	세일건설	47,624	72,915	505	Mixed
표교리 물류센터	경기 이천	동부권	비온드자산운용	와이엠로지스틱스	34,624	71,097	678	Dry
안성 성은리 물류센터 1차	경기 안성	남부권	캐피탈랜드투자운용	안성성은PFV	38,756	68,500	583	Mixed

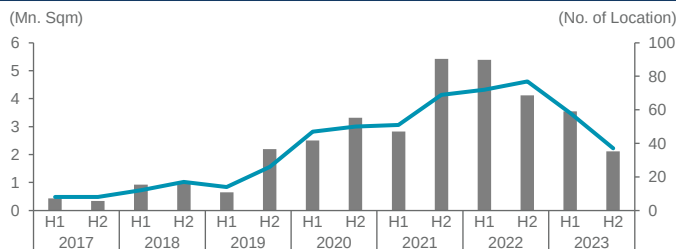
2H 2023 NEW SUPPLIES LIST

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUILT	SQM	TYPE
석남 혁신 물류센터	인천 서구	서부권	23Q3	299,252	Mixed
지오앤에스 용인 물류센터	경기 용인	동부권	23Q3	166,491	Cold
여주 로지스포인트 물류센터	경기 여주	동부권	23Q4	130,990	Mixed
MQ 로지스큐브 김포 대포 물류센터	경기 김포	서부권	23Q4	122,527	Mixed
북항 물류센터	인천 서구	서부권	23Q4	111,959	Cold
분드리 물류센터	경기 여주	동부권	23Q4	108,777	Mixed
피벗로지스 화성센터	경기 화성	남부권	23Q4	107,010	Mixed
안양 물류센터	경기 안양	중부권	23Q4	95,475	Mixed
시흥 원앤원 스마트 물류창고	경기 시흥	서부권	23Q3	86,148	Mixed
대월면 부필리 물류센터	경기 이천	동부권	23Q4	75,710	Dry
분당 아담 물류센터	경기 성남	동부권	23Q4	70,547	Cold
아이봇 풀필먼트 화성센터	경기 화성	남부권	23Q4	54,791	Mixed
HIVE 군량	경기 이천	동부권	23Q3	54,298	Mixed

1H 2024 EXPECTED SUPPLIES LIST

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUILT	SQM	TYPE
안성 창고 B동	경기 안성	남부권	24Q1(F)	199,645	Dry
김포 MS 12-2BL 창고시설	경기 김포	서부권	24Q1(F)	165,147	Mixed
청북 고령 물류센터	경기 평택	남부권	24Q1(F)	143,064	Mixed
메가와이즈 청라 물류센터	인천 서구	서부권	24Q2(F)	142,870	Dry
안성 아래나스	경기 안성	남부권	24Q2(F)	124,471	Mixed
HIFLEX 남동 물류센터	인천 남동구	서부권	24Q2(F)	123,810	Mixed
로고스 시흥 복합 물류센터	경기 시흥	서부권	24Q2(F)	99,864	Mixed
미래인로지스 부천	경기 부천	서부권	24Q2(F)	81,782	Cold
청북읍 후사리 창고시설	경기 평택	남부권	24Q2(F)	71,912	Mixed
서운면 물류센터	경기 안성	남부권	24Q2(F)	54,986	Mixed
모가면 신갈리 물류창고	경기 이천	동부권	24Q2(F)	52,935	Mixed
아스티 남군포 물류센터	경기 안산	서부권	24Q1(F)	52,532	Dry
양촌읍 학운리 창고시설	경기 김포	서부권	24Q1(F)	52,092	Mixed

LOGISTICS CENTER CONSTRUCTION PERMITS VOLUME⁴

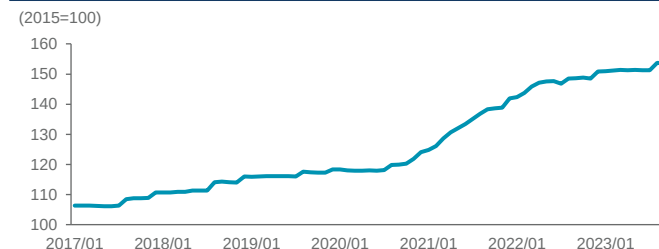


NOTE

⁴ 2023.11 기준

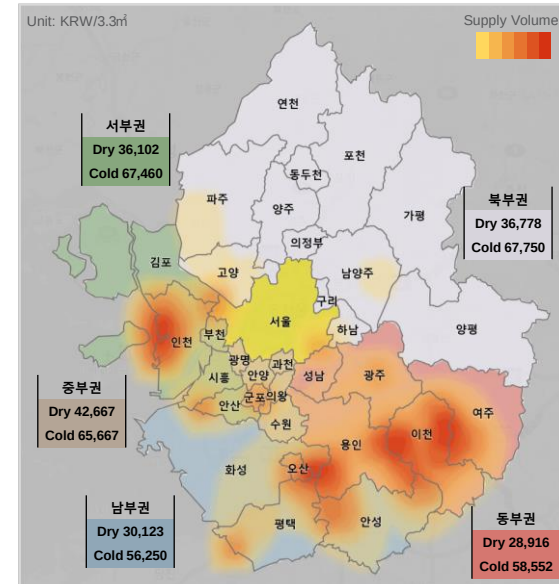
Source: 국토교통부

KOREA CONSTRUCTION COST INDEX



Source: 한국건설기술연구원

GREATER SEOUL AREA RENTS BY SUBMARKETS



Source: Cushman & Wakefield

Inyoung Ryu

Senior Director of Capital Markets Group, Seoul
+82 2 3708 8813 / Inyoung.Ryu@cushwake.com

Lucas Jee

Head of Logistics Leasing, Seoul
+82 10 2761 9258 / Lucas.Jee@cushwake.com

Jinwoo Jung, PhD

Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / Jinwoo.Jung@cushwake.com

Jamie Bang

Assistant Manager, Seoul
+82 10 2625 2593 / Jamie.Bang@cushwake.com

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.