

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
2.1T Total Volume (KRW)	▲	▲
18 Total Properties Sold	▼	▼
1.6M New Supply Area (SQM)	▬	▬

(연면적 16,500 sqm 이상의 물류센터 기준)

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.5% GDP Growth	▼	▼
1.9% CPI Growth	▼	▼
3.8% Unemployment Rate	▲	▼

Source: 통계청, 한국은행

SUPPLY

2024년 하반기 수도권에 공급된 신규 물류센터 면적은 약 159만 sqm로, 전기 대비 19%, 전년 동기 대비 40% 감소했다. 공급 건수는 전기 대비 55% 수준인 17건(동부권 5건, 서부권 6건, 남부권 6건)이지만, 3만 평 이상의 대형 자산이 다수 포함되어 공급 건수 감소에 비해 총 면적 감소율은 낮은 수준을 보였다. 특히 서부권에서는 5만 평 이상의 초대형 물류센터 3건이 공급되어 전체 공급 면적의 60% 이상이 집중되었다. 시흥시의 그린웨이브 시화(235,727 sqm), 김포 스마트 물류센터(199,177 sqm), 케이원 김포 로지스 물류센터(182,678 sqm)가 대표적인 공급 사례이다. 동부권에서는 여주 점봉동 물류센터(122,147 sqm)가, 남부권에는 안성 성은 복합물류센터(116,845 sqm)가 공급된 것으로 나타났다.

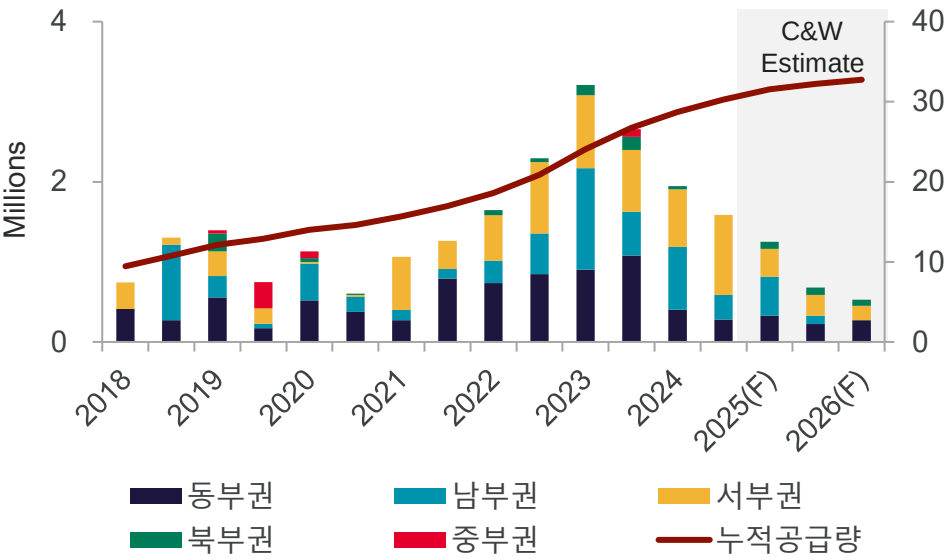
TRANSACTION

2024년 하반기에는 총 18건의 물류센터 거래가 이루어졌으며, 거래 규모는 약 2.1조 원이다. 전기 대비 총 거래금액은 24% 감소했지만, 경매·공매 및 건설사 채무 인수 등 NPL 성 거래를 제외한 순수 거래 규모는 약 20% 증가했다. 최대 규모 거래는 하반기에 공급된 그린웨이브 시화로, JB자산운용이 시화로드로부터 5,100억 원에 선매입한 사례이다. 하반기 거래에서는 외국계 투자사들의 참여가 두드러졌다. 그라비티자산운용은 부천 내동 물류센터를 약 3,000억 원에 매입했으며 GIC가 투자자로 참여했다. LB자산운용은 스위스 파트너스 그룹과 함께 브릭 화성 물류센터를 1,180억 원에, 페블스톤자산운용은 블랙스톤과 성광물류센터를 835억 원에 매입했으며, 하이트만은 와이드크릭 자산운용과 함께 방초리 물류센터를 830억 원에 매입했다.

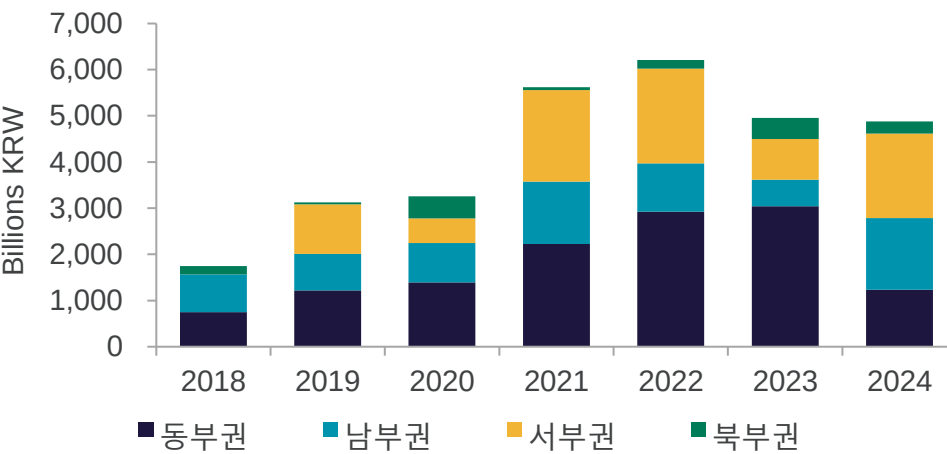
OUTLOOK

2025년 이후 물류센터 공급 과잉은 점차 완화될 전망이다. 내년 상반기에는 125만 sqm가 공급될 예정이나, 준공 지연된 물류센터 면적이 반영되어 실제 공급 면적은 더욱 감소할 수 있다. 또한, 2024년 상반기 21건에 달했던 인허가 건수가 하반기에는 11건으로 줄어들고, PF 건전성 규제 개편으로 신규 사업 추진이 어려워지면서 공급 면적 감소가 장기적으로 지속될 가능성이 있다. 기준 금리의 점진적 인하에 힘입어 투자 심리는 개선될 전망이다. 물류센터 평균 평당 거래가격은 다소 조정 양상을 보이나, 정상 거래의 경우 예년과 유사한 가격대를 유지해 조건이 우수한 물류센터 중심의 투자 검토가 이루어질 것으로 보인다. 다만, 기한이익상실로 인한 경·공매 물건 및 책임 준공으로 인한 채무 인수가 예상되는 현상이 잔존하여 NPL 성 거래는 지속적인 관측이 예상된다.

LARGE-SCALE SUPPLY BY SUBMARKET (SQM)



TRANSACTION VOLUME BY SUBMARKET



Source: 국토교통부, Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield

KEY SALES TRANSACTIONS 2H 2024

PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	BUYER	SELLER	TOTAL SQM	PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (10K KRW/3.3㎡)	Type
그린웨이브 시화	경기 시흥	서부권	JB자산운용	주식회사시화로드	235,627	510,000	716	복합
부천내동 물류센터	경기 부천	서부권	그래비티자산운용	미래인	82,134	300,000	1,210	복합
한익스프레스 남이천 물류센터	경기 이천	동부권	ADF자산운용	한익스프레스	77,440	141,100	602	복합
대월면 부필리 물류센터	경기 이천	동부권	NH투자증권	우리자산신탁	75,710	132,000	576	상온
브릭화성물류센터	경기 화성	남부권	LB자산운용	브릭프로퍼티스	50,634	118,000	770	복합
성광물류센터	경기 김포	서부권	페블스톤자산운용	DWS자산운용	29,999	83,500	920	상온
일죽면 방초리 물류센터	경기 안성	남부권	와이드크릭자산운용	지디벨로프홀딩스	36,685	83,000	748	복합
로지포트 이천물류센터	경기 이천	동부권	켄달스퀘어리츠운용	DWS자산운용	43,405	76,400	582	상온
MQ로지스큐브 평택석정	경기 평택	남부권	큐브인더스트리얼 자산운용	로지스웍스평택	42,853	58,000	447	상온
부발읍 고백리 물류센터	경기 이천	동부권	코람코자산운용	성곡물류	33,073	49,000	490	상온

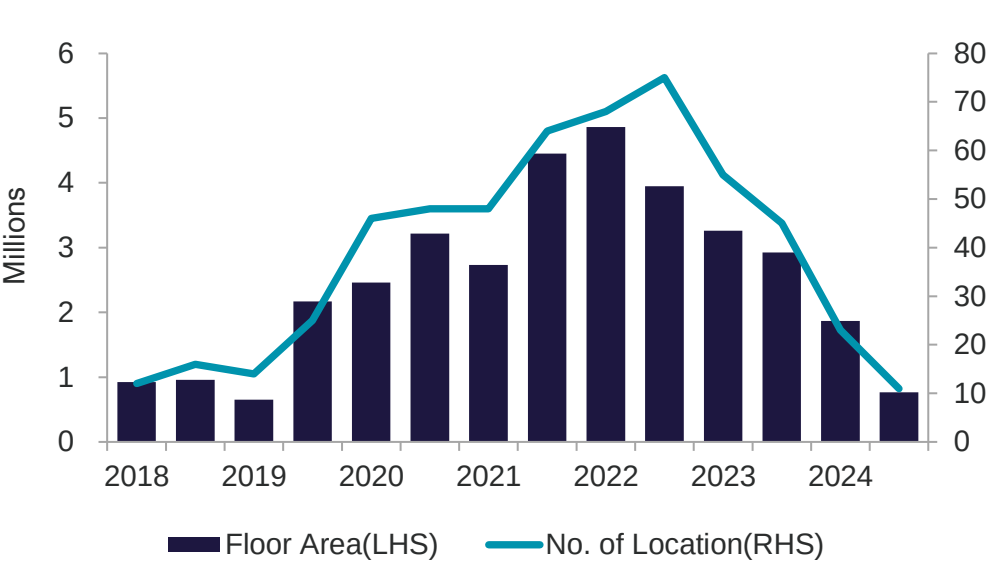
KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS 2H 2024

PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	COMPLETION	SQM	TYPE
그린웨이브 시화	경기 시흥	서부권	2024Q3	235,627	복합
김포 SMART 물류센터	경기 김포	서부권	2024Q4	199,177	복합
케이원 김포 로지스	경기 김포	서부권	2024Q4	182,678	복합
김포한강신도시 물류센터	경기 김포	서부권	2024Q3	165,104	복합
메가와이즈 청라	인천 서구	서부권	2024Q3	142,853	상온
여주 점봉동 물류센터	경기 여주	동부권	2024Q4	122,147	상온
안성 성은 복합물류센터	경기 안성	남부권	2024Q4	116,845	복합
성곡동 창고시설	경기 안산	서부권	2024Q4	74,110	복합
안성시 현매리 물류센터	경기 안성	남부권	2024Q3	54,323	복합
화성FC신흥 물류창고	경기 화성	남부권	2024Q4	45,724	복합

KEY PROJECTS PLANNED 1H 2025

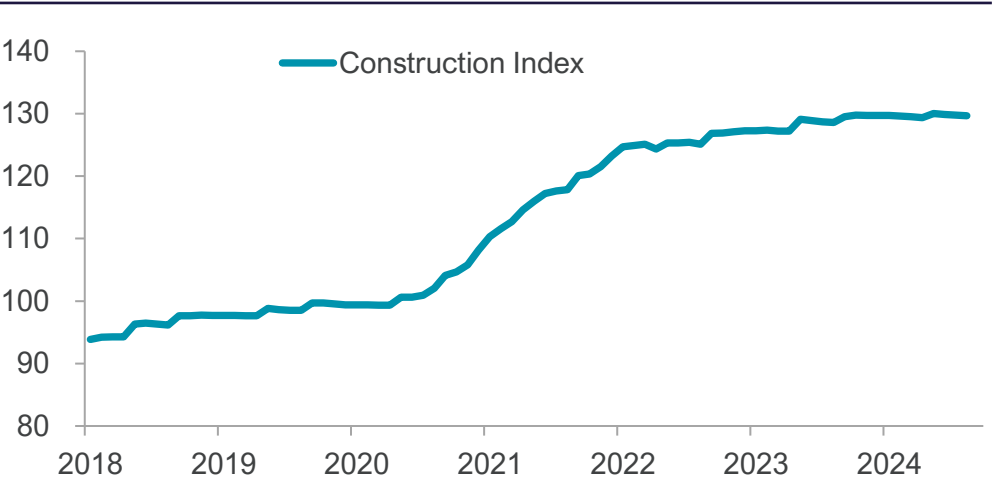
PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	COMPLETION	SQM	TYPE
도화 물류창고	인천 미추홀구	서부권	2025Q1	250,580	상온
일죽 방초지구 물류센터	경기 안성	남부권	2025Q2	130,399	상온
신흥리 하인즈 물류센터	경기 안성	남부권	2025Q1	99,186	복합
고삼면 가유리 창고시설	경기 안성	남부권	2025Q2	96,027	상온
인천 신흥 복합물류센터	인천 연수구	서부권	2025Q2	77,330	복합
청북읍 후사리 창고시설	경기 평택	남부권	2025Q1	71,912	복합
고양 엔케이 복합 물류센터	경기 고양	북부권	2025Q1	53,532	복합
가남읍 삼군리 창고시설	경기 여주	동부권	2025Q2	43,392	복합
하귀리 창고시설	경기 여주	동부권	2025Q1	41,230	상온
설성면 행죽리 창고시설	경기 이천	동부권	2025Q1	41,149	상온

CONSTRUCTION PERMITS VOLUME (SQM)



Source: 국토교통부

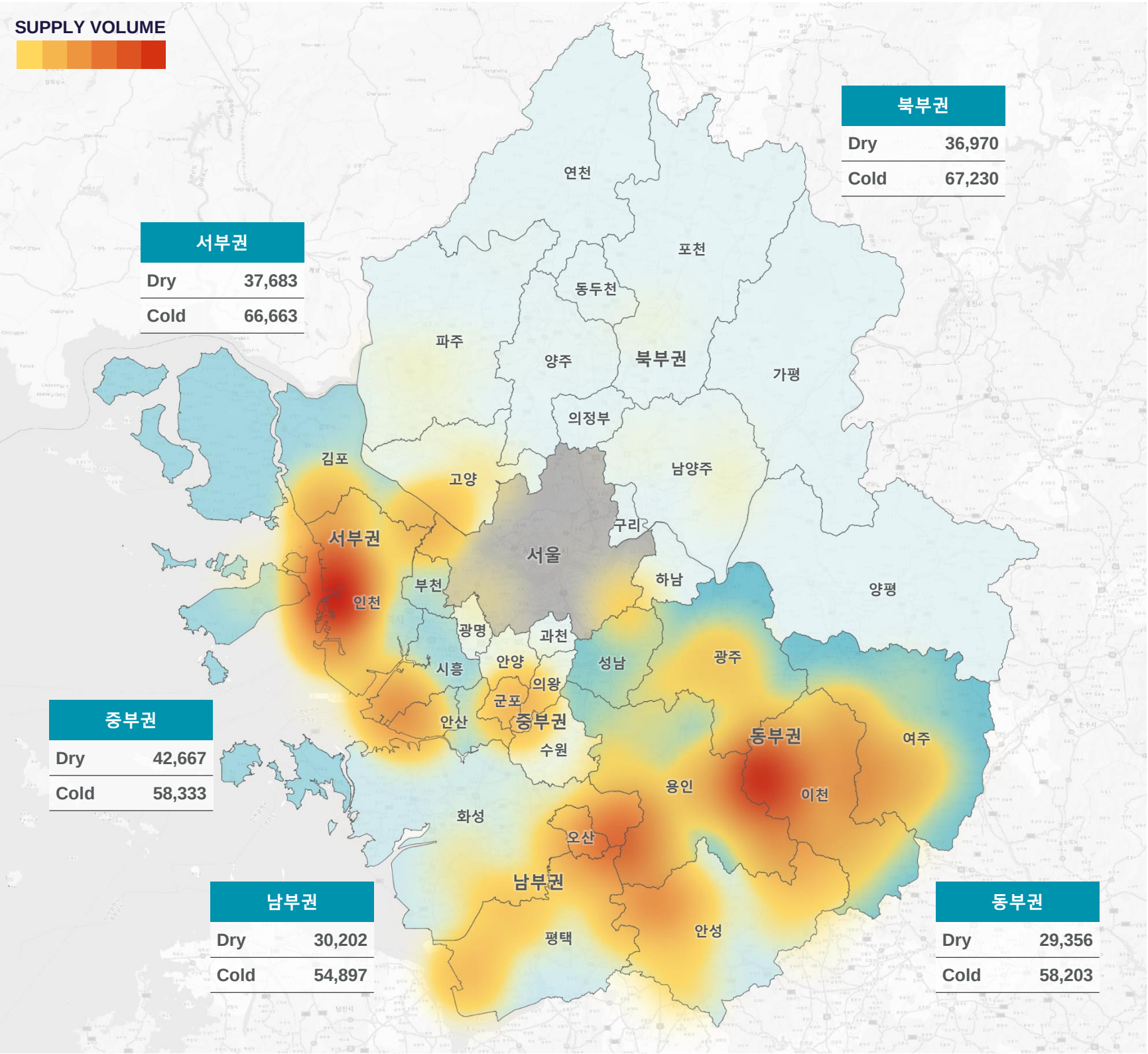
KOREA CONSTRUCTION COST INDEX



Source: 한국건설기술연구원

- Note.
- 1. 인허가 완료한 물류센터를 대상으로 작성
 - 2. 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

LOGISTICS CENTER RENTS BY SUBMARKET



INYOUNG RYU
Senior Director of Capital Markets Group, Seoul
Tel: +82 2 3708 8813
Inyoung.Ryu@cushwake.com

LUCAS JEE
Head of Logistics Leasing, Seoul
Tel: +82 10 2761 9258
Lucas.Jee@cushwake.com

SUKI KIM
Head of Research, Seoul
Tel: +82 10 7153 0867
Suki.kim@cushwake.com

CHLOE KWON
Assistant Research Manager, Seoul
Tel: +82 10 3407 4060
Chloe.kwon@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.