

2022 LOGISTICS MARKET REPORT

GenstarMate

MatePlus

AVISON
YOUNG





09

CBRE IM ILC 물류센터



57

오산 로지플리스



항동7가 복합 물류센터



청라로지스틱스센터



그레이박스 안산 물류센터

06 물류센터 시장개황

2022년 물류센터 신규 공급량은 103만 평으로 전년 대비 약 29.9% 상승했으며, 특히 동남권과 서부권이 본격적으로 공급이 시작되는 신호를 보임

09 물류센터 투자시장

2022년 수도권 물류센터 거래 규모는 전년 대비 소폭 상승한 5조 9,273억 원으로 역대 최대 거래규모를 기록

18 수도권 세부지역 분석

2022년 수도권 물류센터 신규 공급량은 전년 대비 29.9% 증가하였으며, 이 중 특히 동남권과 서부권 중심으로 공급이 집중됨

54 Appendix

리서치 개요, 물류센터 신규 간접투자지구 및 수도권 물류센터 신규 공급 사례

58 메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업본부 매각 주관, 자산관리 및 전속 임대 물류센터 안내

60 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 사장 이창욱
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중, 사00067
등록일자	2020.05.13
발행일자	2023.01.18

Highlight

01

Logistics Talk

수도권 물류센터 노후도 이야기

물류 섹터는 점진적인 성장을 거듭해오며 상업용 부동산 시장에서 오피스 다음으로 큰 투자 시장으로 각광 받고 있다. 특히, Covid-19의 시기를 지나며 급성장하여 오피스 다음으로 큰 거래규모를 형성하고 있다. 특히, 2022년에는 펀드를 통한 물류센터의 매수규모가 전체 규모의 약 62%를 차지하였고 리츠가 24%로 그 뒤를 이으며 물류센터 거래규모 중 간접투자기구의 매수 비중이 전체의 약 86%로 4년 연속 80% 이상 비중을 차지했다.

최근, 해외 투자자들의 국내 물류 시장에 대한 관심이 높아지고 있다. 유럽, 미국, 그리고 싱가포르 베이스의 물류 전문 투자회사들이 한국, 호주, 일본 등의 아시아 시장을 겨냥하고 있으며, 노후화된 자산을 바탕으로 Opportunistic 투자 시장에 대한 관심도가 특히 높다. 그렇다면 물류센터의 지역별 노후도는 어떤 차이를 보이고 있을까? 수도권 중심으로 물류 센터의 노후도에 대해 분석해 보았다.

수도권 내에서 가장 오래된 물류센터가 많은 곳은 중앙권이다. 중앙권 내에서도 신갈 지역은 평균 준공 년도가 2002년으로, 전체 물류센터의 60.4%가 내용연수가 20년 이상 된 매우 노후화된 물류센터로 조사되었다. 중앙권은 입지적 특성상 추가 개발 부지가 거의 없어, 신규개발보다는 노후화된 창고의 Value-add 개발 가능성이 엿보인다.

중앙권 다음으로는 수도권 동북부와 서울 지역의 물류센터를 포함하는 기타권의 노후도가 높은 것으로 나타났다. 이 지역 역시 기존 센터 이외에 신규 개발 가능 부지가 없어 기존 센터의 용도 변경 및 물류로 Value-add가 예상되는 지역이다.

동남권, 서북권, 남부권, 그리고 서부권은 평균 준공년도가 2010년 이후인 지역들로 비교적 최근 신규 개발 사례들이 많은 지역이다. 특히 서부권 내 안산 시흥 지역은 5년 이내의 창고가 48.3%로 가장 높은 비중을 보이고 있으며, 인천 내 공급 예정 물건이 많아 비중이 더 증가할 것으로 보인다.

수도권 세부지역 내 신규 개발 센터가 가장 많은 지역은 동남권 내 여주 이천 지역으로, 약 40%의 센터가 5년 내 준공 건이다. 이는 최근 동남권의 제한적 인허가로 인하여, 양지 덕평 및 광주 곤지암 지역은 공급이 거의 없었으나, 여주 이천 지역의 경우 3번 국도를 따라 신규 공급이 두드러지게 나타난 결과이다.

수도권 내 최근 준공 물류센터는 인천 서구 원창동 소재 청라로지스틱스센터(22년 11월 준공) 및 이천시 소재 오산 로지폴리스(22년 10월 준공)로 연면적은 각각 130,152평, 45,488평이다.

청라로지스틱스센터는 약 13만 평의 초대형 규모를 자랑하는 물류 시설이며, 오산 로지폴리스와 함께 램프를 통한 전층 접근이 가능한 최신식 상·저온 혼합 물류센터이다.

수도권 권역별 노후도 Ranking



*권역별 평균 준공 연도

수도권 세부지역별 노후도 Ranking

Rank	권역	평균 준공 연도
1	신갈	2002
2	군포·안양·수원	2004
3	광주·곤지암	2008
4	동탄·오산	2009
5	인천	2010
6	화성·평택	2010
7	양지·덕평	2010
8	고촌·부천	2011
9	고양·파주	2011
10	안성	2013
11	안산·시흥	2013
12	이천·여주	2013



오산 로지폴리스



청라로지스틱스센터

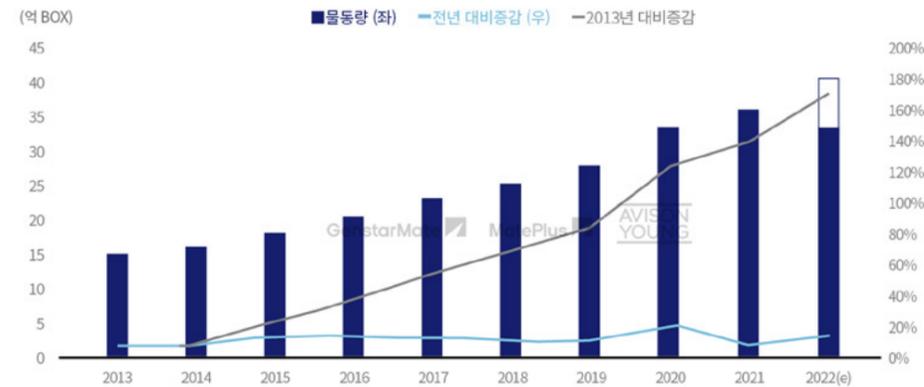
01

물류 마켓 관계 지표 동향

※ 출처: 통계청, 국가물류통합정보센터

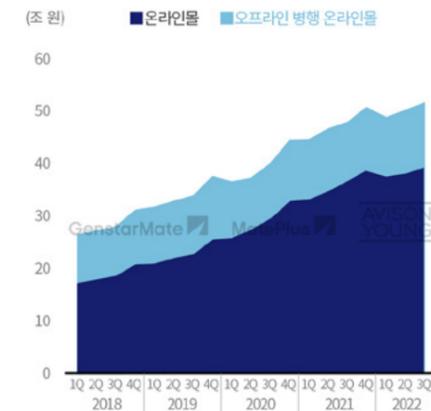
- 2022년 10월 기준 국내 택배 물동량은 총 33억 5천만 box로 집계되어 전년 동기(2021년 1월~10월) 대비 13.0% 증가함
- 2022년 실외 마스크 착용 해제 등 코로나19의 영향 감소에도 언택트 소비가 일상화되었으며, 하반기 네이버의 빠른 배송 서비스가 본격화되는 등 비대면 형태의 서비스가 지속됨. 2023년, 엔데믹으로 인한 오프라인 소비가 회복되며 택배 물동량은 지난 2년 대비 소폭 감소할 전망이다

국내 택배 물동량



- 통계청에 따르면, 2022년 1분기부터 3분기까지의 온라인 쇼핑 거래 규모는 약 152조 원을 기록함. 이는 2021년 1분기부터 3분기까지의 거래량 대비 8.3% 상승한 수치임
- 모바일 쇼핑 매출액은 지속적으로 증가하고 있으며, 2022년 1분기부터 3분기 매출액은 2017년 통계 개편 이후 최대 규모인 113조 5천억 원을 기록하였으나, 전년 동기 대비 상승률은 13.7%로 증가폭은 다소 둔화됨

온라인물 매출 동향



온라인 쇼핑 시장 동향



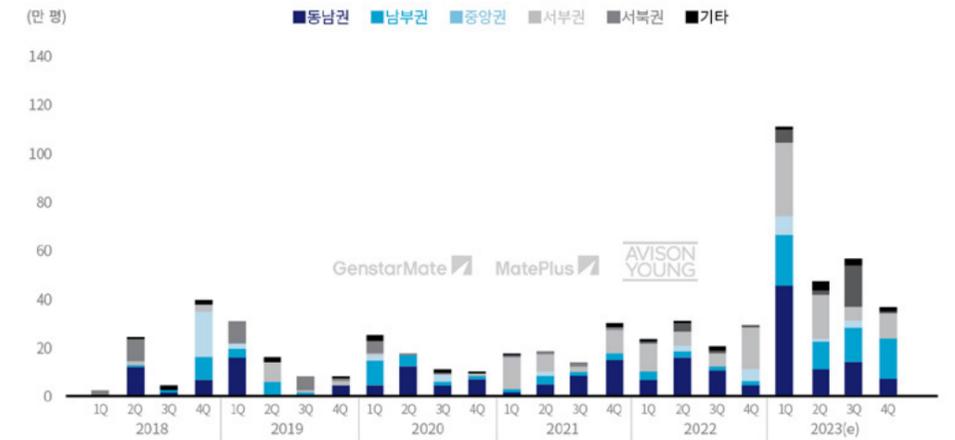
※ 출처: 통계청

02

수도권 물류센터 권역별 공급 추이

* 2023년 예정 물량은 각 예정 사례별 사업주의 준공 목표 시점 조사 또는 착공시점을 기준으로 당사에서 추정하였으며 사업진행에 따라 변경될 수 있음

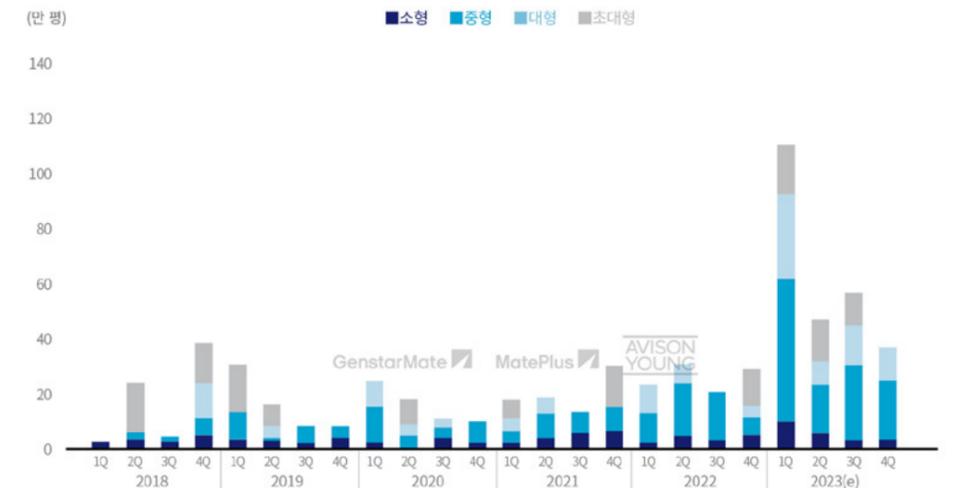
- 2022년 물류센터 신규 공급 면적은 103만 평으로 전년 대비 약 29.9% 상승하며 작년에 이어 역대 최대 공급량을 갱신함
- 권역별로 보았을 때, 개발 여력이 많이 남아있던 서부권이 약 39.4만 평으로 가장 많은 신규 공급량을 기록하였고, 동남권이 38.6만 평으로 그 뒤를 이음
- 동남권, 서부권뿐만 아니라 남부권에 예정된 공급량도 많아, 2023년 물류센터 신규 공급량은 2022년 대비 증가할 것으로 예상됨
- 다만 2022년에 공사비 및 금리 상승으로 인해 다수 물류센터의 준공이 지연되었으며, 이는 2023년에도 영향을 미칠 것으로 예상되어 공급이 예정된 상당수의 물류센터는 공급이 미뤄질 가능성 있음



03

수도권 물류센터 규모별 공급 추이

- 2022년 규모별 공급 면적은 중형 물류센터가 약 52.4만 평으로 전체 면적의 50.8%를 차지하였으며, 대형 물류센터의 경우 20.3만 평으로 전년 대비 약 119% 증가하며 가장 큰 상승폭을 보임
- 2023년 공급 예정인 물류센터 또한 중형 물류센터가 가장 많을 것으로 예상되며, 소형, 대형, 초대형 모두 2022년 대비 공급량이 증가하며 역대 최대 규모를 기록할 예정임.





물류센터 투자시장

2022년 수도권 물류센터 거래 규모는 전년 대비 소폭 상승한
5조 9,273억 원으로 역대 최대 거래규모를 기록



01 Overview 수도권

※ 2022년 연간 통계치 / 전년 동기 대비

Cap. Rate	평당 매매가(상은)	거래면적(평)	거래금액(원)
4.6% ▼0.2%p	670만 원 ▲51만 원	78.1만 평 ▲1.1만 평	5조 9,273억 원 ▲2,302억 원

Cap. Rate	평당 매매가(상은)	Cap. Rate	평당 매매가(상은)
4.3% ▼0.2%p	737만 원 ▼220만 원	4.2% ▼0.5%p	1,195만 원 ▲584만 원
거래면적(평)	거래금액(원)	거래면적(평)	거래금액(원)
2.6만 평 ▼3.2만 평	2,235억 원 ▼2,250억 원	2.8만 평 ▼0.4만 평	3,052억 원 ▲545만 원

Cap. Rate	평당 매매가(상은)
4.3% ▼0.2%p	602만 원 —
거래면적(평)	거래금액(원)
23.1만 평 ▲10.6만 평	1조 9,939억 원 ▲8,457억 원

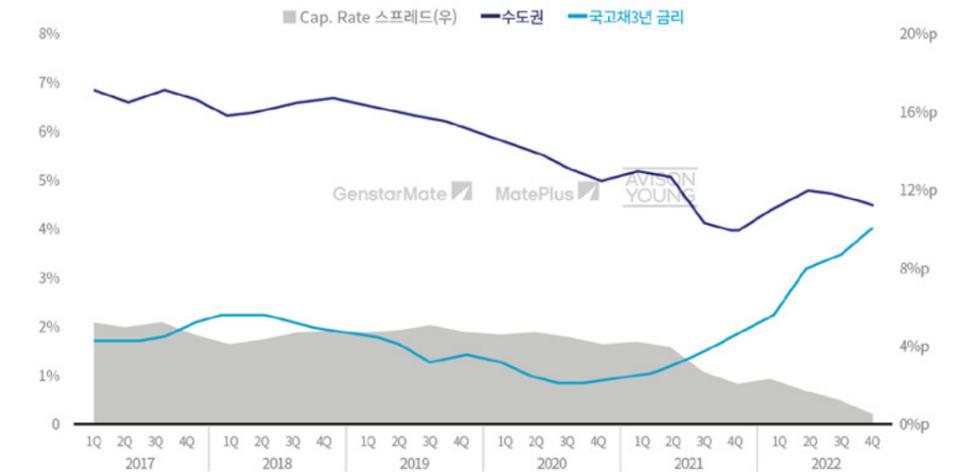
Cap. Rate	평당 매매가(상은)
4.9% —	608만 원 ▲22만 원
거래면적(평)	거래금액(원)
39.1만 평 ▲7.5만 평	2조 5,379억 원 ▲3,192억 원

Cap. Rate	평당 매매가(상은)
4.5% ▼0.3%p	626만 원 ▲39만 원
거래면적(평)	거래금액(원)
10.4만 평 ▼11.7만 평	8,668억 원 ▼6,496억 원

- 2022년 수도권 물류센터 거래규모는 전년 대비 소폭 상승한 5조 9,273억 원(4.0%▲)으로 역대 최대 거래규모를 기록하였고, 특히 역대 최대 신규 공급량을 기록한 서부권의 거래규모가 전체 거래규모 상승을 견인함
- 수도권 상은 물류센터의 평당 평균 매매가는 전년 대비 8.2% 상승한 670만 원을 기록함. 상·저온 혼합 물류센터는 전년 대비 하락하였으나 저온 전용 물류센터는 지속적으로 상승하며 2년 연속 1천만 원대를 기록함
- Cap. Rate는 전년 대비 0.2%p 하락한 4.6%를 기록함. 지속되던 Cap. Rate 하락세는 금리상승 영향으로 둔화되는 모습을 보이고 있으며, 일부 선매입 사례를 제외한 대부분의 물류센터는 4% 중후반대에 거래되고 있음

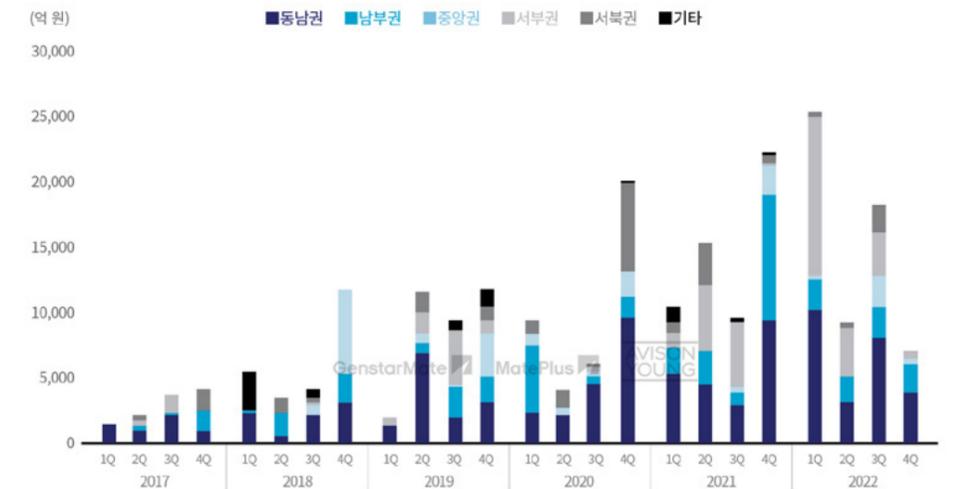
02 수도권 물류센터 Cap.Rate 추이

- 수도권 물류센터의 Cap. Rate는 상반기에 4.7%로 상승하였다가 하반기 소폭 하락하며 2022년 연간 Cap. Rate는 전년 대비 0.2%p 하락한 4.6%를 기록함
- 2020년 이후 상승하기 시작한 3년물 국고채 금리는 2022년 들어 더욱 가파르게 상승하며 Cap. Rate 스프레드는 1.4%p로 낮아짐
- 분기별로 보았을 때 2022년 4분기 Cap. Rate는 4.5%로 전년 동기 대비 0.6%p 상승함



03 수도권 물류센터 거래규모 추이

- 2022년 수도권 물류센터의 거래 규모는 약 5조 9천억 원으로 전년 대비 4% 증가하며 역대 최대 거래규모를 기록함
- 동남권의 거래규모는 약 2조 5천억 원으로 수도권 전체 거래규모의 약 43%의 거래가 동남권에서 이루어졌으며, 서부권은 약 2조 원의 거래규모를 기록하였는데 이는 준공 전 선매입 계약을 했던 물류센터들이 준공 완료 및 거래 종결된 사례가 많은 영향임
- 남부권 및 서북권은 전년 대비 거래사례가 줄어들며 거래규모는 전년 대비 각각 약 43%, 50% 감소함
- 금리상승 영향으로 거래종결이 미뤄지거나 매물이 철회 되는 등 거래 자체가 줄어들며 2022년 4분기 거래규모는 예년 4분기 대비 감소하는 모습을 보임. 이러한 영향은 2023년 까지 지속될 것으로 예상됨



04

용도별 거래 면적 및 평균 거래가격

- 2022년 수도권 물류센터 동수로는 58동, 연면적 기준으로는 약 78만 평이 거래됨. 특히 상온과 저온 시설을 모두 갖추고 있는 혼합물류센터의 거래 비율이 전체의 60%를 넘어서며 큰 폭으로 증가함
- 수도권 내 상온, 저온 전용 물류센터의 평당 평균 매매가는 각각 670만 원, 1,128만 원으로 전년 대비 각각 8.2%, 8.3% 상승함. 혼합 물류센터의 거래가격은 평균 748만 원으로 전년 대비 13.9% 감소함
- 저온 물류센터는 증축 여력이 남아있는 물류센터와 신축 물류센터의 선매입 사례 영향이 전체 거래가격 상승을 견인함

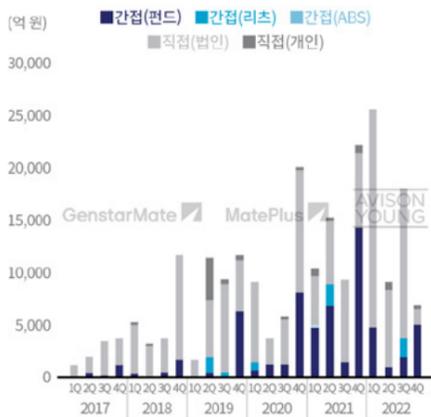


05

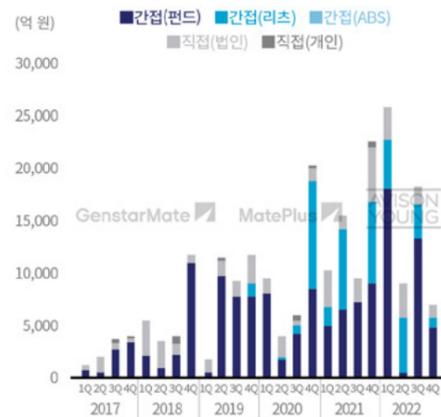
매도·매수자 유형별 거래규모

- 매도자 유형 중 법인의 매도가 총 42건, 4조 4천억 원으로 전체 거래규모의 약 74% 비중을 차지했는데, 이는 대부분 PFV 또는 시행사의 매도 건이 많은 영향임
- 펀드·리츠의 매도는 모두 전년 대비 감소하였는데 이는 펀드·리츠가 보유하고 있던 실물 자산거래가 시장상황 변화에 따라 감소한 영향임
- 반면 매수자 유형 측면에서는 펀드의 매수가 전체 규모의 약 62%를 차지하였고 리츠가 그 뒤를 이으며 물류센터 거래규모 중 간접투자기구의 매수 비중이 약 86%로 역대 최대치를 기록함

매도자 유형별 거래규모



매수자 유형별 거래규모



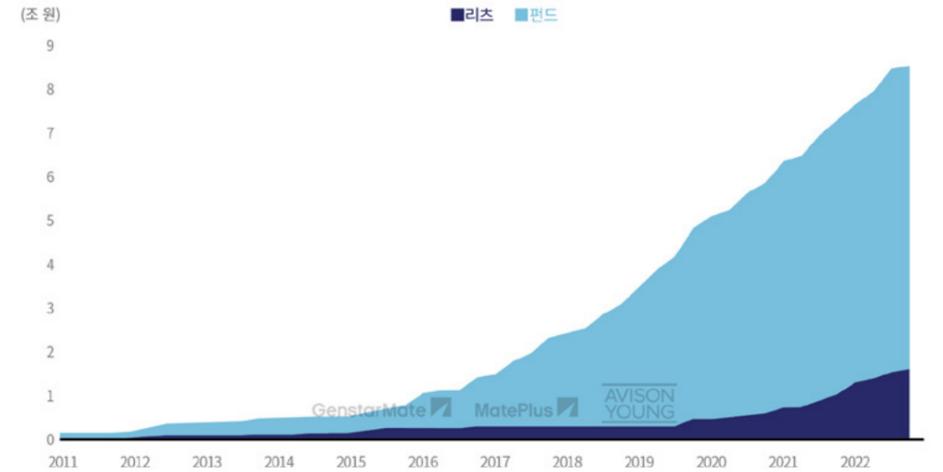
06

부동산 간접 투자기구 분석

※ 출처 : 국토교통부 리츠정보시스템, 금융감독원 및 각 운용사
 ※ 부동산펀드는 집합투자기구공시 및 당사 자체 조사로 확인된 건 기준

- 2022년 11월 현재까지 국내 물류센터의 실물매입 또는 개발에 리츠와 부동산펀드를 통해 약 8조 5천억 원의 에퀴티(투자설명서상 리츠 자본금 또는 부동산펀드 설정원본액 기준)가 투자됨
- 2022년 한 해 동안 물류센터의 실물에 투자가 확인된 에퀴티는 전년 대비 소폭 감소한 1조 2천억 원으로 2019년 이후 4년 연속 연간 1조 원 이상의 자금이 물류센터 매입과 개발에 투자되고 있음

물류센터 간접투자기구 자본금 또는 설정원본액 추이(누적규모)

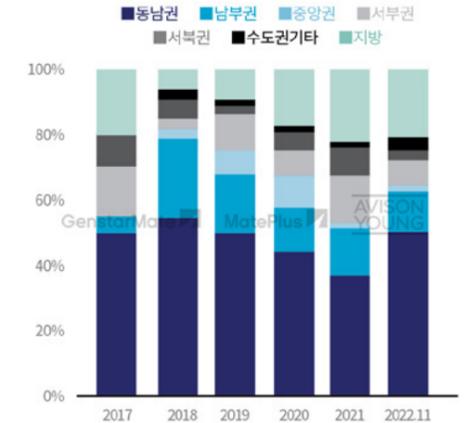


- 2022년 11월까지 연중 국내 물류센터 실물매입 또는 개발에 투자한 신규 리츠와 부동산펀드는 총 73건으로 확인됨
- 2022년의 물류센터 간접투자시장은 실물 매입 건이 전년 대비 절반 이상 감소하고 준공 전 선매입과 개발에 투자하는 비중이 높게 나타남
- 투자 지역별로 보면 동남권의 투자 비중이 다시 상승하였는데 이는 인허가 이후 2021년에 동남권에서 착공한 물류센터의 비율이 과거 대비 증가하였고 이 자산들에 대한 준공 전 선매입 투자가 증가한 영향으로 분석됨

물류센터 연도별 신규 간접투자 유형 추이



물류센터 신규 간접투자 지역 비중 추이



07-1

권역별 거래사례 분석

동남권

- 2022년 동남권 물류센터의 거래규모는 전년 대비 14.4% 증가한 2조 5,379억 원으로 2년 연속 2조 원 대 거래규모를 기록함
- 수도권 거래 중 약 53%인 31건이 동남권에서 이루어졌으며, 거래규모 또한 약 42%로 가장 높은 비중을 차지함
- 권역 내 거래사례의 약 절반인 15건이 신축 물류센터에 대한 간접투자기구의 선매입으로 확인되었으며, 특히 동남권역 신규공급이 이천·여주 지역으로 확장되고 있고 이에 따른 이천·여주의 선매입 사례 증가가 권역 전체 거래규모 상승을 견인함
- 양지·덕평의 거래규모 또한 4년 연속 1조 원을 넘어서며 견조한 투자수요를 보이고, 광주·곤지암 역시 2년 연속 3천억 원대 거래규모를 기록하며 꾸준한 거래를 보임

물류센터명	주소	용도	거래시점	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 가격(만 원)	매도자 / 매수자
양지SLC 물류센터	경기 용인	혼합	2022.3Q	34,813	2,855	820	매도자 : 양지에스엘씨피에프브이 매수자 : 코람코자산신탁
로지스코 양지 물류센터 (양지유통업무설비 공동집배송센터)	경기 용인	혼합	2022.1Q	62,251	2,624	422	매도자 : 양지로지스틱스 매수자 : 이화자산운용
대상 용인물류센터	경기 용인	혼합	2022.4Q	14,999	1,450	967	매도자 : 하나대체투자자산운용 매수자 : 코람코자산운용
SSG닷컴 광주오포물류센터	경기 광주	혼합	2022.3Q	25,325	1,357	536	매도자 : 켄달스퀘어자산운용 매수자 : 에스에스지닷컴
CJ대한통운 신덕평물류센터	경기 이천	상운	2022.1Q	17,712	1,300	734	매도자 : 이지스자산운용 매수자 : 덕평물류밸류에드피에프브이
이천 송은리 물류센터	경기 이천	혼합	2022.1Q	16,632	1,235	743	매도자 : 우석이엔씨건축사사무소 매수자 : 코람코자산운용
광주유통단지 냉동센터	경기 광주	저운	2022.1Q	11,092	1,206	1,087	매도자 : 메테우스자산운용 매수자 : 신한리츠운용
나라알이디 이천센터	경기 이천	상운	2022.3Q	19,579	1,110	567	매도자 : 나라알이디 매수자 : 미래에셋자산운용
대화물류 서이천물류센터	경기 이천	상운	2022.4Q	16,631	1,060	637	매도자 : ADF자산운용 매수자 : 코람코자산신탁
자석리 물류센터	경기 이천	혼합	2022.1Q	14,942	1,025	686	매도자 : 동한이엔지 매수자 : KB부동산신탁
파스토 용인2센터	경기 용인	혼합	2022.2Q	12,848	960	747	매도자 : LB자산운용 매수자 : 디앤디인베스트먼트
한익스프레스 남이천1센터	경기 이천	혼합	2022.3Q	11,714	900	768	매도자 : 코람코자산운용 매수자 : ADF자산운용
이천 군량 물류센터	경기 이천	혼합	2022.3Q	12,937	884	683	매도자 : 엘비30호피에프브이 매수자 : LB자산운용
스마트엘 심석리 물류센터	경기 여주	상운	2022.2Q	14,292	730	511	매도자 : 스마트엘 매수자 : 베스타스자산운용

양지SLC 물류센터



로지스코 양지 물류센터
(양지유통업무설비 공동집배송센터)



이천 송은리 물류센터



스마트엘 심석리 물류센터



07-2

권역별 거래사례 분석

남부권

- 2022년 남부권 전체 물류센터 거래규모는 전년 대비 43% 감소한 8,668억 원을 기록함
- 2021년 안성지역은 켄달스퀘어리츠운용의 포트폴리오 매입 영향에 힘입어 1조 원을 넘어서는 거래규모를 기록하였으나 2022년에는 대형 거래사례가 감소하며 4,909억 원의 거래규모를 기록함
- 이 중 메이트플러스의 매각 주관으로 안성시 원곡면에 소재한 홈플러스 안성 신선물류센터는 평당 매매가 1,682만 원에 이지스자산운용으로 손바뀜 되었으며, 해당 거래의 평당 매매가는 저운 물류센터의 역대 최고가격인 1,682만 원을 기록함

물류센터명	주소	용도	거래시점	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 가격(만 원)	매도자 / 매수자
홈플러스 안성 신선물류센터	경기 안성	저운	2022.3Q	9,929	1,670	1,682	매도자 : KB부동산신탁 매수자 : 이지스자산운용
리치 물류센터	경기 안성	저운	2022.1Q	16,430	1,580	962	매도자 : 리치개발 매수자 : 한국토지신탁
한국초저온 풀필먼트 송산센터	경기 화성	저운	2022.2Q	6,712	689	1,026	매도자 : 화성클드체인 매수자 : 한국초저온송산
파스토 일죽센터	경기 안성	상운	2022.3Q	10,327	600	581	매도자 : 중앙지엘에스 매수자 : 하나대체투자자산운용
로지스밸리 안성물류센터	경기 안성	상운	2022.2Q	8,553	480	561	매도자 : 휴매드 매수자 : 신한리츠운용
로지스밸리 하나로물류센터	경기 안성	상운	2022.2Q	4,132	270	653	매도자 : 로지스밸리하나로 매수자 : 신한리츠운용
에스엔제이 물류센터	경기 안성	상운	2022.2Q	4,188	262	626	매도자 : 에치원로지스틱스 매수자 : 한국투자부동산신탁

홈플러스 안성 신선물류센터



리치 물류센터



한국초저온 풀필먼트 송산센터



파스토 일죽센터



07-3

권역별 거래사례 분석

서부권

- 2022년 서부권 물류센터 거래 건수는 총 9건이었으며, 거래규모는 전년 대비 74% 증가한 1조 9,939억 원으로 수도권 전체 거래규모의 33.6%를 차지함
- 2022년 수도권 대형 물류센터의 거래가 서부권에 집중되었고, 특히 단일 거래 기준 거래금액 최상위 4개의 거래가 서부권에서 이루어짐
- 주요 거래사례가 대부분 대형 신축 물류센터의 선매입 사례로 확인되었고, 안산·시흥에서도 그레이박스 안산 물류센터가 선매입 거래되며 3년 만에 대형 거래가 확인됨

물류센터명	주소	용도	거래시점	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당가격(만 원)	매도자 / 매수자
항동7가 복합 물류센터	인천 중구	혼합	2022.1Q	73,463	5,850 <Top 1>	796	매도자 : 아스타개발제4호향동 매수자 : ADF자산운용
그레이박스 안산물류센터	경기 안산	혼합	2022.3Q	33,311	3,301 <Top 2>	991	매도자 : 반월스마트로지스틱 피에프브이 매수자 : KB자산운용
남청라 스마트 로지스틱스	인천 서구	혼합	2022.2Q	42,342	3,100 <Top 3>	732	매도자 : 씨엠에스컨소시엄 매수자 : 코람코자산신탁
CBRE IM ILC 물류센터	인천 중구	혼합	2022.1Q	49,759	2,970 <Top 4>	597	매도자 : 굿월로지스 매수자 : CBRE인베스트먼트 매니지먼트자산운용
오류동 스마트 물류센터	인천 서구	저온	2022.1Q	12,223	1,950	1,595	매도자 : 스마일게이트자산운용 매수자 : 캡스톤자산운용
신화유통	인천 중구	저온	2022.1Q	3,348	300	896	매도자 : 신화유통 매수자 : 엠플러스자산운용

항동7가 복합 물류센터



그레이박스 안산 물류센터



남청라 스마트 로지스틱스



CBRE IM ILC 물류센터



07-4

권역별 거래사례 분석

중앙권

- 중앙권은 동탄 센트럴 로지스 허브를 포함한 4개 동, 3,052억 규모의 거래사례가 확인됨. 동탄 센트럴 로지스 허브는 2022년 동탄·오산 지역의 유일한 거래사례로 마스틴투자운용이 설립한 PFV가 페블스톤자산운용에 2,200억 원에 매각하며 중앙권 전체 거래규모의 72%를 차지함
- 2021년 2천억 원대 높은 거래규모를 기록했던 신갈지역은 거래량이 급감하여 2022년 1천 평대 소형 물류센터만 거래되며 850억 원의 거래규모를 기록하였고, 군포·안양·수원 지역의 거래사례는 확인되지 않음

물류센터명	주소	용도	거래시점	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당가격(만 원)	매도자 / 매수자
동탄 센트럴 로지스 허브	경기 화성	저온	2022.3Q	22,809	2,200	965	매도자 : 마스틴제80호동탄피에프브이 매수자 : 페블스톤자산운용
SK네트웍스 죽전물류센터	경기 용인	상온	2022.1Q	1,782	200	1,123	매도자 : 에스케이네트웍스 매수자 : 코람코자산신탁



동탄 센트럴 로지스 허브 ▶

07-5

권역별 거래사례 분석

서북권

- 서북권은 고양·파주에서 3건, 약 2,235억 원이 거래되어 거래규모는 전년 대비 50% 하락하였으며, 김포·부천의 거래사례는 없음. 고양시 덕양구 오금동에 위치한 고양삼송 로지스 힐은 2022년 2분기 준공된 신축 상온 물류센터로 블루코브자산운용에 1,900억 원에 거래되며 서북권 전체 거래규모의 대부분을 차지함. 고양삼송 로지스 힐에 인접한 필지에는 2023년 1분기 중 1.2만 평 규모의 저온 물류센터가 공급될 예정으로, 해당 물류센터 또한 블루코브자산운용에 매각될 예정으로 알려짐

물류센터명	주소	용도	거래시점	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당가격(만 원)	매도자 / 매수자
고양삼송 로지스 힐	경기 고양	상온	2022.3Q	19,856	1,900	957	매도자 : 고양삼송물류센터피에프브이 매수자 : 블루코브자산운용



고양삼송 로지스 힐 ▶

수도권 세부지역 분석

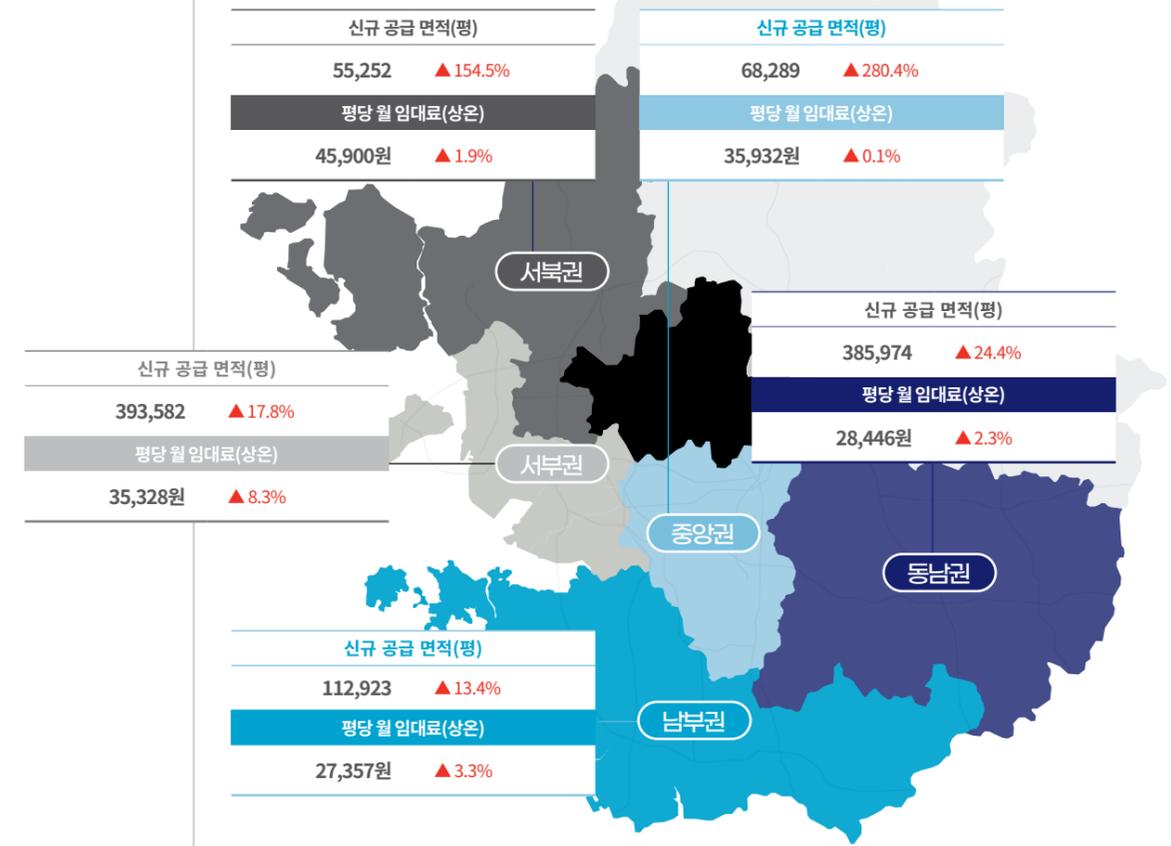
2022년 수도권 물류센터 신규 공급량은 전년 대비 29.9% 증가하였으며, 이 중 특히 동남권과 서부권 중심으로 공급이 집중됨

01

Overview 수도권

※ 2022년 연간통계치 / 전년 동기대비

신규 공급 면적(평)	평당 임대료(상은)
1,030,969 ▲29.9%	31,305원 ▲2.6%



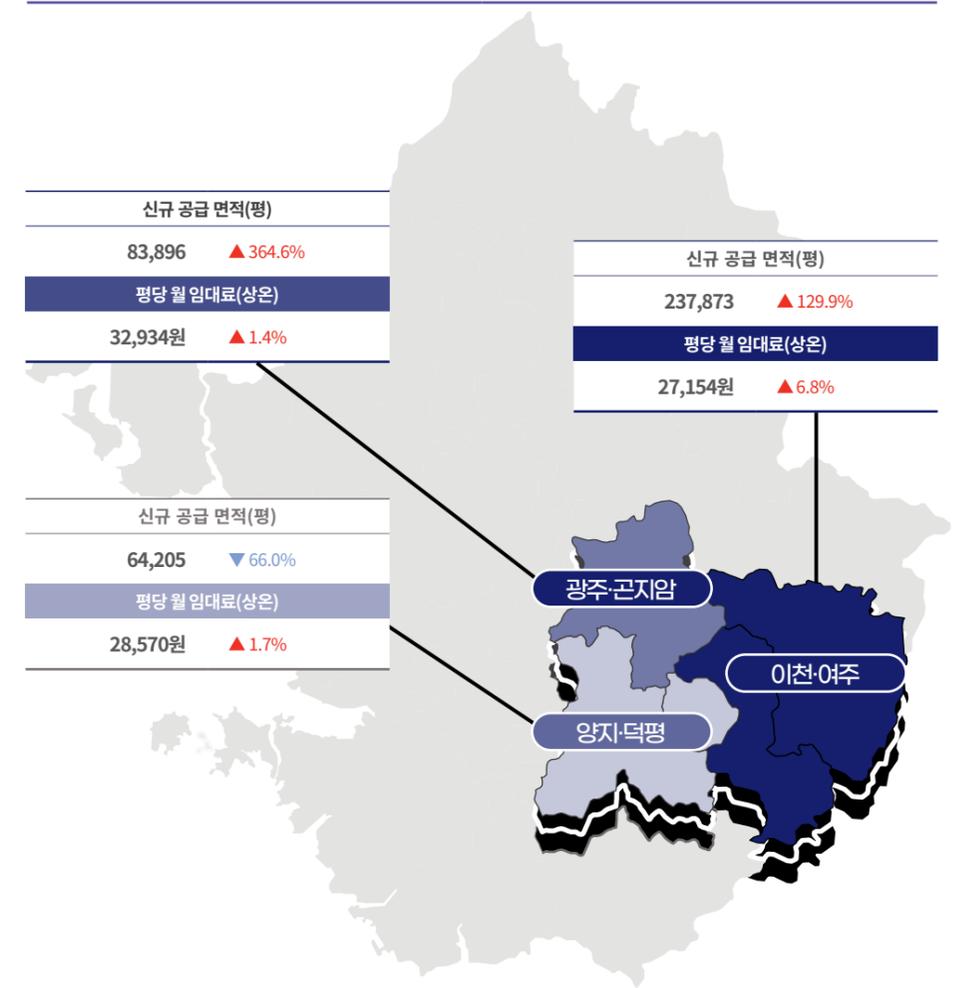
- 2022년 수도권 물류센터 신규공급 면적은 약 103만 평으로 전년 대비 29.9% 증가했고, 이 중 특히 동남권 39만 평, 서부권 39만 평이 신규 공급되며 두 권역을 중심으로 공급이 집중되고 있음
- 이전, 용인이 속해 있는 동남권이 지속적으로 개발되고 있으나, 남부권(안성, 화성, 평택)내의 개발 수요도 꾸준히 상승하고 있음
- 원자재비, 인건비, 보험료 등을 비롯한 개발 원가가 크게 상승하며 2023년 예상 신규 공급사례 중 상당수는 예정된 시기보다 밀릴 가능성이 있으므로 2024년 공급량도 예의주시할 필요가 있음
- 2022년 신규 공급물류센터들 대부분은 이커머스 및 3PL 업체들 위주로 빠르게 임차되었으나, 2023-2024년은 임차인 우위시장으로 임대인들은 임차 Favor 제공을 통해 공실 리스크를 조절할 것으로 예상됨



02 동남권

※ 2022년 연간 통계치 / 전년 동기 대비

신규 공급 면적(평)	평당 임대료(상은)
385,974 ▲ 24.4%	28,446원 ▲ 2.3%



- 2022년 동남권의 신규공급은 38.6만 평으로 전년 대비 24.4% 증가하며 역대 최대 공급면적을 기록함
- 광주·곤지암은 8.4만 평, 양지·덕평 6.4만 평, 이천·여주 23.8만 평이 공급되며 동남권의 신규공급은 이천·여주지역이 가장 큰 비중을 차지하였고, 전년 대비 129.9% 증가하는 모습을 보임
- 2022년 준공을 목표로 했던 일부 물류센터들의 준공이 내년으로 미뤄지고 당초 2023년 공급이 예정된 대기 물량 또한 많아, 2023년 동남권 신규 공급량은 연 단위 역대 최대 공급 규모를 보일 것으로 예상됨
- 동남권 물류센터의 상은 기준 평당 월평균 임대료는 28,446원으로, 전년 대비 2.3% 상승함

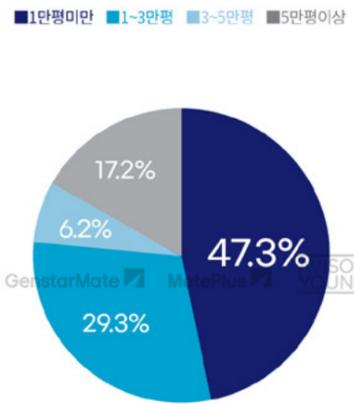
02-1

광주·곤지암

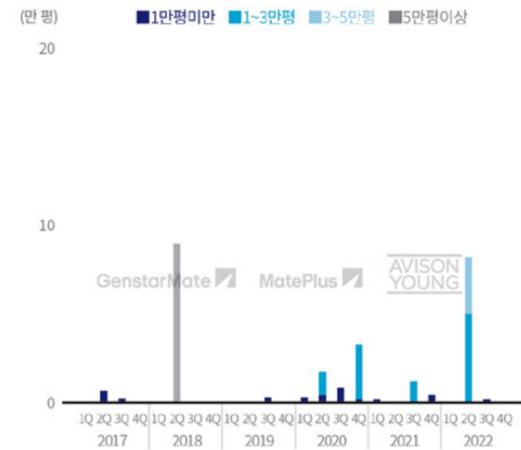
신규공급

- 광주·곤지암 지역은 지속적으로 3만 평 미만의 중형자산들 위주로 공급되었으나, 2022년 2분기 쉐달스퀘어 오포로지스틱스파크 A동이 준공되며 처음으로 대형 자산 1동이 공급됨
- 최근 2022년 광주·곤지암 지역 신규공급 면적은 전년 대비 약 6.5만 평 증가한 8.4만 평임
- 2023년에 예정된 공급면적 또한 2022년과 유사할 것으로 전망되고 준공 예정 자산들 대부분 소형, 중형 규모 위주로 공급될 예정임

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

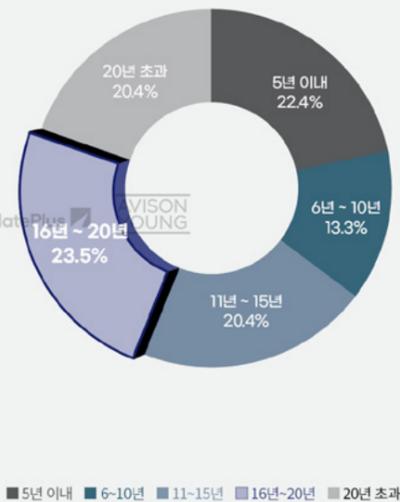


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

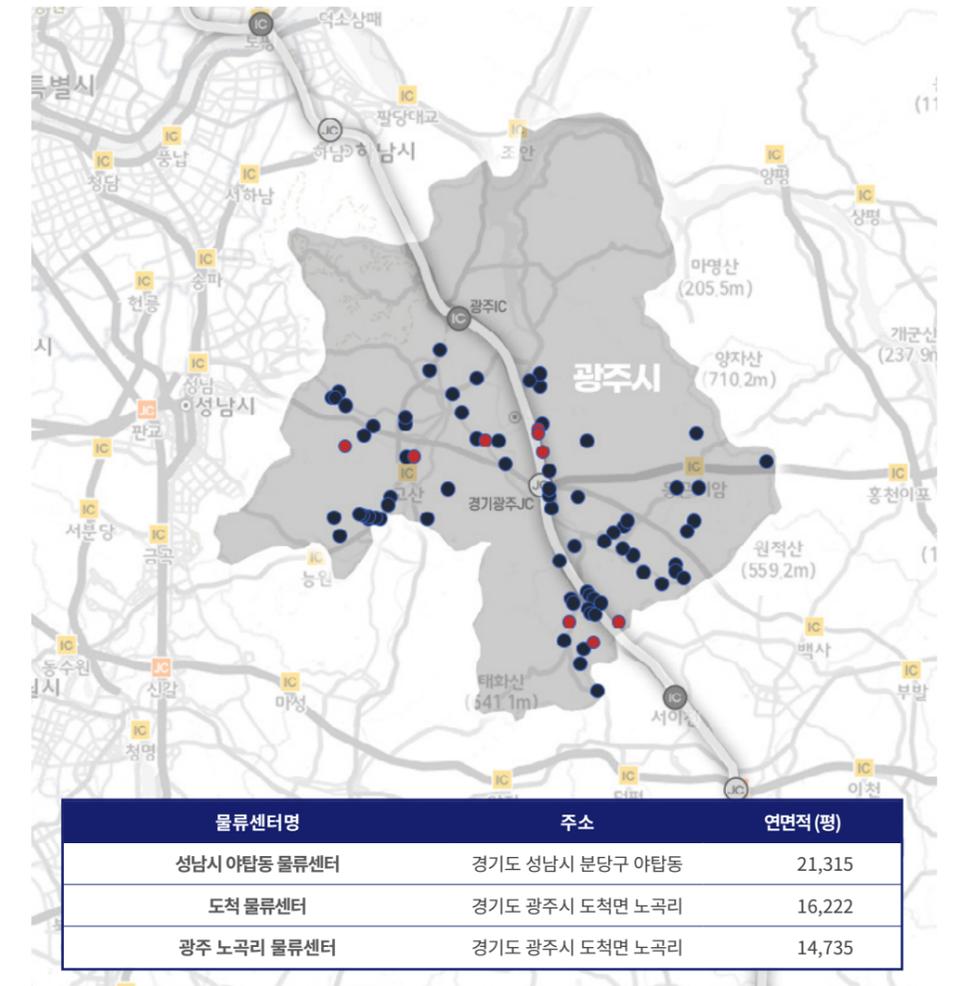


광주·곤지암지역 경과연수 분석

- 광주·곤지암지역은 동남권 내에서 가장 서울과 인접한 지역으로 지속적인 물류센터 개발이 이루어지며 다양한 경과연수 분포를 보임
- 경과연수 16년~20년 이내의 물류센터가 23.5%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 5년 이내의 물류센터들이 22.4%로 그 뒤를 이음
- 광주·곤지암지역 내 소형 규모의 물류센터 위주로 공급이 예정되어 있으며, 물류센터 개발에 대한 민원 이슈가 잦아 향후 대형 공급이 제한적임



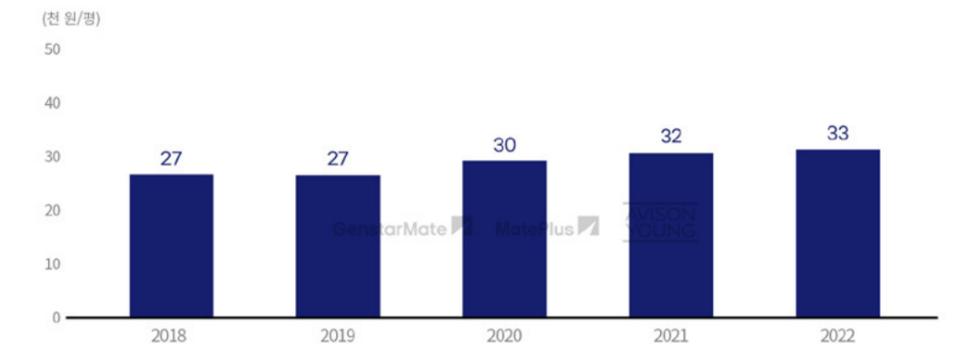
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2022년 광주·곤지암지역의 상운 물류센터 평균 임대료는 평당 32,934원으로 전년 대비 약 1.4% 상승함
- 와이에스로지스틱 물류창고의 임대료가 전년 대비 상승하였고, 신대리 물류센터의 임대료가 반영되며 지역 임대료 상승을 견인함



02-2

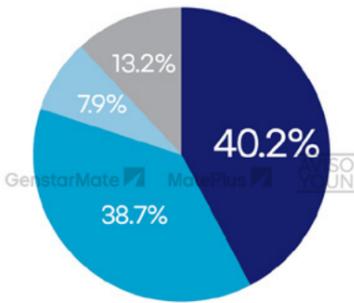
양지·덕평

신규공급

- 2022년 전체 6.4만 평이 공급되었으며 이는 전년 대비 약 66% 하락함
- 다만, 2023년에는 예정된 공급 면적이 많아 예년 평균 공급 면적을 넘어설 것으로 예상됨
- 이 중, 연면적 3만 평 이상 물류센터들은 ‘용인포곡 스마트 물류단지’, ‘통삼지구 물류단지’ 등 대부분 용인시 처인구에 공급될 예정임

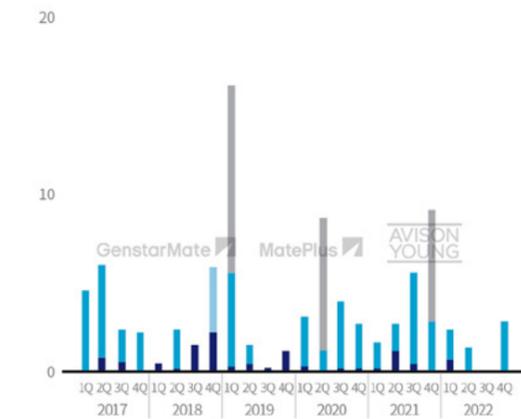
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



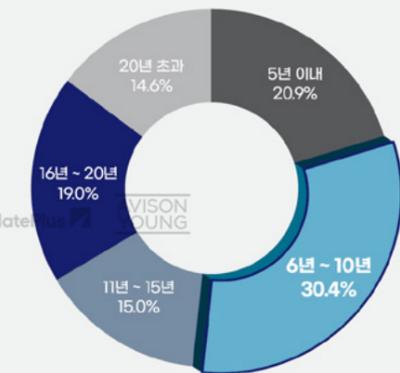
신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



양지·덕평지역 경과연수 분석

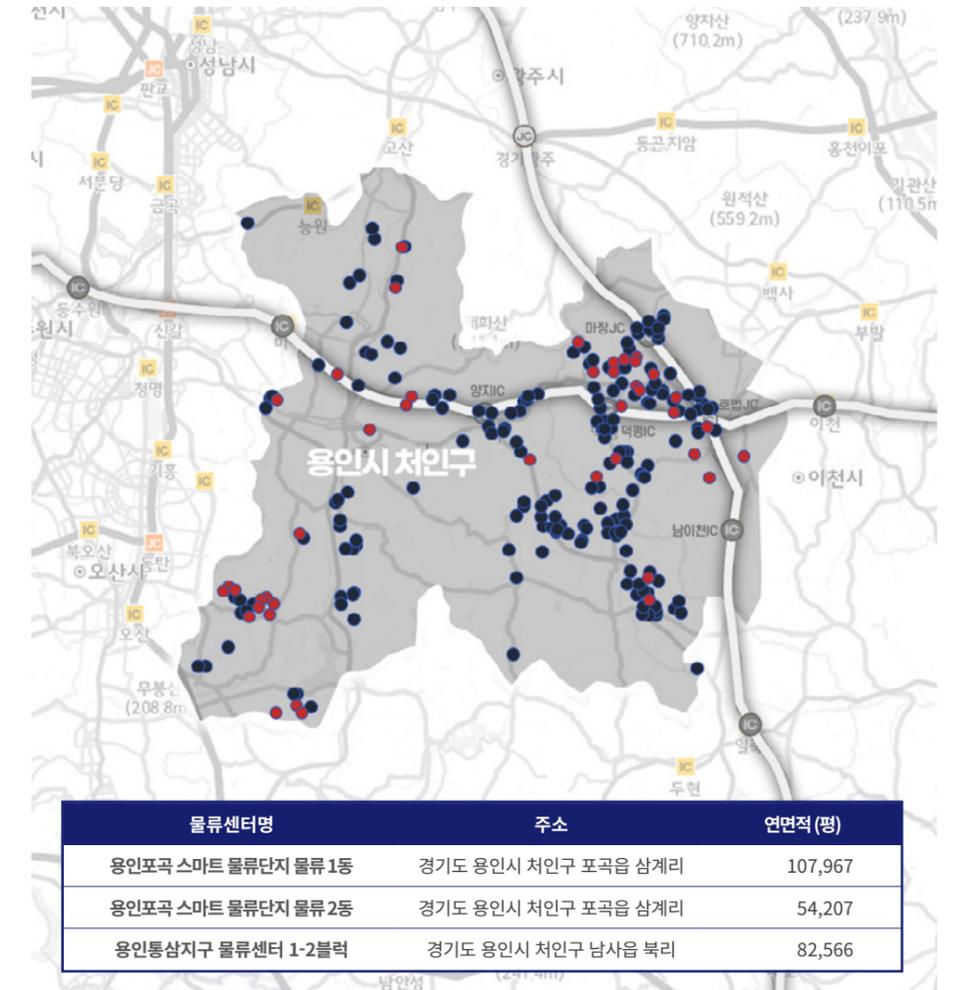
- 양지·덕평지역은 전국 수·배송이 가능한 입지적 강점 및 이천패션복합물류단지 조성으로 인해 최근 10년간 신규 공급이 활발하게 이루어짐
- 최근 10년 이내 준공된 물류센터들은 대부분 상온 용도로 3PL, 유통업체와 패션관련 화주사 등의 선호도가 높음
- 양지·덕평지역은 경과연수 10년 이상의 물류센터들도 약 50% 가까이 비중을 차지하고 있어, 증축 또는 재건축 등 Value-added 사례도 타지역 대비 활발함



<동 수 / 2022.12월 기준>

■ 5년 이내 ■ 6~10년 ■ 11~15년 ■ 16~20년 ■ 20년 초과

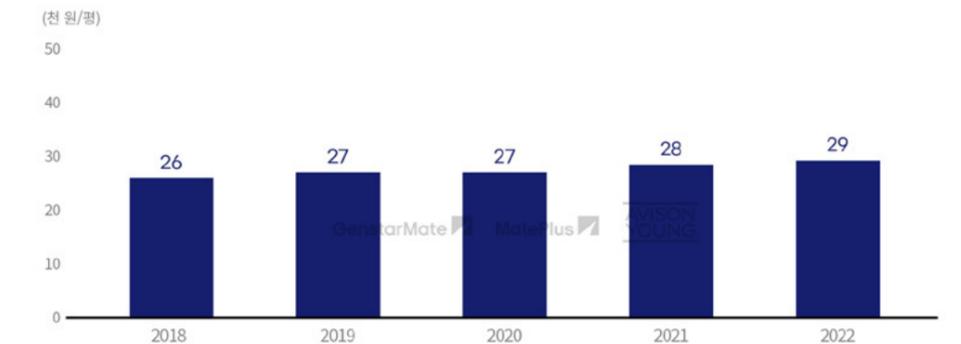
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2022년 양지·덕평지역 상온 물류센터 월 평균 임대료는 평당 28,570원으로 전년 대비 약 1.7% 상승함
- CJ양지물류센터, 롯데글로벌로지스 덕평물류센터 등에서 임대료 상승이 일어나며 지역 평균 임대료 상승을 견인함



02-3

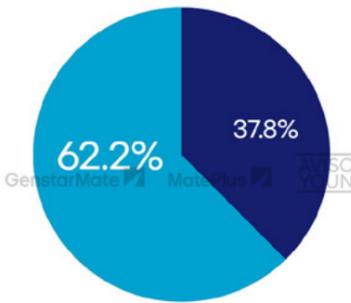
이천·여주

신규공급

- 3만 평 미만 중형 물류센터 위주로 공급된 이천·여주 지역은 2022년 한 해 동안 약 23.7만 평이 신규 공급되며 역대 최대 신규 공급면적을 기록함
- 2023년에 예정된 공급면적은 약 60만 평 이상이며 준공 예정 자산들 대부분이 중형 자산들로, 1~3만 평 규모별 공급 누적량은 더욱 증가할 것으로 예상됨

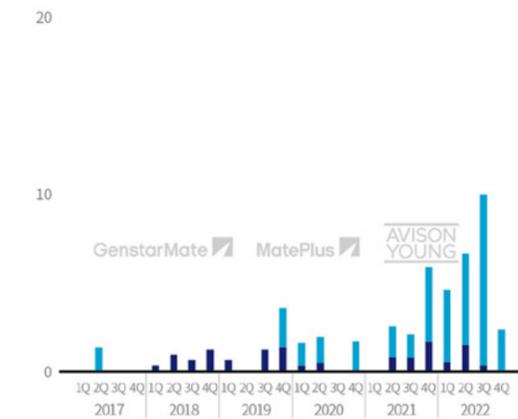
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

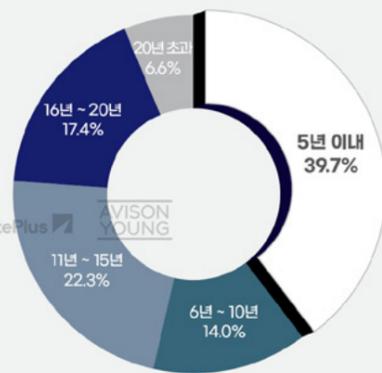
(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



이천·여주지역 경과연수 분석

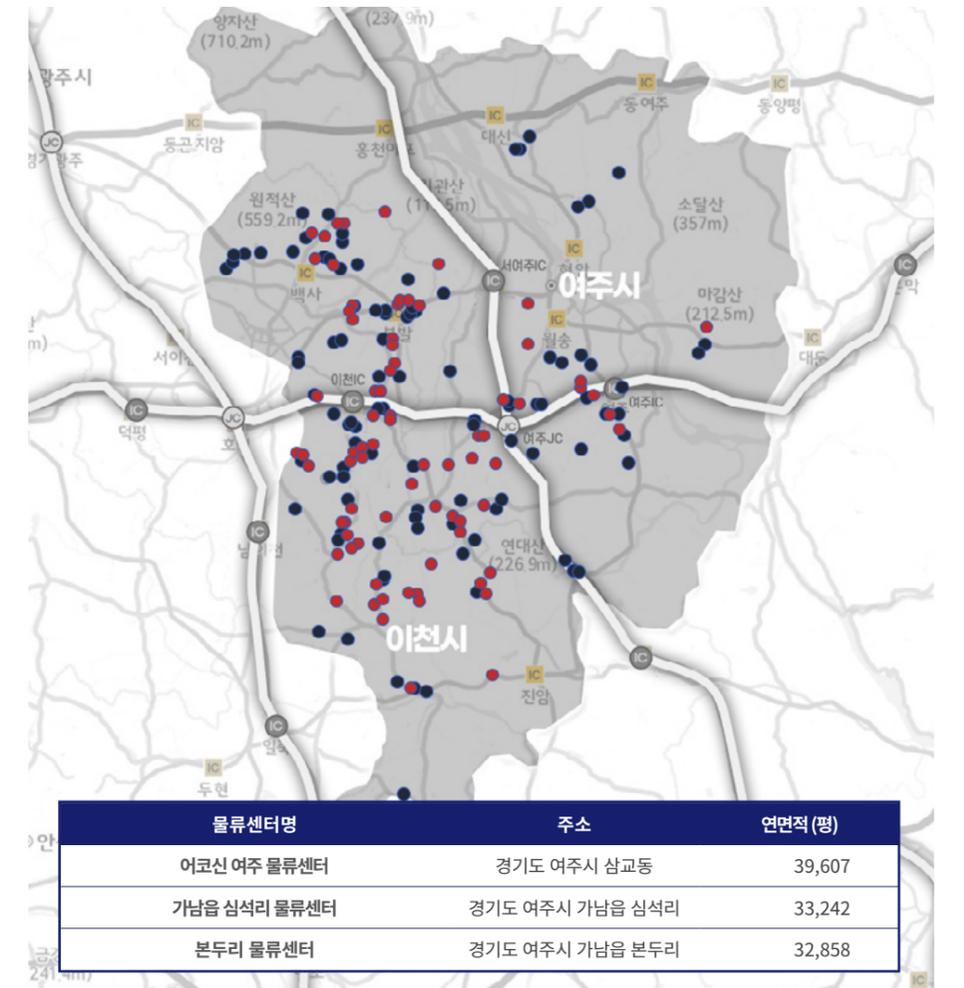
- 이천·여주지역은 저렴한 지가와 높은 고속도로 접근성을 바탕으로 최근 물류센터 개발이 상대적으로 활발히 이루어지는 지역임
- 이에 따라 경과연수 5년 이내의 신축 물류센터가 39.7%로 가장 높으며, 1만 평 이상 물류센터 비중 또한 증가하며 점차 대형화가 이루어지고 있음
- 대형, 중형, 소형 등 다양한 규모의 물류센터들이 2023년에 공급될 예정으로 5년 이내 신축 물류센터 비중이 지속적으로 증가할 것으로 예상됨

<동 수 / 2022.12월 기준>



□ 5년 이내 ■ 6~10년 ■ 11~15년 ■ 16~20년 ■ 20년 초과

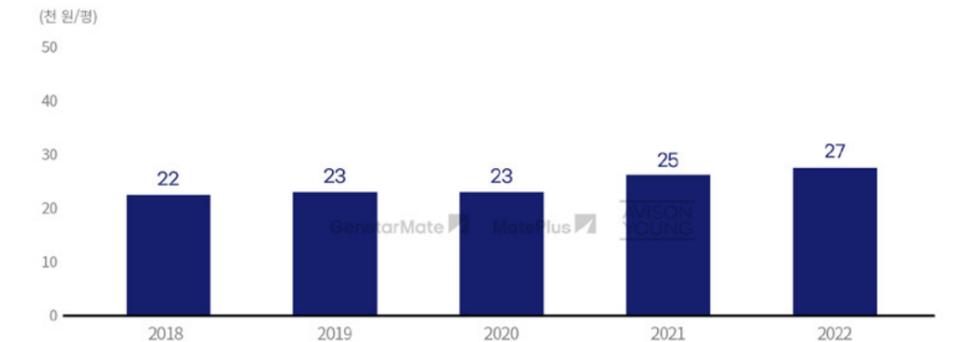
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2022년 이천·여주지역의 상용 물류센터 월 평균 임대료는 평당 27,154원으로 전년 대비 약 6.8% 상승함
- 지리적 이점으로 인한 개발 수요 및 임차 선호도가 높은 지역으로, 켄달스퀘어 수정 DC 등 신규 공급 영향에 힘입어 동남권역 내 가장 큰 폭의 임대료 상승을 보임





03

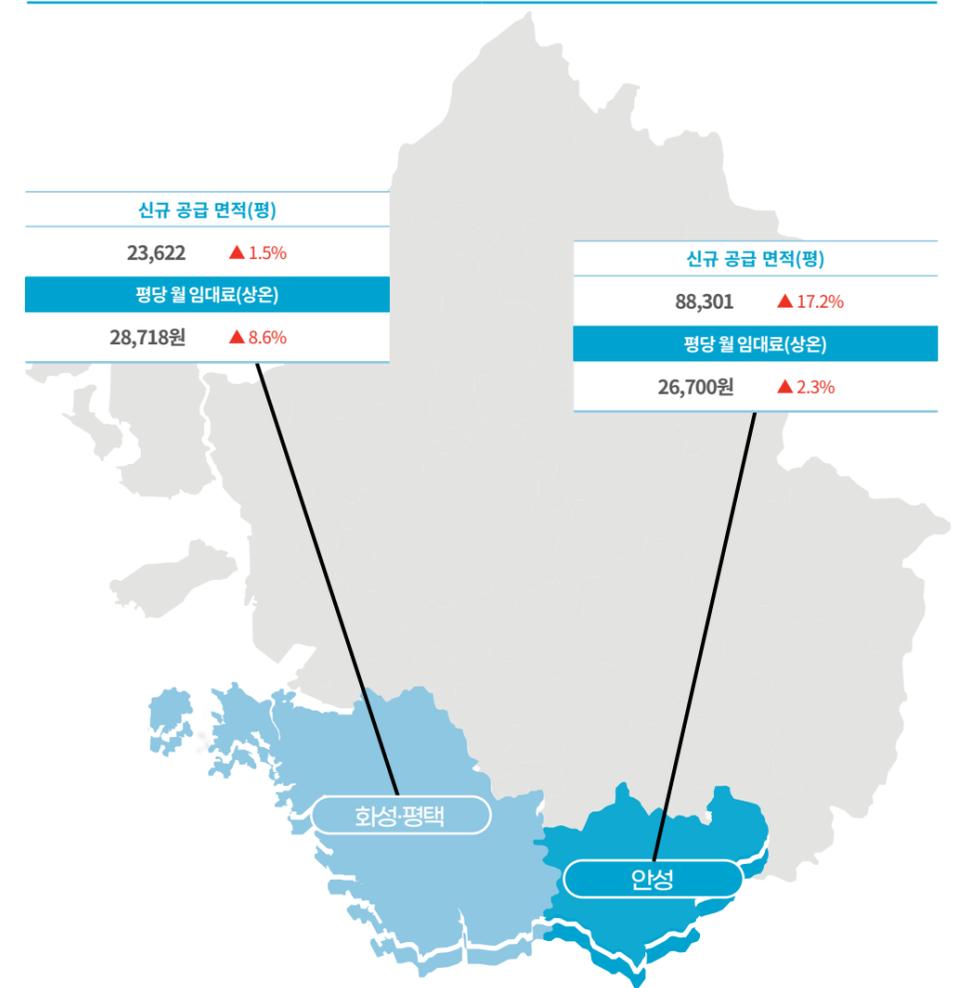
남부권

※ 2022년 연간 통계치 / 전년 동기 대비

신규 공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
112,923 ▲ 13.4%	27,357원 ▲ 3.3%

신규 공급 면적(평)	23,622 ▲ 1.5%
평당 월 임대료(상은)	28,718원 ▲ 8.6%

신규 공급 면적(평)	88,301 ▲ 17.2%
평당 월 임대료(상은)	26,700원 ▲ 2.3%



- 2022년 남부권의 신규 공급은 전년 대비 13.4% 증가한 112,923만 평으로, 대부분 3만 평 미만의 중형 및 소형 자산 위주로 공급됨
- 2023년 평택 지역을 중심으로 초대형 물류센터의 공급이 다수 예정되어 있으며, 2023년 남부권 전체 누적 공급량은 약 200만 평을 넘어설 전망이다
- 남부권 상은 물류센터 기준 평당 월평균 임대료는 27,357원으로, 전년 대비 3.3% 상승함

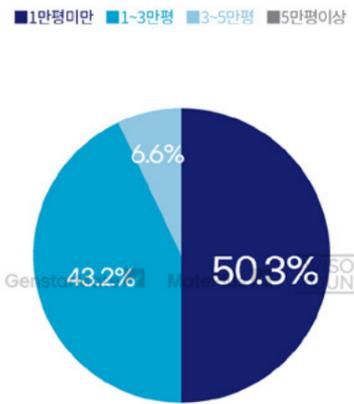
03-1

안성

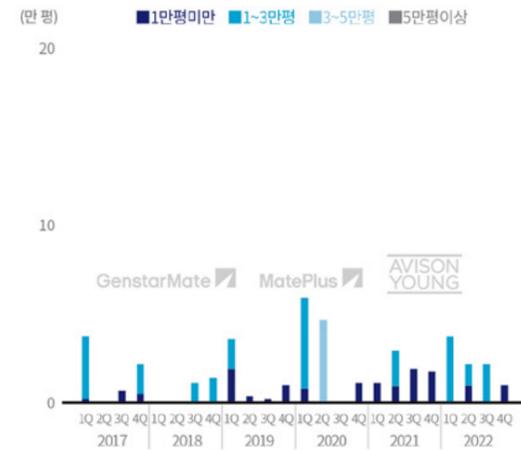
신규공급

- 2022년 안성지역은 여전히 1만 평 미만 소형 자산들 누적량 비중이 가장 크나, 점차 중형 규모의 물류센터들도 꾸준히 공급되어 2021년 대비 28.4% 증가함
- 2023년에는 다양한 규모의 신규 공급이 예정되어 있고, 특히 중형 물류센터 자산의 비중이 크게 높아져 안성 지역 물류센터의 규모는 지속적으로 커질 것으로 전망됨

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

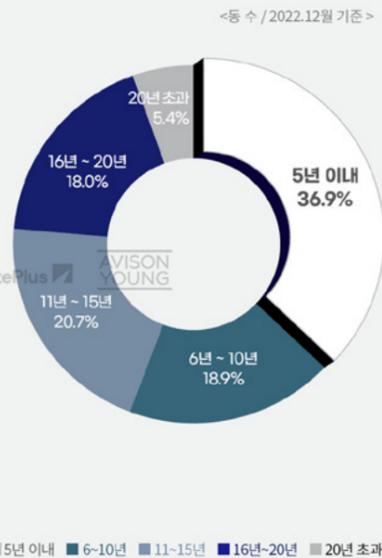


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

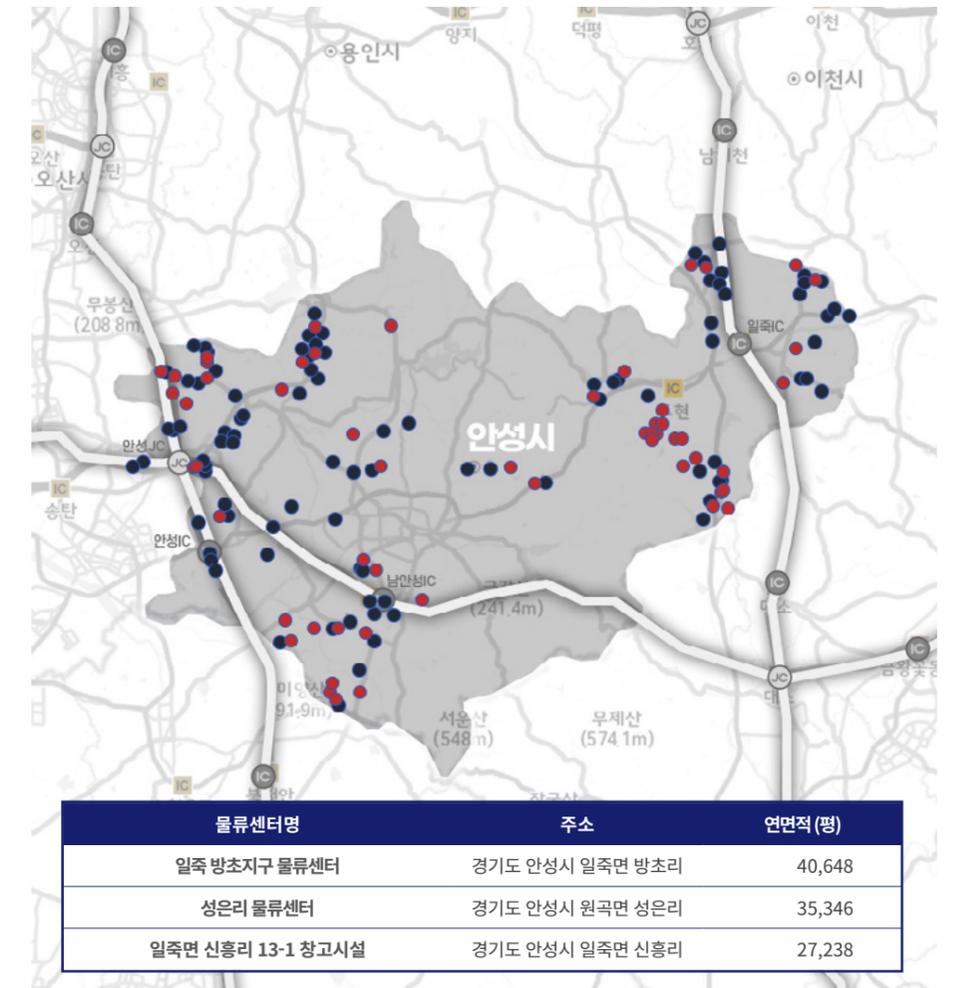


안성지역 경과연수 분석

- 안성지역은 경부고속도로와 평택제천고속도로 등 교통 편의성을 이용한 지방 진출이 용이한 지역으로 최근 물류센터 공급 집중 양상을 보임
- 경과연수 5년 이내의 신축 물류센터가 36.9%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 11년~15년이 20.7%로 그 뒤를 이음
- 향후 안성지역 내 다양한 규모의 물류센터 공급이 다수 예정되어 있어 5년 이내 신축 물류센터 비중이 높아질 것으로 전망됨



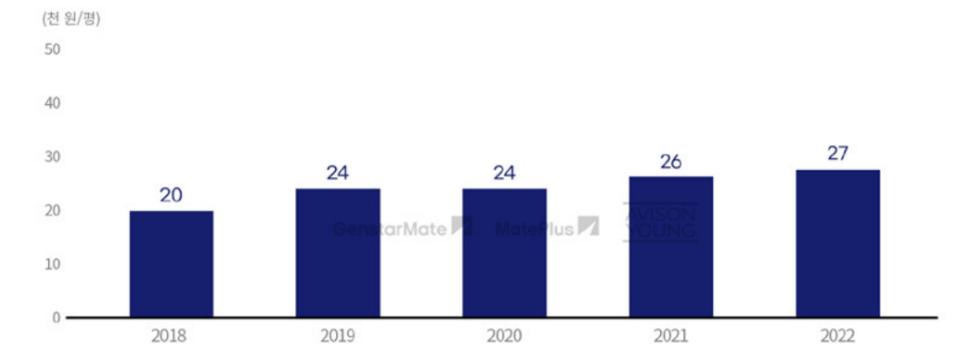
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 안성지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 26,700원으로 전년 대비 2.3% 상승함
- 일부 소형 및 중형 물류센터에서 임대료 상승이 확인되었으며, 2022년에 다수의 물류센터가 신규 공급된 영향으로 지역 평균 임대료가 상승함



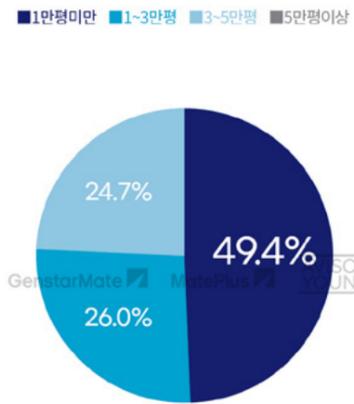
03-2

화성·평택

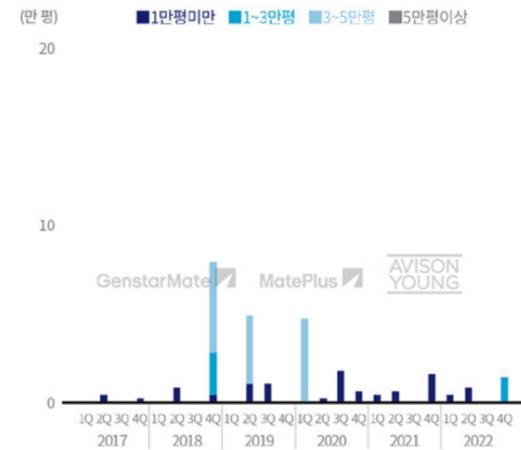
신규공급

- 2022년 화성·평택지역은 1만 평 미만 소형 자산들 위주로 공급되며 전년과 유사한 규모로 공급됨
- 최근 4년간 3만 평 미만 중형 및 소형 자산들 위주로 공급되었으나, 2023년 평택 포승읍 청북읍 일대에 3만 평 이상의 대형 및 초대형 자산들이 집중되며 전년 대비 누적량 비중이 크게 증가할 것으로 전망됨

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

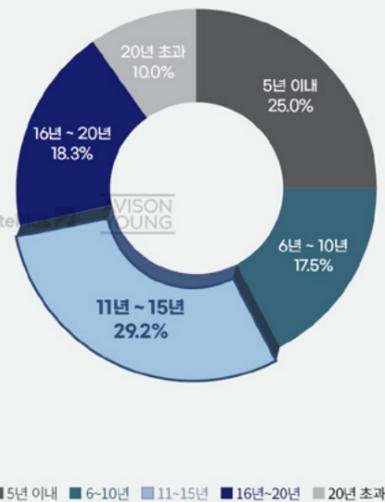


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

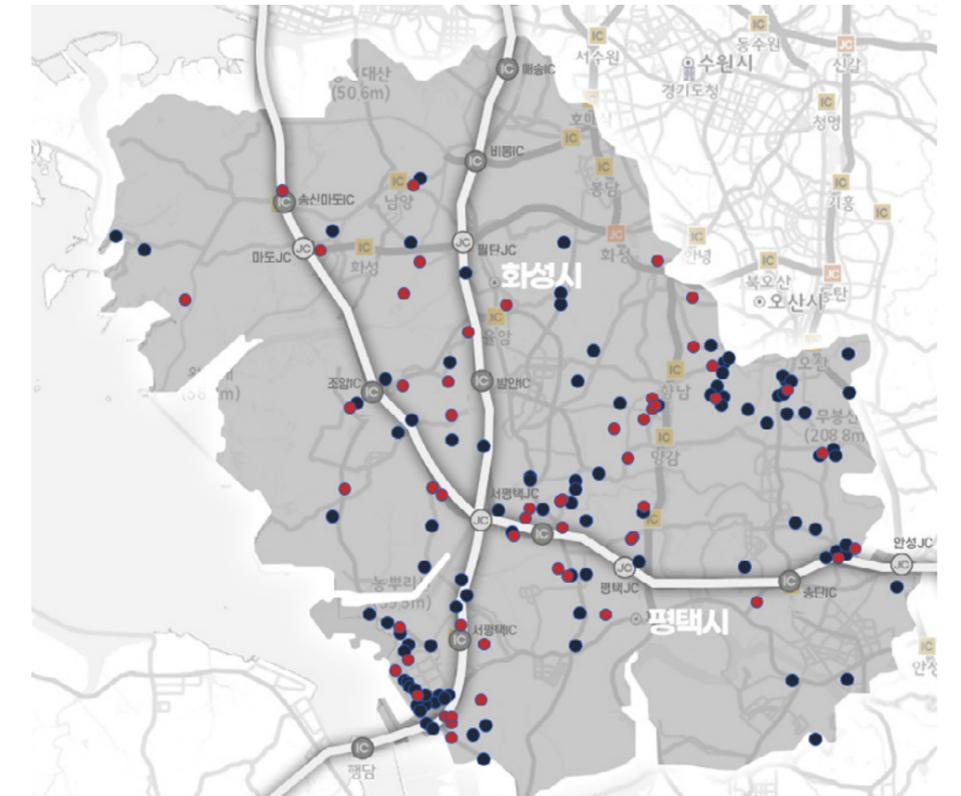


화성·평택지역 경과연수 분석

- 화성·평택지역은 평택항을 배후로 한 포승일반산업단지가 조성되며 제조업, 철강업 등 자가사용 목적의 물류센터 공급이 집중됨
- 산업단지 조성에 따라, 화성·평택지역 물류센터의 경과연수 구성은 11년~15년이 29.2%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 5년 이내가 25%로 그 뒤를 이음
- 2023년 평택지역을 중심으로 3만 평 이상의 대형 물류센터 공급이 다수 예정되어 있음



물류센터 분포

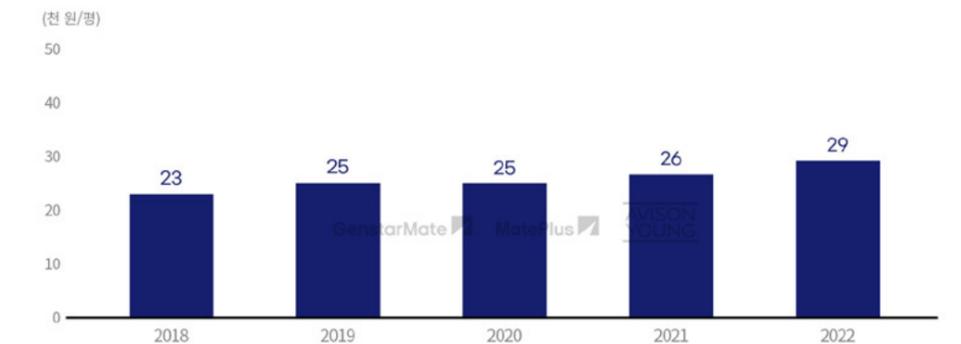


주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
평택(원정리)종합물류센터	경기도 평택시 포승읍 원정리	125,021
평택 포승 BIX 물류2BL	경기도 평택시 포승읍 희곡리	81,842
로지스포인트 평택 물류센터	경기도 평택시 청북읍 고령리	60,438

임대료

- 2022년 화성·평택지역의 월 임대료는 상온 기준 평당 28,718원으로 전년 대비 8.6% 상승함
- 연면적 3만 평 이상의 대형 물류센터에서 임대료 상승이 확인되었으며, 평택당진항 배후 물류단지의 성장이 지속됨에 따라 지역 임대료가 크게 상승함

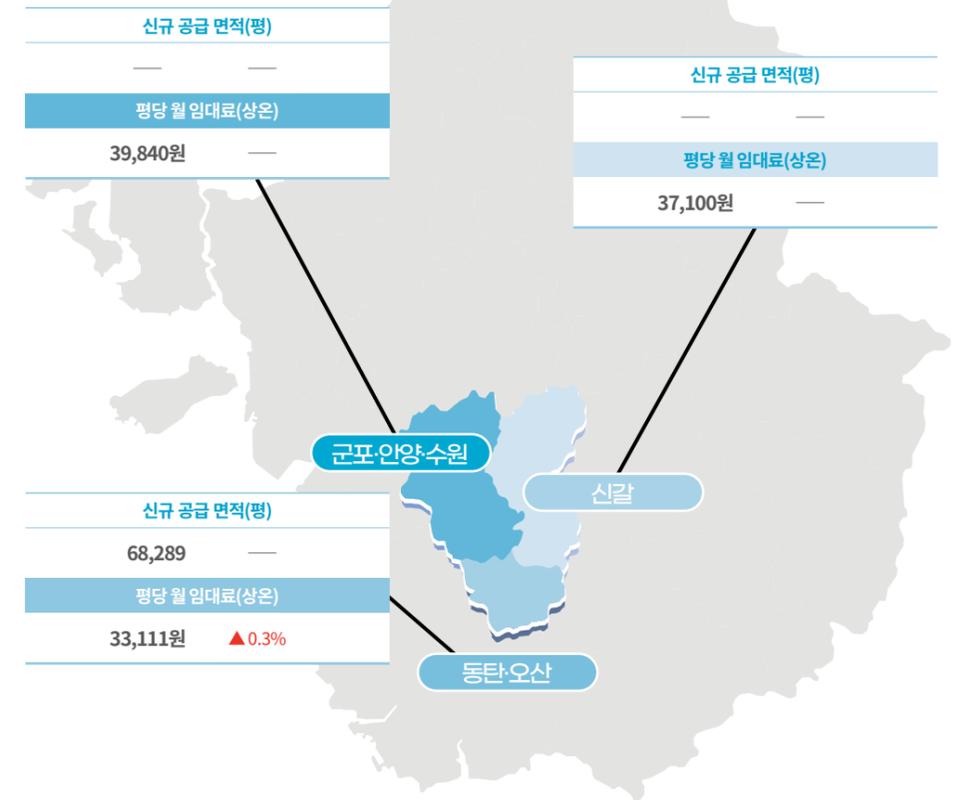




04 중앙권

※ 2022년 연간통계치 / 전년 동기 대비

신규 공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
68,289 ▲280.4%	35,932원 ▲0.1%



- 동탄·오산지역에만 동탄 센트럴 로지스허브(2.2만 평), 오산로지폴리스(4.5만 평) 2개 동이 공급되면서 중앙권은 약 6.8만 평이 신규 공급됨. 물류센터 개발 부지가 제한적인 중앙권 특성상 2023년 상반기 JW 중외 제약 화성 물류센터 공급 이후부터는 중형 및 소형 위주로 공급될 예정
- 다만, 신갈 지역의 경우 경과연수 20년 초과 물류센터들이 다수 존재하고 있어, 기존 물류센터를 허물고 신축을 계획하고 니즈도 있음
- 중앙권의 상은 물류센터 기준 평당 월평균 임대료는 전년 대비 0.1% 상승한 35,932원으로, 임대료 상승률 이 타 권역 대비 가장 낮음

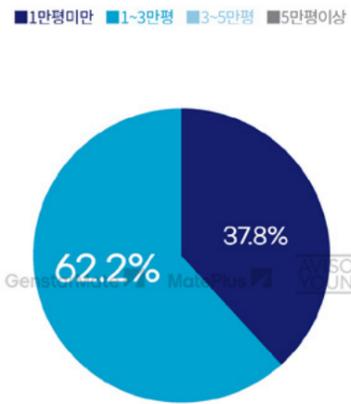
04-1

군포·안양·수원

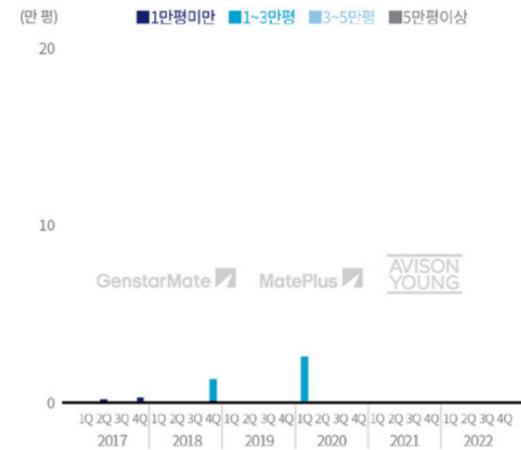
신규공급

- 2020년 1분기에 의왕테크노파크 일반산업단지에 약 2.5만 평의 물류센터가 공급되었으나, 그 후 2년 연속 신규 공급이 없음
- 2023년에 준공이 예정된 물류센터는 LF 안양 복합물류센터(2.8만 평), 의왕시 고천동 물류센터(0.7만 평)임

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

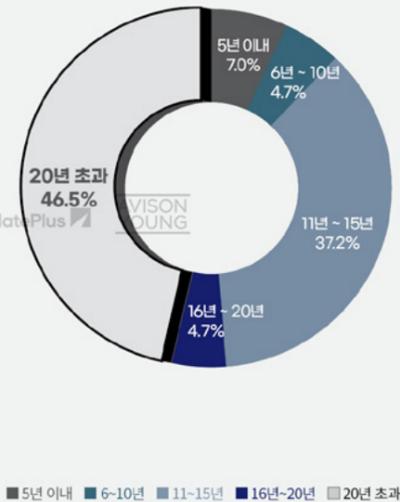


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

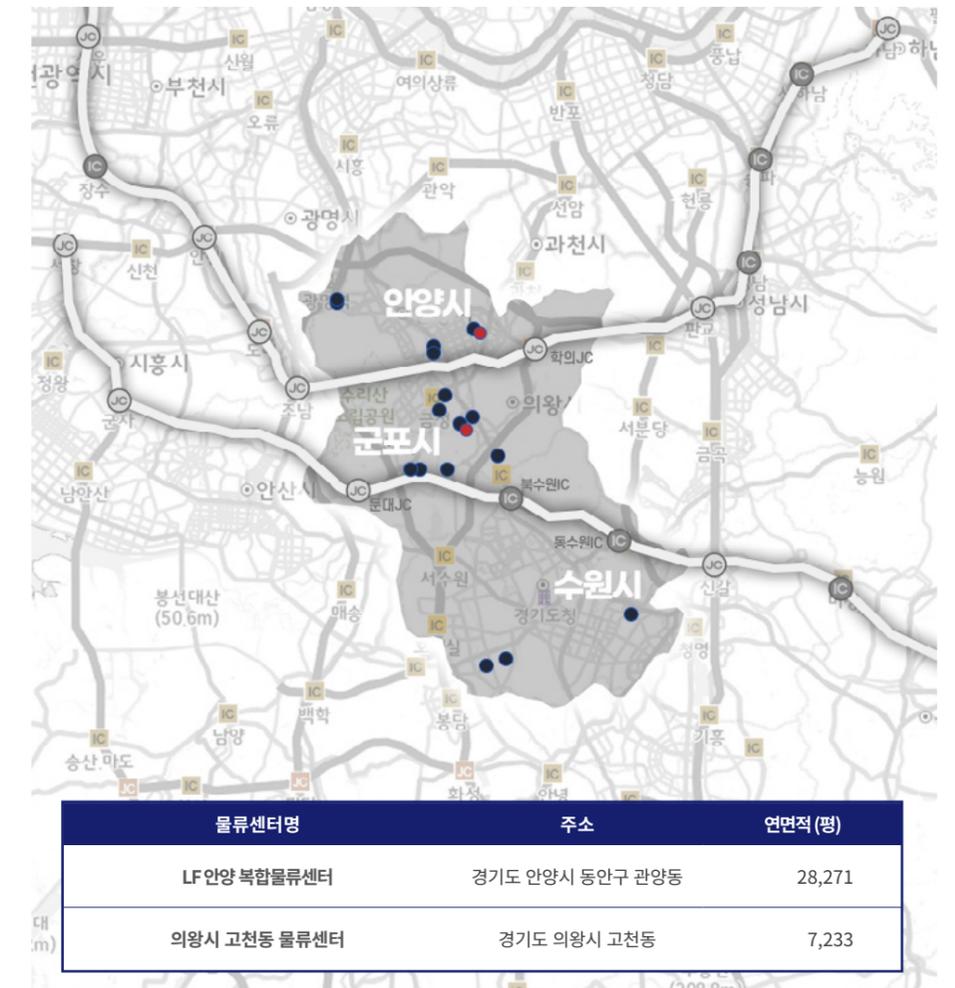


군포·안양·수원지역 경과연수 분석

- 군포·안양·수원지역은 지리적 특성상 1기 신도시 조성으로 인한 주거지역비율이 높아 물류센터 공급 이다소 제한적임
- 이 지역은 1998년에 조성된 군포복합물류단지 1차와 2012년에 완공된 군포복합물류단지 2차가 전체 물류센터의 83.7%를 차지함
- 군포·안양·수원지역은 향후 물류센터 개발이 가능한 부지가 희소하여 신규 공급이 상대적으로 타지역 대비 적을 것으로 판단됨



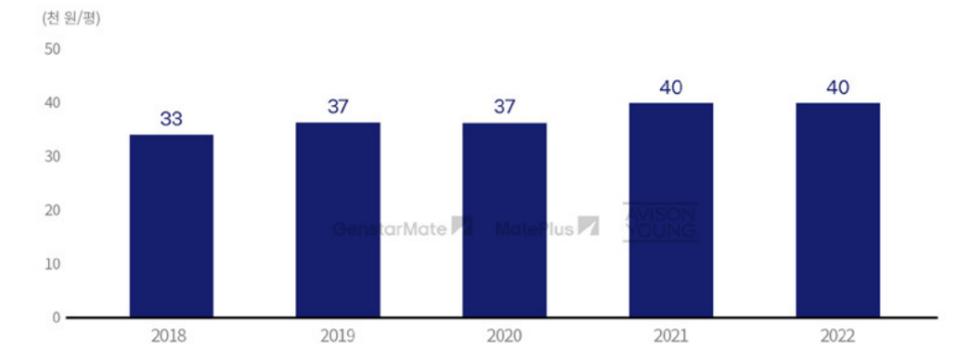
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2022년 군포·안양·수원지역의 평당 월 임대료는 상온 기준 39,840원으로, 전년과 동일한 수치를 보임
- 해당 지역은 서울 및 수도권 주요 도시와 인접해 임차 선호도가 높으나 공급이 매우 제한적으로 물류센터 신축에 의한 임대료 상승효과는 적을 것으로 예상됨



04-2

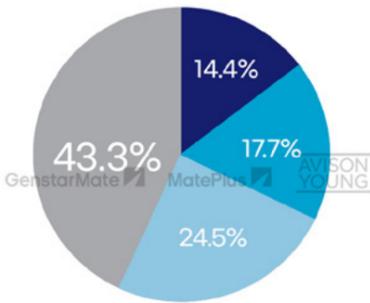
동탄·오산

신규공급

- 2021년에는 신규 공급이 없었으나, 2022년에는 동탄 센트럴 로지스 허브와 오산로지폴리스가 공급되었으며 각각 페블스톤자산운용, YNP자산운용에서 선매입 완료함
- 2023년에 준공이 예정된 물류센터는 JW중외제약 화성 물류센터(3.8만 평), 풍농 오산물류센터(2.9만 평)를 비롯하여 총 5동으로 지속적으로 비중이 늘어날 것으로 예상됨

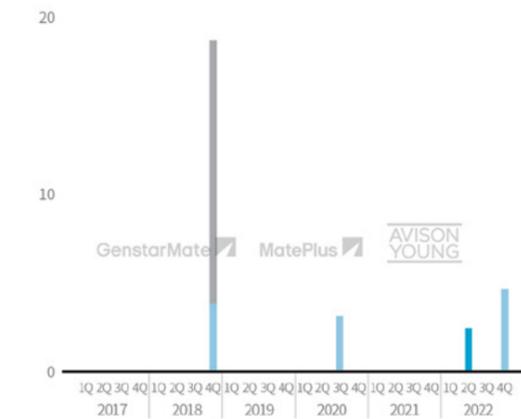
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



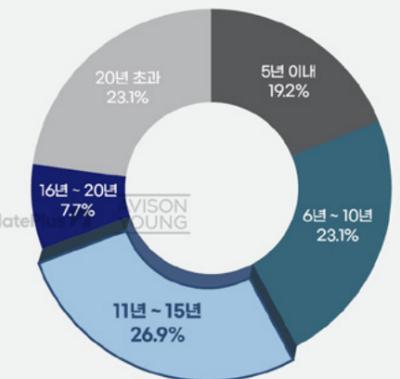
신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

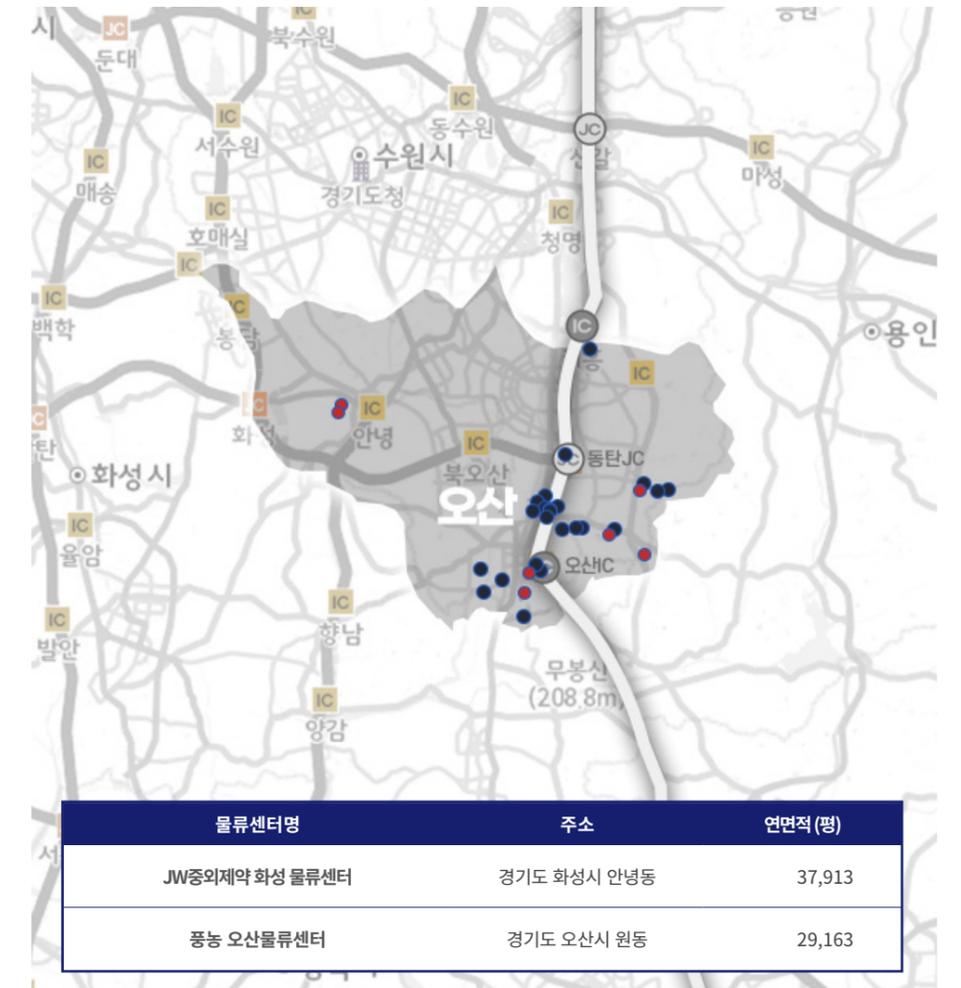


동탄·오산지역 경과연수 분석

- 동탄·오산지역은 경부고속도로를 활용한 물류 수요를 뒷받침하는 지역으로 다양한 경과연수 분포를 보임
- 동탄·오산지역 물류센터의 경과연수 구성은 11년~15년이 26.9%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 6년~10년, 20년 초과가 23.1%로 그 뒤를 이음
- 서울과 인접한 이점을 활용한 쿠팡, 이베이코리아, 롯데마트, 이랜드 리테일 등 E-commerce 업체의 높은 관심을 보이는 지역이나, 개발부지가 많지 않아 수요가 공급을 초과하는 상황이 지속될 것으로 보임



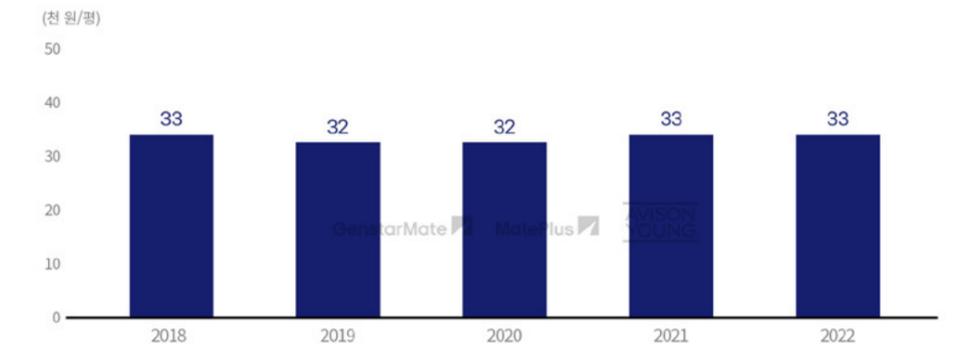
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2022년 동탄·오산지역의 평당 월 임대료는 상운 물류센터 기준 전년 대비 0.3% 상승한 33,111원임
- 오산로지폴리스 등 2022년 신규 공급된 물류센터의 임대사세가 확인되었으나, 주거단지 밀집도가 높아 신규공급에 제한적인 지역으로 향후 임대료 상승폭은 높지 않을 것으로 예상됨



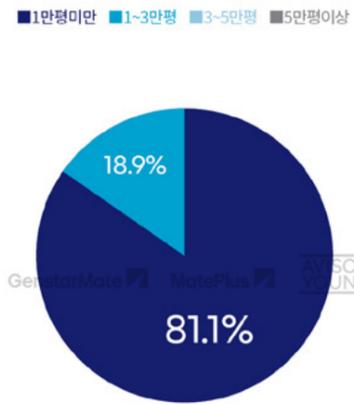
04-3

신갈

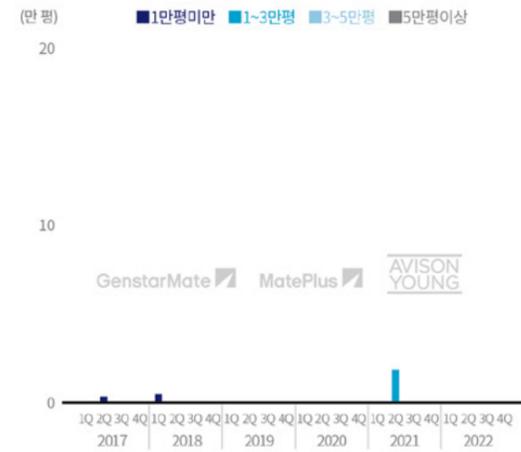
신규공급

- 2021년 기흥 IC 인근에 동원물류 고매 농수산물종합유통센터가 공급되었으나 2022년 신규공급은 없음
- 2024년 자가사용 목적의 물류센터 공급 예정 건 외에 신갈 지역에서는 가시권에 들어 있는 대규모 예정 공급 사례는 없는 것으로 전망됨

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

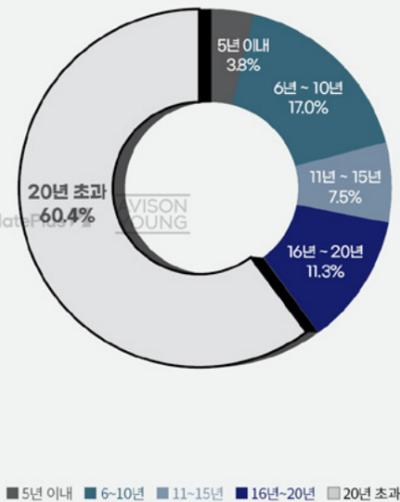


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

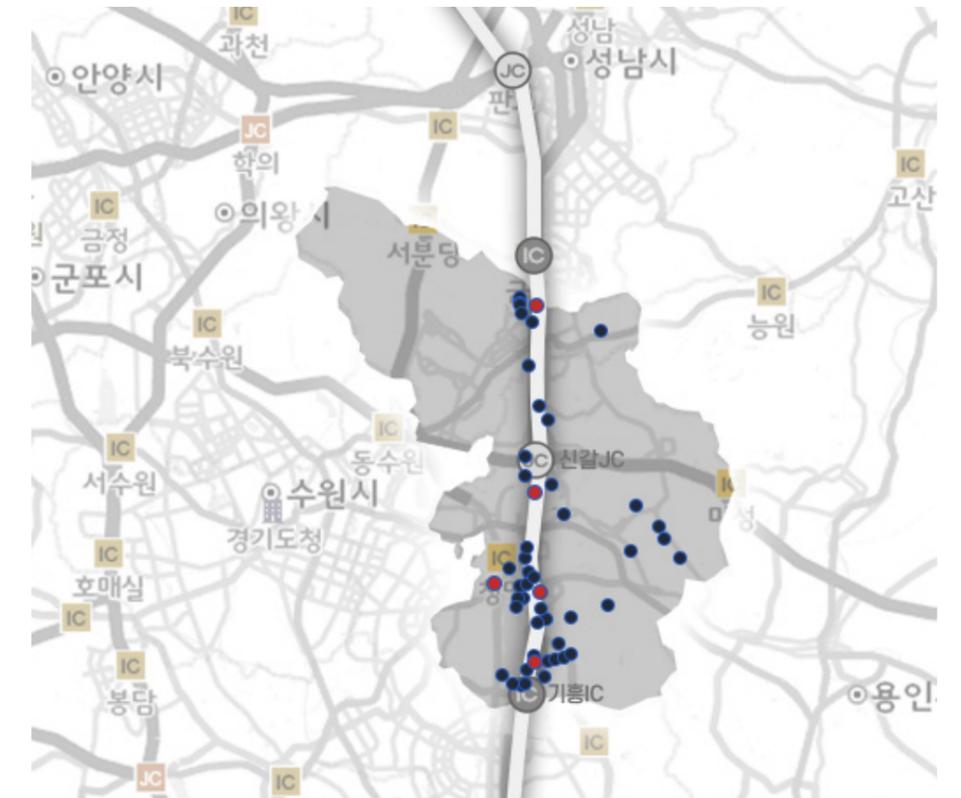


신갈지역 경과연수 분석

- 신갈지역은 1970년대부터 경부고속도로 인근에 위치한 용인시 기흥구 공세동, 고매동 지역 위주로 소형 물류센터들이 공급됨
- 1990년 준공된 이스트밸리를 시작으로 강동냉장(1994), 기흥냉장(2000) 등 노후된 소형 저운창고 비중이 높아 경과연수 20년 초과 물류센터의 비중이 60.4%로 수도권 내에서 가장 높게 나타남
- 향후 공급 예정인 물류센터들 또한 대부분 소형 규모로, 개발 부지가 절대적으로 없어 당 지역은 노후된 기존 물류센터를 재개발하는 방식 위주로 공급될 가능성이 있음



물류센터 분포

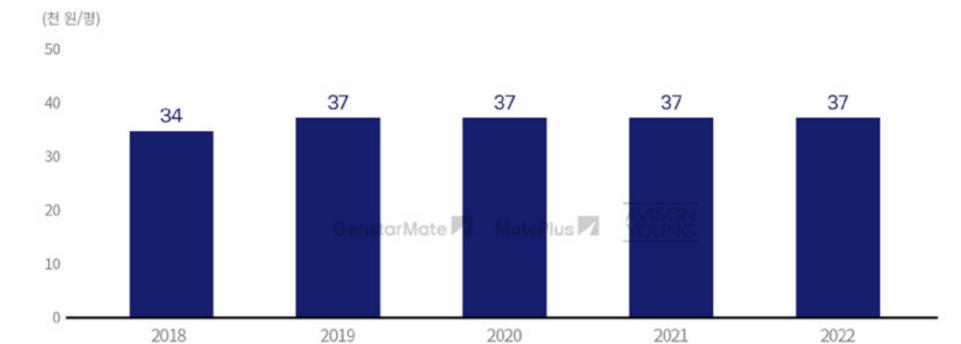


주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
미트박스 아워냉장	경기도 용인시 기흥구 고매동	6,994
보라 씨에스 물류센터	경기도 용인시 기흥구 보라동	6,533

임대료

- 신갈지역 상용 물류센터 평균 임대료는 평당 37,100원으로 전년과 동일한 수치를 기록함
- 준공 후 20년 이상 경과된 소형 물류센터가 다수 입지한 지역으로, 국제종합물류센터의 신규 임대 사례가 확인됨





05

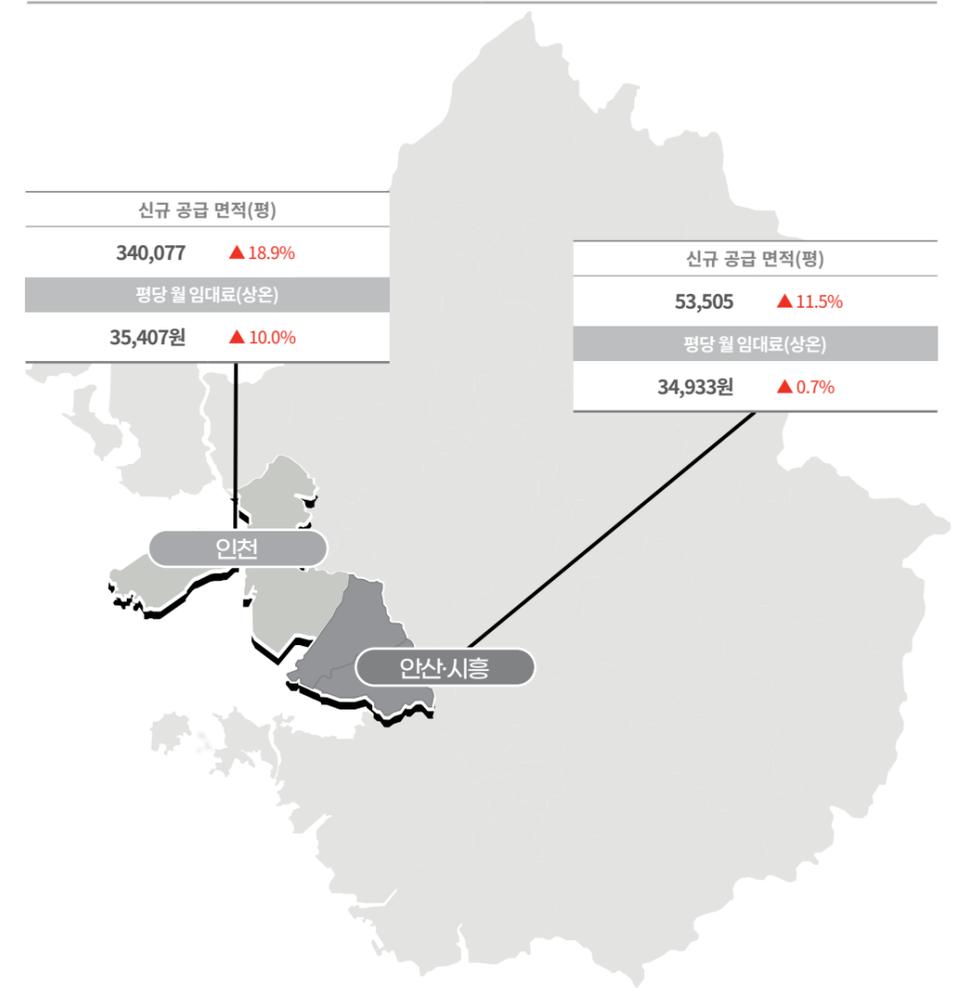
서부권

※ 2022년 연간통계치 / 전년 동기대비

신규 공급 면적(평)	393,582 ▲ 17.8%	평당 월 임대료(상은)	35,328원 ▲ 8.3%
-------------	-----------------	--------------	----------------

신규 공급 면적(평)	340,077 ▲ 18.9%
평당 월 임대료(상은)	35,407원 ▲ 10.0%

신규 공급 면적(평)	53,505 ▲ 11.5%
평당 월 임대료(상은)	34,933원 ▲ 0.7%



- 2022년은 서부권의 신규공급은 39.4만 평으로 전년 대비 17.8% 증가하며 역대 최대 공급면적을 기록함
- 인천은 34.0만 평, 안산·시흥에 5.4만 평이 공급되며 인천의 신규공급이 서부권의 대부분을 차지하였고, 특히 인천 서구 원창동 일대에 23.8만 평이 공급되며 서부권 신규공급의 약 60.4%를 차지함
- 연내 준공을 목표로 했던 일부 물류센터들의 준공이 내년으로 미뤄지며 2023년의 신규공급은 2022년의 신규 공급 면적을 넘어설 것으로 예상됨
- 서부권 물류센터의 상은 기준 평당 월평균 임대료는 35,328원으로, 전년 대비 8.3% 상승함

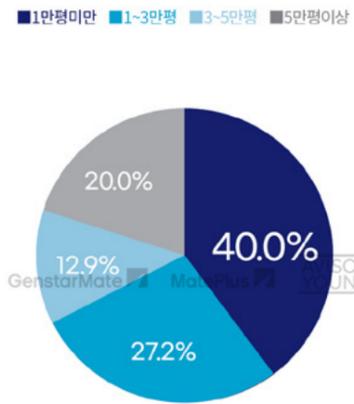
05-1

인천

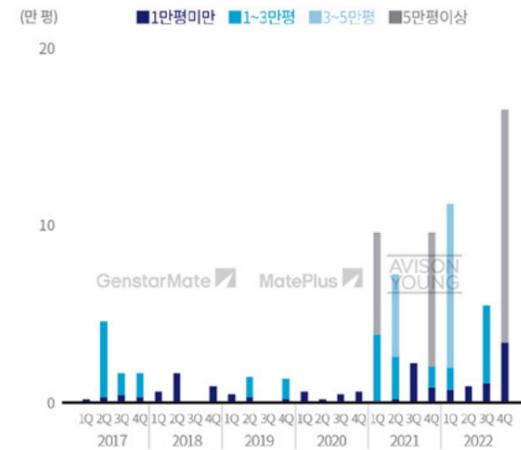
신규공급

- 인천지역은 2021년부터 인천 북항과 남항을 중심으로 물류센터 신규공급이 집중되었으며 2022년 전체 누적 공급량은 136만 평을 기록함
- 2022년에는 3만 평 이상 대형 및 초대형 물류센터가 총 3개동이 신규 공급되었으며, 이 중 서부권 내 가장 큰 규모인 청라로지스틱스센터(13만 평)가 공급됨
- 2023년에도 석남 혁신물류센터, 원창동 물류센터 등 초대형 물류센터의 공급이 예정되어 있어 신규 공급추이는 당분간 지속될 것으로 예상됨

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

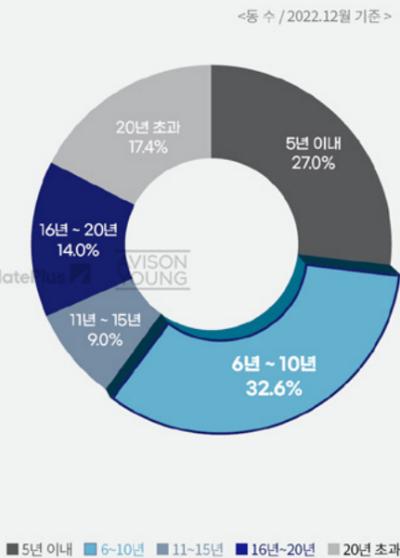


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

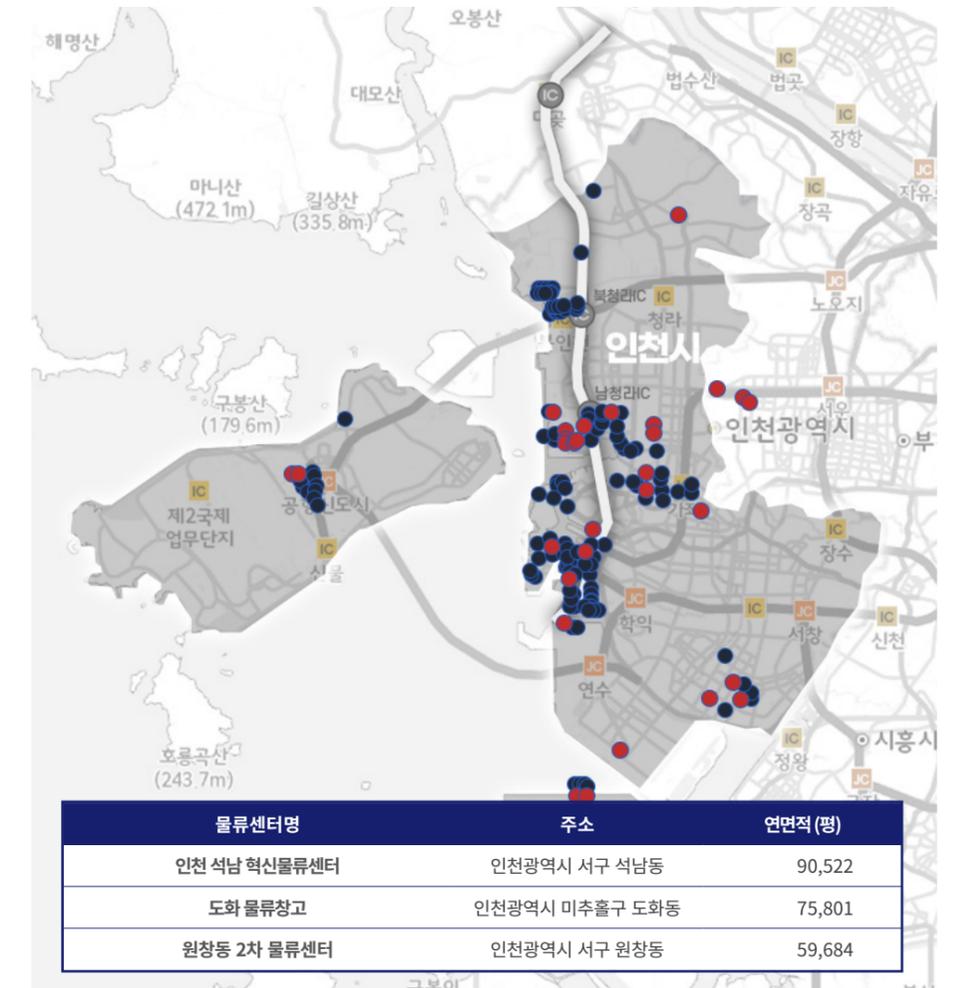


인천지역 경과연수 분석

- 인천지역 물류센터는 항만, 공항 등 SOC 개발과 함께 성장하며 다양한 경과연수 분포를 보임
- 2010년대 중반부터 아라뱃길 개통과 함께 인천터미널 물류단지에 대형 물류센터가 공급되어 경과연수 6년~10년 물류센터 비중이 32.6%로 가장 높음
- 또한, 북항(원창동 일대), 남항(항동7가, 원창동 일대), 신항(송도동)을 중심으로 초대형 물류센터가 개발되고 있어 5년 이내 27.0% 비중을 보임
- 앞으로, 인천지역은 예정 공급량이 많아 5년 이내 비중이 큰 폭으로 확대될 것으로 보임



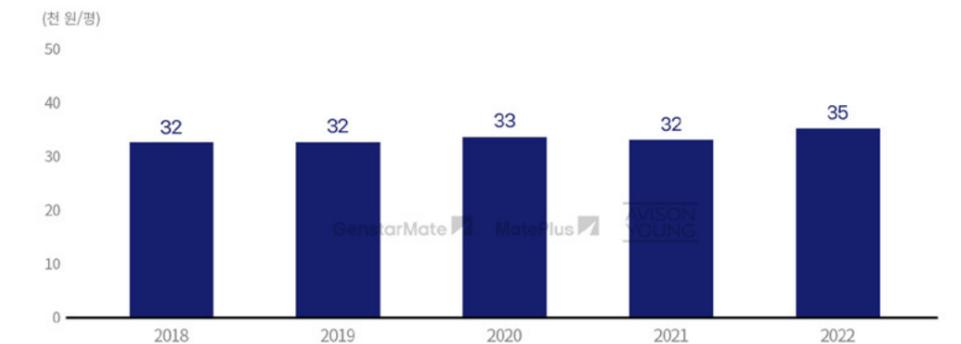
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 인천지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 전년 대비 10.0% 상승한 35,407원임
- 인천공항 및 인천항과 인접한 지역으로 높은 서울 접근성, 해외직구 물량 증가 등으로 인한 신규 공급이 늘어나고 있음. 2022년 다수의 물류센터가 신규 공급되며 지역 평균 임대료 상승을 견인함



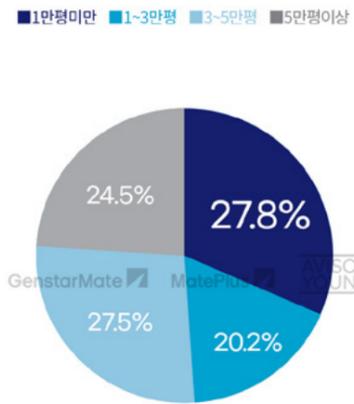
05-2

안산·시흥

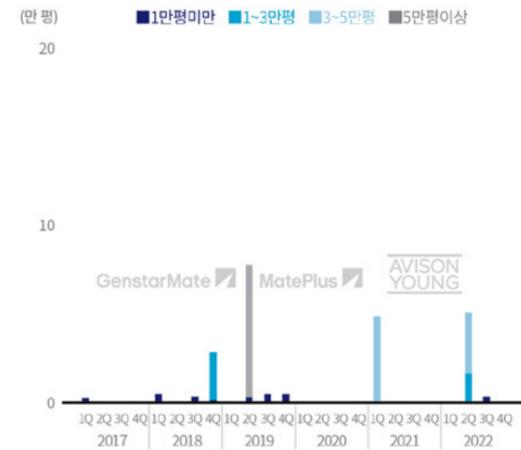
신규공급

- 2022년 안산·시흥지역에서는 총 4개 동이 공급되었으며, 이 중 KB자산운용이 선매입한 그레이박스 안산 물류센터를 제외하고는 대부분 자가사용 목적임
- 2023년에는 3만 평 이상의 물류센터 3건, 1만 평 이상의 물류센터 4건이 공급될 예정으로, 안산·시흥지역 물류센터의 신규공급량은 역대 최대 규모를 기록할 것으로 전망됨

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

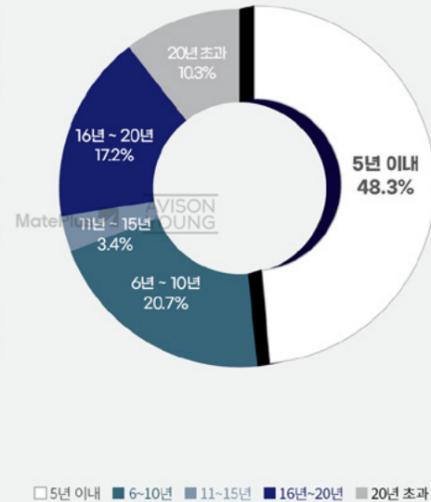


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

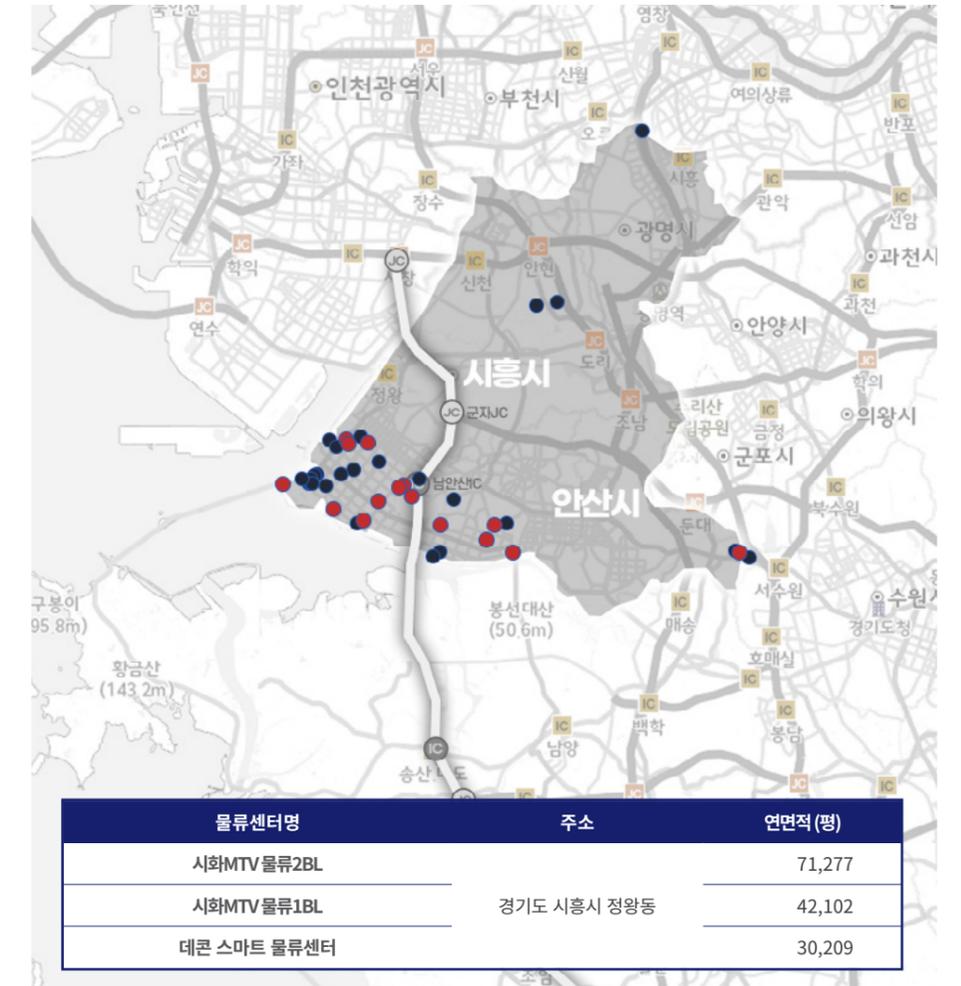


안산·시흥지역 경과연수 분석

- 안산·시흥지역은 오래된 공장 위주로 산업단지가 구성되어 있어 전통적으로 물류센터가 희소한 지역이었으나, 시화MTV를 중심으로 최근 10년간 물류센터 공급이 활발히 이루어짐
- 따라서, 경과연수 10년 이내 비중이 약 70%를 차지함. 다만, 2022년에 공급된 물류센터 대부분은 외곽지역의 소형 자산들로, 1만 평 이상 신축 대형 물류센터의 공급이 희소함
- 향후 공급이 예정된 물류센터들 또한 시화MTV를 중심으로 대형 물류센터의 공급이 다수 예정되어 있음



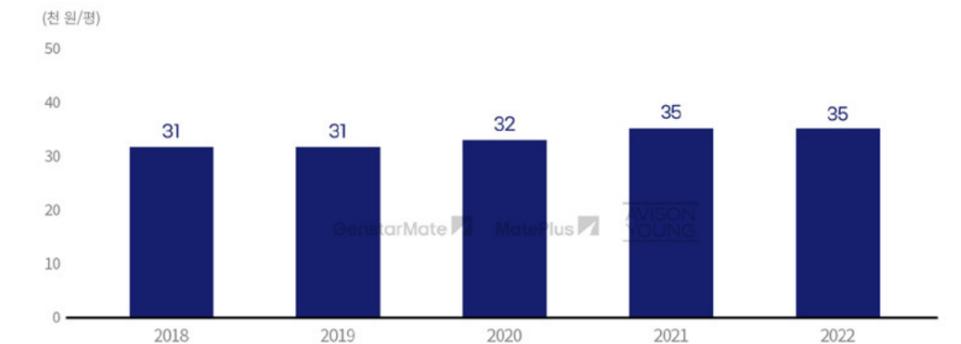
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2021년 안산·시흥지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 34,933원으로, 전년 대비 0.7% 상승함
- 2022년 공급된 그레이박스 안산물류센터가 신규 표본으로 편입되었으며, 향후 시화 MTV를 중심으로 초대형 및 대형 물류센터의 공급으로 인한 임대료 변동이 예상되는 지역임



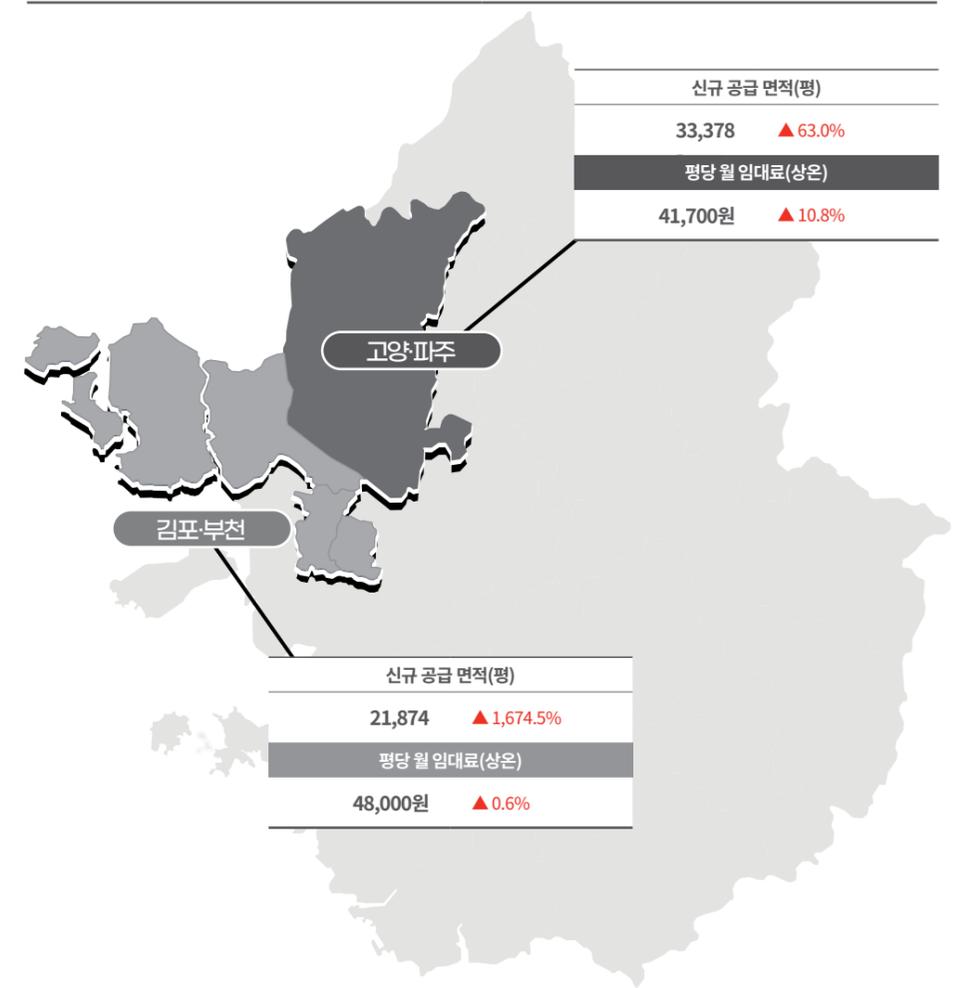


06

서북권

※ 2022년 연간 통계치 / 전년 동기 대비

신규 공급 면적(평)	55,252 ▲ 154.5%	평당 월 임대료(상은)	45,900원 ▲ 1.9%
-------------	-----------------	--------------	----------------



- 2022년 서북권의 신규공급은 전년 대비 3.4만 평 증가한 5.5만 평으로, 김포고촌물류단지의 개발이 완료되며 김포·부천지역의 주요 신규공급은 수도권제2순환고속도로 인근의 대포산업단지 위주로 집중되었음
- 최근 대형 공급이 없었던 고양시에서는 오금동에 약 2만 평 규모의 상온 물류센터가 공급되며 3년 만에 대형 공급사례가 확인되었고, 2023년 1분기 중 인접 필지에 1.3만 평 규모의 저온 물류센터가 공급 예정에 있어, 서북권의 누적공급면적은 소폭 증가할 예정임
- 서북권 상온 물류센터의 평당 월평균 임대료는 45,900원으로, 수도권 주요 권역 중 가장 높은 임대료를 형성함

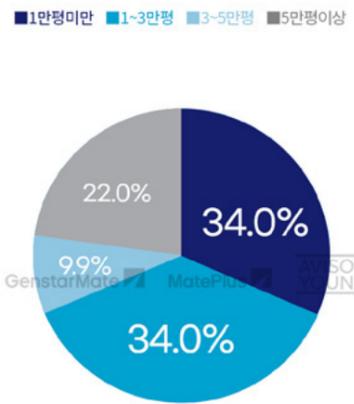
06-1

김포·부천

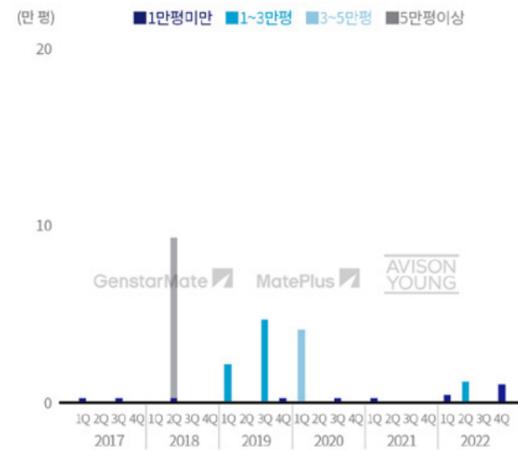
신규공급

- 2021년 1천 평 규모의 소형 물류센터 1개 동만 공급되었던 김포·부천지역은 2022년에 1만 평 규모의 저온 물류센터 등 전체 2.2만 평이 공급되며 신규 공급면적은 전년 대비 소폭 증가함
- 2018년 3분기 이후 5만 평 이상의 물류센터 공급 사례가 없었으나, 2023년에는 5만 평 이상의 물류센터들을 비롯하여 약 23만 평 가량의 물류센터들이 대규모 공급될 예정임
- 5만 평 이상의 신규 공급 예정사례는 총 2개 동으로 각각 김포시 양촌읍, 김포시 구래동에 위치해 있음

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

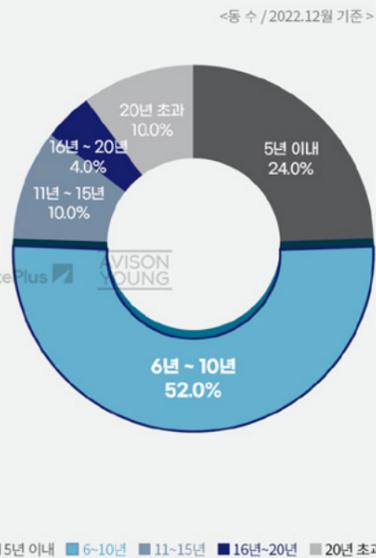


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)



김포·부천지역 경과연수 분석

- 김포·부천지역은 2010년대 이전까지 1만 평 미만 소형 물류창고만 있었으나 김포고촌 물류단지 조성과 함께 대규모 공급이 일어남
- 김포·부천지역은 경과연수 10년 이내 신축 물류센터의 비중이 약 76%로 수도권 내에서 가장 높게 나타남
- 다만 김포고촌 물류단지 내 추가 개발이 가능한 부지가 없어 향후 김포·부천지역 물류센터는 대부분 수도권제2순환고속도로 인근의 학운산업단지 일대에 공급될 것으로 예정됨



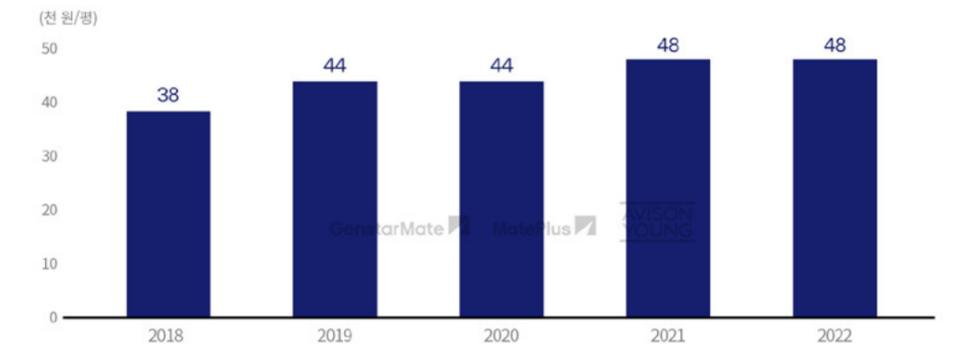
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2022년 김포·부천지역의 상온 물류센터 기준 평당 월 임대료는 48,000원으로, 김포공항 주변으로 A급 물류센터가 다수 위치해 타 권역 대비 임대료가 높게 형성되어 있음
- 현재 김포고촌물류단지를 중심으로 다수의 물류센터가 밀집해 있으나, 향후 공급 가능한 부지가 제한되어 지역 임대료 상승이 지속될 전망이다



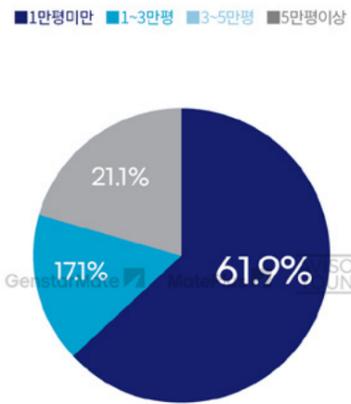
06-2

고양·파주

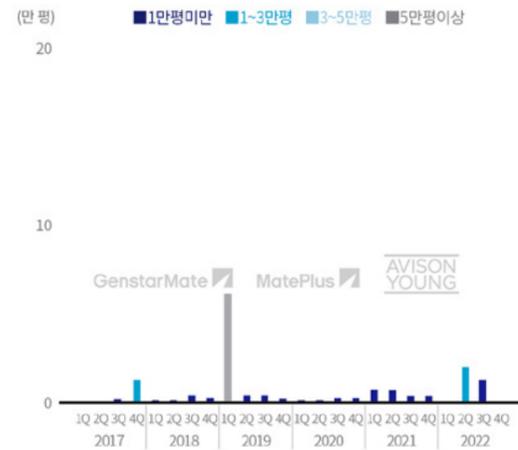
신규공급

- 고양·파주지역에서는 2019년 이후 1만 평 미만의 소형 물류센터 위주로 공급되었으나, 2022년에 중형 규모인 고양삼송 로지스틱스 물류센터(1.9만 평)등이 공급되며 신규 공급면적은 전년 대비 약 63% 증가함
- 2023년에는 약 8.9만 평 가량 공급 예정이며, 대부분이 파주시 조리읍 및 탄현면에 집중되어 있음

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

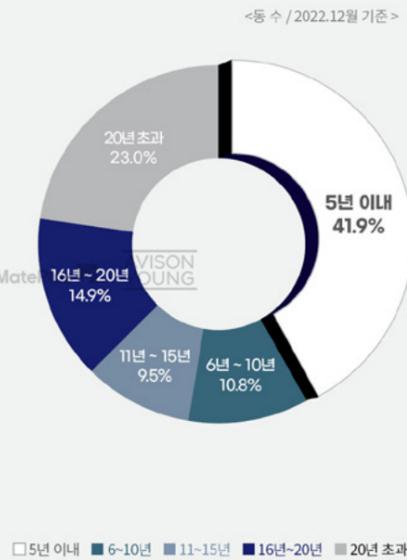


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

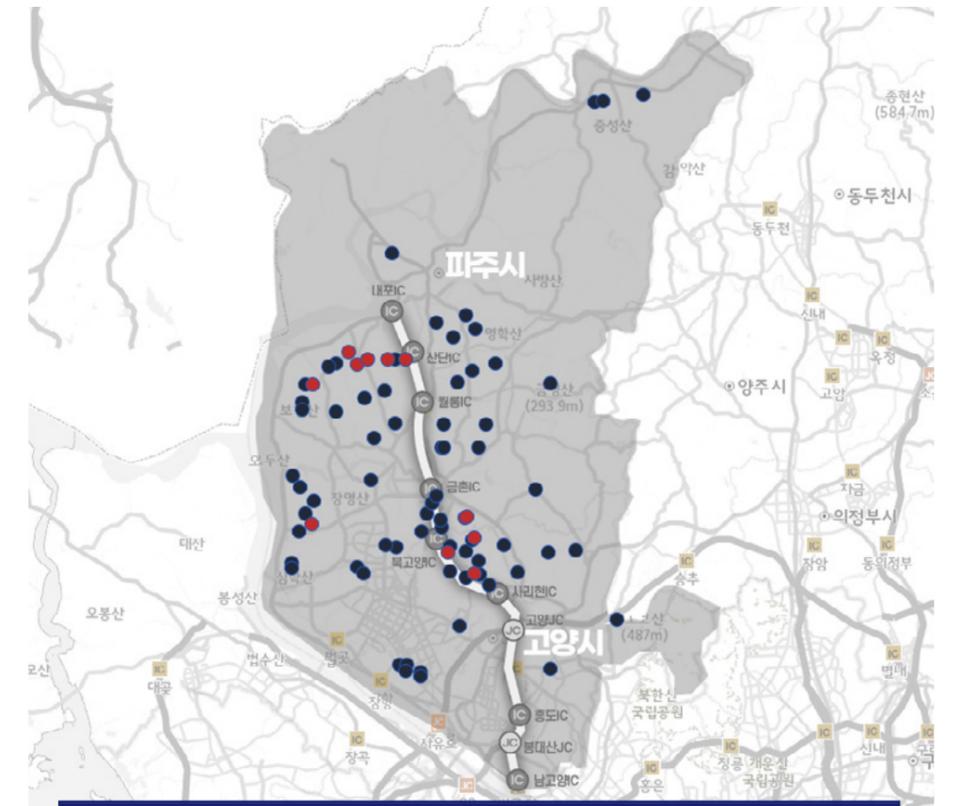


고양·파주지역 경과연수 분석

- 고양·파주지역은 개발제한구역 영향 및 전국 접근성이 상대적으로 낮아 파주 출판단지를 배후로 하는 소형 물류센터 또는 물류·유통업체의 서북부 거점 물류센터 위주로 활용됨
- 다만, 2020년 서울문산고속도로 개통과 함께 고속도로 인근으로 신축 물류센터가 다수 공급되며 경과연수 5년 이내 물류센터의 비중이 약 42%로, 안산·시흥에 이어 두 번째로 신축 물류센터 비중이 높음
- 파주시는 고양시 대비 물류센터 개발 가능 부지가 상대적으로 많으며, 향후 공급이 예정된 물류센터도 대부분 파주시에 집중되어 있음



물류센터 분포

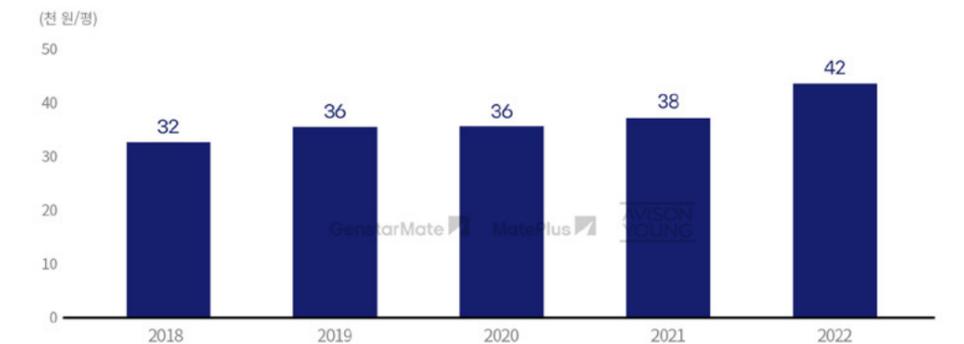


주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
고양 삼송 물류센터(저운)	경기도 고양시 덕양구 오금동	12,589
대원리 물류센터	경기도 파주시 조리읍 대원리	11,103
금승리 물류센터	경기도 파주시 탄현면 금승리	7,106

임대료

- 2022년 고양·파주지역의 상운 물류센터 기준 평당 월 임대료는 전년 대비 10.8% 증가한 41,700원으로, 전체 지역 중 가장 큰 상승폭을 보임
- 고양삼송로지스틱스가 2022년에 신규 공급되며 지역 평균 임대료 상승을 견인함



APPENDIX

리서치 개요, 물류센터 신규 간접투자기후,
물류센터 신규 공급 사례

01

조사 개요

02

물류센터 분류 기준

- 지역: 경기도 및 인천광역시, 서울특별시
- 대상: 연면적 3,300㎡ 이상의 총 연면적 대비 창고시설 사용 비율이 50% 이상인 물류센터
- 조사방법: 전화·현장 조사 및 국토교통부 자료 참고
- 조사내용: 물류센터 인허가 및 사용승인 현황, 거래 사례, 소유주 현황, 임대료 등
- 조사기간: 매 분기말 익월 15일~말일 조사

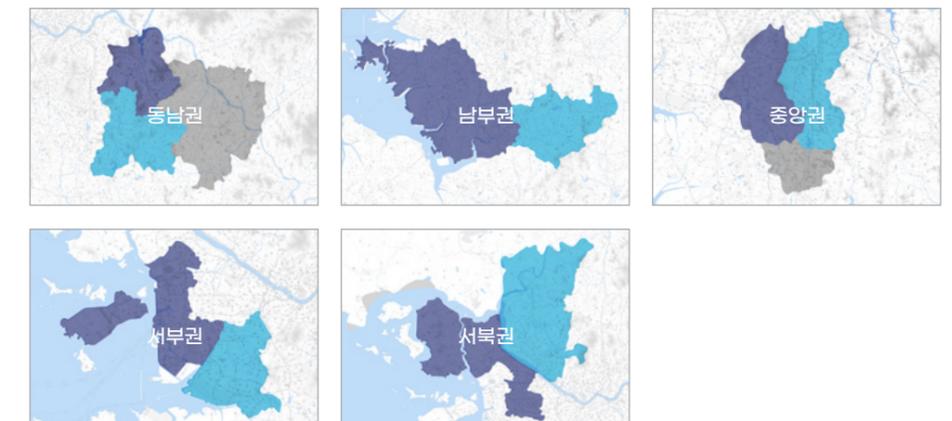
면적단위 3.3㎡ = 1평

- 소형: ~33,508㎡ 미만 (1만 평 미만)
- 중형: 33,508㎡ 이상 99,174㎡ 미만 (1~3만 평)
- 대형: 99,174㎡ 이상 165,289㎡ 미만 (3~5만 평)
- 초대형: 165,289㎡ 이상 (5만 평 이상)

권역 분류 기준

권역	주소	세부지역
동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인시(처인구)	광주·곤지암, 이천·여주, 양지·덕평
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)	안성, 평택·화성
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시(동탄지역), 용인시(수지구, 기흥구), 성남시	군포·안양·수원, 동탄·오산, 신갈
서부권	안산시, 시흥시, 광명시, 인천광역시(중구, 동구, 미추홀구, 서구, 남동구, 연수구, 옹진군)	인천, 안산·시흥
서북권	고양시, 파주시, 김포시, 부천시, 인천광역시(계양구, 부평구, 강화군)	김포·부천, 고양·파주
기타권	위 권역 제외 경기도, 서울특별시 지역	

수도권 세부지역 분류 기준



03

간접투자상품 설립 및 설정현황

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 자산
팜코로지스틱스제9호위탁관리 부동산투자회사	`22.01.26	퍼시픽투자운용	경기 용인시 소재 물류센터
로지스밸리신한위탁관리 부동산투자회사	`22.01.26	신한리츠운용	경기 안성시 소재 물류센터
한국투자안성물류제1호위탁관리 부동산투자회사	`22.04.29	한국투자부동산신탁	경기 안성시 소재 물류센터
디디아이백암로지스틱스2호위탁 관리부동산투자회사	`22.06.09	디앤디인베스트먼트	경기 용인시 소재 물류센터
코람코가치투자제4의4호위탁 관리부동산투자회사	`22.11.07	코람코자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터

펀드 신규설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 자산
엠펙스제30호일반사모 부동산투자회사	`22.03.30	엠펙스자산운용	인천시 소재 물류센터
엘비부동산일반사모 투자회사39호	`22.05.26	LB자산운용	경기도 양주시 소재 물류센터
페블스톤제18호일반사모 투자회사	`22.06.10	페블스톤자산운용	경기도 화성시 소재 물류센터
이화일반사모부동산 투자신탁 48호	`22.07.27	이화자산운용	경기 용인시 소재 물류센터
바로일반사모부동산 물류제1호투자회사	`22.08.19	바로자산운용	충청북도 진천군 소재 물류센터
코레이트일반사모부동산 투자회사제2호	`22.08.22	코레이트자산운용	경상남도 창원시 소재 물류센터
에이디에프프라임로지스1호 일반사모부동산모투자회사	`22.10.12	ADF자산운용	경기 이천시 소재 물류센터

04

주요 신축 물류센터

권역	물류센터명	시·군·구	읍·면·동·리	연면적(평)
동남권	켄달스퀘어 오포로지스틱스파크	광주시	문형동	57,136
	로지스밸리 고백리 물류센터	이천시	부발읍 고백리	28,010
	SSG닷컴 광주오포물류센터	광주시	문형동	25,325
	한익스프레스 남이천 2센터	이천시	모가면 소고리	23,426
	나라알이디 이천센터	이천시	백사면 내촌리	19,579
남부권	켄달스퀘어 일죽로지스틱스파크 A,B블럭	안성시	일죽면 능국리	36,311
	콜드스테이션 안성	안성시	양성면 이현리	21,208
중앙권	오산로지폴리스	오산시	가수동	45,488
	동탄 센트럴 로지스 허브	화성시	장지동	22,801
서부권	청라로지스틱스센터	서구	원창동	130,152
	CBRE IM ILC 물류센터	중구	신흥동3가	49,759
	남청라 스마트 로지스틱스	서구	원창동	42,342
	그레이박스 안산물류센터	안산시 단원구	성곡동	33,321
	인천항동 저온물류센터	중구	항동7가	22,998
	인천 남청라 복합물류단지2차	서구	원창동	20,085
	고양삼송 로지스 힐	고양시 덕양구	오금동	19,856

메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업부
매각 주관, 자산관리 및 전속 임대 물류센터 안내

물류사업본부 총괄	노종수 상무	02.3775.7334	jsn007@genstarmate.com
물류 부동산개발	노종수 상무	02.3775.7334	jsn007@genstarmate.com
물류 컨설팅 & Transaction	황윤식 이사	02.3775.7333	yshwang@genstarmate.com
임대차 컨설팅 (LM)	남건우 이사	02.3775.7264	gunwoo.nam@genstarmate.com
자산 관리 (PM)	박영철 이사	02.3775.7322	youngchul.park@genstarmate.com

01

물류센터 매각
주관 및 자문 현황



훙플러스 신선물류센터
(안성시 / 32,824㎡)

02

물류센터
관리 현황



안성일죽물류센터
(안성시 / 98,943㎡)



항동스마트물류센터
(인천 중구 / 88,235㎡)



동탄 센트럴로지스허브
(화성시 / 75,401㎡)



인천 TJ 물류센터
(인천 서구 / 55,431㎡)



이천 송은리 물류센터
(이천시 / 54,995㎡)



LX하우스 천안 물류센터
(천안시 / 44,547㎡)



김포 케이로지스필드
(김포시 / 43,707㎡)



진우리 물류센터
(광주시 / 36,669㎡)



단천리 물류센터
(이천시 / 33,460㎡)



양산 형지물류센터
(양산시 / 31,673㎡)



경산 CJ물류센터
(경산시 / 28,564㎡)



경산 GS물류센터
(경산시 / 27,062㎡)



이마트에브리데이경산 물류
센터(경산시 / 26,974㎡)



서정천안복합물류센터
(천안시 / 21,986㎡)



안성죽산물류센터
(안성시 / 19,406㎡)



덕양유엘씨물류센터
(인천 서구 / 13,243㎡)

03

전속 임대
물류센터



원창동 복합 물류센터
(인천시 / 197,147㎡)



노곡리 물류센터
(광주시 / 53,699㎡)



관양동 물류센터
(안양시 / 95,376㎡)



도립리 물류센터
(이천시 / 40,299㎡)



주요 사업분야

GenstarMate MatePlus

대표이사	사 장	이창욱	02_3775_7203
전략사업부문	부부장	조영재	02_2003_8188
리서치&컨설팅	본부장	이형구	02_3775_7290
Transaction	본부장	강희덕	02_2003_8133
물류사업본부	본부장	노종수	02_3775_7334
물류 부동산개발	본부장	노종수	02_3775_7334
물류 컨설팅 & Transaction	이 사	황윤식	02_3775_7333
물류 임대차 컨설팅	이 사	남건우	02_3775_7264
물류 부동산관리	이 사	박영철	02_3775_7322
마케팅부문	부부장	최진원	02_2003_8121
VA & 자산실사	본부장	김광진	02_3775_7331
임대차 컨설팅	본부장	노창희	02_2003_8030
기업부동산관리	본부장	변희봉	02_6388_7777
투자자산관리	본부장	정상구	02_3775_7312
리테일 서비스	본부장	이창익	02_3775_7230
NPL 자산관리	이 사	최문수	02_6021_7905

AVISON YOUNG

대표이사	최인준	02_3775_7204
Capital Market	1본부장	조재훈 02_3775_7330
	2본부장	서진 02_3775_7260
	3본부장	강희덕 02_2003_8133

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

대표이사	임채욱	02_6949_3185
임대주택 마케팅	본부장	박상준 010_5064_7810
임대주택 운영관리	본부장	김원기 02_6949_3186

MatePlus Appraisal

부동산 감정평가 & 가치평가 사업타당성분석	대 표	김정민 02_3775_7371
----------------------------	-----	------------------

MatePlus Realty

부동산 중개, 자산관리	대 표	최규상 010_4303_0377
--------------	-----	-------------------

부동산 관리규모 | 전체 554동 | 6,699,198㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 부동산 연구소	이형구 소장 02_3775_7290	김규진 센터장 02_3775_7252
	박인구 02_3775_7269	백지희 02_3775_7224 장문경 02_3775_7236

※ 본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.