GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG

LOGISTICS MARKET REVIEW

2023. 1Q

Korea

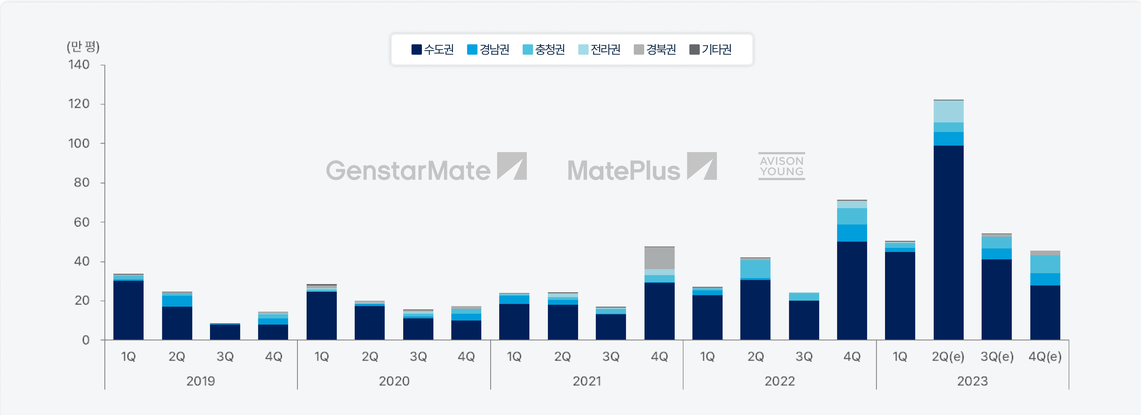
오산 로지폴리스 / Osan Logipolis

전국 물류센터 시장 리뷰 (2023.1Q)

1 공급 추이

2023년 1분기 전국 물류센터 신규 공급면적은 약 50만 평으로 지난 분기 대비 약 29.0% 감소하였으나 전년 동기 대비 86.6% 증가하며 2개 분기 연속 50만 평을 넘는 많은 공급이 일어남. 수도권의 경우, 전국 신규 공급면적의 89%인 약 45만 평이 공급되었고, 비수도권의 경우 경남권과 충청권에서만 각각 2만 평의 신규 공급이 일어나 물류센터의 수도권 집중이 뚜렷하게 나타남. 지난해 준공이 예정되었던 일부 물류센터의 공급이 올 상반기 내에 이루어질 것으로 보여 2023년 상반기 공급 예정면적은 다소 이연 되더라도 역대 최대 규모를 기록할 것으로 예상됨

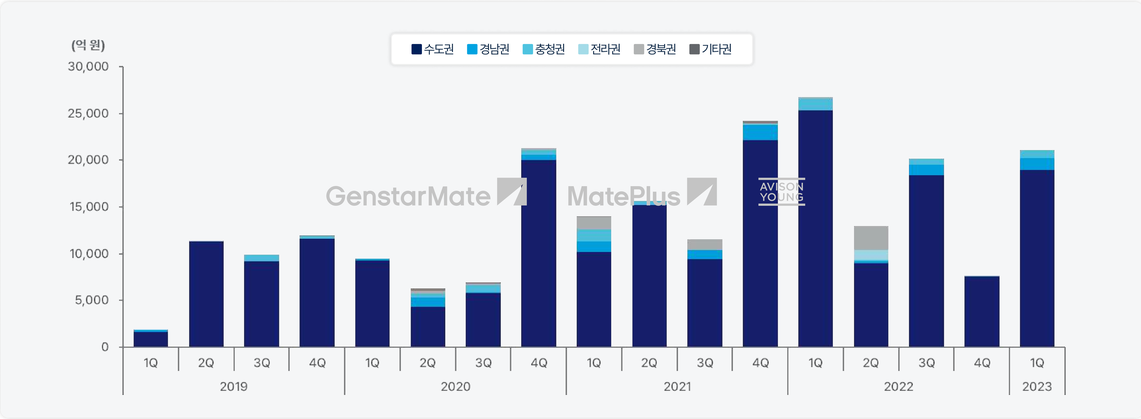
공급 면적 추이(2019 1Q ~ 2023 4Q, 연면적 기준)



2 거래 추이

2023년 1분기 전국 물류센터 거래 규모는 2조 1,092억 원으로 지난 4분기 대비 177.8% 늘어났고 전년 동기 대비 21.2% 하락하였음. 이 중 다수가 선매입 계약이 체결되었던 건 들의 클로징 사례임. 전 분기 거래가 없던 경남권에서 2020년 마스턴투자운용이 매입했던 'LG전자 두동 통합물류센터'가 당 분기 이지스자산운용으로 1,090억 원에 매각됨. 해당 물류센터는 전체 상온 용도로 LG전자와 LX판토스가 100% 임차 중임. 충청권의 경우, 충청북도 음성군 삼성면에 소재한 'DCL 중부물류센터'를 베스타스자산운용이 안젤로고든과 함께 820억 원에 매입함. 전라권, 경북권 및 기타권은 3개 분기 연속 확인된 거래가 없음

거래 규모 추이(2019 1Q ~ 2023 1Q, 연면적 기준)



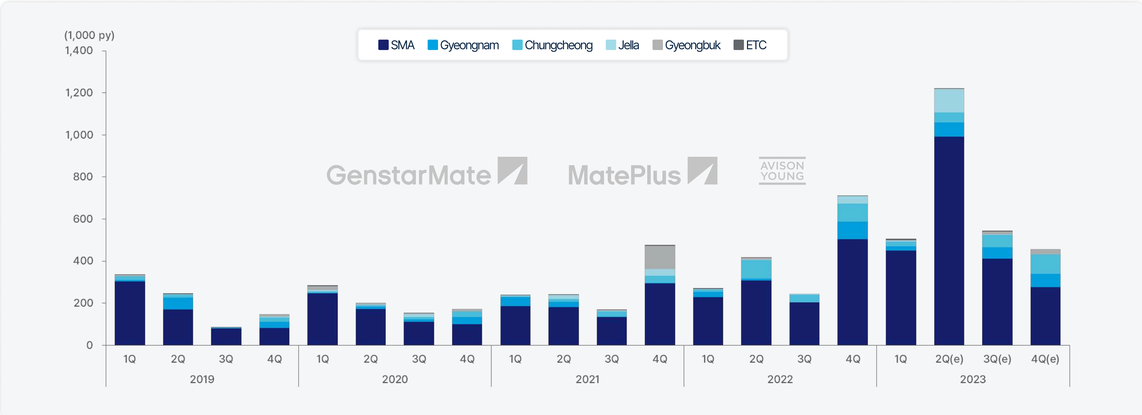
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

Overall Logistics Market (2023.1Q)

1 Supply Trend

In 1Q 2023, the new supply area was about 500 thousand py in nationwide, which decreased approximately 29.0% QoQ and increased 86.6% YoY, marking the two consecutive quarters of massive supply over 50 thousand py. About 450 thousand py, 89% of the new supply, was completed in the Seoul Metropolitan Area(SMA). Except for the SMA, only 20 thousand py were supplied in Gyeongnam and Chungcheong each, showing the concentration of logistics centers in the SMA. Some logistics centers scheduled for completion last year are expected to be completed in the first half of this year, which is expected to be the largest supply ever.

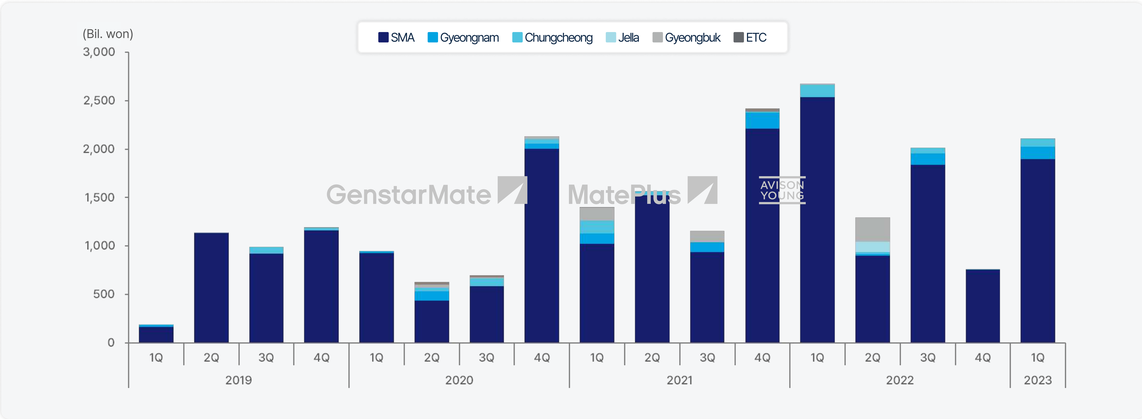
Supply Trend(2019 1Q ~ 2023 4Q, GFA)



2 Transaction Trend

In 1Q 2023, the nationwide transaction volume reached 2.1 trillion won, rose 177.8% QoQ, and decreased 21.2% YoY; Pre-purchase agreements account for the majority of deals. LG Electronics Dudong Integrated Logistics Center, which was purchased by Mastern Investment Management in 2020 in the Gyeongnam which had no transactions in the previous quarter, was sold again to IGIS for KRW 109 billion this quarter. The center is fully leased by LG Electronics and LX Pantos for dry center. In the Chungcheong region, Vestas Investment Management acquired the DCL Jungbu Logistics Center in Samseong-myeon, Eumseong-gun for 82 billion won funded by Angelo Gordon. Jeolla, Gyeongbuk, and ETC had no transactions for three consecutive quarters.

Transaction Trend (2019 1Q ~ 2023 1Q, GFA)



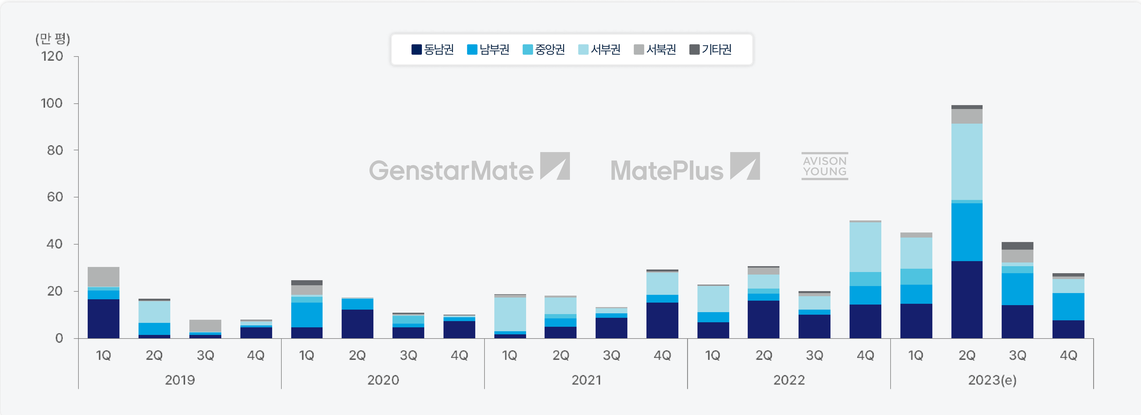
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 공급시장 (2023.1Q)

1 권역별 신규 공급

2023년 1분기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 약 45만 평으로 동남권, 남부권, 서부권의 신규 공급면적은 전 분기와 유사하거나 소폭 감소하였으나 중앙권, 서북권의 신규 공급은 전 분기 대비 증가함. 신규 공급된 물류센터 중 1만 평~3만 평 규모의 중형 물류센터가 약 25만 평 공급되며 역대 최대 공급면적을 기록하였음. 이들 대부분은 물류센터의 개발 수요가 폭발적으로 증가했던 2020년에 개발에 착수하여 준공되었으며 상·저온이 혼합된 물류센터의 비중이 약 70%로 높게 나타남

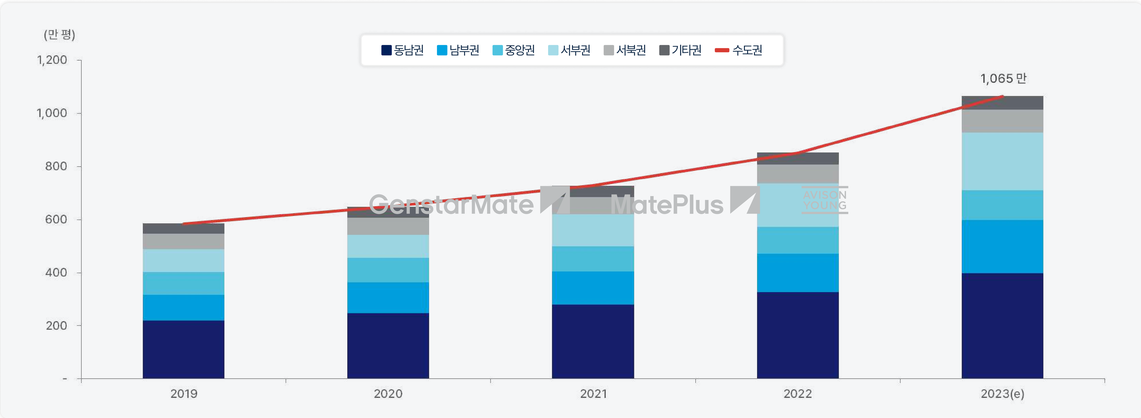
권역별 신규 공급(2019 1Q ~ 2023 4Q, 연면적 기준)



2 권역별 누적 공급

2023년 한 해 동안 수도권 물류센터 신규 공급면적은 처음으로 200만 평을 넘어서며 연말 기준 누적 공급면적은 1천만 평을 돌파할 것으로 예상됨. 특히 남부권, 서북권의 신규 공급이 대폭 증가하며 수도권 물류센터의 신규 공급은 당분간 가파른 상승세를 보일 전망임. 연말까지 동남권은 누적 공급 약 400만 평에 근접할 것으로 예상되며 남부권과 서부권의 누적 공급은 각각 200만 평을 넘어설 전망임. 특히 상반기 중 인천에 9만 평 규모의 혼합 물류센터가 준공을 앞두고 있고, 동남권과 남부권에도 5만 평 이상 초대형 물류센터의 공급이 예정되어 있어 당분간 높은 공급량 수준이 이어질 것으로 예상됨

권역별 누적 공급(2019 ~ 2023(E), 연면적 기준)



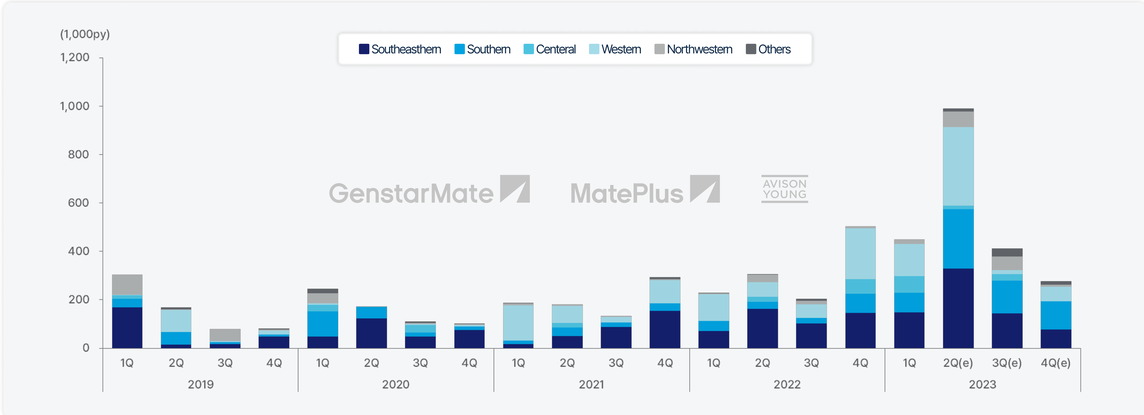
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Supply Market (2023.1Q)

1 New Supply By Region

In the first quarter of 2023, new supply of logistics centers in the Seoul metropolitan area was approximately 450,000 py. The new supply in the Southeastern, Southern, and Western markets remaining flat or decreasing slightly, while new supply in the Central and Northwest regions increased from the previous quarter. Of the new supply, approximately 250,000 py of medium-sized logistics centers were supplied, the largest supply ever. Most of these were registered for development in 2020, when demand for logistics development exploded, with a high proportion of mixed-use logistics center (around 70%).

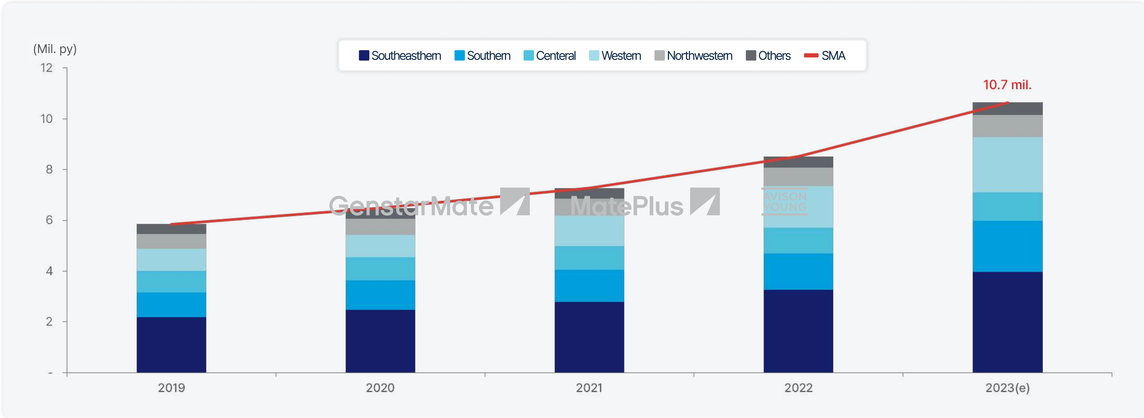
New Supply by Market (2019 1Q ~ 2023 4Q, GFA)



2 Total Stocks by Region

During 2023, the new supply of logistics centers in the SMA is expected to exceed 2 million py for the first time, with a cumulative area exceeding 10 million py by the end of the year. In particular, the upward trend of new supply in SMA will be steep for a while, with a significant increase in the southern and northwestern. By the end of the year, the cumulative area in the Southeastern will reach nearly 4 million py, while Southern and Western will exceed 2 million py each. In particular, a 90 thousand py(GFA) mixed-use logistics center in Incheon will be completed in the first half of the year, and some prime centers with more than 50 thousand py are scheduled in the southeastern and southern market, so high supply levels are expected to continue for the foreseeable future.

Stocks by Market(2019 ~ 2023(E), GFA)



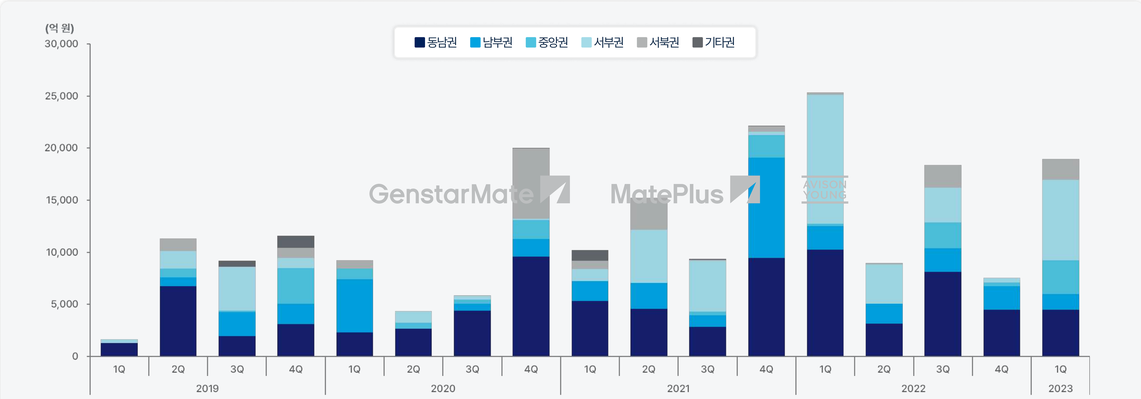
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 거래시장 (2023.1Q)

1 거래규모

2023년 1분기 수도권 물류센터 거래 규모는 지난 4분기 거래 규모(7,556억 원) 대비 151.1% 증가한 1조 8,972억 원을 기록함. 서부권에서 수도권 전체 거래 규모의 약 40.8%인 7,740억 원이 거래되었으며, 동남권에서는 4,503억 원이 거래되며 4,495억 원을 기록했던 전 분기와 유사한 규모를 기록함. 한편, 전 분기 소형 물류센터만 거래되었던 중앙권은 당 분기 대형 물류센터가 거래되며 2019년 4분기 이후 가장 큰 거래규모인 3,230억 원을 기록함. 꾸준한 투자 수요를 보여주는 남부권 역시, 당 분기 화성시와 평택시에 위치한 중형 1개 동, 소형 1개 동이 거래되어 총 1,498억 원의 거래 규모를 기록함

수도권 물류센터 거래규모 추이(2019 1Q ~ 2023 1Q)



2 주요 거래 사례

당 분기 수도권에서 3,000억 원 이상의 거래가격을 보여준 사례는 총 3개 동임. 이 중 가장 높은 가격을 기록한 청라로지스틱스센터(연면적 130,147평)의 거래가격은 6,590억 원임. 해당 물류센터는 2018년에 거래되었던 화성동탄 물류단지 A·B블록의 거래가격을 경신하며 전국 물류센터 거래사례 중 역대 최고 거래가격을 기록함. 오산시 가수동에 위치한 오산로지폴리스는 시행사인 OST파트너스로부터 YNP자산운용이 3,230억 원에 매입하였음. 용인시 남사읍에 위치한 약 4만평 규모의 신규 개발된 물류센터는 작년에 삼성SRA자산운용이 선매입 계약을 체결 하였으며, 메이트플러스의 매각 자문으로 이번 분기에 매각이 마무리 됨

주요 거래 사례 리스트

월	물류센터명	주소	용도	거래가격(억 원)	연면적(평)	평당가격(천 원)	매도자 / 매수자
1	수월암리 952-1 창고시설	평택시 서탄면	상온	90	1,074	8,404	개인 / 장수상사
1	화인물류(롯데글로벌로지스 양지의류2센터)	고양시 덕양구	상온	324	4,798	6,769	원진물류 / 한국자산관리공사
2	남사읍 북리 45-1 물류센터	용인시 처인구	혼합	3,170	39,927	7,939	한강로지스 / 삼성SRA자산운용
2	ALPHA FLUX	안산시 단원구	혼합	1,115	16,594	6,930	포커스온투자개발 / 스타로드자산운용
2	청라로지스틱스물류센터	서구 원창동	혼합	6,590	130,147	5,064	케이피로지스틱스PFV / 브룩필드자산운용
2	이천 군량 물류센터	이천시 대월면	혼합	640	11,417	5,601	케이피로지스 / 와이드크릭자산운용
3	오산풀필먼트 물류센터	화성시 정남면	저온	1,410	12,698	11,091	오산풀필먼트 / 한국초저온오산유한회사
3	삼송 프레시 로지	고양시 덕양구	저온	2,000	12,600	15,873	프레쉬삼송PFV / 블루코브자산운용
3	오산로지폴리스	오산시 가수동	혼합	3,230	45,488	7,101	OST파트너스 / YNP자산운용

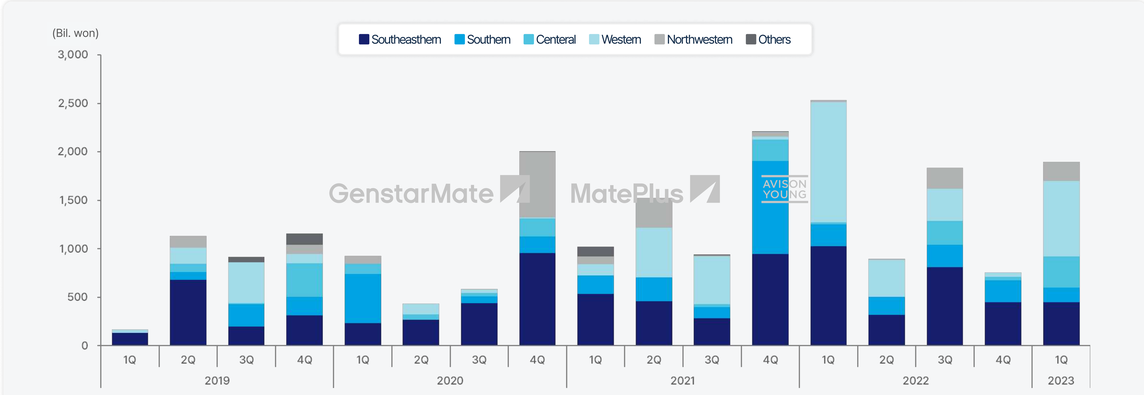
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Investment Market (2023.1Q)

1 Transaction Volume

In Q1 2023, the transaction volume of logistics centers in the SMA reached 1.9 trillion won, marking a 151.1% increase compared to the previous quarter (755.6 billion won). In the western market, transaction volume amounted to 774 billion won, accounting for 40.8% of the total transaction volume in the SMA. In the southeastern market, 450.3 billion won was transacted, recording a similar volume with the previous quarter's 449.5 billion won. Meanwhile, the central market, which one small-sized logistics center traded, recorded 323 billion won, the largest transaction volume since Q4 2019, as large logistics centers were traded during the quarter. The southern market, there are steady demand for investment, recording a total transaction volume of 149.8 billion won. One was a medium-sized asset in Hwaseong and another small-sized asset in Pyeongtaek were transacted.

SMA Logistics Center transaction volume (2019 1Q ~ 2023 1Q)



2 Notable Transaction Cases

This quarter, there were three deals in the SMA with the amount of over 300 billion won. Among them, Cheongna Logistics Center (GFA 130,147py) recorded the highest price at 659 billion won. This exceeded the existing highest record of Hwaseong Dongtan Logistics Complex A·B Block which was in 2018, recording a new highest transaction price of logistics center transactions nationwide. Osan Logipolis, located in Gasu-dong, Osan, was acquired by YNP Asset Management from OST Partners for 323 billion won. A newly developed logistics center of about 40,000 py located in Namsa-eup, Yongin-si, signed a pre-purchase agreement with Samsung SRA Asset Management last year, and the sale was finalized this quarter with Mateplus providing sales advisory services.

List of notable transaction cases

Month	Logistics Center	Address	Type	Transaction Price (100 mil won)	Transaction Area (py)	Price per py (1,000 won)	Seller / Buyer
1	952-1 Logistics Center in Suwolam-ri	Seotan-myeon, Pyeongtaek-si	Dry	90	1,074	8,404	Individual / Jangsu sangsa
1	Fine Logistics (Lotte Global Logistics Yangji Clothing Center 2)	Deokyang-gu, Goyang-si	Dry	324	4,798	6,769	Wonjin Logistics / KAMCO
2	45-1 Logistics Center in Buk-ri, Namsa-eup	Cheoin-gu, Yongin-si	Mixed	3,170	39,927	7,939	Hangang Logis / Samsung SRA Asset Management
2	ALPHA FLUX	Danwon-gu, Ansan-si	Mixed	1,115	16,594	6,930	Focuson Investment Development / Starlord Investment Management
2	Cheongna Logistics Center	Wonchang-dong, Seo-gu	Mixed	6,590	130,147	5,064	KP Logistics PFV / Brookfield Asset Management Korea
2	Icheon Gunnyang Logistics Center	Daewol-myeon, Icheon-si	Mixed	640	11,417	5,601	KP Logis / Wide Creek Asset Management
3	Osan fulfillment Logistics Center	Jeongnam-myeon, Hwaseong-si	Cold	1,410	12,698	11,091	Osan fulfillment / Korea Superfreeze Osan Limited
3	Samsong Fresh Logi	Deokyang-gu, Goyang-si	Cold	2,000	12,600	15,873	Fresh Samsong PFV / BlueCove Investment
3	Osan Logipolis	Gasu-dong, Osan-si	Mixed	3,230	45,488	7,101	OST Partners / YNP Asset Management

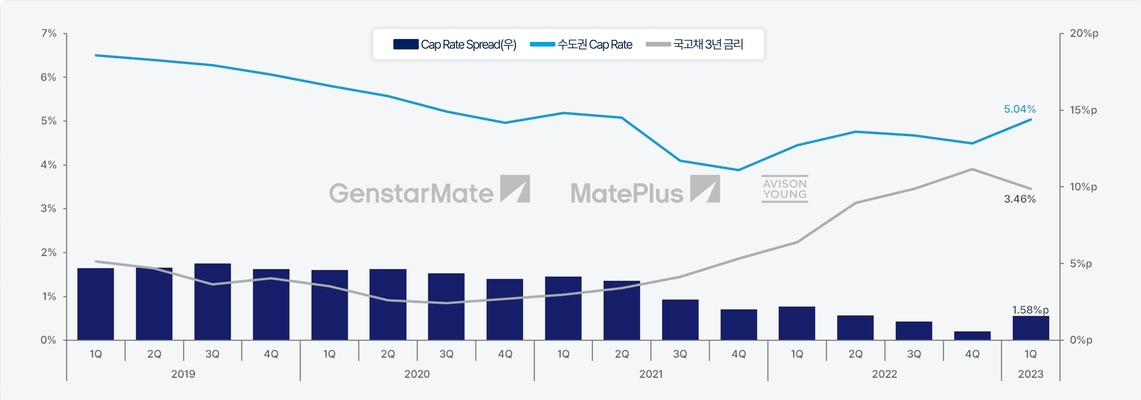
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 거래시장 (2023.1Q)

3 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

2023년 1분기 수도권 물류센터 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.55%p 상승한 5.04%를 기록함. 2011년부터 2021년까지 수도권에서 거래된 물류센터의 Cap. Rate는 꾸준히 하향 추세를 보였으나, 2022년 시작된 미국발 금리 상승의 여파로 소폭 상승함. 당 분기 Cap. Rate 상승은 일부 거래건에서 가격 조정이 일어난 것이 관찰되나, 매각을 계획했던 물건들이 보류하는 상황이 발생하고 전반적인 거래량이 급감함에 따라 당분간 Cap. Rate의 추가적인 상향 또는 보합이 예상됨

수도권 물류센터 Cap. Rate 추이(2019 1Q ~ 2023 1Q)

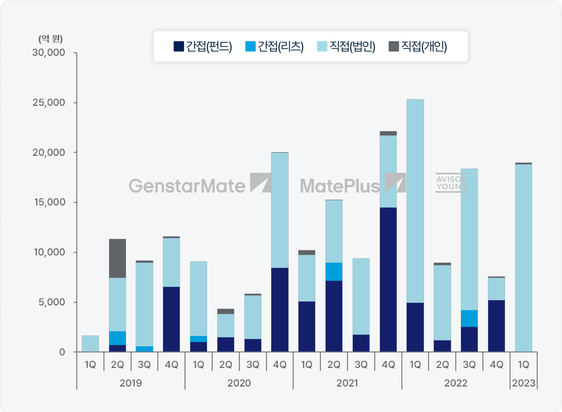


4 매도 • 매수자 유형별 거래규모

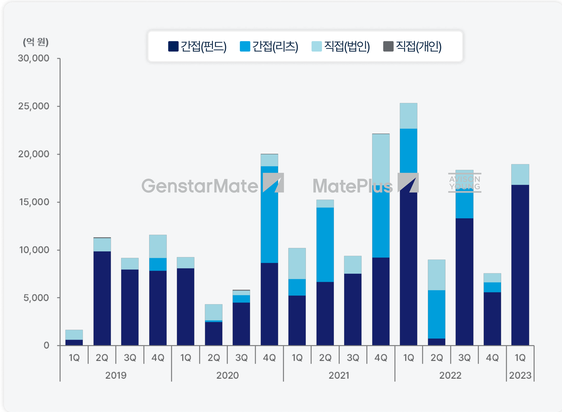
매도자 유형 측면에서는 개발 물건 선매입 클로징 사례가 많은 영향으로 일반 법인의 매도가 전체 매도 규모의 약 99.1%인 1조 8,810억 원을 기록함. 매수자 유형에서는 간접투자기구 중 리츠의 매수는 없었으며, 펀드는 전 분기 5천억 원대의 매수 규모를 기록한데 이어 이번 분기 1조 8,690억 원을 매수하며 역대 최대 규모를 기록함. 펀드 매수 건수는 총 6건으로 여전히 수도권 내 다양한 세부 권역에서 거래되었으며 모두 선매입 거래 사례임. 대부분 자가 사용 목적의 법인의 매수가 2,192억 수준으로 나타났으며 개인의 매수는 확인되지 않음

* PFV건은 법인 매도·매수건으로 집계

매도자 유형별 거래규모(2019 1Q ~ 2023 1Q)



매수자 유형별 거래규모(2019 1Q ~ 2023 1Q)



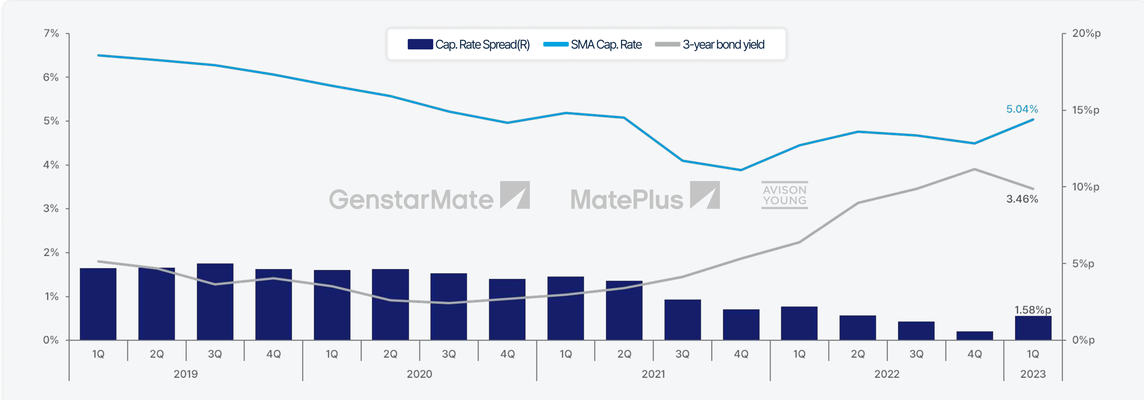
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Investment Market (2023.1Q)

3 SMA Cap. Rate Trend

In Q1 2023, the Cap. Rate of logistics centers in the SMA recorded 5.04%, a 0.55%p increase compared to the previous quarter. From 2011 to 2021, the Cap. Rate consistently showed a downward trend for long time, but it slightly increased after 2022 due to rising interest rates. The increase of Cap. Rate in this quarter is caused by some transactions, which of prices have been adjusted, but the overall volume of transactions has dropped sharply as the seller postpone the selling schedule. Going forward, Cap. Rate is expected to rise further or remain flat.

SMA Logistics Center Cap. Rate Trend(2019 1Q ~ 2023 1Q)

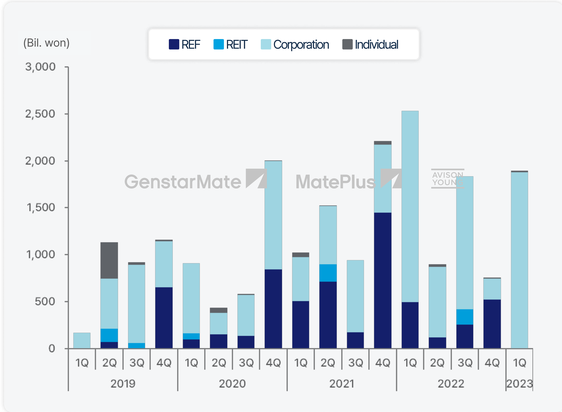


4 Transaction Volume by Seller/Buyer Type

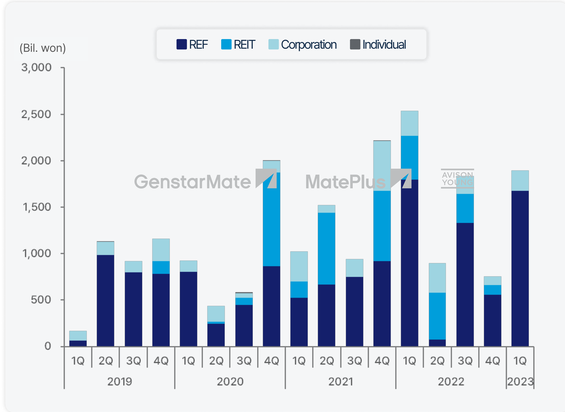
In terms of seller types, 'corporations' recorded approximately 99.1% of the total transaction volume, 1.9 trillion won, due to the significant influence of pre-purchase closing cases for development properties. In terms of buyer types, there were no purchases by REITs this quarter. REFs recorded 1.9 trillion won this quarter, the largest amount ever, following previous quarter's 500 billion won. Six REFs were newly registered, and all were pre-purchase transaction cases, still occurring in various submarkets in the SMA. Most corporate purchases recorded 219.2 billion won and most of them are for self-uses. Individual purchases were not captured this quarter.

• PFV cases included in corporate Selling - Buying

Transaction volume by seller type (2019 1Q ~ 2023 1Q)



Transaction volume by buyer type (2019 1Q ~ 2023 1Q)



❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 거래시장 (2023.1Q)

5 간접투자상품 설정 및 인가 현황

금융투자협회를 통해 확인된 2023년 1분기에 설정된 부동산펀드 총 15건 중 국내 물류센터에 투자하는 건은 3건으로 약 20.0%를 차지하였으며, 세부적으로 살펴보면 수도권 실물 투자가 2건, 경남권이 1건임.
당 분기 리츠의 경우 총 9건의 신규 영업인가 또는 등록되었으며, 이 중 국내 물류센터 실물에 투자하는 건은 1건임

펀드 신규 설정 현황

펀드명	설정일	AMC	투자 자산
이지스인컴앤그로스제2의4호일반사모부동산모투자회사	2023.01.18	이지스자산운용	인천광역시 서구 물류센터 선매입
스타로드알파플럭스일반사모부동산제11호투자회사	2023.02.17	스타로드자산운용	경기도 안산시 물류센터 매입
이지스 제505호부동산일반사모투자회사	2023.02.21	이지스자산운용	경상남도 창원시 물류센터 매입

리츠 영업인가 및 등록 현황

회사명	인가/등록일	AMC	투자 자산
디디아이남청라로지스틱스위탁관리부동산투자회사	2023.03.14	디앤디인베스트먼트	인천광역시 서구 물류센터 매입

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Investment Market (2023.1Q)

5 Indirect Investment Vehicle

According to the Korea Financial Investment Association, this quarter 15 REFs are registered, among them three cases are funds for logistics center. Specifically, there were two cases of investment in the SMA logistics center and one in the Gyeongnam region. In case of the REITs, nine REITs were newly authorized, with only one investing in domestic logistics centers.

New Funds

REF	Registration Date	AMC	Property
IGIS Income and Growth No.2-4 General Private Equity Investment Company	2023.01.18	IGIS ASSET MANAGEMENT	Pre-purchase of Logistics Center, Seo-gu, Incheon
Starload Alphaflux General Private Equity Real Estate No. 11 Investment	2023.02.17	STARLORD INVESTMENT MANAGEMENT	Logistics Center, Ansan-si, Gyeonggi-do
IGIS No. 505 Real Estate General Private Equity Investment Company	2023.02.21	IGIS ASSET MANAGEMENT	Logistics Center, Changwon-si, Gyeongsangnam-do

New REITs

Company	Registration Date	AMC	Property
DDI Namcheong-ra Logistics Consignment Management Real Estate Investment Company	2023.03.14	D&D INVESTMENT	Logistics Center, Seo-gu, Incheon

❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

APPENDIX

조사 개요

지역	서울특별시, 경기도, 인천광역시
대상	연면적 3,000m² 이상의 총 연면적 대비 창고시설 사용 비율이 50% 이상인 물류센터
조사 방법	전화 · 현장 조사 및 국토교통부 자료 참고
조사 내용	물류센터 인허가 및 사용 승인 현황, 거래 사례 등
조사 기간	매 분기말 익월 15일 ~ 말일 조사

물류센터 분류 기준(3.3m²=평 단위로 환산)

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

권역 분류 기준

권역	행정구역	세부 지역
동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인구(처인구)	광주, 곤지암, 이천, 여주, 양지, 덕평
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)	안성, 평택, 화성
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시(동탄 지역), 용인시(수지구)	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, 서울특별지역	-

수도권 세부지역 분류 기준

젠스타메이트 부동산 연구소

이형구 (부동산연구소장) 02-3775-7290 hg.lee@genstarmate.com	**김규진** (리서치센터장) 02-3775-7252 rita.kim@genstarmate.com	**박인구** (리서치센터) 02-3775-7269 inkoo.park@genstarmate.com	**백지희** (리서치센터) 02-3775-7224 jihee.baek@genstarmate.com	**장문경** (리서치센터) 02-3775-7236 moonkj98@genstarmate.com

메이트플러스 물류사업본부 소개

노종수 (물류사업본부장/개발사업부장/이사) 02-3775-7334 jsn007@genstarmate.com	황윤식 (물류전략사업부장/이사) 02-3775-7333 yshwang@genstarmate.com	**남건우** (물류LM사업부장/이사) 02-3775-7264 gunwoo.nam@genstarmate.com	**박영철** (물류PM사업부장/이사) 02-3775-7322 youngchul.park@genstarmate.com

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

APPENDIX

Research Overview

Region	Seoul, Gyeonggi-do, Incheon
Target	Logistics Center with GFA of 3,300m² and more which uses at least 50% of its area as warehouse facilities
Method	Telephone/site investigation, Ministry of Land, Infrastructure and Transport
Contents	Logistics Center license and approval status, transaction cases, tenant status and rent level
Period	Research on the 15th to the last day of the following month at the end of each quarter

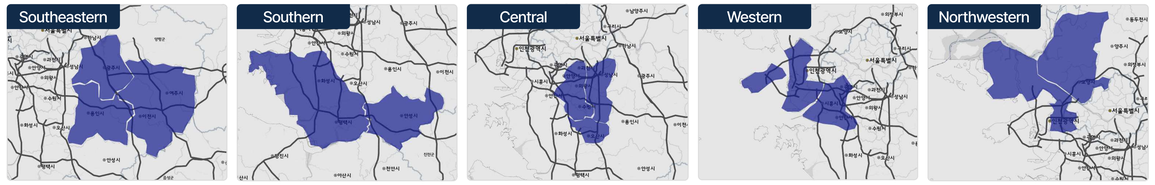
Grade Classification

Small	Less than 33,508m² (less than 10,000 py)
Medium	More than 33,508m² and less than 99,174m² (more than 10,000 py and less than 30,000 py)
Large	More than 99,174m² and less than 165,289m² (more than 30,000 py and less than 50,000 py)
Prime	More than 165,289m² (more than 50,000 py)

Market & Submarket Classification

Market	Administrative Distirct	Submarket
Southeastern	Gwangju, Icheon, Yeoju, Yongin (Cheoin-gu)	Gwangju·Gonjiam, Icheon·Yeoju, Yangji·Deokpyeong
Southern	Anseong, Pyeongtaek, Hwaseong (excluding Dongtan Area)	Anseong, Pyeongtaek·Hwaseong
Central	Gunpo, Uiwang, Anyang, Gwacheon, Suwon, Osan, Hwaseong (Dongtan Area), Yongin (Suji-gu, Giheung-gu), Seongnam	Gunpo·Anyang·Suwon, Dongtan·Osan, Singal
Western	Incheon (excluding Gyeyang-gu, Bupyeong-gu, Ganghwa-gun) Ansan, Siheung, Gwangmyeong,	Incheon, Ansan·Siheung
Northwestern	Incheon (Gyeyang-gu, Bupyeong-gu, Ganghwa-gun) Goyang, Paju, Gimpo, Bucheon,	Gimpo·Bucheon, Goyang·Paju
Others	The rest of Gyeonggi-do, Seoul	-

Map of Submarket



GenstarMate Research Center

Hyounggoo Lee (Head of Institute) 02-3775-7290 hg.lee@genstarmate.com	**Rita Kim** (Head of Research) 02-3775-7252 rita.kim@genstarmate.com	**Inkoo Park** (Research Center) 02-3775-7269 inkoo.park@genstarmate.com	**Jihee Baek** (Research Center) 02-3775-7224 jihee.baek@genstarmate.com	**Moonkyung Jang** (Research Center) 02-3775-7236 moonkj98@genstarmate.com

MatePlus Logistics Department

Jongsu Noh (Head of Logistics Dep. & Development Div.) 02-3775-7334 jsn007@genstarmate.com	**Yunsik Hwang** (Head of Capital Markets, Logistics Div.) 02-3775-7333 yshwang@genstarmate.com	**Gunwoo Nam** (Head of Leasing Management Div.) 02-3775-7264 gunwoo.nam@genstarmate.com	**Youngchul Park** (Head of Property Management Div.) 02-3775-7322 youngchul.park@genstarmate.com

❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.