GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG

LOGISTICS MARKET REVIEW

CBRE GI 서이천 물류센터 / CBRE GI West Icheon Logistics Center

2023. 2Q

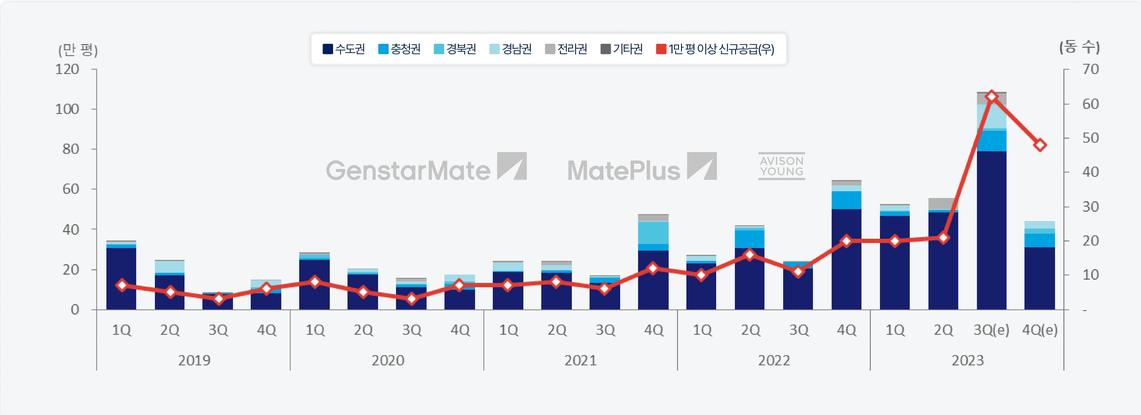
Korea

전국 물류센터 시장 리뷰 (2023.2Q)

1 공급 추이

2023년 2분기 전국 물류센터 신규 공급면적은 약 56만 평으로 전년 동기 대비 32.8% 증가하며 3개 분기 연속 50만 평을 넘는 대규모 공급이 이어짐. 특히 상반기 전체 신규 공급 면적은 약 108만 평으로 반기 기준 처음으로 100만 평을 넘어섬. 수도권은 지난 분기에 이어 약 50만 평에 근접하는 신규 공급이 있었으며, 전라권에서는 광주광역시에 연면적 약 5만 평의 쿠팡 풀필먼트센터가 준공된 영향으로 분기 기준 처음으로 5만 평 대의 신규 공급을 기록함. 연내에 지방권에 다수의 대형 물류센터(한진 대전 메가허브터미널, MQ로지스큐브 김해, 쿠팡 남대전FC 등)가 공급 예정에 있어 물류센터의 대형화가 지방권으로도 확장되고 있음

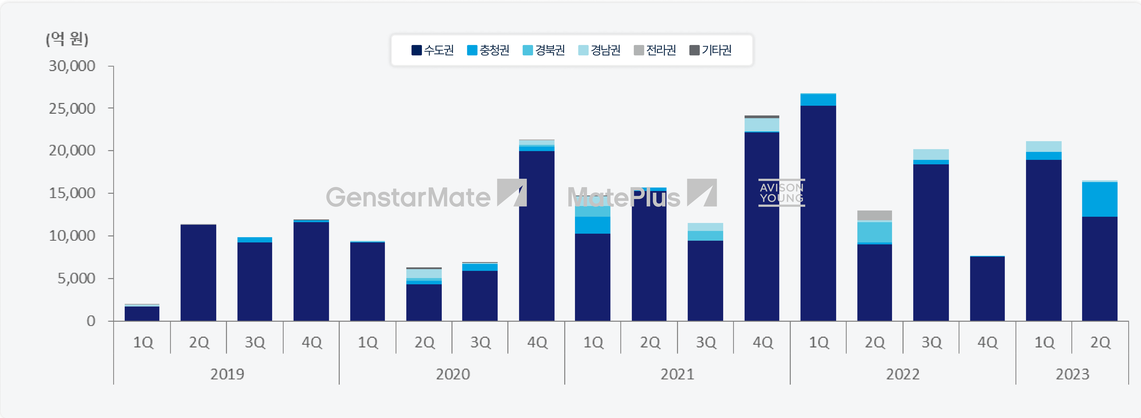
공급 면적 추이(2019 1Q ~ 2023 4Q, 연면적 기준)



2 거래 추이

2023년 2분기, 전국 물류센터 거래 규모(선매입 건 소유권 이전 포함)는 1조 6,561억 원으로, 지난 분기(2조 1,092억 원) 대비 약 21.5% 감소함. 수도권에서는 1조 2,194억 원이 거래되어 전국 거래 규모의 74%를 차지함. 충청권에서는 전 분기 약 852 억 원이었으나 당 분기 4,172억 원으로 크게 증가함. 대표적인 거래사례는 로지스코아 북천안 물류센터로, 쿠팡이 부동산 개발사인 굿윌컴퍼니로부터 충청권 내 풀필먼트센터로 사용하기 위해 평당 약 520만 원에 매입함. 경남권에서는 전 분기 대비 거래 규모가 다소 줄었고, 거래된 물류센터 2건 모두 일반 법인이 자체 사용할 목적으로 매입함. 그 외 지역은 최근 1년간 거래가 없는 것으로 확인됨

거래 규모 추이(2019 1Q ~ 2023 2Q, 연면적 기준)



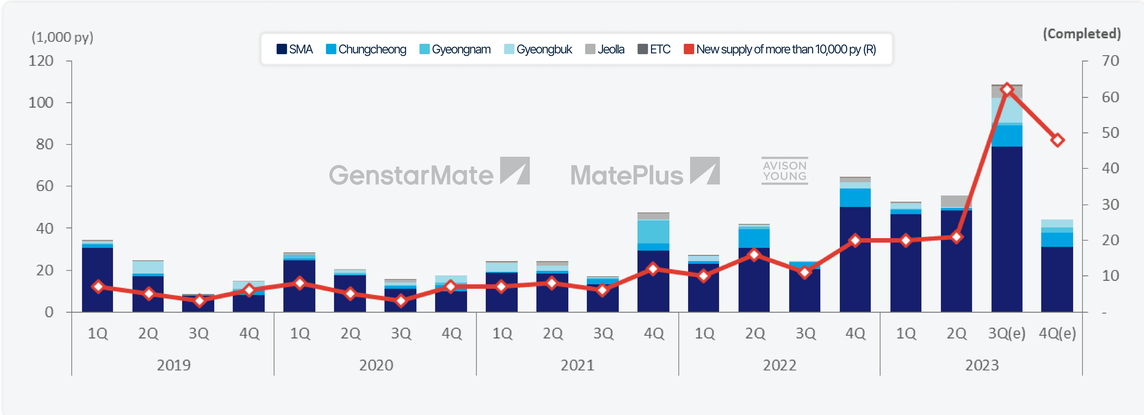
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

Overall Logistics Market (2023.2Q)

1 Supply Trend

In Q2 2023, the new supply area was about 560 thousand py in nationwide, which increased approximately 32.8% YoY, exceeding 500 thousand py for the third consecutive quarter. In Particular, the total new supply area in 1H 2023 was about 1.1 million py, exceeding 1 million py for the first time on a half-yearly basis. In the Seoul Metropolitan Area(SMA), new supply remained close to 500 thousand py, while in the Jeolla, the new supply of 50 thousand py was recorded for the first time on a quarterly basis due to the completion of a Coupang FC (GFA 50 thousand py) in Gwangju Metropolitan City. The supply of large logistics centers is also expanding nationwide as several large logistics centers are scheduled to be completed within the year.

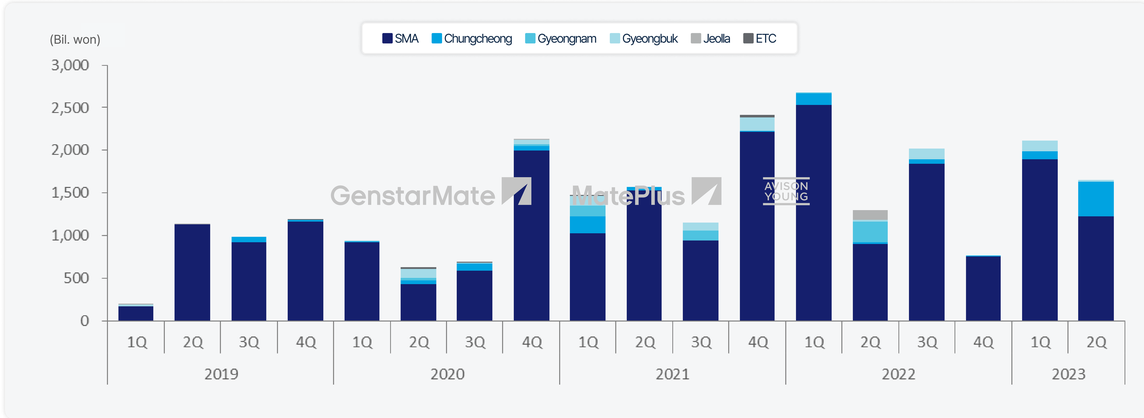
Supply Trend(2019 1Q ~ 2023 4Q, GFA)



2 Transaction Trend

In Q2 2023, the national transaction volume (including pre-purchases) was 1.7 trillion won, down about 21.5% from the previous quarter (2.1 trillion won). The transaction volume in the SMA was 1.2 trillion won, accounting for 74% of the national total. In Chungcheong, 417.2 billion won were transacted this quarter, up from 85.2 billion won in the previous quarter. A key transaction case was the Logis Core North Cheonan Logistics Center, which Coupang acquired from a developer-Goodwill Company for 5.2 million won per py to be used as a fulfillment center in Chungcheong. In Gyeongnam, the transaction volume decreased slightly from the previous quarter, and general corporations acquired every transaction case for their own use. Other regions have yet to have any transactions in the past year.

Transaction Trend (2019 1Q ~ 2023 2Q, GFA)



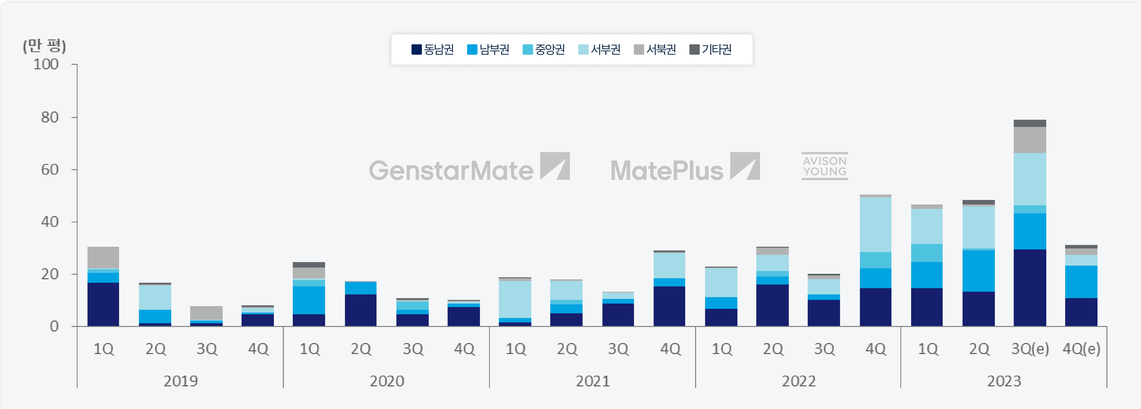
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 공급시장 (2023.2Q)

1 권역별 신규 공급

2023년 2분기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 전년 동기 대비 57.4% 증가한 약 48만 평으로, 서부권과 남부권이 각각 15만 평의 신규 공급을 기록하며 동남권의 신규 공급을 넘어섬. 상반기 전체 신규 공급면적 또한 서부권이 약 29만 평으로 동남권을 넘어서며 수도권 전체 신규 공급이 증가함. 향후 1년간 서부권 내에 공급이 예정된 면적은 약 61만 평으로, 2021년부터 수도권에서 가장 큰 공급 증가세를 보이고 있어 공실우려가 상당 기간 지속될 수 있음.

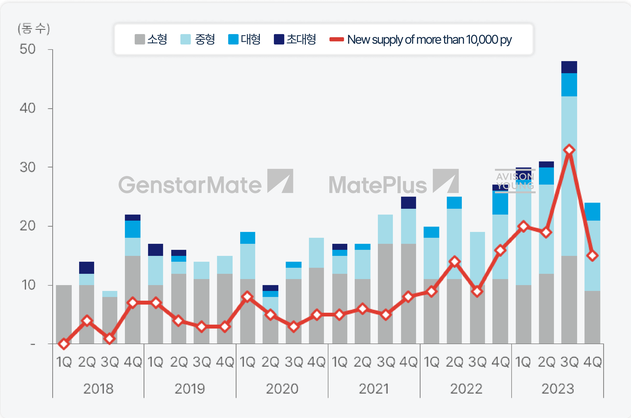
권역별 신규 공급(2019 1Q ~ 2023 4Q, 연면적 기준)



2 규모별 신규 공급 추이 및 주요 공급 예정 사례

2020년부터 개발을 시작한 대형 물류센터가 순차적으로 준공되며 2023년 한 해 동안 수도권 내 1만 평 이상 물류센터의 신규 공급량은 100 동을 넘어설 것으로 예상됨. 2010년대까지 수도권 내 대형 물류센터의 신규 공급은 연간 10개 동 수준에 그쳤으나, 2021년부터 급격히 증가하기 시작하여 올해는 상반기 동안 약 40개 동이 신규 공급됨. 또한 상반기 내 준공이 예정되었던 다수의 물류센터의 준공이 지연되며 2023년 하반기 이후로 순연될 것으로 예상됨

규모별 신규 공급 추이(2018 1Q~2023 4Q)



주요 공급 예정 사례

물류센터명	소재지	권역	연면적(평)
석남 혁신 물류센터	인천시 서구	서부권	90,522
지오앤에스 용인 물류센터	용인시 처인구	동남권	50,345
알앤알물류 평택센터	평택시 청북읍	남부권	42,950
로지스포인트 여주 물류센터	여주시 삼교동	동남권	39,607
인천 남동 물류센터	인천시 남동구	서부권	37,754
대포산업단지 물류센터	김포시 양촌읍	서북권	33,903
원창동 저온 물류센터	인천시 서구	서부권	33,892
드림포워드 물류센터	화성시 장안면	남부권	32,370
케이원디 물류센터	시흥시 정왕동	서부권	26,408

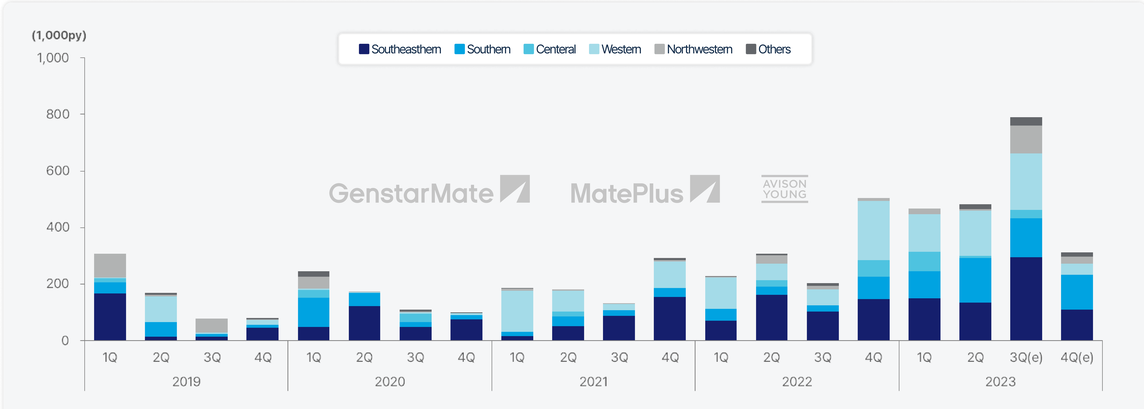
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Supply Market (2023.2Q)

1 New Supply by Region

In Q2 2023, the new supply area in the SMA increased by 57.4% YoY to approximately 480 thousand py, with the Western and Southern markets accounting for 150 thousand py of new supply each, surpassing the Southeastern market. In the first half of the year, the new supply area in the SMA also increased, with the Western surpassing the Southeastern with approximately 290 thousand py. With about 610 thousand py scheduled to be completed in the Western over the next year, the most significant growth in the SMA since 2021, vacancy concerns could persist for a while.

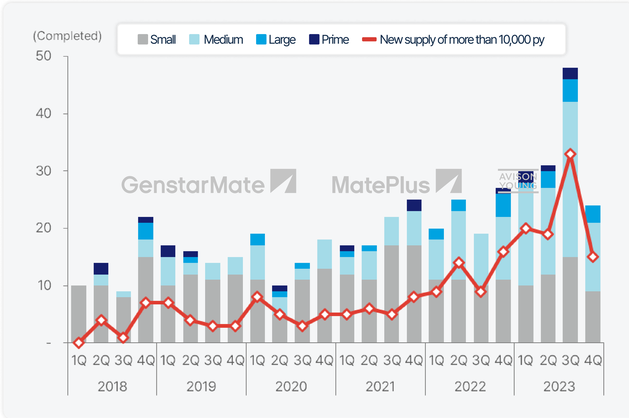
New Supply by Region (2019 1Q ~ 2023 4Q, GFA)



2 New Supply by Size / Major upcoming supply cases

Large-scale logistics centers that began development in 2020 will be completed sequentially, and the new supply of logistics centers of 10 thousand py or more in the SMA is expected to exceed 100 buildings in 2023. Until the 2010s, the new supply of large-scale logistics centers in the SMA was only about ten per year, but it started to increase sharply since 2021, with about 40 new centers in the first half of the year. In addition, the completion of several logistics centers scheduled for completion in the first half of the year has been delayed and is expected to be postponed until the second half of 2023 or later.

New Supply by Size (2018 1Q~2023 4Q)



Major Upcoming Supply Cases

Logistics Center	Address	Market	GFA(py)
Seoknam Logistics Center	Seo-gu, Incheon	Western	90,522
GOnS Yongin Logistics Center	Cheoin-gu, Yongin	Southeastern	50,345
R&R Logistics Center	Cheongbuk-eup, Pyeongtaek-si	Southern	42,950
Logispoint Yeoju	Samgyo-dong, Yeoju-si	Southeastern	39,607
Incheon Namdong Logistics Center	Namdong-gu, Incheon	Western	37,754
Daepo Industrial Complex	Yangchon-eup, Gimpo	Northwestern	33,903
Wonchangdong Cold Logistics Center	Seo-gu, Incheon	Western	33,892
DreamForward Center	Jangan-myeon, Hwaseong-si	Southern	32,370
K ONE D Logistics Center	Jeongwang-dong, Siheung-si	Western	32,370

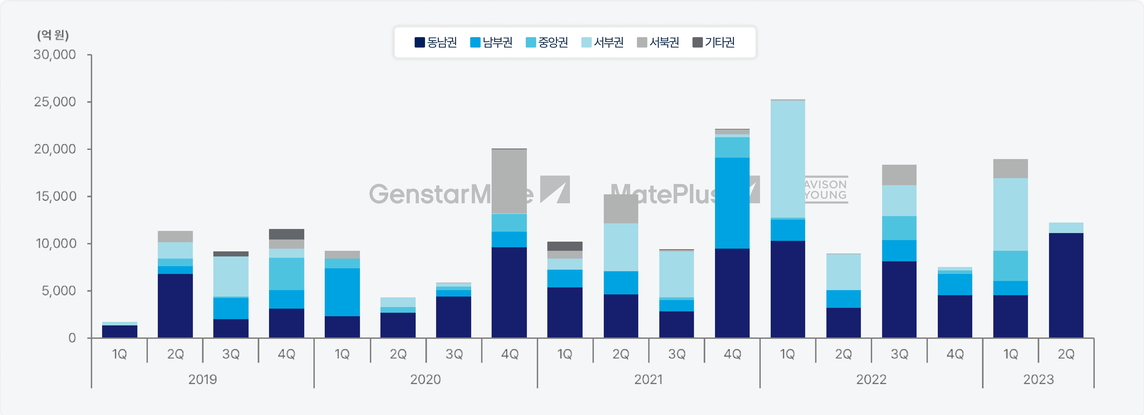
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 거래시장 (2023.2Q)

1 거래규모

2023년 2분기 수도권 물류센터 총 거래 규모는 약 1조 2,194억 원으로, 전년 동기(8,971억 원) 대비 35.9% 증가함. 이는 과거 선매각의 준공 직후 소유권 이전을 마친 규모가 증가한 영향임. 동남권이 수도권 전체 거래 규모의 91.4%를 차지하며, 분기 기준 최대 거래 규모를 기록함. 반면, 서부권에서는 '남청라 복합물류단지 2차' 1건이 거래되었는데, 이는 디앤디인베스트먼트가 리츠로 매입한 건으로 파스토가 전체를 10년간 임차함. 용도별로는 상온 및 상·저온 혼합 물류센터가 주를 이루었으며, 특히 혼합 물류센터 거래 비중은 지난해 하반기 대비 큰 폭으로 증가하였는데 이는 신축물류센터 중 혼합 물류센터 비중이 크게 증가한 영향임.

수도권 물류센터 거래규모 추이(2019 1Q ~ 2023 2Q)



2 주요 거래 사례

2023년 2분기는 전 분기 대비 선매입 사례가 감소하였으며, 기관투자자의 매각사례가 다수 발생함. 2분기에 거래된 물류센터 중 가장 큰 거래 규모를 기록한 건은 '로지스허브 여주'로, 페블스톤자산운용이 에이엠플러스자산개발로부터 2,840억 원에 준공 전 선매입 계약을 통해 매입한 혼합 용도 물류센터임. 이 외에도 미래에셋자산운용은 고백리 물류센터 B동과 A·C동을 각각 ADF자산운용과 라살자산운용에 각각 740억 원과 915억 원에 매각함. 롯데글로벌로지스가 장기 임차하고 있는 B센터는 지하 1층이 *정온, 지상 2-3층이 상온으로 구성되어 있음.

*외부 기온 영향 없이 실내 온도가 일정하게 유지되는 온도

주요 거래 사례 리스트

월	물류센터명	주소	용도	거래가격(억 원)	연면적(평)	평당가격(천 원)	매도자 / 매수자
4	로지스허브 여주	이천시 가남읍	혼합	2,840	48,040	5,912	AMPLUS / 페블스톤자산운용
4	빌드업컴퍼니 물류센터	이천시 부발읍	혼합	820	10,515	7,799	서준개발 / 캡스톤자산운용
5	브릭 동이천물류센터	이천시 대월면	혼합	1,271	13,927	9,126	이스트이천물류센터 / 켄달스퀘어리츠운용
5	고백리 물류센터 B동	이천시 부발읍	상온	740	11,285	6,558	미래에셋자산운용 / ADF자산운용
5	고백리 물류센터 A동·C동	이천시 부발읍	혼합·상온	915	16,346	5,598	미래에셋자산운용 / 라살자산운용
5	CBRE GI 서이천 물류센터	이천시 마장면	상온	1,488	23,658	6,121	CBRE IM 자산운용 / 메이플트리로그미양
6	서이천 켄달 물류센터	이천시 마장면	상온	840	14,415	5,827	켄달스퀘어자산운용 / 코람코자산신탁
6	부발읍 죽당리 물류센터	이천시 부발읍	혼합	1,090	14,840	7,332	JD로지스 / ADF자산운용
6	이천 이황리 물류센터	이천시 장호원읍	혼합	950	16,387	5,815	세일건설 / LB자산운용

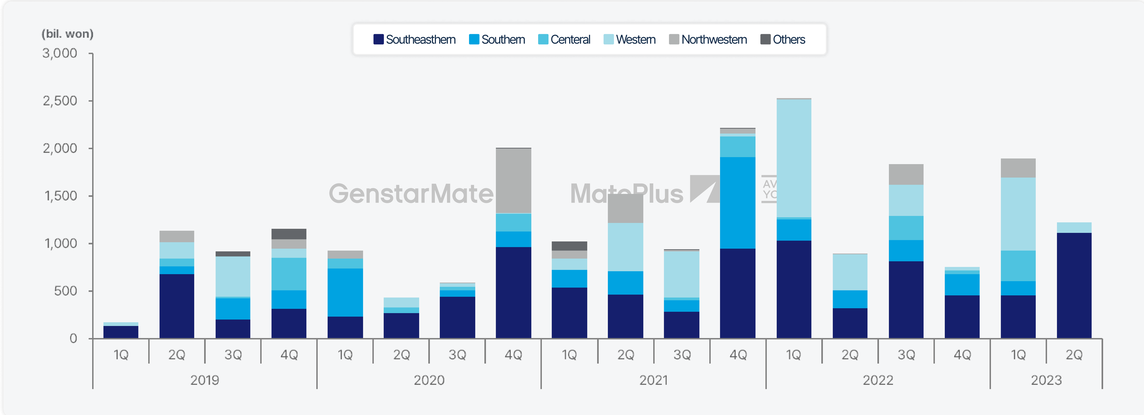
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Investment Market (2023.2Q)

1 Transaction Volume

In Q2 2023, the total transaction volume in the SMA's logistics centers amounted to approximately 1.2 trillion won. This marks a significant increase to 1.2 trillion won, a 35.9% rise compared to the same period last year (897.1 billion won). It is attributed to the increased volume of properties transferred right after the completion of pre-purchase agreements. The southeastern market accounted for 91.4% of the total transaction volume in the SMA, recording the highest quarterly transaction volume. In contrast, there was only one transaction in the western market - 'South Cheongna Logistics Complex II'. The property 'South Cheongna Logistics Complex II' was acquired by D&D Investment as a REIT, and Fassto leased the entire property for 10 years. In terms of type, dry and dry/cold mix logistics centers dominated. The proportion of mixed logistics centers significantly increased compared to the second half of last year due to the rise in newly built logistics centers of this type.

SMA Logistics Center transaction volume (2019 1Q ~ 2023 2Q)



2 Notable Transaction Cases

In Q2 2023, there was a decrease in pre-purchase cases and numerous instances of institutional investors selling off their properties compared to the previous quarter. Among the logistics centers traded in the quarter, 'LogisHub Yeoju' marked the largest transaction. This mixed-use logistics center was purchased by Pebblestone Asset Management from AMPLUS Asset Development for 284 billion won through a pre-purchase agreement before completion. In addition, Mirae Asset Management sold the Gobaek-ri Logistics Center B and A/C buildings to ADF Asset Management and LaSalle Asset Management for 74 billion won and 91.5 billion won, respectively. Lotte Global Logistics is leasing the B Center long-term, which is distinguished by its basement level used for temperature-controlled logistics center, while floors 2-3 are dry center.

Key transaction cases

Month	Logistics Center	Address	Type	Transaction Price (100 mil won)	Transaction Area (py)	Price per py (1,000 won)	Seller / Buyer
4	LogisHub Yeoju	Ganam-eup, Icheon-si	Mix	2,840	48,040	5,912	AM PLUS / Pebblestone AMC
4	Buildup Company Logistics Center	Bubal-eup, Icheon-si	Mix	820	10,515	7,799	Seojun Development / Capstone AMC
5	BRIC East Icheon Logistics Center	Daewol-myeon, Icheon-si	Mix	1,271	13,927	9,126	EastIcheon Logistics Center / KendallSquare REIT
5	Gobaek-ri Logistics Center B	Bubal-eup, Icheon-si	Dry	740	11,285	6,558	MiraeAsset AMC / ADF AMC
5	Gobaek-ri Logistics Center A·C	Bubal-eup, Icheon-si	Mix·Dry	915	16,346	5,598	MiraeAsset AMC / Lasalle AMC
5	CBRE GI West Icheon Logistics Center	Majang-myeon, Icheon-si	Dry	1,488	23,658	6,121	CBRE IM AMC / Mapletreelog Miyang
6	West Icheon Kendall Logistics Center	Majang-myeon, Icheon-si	Dry	840	14,415	5,827	KendallSquare AMC / Koramco REIT & Trust
6	Bubal-eup Jukdang-ri Logistics Center	Bubal-eup Icheon-si	Mix	1,090	14,840	7,332	JD Logis / ADF AMC
6	Icheon Ihwang-ri Logistics Center	Janghowon-eup Icheon-si	Mix	950	16,387	5,815	SEIL / LB AMC

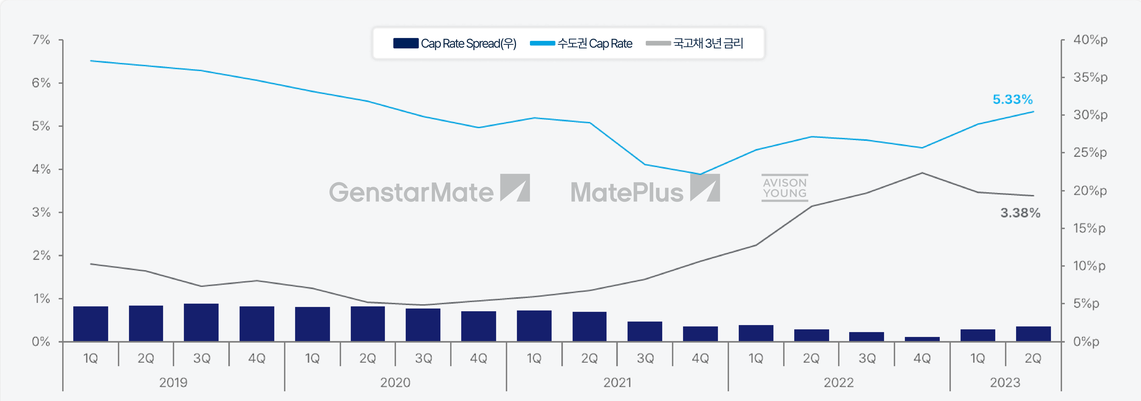
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 거래시장 (2023.2Q)

3 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

2분기 수도권 물류센터 Cap. Rate는 전 분기 대비 30bp 상승한 5.33%를 기록함. Cap. Rate는 2021년 4분기에 역대 최저 수치를 기록한 이래 금리 상승과 함께 지속적인 상승세를 보이고 있음. 2023년 상반기 현재 금리 상승과 물류센터 공급 증가, 그리고 개발여건의 악화 등의 요인이 복합적으로 작용하여 Cap. Rate가 상승 추세에 있으며 이러한 상황은 당분간 지속될 전망임. 수도권 내 세부지역별로 분석해 보면, 전체 거래건수(13건) 중 서부권에 소재한 남청라 복합물류단지 2차 1건을 제외하고 모두 동남권에서 거래가 이루어졌으며, 동남권에서 거래된 물류센터 대부분 5%대의 Cap. Rate를 기록함. 국고채 3년물 대비 물류센터의 Cap. Rate 스프레드는 2023년 상반기 이후로 점차 증가하고 있음.

수도권 물류센터 Cap. Rate 추이(2019 1Q ~ 2023 2Q)

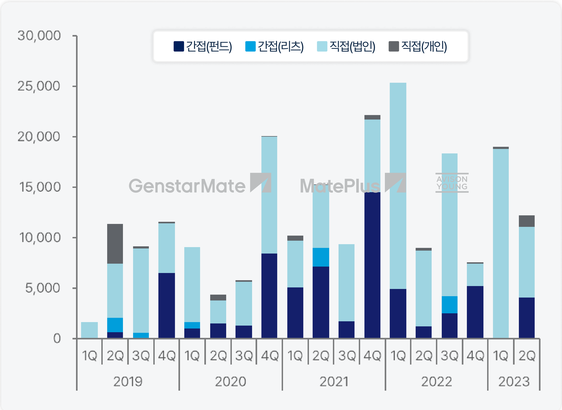


4 매도 • 매수자 유형별 거래규모

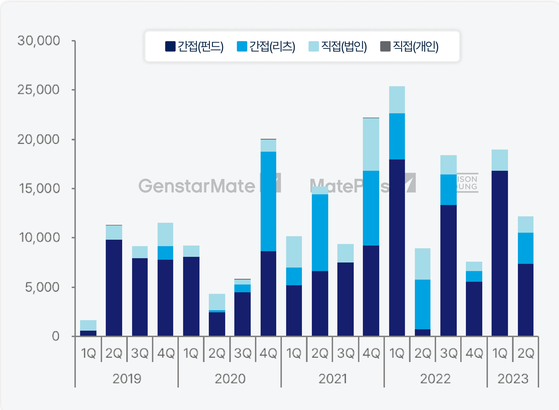
전 분기 전체 거래 규모의 99.1%를 차지했던 일반 법인의 매도 규모는 62.6% 감소하였으며, 개인의 매도 규모는 다소 증가함. 매수자 측면에서 보면, 전 분기에 1조 7천억 원을 매수했던 간접투자기구의 매수 규모가 37.3% 줄어든 1조 516억 원을 기록했는데, 이는 전 분기 대비 선매입의 클로징 사례가 줄어든 영향임. 리츠의 매수는 1건, 3천 100억 원으로 디앤디인베스트먼트가 남청라 복합물류단지 2차를 매입한 사례임. 한편, 일반 법인의 매수는 꾸준히 이루어지고 있으나, 이번 분기에는 1,678억 원을 매수하여 전 분기에 비해 23.5% 감소함. 개인의 매수는 2022년 이후 6개분기 연속 확인되지 않음.

* PFV건은 법인 매도·매수건으로 집계

매도자 유형별 거래규모(2019 1Q ~ 2023 2Q)



매수자 유형별 거래규모(2019 1Q ~ 2023 2Q)



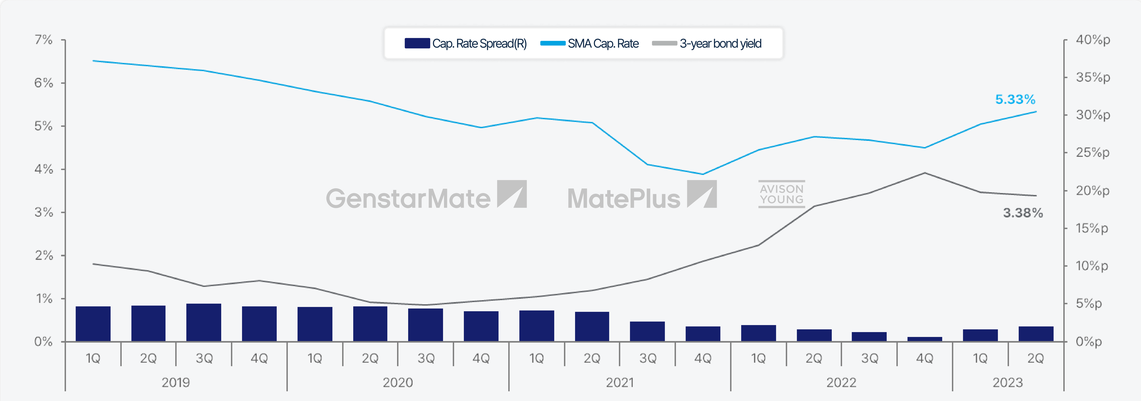
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Investment Market (2023.2Q)

3 SMA Cap. Rate Trend

In the second quarter, Cap. Rate of logistics centers in the SMA increased by 30bp from the previous quarter, recording 5.33%. Following the lowest-ever figure in Q4 2021, the Cap. Rate has consistently risen alongside rising interest rates. Throughout the first half of 2023, factors such as rising interest rates, increased supply of logistics centers, and worsening development conditions have been contributing to this upward trend of Cap. Rate, is expected to continue for the foreseeable future. Except for South Cheongna Logistics Complex II, all others occurred in the southeastern market, with most of the traded logistics centers in the market recording a Cap. Rate in the 5% range. Since the first half of 2023, the spread of the Cap. Rate of logistics centers compared to the 3-year government bond yield has been on a gradual rise.

SMA Logistics Center Cap. Rate Trend(2019 1Q ~ 2023 2Q)

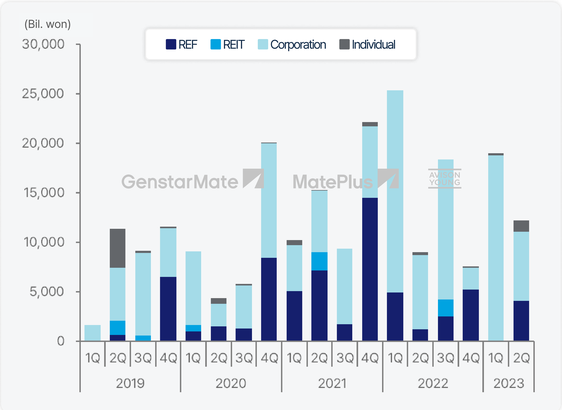


4 Transaction Volume by Seller/Buyer Type

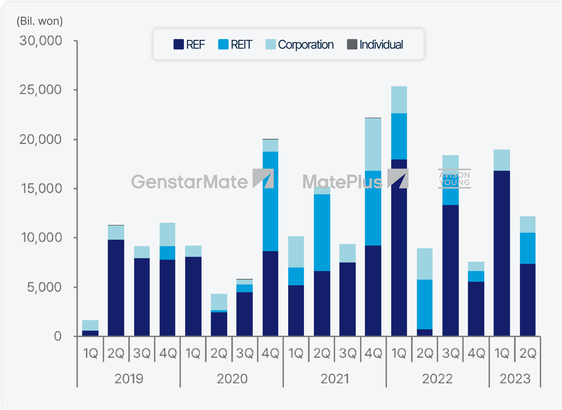
Sales by corporations, which accounted for 99.1% of the total transaction volume in the previous quarter, decreased by 62.6%, while sales by individuals somewhat increased. From the buyer's perspective, the purchase volume of indirect investment entities, which bought 1.7 trillion won in the previous quarter, decreased by 37.3% to 1.1 trillion won. This decline can be attributed to the reduced number of pre-purchase closing cases. There was a single REIT purchase of 310 billion won, carried out by D&D Investment which acquired the South Cheongna Logistics Complex II. Although regular corporate purchases continue, this quarter recorded a 23.5% decrease with 167.8 billion won compared to the previous quarter. Individual purchases are not confirmed for six consecutive quarters after 2022.

• PFV cases included in corporate Selling - Buying

Transaction volume by seller type (2019 1Q ~ 2023 2Q)



Transaction volume by buyer type (2019 1Q ~ 2023 2Q)



❖ 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 (2023.2Q)

5 간접투자상품 설정 및 인가 현황

금융감독원 통해서 확인된 자료에 따르면, 2023년 2분기에 설정된 부동산 펀드는 총 14건이며, 이 중 국내 물류센터에 실물 투자한 펀드는 4건으로, 전체의 약 28.6%를 차지함. 이 4건의 펀드는 모두 동남권에 위치한 물류센터를 투자 대상으로 했으며, 경기도 여주시와 이천시 등에 소재하고 있음. 영업인허가를 받은 리츠는 총 8건이며, 이 중 국내 물류센터에 실물 투자를 한 리츠는 1건임. 그 투자 대상은 '코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사'가 운용하는 경기도 이천시에 있는 물류센터임

펀드 신규 설정 현황

펀드명	설정일	AMC	투자 자산
페블스톤제20호일반사모부동산투자회사	2023.04.11	페블스톤자산운용	경기도 여주시 물류센터 매입
에이디에프프라임로지스5호일반사모부동산모투자회사	2023.05.12	ADF자산운용	경기도 이천시 물류센터 매입
라살제29호부동산일반사모투자회사	2023.05.22	라살자산운용	경기도 이천시 물류센터 매입
마스턴일반사모부동산투자신탁제182호	2023.05.31	마스턴투자운용	경기도 이천시 물류센터 개발

리츠 영업인가 및 영업등록 현황

회사명	인가/등록일	AMC	투자 자산
코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사	2023.04.21	코람코자산신탁	경기도 이천시 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 (2023.2Q)

5 Indirect Investment Vehicle

According to data released by the Financial supervisory service, a total of 14 real estate funds were set up in the second quarter of 2023, of which four, approximately 28.6%, invested in domestic logistics centers. All four of these funds targeted logistics centers located in the southeastern market, including Yeoju and Icheon in Gyeonggi. There were 8 REITs with operating licenses, of which one invested in domestic logistics centers. The investment target was a logistics center located in Icheon, Gyeonggi, managed by 'Koramco Value Investment No.4-5'.

New Funds

REF	Registration Date	AMC	Property
Pebblestone No. 20 General Real Estate Private Investment Company	2023.04.11	Pebblestone ASSET MANAGEMENT	Logistics Center, Yeoju-si, Gyeonggi-do
ADF PrimeLogis 5 General Private Real Estate Master Investment Company	2023.05.12	ADF ASSET MANAGEMENT	Logistics Center, Icheon-si, Gyeonggi-do
Lasalle No.29 Real Estate General Private Placement Investment Company	2023.05.22	LASALLE ASSET MANAGEMENT	Logistics Center, Icheon-si, Gyeonggi-do
Mastern Private Real Estate Investment No.182	2023.05.31	MASTERN INVESTMENT MANAGEMENT	Logistics Center, Icheon-si, Gyeonggi-do

New REITs

Company	Registration Date	AMC	Property
KORAMCO Value Investment No.4-5	2023.04.21	Koramco REITs Management and Trust	Logistics Center, Icheon-si, Gyeonggi-do

❖ 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)

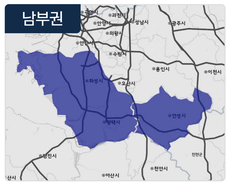
권역 분류 기준

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

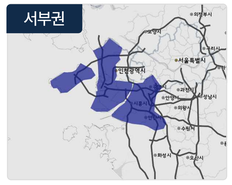
동남권

남부권



중앙권

서부권



서북권

❖ 본 보고서에 수록된 DB구독을 희망하시는 법인은 젠스타메이트 부동산연구소로 연락 주시기 바랍니다.

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)

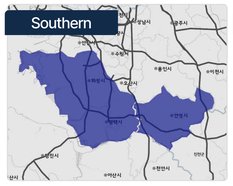
Market & Submarket Classification

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	-

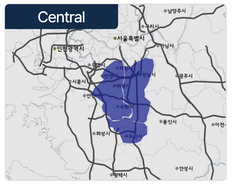
Map of Submarket

Southeastern

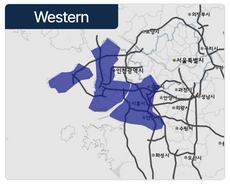
Southern



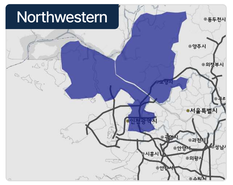
Central



Western



Northwestern



❖Please contact Genstarmate Research Center if you wishes to subscribe to the DB in this report.

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.