GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG

# LOGISTICS MARKET REVIEW

2023. 3Q

## Korea

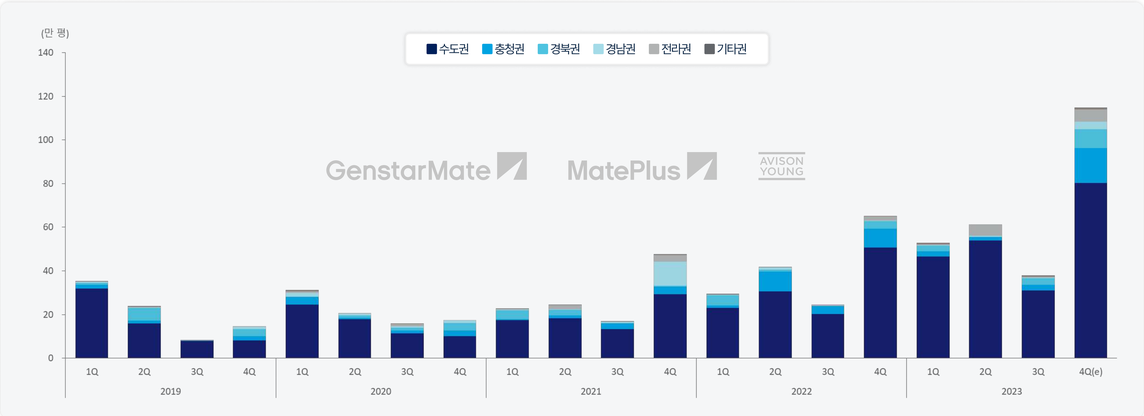
로지스코 양지 물류센터 / LogisCo Yangji Logistics Center

# 전국 물류센터 시장 리뷰 (2023.3Q)

## 1 공급 추이

2023년 3분기 전국 물류센터 신규 공급면적은 약 38만 평으로 전 분기 신규 공급면적 대비 약 62%에 그침. 지방권의 신규공급은 약 7만 평으로 전 분기와 유사하였으나 수도권에 공급이 예정되었던 물류센터들의 준공이 지연된 영향이 크게 나타남. 일부 사업장의 경우 공사비 증액 및 민원 등의 이슈로 계획보다 6개월 이상 준공이 미뤄지고 있는 사업장도 확인됨. 다만 준공이 지연되고 있는 사업장들 대다수가 2023년 내 준공을 목표하고 있어 일부 사업장의 준공이 이연될 것을 감안하더라도 2023년 4분기 신규 공급면적은 3분기 대비 증가할 것으로 예상됨

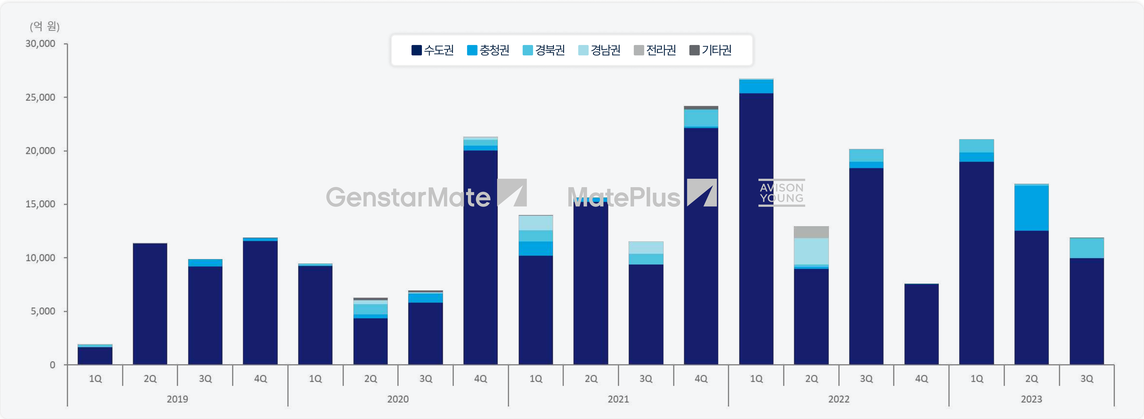
### 공급 면적 추이(2019 1Q ~ 2023 4Q, 연면적 기준)




## 2 거래 추이

2023년 3분기 전국 물류센터 거래규모(선매입 거래 클로징 포함)는 지난 2분기 대비 20.6% 감소한 1조 1,185억 원을 기록함(거래건수는 12건). 당 분기 수도권은 9,930억 원이 거래되며 전국 거래규모의 84%를 차지하였음. 거래건수는 9건이었으며, 그 외 충청권, 경남권, 기타권(강원·제주)에 각 1건의 거래가 있었음. 충청권은 펀드나 리츠가 아닌 법인 거래로 32억 원 규모의 거래만 실행되어 전 분기 대비 거래 규모가 크게 줄어듦. 경남권의 경우, HY2호PFV가 개발한 창원시 진해구 두동에 위치한 로지스팟 부산 물류센터가 1,850억 원에 HHR자산운용에 매각됨. HHR자산운용에 11번째 편입되는 자산으로, 로지스팟이 전체 임차함

### 거래 규모 추이(2019 1Q ~ 2023 3Q, 연면적 기준)




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



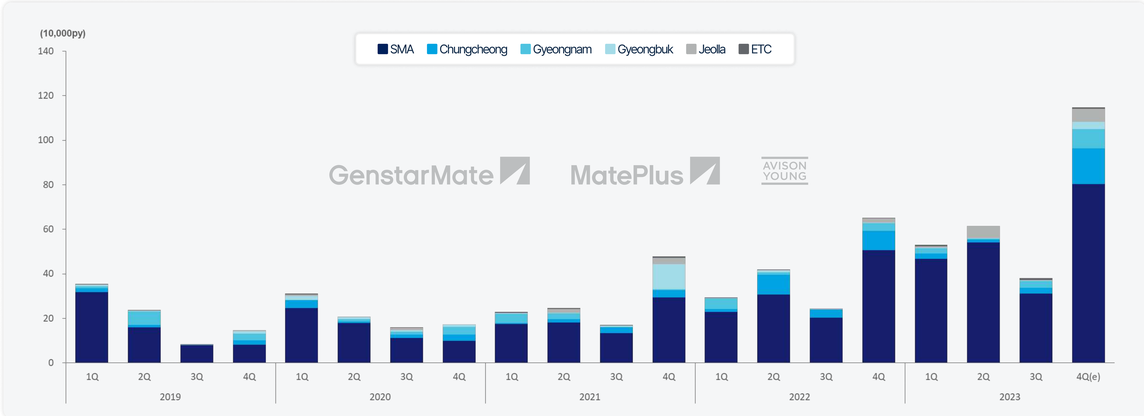


# Nationwide Logistics Market (2023.3Q)

## 1 Supply Trend

In Q3 2023, the new supply of logistics centers nationwide was approximately 380 thousand py, about 62% of the total new supply of the previous quarter. The new supply in the province, except for the SMA, was about 70 thousand py, similar to the previous quarter. However, due to delays in the completion of logistics centers in the Seoul Metropolitan Area(SMA). A few sites have been delayed for more than six months than planned date due to the increasing construction costs and citizen complaints. New supply in Q4 2023 is expected to be higher than Q3 2023, even allowing for the delayed completion of some projects, as most projects are targeted for completion in 2023.

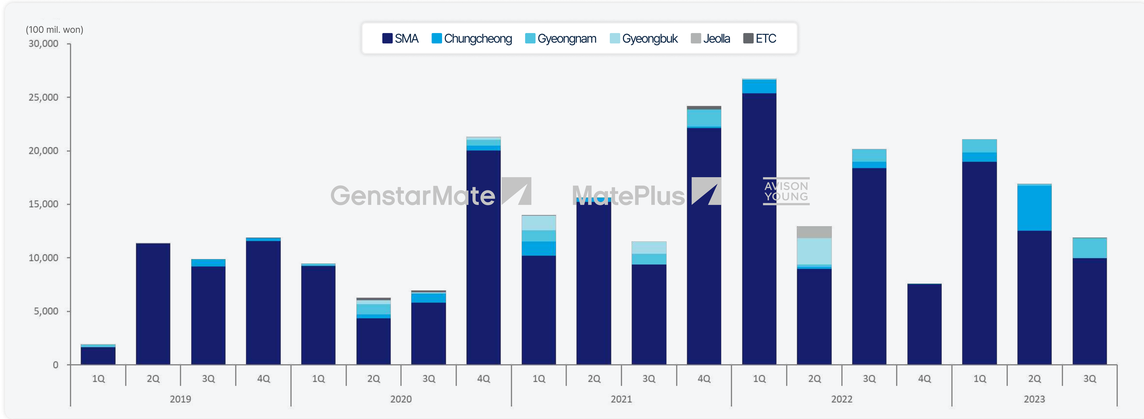
### Supply Trend(2019 1Q ~ 2023 4Q, GFA)




## 2 Transaction Trend

In 3Q 2023, the transaction volume of national logistics centers (including pre-purchase deals) amounted to 1.18 trillion won, marking a 20.6% decrease compared to 2Q 2023(with a total of 12 transactions). In SMA, transactions reached 993 billion won, constituting 84% of the national transaction volume, with a total of 9 transactions. Other regions, including Chungcheong, Gyeongnam, and ETC(Gangwon and Jeju), each had one transaction. In Chungcheong, the transaction volume significantly decreased compared to the previous quarter, with only 3.2 billion won of transaction between corporates. In Gyeongnam, the Logispot Busan logistics center in Du-dong, Changwon-si, developed by HY2 PFV, was sold to HHR Asset Management for 185 billion won, becoming HHR Asset Management's 11th asset, fully leased by Logispot.

### Transaction Trend (2019 1Q ~ 2023 3Q, GFA)



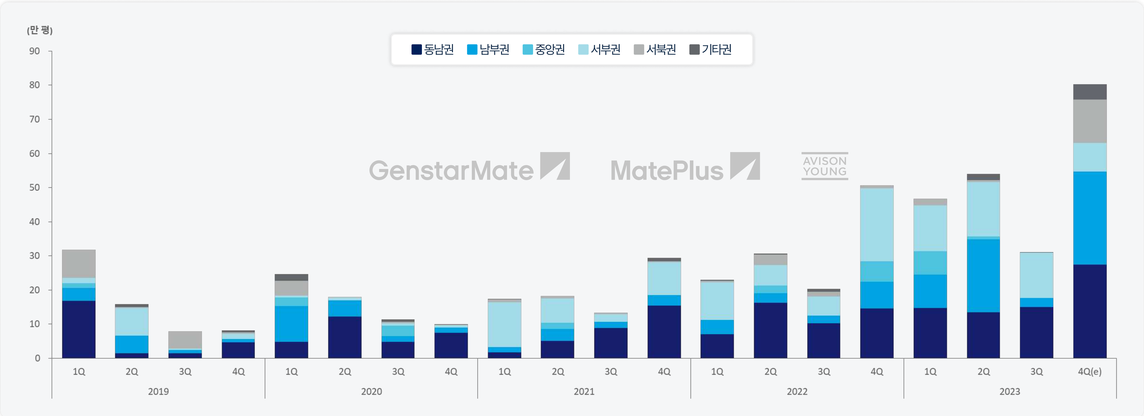

❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

# 수도권 물류센터 공급시장 (2023.3Q)

## 1 권역별 신규 공급

2023년 3분기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 전 분기 대비 42.5% 감소한 약 31만 평으로, 최근 1년간 분기 기준 가장 낮은 공급면적을 기록함. 권역별로 보았을 때 동남권역 신규공급은 약 15만 평으로 전 분기 대비 증가하였으나, 최근 신규 공급이 두드러지게 나타났던 남부권은 약 2.7만 평으로 전 분기 대비 대폭 감소한 영향이 크게 나타남. 다만 4분기에는 동남권 및 남부권 등에 알앤알물류 평택센터, 로지스포인트 여주 물류센터, 본두리 물류센터 등 연면적 3만 평 이상 대형 물류센터가 공급 예정에 있어 약 80만 평이 신규 공급될 것으로 계획됨

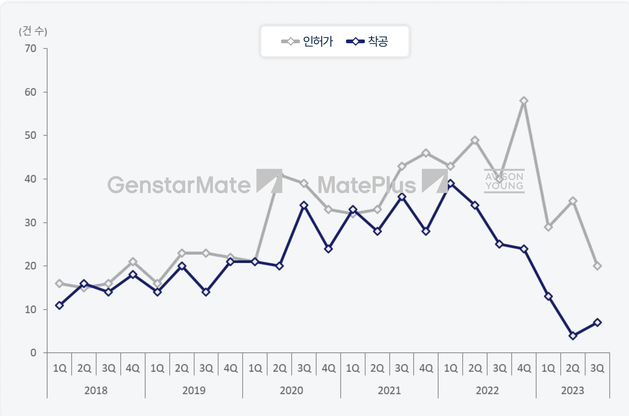
### 권역별 신규 공급(2019 1Q ~ 2023 4Q, 연면적 기준)




## 2 신축 인허가·착공 추이 및 주요 공급 예정 사례

2023년 3분기 기준 수도권 내 1천 평 이상 물류센터의 착공 건수는 7건으로 전분기에 이어 2개분기 연속으로 10건 미만의 착공건수를 보임. 2021~2022년에 수도권 내 물류센터 건축인허가를 받은 전체 344개 사업장 중 149개(약 43.3%)의 사업장이 2023년 3분기 현재까지 착공하지 못한 것으로 확인됨. 10월 들어 대출금리가 추가로 상승하였고 공사비용 증가, 시공사 신용 이슈로 인한 책임준공 차질 등으로 장기 미착공 사업장이 늘어날 가능성 존재하나, 이미 착공하여 준공을 앞두고 있는 대형 물류센터의 영향으로 향후 1년 이내 시장 내 전체 재고량은 지속적으로 증가할 것으로 예상됨

### 인허가 및 착공 추이 (2018 ~ 2023 동 수 기준)




### 주요 공급 예정 사례

| 물류센터명 | 소재지 | 권역 | 연면적(평) |
|---|---|---|---|
| 안성 아레나스 물류센터 | 안성시 양성면 | 남부권 | 38,186 |
| 알앤알물류 평택센터 | 평택시 청북읍 | 남부권 | 43,271 |
| 로지스포인트 여주 물류센터 | 여주시 삼교동 | 동남권 | 39,624 |
| MQ로지스큐브 인천검단센터 | 김포시 양촌읍 | 서북권 | 37,064 |
| 원창동 저온 물류센터 | 인천광역시 서구 원창동 | 서부권 | 33,868 |
| 본두리 물류센터 | 여주시 가남읍 | 동남권 | 32,905 |
| 드림포워드 물류센터 | 화성시 장안면 | 남부권 | 32,370 |

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



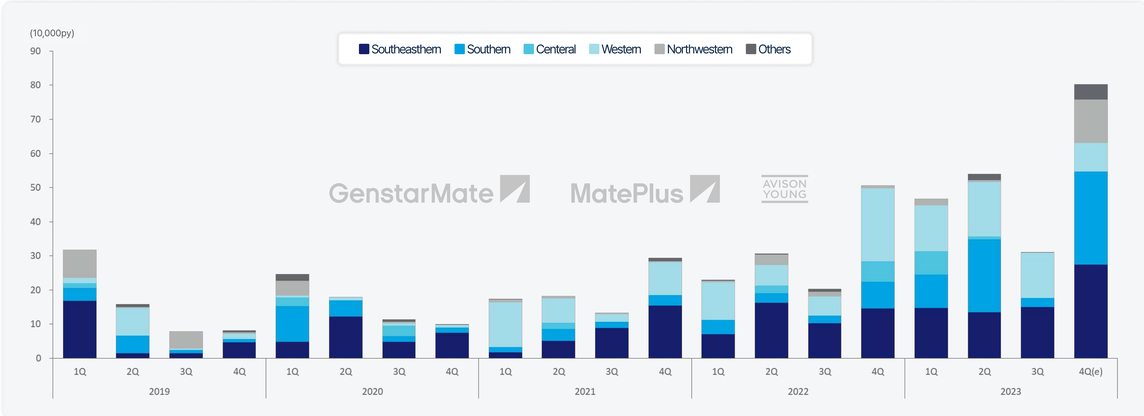


# SMA Supply Market (2023.3Q)

## 1 New Supply by Market

In 3Q 2023, the new supply in the SMA decreased by 42.5% QoQ to approximately 310 thousand py, the lowest quarterly supply area in a year. As market-wide, the new supply area in the Southeastern market was about 150 thousand py, marking an increase from the previous quarter. However, in the Southern market, which has seen noticeably new supply in recent years, there was a significant decrease to approximately 27,000 py compared to the previous quarter. In 4Q 2023, large-sized logistics centers are scheduled to be completed in the southeastern and southern markets, such as R&R Logistics Pyeongtaek Center, Logispoint Yeoju and Bondu-ri Logistics Center, a total of about 800 thousand py are planned to be supplied.

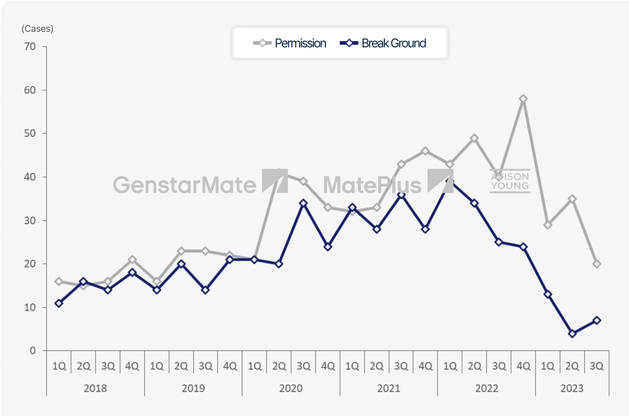
### New Supply by Region (2019 1Q ~ 2023 4Q, GFA)




## 2 New permission · start of construction / Major upcoming supply cases

As of Q3 2023, only seven projects had started construction in the SMA, marking the seond consecutive quarter with fewer than 10 cases. Out of the 344 projects that received building permits for logistics centers in the SMA between 2021 and 2022, about 43.3% (149 projects) had not begun construction by Q3 2023. Interest rates have continued to rise since October. This might lead to an increase in the number of long-term construction projects that have yet to start due to higher construction costs and delays caused by constructor credit issues. However, the overall size is expected to grow over the next year since large-sized logistics centers have already begun construction and are nearing completion.

### Permission and Break Ground Trends (2018 ~ 2023, Cases)




### Major Upcoming Supply Cases

| Logistics Center | Address | Market | GFA(py) |
|---|---|---|---|
| Anseong Arenas | Anseong Yangseong | Southern | 38,186 |
| R&R Pyeongtaek center | Pyeongtaek Cheongbuk | Southern | 43,271 |
| Logispoint Yeoju | Yeoju Samgyodong | Southeastern | 39,624 |
| MQ Logiscube Geomdan | Gimpo Yangchon | Northwestern | 37,064 |
| Wonchangdong Cold Logistics center | Seogu Wonchangdong | Western | 33,868 |
| Bondu-ri Logistics center | Yeoju Ganam | Southeastern | 32,905 |
| Dreamforward Logistics center | Hwaseong Jangan | Southern | 32,370 |

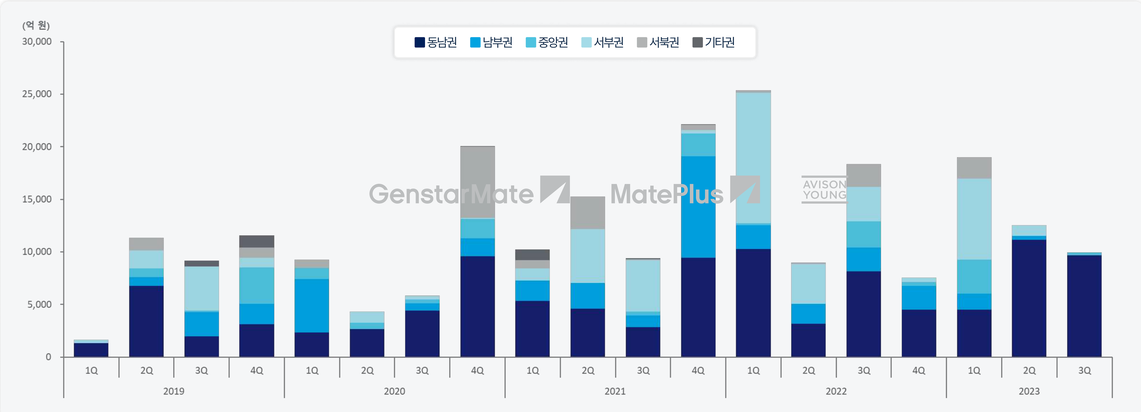
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

# 수도권 물류센터 거래시장 (2023.3Q)

## 1 거래규모

2023년 3분기 수도권 물류센터 총 거래 규모는 약 9,930억 원, 거래 면적은 14.4만 평을 기록함. 이는 전 분기 대비 다소 하락한 수치이나 동남권에서는 꾸준한 거래 양상을 보임. 준공 이전에 매매계약을 체결했던 물류센터 매물이 아닌 기성 물류센터의 거래가 다소 회복세를 보인다는 점이 특징임. 올해 3분기 기준 수도권 기성 물류센터 거래규모는 약 7,070억 원으로 2023년 1분기(785억 원) 대비 큰 폭으로 상승함. 대표적인 거래 사례는 '로지스코 양지 물류센터', 'TS물류', '광주 도척 물류센터' 등의 중형 이상 규모의 자산임

### 수도권 물류센터 거래규모 추이(2019 1Q ~ 2023 3Q)




## 2 주요 거래 사례

당 분기 수도권 내 10건의 거래사례 중 용인지역의 로지스코 양지 물류센터는 이화자산운용이 인베스코의 투자를 받아 소유하던 자산으로, 당 분기 미래에셋자산운용이 평당 750만 원, 총 4,670억 원에 매입함. 해당 거래는 6.2만 평 규모의 초대형 물류센터로, 역대 거래 사례 중 다섯 번째로 높은 거래가격임. 8월에 거래된 도지2물류센터의 경우, ADF자산운용아 국민연금의 투자를 받아 매입한 자산으로 평당 774만 원, 총 1,510억 원에 거래됨. 멜론자산운용은 과거 선매입 약정해둔 이천 대포동·여주 가남읍 물류센터를 최근 소유권 이전완료함. 이천 대포동 물류센터는 LX판토스, 여주 가남읍 물류센터는 로젠이 각각 입주함

도지2 물류센터

### 주요 거래 사례 리스트

| 월 | 물류센터명 | 주소 | 용도 | 거래가격(억 원) | 거래면적(평) | 평당가격(천 원) | 매도자 / 매수자 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 로지스코 양지 물류센터 | 용인시 처인구 | 혼합 | 4,670 | 62,251 | 7,500 | 이화자산운용 / 미래에셋자산운용 |
| 8 | TS물류 | 여주시 가남읍 | 상온 | 640 | 12,825 | 4,990 | 티에스물류 / 로고스투자운용 |
| 8 | 광주 도척 물류센터 | 광주시 도척면 | 혼합 | 1,450 | 16,285 | 8,920 | 골드퍼스트 / 코오롱글로벌 |
| 8 | 도지2물류센터 | 이천시 백사면 | 혼합 | 1,510 | 19,544 | 7,740 | 도지DC2유한책임회사 / ADF자산운용 |
| 9 | 조일물류 | 용인시 기흥구 | 상온 | 240 | 2,425 | 9,897 | 조일물류 / 매크로통상 |
| 9 | 여주 가남읍 물류센터 | 여주시 가남읍 | 상온 | 640 | 13,090 | 7,742 | 세일건설 / 멜론자산운용 |
| 9 | 이천 대포동 물류센터 | 이천시 마장면 | 혼합 | 775 | 14,406 | 5,382 | 세일건설 / 멜론자산운용 |

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



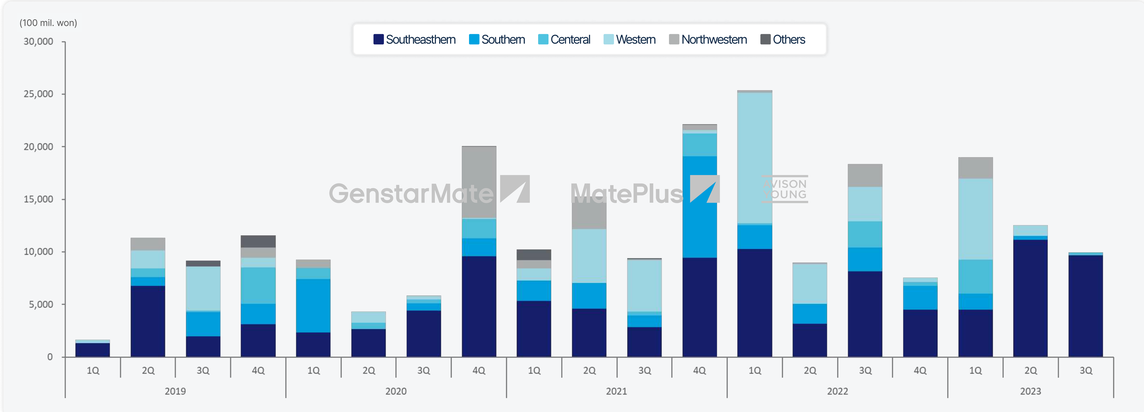


# SMA Investment Market (2023.3Q)

## 1 Transaction Volume

In 3Q 2023, the total transaction volume of logistics centers in the SMA reached approximately 993 billion won, with a transaction area of 144,000 py. Although this figure experienced a slight decrease compared to the previous quarter, there were consistent deals found in the southeastern area. A notable feature is that asset deals(transactions of previously completed logistics centers) showed a slight recovery. In the 3Q of this year, transactions for completed logistics centers in the SMA amounted to around 707 billion won, marking a significant increase from the 1Q 2023, which recorded 785 million won. Transactions included medium to large-sized assets like the 'Logisco Yangji Logistics Center,' 'TS Logistics,' and the 'Gwangju Docheok Logistics Center.'

### SMA Logistics Center transaction volume (2019 1Q ~ 2023 3Q)




## 2 Notable Transaction Cases

Among the 10 transaction cases in the SMA during this quarter, the Logisco Yangji Logistics Center in Yongin, previously owned by RIFA Asset Management with investment from Invesco, was purchased by Mirae Asset Management for 7.5 million won per py, totaling 467 billion won. This transaction involved a prime logistics center covering 62,000py, marking the fifth-highest transaction price of all time. In August, the Doji 2 Logistics Center was sold for 151 billion won to ADF Asset Management with investment from the National Pension Service. Melon Asset Management has recently completed the transfer of ownership of the Icheon Daepo-dong and Yeoju Ganam-eup logistics centers, which it had pre-purchased. The Icheon Daepo-dong logistics center is leased by LX PANTOS, while the Yeoju Ganam-eup logistics center is occupied by Logen.

Doji2 Logistics 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Logisco yangji logistics center | Yongin cheoin-gu | Mix | 4,670 | 62,251 | 7,500 | RIFA AMC / Miraeasset AMC |
| 8 | TS logistics Center | Yeoju ganam | Dry | 640 | 12,825 | 4,990 | TS Logistics / Logos IM |
| 8 | Gwangju Docheok | Gwangju docheok | Mix | 1,450 | 16,285 | 8,920 | Goldfirst / Kolong global |
| 8 | Doji2 logistics center | Icheon Baeksa | Mix | 1,510 | 19,544 | 7,740 | Doji DC2 Co., Ltd / ADF AMC |
| 9 | Joil logistics | Yongin Giheung | Dry | 240 | 2,425 | 9,897 | Joil logistics / Macrocom |
| 9 | Yeoju ganam-eup logistics center | Yeoju ganam | Dry | 640 | 13,090 | 7,742 | Seil Construction / Melon AMC |
| 9 | Icheon Daepo-dong logistics center | Icheon Icheon | Mix | 775 | 14,406 | 5,382 | Seil Construction / Melon AMC |

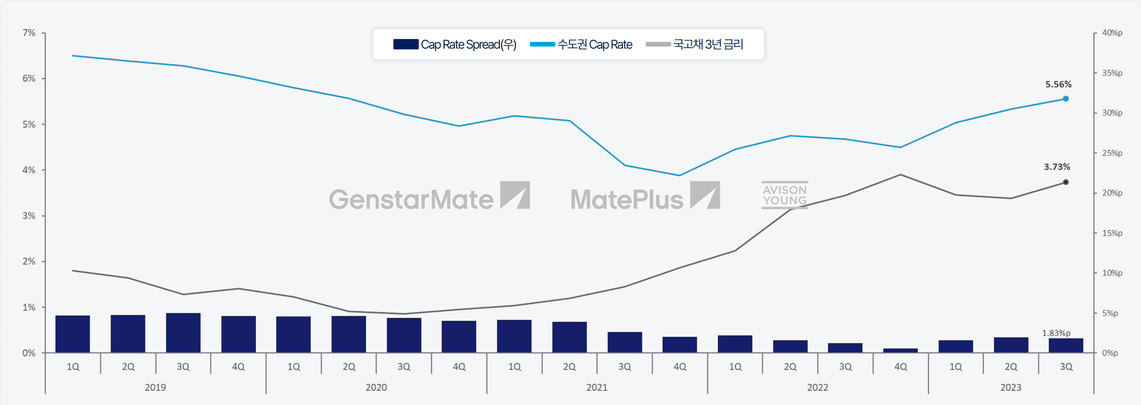
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

# 수도권 물류센터 거래시장 (2023.3Q)

## 3 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

수도권 물류시장의 3분기 Cap. Rate는 5.56%로 지난 2분기 대비 0.2%p 상승함. Cap. Rate는 점차 저점에서 상승하는 추세로, 향후 금리 변동에 따라 추가 상승 여지가 있음. Cap. Rate 스프레드는 2022년 4분기 0.59% 기록 후 소폭 반등하여 2023년 현재 3분기 연속 1.5%를 상회하고 있음

### 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이(2019 1Q ~ 2023 3Q)

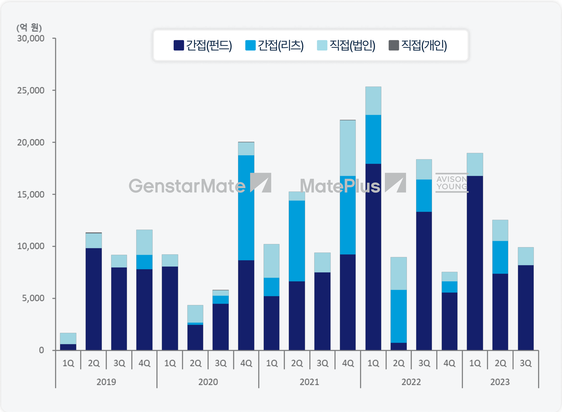



## 4 매도•매수자 유형별 거래규모

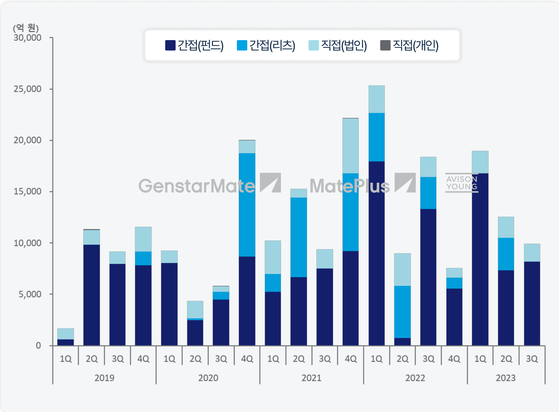
당 분기 중 매도,매수 주체는 모두 펀드와 법인이었으며 리츠와 개인은 없었음. 매도자 유형 측면에서 보면 펀드의 경우 전분기와 유사한 수준을 보였고 법인은 전분기 대비 2,840억 원 가량 감소함. 매수자 유형 측면에서는 간접투자기구의 매수가 전분기 대비 11.4% 증가한 8,190억 원을 기록했는데, 미래에셋자산운용, 로고스투자운용, ADF자산운용이 수도권을 중심으로 부동산펀드를 활용해 매입한 것이 그 사례임. 전분기에 3,100억 원의 거래규모를 기록했던 리츠의 매수는 이번 분기에는 없었음

* PFV건은 법인 매도·매수건으로 집계

### 매도자 유형별 거래규모(2019 1Q ~ 2023 3Q)




### 매수자 유형별 거래규모(2019 1Q ~ 2023 3Q)




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



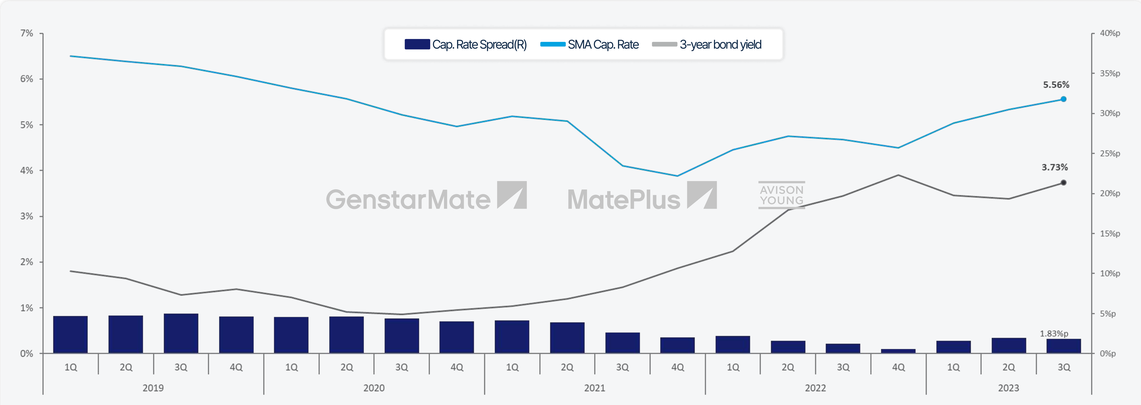


# SMA Investment Market (2023.3Q)

## 3 SMA Cap. Rate Trend

The capitalization rate (Cap. Rate) for the SMA in the 3Q 2023 was 5.56%, showing a 0.2%p increase compared to the 2Q 2023. The Cap. Rate has been gradually rising from a low point and may continue to rise further in response to interest rate fluctuations. The Cap. Rate spread, which recorded 0.59% in the 4Q 2022 and then experienced a slight rebound, has now exceeded 1.5% for the 3Q 2023.

### SMA Logistics Center Cap. Rate Trend(2019 1Q ~ 2023 3Q)

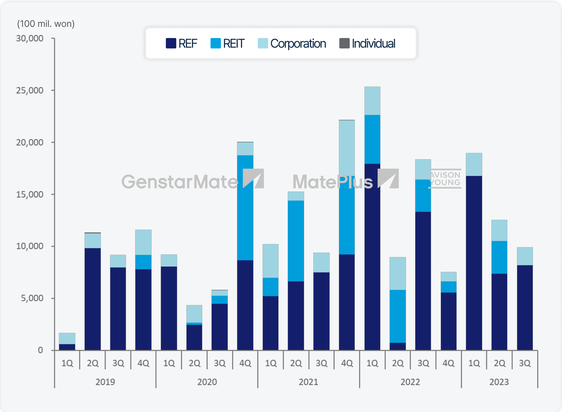



## 4 Transaction Volume by Seller•Buyer Type

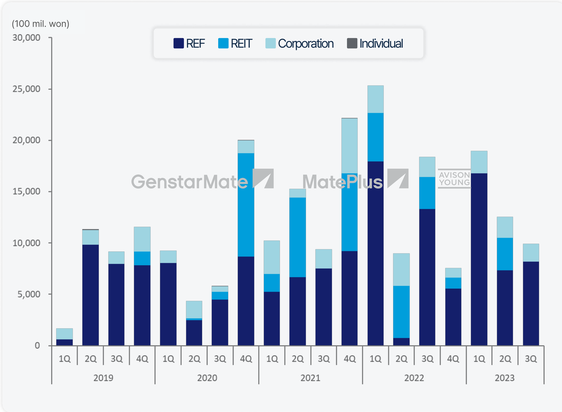
During the quarter, all buyers and sellers were funds and corporations, with no REITs or individuals. In terms of seller type, funds remained similar to the previous quarter, while corporations decreased by 284 billion won QoQ. In terms of buyer types, purchases by indirect investment vehicles increased by 11.4% QoQ to 819 billion won. Mirae Asset Management, Logos Investment Management, and ADF Asset Management made purchases using real estate funds centered in the SMA. There were no purchases of REITs in this quarter, compared to 310 billion won in the previous quarter.

• PFV cases included in corporate Selling - Buying

### Transaction volume by seller type (2019 1Q ~ 2023 3Q)




### Transaction volume by buyer type (2019 1Q ~ 2023 3Q)




❖ 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.

# 간접투자상품 설정 및 인가 현황 (2023.3Q)

## 1 펀드 신규설정 현황 및 리츠 영업인가 현황

금융감독원의 확인된 자료에 따르면, 2023년 3분기에 설정된 부동산 펀드는 총 13건이며, 이 중 국내 물류센터에 실물 투자한 펀드는 4건으로, 전체의 약 30.8%를 차지함. 이 4건의 펀드의 투자대상 물류센터는 수도권 2건, 경남권 2건(투자대상 동일)으로 분포됨. 대표적으로 에이치에이치알부동산일반사모투자신탁제12호는 2023년 5월에 준공된 이천시 부발읍 수정리 소재 약 24,500평 규모의 상/저온 혼합물류센터에 투자함. 리츠의 경우 2020년 2분기 이후 처음으로 국내 물류센터를 투자대상으로 하는 영업인가건이 확인되지 않음

### 펀드 신규 설정 현황

| 펀드명 | 설정일 | AMC | 투자 자산 |
|---|---|---|---|
| 에이치에이치알부동산일반사모투자신탁제9호·11호 | 2023.07.28 | HHR자산운용 | 경상남도 창원시 물류센터 매입 |
| 캐피탈랜드코리아제15호일반사모부동산투자회사 | 2023.09.08 | 캐피탈랜드투자운용 | 경기도 안성시 물류센터 매입 |
| 에이치에이치알부동산일반사모투자신탁제12호 | 2023.09.25 | HHR자산운용 | 경기도 이천시 물류센터 매입 |

### 리츠 영업인가 및 영업등록 현황

| 회사명 | 인가/등록일 | AMC | 투자 자산 |
|---|---|---|---|
| - | | | |

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





# Indirect Investment Vehicle (2023.3Q)

## 1 New Funds • REITs

According to the Financial Supervisory Service, a total of 13 real estate funds were set up in the 3Q 2023. Of these, four real estate funds were invested in logistics centers in Korea, accounting for approximately 30.8% of the total. These four funds targeted logistics centers in the SMA(two) and Gyeongnam(2 same investment targets). Specifically, HHR No.12 General Real Estate Private Investment Company invested in a mixed logistics center of approximately 24,500 py located in Sujeong-ri, Bubal-eup, Icheon-si, which was completed in May 2023. In the case of REITs, there has been no confirmed record of new REITs involving domestic logistics centers in 2Q 2020.

### New Funds

| REF | Registration Date | AMC | Property |
|---|---|---|---|
| HHR No.9·11 General Real Estate Private Investment Company | 2023.07.28 | HHR AMC | Logistics Center in Changwon-si, Gyeongsangnam-do |
| Capitalland Korea No.15 General Real Estate Privte Investment Comapany | 2023.09.08 | Capitalland IM | Logistics Center, Anseong-si, Gyeonggi-do |
| HHR No.12 General Real Estate Private Investment Company | 2023.09.25 | HHR AMC | Logistics Center, Icheon-si, Gyeonggi-do |

### New REITs

| Company | Registration Date | AMC | Property |
|---|---|---|---|
| - | | | |

❖ 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 | 전국 |
| 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) |

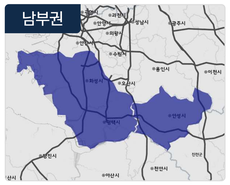
## 수도권 권역 및 세부지역 분류 기준

| 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 권역 분류도

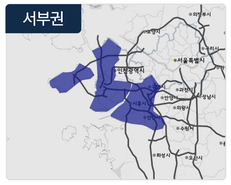
동남권

남부권



중앙권

서부권



서북권

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

젠스타메이트 부동산 연구소

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

메이트플러스 물류사업본부 소개

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

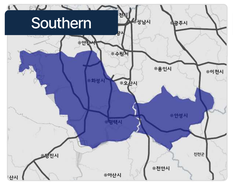
## Classification of SMA Market & Submarket

| 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 | - |

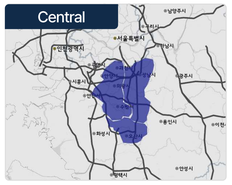
## Map of SMA Market

Southeastern

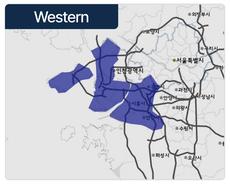
Southern



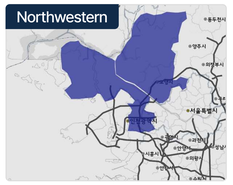
Central



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

MatePlus Logistics Department

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