

LOGISTICS MARKET REPORT

2021

GenstarMate

MatePlus

AVISON
YOUNG





항동 스마트 물류센터

08



동원물류 고매 농수산물종합유통센터
(스탁얼터너티브자산운용 제공)

07



송도H로지스



신유로지스 물류센터

55



굿윌로지스 인천복합물류센터

04 물류센터 시장개황

2021년 물류센터 공급량은 전년대비 24.7% 상승,
향후 물류센터의 지속적인 공급 증가와 대형화 전망

08 물류센터 투자시장

2021년 수도권 물류센터 거래 규모는 전년대비 37.1%
상승한 약 5조 3,353억 원으로 역대 최대 거래규모 기록

15 수도권 세부지역 분석

서부권 일대의 신규 공급량이 수도권 전체의 47.6%,
수도권 물류센터 신규 공급량은 전년대비 25% 증가

50 Appendix

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

54 메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업본부 매각 주관, 자산관리 및
전속 임대 물류센터 안내

57 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 이명근
편집인	젠스타메이트 컨설팅본부장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중, 사00067
등록일자	2020.05.13
발행일자	2022.01.10

01

물류 마켓 관계 지표 동향

※ 출처: 통계청, 국가물류통합정보센터

- 2021년 10월까지 국내 택배 물동량은 총 29억 6천 만 box로 집계되어 전년 동기간(2021년 1월 ~10월) 대비 8.2% 증가함. 연말연시 특수기 돌입 및 사적모임 제한에 따라 2021년 전체 택배 물동량은 전년대비 증가할 것으로 예상됨
- 특히, 2021년에는 2019년에 택배사업자를 반납했던 쿠팡로지스틱스서비스가 다시 인증을 받았고, 사회 전반적으로 비대면 서비스가 지속적으로 늘어남에 따라 국민 일인당 택배 사용 횟수 및 택배 물동량은 당분간 지속적으로 증가할 것으로 전망됨

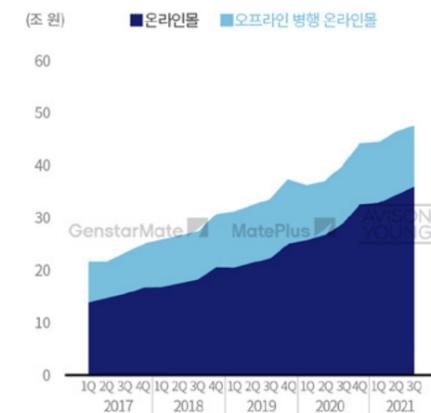
국내 택배 물동량



- 통계청에 따르면, 2021년 1분기부터 3분기까지의 거래량을 포함한 온라인 쇼핑 거래 규모는 약 140조 원을 기록함. 이는 2020년 1분기부터 3분기까지의 거래량 대비 22% 상승함
- 1인가구 증가 및 COVID-19 확산으로 인해 모바일 쇼핑 매출액은 지속적으로 증가하며 2021년 1분기부터 3분기까지 전년 동기간 대비 28.8% 상승한 99조 8천억 원을 기록함

※ 출처: 통계청

온라인물 매출 동향



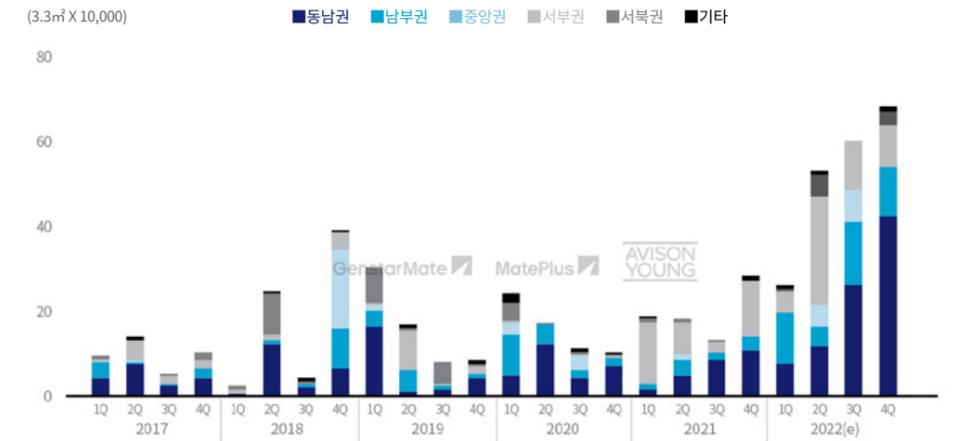
온라인 쇼핑 시장 동향



02

수도권 물류센터 권역별 공급 추이

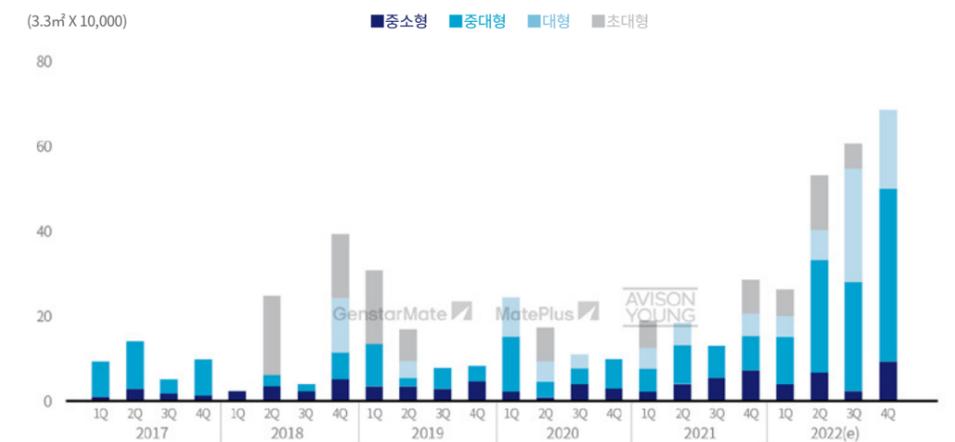
- 2021년 물류센터 신규 공급면적은 약 77.9만 평으로 전년대비 약 24.7% 상승하며 역대 최대 공급면적을 기록함
- 권역별로 보았을 때, 인천 지역이 속한 서부권역이 약 37.1만 평으로 가장 많은 신규 공급량을 기록하였고, 전통적인 물류센터 집적 권역인 동남권역이 약 26.8만 평으로 그 뒤를 이음
- 2022년에는 동남권역과 서부권역, 남부권역 등 여러 권역에서 예정된 공급량이 많아 물류센터 신규 공급량은 지속적으로 증가할 것으로 예상됨



03

수도권 물류센터 규모별 공급 추이

- 2021년 규모별 공급규모는 연면적 1만 평 이상 ~ 3만 평 미만의 중대형 물류센터가 약 29.5만 평으로 2020년에 이어 2021년도 모든 규모 중 가장 많은 비중을 차지했고, 1만 평 미만 중소형 물류센터는 약 21.2만 평으로 그 뒤를 이음
- 2022년 준공이 예정된 물류센터 또한 중대형 물류센터의 공급이 가장 많을 것으로 분석되었고, 3만 평 이상 ~ 5만 평 미만의 대형 물류센터의 공급 또한 역대 최대 규모가 될 것으로 물류센터의 대형화는 지속적으로 진행될 것으로 분석됨





물류센터 투자시장

2021년 수도권 물류센터 거래 규모는 전년대비 37.1%
상승한 약 5조 3,353억 원으로 역대 최대 거래규모 기록



01

Overview 수도권

※ 2021년 1~4분기 값, 전년 동기 대비

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
4.8% ▼0.4%p	571만 원 ▲81만 원	73.6만 평 ▲8.5만 평	5조 3,353억 원 ▲1조 4,448억 원

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
4.5% ▼0.4%p	626만 원 ▼60만 원	5.7만 평 ▼3.4만 평	4,174억 원 ▼3,386억 원

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
4.7% ▼0.8%p	484만 원 ▲26만 원	2.5만 평 ▼3.2만 평	1,984억 원 ▼1,855억 원

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
4.4% ▼0.6%p	602만 원 ▲106만 원	12.5만 평 ▲9.2만 평	1조 1,482억 원 ▲9,897억 원

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
4.9% ▼0.2%p	558만 원 ▲82만 원	30.0만 평 ▼4.7만 평	2조 172억 원 ▲1,727억 원

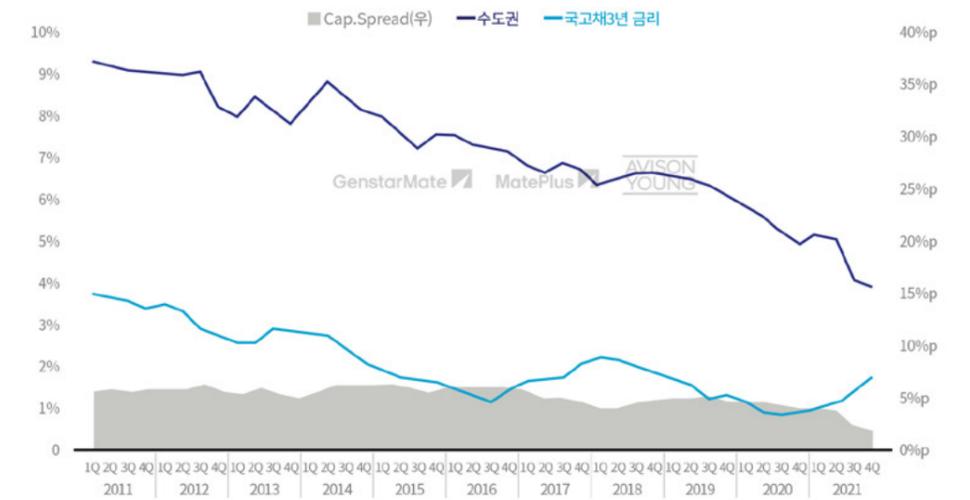
Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
4.8% ▼0.5%p	587만 원 ▲99만 원	22.2만 평 ▲10.0만 평	1조 5,164억 원 ▲7,718억 원

- 02021년 수도권 물류센터 거래 규모는 전년 대비 대폭 상승한 5조 3,353억 원(37.1%▲)으로 역대 최대 거래 규모를 기록하였고, 특히 물류센터가 밀집해있는 동남권, 남부권, 서부권에서 거래량이 높게 집계됨
- 수도권 상온 물류센터의 3.3㎡당 평균 매매가는 전년 대비 16.5% 상승한 571만 원을 기록함. 상온과 저온이 혼합된 자산의 경우 단위 거래가가 급격히 상승하며 저온 물류센터 매매가에 근접한 것으로 분석됨
- Cap. Rate는 전년 대비 0.4%p 하락한 4.8%를 기록하며 처음으로 4%대 Cap. Rate를 기록함. 일부 거래사례의 경우 3% 중·후반대에 거래되는 자산들도 관측되는 등 2020년 이후 지속적으로 Cap. Rate 하락세가 가파른 것으로 확인됨

02

수도권 물류센터 Cap.Rate 추이

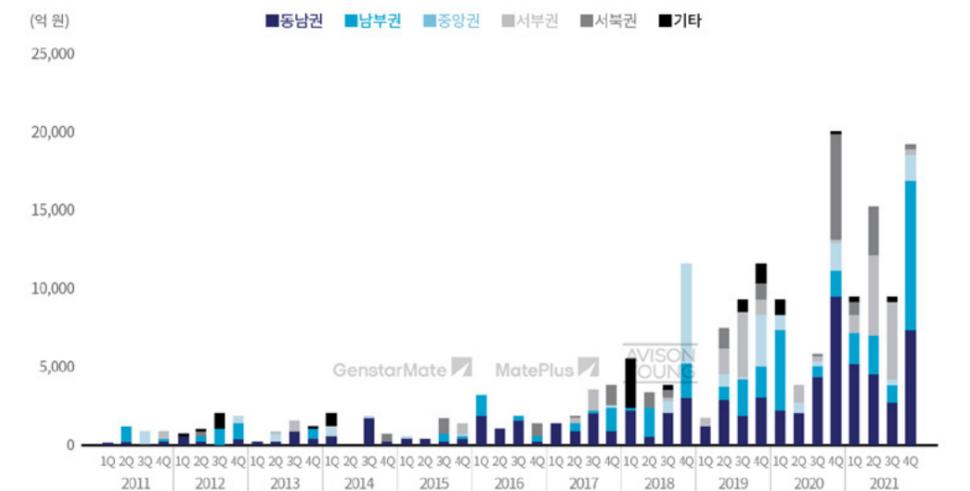
- 2021년 수도권 물류센터의 Cap. Rate는 지속적인 하락세를 보이며 전년대비 0.4%p 하락한 4.8%를 기록함. 이는 최근 10년간 기록된 수치 중 가장 낮은 Cap.Rate임
- 최근 투자수요가 집중됨과 동시에 국고채 3년물 금리는 상승하며 Cap 스프레드는 지속적으로 줄어들어 처음으로 3%p대 스프레드를 기록함
- 분기별로 보았을 때, 2021년 4분기 Cap. Rate는 3.9%로 처음으로 3%대 Cap. Rate를 나타냄



03

수도권 물류센터 거래규모 추이

- 2021년 수도권 물류센터의 거래 규모는 약 5조 3천억 원으로, 역대 최대 거래 규모를 기록함
- 전체 거래규모 중 약 38%가 동남권에서 거래되며 동남권에 대한 꾸준한 투자수요가 확인되었으며, 남부권은 전년대비 103.7% 증가한 1조 5천억 원이 거래되며 처음으로 1조 원 대 거래 규모를 나타냄
- 서부권의 거래규모 또한 1조 원을 돌파하였는데, 이는 인천 남항과 북항에 위치한 신축 물류센터가 높은 거래가격에 손바뀜된 영향으로 분석됨



04

용도별 거래 면적 및 3.3㎡당 거래가격

- 2021년 수도권 물류센터는 81개동 약 74만 평이 거래됨. 특히 저온 전용 물류센터보다는 냉동 및 냉장시설이 포함된 혼합 물류센터의 거래 비중이 지속적으로 높게 나타남
- 수도권 내 상온, 저온 전용 물류센터의 3.3㎡당 평균 거래가격은 각각 571만 원, 880만 원으로 전년대비 각각 16.5%, 18.2% 상승함. 혼합 물류센터의 경우 전년대비 45.5% 증가한 평균 864만 원에 거래되며 저온 전용 물류센터의 3.3㎡당 거래가격에 근접한 것으로 분석됨
- 특히 혼합 물류센터의 경우 1개 자산을 제외하고 모두 간접투자기구의 매수 건으로 확인되어 다른 용도 자산 대비 기관투자자의 선호도가 높은 것으로 확인됨

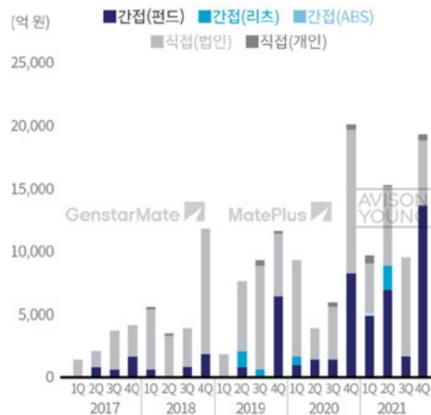


05

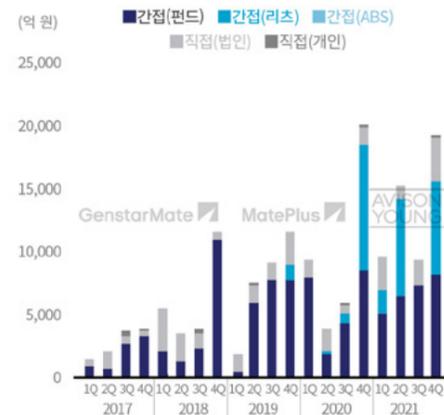
매도·매수자 유형별 거래규모

- 매도자 유형중 펀드(간접)가 총 26건, 2조 8천억 원 차지하며 전체 거래규모 중 약 52%의 비중을 기록함. 펀드(간접)의 비중이 가장 높은 것은 처음이며, 매도 건의 펀드 보유기간은 평균 약 2년 4개월로 확인됨
- 매수자 유형 측면 또한 펀드(간접)가 총 33건, 2조 8천억 원 차지하였으며, 리츠(간접)는 전년대비 54% 증가한 1조 7천억 원임. 간접투자기구(펀드·리츠)를 통한 매수 비중이 지속적으로 상승하며 전체 거래규모의 약 84%를 차지함

매도자 유형별 거래규모



매수자 유형별 거래규모



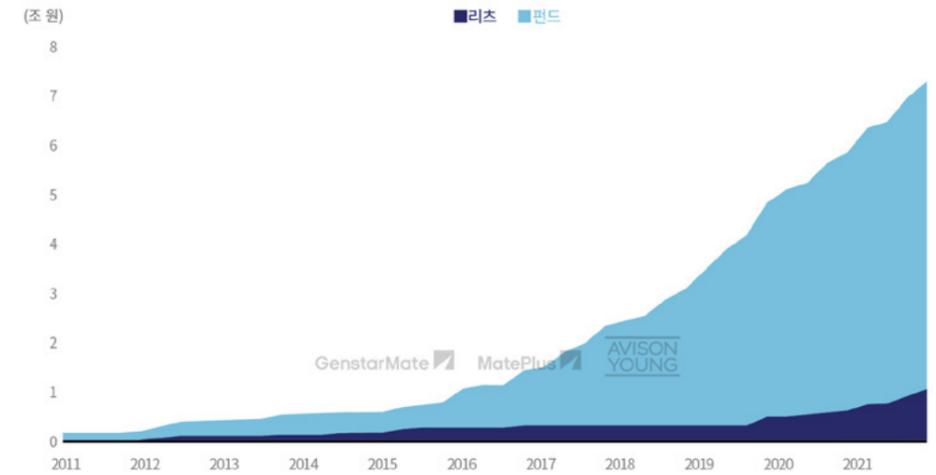
06

부동산 간접 투자기구 분석

- 2021년 11월 현재까지 국내 물류센터의 실물매입 또는 개발에 리츠와 부동산펀드를 통해 약 7조 3천억 원의 에퀴티(투자설명서상 리츠 자본금 또는 부동산펀드 설정원본액 기준)가 투자됨
- 2010년 말 기준 약 1.5천억 원 수준을 보이던 에퀴티는 2016년에 1조 원을 넘어섬. 2021년 한 해 동안 물류센터의 실물매입과 개발에 투자된 에퀴티는 전년대비 38% 증가한 약 1조 4천억 원으로 집계됨

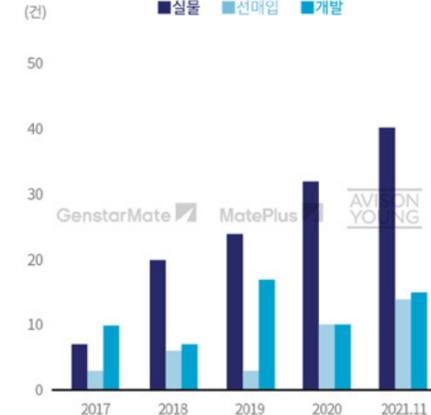
※ 출처: 국토교통부 리츠정보시스템, 금융감독원 및 각 운용사

간접투자기구 자본금 또는 설정원본액 추이(총 운용규모)

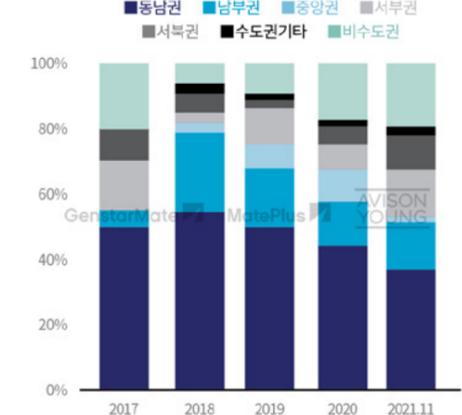


- 2021년 11월까지 연중 국내 물류센터 실물매입 또는 개발에 투자한 신규 리츠와 부동산펀드는 총 69건으로, 대부분 기존 물류센터 실물 매입을 목적으로 투자됨
- 투자 지역별로 보면 동남권의 투자 비중이 지속적으로 감소하고 2020년에 이어 지속적으로 서부권(인천, 서북권(김포고촌), 비수도권 등 투자 대상지가 전국으로 확산되고 있음

연도별 신규 간접투자 유형 추이



연도별 신규 간접투자 지역 비중 추이



07-1

권역별 거래사례 분석

동남권

- 2021년 동남권 물류센터의 거래규모는 전년대비 9.4% 증가한 2조 171억 원으로, 처음으로 2조 원대 거래 규모를 기록하며 역대 최대 거래규모를 기록함
- 전통적으로 물류 수요가 높은 양지·덕평에서 권역 거래규모의 약 53%가 거래되었으며, 광주·곤지암 또한 역대 최대 거래규모를 기록하였음. 특히 간접투자기구를 통한 거래사례의 경우 상온 물류센터의 3.3㎡당 평균 거래가격은 약 591만 원으로 수도권 전체 상온 물류센터의 3.3㎡당 평균 거래가격 대비 높게 나타나는 등 지속적인 동남권에 대한 높은 투자수요가 확인됨

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	3.3㎡당가격(만 원)	매도자 / 매수자
마장 로지스틱스파크	경기 이천	상온	25,575	1,983	775	매도자 : 쉐달스퀘어자산운용 매수자 : 쉐달스퀘어리츠운용
신대리 물류센터	경기 광주	혼합	30,232	1,603	530	매도자 : 유진자산운용 매수자 : DWS자산운용
무신사 여주 물류센터	경기 여주	상온	21,320	1,350	633	매도자 : YNP자산운용 매수자 : 호법1로지스틱스코리아
이천 우석 물류센터	경기 이천	혼합	16,632	1,235	743	매도자 : 우석이엔씨건축사사무소 매수자 : 코람코자산운용
브릭서이천 물류센터	경기 이천	혼합	10,195	1,122	1,101	매도자 : 브릭서이천물류센터 매수자 : 퍼시픽자산운용
안평리 물류센터	경기 이천	혼합	13,096	1,120	855	매도자 : LB자산운용 매수자 : 키움투자자산운용
쿠팡 호법 물류센터	경기 이천	상온	16,740	1,073	641	매도자 : 미래에셋자산운용 매수자 : 이지스자산운용
브릭 용인 물류센터	경기 용인	혼합	13,018	1,036	796	매도자 : 코람코자산운용 매수자 : 쉐달스퀘어자산운용
이천 쿠팡 물류센터	경기 이천	상온	16,411	950	579	매도자 : 에이치엔파트너스 매수자 : 베스타스자산운용
푸드스트 이천 물류센터	경기 이천	혼합	7,451	901	1,209	매도자 : 푸디스트 매수자 : 캐피탈랜드투자운용
용인 백암 고안리1센터	경기 용인	혼합	13,579	900	663	매도자 : LB자산운용 매수자 : 디앤디인베스트먼트
부발읍 물류센터	경기 이천	상온	14,219	725	510	매도자 : 케이클라비스자산운용 매수자 : ADF자산운용
대신 물류센터	경기 여주	상온	15,348	667	435	매도자 : 이천창고 매수자 : 케이리츠투자운용
스마트푸드 네트워크 양지 물류센터	경기 용인	저온	5,751	653	1,136	매도자 : 멜론자산운용 매수자 : PIA자산운용
태은물류 백암3센터	경기 용인	상온	9,069	599	660	매도자 : 미래에셋자산운용 매수자 : 이지스자산운용

마장 로지스틱스파크



신대리 물류센터



무신사 여주 물류센터



이천 우석 물류센터



07-2

권역별 거래사례 분석

남부권

- 2021년 남부권 전체 물류센터 거래규모는 전년대비 104% 증가한 약 1조 5천억 원으로 동남권 다음으로 가장 큰 거래 규모를 보임. 남부권의 1조 원 대 거래규모는 처음 기록되었으며, 이 중 대부분이 안성에서 거래된 것으로 분석됨. 남부권에서 거래된 1천억 원 이상 거래사례 중 5건이 안성에서 이루어졌으며 이 중 3건이 쉐달스퀘어리츠운용이 ESR켄달스퀘어의 자리츠로 매입한 사례임. 지난 2013년 평택에 위치한 아디다스 물류센터를 매입했던 DWS자산운용은 이번에 해당 자산을 이지스자산운용에 매각하였는데, 이 과정에서 DWS자산운용은 약 680억 원의 매각차익을 실현함

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	3.3㎡당가격(만 원)	매도자 / 매수자
원곡 로지스틱스파크	경기 안성	상온	46,643	3,245	696	매도자 : 쉐달스퀘어자산운용 매수자 : 쉐달스퀘어리츠운용
죽산 로지스틱스파크	경기 안성	상온	28,818	1,600	555	매도자 : 죽산피에프브이 매수자 : 쉐달스퀘어리츠운용
아디다스 평택 물류센터	경기 평택	상온	15,375	1,300	846	매도자 : DWS자산운용 매수자 : 이지스자산운용
일죽 로지스틱스파크(C동)	경기 안성	상온	19,200	1,270	661	매도자 : 쉐달스퀘어자산운용 매수자 : 쉐달스퀘어리츠운용
서안성 물류센터	경기 안성	상온	16,761	1,043	622	매도자 : KB자산운용 매수자 : 유니온인베스트먼트
쿠팡 안성 물류센터	경기 안성	저온	7,640	720	942	매도자 : 우진냉장 매수자 : 마스틴투자운용
삼덕TLS 물류센터	경기 화성	상온	8,852	660	746	매도자 : 한국토지신탁 매수자 : 한강에셋자산운용
하나로TNS 남사물류센터	경기 안성	상온	9,634	614	637	매도자 : 베스타스자산운용 매수자 : 로지스밸리남사
켄달스퀘어 LP4 물류센터	경기 안성	상온	8,179	590	721	매도자 : 케이엘디앤아이 매수자 : 쉐달스퀘어리츠운용
한익스프레스 일죽센터	경기 안성	상온	9,045	507	561	매도자 : 미래에셋자산운용 매수자 : 메이플트리로그중부제일

원곡 로지스틱스파크



죽산 로지스틱스파크



아디다스 평택 물류센터



일죽 로지스틱스파크 (C동)



07-3

권역별 거래사례 분석

서부권

▪ 2021년 서부권 물류센터는 총 9건, 1조 1천억 원 거래되며 역대 최대 거래규모를 경신함. 이번 서부권에서는 모든 거래가 인천에서 이루어졌는데, 특히 남항과 북항에 위치한 신축 물류센터의 선매입 사례가 전체 거래규모 상승을 견인함. 이 중 송도H로지스와 티제이 항동물류센터가 각각 3,770억 원, 3,286억 원에 거래되며 수도권 전체 거래사례 중 최고가를 기록함. 인천은 향후 예정된 신규 공급량이 타 권역 대비 상대적으로 많고, 신축 물류센터에 대한 선매입 예정사례 또한 지속적으로 관측되고 있어 거래규모는 지속적으로 상승할 것으로 예상됨

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	3.3㎡당가격(만 원)	매도자 / 매수자
송도H로지스	인천 중구	혼합	44,810	3,770	841	매도자 : 현산홀딩스 매수자 : 신한대체투자운용
항동 스마트 물류센터	인천 중구	저온	26,347	3,286	1,247	매도자 : 스마일게이트자산운용 매수자 : 코람코자산신탁
트라이포트 로지스틱스센터	인천 서구	상온	24,405	1,600	656	매도자 : 씨앤케이피 매수자 : BNK자산운용
GS리테일 도화 물류센터	인천 미추홀구	혼합	12,667	1,115	880	매도자 : 코람코자산운용 매수자 : 마스틴투자운용
인천 CJ대한통운 물류센터	인천 서구	상온	2,246	467	572	매도자 : JR투자운용 매수자 : 교보자산신탁
한국타이어 인천 물류센터	인천 서구	상온	2,879	435	1,513	매도자 : 현해산업개발, 현해건설, 개인 매수자 : 에스앤케이로지스틱스
네파 인천 물류센터	인천 서구	상온	5,358	325	607	매도자 : 경인물류투자유한회사 매수자 : 키움투자자산운용
덕상유엘씨 경인 물류센터	인천 서구	상온	4,006	230	574	매도자 : 덕상유엘씨부산 매수자 : 엠플러스자산운용

송도H로지스



항동 스마트 물류센터



트라이포트 로지스틱스센터



GS리테일 도화 물류센터



07-4

권역별 거래사례 분석

서북권

▪ 서북권에서 거래된 물류센터는 총 8개 동, 약 4,174억 원으로 이 중 약 82%인 3,429억 원이 김포터미널 물류단지에서 이루어짐. 이 중 2019년 코람코자산운용이 보유한 김포 케이로지스필드가 약 1,620억 원에 코람코자산신탁으로 손바뀜됨. 메이트플러스에서 매각 자문을 담당한 김포 케이로지스필드는 2019년 준공되어 상온과 저온시설이 혼합된 자산으로 매도자인 코람코자산운용은 펀드 설정 2년 만에 매각함. 롯데마트물김포 물류센터는 건물과 토지의 소유주가 각각 롯데글로벌로지스와 롯데쇼핑으로 상이하였으나 이번 거래를 통해 롯데리츠의 첫 물류센터 자산으로 편입됨

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	3.3㎡당가격(만 원)	매도자 / 매수자
김포 케이로지스필드	경기 김포	혼합	13,221	1,620	1,225	매도자 : 코람코자산운용 매수자 : 코람코자산신탁
TJ 김포 물류센터	경기 김포	상온	9,009	820	910	매도자 : JR투자운용 매수자 : 캔탈스퀘어자산운용
롯데마트물 김포 물류센터	경기 김포	혼합	9,338	798	855	매도자 : 롯데글로벌로지스, 롯데쇼핑 매수자 : 롯데 AMC
디자인스킨 물류센터	경기 고양	상온	1,125	100	889	매도자 : 한솔교육 매수자 : 코레이트자산운용

김포 케이로지스필드 ▶
TJ 김포 물류센터 ▶▶
롯데마트물 김포 물류센터 ▶▶▶



07-5

권역별 거래사례 분석

중앙권

▪ 중앙권은 동원물류 고매 농수산물종합유통센터를 포함한 총 3개 동, 1,984억 원 규모의 거래 사례가 확인됨. 중앙권의 거래는 모두 신갈지역에서 이루어 졌는데, 이 중 동원물류 고매 농수산물종합유통센터는 5월에 준공된 신축 자산으로, 신갈지역에 소재한 물류센터 중 규모가 가장 큰 자산임

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억 원)	3.3㎡당가격(만 원)	매도자 / 매수자
동원물류 고매 농수산물종합유통센터	경기 용인	혼합	17,952	1,650	919	매도자 : 동원물류 매수자 : 스틱얼터너티브자산운용
명인물류	경기 용인	상온	4,236	205	484	매도자 : 명인물류 매수자 : 천안물류

동원물류 고매 농수산물종합유통센터 (스티컬터너티브자산운용 제공) ▶



수도권 세부지역 분석

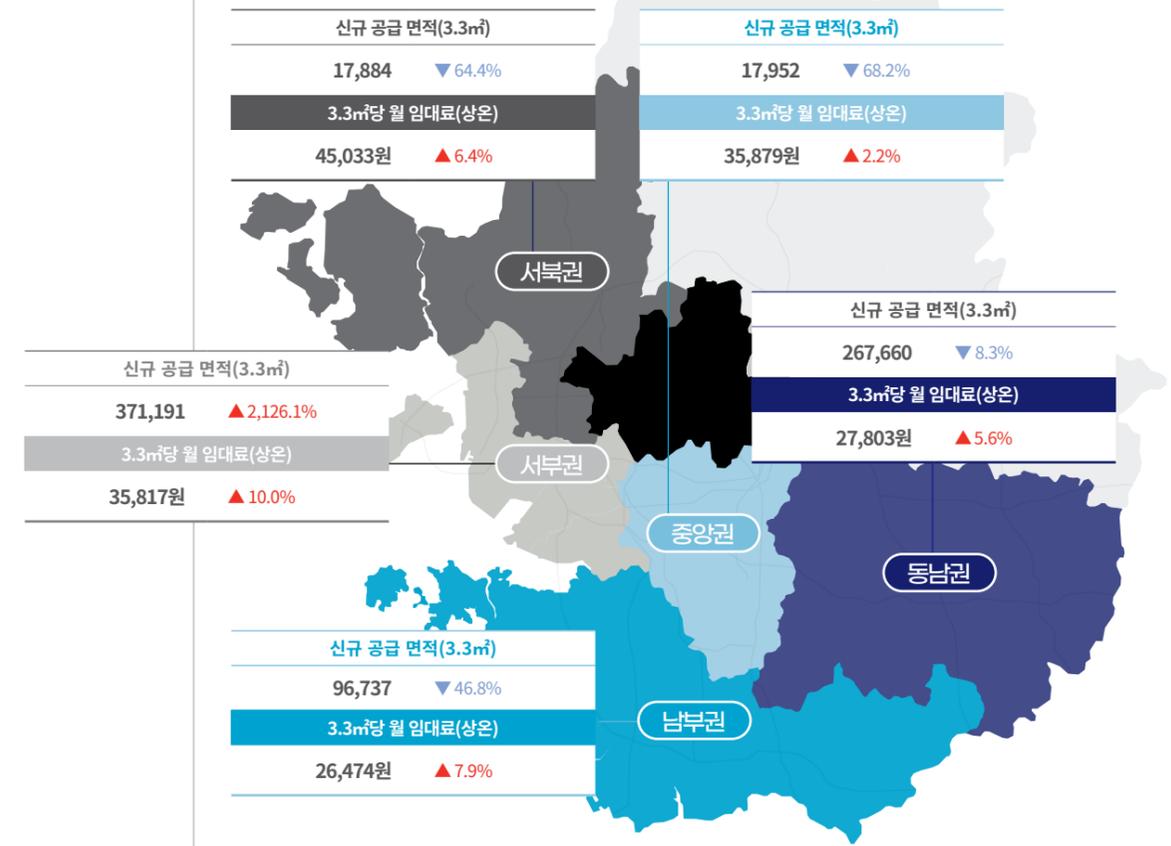
서부권 일대의 신규 공급량이 수도권 전체의 47.6%로,
수도권 물류센터 신규 공급량은 전년대비 25% 증가

01

Overview 수도권

※ 2021년 1~4분기값, 전년 동기값 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 임대료(상은)
779,083 ▲24.7%	31,021원 ▲5.7%



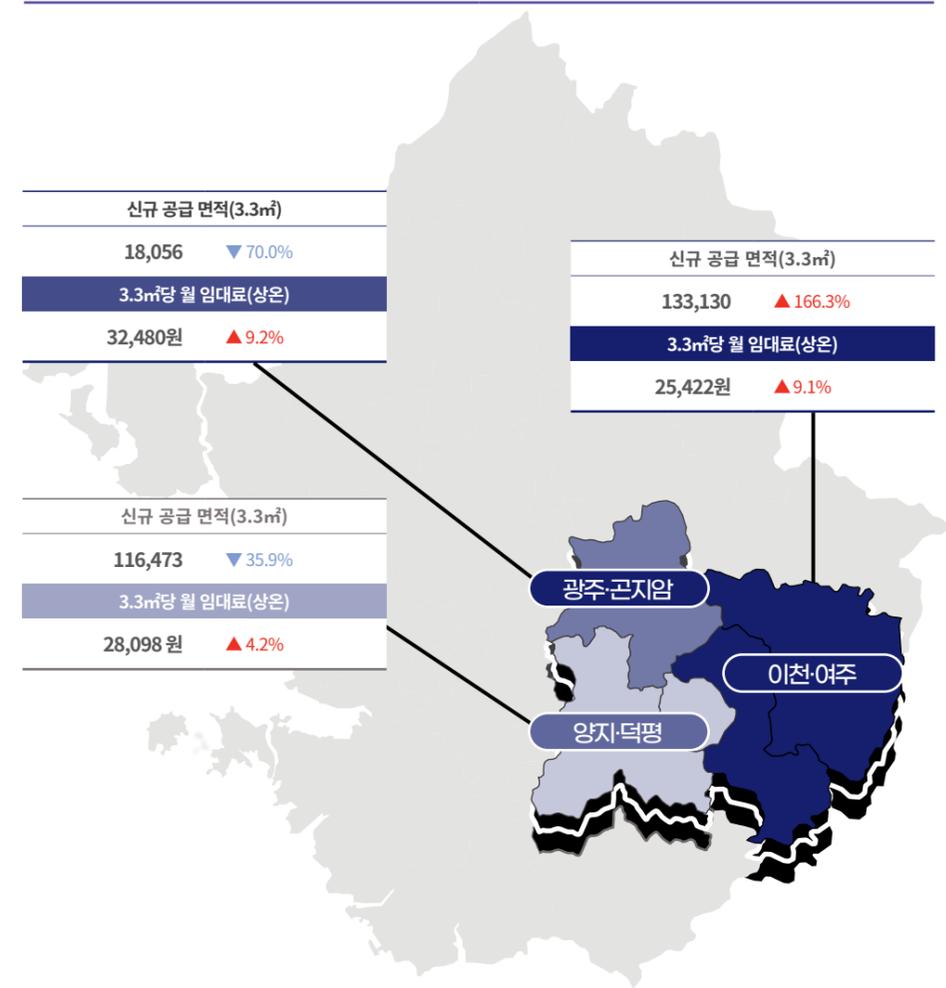
- 2021년 수도권에 공급된 물류센터는 약 78만 평으로 전년 동기값에 비해 25% 증가함. 전년대비 중앙권, 서북권, 남부권 일대에서 신규 공급량이 크게 줄었음에도 불구하고, 서부권 일대에서 스카이로지스 항공 물류센터, 신유로지스 물류센터 등 초대형 규모의 물류센터가 공급되면서 수도권 전체의 47.6%를 차지함
- 수도권에 대한 물류센터 수요는 꾸준히 유지되고 있어 경기도 및 인천에서의 신규 공급은 지속적으로 이루어질 것으로 예상됨



02 동남권

※ 2021년 1~4분기값, 전년 동기간 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 임대료(상온)
267,660 ▼ 8.3%	27,803원 ▲ 5.6%



- 2021년 동남권 물류센터 신규 공급량은 전년대비 8.3% 하락한 약 26.8만 평으로 나타남. 2021년 현재 동남권 누적 공급면적은 약 271만 평으로 수도권의 약 37.9%가 집중되어 있음
- 2022년에는 동남권내 모든 세부지역에서 신규 공급이 있을 예정이며, 특히 양지·덕평 지역의 경우 약 4.5만 평 규모의 초대형부터 중소형까지 다양한 규모의 물류센터가 공급될 예정임
- 동남권역 3.3㎡당 상온 물류센터 월 평균 임대료는 전년대비 5.6% 상승한 27,803원으로, 이는 동남권에 대한 수요는 꾸준한 반면에 공급이 부족한 현상이 생기면서 일부 물류센터에서 임대료 상승이 일어나 평균 임대료가 전반적으로 큰 폭으로 상승함

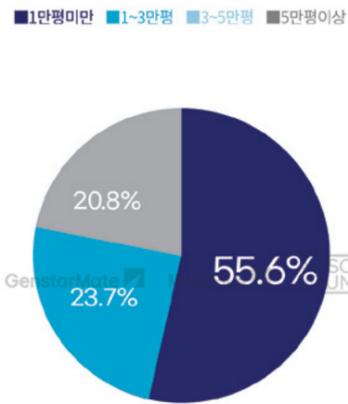
02-1

광주·곤지암

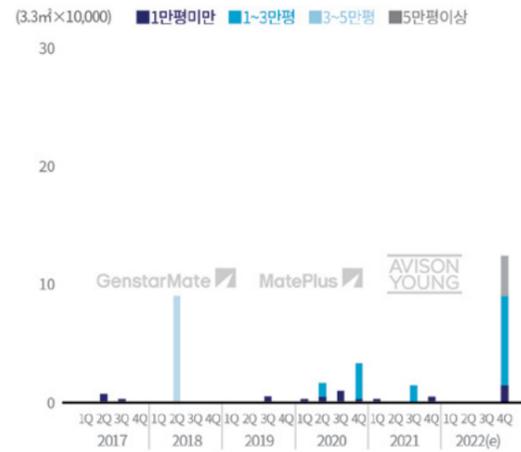
신규공급

- 2021년 광주·곤지암 지역의 신규공급은 1만 평 미만 중소형 자산 위주로 공급되어 전체 신규공급 면적은 전년대비 약 4.2만 평 감소한 1.8만 평으로 확인됨
- 광주·곤지암 지역은 중소형 자산의 비중이 절반을 상회하나, 2022년에 문형리 일대에 오포물류단지 조성 예정에 있어 중대형 규모의 자산의 비중이 높아질 것으로 예상됨

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)



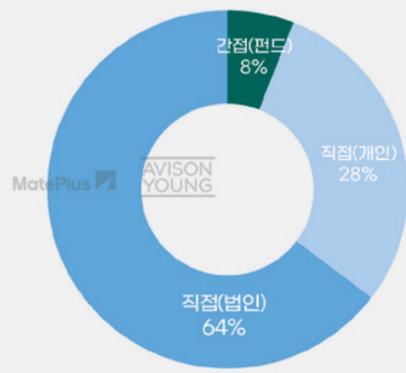
신규 공급면적 추이



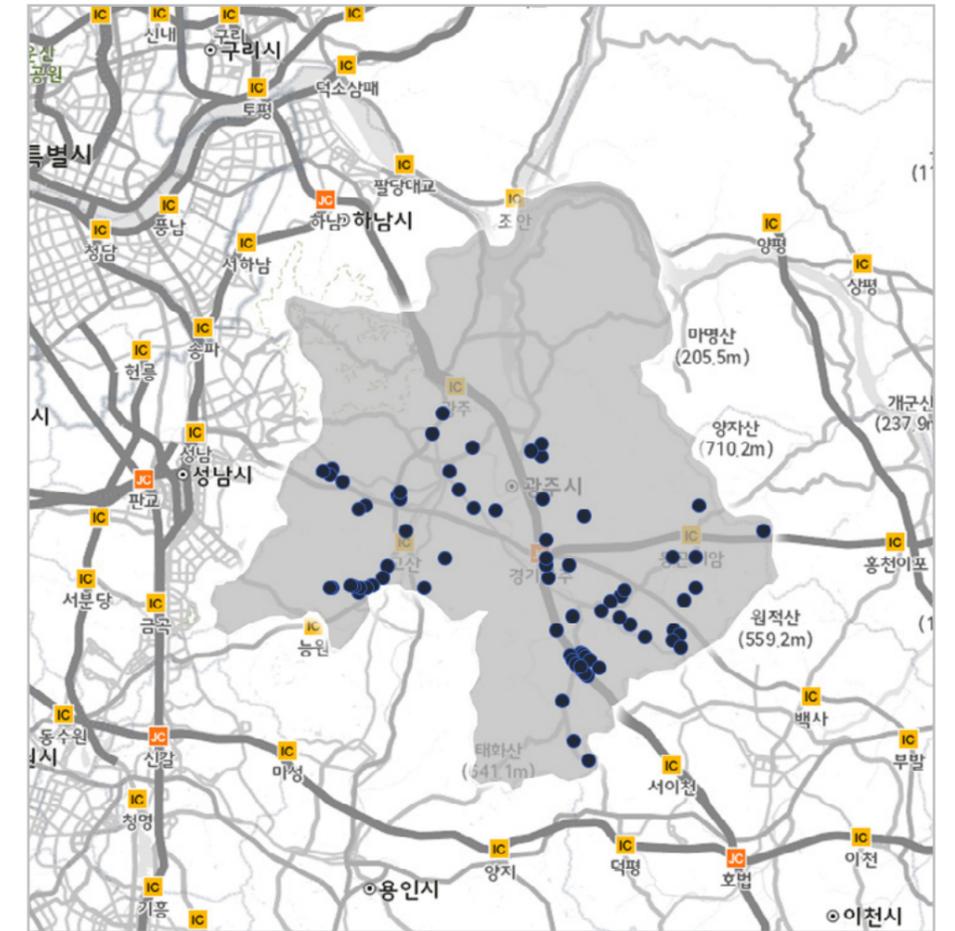
광주·곤지암지역 물류센터 소유주 분석

<동수 / 2021.4Q 기준>

- 광주·곤지암지역 물류센터의 소유주 구성은 법인 과 개인의 소유가 약 92%로 높게 나타나며, 펀드가 소유한 비중은 약 8%로 다른 지역에 비해 간접투자 기구가 소유한 자산의 비중이 상대적으로 낮은 것으로 확인됨
- 광주·곤지암지역에 펀드가 처음 매입했던 자산은 2006년 KTB자산운용이 매입한 곤지암물류센터로, 2017년 법인으로 손바뀜되었으며, 현재 펀드가 소유하고 있는 자산은 총 11개 동으로 나타남
- 그동안 리츠의 소유가 없었던 광주·곤지암지역은 신한리츠운용이 2021년 4분기에 광주유통단지에 소재한 신축 저온 물류센터를 매입함으로써 처음으로 리츠의 소유권이 확인됨



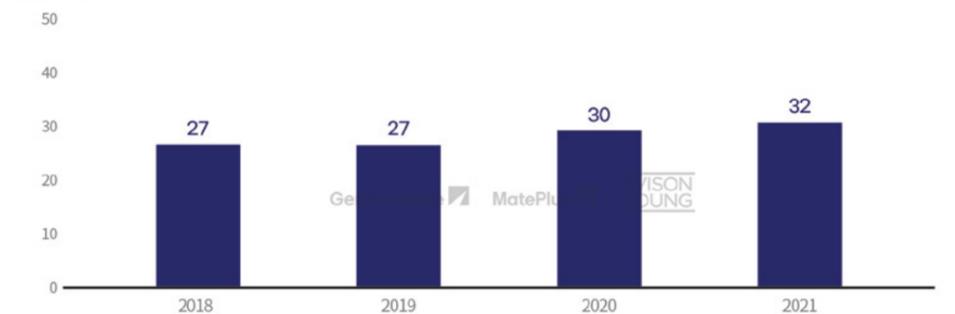
물류센터 분포



임대료

- 광주·곤지암지역의 상온 물류센터 평균 임대료는 3.3㎡당 32,480원으로 전년대비 약 9.2% 상승함
- 대부분의 물류센터는 잔여 공실이 없고, 일부 공실이 남아있는 물류센터에서 임대 마케팅 가격이 상승하면서 전체적인 임대료 상승을 견인함

(전원/3.3㎡)



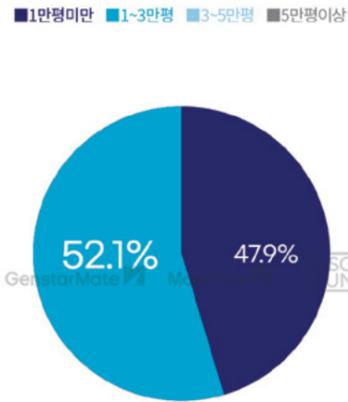
02-2

이천·여주

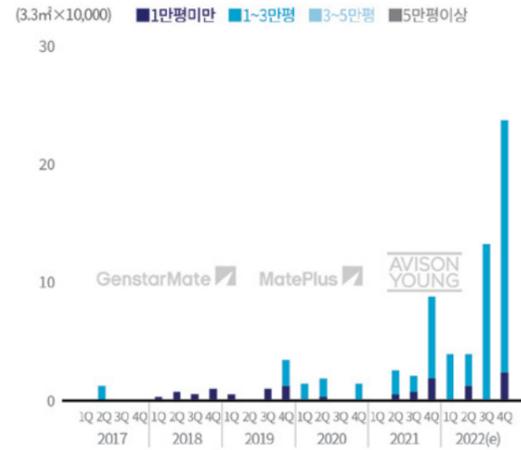
신규공급

- 3만 평 미만 중형 물류센터 위주로 공급된 이천·여주 지역은 2021년 한 해 동안 약 13.3만 평이 신규 공급되며 역대 최대 신규 공급면적을 기록함
- 2022년에 예정된 공급면적 또한 최대규모를 기록할 것으로 전망되고 준공 예정 자산들 대부분이 중대형 자산들로 확인되어 1~3만 평 자산비중이 더욱 증가할 것으로 예상됨

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

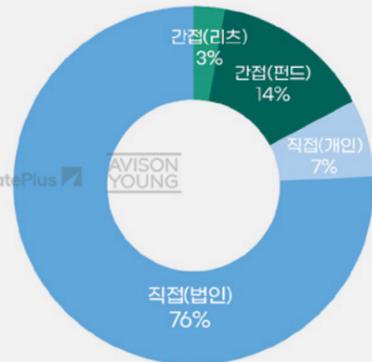


신규 공급면적 추이

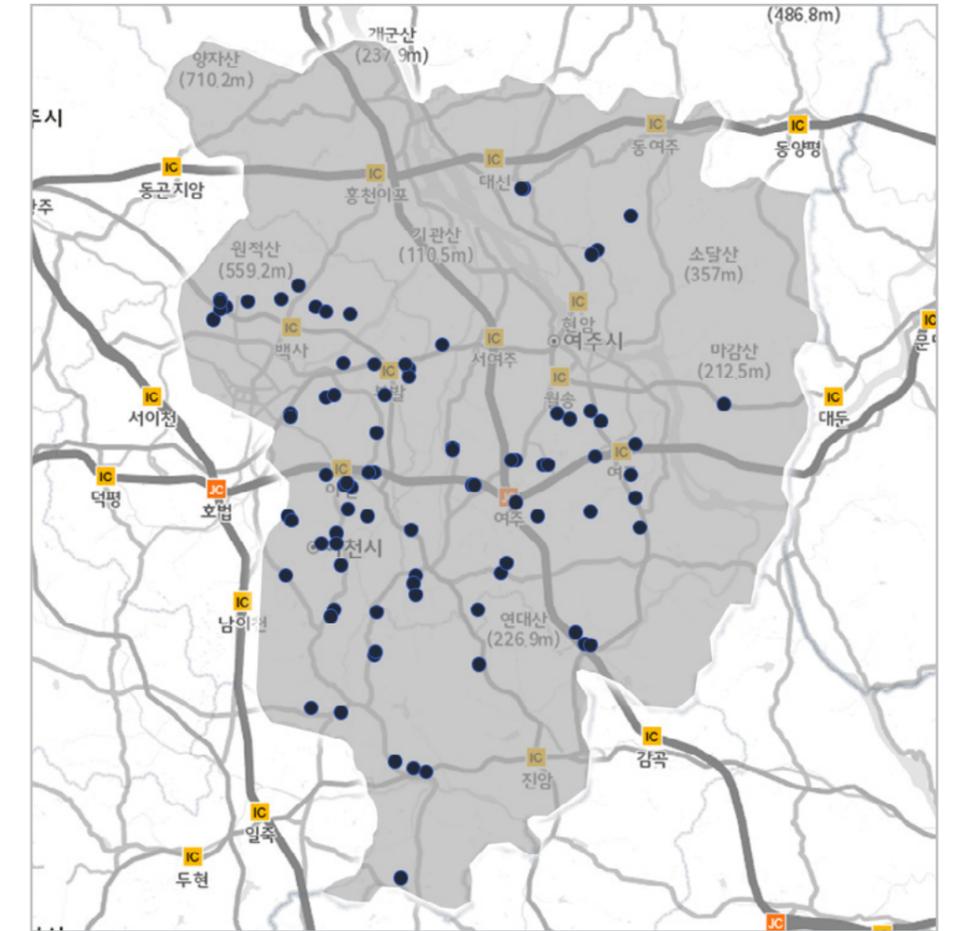


이천·여주지역 물류센터 소유주 분석

- 이천·여주지역은 상대적으로 지가가 저렴하고, 고속도로를 통한 전국 접근성이 우수하여 소유주 유형이 다양함
- 입지적 강점을 바탕으로 2021년에 수도권에서 발생한 펀드, 리츠의 매입 건의 약 17.8%가 이천·여주지역에서 발생함. 해당 건들의 평균 연면적은 약 1.0만 평으로 기관투자자들의 매입 평균 연면적이 지속적으로 상승하며 처음으로 1만 평을 돌파함
- 현재 공급이 예정된 자산들 또한 선매입 건이 다수를 이루며 물류센터의 규모 또한 점차 커지고 있어 기관투자자들의 투자 규모는 점차 증가할 것으로 예상됨



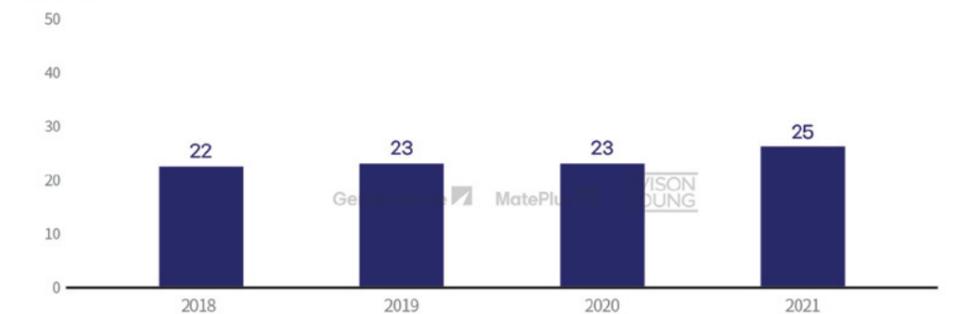
물류센터 분포



임대료

- 이천·여주지역의 상온 물류센터 월 평균 임대료는 3.3㎡당 25,422원으로 전년 대비 약 9.1% 상승함
- 2021년 이천·여주지역은 이커머스 및 3PL 기업들의 수요가 늘어나면서 최근 4개년 들어 가장 큰 폭으로 임대료가 상승함

(원/3.3㎡)



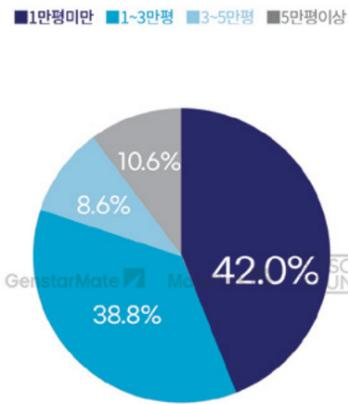
02-3

양지·덕평

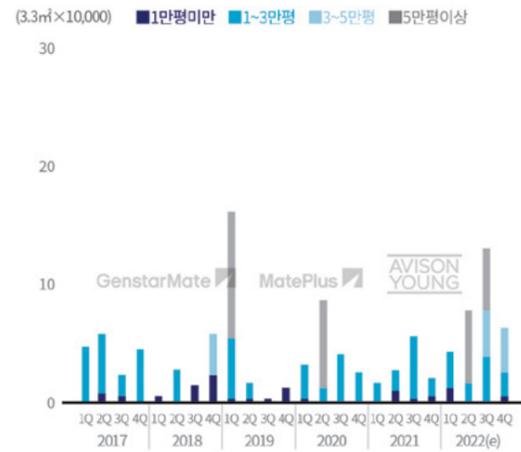
신규공급

- 2021년 전체 11.6만 평이 공급되며 신규공급량은 전년대비 하락한 것으로 확인됨
- 2021년에 감소한 신규 공급량은 2022년에 약 31.4만 평이 공급예정에 있어 예년 평균 공급물량을 넘어설 것으로 예상됨. 평균 연면적 또한 2.0만 평 수준으로 현재 개발중인 물류센터의 규모가 지속적으로 커지고 있음

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

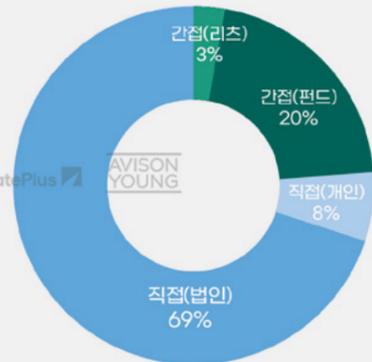


신규 공급면적 추이

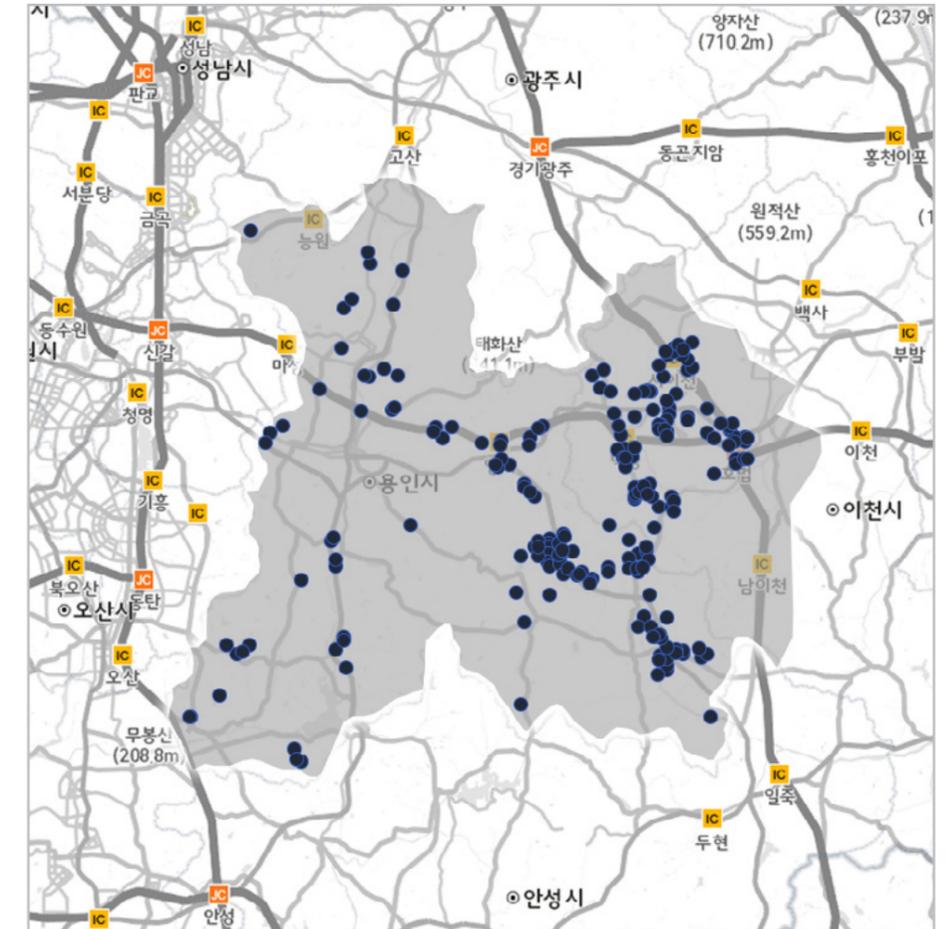


양지·덕평지역 물류센터 소유주 분석

- 양지·덕평 지역은 영동고속도로 및 중부고속도로와 인접하여 우수한 교통망을 보유하고 있어, 물류 시설 수요가 높은 지역임
- 이에 따라 양지·덕평 지역은 펀드와 리츠가 소유하고 있는 자산이 각각 49건, 8건으로 수도권에서 간접투자기구가 소유하고 있는 자산이 가장 많음
- 2021년 한 해 동안 간접투자기구가 손바뀜된 물류센터의 24.4%가 양지·덕평 지역에 위치하여 가장 높은 수치를 기록, 펀드와 리츠의 소유 비중은 점진적으로 증가할 것으로 예상됨

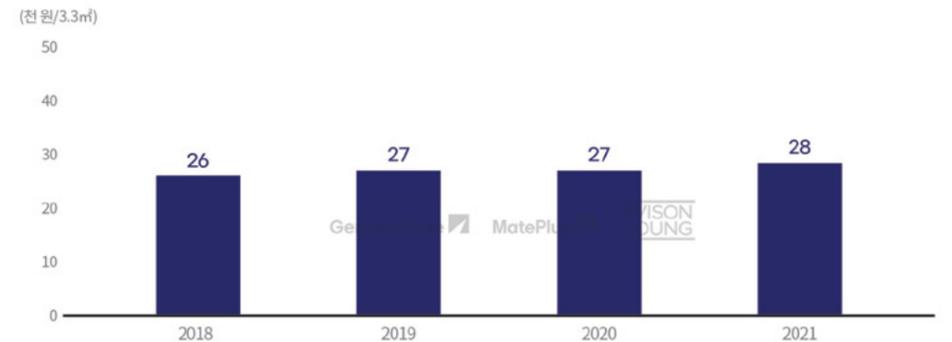


물류센터 분포



임대료

- 양지·덕평지역 상온 물류센터 월 평균 임대료는 3.3㎡당 28,098원으로 전년대비 약 4.2% 상승함
- 로지포트 이천물류센터, DSL물류센터, 백봉리 물류센터 등에서 전년대비 임대료가 상승하면서 양지·덕평 지역의 임대료 상승을 견인함





03

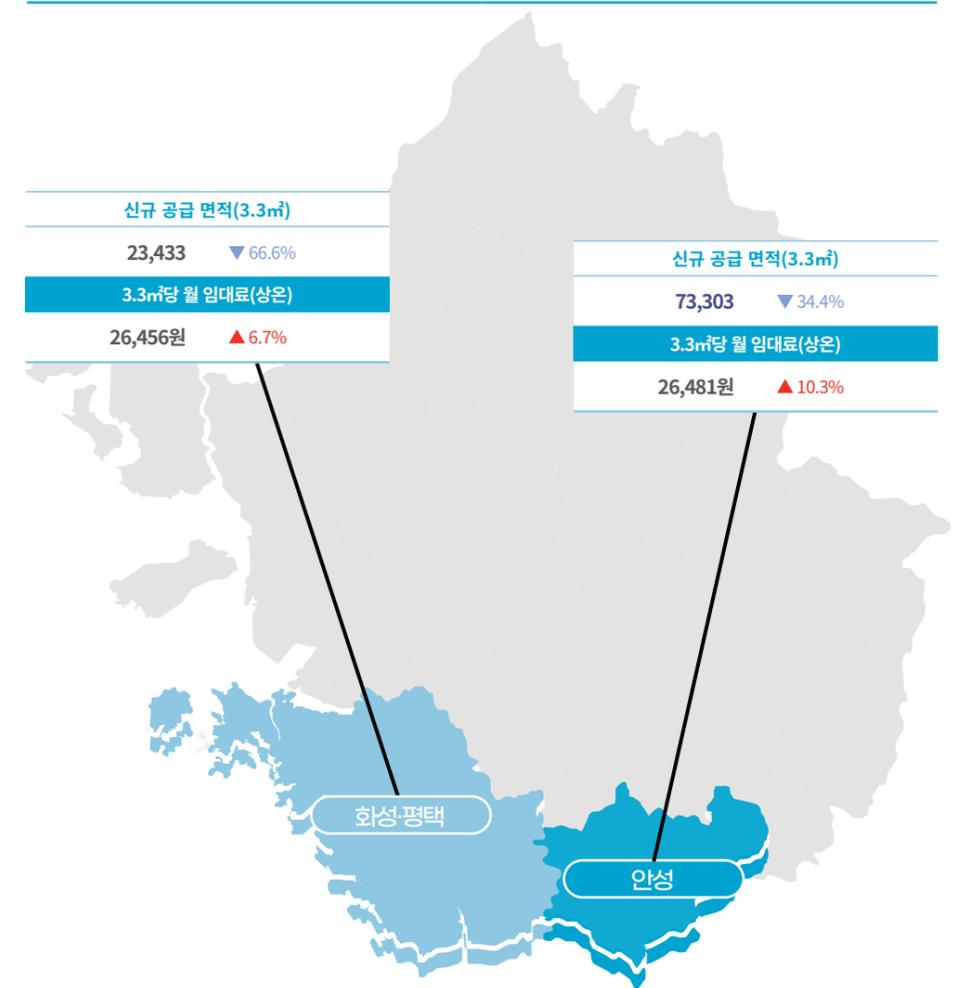
남부권

※ 2021년 1~4분기값, 전년 동기간 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 월 임대료(상온)
96,737 ▼ 46.8%	26,474원 ▲ 7.9%

신규 공급 면적(3.3㎡)
23,433 ▼ 66.6%
3.3㎡당 월 임대료(상온)
26,456원 ▲ 6.7%

신규 공급 면적(3.3㎡)
73,303 ▼ 34.4%
3.3㎡당 월 임대료(상온)
26,481원 ▲ 10.3%



- 2021년 남부권의 신규 공급량은 약 9.7만 평으로 전년대비 46.8% 하락하였는데, 이는 신규로 공급된 자산들이 중소형 위주로 공급된 영향임
- 2022년의 경우, 화성·평택 지역에 연면적 6만 평 규모의 팜스 평택캠프 물류센터가 시작으로 대형과 중대형 위주로 공급될 것으로 예상되어 남부권의 누적 재고량은 꾸준히 상승할 것으로 예측됨
- 남부권의 상온 물류센터 기준 3.3㎡당 월 평균 임대료는 26,474원으로, 전년대비 7.9% 상승함

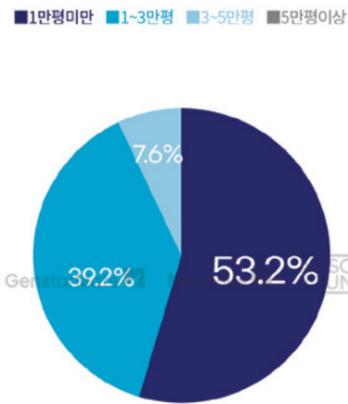
03-1

안성

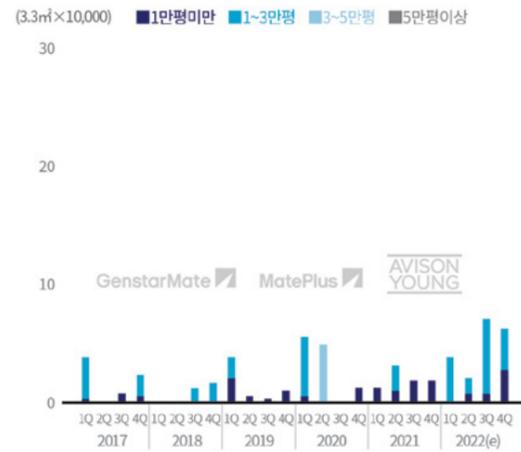
신규공급

- 2021년 안성은 1만 평 미만 중소형 자산들 위주로 공급되며 전년대비 34% 감소한 7.3만 평의 신규 공급이 확인됨
- 신규 공급사례 중 켄달스퀘어리츠운용이 매입한 2개 자산을 제외하면 대부분 자가사용 목적의 신규 공급 건으로 확인됨
- 2022년에는 다양한 규모의 신규 공급이 예정되어 있고, 특히 1만 평 이상 자산의 비중이 높아 안성지역 물류센터의 규모는 지속적으로 커질 것으로 전망됨

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

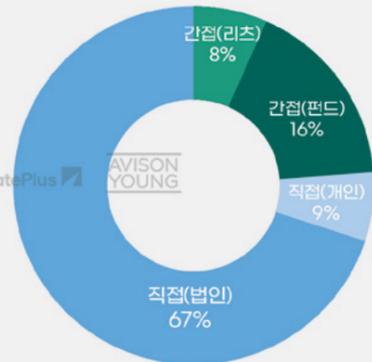


신규 공급면적 추이

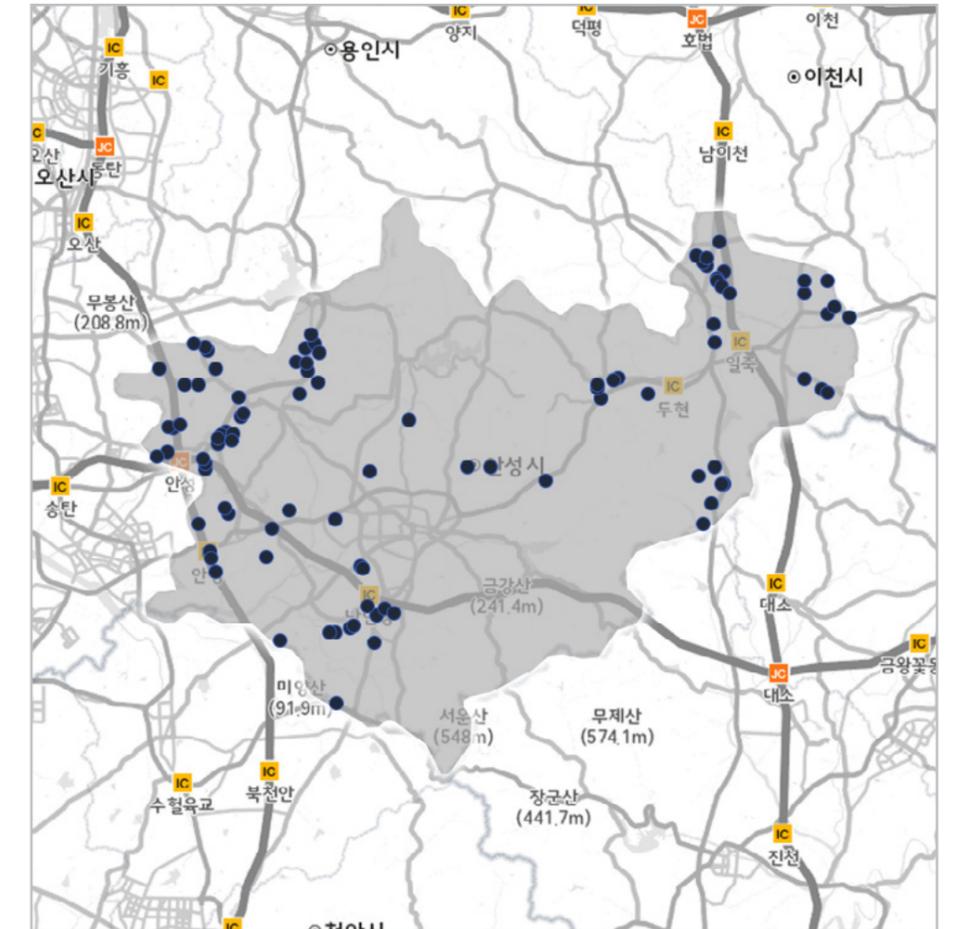


안성지역 물류센터 소유주 분석

- 안성지역 물류센터의 소유주 구성은 법인과 개인, 그리고 펀드와 리츠가 타 지역 대비 고루 분포되어 있으며, 리츠건의 경우 전 지역에서 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 확인됨
- 안성지역에 펀드 소유 비중을 보면, 켄달스퀘어자산운용이 3개 동으로 가장 많은 비중을 차지하고 있음. 그 외 케이리츠투자운용, 하나대체투자자산운용, 베스타자산운용 등 다양한 운용사에서 안성지역 내 물류센터를 매입함



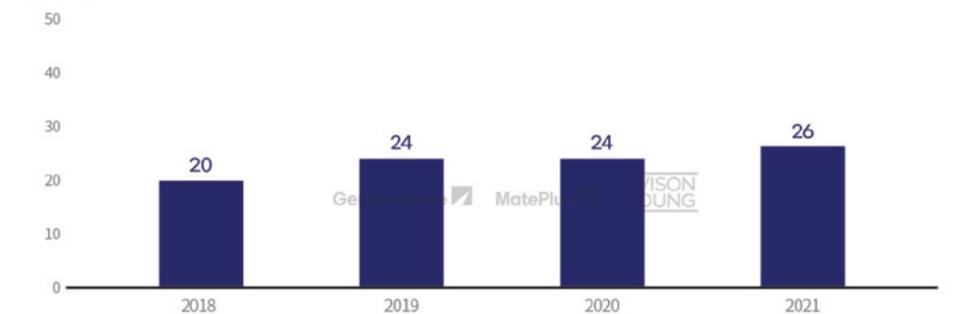
물류센터 분포



임대료

- 2021년 안성지역 상온 물류센터의 3.3㎡당 임대료는 월 26,481원으로 전년대비 10.3% 상승함
- 그동안 서울과의 접근성이 타 권역 대비 상대적으로 취약하여 비교적 낮은 수준의 임대료가 형성되었으나, 물류센터 수요가 남부권까지 확장되고 지역 내 신규 공급 영향에 힘입어 임대료가 상승함

(전 원/3.3㎡)



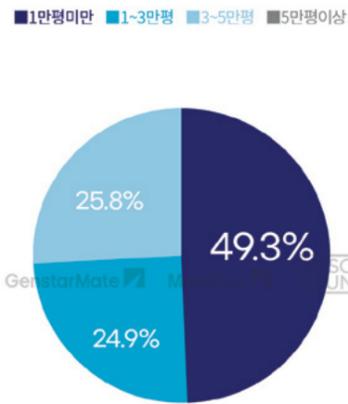
03-2

화성·평택

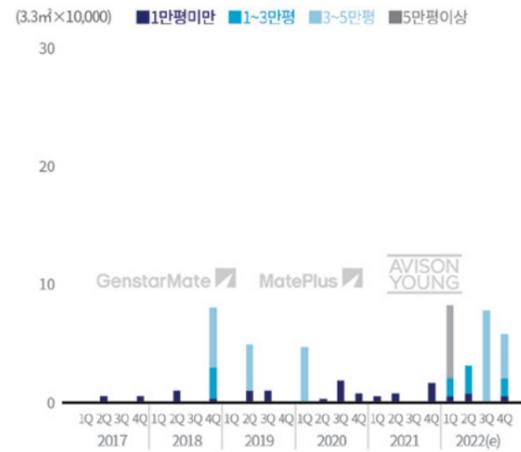
신규공급

- 최근 3년간 지속적으로 3만 평 이상 대형자산들이 공급되었으나, 2021년 신규공급 면적은 2.3만 평 공급에 그침
- 새로 공급된 물류센터 모두 1만 평 미만의 중소형 자산임
- 다만 2022년에는 고령 일반산업단지 내에 약 6만 평 규모의 팜스 평택캠프가 상반기에 공급 예정에 있는 등 연간 신규 공급면적은 역대 최대 규모를 기록할 것으로 예상됨

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

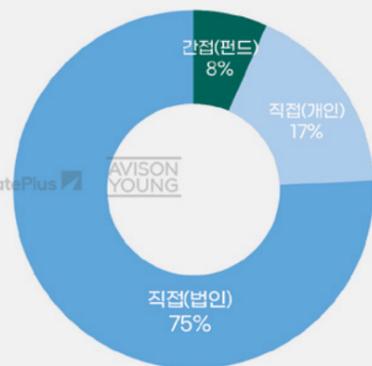


신규 공급면적 추이

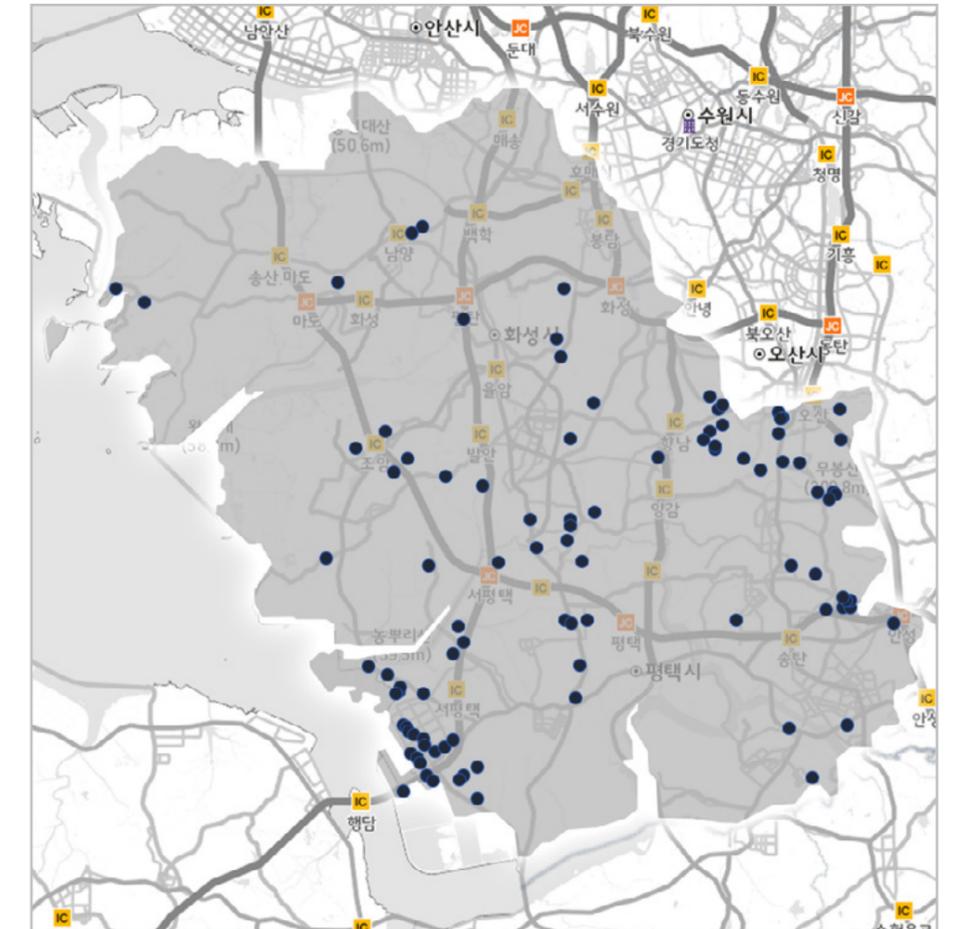


화성·평택지역 물류센터 소유주 분석

- 화성·평택지역 물류센터의 소유주 구성은 법인과 개인의 소유가 약 92%로 높게 나타나며, 2021년 펀드로 매입된 물류센터는 총 4개 동이며 소유의 비중은 8%임
- 대한토지신탁이 리츠로 매입했던 삼덕 TLS 물류센터가 올해 한강에셋자산운용 펀드로 손바뀜되면서 화성·평택지역 내의 리츠 소유는 전무함
- 준공예정건 및 거래 예정건에서 펀드 매입건이 다수 보여지고 있어, 향후 간접투자기구가 소유한 자산의 비중이 점차 늘어날 것으로 보여짐



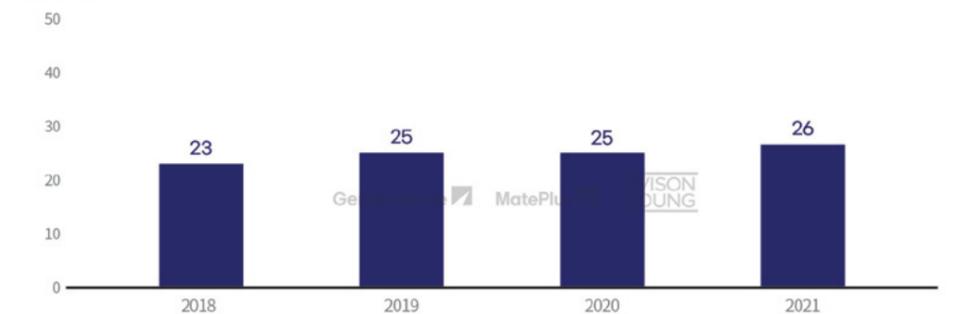
물류센터 분포



임대료

- 화성·평택지역의 월 임대료는 상온 기준 3.3㎡당 26,456원으로 전년대비 6.7% 상승함
- 평택항을 이용하는 수출입 화주들의 선호도가 높아짐에 따라, 연면적 1만 평 규모의 물류센터들 위주로 임대료 인상폭이 커져 화성·평택 지역 임대료가 크게 상승함

(전 원/3.3㎡)

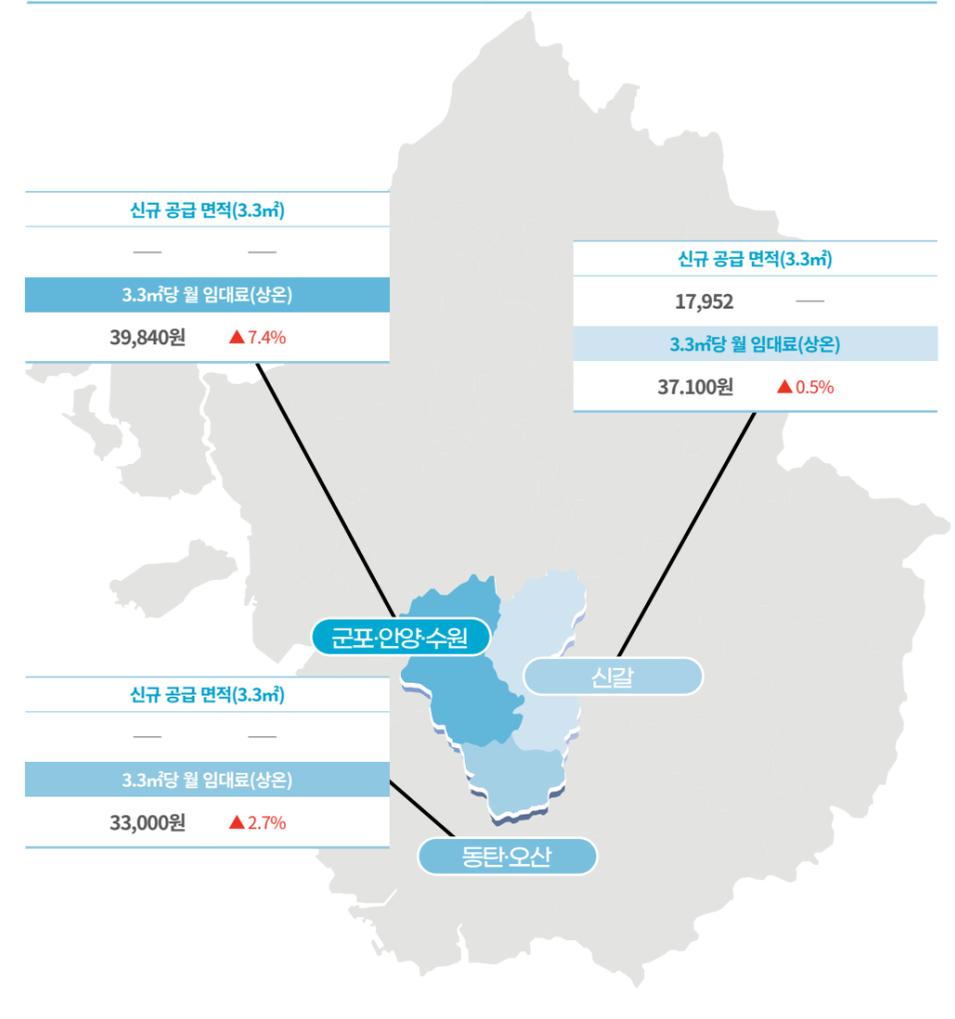




04 중앙권

※ 2021년 1~4분기값, 전년 동기값 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 월 임대료(상온)
17,952 ▼ 68.2%	35,879원 ▲ 2.2%



- 2020년 의왕테크노일반산업단지 내 물류센터(연면적 2.5만 평), 화성동탄물류단지 블록(연면적 3.1만 평)의 신규 공급 이후, 2021년에는 연면적 1.8만 평 물류센터만 공급되면서 중앙권의 신규 공급량은 약 68% 감소함
- 공급이 없었던 2021년과 다르게 2022년에는 동탄·오산 지역을 중심으로 대형, 중대형 물류센터 위주로 신속 예정에 있어 향후 신규 공급량은 2021년보다 더욱 증가할 것으로 보임
- 중앙권의 상온 물류센터 기준 3.3㎡당 월 평균 임대료는 35,879원으로, 임대료 상승률은 타 권역 대비 가장 낮은 2.2%를 보임

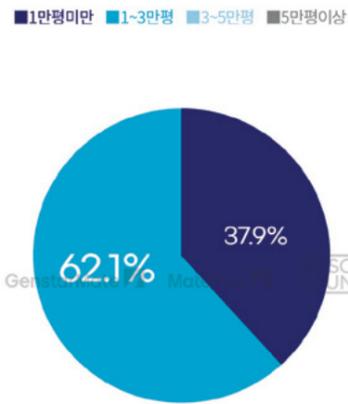
04-1

군포·안양·수원

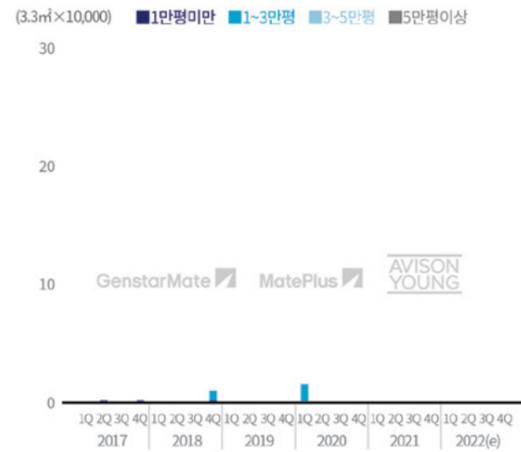
신규공급

- 2020년 의왕테크노파크 일반산업단지에 약 2.5만 평의 신규 공급이 있었으나, 2021년에는 신규 공급사례가 확인되지 않음
- 지역 내에 신규 개발 가능한 부지가 많지 않아 신규 공급량은 다른 지역 대비 낮을 것으로 예상되며, 2023년 안양에 예정된 LF 복합물류센터 공급 외에 신규 공급 사례는 없는 것으로 확인됨

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

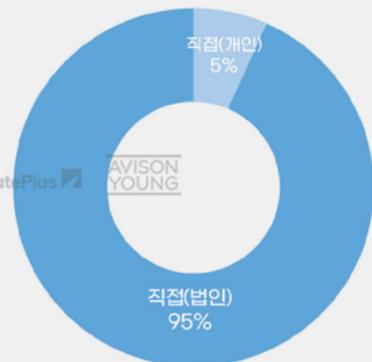


신규 공급면적 추이

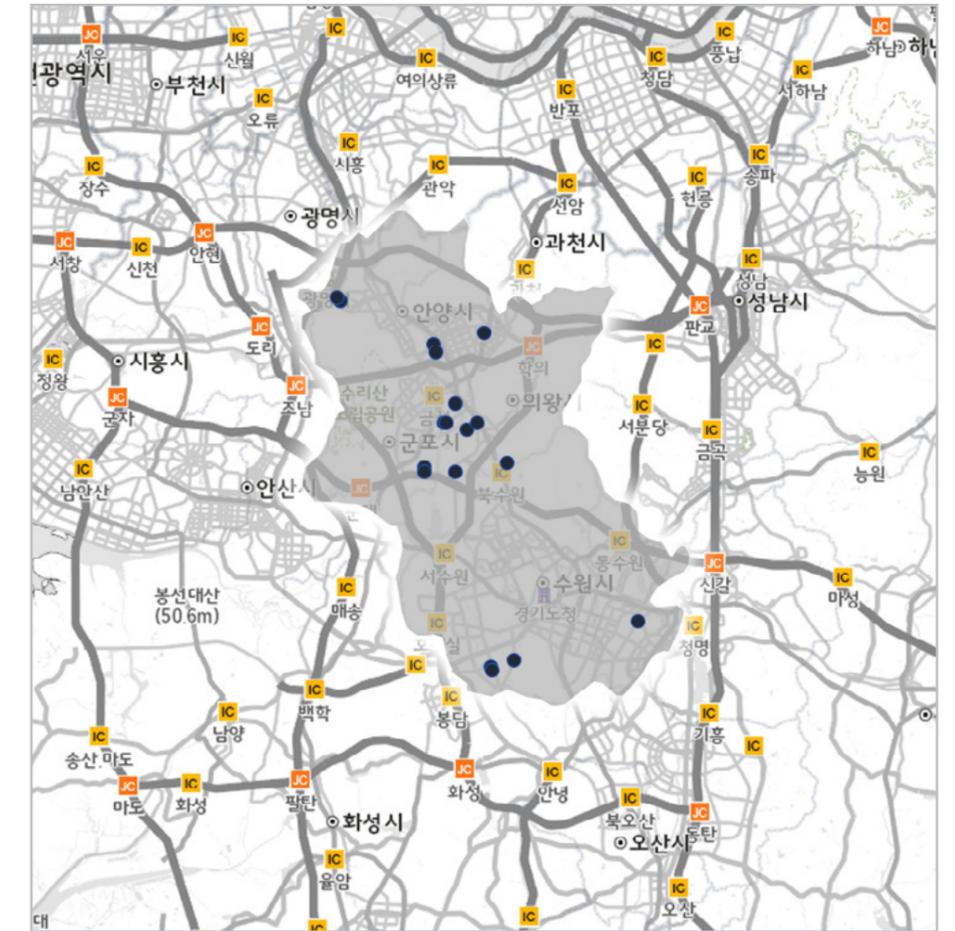


군포·안양·수원지역 물류센터 소유주 분석

- 군포·안양·수원지역 물류센터의 소유주 구성은 전체 비중 중 95%는 법인 소유임. 이는 한국복합물류 단지가 군포·안양·수원지역 공급 비중의 약 64%를 차지하기 때문이며, 물류단지의 등 별 소유주가 '한국복합물류주식회사'로 동일함
- 한국복합물류단지 내 임차인은 CJ대한통운, 롯데글로벌로지스, 대신택배 등 택배업체들이 주를 이루며, 물류단지 외에도 CJ ENM과 GS홈쇼핑 등의 기업들이 자가 물류센터를 보유하고 있음



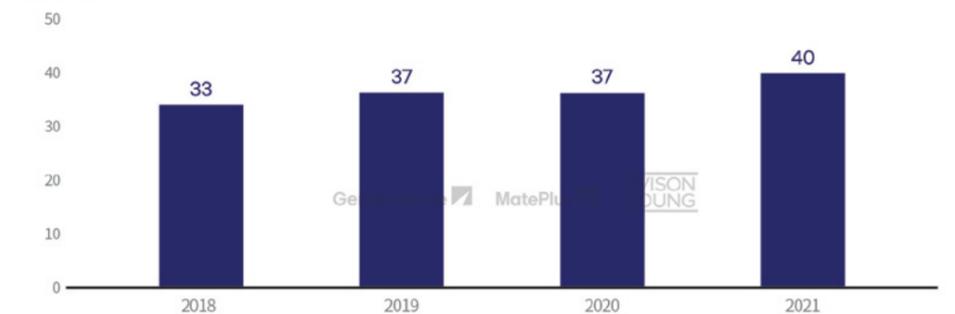
물류센터 분포



임대료

- 2021년 군포·안양·수원지역의 3.3㎡당 월 임대료는 상은 기준 39,840원으로, 전년 대비 7.4% 상승함
- 해당 지역에 수요는 꾸준하나, 공급이 현저히 부족하여 임대료는 꾸준히 상승세를 보일 것으로 전망됨

(전 원/3.3㎡)



04-2

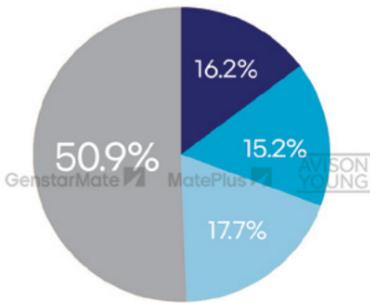
동탄·오산

신규공급

- 2020년 3분기에 동탄 물류단지 C블록에 저온 전용 물류센터가 공급되었으나 2021년에는 신규 공급이 확인되지 않음
- 2022년에 준공이 예정된 물류센터는 JW중외제약 화성 물류센터(3.8만 평), 풍농 오산물류센터(2.9만 평) 등 모두 1만 평 이상으로 확인되어 중대형 및 대형의 비중이 증가할 것으로 예상됨

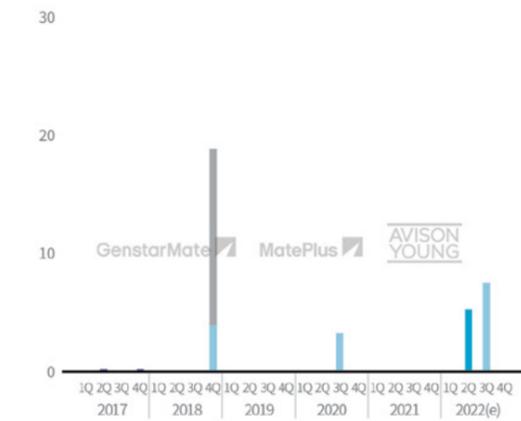
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이

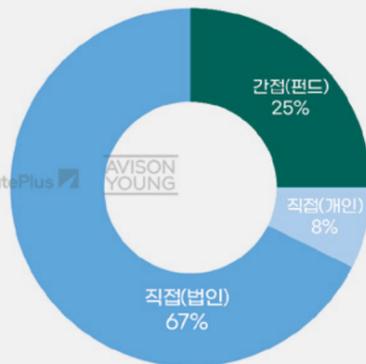
(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



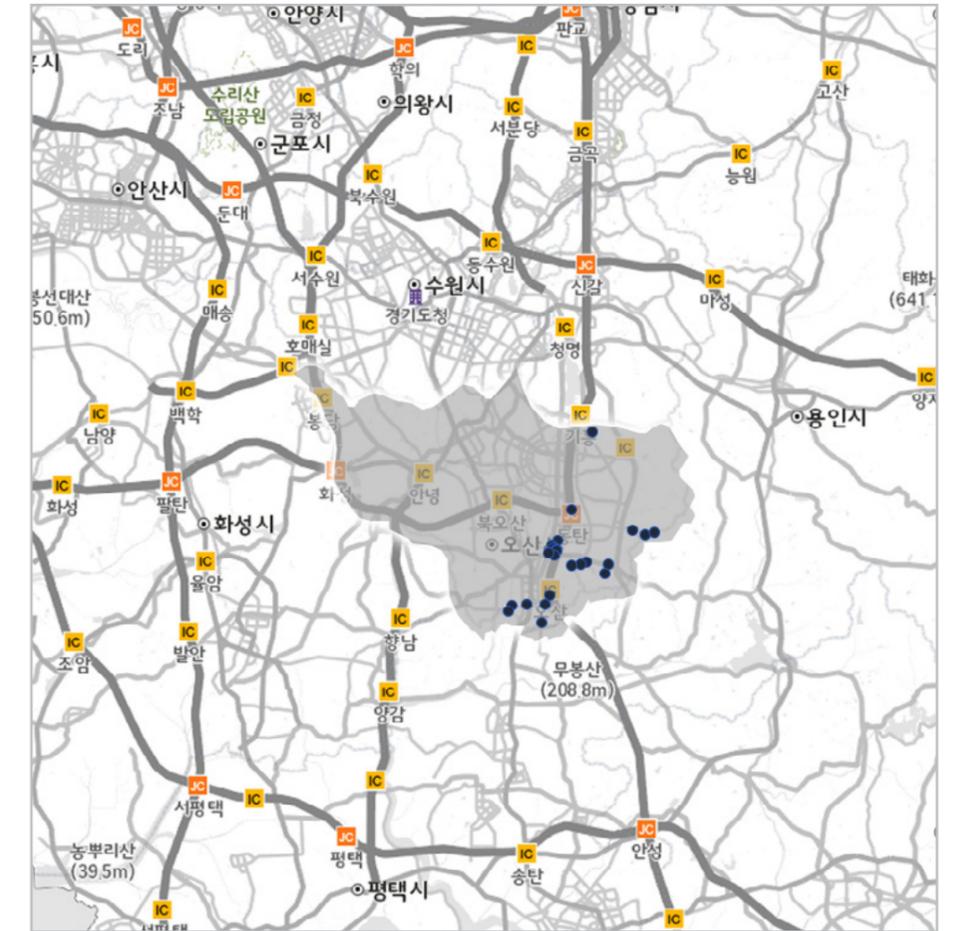
동탄·오산지역 물류센터 소유주 분석

<동 수 / 2021.4Q 기준>

- 동탄·오산지역의 물류센터는 법인 소유가 67%로 가장 많은 비중을 차지하며, 펀드 소유도 25%로 비교적 높은 비율을 나타냄. 특히, 펀드 소유 물건의 연면적 75%는 ADF자산운용의 화성동탄물류단지, 쿠팡, 이베이코리아 등이 임차하여 사용하고 있음
- 법인 소유의 물류센터의 경우 동탄일반산업단지 내 물류센터가 큰 비중을 차지하고 있음. 이 중 대부분이 자가 사용 중이며 LG생활건강, 롯데마트, 코오롱인더스트리, 현대모비스 등 대기업 물류센터 분포가 많음



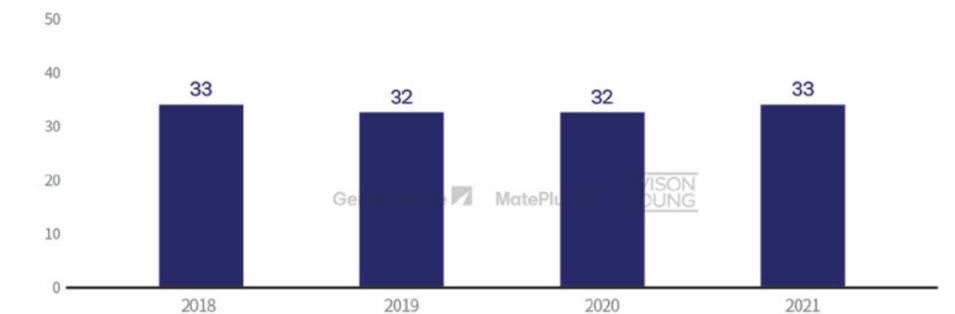
물류센터 분포



임대료

- 2021년 동탄·오산지역의 3.3㎡당 월 임대료는 상온 물류센터 기준으로 전년대비 2.7% 상승한 33,000원임
- 동탄과 오산에 위치하고 있는 연면적 5만 평 이상의 복합물류센터에서 각각 임대료 상승이 일어나면서 지역 평균의 임대료 상승률이 소폭 증가함

(천 원/3.3㎡)



04-3

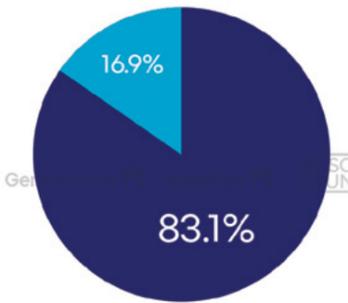
신갈

신규공급

- 최근 5년간 신규 공급이 거의 없었던 신갈은 2021년 기흥 IC 인근에 동원물류 고대 농수산물종합유통센터가 연면적 1.8만 평 규모로 신규 공급됨
- 현재 신갈지역은 한국도로공사가 경부고속도로의 유휴부지를 개발할 것으로 알려졌다나 인허가 전 단계로 가시권에 있는 신규 공급사에는 없는 것으로 확인됨

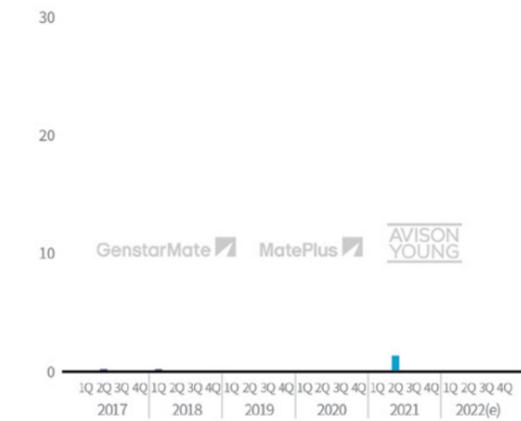
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이

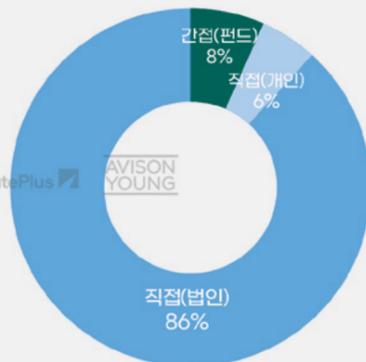
(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



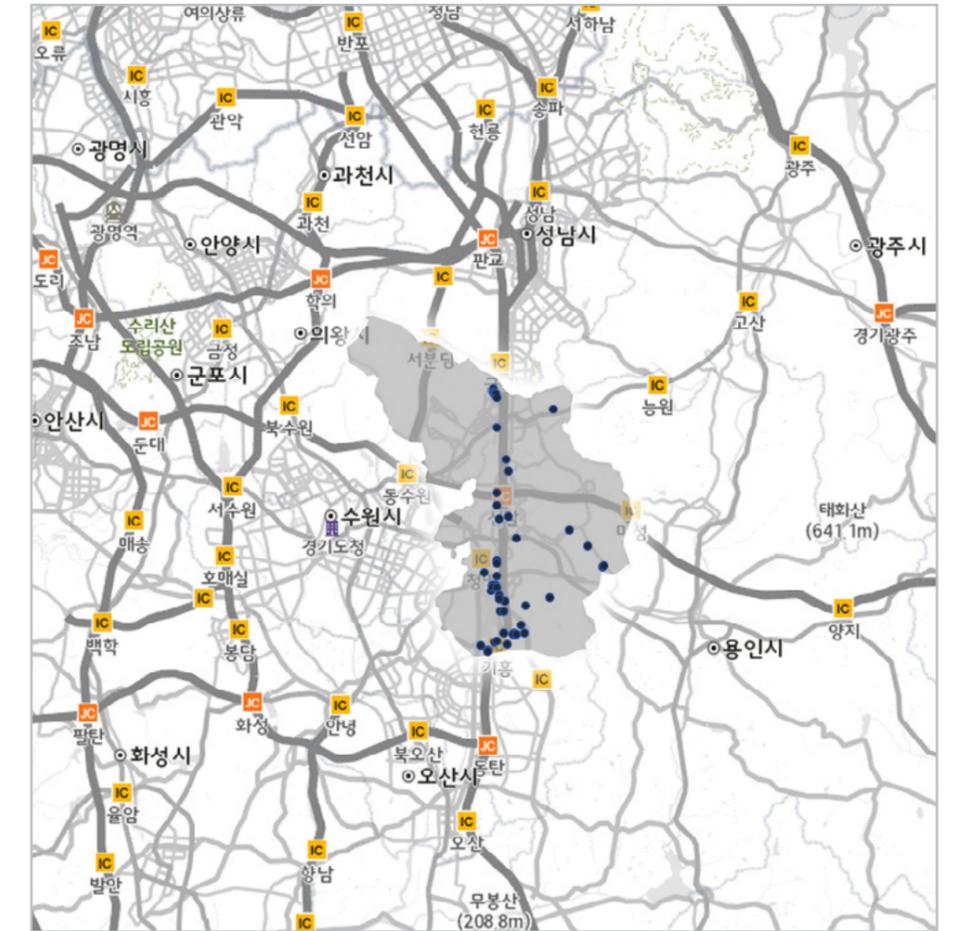
신갈지역 물류센터 소유주 분석

<동 수 / 2021.4Q 기준>

- 경부고속도로 중심으로 좌우로 분포되어있는 신갈 지역 물류센터는 법인 소유가 86%로 가장 높게 나타났으며, 개인 소유 6%, 그리고 펀드 소유는 8%로 나타남
- 신갈지역은 경부고속도로 접근성이 탁월하여 저운 물류센터의 분포가 46%로 매우 높게 나타나며, 이에 따라 삼성웰스토리, 롯데슈퍼, SSG닷컴, 현대그린푸드, 한국아쿠르트, 풀무원 등 식자재 기업 소유의 물류센터가 다수 위치함
- 펀드 소유 물건의 경우 마스틴투자운용, 코람코자산운용, 켄달스퀘어자산운용 등의 소유 물건이 있으며 대부분 증소형임



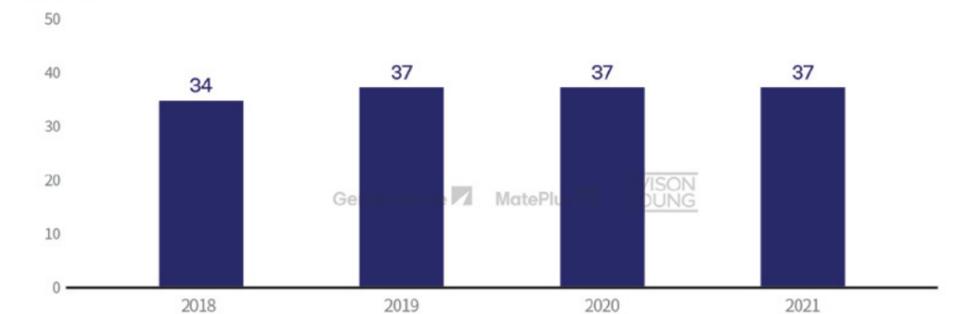
물류센터 분포



임대료

- 신갈지역 상운 물류센터 평균 임대료는 3.3㎡당 37,100원으로 전년대비 약 0.5% 상승함
- 신갈에 위치한 물류센터는 준공 후 10년 이상 지난 일부 물류센터들에서 임대료 상승이 일어났으나 지역 평균의 임대료 상승률은 크지 않은 것으로 나타남

(전 원/3.3㎡)





05

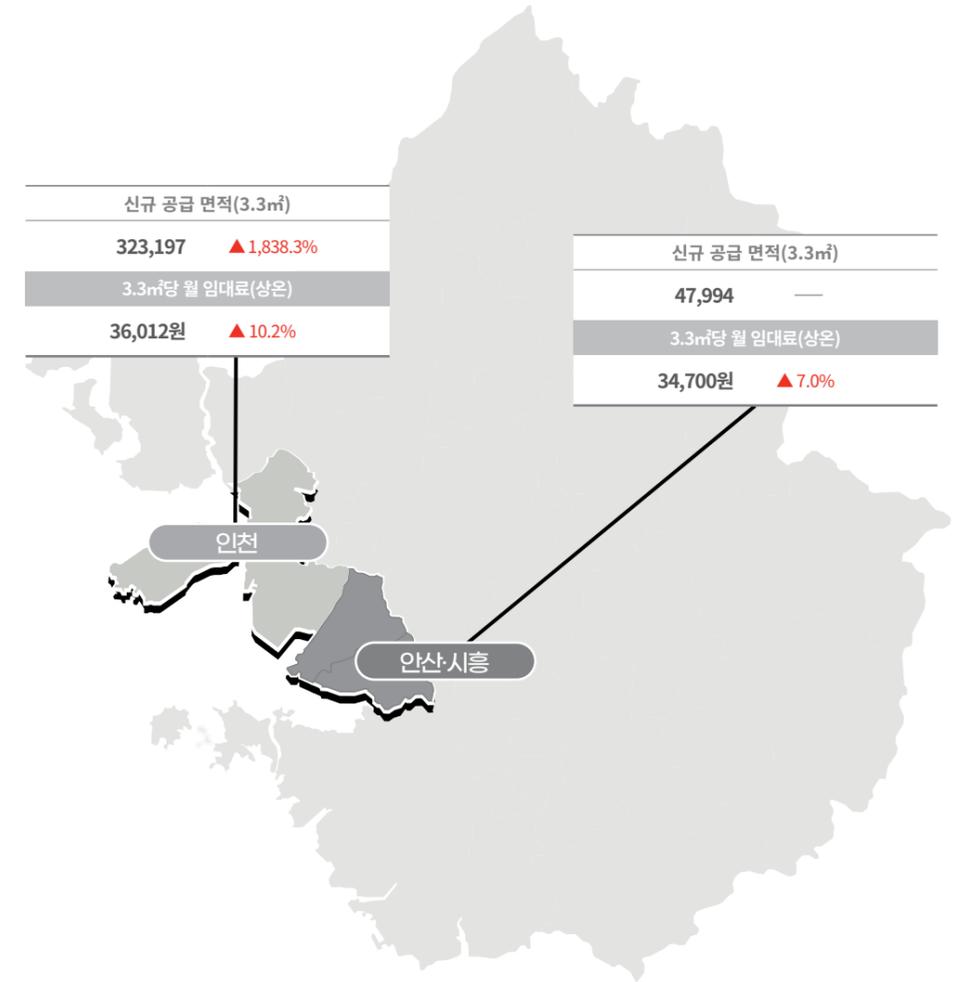
서부권

※ 2021년 1~4분기값, 전년 동기간 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 월 임대료(상은)
371,191 ▲2,126.1%	35,817원 ▲10.0%

신규 공급 면적(3.3㎡)
323,197 ▲1,838.3%
3.3㎡당 월 임대료(상은)
36,012원 ▲10.2%

신규 공급 면적(3.3㎡)
47,994 —
3.3㎡당 월 임대료(상은)
34,700원 ▲7.0%



- 2020년은 연면적 1만 평 미만의 물류센터만 공급된 반면에 2021년에는 3만 평 이상 대형물류센터가 다수 공급되며 서부권의 신규 공급량은 약 37.1만 평으로 전년 대비 대폭 증가함
- 이는 인천 지역 내 연면적 5만 평 이상의 신유로지스 물류센터와 스카이로지스항공 물류센터를 시작으로 연면적 3만 평 이상의 굿로지스 인천복합물류센터와 송도 H로지스 등이 연이어 준공되면서 신규 공급량이 큰 폭으로 증가함
- 서부권 물류센터의 상은 기준 3.3㎡당 월 평균 임대료는 35,817원으로, 전년 대비 10.0% 상승함

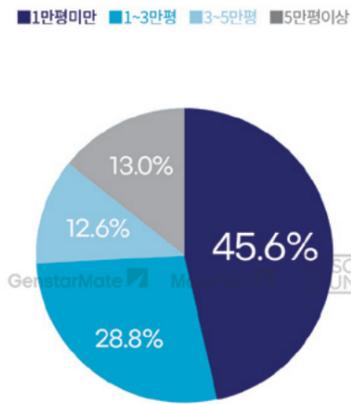
05-1

인천

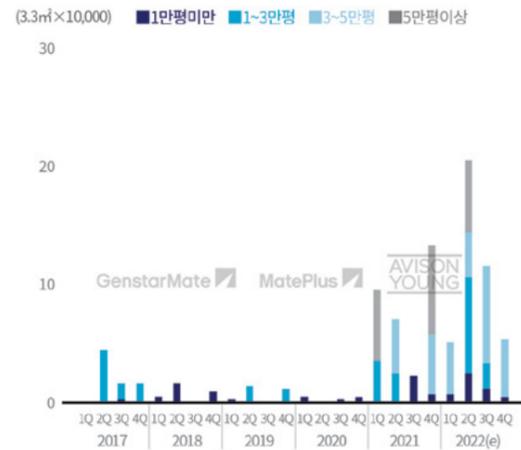
신규공급

- 2020년 1.7만 평 공급에 그친 인천지역은 2021년 인천 북항과 남항 일대에 신규공급이 집중되며 전년 대비 크게 증가한 32.3만 평을 기록함
- 2021년 수도권에 신규 공급된 자산들 중 대형 및 초대형 자산은 대부분 인천 지역에 집중되는 등 인천 지역에 대한 대형 물류센터의 공급은 2022년에도 지속될 것으로 전망됨

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

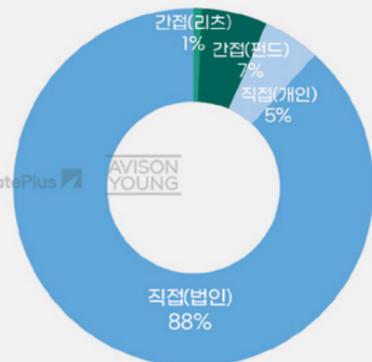


신규 공급면적 추이

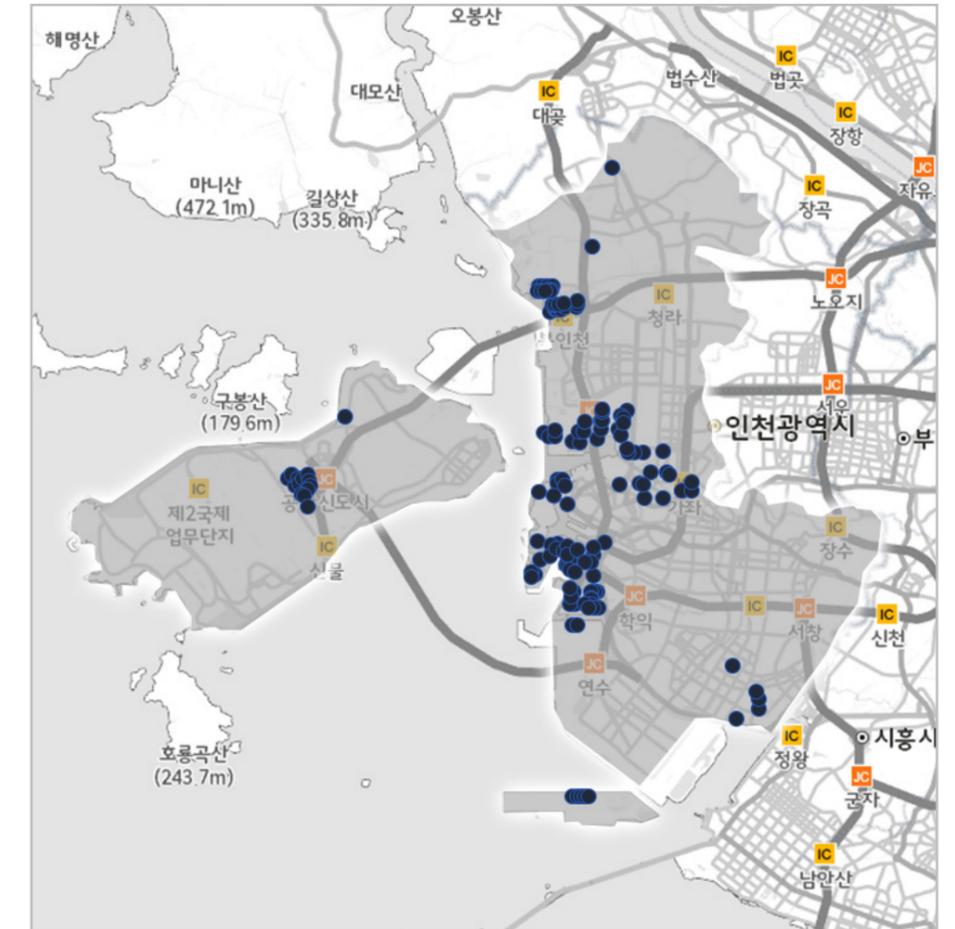


인천지역 물류센터 소유주 분석

- 인천지역 물류센터의 소유주 구성은 법인과 개인의 소유가 약 93%로 높게 나타나며, 펀드, 리츠 소유의 비중은 각각 7%, 1%로 나타남
- 인천지역 내 펀드 부문에서 가장 많은 비중을 차지하는 운용사는 총 3개 동을 운영하고 있는 이지스 자산운용이며, 그 다음으로는 마스틴투자운용, 키움투자자산운용, 엠플러스자산운용 등 1개 동씩 운영하고 있음
- 그 동안 리츠의 소유가 없었던 인천지역은 올해 교보자산신탁과 코람코자산신탁에서 각각 1동씩 매입하며 처음으로 리츠의 소유권이 확인됨

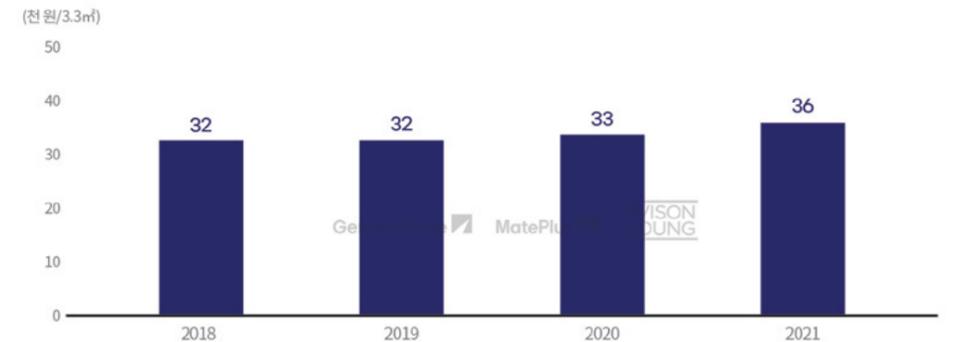


물류센터 분포



임대료

- 인천지역에 위치한 상온 물류센터의 3.3㎡당 월 임대료는 전년 대비 10.2% 상승한 36,012원임
- 인천 지역은 국내 내수 물류 증대 및 수출입 항만 물동량 증가에 따른 신규 임차 수요 증가와 더불어 향후 2년간 다수의 물류센터들이 새롭게 공급 예정에 있어 향후 임대료 변화가 지속적으로 이루어질 것으로 예상됨



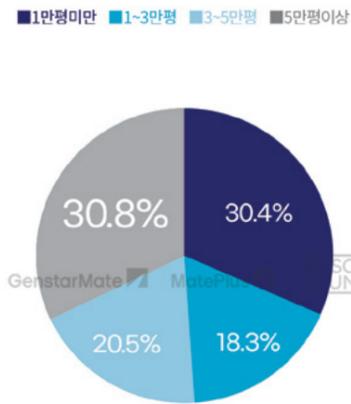
05-2

안산·시흥

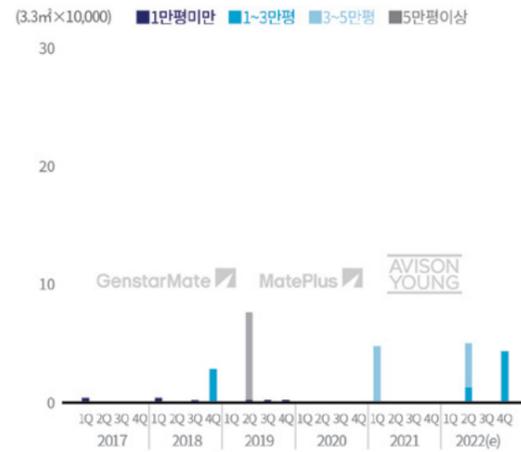
신규공급

- 지난 해 신규 공급은 확인되지 않았으나 2021년에는 남안산IC 인근 연면적 약 4.8만 평 로지스코 시흥 물류 센터가 신규 공급됨
- 현재 인허가 완료 후 개발 사업이 진행 중인 자산들은 대부분 반월국가산업단지과 시화 멀티테크노밸리에 공급될 예정으로, 1만 평 이상 규모의 예정 사례가 다수 확인되어 대형 규모의 비중은 점진적으로 증가할 것으로 보임

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)



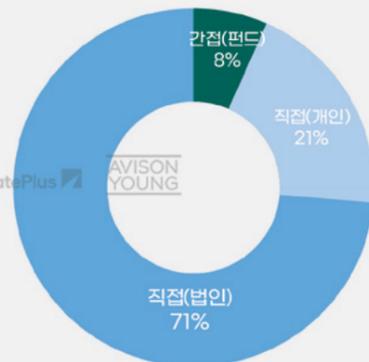
신규 공급면적 추이



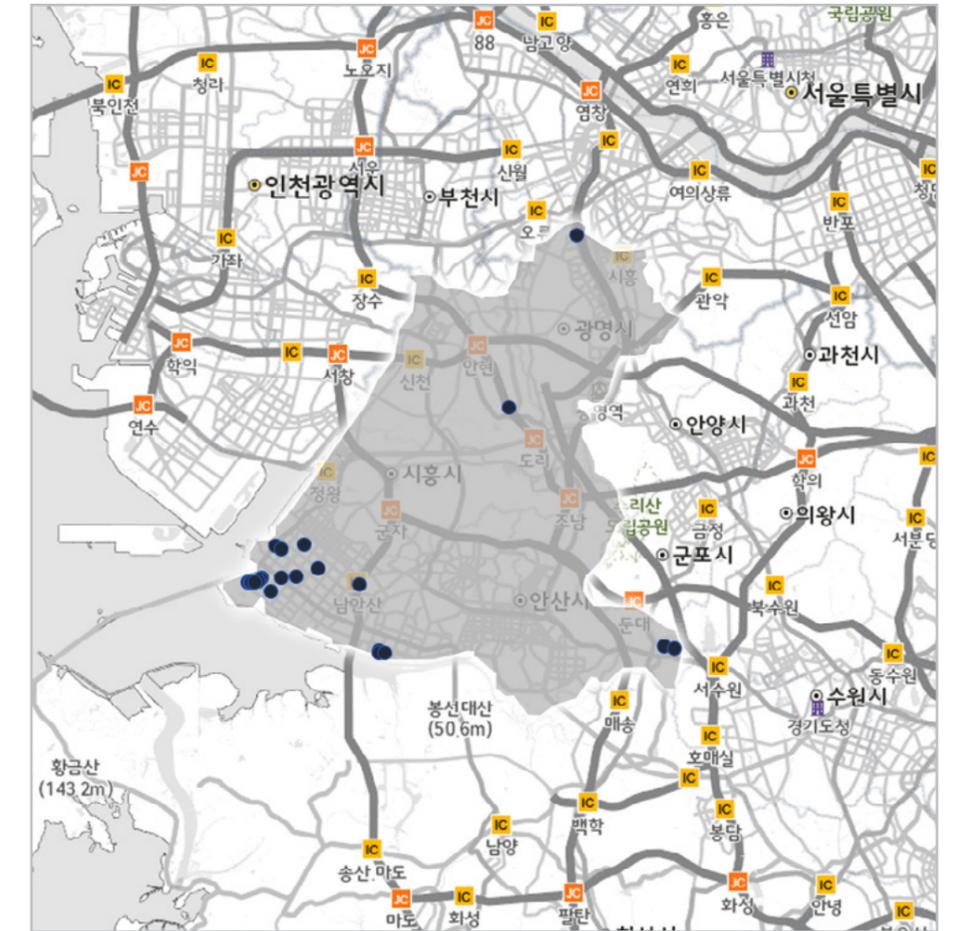
안산·시흥지역 물류센터 소유주 분석

<동수 / 2021.4Q 기준>

- 안산·시흥지역 물류센터의 소유주 구성은 법인과 개인의 소유가 약 92%이며, 간접투자기구가 소유한 자산의 비중은 약 8%로 나타남
- 안산·시흥지역에 펀드 소유는 마스틴투자운용이 매입한 로지스코 시흥물류센터와 CBRE 인베스트먼트 매니지먼트자산운용이 매입한 로지스밸리안산물류센터 총 2건임
- 2022년에는 KB자산운용에서 선매입으로 진행한 그레이박스 안산물류센터가 추가 될 예정임



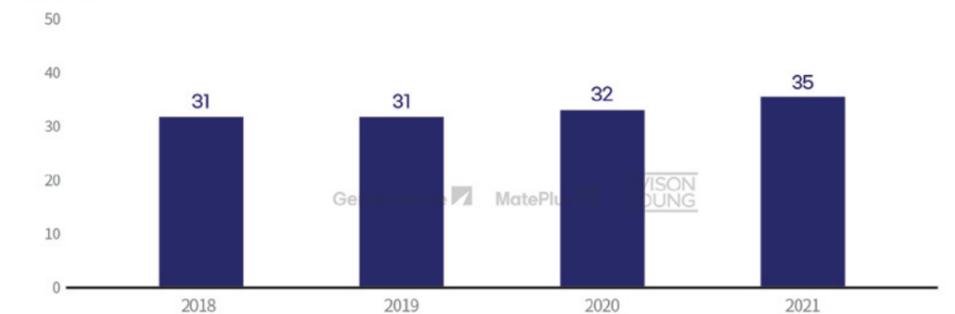
물류센터 분포



임대료

- 2021년 안산·시흥지역의 3.3㎡당 월 임대료는 상운 물류센터 기준으로 전년 대비 7.0% 상승한 34,700원임
- 연면적 3만 평 이상의 일부 물류센터에서 임대료 상승이 일어나면서 지역 평균 임대료가 상승함

(전 원/3.3㎡)



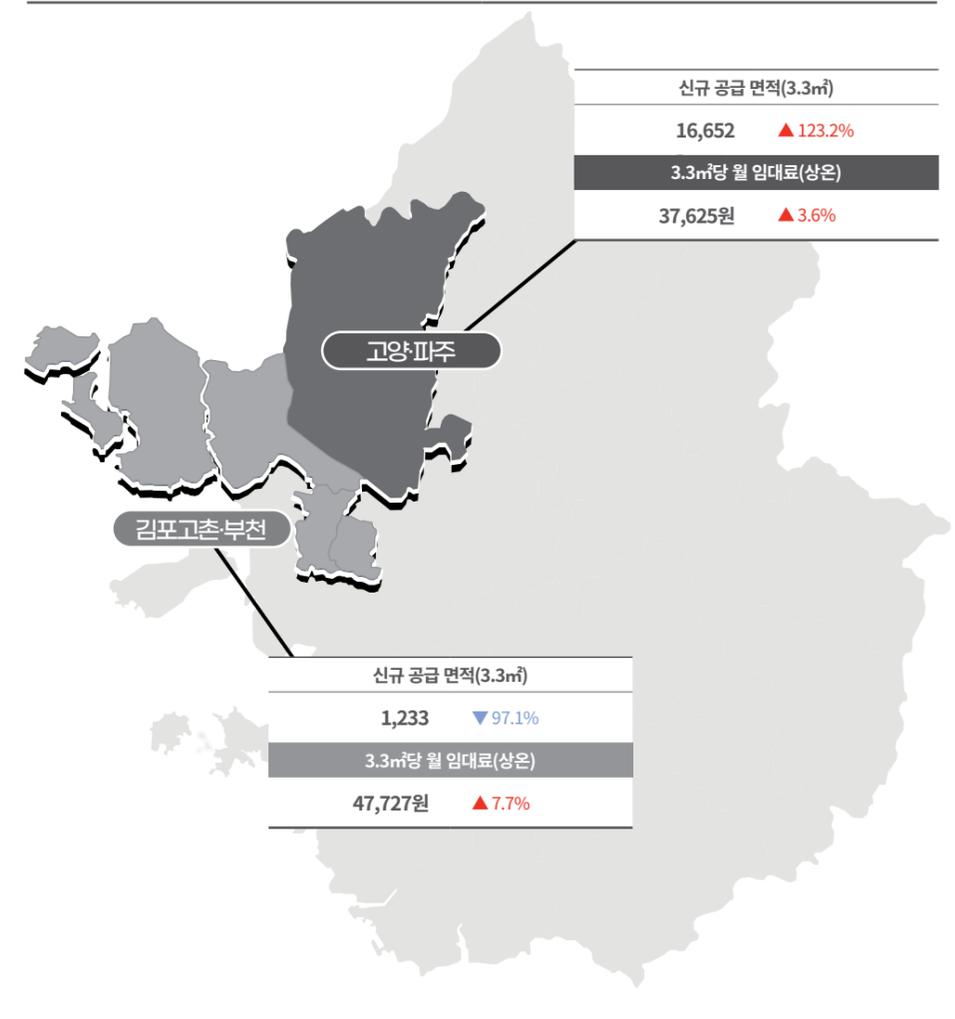


06

서북권

※ 2021년 1~4분기값, 전년 동기값 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 월 임대료(상은)
17,884 ▼ 64.4%	45,033원 ▲ 6.4%



- 2021년 서북권은 전년대비 64% 감소한 1.8만 평이 신규 공급되었으며, 김포고촌·부천지역은 이지엠 김포 물류센터(연면적 1천 평) 단일 공급되며 전년대비 97% 감소함
- 2021년 서북권 물류센터 전체 공급량의 93%를 차지하는 고양·파주지역의 신규공급은 중소형 물류센터 위주로 이루어졌으며, 대표적으로는 한국출판협동조합 적성물류센터(연면적 4천 평), 상릉물산 물류센터(연면적 3천 평)가 있음
- 서북권 상은 물류센터의 3.3㎡당 월 평균 임대료는 45,033원으로, 수도권 주요 권역 중 가장 높은 임대료를 형성함

06-1

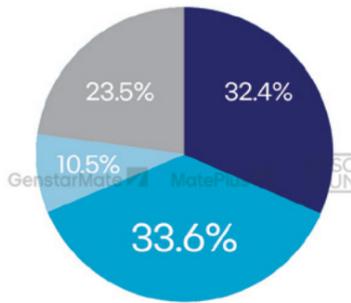
김포고촌·부천

신규공급

- 지난 3년간 김포터미널 물류단지 위주로 대형 공급이 지속되며 단지 조성을 대부분 완료하였고, 2021년에는 김포 외곽지역에 1천 평 규모의 소형 물류센터 1개 동만 공급됨
- 향후 공급이 예정된 물류센터는 수도권 제2순환고속도로 인근의 대표일반산업단지와 학운일반산업단지에 집중되어 있어, 지역 내 물류센터 밀집 지역이 점차 외곽으로 확대되고 있는 것으로 나타남

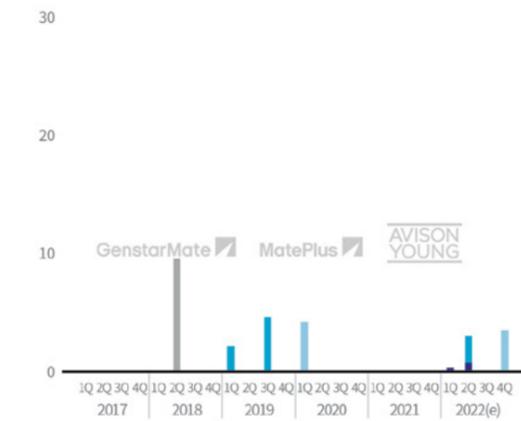
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이

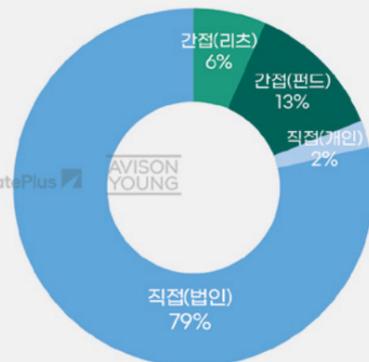
(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



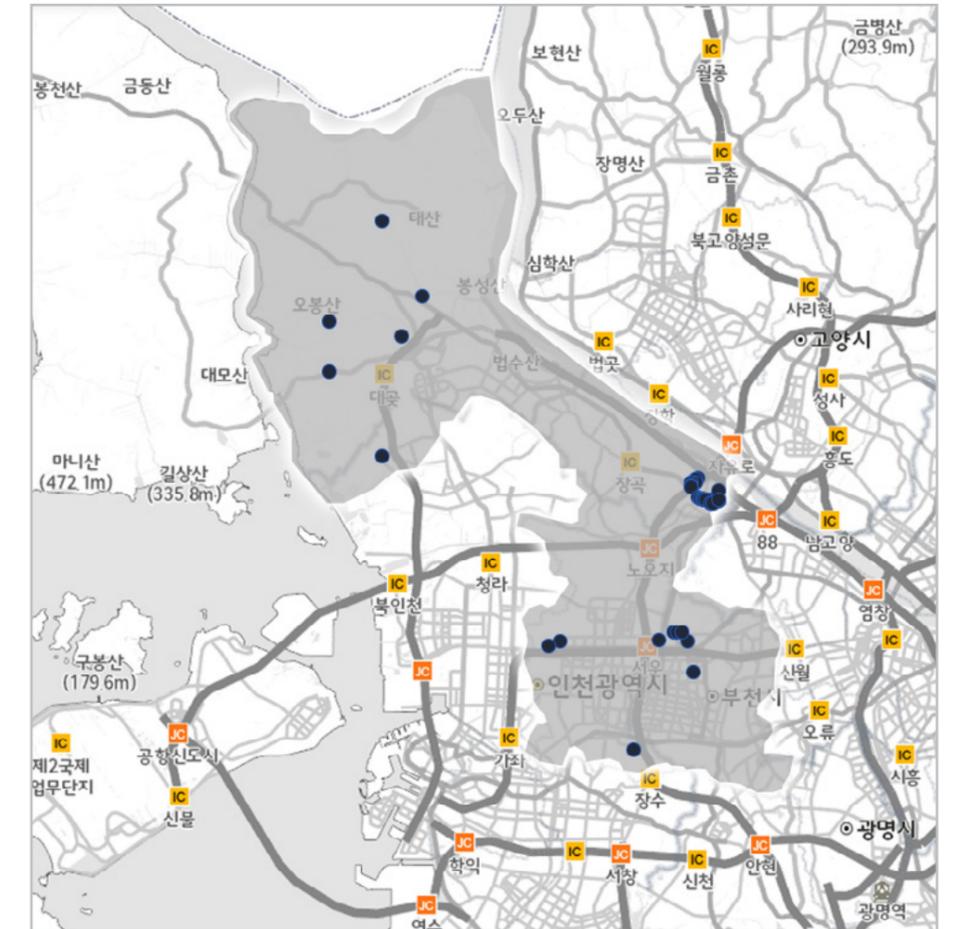
김포고촌·부천지역 물류센터 소유주 분석

<동수 / 2021.4Q 기준>

- 김포고촌·부천지역 물류센터의 소유주 구성은 법인의 소유가 약 79%이며, 반면에 개인의 소유는 약 2%로 전 지역 대비 가장 낮음
- 김포고촌·부천지역에 리츠 소유건은 총 2건으로, 이는 롯데마트물 김포물류센터와 김포 케이로지스필드로 2건 모두 계열사간 손바뀜 거래임
- 김포고촌·부천지역에 펀드 소유건은 총 6건이며, 이 중 2021년에 거래된 자산은 TJ 김포물류센터로 JR투자운용에서 쉐달스퀘어자산운용으로 이전됨



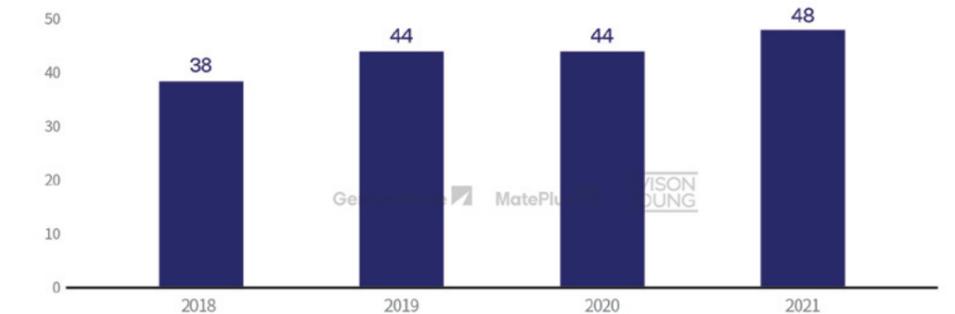
물류센터 분포



임대료

- 2021년 김포고촌·부천지역의 상온 물류센터 기준 3.3㎡당 월 임대료는 47,727원으로, 서울을 제외한 수도권 내에서 가장 높음
- 평균 임대료가 비교적 높게 형성되어 있는 김포터미널 물류단지는 지역 내 낮은 공실률과 활발한 임차 수요로 인해 일부 물류센터에서 지속적인 임대료 상승이 관찰됨

(천 원/3.3㎡)



06-2

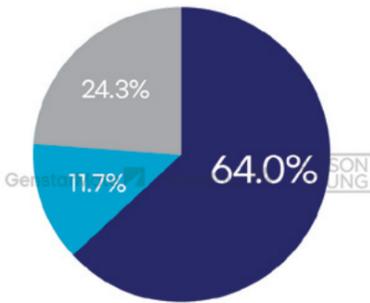
고양·파주

신규공급

- 2019년 1분기 고양 로지스틱스파크 공급 이후 뚜렷한 대형 공급 없이 연면적 5천 평 미만의 소형 물류센터 공급만 확인됨
- 2022년과 2023년에는 고양시 덕양구와 파주시 조리읍에 1만 평 이상 중대형 물류센터의 신규 공급이 예정되어 있어 고양·파주지역의 물류센터 누적 공급량은 소폭 증가할 것으로 전망됨

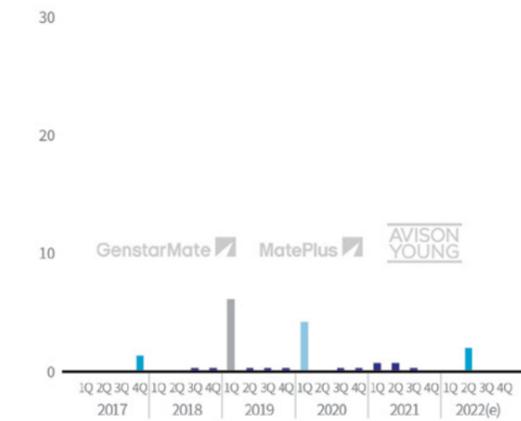
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이

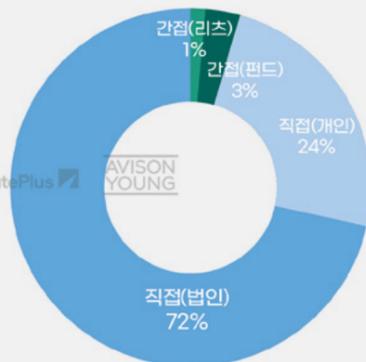
(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



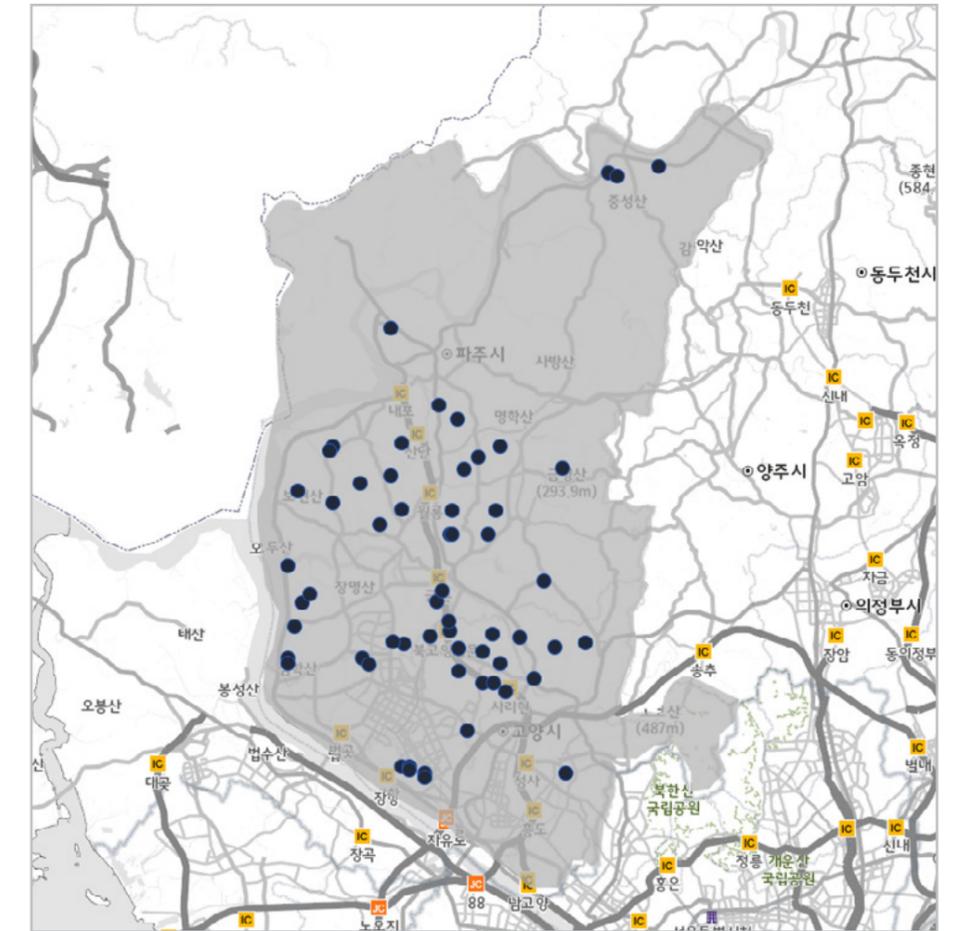
고양·파주지역 물류센터 소유주 분석

<동수 / 2021.4Q 기준>

- 고양·파주지역 물류센터의 소유주 구성은 법인과 개인의 소유가 각각 약 72%, 24%로, 개인 소유의 비중이 다른 지역 대비 가장 높음
- 고양·파주지역에 펀드소유는 켄달스퀘어자산운용, 코레이트자산운용이 각각 매입한 총 2개 동임
- 향후 고양·파주지역은 현재 현대인베스트먼트자산운용에서 개발중인 약 연면적 1.4만평 규모인 파주 대원리 물류센터가 펀드 소유건으로 추가될 것으로 보임



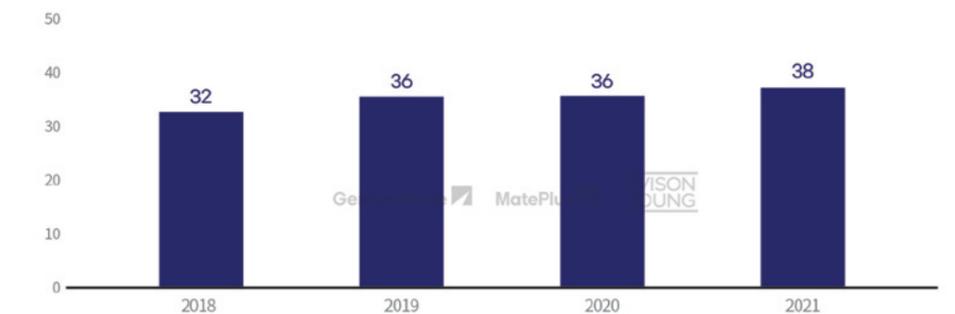
물류센터 분포



임대료

- 고양·파주지역에 위치한 상용 물류센터의 3.3㎡당 평균 월 임대료는 전년대비 3.6% 상승한 37,625원임
- 수도권 접근성이 뛰어나 꾸준히 수요는 증가하나 공급은 단계적으로 증가하는 상황이 향후 고양·파주지역에 임대료 상승에 큰 영향을 줄 것으로 전망됨

(천 원/3.3㎡)



APPENDIX

리서치 개요, 물류센터 신규 간접투자기후,
물류센터 신규 공급 사례

01

조사 개요

- 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

02

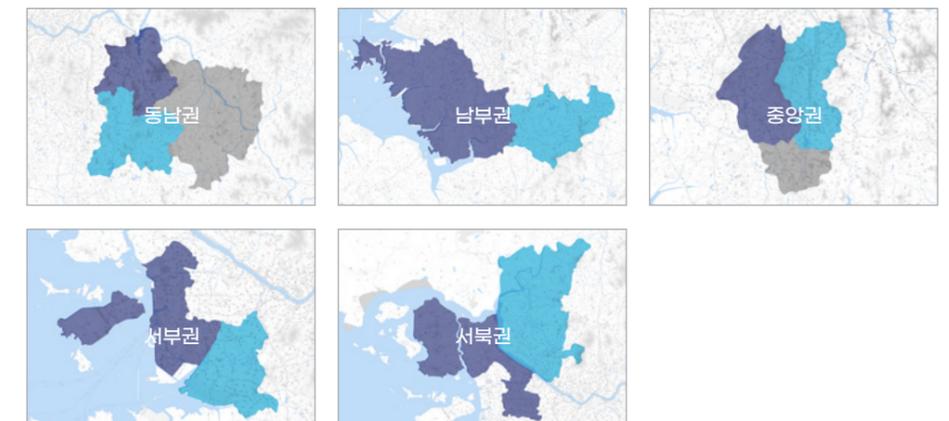
물류센터 분류 기준

- 1만 평 미만: ~33,508㎡ 미만
- 1~3만 평: 33,508㎡ 이상 99,174㎡ 미만
- 3~5만 평: 99,174㎡ 이상 165,289㎡ 미만
- 5만 평 이상: 165,289㎡ 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)	김포고촌·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
디디아이백암로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	`21.02.08	디앤디인베스트먼트	경기 용인시 소재 물류센터
케이비이천로지스틱스제5호 위탁관리부동산투자회사	`21.08.25	KB부동산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사	`21.09.29	켄달스퀘어리츠운용	경남 김해시 소재 물류센터 외
케이원제17호 위탁관리부동산투자회사	`21.10.07	한국토지신탁	경기 안성시 소재 물류센터
퍼시픽물류전문제1의1호 위탁관리부동산투자회사	`21.10.29	퍼시픽투자운용	경기 이천시 소재 물류센터

펀드 신규설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 자산
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁제126호	`21.02.08	코람코자산운용	경기 화성시 소재 물류센터 개발
비엔케이스마트로지스제1호 전문투자형사모부동산투자회사	`21.02.24	BNK자산운용	인천 서구 소재 물류센터
KB물류전문투자형 사모부동산투자신탁제3호	`21.08.18	KB자산운용	경기 안산 소재 물류센터
캐피탈랜드코리아제10호 전문투자형사모부동산투자회사	`21.09.13	캐피탈랜드투자운용	경기 평택시 및 이천시 소재 물류센터
마스턴전문투자형 사모부동산투자신탁제129호	`21.09.30	마스턴투자운용	인천 미추홀구 소재 물류센터
퍼시픽전문투자형 사모부동산투자신탁제54호	`21.10.08	퍼시픽자산운용	경기 용인시 소재 물류센터 개발
이지스인컴앤그로스일반 사모부동산투자신탁제2-2호	`21.10.29	이지스자산운용	경기 평택시 소재 물류센터

04

주요 신축 물류센터

권역	물류센터명	시·군·구	읍·면·동·리	연면적(3.3㎡)
동남권	ADF 용인 DC	용인시 처인구	남사읍 북리	23,883
	이천 우석 물류센터	이천시	부발읍 송은리	16,636
	대대리 물류센터 A동	이천시	대월면 대대리	16,421
	SK네트웍스 수도권 물류센터	이천시	마장면 이평리	16,127
	자석리 물류센터	이천시	설성면 자석리	14,942
	고안리 물류센터	용인시 처인구	백암면 고안리	13,579
남부권	일죽 로지스틱스파크 (C동)	안성시	일죽면 능곡리	19,200
중앙권	동원물류 고매 농수산물종합유통센터	용인시 기흥구	고매동	17,952
서부권	신유로지스 물류센터	인천 중구	항동7가	73,463
	스카이로지스 항공물류센터	인천 중구	운북동	56,276
	굿월로지스 인천북합물류센터	인천 중구	신흥동3가	49,785
	로지스코 시흥 물류센터	시흥시	정왕동	47,994
	송도H로지스	인천 중구	항동7가	44,810
	항동 스마트 물류센터	인천 중구	항동7가	26,347
	트라이포트 로지스틱스센터	인천 서구	원창동	24,405

메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업부

매각 주관, 자산관리 및 전속 임대 물류센터 안내

물류사업본부 총괄	노중수 상무	02.3775.7334	jsn007@genstarmate.com
매입매각 및 개발 컨설팅	황윤식 팀장	02.3775.7333	yshwang@genstarmate.com
임대차 컨설팅(LM)	남건우 팀장	02.3775.7264	gunwoo.nam@genstarmate.com
자산 관리(PM)	박영철 팀장	02.3775.7322	youngchul.park@genstarmate.com

01

물류센터 매각
주관 및 자문 현황



김포 케이로지스필드
(김포시 / 43,707㎡)



삼덕TLS물류센터
(화성시 / 29,262㎡)



이마트에브리데이 물류센터
(경산시 / 27,000㎡)

02

물류센터
관리 현황



BLK 평택물류센터
(평택시 / 123,057㎡)



안성일죽물류센터
(안성시 / 98,943㎡)



항동스마트물류센터
(인천 중구 / 88,235㎡)



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㎡)



서정천안북합물류센터
(천안시 / 21,986㎡)



안성죽산물류센터
(안성시 / 19,406㎡)



덕양유엘씨물류센터
(인천 서구 / 13,243㎡)

03

전속 임대
물류센터



광주 신대리 물류센터
(광주시 / 99,745㎡)



세종 문곡리물류센터
(세종시 / 53,973㎡)



용인테크노밸리진성물류센터
(용인시 / 52,880㎡)



평택 한라신물류센터
(평택시 / 43,960㎡)



주요 사업분야

GenstarMate

대표이사	사 장	이창욱	02_3775_7203
마케팅부문	부문장	이상재	02_3775_7250
마케팅 & DD	본부장	김광진	02_3775_7331
임대차 컨설팅	본부장	라민수	02_3775_7211
기업부동산관리	본부장	변희봉	02_6388_7777
투자자산관리	본부장	정상구	02_3775_7312
NPL 자산관리	이 사	최문수	02_6021_7905
전략사업부문	부문장	조영재	02_2003_8188
리서치 & 컨설팅	본부장	이형구	02_3775_7290
Transaction & Development	본부장	홍정호	010_4023_9753

MatePlus

대표이사	사 장	이창욱	02_3775_7203
전략사업부문	부문장	조영재	02_2003_8188
물류사업본부	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

AVISON YOUNG

대표이사	최인준	02_3775_7204
Capital Market	본부장	조성욱 02_3775_7222
Global Capital Market	본부장	서진 02_3775_7260
Retail Service	본부장	이창익 02_3775_7230

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

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

MatePlus Appraisal

대표이사	김정민	02_3775_7371
------	-----	--------------

MatePlus Realty

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

부동산 관리규모 | 전체 554동, 6,699,198㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 리서치 & 컨설팅본부 | 이형구 본부장 02_3775_7290 | 김규진 센터장 02_3775_7252 | 박인구 02_3775_7269 | 백지희 02_3775_7224

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