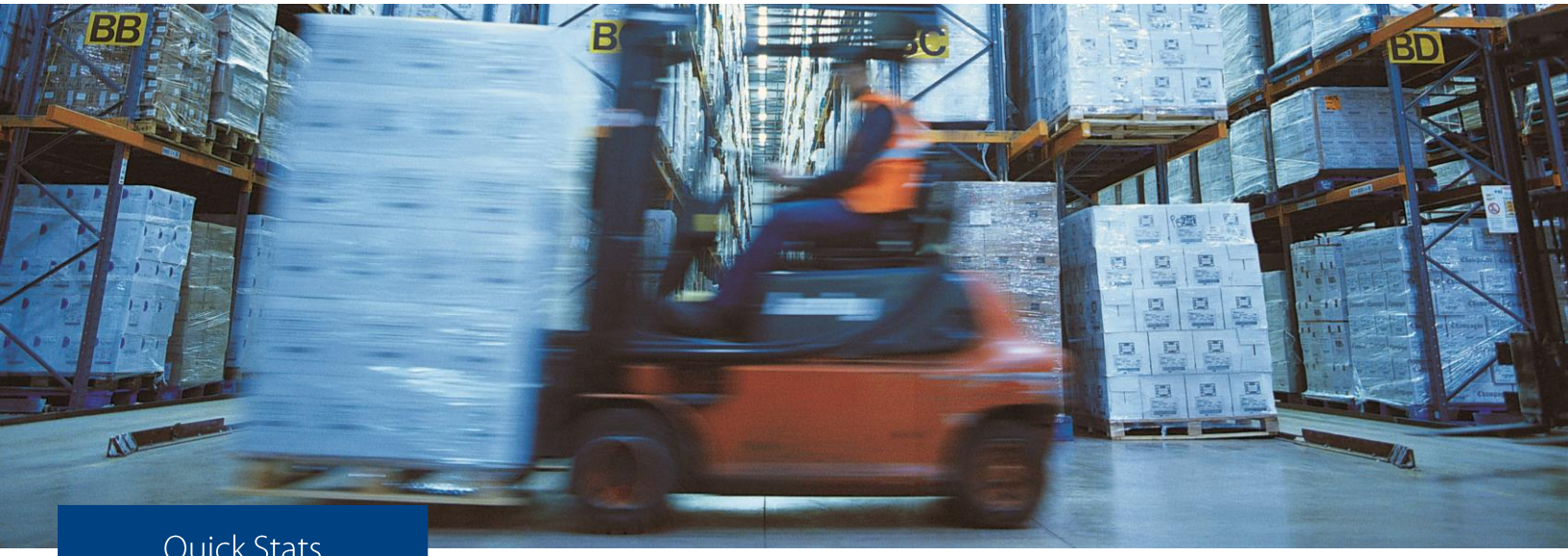
AVISON YOUNG

2019년 마켓 리포트

물류센터(수도권)



Quick Stats

97조원

옴니 채널을 포함한 온라인 거래 규모
전년대비 18% 증가

1.9조원

수도권 물류센터 거래 규모
전년대비 54% 증가

541만원

수도권 물류센터(혼합기준) 평당 거래 가격 전년대비 22% 상승

6.37%

수도권 물류센터 Cap. Rate
전년대비 24bps 감소

53만평

수도권 물류센터 신규 공급 면적
전년대비 74% 증가

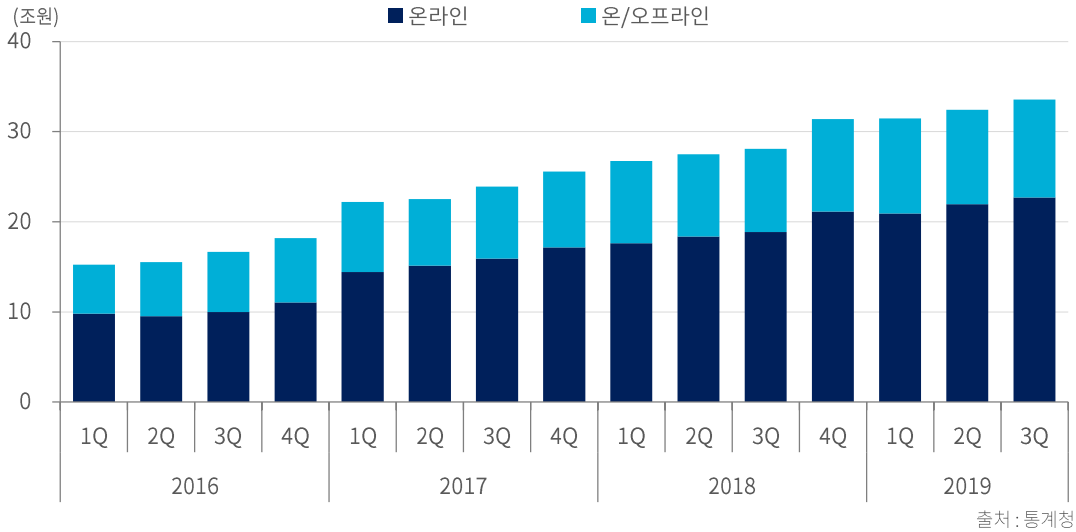
Market Overview

온라인 거래 규모가 지속적으로 증가하면서 투자 목적의 물류센터 거래도 꾸준하게 증가하는 모습을 보임. 특히, 신선 식품 배송이 늘면서 저온 기능이 있는 물류센터의 거래량이 증가하는 추세임. 이에 따라 최근 준공을 하였거나 준공을 앞두고 있는 물류센터 역시 저온 기능을 포함한 사례가 많음. 다만, 민원 이슈 등으로 지자체에서 신규 물류센터 인허가에 대해 보수적인 입장을 보이면서 향후 공급량에 영향을 줄 것으로 예상됨

온라인 거래 동향

통계청에 따르면 2019년 1분기부터 3분기까지 옴니 채널의 거래량을 포함한 온라인 쇼핑 거래 규모는 약 97조원을 기록함. 11월 코리아 세일 페스타, 12월 크리스마스 등 연말 쇼핑 특수를 보이는 4분기를 감안하면, 2019년의 온라인 쇼핑 거래 규모는 역대 최대 규모를 보였던 작년 113조원을 뛰어넘을 것으로 보임.

특히, 최근 이커머스 업계를 중심으로 신선식품 배송 시장 규모가 빠른 속도로 성장하면서 음식료품의 온라인 거래 규모 역시 크게 증가하는 중임. 이마트와 롯데마트 등 대형 유통업체 역시 신선 식품을 위주로 한 새벽 배송을 시작하거나 배송 지역을 기존보다 확대하면서 식음료품의 거래 규모는 앞으로도 계속 증가할 것으로 보임



출처 : 통계청

매매 시장

2019년 1분기부터 3분기 현재까지 거래가 종결된 수도권 물류센터의 거래 규모는 약 1조 9천억원으로, 이는 역대 최대 규모를 보였던 전년 동기간의 거래 규모(약 1조 2천억원)보다 54% 증가한 규모임. 4분기에 예정된 대규모 거래 건들을 감안하면, 연간 규모로도 2조 6천억원 정도의 역대 최대 거래 규모를 보일 것으로 예상됨

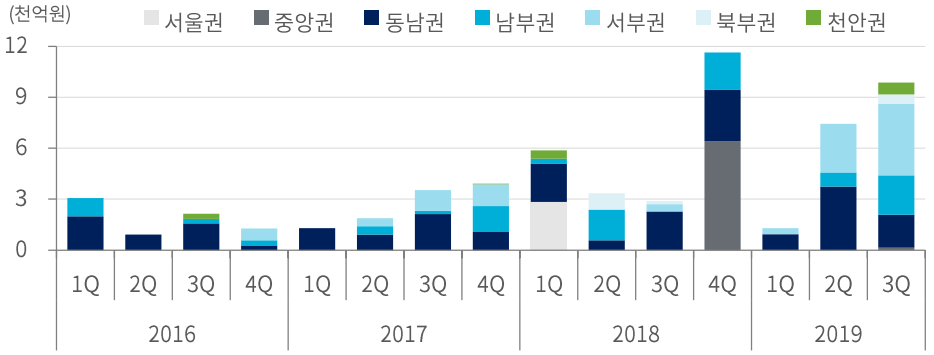
특히, 올해 서부권은 1,000억원 이상의 대규모 거래가 3건이나 이루어지며 수도권 전체 거래 규모의 약 40%를 차지함. 이 중 로지스밸리 안산 물류센터와 CBREGI 김포 물류센터의 경우 CBRE 글로벌 인베스터스자산운용에서 선매입 방식으로 인수한 물류센터들로서, 준공에 맞추어 소유권 이전을 완료하며 거래를 종결함

최근 신선식품 배송 시장이 성장하면서 작년부터 투자자들의 저온 센터(혹은 일부 저온 기능이 있는 혼합물류센터) 거래가 증가하기 시작함. 올해 3분기까지 국내 물류센터에 첫 투자를 집행한 누빈리얼에스테이트의 코어로지스 남양주 물류센터와 JWL 물류센터, 쿠팡 안성 신선물류센터 등이 거래되며 투자 목적의 저온 센터 거래량이 크게 증가함. 4분기에도 홈플러스 안성 신선 물류센터와 롯데글로벌로지스 오산 물류센터의 거래가 예정되어 있어 작년보다 거래량이 더욱 증가할 것으로 보임

거래가 이루어지고 있는 최근 물류센터 사례들을 살펴보면 신축 대형 물류센터 대비 노후된 중소형 물류센터의 거래사례가 상대적으로 많음. 이에 따른 영향으로 평당 거래가격이 낮아 Cap. Rate이 상대적으로 높은 수준을 보이고 있으나, 물류시장에서 투자 선호도가 높은 저온 물류센터 Cap. Rate은 5%대에서 거래된 사례들이 있음

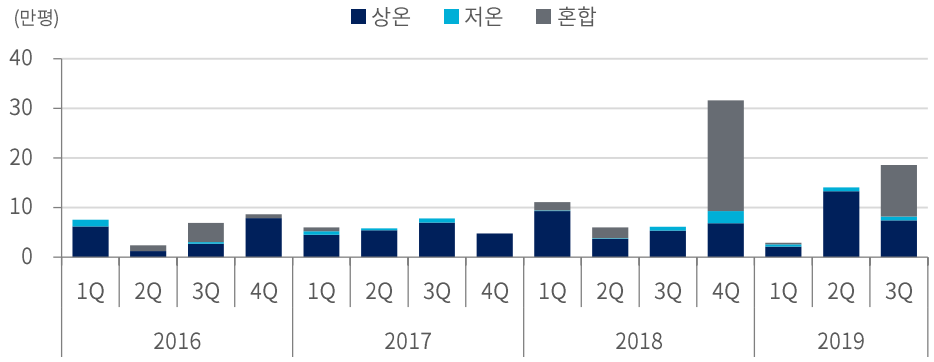
한편, 최근 일부 투자자들은 물류센터 개발에 따른 민원에 대한 이슈를 최소화하며 인허가 절차를 쉽게 하고자 노후화된 물류센터를 활용하는 모습을 보임. 용인 남사 물류센터, 이천 마장 물류센터 등은 모두 노후화된 기존 물류센터를 철거한 후 대형 물류센터로 개발 예정인 것으로 알려짐. 이 외에도 보끄레 머천다이징 이천 물류센터의 경우처럼 증축을 염두에 두고 여유 용지가 있는 물류센터를 매입하는 등 단순 개발·운용 위주의 투자에서 밸류애드 투자 방식이 관측되기 시작함

권역별 거래 규모 추이



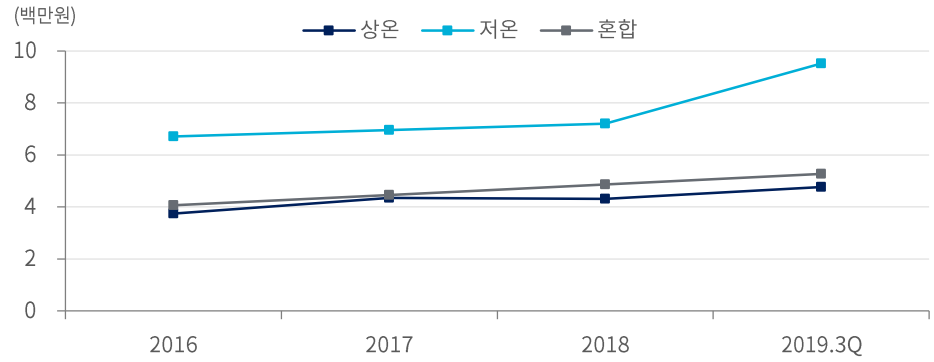
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

용도별 거래 면적 추이



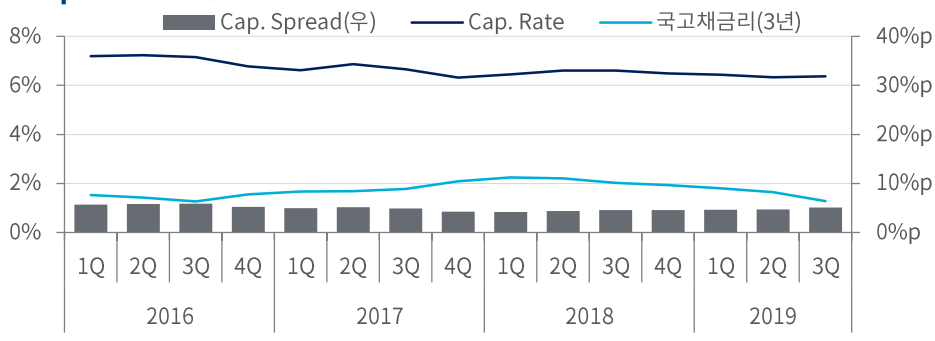
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

용도별 평당 거래 가격 추이



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

Cap. Rate 추이



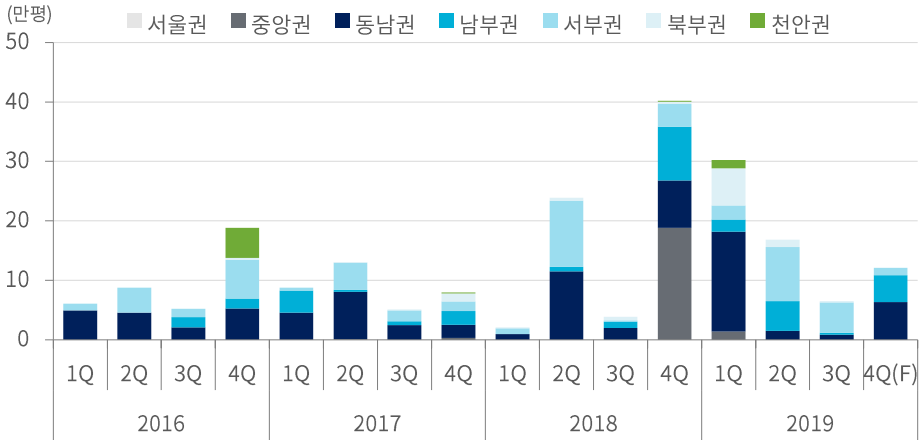
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

대표 거래 사례

물류센터명	권역	위치	거래면적(평)	거래가격(억원)	평당 가격(천원)	매도자 / 매수자
JWL 물류센터	동남권	경기 광주시	21,000	1,007	4,800	제이더블유엘 / ADF자산운용
메르세데스-벤츠 부품 물류센터		경기 안성시	10,000	860	8,700	판아시아로지스틱스 / LB자산운용
로지스밸리 안산물류센터	서부권	경기 안산시	72,000	4,200	5,800	휴매드 / CBRE GI 자산운용
스카이박스 1·2 물류센터		인천 서구	18,000	1,351	7,400	웨스트우드PFV / 이지스자산운용

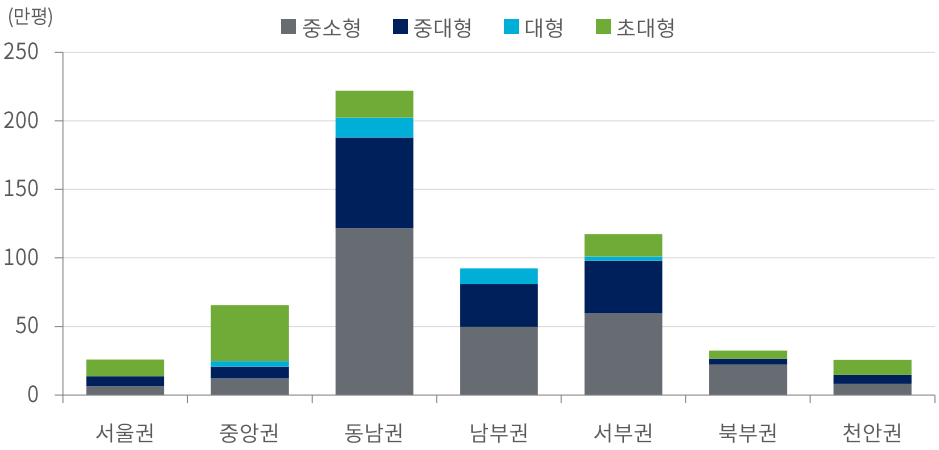
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

신규 공급 추이



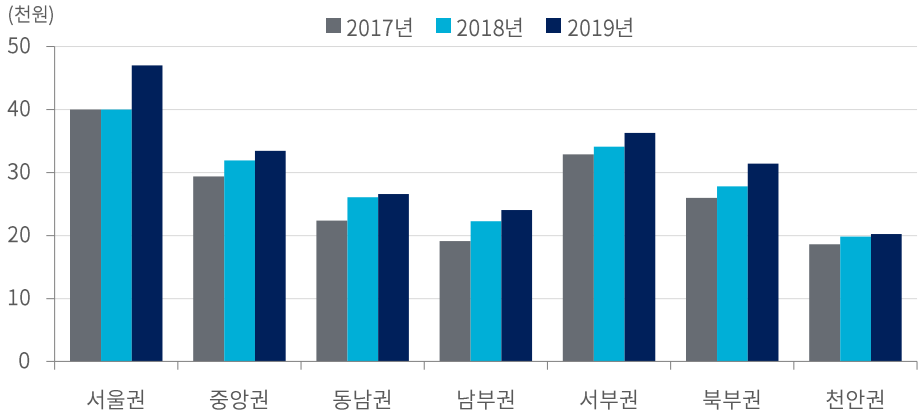
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

권역별 Stock



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

권역별 상온 물류센터 임대료 수준



공급·임대 시장

2019년 1분기부터 3분기까지 수도권에 신규 공급된 물류센터 총 공급량은 지난해 1년 동안 공급된 면적의 약 76.5% 수준인 약 53만평임. 다만, 작년의 경우 4분기 동탄·오산지역에 쿠팡과 이베이코리아, 인터파크 등 온라인쇼핑몰이 입주한 화성동탄물류단지(A, B블럭)가 약 19만평 규모로 준공된 영향이 큰 것으로 나타났으며, 최근 3년간 공급된 평균 면적대비 약 11.7% 많은 것으로 나타남

최근 물류센터 개발에 대한 지역사회의 거부감이 확산되며 민원이 증가하고 있으며, 지자체의 인·허가 규제가 강화되고 있음. 특히 기존에 물류센터가 가장 많이 공급된 동남권역 중 SK하이닉스 반도체 클러스터가 들어설 용인시 원삼면과 백암면 일대가 토지거래허가구역으로 지정되는 등 물류센터 신규 개발에 대한 직·간접적인 제약이 지속적으로 발생할 것으로 예상됨. 이에 따라 향후 공급될 물류센터는 산발적인 개발보다는 규모가 큰 풀필먼트 센터 중심으로 늘어날 것으로 전망됨

2019년 3분기 현재 수도권 물류센터 총 공급량의 약 38.2%인 222만평이 동남권역에 공급되었는데, 이는 고속도로 접근성이 뛰어나고, 임대료가 타 권역대비 상대적으로 저렴하여 개발수요가 동남권역에 지속적으로 집중되고 있는 것으로 파악됨. 이어서 항공·항만 물류 수요를 담당하고 있는 서부권역에 약 117만평 공급되었고, 이어서 지방권역으로 진출이 원활한 남부권역에 92만평 공급됨

수도권 상온 물류센터의 임대료는 전년대비 약 3.1% 상승한 평당 약 29천원 수준에 형성됨. 다만, 입지에 따라 편차가 큰 것으로 나타나는데, 서울에 근접할수록 임대료가 상승하고, 동일 권역내에서도 층별, 고속도로 IC와의 접근성, 물류센터 노후도에 따라 편차가 나타남

대표 공급 사례

물류센터명	권역	세부권역	위치	연면적(3.3㎡)	공급 시기
CJ 양지물류센터	동남권	처인·마장·호법	경기 용인시 처인구	106,000	2019.1Q
로지스밸리 안산물류센터	서부권	안산·시흥	경기 안산시 단원구	72,000	2019.2Q
고양 로지스틱스파크	북부권	고양·파주	경기 고양시 덕양구	60,000	2019.1Q
BLK 평택물류센터	남부권	화성·평택	경기 평택시	37,000	2019.2Q

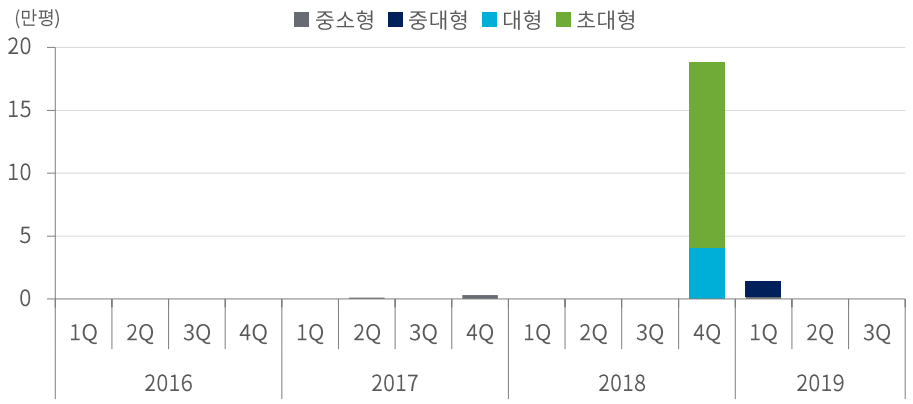
출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

중앙권

오산, 동탄, 수원을 배후로 하는 중앙권은 물류센터 개발이 가능한 부지가 부족하여 2013년부터 2017년까지 5년간 연 평균 7천평의 신규공급이 이루어지는 등 상대적으로 대형 물류센터가 부족한 권역이었음. 특히 기존에 공급된 물류센터의 평균 경과년수가 13년 이상으로 타 권역대비 월등하게 높아 중소형의 노후된 시설이 많은 특성을 가지고 있음. 다만 2018년 4분기에 화성동탄물류단지 A, B 블록이 약 19만평의 규모로 공급되어 2012년 공급된 롯데글로벌로지스 물류센터 이후 첫 초대형 물류센터 공급사례로 기록됨. 2019년에는 군포에 GS홈쇼핑 물류센터 외에 확인된 공급 사례는 없었으며, 2020년에도 화성동탄물류단지 C블록 외에 대형 공급 사례는 없을 것으로 예상됨

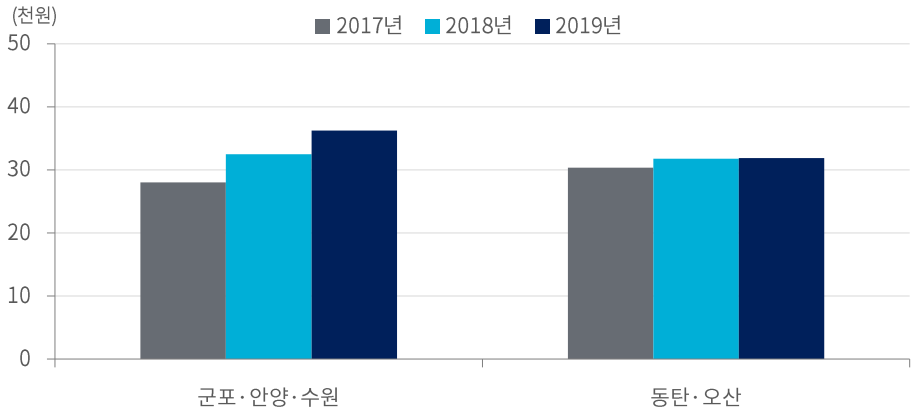
서울 접근성이 뛰어난 군포·안양·수원의 임대료는 지속적으로 상승하고 있는 것으로 관측되었는데, 2019년 임대료는 전년대비 평당 3,700원 상승한 36천원대에 형성되어 있는 것으로 파악됨. 동탄·오산 지역의 평균 임대료는 작년과 비슷한 수준에 형성되어 있는 것으로 관측됨. 화성동탄물류단지가 준공되어 있으나, 지역 평균임대료와 비슷한 수준에 임대료가 형성되어 있으며 별다른 인상 사례가 확인되지 않음

중앙권 신규 공급 추이



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

중앙권 상온 임대료 수준

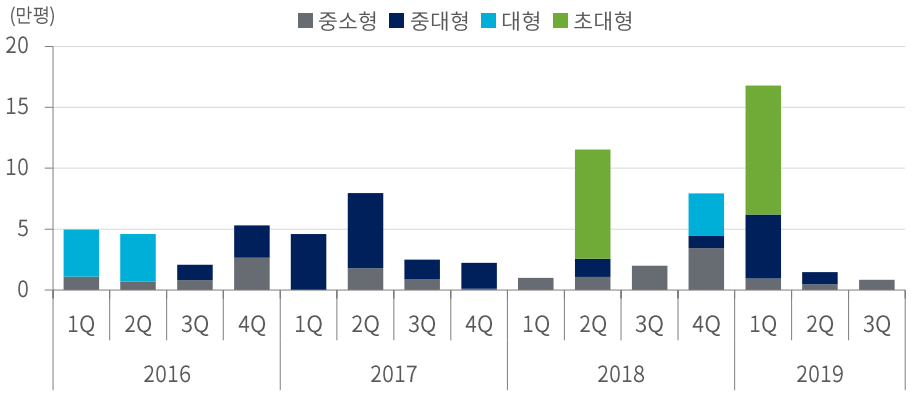


동남권

동남권은 고속도로 접근성이 뛰어난 입지적인 장점으로 인해 타 권역에 비해 가장 많은 물류센터가 공급되어 있음. 2018년에는 연간 총 공급면적이 20만평을 돌파하였고, 2019년 또한 작년보다 13.3% 증가한 약 25만평이 신규로 공급된 것으로 파악됨. 특히 1분기 용인 처인구에 약 10만평 규모의 CJ양지물류센터가 준공되었으며, 이 밖에 KCTC, 다코넷 등 물류업체 소유의 중대형 물류센터, 기타 중소형 물류센터 다수가 새롭게 공급된 것이 확인되어 물류센터 개발수요가 동남권에 지속적으로 집중되고 있는 것이 확인됨. 또한 남사물류센터 외 중대형 규모의 물류센터가 추가로 공급될 것으로 예상되어 동남권의 물류센터 공급 상승세는 지속될 것으로 판단됨

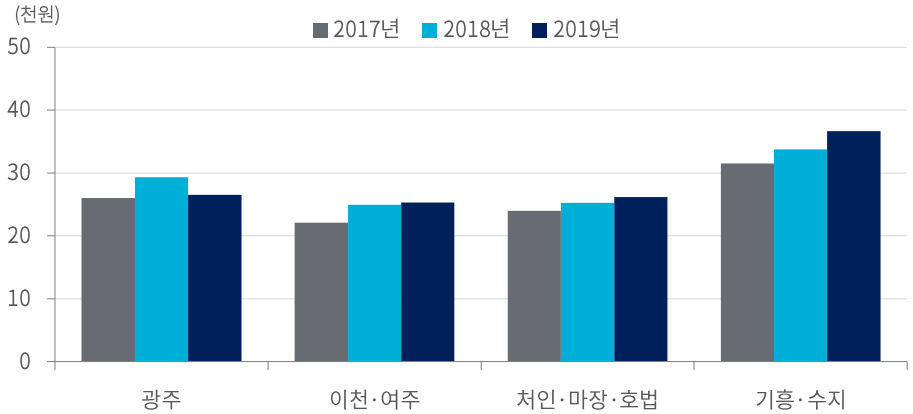
동남권의 평균 임대료는 전년대비 약 4.7% 상승한 것으로 파악됨. 특히 권역 내 지가가 가장 높은 기흥·수지지역의 임대료가 상대적으로 높은 것으로 조사되었고, 반대로 이천·여주지역은 물류센터의 높은 공급량과 낮은 지가의 영향으로 임대료 또한 합리적인 수준에 형성되어 있을 뿐만 아니라 교통인프라가 뛰어나 화주와 물류업체들의 임차수요가 높은 것으로 나타남

동남권 신규 공급 추이

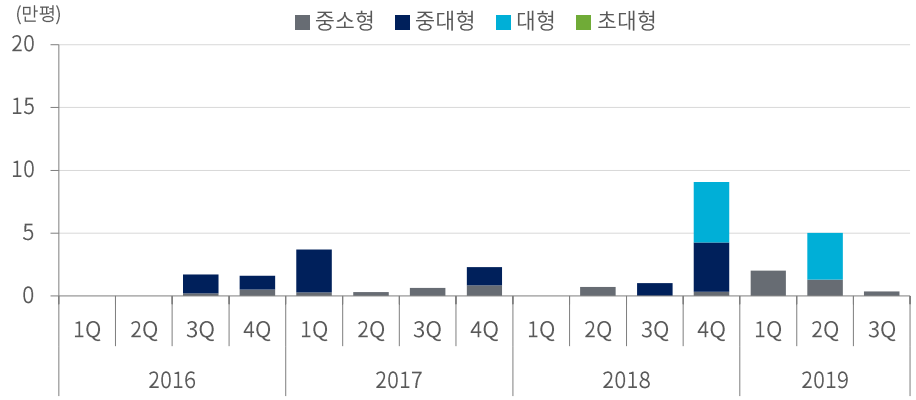


출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

동남권 상온 임대료 수준

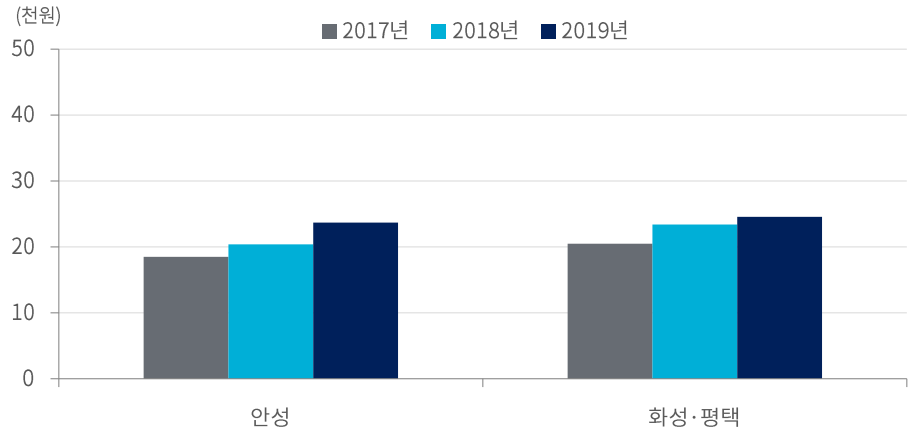


남부권 신규 공급 추이



남부권 상온 임대료 수준

출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

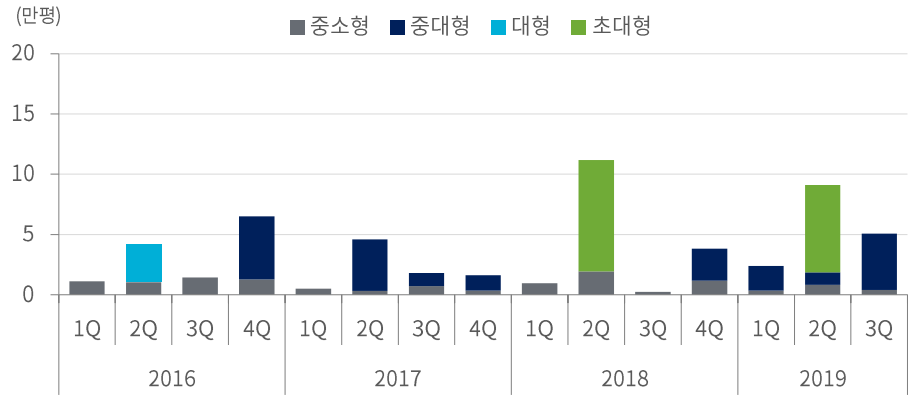


남부권

남부권에 공급되는 물류센터는 평균 연면적 약 5천평 수준으로 중소형 물류센터가 밀집한 특성을 가지고 있음. 대형 규모의 물류센터는 적지만 중소형 물류센터는 꾸준히 공급되어 2013년부터 2017년까지 5년간 연 평균 약 56천평의 신규 공급이 이루어 지고 있음. 특히 2018년 3분기까지는 3만평 이상의 대형 물류센터 공급 사례가 1건 뿐이었으나, 2018년 4분기에 저온 용도의 대형 물류센터가 공급되어 연간 총 공급면적이 10만평을 넘어섰으며, 이어서 2019년 2분기 평택항 인근 산업단지내에 추가로 공급된 것이 확인됨. 또한 2020년에도 다양한 규모의 물류센터 공급이 예정되어 있어 남부권역의 물류센터 공급량은 올해에 이어 내년에도 증가할 것으로 전망됨

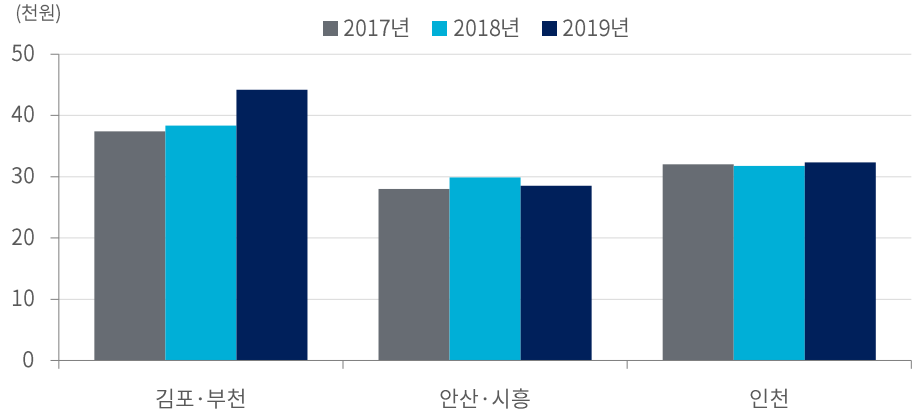
다만 남부권역은 서울과의 접근성이 타 권역대비 상대적으로 취약하여 임대료가 가장 저렴한 것으로 나타남. 다만 평택항을 이용하는 수출입 화주들의 선호도가 높고, 경부고속도로를 이용한 지방권역 진출이 원활하다는 강점이 있어 월 평균 임대료는 수도권 평균 임대료 상승률보다 높은 전년대비 7.9% 상승한 24천원 수준에 형성되어 있는 것으로 조사됨

서부권 신규 공급 추이



서부권 상온 임대료 수준

출처 : 에비슨영코리아 리서치센터



서부권

서부권은 인천, 김포, 안산 등 개발 여력이 높은 지역으로 물류센터 공급 또한 높게 나타나고 있음. 2016년 이후 3년간 연 평균 공급량이 12만평을 넘어서고 특히 2018년 2분기에 92천평 규모의 초대형 물류센터가 부천 오정동에 공급되면서 권역 내 초대형 물류센터 공급 사례로 기록되었고, 이어 2019년에도 안산 성곡동에 72천평 규모로 공급되는 등 서부권역의 공급되는 물류센터의 규모가 점차 증가하고 있는 것이 확인됨. 특히 인천과 김포, 부천은 공항 및 항구 배후단지라는 지역적 특수성으로 인해 수출입 관련 업체의 수요가 높은 것으로 조사되었고, 타 권역대비 신축 물류센터의 비중이 높은 특성을 보임

서부권의 임대료는 서울권을 제외하면 가장 높은 수준에 형성되어 있으며 특히 김포와 인천터미널 물류단지를 포함, 신축 물류센터의 공급이 지속적으로 이루어져 임대료 상승률 또한 전년대비 6.4%로 높은 수준을 보임

북부권

경기 남부에 비해 부족한 도로 인프라와 상대적으로 낮은 인구 밀도로 인하여 오래된 중소형 물류센터가 많았던 북부권에 처음으로 초대형 물류센터가 공급됨. 쿠팡이 6만평 규모의 연면적을 모두 임차한 고양 로지스틱스파크는 일산 신도시와 삼송·지축 택지지구 등은 물론 향후 건설될 3기 신도시인 창릉 신도시와도 인접해 있어 수도권 서북부의 메가 물류센터 역할을 하는 것으로 알려짐. 한편, 올해 1분기 공급된 고양 로지스틱스파크가 인근 물류센터보다 높은 임대료를 책정한 영향과 파주에 위치한 한 중대형 물류센터에서 임대료를 인상한 영향으로 2019년 북부권 임대료는 약 31천원 수준을 보임

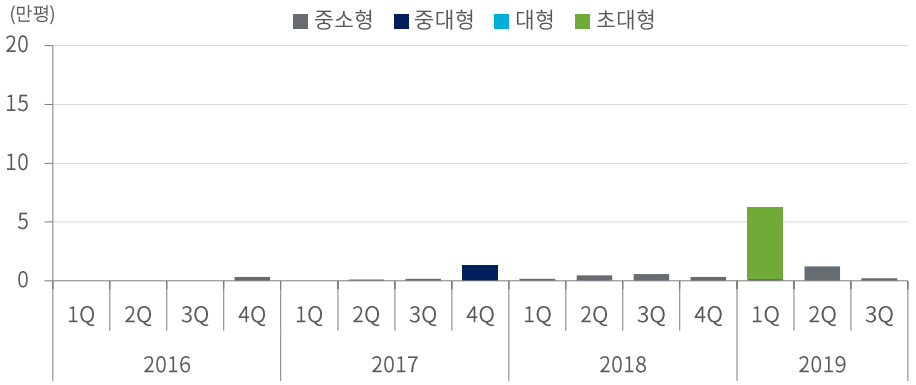
천안권

최근 2년간 대규모 신규 공급 없이 재고량을 유지하던 천안 지역은 2019년에도 대형 물류센터의 공급이 없었음. 다만, 2016년 풍세일반산업단지에 조성된 초대형 규모의 이랜드리테일 천안물류센터 맞은편에 삼양사의 풍세물류센터가 준공하며 가동을 시작하고, 북천안IC 인근에 토니모리 물류센터가 신규 공급되면서 천안 지역 물류센터의 재고량이 소폭 증가함. 임대료의 경우, 대부분의 물류센터에서 임대료를 인상하여 전년도보다 약 2% 정도 상승한 약 20천원 수준을 나타냄

서울권

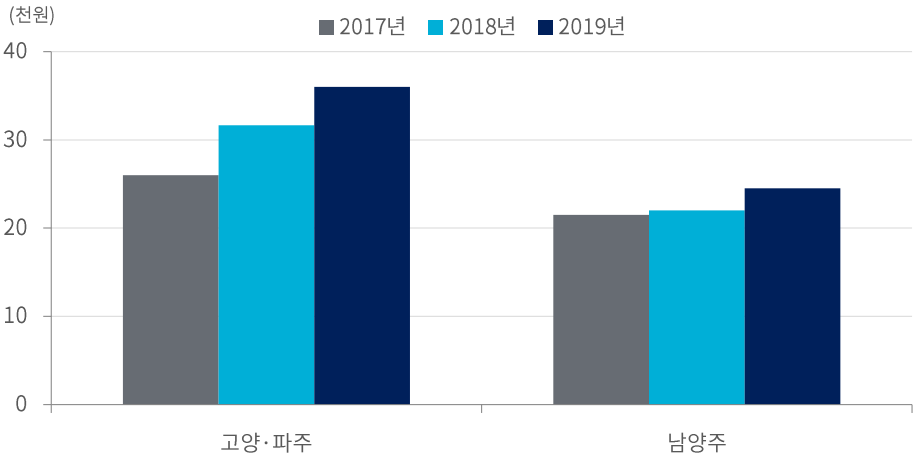
2015년 연면적 12만평 규모의 서울복합물류단지 준공 이후 2019년까지 뚜렷한 공급은 없었으나, 당산동에 건립 중인 조선선재 물류센터가 공사 초기 주민들과의 마찰에도 불구하고 준공을 앞두고 있어 내년에 연면적 6천평 정도의 물류센터가 서울권에 공급될 것으로 예상됨. 올해 서울권 상온 물류센터의 임대료는 장지동 서울복합물류단지가 임대료를 인상하면서 수도권에서 가장 높은 수준인 약 47천원 정도임

북부권 신규 공급 추이

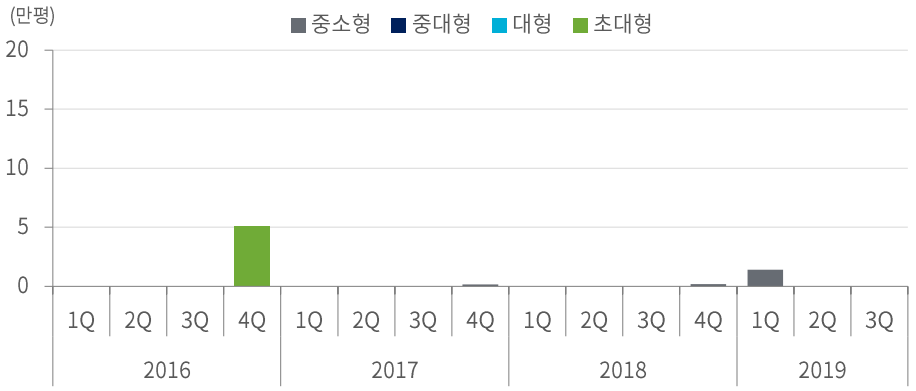


출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

북부권 상온 임대료 수준

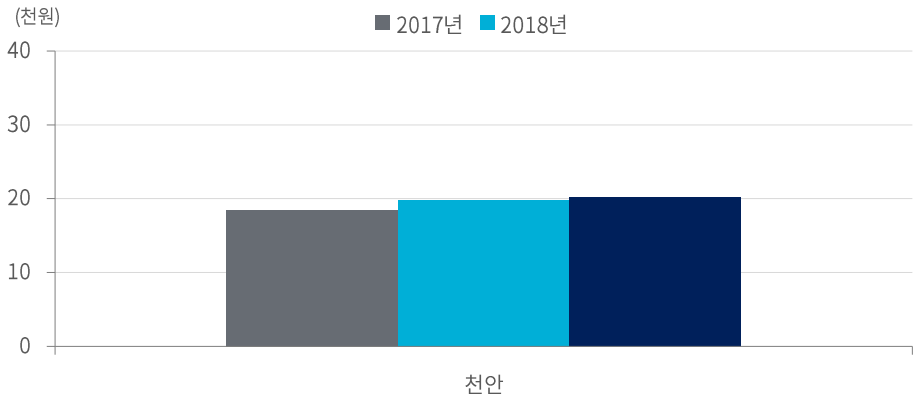


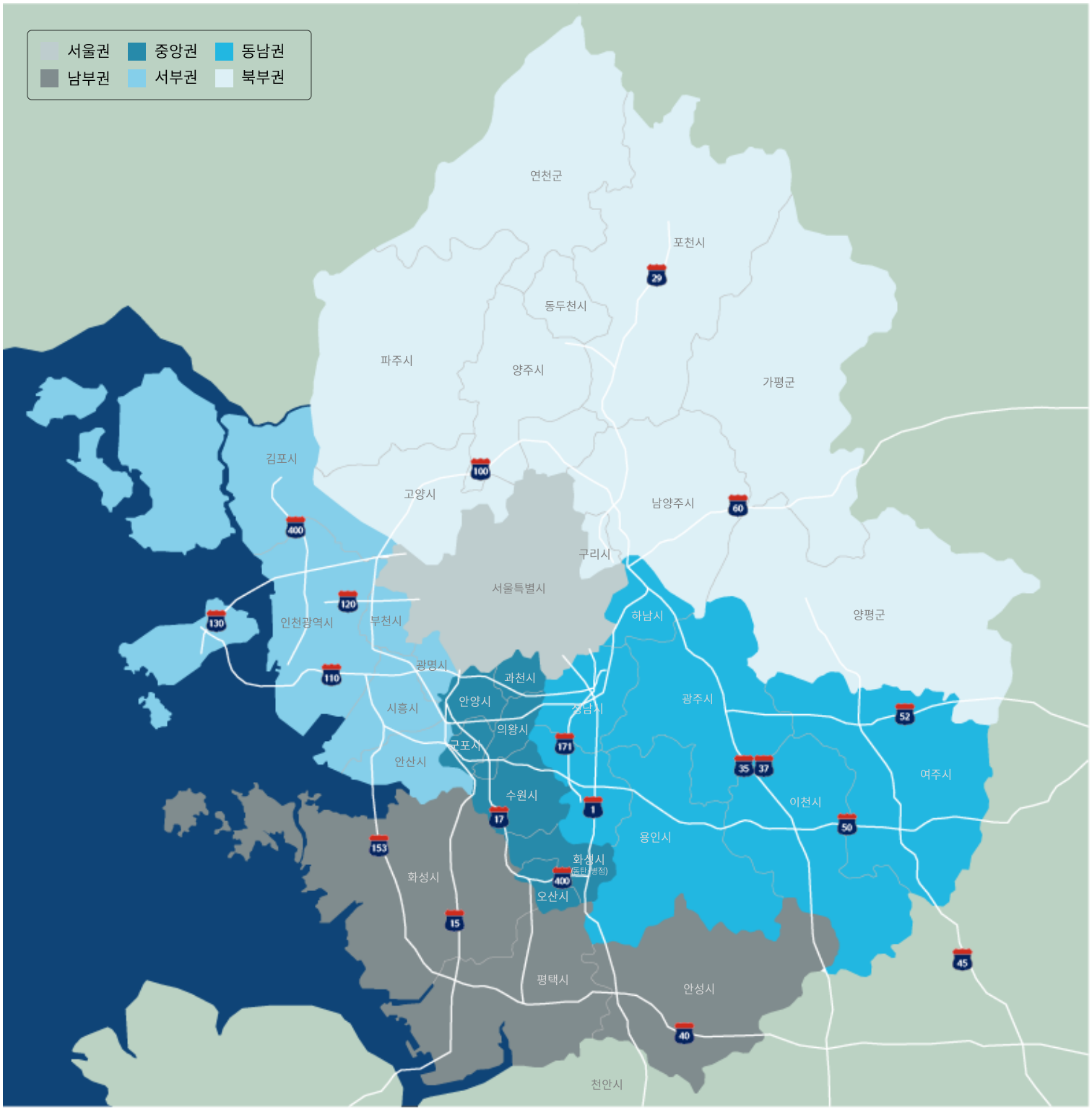
천안권 신규 공급 추이



출처 : 에비슨영코리아 리서치센터

천안권 상온 임대료 수준





AVISON YOUNG

CANADA BEST MANAGED COMPANIES
Platinum member

avisonyoung.co.kr

© 2019 Avison Young Korea Inc.
All rights reserved.
※ 본 보고서의 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전 허가 없이 영리 목적으로 복사 및 배포할 경우 민사 고발 등의 법적 제재를 받을 수 있습니다.

에비슨영코리아

최인준
에비슨영코리아 대표
82.2.3775.7204
injoon.choi@avisonyoung.com

마켓 리포트 문의:

유명한
리서치센터장
82.2.3775.7236
myeonghan.yu@avisonyoung.com

김기준 82.2.3775.7265
kj.kim@avisonyoung.com

박인구 82.2.3775.7269
inkoo.park@avisonyoung.com

신용훈 82.2.3775.7248
yh.shin@avisonyoung.com

정유선 82.2.3775.7249
ys.jeong@avisonyoung.com

메이트플러스 물류사업부

노종수
물류사업부장
82.2.3775.7334
jsn007@mpre.co.kr

박종일 물류전략팀장
82.2.3775.7327
jipark@mpre.co.kr

문재필 물류LM팀장
82.2.3775.7335
glowmoon@mpre.co.kr

박영철 물류PM팀장
82.2.3775.7322
youngchul.park@mpre.co.kr