

Cushman & Wakefield Korea Research

공사비와 매매 추이로 보는 물류센터 수익성과 투자 수요 비교

Issue Report Vol.1

Mar 2023



Report
Issue

공사비와 매매 추이로 보는 물류센터 수익성과 투자 수요 비교

최근 3년간 COVID-19, 러시아-우크라이나 침공, 글로벌 물가폭등 등 불안정한 경제 상황 속에서 물류센터의 수요와 공급은 큰 변화를 맞고 있다.

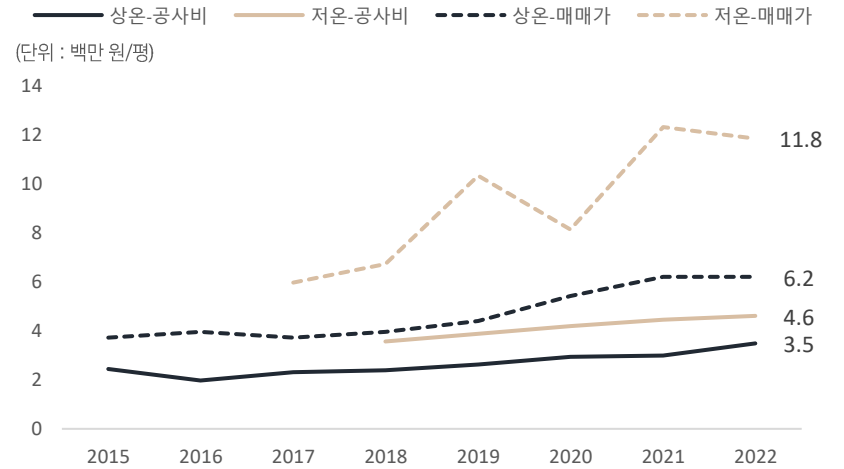
2015년부터 2019년까지 공급된 물류센터¹는 상온 센터 66%, 저온 센터 4%, 상·저온 복합 물류센터 30%의 비중을 보였다. 코로나19 이후 저온 면적에 대한 집중적인 공급이 이루어져, 2020년부터 2022년까지 3년간 공급된 물류센터의 유형별 비중은 상온 센터 30%, 저온 센터 15%, 복합 물류센터 55%를 기록하였다. 대면 소비 제약으로 인한 온라인 신선 식품 배송 시장이 비약적으로 성장하며 저온 면적에 대한 수요가 증가한 영향으로, 유통회사와 냉장·냉동 전문 3PL 업체가 자가 사용하던 기존의 형태에서 벗어나 저온 면적에 대한 임차 및 매입 수요를 노리고 개발된 저온 물류센터가 다수 공급되었다.

물류센터 공급 시장에선 글로벌 공급망 불안정과 건설 원자재 상승으로 공사비² 증가를 우려하는 목소리가 커지고 있다. 코로나 이전인 2019년에 착공된 물류센터의 평당 공사비는 상온 기준 260만 원, 저온 390만 원 수준이었으나, 2022년 착공된 물류센터의 평균 공사비는 상온 기준 평당 350만 원, 저온 기준 460만 원 수준으로 3년 동안 각각 34%, 18% 증가했다. 한편 평당 매매가³는 2019년 상온 440만 원, 저온 1,030만 원에서, 2022년 상온 620만 원, 저온 1,180만 원으로 각각 41%, 15% 증가했다.

2022년 착공된 저온 센터의 평당 공사비는 상온 센터에 비해 약 1.3배 높았지만, 2022년 매매된 물류센터의 평당 매매가의 경우 저온 센터가 상온 센터에 비해 약 2배 수준으로, 저온센터의 수익성이 높았다. 하지만 상온 물류센터의 매매 건수가 저온 물류센터의 약 4배 수준으로 탄탄한 매매 수요를 가지고 있어, 상온 면적과 저온 면적을 적절히 배치하여 투자 수요와 수익성을 조절할 수 있는 복합 물류센터가 투자시장에서 강점을 보였다.

Note
 1 수도권 내 연면적 5,000평 이상
 2 착공일 기준 건설사 수주 공사 금액 / 연면적
 3 사업권 혹은 토지 이전은 매매가 산정에서 제외

물류센터 평당 공사비와 매매가 추이 |



물류센터 매매 추이 |

