

Cushman & Wakefield Korea Research

# 수도권 물류센터 수요 예측을 통한 공급 현황 점검

Issue Report Vol.5

Apr 2024



Issue Report

# 수도권 물류센터 수요 예측을 통한 공급 현황 점검

2023년은 금리 인상과 공사비 상승 등 상업용 부동산 시장 전반에 걸친 경기 둔화 기조와 함께 엔데믹으로 인한 비대면 거래 시장의 수요 하락으로, 물류 부동산 시장의 성장이 한풀 꺾인 한 해였다. 하지만 인허가량과 착공량이 크게 감소한 만큼 공급 과잉 리스크가 빠르게 해소될 수 있다는 기대감도 커지고 있다.

2023년 연면적 5,000평 이상 인허가를 완료한 물류센터는 총 100건으로, 149건을 기록한 2022년 대비 33% 감소했다. 인허가량 감소 보다 눈에 띄게 감소한 지표는 미착공률로, 공사비 증가, PF 금리 상승 등으로 낮아진 사업성으로 인해 다수의 사업장에서 착공이 지연되고 있다. 2023년 인허가 절차를 완료한 총 100건의 물류센터 중 오직 1건만이 착공 신고를 완료한 것으로 확인되어 99%의 미착공률<sup>1)</sup>을 기록했다. 2017년~2021년 인허가 물류센터의 해당 연도 기준 미착공률 평균이 57%임을 감안하였을 때<sup>2)</sup>, 물류센터 개발 속도가 확연히 지연되고 있음을 확인할 수 있다.

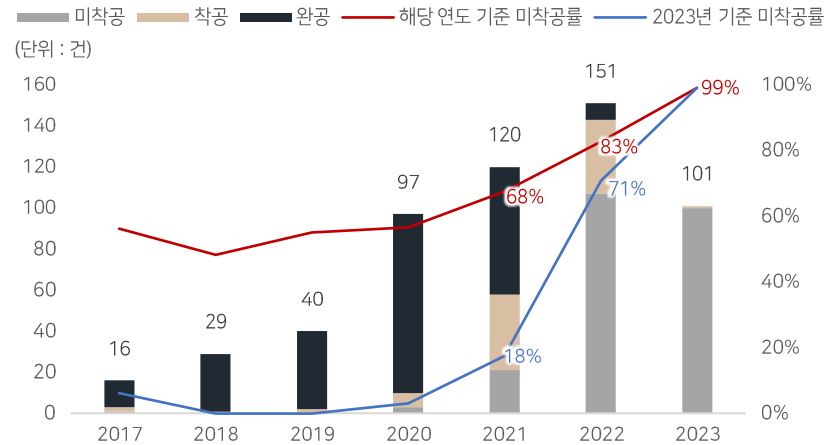
현재 공사 중인 물류센터가 지연 없이 공급된다면, 2024년 수도권 물류센터 시장엔 약 120만 평의 신규 면적이 공급될 것으로 예상된다. 평균 1.5년에서 2년이 소요되는 건축 기간과 건축법상 허가 취소 규정<sup>3)</sup>을 고려하였을 때, 극히 일부 물량만이 공사에 돌입하고, 대다수의 미착공 물량은 2년 이상 착공이 지연되거나 사업 철회로 이어져 2025년부터는 신규 공급이 크게 줄어들 것으로 예상된다. 실제로 공사비 증가 및 PF 금리 상승으로 착공 지연 이슈가 시작된 2022년 인허가 물류센터의 미착공률은 2022년 기준 83%, 2023년 71%로 인허가 년도 다음 1년 동안 오직 12%p의 물량만이 추가로 착공됐다.

공급 감소가 시작될 2025년 이후의 상황을 가상의 물류센터 수요와 비교해 보면서, 물류센터 공급 과잉 이슈가 언제쯤 해소될 수 있을지 예측해 보고자 한다.

Note

- 1) 미착공률 = 미착공 건수 / 인허가 건수
- 2) 평균 43%의 물류센터가 동일 연도에 인허가와 착공 신고를 완료
- 3) 허가를 받은 날로부터 2년 이내, 혹은 착공 연기 신고를 한 기간 내 공사에 착공하지 않으면 허가권자가 허가 취소 가능

연도별 인허가 물류센터 현황



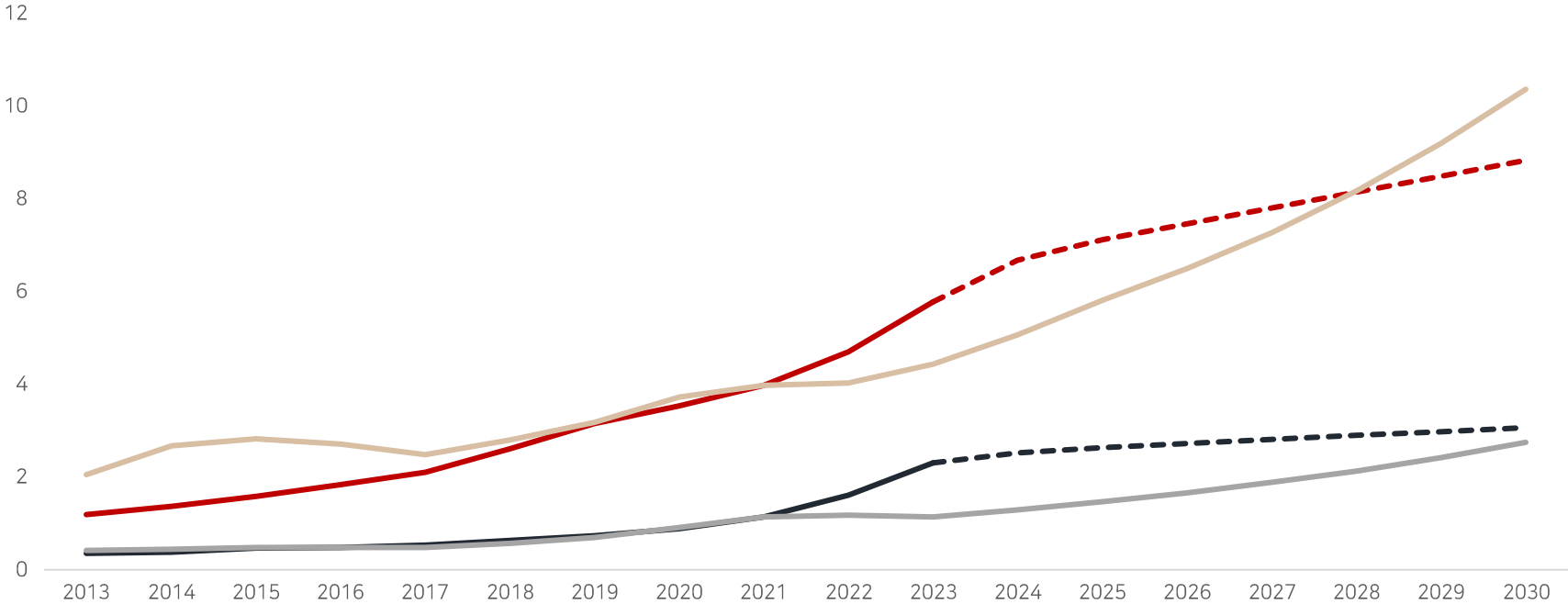
연도별 인허가 물류센터의 착공시점

(단위: 건)		착공년도							미착공	Total
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
허가년도	2017	7	5	2	1				1	16
	2018		15	11	3					29
	2019			18	17	3	2			40
	2020				42	51		1	3	97
	2021					39	59	1	21	120
	2022						26	18	107	151
	2023							1	100	101
	Total	7	20	31	63	93	87	21	232	554

# 수도권 물류센터 수요 예측을 통한 공급 현황 점검

(단위 : 백만 평)

— 상온 - 누적공급면적    — 저온 - 누적공급면적    — 상온 - 수요면적    — 저온 - 수요면적



수요 물량은 국토교통부의 전국화물 OD 데이터(2021년 기준)에서 대형 물류센터의 주요 보관품목<sup>4)</sup>의 수도권 물량과 각 품목의 무점포 판매액 지수 성장률을 반영하여 가정했다.

2021년 수도권 물류센터의 공실률은 5% 미만으로 수요면적과 공급면적이 일치했던 해였다. 2021년의 공급면적과 수요면적이 일치하다고 가정한 후, 2024년 이후의 공급 예측량과 수요 예측량을 비교하였을 때, 상온 공간과 저온 공간 모두 2024년에 수요와 공급 간의 가장 큰 차이를 보인 후 장기적으로 간극이 줄어들 전망이다. 상온 면적은 2028년부터 수요와 공급이 역전되고, 저온 면적은 비교적 천천히 간극이 좁혀질 예정이다.

최근 알리와 테무 등 새롭게 한국에 진출하는 이커머스 업체의 등장으로 물류센터 수요 증가 시그널이 커지는 반면에 PF 부실 여파로 인한 공급 리스크는 커지고 있어 수요와 공급 간 격차가 더욱 빠르게 좁혀질 수도 있다. 하지만 최소 3년간은 공급 과잉 시장이 예상되어 소극적인 개발 시장이 유지될 것으로 전망된다.

Note

<sup>4)</sup> 농·축·수산물, 음식료품, 전기장비제품, 전자부품, 컴퓨터·영상·음향·통신장비, 의복, 가구제품, 기타제품

## About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).