

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.

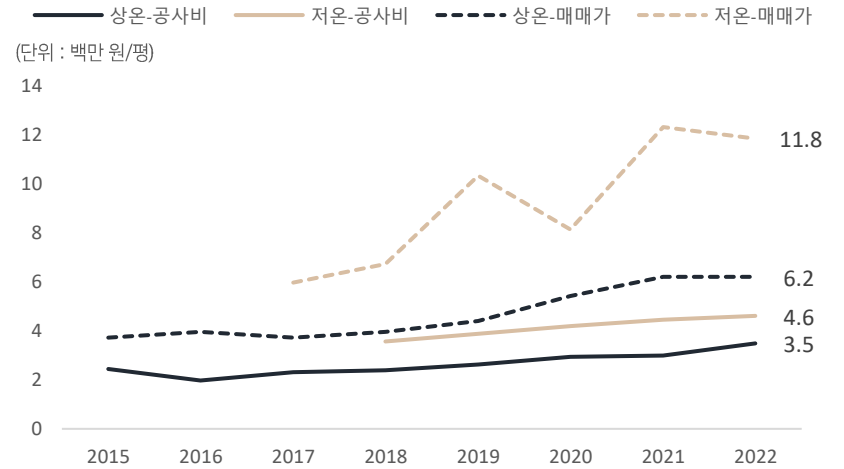
2015년부터 2019년까지 공급된 물류센터<sup>1</sup>는 상온 센터 66%, 저온 센터 4%, 상·저온 복합 물류센터 30%의 비중을 보였다. 코로나19 이후 저온 면적에 대한 집중적인 공급이 이루어져, 2020년부터 2022년까지 3년간 공급된 물류센터의 유형별 비중은 상온 센터 30%, 저온 센터 15%, 복합 물류센터 55%를 기록하였다. 대면 소비 제약으로 인한 온라인 신선 식품 배송 시장이 비약적으로 성장하며 저온 면적에 대한 수요가 증가한 영향으로, 유통회사와 냉장·냉동 전문 3PL 업체가 자가 사용하던 기존의 형태에서 벗어나 저온 면적에 대한 임차 및 매입 수요를 노리고 개발된 저온 물류센터가 다수 공급되었다.

물류센터 공급 시장에선 글로벌 공급망 불안정과 건설 원자재 상승으로 공사비<sup>2</sup> 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 매매가<sup>3</sup>는 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 |

