

2.1조 원

Total Volume (KRW)

YoY
Chg12-Mo.
Forecast

15

Total Properties Sold

1.57M sqm

New Supply Area

Source: Cushman & Wakefield

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS
Q4 2022

3.1%

GDP Growth

YoY
Chg12-Mo.
Forecast

5.0%

CPI Growth

3.0%

Unemployment

Source: 통계청, 한국은행

NOTE

¹ 연면적 16,500 sqm 이상의 물류센터² 인허가 완료한 물류센터를 대상으로 작성³ 물류센터 권역 구분 기준

- 동부권: 성남시, 광주시, 용인시, 이천시, 여주시
- 남부권: 오산시, 화성시, 평택시, 안성시
- 북부권: 파주시, 고양시, 양주시, 의정부시, 구리시, 하남시, 연천군, 포천시, 가평군, 동두천시, 양평군, 남양주시
- 서부권: 인천광역시, 김포시, 부천시, 시흥시, 안산시
- 서울권: 서울특별시
- 중부권: 광명시, 안양시, 과천시, 군포시, 의왕시, 수원시

2022년 하반기 물류센터 거래 규모 2.1조 원 기록, 전년 동기 대비 54% 감소하였으나 견고한 상운 시설 수요 확인

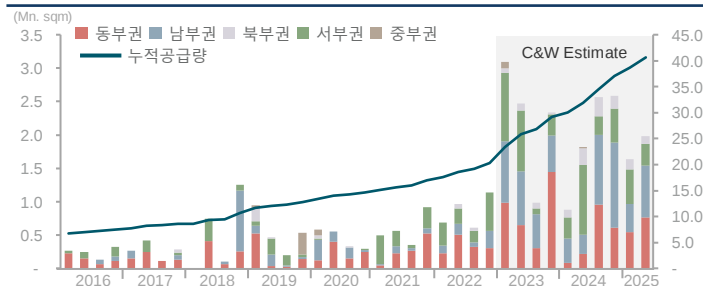
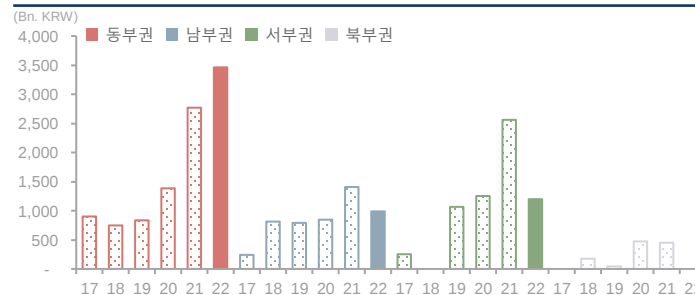
2022년 하반기 수도권 물류센터¹ 거래 규모는 전년 동기 대비 54% 감소한 2.1조 원을 기록했다. 연간 누적 금액 또한 2021년 7.2조 원에서 2022년 5.6조 원으로 약 21% 감소했다. 꾸준히 성장해온 물류센터 거래 규모는 글로벌 경기 이슈와 맞물려 2015년 이후 처음 하향세로 전환됐다. 2022년 하반기 거래 종결된 총 15건의 물류센터 중 상·저운 복합 7건, 상운 7건, 저운 1건으로 상운 시설의 거래 수요가 여전히 높은 것으로 나타났다. 2022년 하반기 가장 큰 규모의 거래 금액을 기록한 물류센터는 안산시 단원구에 위치한 GREY BOX 안산 물류센터이다. KB자산운용이 반월스마트로지스틱스PFV로부터 2021년도에 준공 후 매입 약정 체결 후, 2022년 8월 약 3,300억에 매입을 완료했다.

175만 sqm 물류센터 신규 공급 완료, 인천 북항 배후 단지 내 5개 물류센터 준공되어 서부권 공급 강세 견인

2022년 하반기 신규 공급된 물류센터 총 연면적은 175만 sqm로, 특히 서부권(74.3만 sqm)과 동부권(62.6만 sqm)을 중심으로 이루어졌다. 서부권에서는 인천 북항 배후 단지 내 5개의 물류센터가 준공되어 상반기부터 이어온 공급 강세 기조를 유지했다. 대표적인 물류센터는 청라로지스틱스센터(연면적 431,253 sqm)로, 2022년 하반기 신규 공급된 물류센터 중 가장 큰 규모를 기록했다. 2023년에도 북항 배후 단지에 12개의 물류센터 준공이 예정되어 있어, 서부권의 꾸준한 공급이 이루어질 것으로 예상된다. 전국 수·배송의 주요 축인 중부고속도로 접근성이 뛰어난 동부권은 3PL 기업으로부터 물류 거점 역할을 할 수 있는 대형 물류센터의 수요가 많은 만큼, 2022년 하반기 준공된 물류센터 11개 전부 연면적 33,000 sqm가 넘는 대형 물류센터였다. 동부권에서 공급된 가장 큰 규모의 물류센터는 용인 남사 센터로, CJ대한통운이 로봇 등 첨단 설비와 시스템을 적용해 스마트 풀필먼트 공간으로 구축 중인 것으로 알려졌다. 2023년 기존 공급 예정 물건과 더불어 2022년 준공 지연된 물건이 더해져 2023년에도 신규 공급 강세가 이어질 전망이다.

매입·매각 계약 취소 사례 발생, 경쟁력 있는 물류센터 설계로 투자 수요 찾는 것이 중요

급격한 금리 인상으로 인해 상업용 부동산 시장이 전반적으로 위축된 가운데, 매입·매각 계약이 무산된 사례가 발생했다. 대표적으로 한 대형 자산운용사가 인천 서구의 대형 복합 물류센터 매각 계획을 철회했으며, 쿠팡이 상운동을 임차하고 있는 여주의 물류센터 또한 저운동 준공 조건부 매입 계약이 체결되었으나 매수자가 계약을 해제했다. 당분간 거래 규모는 감소할 것으로 전망되기 때문에, 잠재 임차사가 선호하는 설계와 입지를 갖춘 물류센터에 투자 수요가 집중될 것으로 예상된다. 최근 많은 물류 기업이 전기트럭을 이용한 배송과 자동화 시스템에 투자를 계획하고 있기 때문에, 전기트럭 충전 및 물류 자동화 시스템 설치를 지원할 수 있는 충분한 전력량을 고려한 설계가 각광받고 있다.

LARGE-SCALE LOGISTICS CENTERS SUPPLY IN SCA²LOGISTICS CENTERS TRANSACTION VOLUME BY SUBMARKETS³

Source: 국토교통부, RCA, Cushman & Wakefield



2H 2022 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3m'	TYPE
GREY BOX 안산 물류센터	경기 안산	서부권	KB자산운용	반월스마트로지스틱스PFV	110,154	330,133	991	Mixed
양지 SLC 물류센터	경기 용인	동부권	코람코자산신탁	양지SLC PFV	115,085	285,400	820	Mixed
BLK 평택 물류센터*	경기 평택	남부권	AEW캐피탈	페블스톤자산운용	123,058	225,000	604	Mixed
로지스포인트 토탈물류센터	경기 화성	남부권	페블스톤자산운용	마스틴투자운용	75,374	220,000	965	Mixed
홈플러스 안성 신선식품 물류센터	경기 안성	남부권	이지스자산운용	KB부동산신탁	32,824	167,000	1,682	Cold
대상 용인물류센터	경기 용인	동부권	코람코자산신탁	하나대체투자자산운용	33,154	145,000	1,446	Mixed
SSG닷컴 광주오피스물류센터	경기 광주	동부권	SSG닷컴	켄달스퀘어자산운용	83,719	135,720	536	Mixed
나라알이디 물류센터	경기 이천	동부권	미래에셋자산운용	나라알이디	64,723	111,000	567	Dry
대화물류센터	경기 이천	동부권	코람코자산신탁	에이디에프자산신탁	54,980	106,000	637	Dry

Note(*): 수익증권 거래

2H 2022 NEW SUPPLIES LIST

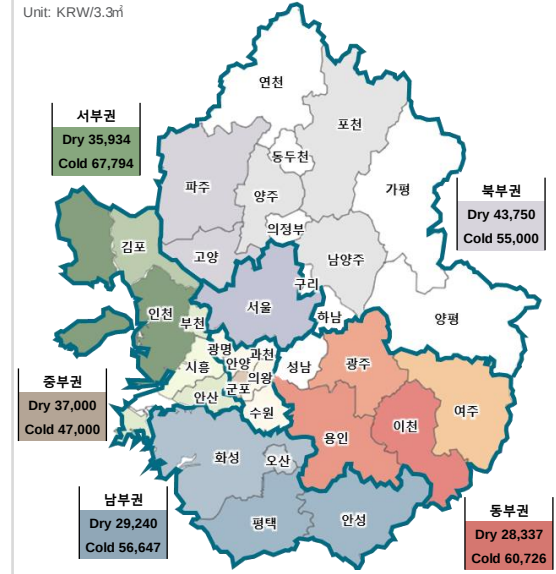
PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUILT	sqm	TYPE
청라로지스틱스센터	인천 서구	서부권	22Q4	430,253	Mixed
오산 로지폴리스 물류센터	경기 오산	남부권	22Q4	150,374	Mixed
용인 남사 센터	경기 용인	동부권	22Q4	132,002	Mixed
로지스밸리 SLK 물류창고	경기 이천	동부권	22Q3	92,594	Dry
인천항만물류 물류센터	인천 중구	서부권	22Q3	76,027	Cold
안성 디에프원 물류창고	경기 안성	남부권	22Q3	70,107	Cold
인천 남창로 복합물류단지2차	인천 서구	서부권	22Q3	66,396	Mixed
나라알이디 물류센터	경기 이천	동부권	22Q3	64,723	Dry
대포동 물류센터	경기 이천	동부권	22Q4	47,018	Mixed
켄달내촌리물류센터	경기 이천	동부권	22Q3	44,827	Dry
진성비에프 물류센터	경기 용인	동부권	22Q4	43,972	Mixed
여주 심석리 물류센터	경기 여주	동부권	22Q3	43,273	Dry
PICO 평택 물류창고	경기 평택	남부권	22Q4	41,404	Mixed

1H 2023 EXPECTED SUPPLIES LIST

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUILT	SQM	TYPE
대덕물류센터	경기 안성	남부권	23Q2(F)	377,322	Dry
인천 석남 혁신물류센터	인천 서구	서부권	23Q2(F)	299,252	Mixed
로지스포인트 평택 물류센터	경기 평택	남부권	23Q1(F)	199,762	Mixed
원창동 394-15 창고시설	인천 서구	서부권	23Q1(F)	197,147	Mixed
평택 포승 물류센터	경기 평택	남부권	23Q2(F)	187,496	Dry
검단로지스틱스파크	인천 서구	서부권	23Q1(F)	149,650	Mixed
석남동 에스엔케이 복합물류센터	인천 서구	서부권	23Q2(F)	148,573	Mixed
드림물류센터	인천 중구	서부권	23Q1(F)	133,327	Mixed
여코신 여주 물류센터	경기 여주	동부권	23Q1(F)	130,931	Mixed
인천 로지스 허브	인천 서구	서부권	23Q1(F)	125,421	Mixed
JW중외제약 화성 물류센터	경기 화성	남부권	23Q1(F)	125,331	Mixed
고잔동 662-1 물류창고	인천 남동구	서부권	23Q1(F)	123,810	Mixed
원창동 393-53, 54 복합물류센터	인천 서구	서부권	23Q2(F)	112,039	Cold

GREATER SEOUL AREA RENTS BY SUBMARKETS

Unit: KRW/3.3m'



Source: Cushman & Wakefield

Inyoung Ryu

Senior Director of Capital Markets Group, Seoul
+82 2 3708 8813 / inyoung.ryu@cushwake.com

Lucas Jee

Head of Logistics Leasing, Seoul
+82 10 2761 9258 / lucas.jee@cushwake.com

Jinwoo Jung

Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / jinwoo.jung@cushwake.com

Jamie Bang

Assistant Manager, Seoul
+82 10 2625 2593 / jamie.bang@cushwake.com

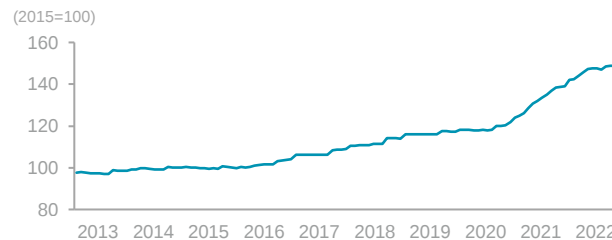
©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

GLOBAL SUPPLY CHAIN PRESSURE INDEX(GSCPI)



Source: Federal Reserve Bank of New York

KOREA CONSTRUCTION COST INDEX



Source: 한국건설기술연구원