

2.8조 원

Total Volume (KRW)



17

Total Properties Sold



2.2M sqm

New Supply Area



Source: Cushman & Wakefield

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2024

3.3%

GDP Growth



2.4%

CPI Growth



2.9%

Unemployment



Source: 통계청, 한국은행

NOTE

1 연면적 16,500 sqm 이상의 물류센터

2 인허가 완료한 물류센터를 대상으로 작성

3 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

· 중부권: 광명시, 안양시, 과천시, 군포시, 의왕시, 수원시

· 서울권: 서울특별시

2024년 상반기 수도권 물류센터 거래 규모는 전기 대비 68% 증가한 2.8조 원 기록

2024년 상반기 동안 총 17건의 물류센터 거래가 이루어졌으며, 거래 규모는 약 2.8조 원에 달했다. 책임 준공 및 경·공매로 인해 건설사가 채무를 인수하는 형태의 거래가 다수 포함되었는데, 이를 제외한 순수 거래 규모만 비교해도 전기 대비 약 34% 증가했다. 2024년 상반기 최대 규모의 거래는 경기도 안성시 대덕면에 위치한 대덕물류센터로, 라살자산운용이 지산산업으로부터 6,031억 원에 매입했다. 해당 거래는 2023년 준공된 A동과 2024년 상반기 준공된 B동을 준공 전에 선매입한 사례로, 다이소, 삼덕로지스, CJ올리브영과 임대차 계약이 체결되었다. 두 번째로 규모가 큰 거래는 인천광역시 서구 석남동에 위치한 인천 석남 혁신물류센터로, 이지스자산운용이 퍼시픽투자운용으로부터 5,800억 원에 매입을 완료했다. 해당 자산은 2023년에 선매입 약정된 자산으로, 쿠팡과의 장기 임대차 계약을 통해 안정적인 임대수익 구조를 확보하고 있다. 또한, 이지스자산운용은 경기도 화성시 석포리에 위치한 피벗로지스 화성센터를 피벗플러스로부터 2,120억 원에 매입하였다. 해당 자산은 저온에서 상온으로 용도를 전환한 사례로 삼성전자로지텍이 마스터리스로 임차 중이다.

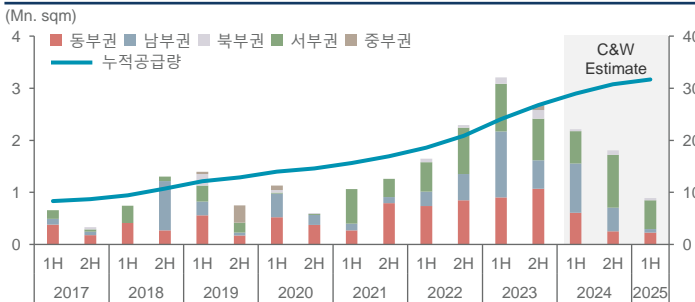
남부권과 서부권을 중심으로 220만 sqm 물류센터 신규 공급 완료

2024년 상반기 공급된 수도권 신규 물류센터 면적은 약 220만 sqm 수준으로 전기 대비 17% 감소했다. 권역별로 살펴보면 남부권과 서부권을 중심으로 공급이 집중되었으며, 이중 남부권은 안성시와 평택시, 서부권은 인천광역시와 김포시를 중심으로 신규 공급이 완료되었다. 대표적인 사례로 남부권에는 안성에 위치한 대덕물류센터 B동(200,832 sqm)과 안성 아레나스(124,721 sqm), 평택에 위치한 알앤알물류 평택센터(143,046 sqm)가 준공되었으며, 서부권에서는 HiFLEX 남동 물류센터(124,061 sqm), 로고스 시흥 물류센터(99,864 sqm) 등이 신규 공급되었다. 2024년 하반기에도 서부권을 중심으로 신규 공급이 예정되어 있으며, 상대적으로 공급이 적은 북부권에도 일부 센터가 완공될 예정이다.

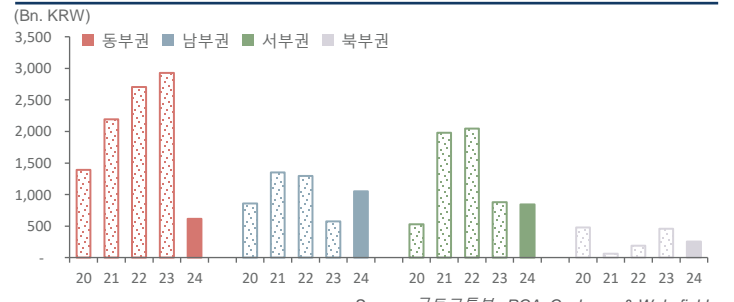
시공사의 채무 인수 증가, 책임 준공 약정 및 연대 보증 영향으로 당분간 지속 예상

책임 준공 약정이란 금융기관이 시공사에 정해진 공사 기간 내 건축물을 준공할 것을 요구하는 약정으로, 공기가 지연될 경우 금융기관이 회수하지 못한 채무를 책임 준공 약속을 체결한 주체가 인수해야 하는 것을 의미한다. 코로나19 이후 빠르게 상승한 공사비와 고금리 등의 영향으로 공사가 지연되는 사업장이 점점 증가하고 있다. 실제로 2024년 상반기에 거래된 17개의 물류센터 중 6개가 책임 준공 약정 및 연대 보증을 사유로 시공사가 직접 매입을 완료했으며, 그 총액은 약 5,800억 원 수준이다. 최근 물류센터의 공급 과잉 문제가 부각되고 있는 가운데, 책임 준공 약정으로 인한 채무 인수나 소송 사례는 당분간 계속될 것으로 예상된다.

LARGE-SCALE LOGISTICS CENTERS SUPPLY IN GSA²



LOGISTICS CENTERS TRANSACTION VOLUME BY SUBMARKETS³



Source: 국토교통부, RCA, Cushman & Wakefield

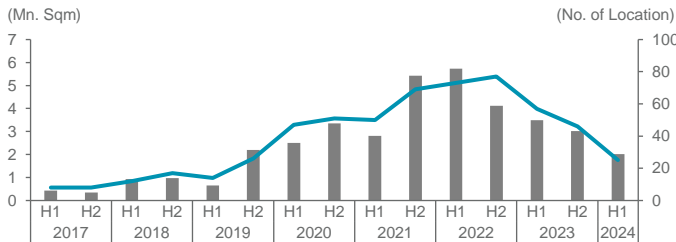
1H 2024 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3m'	TYPE
대덕물류센터 A,B동	경기 안성	남부권	라살자산운용	지산산업	388,223	603,100	514	Dry
인천 석남 혁신물류센터	인천 서구	서부권	이지스자산운용	퍼시픽투자운용	299,252	580,000	640	Mixed
피벗로지스 화성센터	경기 화성	남부권	이지스자산운용	피벗플러스	107,010	212,000	654	Dry
오뚜기물류서비스 남양주안전물류센터	경기 남양주	북부권	스타로드자산운용	금오유통	52,152	149,100	943	Mixed
로지포트오산 물류센터	경기 오산	남부권	퍼시픽투자운용	라살자산운용	39,927	132,900	1,098	Mixed
HIVE 군량 물류센터	경기 이천	동부권	디엘건설주식회사	에스피씨군량물류	54,298	125,921	765	Mixed
별내ONE물류창고	경기 남양주	북부권	화성산업	웅은생각	48,595	108,227	735	Dry
원창동 394-35 창고시설	인천 서구	서부권	웨스트사이드로지스틱스	디엔아이코퍼레이션	28,775	98,486	1,129	Cold
푸드누리 이천공유물류 플랫폼	경기 이천	동부권	코람코자산운용	푸드누리	43,210	90,800	693	Mixed

1H 2024 NEW SUPPLIES LIST

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUILT	SQM	TYPE
대덕물류센터 B동	경기 안성	남부권	24Q2	200,832	Dry
알앤알물류 평택센터	경기 평택	남부권	24Q1	143,046	Mixed
안성 아래나스 물류센터	경기 안성	남부권	24Q2	124,483	Mixed
HIFLEX 남동 물류센터	인천 남동구	서부권	24Q1	124,061	Mixed
로그스 시흥 물류센터	경기 시흥	서부권	24Q2	99,864	Mixed
로지스밸리인천포트지디씨 물류센터	인천 연수구	서부권	24Q2	89,718	Dry
부천 내동 복합물류센터	경기 부천	서부권	24Q2	82,134	Mixed
양촌읍 학운리 3885 창고시설	경기 김포	서부권	24Q1	54,822	Dry
이천시 모가면 신갈리 물류창고	경기 이천	동부권	24Q2	52,943	Mixed
사사동 물류센터	경기 안산	서부권	24Q1	52,321	Mixed
브릭화성물류센터	경기 화성	남부권	24Q1	50,634	Mixed
로지스포인트 호법A 물류센터	경기 이천	동부권	24Q1	49,517	Mixed
로지스아이	경기 화성	남부권	24Q1	48,760	Mixed

LOGISTICS CENTER CONSTRUCTION PERMITS VOLUME⁴



NOTE

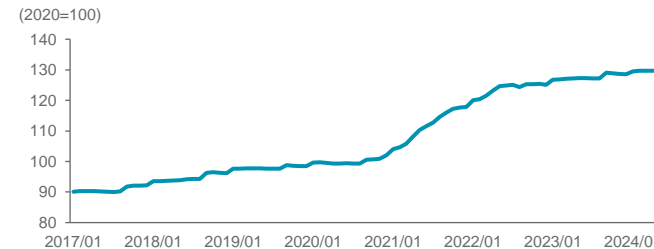
⁴ 2024.5 기준

Source: 국토교통부

2H 2024 EXPECTED SUPPLIES LIST

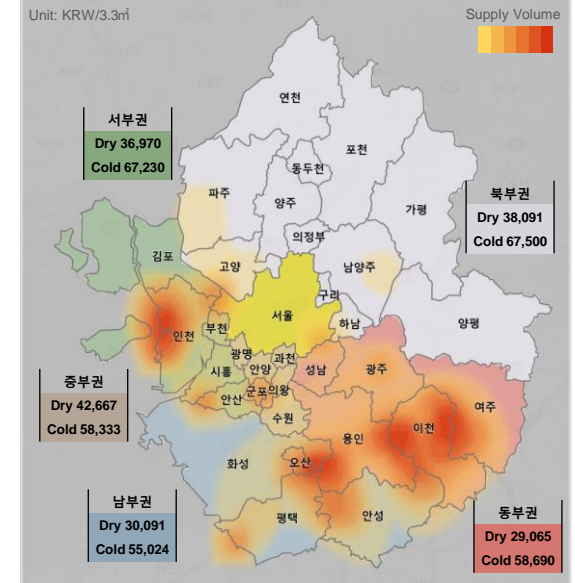
PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUILT	SQM	TYPE
시화MTV 물류2BL 물류센터	경기 시흥	서부권	24Q4(F)	235,627	Mixed
김포한강신도시 물류센터	경기 김포	서부권	24Q3(F)	165,147	Mixed
케이원김포로지스 물류창고	경기 김포	서부권	24Q4(F)	182,537	Mixed
메가와이치청라 물류센터	인천 서구	서부권	24Q3(F)	142,870	Dry
시화MTV물류1BL 물류센터	경기 시흥	서부권	24Q3(F)	139,182	Mixed
여주 잠봉동 불류센터	경기 여주	동부권	24Q4(F)	122,146	Dry
안성 성은 복합물류센터	경기 안성	남부권	24Q4(F)	116,845	Mixed
안성 물류센터	경기 안성	남부권	24Q4(F)	99,186	Mixed
인천 신항 복합물류센터	인천 연수구	서부권	24Q4(F)	77,330	Mixed
대광 안산 성곡 물류센터	경기 안산	서부권	24Q3(F)	74,164	Mixed
고양 엔케이 복합 물류센터	경기 고양	북부권	24Q4(F)	53,532	Mixed
로지포트 서안성 물류센터	경기 안성	남부권	24Q4(F)	39,325	Mixed
이천시 장천리 GNR 물류센터	경기 이천	동부권	24Q3(F)	36,260	Mixed

KOREA CONSTRUCTION COST INDEX



Source: 한국건설기술연구원

GREATER SEOUL AREA RENTS BY SUBMARKETS



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

Chloe Kwon

Assistant Research Manager, Seoul
+82 10 3407 4060 / Chloe.Kwon@cushwake.com

©2024 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.