

LOGISTICS MARKET REVIEW

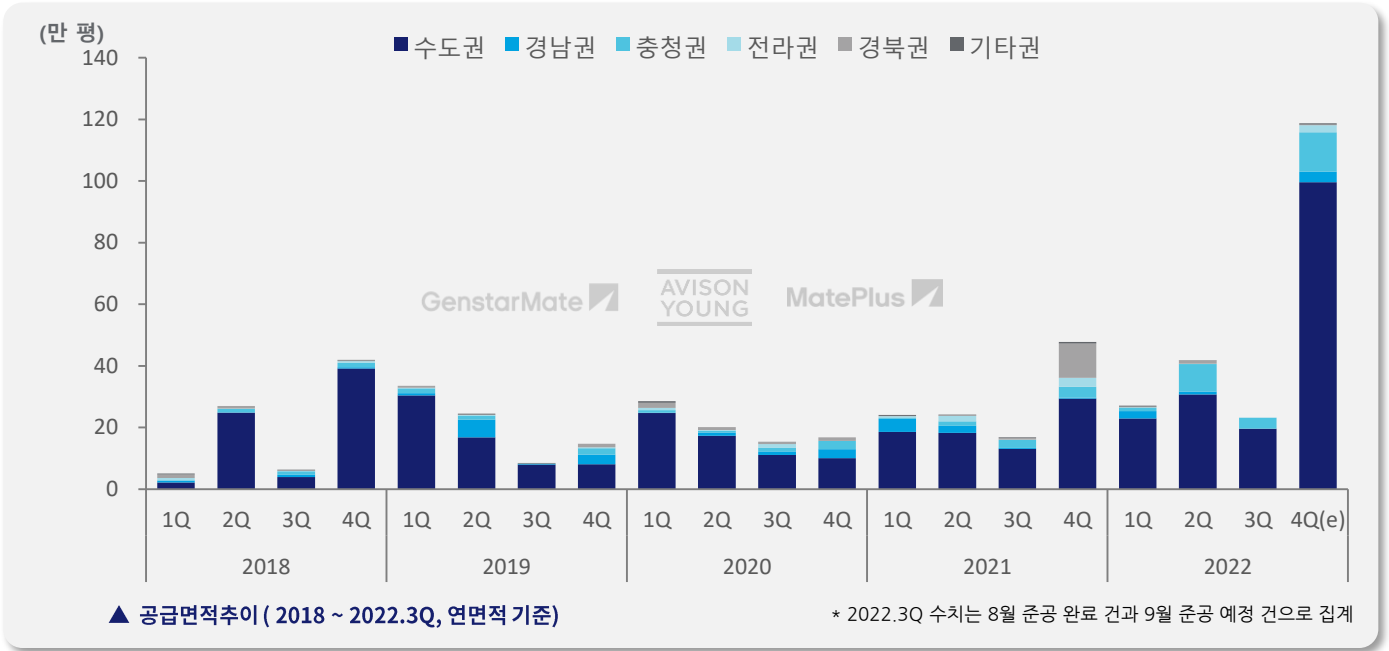


양지 SLC 물류센터

전국 물류센터 시장 (2022.3Q)

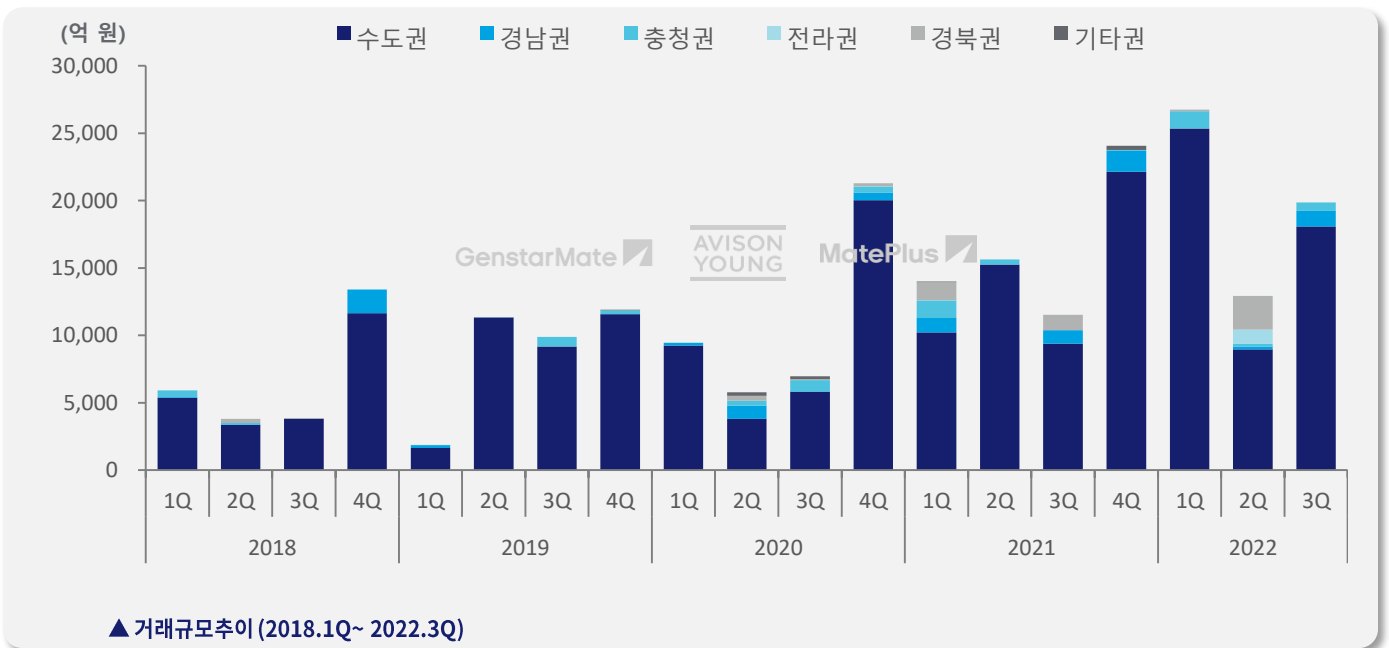
(1) 공급 추이

2022년 3분기 전국 물류센터 신규 공급면적은 약 23만 평으로 전 분기 대비 44.4%, 전년 동기 대비 38.7% 감소함. 수도권의 경우, 전국 공급면적의 84%인 약 19.6만 평이 공급되었고, 비수도권에서는 충청권에 1만 평대 물류센터 2개 동 외 대형 물류센터의 신규 공급은 없어 3.6만 평 공급에 그침. 4분기 내 공급이 예정된 대형 자산이 다수 있고, 3분기 중 공급이 예정되었던 일부 자산들의 준공이 연기되며 다음 분기 신규 공급면적은 약 120만 평 수준으로 예상됨



(2) 거래 추이

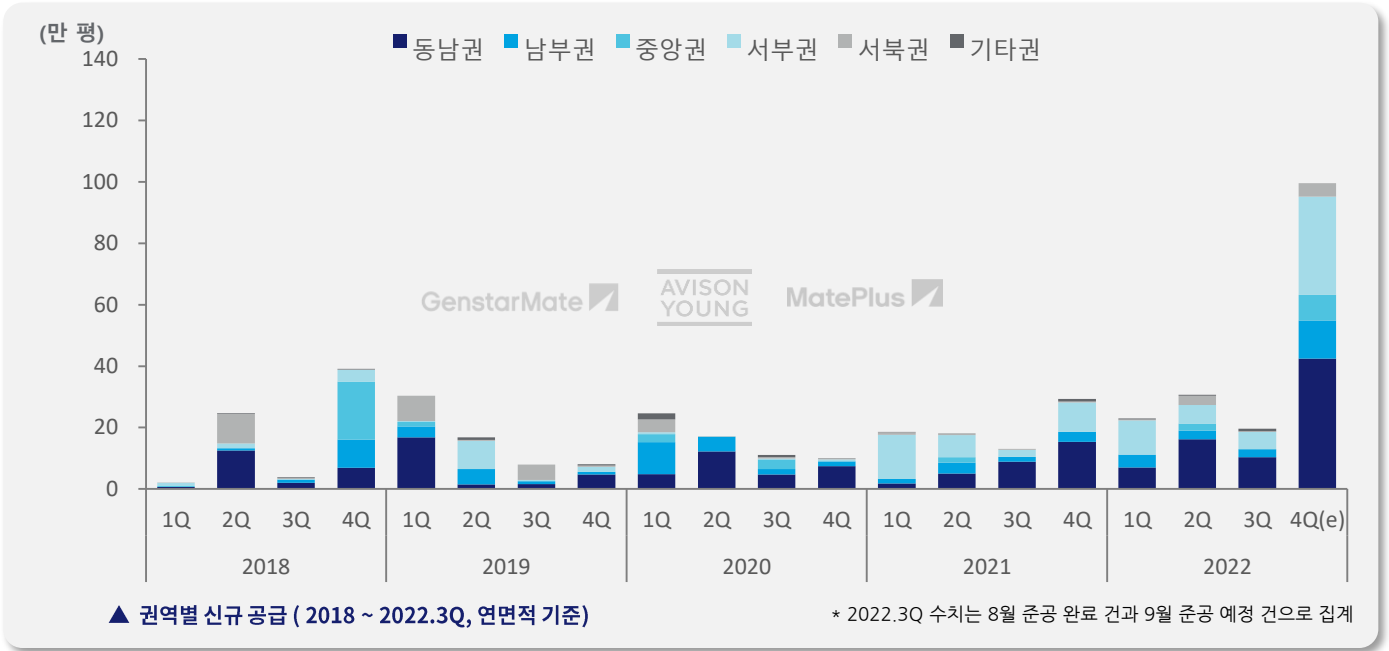
3분기 전국 물류센터 거래규모는 1조 9,868억 원으로 지난 2분기 거래규모 대비 크게 상승함. 당 분기에는 수도권에서 1조 8,082억 원 거래되며 전국 거래규모의 91.0%를 차지함. 전 분기 약 200억 원의 거래규모를 기록했던 경남권은 당 분기 1,178억 원이 거래되며 약 485% 상승함. 경남권의 대표적인 물류센터 거래사례는 창원시 두동에 위치한 ‘창원두동물류센터’로 매도자는 코레이트자산운용이 두동 물류센터 개발을 위해 설립한 두동물류개발 PFV이며, 코레이트자산운용은 부동산펀드를 다시 조성해 재매입 하였음. 해당 물류센터는 상온 100%로 마켓컬리가 단일 임차인으로 사용중임



수도권 물류센터 시장 (2022.3Q)

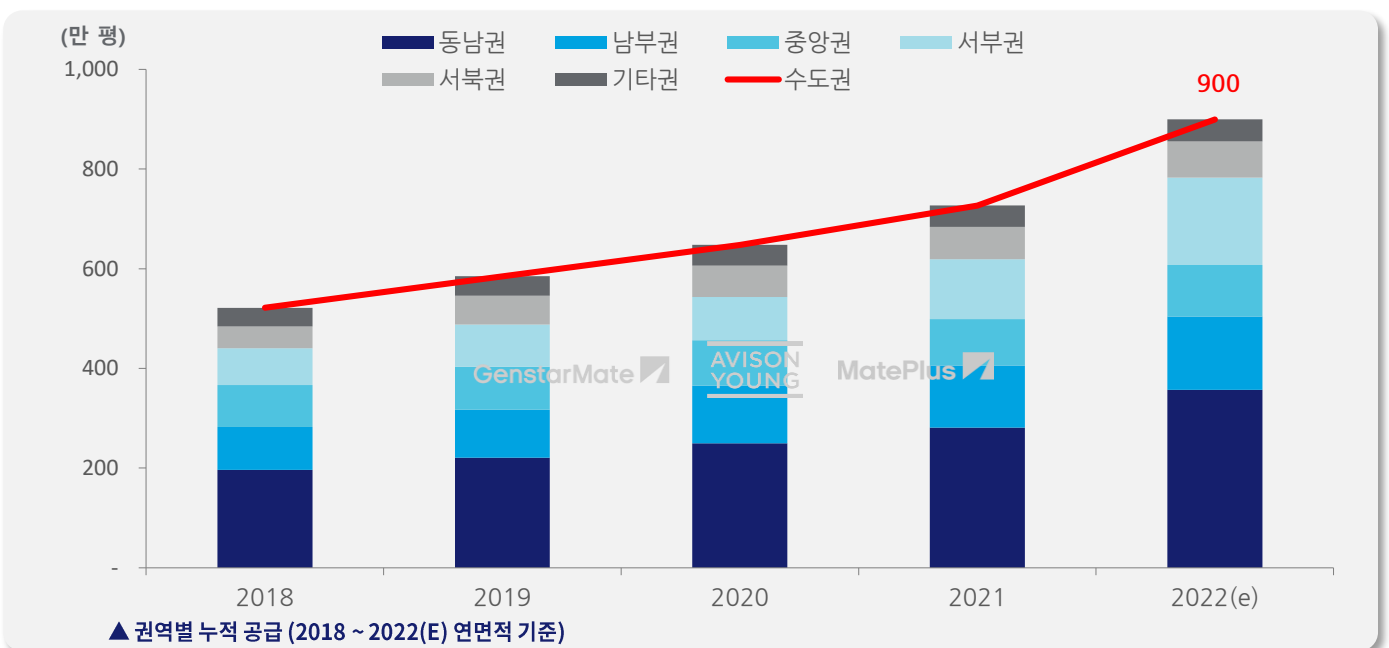
(1) 권역별 신규 공급

2022년 3분기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 약 19.6만 평으로, 기타권을 제외한 모든 권역에서 전 분기 대비 신규 공급량이 감소함. 전체 신규 공급 중 동남권에 약 52%인 10.3만 평이 공급되었고 서부권이 약 5.7만 평으로 뒤를 이음. 공급량 감소는 일부 대형 물류센터의 공급이 지연되고 DB손해보험, 돌코리아, 뉴트리원 등 일반 법인의 자가 사용 목적 중소형 자산들의 공급이 많은 영향임. 다만 4분기에는 원창동 물류센터, 지오앤에스 용인 물류센터, 오산 로지폴리스 등 단일규모 3만 평 이상 대형 물류센터의 공급이 다수 예정되어 있음



(2) 권역별 누적 공급

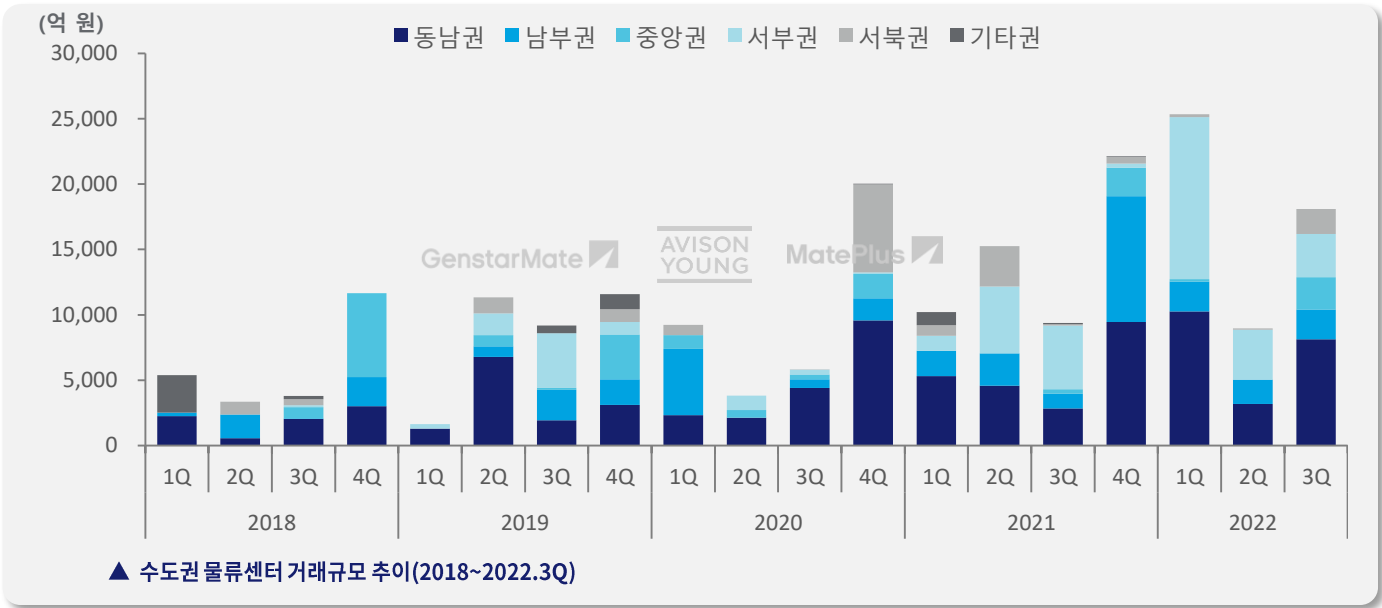
2022년 연말 기준 수도권 물류센터 누적 공급량은 2021년 연말 대비 약 23.8% 증가한 900만 평으로 동남권 357만 평, 서부권 175만 평으로 남부권 147만 평으로 예상됨. 특히 서부권은 인천 지역에 개발중인 일부 자산들의 준공 시점이 일부 미뤄지기는 하였으나, 12월 중에 약 13만 평 규모의 원창동 물류센터가 공급될 예정으로 누적 공급면적이 처음으로 남부권을 넘어설 것으로 예상됨. 동남권 또한 약 4만 평 규모의 남사 물류센터를 비롯하여 1만 평 이상 중대형 자산들의 공급이 다수 예정되어 있어 누적 공급면적은 처음으로 300만 평을 넘어설 것으로 전망됨



수도권 물류센터 시장 (2022.3Q)

(1) 거래 규모

3분기 수도권 물류센터 거래는 총 18건, 1.8조 원의 거래규모를 기록했으며 이는 전년 동기 대비 93% 증가함. 분기 권역별 거래 비중은 동남권이 0.8조 원으로 전체 거래량의 44.9%를 점유, 최대 비중을 차지함. 중앙권은 2022년 들어 가장 활발한 거래를 보여줬으며, 대표적인 사례로는 동탄센트럴 로지스 허브임. 서부권의 경우는 0.3조 원으로 전 분기 대비 소폭 줄었는데, 이는 선매입 사례였던 GREY BOX 안산물류센터 1건 거래만 확인됨. 2021년 2분기 이후 거래가 다소 활발하지 않았던 서북권은 당 분기 고양삼송 로지스 힐의 거래로 1,900억 원을 기록함



(2) 주요 거래 사례

당 분기 수도권 내 거래 사례 중 가장 큰 거래규모를 기록한 물류센터는 안산 GREY BOX로, KB자산운용이 반월스마트로지스틱PFV로부터 약 3,300억 원에 매입함. 코람코자산신탁이 2,850억 원에 매입한 상/저온 혼합 물류센터인 양지 SLC물류센터가 그 뒤를 이음. 동탄센트럴로지스 허브는 페블스톤자산운용이 매입한 자산으로 전층 저온시설로 확인됨. 상/저온 각각 1개 동씩 구성된 고양삼송 로지스 힐은 작년 블루코브자산운용이 선매입 계약 하였으며, 이 중 올해 상반기에 준공된 상온 물류센터를 당 분기에 약 1,900억 원에 매입 완료함



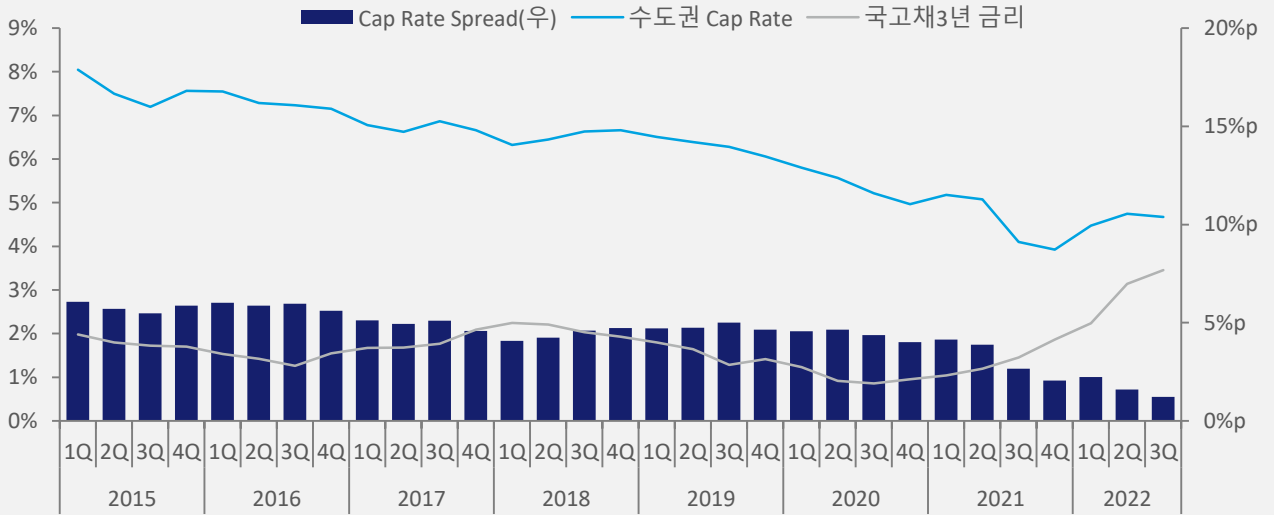
▲ 나라알이디 이천센터

월	물류센터명	주소	용도	거래가격 (억 원)	연면적 (평)	평당가격 (천 원)	매도자 / 매수자
7	동탄센트럴 로지스 허브	화성시 장지동	저온	2,200	22,089	9,645	마스텐투자운용 / 페블스톤자산운용
7	고양삼송 로지스 힐	고양시 덕양구	상온	1,900	19,856	9,569	고양삼송PFV / 블루코브자산운용
7	파스토 일죽센터	안성시 일죽면	상온	600	10,327	5,810	중앙지엘에스 / 하나대체투자자산운용
8	GREY BOX 안산물류센터	안산시 단원구	혼합	3,300	33,311	9,911	반월스마트로지스틱 PFV / KB자산운용
8	홈플러스 안성 신선물류센터	안성시 원곡면	저온	1,670	9,929	16,819	코데즈컴바인 / 이지스자산운용
8	SSG닷컴 광주오포물류센터	광주시 문현동	혼합	1,350	25,325	5,359	켄달스퀘어자산운용 / SSG닷컴
9	양지 SLC 물류센터	용인시 처인구	혼합	2,850	34,813	8,200	양지SLC PFV / 코람코자산신탁
9	나라알이디 이천센터	이천시 백사면	상온	1,100	19,579	5,669	나라알이디 / 미래에셋자산운용
9	한익스프레스 남이천 상온1센터	이천시 모가면	상온	900	11,714	7,683	코람코자산운용 / ADF자산운용

수도권 물류센터 시장 (2022.3Q)

(3) 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

2021년 하반기, 물류 부동산 투자수요가 증가함에 따라 수도권 물류센터의 Cap. Rate는 일시적으로 3% 대에 진입하였으나, 2022년 3분기에 들어서며 다시 4%대에 올라섬. 이는 잇따른 금리 상승 영향이며 3Q Cap. Rate Spread는 최근 10년 간 최저치인 1.2%p임. 2022년 3분기 Cap. Rate는 4.7%이며, 각 권역별로는 동남권 5.3%, 남부권 4.6%, 서부권은 4.5% 로 대체로 4%대 중후반에서 결정됨. 3Q 거래 사례 중 Cap. Rate 사례로는 홈플러스 안성 신선물류센터 4.0%, 양지 SLC물류센터 4.1% 등 이 있음

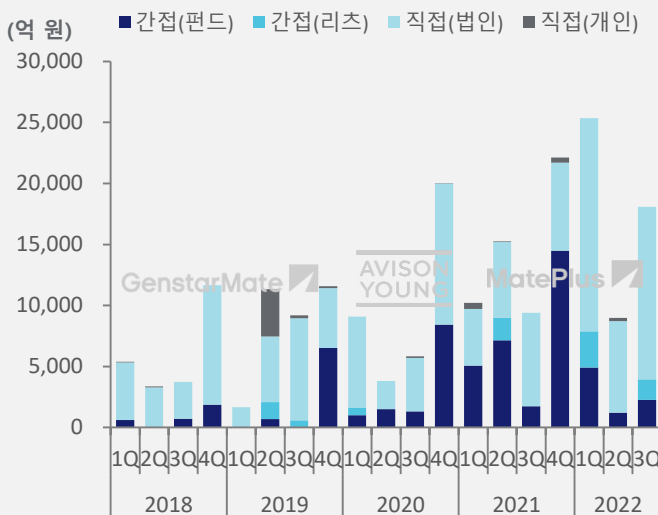


▲ 수도권 물류센터 Cap Rate 추이(2015~2022.3Q)

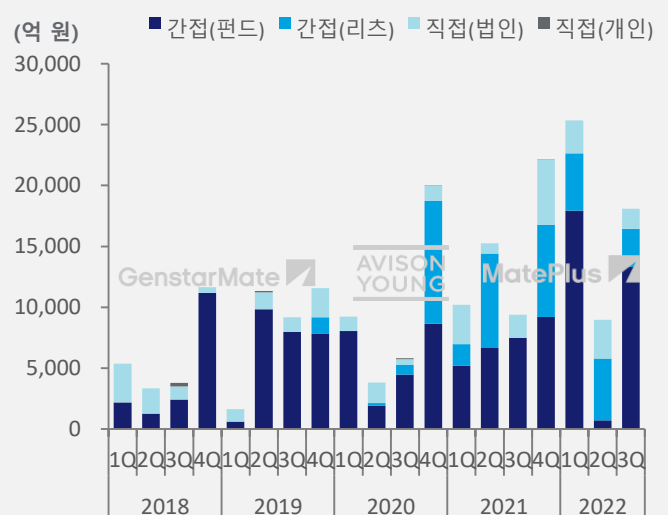
(4) 매도 · 매수자 유형별 거래규모

매도자 유형 측면에서는 일반 법인이 전체 거래규모의 약 78.3%인 1조 4,000억 원을 기록하며 전 분기 대비 6,800억 원 증가함. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠가 각각 1조 3,331억 원과 3,120억 원으로 간접투자기구의 매수규모가 전체 규모의 약 90.9%를 차지함. 특히 리츠의 경우, 전년도까지 꾸준히 상장리츠들의 신축 물류센터 편입 사례가 많았고, 이는 물류센터 전체 거래 규모 확대에 기여하는 요인이었음. 그러나 올해는 급격한 금리 인상 영향으로, 배당이 중요한 상장리츠의 자산 편입이 다소 위축되었으며 특히, 물류센터 투자리츠의 대표격인 ESR켄달스퀘어리츠도 올해 추가 리츠 자산 편입 계획이 없는 것으로 확인됨

* PFV건은 법인 매도·매수건으로 집계



▲ 매도자 유형별 거래규모(2018 ~ 2022.3Q)



▲ 매수자 유형별 거래규모(2018 ~ 2022.3Q)

수도권 물류센터 시장 (2022.3Q)

(5) 간접투자상품 설정 및 인가 현황

금융투자협회를 통해 확인된 2022년 3분기에 설정된 부동산 펀드 총 29건이며, 이 중 국내 물류센터 실물에 투자하는 건은 15건으로 약 51.7%를 차지함. 세부적으로 살펴보면, 수도권 실물 투자가 10건, 경남권이 3건, 중부권이 2건이 설정됨
리츠의 경우, 2022년 3분기에는 총 17건의 신규 영업 인가 또는 등록되었으며, 이 중 국내 물류센터 실물에 투자하는 건은 2건으로 약 13.3%를 차지함. 실물투자 대상지는 경기도 이천시, 경기도 용인시로 수도권에 한정됨

펀드 신규설정 현황

펀드명	설정일	AMC	투자 자산
에이디에프프라임로지스3호일반사모부동산모투자회사	2022.07.08	ADF자산운용	경기도 이천시 물류센터 매입
코레이트일반사모부동산투자회사제1호	2022.07.15	코레이트자산운용	경상남도 창원시 물류센터 매입
비에프로지스틱스제3호일반사모부동산투자자유한회사	2022.07.19	브룩필드자산운용	인천광역시 서구 물류센터 매입
엘비부동산일반사모투자회사44호	2022.08.08	LB자산운용	경기도 이천시 물류센터 매입
바로일반사모부동산물류제1호투자회사	2022.08.19	바로자산운용	충청북도 진천군 물류센터 매입
에이디에프프라임로지스1호일반사모부동산모투자회사	2022.08.19	ADF자산운용	경기도 이천시 물류센터 매입
캐피탈랜드코리아제14호부동산일반사모투자회사	2022.09.13	캐피탈랜드투자운용	경상남도 양산시 물류센터 개발
인트러스제2호일반사모부동산투자자유한회사	2022.09.19	인트러스투자운용	경기도 여주시 물류센터 매입
코람코제145호일반사모부동산투자자유한회사	2022.09.30	코람코자산운용	경기도 이천시 물류센터 선매입

리츠 영업인가 및 등록 현황

회사명	인가/등록일	AMC	투자 자산
우리로지스위탁관리부동산투자회사	2022.08.10	우리자산신탁	경기도 이천시 물류센터 매입
코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사	2022.08.18	코람코자산신탁	경기도 용인시 물류센터 매입

APPENDIX

조사 개요

- 지역 : 서울특별시, 경기도, 인천광역시
- 대상 : 연면적 3,300㎡ 이상의 총 연면적 대비 창고시설 사용 비율이 50% 이상인 물류센터
- 조사방법 : 전화·현장 조사 및 국토교통부 자료 참고
- 조사내용 : 물류센터 인허가 및 사용승인 현황, 거래 사례 등
- 조사기간 : 매 분기말 익월 15일~말일 조사

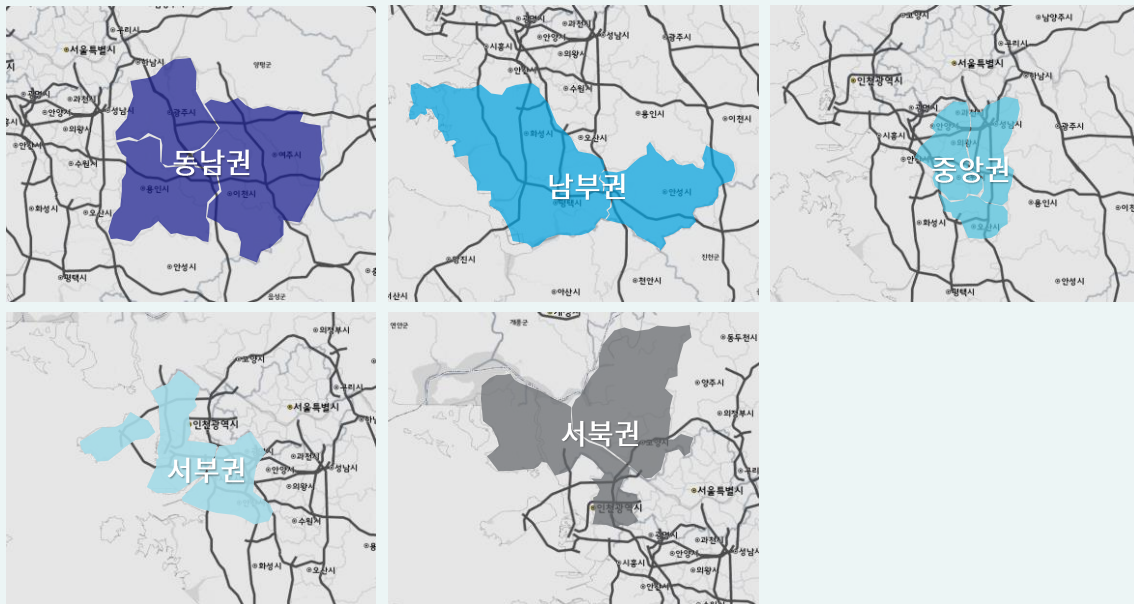
물류센터 분류 기준 (3.3㎡=평 단위로 환산)

- 중소형: 33,508㎡ 미만 (1만 평 미만)
- 중대형: 33,508㎡ 이상 99,174㎡ 미만 (1~3만 평 미만)
- 대형: 99,174㎡ 이상 165,289㎡ 미만 (3~5만 평 미만)
- 초대형: 165,289㎡ 이상 (5만 평 이상)

권역 분류 기준

권역	지역	세부지역
동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인시(처인구)	광주·곤지암, 이천·여주, 양지·덕평
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)	안성, 평택·화성
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시(동탄지역), 용인시(수지구, 기흥구), 성남시	군포·안양·수원, 동탄·오산, 신갈
서부권	안산시, 시흥시, 광명시, 인천광역시(중구, 동구, 미추홀구, 서구, 남동구, 연수구, 옹진군)	인천, 안산·시흥
서북권	고양시, 파주시, 김포시, 부천시, 인천광역시(계양구, 부평구, 강화군)	김포고촌·부천, 고양·파주
기타권	위 권역 제외 경기도, 서울특별시 지역	-

수도권 세부지역 분류 기준



젠스타메이트
부동산연구소

이형구
부동산연구소장
02.3775.7290
hg.lee@genstarmate.com

김규진
리서치센터장
02.3775.7252
rita.kim@genstarmate.com

메이트플러스
물류사업본부 소개

노종수
물류사업본부장 / 상무
02.3775.7334
jsn007@mpre.co.kr

황윤식
물류전략팀장 / 이사
02.3775.7333
yshwang@mpre.co.kr

박인구
02.3775.7269
inkoo.park@genstarmate.com

백지희
02.3775.7224
jihye.baek@genstarmate.com

남건우
물류LM팀장 / 이사
02.3775.7264
gunwoo.nam@mpre.co.kr

박영철
물류PM팀장 / 이사
02.3775.7322
youngchul.park@mpre.co.kr