

GenstarMate

MatePlus

AVISON
YOUNG

2023 LOGISTICS MARKET REPORT





09

로지스코 양지 물류센터



57

인천 석남 혁신물류센터



청라로지스틱스센터



로지스포트 인천 물류센터



로지스포인트 평택 물류센터

06 Highlight

09 수도권 투자시장

2023년 수도권 물류센터 거래 규모는 전년 대비 소폭 감소한 5조 2,575억 원으로, 거래가 진행 중인 매물이 12월 중순 이후 추가 거래 종결시 약 5조 6천억 원까지 기록할 전망

18 수도권 공급·임대시장

동남권 일대의 신규 공급량이 수도권 전체의 32.8%로, 수도권 물류센터 신규 공급량은 전년 대비 73%증가

54 Appendix

리서치 개요, 물류센터 신규 간접투자지구 및 수도권 물류센터 신규 공급 사례

58 메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업본부 매각 주관, 자산관리 및 전속 임대 물류센터 안내

60 Contacts

발행인	젠스타메이트 대표이사 최진원
편집인	젠스타메이트 부동산연구소 소장 이형구
발행소	서울 중구 을지로5길 16
등록번호	서울중, 사00067
등록일자	2020.05.13
발행일자	2024.01.12

HIGHLIGHT

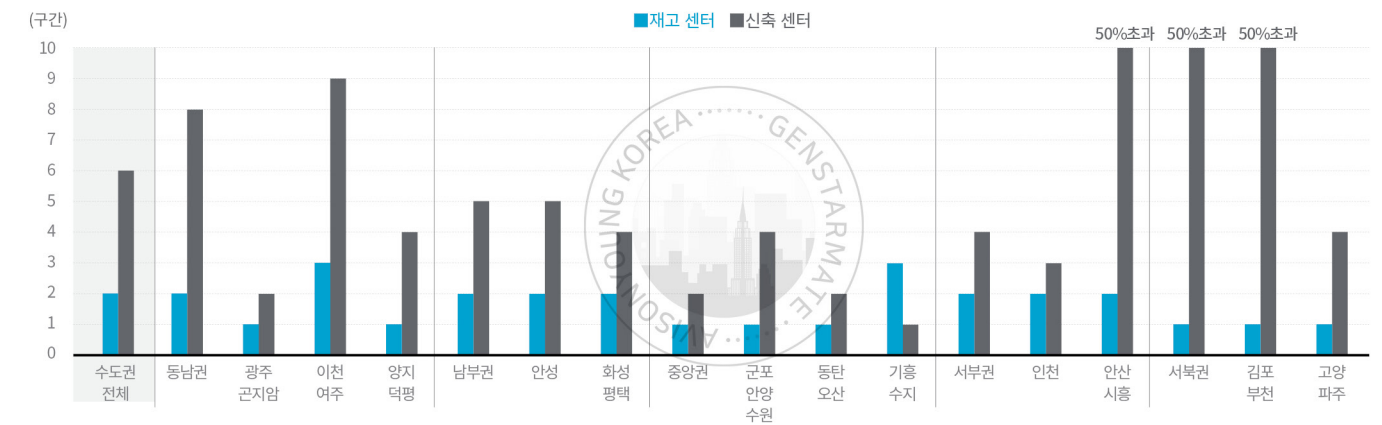
01

Logistics Talk

수도권 물류센터 공실 이야기

- Covid-19를 겪으며 급성장한 e-commerce의 수혜를 받아 물류센터는 다른 어떤 섹터보다도 각광받는 투자처였다. 그러나 미국발 금리 상승과 수도권 물류센터 공급 과잉 현상이 맞물려 올해 물류센터는 찬밥 신세로 전락했다. 투자자와 운영사들은 물류센터에 투자하기를 꺼리고 일부 투자사들은 내부 규정으로 물류센터 투자를 제한하는 등의 극약 처방을 하기도 했는데, 과연 물류센터의 공실 수준은 현재 어떤 상황일까?
- 수도권 상온 물류센터를 재고와 신축으로 구분하여 공실 수준을 파악하였다. 수도권 전체의 경우 재고는 10% 미만의 공실률, 신축은 30% 미만의 공실률을 보이고 있어 전반적으로 재고와 신축 간 공실 차이가 있음을 볼 수 있다. 특히, 이천·여주지역, 안산·시흥지역, 김포·부천지역이 재고와 신축간 공실률의 차이가 큰 것으로 나타났다.
- 안산·시흥지역, 김포·부천지역의 경우 재고 공실률이 각각 10%, 5% 미만인 것에 반해 신축 공실률은 50%를 초과하고 있다. 2022년~2023년 11월까지 준공된 연면적 1만 평 이상 신축 물류센터는 안산·시흥지역 4건, 김포·부천지역 2건에 그쳤으며, 기존 물류센터들과의 임대료 격차가 있거나 기존 클러스터에서 이격되어 있어 아직 기존 시장에 편입되지 못하고 있다.
- 이천·여주지역은 앞서 언급된 안산·시흥지역, 김포·부천지역과는 다른 양상을 보인다. 이 지역은 신축뿐 아니라 재고의 경우도 비교적 높은 공실률을 보이고 있는데, 이는 오랫동안 각광받는 물류의 요지이기에 꾸준히 공급이 많은 영향임. 또한, 기 공급된 물류센터들이 연면적 1만 평 이상의 대형 비중이 높아지고 있어 상대적으로 공실 해소 속도가 더디게 나타나고 있다.
- 앞서 언급된 지역을 제외하면, 남부권 및 중앙권의 경우 기존 물류센터들의 임대차 상황이 견고한 편이며, 추가 개발 가능 부지가 제한적이고 가격 격차가 심하지 않아 기존 재고와 신축 간의 공실 격차는 심하지 않은 편이다. 기흥·수지지역의 경우 추가 공급이 제한적인 상황에서 기공급된 일부 센터의 공실 상황이 오래 지속되고 있어 재고의 공실 수준이 신축보다 높은 역전 현상이 일어나고 있다. 많은 이들이 우려하던 인천지역은 상온 창고 대부분을 쿠팡이 임차하면서 공실이 해소되어 재고는 10% 미만, 신축은 15% 미만의 공실률을 보이고 있다.
- 살펴본 바와 같이 지역별 공급 상황, 화주사 움직임, 임대료 상승률 등의 요인에 따라 재고와 신축간의 차이가 있어 공실률 수준이 다르게 나타나고 있는 바, 물류센터 투자 시 리스크 해소를 위해 지역별 상황과 물건별 면밀한 조건을 검토할 필요가 있다.

수도권 세부지역별 상온 물류센터 공실률



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
 · 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	공실률	구간	공실률
1	0.1% ~ 5% 미만	6	25% ~ 30% 미만
2	5% ~ 10% 미만	7	30% ~ 35% 미만
3	10% ~ 15% 미만	8	35% ~ 40% 미만
4	15% ~ 20% 미만	9	40% ~ 45% 미만
5	20% ~ 25% 미만	10	45% ~ 50% 미만

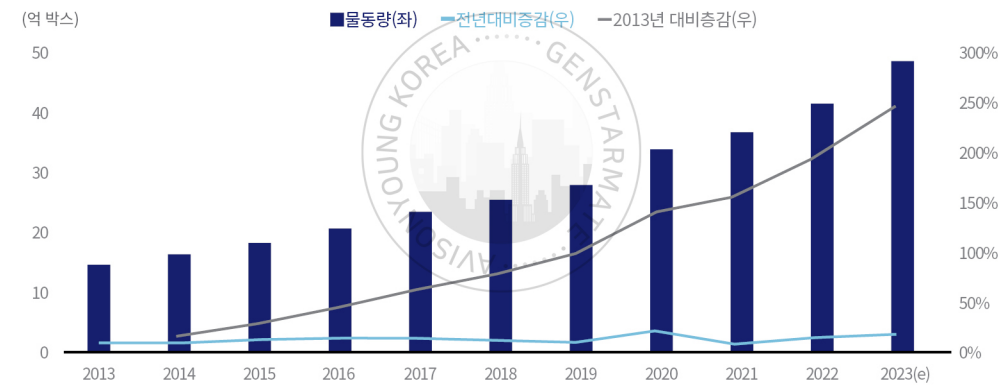
01

물류 마켓 관계 지표 동향

※ 출처: 통계청,
국가물류통합정보센터,
이데일리

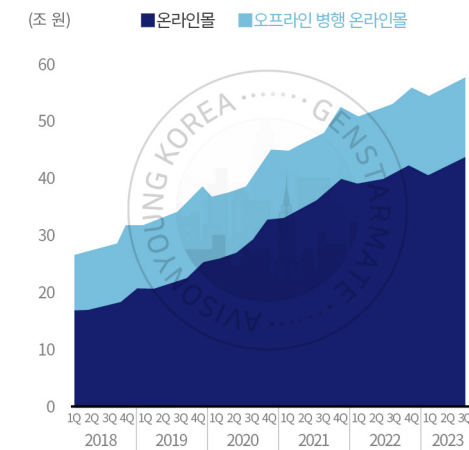
- 2023년 8월 기준 국내 택배 물동량은 총 31억 1천 만 박스로 집계되어 전년 동기(2022년 1월~8월) 대비 17.6% 증가함
- 코로나19의 영향 감소로 오프라인 소비가 회복되어 택배 물동량 증가세는 한풀 꺾일 것으로 예상하였으나, 온라인 쇼핑 매출은 꾸준히 증가하고 있으며 그에 따른 택배 물동량도 높은 증가율이 유지되고 있음
- 2023년 8월까지의 물동량 증가세가 연말까지 유지된다고 가정할 시 2023년 총 택배 물동량은 약 48억 5천 만 박스로 예상됨

국내 택배 물동량

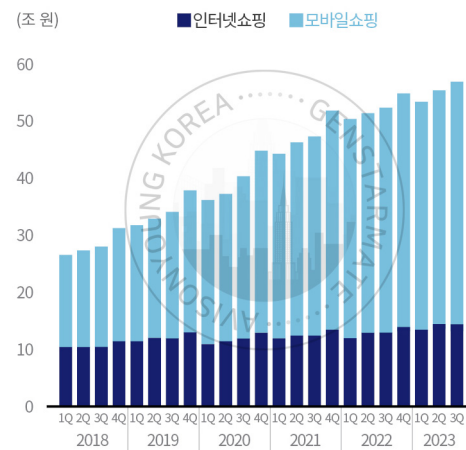


- 통계청에 따르면, 2023년 1분기부터 3분기까지의 온라인 쇼핑 매출 규모는 약 166조 원을 기록함. 이는 2022년 1분기부터 3분기까지의 거래량 대비 7.5% 상승한 수치임
- 온라인몰 매출은 연말 특수기가 포함된 매년 4분기가 가장 높은 것을 감안하면, 2023년 4분기 온라인 쇼핑 매출액은 약 60조 원에 육박할 것으로 전망됨

온라인몰 매출 동향



온라인 쇼핑 시장 동향

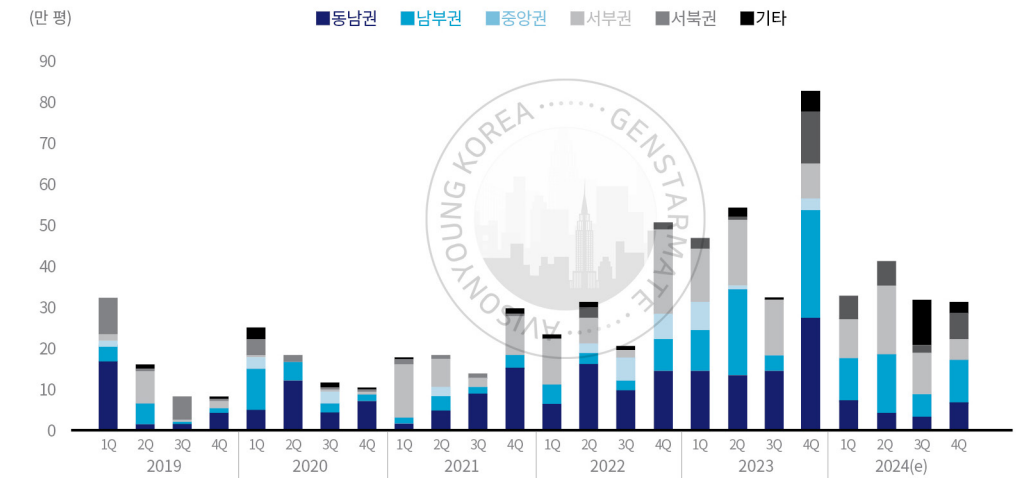


※ 출처: 통계청

02

수도권 물류센터 권역별 공급 추이

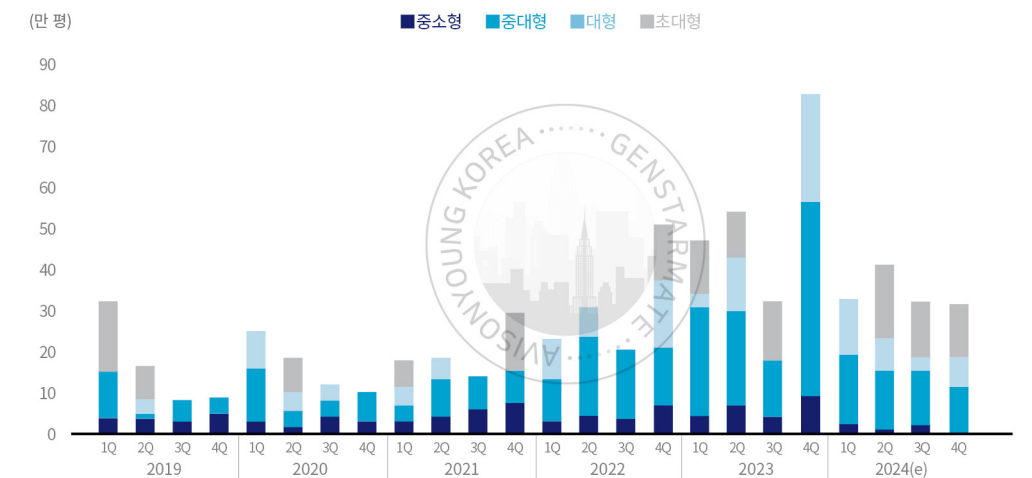
- 2023년 수도권 물류센터 신규 공급 면적은 전년 대비 약 72.9% 늘어난 215만 평으로 2022년에 이어 역대 최대 공급량을 경신했음
- 중앙권을 제외한 대부분 권역 내 역대 최대 신규 공급량을 기록하였으며, 특히 안성 및 화성·평택이 위치한 남부권의 신규 공급이 수도권의 약 28.4%로 동남권의 신규 공급과 유사한 수준임
- 2023년 12월 현재 인허가 대비 착공한 물류센터의 물량이 많지 않아, 2024년에 신규 공급될 것으로 예상되는 면적은 2023년 대비 감소할 것으로 예상됨



03

수도권 물류센터 규모별 공급 추이

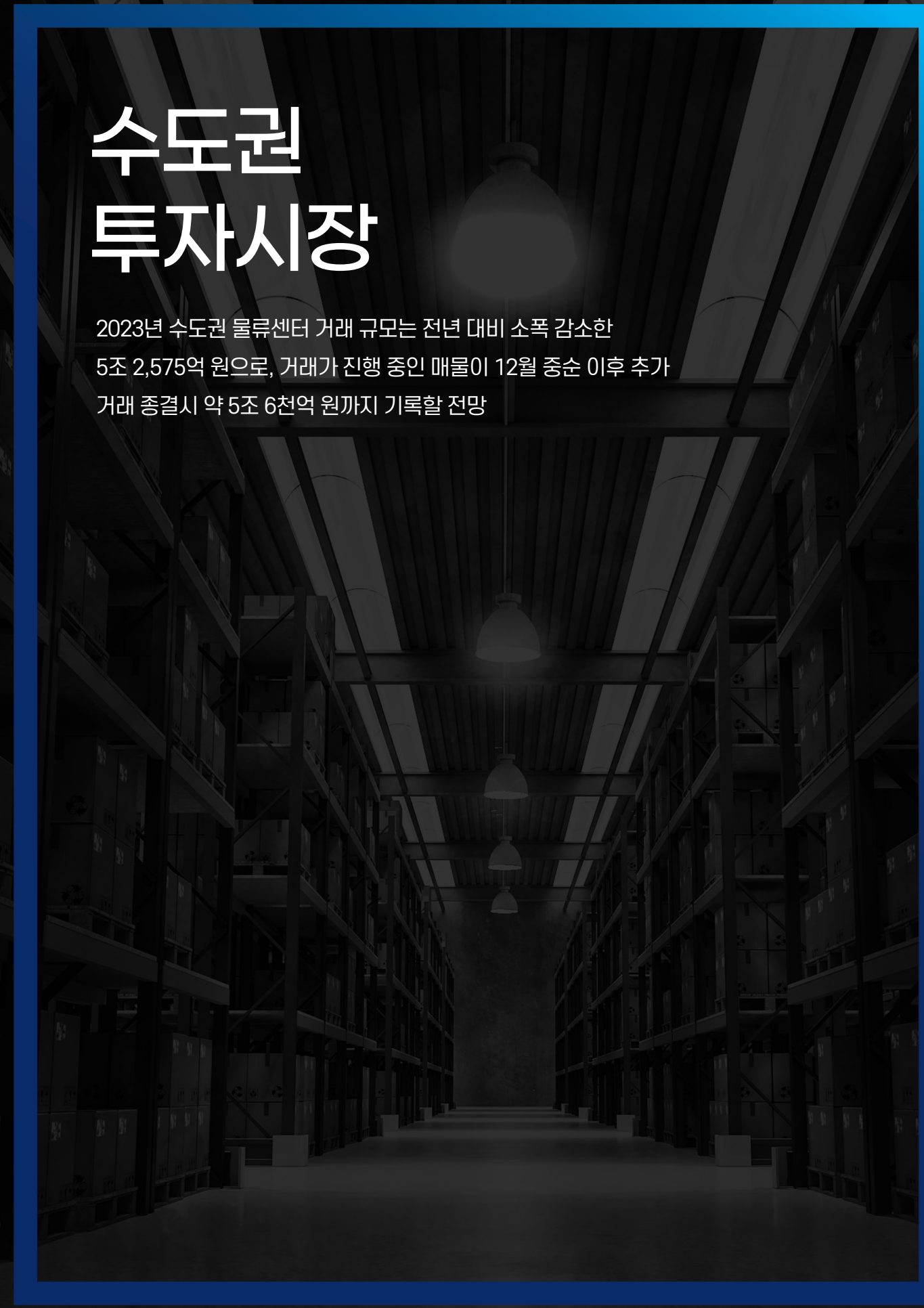
- 2023년 규모별 신규 공급 면적은 중형(1~3만 평) 물류센터가 약 110.6만 평으로 전체 공급의 약 51.3%를 차지한 반면, 1만 평 미만 소형 물류센터의 비중은 약 11.8%로 역대 최저비중을 기록하여 물류센터의 대형화가 지속되고 있는 것으로 확인됨
- 2024년 공급 예정인 물류센터는 3만 평 이상의 대형 및 초대형 물류센터 비중이 약 53.8%로 늘어날 것으로 예상됨. 특히 5만 평 이상 초대형 물류센터는 예정 공급면적이 약 42.7만 평으로 역대 최대 규모를 기록할 것으로 예상됨





수도권 투자시장

2023년 수도권 물류센터 거래 규모는 전년 대비 소폭 감소한
5조 2,575억 원으로, 거래가 진행 중인 매물이 12월 중순 이후 추가
거래 종결시 약 5조 6천억 원까지 기록할 전망



01 Overview 수도권

※ 2023년 4분기 기준, 전년 동기 대비

Cap. Rate	평당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
5.3% ▲0.7%p	639만 원 ▼29만 원	78.5만 평 ▼1.1만 평	5조 2,573억 원 ▼8,094억 원

Cap. Rate	평당 매매가(상온)	Cap. Rate	평당 매매가(상온)
4.5% ▲0.2%p	727만 원	5.0% ▲0.8%p	990만 원 ▼206만 원
거래면적	거래금액	거래면적	거래금액
2.6만 평 ▼0.2만 평	3,295억 원 ▲780억 원	4.8만 평 ▲2.0만 평	3,470억 원 ▲418억 원

Cap. Rate	평당 매매가(상온)
5.8% ▲1.5%p	612만 원
거래면적	거래금액
20.5만 평 ▼2.6만 평	1조 1,870억 원 ▼8,069억 원

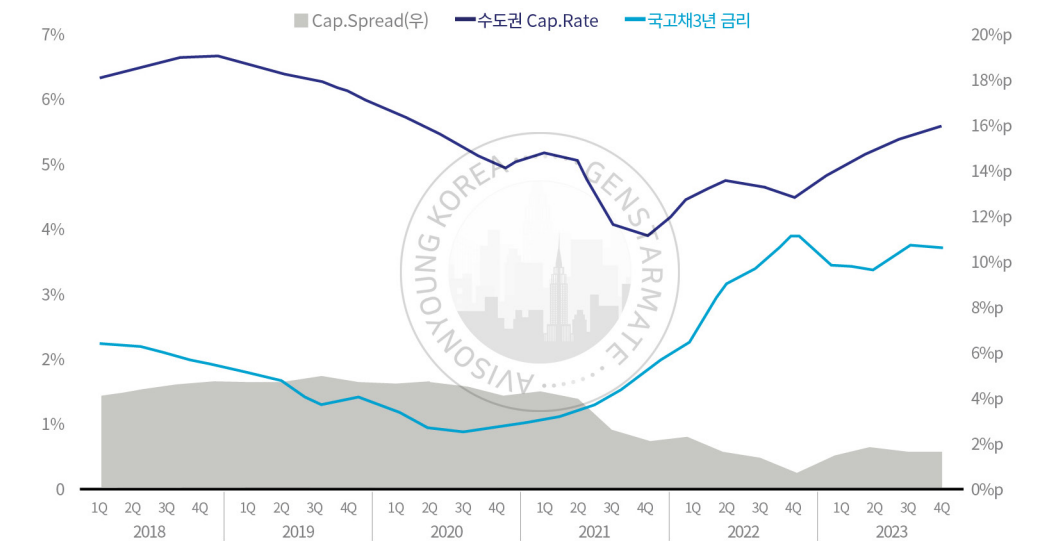
Cap. Rate	평당 매매가(상온)
5.3% ▲0.4%p	607만 원
거래면적	거래금액
45.0만 평 ▲4.7만 평	2조 9,652억 원 ▲3,583억 원

Cap. Rate	평당 매매가(상온)
5.8% ▲1.3%p	630만 원 ▲4만 원
거래면적	거래금액
4.1만 평 ▼6.3만 평	3,009억 원 ▼5,660억 원

- 2023년 수도권 물류센터 거래규모는 2022년 대비 8,094억 원 감소한 5조 2,573억 원(13.3%▼)으로, 특히 서부권의 거래규모가 전년 대비 약 8,069억 원 감소함
- 다만, 2023년 12월 중순 이후 시장에서 거래 중인 일부 자산들이 연내 거래 종결될 경우 2023년 수도권 전체 물류센터 거래규모는 약 5조 6천 억원 수준으로 예상됨
- 수도권 상온 물류센터의 평당 평균 매매가는 2022년 대비 4.3% 하락한 639만 원을 기록함. 상·저온 혼합 물류센터와 저온 물류센터 또한 각각 686만 원, 1,109만 원으로 2022년 대비 소폭 하락함
- 2023년 전체 수도권 물류센터 Cap. Rate는 전년 대비 0.7%p 상승한 5.3%를 기록함. 2021년 하반기 까지 지속된 Cap. Rate 하락세는 금리상승 영향으로 상승세로 전환됨. 연 초 두드러지게 나타났던 선매입 거래 사례는 대부분 5%대 Cap. Rate 수준을 보였으나, 일부 기성 물류센터 거래의 경우 6%대 Cap. Rate도 확인됨

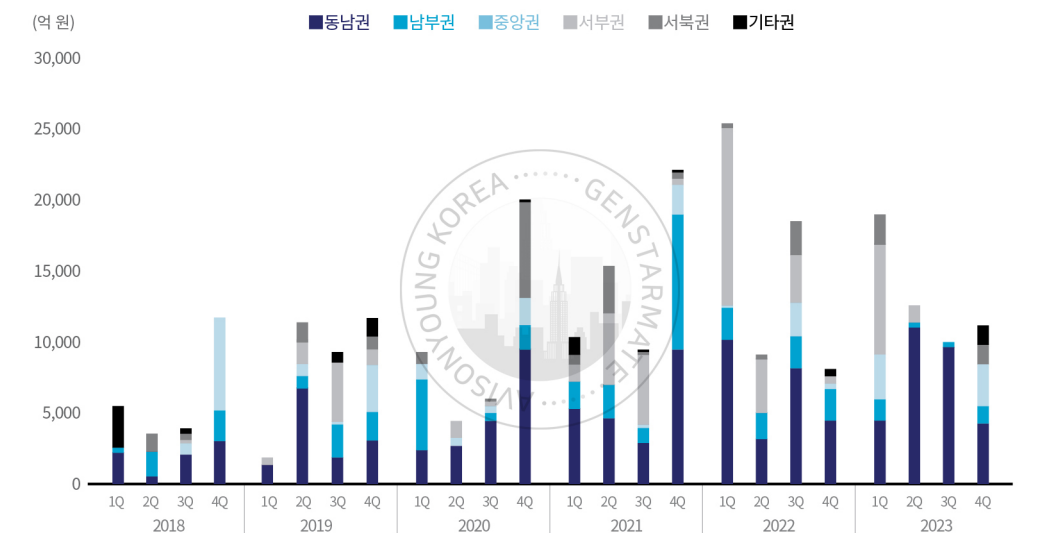
02 수도권 물류센터 Cap.Rate 추이

- 수도권 물류센터의 Cap. Rate는 2021년 4분기 역대 최저점을 기록한 이후 2022년 1분기 부터 꾸준히 상승함
- 2023년 4분기 Cap.Rate는 5.6%로 나타나며 2020년 2분기 Cap.Rate와 유사한 수준을 보임
- 2023년 들어 국고채 3년물 금리의 상승세가 둔화되는 모습을 보이며 Cap.Rate 스프레드는 1.7%p로 2022년 대비 소폭 증가함



03 수도권 물류센터 거래규모 추이

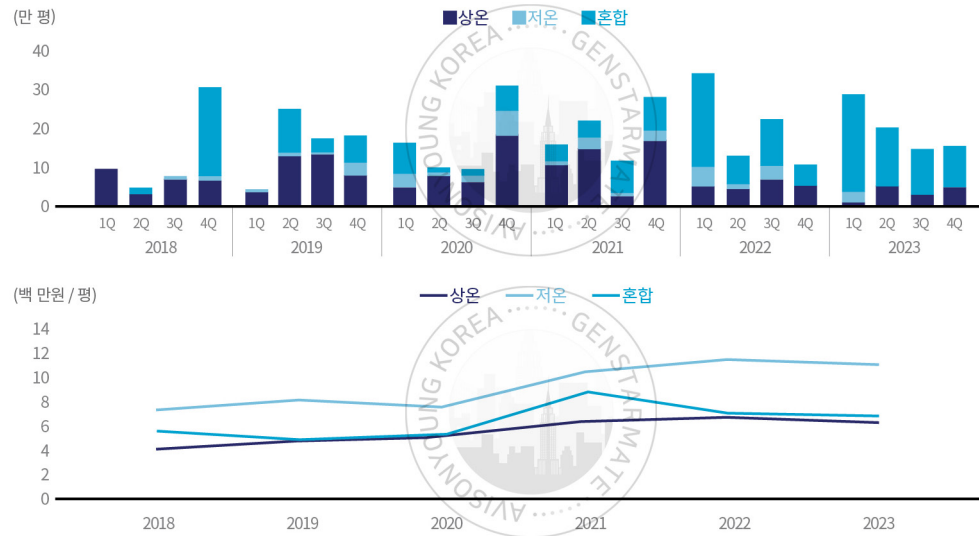
- 2023년 수도권 물류센터의 전체 거래 규모는 약 5조 3천억 원으로 역대 최대 거래규모를 기록한 2022년 대비 약 13.3% 감소함
- 동남권의 거래규모는 약 3조 원으로 수도권 전체 거래규모의 절반 이상이 동남권에서 이루어짐. 중앙권과 서북권은 각각 3천억 원 대 거래규모를 기록하며 전년 대비 증가함
- 반면, 준공 전 선매입 거래의 소유권 이전 영향으로 2022년에 2조 원에 가까운 거래규모를 기록했던 서부권에서는 전년 대비 약 40.5% 감소한 1조 1,870억 원이 거래되며 수도권 전체 거래규모 하락에 영향을 미침



04

용도별 거래면적 및 평당 거래가격

- 2023년 수도권 물류센터는 44동, 약 78만 평이 거래됨. 거래 건수는 2022년 대비 28% 감소하였으나, 대형 물류센터의 거래가 증가하며 거래면적의 감소는 1.4%에 그침
- 용도별로 보았을 때, 상·저온 혼합 물류센터의 거래 비중이 전체의 80% 수준으로, 이는 최근 혼합 물류센터 공급이 많았던 원인임
- 수도권 내 상온 또는 저온 전용 물류센터의 평당 평균 거래가격은 각각 639만 원, 1,109만 원으로 2022년 대비 각각 4.3%, 3.0% 하락함. 혼합 물류센터의 거래가격은 평균 686만 원으로 전년 대비 4.0% 하락함

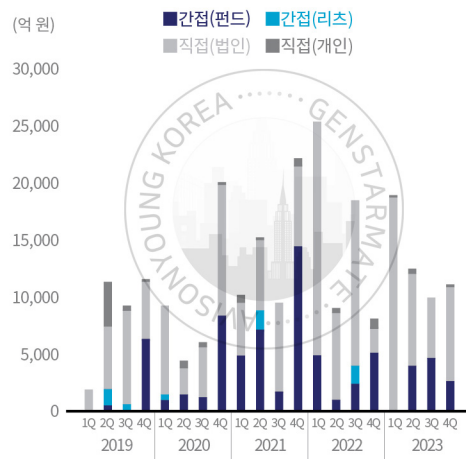


05

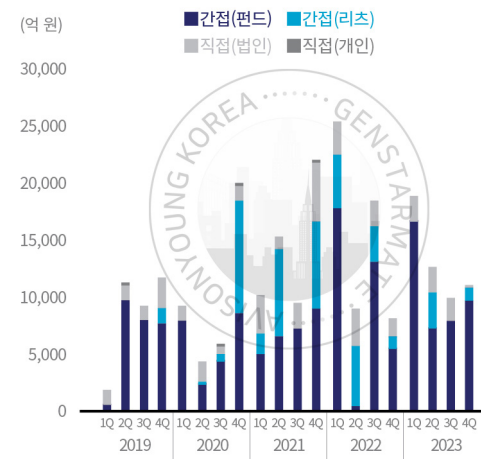
매도·매수자 유형별 거래규모

- 매도자 유형 중 법인의 매도가 총 31건, 4조 원으로 전체 매도규모의 약 77% 비중을 차지했는데, 이는 2022년에 이어 올해에도 PFV 또는 시행사의 선매매 계약에 따른 소유권 이전이 많은 영향임
- 펀드의 매도는 약 1조 원으로 전년 대비 16.9% 감소하였고, 리츠의 매도는 확인되지 않음
- 매수자 유형 측면에서는 펀드의 매수가 4조 2천억 원, 전체 매수규모의 80.3%로 역대 최대비중을 기록하였으며, 일반 법인의 매수가 약 11.5%로 그 뒤를 이음. 3년 연속 20% 이상 비중을 기록했던 리츠의 매수는 8.2%로 대폭 감소함

매도자 유형별 거래규모



매수자 유형별 거래규모



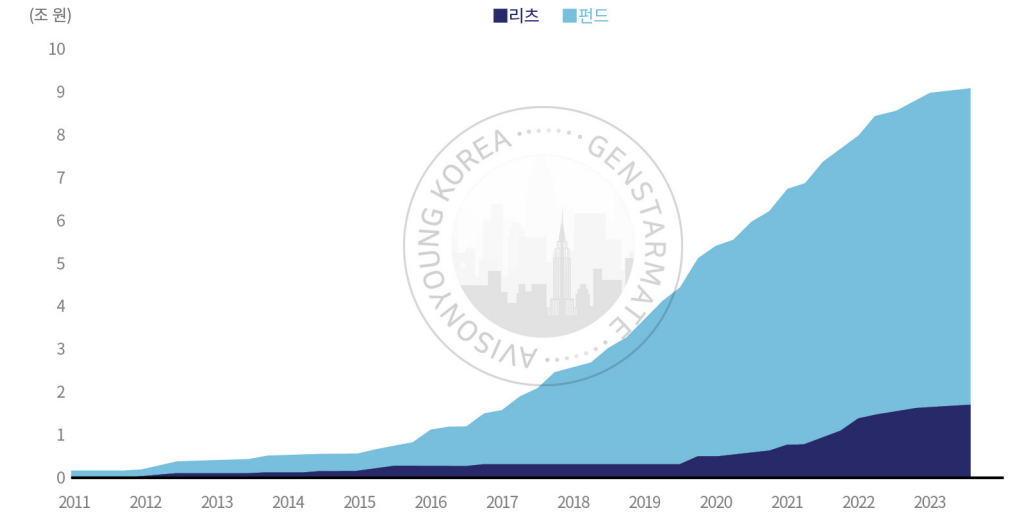
06

부동산 간접 투자기구 분석

※ 출처: 국토교통부 리츠정보시스템, 금융감독원 및 각 운용사
 ※ 부동산펀드는 집합투자기구공시 및 당사 자체 조사로 확인된 건 기준

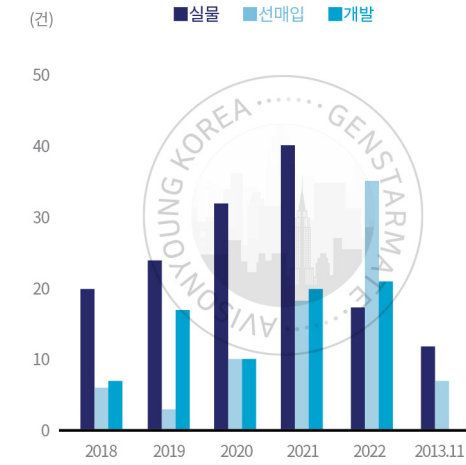
- 2023년 (11월 현재까지) 국내 물류센터의 실물매입 또는 개발에 리츠와 부동산펀드를 통해 약 9조 2천억 원의 에퀴티(투자설명서상 리츠 자본금 또는 부동산펀드 설정원본액 기준)가 투자됨
- 2023년 한 해 동안 물류센터의 실물에 투자가 확인된 에퀴티는 전년 대비 48% 감소한 6,459억 원으로 2019년 이후 처음으로 1조 원 미만으로 감소함

물류센터 간접투자기구 자본금 또는 설정원본액 추이(누적규모)

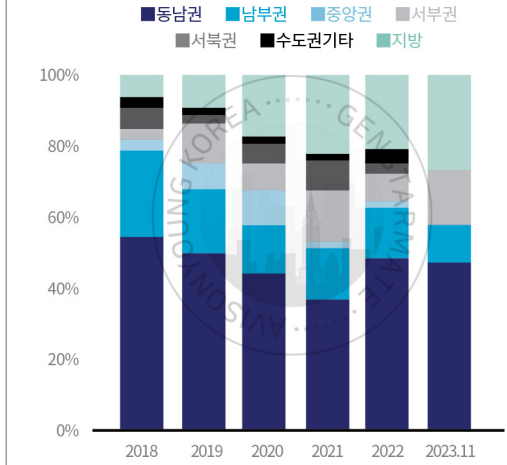


- 2023년 11월까지 연중 국내 물류센터 실물매입 또는 개발에 투자한 신규 리츠와 부동산펀드는 총 19건으로 확인됨
- 선매입 및 개발을 위한 신규 투자 비중이 높았던 2022년과 달리, 2023년은 11월 현재 기성 물류센터 매입을 위한 신규투자 비중이 높게 나타남
- 2018년부터 다양화되고 있던 물류센터 투자 지역은 2023년 들어 수도권의 동남권, 서부권과 경상남도에 집중되었고, 그 외 지역에 대한 신규투자는 대폭 감소하는 모습을 보임

물류센터 연도별 신규 간접투자 유형 추이



물류센터 신규 간접투자 지역 비중 추이



07-1

수도권 권역별 거래사례 분석

동남권

- 2023년 동남권 물류센터의 거래규모는 전년 대비 13.7% 증가한 2조 9,652억 원으로 역대 최대 거래규모를 기록함
- 수도권 전체 거래의 약 66%인 29건이 동남권에서 거래되었으며, 거래금액 또한 약 56%로 가장 큰 비중을 차지함
- 2022년 권역 전체 거래규모 상승을 견인했던 신축 물류센터에 대한 선매입 거래사례는 2023년 들어 소폭 감소한 반면 기존 물류센터에 대한 거래는 증가함
- 광주·곤지암지역의 거래규모는 2022년 대비 감소하였으나, 양지·덕평지역과 이천·여주지역에 투자수요가 집중되며 각각 1조 2천억 원과 1조 6천억 원이 거래됨

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
로지스코 양지 물류센터	경기 용인	혼합	62,251	4,670	750	매도자 : 이화자산운용 매수자 : 미래에셋자산운용
용인 남사물류센터	경기 용인	혼합	39,927	3,170	794	매도자 : 한강로지스 매수자 : 삼성SRA자산운용
로지스허브 여주	경기 여주	혼합	48,040	2,840	591	매도자 : 에이엠플러스자산개발 매수자 : 페블스톤자산운용
도지2 물류센터	경기 이천	혼합	19,544	1,513	774	매도자 : 도지디씨2차 매수자 : ADF자산운용
이천 수정리 물류센터	경기 이천	혼합	24,470	1,500	613	매도자 : 메테우스자산운용 매수자 : 마스틴투자운용
CBRE GI 서이천 물류센터	경기 이천	상운	23,658	1,448	607	매도자 : CBRE IM 자산운용 매수자 : 메이플트리로그미양
브릭 동이천 물류센터	경기 이천	혼합	13,927	1,271	913	매도자 : 이스트이천물류센터 매수자 : 켄달스퀘어리츠운용
이천 다코넷 물류센터	경기 이천	상운	18,814	1,143	612	매도자 : 다코넷 외 2인 매수자 : 켄달스퀘어리츠운용
부발읍 죽당리 물류센터	경기 이천	혼합	14,840	1,088	733	매도자 : JD로지스 매수자 : ADF자산운용
이신로지스 물류센터	경기 이천	상운	12,573	960	764	매도자 : 이신로지스 매수자 : ADF자산운용
이천이왕물류센터	경기 이천	혼합	16,387	953	581	매도자 : 세일건설 매수자 : LB자산운용
고백리 물류센터 A, C동	경기 이천	혼합	16,346	915	560	매도자 : 미래에셋자산운용 매수자 : 라살자산운용
서이천 켄달 물류센터	경기 이천	상운	14,415	840	583	매도자 : 켄달스퀘어자산운용 매수자 : 코람코자산신탁
이천시 대포동 물류센터	경기 이천	혼합	14,406	775	538	매도자 : 세일건설 매수자 : 멜론자산운용

로지스코 양지 물류센터
(양지유통업무설비 공동집배송센터)



용인 남사물류센터



로지스허브 여주



도지2 물류센터



07-2

수도권 권역별 거래사례 분석

서부권

- 2023년 서부권 물류센터 전체 거래 건수는 4건, 거래금액은 전년 대비 40% 감소한 1조 1,870억 원을 기록함
- 인천지역은 2022년 신축 물류센터의 선매입 소유권 이전사례 증가 영향으로 약 1.7조 원이 거래되었으나, 2023년 1조 원 수준으로 줄어들며 권역 전체 거래규모가 감소함
- 2023년 서부권의 거래사례 모두 신축 물류센터의 손바뀜 사례로, 이 중 브룩필드자산운용코리아가 선매입한 청라로지스틱스센터의 거래금액이 서부권 전체 거래금액의 약 55.5%를 차지함
- 인천의 거래사례는 모두 해외투자자의 투자사례로 확인되었으나, 안산지역에서는 국내 투자기관의 1건의 매입사례만 발생함

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
청라로지스틱스센터	인천 서구	혼합	130,147	6,590	506	매도자 : 케이피로지스틱스피에프브이 매수자 : 브룩필드자산운용코리아
ALPHA FLUX	경기 안산	혼합	16,594	1,150	693	매도자 : 포커스온투자개발 매수자 : 스타로드자산운용
인천 남청라 복합물류단지 2차	인천 서구	혼합	20,085	1,050	523	매도자 : 한원로지스 매수자 : 디앤디인베스트먼트

청라로지스틱스센터



ALPHA FLUX



인천 남청라 복합물류단지 2차



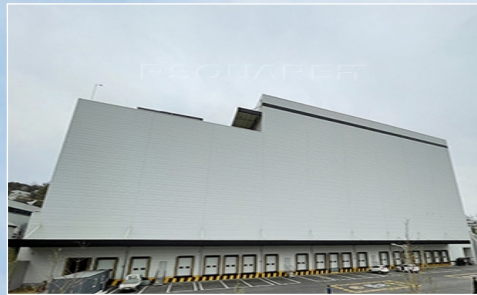
07-3

수도권 권역별 거래사례 분석

남부권

- 2023년 남부권 물류센터는 총 5건(6동), 거래금액은 전년 대비 65% 감소한 3,009억 원이 거래됨
- 전체 거래사례 중 1천억 원 이상 거래사례는 2건으로, 나머지 거래사례는 일반 법인의 소형 물류센터 매입 사례임
- 이 중 안성성은물류센터는 2023년 상반기에 준공된 2개 동의 혼합 물류센터로 3분기에 캐피탈랜드투자운용이 매입 완료함

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
오산폴필먼트 물류센터	경기 화성	저온	12,698	1,408	1,109	매도자 : 오산폴필먼트 매수자 : 한국초저온오산
안성성은물류센터 A, B동	경기 안성	혼합	18,273	1,090	596	매도자 : 안성성은(남사)피에프브이 매수자 : 캐피탈랜드투자운용



오산폴필먼트물류센터 ▶
안성성은물류센터 ▶▶



07-4

수도권 권역별 거래사례 분석

서북권

- 서북권은 고양시에서 2건, 총 3,295억 원이 거래되어 권역 전체 거래규모는 2022년 대비 31% 증가하였으며, 김포·부천지역의 거래사례는 없음
- 고양시 덕양구 오금동에 위치한 삼송 프레스 로지는 2023년 1분기에 준공된 저온 물류센터로, 블루코브자산운용이 인접한 부지의 고양삼송 로지스 힐(2022년 매입 완료)과 함께 선매입한 사례임

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
삼송 프레스 로지	경기 고양	저온	12,600	2,000	1,587	매도자 : 프레쉬삼송피에프브이 매수자 : 블루코브자산운용



삼송 프레스 로지 ▶

07-5

수도권 권역별 거래사례 분석

중앙권

- 2023년 중앙권에서는 오산 로지폴리스를 포함한 2개 동의 거래되어 전체 거래규모는 전년 대비 7.1% 증가한 3,470억 원을 기록함
- 오산 로지폴리스는 2023년 동탄·오산지역의 유일한 거래사례로, YNP자산운용이 해외투자자와 함께 선매입 계약을 체결하여 준공 후 소유권을 취득함
- 기흥·수지지역은 2022년에 이어 연속으로 소형 물류센터 거래사례 1건만 확인됨

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
오산 로지폴리스	경기 오산	혼합	45,488	3,230	710	매도자 : OST파트너스 매수자 : YNP자산운용



오산 로지폴리스 ▶

07-6

수도권 권역별 거래사례 분석

기타권

- 기타권은 포천시 소재 물류센터 1건이 거래되며 거래규모는 2022년 대비 853억 원 증가한 1,276억 원을 기록함
- 로지폴리스 포천 물류센터는 2023년 1분기 준공된 혼합 물류센터로 GS네트웍스가 편의점 물동량 배송을 위한 거점 물류센터로 활용하고 있으며, YNP자산운용이 외국계 투자자와 함께 선매입한 것으로 알려짐

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
로지폴리스 포천 물류센터	경기 포천	혼합	14,296	1,276	893	매도자 : 명진씨엔에스 매수자 : YNP자산운용



로지폴리스 포천 ▶

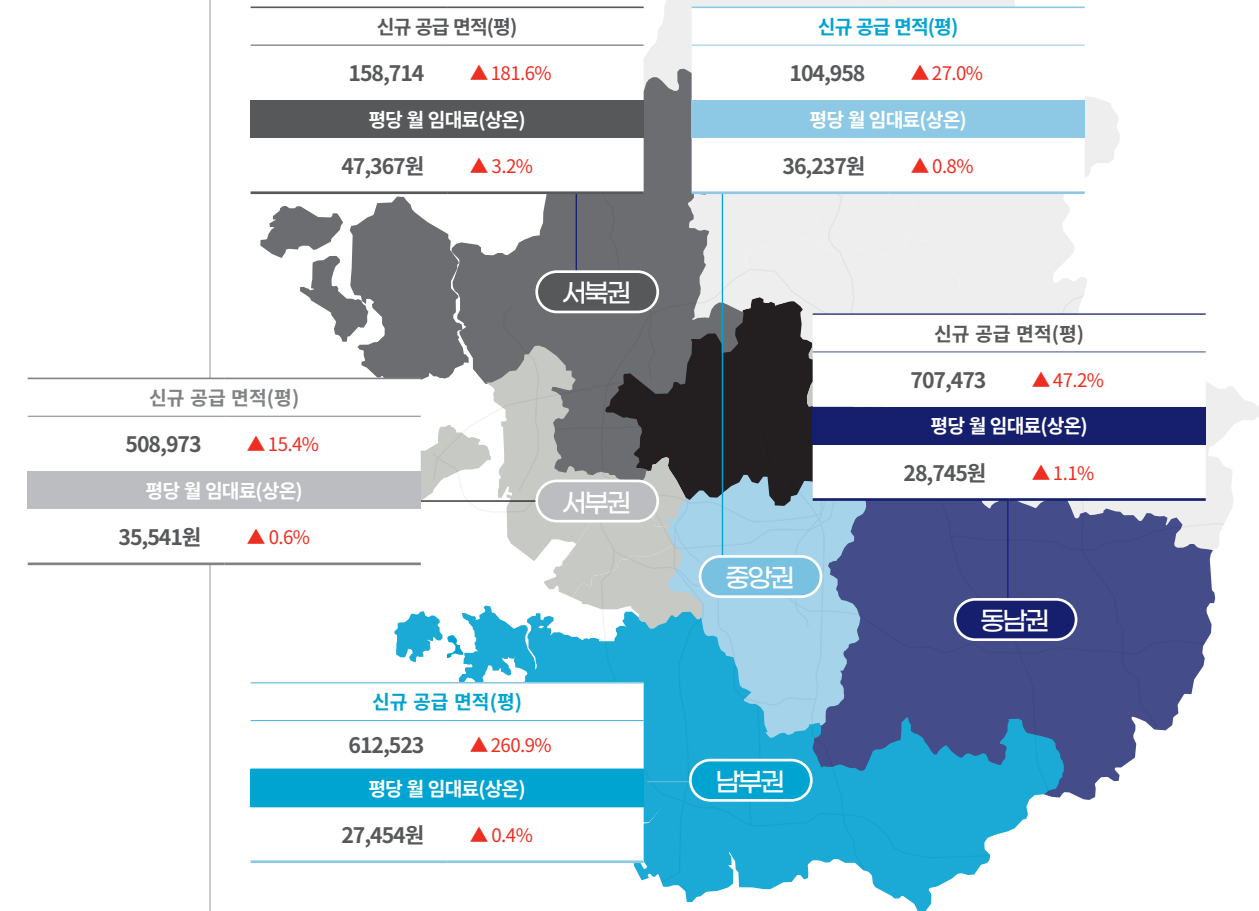
수도권 공급·임대시장

동남권 일대의 신규 공급량이 수도권 전체의 32.8%로,
수도권 물류센터 신규 공급량은 전년 대비 73%증가

01 Overview 수도권 전체

※ 신규 공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료: 2023년 4분기 기준

신규 공급 면적(평)	평당 임대료(상은)
2,154,164 ▲72.9%	31,785원 ▲1.5%



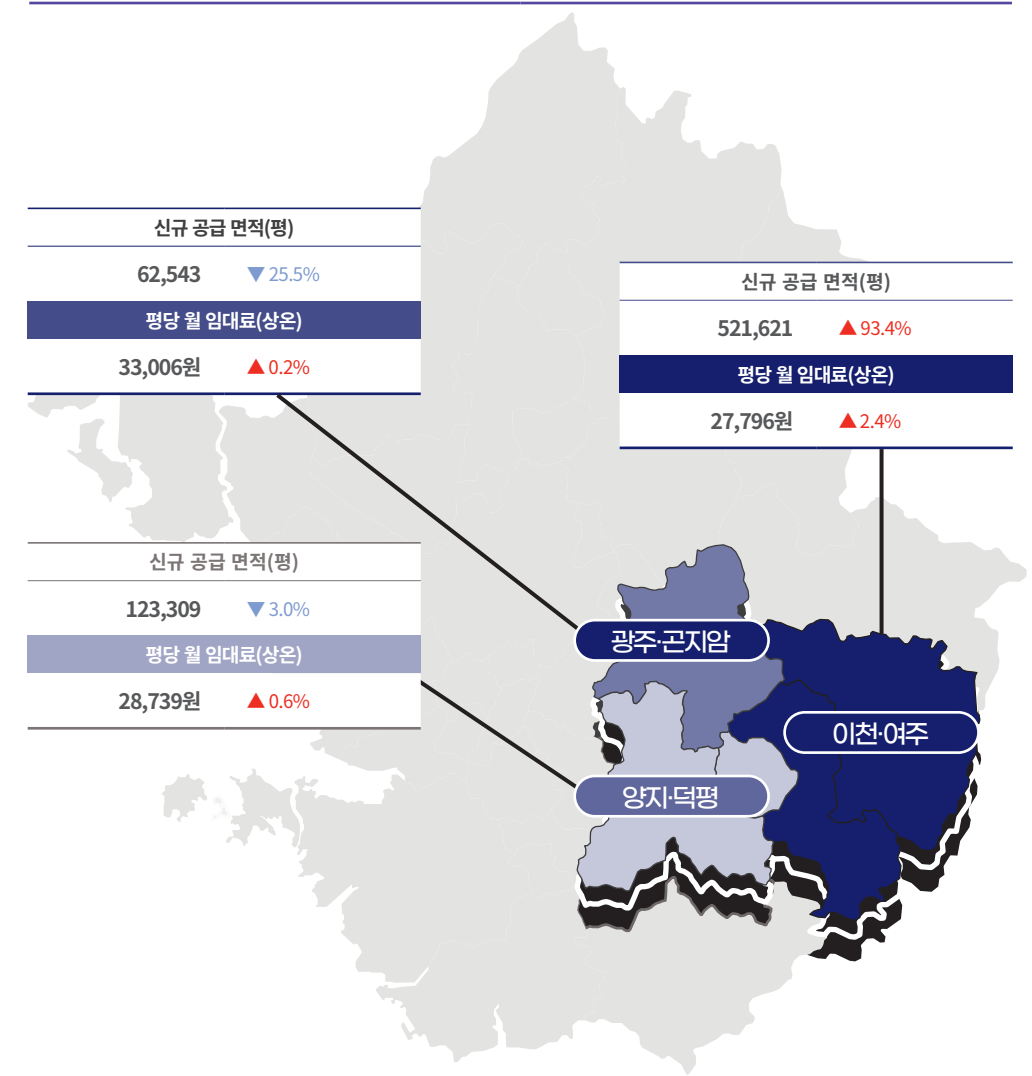
- 2023년 수도권의 신규 공급량은 215만 평으로 전년 대비 72.9% 증가함
- 지오엔에스 물류센터, 로지스포인트 여주, 여주 본두리 물류센터 등 대형 물류센터들의 공급 영향으로 동남권 일대의 신규 공급량은 2022년의 기록을 넘어섬
- 남부권의 대덕물류센터 A동, KY로지스 안성 저온물류센터와 서부권의 인천 석남혁신물류센터, 로지스허브 인천물류센터 등이 준공되며 각각 50만 평 이상의 신규 공급이 이루어짐
- 2024년에는 서북권을 제외한 모든 권역에서 공급량이 줄어들 것으로 예상되며, 전체 공급량은 2023년이 최고점일 것으로 보임
- 2023년 수도권 평균 상은 임대료는 평당 약 31,785원으로 전년 대비 1.5% 상승함. 명목 임대료는 큰 변동 없이 안정적이나 서북권의 경우 3.2%로 가장 큰 임대료 상승률을 기록함
- 수도권 전반적으로 임대료가 상승하고 있는 영향은 신축 물류센터 중심으로 임대료 상승 영향이 큼



02 동남권

※ 신규 공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료: 2023년 4분기 기준

신규 공급 면적(평)	평당 임대료(상은)
707,473 ▲47.2%	28,745원 ▲1.1%



- 2023년 동남권의 신규 공급량은 70.7만 평으로 전년 대비 47.2% 증가해 역대 최대 공급 면적을 기록함
- 광주·곤지암지역에서 6.3만 평, 양지·덕평지역에서 12.3만 평, 이천·여주지역에서 52.2만 평이 공급되었으며 이천·여주지역이 가장 큰 비중을 차지함
- PF 시장의 불안정성으로 2022년 하반기 이후 착공 건수가 급감한 결과, 2024년의 공급 예정량은 약 20만 평으로 2023년 대비 70% 이상 감소할 것으로 예상됨
- 동남권 물류센터의 상은 기준 평당 월 평균 임대료는 28,745원으로, 전년 대비 1.1% 상승함

02-1

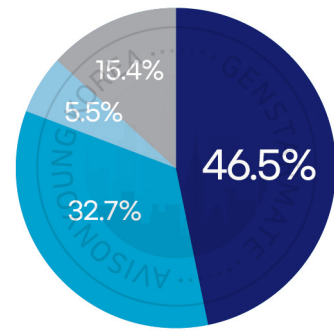
광주·곤지암

신규공급

- 2023년 광주·곤지암지역의 신규 공급 면적은 전년 대비 약 25.5% 감소한 6.3만 평으로 확인됨
- 2023년에는 분당야탑물류센터가 준공되었는데, 이는 성남시가 2021년에 처음으로 물류센터 개발을 위해 허가를 승인한 물류센터임
- 2024년 공급면적은 약 2.7만 평으로 준공 예정인 자산들은 대부분 소형 및 중형 규모 위주로 공급될 것으로 보임

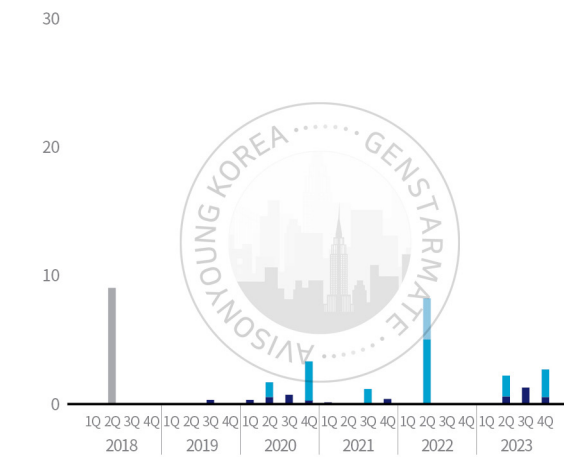
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



광주·곤지암지역* 물류센터 상온 공실률 분석

- 광주·곤지암지역은 서울 접근성이 우수하여 물류 수요가 높은 지역으로, 2023년 4분기 현재 5% 미만의 낮은 재고 공실률을 기록하고 있음
- CJ대한통운 메가허브곤지암과 오포물류단지 등 연면적 3만 평 이상의 대형 물류센터도 잔여 공실이 거의 없는 상태임
- 신축 물류센터의 공실률은 10% 수준이며, 2023년 2분기에 준공된 중형 물류센터의 공실이 아직 해소되지 않은 상태임
- 향후 광주·곤지암지역은 예정된 대형 공급이 많지 않아 지역 전체 공실률은 점차 낮은 수준을 유지할 것으로 보임

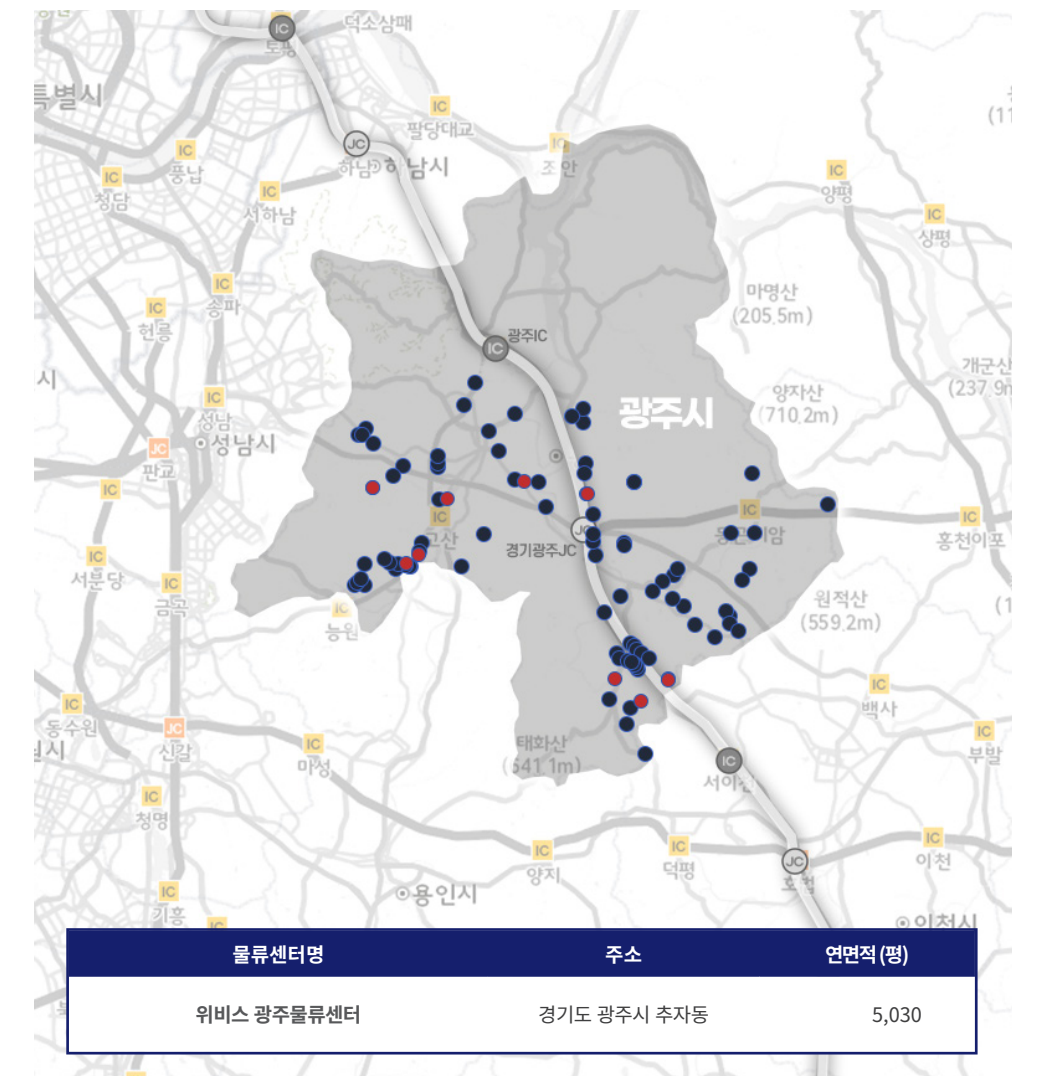


· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
 · 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

* 광주·곤지암지역은 신축 공실률 조사 가능 표본 5개 미만임

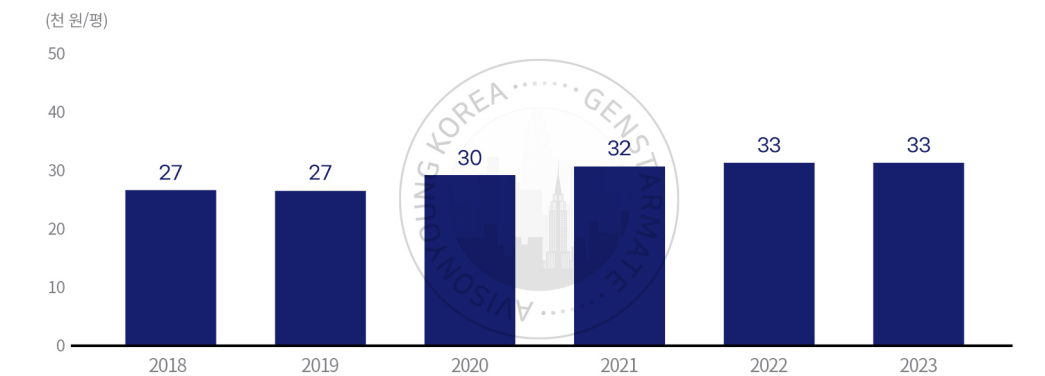
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2023년 광주·곤지암지역의 상온 물류센터 평균 임대료는 평당 33,006원으로 전년 대비 약 0.2% 상승함
- 중형 물류센터의 전년 대비 임대료 상승 사례가 있었으며, 향후 신규 공급이 제한적이어서 지역 임대료 상승 폭은 크지 않을 것으로 예상됨



02-2

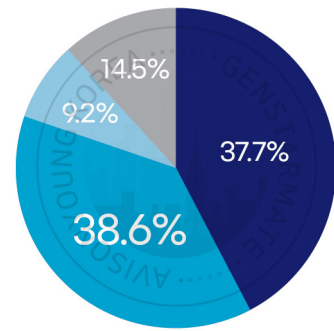
양지·덕평

신규공급

- 2023년 한 해 동안 총 10동의 물류센터가 공급되었으며, 이 중 연면적 1만 평 이상인 물류센터는 5동임
- 공급 면적은 12.3만 평으로 전년 대비 3% 감소함. 지오앤에스 물류센터는 연면적 5만 평 규모로, 2021년 로지스코 양지 물류센터 이후 약 2년 만에 초대형 물류센터가 공급된 사례임
- 2024년에는 마스틴투자운용의 로지스포인트 호법A 물류센터(1.5만 평)와 와이드크릭자산운용이 선매입 계약을 체결한 마장면 장암리 물류센터(1.1만 평) 등이 시장에 공급될 예정임. 이로 인해 중형 물류센터의 비중이 증가할 것으로 예상됨

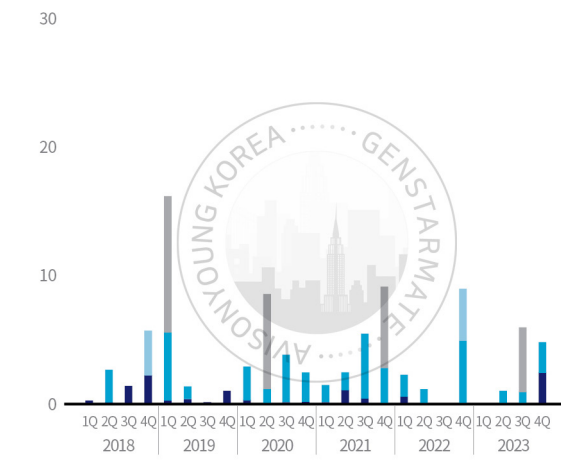
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



양지·덕평지역 물류센터 상은 공실률 분석

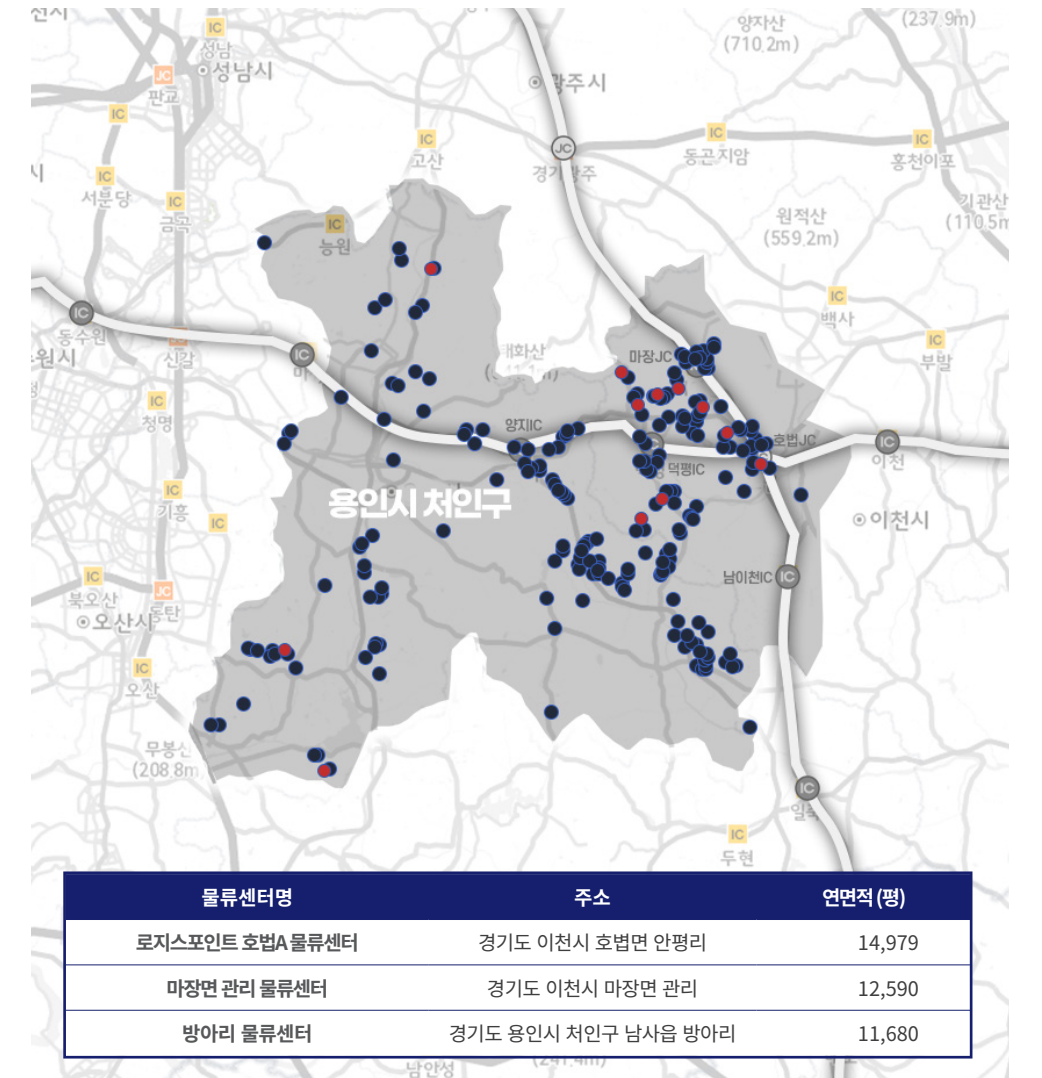
- 양지·덕평지역은 우수한 교통 연결성 및 인프라 덕분에 꾸준히 높은 물류 수요를 보임
- 2023년 4분기 기준, 재고 공실률은 5% 미만임. 이는 남사 물류센터, 로지스코 양지 물류센터와 같은 대형 물류센터에서 공실이 빠르게 해소되었기 때문임
- 반면, 신축 물류센터의 공실률은 15%~20% 미만 수준으로, 이는 최근에 준공된 초대형 물류센터가 시장에 비교적 느린 속도로 흡수되고 있음을 시사함
- 2024년 이천시 마장면·호법면 중심으로 중형 물류센터의 공급이 계획되어 있으며, 이로 인한 수급 불균형이 발생할 경우 지역 전체의 공실률이 소폭 상승할 가능성이 있음



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
 · 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

물류센터 분포

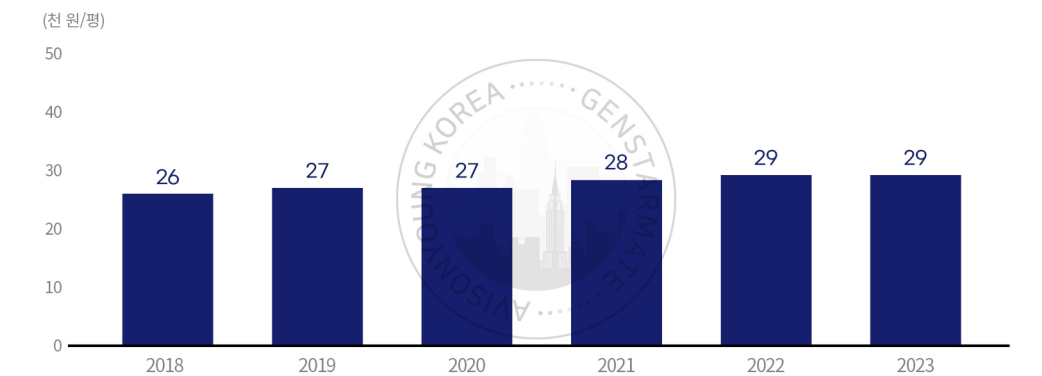


주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
로지스포인트 호법A 물류센터	경기도 이천시 호법면 안평리	14,979
마장면 관리 물류센터	경기도 이천시 마장면 관리	12,590
방아리 물류센터	경기도 용인시 처인구 남사읍 방아리	11,680

임대료

- 양지·덕평지역의 상은 물류센터 월 평균 임대료는 평당 28,739원으로, 전년 대비 약 0.6% 상승함
- 중·대형 물류센터 4개동에서는 임대료가 상승하였으나, 일부 물류센터에서는 임대료가 소폭 하락함. 개별 자산별 임대료의 다양한 변동에도 불구하고 지역 전체의 임대료는 소폭 상승한 추세를 보임



02-3

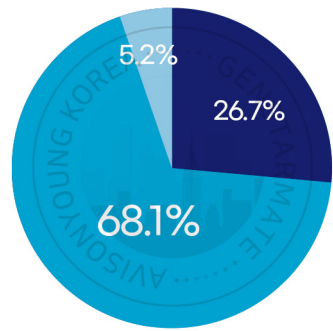
이천·여주

신규공급

- 이천·여주지역은 2022년에 역대 최대인 27만 평의 신규 공급량을 기록한 것에 이어, 2023년에는 이 기록을 넘어섬. 전년 대비 93.4% 증가한 총 52.2만 평의 물류센터들이 올해 공급되어 신규 공급 면적을 다시 경신함
- 2023년에 준공된 로지스포인트 여주 물류센터와 여주 본두리 물류센터는 여주시에서 처음으로 지어진 대형 물류센터 두 곳임
- 2024년에는 모가면 신갈리 물류센터, 대월면 군량리 물류센터, 점봉동 물류센터 등 중·대형 규모의 자산들을 중심으로 공급이 예정되어 있음

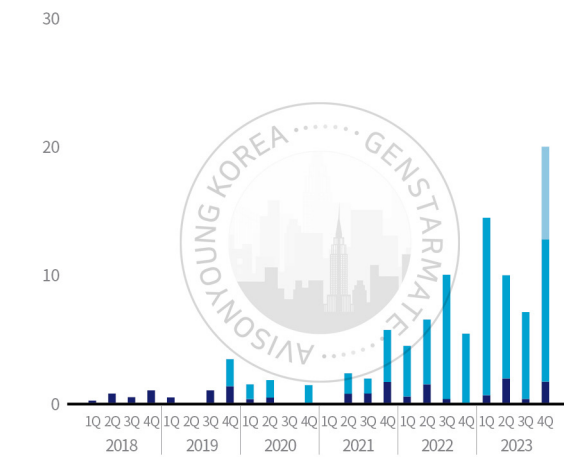
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



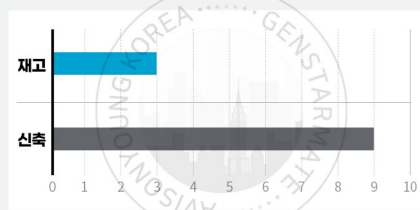
신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



이천·여주지역 물류센터 상은 공실률 분석

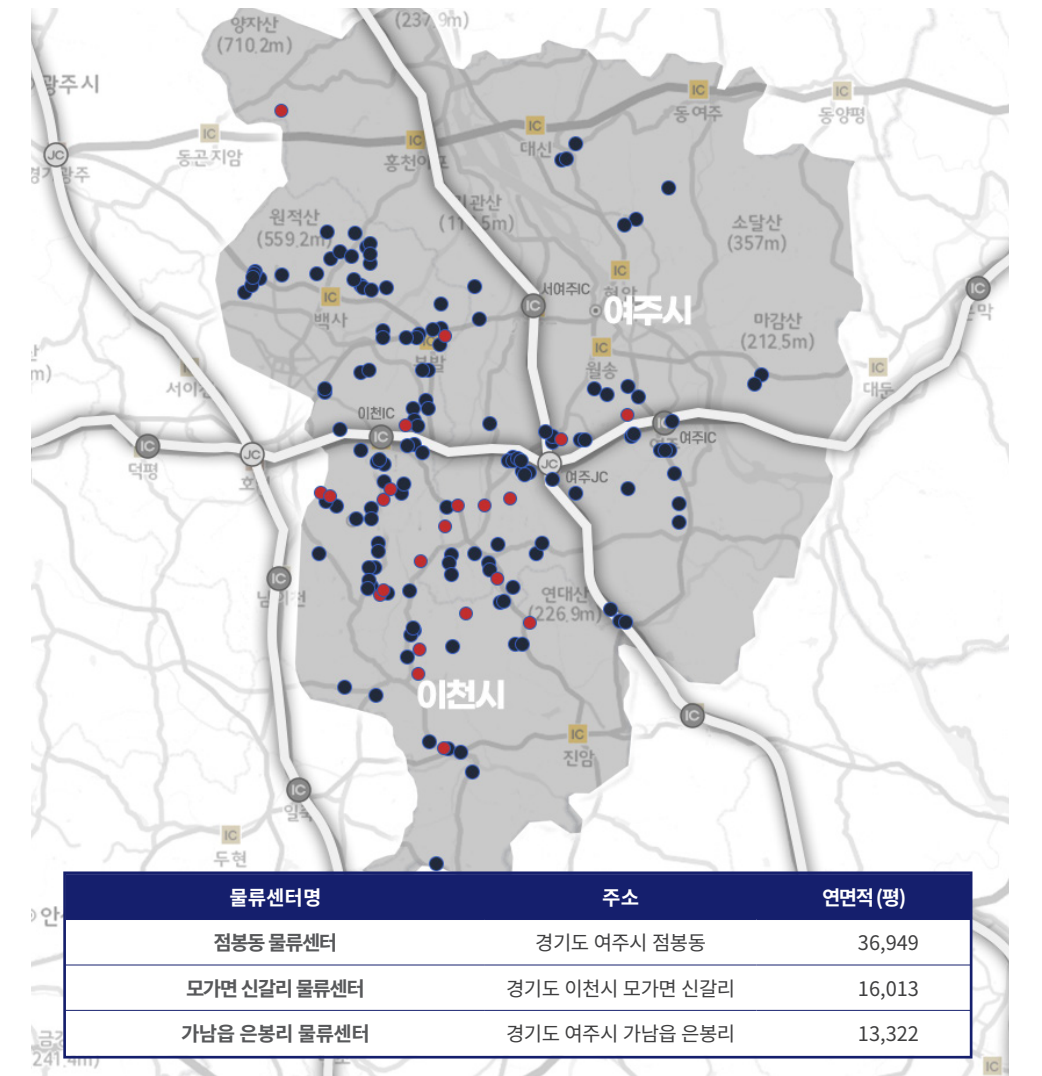
- 이천·여주 지역은 동남권에서 물류센터 개발이 가장 활발히 진행 중인 지역임
- 2021년 이후 대규모 물류센터의 공급에도 불구하고, 쿠팡, 무신사, LX판토스, 한익스프레스 등 다양한 임차사의 빠른 흡수 덕분에 현재 재고 공실률은 10%대를 유지하고 있음
- 신축 물류센터의 공실률은 40% 수준에 있으며, 이는 2023년 2분기 이후에 준공된 중·대형 물류센터에서 흡수 속도가 비교적 느리게 진행되고 있음을 반영함
- 2024년에 약 10동 중·소형 물류센터들이 추가로 공급될 예정이므로, 공실률은 소폭 증가할 것으로 전망됨



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
 · 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

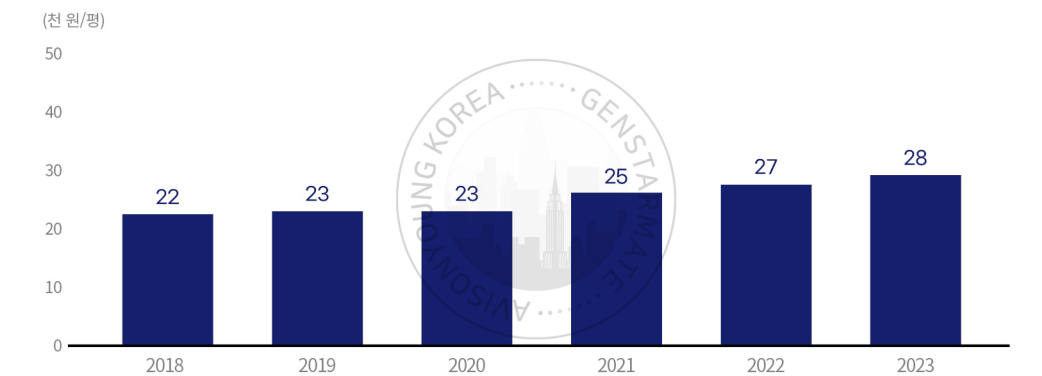
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 이천·여주지역 상은 물류센터의 월 평균 임대료는 평당 27,796원으로, 전년 대비 약 2.4% 상승함
- 최근 3년 이내에 준공된 중형 물류센터들을 중심으로 임대료 상승이 나타나, 지역 평균 임대료도 상승하는 추세를 보임
- 특히, 이천시 부발읍에 위치한 물류센터 3동이 2023년에 소유권 변경 후 명목임대료가 인상된 것으로 조사됨





03

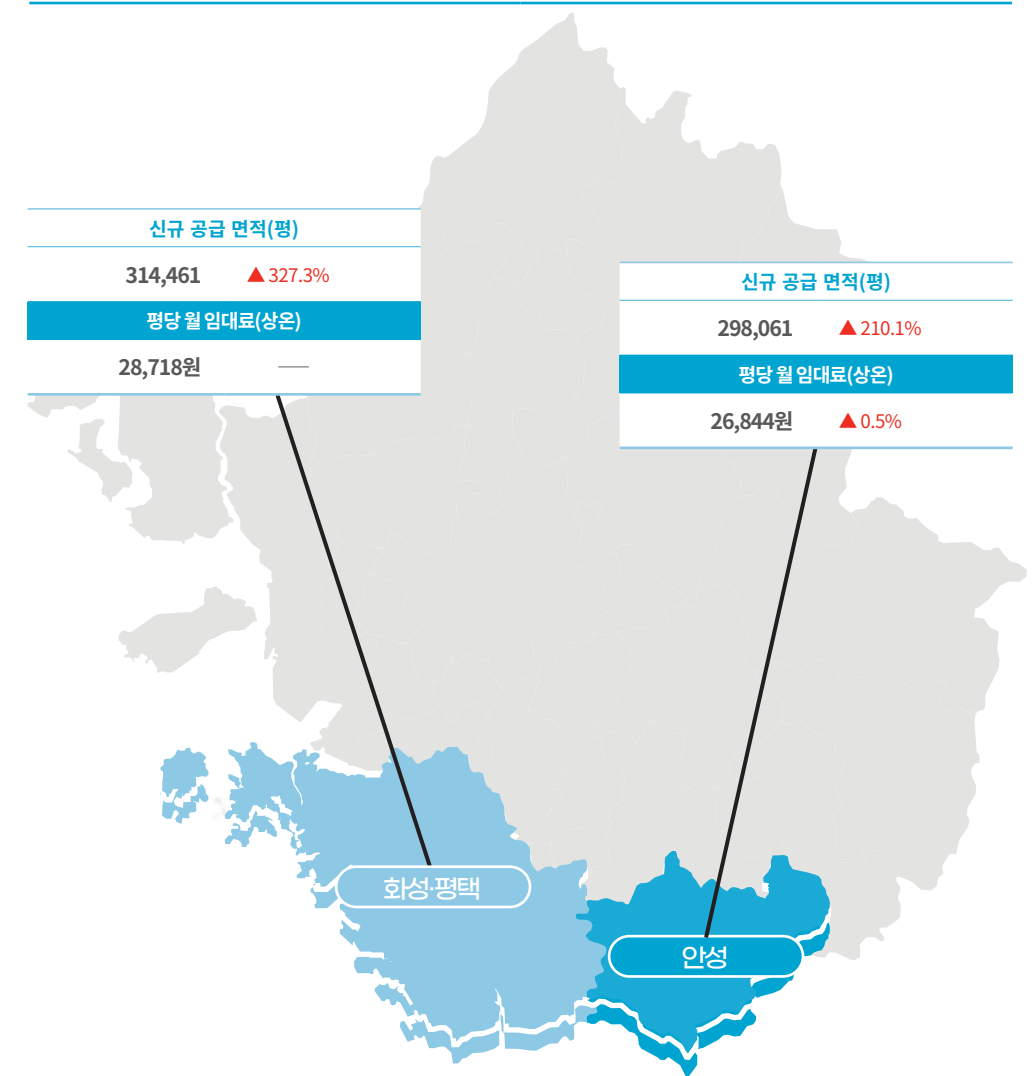
남부권

※ 신규 공급면적: 전년 동기 대비
 ※ 평당 월 임대료: 2023년 4분기 기준

신규 공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
612,523 ▲260.9%	27,454원 ▲0.4%

신규 공급 면적(평)	314,461 ▲327.3%
평당 월 임대료(상은)	28,718원 —

신규 공급 면적(평)	298,061 ▲210.1%
평당 월 임대료(상은)	26,844원 ▲0.5%



- 2023년 남부권의 신규 공급은 전년 대비 260.9% 증가한 61.3만 평으로, 연면적 5만 평 이상 초대형 물류센터의 공급이 남부권에 집중되며 신규 공급이 증가함
- 초대형 물류센터의 공급은 2024년에도 예정되어 있으나 권역 내 실제 착공한 사업장이 많지 않아 2024년 신규 공급은 2023년 대비 감소할 전망이다
- 남부권 상은 물류센터 기준 평당 월 평균 임대료는 27,454원으로 전년 대비 0.4% 상승함

03-1

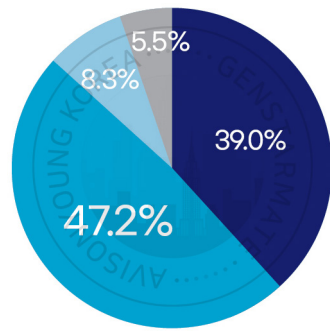
안성

신규공급

- 2022년에 9.2만 평에 그쳤던 안성지역의 신규 공급은 2023년에 안성시 죽산면, 원곡면, 미양면 일대에서 신규 공급이 집중되어 전년 대비 210.1% 증가한 29.8만 평을 기록하며 역대 최대 신규 공급면적을 경신함
- 2023년 안성지역에는 대덕물류센터 A동(5.6만 평)과 안성성은물류센터 A·B동(각각 1.1만 평, 0.7만 평) 등이 준공됨
- 2024년에는 다양한 규모의 물류센터들이 예정되어 있으며, 5만 평 이상의 초대형 자산도 있어 안성지역 물류센터의 예정 공급량은 약 20만 평 이상 일 것으로 전망됨

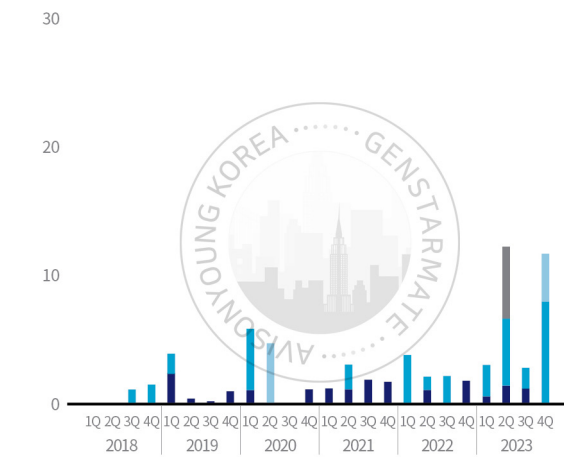
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



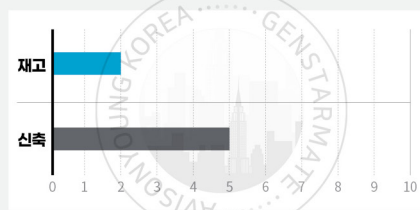
신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



안성지역 물류센터 상은 공실률 분석

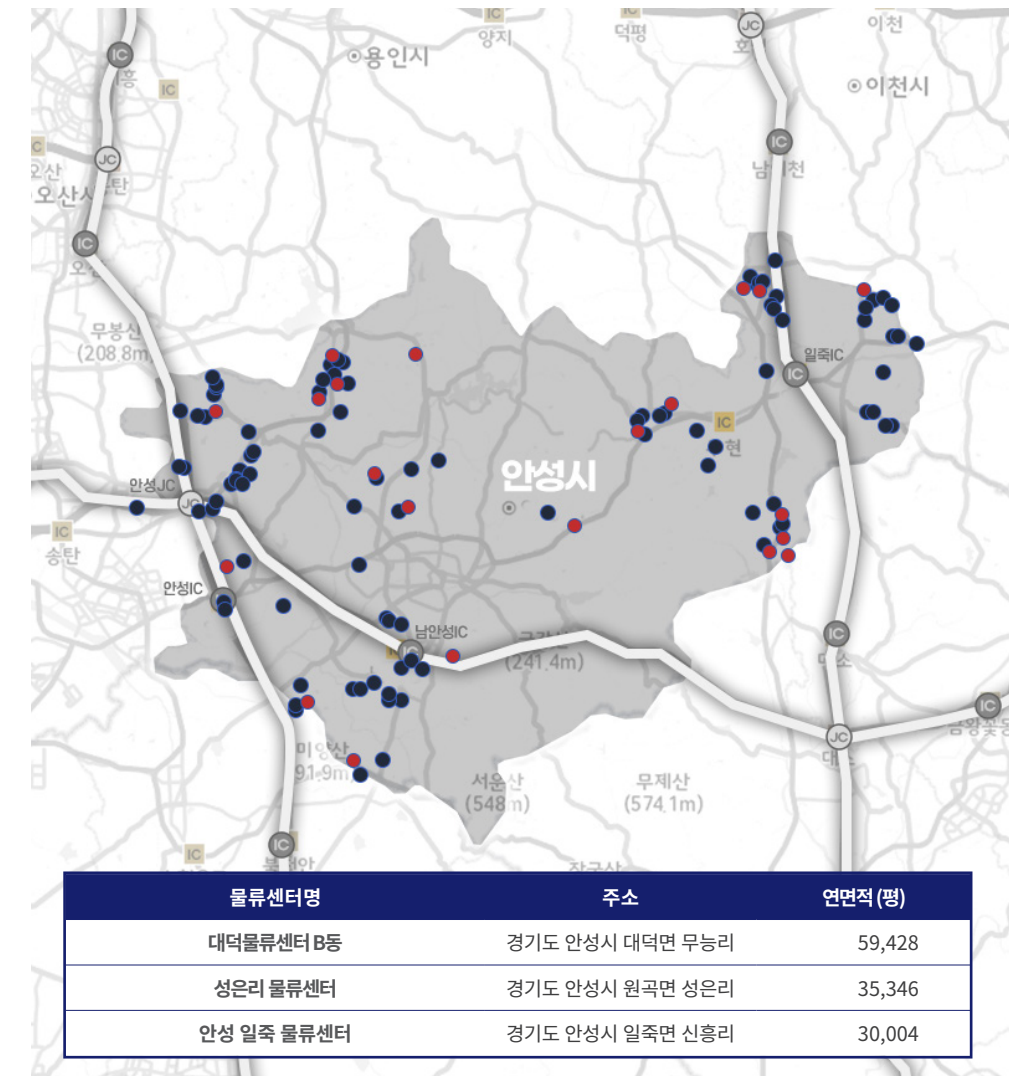
- 안성지역은 상대적으로 지가가 저렴하고 전국 수·배송이 용이한 지역으로, 물류 수요가 늘어남에 따라 물류센터 신규 공급 또한 두드러지게 증가하고 있음
- 2023년 4분기 현재 재고 공실률은 10% 미만으로 일부 신축 물류센터를 제외하면 대부분 임차가 완료되어 안정화됨
- 다만 최근 신규 공급이 증가한 영향으로 신축 물류센터 공실률은 20%~25% 수준이며, 일부 물류센터의 경우 전체 공실률 사례도 있는 것으로 확인됨
- 권역 내 추가 공급도 상당수준 예정되어 있어 신축 공실률은 한동안 현 수준과 유사할 것으로 예상됨



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
 · 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

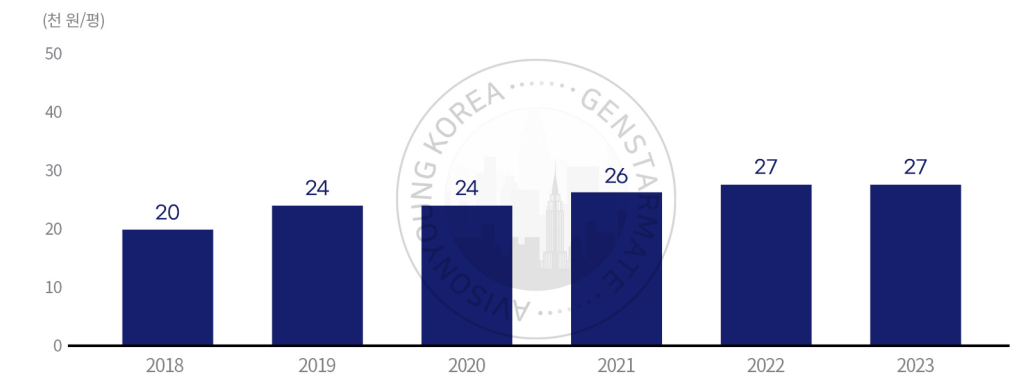
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 안성지역 상은 물류센터의 평당 월 임대료는 평균 26,844원으로 전년 대비 0.5% 상승함
- 일부 대형 물류센터의 임대료 상승이 확인되었으며 신축 물류센터의 경우 평당 3만 원 초반에 임대료가 형성되어 있음



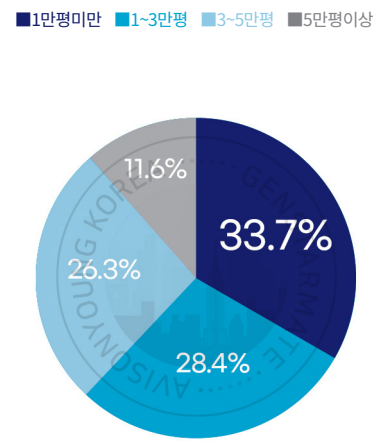
03-2

화성·평택

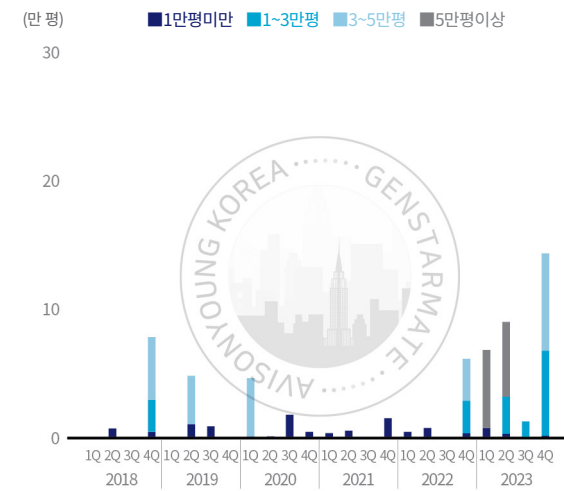
신규공급

- 화성·평택 지역은 2023년에 5만 평 이상의 초대형 자산이 2건 공급되며, 전년 대비 327.3% 증가한 31.5만 평의 신규 공급을 기록함
- 이 중 쉐달스퀘어자산운용의 쉐달스퀘어 평택로지스틱스파크(5.8만 평)와 마스틴투자운용의 로지스포인트 평택 물류센터(6.0만 평)가 대표적임
- 2024년에는 평택 비아이엑스 물류센터(5.2만 평) 외에 다수의 중형 물류센터들이 공급될 예정이나 신규 공급량은 2023년 대비 감소할 것으로 예상됨

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

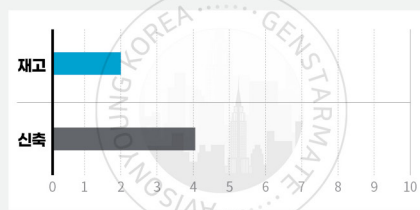


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)



화성·평택지역 상온 공실률 분석

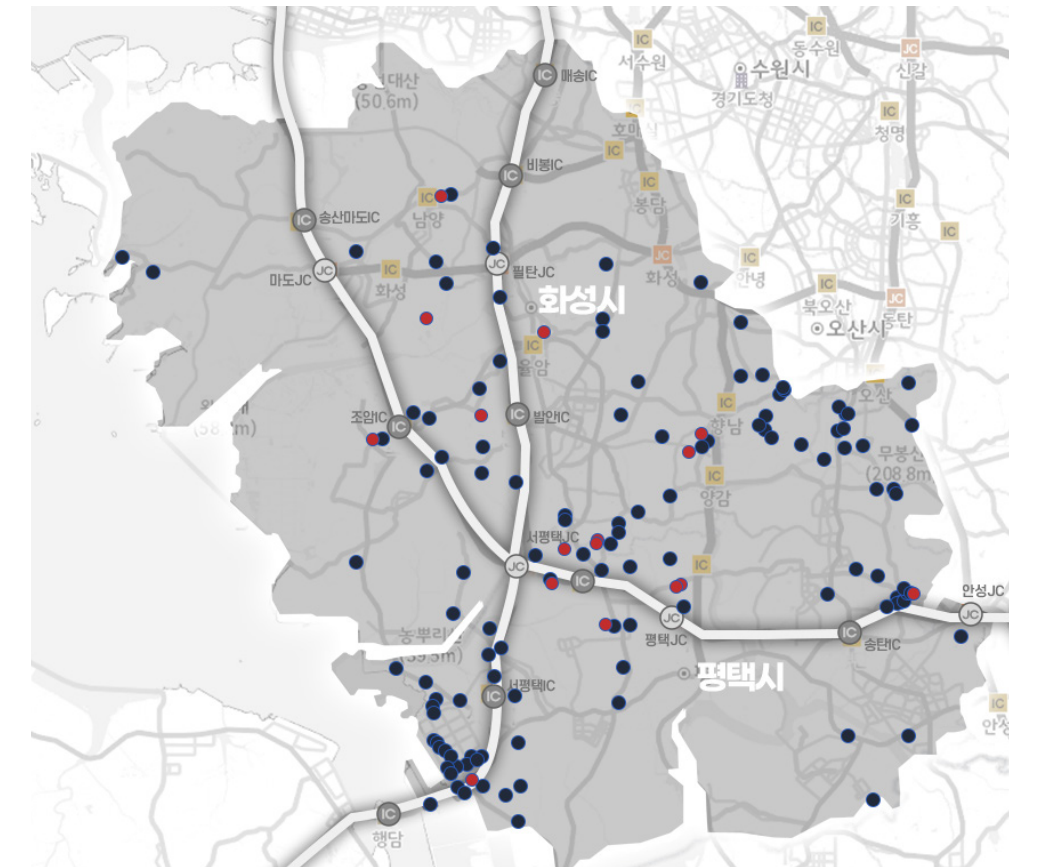
- 화성·평택지역은 최근 평택항을 중심으로 한 포승일반산업단지내 물류센터의 공급이 집중되고 있으며, 서해안고속도로 인근과 화성시 정남면 일대에서도 공급 증가가 이루어지고 있음
- 2023년 4분기 현재 지역 내 재고 공실률은 10% 미만으로, 평택시 소재 일부 물류센터에는 공실이 남아있으나 대부분 해소되었음
- 신축 물류센터의 경우 공실률이 약 15~20% 수준으로, 이는 평택시 내 일부 신축 물류센터에 잔여 공실이 남아있는 영향임
- 안성지역과 마찬가지로 화성·평택지역에서도 공급 예정인 물류센터의 영향으로 신축 공실률은 한 동안 현 수준을 유지할 것으로 예상됨



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
· 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

물류센터 분포

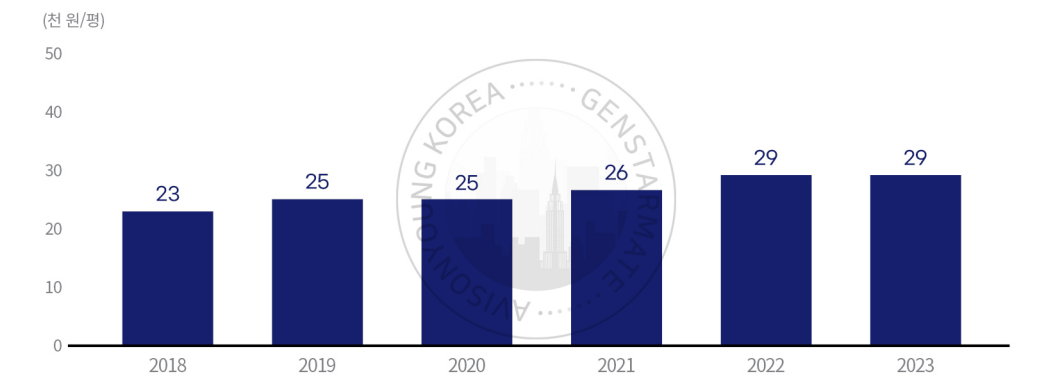


주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
평택 비아이엑스 물류센터	경기도 평택시 포승읍 희곡리	51,860
경기도 화성시 남양읍 물류센터	경기도 화성시 남양읍 북양리	15,653
화성시 팔탄면 월문리 물류센터	경기도 화성시 팔탄면 월문리	14,761

임대료

- 화성과 평택 지역의 월 임대료는 상온 기준 평당 28,718원으로 전년과 동일한 수준을 유지하고 있음
- 다만, 신축 물류센터의 경우 월 평균 평당 화성지역은 약 33,000원, 평택지역은 약 32,000원 수준으로 임대료가 형성되어 있음



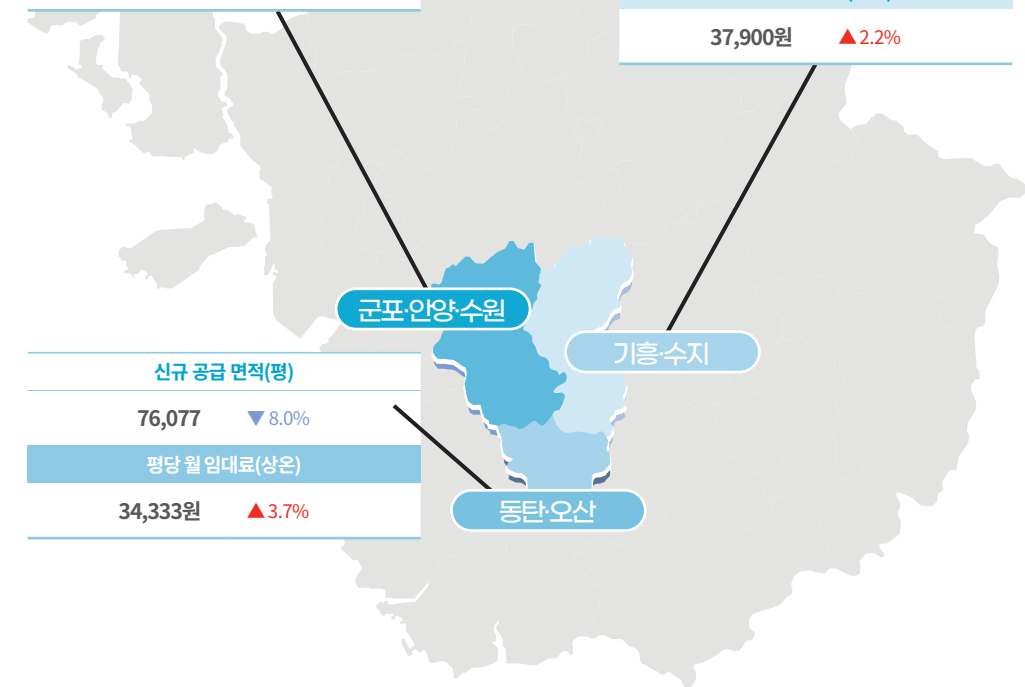


04 중앙권

※ 신규 공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료: 2023년 4분기 기준

신규 공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
104,958 ▲27.0%	36,237원 ▲0.8%

신규 공급 면적(평)	신규 공급 면적(평)
28,881 —	—
평당 월 임대료(상은)	평당 월 임대료(상은)
38,000원 ▼4.6%	37,900원 ▲2.2%



- 2023년 중앙권의 신규 공급량은 약 10.5만 평으로, 전년 대비 27% 증가해 5년 만에 10만 평 이상의 공급을 기록함
- 이 중 군포·안양·수원 지역에는 2.9만 평, 동탄·오산 지역에는 7.6만 평이 공급되어 동탄·오산의 공급이 중앙권 대부분을 차지함
- 안양물류센터는 2020년 이후 권역 내 약 3년 만에 공급된 물류센터로, 서울 지역의 증가하는 물류 수요를 효과적으로 흡수할 것으로 보임. 이로 인해 빠르게 공실이 채워질 것으로 예상됨
- 중앙권 물류센터의 상은 기준 평당 월 평균 임대료는 36,237원으로, 전년 대비 0.8% 상승함

04-1

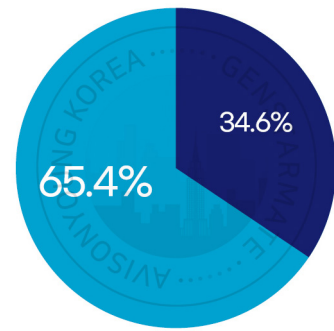
군포·안양·수원

신규공급

- 2020년 1분기 의왕 테크노파크 산업단지 임대 목적의 물류센터가 준공된 후 군포·안양·수원 지역에 신규 공급이 없었던 가운데, 2023년 연면적 2.9만 평의 안양물류센터가 준공됨
- 이 물류센터는 모든 층이 임대 목적으로 사용되는 혼합 물류센터로, 현재 임대 마케팅이 활발히 진행 중임
- 2024년부터 공급이 예정된 물류센터는 소형 물류센터 1동으로, 당분간 해당 지역의 물류센터 공급 누적량은 큰 변화가 없을 것으로 전망됨

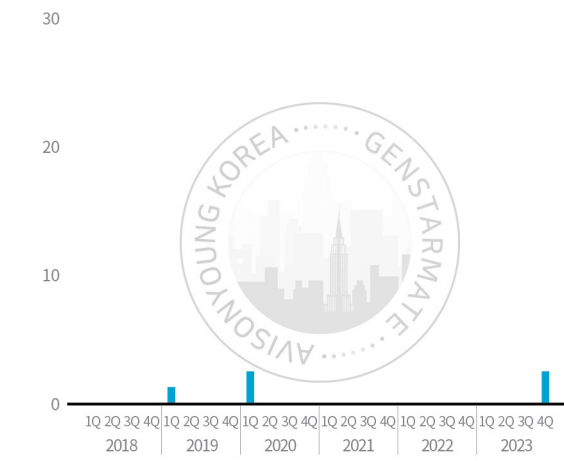
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



군포·안양·수원지역* 물류센터 상온 공실률 분석

- 군포·안양·수원지역은 주거 비중이 높은 신도시로 구성되어 다른 지역과 비교하여 물류센터의 공급이 상대적으로 제한적임
- 이 지역에서는 군포 복합물류단지 1차와 2차 지역 내 전체 물류센터의 83.7%를 차지하고 있으며, 대부분의 공실은 이미 해소되어 재고 공실률이 상당 기간 5% 미만을 유지하고 있음
- 신축 물류센터의 공실률은 15%에서 20% 미만 수준이며, 2023년 4분기에 준공된 중형 물류센터 중 일부는 이커머스 업체에 의해 임차될 예정이나, 여전히 공실이 일부 있음
- 현재 이 지역 내에 예정된 공급 사업장은 1건으로, 재고 공실률은 향후에도 5% 미만 수준을 유지할 것으로 예상됨

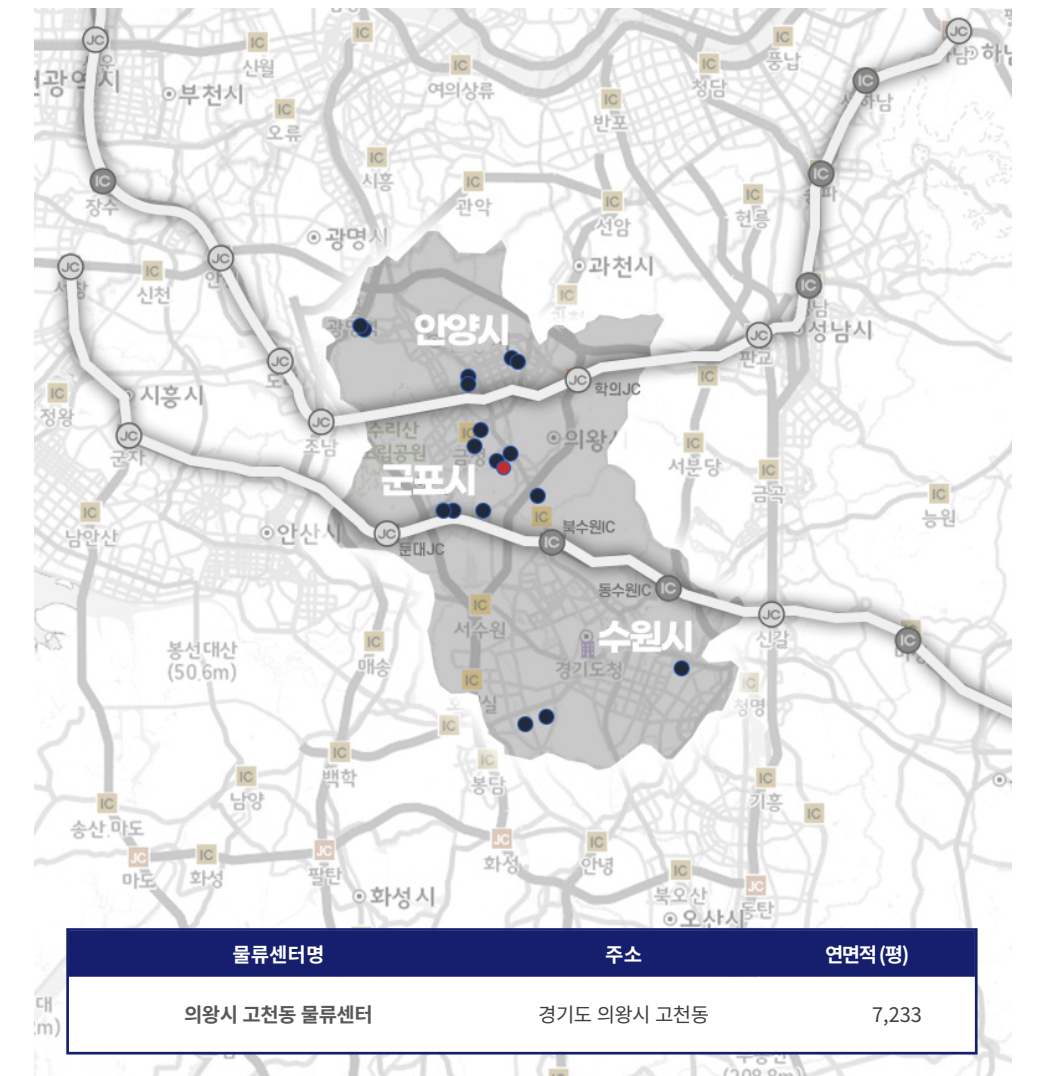
* 군포·안양·수원지역은 신축 공실률 조사 가능 표본 5개 미만임



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
· 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

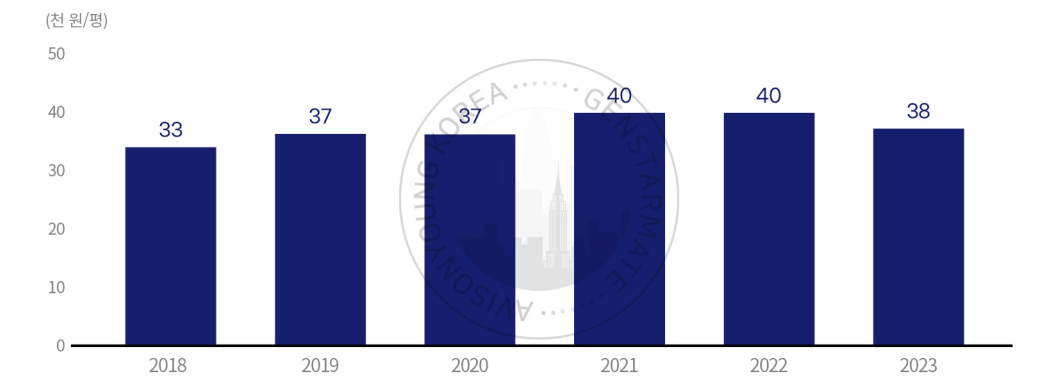
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2023년 군포·안양·수원지역의 평당 월 임대료는 상온 기준 38,000원으로 전년 대비 약 4.6% 하락함
- 준공년도 10년 이상 경과한 물류센터들에서 일부 임대료 조정이 있어 전체 지역의 임대료가 하락함



04-2

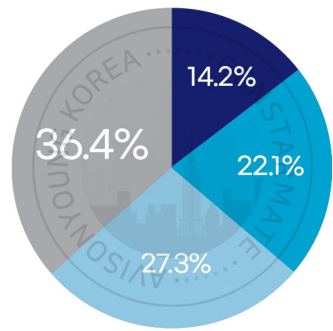
동탄·오산

신규공급

- 동탄·오산지역은 물류센터 개발 가능한 부지가 많지 않으나, 최근 2년동안 동탄 센트럴 로지스 허브와 오산 로지폴리스, JW중외제약 화성 물류센터 및 풍농오산물류센터 등이 신규로 공급됨
- 상기 물류센터들은 모두 임대용 혼합 물류센터로, 현재 활발한 임대 마케팅이 진행 중임
- 향후 2년 동안 추가 준공 예정인 물류센터가 없어, 당분간 공급 누적량은 현재 수준에서 유지될 것으로 보임

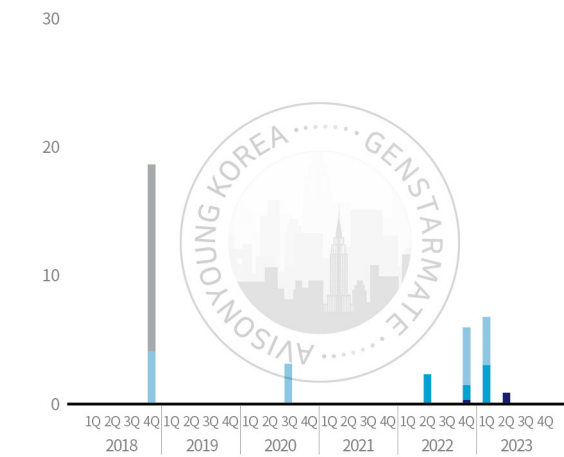
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



동탄·오산지역 물류센터 상은 공실률 분석

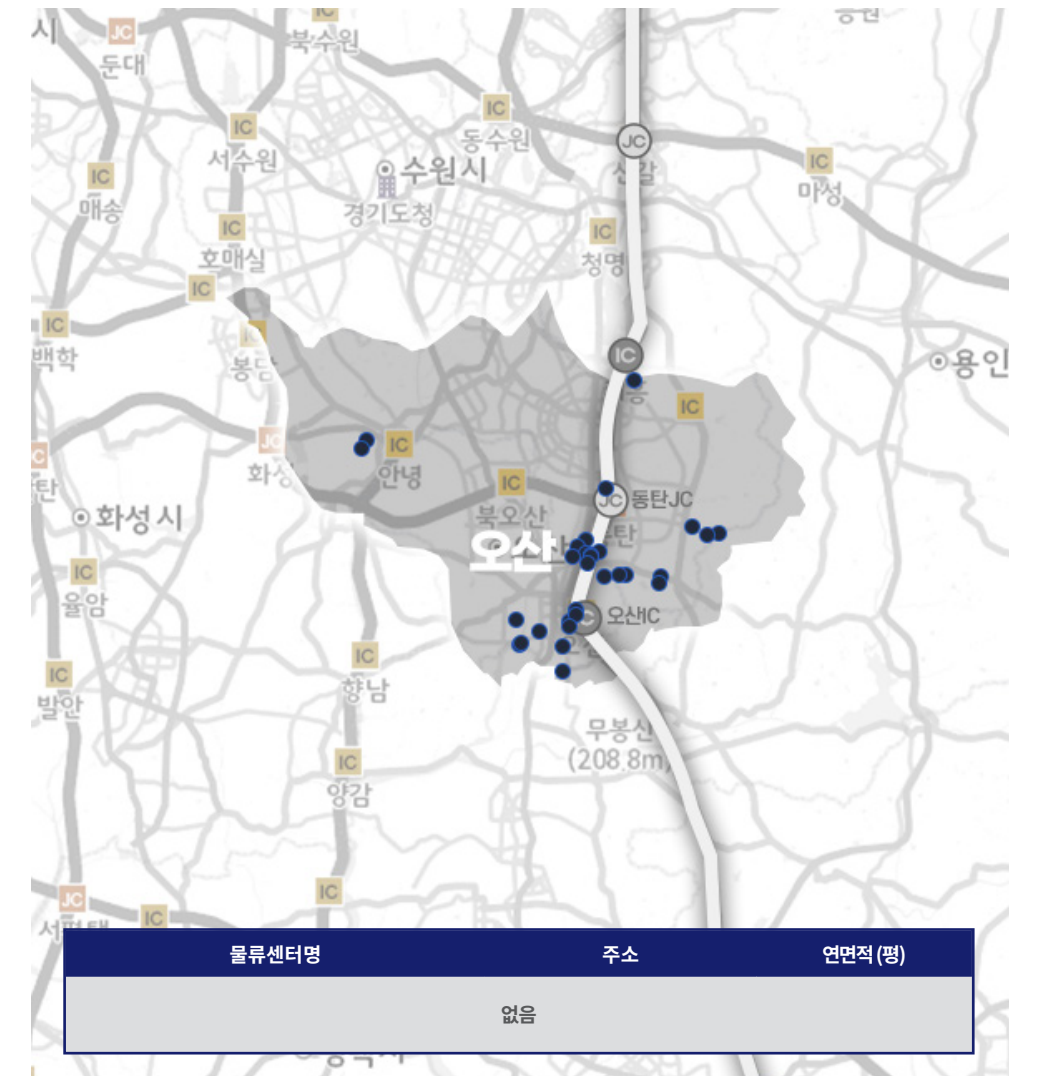
- 동탄과 오산 지역은 신도시 물류 수요와 경부고속도로가 인접해 있어 임차 수요가 높으며, 현재 재고 공실률은 5% 미만임
- 화성 동탄 물류단지 B블럭 및 JW중외제약 화성 물류센터와 같은 대형 물류센터들은 준공 후 3개월 동안 공실의 대부분을 빠르게 해소함
- 최근 이 지역에 신규로 공급된 대형 물류센터들의 공실도 빠른 속도로 흡수되어 현재 10% 미만임
- 추가 물류센터 공급 예정 사례가 없어, 현재의 잔여 공실도 빠르게 해소될 것으로 예상됨



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
· 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

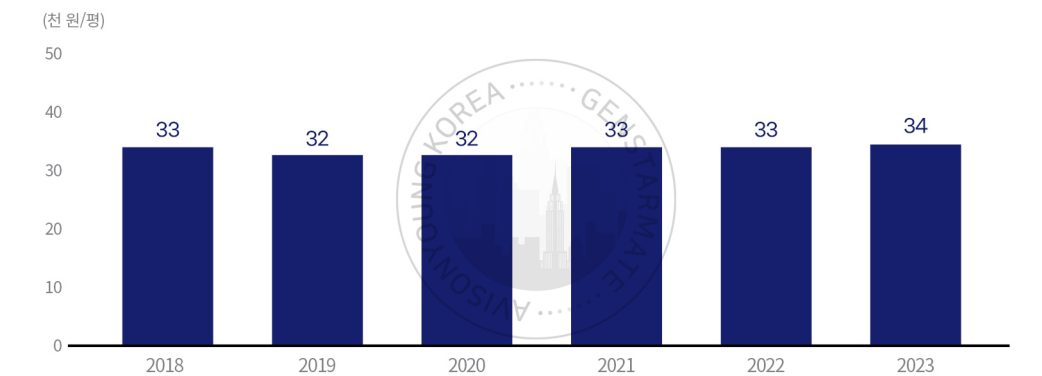
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2023년 동탄·오산지역의 평당 월 임대료는 상은 물류센터 기준 전년 대비 3.7% 상승한 34,333원임
- 2022년에 준공된 대형 물류센터와 중형 물류센터에서 임대료 상승이 일어나면서 지역 평균 임대료가 소폭 상승함



04-3

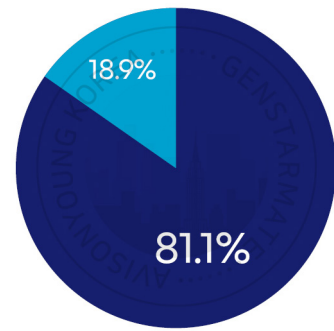
기흥·수지 (구.신갈)

신규공급

- 2021년 기흥구 고매동에 중형 물류센터 1동이 공급된 이후, 기흥·수지 지역에서는 추가 신규 공급이 없음
- 인허가 상 2건의 공급이 예정되어 있으나, 착공이 이루어지지 않아 공급 시점이 미정임

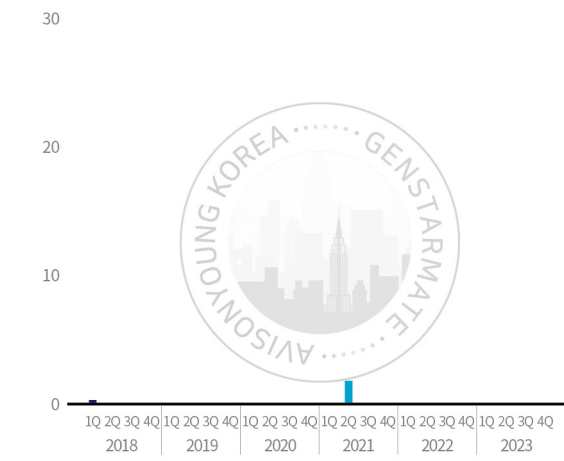
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



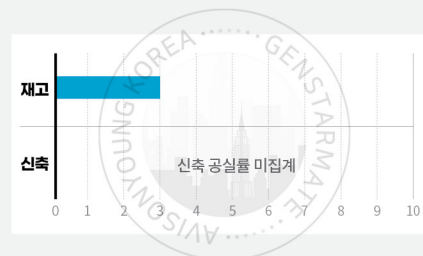
신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



기흥·수지지역 물류센터 상은 공실률 분석

- 기흥·수지지역은 1979년 이래로 경부고속도로 주변을 중심으로 발전하였으며, 용인시 기흥구 내 공세동, 고매동, 신갈동 등에 다수의 노후화된 물류센터가 위치하고 있음
- 이 지역에서는 과거 공급된 중·소형 물류센터들 중 일부에서 공실이 발생하여, 2023년 4분기 현재 재고 공실률은 10%이상 15% 미만 구간임
- 2022년부터 2023년까지 해당 지역에는 신규로 준공된 물류센터가 없어, 신축 물류센터에 대한 공실률은 집계되지 않음
- 향후 이 지역 내에는 공급 예정인 물류센터 사례가 없어, 공실률은 현재 수준을 유지하거나 감소할 것으로 전망됨



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
· 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

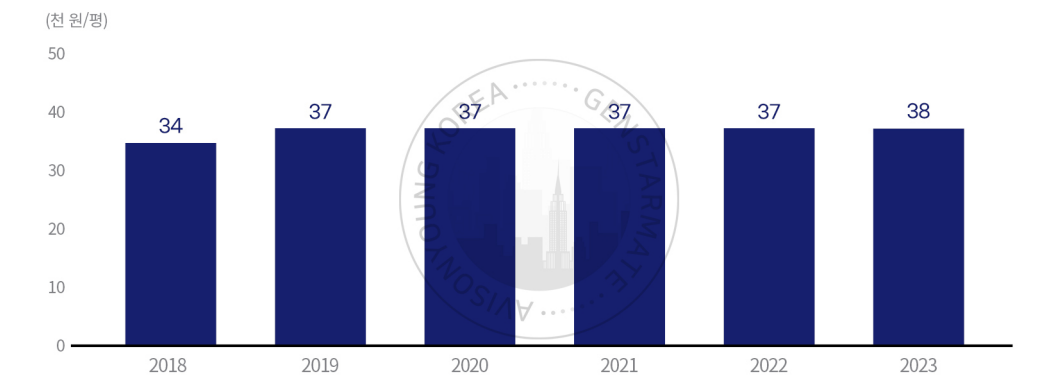
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 기흥·수지지역 상은 물류센터 평균 임대료는 전년 대비 2.2% 상승한 37,900원임
- 기흥·수지지역에 위치한 물류센터들은 경과연수가 오래된 자산들로 구성되어 있으며, 신규 공급사례도 드물어 큰 변동이 없음





05

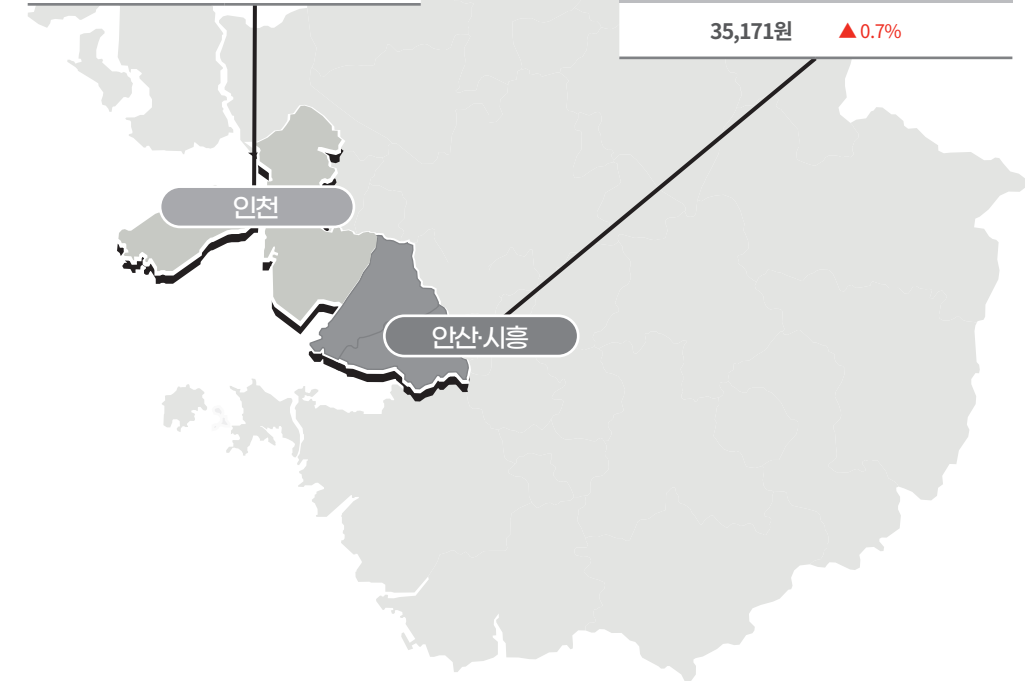
서부권

※ 신규 공급면적: 전년 동기 대비
 ※ 평당 월 임대료: 2023년 4분기 기준

신규 공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
508,973 ▲15.4%	35,541원 ▲0.6%

신규 공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
450,435 ▲16.2%	35,615원 ▲0.6%

신규 공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
58,539 ▲9.4%	35,171원 ▲0.7%



- 2023년 서부권의 신규 공급은 전년 대비 15.4% 증가한 50.9만 평을 기록하며 2022년의 최대 공급 기록을 경신함
- 인천 지역에는 45만 평, 안산·시흥지역에는 5.9만 평이 신규로 공급되었으며, 서부권 전체 공급의 대부분은 인천에서 이루어짐
- 이 중 인천 서구 원창동 일대에서 약 20만 평의 공급이 집중됨
- 서부권 물류센터의 상은 기준 평당 월 평균 임대료는 35,541원으로 전년 대비 소폭 상승함

05-1

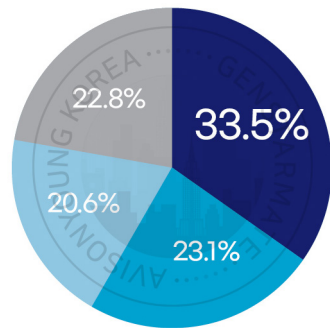
인천

신규공급

- 인천지역은 2021년 이후 이커머스 물류 거점으로 부상하는 가운데, 2023년 신규 공급은 전년 대비 16.2% 증가한 45만 평임
- 인천북항배후단지 내 원창동 인근에서 로지스포트 인천(6.0만 평), 로지스허브 인천(3.8만 평), 북항물류센터(3.4만 평) 등이 준공됨
- 2024년 인천지역의 경우, 초대형 및 대형 물류센터들이 공급 예정인 가운데 대표적인 사례로는 도화물류창고(7.6만 평), 메가와이즈청라 물류센터(4.3만 평), 고잔동 물류창고(3.8만 평) 등이 있음

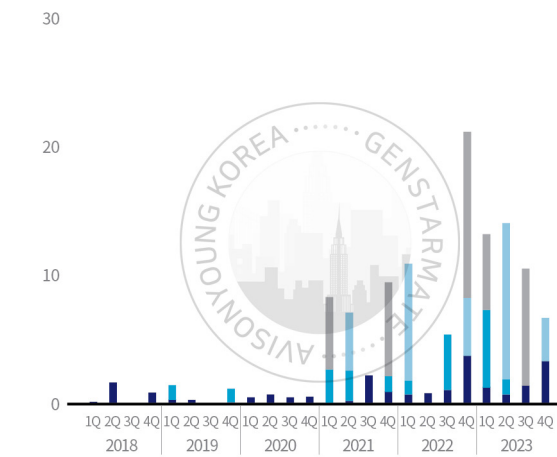
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



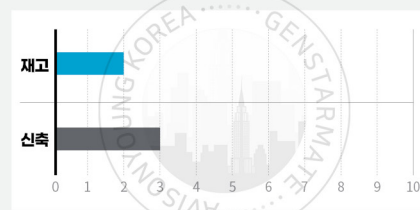
신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



인천지역 물류센터 상온 공실률 분석

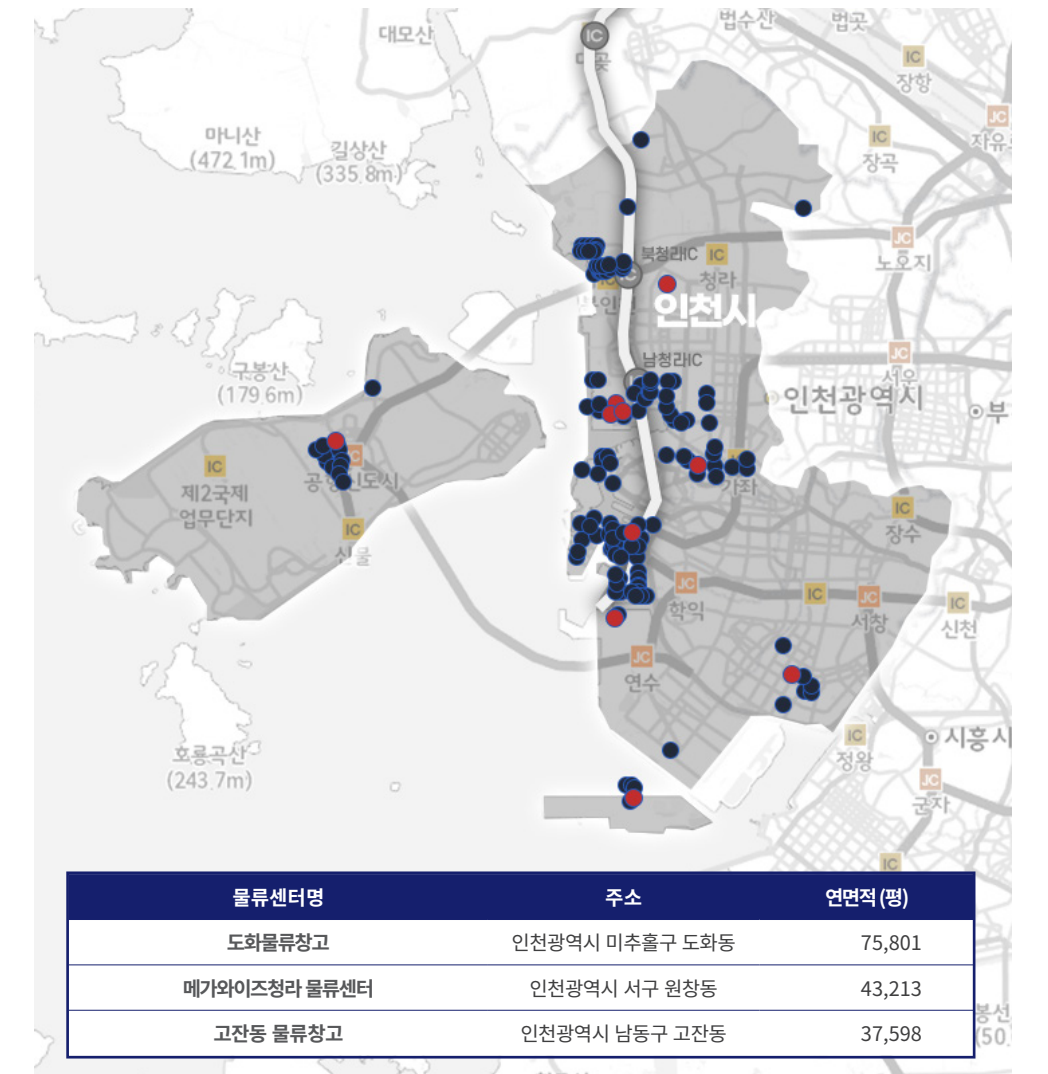
- 인천지역은 2021년부터 청라 인근의 북항과 항동 인근의 남항을 중심으로 신규 물류센터 공급이 급증하고 있음
- 인천지역 재고 물류센터의 공실률은 많은 공급에도 불구하고 쿠팡 등 이커머스 기반 화주사들의 지속적인 수요로 인해 10% 미만을 기록함
- 다만 최근 2년간 권역 내 대형 물류센터의 신규 공급이 급증함에 따라 신축 물류센터의 공실률은 상대적으로 높은 수준을 유지하고 있음
- 2024년 인천지역은 2023년 대비 추가 공급이 많지 않아 현 임차수요가 지속될 경우 공실률은 점차 안정화될 것으로 예상됨



· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
· 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

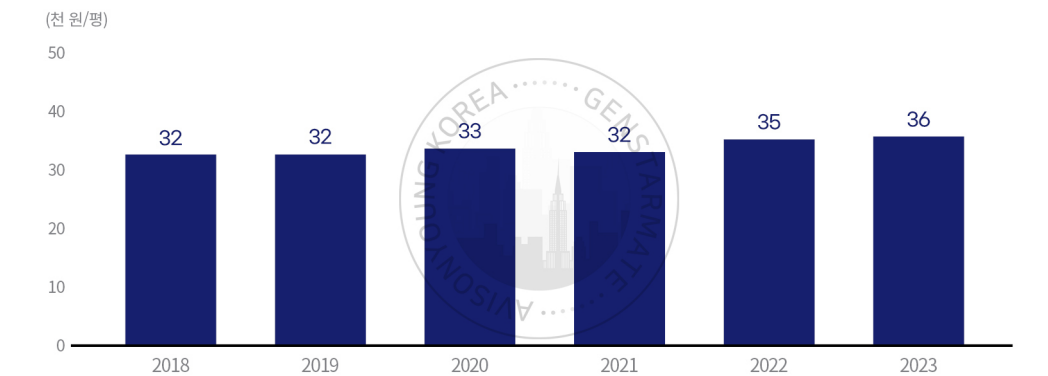
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 인천지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 전년 대비 0.6% 상승해 35,615원임
- 최근 공실이 발생한 일부 물류센터에서 마케팅 임대료를 인상하였으며, 평당 최대 4천 원까지 인상한 사례가 확인됨
- 신축 물류센터의 경우 월 평균 약 37,000원 수준에 임대료가 형성되어 있음



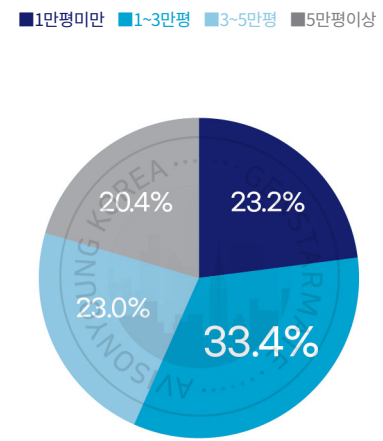
05-2

안산·시흥

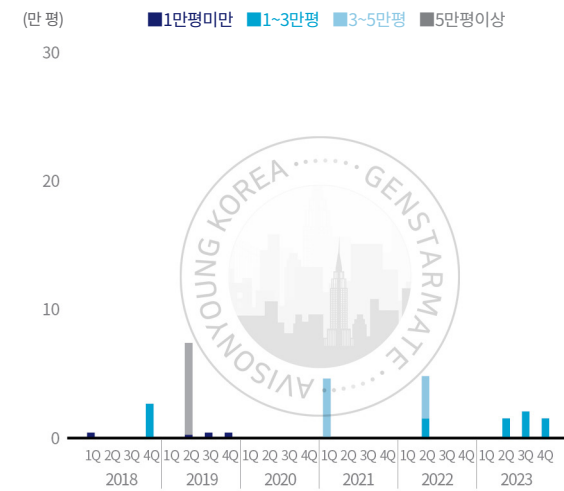
신규공급

- 2023년 안산·시흥지역에서는 사사동 물류센터(1.6만 평), 원시동 물류센터(1.7만 평), 시흥 원앤원스마트 물류센터(2.6만 평) 등 연면적 1만 평 이상인 중형 물류센터 총 3동이 공급됨
- 2024년에는 안산·시흥지역에서 3만 평 이상의 대형 물류센터 3동과 3만 평 미만의 중형 물류센터 3동이 공급될 예정이며, 신규 예정 공급량은 약 21만 평으로 역대 최대를 기록할 것으로 보임

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

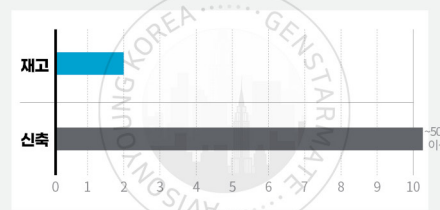


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)



안산·시흥지역* 물류센터 상온 공실률 분석

- 안산·시흥지역은 시화MTV와 반월국가산업단지를 중심으로 물류센터가 집중되어 있으나, 개발 가능한 부지가 많지 않아 인천지역에 비해 공급이 상대적으로 적음
- 이로 인해 재고 공실률은 10% 미만으로 안정적인 수준을 유지하고 있음
- 다만 2023년에 준공된 물류센터 2개 동의 공실이 아직 해소되지 않아 신축 공실률은 높은 수준을 보이고 있음
- 또한 안산·시흥지역에 공급이 예정된 물류센터의 규모가 대부분 1만 평 이상이므로, 신축 공실률은 당분간 높은 수준을 유지할 것으로 전망됨

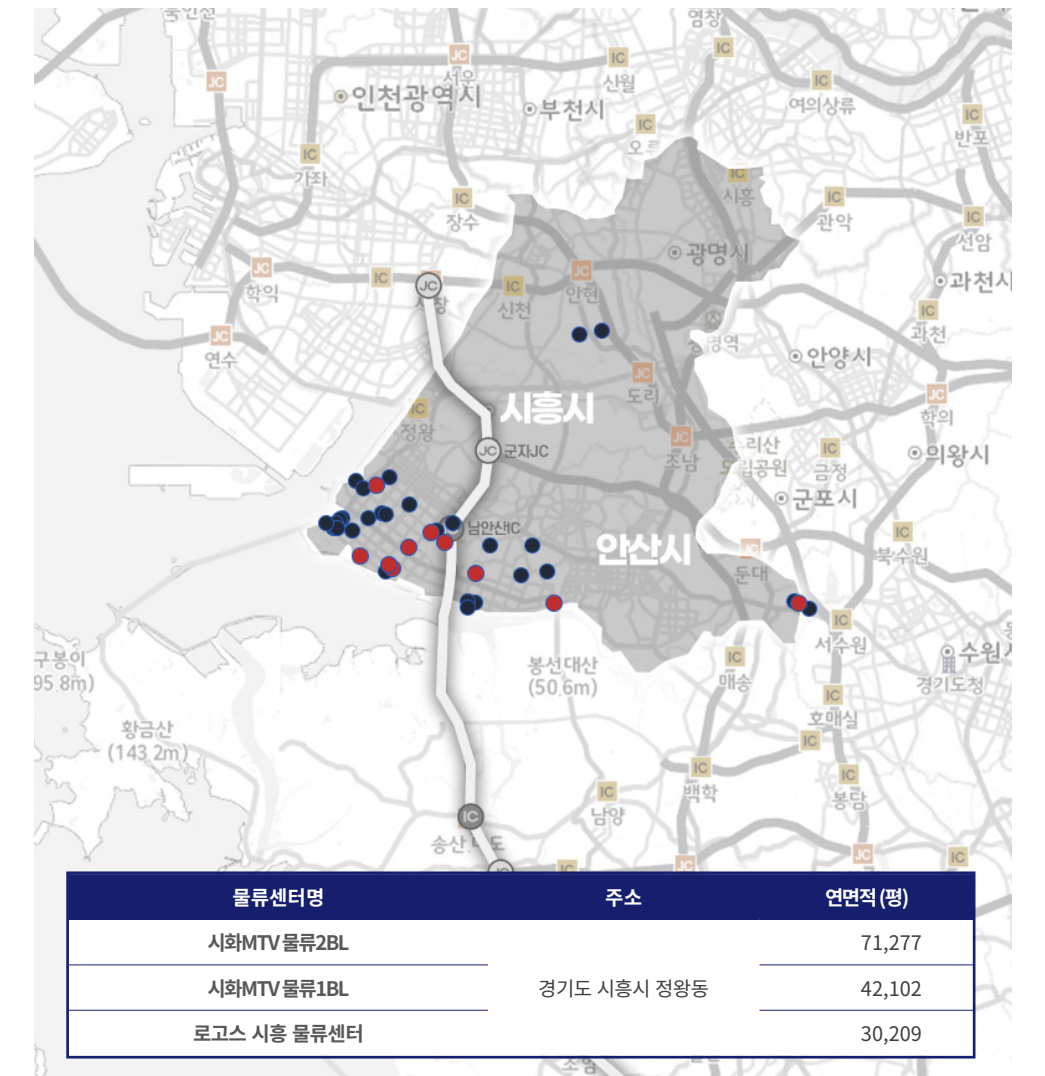


· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
· 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

* 안산·시흥지역은 신축 공실률 조사 가능 표본 5개 미만임

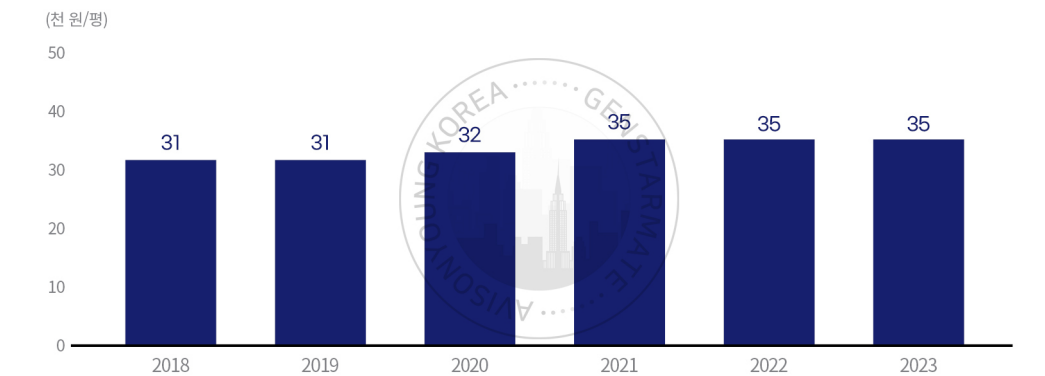
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2023년 안산·시흥지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 35,171원으로 전년 대비 0.7% 상승함
- 안산에 위치한 신축 물류센터의 잔여 공실에 대한 임대료가 소폭 인상되었으며, 그 외 신축 물류센터의 임대료는 평균 약 38,000원 수준에 형성되어 있음



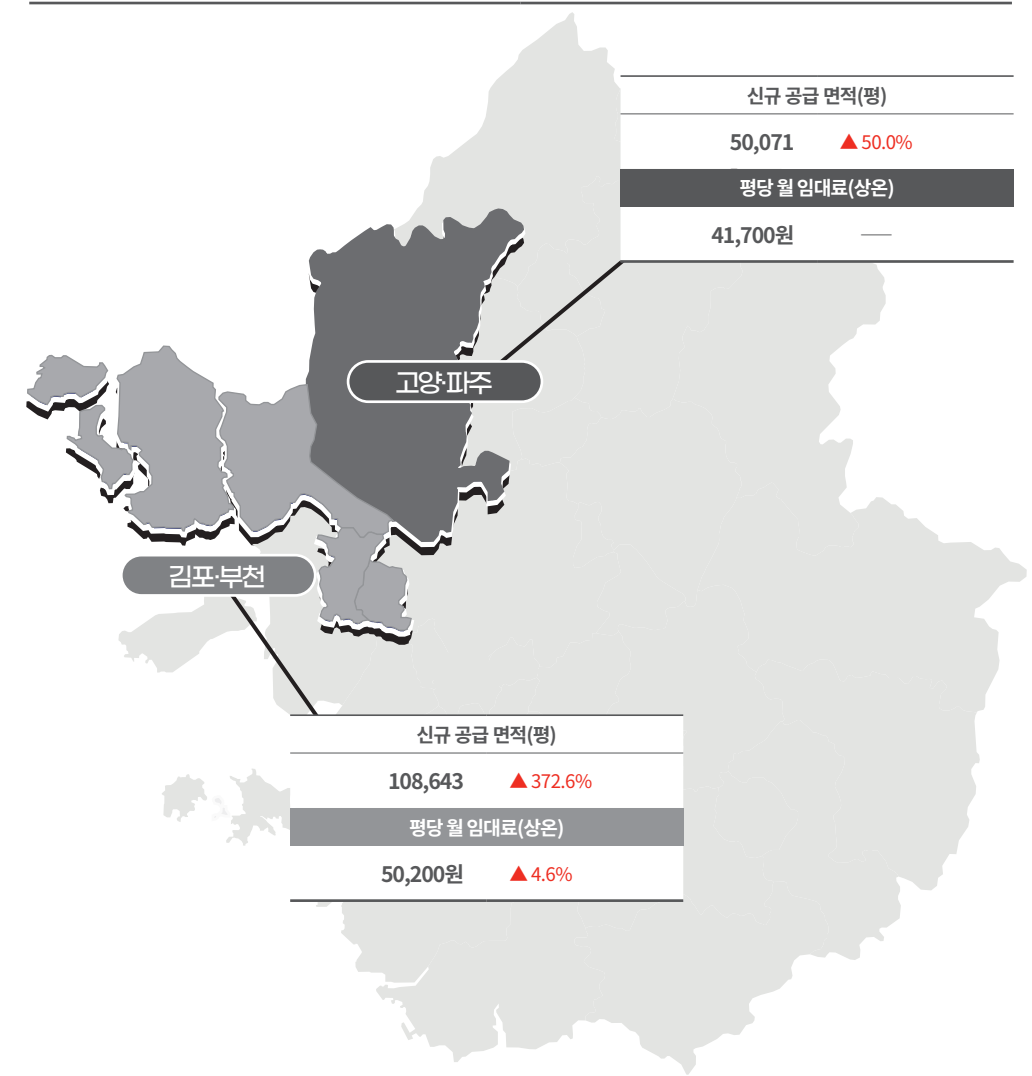


06

서북권

※ 신규 공급면적: 전년 동기 대비
 ※ 평당 월 임대료: 2023년 4분기 기준

신규 공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
158,714 ▲181.6%	47,367원 ▲3.2%



- 2023년 서북권의 신규 공급면적은 전년 대비 10.2만 평 증가한 약 15.9만 평으로 역대 최대규모를 기록함
- 주요 공급 지역은 수도권제2순환고속도로 인근의 김포학운일반산업단지, MQ로지스큐브 김포대포물류센터 등 대형 물류센터가 3년 만에 공급됨
- 2024년에는 김포학운일반산업단지 내에 연면적 5만 평 이상의 초대형 물류센터 공급이 예정되어 있어 김포·부천지역의 공급량은 증가할 것으로 예상됨
- 서북권 물류센터의 상은 기준 평당 월 평균 임대료는 47,367원으로 전년 대비 3.2% 상승함

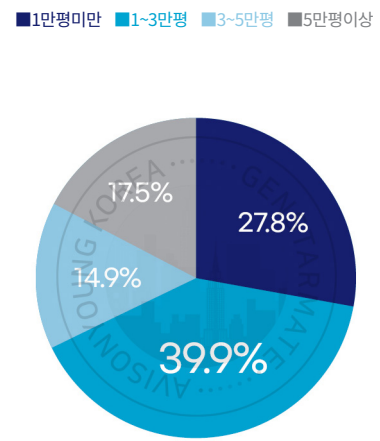
06-1

김포·부천

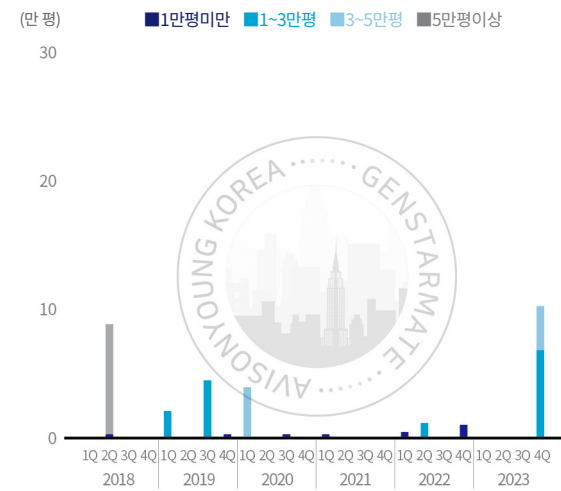
신규공급

- 2022년에는 김포·부천지역에서 1만 평 규모의 중형 물류센터 1동 등 총 4동이 공급된 반면, 2023년에는 3만 평 이상의 대형 물류센터를 포함해 총 7동, 약 11만 평이 공급되어 신규 공급 면적이 크게 증가함
- 김포시 양촌읍 대포리와 학운리에 위치한 MQ로지스큐브 김포대포물류센터, 학운3산단 물류센터 등 혼합 물류센터와 부천시 내동의 미래로지스부천, 부천IC 냉동 창고시설 등 다양한 용도의 물류센터가 공급됨
- 2024년 학운일반산업단지에는 초대형 물류센터 2동의 공급이 예정되어 있어 김포·부천지역의 초대형 물류센터 비중은 증가할 것으로 보임

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

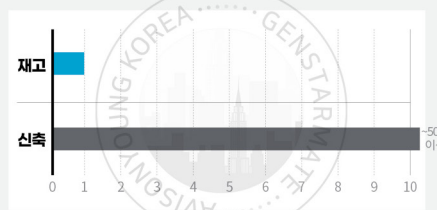


신규 공급면적 추이 (연면적 기준)



김포·부천지역* 물류센터 상온 공실률 분석

- 김포·부천지역은 서울과의 우수한 접근성과 김포터미널물류단지를 배후로 성장한 지역으로, 2020년대에 들어 김포시 양촌읍의 김포학운일반산업단지를 중심으로 신축 물류센터 공급이 이루어지고 있음
- 임차 수요가 높은 지역으로 2023년 4분기 현재 재고 공실률은 5% 미만을 기록하고 있음
- 최근 신규 공급된 물류센터는 많지 않지만, 학운일반산업단지에 공급된 물류센터의 공실이 아직 해소되지 않아 신축 물류센터 전체 공실률은 높은 수준을 보이고 있음
- 김포·부천지역의 높은 임차 수요가 지속될 경우 신축 공실률은 서서히 안정화될 것으로 예상됨

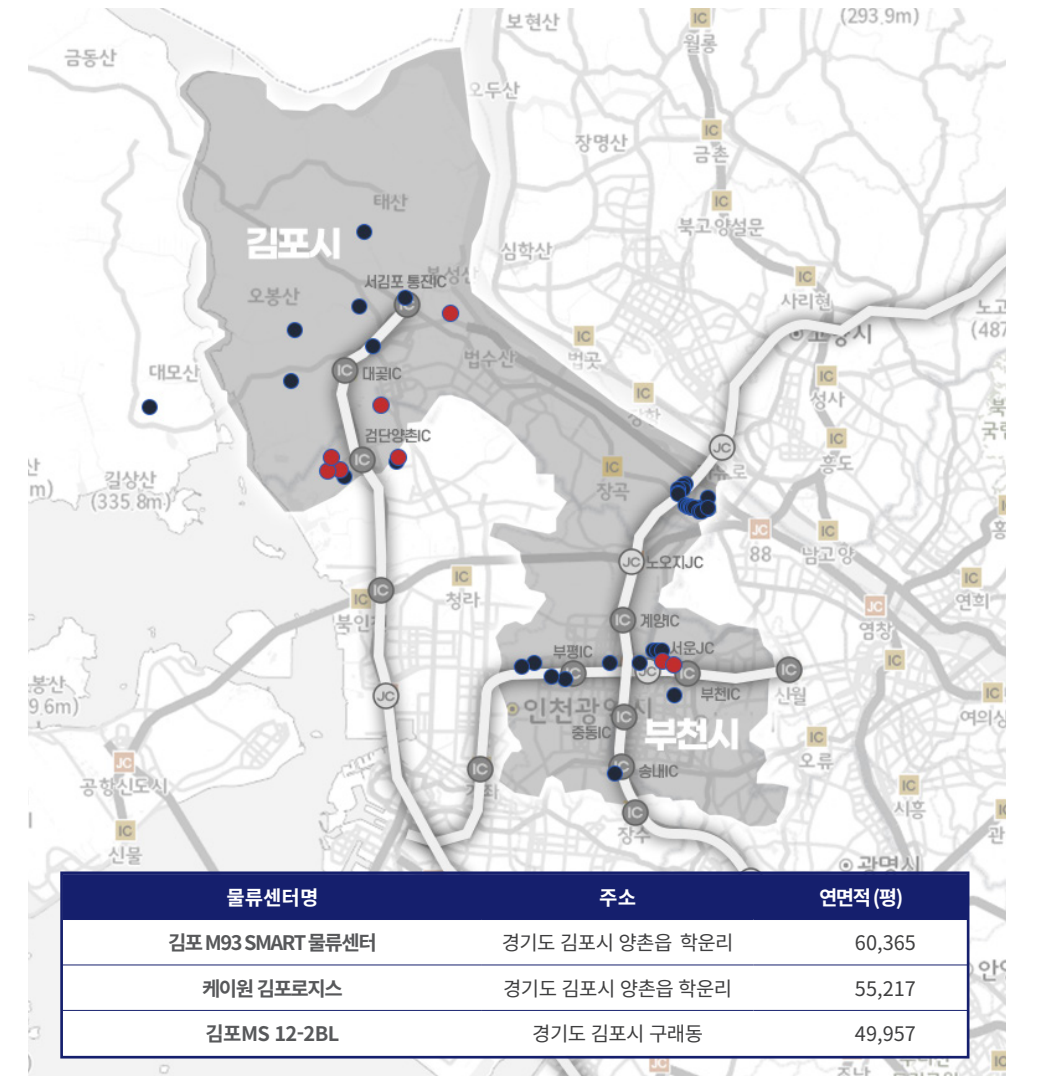


· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
 · 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

* 김포·부천지역은 신축 공실률 조사 가능 표본 5개 미만임

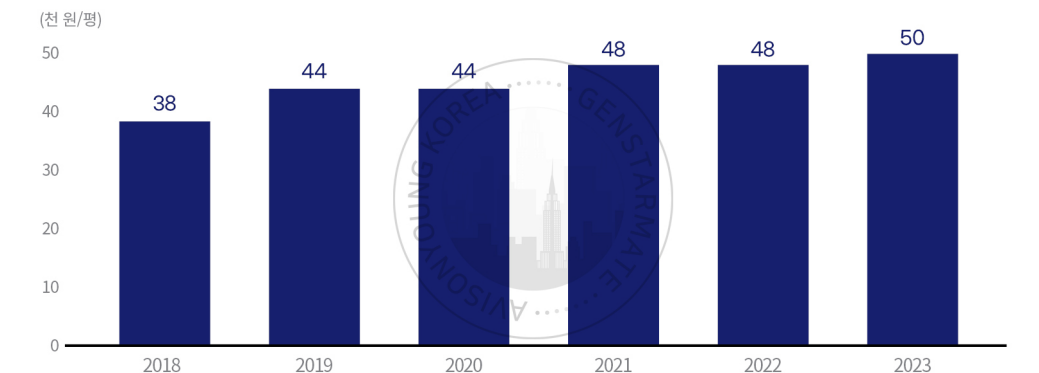
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2023년 김포·부천지역의 상온 물류센터 기준 평당 월 임대료는 50,200원으로 전년 대비 약 4.6% 증가함
- 최근 공실이 발생했던 부천과 김포터미널물류단지에 위치한 기존 물류센터의 임대료가 5천 원에서 1만 원 이상 인상한 사례가 확인됨
- 다만 김포시 양촌읍에 신규 공급된 물류센터는 평균 약 4만 원 수준에 임대료가 형성되어 있음



06-2

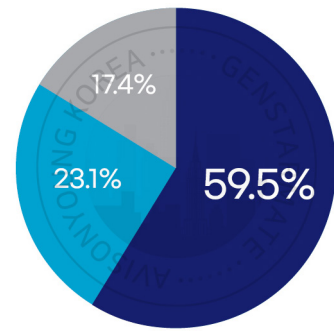
고양·파주

신규공급

- 2023년의 신규 공급량은 5만 평으로 2022년 대비 약 50% 증가함
- 2023년에는 삼송 프레스 로지(고양시 덕양구 오금동)와 파주 대원리물류센터(파주시 조리읍 대원리) 2동을 제외하고 주로 소형 물류센터가 다수 공급됨
- 2024년에는 고양시 일산동구 실문동에 위치한 고양 실문동 복합물류센터 1동만 공급될 예정임

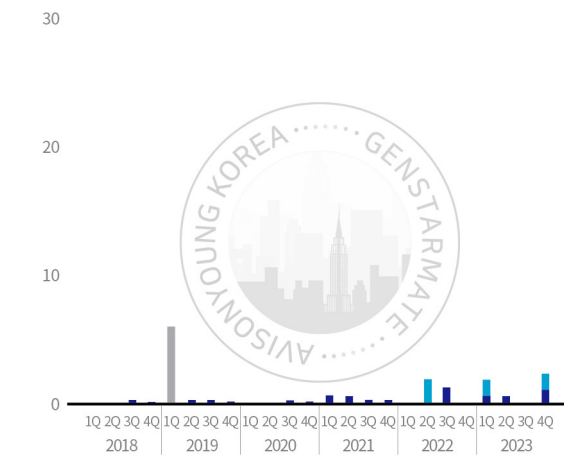
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



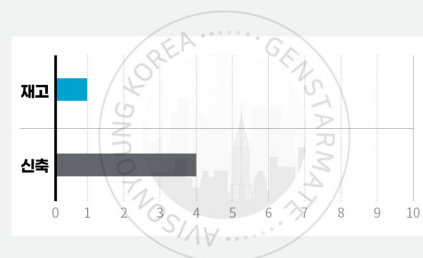
신규 공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



고양·파주지역* 물류센터 상온 공실률 분석

- 고양·파주지역은 개발제한구역의 영향을 받아 공급이 제한적이며 주로 수도권 서북부 거점으로 물류·유통업체의 물류센터가 분포하고 있음
- 물류센터의 수가 많지 않아 재고 공실률은 5%미만으로 안정적인 수준임
- 신축 물류센터는 많지 않으나 일부 물류센터에서 공실이 해소되지 않아 신축 공실률이 높은 수준으로 나타나고 있음
- 다만 신축 물류센터의 잔여 공실 면적이 크지 않고 고양·파주지역 내 예정된 추가 공급도 많지 않아 공실률은 빠르게 안정화될 것으로 예상됨

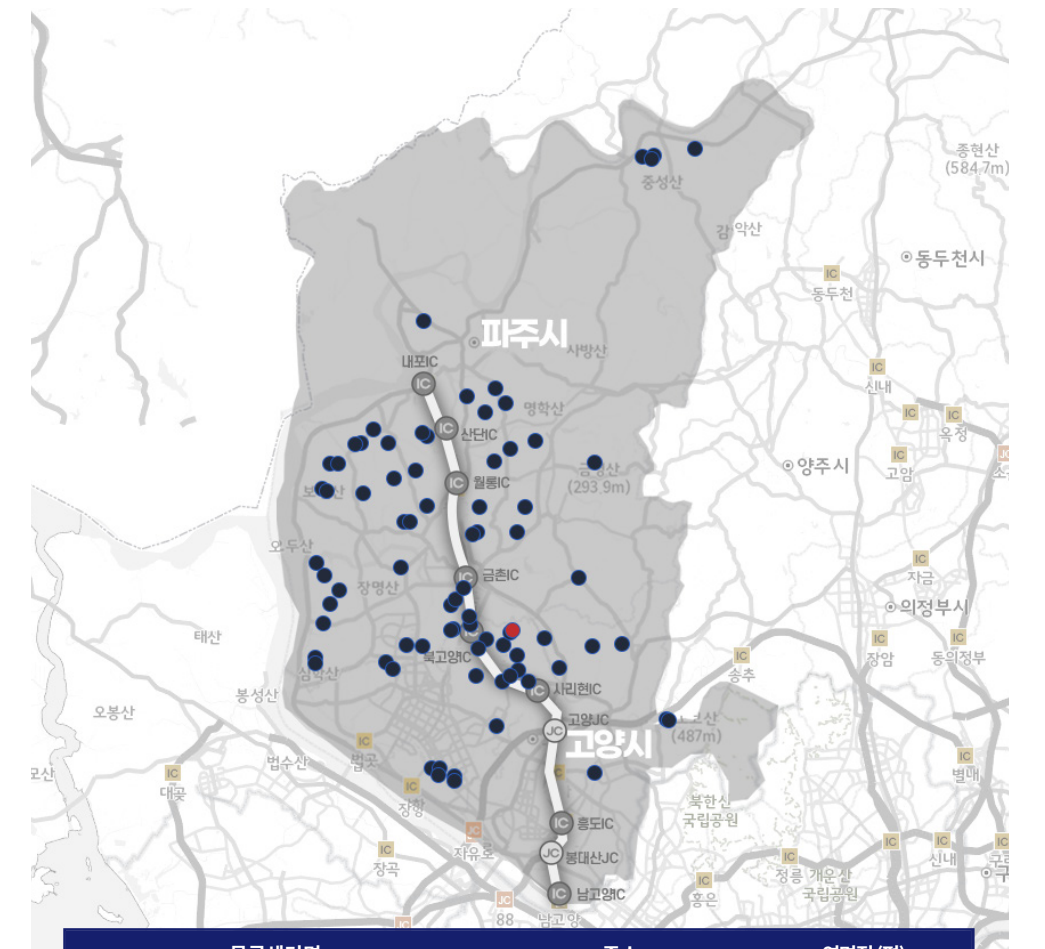


· 재고 : 2023년 상반기까지 공급된 물류센터 기준
· 신축 : 2022년~2023년 신규 공급된 물류센터 기준

구간	구간범위
1	0.1% ~ 5% 미만
2	5% ~ 10% 미만
3	10% ~ 15% 미만
4	15% ~ 20% 미만
5	20% ~ 25% 미만
6	25% ~ 30% 미만
7	30% ~ 35% 미만
8	35% ~ 40% 미만
9	40% ~ 45% 미만
10	45% ~ 50% 미만

* 고양·파주지역은 신축 공실률 조사 가능 표본 5개 미만임

물류센터 분포

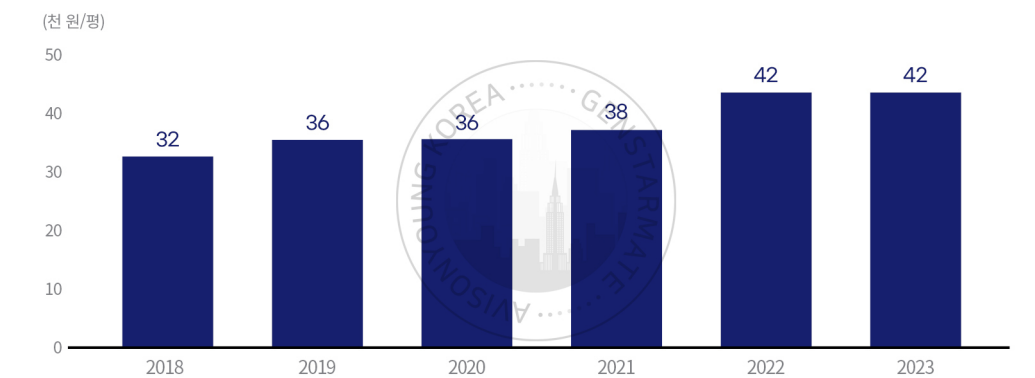


주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
고양 실문동 복합물류	경기도 고양시 일산동구 실문동	16,139

임대료

- 고양·파주지역의 상온 물류센터 기준 평당 월 평균 임대료는 2022년과 유사한 수준인 41,700원임
- 이 지역은 추가로 예정된 물류센터 공급이 많지 않으며 신축 물류센터의 임대료도 지역 전체 평균과 비슷한 수준으로 형성되어 있음



APPENDIX

리서치 개요, 물류센터 신규 간접투자기후,
물류센터 신규 공급 사례

01

조사 개요

- 지역: 경기도 및 인천광역시, 서울특별시
- 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, 소유주 현황, 임대료 등
- 조사기간: 매 분기말 익월 15일~말일 조사

02

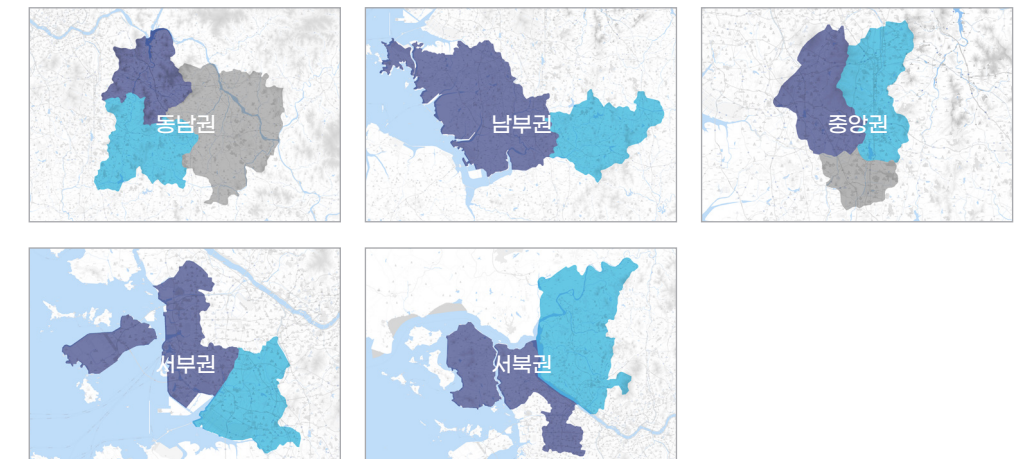
물류센터 분류 기준

- 소 형: 1만 평 미만 (~33,508㎡ 미만)
- 중 형: 1~3만 평 (33,508㎡ 이상 99,174㎡ 미만)
- 대 형: 3~5만 평 (99,174㎡ 이상 165,289㎡ 미만)
- 초 대 형: 5만 평 이상 (165,289㎡ 이상)

권역 분류 기준

권역	주소	세부지역
동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인시(처인구)	광주·곤지암, 양지·덕평, 이천·여주
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)	안성, 화성·평택
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시(동탄지역), 용인시(수지구, 기흥구), 성남시	군포·안양·수원, 동탄·오산, 기흥·수지
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



03

간접투자상품 설립 및 설정현황

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 자산
디디아이남청라로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	`23.03.14	디앤디인베스트먼트	인천시 소재 물류센터
코람코가치투자제4의5호 위탁관리부동산투자회사	`23.04.21	코람코자산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
한국투자로지스틱스제1호 위탁관리부동산투자회사	`23.11.22	한국투자부동산신탁	경기 이천시 소재 물류센터
현대물류위탁관리부동산투자회사	`23.11.29	현대자산운용	경기 화성시 소재 물류센터

펀드 신규설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 자산
이지스인컴엔그로스제2의4호 일반사모부동산모투자회사	`23.01.18	이지스자산운용	인천광역시 소재 물류센터
스타로드알파플러스일반 사모부동산제11호투자회사	`23.02.17	스타로드자산운용	경기도 안산시 소재 물류센터
페블스톤제20호 일반사모부동산투자회사	`23.04.11	페블스톤자산운용	경기도 여주시 소재 물류센터
라살제29호부동산 일반사모투자회사	`23.05.22	라살자산운용	경기도 이천시 소재 물류센터
에이치에이치알부동산 일반사모투자신탁제9호	`23.07.25	HHR자산운용	경상남도 창원시 소재 물류센터
캐피탈랜드코리아제15호 일반사모부동산투자회사	`23.09.08	캐피탈랜드투자운용	경기도 안성시 소재 물류센터
마스틴일반사모부동산 투자신탁제187호	`23.11.30	마스틴투자운용	경기도 이천시 소재 물류센터

04

주요 신축 물류센터

권역	물류센터명	시·군·구	읍·면·동·리	연면적(평)
동남권	지오앤에스 용인 물류센터	용인시	처인구 마평동	50,364
	로지스포인트 여주 물류센터	여주시	삼교동	39,624
	여주 본두리 물류센터	여주시	가남읍 본두리	32,905
	이천 수정리 물류센터	이천시	부발읍 수정리	24,470
남부권	로지스포인트 평택 물류센터	평택시	청북읍 고령리	60,428
	켄달스퀘어 평택로지스틱스파크	평택시	포승읍 희곡리	58,029
	대덕물류센터 A동	안성시	대덕면 무능리	56,735
	피벗로지스 화성센터	화성시	장안면 석포리	32,370
중앙권	JW중외제약 화성 물류센터	화성시	안녕동	37,913
	풍농 오산물류센터	오산시	원동	29,163
	안양물류센터	안양시	동안구 관양동	28,881
서부권	인천 석남 혁신물류센터	인천시	서구 석남동	90,524
	로지스포트 인천 물류센터	인천시	서구 원창동	59,648
	석남 복합물류	인천시	서구 석남동	44,847
	인천항동 드림물류센터	인천시	중구 항동7가	40,326
	로지스허브 인천	인천시	서구 원창동	37,940
	북항물류센터	인천시	서구 원창동	33,868
	시흥원앤원스마트물류창고	시흥시	정왕동	26,060
	남동 스마트 복합물류센터	인천시	남동구 고잔동	24,951
	서북권	MQ로지스큐브 김포대포물류센터	김포시	양촌읍 대포리

메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업본부
매각 주관, 자산관리 및 전속 임대 물류센터 안내

물류사업본부 총괄	노종수 상무	02.3775.7334	jsn007@genstarmate.com
임대차 컨설팅(LM)	남건우 이사	02.3775.7264	gunwoo.nam@genstarmate.com
자산 관리(PM)	박영철 이사	02.3775.7322	youngchul.park@genstarmate.com
물류 컨설팅 & Transaction	황윤식 이사	02.3775.7333	yshwang@genstarmate.com
물류개발	백장윤 팀장	02.3775.7339	bjy77@genstarmate.com

01

물류센터 매각
주관 및 지문 현황



평택 포승지구 물류부지
(평택시 / 대지면적 : 91,950㎡)

02

물류센터
관리 현황



안성일죽물류센터
(안성시 / 98,943㎡)



항동스마트물류센터
(인천 중구 / 88,235㎡)



동탄 센트럴로지스허브
(화성시 / 75,401㎡)



인천 TJ 물류센터
(인천 서구 / 55,431㎡)



이천 송은리 물류1센터
(이천시 / 55,007㎡)



이천 송은리 물류2센터
(이천시 / 54,937㎡)



LX하우시스 천안 물류센터
(천안시 / 44,547㎡)



케이로지스 김포
(김포시 / 43,707㎡)



양산 형지물류센터
(양산시 / 31,673㎡)



경산 CJ물류센터
(경산시 / 28,564㎡)



여주대신물류센터
(여주시 / 51,360.26㎡)



이마트에브리데이경산 물류
센터 (경산시 / 26,974㎡)



서정천안복합물류센터
(천안시 / 21,986㎡)



안성죽산물류센터
(안성시 / 19,406㎡)



덕양유엘씨물류센터
(인천 서구 / 13,243㎡)

03

전속 임대
물류센터



부산 기장 물류센터
(부산광역시 / 175,843㎡)



화성 남양 물류센터
(화성시 / 45,268㎡)



관양동 물류센터
(안양시 / 95,376㎡)



도립리 물류센터
(이천시 / 40,299㎡)



주요 사업분야

GenstarMate MatePlus

대표이사	최진원 02_2003_8121				
전략사업부문	부문장	조영재 02_2003_8188	마케팅부문	부문장	변희봉 02_2003_8150
리서치&컨설팅	본부장	이형구 02_3775_7290	밸류애드 & 물리실사	본부장	김광진 02_3775_7331
물류사업본부	본부장	노종수 02_3775_7334	임대차 컨설팅	본부장	노창희 02_2003_8030
CM본부	본부장	강희덕 02_2003_8133	자산관리(PM)	본부장	정상구 02_3775_7312
			리테일 서비스	본부장	이창익 02_3775_7230
			NPL 자산관리	이 사	최문수 02_3775_7327

AVISON YOUNG

대표이사	최진원 02_2003_8121	
CM본부	본부장	강희덕 02_2003_8133
리테일 서비스	본부장	이창익 02_3775_7230

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS

대표이사	임채욱 02_6949_3185	
임대주택 운영관리	본부장	김원기 02_6949_3186

MatePlus Realty

부동산 중개, 자산관리	대표	노창희 02_2003_8030
--------------	----	------------------

부동산 관리규모 | 전체 556동, 7,358,451㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

젠스타메이트 리서치&컨설팅본부 / 부동산연구소

이형구 본부장/소장 02_3775_7290 | 김규진 센터장 02_3775_7252 | 박인구 02_3775_7269 | 백지희 02_3775_7224 | 장문경 02_3775_7236

※ 본 보고서 정보(그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며 사전허가 없이 영업적 목적으로 무단복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.