

LOGISTICS MARKET REPORT

AVISON
YOUNG

MatePlus



GENSTAR



AVISONYOUNG. 2020.11.

COPYRIGHT (C) 2020 AVISONYOUNG ALL RIGHTS RESERVED

이천 단천리 물류센터



단천리 물류센터



캐리어 물류센터 (하나대체투자자산운용 사진 제공)

08



BLK 평택물류센터



동탄물류단지 C블록 (ADF자산운용 사진 제공)

09

53

물류 마켓리포트 시장조사 DB
및 통계 개선 안내

에비슨영코리아 물류 마켓리포트는 2020년도부
터 물류시장의 정확한 정보 제공을 위해 조사 대상
및 통계 권역 기준을 일부 개선하였습니다.

- 1. 물류센터 STOCK 재정비
물류 시장 분석의 기초가 되는 물류센터 STOCK
을 재정비함으로써 물류시장 분석의 정확성을
제고하였습니다.
- 2. 통계 권역 재정비
현재 물류 시장 트렌드 기준에 맞춰 통계 권역
을 재정비하여 물류시장 정보를 선도하고자 하
였습니다.

통계권역 기준 변경 등 자세한 내용은 마켓 리포트
의 'APPENDIX'를 참고하시기 바랍니다. 에비슨영
코리아 리서치센터는 물류 시장동향에 대한 독자
여러분의 이해를 돕기 위해 지속적으로 발전할 것
입니다. 감사합니다.

04 물류센터 투자시장

2020년 1~3분기간 수도권 물류센터는 전년 동기간 거래
규모보다 소폭 증가한 약 1조 9천억원을 기록

16 수도권 세부지역 분석

서부권과 서북권의 신규 공급량이 전년 동기간에 비해
감소하면서 수도권 전체 신규 공급량은 감소함

42 Appendix

리서치 개요, 물류센터 신규 간접 투자기구 및 수도권
물류센터 신규 공급 사례

54 메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업본부 매각 주관, 관리 및
전속 임대 물류센터 안내

발행인	에비슨영코리아 대표이사 최인준	등록번호	서울중, 사00067
편집인	에비슨영코리아 리서치센터장 이형구	등록일자	2020.05.13
발행소	서울 중구 을지로5길 16	발행일자	2020.11.30

57 Contacts

물류센터 투자시장

2020년 1~3분기간 수도권 물류센터는
전년 동기간 거래 규모보다
소폭 증가한 약 1조 9천억원을 기록

01

Overview 수도권

※ 2020년 1~3분기 값, 전년 동기간 대비

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
5.4% ▼0.9%p	433만원 ▼5만원	35.2만평 ▼0.2만평	1조8,885억원 ▲583억원

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)	Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)
5.2% ▼1.7%p	686만원 ▲85만원	5.7% ▼1.0%p	432만원 —
거래면적	거래금액	거래면적	거래금액
1.3만평 ▼1.7만평	810억원 ▼412억원	2.6만평 ▲1.4만평	1,987억원 ▲994억원

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)
5.6% —	432만원 ▼10만원
거래면적	거래금액
3.1만평 ▼7.4만평	1,460억원 ▼4,763억원

Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)
5.5% ▼0.7%p	415만원 ▼18만원
거래면적	거래금액
9.8만평 ▲4.3만평	5,760억원 ▲2,624억원

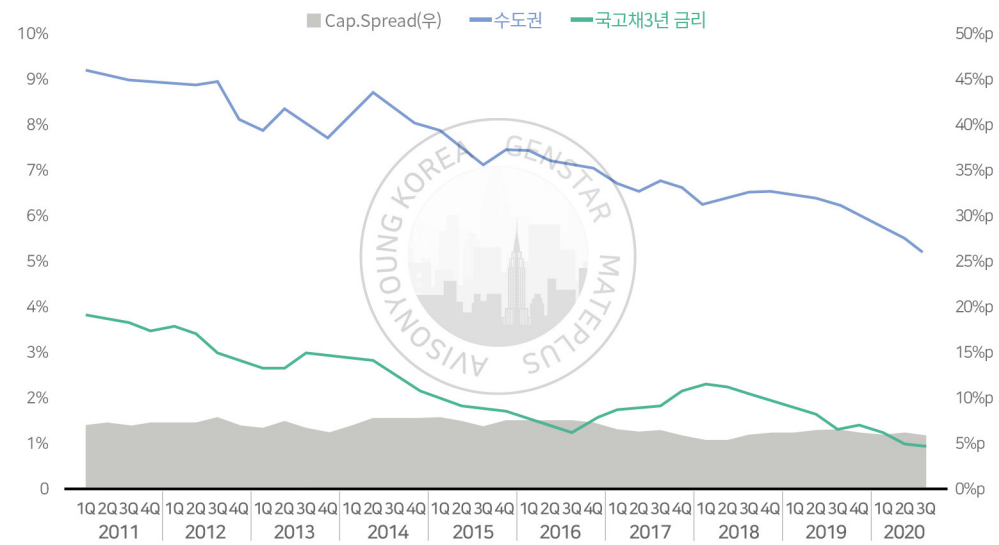
Cap. Rate	3.3㎡당 매매가(상온)
5.4% ▼1.0%p	420만원 ▲15만원
거래면적	거래금액
18.4만평 ▲3.2만평	8,867억원 ▲2,715억원

- 2020년 1~3분기 수도권 물류센터 거래 규모는 전년 동기간과 비슷한 1조 8,885억원(3.2%▲)으로, 2018년과 2019년에 이어 2020년에도 연 2조원 이상의 거래 규모를 달성할 것으로 예상됨
- 수도권 내 상온 물류센터의 3.3㎡당 평균 거래 가격은 전년 동기간에 비해 소폭 하락한 443만원 수준을 나타냄. 다만, 저온 기능이 포함된 혼합 물류센터의 경우 전년 동기간 대비 13.6% 상승한 3.3㎡당 600만원 수준을 기록함
- 수도권 물류센터의 Cap. Rate는 전년 동기간 대비 0.9%p 하락한 5.4%를 기록함. 2020년 하반기 일부 실물 자산의 경우 투자 수요가 몰리며 Cap. Rate가 4%대 수준까지 떨어지는 등 Cap. Rate의 하락세가 과거보다 더욱 가팔라짐

02

수도권 물류센터
Cap.Rate 추이

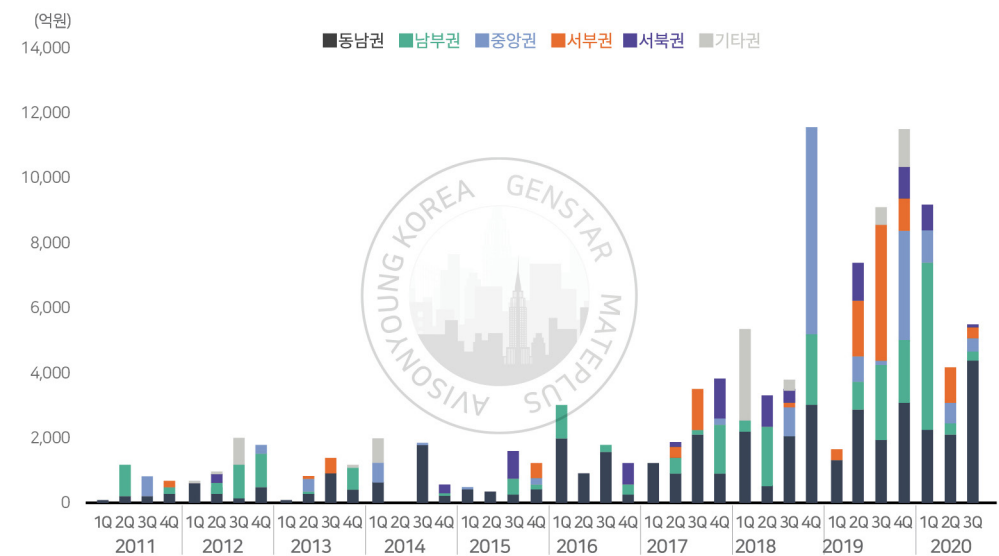
- 수도권 물류센터의 Cap. Rate은 지속적인 하락세를 보이며 2020년 3분기 5.2%를 기록함. 이는 전년 동기 에 비해 1.1%p 하락한 값으로, 최근 1년간 수도권 물류센터 Cap. Rate의 하락세가 과거보다 더욱 가팔라짐
- 평당 거래 가격이 현재 수준보다 낮았던 과거에 선매매 계약이 체결된 거래들의 경우 5% 후반대 수준의 Cap. Rate을 보였지만, 일부 실물 자산의 경우 투자 수요가 몰리며 4%대 수준까지 떨어짐



03

수도권 물류센터
거래규모 추이

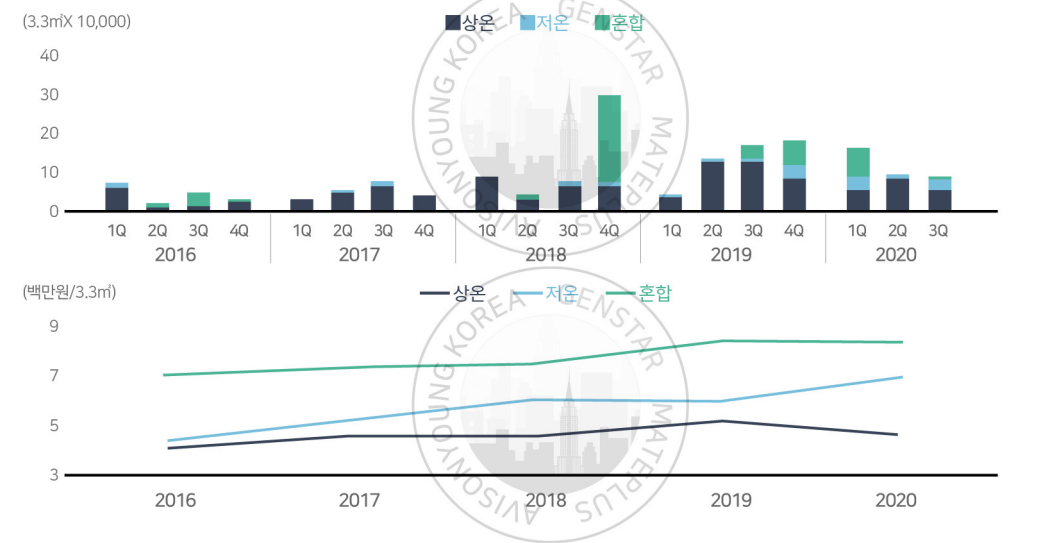
- 2020년 1분기부터 3분기 현재까지 거래가 종결된 수도권 물류센터의 거래 규모는 약 1조 9천억원으로, 이는 동기간 역대 최대 규모를 보였던 2019년 1~3분기의 거래 규모(약 1조 8천억원)보다 소폭 증가한 규모임. 4분기에 거래가 예정된 건들을 고려하면, 재작년과 작년에 이어 2020년에도 수도권 물류센터 시장은 2조원 이상의 거래 규모를 형성할 것으로 예상됨
- 수도권 전체 거래 규모의 약 절반이 동남권에서 거래된 가운데, 2020년 1분기 안성과 평택 지역에 위치한 연면적 1만평 이상의 대형 물류센터들이 거래되면서 전년도에 비해 남부권의 거래 규모 비중이 크게 증가함



04

용도별 거래
면적 및 3.3㎡당
거래가격

- 2020년 1~3분기동안 수도권 물류센터는 44개동 약 35만평이 거래됨. 최근 새벽 배송을 포함한 신선식품 배송 시장의 폭발적인 성장과 함께 투자 수요도 증가하면서 저온 전용 물류센터와 냉동·냉장 시설이 포함된 혼합 물류센터의 비중이 전체 거래 면적의 43%를 차지함
- 수도권 내 상온, 저온 전용 물류센터의 3.3㎡당 평균 거래가격은 각각 433만원, 775만원으로 모두 전년에 비해 소폭 하락한 반면, 상온과 저온 기능을 모두 포함한 혼합 물류센터는 3.3㎡당 평균 거래가격이 600만원을 기록하며 전년도보다 상승함. 투자자들이 혼합 용도의 물류센터를 선호할 뿐만 아니라 거래된 상온 또는 저온 전용 물류센터의 경우 비교적 노후화된 물건이 많았던 영향으로 보임

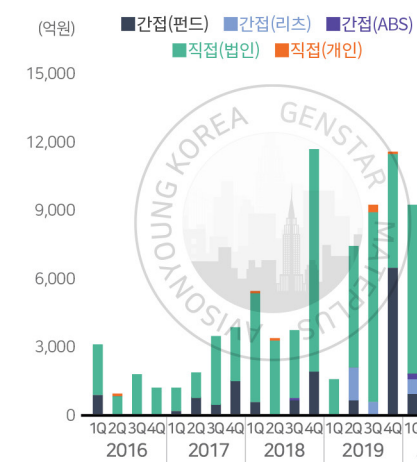


05

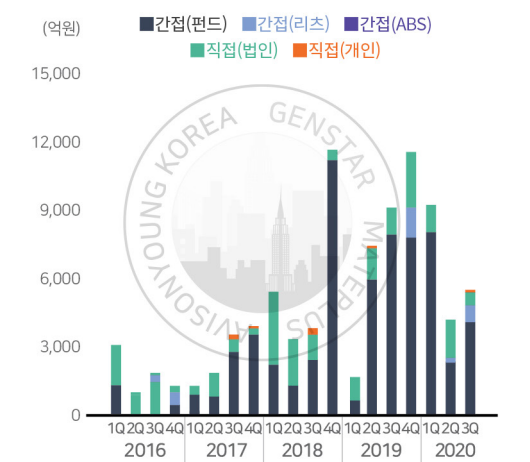
매도·매수자
유형별 거래규모

- 매도자 유형은 직접(법인) 방식이 2020년 1~9월까지 총 31건으로 과거부터 가장 높은 비중을 보임. 물류센터를 매각한 법인들은 주로 물품 보관과 관리 등 일반창고업을 영위하고 있는 경우가 많았음
- 매수자 유형 측면에서는 간접(펀드) 방식이 25건으로 가장 높은 비중을 차지함. 이 중 법인이 매각한 물류센터를 매입하는 경우가 19건으로 가장 많았고, 펀드 또는 리츠가 운용·개발한 자산을 매입하는 경우가 6건을 차지함

매도자 유형별 거래규모



매수자 유형별 거래규모



06-1

권역별 거래사례 분석

동남권

- 동남권 물류센터의 거래규모는 2020년 3분기 현재 전년대비 44% 상승한 8,867억원을 기록하며 역대 최대 거래규모를 기록하였고, 연말까지 현재 시장에서 거래가 진행중인 자산들의 매각이 완료되면 1조원 거래규모를 달성할 것으로 전망됨. 2020년 1~3분기간 거래는 23건으로 수도권 거래의 약 52%가 동남권역에서 이루어졌으며, 거래규모 또한 47%로 가장 높은 거래 비중을 차지함. 간접투자기구를 이용한 매입 비중은 약 86%에 달했는데 리츠를 통한 매수가 5년 만에 2건 확인되었음. 이 중 메이트플러스스의 매각 주관으로 이천에 소재한 단천리 물류센터가 3.3㎡당 약 593만원 수준으로 신한리츠운용에게 손바뀜 된 것으로 확인됨

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	3.3㎡당가격(만원)	매도자 / 매수자
DC덕평	경기 이천시	상운	7,648	358	468	매도자 : 디씨덕평(유) 매수자 : 호법2로지스틱스코리아
에이치엔물류	경기 이천시	상운	7,361	289	392	매도자 : 에이치엔물류 매수자 : 케이클라비스자산운용
제이케이로지스	경기 이천시	혼합	6,000	345	575	매도자 : 이비아로지스틱스, 제이케이에프 매수자 : 코람코자산운용
무신사 물류센터	경기 여주시	상운	11,200	530	473	매도자 : 스마트엘 매수자 : YNP자산운용
태은물류 제2여주센터	경기 여주시	상운	6,734	240	357	매도자 : 베이지박스투 매수자 : 현대인베스트먼트자산운용
태은물류 제1여주센터	경기 여주시	상운	11,899	540	454	매도자 : ADF자산운용 매수자 : 케이클라비스자산운용
서이천 물류센터	경기 이천시	상운	7,612	260	342	매도자 : 캠프톤자산운용 매수자 : 케이리츠투자운용
샘소나이트 물류센터	경기 여주시	상운	10,121	509	503	매도자 : 뉴디피엘 매수자 : YNP자산운용
브릭 용인물류센터	경기 용인시	저운	13,018	940	722	매도자 : 브릭용인물류센터 매수자 : 코람코자산운용
연승어패럴 물류센터	경기 광주시	상운	4,293	210	489	매도자 : 연승어패럴 매수자 : 현대인베스트먼트자산운용
설성 물류센터	경기 이천시	혼합	6,660	400	601	매도자 : 코람코자산운용 매수자 : 베스타스자산운용
이마트 여주물류센터	경기 여주시	상운	8,193	320	390	매도자 : 케이리츠투자운용 매수자 : 현대인베스트먼트자산운용
로지스밸리 서이천센터	경기 이천시	상운	23,658	980	414	매도자 : 선경이엔씨 매수자 : CBRE GI자산운용
캐리어 물류센터	경기 용인시	저운	16,635	1,100	661	매도자 : 원진물류 매수자 : 하나대체투자자산운용
단천리 물류센터	경기 이천시	상운	10,122	600	593	매도자 : LB자산운용 매수자 : 신한리츠운용

DC덕평



브릭 용인 물류센터



캐리어 물류센터(하나대체투자자산운용 사진 제공)



단천리 물류센터



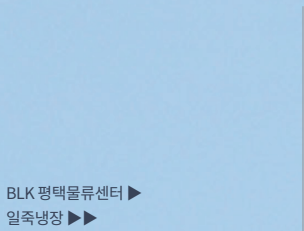
06-2

권역별 거래사례 분석

남부권

- 2020년 1분기부터 3분기 현재까지 거래가 종결된 남부권 물류센터의 거래규모는 약 4,600억원으로 동남권 다음으로 가장 큰 거래 규모를 보임. 특히 2,000억원 규모의 거래가 2건이나 남부권에서 이루어지며 수도권 전체 거래 규모의 약 30%를 차지함. 이 중 KKR이 투자하여 개발한 BLK 평택물류센터는 페블스톤자산운용에게 1,977억원에 매각됨. 한편, 일죽냉장 물류센터는 이천창고와 일죽창고를 소유한 지산그룹이 매각 후 케이리츠투자운용과 장기 임대차 계약을 맺은 것으로 알려짐

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	3.3㎡당가격(만원)	매도자 / 매수자
BLK 평택물류센터	경기 평택시	혼합	37,255	1,977	531	매도자 : 베어인더주PFV 매수자 : 페블스톤자산운용
일죽냉장	경기 안성시	저운	29,930	2,242	749	매도자 : 이천창고, 일죽창고 매수자 : 케이리츠투자운용
지엘 물류센터	경기 안성시	혼합	6,800	380	559	매도자 : 지엘 매수자 : 이화자산운용



06-3

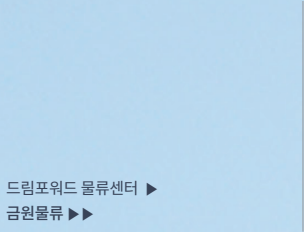
권역별 거래사례 분석

중앙권

- 중앙권은 드림포워드 물류센터를 비롯한 4개동 1,987억원 규모의 거래 사례가 확인됨. 이 중 한솔냉장 수원 센터의 경우, 인천 공항물류단지 내에 위치한 AMB 인천 물류센터와 함께 주식 양수도 방식으로 거래됨. 한편, 용인 신갈지역에 위치한 금원물류 경우, 경부고속도로 변에 위치한 입지적 장점을 살려 기존에 위치하고 있는 노후화된 물류센터를 매입한 후 신축 물류센터로 인허가를 받아 재개발하는 것으로 알려짐

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	3.3㎡당가격(만원)	매도자 / 매수자
드림포워드 물류센터	경기 오산시	혼합	8,879	423	476	매도자 : 드림포워드 매수자 : 케이리츠투자운용
금원물류	경기 용인시	혼합	8,374	620	872*	매도자 : 금원물류 매수자 : 켄달스퀘어자산운용

* 대지면적 3.3㎡당 거래 가격



06-4

권역별
거래사례 분석

- 2020년 1~3분기간 서부권은 DB제철 인천물류센터, 정림통상 물류센터 등 5개동 총 1,460억원의 거래 사례가 확인되었음. 서부권 거래 사례는 안산·시흥지역 내 거래가 있었던 작년과 달리 AMB 인천물류센터(인천 공항물류단지), 정림통상 물류센터(인천물류터미널단지) 등 모두 인천 지역 내에서만 일어났으며, 2020년도에도 전년도에 이어 물류센터 개발을 목적으로 한 원창동 한진중공업 부지의 창고들과 남항 일대 항동, 신항동의 노후화된 창고시설들의 거래가 꾸준히 일어남

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	3.3㎡당가격(만원)	매도자 / 매수자
DB제철 인천물류센터	인천 중구	상운	2,723	700	406*	매도자 : DB자산운용 매수자 : 인천항동터원피에프브이
항동7가 인천항만물류	인천 중구	저운	1,166	165	626*	매도자 : 인천항만물류 매수자 : 엘에스디프로젝트물류
정림통상 물류센터	인천 서구	상운	2,408	193	729	매도자 : 정림통상 매수자 : 슈피겐코리아

* 대지면적 3.3㎡당 거래 가격

항동7가 인천항만물류 ▶
정림통상 물류센터 ▶▶

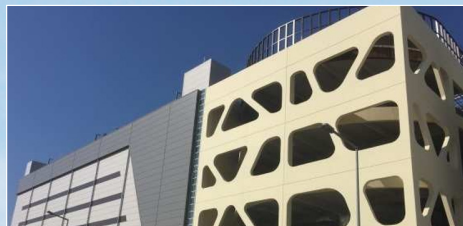
06-5

권역별
거래사례 분석

- 서북권은 김포 성광물류센터를 포함한 3개동 총 810억원의 거래 사례가 확인됨. 2016년말 KB부동산신탁에 매각된 김포 성광물류센터는 약 3년만에 DWS자산운용으로 손바뀜이 일어남. 메이트플러스에서 매각 자문을 담당한 김포 성광물류센터는 3.3㎡당 거래 가격이 직전 거래 대비 약 14.1% 상승한 704만원에 거래되면서 김포 고촌물류단지 내에서 3.3㎡당 최고가를 경신함. 또한 같은 물류단지 내에 위치한 아이피피 물류센터가 머큐리자산운용에 3.3㎡당 667만원에 거래되면서 서북권의 평균 3.3㎡당 거래가격이 전년 동기기간에 비해 상승함

물류센터명	주소	용도	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	3.3㎡당가격(만원)	매도자 / 매수자
성광 물류센터	경기 김포시	상운	9,075	639	704	매도자 : KB부동산신탁 매수자 : DWS자산운용
아이피피 물류센터	경기 김포시	상운	2,248	150	667	매도자 : 아이피피 매수자 : 머큐리자산운용

김포 성광로지스틱스 ▶



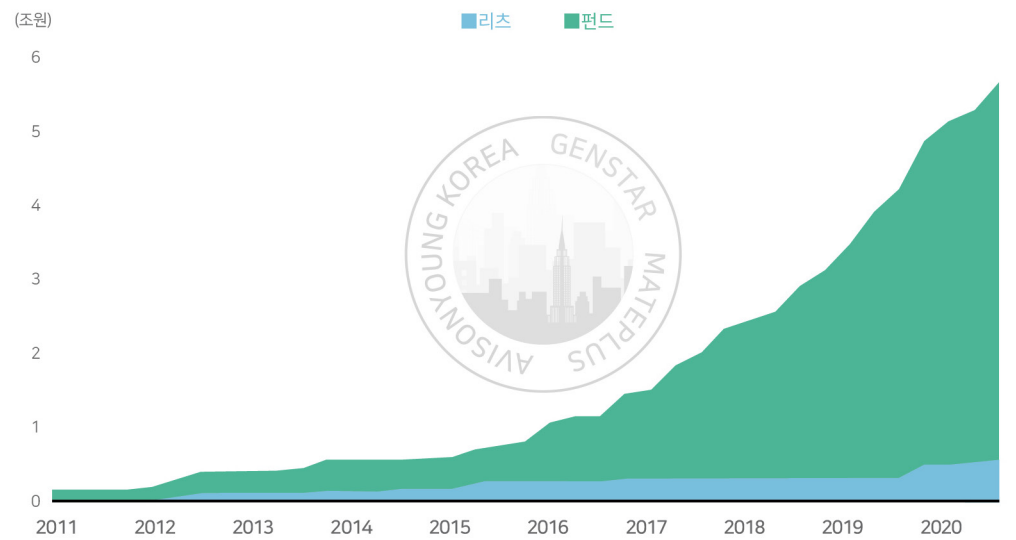
서부권

07

부동산 간접
투자기구 분석※ 출처 : 국토교통부 리츠정보시스템,
금융감독원 및 각 운용사

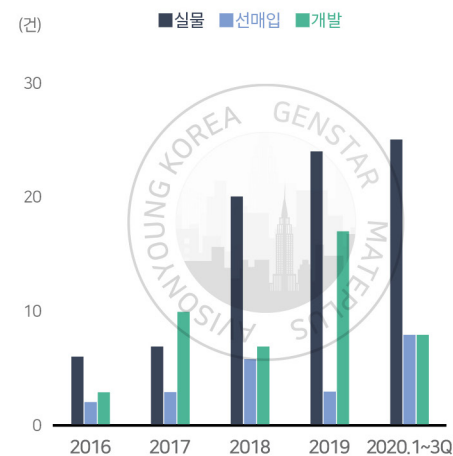
- 2020년 3분기 현재까지 국내 물류센터 실물 또는 개발에 리츠와 부동산펀드를 통해 약 5.6조원의 에쿼티(투자설명서상 리츠 자본금 또는 부동산펀드 신탁원본액 기준)가 투자됨
- 2010년말 기준으로 약 1.5천억원 수준을 보이던 에쿼티는 2016년에 1조원을 기록한 이후 매년마다 약 1조원 규모의 자금이 리츠와 부동산펀드를 통한 물류센터 실물 매입과 신규 물류센터 개발에 투자되고 있음

간접 투자 기구 자본금 또는 신탁원본액 추이(실물, 개발 건 운용 기준)

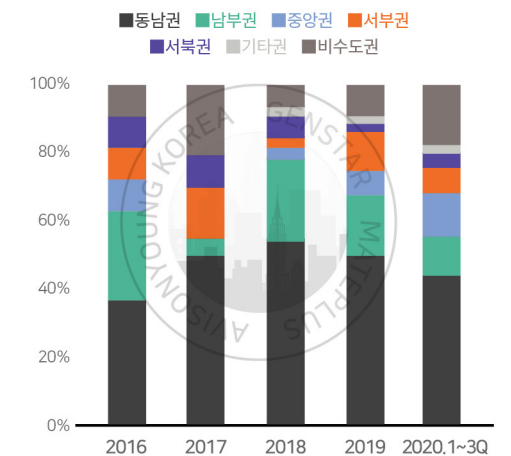


- 2020년 1~3분기간 국내 물류센터 실물 또는 개발에 투자한 인가·등록 또는 설정된 리츠와 부동산펀드는 총 41건으로, 대부분 기존 물류센터 실물 매입을 목적으로 투자됨. 한편, 신규 개발 목적의 펀드가 예년에 비해 감소한 반면 선매입 펀드와 리츠의 수는 증가함
- 투자 지역별로 보면 동남권이 가장 많은 비중을 차지하는 가운데, 강원도와 제주도까지 물류센터 간접 투자가 일어나는 등 전국적으로 물류센터 투자 지역이 확대됨

신규 간접 투자 유형 추이



신규 간접 투자 지역 비중 추이



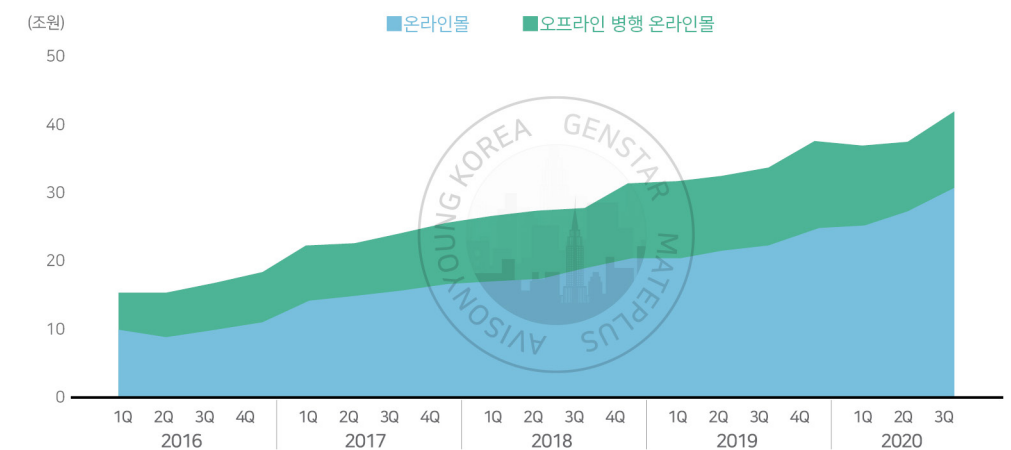
수도권 세부지역 분석

서부권과 서북권의 신규 공급량이 전년 동기간에 비해
감소하면서 수도권 전체 신규 공급량은 감소함

01

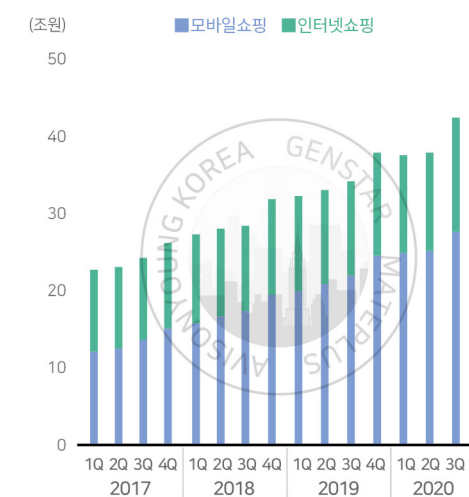
물류 마켓 관계 지표 동향

온라인물 매출동향

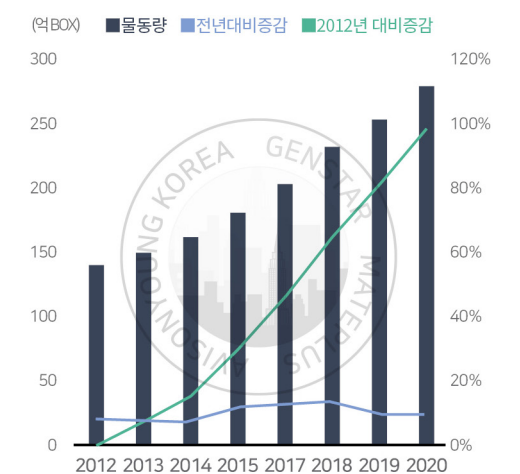


- 통계청에 따르면, 2020년 1분기부터 3분기까지의 거래량을 포함한 온라인 쇼핑 거래 규모는 약 116조원을 기록함. 이는 2019년 1분기부터 3분기까지의 거래량 대비 19% 상승함
- 특히, 2020년 3분기에 COVID-19 재확산으로 인한 사회적 거리두기 강화로 온라인 쇼핑이 더욱 활발해지면서 2001년 통계 작성 이후 분기 기준으로 역대 최고 거래규모인 42조를 기록

온라인 쇼핑 시장 동향



국내 택배 물동량



- COVID-19 확산으로 인해 모바일 쇼핑 매출액이 2020년 1분기부터 3분기까지 77조원을 기록하며 전년 동기간 대비 24% 상승한 것으로 나타남
- 2019년 총 택배 물량은 27억 9천만개로, 전년도인 2018년(25억 4천만개)에 비해 9.7% 성장함. 이커머스를 중심으로 한 비대면 소비 증가에 따라 택배 수요가 급증할 것으로 예상되는 만큼 2020년 택배 물동량은 전년 동기간 대비 증가할 것으로 예상됨



02

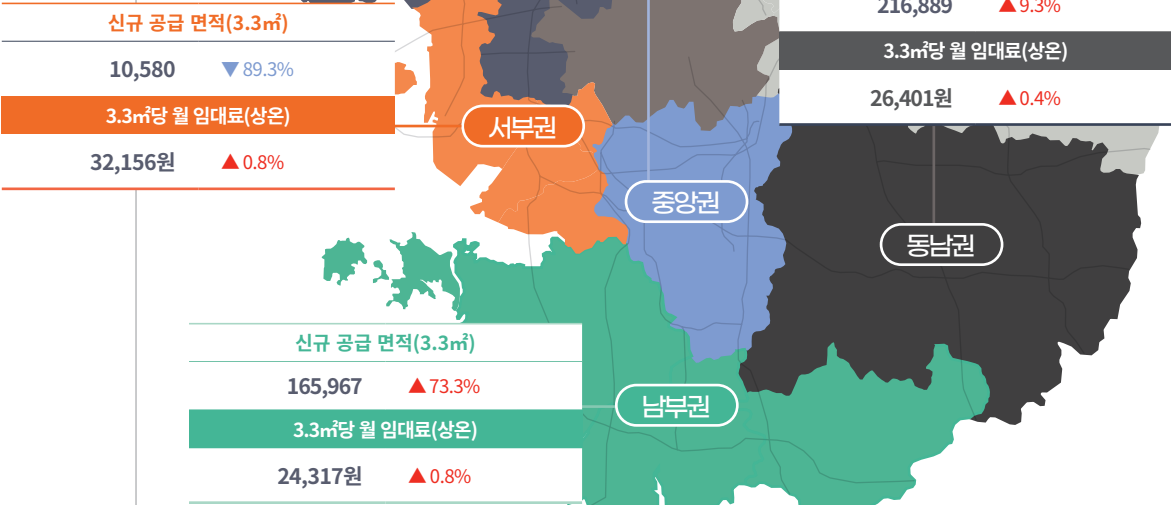
Overview

수도권

※ 2020년 1~3분기 값, 전년 동기간 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 임대료(상운)
482,918 ▼ 12.3%p	29,763원 ▲ 0.6%

신규 공급 면적(3.3㎡)	신규 공급 면적(3.3㎡)
6,394 ▼ 95.3%	56,502 ▲ 295.3%
3.3㎡당 월 임대료(상운)	3.3㎡당 월 임대료(상운)
42,333원 ▲ 0.5%	35,111원 ▲ 1.0%



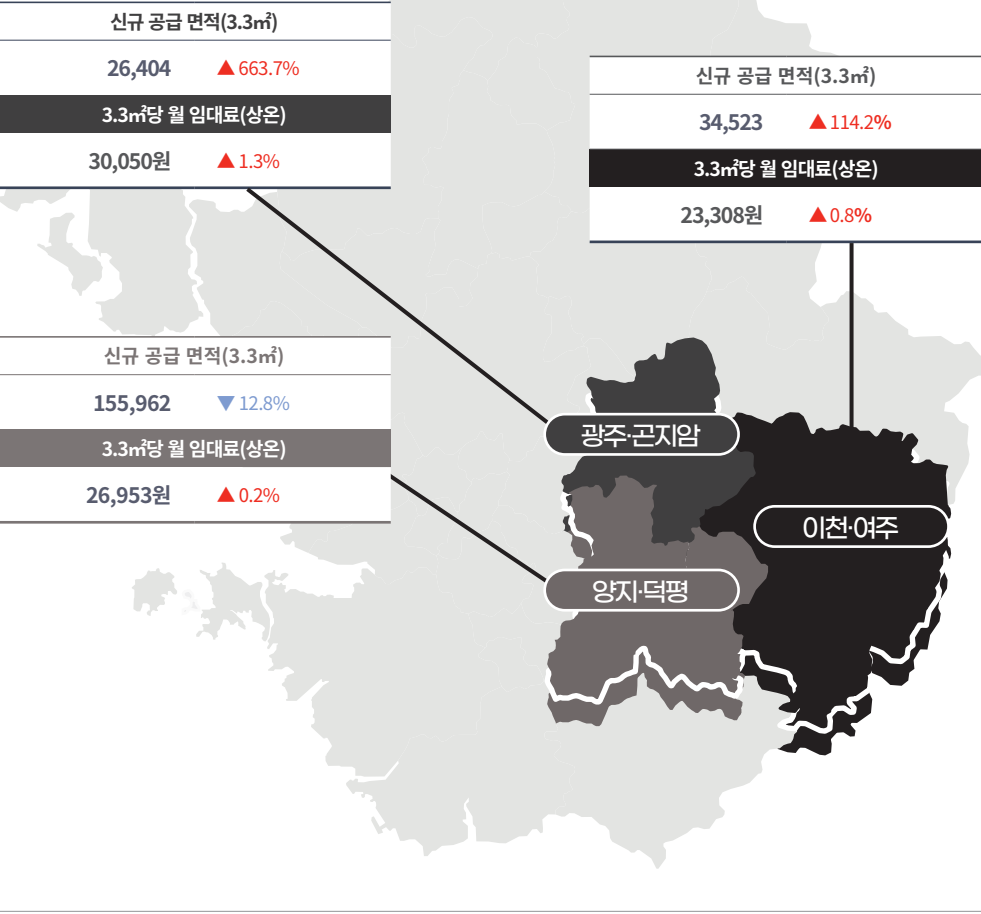
- 2020년 1~3분기간 수도권에 공급된 물류센터는 약 48만평으로 전년 동기간에 비해 12% 감소함. 원곡로지스파크와 신세계푸드 평택허브센터 등 남부권 일대의 신규 공급량이 크게 늘어났음에도 불구하고, 서부권과 서북권의 신규 공급량이 전년 동기간에 비해 감소하면서 수도권 전체 신규 공급량은 감소함
- 다만, 내년부터 한진중공업이 매각한 원창동 부지 물류센터 개발과 남항 일대에 위치한 노후 물류센터의 재개발이 완료되기 시작하면서 서부권을 중심으로 신규 공급량이 크게 증가할 것으로 예상됨
- 상운 기준 수도권 물류센터의 평균 월 임대료는 29,763원으로 전년도에 비해 0.6% 상승함. 주요 5개 권역 중 중앙권의 임대료가 전년 대비 1.0% 상승하며 가장 높은 상승률을 보임



03 동남권

※ 2020년 1~3분기 값, 전년 동기간 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 임대료(상은)
216,889 ▲ 9.3%	26,401원 ▲ 0.4%



- 2020년 1~3분기까지 동남권 물류센터 신규 공급량은 전년 동기간 대비 9.3% 증가한 약 21.7천평으로 나타남. 3분기 현재 동남권 누적 공급면적은 약 235만평으로 수도권의 약 37.9%가 집중되어 있음
- 또한 모든 지역에 걸쳐 지속적으로 신규 공급이 진행 중이거나 허가가 예정되어 있어 동남권역의 물류센터 총 면적은 지속적으로 상승세를 유지할 것으로 보임
- 동남권역 3.3㎡당 상은 물류센터 월 평균 임대료는 전년대비 소폭 상승한 26,401원으로 서울과 인접한 광주·곤지암지역의 임대료가 가장 높은 것으로 나타남

03-1

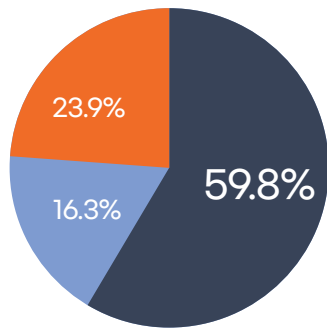
광주·곤지암

신규공급

- 2018년 2분기 CJ대한통운의 메가허브(연면적 약 9만평) 준공 전까지 공급된 물류센터의 평균 연면적은 약 3천평 수준으로 광주·곤지암 지역은 약 60%가 1만평 미만의 중소형 물류센터가 다수 분포하고 있음
- 3분기 현재 광주·곤지암 지역에 공급이 예정된 물류센터의 규모는 1만평 이상의 공급이 많아 향후 중대형 비중이 높아질 것으로 전망됨

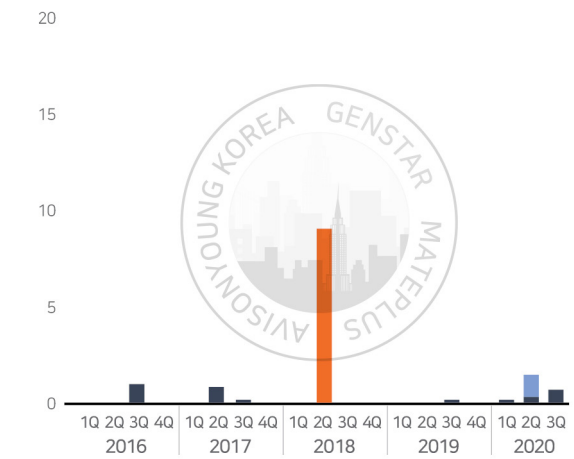
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



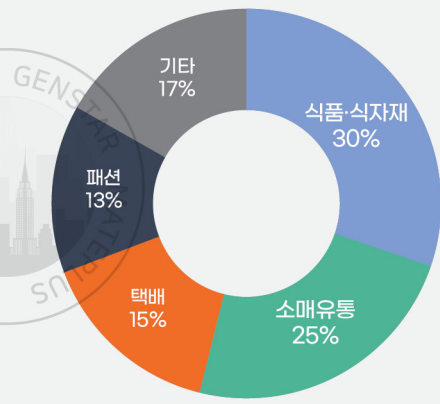
신규 공급면적 추이

(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

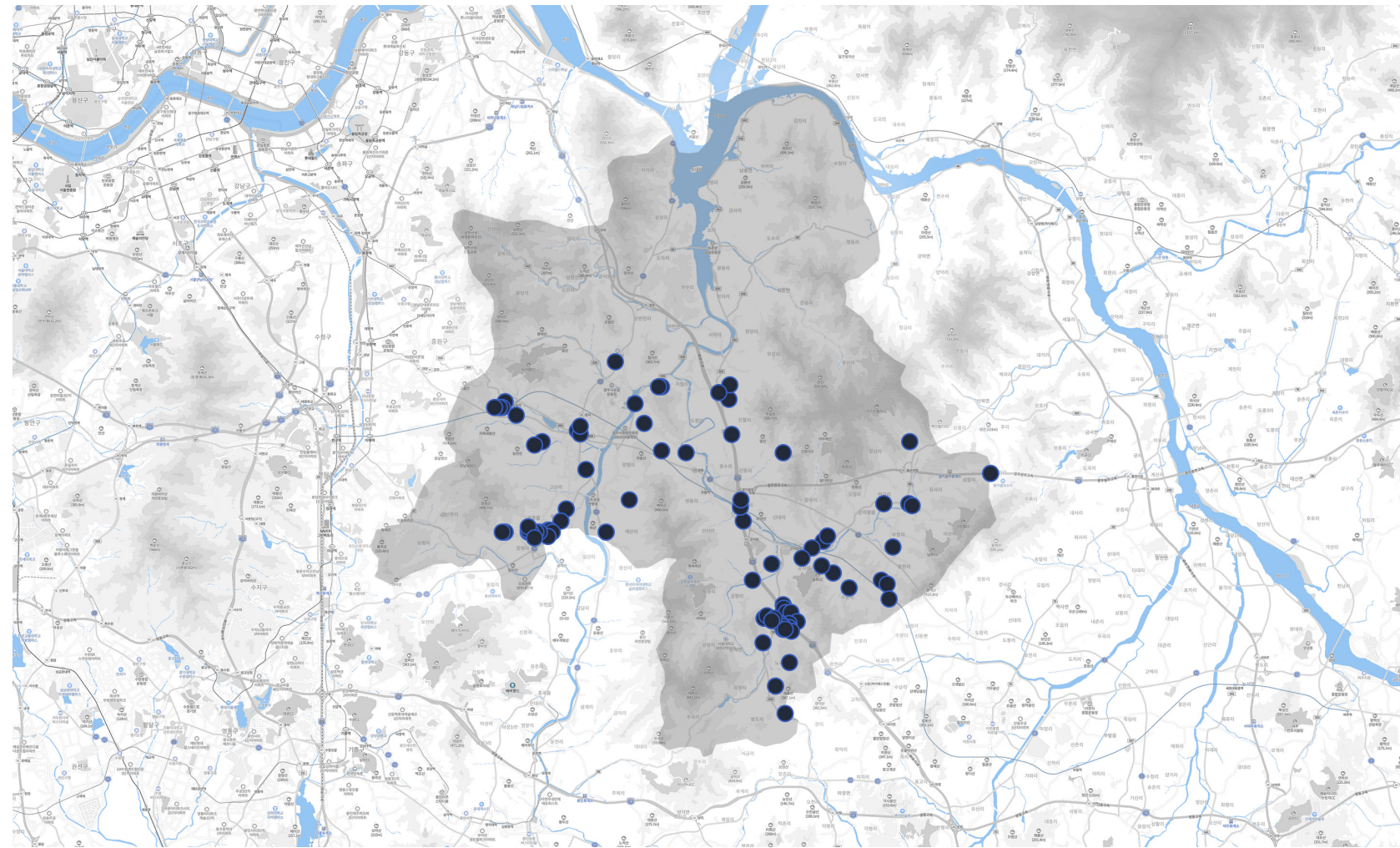


광주·곤지암지역 물류센터 사용자 분석

- 광주·곤지암지역은 중부고속도로를 통한 서울 접근성이 상대적으로 우수하여 B2C 유통을 목적으로 하는 물류센터가 다수 밀집하고 있는 것으로 나타남
- 특히 지리적 강점을 이용해 농산물, 육류, 음료, 가공식품 등 유통 과정상 콜드체인 유지가 필수적이고 신속 배송이 요구되는 식품 및 식자재 공급 임차사의 수요가 높은 것으로 나타남
- 또한 쿠팡, CJ오쇼핑 등 온라인 쇼핑몰 물류센터 및 BGF리테일, 전자랜드, CJ대한통운 등 소매유통 및 택배업 등의 비중 또한 상위권에 위치하고 있음



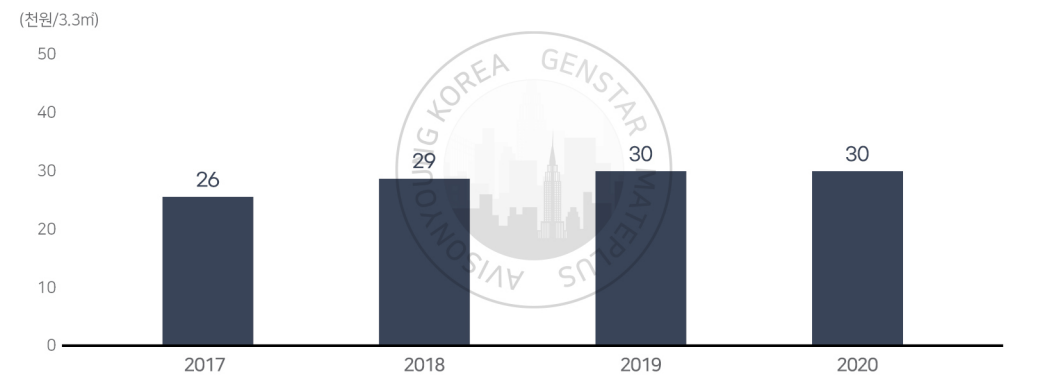
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 광주·곤지암지역의 상온 물류센터 평균 임대료는 3.3㎡당 30,050원 수준으로 전년대비 약 1.3% 상승한 것으로 나타남
- 대부분의 물류센터에서 작년과 유사한 수준에 임대료가 책정되어 있었으나, 준공 후 5년이 되지 않은 물류센터와 현재 신축 임대마케팅이 진행중인 일부 물류센터의 임대료 상승이 확인됨



03-2

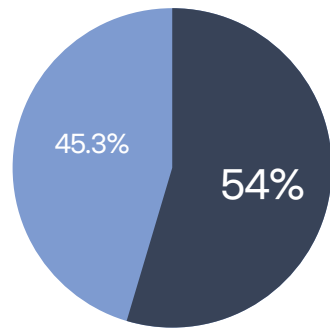
이천·여주

신규공급

- 3만평 미만 중형 물류센터 위주로 공급된 이천·여주 지역은 1~3분기간 4개 동 2.9만평 수준의 공급이 이루어져 작년 대비 재고량 소폭 상승한 것으로 나타남
- 2020년에 신규로 공급된 물류센터 및 향후 공급이 예정된 물류센터의 규모 또한 대부분 3만평 미만의 중형 물류센터 위주 공급으로 지역 내 재고량은 완만하게 증가할 것으로 예상됨

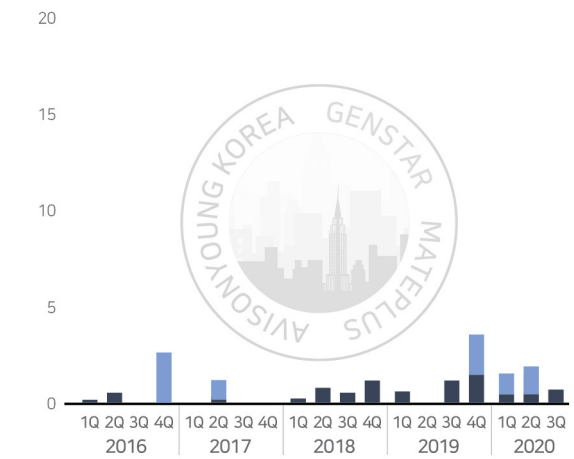
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



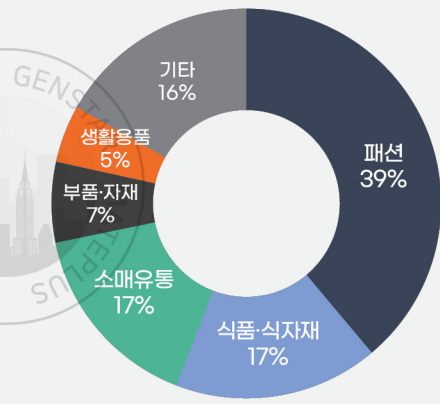
신규 공급면적 추이

(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

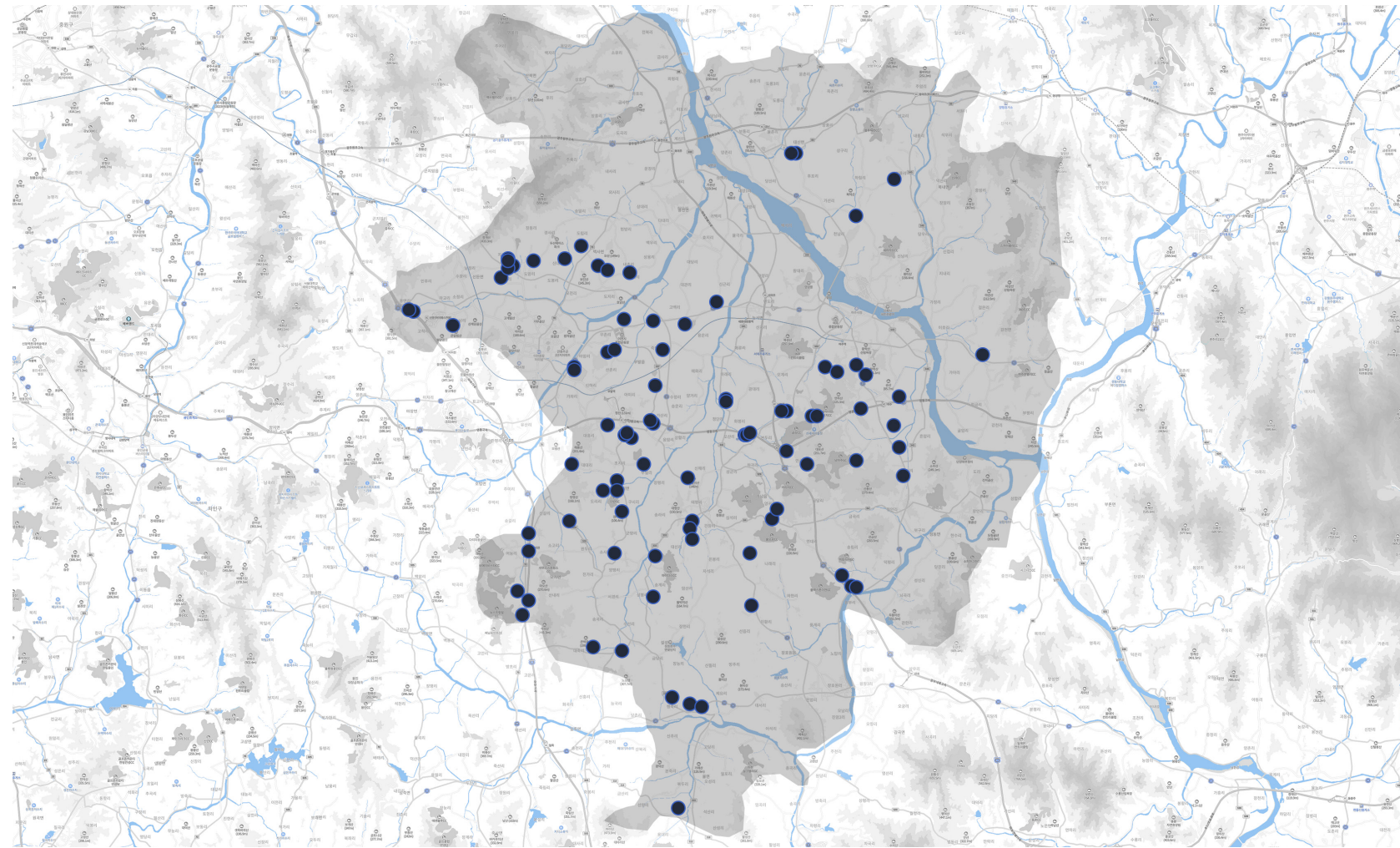


이천·여주지역 물류센터 사용자 분석

- 이천·여주지역은 상대적으로 지가가 저렴하고, 중부내륙고속도로·영동고속도로를 통한 수도권 및 지방으로 진출이 우수한 특성을 가지고 있음.
- 이 같은 강점을 바탕으로 K2, ABC마트, 무신사 등 패션 업종의 물류센터가 집중되어 있고 델몬트, 신세계푸드, 정관장 등 대형 식음료 관련 업체 외에도 냉동·냉장 시설을 바탕으로 한 3PL 업체 또한 수요가 높은 것으로 나타남
- 침대, 안마의자, 소파 등 생활용 가구의 취급 수요 또한 일부 확인됨



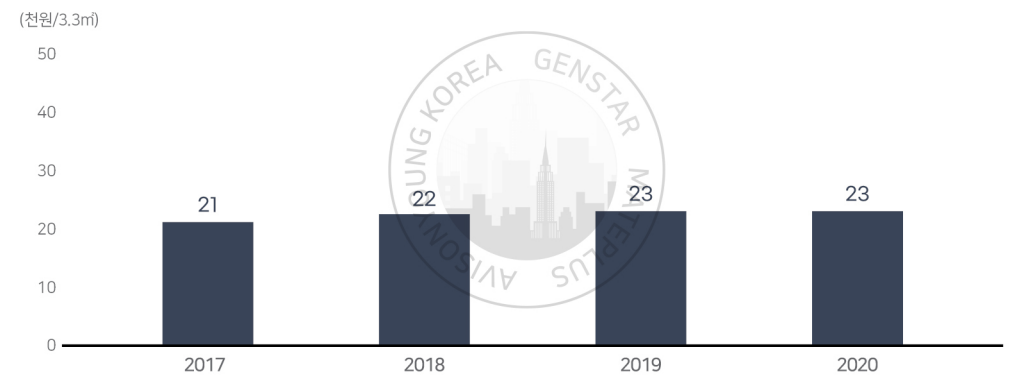
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 이천·여주지역의 상온 물류센터 평균 임대료는 3.3㎡당 23,308원 수준으로 전년대비 약 0.8% 상승한 것으로 나타남
- 이천·여주지역은 타 지역대비 상대적으로 서울 접근성이 낮아 동남권역에서 가장 낮은 임대료 수준이 형성됨



03-3

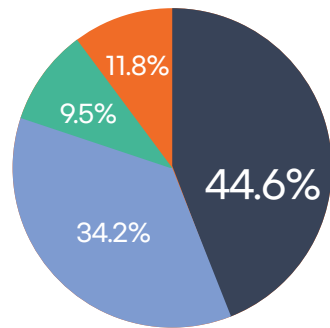
양지·덕평

신규공급

- 2020년 1~3분기간 연면적 1만평 이상 규모의 물류센터가 5건 공급됨. 5건 모두 임대형 물건으로 확인되었으며 특히, 용인 남사물류터미널의 경우 연면적이 7.3만평에 달해 양지 아레나스(연면적 10.6만평) 이후 지역 내 두번째로 큰 물류센터로 기록됨
- 내년에도 양지 공동집배송센터(약 6.2만평)와 ADF자산운용이 개발 중인 복리 물류센터(약 2.4만평) 등이 공급될 예정이라 연면적 1만평 이상의 대형 물류센터 공급이 계속 될 것으로 보임

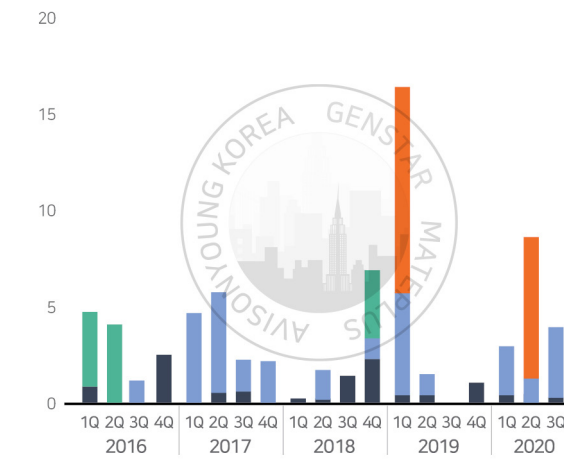
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



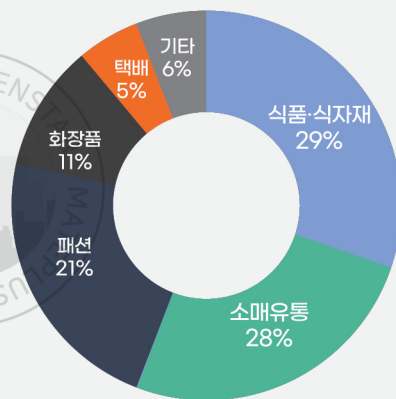
신규 공급면적 추이

(3.3m×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

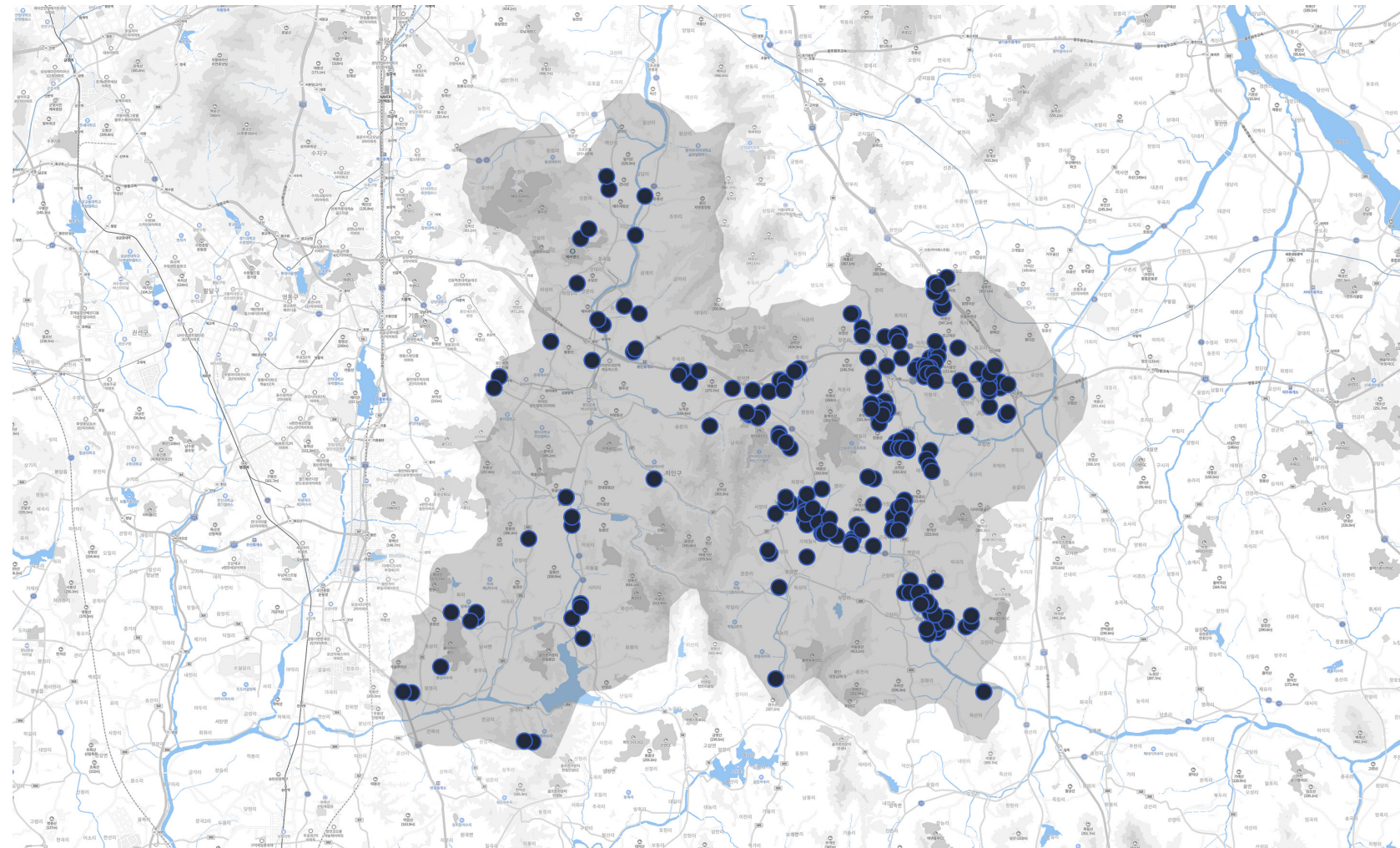


양지·덕평지역 물류센터 사용자 분석

- 양지·덕평 지역은 영동고속도로 및 중부고속도로와 인접하여 우수한 교통 망을 보유하고 있어, 과거부터 물류센터가 많이 분포하는 지역임
- 이에 해당 지역은 전국적으로 유통이 가능한 식품 및 식자재, 소매유통, 패션 등의 품목이 많은 면적을 차지하고 있으며, 특히 타 지역에 비해 자가사용하는 의류업체 및 유통업체의 물류센터 비중이 높음. 또한, 이는 인근에 위치한 대형 프리미엄 아울렛 입지와도 연관성이 있는 것으로 보이며, 품목의 집적 효과가 있는 것으로도 판단됨



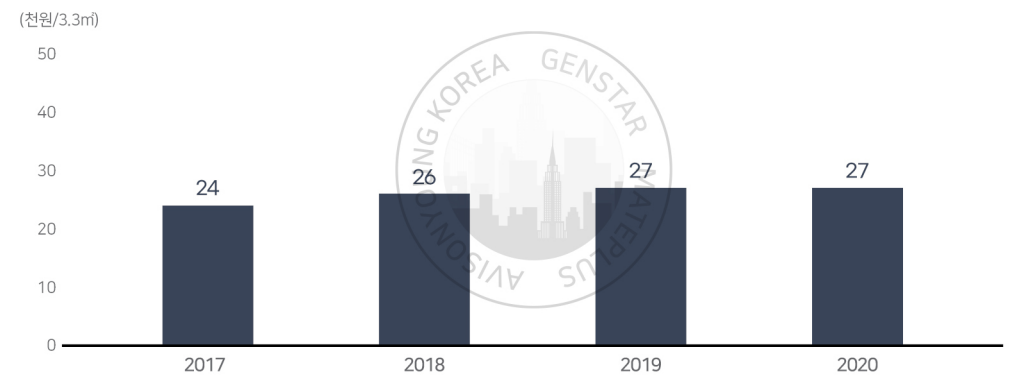
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 양지·덕평지역 상온 물류센터 평균 임대료는 3.3m²당 26,953원 수준으로 전년대비 약 0.2% 상승한 것으로 나타남
- 양지·덕평지역은 가장 많은 물류센터가 밀집되어 있으나 다수의 물류센터의 내용년수가 10년이 경과하였고, 신축 물류센터의 임대료 또한 기존 물류센터 임대료와 유사한 수준에 형성되고 있는 것으로 확인됨



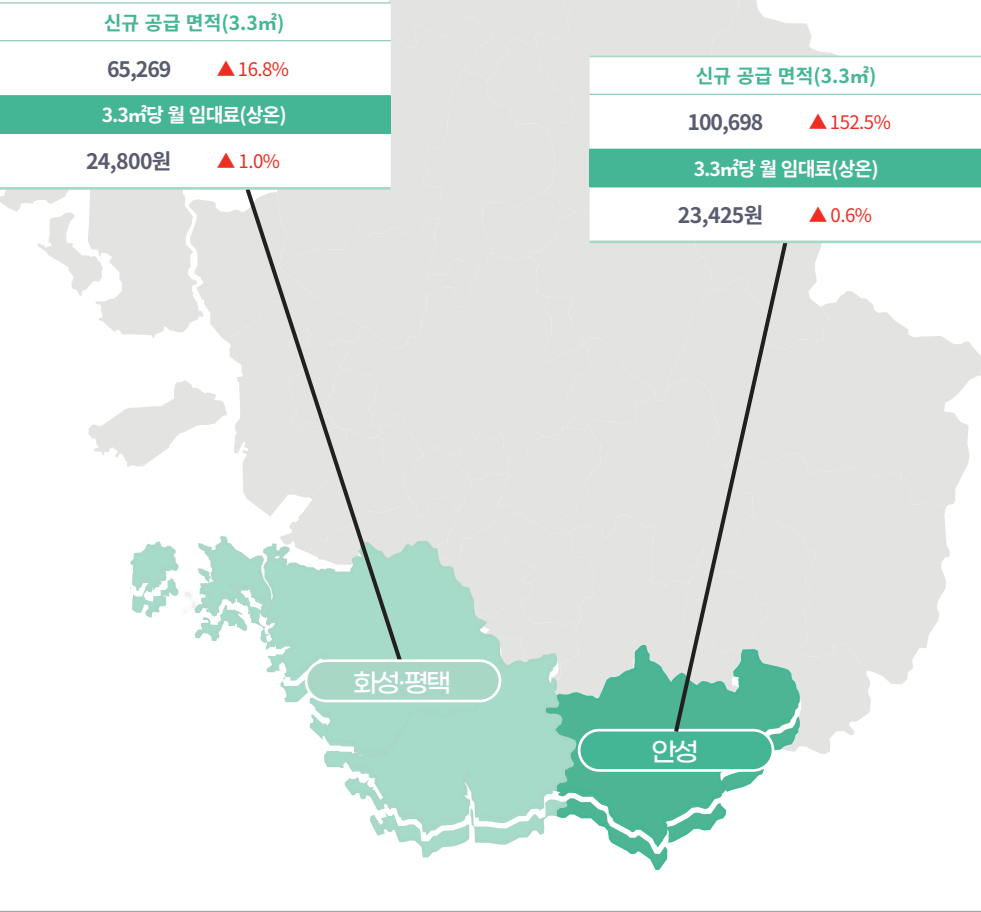


04

남부권

※ 2020년 1~3분기 값, 전년 동기간 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 월 임대료(상은)
165,967 ▲73.3%	24,317원 ▲0.8%



- 안성과 평택에 연면적 2만평 규모의 대형 물류센터 4개 동이 공급되면서 남부권의 신규 공급량은 약 16.5만평으로, 동남권 다음으로 가장 많은 신규 공급량을 보임
- 2020년 4분기 연면적 1만평에 가까운 경동합동택배 물류센터의 신규 공급을 시작으로 내년 하반기 이후 연면적 6만평 규모의 팜스 평택캠프 물류센터가 공급될 것으로 예상되어 남부권의 누적 재고량은 꾸준히 상승할 것으로 예측됨
- 남부권의 상은 물류센터 기준 3.3㎡당 월 평균 임대료는 24,317원으로, 전년 대비 0.8% 상승함

04-1

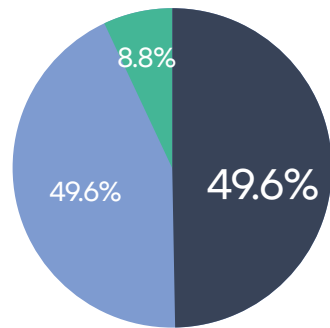
안성

신규공급

- 2020년 1~3분기간 켄달스퀘어에서 개발한 원곡 로지스틱파크와 산하 로지스틱스파크 등이 준공되어 약 16만평 정도가 신규 공급된 것으로 확인됨. 특히, 원곡 로지스틱스파크의 경우 연면적이 약 4.7만평으로 안성지역 내 최대 규모의 물류센터로 기록됨
- 내년에도 켄달스퀘어에서 개발 중인 일죽 로지스틱스파크 일부 등이 준공될 예정으로 안성 지역 내 연면적 1만평 이상의 신규 공급 사례는 계속 증가할 것으로 보임

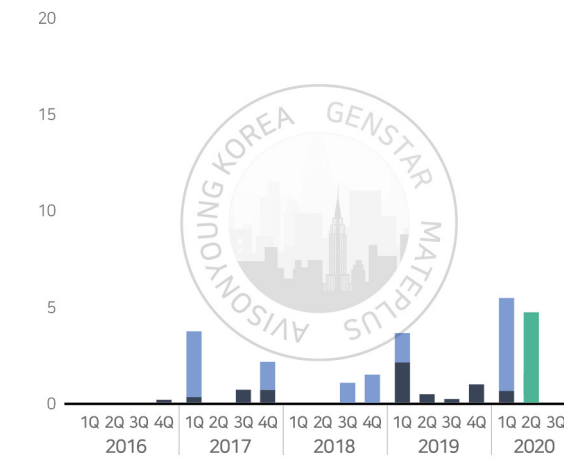
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



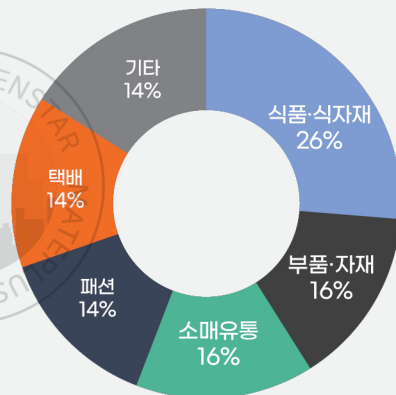
신규 공급면적 추이

(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

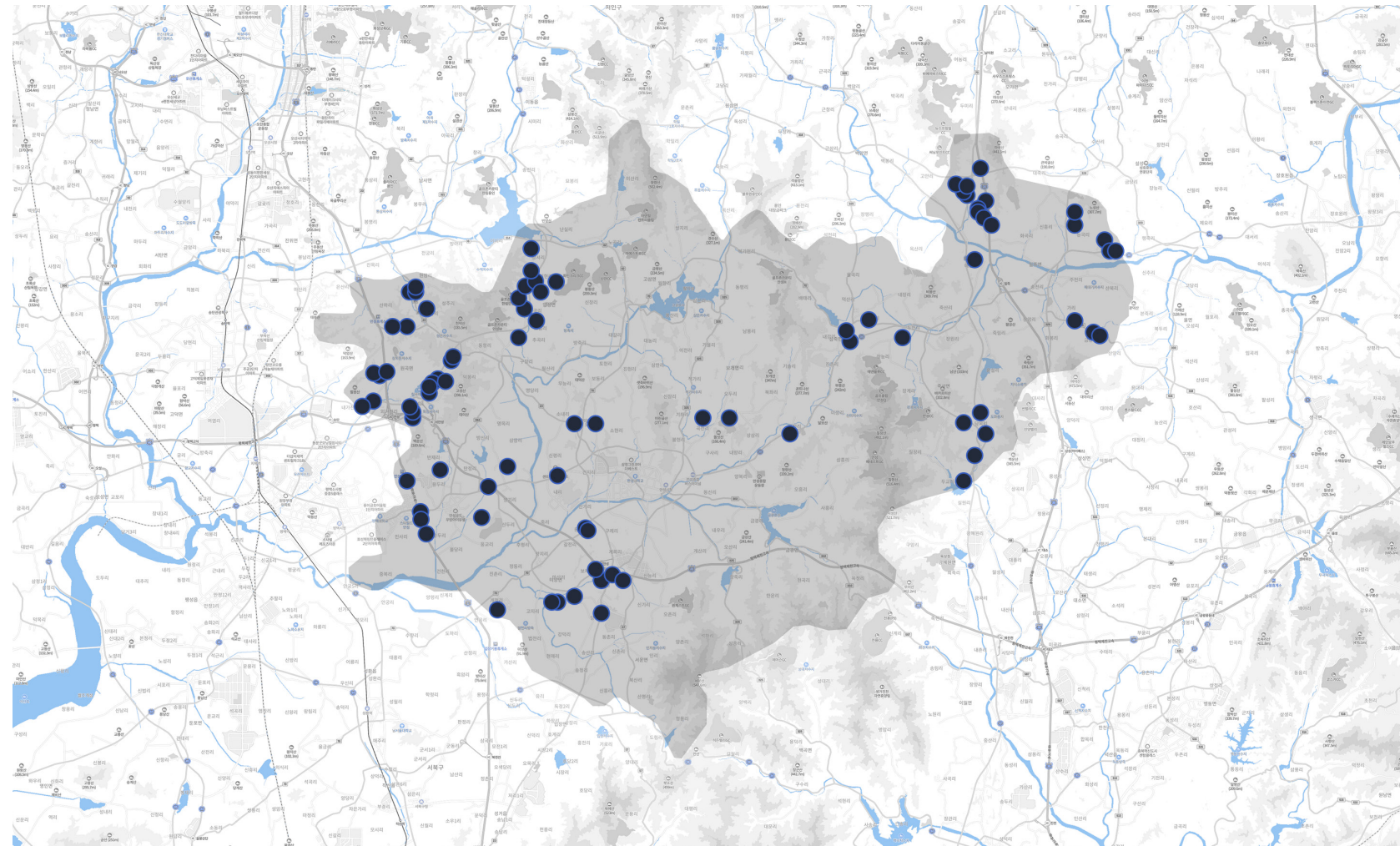


안성지역 물류센터 사용자 분석

- 안성지역에 위치한 물류센터들은 수도권을 비롯한 전국으로의 우수한 접근성을 활용하여 동원, 존국 등 다수의 식품·식자재 업체들이 물류센터를 사용하고 있는 것으로 나타남. 또한 BGF리테일, 홈플러스, 쿠팡 등 국내 소매유통 업체들도 안성지역의 물류센터를 사용 중인 것으로 나타남
- 평택항으로의 접근성 또한 우수하여 메르세데스-벤츠, BMW 등 자동차제조업체를 비롯한 부품·자재 관련 업체들이 식품·식자재 다음으로 많은 면적을 차지함
- 한편, 데상트, 네파 등 패션 관련 업체의 비율이 타 지역에 비해 높게 나타나는 특징을 보임



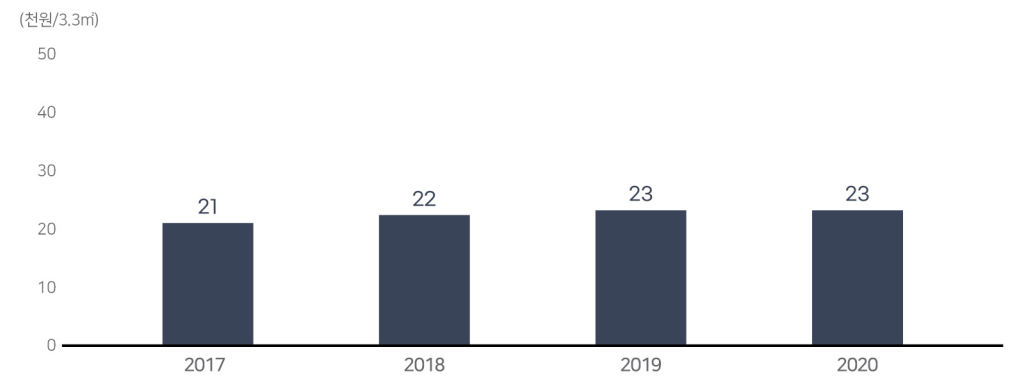
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 2020년 안성지역 상온 물류센터의 3.3㎡당 임대료는 월 23,425원으로 전년 대비 0.6% 상승함
- 연면적 1만평 이상의 물류센터 중 일부 물류센터에서 임대료를 소폭 인상한 것이 관측되었으나 인상폭이 크지 않아 안성지역 임대료는 전년도와 비슷한 수준을 유지함



04-2

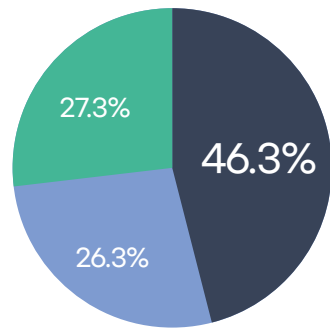
화성·평택

신규공급

- 최근 2년간 3~5만평 규모의 물류센터가 꾸준히 공급된 화성·평택 지역은 올해에도 퍼시픽자산운용이 개발한 연면적 4.5만평의 신세계푸드 허브물류센터가 공급됨
- 한편, 마스턴투자운용에서 개발 중인 팜스 평택캠프가 2020년 상반기에 인허가를 완료하여 평택지역 내 최초로 연면적 5만평 이상의 물류센터가 공급될 예정임

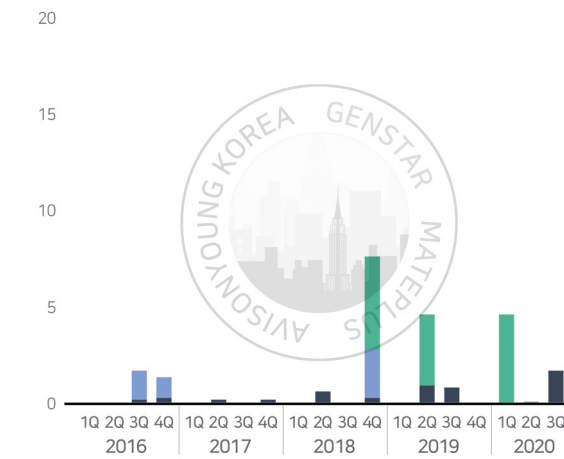
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



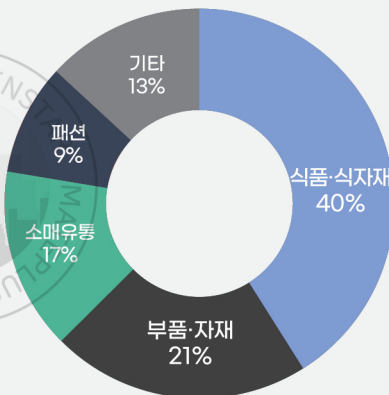
신규 공급면적 추이

(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

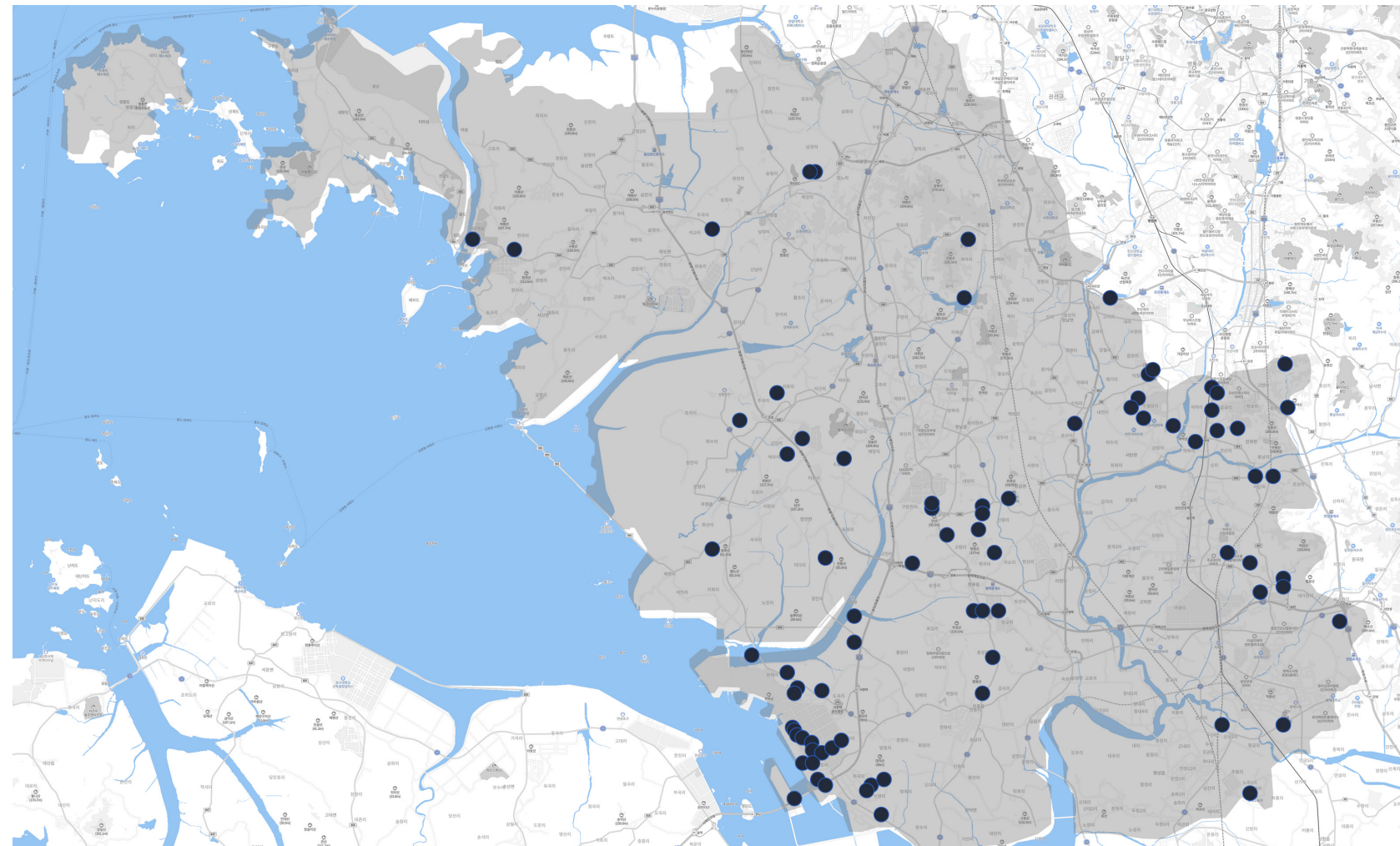


화성·평택지역 물류센터 사용자 분석

- 항만과 고속도로의 이용이 가능한 화성·평택지역의 경우 다양한 업종이 물류센터를 사용하고 있는 것으로 확인됨
- 평택항을 통해 식품·식자재를 수출입하는 업체들의 물류센터가 평택항과 그 인근에 집중되어 있으며, 항만 배후지역인 포승산업단지에는 한국타이어, 만도, 댄소코리아 등이 위치하여 부품·자재 업체의 사용 면적이 비교적 크게 나타남
- 지역을 관통하는 서해안고속도로와 인근에 위치한 경부고속도로를 활용하여 GS리테일, 롯데하이마트 등 국내 소매유통 업체들이 물류센터 사용 중인 것으로 나타남



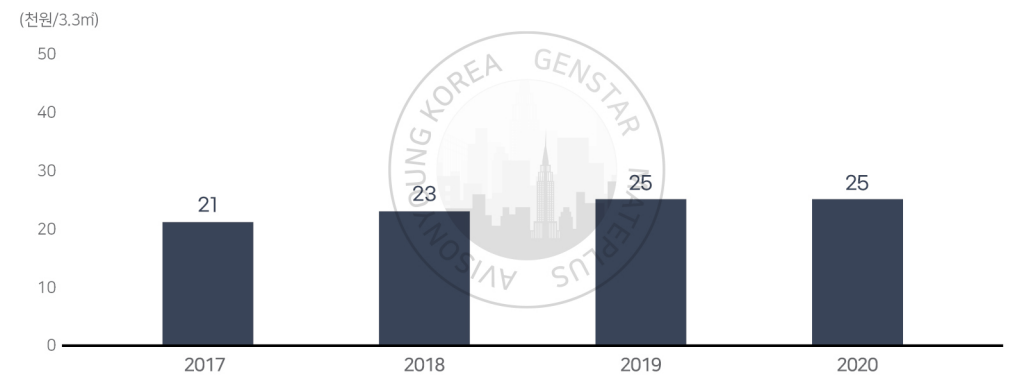
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 화성·평택지역의 월 임대료는 상온 기준 3.3㎡당 24,800원으로 작년보다 1.0% 상승한 것으로 확인됨.
- 연면적 2만평 규모의 물류센터 1개동이 임대료를 소폭 상승한 것으로 확인되었으나, 인상폭이 크지 않아 화성·평택 지역 임대료는 전년도와 유사한 수준을 보임



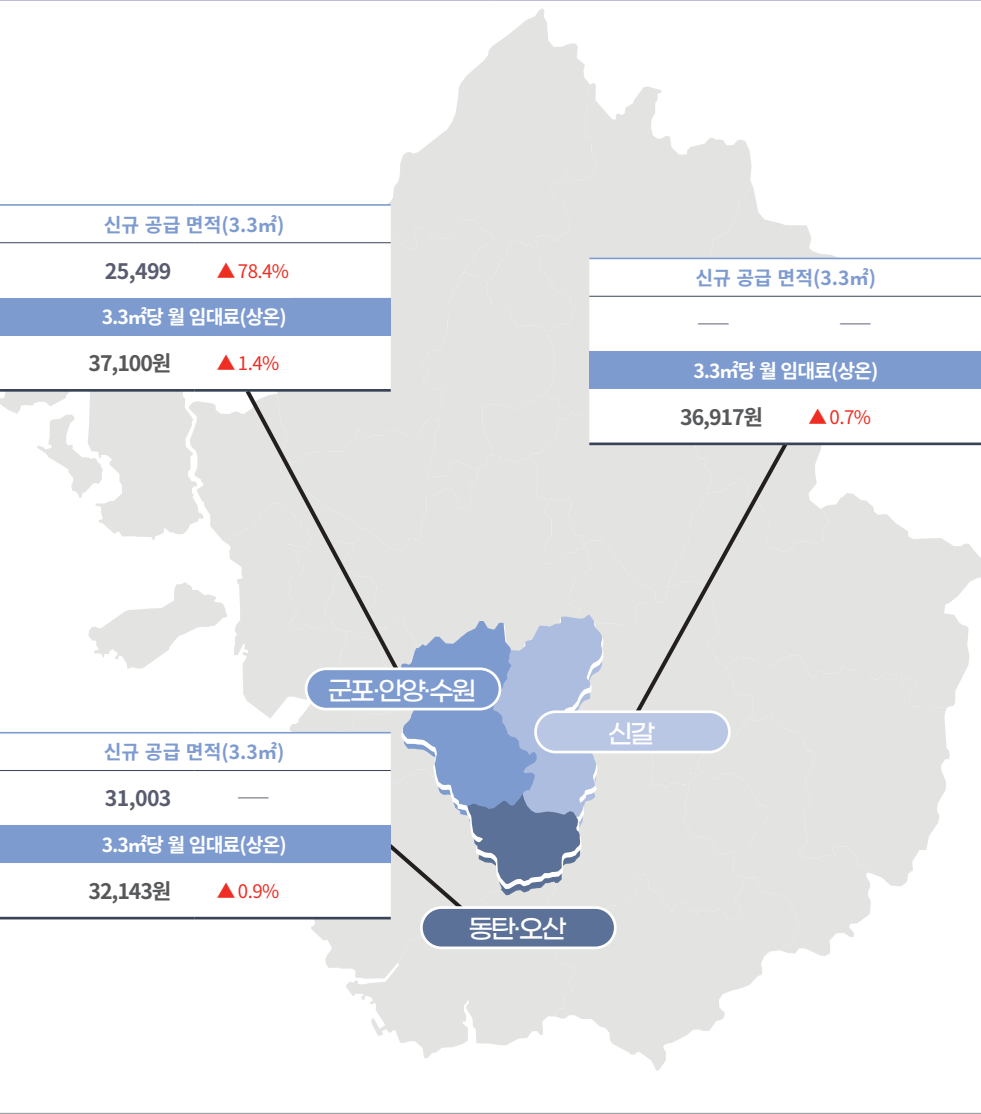


05

중앙권

※ 2020년 1~3분기 값, 전년 동기간 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 월 임대료(상온)
56,502 ▲295.3%	35,111원 ▲1.0%



- 의왕과 동탄에 연면적 2만평 이상의 대형 물류센터가 공급되면서 중앙권은 약 5.6만평이 신규 공급됨. 신규 물류센터 개발 부지가 많지 않은 중앙권 특성상 동탄 물류단지 A,B블록 준공 이후 연 1~2건의 대형 물류센터 위주의 공급이 이어지고 있음
- 다만, 최근 거래된 신갈지역의 물류센터들이 기존 물류센터를 허물고 신축을 계획하고 있는 것으로 알려져 향후 신규 공급량은 현재보다 더욱 증가할 것으로 보임
- 중앙권의 3.3㎡당 상온 물류센터 기준 월 평균 임대료는 35,111원으로, 타 권역 대비 가장 높은 임대료 상승률인 1.0%을 보임

05-1

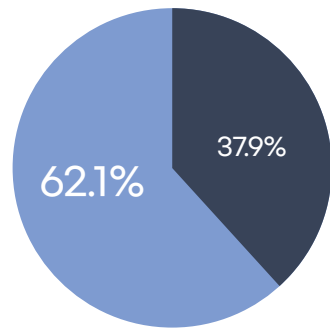
군포·안양·수원

신규공급

- 2019년 1분기 GS홈쇼핑의 자가사용 물류센터가 준공된 이후 신규 물류센터의 공급이 없었던 군포·안양·수원지역에 의왕 테크노파크 산업단지 내 물류센터가 준공됨. 연면적 2.5만평 규모의 의왕 테크노파크 산업단지 물류센터는 물류센터 전 층이 모두 임대 목적으로 사용되는 것으로 알려짐

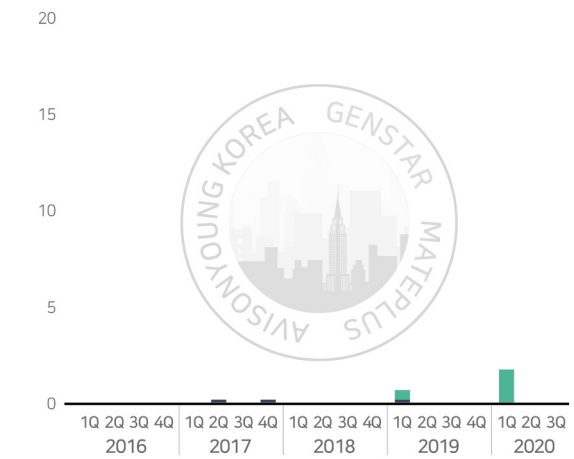
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



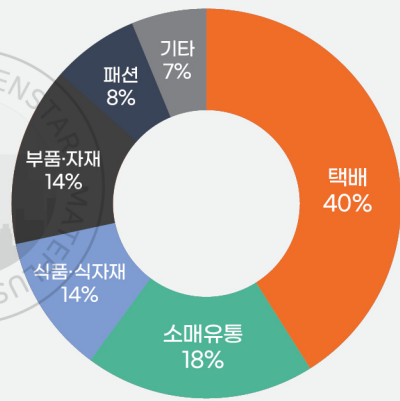
신규 공급면적 추이

(3.3m×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

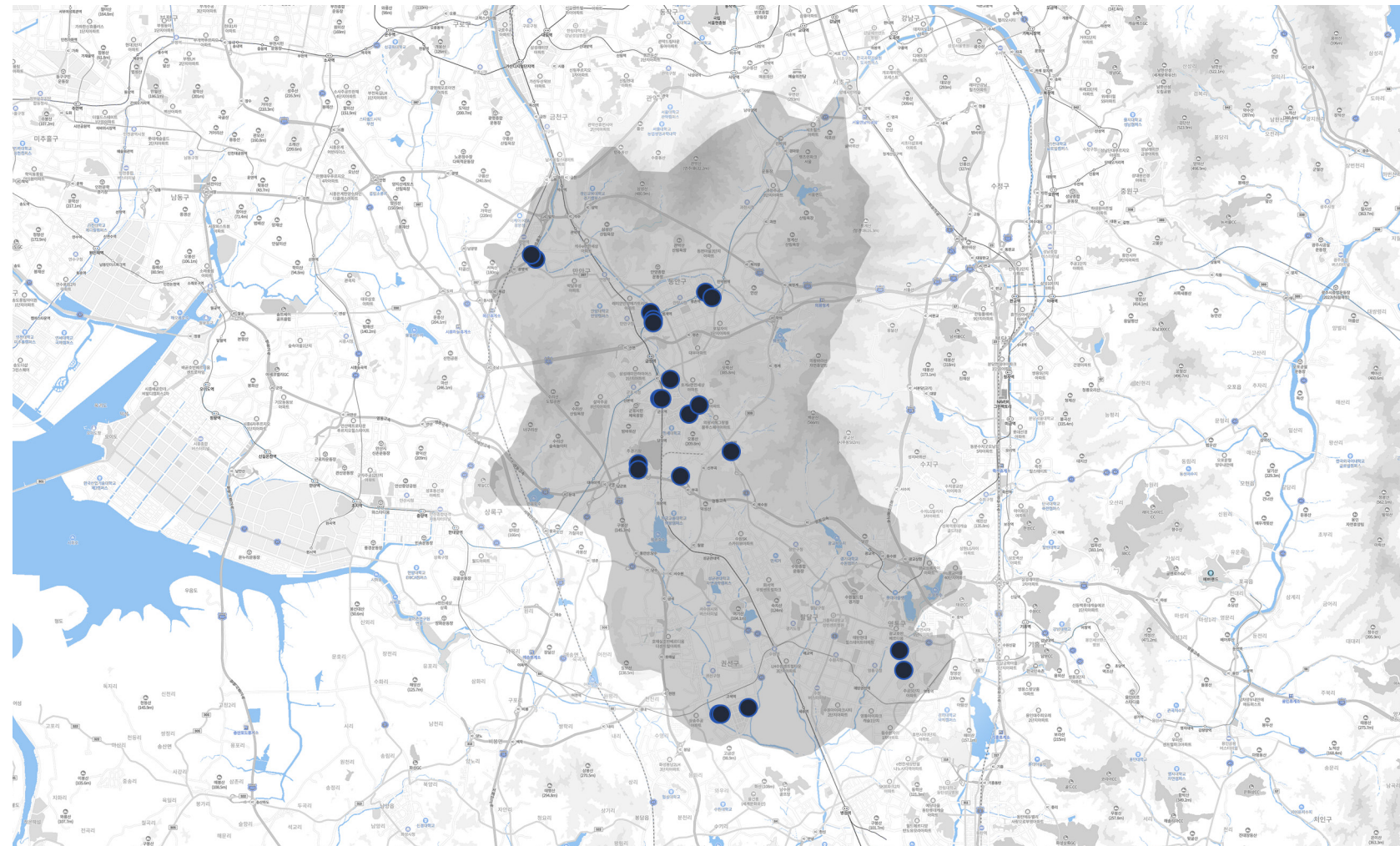


군포·안양·수원지역 물류센터 사용자 분석

- 군포·안양·수원지역 전체 공급 면적의 64%를 차지하는 한국복합물류단지를 CJ대한통운, 롯데글로벌로지스, 대신택배 등 택배업체들이 주로 사용하면서 택배 업체들의 물류센터 사용 비중이 가장 높게 나타남
- 현대홈쇼핑 등 한국복합물류단지의 물류센터를 사용하는 홈쇼핑 업체 이외에도 CJ ENM과 GS홈쇼핑과 같이 자가 물류센터를 사용하는 업체들이 위치하면서 홈쇼핑 업체를 위주로 소매유통 업체들의 비중이 택배 업체 다음으로 높은 비중을 보임



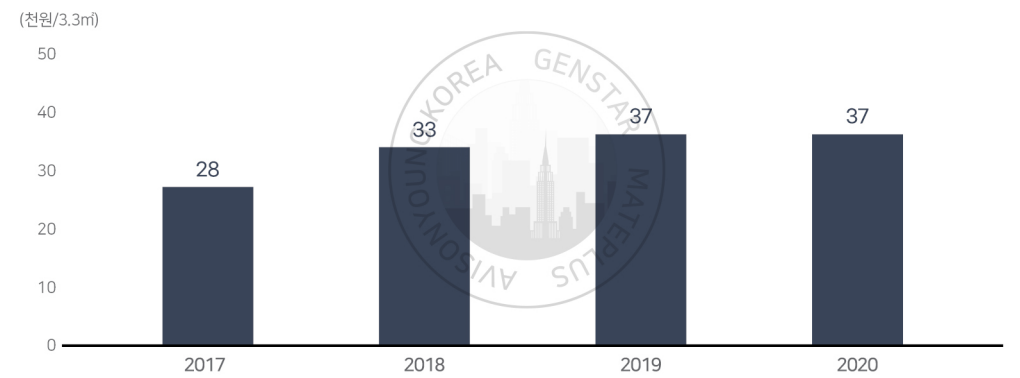
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 2020년 군포·안양·수원지역의 3.3㎡당 월 임대료는 상온 기준 37,100원으로, 전년 대비 1.4%의 상승률을 기록함
- 의왕에 위치한 물류센터의 증축동과 최근 준공된 대형 물류센터가 3.3㎡당 월 임대료를 소폭 인상하였으나 군포·안양·수원지역의 임대료는 전년도와 유사한 수준을 보임



05-2

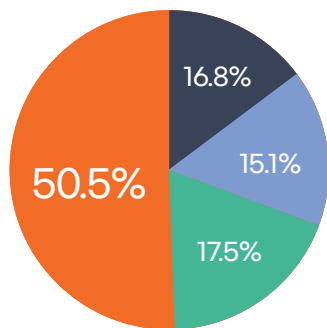
동탄·오산

신규공급

- 2018년 4분기에 동탄 물류단지 A,B블록이 공급된 이후 신규 물류센터 공급이 없었던 동탄·오산지역은 2020년 3분기에 저온 전용 물류센터인 C블럭(연면적 3.1만평)이 공급됨. C블럭의 경우 한라GLS 등 한라그룹에서 전체 면적에 대해 마스터 리스하는 것으로 알려짐
- 내년에는 풍농 물류센터(연면적 2.9만평)가 오산IC 인근에 준공될 예정으로, 올해와 비슷한 수준의 신규 공급 규모를 보일 것으로 예상됨

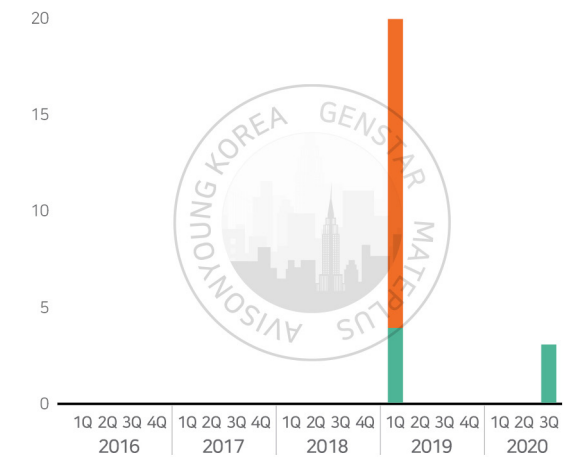
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



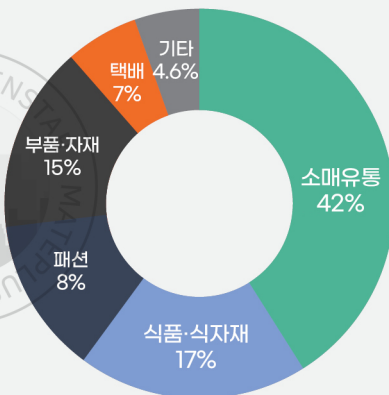
신규 공급면적 추이

(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

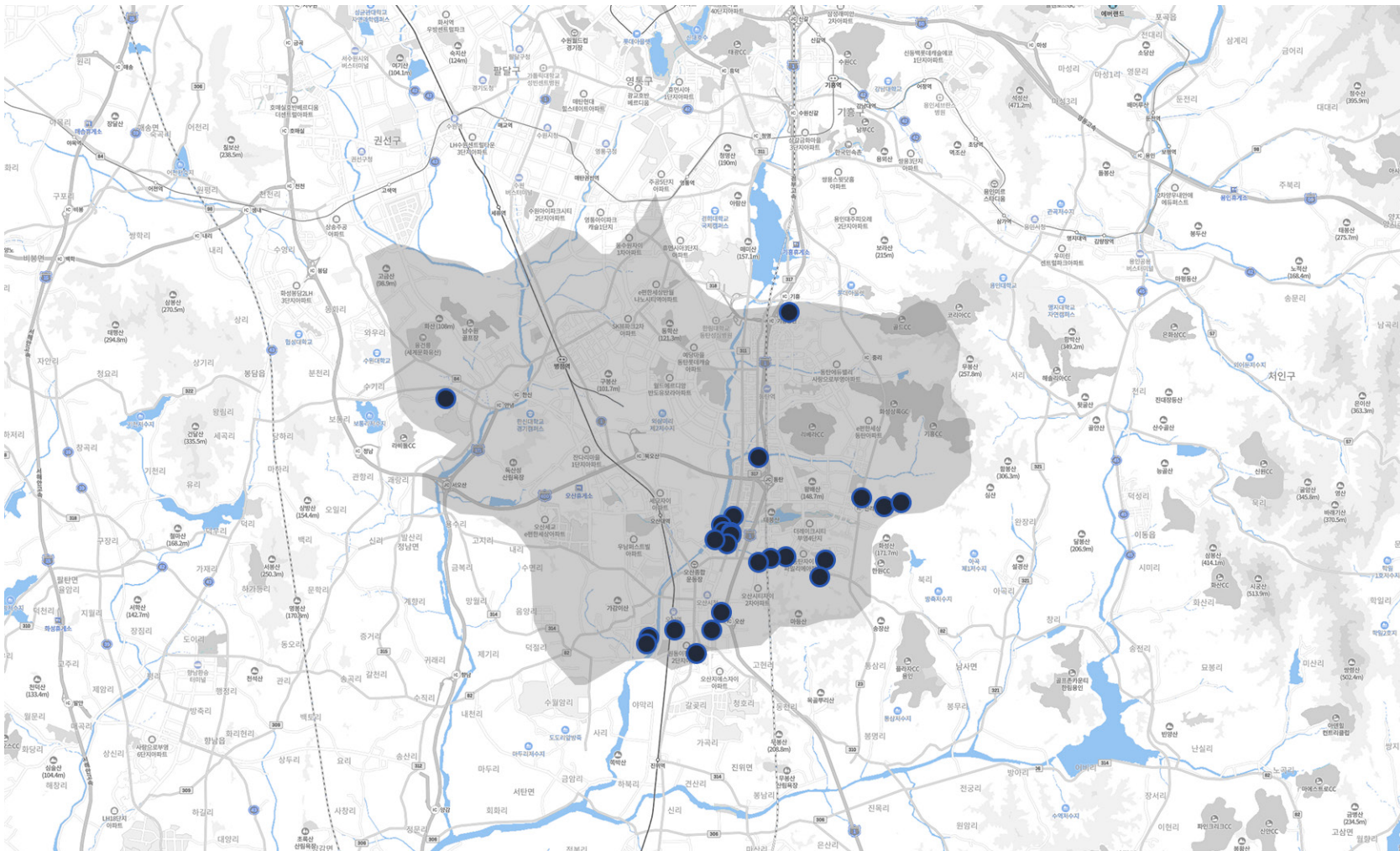


동탄·오산지역 물류센터 사용자 분석

- 경부고속도로 상에 위치하여 수도권 뿐만 아니라 지방으로의 접근성까지 우수한 동탄·오산 지역의 경우, 다양한 업종에서 물류센터를 사용하고 있는 것으로 분석됨
- 쿠팡, 롯데마트, 김스클럽 등 온·오프라인의 소매유통 업체들부터 냉동·냉장시설을 필요로 하는 식품·식자재 관련 업체, 지오다노, 인디에프 등의 패션업체, 롯데글로벌로지스, CJ대한통운 등 택배업체에, 인근 산업단지와 연계한 부품·자재 업종까지 다양한 산업군에서 동탄·오산지역에 위치한 물류센터를 사용하고 있는 것으로 보임



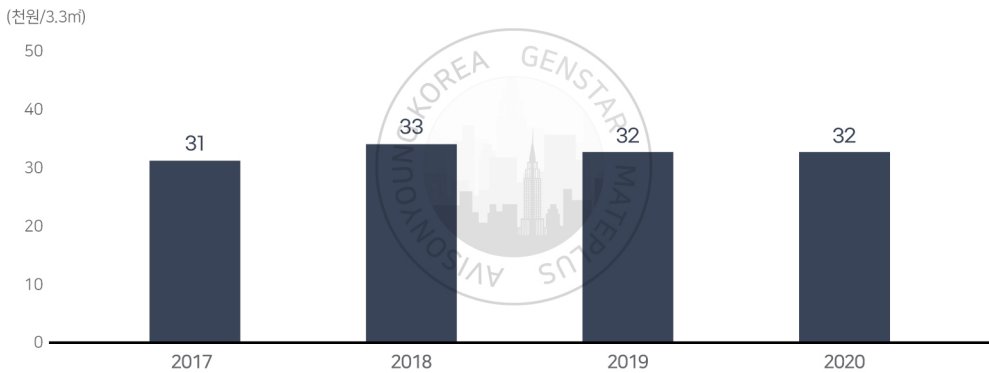
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 2020년 동탄·오산지역의 3.3㎡당 월 임대료는 상온 물류센터 기준으로 전년 대비 0.9% 상승한 32,143원 수준을 보임
- 연면적 5천평 미만의 일부 물류센터들에서 임대료 상승이 일어나면서 지역 평균의 임대료 상승률은 크지 않은 것으로 나타남



05-3

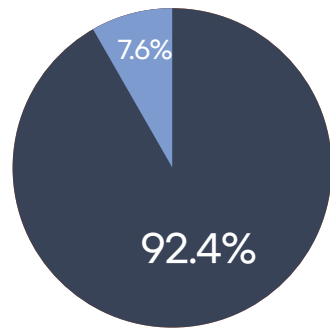
신갈

신규공급

- 신갈지역은 2018년 기흥구 공세동에 소재한 중소형 물류센터 1개 동 공급 이후 뚜렷한 신규 공급은 관측되지 않았으며, 최근 5년간 신규 공급량 또한 매우 적은 것으로 확인됨
- 가시권에 들어 있는 예정 공급 사례는 관측되지 않았으며, 2020년 거래된 신갈동 소재 물류센터는 향후 재개발이 예정되어 있는 것으로 알려짐

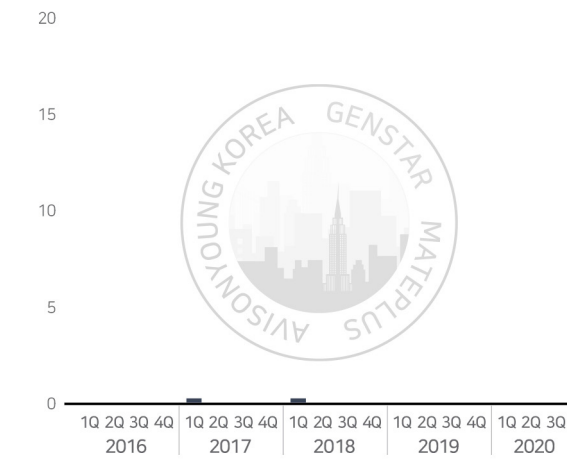
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



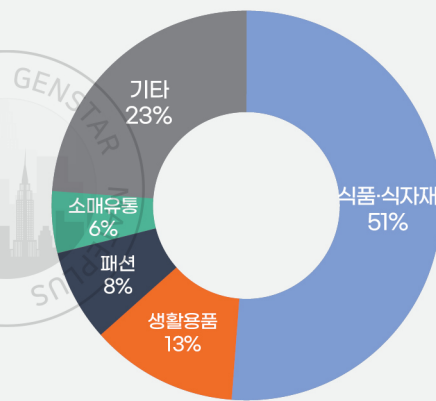
신규 공급면적 추이

(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

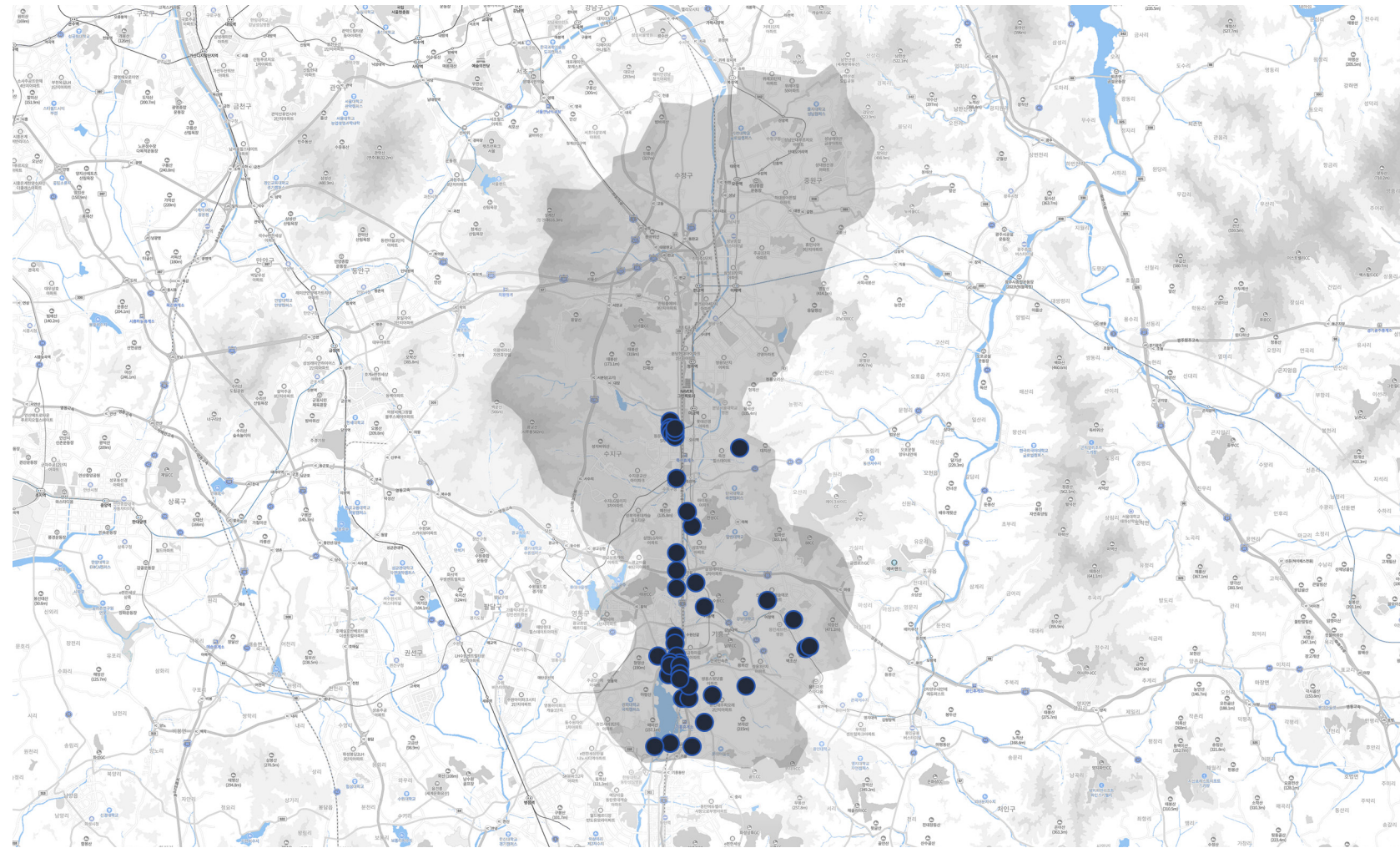


신갈지역 물류센터 사용자 분석

- 신갈지역은 경부고속도로를 중심으로 동천동과 하갈동 위주로 물류센터 공급이 집중되어 있으며 소형 규모의 저온 물류센터 비중이 높음
- CJ프레시웨이, 삼성웰스토리, 풀무원, 현대그린푸드 등 등 식자재 유통업을 영위하는 기업 및 육류 3PL 업체 등 식품 및 식자재업의 비중이 신갈지역의 절반가량을 차지하고 있음
- 또한 경부고속도로에 인접한 지리적 특성을 이용하여 택배사 거점센터, DHL, 헹커코리아 등 항공물류, 각종 3PL 업체 등 물류·유통업의 비중 또한 높은 것으로 나타남



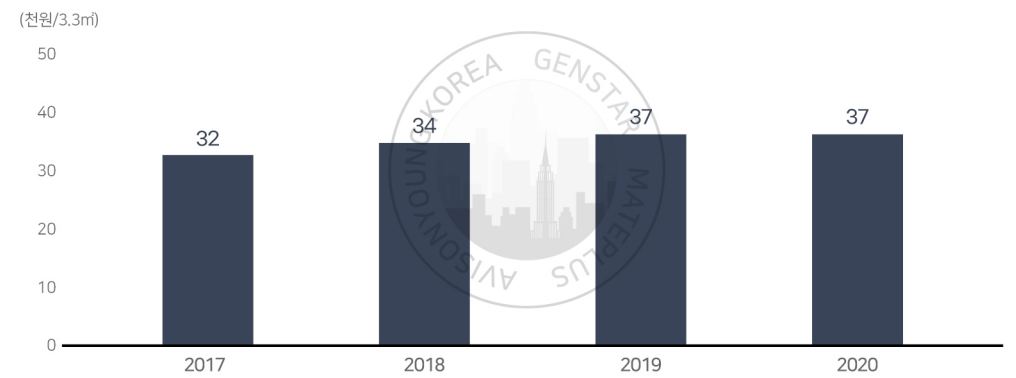
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 신갈지역 상온 물류센터 평균 임대료는 3.3㎡당 36,917원 수준으로 전년대비 약 0.7% 상승한 것으로 나타남
- 신갈에 위치한 물류센터는 대부분 준공 후 10년 이상 지난 자산들이 많고, 뚜렷한 신규 공급 사례도 관측되지 않아 내년에도 현재 임대료 수준과 유사할 것으로 예상됨





06

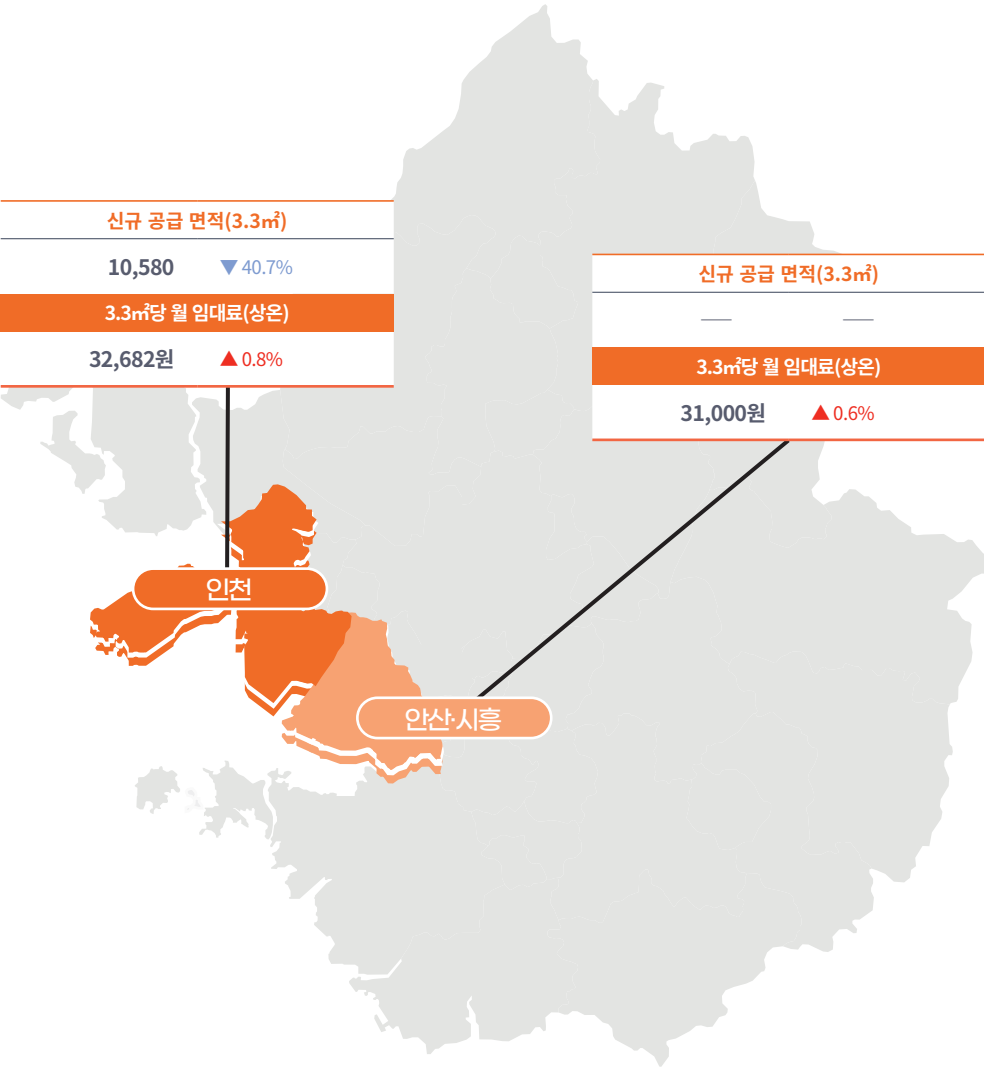
서부권

※ 2020년 1~3분기 값, 전년 동기간 대비

신규 공급 면적(3.3㎡)	3.3㎡당 월 임대료(상은)
56,502 ▼ 89.3%	32,156원 ▲ 0.8%

신규 공급 면적(3.3㎡)
10,580 ▼ 40.7%
3.3㎡당 월 임대료(상은)
32,682원 ▲ 0.8%

신규 공급 면적(3.3㎡)
—
3.3㎡당 월 임대료(상은)
31,000원 ▲ 0.6%



- 전년도 로지스밸리 안산물류센터(연면적 7만평)의 신규 공급 이후, 2020년 1~3분기동안 연면적 1만평 미만의 물류센터만 공급되면서 서부권의 신규 공급량은 약 90% 감소함
- 다만, 내년도부터 한진중공업이 분할 매각한 북항 일대의 원창동 부지 내 물류센터 개발과 남항 일대의 노후화된 창고시설들의 재개발이 완료되기 시작하면서 서부권의 신규 공급량은 계속 증가할 것으로 예상됨
- 서부권 물류센터의 상은 기준 3.3㎡당 월 평균 임대료는 32,156원으로, 전년 대비 0.8% 상승함

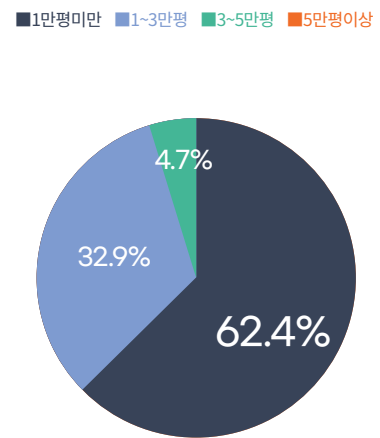
06-1

인천

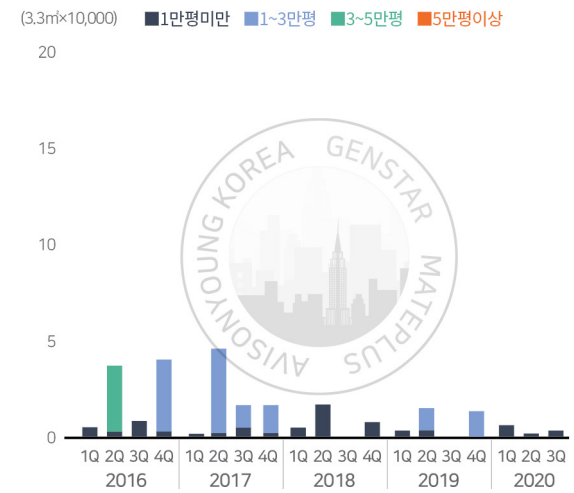
신규공급

- 인천지역은 2020년 1~3분기간 인천터미널물류단지과 남항과 북항 인근에 연면적 1만평 미만의 물류센터 공급이 일어나 전년도와 비슷한 재고량을 보임
- 다만, 내년부터 남항 일대의 노후화된 소형 물류센터들의 재개발과 한진중공업이 매각한 북항 부지들의 물류센터 공급이 시작되면서 인천지역의 전체 재고량은 북항과 남항 일대를 중심으로 크게 증가할 것으로 예상됨

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

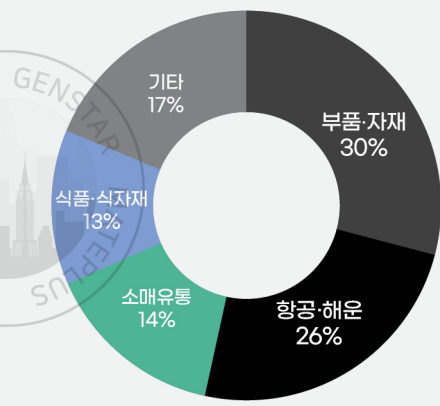


신규 공급면적 추이

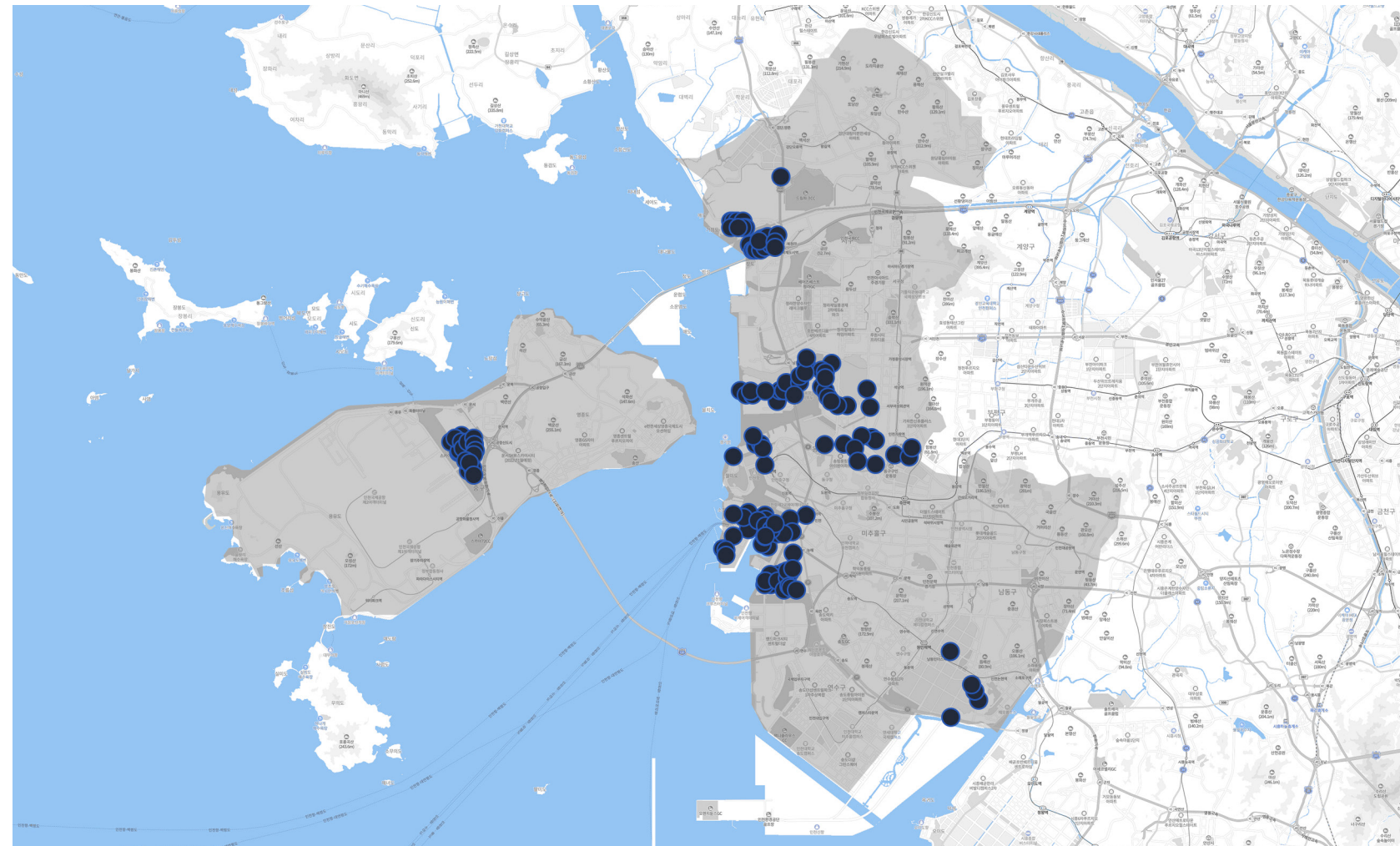


인천지역 물류센터 사용자 분석

- 항만과 공항이 위치한 인천지역은 지역 내 위치한 곳에 따라 물류센터 사용 업종이 다른 특성을 보임. 남항과 북항 일대는 항만을 이용하는 해운물류업체 뿐만 아니라 목재, 기계, 자동차 부품 등 비교적 중량이 나가는 품목과 일부 저온 시설을 필요로 하는 수산물·곡물 관련 업체들이 사용하는 것으로 분석됨
- 영종도 내 인천공항 물류단지에 위치한 물류센터의 경우, 택배회사, 항공 물류업체 뿐만 아니라 반도체칩 등 비교적 가벼운 부품과 자재를 필요로 하는 업체들도 일부 면적을 사용함
- 아라뱃길이 위치한 인천터미널 물류단지의 경우, 항공·해운과 부품·자재 업종 이외에도 인천 내 신도시 수요를 배후로 하는 쿠팡 등의 소매유통 업체의 사용 면적이 비교적 크게 나타남



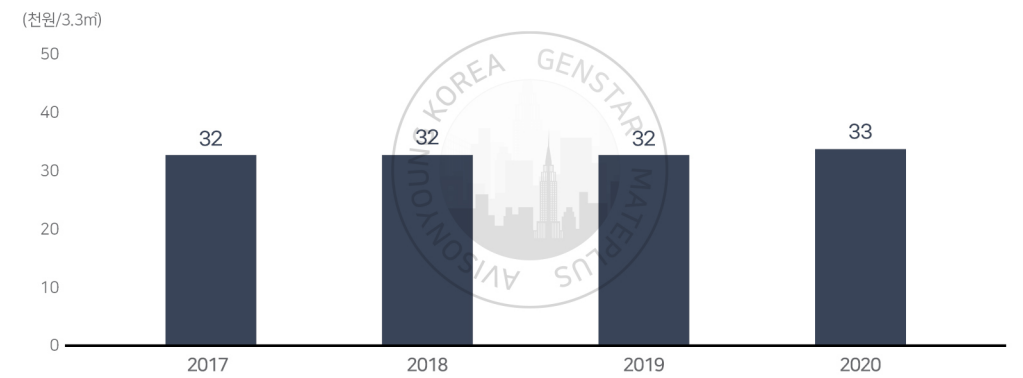
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 인천지역에 위치한 상온 물류센터의 3.3㎡당 월 임대료는 전년 대비 0.8% 상승한 32,682원 수준을 보임
- 북항과 남항 일대에 위치한 물류센터들은 전년도와 비슷한 수준의 임대료를 유지한 반면, 아라뱃길 인천물류터미널단지에 위치한 일부 물류센터들이 임대료를 인상한 것이 확인됨



06-2

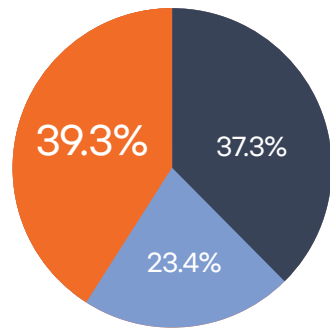
안산·시흥

신규공급

- 올해를 제외하고 과거 2년간 판토스 수도권 서부센터와 로지스밸리 안산물류센터 등 시화 멀티테크노밸리(MTV) 내에 연면적 1만평 이상의 대형 물류센터가 공급됨
- 내년에는 반월국가산업단지 내에 위치한 시흥 정왕동 복합물류센터와 안산 스마트로지스밸리 등 공장시설을 물류센터로 재개발하는 사례가 발생하면서 안산·시흥지역의 누적 공급량은 계속 증가할 것으로 예상됨

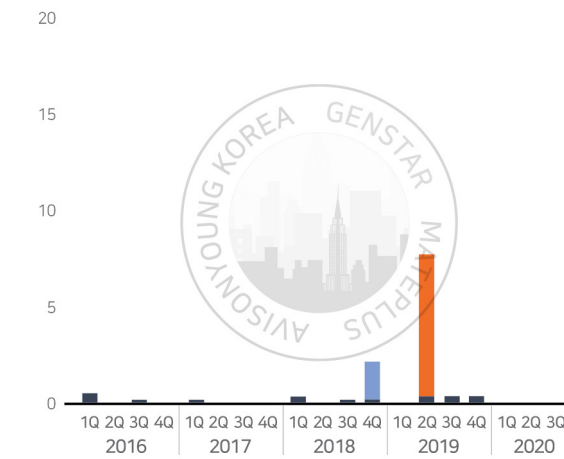
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



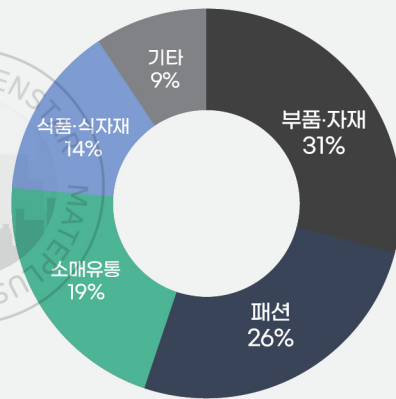
신규 공급면적 추이

(3.3㎡×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

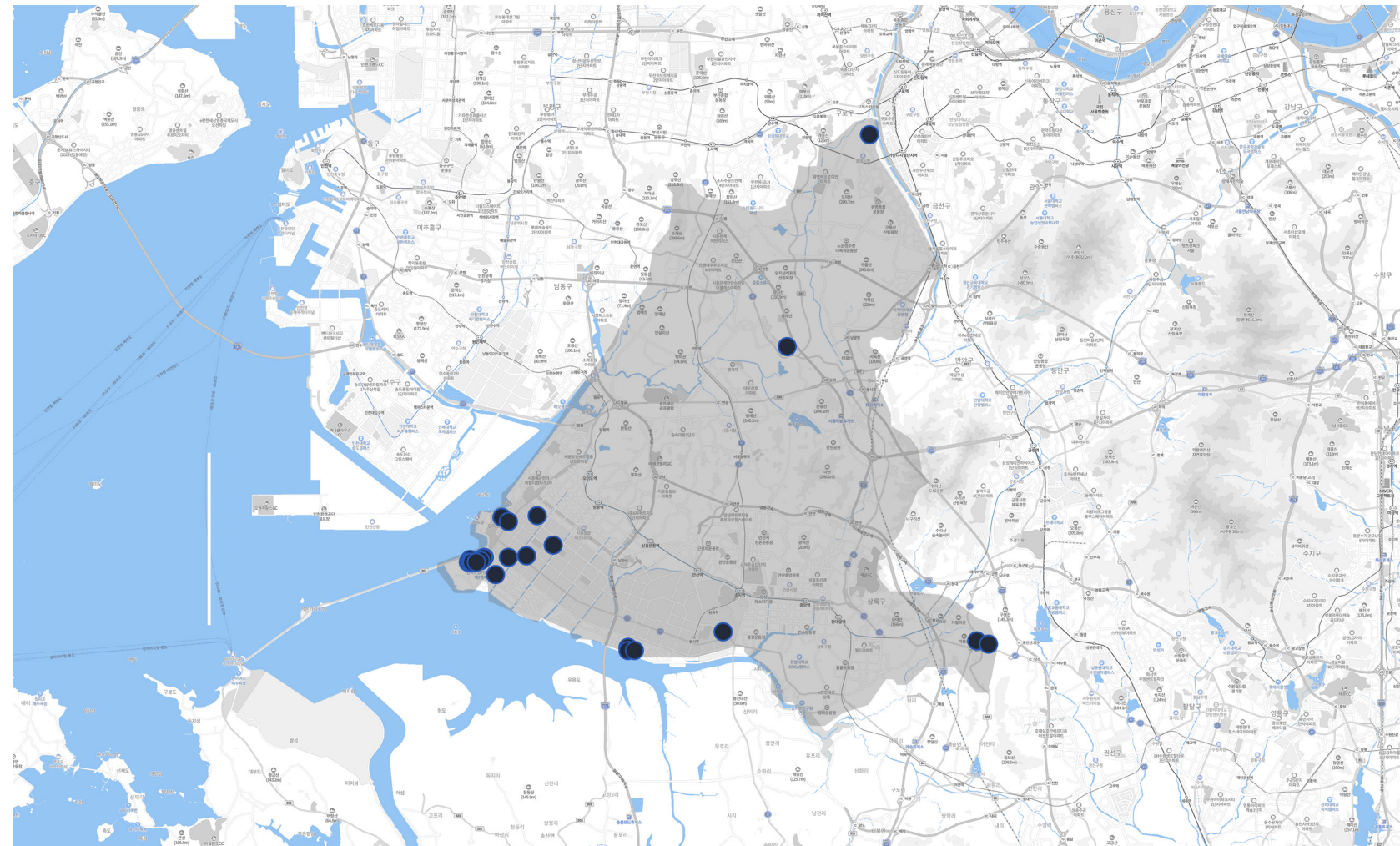


안산·시흥지역 물류센터 사용자 분석

- 안산·시흥지역에 위치한 대다수의 물류센터들은 한샘의 경우처럼 반월, 시화산업단지 내 공장과 연계한 부품·자재 업체들의 물류센터 또는 창고로 이용되는 경우가 많은 것으로 나타남
- 과거 연면적 5천평 미만의 소형 물류센터가 주를 이루던 안산·시흥지역에 최근 시화 멀티테크노밸리(MTV) 내 초대형 물류센터가 공급되면서 쿠팡과 LF 등의 신규 임차인으로 인하여 지역 내 소매유통과 패션 업종의 물류센터 사용 면적이 크게 증가함



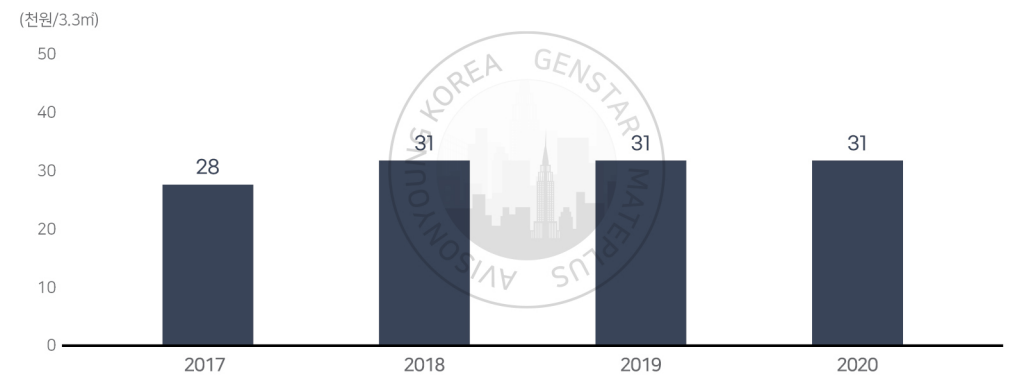
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 2020년 안산·시화지역의 3.3㎡당 월 임대료는 상운 물류센터 기준으로 전년 대비 0.6% 상승한 31,000원 수준을 보임
- 전년도에 준공된 초대형 물류센터에서 임대료를 소폭 인상하였으나, 인상폭이 크지 않아 지역 전체적으로는 전년도와 유사한 임대료 수준을 보임



07-1

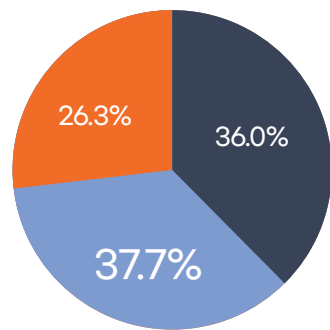
김포고촌·부천

신규공급

- 고촌, 오정물류단지를 중심으로 연면적 1만평 이상의 물류센터 4개동이 공급되었던 전년도와는 달리, 올해는 3분기에 연면적 1천평대의 소형 물류센터 공급만 일어남
- 다만, 제일모직 수도권물류센터를 재건축한 상온·저온 복합 용도의 캔달스퀘어 김포LP(연면적 4.1만평) 준공이 4분기에 예정되어 있어 지역 내 처음으로 3~5만평 규모의 물류센터가 공급될 것으로 예상됨

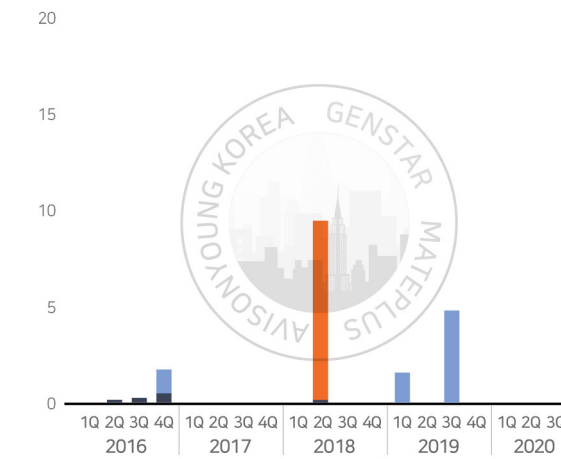
규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



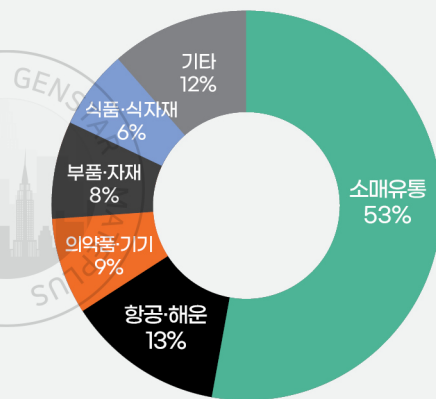
신규 공급면적 추이

(3.3m×10,000) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상

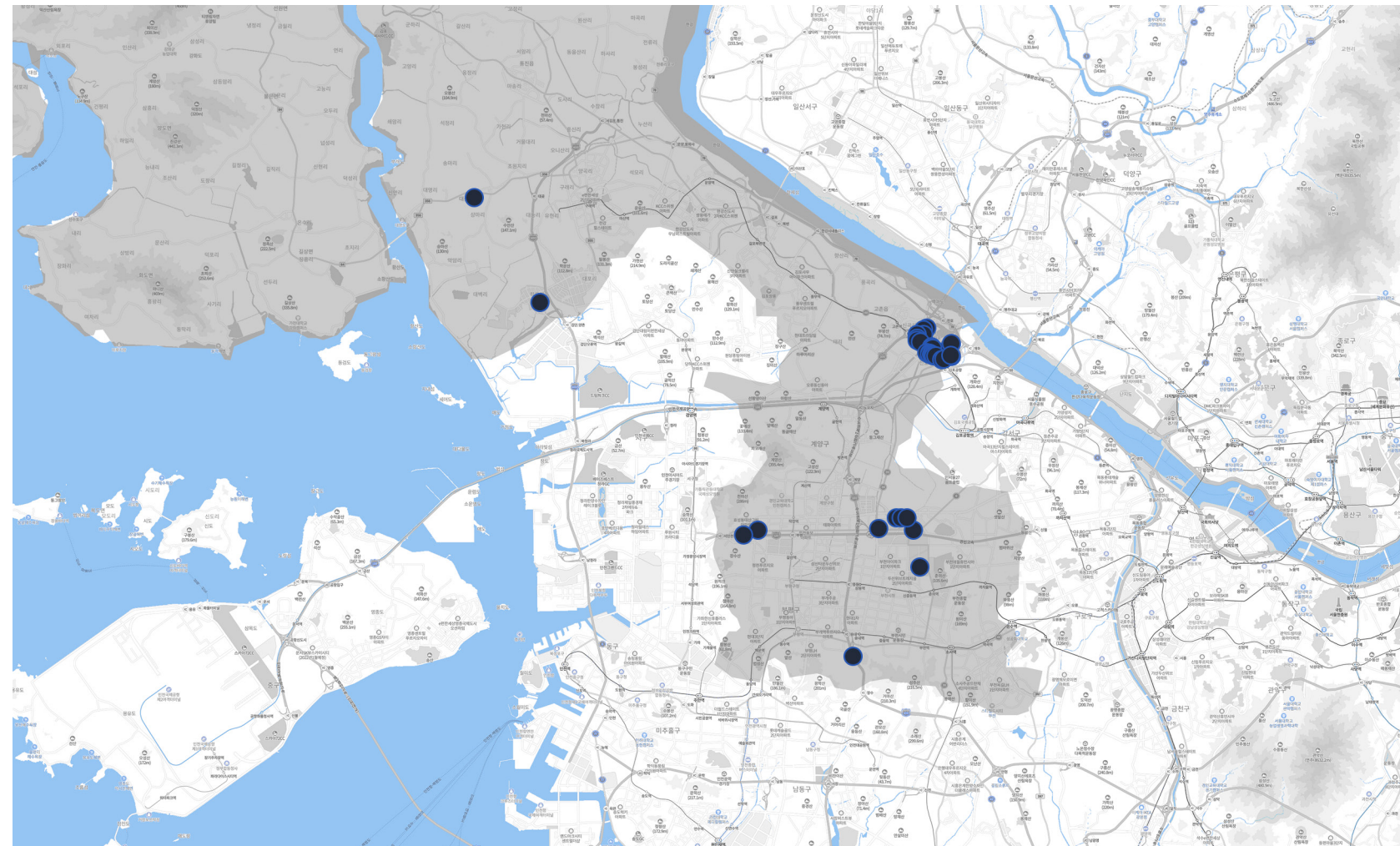


김포고촌·부천지역 물류센터 사용자 분석

- 서울과 가까운 입지 조건으로 인하여 BGF리테일, 쿠팡, 컬리 등 다수의 국내 소매유통 업체들이 물류센터를 사용하고 있는 것으로 나타남. 또한 식품·식자재 관련 업체들도 수도권 유통망 확보를 위해 김포고촌·부천지역에 물류센터를 사용하고 있는 것으로 분석됨
- 수도권 뿐만 아니라 공항과 항만으로의 접근성 또한 우수하여 항공·해운을 이용한 국내외 물류업체들이 소매유통 업체들 다음으로 많은 면적을 차지함
- 김포 고촌물류단지 내 동원약품, 뉴신판 등 의약품 관련 업체들의 물류센터 사용으로, 타 지역에 비해 의약품·기기업종의 비율이 높게 나타남



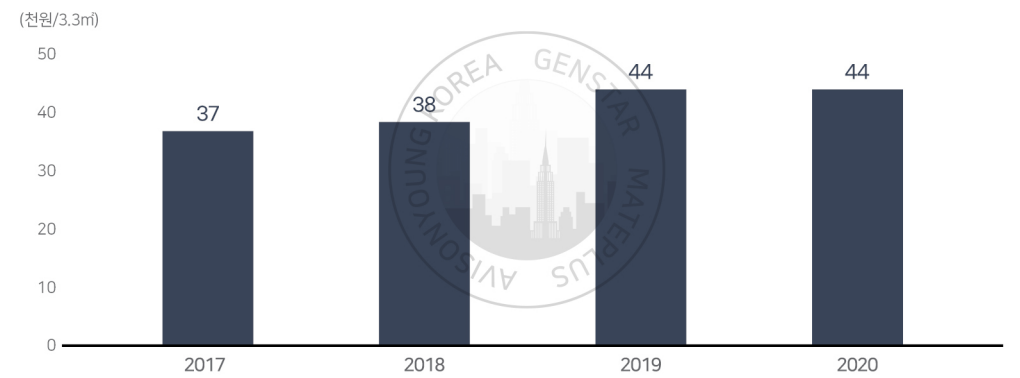
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 2020년 김포고촌·부천지역의 상온 물류센터 기준 3.3㎡당 월 임대료는 44,333원으로, 서울을 제외한 수도권 내에서 가장 높은 수준을 보임
- 임대료 수준이 비교적 높게 형성되어 있는 고촌 물류단지 내 일부 물류센터들의 경우, 일부 임대료를 조정하였으나 전체적으로 상승률 폭이 크지 않아 전년도와 유사한 수준의 임대료를 보인 것으로 나타남



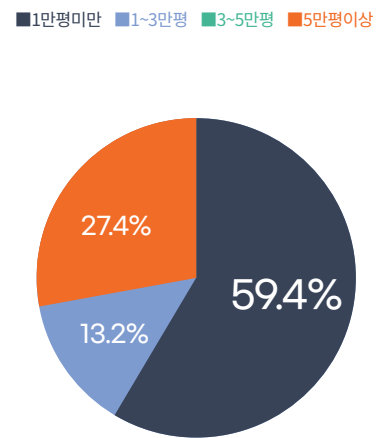
07-2

고양·파주

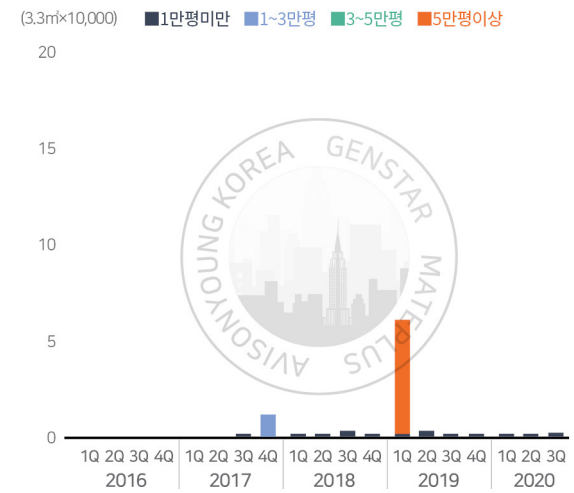
신규공급

- 쿠팡이 전체 면적을 임차 중인 고양로지스틱스파크(연면적 6만평)가 전년도 1분기에 공급된 이후, 연면적 3천평 미만의 소형 물류센터 공급만 일어남
- 내년에도 한국출판협동조합 적성물류센터 등 연면적 1만평 미만의 물류센터만 공급될 것으로 예상되어, 고양·파주지역의 물류센터 누적 공급량은 올해와 비슷할 것으로 전망됨

규모별 공급 누적량 비중(연면적 기준)

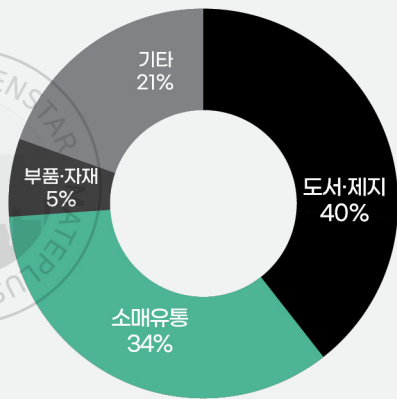


신규 공급면적 추이

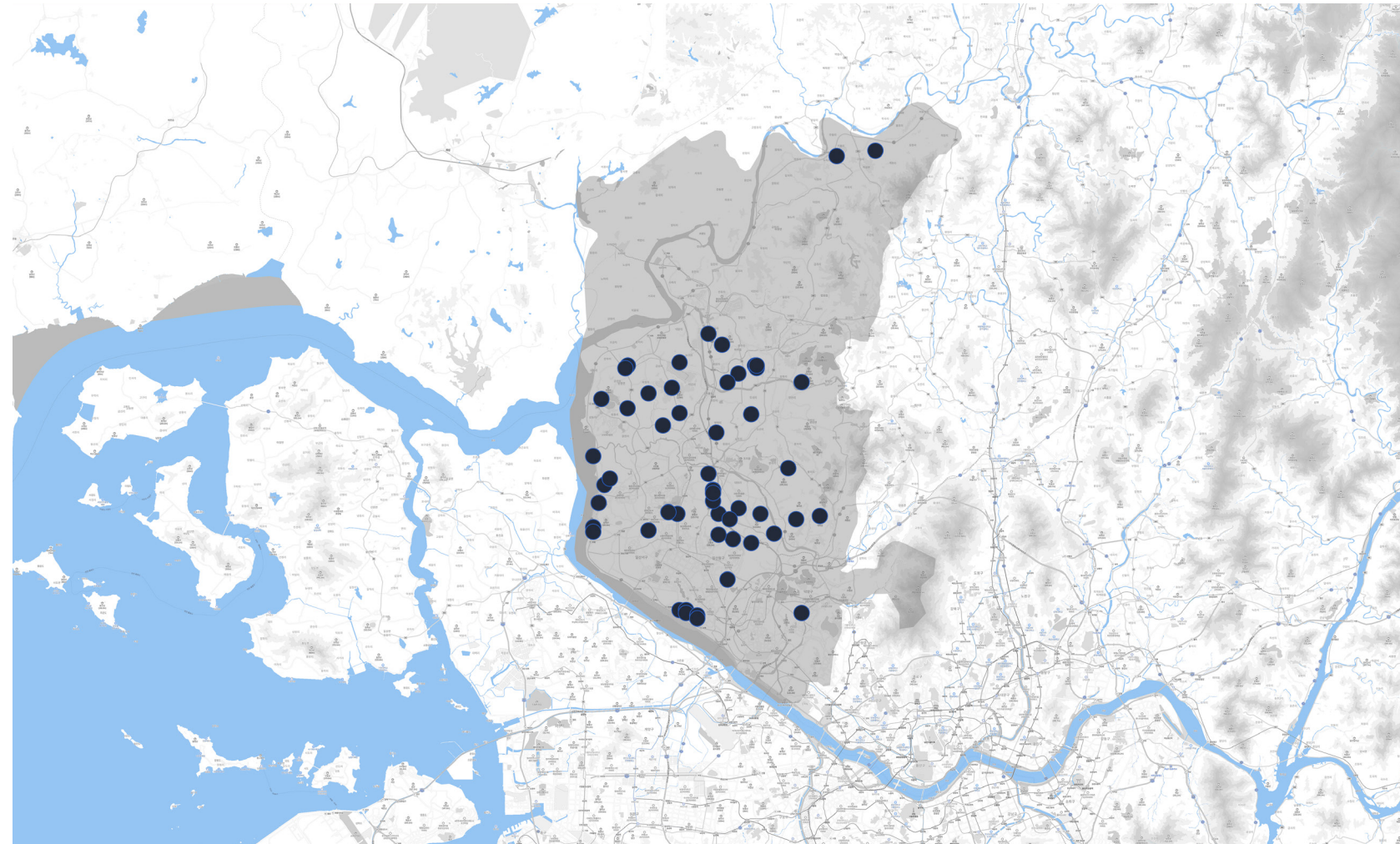


고양·파주지역 물류센터 사용자 분석

- 파주에 위치한 출판단지들 중심으로 웅진북센, 교보문고 등 도서·제지 관련 업체(3PL업체 포함)의 물류센터 사용 면적이 가장 많은 것으로 분석됨
- 또한, 쿠팡, GS리테일 등 온·오프라인 소매유통 업체들의 일산, 운정신도시 등 서북권 신도시와 신규 택지지구를 배후로 한 거점 물류센터 사용 이다음으로 많은 면적을 차지함. 해당 물류센터 들은 대부분 서울과 거리가 가까운 고양 지역에 위치하는 특징을보임
- 한편, 파주LCD산업단지 등 파주지역에 위치한 일반산업단지와 연계한 업체들이 창고 목적으로 물류센터를 사용하면서 부품·자재 업종도 일부면적을 차지하는 것으로 나타남



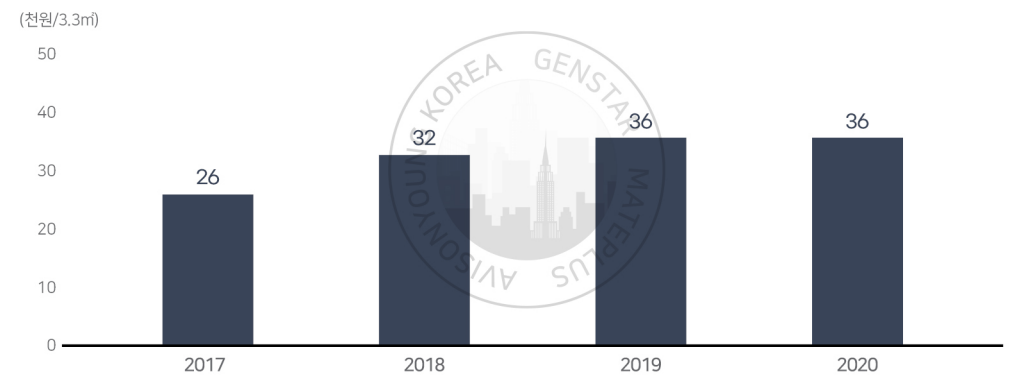
물류센터 분포



© OpenStreetMap contributors

임대료 수준

- 고양·파주지역에 위치한 상온 물류센터의 3.3㎡당 월 임대료는 전년 대비 0.9% 상승한 36,333원 수준을 보임
- 고양·파주지역에 위치한 대부분의 물류센터들이 전년도 수준의 임대료를 유지한 가운데, 고양지역에 위치한 물류센터 한 곳에서 임대료를 인상하면서 지역 전체의 임대료는 전년 대비 소폭 상승함



APPENDIX

리서치 개요, 물류센터 신규 간접투자기구,
물류센터 신규 공급 사례

01

조사 개요

- 지 역: 경기도 및 인천광역시, 서울특별시
- 대 상: 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, 임차인 현황, 임대료 수준 등
- 조사기간: 매 분기말 익월 15일~말일 조사

02

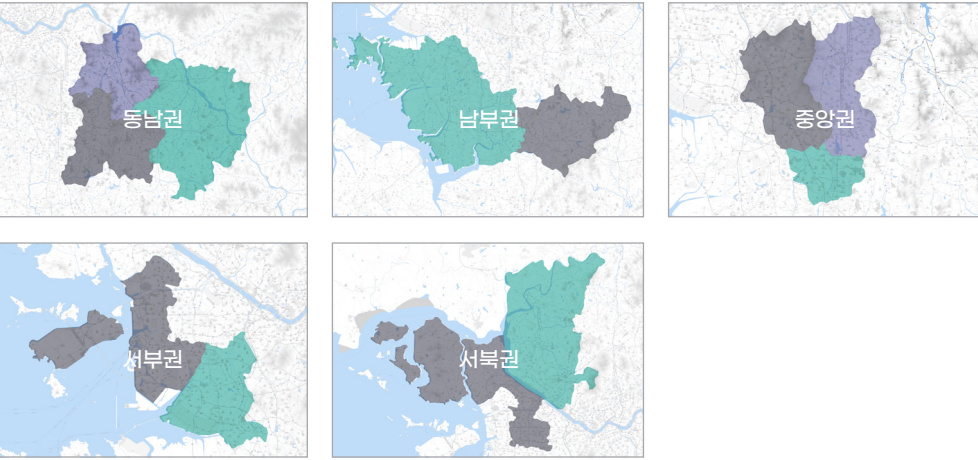
물류센터분류 기준

- 1만평 미만: ~33,508㎡ 미만
- 1~3만평: 33,508㎡ 이상 99,174㎡ 미만
- 3~5만평: 99,174㎡ 이상 165,289㎡ 미만
- 5만평 이상: 165,289㎡ 이상

권역 분류 기준

권역	주소	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



03

간접투자상품
설립 및
설정현황

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	인가/등록일	자산관리회사	투자 자산
카이트제16호 위탁관리부동산투자회사	'20.04.09	한국자산신탁	경기 용인시 소재 물류센터
하나트러스트제6호 위탁관리부동산투자회사	'20.06.02	하나자산신탁	충남 천안시 소재 물류센터
대신케이리츠물류1호 위탁관리부동산투자회사	'20.08.07	대신자산신탁	경기 안성시 소재 물류센터 외
신한로지스제1호 위탁관리부동산투자회사	'20.09.23	신한리츠운용	경기 이천시 소재 물류센터

리츠 영업인가 및 등록 현황

펀드명	인가/등록일	자산운용회사	투자 자산
엘비전문투자형21호 사모부동산투자회사	'20.01.03	LB자산운용	경기 이천시 소재 물류센터 개발
케이클라비스전문투자형 사모부동산투자유한회사제18호	'20.03.04	케이클라비스자산운용	충남 아산시 소재 물류센터
카임전문투자형 사모부동산투자신탁17호	'20.03.11	한국자산에셋운용	인천 서구 소재 물류센터 개발
칼론전문투자형 사모부동산투자신탁제5호	'20.04.22	칼론인베스트먼트 자산운용	제주 제주시 소재 물류센터
에이디에프디브이1의1 전문투자형사모부동산모투자회사	'20.05.13	ADF자산운용	경기 용인시 소재 물류센터 개발
케이알전문투자형 사모부동산투자신탁제25호	'20.06.17	케이리츠투자운용	경기 이천시 소재 물류센터
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁제117호	'20.07.24	코람코자산운용	경기 용인시 소재 물류센터
제이알전문투자형 사모부동산투자신탁제23호	'20.08.14	JR투자운용	경기 남양주시 소재 물류센터 개발
라살전문투자형사 모부동산투자신탁22호	'20.09.10	라살자산운용	경기 오산시 소재 물류센터 개발

04

주요 신축
물류센터

권역	물류센터명	시·군·구	읍·면·동·리	연면적(3.3㎡)
동남권	남사물류터미널	용인시 처인구	남사면 완장리	73,000
	마장 로지스틱스파크	이천시	마장면 장암리	26,000
	로지스밸리 서이천물류센터	이천시	마장면 장암리	24,000
	도지 물류센터	이천시	백사면 조읍리	14,000
	브릭 용인물류센터	용인시 처인구	남사면 방아리	13,000
	캐리어 물류센터	용인시 처인구	원삼면 맹리	13,000
	고백리 물류센터(B동)	이천시	부발읍 고백리	11,000
	와이에스로지스틱스 물류센터	광주시	곤지암읍 열미리	11,000
남부권	원곡 로지스틱스파크	안성시	원곡면 칠곡리	47,000
	신세계푸드 허브물류센터	평택시	진위면 마산리	45,000
	죽산 로지스틱스파크	안성시	죽산면 장능리	29,000
	산하 로지스틱스파크	안성시	원곡면 산하리	19,000
중앙권	화성동탄 물류단지 C블록	화성시	신동	31,000
	의왕테크노파크 물류센터	의왕시	삼동	25,000
기타권	MQ로지스틱스 남양주물류센터	남양주시	화도읍 차산리	15,000

메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업본부
매각 주관, 관리 및 전속 임대 물류센터 안내

물류사업본부 총괄	노종수 상무	02.3775.7334	jsn007@mpre.co.kr
물류전략사업부	박종일 사업부장	02.3775.7327	jjipark@mpre.co.kr
	황윤식 팀장	02.3775.7333	yshwang@mpre.co.kr
물류LM사업부	문재필 사업부장	02.3775.7335	glowmoon@mpre.co.kr
	윤명섭 팀장	02.3775.7326	msyoon@mpre.co.kr
자산 관리(PM)	박영철 팀장	02.3775.7322	youngchul.park@mpre.co.kr

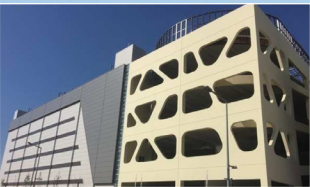
01 물류센터 매각 주관 및 자문 현황

02 물류센터 관리 현황

03 전속 임대 물류센터



단천리 물류센터
(이천시 / 33,460㎡)



성광로지스틱스 물류센터
(김포시 / 29,999㎡)



BLK 평택 물류센터
(평택시 / 123,057㎡)



안성일죽 물류센터
(안성시 / 98,945㎡)



서안성 물류센터
(안성시 / 55,409㎡)



케이로지스필드 물류센터
(김포시 / 43,707㎡)



브릭 용인 물류센터
(용인시 / 43,034㎡)



GS리테일 도화 물류센터
(인천 남구 / 41,872㎡)



단천리 물류센터
(이천시 / 33,460㎡)



형지리테일 양산 물류센터
(양산시 / 31,641㎡)



TJ 김포 물류센터
(김포시 / 29,285㎡)



경산 CJ대한통운 물류센터
(경산시 / 28,565㎡)



GS리테일 경산 물류센터
(경산시 / 27,062㎡)



경산이마트에브리데이 물류센터
(경산시 / 26,973㎡)



용인 백암 물류센터
(용인시 / 98,982㎡)



BLK 평택 물류센터
(평택시 / 98,056㎡)



의왕테크노파크
(의왕시 / 84,295㎡)



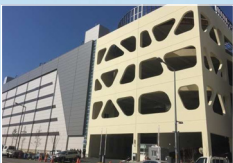
CBRE GI김포센터
(김포시 / 61,485㎡)



케이로지스필드 물류센터
(김포시 / 43,599㎡)



이천 로지포트 물류센터
(이천시 / 43,379㎡)



성광 물류센터
(김포시 / 26,612㎡)



한진인천공항특송센터
(인천 중구 / 11,901㎡)



굿월로지스 인천복합 물류센터
(인천 중구 / 152,483㎡)



정왕동 신선 물류센터
(시흥시 / 124,929㎡)



신대리 물류센터
(광주시 / 89,871㎡)



안성 KY 물류센터
(안성시 / 23,970㎡)



주요 사업분야

AVISON YOUNG 에비슨영 코리아(주)		
에비슨영코리아 대표	최 인 준	02_3775_7204
리서치 및 시장 조사	이 형 구	02_3775_7290
부동산 매입·매각 자문	조 성 욱	02_3775_7222
	서 진	02_3775_7260
리테일 마케팅 및 TR	윤 재 훈	02_3775_7351
	이 창 익	02_3775_7230
밸류에드서비스	김 욱	02_3775_7231
기업 부동산 서비스 및 전속 임대차 컨설팅	앤소니안	02_3775_7352
전략컨설팅	최 승 효	02_3775_7263

GENSTAR (주)젠스타		
젠스타 대표	이 명 근	02_2003_8005
부동산 자산 관리	최 진 원	02_2003_8121
	문 대 진	02_2003_8061
	우 상 명	02_2003_8173
부동산 매입·매각 자문	김 욱 진	02_2003_8013
개발사업 기획 및 관리	이 대 진	02_2003_8101
임대차 컨설팅	윤 여 신	02_2003_8105
	김 성 철	010_6201_2954
자산실사, CM, 밸류에드 컨설팅	정 승 원	02_2003_8127
기업부동산서비스(CRE)	이 영 숙	02_2003_8080
리테일 서비스	김 진 수	02_2003_8191

MatePlus (주)메이트플러스		
메이트플러스 대표	이 창 욱	02_3775_7203
부동산 자산 관리	이 상 재	02_3775_7250
임대차 컨설팅	이 상 훈	010_6511_8529
	문 서 준	010_5474_2604
자산 실사 및 CM	김 광 진	02_3775_7331
물류 매입매각 및 PM·LM	노 중 수	02_3775_7334
NPL 자산관리	최 문 수	02_6021_7905

MatePlus Realty		자회사 : (주)메이트플러스 부동산중개
중소형 자산관리 및 임대		김 재 범 02_581_2413

MatePlus Appraisal		자회사 : (주)메이트플러스 감정평가법인(주)
메이트플러스 감정평가법인 대표	김 정 민	02_3775_7370
부동산 감정평가 및 자문	서 일 원	02_3775_7373

GHP TOTAL RESIDENTIAL SOLUTIONS		
GH파트너즈 대표	임 채 욱	02_2003_8103
주택 임대 관리	박 상 준	02_2003_8160
	이 재 희	02_2003_8106
임대주택 기획/개발	이 준 혁	02_2003_8040

부동산 관리규모 | 전체 265동, 6,715,520㎡

주요 클라이언트



Market Report 문의

에비슨영 코리아 리서치센터	이형구 02_3775_7290		김규진 02_3775_7252		박인구 02_3775_7269
	신용훈 02_3775_7248		백지희 02_3775_7224		

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