

LOGISTICS MARKET REPORT

'18.H2



Value Chain 주요 사업 분야

MatePlus 메이트플러스

자산관리 자산실사, CM, 물류 PM·LM	임대차 컨설팅 주택임대관리	NPL자산관리
----------------------------	-------------------	---------

AVISON YOUNG 에비슨영 코리아

부동산 매입·매각 자문 서비스
리테일 기획 및 마케팅
임대차 컨설팅
전략컨설팅
리서치 및 시장실사

MatePlus Realty **메이트플러스 부동산중개**

중소형 자산관리 및 임대

MatePlus Appraisal **메이트플러스 감정평가법인**

메이트플러스 감정평가법인

GENSTAR 젠스타

자산 및 시설관리 공사관리서비스, 자산실사 임대차서비스	주택임대관리 부동산 개발 기획 및 관리 매입매각서비스	리서치 및 컨설팅 기업부동산 서비스
--------------------------------------	-------------------------------------	------------------------

메이트 물류사업부

물류사업부 총괄	노종수 이사	02.3775.7334	jsn007@mpre.co.kr
개발 및 매입/매각 임대차 컨설팅	박종일 차장	02.3775.7327	jipark@mpre.co.kr
임대차 컨설팅	문재필 차장	02.3775.7335	glowmoon@mpre.co.kr
자산관리(PM)	박성관 차장	02.3775.7322	sk.park@mpre.co.kr

에비슨영 컨설팅사업부 리서치파트

김선영 이사	02.3775.7372	sun.kim@avisonyoung.com
유명한 파트장	02.3775.7236	myeonghan.yu@avisonyoung.com
김호영 차장	02.3775.7243	louis.kim@avisonyoung.com
안지상 과장	02.2003.8166	js.ahn@avisonyoung.com
차화현 대리	02.2003.8074	hh.cha@avisonyoung.com
신용훈 주임	02.3775.7248	yh.shin@avisonyoung.com
박인구 주임	02.2003.8087	inkoo.park@avisonyoung.com

* 본 보고서에 포함된 정보는 사전허가 없이 무단복사 하거나 배포할 경우 법적 제재를 받을 수 있습니다.

* 본 보고서에 게재된 내용은 당사의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 밝힙니다.

* 물류 DB 정비, 임대표본 확대 및 통계산출 기준 등이 변경되었으니 물류마켓리포트 이용 시 참고하시기 바랍니다.

LOGISTICS MARKET REPORT

TABLE OF CONTENTS

물류부동산 시장 분석 06

Trend 분석 07

투자 수요 분석 14

공급 분석 18

수도권 세부 분석 24

수도권 권역별 분석 25

수도권 세부권역별 분석 28



Trend 분석

물류부동산 시장 분석

Trend 분석	07
투자 수요 분석	14
공급 분석	18

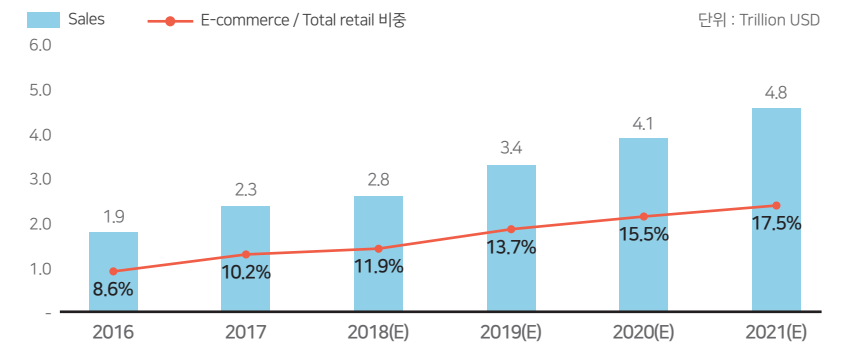
글로벌 이커머스 산업의 성장

글로벌 리서치 전문기업인 eMarketer의 예측에 따르면 2021년까지 전세계 이커머스 시장의 매출액은 약 4.87조 달러로 연평균 20%씩 증가할 것으로 전망했다. 올해 매출액이 2.84조 달러를 기록할 것으로 예상되는 가운데 앞으로 3년간 2배 가까이 늘어날 수 있다. 이커머스 기업이 총리테일 매출에서 차지하는 비중은 올해 11.9%까지 증가했으며 2021년에는 17.5%까지 증가할 것으로 예측하고 있다.

리테일 산업 패러다임의 변화

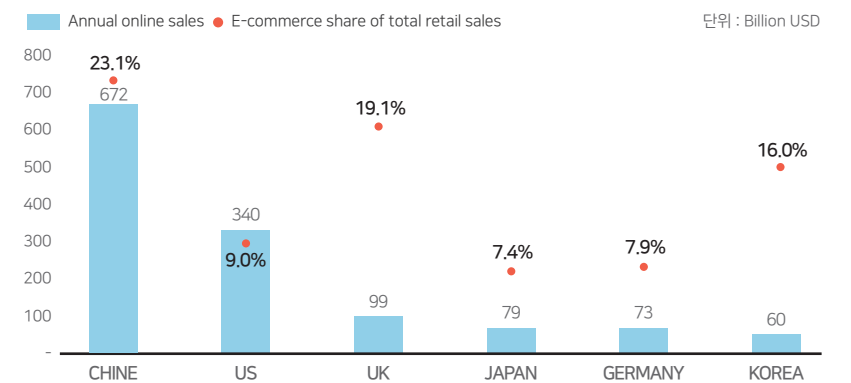
이커머스 산업이 폭발적으로 성장하고 있는 반면 기존의 리테일 업체인 백화점, 대형 할인점은 서서히 시장을 잃어가고 있다. 리서치 전문 기관인 Coresight Research의 조사에 따르면 미국 백화점과 할인점은 2017년 6,995개의 매장을 폐쇄했다고 보고했다. 최근 미국의 백화점 체인인 시어스(Sears)도 이런 패러다임 변화에 적응하지 못해 최근 파산했다. 기존 오프라인 매장의 핵심임차인은 단순 쇼핑이 아닌 F&B, 엔터테인먼트 등 다양한 경험을 제공하는 매장으로 바뀌고 있다. 이러한 리테일 산업 패러다임의 변화 속에 물류 산업은 가장 중요한 요소 중 하나이다.

글로벌 이커머스 매출 트렌드



출처 : eMarketer

2017년 국가별 이커머스 매출액



출처 : eMarketer

Trend 분석

여전히 성장가능성 높은 세계 최대 중국 이커머스 시장

최근 PwC에서 내놓은 보고서에 따르면 중국의 이커머스 시장 매출은 2018년 1.1조 달러를 기록할 것으로 예상 했으며, 2022년에는 1.8조 달러에 이를 것으로 전망했다. 중국 인구 중 온라인 쇼핑 인구 비율이 아직 38% 정도에 지나지 않아 앞으로 이커머스 시장이 성장할 가능성은 충분한 상황이다. 중국의 이커머스 시장은 알리바바와 징둥을 합쳐서 두 기업이 85%의 압도적 시장점유율을 차지하고 있지만 핀두오뚜오(拼多多)*와 샤오홍슈(小红书)* 같은 혁신적인 신생 이커머스 기업들도 시장에 활기를 불어넣고 있다. 올해 11월 11일 할인행사 '광군제'에는 하루 2135억 위안(한화 34.7조) 매출을 달성, 전년대비 21.1% 증가했다.

*핀두오뚜오: 생산자와 소비자의 적거래 컨셉의 플랫폼, 저렴한 가격으로 중국 이커머스의 새로운 강자로 떠오르고 있음
*샤오홍슈: 소셜네트워크(SNS)를 표방한 신개념 쇼핑물, User Generated Contents가 컨셉으로 소비자가 스스로 콘텐츠를 생산한다. 중국판 인스타그램에 이커머스 기능을 강화한 형태로 설명할 수 있다.

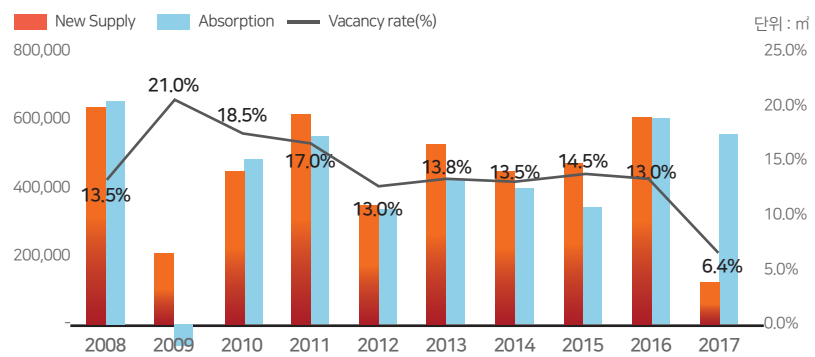
중국의 물류 부동산 시장: 부족한 공급과 높은 임대료 수준

중국이 세계에서 가장 큰 이커머스 시장임에도 불구하고 현대화된 물류센터의 공급이 부족하여 임대료가 매우 높은 상황이다. 상해와 북경의 물류센터 임대료는 올해 7.2%와 9.8%로 각각 상승하였으며, 상해의 물류 센터 임대료는 10.51 USD/sf/yr로 세계에서 4번째로 높은 수준이다. 최근 택배창고 화재로 인명피해가 발생하여, 중국 정부가 불법으로 운영중인 물류창고에 대해 대대적인 정리를 할 것으로 예측되는 가운데, 물류 센터에 대한 수요가 더욱 증가할 것으로 보인다.

아직은 선진국 수준에 미치지 못하는 물류 시스템 자동화

2016년 중국사회물류총비용은 GDP의 15.5%로 미국의 2배에 달한다. 이처럼 사회물류총비용이 높은 것은 중국의 물류시스템이 선진화 되지 못했기 때문이다. 중국은 발전 초기 낮은 임금과 토지 비용을 적극 활용하였지만 최근 인건비와 창고임대료가 가파르게 상승하여 현재 선진 물류 시스템 도입의 필요성이 높아지고 있다. 비록 이커머스 선두기업인 알리바바와 징둥이 최첨단 설비와 로봇으로 무인화된 물류센터를 구축하고 있으나 사회 전반적인 물류 시스템은 선진국 수준에 미치지 못하는 것이 사실이다. 이에 따라 중국은 '중국제조 2025'를 발표하고 스마트물류 시스템에 대한 대규모 투자를 진행 중이다.

Shanghai Industrial Market



출처: LaSalle



Trend 분석

미국의 이커머스 시장: 시장규모 세계 2위, 연 10%대 성장, Amazon 독점적 시장 지위

미국 이커머스 시장은 2017년 3,400억달러로 세계에서 2번째로 큰 시장이며, 연평균 10%대로 성장하고 있다. 올해 블랙프라이데이와 사이버먼데이 할인 행사 기간 중 하루 79억달러 매출을 달성하여 미국 역대 최고 매출 기록을 달성하였다. 미국의 이커머스 시장은 Amazon이 49%로 독점적 위치를 차지하고 있다.

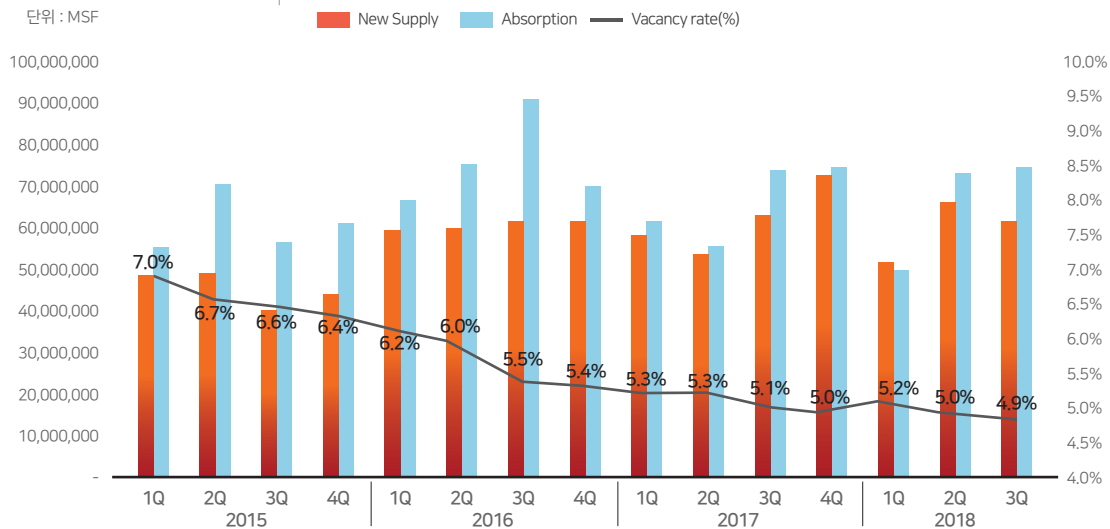
미국의 물류 부동산 시장: 수요>공급, 낮은 공실율로 인한 임대료 상승

미국의 물류센터는 현재 공급이 수요를 따라가지 못하고 있는 실정이다. 2010년 이후 2018년 3분기까지 물류센터의 신규공급이 흡수 면적을 초과한 것은 2017년 3분기 한번 뿐이다. 미국 물류센터의 공급이 수요를 따라가지 못하는 가장 큰 이유는 교통영향평가, 환경영향평가 등 개발인허가에 대한 승인이 매우 까다롭기 때문이다. 공실율은 2010년 이후 하락추세이며 2018년에는 역사적 최저치인 4% 대로 낮아진 상황이다. 평균임대료는 2017년 5.5 USD/sf/yr 에서 2018년 5.9 USD/sf/yr 로 올해 9%가까이 상승하였다.

미국 물류센터: 대형화, 도심 근교로 이동

2017년 총 흡수면적 중 49%에 해당하는 면적을 이커머스 기업들이 임차하였으며 이런 현상은 현재 증가 추세이다. 이커머스 기업들의 수요에 맞게 최근 공급되는 물류센터는 대형화, 고층화 되고 있으며 소비자들의 빠른 배송 요구에 대응하기 위해 물류센터의 위치는 점점 도심 쪽으로 다가가고 있다.

U.S. Industrial Market



출처 : Prologis

Trend 분석

일본의 이커머스 시장: 변화하는 일본의 이커머스 기업

일본 이커머스 시장규모는 세계에서 4번째로 큰 규모이며 매출은 2017년 790억 달러를 기록하였다. 지난 5년간 연평균 11.7%씩 성장해 오고 있으며 시장점유율은 Amazon(20.2%), Rakuten(20.1%)로 2개의 압도적인 사업자가 있다. 일본의 이커머스 침투율은 미국과 한국보다는 낮은 7.4%로 기존에 규격화된 상품 판매가 주를 이루는 종합 일반몰이 많았다. 그러나 최근 일본의 핀테크 산업이 발전하여 간편결제시스템이 자리를 잡고 있으며, '스타트투데이', '메루라키' 등 최근 개인의 취향을 앞세운 전문온라인 쇼핑몰이 등장하는 등 앞으로 이커머스 시장이 계속 성장할 것으로 예측된다.

일본의 물류 부동산 시장: 물류센터 과잉공급

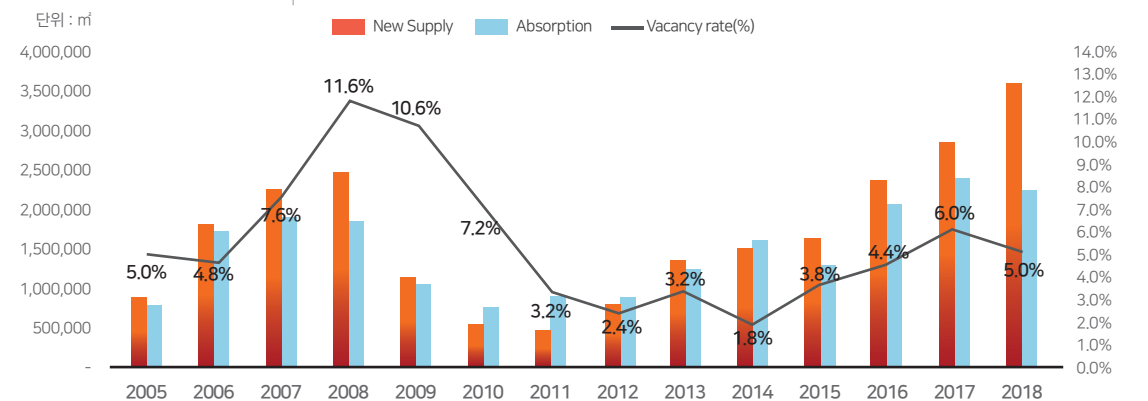
일본은 2016년 이후 올해까지 10,000㎡이상의 대형 물류센터 공급이 대폭 증가하였다. 최근 과잉공급에 따른 공실이 발생하였으나 빠르게 흡수되고 있는 상황이며 임대료는 2017년 대비 6.5% 상승하였다. 2017년 말 기준 10,000㎡이상의 현대화된 물류센터의 비중이 4.4%밖에 차지하지 못하고 있어 앞으로 자동화된 대형 물류센터의 비중이 계속해서 증가해 나갈 것으로 예측된다. 또한 Last Mile Delivery*의 중요성이 높아지고 온라인 물류센터 수요가 높아지는 상황에서 도심 근처로 물류센터 개발이 이루어 지고 있는 추세이다.

*Last Mile Delivery: 최종 목적지로 배송하는 물류의 마지막 단계, 최종 소비자와 만남이 이루어지는 최종점으로 이부분에서 고객의 만족도가 결정되기 때문에 이커머스 산업에서 중요성이 부각되고 있음

완전고용상태의 물류시장

일본의 물류산업은 현재 고용 문제와 높은 인건비 때문에 어려움을 겪고 있다. 이에 따라 일본의 물류기업은 인건비를 줄이기 위해 로봇 및 자동화된 설비를 늘리는 추세이다. 일본 Trusco를 비롯한 여러 물류 기업들이 현재 도심 내에 자동화된 물류센터를 구축하고 있다. 또한, 최근 스타트업 물류 회사를 중심으로 공유물류를 통하여 인건비 절감을 위한 새로운 시도를 하고 있다.

Japan Industrial Market



출처 : GLP J-REIT

Trend 분석

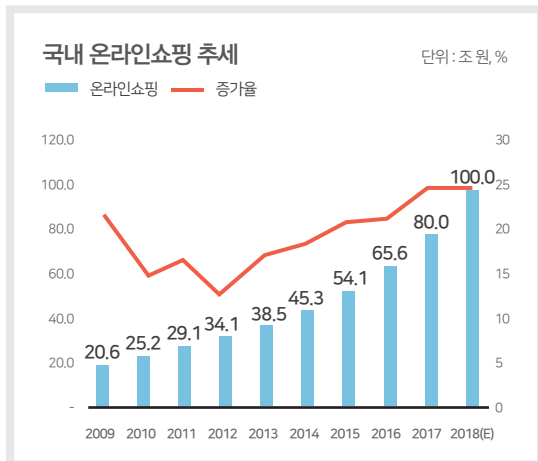
한국의 이커머스 산업: 모바일 쇼핑, 신선식품, 해외직구 증가로 2018년 매출 100조 예상

세계 6번째 규모인 국내 이커머스 시장은 현재 10개 업체가 이렇다 할 선두주자 없이 치열한 경쟁을 벌이고 있다. 국내 이커머스 산업의 매출은 모바일 쇼핑 증가와 신선식품 판매량 증가, 해외직구 증가에 힘입어 올해 100조원을 달성할 것으로 보고 있으며, 2021년에는 150조원 이상을 기록할 것으로 전망하고 있다. 올해 모바일 쇼핑 거래액은 월 평균 6조원으로 지난해 대비 20% 이상 증가할 것으로 예상된다. 닐슨코리아가 발간한 '2018년 국내 신선식품 트렌드보고서'에 따르면 신선식품 매출액이 지난해 대비 10.2% 성장해 22조원을 넘어설 것으로 전망했다. 해외직구의 경우 2018년 상반기 13억2천 만 불로 작년 동기 대비 금액기준 35% 증가 하였다. 국내 이커머스 시장은 20대~30대 중심에서 40대~50대 이상으로 소비층이 확대되고 있고 저렴한 가격, 신속한 배송으로 고객 충성도가 향상되고 있어 앞으로도 높은 성장세를 유지할 것으로 전망된다.

이커머스 기업의 공격적인 물류센터 투자

국내 기업들은 이커머스 산업의 핵심인 물류네트워크 부분에 대규모 투자를 이어 나가고 있다. 최근 일본 소프트뱅크가 사우디아라비아 국부펀드와 함께 조성한 '비전펀드'에서 쿠팡에 20억 달러를 투자 했다. 쿠팡은 최근 고양시에 4만평 정도의 풀필먼트* 시스템을 도입한 물류센터를 개발하고, 경기도 오산에는 신선식품 물류센터를 오픈 할 예정이다. 또한, 신세계 그룹은 홍콩계 사모펀드와 미국 벤처 캐피탈(BRV)로부터 한화 1조원을 투자 받아 신규 이커머스 법인을 설립한 후 자동화된 자체 물류 시스템을 확장해 나갈 계획이다. 롯데는 향후 5년간 이커머스 사업에 3조원을 투자하기로 하고, 그룹 내 온라인 사업을 하나로 통합하고 합병시켰다. 최근 롯데글로벌로지스는 충북 진천에 3,000 억원을 투자하여 연면적 16만㎡의 자동화된 메가 허브 물류센터를 건립을 추진하기로 했다. 국내 이커머스 기업들의 물류 센터 투자 및 시장확대에 대한 경쟁이 앞으로 치열해 질 것으로 예측된다.

*Fulfillment: 고객이 주문을 접수하는 순간부터 배송될 때 까지 모든 과정을 책임지고 처리하는 물류서비스



출처: 통계청



출처: Avison Young DB / 대형, 소형 기준: 연면적 10,000㎡

Trend 분석

수도권 중심의 물류센터 대형화 추세

국내의 물류센터 공급 시장은 이커머스 기업들이 온라인 전용 물류센터를 확충하면서 수도권을 중심으로 대형 물류센터 공급이 늘어나고 있으며, 현재 1만평 이상 대형물류센터는 수도권에 80.7% 집중되어 있다. 1만평 이하 소형 물류센터의 공급은 줄고 있으며, 5만평 이상의 초대형 물류센터의 공급은 늘고 있는 추세이다.

물류 센터 입지 품귀 현상

물류센터의 위치를 결정하는 입지조건인 고속도로와의 접근성, 인력 수급성, 소비지 접근성 등을 고려할 경우 현재 수도권 일대에 물류센터를 개발하기 위한 토지는 턱없이 부족한 상황이다. 2017년 김포 삼성SDI 부지 매각 시 물류센터 부지 거래 기준 최고액(평당 740만원)을 기록한 것은 이러한 현상을 대변해준다. 물류센터를 위한 토지가 부족해진 이유로는 지자체가 물류시설 개발 관련 조례를 강화하는 추세이며, 개발시 빈번한 주민 민원 문제 발생, 운영시 인력수급이 어렵기 때문이다. 현재 개발되는 대형 물류센터는 공급 즉시 대부분 시장에서 흡수하고 있다.

커져가는 국내 물류부동산 투자 시장

국내 이커머스 시장은 현재 질적·양적으로 꾸준히 성장할 것으로 예측되며, 이에 따라 기업들이 대규모 투자를 하고 있는 가운데, 물류 부동산에 대한 수요는 지속될 것으로 예상된다. 이러한 상황에서 높은 수익률을 기대할 수 있는 물류 부동산에 대한 투자자의 관심이 높아지고 있다. 국내 물류 부동산 투자는 수년간 싱가포르투자청, 메이플트리, 도이치자산운용 등 외국계 투자자가 주도해 왔다. 반면, 국내 기관투자자들은 물류 부동산 시장의 투명성이 높지 않고 리스크가 높다고 판단하여 그동안 투자를 꺼려왔다. 하지만, 오피스 대비 높은 수익률과 이커머스 산업 성장에 따라 리스크가 줄어들면서 국내 투자자들이 물류 부동산에 대한 시각이 많이 변화 하였고 적극적으로 투자에 임하고 있다. 올해 국민연금과 행정공제회는 물류센터에 투자하는 블라인드 펀드를 조성하였으며, 기타 자산 운용사도 물류 부동산 전용 블라인드 펀드를 조성 중에 있다. 물류 부동산 투자시장이 활성화 되면서 투자자가 늘어나고 향후 Cap rate 스프레드와 기대수익률이 낮아 질 것으로 예상되는 가운데, 리스크 관리 차원에서 대형 화주를 찾기 위한 경쟁이 가속화 될 것으로 전망된다.

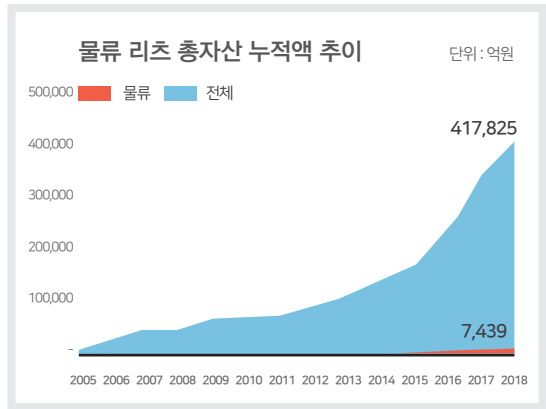
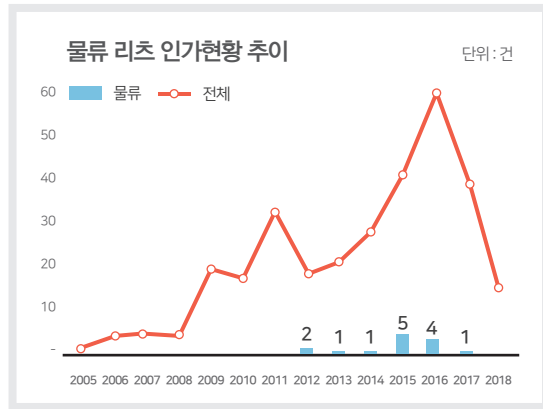


투자 수요 분석

물류 리츠 시장 동향

- 2018년까지 인가받은 물류 리츠는 총 14건이며, 총 자산규모는 7,439억 원임
- 물류에 투자를 개시한 2011년 이후 최근 급격히 증가하는 추세임

구분	05년	06년	07년	08년	09년	10년	11년	12년	13년	14년	15년	16년	17년	18년	합계
인가건	-	-	-	-	-	-	-	2	1	1	5	4	1	-	14
총자산	-	-	-	-	-	-	-	1,727	506	564	2,593	1,908	141	-	7,439



물류 리츠 대표 투자사례

- 주요 자산관리사 : 마스틴투자운용(3건), 퍼시픽투자운용(2건), 제이알투자운용(2건), 기타(신탁사 5건)
- 투자지역 : 경기 이천(3건), 김포(2건), 천안(2건), 해외(2건) 등

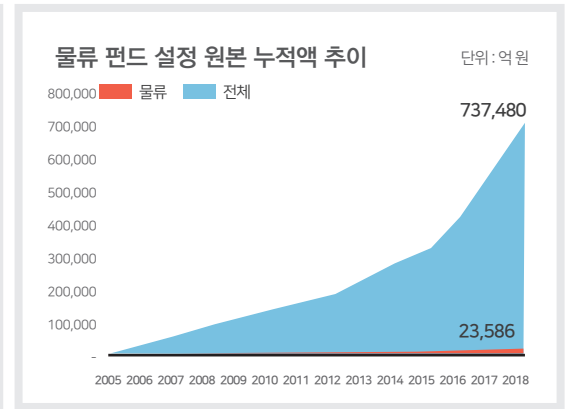
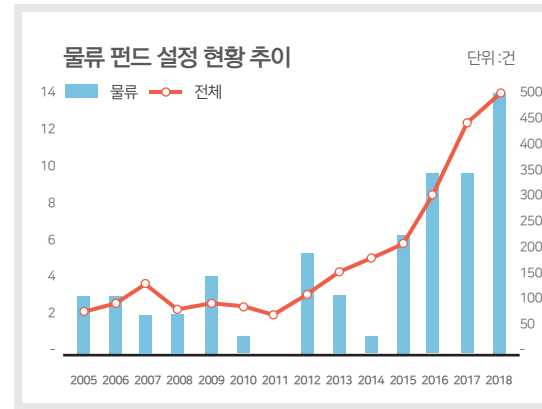
인가년도	리츠명	자산관리사	투자자산	총자산
2012	팜코로지스틱스제5호개발전문위탁관리리츠	퍼시픽투자운용	충남 천안봉세 일반산업단지 내 창고시설 개발, 운영 및 처분	954
2012	화도씨CR리츠	베스트에이엠씨	경기도 남양주 화도읍 창현리 물류센터	773
2013	이천씨CR리츠	마스틴투자운용	경기도 이천시 마장면 소재 물류창고시설의 매입, 운용 및 처분	506
2014	이천씨이차CR리츠	마스틴투자운용	이천시 마장면 소재 부동산 매입, 임대 및 처분	564
2015	마스틴제13호CR리츠	마스틴투자운용	경기도 이천시 설성면 소재 물류창고 매입 후 운영 및 처분	223
2015	팜코로지스틱스제5호개발전문위탁관리리츠	퍼시픽투자운용	충청남도 천안시 풍서면 용정리 976 부동산(창고시설) 개발, 운영 및 처분	902
2015	제이알제18호위탁관리리츠	제이알투자운용	부동산(경기도 김포시 고촌읍 소재, 티제이물류센터)의 매입, 운용 및 처분	646
2015	케이원제5호위탁관리리츠	한국토지신탁	경기도 안성시 일죽면 소재 물류센터 매입, 운용 및 처분	485
2015	제이알글로벌제2호위탁관리리츠	제이알투자운용	일본 도쿄 소재 가와고에 II 물류센터	337
2016	케이원제6호위탁관리리츠	한국토지신탁	경기도 화성시 소재 물류센터 개발 후 임대·운용 및 처분	372
2016	케이비와이즈스타제11호CR리츠	케이비부동산신탁	양산물류센터 매입, 임대 및 처분	665
2016	케이비김포로지스틱스CR리츠	케이비부동산신탁	경기도 김포시 고촌읍 소재 물류시설 선매입, 임대·운용 및 처분	624
2016	케이원물류허브제1호위탁관리리츠	한국토지신탁	(주)케이원제5,6호위탁관리부동산투자회사 지분 매입, 운용 및 처분	247
2017	에이알에이글로벌리츠제1호위탁관리리츠	에이알에이코리아	"Cache Logistics Trust"(AMC : ARA Asset Management)의 주식 매입	141

투자 수요 분석

물류 펀드 시장 동향

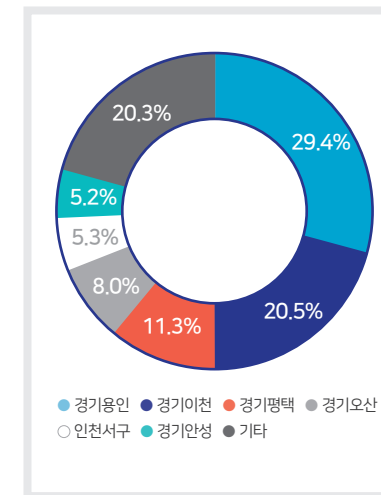
- 2018년까지 설정된 물류 펀드는 63건이며, 자산규모는 2조 3,586억 원임
- 2015년 이후 부터 물류 펀드 출시가 급등하고 있으며, 2018년은 13건으로 가장 많은 펀드가 출시됨

구분	05년	06년	07년	08년	09년	10년	11년	12년	13년	14년	15년	16년	17년	18년	합계
인가건	3	3	2	2	4	1	-	5	3	1	6	9	9	13	63
설정액	404	209	494	259	1,690	102	-	1,837	630	180	1,116	8,807	4,887	2,674	23,586

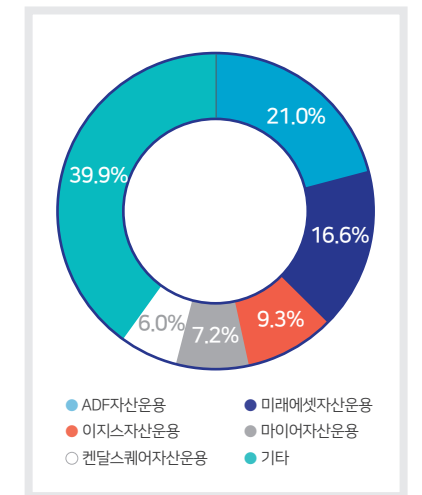


- 주요 자산관리사 : ADF자산운용(4,949억 원), 미래에셋자산운용(3,904억 원), 이지스자산운용(2,198억 원)
- 주요 투자지역 : 경기 용인(6,817억 원), 이천(4,751억 원), 평택(2,628억 원)

지역별 물류 펀드 설정금액 비중



운용사별 물류 펀드 설정금액 비중



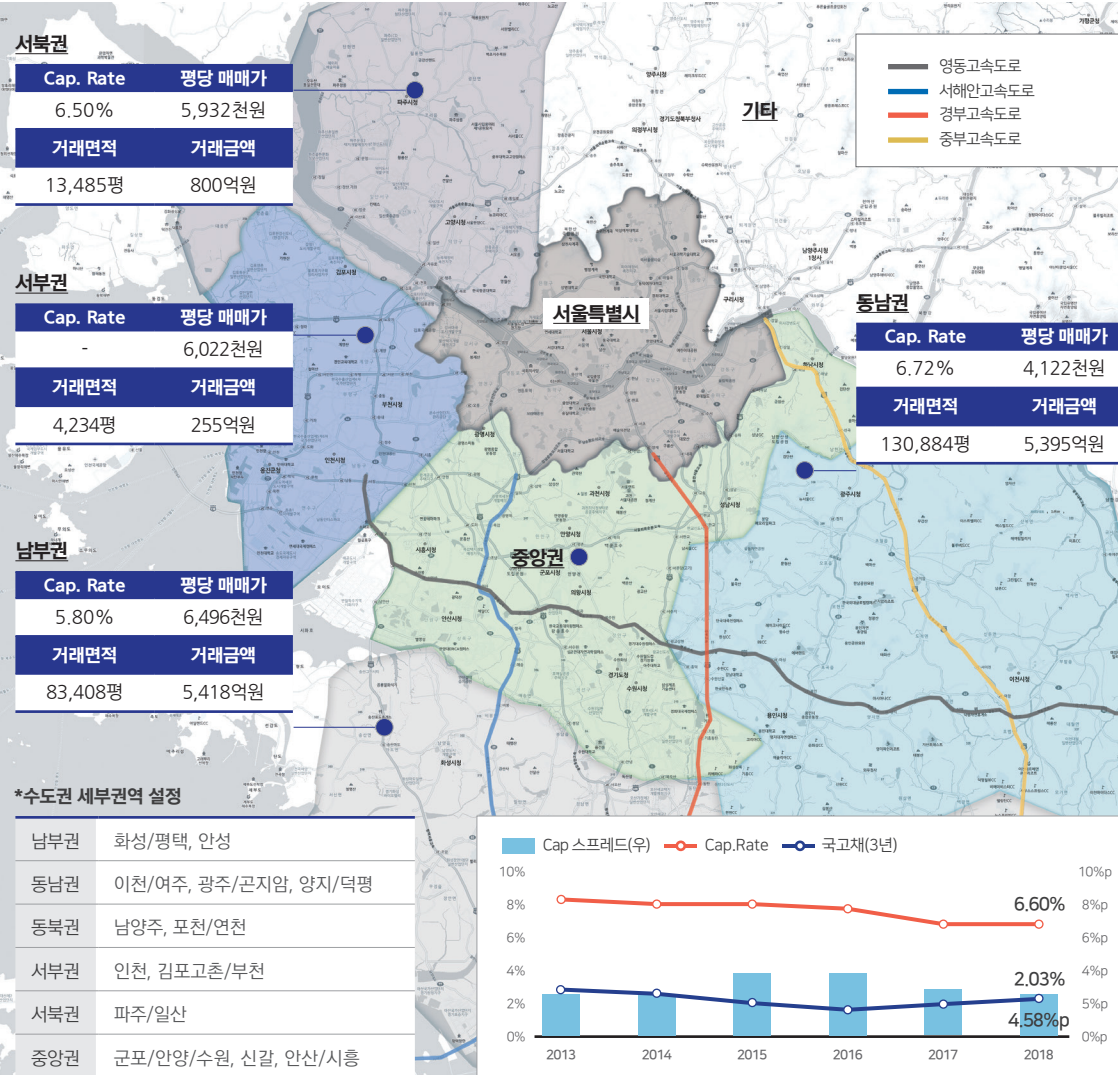
투자 수요 분석

최근 물류센터 매매 분석

I. 종합 현황

Cap. Rate	국고채(3년)	Cap 스프레드
6.60%	2.03%	4.58%p
거래면적	거래금액	평균 매매가
232,011평	11,868억원	5,115천원

II. 지역 별 현황

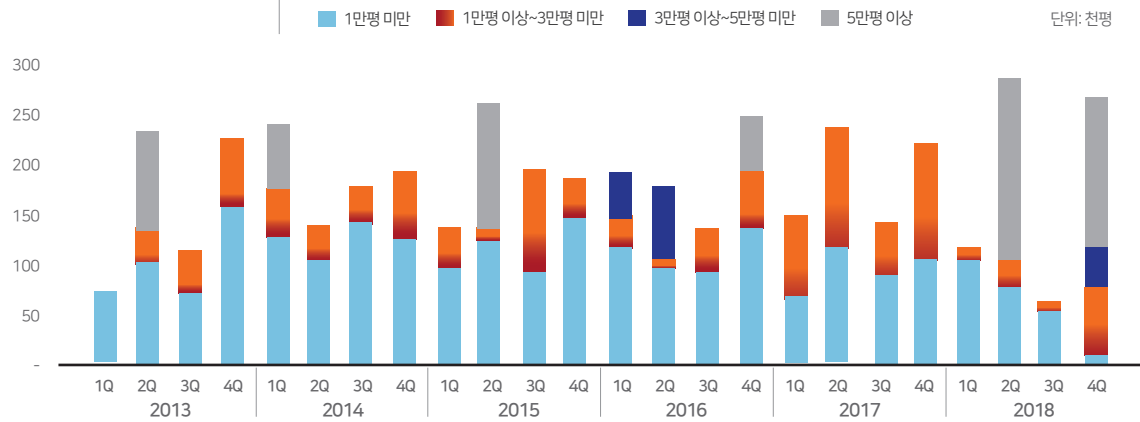


공급 분석

전국 기간별 물류센터 공급 분석(2013~2018)

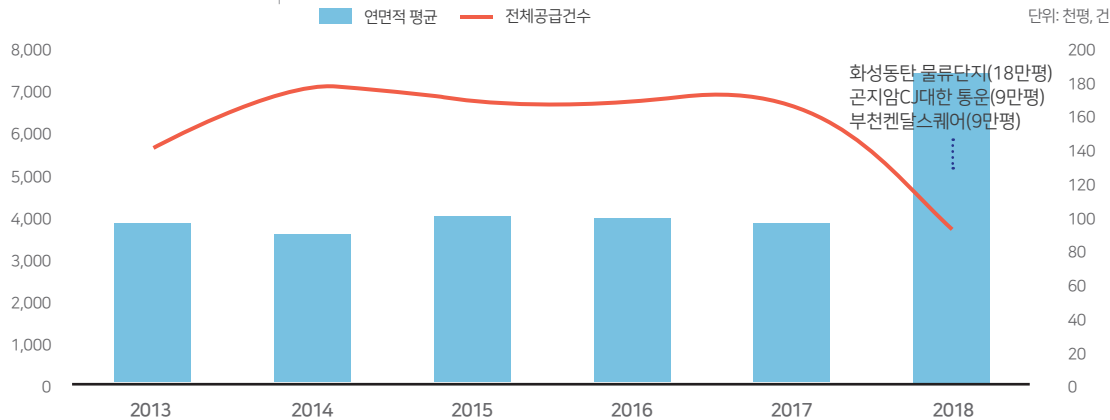
- '18년 하반기 전체 신규공급면적은 323,498py으로 '18년 상반기(396,421py) 대비 18.4% 하락 하였으나, 1만평 이상의 대형 물류센터 공급면적은 264,466py으로 '18년 상반기(218,765py) 대비 20.9% 상승함
- 규모 기준으로는 '18년 하반기 1만평 이상의 대형 물류센터는 264,466py으로 전체 공급면적의 81.1%를 차지하는 것으로 나타남

전국 월별 물류센터 공급 면적 현황



- '18년 하반기 신규 공급된 물류센터의 단위별 평균 연면적은 14,820py으로 전년동기(3,639py) 대비 4.1배, '18년 상반기(6,975py)대비 2.1배 확대 된 것으로 나타나, 대형 물류센터 공급이 증가 하고 있는 것으로 분석됨

전국 물류센터 평균 연면적 및 공급건수 추이



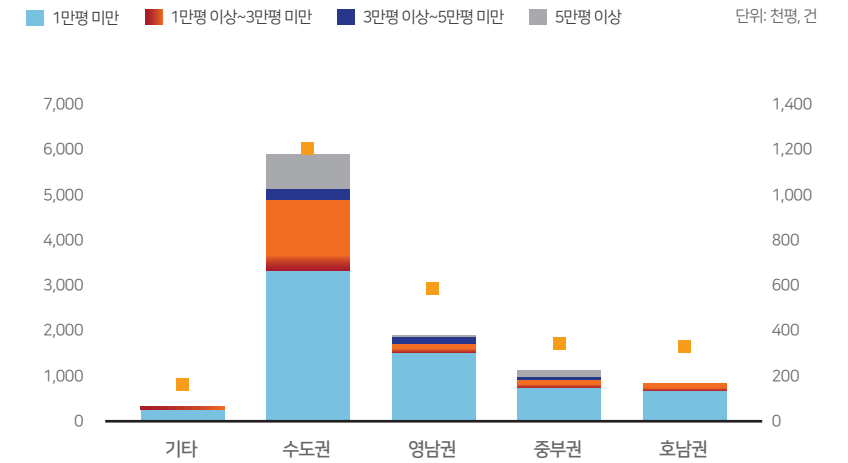
출처: 국토교통부 건축인허가

공급 분석

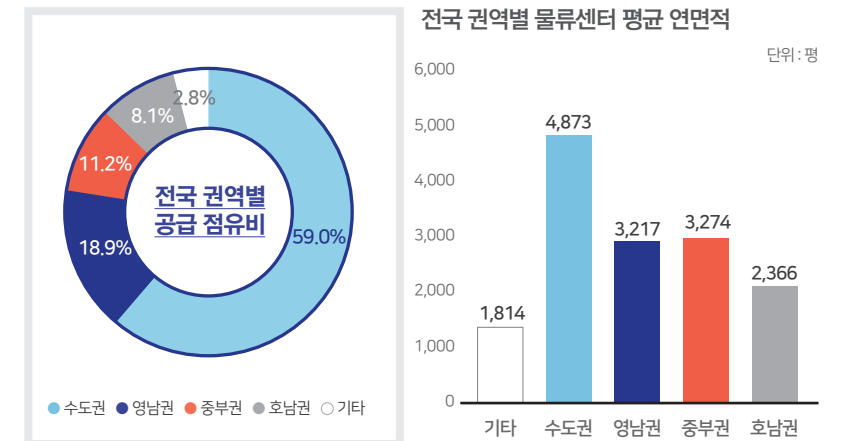
전국 권역별 물류센터 공급 분석

- 전국 물류센터 공급량의 59.0%(588만 평)가 수도권에 집중되어 있는 것으로 나타났으며, 영남권 18.9%(189만 평), 중부권 11.2%(112만 평), 호남권 8.1%(80만 평)이 그 뒤를 이음
- 공급면적을 기준으로 살펴보면, 전국 1만평 이상의 대형물류센터의 74.8%(261만평)가 수도권 내에 위치하는 것으로 나타나 수도권 내 물류센터 대형화가 심화되고 있는 것으로 분석됨

전국 권역별 공급 현황



- 평균 연면적 기준으로 살펴보면 수도권이 4,873평으로 월등히 높게 나타났으며, 중부권(3,274평), 영남권(3,217평), 호남권(2,366평) 순으로 나타남
- 수도권의 물류센터 평균연면적은 타 권역 대비 1.8배 정도 큰 것으로 조사되었으며, 5만평 이상의 초대형 물류센터 공급이 예정되어 있어 평균 연면적은 상승세를 유지할 것으로 보임



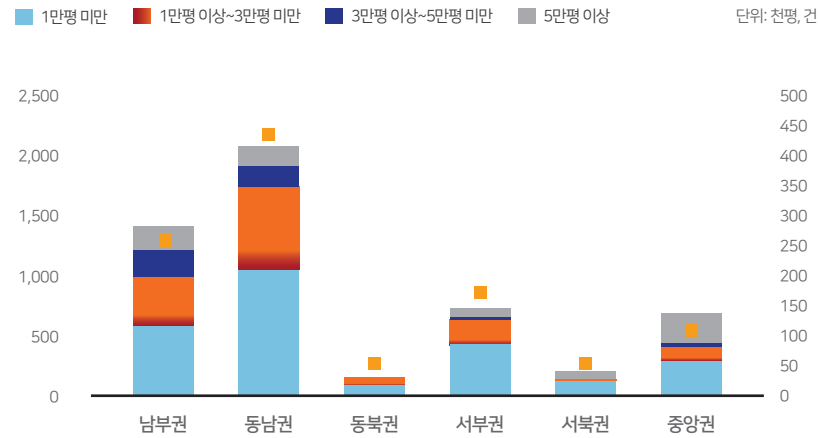
출처: 국토교통부 건축인허가

공급 분석

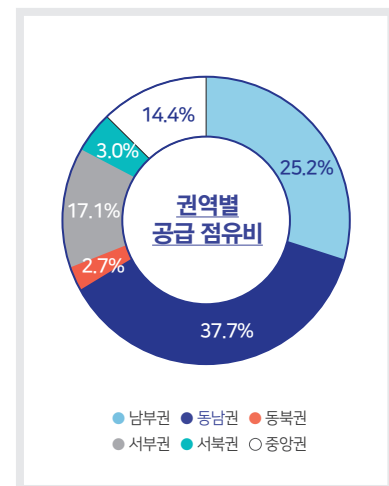
수도권 권역별 물류센터 공급 분석

- 수도권 권역별 물류센터 공급량을 살펴보면 동남권(37.7%)에 가장 많이 분포 하고 있는 것으로 나타남
- 동남권의 광주/곤지암은 타 권역 대비 서울 접근성이 뛰어나며, 양지/덕평, 이천/여주는 비교적 낮은 지가로 대형 물류센터 개발이 타월한 지역으로 물류센터 공급이 집중된 것으로 분석됨

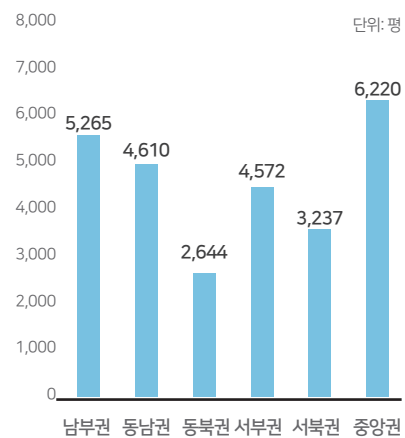
수도권 권역별 공급 현황



- 평균 연면적 기준으로는 신갈과 안산 시흥이 속해있는 중앙권역이 6,220평으로 가장 높게 나타났으며, 남부권(5,265평)과 동남권(4,601평)이 그 뒤를 이음
- 입지적 취약점을 보유한 동북권과 서북권의 물류센터 공급 점유비율은 2.7%, 3.0%로 낮게 나타났으며, 평균연면적 또한 낮게 조사되어 타 권역 대비 소형 물류센터 공급이 많은 것으로 분석됨



권역별 규모별 평균 연면적 현황



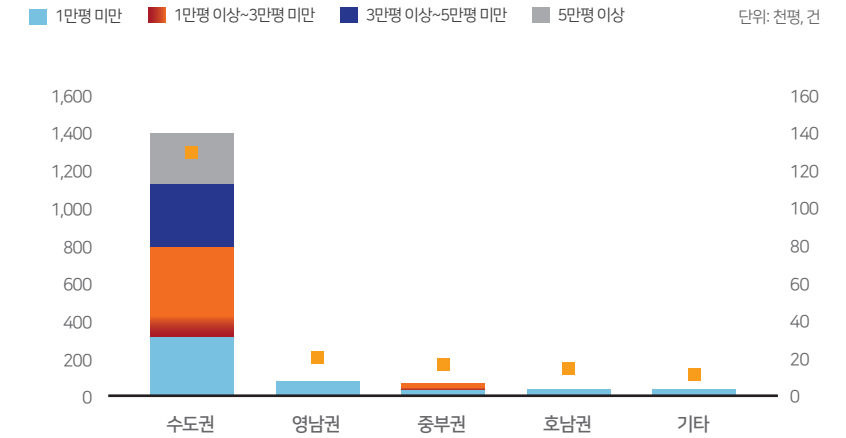
출처 : 국토교통부 건축인허가

공급 분석

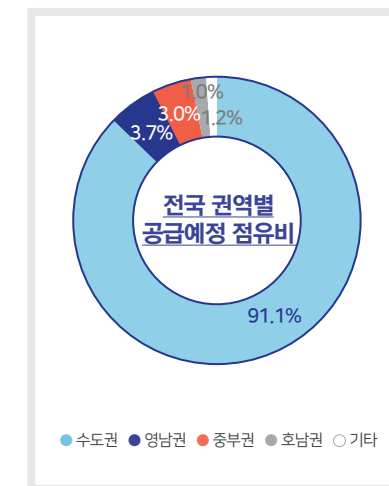
전국 권역별 물류센터 공급 예정량 분석(인허가 기준)

- 건축 인허가 기준으로 물류센터 예정 공급량을 분석한 결과 전체 공급 예정량 중 91.1%가 수도권에 집중되어 있는 것으로 나타남
- 과거 3만평 미만의 중소형물류센터 중심의 공급과 달리, 1만평 미만의 소형물류센터 부터 5만평 이상의 초대형물류센터까지 다양한 규모의 물류센터가 공급 예정인 것으로 조사됨

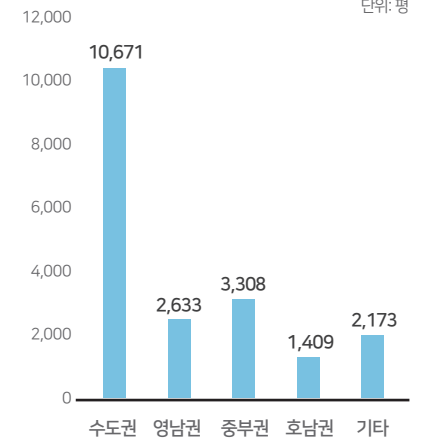
전국 권역별 공급 예정 연면적 현황



- 평균 연면적 기준으로 보면 수도권이 10,671평으로 지방권역 대비 4.5배 큰 규모로 공급될 예정으로, 수도권내 대형물류센터 공급은 당분간 증가할 것으로 분석됨



권역별 공급 예정 평균 연면적



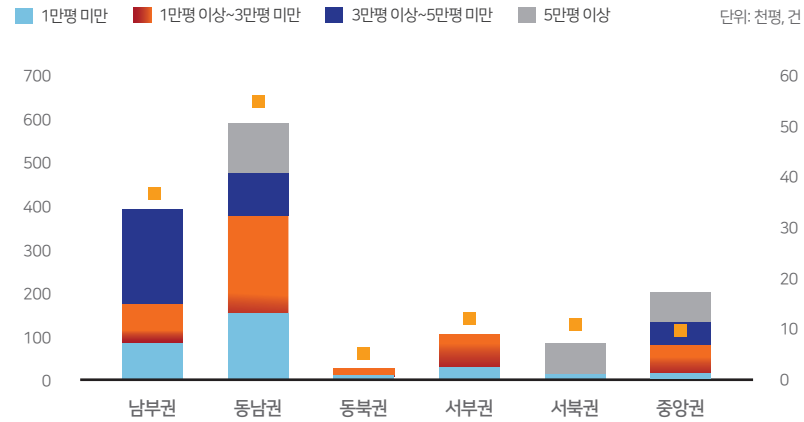
출처 : 국토교통부 건축인허가

공급 분석

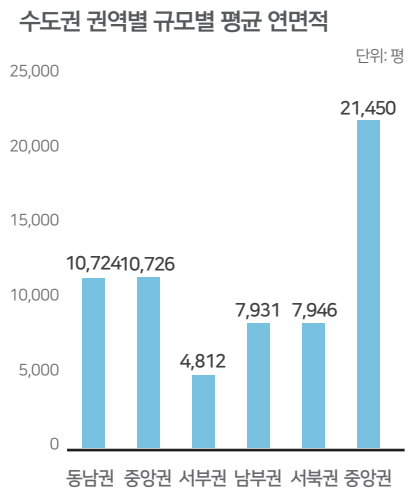
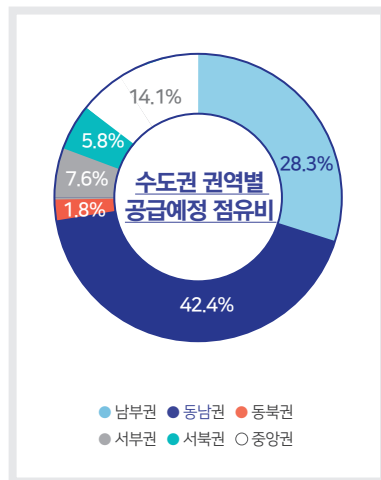
수도권 권역별 물류센터 공급 예정량 분석 (인허가 기준)

- 수도권 권역별 물류센터 공급예정량을 살펴보면 동남권에 58만평으로 공급율이 가장 높으며 남부권 (39만평), 중앙권(19만평), 서부권(10만평) 순으로 나타남
- 공급 규모별 기준으로는 1만평 이상의 대형 물류센터가 29건(47만평), 5만평 이상의 초대형 물류 센터가 3건(24만평)이 공급될 예정임

수도권 권역별 공급 현황



· 평균연면적 기준으로는 중앙권역이 21,450평으로 타 권역에 비해 월등히 높게 나타났는데, 이는 중앙권의 안산/시흥지역에 대형 물류단지가 조성됨에 따라 1만평 이상의 대형 물류센터 위주의 공급이 예정되어 있기 때문임



출처 : 국토교통부 건축인허가

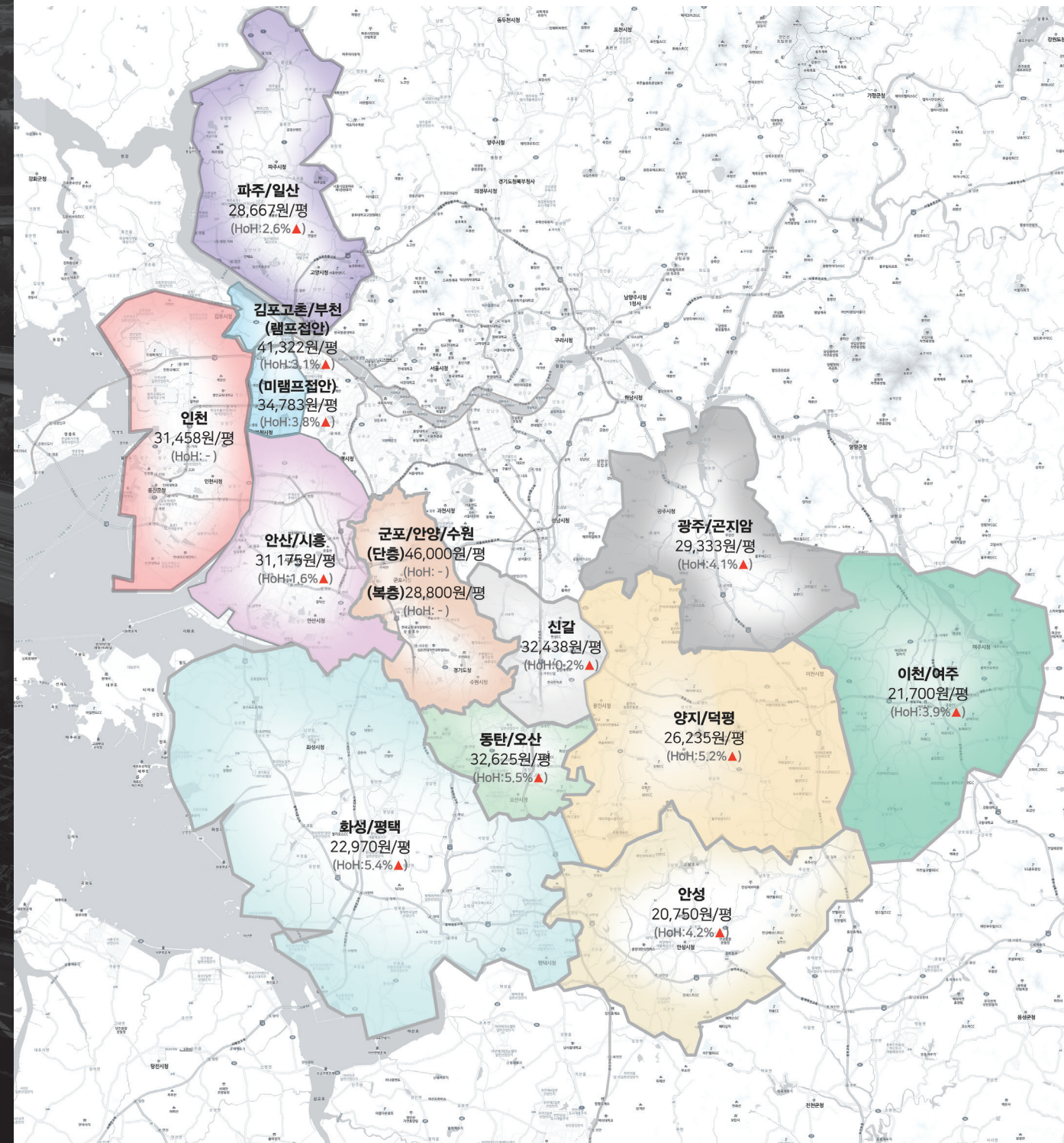


수도권 권역별 분석

수도권 권역별 세부 권역 설정 현황

수도권 세부분석

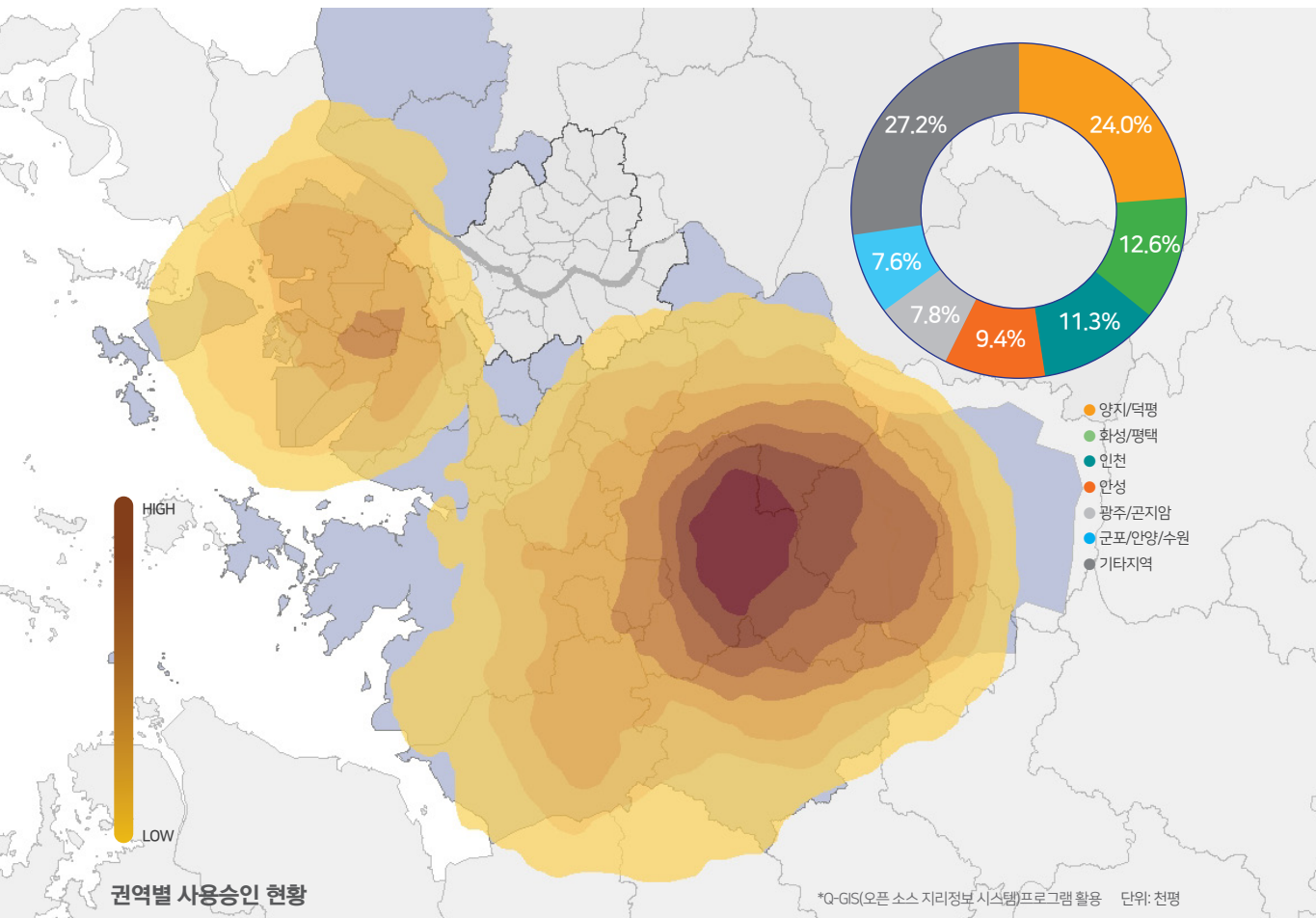
수도권 권역별 분석	25
수도권 세부권역별 분석	28



수도권 권역별 분석

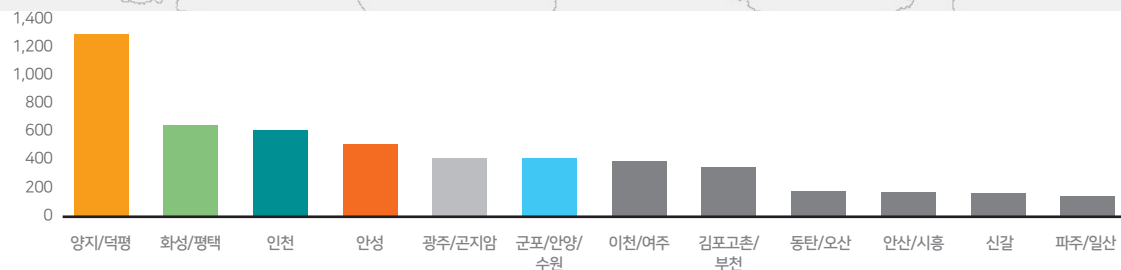
수도권 세부 권역별 사용승인 현황

- 수도권 물류센터 입지를 기준으로 밀도지도를 표현한 결과, 서울과 접근성이 뛰어난 권역을 중심으로 물류센터 밀집도가 높게 나타났으며, 특히 양지/덕평권역에 공급이 집중되어 있는 것으로 분석됨
- 2018년 상반기에는 수도권 내에 28만평의 물류센터가 신규로 공급되었으며, 주요 공급 사례로는 켄달스퀘어 로지스틱스 파크(9만평, 부천 오정동)과 CJ 대한통운 곤지암 허브 물류센터(9만평경기 광주시)로 전체 공급면적의 64%를 차지함
- 2018년 하반기에는 18만평 규모의 화성동탄물류단지가 신규로 공급되어 권역 내 공급시장을 주도함



권역별 사용승인 현황

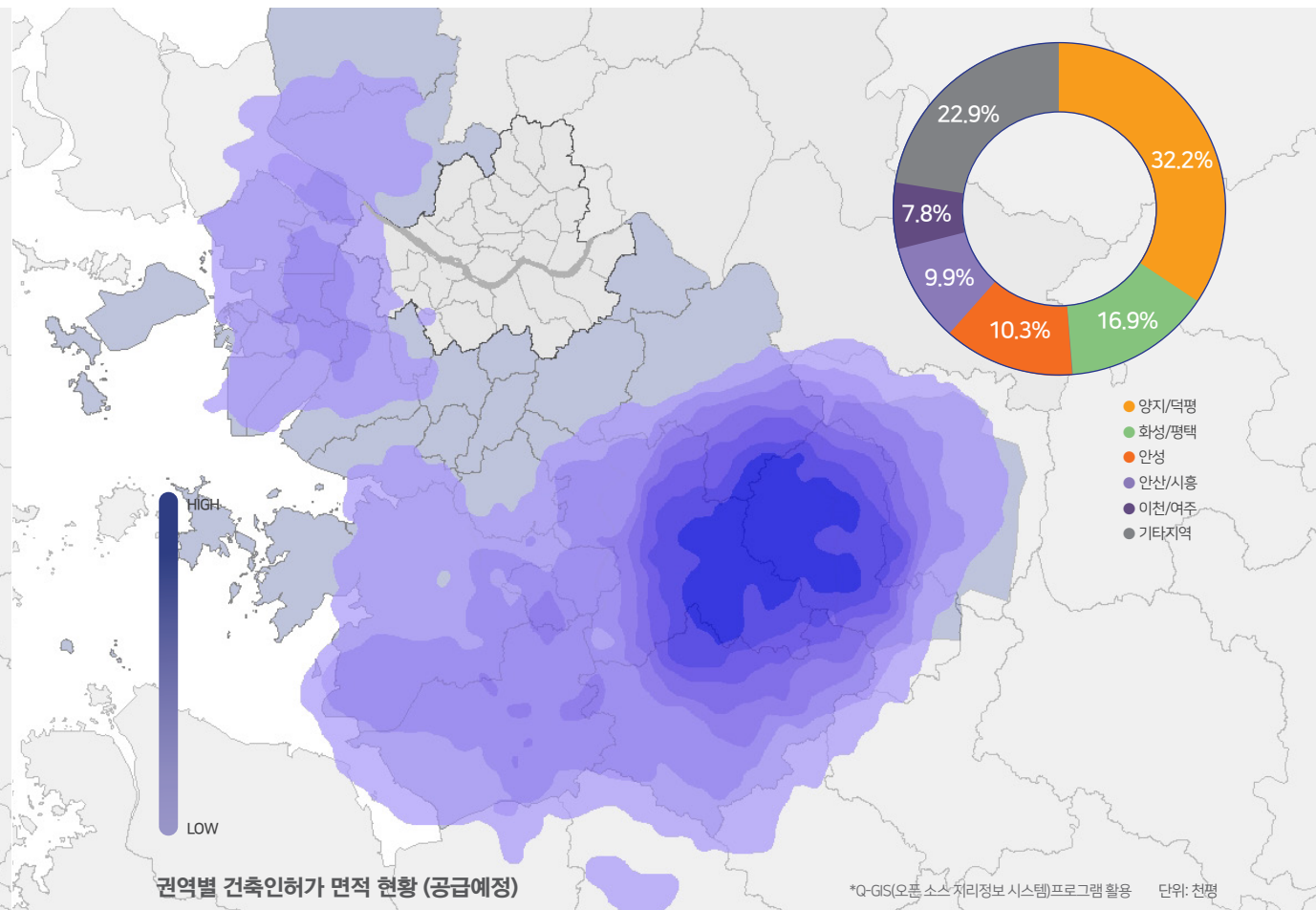
*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용 단위: 천평



수도권 권역별 분석

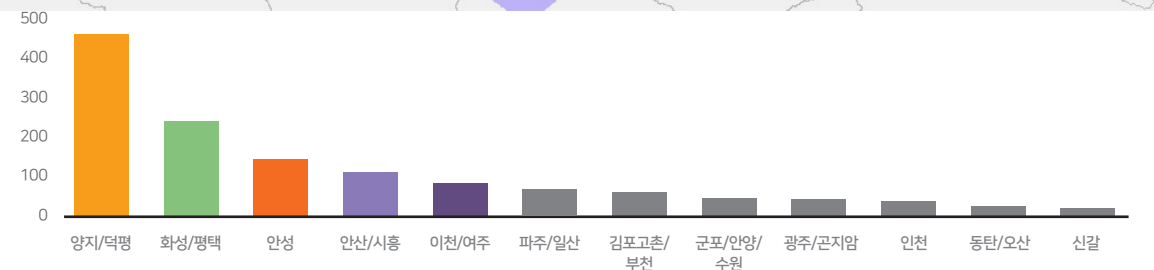
수도권 세부 권역별 건축 인허가 현황(공급예정)

- 공급 예정인 물류센터의 입지 특성은 기존 물류센터들을 기준으로 지방권역 방향으로 확장되고 있는 것으로 조사됨
- 광주/곤지암 권역에서는 민원 발생으로 인해 신규 물류센터 공급이 제한되어, 수도권 외곽지역으로의 공급 팽창이 지속될 것으로 보임
- 특히, 충북 천안지역에 6건(1.9만평)의 공급이 예정되어 있어 물류센터 권역이 더욱 확장될 것으로 보임



권역별 건축인허가 면적 현황 (공급예정)

*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용 단위: 천평



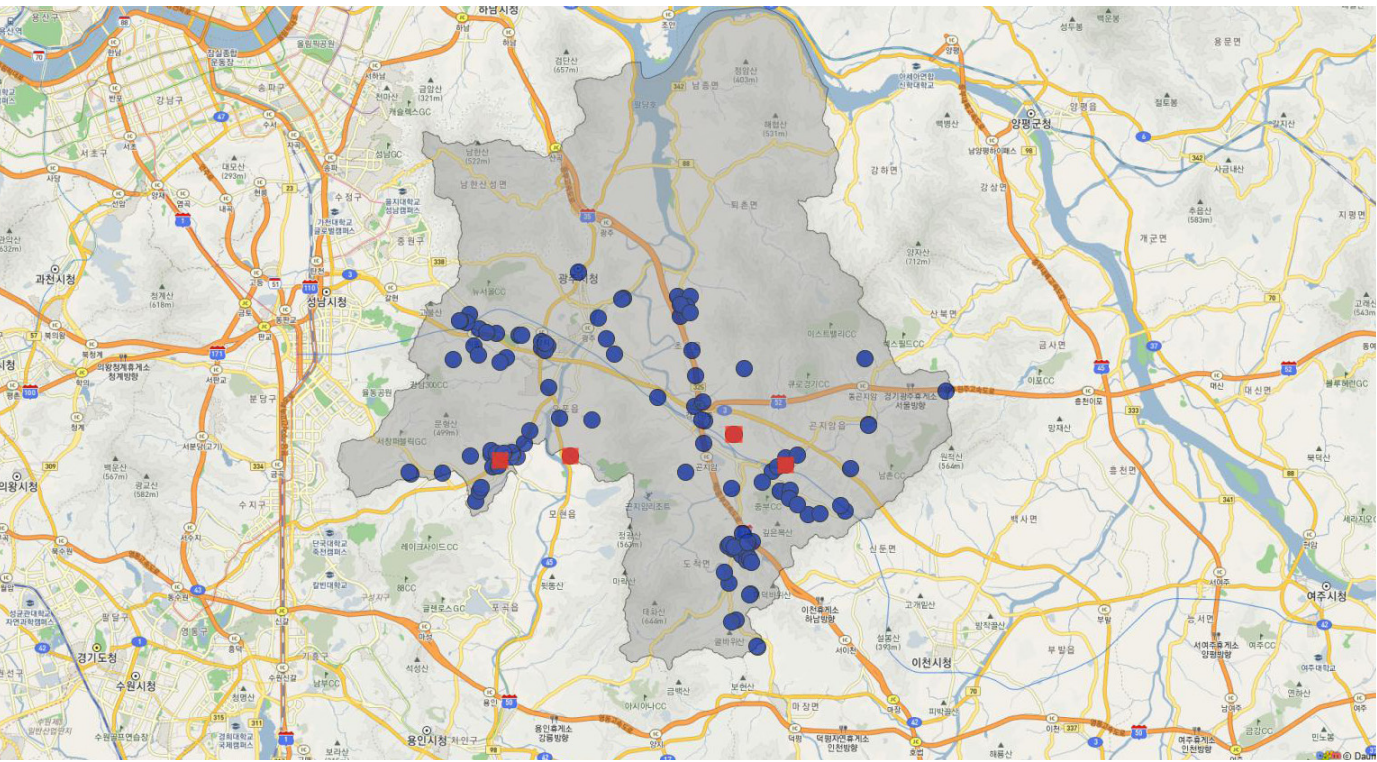
수도권 세부 권역별 분석

광주/곤지암

- 영동고속도로, 중부고속도로를 통한 서울 접근성이 매우 높음
- 퇴촌, 중대, 신대 물류단지 등 다양한 물류단지 조성 계획에 따라 민원이 증가하고 있음

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●



*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

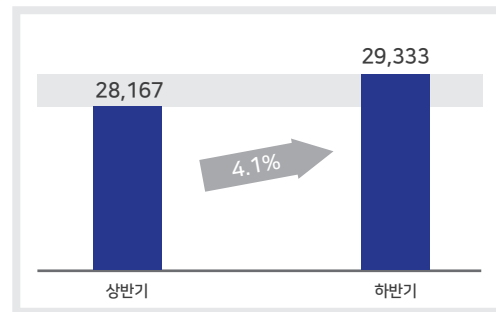
주요 사항

단위:평

구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	417,874	3,602
18년 2H 신규 공급량	1,364	1,364
공급예정량	42,322	8,464
현 임대료	29,333원/평	

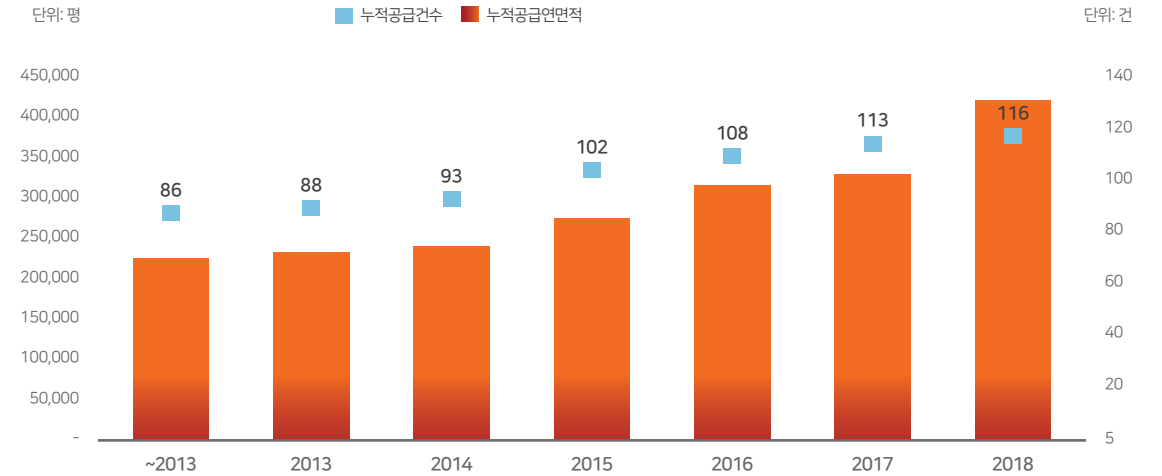
월 임대료

단위:원/평



물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

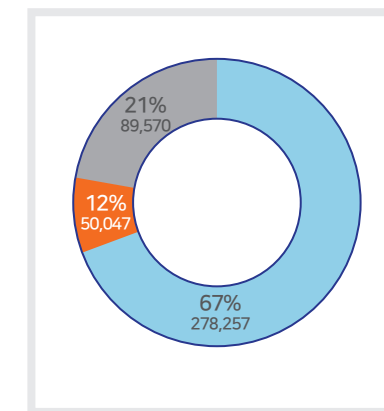
- 연 평균 16.5%의 상승률을 기록하며 공급면적은 꾸준히 증가하고 있으며, 2018년 현재 42만평의 물류센터가 공급되었음
- 물류센터 공급건수는 소폭 감소하였으나, 물류센터가 대형화 됨에 따라 공급 면적의 상승폭은 증가함



- '18년에는 CJ대한통운이 광주 초월읍에 9만평의 물류Hub터미널을 공급하였음
- 현재, 신대, 퇴촌, 봉현 지역에 물류단지 조성이 추진되고 있으나, 민원제기 등의 문제로 난항을 겪고 있어 향후, 물류센터 공급량은 제한적일 것으로 예상됨

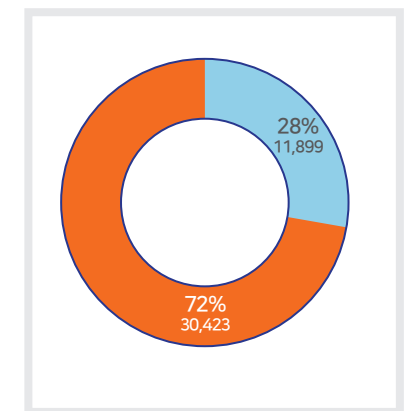
규모별 사용승인 현황

단위:평



규모별 건축 인허가 현황

단위:평



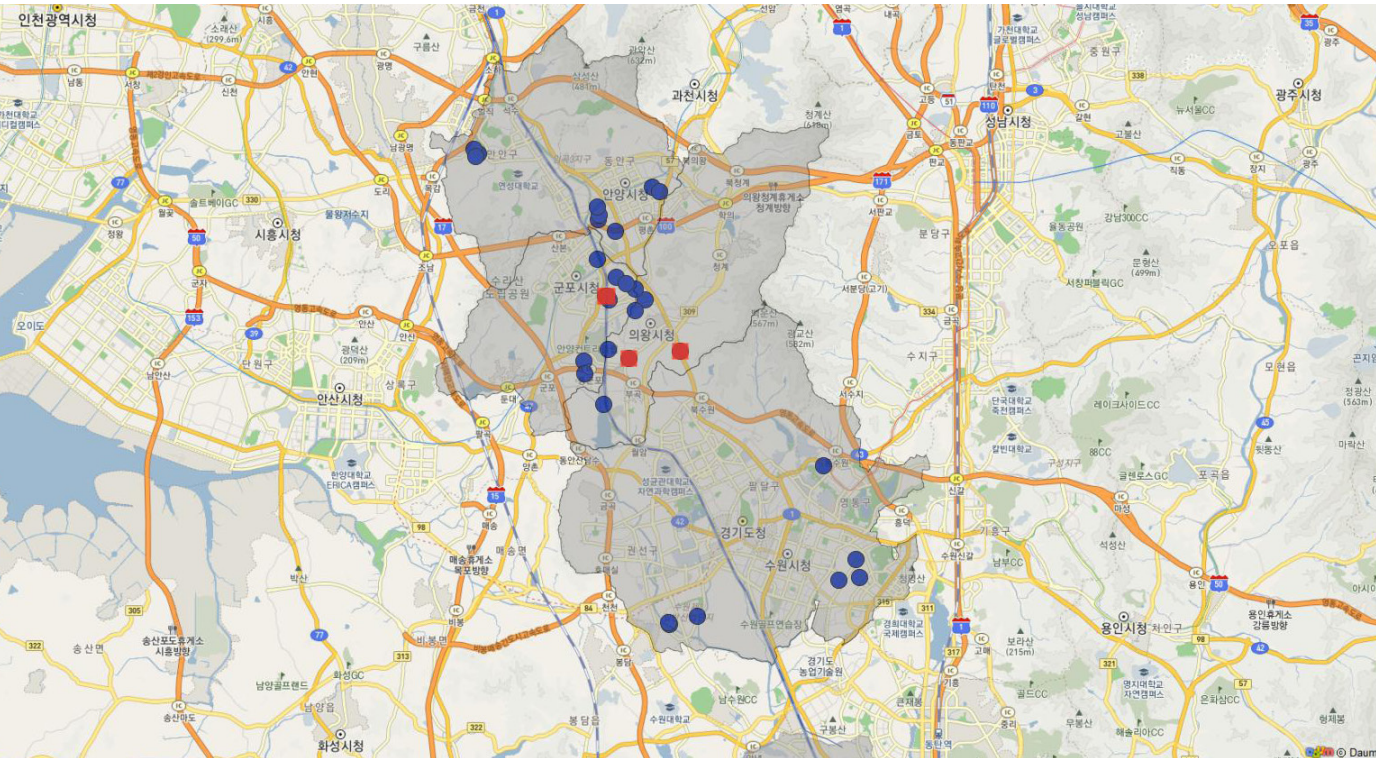
■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

수도권 세부 권역별 분석

군포/안양/수원

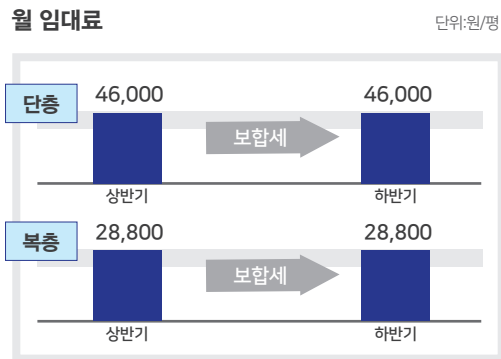
- 서울외곽순환고속도로, 영동·서해안고속도로가 인접한 권역으로 타 권역으로의 접근성 뛰어나
- 의왕 내륙컨테이너기지(ICD)를 활용하여 다양한 수단으로 물류 운송이 가능함

물류센터 분포



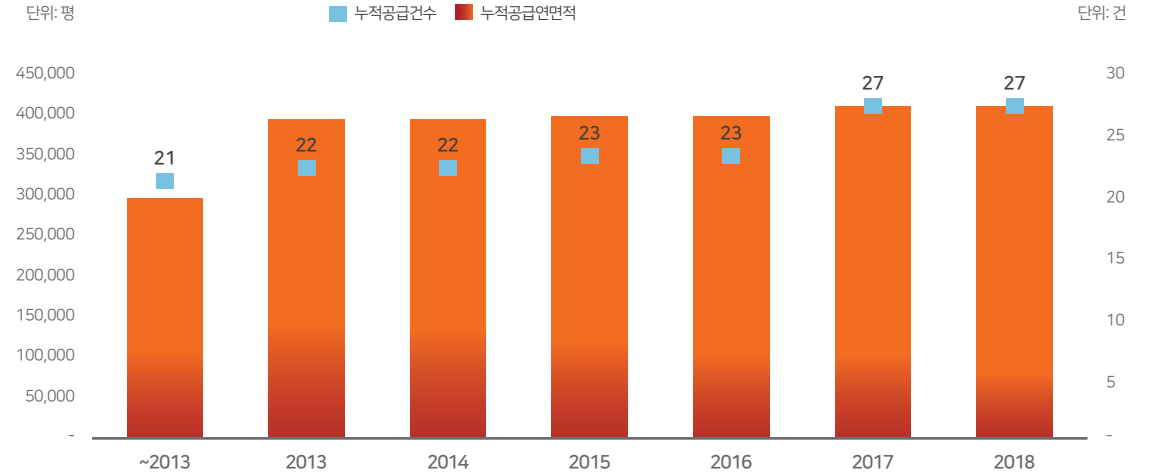
*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템) 프로그램 활용

구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	408,548	15,131
18년 2H 신규 공급량	-	-
공급예정량	43,218	10,804
현 임대료	단층 : 46,000원/평 복층 : 28,800원/평	



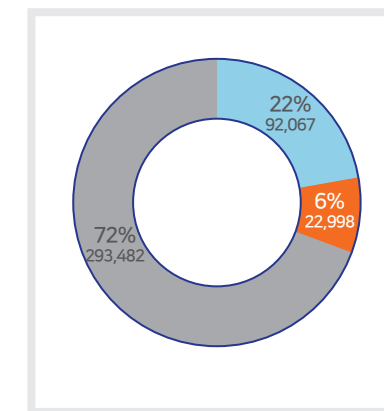
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 공급 증가량은 연평균 1% 미만으로 둔화세를 보임
- 물류센터 개발가능 택지부족으로 향후에도 물류센터 공급은 제한적일 것으로 예상됨

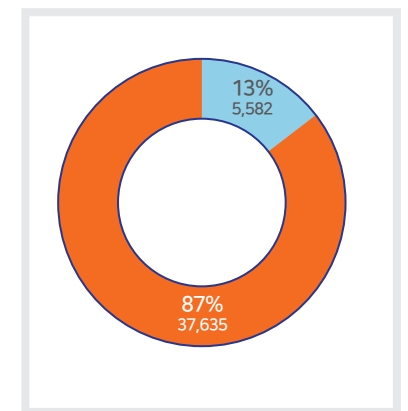


- 타 권역에 비해 자가 사용 목적의 물류센터 비중이 높음 (유한킴벌리, LF안양물류센터 등)
- 공급예정 물건으로는 의왕테크노파크, GS홈쇼핑 물류센터 등이 있으며, 공급예정량의 대부분은 의왕시 내에 위치하고 있는 것으로 조사됨

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



1만평 미만 1만평 이상 3만평 이상 5만평 이상

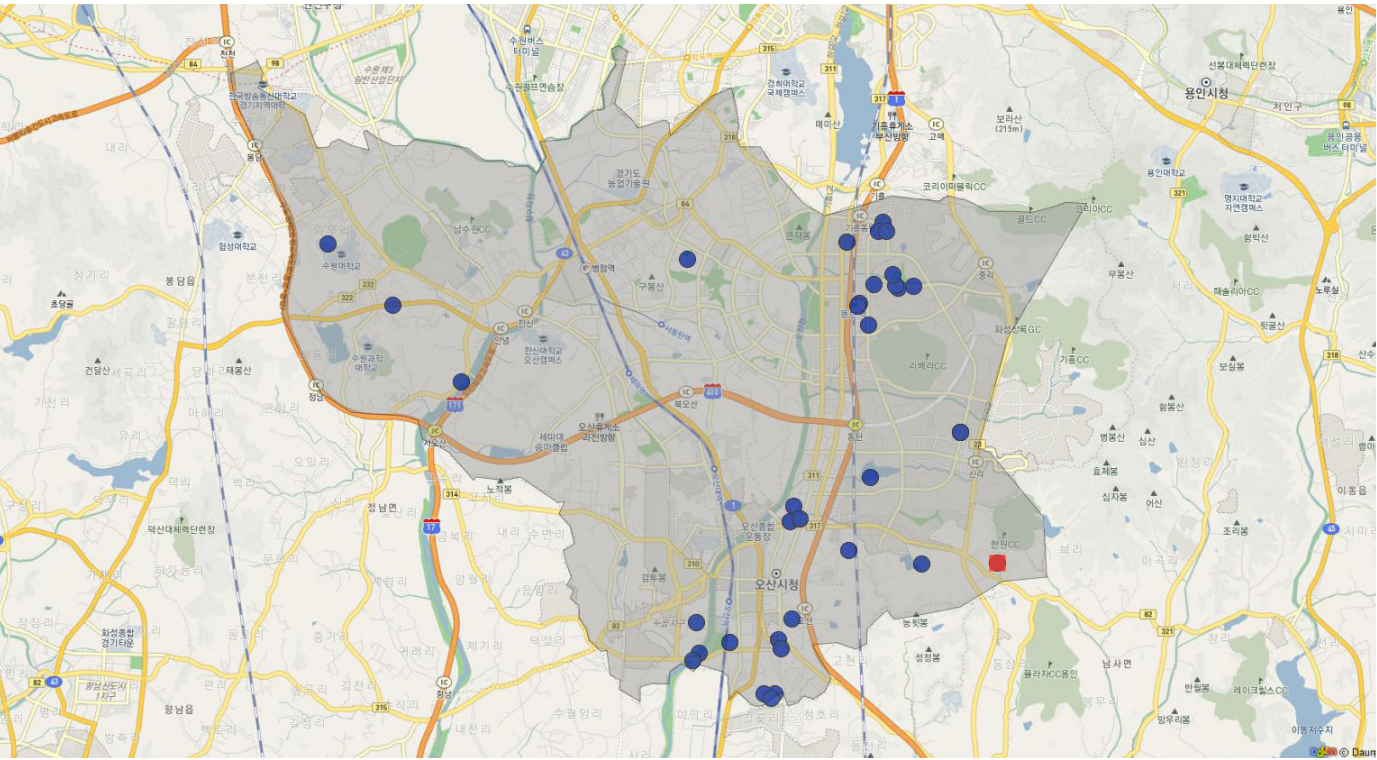
수도권 세부 권역별 분석

동탄/오산

- 경부고속도로와의 뛰어난 접근성 및 풍부한 배후수요를 갖춘 권역
- 제2외곽순환고속도로 등 다양한 인프라 개발이 예정되어 있어 기대심리가 높은 지역

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●

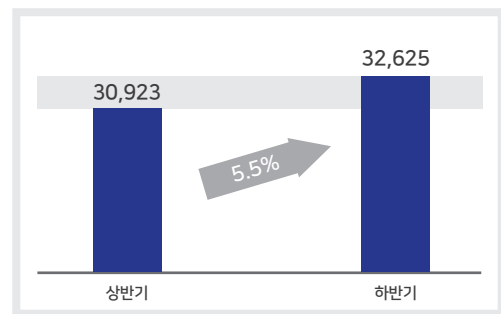


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

주요 사항

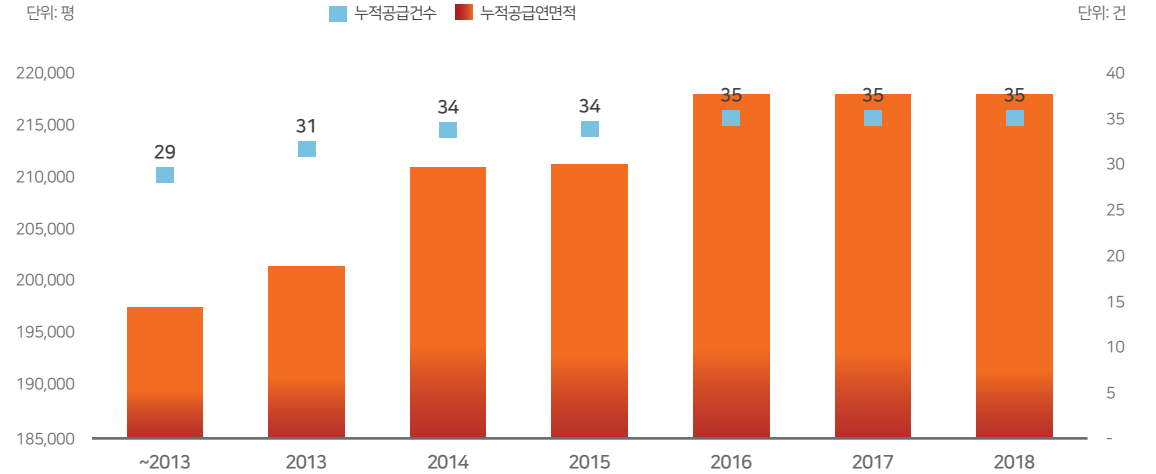
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	218,173	6,234
18년 2H 신규 공급량	-	-
공급예정량	21,239	21,239
현 임대료	32,625원/평	

월 임대료



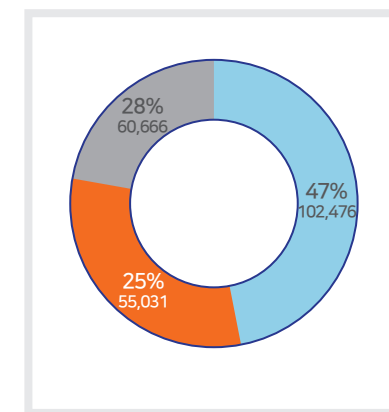
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 과거 연 평균 1.6%의 완만한 성장세를 기록하였으나 최근 3년간 신규 공급이 전무함
- 동탄/오산권역의 물류센터 내용연수는 평균 10년 이상으로 조사됨

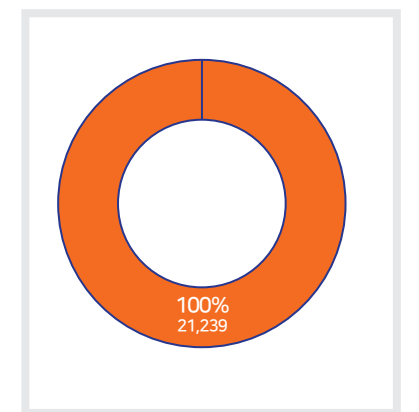


- 동탄 오산권역의 대형 물류센터는 롯데글로벌로지스가 유일하며, 대부분 중소형 규모로 공급됨
- 공급예정물건 또한 1만평 이상 ~ 3만평 미만 규모의 중소형 물류센터가 대부분인 것으로 파악됨

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

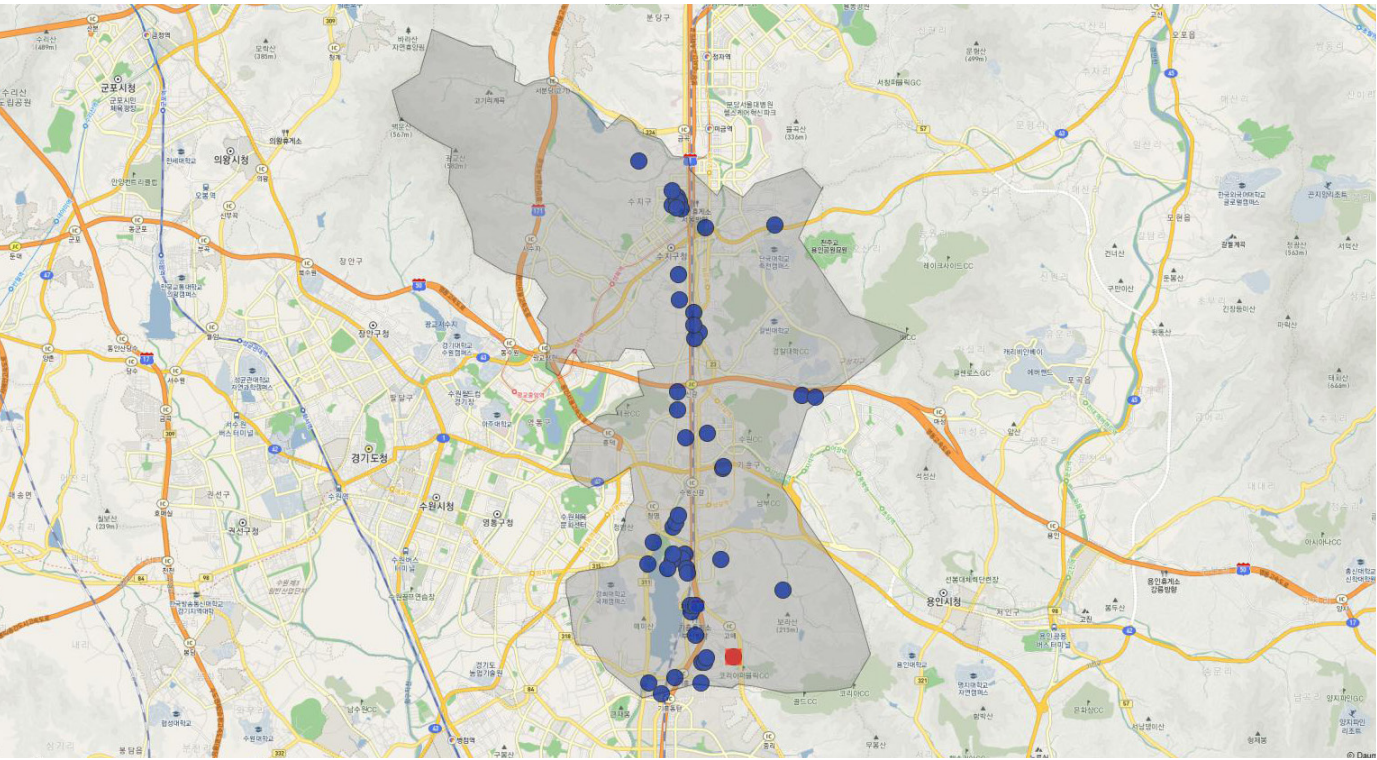
수도권 세부 권역별 분석

신갈

- 경부고속도로와 영동고속도로가 교차하는 신갈 분기점이 위치한 권역으로 고속도로 IC를 중심으로 물류센터가 분포됨
- 소형 규모의 저온창고 위주로 공급이 이루어짐

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●

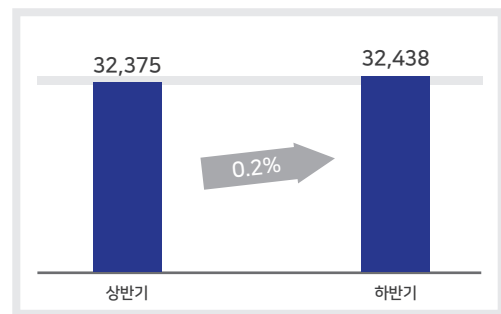


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

주요 사항

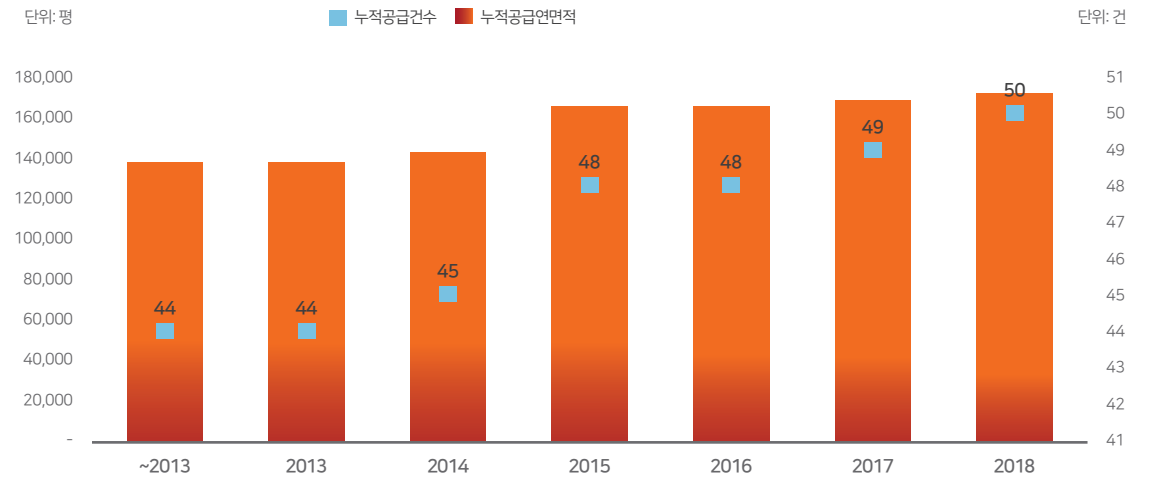
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	171,221	3,424
18년 2H 신규 공급량	-	-
공급예정량	17,586	17,586
현 임대료	32,438원/평	

월 임대료



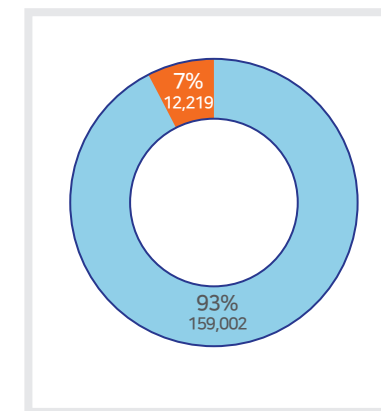
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 과거 신갈권역의 공급면적은 연 평균 5.1%의 수준으로 상승하였으나, 최근 증가폭이 감소되고 있음
- 신갈권역의 물류센터 평균 내용연수는 15년 이상으로 조사됨

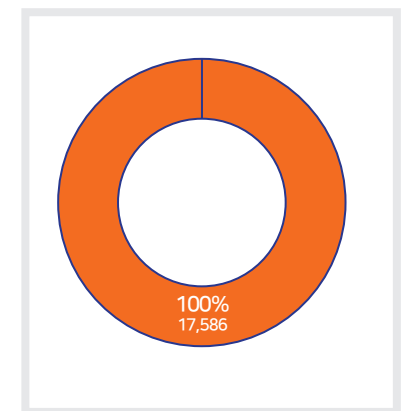


- 1만평 미만의 소형 물류센터 위주로 공급됨
- 현재 물류센터 건축 인허가 물건은 1건(1.8만평)으로 공급물량이 제한적인 것으로 조사됨

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

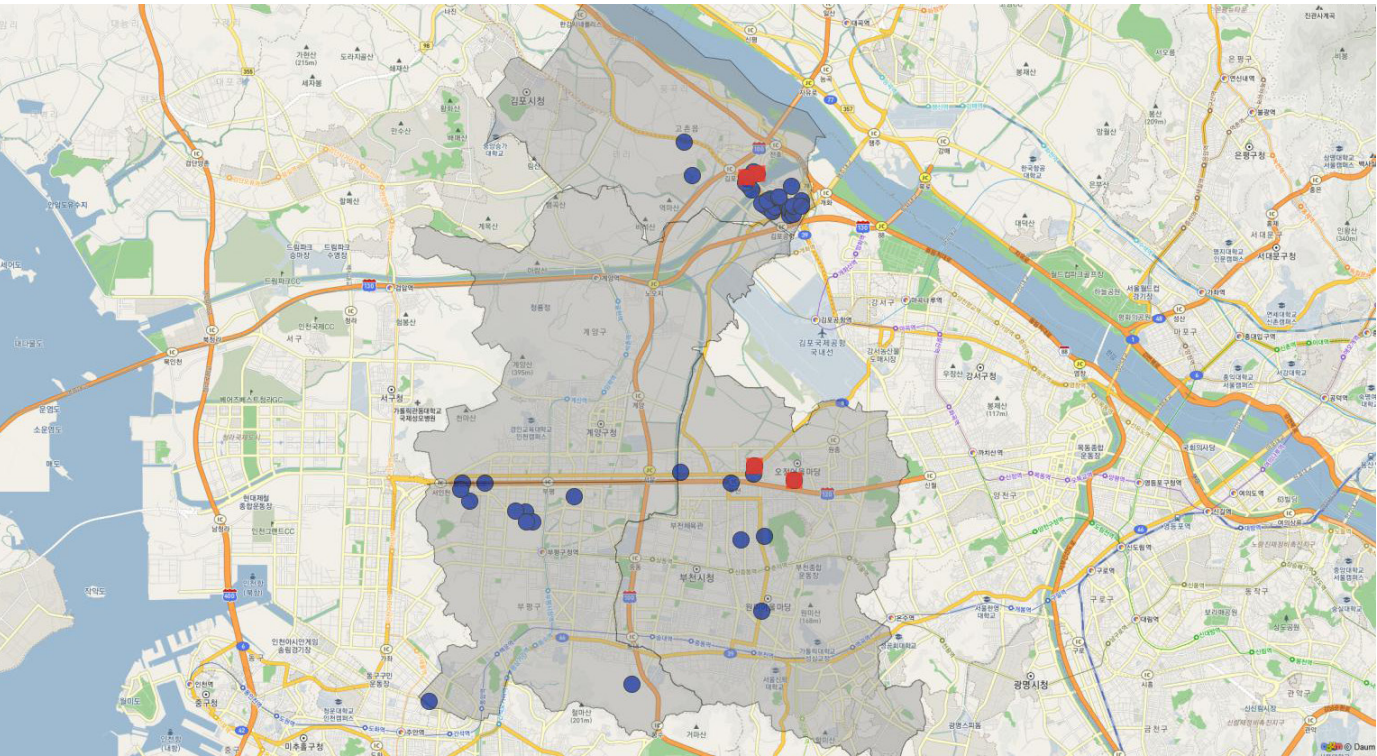
수도권 세부 권역별 분석

김포고촌/부천

- 아라뱃길 개통과 함께 최근 개발된 지역으로 신축 물류센터 비중이 높음
- 항구 및 공항 배후 단지라는 지역 특수성으로 수출입 관련 물류업체의 입차수요가 높음

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●



*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

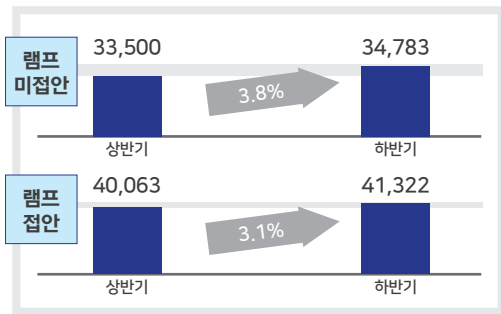
주요 시장

단위:평

구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	341,895	6,838
18년 2H 신규 공급량	-	-
공급예정량	63,587	15,897
현 임대료	램프 미접안 : 34,783원/평 램프 접 안 : 41,322원/평	

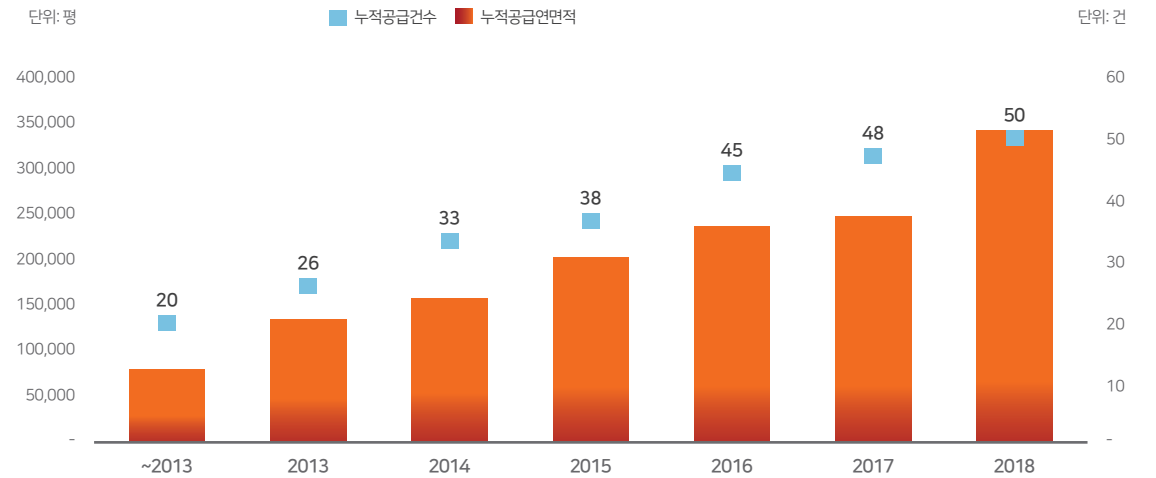
월 임대료

단위:원/평



물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

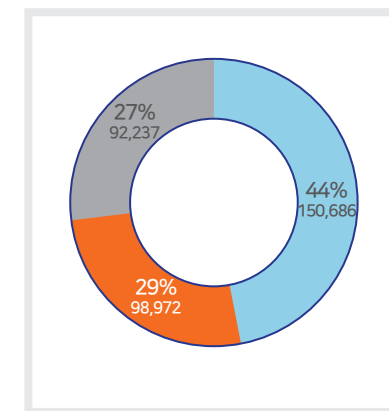
- 연 평균 31% 수준으로 신규 공급면적이 급등하고 있는 것으로 나타남
- 신축 물류센터가 밀집되어 있는 권역으로 신기술이나 현대적인 시설을 원하는 임차인들의 수요가 높음



- '18년에는 켄달스퀘어가 부천 오정동에 9만평의 물류센터를 준공함
- 비교적 넓은 개발 가능지를 보유한 권역으로 대형 및 통합물류센터 개발이 증가하는 추세임

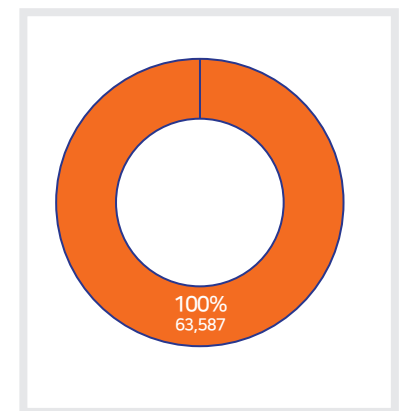
규모별 사용승인 현황

단위:평



규모별 건축 인허가 현황

단위:평



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

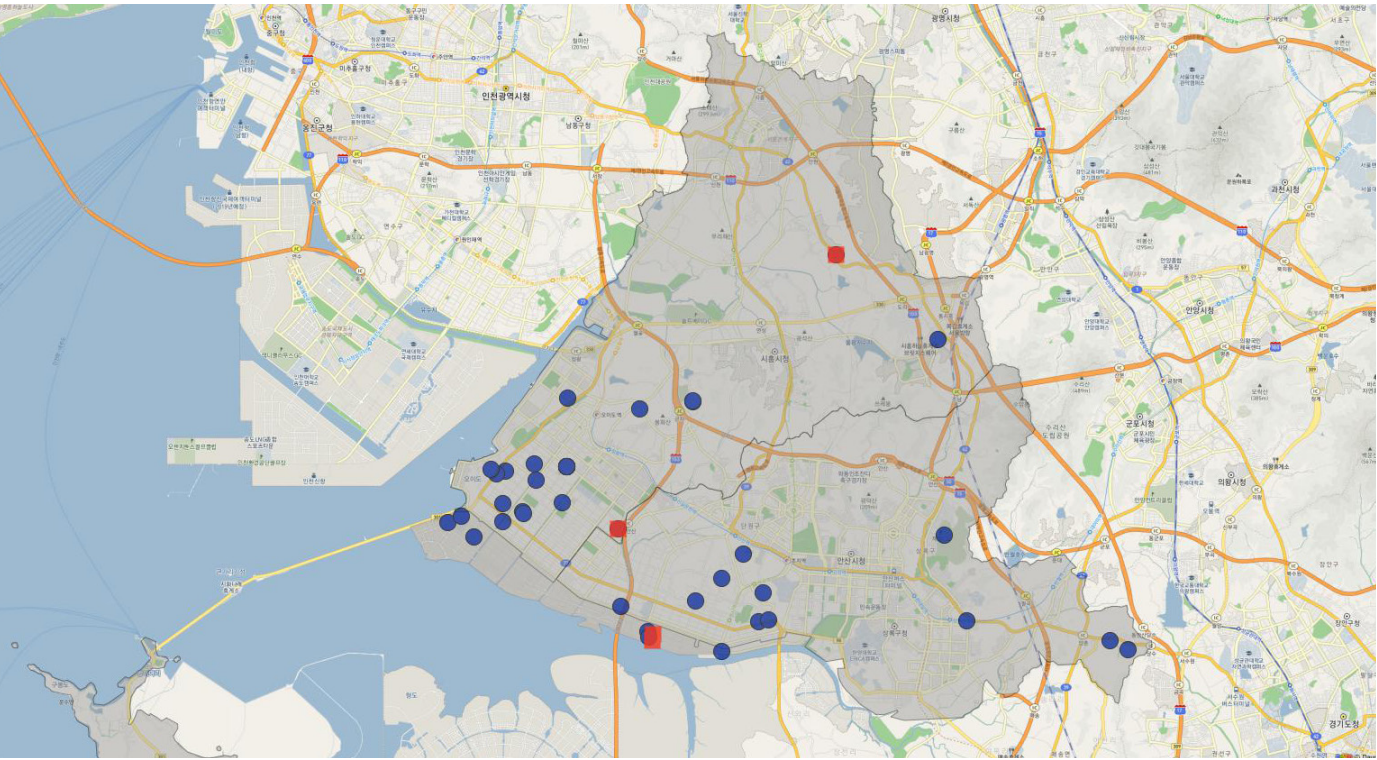
수도권 세부 권역별 분석

안산/시흥

- 전통적인 제조업 위주 공업단지가 인접한 권역으로 타 권역 대비 물류센터 공급이 부족함
- 시화MTV 개발과 함께 물류단지가 지속적으로 공급되고 있으며, 13만평의 물류센터가 공급 예정임

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●

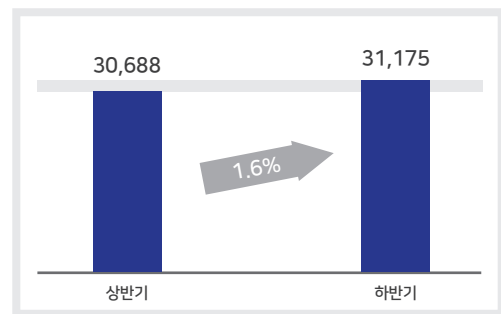


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템) 프로그램 활용

주요 사항

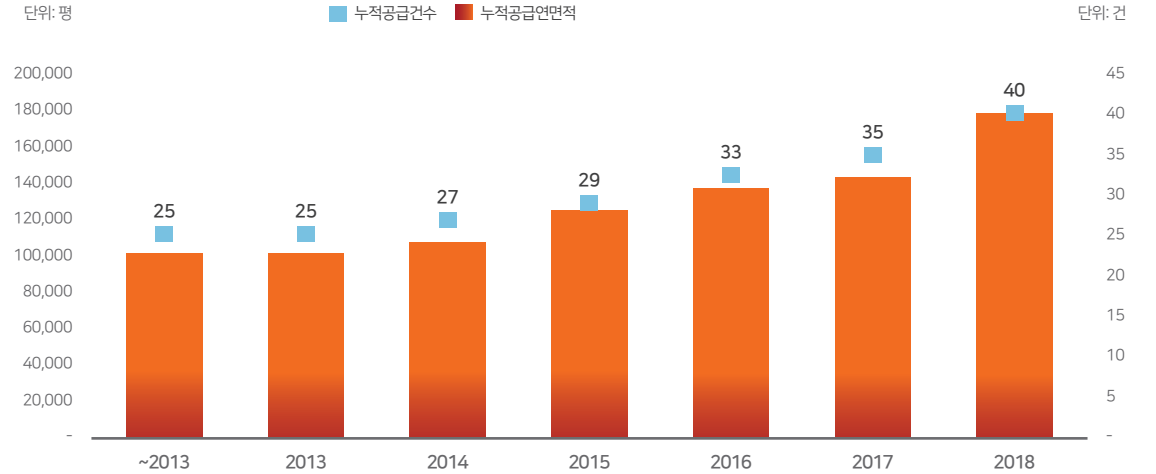
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	176,982	4,425
18년 2H 신규 공급량	29,098	14,549
공급예정량	132,248	33,062
현 임대료	31,175원/평	

월 임대료



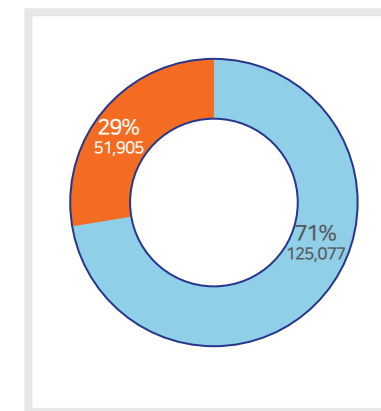
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 과거, 안산/시흥 권역의 물류센터 공급량의 증가폭은 낮게 나타났으나, 시화 MTV 영향으로 최근 신규 공급량이 급증하는 것으로 분석됨

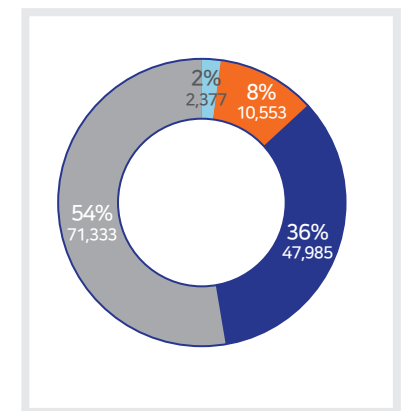


- 3만평 미만의 중소형 물류센터 위주로 공급됨
- '18년에 공급된 물류센터는 5건(2.7만평)으로 모두 시흥 MTV 내에 공급된 것으로 조사됨

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



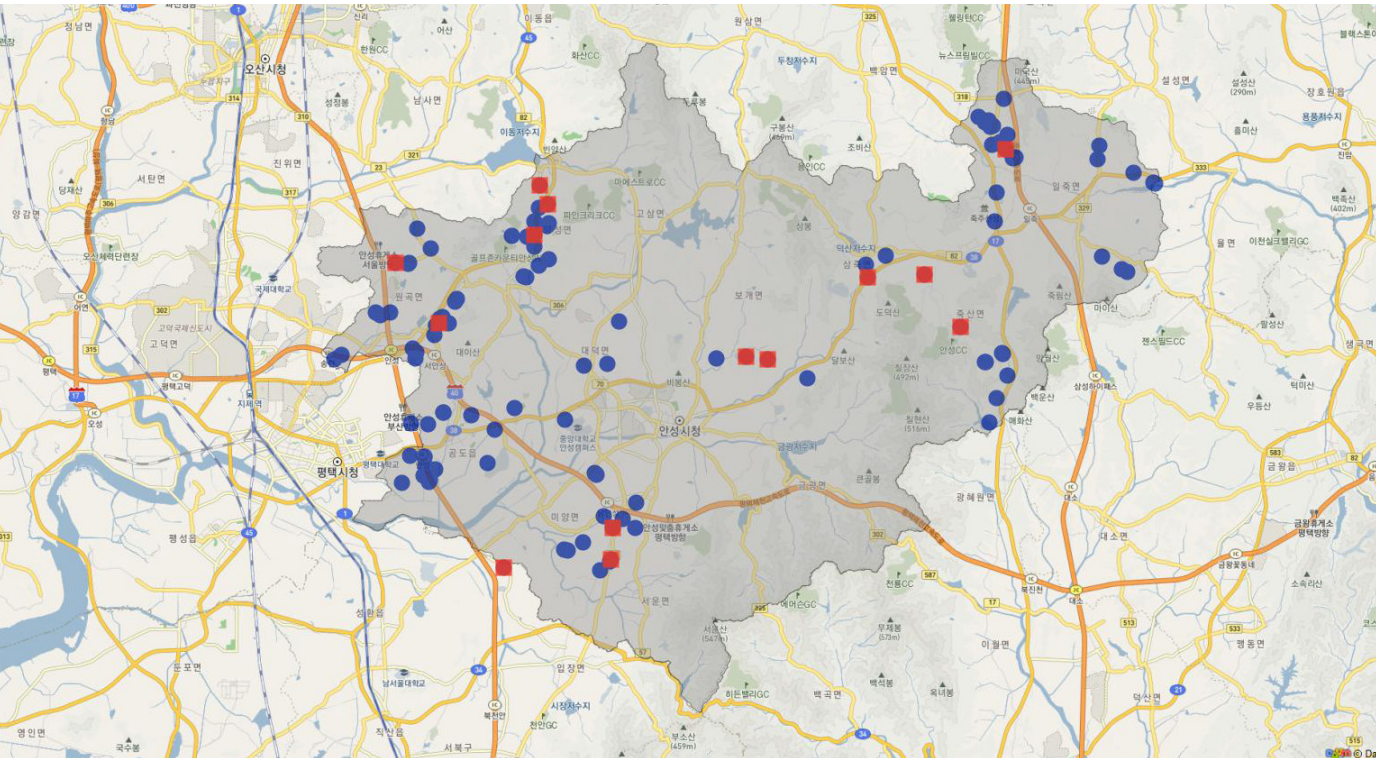
■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

수도권 세부 권역별 분석

안성

- 타 지역으로의 접근성이 좋은 권역으로 전국 수송이 필요한 화주들의 선호도가 높음
- 수도권 세부 권역 중 임대료가 가장 저렴한 것으로 조사되었으며, 이는 서울과의 접근성이 좋지 않기 때문인 것으로 분석됨

물류센터 분포

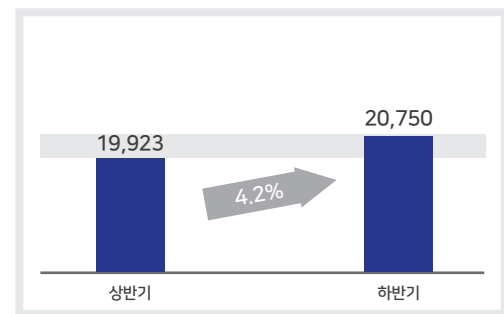


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

주요 사항

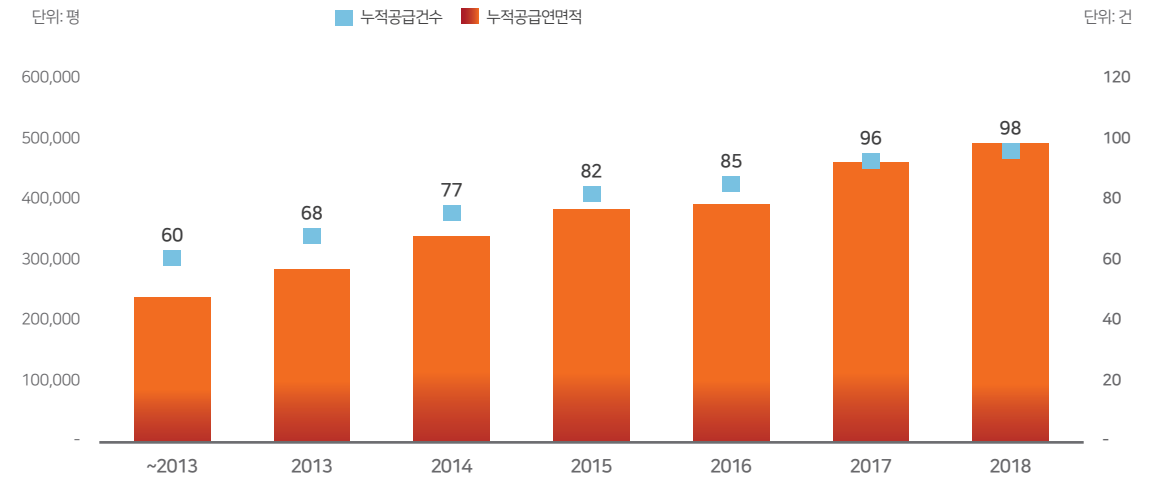
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	502,870	5,131
18년 2H 신규 공급량	24,497	12,248
공급예정량	138,212	9,872
현 임대료	20,750원/평	

월 임대료



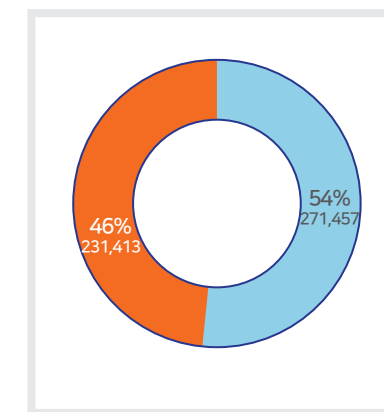
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 연 평균 15.4%의 상승률로 신규 공급은 꾸준히 상승하고 있는 것으로 나타났으며, 임차수요 또한 지속적으로 증가 하고 있는 것으로 조사됨

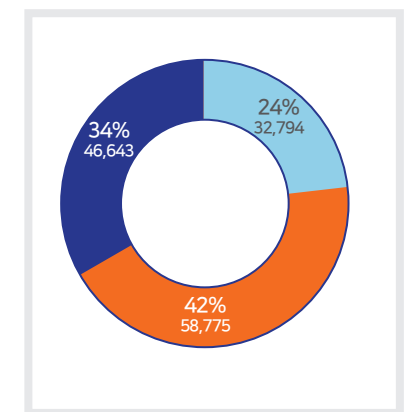


- 1만평 이상 ~ 3만평 미만의 중형 물류센터가 집중적으로 공급된 지역으로 초대형 물류센터가 공급되지 않았음에도 불구하고 타 권역대비 평균 연면적이 높은 것으로 나타남
- 공급예정 물건은 1천평 미만의 소형부터 45천평의 초대형까지 다양한 규모로 공급될 예정임

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

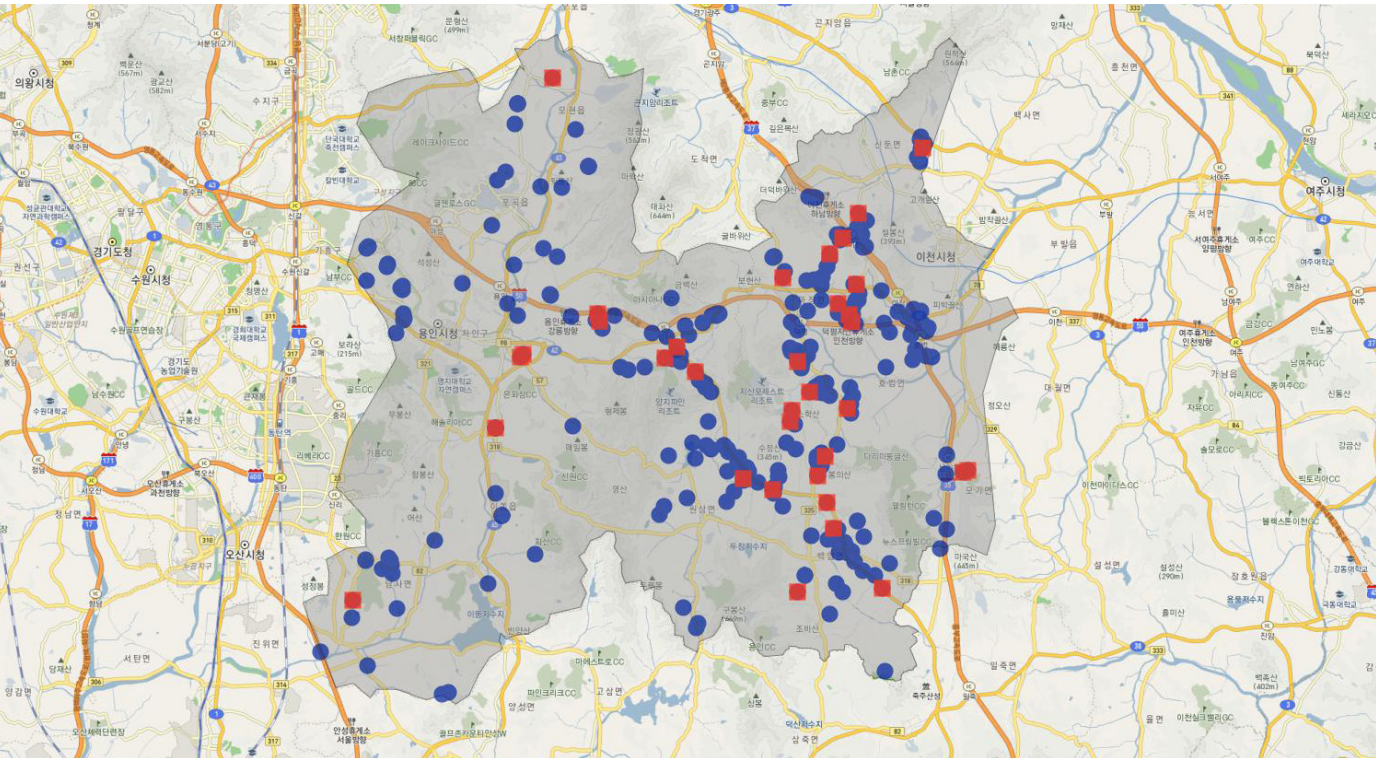
수도권 세부 권역별 분석

양지/덕평

- 영동고속도로의 양지·덕평 IC, 중부고속도로 서이천 IC가 위치한 권역으로 타 권역으로의 접근성이 뛰어나며, 국도 및 지방도로를 따라 다양한 물류센터가 공급됨
- 접근성 대비 임대료 수준이 합리적인 권역으로 임차수요가 꾸준히 증가하고 있음

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●

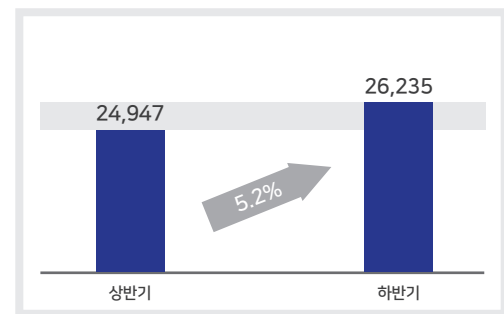


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

주요 사항

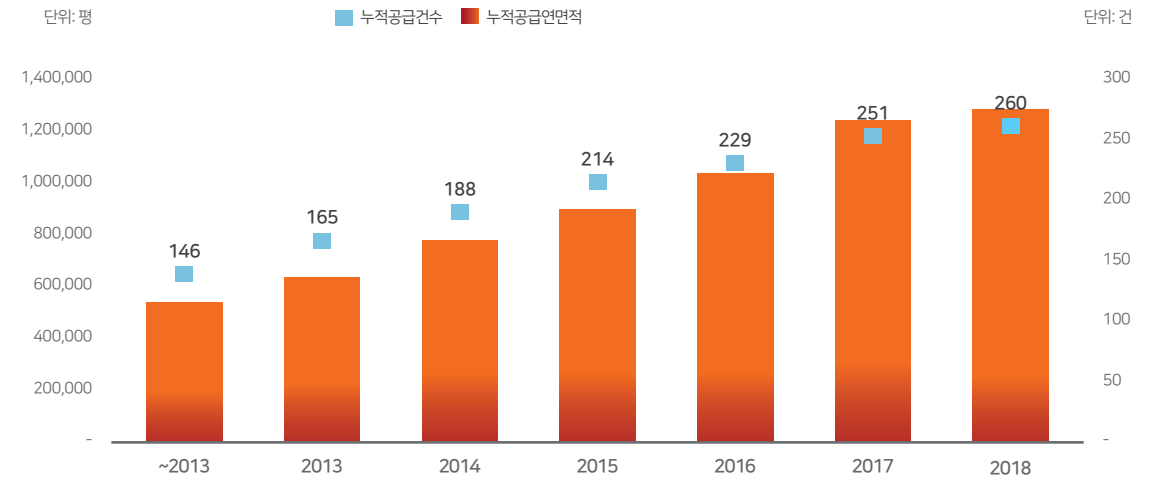
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	1,284,970	4,942
18년 2H 신규 공급량	14,340	4,780
공급예정량	431,627	12,695
현 임대료	26,235원/평	

월 임대료



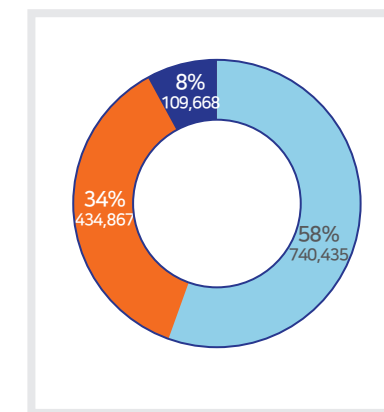
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 연 평균 20.9%의 높은 공급 증가율을 보이고 있으며, 화주들의 선호도가 지속적으로 높게 나타남
- 입지적 장점으로 전국 수송이 필요한 대기업 업체(쿠팡, 롯데택배 등)들의 Hub 터미널이 다수 공급됨

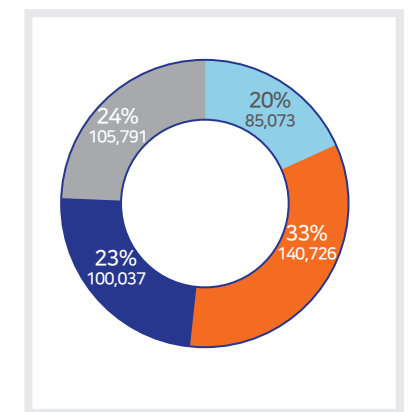


- 최근 물류센터의 대형화가 심화되고 있는 대표 권역으로 2010년 이후 평균연면적은 4천평 이상인 것으로 조사됨
- 물류센터 인허가 면적은 43만평으로 수도권 세부권역 중 가장 많은 공급 예정량을 보유하고 있음

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

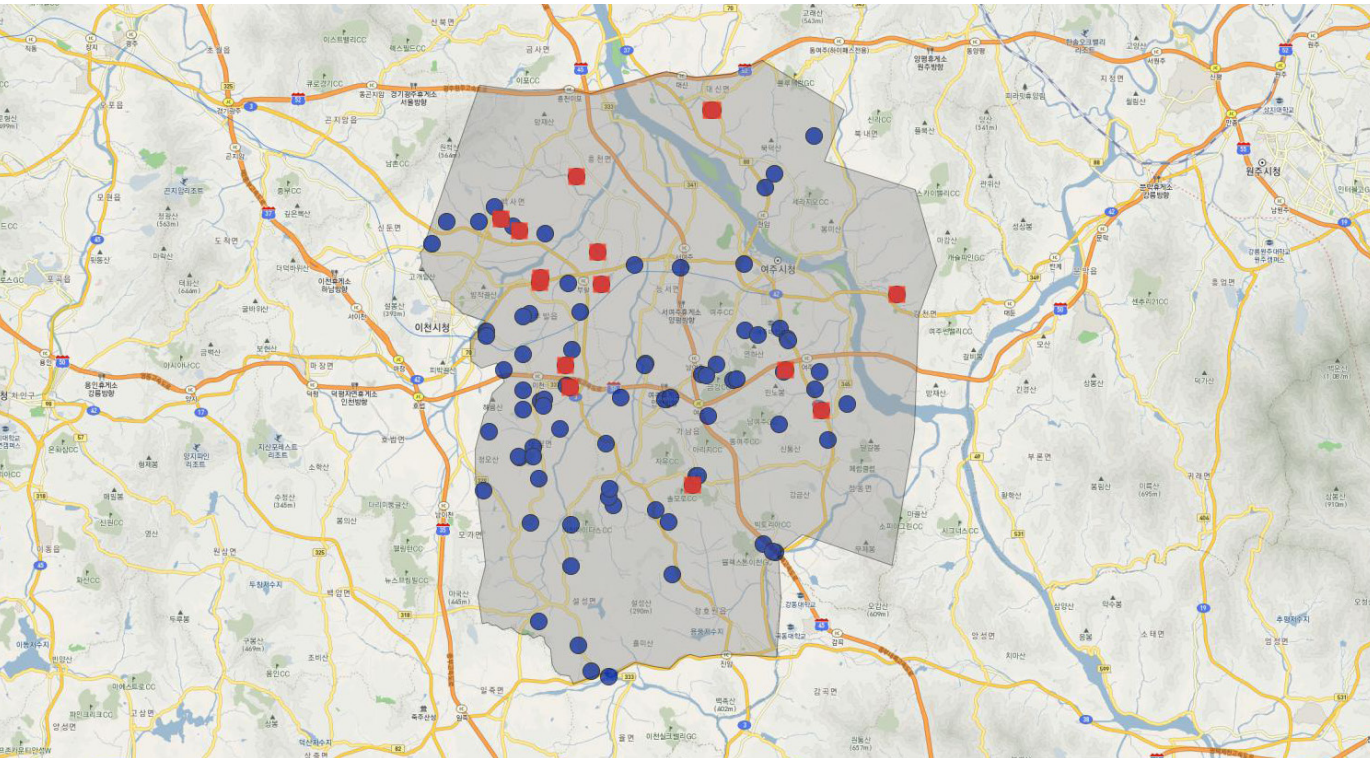
수도권 세부 권역별 분석

이천/여주

- 영동고속도로의 이천IC, 중부내륙고속도로의 남여주 IC가 위치한 권역으로 타 권역으로의 접근성이 뛰어남
- 타 권역대비 지가가 낮게 형성되어 있어 합리적인 개발 비용으로 대형 물류센터 공급이 가능함

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●

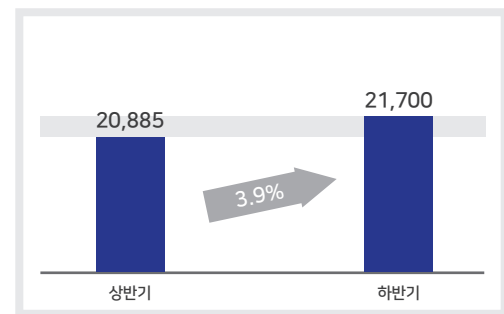


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

주요 사항

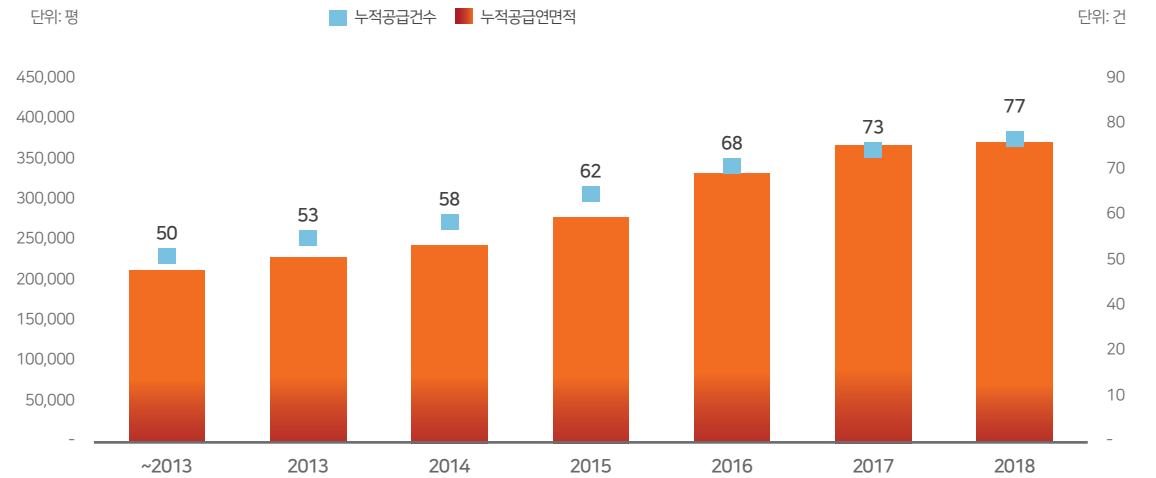
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	381,400	4,953
18년 2H 신규 공급량	5,758	5,758
공급예정량	105,251	7,017
현 임대료	21,700원/평	

월 임대료



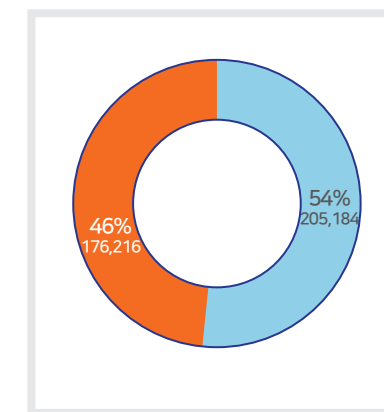
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 연평균 13.3%의 상승률로 신규 공급이 이루어지고 있으며 총 38만평의 물류센터가 공급됨
- 뛰어난 교통인프라 보유 및 저렴한 임대료로 꾸준한 임대 수요 발생

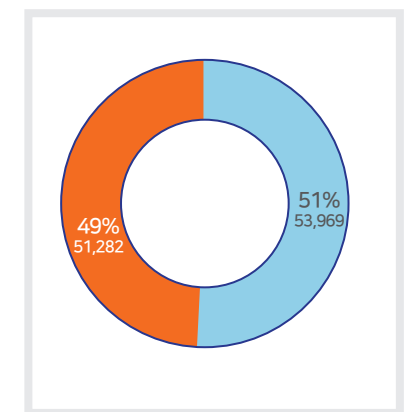


- 3만평 이상의 중대형 물류센터 공급은 전무하였으며, 1만평 미만의 소형 물류센터를 중심으로 공급됨
- 현재 물류센터 인허가 물건 또한 3만평 미만의 중소형 물류센터 위주로 공급될 예정임

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

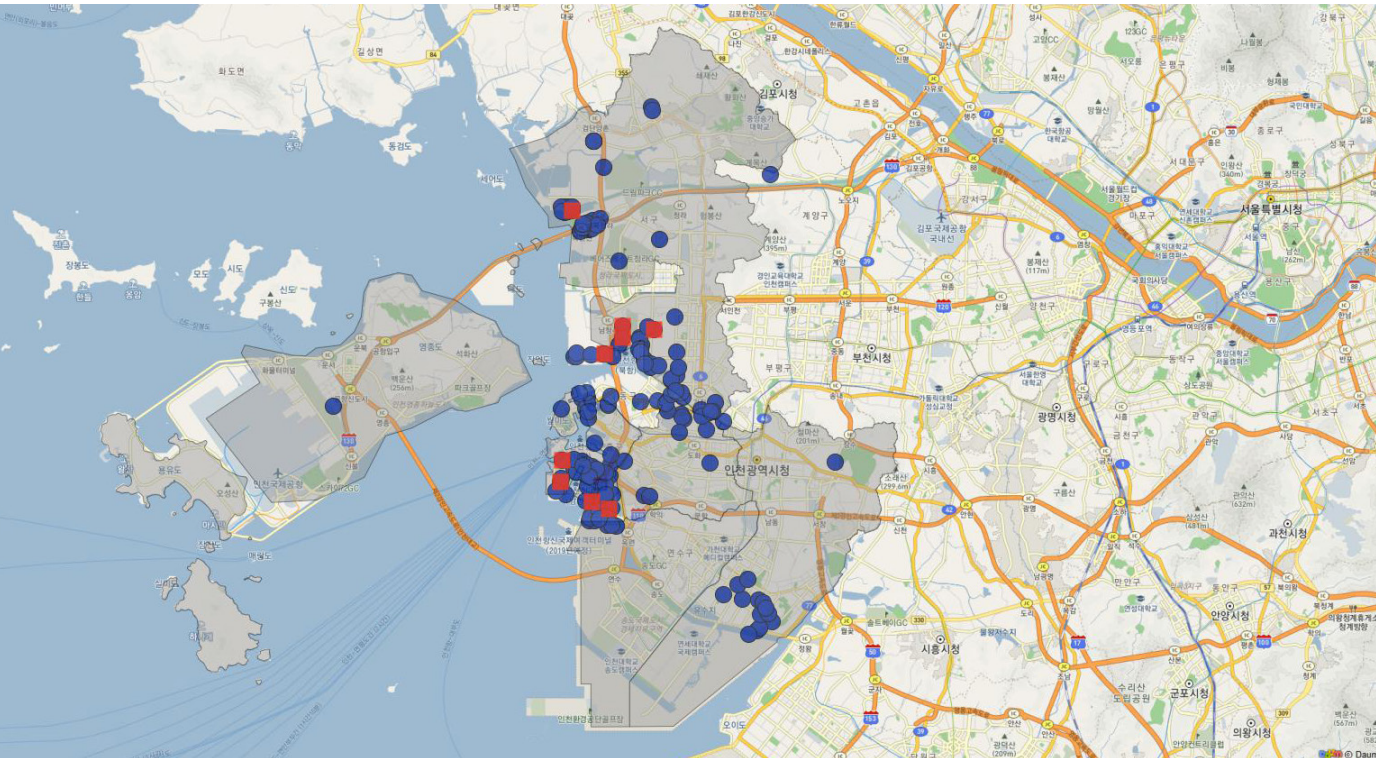
수도권 세부 권역별 분석

인천

- 대부분의 물류센터가 인천항 및 송도국제업무지구 위주로 공급됨
- 2020년 인천북항 항만배후단지가 개발될 예정으로 물류센터 공급이 활발하게 이루어 질것으로 예상됨

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●

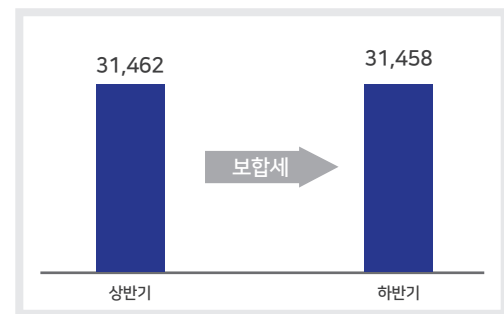


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

주요 사항

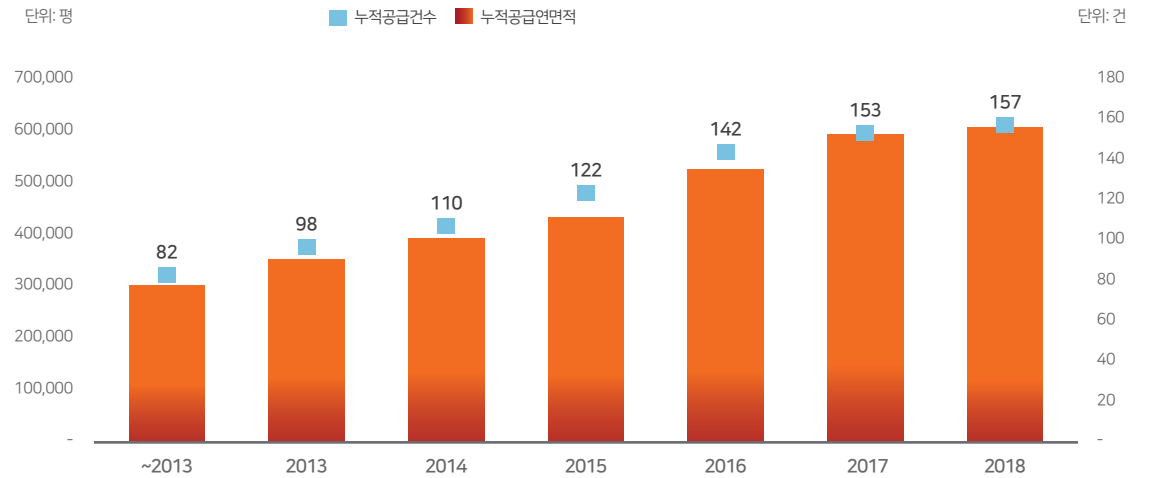
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	604,504	3,850
18년 2H 신규 공급량	-	-
공급예정량	39,517	4,391
현 임대료	31,458원/평	

월 임대료



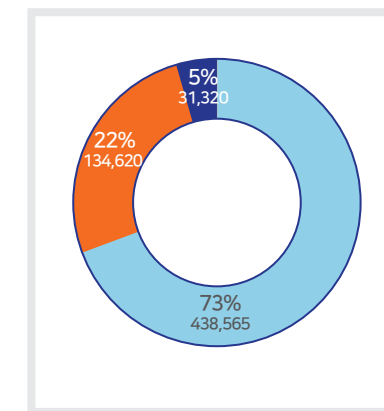
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 연 평균 14.3%의 상승률로 신규 물류센터가 꾸준하게 증가하고 있음
- 항만에 직접 접하고 있는 지역으로 수출입 관련 물류업체의 입차수요가 지속적으로 상승하고 있음



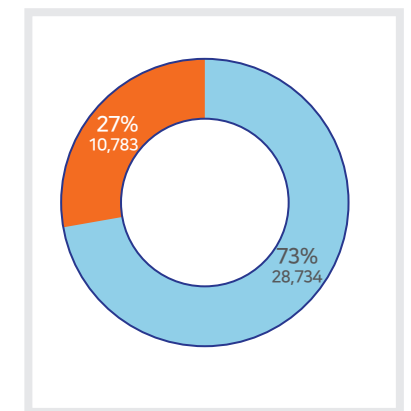
- 인천권역 내 위치한 물류센터의 평균 내용연수는 10년 이상으로 조사되었으며 소형 물류센터 중심으로 공급이 이루어짐
- 최근 물류센터 대형화에 따라 공급예정 물류센터 평균 연면적은 4천평 이상인 것으로 조사됨

규모별 사용승인 현황



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

규모별 건축 인허가 현황



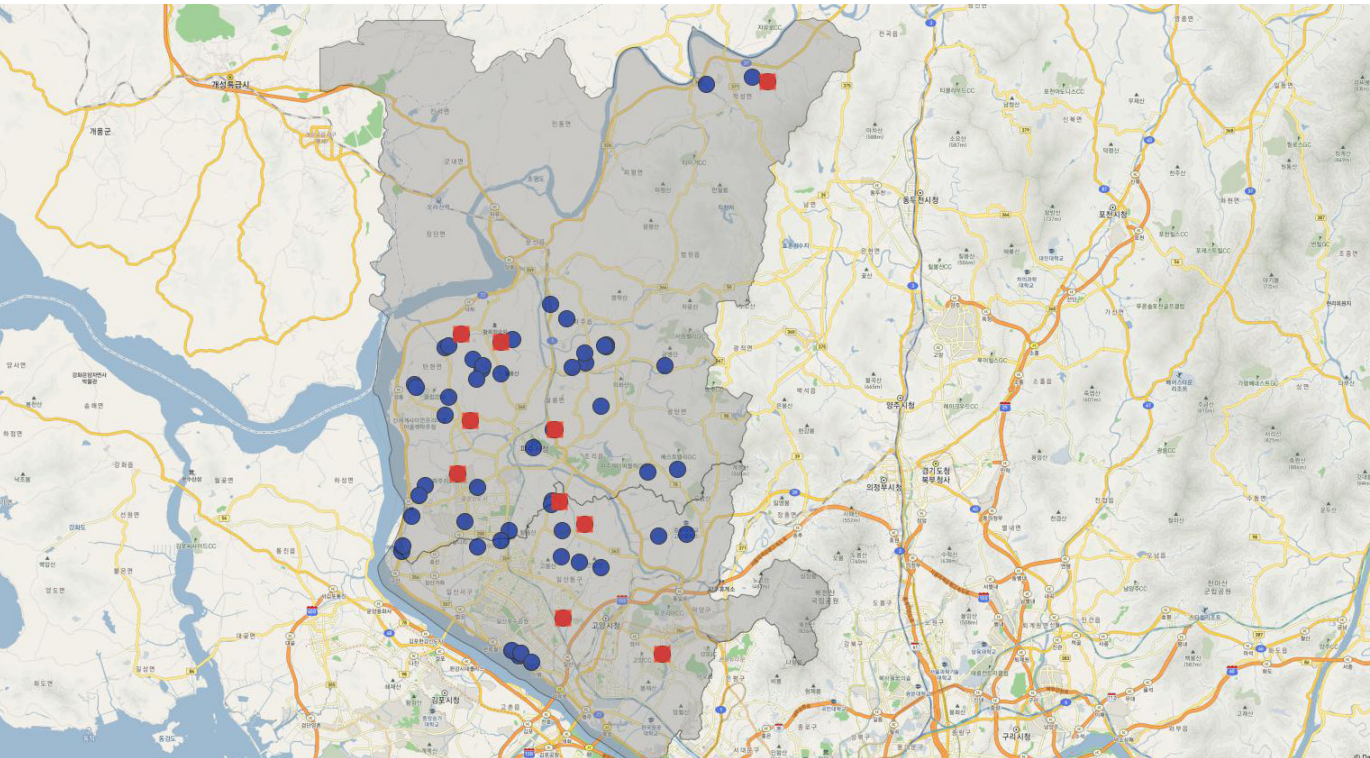
수도권 세부 권역별 분석

파주/일산

- 파주출판단지, 일산화체단지 등의 영향으로 특정 업종의 자가 물류센터가 밀집되어 있음
- 수도권 북쪽에 위치하여 상대적으로 접근성이 좋지 않은 권역으로 임대료가 낮게 형성됨

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●

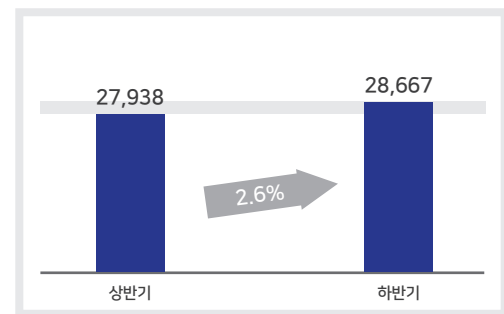


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

주요 사항

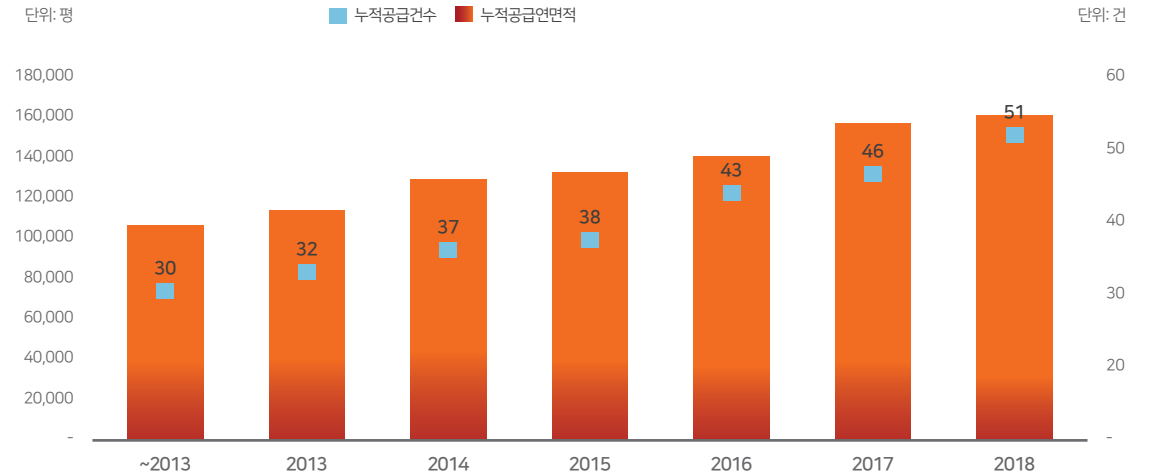
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	165,112	3,237
18년 2H 신규 공급량	5,199	2,599
공급예정량	79,456	7,946
현 임대료	28,667원/평	

월 임대료



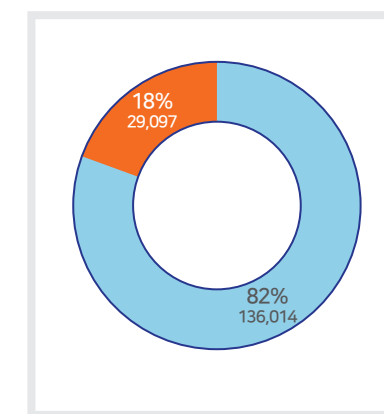
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 입지적 한계점이 있음에도 불구하고 꾸준한 수요가 발생하고 있으며, 연 평균 9.2%의 상승률로 신규 공급이 증가하고 있음

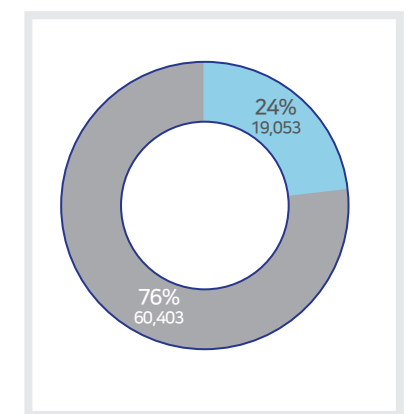


- 1만평 미만의 소형 물류창고 위주로 공급되었으며, 수도권 세부권역 중 가장 작은 규모의 물류센터들이 밀집되어 있음
- 파주/일산 권역의 공급예정 물류센터는 총 10건(79천평)이며, 주요 사례로는 고양로지스틱스파크 (6만평)가 있음

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

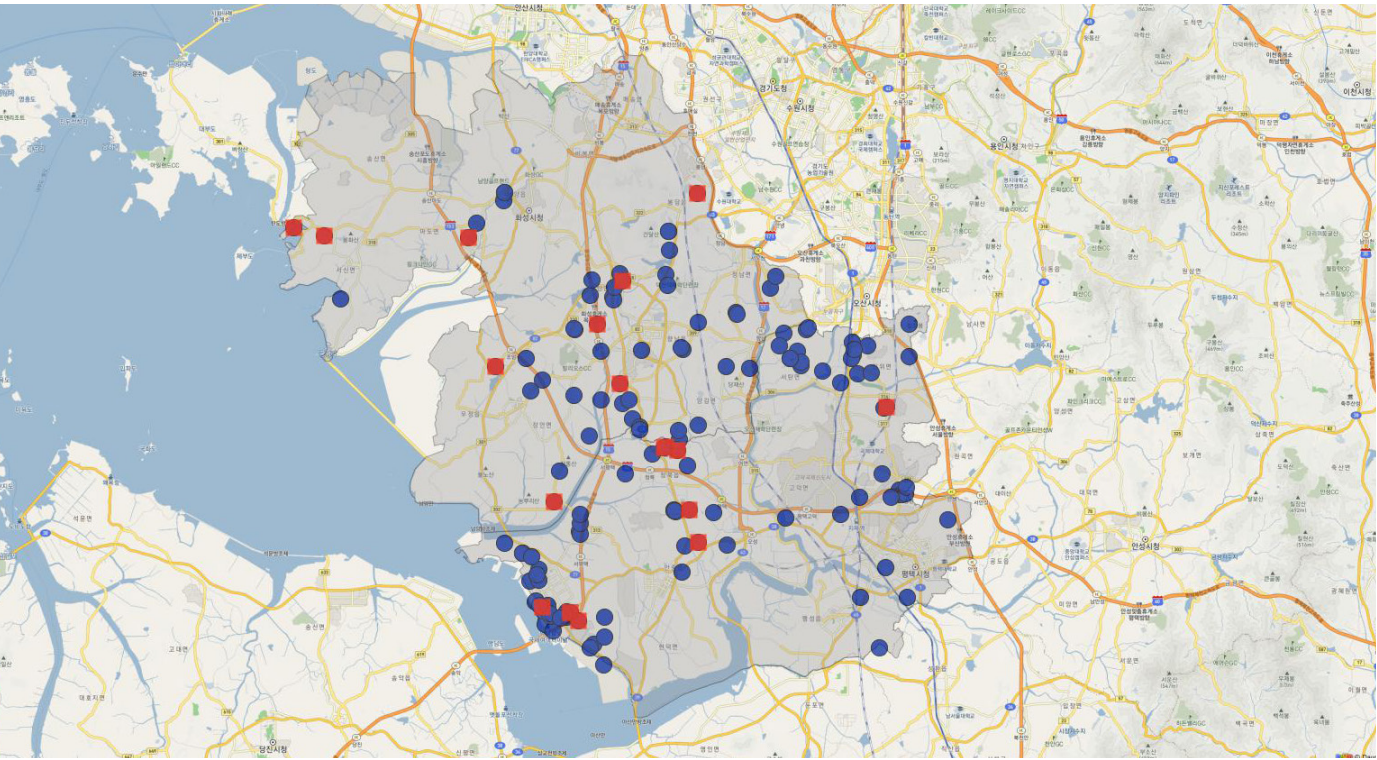
수도권 세부 권역별 분석

화성/평택

- 서평택 IC 및 발안 IC 를 중심으로 평택항부터 화성시 전체에 걸쳐 고르게 분포하고 있음
- 평택항을 이용하는 수출입 관련 물류업체 입차 수요 선호도가 높음

물류센터 분포

공급예정 ■ 공급 ●

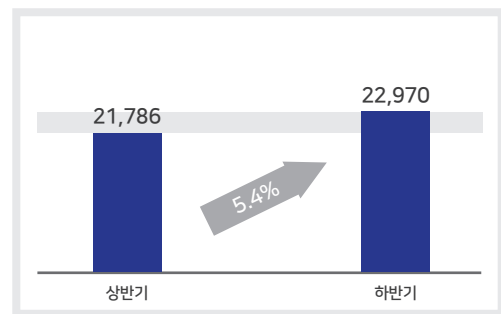


*Q-GIS(오픈 소스 지리정보 시스템)프로그램 활용

주요 사항

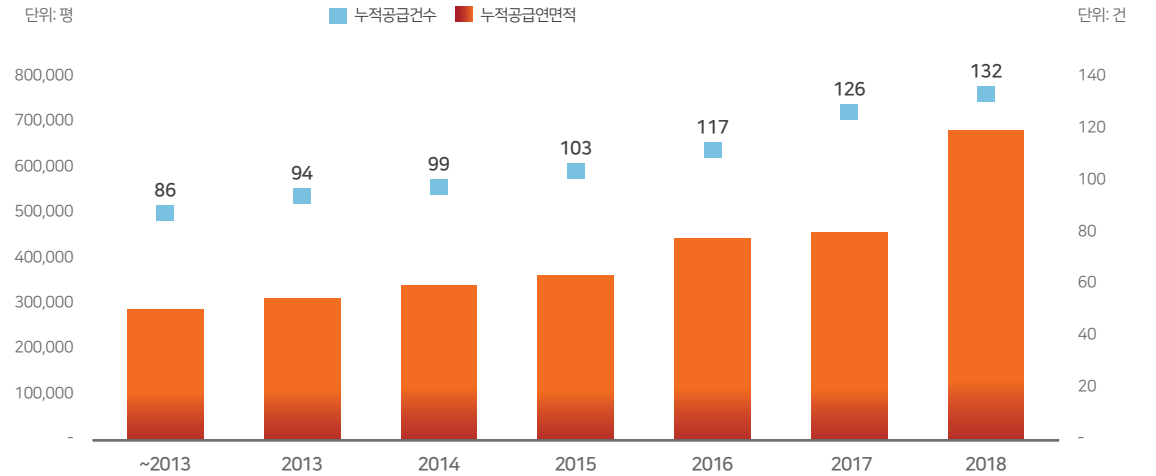
구분	총 면적	평균 연면적
누적공급량	674,054	5,106
18년 2H 신규 공급량	214,751	53,688
공급예정량	226,628	10,792
현 임대료	22,970원/평	

월 임대료



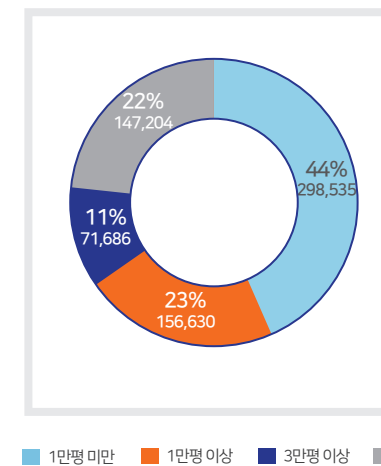
물류센터 사용승인 건수 및 공급 연면적(연도별 누계)

- 경쟁력 있는 임대료로 입차수요가 꾸준히 증가하고 있으며, 공급면적 또한 연 평균 23.7% 상승률로 급격히 증가하고 있음
- 지방권역으로의 접근성이 높은 권역으로 전국 수송이 필요한 화주들의 선호도가 높음
- 물류개발 택지 보유량이 많은 권역으로 향후 물류센터 공급도 지속될 것으로 예상됨

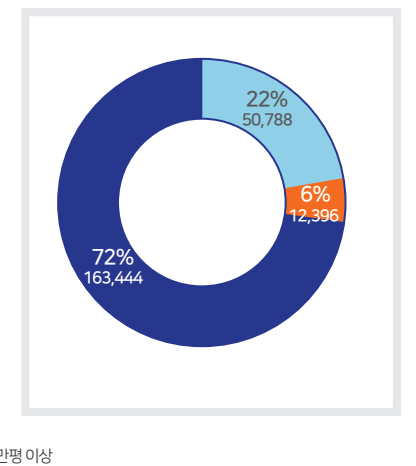


- 1만평 미만의 소형 부터 5만평 이상의 초대형까지 다양한 규모의 물류센터가 공급됨
- 18년에는 화성동탄물류단지(18만평)가 신규 조성되었으며, 22만평의 물류센터가 공급될 예정임

규모별 사용승인 현황



규모별 건축 인허가 현황



■ 1만평 미만 ■ 1만평 이상 ■ 3만평 이상 ■ 5만평 이상

주요 공급예정 물류센터 List

물류센터명	주소	건축 연면적(평)
전호리 물류창고	경기도 김포시 고촌읍	20,318
남사면 물류창고	경기도 용인시 처인구 남사면	21,239
다코넷 덕평제3물류센터	경기도 이천시 마장면	22,565
모가면 물류창고	경기도 이천시 모가면	24,607
이동 의왕산업단지	경기도 의왕시 이동	25,499
죽산로지스틱스파크	경기도 안성시 죽산면	29,210
백암면 물류창고	경기도 용인시 처인구 백암면	29,943
남사면 물류창고	경기도 용인시 처인구 남사면	30,859
화성동탄물류단지(C1,C2블럭)	경기도 화성시 신동	33,403
마장면 물류창고	경기도 이천시 마장면	34,364
양지SLC	경기도 용인시 처인구 양지면	34,813
화성동탄물류단지(D1블럭)	경기도 화성시 신동	35,870
BLK-KKR 평택 물류센터	경기도 평택시 포승읍	37,225
진위 물류센터	경기도 평택시 진위면	45,129
안성원곡 물류센터	경기도 안성시 원곡면	46,643
정왕동 물류센터	경기도 시흥시 정왕동	47,985
유진초저온 평택 오성냉동물류단지	경기도 평택시 오성면	49,042
고양 로지스틱스 파크	경기도 고양시 덕양구 원흥동	60,403
휴매드시화MTV 물류센터	경기도 안산시 단원구 성곡동	71,333
양지유통업무설비	경기도 용인시 처인구 양지면	105,791

※ 2018년 10월 말 기준 물류센터 건축 인허가 현황

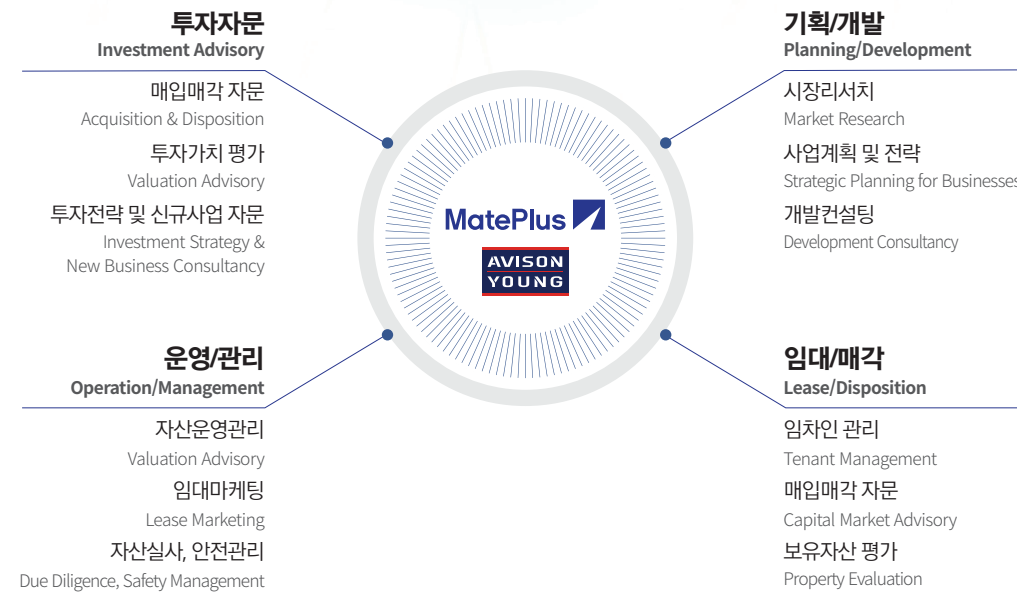


Mate Plus & Avison Young Korea

메이트플러스와 에비슨영 코리아는 철저한 시장분석을 바탕으로 고객의 니즈에 적합한 부동산 관련 컨설팅 서비스를 제공하며, 부동산 자산에 대한 효율적 운영관리와 마케팅을 통해 고객 자산에 대한 가치 향상으로 이어지는 All Value Chain 서비스를 제공합니다.

Mate Plus and Avison Young Korea deliver the best solution that meets client's needs based on in-depth analysis of real estate market. Moreover, our value chain services contribute to improve the value of client's property through effective operation management and proactive marketing.

Value Chain



GENSTAR

부동산 종합서비스의 모든 것. 젠스타가 부동산 자산관리의 새로운 기준을 제시해 드립니다.

젠스타는 부동산 각 분야의 전문가로 구성된 종합부동산회사입니다.

국내 유일의 전국적인 조직망을 갖추고, 방대하게 축적한 Office Data Base 시장조사 정보를 보유하고 있으며 이를 바탕으로 고객에게 보다 더 정확한 정보와 서비스를 제공하여 드리하고자 합니다.

이제 고객 여러분의 소중한 자산을 안심하고 젠스타에 맡겨 주십시오.

내 재산을 관리하는 마음으로 고객 여러분의 자산가치를 향상시키도록 하겠습니다.

Genstar is a property management company which employs a group of real estate experts from various disciplines. We aim to provide the best services based on the unique organizational network, a vast amount of accumulated office data base and market information.

At Genstar, we promise to utilize our innovative investment solutions to responsibly and successfully manage your valuable assets.

상업용 부동산 서비스

매매입매각, 임대차 컨설팅
부동산 투자자문, 리서치
자산실사(DD)
예방안전 서비스

신개념 혁신 서비스

Value Added 컨설팅
IoT 기반 환경 감시 서비스
디지털 공간 플랫폼 서비스



주거용 부동산 서비스

주택 임대 관리
개발 컨설팅



