MARKETBEAT

SEOUL

Logistics 1H 2022

CUSHMAN & WAKEFIELD

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
3.1조원 Total Volume (KRW)	▲	▼
23 Total Properties Sold	▬	▼
1.57M sqm New Supply Area	▲	▲

Source: Cushman & Wakefield

S. KOREA ECONOMIC INDICATORS
Q2 2022

	YoY Chg	12-Mo. Forecast
3.1% GDP Growth	▲	▼
6.0% CPI Growth	▲	▼
3.0% Unemployment	▼	▬

Source: 통계청, 한국은행

NOTE

[1] 연면적 16,500 sqm 이상의 물류센터
[2] 인허가 완료한 물류센터를 대상으로 작성
[3] 물류센터 권역 구분 기준
· 동부권 : 성남시, 광주시, 용인시, 이천시, 여주시
· 남부권: 오산시, 화성시, 평택시, 안성시
· 북부권: 파주시, 고양시, 양주시, 의정부시, 구리시, 하남시, 연천군, 포천시, 가평군, 동두천시, 양평군, 남양주시
· 서부권: 인천광역시, 김포시, 부천시, 시흥시, 안산시
· 서울권: 서울특별시
· 중부권: 광명시, 안양시, 과천시, 군포시, 의왕시, 수원시

2022년 상반기 물류센터 거래규모 3.1조원 기록, 복합 물류센터 거래를 중심으로 전년 동기 대비 26% 증가

2022년 상반기 수도권 물류센터[1] 거래 규모는 전년 동기 대비 26% 증가한 3.1조 원을 기록했다. 주목할만한 점은 상반기 거래된 총 23건(선매입 4건 포함)의 거래 중 10건이 상·저온 시설이 혼합된 복합 물류센터라는 점이다. CJ대한통운이 한강로지스로부터 3,560억 원에 선매입한 용인 남사 복합 물류센터가 상반기 거래 중 가장 큰 거래 금액을 기록하였다. 또한 이화자산운용은 양지로지스틱스로부터 2,624억 원에 선매입한 양지 복합 물류센터에 대한 소유권 이전을 마무리하였다. 이처럼 상온의 견고한 수요와 함께 저온의 높은 수익성을 동시에 갖춘 복합 물류센터가 투자시장에서 강점을 나타내고 있다.

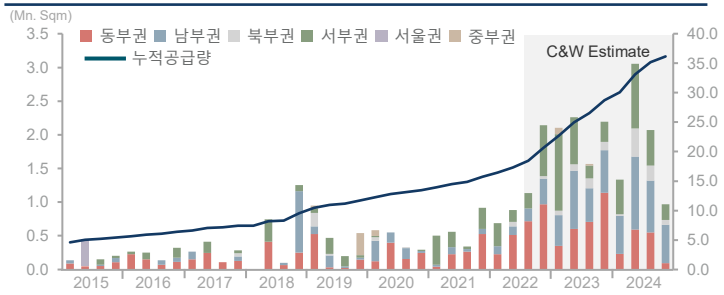
동부권 및 서부권을 중심으로 156만 sqm 물류센터 공급 완료, 향후 저온 수요를 갖춘 임차사 모집 중요성 증가

2022년 상반기 신규 공급된 물류센터 총 연면적은 156만 sqm로, 특히 동부권(74.7만 sqm)과 서부권(51.3만 sqm)을 중심으로 신규 물류센터 공급이 이루어졌다. 동부권에서는 연면적 27만 sqm 규모의 광주 오포 물류 단지 내 물류센터와 한익스프레스 남이천 물류센터를 포함한 총 15건의 신규 물류센터가 공급되었다. 서부권에서는 총 6개의 신규 물류센터가 공급되었는데, 그중 4개의 물류센터가 인천지역에 집중되었다. 대표적인 물류센터로는 신흥동 3가에 위치한 CBRE IM ILC 복합 물류센터로써 CBRE IM 자산운용이 KB부동산신탁으로부터 2,970억 원에 매입하였으며, 현재 대형 유통 기업이 상온 층 전부를 임차한 것으로 알려졌다. 또한 서구에 위치한 남청라 스마트 로지스틱스는 복합 물류센터로써 코람코에너지리츠가 씨엠에스컨소시엄으로부터 3,100억 원에 매입했으며, 이커머스 기업이 전 층을 임차한 것으로 알려졌다. 현재 인천지역에 공사중인 물류센터는 총 26개로, 상대적으로 저온 시설의 비율이 높은 상황이다. 최근 온라인 식품시장의 성장과 함께 단기간 내 저온 시설 공급이 이루어져, 향후 저온 수요를 갖춘 임차사를 모집하는 것이 더욱 중요해질 전망이다.

공사비 인상 등으로 인한 신규 공급 일정 지연 우려, 투자 시 지역적 적합성 고려 필요

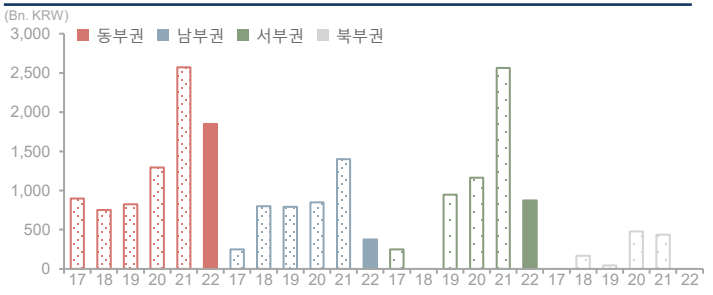
2022년 6월 기준 인허가를 완료한 수도권 물류센터 연면적은 약 1,900만 sqm으로, 이 중 53% 정도인 약 1,000만 sqm가 현재 착공에 들어간 상태이다. 남부권(624만 sqm), 동부권(608만 sqm), 서부권(555만 sqm) 순으로 물류센터 공급이 예정되어 있다. 최근 인플레이션으로 인한 공사비 인상, 안전 관련 규제 강화 및 택지지구와 인접한 물류센터의 건설 직권 취소 등의 이슈로 인해 일부 물류센터 건설 지연이 야기되고 있다. 향후 물류센터 투자를 고려할 땐, 효율적인 배송을 위한 주거 지역의 접근성과 더불어 지역적 적합성 측면도 고려해야 할 것이다.

LARGE-SCALE LOGISTICS CENTERS SUPPLY IN SCA[2]



※Note : 연면적 16,500sq m 이상

LOGISTICS CENTERS TRANSACTION VOLUME BY SUBMARKETS[3]



Source: 국토교통부, RCA, Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

SEOUL

Logistics 1H 2022

CUSHMAN & WAKEFIELD

1H 2022 SIGNIFICANT SALES

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡	TYPE
용인 남사센터	경기 용인	동부권	CJ대한통운	한강로지스	131,990	356,000	890	Mixed
남청라 스마트 로지스틱스	인천 서구	서부권	코람코에너지리츠	씨엠에스컨소시엄	139,973	310,000	731	Mixed
CBRE IM ILC 물류센터	인천 중구	서부권	CBRE IM 자산운용	KB부동산신탁	164,492	297,000	596	Mixed
양지 물류센터	경기 용인	동부권	이화자산운용	양지로지스틱스	205,789	262,400	421	Mixed
오류동 스마트 물류센터	인천 서구	서부권	캡스톤자산운용	스마일게이트자산운용	40,408	195,000	1,593	Mixed
리치 물류센터 1,2	경기 안성	남부권	한국토지신탁	리치개발	54,314	158,000	960	Mixed
브릭 동이천물류센터	경기 이천	동부권	캔달스퀘어리츠	브릭프로퍼티스	46,041	130,134	933	Mixed
CJ대한통운신덕평물류센터	경기 이천	동부권	현대자산운용	이지스자산운용	58,387	130,000	735	Dry
우석 물류1센터	경기 이천	동부권	코람코자산신탁	우석이엔씨건축사사무소	54,995	123,500	741	Mixed

1H 2022 NEW SUPPLIES & 2H 2022 EXPECTED SUPPLIES LIST

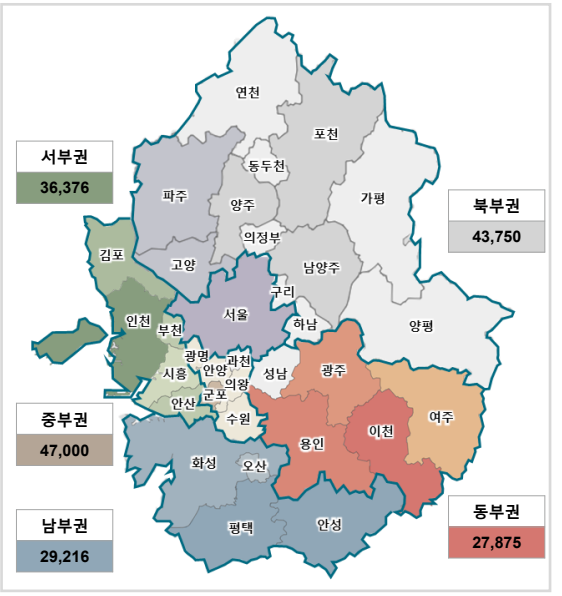
PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	COMPLETION	SQM	TYPE
광주 오포물류단지지구 A1,A2,A3,B2 블록	경기 광주	동부권	2Q22	272,598	Mixed
CBRE IM ILC 물류센터	인천 중구	서부권	2Q22	164,492	Mixed
남청라 스마트 로지스틱스센터	인천 서구	서부권	2Q22	139,973	Mixed
켄달스퀘어 일죽로지스틱스파크 A,B블록	경기 안성	남부권	2Q22	120,036	Dry
그레이박스 안산물류센터	경기 안산	서부권	2Q22	110,154	Mixed
한익스프레스 남이천 물류센터	경기 이천	동부권	2Q22	77,440	Mixed
로지스포인트 동탄물류센터	경기 화성	남부권	2Q22	75,374	Mixed
고양 삼송 물류센터	경기 고양	북부권	2Q22	65,640	Dry
원창동 391-9 물류센터	인천 서구	서부권	4Q22 (F)	430,238	Mixed
지오앤에스 용인 물류센터	경기 용인	동부권	4Q22 (F)	166,456	Cold
드림물류센터	인천 중구	서부권	4Q22 (F)	133,327	Dry
남사면 북리 물류센터	경기 용인	동부권	4Q22 (F)	131,990	Mixed

WONCHNG-DONG LOGISTICS CENTER

연면적 197,303sq m/ 규모 B1F~12F / 준공 예정일 1Q23 /
인천국제공항 (34km, 20분) / 수도권 제2순환선~남청라IC (9.4km, 15분)



SEOUL CAPTIAL AREA MAP BY SUBMARKETS



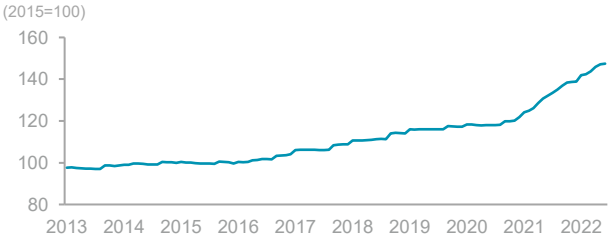
Source: Cushman & Wakefield

GLOBAL SUPPLY CHAIN PRESSURE INDEX(GSCPI)



Source: Federal Reserve Bank of New York

KOREA CONSTURCTION COST INDEX



Source: 한국건설기술연구원

Inyoung Ryu
Senior Director of Capital Markets Group, Seoul
+82 2 3708 8813 / inyoung.ryu@cushwake.com

Lucas Jee
Head of Logistics Leasing, Seoul
+82 10 2761 9258 / lucas.jee@cushwake.com

Jinwoo Jung
Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / jinwoo.jung@cushwake.com

Jamie Bang
Assistant Manager, Seoul
+82 10 2625 2593 / Jamie.bang@cushwake.com

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.