Cushman & Wakefield Korea Research

2021년과 2022년 높은 평당 매매가를 기록한 물류센터의 특징

Issue Report Vol.2

May 2023



CUSHMAN & WAKEFIELD

2021년과 2022년 높은 평당 매매가를 기록한 물류센터의 특징

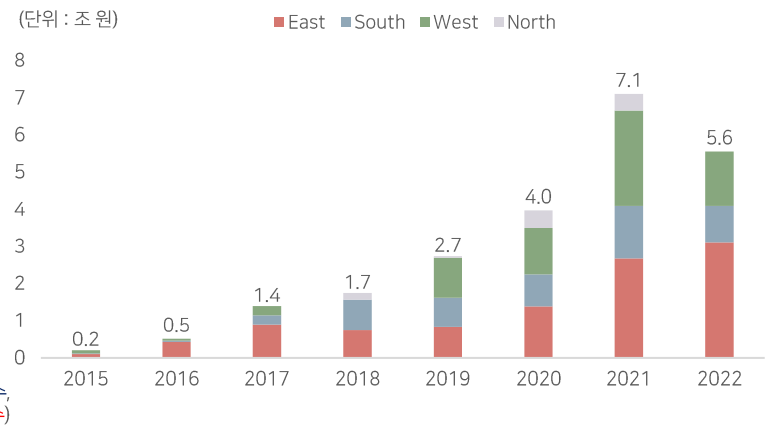
2022년 연면적 16,500 sqm 이상 거래 완료된 수도권 물류센터의 총 거래 규모는 5.6조 원으로, 7.1조 원을 기록한 2021년 대비 20% 이상 감소했다. 2015년부터 꾸준히 성장한 물류센터 투자시장은 2021년에 전년 대비 80% 가까이 성장하면서 정점을 찍은 후, 2022년 처음으로 하향세로 전환되었다. 기준금리 인상과 글로벌 경제의 불확실성으로 인해 상업용 부동산 투자시장이 전반적으로 위축된 가운데, 물류센터 매매 계약이 무산되거나 거래가 지연되는 사례가 발생하고 있다. 신규 물류센터 공급은 2024년까지 계속 증가세를 유지할 예정이기 때문에, 물류 투자시장에서의 옥석 가리기가 심화되고 있다.

2022년 상반기부터 저온 면적에 대한 공실 우려가 본격화되기 시작했지만, 전체 거래 건수 대비 순수 저온 물류센터 거래가 차지하는 비중은 20%로 2015년 이후 가장 높았다. 신규 설비를 갖춘 저온 물류센터가 다수 개발되면서 투자 시장에 나오는 빈도가 높아진 영향도 있지만, 우량 임차사와 마스터리스 계약을 체결한 경우, 상온 물류센터 대비 높은 수익을 낼 수 있어 견고한 투자 수요를 유지하였다. 하지만 주요 저온 면적 임대 수요자인 당일 배송 서비스 업체가 외연적 확장보단 물류센터 효율화에 집중하는 전략을 취하고 있는 만큼 좁은 수요층 내에서 경쟁력을 확보하는 것이 더욱 중요해지고 있다.

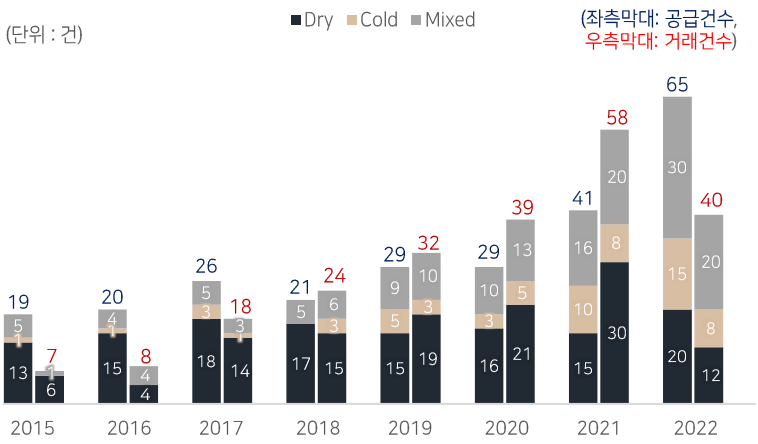
상온 면적은 저온 면적 대비 공실 리스크가 적지만, 저온으로 예정된 공간을 상온으로 변경하거나 순수 상온 물류센터로 개발 예정인 사업지가 많아 추후 리스크를 대비할 필요가 있다.

물류센터 투자시장의 정점이었던 2021년과, 하향세로 전환된 2022년 두 해 동안 높은 평당 매매가를 기록한 물류센터의 특징에 대해 알아보고자 한다.

연도별 물류센터 거래 추이



타입별 물류센터 거래 건수 및 공급 건수



2021년과 2022년 높은 평당 매매가를 기록한 물류센터의 특징

CUSHMAN & WAKEFIELD

2021 년 상온 물류센터 평당 매매가 Top 5

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	Completion Year	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡	Sales Month	Major Tenant
메르세데스-벤츠부품물류센터	경기 안성	남부권	2014	KKR	LB자산운용	32,760	157,500	1,589	Nov	메르세데스-벤츠
고양삼송 로지스 힐	경기 고양	북부권	2022	블루코브자산운용	고양삼송물류센터PFV	65,640	190,000	957	Sep	CJ대한통운
티제이물류	경기 김포	서부권	2013	켄달스퀘어자산운용	제이알투자운용	29,782	82,000	910	May	쿠팡
아디다스코리아 물류창고	경기 평택	남부권	2012	이지스자산운용	DWS자산운용	50,826	130,000	846	Oct	아디다스
삼덕TLS물류센터	경기 화성	남부권	2015	한강에셋자산운용	한국토지신탁	29,262	66,000	746	Jun	삼덕로지스

2022년 상온 물류센터 평당 매매가 Top 5

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	Completion Year	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡	Sales Month	Major Tenant
그린플랫폼 물류센터	경기 이천	동부권	2023 (F)	GRE파트너스자산운용	유중	44,369	114,529	853	Apr	(준공 전 매매)
CJ대한통운 신덕평 물류센터	경기 이천	동부권	2006	덕평물류밸류애드PFV	이지스자산운용	58,387	130,000	736	Jan	CJ대한통운
조읍리 물류센터	경기 이천	동부권	2021	메이플트리 로지스틱스 트러스트	스마트물류주식회사	41,148	88,500	711	Apr	하우저
로지스밸리 하나로센터	경기 안성	남부권	2020	로지스밸리신한리츠	로지스밸리	13,331	28,000	694	Jun	로지스밸리
대화물류 물류센터	경기 이천	동부권	2017	코람코자산신탁	ADF자산운용	54,980	106,000	637	Nov	대화물류

2021년 높은 평당 매매가를 기록한 상온 물류센터들의 경우 임차인의 선호를 반영한 설계와 서울과의 접근성이 우수한 것으로 나타났다. 2021년 가장 높은 평당 매매가를 기록한 상온 물류센터는 메르세데스-벤츠 부품물류센터로, KKR이 수익지향형 펀드인 KREST를 통해 매수했으며 역대 최고 수준의 평당 매매가를 기록했다. 메르세데스-벤츠 부품물류센터는 임차인의 요구사항에 맞게 지어진 만큼 높은 임대료가 책정된 것으로 알려졌으며, KKR은 2021년 저금리 상황에서 안정적인 임대 수익을 기대하며 인수한것으로 알려졌다. 2위를 기록한 고양삼송 로지스 힐은 블루코브자산운용에서 준공 전 매입하였다. 고양삼송 로지스 힐 물류센터는 서울과의 접근성이 우수한 고양시에 위치한 대형 물류센터로써, 준공 직후 CJ대한통운이 전층을 임차했다.

2022년 거래된 상온 물류센터 14개 물류센터 중 13개가 동부권에 위치하고, 그 중 10개가 이천시에 위치하였다. 상대적으로 저렴한 임대료와 토지비 등을 형성하는 동부권에서 거래가 많이 이루어져 2022년 평균 평당 매매가 하락을 이끌었다. 그린플랫폼 물류센터는 GRE파트너스가 선 매입 기간 포함 40개월 운용을 목표로 매입하였다. CJ대한통운 신덕평 물류센터는 현대자산운용, 롯데글로벌로지스 등 8개사가 주주로 참여한 PFV를 통해 밸류애드 목적으로 매입하였다. 2022년에는 향후 가치 상승을 기대할 수 있는 물류센터가 안정적인 임대 수익이 보장되는 물류센터보다 더욱 주목 받았다.

2021년과 2022년 높은 평당 매매가를 기록한 물류센터의 특징

CUSHMAN & WAKEFIELD

2021 년 저온 물류센터 평당 매매가 Top 5

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	Completion Year	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡	Sales Month	Major Tenant
삼송 프레시 로지	경기 고양	북부권	2023	블루코브자산운용	고양삼송물류센터PFV	41,653	200,000	1,587	Sep	(준공 전 매매)
에이스 냉장	경기 용인	동부권	2011	에이스냉장	에이제이토탈	16,930	75,243	1,469	Jul	에이스냉장
일미 물류센터	경기 이천	동부권	2010	마스턴투자운용	현대인베스트먼트자산운용	18,170	73,100	1,330	Dec	GS리테일
평창리 원진 물류센터	경기 용인	동부권	2021	빌리언폴드자산운용	원진물류	21,422	86,000	1,327	Dec	원진물류
항동 스마트 물류센터	인천 중구	서부권	2021	코람코자산신탁	스마일게이트자산운용	88,235	345,000	1,293	May	쿠팡

2022년 저온 물류센터 평당 매매가 Top 5

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	Completion Year	BUYER	SELLER	SQM	PRICE (Mn. KRW)	10K KRW/3.3㎡	Sales Month	Major Tenant
홈플러스안성 신선식품 물류센터	경기 안성	남부권	2012	이지스자산운용	KB부동산신탁	32,824	167,000	1,682	Aug	홈플러스
오류동 스마트 물류센터	인천 서구	서부권	2021	캡스톤자산운용	스마일게이트자산운용	40,408	195,000	1,595	Feb	쿠팡
프라자로지스 물류센터	경기 용인	동부권	2022	마스턴투자운용	프라자로지스	19,864	84,800	1,411	Jan	오케이미트
광주 오포 저온 물류센터	경기 광주	동부권	2010	캐피탈랜드투자운용	오라이언자산운용	26,705	90,200	1,117	Jan	(리모델링)
광주 도척 저온 물류센터	경기 광주	동부권	2021	신한리츠운용	메테우스자산운용	36,669	120,600	1,087	Mar	SFC GFS, 메쉬코리아

2021년과 2022년 높은 평당 매매가를 기록한 저온 물류센터들의 경우 기존 임차인들의 신용도가 높고, 향후 10년 이상 추가 임차 가능성이 있어 안정적인 임대 수입을 얻을 수 있는 특징이 있었다. 2021년 가장 높은 평당 매매가를 기록한 저온 물류센터는 삼송 프레시 로지로 블루코브자산운용에서 고양삼송 로지스 힐과 함께 준공 전 매입하였다. 해당 자산 또한 고양시라는 우수한 입지 특성으로 인해 높은 매매가를 기록하였다. 또한, 일미 물류센터, 평창리 원진 물류센터, 항동 스마트 물류센터는 매입 당시 각각 GS리테일, 원진물류, 쿠팡과 최소 5년 이상 잔존 임대차계약이 남아있어 안정적인 임대료 수취를 기대하여 거래가 이루어졌다.

2022년 가장 높은 평당 매매가를 기록한 홈플러스 안성 신선식품 물류센터 또한 임차인인 홈플러스가 건물 전체를 최장 2037년까지 임차할 수 있으며, 오류동 스마트 물류센터 역시 쿠팡이 건물 전체를 2036년까지 임차할 수 있어 안정적인 임대료 수취가 가능하다. 프라자로지스 물류센터 또한 매도인인 프라자로지스와 책임 임대차 계약을 보유하고 있다.

저온 물류센터는 우량 임차인과의 장기 계약을 통해 안정적인 수익 구조를 확보한다면 어려운 시장 환경 속에서도 가치를 인정받을 수 있었다. 저온 물류센터 임차 시, 배송 거리 및 리드타임, 입출고 방식, 개별 온도 조절 여부 등 상온 물류센터보다 고려할 사항이 많은 데 비해 수요층이 좁다. 그렇기 때문에 설계 초기부터 마스터리스 임차사를 타겟하여 공동으로 개발을 진행하는 것이 큰 경쟁력이 될 수 있을 것으로 보인다.