MARKETBEAT

# SEOUL

Logistics 1H 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

| | YoY Chg | 12-Mo. Forecast |
|---|---|---|
| **3.2조 원** Total Volume (KRW) | ▼ | ▲ |
| **20** Total Properties Sold | ▼ | ▲ |
| **3.1M sqm** New Supply Area | ▲ | ▲ |

*Source: Cushman & Wakefield*

## S. KOREA ECONOMIC INDICATORS Q2 2023

| | YoY Chg | 12-Mo. Forecast |
|---|---|---|
| **0.9%** GDP Growth | ▼ | ▼ |
| **2.7%** CPI Growth | ▼ | ▲ |
| **2.7%** 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
· 중부권: 광명시, 안양시, 과천시, 군포시, 의왕시, 수원시
· 서울권: 서울특별시

## 2023년 상반기 물류센터 거래 규모 3.2조 원 기록, 6건의 선매입 계약 딜 클로징으로 인해 하락 폭 감소

2023년 상반기 수도권 물류센터[1] 거래 규모는 전년 동기 대비 4% 감소한 약 3.2조 원을 기록하여 전 분기부터 시작된 하향세를 지속했으나, 준공 전 매입 계약이 체결됐던 물류센터의 딜 클로징 덕분에 하락 폭은 감소했다. 최근 매입 계약 불이행에 관한 이슈가 떠오르고 있는 상황에도 불구하고, 매매 규모 1,000억이 넘는 12개의 물류센터 중 6개의 물류센터가 선매입 약정 이행으로 거래됐다. 대표적인 물류센터는 브룩필드자산운용이 시행사인 케이피로지스틱PFV로부터 약 6,590억에 매입한 청라로지스틱스센터이다. 선매입 계약은 2020년 하반기 체결됐고 지난해 12월 물류센터가 준공됨에 따라 지난 2월 소유권 이전이 완료되었다.

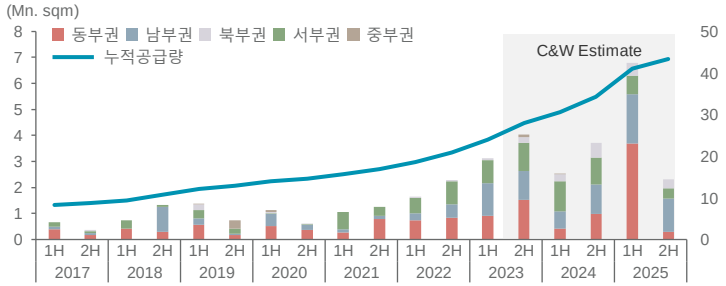
## 311만 sqm 물류센터 신규 공급 완료, 남부권 내 평균 공급량의 4배 이상인 126만 sqm 공급되어 강세 기조 견인

2023년 상반기 신규 공급된 물류센터 총 연면적은 약 311만 sqm로, 특히 남부권에서 약 126만 sqm가 공급되면서 공급 강세를 견인하였다. 남부권의 상반기 공급 면적은 지난 3개년 (2020년-2022년) 평균 반기 당 물류센터 공급량인 28만 sqm와 비교했을 때 4배 이상 증가한 면적이다. 남부권은 동탄 신도시, 고덕 신도시 등 배후 수요와 더불어, 충청권까지 수·배송 지역을 넓힐 수 있어 대형 물류센터의 수요가 높은 곳으로, 2023년 상반기 남부권에 공급 완료된 17개의 물류센터 중 3개소가 연면적 165,000 sqm가 넘는 규모를 자랑했다. 대표적인 물류센터는 로지스포인트 평택 물류센터(연면적 199,762 sqm)로 2023년 상반기 신규 공급된 물류센터 중 가장 넓은 면적을 기록하였는데, 컬리가 2033년까지 마스터리스 예정이다. 2023년 하반기, 남부권을 비롯하여 동부권과 서부권에도 각각 100만 sqm 이상의 물류센터 공급이 예정되어 있어 공급 강세가 유지될 전망이다.

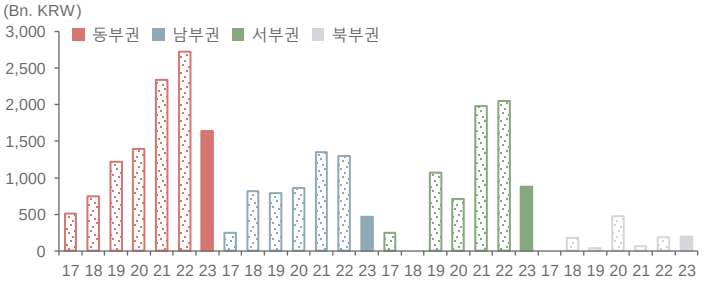
## 공급 과잉 우려와 임차인 확보 난항으로 저온 공간을 상온 공간으로 설계 변경하는 물류센터 증가

2022년부터 시작된 저온 물류센터에 대한 공급 과잉 우려와 함께 저온 공간에 대한 임대가 어려워지자, 저온 공간으로 예정된 면적을 상온 공간으로 설계 변경하는 물류센터가 늘고 있다. 인천 부평구에 공급 예정인 물류센터는 전 층 저온 물류센터로 인허가를 받았으나, 착공 전 저온 1개 층과 상온 8개 층으로 설계를 변경하였다. 안성 고삼면에 건축 중인 물류센터는 저온 3개 층, 상온 1개 층으로 구성된 복합 물류센터로 허가받아 공사를 시작하였으나, 최종적으로 전 층 상온 물류센터로 설계를 변경하였다. 준공이 완료된 신축 물류센터 및 기존 임차사와 계약이 종료된 물류센터 또한 저온 공간에 대한 임차사를 찾지 못하여 저온 공간을 상온 공간으로 임대하는 경우가 발생하고 있다. 저온 공간은 설비 투자 비용뿐만 아니라 보험료 등 운영비용이 크기 때문에, 장기 임차인 확보와 더불어 설계 변경 시 신속한 의사결정이 중요하다.

### LARGE-SCALE LOGISTICS CENTERS SUPPLY IN GSA[2]




### LOGISTICS CENTERS TRANSACTION VOLUME BY SUBMARKETS[3]




*Source: 국토교통부, RCA, Cushman & Wakefield*

MARKETBEAT

# SEOUL

Logistics 1H 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

## 1H 2023 SIGNIFICANT SALES

| PROPERTY NAME | LOCATION | SUBMARKET | BUYER | SELLER | SQM | PRICE (Mn. KRW) | 10K KRW/3.3㎡ | TYPE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 청라로지스틱스센터 | 인천 서구 | 서부권 | 브룩필드자산운용 | 케이피로지스틱PFV | 430,253 | 659,045 | 505 | Mixed |
| 용인 남사 물류센터 | 경기 용인 | 동부권 | 삼성SRA자산운용 | 한강로지스 | 132,002 | 356,000 | 890 | Mixed |
| 오산 로지폴리스 물류센터 | 경기 오산 | 남부권 | YNP자산운용 | OST파트너스 | 150,374 | 323,000 | 709 | Mixed |
| 여주 로지스허브 물류센터 | 경기 여주 | 동부권 | 페블스톤자산운용 | 에이엠플러스자산개발 | 156,504 | 284,000 | 599 | Mixed |
| 삼송 프레시 로지 | 경기 고양 | 북부권 | 블루코브자산운용 | 프레쉬삼송PFV | 41,653 | 200,000 | 1,585 | Cold |
| CBRE GI 서이천 물류센터 | 경기 이천 | 동부권 | 메이플트리 | CBRE GI 자산운용 | 78,175 | 144,803 | 611 | Dry |
| 오산풀필먼트 물류센터 | 경기 화성 | 남부권 | 한국초저온 | 오산풀필먼트 | 41,936 | 140,828 | 1,108 | Cold |
| 브릭 동이천물류센터 | 경기 이천 | 동부권 | 켄달스퀘어리츠운용 | 이스트이천물류센터 | 46,041 | 127,100 | 911 | Mixed |
| 알파플럭스 | 경기 안산 | 서부권 | 스타로드자산운용 | 포커스온투자개발 | 54,912 | 115,000 | 691 | Mixed |

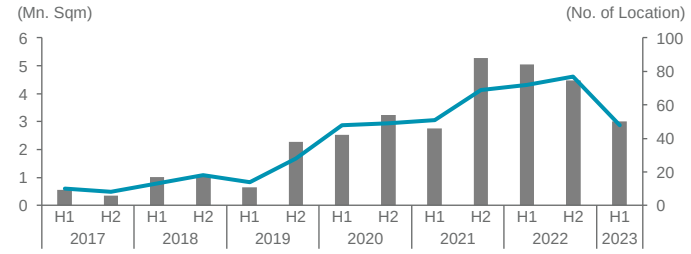
## 1H 2023 NEW SUPPLIES LIST

| PROPERTY NAME | LOCATION | SUBMARKET | BUILT | SQM | TYPE |
|---|---|---|---|---|---|
| 로지스포인트 평택 물류센터 | 경기 평택 | 남부권 | 23Q1 | 199,762 | Dry |
| 로지스포트 인천 물류센터 | 인천 서구 | 서부권 | 23Q1 | 197,182 | Mixed |
| 평택 포승 물류센터 | 경기 평택 | 남부권 | 23Q2 | 187,496 | Mixed |
| 대덕물류센터 A동 | 경기 안성 | 남부권 | 23Q2 | 187,106 | Mixed |
| 여주 로지스허브 물류센터 | 경기 여주 | 동부권 | 23Q1 | 156,504 | Dry |
| 인천 석남동 S&K 복합물류센터 | 인천 서구 | 서부권 | 23Q2 | 148,573 | Mixed |
| 인천항동 드림물류센터 | 인천 중구 | 서부권 | 23Q2 | 133,310 | Mixed |
| 로지스허브인천 | 인천 서구 | 서부권 | 23Q2 | 125,421 | Mixed |
| JW중외제약 화성 물류센터 | 경기 화성 | 남부권 | 23Q1 | 125,331 | Mixed |
| 풍농 오산물류센터 | 경기 오산 | 남부권 | 23Q1 | 98,519 | Mixed |
| 인천 남동국가산업단지 물류센터 | 인천 남동구 | 서부권 | 23Q1 | 82,483 | Mixed |
| 이천 수정리 물류센터 | 경기 이천 | 동부권 | 23Q2 | 80,893 | Mixed |
| 안성 고은리 물류센터 | 경기 안성 | 남부권 | 23Q2 | 79,325 | Cold |

## 2H 2023 EXPECTED SUPPLIES LIST

| PROPERTY NAME | LOCATION | SUBMARKET | BUILT | SQM | TYPE |
|---|---|---|---|---|---|
| 인천 석남 혁신물류센터 | 인천 서구 | 서부권 | 23Q3(F) | 299,252 | Mixed |
| 지오앤에스 용인 물류센터 | 경기 용인 | 동부권 | 23Q4(F) | 166,456 | Cold |
| 청북 고렴 물류센터 | 경기 평택 | 남부권 | 23Q3(F) | 143,064 | Mixed |
| 어코신 여주 물류센터 | 경기 여주 | 동부권 | 23Q3(F) | 130,931 | Mixed |
| 안성 아레나스 | 경기 안성 | 남부권 | 23Q4(F) | 126,235 | Mixed |
| 고잔동 물류센터 | 인천 남동구 | 서부권 | 23Q4(F) | 123,810 | Mixed |
| 김포 엠큐로지스큐브 물류센터 | 경기 김포 | 서부권 | 23Q3(F) | 122,527 | Mixed |
| 인천 서구 원창동 북항물류센터 | 인천 서구 | 서부권 | 23Q3(F) | 112,039 | Cold |
| 본두리 물류창고 | 경기 여주 | 동부권 | 23Q4(F) | 108,622 | Dry |
| 장안면 석포리 드림포워드 물류센터 | 경기 화성 | 남부권 | 23Q4(F) | 107,010 | Mixed |
| 안양 물류센터 | 경기 안양 | 중부권 | 23Q4(F) | 95,442 | Mixed |
| 시흥 스마트허브 물류센터 | 경기 시흥 | 서부권 | 23Q3(F) | 85,812 | Mixed |
| 청북읍 후사리 물류센터 | 경기 평택 | 남부권 | 23Q3(F) | 71,912 | Mixed |

## LOGISTICS CENTER CONSTRUCTION PERMITS VOLUME[4]

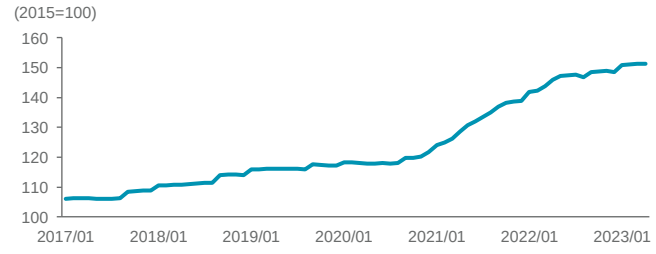



NOTE

[4] 2023.05 기준

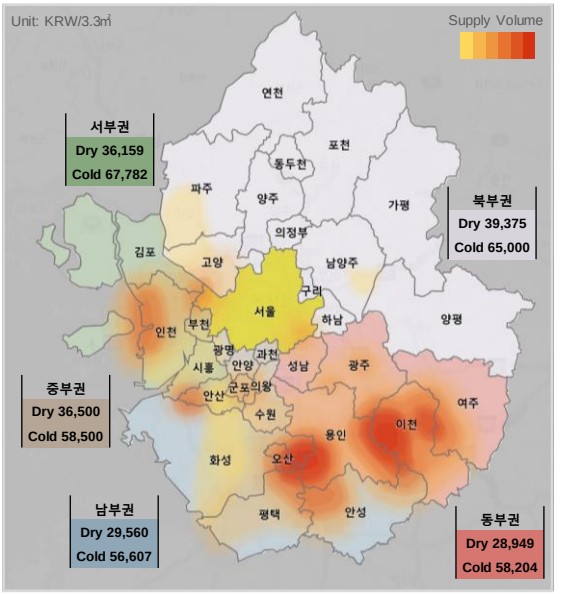
Source: 국토교통부

## KOREA CONSTURCTION COST INDEX




Source: 한국건설기술연구원

## GREATER SEOUL AREA RENTS BY SUBMARKETS




Source: Cushman & Wakefield


**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, PhD**
*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



*©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this repoinformationrt is gathered from multiple sources believed to be reliable. The may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.*


**cushmanwakefield.com**