

# 스포트라이트 한국 물류 마켓

2016년 하반기



## 2016년 물류 시장 동향 및 임차인 선호도 조사

물류 시설 임차인을 대상으로 물류센터 선택 시 영향을 미치는 요인 및 필요한 시설에 대해 설문조사를 하였으며, 이를 바탕으로 임차인의 선호도를 분석해보았다.

■ 2016년 3분기까지 수도권 지역 내 5,000평 이상 규모의 물류센터를 집계한 결과, 약 100만평으로 조사되었다. 2016년에 신규 공급된 물류센터는 총 10개소(약 156,000평)이며, 이 중 4개소는 임대용, 6개소는 자가 사용을 목적으로 공급되었다. 임대용 물류센터 중 2개의 물류센터는 임차 완료되었고, 4분기에 완공될 2개의 물류센터는 현재 임대 마케팅을 진행 중이다.

■ 2016년 물류투자시장은 전반적으로 거래량이 감소하는 가운데 선매입 물건에 대한 투자자들의 검토가 활발히 진행되었다. 2016년 1분기부터 3분기까지

주요 거래 사례는 4건이 있으며, 총 거래 금액은 약 3,020억원으로 집계되었다. 이는 전년 투자금액인 7,380억원 대비 약 40% 수준으로 크게 감소한 수치이다. 거래된 사례의 경우 모두 100% 임차가 되거나 마스터리스 상태로 거래되었다.

■ 해당 연도에는 개발 물건에 대한 투자 검토가 활발했음에도 불구하고 거래가 완료된 사례는 많지 않았다. 이처럼 투자시장이 위축되었던 이유는 투자 결정에 임차인의 계약 여부가 큰 영향을 미치는데 반해, 마스터리스나 선임차가 되어 있는 사례가 많지 않았기 때문으로 판단된다.

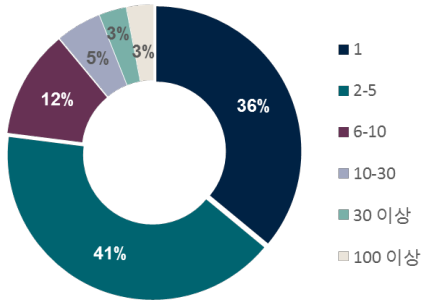
■ 임대료 수준은 2015년 대비 큰 변동없이 포함세를 유지하였다.

표 1 2016년 1분기-3분기 거래사례

센터명	지역	연면적(평)	타입	매매금액(백만원)	매수자
하라신선센터	평택	13,298	냉동/냉장	89,200	미래에셋자산운용
백암다코넷	용인	9,417	상온	39,800	알파에셋자산운용
현대로지스틱스	이천	39,140	상온	147,780	ADF 자산운용
덕평 SLX2	이천	11,702	상온	25,107	알파에셋자산운용

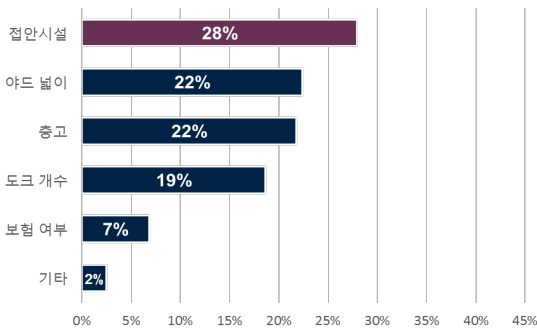
출처 : 세빌스 코리아

차트 1  
**보유/임차 중인 물류센터 개수 현황**



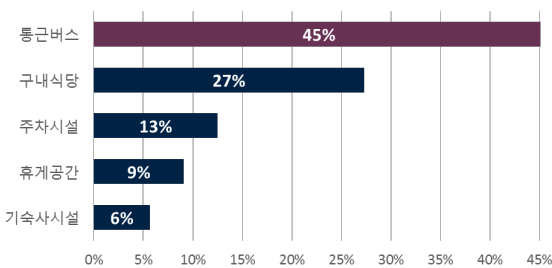
출처 : 세빌스 코리아

차트 2  
**시설 선호도**



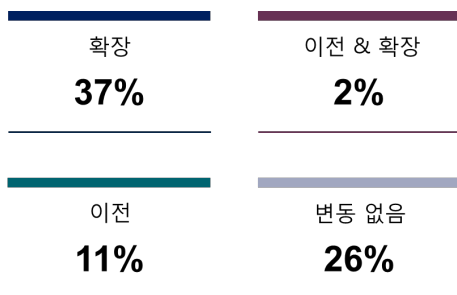
출처 : 세빌스 코리아

차트 3  
**편의시설 선호도**



출처 : 세빌스 코리아

차트 4  
**물류센터 이전 및 확장 계획**



출처 : 세빌스 코리아

**설문조사 개요**

물류센터 임차인들의 성향과 선호도를 파악하고자 설문조사를 진행하였으며, 임차인들이 물류센터를 선택할 때 고려하는 사항과 중요도, 그리고 필요한 시설에 대한 분석을 진행하였다.

물류센터 임차인들의 업종은 물류업, 제조업, 유통업으로 구분하여 조사하였다. 물류 산업에 종사하거나 관련된 기업들의 경우, 회사마다 매출 규모와 편차가 큰 것으로 조사되었다. 조사대상 중 현대로지스틱스, CJ 대한통운, 한진과 같이 연매출이 1조 원을 넘는 기업의 경우, 50개소 이상의 물류센터를 보유/임차하며 운영하고 있지만, 나머지 90%의 기업들은 10개 이하의 물류센터를 보유/임차하고 있는 것으로 나타났다.

조사대상 중 컨베이어 등 물류 설비에 투자한 경우는 약 67%로 집계되었다. 유통업과 물류업에서는 시설투자를 한 임차인의 수가 더 많았으나, 제조업의 경우 시설투자를 하지 않은 임차인의 비율이 조금 더 높았다.

보험의 경우, 2009년에 발생한 이천의 코리아 2000 냉동창고 화재 이후 관련 법률 강화 및 안전사고에 대한 인식이 전환되면서 97%의 건물주와 임차인이 보험에 가입한 것으로 조사되었다. 또한, 건물주와 임차인이 동시에 보험에 가입한 경우도 20%나 되는 것으로 조사되었다.

건물주와 임차인 모두에게 민감한 이슈인 임대료 인상에 대한 질문에 약 60%의 응답자가 응답하였다. 임차인 중 약 39%가 계약기간 중 임대료 상승은 없었다고 응답하였고 이 중 5%는 임대차 계약서에 인상률이 명시되어 있음에도 불구하고 실제로는 임대료의 인상이 없었다고 답했다. 인상하는 경우, 1-5% 사이의 인상률이 일반적인 것으로 조사되었다.

물류센터 임차수요와 관련하여 조사대상의 약 50% 임차인이 향후 이전 또는 확장 계획이 있는 것으로 조사되었다. 확장 계획이 있는 임차인은 약 37%였으며, 이전계획은 모두 고려하는 것으로 조사되어 임차수요는 앞으로도 지속적으로 발생할 것으로 예상된다.

**설문조사 결과 및 분석**

**물류시설에 대한 선호도**

최근 대형화 및 복합화된 최신식 물류센터가 꾸준히 공급되면서 임차인들의 물류 시설에 대한 선호도 및 요구 사항도 함께 변화하고 있는 추세이다. 현대식 시설 중 가장 필요한 시설로는 전층 접안 시설로, 약 30%의 임차인이 물류센터 선택 시 이 항목을 가장 중요하게 고려한다고 응답하였다. 최근 2-3년 이내에 완공된 신규 물류센터의 경우, 전층 접안이 되는 시설 보유 비율이 높아지고는 있으나 아직도 상층부는 수직반송기나 화물 엘리베이터를 이용하는 경우가 많은 것을 고려했을 때, 향후 물류센터 설계 시 이 부분을 더 적극적으로 반영할 필요가 있는 것으로 판단된다.

적정 야드 넓이를 묻는 항목에 대해서는 50%에 가까운 응답자들이 1,000평 이상의 넓은 야드를 선택함으로써 충분히 넓은 야드가 물류센터의 원활한 운영에 도움이 되는 것으로 파악되었다. 야드는 넓을수록 선호도가 높아졌으며, 층고의 경우 5-10미터에 대한 선호도가 가장 높았다.

**편의시설에 대한 선호도**

편의시설에 대한 선호도 조사에서 가장 많은 선택을 받은 항목은 '근처 대중교통까지의 통근 또는 셔틀버스 운행'으로, 약 45%로 집계되었다. 이는 인력 수급에 민감한 물류산업의 특성이 반영된 결과로, 대부분의 물류센터가 대중교통 시설이 편리하지 않은 서울 외곽에 위치하고 있다는 점에서 직원들의 편리한 출·퇴근이 인력 수급에 큰 영향을 미치기 때문으로 풀이된다.

**임지에 대한 선호도**

임지의 경우, 크게 소비자, 주요 포트, 생산지와 근접성으로 분류된다. 이 가운데, 최우선적으로 고려하는 것은 소비자와의 근접성으로 조사되었다. 물류업의 경우에는 소비자와의 근접성과 비슷한 수준으로 주요 포트와의 근접성을 고려했고, 유통업에서는 압도적으로 소비자와의 근접성을 중요시했다. 제조업의 경우에는 생산지와 근접성과 소비자와의 근접성 모두를 중요하게 고려하는 것으로 조사되었다.

### 고속도로에 대한 선호도

접근성에 가장 큰 영향을 미치는 고속도로의 선호도를 조사한 결과, 약 70%의 응답자가 남북을 관통하는 경부고속도로를 1순위로 선택하였으며, 이는 서울 강남/도심 등으로 직접 진입이 가능하면서 대부분의 고속도로와 연결되어 있어 접근성 및 이동이 편리하기 때문으로 해석된다. 2순위로 선택된 고속도로는 생산지와의 접근이 쉬운 중부고속도로와 소비지와 접근이 빠른 외곽순환도로로, 각각 29%, 22%의 응답자가 선택한 것으로 조사되었다.

### 시설 타입에 대한 선호도

설문조사에서 가장 주목할 만한 결과로는 물류센터의 타입(상온/저온/혼합)에 대한 수요의 변화이다. 최근 1인 가구 및 맞벌이 가구 증가 등 생활 방식의 변화로 신선식품, HMR(간편가정식), 온라인 신선식품 등을 구매하여 배달받는 수요가 폭발적으로 증가하였다. 이에 따라, 냉장·냉동 또는 상온과 냉장·냉동을 동시에 필요로 하는 혼합 물류센터 수요 또한 동반 상승하는 추세이다. 조사 결과, 저온시설이 필요없는 택배업이나 단순 제조업 등 약 40%의 임차인은 상온 시설만 필요하다고 대답하였으며, 나머지 60%는 저온시설이 반드시 필요하다고 응답하였다. 특히, 이 중 약 50%에 가까운 임차인은 상온시설과 저온시설을 함께 이용할 수 있는 혼합형 물류센터를 선호한다고 응답하면서, 상온/저온 시설을 함께 갖춘 물류센터에 대한 수요가 과거 대비 크게 증가한 것을 알 수 있었다. 하지만 이러한 수요 증가에도 불구하고 저온시설은 개발 비용이 높고, 관리 및 운영이 어려워 공급 부족으로 이어지고 있는 실정이다.

### 임대료 및 계약 구조에 대한 선호도

임차 계약 기간에 대해 조사한 결과, 투자자와 임차인이 원하는 계약 기간이 상이한 것으로 나타났다. 3~5년의 임차기간을 선호한다고 응답한 임차인들이 41%로 가장 많은 비율을 차지하였고, 약 22%의 임차인들은 그보다 짧은 1년 이내의 단기계약을 선호하는 것으로 나타났다. 반면, 투자자들이 선호하는 10년 이상의 장기임차를 희망하는 임차인들은 매우 적은 것으로 조사되었다.

임차계약 시 받고싶은 인센티브에 대한 질문에는 계약임대료 인하를 가장 선호하는 것으로 조사되었다. 그

밖에도 무상 임차기간 제공을 요구하는 응답자가 16%로 집계되었으며, 이전 비용 지원을 요구하는 응답자가 10%로 집계되는 등 다양한 옵션에 대해 인지하고 있는 것으로 조사되었다.

### 임차인의 최우선 고려요소

물류산업에서 발생하는 전체 비용을 크게 임대료, 운송비, 인력비, 기타 비용으로 나누었을 때, 운송비 비중이 약 36%로 가장 높았으며, 다음으로는 임대료와 인력 수급비가 각각 28%, 26%로 그 뒤를 이었다. 이 중 고정비는 임대료로 계약기간 동안 매달 고정적인 비용이 지출되는 항목이다.

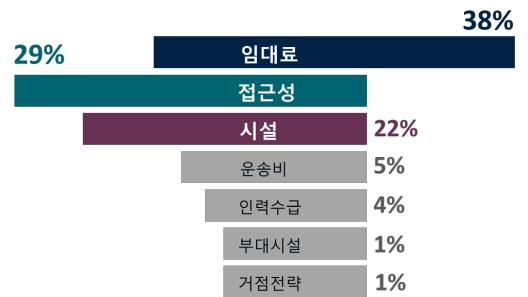
접근성과 운송비에 대한 중요도 비교 시, 임차인들은 운송비보다는 접근성을 더 중요하게 생각한다고 응답하였다. 약 60%의 응답자가 임대료가 상승하더라도 접근성이 우수한 것을 더 선호하였고, 나머지 40%는 접근성이 다소 떨어지거나 주요 IC에서 떨어져 운송비가 증가하더라도 임대료가 낮은 편을 선호하였다. 이 결과를 통해 물류센터 선택 시, 운송비에 대한 부담보다는 빠른 배송을 위해 주요 고속도로로와의 접근성을 더 중요하게 고려하는 것을 알 수 있었다.

물류센터 선택 시 가장 중요한 요인을 고르는 항목에서는 임대료, 접근성, 시설 수준 요인이 압도적으로 높은 비율로 선택되었다. 그 중 임대료 수준을 선택한 응답자가 약 38%로 집계되며, 물류센터 선택 시 임대료가 가장 중요하게 고려되는 것으로 조사되었다. 그 다음으로는 접근성, 시설 수준 순으로 중요도가 높았다.

이는 앞서 결과에서 확인한 접근성에 대한 민감도, 즉 조금 더 높은 임대료를 지불하더라도 더 나은 접근성을 가진 물류센터를 선택한다는 응답이 61%로 압도적으로 높았던 데 반해, 물류센터 임차 의사 결정 시 가장 중요하게 고려하는 항목은 임대료 수준으로 조사되었다.

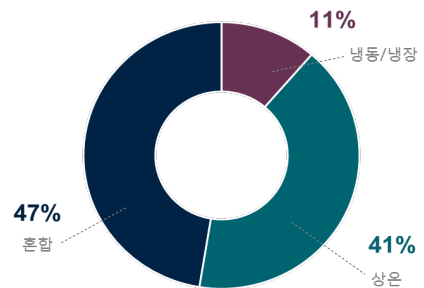
이는 총 물류비용의 구조와도 연관되는 결과로, 인력 수급비와 운송비의 경우가 변적인 것에 비해 임대료는 장기간 고정비에 해당하는 항목이기 때문에 풀이된다. 결국 임차인들에게는 빠른 배송을 위해 주요 고속도로로의 접근성이 중요한 선택 요인이지만, 고정 비용인 임대료에 대한 부담이 더 크게 작용하는 것을 알 수 있다.

차트 5 물류센터 임차시 고려되는 1순위 요인



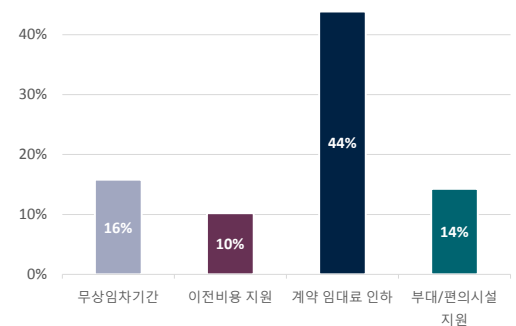
출처: 세빌스 코리아

차트 6 타입별 수요



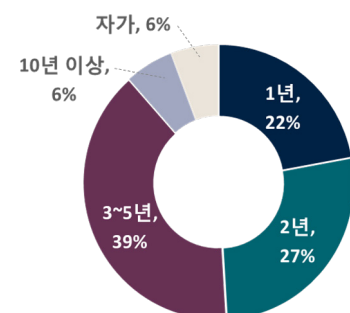
출처: 세빌스 코리아

차트 7 인센티브 선호도



출처: 세빌스 코리아

차트 8 임차계약 기간 선호도



출처: 세빌스 코리아



## 결론 및 제언

임차인이 물류센터를 이전, 확장을 하는 주요 이유로는 고객 만족의 극대화와 물류비 절감을 통한 수익 극대화로 요약할 수 있다. 결국 물류센터를 선택하는 데에는 접근성 및 물류비용에 대한 이해 그리고 두 요소간의 상관관계 분석이 물류시장의 수요를 파악하는 데 매우 중요하다고 볼 수 있다.

임차인이 물류센터 선택 시 중요하게 고려하는 요소는 매출 대비 감당할 수 있는 임대료 수준, 소비지와와의 접근성이 가능한 위치, 운영의 효율성을 고려한 좋은 시설로 집계되었으며, 인력 수급의 용이성 또한 중요한 고려 요인임을 알 수 있었다. 이 중 가장 중요한 선택 요소는 임대료 항목으로, 임차인이 감당할 수 있는 임대료 수준 안에서 다양한 요인들을 고려하여 물류센터를 선택하는 것으로 분석되었다. 즉, 임차인들이 부담할 수 있는 임대료 수준이 선행된 상태에서 접근성이 중요한 요소로 작용하는 것을 알 수 있다.

따라서 좋은 입지에 위치한 최신택 신규 공급 물건이라도 임대료 수준이 주변에 형성된 임대료 수준에서 크게 벗어난다면 임대차 계약의 성사가 쉽지 않을 것으로 예상된다. 이에 따라 투자시 적정 임대료 수준에 대한 정확한 평가가 선행되어야 하며, 향후 임대 운영수익률에 대한 보다 신중한 검토와 접근이 필요할 것으로 보인다.

이번 설문 결과에 대한 분석을 통해 물류시장을 바라보는 임차인과 투자자간의 시각차가 큰 것을 확인할 수 있었다. 과거에 비해 물류시장이 성숙해지고 안정화 되어가는 추세인 만큼 마스터리스 또는 장기간 계약이 되어 있는 대형 임차인만을 선호하기 보다는, 다양한 임차인 구성을 통해 공실 리스크를 줄이는 방안으로의 시각 전환이 필요한 시점이라고 판단된다.

또한, 최근 변화하고 있는 수요를 고려하여 수요 대비 공급이 부족한 냉동/냉장 또는 혼합형 물류센터에 대한 투자 및 개발을 검토할 필요가 있을 것으로 보인다. ■

## 물류 설문조사 개요

표 2 설문조사 응답자 개요

분류	상세 내용
조사 내용	물류 센터 임차시 선호하는 요소 및 고려하는 요인
조사 기간	2016년 6월-9월
조사 대상	물류센터 임차인
응답자 수	110명
조사 방법	설문조사 및 인터뷰
업종 분류	100%
- 물류업	60%
- 유통업	22%
- 제조업	18%

출처 : 세빌스 코리아

## Please contact us for further information

Savills Korea



**K.D. Jeon**  
CEO  
Savills Korea  
+82 2 2124 4101  
kdjeon@savills.co.kr



**Hyunseok Jhee**  
Director  
Logistics Services  
+82 2 2124 4204  
hsjhee@savills.co.kr



**Chul Jung**  
Senior Manager,  
Logistics  
PM Services  
+82 2 712 1205  
cjung@savills.co.kr



**Jungha Woo**  
Senior Manager,  
Logistics  
Leasing Services  
+82 2 2124 4222  
jhwoo@savills.co.kr



**Gemma Choi**  
Senior Manager,  
Logistics Consulting  
& Advisory Services  
+82 2 2124 4123  
shchoi@savills.co.kr

### Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 500 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.