



스포트라이트 한국 물류 마켓

2018 상반기



스포트라이트 한국 물류 마켓



국내 물류 창고 수요는 꾸준히 증가하며, 대형 물류센터의 개발 및 공급이 활발하게 일어났다. 외국계 투자자들의 매입 사례가 증가하며, 물류 투자시장 규모는 점차 확대되었다.

→ 수출입 및 온라인쇼핑 성장

수출입 물동량 및 국내 온라인쇼핑 시장규모는 지속해서 성장하고 있다. 해양수산부에 따르면, 2017년 컨테이너 화물 실적은 전년대비 12% 성장하였고, 이는 석유화학, 자동차 및 부품 업종 등의 수출 증가에 기인한 것으로 알려졌다.

국내 소매판매액에서 온라인쇼핑이 차지하는 비중은 2010년 10%에 불과하였으나 2017년 25%까지 증가하였다. 해외 직구 활성화 트렌드, 모바일 쇼핑 물 강화에 따른 간편결제 및 배송시스템 혁신으로 유통사들의 온라인 매출이 증가하였다. 통계청에 따르면, 2017년 온라인 쇼핑 판매액은 전년대비 약 20% 성장했다. 매출 규모 순으로, 의류(매출 비중 15%, 성장률 18%), 음식료품(12%, 38%), 가전 및 전자 통신기기(11%, 24%)가 높았다. 특히, 음식료품 매출은 괄목할만한 성장세를 보였다.

수도권 물류 시설 현황

2018년 2월 국토교통부에서 집계한 전국 물류창고 수는 약 2,700개이다. 전체 물류창고의 44%는 수도권에 위치해 있다. 이 가운데 저온 물류창고 비중은 10% 미만으로 조사되었다. 간편식 및 신선식품의 당일 배송 수요가 최근 증가하면서, 소비지 인근 저온 물류시설 수요는 꾸준히 증가하고 있다.

연면적 1만 sq m를 초과하는 수도권 물류센터는 약 400개이며, 경부, 영동, 중부, 서해안 고속도로를 따라 크게 4개 권역(A,B,C,D 권역)으로 구분할 수 있다.

주요 지역 물류 시설

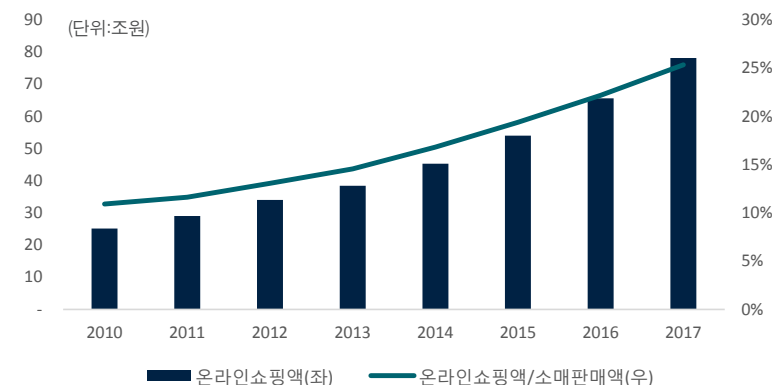
수도권 내 주요 물류 지역인 인천, 김포, 광주, 인천/용인 물류시설의 현황 및 수요공급 내용은 다음과 같다.

우선 인천은 영종도, 인천항, 아라뱃길을 중심으로 물류센터가 위치해 있으며, 월 임대료는 34,000원-37,000원/평 수

준이다. 인천에 위치한 1만 sq m 이상의 물류시설은 실소유자 보유 비중이 85% 수준으로 타 지역보다 높았으며, 상온 물류센터 비중은 80% 이상으로 조사되었다.

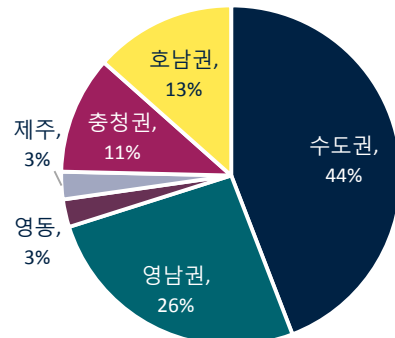
인천은 항구 및 공항 배후단지라는 지역적 특성상, 수출입 관련 물류 업체의 임차수요가 높은 지역이다. 2017년 인천항 컨테이너 물동량은 수출입 증가로 전년 대비 두 자릿수 성장세를 보였다. 인천 항만공사는 증가하는 수요에 대응하기 위해 신항배후단지(214만 sq m), 북항 배후단지(17만 sq m), 아암물류 2단지(257만 sq m)의 개발을 추진 중이다. 신항 배후단지 물류부지는 1단계 1구역(66만 sq m)을 2018년부터 공급할 수 있도록 조성하고, 북항 배후 단지는 2019년, 아암물류단지는 2020년 하반기까지 조성할 계획이다. 반도체, 신선식품 및 의약품, 전자상거래 물량 증가로 인천공항 항공화물은 전년 대비 6% 성장하며, 최대 실적을

차트 1 온라인 쇼핑규모 및 비중



출처 : 통계청

차트 2 지역별 물류시설 분포도



출처 : 국토교통부 (2018년 2월 기준)

기록하였다. 인천국제공항공사도 2019년 하반기를 목표로 3단계 공항물류단지(32만 sq m) 개발사업을 추진 중이다.

김포는 올림픽대로, 외부순환 고속도로와 인접하여, 수도권에 1일 3배송 이상이 가능한 우수한 입지를 갖췄다. 물류, 유통, 3PL 업체들의 선호도가 높은 김포 지역 물류센터의 월 임대료는 다른 지역 대비 높은 38,000원-45,000원/평 수준이다. 대부분의 김포 물류센터는 고층물류 단지에 위치하고 있다. 단지 내 1만 sq m 이상 물류센터를 조사한 결과, 면적기준 절반 이상이 임대형 물류 창고인 것으로 나타났다. 임차인 업종별 구성은 3PL 업체가 약 50%, 유통사가 30%를 차지하며 B2C(소비자 대상 서비스)에 특화된 임차인 선호도가 높은 것으로 나타났다.

신규공급으로는 고촌 물류 단지 내 M2-1 물류센터(2019년)와 켄달스퀘어가 매입한 삼성 SDI 부지 개발(2020) 등이 예정되어 있다. 이외에도 2016년 김포 고촌물류단지에 온라인 전용 물류

센터를 구축했던 이마트는 2년 만에 주문 건수가 두 배로 증가함에 따라, 온라인 전용 물류센터 증축을 통해 물류처리 능력을 향상할 계획이다.

B권역에 속하는 광주는 서울외곽순환 고속도로, 중부, 제2중부고속도로 등과 인접하여, 서울 남부지역으로 접근성이 우수한 지역이다. 광주 물류센터는 저운창고의 비중이 43%로 타 지역보다 높으며, 주요 임차인들도 냉장창고 운영사(40%), 유통사(37%) 등 저운창고와 관련된 업종들의 비중이 높았다.

광주는 현대식 물류창고의 신규 공급이 적었던 지역이다. 하지만, 2009년 도척 물류 단지, 2014년 초월물류단지가 각각 12만 7천 sq m, 17만 5천 sq m(시설부지면적 기준) 조성되면서, 대형 물류센터의 공급이 증가하는 추세이다. 2018년 초월물류단지의 CJ대한통운메가허브터미널 공사가 완공되고, 2019년까지 오포와 직동에 물류 단지 조성이 완료되면, 물류 임대차 활동 또한 증

지도1 주요 물류 권역



표 2 물류시설 월임대료 현황

권역	지역	임대료 (원/3,3sq m)
A권역	김포	38,000-45,000
	인천	34,000-37,000
	서울	40,000-50,000
B권역	용인	25,000-28,000
	이천	18,000-25,000
C권역	광주	25,000-30,000
	평택	18,000-25,000
D권역	여주	20,000-23,000
	천안	18,000-20,000
	안성	20,000-25,000

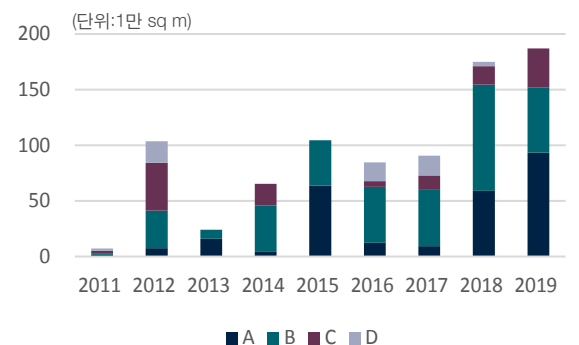
Note: 일반적인 임대료 현황을 바탕으로 작성되었고, 예외가 있을 수 있음
출처 : 세빌스 코리아

표 1 주요 신규 공급 물류센터(2018-2020)

권역	지역	자산명	면적 (sq m)	준공년도
A	고양	고양로지스틱스파크	200,000	2019
	김포	삼성 SDI 부지 재개발	120,000	2020
	부천	부천오정물류단지 물류시설	305,000	2018
	화성	케이에코로지스 A블록	138,000	2018
	화성	케이에코로지스 C블록	109,000	2018
	화성	케이에코로지스 B블록	486,000	2019
	인천	인천항동 프로젝트	111,000	2019
	광주	CJ대한통운광주메가허브터미널	300,000	2018
B	용인	양지 SLC	115,000	2018
	용인	양지복합물류센터	345,000	2018
	이천	오토리스 물류센터	118,000	2019
	평택	진위프로젝트	149,000	2019
	평택	평택드림테크산업단지	174,000	2019
C	평택	유진초저온 물류센터	165,000	2018
	평택	KKLP Bear	124,000	2019
	안산	휴메드스화MTV물류센터	177,000	2019

Note: 평택은 지리적입지에 따라 B권역 및 C권역으로 나뉘
출처 : 세빌스 코리아

차트 3 수도권 신규 공급(2011-2019)



가할 것으로 예상된다. 현재 물류단지 지정은 추진 중인 중대와 학동 물류단지를 포함할 경우, 경기도 내 20개 물류 단지 중 6개가 광주지역에 위치하게 될 예정이다.

용인/이천은 3개의 주요 고속도로(영동, 중부,경부고속도로)가 통과하는 위치로 물류센터가 집중적으로 분포된 지역이다. 용인/이천은 풍부한 임차 수요를 바탕으로 대형 물류센터의 신규 공급이 많은 지역이다. 대기업 유통사, 의류회사, 쿠팡 등의 소셜커머스사의 물류센터가 현재 위치해있다. 임대료는 용인의 경우 25,000-28,000원/평이고, 이천은 18,000-25,000원/평 수준으로 형성되어있다.

기관투자자의 투자가 활발했던 용인/이천은 2019년까지 약 90만 sq m 이상의 물류센터가 준공될 예정이며, 이 가운데 절반가량은 자가 사용 또는 선임대가 완료된 것으로 알려졌다. 용인시 처인구에 준공 예정인 양지 복합 물류센터(약 34만 sq m)는 CJ대한통운이 80% 이상 선임차한 것으로 알려졌다.

물류투자 시장

2017년 실물자산 기준 주요 거래 사례 규모는 전년 대비 55% 증가한 8,250억 원이었다. 총17건의 물류시설이 거래되었으며, 자가 사용 목적으로 매입한 사례는 5건, 국내외 기관투자자의

매입은 12건이었다. 외국계 투자자의 매입 비중은 전체 거래금액의 약 75%를 차지하였다. 실물 자산 거래 이외에도 준공 전 선매입 거래사례를 포함한다면, 물류 투자 시장 규모는 점차 확대되고 있는 것으로 보여진다.

일반적으로 물류시설의 Cap Rate는 6% 중반~8% 수준으로 서울 프라임 오피스 대비 약 200bp 이상 높은 것으로 추정된다. 2017년 물류시설에 투자한 외국계 투자자는 M&G, 모건스탠리, EPF, SC캐피탈, 블랙스톤, PAG, 켈달스퀘어, KKR, 안젤로고든이며, 일부는 짧은 마스터리스 기간 또는 공실 상태로도 선매입하는 등 다양하게 투자하였다. 2017년 연초 대비 대출 이자율이 약 50bp 상승하였으며, 더 상승할 수 있다는 전망이 우세한 가운데 상대적으로 높은 투자수익률을 보이는 물류시설 투자에 대한 관심이 지속될 것으로 보인다.

물류시설의 대형화, 효율화, 수도권 집중 트렌드는 투자 시장에서도 나타났다. 2017년 거래사례 가운데 연면적 16만 5천 sq m(약 5천평) 이상의 물류창고 거래가 총 거래금액의 93%에 달하며, 기관투자자가 매입한 물류시설은 대부분 수도권에 위치한 자산으로 파악되었다. 대형 물류시설이 늘어나며, 자산별 거래금액도 커지는 추세이다.

2017년에 거래 규모가 가장 컸던 안성

홈플러스 물류센터는 M&G가 1,540억 원에 수익자 거래방식으로 매입하였다. 홈플러스 임대차 계약이 10년 이상 남아있는 상태로, Cap Rate 6% 초반으로 추정된다. 본 건물은 2013년에 홈플러스가 세일앤리스백 조건으로 1,400억 원에 하나대체투자자산운용에 매각한 뒤 재거래되었다.

켈달스퀘어는 1분기에 GS 리테일이 100% 임차하고 있는 김해상동물류센터를 네덜란드연기금(APG)과 캐나다 연기금(CPPIB)의 자금으로 매입하였고, 3분기에는 SC Capital이 투자에 참여한 태은 물류 이천센터를 매입한 것으로 알려졌다. 개발 후 운영하는 투자방식에도 적극적인 켈달스퀘어는 삼성 SDI, 마장 로지스틱스파크(이천), 산하로지스틱스파크(남사C)등의 개발 프로젝트를 진행 중인것으로 알려졌다.

ADF자산운용은 서이천에 위치한 대화 물류창고를 매도자인 대화물류가 4년간 마스터리스하는 조건에 매입하였으며, 이는 2017년에 말레이시아 근로자 공제 기금(EPF)의 자금으로 국내에서는 첫 투자한 물류자산으로 알려졌다.

2016년 미래에셋 자산운용펀드를 통해 한국 내 물류센터(코어로지스틱스, 에이블로지스)에 처음 투자했던 블랙스톤은 국내에서 물류투자를 지속적으로 늘리고 있다. 2017년 블랙스톤은 이천에 위치한 연면적 1만8천 sq m 규모의 부국물류센터를 한익스프레스(3PL 업체)가 2년 마스터리스하는 조건으로 매입하였고, 2018년 초에 준공된 연면적 5만4천 sq m 규모의 동산물류센터도 매입한 것으로 알려졌다.

도이치자산운용은 독일계 기관투자자 자금으로 임대가 안정화된 2건의 물류창고, 안평물류센터(DPL)와 MQ백암물류센터를 매입하였다. 이천 호법에 위치한 안평물류센터(DPL)의 주요 임차인은 삼성전자와 SDS이다. 또한, 2017년에 준공된 용인 MQ백암물류센터는 매도자 MQ로지스틱스가 5년간 세일앤리스백하는 것으로 알려졌다.

국내 투자자의 선매입 사례로는 이지스 자산운용의 용인 양지복합 물류센터(2018년 준공예정, 34만5천 sq m)가

표 3 **신규 공급 물류단지**

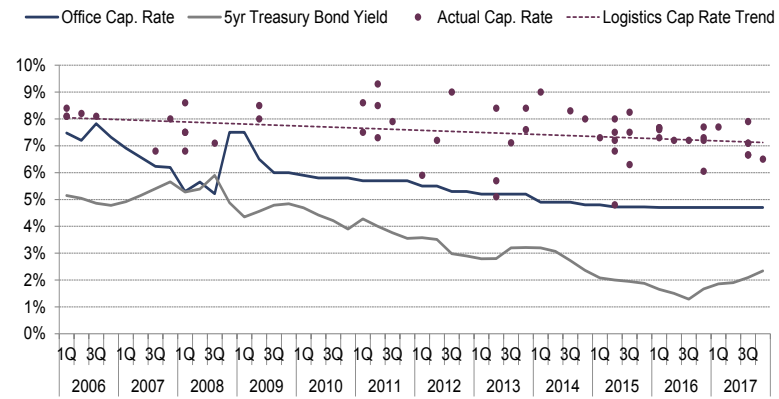
(단위: 1만 sqm)

구분	물류단지명	총면적 (시설부지면적)	물류단지 시설면적	사업기간 종료년도
공사중	광주 오포	19	15	2018
	안성 미양	14	9	
	광주 직동	57	28	2019
	남여주	21	15	
	소계	110	67	
지정 추진중	안성 보개	73	미정	2019
	광주 중대	21		
	이천 BPO	11		
	용인 양지	8		
	용인 국제 물류 4.0	97		2020
	광주 학동	18		2021
	소계	261		

출처 : 국토교통부(2018년 2월 기준)

있다. CJ대한통운이 80%의 면적을 15년 임차하는 조건으로 4,100억 원에 선매입한 것으로 알려졌다. 국민연금 블라인드펀드가 실투자자로 참여하였다.■

차트 4
물류 및 오피스 투자 수익률 추이



출처 : 세빌스 코리아, 한국은행

표 4
2017년 주요 물류 창고 거래 사례

자산명	지역	면적 (sq m)	매매금액 (억원)	매도자	매수자	매입 시기
안성 홈플러스 물류센터	안성	64,300	1,540	하나대체투자 자산운용 (수익증권거래)		Q4
삼성SDI 물류창고 부지	김포	58,000 (토지면적)	1,275	삼성SDI	켄달스퀘어	Q4
인천 티제이물류센터	인천	55,400	980	티제이	코람코자산운용	Q3
MQ 백암 물류센터	용인	61,100	827	MQ	도이치자산운용	Q3
DPL안평 (덕평물류센터)	이천	61,400	786	엠플러스자산운용	도이치자산운용	Q2
대화물류센터	이천	55,000	675	대화물류	ADF자산운용	Q4
IASS 물류센터	부산	24,400	588	국제자산신탁	이지스자산운용	Q1
어시스트코리아	용인	43,200	578	어시스트코리아	알파에셋자산운용	Q1
한솔로지스틱스 오포센터	광주	26,700	481	하나대체투자 자산운용	오라이언자산운용	Q3
GS 리테일 김해물류센터	김해	25,700	342	U & Me System	켄달스퀘어	Q1
태은물류 호법센터	이천	26,300	330	주식회사 태은	켄달스퀘어	Q3

출처 : 세빌스 코리아

Please contact us for further information

Savills Research

Savills Korea



Simon Smith
Senior Director
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk



JoAnn Hong
Director
Korea
+82 2 2124 4182
jhong@savills.co.kr



Crystal Lee
Acting CEO
+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr



Kyunghee Hong
Director
Logistics
+82 2 2124 4126
khhong@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 600 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.