

Korea - June 2020

SPOTLIGHT
Savills Research

한국 물류 부동산 시장

savills



“코로나19의 확산으로 온라인 쇼핑 매출액이 더욱 증가하면서 물류 투자 시장에 대한 관심이 지속되고 있다.”

수출입 물동량

지난 5년동안 컨테이너 물동량¹은 연간 4%씩 증가하였으나, 2019년에는 전년 대비 1% 감소하였다. 부산항은 변동 없었고 인천항과 평택항 물동량이 전년 대비 각각 3%, 1% 증가한 반면, 울산항이 10% 하락하며² 전국적인 물동량이 감소하였다. 최근 코로나19의 확산으로 국가간의 국경이 막히면서, 컨테이너 물동량 감소는 지속되고 있다. 2020년 1월에서 3월까지의 컨테이너 물동량은 전년 동기 대비 7% 감소했다.

소매업태별 판매액

2019년 전체 소매판매액이 전년 동기 대비 2% 성장한 가운데, 온라인쇼핑 매출은 19% 증가하였다. 2015년 전체 소매판매액의 11%에 불과했던 온라인 쇼핑 판매액이 2019년 전체 매출의 29%까지 증가하면서, 오프라인 판매에서 온라인 판매로의 패러다임 전환이 빠르게 이루어지고 있다. 코로나19의 확산으로 2020년에 온라인 쇼핑은 더욱 증가하여, 지난 1월 1조 4천4백억원이던 쿠팡의 온라인 매출액이 2월에는 1조 6천3백억원으로 1개월 만에 13%의 성장을 보였다. 이베이, 11번가, SSG 등 타 온라인 업체도 비슷한 성장세를 보인 것으로 추정된다.

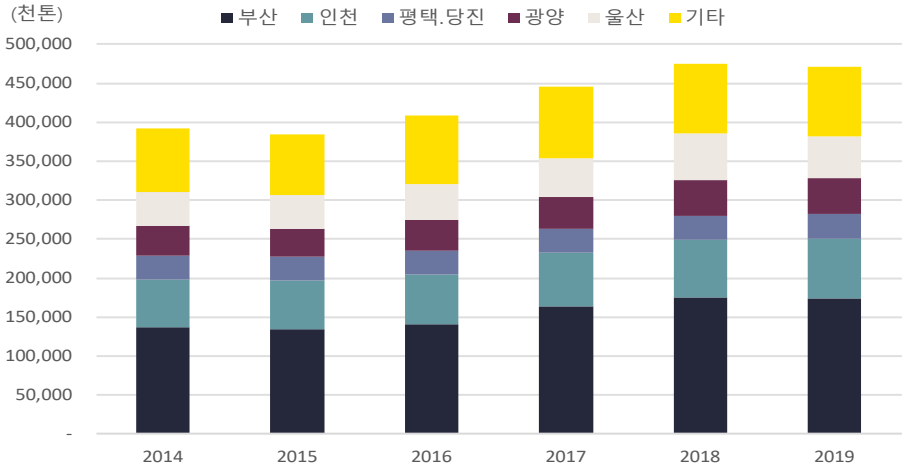
온라인 판매

온라인 판매 증가로, 택배 물동량은 지난 5년 동안 연간 11%씩 증가하고 있다. 2012년 이후 꾸준히 하향 추세를 보이던 단가도 2% 반등하였다. 규격 초과 품과 비규격 이형화물에 대한 원가 일부를 단가에 반영했기 때문으로 알려졌다.

다양한 온라인 주문에 효율적 대응이 가능하며, 배송소요 기간이 짧아진 직매입 풀필먼트 서비스 수요도 증가하고 있다. 특히, 2019년 거래액이 전년 대비 2배 증가한 새벽 배송³등으로, 직매입 비중이 높은 풀필먼트 업체들의 물류 창고 수요는 증가하고 있다. 2018년 85개 로켓 센터를 운영했던 쿠팡은 2019년 2배 증가한 168개의 센터를 운영하였다. 2018년 3개의 물류센터를 운영하던 마켓컬리도 2019년 2배 증가한 6개의 센터

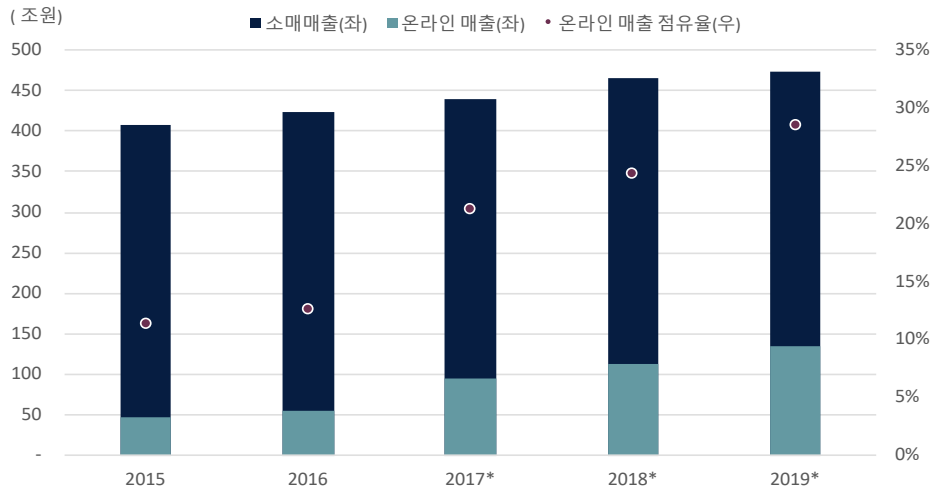
1 전체 컨테이너 물동량에서 당사가 관찰하는 물류 센터 수요에 영향을 미치지 않는 석유, 유연탄, 철강, 철광석 등의 물동량은 제외함
 2 울산항 물동량의 절반을 차지하는 화학공업생산물이 전년 대비 24% 감소함
 3 새벽 배송은 전날 밤 주문하면, 익일 새벽에 해당 물품을 받을 수 있는 서비스를 총칭함

차트1: 항만별 컨테이너 물동량, 2014 - 2019



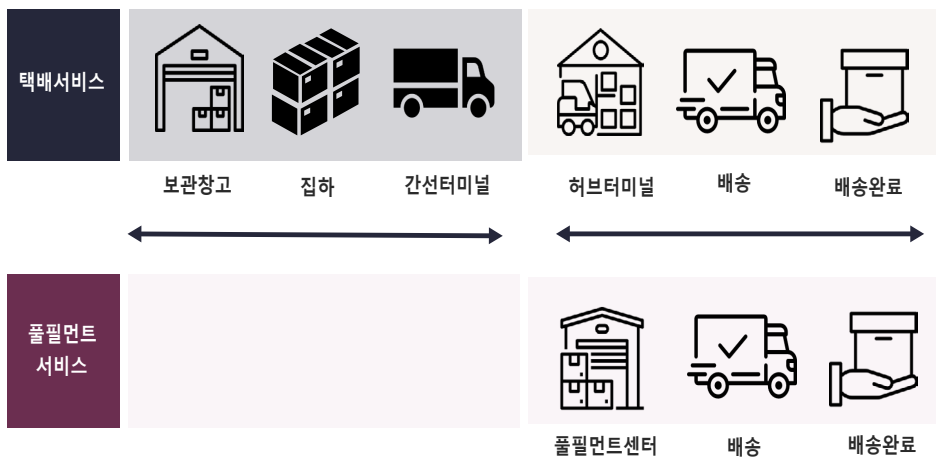
출처: 해양수산부

차트2: 전체 소매판매액 vs 온라인 쇼핑 매출액, 2015 - 2019



* 2016년까지 온라인 매출을 무점포 소매액으로 집계하였으나, 2017년부터 온라인 쇼핑물 통계액이 조사되며 변경됨
 출처: 통계청

그림1: 온라인 주문에 효율적 대응이 가능한 풀필먼트서비스



출처: 세일스코리아

차트3: 온라인 쇼핑 매출액 vs 국내 택배 물동량, 2013 - 2019

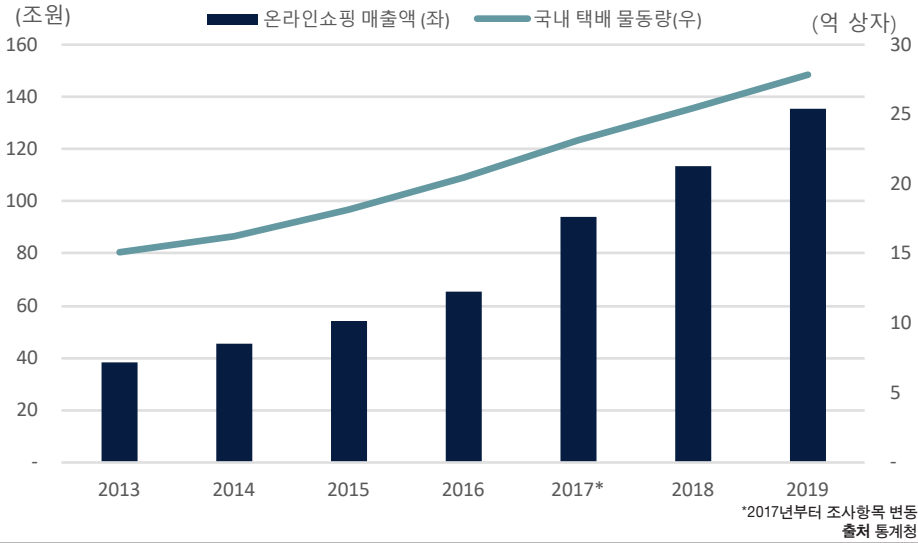


차트4: 국내 새벽배송시장 vs 국내 택배 물동량, 2015 - 2019

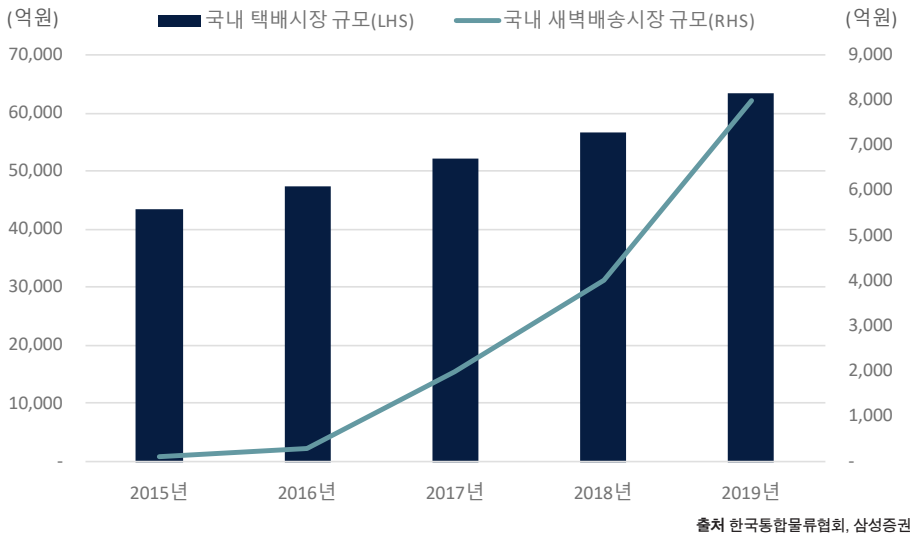
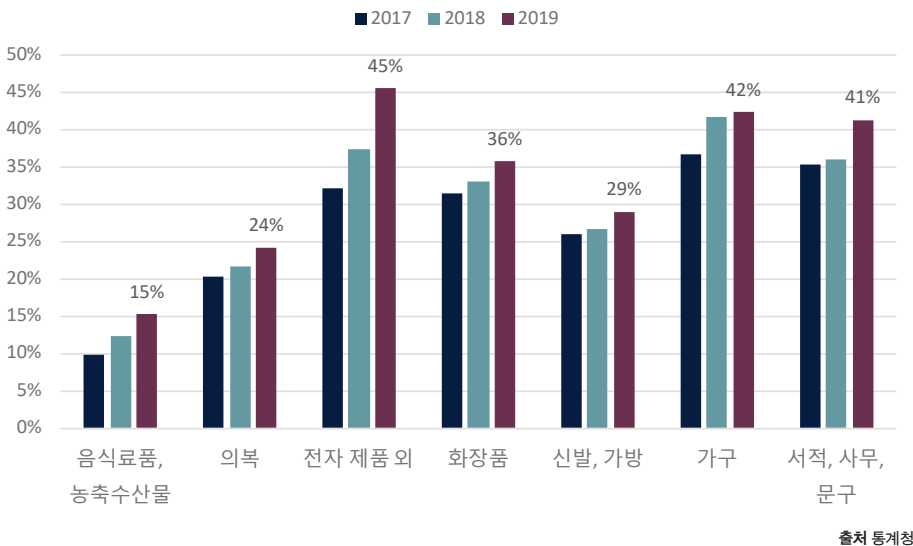


차트5: 상품 분야별 온라인 매출 비중, 2017 - 2019



터를 운영하고 있으며, 2020년 말 기준 물류센터 면적의 2.5배인 김포 물류센터를 오픈하여 풀필먼트 서비스를 고도화 할 예정이다. 최근 코로나19가 확산하며 물동량이 증가한 이커머스 업체들은 추가적인 물류센터를 찾고 있는 것으로 알려졌다.

수탁형 풀필먼트 센터 수요도 증가하고 있다. B2C 물동량이 증가함에 따라, 기존의 보관형 창고 대신 효율적인 관리가 가능하고 배송기간이 단축되는 풀필먼트 센터를 선호하기 때문인 것으로 알려졌다. 수탁형태의 풀필먼트 서비스, “스마일배송” 서비스를 제공하는 이베이 코리아는 2019년 용인에서 약 3,600평 규모의 풀필먼트센터 운영을 시작하였고, 2020년 초부터 동탄 화성에서 4만평 규모의 풀필먼트센터를 가동하고 있다. 풀필먼트센터 공간의 대형화와 물류 업무의 효율화로 스마일배송 전용상품이 증가하고 주문 마감시간이 연장되었다.

광주 곤지암에 아시아 최대 규모의 메가 허브터미널(약 89,000평)을 운영하는 CJ대한통운은 2018년 터미널 내에 약 3만 5천평 규모의 풀필먼트 센터 인프라를 구축하였고, 2만평은 CJ오쇼핑 등이 사용하고 있다. 최근 LG생활건강도 CJ대한통운이 제공하는 풀필먼트서비스를 계약한 것으로 알려졌다.

상품 분야별 온라인 매출 비중

전체 소매판매액 중 가장 큰 비중을 차지하지만, 온라인 비중은 작았던 식재료품의 온라인 매출이 전년 대비 26% 증가하며 빠른 성장세를 보였다. 식재료품 다음으로 비중이 높은 의복의 온라인 매출도 전년 대비 10% 증가하였다. 신선도가 중요한 식재료품과 직접 착용이 필요했던 의복 등은 과거에는 오프라인 매출 비중이 높았지만, 최근 들어 새벽배송, 온라인 홍보 강화, 쉬운 반품처리 등으로 온라인 매출 비중이 빠르게 증가하고 있다.

전국 물류시설 면적

2020년 1분기 전국 물류 센터의 연면적은 약 1천 2백만평으로 집계되었으며, 이 중 절반이 수도권(서울, 경기, 인천)에 있는 것으로 파악된다. 수도권에 위치한 물류센터 중 기관 투자자들이 선호하는 연면적 5천평 이상의 물류 센터는 4백6십만평(322개)으로 조사되었다.

신규공급

2020년 1분기에 수도권에서 준공된 물류 센터 8곳의 총 연면적은 약 20만평으로 수도권 내 5천평 이상 물류센터의 4%

를 차지한다. 최근 3년 동안 연 17%씩 증가했던 물류창고는 2022년까지 약 10%씩 증가하여, 공급증가세가 둔화할 것으로 예상된다. 전체 공급 중에서 대형 물류창고 비중이 증가하고 있는데, 이는 중소규모의 물류창고가 다수 개발되었던 2015년 이전과 달리, 인허가 규제 강화, 토지가격 상승, 현대적 물류창고에 대한 기관투자자들의 선호 등 이유로 보인다. 향후에도 이러한 추세는 지속될 것으로 예상된다.

2015년 이전에는 경기도 동남권인 용인과 이천 등을 중심으로 대다수의 개발이 진행되었으나, 최근 인허가 규제가 강화되면서 타 지역으로도 복합 대형 물류센터가 개발되고 있다. 임차인들이 선호하는 전층 접안, 넓은 진입로, 가로평면, 높은 층고, 편의시설 등을 갖춘 우량 통합센터 및 풀필먼트 센터들이 공급되면, 상대적으로 비효율적인 오래된 물류창고는 신축 물류창고와 경쟁이 어려워질 것으로 예상된다.

최근 신선식품에 대한 수요가 증가하며 저온 물류창고에 관한 관심도 높아지고 있다. 하지만, 경기도 이천 저온 물류창고(2020년 준공예정)에서 대형 화재가 발생하면서, 저온 물류창고 개발시 화재의 우려가 재확인 되었다. 이에 따라 향후, 소방 관련 법규가 강화되고, 저온창고 신규 건축에 대한 인허가도 강화될 것으로 예상된다. 또한 공사 자재에 따라 대형 화재가 발생할 수 있는 점을 감안하여, 저온창고 매입시 안전하게 건축한 창고에 대한 선호가 뚜렷해질 것으로 예상된다.

임대료

물류창고의 임대료는 서울에 인접하며, IC 인근에 있을수록 높게 형성되고, 상온과 저온 임대료의 격차는 서울 외곽 지역으로 갈수록 커지는 것으로 확인되었다. 서울에 인접할수록 토지가격이 높아 저온과 상온 물류 창고의 임대료 격차가 적고, 서울 외곽지역으로 갈수록 토지 가격이 낮고, 저온 물류센터의 공급이 적어 저온과 상온 물류창고의 임대료 차이가 커지는 것으로 파악되었다.

2020년 1분기 서울 상온 임대료는 45,000원 - 55,000원/평이었고, 저온 임대료는 상온 대비 1.6배 높은 70,000원/평이었다. 인근 권역인 김포고촌의 저온 임대료도 상온 대비 1.5-1.8배 높은 65,000 - 67,000원/평이었다. 인천 권역의 경우 저온 임대료는 상온 대비 1.8-1.9배 높은 55,000-60,000원/평이었고, 광주의 경우 2-2.4배 높은 55,000-60,000원/평이었다. 서울 상온

임대료의 50% 수준인 용인의 경우, 저온 임대료가 50,000 - 65,000원/평으로, 상온 대비 2.2배 높은 것으로 파악되었다.

공실률

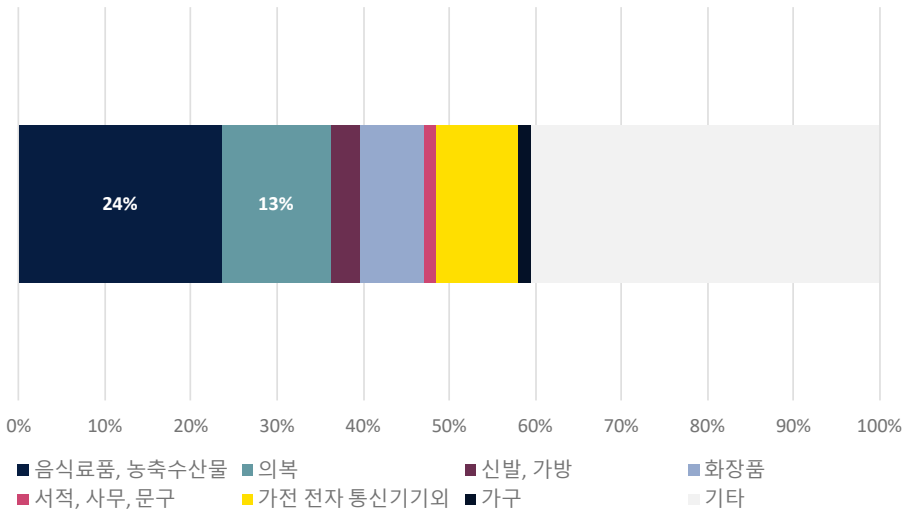
수도권에 위치한 신규 물류창고 중, 공급이 부족한 지역에 효율적으로 건축된 우량 센터들은 선임차 되거나, 준공 후 3개월 내 임차가 완료된 것으로 알려졌다. 퍼시픽자산운용이 평택에 개발한 진위 물류센터(4만5천평)는 신세계푸드가 15년간 책임 임차한 것으로 알려졌고, MQ로지스틱스가 남양주에 개발한 MQ물류센터 (1만4천평)는 권역 내 신규 공급 부재와 선임차 마케팅으로 3개월 내 100% 임대된 것으로 알려졌다. 단, 신축의 경우에도 건물 규모 대비

차량 진입로가 좁거나, 접안이 어려운 층의 경우 공실이 발생하는 것으로 확인되었다. 임차인들이 선호하는 입지에 있어도 센터의 효율성이 떨어질 경우 공실이 장기화 되는 것으로 확인되었다. 신규 공급된 물류창고가 안정화되는데 걸리는 기간은 1년 전후로 확인되었으며, 공급이 부족한 지역에 신규 공급된 우량 물건의 경우 6개월 이내에도 안정화 되는 것으로 파악되었다.

임차인 분포도

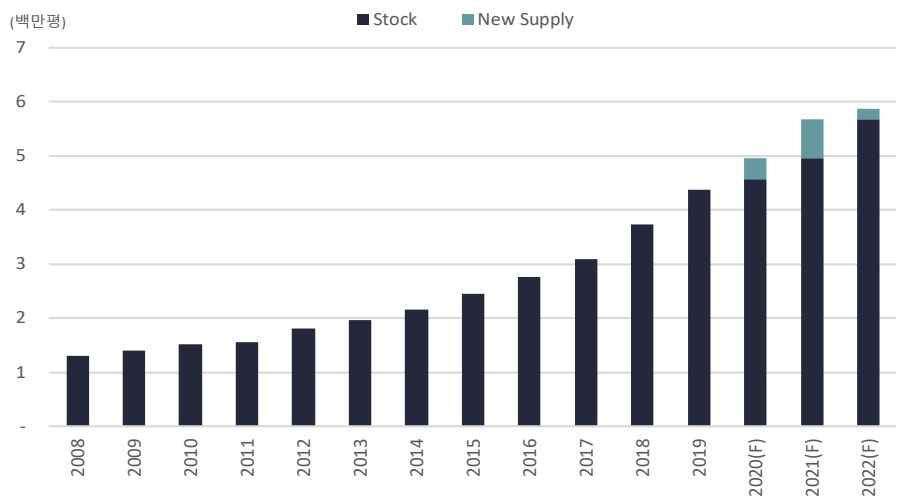
빠른 배송이 요구되는 상품들의 경우 높은 임대료에도 서울 인근을 선호하지만, 부피가 크고 보관 위주의 상품들은 임대료가 낮은 지역을 선호하는 것으로 확인되었다. 당일배송/새벽배송을 진행

차트6: 2019년 전체 소매 판매에서 해당 상품 분야가 차지하는 비중



출처 통계청

차트7: 수도권 내 5천평 이상 물류창고 면적 및 신규 공급, 2008 - 2022(F)*



출처 세빌스코리아

*신규공급의 경우, 2020년 2월 인허가 자료를 기준으로 함

하는 신선식품의 배송 센터는 대부분 서울 인근의 풀필먼트 물류센터를 사용하고 있으며, 소규모 고가품목은 김포 인근 창고를 활용하고 있었다. 의류/패션업종과 국내 화장품은 수도권에서 임대료가 상대적으로 저렴하고, 생산지에 근접한 용인/이천/안성 지역에 주로 위치한 것으로 확인되었다. 특히 의류/패션과 같은 품목의 경우, 물류 업무의 효율화를 위해 대형 통합물류센터를 선호하는 것으로 알려졌다.

전망

코로나19의 확산 이후, 향후 수출 규모는 일시적으로 위축될 것으로 예상된다. 또한 오프라인 리테일 업체들의 매출 변동이 미미한 가운데, 전체적인 B2B 물류 시장의 성장은 제한적일 것으로 예상된다.

반면, 온라인 매출이 꾸준히 증가하며, B2C 물류 시장은 현재와 유사한 증가세가 기대된다. 특히 전체 소매 판매액에서의 비중은 높으나, 과거 온라인 매출 비중이 높지 않았던 식품/의류 등의 온라인 매

출이 빠르게 증가할 것으로 예상된다. 이에 따라, 효율적인 B2C 물류 서비스 풀필먼트 센터 및 통합물류창고도 수요가 증가할 것으로 전망된다.

현재 인허가를 받은 물류창고의 개수는 제한적이지만, 과거와 달리 3만평 이상의 초대형 물류창고들이 공급되며, 상대적으로 경쟁력을 상실한, 노후되고 시설적으로 결함 있는 비우량 물건들의 공실률은 증가할 것으로 예상된다. 공급이 꾸준히 증가함에 따라 임대료는 현재와 유사하게 제한적으로 상승할 것으로 예상되며, 우수한 입지에 위치한 소규모 물류창고들은 주변 필지와 합쳐서 확장 재개발도 진행 중인 것으로 알려졌다.

매매 및 투자시장

2019년 총 거래금액⁴은 전년 대비 두 배 증가한 2조 7천억원이었다. 천억원 이상의 대형 물류센터가 8건 거래되며, 거래

금액이 증가하였다. 2020년 1분기 총 거래 금액은 전년 동기 대비 8배 증가한 7천 5백억원으로 파악되었다.

행정공제회와 경찰공제회는 평택에 위치한 BLK평택물류센터를 1,976억원에 매입하였다. 2019년 4월 준공된 BLK 물류센터는 상은 60%, 저은 40%인 혼합물류센터로 쿠팡, 원진물류, KJ네트웍스등이 전체의 75%를 임차하였다.

케이리츠투자운용은 안성에 위치한 안성일죽물류센터를 2,242억에 매입하였다. 2017년 11월 준공되고 2019년 증축된 안성일죽물류센터는 복합 저은 물류창고로, 매도자의 지주회사인 지산그룹이 향후 7년 간 마스터리스 할 예정으로 알려졌다.

DWS자산운용은 김포고촌물류단지(김포)에 위치한 성광물류센터를 639억원에 매입하였다. 2016년 11월에 준공된 성광물류센터는 복합 물류센터로 쿠팡, SF익스프레스 등이 사용 중이며, 현재 공실 없이 운영되는 것으로 알려졌다.이외에도 미국계 펀드는 와이애피자산운용을 통해 여

⁴ Hard Asset 거래 집계 금액이며, 개발 및 선매입 사례는 제외함

지도1: 수도권 시별 상은 및 저은 물류창고 평당 임대료 수준, Q1/2020

(단위 1,000원)

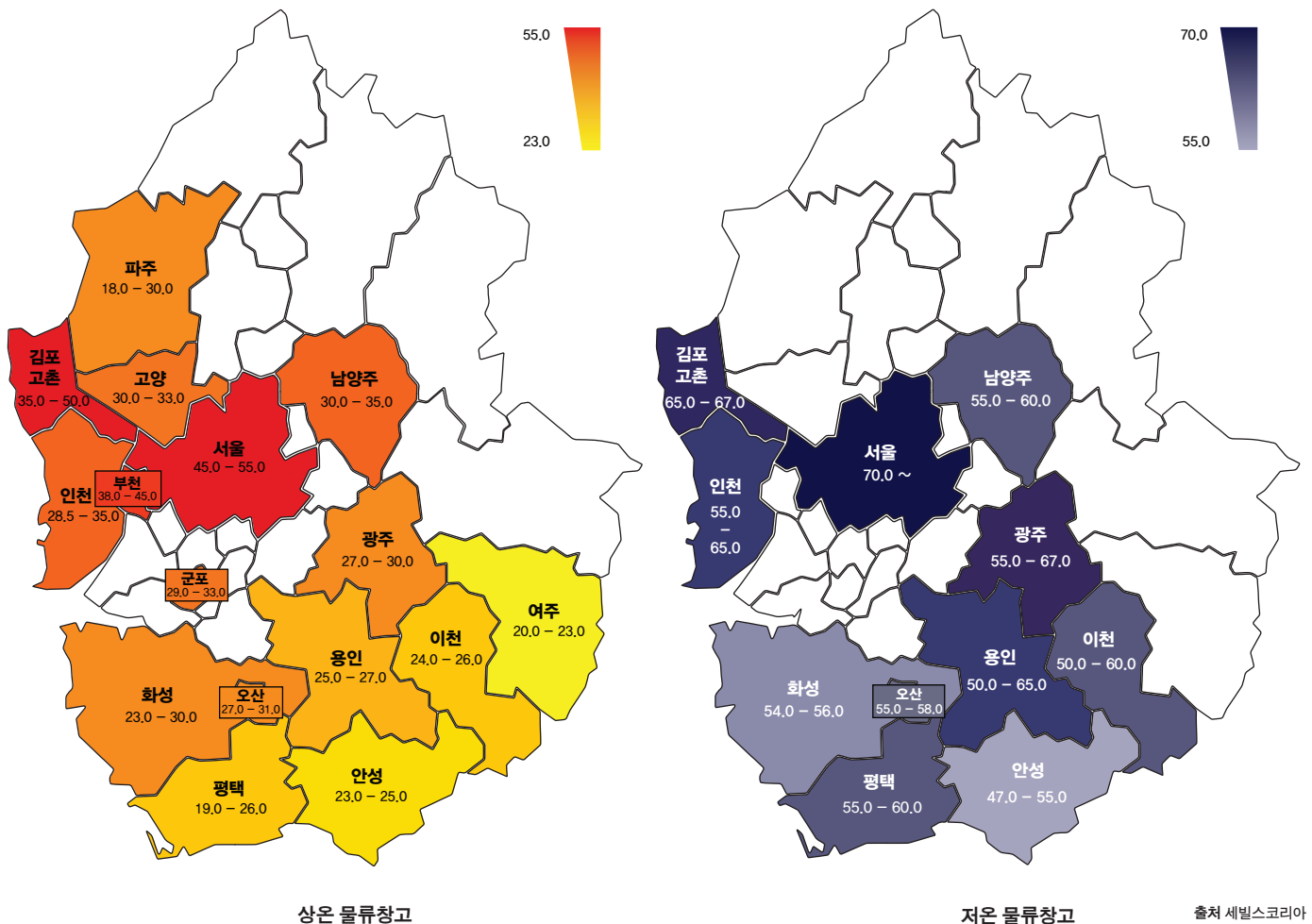
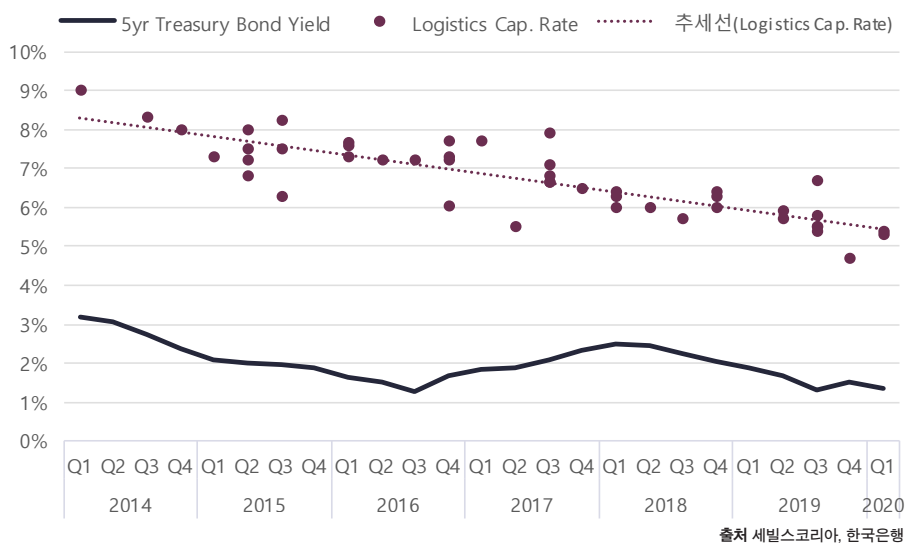


차트8: 물류 투자 수익률 추이, Q1/2014 - Q1/2020



주에 위치한 무신사 물류센터를 530억원에 신규 투자하였다.

코로나19의 확산으로 리테일 및 호텔의 거래 종결이 어려운 가운데, 물류창고 거래는 이커머스의 수요 증가 등의 이유로 차질없이 진행되고 있다. 켄달스퀘어 로지스틱스 프로퍼티스가 설립 예정인 8천억원-1조원 규모의 리츠 설정 등 2020년에도 다수의 물류 거래가 예상된다.

2019년부터 수도권 주요 권역에서 대부분 5% 중후반 수준에서 거래되었던 상운 물류센터는, 최근 5% 초중반에서 거래되며, 투자자들의 우량 물건 선호로 향후 추가하락도 예상된다. 온라인 소품 매출의 증가, 우량 대형 매물의 등장 및 금리 하락에 따라, 물류창고 투자 수요가 가파르게 증가하며, 수익이 안정적인 우량 물건들의 Cap. Rate는 점차 하락하는 추세를 보이고 있다. 추가적인 금리 하락에 대한 기대감이 이어지며 현재의 추세는 유지될 것으로 예상된다.

표1: 주요 거래사례, Q4/2019 - Q1/2020

자산명	지역	거래연면적 (sq m)	거래총액 (억원)	매도자	매수자
롯데글로벌오산물류센터	오산	200,549	3,182	흥국자산운용	켄달스퀘어자산운용
안성일죽물류센터	안성	98,943	2,242	이천·일죽창고(자산계열사)	케이리츠투자운용
BLK평택물류센터	평택	123,058	1,977	마스턴투자운용	페블스톤자산운용
용인백암물류센터	용인	98,985	1,555	LB자산운용	마스턴투자운용
홈플러스안성신선식품물류센터	안성	32,824	1,375	KTB자산운용	KB부동산신탁
대상용인물류센터	용인	49,583	1,176	대상	하나대체투자자산운용
성광물류	김포	29,999	639	KB부동산신탁	DWS자산운용
여주무신사물류센터	여주	36,983	530	스마트엘	와이앤피자산운용

출처: 세빌스코리아



For more information about this report, please contact us

Savills Korea

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

Savills Research

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

Savills Logistics

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

Inchon Choi
Senior Director
South Korea
+82 2 2124 4210
icchoi@savills.co.kr

Sangbeom Lee
Associate Director
South Korea
+82 2 2124 4223
sblee@savills.co.kr

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. 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. While 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.