

Korea - December 2021

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

한국 물류 부동산 시장



“향후 2년간 예정된 물류센터 신규공급면적은 약 360만평으로, 2021년 9월 현재 총공급량의 83%에 달할 것으로 예상된다.”

온라인 판매

2021년 3분기까지 전체 소매판매액은 전년 동기 대비 8% 성장한 가운데, 온라인쇼핑 매출은 18% 증가하였다. 2017년 전체 소매 판매액의 17% 수준이었던 온라인쇼핑 판매 비중은 2021년 3분기 28%까지 증가하면서 오프라인 판매의 온라인 판매 전환이 빠르게 이루어지고 있다. 2020년 코로나의 영향으로 가속화되었던 온라인 매출 증가세는 2021년 다소 진정되는 모습을 보이고 있으나 온라인 판매 비중은 꾸준히 증가하고 있는 것으로 보인다.

2020년에 이어 2021년에도 자동차 및 자동차용품과 음식료품의 온라인 판매액 증가율이 높게 나타났다. 자동차 및 자동차용품 판매액은 전년 동기 대비 61% 증가하였다. 코로나의 장기화로 자차를 이용하는 비중이 증가하고 내비게이션, 블랙박스, 타이어교체 등의 서비스도 온라인으로 신청하는 비대면 서비스로 전환되며 관련 매출이 증가한 것으로 보인다. 농축수산물과 음식료품 판매액은 각각 31%, 30% 증가하였다. 가정 내 식사의 비중이 높아지고 새벽배송 서비스의 확대로 신선식품 온라인 구매 또한 꾸준히 증가하고 있는 것으로 분석된다. 신선식품의 온라인 구매 증가로 저온 물류창고 수요도 증가하며 최근 저온 창고의 개발이 활발하게 진행되고 있다.

온라인 판매의 증가로 택배 물동량은 2020년 역대 최대치인 33억 7,373만 건을 기록하였다. 2017년부터 2020년까지 온라인 매출액은 연간 20%씩 증가하였으며 택배 물동량은 연간 13%씩 증가하였다. 특히 코로나의 영향으로 2020년 택배 물동량은 21% 증가하며 전년 대비 2배 수준의 성장률을 기록하였다.

수도권 물류시설 면적 현황 및 신규공급

2021년 3분기 수도권(서울, 인천, 경기도)에 소재하는 연면적 5천평 이상의 물류센터는 490만평(337개)으로 집계되었다. 이 중 이천, 용인, 광주를 포함하는 동남권역에 2백만평(41%), 화성, 평택, 안성을 포함하는 중남부권역에 120만평(25%)이 밀집되어 있는 것으로 분석된다. 수도권 인근 물류센터 공급면적은 2011년부터 2020년까지 연평균

차트 1: 전체 소매판매액 대비 온라인 매출액 비율, 2017 - Q3/2021

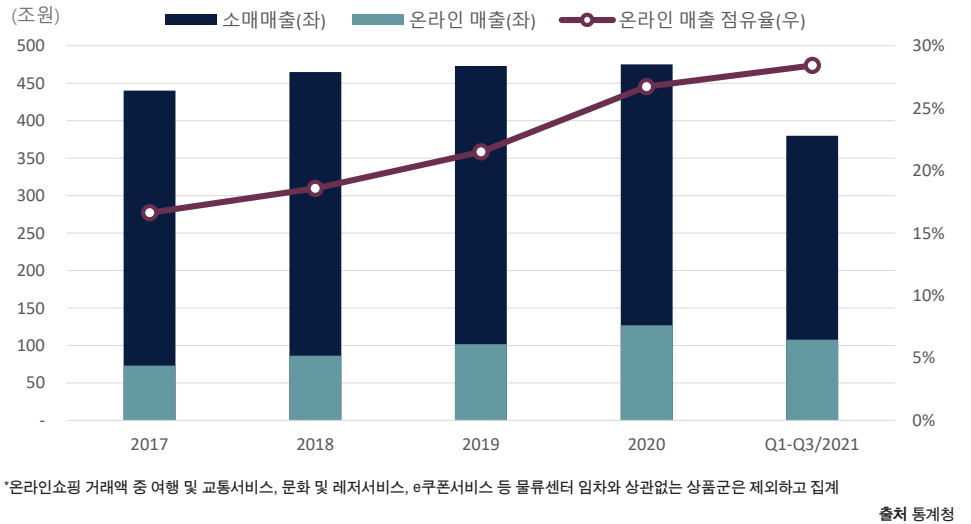


차트 2: 상위 5개 상품군별 온라인 판매액 증가율, Q1-Q3/2020 vs. Q1-Q3/2021

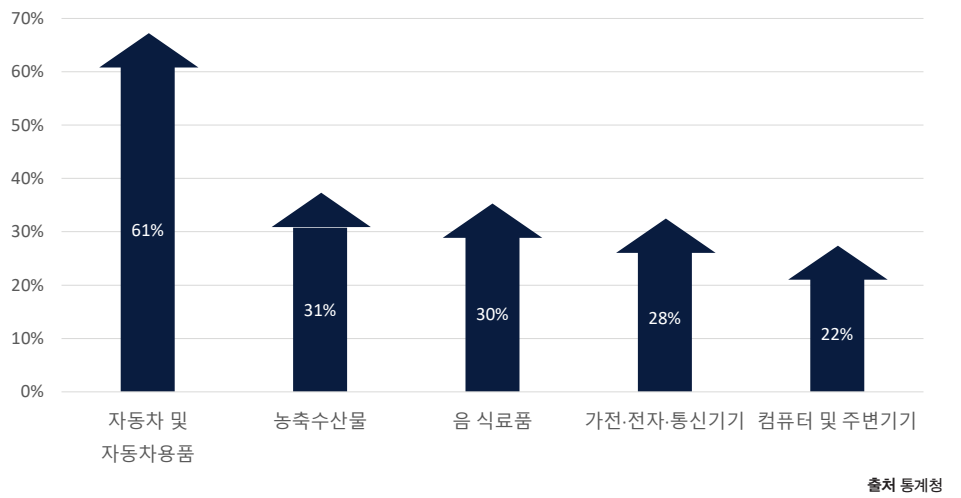


차트 3: 온라인 매출액 및 택배 물동량, 2017 - Q3/2021

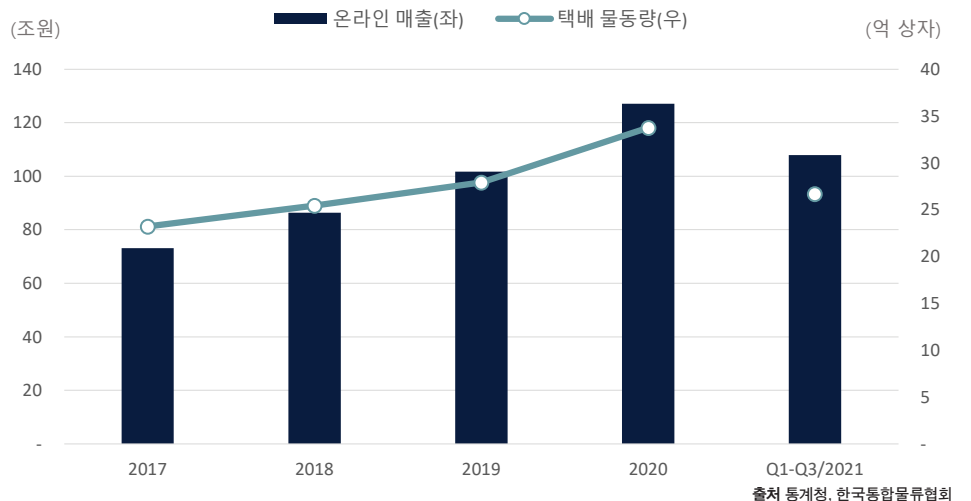
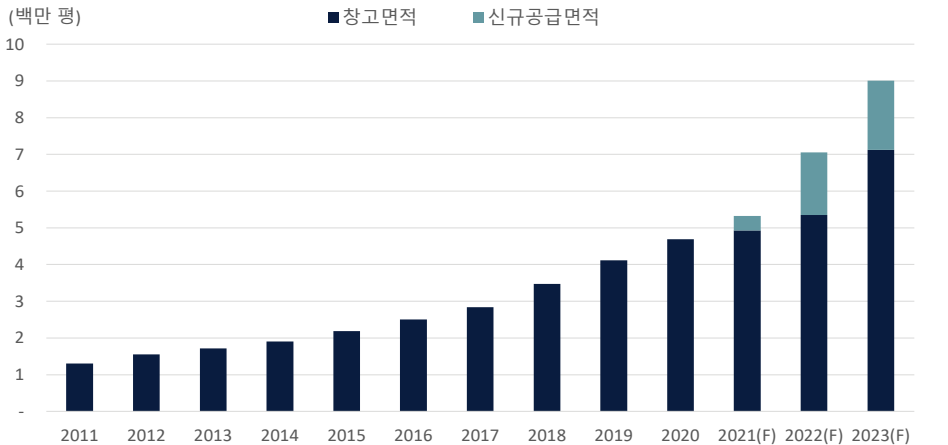


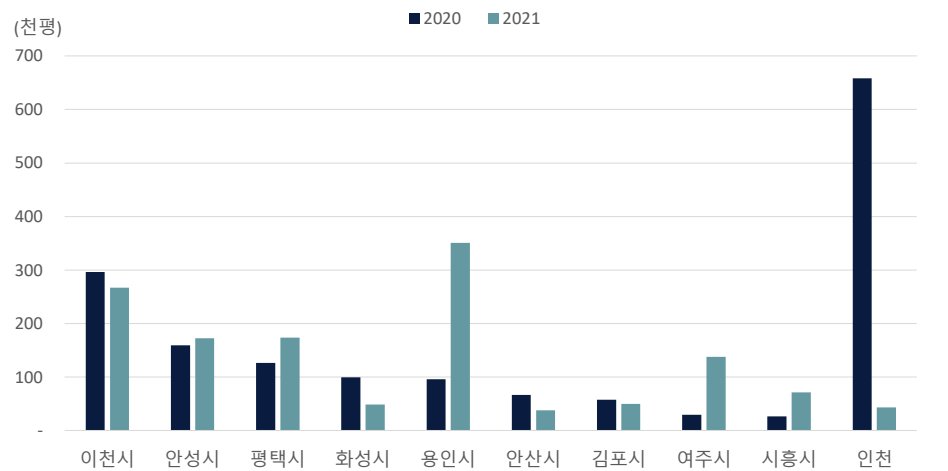
차트 4: 수도권 내 5천평 이상 물류창고 면적 및 신규 공급, 2011 - 2023(F)*



*신규공급의 경우, 2021년 9월 인허가 자료를 기준으로 함

출처 세비스코리아

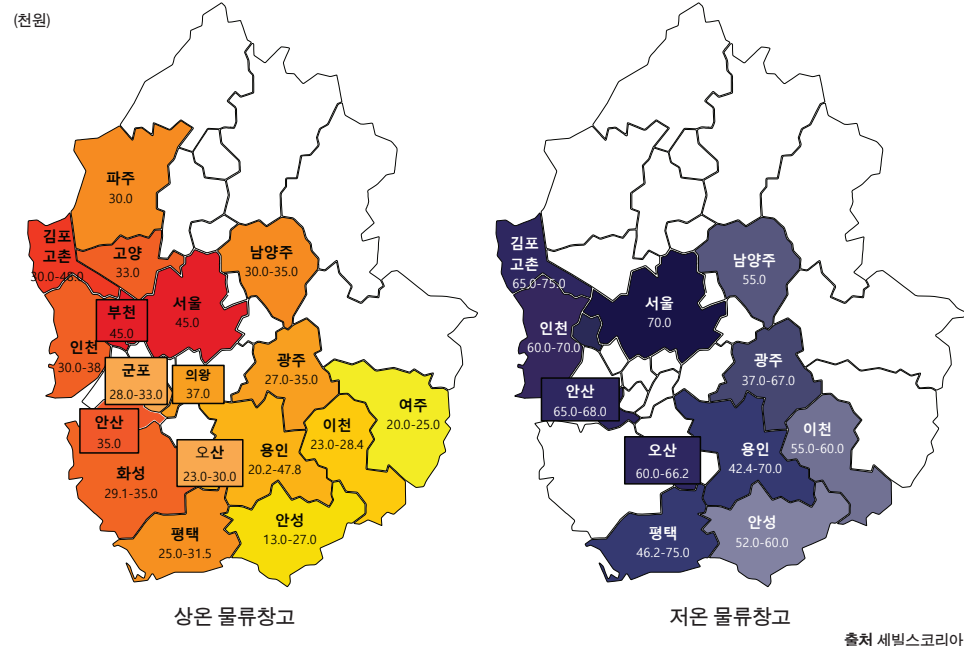
차트 5: 수도권 지역별 물류센터 인허가 현황, 2020 - 2021*



*신규공급의 경우, 2021년 9월 인허가 자료를 기준으로 함

출처 세비스코리아

지도 1: 수도권 시별 상온 및 저온 물류창고 평당 임대료 수준, Q3/2021



출처 세비스코리아

15%씩 증가하였으나, 대규모 공급에 힘입어 향후 2년간 연평균 30%(연간 180만평)씩 성장할 것으로 예상된다.

최근 물류센터의 급증으로 지역주민들의 민원이 증가하고, 물류센터의 화재 사고로 신규 인허가가 어려워지고 있다. 그러나 여전히 기존 물류센터 밀집 지역과 인근 지역에서 다수의 물류센터 개발이 진행되고 있다. 이는 온라인 시장의 성장으로 E-commerce 및 3PL 업체들의 수요가 증가에 따른 것으로 분석되며 수도권에서의 물류센터 개발은 당분간 지속될 것으로 예상된다.

2020년부터 2021년 9월까지의 수도권 지역 5천평 이상 물류센터 인허가 현황을 분석한 결과, 2020년과 2021년 9월까지 인허가된 면적은 각각 170만평, 160만평으로 조사되었다. 서울과의 접근성이 뛰어난 동남권역의 이천, 용인시, 중남부권역의 안성, 평택시에서 인허가가 집중되며 여전히 높은 수요를 이어갔다. 이천시의 경우 2021년의 인허가 면적은 전년 대비 감소하였으나 수도권 도시 중 가장 높은 인허가 건수를 기록하였다. 용인시는 2021년 포곡 스마트 물류단지(2개동, 16만평) 등의 허가 완료로 인허가 면적이 2020년의 3.5배 수준으로 증가하였다. 인천시는 2020년 항동7가(7만평) 및 원창동(32만평) 물류단지 개발로 66만평 규모의 신규 인허가가 발생하였으나 2021년에는 4만평에 그쳤다.

풀필먼트센터의 증가로 물류센터는 대형화되고 있다. 입출고가 동시에 이루어지는 풀필먼트센터의 특성상 면적이 클수록 물류 동선 계획이 용이하며 배송 시간을 최소화할 수 있다. 대형 물류센터 수요의 증가로 2021년에서 2023년까지 공급 예정인 수도권 물류센터 중 73%가 1만평 이상인 것으로 분석된다.

임대료 및 공실률

2021년 3분기 기준, 임대료는 전분기 대비 소폭 상승하였으며 공실률은 하락하였다. 서울 상온 임대료는 45,000원/평, 저온 임대료 70,000원/평으로 조사되었다. 가장 많은 물류센터가 위치한 동남권역의 임대료는 상온 20,000-48,000원/평, 저온 37,000-70,000원/평 수준으로 확인된다. 동남권역의 경우 준공 후 20년 이상 경과한 물류센터에서부터 신축 물류센터까지 다양하게 분포하고 있어 센터별 임대료 수준의 차이가 발생하는 것으로 보인다. 일반적으로 노후도가 높은 경우, 전 층 집안이 불가능한 경우, 주요 도로와의 접근성이 떨어지는 경우 임대료가 상대적으로 낮게 책정되며, 저온 임대료는 상온 임대료 대비 약 2배 수준인 것으로 분석된다.

매매 및 투자시장

2021년 3분기까지의 물류센터 Hard Asset의 총 거래금액은 2조 5천억원으로 집계되었다. 천억원 이상의 대형 물류센터가 8건 거래되며 거래금액이 증가하였다. 신규 공급의 증가와 운용사 간의 경쟁으로 준공 전 선매입 거래 또한 증가하고 있다.

코람코자산신탁은 김포에 위치한 케이로지스필드물류센터를 1,620억원에 매입하였다. 2019년 9월 준공된 해당 물류센터는 상온 65%, 저온 35%의 혼합물류센터이다. 주요 임차인은 현대글로벌비, CJ로지스틱스로 준공 후 3개월 만에 임대율 100% 완료한 것으로 알려졌다.

퍼시픽자산운용은 이천에 위치한 브릭서이천물류센터를 1,122억원에 매입하였다. 해당 물류센터는 올해 6월 준공된 상온 및 저온 혼합물류센터로, 식품 물류대행 서비스기업 팀프레시가 장기 임차하여 사용하고 있다. 물류센터 선호도가 높은 이천에 위치하여 다수의 투자자들이 입찰에 참여하였으며 높은 평당가에 거래를 종결하였다.

마스틴투자운용은 인천에 위치한 도화GS물류센터를 1,115억원에 매입하였다. 2017년 11월 준공된 해당 물류센터는 GS네트웍스가 15년간 마스터리스하여 사용하고 있으며, 일부 면적은 쿠팡이 사용하여 올해 상반기 기준 임대율은 99% 수준인 것으로 알려졌다.

메이플트리블랙스톤이 미래에셋자산운용을 통해 투자하였던 5개 물류센터를 2,800억원에 인수하였다. 동산물류센터 외 4개 물류센터의 규모는 다소 작은 편이나 100% 임대차 완료되어 입찰 경쟁이 치열했던 것으로 알려졌다.

물류 리츠 시장도 빠르게 성장하고 있다. 2020년 하반기부터 NH리츠운용, 신한리츠운용, 하나자산신탁 등의 공모리츠물류센터 투자가 증가하였으며, 켄달스퀘어자산운용은 10개 물류센터를 기초자산으로 한 1조 2천억원 규모의 리츠를 상장하며 운용규모가 크게 증가하였다. 켄달스퀘어리츠는 2021년에도 안성죽산로지스틱스파크(1,600억원)와 용인브릭물류센터(1,036억원)를 매입하며 규모를 확대하고 있다. 국내 물류 리츠 자산운용 규모는 2020년 1분기 9,055억원에서 2021년 2분기 기준 2조 9,611억원으로 3.3배 수준으로 증가하였다.

차트 6: 물류 거래규모, 2014 - Q3/2021

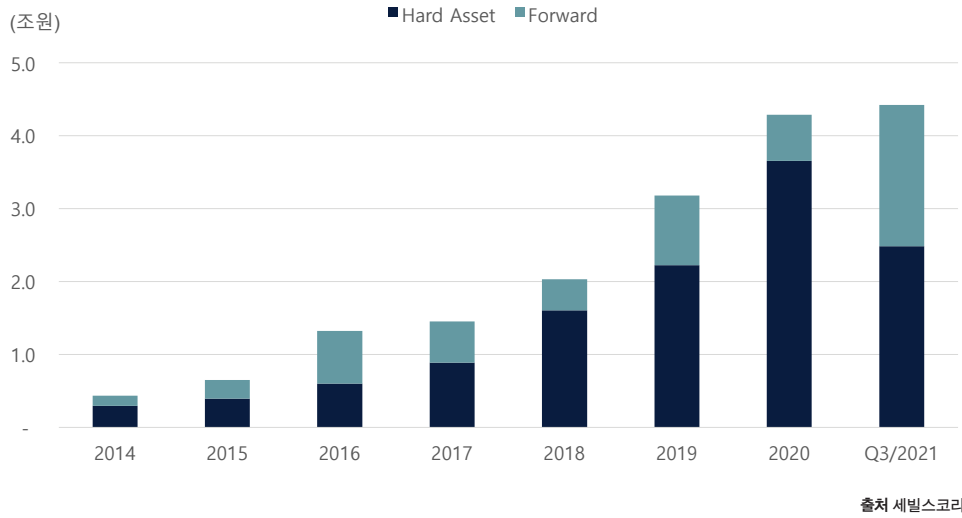


차트 7: 물류 투자 수익률 추이, 2014 - Q3/2021

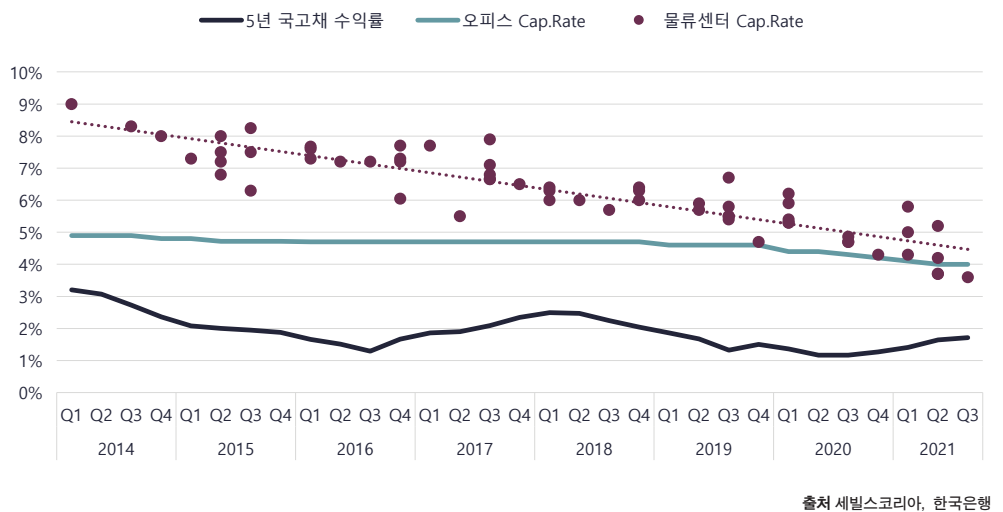


표1: 주요 거래사례, Q1/2021 - Q3/2021

자산명	지역	거래면적 (sqm)	거래총액 (억원)	매도자	매수자
케이로지스필드물류센터	김포	43,707	1,620	코람코자산운용	코람코자산신탁
브릭서이천물류센터	이천	33,702	1,122	브릭프로퍼티스	퍼시픽자산운용
도화GS물류센터	인천	41,873	1,115	코람코자산운용	마스틴투자운용
안성죽산로지스틱스파크	안성	94,949	1,600	죽산피에프비	켄달스퀘어자산운용
용인브릭물류센터	용인	43,045	1,036	코람코자산운용	켄달스퀘어자산운용

출처 세빌스코리아

물류센터 투자 규모는 2016년 이후 빠르게 증가하고 있으며 향후 2년간 대형 공급이 예정되어 있어 투자 규모는 더욱 커질 것으로 예상된다. 물류센터 투자 수요의 증가와 물류센터 거래 금액의 상승으로 물류센터 Cap.Rate은 지속적으로 하락하고 있다. 좋은 입지에 위치한 물류센터의 경우 최근 3% 후반-4% 초반에 거래되는 것 또한 관측된다. 그러나 현재 물류 Cap.Rate은 오피스 수준까지 하락하였으며, 기준금리의 인상으로 향후 물류 Cap.Rate 하락세는 둔화될 것으로 예상된다.

전망

소비트렌드가 온라인 쇼핑으로 전환되며 물류 입차수요는 지속적으로 증가할 전망이다. 이에 따라 투자자의 물류에 대한 선호 역시 지속될 것으로 예상된다. 전체 소매매출 중 온라인 매출 점유율은 2021년 28%까지 증가하였다. 물류의 빠른 선진화가 이루어진 중국의 사례를 보면 전체 소매매출의 35-40%까지 온라인에서 점유하고 있어 온라인 매출 점유율은 향후 지속적으로 상승할 것으로 예상된다. 온라인 구매의 확대로 물류 입차수요가 빠르게 증가하고 있다. 그

러나 향후 2년간 수도권에 연간 180만평의 신규 공급이 예정되어 있어, 수요 대비 공급의 증가가 더 높게 나타나 물류센터 간 화주 확보 경쟁이 치열할 것으로 보인다.

또한 Cap. Rate의 하락으로 수익률 확보가 어려워지면서 상온 물류센터를 저온 물류센터로 변환하거나 개발을 통해 수익률을 높이고자 하는 움직임이 증가하고 있다. 저온 물류센터의 경우 상온 물류센터보다 시장과의 접근성이 중요하여 화주뿐만 아니라 투자자에게 물류 입지에 대한 중요성이 이전보다 높아질 것으로 예상된다.

마지막으로 향후 간선도로망 개편에 따라 물류시장의 공간구조가 변화할 것으로 전망된다. 국토부는 현재 남북방향 7개 축과 동서방향 9개 축의 격자형으로 구성된 국가 간선도로망을 2030년까지 남북방향 10개 축과 동서방향 10개 축으로 개편할 것으로 밝혔다. 또한 기존 5대 대도시(서울, 부산, 대구, 대전, 광주)와 주변 지역의 접근성 향상을 위해 5개 대도시를 중심으로 6개의 방사형 순환망을 도입하기로 하면서 지금과는 다른 입지의 변화가 예상된다. 특히 방사형 순환망의 경우 주요 시장과의 접근성 향상에 영향을 미칠 것으로 보이며 순환망을 중심으로 물류센터 입지의 개편이 이루어질 것으로 예상된다.



For more information about this report, please contact us

Savills Korea

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

Kookhee Han
Senior Director
Investment Advisory
+82 2 2124 4181
khhan@savills.co.kr

Savills Research

Simon Smith
Regional Head
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

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

Savills Logistics

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

Sangbeom Lee
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.