

Korea - December 2023

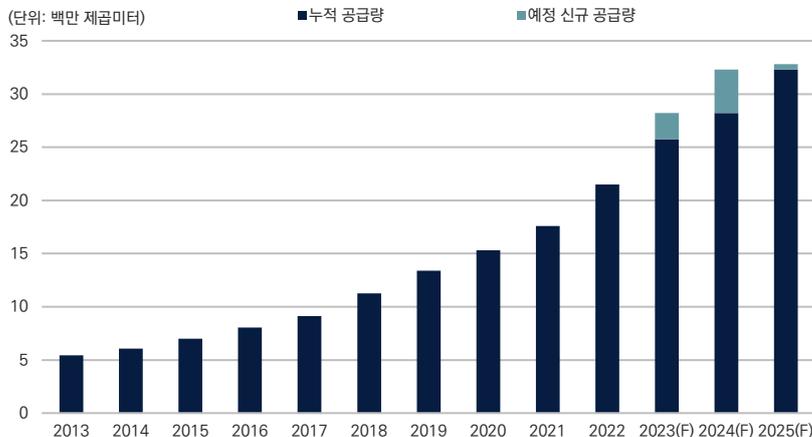
SPOTLIGHT
Savills Research

한국 물류 부동산 시장



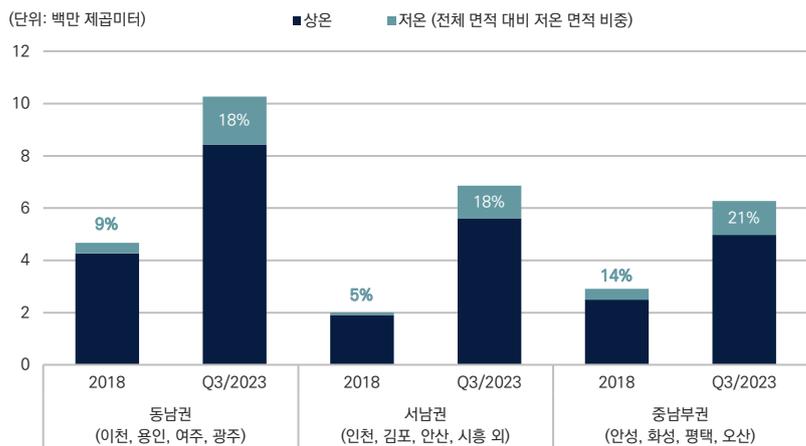
수도권 내 물류센터 신규 공급량은 2023년을 정점으로 감소할 것으로 예상된다.

차트 1: 수도권 물류센터 공급, 2013 - 2025(F)



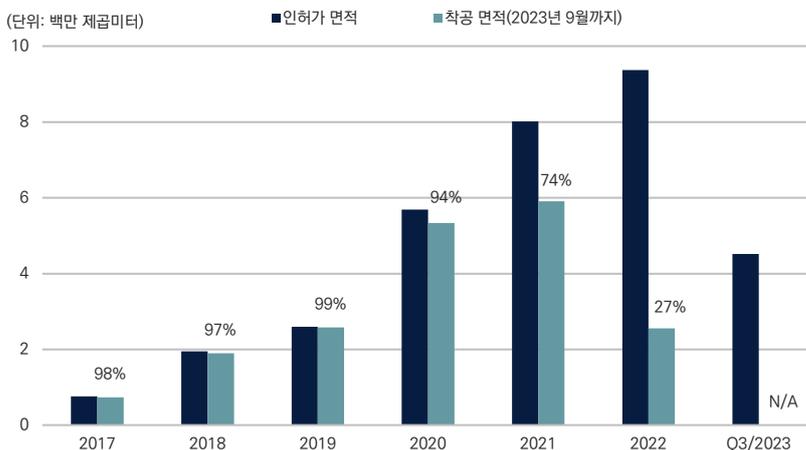
*수도권 소재 연면적 5천평 이상 물류시설을 대상으로 집계하였으며, 2023년 9월 기준 미착공 물량은 집계 대상에서 제외
출처 세빌스 코리아, 국토교통부

차트 2: 수도권 주요 권역별 물류센터 공급량 비교, 2018 - Q3/2023



출처 세빌스 코리아, 국토교통부

차트 3: 연도별 수도권 물류센터 건축인허가 면적 및 착공 면적, 2017 - Q3/2023



*연도별 인허가 물류센터 및 해당 개발건의 착공 여부
출처 세빌스 코리아, 국토교통부

공급

온라인 쇼핑의 확대와 유통 기업들의 가파른 성장으로 다양한 상품들의 보관 및 유통 필요성이 높아지게 됨에 따라, 2020년부터 물류센터의 신규 개발건수가 급증하기 시작했다. 2013년부터 2019년까지 수도권 내 연면적 5천 평 이상 물류센터의 인허가건수는 연평균 26.5건인 데에 반해, 2020년부터 2022년까지의 연평균 인허가건수는 119건으로 약 4.5배 증가하였다. 물류센터 공급이 가속되며 2022년에 390만 sqm을 기록한 수도권 내 물류센터 공급량(연면적 5천 평 이상)은 빠르게 증가하여 2023년에는 세 분기만에 428만 sqm로 증가하였다. 2013년부터 2021년까지 수도권 내 물류센터의 연평균 공급량이 140만 sqm였던 점을 감안하면, 최근의 연평균 공급량은 과거 평균의 약 3배에 달한다.

2023년 3분기 기준 수도권에 위치한 연면적 5천 평 이상의 물류센터는 총 2,576만 sqm(488개)로 집계된다. 이는 2013년 말 누적 규모(544만 sqm) 대비 약 5배에 달하는 면적이다. 또한 풀필먼트 센터의 증가로 물류센터의 대형화가 지속되어, 물류센터의 평균 연면적 또한 꾸준히 증가하고 있다. 2013년 말까지 공급된 물류센터 자산별 평균 연면적은 35,100 sqm에서 2023년 9월에는 51,700 sqm로 약 47% 증가했다.

2020년을 전후로 신선식품(음, 식료품 및 가정식 대체식품)의 수요 증가와 함께 새벽배송 서비스업체의 권역 확장으로 저온 물류센터에 대한 수요가 증가하여 복합 및 저온 물류센터의 공급 또한 빠르게 증가하기 시작했다. 물류센터의 수요 증가로 개발 및 투자 수요가 크게 증가한 탓에, 물류센터 개발에 좋은 입지일수록 지가가 크게 오르는 효과를 낳았다. 따라서 개발이익을 높이기 위해 임대료가 높은 저온 시설을 포함하거나 전체 저온시설로 개발하게 된 것 또한 저온 물류센터 공급 증가에 이바지했다. 5년 전과 비교했을 때 전체 물류센터 면적 대비 저온 물류시설 면적 비중 또한 주요 권역에서 모두 증가하였으며, 특히 서남권의 경우 5년 전의 면적 대비 약 12배의 신규 저온 면적이 공급되었다.

하지만 지난해부터 이어진 공사비 급등, 기준금리 인상, PF시장 경색 등의 이유로 인해 착공이 지연되는 사례가 다수 발생하고 있다. 2017년부터 2023년 9월까지 수도권 5천평 이상 물류센터 개발건의 인허가 완료 후 착공여부를 살펴보면, 2020년까지는 대부분의 개발사업지가 착공된 데에 반해 2021년에는 74%, 2022년에는 27%까지 떨어졌다. 평균적으로 인허가 이후 착공까지 6~8개월의 시간이 소요되는 점을 감안하면, 2022년 들어 미착공률이 상당히 높아진 것을 알 수 있다. 만약 PF시장이 근시일내로 다시 활성화되어 자금조달에 성공하여 개발에 착수하

온라인 쇼핑의 견고한 성장세와 오픈마켓 시장의 킥커머스 사업 확대로 인해 2025년부터 물류센터의 수급 불균형이 완화될 것으로 전망된다.

게 된다면 2024년에는 2022년과 비슷한 수준으로 공급될 것으로 보인다. 하지만 인허가를 완료한 개발 사업지들의 착공이 지연되는 모습이 지속적으로 관측되고, 신규 인허가 건수 또한 감소 추세에 있으므로 2025년 이후 신규 공급은 크게 줄어들 것으로 전망되어 미래에는 수급 균형에 다다를 것으로 예상된다.

온라인 거래액 성장 속도는 둔화되었으나 여전히 상승 추세

온라인쇼핑동향조사(통계청)에 따르면 2023년 1월부터 9월까지의 온라인 쇼핑 거래액은 117.9조 원으로 집계되었으며, 이는 작년 동기 대비 3.4% 증가한 수치이다. 같은 기간 전체 소매거래액의 증가율은 1.8%로, 사회적 거리두기 완화와 함께 오프라인 시장 재개에도 불구하고 온라인 거래액의 증가율이 전체 소매거래액의 증가율을 상회하였다. 2017년부터 2022년까지 연평균 16.1%의 성장률을 보이던 온라인 거래액은 성장세가 둔화되었으며, 전체 소매거래액 대비 온라인 거래액을 나타내는 지표인 온라인 침투율은 2021년에 24.6%를 기록한 뒤 현재까지 유사한 수준을 보이는 중이다.

코로나로 인해 변화한 쇼핑 트렌드와 함께 고속 성장을 누리던 온라인 쇼핑 시장은 성장세가 다소 주춤해진 모습이다. 그럼에도 불구하고 택배 물동량은 여전히 두 자릿수 성장률을 기록하고 있다. 한국통합물류협회의 자료에 따르면 국내 택배물동량은 2015년부터 연간 10% 이상의 성장률을 기록했으며, 코로나로 언택트 소비가 급증했던 2020년에는 21%의 성장률을 기록했다. 2023년 1월부터 8월까지의 택배 물동량은 31억 2천만 건으로 집계되었다. 이는 월평균 약 4억 건에 달하는 수치이며 단위 인구(2023년 주민등록 인구수)로 환산하면 1인당 매달 7-8건의 택배 서비스를 이용하는 것으로 볼 수 있다. 온라인 거래액 증가폭 대비 택배 물동량 증가폭이 더 큰 점으로 미루어 소액 상품까지 온라인에서 거래하며 택배 물동량이 증가한 것으로 추정된다.

온라인 쇼핑 거래액의 증가와 소액 상품 배송의 증가를 고려하면 물품의 입고부터 보관, 출고, 배송을 담당할 물류센터에 대한 수요는 여전히 존재한다고 볼 수 있다. 특히 이커머스 업체들은 온라인 쇼핑 시장 내에서의 점유율을 높이기 위해 다양한 전략을 펼치고 있으며, 특히 소비자가 편리함을 느낄 수 있는 빠른 배송 서비스, 이른바 '킥커머스' 서비스를 제공하기 위해 촘촘한 물류 네트워크를 구축하고자 노력하고 있다.

차트 4: 온라인 매출 침투율 추이, 2017 - Q3/2023

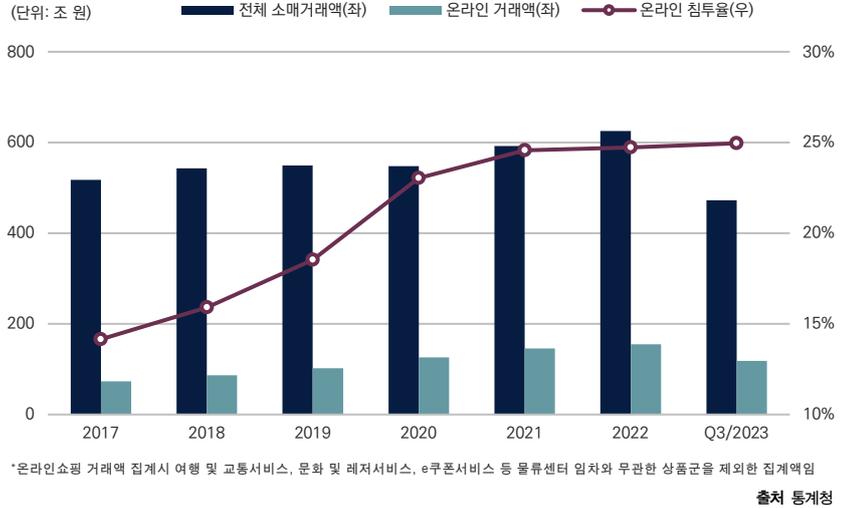
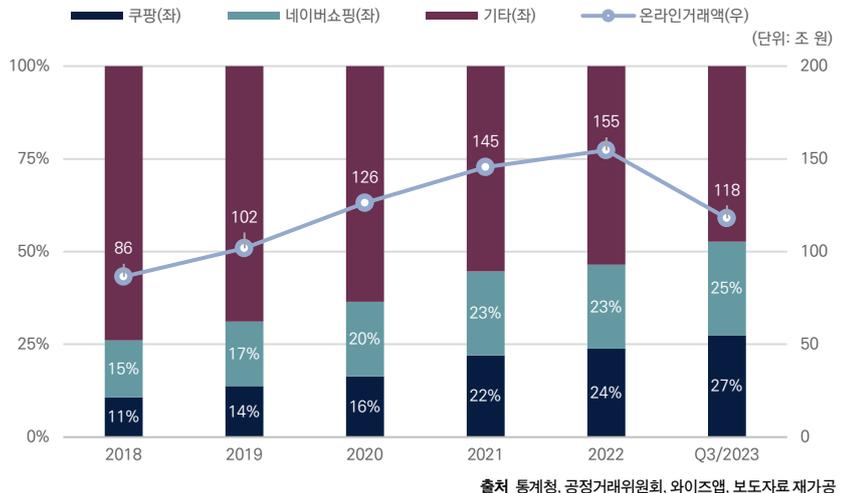


차트 5: 택배 물동량 추이, 2013 - 2023.08



차트 6: 주요 상거래업체별 온라인 쇼핑 점유율 추이, 2018 - Q3/2023



온라인 쇼핑 시장의 주요 플레이어

온라인 쇼핑 시장의 지속적인 성장을 견인한 주요 전자상거래 매체로는 쿠팡, 네이버쇼핑, SSG, 11번가, 카카오쇼핑 등이 있다. 공정거래위원회에서 발표한 보도자료에 따르면, 2022년 국내 온라인 쇼핑 시장에서 쿠팡, 네이버쇼핑의 시장점유율(거래액 기준)은 각각 24.5%, 23.3%로, 해당 두 업체가 전체 온라인 쇼핑 거래액의 절반 가까이 차지하는 셈이다.

현재 가장 높은 점유율을 차지하고 있는 쿠팡의 경우, 전자상거래 사업 외에도 자체 물류센터 개발 및 물류센터 마스터리스를 통해 공격적으로 물류센터 시장에 투자해왔다. 최근 쿠팡로지스틱스서비스(CLS)를 활용하여 오픈마켓 판매자에게도 로켓배송(당일 혹은 익일에 배송되는 서비스)과 동일한 배송 서비스를 제공하는 '로켓그로스' 서비스를 선보이며 본격적인 3PL 물류 사업에 뛰어들었다. CLS의 택배물동량 점유율은 2022년 12.7%에서 2023년 8월 말 24.1%로 거의 두 배로 증가하였으며, 쿠팡은 온라인 쇼핑 시장과 물류·택배 시장 모두에서 성장세를 보이고 있다.

물류시장에 직접 투자하는 쿠팡과는 대조적으로 네이버쇼핑은 이미 풀필먼트 시스템을 구축한 물류업체(CJ대한통운, 파스토, 아워박스 등)와 연합하여 '도착 보장' 배송 서비스를 제공하고 있다. 도착

보장 서비스는 네이버 협력 물류업체들이 오픈마켓 판매자들의 제품을 미리 보관하고 있다가 소비자가 원하는 배송 예정일까지 배송해주는 서비스이다. CJ대한통운도 물류 시장에서 빠르게 성장하는 쿠팡의 물류 전문 자회사 CLS에 맞서 물류 인프라 및 배송경쟁력 강화에 힘을 쓰고 있다. 올해 상반기 경기도 이천시 마장면과 장호원읍에 새로운 풀필먼트 물류센터를 가동하였으며, 휴일배송, 익일배송, 새벽배송 등 다양한 도착 보장 서비스를 제공하는 통합 배송서비스인 '오네(O-NE)' 서비스를 개시했다.

이와 같이 이커머스 업체들은 오프라인 유통업체까지 위협하며 지속적으로 성장하고 있으며, 이커머스 업체와 물류업체간 협력을 바탕으로 한 물류 서비스 또한 확대되고 있다. 차별화된 배송 서비스는 이커머스·물류·택배 업계 전반에서 가장 중요한 경쟁력으로 대두되고 있으며, 빠른 배송을 원하는 고객의 니즈를 반영하기 위해서는 상품을 미리 저장/보관할 수 있는 공간 확보와 온라인 플랫폼과의 동기화를 이룰 수 있는 최첨단 풀필먼트 인프라 구축이 필요할 것으로 판단된다. 오픈마켓의 판로가 쿼터머스 형태로 확대되면서 물류센터 임차 수요는 꾸준할 것으로 보이며, 앞서 서술한 신규공급 둔화세를 고려하면 2025년부터 물류센터 임대시장의 수급 불균형이 서서히 완화될 것으로 전망된다.



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

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

Simon Smith
Regional Head of Research
& Consultancy, Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk