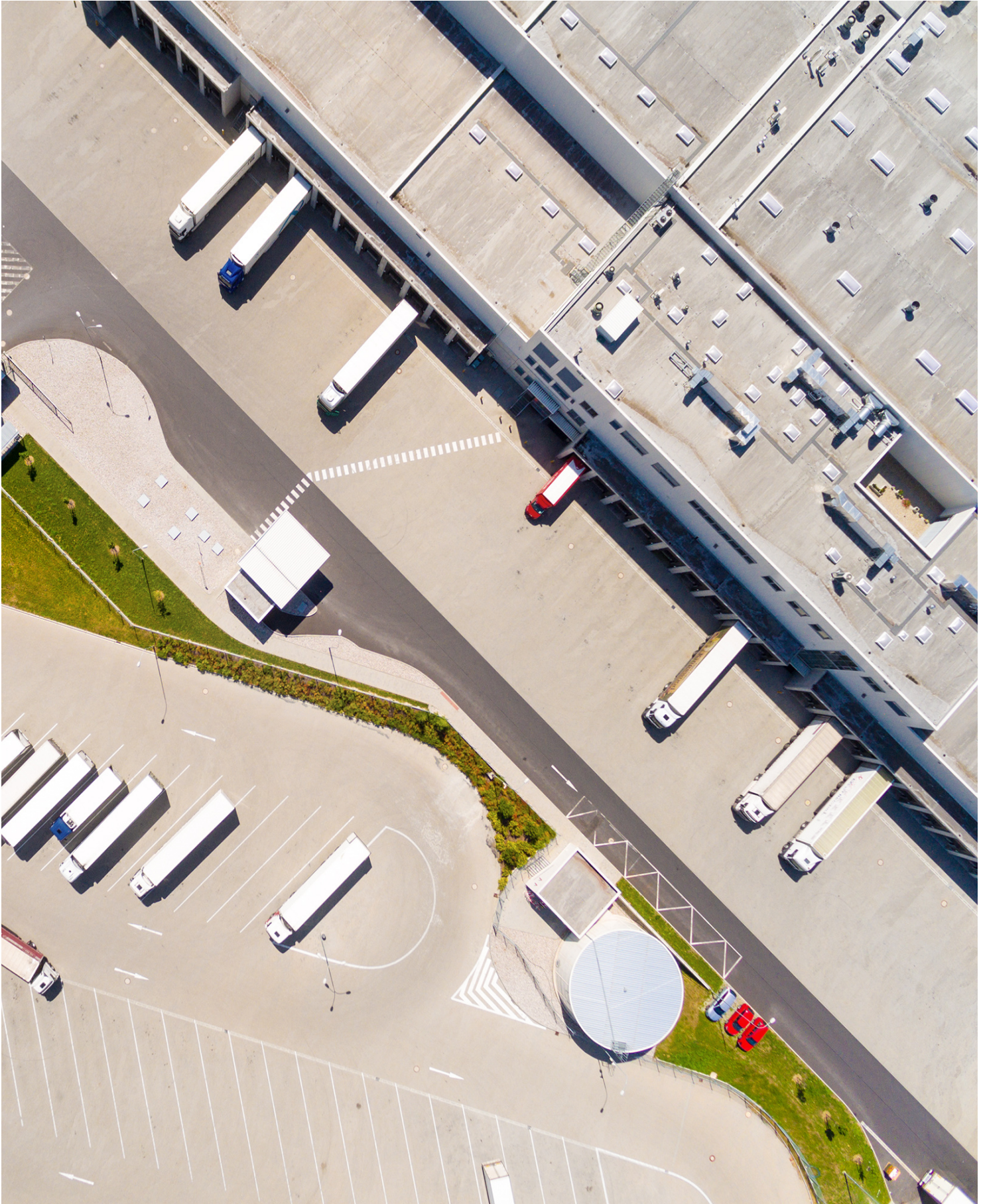


2023 Korea Logistics Market Outlook



2022년에 5~10%의 실질 임대료 하락을 보인 저온창고는 2023년에 추가 5%의 하락, 상온창고는 기존 임대료 대비 5% 정도의 상승이 예측된다.

2023년에는 2022년 지연되었던 물량을 포함하여 2022년 대비 40% 증가한 260만평이 준공될 것으로 예상된다.

차트 1: 온라인 쇼핑 침투율 추이, 2017 - 2022.11

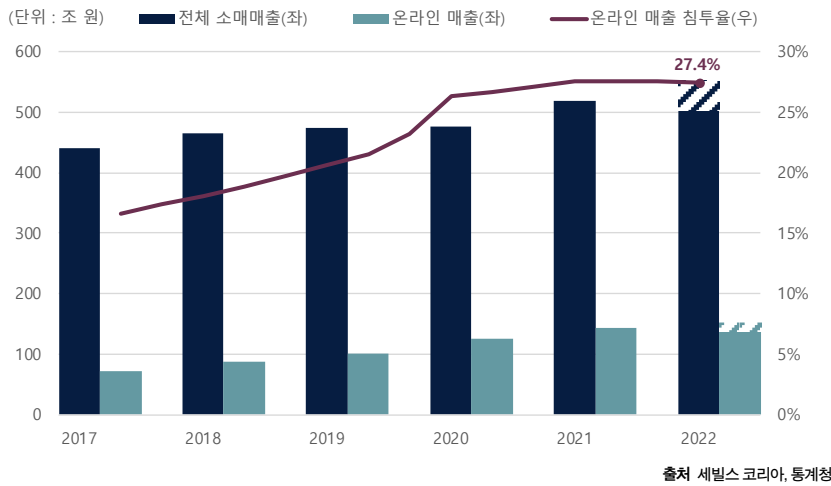
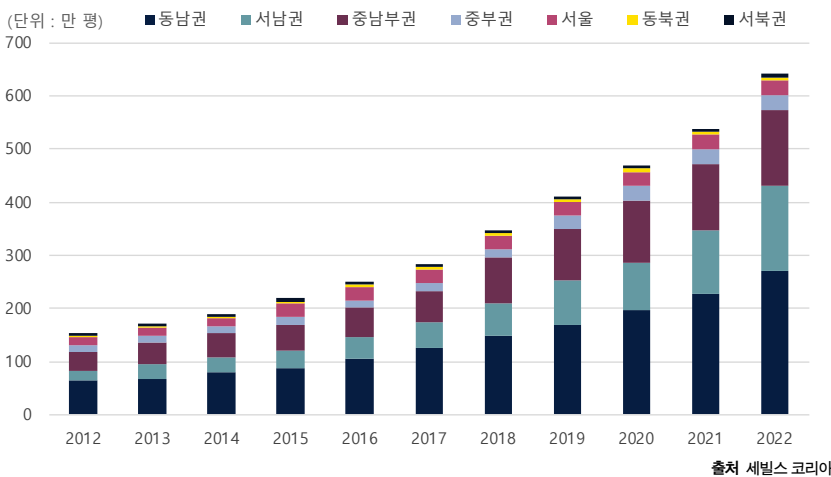


차트 2: 수도권 물류센터 권역별 공급, 2012 - 2022



온라인쇼핑 및 1인가구의 증가

2022년 11월까지 전체 소매매출과 온라인 소매 매출은 2021년 매출 대비 각각 6.6%, 6.3% 상승한 것으로 잠정 집계되었다. 전체 소매매출에서 온라인 매출이 차지하는 온라인 판매 침투율은 27.5%에서 27.4%로 정체하는 모습을 보이며 최근 5년간의 지속적인 성장세가 어느 정도 정점에 도달한 것으로 보인다. 온라인 침투율 정체는 엔데믹과 함께 오프라인 시장이 재개되는 효과에 따른 것으로 추정된다.

공급

2022년 말 기준 전국에 소재하고 있는 5,000평 이상 물류센터의 총 연면적은 860만 평/627개로 집계되었고 면적 기준 75%에 해당하는 650만 평/427개 센터가 수도권에 위치하고 있다. 그리고 수도권 공급량의 91%에 달하는 면적이 동남권역(273만 평), 서남권역(160만 평), 중남부권역(147만 평) 등 경기 남부에 집중되어 있다. 이 외에 중부권역과 서울에 각각 약 28만 평, 27만 평, 서북권역과 동북권역에 각각 7만 평의 면적이 공급되어 있다. 공사비 인상 등에 따른 착공 연기와 준공 지연으로 2년전에 인허가 받은 프로젝트의 약 60%, 104만 평만이 2022년에 준공되었으나 2021년 대비 21% 증가한 면적이다. 2023년에는 2022년 지연되었던 물량을 포함하여 2022년 대비 40% 증가한 260만 평이 준공될 것으로 예상된다.

임대료

2022년 하반기 기준 수도권의 월평균 상온 임대료는 약 29,000원/평, 저온 임대료는 약 60,100원/평으로 조사되었으며 저온 임대료는 상온 임대료 대비 약 2.1배 높은 것으로 집계되고 있으나 저온센터 공급 과잉에 따라 임차인 인센티브가 증가하고 있어 실질 임대료의 차이는 이보다 적을 것으로 판단된다. 공급량이 가장 많은 동남권역의 임대료는 상온의 경우 20,000원/평~49,700원/평, 저온의 경우 42,000원/평~70,000원/평 수준으로 조사되었다. 물류센터의 경우 입지 및 시설에 따라 임대료의 차이가 커서 임대료 범위가 넓게 나타나고 있으나 시장 전반으로 공급이 증가하면서 1년에 1~2개월 제공되었던 렌트프리 또는 Fit-out 제공이 상승하고 있는 추세이다. 특히, 저온 물류센터의 공급 과잉 문제는 권역에 상관없이 나타나고 있어 더욱 가파른 임차인 인센티브 상승세를 보여주고 있다. 반면, 상온 물류센터의 경우 동남권역과 같이 수도권과 지방으로의 물류가 용이한 주요 입지는 여전히 높은 수요를 나타내며 저온 물류센터의 임대시장과는 상반된 모습이다. 대형 공

표 1: 물류센터 주요 거래사례, 2022년

거래시기	권역	물류센터명	매도자	매수자	매매면적 (sqm)	매매가격 (억 원)
Q1	서남권	남청라스마트로지스틱스(선매입)	씨엠에스컨소시엄	코람코자산신탁	139,973	3,100
Q1	서남권	아스터항동물류센터(선매입)	아스터개발	ADF자산운용	242,853	5,850
Q2	동남권	용인남사센터(선매입)	한강로지스	CJ대한통운	132,000	3,560
Q3	동남권	양지SLC물류센터	마스턴투자운용	코람코자산신탁	115,086	2,855
Q3	중남부권	로지스포인트 동탄 물류센터	마스턴투자운용	페블스톤자산운용	75,401	2,200
Q4	중남부권	BLK평택물류센터(수익증권)	페블스톤자산운용 (행정공제회, 경찰공제회)	페블스톤자산운용 (AEW캐피탈)	123,058	2,250

출처 세빌스 코리아

급이 집중되어 있는 인천에서는 저온의 경우 1년에 4 개까지 제공하는 것이 파악되어 센터별로 임대 조건과 가격이 큰 차이를 보이고 있다. 쿠팡이나 마켓컬리, 메이저 택배회사와 같은 대형 임차인을 제외하고는 물류센터 임차인들의 계약기간은 평균 2년 여로 평균 임차기간이 짧고 다른 센터로의 이전이 상대적으로 용이함에 따라 시장의 공급 및 임대료에 따라 오피스에 비해 탄력적인 모습을 보인다. 이와 같은 이유로 지역에 따라 임대인 또는 임차인의 협상지위가 다르며 상온 수요가 많은 지역의 임대료는 상대적으로 높고 견고하게 유지되고 있는 것으로 파악된다. 반면, 인천지역과 같이 저온센터의 공급 과잉이 나타나고 있는 지역은 마케팅 임대료 수준에 상관없이 실질 임대료가 4만원 내외까지로 하락하여 상온과 저온센터 간 임대료 차이가 거의 없는 사례도 관측되고 있다.

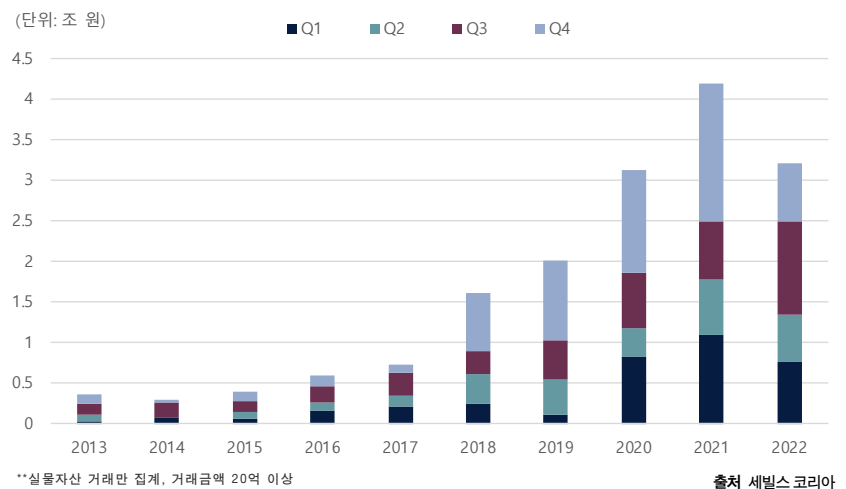
2022년 하반기 기준 수도권의 저온 임대료는 상온 임대료 대비 약 2.1배 높은 것으로 집계되고 있으나 저온센터 공급 과잉에 따라 임차인 인센티브가 증가하고 있어 실질 임대료의 차이는 2.1배보다 적을 것으로 판단된다.

2022년 말의 Cap. Rate는 2021년 말 보다 100bps 상승한 4% 후반에서 5% 초반 수준에서 거래가 이뤄진 것으로 파악되었다.

거래규모

2022년 실물자산 거래규모는 3.2조 원으로 2021년 대비 약 23% 하회하는 모습을 보였고, 특히 4분기의 거래는 전년동기 대비 57% 가량 감소한 것으로 파악되었다. 일부 지방 소재 물류센터 거래를 제외하면 대부분 동남권역과 중남부권역에서 거래가 성사되었다. 선매입 거래규모는 약 1.3조원 가량으로 2021년과 비교해 50% 이상 감소하였다. 운영 중인 자산과 달리 임차인이 확정되지 않은 개발프로젝트의 경우 대출금리가 급상승하여 투자자의 부담이 가중된 탓으로 해석된다. 오피스 대비 기대수익률이 높은 물류센터 자산의 경우 장기 임대차 계약을 체결한 물류센터 위주의 거래가 성사되는 경향을 보였고 저온면적이 조금이라도 포함된 센터의 거래는 더욱 어려워졌다. 이에 따라 2022년 말의 Cap. Rate는 1년 전보다 100bps 상승한 4% 후반에서 5% 초반 수준에서 거래가 이뤄진 것으로 파악되었다.

차트 3: 물류센터 거래규모, 2012 - 2022



2023년 전망

원자재 가격, 인건비, 금리 등 전체 공사비의 상승으로 공급 지연은 2023년까지 이어질 것으로 예상된다. 공사 지연에도 불구하고 여전히 공급 과잉 리스크가 존재하는 인천 등 지역에서는 임대시장 불확실성이 확대될 것으로 파악된다.

마켓컬리의 IPO가 연기되고 Pre-IPO 당시 4조 원 밸류에이션이 최근 1조 원으로 내려앉는 등 물류센터 임차수요에 대한 우려가 커지는 가운데, 흑자를 기록하는 유일한 새벽배송 업체로 2023년 내 IPO를 준비하던 오아시스마켓마저 기관투자자 대상 수요예측에서 실패하며 상장 철회를 밝혀 물류센터 임차수요, 특히 저온수요에 대한 시장의 우려가 지속되고 있다. 유동성 위축 상황이 지속될 것으로 예상되면서 자산의 입지 및 스펙별로 투자자들의 선호가 확실하게 나뉠 것으로 예상된다. 2022년에 5~10%의 실질 임대료 하락을 보인 저온창고는 추가 5%의 하락이 예상 되고 상온창고는 5% 정도의 상승이 예측되면서 가격도 이 수준에서 형성될 것으로 보인다.



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

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

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.