

Korea - February 2024

Q  
**SPOTLIGHT**  
*Savills Research*

# 2024 Korea Logistics Market Outlook



# 지속적인 개발환경의 어려움으로 2024년 물류센터 신규 공급량은 착공 기준으로 추정된 740만 sqm 보다 약 30~50% 정도 감소할 것으로 전망된다.

## Summary

- 2023년에는 724만 sqm의 신규 공급이 있었으며 전국 물류센터 총 연면적은 2022년 대비 25% 증가한 3,567만 sqm로 집계되었다.
- 2023년에는 대규모 신규 공급으로 급격히 공실률이 상승하여 렌트프리가 크게 증가하였고 상·저온 실질 임대료는 전년 대비 각각 1.3%, 7.9% 하락하였다.
- 수도권 소재 신축 물류센터의 경우 신규 임차인 유치를 위한 렌트프리 증가로 신·구축의 실질 임대료 차이는 축소될 것으로 예상된다.

## 온라인 쇼핑 동향

저성장 및 고물가의 영향으로 국내 소비 심리가 크게 위축되어 소매 매출 성장률은 둔화하였다. 2023년 가계금융복지조사에 따르면 2022년 가구당 평균 가처분소득은 5,482만 원으로 2021년(5,285만 원) 대비 약 3.7% 상승하였으나, 2022년 소비자물가 상승률이 5.1%인 것을 고려하면 실질 가처분소득은 상대적으로 감소하였다. 2023년 국내 전체 소매 매출은 636조 원으로 전년 대비 1.6% 증가하였고, 온라인 쇼핑 거래액은 162조 원으로 전년 대비 4.7% 증가하였으나 온라인 매출 침투율은 전년 대비 소폭 증가한 25.5%를 기록하였다. 상품군별 성장률을 살펴보면, 화장품과 가구를 제외한 모든 상품군의 성장률은 전년 대비 둔화하였으며 쿠팡, 마켓컬리 등 이커머스 업체들도 2023년 9월 기준 매출액 성장률이 전년 대비 둔화하였다.

하지만, 2023년 택배 물동량은 COVID-19 시기였던 2020년 21%의 증가율을 기록한 이후로 가장 높은 수준인 18%의 증가율을 보였

다. 이는 최근 고물가로 인해 상대적으로 저렴한 온라인 상품 소비가 증가하며 택배 물동량을 견인한 것으로 보인다. 이러한 소비 패턴의 변화로 인해 2024년 온라인 쇼핑 시장은 완만한 성장세를 유지할 것으로 전망된다.

## 공급

연면적 16,500 sqm 이상 물류센터 기준으로 2023년에 724만 sqm가 신규 공급되었으며 이는 전년 대비 약 25% 증가한 수준으로 전국 물류센터의 총연면적은 3,567만 sqm(2023년 말)로 집계되었다. 전체 연면적의 77%를 차지하는 수도권에는 2023년 591만 sqm가 신규 공급되어 수도권 물류센터의 총 연면적은 2,740만 sqm(2023년 12월 기준)로 이는 전년도보다 약 28%가 증가한 수치이며, 수도권 연면적의 94%에 달하는 공급면적이 동남권, 서남권, 중남부권에 집중되었다.

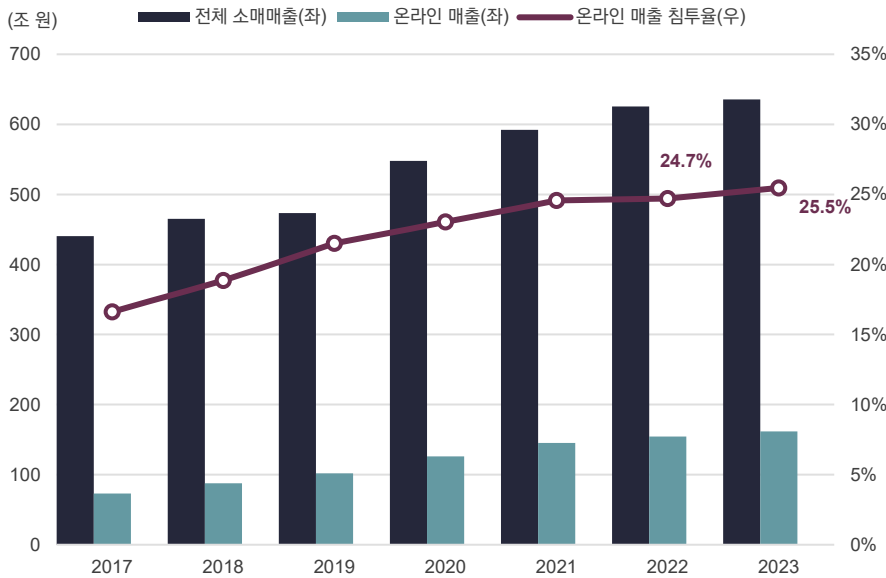
동남권(이천, 용인, 여주, 광주)은 전 권역에서 가장 많은 공급(199만 sqm)이 있었으며 총 연면적은 1,087만 sqm로 집계되었다. 동

표 1. 2023년 물류센터 주요 거래 사례

거래시기	권역	물류센터명	매도자	매수자	매매가격(억 원)
Q1	동남권	용인 남사물류센터(선매입)	한강로지스	삼성SRA자산운용	3,170
Q1	중남부권	로지폴리스 오산(선매입)	OST파트너스	YNP자산운용	3,230
Q1	서남권	청라로지스틱스센터(선매입)	케이피로지스틱PFV	브룩필드자산운용	6,590
Q2	동남권	CBRE GI 서이천물류센터	CBRE IM	MLT	1,448
Q3	중남부권	안성 성은 물류센터(A,B동)	안성성은물류PFV	캐피탈렌드투자운용	1,110
Q3	동남권	로지스코 양지 물류센터	이화자산운용	미래에셋자산운용	4,670

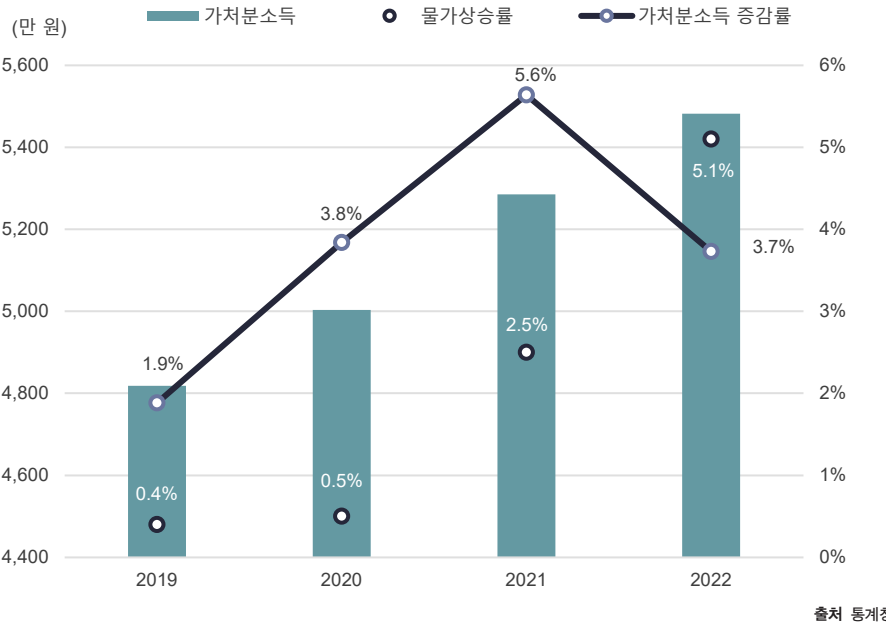
\*2023년 물류센터 전체 거래 사례 중 연면적 1만 평 이상, 평단가 500만원 이상 거래 기준

차트 1. 온라인 쇼핑 침투율, 2017 - 2023



\*온라인쇼핑 거래액 집계시 여행 및 교통서비스, 문화 및 레저서비스, e쿠폰서비스 등 물류센터 입차와 무관한 상품군을 제외한 집계액임  
출처 세빌스코리아, 통계청

차트 2. 가처분소득 및 소비자물가, 2019 - 2022



출처 통계청

남권역은 전국 항만 컨테이너 물동량의 77%를 수용하는 부산항에서 서울 및 수도권 주거단지로 가는 길목에 입지한 강점으로 인하여 수요와 공급이 많은 권역으로 여겨지며 3PL, 이커머스 업종 등이 물류거점으로 선호하는 권역으로 분석되었다.

서남권(인천, 안산, 광명, 김포, 고양 등)에는 181만 sqm가 신규 공급되어, 총 연면적은 724만 sqm로 늘어났으며 수도권 총 연면적의 26.5%의 비중을 차지한다. 특히 2023년 신규 공급 면적 중 36%가 저온 창고 면적으로 조사되었으며, 저온창고의 비중은 21%로 전년 대비 6%p 상승했다. 서남권은 서울, 인천, 김포 등 주거 밀집 지역으로의 접근성이 좋아 라스트마일 거점으로 활용되어 타 권역대비 상대적으로 높은 임대료가 책정되어 있다. 그러나 최대 용적률 400%까지 적용한 고층의 대형 물류센터들이 공급된 인천시의 경우 고층 물류센터가 갖는 한계(동선 비효율성 등)와 부산항 대비 상대적으로 적은 인천항의 물동량(전체 컨테이너 물동량의 11.5% 수준) 등으로 물류센터 공급 대비 수요 증가에는 한계가 있는 것으로 보인다.

중남부권(안성, 화성, 오산, 평택)도 서남권과 비슷한 규모인 181만 sqm가 공급되었으며 총 연면적은 수도권 연면적의 24.5%로 전년 대비 1.7%p 증가하였다. 서남권과 마찬가지로 저온 면적 비중이 빠르게 늘고 있으며 이로 인해 공실 리스크가 증가하고 있는 추세이다. 하지만 대규모 공급에도 불구하고 고속도로(경부, 중부, 평택제천) 및 공장단지와 가까운 입지적 장점으로 화주들의 유입은 꾸준히 이어지고 있다.

동북권(남양주, 구리, 양주, 의정부, 포천)은 신도시 및 주거단지가 밀집해 있어 인력수급이 용이하고 라스트마일 물류 입지로서 물류센터 수요가 높은 권역이다. 그러나 상수도보호구역, 개발제한구역 등 여러개발 규제와 지역 주민들의 반대로 물류센터 개발이 어려운 지역이라는 특성을 지닌다. 동북권의 물류센터 총 연면적은 32만 sqm로 수도권 전체 비중의 1.2%

수준이며, 타 권역 대비 신규 공급이 현저히 적어 공급과 동시에 빠르게 임대 안정화 달성이 가능하다.

고급리, 높은 공사비 등 개발환경의 어려움은 2024년에도 지속될 것으로 보이며, 수도권 내 물류센터 인허가 규제 강화, 공실 리스크 등 공급환경의 불확실성으로 2020년 이후 꾸준히 증가하던 공급물량은 2023년을 정점으로 감소할 것으로 예상된다.

**임대료**

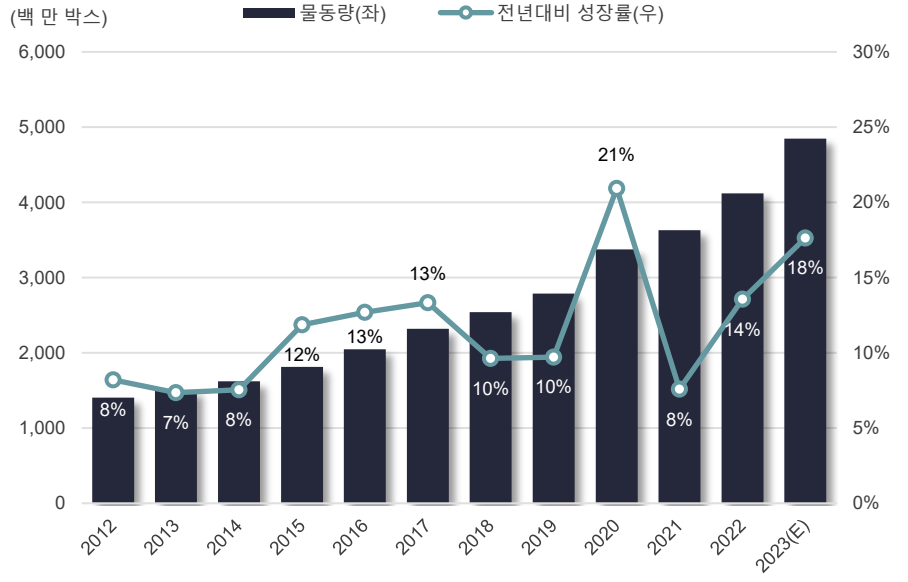
2023년에는 대규모 공급으로 주요 권역의 공실률이 가파르게 상승하였으며, 임차인 유치를 위해 렌트프리 등 임차인에게 제공되는 인센티브가 큰 폭으로 증가하여 상·저온창고의 월 평균 실질 임대료는 약 27,800원/평, 약 54,500원/평으로 전년 대비 각각 1.3%, 7.9% 하락하였다.

동남권의 상온 실질 임대료는 25,800원/평으로 조사되어 전년 대비 0.3% 하락하였다. 동남권에 가장 많은 공급이 있었지만, 입지적 강점에 따른 높은 수요로 임대료 하락은 크지 않은 것으로 보여진다. 반면, 저온 실질 임대료는 54,900원/평으로 전년 대비 4.1% 하락하였으며, 최근 2년 이내 준공된 물류센터 중 저온 공실 문제가 장기화되면서 렌트프리가 최대 5개월/년 까지도 늘어난 것으로 조사되었다.

서남권의 상온 실질 임대료는 34,400원/평으로 조사되어 전년 대비 6.9% 하락하였으며, 저온 실질 임대료는 60,700원/평으로 전년 대비 11.2% 하락하였다. 서남권에는 대형 물류센터가 주로 공급되었으며, 특히 저온 공실률은 40% 이상으로 집계되어 전년 대비 10% 이상의 실질 임대료 하락이 관측되고 있다.

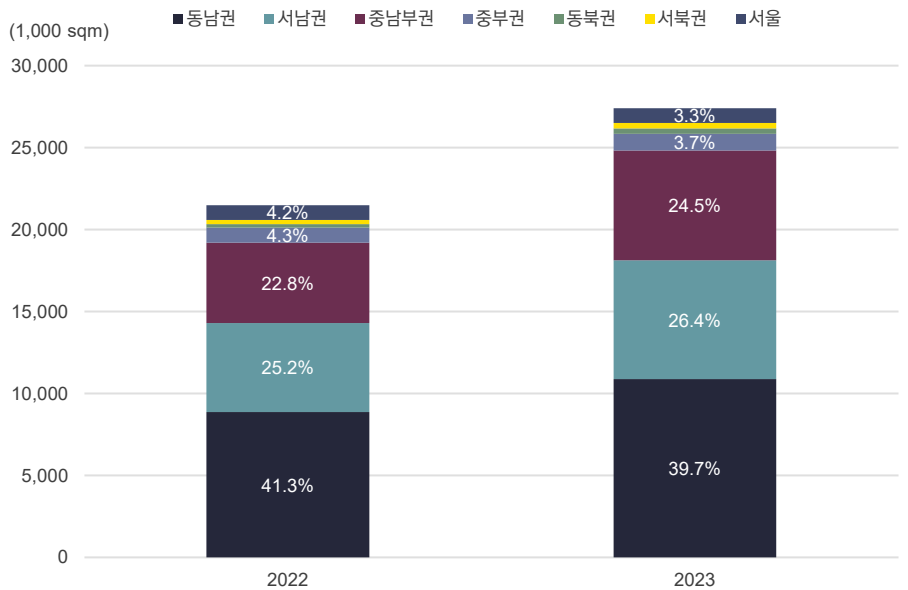
중남부권의 상온 실질 임대료는 25,400원/평으로 조사되어 전년 대비 1.5% 하락하였으며, 저온 실질 임대료는 49,700원/평으로 7.1% 하락하였다. 중남부권은 배터리, 반도체 등 다양한 공장단지가 형성되어 있어 꾸준한 수요가 관측되고 있는 권역이다. 그러나, 2023년에 중남부권의 물류센터 총 연면적이 37% 이상 증가하면서 임차인 유치를 위한 경쟁이 치열해

차트 3. 택배 물동량 및 성장률, 2012 - 2023(E)



출처 한국통합물류협회

차트 4. 수도권 권역별 누적 공급 면적 비교, 2022 vs 2023



출처 세빌스코리아

지고 있으며 평균 1.5~2.5개월/년 정도의 렌트프리가 관측되고 있다.

수도권 전 권역에서 실질 임대료 하락이 관측되고 있으며, 특히 준공 1~2년 내 신축 물류센터의 경우 상온 실질 임대료는 전년 대비 6% 하락하였고 저온 실질 임대료는 전년 대비 16% 하락하였다. 물류·유통의 특성상 입지에 따라 물류 비용, 인력 수급 용이성, 타겟 고객군 등 물류 운영 비용이 크게 달라지며 이전 비용도 높은 편이어서 신축 물류센터로의 이전이 활발하지 않은 편이다. 이로 인해 신축 물류센터 간에 신규 입차인 유치 경쟁은 더욱 심화될 것으로 전망된다.

거래규모

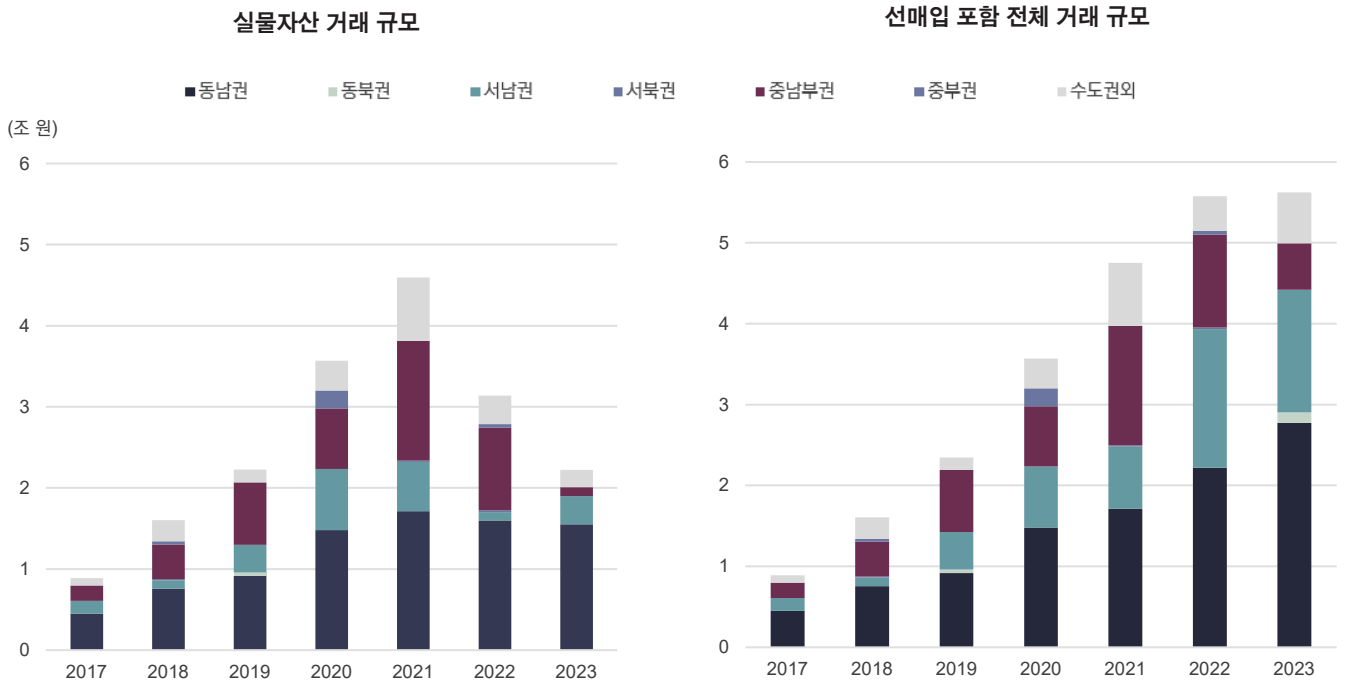
2023년 전국 물류센터의 총 거래 규모(선매입 사례 포함)는 5.6조 원으로 2022년과 유사한 수준으로 집계되었으나, 실물자산

거래만을 집계할 경우 2.2조 원으로 파악되어 2022년(3.1조 원) 대비 30% 하락하였다. 선매입 거래와 실물자산의 투자 규모 차이는 과거 저금리 시기에 선매입 계약이 진행된 다수의 물건들이 2023년에 준공되어 자산 인수가 마무리되었기 때문으로 분석된다. 권역별로는 동남권이 1.5조 원으로 가장 많은 거래가 이루어졌으며 2020년 이후 꾸준히 1.5조 원 이상의 거래 규모를 유지하고 있는 것으로 집계되었다. 반면 중남부권은 1,100억 수준으로 집계되어 전년 대비 약 90% 감소하였다. 이는 최근 지속적으로 우려되는 물류센터의 수급불균형과 자금시장 경색, 높아진 공사비로 인한 수익성 저하와 같은 이슈들이 투자자들에게 부담이 되었을 것으로 보인다.

투자자별로는 해외투자자의 비중이 46%로 전년 대비 18%p 증가하였으며 국내투자자의 비중은 38%로 전년 대비 31%p 감

소하였다. 지난 2020년 이후 해외투자자의 투자 비중이 꾸준히 증가하여 2023년에 가장 높은 것으로 집계되었다. 2023년 해외투자자가 매입한 사례를 보면 창원 두동 LG물류센터, 천평리 물류센터, CBRE GI 서이천물류센터 등 모두 LG전자, LX판토스, 쿠팡 등의 우량한 앵커입차인이 임대하고 있으며 IC 및 고속도로에 인접한 입지에 위치해 있다. 참고 유형별 비중으로는 선매입 포함 기준으로 복합 물류의 경우 76%, 상온이 17%, 저온이 7%이지만, 실물자산 기준으로는 복합이 59%, 상온이 41%, 저온이 0%로 투자비중의 차이를 나타내고 있다. 이는 투자자들이 과거 저온창고의 공급대비 높은 수요, 수익률 등으로 인해 다수의 개발사업 및 선매입 투자를 했으나 2023년 저온의 수급불균형에 따른 공실 리스크로 상온이 포함된 자산을 선호했기 때문으로 풀이된다.

차트 5. 전국 물류센터 거래 규모, 2017 - 2023



\* 전국 2천 평 이상 물류센터 거래 집계, 선매입 포함 전체 거래의 경우 준공 이후 자산 인수 시점을 기준으로 집계

출처: 세빌스코리아

물류센터 거래 가격은 2022년 고점을 형성한 이후 2023년 상반기부터 가격 조정이 시작되었다. 이에 따라 Cap. Rate는 2022년 말 4.5%의 저점을 기록한 이후에 상승 전환되었으며 2023년 말 기준 전년 대비 100bps 상승한 5% 중반 수준으로 추정된다. 또한, 신축 물류센터를 중심으로 렌트프리가 증가하고 있어 Effective Cap. Rate는 더욱 확대될 것으로 예상된다.

### 2024년 전망

고금리, 높은 공사비 등 개발환경의 어려움은 2024년에도 지속될 것으로 보이며, 수도권 내 물류센터 인허가 규제 강화, 공실 리스크 등 공급환경의 불확실성으로 2020년 이후 꾸준히 증가하던 공급물량은 2023년을 정점으로 향후에는 감소할 것으로 예

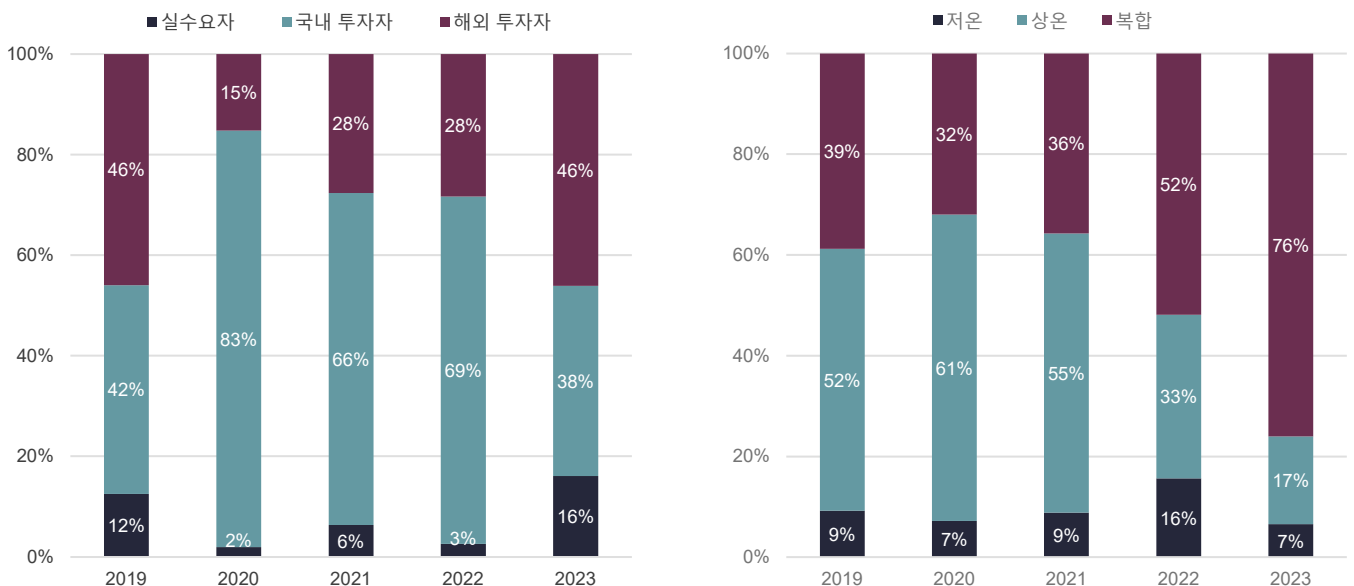
상된다. 연면적 16,500 sqm 이상 개발 프로젝트를 기준으로, 2024년에 공급될 것으로 예상되는 물량을 모두 합산하면 전국 740만 sqm, 수도권 497만 sqm로 추정된다. 다만 인허가를 받은 이후에도 본PF 조달의 어려움으로 착공이 지연되고 있는 사업장이 다수 관측되고 있으며, 착공신고가 완료된 사업장의 경우에도 공사가 중단되거나 지연되는 사례, 공사 완료 후에도 임차인 미확보 등의 이슈로 인해 PF 대출을 담보대출로 전환하는 단계를 진행하지 못해 사용승인이 연기되는 사례 등 물류센터 개발의 목표 시점보다 지연될 수 있는 다양한 상황들로 실제 공급량은 추정치보다 약 30~50% 가량 감소할 것으로 전망된다.

수요 또한 여전히 공급 대비 부족할 것으로 보이지만 국내 해외직구 시장을 겨냥한 해외 이커머스 업체들의 진출, 택배 물동량 증가로 인한 신규 임차면적 증가, 기

존 앵커임차인들의 비중 확대, 당일 및 휴일배송과 같은 배송 서비스 차별화 등으로 물류센터 관련 수요는 꾸준히 발생할 것으로 예상된다.

2024년 신규 공급 감소가 예상됨에도 불구하고 2023년 대규모 공급으로 인한 공실 리스크가 여전히 존재하고 있어 신축 물류센터의 렌트프리 등 인센티브 제공은 확대될 것으로 예상된다. 수도권 신축 물류센터의 경우 신규 임차인 유치를 위한 렌트프리 증가로 신·구축의 실질 임대료 차이는 축소될 것으로 예상되며, 상온 실질 임대료는 약 1~2% 하락할 전망이다. 저온 실질 임대료의 경우 서남권과 중남부권 중심으로 공급 예정인 저온 면적이 많아 약 5~10% 하락이 예상된다. 또한, 공실 장기화로 운영에 어려움을 겪는 저온 물류센터 중 상온으로의 용도 변경 사례 또한 증가할 것으로 전망된다.

차트 6. 물류센터, 투자자별 유형별 투자 비중 추이, 2019 - 2023



\* 선매입 거래를 포함한 전체 거래 규모

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**

**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.asia