GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG

LOGISTICS MARKET REVIEW

2024. 1Q

Korea

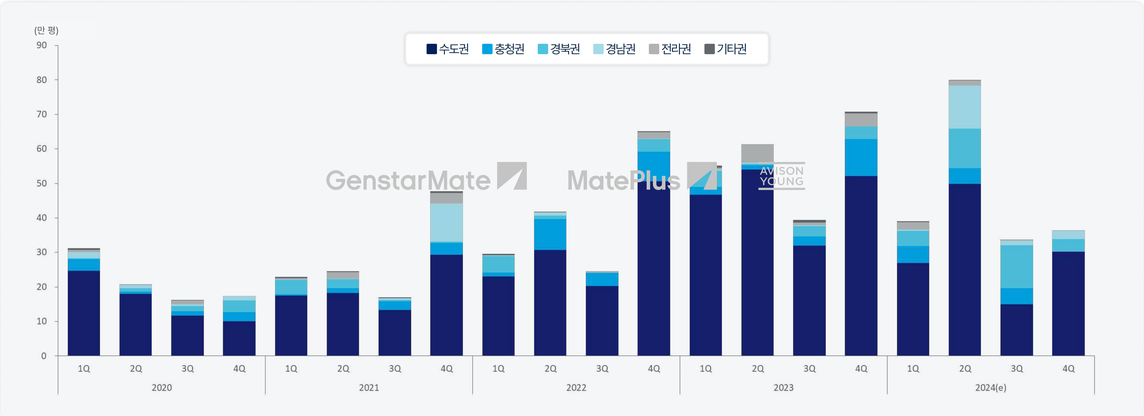
로지포트 오산 물류센터 / Logiport Osan Logistics Center

전국 물류센터 시장 리뷰 (2024.1Q)

1 공급 추이

2024년 1분기 전국 물류센터 신규 공급면적은 약 39만 평으로 전 분기 신규 공급의 약 55%수준에 그쳤다. 지방권의 신규공급은 2분기 연속 10만 평을 넘어섰으나 수도권의 신규공급이 대폭 감소한 영향이다. 향후 수도권의 신규 공급은 예년 수준을 보일 예정이나, 부산·양산·김해 등 경남권에 대규모 개발이 다수 진행되고 있어 지방권의 신규공급은 당분간 증가할 것으로 전망된다. 전국적으로 보았을 때 이미 개발이 진행 중인 물류센터들은 순차적으로 시장에 공급될 것으로 보이나, 신규 개발사업은 PF시장의 경색이 이어지고 있어 최근 1~2년간 이어졌던 공급과잉 현상은 점차 완화될 것으로 보인다.

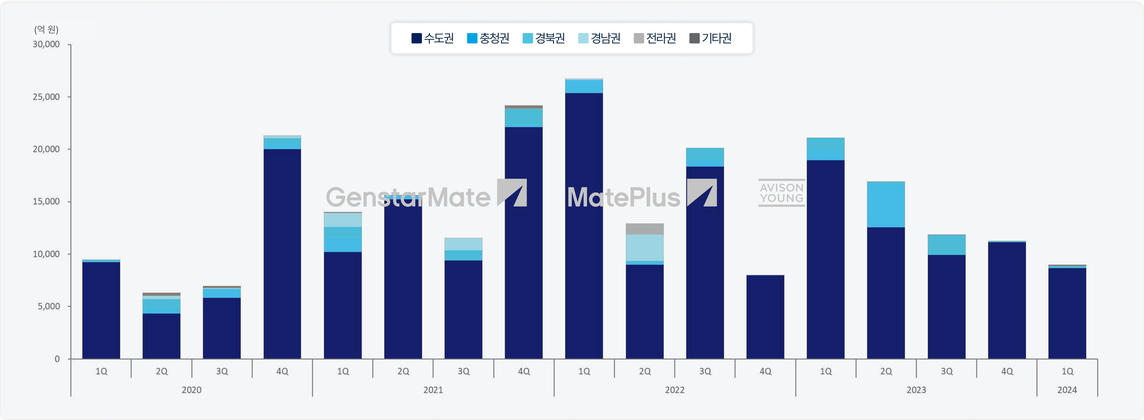
공급 면적 추이(2020 1Q ~ 2024 4Q, 연면적 기준)



2 거래 추이

2024년 1분기 전국 물류센터의 거래 규모는 8,969억 원으로 전 분기 대비 2,300억 원(20.4% 감소) 감소하였고, 전년 동기 대비 1조 2,122억 원(57.5% 감소) 감소하였다. 전국 물류센터의 용도별 평당 거래 가격은 상온 580만 원, 저온 870만 원, 혼합 990만 원 수준으로 거래가 되었는데, 특히 혼합 물류센터의 평당 거래 가격은 전 분기 대비 약 28% 상승하였다. 수도권의 거래 규모는 전국의 97%를 차지하였으며, 주요 거래 사례는 로지포트 오산(1,250억 원), 오뚜기물류서비스 남양주안전물류센터(1,490억 원), 피벗로지스화성센터(2,120억 원) 등이 있다.

거래 규모 추이(2020 1Q ~ 2024 1Q, 연면적 기준)



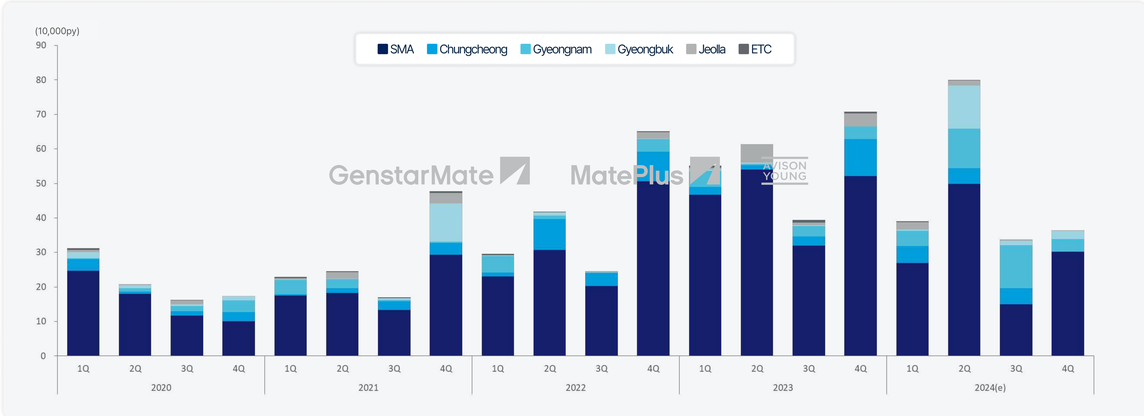
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

Nationwide Logistics Market (2024.1Q)

1 Supply Trend

In 1Q 2024, the new supply of logistics centers nationwide was approximately 390 thousand py (about 55% of the previous quarter's new supply). New supply in the province exceeded 100 thousand py for the second consecutive quarter, but this was due to a significant drop in new supply in the Seoul Metropolitan Area(SMA). In the future, new supply in the SMA is expected to remain at the same level. However, new supply in the provinces is expected to increase shortly, as several developments in the Gyeongnam, including Busan, Yangsan, and Gimhae. However, new developments are expected to gradually ease from the past one to two years of oversupply as the PF market tightens.

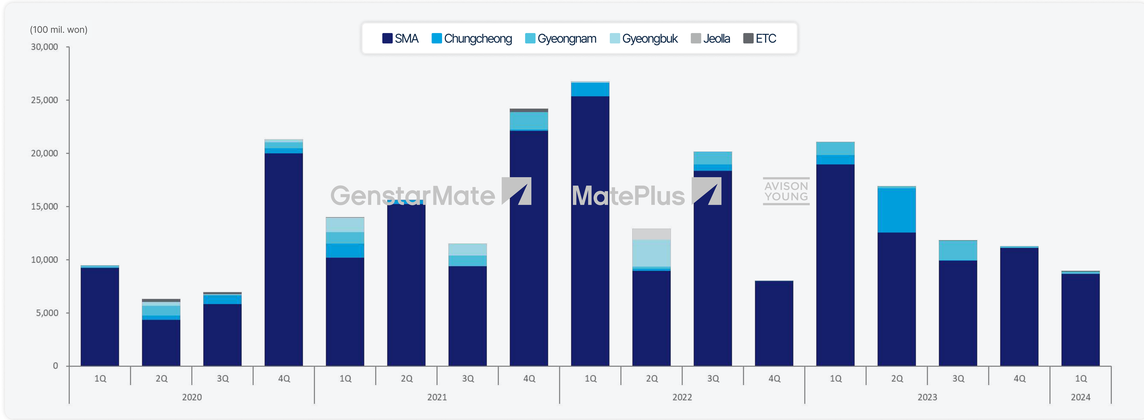
Supply Trend(2020 1Q ~ 2024 4Q, GFA)



2 Transaction Trend

In 1Q 2024, the transaction volume of the national logistics center was 896.9 billion won, a decrease of 230 billion won(down 20.4%) QoQ and a decrease of 1.122 trillion won(down 57.5%) YoY. The transaction price per py nationwide by usage was 5.8 million won for dry, 8.7 million won for cold, and 9.9 million won for mixed. In particular, the transaction price per py for mixed logistics centers is up about 28% QoQ. Transaction volume in the SMA amounted to 97% of the total. Major transactions include Logistics Port Osan (125 billion won), Ottogi Logistics Service Namyangju Safety Logistics Center (149 billion won), and Pivot Logistics Hwaseong Center (212 billion won).

Transaction Trend (2020 1Q ~ 2024 1Q, GFA)



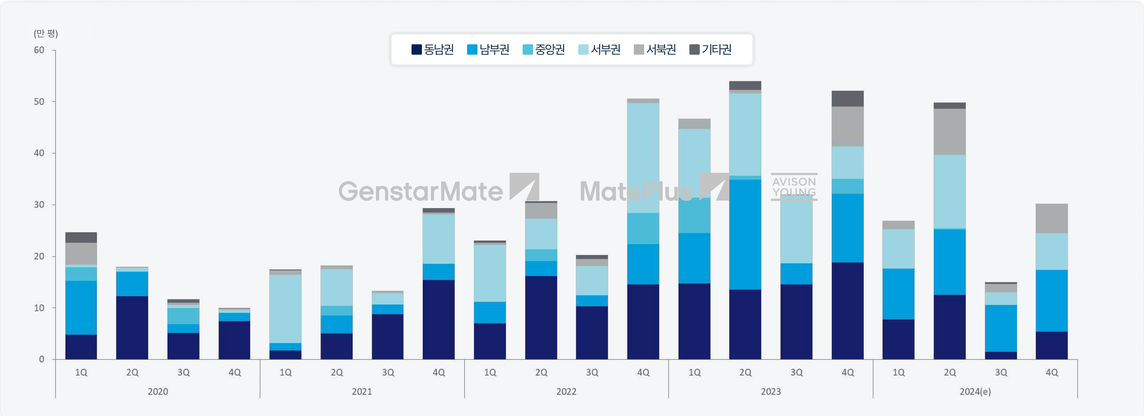
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 공급시장 (2024.1Q)

1 권역별 신규 공급

2024년 1분기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 약 27만 평으로 전 분기 대비 48.4% 감소하였다. 권역별로 보았을 때, 동남권의 신규공급이 2년 만에 처음으로 분기 기준 10만 평 미만으로 감소하였고, 최근 공급이 집중되었던 남부권과 서부권 또한 각각 10만 평 미만의 신규공급을 기록하였다. 단, 그동안 준공이 미뤄지고 있던 연면적 3만 평 이상 대형 물류센터들이 연내 준공을 마무리 할 것으로 예상되어 올해 공급량은 꾸준할 것으로 보인다. 남부권과 서부권에 대형 물류센터의 예정 공급이 집중되어 있어 연내 공급 시 동남권의 신규공급을 넘어설 예정이다.

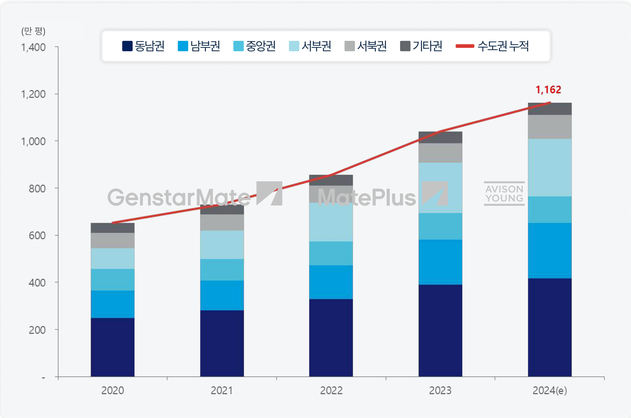
권역별 신규 공급(2020 1Q ~ 2024 4Q, 연면적 기준)



2 권역별 누적 공급 및 주요 공급 예정 사례

2024년 한 해 동안 수도권에 예정된 신규 공급은 2023년 대비 약 30% 감소한 120만 평으로 누적 공급은 약 1,162만 평 수준이다. 2024년 동남권의 신규 공급은 수도권 전체의 약 22%인 27만 평이 예정되어 있으며 2014년 이후 처음으로 동남권의 비중이 30% 미만으로 내려갈 예정이다. 반면 남부권은 2년 연속 40만 평 대 신규 공급이 예상되어 누적 공급은 2백만 평을 넘어설 전망이다. 서북권 또한 연면적 1만 평 이상 중·대형 물류센터 다수를 포함하여 약 18만 평의 신규 공급이 예정되어 있어 누적 공급은 1백만 평을 넘어설 것으로 보인다. 단, 일부 사업장에서는 연내 준공에 차질이 있을 수 있어 예정 공급 면적이 변동될 가능성이 있으며 공급량은 점진적으로 줄어들 것으로 보인다.

권역별 누적 공급 (2020 ~ 2024, 연면적 기준)



주요 공급 예정 사례(2024 2Q, 연면적 1만 평 이상)

물류센터명	소재지	권역	연면적(평)
김포MS 12-2BL	김포시 구래동	서북권	49,957
메가와이즈청라 물류센터	인천광역시 서구 원창동	서부권	43,213
시화MTV 물류1BL 물류센터	시흥시 정왕동	서부권	42,102
안성 아레나스 물류센터	안성시 양성면	남부권	37,652
로고스 시흥 물류센터	시흥시 정왕동	서부권	30,209
로지스밸리 인천포트 GDC 물류센터	인천광역시 연수구 송도동	서부권	27,140
미래인로지스부천	부천시 오정구 내동	서북권	24,872

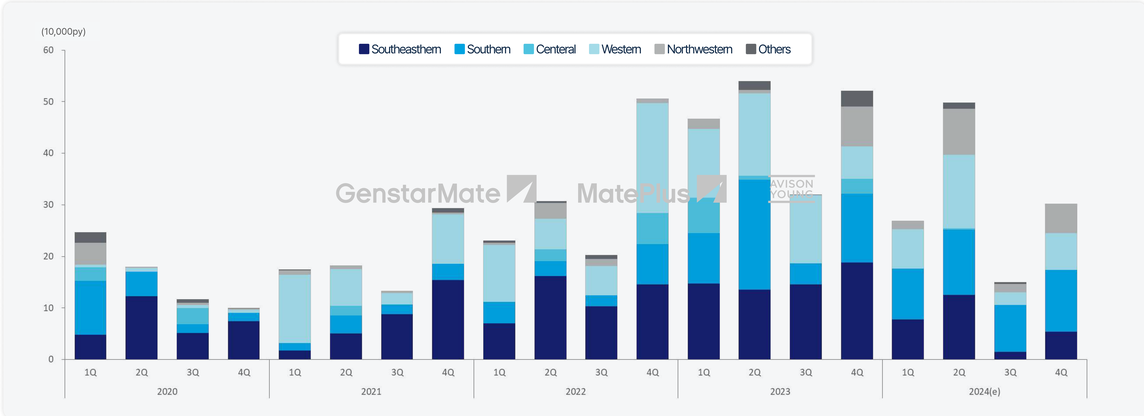
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Supply Market (2024.1Q)

1 New Supply by Market

In 1Q 2024, the new supply of logistics centers in the SMA totaled approximately 270 thousand py, down 48.4% QoQ. By markets, new supply in the Southeastern dropped to less than 100 thousand py quarterly for the first time in two years, while the Southern and Western, where supply has been concentrated in recent years, each recorded less than 100 thousand py of new supply. However, supply is expected to remain steady this year as large-sized logistics centers with a GFA of more than 30 thousand py that have been delayed are scheduled to be completed by the end of the year. As the planned supply of large-sized logistics centers is concentrated in the southern and western markets, it is expected to surpass the new supply in the southeastern market.

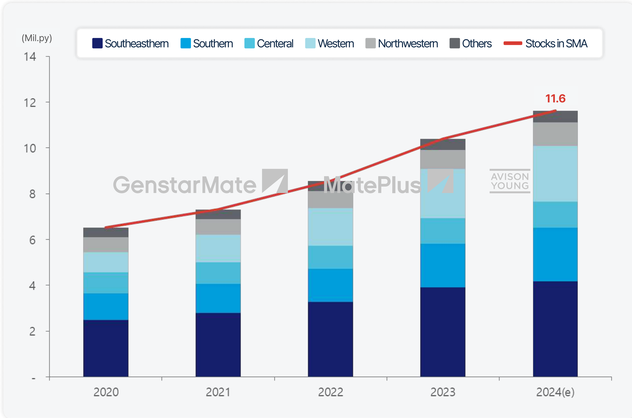
New Supply by Market (2020 1Q ~ 2024 4Q, GFA)



2 Stocks by Markets / Major upcoming supply cases

During 2024, the new supply planned for the SMA is 1.2 million py, down about 30% from 2023, bringing cumulative supply to about 11.62 million py. New supply in the Southeastern market in 2024 will be 270 thousand py, or about 22% of the total in the SMA, marking the first time since 2014 that the market's share has fallen below 30%. On the other hand, the southern market is expected to see 400 thousand py of new supply for the second consecutive year, bringing the cumulative supply to more than 2 million py. The Northwestern market is also expected to see the new supply of about 180 thousand py, including several medium·large-sized logistics centers with a GFA of 10,000 py or more, bringing the cumulative supply to more than 1 million py. However, there is a possibility that the planned supply area will fluctuate as some projects may face delays in completion within the year, and the supply volume is expected to decrease gradually.

Stocks by Markets (2020 ~ 2024, GFA)



Major Upcoming Supply Cases(2024 2Q)

Logistics Center	Address	Market	GFA(py)
Gimpo MS 12-2BL	Gimpo Gurae	Northwestern	49,957
Megawise Cheongna	Incheon Seo-gu Wonchang	Western	43,213
Sihwa MTV Logistics 1BL	Siheung Jeongwang	Western	42,102
Anseong Arenas	Anseong Yangseong	Southern	37,652
Logos Siheung	Siheung Jeongwang	Western	30,209
LogisValley Incheon Port GDC	Incheon Yeonsu-gu Songdo	Western	27,140
Mirae-in Logis bucheon	Bucheon Ojeong-gu Nae-dong	Northwestern	24,872

*More than 10,000py of GFA

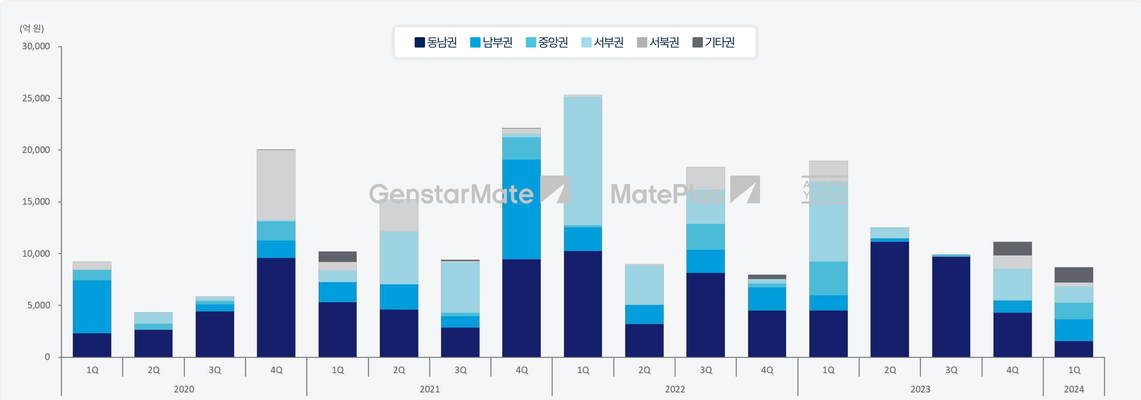
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 거래시장 (2024.1Q)

1 거래규모

2024년 1분기 국내 수도권 물류센터의 총 거래 규모는 약 8,680억 원으로, 전년 동기 대비 54% 수준이었으며, 2020년 1분기 거래 규모(약 9,000억 원)와 유사했다. 권역별로는 서부권을 제외한 모든 지역에서 각각 최소 1,500억 원 이상의 거래가 이루어졌다. 동남권에서는 2019년 이후 최저 거래 규모를 기록했다. 이전 분기에 거래가 없었던 중앙권에서는 '로지포트 오산'이 거래되었다. 이 거래는 메이트플러스가 매각 자문을 맡아 성공적으로 종결되었으며, 평당 거래 가격은 1,039만 원이었다. 용도별로는 모든 유형의 물류센터에서 거래가 진행되었다. 2023년 1분기 이후로 저온 물류센터의 거래가 없었으나, 이번 분기에 동남권에서 1건, 서부권에서 2건이 거래되어 총 3건의 저온 물류센터 거래가 이루어졌다.

수도권 물류센터 거래규모 추이(2020 1Q ~ 2024 1Q)



2 주요 거래 사례

당 분기 수도권 내에서 11건의 거래사례를 살펴보면, 동남권 4개 동, 서부권 1개 동, 그 외 지역에서 각각 1개 동이 거래되었다. 피앤케이파트너스개발이 소유했던 신근리 물류센터는 캡스톤자산운용이 블라인드펀드를 활용해 평당 575만 원, 총 804억 원에 매입하였다. 서부권에서는 SGC이테크건설이 '웨스트사이드 로지스틱스'를 설립하여 원창동의 저온물류센터 2건을 에이치북항물류로부터 매입하였다. 이 물류센터들의 일부 층은 보세창고 용도로 사용될 예정이다. 기타권에서는 오뚜기물류서비스남양주안전물류센터 1동이 약 1,490억 원에 거래되었다. 금오유통이 개발한 이 물류센터는 오뚜기가 전체 임차하여 공실을 해소하였고, 일부는 전대 마케팅 중이다.

오뚜기물류서비스 남양주안전물류센터

주요 거래 사례 리스트

월	물류센터명	주소	용도	거래가격(억 원)	거래면적(평)	평당가격(천 원)	매도자 / 매수자
1	신근리 물류센터	여주시 흥천면	상온	804	13,966	5,757	피앤케이파트너스개발/ 캡스톤자산운용
1	로지포트 오산 물류센터	오산시 원동	혼합	1,250	12,078	10,349	라살자산운용 / 퍼시픽투자운용
1	채과원 물류센터	화성시 방교동	혼합	325	3,261	9,966	채과원 / 기가비스
2	원창동394-59 물류센터	인천시 원창동	저온	834	8,386	9,947	에이치인천북항물류/ 웨스트사이드로지스틱스
2	원창동394-12 물류센터	인천시 원창동	저온	752	8,195	9,186	에이치2인천북항물류 / 웨스트사이드로지스틱스
3	오뚜기물류서비스 남양주안전물류센터	남양주시 수동면	혼합	1,491	15,922	9,364	금오유통 / 스타로드자산운용
3	피벗로지스 물류센터	이천시 마장면	상온	2,120	32,370	6,549	피벗플러스 / 이지스자산운용

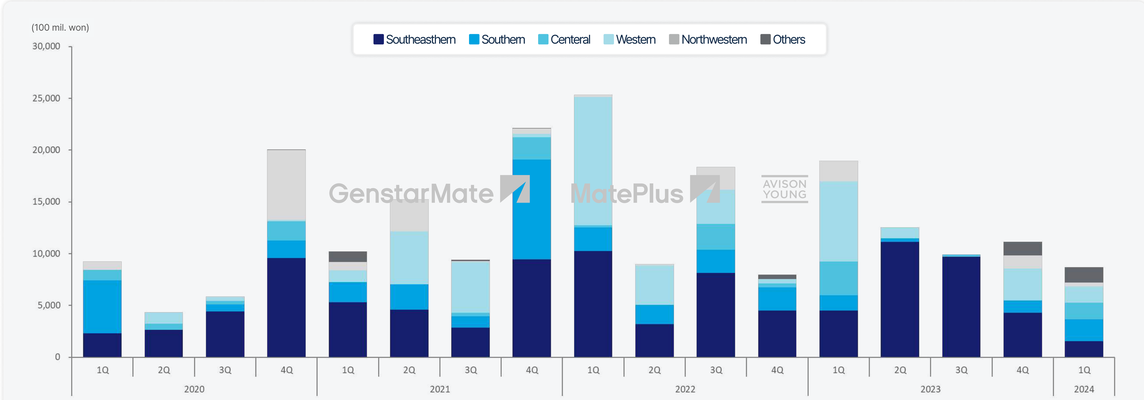
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Investment Market (2024.1Q)

1 Transaction Volume

In Q1 2024, the total transaction volume in the SMA was approximately 868 billion won, up 54% YoY, similar to the transaction volume in Q1 2020 (approximately 900 billion won). By markets, all markets except the Western recorded at least 150 billion won in transactions each. The Southeastern recorded the lowest transaction volume since 2019. The Central market, which had no transactions in the previous quarter, saw the 'LogiPort Osan'. The transaction was successfully concluded by Mateplus as the advisor to the seller, with a transaction price of 10.39 million won per py. By usage, all types of logistics centers were transacted. After no cold logistics center transactions since Q1 2023, this quarter saw three transactions, one in the Southeastern and two in the Western.

SMA Logistics Center transaction volume (2020 1Q ~ 2024 1Q)



2 Notable Transaction Cases

Of the 11 transactions in the SMA during the quarter, four were in the Southeastern, one in the Western, and one in each of the other markets. Shin Geun-ri Logistics Center, formerly owned by P&K Partners Development, was acquired by Capstone Asset Management using blind funds at 5.75 million won per py for 80.4 billion won. In the Western, SGC E&C established Westside Logistics and purchased two cold logistics centers in Wonchang-dong from H. Bukhang Logistics. Some floors of these logistics centers will be used as bonded warehouses. Ottogi Logistics Service Namyangju Safety Logistics Center was traded for about 149 billion won in the other markets. The logistics center, developed by Kumo Distribution, has been fully leased by Ottogi to eliminate vacancies and part of it is being marketed for sublease.

Ottogi Logistics Service
Namyangju Safety Logistics Center

Key transaction cases

Month	Logistics Center	Address	Type	Transaction Price (100 mil won)	Transaction Area (py)	Price per py (1,000 won)	Seller / Buyer
1	Shingeun-ri Logistics Center	Yeoju Heungcheon	Dry	804	13,966	5,757	P&K Partners Development / Capstone Asset Management
1	Logiport Osan	Osan Wondong	Mix	1,250	12,078	10,349	Lasalle Investment Management / Pacific Investment Management
1	CHAIGAWON Logistics Center	Hwaseong Banggyo	Mix	325	3,261	9,966	CHAIGAWON / GigaVis
2	Wonchang-dong 394-59 Logistics Center	Incheon Wonchang	Cold	834	8,386	9,947	H Incheon Bukhang Logistics / WestSide Logistics
2	Wonchang-dong 394-12 Logistics Center	Incheon Wonchang	Cold	752	8,195	9,186	H2 Incheon Bukhang Logistics / WestSide Logistics
3	Ottogi Logistics Service Namyangju Safety Logistics Center	Namyangju Sudong	Mix	1,491	15,922	9,364	Geumo Distribution / Starlord Asset Management
3	Pivot Logis	Icheon Majang	Dry	2,120	32,370	6,549	Pivot Plus / IGIS Asset Management

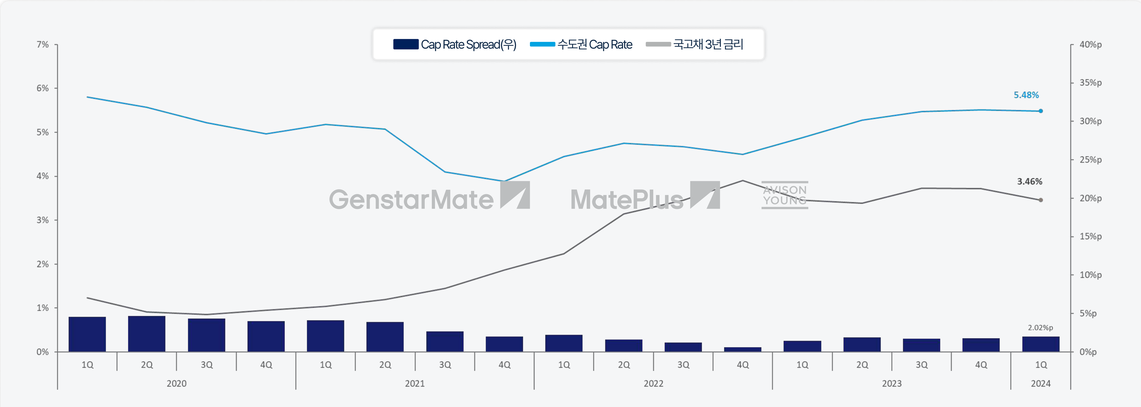
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

수도권 물류센터 거래시장 (2024.1Q)

3 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

2024년 1분기 수도권 물류센터의 Cap. Rate은 전 분기 대비 0.3%p 하락하여 5.48%를 기록하였다. 2023년 2분기 이후로 Cap. Rate은 꾸준히 5% 중반 수준을 유지하고 있다. 미국계 KKR이 소유한 인천 석남동 물류센터를 포함해 작년과 유사한 수준의 선매입약정 종결 건들이 예정되어 있어, 2024년 Cap. Rate은 보합 또는 소폭 상승할 것으로 예상된다. 또한, 국고채3년물 대비 물류센터의 Cap. Rate 스프레드는 국고채3년물 금리 하락의 영향으로 다소 상승하였다.

수도권 물류센터 Cap. Rate 추이(2020 1Q ~ 2024 1Q)

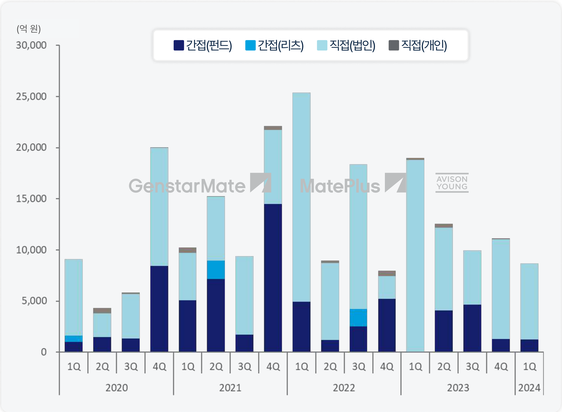


4 매도•매수자 유형별 거래규모

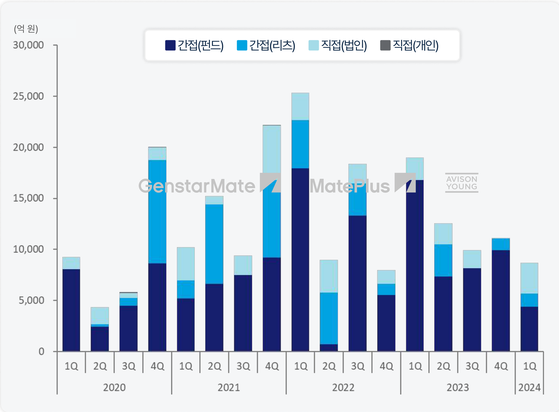
매도자 유형에서 법인의 매도가 전체 거래 규모의 약 86%, 총 7,430억 원을 차지하였다. 대부분은 개발 후 매도하는 시행사로, 주요 법인은 세일건설, 피벗플러스, 에이치1,2북항물류 등이 있다. 매수자 유형에서는 펀드와 리츠가 각각 4,415억 원과 1,250억 원을 매수하여 전체 매수 규모의 약 65%를 차지하였다. 법인 매수자는 주로 자가 사용 목적으로 매수하여 총 3,016억 원(전체 거래 규모의 35%)을 기록하였다. 개인 매수 유형은 없었다.

* PFV건은 법인 매도·매수건으로 집계

매도자 유형별 거래규모(2020 1Q ~ 2024 1Q)



매수자 유형별 거래규모(2020 1Q ~ 2024 1Q)



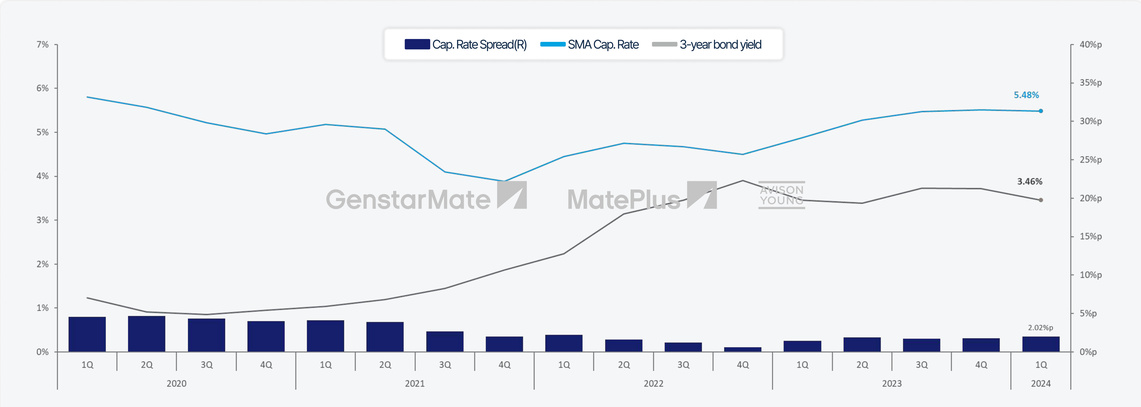
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

SMA Investment Market (2024.1Q)

3 SMA Cap. Rate Trend

In Q1 2024, the cap rate for SMA logistics centers decreased by 0.3 percentage points QoQ to 5.48%. Since Q2 2023, cap rates have been consistently in the mid-5 percent range. Cap rates for 2024 are expected to remain flat or increase slightly, with a similar number of pre-purchase commitments closing as last year, including the KKR-owned Seoknam-dong logistics center in Incheon. In addition, the cap rate spread of logistics centers over 3-year government bonds has increased slightly due to the decline in 3-year government bonds.

SMA Logistics Center Cap. Rate Trend(2020 1Q ~ 2024 1Q)

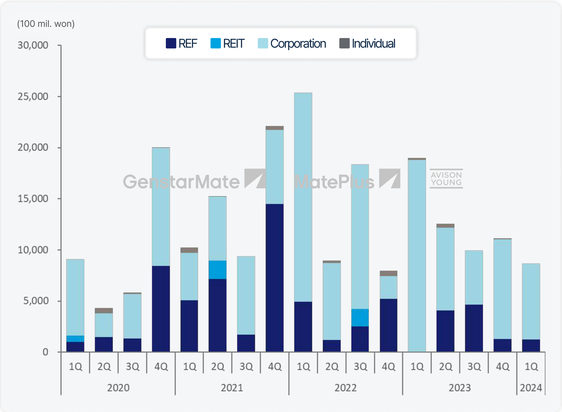


4 Transaction Volume by Seller•Buyer Type

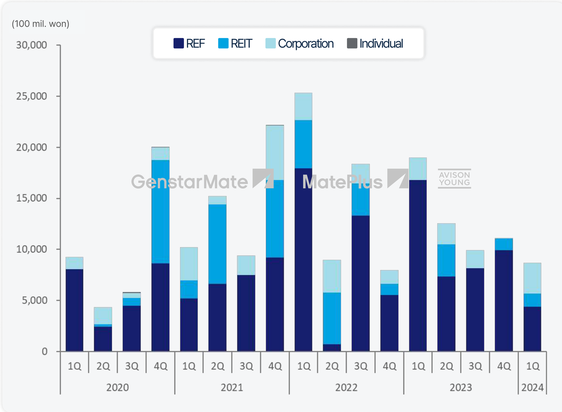
Regarding seller type, corporate sellers accounted for about 86 percent of the total transaction volume, totaling 743 billion won. Most of them are developers who sell after development, with significant players including Sale Construction, PivotPlus, and H1,2 Bukhang Logistics. Regarding buyer type, funds, and REITs purchased 441.5 billion and 125 billion won, respectively, accounting for about 65 percent of the total purchase volume. Corporate buyers mainly bought for their use, totaling 301.6 billion won(35 percent of the total transaction volume). There were no individual purchases.

• PFV cases included in corporate Selling - Buying

Transaction volume by seller type (2020 1Q ~ 2024 1Q)



Transaction volume by buyer type (2020 1Q ~ 2024 1Q)



❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

간접투자상품 설정 및 인가 현황 (2024.1Q)

1 펀드 신규설정 현황 및 리츠 영업인가 현황

금융감독원 자료를 확인한 결과, 2024년 1분기에 설정된 부동산 펀드는 총 8건으로 나타났으며, 이 중 국내 물류센터에 투자한 펀드는 없었다. 그러나 이든자산운용은 오피스, 주거시설, 물류센터, 데이터센터 등에 투자할 목적으로 블라인드 펀드 '이든개발형일반사모부동산투자신탁제1호'를 설정하였다. 이 펀드에는 군인공제회와 계열사가 4년 만에 앵커 출자자로서 850억 원을 출자하였고, 현대건설(500억 원), KT에스테이트, 신한은행 등이 참여하였다. 리츠의 경우, 전 분기인 2023년 12월에 등록된 퍼시픽물류전문제1의3호리츠 이후 이번 분기에는 물류센터를 투자 대상으로 하는 리츠의 신규 등록은 없었다.

펀드 신규 설정 현황

펀드명	설정일	AMC	투자 자산
이든개발형일반사모부동산투자신탁제1호	2024.01.17	이든자산운용	블라인드펀드 (오피스,주거,물류,데이터센터 등)

리츠 영업인가 및 영업등록 현황

회사명	인가/등록일	AMC	투자 자산
-			

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

Indirect Investment Vehicle (2024.1Q)

1 New Funds • REITs

According to data from the Financial Supervisory Service, eight real estate funds were set up in 1Q 2024, and none were invested in domestic logistics centers. However, Edn Asset Management set up a blind fund, 'Edn Development General Private Real Estate Investment Trust No. 1', to invest in offices, residential, logistics, and data centers. The fund has invested 85 billion won as an anchor investor in 4 years with the Military Mutual Aid Association and its affiliates. Other investors include Hyundai E&C(50 billion won), KT Estate, and Shinhan Bank. As for REITs, there were no new REIT registrations targeting logistics centers this quarter, following the registration of Pacific Logistics REITs 1-3 in December 2023, the previous quarter.

New Funds

REF	Registration Date	AMC	Property
Edn Development General Private Real Estate Investment Trust No.11	2024.01.17	Edn Investment Management	Blind Fund (Office, Residential, Logistics, Data Center)

New REITs

Company	Registration Date	AMC	Property
-			

❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

APPENDIX

조사 개요

지역	전국
대상	연면적 3,000m² 이상의 총 연면적 대비 창고시설 사용 비율이 50% 이상인 물류센터
조사 방법	전화 · 현장 조사 및 국토교통부 자료 참고
조사 내용	물류센터 인허가 및 사용 승인 현황, 거래 사례 등
조사 기간	매 분기말 익월 15일 ~ 말일 조사

물류센터 분류 기준(3.3m²=평 단위로 환산)

소형	33,508m² 미만 (1만 평 미만)
중형	33,508m² 이상 99,174m² 미만 (1~3만 평 미만)
대형	99,174m² 이상 165,289m² 미만 (3~5만 평 미만)
초대형	165,289m² 이상 (5만 평 이상)

수도권 권역 및 세부지역 분류 기준

권역	행정구역	세부 지역
동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인구(처인구)	광주, 곤지암, 이천, 여주, 양지, 덕평
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)	안성, 평택, 화성
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시(동탄 지역), 용인시(수지구)	군포, 안양, 수원, 동탄, 오산, 기흥, 수지
서부권	안산시, 시흥시, 광명시, 인천광역시(중구,동구,미추홀구,서구,남동구,연수구,옹진군)	인천, 안산, 시흥
서북권	고양시, 파주시, 김포시, 부천시, 인천광역시(계양구, 부평구, 강화군)	김포·부천, 고양 파주
기타권	위 권역 제외 경기도, 서울특별지역	-

수도권 권역 분류도

❖ 본 보고서에 수록된 DB구독을 희망하시는 법인은 젠스타메이트 부동산연구소로 연락 주시기 바랍니다.

젠스타메이트 부동산 연구소

이형구 (부동산연구소장)	**김규진** (리서치센터장)	**박인구** (리서치센터)	**백지희** (리서치센터)	**장문경** (리서치센터)
02-3775-7290	02-3775-7252	02-3775-7269	02-3775-7224	02-3775-7236
hg.lee@genstarmate.com	rita.kim@genstarmate.com	inkoo.park@genstarmate.com	jihee.baek@genstarmate.com	moonkj98@genstarmate.com

메이트플러스 물류사업본부 소개

노종수 (물류사업본부장 / 개발사업부장 / 상무)	**남건우** (물류LM사업부장 / 이사)	**박영철** (물류PM사업부장 / 이사)	**백장윤** (물류개발팀 / 팀장)	**최수호** (물류전략팀 / 팀장)
02-3775-7334	02-3775-7264	02-3775-7322	02-3775-7339	02-3775-7369
jsn007@genstarmate.com	gunwoo.nam@genstarmate.com	youngchul.park@genstarmate.com	bjy77@genstarmate.com	sh@genstarmate.com

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

APPENDIX

Research Overview

Region	Nationwide
Target	Logistics Center with GFA of 3,300m² and more which uses at least 50% of its area as warehouse facilities
Method	Telephone/site investigation, Ministry of Land, Infrastructure and Transport
Contents	Logistics Center license and approval status, transaction cases, tenant status and rent level
Period	Research on the 15th to the last day of the following month at the end of each quarter

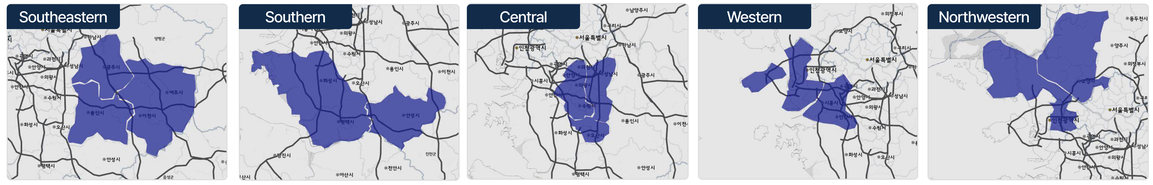
Grade Classification

Small	Less than 33,508m² (less than 10,000 py)
Medium	More than 33,508m² and less than 99,174m² (more than 10,000 py and less than 30,000 py)
Large	More than 99,174m² and less than 165,289m² (more than 30,000 py and less than 50,000 py)
Prime	More than 165,289m² (more than 50,000 py)

Classification of SMA Market & Submarket

Market	Administrative Distirct	Submarket
Southeastern	Gwangju, Icheon, Yeoju, Yongin (Cheoin-gu)	Gwangju·Gonjiam, Icheon·Yeoju, Yangji·Deokpyeong
Southern	Anseong, Pyeongtaek, Hwaseong (excluding Dongtan Area)	Anseong, Pyeongtaek·Hwaseong
Central	Gunpo, Uiwang, Anyang, Gwacheon, Suwon, Osan, Hwaseong (Dongtan Area), Yongin (Suji-gu, Giheung-gu), Seongnam	Gunpo·Anyang·Suwon, Dongtan·Osan, Giheung·Suji
Western	Incheon (excluding Gyeyang-gu, Bupyeong-gu, Ganghwa-gun) Ansan, Siheung, Gwangmyeong,	Incheon, Ansan·Siheung
Northwestern	Incheon (Gyeyang-gu, Bupyeong-gu, Ganghwa-gun) Goyang, Paju, Gimpo, Bucheon,	Gimpo·Bucheon, Goyang·Paju
Others	The rest of Gyeonggi-do, Seoul	-

Map of SMA Market



❖Please contact Genstarmate Research Center if you wishes to subscribe to the DB in this report.

GenstarMate Research Center

Hyounggoo Lee (Head of Institute)	**Rita Kim** (Head of Research)	**Inkoo Park** (Research Center)	**Jihee Baek** (Research Center)	**Moonkyung Jang** (Research Center)
02-3775-7290	02-3775-7252	02-3775-7269	02-3775-7224	02-3775-7236
hg.lee@genstarmate.com	rita.kim@genstarmate.com	inkoo.park@genstarmate.com	jihee.baek@genstarmate.com	moonkj98@genstarmate.com

MatePlus Logistics Department

Jongsu Noh	**Gunwoo Nam**	**Youngchul Park**	**JangYoun Baek**	**Sooho Choi**
(Head of Logistics Dep. & Development Div.)	(Head of Leasing Management Div.)	(Head of Property Management Div.)	(Head of Development Team)	(Head of Capital Market Team)
02-3775-7334 jsn007@genstarmate.com	02-3775-7264 gunwoo.nam@genstarmate.com	02-3775-7322 youngchul.park@genstarmate.com	02-3775-7339 bjy@genstarmate.com	02-3775-7369 sh@genstarmate.com

❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice. This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.