GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG

LOGISTICS MARKET REVIEW

2024. 2Q

Korea

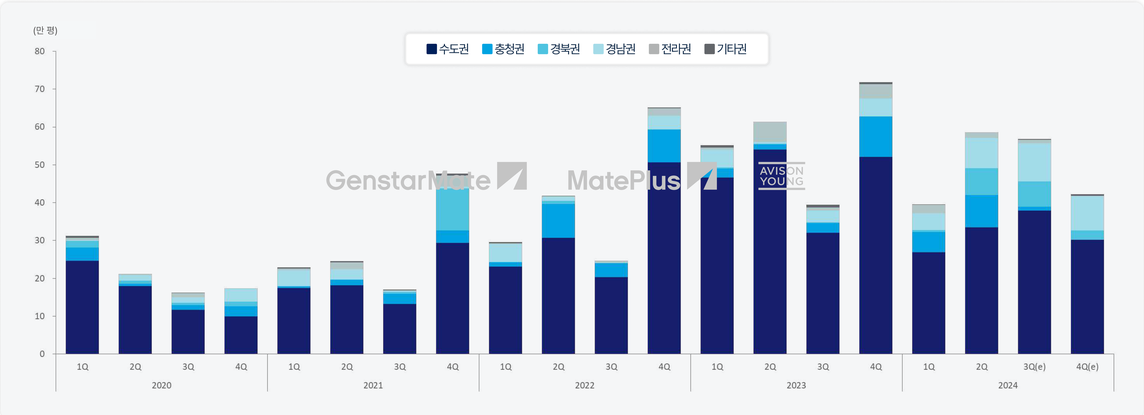
인천 석남 혁신물류센터/ Seoknam Innovation Logistics Center

전국 물류센터 시장 리뷰 (2024.2Q)

1 공급 추이

2024년 2분기 전국 물류센터 신규 공급 면적은 약 59만 평으로, 전 분기 대비 약 48% 증가했다. 수도권의 신규 공급은 약 33만 평으로 전 분기 대비 소폭 증가했다. 연면적 3만 평 이상의 대형 물류센터가 천안, 김해, 경산 등 지방에 다수 공급되어 지방권도 약 25만 평 증가하며 전체 공급의 약 43%를 차지했다. 전국적으로 2024년 하반기에 공급이 예정된 물량은 점차 감소할 것으로 예상되며, 2024년 2분기 현재 대부분의 사업장에서 준공이 계획보다 늦어지고 있어 일부 공급 예정 물량이 2025년 이후로 이연될 가능성이 높다.

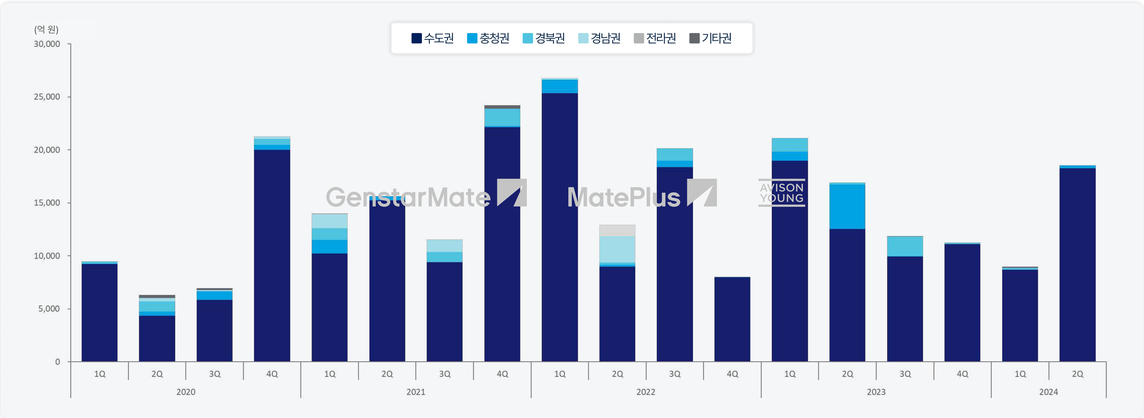
공급 면적 추이(2020 1Q ~ 2024 4Q, 연면적 기준)



2 거래 추이

2024년 2분기 전국 물류센터 거래 규모는 1조 8,549억 원, 거래 면적은 312,369평(17건)으로 집계되었으며, 이는 전 분기 대비 각각 106.8%, 174.6% 증가한 수치이다. 전 분기 대비 약 1조 원 이상 증가한 수도권 거래 규모가 전체 거래 규모 증가에 크게 기여했으며, 수도권의 대덕물류센터 A, B동과 인천 석남 혁신물류센터 등 5천억 원대 이상의 초대형 물류센터 거래가 두드러진다. 경남 지역에서는 21억 원(1건), 충청 지역에서는 260억 원(2건)의 거래가 있었다. 대표적인 사례로는 삼성전자로지텍아산센터가 지에프인베스트먼트로부터 창호건설이 160억 원에 매입한 것이다. 이 외에 다른 지역에서의 거래는 없었다.

거래 규모 추이(2020 1Q ~ 2024 2Q, 연면적 기준)



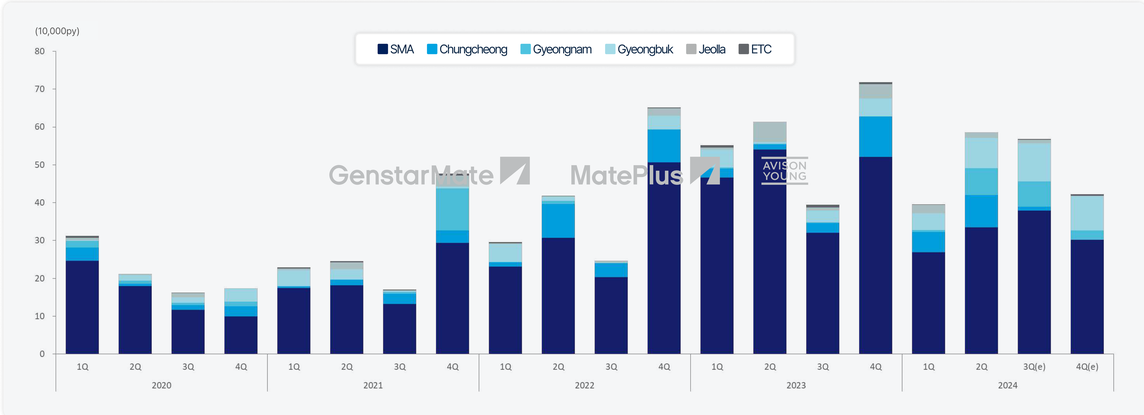
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

Nationwide Logistics Market Review (2024.2Q)

1 Supply Trend

In 2Q 2024, the new supply of logistics centers nationwide was approximately 590 thousand py, an increase of approximately 48% QoQ. The new supply in the SMA was approximately 330 thousand py, which is slightly higher than the previous quarter. The number of large-sized logistics centers with a GFA of 30 thousand py or more increased in provinces such as Cheonan, Gimhae, and Gyeongsan, accounting for about 250 thousand py, or 43% of the total supply. Nationwide, the amount of supply scheduled to be completed in 2H 2024 is expected to decrease gradually, and as of Q2 2024, completion of most projects is running behind schedule, so some of the supply scheduled to be completed will likely be delayed after 2025.

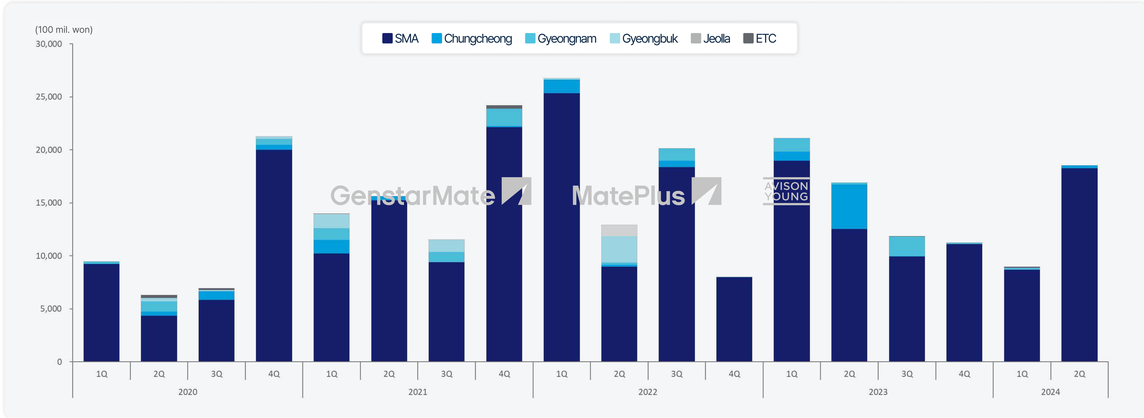
Supply Trend(2020 1Q ~ 2024 4Q, GFA)



2 Transaction Trend

In 2Q 2024, the transaction volume of logistics centers nationwide was 1.9 trillion won, and the transaction area was 312,369 py (17 transactions), up 106.8% and 174.6% from the previous quarter, respectively. Transaction volume in the SMA, which increased by more than 1 trillion won QoQ, contributed significantly to the overall increase in transaction volume. The markable transaction cases of Prime-sized Logistics Centers of more than 500 billion won are Daedeok Logistics Center A·B in Anseong and Seoknam Innovation Logistics Center in Incheon. In the Gyeongnam region, 2.1 billion won (1 transaction) and 26 billion won (2 transactions) in the Chungcheong region. A representative case is Samsung Electronics Logitech Asan Center, which was sold to Changho Construction for 16 billion won from GF Investment. There were no transactions in other regions.

Transaction Trend (2020 1Q ~ 2024 2Q, GFA)



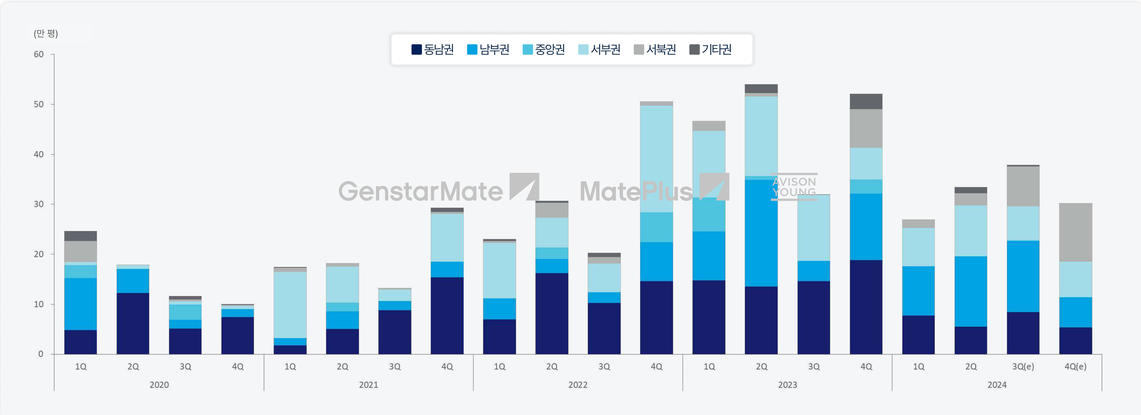
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

수도권 물류센터 공급시장 (2024.2Q)

1 권역별 신규 공급

2024년 2분기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 약 33만 평으로 전 분기 대비 24% 증가했다. 권역별로 보았을 때, 동남권의 신규 공급은 2개 분기 연속 10만 평 미만으로 감소한 반면, 남부권과 서부권의 신규 공급은 10만 평을 넘어섰다. 2024년 연간 전체 수도권 신규 공급은 약 120만 평으로 예상되며 주로 남부권, 서부권, 서북권을 중심으로 공급될 예정이다. 반면 동남권의 신규 공급은 2022년의 신규 공급량과 유사한 약 27만 평에 그칠 것으로 보인다.

권역별 신규 공급(2020 1Q ~ 2024 4Q, 연면적 기준)

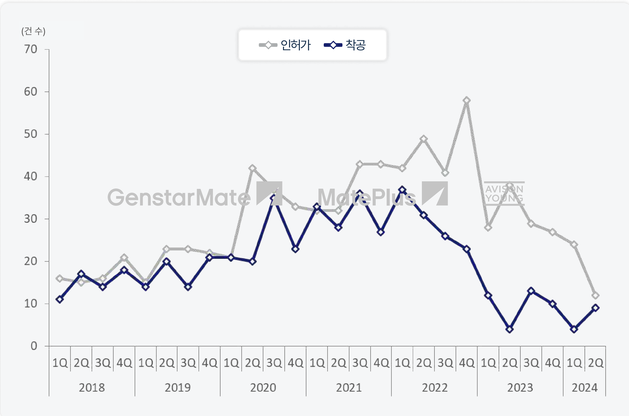


2 신축 인허가·착공 추이 및 용도변경 주요 사례

2024년 2분기 수도권 물류센터 신축 인허가는 12건으로, 전 분기 대비 절반 수준으로 줄어들었다. 신규 착공은 9건으로 2023년 상반기부터 급감하여 최근 분기 평균 약 10건 내외 수준을 보이는 가운데, 신규 인허가 건수 또한 줄어들고 있어 향후 신규 공급은 점차 감소할 것으로 예상된다.

또한 최근 물류센터들은 상온으로 용도 변경해 저온 공실 리스크를 해소하려는 움직임이 일부 확인되고 있다. 현재 개발 중인 일부 물류센터에서는 설계 변경을 통해 저온시설로 계획했던 부분을 상온으로 전환하고 있으며, 이미 준공된 물류센터에서도 저온을 상온으로 용도 변경해 임차 수요를 흡수하는 사례가 확인되고 있어 물류센터의 공실은 향후 2~3년 내에 전반적으로 감소할 전망이다.

물류센터 신축 인허가·착공 추이 (2018 1Q ~ 2024 2Q)



물류센터 용도변경 주요 사례

구분	물류센터명	준공시점	내용	주요 임차사
준공 전 설계변경	로지스포인트 호법A	2024.1Q	혼합 → 상온	나이키
	이황리 물류센터	2024.1Q	혼합 → 상온	-
	사사동 물류센터	2024.1Q	저온 → 상온	-
	피벗로지스 화성센터	2023.4Q	혼합 → 상온	삼성전자
준공 후 용도변경	안양 물류센터	2023.4Q	저온 → 상온 (일부 층)	쿠팡
	야탑동 물류센터	2023.4Q	저온 → 혼합	쿠팡
	부천IC 내동 물류센터	2023.4Q	저온 → 상온 (예정)	-

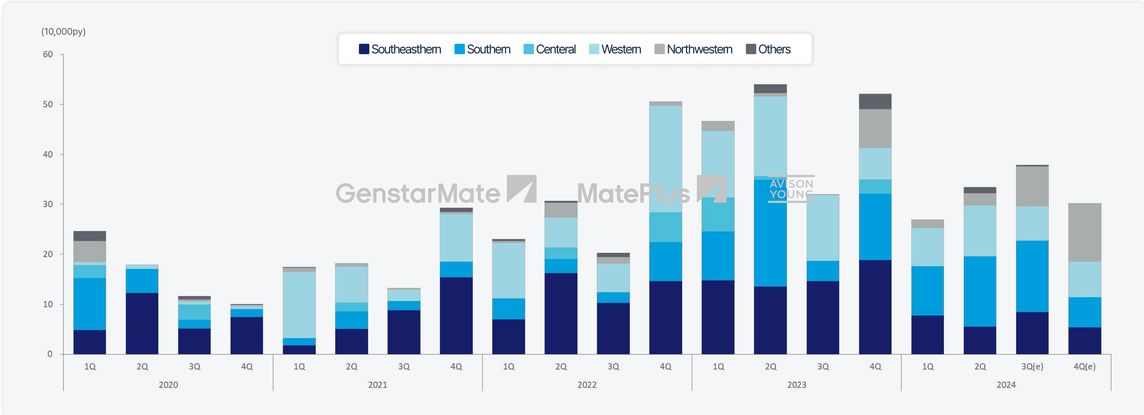
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

SMA Supply Market (2024.2Q)

1 New Supply by Market

In 2Q 2024, the new supply of logistics centers in the SMA was approximately 330 thousand py, up 24% QoQ. By markets, new supply in the Southeastern declined to less than 100 thousand py for the second consecutive quarter, while the Southern and Western exceeded 100 thousand py. In 2024, the total annual new supply in the SMA is expected to be around 1.2 million py, mainly completed in the Southern, Western, and Northwestern. In contrast, the new supply in the Southeastern is expected to be around 270 thousand py, similar to the new supply in 2022.

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

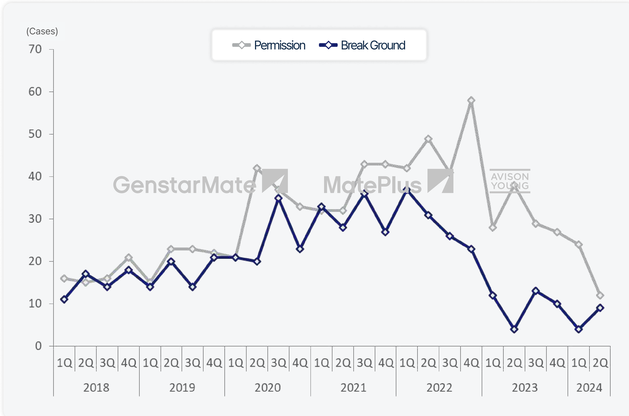


2 Trends in new construction permits and groundbreaking, and Major cases of conversions

In 2Q 2024, there were 12 permits for new construction of Logistics Centers in the SMA, down by half QoQ. New Groundbreaking has sharply decreased since 1H 2023, with nine cases in 2Q 2024, with the recent quarterly average hovering around 10. The number of new permits has also declined, indicating that new supply is expected to decrease gradually.

In addition, some logistics centers have been converted to dry facilities to mitigate the risk of cold facility vacancies. Many logistics centers currently under construction are re-designing some parts to dry from cold facilities. To absorb rental demand, some completed logistics centers are trying to convert cold facilities to dry, so vacancies are expected to decrease overall in the next 2-3 years.

New Construction Permits·Groundbreakings



Major Conversion Cases

Category	Name	Completion	Conversion	Major tenant
Conversion before Completion	Logispoint Hobeop A	2024.1Q	Mix →Dry	Nike
	Ihwang-ri Logistics Center	2024.1Q	Mix →Dry	-
	Sasa-ㅅdong Logistics Center	2024.1Q	Cold → Dry	-
	PivotLogis Center Hwaseong	2023.4Q	Mix → Dry	Samsung Electronics
Conversion after Completion	Anyang Logistics Center	2023.4Q	Cold → Dry	Coupang
	Yatap Logistics Center	2023.4Q	Cold → Mix	Coupang
	Bucheon IC Naedong Logistics Center	2023.4Q	Cold → Dry (scheduled)	-

*More than 10,000py of GFA

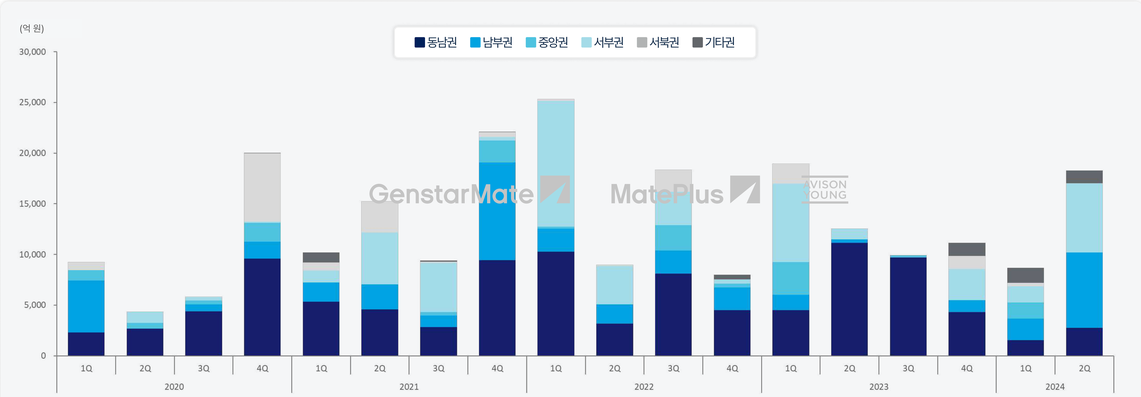
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

수도권 물류센터 거래시장 (2024.2Q)

1 거래규모

책임 준공 및 경·공매 이슈가 대두되는 가운데, 대형 자산 거래들이 마무리된 영향으로 2024년 2분기 수도권 물류센터 거래 규모는 전 분기 대비 약 110% 증가한 1조 8,269억 원으로 기록되었다. 이 중 남부권과 서부권의 합산 거래 규모는 1조 4,269억 원으로 전체 거래 규모의 78%를 차지했으며, SK네트웍스 수도권물류센터 등 중대형 물류센터들이 다수 거래된 영향이 컸다. 동남권 거래 규모는 전 분기 대비 약 77% 증가한 약 2,767억 원이었다. 주요 사례로는 투자 목적의 2건과 자가 사용 목적으로 매입한 호산물류창고(3PL업 임차 예정), 한미물류 남이천IC센터(여성의류제조업 임차 예정), 그리고 경매로 소유권이 이전된 원플러스 물류창고 총 3건이 있다. 3개 분기 연속 거래가 이루어졌던 기타권의 경우, 2건이 1,232억 원으로 거래되며 거래 규모가 전 분기 대비 소폭 하락하였다

수도권 물류센터 거래규모 추이(2020 1Q ~ 2024 2Q)



2 주요 거래 사례

당 분기 수도권 물류센터 거래 건수는 14건으로, 동남권과 남부권이 각각 5건, 서부권과 기타권에서 각각 2건의 거래가 이루어졌다. 콜버그크래비스로버츠(KKR)가 매각을 진행한 인천 석남 혁신물류센터는 2022년 7월 말 입찰을 실시한 후 약 20개월 만에 매각이 마무리되었다. 전체 연면적 약 9만 평 중 쿠팡이 약 85%를 임차할 예정이다. 안성 지역에 위치한 대덕물류센터 A, B동의 경우, A동은 2023년에 준공되었고, B동이 이번 분기 준공되며 전체 면적에 대한 선매매 계약이 이행되었다. A동은 다이소, 삼덕로지스, 용마로지스가 사용하고 있으며, B동 또한 삼덕로지스가 일부 사용할 예정이다. 이 외에 원창동 394-35 물류센터, 별내ONE 물류창고, HIVE 군량은 시행사가 자금난에 빠지면서 책임 준공 또는 연대 보증에 나선 시공사가 대위 변제 후 소유권 이전 받은 대표적인 사례들이다.

별내ONE물류센터

주요 거래 사례 리스트

월	물류센터명	주소	용도	거래가격(억 원)	거래면적(평)	평당가격(천 원)	매도자 / 매수자
4	별내ONE물류창고	남양주시 별내동	상온	1,082	14,700	7,362	옳은생각 / 화성산업
4	원창동394-35 물류센터	인천시 원창동	저온	984	8,704	11,314	디엔아이코퍼레이션/ 웨스트사이드로지스틱스
4	화인유통 (롯데글로벌로지스양주물류)	양주시 광적면	혼합	150	2,905	5,163	화인유통 / 천경
5	호산물류 창고시설	용인시 원삼면	상온	350	5,227	6,696	호산물류 / 용인로지스
6	대덕물류센터 A, B동	안성시 대덕면	상온	6,031	117,487	5,134	지산산업 / 라살자산운용
6	HIVE 군량	이천시 대월면	혼합	1,259	16,425	7,666	에스피씨군량물류/ 디엘건설
6	푸드누리 이천공유플랫폼	이천시 마장면	혼합	908	13,071	6,947	푸드누리 / 코람코자산운용
6	SK네트웍스 수도권물류센터	안성시 공도읍	상온	627	15,593	4,026	에스케이네트웍스/ 명인물류

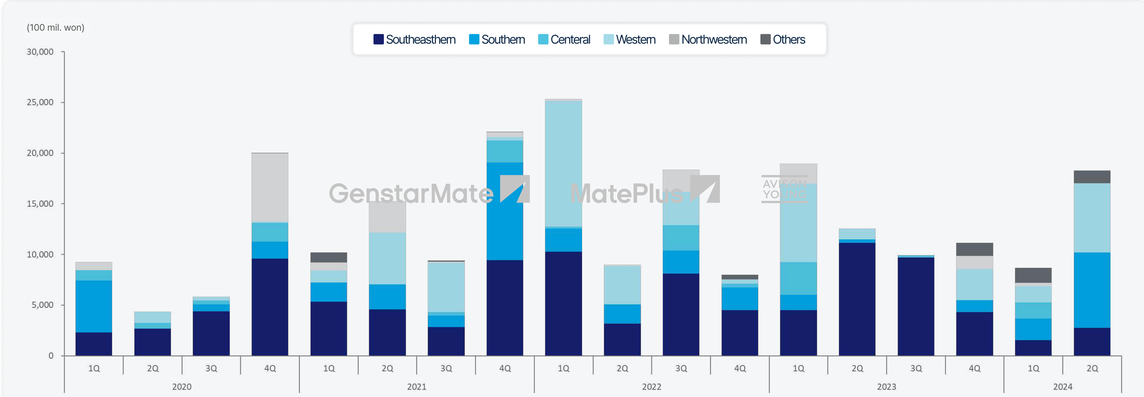
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

SMA Investment Market (2024.2Q)

1 Transaction Volume

The transaction volume of Logistics Centers in the SMA in 2Q 2024 increased by about 110% from the previous quarter to 1.9 trillion won due to the completion of large-sized asset transactions amid the issues of responsible-completion and auction. The combined transaction volume of the southern and western markets was 1.4 trillion won, accounting for 78% of the total transaction volume, mainly due to the large number of medium and large-sized logistics centers such as SK networks' SMA Logistics Center. The transaction volume in the Southeastern market was approximately 277 billion won, up 77% from the previous quarter. Key cases include the Hosan Logistics Warehouse (planned to be leased to a 3PL business), Hanmi Logistics Nam Icheon IC Center (planned to be leased to a women's apparel manufacturing industry), and the OnePlus Logistics Center, which was purchased for self-use in addition to two cases for investment purposes, and whose ownership was transferred by auction. In the case of the Others market, where transactions were conducted for the third consecutive quarter, there were two transactions totaling 123 billion won, a slight decrease in transaction volume from the previous quarter.

SMA Logistics Center transaction volume (2020 1Q ~ 2024 2Q)



2 Notable Transaction Cases

The number of transactions in the SMA in 2Q 2024 was 14, with five each in the Southeastern and Southern markets and two each in the Western and Other markets. KKR sold the Seoknam Innovation Logistics Center in Incheon; the logistics center transferred ownership about 20 months after the tender was held. Coupang will lease about 85% of the total GFA of about 90 thousand py. For Daedeok logistics center A and B, located in Anseong, the pre-purchase agreement for the entire area has been executed, with Building A completed in 2023 and Building B completed in this quarter. Building A is occupied by Daiso, Samdeok logis, and Yongma logis, and Samdeok logis will partially occupy Building B. In addition, the 394-35 logistics center in Wonchang-dong, the ONE logistics center in Byeollae, and the HIVE Gunryang are major cases of a transfer of ownership from developer to contractor; the contractor provided completion guarantee or joint liability.

ONE Logistics Center in Byeollae

Key transaction cases

Month	Logistics Center	Address	Type	Transaction Price (100. mil won)	Transaction Area (py)	Price per py (1,000 won)	Seller / Buyer
4	Byeollae ONE Logistics Center	Byeollae-dong Namyangju	Dry	1,082	14,700	7,362	Good Idea / Hwasung Industrial
4	394-35 Wonchang-dong Logistics Center	Wonchang-dong Incheon	Cold	984	8,704	11,314	DNI / Westside Logistics Corporation
4	Hwaln Distribution (Lotte Global Logistics Yangju)	Gwangjeok-myeon Yangju	Mix	150	2,905	5,163	Finemart / CK line
5	Hosan Logistics Logistics Center	Wonsam-myeon Yongin	Dry	350	5,227	6,696	Hosan / Yongin Logis
6	Daedeok Logistics Center A, B	Daedeok-myeon Anseong	Dry	6,031	117,487	5,134	Ji Sansaneop / Laselle AMC
6	HIVE Gunryang	Daewol-myeon Icheon	Mix	1,259	16,425	7,666	SPC Gunryang Logis / DL Construction
6	FoodNuri Icheon Sharing Platform	Majang-myeon Icheon	Mix	908	13,071	6,947	Foodnuri / Koramco AMC
6	SMA SK networks Logistics Center	Gongdo-eup Anseong	Dry	627	15,593	4,026	SK networks / Myungin Logis

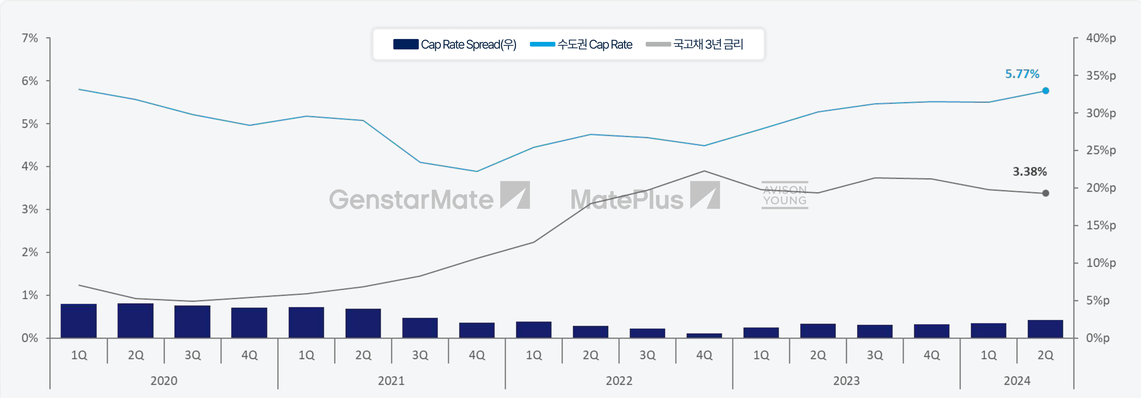
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

수도권 물류센터 거래시장 (2024.2Q)

3 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

2024년 2분기 수도권 물류센터의 Cap. Rate은 전 분기 대비 0.27%p 상승한 5.77%를 기록했다. 물류센터 Cap. Rate은 2021년 말 최저점을 기록한 이후 지속적으로 상승하여 2024년 2분기에는 5% 후반대를 보였다. 하반기부터는 NPL성 물류센터 자산들의 매각이 늘어날 전망이며, Cap. Rate는 당 분기와 유사한 수준을 유지할 것으로 예상된다. 당 분기 Cap. Rate Spread는 시장 금리가 하락하고 Cap. Rate이 상승한 영향으로 전 분기 대비 소폭 증가한 2.4%p를 기록했다.

수도권 물류센터 Cap. Rate 추이(2020 1Q ~ 2024 2Q)

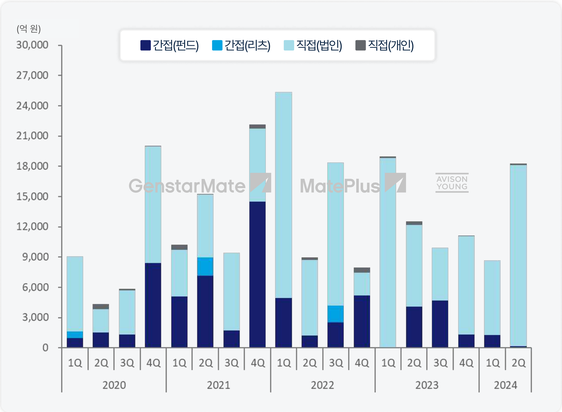


4 매도•매수자 유형별 거래규모

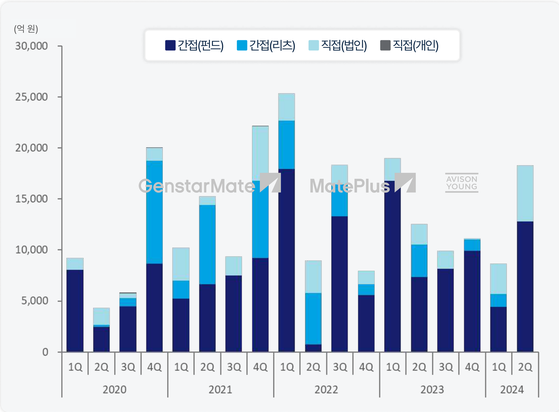
당 분기 법인의 매도는 전체 거래 규모의 98% 수준인 1조 7,921억 원을 기록했다. 이는 2023년 1분기와 유사한 수준이지만 당시에는 선매매 계약 이행에 따른 법인 매도가 주를 이루었고 현재는 선매매 계약 이행뿐 아니라 대위 변제 및 책임 준공 사례도 포함되고 있다는 점이 구분된다. 펀드 매각건은 1건으로, 지지자산운용이 홍원리 물류창고를 175억 원에 매각하였다. 매수자 유형에서는 펀드와 법인의 매수가 각각 1조 2,789억 원(전체 거래 규모의 70%)과 5,479억 원(전체 거래 규모의 30%)으로 나타났으며, 개인 및 리츠의 매수는 없는 것으로 확인되었다.

* PFV건은 법인 매도·매수건으로 집계

매도자 유형별 거래규모(2020 1Q ~ 2024 2Q)



매수자 유형별 거래규모(2020 1Q ~ 2024 2Q)



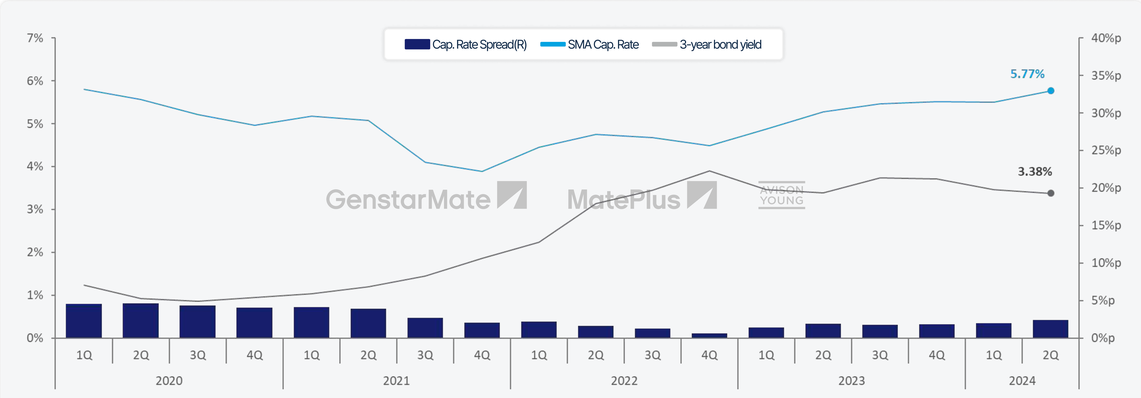
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

SMA Investment Market (2024.2Q)

3 SMA Cap. Rate Trend

In 2Q 2024, the Cap. Rate for Logistics Centers in the SMA increased by 0.27%p QoQ to 5.77%. Cap. Rate has been rising steadily since its lowest point in late 2021 and was in the high 5% range in 2Q 2024. In the 2H 2024, we expect to see more NPL Logistics Center assets sales, and the Cap. Rate is expected to remain similar to the 2Q 2024. The Cap. Rate Spread for the quarter increased slightly by 2.4 %p QoQ due to lower interest rates and higher Cap. Rate.

SMA Logistics Center Cap. Rate Trend(2020 1Q ~ 2024 2Q)

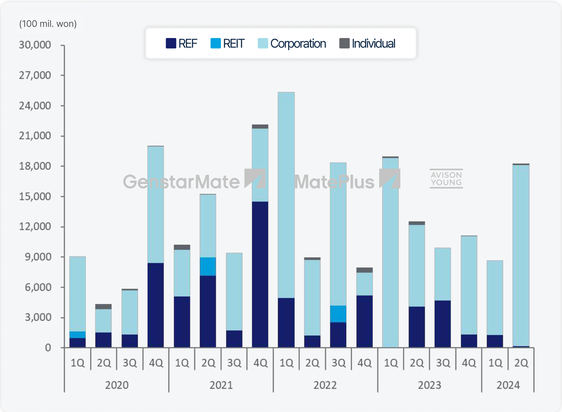


4 Transaction Volume by Seller•Buyer Type

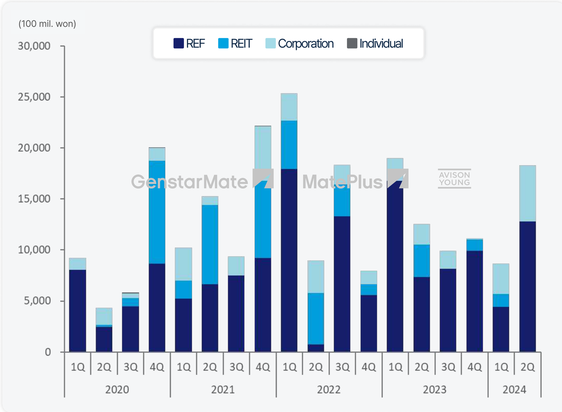
Corporate sales in the quarter amounted to 1.8 trillion won, 98% of the total transaction volume. This is similar to 1Q 2023, with the difference being that corporate sales were mainly driven by the fulfillment of pre-purchase agreements, while now they include not only pre-purchase agreements but also subrogation and completion guarantee cases. There was only one fund sale: Jiji Asset Management sold Hongwon-ri Logistics Center for 18 billion won. Regarding the buyer type, funds and corporations accounted for 1.3 trillion won (70% of the total transaction volume) and 548 billion won (30% of the total transaction volume), respectively, with no purchases by individuals and REITs.

• PFV cases included in corporate Selling - Buying

Transaction volume by seller type (2020 1Q ~ 2024 2Q)



Transaction volume by buyer type (2020 1Q ~ 2024 2Q)



❖ 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.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

간접투자상품 설정 및 인가 현황 (2024.2Q)

1 펀드 신규설정 현황 및 리츠 영업인가 현황

2024년 2분기 주요 신규 설정된 펀드는 대부분 수도권 물류센터를 중심으로 이루어졌다. 2024년 4월에 설정된 이지스인컴앤그로스제2의4호일반사모부동산투자회사는 인천 석남동 물류센터 선매매 방식에 투자한다. NH-Amundi로지스부동산일반사모투자회사제1호의 경우, 부천시 삼정동에 연면적3.5만 평 규모의 판매시설을 포함한 물류센터로 개발할 계획이다. 코람코일반사모부동산투자신탁제155호는 이천 마장면 물류센터 매입하며, 본 자산 매입 시점부터 (주)제때가 마스터리스로 임차할 예정이다. 마지막으로, 2024년 6월에 설정된 라살제38호부동산일반사모투자회사는 시행사 지산그룹이 개발한 연면적 11만 평 규모의 대덕물류센터 A,B동을 매입한다.

펀드 신규 설정 현황

펀드명	설정일	AMC	투자 자산
이지스인컴앤그로스제2의4호일반사모부동산투자회사	2024.04.04	이지스자산운용	인천 석남동 물류센터 선매입건
NH-Amundi로지스부동산일반사모투자회사제1호	2024.06.10	NH아문디자산운용	부천 삼정동 물류센터 개발건
코람코일반사모부동산투자신탁제155호	2024.06.12	코람코자산운용	이천 마장면 물류센터 매입건
라살제38호부동산일반사모투자회사	2024.06.28	라살자산운용	안성 대덕면 물류센터 매입건

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.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

Indirect Investment Vehicle (2024.2Q)

1 New Funds • REITs

Major newly established funds in 2Q 2024 were mainly centered on Logistics Centers in the SMA. IGIS Income & Growth General Private Real Estate Investment Company No. 2-4, set up in April 2024, will invest in the pre-purchase method of a logistics center in Seoknam-dong, Incheon. NH-Amundi Logistics Real Estate General Private Investment Company No. 1 plans to develop a logistics center with a GFA of 3.5 thousand py in Samjeong-dong, Bucheon-si, including retail facilities. Koramco General Private Real Estate Investment Trust No. 155 will acquire a logistics center in Majang-myeon, Icheon, will be occupied by Jette as master lease. Lastly, LaSalle Real Estate General Private Investment Company No. 38, established in June 2024, will purchase buildings A and B of Daedeok Logistics Center with a GFA of 110 thousand py, developed by Jisan Group.

New Funds

REF	Registration Date	AMC	Property
IGIS Income & Growth General Private Real Estate Investment Company 2-4	2024.04.04	IGIS AMC	Logistics Center Seoknam-dong, Incheont
NH-Amundi Logis Real Estate General Private Investment Company No. 1	2024.06.10	NH Amundi AMC	Logistics Center, Bucheon-si, Gyeonggi-do
Koramco General Private Real Estate Investment Trust No. 155	2024.06.12	Koramco AMC	Logistics Center, Icheon-si, Gyeonggi-do
LaSalle Real Estate General Private Investment Company No. 38	2024.06.28	Laselle AMC	Logistics Center, Anseong-si, Gyeonggi-do

New REITs

REIT	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.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

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

동남권

남부권

중앙권

서부권

서북권

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

젠스타메이트 부동산 연구소

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

메이트플러스 물류사업본부 소개

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

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

© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

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)

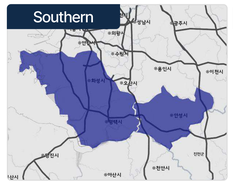
Classification of SMA Market & Submarket

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

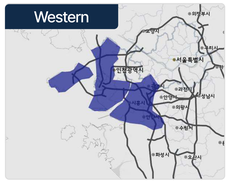
Southeastern

Southern

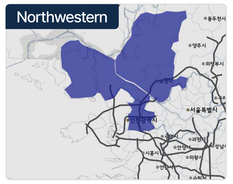


Central

Western



Northwestern



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

GenstarMate Research Center

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

MatePlus Logistics Department

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

© 2024.Genstarmate. All rights reserved.