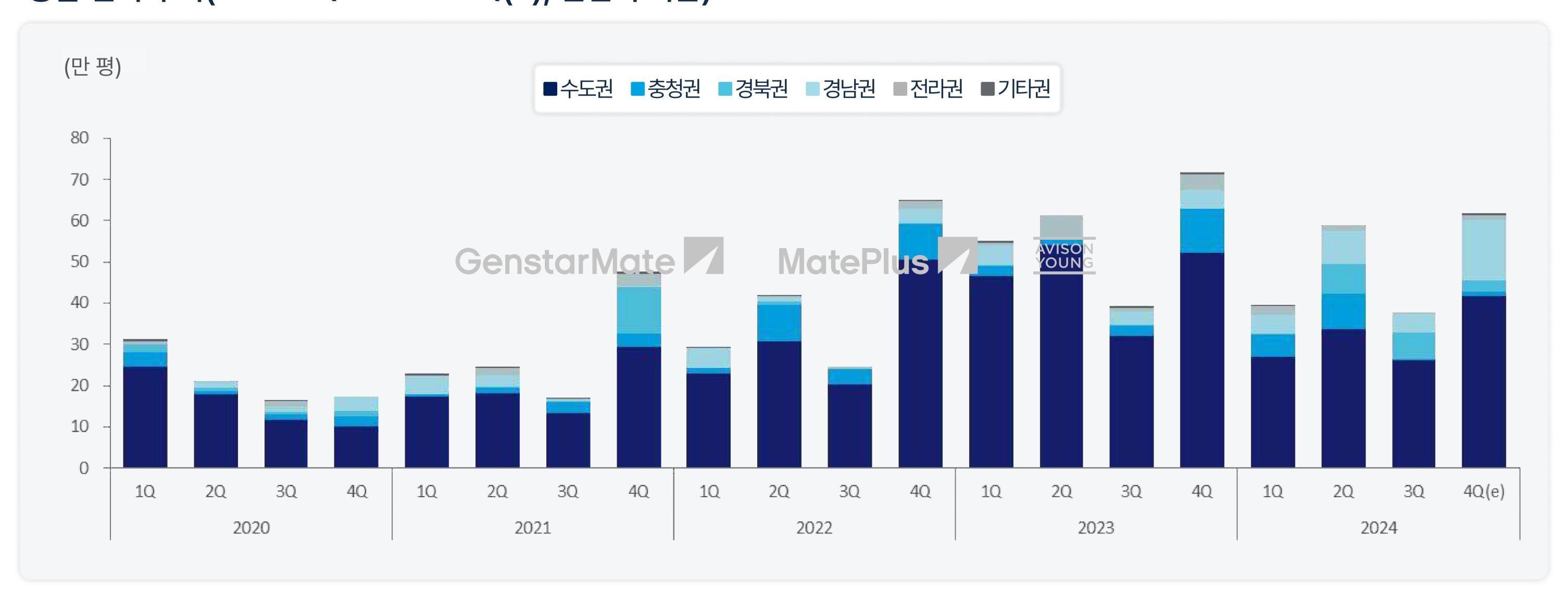


# 전국 물류센터 시장 리뷰 (2024.3Q)

## 1 공급 추이

2024년 3분기 전국 물류센터 신규 공급 면적은 약 38만 평으로, 전 분기 대비 약 36.2% 감소하였다. 수도권과 지방 모두 전 분기 대비 신규 공급이 감 소하면서, 전국적으로 2022년 3분기 이후 분기 기준 가장 적은 신규 공급량을 기록했다. 대다수 사업장에서 준공이 계속 지연되면서 모든 권역의 신규 공급량이 전 분기 대비 감소하였으며, 특히 충청권의 신규 공급이 크게 줄어드는 모습을 보였다. 김포 양촌읍과 부산 기장군에 연면적 5만 평 이상의 초대 형 물류센터가 준공을 앞두고 있어 4분기 공급 면적은 3분기 대비 증가할 것으로 예상되지만, 일부 예정된 공급 물량은 2025년 이후로 이연될 가능성이 높다.

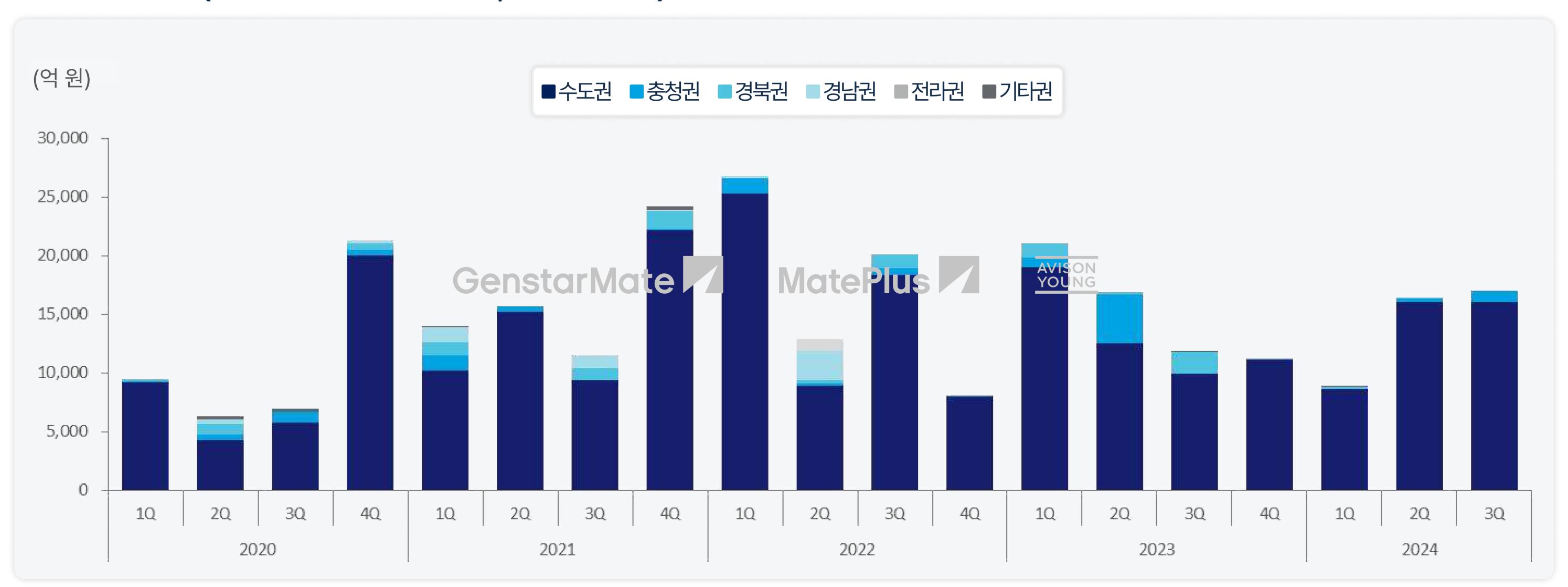
#### 공급 면적 추이(2020 1Q ~ 2024 4Q(E), 연면적 기준)



#### 2 거래 추이

2024년 3분기 전국 물류센터 거래 규모는 1조 7,013억 원, 거래 면적은 22.8만 평으로 집계되었다. 거래액 기준으로 전 분기와 유사한 수준을 유지했으 며, 전년 동기 대비 약 44% 증가하였다. 지방권에서는 충청권과 전라권에서 각각 1건씩, 총 2건의 거래가 이루어졌다. 충청권에서는 시행사 에이디시가 충청북도 음성군에 위치한 연면적 1.5만 평 규모의 중형 물류센터 오궁리물류창고를 무한홀딩스로부터 894억 원에 매입하였다. 전라권에서는 시행사 지에스비가 전라북도 군산에 위치한 한국GM 군산 물류센터(1997년 준공, 연면적 0.5만 평)를 매입하였다.

#### 거래 규모 추이(2020 1Q ~ 2024 3Q, 연면적 기준)

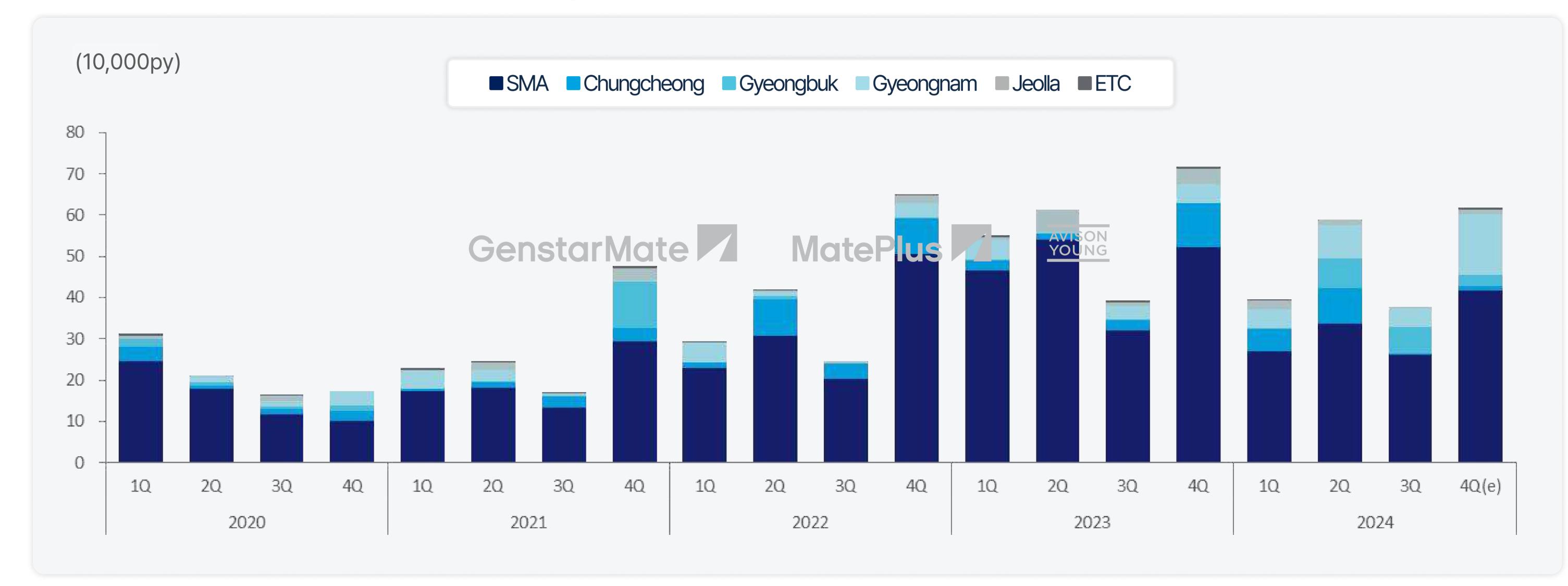


# Nationwide Logistics Market Review (2024.3Q)

# 1 Supply Trend

The new supply of Logistics Centers nationwide in 3Q 2024 was approximately 380 thousand py, a decrease of roughly 36.2% QoQ. New supply declined QoQ in both the SMA and Non-SMA, resulting in the smallest quarterly new supply nationwide since Q3 2022. New supply decreased QoQ in all regions as completions continued to be delayed in most sites, with the Chungcheong showing the most significant drop in new supply. With the upcoming completion of Prime Logistics Centers with GFA of more than 50,000 py in Yangcheon-eup, Gimpo, and Gijang-gun, Busan, supply in Q4 is expected to increase from Q3. However, some of the sheduled supply is likely to be delayed to 2025.

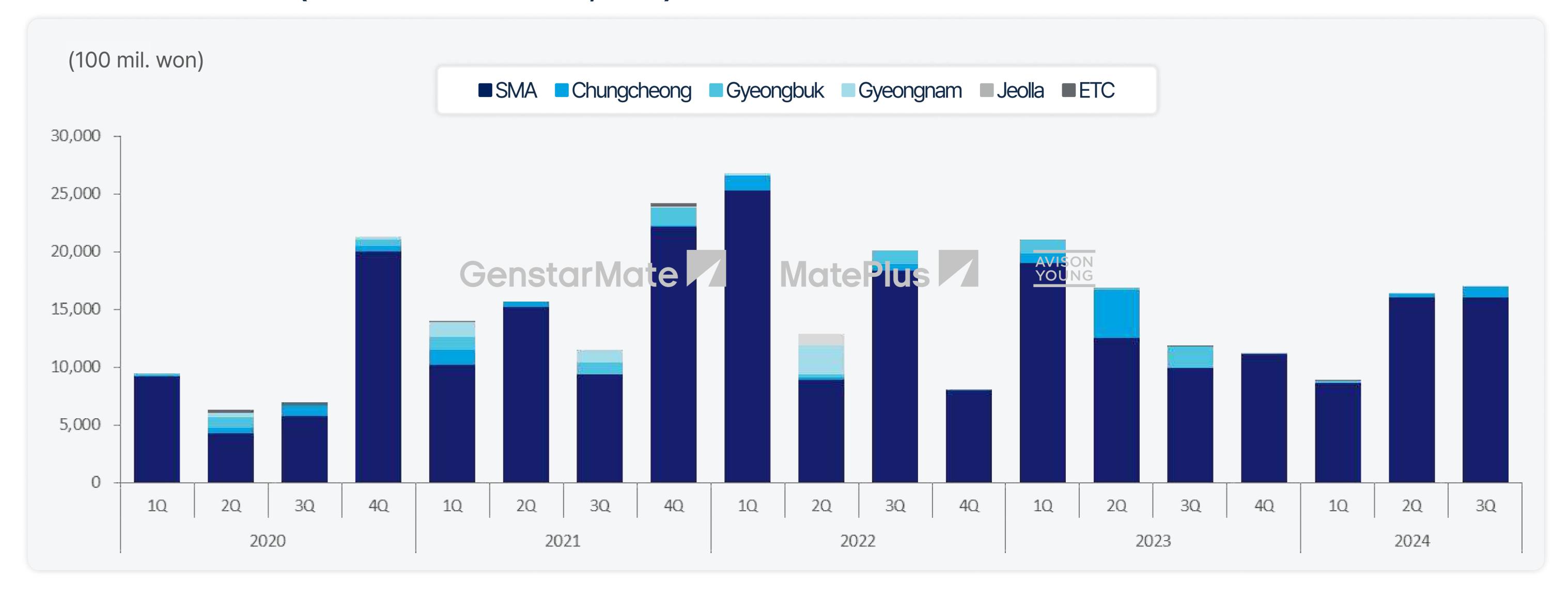
#### Supply Trend(2020 1Q ~ 2024 4Q(E), GFA)



#### **2 Transaction Trend**

In Q3 2024, the transaction volume of Logistics Centers nationwide was 1.7 trillion won and the transaction area was 228 thousand py py. In terms of transaction volume, it remained at a similar level to the previous quarter and increased by about 44% YoY. In the Non-SMA, there were two transactions, each in Chungcheong and Jeolla. In the Chungcheong, ADC acquired Ogung-ri Logistics Center, a medium-sized logistics center with a GFA of 15 thousand py located in Eumseong-gun, Chungcheongbuk-do, from moohan holdings for 89.4 billion won. In the Jeolla, GSB purchased the Korea GM Gunsan Logistics Center (built-in 1997 with a GFA of 5 thousand py) in Gunsan, Jeollabuk-do.

#### **Transaction Trend (2020 1Q ~ 2024 3Q, GFA)**

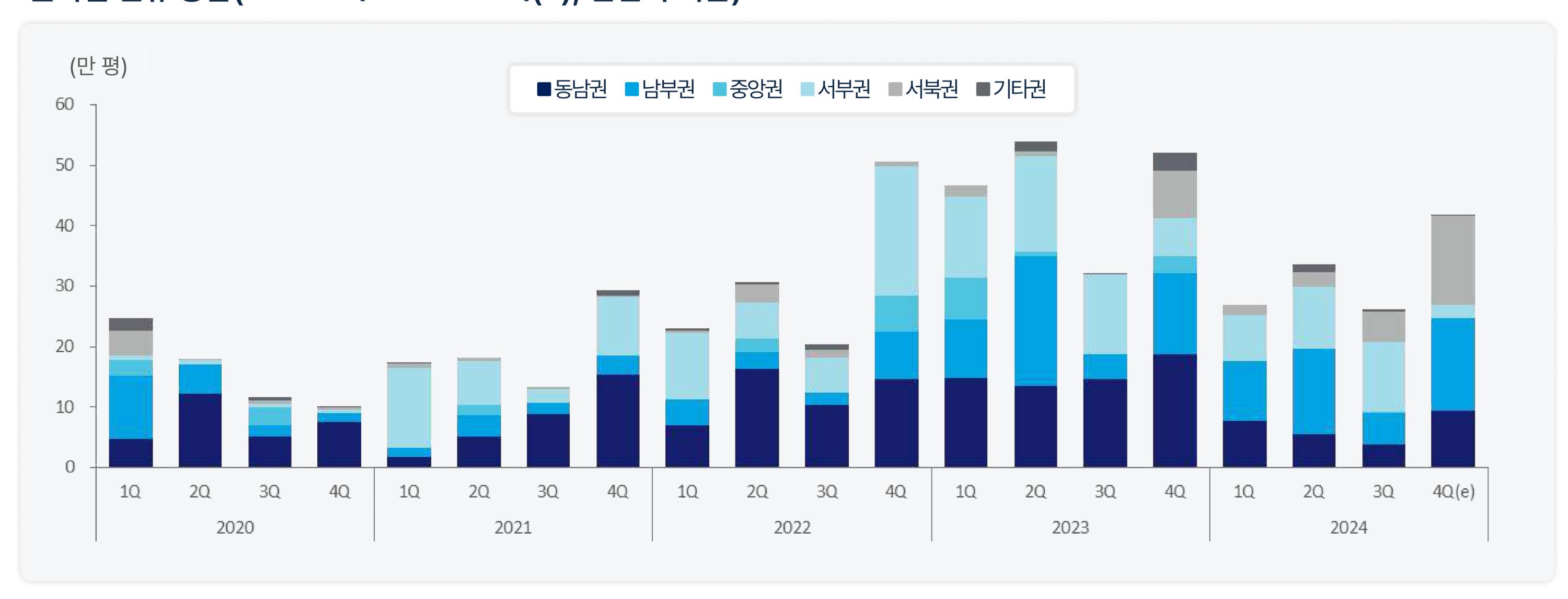


# 수도권 물류센터 공급시장 (2024.3Q)

#### 1 권역별 신규 공급

2024년 3분기 수도권 물류센터 신규 공급 면적은 약 26만 평으로, 전 분기 대비 약 22% 감소하였다. 권역별로 살펴보면, 동남권과 남부권의 신규 공급 은 전 분기 대비 감소한 반면, 서부권과 서북권은 3개 분기 연속 증가세를 보였다. 그린웨이브 시화물류센터, 메가와이즈 청라, 한강신도시 물류센터 등 연면적 3만 평 이상의 대형 물류센터가 서부권과 서북권에 집중되었고, 1만 평 미만의 소형 물류센터는 대부분 남부권에 공급되었다. 3분기 현재 남부권 의 연간 신규 공급 면적은 이미 동남권을 넘어섰으며, 현재 개발 중인 물류센터들이 연내 계획대로 준공될 경우 남부권의 신규 공급이 처음으로 동남권을 초과할 것으로 예상된다.

## 권역별 신규 공급(2020 1Q ~ 2024 4Q(E), 연면적 기준)

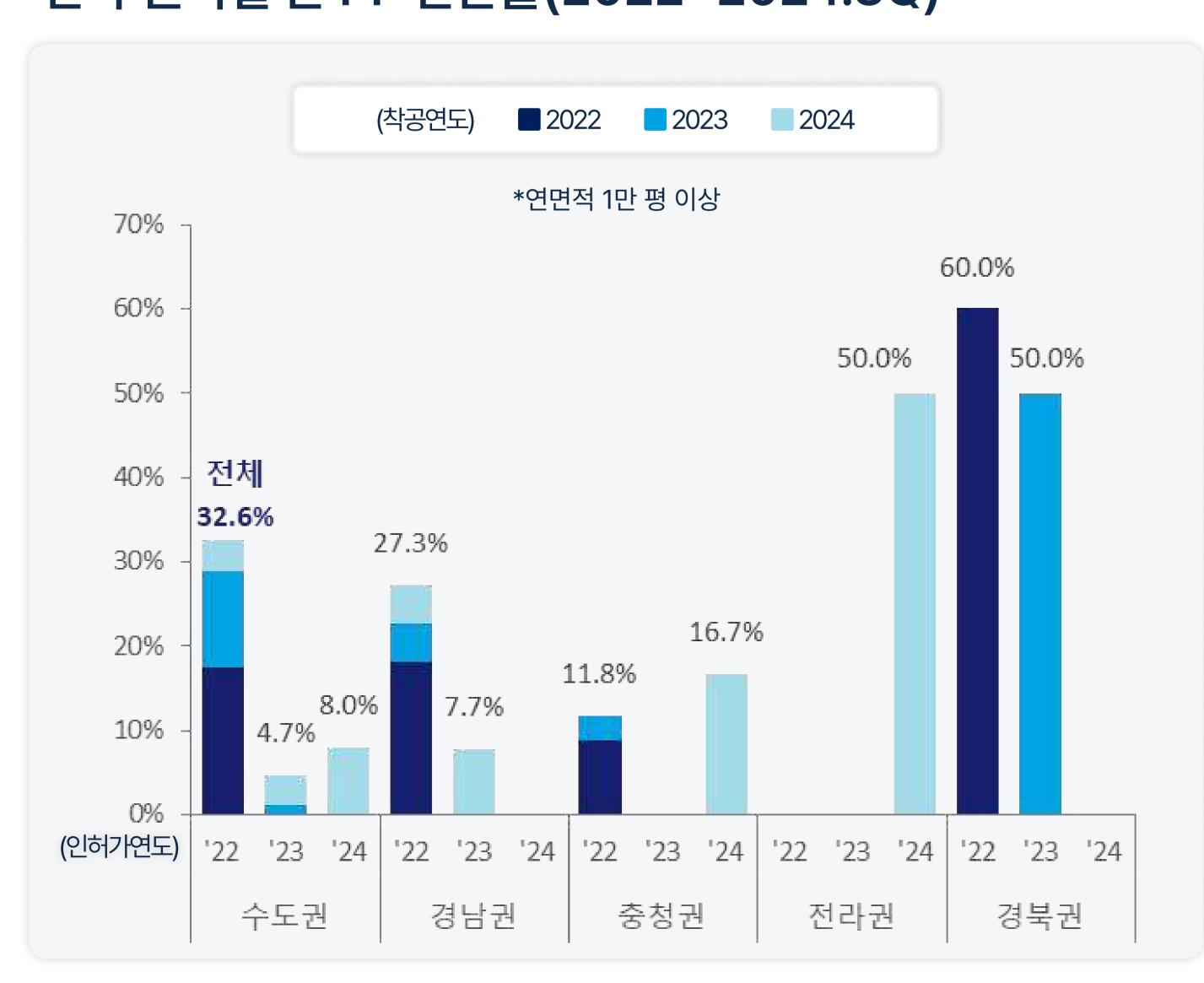


# 2 권역별 본 PF 전환율 현황(연면적 1만 평 이상)

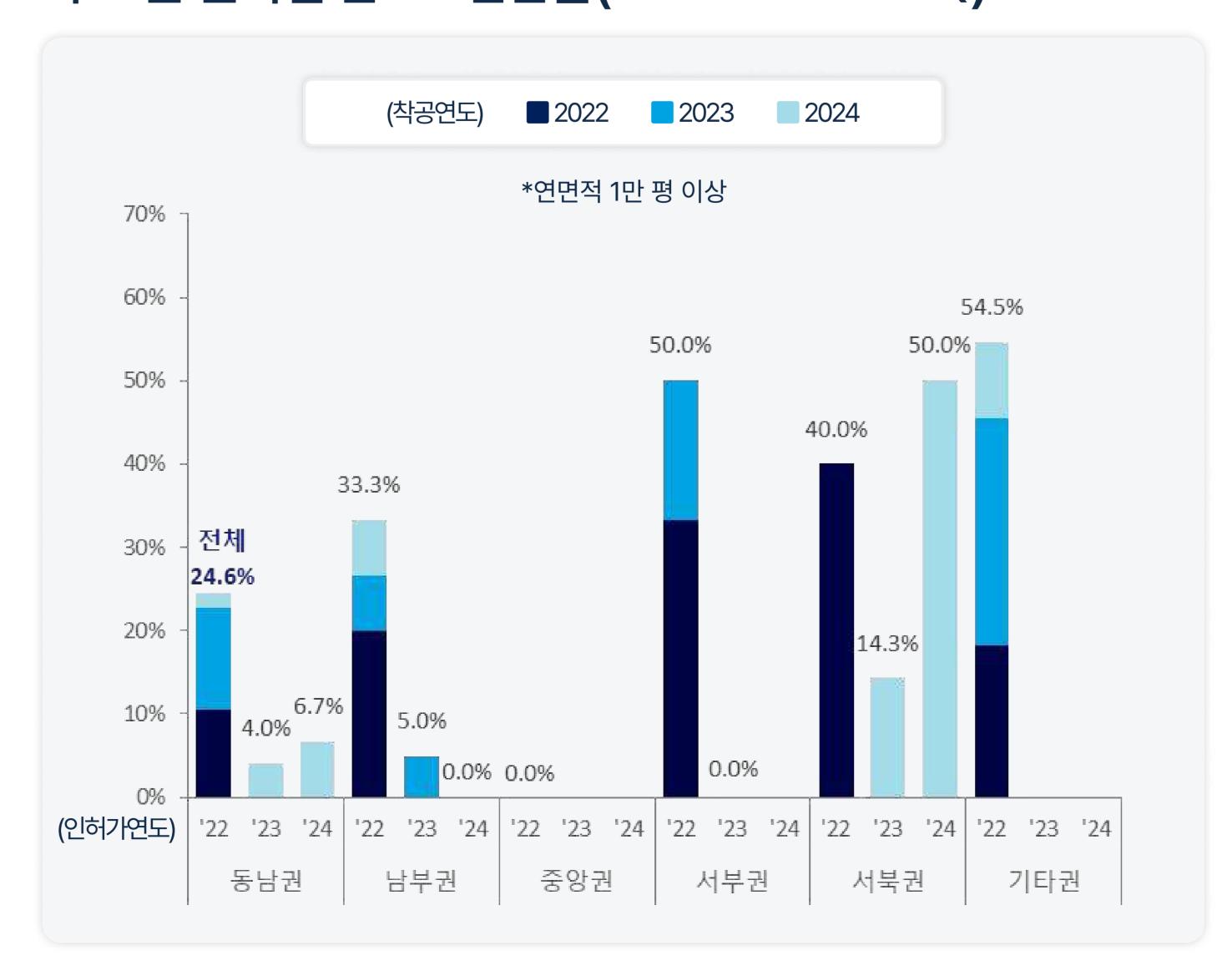
금리 인상이 본격적으로 시작된 2022년부터 2024년 3분기까지 건축 인허가를 받은 전국 물류센터를 조사한 결과, 본 PF로 전환된 비율은 권역별로 차 이가 있는 것으로 확인되었다 (착공된 경우 본 PF로 전환된 것으로 추정). 물류센터가 적어 틈새시장으로 인식되던 경북권의 본 PF 전환율은 60%에 근 접한 반면, 그 외 권역은 20% 전후에 그쳤다. 특히 천안, 음성, 진천 등 신흥 물류센터 권역으로 주목받았던 충청권의 본 PF 전환율은 8.5%에 불과한 것 으로 나타났다.

수도권 전체 물류센터의 본 PF 전환율은 약 20.2%로 집계되었다. 2022년에 인허가를 받은 사업장 중 약 30%가 본 PF 전환에 성공한 것으로 보이지 만, 2023년 이후 인허가를 받은 사업장의 본 PF 전환율은 10% 미만에 그쳤다. 다만 권역별로 차이가 있으며, 서울과 직접 경계를 접하고 있는 서부권, 기타권, 서북권의 본 PF 전환율은 약 30% 또는 그 이상을 기록한 반면, 서울과 거리가 있는 남부권, 동남권, 중앙권의 전환율은 상대적으로 낮았다.

#### 전국 권역별 본 PF 전환율(2022~2024.3Q)



#### 수도권 권역별 본 PF 전환율(2022~2024.3Q)

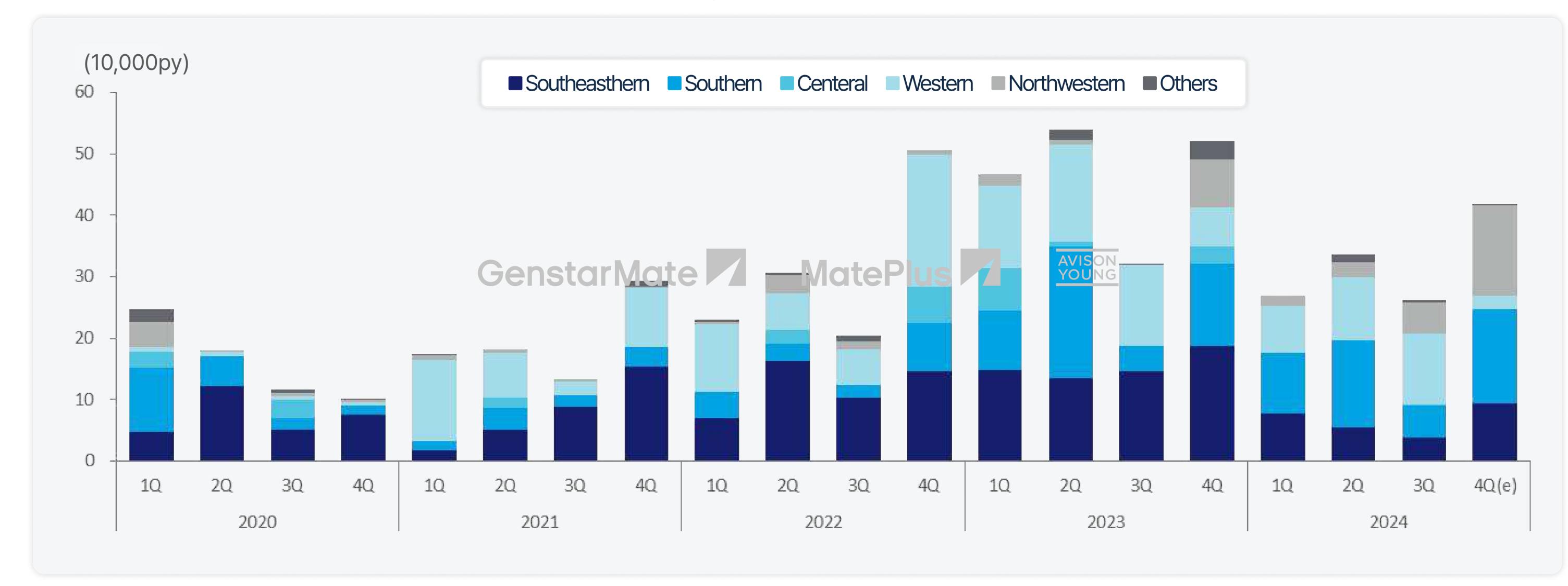


# SMA Supply Market (2024.3Q)

## 1 New Supply by Market

The new supply of Logistics Centers in the SMA in Q3 2024 was 260 thousand py, a decrease of approximately 22% QoQ. By market, new supply in the Southeastern and Southern decreased QoQ, while the Western and Northwestern increased for the third consecutive quarter. The supply of largesized logistics centers with a GFA of 30 thousand py or more, such as Green Wave Sihwa, Megawise Cheongna, and Hangang Logistics Center, was concentrated in the Western and Northwestern, while the supply of small-sized logistics centers was mainly in the Southern. However, as of the Q3 2024, the annual new supply in the southern has already exceeded the southeastern, and if the Logistics Centers currently under construction are complete as planned within the year, the new supply in the southern is expected to exceed the southeastern for the first time.

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

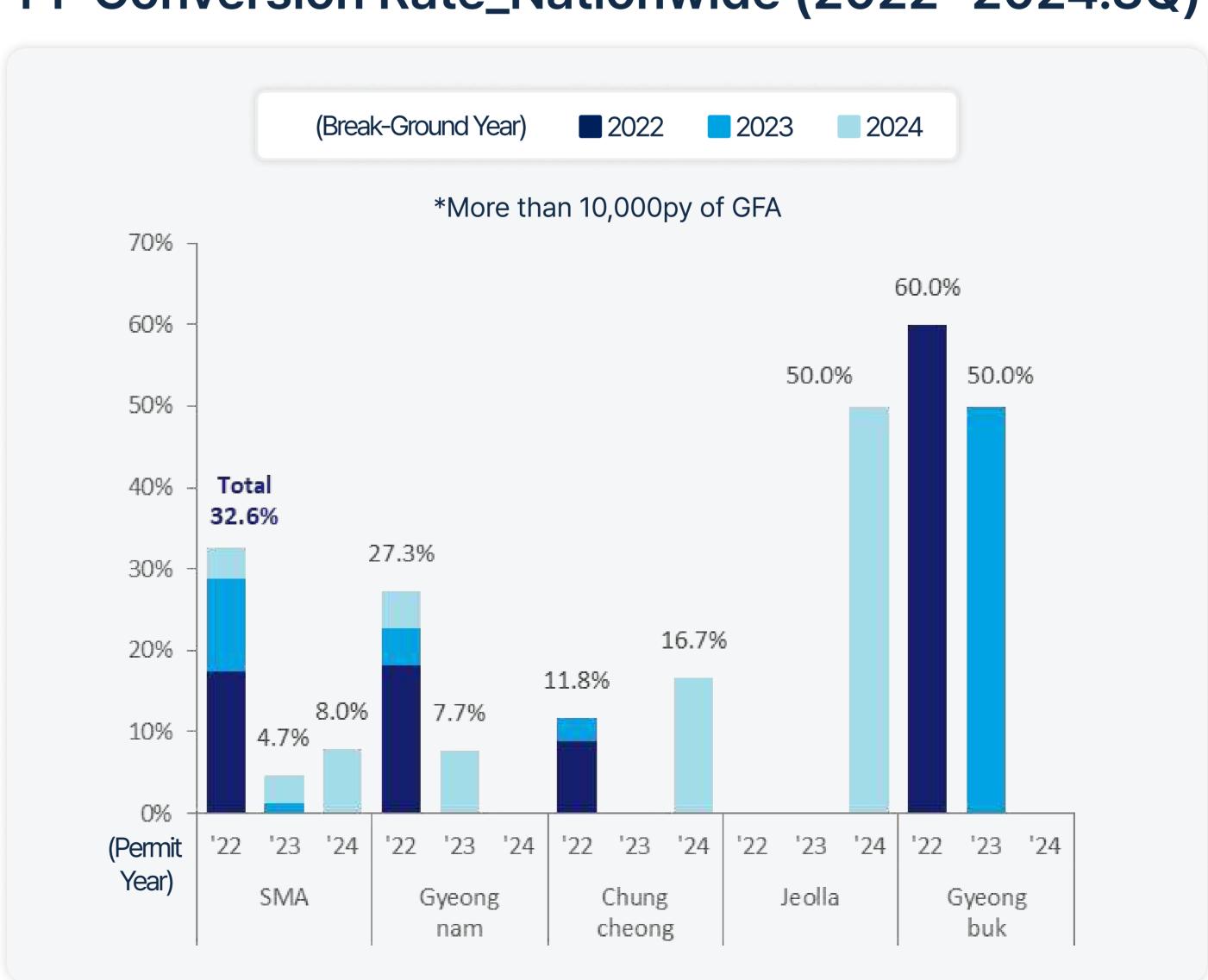


# PF Conversion Rate(More than 10,000py of GFA)

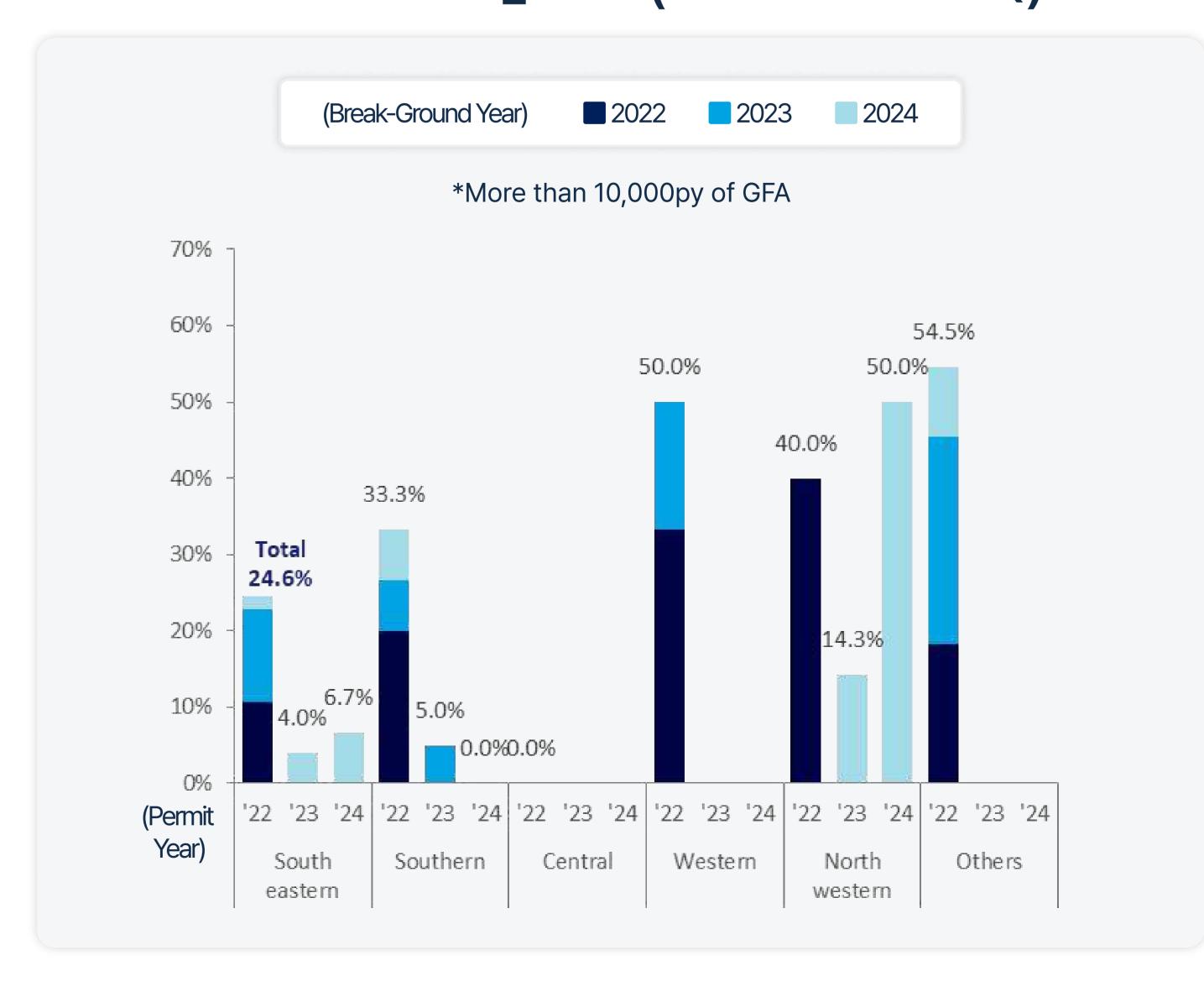
A survey of logistics centers nationwide that got construction permits from 2022 to Q3 2024, when the rate hike began in earnest, found that the conversion rate of Project Finance(PF) varied by region (if construction was started, it was assumed to be converted to PF). In the Gyeongbuk, which was perceived as a niche market due to the low number of logistics centers, the conversion rate of PF is close to 60%, while in other regions it is around 20%. In particular, the conversion rate of PF in the Chungcheong, which has been highlighted as an emerging region such as Cheonan, Eumseong, and Jincheon, is only 8.5%.

The overall PF conversion rate in the SMA is about 20.2%. About 30% of the sites licensed in 2022 have succeeded in converting to PF, but less than 10% of the sites licensed after 2023 have yet to do so. However, this also varies by market, with the conversion rate of PF in the Western, Others, and Northwestern, which directly border Seoul, at around 30% or higher, while the rate in the Southern, Southeastern, and Central, which are farther away from Seoul, is relatively low.

#### PF Conversion Rate\_Nationwide (2022~2024.3Q)



#### PF Conversion Rate\_SMA (2022~2024.3Q)

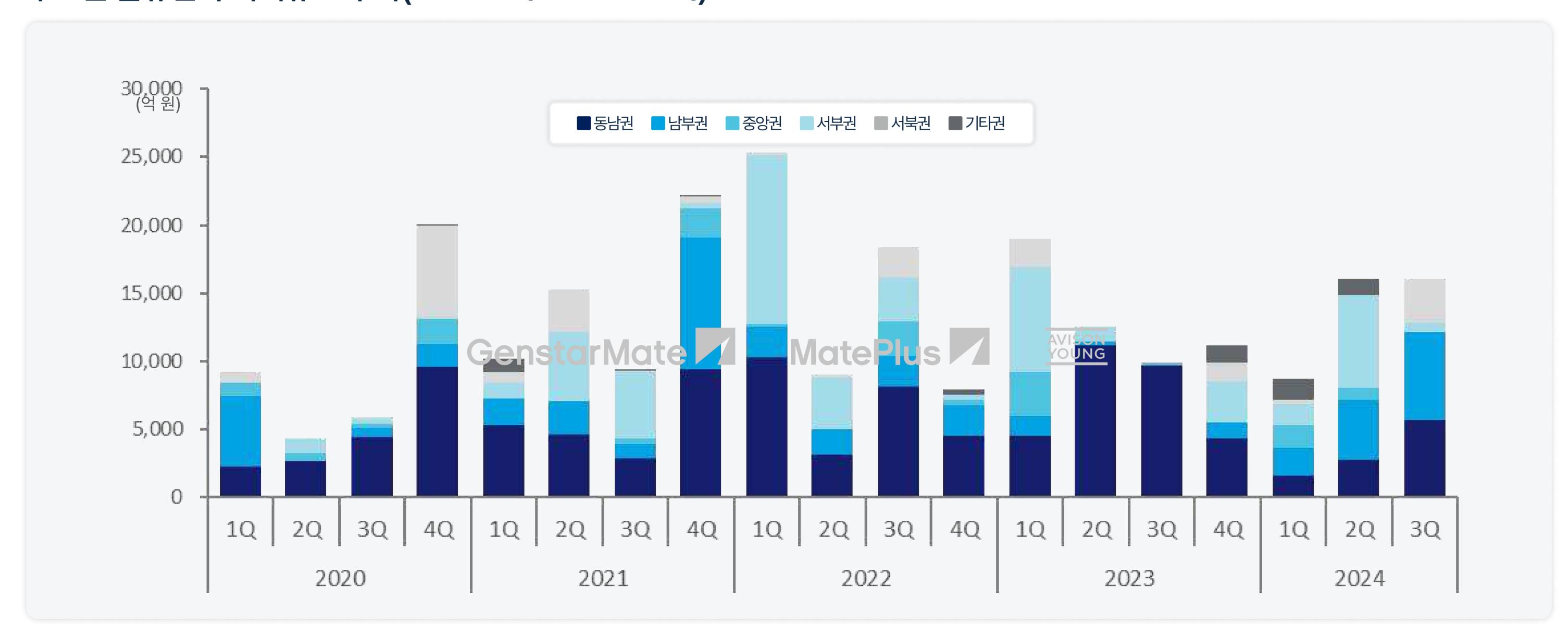


# 수도권 물류센터 거래시장 (2024.3Q)

#### 1 거래규모

수도권 물류센터의 2024년 3분기 거래 규모는 전 분기와 유사한 1조 6천억 원으로 집계되었다. 동남권과 남부권이 전체 거래의 75%를 차지했으며, 대부분 NPL(부실채권) 성격의 거래로 나타났다. 대표적인 사례로는 이지스자산운용이 공매로 매입한 분당야탑물류센터로, 감평가 3,700억 원보다 약40% 낮은 2,227억 원에 낙찰되었다. 쿠팡이 투자자로 참여하였으며, 저온 시설을 상온 시설로 용도변경 한 후 쿠팡과 자회사가 전 층을 사용할 것으로 알려졌다. 이 외에도 시행사가 PF 대출 상환에 실패하면서 시공사가 대위변제 후 소유권을 취득하는 사례가 전 분기부터 이어지고 있다.

#### 수도권 물류센터 거래규모 추이(2020 1Q ~ 2024 3Q)



#### 2 주요 거래 사례

이번 분기 수도권 물류센터 거래 건수는 총 13건으로, 중앙권을 제외한 모든 권역에서 거래가 이루어졌다. 경·공매 및 시 공사 인수 사례를 제외한 일반적인 거래로는 그래비티자산운용과 싱가포르투자청(GIC)이 클로징 한 부천내동 복합물류센터가 대표적이다. 이 거래는 과거 선매입 계약에 따른 소유권 이전이다. 해당 물류센터는 당초 100% 저온 시설로 개발되었으나, 최근 상온으로 전환되어 임대차 마케팅이 진행 중이다. 라살자산운용은 전 분기 A동에 이어 남부권역 내 단일자산 거래면적 기준으로 역대 최대 규모인 대덕물류센터 B동을 지산산업으로부터 매입하였다. 현재 대덕물류센터 B동은 기존 A동의 임차사인 다이소와 삼덕로지스가 추가 증평하여 공실이 없는 상태다. 이외에도 LB자산운용이 브릭화성물류센터를 시행사 브릭화성물류센터로부터 선매입계약에 따른 소유권 이전을 완료했으며, Cap. Rate는 6% 초반대로형성되었다.



## 주요 거래 사례 리스트

월	물류센터명	주소	용도	거래가격(억 원)	거래면적(평)	평당가격(천 원)	매도자 / 매수자
7	아미냉장	용인시 남사읍	저온	880	11,785	7,469	아미산업 / 성진이엔지
7	부천내동 복합물류센터	부천시 내동	혼합	3,030	24,846	12,195	미래인로지스부천PFV / 그래비티자산운용
8	분당야탑물류센터	성남시 야탑동	혼합	2,226	21,340	10,433	에스앤로지스틱스 / 이지스자산운용
8	대덕물류센터 B동	안성시 대덕면	상온	3,180	60,752	5,234	지산산업 / 라살자산운용
8	마스터개발물류센터	안성시 죽산면	혼합	1,160	15,693	7,392	마스터개발 / 동문산업개발
9	브릭화성물류센터	화성시 양감면	혼합	1,180	15,317	7,704	브릭화성물류센터 / LB자산운용
9	도립리 93 물류센터	이천시 백사면	혼합	600	12,205	4,916	백사도립PFV / 대한제분
6	부필리 188 물류센터	이천시 대월면	상온	1,320	22,896	5,765	씨유로지스 / 페트라빌자산운용

## SMA Investment Market (2024.3Q)

#### 1 Transaction Volume

The transaction volume of SMA Logistics Center in Q3 2024 was 1.6 trillion won, similar to the previous quarter. Southeastern and Southern accounted for 75% of the total transactions, most of which were NPLs. A representative example is the Bundang Yatap Logistics Center, which IGIS Asset Management purchased in a public auction for 222.7 billion won, about 40% lower than the appraised value of 370 billion won. Coupang participated as an investor in the purchase, and it is reported that Coupang plans to use the entire floor after converting the type from cold to dry. In addition, there have been cases of constructors acquiring ownership after subrogation as the developer failed to repay the PF loan.

#### SMA Logistics Center transaction volume (2020 1Q ~ 2024 3Q)



## **Notable Transaction Cases**

This quarter, the total number of Logistics Center transactions in the SMA was 13, with transactions in all markets except the Central. A typical transaction, excluding auction, public sale and liability compliance cases, is the 'Bucheon Nae-dong Logistics Center' acquired by Gravity Asset Management and Singapore Investment Corporation (GIC). The transaction was a transfer of ownership under a pre-purchase agreement. The Logistics Center was initially developed as a 100% cold, but has recently been converted to Dry and lease marketing is underway. In addition, LaSalle Asset Management acquired Daedeok Logistics Center Building B from Ji San saneop, the largest single asset transaction in terms of GFA in the southern. There is no vacancy in Daedeok Logistics Center Building B as the existing tenant of Building A, Daiso and Samdeok Logistics, has expanded further. In addition, LB Asset Management acquired ownership of 'BRIC Hwaseong Logistics Center' from the developer BRIC Hwaseong Logistics Center by executing a pre-purchase agreement and the Cap. Rate was formed in the early 6%.



#### Key transaction cases

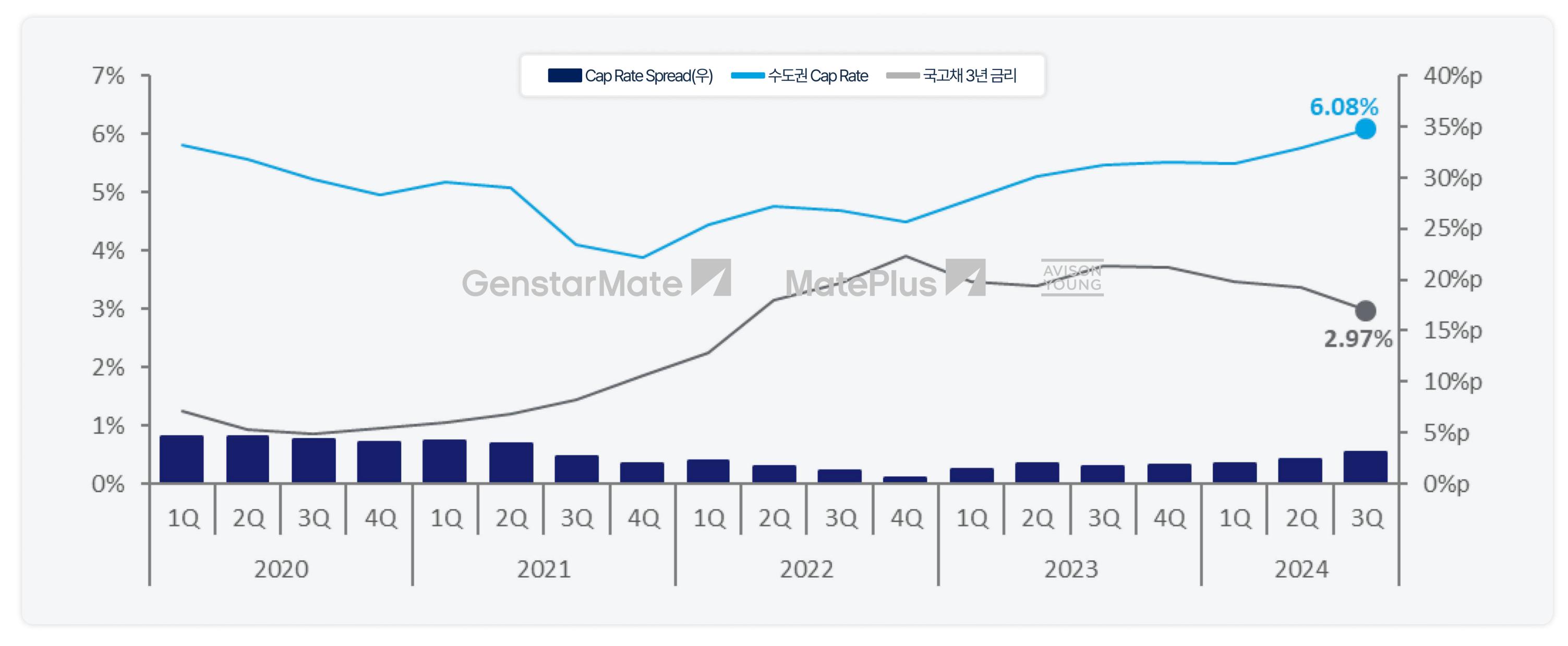
Month	Logistics Center	Address	Type	Transaction Price (100. mil won)	Transaction Area (py)	Price per py (1,000 won)	Seller / Buyer
7	AMI Cold	Yongin Namsa	Cold	880	11,785	7,469	AMI Industy / Sungjin ENG
7	Bucheon Nae-dong Logistics Center	Bucheon Naedong	Mix	3,030	24,846	12,195	Miraein-logis Bucheon PFV / Gravity AMC
8	Bundang Yatap Logistics Center	Seongnam Yatap	Mix	2,226	21,340	10,433	SN Logistics / IGIS AMC
8	Daedeok Logistics Center B	Anseong Daedeok	Dry	3,180	60,752	5,234	Ji San saneop / Laselle AMC
8	Master development Logistics Center	Anseong Juksan	Mix	1,160	15,693	7,392	Master Development / Myungheon
9	BRIC Hwaseong Logistics Center	Hwaseong Yanggam	Mix	1,180	15,317	7,704	BRIC Hwaseong Logistics center / LB AMC
9	Dorip-ri 93 Logistics Center	Icheon Baeksa	Mix	600	12,205	4,916	Baeksadorip PFV / Daehan Flour Mill
9	Bupil-ri 188 Logistics Center	Icheon Daewol	Dry	1,320	22,896	5,765	See Yu Logis/ Petraville AMC

# 수도권 물류센터 거래시장 (2024.3Q)

## 3 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

2024년 3분기 수도권 물류센터의 Cap. Rate는 호황기였던 2021년에 3%대를 기록한 이후 꾸준히 상승하여, 2024년 1분기에는 5%대 중반에 진입하 였다. 이번 분기에는 전 분기 대비 0.32%p 상승한 6.08%를 기록하였다. LB자산운용이 선매입한 브릭화성물류센터는 6% 초반대 Cap. Rate로 거래되 었고, 기타 물류센터들 또한 6%대에 거래된 것으로 확인됐다. 본격적인 금리 하락이 예상되는 2025년부터는 국내 물류센터의 Cap. Rate가 다소 하락 할 가능성이 있다.

## 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이(2020 1Q ~ 2024 3Q)



#### 4 매도•매수자 유형별 거래규모

이번 분기 법인의 매도 규모는 전체 거래 규모의 99%에 해당하는 1조 5,972억 원을 기록하였다. 거래 규모뿐만 아니라 주요 매도자 유형과 거래 형태 (선매입 계약 이행, 시공사의 대위 변제 관련 매입 사례) 역시 전 분기와 유사한 양상을 보였다. 펀드 매도 사례는 1건으로, 오라이언자산운용이 약 3년 만 에 디자인스킨물류센터를 평당 844만 원의 가격으로 매각하였다.

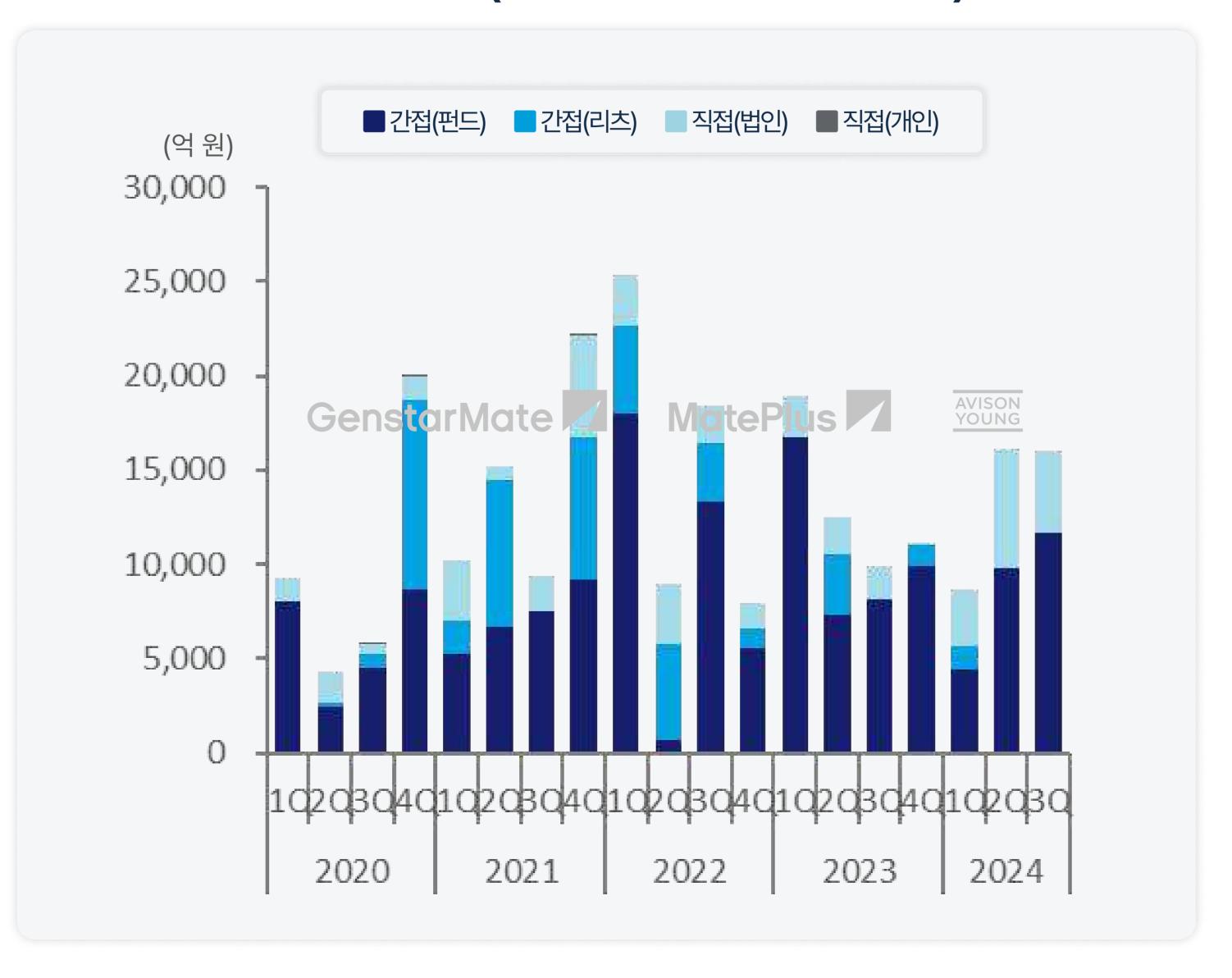
매수자 유형을 살펴보면, 펀드와 법인의 매수가 각각 1조 1,708억 원(전체 거래 규모의 72%)과 4,358억 원(전체 거래 규모의 28%)으로 나타났으며, 개 인과 리츠의 매수는 없었다.

\* PFV건은 법인 매도·매수건으로 집계

## 매도자 유형별 거래규모(2020 1Q ~ 2024 3Q)



## 매수자 유형별 거래규모(2020 1Q ~ 2024 3Q)



## SMA Investment Market (2024.3Q)

## 3 SMA Cap. Rate Trend

Cap. Rates for Logistics Centers in the SMA in Q3 2024 have risen steadily since hitting the low 3% range in 2021, reaching the mid 5% range in Q1 2024. This quarter, it rose 0.32%p QoQ to 6.08%. BRIC Hwaseong Logistics Center, pre-purchased by LB Asset Management, traded at a Cap. Rate in the low 6% range, and other Logistics Centers also traded in the 6% range. From 2025, when interest rates are expected to fall, the Cap. Rate of SMA Logistics Centers is expected to decrease slightly.

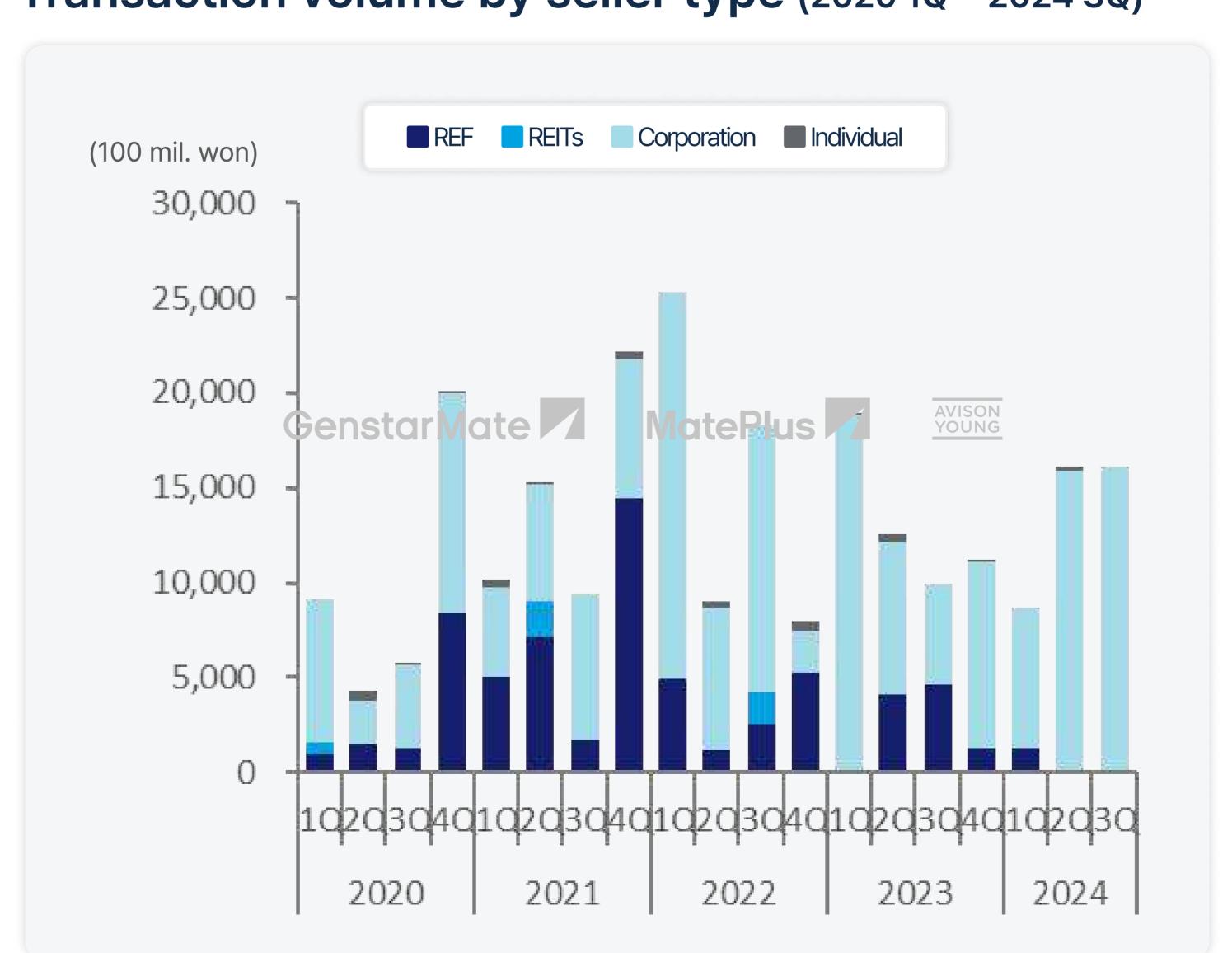
## SMA Logistics Center Cap. Rate Trend(2020 1Q ~ 2024 3Q)



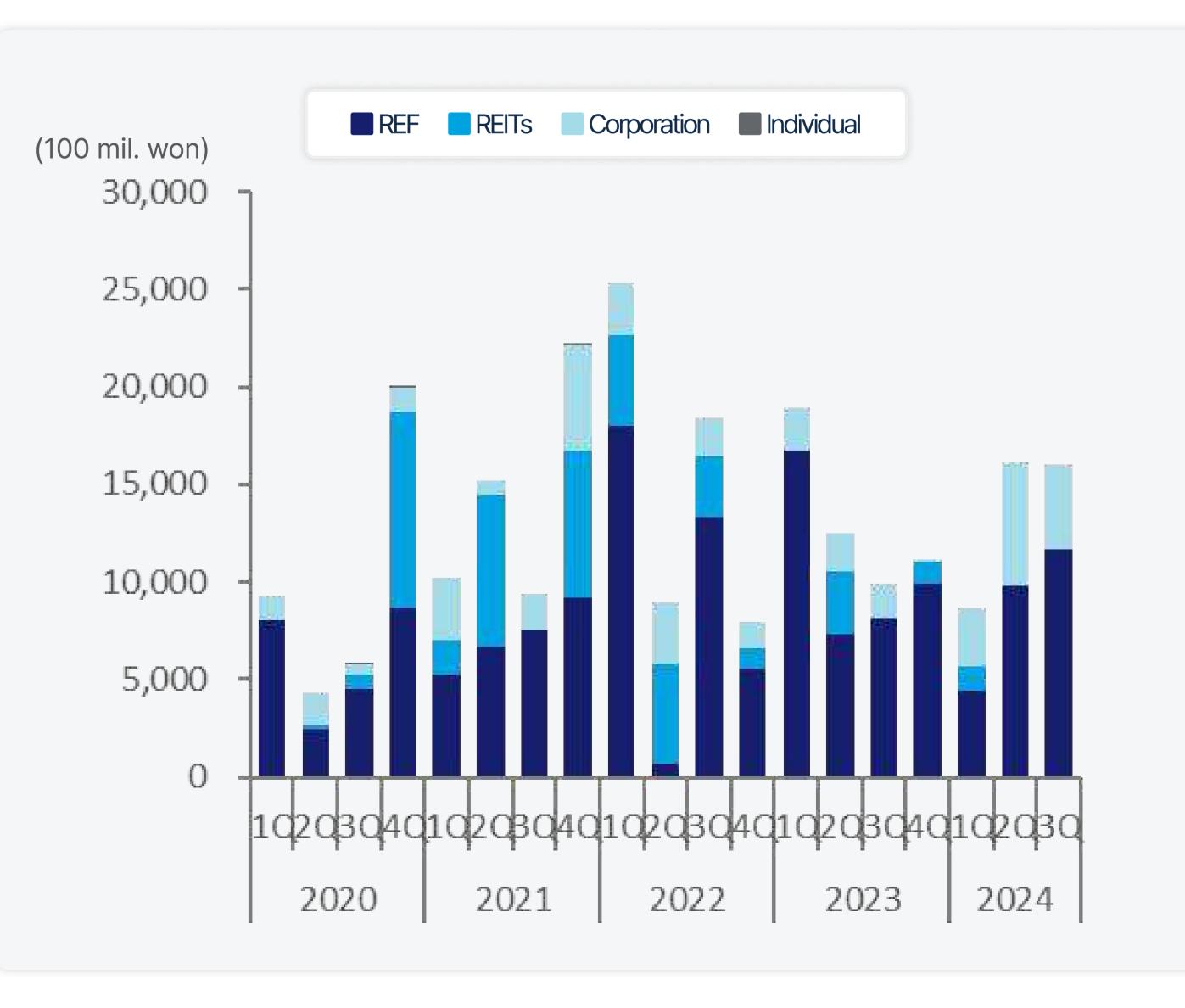
#### Transaction Volume by Seller-Buyer Type

Corporate sales totaled 1.6 trillion won this quarter, representing 99% of overall transaction volume. In addition to the transaction volume, the main types of sellers and transaction types (pre-purchase agreement, purchase cases related to subrogation by constructor) were similar to the previous quarter. There was only one REF sale that Orion Asset Management sold Designskin Logistics Center about three years after its acquisition, with a transaction price of 8.44 million won per py. Regarding buyer types, REFs and corporations accounted for 1.2 trillion won(72% of the total transaction volume) and 435.8 billion won(28% of the total transaction volume), respectively, while there were no purchases by individuals or REITs. PFV cases included in corporate Selling - Buying

#### Transaction volume by seller type (2020 1Q ~ 2024 3Q)



#### Transaction volume by buyer type (2020 1Q ~ 2024 3Q)



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 (2024.3Q)

## 1 펀드 신규설정 현황 및 리츠 영업인가 현황

2024년 3분기에 신규로 설정된 주요 펀드는 주로 선매입 계약 이행 건을 포함한 실물 매입을 중심으로 이루어졌다. 2024년 7월에 설정된 엘비일반사 모부동산투자회사56호 와 그래비티일반사모부동산투자회사제7호는 각각 화성시 양감면 물류센터와 부천시 내동 물류센터에 투자하였다. 라살제39호 부동산일반사모투자회사는 지난 분기 대덕물류센터 A동(라살제38호)에 이어 연면적 6.0만 평 규모의 B동 물류센터를 매입하였다. 이를 통해 라살자산 운용은 경기도 안성시 대덕면 무능리에 위치한, 연면적 11.7만 평 규모의 상온 물류센터 2개 동으로 구성된 대덕 물류센터 전체 인수를 마쳤다. 마지막으 로, 페블스톤제21호일반사모부동산투자회사는 김포시 고촌읍에 위치한 '김포 성광 물류센터'를 매입할 예정이며, 블랙스톤이 투자자로 참여하여 페블스 톤자산운용과 함께 인수를 추진 중이다.

#### 펀드 신규 설정 현황

펀드명	설정일	AMC	투자 자산
엘비일반사모부동산투자회사56호	2024.07.04	LB자산운용	화성시 양감면 물류센터 매입건
그래비티일반사모부동산투자회사제7호	2024.07.05	그래비티자산운용	부천시 내동 물류센터 매입건
라살제39호부동산일반사모부동산투자회사	2024.08.07	라살자산운용	안성시 대덕면 물류센터 매입건
페블스톤제21호일반사모부동산투자회사	2024.08.22	페블스톤자산운용	김포시 고촌읍 물류센터 매입건
페트라빌일반사모부동산투자신탁 제1호	2024.09.11	페트라빌자산운용	이천시 대월면 물류센터 매입건

#### 리츠 영업인가 및 영업등록 현황

회사명	인가/등록일	AMC	투자 자산
	<b>-</b>		

# Indirect Investment Vehicle (2024.3Q)

#### 1 New Funds • REITs

The significant new funds established in Q3 2024 were mainly centered on hard asset transactions, including the the execution of pre-purchase agreements. LB General Private Real Estate Investment Company No. 56 and Gravity General Private Real Estate Investment Company No. 7, established in July 2024, invested in Yanggam-myeon Logistics Center in Hwaseong and Nae-dong Logistics Center in Bucheon, respectively. LaSalle General Private Real Estate Investment Company No. 39 acquired the Daedeok Logistics B Center with a GFA of 60 thousand py. Through this deal, LaSalle Asset Management acquired Daedeok Logistics Center A, B, a two-building Dry Logistics Center with a GFA of 117 thousand py, located in Muneung-ri, Daedeok-myeon, Anseong-si. Pebblestone General Private Real Estate Investment Company No.21 will acquire the Gimpo Seongkwang Logistics Center located in Gocheon-eup, Gimpo-si, which Blackstone is acquiring as an investor alongside Pebblestone.

#### **New Funds**

REF	Registration Date	AMC	Property
LB General Private Real Estate Investment Company No. 56	2024.07.04	LB AMC	Yanggam, Hwaseong Logistics Center
Gravity General Private Real Estate Investment Company No. 7	2024.07.05	Gravity AMC	Naedong, Bucheon Logistics Center
LaSalle General Private Real Estate Investment Company No. 39	2024.08.07	Laselle AMC	Daedeok, Anseong Logistics Center
Pebblestone General Private Real Estate Investment Company No. 21	2024.08.22	Pebblestone AMC	Gocheon, Gimpo Logistics Center
Petraville General Private Real Estate Investment Trust No. 1	2024.09.11	Petraville AMC	Daewol, Icheon Logistics Center

#### **New REITs**

REIT	Registration Date	AMC	Property
	_		

#### 2024.3Q / Nationwide • Seoul Metropolitan Area Logistics Quarterly Review

#### APPENDIX

#### 오 조사 개요

지역 전국

연면적 3,300m² 이상의 총 연면적 대비 창고시설 사용 비율이 50% 이상인 물류센터

조사방법 전화ㆍ현장 조사 및 국토교통부 자료 참고

조사내용 물류센터 인허가 및 사용 승인 현황, 거래 사례 등

조사기간 매분기말익월 15일 ~ 말일조사

## ○ 물류센터 분류 기준(3.3m²=평 단위로 환산)

소형 33,508m² 미만 (1만 평 미만)

33,508m² 이상 99,174m² 미만 (1~3만 평 미만)

99,174m² 이상 165,289m² 미만 (3~5만 평 미만)

165,289m² 이상 (5만 평 이상)

# - 수도권 권역 및 세부지역 분류 기준

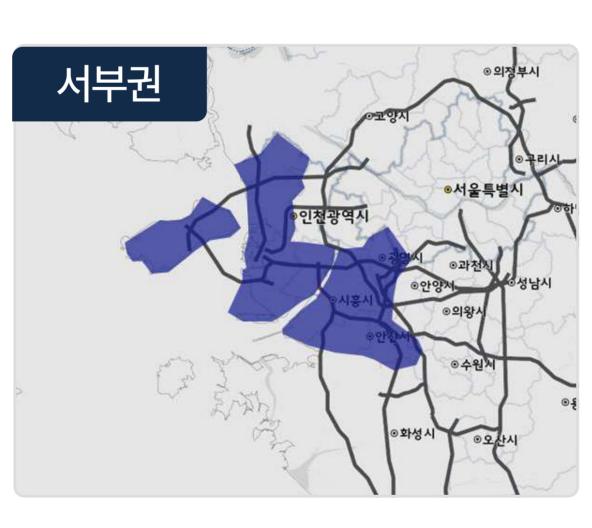
권역	행정구역	세부 지역
동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인구(처인구)	광주, 곤지암, 이천, 여주, 양지, 덕평
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)	안성, 평택, 화성
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시(동탄 지역), 용인시(수지구)	군포, 안양, 수원, 동탄, 오산, 기흥, 수지
서부권	안산시, 시흥시, 광명시, 인천광역시(중구,동구,미추홀구,서구,남동구,연수구,옹진군)	인천, 안산, 시흥
서북권	고양시, 파주시, 김포시, 부천시, 인천광역시(계양구, 부평구, 강화군)	김포·부천,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

## /ii 수도권 권역 분류도











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

#### 🔼 젠스타메이트 부동산 연구소

**이형구** (부동산연구소장) **김규진** (리서치센터장) 02-3775-7290 02-3775-7252 rita.kim@genstarmate.com hg.lee@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

#### <u>않</u> 메이트플러스 물류사업본부 소개

**노종수** (물류사업본부장 / 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

**박현수** (물류전략・개발 사업부장 / 이사) 02-2003-8031

hspark@genstarmate.com

#### 🔼 GenstarMate 서비스 문의

젠스타메이트 02-2003-8000 info@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. 7

# APPENDIX

# **Research Overview**

Nationwide

Logistics Center with GFA of 3,300m<sup>2</sup> 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

Research on the 15th to the last day of the following month at the end of each quarter

# **Grade Classification**

Less than 33,508m<sup>2</sup> (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 99,174m<sup>2</sup> and less than 165,289m<sup>2</sup> (more than 30,000 py and less than 50,000 py)

Prime More than 165,289m² (more than 50,000 py)

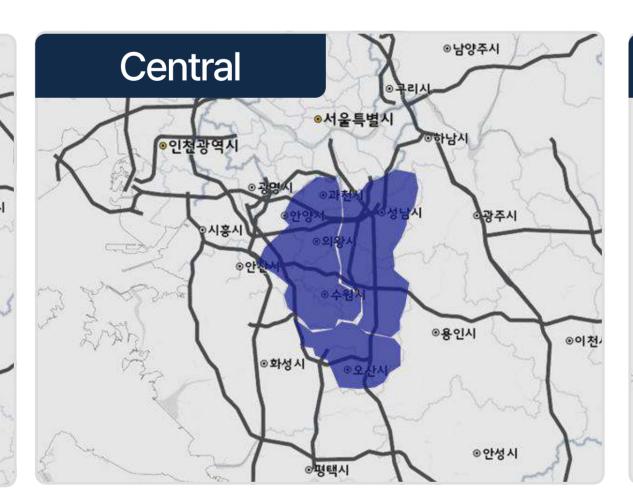
## Classification of SMA Market & Submarket

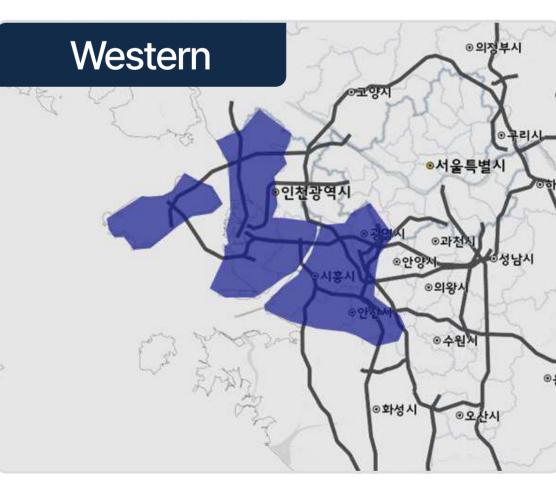
Market	Administrative Distirct	Submarket
Southeastern	Gwangju, Icheon, Yeoju, Yongin (Cheoin-gu)	Gwangju·Gonjiam, Icheon·Yeoju, Yangji·Deokpyeong
Southern	Anseong, Pyeongtaek, Hwaseong (excluding Dongtan Area)	Anseong, Pyeongtaek·Hwaseong
Central	Gunpo, Uiwang, Anyang, Gwacheon, Suwon, Osan, Hwaseong (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	_

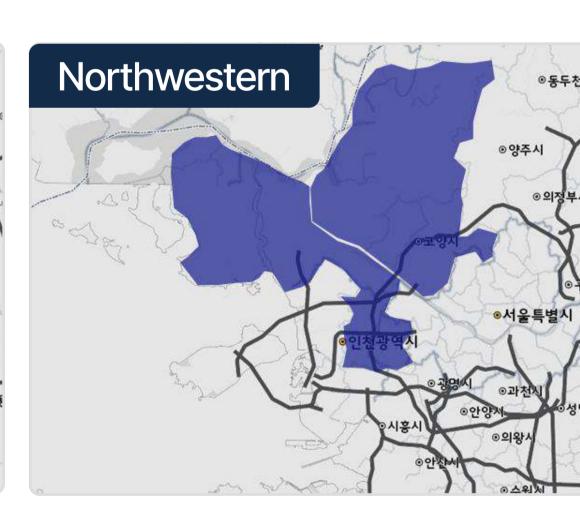
#### Map of SMA Market











#### 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) 02-3775-7252 02-3775-7290 rita.kim@genstarmate.com hg.lee@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.) 02-3775-7334 jsn007@genstarmate.com

**Gunwoo Nam** (Head of Leasing Management Div.) 02-3775-7264 gunwoo.nam@genstarmate.com

(Head of Property Management Div.) 02-3775-7322 youngchul.park@genstarmate.com

Youngchul Park

**Hyunsoo Park** (Head of Capital Market · Development Div.) 02-2003-8031 hspark@genstarmate.com

#### GenstarMate Service

#### Genstarmate 02-2003-8000

info@genstarmate.com

This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.