

2024 LOGISTICS MARKET REPORT





인천 석남 혁신물류센터



GREENWAVE 시화물류센터



대덕물류센터 A B동



김포한강신도시 물류센터



메가와이즈청라

06 Highlight

09 물류센터 투자시장

2024년 3분기 기준 수도권 물류센터의 거래규모는 전년 대비 약 20% 감소한 4조 2천억 원으로 집계되었다. 현재 거래가 진행 중인 자산들의 소유권 이전이 연내 완료될 경우, 올해 거래 규모는 약 4조 6천억 원에 이를 것으로 전망된다.

18 수도권 공급·임대시장

2024년 3분기 기준, 올해 수도권 물류센터 공급량은 약 87.1만 평으로, 4분기에는 약 38만 평의 추가 공급이 예정되어 있으나, 일부 물량의 준공 지연 가능성을 고려하면 2023년의 185만 평 대비 감소할 것으로 전망된다.

54 Appendix

리서치 개요, 물류센터 신규 간접투자기구 및 수도권 물류센터 신규공급 사례

58 메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업본부 매각 주관, 자산관리 및 전속 임대 물류센터 안내

60 Contacts

HIGHLIGHT

HIGHLIGHT

05

01

Logistics Talk

2025년 물류센터 시장에 대한 단상

1. 공급 측면

2. 투자 측면

3. 수요 및 공실 측면

- 국내 물류센터 시장에 대한 우려가 계속되고 있다. 2024년 들어 NPL(부실채권)성 자산의 거래가 늘어나고, 임차인을 확보하지 못한 소유주는 저운 물류센터를 상대적으로 수요가 높은 상운시설로 용도변경하여 공실을 해소하기 위해 많은 노력을 기울인다. 또한, 임차인에게 제공되는 렌트프리도 과거 오피스의 공실이 높았던 시기의 수준과 비슷하게 증가했다. 상업용 부동산 시장에서 갑자기 큰 어려움에 빠지게 된 물류센터 시장은 어떻게 성장해왔고 2025년에는 어떤 시장이 펼쳐질지 점쳐보고자 한다.
- 물류센터의 성장은 스마트폰 보급 및 1인 가구의 증가와 함께한다. 2010년 후반부터 2022년까지 ‘YOLO, 소확행’라는 단어가 유행할 정도로 국내외 소비가 급격하게 증가하였고, 저금리로 인한 풍부한 유동성은 주식, 부동산 및 가상자산 등에 대한 투자로 이어져 20~30대의 소비여력이 증대되었다. 경제활동을 시작한 20~30대는 대부분 스마트폰을 소유하고 있고, 독립 및 결혼을 준비하면서 자연스럽게 온라인쇼핑이 늘어난다. 이로 인해 물류센터의 시장 또한 급격하게 성장했으나, 금리와 물가가 상승하기 시작하여 유동성이 감소하고 투자 수요 또한 급격히 줄어들게 되었다. 2025년 또는 단기적으로 물류센터 시장을 세 가지 측면에서 바라보았다.

- 2025년부터 신규공급은 급감할 예정이다. 물류센터는 착공 후 약 1~2년 뒤에 준공되는 점을 감안하였을 때 2024년에는 약 125만 평, 2025년 이후로는 절반 이하로 줄어든 것으로 보인다.
- 이에 현재 물류센터 시장에 대한 우려의 주요 원인인 공급 현상은 빠른 시일내에 해소될 것으로 예상된다.
- 해외자본의 비중은 증가할 수 있다. 현재 국내 기관투자자들은 물류센터 투자에 소극적인 자세를 보이는 반면 목표수익률이 높은 해외기관은 상운 위주의 접근성이 우수한 자산에 대해 투자를 아끼지 않는 모습이다. 실제로 2023년부터 물류센터에 대한 국내 투자자의 비중이 낮아지고 해외 투자자의 비중이 높게 나타난다.
- 투자대상자산 또한 선별적으로 이루어질 것으로 보인다. 공급이 많은 동남권에 대한 투자는 2024년 들어서 줄어들었고, 상대적으로 가격이 저렴한 남부권 또는 서울 접근성이 좋고 임대료가 높은 서북권으로 투자가 집중되었다. 이렇게 권역적으로 우위에 있거나 임대 안정성이 우수한 자산을 중심으로 거래될 것이다. 따라서 거래 규모는 감소할 가능성이 있다.
- 시장금리는 점차 낮아짐에 따라 2022년부터 상승하기 시작한 물류센터 Cap.Rate는 2025년에 포함 내지 소폭 하락할 것으로 예상된다.
- 공실률은 점진적으로 낮아질 전망이다. 실제로 신규공급 효과를 반영하지 않은 ‘신축제외’ 공실률은 상운 기준 7.8%로 우려되는 수준보다는 안정적인 모습을 보이고 있다.
- 새롭게 공급되는 자산들의 규모가 크고, 저운 시설에서 상운 시설로 전환되는 면적의 효과로 공실률이 일시적으로 높게 나타날 수 있으나, 향후 1~2년 내에 신규공급이 급감함에 따라 상운 공실률은 점차 낮아질 것으로 예상된다.
- 다만, 새로운 산업군의 수요가 필요해 보인다. 2024년 초반까지 유행했던 ‘C커머스’는 아직까지 국내 물류센터 수요에 큰 영향을 미치지 않았다. 쿠팡은 국내에 대규모로 투자하며 물류센터를 건설 또는 임차하여 물류센터 수요에 큰 영향을 주었으나, ‘C커머스’의 물동량은 CJ대한통운 등 주로 국내 택배사에 위탁 배송되어 대형 수요로 보기는 어려운 상황이다.

권역별 신규공급 추이 및 전망



투자자별 펀드-리츠 매입 비중



권역별 펀드-리츠 매입 비중

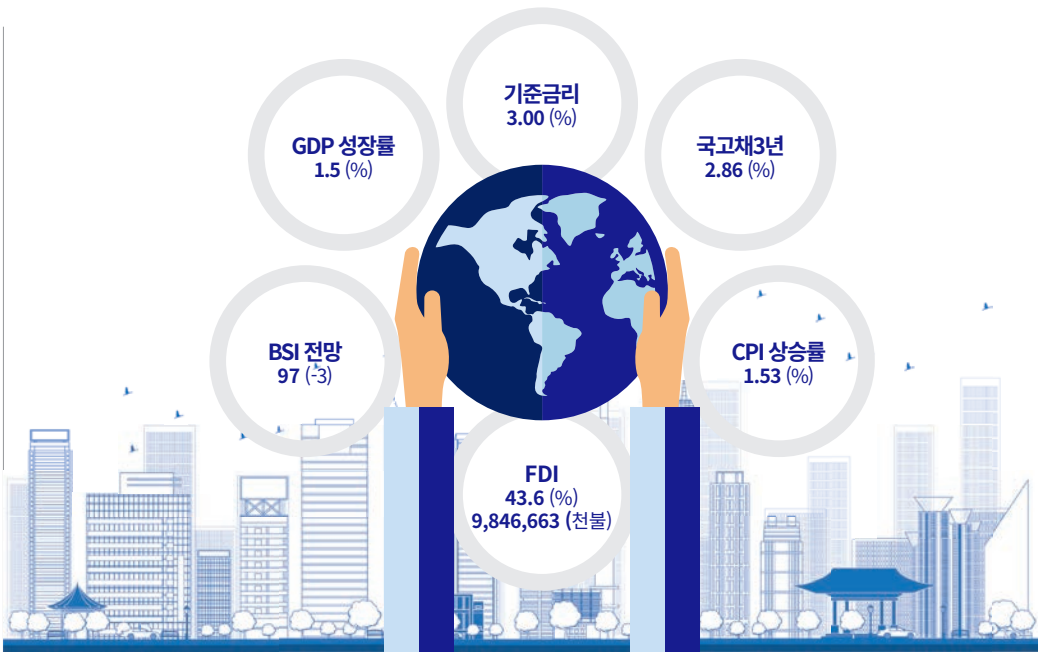


거시경제 및 물류센터 시장의 내재적 요인 뿐 아니라 최근 이슈가 되고 있는 국내 정치적 불확실성 역시 해외투자자 진입에 걸림돌로 작용할 수 있다. 또한 트럼프 2기 행정부의 보호무역 정책으로 인한 물가 상승 가능성도 존재하며, 쿠팡 및 C커머스와 같은 새로운 화주의 등장으로 물류센터에 대한 수요가 늘어날 수 있는 여지도 있어 물류센터 시장에 대한 꾸준한 모니터링이 필요할 것으로 보인다.

01

주요 경제 지표

※ 출처 : 한국은행, 통계청
※ 시점
2024년 11월 기준 :
기준금리, 국고채 3년물, CPI 상승률
2024년 3분기 기준 :
GDP 성장률, BSI전망, FDI
※ GDP, CPI, FDI :
전년 동기 대비 변동률
※ BSI 전망 : 전 분기 대비 변동률



- 지난 9월 미 연준(Fed)은, 2020년 3월 이후 약 4년 6개월만에 기준금리를 0.5%p 인하하는 이른바 빅컷을 단행하였다. 이어 11월, 12월 0.25%p씩 2회 연속 인하하며 현재 기준금리는 연 4.50~4.75% 수준에 이르고 있다.
- 한국은행 또한 10월과 11월 두 차례에 걸쳐 연속적으로 기준금리를 인하하며, 현재 금리는 3.0%이다. 연준의 추가 금리 인하로 미국과의 금리 격차는 1.5%p이다.
- 2024년 3분기 국내총생산(GDP) 성장률은 전년 동기 대비 1.5%를 기록했으며, 전기 대비 성장률은 0.1%에 그쳐 한국은행의 전망치를 하회하는 수준을 보였다.

02

국내 경제전망

※ 출처 : 한국은행, 통계청, 국회예산정책처

- 2024년 11월, 한국은행은 2025년 국내 경제 성장률 전망치를 기존 2.1%에서 1.9%로 0.2%p 하향 조정하였다. 2024년 3분기 경제 성장률이 예상보다 낮은 1.5%로 나타난 점이 주요 요인으로 작용했으며, 2025년과 2026년에도 1%대의 저성장 기조가 지속될 것으로 전망하고 있다.
- 대외 요인으로는 미국 트럼프 2기 행정부 출범에 따른 보호무역주의 강화와 관세 인상 등이 국내 수출에 부정적 영향을 미칠 것으로 분석된다.
- 완만한 경기 회복 전망과 함께 물가 상승률 또한 목표 수준인 2.0%를 소폭 하회하는 1.9%로 예상된다. 다만, 환율 상승과 공공요금 인상 압력은 물가의 상방 요인으로 작용하는 반면 유가 하락은 하방 요인으로 작용하며, 2025년 하반기 이후 물가는 목표 수준 내외에서 등락할 것으로 보인다.
- 한국은행은 경제 성장에 대한 하방 압력이 확대됨에 따라 10월과 11월 두 차례에 걸쳐 기준금리를 각각 0.25%p씩 인하하였다. 국회예산정책처는 2025년 국고채 3년물 금리가 2.8%까지 하락할 것으로 전망하고 있다.

주요 경제지표	2023년	2024년	2025년(F)	2024년 대비
경제성장률	1.4%	2.2%	1.9%	▼ 0.3%p
물가상승률	3.6%	2.3%	1.9%	▼ 0.6%p
국고채 (3년물)	3.6%	3.1%	2.8%	▼ 0.3%p
고용률	62.6%	62.7%	62.8%	▲ 0.1%p

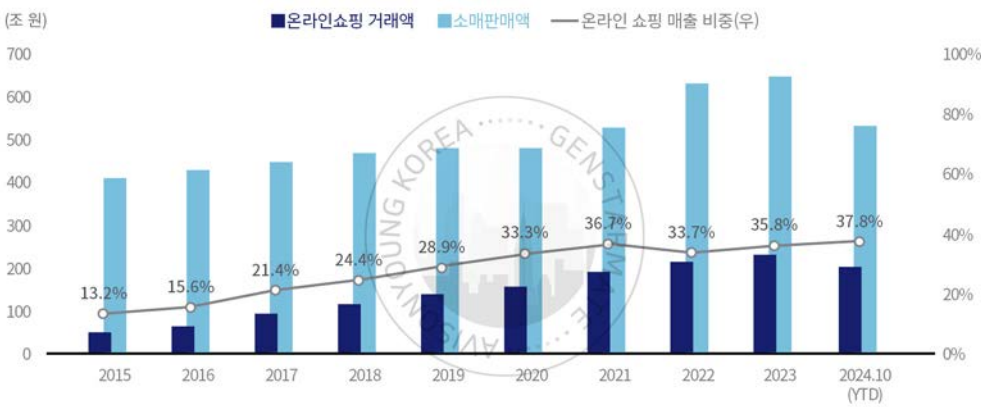
03

물류 마켓 관계 지표 동향

※ 출처 : 통계청

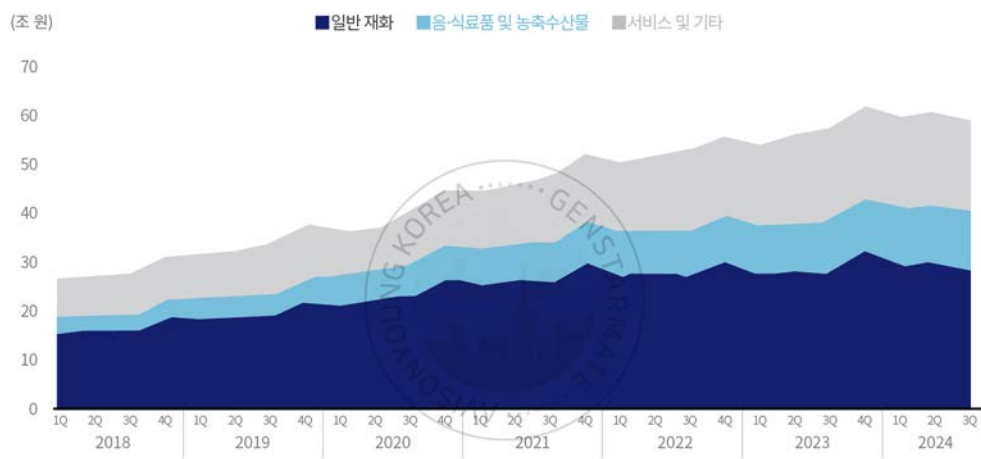
※ 출처 : 통계청
* 일반 재화 : 컴퓨터 및 주변기기, 가전·전자·통신기기, 서적, 사무·문구, 의복, 신발, 가방, 패션용품 및 액세서리, 스포츠·레저용품, 화장품, 아동·유아용품, 생활용품, 자동차 및 자동차용품, 가구, 애완용품
* 음식료품 및 농축수산물 : -
* 서비스 및 기타 : 여행 및 교통서비스, 문화 및 레저서비스, 이쿠폰서비스, 음식서비스, 기타서비스

국내 소매판매액 및 온라인쇼핑 매출 비중 추이



- 2024년 10월 기준 국내 전체 소매판매액 중 온라인 쇼핑이 차지하는 비중은 37.8%로 2015년 이후 최근 10년간 꾸준히 증가세를 이어가고 있다.
- 온라인 쇼핑 거래액은 2015년 약 54조 원에서 2023년 229조 원으로 약 3배 이상 성장하였으며, 2024년 10월 기준 올해 약 199.8조 원이 거래되어 이미 2021년 연간 거래액을 넘어섰다.
- 국내 소비 심리가 급격히 위축되고 있음에도 불구하고, 연말 특수성을 고려할 때 2024년 전체 온라인 쇼핑 거래액은 전년 수준인 220조 원에 근접할 것으로 전망된다.

온라인쇼핑몰 취급상품별 거래금액 추이



- 통계청에 따르면 2024년 1분기부터 3분기까지 온라인 쇼핑 매출 규모는 약 179조 원으로 전년 동기 대비 약 7.4% 증가한 것으로 나타났다.
- 취급 상품별 비중을 살펴보면 상온 물류센터 수요와 연관된 일반 재화가 전체의 약 절반을 차지하며, 저온 물류센터 수요와 연관된 음·식료품 및 농축수산물의 비중은 약 19.6%를 기록하였다.
- 코로나19 엔데믹 전환 이후 여행 수요와 문화활동이 증가함에 따라, 여행·문화·쿠폰 등 서비스 및 기타 상품의 거래금액 비중도 30%를 상회하는 모습을 보이고 있다.

04

수도권 물류센터
권역별 공급 추이

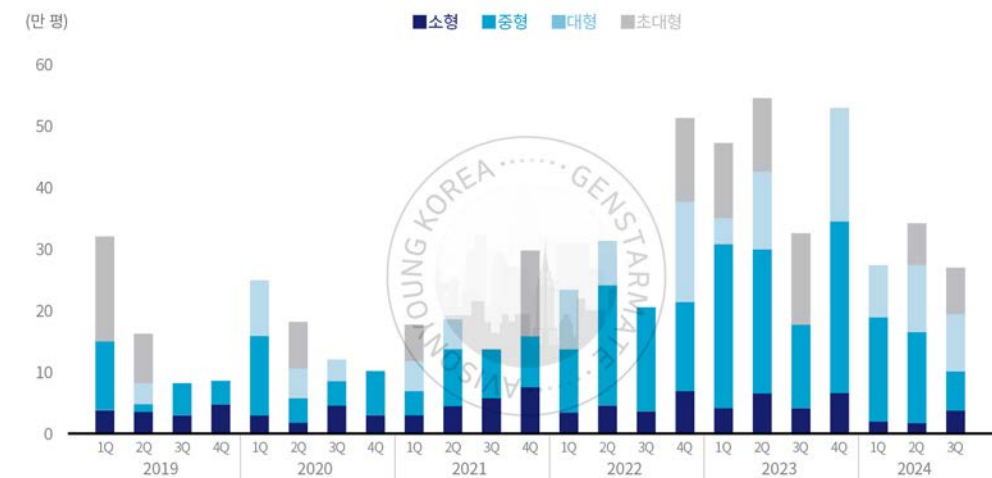
- 2024년 3분기 기준 수도권 물류센터의 연간 공급량은 약 87.1만 평을 기록하였다. 4분기에는 약 38만 평의 추가 공급이 예정되어 있으나, 일부 물량의 준공 지연 가능성을 고려하면 역대 최대치였던 2023년 185만 평 대비 감소할 것으로 전망된다.
- 세부지역별로 보았을 때, 서부권이 33.9%인 29.5만 평으로 가장 큰 비중을 차지하였으며 남부권이 33.4%인 29.1만 평으로 그 뒤를 이었다.
- 2025년까지 예정된 물류센터 공급량은 약 100만 평으로 추정되며, PF 시장 침체 및 건설 경기 위축이 장기화 될 경우 공급 규모가 더욱 낮아질 가능성이 존재한다. 이에 따라 2025년 예상 신규공급 면적은 2024년 대비 감소할 것으로 전망된다.



05

수도권 물류센터
규모별 공급 추이

- 2024년 3분기 기준 올해 규모별 신규공급 면적은 중형(1~3만 평) 물류센터가 약 36.5만 평으로 전체 공급 면적의 41.9%로 가장 큰 비중을 차지하였으며, 대형(3~5만 평) 물류센터가 약 28.4만 평으로 전체 공급 면적의 32.6%를 차지하며 그 뒤를 이었다.
- 반면, 1만 평 미만 소형 물류센터 비중은 약 10.3%로 작년에 이어 역대 최저 수준을 기록하며 물류센터의 대형화 추세가 지속되고 있는 것으로 분석된다.

수도권
투자시장

2024년 3분기 기준 수도권 물류센터의 거래규모는 전년 대비 약 20% 감소한 4조 2천억 원으로 집계되었다. 현재 거래가 진행 중인 자산들의 소유권 이전이 연내 완료될 경우, 거래규모는 약 4조 6천억 원에 이를 것으로 전망된다.

01

Overview 수도권

※ 2024년 3분기 기준, 전년 대비

Cap. Rate	평당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
5.9% ▲0.4%p	598만 원 ▼31만 원	57.8만 평 ▼20.6만 평	4조 1,753억 원 ▼1조 819억 원

Cap. Rate	평당 매매가(상온)	Cap. Rate	평당 매매가(상온)
4.5% —	694만 원 ▼33만 원	5.2% ▲0.2%p	990만 원 —
거래면적	거래금액	거래면적	거래금액
2.9만 평 ▲0.3만 평	3,542억 원 ▲247억 원	1.8만 평 ▼2.9만 평	2,415억 원 ▼1,055억 원

Cap. Rate	평당 매매가(상온)	Cap. Rate	평당 매매가(상온)
5.1% ▼0.8%p	612만 원 —	5.4% —	564만 원 ▼25만 원
거래면적	거래금액	거래면적	거래금액
12.2만 평 ▼8.3만 평	9,291억 원 ▼2,579억 원	14.8만 평 ▼30.2만 평	1조 49억 원 ▼1조 9,604억 원

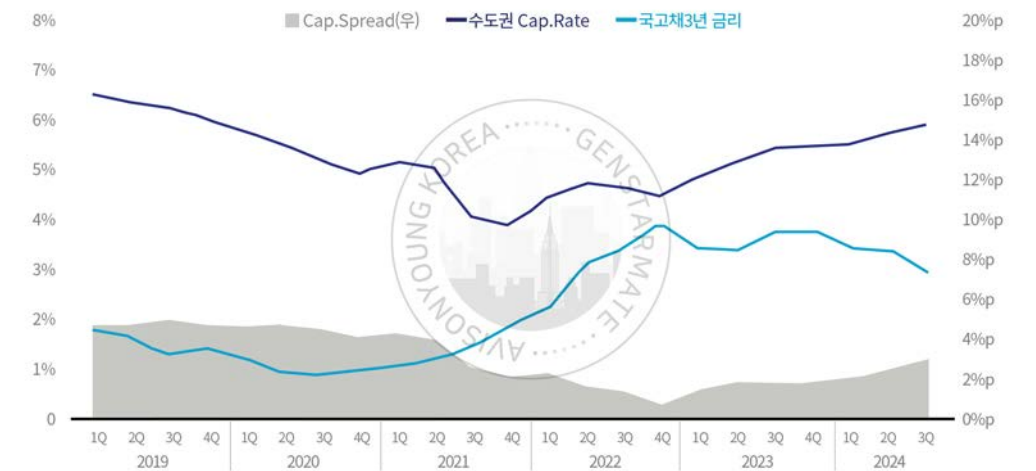
Cap. Rate	평당 매매가(상온)	Cap. Rate	평당 매매가(상온)
6.3% ▲0.5%p	569만 원 ▼61만 원	6.3% ▲0.5%p	569만 원 ▼61만 원
거래면적	거래금액	거래면적	거래금액
22.7만 평 ▲18.6만 평	1조 3,733억 원 ▲1조 725억 원	22.7만 평 ▲18.6만 평	1조 3,733억 원 ▲1조 725억 원

- 2024년 3분기 기준, 올해 수도권 물류센터의 누적 거래규모는 약 4조 2천억 원으로 2023년 연간 전체 거래 규모 대비 약 1조 1천억 원 감소했으나 전년 동기 대비 306억 원 증가하였다.
- 수도권 상온 물류센터와 저온 물류센터의 평균 평당 거래가격은 각각 598만 원과 905만 원으로, 2023년 대비 각각 4.9%, 18.4% 하락하였다. 반면, 상·저온 혼합 물류센터의 평균 평당 거래가격은 816만 원으로 2023년 대비 약 82만 원 상승하였다.
- 2024년 수도권 전체 Cap. Rate는 전년 대비 0.4%p 상승한 5.9%를 기록했다. 수도권 전체 Cap. Rate는 2022년 이후 2년 연속 상승하는 모습을 보이고 있으나 2024년에는 일부 권역에서 전년 대비 Cap. Rate가 하락함에 따라 자산가격 조정이 점차 소강 국면에 접어드는 모습이다.

02

수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

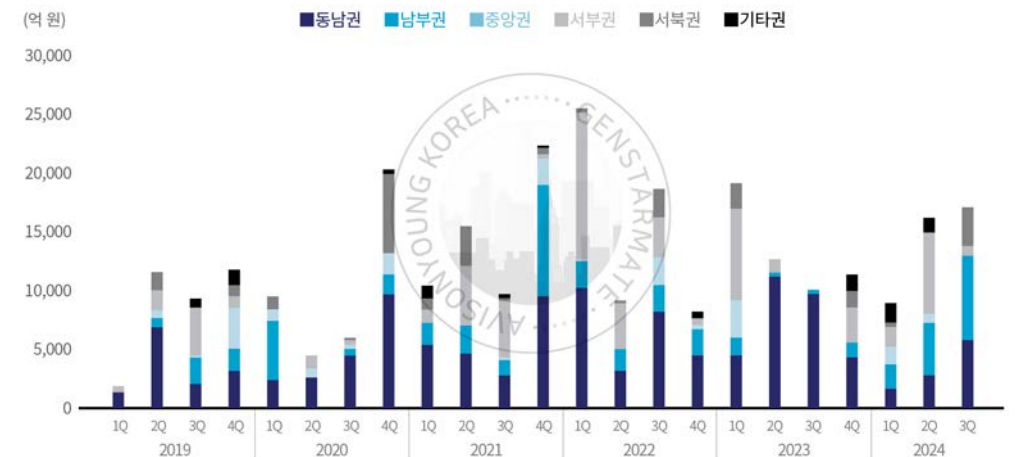
- 수도권 물류센터 전체 Cap. Rate는 2021년 4분기 역대 최저점을 기록한 이후, 2022년 1분기부터 꾸준히 상승세를 이어가고 있다. 2024년 3분기 기준 수도권 전체 Cap. Rate는 5.9%로, 2개 분기 연속 상승하는 흐름을 보였다.
- 한편, 국고채 3년물 금리는 2023년 이후 5개 분기 연속 하락하며 2024년 3분기 기준 2%대에 진입하였다. 이에 따라 2024년 3분기 기준 Cap. Rate 스프레드는 2.9%p를 기록하며, 2021년 상반기와 유사한 수준으로 회복된 모습을 보이고 있다.



03

수도권 물류센터 거래규모 추이

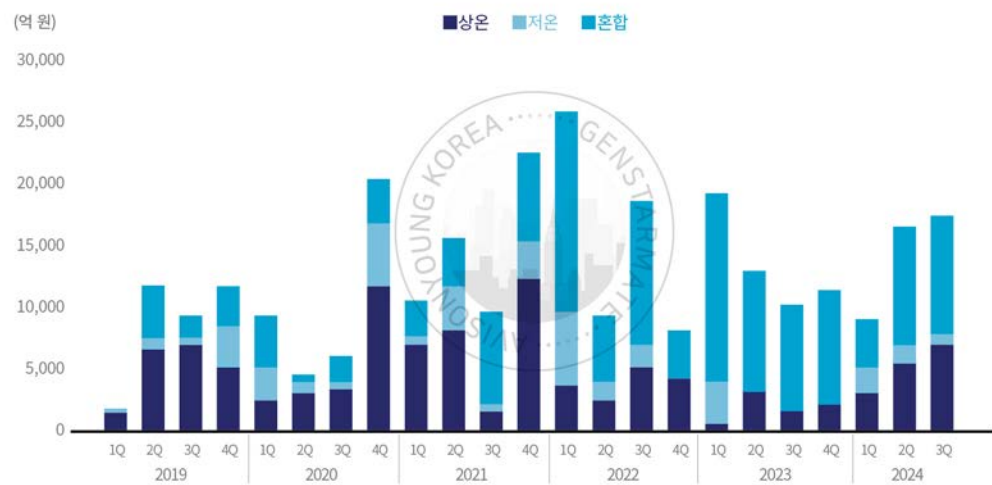
- 2024년 3분기 기준 올해 수도권 물류센터의 누적 거래규모는 약 4조 2천억 원으로, 전년 동기 대비(2023년 1분기~3분기)와 유사한 수준을 보였다.
- 2023년까지 가장 많은 거래규모를 기록했던 동남권은 2024년 들어 거래규모가 전년 대비 34% 수준으로 감소하여 약 1조 원이 거래되었다.
- 반면 남부권은 거래규모가 3년 만에 1조 원을 넘어선 1조 3천억 원을 기록하며, 2012년 이후 처음으로 동남권을 넘어섰다. 또한 2012년 이후 처음으로 남부권의 거래규모가 수도권 전체 거래규모의 30% 이상의 비중을 차지하였다.
- 서부권은 3년 연속 1조 원 이상 거래규모를 보였으나 2024년에는 소폭 감소하였고, 중앙권, 서북권, 기타권은 예년과 유사한 수준의 거래규모를 보였다.



04

수도권 물류센터 용도별 거래규모 추이

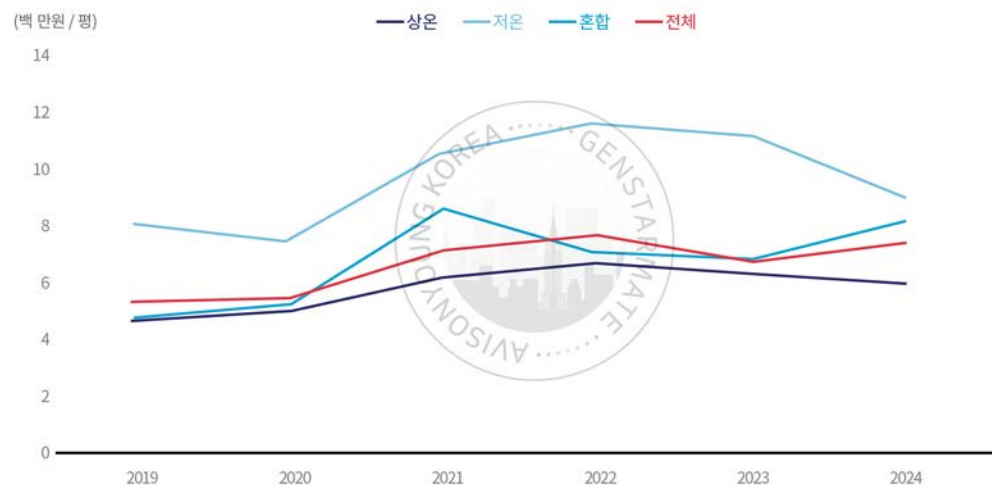
- 2024년 3분기 기준 올해 수도권에서 거래된 물류센터 중 상·저온 혼합 물류센터의 거래규모는 2.1조 원으로 수도권 전체 거래규모의 절반을 넘어서었으며, 상온 물류센터는 약 1.6조 원의 거래규모를 기록하며 그 뒤를 이었다.
- 한편, 저온 물류센터 거래의 경우, 대부분 공매 또는 시공사의 책임준공이행을 통한 소유권 이전 형태로 이루어졌으며 간접투자기구를 활용한 저온 물류센터의 투자는 처음으로 확인되지 않았다.
- 현재 시장에서 매각이 진행 중인 물류센터는 모두 상온 또는 혼합 물류센터로 저온 물류센터에 대한 투자 수요는 당분간 제한적일 것으로 예상된다.



05

수도권 물류센터 용도별 평당 거래 가격 추이

- 2024년 3분기 현재 수도권 물류센터 전체 평당 거래가격은 2023년 대비 8.7% 상승한 739만 원이다.
- 다만 전년 대비 증감은 용도별로 상이하게 나타났다. 상온 물류센터와 저온 물류센터의 평당 거래가격은 전년 대비 각각 4.9%, 18.4% 줄어든 598만 원, 905만 원을 기록하며 2년 연속 하락세를 보였다.
- 반면, 꾸준한 투자수요를 보이고 있는 혼합 물류센터의 평당 거래가격은 전년 대비 18.4% 상승한 816만 원으로 수도권 전체 평당 거래가격 상승을 견인했다.



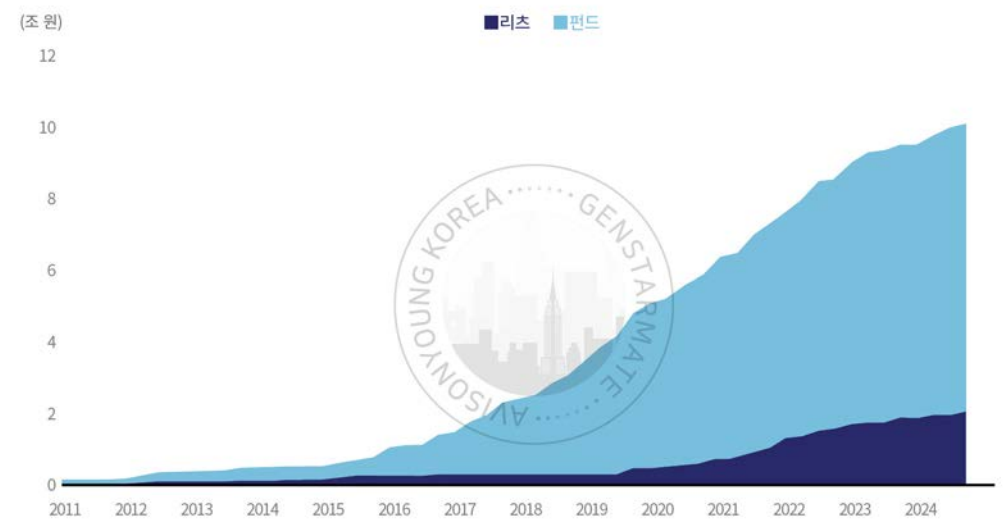
06

부동산 간접 투자기구 분석

※ 출처: 국토교통부 리츠정보시스템,
금융감독원 및 각 운용사

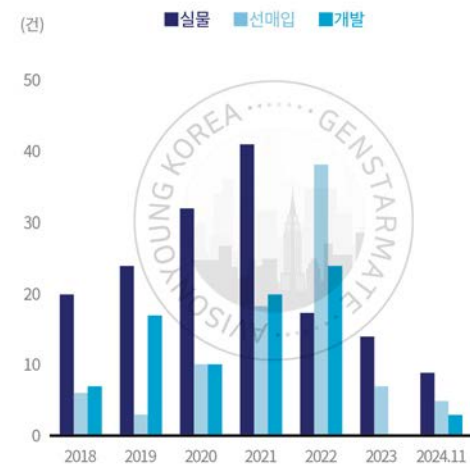
- 2024년 11월 현재까지 국내 물류센터의 실물 매입 또는 개발에 리츠와 부동산 펀드를 통해 약 10조 원의 에퀴티(투자설명서 상의 리츠 자본금 또는 부동산 펀드 설정 원본액을 기준)가 투자되었다.
- 한편, 2024년 한 해 동안 국내 실물 물류센터 및 개발에 투자가 확인된 에퀴티는 전년 대비 25% 감소한 7,142억 원으로 2년 연속으로 1조 원 미만으로 감소했다.

물류센터 간접투자기구 자본금 또는 설정원본액 추이(누적규모)

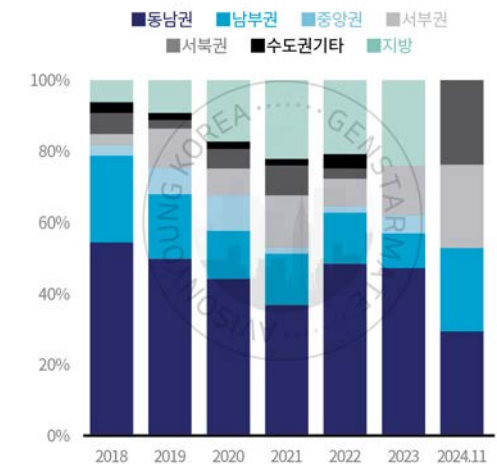


- 2024년 11월 기준, 올해 국내 물류센터의 실물 매입 또는 개발에 투자한 신규 리츠 및 부동산 펀드는 총 17건으로 집계되었다.
- 기성 물류센터 및 준공 전 선매입 자산에 대한 신규투자 비중은 2023년 대비 소폭 감소하였다. 반면, 2023년에는 확인되지 않았던 신규 물류센터 개발에 대한 투자는 2024년 소폭 증가하는 모습을 보였다.
- 투자 지역별로 보았을 때, 대부분의 국내 물류센터 투자가 수도권에 집중되었으며 특히 동남권, 남부권, 서부권 및 서북권 등에서 투자가 집중되는 현상이 나타났다.

연도별 신규 간접투자 유형 추이



연도별 신규 간접투자 지역 비중 추이



07-1

수도권 권역별 거래사례 분석

동남권

- 2023년 역대 최대 거래규모를 기록했던 동남권은 2024년 3분기 기준 연간 누적 거래규모가 약 1조 원으로 전년 동기 대비 약 40% 수준으로 감소했다.
- 그 동안 동남권의 거래규모는 선매매 계약을 통한 소유권 이전사례가 많아 권역 전체 거래규모를 견인하였으나, 2024년 들어 선매매 계약 종결사례가 급감하면서 전체 거래규모가 크게 줄어들었다.
- 기성 물류센터의 실물 거래 또한 대폭 감소했으며, 2024년 거래사례 대부분은 경·공매를 통한 소유권 취득 또는 시공사의 책임준공 이행을 위한 소유권 이전 사례 위주로 나타났다.
- 동남권은 권역 내 공급된 물류센터가 가장 많은 권역으로, 향후 거래는 우량한 임차인이 확보되고 물리적으로 스펙이 우수한 자산을 중심으로 선별적으로 이루어질 것으로 예상된다.

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
분당야탑물류센터	경기 성남	혼합	21,340	2,227	1,043	매도자 : 에스엔로지스틱스 매수자 : 이지스자산운용
이천시 대월면 부필리 물류센터	경기 이천	상온	22,896	1,320	577	매도자 : 씨유로지스 매수자 : 페트라빌자산운용
HIVE 군량	경기 이천	혼합	16,425	1,259	767	매도자 : 에스피씨군량물류 매수자 : 디엘건설
케이로지스필드 이천 장암	경기 이천	혼합	13,071	908	695	매도자 : 푸드누리 매수자 : 코람코자산운용
아미냉장	경기 용인	저온	11,785	880	747	매도자 : 아미산업 매수자 : 성도이엔지
신근리물류센터	경기 여주	상온	13,966	804	576	매도자 : 피앤케이파트너스개발 매수자 : 캡스톤자산운용
이황리 물류센터	경기 이천	상온	13,366	693	519	매도자 : 한덕홀딩스 매수자 : 웰크론로지스틱스
도립리 물류센터	경기 이천	혼합	12,205	600	492	매도자 : 백사도립피에프브이 매수자 : 대한제분

케이로지스필드 이천 장암



HIVE 군량



분당야탑물류센터



이천시 대월면 부필리 물류센터



07-2

수도권 권역별 거래사례 분석

남부권

- 2024년 3분기 기준 남부권 물류센터 전체 거래건수는 10건(11개 동)으로, 거래금액은 전년 대비 약 1조 원 증가한 1조 3천억 원을 기록했다.
- 2024년 수도권 물류센터 거래사례 중 1,000억 원 이상 규모의 대형 거래가 남부권에 다수 집중되었고, 대부분 100% 임차가 완료된 임차 안정성이 높은 자산으로 나타났다.
- 특히 라살자산운용이 매입한 안성 대덕물류센터 A·B동 (연면적 11.7만 평)이 약 6,200억 원에 거래되며 2024년 거래 중 가장 큰 규모를 기록하였고, 다이소, 삼덕로지스, 올리브영 등이 입주하며 공급과 동시에 전체 공실이 빠르게 해소된 것으로 확인됐다.

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
대덕물류센터 A·B동	경기 안성	상온	117,487	6,180	526	매도자 : 지산산업 매수자 : 라살자산운용
피벗로지스 화성센터	경기 화성	상온	32,370	2,120	655	매도자 : 피벗플러스 매수자 : 이지스자산운용
브릭화성물류센터	경기 화성	혼합	15,317	1,180	770	매도자 : 브릭화성물류센터 매수자 : LB자산운용
마스터개발물류센터	경기 안성	혼합	15,693	1,160	739	매도자 : 마스터개발 매수자 : 동문산업개발
쌍용자동차 포승 물류센터	경기 평택	상온	3,681	860	2,336	매도자 : 원진물류 매수자 : 현대글로비스
방초리 물류센터	경기 안성	혼합	11,098	830	748	매도자 : 지디벨로프홀딩스 매수자 : 와이드크릭자산운용

피벗로지스 화성센터



대덕물류센터 A·B동



브릭화성물류센터



방초리 물류센터



07-3

수도권 권역별 거래사례 분석

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
인천 석남 혁신물류센터	인천 서구	혼합	90,541	5,850	646	매도자 : 쿠거인더주PFV 매수자 : 이지스자산운용
SGC 저온물류센터 B-1·2	인천 서구	저온	16,581	1,587	957	매도자 : 에이치(2)인천북항물류 매수자 : 웨스트사이드로지스틱스
SGC 저온물류센터 H-24	인천 서구	저온	8,704	985	1,131	매도자 : 디엔아이코퍼레이션 매수자 : 웨스트사이드로지스틱스
도화동 물류센터	인천 미추홀구	상온	3,504	772	2,203	매도자 : 토지산업개발 매수자 : 한국KDB인프라자산운용

인천 석남 혁신물류센터 ▶
SGC저온물류센터 B-1, 2, 3 ▶▶
SGC저온물류센터 H-24 ▶▶▶



서부권

- 2024년 3분기 기준 서부권 물류센터 거래규모는 약 9,290억 원으로 2023년 대비 소폭 감소했다.
- 권역 내 거래는 모두 인천지역에서 이루어졌으며 안산·시흥지역의 경우 거래사례가 나타나지 않았다. 다만 JB자산운용이 선매입 계약을 체결한 GREENWAVE 시화 물류센터는 올해 3분기 준공을 완료하고 소유권 이전을 진행하고 있는 것으로 파악되었다.
- 이지스자산운용이 매입한 인천 석남 혁신물류센터는 2023년 선매매 계약 체결 후 소유권을 이전한 사례로, 현재 쿠팡이 임차하고 있는 것으로 확인되었다.
- 그 외 거래사례로는 신축 물류센터에 대한 시공사의 매입이나 타 용도의 개발을 목적으로 한 매입이 주를 이루었다.

07-4

수도권 권역별 거래사례 분석

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
부천내동 복합물류센터	경기 부천	혼합	24,846	3,030	1,220	매도자 : 미래인로지스부천피에프브이 매수자 : 그래비티자산운용

부천내동 복합물류센터 ▶
성광 물류센터 ▶▶



서북권

- 서북권에서는 2024년 3분기 기준 올해 김포·부천에서 총 2건 총 3,100억 원이 거래되었으며, 고양·파주에서는 소형 물류센터 2건이 전체 442억 원이 거래되었다.
- 2024년 2분기에 준공된 부천내동 복합물류센터는 그래비티자산운용이 해외 투자자와 함께 선매입 계약 체결 후 소유권을 이전받은 사례로 서북권 전체 거래규모의 대부분을 차지했다.
- 4분기에는 김포터미널 물류단지 내에 위치한 성광물류센터가 약 835억 원에 거래될 예정으로, 권역 전체 거래규모는 소폭 상승할 것으로 예상된다.

07-5

수도권 권역별 거래사례 분석

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
오산 로지폴리스	경기 오산	혼합	12,078	1,250	1,035	매도자 : 라살자산운용 매수자 : 퍼시픽투자운용

오산 로지폴리스 ▶



중앙권

- 2024년 중앙권에서는 로지포트 오산 물류센터를 포함하여 총 3개 동, 2,415억 원이 거래되었다.
- 메이트플러스에서 매각 자문을 진행한 로지포트 오산 물류센터는 경부고속도로 오산IC 인근에 위치한 자산으로, 2024년 1분기에 퍼시픽투자운용이 지방행정공제회의 블라인드 리츠 자금을 활용해 소유권을 취득했다.
- 로지포트 오산 물류센터는 저온 비중이 높은 혼합 물류센터이나, 국내 빙과 업체 기업인 빙그레와 해태아이스크림의 물류 계열사인 제때가 전체 면적을 사용하고 있어 임대차 안정성이 높은 자산으로 평가받았다.
- 그 외, 용인시 기흥구 구갈동에 위치한 소형 물류센터는 2024년 상반기에 시행사에 매각되었으며, 해당 물류센터는 철거 후 공동주택 건설이 예정된 것으로 알려졌다.

07-6

수도권 권역별 거래사례 분석

물류센터명	주소	용도	거래면적(평)	거래가격(억 원)	평당 거래가격(만 원)	매도자 / 매수자
오투기물류서비스 남양주안전물류센터	경기 남양주	혼합	15,922	1,491	936	매도자 : 금오유통 매수자 : 스타로드자산운용
별내ONE물류창고	경기 남양주	상온	14,700	1,082	736	매도자 : 율은생각 매수자 : 화성산업

오투기물류서비스 남양주안전물류센터 ▶
별내ONE물류창고 ▶▶



기타권

- 2024년 3분기 기준 기타권 물류센터의 거래규모는 전년 대비 약 1,447억 원 증가한 2,723억 원을 기록하였으며, 주요 거래는 모두 남양주시에 위치한 물류센터의 거래로 확인됐다.
- 이 중 오투기물류서비스 남양주안전물류센터는 스타로드자산운용이 외국계 투자자와 함께 선매입 계약 체결 후, 2024년 1분기에 소유권을 이전받은 사례로 평당 936만 원에 거래되었다.
- 별내ONE물류창고는 2023년 4분기에 준공된 신축 물류센터로 시공사인 화성산업이 시행사의 채무를 대위 변제 후 소유권을 이전받은 사례이다.

수도권 공급·임대시장

서부권 일대의 신규공급량이 수도권 전체의 33.9%인 29.5만 평으로 가장 큰 비중을 차지하였으며, 남부권이 33.4%인 29.1만 평으로 그 뒤를 이었다.

01 Overview 수도권 전체

※ 신규공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료 & 공실률: 2024년 3분기 기준

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상온)
870,993	32,353원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
15.1%	7.8%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상온)
91,373	45,943원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
18.6%	5.1%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상온)
2,190	36,121원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.3%	1.9%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상온)
295,143	36,347원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
19.3%	6.8%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상온)
175,881	29,378원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
13.8%	9.2%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상온)
290,660	29,188원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
18.2%	11.5%

- 2024년 3분기 기준 올해 수도권의 신규공급량은 87.1만 평으로, 4분기에는 약 38만 평의 추가 공급이 예정되어 있으나 일부 물량의 준공 지연 가능성을 고려하면 2023년 185만 평 대비 다소 감소할 것으로 예상된다.
- 서부권의 경우 안산·시흥지역 내 GREENWAVE 시화물류센터, 시화MTV물류센터 등 초대형 및 대형 물류센터가 다수 공급된 영향으로 전체 권역 중 가장 큰 공급량인 29.5만 평을 기록했다.
- 남부권의 경우 총 29만 평의 신규공급량을 기록하였으며, 안성지역 대덕물류센터 B동, 아레나스 안성 물류센터, 화성·평택지역 알앤알물류 평택센터, 브릭화성물류센터 등이 공급되었다.
- 동남권의 경우 총 17.6만 평의 신규공급량을 기록하였으며, 마스틴 로지스포인트 호법A물류센터, 양평리 물류센터 등 3만 평 미만의 소형 및 중형 규모 물류센터 위주로 공급되었다.
- 2024년 3분기 기준 수도권 전체 신축포함 상온 공실률은 15.1%이며, 서부권(GREENWAVE 시화물류센터 7.1만 평), 남부권(대덕물류센터 B동 6.0만 평), 서북권(김포한강신도시 물류센터 5.0만 평) 등이 공실률 상승을 주도한 것으로 파악된다.
- 특히 신축포함 공실률의 경우, 서북권, 서부권, 남부권에서 상대적으로 높게 나타났으며 해당 지역의 신규공급 물류센터 흡수율이 저조하고 기존 물류센터에 비해 임대 진행 속도가 더딘 것으로 파악되었다.
- 2024년 수도권 평균 상온 임대료는 평당 약 32,353원으로 전년 대비 1.8% 상승했다. 명목 임대료는 완만하게 상승하고 있으나 일부 권역의 경우 신축 물류센터의 임대료가 권역 평균 대비 낮게 형성되어 전년 대비 하락한 사례도 나타났다.



02 동남권

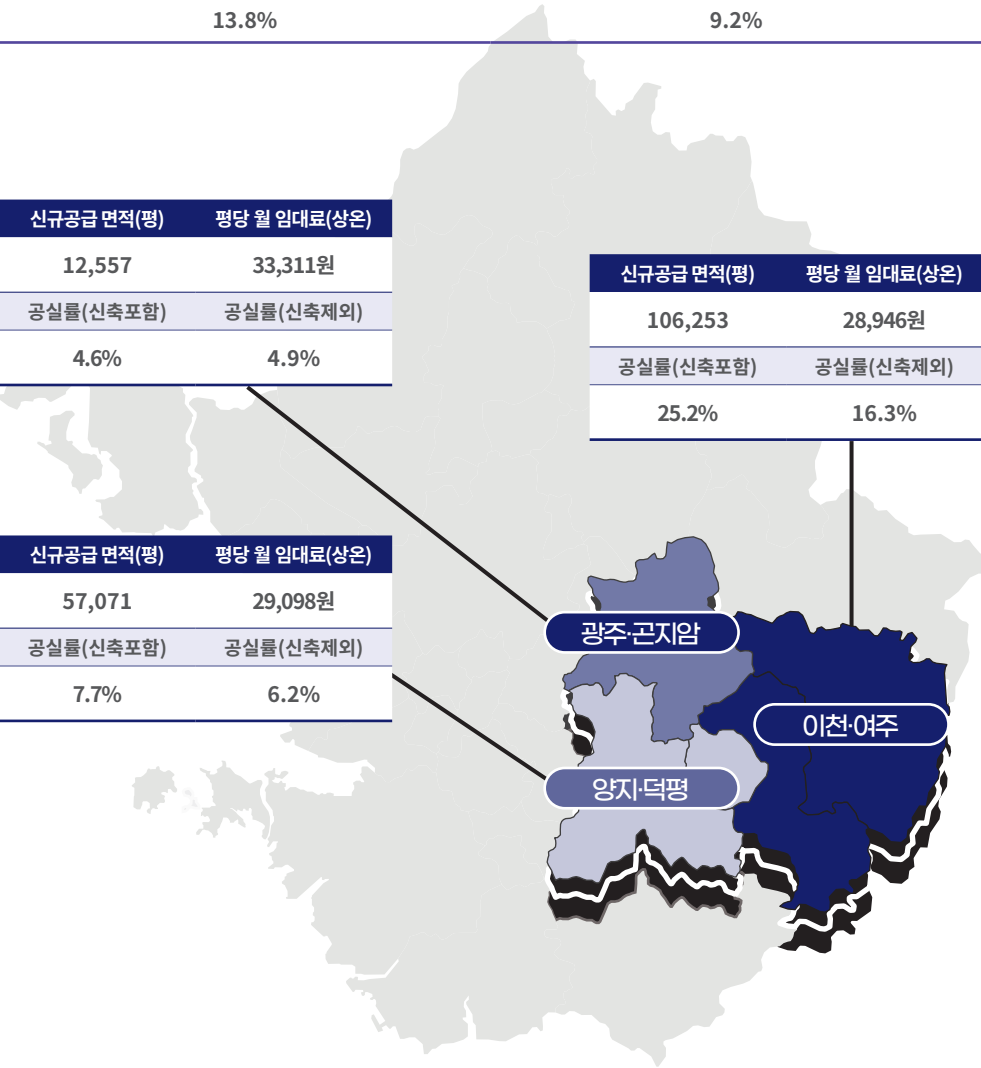
※ 신규공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료: 2024년 3분기 기준

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
175,881	29,378원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
13.8%	9.2%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
12,557	33,311원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
4.6%	4.9%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
106,253	28,946원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
25.2%	16.3%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
57,071	29,098원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
7.7%	6.2%



- 2024년 3분기 기준 올해 동남권 신규공급량은 17.6만 평으로, 2024년의 경우 역대 최대 공급량을 기록한 2023년 61.7만 평 대비 대폭 감소할 것으로 예상된다.
- 광주·곤지암지역에서 1.3만 평, 양지·덕평지역에서 5.7만 평, 이천·여주지역에서 10.6만 평이 공급되어 이천·여주지역의 신규공급이 가장 큰 비중을 차지했다.
- 2024년 4분기부터 2025년까지 동남권 내 물류센터 공급 예정량은 약 23.6만 평으로 예상된다.
- 동남권 상은 신축포함 공실률은 13.8%를 기록했으며, 여주 본두리 물류센터, 용인 백암 물류센터, 성곡물류창고 등에서 각각 1만 평 이상의 공실이 해소되었다.
- 동남권 물류센터의 상은 기준 평당 월 평균 임대료는 29,378원으로, 전년 대비 2.2% 상승했다.

02-1

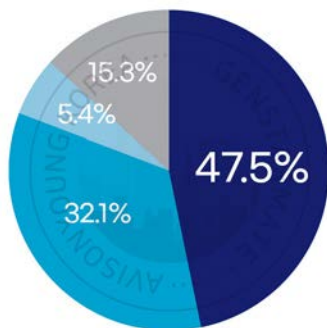
광주·곤지암

신규공급

- 2024년 3분기 기준 광주·곤지암지역의 신규공급 면적은 1.3만 평이며, 하남시 1건, 광주시 2건 총 3건의 소형 물류센터가 공급되었다.
- 4분기에는 소형 물류센터 1건의 공급 예정되어 있으며, 당해 총 공급량은 1.5만 평에 그칠 것으로 예상된다.
- 광주·곤지암지역 누적 공급량은 약 59.5만 평이며, 이 중 1만 평 미만의 소형 물류센터가 28.2만 평으로 약 47.5%를 차지했다.

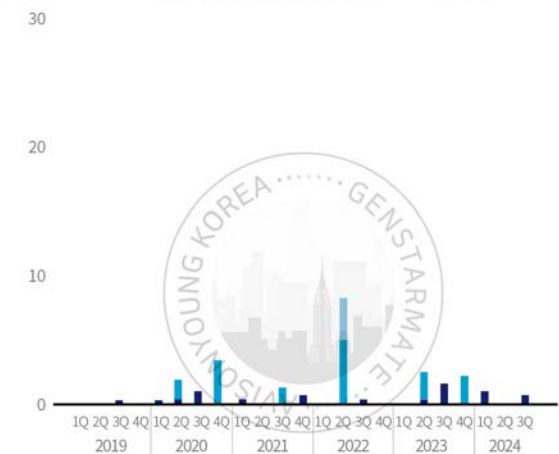
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



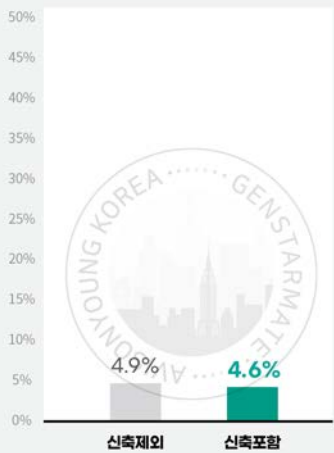
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



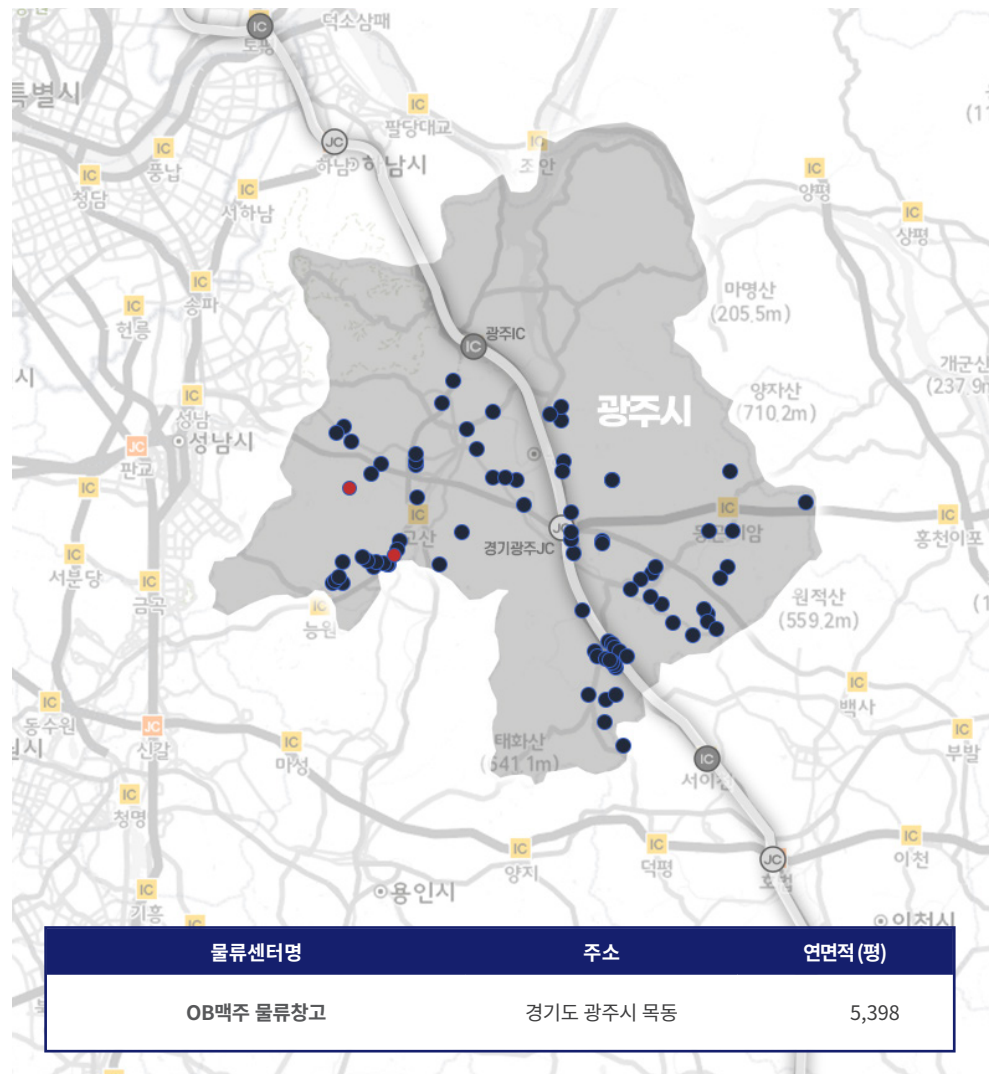
광주·곤지암지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 광주·곤지암지역은 수도권과 전국 물류 배송이 가능해 임차인 선호도가 높으며, 공실 리스크가 낮은 지역으로 평가된다.
- 신축제외 물류센터 공실률은 4.9%를 기록했으며, JWL 물류센터(기존 임차사 계약 종료)의 상온 전체 공실 발생으로 인해 신축포함 공실률보다 높은 수준을 보였다.
- 신축포함 물류센터 공실률은 4.6%로 집계되었으며, 2023년 4분기에 준공된 분당야탑물류센터가 저온 시설을 상온으로 전환하고 쿠팡이 전 층을 사용할 예정인 점이 공실 해소에 긍정적으로 작용하였다.
- 향후 공급은 1만 평 이하의 소형 물류센터 위주로 이루어질 예정이며, 공실률에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 보인다.



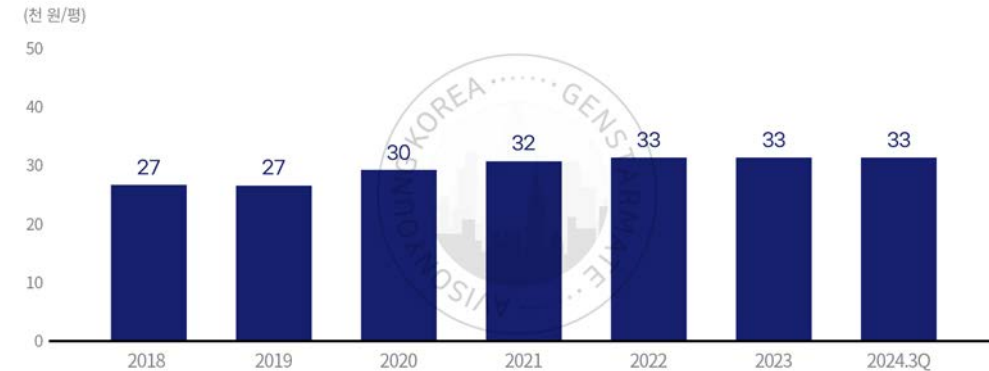
<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

물류센터 분포



임대료

- 2024년 광주·곤지암지역의 상온 물류센터 평균 임대료는 평당 33,311원으로 전년 대비 약 0.9% 상승했다.
- 광주시 도척면에 위치한 일부 물류센터의 임대료 상승이 권역 전체 임대료 상승을 견인하였고, 신축 물류센터는 임대료는 평당 약 3.5만 원 수준에 형성됐다.



02-2

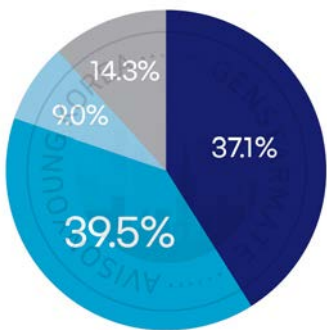
양지·덕평

신규공급

- 2024년 3분기 기준 양지·덕평지역의 신규공급 면적은 5.7만 평으로, 1만 평 미만 물류센터 4건, 1~3만 평 규모 물류센터 3건 총 7건이 공급되었다.
- 양지·덕평지역 내 연면적 1~3만 평의 중형 물류센터는 마스텐 로지스포인트 호법A 물류센터(1.5만 평), 마장면 장암리 물류센터(1.1만 평) 등이 공급되었다.
- 양지·덕평지역 누적 공급량은 약 204만 평이며, 1~3만 평 사이인 중형 규모 물류센터가 39.5%, 1만 평 미만의 소형 물류센터가 37.1%를 차지했다.

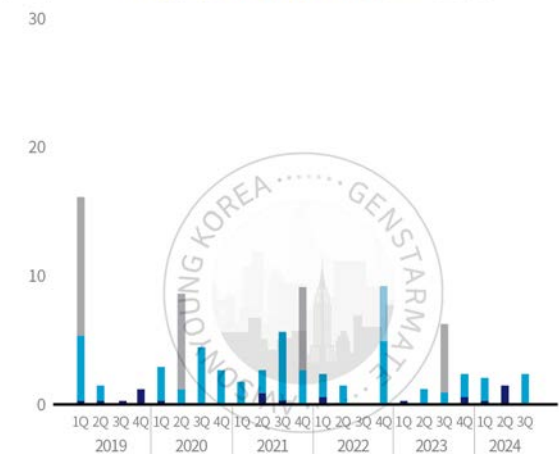
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



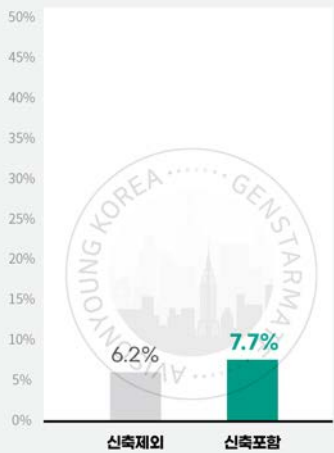
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



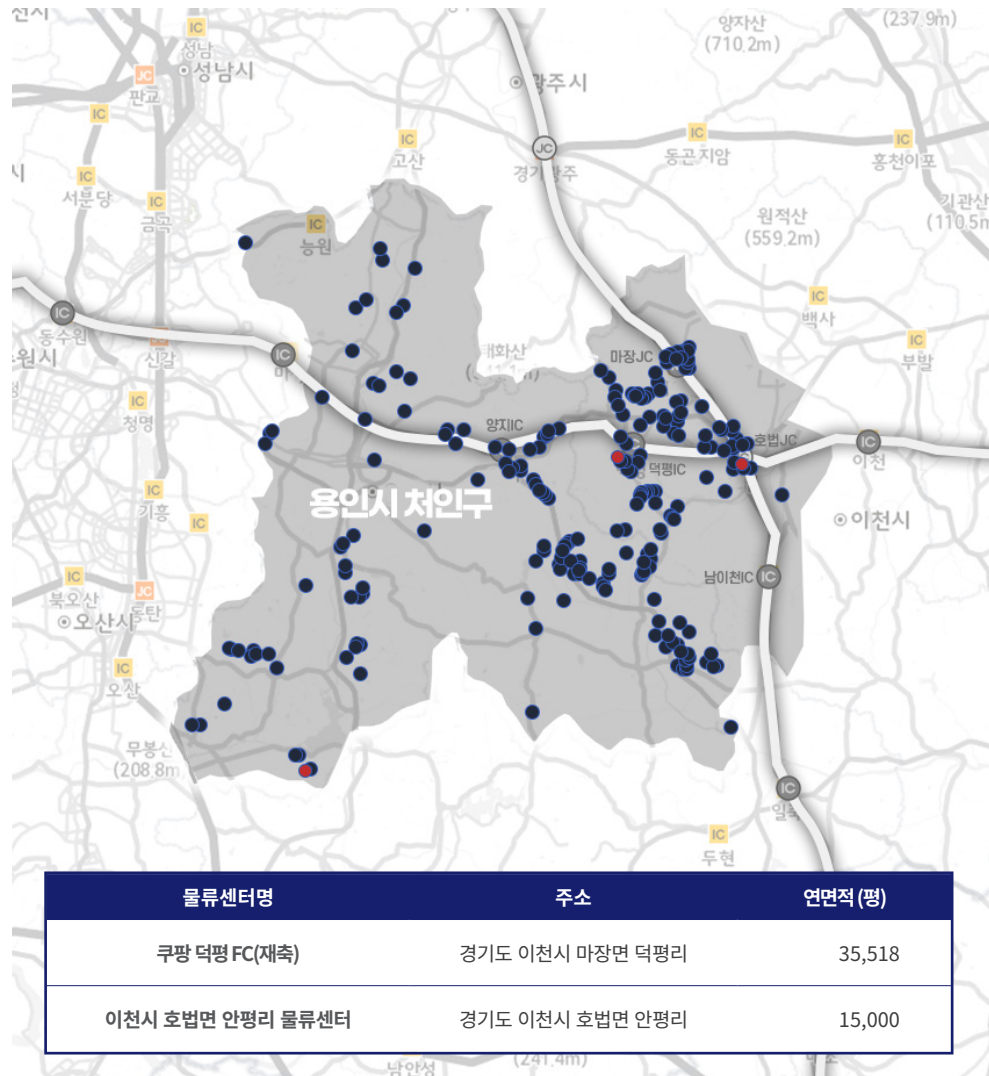
양지·덕평지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 양지·덕평지역은 양지 IC와 덕평 IC를 통해 수도권 전 지역으로 우수한 교통 접근성을 제공하는 지역이다.
- 2024년 3분기 기준 신축제의 공실률은 6.2%를 기록했으며, 오랜 기간 공실이 없었던 LG전자 용인 물류센터(LG전자 퇴거)와 로지스포인트 이천마장에서 최근 공실이 발생했다.
- 신축포함 공실률은 마장면 장암리 물류센터와 마스텐 로지스포인트 호법 A 물류센터의 공실 해소가 더디게 진행되며 7.7%로 나타났다.
- 2025년에는 이천시 호법면 안평리 물류창고 외에 준공 예정인 물류센터가 많지 않아 현재와 유사한 공실률 수준이 유지될 것으로 예상된다.



<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

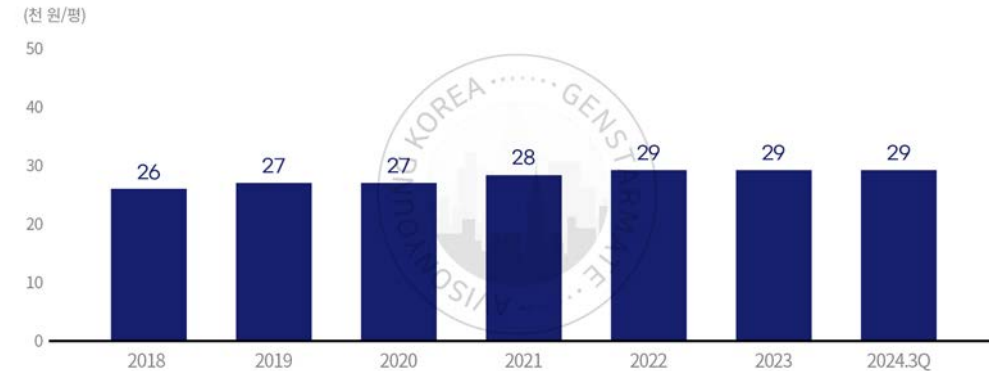
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 양지·덕평지역 상온 물류센터의 월 평균 임대료는 평당 29,098원으로, 전년 대비 약 1.3% 상승했다.
- 임대료가 하락한 일부 물류센터도 존재하나 신축 물류센터의 공급 및 다수 물류센터의 임대료 인상 영향에 힘입어 권역 전체 임대료가 상승했다.
- 신축 물류센터의 임대료는 평균 약 3.2만 원 수준에 형성됐다.



02-3

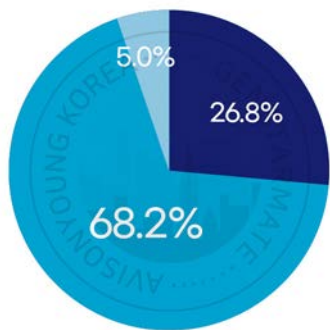
이천·여주

신규공급

- 2024년 3분기 기준 이천·여주지역의 신규공급 면적은 10.6만 평으로, 이 중 86%인 9.2만 평은 1~3만 평 규모의 중형 물류센터로 확인되었다.
- 2024년 4분기에는 약 7.5만 평의 신규공급이 예정되어 있어, 2024년 총 신규공급량은 약 18만 평에 이를 것으로 전망된다. 다만 일부 물류센터의 준공 지연으로 인해 2025년으로 준공연도가 옮겨갈 가능성이 존재한다.
- 이천·여주지역 누적 공급량은 약 144.7만 평이며, 이 중 1~3만 평 규모의 중형 물류센터가 68.2%로 가장 큰 비중을 차지했다.

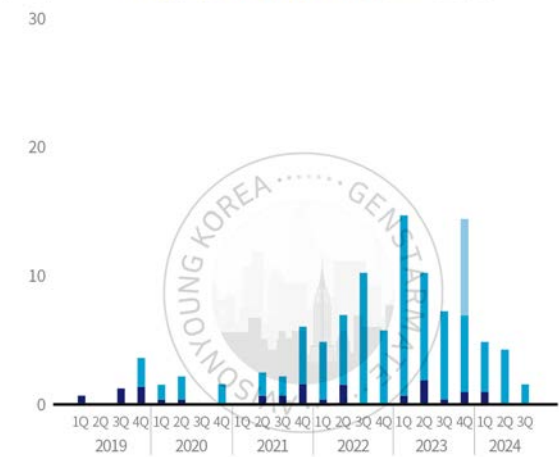
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



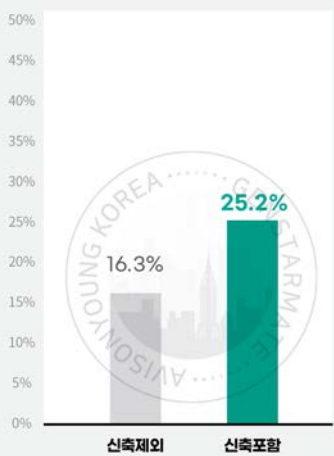
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



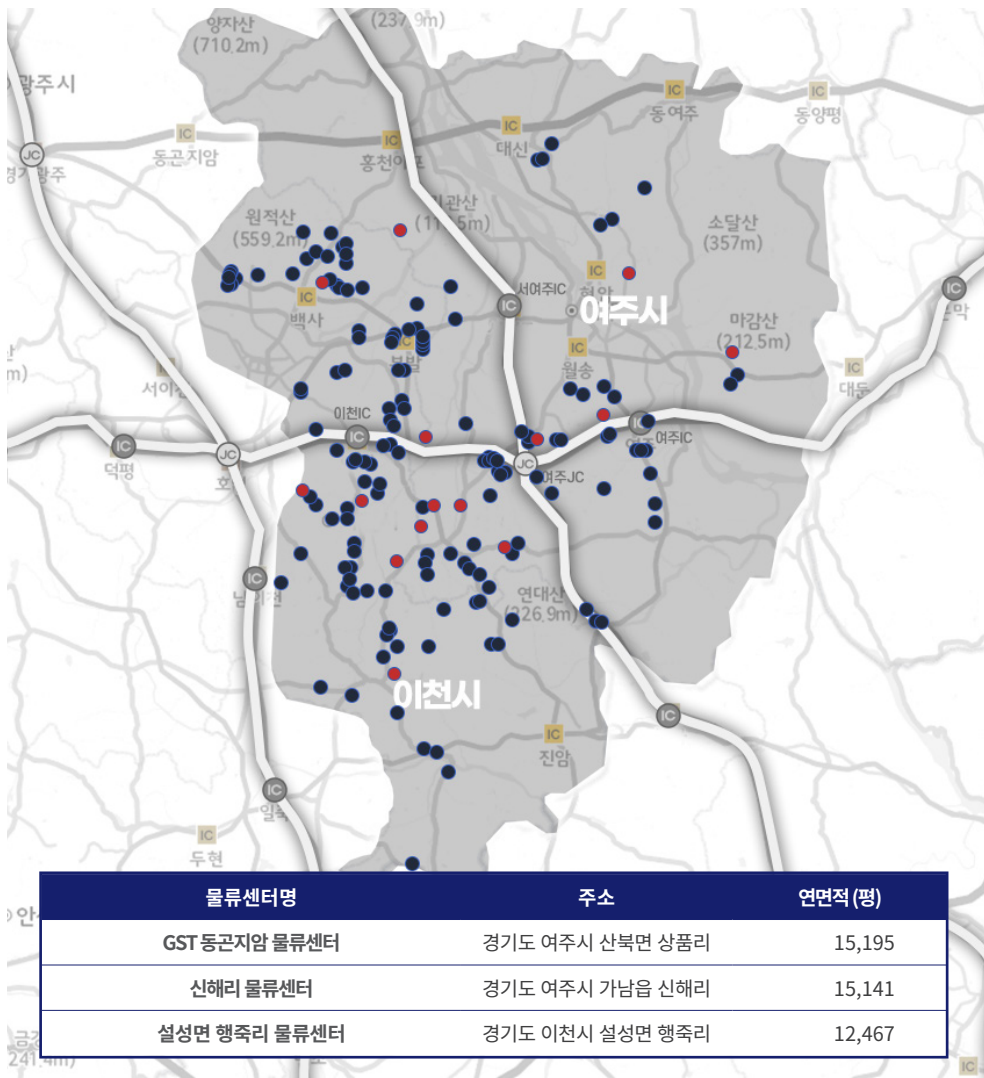
이천·여주지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 이천·여주지역은 CDC 거점과 허브 구축으로 수도권 과전국수·배송에 최적의 입지 환경을 갖춘 지역이다.
- 이 지역은 동남권에서 상대적으로 가장 낮은 임대료가 형성되어있어 지속적인 대형 물류센터 공급에도 대기업 유통사와 이커머스사, 물류 3PL 기업 등 다양한 화주사가 밀집해 범용성이 높다. 이로 인해 신축제의 공실률은 10% 중반대를 유지하고 있다.
- 2024년 이천·여주지역에서 1만 평 이상의 물류센터가 다수 공급되었지만 여주 은봉 물류센터와 양평리 물류센터, 하귀리 물류센터는 여전히 임차인을 확보하지 못해 신축포함 공실률이 신축제의 공실률보다 약 10%p 높은 것으로 나타났다.
- 2025년 준공 예정 물류센터는 5건 이하로 예상되어 공실률은 보합 또는 감소할 것으로 전망된다.



<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

물류센터 분포

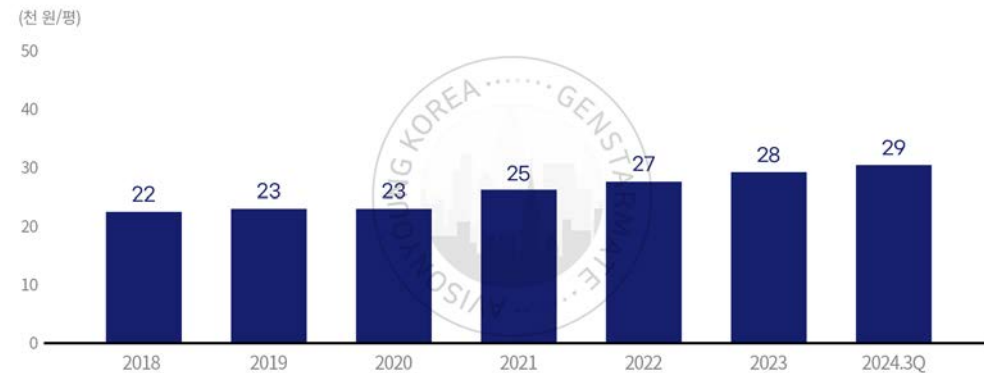


주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
GST 동곤지암 물류센터	경기도 여주시 산북면 상풍리	15,195
신해리 물류센터	경기도 여주시 가남읍 신해리	15,141
설성면 행죽리 물류센터	경기도 이천시 설성면 행죽리	12,467

임대료

- 이천·여주지역 상온 물류센터의 월 평균 임대료는 평당 28,946원으로, 전년 대비 약 4.1% 상승했다.
- 이천·여주지역은 신축 물류센터의 공급이 권역 전체 임대료 상승을 견인하였으며, 신축 물류센터의 임대료는 평당 3.0만 원 수준에 형성되어 있는 것으로 조사됐다.





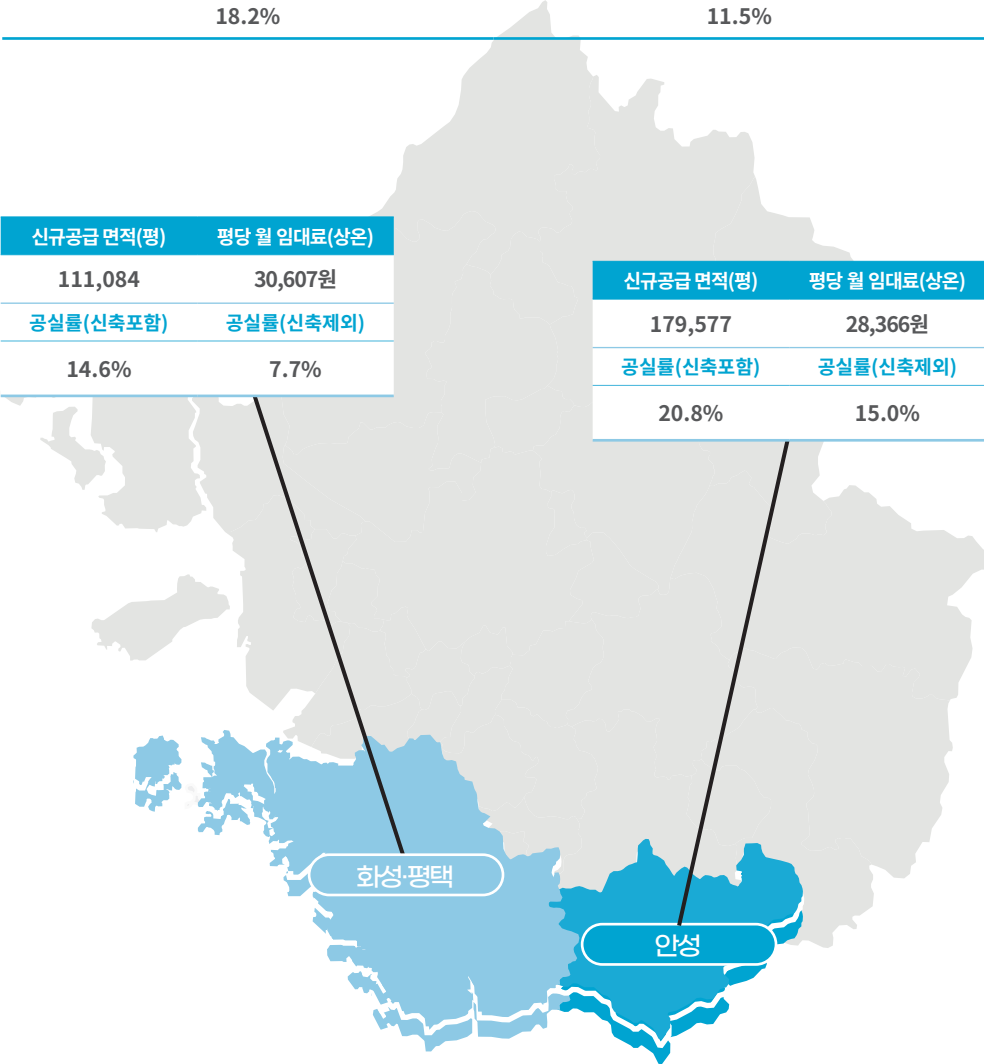
03
남부권

※ 신규공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료: 2024년 3분기 기준

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
290,660	29,188원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
18.2%	11.5%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
111,084	30,607원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
14.6%	7.7%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
179,577	28,366원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
20.8%	15.0%



- 2024년 3분기 기준 올해 남부권 신규공급량은 29.1만 평을 기록하였다. 4분기에는 약 11.8만 평의 추가 공급이 예정되어 있으나, 이를 감안하더라도 2023년의 48.5만 평 대비 공급량은 감소할 것으로 전망된다.
- 세부지역별로 보았을 때, 안성지역 약 18만 평, 화성·평택지역 약 11.1만 평으로 안성지역의 신규공급이 더 많은 비중을 차지했다.
- 2024년 4분기부터 2025년까지 예정된 남부권 물류센터 신규공급량은 약 26.6만 평으로 예상된다.
- 2024년 3분기까지 남부권 상은 신축제외 공실률은 11.5%를 기록했다. 꾸준한 임차 수요에도 불구하고, 이를 초과하는 공급 물량으로 인해 신축포함 공실률은 18.2%로 나타났다.
- 남부권 상은 물류센터의 월 평균 임대료는 전년 대비 6.3% 상승한 평당 29,188원으로 동남권의 평균 임대료와 유사한 수준으로 확인됐다.

03-1

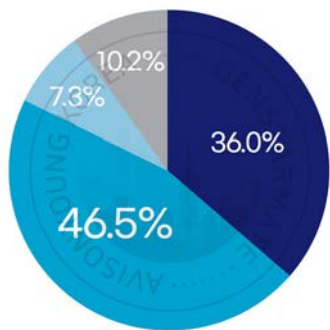
안성

신규공급

- 2024년 3분기 기준 올해 안성지역 신규공급 면적은 약 18만 평으로 모든 규모의 물류센터에서 신규공급이 발생하였다.
- 주요 신규공급 사례는 대덕물류센터 B동(6.0만 평), 아레나스 안성 물류센터(3.8만 평), 로지스포인트 서운 물류센터(1.6만 평) 등이 확인되었다.
- 안성지역 누적 공급량은 약 115.3만 평이며, 이 중 1~3만 평 규모의 중형 물류센터가 46.5%로 가장 큰 비중을 차지했다.

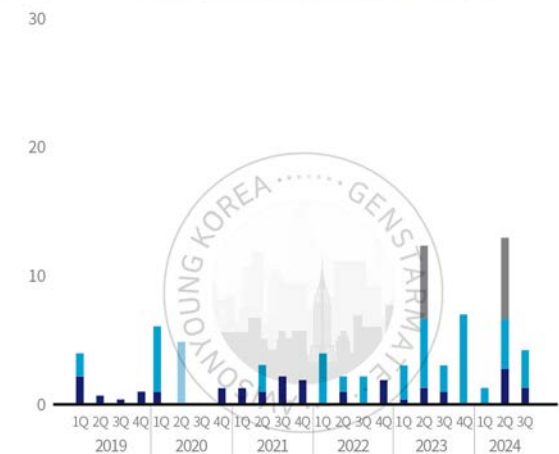
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



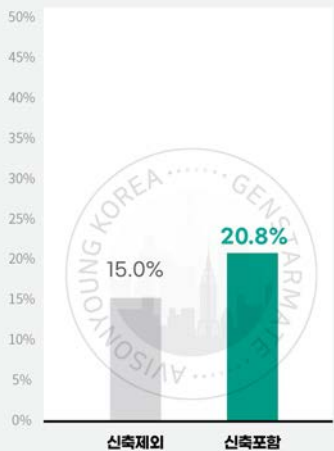
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



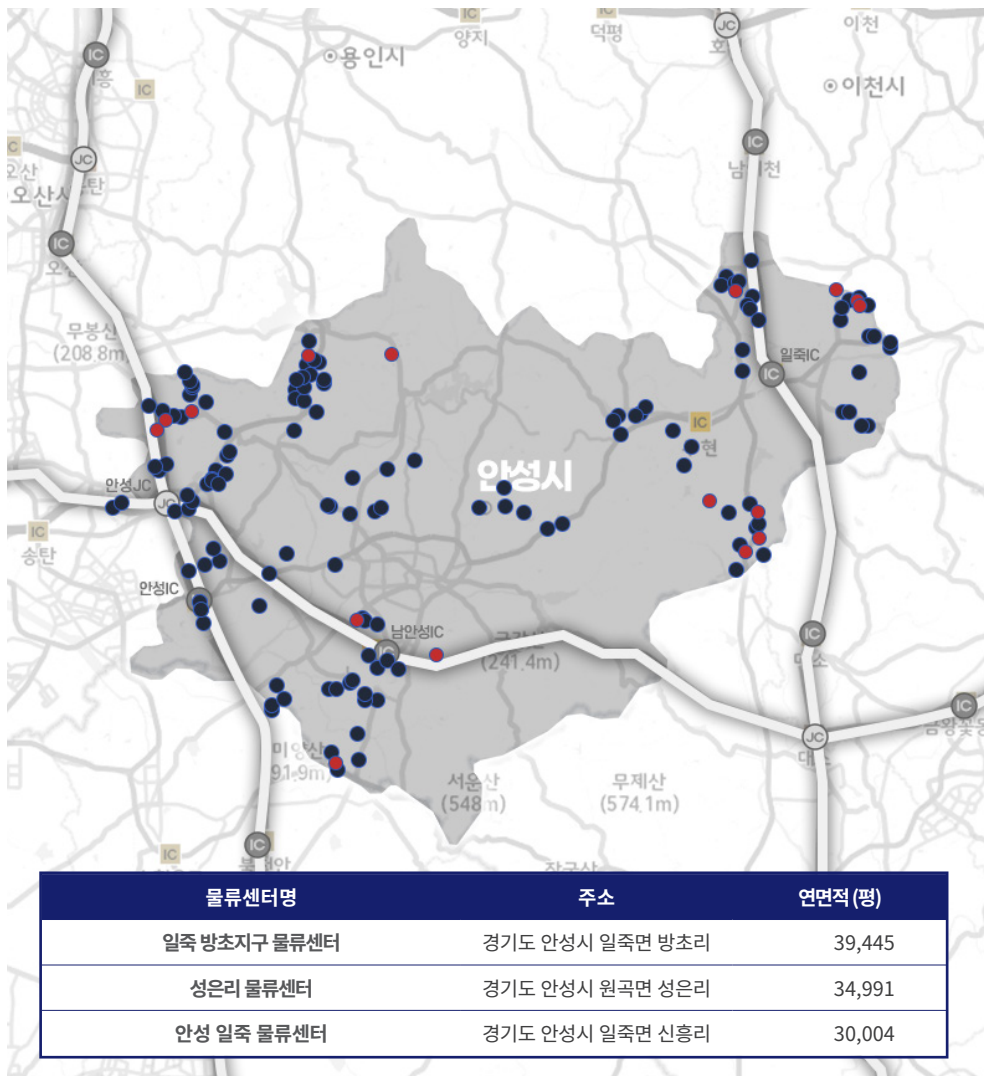
안성지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 안성지역은 경부고속도로를 통해 주요 수요지인 서울 및 수도권과 지방을 연결하는 광역 접근성이 뛰어난 지역이다.
- 삼죽면 내강리 물류센터, 일죽 물류센터, 남안성 IC 물류센터 등에서 공실이 일부 남아있어 신축제외 공실률은 15.0%를 기록했다.
- 신축포함 공실률은 20.8%의 높은 수준으로 나타났는데 이는 2024년에 준공된 대덕물류센터 B동(삼덕로지스, 다이소 등)과 안성 아레나스 물류센터(하우저)에서 일부 공실이 해소되었음에도 불구하고 공급 물량 증가의 영향이 반영된 결과다.
- 2025년 안성지역은 중대형 규모 물류센터 위주로 공급될 것으로 예상되며, 신축제외와 신축포함 공실률은 현 수준과 유사하게 유지될 것으로 보인다.



<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
일죽 방초지구 물류센터	경기도 안성시 일죽면 방초리	39,445
성은리 물류센터	경기도 안성시 원곡면 성은리	34,991
안성 일죽 물류센터	경기도 안성시 일죽면 신흥리	30,004

임대료

- 안성지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 평균 28,366원으로 전년 대비 5.7% 상승했다.
- 기축 물류센터의 임대료 상승도 다수 확인되었으나 물류센터의 신규공급이 지역 전체 임대료 상승을 견인했다.
- 안성지역 신축 물류센터의 평균 임대료는 약 3.1만 원 수준에 형성됐다.



03-2

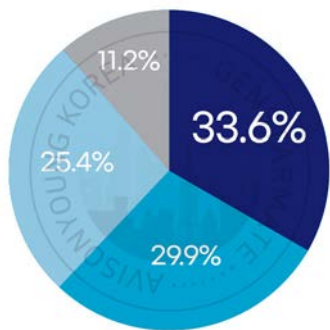
화성·평택

신규공급

- 2024년 3분기 기준 올해 화성·평택지역 신규공급 면적은 11.1만 평으로 5만 평 이상의 초대형 규모를 제외한 모든 규모의 물류센터에서 신규공급이 발생하였다.
- 2024년 화성·평택지역에는 알앤알물류 평택센터(4.3만 평), 브릭화성물류센터(1.5만 평), 한강에셋자산운용이 선매입 한 평택시 청북읍 어연리 물류센터(0.6만 평) 등이 준공되었다.
- 화성·평택지역의 누적 공급량은 약 106.2만 평으로, 소형부터 대형까지 다양한 규모의 물류센터가 비교적 고르게 분포된 지역이다.

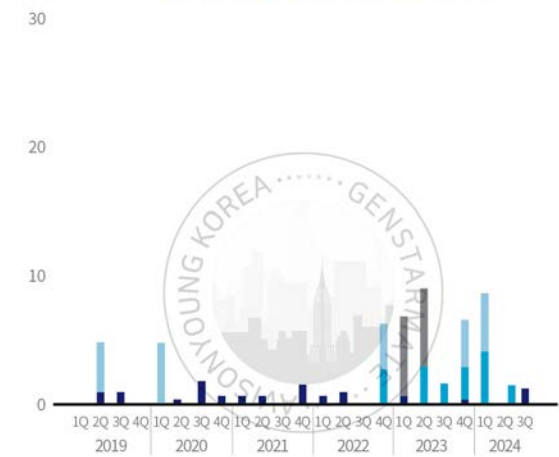
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



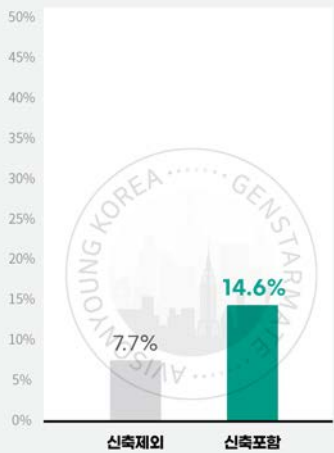
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



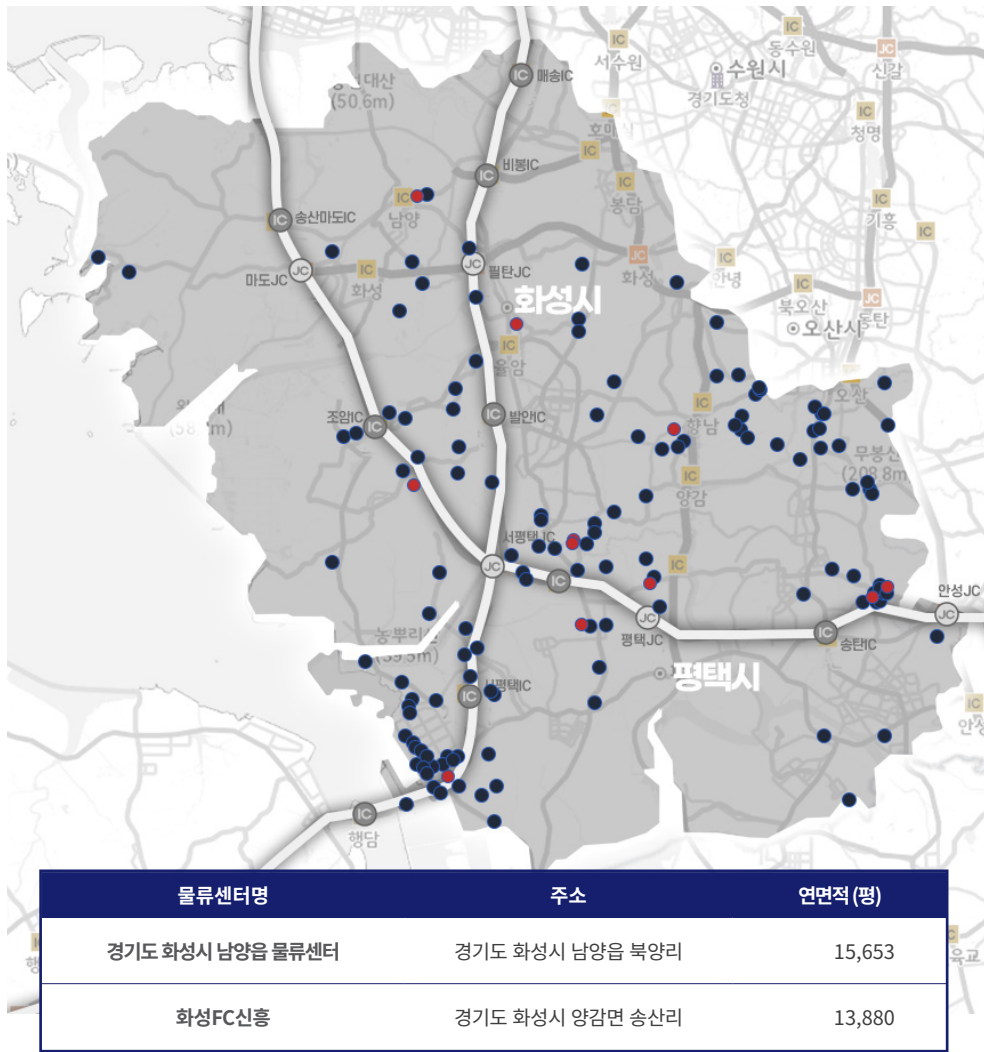
화성·평택지역 상온 공실률 분석

- 화성·평택지역은 고덕 삼성전자 부지와 다수의 산업단지 및 기업단지가 분포해 기업 수요가 높은 지역이다.
- 방림리 물류센터(케이탑로지스 등), MQ 로지스 큐브 평택석정(COSMAX, APR 등), 하인즈 남양 물류센터(쿠팡 CFS 등) 등 2023년 3분기까지 준공된 대부분의 물류센터에서 상온 공실이 빠르게 해소되어 신축제의 공실률은 7.7%를 기록했다.
- 어연리 물류센터, 평택 에스제이 물류센터, 알앤알물류 평택센터 등 최근 준공된 물류센터를 중심으로 활발한 임대차 마케팅이 진행되고 있다.
- 해당 지역은 향후 예정된 물류센터의 공급량이 적은 편에 속하며, 공실 해소가 원활히 이루어질 경우 전체 공실률이 하락할 것으로 전망된다.



<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

물류센터 분포



물류센터명	주소	연면적 (평)
경기도 화성시 남양읍 물류센터	경기도 화성시 남양읍 북양리	15,653
화성FC신흥	경기도 화성시 양감면 송산리	13,880

임대료

- 화성·평택지역의 상온 평균 임대료는 평당 30,607원으로 최초로 평당 3만 원을 넘어섰는데, 신축 물류센터의 공급이 권역 전체 임대료 상승을 견인했다.
- 다만 화성과 평택의 신축 물류센터 평당 임대료는 각각 3.5만, 3.3만 원으로, 소폭 상이하게 나타났다.





04

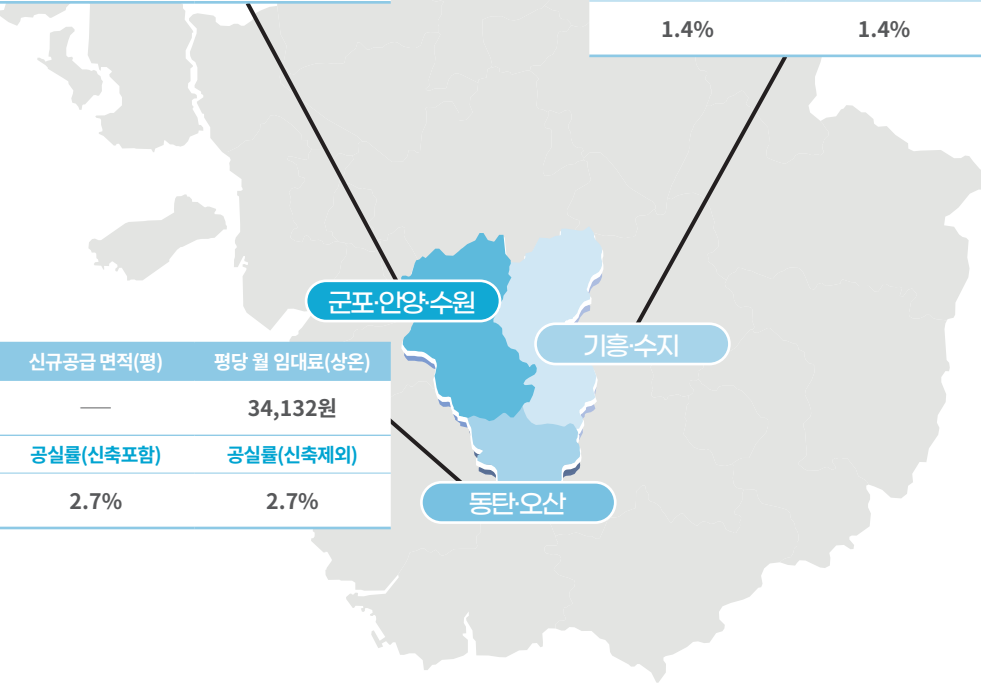
중앙권

※ 신규공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료: 2024년 3분기 기준

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
2,190	36,121원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.3%	1.9%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
—	41,333원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
2.1%	0.9%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
2,190	36,438원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
1.4%	1.4%



- 2024년 3분기 기준 올해 중앙권 신규공급량은 2,190평으로, 기흥·수지지역 내 소형 물류센터 1건의 공급에 그쳤다.
- 중앙권의 경우 향후 공급 예정된 물류센터가 없어 낮은 공급량을 계속해서 유지할 전망이다.
- 중앙권 상은 물류센터의 신축포함 공실률은 2.3%를 기록하였는데 물류센터 신규공급이 거의 없는 상황에서 기축자산에 상은 화주사가 입주하면서 공실률 하락이 견인되었다.
- 중앙권 물류센터의 상은 월 평균 임대료는 평균 36,121원으로, 전년 대비 소폭 하락했다.

04-1

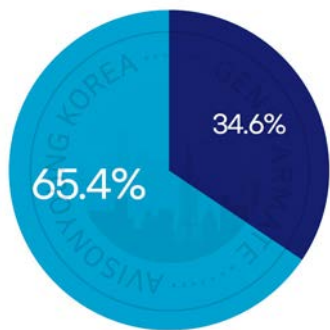
군포·안양·수원

신규공급

- 2023년 4분기 안양시 관양동 소재 내 연면적 2.9만 평의 안양물류센터가 준공된 이후, 당해 군포·안양·수원 지역 내 신규 물류센터 공급은 확인되지 않았다.
- 군포·안양·수원지역 누적 공급량은 약 33.6만 평으로, 1~3만 평 규모의 중형 물류센터가 65.4%로 가장 큰 비중을 차지했다.
- 해당 지역 내 향후 공급 예정인 물류센터가 없어, 누적 공급량은 기존 수준을 유지할 것으로 예상된다.

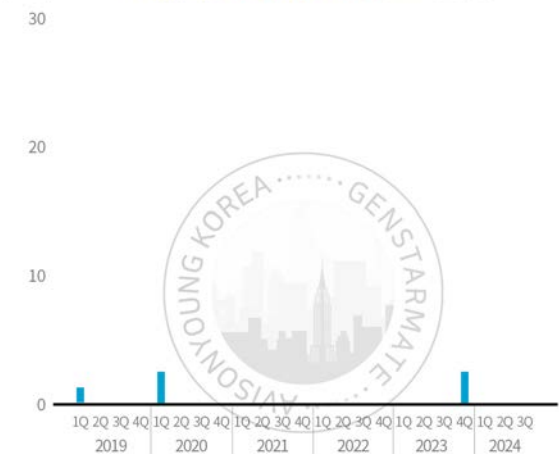
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



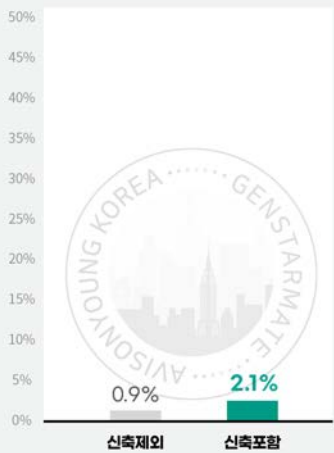
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



군포·안양·수원지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 지하철과 버스 등 대중교통 접근성이 뛰어난 군포·안양·수원지역은 인구 밀집 도시들과의 인접성을 바탕으로 물류센터 수요가 높은 지역이다.
- 신축제외 공실률은 0.9%로, 기축물류센터들 중 LX하우시스 의왕물류센터를 제외하면 공실이 거의 없는 것으로 분석되었다.
- 안양 물류센터는 저온 면적을 상온으로 전환해 해당 지역 상온 임대 면적이 소폭 증가하였으나 화주사 쿠팡이 상온 면적 대부분을 채워 공실률에 미치는 영향은 크지 않았던 것으로 나타났다.
- 2021년 착공 이후 추가 진행된 건이 없어, 전체 공실률은 현재 수준에서 점차 감소할 것으로 전망된다.



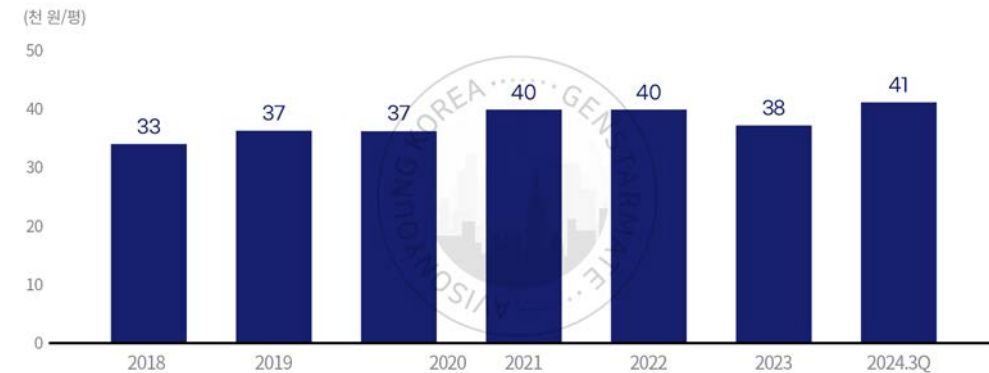
<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

물류센터 분포



임대료

- 2024년 군포·안양·수원지역의 평당 월 임대료는 상온 기준 41,333원으로 집계됐다.
- 군포·안양·수원지역은 물류센터가 많지 않으나, 신축 물류센터의 임대료가 전년 대비 상승하여 권역 전체 임대료 상승을 견인했다.



04-2

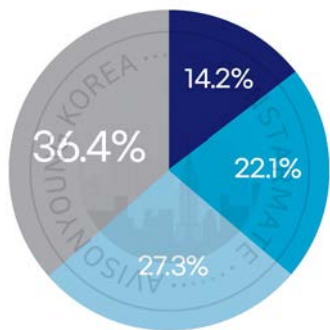
동탄·오산

신규공급

- 2023년의 경우 동탄·오산지역 내 약 7.6만 평의 신규 물류센터가 공급되었으나, 2024년의 경우 신규 물류센터 공급은 확인되지 않았다.
- 동탄·오산지역 누적 공급량은 57만 평으로, 이 중 5만 평 이상의 초대형 물류센터가 36.4%를 차지하여 전체 세부지역 중 초대형 물류센터 비중이 가장 큰 지역이다.
- 해당 지역 내 초대형 물류센터로는 화성동탄물류단지 B블럭(14.7만 평), 롯데글로벌로지스 오산물류센터(6.1만 평)가 있다.

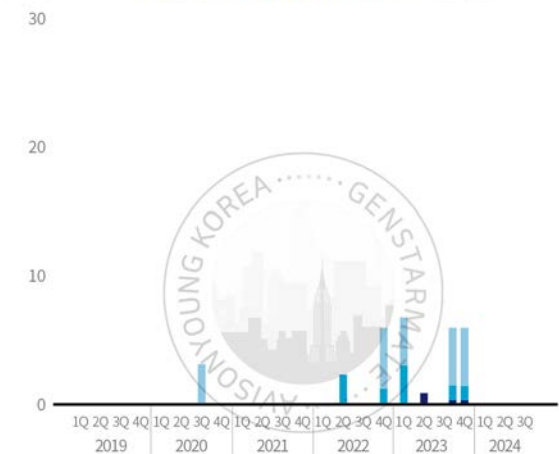
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



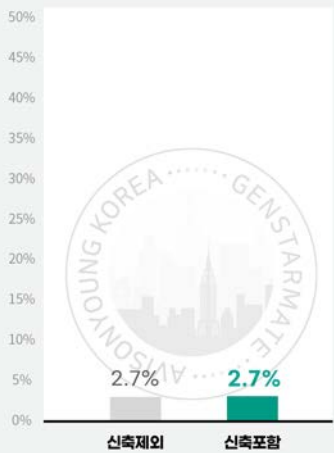
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



동탄·오산지역 물류센터 상온 공실을 분석

- 동탄·오산지역은 전국 단위 주요 교통망 접근성이 우수해 전통적으로 물류 수요가 꾸준히 유지되는 지역이다.
- 이 지역의 신축제외와 신축포함 공실률은 모두 2.7%로 나타나 안정적인 물류 수요에 힘입어 매우 낮은 공실 현황을 보이고 있다.
- 방고동 국제종합물류센터를 제외한 대부분의 기축 및 신축 물류센터는 공실이 거의 없는 상태로 확인되었다.
- 향후 준공 예정인 물류센터가 없어 당분간 상온 공실률은 5% 이내 수준을 유지할 것으로 전망된다.



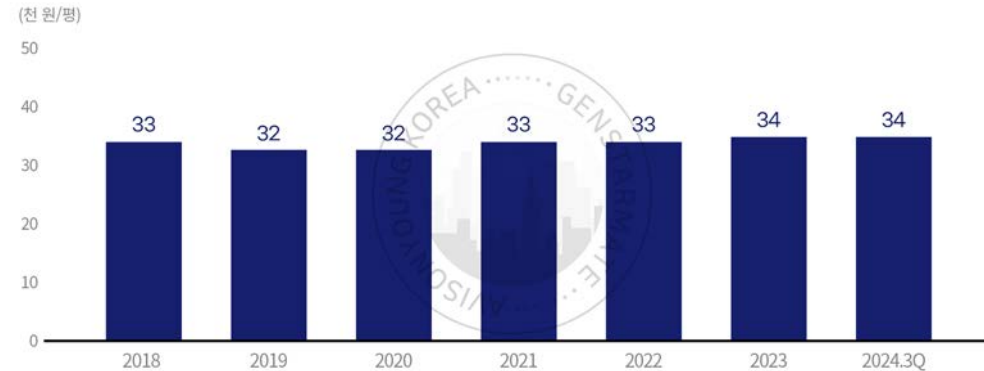
<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

물류센터 분포



임대료

- 2024년 동탄·오산지역의 평당 월 임대료는 상온 물류센터 기준 전년 대비 소폭 하락한 34,132원으로 집계됐다.
- 동탄·오산지역은 최근 1년간 신규공급된 물류센터는 없으나 동탄에 위치한 일부 물류센터의 공실 발생 및 임대료 하락이 지역 전체 임대료 하락을 견인했다.



04-3

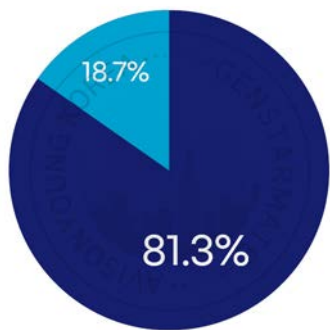
기흥·수지 (구.신갈)

신규공급

- 2024년 3분기 기준 올해 기흥·수지지역 신규공급은 0.2만 평 규모의 소형 물류센터 1건에 그쳤다.
- 기흥·수지지역 누적 공급량은 21.6만 평이며, 이 중 1만 평 미만 소형 물류센터가 81.3%로 가장 큰 비중을 차지했다.
- 해당 지역 내 향후 공급 예정인 물류센터가 없어, 누적 공급량은 기존 수준을 유지할 것으로 예상된다.

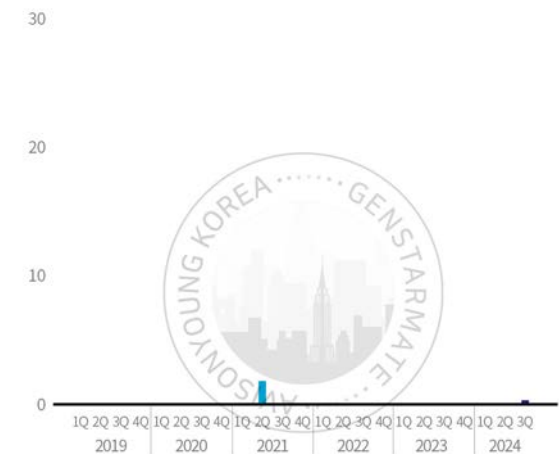
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



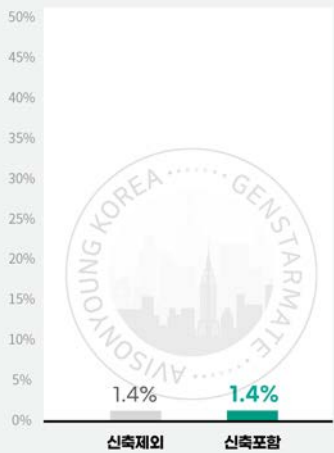
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



기흥·수지지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 기흥·수지지역은 인구 밀집 지역과의 접근성이 뛰어나며, B2C 배송에 적합한 최적의 위치로 평가 된다. 용인시 기흥구의 공세동, 고매동, 신갈동 등에는 자가형 물류센터가 다수 자리하고 있다.
- 동탄·오산지역과 공실 상황이 유사하지만, 더 낮은 공실률을 기록하며 수도권 세부 지역 중에서도 가장 안정적인 수준을 보이고 있다.
- 공실 해소가 더뎠던 동원물류 고매 농수산물종합유통센터는 2024년에 트레이더스와 쿠팡이 입주하면서 공실이 크게 해소되었고, 이는 공실률 하락을 견인했다.
- 해당 지역에는 향후 공급 예정 물류센터가 없어 공실률은 현재 수준을 유지하거나 감소할 것으로 전망된다.



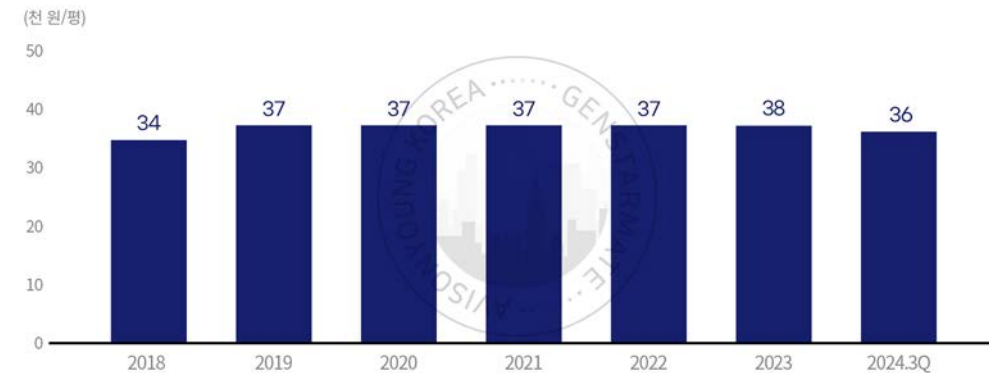
<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

물류센터 분포



임대료

- 기흥·수지지역 상온 물류센터 평균 임대료는 전년 대비 하락한 36,438원으로 집계됐다.
- 기흥·수지지역에 위치한 물류센터들은 경과연수가 오래된 자산들 위주로 구성되어 있으며, 신규공급사례도 드물어 큰 변동이 없는 것으로 나타났다.





05

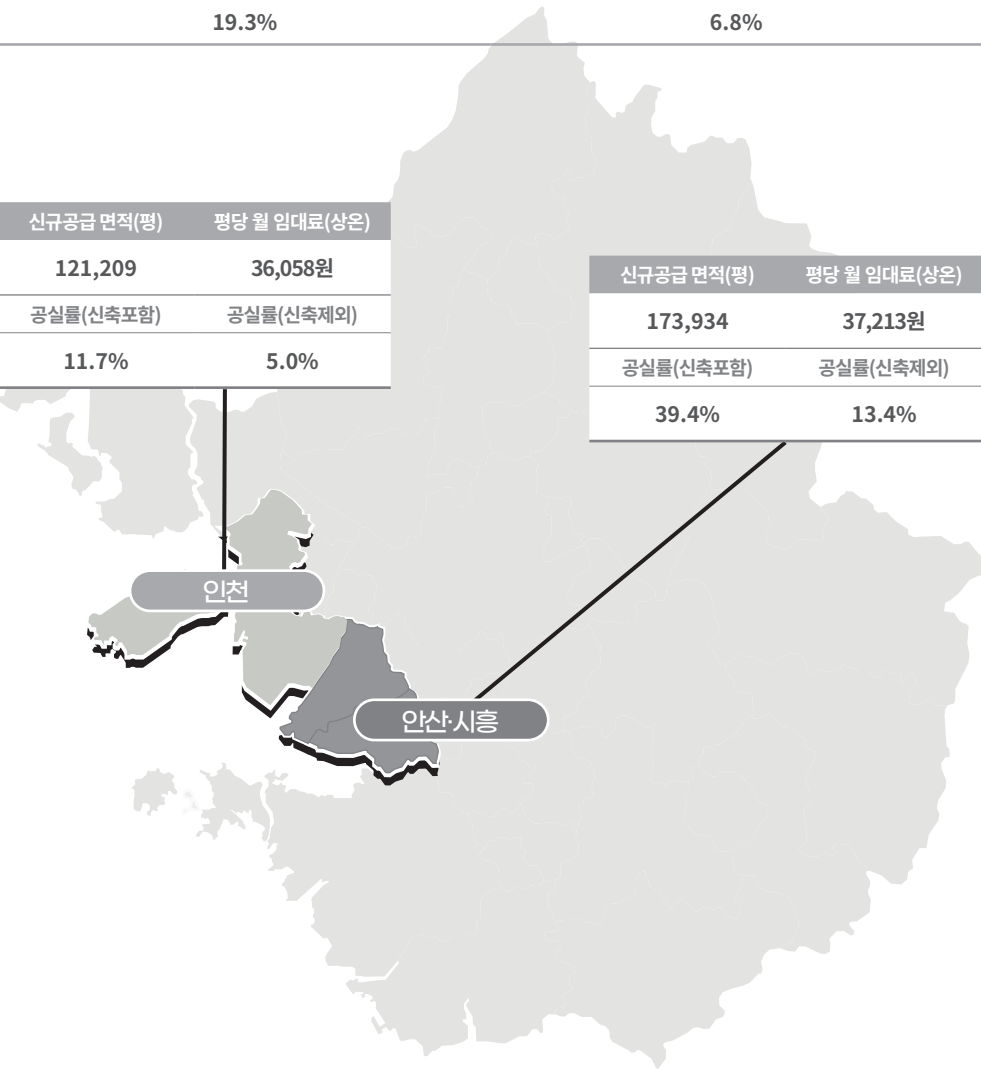
서부권

※ 신규공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료: 2024년3분기 기준

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
295,143	36,347원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
19.3%	6.8%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
121,209	36,058원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
11.7%	5.0%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
173,934	37,213원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
39.4%	13.4%



- 2024년 3분기 기준 올해 서부권 신규공급량은 29.5만 평으로, 전체 권역 중 가장 높은 공급량을 기록하였다.
- 안산·시흥지역의 경우 초대형 물류센터인 GREENWAVE 시화물류센터가 신규공급되었으며, 인천지역의 경우 메가와이즈청라, 고잔동 물류센터 등의 공급이 확인되었다.
- 2024년 4분기부터 2025년까지 예정된 서부권 물류센터 공급량은 약 29.3만 평으로 예상된다.
- 기축 물류센터를 중심으로 공실 해소가 꾸준히 이루어지고 있으나, 대규모 공급이 이어지면서 신축포함 공실률은 여전히 상승세를 이어가고 있다.
- 서부권 물류센터의 상은 기준 월 평균 임대료는 평당 36,347원으로 전년 대비 2.3% 상승했다.

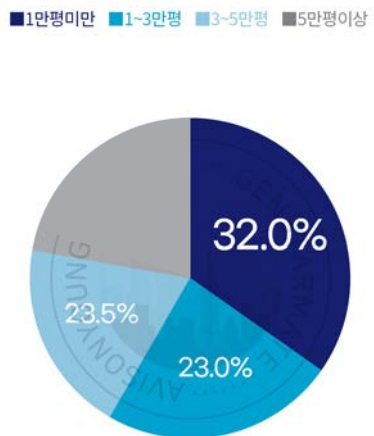
05-1

인천

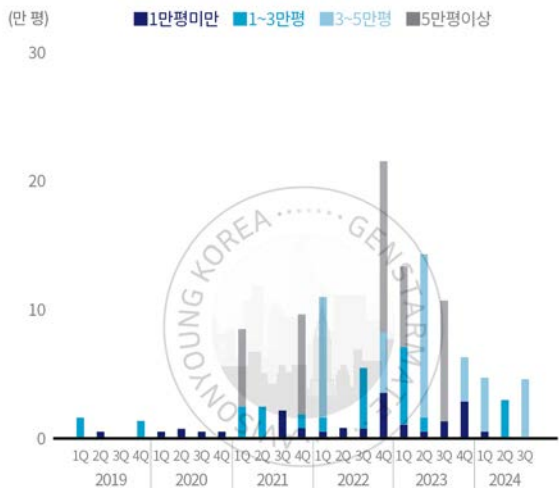
신규공급

- 2024년 3분기 기준 올해 인천지역 신규공급 면적은 12.1만 평으로 5만 평 이상 초대형 규모를 제외한 모든 규모의 물류센터에서 신규공급이 발생하였다.
- 2024년 인천지역 내 대표적인 신규공급 사례는 메가와이즈청라(4.3만 평), 고잔동 물류센터(3.8만 평), 로지스밸리 인천포트 GDC 물류센터(2.7만 평) 등이 있다.
- 인천지역의 누적 공급량은 약 191.6만 평으로 소형부터 초대형까지 모든 규모의 물류센터가 비교적 고르게 분포된 지역이다.

규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

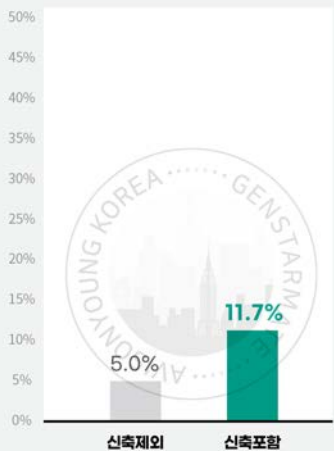


신규공급면적 추이 (연면적 기준)



인천지역 물류센터 상온 공실률 분석

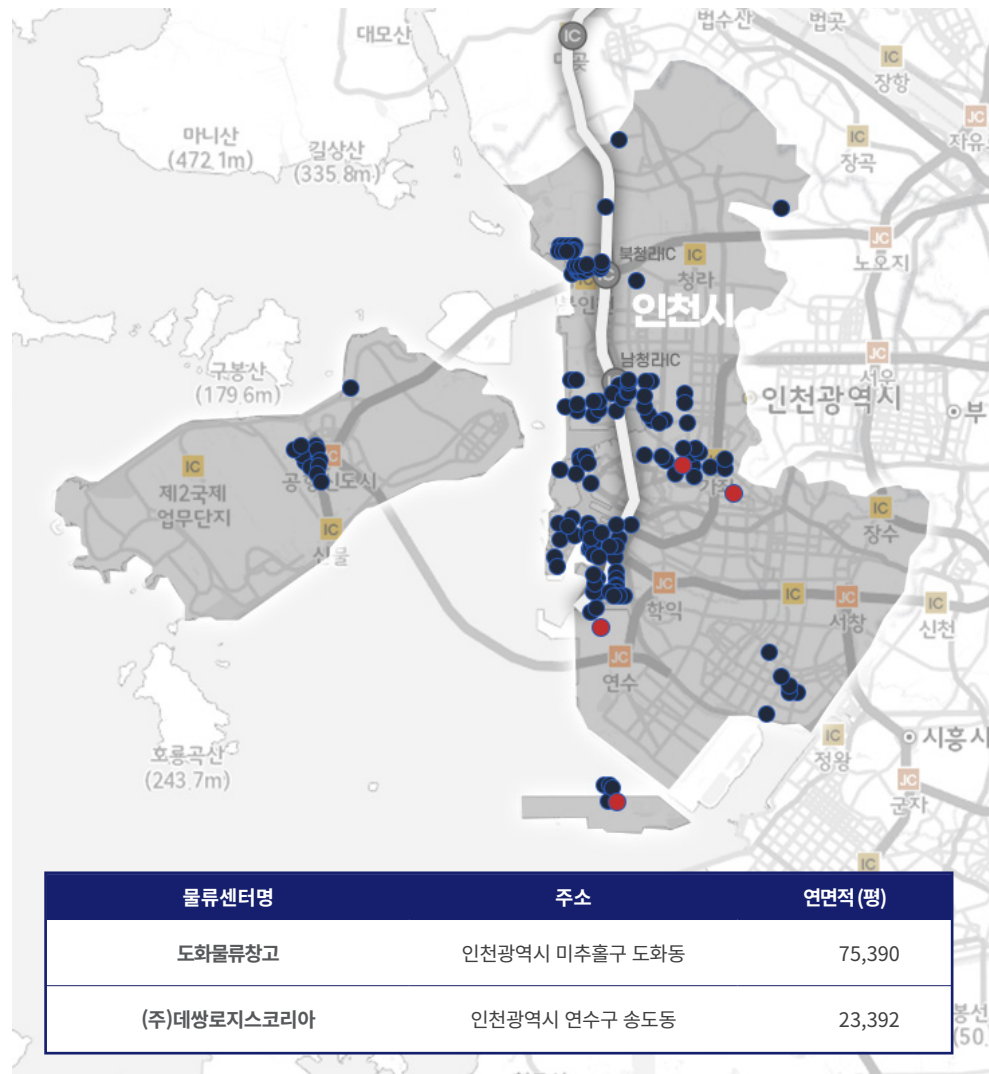
- 인천지역은 인천공항과 인천항을 배후로 하는 물류 허브에 위치해 수출입 관련 테넌트를 유치하기에 유리한 지역이다.
- 로지스허브인천, 신유로지스 물류센터, 로지스포트 인천 물류센터 등 주요 물류센터의 상온 공실은 거의 없으며, 전체 신축제외 공실률도 낮은 수준을 유지하고 있다.
- 다만, 신축포함 공실률은 2024년에 준공된 메가와이즈청라(4.3만 평)와 고잔동 662-1 물류창고(3.7만 평)의 공실이 아직 해소되지 않아 신축제외 공실률보다 다소 높은 수치를 기록하고 있다.
- 2025년 연면적 7.5만 평 규모의 도화물류창고가 준공될 예정이나, 누적 상온 공실이 적어 공실률이 크게 상승할 가능성은 낮을 것으로 보인다.



<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

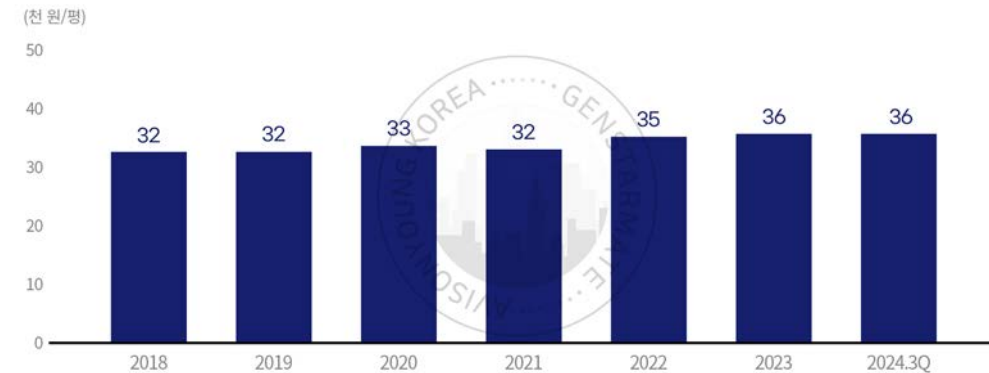
주요 공급 예정 사례

물류센터 분포



임대료

- 인천지역 상온 물류센터의 월 평당 임대료는 전년 대비 1.2% 상승한 36,058원으로 집계됐다.
- 최근 공실이 발생한 일부 물류센터에서는 임차인 모집을 위해 마케팅 임대료를 소폭 하락한 사례가 있었으나, 평당 최대 6천 원 까지 임대료를 인상한 사례도 확인됐다.
- 신축 물류센터는 월 평균 약 4.2만 원 수준에 임대료가 형성되어 있는 것으로 나타났다.



05-2

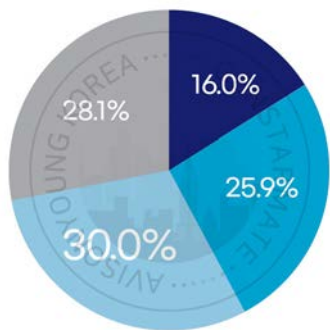
안산·시흥

신규공급

- 2024년 3분기 기준 올해 안산·시흥지역 신규공급 면적은 17.4만 평으로, 1만 평 미만의 소형 규모를 제외한 모든 규모의 물류센터에서 신규공급이 발생하였다.
- 2024년 안산·시흥지역 내 공급된 대표적인 사례로는 GREENWAVE 시화물류센터(7.1만 평), 시화MTV물류센터(4.2만 평), 데콘 스마트물류센터(3.0만 평) 등이 있다.
- 안산·시흥지역 누적 공급량은 약 51.2만 평으로 3만 평 이상의 대형, 초대형 규모 물류센터가 58.1%로 절반 이상을 차지하고 있다. 향후 대형 및 초대형 규모의 물류센터 준공이 예정됨에 따라 해당 규모의 비중은 다소 증가할 전망이다.

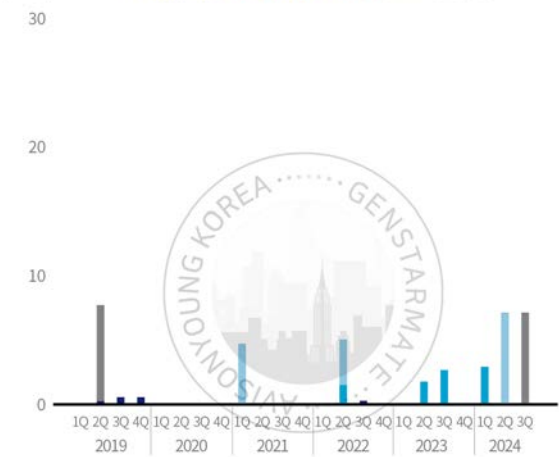
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



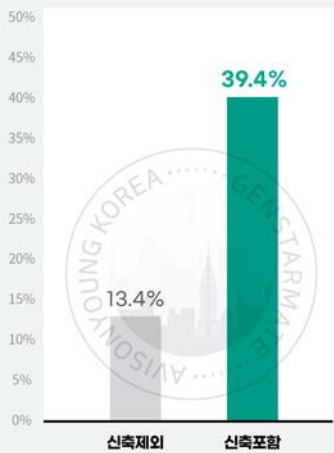
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



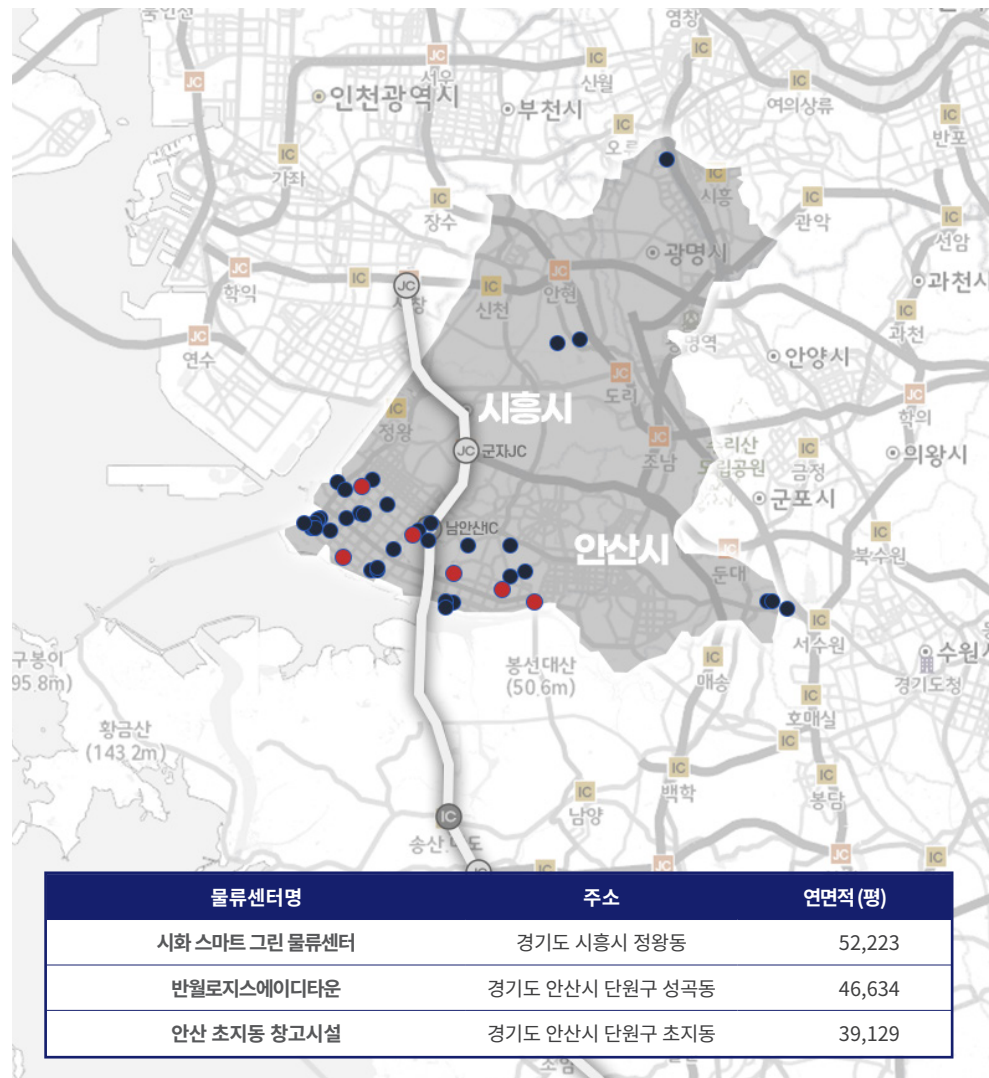
안산·시흥지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 안산·시흥지역은 반월 및 시화 국가산업단지와의 물류 시너지를 창출하기 용이하며, 인접한 도시 소비지를 배후 수요로 하는 지역이다.
- 로지스코 시흥 물류센터, ALPHA PLUX, GREY BOX 안산물류센터 등은 현재 공실이 없는 상태이다. 반면, 시흥원앤원스마트 물류창고와 로지스벨리 안산물류센터는 잔여 공실이 있어 신축제외 공실률이 10%대를 기록하고 있다.
- GREENWAVE 시화물류센터, 시화 MTV 물류센터, 데콘 스마트물류센터 등 2024년 총 17만 평이 공급되었으나, 공실 해소가 더디게 진행되면서 신축 포함 공실률은 약 40% 수준에 머물고 있다.
- 향후 시화 스마트 그린 물류센터 등 대형 물류센터 공급이 예정되어 있어, 상온 물류센터 공실률은 현재 수준을 유지하거나 소폭 증가할 것으로 전망된다.



<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

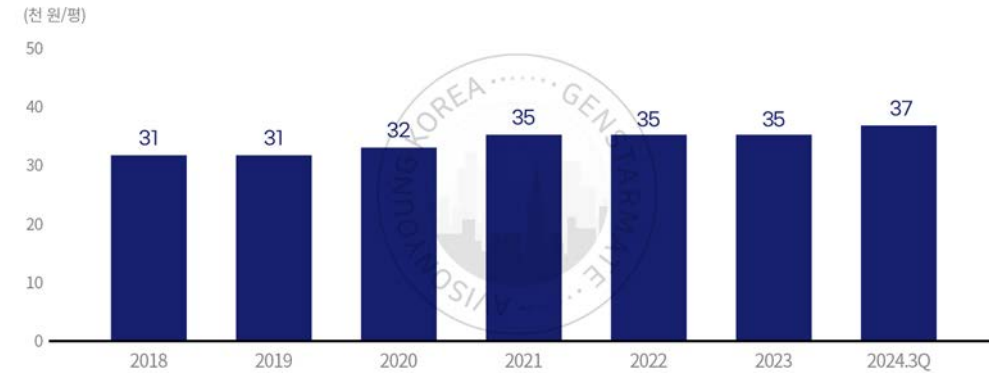
물류센터 분포



주요 공급 예정 사례

임대료

- 2024년 안산·시흥지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 37,213원으로 2023년 연말 대비 5.8% 상승했다.
- 기존에 공급되었던 물류센터들의 임대료는 소폭 인상에 그쳤으나, 신축 물류센터의 임대료가 평당 4만 원 이상으로 형성되면서 권역 전체의 임대료 상승을 견인했다.





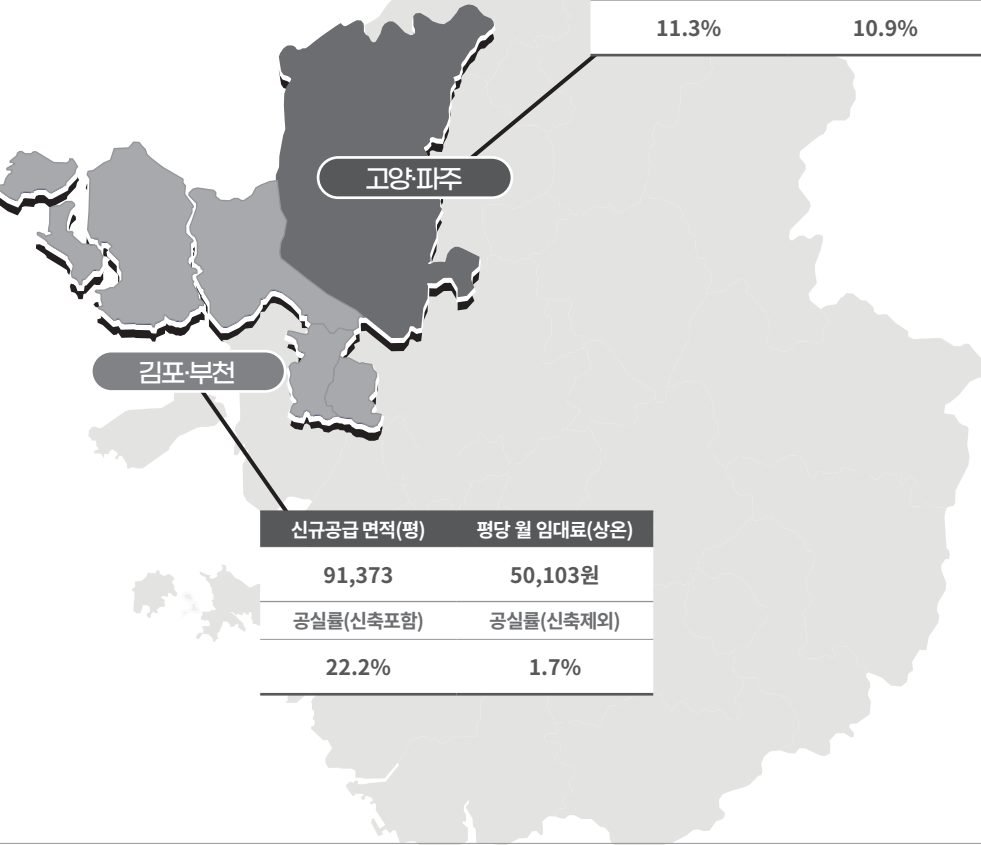
06

서북권

※ 신규공급면적: 전년 동기 대비
※ 평당 월 임대료: 2024년 3분기 기준

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
91,373	45,943원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
18.6%	5.1%

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상은)
—	39,136원
공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
11.3%	10.9%



- 2024년 3분기 기준 올해 서북권 물류센터 신규공급량은 9.1만 평으로, 김포·부천지역에서만 신규공급이 확인되었다.
- 2024년 4분기 김포학운일반산업단지 내 초대형 물류센터 2건 등이 공급되었으며, 이에 따라 2024년 김포·부천지역 전체 공급량은 약 22.2만평으로 예상된다.
- 2024년 4분기 기 공급된 물류센터를 제외한 2024년 4분기부터 2025년까지 서북권 물류센터 공급 예정량은 약 4.8만평으로 2024년 대비 대폭 감소할 것으로 예상된다.
- 상은 신축포함 공실률은 케이원김포로지스 물류센터, 김포 학운3산단 레이더스밸리 물류센터, 김포한강신도시 물류센터 등 대형 물류센터의 공급 영향으로 신축제외 공실률과 뚜렷한 차이를 보이며 상승한 것으로 나타났다.
- 서북권 물류센터의 상은 기준 평당 월 평균 임대료는 45,943원으로 전년 대비 3.0% 하락했다. 이는 권역 외곽에 새롭게 준공된 신축 물류센터의 임대료가 권역 전체 대비 낮게 형성된 영향으로 나타났다.

06-1

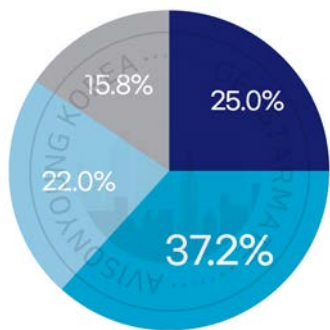
김포·부천

신규공급

- 2024년 3분기 기준 올해 김포·부천지역 신규공급 면적은 총 9.1만 평으로 1~3만 평의 중형 규모 2건, 3~5만 평의 대형 규모 1건 총 3건의 공급이 확인되었다.
- 2024년 김포·부천지역에는 김포한강신도시물류센터(5.0만 평), 미래인로지스부천(2.5만 평), 김포 학운3산단 레이더스밸리 물류센터(1.7만 평)이 준공되었다.
- 김포·부천지역 누적 공급량은 약 58.3만 평으로, 이 중 1~3만 평 규모의 중형 물류센터가 약 37.2%를 차지하며 가장 큰 비중을 보였다. 2024년 4분기, 학운5일반산업단지 내 초대형 물류센터 2건이 준공 완료됨에 따라 초대형 물류센터의 비중이 증가할 것으로 예상된다.

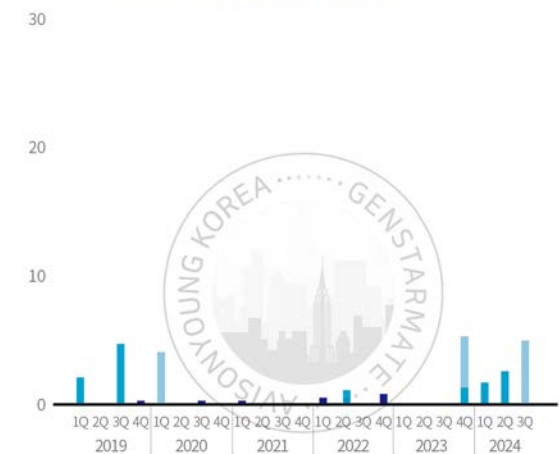
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



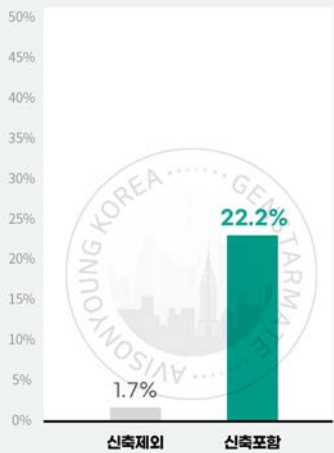
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



김포·부천지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 김포·부천지역은 수도권제1순환고속도로와 올림픽대로 등 수도권 주요 도로에 대한 접근성이 뛰어나 수도권 내 수·배송에 유리한 입지로 평가된다.
- 신축제외 기준으로 상온 공실이 거의 없으며, 고려해 운항공 물류센터와 성광 물류센터에 각각 1,000평 미만의 공실만 남아 있는 것으로 조사되었다.
- 부천 IC 내동 물류센터와 부천 내동 복합물류센터는 저온 시설을 상온으로 용도 변경하면서 상온 공실면적이 증가하였고, 이는 신축포함 공실률 상승에 영향을 미친 것으로 분석된다.
- 향후 공급이 예정된 물류센터는 대포일반산업단지 산업시설 A7-2, 양촌읍 학운리 물류창고(김포)와 부천시 삼정동 창고시설(부천)이다. 세 곳 외에 추가 공급 계획이 많지 않아 공실률은 현재 수준에서 보합 또는 일시적으로 소폭 상승할 전망이다.



<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

물류센터 분포

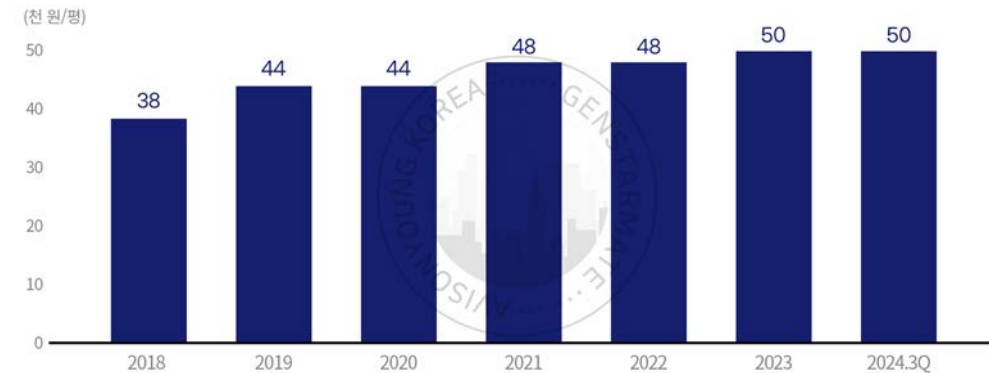


주요 공급 예정 사례

물류센터명	주소	연면적 (평)
부천시 삼정동 물류센터	경기도 부천시 오정구 삼정동	21,769
양촌읍 대포리 대포일반산업단지 산업시설 A7-2	경기도 김포시 양촌읍 대포리	13,515
양촌읍 학운리 물류센터	경기도 김포시 양촌읍 학운리	4,286

임대료

- 2024년 김포·부천지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 50,103원으로 2023년 연말 대비 소폭 하락했다.
- 기존에 공급되었던 물류센터들의 임대료 인상도 일부 확인되었으나, 신축 물류센터가 대부분 외곽지역에 위치하여 임대료가 평균 대비 저렴하게 형성된 원인으로 나타났다.



06-2

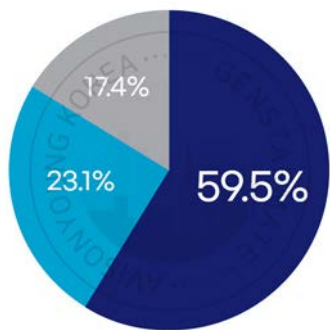
고양·파주

신규공급

- 2023년 고양·파주지역 내 약 5만 평의 물류센터가 신규공급된 이후, 당해 고양·파주지역 내 신규 물류센터 공급은 확인되지 않았다.
- 고양·파주지역 누적 공급량은 약 34.7만 평으로, 1만 평 미만의 소형 물류센터가 59.5%로 가장 큰 비중을 차지했다.
- 향후 공급이 예정된 물류센터 또한 소형 및 중형 규모가 주를 이룰 것으로 보이며, 해당 규모의 비중은 더욱 확대될 전망이다.

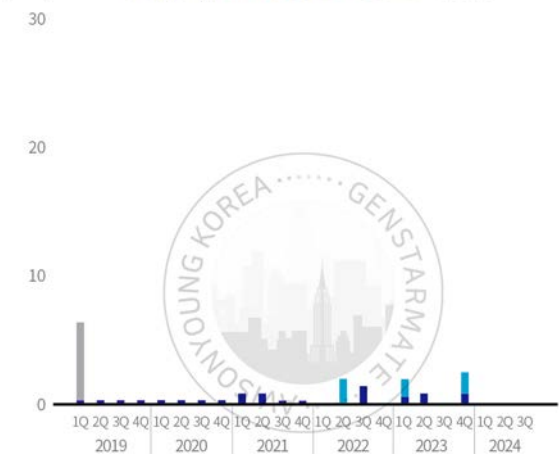
규모별 공급 누적량 비중 (연면적 기준)

■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



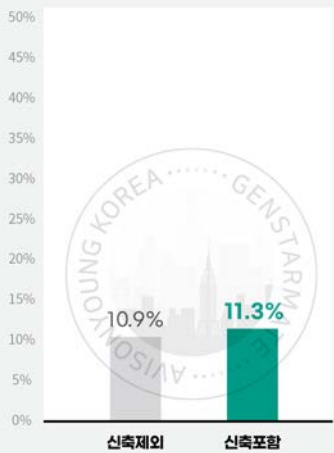
신규공급면적 추이 (연면적 기준)

(만 평) ■ 1만평미만 ■ 1~3만평 ■ 3~5만평 ■ 5만평이상



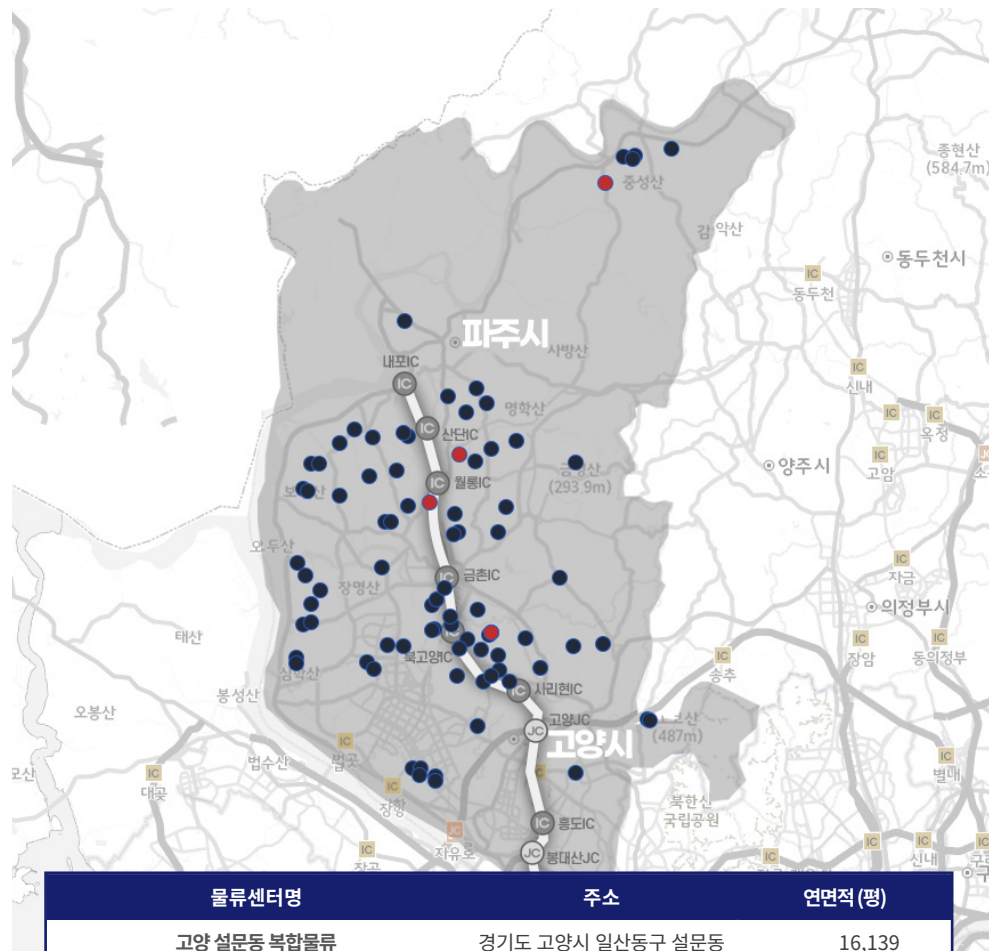
고양·파주지역 물류센터 상온 공실률 분석

- 고양·파주지역은 공급이 제한적이지만 수도권 서북부 물류 거점으로 자리 잡고 있으며, 서울 전역의 라스트 마일 거점으로 활용될 수 있는 지역이다.
- 신축제의 공실률은 약 11%다. 고양시 11번가 물류센터는 전체 공실 상태이며 오크라인 일산센터는 약 60% 이상의 공실률을 보이고 있다.
- 2023년 4분기에 준공된 탄현면 금승리 물류센터 내 2,000평 공실을 제외하면 신축포함 상온 공실은 거의 없어 신축제의 공실률과 큰 차이가 없다.
- 2025년 YES24 스마트풀필먼트센터와 SPC GFS 파주센터는 자체 사용 목적으로 공급될 예정이며, 따라서 향후 공실률에 미치는 영향은 제한적일 것으로 보인다.



<신축제외>: 2023년 3분기까지 공급된 물류센터 기준
<신축포함>: 2024년 3분기까지 공급된 물류센터 기준

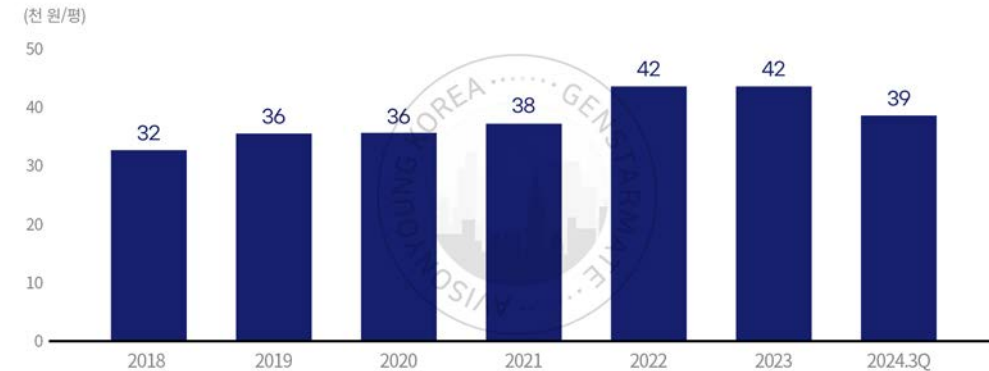
물류센터 분포



물류센터명	주소	연면적 (평)
고양 설문동 복합물류	경기도 고양시 일산동구 설문동	16,139
YES24 스마트풀필먼트센터	경기도 파주시 파주읍 봉암리	15,866
SPC GFS 파주센터	경기도 파주시 월롱면 덕은리	1,784

임대료

- 2024년 고양·파주지역 상온 물류센터의 평당 월 임대료는 39,136원으로 2023년 연말 대비 소폭 하락했다.
- 파주 외곽지역에 공급된 신축 물류센터의 임대료가 평균 대비 낮게 형성된 것이 지역 전체 평균 임대료를 하락의 주요 요인이 되었으며, 기존에 공급되었던 물류센터들의 임대료 변동은 확인되지 않았다.



APPENDIX

리서치 개요, 물류센터 신규 간접투자기구,
물류센터 신규공급 사례

01 조사 개요

02 물류센터 분류 기준

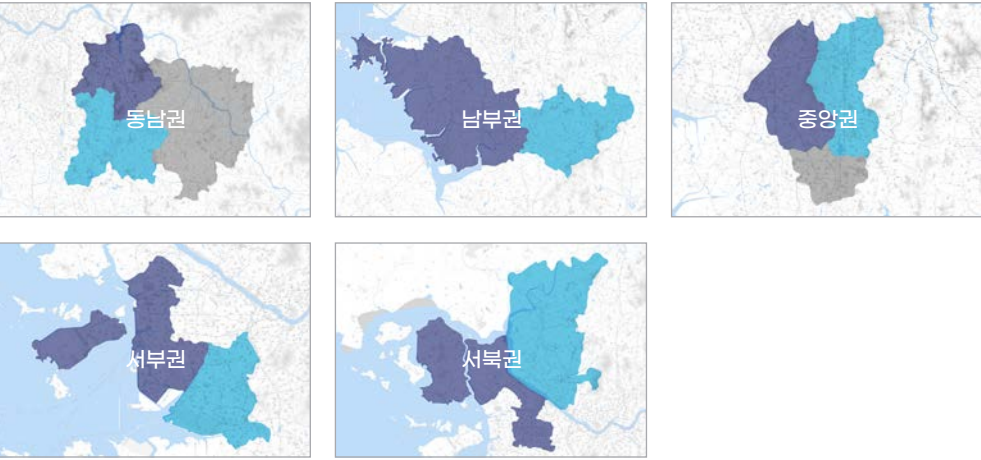
- 지역: 경기도 및 인천광역시, 서울특별시
- 대상: 연면적 3,300㎡ 이상의 총 연면적 대비 창고시설 사용 비율이 50% 이상인 물류센터
- 조사방법: 전화·현장 조사 및 국토교통부 자료 참고
- 조사내용: 물류센터 인허가 및 사용승인 현황, 거래사례, 소유주 현황, 임대료 등
- 조사기간: 매 분기말 익월 15일~말일 조사

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

권역 분류 기준

권역	주소	세부지역
동남권	광주시, 인천시, 여주시, 용인시(처인구)	광주·곤지암, 양지·덕평, 이천·여주
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)	안성, 화성·평택
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시(동탄지역), 용인시(수지구, 기흥구), 성남시	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, 서울특별시 지역	

수도권 세부지역 분류 기준



03
간접투자상품
설립 및
설정현황

리츠 영업인가 및 등록 현황

리츠명	신청일	자산관리회사	투자 자산
링크온위탁관리부동산 투자회사 주식회사	2024.05.13 (영업인가 신청)	켄달스퀘어리츠운용	인천 당하동 물류센터
주식회사 코크렙제69호기업구조 조정부동산투자회사	2024.11.28 (등록 신청)	코람코자산신탁	인천 항동 물류센터

펀드 신규설정 현황

펀드명	설정일	자산운용회사	투자 자산
이든개발형일반사모 부동산투자신탁 제1호	2024.01.17	이든자산운용	블라인드펀드 (오피스, 주거, 물류, 데이터센터 등)
이지스인컴엔그로스제2의4호 일반사모부동산모투자회사	2024.04.04	이지스자산운용	인천 석남동 물류센터
이지스부동산일반사모 투자회사 제543호	2024.05.20	이지스자산운용	성남 야탑동 물류센터
코람코일반사모부동산 투자신탁 제155호	2024.06.04	코람코자산운용	인천 마장면 물류센터
삼성SRA일반사모부동산 모투자신탁 제80-2호	2024.06.27	삼성SRA자산운용	부천 삼정동 물류센터
그래비티일반사모부동산 투자회사 제7호	2024.07.05	그래비티자산운용	부천 내동 물류센터
페블스톤제21호일반사모 부동산투자회사	2024.08.22	페블스톤자산운용	김포 전호리 물류센터
큐브인더스트리얼부동산 일반사모투자회사 제1호	2024.10.11	큐브인더스트리얼 자산운용	평택 석정리 물류센터
코람코SC이천물류부동산 투자회사 제161-1호	2024.10.14	코람코자산운용	이천 고백리 물류센터
쿠팡로지스틱스일반 사모부동산투자회사	2024.10.28	브룩필드자산운용 코리아	인천 석남동 물류센터

04
주요 신축
물류센터

권역	물류센터명	시·군·구	읍·면·동·리	연면적(평)
동남권	이천시 모가면 신갈리 물류창고	이천시	모가면 신갈리	16,015
	마스턴 로지스포인트 호법A 물류센터	이천시	호법면 안평리	14,979
	양평리 물류센터	이천시	모가면 양평리	13,592
	여주 은봉 물류센터	여주시	가남읍 은봉리	13,322
남부권	대덕물류센터 B동	안성시	대덕면 무능리	60,752
	알앤알물류 평택센터	평택시	청북읍 고령리	43,271
	아레나스 안성 물류센터	안성시	양성면 산정리	37,656
	로지스포인트 서운 물류센터	안성시	서운면 현매리	16,433
중앙권	(주)신덕팜 용인 물류센터	용인시	상하동	2,190
서부권	GREENWAVE 시화물류센터	시흥시	정왕동	71,277
	메가와이즈청라	인천시	서구 원창동	43,213
	시화MTV물류센터	시흥시	정왕동	42,102
	고잔동 662-1 물류센터	인천시	고잔동	37,528
	데콘 스마트물류센터	시흥시	정왕동	30,209
서북권	김포한강신도시 물류센터	김포시	구래동	49,944
	부천내동 복합물류센터	부천시	내동	24,846
	김포 학운3산단 레이더스밸리 물류센터	김포시	양촌읍 학운리	16,584

메이트플러스 물류사업본부 소개

메이트플러스 물류사업본부

매각 주관, 자산관리 및 전속 임대 물류센터 안내

물류사업본부 총괄	노종수 상무	02.3775.7334	jsn007@genstarmate.com
-----------	--------	--------------	------------------------

임대차 컨설팅(LM)	남건우 상무	02.3775.7264	gunwoo.nam@genstarmate.com
-------------	--------	--------------	----------------------------

자산 관리(PM)	박영철 이사	02.3775.7322	youngchul.park@genstarmate.com
-----------	--------	--------------	--------------------------------

물류 컨설팅 & Transaction	박현수 이사	02.2003.8031	hspark@genstarmate.com
----------------------	--------	--------------	------------------------

01

물류센터 매각
주관 및 지문 현황



로지스포인트 오산 물류센터
(오산시 / 연면적 : 39,927.27㎡)



BIX부지
(평택시 / 대지면적 : 19,884.30㎡)



JPDC 천송동 물류센터
(제주특별시 / 연면적 : 18,558.68㎡)

02

물류센터
관리 현황



로지스포인트 김포
(김포시 / 199,176㎡)



용인남사물류센터
(용인시 / 132,002㎡)



안성일죽물류센터
(안성시 / 98,943㎡)



항동스마트물류센터
(인천 중구 / 88,235㎡)



부산미음물류센터
(부산시 / 77,279㎡)



동탄 센트럴로지스허브
(화성시 / 75,401㎡)



로지스포인트 대구
(대구시 / 75,014㎡)



인천 TJ 물류센터
(인천 서구 / 55,431㎡)



이천 송온리 물류1센터
(이천시 / 55,007㎡)



이천 송온리 물류2센터
(이천시 / 54,937㎡)



이항리 물류센터
(이천시 / 54,175㎡)



여주대신물류센터
(여주시 / 51,360㎡)



자석리 물류센터
(이천시 / 49,689㎡)



하인즈 남양 물류센터
(화성시 / 45,268㎡)



케이로지스 김포
(김포시 / 43,707㎡)



양산 형지물류센터
(양산시 / 31,673㎡)



경산 CJ물류센터
(경산시 / 28,564㎡)



이마트에브리데이경산 물류
센터(경산시 / 26,974㎡)



서정천안북합물류센터
(천안시 / 21,986㎡)



안성죽산물류센터
(안성시 / 19,406㎡)

03

전속 임대
물류센터



여주 점봉동 물류센터
(여주시 / 122,146㎡)



음성 금왕테크노밸리 물류센터
(충청북도 / 118,341㎡)



부천 상정동 물류센터
(부천시 / 117,669㎡)



부산 기장 물류센터
(부산광역시 / 175,843㎡)



GenstarMate

젠스타메이트는 상업용 부동산 자산을 관리하는 국내 최대 상업용 부동산 서비스 기업입니다.

젠스타메이트는 고객과 함께 부동산 그 이상의 가치를 창출하기 위해 Data analytic을 기반으로 지속가능한 솔루션을 제안합니다.

리서치 및 컨설팅, 자산관리, 투자 및 개발사업 자문, 임대자문, 기업부동산서비스, 물류부동산 서비스 등 다양한 분야에서 국내 최고의 300명의 부동산 전문가들이 서비스를 제공하고 있습니다. 자세한 정보는 웹사이트(www.genstarmate.com)에서 확인하시기 바랍니다.

젠스타메이트 부동산연구소

김규진 센터장

박인구 | 백지희 | 장문경

Contacts

info@genstarmate.com
02. 2003. 8000

Report 발행 정보

발행인	대표이사 최진원	편집인	젠스타메이트 부동산연구소
발행소	서울 중구 을지로5길 16 삼화타워 9, 10층	등록번호	서울중, 바00229
등록일자	2021. 2. 24	발행일자	2024. 12. 20

*본 보고서 정보 (그래프, 지도 등)에 대한 지적재산권은 당사의 소유이며, 사전허가 없이 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

All Value Chain

젠스타메이트는 6개 관계사가 보유하고 있는 서비스의 연계를 통해 구축된 탄탄한 밸류 체인을 기반으로, 부동산 자산 관리 통합 솔루션을 제시합니다.

Our Value Chain & Affiliates



GenstarMate

With GenstarMate, Builds Value Beyond Real Estate

GenstarMate : 상업용 부동산 종합 서비스	MatePlus : 물류 부동산 특화 서비스
Avison Young : 매입매각, 리테일, 해외부동산 서비스	GenstarPartners : 상업용 부동산 IT 솔루션
MatePlus Realty : 중소형 부동산 서비스 / GHP : 임대 주택 관리, 시니어 하우징	JLP : 공간 비전 컨설팅 / Urbanport : 주차 및 모빌리티 서비스