

Korea Logistics



“임차 수요 증가와 활발한 투자로 물류 투자 시장의 Cap. Rate는 하락 추세를 보이고 있다.”

Summary

- 2019년에는 모바일을 비롯한 간편결제 시스템의 확대와 빠른 배송, 취급 물품 다양화 등으로 전체 소매 판매액에서 온라인 매출이 차지하는 비중이 28% 까지 증가하였다
- 신발 및 가방/ 의복, 신선식품 등 기존 온라인 매출 비중이 낮았던 상품의 온라인 구매도 증가하면서 물류를 효율적으로 처리할 수 있는 입지와 시설을 가진 물류센터 수요가 증가하였다.
- 특히 새벽배송, 야간배송 등을 이용하는 신선식품 수요 대부분이 수도권에 집중되어 있어 서울 인접 지역에 위치한 복합 물류 시설에 대한 임차수요가 증가하고 있다.
- 현대적인 대형 물류 시설의 수요와 공급이 늘어나면서 전체 물류시설 면적은 최근 3년간 연평균 10%대로 증가하였다. 서울에서 가까울수록 임대료 수준은 높은 것으로 분석되었다.
- 물류투자시장 규모는 지속적으로 증가하고, 여전히 해외 투자자 우위 비중은 유지되고 있다. 물류시설에 투자하며 한국 부동산 투자를 시작하는 해외 투자자도 등장하였다.
- 활발한 투자로 Cap. Rate는 하락 추세이며 저금리 환경에서 현 추세는 유지될 것으로 보인다.

온라인쇼핑 성장

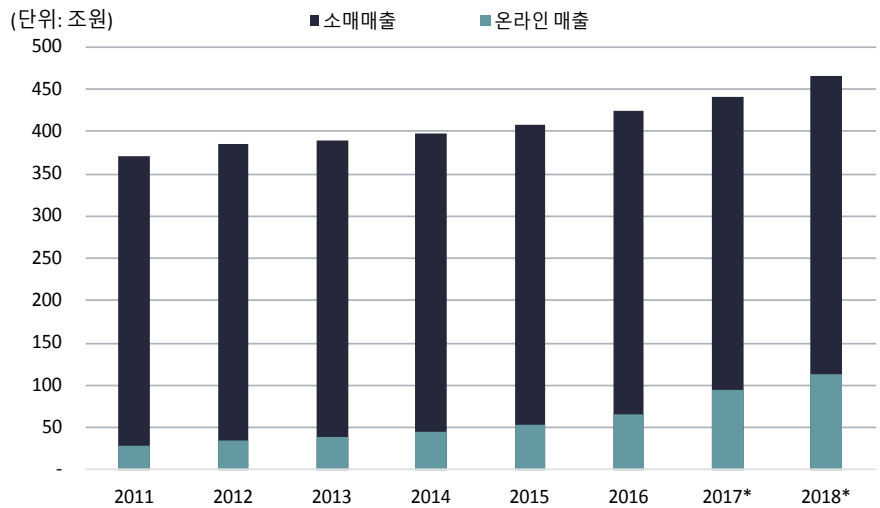
2018년 소매판매액이 전년 동기 대비 6% 성장한 가운데, 온라인쇼핑 매출은 21% 증가하였다. 온라인쇼핑 매출이 급증함에 따라, 온라인쇼핑이 전체 소매 매출에서 차지하는 비중도 증가 추세를 보이고 있다. 2017년 전체 소매판매액의 21%였던 온라인 쇼핑은 2019년 28%까지 증가하였다. 모바일 및 간편결제 시스템이 확대되며, 소비자의 온라인 쇼핑 접근성이 용이해졌고, B2C 수요에 맞춰 물류를 효율적으로 처리하는 업체들도 증가하고 있기 때문으로 알려졌다.

상품 분야별 온라인 매출 비율

상품 분야별 소매 매출을 분석해보면, 가구/전자 제품/서적/화장품과 같은 상품들의 온라인 구매 비중이 개별 매출의 30% 이상을 차지하였고, 직접 착용해보고 구입해야 하는 신발 및 가방/의복과 신선도가 중요한 음식료품 등의 매출 비중은 30% 이하를 차지하며, 상대적으로 낮았다.

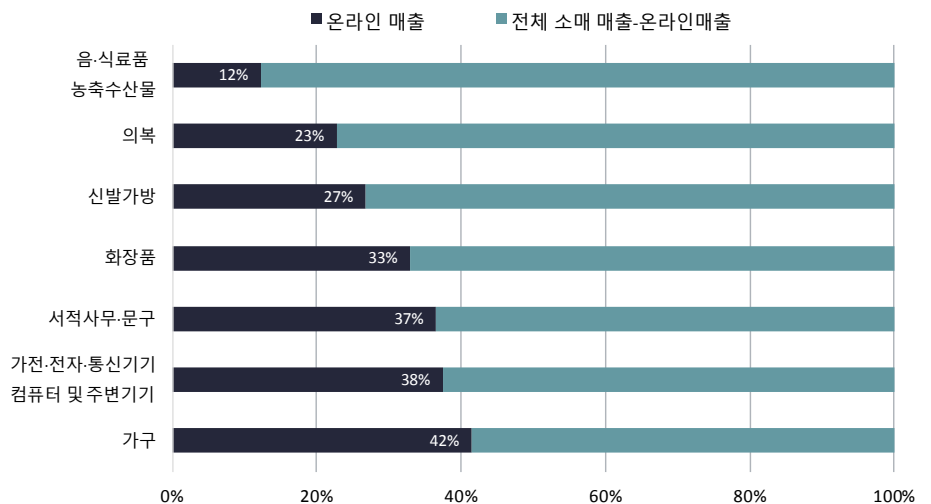
대형유통사 및 홈쇼핑 등이 최근 새벽배송 및 야간배송을 시작하며, 낮은 비중을 보였던 신선식품, 의복, 신발 등의 상품들도 온라인 쇼핑 매출이 증가할 것으로 예상된다.

차트1: 전체 소매 매출 대비 온라인 매출 비중, 2011 - 2018



*2017년부터 조사 항목 변동
출처: 통계청

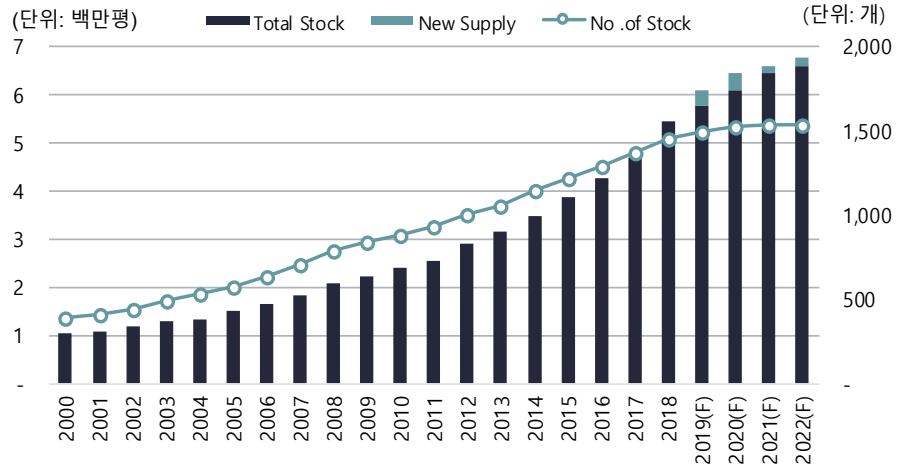
차트2: 상품 분야별 전체 매출 대비 온라인 매출 비율, 2018



출처: 세일스코리아, 통계청

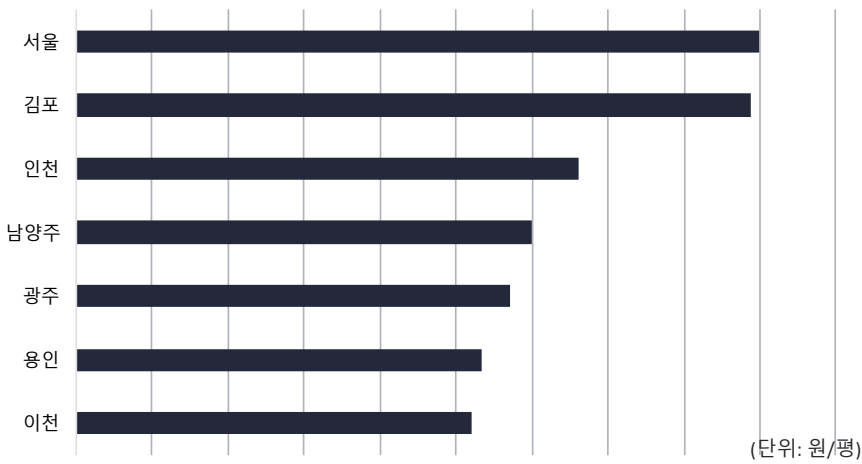
마켓컬리와 같은 신선식품 전문플랫폼 회사들이 주도했던 새벽배송 물류시장에, 대형 이커머스 업체인 쿠팡, SSG닷컴 등이 참여하였고, GS홈쇼핑, 현대홈쇼핑, 롯데홈쇼핑 등도 참여하였다. 롯데마트의 경우, 새벽배송 뿐 아니라, 오후 8시까지 주문하면 24시까지 배송해주는 야간배송도 시작하여, 향후 온라인 매출 비중이 더욱 증가할 것이다. 대부분의 수요가 수도권에 집중되어 있어 새벽배송의 증가와 함께 서울에 인접한 복합물류창고를 찾는 임차인의 수요도 증가하고 있다.

차트3: 전국 물류창고 면적 및 신규 공급, 2000 - 2022(F)



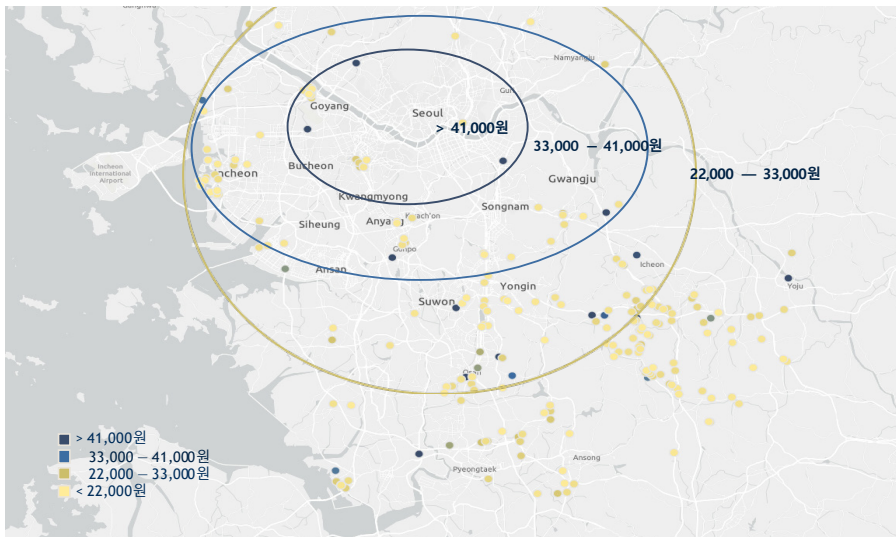
출처: 세빌스코리아

차트4: 권역별 물류창고 임대료 수준, H1/2019



출처: 세빌스코리아

그림1: 권역별 물류창고 임대료 수준, H1/2019



출처: 세빌스코리아, ESRI

전국 물류시설 면적

2019년 전국 물류 센터의 면적은 약 1천 2백만평으로 집계되었으며, 이 중 절반이 서울, 경기, 인천과 같은 수도권에 있는 것으로 조사되었다. 수도권에 위치한 물류센터 중 투자자들이 선호하는 7천평 이상의 물류센터는 3백 5십만평 (213개)으로 조사되었다.

신규공급

최근 3년간 연평균 10%씩 증가했던 물류창고는 향후 3년간 약 6%씩 증가하며, 공급증가세는 둔화할 것으로 예상된다. 반면, 전체 공급 중 대형 물류창고의 비중이 증가하고 있는데, 이는 중소기업의 물류창고가 다수 개발되었던 과거와 달리, 인허가 규제강화, 토지가격상승, 현대적 물류창고에 대한 기관투자자들의 선호 등의 이유로 보이며, 향후에도 이러한 추세는 지속될 것으로 예상된다. 임차인들이 선호하는 가로평면, 높은 층고, 편의시설 등을 갖춘 우량 물건들이 공급되면, 상대적으로 선호도가 낮은 오래된 물류창고는 신축 물류창고와 경쟁이 어려워질 것으로 예상된다.

임대료

물류창고의 임대료는 서울에 인접하며, IC 인근에 위치할수록 높게 형성되는 것으로 확인되었다. 물류 창고의 수요가 가장 높은 서울 및 김포는 4만원 이상의 임대료를 유지하고, 인천권역은 3만원, 경기도 광주 권역은 2만 8천원 이상의 임대료를 유지하는 것으로 파악되었다. 서울에서 1시간 거리 내에 위치한 용인/이천

권역은 2만 5천원 이상의 임대료를 받는다.

공실률

수도권에 위치한 물류창고 중, 준공 후 15년 미만 된 센터들은 대부분 공실 없이 유지되는 것으로 확인되었다. 다만, 차량 진입로가 좁고, 접안이 어렵고, 물류 운영상 비효율적인 구조로 설계되는 등 일부 결함이 있는 센터들은 공실이 높은 것으로 나타났다. 입지가 중요하지만, 임차인들에게 선호되는 입지에 위치해 있어도 센터 내부 스펙에 결함이 있을 경우 공실은 증가하는 것으로 확인되었다. 신규 공급된 물류창고가 안정화되는 데 걸리는 기간은 1년 전후로 확인되었으며, 우량 물건의 경우 6개월 전후로 안정화되는 것으로 조사되었다.

테넌트 밀집 지역 분석

3PL 및 E-commerce 업체들이 수도권 전역에 창고를 사용하고 있는 가운데, 일부 업종들은 특정지역을 선호하는 것으로 알려졌다. 당일배송/새벽배송을 진행하는 신선식품은 서울 인근에 밀집되어 있으며, 소규모 고가품목은 김포 인근에 위치해있었다. 국내화장품과 의류/패션업종은 수도권에서 임대료가 상대적으로 저렴하고, 생산지에 근접한 용인/이천 지역에 밀집한 것으로 확인되었다.

전망

미·중 무역 갈등 및 한일 관계 악화로, 향후 수출 규모는 유지/위축될 것으로 예상된다. 또한 오프라인 리테일 업체들의 매출 변동이 미미한 가운데, 전체적인 B2B 물류 시장은 현재 상태를 유지하나 규모가 크게 성장하지는 않을 것으로 예상된다.

반면, 온라인 쇼핑은 꾸준히 증가해 B2C 물류시장은 현재와 유사한 추세의 확대가 기대된다. 특히 과거 온라인 매출 비중이 높지 않았던 식품/의류 등의 분야에서 B2C 물류가 확대되며, 이러한 물류 서비스의 제공을 가능하게 하는 수도권 인근 복합물류창고의 수요도 증가할 것으로 전망된다.

현재 인허가를 받은 물류창고의 개수는 제한적이지만, 과거와 달리 3만평 이상의 초대형 물류창고들이 공급되며, 우량물류창고와 비우량물류창고의 양극화가 가속화될 것으로 예상된다. 공급이 꾸준히 증가함에 따라 임대료는 현재와 유사하게 유지될 것으로 예상되며, 비우량 물건들의 공실률은 높아질 것으로 전망된다. 비우량

물건들의 공실이 지속될 경우, 우수한 입지에 위치한 소규모 물류창고들은 주변 필지와 합쳐서 확장 재개발도 고려 중인 것으로 알려졌다.

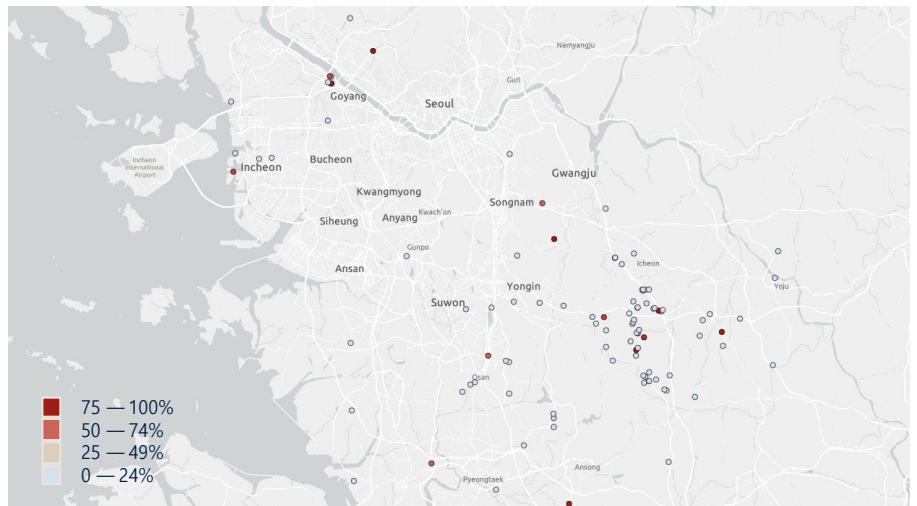
매매 및 투자시장

2019년 1분기부터 3분기까지 거래된 물류시장의 총 투자 규모는 전년 동기 대비 두 배 이상 증가한 1조 8천억원이었다. 거래된 물류센터의 개수는 전년과 유사했지만, 로지스밸리안산 (7만2천평), 곤지암물류센터 (3만평, 선매입), 스카이박스 (2만5천평), 제이더블유엘 물류센터 (2만평)등 천억 원 이상의 대형 물류센터들이 거래되며, 금액 기준 거래 규모는 급증하였다.

해외 투자자의 비중은 전체 거래의 50% 이상을 차지하였다. 국내에 이미 물류센터를 보유하고 있는 해외투자자들 외에도, 누빈리얼에스테이트, 크레디트 스위스와 같은 해외 기관 투자자들이 처음으로 국내 물류센터를 매입하였다. 싱가포르계 투자자인 SRE도 이지스자산운용과 함께 합작회사를 설립하여 인천개발사업에 투자한 것으로 알려졌다.

CBRE GI는 경기도 안산에 있는 로지스밸리물류센터를 4,200억원 (517만원/평)에 매입하였다. 선경이앤씨가 7만 2천평 규모로 개발한 초대형 물류센터를 LF가 3만평을 임차하며, 통합물류센터로 활용한다. LF는 넓은 층면적과 높은 층고를 활용하여 분산된

그림2: 권역별 물류창고 공실률 수준, H1/2019



출처: 세빌스코리아, ESRI

그림3: 권역별 임차업종 분포도, H1/2019



출처: 세빌스코리아, ESRI

물류센터들을 통합하였고, 효율적인 재고 관리 및 간선 운송비 감소 효과 등을 기대하는 것으로 알려졌다. 이 외에도 CBRE GI는 2018년부터 용인과 이천 지역에 4개의 물류창고, 2018년부터 현재까지 총 6천억원 이상을 물류센터에 투자하였다.

도이치자산운용은 2019년 3분기 곧지암신대지구에 위치한 물류센터를 1,590억원 (530만원/평)에 선매입하였다. 약 3만평 규모로 2020년 하반기 준공 예정이다.

본건 개발을 시행한 유진자산운용은 준공과 동시에 소유권을 이전할 예정으로 알려졌다. 도이치자산운용은 이외에도 2018년 1만 3천평 규모의 이치리물류센터를 라살자산운용으로부터 612억원 (466만원/평)에 매입하였다.

2019년 3분기 ADF자산운용은 경기도 광주유동단지에 인접한 제이더블유엘 물류센터를 1,070억원 (511만원/평)에 매입하였다. 2만평 규모로 2016년에 준공되었고,

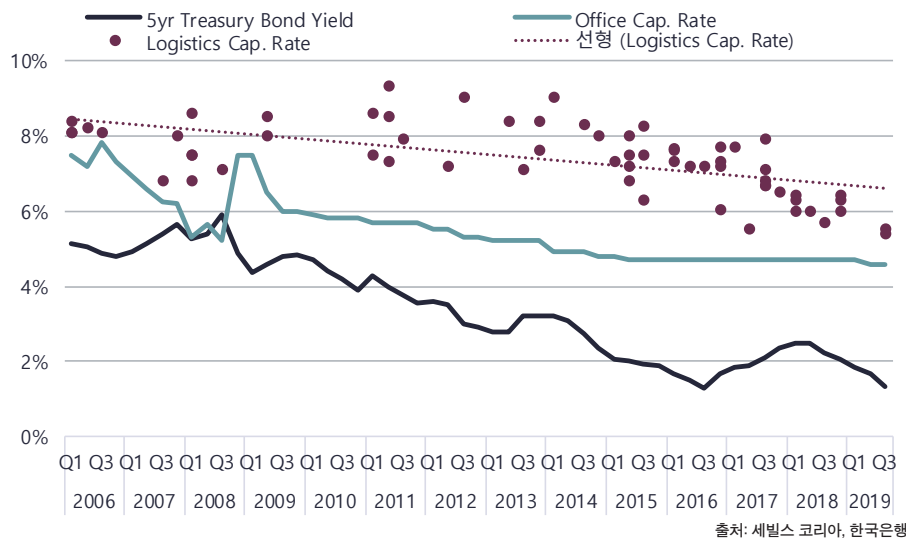
상온과 저온의 면적이 각각 5:5로 구성된 복합물류센터다. ADF자산운용은 이외에도 1만 4천평 규모의 이천 DC1을 685억원 (461만원/평)에 매입하고, 용인 남사면의 2만 4천평 규모의 물류 개발 사업도 진행하는 등 활발히 투자하고 있다.

켄달스퀘어는 2019년 4월 평택에 위치한 1만 1천평 규모의 일양물류센터를 730억원 (650만원/평)에 매입하였고, 9월 이천시 마장면에 위치한 9천평 규모의 DC이평물류센터를 296억원 (321만원/평)에 매입하였다. DC이평물류센터는 재개발을 목적으로 매입한 것으로 알려졌다. 이외에도 켄달스퀘어는 2018년 경기도 고양시 일산에 위치한 NHN위투 복합 물류센터를 비롯하여, 이천과 용인에 상온 물류센터, 목천 홈플러스 상온 물류센터를 2018년 매입했다.

인천경인아라뱃길에 위치한 스카이박스 1, 2등은 이지스자산운용의 수익증권 거래방식으로 1,351억원 (521만원/평)에 해외투자자간에 거래되었다. 총 26,000평인 본 물류센터는 쿠팡과 그 외 임차인들이 사용 중이다.

누빈리엘에스테이트는 경기도 남양주시에 2019년 2분기 신축한 7천평 규모의 복합물류센터를 425억원 (575만원/평)에 매입하였고, 쿠팡과 이마트24가 임차인으로 알려졌다. 페블스톤자산운용은 이천에

차트5: 물류 및 오피스 투자 수익률 추이, Q1/2006 - Q3/2019



출처: 세빌스 코리아, 한국은행

표1: 주요 거래사례, Q1/2019 - Q3/2019

자산명	지역	면적 (sq m)	매매금액 (억원)	매도자	매수자
로지스밸리안산 물류센터	안산	238,946	3,740	휴매드	CBRE GI
곧지암 물류센터 (선매각)	광주	99,174	1,590	유진자산운용	DWS 자산운용
스카이박스 1&2	인천	85,603	1,351	이지스자산운용 수익증권 거래	
제이더블유엘 물류센터	광주	69,138	1,070	-	ADF자산운용
팜스용인캠프	용인	25,735	800	연세산업	마스틴투자운용
일양물류수도권통합 물류센터	평택	37,089	730	일양물류주식회사	켄달스퀘어자산운용
이천DC2센터	이천	49,868	718	주식회사신한은행	페블스톤자산운용
이천DC1센터	이천	49,041	685	마스틴투자운용	ADF자산운용

출처: 세빌스 코리아

위치한 상온 창고 2곳을 718억 (476만 원/평), 407억 (368만원/평)에 매입하며, 국내 첫 물류센터 투자를 진행하였다. SRE는 이시스자산운용과 합작회사를 설립하고 인천국제공항 항공화물 터미널 인근에 5만7천평 규모의 물류센터를 건립하기 위해, 첫 국내 투자를 진행하였다.

4분기에도 다수의 거래가 종결될 것으로 예상된다. 마스턴투자운용은 용인시 처인구에 위치한 3만평 규모의 신축 물류센터를 매입하여, 물류 투자를 지속하고 있다. KTB자산운용은 KB부동산신탁을 우선협상자로 선정하고, 홈플러스 안성 신선식품 물류센터의 매각을 완료할 것으로 알려졌다. 해당 물류센터는 홈플러스가 2032년까지 임차계약을 체결한 저온 창고임을 고려하여, Cap. Rate 5% 이하 수준에서 MOU가 체결된 것으로 알려졌다. KB부동산신탁은 리츠를 통해 자금을 모집할 예정이다.

2018년까지 6% 초중반에서 거래되던 물류창고의 Cap. Rate는 2019년부터 대부분 5% 중후반 수준에서 거래되는 것으로 알려졌다. 온라인 쇼핑 매출의 증가, 우량 대형 매출의 등장 및 금리 하락에 따라, 물류창고의 투자 수요는 가파르게 증가하며, 수익이 안정적인 우량 물건들의 Cap. Rate는 점차 하락하는 추세를 보이고 있다. 추가적인 금리 하락에 대한 기대감이

이어지며 현재의 추세는 유지될 것으로 예상된다.



For more information about this report, please contact us

Savills Korea

Crystal Lee
CEO
South Korea
+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr

Savills Research

Simon Smith
Senior Director
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Savills Logistics

Inchon Choi
Senior Director,
South Korea
+82 2 2124 4210
ICChoi@savills.co.kr

JoAnn Hong

Director, South Korea
+82 2 2124 4182
jhong@savills.co.kr

Sangbeom Lee

Associate Director, South Korea
+82 2 2124 4223
sblee@savills.co.kr

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.