

LOGISTICS MARKET RESEARCH

2Q 2019

보고서는 시장동향에 관한 정보제공을 목적으로 하는 자료입니다. 본 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나, 보고서가 제공되는 시점에서의 내용 및 추정치로서 실제와 오차가 발생할 수 있기에 수록된 일체의 내용에 대해 어떠한 점도 보장하지 않음을 알려드립니다. 또한 이 보고서는 당사의 허락 없이 임의로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

본 물류 시장 보고서와 관련된 문의는 이서안 (리서치 팀장, 감정평가사) seoahn@chestertons.co.kr 이곳으로 부탁드립니다.

OVERVIEW

주요 ISSUE

조사개요

1. 조사대상 및 내용
2. 조사기간
3. 조사권역
4. 임대료, 공실률 추정방법
5. Cap.rate 추정방법

시장동향

1. 권역별 시장 특징
2. 물류센터 수요동향
3. 물류센터 공급동향

임대시장

1. 임대시장 동향
2. 수도권외 권역별 임대시장 분석
3. 당 분기 임대 정보

매매시장

1. 물류센터 매매시장 동향
2. Cap. Rate
3. 당 분기 거래사례



CONTACT POINT

조병철

CEO, Head of Valuation
Brandon.jo@chestertons.co.kr

이서안

Research team manager, Appraiser
seoahn@chestertons.co.kr

윤원순

Research team, Appraiser
wonsoon.yoon@chestertons.co.kr

김혜지

Research team
Hj.kim@chestertons.co.kr

김재희

Head of ICS, Appraiser
jenny.kim@chestertons.co.kr

박성식

Head of Capital market, Appraiser
ss.park@chestertons.co.kr

김철현

전문가자문 (주) Logis Partners
jonadanki@naver.com

본 보고서는 시장동향에 관한 정보제공을 목적으로 하는 자료입니다. 본 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나, 보고서가 제공되는 시점에서의 내용 및 추정치로서 실제와 오차가 발생할 수 있기에 수록된 일체의 내용에 대해 어떠한 점도 보장하지 않음을 알려드립니다. 또한 이 보고서는 당사의 허락 없이 임의로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

체스터톤스 코리아(주)

서울시 강남구 테헤란로 98길 8, 3층

T. 02-557-6800 F. 02-556-5335

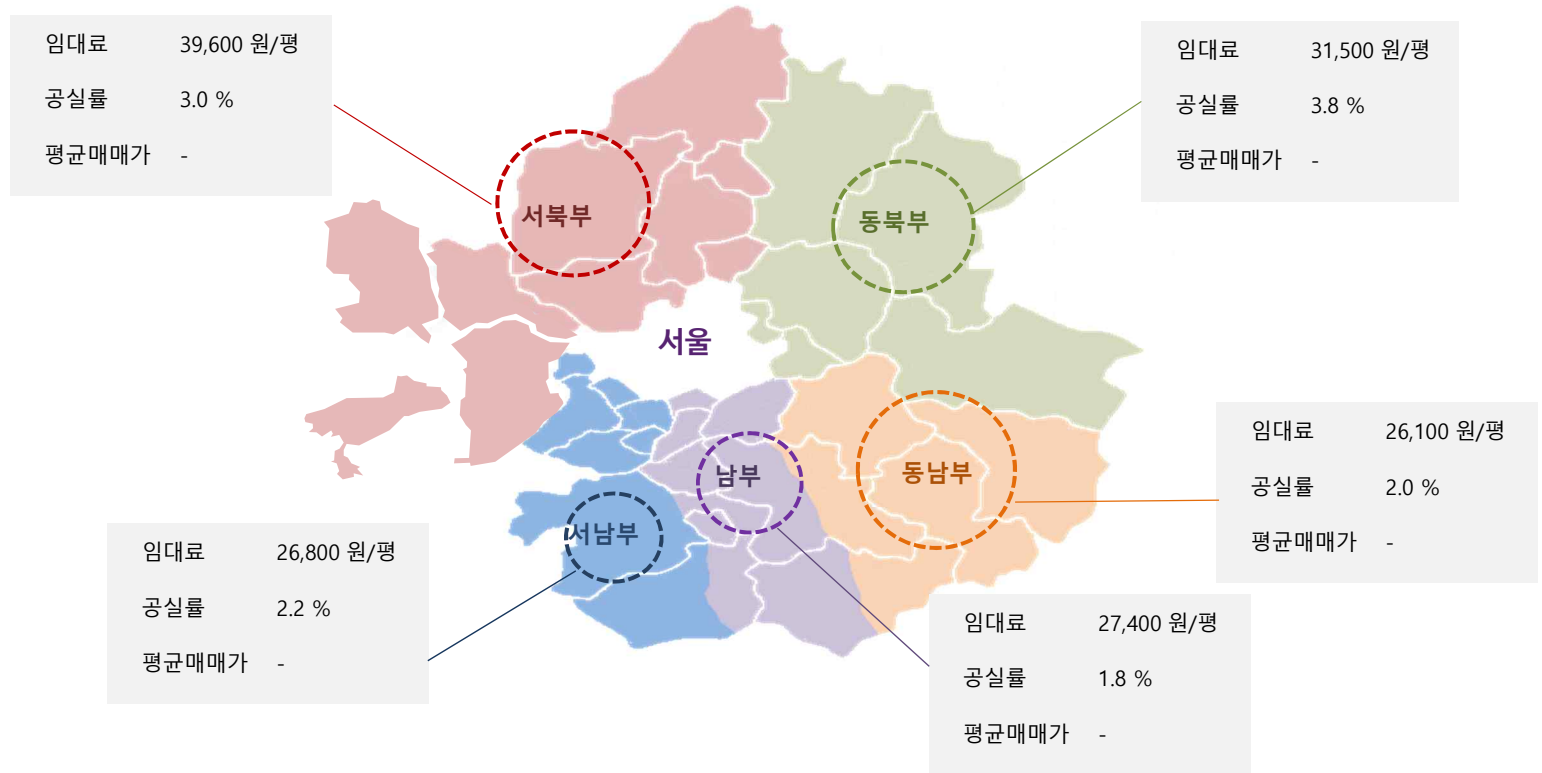
CHESTERTONS
Since 1805

OVERVIEW

2019년 2분기

- 2019년 2분기의 온라인시장 거래액은 약32조 54백억원으로 전분기대비 약 3.4%증가함. 인터넷쇼핑몰의 거래액은 약 12 조원, 모바일쇼핑몰의 거래액은 약 20조5천억원임. 쇼핑을 함에 있어 각종 편의 기능이 모바일앱을 통해서 개발 및 구현되고, 그 곳에서 판매자와 소비자간의 소통이 활발해지면서 모바일을 토대로 한 거래의 상승률이 인터넷쇼핑몰 거래액 상승률을 초과하고 있음.
- 2019년 2분기 수도권 물류센터의 평균임대료는 1층 접안층수기준 평당 약 29,000원 수준에서 형성되고 있음. 관리비는 평당 2,000원 내외임. 신규물류센터의 경우 2018년에는 공급이전에 바로 임차가 완료되는 경우가 많았으나 최근에는 공실을 해소하는 데 보통 준공이후 3~6개월 정도의 시간이 소요되고 있음. 초대형 물류센터인 시화 MTV, BLK평택 등이 준공되었음.

매매단가	4,460,000 원/평
Cap.rate	6.06 %
임대료 평균	29,000 원/평
공실률	2.3 %



- 2019년 2분기 수도권 상온 대형 물류센터는 전 분기 대비 평당 매매가격은 상승하였으며 Cap.rate는 6.06%임.

I. 주요 ISSUE

2019 년 2 분기

매매

- 당 분기에도 대형 물류센터가 많이 소재하고 있는 수도권 동남부 권역을 중심으로 거래가 이루어졌음.
- 싱가포르투자청이 포트폴리오로 보유하고 있던 이천시소재 DC모가 물류센터, 이천DC1차물류센터, 이천DC2차 물류센터가 각각 407억원, 685억원, 718억원에 거래됨. 해당 물류센터들은 공실이 없이 운영되고 있던 우량 물류센터였음.
- 평택시 서단면 소재 일양 물류센터는 대지면적 약 2만평의 넓은 부지와 연면적 약 11,200평에 이르는 비교적 최신의 첨단 물류시스템을 갖춘 물류센터로 당 분기에 켄달스퀘어가 730억원에 매입하였음. 해당 물류센터는 고속도로 접근성이 양호하여 현재 공실이 없이 운영되고 있음.
- 준공당시 RFID기술을 접목한 신기술을 물류센터에 적용하여 유통기한에 대한 재고의 가시성을 입체화 시킨 물류센터로 호평을 받았던 이천시 소재 CJ대 한통운 신덕평물류센터가 684억 5천만원에 거래되었음.

동향

- ‘Global 500 2019’에 따르면 전 세계 물류서비스 제공기업 중 브랜드 가치 1위는 UPS사, 2위는 FedEx사로 나타남. UPS사는 소화물 배송 및 중량화물 운송, 포워딩, 통관 중개뿐만 아니라 헬스케어, 첨단기술 등 다양한 영역에서 사업을 수행하고 있으며 최근에는 드론을 활용한 배송계획을 밝힘.
- 우리나라 기관투자자들의 해외 물류센터에 대한 투자가 증가하고 있음.
- 이베이는 아마존과의 경쟁이 심화되면서 자사고객들을 지원하기 위해 운송 및 물류 서비스에 직접 진출할 계획을 발표하였음. 새로운 서비스는 ‘Managed Deliver’이라는 이름으로 판매자들의 주문 및 재고 관리, 포장, 배송활동을 지원하게 되며 해당 서비스는 2020년에 시작할 계획임.
- 물류업(화물자동차운송업, 소화물전문운송업, 보관 및 창고업, 기타 화물자동차터미널운영업과 화물운송주선업을 의미)의 업체수 비중을 살펴보면 대기업 0.7%, 중기업 7.7%, 소기업 91.6%로 중소기업이 99%를 상회하고 있는 반면 중소기업은 시장 내 지위가 낮음. 특히 업체수 비중이 90%를 넘는 소기업의 매출액 비중은 전체의 20.8%밖에 되지 않아 물류산업의 양극화가 문제되고 있으며 이에 집단 내 갈등도 증가하고 있음.
- 4차산업혁명에 의한 변화의 일환으로 IT기술, 유통과의 접목으로 등장한 플랫폼 물류는 현재 새로운 비즈니스 모델로 급부상 하고 있으며 공유경제형 물류서비스는 긍정적인 시각과 부정적인 시각의 대립이 팽팽함.
- 2019년 2분기 새롭게 공급된 물류센터 자산의 총 연면적은 830,408m²로 올해 예정된 신규 공급량의 43%에 해당하는 것으로 나타남
- GBRE GI가 경기도 안산시 단원구에 소재하는 로지스밸리 안산 물류센터를 (주)휴매드로부터 매입함. GBRE GI는 로지스밸리 안산 물류센터를 매입하기 위해 ‘GBRE 로지스밸리 투자유한회사’라는 펀드를 설립하였으며, 이번 물류센터의 매입가는 4,200억원으로 책정됨
- 지난 4월 평택시 포승읍 만호리에 평택항의 랜드마크로 부상할 BLK 평택물류센터가 들어섬. 냉동/냉장/상온을 모두 아우르는 복합물류센터로 개발된 이 물류센터는 평택항에서 가장 인접해 있는 초대형 물류센터임. 이 물류센터는 물류센터에 관련된 최신 물류센터 시스템을 도입해 안전과 편의성에서 높은 평가를 받고 있으며, 향후 평택항을 대표할 수 있는 물류센터로서의 면모를 갖추었다는 평가를 받고 있음

정책

- 국토교통부는 물류산업의 육성,발전을 위해 산·학·연·관이 공동으로 참여하는 ‘물류산업 공생발전 협의체’를 발족함. 이는 그동안 미비했던 정례적인 정책 수요 수렴 창구기능을 시행하기 위한 조치임. 물류센터 공생발전 협의체는 54개 기관에서 80명이 참여해 종합물류, 화물운송, 물류시설, 신기술 R&D, 신사업 등 5개 분과로 구성되어 현안별로 산재한 주요 이슈를 논의할 예정임.
- 국토교통부는 지난 3월 ‘2019년 주요업무 추진계획’을 통해 택배·퀵·배달대행 분야 등을 지원하기 위한 ‘생활물류서비스법’을 발의할 계획이라고 밝힌바 있음. 이와 관련해 업계 당사자들이 생활물류서비스법에 대해 논의하는 ‘생활물류산업 발전과 종사자 처우 개선을 위한 생활물류서비스법의 과제’ 국회 토론회가 지난 5월 개최됨.

II. 조사개요

1. 조사대상 및 내용

경기도소재 연면적 3,000 평 이상인 상온 물류센터를 대상으로 거래정보, 공급정보, 임대료 정보, 공실현황, 임차인정보 등에 관한 사항을 조사함.

2. 조사기간

2019년 04월 01일 ~ 2019년 06월 30일 (2019년 2분기)

3. 조사권역

서울을 중심으로 수도권내 물류센터가 소재하는 위치와 주요 고속도로를 기준으로 하여 5개의 권역으로 세분화 하였음.



4. 임대료, 공실률 추정방법

세분화한 권역별로 대표성 있는 물류센터를 선별하여 표본을 선정함. 임대료는 물류센터의 접안가능한 층을 기준으로 각 표본이 임대된 내역을 조사하여 건축물대장상 연면적(공용면적포함)을 기준으로 추정하였음.

5. Cap. Rate 추정방법

건물의 준공연도, 층고 등은 1층 기준임대료 산정시 반영하고 층별효용(화물엘리베이터 유무, 경사지를 통한 차량접안 가능여부, 건물내 Lamp 의 존재여부 등)은 1층 기준 임대료 대비 비율로 조정하여 NOI를 추정하되, 임차인의 특성(3PL, 2PL)에 따른 임대료의 차이는 NOI를 추정하는데 고려하지 않음.

거래사례의 거래 당시 주변 유사 물류창고의 임대료 수준 및 공실 수준 등을 고려하여 추정한 Cap.rate이므로 실현된 Cap.rate과는 다를 수 있음.

건물이 현저히 최우효이용에 미달하는 경우, 매도인과 매수인이 내부 관계자(대기업 계열사 등)인 경우에는 적절한 Cap.rate 산정을 위하여 표본에서 배제하였음.

III. 시장동향

- 1. 권역별 시장특징
- 2. 수요동향
- 3. 공급동향

1. 권역별 시장 특징

지역		특징
동북부	포천시, 가평군 양평군, 남양주시 등	<ul style="list-style-type: none"> • 물류창고의 공급이 많지 않은 편 • 일부 경기권역과 강원도의 물류를 커버하는 역할
동남부	광주시, 이천시 여주시, 안성시, 용인시일부 등	<ul style="list-style-type: none"> • 중부고속도로를 통해 서울 및 내륙으로의 진입가능 • 유통업계 특히 냉동냉장제품의 창고가 주종을 이룸
남부	화성시, 용인시일부, 의왕시, 과천시 오산시 등	<ul style="list-style-type: none"> • 경부고속도로를 통해 서울 및 내륙 진입 가능 • 수출입화물, 소비재 물류단지 중심으로 형성
서북부	김포시, 인천광역시 파주시, 양주시 연천군 등	<ul style="list-style-type: none"> • 서울 및 경기권의 물류 거점 역할 수행 • 도서 출판 관련 각종 화물, LCD단지 관련 수출입 화물이 주를 이룸
서남부	시흥시, 안산시 화성시(서부) 평택시 등	<ul style="list-style-type: none"> • 서해안고속도로 및 평택-제천고속도로를 이용하여 서울 및 내륙 진입가능 • 주요 항만과 인접하여 있어 입지조건 우수 • 대중국 물동량 증가로 공산품, 곡물 등 다양한 화물 취급

Ⅲ. 시장동향

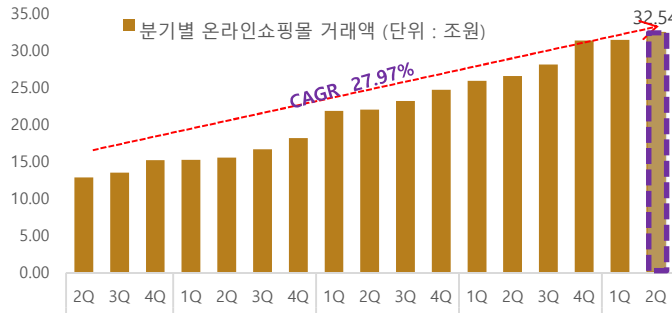
- 1. 권역별 시장특징
- 2. 수요동향
- 3. 공급동향

2. 물류센터 수요동향

(1) 온라인시장 거래액 추이

2019년 2분기의 온라인시장 거래액은 32.54 조원으로 이는 전 분기 대비 3.41%정도 증가한 것으로 추정됨. 이 중 인터넷쇼핑몰의 거래액은 약 12조원, 모바일쇼핑몰의 거래액은 약 20조 5천억원으로 추정됨. 2016년부터 2019년까지 온라인 시장의 거래액은 분기별로는 약 6.02% 상승하였으며, 2015년부터 현재까지의 연평균 상승률은 27.97% 임.

분기별 온라인 쇼핑몰 거래액 추이

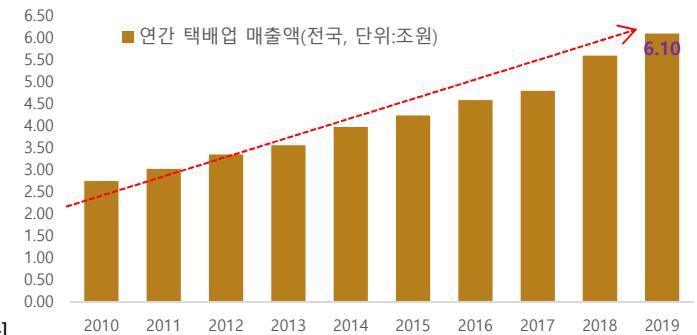


[자료: KOSIS 국가통계포털, 체스터톤스코리아 가공]

(2) 택배시장의 성장추이

전자상거래 시장의 성장, 유통업체의 온라인 판매비중의 증가로 택배업의 연간 매출액은 꾸준히 증가하였음. 2018년에 5.6조원으로 전년도 대비 약 4.6% 증가하였음. (통계청은 현재 2017년도의 자료까지만 발표됨.) 택배의 평균단가는 택배상품의 크기와 부피에 따라 차이가 있으나 업체 간 경쟁이 치열해지면서 2011년 2,534원에서 2017년 말 2,249원, 2018년 말 기준 2,229원으로 지속적으로 낮아지고 있음.

연간 전국 택배업 매출액 추이



[자료: 한국통합물류협회, 체스터톤스코리아 가공]

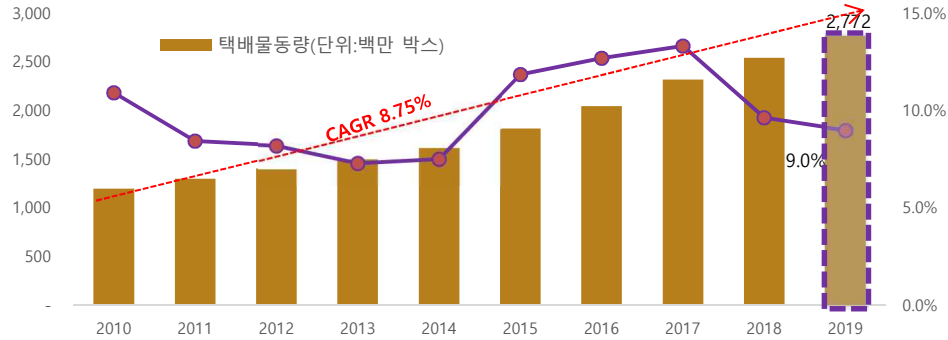
III. 시장동향

1. 권역별 시장특징
2. 수요동향
3. 공급동향

(3) 택배 물동량 및 성장률 추이

물류센터의 수요와 가장 밀접한 관련이 있는 택배 물동량은 한국통합물류협회에 따르면 2018년 2,543백만 박스로 전년도 대비 약 9.6%가 증가하였음. 2017년도 상승률에 비하여 상승률이 둔화되었지만 매년 지속적으로 상승하고 있음. 2019년 말에는 물동량이 약 2,772백만 박스가 될 것으로 추정됨. 2018년 말 기준 택배 업체별로 물동량을 살펴보면 CJ 대한통운, 롯데글로벌로지스, 한진, 로젠, 우체국의 상위 5개 업체가 전체물량의 89.5% 이상을 차지하고 있음. 이들이 점유하는 물량은 전년 대비 4% 증가한 수치임. 이러한 현상은 더욱 심화될 것으로 보임.

택배 물동량 추이 및 연간 성장률



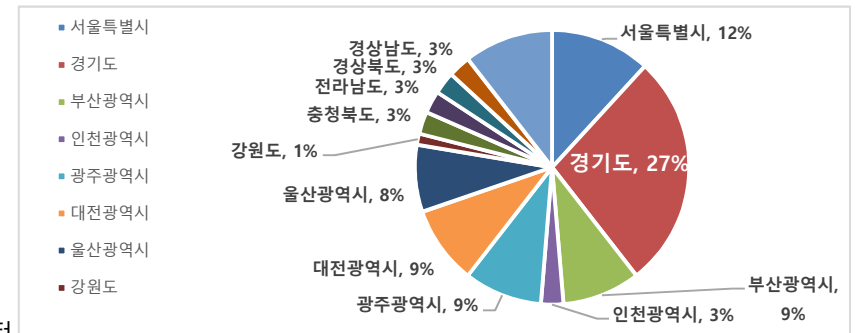
[자료: 한국통합물류협회, 체스터톤스코리아 가공]

3. 물류센터 공급동향

(1) 전국물류센터 등록현황 및 수도권 물류센터의 연도별 공급추이

2019년 2분기에 물류창고업으로 등록된 업체 수는 냉장냉동창고 포함하여 전국 76개로 전 분기에 비하여 증가하였음. 전국적으로 전 분기 대비 77% 증가하였으며, 수도권을 기준으로 당 분기에 32개가 등록되어 전 분기 대비 33% 증가하였음. 창고유형으로 살펴보면 전국에 일반창고 69개, 냉동냉장창고 21개, 기타보관장소가 14개 등록되었으며 수도권에는 일반창고 29개, 냉동냉장창고 10개, 기타보관장소가 1개 등록되었음.

2019년 2분기 전국 물류센터 등록현황



[자료: 국가물류통합정보센터]

III. 시장동향

- 1. 권역별 시장특징
- 2. 수요동향
- 3. 공급동향

(2) 수도권외 물류단지 현황

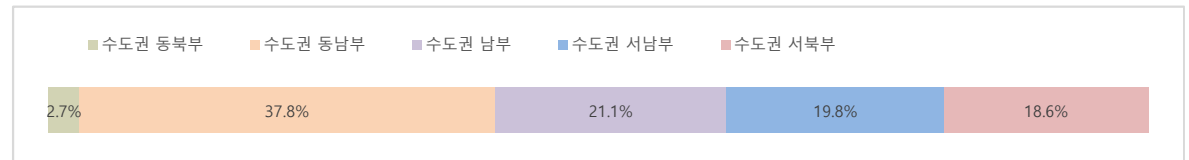
물류단지란 국토교통부장관이 물류시설의 집단지화, 공동화를 통한 물류체계의 효율성을 제고하고자 화물의 운송, 집화, 하역 등을 하는 물류단지시설과 지원시설을 집단적으로 설치 육성하기 위하여 지정, 개발한 일단의 토지 및 시설을 말함. 2019년 2분기 현재 물류단지로 지정된 곳은 전국 31개(총면적 12,371,213㎡)로 서울포함 수도권에 15개 지정됨. 이는 지정된 총면적 대비 59.8% (면적 7,397,377㎡)에 해당됨. (전분기와 변동 없음)

명칭	소재지	총면적(㎡)	전국분포비중(%)
서울동남권물류단지	서울특별시 송파구 장지동	560,694	
경인아라뱃길인천물류단지	인천광역시 서구 오류동	1,145,026	
평택도일물류단지	경기도 평택시 도일동	486,062	
광주도척물류단지	경기도 광주시 도척면	278,016	
김포고촌물류단지	경기도 김포시 고촌읍	894,454	
부천오정물류단지	경기도 부천시 오정동	457,856	
화성동탄물류단지	경기도 화성시 동탄면	460,670	
안성원곡물류단지	경기도 안성시 원곡면	682,398	
광주초월물류단지	경기도 광주시 초월읍	264,529	
여주종합물류단지	경기도 여주시 명품로	264,242	
이천패션물류단지	경기도 이천시 마장면	796,706	
광주직동물류단지	경기도 광주시 직동	571,410	
안성미양물류단지	경기도 안성시 미양면	136,942	
남여주물류단지	경기도 여주시 연라동	206,955	
광주오포물류단지	경기도 광주시 오포읍	191,417	

(3) 수도권 권역별 물류센터의 공급비율

2019년 2분기 전체적인 수도권 내의 공급 비중은 전 분기 대비 소폭 하락함. 당 분기에 준공된 물류센터의 공급을 포함한 물류센터의 총 공급 연면적을 살펴보면 이천시, 광주시 등이 소재하는 수도권 동남부권역은 전 분기 대비 소폭 하락하였지만 여전히 수도권 동남부권역에 약 37.8%가 집중되어있음. 특히, 당분기에서는 평택시 등이 소재하는 서남부권역에의 물류센터 공급이 집중되어 서남부권역의 공급비율이 소폭 상승함. 또한, 최근 몇 분기 동안 물류센터 공급이 없었던 동북부권역에 물류센터가 신규 공급되었음

수도권 권역별 물류센터의 공급비율



III. 시장동향

1. 권역별 시장특징
2. 수요동향
3. 공급동향

(4) 당 분기 신규공급 물류센터

2019년 2분기에는 수도권에 연면적 기준 3,000평 이상의 물류센터가 8곳이 공급 되었음. 연면적 규모로 하면 총 약 144,171 평에 해당됨. 이는 전 분기 대비 약 50% 감소한 수치로 전 분기 용인시 등에 대규모 물류센터 공급이 완료된 영향으로 판단됨. 특히, 이번 분기에는 안산시 시화 MTV 물류센터/평택시 BLK 물류센터의 경우 각각 연면적 72,281 평/37,225 평의 대형 규모의 물류센터가 공급되었음.

센터명	지역	연면적(평)
코어로지스 남양주 물류센터	경기도 남양주시 진접읍	7,392
시화 MTV 물류센터	경기도 안산시 성곡동	72,281
메르세데스-벤츠 부품 물류센터	경기도 안성시 일죽면	3,207
-	경기도 이천시 마장면	4,831
씨에이치에이로지스물류센터	경기도 이천시 마장면	10,017
해성물류센터	경기도 파주시 월롱면	3,641
BLK 평택물류센터	경기도 평택시 포승읍	37,225
엘애피코스메틱 물류센터	경기도 화성시 서신면	5,577
Sub Total	-	144,171

(5) 공급 예정 주요 물류센터

2019년 2분기에는 연면적 규모 약 110,785 평에 해당하는 물류센터가 건축허가를 받거나 착공에 들어감. 기존 물류센터의 공급 비중이 높은 안성시, 용인시, 이천시 등 수도권 동남권역 및 남부권역에 물류센터의 공급이 예정되어 있어 상기 권역의 물류센터 비중은 더욱 확대될 것으로 예상됨.

센터명	지역	연면적(평)	센터명	지역	연면적(평)
협신개발물류센터	경기도 안성시 원곡면	16,131	로지스뱅크물류창고	경기도 용인시 남사면	13,018
에스에스개발	경기도 안성시 원곡면	3,300	프라자로지스틱스	경기도 용인시 남사면	5,296
안성일죽물류센터	경기도 안성시 일죽면	19,200	푸드누리이철물류	경기도 이천시 마장면	10,988
위비스안성물류센터	경기도 안성시 일죽면	8,577	-	경기도 이천시 부발읍	6,273
-	경기도 양주시 은현면	5,244	-	경기도 이천시 설성면	6,515
두진창고	경기도 여주시 강천면	4,198	교촌에프앤비물류센터	경기도 평택시 진위면	4,290
-	경기도 포천시 군내면	3,311	원더플레이스	경기도 포천시 군내면	4,444
Sub Total	-	110,785			

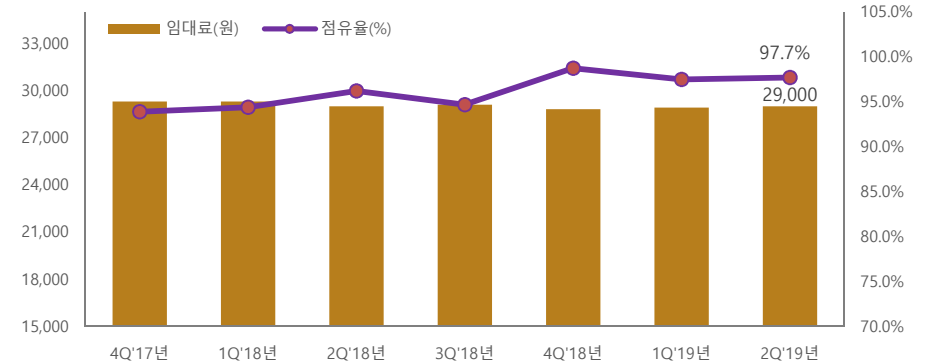
IV. 임대시장

1. 임대시장동향
2. 시장분석
3. 임대정보

1. 물류센터 임대시장동향

2019년 2분기 물류센터의 임대료 및 관리비는 지난 분기에 비하여 큰 변동이 없는 것으로 조사되었음. 꾸준히 신규 물류센터가 공급됨에도 불구하고 수요가 증가하고 있어 신규 대형 물류센터의 경우 공실이 거의 없이 운영되고 있음. 수도권의 동남권을 중심으로 복합물류센터의 임대료도 일정 수준을 형성해 나가고 있는 추세임. 공실률의 경우 지난 분기에 비하여 전반적으로 소폭 하락하였지만 이는 상대적인 것으로 현재 물류센터의 공실률은 자연공실률 수준에 있어 크게 의미 있는 수치가 아님.

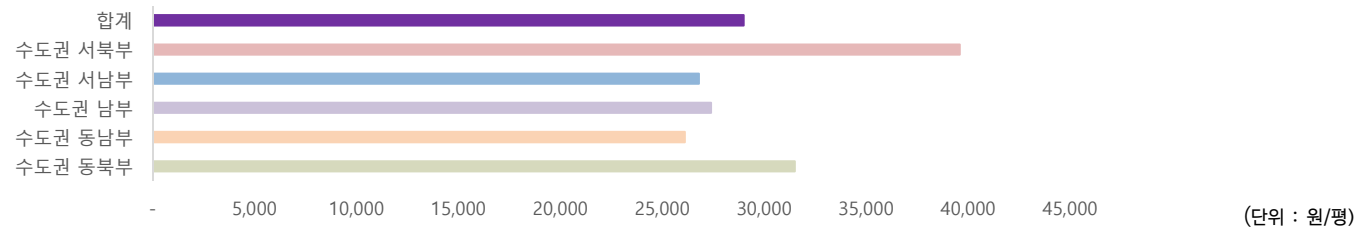
물류센터 임대료 및 점유율 추이



2. 수도권의 권역별 임대시장 분석

2019년 2분기 수도권 물류센터의 임대료는 전 분기에 비하여 다소 변동이 있었음. 수도권 서북부권역의 경우 수요대비 공급이 부족하여 임대료가 상승하고 있으며 평균임대료는 평당 39,600 원임. 동남부권역과 서남부권역의 평균임대료는 전 분기와 유사한 수준으로 각각 26,100 원, 26,800 원임. 수도권 동북부권역은 평당 31,500 원으로 도로조건이 좋아져 서울과의 접근성이 향상되면서 전 분기에 비해 6.78%상승하였음. 남부권역은 평당 27,400 원의 수준을 보임. (상기 평균임대료는 상온 물류센터의 1층(점안층) 기준으로 층별, 시설규모, 설비현황 등에 따라 차이가 있으며 신축 물류센터의 경우 일부 호가가 반영되어 있음.)

당분기 수도권의 권역별 물류센터 임대료



IV. 임대시장

1. 임대시장동향
2. 시장분석
3. 임대정보

3. 2019년 2분기 임대 정보

물류센터를 임차하는 경우 일반적으로 임차계약기간이 단기 임차화주를 제외하고 보통 5~10 년인 경우가 많아서 당 분기 역시 화주의 이동이 많지 않았음. 시화 MTV 내에 로지스밸리 안산물류센터가 개장을 하였음. 해당 물류센터는 CBRE 자산운용에서 4,200 억원에 매입한 물류센터로 단일 물류센터로는 국내 최대규모의 물류센터임. 골프존유통이 지난 분기에 기존 엠앤엠 물류센터에서 메이플트리 평택센터로 이동하면서 생긴 엠앤엠물류센터의 공실은 해소되지 않았음. 평택시 포승읍의 평택항 자유무역지역 내 초대형 물류센터인 BLK 평택 물류센터의 경우 JLL 에서 임대용역을 맡고 있으며 해당 물류센터 중 상온 물류센터 전체는 쿠팡에서 임차하기로 하였으나 아직 냉동냉장 물류센터는 임차되지 않은 상태에 있음. 아래나스양지 물류센터는 복합물류센터로 이지스 자산운용이 선매입했던 물류센터로 CJ 대한통운이 15 년간 장기임차하는 조건으로 임대도 선임대 되었던 것임. 현재 시장에 단기적으로 공급이 많아 작년보다 일부 신축 물류센터들의 경우 공실해소에 상당기간이 소요되는 편이지만 공급량을 고려한다면 시장분위기가 작년보다 부정적이라 할 수 없는 것임.

센터명	소재지	연면적(평)	주요임차인(화주)	소유자
고양로지스틱스파크	고양시 덕양구 원흥동	60,403	쿠팡	고양 PFV 주식회사 (하나자산신탁)
로지스밸리 안산	안산시 단원구 성곡동	72,281	LG 패션	CBREGI
아래나스양지 물류센터	용인시 처인구 양지면	105,790	CJ 대한통운	이지스자산운용
BLK 평택 물류센터	평택시 포승읍 만호리	37,225	쿠팡	한국자산신탁주식회사
화성동탄물류단지 A 블럭	화성시 신동	41,159	쿠팡	농협은행주식회사
로지포트 서안성	안성시 양성면 도곡리	14,146	CJ 대한통운 용마로지스	

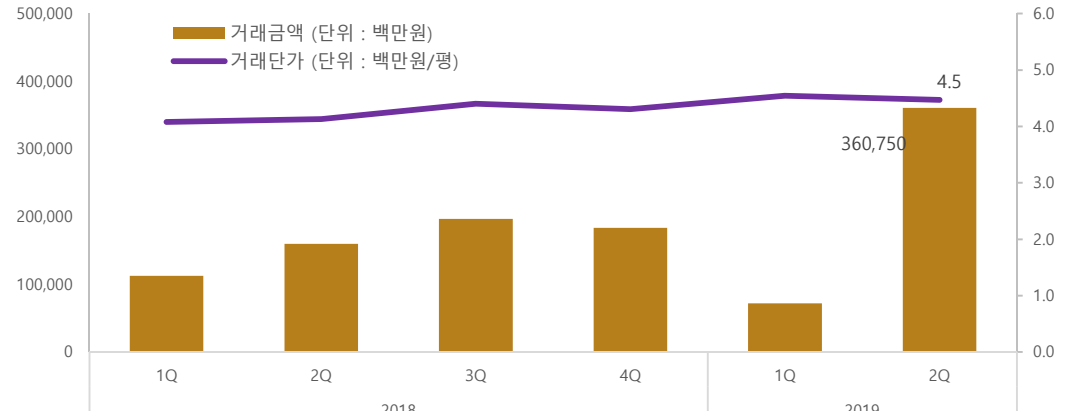
V. 매매시장

- 1. 매매시장 동향
- 2. Cap. Rate
- 3. 거래사례

1. 물류센터 매매시장동향

2019 년 2 분기에는 전분기에 거래가 예정되어 있었던 물류센터들이 거래가 완료되면서 전 분기보다 물류센터가 많이 거래되었음. 당 분기의 물류센터의 총 거래금액은 360,750 백만원이며 평당 거래금액은 4.5 백만원이었음.

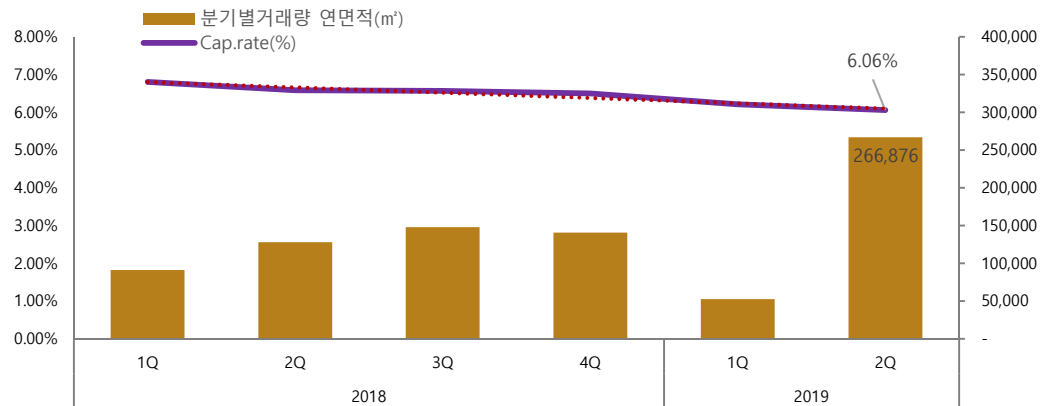
물류센터 거래금액



2. Cap. Rate

2019 년 2 분기의 상운 물류센터는 약 26.6 만평정도 거래되었으며, Cap.rate 은 6.06%으로 전 분기에 비하여 소폭 하락하였음. 이는 각종 민원 등으로 예전에 비하여 물류센터의 인허가가 받기 어려워지면서 기존의 물류센터들의 가치가 상승하여 전체적인 Cap.rate 가 하락하였음. 신축 물류센터의 경우에는 공실을 해소하는데 2018 년보다는 상당 시간이 소요되기 시작하면서 각종 임대료 할인 등의 혜택을 주면서 Cap.rate가 낮아지는 경향을 보였음. 신축 물류센터의 경우 당 분기 Cap.rate는 약 5.5%전후를 보임.

분기별 수도권 물류센터 거래량 및 Cap.rate



V. 매매시장

- 1. 매매시장 동향
- 2. Cap. Rate
- 3. 거래사례

3. 2019년 2분기 거래사례

2019년 2 분기에는 규모가 큰 거래가 있었음. 크레디트스위스가 페블스톤 자산운용과 함께 싱가포르 투자청이 보유하고 있던 이천디씨 2 차와 디씨모가 물류센터를 인수함. 유럽계증권사인 크레디트스위스는 이번 거래를 통하여 처음으로 국내 상업용 부동산 시장에 진출하게 되었음. 싱가포르 투자청이 보유하고 있던 이천디씨 1 차도 ADF 자산운용이 매입하였음. 당 분기에 거래된 물류센터의 경우 일양물류 평택센터를 제외하고 모두 수도권 동남부 권역에 위치하고 있는 물류센터로 이는 다른 권역에 비해 워낙 공급이 많았던 지역이기 때문임.

수도권 물류센터 거래사례

센터명	소재지	연면적 (평)	매매시점 (연, 월)	거래금액(백만원)
비엘시스템	용인시 처인구	4,361	2019.06	19,300
에스로지스	이천시 대월면	4,656	2019.06	19,000
이천디씨 1 차	이천시 마장면	14,835	2019.06	68,500
이천디씨 2 차	이천시 마장면	15,085	2019.04	71,800
신덕평 물류센터	이천시 호법면	17,712	2019.06	68,450
디씨모가 물류센터	이천시 모가면	11,010	2019.04	40,700
일양물류 평택센터	평택시 서탄면	13,072	2019.04	73,000