

June. 2021

물류 & 산업 부동산 동향 Report

Warehouse & Industrial Real Estate Market Analysis Report

Best

Real Estate Management

Copyright © KyoboRealco All Rights Reserved.

Caution : Reproduction and distribution of this publication in any form without prior written permission is forbidden.

CONTENTS

I . 2020 물류산업관련 주요 이슈

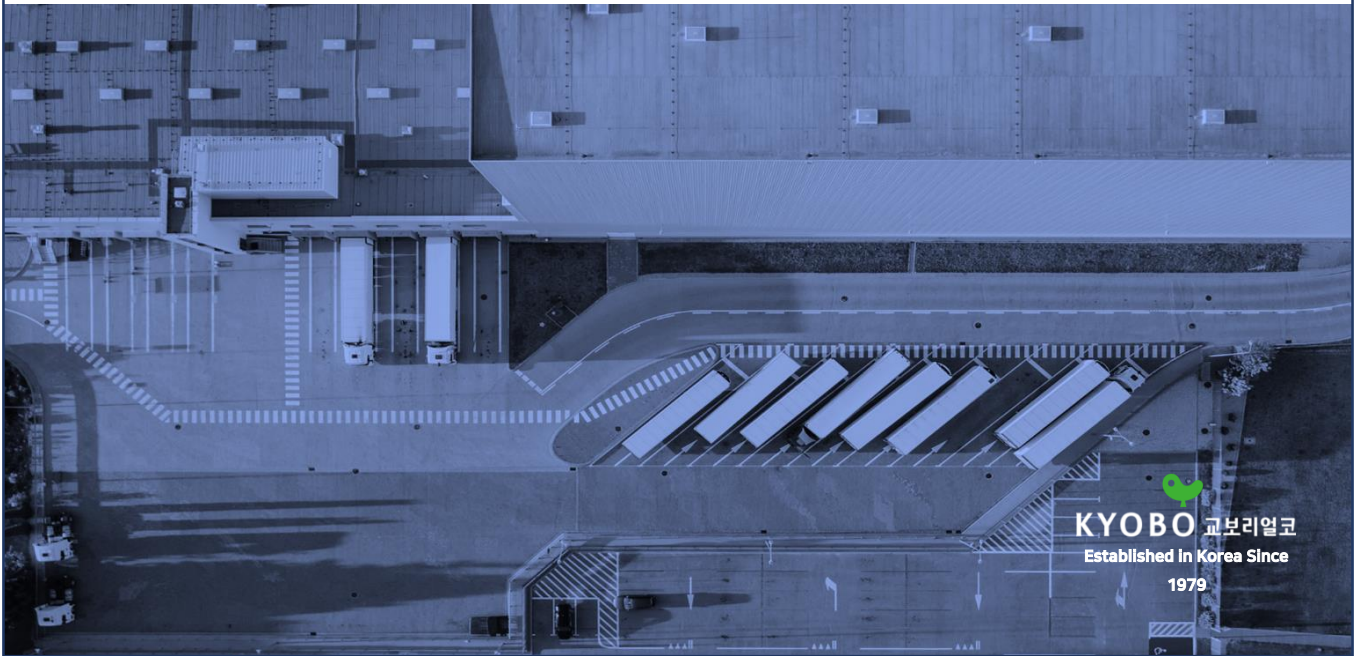
1. 이커머스 시장의 성장 가속화 04
2. 코로나19 이후 콜드 물류시장의 변화 07

II . 물류센터 부동산 시장분석

1. 수도권 물류센터 부동산 시장 09
2. 권역별 물류센터 부동산 시장 13

III . 산업 부동산 Special Page

1. 新 부동산 섹터: 데이터센터 18
2. 2021 데이터센터 관련 Key Word 20



Warehouse &
Industrial Real
Estate Market
Analysis
Report



I . 2020 물류산업관련 주요 이슈

1. 이커머스 시장의 성장 가속화

04

- 이커머스 시장의 성장
- 이커머스 업체 간 배송경쟁 본격화
- 수도권 물류센터 수요의 증가
- 마이크로 풀필먼트 센터의 등장
- 코로나 이후 콜드 물류 시장의 변화

2. 코로나19 이후 콜드(Cold) 물류 시장의 변화

07

- 국내 콜드(Cold) 물류 시장
- 연도별 콜드체인(Cold-Chain) 성장 이슈



2020 물류산업관련 주요 이슈 | 이커머스 시장의 성장 가속화

이커머스 시장의 성장

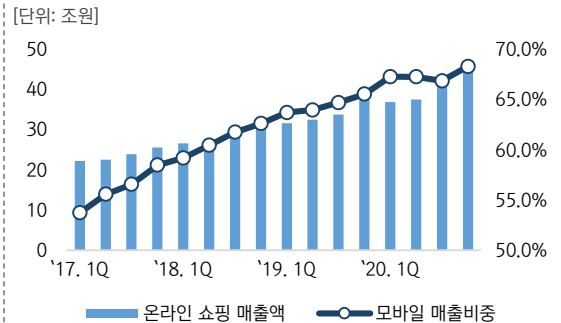
국민들의 소득 수준이 증가하고 디지털 디바이스(Digital Device) 활용 수준이 높아짐에 따라 이커머스 시장이 빠른 성장 추세를 보여오고 있음.

각 년도 4분기 기준 이커머스 시장 매출액은 2017년부터 매년 21%의 성장하여 2020년 4분기에는 45.3조원을 기록함.

이와 동시에 이커머스 시장의 총 매출액 중 모바일 매출액이 차지하는 비중 또한 빠르게 증가하고 있음. 다양한 어플리케이션의 등장과 온라인 결제의 편리성이 이커머스 시장 성장의 주요 촉매제 역할을 하는 것으로 추론됨.

코로나(COVID-19) 사태가 장기간 지속되면서 비대면 거래 주요 품목의 변화가 나타나고 있으며 2019년에는 '여행 및 교통서비스', '의복', '가전·전자·통신기기'가 주로 거래되었다면, 2020년에는 '음·식료품' 및 '음식서비스'가 거래 상위 품목으로 새로이 부상함.

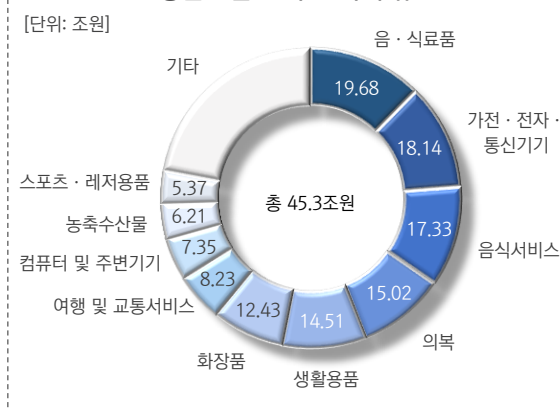
분기별 온라인 매출 및 모바일 매출 비중 동향



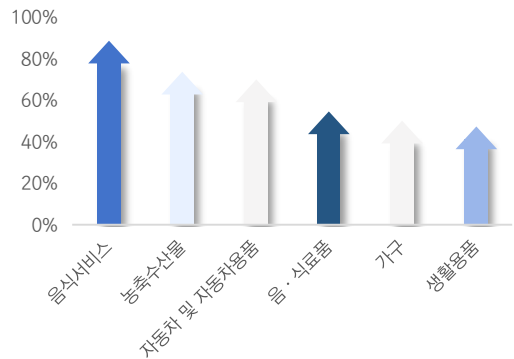
※자료: 통계청 온라인쇼핑동향조사

배달앱 사용이 일상화되면서 '음식서비스' 거래액은 작년 대비 78% 증대되었으며, 신선식품 배송 서비스에 대한 인식이 변화하면서 '농축수산물' 거래액은 작년 대비 67% 증대되었음.

상품군별 온라인 거래 규모



상품군별 온라인 거래액 성장률



※자료: 통계청 온라인쇼핑동향조사

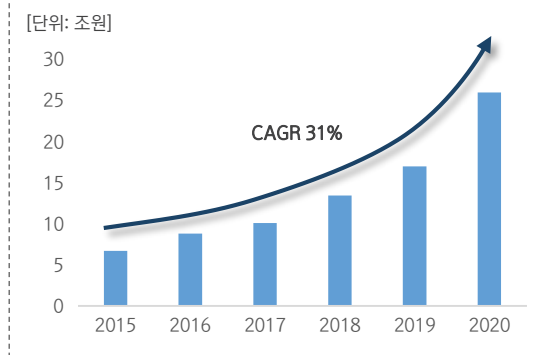
이커머스 업체 간 배송경쟁 본격화

신선식품 온라인 구매에 대한 소비자들의 인식이 변화함에 따라 온라인 신선식품 시장은 괄목할만한 성장을 보이고 있음.

최근 5년간 해당 시장 규모는 연평균 31% 증대되었으며, 특히 2020년에는 전년 대비 53% 성장하여 총매출액 약 26조원을 돌파함.

신선식품 온라인 구매와 관련한 다양한 플랫폼이 등장하고 있으며, HMR, Meal-kit 등의 간편식 상품의 고품질화 및 다양화로 인해 시장 규모는 계속해서 성장할 것으로 전망됨.

온라인 신선식품 시장 규모 동향



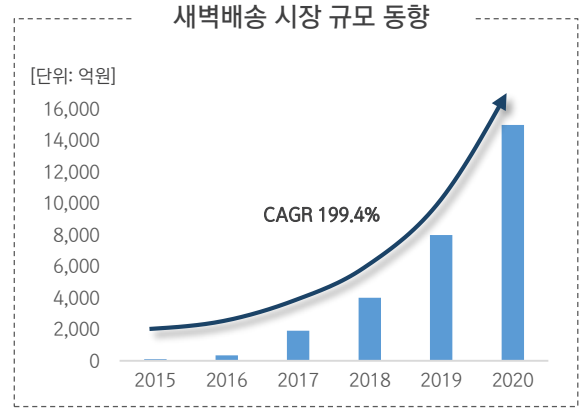
※자료: 통계청 온라인쇼핑동향조사

온라인 신선식품 유통 방식인 ‘새벽배송’은 대개 당일 자정 전 주문한 상품을 소비자가 다음날 아침에 수령할 수 있도록 하는 빠른 배송을 의미함.

국내 주요 온·오프라인 유통업체들이 새벽배송 시장에 발빠르게 참여하면서 해당 시장 규모는 연평균 199.4% 성장하여 2020년에 약 1조 5천억원에 달함.

다만 비대면 소비가 트렌드로 정착된 속도에 비해 아직 그 절대적인 규모가 크지는 않아 앞으로의 성장 여력이 충분하다고 평가되는 것이 일반적 견해.

C사의 당일배송 및 M사의 새벽배송 시스템의 흥행으로 배송 서비스에 대하여 유통업체와 소비자 모두의 패러다임이 변화하였으며, 이에 이커머스 시장에서 시장 우위를 선점하기 위한 주요 유통업체들 간 경쟁은 최저가 전쟁에서 배송 속도 전쟁으로 양상이 바뀌었음.



※자료: 각 유통사 전망치

특히 대형 유통업체들은 본래 보유중이던 우수한 물류 인프라를 활용하여 신선식품에 대한 새벽배송에 더 나아가 1~3시간 내 배송되는 ‘초 단기배송’ 서비스를 제공하고 있으며, 물류센터 추가 확장으로 효율성 제고를 꾀하고 있음.

주요 이커머스 업체 배송서비스 현황

구분	G***	H***	L***	E***	C***	T***	W***
당일배송 (기본svc)	신선식품 당일배송	G***/A***과 제휴 통해 당일배송 전문관 운영	오전 4시전 주문 당일배송	당일배송	당일배송 : 24시간 내 배송완료	슈퍼배송 : 택배를 통해 전담배송 svc 제공	지금사면 바로 도착 서비스
	심야 및 새벽배송 실시			온라인 전용 물류센터 운영			
	'N*** 장보기' 서비스 입점, 당일배송 (G***프레시를 상품은 심야/새벽배송 이용 가능)			심야 및 새벽 배송 실시			
초단기배송 (3시간 내)	W***와 '마트 당일 배송관' : 서울 및 수도권 일부 지역 3시간내 배송	퀵배송svc : 배달대행업체 '바로고'를 통해 1시간 내 배송	온라인 전용 'L***프레시센터' : 특정지역 3시간 내 배송	특정지역 3시간내 배송 (강남, 송파, 서초)	특정지역 2시간내 배송svc 시험 중	전국 9,400개 CU편의점에서 24시간 수령	오후4시까지 주문할 경우 당일 저녁까지 배송

수도권 물류센터 수요의 증가

배송시간 단축은 물류 시스템 구축 수준에 직결함. 이커머스 기업들은 일일 5~6배송을 통해 수도권 주요 도시 전역을 당일배송으로 커버(Cover)할 수 있는 물류 시스템 구축 전략을 추진하고 있어 배송권역까지 1시간 이내에 입지한 물류센터 수요가 급증하고 있음.

당일배송 선두 업체인 C사는 서울 장지, 김포 고촌, 부천, 인천, 안산 등 다수의 물류센터를 확보하여 수도권 전역에 당일배송, 새벽배송 서비스를 제공하는 전략을 추진 중.

L사는 의왕 물류센터를 시작으로 기존 물류센터를 이커머스 전용 센터로 전환하는 전략을 추진하고 있으며, 김포 고촌 및 안산 등 수도권 주요 거점을 확보해가고 있음.

G사는 이커머스 시장 진출 초기단계로, 서울 장지, 김포 고촌에 이커머스 전용 물류센터를 운영하고 있으며, 사업 확장을 위해 수도권 전역으로 거점을 마련할 것으로 전망됨.

그 밖의 다수의 기업들이 서울을 중심으로 동북부지역, 서북부지역, 동남부지역으로 구분하여 물류 거점을 확보하였으며, 최근에는 서남부권역으로 신규 거점 구축하는 단계임.

C사, S사 등 이커머스 선두 기업들의 물류 거점 추가 확장 수요와 더불어, 한국 진출을 검토중인 각종 해외 유통기업 및 국내 후발 진출기업에 의한 수도권 물류센터 수요 또한 추가적으로 발생할 것으로 전망됨.

마이크로 풀필먼트 센터의 등장

해외 선진국 또한 신선식품 고속 배달 경쟁이 과열된 상황이며, 최근 신선식품을 10분 이내에 배달하는 ‘10분 배송’ 서비스 기업인 독일 Gorillas가 유럽에서 큰 인기를 얻고 있음.

Gorillas는 창업 10개월 만에 3억달러 이상의 투자를 받으면서 독일 스타트업 기업 사상 최단기간으로 유니콘 기업에 합류하였고 계속해서 그 규모를 빠르게 확장 중.

이 외에도 Weezy, Zapp, Flink, GetFaster 등 초고속 배송 업체들이 유럽에서 속속히 등장하고 있으며, 이들이 10~20분 배송 서비스를 제공할 수 있는 것은 도심 곳곳에 물류 거점으로서 마이크로 풀필먼트 센터를 설치하여 배송망을 구축하고 있기 때문임.

마이크로 풀필먼트 센터(Micro Fulfillment Center: MFC)란 주문 상품의 적재부터 배송, 반품 등 일련의 과정을 대행하는 도심 내 소규모 풀필먼트 센터를 의미함. 라스트 마일 배송에서 경쟁력을 갖추기 위한 유통업체 간 경쟁이 치열해지고 있어 국내에서도 마이크로 풀필먼트 센터의 필요성이 대두됨.

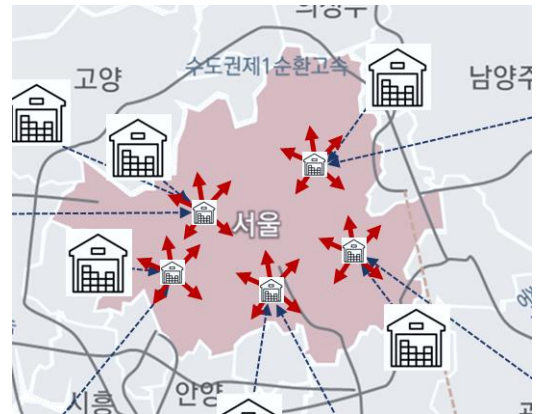
국내 마이크로 풀필먼트 센터 주요 사례로 ‘매쉬코리아 논현동 센터’를 들 수 있음. 해당 센터는 물류 브랜드 부릉 (VROONG)을 운영하는 매쉬코리아가 아마존의 초고속 배송 전략을 롤모델로 하여 논현동에 구축한 도심형 냉장·냉동 물류센터임.

그 외 쿠팡 강서1캠프, FedEx 양평동센터가 MFC로 운영되고 있으며, 대형 유통업체들이 수도권 일부 점포를 MFC로 활용하는 사례 또한 나타나고 있음.

물류·유통 구조 패러다임의 변화



기존에는 도심 외곽지역에 위치하고 규모가 큰 물류센터에서 도심지역으로 유통·배송 수행



도심 내 풀필먼트 센터(MFC)를 활용하여 고객의 주문에 신속대응

국내 마이크로 풀필먼트 센터 사례



2020 물류산업관련 주요 이슈 | 코로나 이후 콜드(Cold) 물류 시장의 변화

국내 콜드(Cold) 물류 시장

코로나 이전 국내 콜드체인 시장은 약 6조 규모로 정육, 어패류 등 농축수산물에 주를 이루었음. 이때 냉장창고 운영업체는 총 232개사, 총 면적은 약적장 포함 221만 8,213㎡, 매출액은 4,826억원 수준으로 집계되었음.

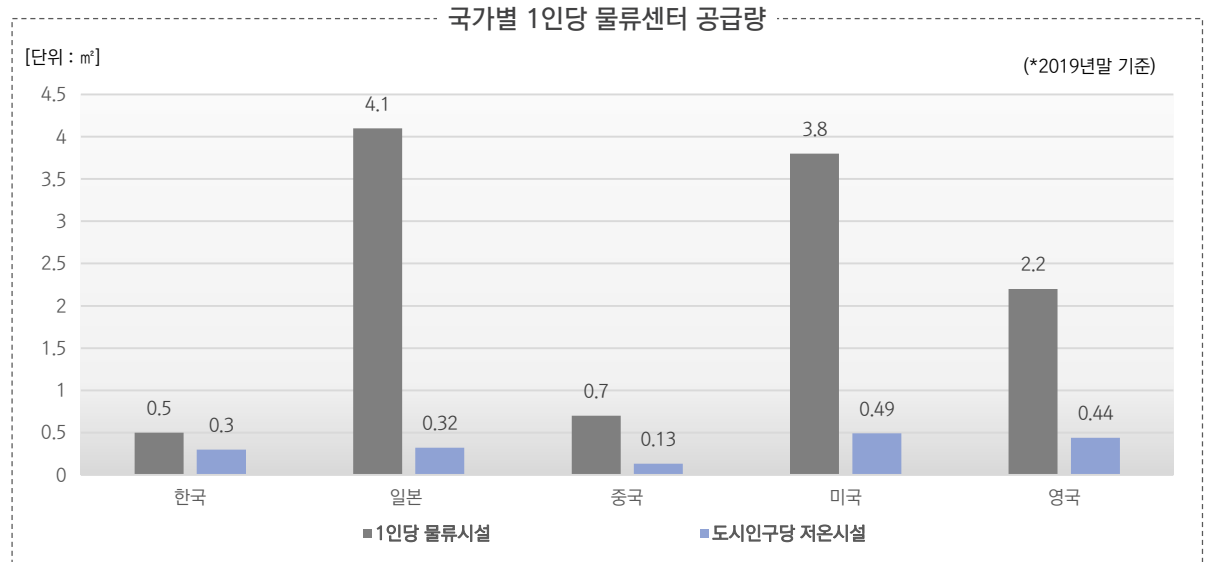
그러나 한국은 수도권에 물류부동산이 61.4% 집중되어 있음에도 불구하고 도시인구당 저온시설 면적은 1인 기준 0.3㎡ 불과함.

더구나 서울시 양재동 물류센터 건립 반대 민원 등과 같이 지역주민들의 반대에 의해 대도시 내 물류시설 또는 배후시설 공급이 원활치 못함. 이러한 상황의 장기화 시 물류대란이 우려됨.

코로나 이후 언택트 시대의 도래로 홈코노미(Home + Economy) 개념이 등장하고 택배 및 식품 배달 수요가 급증함에 따라 각 공급처는 풀필먼트 서비스 구축에 박차를 가함.

코로나 이후 소비 트렌드 변화에 따라 온라인 시장의 성장은 더욱 가속되었지만, 실질적으로 콜드 물류센터 수요가 그리 높지 않은 실정이기에 추후 시장 상황을 더 관망할 필요가 있음.

다만 주변 선진국과 비교해 볼 때, 전반적으로 인구수 대비 물류센터 공급량이 현저히 낮고, 또한 수도권에 집중적으로 포진해 있기 때문에 향후 콜드 물류센터 수요는 꾸준히 유지될 것으로 추론됨.



연도별 콜드체인(Cold-Chain) 성장 이슈

- 2018** 국내 신선식품, 새벽배송 시장 규모는 4,000억원으로 2015년 대비 40배 증가
- 2019** 새벽배송시장의 규모는 2015년 100억원에서 2019년 8,000억원으로 급 성장. 특히 이는 전년 대비 2배 증가한 수치.
- 2020** 국내 콜드체인 시장은 약 6조7천억 규모로 추산됨. 이중 신선식품 배송 시장은 향후 약 1조대 시장으로 성장 예상.
- 2021** 국내 일부 유통기업들은 풀콜드체인(Full Cold-Chain) 서비스를 제공하기 위해 도심형 저온물류센터 인프라를 확보 중.

Warehouse &
Industrial Real
Estate Market
Analysis
Report



II. 물류센터 부동산 시장분석

1. 수도권 물류센터 부동산 시장

09

- 수도권 권역 구분
- 수도권 물류센터 공급현황
- 수도권 물류센터 공급예정 현황
- 수도권 물류센터 매매시장 현황
- 물류센터 간접투자시장 현황

2. 권역별 물류센터 부동산 시장

13

- 남부권역 물류센터 부동산 시장
- 동부권역 물류센터 부동산 시장
- 북부권역 물류센터 부동산 시장
- 서부권역 물류센터 부동산 시장



물류센터 부동산 시장분석 | 수도권 물류센터 부동산 시장

수도권 권역 구분

수도권 소재 물류센터들은 배후 지역으로의 접근성에 있어 강점을 확보할 수 있는 경부고속도로, 영동고속도로, 중부고속도로, 수도권제1순환고속도로 등 주 도로를 개발축으로 공급되어 왔음.

최근에도 도로 인프라 활용이 용이한 지역에 수요와 공급이 집중되고 있으며, 특히 이커머스 시장의 확대에 따라 유통 업체들에 의한 B2C(Business to Customer) 물류센터 자가 및 임차 수요가 활발히 나타나고 있음.

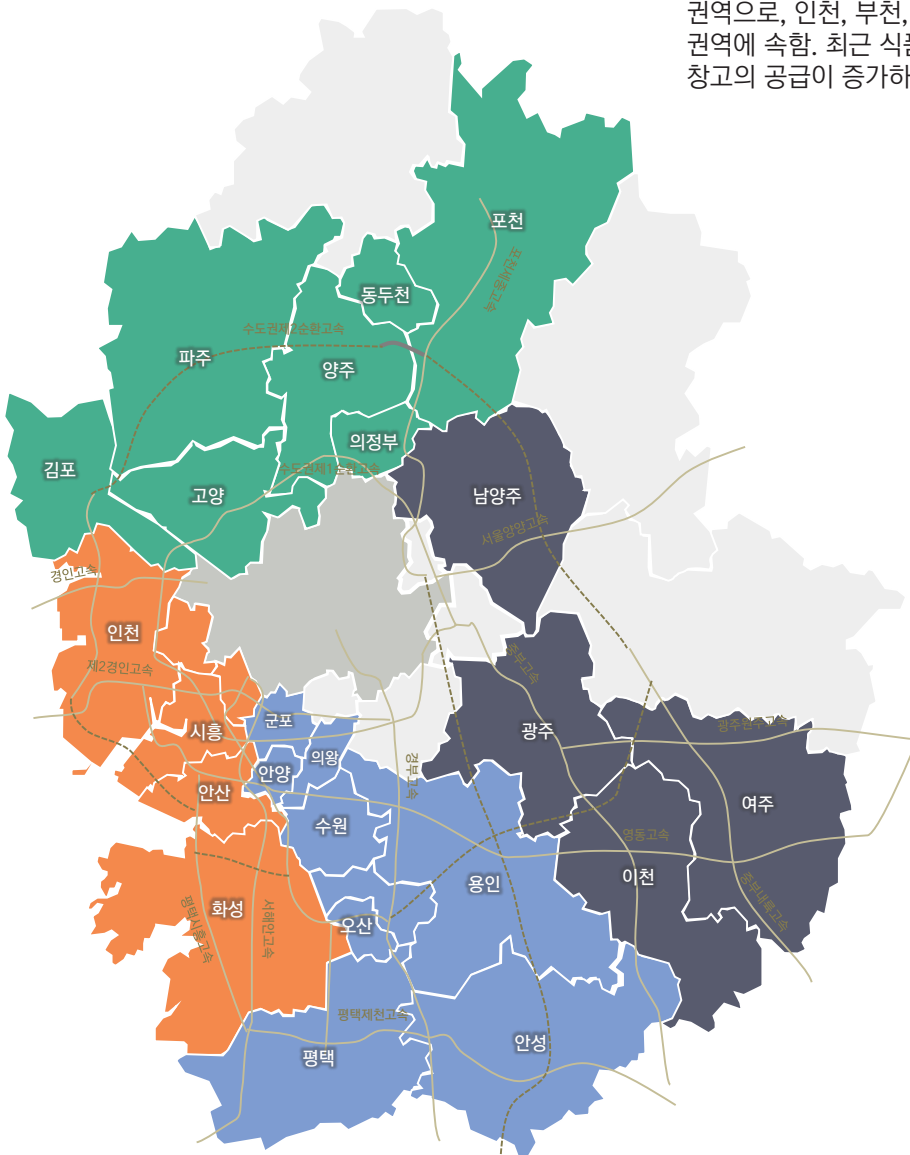
수도권 물류센터 부동산 시장은 크게 남부권역, 동부권역, 북부권역, 서부권역으로 구분할 수 있으며, 권역별로 특징이 다소 상이함.

남부권역은 경부고속도로, 영동고속도로, 제2경부고속도로 등 주요 도로들이 통과하는 교통 요충지로 수도권 및 남부 내륙간 물류의 중심지임. 본 권역에는 용인, 안성, 평택, 오산, 수원, 군포 등이 속하며, 주요 유통기업들의 대형 물류센터가 위치하고 있음.

동부권역은 중부고속도로, 영동고속도로 등을 통해 수도권과 영동~경북 지역을 잇는 거점 물류센터들이 위치하고 있음. 본 권역에는 이천, 여주, 광주, 남양주 등이 속하며, 유통기업 뿐만 아니라 패션관련 물류센터가 운영되고 있음

북부권역은 신흥 물류센터 부동산 시장으로, 김포, 고양, 파주, 의정부, 양주, 동두천, 포천 등이 본 권역에 속함. 수도권제1순환고속도로 접근이 용이한 고양, 김포에 물류센터가 집중되어 있음.

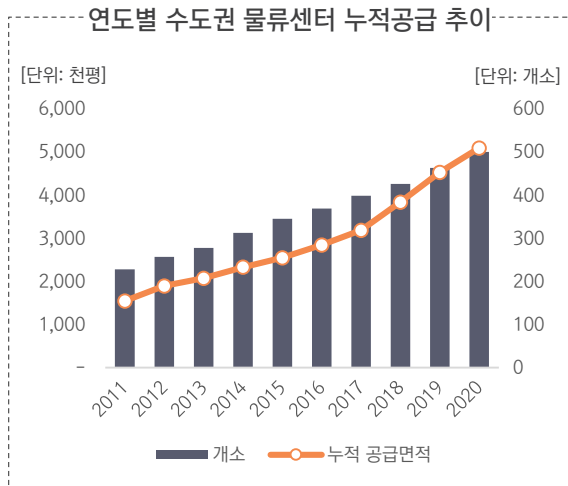
서부권역은 인천항 및 인천공항을 통한 수출입품 및 공단 생산품 위주의 물류센터가 주로 위치한 권역으로, 인천, 부천, 시흥, 안산, 광명, 화성 등이 본 권역에 속함. 최근 식품 관련 무역량 증가로 저온 창고의 공급이 증가하고 있음.



수도권 물류센터 공급현황

2020년 수도권에 신규 공급된 3,000평 이상의 물류센터는 총 37건(약 56만평)으로, 누적 공급면적은 작년대비 약 12%가 증가한 약 508만평을 기록함.

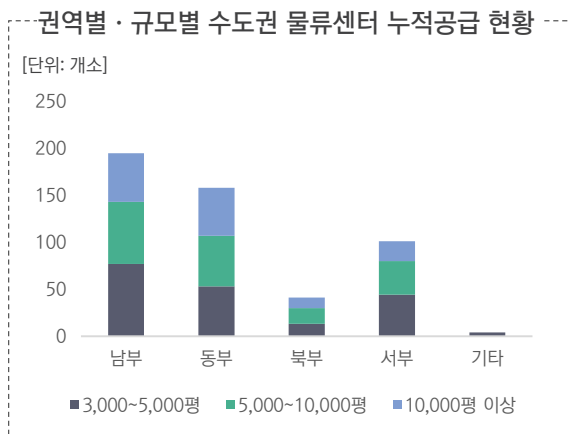
당해 동부권역에서 캔달스퀘어 마장로지스틱스파크, CBRE GI 서이천 물류센터 등 대형 물류창고의 공급이 활발히 이루어졌음에도 불구하고, 서부권역 및 북부권역의 신규 공급면적이 다소 줄어들면서 수도권 전체의 신규 공급면적은 작년대비 약 18% 감소한 것으로 나타남.



※자료: 자사 DB

수도권 소재 물류센터 총 499개소 중 195개소(39%)가 남부권역, 158개소(32%)가 동부권역, 101개소(20%)가 서부권역, 41개소(8%)가 북부권역, 4개소(1%)가 기타권역에 위치함.

면적 기준으로도 남부권역이 약 212만평(42%)로 가장 크며, 동부권역이 약 148만평(29%)로 그 뒤를 잇는 것으로 집계됨.



※자료: 자사 DB

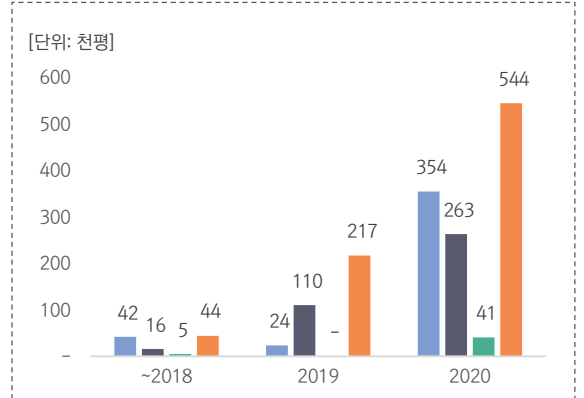
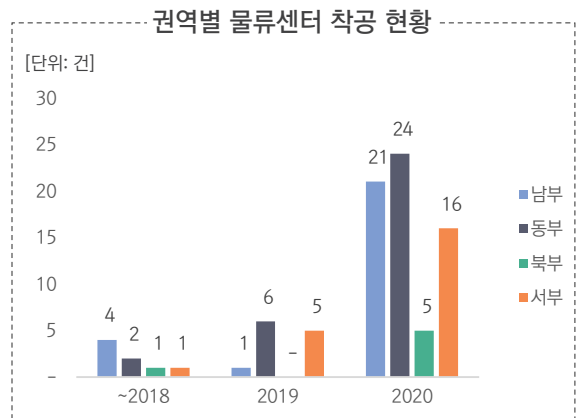
수도권 물류센터 공급예정 현황

2020년 12월까지 건축허가를 득하여 착공 신고 전 · 후인 전국의 신축 물류센터 개발 사업은 주로 경기도 (69건, 102만평) 및 인천광역시(18건, 68만평)에 집중되어 있음.

수도권을 배후 수요로 하는 기업들에 의한 물류센터 수요는 꾸준히 유지되고 있어 경기도 및 인천에서의 신규 개발사업은 지속적으로 등장할 것으로 예상됨.

착공 신고되어 공사가 진행 중인 수도권 물류센터 개발 건은 총 86건(약 166만평)이며, 이 중 2018년 이전에 신고된 건은 8건(약 11만평), 2019년에 신고된 건은 12건(약 35만평), 2020년에 신고된 건은 66건(약 120만평)으로 집계됨.

건수를 기준으로 할 때 2020년 착공 신고된 물류센터 개발 건 중 36%가 동부권역, 32%가 남부권역, 24%가 서부권역, 8%가 북부권역에 위치함.



※자료: 자사 DB

연면적을 기준으로 할 때 2020년 착공 신고된 물류센터 개발 건 중 45%(16건, 약 54만평)가 서부권역에 위치하는데, 이는 최근 인천 원창동(8건, 약 30만평) 및 항동7가(5건, 약 18만평)에서 대형 물류센터 개발이 활발하게 이뤄지고 있기 때문임.

수도권 물류센터 매매시장 현황

최근 안정적인 임대수익 확보를 목적으로 물류센터를 보유 자산으로 편입시키려는 금융권의 물류센터 매입 경쟁이 치열해짐에 따라 매매시장에서 수요 강세가 지속되고 있음.

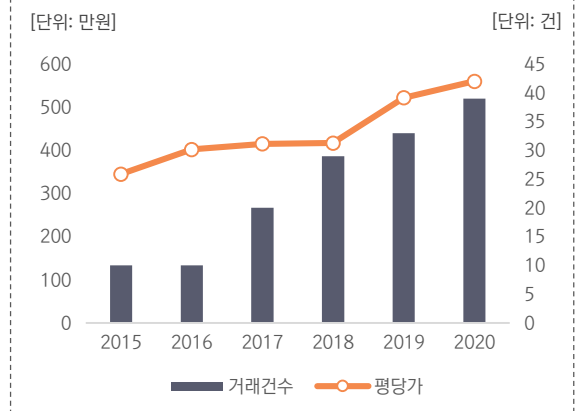
2020년 물류센터 매매거래 건수는 2019년 대비 6건 증가한 560건이며, 평당 거래가는 5% 상승한 약 560만원을 기록함.

매매가격의 빠른 상승으로 캐피트는 지속적인 하락세를 보이고 있음. 당해에 브릭 용인물류센터가 4% 후반, 이천 단천리물류센터가 4% 중반, 이천 도지물류센터가 4% 초반에 거래되는 등 캐피트 4%대의 거래 사례도 다수 관찰되었음.

2020년 물류센터 거래는 동부권역과 남부권역에 집중되었음. 총 거래 39건 중 동부권역에서 18건, 남부권역에서 16건의 거래가 발생한 것으로 집계됨.

남부권역에서 3,000~5,000평 규모의 물류센터가 가장 많이 거래되었으며, 동부권역에서 10,000평 이상 규모의 물류센터가 가장 많이 거래된 것으로 나타남.

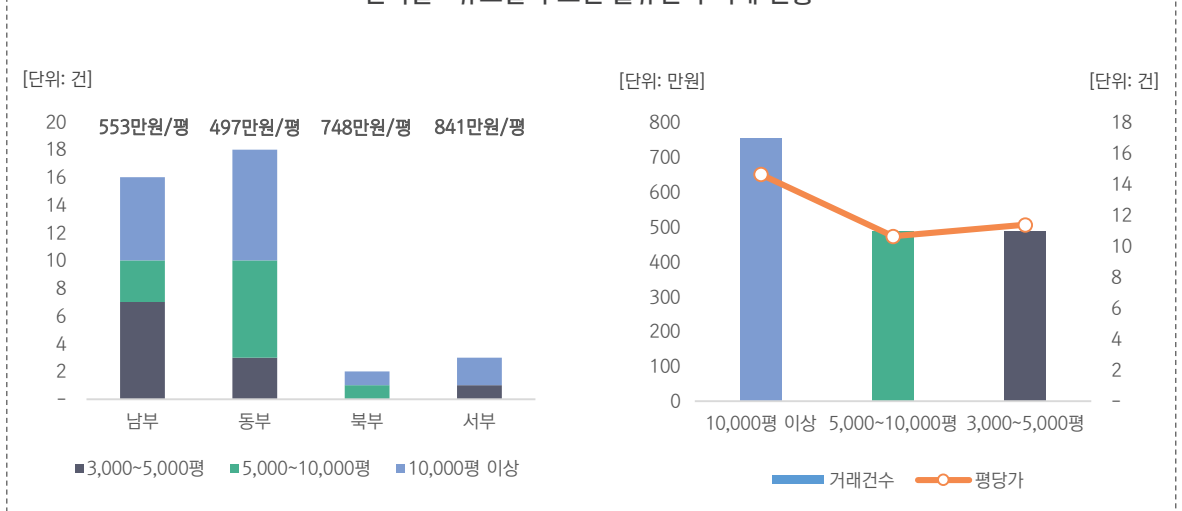
연도별 수도권 물류센터 평당가 및 거래건수 추이



※자료: 자사 DB

서부권역과 북부권역은 각각 3건, 2건의 거래가 발생하였음. 서부권역에서 쿠팡CFS가 임차한 부천 저운물류센터가 평당 약 1,118만원, 북부권역에서 쿠팡CFS가 임차한 고양 로지스틱스파크가 평당 약 791만원으로 거래되는 등 권역 내 주요 물건들이 거래되면서 다양한 물건들이 거래된 동부권역과 남부권역에 비해 평당가가 다소 높게 집계됨.

권역별 · 규모별 수도권 물류센터 거래 현황



※자료: 자사 DB

물류센터 간접투자시장 현황

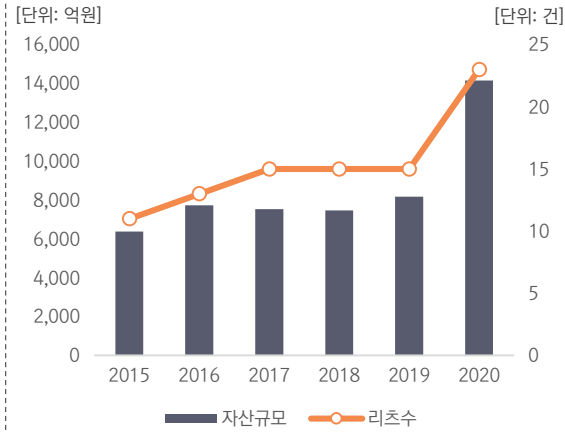
물류 리츠 시장은 최근 계속해서 급격한 성장세를 보여오고 있음. 2020년 총 23건이 인가를 받아 운용되고 있으며, 그 규모는 1조 4,155억원에 달함.

이는 코로나19 사태가 장기간 지속되면서 리테일 및 오피스 리츠가 임대수익을 지속하는 것이 어려웠던 반면에, 소비 패러다임의 변화로 인해 물류 리츠는 안정적인 수익을 낼 수 있음이 부각되고 있기 때문임.

2020년 기준 물류 리츠 중 위탁관리리츠는 총 20건에 자산규모가 1조 2,400억원, 자기관리리츠는 총 3건에 자산규모가 1,755억원임.

2020년 신규로 인가 · 등록된 물류리츠는 총 11건이며, 이 중 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산 투자회사 주식회사가 국내에서 물류리츠로는 처음으로 코스피에 상장되었음.

연도별 물류 리츠 운용 추이



※자료: 리츠정보시스템

2020년 주요 신규 물류 리츠

리츠명	자산규모	투자대상
카이트제16호 위탁관리리츠	223억	이산냉동 물류창고
하나트러스트제6호 위탁관리리츠	732억	LG하우시스 천안물류센터
대신케이지물류1호 위탁관리리츠	365억	안성물류센터, 청주물류센터
이에스알켄달스퀘어 위탁관리리츠	7,007억	부천 저온물류센터, 고양로지스틱스파크 외 9
신한로지스제1호 위탁관리리츠	654억	이천 단천리물류센터
카이트제18호 위탁관리리츠	307억	천일냉동 물류창고
엔에이치제5호 위탁관리리츠	1,103억	도지물류센터
교보제14호 위탁관리리츠	529억	예일위험물저장센터

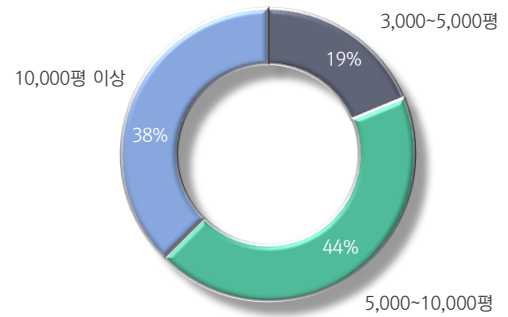
※자료: 리츠정보시스템

물류 펀드의 경우 2019년 평균 투자금액이 약 890억 수준이었던 것에 반해 2020년 평균 투자금액은 약 540억 수준으로 낮아짐.

2019년까지는 물류 펀드가 운영 안정성이 높은 프라임급 물류센터 투자를 선호해왔지만, 최근에는 우량 임차인이 확보된 중형 물류센터에 대한 투자도 적극적으로 실행하고 있기 때문임.

자사 DB에 따르면, 2020년 한 해 동안 물류 펀드들은 5,000~10,000평 규모의 물류센터를 가장 많이 매입하였으며, 이들은 동부권역에 가장 많이 위치하고 있음. 펀드에 매입된 10,000평 이상 규모의 물류센터는 남부권역에 가장 많이 소재함.

2020년 물류 펀드 물류센터 투자 현황



※자료: 자사 DB

물류 펀드 물류센터 투자 사례

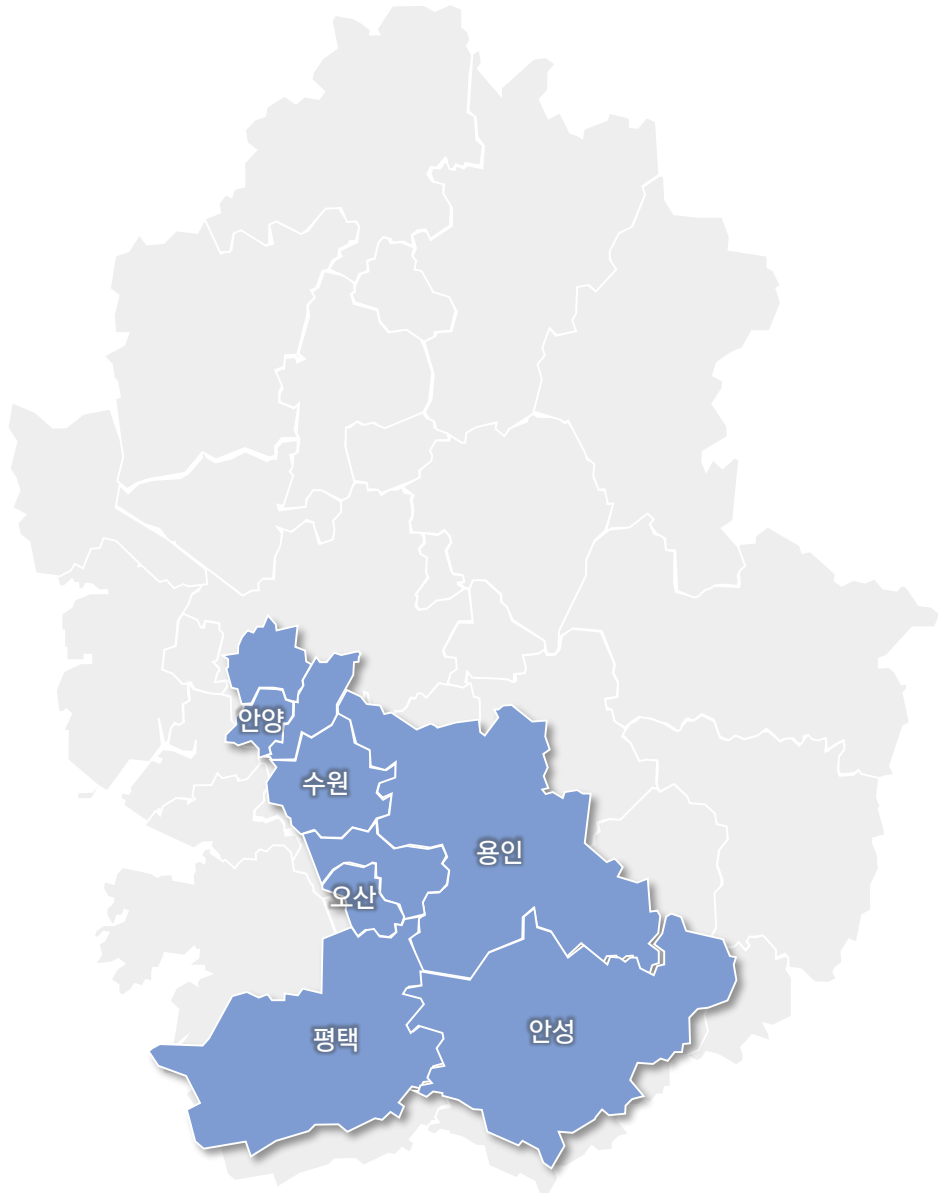
구분	이마트 대신DC물류센터	여주 리콘타물류센터	안성 일죽냉동창고
주소	경기도 여주시 가남읍 대신리 16-5	경기도 여주시 점동면 원부리 158-11	경기도 안성시 일죽면 방초리 221-5
연면적 (평)	6,575	8,193	15,396
준공일	2008.09	2008.04	2019.03
거래일	2020.04	2020.09	2020.02
매수인	현대인베스트먼트자산운용	케이리츠투자운용	케이리츠투자운용
주요임차인	E***	E***	J***
총매매가 (천원)	24,000,000	31,980,000	115,330,000

※자료: 자사 DB

물류센터 부동산 시장분석 | 권역별 물류센터 부동산 시장

남부권역 물류센터 부동산 시장

누적공급면적	신규공급면적	공급예정면적	평균매매가	평균임대료
2,118,725평	305,982평	420,365평	5,534,856원/평	상온 27,573원/평 저온 58,810원/평



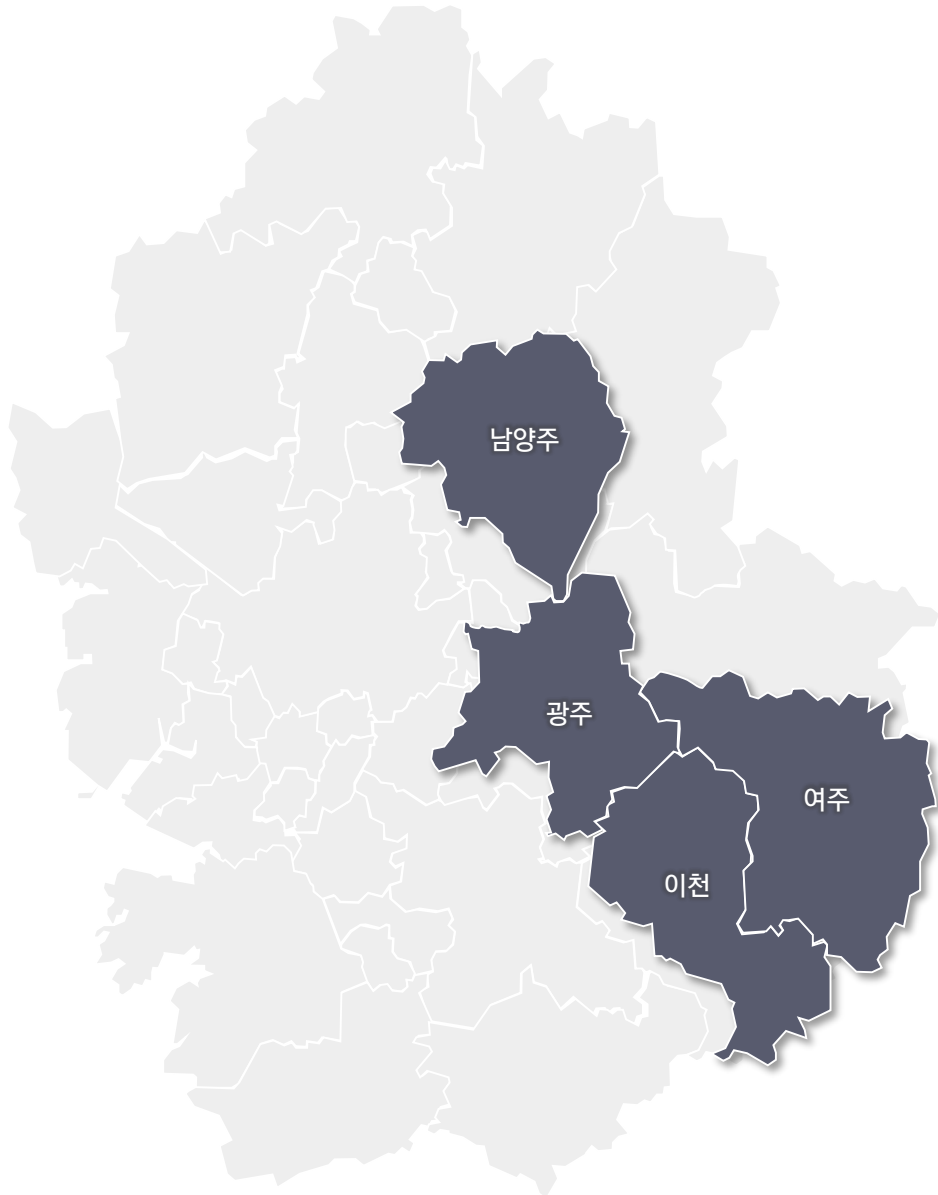
수도권에서 가장 많은 수의 물류센터가 소재하고 있는 남부권역에는 2020년까지 총 212만평에 달하는 물류센터 공급이 이루어졌으며, 지역 주민들의 물류센터 기피현상 및 인허가 이슈에도 불구하고 현재 총 42만평의 개발사업이 진행 중임.

평균 평당 임대료는 상온 약 28,000원 및 저온 약 59,000원으로 조사됨. 권역 내 주요 도시인 용인시의 임대료 수준은 처인구 지역이 상온 27,000원 및 저온 55,000원이며, 기흥구 지역이 상온 35,000원 및 저온 66,000원 수준임.

물류센터 부동산 시장분석 | 권역별 물류센터 부동산 시장

동부권역 물류센터 부동산 시장

누적공급면적	신규공급면적	공급예정면적	평균매매가	평균임대료
1,479,717평	176,860평	389,655평	4,974,885원/평	상온 26,668원/평 저온 58,388원/평



남부권역에 뒤이어 수도권 물류센터가 집중되어 있는 동부권역에는 2020년까지 총 148만평의 물류센터 공급이 이루어졌으며, 건수로는 수도권 권역 중 가장 많은 32건의 개발 사업으로부터 추후 총 39만평면적의 물류센터가 신규 공급될 예정임.

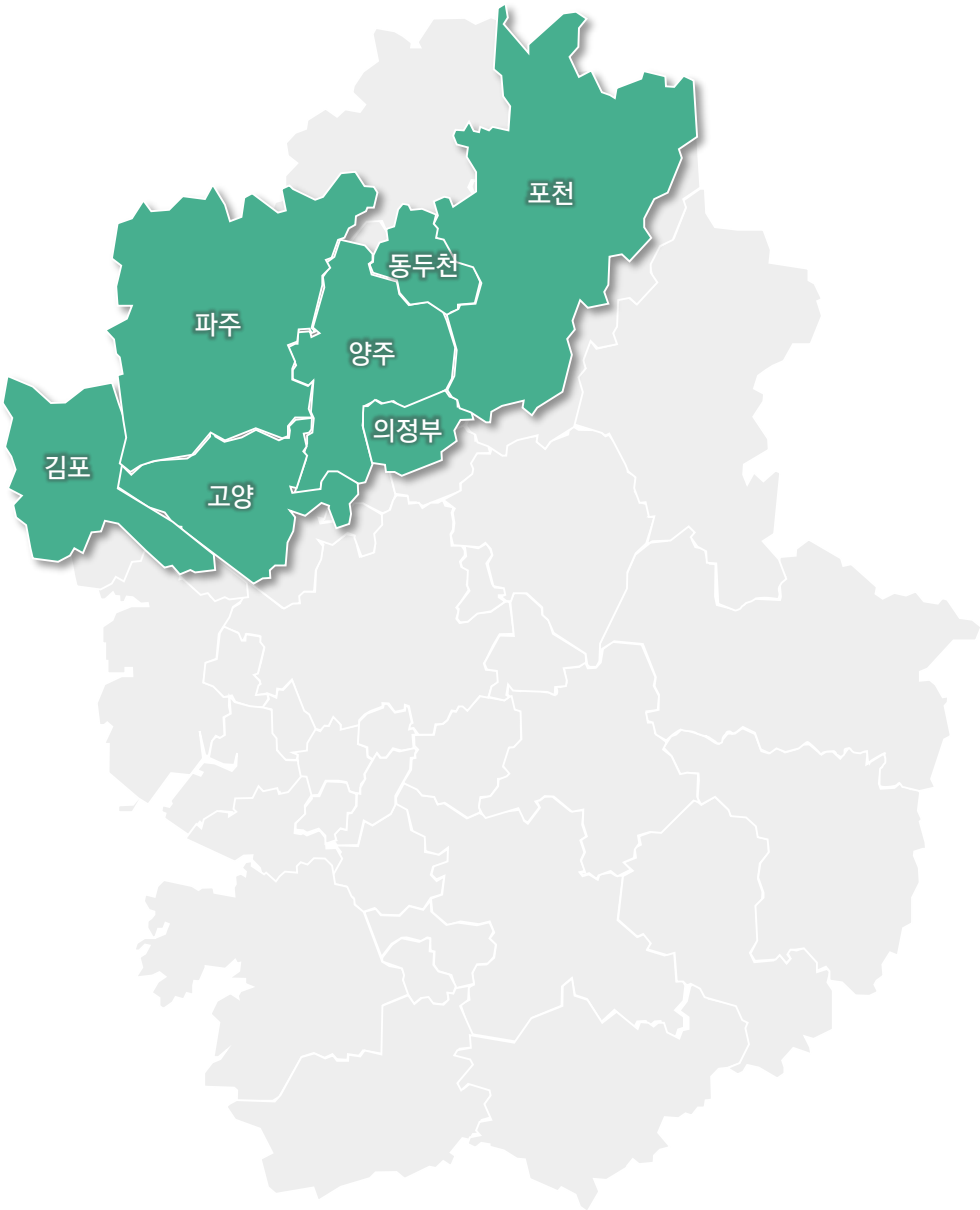
평균 평당 임대료는 상온 약 27,000원 및 저온 약 58,000원으로 조사됨. 권역 내 주요 지역인 이천시 마장면의 임대료 수준은 상온 26,000원 및 저온 55,000원, 광주시는 상온 30,000원 및 저온 68,000원, 남양주시는 상온 35,000원 및 저온 65,000원 수준임.

※자료: 자사 DB

물류센터 부동산 시장분석 | 권역별 물류센터 부동산 시장

북부권역 물류센터 부동산 시장

누적공급면적	신규공급면적	공급예정면적	평균매매가	평균임대료
416,606평	9,694평	46,001평	7,477,536원/평	상온 38,090원/평 저온 63,667원/평



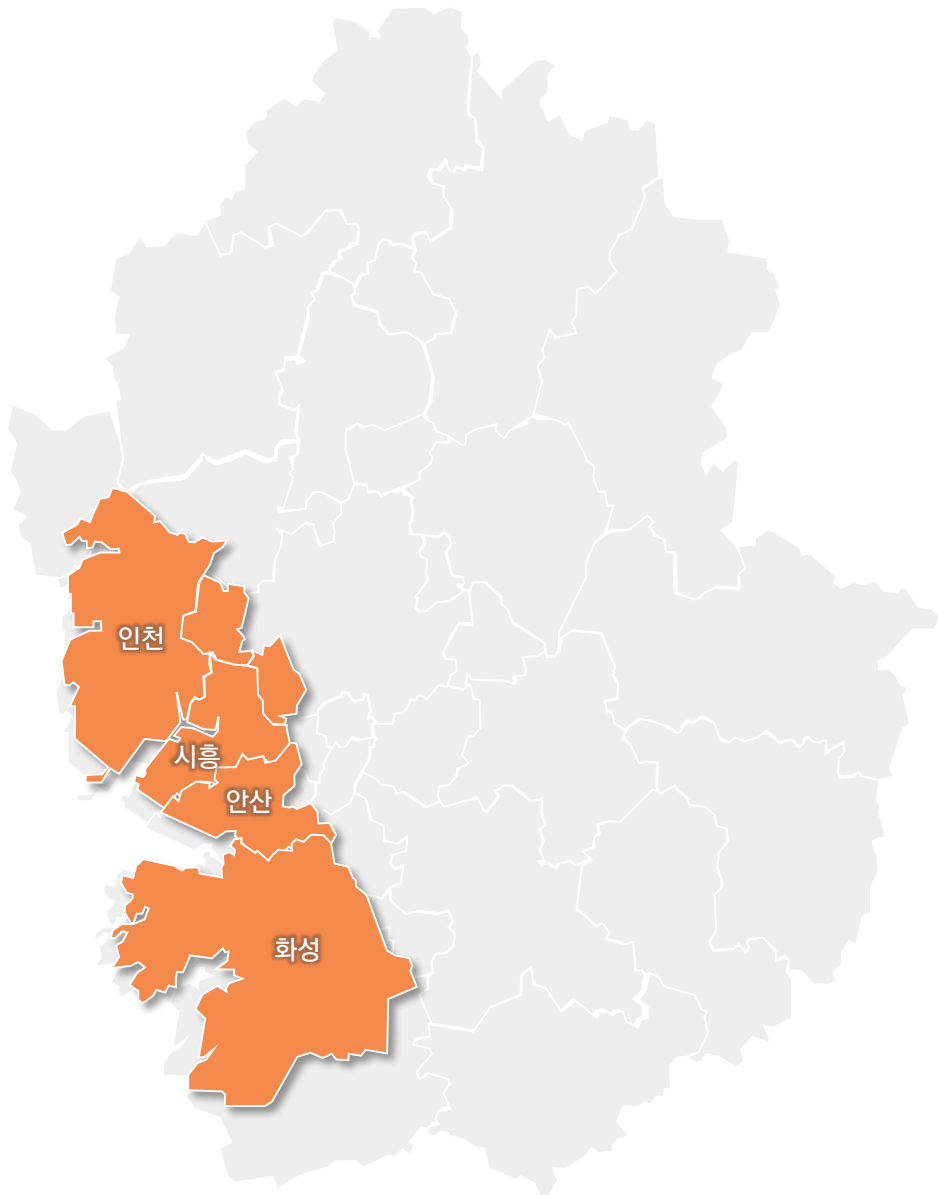
북부권역은 2020년까지 총 42만평의 물류센터가 공급되었는데, 서울권 유통 물류의 주요 거점인 김포 고촌(23만평, 56%) 지역에 공급이 집중되었음. 양주, 포천 등은 물류센터 공급 초기 단계로 추후 수도권제2순환고속도로 개통이 예정되어 있으며, 이에 입지 조건의 개선에 따른 임차 수요의 빠른 증가가 예상되는 지역임.

평균 평당 임대료는 상온 약 38,000원 및 저온 약 64,000원으로 조사됨. 권역 내 주요 지역인 김포 고촌의 임대료 수준은 상온 43,000원 및 저온 66,000원이며, 고양시의 임대료 수준은 상온 38,000원 및 저온 59,000원 수준임.

물류센터 부동산 시장분석 | 권역별 물류센터 부동산 시장

서부권역 물류센터 부동산 시장

누적공급면적	신규공급면적	공급예정면적	평균매매가	평균임대료
1,053,008평	65,564평	805,454평	8,406,058원/평	상온 35,500원/평 저온 67,182원/평



인천항과 인천국제공항 등이 위치하여 수출입 물류 거점지 역할을 하는 서부권역에는 2020년까지 총 105만평의 물류센터 공급이 이루어졌으며, 국내에서 단일 건물로는 국내 최대 규모인 원창동 케이피로지스틱 물류센터(13만평), SK인천석유화학 부지에 조성될 예정인 석남 혁신물류센터(9만평) 등 대형 개발 프로젝트를 통해 추후 81만평의 신규공급이 예정된 상황임.

평균 평당 임대료는 상온 약 36,000원 및 저온 약 67,000원으로 조사됨. 인천시의 임대료 수준은 상온 35,000원 및 저온 67,000원이며, 시흥 및 안산시의 임대료 수준은 상온 38,000원 및 저온 68,000원 수준임.

Warehouse &
Industrial Real
Estate Market
Analysis
Report



Ⅲ. 산업 부동산 Special Page

1. 新 부동산 섹터: 데이터센터

18

- 데이터 시장의 확대
- 글로벌 데이터센터 동향
- 국내 데이터센터 동향
- 글로벌 기업들의 국내 진출

2. 2021 데이터센터 관련 Key Word

20

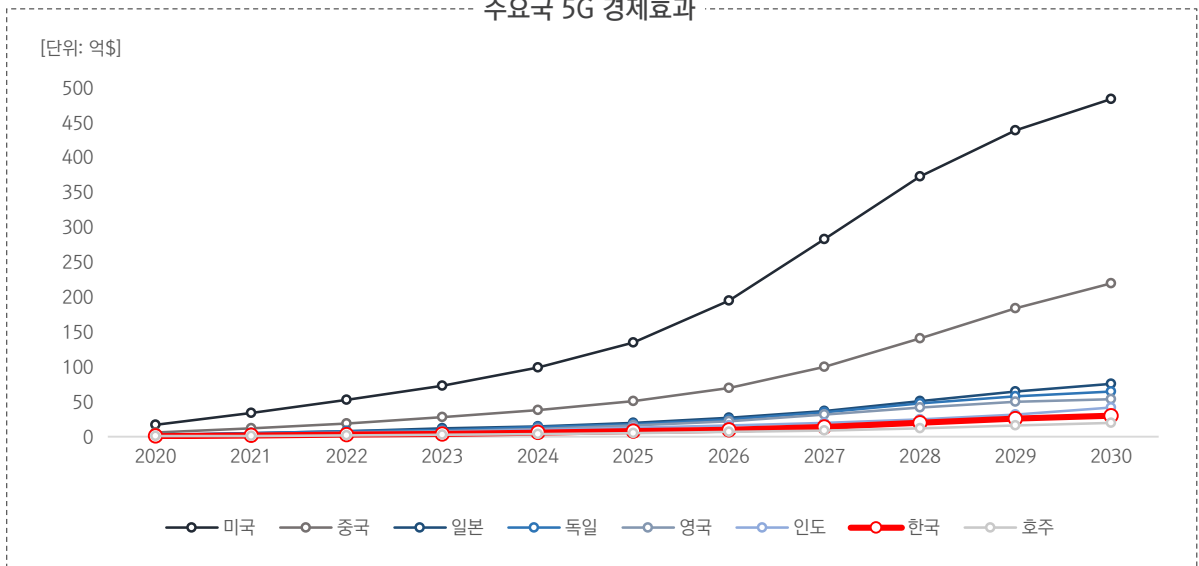


데이터 시장의 확대

4차 산업혁명 시대가 도래하면서 데이터 산업이 타 산업들에 다방면으로 융합되는 모습을 보이고 있으며, 데이터의 중요성이 날로 커짐에 따라 해당 시장 규모는 폭발적인 성장을 기록하고 있음.

특히 4차 산업혁명의 핵심인 5G의 보급이 관련 산업에 발생시킬 경제효과는 전세계적으로 빠르게 증가할 것으로 예상되며, 한국은 세계 7위 규모의 경제효과가 나타날 것으로 예상됨.

주요국 5G 경제효과



※자료: PwC

글로벌 데이터센터 동향

COVID-19 이후 IT기술을 활용한 비대면 서비스 확대에 따라 전세계적인 데이터 사용량이 급증하여 데이터센터 수요 및 공급이 빠르게 증가하고 있음.

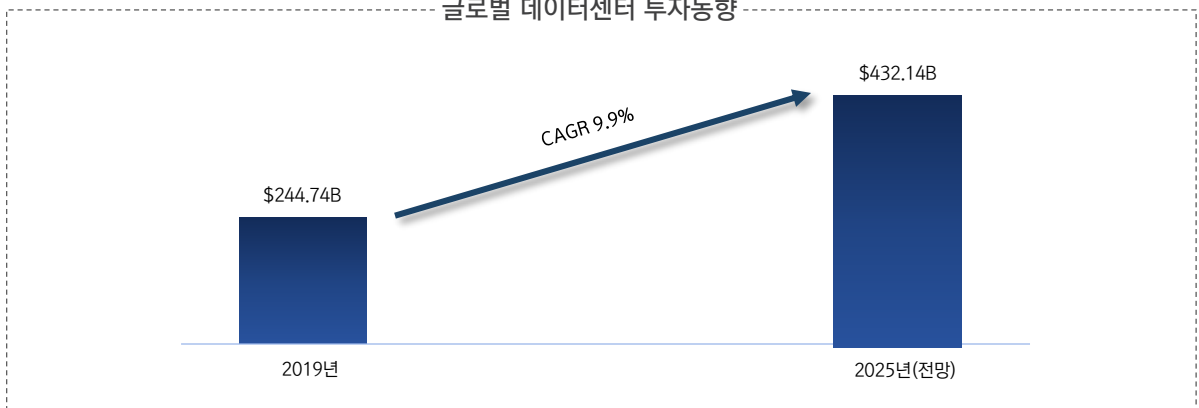
M***, G***, A*** 등이 주요 IT기업들은 전세계 곳곳에 거점 데이터센터를 확보하고 있으며, M'***, A'*** 등 금융투자사들의 투자 역시 활발해지고 있어 글로벌 데이터센터 투자시장 규모는 2025년에 약 4,321억\$에 이를 것으로 전망됨.

미국, 싱가포르 등 부동산금융 선진국에서는 리츠를 통한 데이터센터 투자도 활발히 진행되고 있으며 다수의 리츠가 상장되어 거래되고 있음.

특히 E***, D*** 등의 리츠는 국내 시장에도 진출한 글로벌 리츠로 성장하였음.

싱가포르에서는 '케펠 DC 리츠'가 1조원 규모의 펀드를 모집해 상장되어 있음.

글로벌 데이터센터 투자동향



※자료: Research & Market

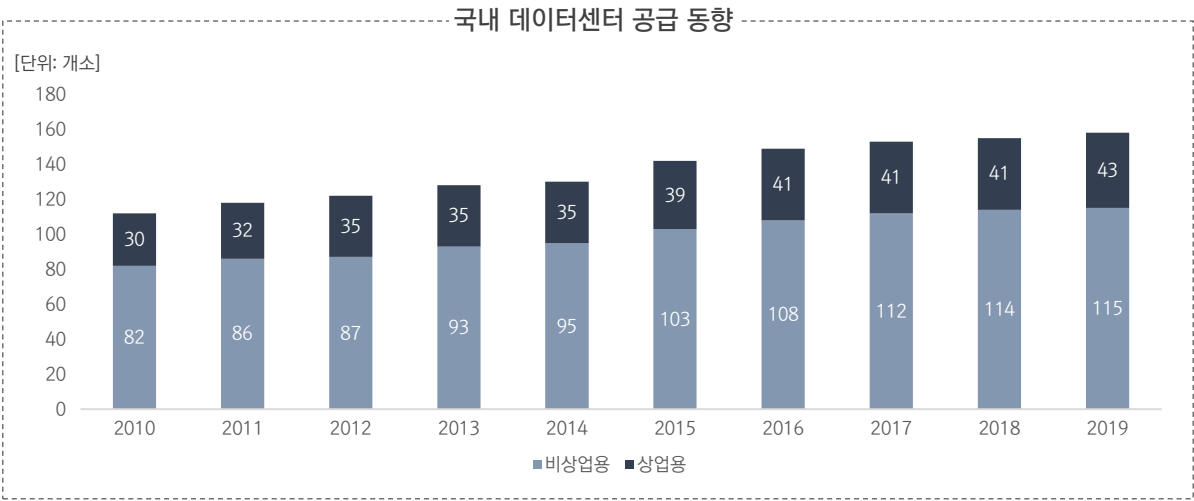
국내 데이터센터 동향

국내 데이터센터 공급은 주로 공공기관 주도하의 비상업용 데이터센터가 주축을 이뤄 2019년 기준 158개소가 공급되었음.

이렇게 비상업용 데이터센터가 주를 이루고 있음에도 불구하고 국내 데이터센터 시장 규모는 2020년에 3조원을 돌파한 것으로 예측되고 있으며 이는 아시아 2위에 달하는 규모임.

현재 국내 상업용 데이터센터는 통신기업(S***, K*** 등), 금융기업(K'***, S'***등), IT기업(N***, K'*** 등)을 주축으로 공급이 확대되고 있음.

한국데이터센터연합회에 따르면 2025년까지 상업용 데이터센터 시장이 연평균 15.9% 고성장할 것으로 전망함.



※출처: 한국데이터센터연합회

글로벌 기업들의 국내 진출

세계 최초 5G 상용화를 기점으로 M***, G***, A*** 등 글로벌 IT 기업들이 이미 국내에 다수의 데이터센터를 확보하고 있음.

A***의 경우 서울, 부산 등에 위치한 기존 3곳의 데이터센터에 이어 2021년에 4번째 한국 데이터센터를 서울에 설립할 예정임.

M***는 부산 강서구에서 3조원이 넘는 규모의 자금이 투자된 데이터센터를 개발 중에 있음.

G***은 LG U+ 논현IDC 등에 임차하여 국내 기업을 대상으로 클라우드 서비스를 공급하고 있음.

이 외에도 O***, F*** 등 여러 글로벌 IT 기업들이 국내 데이터센터 시장에 신규 진입을 검토하고 있음.



Colocation

기업의 서버를 대신 관리해주는 “서버 공간임대” 관련 서비스를 의미. 클라우드 & 콜로케이션 서비스는 앞으로 점점 더 성장할 신생 분야 중 하나로 주목받는 산업. 콜로케이션 서비스 수요가 증가하는 가장 큰 요인은 보안에 관한 위험을 낮추기 위함임.

대표적인 공급사로는 글로벌 기업인 에퀴닉스(Equinix)가 있으며, 주요 고객사로는 구글, 아마존 등이 있음.

Autonomous Driving

교통 수단에 적용되는 “자율주행시스템”은 명령에 따라 주행하는 무인방식과, 교통수단 내부에 탑재된 인공지능 컴퓨터가 스스로 판단하여 주행하는 방식으로 나뉨. 이는 철도, 선박, 비행기 등 적용범위가 광범위함.

자율주행이 본격적으로 적용되기 위해서는 4차 산업혁명의 핵심인 5G의 보급이 필수적임. 이에 도로망, 항만, 공항 등 주변 어디에서나 소형의 데이터센터에 대한 수요가 발생할 것으로 예상됨.



Big Data Algorithm

‘토지’, ‘노동’, ‘자본’으로 대표되던 기업의 핵심 생산요소가 ‘특허’, ‘기술’, ‘브랜드’를 거쳐 현재에는 ‘데이터’, ‘알고리즘’으로 대체.

특히 아마존, 넷플릭스 같은 글로벌 기업이 가진 경쟁력의 핵심이 바로 “알고리즘”이라고 평가됨.

향후 인간은 스마트기기로부터 거주, 노동, 청소년, 의료, 소비 등 일상생활에 있어 전반적인 보조를 받을 것이며, 더 나아가 단순한 알고리즘의 반복을 기계가 담당하고 중요한 의사 결정은 인간이 하는 생활방식이 고착화 되어갈 것으로 예상.

Proptech

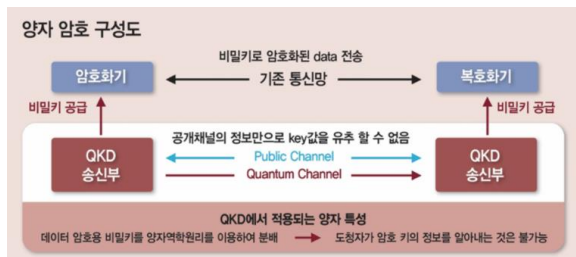
프롭테크는 부동산 자산(property)과 기술(technology)의 합성어로 인공지능(AI), 빅데이터, 블록체인 등 첨단 정보기술(IT)을 결합한 부동산 서비스를 뜻함.

아직은 중개, 사이버 모델하우스 같은 3차원(3D) 공간설계, 부동산 크라우드펀딩, 사물인터넷(IoT) 기반의 건물관리 정도에 적용되어 있으나, 향후 빅데이터 관련 프롭테크 개발형 상품 연구가 진행중.

Quantum Security

디지털시대에 접어들어 개인정보와 빅데이터에 대한 보안의 중요성이 크게 부각되고 있으며, 이에 양자암호를 이용한 “양자보안시스템”이 주목을 받고 있음.

실제로 삼성전자의 갤럭시 휴대폰에 양자보안 시스템이 적용되고 있음. 현재 컴퓨터의 데이터 표현 방식인 비트방식으로는 도청, 해킹이 불가능하여 국가 안보까지 적용이 가능함.



Cloud System

“클라우드 시스템”은 전산화된 수많은 정보들을 관리하는데 있어 백업(Back-Up)을 통한 ‘안전성’, 시간 및 장소에 구애 받지 않는 ‘활용성’을 제공함. 이에 정부, 기업, 사회 전반에 걸쳐 데이터들이 클라우드 시스템으로 이동 중.

한국 정부는 향후 2025년까지 데이터를 클라우드 시스템에 이전할 계획을 갖고 있음.

이러한 방식은 전산실을 이용한 기존의 기계식 저장방식에서 탈피한 차세대 정보저장 시스템 모델로 주목 받고 있으며, 4차 산업에 막대한 영향을 미칠 것으로 예상됨.



귀사의 *Best Partner*를 약속 드립니다.

교보리얼코는 부동산자산관리 및 교보그룹의 자산 매각전문회사로 부동산매매, 임대마케팅에 대한 풍부한 경험과 개발사업컨설팅의 Know-how를 바탕으로 물류센터 부동산비즈니스 서비스를 제공하고 있습니다.

◆ Caution

- ✦ 본 리포트는 당사의 자산으로 타인 또는 제3자에게 배포, 복사, 공유될 수 없으며, 무단 도용, 사용시 민·형사상의 책임 및 처벌을 받을 수 있습니다.
- ✦ 본 자료는 교보리얼코 홈페이지 온라인 게시용으로 작성되었으며, 별도 요청에도 배포하지 않으니 참고바랍니다.

물류부동산 컨설팅 문의 CONTACT POINT

교보리얼코 물류사업본부 물류마케팅팀

최문식	T 010-6331-3417
이강민	T 010-2746-9820
최봉근	T 010-2700-1022
정성훈	T 010-3698-9613

E moonsick.choi@kyoborealco.co.kr
E kmleezip@kyoborealco.co.kr
E raphael0815@kyoborealco.co.kr
E shjeong@kyoborealco.co.kr