

Korea Logistics Property Digest



Seoul Industrial

“ 견조한 물류센터 수요로 다시 한 번 기록적인 공실률을 기록 ”

- JLL 리서치, 심혜원 과장

Demand & Vacancy

2021년 1분기 수도권 Grade A 물류센터 공실률은 이전 분기 3.8%에서 42bps 하락한 3.4%를 달성하며, 다시 한 번 기록적인 공실률이 관측됨. 이는 자연 공실률을 크게 하회하는 수치로, 특히 남동부와 서부 권역에서 활발한 임차활동이 보여짐. 특히 이커머스와 3PL 기업들의 수요에 힘입어 수도권 전체 Grade A 순흡수면적은 약 109,961 평을 기록함.

중부 권역의 공실률은 전기 5.0%에서 3PL 기업이 신규 입주하며 금번 분기 4.6%로 다시금 하락함. 경부고속도로와 영동고속도로 등으로 서울과의 인접성이 훌륭한 중부 권역은 비교적 빠르게 공실을 해소할 것으로 보임. 특히 라스트마일 배송을 필요로 하는 냉장 창고의 입지로써 매력적인 조건을 갖추고 있음. 향후 3년간 2개 정도의 센터만 들어설 것으로 보며, 따라서 당분간 5% 이하의 낮은 공실률을 유지할 것으로 예상됨.

북부 권역의 2020년 2분기부터 꾸준히 0.0%로 공실이 없는 상태를 유지하고

있음. 중부 권역과 유사하게 북부권역 또한 앞으로 3년간 신규 공급될 Grade A 센터는 고양시에 한 개 정도 준공될 것으로 예상되므로 해당 권역의 공실률에 큰 변화는 없을 것으로 추정됨.

남부 권역의 공실률은 3PL 임차인의 퇴거로 0.0%에서 2.5%로 소폭 상승함. 그러나 이는 여전히 자연 공실률을 크게 하회하는 수치이며, 활발한 임차수요에 힘입어 회복 가능할 것으로 봄. 다만 내년부터는 안성, 화성, 평택 등지에서 골고루 공급이 이루어지며 공실이 일시적으로 늘어날 가능성이 있음.

남동부 권역의 공실률은 저번 분기 5.1%에서 이번 분기 1.7%로 수도권 중 가장 큰 폭으로 공실이 줄어 들었음. 3PL과 이커머스 기업이 대거 임차하며 일부 센터들은 공실을 완전히 해소하게 됨. 한편 해당 권역에는 앞으로 다수의 센터 준공을 앞두고 있기에 일시적으로 공실이 늘어날 것으로 보임.

서부 권역은 지난 분기 3.4%에서 이번 분기 6.8%로 공실률이 2배로 증가함.

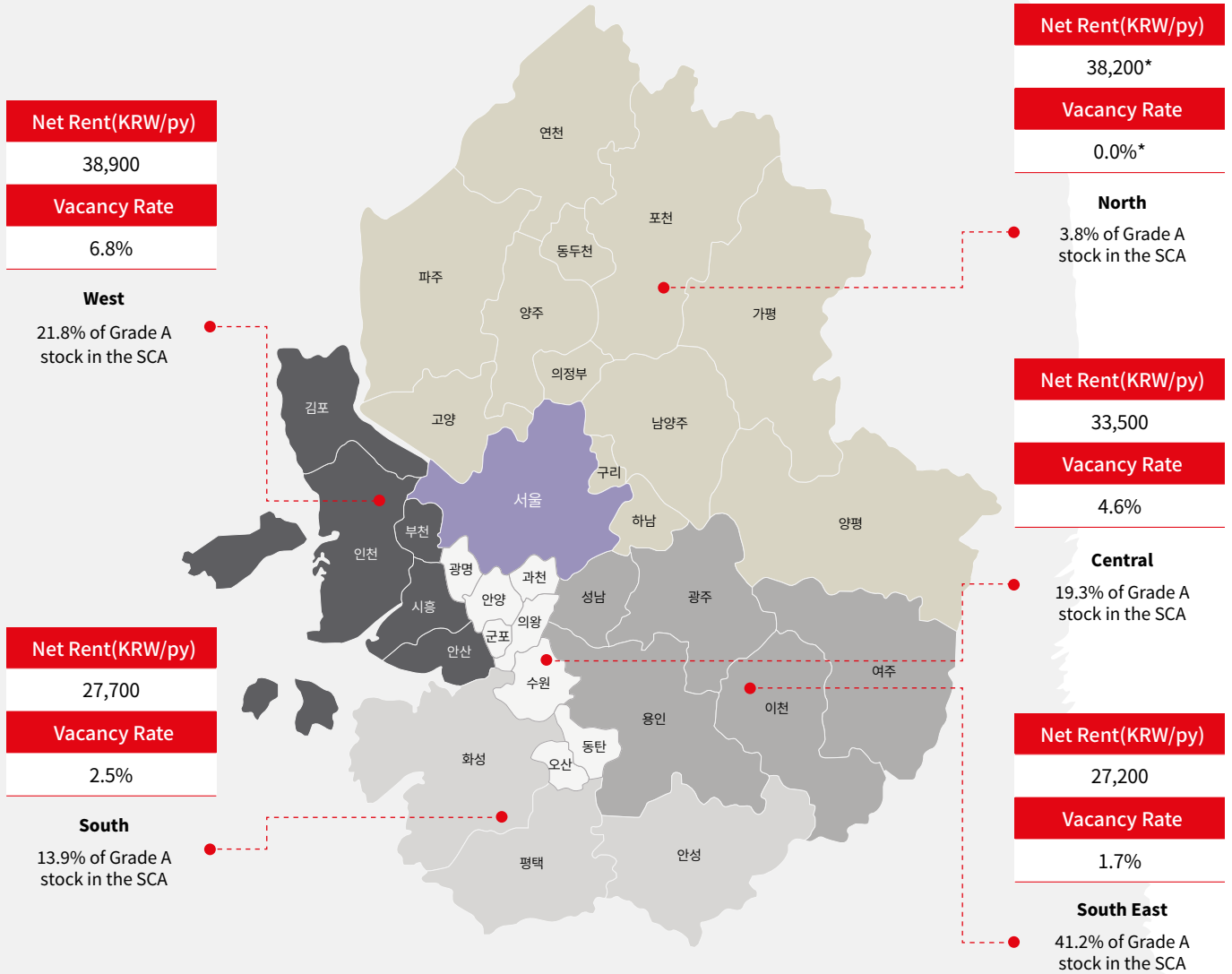
반면 순흡수면적은 수도권 5대 권역 중 가장 크게 증가함. 올해 인천과 시흥에 각각 하나씩 준공된 센터들의 공실면적으로 권역 전체 공실률이 뛰게 되었음. 향후 서부 권역의 공실률은 불가피하게 크게 늘어날 것으로 보고 있는데 이 또한 신규 공급으로 인한 것임.

Rents

수도권 Grade A 물류센터 명목 임대료는 이전 분기에서 0.6% 상승한 약 32,100원을 기록함. 이는 남동부 권역 내 일부 센터들이 안정적인 공실률에 힘입어 임대료를 소폭 상승한 것에 기인한 수치임.

남동부는 현재 Grade A 센터의 가장 큰 비중을 보유한 권역임. 기존 3PL 및 이커머스 임차인들이 물류 인프라를 이미 구축한 가장 ‘익숙한’ 권역이기도 하여 탄탄한 수요를 뒷받침함. 따라서 추가 임대료 상승 여지가 있음.

1Q21 권역별 임대료, 공실률



Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, JLL Korea; 1Q21

*JLL only tracks four properties in North sub-market; The vacancy rate and net rent are based on Namyangju and Goyang

중부 권역의 새로운 공급은 동탄과 오산에 하나씩 예정되어 있는 센터들을 제외하고는 크게 없을 것으로 추정됨. 우량한 입지와 공급 물량 부족으로 임대료는 안정적인 상승세를 보일 것으로 관측됨.

북부 권역도 중부 권역과 유사하게 향후

3년간 1개 정도의 센터 공급만 예상이 되므로 안정적인 임대료 움직임이 예상됨.

남부 권역 또한 활발한 임차 수요에 힘입어 임대료가 상승할 것으로 보고 있음. 하지만 신규 공급이 임대료 상승 폭을 소폭 저해할 수 있음.

서부 권역은 향후 2년간 대형 센터를 비롯하여 다수의 센터들이 준공을 앞두고 있어 임대료 상승 폭이 둔화될 수 있음. 아울러 수도권 내 가장 높은 임대료를 제시하고 있어 상대적으로 연간 임대료 상승률이 더딜 수 있음.

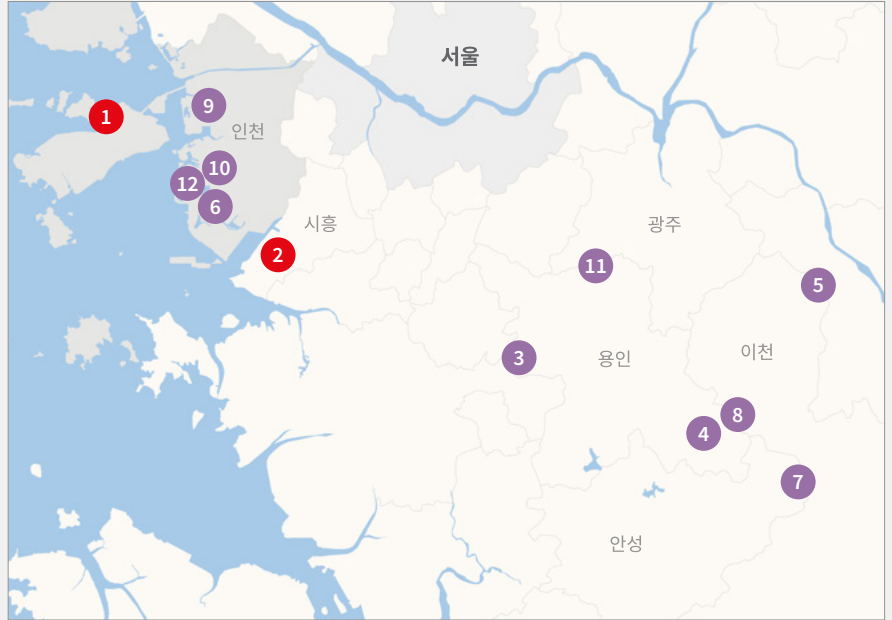
Supply

금번 분기에는 2개의 Grade A 물류센터가 서부 권역에 준공이 되었음. 인천 중구의 영종동 항공물류센터 창고동 제1동 (연면적 56,276평)이 공급됨. 해당 센터는 6개층의 100% 상온 물류센터이며, 영종도의 유일한 Grade A 물류 센터로 항공물류 등 새로운 수요를 창출할 기회가 있을 것으로 보임.

시흥시에는 로지스코 시흥 물류센터 (연면적 47,994평)이 준공됨. 상저온 복합센터로 10개의 지상 및 1개의 지하 층을 보유하고 있으며 준공과 동시에 이커머스 기업이 전체 임차한 것으로 확인됨.

2021년에는 새롭게 공급될 Grade A 센터 면적의 90% 이상이 남동부와 서부 권역에 집중될 것으로 보임. 그 중에서도 인천, 이천, 용인 지역에 공급이 많이 이루어질 것으로 추정됨. 아울러 5만평 이상 메가센터들도 올해 완공 가능성이 있음. 따라서 연말에는 물류센터 부족 현상이 일부 경감될 수 있을 것으로 보임.

2021년 상반기 공급 예정 물류센터



준공 시기	번호	물류센터명	도시	권역	연면적(sq.m)
1Q21 (준공완료)	1	영종동 항공물류센터 창고동 제 1동	인천	서부	186,038
	2	로지스코 시흥 물류센터	시흥	서부	158,657
1H21 (준공예정)	3	용인 기흥 물류센터	용인	남동부	59,346
	4	고안리 주식회사엘투로지스틱스 물류창고 A동	용인	남동부	44,889
	5	고백리 물류센터	이천	남동부	87,951
	6	현산 물류센터	인천	서부	148,111
	7	일죽 로지스틱스파크	안성	남부	63,471
	8	SK 네트워크 물류센터	이천	남동부	53,263
	9	인천 남청라 복합물류단지	인천	서부	80,673
	10	항동7가 95-4 창고시설	인천	서부	76,027
	11	오포읍 문형리 광주 오포물류단지 B2 창고시설	광주	남동부	43,692
	12	인천항동 티제이물류센터	인천	서부	87,126

Source: JLL, 1Q 2021, 순수 저온센터 포함

Capital Markets

JLL이 파악한 1분기 물류센터 거래 액수는 약 7,113억 원이며, 지난 분기 대비 총 거래액 기준 약 7% 정도 감소한 수치임. 가장 대표적인 거래 사례로는 메이플트리 미래에셋자산운용으로 부터 용인, 안산, 인천 지역에 위치한 5곳의 물류센터를 2,800억 원에 매입한 것을 들 수 있음. 전체 포트폴리오의 연간 cap rate은 4.5%가 예상되며 전체 연면적은 약 45,039평임.

마스턴투자운용은 냉동물류센터 (우진냉장)을 주식회사우진냉장으로 부터 720억 원에 매입함. 이는 2019년 준공된 지상 3개층, 지하 2개층의 순수 저온센터로 현재 쿠팡이 임차하고 있음.

경상남도 양산에 소재한 CJ프레시웨이 물류센터도 700억 원에 로지스원에서 ADF자산운용으로 손바뀜이 일어남. 상저온 복합센터로 CJ프레시웨이가 임차 중임.

케이리츠투자운용은 1분기에 연달아 물류센터를 매입함. 여주의 천남리 물류센터와 충북 음성물류센터를 매입하였으며, 경기도 광주의 노곡리 물류센터 개발을 앞두고 있음. 천남리 물류센터와 충북 음성 물류센터는 3PL 기업들이 입주해 있으며, 광주 노곡리 물류센터 개발 건은 내년 하반기에 준공이 될 것으로 보고 있음.

상기 예시와 같이 이번 분기에는 경기도 남부 및 남동부 권역에서 다수의 거래가 체결이 됨. 연말에는 더 많은 센터들이 공급됨과 동시에 선매입을 비롯한 자산 매입이 활발하게 이루어질 것으로 전망됨. 경기도 남부 및 남동부 권역에서도 여전히 꾸준한 거래가 예상되나, 신규 공급을 앞둔 인천 지역에서도 상/저온 복합센터들의 자산거래가 체결될 예정임. 최근에는 준공 이전에 확정된 임차인이 없어도

센터의 입지와 스펙이 우수할 시, 임차 리스크를 부담하고 선매입을 하는 움직임이 지속적으로 포착되고 있음.

비록 다수의 개발 건이 진행되고 있으나, 임대인 우호적인 시장 분위기는 이어지고 있음. 신규 Grade A 센터의 경우 준공 6개월~1년 내에, 혹은 준공 전에 공실을 100% 해소하는 사례들이 종종 보이며 견고한 수요를 보이고 있음. 2020년 한 해 새롭게 지어진 JLL이 파악하는 Grade A 센터들 중 약 53%는 준공과 동시에 공실을 완전히 해소하였으며, 18%는 3개월 내에, 12%는 6개월 내에 공실을 해소하며 가파른 속도로 공실 안정화를 이루고 있음.



2020년 4분기부터 JLL Korea는 물류 관련 각종 데이터와 유료보고서를 포함한 Real Estate Intelligence Services (REIS)를 발간하였습니다.

Real Estate Intelligence Services (REIS)는 연간 유료 구독 서비스로 올바른 의사 결정을 내릴 수 있도록 인사이트를 제공하고 있습니다.

구독 관련 문의는 **심혜원 리서치팀장(Veronica.Shim@ap.jll.com)**에게 문의주시기 바랍니다.

Seoul Industrial

“On the back of robust leasing activity, SCA logistics vacancy rate achieves a record-low level once again.”

- Veronica Shim, Head of Research, South Korea

Demand & Vacancy

In 1Q21, Seoul Capital Area's (SCA) Grade A logistics vacancy rate contracted by 42 bps, falling from 3.8% to 3.4% q-o-q. Again, the vacancy rate posted a record-low level, far below the natural vacancy rate. The South-east and the West sub-market observed the most buoyant leasing activity during the quarter on the back of rising demand from e-commerce and 3PL players. This quarter's net absorption posted around 109,961 pyung.

The Central sub-market's vacancy rate decreased from 5.0% to 4.6% on a quarterly basis, followed by the arrival of a 3PL company. Gyeongbu and Yeongdong expressways underpin the market, providing great accessibility to Seoul. The proximity to Seoul is one of the key considerations for cold-chain supply to expedite last-mile delivery service. Furthermore, only about two centres are slated for completion in the next three years in the Central sub-market. Given the aforementioned market conditions, the sub-market's vacancy rate is speculated to remain below 5% for a while.

The North sub-market has maintained full occupancy since 2Q20. Similar to the Central sub-market, the North only expects one new centre, in Goyang, over the next three years, which implies that its vacancy rate is likely to stay close to zero.

The vacancy rate of the South sub-market lifted from 0.0% to 2.5% on a q-o-q basis. Nevertheless, this quarter's vacancy rate is still far below the natural vacancy rate and expected to be resilient amid solid leasing demand. Going into 2022, the vacancy rate could see a sharp uptick as there will be an injection of new supply throughout Anseong, Hwaseong and Pyeongtaek.

The South-east sub-market's vacancy rate tumbled the most, falling significantly from 5.1% to 1.7% q-o-q. Notably, 3PL and e-commerce tenants leased new space, thereby completely resolving vacancy in several centres. In the meantime, the sub-market's vacancy rate may surge temporarily with upcoming new projects in the pipeline.

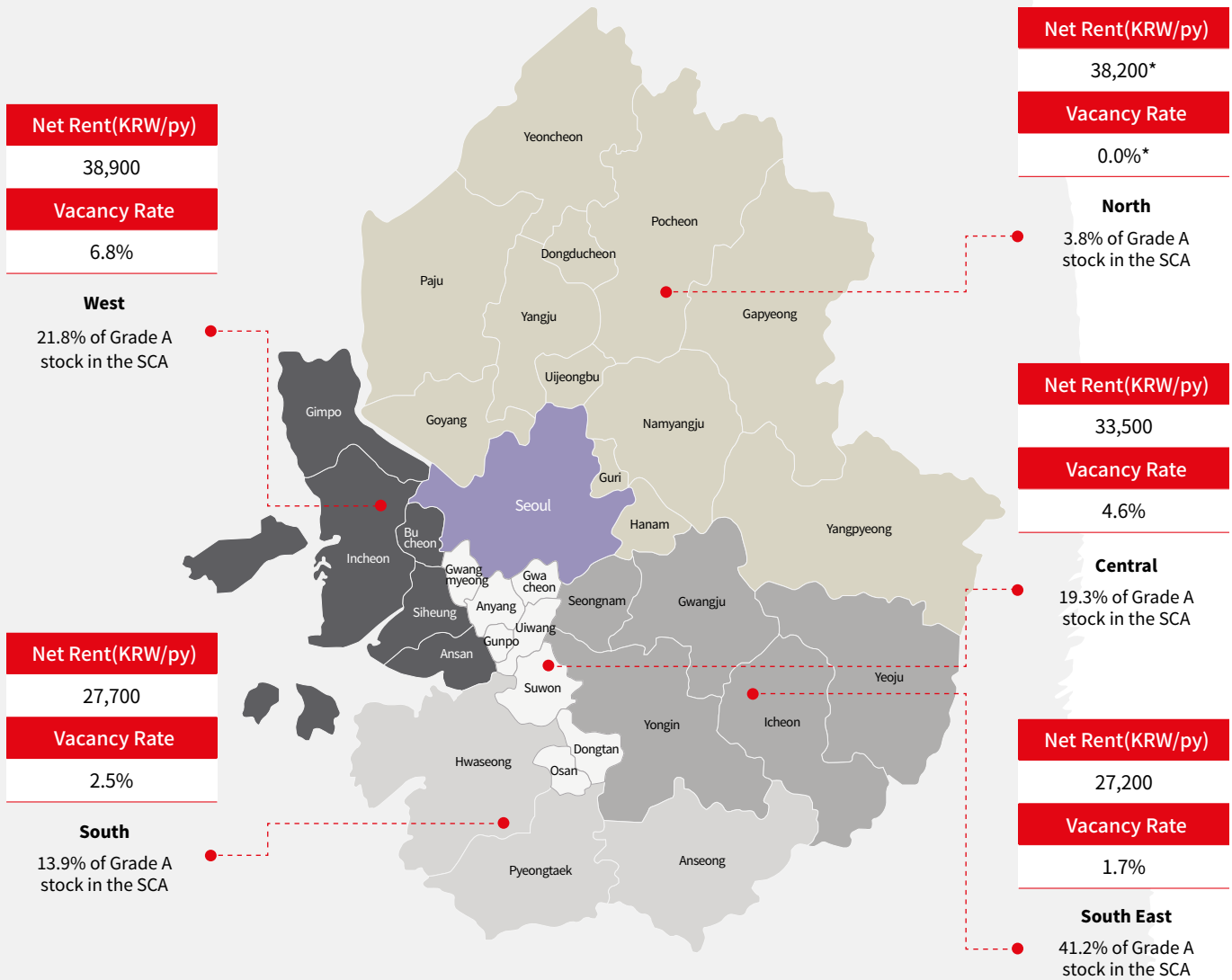
In the West sub-market, the vacancy rate doubled from 3.4% to 6.8% q-o-q. The vacant space in two new centres completed in 1Q21 lifted the sub-market's vacancy. The West's vacancy rate is expected to rise as multiple centres will be joining the precinct. However, the sub-market witnessed the largest upsurge in quarterly net take-up in SCA.

Rents

SCA Grade A net rents posted around KRW 32,100, rising by 0.6% q-o-q. Several landlords in the South-east sub-market increased rents marginally in response to stabilised occupancy levels.

Within JLL stock, the South-east sub-market accounts for the largest proportion of current Grade A centres in SCA. Therefore, traditional 3PL and e-commerce tenants are familiar with this sub-market as a place with well-established logistics infrastructure. As a result, the sub-market's rents have a further room for growth.

1Q21 Rents and Vacancy Rates by Sub-markets



Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, JLL Korea; 1Q21

*JLL only tracks four properties in North sub-market; The vacancy rate and net rent are based on Namyangju and Goyang

The Central sub-market expects only one new centre each in Dongtan and Osan. On the back of scarcity of stock coupled with its favourable location, the Central is anticipated to demonstrate stable rental performance.

Similarly, only one centre is expected to be completed in the North sub-market in the next three years. Thus,

the North sub-market is also likely to observe steady rent growth.

The South sub-market's rents are expected to rise aided by robust leasing demand. However, upcoming new centres could hamper the rent growth to some extent.

In the next two years, there will be large-scale new centres coming

into the West sub-market, which could act as headwinds on rents. Furthermore, as the West has the highest rents in SCA, annual rent growth may be subdued compared to other sub-markets.

Supply

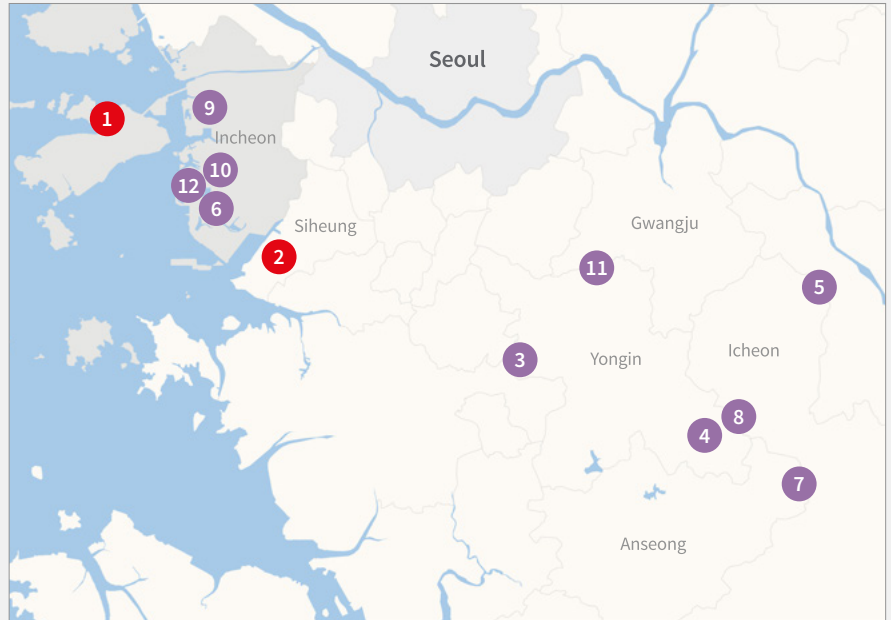
In this quarter, two new Grade A centres opened in the West sub-market. Yeongjongdong Airline Logistics Center 1 (GFA 56,276 pyung) was completed in Jung-gu, Incheon. It is a six-storey 100% dry logistics centre which is the one and only centre in Yeongjong-do (Yeongjong Island). The centre could bolster new demand from such industries as airline logistics as it is right next to Incheon International Airport.

Logisco Siheung Logistics Center (GFA 47,994 pyung) was completed in Siheung. The centre has ten floors with one basement floor. It is alleged that the centre is fully leased by a single e-commerce tenant.

Upcoming new supply in 2021 is expected to be concentrated in the South-east and the West sub-markets, which will collectively account for more than 90% of the new stock in terms of total area. Notably, Incheon, Icheon and Yongin are likely to observe a number of new centres. Several mega-centres with GFA of more than 50,000 pyung could be supplied in SCA as well.

Currently, a number of tenants need to quench their thirst for properties. Expected new supply will mitigate scarcity of centres to some degree.

Expected Supply until 1H21



Expected Completion Year	No.	Project Name	Location	Sub-market	GFA (sqm)
1Q21 (Completed)	1	Arenas Yeongjong Aviation Logistics Center	Incheon	West	186,038
	2	Jeongwang-dong Logistics Center	Siheung	West	158,657
1H21 (Expected)	3	Giheung Logistics Center	Yongin	South-east	59,346
	4	L2 Logistics Center Goan-ri Bld A	Yongin	South-east	44,889
	5	Gobaek-ri Logistics Center	Icheon	South-east	87,951
	6	Hyunsan Logistics Center	Incheon	West	148,111
	7	Iljuk Logistics Park	Anseong	South	63,471
	8	SK Networks Logistics Center	Icheon	South-east	53,263
	9	Incheon South Cheongna Logistics Complex	Incheon	West	80,673
	10	Hangdong 7-ga 95-4 Logistics Centre	Incheon	West	76,027
	11	Opo Logistics Park (Kendall Square) B2 Block	Gwangju	South-east	43,692
	12	Incheon Hang-dong TJ Logistics Center	Incheon	West	87,126

Source: JLL Korea, 1Q 2021, pure cold centres included

Capital Markets

The total logistics transaction volume in 1Q21 posted around KRW 711.3 billion, down by 7% q-o-q.

The most prominent deal in this quarter was Mapletree Logistics Trust (MLT) acquiring five logistics assets in Yongin, Ansan and Icheon from Mirae Asset for KRW 280 billion. The expected cap rate for the entire portfolio is around 4.5% with total GFA of about 45,039 pyung.

Another notable transaction was Mastern Investment Management's purchase of Woojin Cold Logistics Center from Woojin Cold Storage Co. for KRW 72 billion. It is a three-storey centre with two basement floors, completed in 2019. Coupang, a domestic e-commerce giant, leases this centre.

CJ Freshway Logistics Center was purchased by ADF from LogisOne for KRW 70 billion. It is a dry and

cold mixed storage centre with CJ Freshway as anchor tenant.

Kreits Investment Management also acquired several logistics properties this year, including Cheonnamri Logistics Center in Yeosu and Eumseong Logistics Center. It is reported that 3PL tenants are leasing these two centres. There is also a development project in Nogok-ri, Gwangju in Gyeonggi province. Nogok-ri Center is expected to be completed in 2H22.

In this quarter, multiple transactions took place in the South and the South-east sub-markets. By the end of this year, we forecast to see more transactions with additional projects in the pipeline. Upcoming transactions are expected to close in the South, the South-east as well as the West sub-markets, particularly in Incheon. Recently, there have been forward sales deals even when

there are no pre-commitments as long as the centre has good features in terms of locations and general specifications.

This quarter continued to observe landlord-favoured market sentiment. Newly completed Grade A centres often tended to stabilise occupancy in less than a year or, in some cases, were able to completely fill the centre before completion.

For new JLL-defined Grade A centres completed in 2020, about 53% of these centres had 100% pre-commitment, roughly 18% was filled up within a quarter, and around 12% was able to post full occupancy within half a year. In other words, the lease-up velocity has greatly accelerated in SCA Grade A logistics market, implying solid leasing demand.



Going into 4Q20, JLL Korea launched **Real Estate Intelligence Services (REIS)** for the logistics sector, providing comprehensive data sets as well as in-depth market reports.

REIS is a subscription-based research service designed to provide timely, accurate and insightful real estate data and analyses.

Please contact **Veronica Shim**(Veronica.Shim@ap.jll.com) for subscription inquiries.



JLL Korea 본사

서울시 영등포구 국제금융로 10
원아이에프씨 32층
07326
T. 02 3704 8888

JLL Korea HQ

32F One IFC
10 Gukjegeumyung-ro,
Yeoungdeungpo-gu, Seoul, Korea
07326
T. +82 2 3704 8888

심혜원 팀장

Veronica Shim

Head of Research
+82 2 3704 8855
Veronica.Shim@ap.jll.com

JLL 소개

JLL (NYSE: JLL)은 부동산 투자 및 관리를 전문으로 하는 글로벌 종합 부동산 서비스 회사입니다. JLL은 더 나은 세상을 위한 부동산의 미래를 만들어 나가기 위해 최첨단의 테크놀로지를 이용하여 고객, 직원 및 지역 사회를 위한 보람 있는 기회, 경이로운 공간 및 지속가능한 부동산 솔루션을 창출합니다. JLL은 2020년 12월 31일 기준 연간 매출 166억 달러의 Fortune 500대 기업으로서, 80개 이상의 국가에서 91,000명 이상의 글로벌 인력이 서비스를 제공하고 있습니다. JLL은 존스랑라살 주식회사 (Jones Lang LaSalle Incorporated)의 브랜드 명칭 및 등록 상표입니다.

jll.co.kr

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. For further details or to unsubscribe, please email Veronica.Shim@ap.jll.com. The items in this publication have been compiled from the various sources acknowledged. The information is from sources we deem reliable; however, no representative or warranty is made to the accuracy thereof.

본 마켓 리포트는 JLL Korea의 자체 조사에 의하여 구축된 Data Base에 의해 작성되었으며, 시장의 전반적인 흐름을 파악하여 부동산 수요자 및 투자자, 그리고 유관기관 등의 오피스 시장에 대한 이해도를 높이는 데 객관적인 자료를 제공함을 목표로 하고 있습니다. 따라서, 개별특성 및 다양한 변수가 존재하는 부동산 시장의 특징으로 투자 등의 결과에 대한 법적 책임소재와 관련해 증빙자료로 사용될 수 없습니다.