



ISSN: 2288-7709  
 JEMM website: <https://accesson.kr/jemm>  
 doi: <http://dx.doi.org/10.20482/jemm.2024.12.6.65>

# Research on Logistics Market Changes and Logistics Warehouse Business Feasibility Analysis: Focusing on the Southern Gyeonggi Region

Hye-Min KIL<sup>1</sup>, Young-Hee RO<sup>2</sup>

Received: November 30, 2024. Revised: December 17, 2024. Accepted: December 30, 2024.

## Abstract

**Purpose:** In this study, the feasibility of developing distribution warehouses was analyzed from an economic and location perspective, focusing on the southern part of Gyeonggi-do.. **Research design, data and methodology:** By analyzing the business feasibility of the location considering the potential of Anseong City, Yongin City, Pyeongtaek City, and Icheon City, which have excellent location conditions for logistics warehouses, we would like to suggest the optimal supply direction and secure stable volume of logistics services.. **Results:** As a result of analyzing Yongin, Anseong, Pyeongtaek, and Icheon as examples in the southern part of Gyeonggi-do, it was found that the logistics warehouse business is economically feasible in most regions. As a result of the analysis of Anseong City, low-temperature warehouses recorded a return of about 11.7%, showing higher economic feasibility than room-temperature warehouses. **Conclusions:** The southern part of Gyeonggi Province is suitable for the development of logistics warehouses, and investment in high value-added facilities such as low-temperature logistics warehouses is expected to be promising.

**Keywords :** Logistics Market, Logistics Warehouse, Business Feasibility, Seoul Metropolitan Area, Change Analysis

**JEL Classification Code :** A1, J11, O22, R4

## 1. Introduction

정부는 지난해 '제 4 차 물류시설개발 종합계획('23~'27)'을 발표하며 '편리한 일상과 신산업으로 도약을 위한 첨단 물류 인프라 구축'이라는 새로운 비전을 제시하였다. 이 계획은 도시와 지역 간 균형 잡힌 물류서비스 제공, 스마트화와 친환경화, 그리고 글로벌 물류 경쟁력 강화를 통해 지속 가능한 물류산업의 발전을 도모하고 있다(국토교통부, 2023). 또한, 물류 산업에서는 빅데이터, 사물인터넷(IoT), 인공지능(AI) 등의 4 차 산업혁명 기술 도입이

가속화되고 있으며, 이러한 기술들은 공급망 관리 효율성을 높이고, 지속 가능한 물류 시스템 구축에 기여하고 있다(Cushman&Wakefield, 2024).

그간 물류시장은 경제 흐름을 뒷받침하는 핵심 산업으로 운송, 보관, 하역 등 종합적인 서비스 제공을 통해 국민경제에 기여해 왔으나(국토교통부, 2019), 수도권 내 물류센터의 신규 공급은 2023 년을 정점으로 감소하고 있으며, 2024 년에도 높은 공사비, 고금리 등으로 인해 개발환경의 어려움은 지속될 것으로 보인다(savills, 2024).

1. First Author. Assistant Professor, Future Welfare Convergence Research Institute, Kangnam University, Korea, Email: [mini785@kangnam.ac.kr](mailto:mini785@kangnam.ac.kr)

2. Corresponding Author. Assistant Professor, Future Welfare Convergence Research Institute, Kangnam University, Korea, Email: [ceodro@kangnam.ac.kr](mailto:ceodro@kangnam.ac.kr)

© Copyright: The Author(s)

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted noncommercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

물류센터의 착공이 지연되면서 2025년 이후 신규 공급 크게 감소하나 온라인 쇼핑 거래액의 증가와 소액 상품 배송의 증가를 고려했을 때 물류센터의 수요는 여전히 존재하고(통계청 2023), 쿠팡과 네이버 쇼핑의 이커머스 기업들의 성장, 이머커스 기업과 물류기업간 협력을 바탕으로 한 물류서비스 확장 등으로 인해 물류센터의 수요가 꾸준할 것으로 예측된다(savills, 2024).

수도권은 국내 인구의 약 50%가 밀집한 지역으로, 물류시장의 중심지로 자리 잡고 있다. 특히, 1인 가구 증가와 코로나 19 팬데믹 이후 비대면 소비문화 확산은 물류창고 수요를 급격히 증가시켰고, 경기도 남부지역은 이러한 수요를 충족하기 위한 여전히 주요 거점으로 부상하고 있다.

그러나 물류·유통의 특성상 입지에 따라 물류 비용, 인력 수급 용이성, 타겟 고객군 등 물류 운영 비용이 크게 달라지며 이전 비용도 높은 편이어서 신축 물류센터로의 이전이 활발하지 않은 편이다. 이로 인해 신축 물류센터 간에 신규 입차인 유치 경쟁은 더욱 심화될 것으로 전망된다(Savills Korea, 2023, Savills, 2024; Rsquare, 2024).

본 연구에서는 수도권 물류시장 변화 원인을 분석하고, 물류창고 사업의 타당성을 검토하여 경제적, 입지적, 정책적 측면에서 최적의 물류창고 개발 방향을 제시하는데 목적이 있다. 이에 물류시설이 다수 분포한 경기 남부권 지역 중 경부 및 중부고속도로, 영동고속도로 등 교통망이 양호하고 물류창고 입지조건이 우수한 지역인 안성시, 용인시, 평택시, 이천시의 잠재력을 고려한 입지의 사업성분석을 통하여 안정적인 물동량 확보 및 최적의 물류서비스의 공급 방향을 제시하고자 한다. 또한 본 연구를 통해 급변하는 유통시장 환경에 있어 공급자 측면에서 물류창고가 투자 상품으로서의 가치가 있는지를 제고하고자 한다.

## 1.2. Scope and Method of Research

본 연구의 공간적 범위는 경기 남부권 지역인 안성시, 용인시, 평택시, 이천시를 대상으로 설정하고 시간적 범위는 2023년 말 기준이며 데이터 구득이 불가능한 경우 가장 최근 시점 자료를 사용하였다.

전국 물류시설 수요·공급 측면의 기초자료인 시장동향에 관한 문헌 자료를 검토하였다. 경기 남부권 지역의 물류창고 입지 여건, 인허가 사항 및 토지이용계획을 조사하

여 예상 지출금액, 예상 매각금액, 예상 수익금액 등의 예측을 통한 물류창고 부지의 사업성분석을 하였으며, 토지 현황에 따른 최적 물류서비스의 공급 방향을 제시하였다.

## 1.3. Review of Previous Research

길혜민(2020), 최근 코로나19 여파로 생활물류 수요가 수도권 교통거점에 집중되고 있으나 수요에 비해 공급이 부족한 상황으로 경기 남부권 물류창고 부지의 사업성분석을 실시하였다. 결과적으로 개발규제가 상대적으로 가장 적고, 경부고속도로 축인 안성시가 향후 물류창고 입지가 가장 많을 것으로 예상되며, 가격대비 임대인이 상대적으로 가장 선호하는 입지가 될 것으로 분석하였다.

박기화(2019)는 물류 스타트업의 비즈니스 모델을 조사·분석·분류하는 작업을 통해 디지털 변화에 대응하는 전략과 미래 물류 환경에서 필요한 기술 확보를 위한 4개의 기술 유형으로 물류 기술 스타트업 투자 방식, 물류관리 소프트웨어 개발 판매, 생활물류 서비스 제공 방식, B2B 물류 서비스 연계 서비스 방식을 제시하였다.

선일석(2012)은 물류창고를 규모와 업체 수에 따라 지역별로 세분화하여 분석을 실시한 결과 규모에서 중간규모의 업체는 줄어들고, 소규모와 대규모 업체는 증가한 반면 업체 수는 꾸준히 증가하였으며 냉장·냉동창고는 전남, 부산, 경남, 제주 등 남부지방에 집중되는 반면, 상온창고는 경기, 인천, 서울 등 수도권에 집중되고 있음을 분석하였다.

안길섭·박성훈·이해찬·여기태(2020)는 유통시장의 변화에 따라 신선식품의 보관과 운송에 대한 콜드체인 물류 서비스의 한 축으로 냉장·냉동 물류창고 운영 전문가의 지식을 추출하고 수도권 콜드체인 클러스터 후보지에 대한 세부적인 경쟁력 평가를 실시하여 인천 신항, 경기 용인, 경기 김포 물류단지, 평택 오션물류단지 순으로 최적의 클러스터 후보지를 제시하였다.

양공모(2011)는 AHP분석을 통해 물류단지의 입지요인이 업종별로 어떻게 다르게 영향을 미치는지 분석하였다. 입지선정에서 가장 큰 영향을 주는 것은 교통요인이며 지리적 요인, 인적 요인, 정책적 요인의 순으로 영향을 미친다고 분석하였다.

이동현·임현우(2021)는 전자상거래 시장의 급속한 성장으로 인한 물류서비스 수요가 증가함에도 물류시설의 높은 지대, 부지확보의 어려움, 민원발생 등의 문제로 도심 인근에 위치하기 어려운 실정이나 핫스팟 분석을 통해 품목별 물동량이 밀집된 지역을 탐색하고 인접한 공공 유휴부지가

존재할 경우에 지역경제 및 사회여건을 고려하여 지역별로 특화된 물류시설로 개발하는 방안을 제시하였다.

물류창고에 관한 연구는 최근 물류창고의 공급 확대 측면에서 유희부지 활용방안, 콜드체인의 경쟁력, 스마트 기반 물류, 입지요인, 매매·임대가격 결정요인 등 다양한 측면으로 확대되고 있으나 지속적인 물류창고 공급 대비 사업의 타당성분석에 대한 연구는 아직 미흡한 편이다. 본 연구는 공급자 측면에서 물류창고가 투자 상품으로서의 가치가 있는지 물류창고 개발 사례를 토대로 사업가능 면적, 현장현황, 주변 지형지물, 개발비용 확인 등의 전반적인 기초데이터 구축을 바탕으로 사업성을 분석한 선행적 실증연구로서 차별성이 있다고 할 수 있다.

## 2. Status of Logistics Market in the Metropolitan Area

### 2.1. Cumulative Supply and New Supply to Logistics Warehouses in the Metropolitan Area

2021년 기준, 국내 물류창고의 약 65%가 수도권에 집중되어 있고, 수도권 내 물류창고는 동남권(이천, 여주, 용인 등)과 서북권(인천, 김포)을 중심으로 발전하였다(Savills, 2024). 수도권 물류센터 임대차·매매 시장은 과잉 공급 위험에서 헤어나지 못하고 있으며, 2024년 상반기 수도권 물류센터 누적 공급량이 33,000,000 m<sup>2</sup>(1,000만 평)을 넘어섰다(Rsquare, 2024).

연면적 16,500 sqm 이상 물류센터 기준으로 2023년에 724만 sqm가 공급되었으며 이는 전년 대비 약 25% 증가한 수준으로 전국 물류센터의 총연면적은 3,567만 sqm(2023년 말)로 집계되었다. 수도권 연면적의 94%에 달하는 공급면적이 동남권, 서남권, 중남부권에 집중되었다. 동남권(이천, 용인, 여주, 광주)은 전 권역에서 가장 많은 공급(199만 sqm)이 있었으며, 총 연면적은 1,087만 sqm로 집계되었다. 서남권(인천, 안산, 광명, 김포, 고양 등)에는 181만 sqm가 신규 공급되어, 총 연면적은 724만 sqm로 늘어났으며 수도권 총 연면적의 26.5%의 비중을 차지하였다. 중남부권(안성, 화성, 오산, 평택)도 서남권과 비슷한 규모인 181만 sqm가 공급되었으며 총 연면적은 수도권 연면적의 24.5%로 전년 대비 1.7%p 증가하였고, 동북권의 물류센터 총 연면적은 32만 sqm로 수도권 전체 비중의 1.2% 수준이며, 타 권역 대비 신규 공급이 현저히 적어 공급과 동시에 빠르게 임대 안정화 달성이 가능

하다(Savills, 2024).

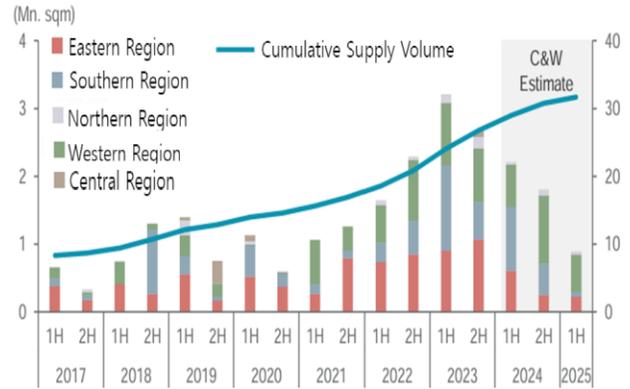


Figure 1: Cumulative supply of logistics warehouses in the metropolitan area

2024년 상반기 공급된 수도권 신규 물류센터 면적은 약 220만 sqm 수준으로 전기 대비 17% 감소했다. 권역별로 살펴보면 남부권과 서부권을 중심으로 공급이 집중되었으며, 이중 남부권은 안성시와 평택시, 서부권은 인천광역시와 김포시를 중심으로 신규 공급이 완료되었다.

PROPERTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUILT	SQM	TYPE
Daedeok Logistics Center B Building	Gyeonggi Anseong	Southern Region	24Q2	200,832 m <sup>2</sup>	Dry
L&L Logistics Center Pyeongtaek Center	Gyeonggi Pyeongtaek	Southern Region	24Q1	143,046 m <sup>2</sup>	Mixed
Anseong Arena Logistics Center	Gyeonggi Anseong	Southern Region	24Q2	124,483 m <sup>2</sup>	Mixed
HIFLEX Namdong Logistics Center	Incheon Namdong-gu	Western Region	24Q1	124,061 m <sup>2</sup>	Mixed
LOGOS Siheung Logistics Center	Gyeonggi Siheung	Western Region	24Q2	99,864 m <sup>2</sup>	Mixed
LOGIS Valley Incheon Post DC Logistics Center	Incheon Yeonsu-gu	Western Region	24Q2	89,718 m <sup>2</sup>	Dry
Bucheon Naedong Complex Logistics Center	Gyeonggi Bucheon	Western Region	24Q2	82,134 m <sup>2</sup>	Mixed
Yangchon Hakseong 3885 Warehouse Facility	Gyeonggi Gimpo	Western Region	24Q1	54,822 m <sup>2</sup>	Dry
Icheon Moga New Town Logistics Warehouse	Gyeonggi Icheon	Eastern Region	24Q2	52,943 m <sup>2</sup>	Mixed
Sasadong Logistics Center	Gyeonggi Ansan	Western Region	24Q2	52,321 m <sup>2</sup>	Mixed
Brick Castle Logistics Center	Gyeonggi Hwaseong	Southern Region	24Q1	50,634 m <sup>2</sup>	Mixed
LOGIS Point Hoban A Logistics Center	Gyeonggi Icheon	Eastern Region	24Q1	49,517 m <sup>2</sup>	Mixed
LOGIS Y Logistics Center	Gyeonggi Hwaseong	Southern Region	24Q1	48,760 m <sup>2</sup>	Mixed

Figure 2: New supply to logistics warehouses in the metropolitan area in the first half of 2024

2024년 하반기에도 서부권을 중심으로 신규공급이 예정되어 있으며, 상대적으로 공급이 적은 북부권에도 일부 센터가 완공될 예정이다(Cushman&Wakefield, 2024). 이러한 공급 증가는 수도권 물류시장의 과잉 공급 우려를 높이고 있으며, 공실률 상승과 임대료 변동 등 시장에 다양한 영향을 미칠 것이다(Rsquare, 2024).

RTY NAME	LOCATION	SUBMARKET	BUILT	SQM	TYPE
Shinwa MTV Logistics 2BL Center	Gyeonggi Siheung	Western Region	24Q4(F)	235,627 m <sup>2</sup>	Mixed
Gimpo Hangang New City Logistics Center	Gyeonggi Gimpo	Western Region	24Q3(F)	203,416 m <sup>2</sup>	Mixed
K1 Prologis Logistics Warehouse	Gyeonggi Gimpo	Western Region	24Q3(F)	182,537 m <sup>2</sup>	Mixed
Megawise Logistics Center	Incheon Seo-gu	Western Region	24Q3(F)	142,870 m <sup>2</sup>	Dry
Shinwa MTV Logistics 1BL Center	Gyeonggi Siheung	Western Region	24Q3(F)	139,182 m <sup>2</sup>	Mixed
Yeoju Jangbong Logistics Center	Gyeonggi Yeosu	Eastern Region	24Q3(F)	122,146 m <sup>2</sup>	Dry
Anseong Seongwoon Complex Logistics Center	Gyeonggi Anseong	Southern Region	24Q3(F)	138,400 m <sup>2</sup>	Mixed
Gyeonggi Logistics Center	Gyeonggi Anseong	Southern Region	24Q4(F)	99,186 m <sup>2</sup>	Mixed
Incheon New Complex Logistics Center	Incheon Yeosu-gu	Western Region	24Q3(F)	77,330 m <sup>2</sup>	Mixed
Daekwang Ansan Complex Logistics Center	Gyeonggi Ansan	Southern Region	24Q3(F)	74,164 m <sup>2</sup>	Mixed
Logifore Complex Logistics Center	Gyeonggi Yongin	Southern Region	24Q4(F)	66,536 m <sup>2</sup>	Mixed
Logifore Seoson Logistics Center	Gyeonggi Yongin	Southern Region	24Q4(F)	39,325 m <sup>2</sup>	Mixed
Incheon Jangjeon-ri GNR Logistics Center	Gyeonggi Incheon	Eastern Region	24Q3(F)	36,260 m <sup>2</sup>	Mixed

Figure 3: New supply to logistics warehouses in the metropolitan area in the second half of 2024

### 2.2. Vacancy Rate and Rental Status by Region

2024년 수도권 상온 물류센터 평균 공실률은 16.9%로 지난 하반기 대비 6.6%p 상승했다. 저온 평균 공실률은 41.2%로, 5.7%p 올랐다(Rsquare, 2024). 특히, 서부권(인천·시흥·안산·김포)의 상온 물류센터 공실률은 20.2%, 저온시설은 66.9%로 2023년 하반기 대비 각각 8.1%p, 12.4%p 상승했다(JLL Korea, 2024). 이 같은 공실률 상승은 신규 공급된 물류센터들이 사전에 임차인을 확보하지 못한 채 공급되었기 때문으로 저온 물류창고의 공실률이 유지되면서 전체 공실률 증가에 기여하였다. 저온 물류창고의 수요 부족은 코로나19 팬데믹 이후 예상보다 더딘 회복 속도를 보이고 있다(JLL Korea, 2024).

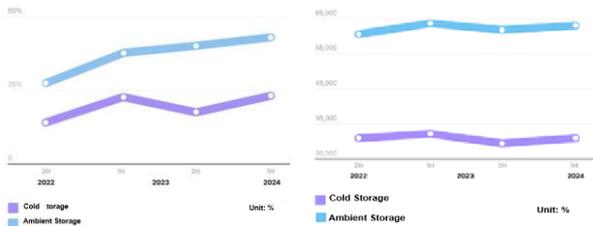


Figure 4: Vacancy rate and rent trends of logistics warehouses in the metropolitan area

2023년 동남권의 상온 실질 임대료는 25,800원/평으로 조사되어 전년 대비 0.3% 하락하였다. 동남권에 가장 많은 공급이 있었지만, 입지적 강점에 따른 높은 수요로 임대료 하락은 크지 않은 것으로 보여진다. 반면, 저온 실질 임대료는 54,900원/평으로 전년 대비 4.1% 하락하였다. 서남권의 상온 실질 임대료는 34,400원/평으로 조사되어

전년 대비 6.9% 하락하였으며, 저온 실질 임대료는 60,700원/평으로 전년 대비 11.2% 하락하였다. 중남부권의 상온 실질 임대료는 25,400원/평으로 조사되어 전년 대비 1.5% 하락하였으며, 저온 실질 임대료는 49,700원/평으로 7.1% 하락하였다. 수도권 전 권역에서 실질 임대료 하락이 관측되고 있으며, 특히 준공 1~2년 내 신축 물류센터의 경우 상온 실질 임대료는 전년 대비 6% 하락하였고, 저온 실질 임대료는 전년 대비 16% 하락하였다. 물류·유통의 특성상 입지에 따라 물류 비용, 인력 수급 용이성, 타겟 고객군 등 물류 운영 비용이 크게 달라지며 이전 비용도 높은 편이어서 신축 물류센터로의 이전이 활발하지 않은 편이다. 이로 인해 신축 물류센터 간에 신규 임차인 유치 경쟁은 더욱 심화될 것으로 전망되며(Savills, 2024), 2024년 임대료도 변화의 폭이 작다. 수도권 상온 물류센터 3.3m<sup>2</sup>당 평균 임대료는 33,106원, 저온 물류센터 임대료는 61,951원이다. 각각 646원, 840원 소폭 상승했다(Rsquare, 2024).

### 3. Analysis of Changes in the Logistics Market in the Metropolitan Area

#### 3.1. Market Change Factors

##### 3.1.1. Increase in single-person households and changes in consumption trends

1인 가구는 수도권에서 전체 가구의 약 47%를 차지하며, 개인의 상황, 성향, 고물가로 인해 상대적으로 저렴한 온라인 상품 소비가 증가하였으며, 필요에 맞게 소량 구매와 빠른 배송을 선호하는 소비 패턴을 보이고 있습니다(통계청, 2024; 오픈서베이, 2023; 국가물류통합정보센터, 2023). 이에 따라 생활물류가 증가하면서 냉동·냉장 창고 수요가 지속적으로 확대되고 있습니다.

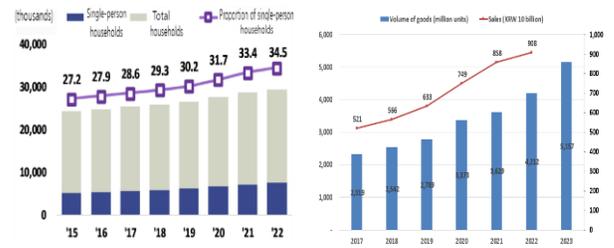


Figure 5: Increase in single-person households and domestic delivery market size and growth trend

### 3.1.2. Online shopping and e-commerce market growth

전자상거래 시장은 연평균 15% 이상의 성장률을 기록하고 있으며, 특히 수도권에서는 새벽배송과 당일배송 같은 고속 물류 서비스가 필수 요소로 자리 잡고 있다(Mardor Intelligence, 2024). 2021년 온라인 쇼핑 거래액은 160조 원을 기록했으며, 이 중 신선식품 분야는 59.26%의 성장률을 보였다(통계청, 2024).



Figure 6: Online and e-commerce shopping trends

코로나19 팬데믹은 비대면 소비를 일상화시키며, 수도권의 물류창고 집중도를 높이는 계기가 되었다. 물류망 최적화를 위해 수도권 주요지역(이천, 용인, 안성 등)에 물류창고 수요가 급증하였다(Cushman & Wakefield, 2024; CBRE, 2023).

## 3.2. Forecast of Logistics Demand in the Metropolitan Area

### 3.2.1. Short-term outlook (2023-2025)

수도권은 1시간 내 배송 서비스를 실현하기 위한 중심지로, 기존 물류창고 집적지 외에도 신규 부지 개발 수요가 확대될 것이다. 물류시장 주요 사업자(대형 e-커머스 기업, 유통사)의 수도권 물류센터 확장은 연평균 8% 증가할 것으로 예상되며, 저온 물류창고에 대한 투자가 집중되며, 냉동·냉장 물류 수요가 전체 물류창고 수요의 약 30%를 차지할 것으로 전망된다(Savills Korea, 2023; Cushman & Wakefield, 2023).

### 3.2.2. Mid- to long-term outlook (2025-2035)

인구 감소와 함께 수도권 내 물류 창고 수요는 점진적인 둔화를 보일 가능성이 있지만, 기존 물류창고 직접적인

이천, 용인, 안성 외에도 김포, 평택, 남양주 등 e-커머스 성장과 글로벌 물류기업의 국내 진출이 새로운 수요를 창출할 것이다. 또한, 스마트 물류 기술(로봇, 자동화 창고 관리 시스템) 도입으로 기존 물류창고의 효율성이 증가하며, 신규 창고의 입지 조건은 더욱 정교하게 설계될 것이며, 수도권 동남권(용인, 이천)지역의 고속도로 접근성을 기반으로 한 인근 충청권(평택, 천안 등)으로 물류 거점이 확장되면서 수도권 물류창고와의 연계성이 강조될 것이다(국토교통부, 2023; Savills Korea, 2023; Cushman & Wakefield, 2024).

## 3.3. Major Demand Fluctuation Factors

### 3.3.1. Increase in courier and transportation volume

국내 택배시장은 2022년 기준 연간 40억 건을 돌파했으며, 수도권 지역이 전체 물량의 약 60%를 소화하고 있으며, 빠른 배송 요구 증가로 수도권 내 물류창고 분포는 고속도로 및 주요 교통망 근처로 집중될 전망이다.

### 3.3.2. Expansion of cold logistics market

신선식품과 바이오 의약품 유통의 확대는 저온 물류창고에 대한 장기적인 수요를 보장할 것이며, 수도권 저온 물류창고 임대료는 상온 대비 2배 이상 높지만, 투자 대비 높은 수익률로 인해 투자 유인이 강화되고 있다.

### 3.3.3. Global supply chain changes

글로벌 물류기업들이 수도권에 물류센터를 구축함으로써 수도권의 국제 물류 허브로서의 역할이 강화되고 있다.

## 4. Feasibility Analysis of Logistics Warehouse Business in Southern Gyeonggi Province

### 4.1. Feasibility Analysis of Logistics Warehouse in Namsa-eup, Yongin-si

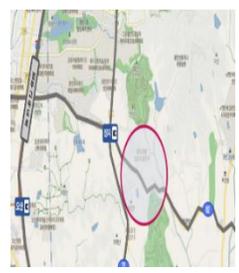
#### 4.1.1. Product overview

남사읍 사례지는 82번 국도 장지IC까지 5분내 진입이 가능하며, 경부고속도로 오산IC까지는 15분내 진입 가능한 곳에 위치해 있으며 서울-분당-용인-안성-천안(평택)간 23번 국지도를 통해 접근이 가능해 접근성이 매우 뛰어나다. 또한 고속도로와 국지도를 통해 서울, 과천, 인천, 안산, 안성, 안양, 평촌, 당진, 동탄, 오산, 안성, 수원 등 수도권 지역 및 인구집중지역 접근이 매우 용이하다.

대상부지는 자연녹지지역이며 대지면적은 56,570m<sup>2</sup> (17,112평), 건축연면적은 133,420m<sup>2</sup>(40,360평)이다.

**Table 1: Case paper overview**

Category	Details				
Location	Nam-sa-eup, Cheoin-gu, Yongin-si, Gyeonggi-do				
Zoning Area	Planned Industrial Area				
Land Area	56,570 m <sup>2</sup> (17,112 pyeong)				
Building Area	25,360 m <sup>2</sup> (7,671 pyeong)				
Total Floor Area	133,420 m <sup>2</sup> (40,360 pyeong)				
Transportation Network					
Building Coverage Ratio	49%	Floor Area Ratio	194%	Average Slope	10.5°
Scale	2 underground floors, 4 above-ground floors		Structure	PC Structure	



**4.1.2. Profitability Analysis**

남사읍 사례지 토지매입비는 평당 400만원으로 약 684억이다. 상온창고 건축비는 m<sup>2</sup>당 약 81.7만원(평당 300만원)으로 약 898억원이며, 저온창고 건축비는 m<sup>2</sup>당 약 121만원(평당 400만원)으로 약 416억원으로 전체 건축비는 약 1,314억원이다.

**Table 2: Estimated Expenditure(100% Equity)**

Category	Area (m <sup>2</sup> /pyeong)	Unit (pyeong, 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	
Land	Land Purchase	56,568.60 m <sup>2</sup> (17,112pyeong)	400	6,844,800
	Acquisition Tax	4.6% of transaction price	4.6%	314,861
	Consulting Fee	1% of land purchase price	1.0%	68,448
	Design & Planning Fees	Preliminary cost 6, Civil Engineering 10, Building Design 14	-	300,000
	Development Fee	(Appraisal Value after Completion - Land Purchase Price - Civil Works) * 0.25%	-	30,000
	Operating Costs	10 million KRW/month	24 months	24,000

	Land Conversion Tax	-	-	5,000	
	Final Survey	-	-	10,000	
	Others	Complaints, trust fees, surveys, miscellaneous fees (3% of project cost)		200,000	
Building	Construction Cost	Ambient Temperature	29,960	300	8,988,000
		Cold Storage	10,400	400	4,160,000
	Building Acquisition Tax	Building Component		3.16%	284,021
Total				21,260,000	

최소자기자본(토지자기자본10%+인허가비용 등)의 경우는 금융비용을 제외한 순수 투자금액이다.

**Table 3: Minimum Equity Capital(Land Equity 10% + License Fee, etc.)**

Category	Rate	Unit (pyeong, 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	
Land	Land Purchase Price	10%	400	684,480
	Acquisition Tax	actual market price	4.6%	314,861
	Sales Consulting Fee	1% of land purchase price	1.0%	-
	Design & Planning Fees	Preliminary cost 6, Civil Engineering 10, Building Design 14	-	300,000
	Development Charges	(Appraisal Value after Completion - Land Purchase Price - Civil Works) * 0.25%	0%	30,000
	Operating Costs	10 million KRW/month	24 month	24,000
	Land Conversion Tax	-	-	5,000
	Athers	Complaints, trust fees, surveys, miscellaneous fees (2% of project cost)		200,000
Building	Construction Cost	100% Loan	-	-
	Building Acquisition Tax	Building Component	3.16%	284,021

Land & Building 80%, 1.5 years	(10% Land + 100% Building) * 2 years	3.00%	474,984
Total		2,395,794	

운영비용은 급여, 전기료, 화재보험, 건물유지관리비로 나누어지며, 급여의 산출기준은 면적대비 20명의 관리인원 투입을 가정하였다.

**Table 4: Operating expenses**

Category		Calculation Basis	Monthly Amount (10,000 KRW)	Annual Expense (10,000 KRW)
General casts	Salaries	20 Staff	300	72,000
	Electricity	-	6,000	72,000
	Fire Insurance	-	3,000	36,000
	Building Maintenance	-	5,000	60,000
Total				240,000

인근 시세를 반영하여 상온창고 임대료는 평당 2.6만원으로 산정하고, 저온창고 임대료는 평당 5.6만원으로 산정했다.

**Table 5: Estimated Revenue (Sales)**

Category	Area (pyeong)	Rent Including Management Fee (10,000 KRW)	Annual Rent Fee (10,000 KRW)	Utilization Rate (90%)
Ambient Storage	10,047	2.6	31,346.64	2,821.19
Cold Storage	10,047	5.6	69,888	6,289.92
Subtotal			101,234.64	9,111.11

총투자 대비 창고의 예상수익률은 9.0%이다. 수익률 6% 이상은 개발이 적합하므로 본 사업지의 경우 창고로서의 개발은 적합하다.

**Table 6: Estimated Return**

Category	Estimated Expenditure (10,000 KRW)	Estimated Total Revenue (10,000 KRW)		Estimated Return
		Operating Costs	Annual Revenue	
Return on Total Investment	21,260,000	240,000	911,112	9.0%
		671,112		

## 4.2. Feasibility Analysis of Logistics Warehouse in Miyang-myeon, Anseong

### 4.2.1. Product overview

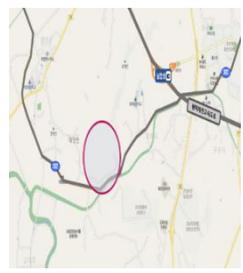
미양면 사례지는 평택-음성 간 고속도로 남안성IC에서 2km 지점에 위치해 있으며 북진천IC, 중부고속도로까지 10분 내 진입이 가능한 위치에 있다.

또한 경부고속도로는 10분 진입, 서해안고속도로는 20분 진입, 영동고속도로의 용인IC는 20분 진입, 양지IC는 30분 이내 진입이 가능하다.

2023년 개통 예정인 제2경부고속도로 남안성IC까지는 5분 이내 진입이 가능하며 23번 국지도 4차선에 접해있으며 23번국지도와 38국도를 통해 용인, 평택, 동탄, 오산, 수원, 안산, 안양, 분당, 서울 등 수도권 인구 집중지역 접근이 용이하다. 대상부지는 계획관리지역으로 대지면적은 38,949㎡(11,993평), 건축연면적은 33,057.85㎡(10,000평)이다.

**Table 7: Case paper overview**

Category	Details				
Location	Miyang-myeon, Anseong-si, Gyeonggi-do				
Zoning Area	Natural Green Zone				
Land Area	38,949.00㎡ (11,993 pyeong)				
Building Area	7,690.00㎡ (2,326 pyeong)				
Total Floor Area	33,057.85㎡ (10,000 pyeong)				
Building Coverage Ratio	20.00%	Floor Area Ratio	85.00%	Average Slope	17°
				Structure	
Scale	2 underground floors, 2 above-ground floors				



### 4.2.2. Profitability Analysis

사업의 안전성 확보를 위해 본인자본을 20%로 설정한 사업이다. 또한, 본 사업지의 경우에는 토지만을 개발하고 매각했을 경우와 창고까지 건축한 후에 매각했을 경우 2가지 사례를 들어 비교하였다.

**Table 8: Land Development and Sale (100% Own Equity / 20% Own Equity, 80% Loan)**

Category	Area (㎡/pyeong)	100%		20%, 80%	
		Unit (㎡, 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	Unit (㎡, 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)

Land	Land Purchase Price	40,442.9m <sup>2</sup> /12,234 pyeong	12.75	515,768.6	Total Amount * 20%	103,153.7
	Civil Engineering	-	100	122,340	100	122,340
	Acquisition Tax	Actual Transaction Price	1.2% (Exemption)	5,931.3	1.2%	6,189.2
	Sales Consulting Fee	1% of land purchase price	1.0%	5,157.7	1.0%	5,157.7
	Legal Fees	-	-	3,000	-	3,000
	Design & Planning	Preliminary cost 2, Civil Works 3.5, Building Design	-	85,000	-	85,000
	Operating Costs	10 million KRW/month	24 months	24,000	24 months	24,000
	Contingency Fund	1% of total project cost	-	30,000	-	30,000
	rock excavation	Excavation Income	-	-100,000	-	-
Loan	Interest: 6%, Progress-Based Payment: 3%	80% of the total project cost, duration: 1 year	-	-	4.0%	16,504.6
	rock excavation	Cash Inflow (before sale after rock excavation): approximately 2 years	-	-	-	-100,000
Total			691,197.6	307,345.2		

**Table 9: Estimated Revenue (Sales) – Land Development and Sale Only**

(Unit: KRW 10,000, %)

Investment Funds	Amount	Price per Pyeong	Expected Sale Price	Profit Margin	Estimated Return
Total Investment Funds	691,197.6	80	978,696.4	287,498.8	42
		100	1,223,370.5	532,172.9	77
		120	1,468,044.6	776,847	112
Return on Equity	3,073,452	80	978,696.4	287,498.8	94
		100	1,223,370.5	532,172.9	13
		120	1,468,044.6	776,847	253

\* Acquisition tax benefits amounting to KRW 1.8 billion must be repaid upon sale

상온창고 건축비는 m<sup>2</sup>당 약 66.55만원(평당 220만원)으로 약 220억이며, 전체 지출대비 70.23%를 차지하며 저온창고 건축비는 m<sup>2</sup>당 약 105.9만원(평당 350만원)으로 약

350억이다.

**Table 10: Estimated Expenditure (Ambient/Cold Storage – 100% Own Equity) – Post-Construction Sale**

Category	Area (m <sup>2</sup> /pyeong)	Ambient Storage		Cold Storage			
		Unit (m <sup>2</sup> , 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	Unit (m <sup>2</sup> , 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)		
Land	Land Purchase Price	40,442.98 m <sup>2</sup> / 12,234 pyeong	12.75	515,768.6	12.75	515,768.6	
	Civil Engineering	-	100	122,340	100	122,340	
	Acquisition Tax	Actual transaction price	1.2%	5,931.3	1.2%	5,931.3	
	Sales Consulting Fee	1% of land purchase price	1.0%	5,157.7	1.0%	5,157.7	
	Legal Fees	-	-	3,000	-	3,000	
	Design & Planning Fees	Preliminary 2, Civil Works 3.5, Building Design 3, Supervision 2	-	105,000	-	130,000	
	Development Charges	(Appraisal Value after Completion - Land Purchase Price - Civil Works) * 0.25%	-	10,000	-	10,000	
	Operating Costs (3years)	10 million/month	36 months	36,000	36 months	36,000	
	Contingency Fund	Complaints and others	-	50,000	-	50,000	
	Land Conversion Tax	-	-	2,000	-	2,000	
	Final Survey	-	-	5,000	-	5,000	
	rock excavation	Rock Material Sales	-	-100,000	-	-100,000	
	Building	Building Acquisition Tax	80% of the total project cost, duration: 2 years	0.79%	17,380	--	27,650
		Loan	80% of total project cost(6% interest, progress-based payment 3%)	80% of the total project cost, duration: 1 years	3.00	65,178.4	3.00
	Sale Trust Fee				20,000		20,000

	Client Consulting Fee	1-month rent	-	25,000	-	50,000
	Post-Completion Sale Fee	1% of sale price	-	45,000	-	45,000
합계				3,132,756		4,524,226

본 사업장은 인허가 후 토석채취를 통한 골재매각 수익이 10억원 정도 예상되는 사업장으로 수익률분석 시 현금유입 10억을 설정하였다.

**Table 11: Estimated Expenditure (Room Temperature/Cold Storage - 20% Self-Funding, 80% Financial Loan)**

Category	Ratio	Ambient Storage		Cold Storage				
		Unit (m <sup>2</sup> , 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	Unit (m <sup>2</sup> , 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)			
Land	Land Purchase Cost	20%	12.75	103,153.7	12.75	103,153.7		
	Civil Engineering	40,442.98m <sup>2</sup> /12,234Pyeong	3.025	122,340	3.025	122,340		
	Acquisition Tax	Actual Transaction Amount (Tax Benefits)	1.2%	5,931.3	1.2%	59,313		
	Sales Consulting Fee	1% of Land Purchase Cost	1.0%	5,157.7	1.0%	5,157.7		
	Legal Fees		-	3,000		3,000		
	Design& Planning Fees	Feasibility Study 2, Civil Design 3.5, Construction Design 3, Supervision 2	-	105,000	-	130,000		
	Development Charges	(Post-completion Appraisal Price - Land Purchase Cost - Civil Engineering Cost) * 0.25%	0.0%	10,000	0.0%	10,000		
	Operating Costs	10 million/month	36 months	36,000	36 months	36,000		
	Contingency Fund	Complaints and others	-	50,000	-	50,000		
	Land Conversion Tax	-	-	2,000	-	2,000		
	Final Survey	-	-	5,000	-	5,000		
	rock excavation	Cash Inflow	-	-100,000	-	-100,000		
	Buil	Construc	10%	10%	66.55	220,000	105.87	350,000

Building	Acquisition Costs	(Profit from Land Development)				
	Building Acquisition Tax	Tax Benefits for Building Portion	0.79%	17,380	0.79%	27,650
Loan	80% of total project cost(6% interest, progress-based payment 3%)	80% of the total project cost, duration: 2 years	3.00	65,178.4	3.00	96,378.4
	Resale Trust Fees			20,000		20,000
	Client Consulting Fee	Monthly Rent for 1 Month	-	25,000	-	25,000
	Post-Completion Sale Fee	1% of Sale Price	-	45,000	-	45,000
Total				740,141.2		936,611.2

상온창고 운영비용은 급여, 전기료, 화재보험, 건물유지 관리비로 나뉘며 년 운영기준 25,200만원의 비용이 발생한다. 급여의 산출기준은 면적대비 15명의 관리인원 투입을 가정하였다.

**Table 12: Operating Costs (Ambient Storage/Cold Storage)**

Category	Basis	Monthly Amount (10,000 KRW)		Annual Cost (10,000 KRW)			
		Ambient Storage	Cold Storage	Ambient Storage	Cold Storage		
General Costs	Salaries	3 employees	15 employees	300	300	10,800	54,000
	Electricity Costs	-	-	500	3,000	6,000	36,000
	Fire Insurance	-	-	200	400	2,400	4,800
	Building Maintenance	-	-	500	1,000	6,000	12,000
Total						25,200	106,800

인근 시세를 반영하여 상온창고 임대료는 평당 2.5만원으로 산정하고, 저온창고 임대료는 평당 5.3만원으로 산정했다.

**Table 13: Projected Revenue (Sales)**

Category	Area (pyeong)	Rent (10,000 KRW) incl. management fees	Annual Rent (10,000 KRW)	Utilization Rate (90%)
Ambient Storage	10,000	2.5	300,000	-
Cold Storage	10,000	5.3	636,000	-
소계			936,000	

총투자 대비 상온 창고의 예상수익률은 8.8%이며, 저온 창고의 예상수익률은 11.7%이다. 수익률 6%이상은 개발이 적합함으로 본 사업지의 경우 상온·저온창고 모두 개발은 적합하다.

**Table 14: Case paper overview**

Category		Projected Expenses (10,000 KRW)	Projected Total Revenue (10,000 KRW)		Projected Return Rate
			Operating Costs	Annual Revenue	
Total Investment ROI	Ambient Storage	3,132,756	25,200	300,000	8.8%
			274,800		
	Cold Storage	4,524,226	106,800	636,000	11.7%
			529,200		

### 4.3. Feasibility Analysis of Logistics Warehouse in Paengseong-eup, Pyeongtaek-si

#### 4.3.1. Product overview

평성읍 사례지는 평택-안성-천안 간 고속도로 양노IC에서 2km 지점에 위치해 있으며 서해안고속도로 비봉IC에서 5km떨어진 곳에 위치하고 있다. 서서울IC까지 19분 이내 진입이 가능한 위치에 있다.

또한 고속도로와 국지도를 통해 서울, 과천, 인천, 안산, 안성, 과천, 안양, 평촌, 평택, 동탄, 오산, 용인, 수원 등 인구 집중지역 접근 용이하다.

대상부지는 계획관리지역 전체부지의 면적은 14,701㎡ (4,860평), 건축연면적은 22,240.00㎡(6,727.6평)이다.

**Table 15: Case paper overview**

Category	Details
Location	Pyeongseong-eup, Pyeongtaek-si, Gyeonggi-do
Zoning Area	Planned Industrial Area/Agricultural Area

Land Area	15,908.00㎡ (4,812.17 pyeong)				
Building Area	5,990.00㎡ (1,811.98 pyeong)				
Total Floor Area	22,240.00㎡ (6,727.6 pyeong)		Transportation Network		
Building Coverage Ratio	37.65%	Floor Area Ratio	99.01%	Average Slope	5°
Scale	1 underground floors, 3 above-ground floors		Structure	PC Structure, PEB Structure	

#### 4.3.2. Profitability Analysis

평성읍 사례지 토지매입비는 ㎡당 60.5만원(평당 200만원)으로 약 96.2억으로 본인자본 100%의 경우에는 상온 창고의 경우 전체 지출대비 36.21%를 차지하고 저온창고의 경우 전체 지출대비 26.93%를 차지한다. 상온창고의 건축비는 ㎡당 약 66.5만원(평당 220만원)으로 약 148억원이며, 전체 지출대비 55.68%를 차지하고 저온 창고의 건축비는 ㎡당 약 105.9만원(평당 350만원)으로 약 357억원이며, 전체 지출대비 65.88%를 차지한다.

**Table 16: Estimated Expenditure(100% Equity)**

Category	Area (㎡ /pyeong)	Ambient Storage		Cold Storage		
		Unit (㎡, 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	Unit (㎡, 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	
Land	Land Purchase Cost	15,907 ㎡ / 4,812pyeong	60.5	962,434	60.5	962,434
	Acquisition Tax	Actual transaction price	4.6%	44,272	4.6%	44,272
	Resale Consulting Fee	1% of land purchase cost	1.0%	9,624.3	1.0%	9,624.3
	Design & Planning Fees	Feasibility 1, Civil 1.5, Architectural 1.5	-	45,000	-	45,000
	Development Fees	((Post-completion appraisal - Land Purchase - Civil Works) * 0.25%)	-	10,000	-	10,000
	Operating Costs	Monthly 10 million KRW	24 months	24,000	24 months	24,000
	Land Use Change Tax	-	-	5,000	-	5,000

	Final Survey	-	-	10,000	-	10,000
	Contingency Reserve	1% of total project cost	-	26,000	-	35,000
Build-ing	Construction Costs	22,241 m <sup>2</sup> / 6,728pyeong	665	480,076.4	1,059	2,354,667
	Building Acquisition Tax	Building portion	3.16%	46,770.4	3.16%	74,407.4
Total				2,658,141.2		3,574,404.7

최소자기자본(자기자본20%+금융자본80%)의 경우에는 토지매입비 20%, 건축비 10% 부담으로 상온창고 토지비의 경우 전체 지출대비 32.36%를 차지하고 저온창고 토지비의 경우 전체 지출대비 26.11%를 차지한다. 상온창고의 건축비는 m<sup>2</sup>당 약 60.5만원(평당 200만원)으로 약 14.8억원이며, 전체 지출대비 24.88%를 차지하고 저온 창고의 건축비는 m<sup>2</sup>당 약 105.9만원(평당 350만원)으로 약 23.5억원이며, 전체 지출대비 31.94%를 차지한다.

**Table 17: Minimum Equity Capital(Land Equity 10% + License Fee, etc.**

Category	Ratio	Ambient Storage		Cold Storage			
		Unit (m <sup>2</sup> , 10,000 KRW)	Expend-iture (10,000 KRW)	Unit (m <sup>2</sup> , 10,000 KRW)	Expen-diture (10,000 KRW)		
L a n d	Land Purchase Cost	20%	60.5	192,486.8	60.5	192,486.8	
	Acquisition Tax	Actual transaction price	4.6%	44,272	4.6%	44,272	
	Resale Consulting Fee	1% of Land Purchase Cost	1.0%	9,624.3	1.0%	9,624.3	
	Design& Planning Fees	-	-	45,000	-	45,000	
	Development Fees	(Post-completion Appraisal - Land Purchase - Civil Works) * 0.25%	-	10,000	-	10,000	
	Operating Costs	Monthly 10 million KRW	24 months	24,000	24 months	24,000	
	Land Use Change Tax	-	-	5,000	-	5,000	
	Final Survey	-	-	10,000	-	10,000	
Contingency Reserve	1% of Total Project Cost	-	5,900	-	7,300		
Build-ing	Construction Costs	10 %	10% (Land Development Profit)	66.5	148,007.6	10.59	235,466.7

	Building Acquisition Tax	Building Portion	3.16%	46,770.4	3.16%	74,407.4
L o a n	Land/Buildi ng 80% Duration: 1 year and 6 months	Land + Building) 80%, 2 years	3.00%	58,619.4	3.00%	79,610.4
	Total			594,671.8		737,167.7

상온창고 운영비용은 급여, 전기료, 화재보험, 건물유지 관리비로 나누어지며, 년 운영기준 94,800만원의 비용이 발생한다. 급여의 산출기준은 면적대비 3명의 관리인원 투입을 가정하였고, 저온창고 운영비용은 년 운영기준 120,000만원의 비용이 발생한다. 급여의 산출기준은 면적대비 10명의 관리인원 투입을 가정하였다.

**Table 18: Operating Costs (Ambient Storage/Cold Storage)**

Category	Basis		Monthly Amount	Annual Cost	
	Ambient Storage	Cold Storage		Ambient Storage	Cold Storage
General Costs	Salaries	3 employees	300	10,800	36,000
	Electricity Costs	-	5,000	60,000	
	Fire Insurance	-	1,000	12,000	
	Building Maintenance	-	1,000	12,000	
Total				94,800	120,000

인근 시세를 반영하여 상온창고 임대료는 평당 2.5만원으로 산정하였다.

**Table 19: Estimated Revenue (Sales)**

Category	Area (pyeong)	Rent (10,000 KRW incl. management fees)	Annual Rent (10,000 KRW)	Utilization Rate (90%)
Ambient Storage	6,728	2.5	20,182.86	
Cold Storage	-	-	-	-
Subtotal			20,182.86	

총투자 대비 상온 창고의 예상수익률은 4.0%이며, 저온 창고의 예상수익률은 9.1%다. 수익률 6%이하는 개발부 적합 함으로 본 사업지의 경우 상온창고로의 개발은 부적합하다.

**Table 20: Projected Return Rate**

Category		Projected Expenses (10,000 KRW)	Projected Total Revenue		Projected Return Rate
			Operating Costs (10,000 KRW)	Annual Revenue (10,000 KRW)	
Total Investment ROI	Ambient Storage	2,658,141.2	94,800	201,828.6	4.0% (투자부적합)
			107,028.6		
	Cold Storage	3,574,404.8	120,000	444,022.9	9.1%
			324,022.9		

**4.4. Feasibility Analysis of Logistics Warehouse Project in Bubal-eup, Icheon**

**4.4.1. Product overview**

부발읍 사례지는 3번국도(광주-장호원) 부발IC 나들목 인근에 위치해 있으며, 42번국도(용인-여주) 4차선에 접하여 있으며, 중부, 영동, 제2영동, 내륙고속도로중앙에 있어 전국물량을 집중시키기에 용이하다. 또한, 전국 물량을 서울, 경기로 운송되는 교통망이 잘되어 있어 물류비용절감을 위한 최적의 입지에 위치해 있다.

대상부지는 계획관리지역이며 대지면적은 20,604.96m<sup>2</sup> (6,223평), 건축연면적은 24,793.39m<sup>2</sup>(7,500평)이다.

**Table 21: Case paper overview**

Category	Details				
Location	Gobaek-ri, Bubal-eup, Icheon-si, Gyeonggi-do				
Zoning Area	Planned Industrial Area				
Land Area	20,604.96m <sup>2</sup> (6,223 pyeong)				
Building Area	8,264.46m <sup>2</sup> (2,500 pyeong)				
Total Floor Area	24,793.39m <sup>2</sup> (7,500 pyeong)				
Transportation Network					
Building Coverage Ratio	40.00 %	Floor Area Ratio	121.00%	Average Slope	10°
Scale	1 underground floors, 2 above-ground floors		Structure	-	



**4.4.2. Profitability Analysis**

부발읍 사례지 토지매입비는 m<sup>2</sup>당 24.8만원(평당 82만

원)으로 약 51억원이며, 본인자본 100%의 경우에는 전체 지출대비 23.55%를 차지한다. 건축비는 m<sup>2</sup>당 약 60.5만원(평당 200만원)으로 약 150억원이며, 전체 지출대비 69.22%를 차지한다. 최소자기자본의 경우에는 전체 토지비 약 51억원 중 30%인 약 15.3억원으로 전체 지출대비 33.34%를 차지하며 전체 건축비 약 150억원 중 10%인 약 15억원으로 전체 지출대비 32.66%를 차지한다.

**Table 22: Projected Expenditures (100% Self-Funding)**

Category	Area (m <sup>2</sup> /pyeong)	Unit (m <sup>2</sup> , 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	
Land	Land Purchase Cost	20,571.90m <sup>2</sup> (6,223pyeong)	24.8	510,286
	Civil Engineering	-	-	-
	Acquisition Tax	Actual transaction price	1.2%	5,868.3
	Resale Consulting Fee	1% of Land Purchase Cost	1.0%	5,102.9
	Design& Planning Fees	-	-	80,000
	Development Fees	(Post-completion Appraisal - Land Purchase - Civil Works) * 0.25%	0.0%	-
	Land Use Change Tax	-	-	3,000
	Final Survey	-	-	2,000
Building	Construction Costs	24,793.39m <sup>2</sup> (7,500pyeong)	60.5	1,500,000
	Building Acquisition Tax	Building Portion	0.79%	11,850
Loan	80% of Total Project Cost, 1.6 Years		3.00%	48,246.9
Total				2,166,954

본 사례의 경우는 토지주의 요청에 따라 계약 시 토지 자기자본의 30%가 투자된 사례이다.

**Table 23: Minimum Self-Funding (Land 30% + Permits and Other Costs)**

Category	Ratio	Unit (m <sup>2</sup> , 10,000 KRW)	Expenditure (10,000 KRW)	
Land	Land Purchase Cost	7	24.8	153,085.8
	Civil Engineering	-	-	-
	Acquisition Tax	Actual transaction price	1.2%	5,868.3
	Resale Consulting Fee	1% of Land Purchase Cost	1.0%	5,102.9

	Design & Planning Fees	-	-	80,000
	Development Fees	(Post-completion Appraisal - Land Purchase - Civil Works) * 0.25%	-	-
	Land Use Change Tax	-	-	3,000
	Final Survey	-	-	2,000
Building	Construction Costs	10%	10% (Land Development Profit)	60.5
	Building Acquisition Tax	Building Portion		0.79%
Loan	-	80% of Total Project Cost, 1.6 Years		3.00%
Total				459,153.8

운영비용은 년 96,000천원의 비용이 발생한다. 급여산출은 상온창고임으로 관리인원 1명으로 산정하였다.

**Table 24: Operating Costs**

Category		Basis	Monthly Amoun (10,000 KRW)	Annual Cost (10,000 KRW)
General Costs	Salaries	1 employee	300	36,000
	Electricity Costs		-	-
	Fire Insurance		200	2,400
	Building Maintenance		300	3,600
Total				9,600

인근 시세를 반영하여 상온창고 임대료는 평당 2.5만원으로 산정하였다.

**Table 25: Estimated Revenue (Sales)**

Category	Area (Pyeong)	Rent(10,000 KRW, incl. Management f	Annual Rent (10,000 KRW)	Utilizati on Rate (90%)
Ambient Storage	7,500	2.4	21,600	
Cold Storage	-	-	-	-
Subtotal			21,600	

총 투자대비 예상수익률은 9.5%로 투자가 적합하다.

**Table 26: Projected Return Rate**

Category	Projected Expenses (10,000 KRW)	Projected Total Revenue (10,000 KRW)		Projected Return Rate
		Operating Costs (10,000 KRW)	Annual Revenue (10,000 KRW)	
Total Investment ROI	2,166,354	9,600	216,000	9.5%
		206,400		

경기 남부권 안성시, 용인시 평택시, 이천시의 사업타당성 분석 결과는 안성시는 규제가 완화된 지역으로, 경부고속도로 접근성이 뛰어나 예상 수익률은 상온창고 8.8%, 저온창고 11.7%로 투자 가치가 높게 분석되었다. 용인시는 기존 물류창고 집적 지역으로, 고속도로와 국도로 연결성이 우수하여 상온창고와 저온창고 모두 안정적인 임대료와 높은 수익성을 보인다. 평택시는 입지적으로는 서부권보다 중·동부권이 우수하나, 상온창고의 예상 수익률이 4.0%로 낮아 부적하며, 이천시는 42번 국도를 통해 수도권 전역으로 물류 공급이 용이하며, 예상 수익률은 9.5%로 양호하다.

경제성 분석 결과 상온창고는 평균 임대료 평당 2.5만원, 예상 수익률 8~10%이고, 저온창고는 평균 임대료 평당 5.5만원, 예상 수익률 10~12%로 저온창고는 초기 투자비용이 높지만, 장기적으로 더 높은 수익성을 보장할 것으로 분석된다. 다만, 경기도에서의 물류창고 개발은 수도권이라는 지리적 이점을 활용하는 동시에, 환경 규제와 경쟁 심화에 대한 대응이 중요하다. 사업의 타당성 분석을 철저히 진행해 리스크를 줄이고 수익성을 극대화하는 전략이 필요하다.

## 5. Conclusions

물류시장 변화와 물류창고 사업타당성 분석을 수도권 지역의 물류수요 증가와 환경 변화에 초점을 맞추어 연구하였다. 본 연구에서는 경기 남부권(안성, 용인, 평택, 이천)을 중심으로 물류창고 개발의 타당성을 경제적, 입지적 관점에서 분석하였다.

수도권은 국내 인구의 절반이 밀집한 지역으로, 물류시장의 중심지로 자리 잡고 있으며, 1인 가구의 증가와 비대면 소비문화 확산으로 인해 물류창고 수요가 급증하고 있다. 특히, 저온 물류창고의 수요가 두드러지고 있으며, 이는 신선식품 및 바이오 의약품의 유통 확대와 밀접한

관련이 있다.

2024년 상반기 기준 수도권의 물류창고 누적 공급량은 약 33,000,000 m<sup>2</sup>에 달하며, 이는 전년 대비 증가하였으나, 공실률은 상온 물류창고에서는 16.9%, 저온 물류창고에서는 41.2%로 상승하고 있어, 공급 과잉과 시장 조정의 필요성이 대두되고 있다.

이에 따라 경기 남부권 지역인 용인, 안성, 평택, 이천을 사례로 분석한 결과, 대부분 지역에서 물류창고 사업이 경제적으로 타당성이 있는 것으로 나타났다. 특히, 저온 물류창고는 초기 투자비용이 크지만 장기적으로 높은 수익률을 기대할 수 있었다. 안성시의 분석결과 저온창고는 약 11.7%의 수익률을 기록하여 상온창고보다 더 높은 경제성을 보였다.

결론적으로, 경기 남부권은 물류창고 개발에 적합한 지역으로, 저온 물류창고와 같은 고부가가치 시설에 대한 투자가 유망할 것으로 판단된다. 그러나 개발 과정에서 공실률 리스크와 환경 규제에 대한 대응 전략이 필요하며, 이러한 요소를 고려한 장기적인 개발 계획이 요구된다.

Maeil Business Newspaper (2024, August 2), "Rising Vacancy Rates in Metropolitan Logistics Centers Built in a Rush," [https://www.mk.co.kr/news/realstate/11083373?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.mk.co.kr/news/realstate/11083373?utm_source=chatgpt.com).

Mardor Intelligence, E-commerce Market Size and Share Analysis - Growth Trends and Forecast (2024–2029), [https://www.mordorintelligence.kr/industry-reports/global-e-commerce-market?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.mordorintelligence.kr/industry-reports/global-e-commerce-market?utm_source=chatgpt.com).

Marketeat SEOUL(2024), Logistics 1H 2024.

Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2023), The 4th Comprehensive Logistics Facility Development Plan (2023-2027),

Ministry of Land, Infrastructure and Transport, <http://www.molit.go.kr/portal.do>

National Logistics Inform, <http://www.nlic.go.kr/nlic/front.action>

OpenSurvey (2024), 2023 Single-Person Household Trend Report.

Rsquare (2024), 2024 1H Logistics Market Real Report.

Savills Korea (2023), Korea Logistics Real Estate Market.

Savills Korea,(2024) Korea Commercial Real Estate Market Outlook – Part: Logistics Market.

Statistics Korea (2024), 2023 Population and Housing Census.

Statistics Korea (2024), December 2023 and Annual Online Shopping Trends.

## References

- Bae, G. H.(2008), "The Analysis of Economic Effects of Logistics Industry by Input-Output Table," *Journal of Logistics Studies*, 18(1), pp.159-178.
- Cho, H. S.(2010), "Analysis of Social and Economical effects of freezing and refrigeration's Logispark location on Pyeongtaek City", *Journal of Korean Regional Economic Studies*, 15, pp.63-80.
- Cushman & Wakefield (2024), Seoul Logistics Market Report.
- Cushman & Wakefield, (2023) Korea Logistics Market Report, 2023.
- Jeong, D. W., & Han, J. H.(2012), "An Analysis on the Economic Impacts of the Logistics Industry," *Journal of Logistics Studies*, 22(2), pp.203-226.
- Jeong, H. D., & Lee, S. H.(2011), "A Study of the Spill-Over Effect of Logistics Industry", *Journal of Logistics Studies*, 21(1), pp.131-153.
- Kang, S. H., & Lee, J. S.(2016), "A Study on Rent Determinants of Logistics Properties", *Journal of the Korea Real Estate Society*, 34(2), pp.389-408.
- Kil, H. M., & Han, J.O.(2019), "A Study of profitability analysis for warehouses -Focusing on the case of Anseong," *Journal of Condominium Law*, 32, 197-226.
- Korea Integrated Logistics Association, <http://koila.or.kr/>.
- Logistics Tenant Profile, "Can Icheon Maintain Its Reputation as a Logistics Hub?" [https://www.cushmanwakefield.com/ko-kr/south-korea/insights/logistics-tenant-profile-icheon-can-maintain-reputation-as-logistics-hub?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.cushmanwakefield.com/ko-kr/south-korea/insights/logistics-tenant-profile-icheon-can-maintain-reputation-as-logistics-hub?utm_source=chatgpt.com).