물류 부동산 시리즈 리포트

지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

2023년 11월호 **평택**



CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD

미국이 선택한 물류 최적지 '평택'

"전쟁은 무기가 아니라 보급이 결정한다"
세계 최대 강대국 미국은 군사기지를 선정시
물류측면을 가장 우선적으로 고려합니다.

'평택' 은 미군의 세계 최대 해외 군사 기지로
검증된 물류 입지라고 할 수 있습니다.

최근 우수한 물류 입지의 가치가 부각되며
많은 신규 물류 개발이 시도되고 있지만
투자 환경 악화로 많은 어려움을 겪고 있습니다.

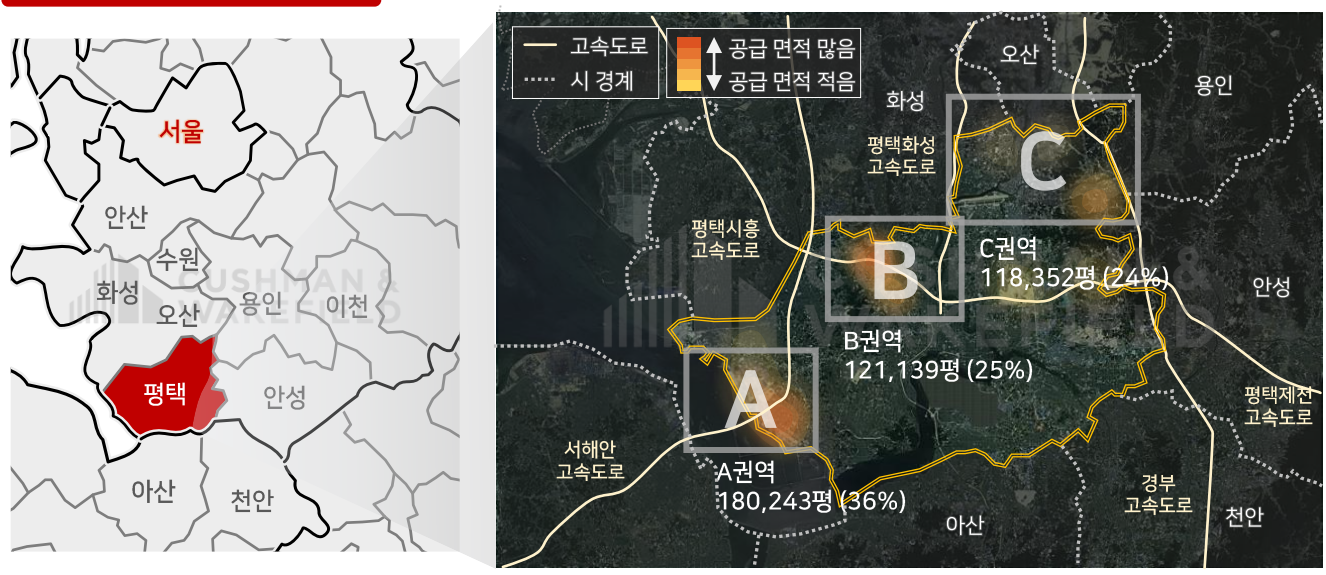
국내 뿐 아니라 글로벌 물류 거점으로서
엄청난 잠재력을 보유한 '평택'
언제쯤 폭발할 것인가

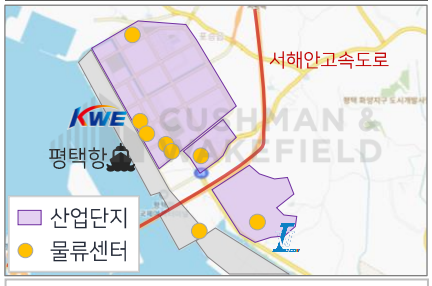
수출입에서 유통 거점으로

A. 평택 지역 물류센터 공급 현황

- 평택은 수출입 항만 기능을 수행하는 **평택항**뿐만 아니라 많은 **광역 교통망(경부, 서해안, 평택제천, 평택화성)**이 관통하고 있어 **수출입 보관창고** 및 **유통 물류센터**가 다수 위치해 있습니다.
- **기 조성된 산업단지의 유휴부지를 중심**으로 물류센터가 주로 위치하고 있으나(기 공급면적의 67% 산업단지 위치) 점차 유통 및 물류기업의 관심이 집중되며 **물류 권역이 확대**되고 있습니다.
- 특히 이커머스 물류 수요 대응을 위한 **스마트 물류센터(쿠팡, 컬리, 이마트 등)**가 신규 구축되고 있습니다.

평택 지역 물류센터 공급 현황[1]



A권역 (포승읍)	B권역 (청북읍, 오성면)	C권역 (진위면, 서탄면)
		
• 평택항 및 아산국가산업단지, 경기경제자유구역 평택포승지구 위치 • 수출입 화물을 취급하는 센터 다수 분포	• 평택화성, 평택제천고속도로가 교차하는 지역으로 수도권 서부권역 접근성 높음 • 다수의 산업단지가 조성되어 운영중임	• 오산, 화성 동탄, 용인 지역과 접하고 있는 지역으로 배후 인구 풍부 • 경부고속도로를 통한 전국 연계 용이
> 주요 화주사	> 주요 화주사	> 주요 화주사
로지스윌드, KWE코리아, 천일국제물류	한국초저온, 컬리, 피코이노베이션	쿠팡, 코카콜라음료, 이마트에브리데이

Note1: 평택 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2023년 8월 기준

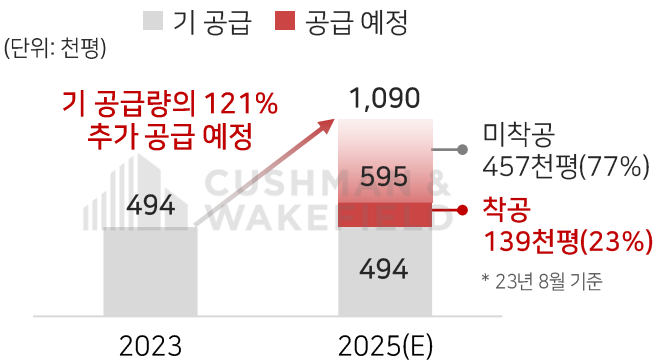
Source: C&W Research

수출입에서 유통 거점으로

A. 평택 지역 물류센터 공급 현황

- '25년까지 기 공급량 대비 1.2배 많은 595천평의 대규모 물류센터 공급이 예정되어 있으나, 최근 **투자 환경 악화로 인해 약 77%가 미착공**되어 준공 지연 또는 사업 취소로 이어질 것으로 예상되며 **계획 대비 공급량이 대폭 감소할 것으로 전망**합니다.
- 평택시는 수출입, 제조 물류기지의 역할 수행에 적합한 **중소형 센터 위주로 평택항 인근에 신규 개발이 집중 분포**하고 있지만 고속도로 IC 인근에 유통, 풀필먼트 기능 수행을 위한 **중대형 유통 물류센터의 신규 개발 검토가 꾸준히 증가하고 있어 향후 대형화 추세가 이어질 것**으로 보입니다.

신규 공급 추이[2]



> 규모별 공급 비중 *2025년(E) 누계(총 1,090천평) 기준

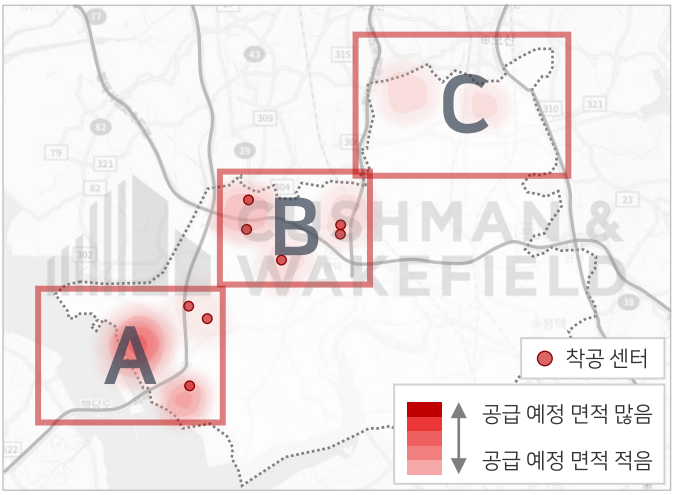
초대형 (3만평 이상)	대형 (2만평 이상 3만평 미만)	중형 (1만평 이상 2만평 미만)	소형 (1만평 미만)
12개 (26%)	6개 (13%)	19개 (41%)	9개 (20%)

주요 공급 예정 현황

평택 공급 예정 총 595천평

기타 8천평(1%)

A권역 305천평(51%) | B권역 194천평(33%) | C권역 89천평(15%)





A권역



B권역

Note2: 평택 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2023년 8월 기준

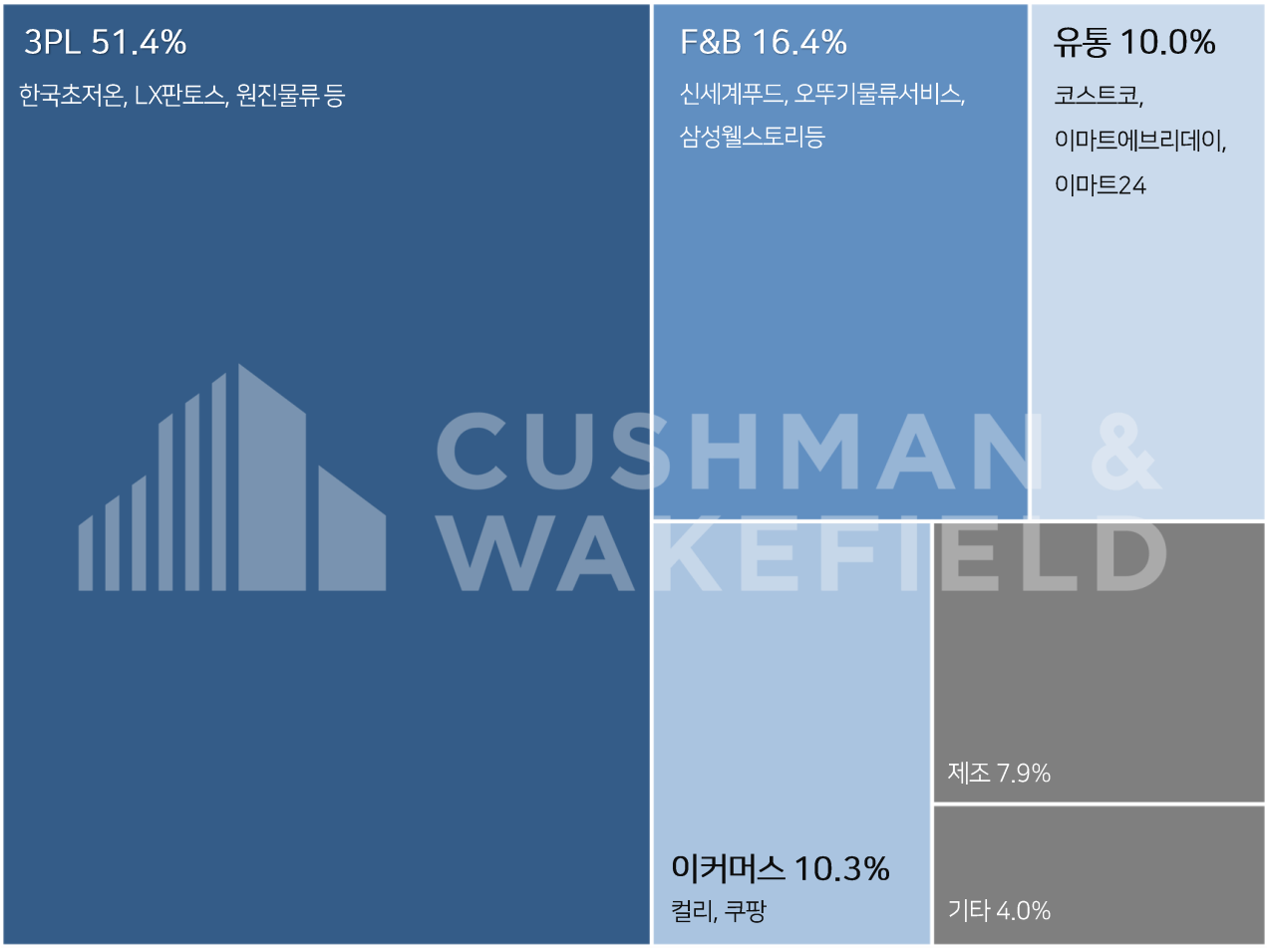
Source: C&W Research

평택의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중(연면적 기준)

- 수출입과 유통 물류를 수행하고 있는 **3PL 물류기업이 가장 많은 면적을 점유(약 51.4%)**하고 있으며, **F&B, 이커머스, 유통기업 순**으로 많은 물류 면적을 점유하고 있습니다.
- 물류센터 개발, 임대업을 수행하는 **한국초저온, 원진물류**와 LG 계열사의 수출입 물류를 주로 수행하는 **LX판토스** 물류센터가 위치해 있으며 **신세계푸드, 오뚜기물류서비스, 삼성웰스토리** 등 식품/식자재 유통기업의 신선 물류센터가 있습니다. 유통기업으로는 **코스트코, 이마트**의 물류기지가 위치해 있으며 최근 **컬리와 쿠팡** 등 이커머스 신규 풀필먼트 물류기지가 최근 구축, 운영되고 있습니다.

임차인 산업군 비중[3]



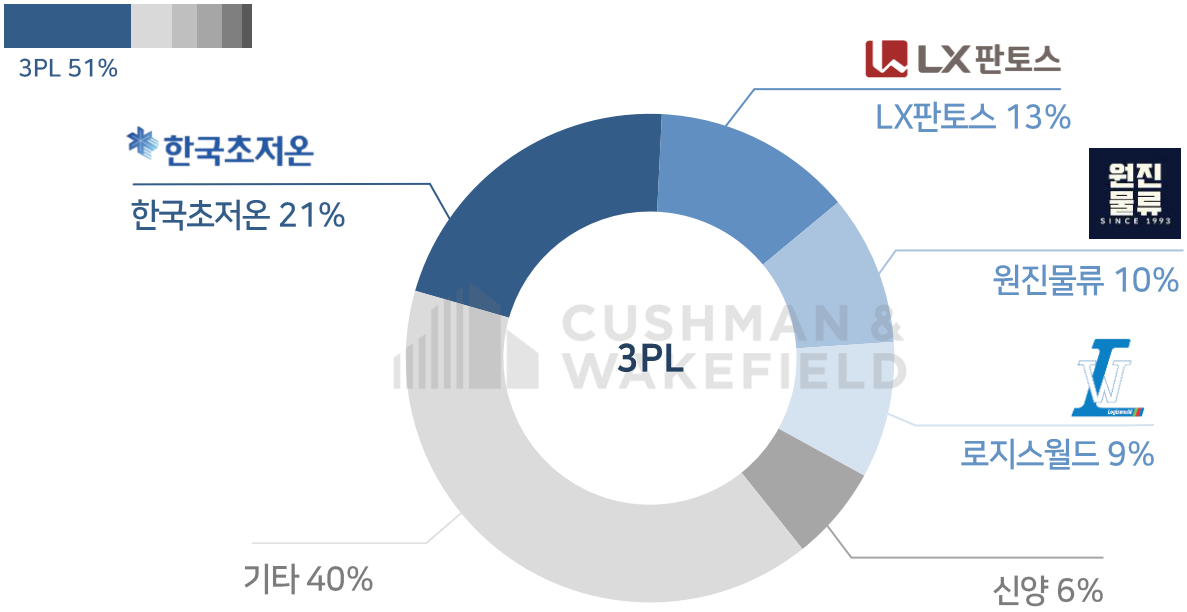
Note3: 평택 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2023년 8월 기준

Source: C&W Research

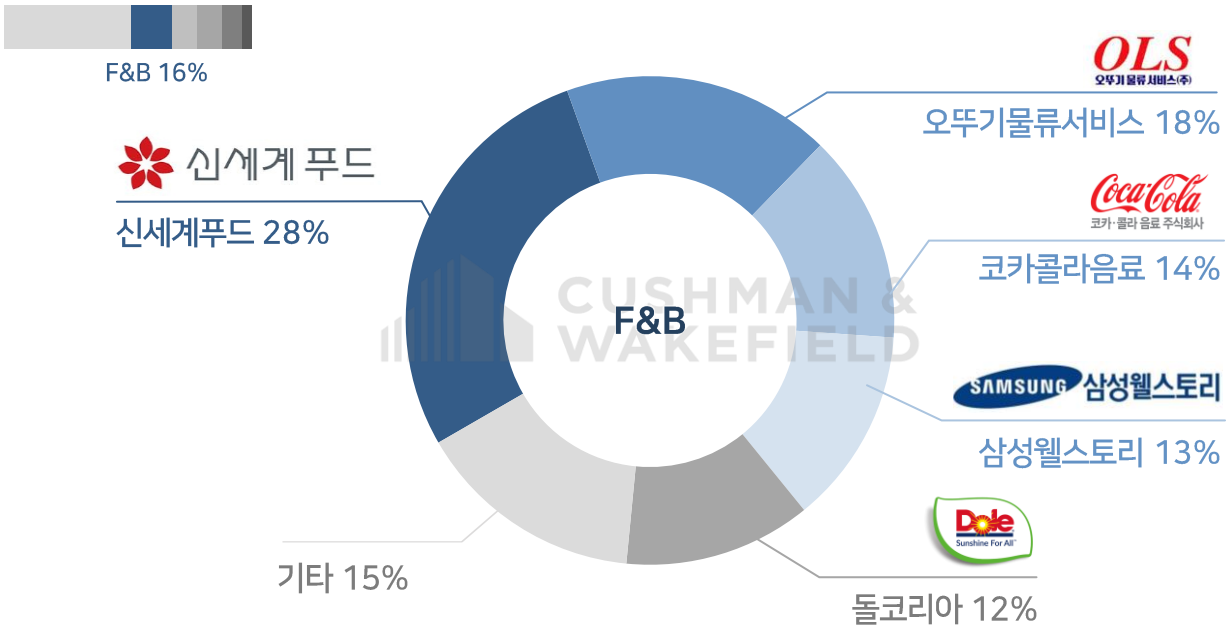
평택의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중(연면적 기준)

3PL 업종 업체별 비중



F&B 업종 업체별 비중



Source: C&W Research

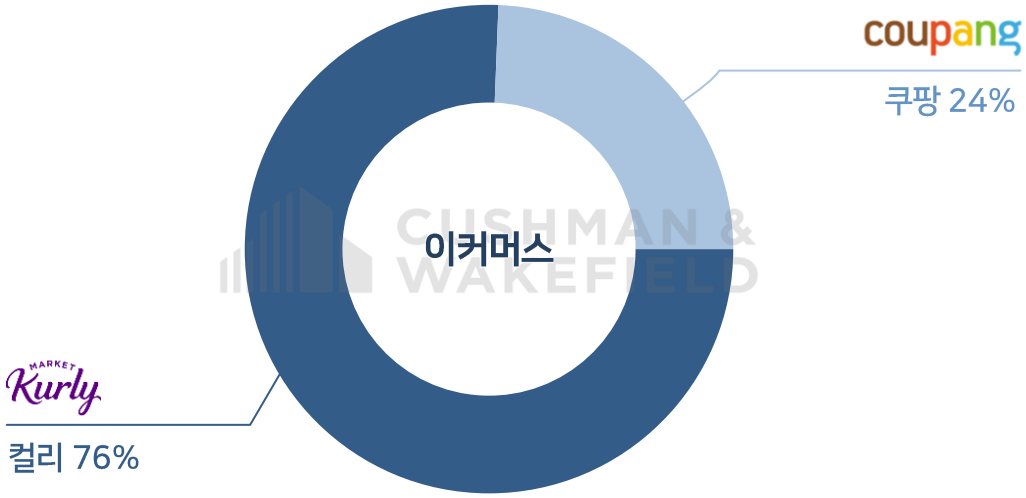
평택의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중(연면적 기준)

이커머스 업종 업체별 비중



이커머스 10%



유통 업종 업체별 비중



유통 10%



Source: C&W Research

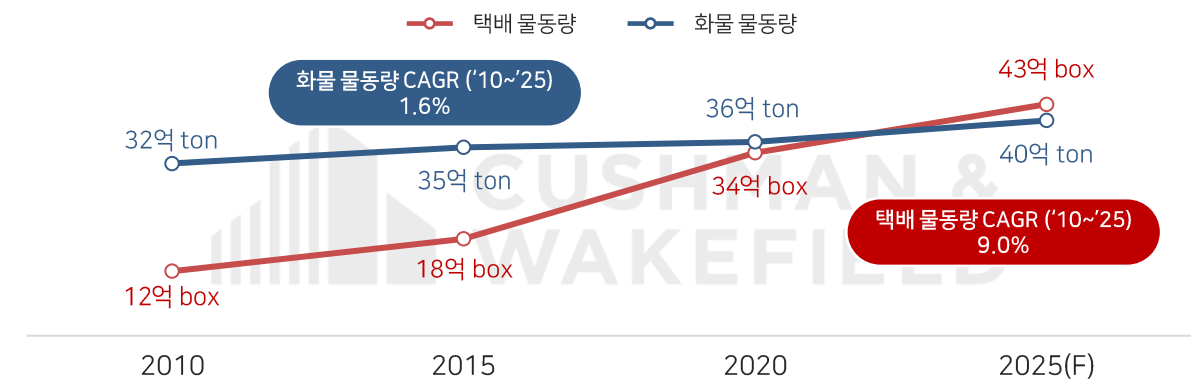
향후 물류 부동산 시장은 어떻게 변화할까?

C. 물류센터 수요·공급 전망

- **다소 주춤했던 화물 물동량은 코로나 봉쇄가 해제되며 다시 증가**할 것으로 예상되며 코로나 위기 시 폭증했던 **택배 시장도 연 5% 이상의 성장세를 유지**하며 **물류 수요는 견조** 할 것으로 예상합니다.
- **최근 10년 동안 4배 이상 많은 물류센터가 공급**되며 이커머스의 성장을 지원하고 있었으나 최근 금리 및 공사비 인상에 따른 사업성 악화로 인해 **신규 공급은 예전 수준으로 회귀할 것**으로 전망합니다.
- 이에 신규 공급이 대폭 감소하는 **'25년부터 물류 부동산의 가치는 다시 상승할 것으로 기대**됩니다.

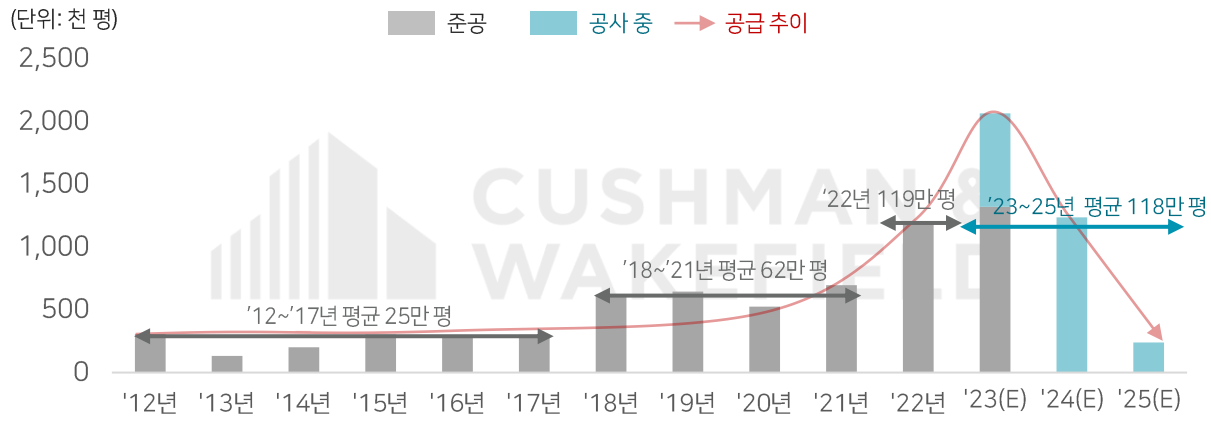
물류 수요·공급 전망

물류 수요 분석



"코로나 팬데믹 위기로 화물 및 택배 물동량의 변동이 있었으나 물류 수요는 지속 증가"

물류 공급 분석



" '25년 이후 신규 공급 연 70만평 수준, 예전 수준으로 공급 축소 전망"

Source: 서울교통연구원 국가교통DB센터, C&W Research

물류 입지로서 평택의 잠재력은?

D. 평택 물류센터 수요·공급 분석

- 경기연구원에서 분석한 경기도 화물 발생, 도착 물량 합계 기준으로 평택은 '30년 15% 점유율을 보이며 **31개 시군 가운데 화물 물동량이 가장 많을 것**으로 예상되는 지역입니다.
- 경기도 내 물류센터는 이천, 안성 지역을 중심으로 집중 공급되는 반면, **평택은 전체 공급 면적의 8%에 불과**하여 원거리에서 대응하고 있는 **평택의 물류 수요를 커버하기 위한 추가 물류 공급이 필요**합니다.

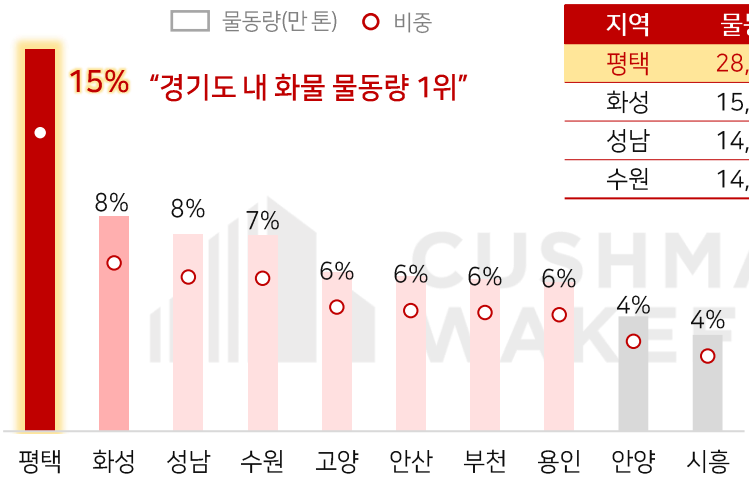
평택 물류센터 장래 수요·공급 분석

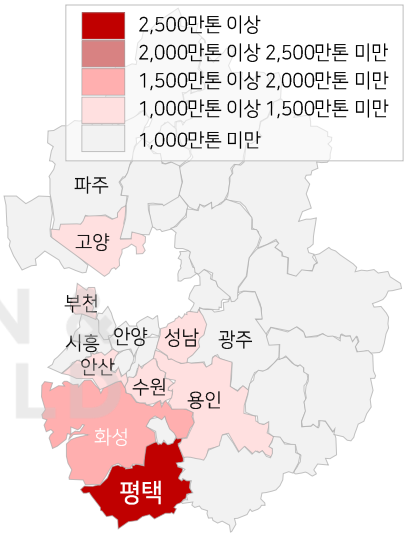
수요

경기도 화물 물동량 Top 10 지역 (2030년 기준)

(단위: 만톤)

지역	물동량
평택	28,104
화성	15,842
성남	14,523
수원	14,383



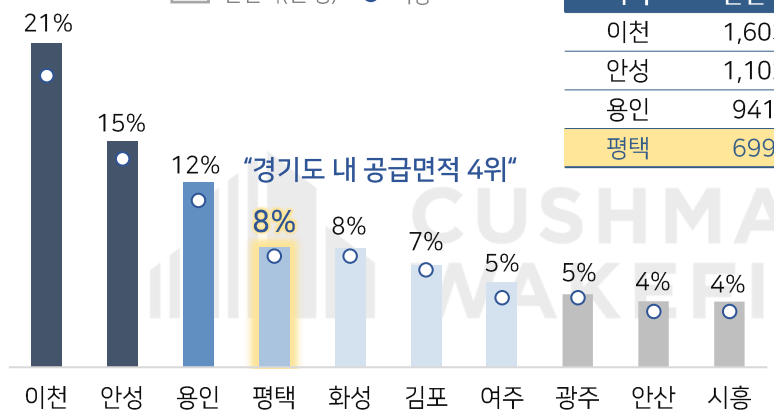


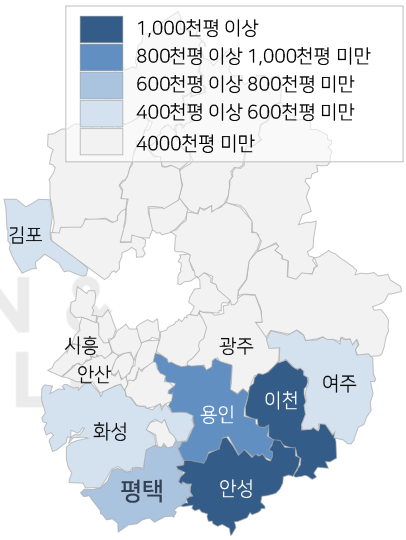
공급

경기도 지역별 공급면적 Top 10 (2025년 기준[3])

(단위: 천평)

지역	연면적
이천	1,603
안성	1,102
용인	941
평택	699





Note3: 2023년 8월 기준 연면적 5천평 이상 완공 + 인허가 승인 후 착공한 센터 기준

Source: 경기연구원, 경기도 물류단지 공급규모 산정 연구

물류 입지로서 평택의 잠재력은?

E. 인력 수급 용이성의 중요도

- 약 1천명의 물류기업 관리자 대상 설문조사 결과, **약 88%의 물류기업이 구인난을 경험**하고 있으며, 이로 인해 **추가 근로시간 발생, 오출고 및 미출고 증가, 비용 상승 등 어려움**을 겪고 있는 것으로 나타났습니다.
- 이로 인해 **물류센터 선정 시 인력 수급 및 관리 용이성이 중요한 요소**로 떠오르고 있습니다.

인력 수급 용이성의 중요도

▌물류 기업 인력 수급 현황



Source: 물류신문, 물류기업 관리자 대상 인력 수급 현황 및 문제점 서베이

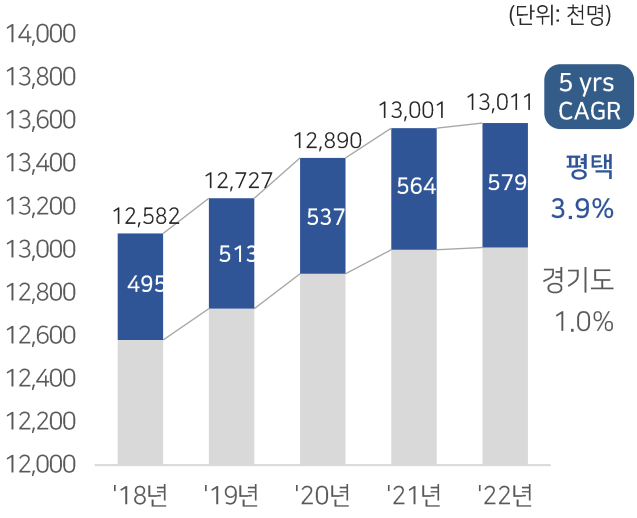
물류 입지로서 평택의 잠재력은?

E. 평택 인력 수급 용이성 분석

- 평택은 '18~'22년 **연평균 3.9%의 높은 인구 증가율**을 보여주고 있으며, 물류센터가 밀집된 이천, 안성, 용인 처인구 대비 **젊은 층의 인구로 구성(생산가능인구 427천명)**되어 있어 **센터 인력 수급 측면에서 훨씬 유리**한 지역입니다.
- 또한, **고덕국제신도시, 화양지구 등 도시개발사업이 활발**히 진행되고 있어 향후 더 많은 인구가 유입될 것으로 기대됩니다.

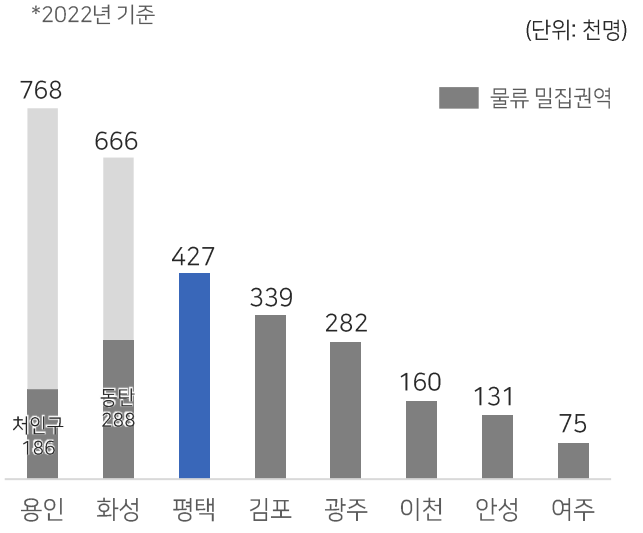
평택 인력 수급 용이성 분석

연도별 인구 추이

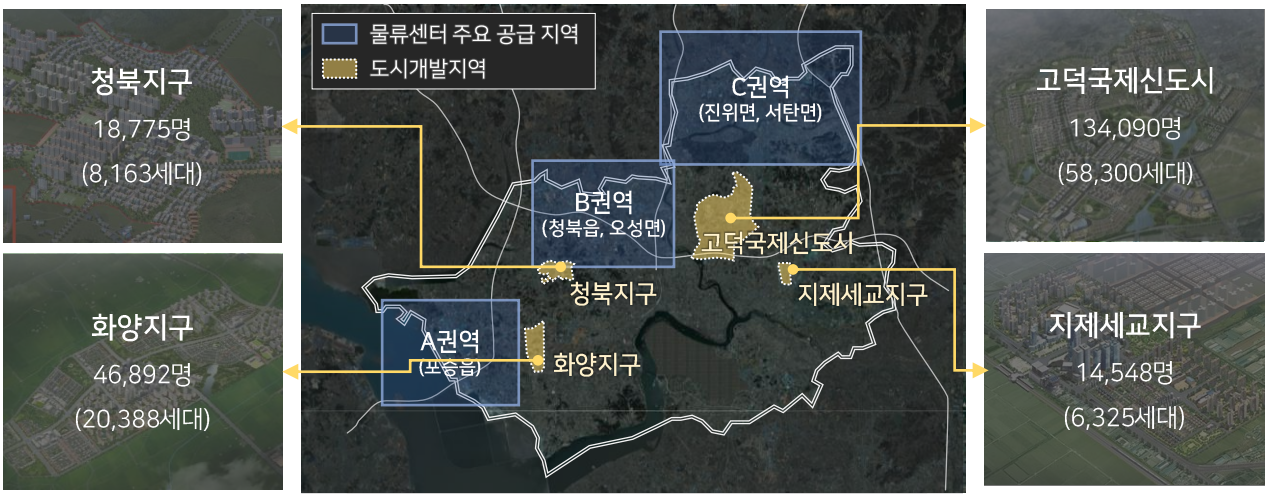


주요 물류센터 공급 지역 생산가능인구(15~64세) 현황

*2022년 기준



평택 도시 개발 계획



Source: C&W Research



평택은 오랜 기간
수출입 제조기업의 원자재, 완제품 수출입을
위한 물류기지의 역할을 수행한
대표적 지역입니다.

국내 생산기지의 해외 이전에 따라 발생한
유휴 인프라를 활용하여 많은 물류센터의
개발 구축이 시도되고 있습니다.

최근 동남권에 치우진 물류망의 균형을 맞추기
위한 유통 물류기업의 시도에 따라 평택에
신규 물류 거점 구축이 활발해지고 있습니다.

이것이 평택에 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
관심을 두는 이유입니다.

CUSHMAN &
WAKEFIELD

Disclaimer

분석에 활용된 데이터는, 당사의 물류 부동산 DB를 기반으로 산출되어 분석되었으며,
타 사에서는 이용할 수 없는 원천 데이터입니다.
데이터 관련 문의 사항 있으시면 하단 Contact을 통해 문의 주시기 바랍니다.

또한 본 보고서는 참고 목적으로 작성되었으며, 참고 목적 이외의 다른 목적으로 사용될 수 없습니다.
C&W의 서면에 의한 사전 동의 없이는 그 전부,
일부 또는 요약이 복사되거나 제3자에게 공개 또는 인용될 수 없습니다.

C&W는 본 보고서와 관련하여 명시적으로든 묵시적으로든
어떠한 보증이나 보장도 제공하지 아니하며,
모든 의사결정은 귀사의 책임과 합리적인 판단에 따라 이루어져야 합니다.

따라서 본 보고서에 근거한 의사결정에 따른 모든 책임은 귀사에게 있으며,
본 자료를 이용함에 따라 발생하는 어떠한 종류의 피해나 손해에 대하여
C&W는 책임이나 의무를 부담하지 않습니다.

따라서, 모든 의사결정은 본 보고서를 수령한 귀사의
합리적인 판단에 따라 이루어져야 함을 다시 한번 알려 드립니다.

Consulting

김원상 이사 | 팀장
Commercial Asset Consulting
Logistics Solution
carter.kim@cushwake.com

General Inquiry · Data

정진우 부장 | 팀장

Research
jinwoo.jung@cushwake.com

C&W Logistics Services

물류 부동산 One-Stop 컨설팅

- 시장 실사 및 사업성 검토
- 매입·매각 자문
- 임대차 자문

물류 부동산 서비스 세부 내용

시장 실사 및 사업성 검토

- 물류 부동산 사업성 분석 리포트
- 타겟 수요 관점의 물류센터 설계 컨설팅
- 빅데이터 기반 물류 자문 서비스

물류센터 임대차 자문

- 임대차 자문 서비스
- 물류센터 마케팅 서비스
- 물류센터 실사 대행 서비스

물류센터 매입·매각 자문

- 개발/설계/구축 통합 물류 컨설팅
- 매입/매각 자문 서비스
- 자산유동화 자문 서비스

CUSHMAN & WAKEFIELD