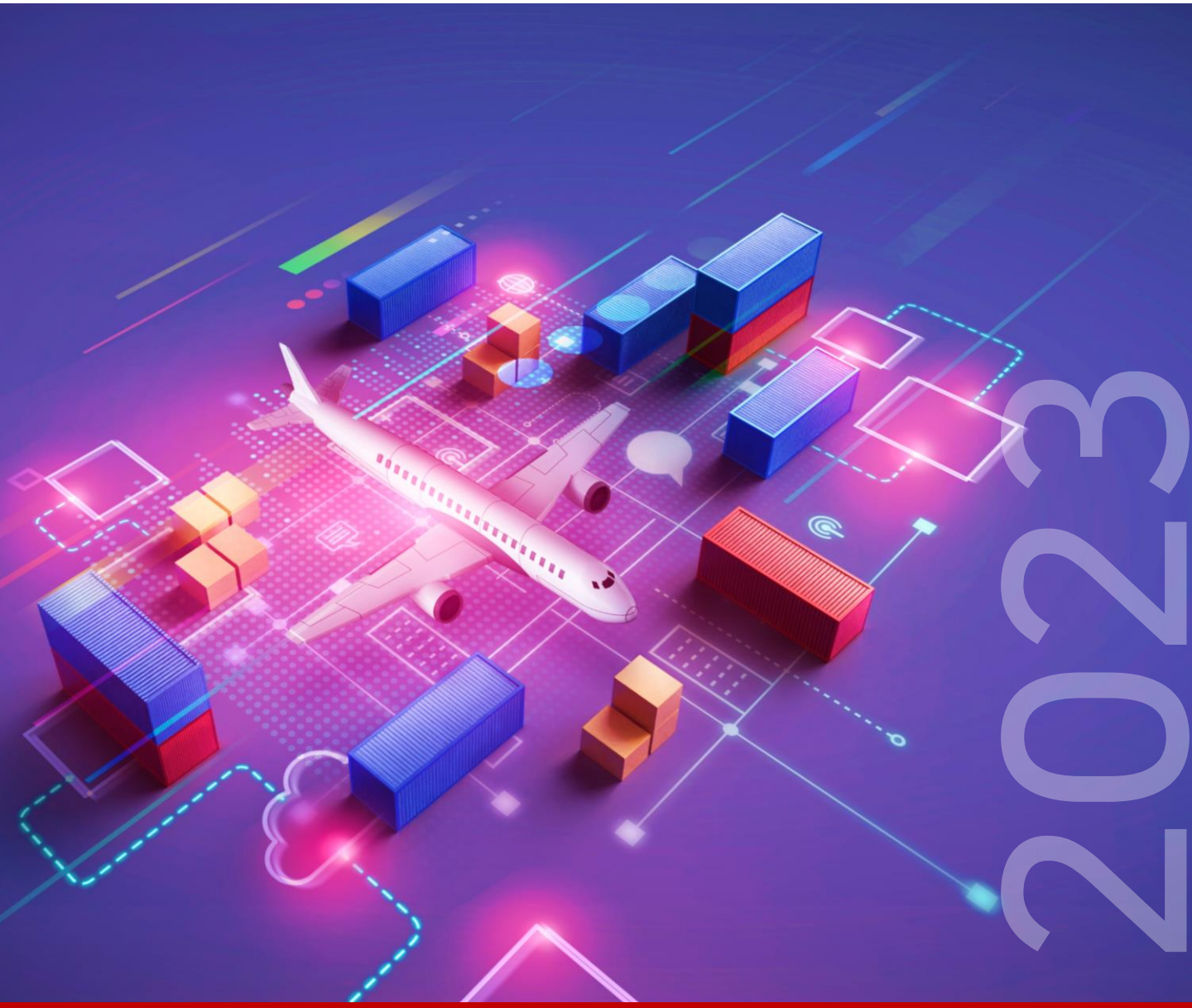
물류 부동산 시리즈 리포트

지역별 물류센터 임차인 분석

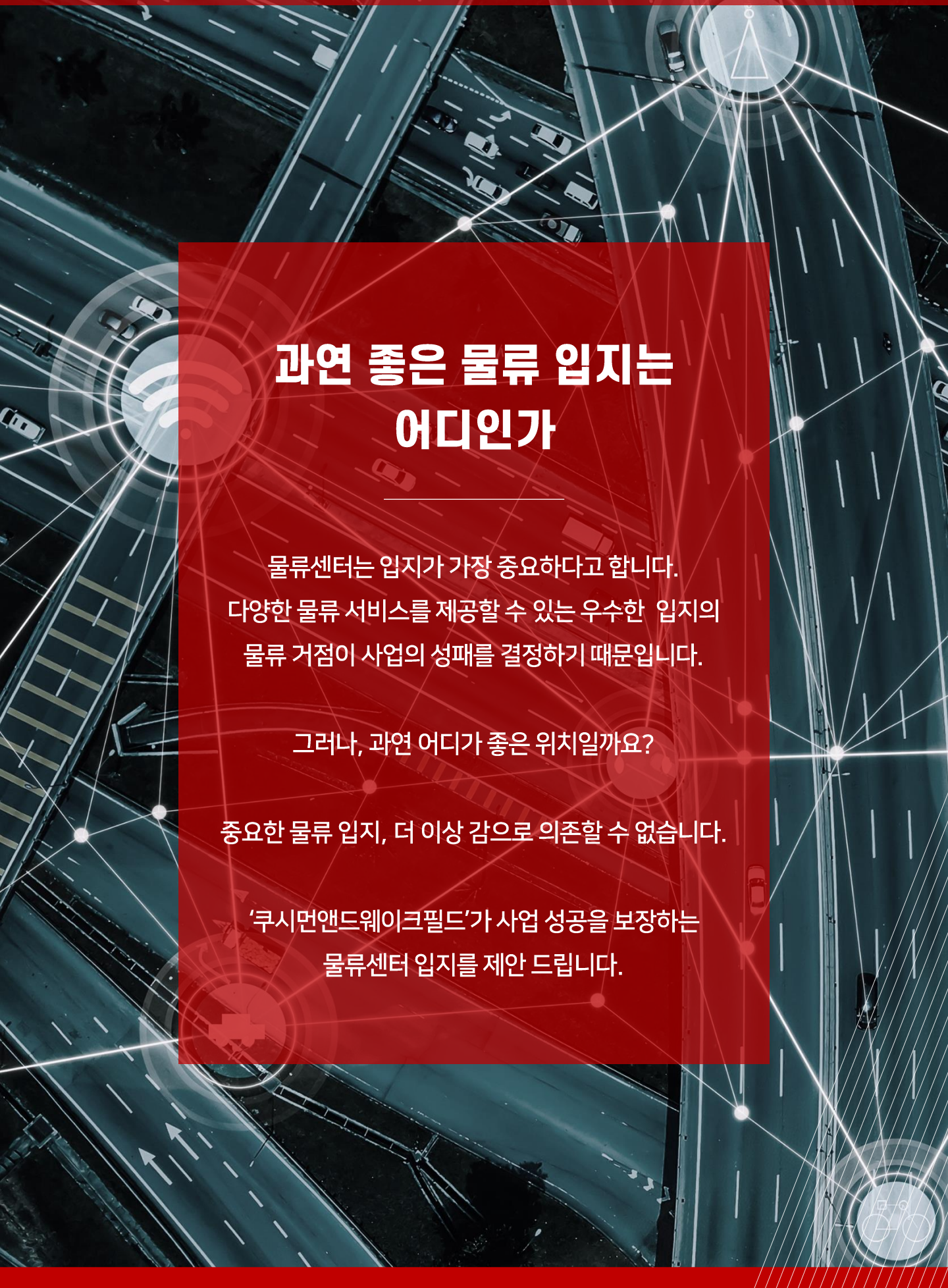
Logistics Location Guide

Special Edition



CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD



과연 좋은 물류 입지는 어디인가

물류센터는 입지가 가장 중요하다고 합니다.
다양한 물류 서비스를 제공할 수 있는 우수한 입지의
물류 거점이 사업의 성패를 결정하기 때문입니다.

그러나, 과연 어디가 좋은 위치일까요?

중요한 물류 입지, 더 이상 감으로 의존할 수 없습니다.

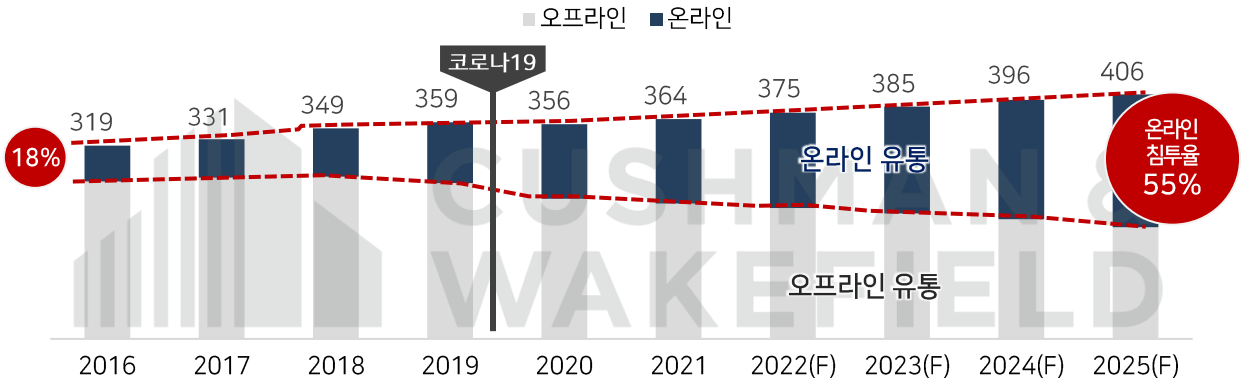
'쿠시먼앤드웨이크필드'가 사업 성공을 보장하는
물류센터 입지를 제안 드립니다.

A. 도심 물류 거점 필요성 증가

- 유통산업의 틈새시장으로 등장한 이커머스는 성장을 거듭하며 2025년 오프라인 유통을 넘어 대세 유통으로 성장할 것으로 예상됩니다.
- **이커머스의 지속적인 성장**과 함께 **고객의 빠른 배송 서비스 니즈 증가, 도시 집중화 현상 지속, 외곽 물류센터 인력 관리 한계, 매장 내 주문처리 비효율** 등으로 **도심 풀필먼트 물류거점의 가치가 갈수록 더욱 높아질 것입니다.**

도심 배송 거점 필요성 증가

국내 유통 시장 비중 추이 (단위 : 조원)



"2025년 이커머스 시장 침투율 55%로 예상되며, 오프라인 유통을 넘어설 전망"

빠른 배송 서비스 니즈 증가

온라인 주문 시 당일배송 기대 (56%)
당일배송 니즈 (80%), 3h 배송 니즈 (61%)
당일배송 불가 시 구매 포기 (25%)
더 나은 서비스 추가 비용 지불 용이 (61%)

도시 집중화 현상 지속

세계 인구 56.2% 도시 거주
(WEF 세계경제포럼)
2050년까지 도시 집중 68%
(25억 명 이상, UN)

물류센터 인력 관리 한계

급격한 인건비 상승
(최저시급 11년 4,320원 → 23년 9,620원)
외곽지역 가용 인력 부족

매장 내 주문처리 비효율

매장 방문 고객과 동선 혼잡, 고객 불만 Risk
재고 오차로 인한 결품 증가
(매장 카트 내 상품 존재, 재고 불확실)

"도심 이커머스 물류 거점 필요성 증가"

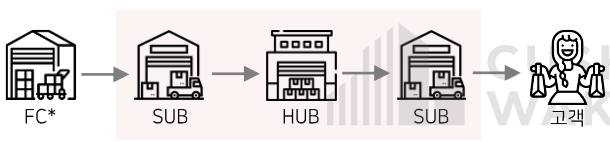
Source: C&W Research

B. 이커머스 공급 유형

- 이커머스 유통 시장이 성장하며 **택배사를 활용한 익일 배송에서 정시/새벽 배송을 위한 센터 배송, 당일/신속 배송을 위한 매장 배송 그리고 보다 빠른 배송을 위한 도심 창고 배송 유형으로 점차 분화**되고 있습니다.
- 특히, 많은 주문을 고객에게 빠르게 공급할 수 있는 도심 창고 배송에 대한 니즈가 높아지며 이를 위한 **핵심 물류 거점을 확보하기 위한 경쟁이 치열해지고 있습니다.**

이커머스 공급 유형

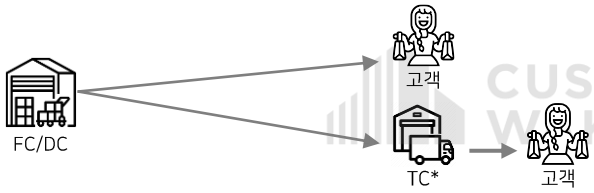
1) 택배 배송 (익일 배송) | 택배허브를 거쳐배송하는 형태, 배송까지 D+1일 소요



CJ 대한통운 | 롯데글로벌로지스 롯데택배 | 우체국 택배 | 한진택배

*FC(Fulfillment Center): 풀필먼트 센터

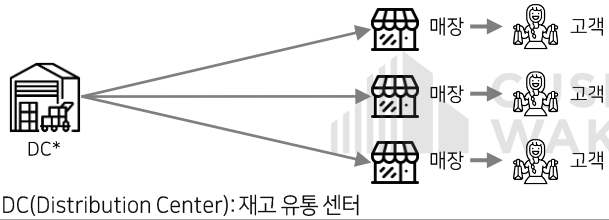
2) 센터 배송 (익일 또는 새벽 배송) | 택배와달리 전담 배송 형태로 더욱 신선한 배송 가능



MARKET Kurly | OASIS | SSG.COM

*TC(Transfer Center): 무재고 유통 센터

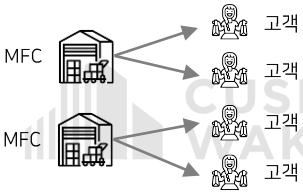
3) 매장 배송 (당일 또는 신속 배송) | 매장을 물류 거점으로 하여 차량 배송 진행



롯데마트 *바로배송 서비스 | 요마트 *GS더프레시 매장 활용 | Home plus express

*DC(Distribution Center): 재고 유통 센터

4) 도심 창고 배송 (신속 배송) : 도심 내 MFC를 활용한 신속 배송 서비스



B마트 | OLIVE YOUNG *오늘드림 서비스 | coupang eats 마트

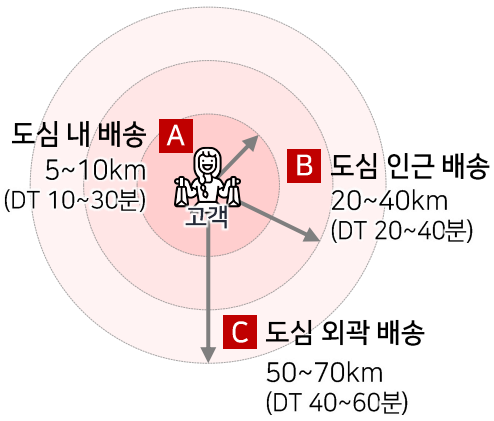
*MFC(Micro Fulfillment Center): 도심 풀필먼트 센터

Source: C&W Research

C. 입지별 배송 생산성 분석

- **도심 수요지와의 접근성에 따라 운행 시간에 많은 차이가 발생**하며, 특히 많은 고객에게 빠르게 공급하기 위한 **다회전 배송 시 차량 생산성 차이는 더욱 증가**합니다.
- **도심 내(10km 이내) 거점은 3회전 배송도 가능**하지만 **도심 인근 (20~40km) 배송은 2회전, 도심 외곽 (50~70km) 위치한 거점은 다회전 배송에 많은 한계가 있어** 도심 내 거점의 중요성이 부각되고 있습니다.

입지별 배송 생산성 분석



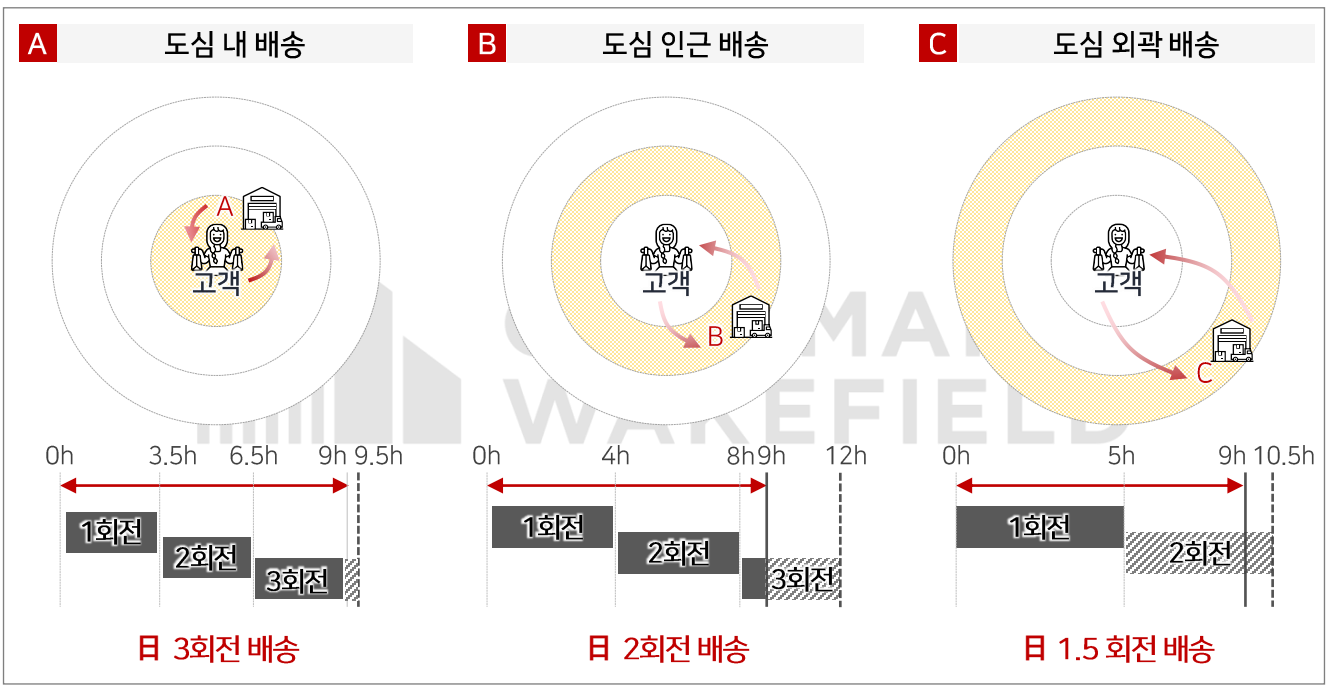
시뮬레이션 기준

(단위: h)

	1회전			2회전			3회전			비고
	수송	배송	계	수송	배송	계	수송	배송	계	
A	0.5	3	3.5	1.5	5	6.5	2.5	7	9.5	매장 배송, 도심창고배송
B	1	3	4	3	5	8	5	7	12	센터 배송
C	1.5	3	5	5.5	5	10.5	9	7	15	택배 배송

* 수송: 물류센터에서 1번 배송지까지, 마지막 배송지에서 물류센터까지 이동하는 시간
* 배송: 1번 배송지에서 마지막 배송지까지 이동하는 시간

입지별 日 배송 생산성 (日 최대 운송 시간 9시간 기준)



Source: C&W Research

D. 산업 단계별 물류 변화

- 초기 온라인 유통 시장 진입을 위해 물류 인프라 기반을 구축한 후 투자 확대를 통해 원활한 사업 성장을 지원합니다. 이후 사업 성장이 둔화되는 성숙기에 접어들면서 시장 경쟁 우위 확보를 위해 차별화된 물류 전략을 수행합니다.
- **사업 규모 및 전략에 따라 초기 1~2개 광역 거점으로 물류망을 구축한 후 점차 지역별, 서비스 영역별 거점을 구축하며 물류 네트워크를 고도화**하고 있습니다.

유통 물류 발전 단계



Source: C&W Research

*신LMD: 新 Last Mile Delivery 서비스

E. 입지 분석 방법론

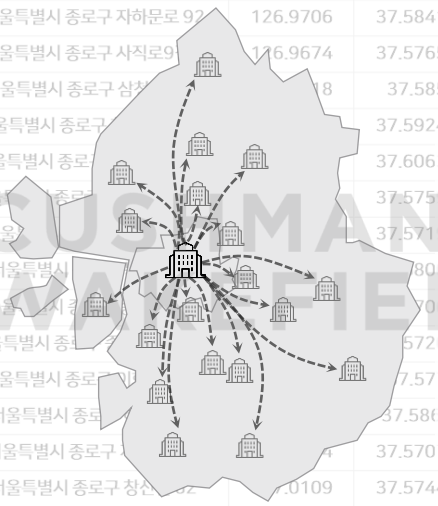
- 쿠시먼앤드웨이크필드는 **전국 3,506개 기초행정기관 주소 정보와 네트워크 단계별 공급 권역을 기반으로 각 행정기관 간 거리를 합산하여 상대적 접근성 우위를 분석**하였습니다.
- 사업 성장과 함께 물류 거점이 지역별로 고도화됨에 따라 각 단계별 물류 거점의 최적 입지가 변화함을 위 방법론을 활용, 6가지 사례를 통해 소개하고자 합니다.

입지 분석 방법론

1. 전국 기초행정기관 주소 정보 활용, 각 기초행정기관 간 거리 합계 도출
2. 대상 권역 내 행정기관에 대해 최소 거리 순으로 A~D등급 부여
   - A급: 상위 30% 미만
   - B급: 상위 30% ~ 60% 이내,
   - C급: 상위 60~90% 이내,
   - D급: 상위 90% 초과

▼

센터 커버리지 내 최적 입지 분석

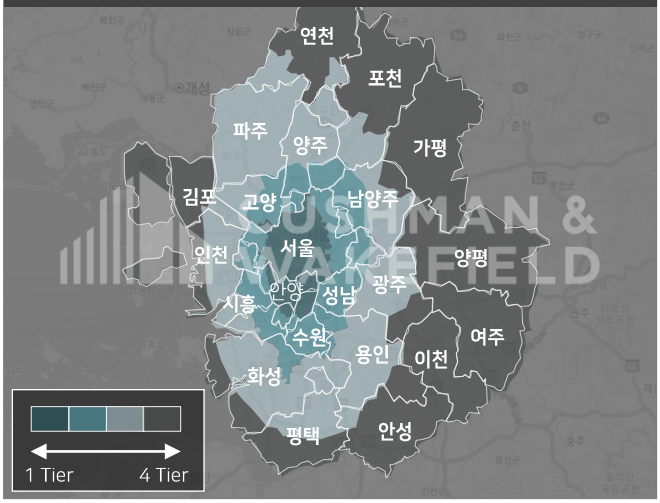


전국 3,506개 기초행정기관 간 거리 측정 및 접근성 비교

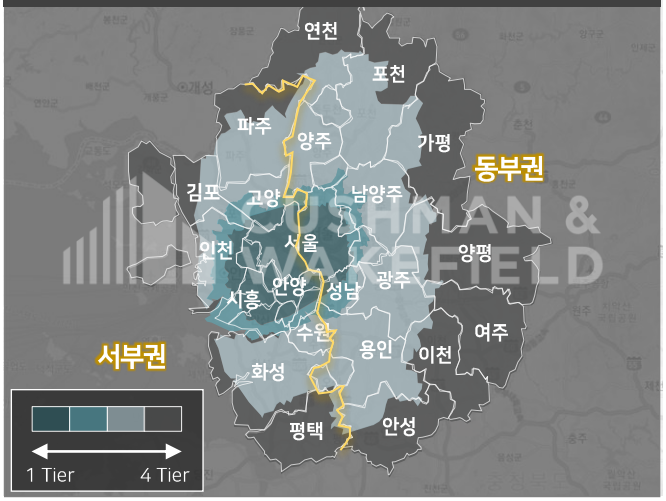
- 수도권 1,136개
- 영남권 1,039개
- 호남권 637개
- 충청권 464개
- 강원·제주권 230개

시도	시군구	읍면동	행정기관	주소	위도	경도	거리	접근성	등급
서울	종로구	청운효자동	청운효자동주민센터	서울특별시 종로구 자하문로 92	126.9706	37.58411	34,251	100%	S급
서울	종로구	사직동	사직동주민센터	서울특별시 종로구 사직로9	126.9674	37.57657	34,045	99%	S급
서울	종로구	삼청동	삼청동주민센터	서울특별시 종로구 삼청	18	37.585	34,281	100%	A급
서울	종로구	부암동	부암동주민센터	서울특별시 종로구		37.59243	34,547	101%	A급
서울	종로구	평창동	평창동주민센터	서울특별시 종로		37.606	35,015	100%	A급
서울	종로구	무악동	무악동주민센터	서울특별시 종로		37.575	34,094	100%	S급
서울	종로구	교남동	교남동주민센터	서울특별시 종로		37.571	34,094	100%	S급
서울	종로구	가회동	가회동주민센터	서울특별시 종로		37.580	34,094	100%	S급
서울	종로구	종로1234가동주민센터	종로1234가동주민센터	서울특별시 종로		37.572	34,094	100%	S급
서울	종로구	종로56가동주민센터	종로56가동주민센터	서울특별시 종로		37.577	34,094	100%	S급
서울	종로구	이화동	이화동주민센터	서울특별시 종로		37.580	34,094	100%	A급
서울	종로구	혜화동	혜화동주민센터	서울특별시 종로		37.586	34,094	101%	A급
서울	종로구	명륜3가동	명륜3가동주민센터	서울특별시 종로구		37.570	34,393	100%	A급
서울	종로구	창신1동	창신1동주민센터	서울특별시 종로구 창신	0109	37.57445	34,347	100%	A급
서울	종로구	창신3동	창신3동주민센터	서울특별시 종로구 지봉로 87	127.0147	37.57793	34,523	101%	A급

수도권 내 1개 거점 운영 시



수도권 내 2개 거점 운영 시



Source: C&W Research

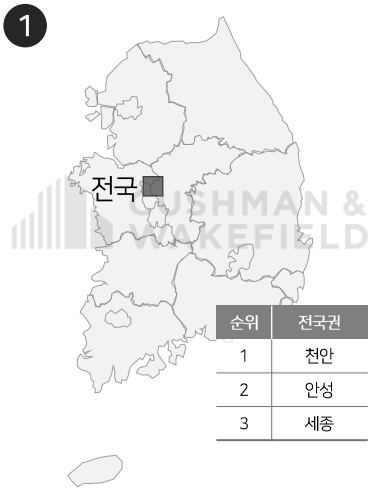
F. 네트워크별 거점 입지

- **원활한 사업 성장을 위한 물류 대응을 위해 단계별 물류 거점 네트워크를 재구축하며**, 이에 따른 **권역별 물류 거점의 적정 입지는 지속적으로 변화**합니다.
- 성장기를 지나 성숙기에 접어들면서 새로운 지역이 최적 물류 거점 입지로 부각될 것으로 전망합니다.

단계별 거점 모델

도입기

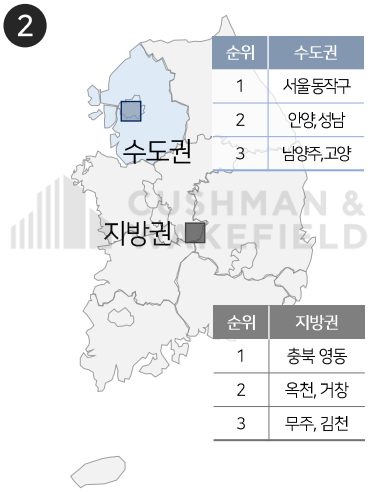
1



순위	전국권
1	천안
2	안성
3	세종

전국 1거점

2



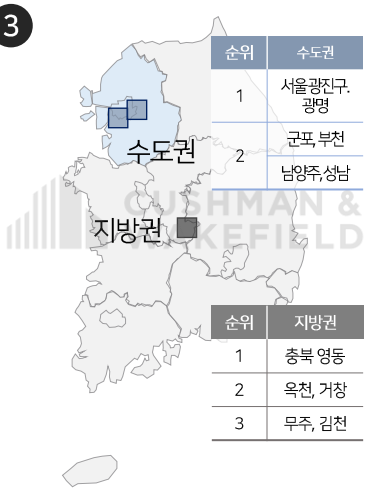
순위	수도권
1	서울동작구
2	안양,성남
3	남양주,고양

순위	지방권
1	충북 영동
2	옥천, 거창
3	무주, 김천

수도권 1거점 / 지방권 1거점

성장기

3



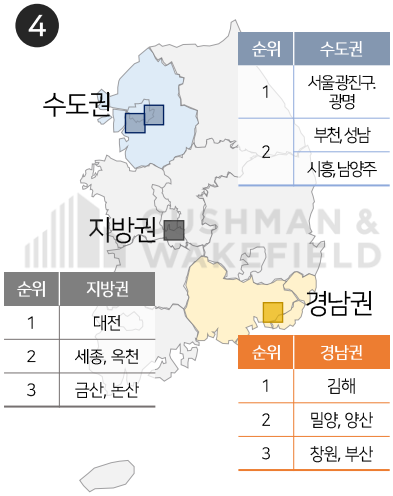
순위	수도권
1	서울광진구. 광명
2	군포, 부천
	남양주,성남

순위	지방권
1	충북 영동
2	옥천, 거창
3	무주, 김천

수도권 2거점 / 지방권 1거점

성장기

4



순위	수도권
1	서울광진구. 광명
2	부천,성남
	시흥,남양주

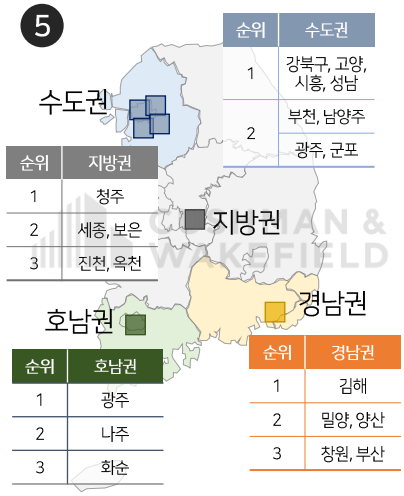
순위	지방권
1	대전
2	세종, 옥천
3	금산, 논산

순위	경남권
1	김해
2	밀양, 양산
3	창원, 부산

수도권 2거점 / 지방권 2거점

성숙기

5



순위	수도권
1	강북구, 고양, 시흥, 성남
2	부천, 남양주
	광주, 군포

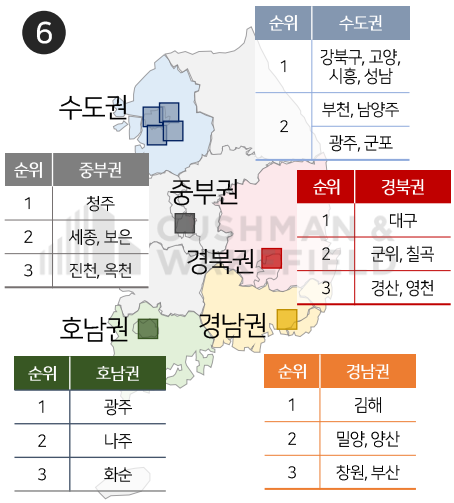
순위	지방권
1	청주
2	세종, 보은
3	진천, 옥천

순위	호남권
1	광주
2	나주
3	화순

순위	경남권
1	김해
2	밀양, 양산
3	창원, 부산

수도권 4거점 / 지방권 3거점

6



순위	수도권
1	강북구, 고양, 시흥, 성남
2	부천, 남양주
	광주, 군포

순위	중부권
1	청주
2	세종, 보은
3	진천, 옥천

순위	경북권
1	대구
2	군위, 칠곡
3	경산, 영천

순위	호남권
1	광주
2	나주
3	화순

순위	경남권
1	김해
2	밀양, 양산
3	창원, 부산

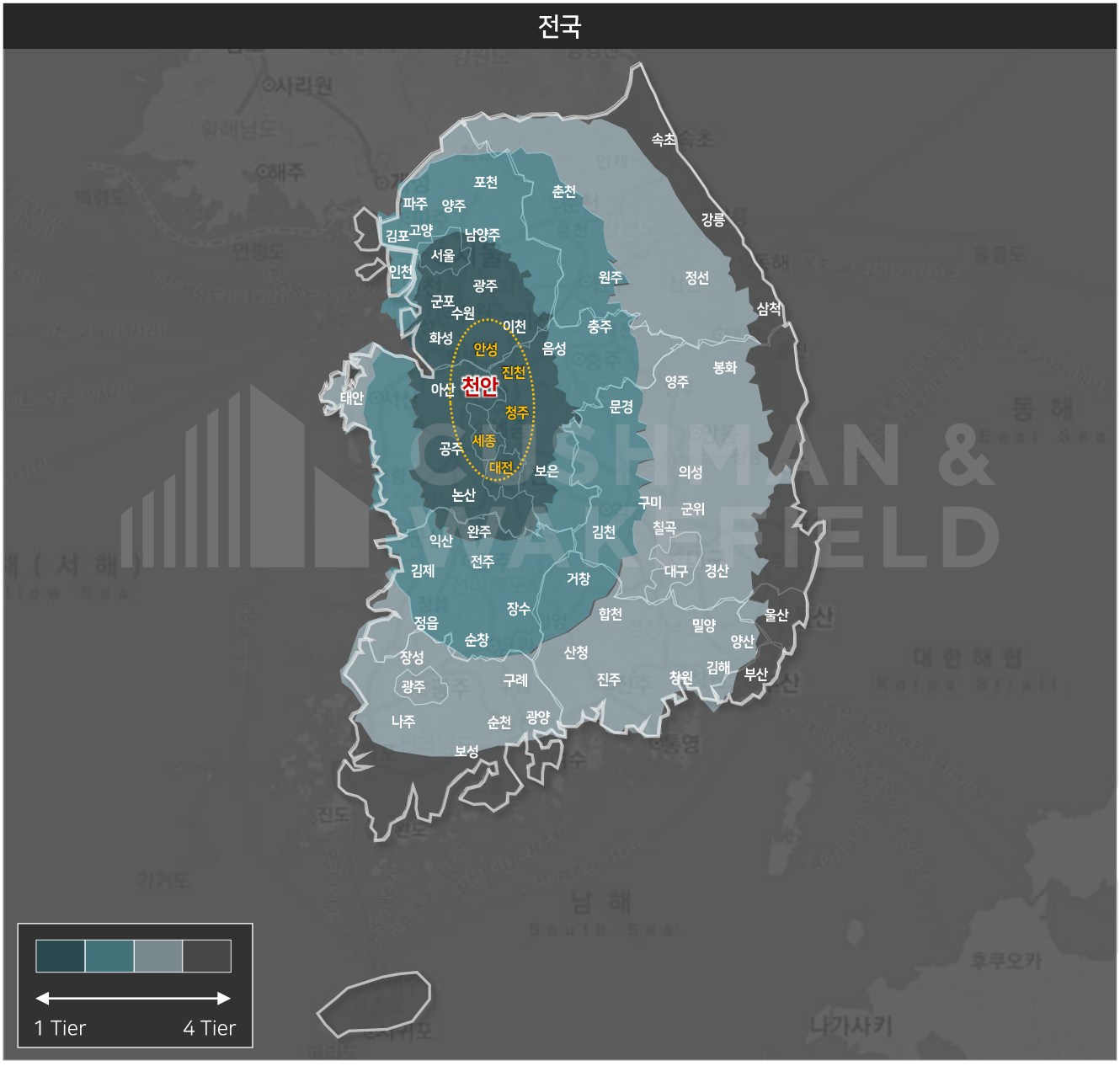
수도권 4거점 / 지방권 4거점

Source: C&W Research

G. 모델별 입지 분석

- 시장 도입기, 물동량이 많지 않은 유통 물류 사업의 경우, **전국 통합 HUB (1거점) 운영 시 천안, 안성, 진천, 청주, 세종, 대전 등 경기 남부 및 충청권이 가장 접근성이 우수**한 것으로 도출되었습니다.

전국 1거점 운영 기준

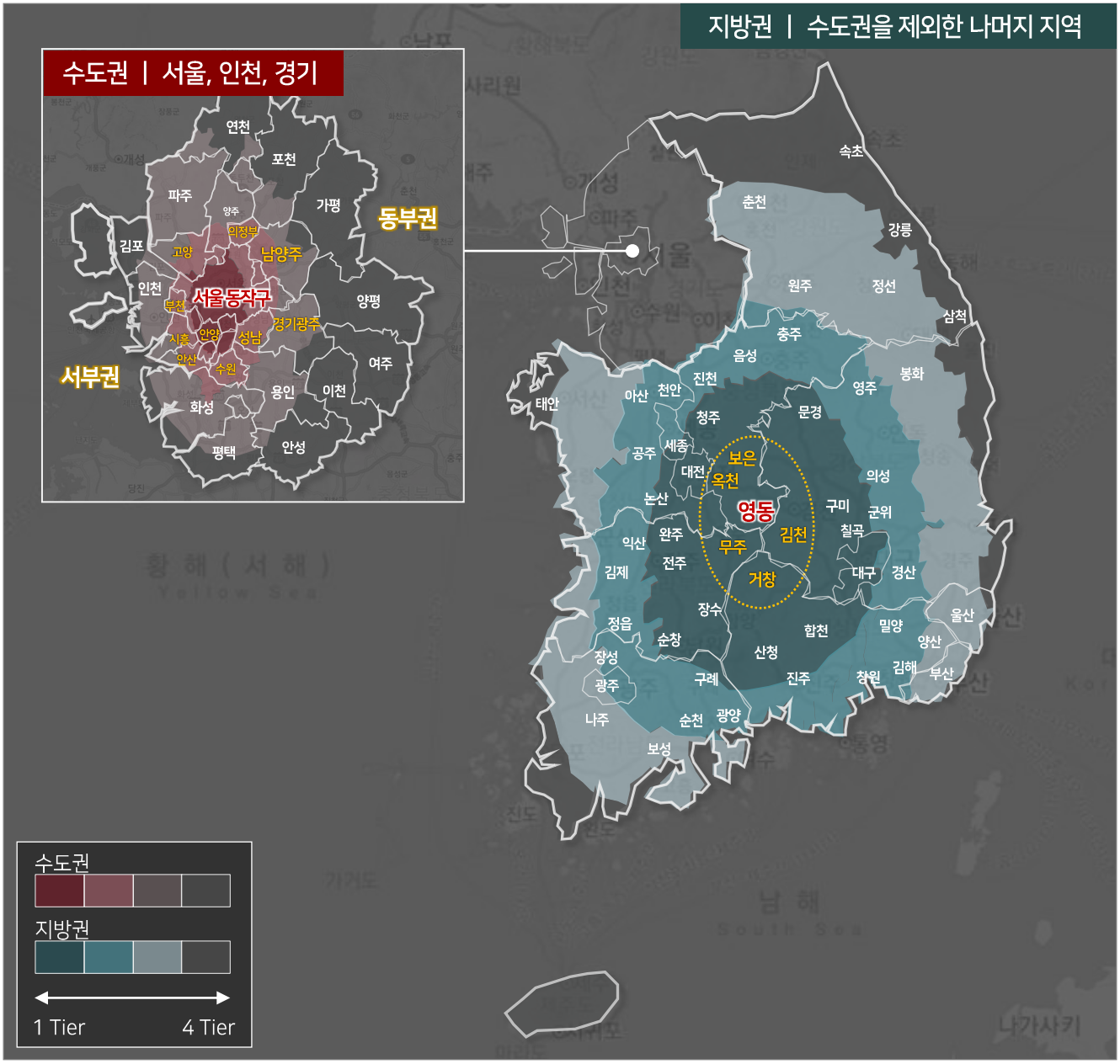


Source: C&W Research

G. 모델별 입지 분석

- 물량 증가로 산업·인구 밀집 권역인 **수도권과 지방권 거점으로 이원화 운영 시, 수도권은 서울을 중심으로 성남, 부천, 고양, 남양주 등**이 적합하며, **지방권은 충북 영동, 보은, 옥천, 김천, 무주 등**이 유리합니다.

수도권 1거점, 지방권 1거점 운영 기준

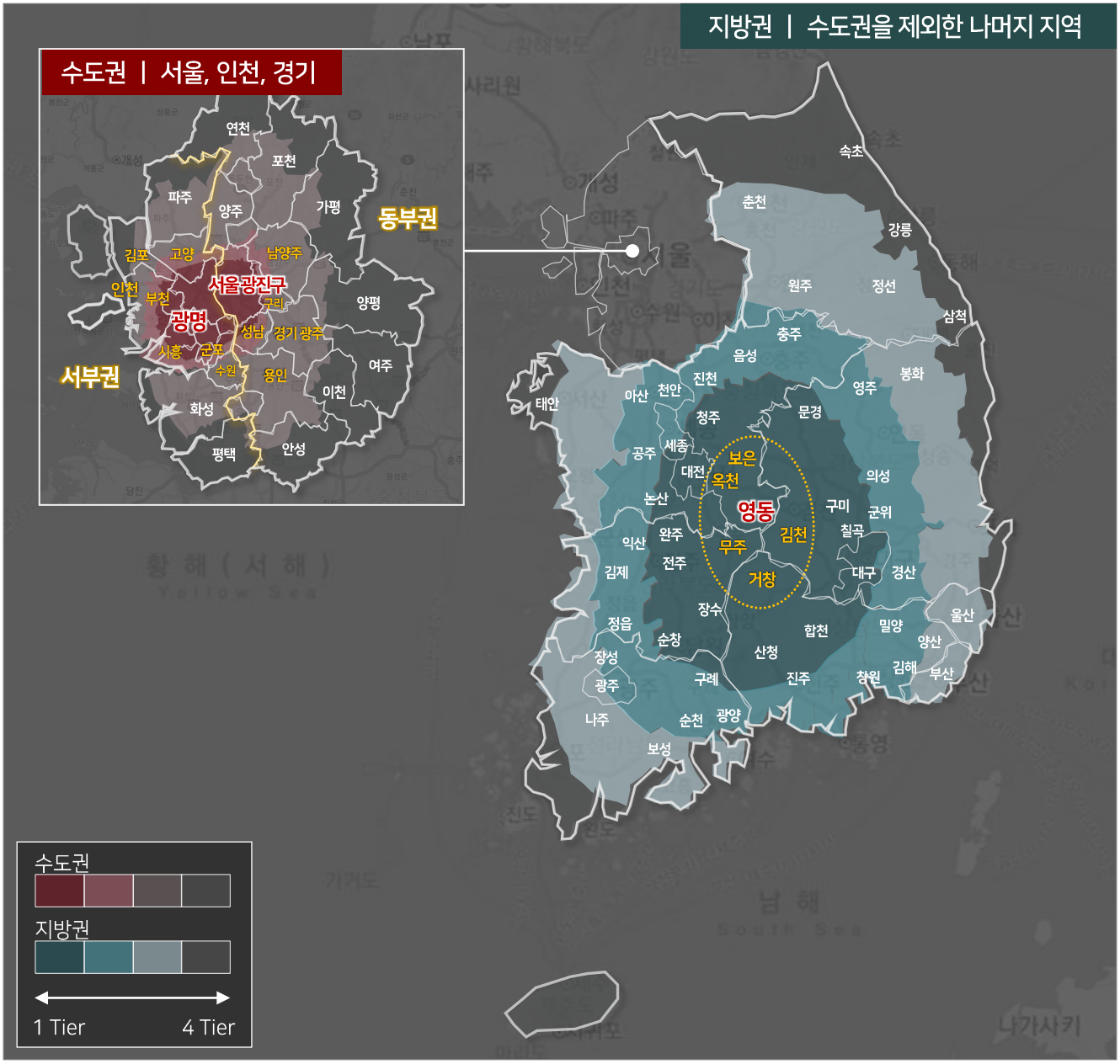


Source: C&W Research

G. 모델별 입지 분석

- 폭증하는 물량 과부하 해소 및 서비스 개선을 위해 **수도권 물류 거점을 이원화할 경우, 수도권 동부권은 서울 광진구를 중심으로 남양주, 광주, 용인이 상위권**이며, **서부권은 광명, 군포, 시흥, 인천, 김포가 적합**한 것으로 도출되었습니다.

수도권 2거점, 지방권 1거점 운영 기준

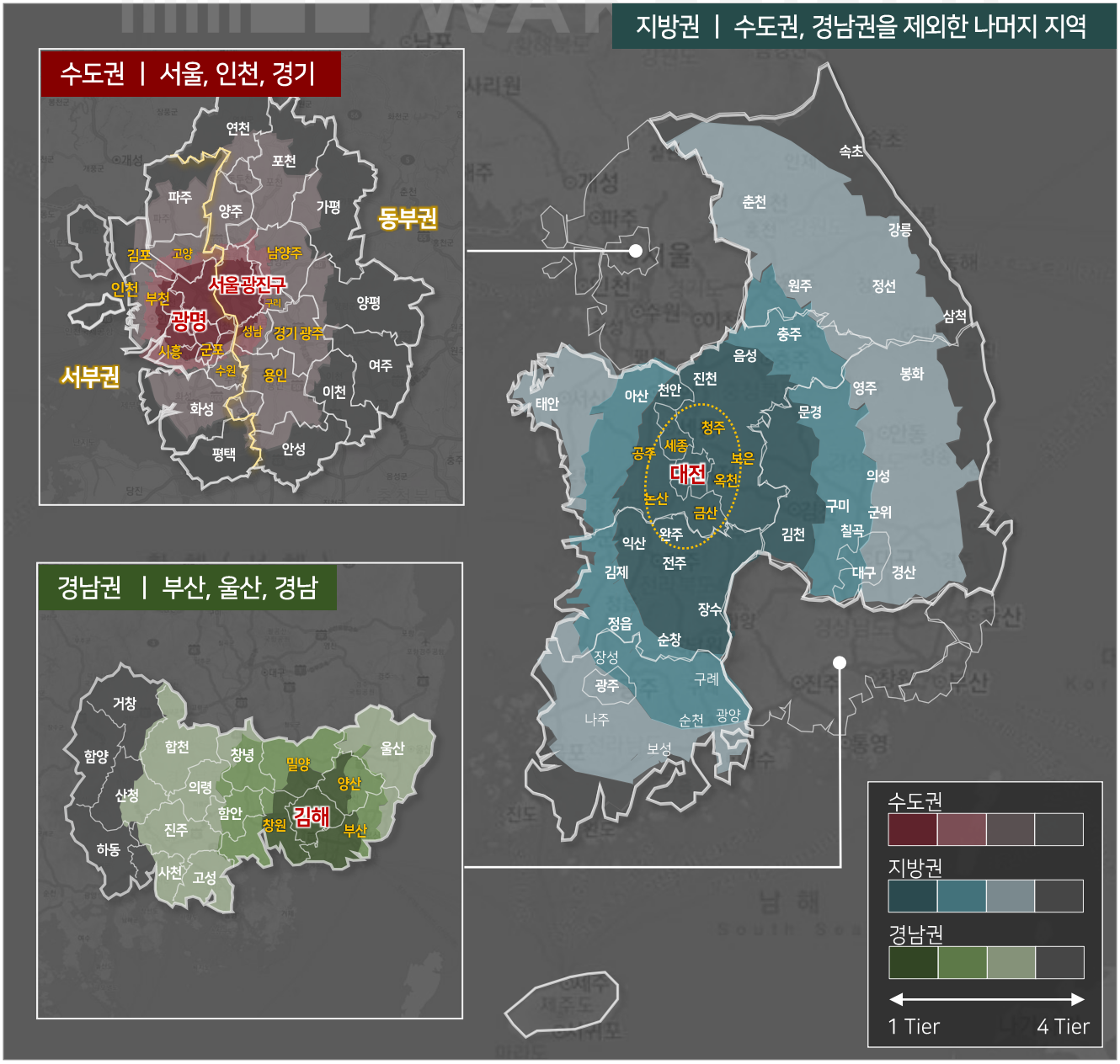


Source: C&W Research

G. 모델별 입지 분석

- 지방권의 물류 부담을 분산하기 위해 수도권에 이은 제2의 인구·산업 밀집 권역인 **경남권 물류 거점을 구축할 경우, 김해, 밀양, 양산, 부산, 창원 등에** 물류 거점을 위치하는 것이 유리합니다.

수도권 2거점, 지방권 2거점 운영 기준

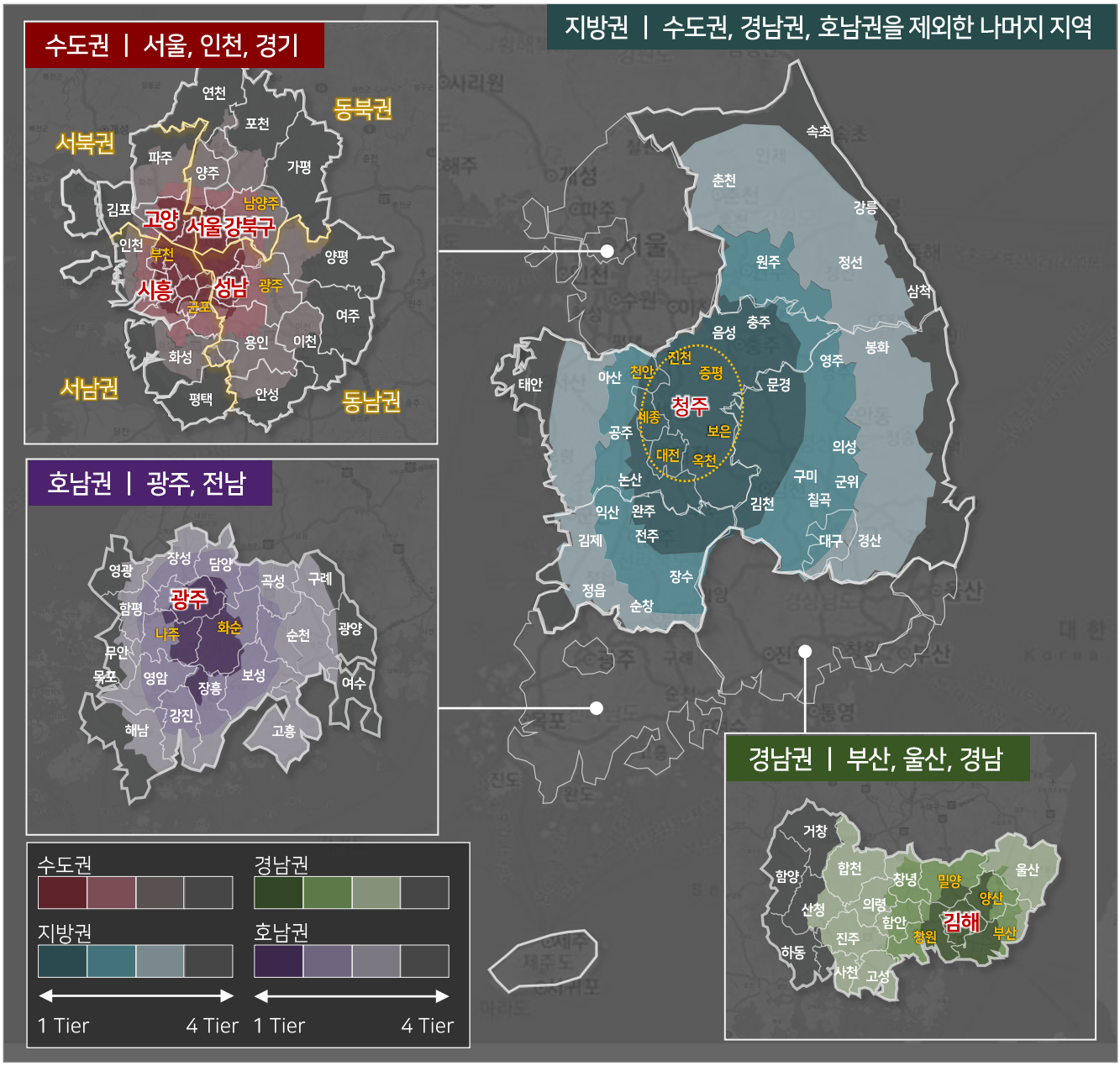


Source: C&W Research

G. 모델별 입지 분석

- 높은 인구 밀집도로 물량이 급증하고 빠른 배송 서비스 니즈가 높은 **수도권이 4대 권역으로 재편되어 거점이 구축되며 서울을 중심으로 고양, 성남, 시흥, 부천, 남양주, 군포의 중요성이 더욱 높아지게** 됩니다.
- **도심 배송 거점 권역이 더욱 확대되며 양주, 파주, 김포, 화성, 용인 등이 도심 거점으로 부각**될 것입니다.

수도권 4거점, 지방권 3거점 운영 기준

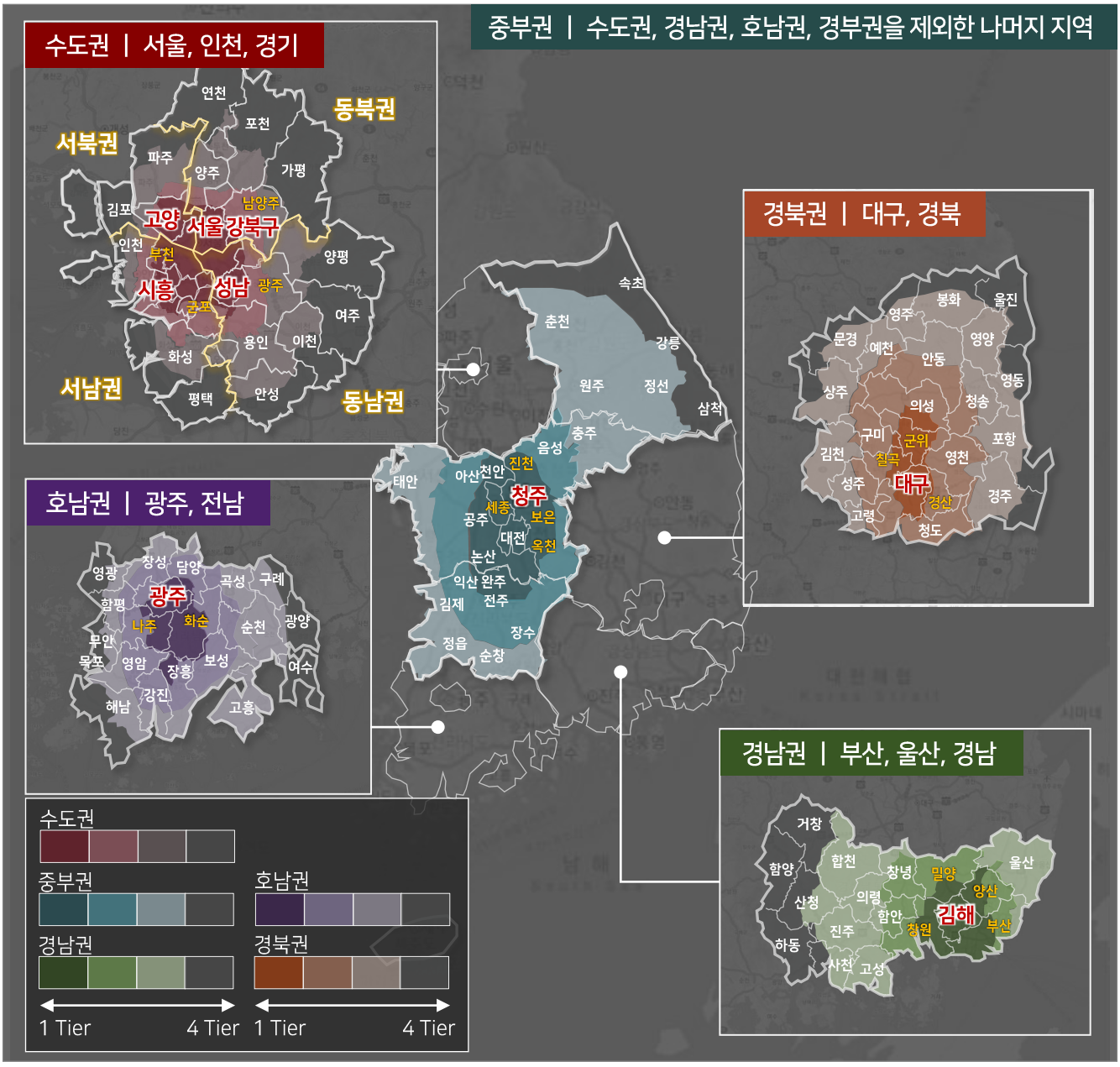


Source: C&W Research

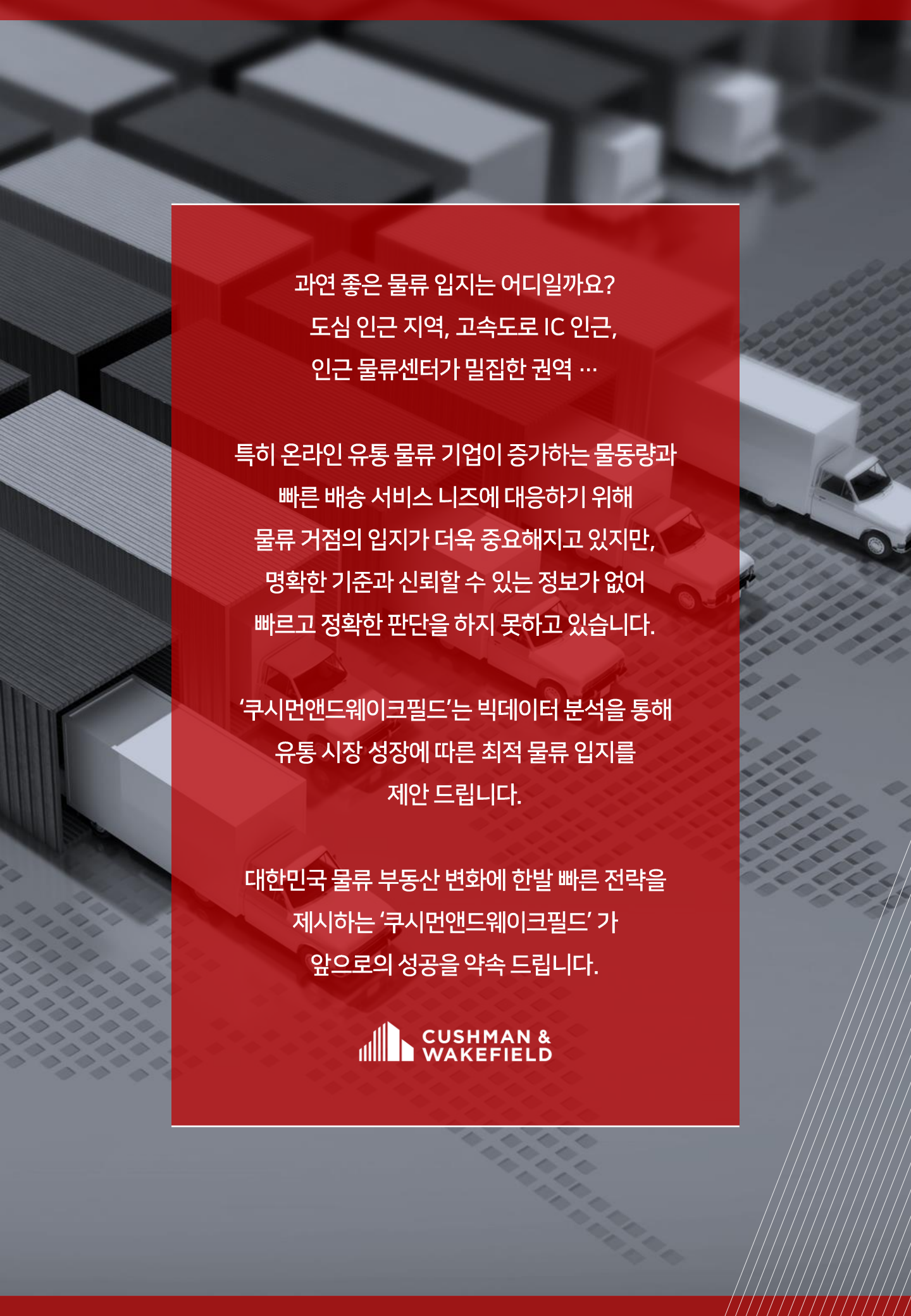
G. 모델별 입지 분석

- 산업, 인구 규모는 타 지역 대비 다소 작은 편이나 타 거점과 원거리에 위치하고 있어 **물류 공급 불안이 이어지고 있는 호남권과 경북권이 분리되며 추가 거점이 구축**될 것입니다.
- **호남권은 광주, 나주, 화순**이, **경북권은 대구, 칠곡, 경산, 군위가 접근성이 가장 우수**한 것으로 분석됩니다.

수도권 4거점, 지방권 4거점 운영 기준



Source: C&W Research



과연 좋은 물류 입지는 어디일까요?
도심 인근 지역, 고속도로 IC 인근,
인근 물류센터가 밀집한 권역 …

특히 온라인 유통 물류 기업이 증가하는 물동량과
빠른 배송 서비스 니즈에 대응하기 위해
물류 거점의 입지가 더욱 중요해지고 있지만,
명확한 기준과 신뢰할 수 있는 정보가 없어
빠르고 정확한 판단을 하지 못하고 있습니다.

'쿠시먼앤드웨이크필드'는 빅데이터 분석을 통해
유통 시장 성장에 따른 최적 물류 입지를
제안 드립니다.

대한민국 물류 부동산 변화에 한발 빠른 전략을
제시하는 '쿠시먼앤드웨이크필드' 가
앞으로의 성공을 약속 드립니다.

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