

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

김포



이커머스 물류 발원지 ‘ 김포 ’

평야, 신도시 그리고 물류단지로 알려진 김포는
예부터 서울의 부족한 식량, 주거
그리고 물류를 충족하기 위한 배후지역으로
오랜 기간 활용되었습니다.

10년 전 김포에 대규모로 물류단지가 조성되며
급증하는 수도권 도심 권역의
이커머스 물류 수요를 원활히 대응할 수 있었습니다.

성숙기로 접어들고 있는 이커머스 수요에 대응하기 위해
최근 김포에 대규모 물류센터가 다시 공급되었습니다.

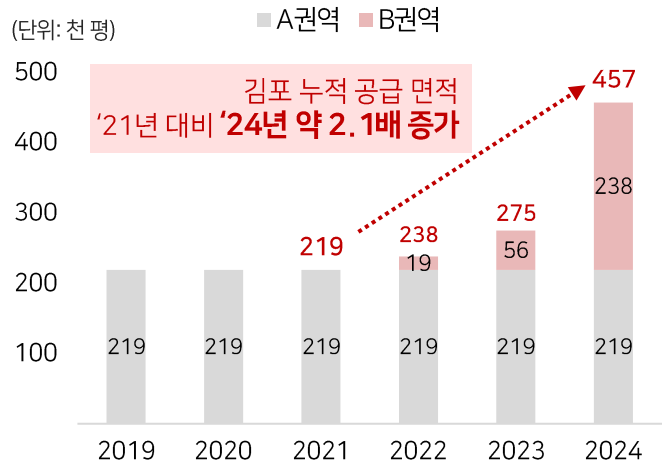
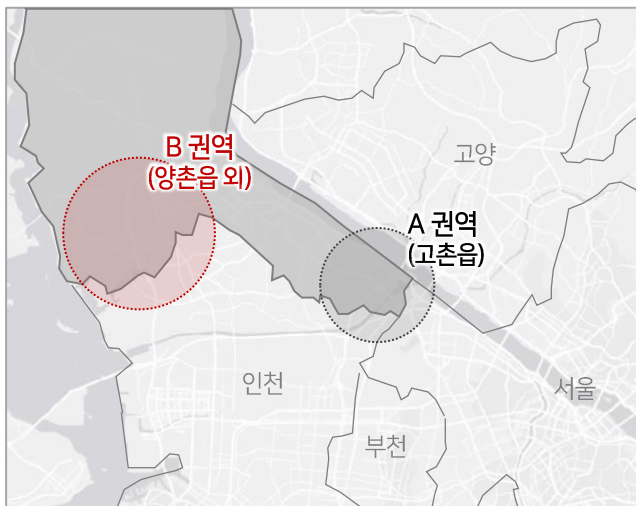
김포는 이커머스 물류 거점으로 여전히 유효한가

이커머스 물류 거점, 김포

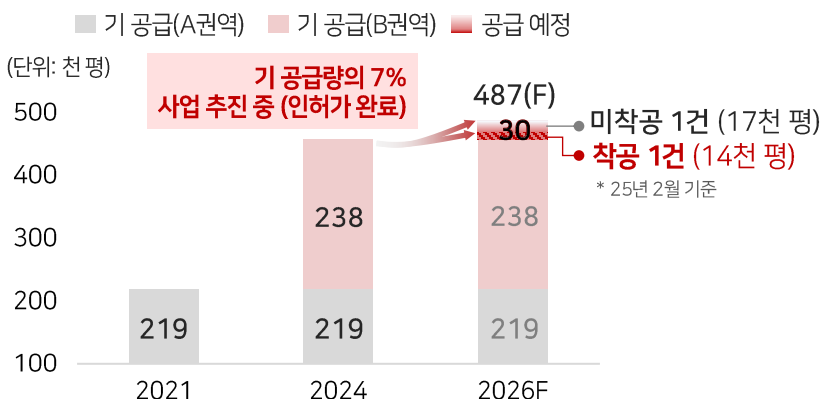
A. 김포 지역 물류센터 공급 현황

- 김포는 서울과 바로 접해 있는 고촌 물류단지(A권역)가 조성되며 수도권 내 대표적인 라스트마일 배송 거점으로 자리매김하였으나, 물류단지 내 추가 개발 가능 용지 부족으로 인해 신규 공급이 매우 제한적이었습니다. '22년 이후 대포/학운 산업단지 조성과 함께 대규모 물류 용지가 공급되면서 김포 지역 내 물류 센터 공급 규모는 3년 새 2배 이상 증가하였으며, 인천 서구와 접한 양촌읍 등 지역이 신흥 물류 권역으로 떠오르게 되었습니다.
- 현재는 B권역 내 대규모 개발 또한 대부분 완료되어 '25년 2월 기준 김포 지역 내 공급 예정 센터는 단 2건에 불과하며 신규 공급 제한으로 기 공급 자산의 가치가 더욱 상승할 것으로 기대됩니다.

물류센터 공급 추이¹



신규 공급 추이²



*착공 센터 현황



Note1: 김포 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2025년 2월 기준

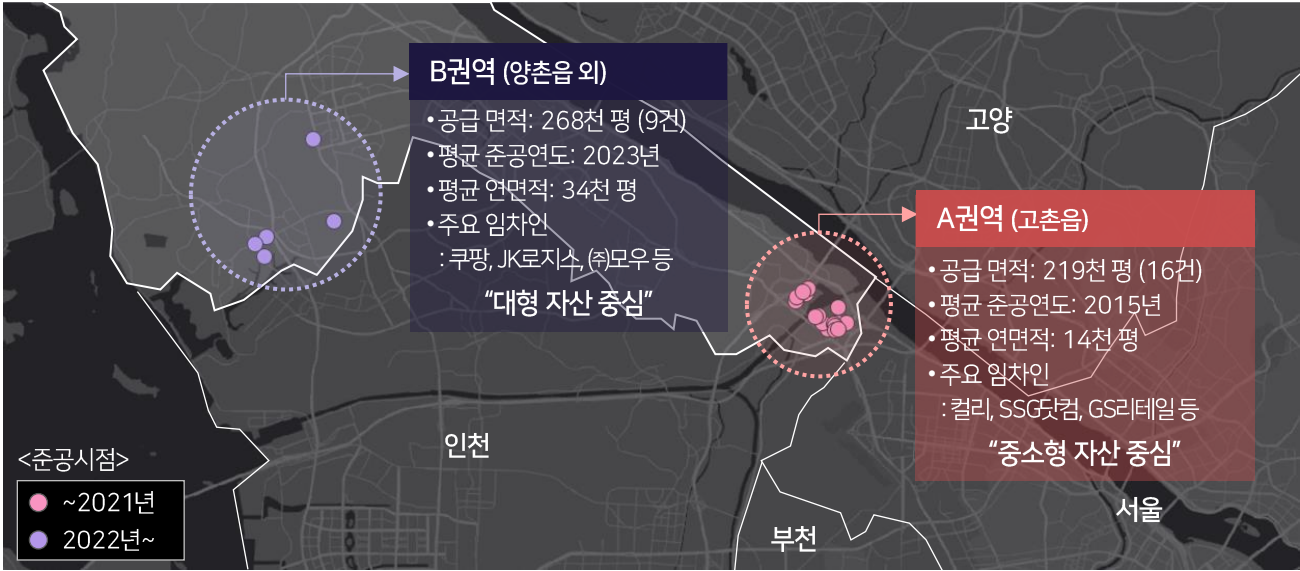
Source: C&W Research

이커머스 물류 거점, 김포

B. 권역별 주요 특징 및 임대료

- 김포 지역의 물류 권역은 크게 **고촌읍 중심의 A권역**과 **양촌읍 중심의 B권역**, 2개 권역으로 구분할 수 있습니다.
- A권역의 경우 서울, 부천, 고양 등 주요 도심까지 30분 내로 도달** 가능한 우수한 입지 조건으로 유통/이커머스 기업의 선호도가 높아 **임대료 또한 평당 4.5~5.7만 원 수준으로 높게 형성**되어 있습니다.
- B권역은 A권역 대비 다소 도심 접근성이 떨어지고 단기간 공급이 많아 **다소 낮은 3.5~4.2만 원/평 수준**이지만 인천공항/항만 연계를 통한 **해외직구/역직구 수요가 급증**하고 있어 **A권역 임대료 수준으로 빠르게 도달**할 수 있을 것으로 예상합니다.

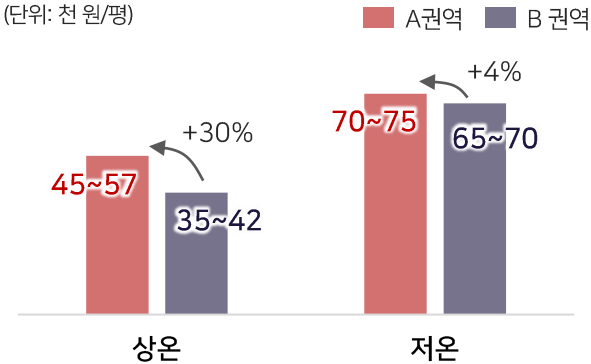
권역별 주요 특징²



주요 도심 접근성

	A권역	B권역
서울	30분	60분
인천	50분	45분
고양	20분	40분
부천	30분	40분

상·저온 임대료



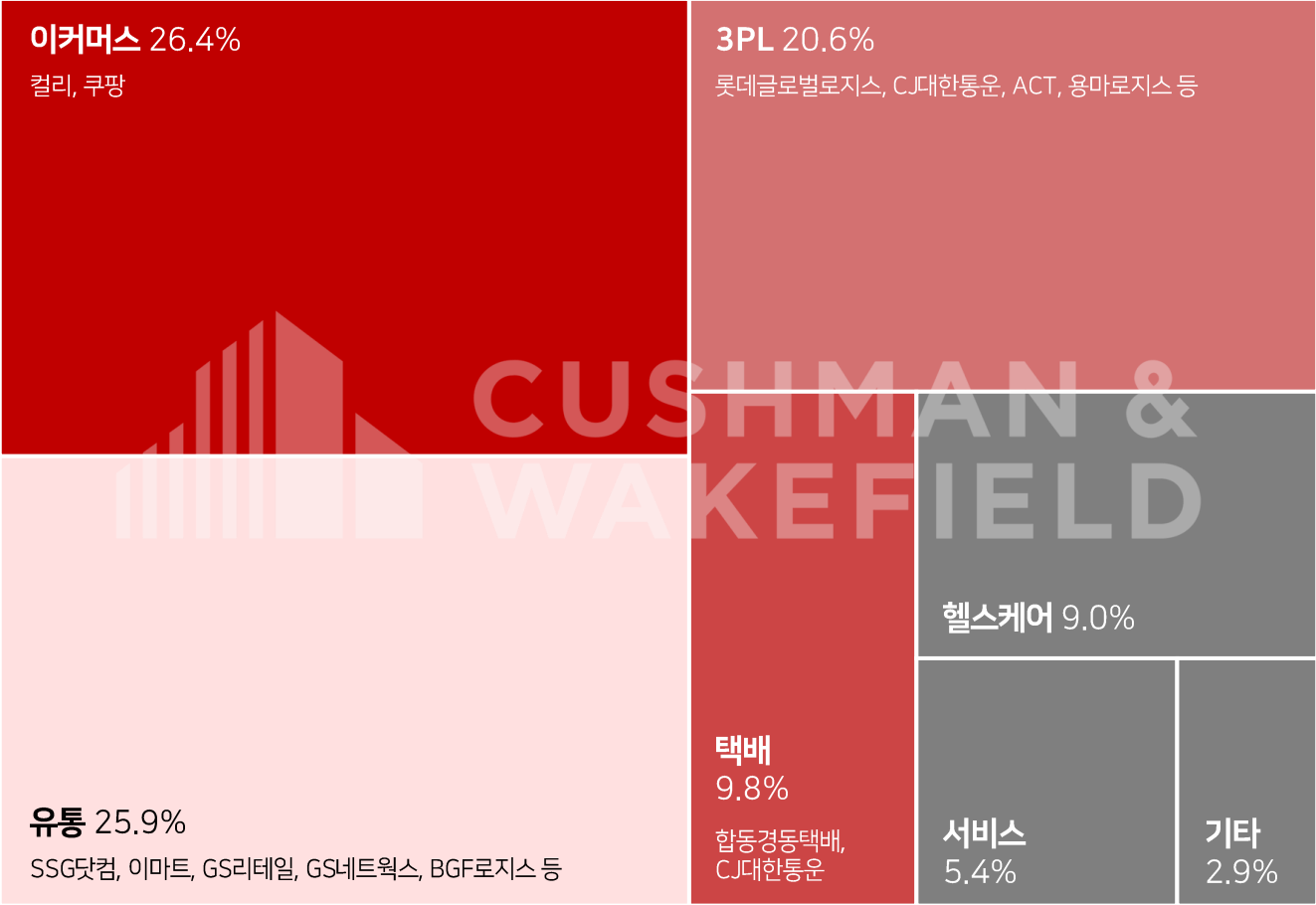
Note2: 김포 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2025년 2월 기준
Source: C&W Research

김포의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 가장 많은 면적을 이커머스 물류 기업이 점유(약 26%)하고 있으며, 다음으로 유통, 3PL, 택배 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- 뛰어난 도심 접근성으로 로켓배송, 샛별배송 등 빠른 배송 서비스를 제공하는 컬리와 쿠팡이 라스트마일 배송 거점을 운영하고 있으며, SSG닷컴, 이마트, GS네트웍스 등 다수의 유통 기업의 온오프라인 유통 거점이 위치하고 있습니다. 롯데글로벌로지스, ACT, 용마로지스 등 3PL 물류 거점 및 합동경동택배, CJ대한통운 등 라스트마일 배송 터미널이 위치해 있습니다.

임차인 산업군 비중³

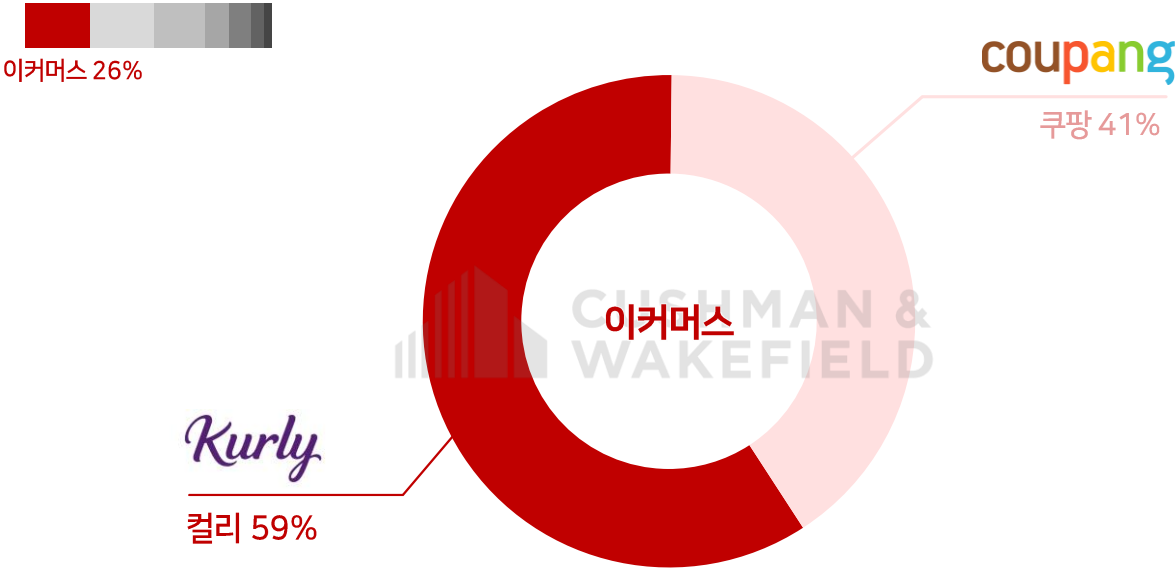


Note3: 김포 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2025년 2월 기준
Source: C&W Research

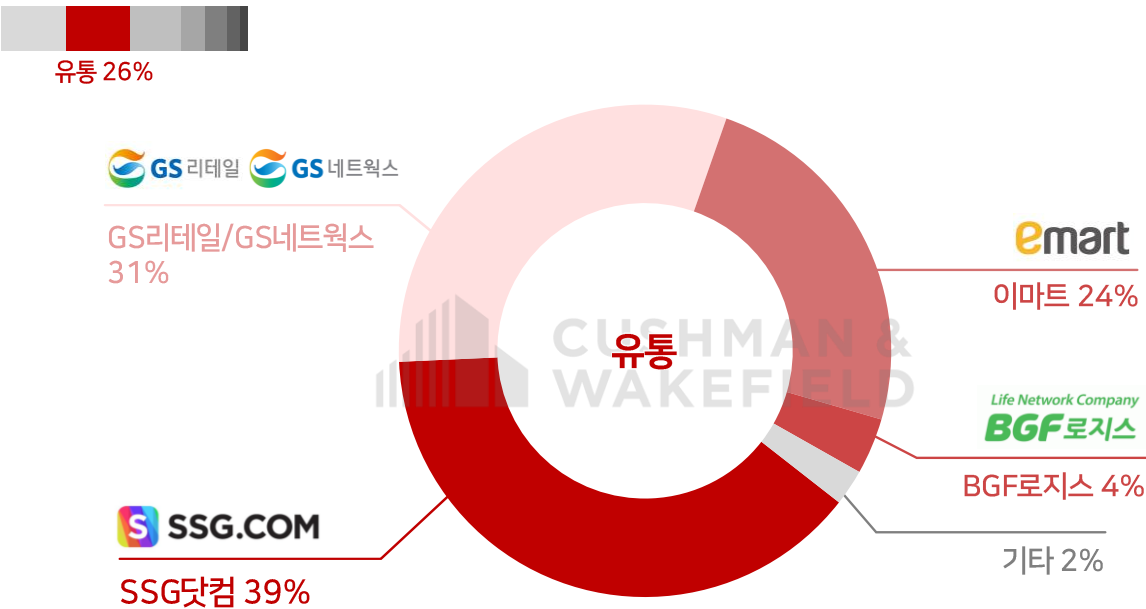
김포의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

이커머스 업종 업체별 비중



유통 업종 업체별 비중



김포의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

3PL 업종 업체별 비중



3PL 21%



롯데글로벌로지스

롯데글로벌로지스 21%



CJ대한통운 16%



ACT 14%

포워딩, 통관, 풀필먼트 운송,
특송 One-Stop 물류기업



용마로지스 8%



EFS 7%

이커머스 해외직구 및
해외온라인 수출 물류기업

기타 34%

3PL

택배 업종 업체별 비중



택배 10%



CJ대한통운 40%



합동경동택배 60%

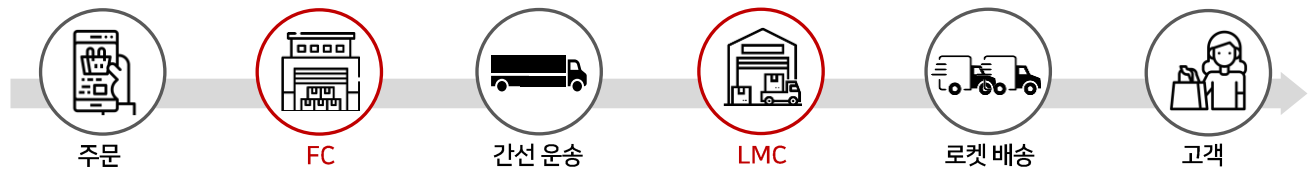
택배

쿠팡을 통해 본 온라인 물류센터는?

D. 쿠팡 물류 거점 운영 현황

- 쿠팡의 물류 거점 유형은 재고 보관 후 주문 건별로 포장, 출고하는 FC(풀필먼트 센터)와 배송지별로 상품을 분류하여 고객에게 배송하는 LMC(라스트마일 배송 거점), 2가지로 구분할 수 있습니다.
- 쿠팡은 수도권 내 총 43개의 센터를 운영 중이며, 대부분 (35개소, 약 81%) 공급처(물류센터)가 밀집해 있는 동남권역과 인력수급이 용이하고 수요지(도심/주거단지)와 인접하여 풀필먼트 및 라스트마일 배송거점 운영에 유리한 서부권역에 집중적으로 분포해 있습니다.

쿠팡 로켓배송 공급망 구조

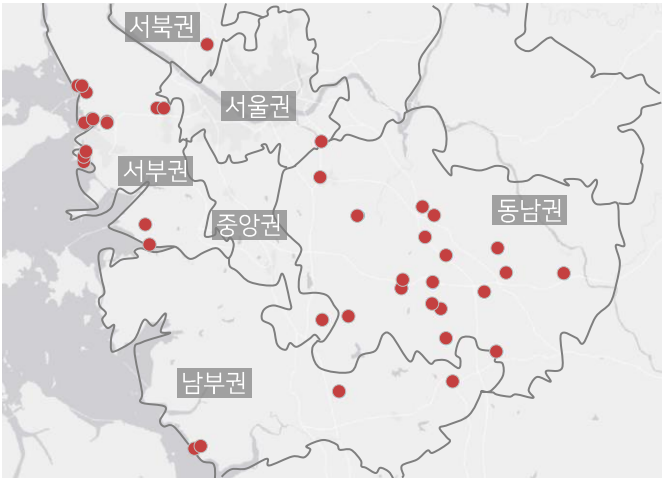


쿠팡 물류센터 운영 현황⁴

구분	(단위: 개)				
	동남권	서부권	남부권	그 외	합계
FC	19	16	5	3	43

동남권 및 서부권에 약 81% 분포

- 동남권**
- 수도권 물류센터의 약 36%가 위치한 전통적인 물류 권역
 - 광역 교통망 통한 수도권 뿐 아니라 전 지역 연계가 용이하며, 유통기업 납품 협력사 다수 위치
- 서부권**
- 서울, 인천 등 도심 접근성 우수한 대표적인 라스트마일 배송 거점
 - 대규모 인력이 투입되는 풀필먼트 센터 운영에 유리



Note4: 연면적 5천평 이상 자산에 한함; 1개 물류 자산에 2개 이상 센터 운영 시 1개 센터로 반영함
Source: C&W Research

쿠팡을 통해 본 온라인 물류센터는?

E. 쿠팡 물류 운영 특징 및 인프라 요건

- 쿠팡 물류 거점의 주요 운영 특징으로는 **‘물류 자동화’, ‘빈번한 차량 출입’, ‘대규모 인력 운영’, ‘밀크런 방식의 공급망 운영’**이 있습니다.
- 효율성 증대를 위해 **자동화 설비 투자를 활발히 진행** 중이며, 대규모 물량 처리를 위해 **일 1만 대 이상의 차량과 대규모 인력이 투입**되고 있습니다. 또한 재고 회전을 개선 위해 **납품처를 순회하며 상품을 픽업하는 밀크런 방식으로 공급망을 운영**하고 있습니다.

쿠팡 물류 운영 특징

물류 자동화 투자

2024년부터 3년간 3조원 이상의 물류 투자 진행
(AGV, 자동 소터, 인공지능 AI 등)

빈번한 차량 출입

일 1만 대 이상의 간선 및 직배송 차량 운행
(일평균 택배 물동량 13억 Box 이상)

대규모 인력 운영

’24년 9월 기준 고용 인력 총 8만 명 (고용 순위 5위*)
2026년까지 1만 명 이상 추가 고용 계획

*삼성 24만 명, 현대 20만 명, LG 15만 명, SK 11만 명, 쿠팡 8만 명

밀크런 방식의 공급망 운영

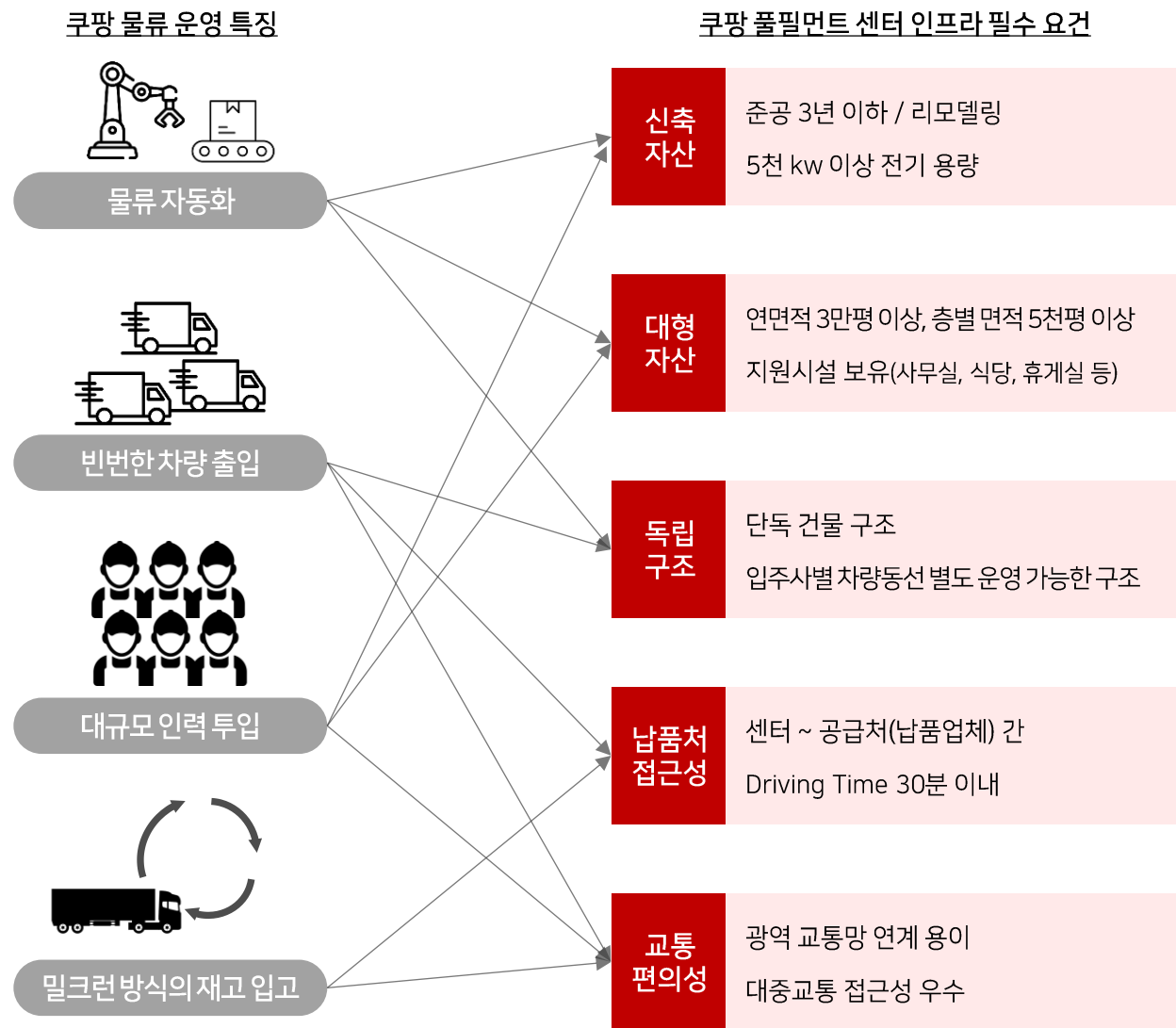
납품처를 순회하며 상품 픽업 후 물류센터로
재고 입고하는 ‘밀크런 방식’ 운영
재고 회전을 개선 통한 물류생산성 극대화

쿠팡을 통해 본 온라인 물류센터는?

E. 쿠팡 물류 운영 특징 및 인프라 요건

- 쿠팡의 물류 운영 특징을 충족하기 위해서는 독립된 건물 구조의 신축 대형 자산이면서 납품처 접근성과 교통 편의성이 높은 입지의 물류 자산 확보가 필수적입니다.
- 자동화 설비 투자를 위해 전기용량이 충분하고 바닥 면적이 넓은 신축 대형 자산이 필요하며, 빈번한 차량 출입이 원활하도록 타 물류 트럭과 간섭이 최소화될 수 있는 독립된 구조의 자산이어야 합니다. 또한, 대규모 인력 고용이 용이하도록 대중교통 인프라가 확보되어야 하며, 밀크런 방식의 재고 입고가 가능하도록 센터로부터 DT(Driving Time) 30분 이내 지역에 다수의 공급업체가 밀집해 있을수록 유리합니다.

쿠팡 물류 인프라 필수 요건

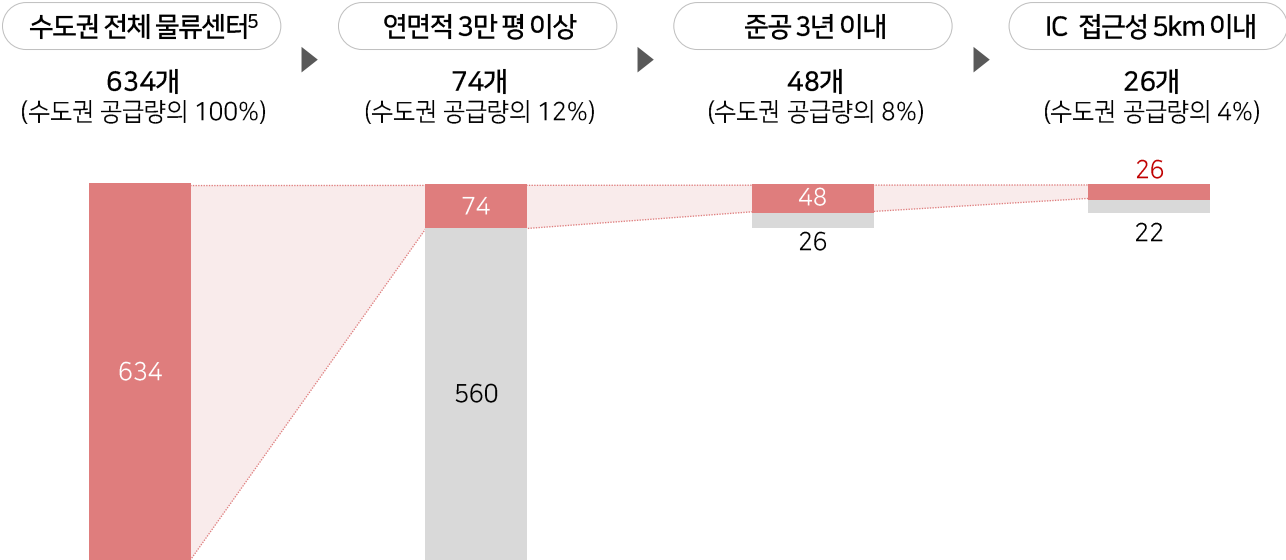


쿠팡을 통해 본 온라인 물류센터는?

F. 이커머스 풀필먼트 센터 운영에 적합한 센터 현황

- 수도권 5천평 이상 준공+준공 예정(착공후 미완공) 물류센터 634개 중 3만평 이상 **중대형 자산**은 약 74개이며, 이 중 준공 3년 이내 **신축**이면서 **광역 교통망 연계가 용이한 핵심 자산**은 약 4%, 26개에 불과합니다.
- 이커머스 유통 물류 운영이 용이한 이들 물류센터에서 **쿠팡, 컬리, 11번가 등 이커머스 기업과 CJ대한통운, LX판토스, 롯데글로벌로지스 등 풀필먼트 물류사업을 수행하는 대형 물류사가 임차 운영 중**입니다.
- 당분간 물류센터 추가 공급이 제한적일 것으로 예상됨에 따라 **우량 화주가 선호하는 중대형, 신축 핵심 자산**은 앞으로도 더욱 자산 가치가 높아질 것으로 기대됩니다.

쿠팡 인프라 요건 충족 센터 현황



*인프라 요건 충족 센터(26개) 주요 임차 사례

쿠팡

쿠팡은 로켓배송!

김포, 평택, 인천지역내 9개 센터임차, '로켓배송' 서비스 제공

컬리

인천, 평택, 시흥지역내 3개 센터임차, '샷별배송' 서비스 제공

11번가

인천지역내 2개 센터임차, '슈팅배송' 서비스 및 셀러대상 풀필먼트 서비스 제공

LX판토스

이커머스사업 경쟁력강화위해 인천지역내 풀필먼트 센터 확보

“쿠팡 외에도 컬리, 11번가 등 다수의 이커머스 풀필먼트 기업이 선호하는 물류 인프라”

Note5: 2024년 4분기 기준 수도권 내 연면적 5천평 이상 물류센터 누적 공급 건수 + 착공 후 미완공 건수
Source: C&W Research

이커머스 시장의 급격한 성장을 지원하기 위한
물류 확장 전략은
성숙기에 접어들며 운영 최적화로 변화하고 있습니다.

그러나 대규모 공급에도 불구하고
효율적 물류 운영을 위한 거점은 매우 부족한 실정입니다.

당분간 추가 공급이 제한적일 것으로 예상되며
도심 인근의 신축 대형 물류센터의 가치는
더욱 높아질 것입니다.

김포 양촌 물류단지는
온라인 풀필먼트 거점으로서 요건을 두루 갖춘 자산이나
공급과잉의 여파로 아직 저평가되고 있습니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
김포 물류시장에 관심을 두는 이유입니다.

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

Logistics Consulting Team
carter.kim@cushwake.com

General Inquiry · Data

김수경 부장 | 팀장

Research
Suki.kim@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