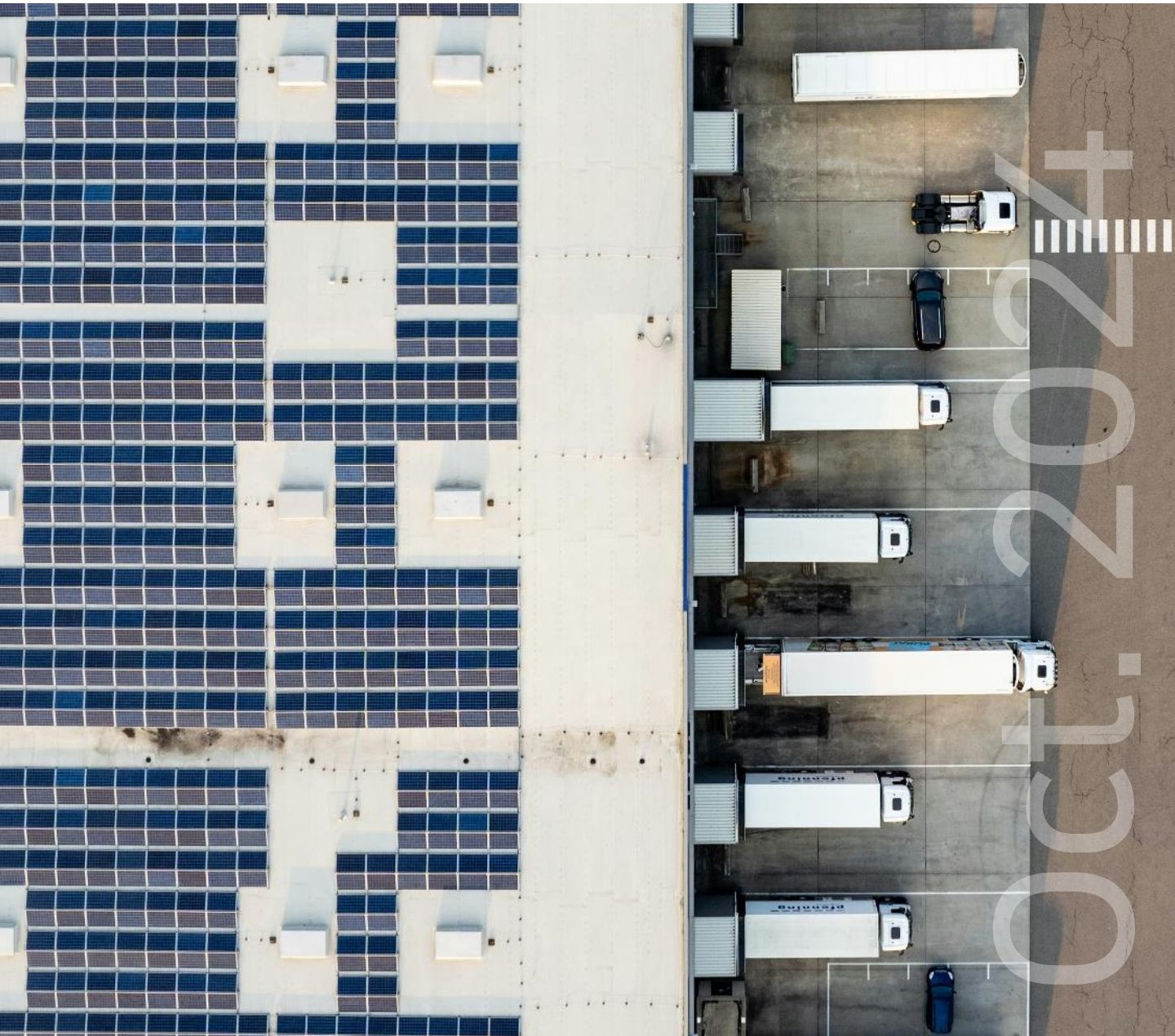


물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

용인



대한민국 물류 축소판 용인

용인은 시대의 변화에 따라 농지, 공장 그리고
주거 도시가 골고루 분포하고 있는
대한민국 성장의 축소판 같은 지역입니다.

물류측면에서도 시대의 흐름에 따라
보관 창고, 유통센터 그리고 풀필먼트로
이어지는 추세에 맞추어 개발이 이루어진
대표적인 물류 지역입니다.

대한민국 물류의 축소판 '용인'
용인을 알면 대한민국 물류를 이해하고
향후 물류의 미래를 예상할 수 있습니다.

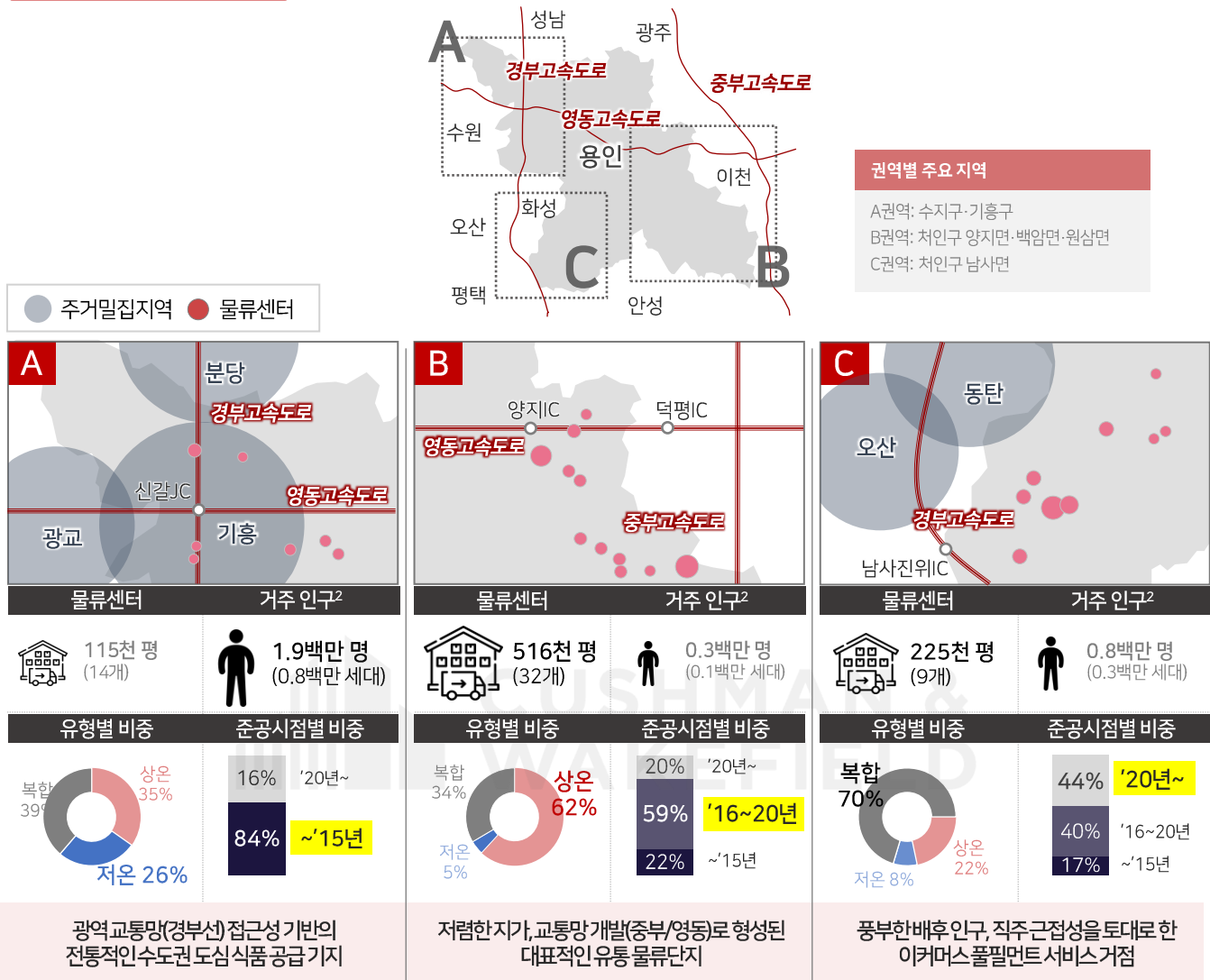
용인은 어떻게 변화했고, 어떻게 변화할 것인가

용인의 과거, 현재 그리고 미래

A. 용인 지역 물류센터 공급 현황

- 용인은 우수한 교통망을 가진 전통적인 물류 클러스터로, 광역 교통망을 따라 A(기흥·수지구), B(양지면·백암면·원삼면), C(남사읍), 3개 권역으로 물류 권역이 점차 확장되는 모습을 보이고 있습니다.
- 과거 경부선이 통과하는 A권역을 중심으로 수도권 도심의 식품 유통 물류센터가 구축되었으며, 이후 A권역의 높은 토지가와 신규 개발부지 부족으로 영동선, 중부선 접근이 용이한 B권역이 대체지로 부상하며, 유통 물류 클러스터가 형성되었습니다. '20년 이후 이커머스 시장이 급성장하며 C권역이 새로운 풀필먼트 물류 서비스 거점으로 주목받고 있습니다.

용인 지역 물류센터 현황



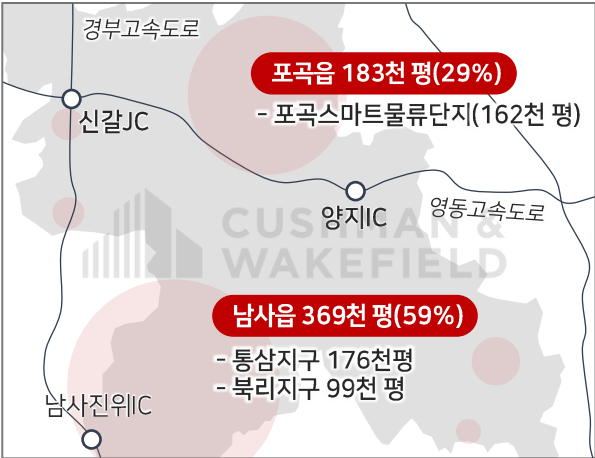
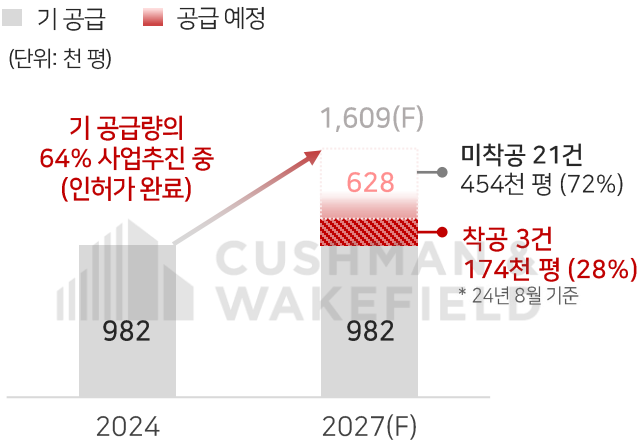
Note1: 용인 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 8월 기준 Note2: 인접한 주요 주거지역(광교, 분당, 오산, 동탄 등) 포함
Source: C&W Research

용인의 과거, 현재 그리고 미래

A. 용인 지역 물류센터 공급 현황

- 기 공급량의 64% 수준인 628천평, 24건의 물류센터가 건축 인허가를 취득하여 개발을 준비하고 있으나, **사업성 악화로 인해 단 3건, 174천평(인허가 대비 28%)만이 실 착공**되었으며, 미착공 건은 준공 지연 또는 사업 취소로 이어질 것으로 예상되며 **계획 대비 공급량이 대폭 감소**할 것으로 보입니다.
- '22년 5월부터 시민들의 교통·주거환경 개선을 위해 **용인시 창고시설 허가 요건이 강화**되었으며, 용인시 내 **물류단지 개발 가능 부지 확보 난향**으로 **향후 추가적인 물류센터 공급은 대폭 제한될 것으로** 예상됩니다.

신규 공급 추이³



용인시 인허가 규제 강화

용인시에만 물류창고 125곳... 주민 갈등 격화
① 용인시 물류창고 현황 살펴보기
22.05.02 09:40 | 최종 업데이트: 22.05.02 09:40 | 용인시인문 플랫폼(yongin21.kr)

4호선 1000m 이내, 1000m 이내, 1000m 이내, 1000m 이내

신정지로 부터 30~60m 이내에 단독주택 80가구가 거주하고, 200m 이내에 주민 전체의 80% 140가구의 주택이 있다.

신정지 주변 마을은 70% 이상 단독주택으로 이루어져 있고, 4층(높이 12m) 이상은 건축할 수 없다.

▲ 용인 곳곳에서 한 물류창고에서 시민들의 우려가 크다. (출처: 용인시인문)

용인시, 주거지 인근 물류창고 신설 엄격 제한
▲ 연합뉴스 2019. 08. 14 11:08 | 연합뉴스

BYD 1등 전기트럭 T4 (130마력) 한창수출 특가 프로모션 진행중! 고액 특가 1,274만원부터!

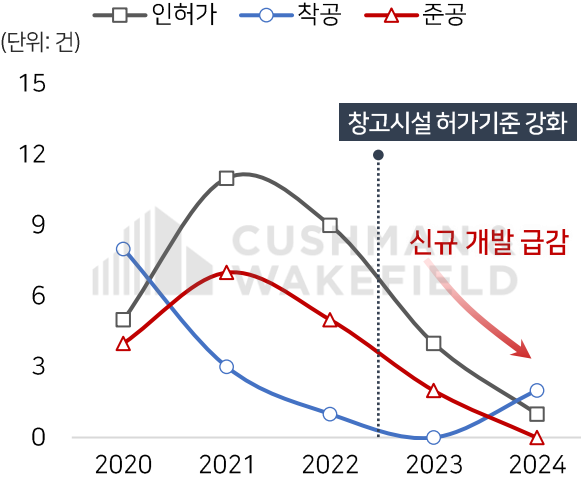
이력거리 기준 100m~200m 강도 물류창고업 등록 대상 전체 적용

용인시는 대형 물류창고 밀집으로 인한 주민들의 주거환경 불만을 해결하기 위해 주거지역 인근 중 소규모 물류창고 신설을 엄격 제한하는 내용으로 도시계획조례 시행규칙 제정안을 입법 예고했다고 밝혔다.

용인시가 지난 2018년 창고시설 개발행위 허가 기준을 강화해 대규모 물류창고의 신설을 차단 했으나, 소규모 물류창고가 대폭 늘어나며 주민불만이 이어지고 있어 창고시설 개발행위허가 기준 강화에 나섰다.

용인시내 물류센터 관련 민원 다수 발생, 시민들의 주거·교통환경 개선 위해 물류센터 인허가 기준 강화

* 연도별 물류센터 개발 추이



Note3: 용인 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 8월 기준
Source: C&W Research

용인의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 가장 많은 면적을 3PL 물류 기업이 점유(약 40%)하고 있으며, 이커머스, F&B순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- 3개의 광역 교통망이 관통하는 지리적 이점으로 CJ대한통운, 머스크컨트랙트로지스틱스 등 다수의 3PL 기업이 용인 지역 내 거점을 운영하며 물류 클러스터가 형성되었으며, 이커머스 시장의 성장과 함께 기존 센터 인근에 쿠팡, 파스토, G마켓 등 이커머스 풀필먼트 거점이 구축, 운영되고 있습니다. 또한, 진성비에프, 에르메스로직스 등 수도권 대상 식품 유통을 위한 F&B 물류 거점이 위치해 있습니다.

임차인 산업군 비중⁴

3PL 39.5%

CJ대한통운,
머스크컨트랙트로지스틱스코리아 등

이커머스 23.1%

쿠팡, 파스토, G마켓글로벌 등

F&B 16.9%

진성비에프, 에르메스로직스 등

유통

8.1%

제조

5.4%

기타

7.1%

Note4: 용인 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 8월 기준

Source: C&W Research

용인의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

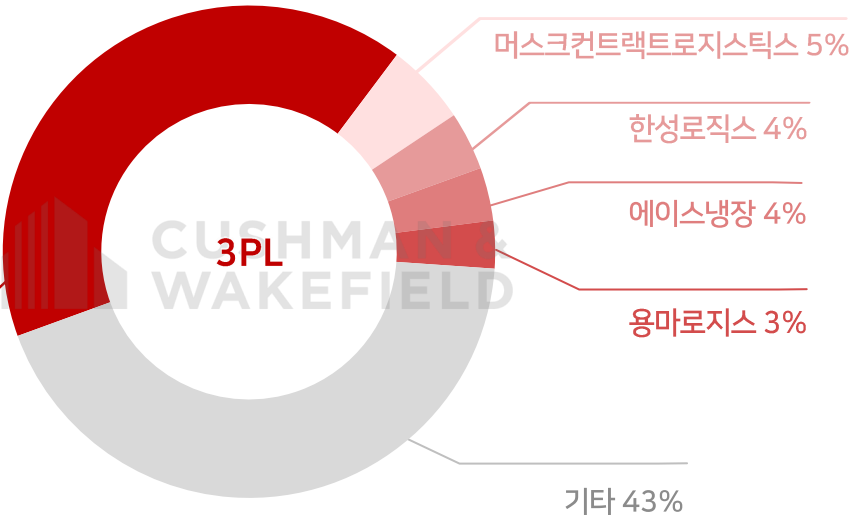
3PL 업종 업체별 비중



3PL 40%



CJ대한통운 41%



이커머스 업종 업체별 비중



이커머스 23%



파스토 15%

지마켓 5%

기타 3%

E-commerce



쿠팡 76%

F&B 업종 업체별 비중



F&B 17%

기타 52%

진성비에프 13%

에르메스 로직스 10%

현대그린푸드 10%

대상 7%

오뚜기물류서비스 9%

F&B

물류센터에 직주 근접 여부가 중요한 이유

C. 온라인 풀필먼트 특성

- 온라인 유통 시장의 성장과 함께 이커머스 풀필먼트 센터가 최근 물류 부동산 수요를 이끌고 있으며, 소량 다빈도 주문에 대한 피킹, 포장, 분류 및 출고 작업을 수행하는 **풀필먼트의 특성에 따라 일반 유통센터 대비 풀필먼트 물류센터에서는 대규모 인력을 필요로** 하고 있습니다.
- 주요 수도권 물류 밀집 지역인 용인, 이천, 안성, 평택 지역의 배후 인력 규모 비교 시, **3천평 물류센터 기준 용인시의 잠재 물류 인력 규모는 3,300명으로 이천 대비 8배, 안성 대비 5배 풍부한 인구가 상주하고 있어 안정적인 인력 운영이 가능한 지역임을** 알 수 있습니다.

센터 운영 형태별 물류 프로세스 및 투입인원 비교



경기 남부 주요 물류 권역 배후 인력 비교⁵

	용인	이천	안성	평택
물류센터 공급 면적	 1백만 평	 1.5백만 평	 0.9백만 평	 0.6백만 평
거주 인구	 1.1백만 명	 0.2백만 명	 0.2백만 명	 0.6백만 명
물류센터(3천평) 잠재 인력 규모	3,300명/센터	420명/센터	630명/센터	2,910명/센터

“인근 지역 대비 풍부한 배후 인력을 보유하고 있어 인력 수급에 유리한 용인”

Note5: 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 8월 기준

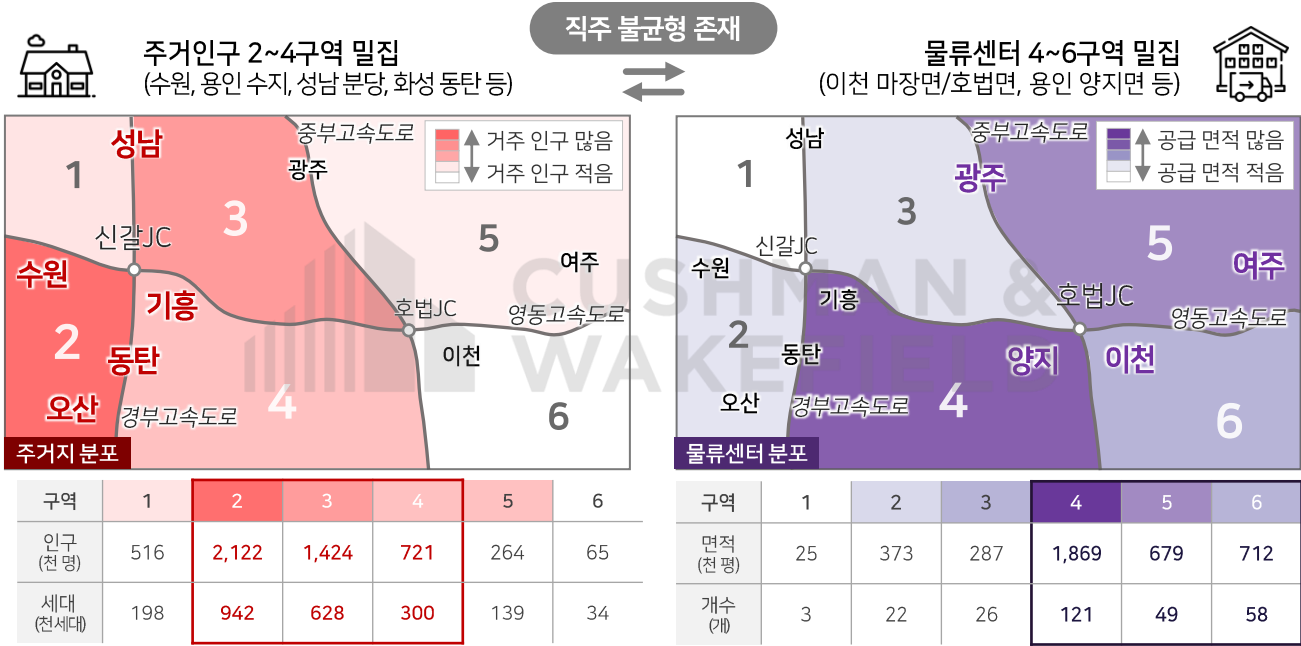
Source: C&W Research

물류센터에 직주 근접 여부가 중요한 이유

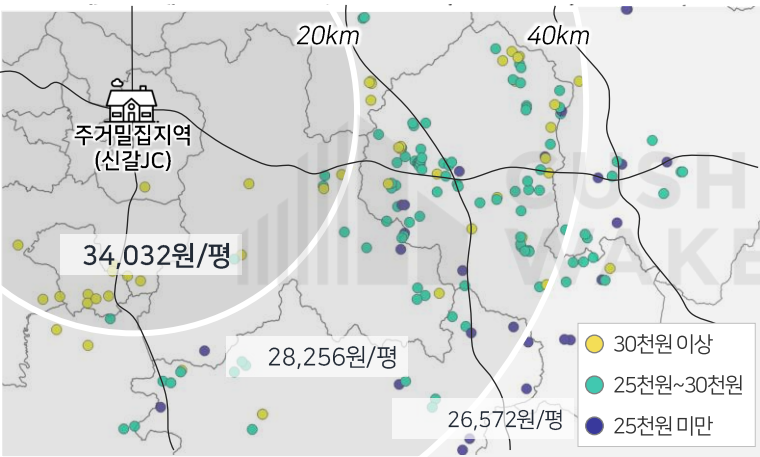
D. 직주 근접에 따른 가치 변화

- 광역 도로를 기준으로 경기 동남권역을 6개 구역으로 구분할 때, 주거지는 2,3,4구역(수원, 성남, 기흥 등), 물류센터는 4,5,6구역(양지, 이천, 여주 등)에 밀집해 있어 직주 불균형이 존재하고 있음을 알 수 있습니다.
- 주거밀집지역 반경 20km 내 물류센터는 평균 34천원/평 수준의 임대 단가가 형성되어 있으며, 주거지와 멀어질수록 27천원/평 수준까지 임대 단가가 낮아지는 모습을 보이고 있어 물류 기업들이 더 많은 임대료를 지불하더라도 안정적인 인력 운영이 가능한 주거지 인근의 물류센터를 더욱 선호하고 있음을 알 수 있습니다.

경기 동남권역 직주 분포 비교



직주근접성별 임대료 비교



평균 임대료 비교

주거밀집지역 (신갈JC) 기준

반경 20km 이내 34,032원/평

반경 40km 이내 28,256원/평

반경 40km 초과 26,572원/평

“직주 근접성 우수할수록
물류센터 임대 단가 높게 형성”

신규 임차 검토 지역에 항상 포함되는 용인은
대표적인 수도권 물류권역임에도
인허가 규제로 공급이 빠르게 조정되며
공급과잉 리스크에 거의 영향을 받지 않았습니다.

오히려 풍부한 배후 인구 기반의
안정적인 인력 수급으로
실질 임대료 하락 방어에 성공하고 있습니다.

도심과의 높은 접근성과 교통 편의성,
대규모 주거단지로 풍부한 인구 규모,
그리고 높은 신규 물류 인허가 규제로 인해
물류 입지로서의 가치는 더욱 높아질 전망입니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
용인 물류에 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

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