

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

2023년 12월호

대구·경북



물류의 마지막 퍼즐 대구·경북

메가시티, 산업단지, 공항/항만은 없지만
한국에서 가장 넓은 광역시와
10위권 내 면적의 기초자치단체인
'대구, 안동, 경주, 상주, 봉화'가
속해 있는 지역이 바로 대구·경북입니다.

대구·경북권은 대한민국의 촘촘한 유통 물류
네트워크 구축을 위한 마지막 퍼즐입니다.

대구·경북의 미래 물류 모습은
어떻게 변화할 것인가

대한민국 물류 네트워크의 마지막 퍼즐

A. 대구·경북 지역 물류센터 공급 현황

- 대경권(대구광역시, 경상북도)의 물류센터는 **주요 광역 노선(경부, 중부내륙, 중앙고속도로 등)이 통과하는 대구·칠곡·경산 지역에 집중 분포**(기 공급 면적의 약 81%)하고 있습니다.
- 소비지와 인접하고 교통망이 편리한 **대구·칠곡·경산 지역은 쿠팡, BGF로지스 등 이커머스 및 유통 업체의 물류 거점이 집중 분포**하고 있으며, 포스코, 현대모비스 등 제조업 공장이 위치하고 있는 **김천·포항은 원자재 및 완제품 보관을 위한 제조물류 거점**이 주로 위치하고 있습니다.

대구·경북 물류센터 현황 분석¹

*지역별 기 공급 센터 분포 현황

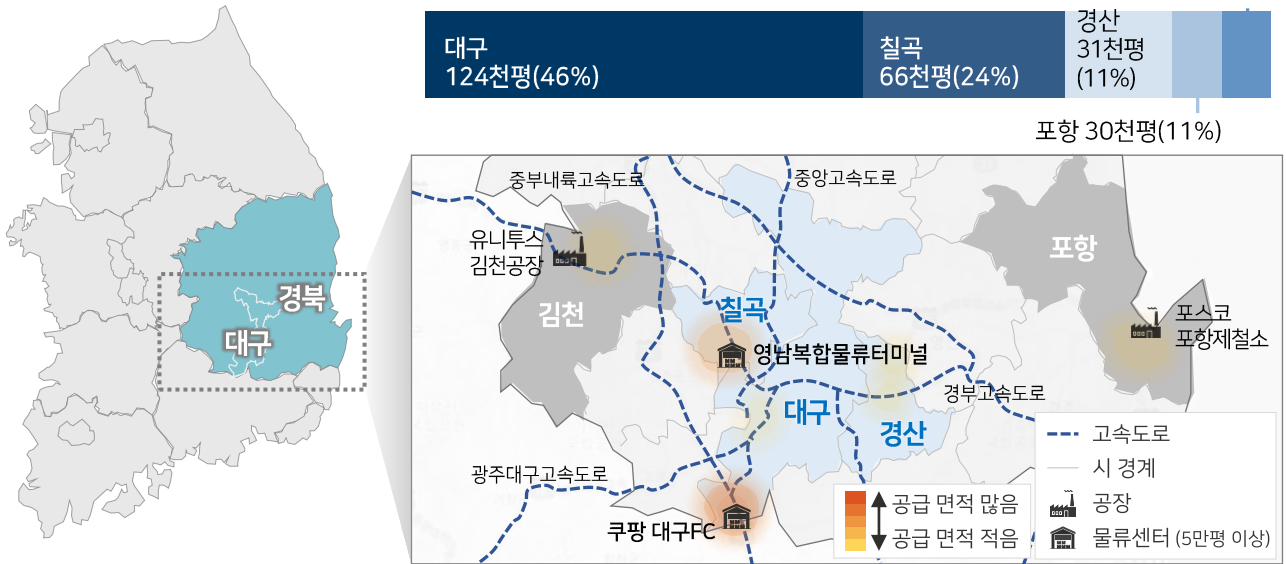
김천 18천평(7%)

대구
124천평(46%)

칠곡
66천평(24%)

경산
31천평
(11%)

포항 30천평(11%)



대구·칠곡·경산 | 소비지 인근 거점



- 편의점 등 유통 업체의 대구·경북 지역 점포 배송 및 이커머스 업체의 빠른 배송을 위해 소비지와 인접한 곳에 거점 운영

주요 화주사

쿠팡, BGF로지스, 대상, GS리테일, 이마트에브리데이

포항·김천 | 생산지 인근 거점



- 포스코(포항), 유니투스²(김천) 등 제조업 생산 거점 인근에 위치
- 원자재 혹은 완제품 보관하여 적재적소에 공급

주요 화주사

(주)포스코, (주)삼일, 현대모비스, 아모레퍼시픽

Note1: 대구·경북 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2023년 10월 기준

Note2: 현대모비스의 부품 제조 계열사

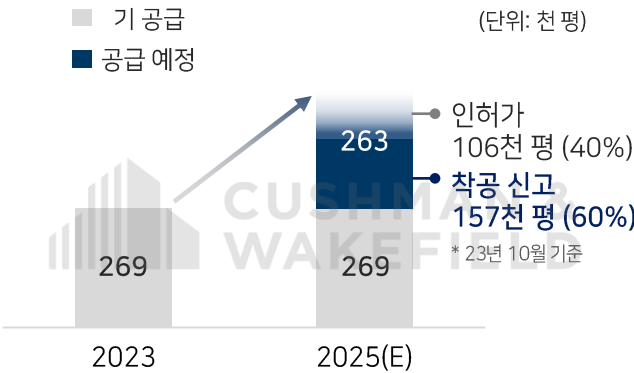
Source: C&W Research

대한민국 물류 네트워크의 마지막 퍼즐

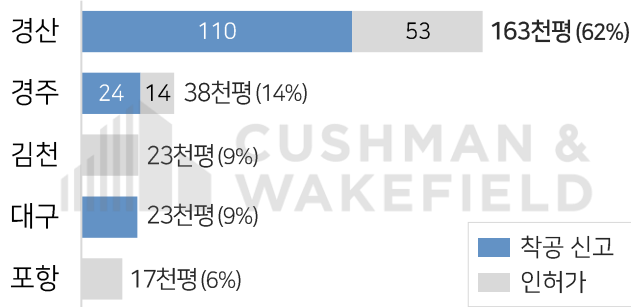
A. 대구·경북 지역 물류센터 공급 현황

- 인허가 완료된 신규 공급 예정 면적이 263천 평에 이르고 있으나 이 중 약 60% (157천 평) 만 정상 착공되어 사업이 진행되고 있어 25년까지 실 공급예정규모는 160천평 내외가 될 것입니다.
- 대구·경북 인구의 약 50%가 집중 분포하고 있는 대구(경산, 대구 등) 인근에 유통, 이커머스 용도의 신규 물류센터가 집중 공급 계획이며 국내 최대 산업단지인 울산, 포항지역 인근에 제조 원자재/완제품 배후 물류 거점 구축이 예정되어 있습니다.

신규 공급 추이³



*지역별 물류센터 공급 예정 현황 (단위: 천평)



주요 공급 예정 현황

*인구 수 Top 5 지역 (2022년 기준)

1. 대구 2,387천 명

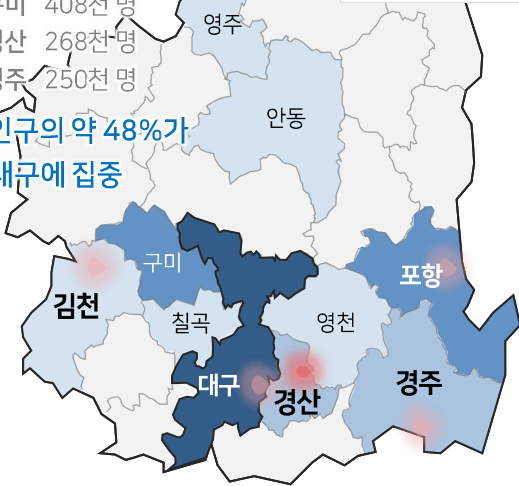
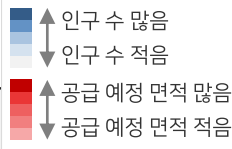
2. 포항 467천 명

3. 구미 408천 명

4. 경산 268천 명

5. 경주 250천 명

→ 인구의 약 48%가 대구에 집중



경산4일반산업단지 물류센터

소재지 경산시 진량읍

연면적 59,865평

Type 복합

현대모비스 영남권 통합물류센터

소재지 경주시 내남면

연면적 12,924평

Type 상온

로지스포인트 대구

소재지 대구수성구 대흥동

연면적 22,712평

Type 복합



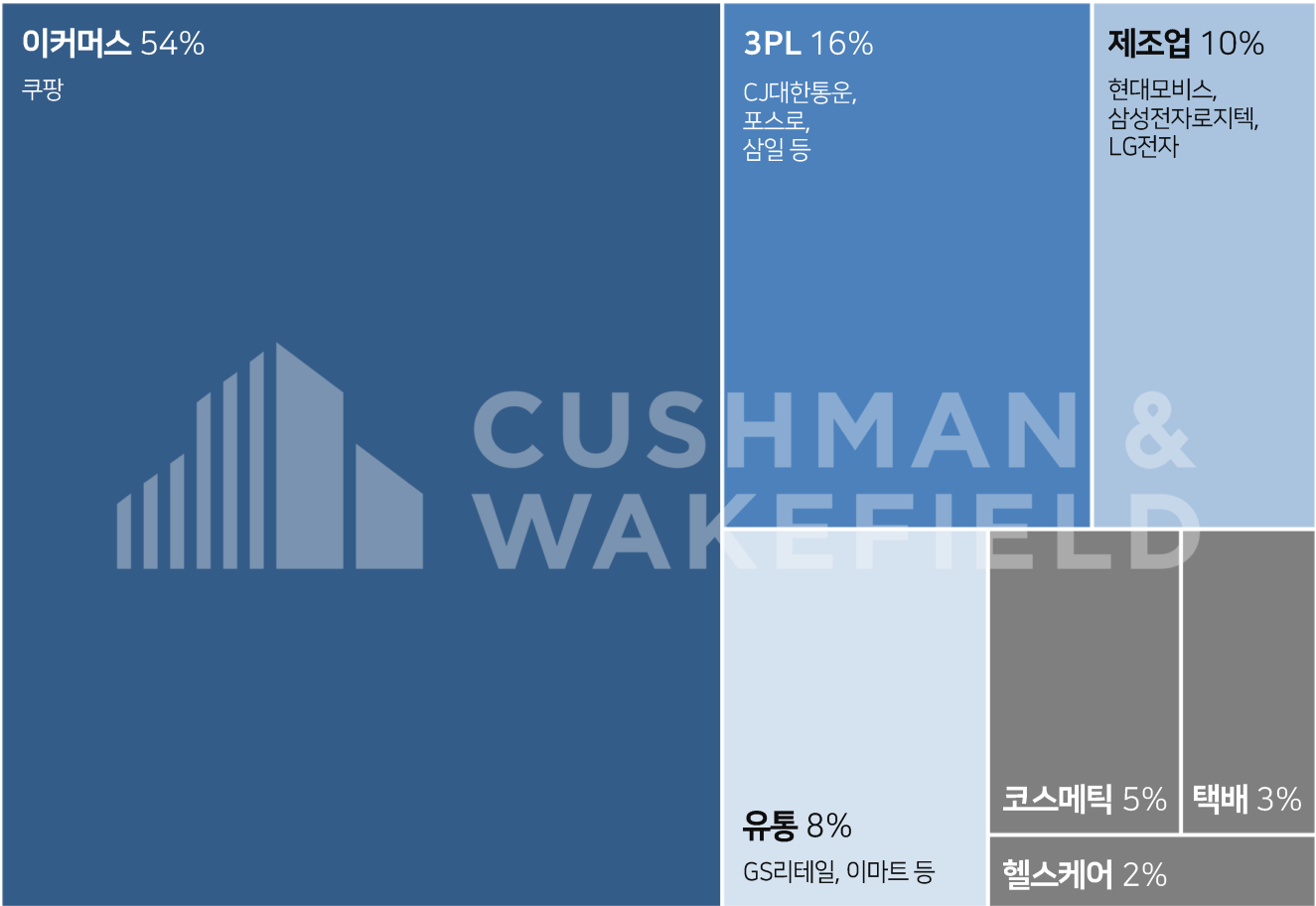
Note3: 대구·경북 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2023년 10월 기준

대구·경북 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군별 점유면적 비중을 분석한 결과, **이커머스 54%, 3PL 16%, 제조업 10% 순으로 점유**하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 쿠팡**이 이커머스 산업군의 전체 면적을 차지할 뿐 아니라 전 산업군에서 가장 큰 면적을 점유하고 있으며, 3PL은 **CJ대한통운, 포스코, 삼일** 등이, 제조업의 경우 **현대모비스, 삼성전자로지텍, LG전자**가 공장 인근에 대구·경북 지역 내 물류센터를 운영하고 있습니다.

임차인 산업군 비중⁵



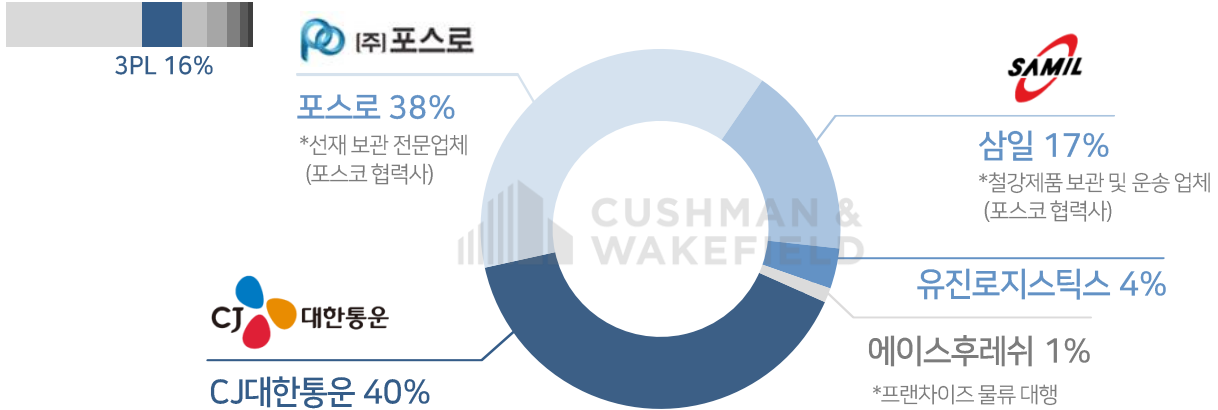
Note5: 대구·경북 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2023년 10월 기준

Source: C&W Research

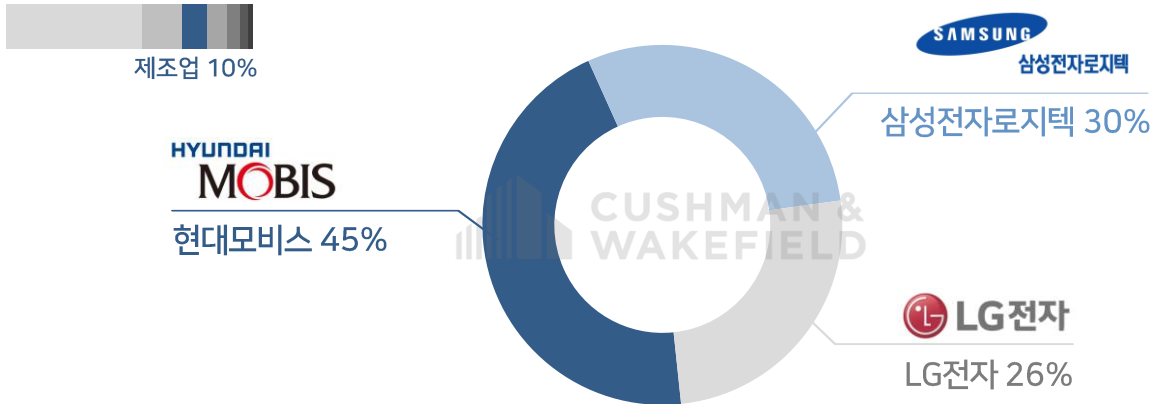
대구·경북 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

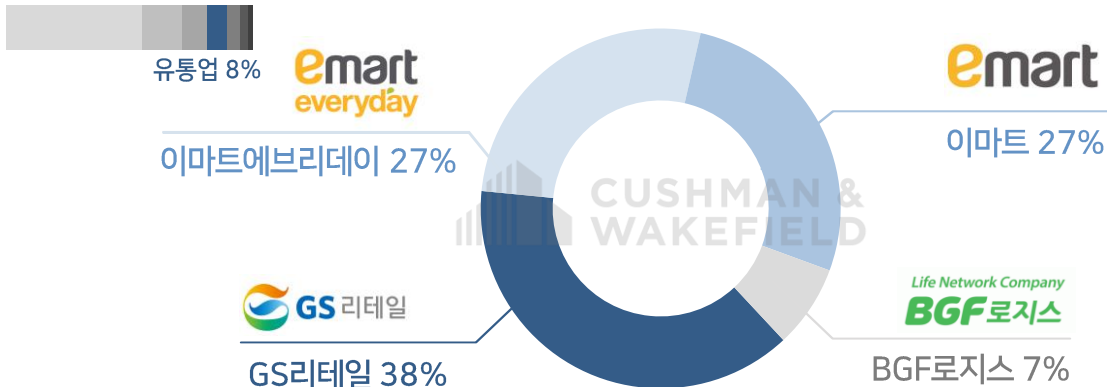
3PL 업종 업체별 비중



제조 업종 업체별 비중



유통 업종 업체별 비중



떠오르는 이커머스 격전지, 해외 직구

C. 이커머스 차별화 전략, 해외 배송

- 코로나를 기점으로 많은 쇼핑 트렌드 변화가 일어나고 있으며 팬데믹 해제로 인한 패션, 뷰티 쇼핑앱과 함께 초저가를 앞세운 ‘해외 직구 플랫폼’이 소비시장의 블랙홀로 부각되고 있습니다.
- 중국의 알리익스프레스, 테무 뿐 아니라 국내의 쿠팡, 티몬, 위메프, G마켓 등 의 해외 직구 전문관 신설, 배송 시간 단축, 무료 반품 등 으로 해외 직구 및 역직구를 지원하는 서비스 출시가 잇따르고 있습니다.

이커머스 차별화 전략, 해외 배송

저렴한 가격을 내세운 중국 직구 앱의 부상으로 한국 유통 생태계 지각 변동 中				
단위: 만명, 각 연도 1~9월 기준 월평균 사용자				
	코로나 이전 ('19년)	코로나 확산 ('21년)	코로나 이후 ('23년)	최근 ('23년 10월)
1	쿠팡 1390	쿠팡 2367	쿠팡 2918	쿠팡 2846
2	11번가 779	11번가 827	11번가 899	11번가 816
3	위메프 669	G마켓 658	에이블리 687	알리익스프레스 613
4	G마켓 546	오늘의집 482	G마켓 640	G마켓 582
5	티몬 499	위메프 464	무신사 489	티몬 357
6	홈쇼핑 374	에이블리 443	올리브영 451	
7	GS SHOP 368	티몬 443	알리익스프레스 447	
8	CJ 온스타일 334	GS SHOP 382	지그재그 414	

자료: 와이즈앱·리테일·굿즈

시장 점유율 확대 위한 차별화 전략 모색

			구분	내용
배송 차별화	익일 배송 주문 당일 발송 다음날까지 배송 보장	퀵커머스 상품 주문 시 거점 배송망 통해 2시간 내 배송	티몬·위메프 ·인터파크커머스	• 'T프라임', 'W프라임', 'I프라임' 출시 • 큐익스프레스의 글로벌 인프라 활용, 빠른 배송 서비스 제공
			G마켓	• 해외직구관 개설 • 1억6,000만 개 해외직구 상품 판매
상품 다변화	해외 배송 전문관 신설 및 카테고리 강화, 배송 시간 단축 등으로 국내외 소비자 대상 해외직구·역직구 지원		11번가	• 아마존과 협업하여 '아마존 글로벌 스토어' 서비스 개시
			쿠팡	• 미국, 중국, 홍콩 직구 서비스 운영, 800만 개 이상 글로벌 상품 취급

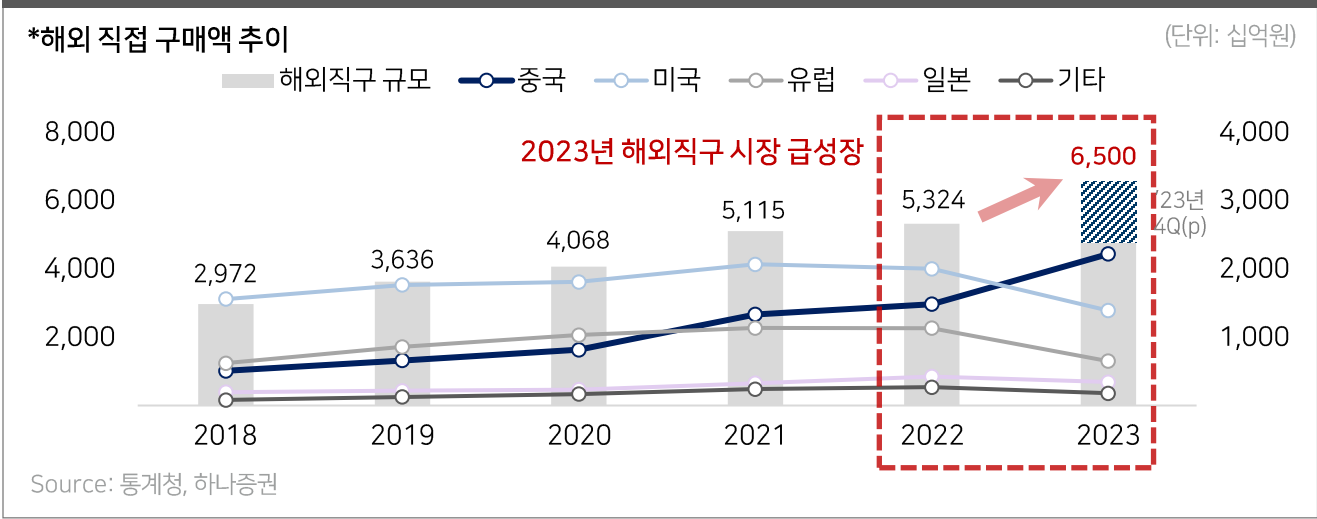
떠오르는 이커머스 격전지, 해외 직구

D. 온라인 해외 직구 시장 성장

- 23년 해외직접구매시장은 전년대비 22% 급증한 6.5조로 전망되며 이는 한국의 직구 국가인 미국을 추월한 중국 유통 플랫폼의 급속한 성장에 기인한 것으로 분석되었습니다.
- 알리바바의 해외직구 플랫폼 알리익스프레스, 미국의 아마존을 위협하는 테무는 저렴한 가격을 내세우며 한국 시장 진출을 본격화하고 있으며 조만간 국내 물류센터 구축도 검토하고 있습니다.

해외 직구 시장 성장

2023년 해외직구 시장 규모 6.5조원, 중국 1위 달성 기대



알리익스프레스, 테무 등 중국 이커머스 플랫폼, 저렴한 가격 내세워 한국 시장 공략 본격화



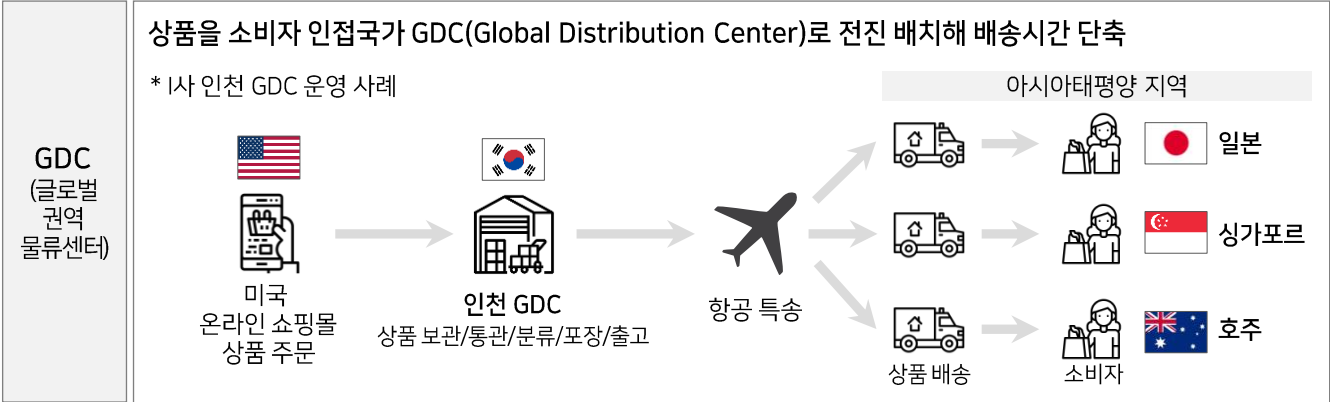
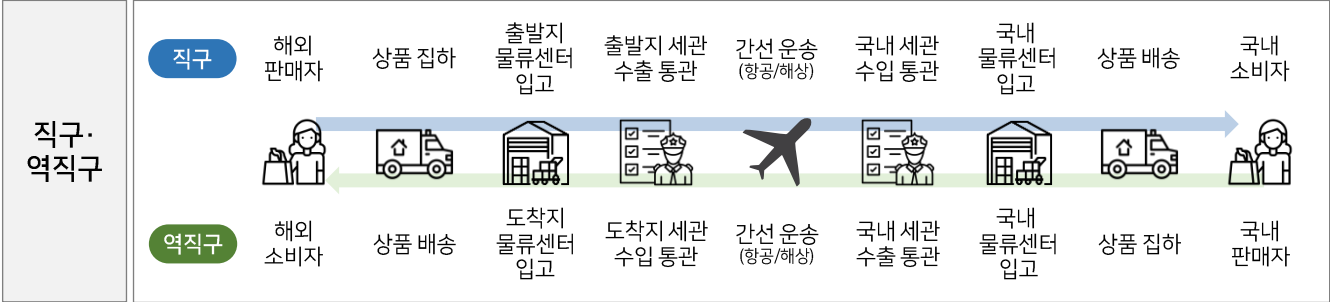
떠오르는 이커머스 격전지, 해외 직구

E. CBE 시장 선점을 위한 물류 투자 확대

- 이커머스 플랫폼의 해외 배송 사업 강화에 따라 **직구, 역직구를 포함한 CBE(국경 간 전자상거래, Cross-Border E-commerce)** 물류 시장 또한 함께 성장하고 있습니다.
- 이에 따라 **국내 주요 물류기업이 GDC 구축 등 국제 물류 인프라 확대**에 나서고 있으며, 향후 이들 센터를 중심으로 **공항 및 항만 인근 지역에 파생 수요가 증가할 것으로 기대**됩니다.

CBE 물류 수요 증가

* CBE(국경 간 전자상거래, Cross-Border E-commerce) 물류 프로세스



국내 주요 물류기업의 CBE 물류 시장 선점 위한 전략

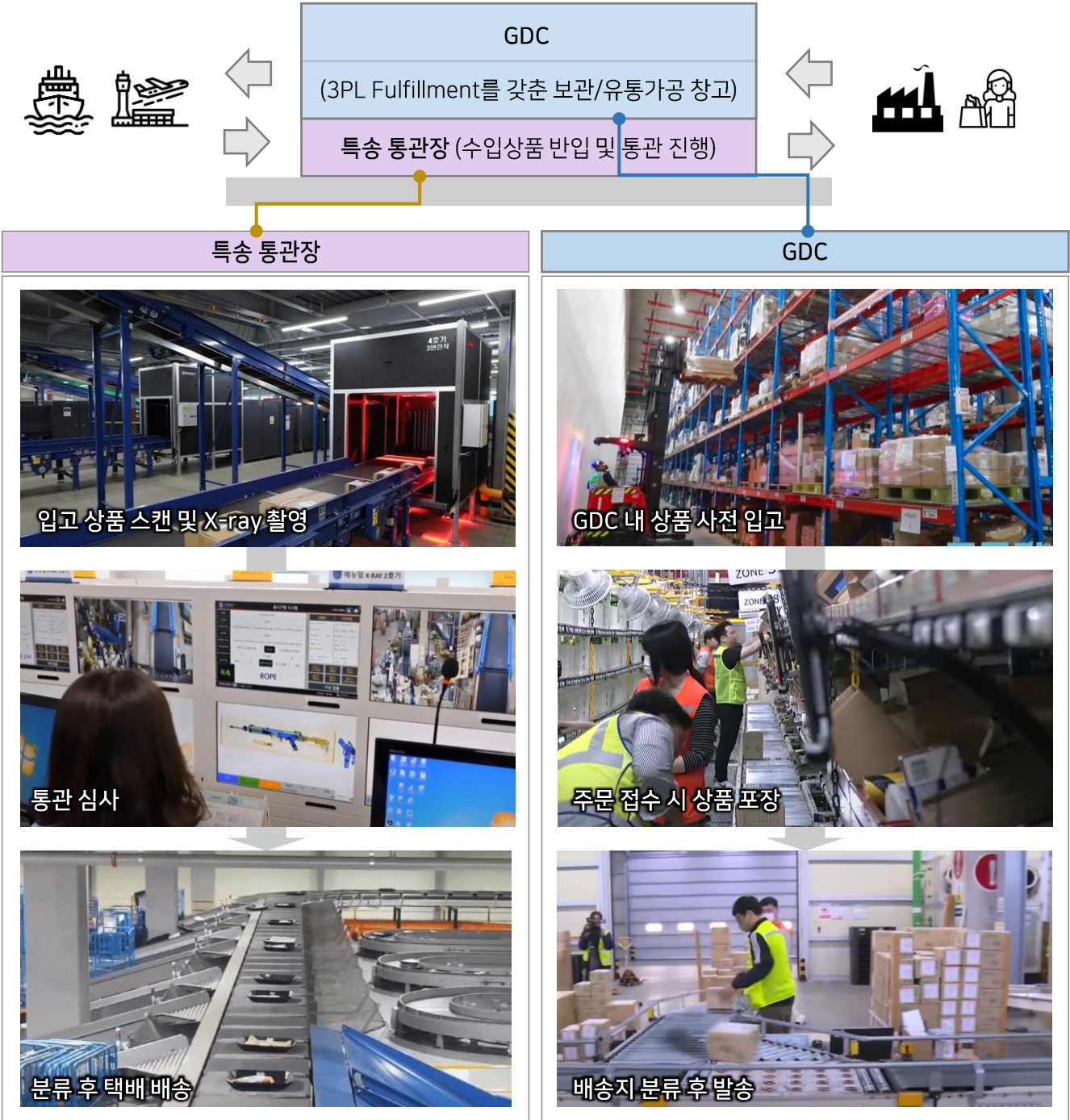
• 인천 국제특송센터 및 GDC 증축 : 오토스토어 설치, CAPA 확대	• 부산항 GDC 구축 : 일본항 미국/유럽 화물에 대한 해상 운송 서비스 제공 계획	• 인천공항 GDC 증축 : 1층 자체 특송장 라인 및 국내 배송 위한 반출 라인 확대
---	--	---

“CBE 물류 시장 성장에 따라 항만 및 공항 인근 물류센터 수요 증가 기대”

떠오르는 이커머스 격전지, 해외 직구

F. CBE 물류센터 내부 구성

CBE 물류 센터 운영 사례



쿠팡, 네이버의 독주 속에
초저가를 무기로 한 해외 직구 플랫폼이
급속히 성장하며 국내 유통기업도
해외 직구 플랫폼 구축을 위한
물류 인프라 투자를 서두르고 있습니다.

글로벌 항공물류허브를 기치로 한
대구경북 신공항 유치를 위해
글로벌 유통, 물류 기업과 협업을
확대하고 있습니다.

과거 고속도로, 철도로 성장한 대구·경북,
앞으로 항공을 통해 재도약을 시도합니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
대구·경북 물류에 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

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