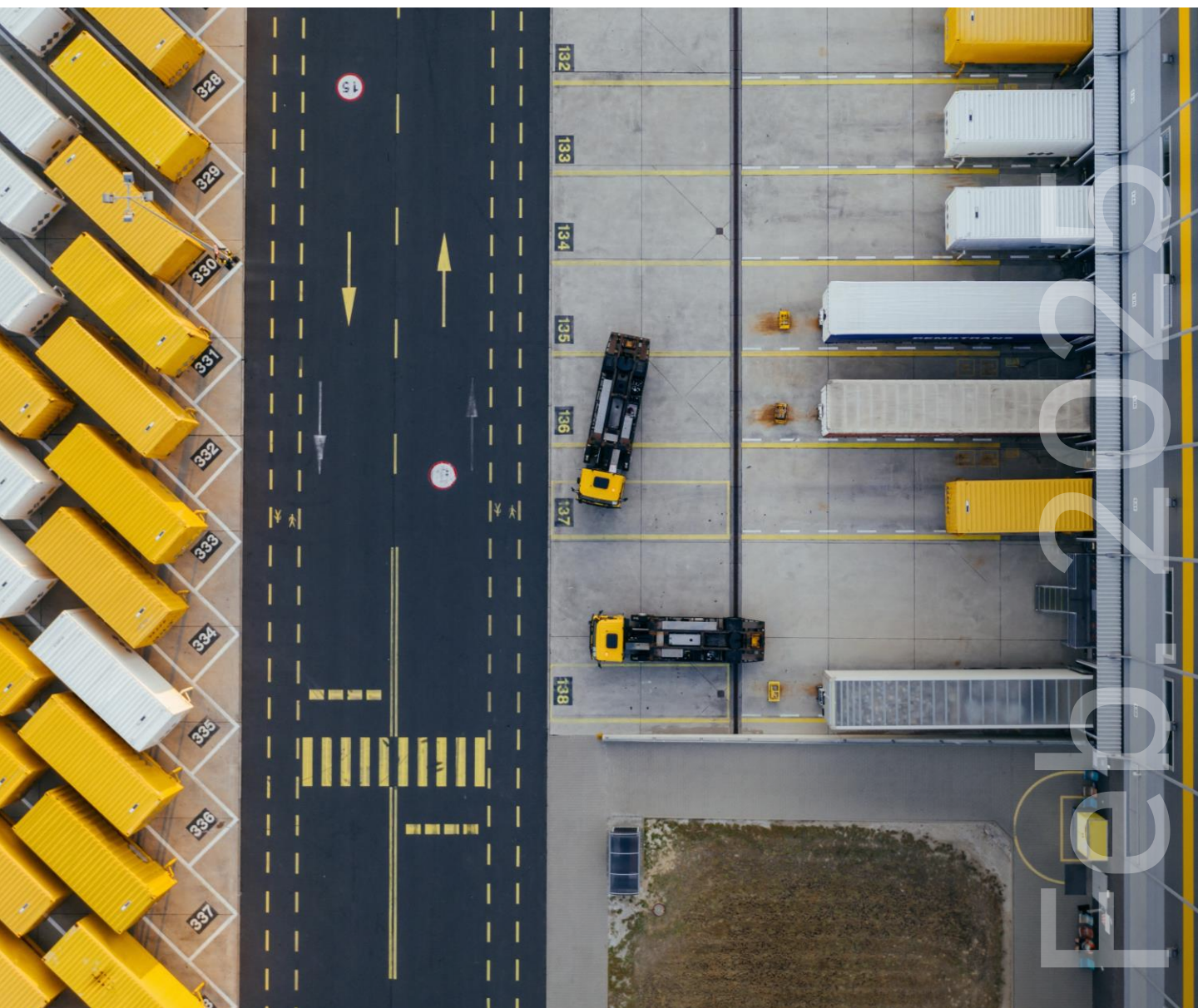


물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

총청



변화하는 물류 허브 '충청'

바이오, 전자, 자동차 산업단지,
음식료품 제조 유통기업, 이커머스 및 택배 터미널
다양한 물류 모델이 공존하고 있는 충청

대규모 물류센터 공급을 준비했지만
부동산 개발 사업성 악화로 인해
대부분 사업이 진행되지 못하고 있습니다.

이를 극복하기 위해 이커머스 외에도
다양한 제조, 유통 물류 수요를 흡수하기 위해
많은 노력을 하고 있습니다.

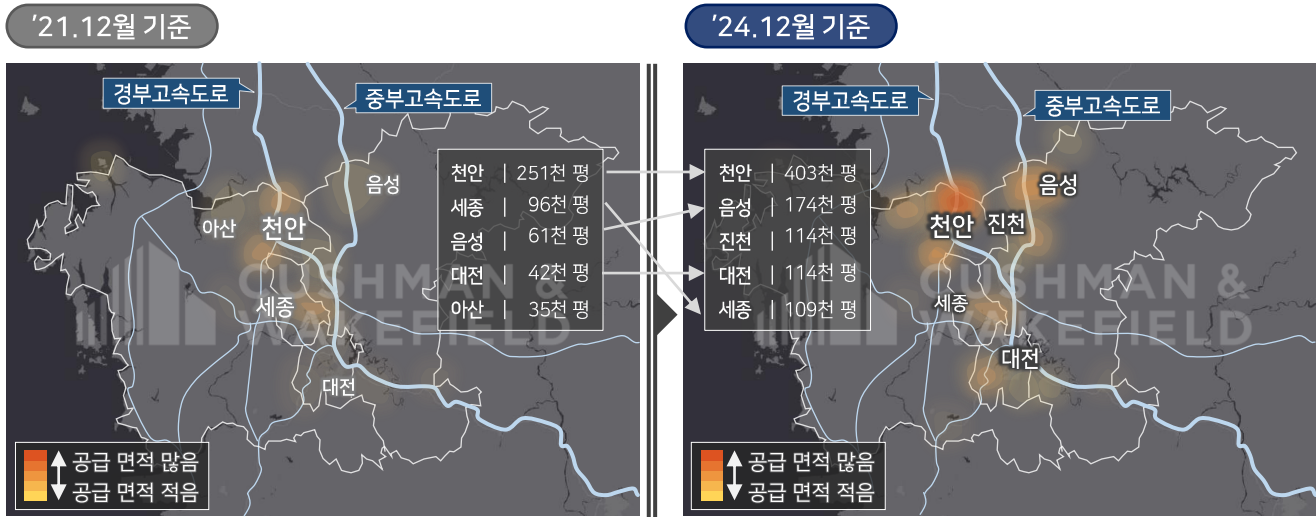
지금까지 물류 수요를 이끌어 온 이커머스에 이을
넥스트 물류 플레이어는 누구인가

급변하는 충청

A. 충청 지역 물류센터 공급 현황

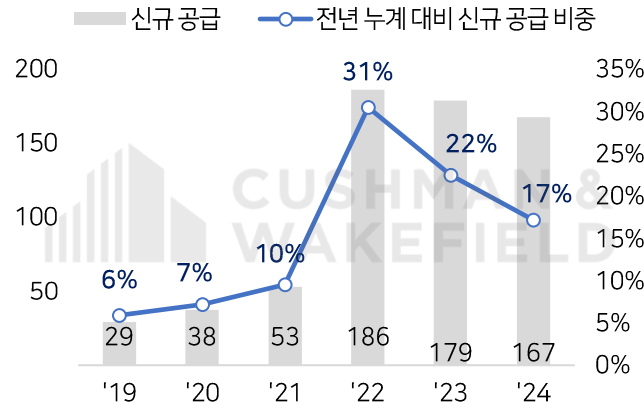
- 대한민국 중심부에 위치하여 **수도권과 지방권간 물류 연계가 용이한 충청 권역**은 경부 및 중부 고속도로를 축으로 대부분의 물류센터가 위치하고 있습니다. 코로나 직후 **신규 공급이 급증하여 2019년 519천 평 규모에서 2024년 1,142천평 규모로 물류 면적이 약 120% 증가하였습니다.**
- 수도권과 접해 있으면서 광역 교통망 편의성이 우수한 **천안, 음성, 진천 지역에 신규 공급량의 약 70%가 집중** 분포하고 있으며 특히 진천 지역은 롯데글로벌로지스 택배 HUB가 구축되며 충청권역 내 공급량 상위 Top 5에 새롭게 진입하였습니다.

충청 물류센터 공급 현황¹



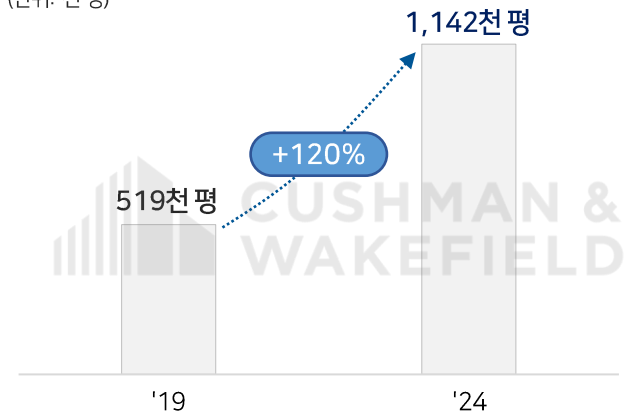
연도별 신규 공급 추이

(단위: 천 평)



누적 공급량 변화

(단위: 천 평)



Note1: 충청 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 12월 기준

Source: C&W Research

급변하는 충청

A. 충청 지역 물류센터 공급 현황

- 충청권역은 수도권과 지방의 중심부에 위치해 재료 수급 및 완제품 유통이 용이하여 다수의 제조 기업들이 이곳에 생산 거점을 마련했고 이들의 물류 수요가 풍부한 곳입니다. 특히 천안의 경우 평택항과 인접하여 수출 제조 및 수입 유통 물류 거점이 다수 운영 중이며, 음성·진천은 수원이 청결하고 풍부하여 식품공장이 집중 분포하고 있어 지역 내 오뚜기, 풀무원, CJ 등 다수의 식품 유통 센터가 밀집해 있습니다.
- 대한민국 중심지인 대전·세종 지역에는 쿠팡, 이마트24 등 유통 물류 및 이커머스 풀필먼트 센터가 운영 중이며, 국토의 중앙인 대전 지역에 국내 주요 택배사 3사의 허브 터미널이 모두 위치해 있습니다.

충청 주요 화주사 분포 현황²



제조업	현대모비스, LG생활건강, 이랜드, 한국P&G
식품	대상, 동원F&B, 풀무원, CJ제일제당
택배	쿠팡, 롯데택배, 한진, CJ대한통운
유통	이마트24, BGF리테일, 한국로지스폴

Note2: 충청 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 12월 기준

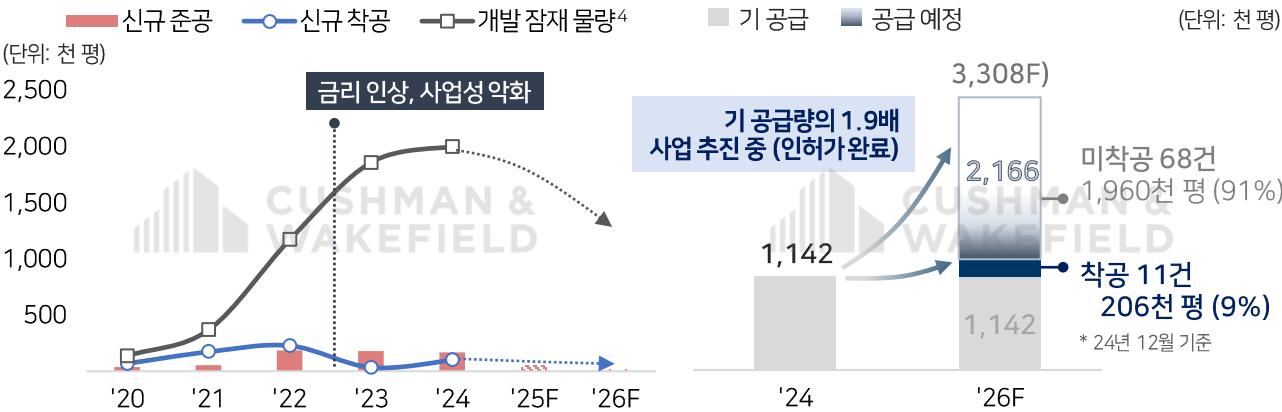
Source: C&W Research

급변하는 충청

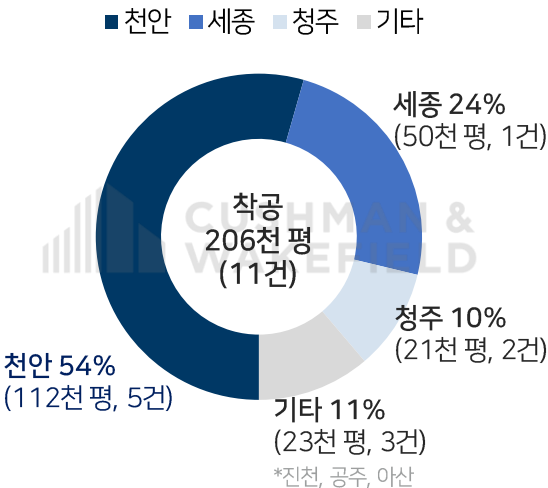
A. 충청 지역 물류센터 공급 현황

- 수도권의 높은 토지가와 물류 부지 부족으로 인해 충청권 물류 개발이 본격화되었으나, 공사비 급증과 수도권 공급과잉으로 인한 사업성 악화로 인해 실제 사업이 추진되지 못한 미개발 부지가 급증하였습니다.
'24년 말 기준 2,166천 평의 개발 잠재 물량이 존재하고 있으나, 이 중 9%(206천 평) 만이 착공하여 사업 추진 중으로, 나머지 사업지는 사업 지연 혹은 취소 가능성이 높을 것으로 예상됩니다.
- 경부/중부 및 세종구리고속도로와 인접한 천안, 세종, 청주 지역을 중심으로 신규 공급 예정 건이 집중되어 있으며, 다이소 세종허브센터, 웅진식품 유구물류센터 등 자가 물류센터 비중이 매우 높습니다.**

신규 공급 추이³



주요 공급 예정 현황⁵



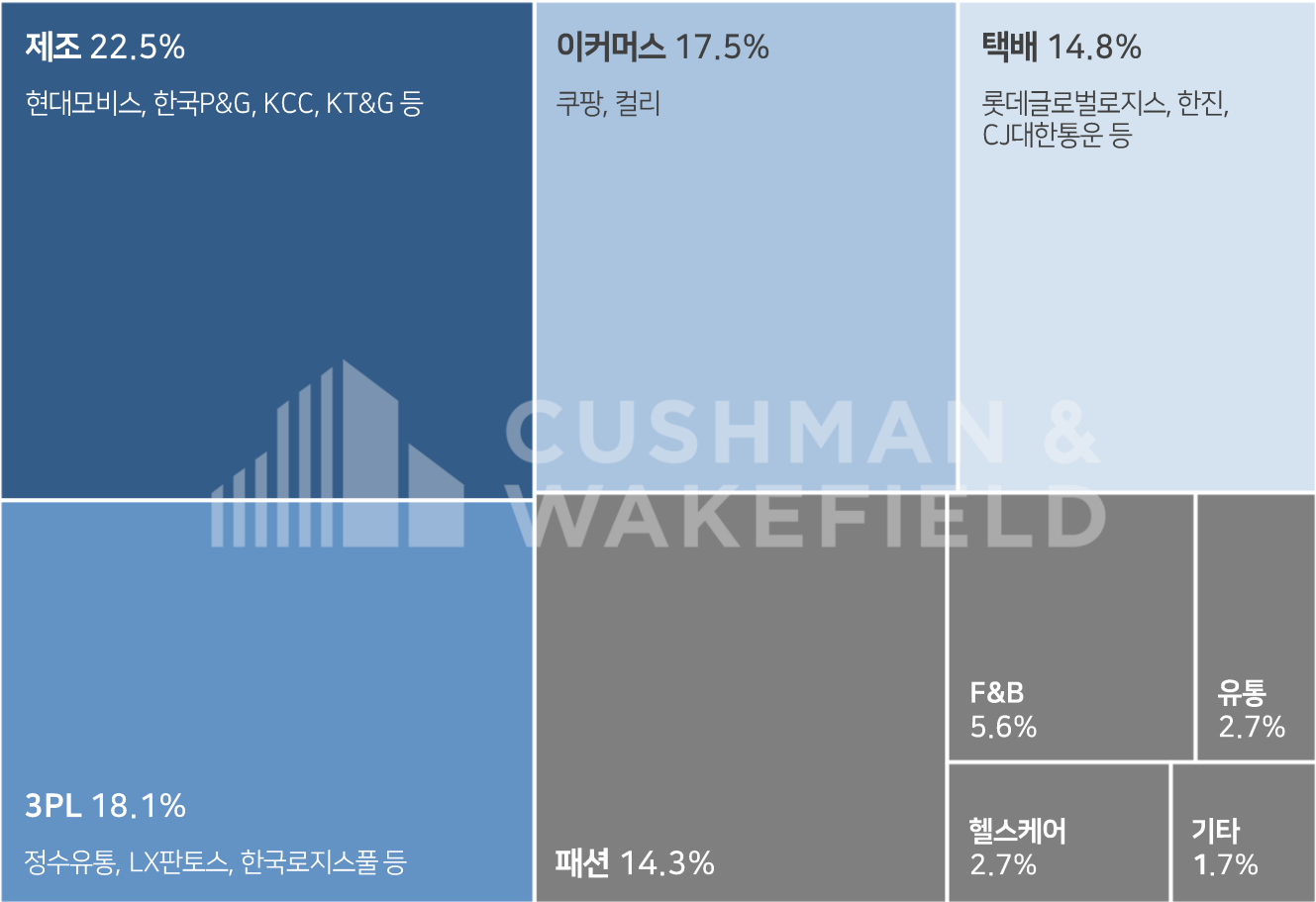
Note3: 충청 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 12월 기준
Note4: 인허가 후 당해 년도까지 미착공된 면적 + 당해 연도 신규 인허가 면적
Note5: 인허가승인 건 중 착공 건에 한함
Source: C&W Research

충청 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- **제조 기업의 원재료/완제품 물류센터가 가장 많은 면적을 점유(약 23%)**하고 있으며, **3PL, 이커머스, 택배** 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- **현대모비스, 한국P&G, KCC** 등 제조 기업이 제조 거점과 함께 인근에 물류센터를 운영 중이며, **정수유통, LX판토스, 한국로지스폴** 등 3PL 기업의 물류 거점이 다수 분포해 있습니다. 또한, 충청권역내 인구 밀집지역인 대전, 세종, 천안 지역을 중심으로 **쿠팡과 컬리**의 이커머스 풀필먼트 및 배송 거점이 운영되고 있으며, **롯데글로벌로지스, 한진, CJ대한통운** 등의 택배 터미널이 다수 분포해 있습니다.

임차인 산업군 비중⁶



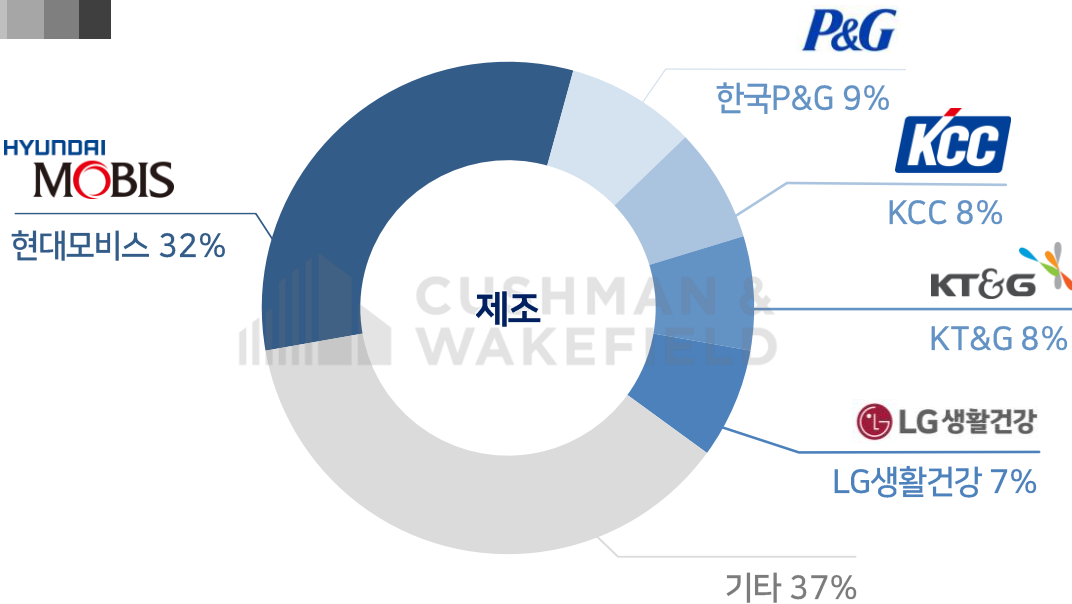
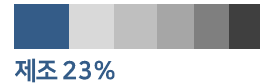
Note6: 충청 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2025년 1월 기준

Source: C&W Research

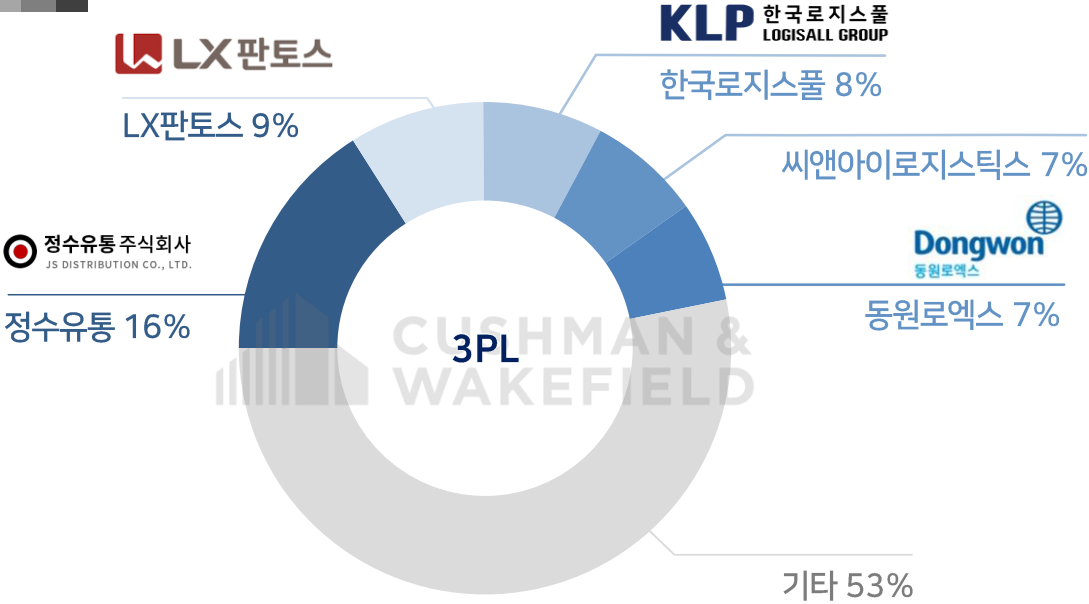
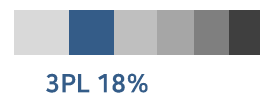
충청 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

제조 업종 업체별 비중



3PL 업종 업체별 비중



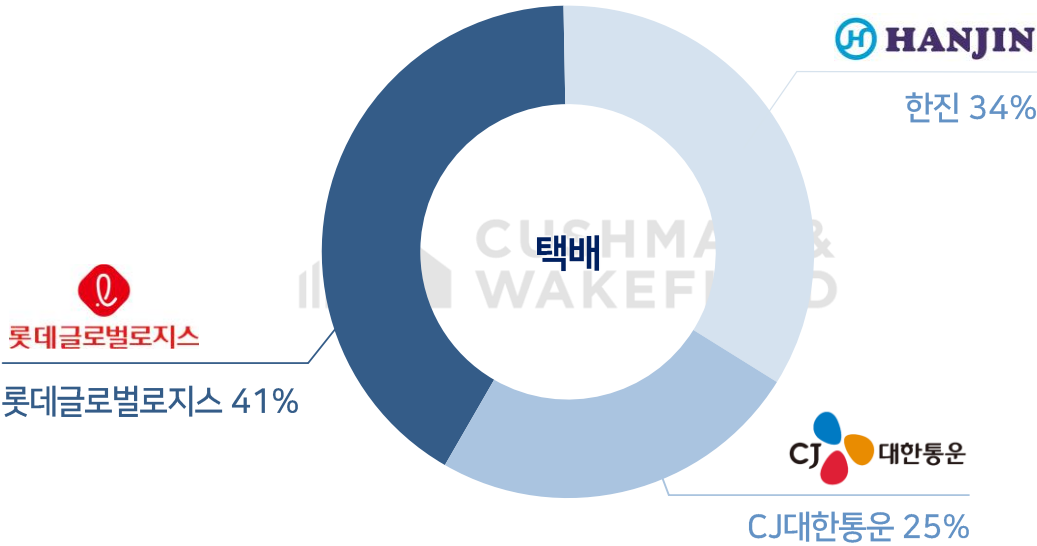
충청 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

이커머스 업종 업체별 비중



택배 업종 업체별 비중



미국의 물류 부동산 시장은 어떨까?

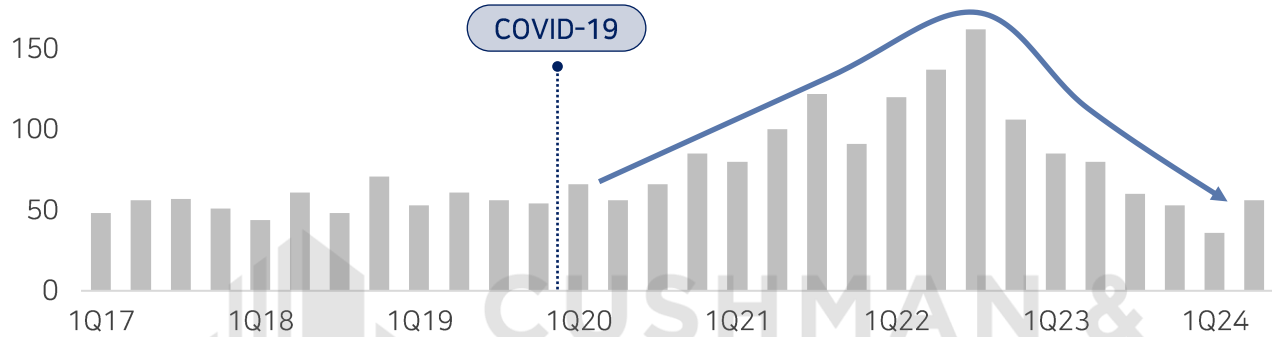
C. 미국 산업용 부동산 시장 현황

- 물류센터 공급이 코로나 팬데믹을 기점으로 폭발적으로 증가하면서 현재 **공급 과잉 상태에 처한 국내 물류 부동산 시장과 마찬가지로, 미국 산업용 부동산 시장에서도 공급과잉 몸살을 앓고 있습니다.**
코로나19 팬데믹으로 인한 온라인 유통 시장의 성장과 함께 물류 수요가 급증하였고, 그에 따라 신규 물류센터 개발도 급격히 증가하여 **'22년 3분기에 최대 착공량을 기록하였습니다.**
- 이후 개발이 본격화되면서 **신규 공급이 급증하였으나, 금리 인상 및 원가 상승 등의 영향으로 수요가 감소하고 공실률이 상승**하는 등 최근 한국의 물류 부동산 시장과 매우 유사한 양상을 보이고 있습니다.

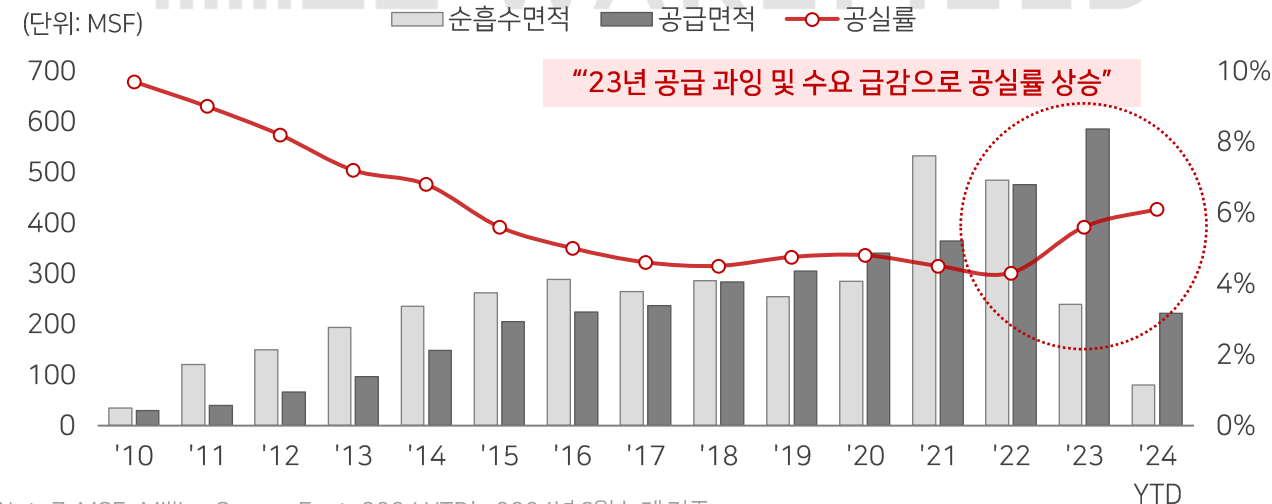
미국 산업용 부동산 시장 현황⁷

미국 산업용 부동산 착공 현황

(단위: MSF)
200



미국 산업용 부동산 시장 펀더멘탈



Note7: MSF=Million Square Feet; 2024 YTD는 2024년 6월 누계 기준

Source: Prologis Research

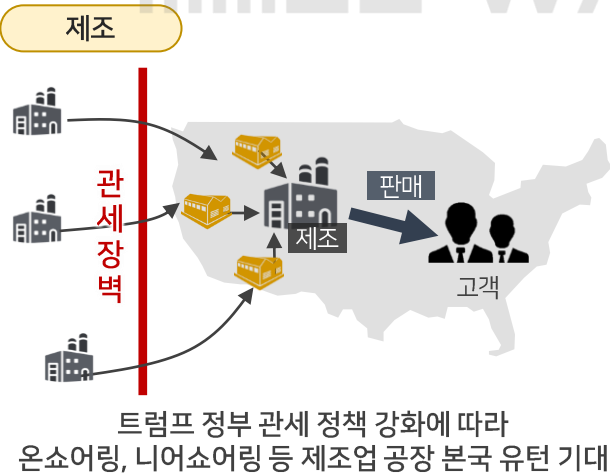
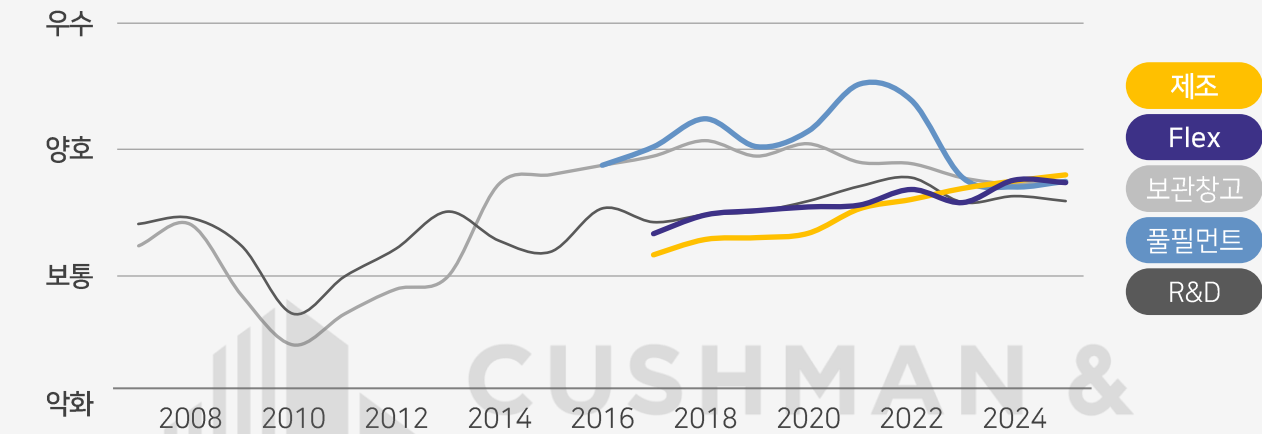
미국의 물류 부동산 시장은 어떨까?

C. 미국 산업용 부동산 시장 현황

- 코로나 팬데믹 동안 이커머스 시장의 폭발적인 성장과 함께 물류 수요를 이끌었던 풀필먼트 센터는 엔데믹 이후 이커머스 시장 성장 둔화로 수요가 다소 감소한 모습을 보이고 있으나, **미국 산업용 부동산 투자 전망은 제조, Flex 등 새로운 유형의 자산 신규 물류 수요가 부각되면서 지속 성장 중**입니다.
- 트럼프 정부의 강화된 관세정책에 따라 온쇼어링 등 제조업 공장의 본국 유턴이 예상되며 제조시설 수요가 늘어나고 있으며, 창고 및 사무공간이 결합되어 필요에 따라 유연하게 운영할 수 있는 Flex 자산의 수요 또한 증가하고 있습니다. 이로 인해 산업용 자산에 대한 우호적인 투자 전망이 지속되고 있습니다.

미국 산업용 부동산 투자 전망⁸

산업용 부동산 자산별 투자 전망 동향



Note8: 미국 투자자의 응답만을 기준으로 함
Source: Emerging Trends in Real Estate

*Flex: 단층 구조의 물류 건물 형태를 띄면서 내부 구조 상 오피스 비중이 큰 자산

미국의 물류 부동산 시장은 어떨까?

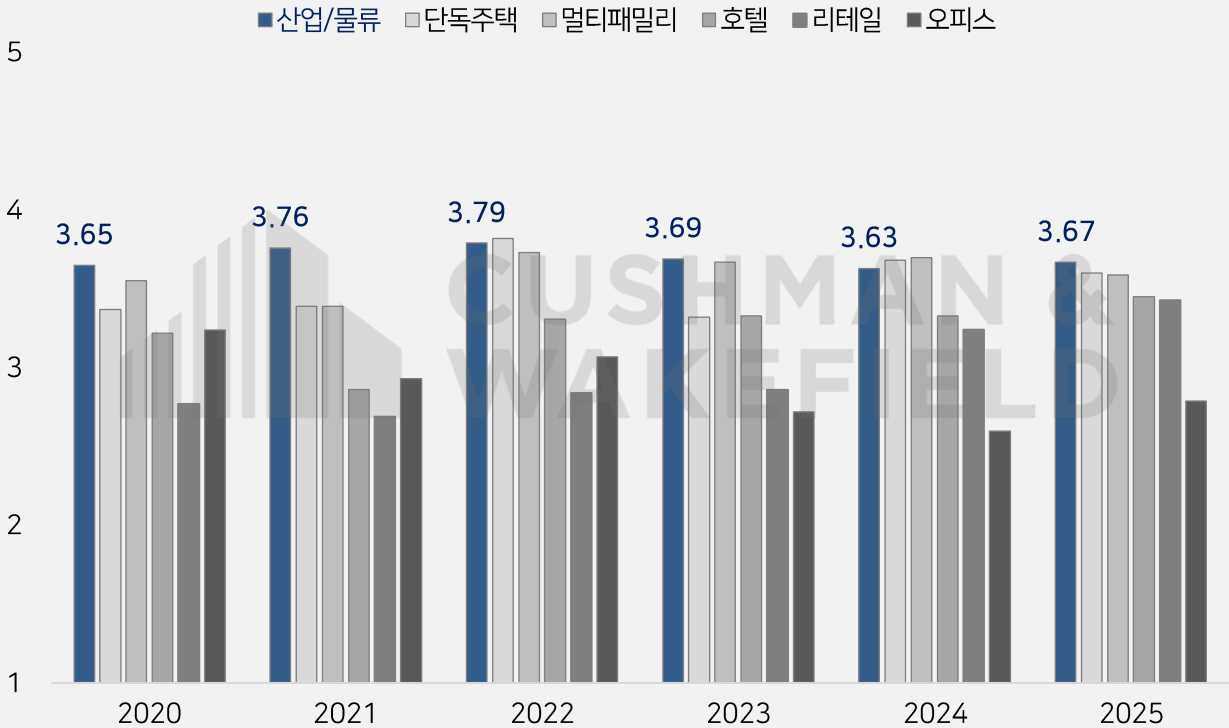
C. 미국 산업용 부동산 시장 현황

- 미국 투자자를 대상으로 한 설문조사 결과, 2023년 공급 과잉으로 인한 공실율 증가에도 불구하고 미국의 산업 및 물류 부동산에 대한 긍정적 투자 전망은 지속되고 있습니다.
- 글로벌 부동산 주요 투자처인 미국의 산업/물류 시장에 대한 긍정적 흐름은 미국에 위치하고 있는 해외 부동산 자산운용사 자금의 적극적인 한국 물류 시장의 투자로 이어질 것으로 기대되고 있으며 이러한 흐름은 당분간 유지될 것으로 전망하고 있습니다.

미국 상업용 부동산 투자 전망⁸

주요 상업용 자산 유형별 투자 전망

1 - 악화 / 2 - 저조 / 3 - 보통 / 4 - 양호 / 5 - 우수



2025년에는 산업/물류, 단독주택 그리고 멀티패밀리 섹터 분야에 대한 투자에 대해 상대적으로 긍정적 시각을 가지고 있음

Note8: 미국 투자자의 응답만을 기준으로 함
Source: Emerging Trends in Real Estate

대한민국 중심지에 위치한 '충청'은
광역 교통망이 통과하며 대한민국 물류 허브로
오랜 기간 역할을 해왔습니다.

이커머스 물류 수요 대응을 위해 신규 개발을
준비하였으나 사업추진에 큰 어려움을 겪고 있습니다.

미국은 이커머스 외에도 제조, 유통, 보관창고 등
다양한 제조 물류 수요가 등장하며
공급과잉 위기에도 지속 성장하고 있습니다.

정상적인 사업 추진을 위한 신규 물류 수요가 절실한
충청에 미국의 사례는 매우 참고할만한 사항입니다.

다양한 물류 모델이 등장할 것으로 기대되는 충청에
'쿠시먼앤드웨이크필드'가 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

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



CUSHMAN &
WAKEFIELD