

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

김 포



도심 물류 전진 기지 ‘김포’

옛 조선시대부터 전국 각지의 물자가
한성으로 들어오는 길목이었던 ‘김포’

빠른 배송을 선호하는 고객의 니즈를
충족하기 위한 이커머스 기업의
최적 라스트마일 물류 기지로
다시한번 부흥기를 맞고 있습니다.

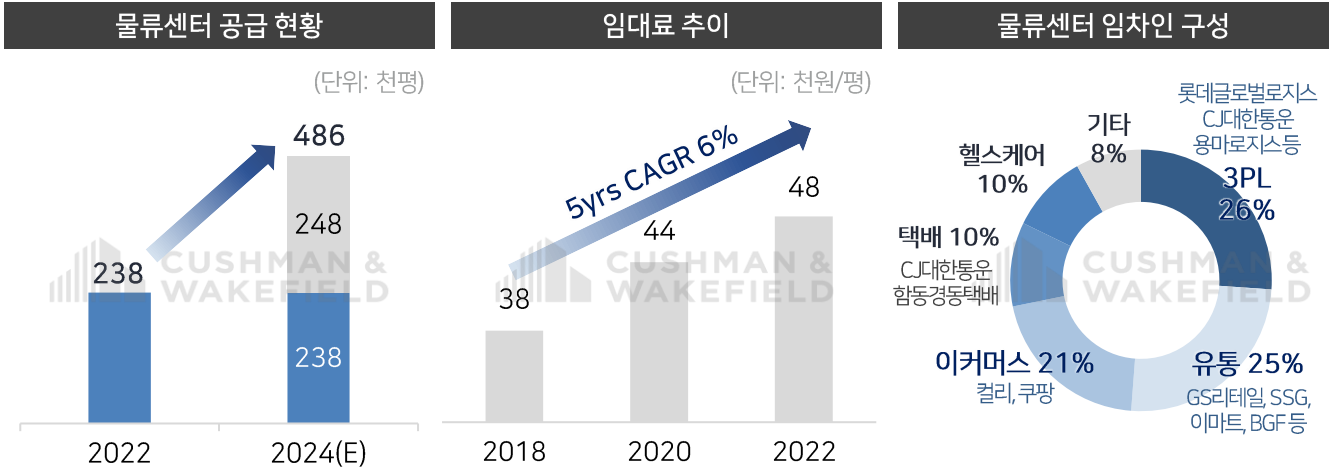
이커머스 최적의 입지 ‘김포’
그 명성을 유지할 수 있을 것인가

대표적인 빠른 배송 유통 거점

A. 김포 지역 물류센터 공급 현황

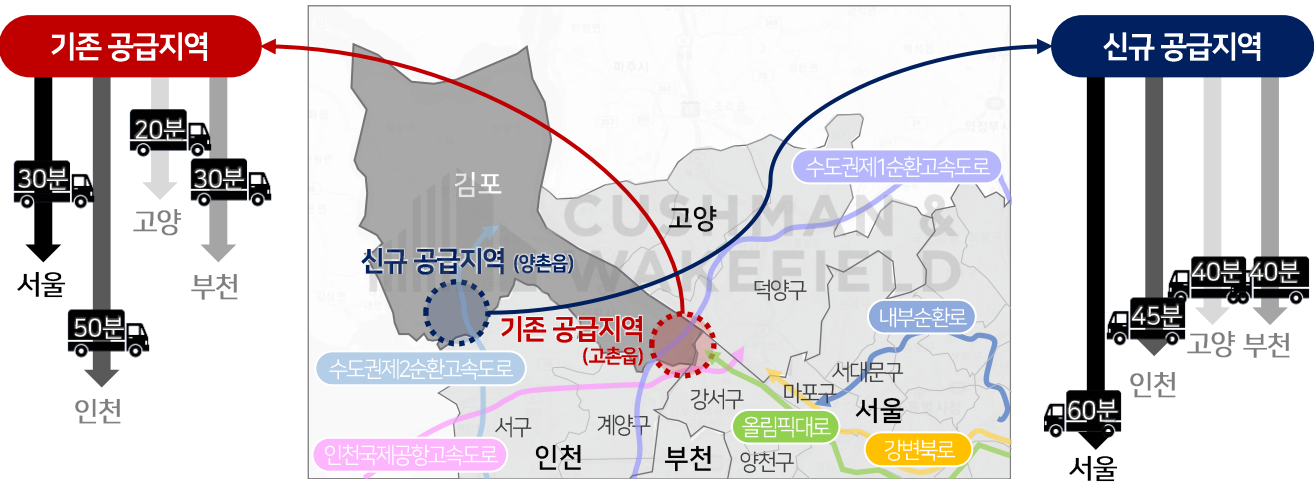
- 대표적인 도심 물류거점인 김포 권역에 **대규모 공급 계획**이 있으나 **지속적인 임대료 증가세**를 보이고 있으며 **물류, 유통, 이커머스 기업 등 다양한 기업이 입주, 운영**하고 있습니다.
- 기 공급 센터가 밀집된 **김포고촌물류단지**는 서울, 고양, 부천권역과 30분 이내에 위치하고 있어 **빠른 배송 유통 거점**으로서 선호도가 높으나, **신규 공급 예정 지역(양촌읍)**은 서울 도심과 다소 거리가 떨어져 있어 기존 고촌 물류단지 대비 입지적 강점은 다소 낮아질 것으로 예상합니다.

김포 물류센터 현황 분석¹



Note1: 김포 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

기존 vs 신규 공급지역 도심 접근성 비교²



Note2: 서울: 강서구, 양천구, 마포구 등 / 인천: 서구, 계양구, 부평구 등 / 고양: 일산동구, 일산서구, 덕양구 / 부천시

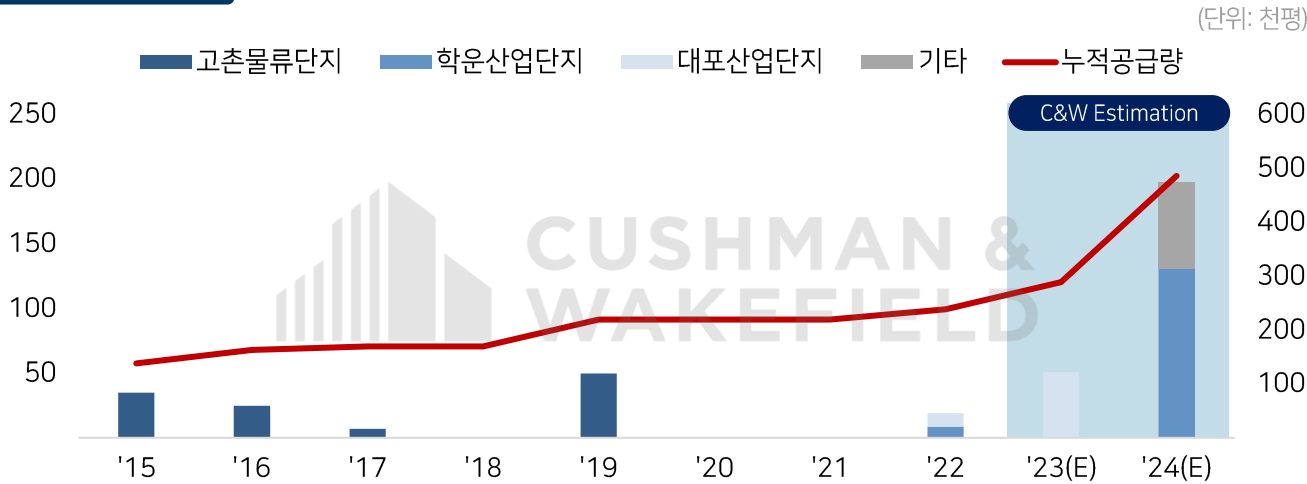
Source: C&W Research

대표적인 빠른 배송 유통 거점

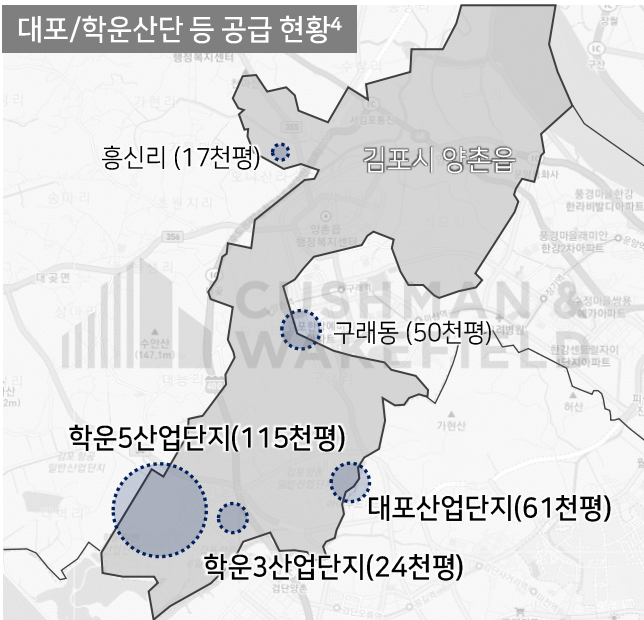
A. 김포 지역 물류센터 공급 현황

- 고촌 물류단지 내 개발 가능 부지 부재로 인해 추가 신규 공급이 제한적이었으나, 최근 인천 서구와 접하고 있는 **대포/ 학운산업단지를 중심으로 대규모 신규 공급이 예정**되어 있습니다.
- 김포 권역은 도심 접근성이 우수한 입지적 특성을 활용하여 주로 유통 물류기업이 입주 운영하고 있으며 향후 신규 공급지에도 **빠른 배송서비스를 위한 유통기업의 높은 관심이 예상**됩니다.

지역별 공급 현황³



Note3: 김포 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상



Note4: 공급 예정 물류센터 포함

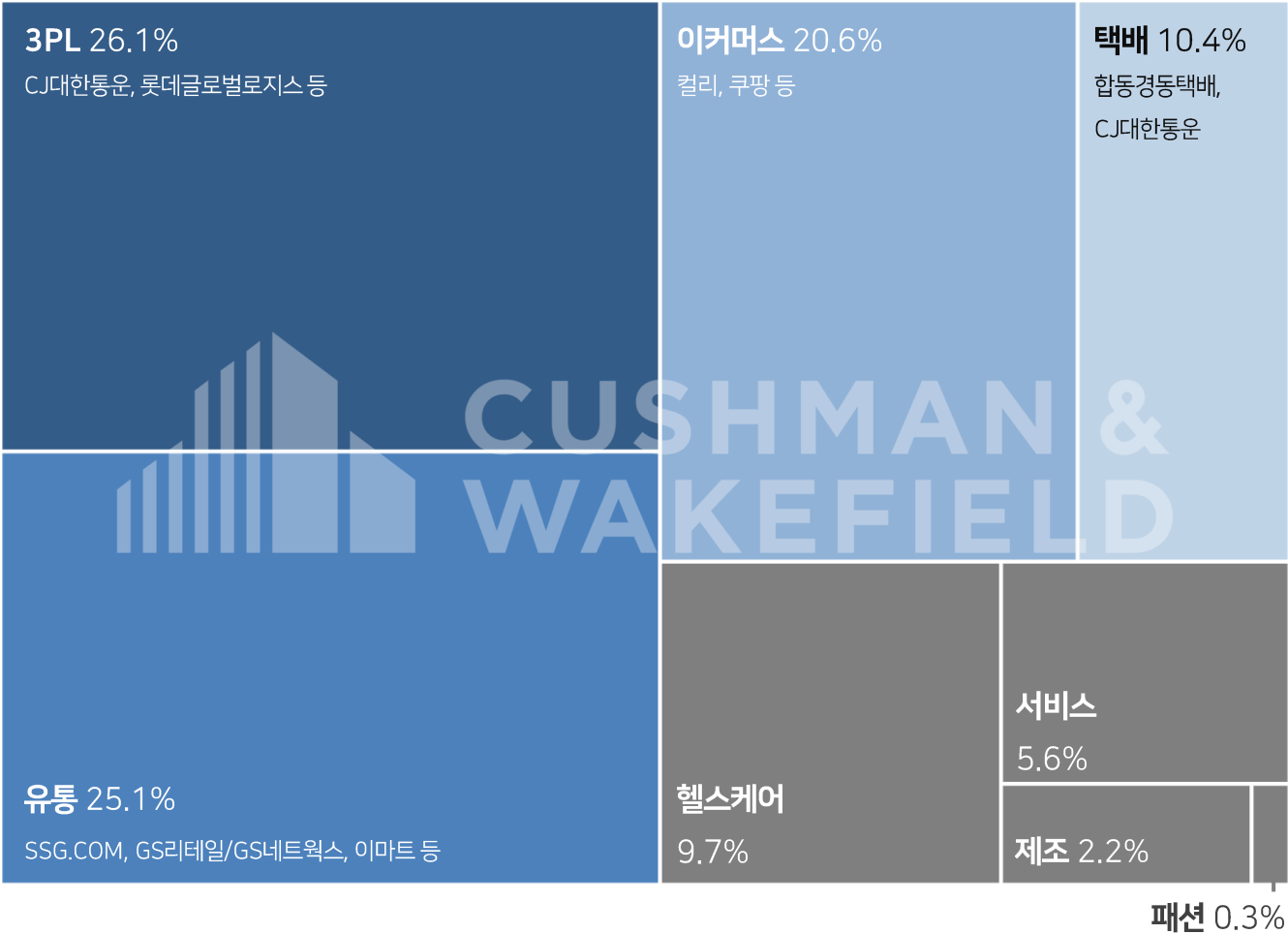
Source: C&W Research

김포 지역 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **3PL 26.1%, 유통 25.1%, 이커머스 20.6%, 택배 업종이 10.4% 순으로 점유**하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 3PL의 경우, **CJ대한통운, 롯데글로벌로지스** 등 업체들이 센터를 이용하고 있으며, 유통은 **SSG.COM, GS리테일/GS네트웍스, 이마트**가 전체 연면적의 약 92%를 차지하고 있습니다.

임차인 산업군 비중⁵



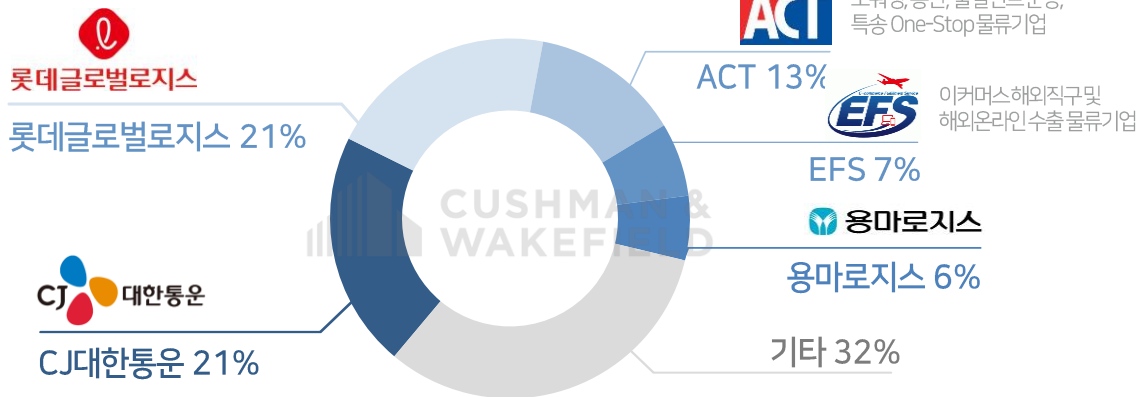
Note5: 김포 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상

Source: C&W Research

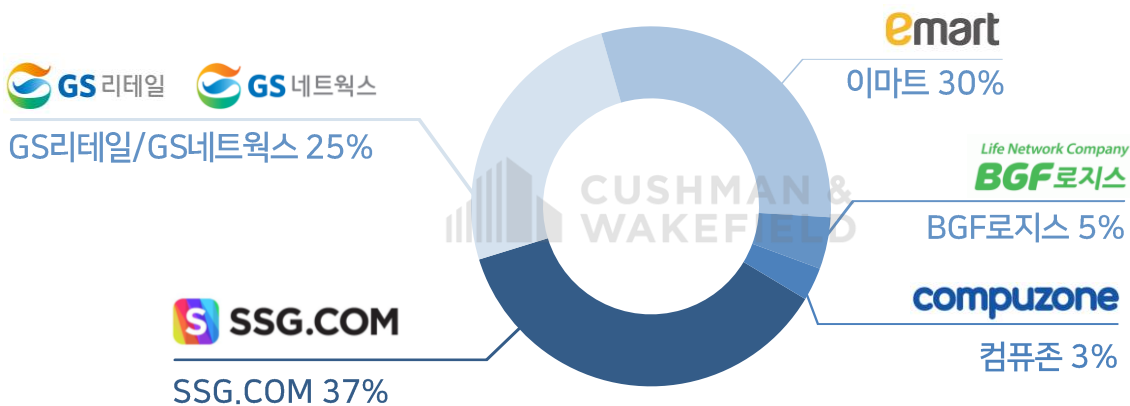
김포 지역 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

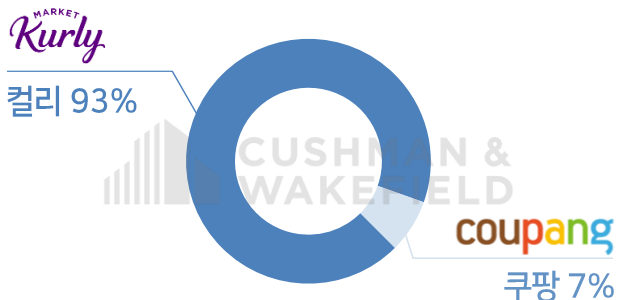
3PL 업종 업체별 비중



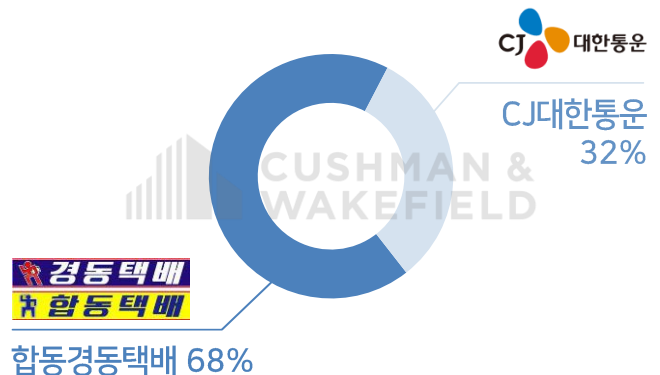
유통 업종 업체별 비중



이커머스 업종 업체별 비중



택배 업종 업체별 비중



ESG, 선택이 아닌 필수

C. 친환경 물류센터 현황

- 글로벌 기업은 물론 국내 대기업의 'RE100' 선언이 이어지며 친환경 건축물 인증을 선택이 아닌 필수로 인식되고 있으며 **최근 물류센터에도 친환경 인증이 점차 확산되고 있습니다.**
- 글로벌 대기업을 중심으로 친환경 자산을 우선적으로 검토하며 **국내 친환경 인증 물류센터에 국내 유통, 물류 대기업 및 글로벌 브랜드 기업이 주로 입점 운영 중**에 있습니다.

친환경 물류센터 현황



ESG, 선택이 아닌 필수

D. ESG 인증 필요성 및 효과

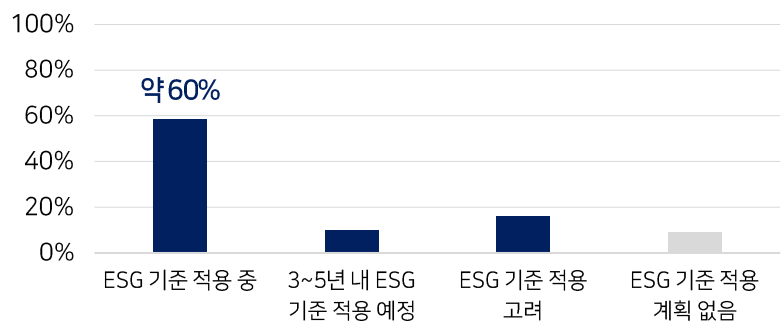
- 최근 **글로벌 연기금 및 자산운용사의 주요 투자 기준으로 ESG가 부상**함에 따라 국내 투자자산에 대해 그린빌딩 인증을 받기 위한 활동이 확대되고 있습니다.
- ESG 인증 취득 시 **기관투자자로부터의 펀딩이 용이하며, 금리 경쟁력이 높은 그린본드 발행을 통해 조달 금리를 절감**할 수 있습니다. 또한, **친환경 인증 건축물의 임대료 상승률이 미인증 건축물 대비 높고, 에너지 소모량이 적어 운영비용 절감**도 기대할 수 있어 한국 상업용 부동산 투자 시장에도 ESG 인증이 확산될 것으로 예상됩니다.

ESG 인증 필요성



“글로벌 주요 연기금 부동산 투자 시 ESG기준을 주요 투자원칙으로 고려”

* 글로벌 투자자 대상 투자 결정 시 ESG 기준 적용 여부 조사 결과



Source: CBRE Research

ESG 인증 효과

자금 조달 측면

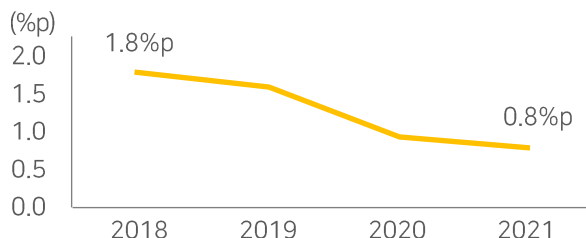
1) 기관투자자 펀딩 용이

기관투자자의 투자 결정 요건인 ESG 기준 충족함으로써 자금 조달 가능

2) 조달 금리 절감

상대적으로 금리가 낮은 그린 본드 발행으로 조달금리 절감, 이를 친환경 자산에 재투자함으로써 선순환 구조 구축

* 독일 그린본드와 10년물 국고채 대비 스프레드



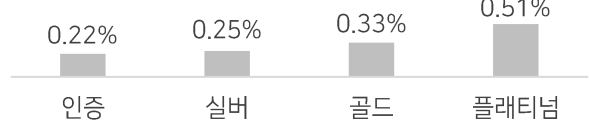
Source: EPRA

자산 가치 측면

1) 높은 임대료 상승률

미인증 건축물 대비 친환경 인증 건축물 임대료 상승률 높음

* LEED 등급별 임대료 인상률



Source: US Green Building Council

2) 운영비용 절감

에너지 소모량 적어 운영 비용 절감 가능

* '블룸버그 런던1' 사례
물 사용량 75% 절감 에너지 사용량 35% 절감



Note1: BREEAM(영국 친환경 건물 인증 제도) 최상위 등급 획득

ESG, 선택이 아닌 필수

E. LEED 인증 개요

- 대표적인 ESG 인증 중 하나인 LEED 인증은 미국 그린빌딩협의회(USGBC)에서 개발, 시행하고 있는 **친환경 건축물 인증제도로**, 전 세계에서 통용되며 가장 많이 사용되는 친환경 빌딩 모델 기준입니다.
- 건물 유형별로 **설계, 시공 및 운영 등 전반적인 Life-cycle에 대해 평가**하며, 평가 점수에 따라 **플래티넘(80점 이상), 골드(60~79점), 실버(50~59점), 인증(40~49점) 등급으로 분류**됩니다.

LEED 인증

개요

LEED (Leadership in Energy and Environment Design)

• 미국 그린빌딩위원회(USGBC, US Green Building Council)가 개발한 국제적으로 가장 널리 활용되는 친환경 건축물 인증 제도

• LEED 인증 통해 건축물 운영비 절감, 자산 가치 증대, 폐기물 감소, 에너지 및 물 절약 등에 대해 공인 받을 수 있음

인증 종류

BD+C

ID+C

ND

Homes

Cites

EB O&M

Building Design & Construction

Interior Design & Construction

Neighborhood Development

Homes (주거용 건물)

Cites (도시계획·개발·운영)

Building Operations & Maintenance

← 신축 건물의 설계 및 시공 상태 평가

기존 건물의 운영상태 평가 →

*건축 용도 및 적용 기준에 따라 구분

평가 항목

기본 점수

가점 항목

지속가능한 토지

수자원 효율

에너지와 대기환경

자재와 자원

실내환경

창의적 디자인

지역적 특성 우선

26점

10점

35점

14점

15점

6점

4점

점수 합계: 100점

추가 획득 점수: 10점

인증 등급

플래티넘 (Platinum)

80점 이상

골드 (Gold)

60~79점

실버 (Silver)

50~59점

인증 (Certified)

40~49점

Source: USGBC

ESG, 선택이 아닌 필수

F. 물류센터 LEED 인증 현황

- 국내 물류센터의 경우, 고양로지스틱스파크, 김포 성광 물류센터를 포함하여 **총 25개 센터 (연면적 653천평 규모)의 물류센터가 LEED 인증을 취득**하였으며, 22개 센터 (607천평)가 현재 인증 접수되어 있어 향후 인증 완료될 것으로 예상됩니다.

물류센터 LEED 인증 현황



LEED BD+C (신축 건물 설계 시공)	Gold 고양로지스틱스파크	Gold 부천로지스틱스파크	Silver 동탄 센트럴 로지스 허브
	Silver 아레나스 영종	Certified 원곡로지스틱스파크	Certified 광주 오포로지스틱스파크
	Gold 김포 성광 물류센터	Gold 아레나스 양지	Gold 이천 로지포트
LEED O+M (기존 건물 운영 관리)	Gold 평택 아디다스 물류센터	Gold 인천 스카이박스1	Gold 광주 신대리 물류센터

ESG, 선택이 아닌 필수

G. 물류센터 LEED 인증 사례

- 특히 **켄달스퀘어 고양로지스틱스파크**의 경우, **LEED BD+C 인증 및 LEED O+M 인증을 모두 획득한 대표적인 친환경 물류센터**로, 설계 단계에서부터 지속가능한 자재 선정, 절수설비 설치 등 친환경 요소를 고려했을 뿐만 아니라 에너지/물 사용량, 온실가스 배출량 모니터링, 임대 계약시 ESG 조항 도입 등 친환경 운영 및 관리를 위해 노력하고 있습니다.

물류센터 LEED 인증 사례

켄달스퀘어 고양로지스틱스파크

설계 및 시공

- 지속가능한 자재 선정
- 용수 효율적 부지 설계
- 에너지 사용 절감 설비 설치
 - 폐열회수형 환기시스템 등 설치
- 물 소비량 절감 시설 설치
 - 양변기 및 소변기 등 절수 설비 설치
- 열 효율성 높은 설계
- 프레온 가스 무배출

운영 및 관리

- 에너지/물 사용량 모니터링
- 온실가스 및 폐기물 배출량 모니터링
- 임대 계약시 ESG 조항 도입
 - 에너지 절감 노력, 쓰레기 배출량 최소화 등 협조 요청
- 녹색건물 교육 프로그램 운영
 - 임직원, 임차인 및 지역사회 주민 대상 녹색건물 정보 공유 (녹색건물 주요 긍정적 효과, 벤치마킹 사례 등)



LEED BD+C

LEED O+M



급격한 이커머스 산업의 성장으로
물류 인프라의 필요성이 더욱 커지며
김포는 핵심 유통 물류 거점으로
높은 가치를 인정받고 있습니다.

잠시 성장이 멈췄던 김포는
최근 대포·학운 산업단지를 중심으로
대규모 신규 공급을 앞두고 있습니다.

물류 부동산 시장 침체에도 낮은 공실율과
높은 임대료가 상승을 보이고 있는 김포는
다시 한번 도약을 준비하고 있습니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
김포에 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 차장 | 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