

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

안성



수도권과 지방권을 잇는 전략 요충지 ‘안성’

대한민국의 교통 척추인 경부 고속도로와
중부 고속도로가 모두 경유하는 교통 요충지임에도
수도권 과밀 억제 정책으로 인접한 충청도에
많은 기회를 내주어야 했던 ‘안성’

서울-세종을 잇는 제2경부고속도로는
경기도의 소외된 도시 ‘안성’이 아닌
수도권과 지방권을 잇는 교통 요지로
‘안성’이 변화하는 계기가 될 것입니다.

조용한 농촌에서 유통-물류 HUB로
한단계 도약을 준비하고 있는 ‘안성’
어떠한 모습으로 변화할 것인가

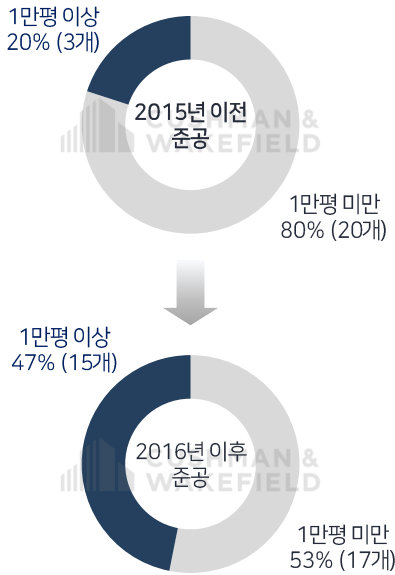
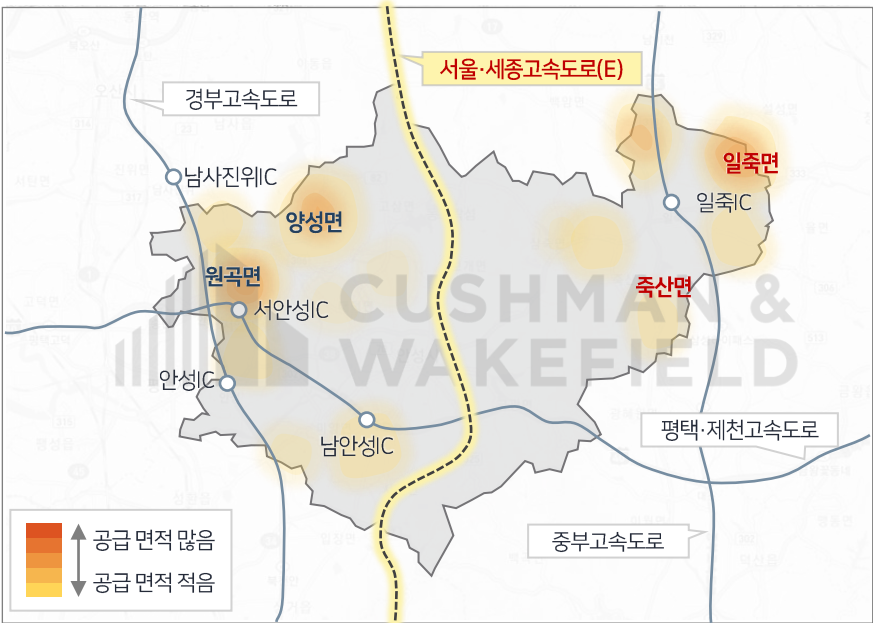
‘물류 핫플’로 부상하는 안성

A. 안성 지역 물류센터 공급 현황

핫플 : Hot Place 뜨거운 관심을 받고 있는 지역

- 경부, 중부, 평택-제천 고속도로가 경유하는 뛰어난 교통편의성으로 인해 IC 인근에 많은 물류센터가 집중 분포하고 있습니다. 특히 국내외 대기업의 물류 거점 구축 수요로 인해 1만평 이상 중대형 센터의 공급이 증가하고 있는 추세입니다.
- 대표적인 물류 밀집지역인 용인의 대체 지역으로 주목 받고 있을 뿐 아니라 제 2경부고속도로 호재로 인해 전국에서 두 번째로 많은 116만평 규모의 신규 물류 개발사업이 준비 중에 있습니다.

안성 물류센터 공급 현황¹



코리아냉장


소재지	일죽면 방초리
연면적	6,606평
준공연도	2010년
IC 접근성	일죽IC (7.9km/중부선)

BMW RDC 센터


소재지	양성면 조일리
연면적	17,363평
준공연도	2017년
IC 접근성	서안성IC (12.0km/경부선)

지엘 물류센터


소재지	죽산면 두교리
연면적	6,800평
준공연도	2008년
IC 접근성	대소IC (10.5km/중부선)

원곡로지스틱스파크

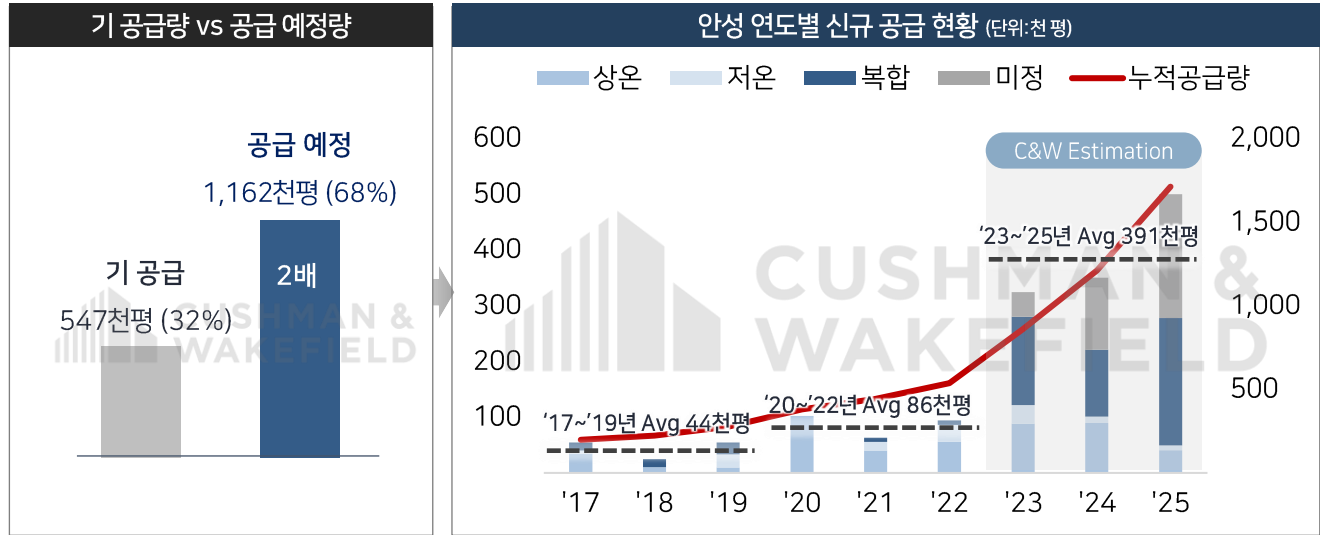

소재지	원곡면 칠곡리
연면적	46,643평
준공연도	2020년
IC 접근성	서안성IC (2.4km/경부선)

Note1: 안성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상
Source: C&W Research

‘물류 핫플’로 부상하는 안성

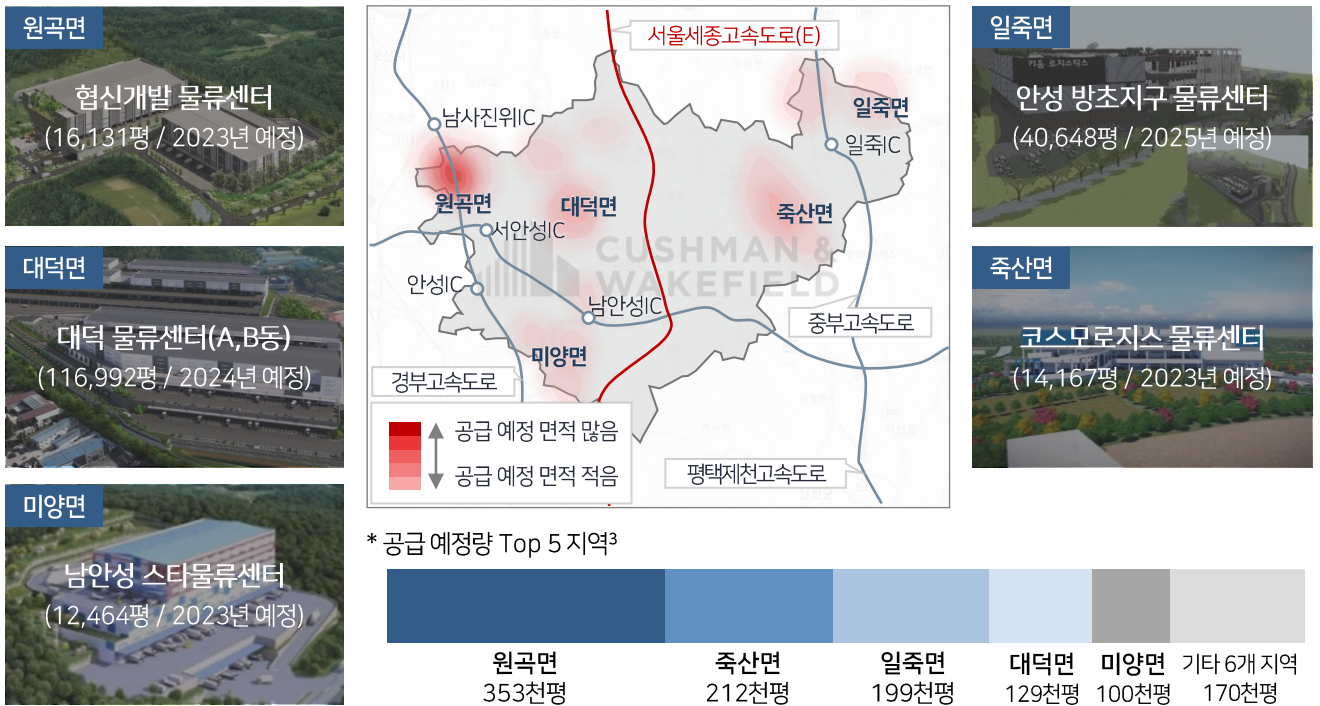
A. 안성 지역 물류센터 공급 현황

신규 공급 추이²



Note2: 안성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

주요 공급 예정 현황



Note3: 안성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

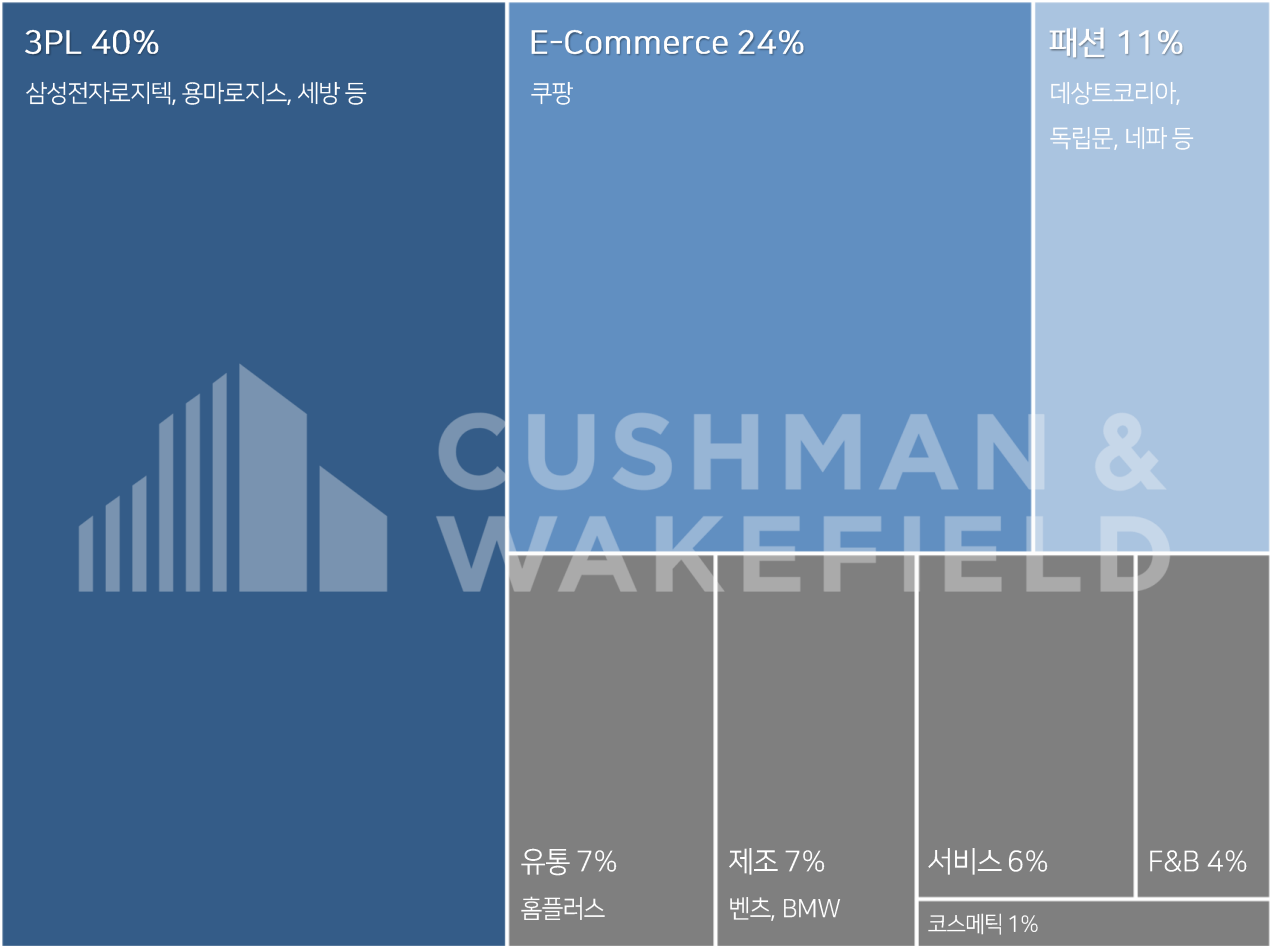
Source: C&W Research

안성의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **3PL이 40%, 이커머스가 24%, 패션이 11%를 점유** 하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 3PL의 경우, **삼성전자로지텍**이 약 34%를 차지하고 있으며, 이커머스는 **쿠팡**이 전체 면적을 이용하고 있습니다. 패션은 **데상트코리아, 독립문⁴, 네파** 등 업체들이 센터를 사용하고 있습니다.

임차인 산업군 비중 ⁵



Note4: PAT, ELLE GOLF, ELLE SPORT 등 브랜드를 보유한 패션 기업

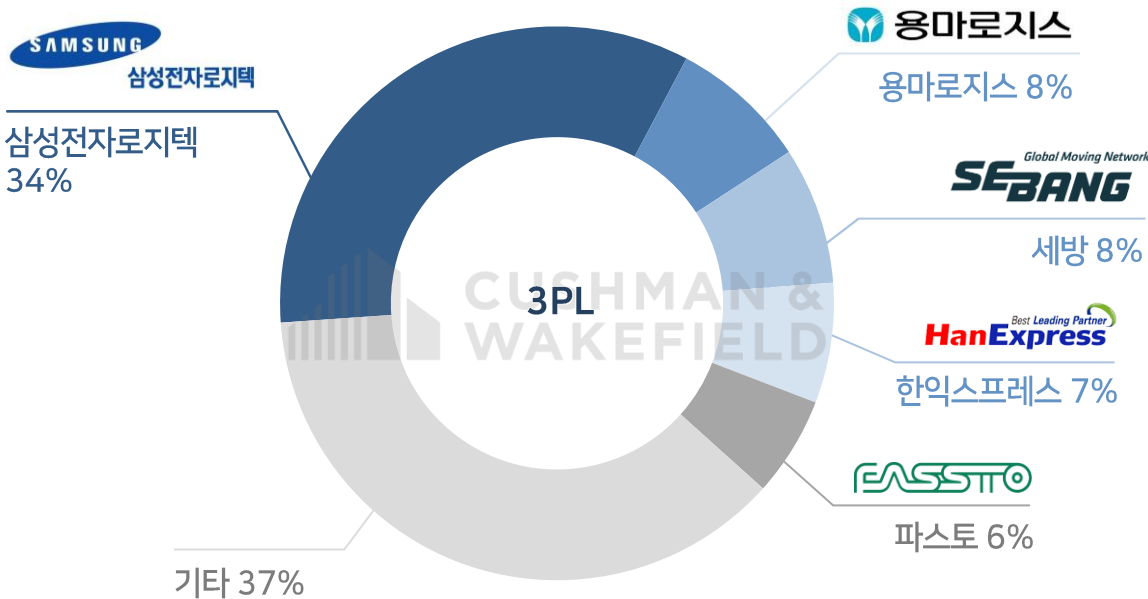
Note5: 안성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

Source: C&W Research

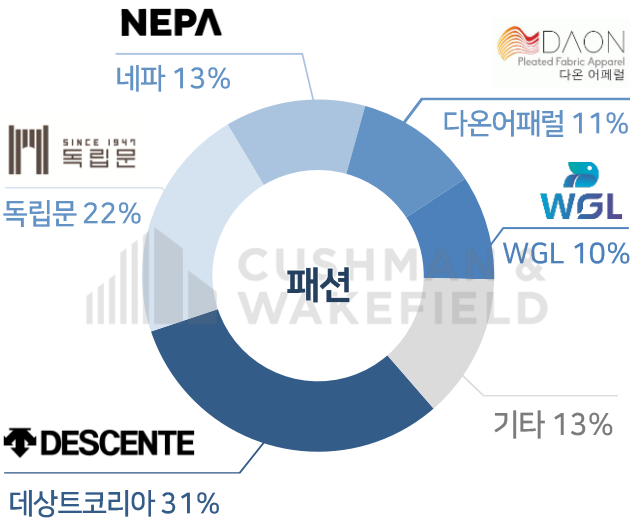
안성의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

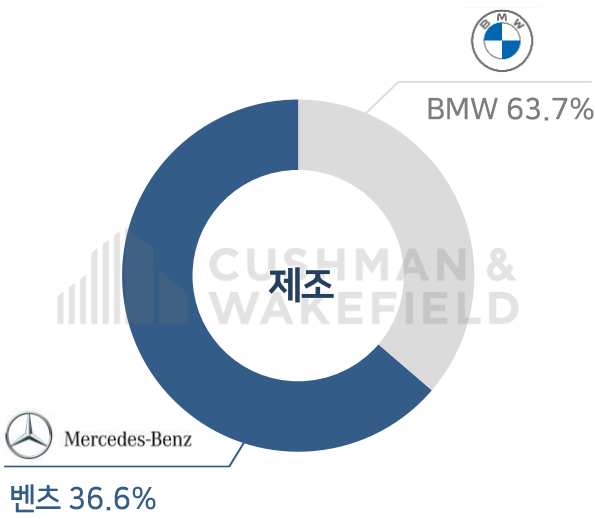
3PL 업종 업체별 비중



패션 업종 업체별 비중



제조 업종 업체별 비중

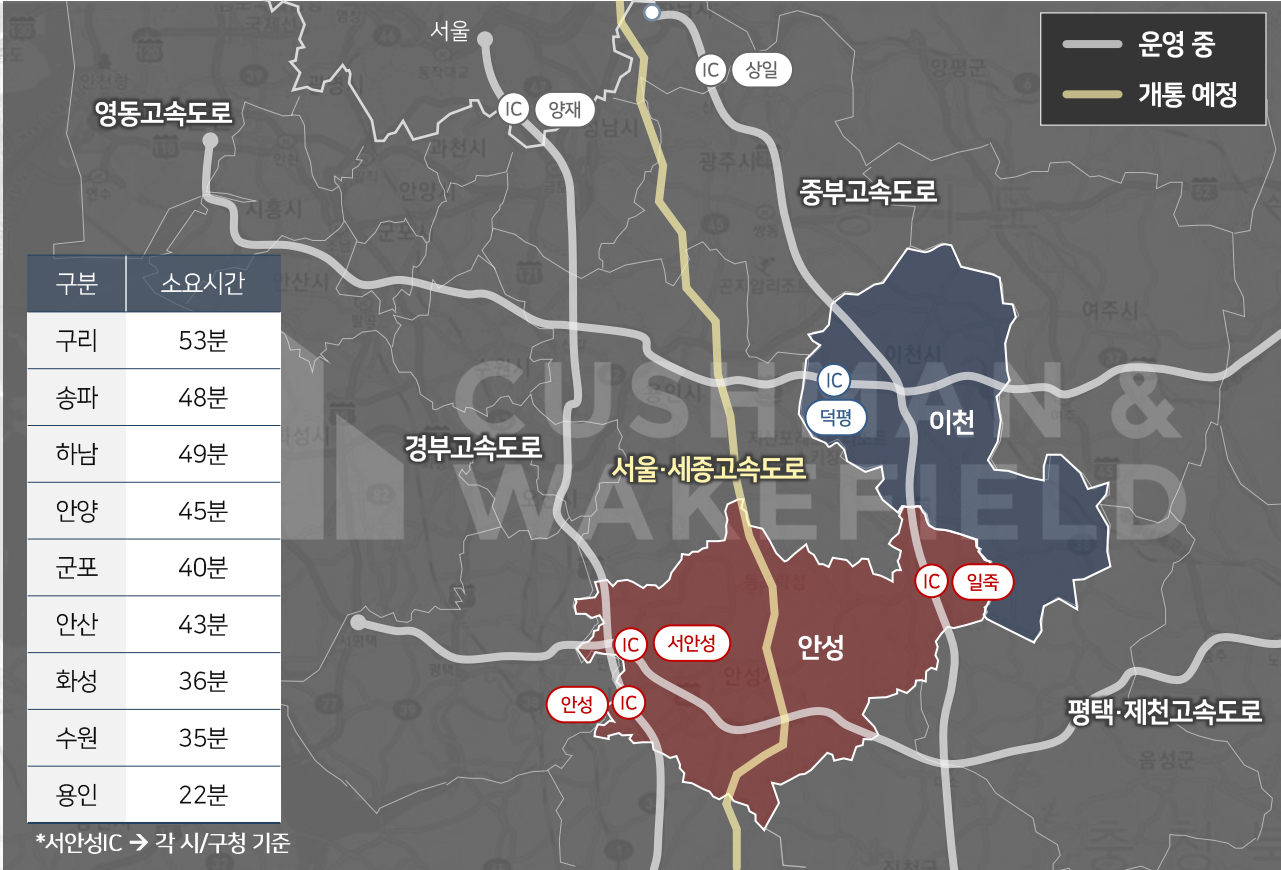


라스트마일 & 풀필먼트 센터로서 안성은?

C. 안성 지역 경쟁력 분석

- 최근 이커머스의 성장과 함께 라스트마일 거점 및 풀필먼트 센터에 대한 수요가 증가하고 있습니다. 안성 지역이 가진 라스트마일 거점 및 풀필먼트 센터로서의 매력도를 인접한 이천과 비교 분석해보고자 합니다.
- 안성은 **경부고속도로, 중부고속도로, 평택제천고속도로가 통과하는 교통 요충지**로 서울 남부 및 수도권 남부 지역까지 1시간 내에 도달할 수 있습니다. 또한, **2025년 서울세종고속도로 개통 시 기존 고속도로 혼잡 완화 및 수도권 접근성이 더욱 개선될** 것으로 기대됩니다.

입지 · 교통 분석



서울
세종
고속
도로

- 구리(서울) ↔ 광주 ↔ 용인 ↔ 안성 ↔ 세종 지역을 통과하는 노선으로 '25년 12월 개통 예정
- 국내에서 가장 빠른 설계 속도 120km/h 고속도로 설계로 세종-서울 운행시간 약 30분 단축 예상

안성, 최대 수혜지로 부각될 것으로 기대

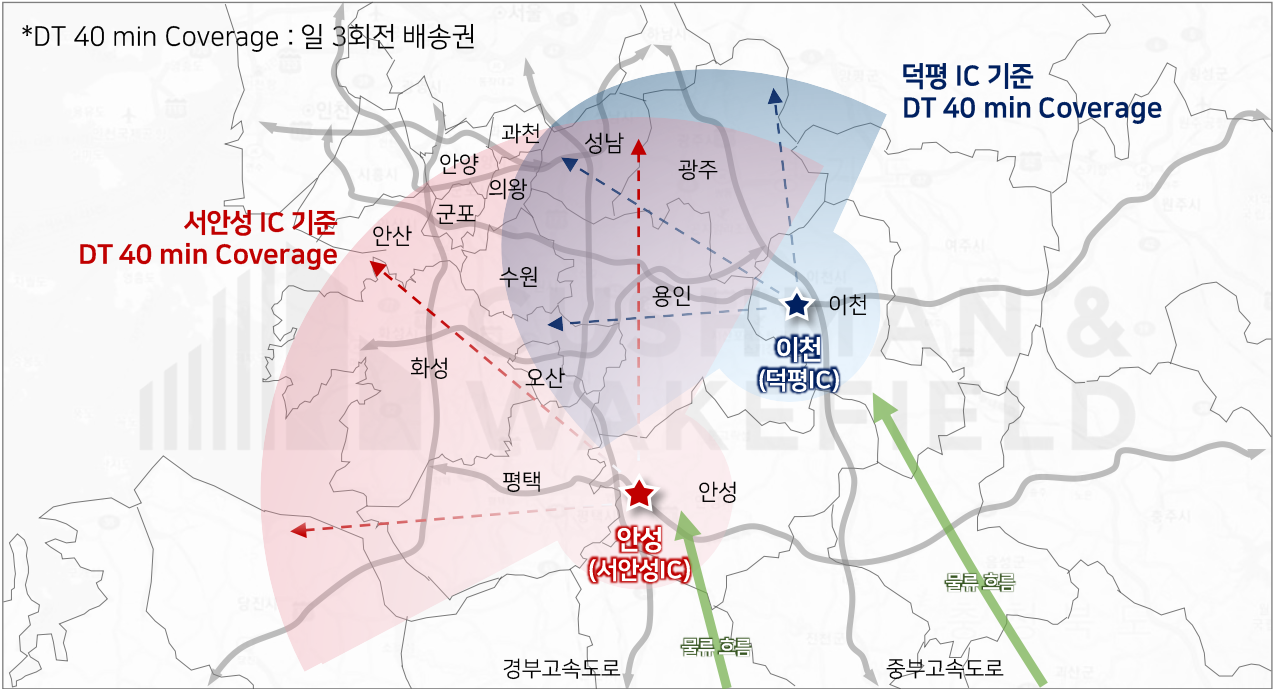
- 경유지 용인, 광주, 하남권역에 신규 물류 공급이 제한적일 것으로 예상되며 안성권역에 관심 집중
- 경부/중부고속도로 교통상황에 따라 탄력적인 운행 노선 조정 가능, 서울 도심 및 세종, 충청권 접근성 개선

라스트마일 & 풀필먼트 센터로서 안성은?

C. 안성 지역 경쟁력 분석

- 최근 신속 배송에 대한 소비자의 니즈가 증가하며 수요지와 리드타임을 최소화할 수 있는 물류 거점의 중요도가 높아지고 있습니다.
- 안성은 서안성IC 기준 DT 40 min Coverage 내 수원, 군포, 안산 등이 분포하고 있어 풍부한 수요를 보유(이천 대비 약 127% 수준)하고 있으나, 이천 대비 물류센터 공급은 약 49% 수준으로 향후 이커머스 거점으로서의 가치가 상승할 것으로 기대되는 지역입니다.

수요 · 공급 균형 분석



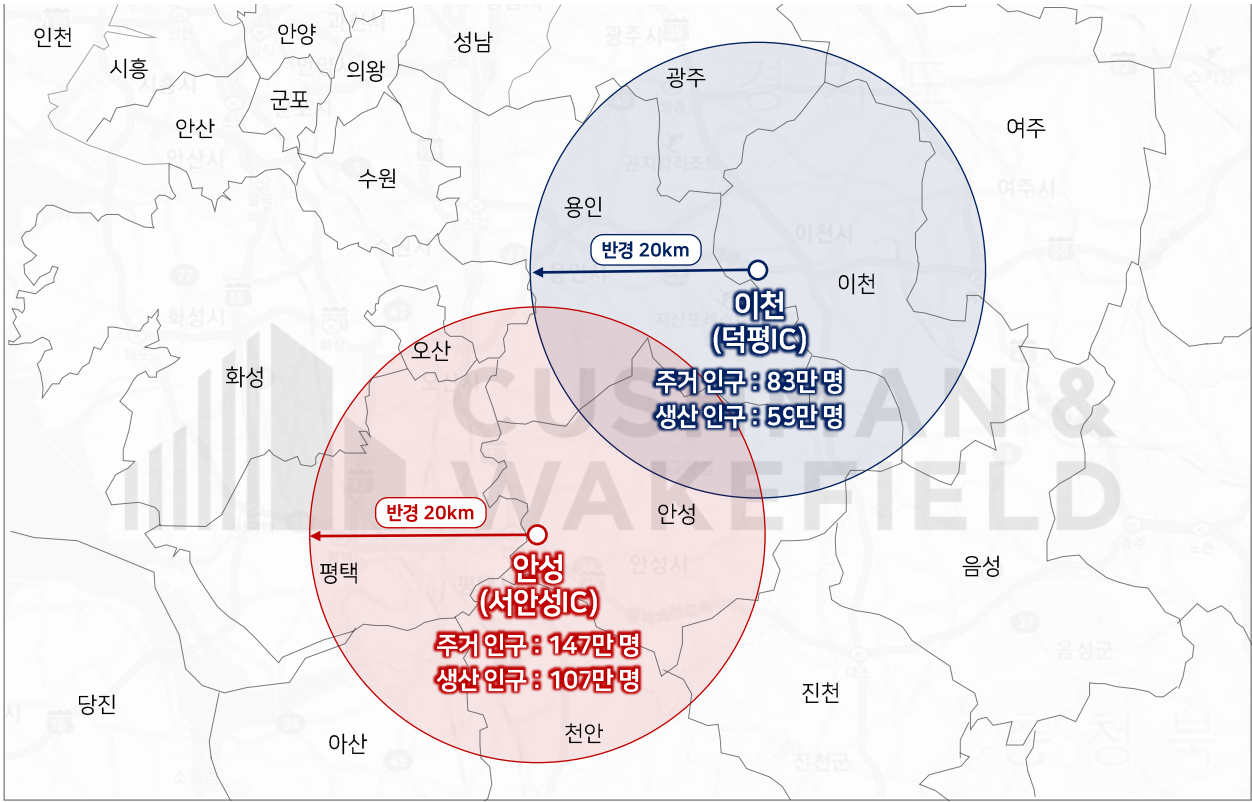
	안성 (서안성IC)	이천 (덕평IC)
커버리지 내 주요 지역	수원, 화성, 평택, 안양, 오산, 군포, 의왕, 안성, 과천, 안산, 서울 남부/서부권	용인, 화성, 경기 광주, 성남, 이천, 서울 동부권/북부권
인구 수	5,746천명 (127%)	4,541천명 (100%)
세대 수	2,477천 가구 (129%)	1,924천 가구 (100%)
물류센터 공급면적	968천평 (49%) *평택, 안성	1,983천평 (100%) *용인, 이천

라스트마일 & 풀필먼트 센터로서 안성은?

C. 안성 지역 경쟁력 분석

- 소량 주문에 대한 피킹, 포장, 분류 및 출고 작업을 수행하는 **풀필먼트 센터 특성 상 많은 인력을 필요**로 하며, **센터 선정 시 인력 수급 용이성이 중요한 요소**로 떠오르고 있습니다.
- 안성은 인근에 평택 고덕, 오산 등 인구 밀집 지역이 분포하고 있어 약 1.5백만명의 인구가 상주하고 있으며, 0.8백만명이 상주하는 **이천 대비 안성이 인력 수급 측면에서 풀필먼트 거점으로 활용되기에 더욱 유리**하다고 볼 수 있습니다.

인력 수급 용이성 분석



안성	 생산가능인구 107만 명 (73.0%)	총 인구 규모 147만 명
이천	 생산가능인구 59만 명 (71.3%)	총 인구 규모 83만 명

수도권 진입의 관문이라는 입지적 유리함에도 불구하고 안성은 지역 균형발전이라는 골레로 인해 아직은 미개발 지역으로 남아있는 지역입니다.

그러나 대표적 물류밀집 권역인 용인, 이천에 인허가 규제가 강화되고 신규 부지확보에 어려워지며 신규 대안 지역으로 안성이 부각되고 있습니다.

특히, 개통을 앞두고 있는 제2경부고속도로는 전국적 유통 물류 HUB 도시로 도약을 꿈꾸는 '안성'에 화룡점정이 될 것입니다.

수도권과 지방권을 잇는 천혜 교통 입지에도 개발의 혜택을 누리지 못한 안성, 드디어 빛을 볼 것인가.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가 안성에 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