물류 부동산 시리즈 리포트

지역별 물류센터 임차인 분석

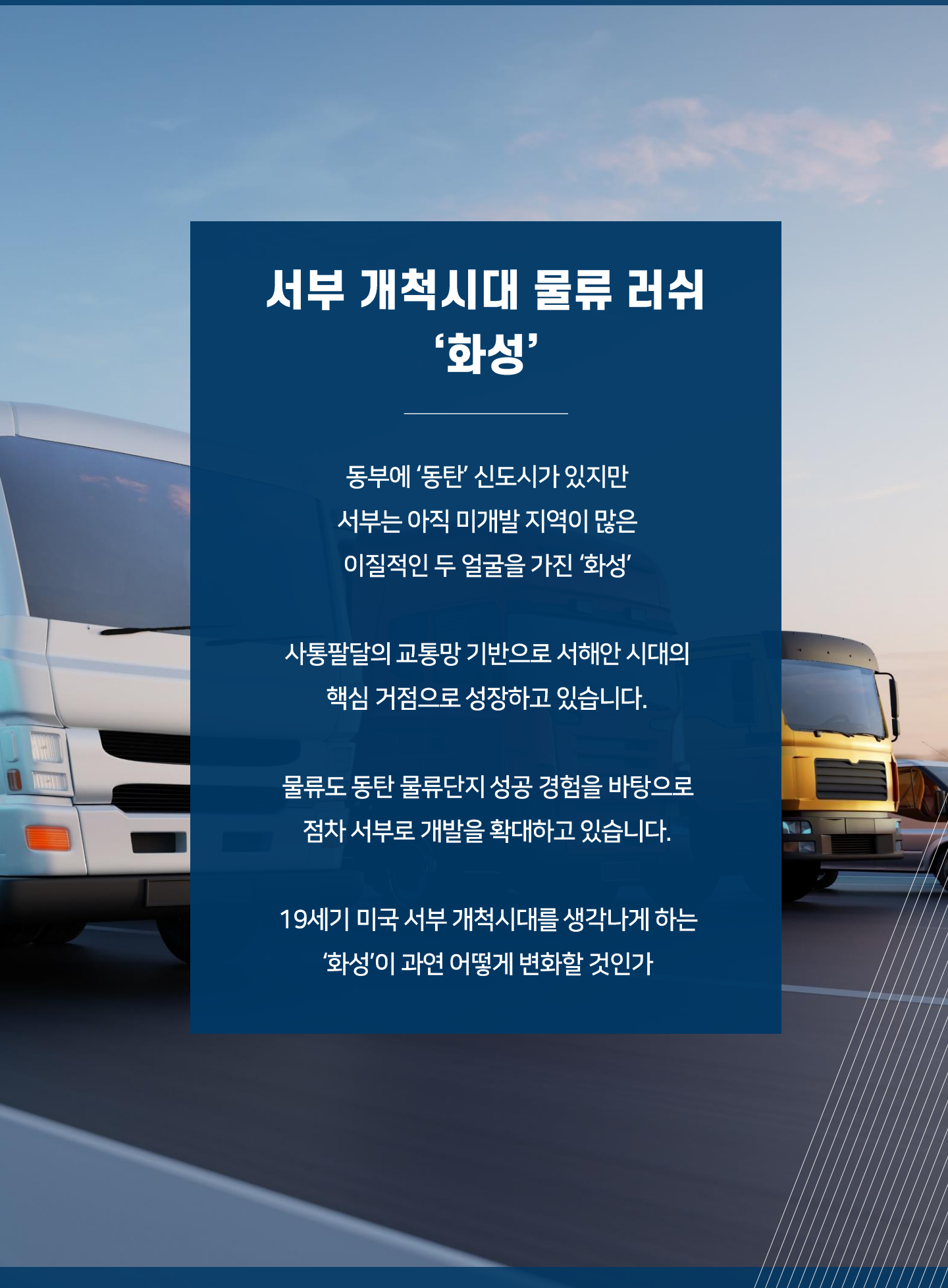
Logistics Tenant Profile

화성

2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD



서부 개척시대 물류 러쉬 '화성'

동부에 '동탄' 신도시가 있지만
서부는 아직 미개발 지역이 많은
이질적인 두 얼굴을 가진 '화성'

사통팔달의 교통망 기반으로 서해안 시대의
핵심 거점으로 성장하고 있습니다.

물류도 동탄 물류단지 성공 경험을 바탕으로
점차 서부로 개발을 확대하고 있습니다.

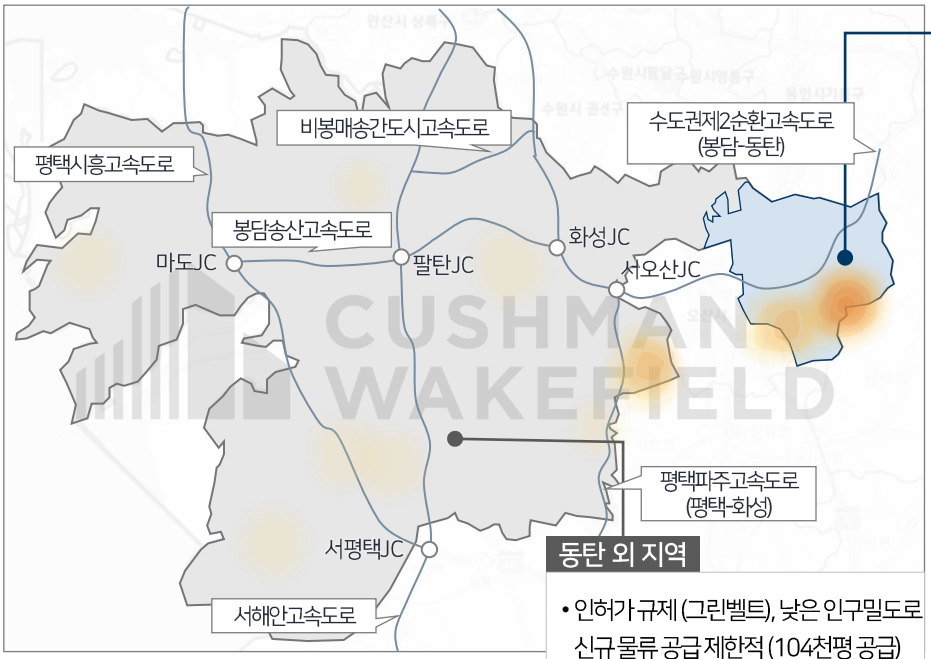
19세기 미국 서부 개척시대를 생각나게 하는
'화성'이 과연 어떻게 변화할 것인가

동탄 물류단지로 대표되는 화성

A. 화성 지역 물류센터 공급 현황

- 동탄은 화성시 면적의 8%에 불과하지만 인구의 43%가 밀집되어 있고, **물류센터는 면적기준 73% (통탄물류단지 219천평)가 집중 위치**하고 있습니다.
- 우수한 교통 편의성 (고속도로, 제2외곽순환도로)은 물론 급속한 인구유입으로 구인난 해소에 유리해지며 **쿠팡, G마켓 등 이커머스 기업의 풀필먼트 핵심 거점으로 높은 선호도**를 보이고 있습니다.
- 동탄의 높은 물류 수요에도 불구하고 개발부지 확보가 어려워지며 **점차 화성시 서부권 (안녕동, 양감면, 장안면 등)으로 신규 물류센터 공급이 확대될 전망입니다.**

화성 물류센터 공급 현황[1]



동탄

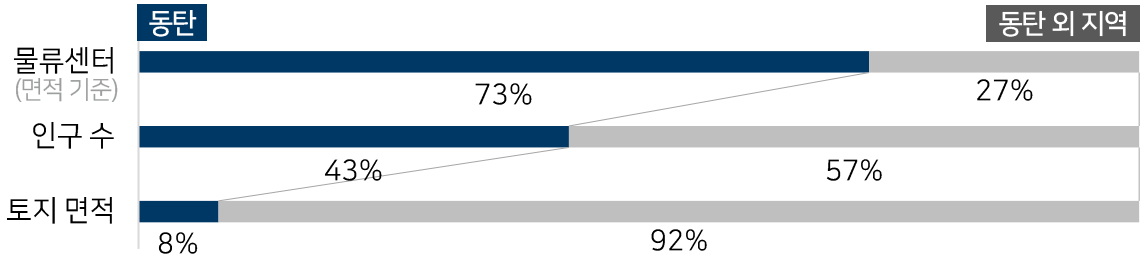
- 화성동탄 물류단지를 포함하여 총 286천평 규모 물류센터 공급
- 화성시 인구의 43%가 밀집된 신도시로 이커머스 수요 풍부, 인력 수급 용이

화성동탄물류단지(219,392평)

제기리 물류센터(32,631평)

동탄 외 지역

- 인허가 규제 (그린벨트), 낮은 인구밀도로 신규 물류 공급 제한적 (104천평 공급)
- 1만평 미만의 중소형 물류센터 위주로 공급되었으나, 최근 대형 센터 공급 증가



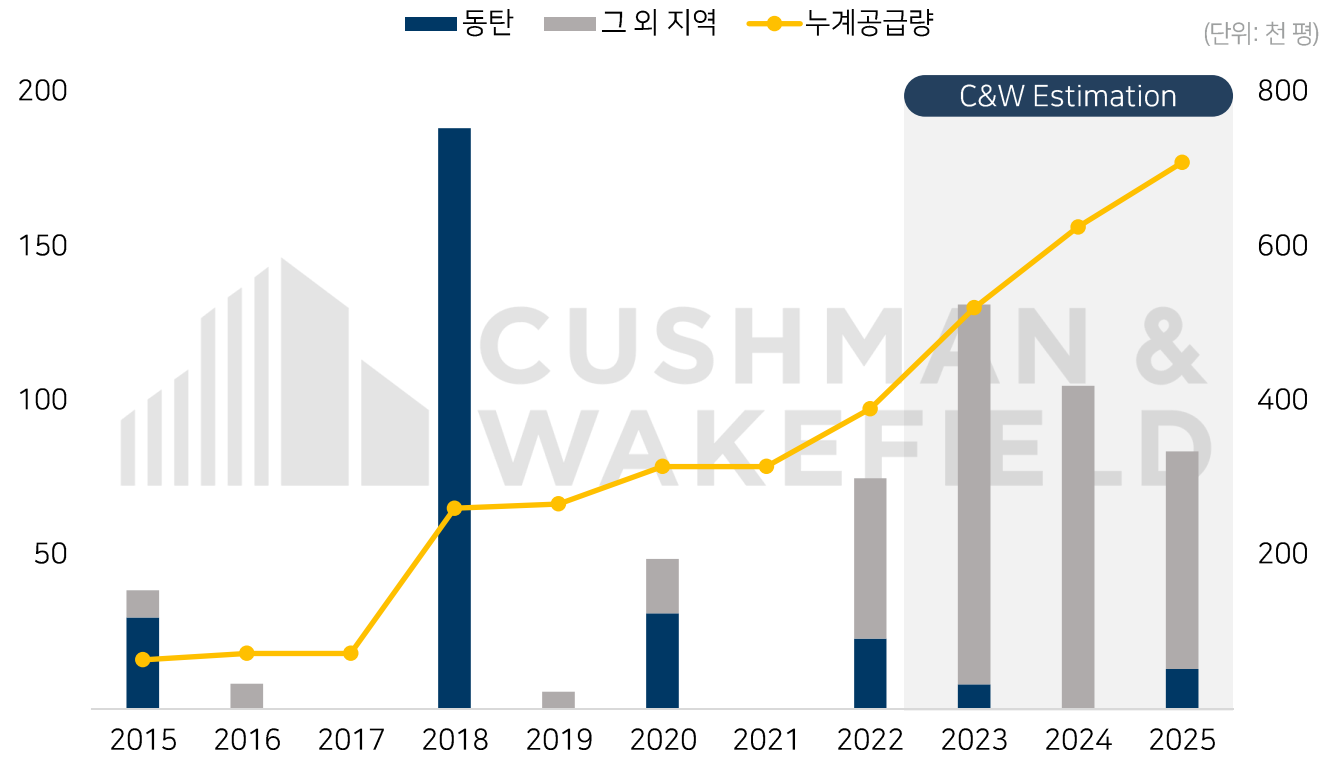
Note1: 화성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

Source: C&W Research

동탄 물류단지로 대표되는 화성

A. 화성 지역 물류센터 공급 현황

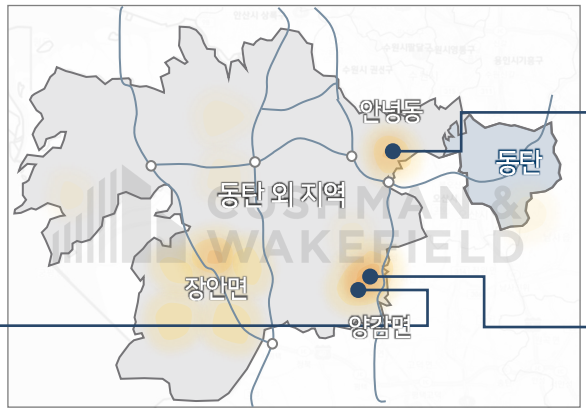
연도별 신규 공급 추이[2]



Note2: 화성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

주요 공급 예정 물류센터

	공급예정면적
동탄	21천평 (7%)
동탄 외 지역	299천평 (93%)
화성시 전체	320천평 (100%)



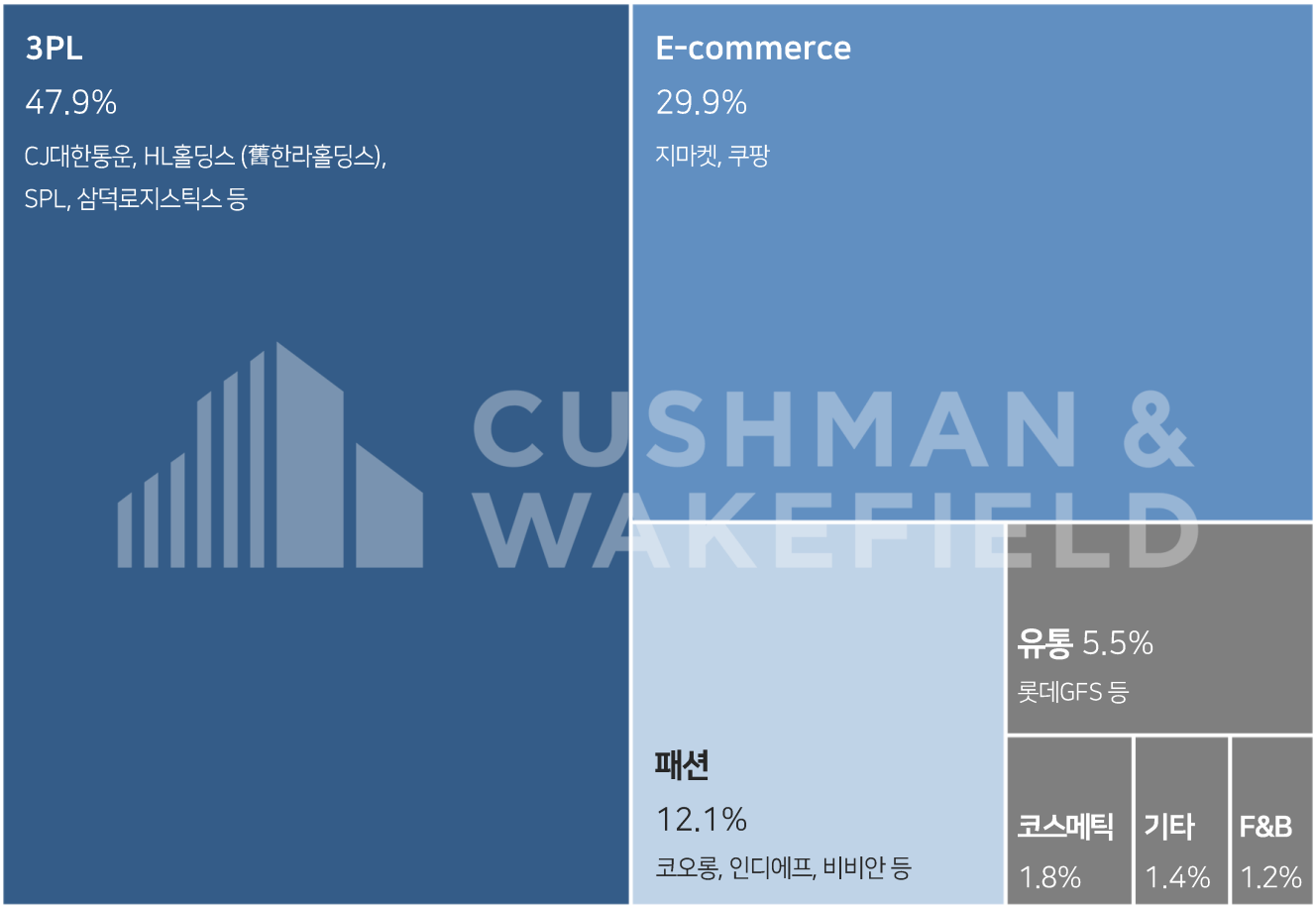
Source: C&W Research

화성의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **3PL 47.9%, 이커머스 29.9%, 패션 업종이 12.1%를 점유**하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 3PL의 경우, **CJ대한통운**이 가장 많은 면적을 이용하고 있으며, 이커머스는 **지마켓**이 약 54%의 면적을 이용하고 있습니다.

임차인 산업군 비중[3]



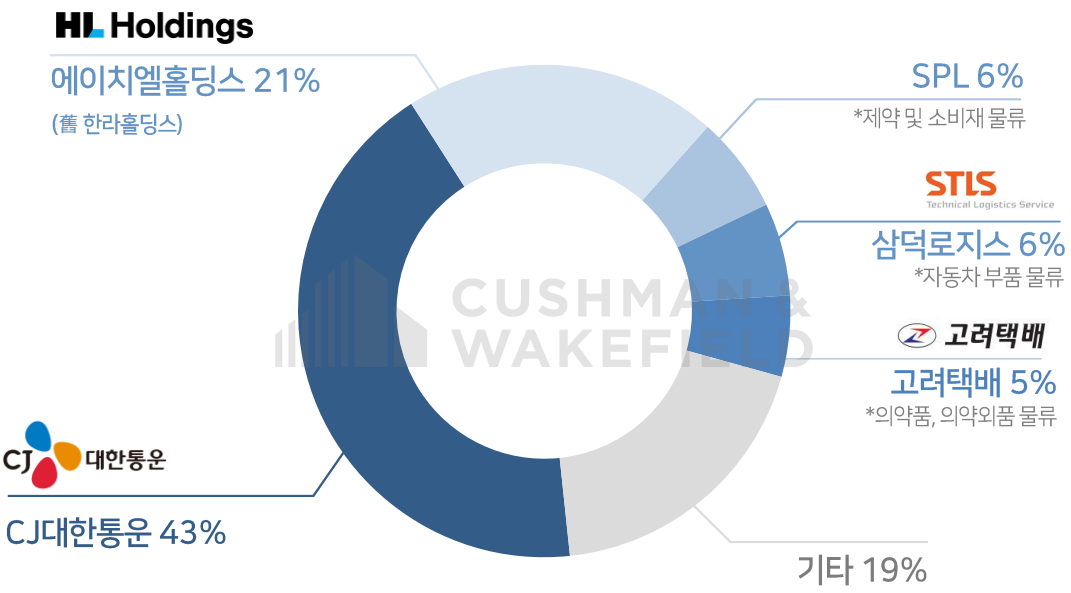
Note3: 화성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

Source: C&W Research

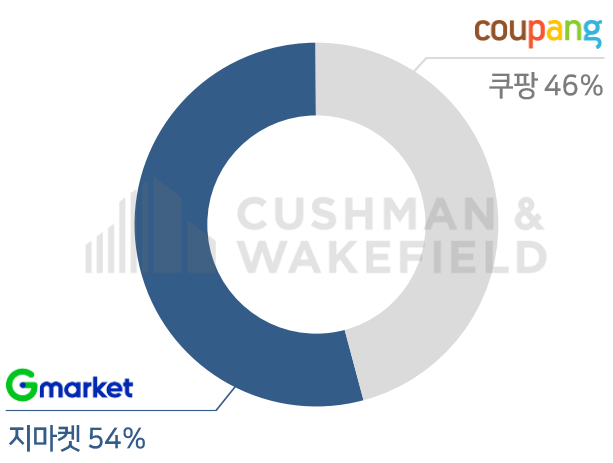
화성의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

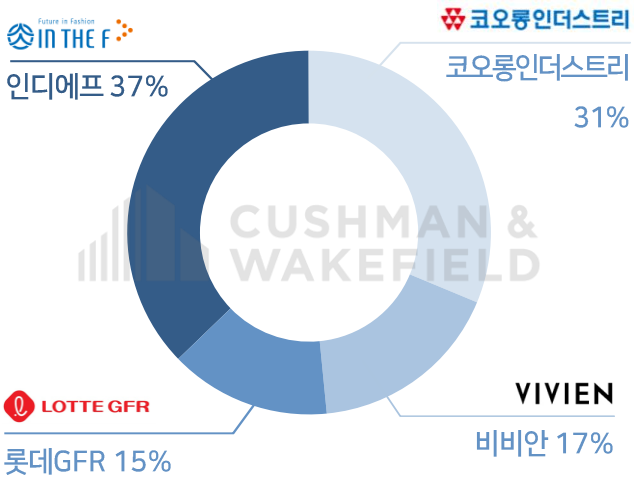
3PL 업종 업체별 비중



이커머스 업종 업체별 비중



패션 업종 업체별 비중



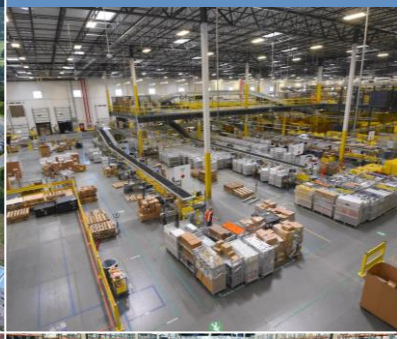
Source: C&W Research

보관창고 vs 유통센터 vs 풀필먼트

C. 물류센터 운영 형태별 특징 비교

- 과거 물류 시설은 **제조 공장의 보관창고, 수출입 보세 창고**와 유통 물류 보관 창고가 대부분이었으나, 유통 시장의 발달과 함께 **유통 물류 거점**이 점차 증가하였으며, 최근 이커머스 산업의 급성장으로 **풀필먼트 센터**가 확대되고 있습니다.
- **사용 목적에 따라 요구하는 센터 입지, 인프라 조건, 임대료 부담 수준이 상이**함에 따라 각 유형별 특징에 대한 이해가 필요합니다. 보관창고, 유통 센터, 풀필먼트 센터의 특징을 아래와 같이 소개합니다.

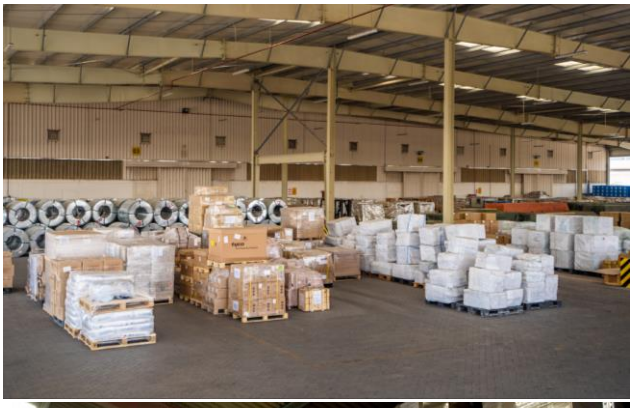
운영 형태별 물류센터 특징

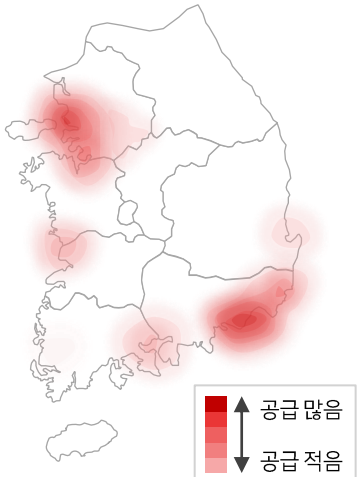
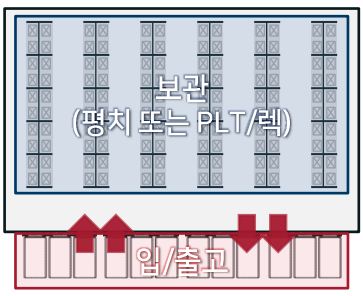
	보관창고 (Storage Warehouse)	유통센터 (Distribution Center)	풀필먼트 (Fulfillment Center)
사진			
형태	G2B, B2B	B2B	B2C, B2B2C
입지	항만/공항인근, 산업단지	도심 외곽, 수요지 인근	도심 내, 주거지 인근
규모	3백 ~ 3천평 이하	1 ~ 5천평	3천평 이상
인력 운영	10~30명	30~50명	50명 이상
주요 업체	제조, 수출입 기업 ex) 코오롱, 일진, 효성, 만도 농심, 오리온, KT&G 등	제조, 유통기업 ex) 유한킴벌리, 대상, 이랜드, 3M, 홈플러스, 신세계 등	이커머스 기업 ex) 쿠팡, 마켓컬리, SSG닷컴, 11번가, 지마켓 등

보관창고 vs 유통센터 vs 풀필먼트

C. 물류센터 운영 형태별 특징 비교

보관창고 (Storage Warehouse)

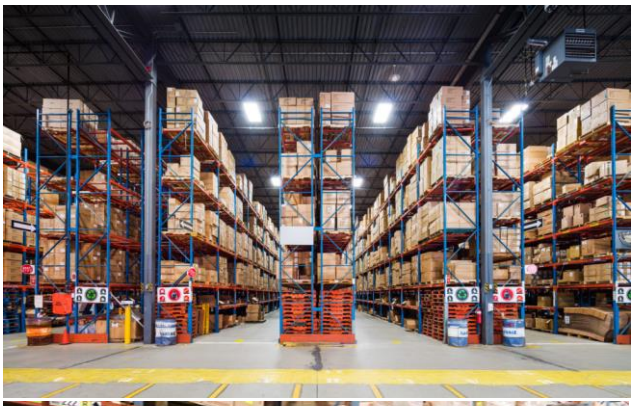


입지 (Location)	설비 (Facility)	비용 (Cost)
		
공장(생산) 및 항만(수입) 인근	보관 기능 집중	임차료 민감도 높음

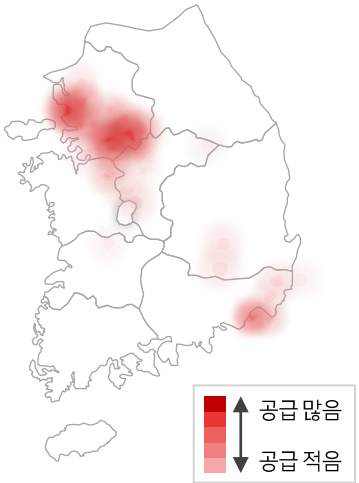
보관창고 vs 유통센터 vs 풀필먼트

C. 물류센터 운영 형태별 특징 비교

유통 센터 (Distribution Center)

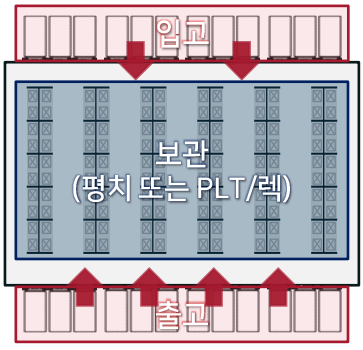


입지 (Location)



수요지 인근

설비 (Facility)



보관 및 입출고 기능 혼재

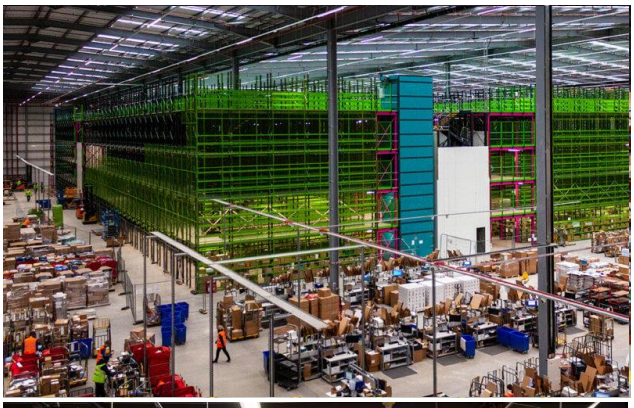
비용 (Cost)

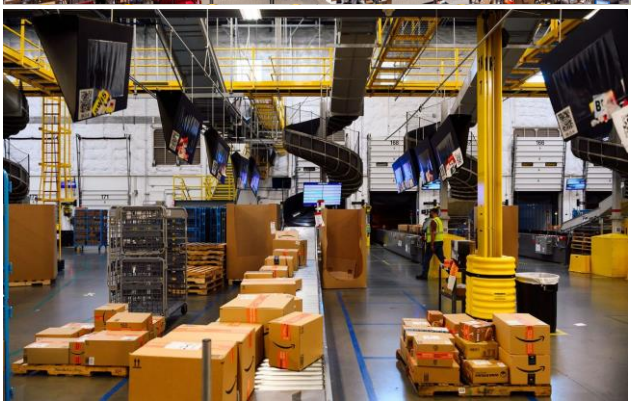
접근성 및 비용 고려

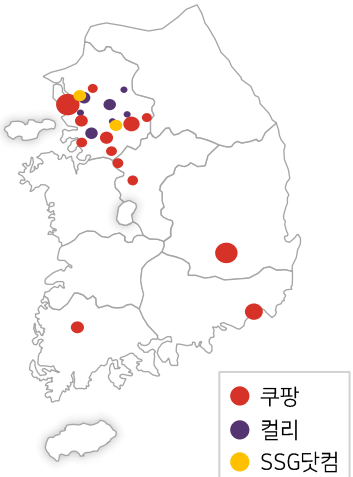
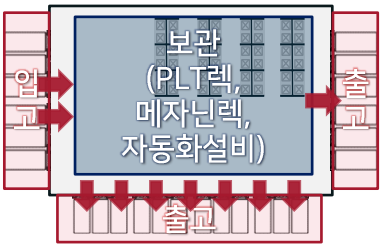
보관창고 vs 유통센터 vs 풀필먼트

C. 물류센터 운영 형태별 특징 비교

풀필먼트 센터 (Fulfillment Center)





입지 (Location)	설비 (Facility)	비용 (Cost)
		
수도권 및 지방 대도시 등 수요지 및 인력 수급 용이한 지역 인근	입출고 기능 집중	운송비, 임차료, 인건비 종합 고려

화성은 대부분 한적한 농촌 지역 또는
산업단지가 위치한 미개발 권역이었습니다.
그러나 교통망 개선과 동탄 신도시를 필두로
국내 인구 증가율 1위를 자랑하는 활력 넘치는
도시로 거듭났습니다.

화성 동탄 신도시에 위치한 물류단지는
이커머스 물류 거점으로 각광받고 있으며
서부로 확장을 준비하고 있습니다.

19세기 미국 서부 개척시대를 연상케하는
화성의 변화에 물류는 골드러쉬의
'금광' 역할을 할 것으로 믿습니다.

대한민국 상업용 부동산 변화에
한발 빠른 전략을 제시하고 있는
'쿠시먼앤드웨이크필드' 가
앞으로의 성공을 약속합니다.

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

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