

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

이천



대한민국 물류 1번지 ‘이천’

가장 많은 물류센터가 집중되어 있는
대표적인 물류 밀집권역으로
수도권 지역거점은 물론 전국 허브로서
핵심 역할을 수행하고 있습니다.

빈번한 화재사고, 과밀화로 인한 민원으로
인허가 기준이 강화되고 있지만
성장을 멈출 수는 없습니다.

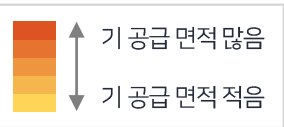
다시 한번 빅뱅을 준비하는 이천
앞으로 어떻게 변화할 것인가

외곽으로 확장 중인 이천

A. 이천 지역 물류센터 공급 현황

- 이천은 토지비가 상대적으로 저렴하고 전국을 연결하는 주요 고속도로가 통과하는 교통의 요지라는 점에서 수도권 내 **전통적인 물류센터 공급 지역**입니다.
- 특히, 이천 지역 내에서도 중부/영동고속도로가 인접하여 수도권 접근성이 뛰어난 **서이천 지역을 중심으로 물류센터가 공급**되었으나, 최근 서이천 내 개발 부지 부족으로 **남이천 및 동이천 지역으로 공급이 확장**되고 있습니다.

이천 물류센터 공급 현황



서이천 | 다코넷 덕평물류센터



연면적	22,565평
Type	상온
임대료	30,000원/평

동이천 | 부발읍 물류센터

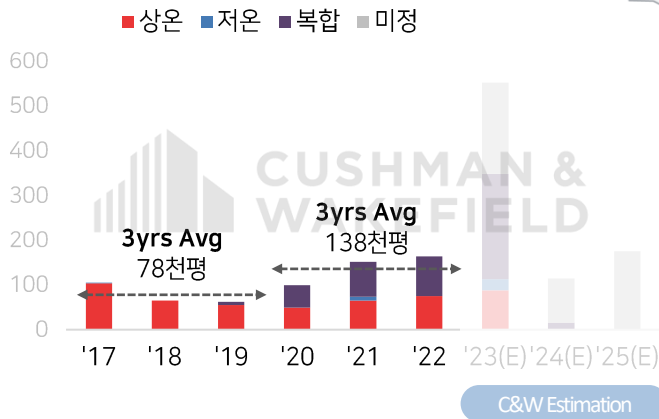


연면적	14,219평
Type	상온
임대료	27,500원/평

남이천 | DC모가 물류센터



연면적	11,010평
Type	상온
임대료	26,000원/평



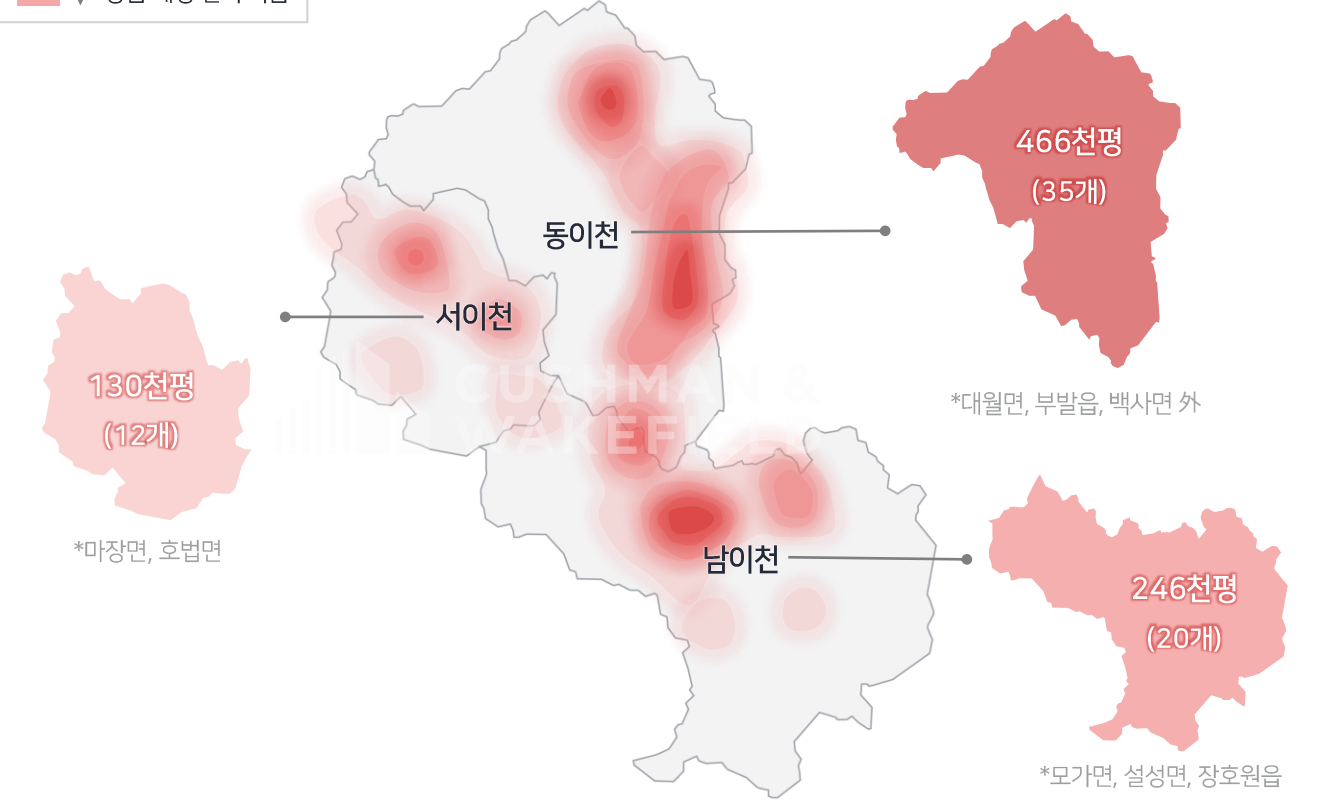
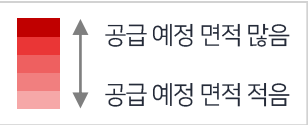
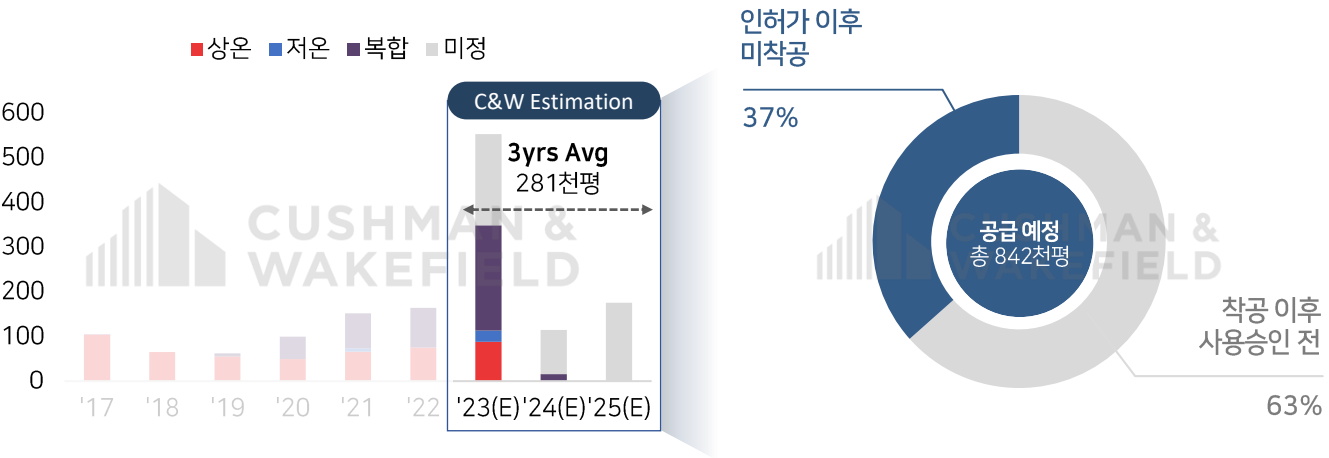
Note: 이천 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

Source: C&W Research

외곽으로 확장 중인 이천

A. 이천 지역 물류센터 공급 현황

공급 추이 변화



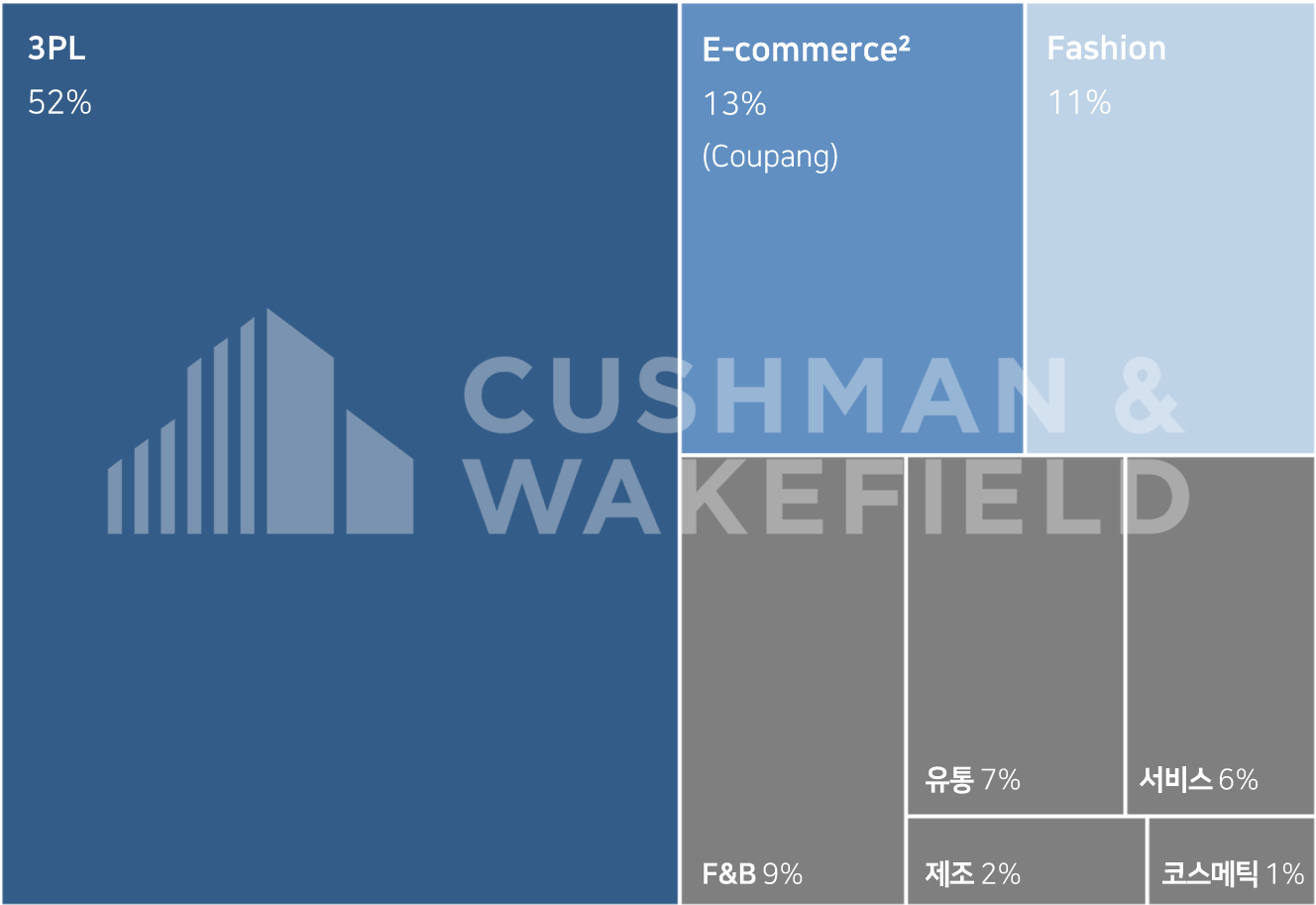
Note: 이천 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 인허가 승인 기준

이천의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **3PL 52%, 이커머스 13%, 패션 업종이 11%를 점유**하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 3PL의 경우, **롯데글로벌로지스**가 가장 많은 면적을 이용하고 있으며, 이커머스는 **쿠팡**이 전체 면적을 차지하고 있습니다.

임차인 산업군 비중¹

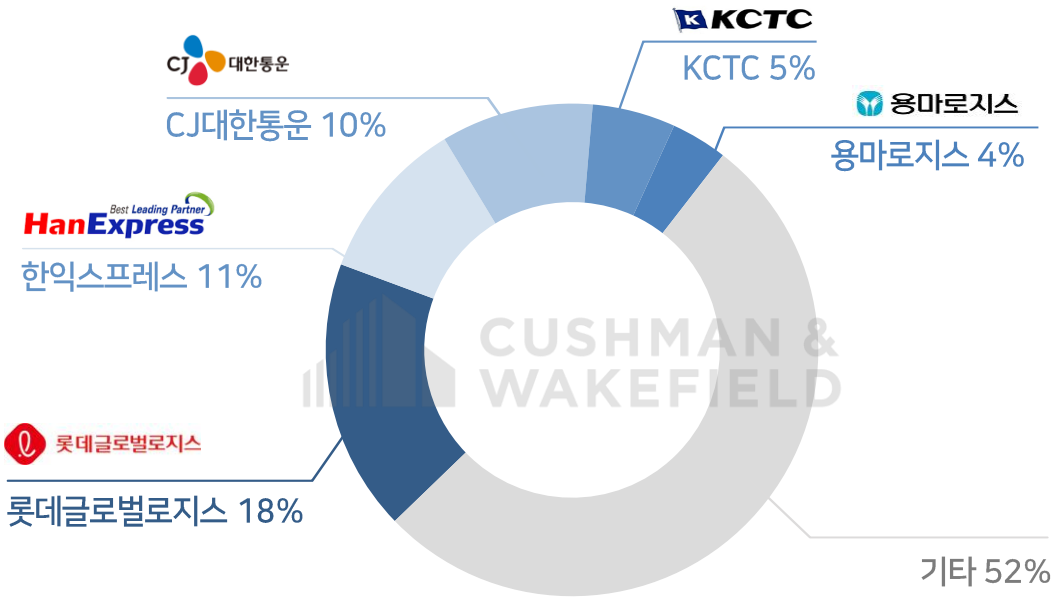


Note1: 이천 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상
Note2: 이커머스 업체가 물류회사에 아웃소싱 준 경우 3PL에 포함

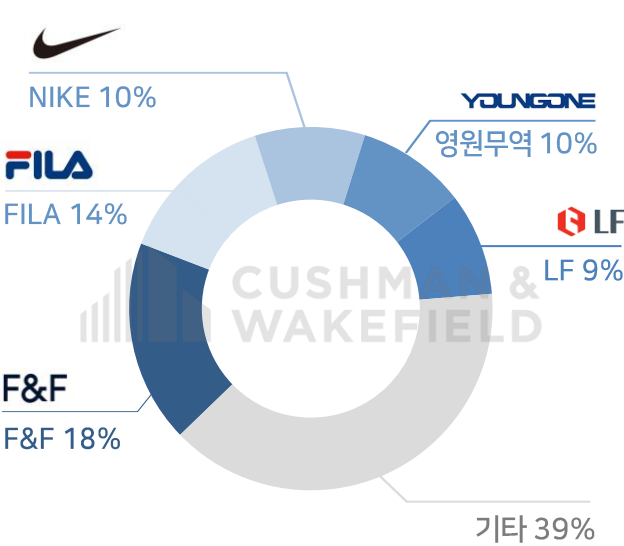
이천의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

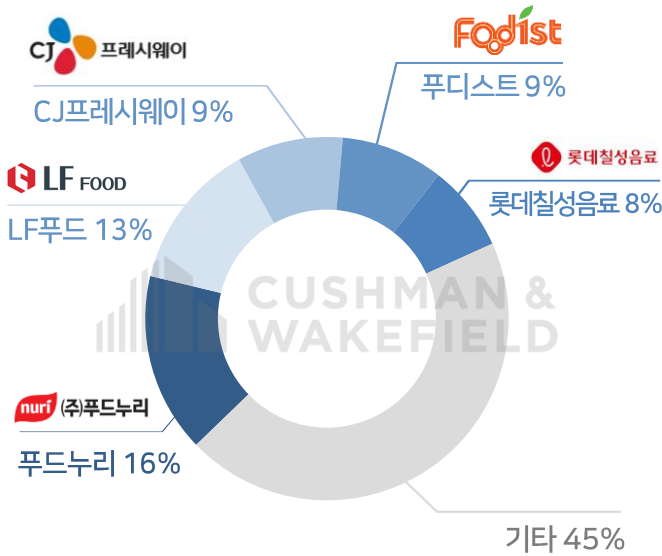
3PL 업종 업체별 비중



패션 업종 업체별 비중



F&B 업종 업체별 비중



물류센터 화재를 막기 위한 대비책은?

C. 물류센터 화재 안전 대책 사례

- 2021년 쿠팡 물류센터 화재를 계기로 '물류센터 화재 안전 종합 대책'이 발표되었고, 특수감지기 및 스프링클러 설치 의무화 등 **화재 안전 관련 기준이 강화**되었습니다.
- 이에 따라 국내 법규 수준을 월등히 뛰어넘어 미국, 유럽 등 선진국에서 적용되는 화재 안전 대책을 갖춰 '최고 수준의 화재 안전성'을 확보했다는 평을 얻는 B사 물류센터 사례를 소개합니다.

화재 안전 대책 모범 사례



물류센터 화재를 막기 위한 대비책은?

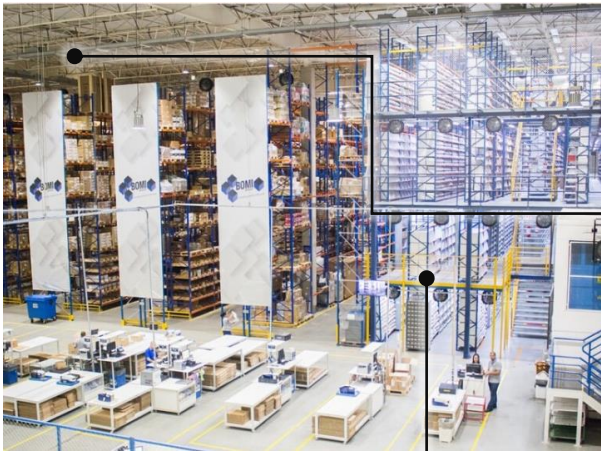
C. 물류센터 화재 안전 대책 사례

화재 안전 대책 모범 사례

대형 소화전



전기식 소방펌프에 더해
독립 운전이 가능한 엔진식 소방펌프 추가 설치



ESFR 스프링클러



분당 200 ℓ 이상의 물을 분사하는
'ESFR 스프링클러 설비³' 적용

메자닌 스프링클러



메자닌 각 층에
ESFR 스프링클러 설치 및 옥내 소화전 설치

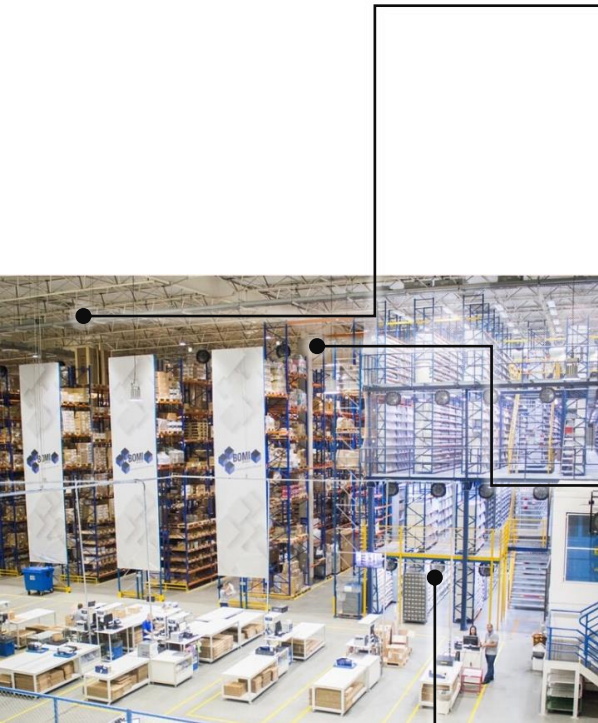
Note3: 일반적으로 설치되는 스프링클러 설비는 분당 80 ℓ 분사

Source: 소방방재신문

물류센터 화재를 막기 위한 대비책은?

C. 물류센터 화재 안전 대책 사례

화재 안전 대책 모범 사례



집열기 헤드



스프링클러 보온



In-Rack 스프링클러



이천은 대한민국 대표 물류권역으로
수많은 유통 물류기업이
집중 위치하고 있습니다.

대형 화재사고와 주민 민원으로
정부는 공급을 조절하려 하지만
지속 증가하는 물류 수요를 충족하기 위한
신규 개발은 지속되고 있습니다.

글로벌 경기 침체에도 낮은 공실율과 높은
임대가 상승을 보이고 있는 이천은
새로운 도약을 준비하고 있습니다.

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



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