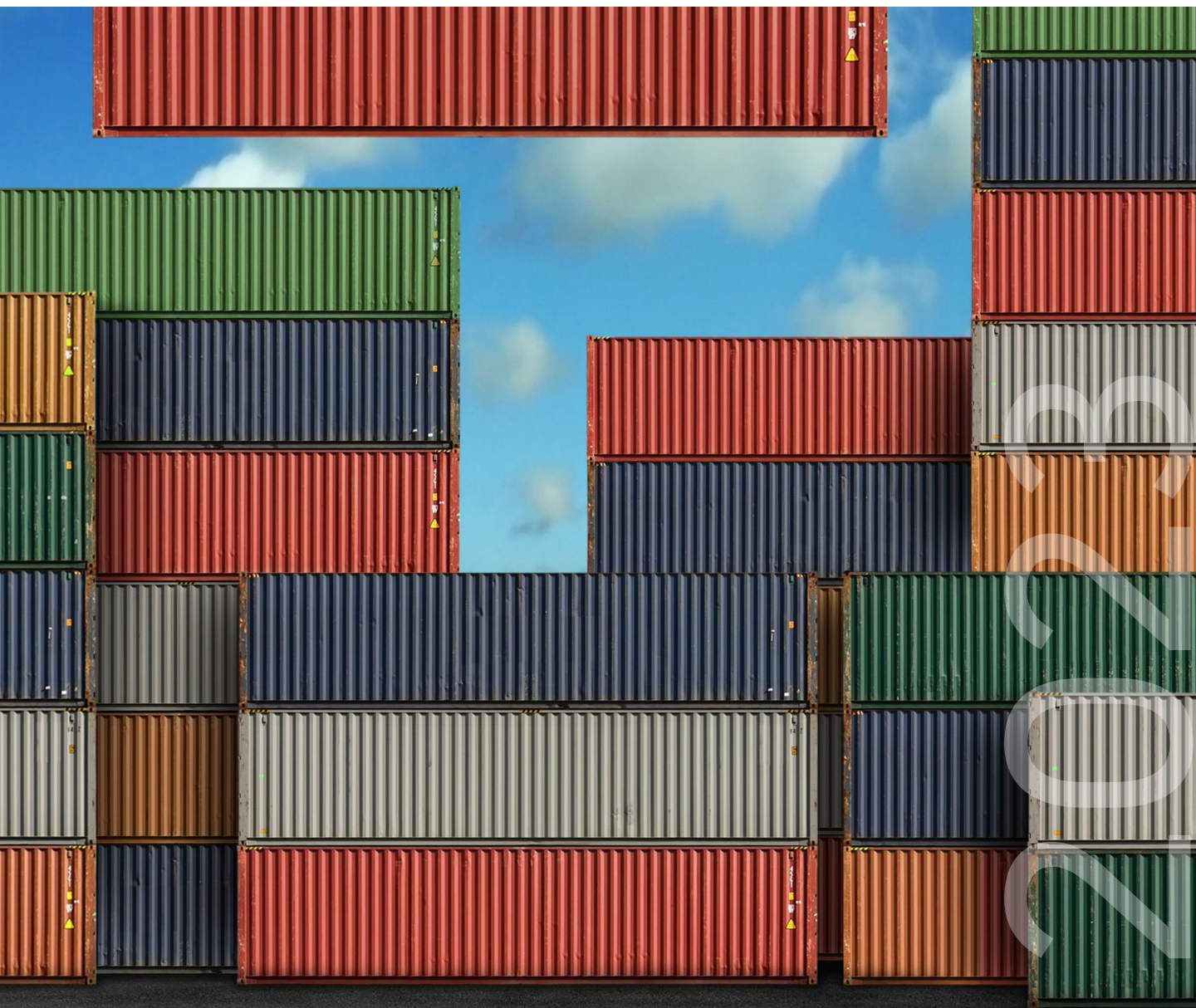


물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

인천



수출입 물류 관문에서 ラスト마일 중심지로

인천항, 인천공항이 위치하여
국내 수출입 물류 중심지로의 역할을
수행하였습니다.

대규모 신도시 개발과 함께
온라인 유통이 성장하며
대규모 물류센터 개발, 공급이 활발하게
이루어지고 있습니다.

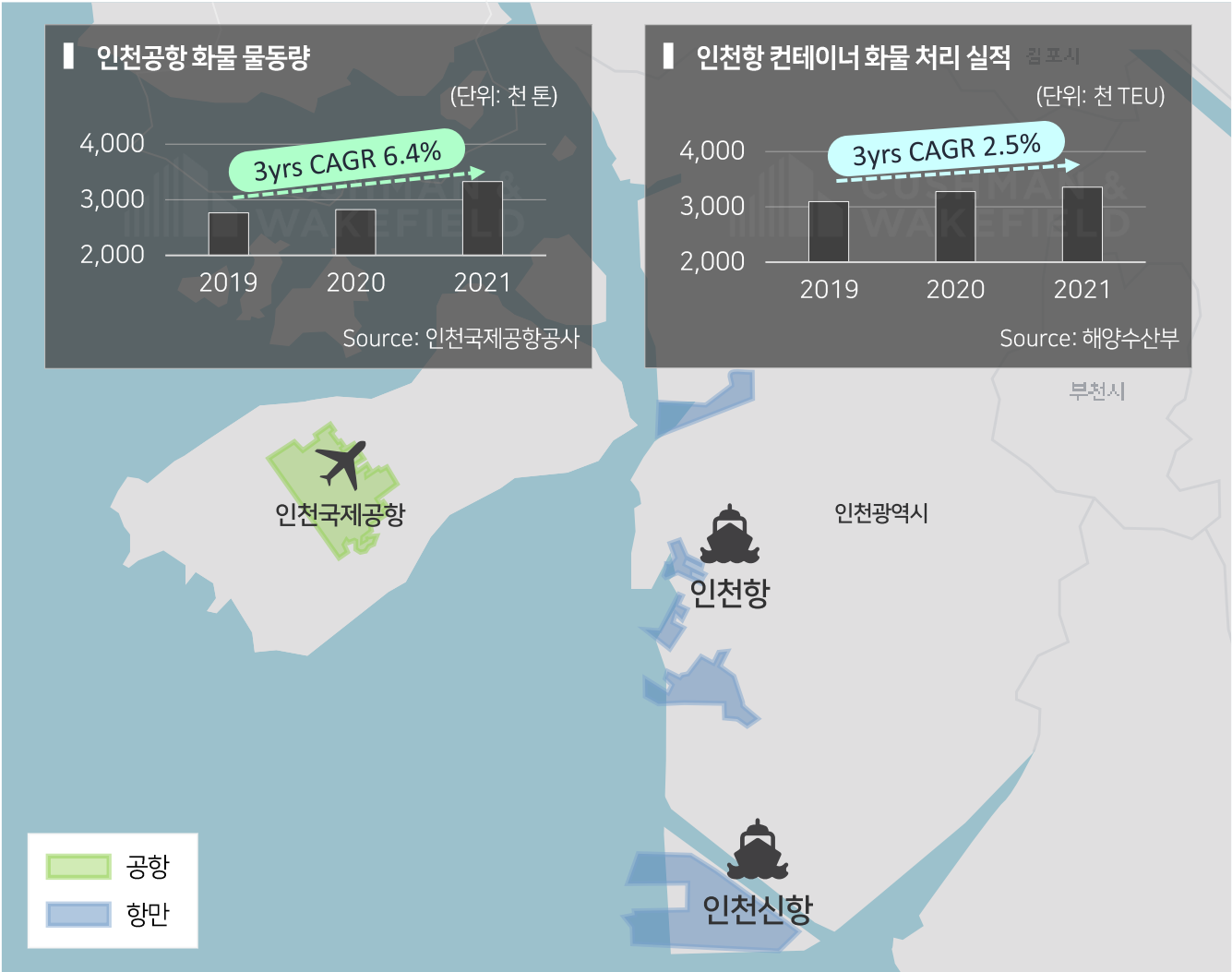
역대 최대 공급이 예정된 인천,
앞으로 어떻게 변화할 것인가.

하늘, 바다 그리고 땅

A. 권역의 설정

- 인천은 인천공항 및 인천항이 위치하고 있어 수출입 물류센터 수요가 주를 이루던 지역입니다. 최근 인천공항 및 인천항 수출입 물동량의 지속적인 증가에 따라 물류센터 수요 또한 더욱 늘어날 것으로 예상됩니다.
- 또한, 김포시 내 개발 부지 부족으로 2020년 이후 신규 공급이 중단됨에 따라 인천은 김포를 대체하는 수도권 서부권의 Last Mile 풀필먼트 거점으로 주목받고 있습니다.

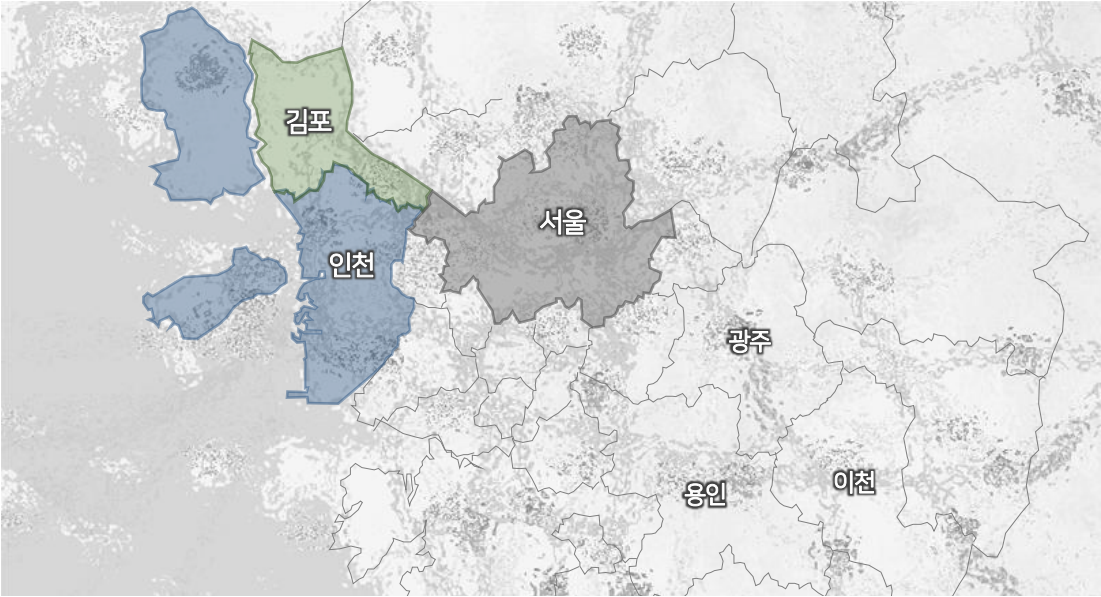
공항·항만·산업단지 분포



하늘, 바다 그리고 땅

A. 권역의 설정

김포를 대체하는 서부권 Last Mile 거점



	김포	인천																				
특징	전통적인 서부권 Last Mile 거점	최근 김포 대체 지역으로 각광받는 지역																				
수요지 접근성 (각 시청 기준)	서울시청 32km (43분) 인천공항 44km (43분) 인천신항 43km (53분)	서울시청 36km (57분) 인천공항 40km (44분) 인천신항 18km (40분)																				
연도별 공급량 (단위: 평)	<table><tr><th>연도</th><th>공급량 (평)</th></tr><tr><td>2019</td><td>50</td></tr><tr><td>2020</td><td>40</td></tr><tr><td>2021</td><td>30</td></tr><tr><td>2022(E)</td><td>20</td></tr></table>	연도	공급량 (평)	2019	50	2020	40	2021	30	2022(E)	20	<table><tr><th>연도</th><th>공급량 (평)</th></tr><tr><td>2019</td><td>20</td></tr><tr><td>2020</td><td>20</td></tr><tr><td>2021</td><td>400</td></tr><tr><td>2022(E)</td><td>200</td></tr></table>	연도	공급량 (평)	2019	20	2020	20	2021	400	2022(E)	200
연도	공급량 (평)																					
2019	50																					
2020	40																					
2021	30																					
2022(E)	20																					
연도	공급량 (평)																					
2019	20																					
2020	20																					
2021	400																					
2022(E)	200																					

역대 최대 공급이 예정된 인천

B. 주요 공급지역 및 연도별 공급 추이

- 인천 지역 내 물류센터 공급은 **인천항(남항)/아암 물류단지, 인천터미널 물류단지, 북항 배후단지에 집중**되어 있습니다.
- 이커머스 물류 거점으로 주목받게 됨에 따라 2021년 이후 물류센터 공급이 급격히 증가했으며, 향후 **약 932천 평 규모의 신규 공급이 예정**되어 있습니다.
- 이러한 상황 속에서 경쟁력을 확보하기 위해서는 임차인에 대한 이해가 반드시 필요합니다.

주요 공급 지역



인천터미널 물류단지	
소재지	인천 서구 오류동
기 공급 면적	126천평
공급 예정 면적	21천평

북항 배후단지	
소재지	인천 서구 원창동
기 공급 면적	120천 평
공급 예정 면적	434천 평

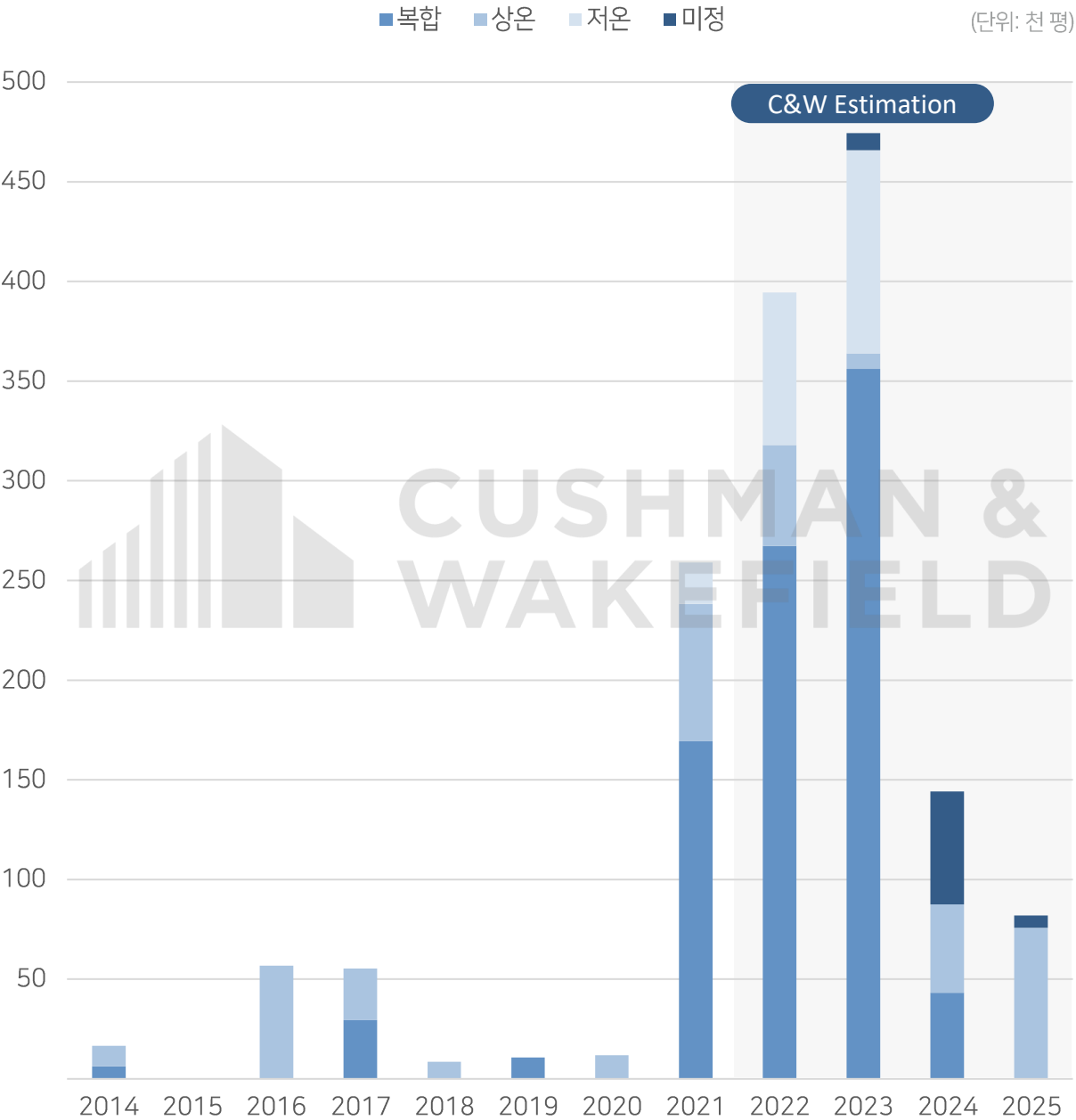
인천항(남항) 및 아암 물류단지	
소재지	인천 중구 신흥동3가
기 공급 면적	325천 평
공급 예정 면적	56천 평

Source: C&W Research

역대 최대 공급이 예정된 인천

B. 주요 공급지역 및 연도별 공급 추이

2021년 이후 물류센터 신규 공급 급증



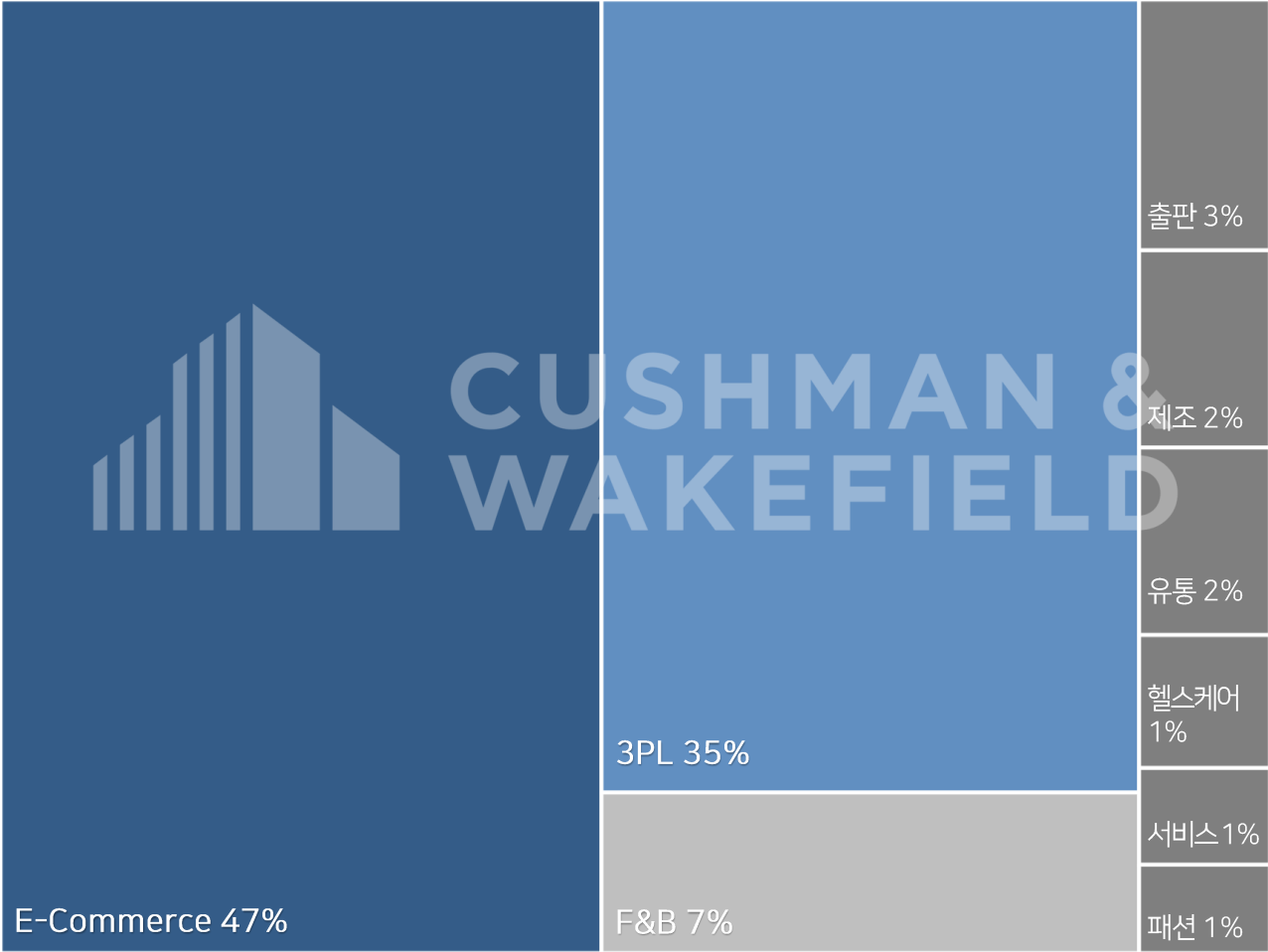
Source: C&W Research

인천의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **이커머스 47%, 3PL 35%**를 점유하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 이커머스의 경우, **쿠팡**이 가장 많은 면적을 이용하고 있으며, 3PL은 **CJ대한통운**이 약 15%를 차지하고 있으며, GNK로지스틱스, 엠엔엠이 그 뒤를 따르고 있습니다.

임차인 산업군 비중¹

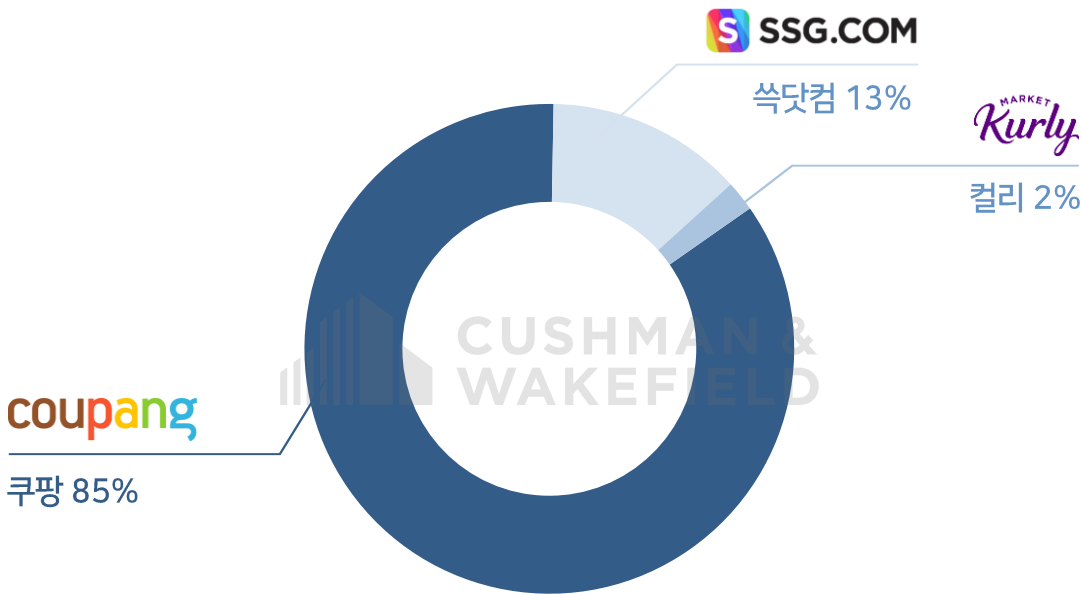


Note1: 인천 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

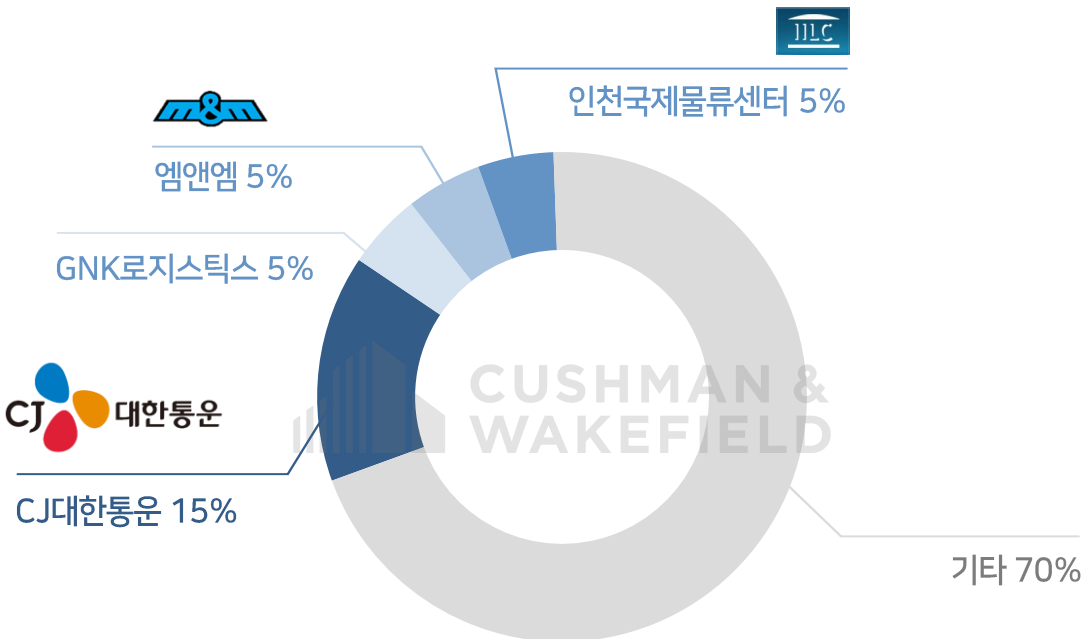
인천의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중

이커머스 업종 업체별 비중



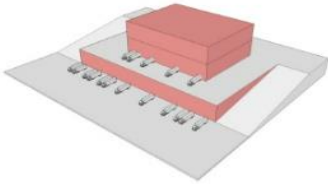
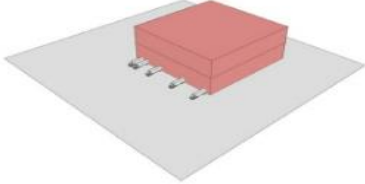
3PL 업종 업체별 비중



지형마다 물류센터 건축 구조가 다르네

D. 건축 구조

- 평지 지형과 매립 부지를 활용한 센터 개발 특성으로 인해 인천 지역 내 물류센터는 주로 **평지형 물류센터 모델**로 구축되었습니다.
- 평지형 모델의 경우 경사지형 대비 **사업개발 기간이 짧고 맞춤형 설계 구성이 용이하나 램프 구축 비용 뿐만 아니라 낮은 전용율로 인해 운영 시 활용도가 저하된다**는 특징이 있습니다.

	경사지형	평지형
이미지		
모델		
특징	• 임야, 농지 등 경사지를 개발하는 방식 • 개발행위허가를 수반하여 인허가 제약과 사업기간 지연 부담 증가 • 자연 경사를 활용한 차량 접안으로 추가 공사부담 없고 지하 활용으로 용적율 개선 • 주로 도심 외곽/소외지역으로 낮은 토지비	• 사업지 개발이 선행된 평지 개발 방식 • 비교적 인허가 부담이 적고 짧은 사업기간 • 층간 이송을 위한 램프, 층별 주차공간 구성으로 낮은 전용율로 활용 부담 • 부지 개발비용 포함되어 비교적 높은 토지비 부담
주요 권역	인천, 용인, 경기 광주, 여주 등	인천 , 시흥, 평택, 김포 등

지형마다 물류센터 건축 구조가 다르네

D. 건축 구조

평지형 모델 주요 사례



남청라 스마트 로지스틱스

- 연면적 : 42,336평
- 층수 : B1~7F



아스터 항동

- 연면적 : 73,566평
- 층수 : B1~9F



도화물류센터

- 연면적 : 12,667평
- 층수 : 1~9F



쿠팡 인천 메가 센터

- 연면적 : 31,320평
- 층수 : 1~4F



송도H로지스

- 연면적 : 44,804평
- 층수 : B1~8F



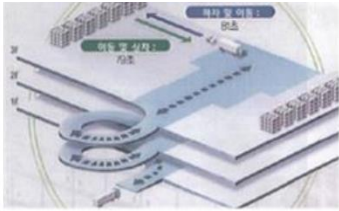
항동 스마트 물류센터

- 연면적 : 26,355평
- 층수 : 1~7F

전층 접안이 무조건 좋을까

E. 접안 구조

- 대형화된 물류센터로 다수의 풀필먼트 화주가 입점할 것을 대비하여 주로 전층 접안이 가능한 자주식 램프로 구성되었습니다.
- 입출고 빈도가 높은 이커머스 특성에 적합하고 층별 분리 임대를 통한 자산 운영 개선이 가능하나, 입출고 차량 혼잡 및 전용 공간이 다소 저하될 수 있는 약점이 있습니다.

	수직 이송형 복층 구조	자주식 램프형 복층 구조
이미지		
모델		
특징	• 1층만 진입 가능하나 2~4면 접안 구조 (층별 이송방식 (화물E/V, 리프트, C/V 등)) • 높은 전용율로 보관/작업공간 면적을 최대한 확보 가능하나 입출고 효율 저하 • 층별 작업 구조 - 1층(입출고), 2층(피킹/포장), 3/4층(보관) - 1층 (TC¹), 2~4층 (DC²)	• 전층 진입 가능하나 층별 1~2면 접안 구조 • 입출고 효율이 약 48% 개선 가능하나 전용율 저하로 보관/운영 Capa. 저하 • 층별 작업 구조 (예시) - 1층(A사), 2층(B사), 3층(C사) ... - 1층(소비재), 2층(식품), 3층(가구/가전)
주요 권역	3PL, 홈쇼핑, 마트 등	이커머스 (쿠팡), 대형 3PL (CJ, 한진, 롯데)

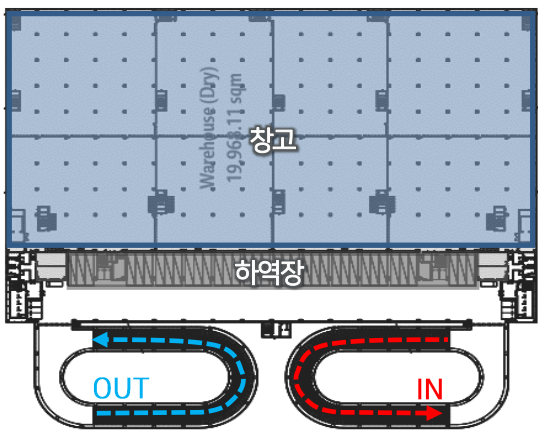
Note1: TC (Transfer Center) : 입고 - 보관 - 분류 - 출고 / Note2: DC (Distribution Center) : 입고 - 보관 - 피킹 - 분류 - 출고

지형마다 물류센터 건축 구조가 다르네

D. 건축 구조

자주식 램프형 복층 구조 주요 사례

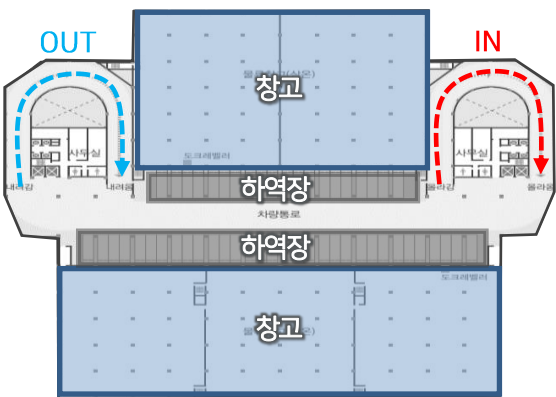
A 물류센터



#분리형 램프

#한방향 Dock

B 물류센터



#분리형 램프

#중간 Dock 삽입형

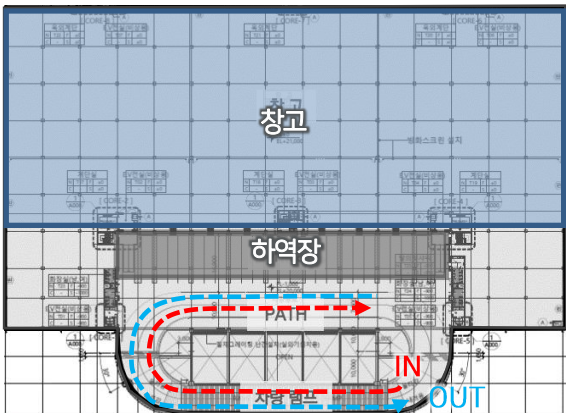
C 물류센터



#분리형 램프

#중간 Dock 삽입형

D 물류센터



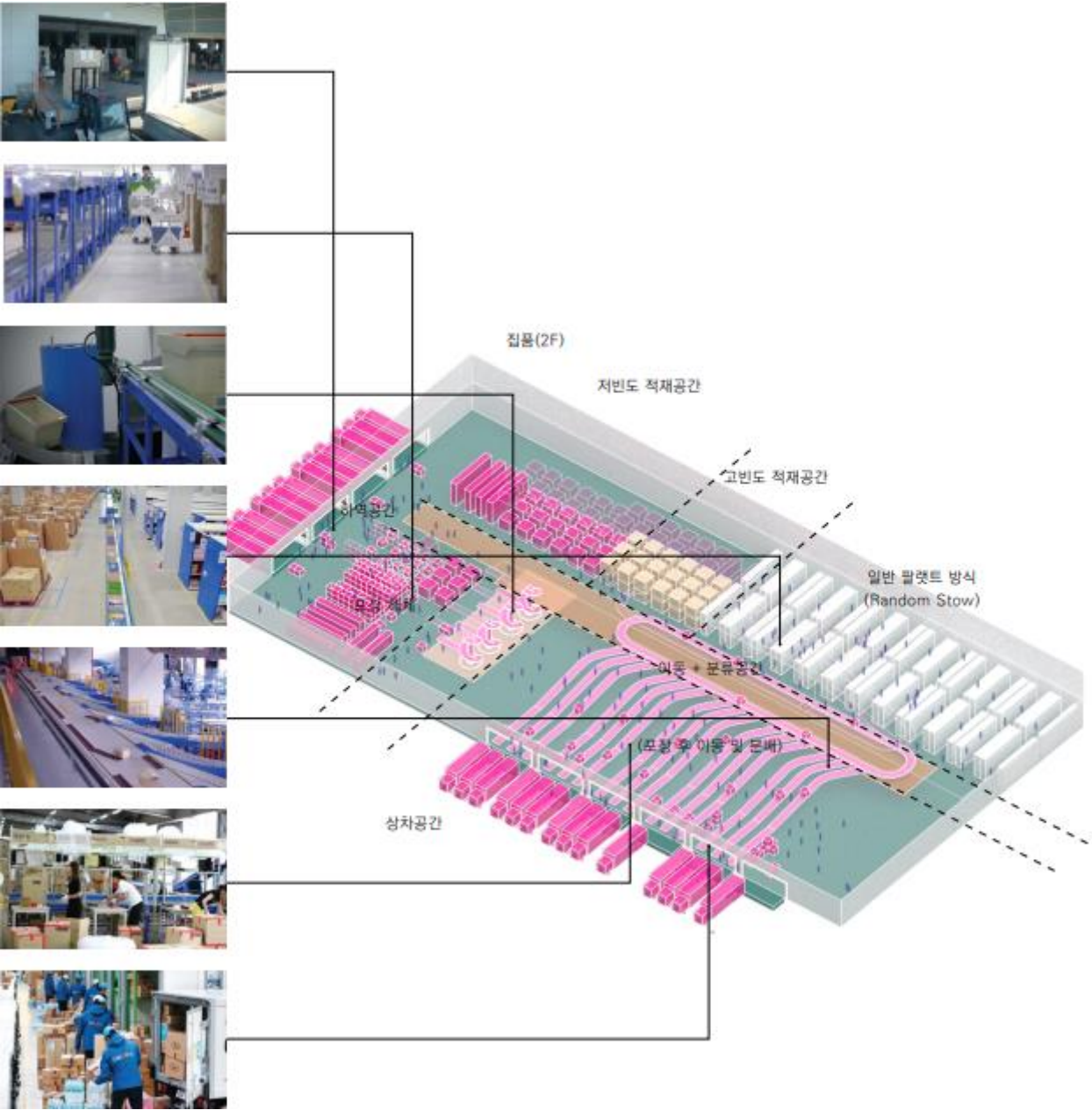
#양웨이 램프

#한방향 Dock

[참고] 쿠팡 물류센터 내부 구성

F. 쿠팡 사례 분석

세부 레이아웃 구조

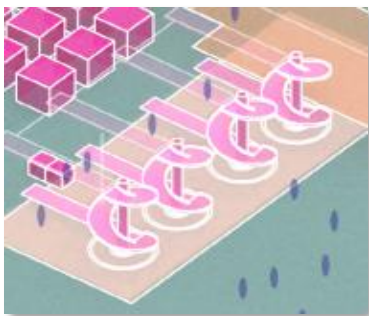
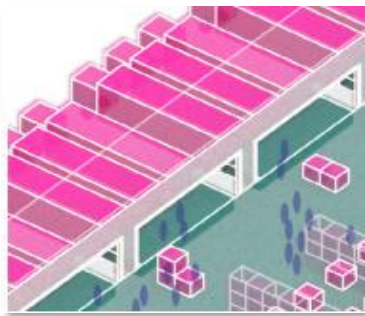


[참고] 쿠팡 물류센터 내부 구성

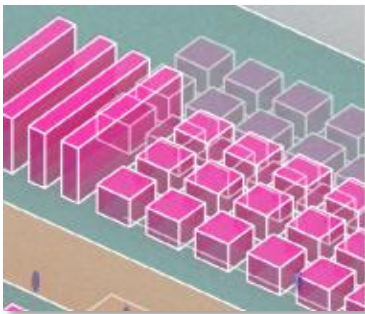
F. 쿠팡 사례 분석

세부 설비 구성

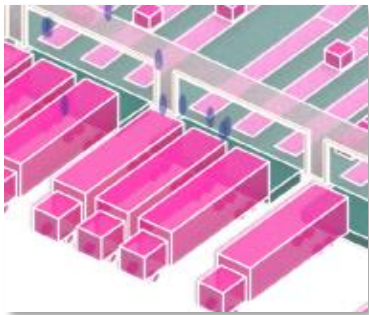
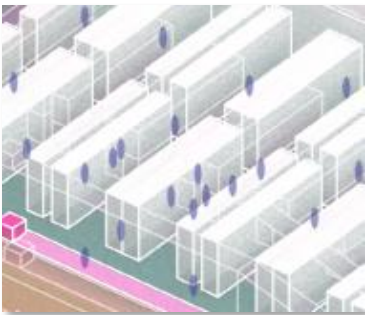
입고 / 검수 / 검품



적재 / 보관



분류 / 포장 / 출고



인천은 공항과 항만을 보유하고 있고,
한국의 수출입 물류의 관문으로
오랜 기간동안 역할을 해왔습니다.

최근 이커머스 기업의 적극적인 니즈로
단기간에 많은 물류센터가 구축되고 있습니다.

이커머스 물류 거점 뿐 아니라
국내 및 동북아 직구/역직구 물류기지로도
높은 가치가 있어 특히 중국 소비 수요가 다시
살아난다면 육, 해, 공 글로벌 물류 허브로
성장할 수 있는 지역입니다.

이것이 인천에 '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

정진우 차장 | 팀장

Research

jinwoo.jung@cushwake.com