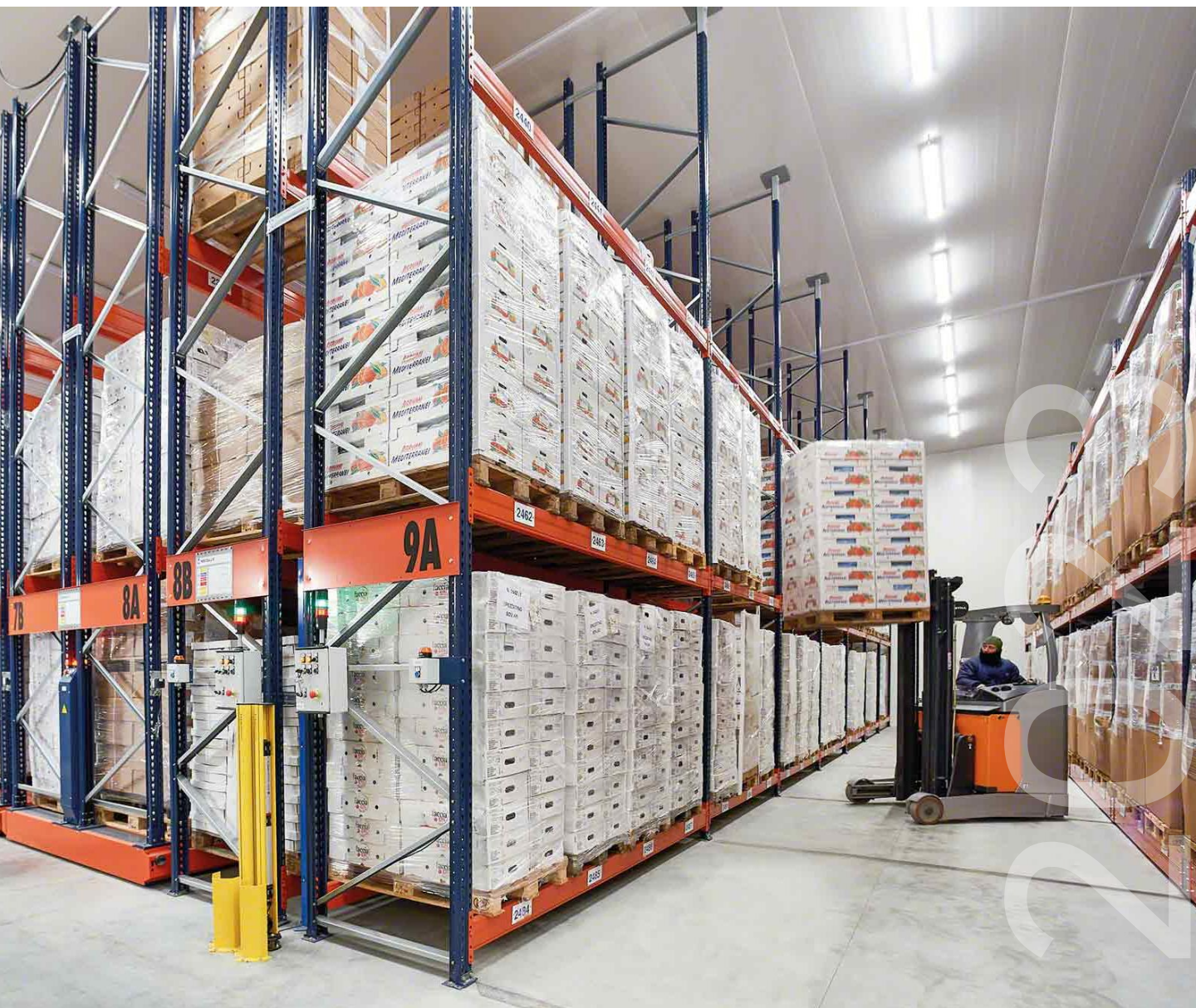


물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

용인



수도권 저온 물류 HUB 아성을 유지할 것인가

우수한 입지, 많은 인구 그리고 편리한 교통여건으로
오랜 기간 동안 용인은 수도권 물류 중심지로
핵심적 역할을 수행하고 있습니다.

그러나, 다소 위축되고 있는 저온 물류센터의
전국 2위, 수도권 최대 집중지역¹으로
물류 부동산으로서의 가치를 유지할 수 있을지
많은 관심이 모아지고 있습니다.

저온 물류 부동산 시장의 오랜 베테랑,
용인은 저온 물류의 자존심을 지켜낼 것인가

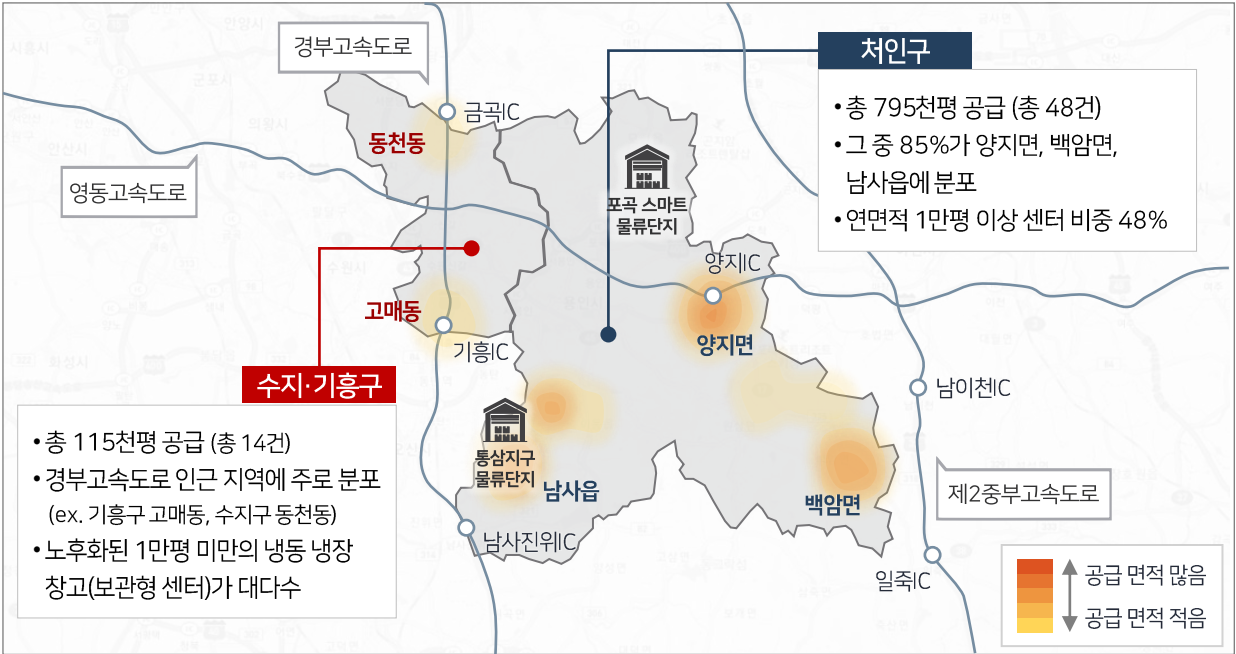
Note1: 국가물류통합정보센터 물류창고업 등록 기준

수지·기흥구 vs 처인구

A. 용인 지역 물류센터 공급 현황

- 전통적 물류 밀집지역인 수지·기흥구에 노후화된 냉동/냉장 물류센터가 다수 분포하고 있으나 신도시 개발로 인해 신규, 재개발이 이뤄지지 않으며 상대적으로 미개발 지역인 처인구에 신규 공급이 집중되었습니다. (용인시 공급 면적의 약 87% 처인구 집중)
- 용인은 2024년 통삼지구 물류단지(157천평), 2025년 용인 포곡 스마트 물류단지(162천평) 등 2025년까지 총 621천평이 신규 공급 예정으로 성장을 멈추지 않을 것입니다.

용인 물류센터 공급 현황²



이스트밸리냉장창고	
소재지	기흥구 고매동
연면적	6,258평
준공연도	1989년

남사 물류센터	
소재지	처인구 남사읍
연면적	75,804평
준공연도	2020년

용인 백암 물류센터	
소재지	처인구 백암면
연면적	29,974평
준공연도	2016년

양지 아레나스	
소재지	처인구 양지면
연면적	105,791평
준공연도	2019년

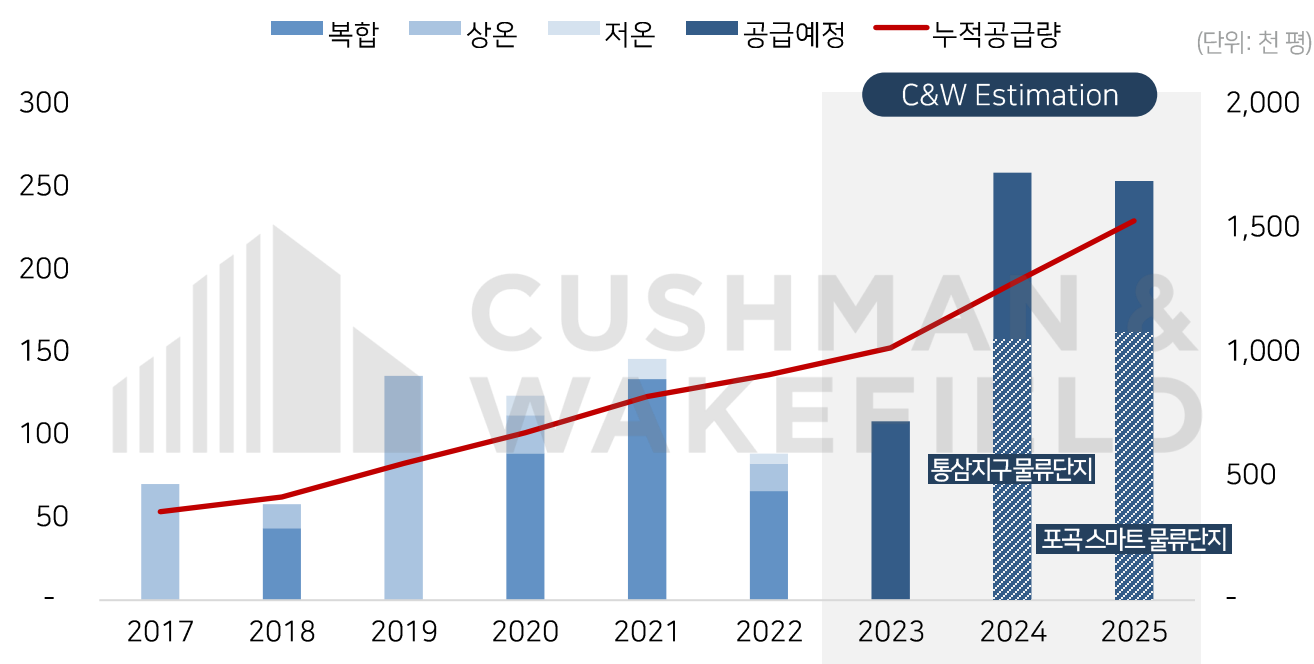
Note2: 용인 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

Source: C&W Research

수지·기흥구 vs 처인구

A. 용인 지역 물류센터 공급 현황

연도별 신규 공급 추이³

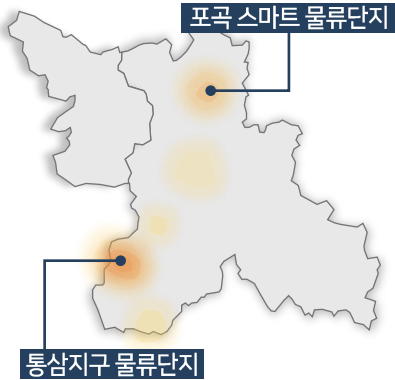


Note3: 용인 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

연도별 주요 공급 예정 현황

2024년 | 통삼지구 물류단지

- 소재지: 처인구 남사읍 복리, 통삼리 일원
- 연면적: 157,494평 (총 4개동)
- 준공 연도: 2024년(E)



2025년 | 포곡 스마트 물류단지

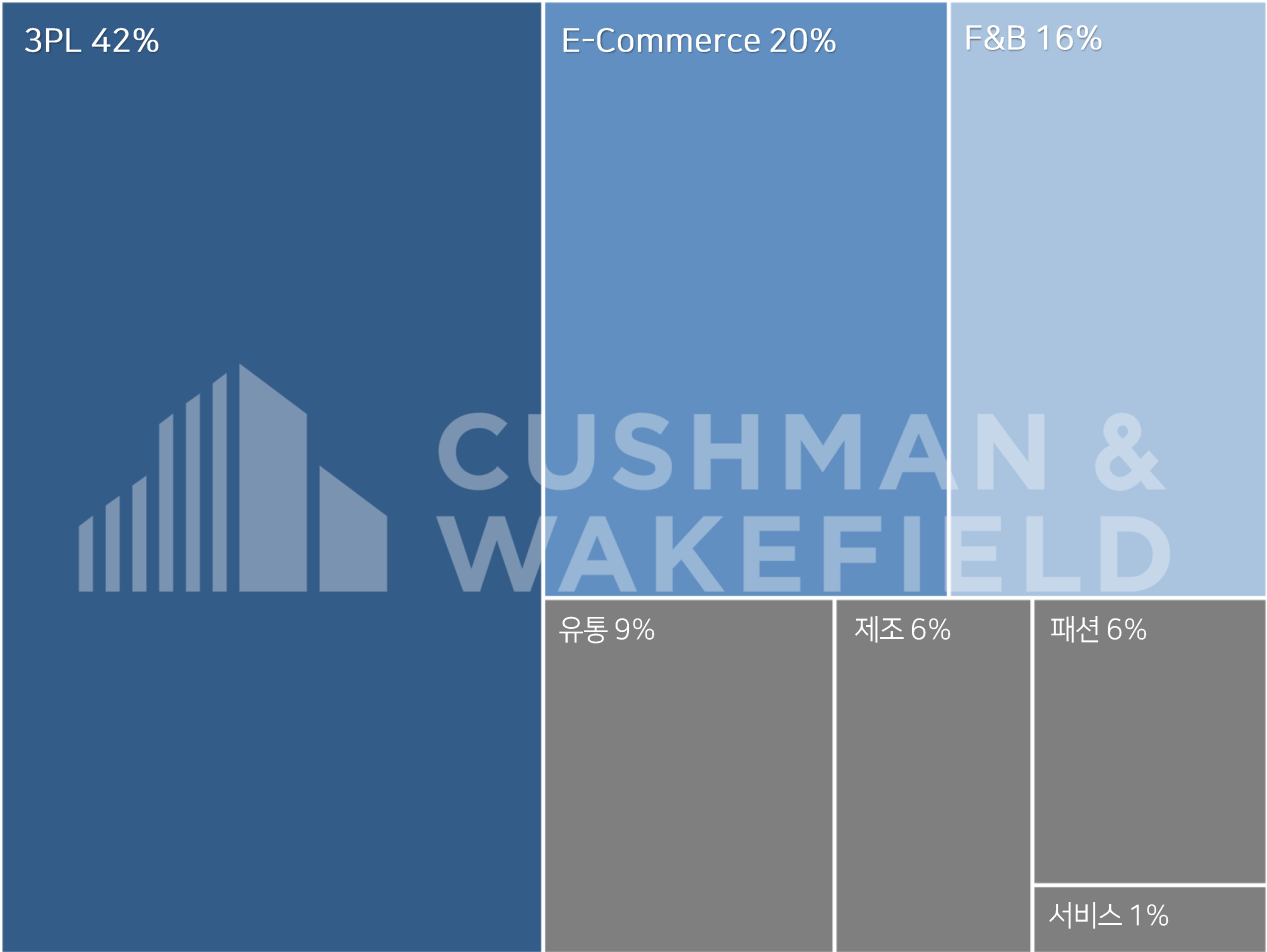
- 소재지: 처인구 포곡읍 삼계리 일원
- 연면적: 162,174평 (총 2개동)
- 준공 연도: 2025년(E)

용인의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **3PL이 42%, 이커머스가 20%**를 점유하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 3PL의 경우, **CJ대한통운**이 약 38%를 차지고 있으며, 이커머스는 **쿠팡**이 가장 많은 면적을 이용하고 있습니다. F&B는 진성비에프, 에르메스로직스, 현대그린푸드 등 업체들이 센터를 이용하고 있습니다.

임차인 산업군 비중⁴



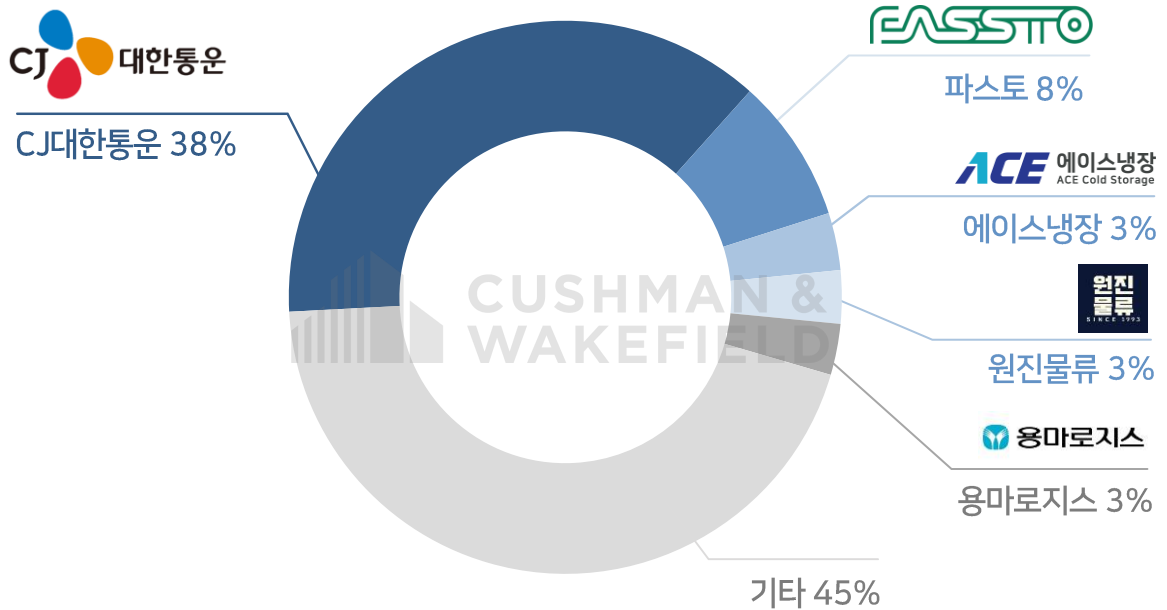
Note4: 용인 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

Source: C&W Research

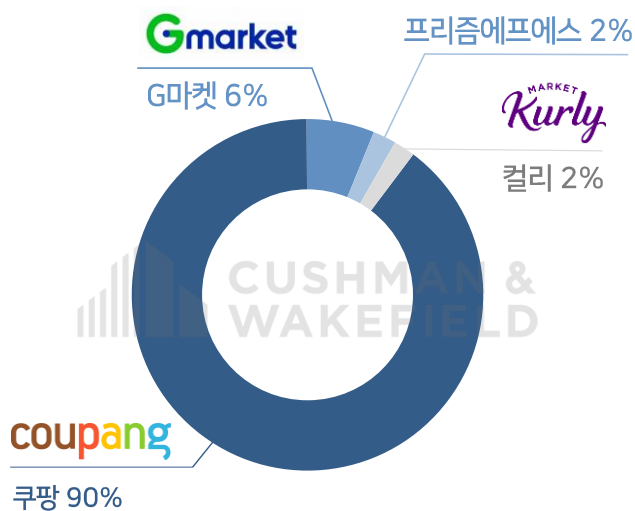
용인의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

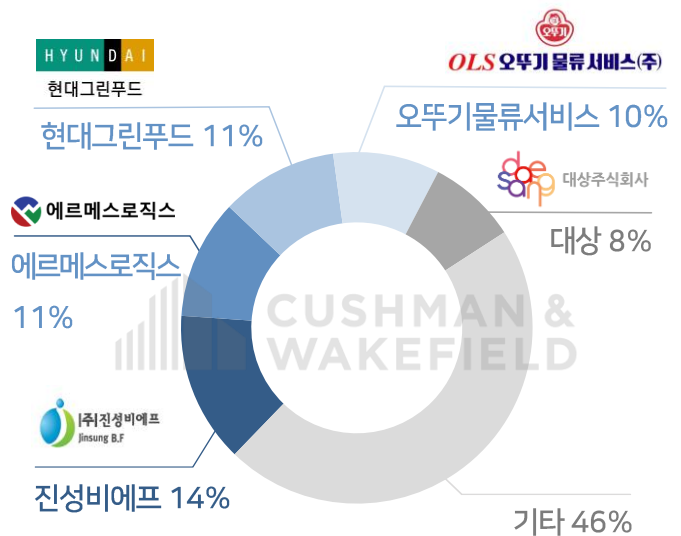
3PL 업종 업체별 비중



이커머스 업종 업체별 비중



F&B 업종 업체별 비중

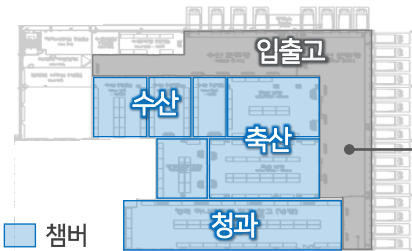


저온 물류센터라고 모두 같지 않네

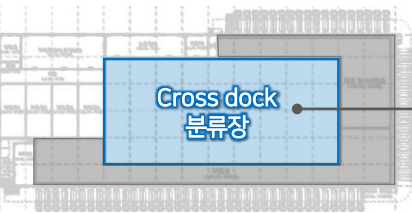
C. 저온 물류센터 유형별 특징

- 최근 저온 물류센터의 공급이 증가함에 따라 공실에 대한 우려가 늘고 있어 공실 Risk를 사전에 예방하기 위해서는 **각 유형별 저온 물류센터에 대한 이해가 선행되어야 합니다.**
- 전통적인 저온 센터인 보관형 물류센터, 최근 식품 이커머스의 성장과 함께 수요가 증가한 유통형 물류센터 그리고 자동화 센터 각각의 특징을 아래와 같이 소개합니다.

냉동/냉장 보관창고



신선 유통센터



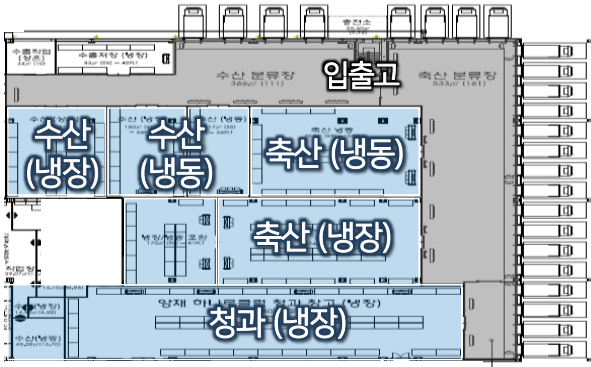
저온 자동화 창고



	냉동/냉장 보관창고	신선 유통센터	저온 자동화 창고
임대료 구조	평당 임대료+건당 수수료(입출고)	평당 임대료 + 전기세 + 관리비	건당 수수료 (보관+입출고+기타)
용도	보관 8 : 입출고 2	보관 2: 입출고 8	보관 9 : 입출고 1
운영 형태	식품 유통(수입품) ex. 하이랜드푸드, 목우촌, 선진, 하림	식자재 유통, 식품 이커머스 ex. CJ프레시웨이, 삼성웰스토리	자가 제품(수입품 및 생산품) 보관 Ex. 동원, 하림, 아워홈

저온 물류센터라고 모두 같지 않네

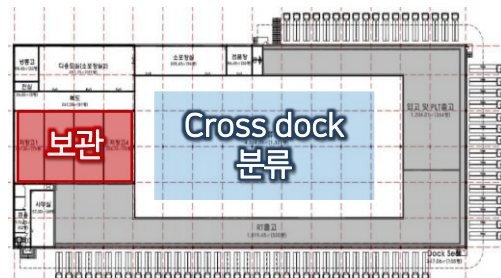
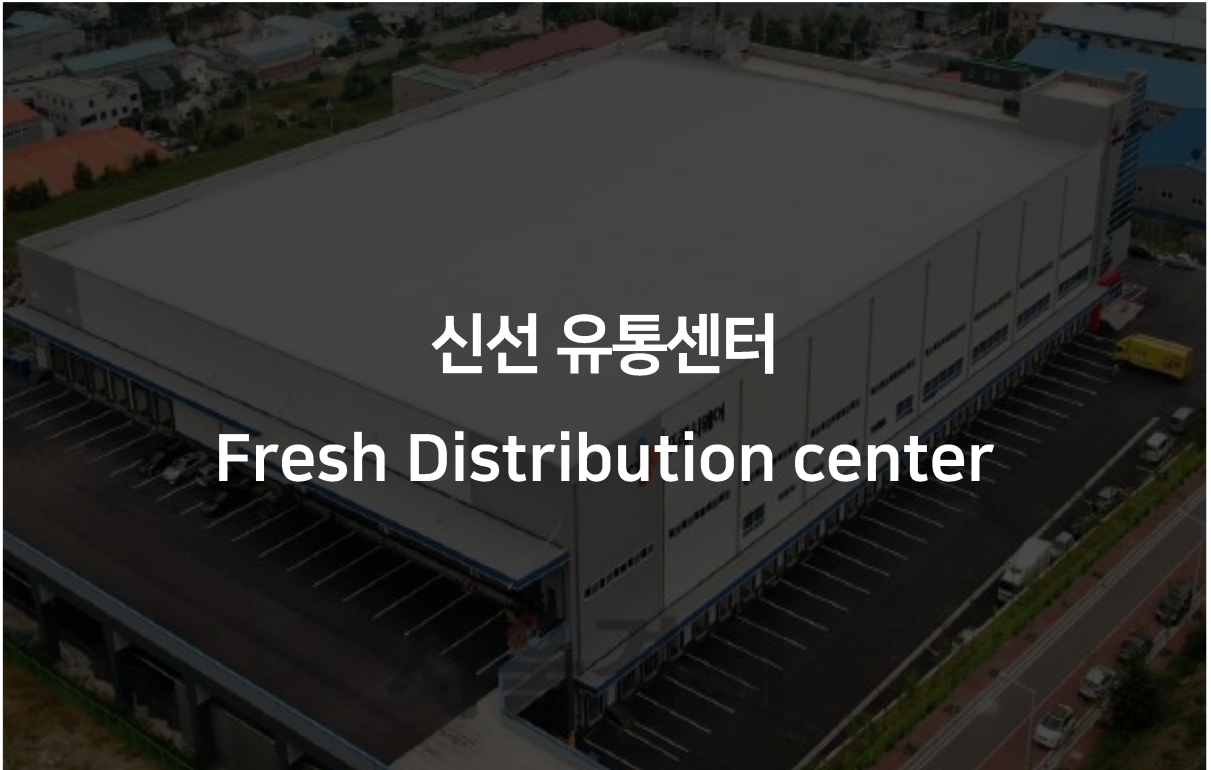
C. 저온 물류센터 유형별 특징



저온 물류센터라고 모두 같지 않네

C. 저온 물류센터 유형별 특징

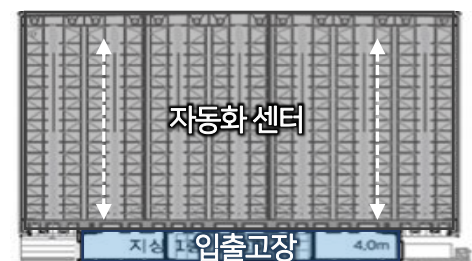
신선 유통센터 Fresh Distribution center



저온 물류센터라고 모두 같지 않네

C. 저온 물류센터 유형별 특징

저온 자동화 창고 Automated Frozen Warehouse



이커머스 돌풍이 신선 식품시장까지 확산되며
저온 물류센터 공급이 급증하였으나
유통 시장 변화속도가 따라가지 못하면서
당분간 몸살을 앓고 있습니다.

용인은 수도권 최대 저온 물류 집중권역으로
오랜 기간 식품 공급 중심지 역할을 수행해 왔습니다.

저온 물류시장의 급격한 변화에도 용인이
오랜 핵심권역의 지위를 유지할 수 있을 것인가.

용인은 저온 물류센터의 시장 변화를
미리 예측할 수 있는 중요한 바로미터가 될 것입니다.

이것이 용인에 '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

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