

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

부산 · 울산 · 경남



이커머스 물류전쟁 다음 격전지는 '부울경'

수도권에서 격전을 치른 유통기업은
제2의 격전지가 될 부울경으로
눈을 돌리고 있습니다.

그러나, 수도권 대비 물류 개발은
매우 더디게 진행되고 있습니다.

수도권과 가장 원거리에 있으면서
제2의 도시, 부산이 위치한 부울경은
어느 지역보다도 물류 거점이 필요합니다.

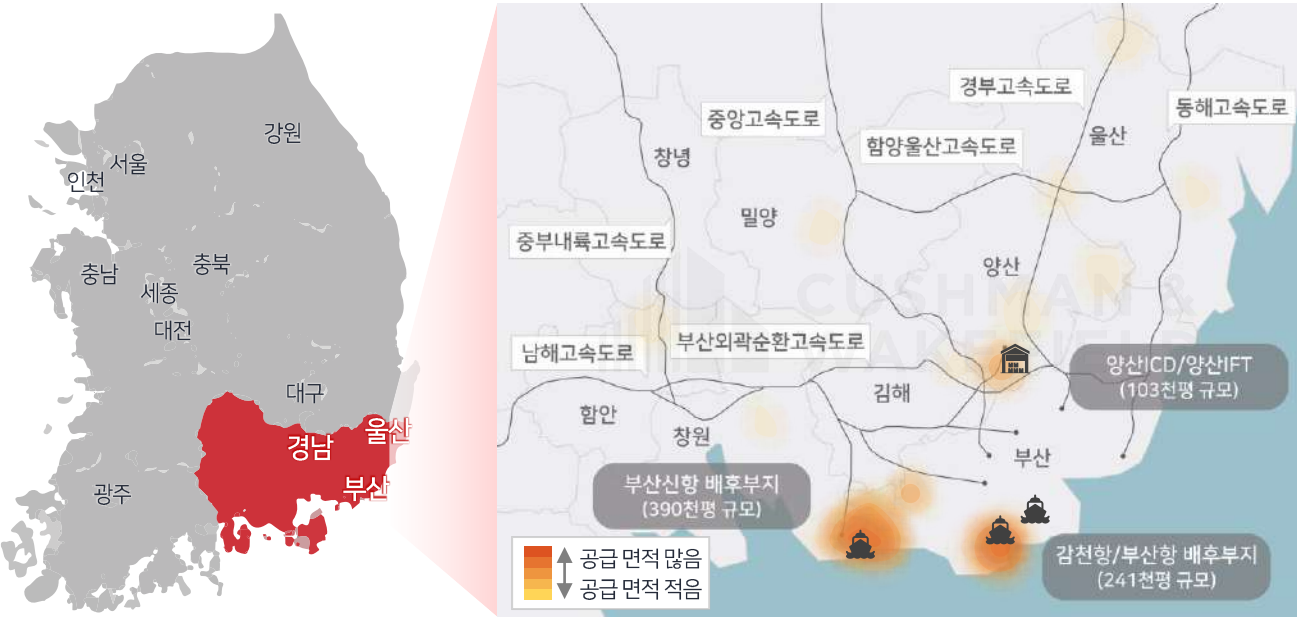
제2의 수도권, 부울경 어떻게 변화할 것인가

부산신항, 부산 그리고 양산

A. 부울경 지역 물류센터 공급 현황

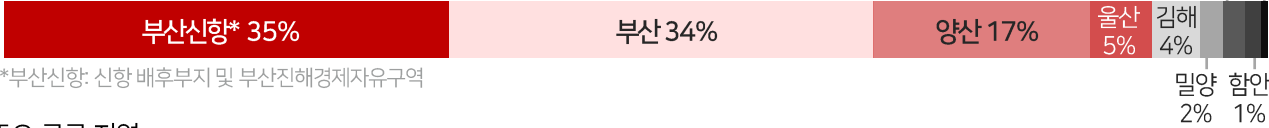
- 부울경은 **부산신항, 부산, 양산 3개 지역을 중심으로 물류센터가 공급(약 86%)**되었으며, 특히 신항 배후부지 및 부산진해경제자유구역, 부산항·감천항 배후부지, 양산CD 및 IFT에 집중 분포하고 있습니다.
- 부산신항 인근에는 주로 수출입 화물 보관을 위한 물류센터가 위치**되고 있으며, **부산항 및 감천항 배후부지에는 농·수산물 저장을 위한 노후화된 저온 센터가 분포**하고 있습니다. **양산에는 탄탄한 고속도로망이 구축**되어 있어 다양한 **3PL사 및 유통업체의 영남권 물류 거점**이 위치해 있습니다.

부울경 물류센터 공급 현황¹



* 지역별 물류센터 공급 분포

“부울경 지역 총 1,108천평 공급”



*부산신항: 신항 배후부지 및 부산진해경제자유구역

* 주요 공급 지역

부산신항	부산	양산
- 신항배후부지 및 부산진해경제자유구역 (웅동/두동지구 등) 내 총 390천평 공급 - 수출입 화물 보관용 물류센터비중이 높고, 최근 쿠팡, 컬리 등 이커머스기업의 영남권 배송거점으로 활용	- 부산지역 물류센터의 약 65%가 부산항 배후부지 및 감천항 수산물 물류단지내 위치 - 농·수산물 보관을 위한 저온 센터가 대부분이며 20년 이상 경과한 노후자산 비중 높음	2010년 조성된 영남권 최대 내륙 컨테이너 기지(ICD), 복합물류터미널(IFT)이 위치 - CJ대한통운, 롯데글로벌로지스 등 3PL 업체가 다수 입주

Note1: 부산·울산·경남 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

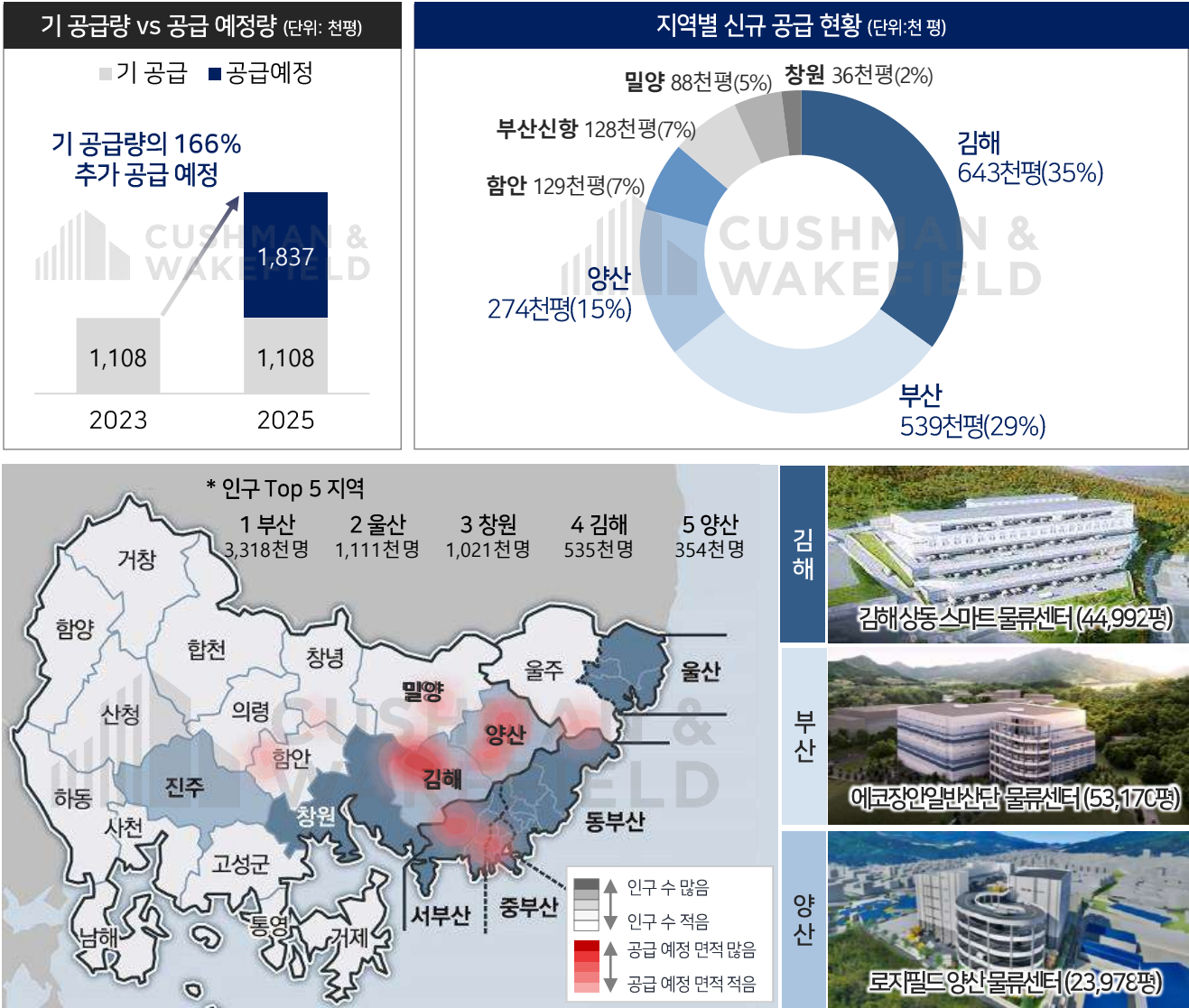
Source: C&W Research

부산신항, 부산 그리고 양산

A. 부울경 지역 물류센터 공급 현황

- 부울경 지역에는 2025년까지 **기 공급량 (1,108천평) 대비 약 1.7배 수준인 1,837천평의 대규모 물류센터 공급이 예정**되어 있습니다.
- 부울경 지역 내 인구는 부산, 울산, 창원, 김해, 양산 지역에 주로 분포하고 있으며 **주요 인구 밀집 지역까지 60~90분 이내 도달**할 수 있는 김해, 부산, 양산 지역을 중심으로 **신규 공급이 예정**되어 있어 **유통 및 이커머스 기업의 영남권 지역 거점 및 당일 배송 거점**으로 활용될 수 있을 것으로 기대됩니다.

신규 공급 추이²



Note2: 부산·울산·경남 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

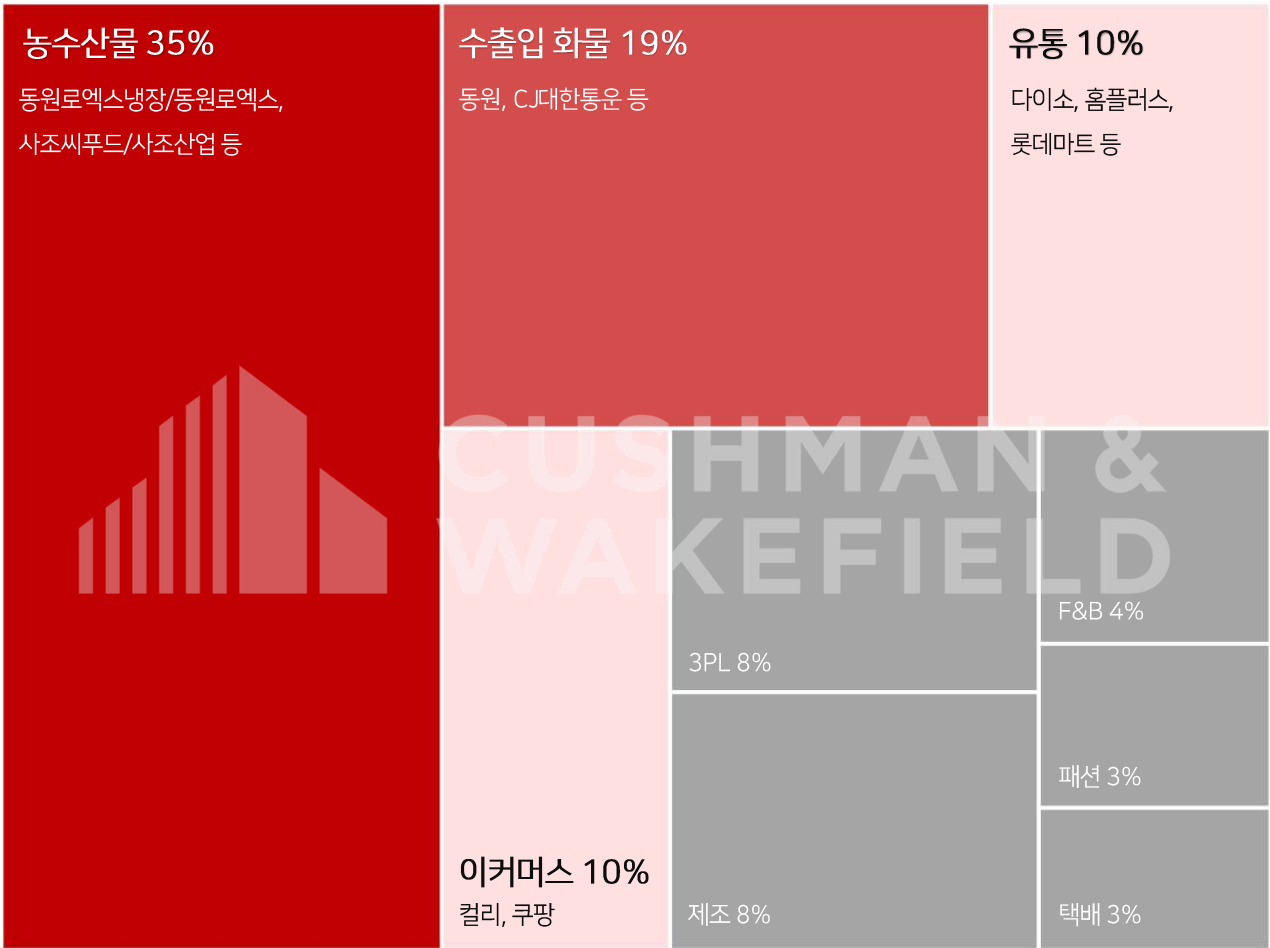
Source: C&W Research

부울경의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중(연면적 기준)

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **농수산물 35%, 수출입 화물 19%, 유통 업종 10%, 이커머스가 10%** 등 다양한 용도의 물류 인프라가 구축, 운영되고 있는 것으로 나타났습니다.
- 농수산물의 경우, **동원로엑스냉장/동원로엑스, 사조씨푸드/사조산업** 등 다양한 업체가 센터를 이용하고 있으며, 수출입 화물은 **동원, CJ대한통운** 등이 있습니다. 유통업종은 **다이소**가 약 47%의 면적을 이용하고 있습니다. 이커머스의 경우 **컬리와 쿠팡**이 센터를 사용하고 있습니다.

임차인 산업군 비중³



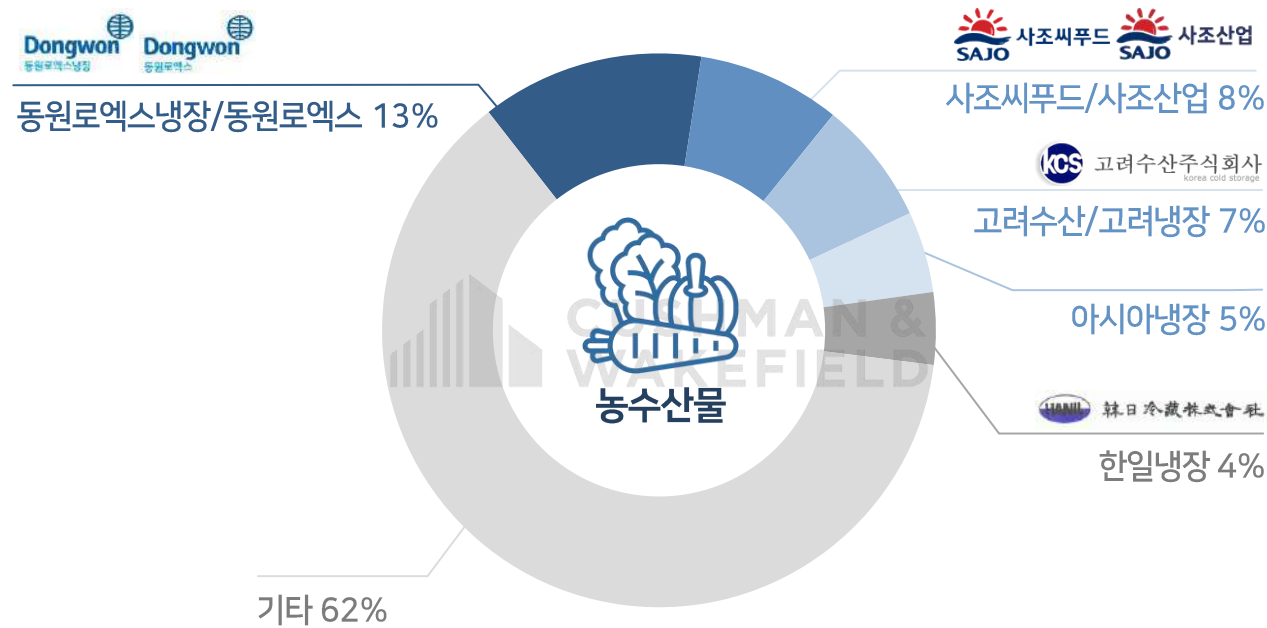
Note3: 부산·울산·경남 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

Source: C&W Research

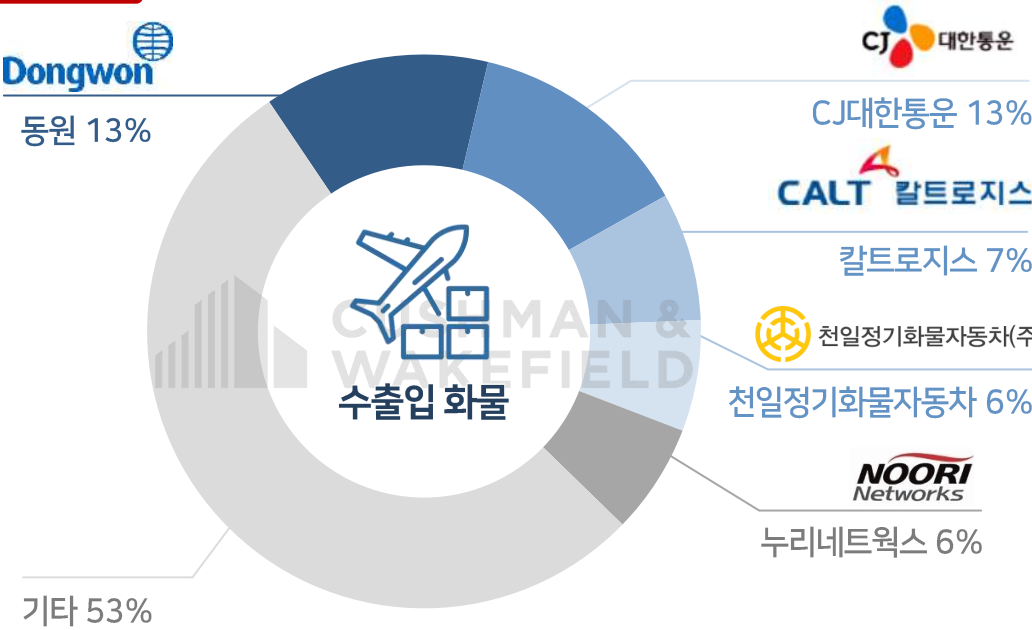
부울경의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중(연면적 기준)

농수산물 업종 업체별 비중



수출입 화물 업종 업체별 비중



부울경의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중(연면적 기준)

유통 업종 업체별 비중

Homeplus

홈플러스 15%

롯데마트

롯데마트 14%

GS네트웍스 GS리테일

GS네트웍스/GS리테일
13%

다이소

다이소 47%

MEGA MART

메가마트 8%

롯데하이마트

롯데하이마트 3%



이커머스 업종 업체별 비중

coupang

쿠팡 15%

MARKET Kurly

컬리 85%

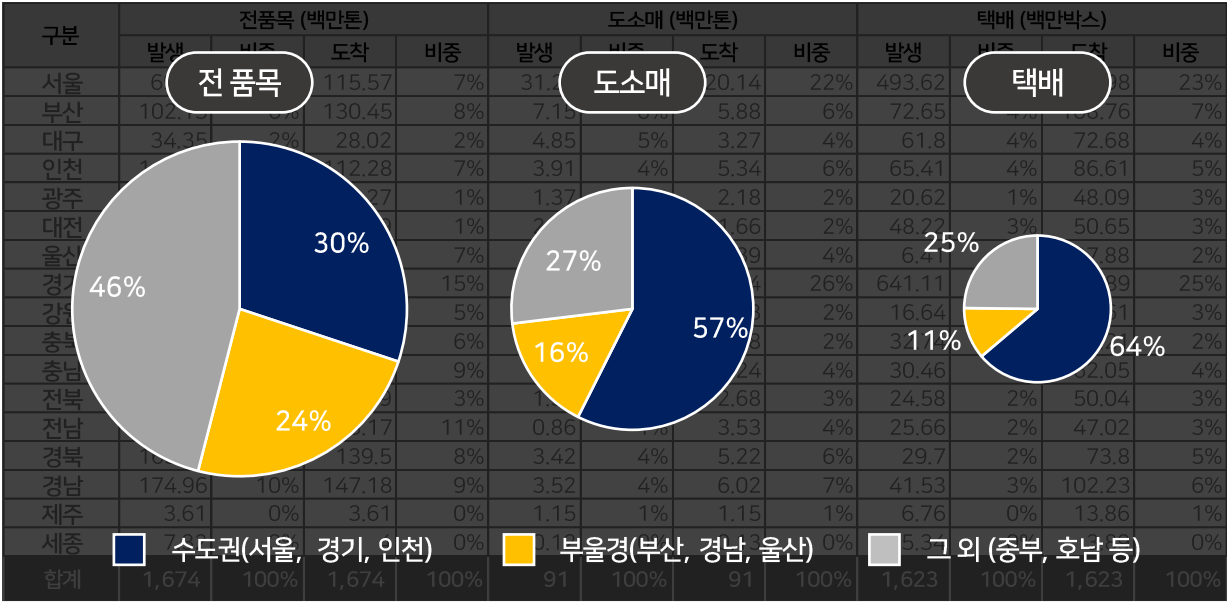


수도권 대비 부울경은?

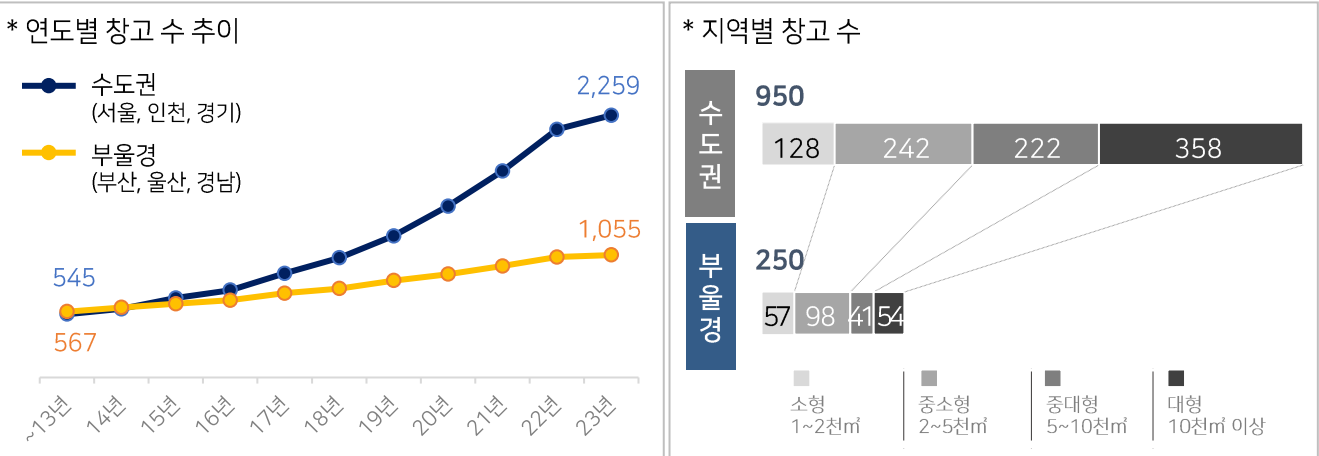
C. 수도권 vs 부울경 물류 수요 분석

- 부울경은 2개 광역시(부산, 울산), 국내 최대 항만(부산항) 그리고 산업 밀집단지인 경남에 위치하고 있어 **서울, 수도권 다음으로 많은 물동량이 발생하는 권역**입니다.
- 2013년도에 수도권과 부울경의 창고 수는 비슷한 수준이었으나 수도권이 10년간 4배 증가하는 동안 영남권은 약 2배 증가에 머물러 있습니다. **특히 유통, 풀필먼트 센터로 적합한 대형 물류센터가 매우 부족한 것으로 조사되어 이에 대한 잠재 수요가 많을 것으로 예상됩니다.**

전국 물동량 도착 및 발생



창고 현황 (수도권 vs 부울경)



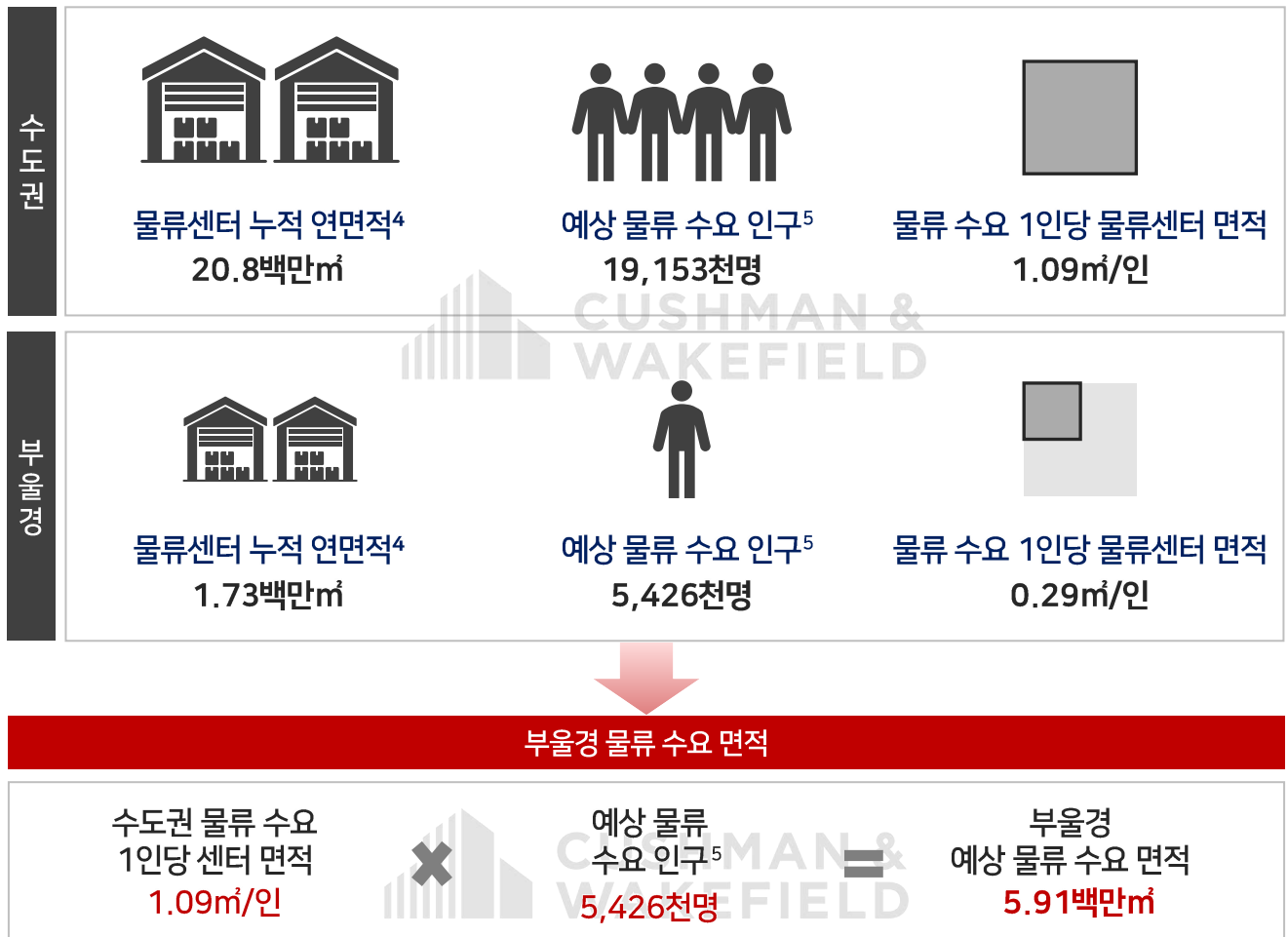
Source: 국가물류통합정보센터

수도권 대비 부울경은?

C. 수도권 vs 부울경 물류 수요 분석

- 수도권과 부울경의 물류센터 누적 연면적 및 물류 수요 인구 비교 결과, 수도권에서는 1인당 1.09㎡의 물류센터를 이용하고 있으나, 부울경은 인당 물류센터 면적이 0.29㎡에 불과하여 **현재 부울경 지역의 물류센터 공급이 매우 부족한 상황**입니다.
- 부울경 인구 5,426천명 기준 물류센터 수요 면적은 5.91백만㎡ 이나, 기 공급된 면적은 1.73백만㎡에 불과해, 최소한 **4.18백만㎡ 물류센터 추가 공급이 필요**함을 알 수 있습니다.

부산울산경남권 물류 수요 분석



“ 부울경 기공급 1.73백만㎡ 감안시 4.18백만㎡ 추가 공급 필요 ”

Note4: 2022년 기준, 농·수산물 및 수출입 화물 보관 전용 물류센터 제외

Note5: 2022년 하반기 기준, 생산가능인구(15~64세에 해당하는 인구)

Source: C&W Research

물류센터 선택 시 검토해야 할 사항은?

D. 물류센터 선정 시 고려사항

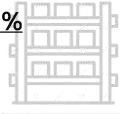
- 물류센터 매입 또는 임차 시 **교통 접근성, 임대료 적정성, 시설 이용 편의성** 등을 중점적으로 고려하는 것으로 파악됩니다.
- 많은 유통 및 물류 기업이 신규 센터 구축 시 운영 단계별 자동화 설비를 우선적으로 검토하며 주요 자동화 설비로는 **컨베이어, 도크레벨러, 보관랙, 파렛타이저, 실링팬** 등이 있습니다.

물류시설 선택 시 고려 요인

(단위: 5점 척도)

구분	중요도
1. 교통 접근성	5.0
2. 화주(생산자)와의 접근성	4.2
3. 수요(소비자)와의 접근성	4.0
4. 임대료 적정성	4.8
5. 시설 이용 편의성	4.8
6. 물류 인력 확보 용이성	4.7
7. 거래처의 요구	4.1
8. 지가 상승 기대	3.6

주요 물류 자동화 설비

입출고 컨베이어 26% 도크레벨러 15% 도크 도어 8% 기타 12% 	운반 물류설비 컨베이어 48% 화물E/V 20% 휠소터 14% 기타 4% 	적치/보관 물류설비 보관랙(PLT, 행거랙 등) 21% 워크인 냉장고 20% 기타 8% 
피킹/분배 물류설비 파렛타이저 14% 컨베이어 13% 기타 4% 	기타 물류설비 실링팬 12% 대형 매연 포집기 2% 토트 적재기 2% 	포장 물류설비 비전 스캐너 28% 영상 검품기 25% 중량 검수기 22% 자동 테이핑기 20% 기타 30% 

Source: 중소 물류창고 기업 100개 업체 인터뷰 조사, 경기도 스마트 공동물류센터 조성 방안 연구 (2022.11, 경기연구원)

물류센터 선택 시 검토해야 할 사항은?

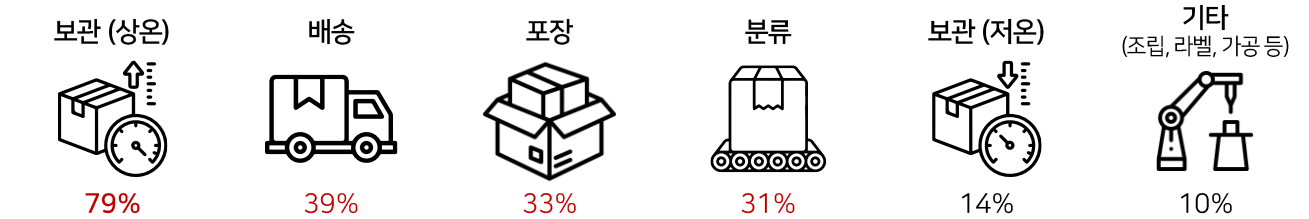
D. 물류센터 선정 시 고려사항

- 물류센터 운영을 위한 최적 센터 선정 시 **입지 배후 접근성, 인프라 구조, 토지 인허가, 비용/가치 영역**에 대해 종합적으로 검토하고 있습니다.
- 입지적 측면에서는 **고속도로, 도심과의 거리** 뿐 아니라 **인력 수급 및 직접 배송을 위한 인근 거주 인구, 물류 공급량 및 휴게 지원 시설 유무도 매우 중요한 것으로 조사되었습니다.**
- 시설 운영 편의성 확보를 위한 **소방/방재 설비, 도크, 램프, 보관 방식 등** 이 중요 요인으로 부각되고 있으며, 기능 영역에서 **보관이 가장 큰 비중을 차지하나 배송, 포장, 분류 등도 많은 면적을 할당, 구성하고 있습니다.**

물류센터 운영 시 고려 요인

환경 요소	특성	주요 요건	수요/화주				공급/투자			
			육상물류	항만물류	항공물류	도심물류	육상물류	항만물류	항공물류	도심물류
입지 배후	접근성	고속도로IC와의 거리								
		도심(서울)과의 거리								
		항구와의 거리								
		공항과의 거리								
		도심 대로변/이면도로								
		인근지역 거주 인구규모								
		인근지역 입주 기업규모								
		인지역 공실율 수준								
		인근지역 공급량								
		유사업종 밀집도								
인프라	안전	휴게 인프라 시설								
		건축 구조								
	운용효율성	소방/방재 설비								
		도크방식								
		램프방식								
		보관방식								
		연식								
		층고/폭								
		야드								
		용도지역								
토지	개발가능성	개발 인허가 리스크								
가격	비용/가치	지가 수준								
		인근 임대료 수준								

물류센터 기능별 영역 비중



Source: 중소 물류창고 기업 100개 업체 인터뷰 조사, 경기도 스마트 공동물류센터 조성 방안 연구 (2022.11, 경기연구원)

A black and white photograph of an industrial facility, possibly a power plant or manufacturing plant, with various pipes, machinery, and structural elements. A large, semi-transparent red rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

수도권 이커머스 성장이 다소 둔화되며
지방으로 서비스 영역을 확장하고 있습니다.

그러나 부동산 개발 여건 악화로 인해
신규 개발에 많은 어려움을 겪고 있습니다.

수도권 대비 공급이 부족한 부울경은
높은 성장 잠재력을 보유하고 있습니다.

이것이 부울경에 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
관심을 두는 이유입니다.



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