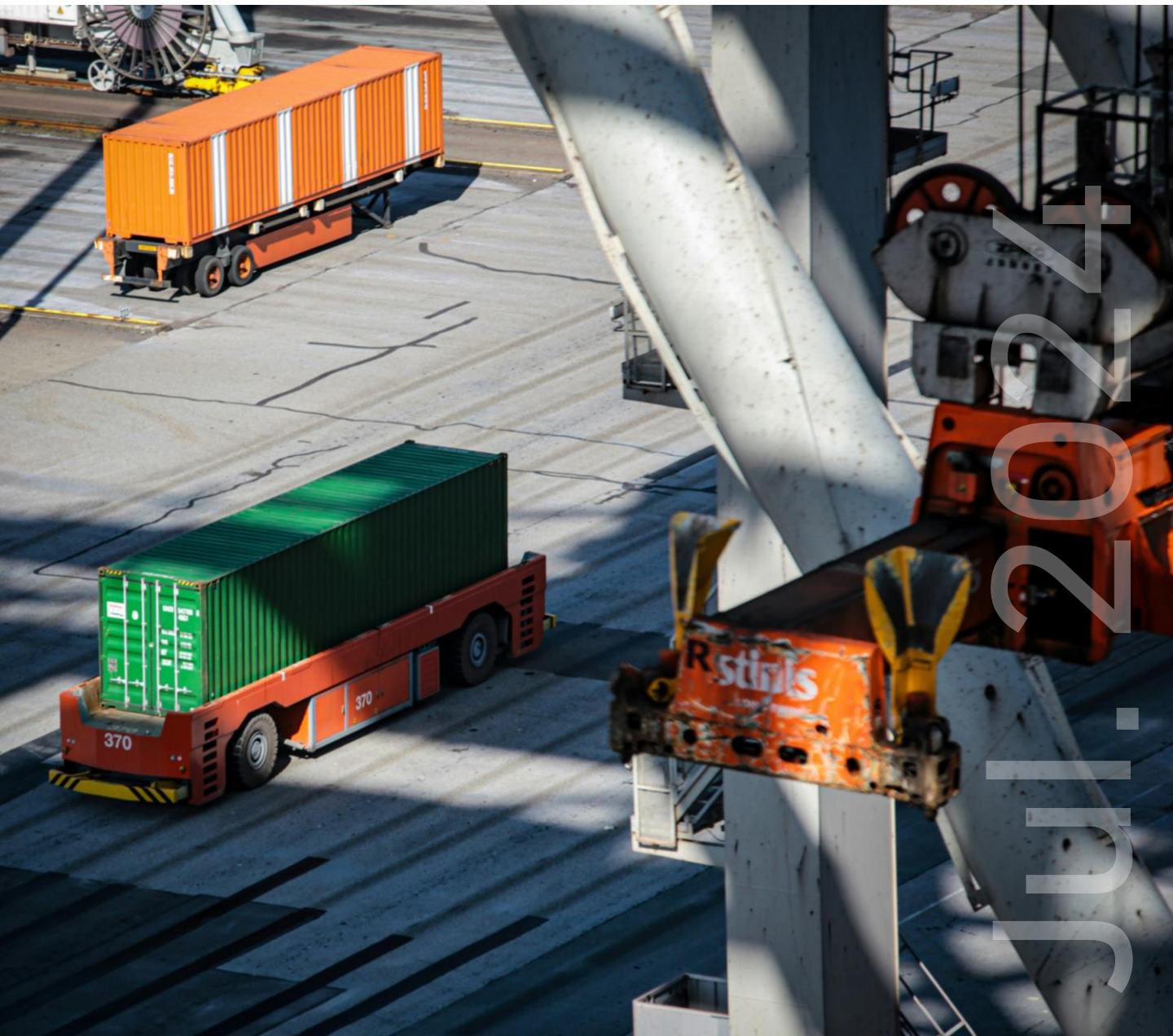


물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

인천



글로벌 풀필먼트 HUB NEW 인천

단기간 공급과잉에 몸살을 앓았던
인천은 빠르게 공실을 회복하며
업그레이드된 모습으로 변모하고 있습니다.

인천 공항/항구 인프라, 사통팔달 교통망
그리고 숙련된 물류인력을 보유한 인천은
최근 해외직구 유통 플랫폼 기업의
글로벌 물류 거점으로 부각되고 있습니다.

한국을 넘어 글로벌 풀필먼트 HUB로
인천은 변화를 준비하고 있습니다.

NEW 인천은 어떻게 변화할 것인가

라스트마일 거점 그리고 글로벌 물류 허브

A. 인천 지역 물류센터 공급 현황

- 국내 대표적인 수출입 무역기지인 인천항과 인천공항이 위치하고 서울과 인접한 인천은 **수도권 라스트마일 거점**일 뿐 아니라 **글로벌 물류 허브도시**로 주목받고 있습니다.
- 인천 지역 내 물류센터의 **약 72%가 인천터미널 물류단지(오류동), 북항 배후단지(원창동), 남항/아암 물류단지(항동7가, 신흥동3가) 3개 권역에 밀집해** 있으며, NKG, M&M, 하나로TNS 등 3PL 물류 기업과 쿠팡, 쓱닷컴, 파스토 등 이커머스 풀필먼트 거점이 운영되고 있습니다.

인천 지역 물류센터 현황¹



A권역 (인천 터미널 물류단지)

- 위치: 서구 오류동 일원
- 주요 특징
 - 아라뱃길 개발 계획에 따라 조성된 물류 단지로 유통물류 집중 분포
 - 추가 신규 공급 한계
- 주요 임차인: 쿠팡, LX판토스, 하나로TNS

B권역 (북항 배후단지)

- 위치: 서구 원창동 일원
- 주요 특징
 - 구 한진중공업 매각 부지 중심의 신규 물류단지 조성 권역
 - 초기 개발사의 수익 극대화를 위한 높은 저운 물류센터 비중
- 주요 임차인: NKG, 쿠팡, 파스토

C권역 (남항/아암물류단지)

- 위치: 중구 항동7가, 신흥동3가 일원
- 주요 특징
 - 인천항 남항 인근 제조업 및 수출입 업체의 자가 창고 비중 높음
 - '21년 이후 임대용 센터 본격 개발되며 이커머스 기업 다수 입주
- 주요 임차인: 엠앤엠, 아이엘씨, 쓱닷컴

Note1: 인천 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 6월 기준

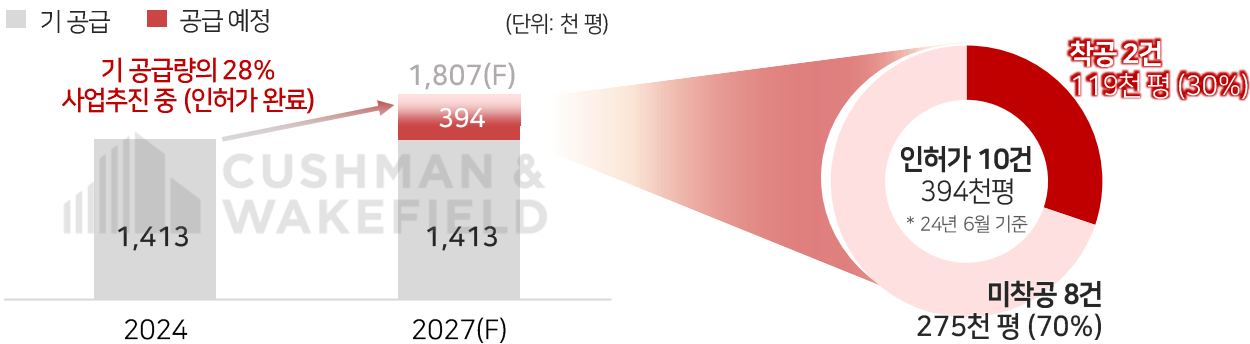
Source: C&W Research

라스트마일 거점 그리고 글로벌 물류 허브

A. 인천 지역 물류센터 공급 현황

- 기 공급량의 28% 수준인 394천평, 10건의 물류센터가 건축 인허가를 취득하였으나, 그 중 단 2건만이 2021~2022년 착공하여 시공 중이며, 나머지 8건은 사업성 악화로 장기 지연 혹은 취소로 이어질 가능성이 높습니다. 따라서 향후 인천 물류 부동산 시장은 임대인 우위 시장으로 점차 전환될 것으로 예상됩니다.
- 남동국가산업단지, 인천기계산업단지 등 노후화된 산업단지 재생지구를 중심으로 신규 공급 예정이며, 인근에 청라국제도시 외에도 용현·학익1블록, 루원시티, 효성구역 등 택지개발지역이 위치해 있어 라스트마일 배송 물류 및 산업단지 발 수요를 흡수할 것으로 기대됩니다.

신규 공급 추이²



주요 공급 예정 현황



Note2: 인천 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 6월 기준

Source: C&W Research

인천의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 인천 지역 물류센터 면적의 약 85%를 이커머스 물류와 3PL기업이 점유하고 있으며, 그 외 면적의 경우 F&B, 유통, 출판, 헬스케어 등 업종이 물류 거점을 운영하고 있습니다.
- 뛰어난 수도권 접근성으로 쿠팡, 11번가, SSG.COM 등 이커머스 플랫폼의 빠른 배송 거점 및 풀필먼트 센터가 다수 위치해 있으며, 국제적인 규모의 공항·항만 인프라를 갖추고 있어 CJ대한통운, NKG, GNK로지스틱스 등 3PL 물류 기업들이 공항 및 항만 배후단지를 중심으로 수출입 물류 거점을 운영하고 있습니다.

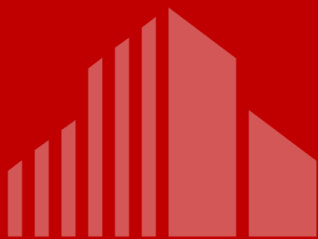
임차인 산업군 비중³

이커머스 59.2%

쿠팡, 11번가, SSG.COM 등

3PL 25.5%

CJ대한통운, NKG, GNK로지스틱스 등



CUSHMAN & WAKEFIELD

F&B

4.5%

기타

3.9%

유통 3.1%

출판

1.9%

헬스케어

1.9%

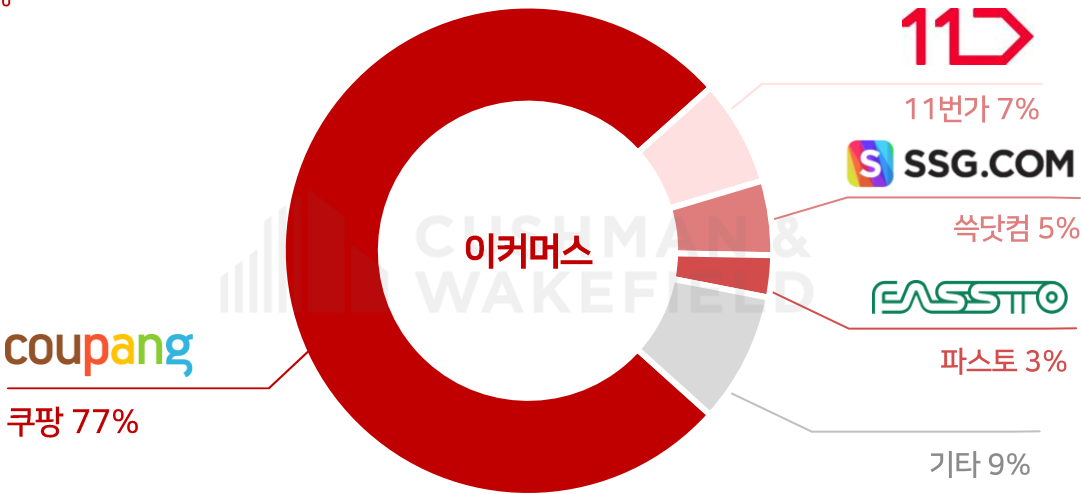
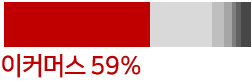
Note3: 인천 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 6월 기준

Source: C&W Research

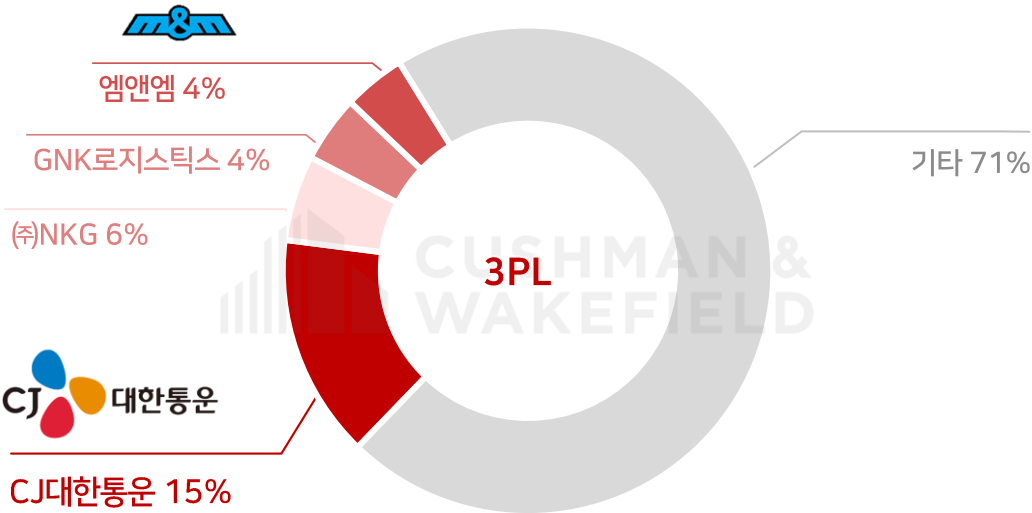
인천의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

이커머스 업종 업체별 비중



3PL 업종 업체별 비중

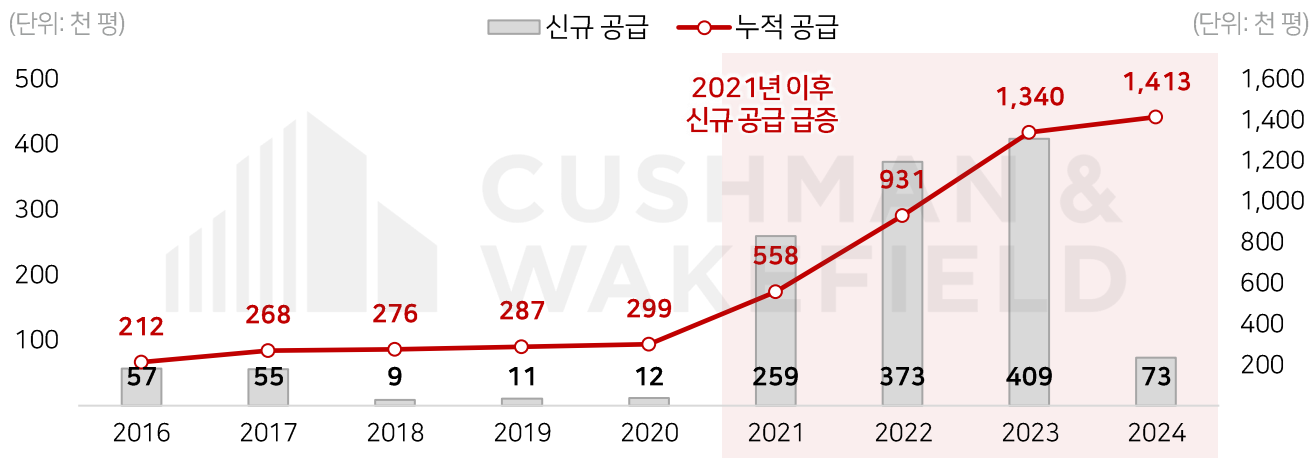


인천 물류센터 빠른 안정화의 비결은?

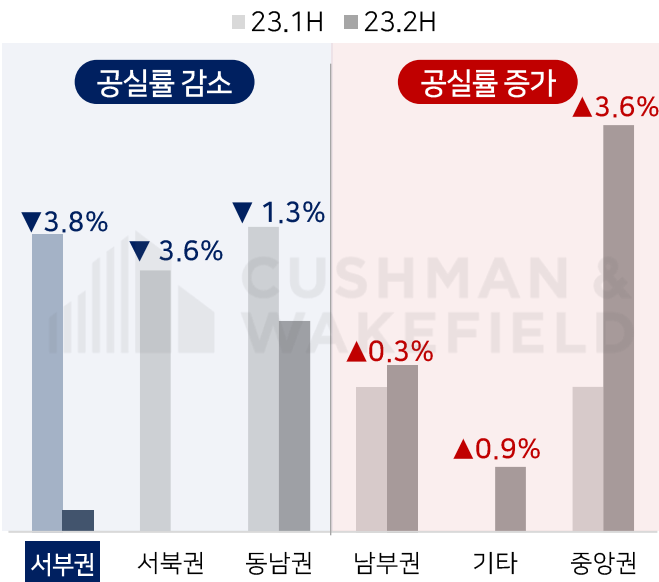
C. 풍부한 배후 인력과 저렴한 인건비

- 2021년 이후 인천 지역 내 물류센터 신규 공급이 대폭 증가함에 따라 공실률이 치솟으며 **공급 과잉에 대한 우려가 빠르게 확산**되었습니다.
- 하지만 입지와 구조적 강점으로 **쿠팡, 11번가 등 이커머스 플랫폼 발 수요를 빠르게 흡수**하면서 2023년 하반기 서부권 내 운영 중인 상온 물류센터 공실률이 상반기 4.1% 대비 0.3%로 급격히 감소하며 **짧은 기간 내에 안정화**된 모습을 보여주고 있습니다.

연도별 물류센터 공급 추이



상온 공실률 추이



주요 신축 물류센터 임대차 사례

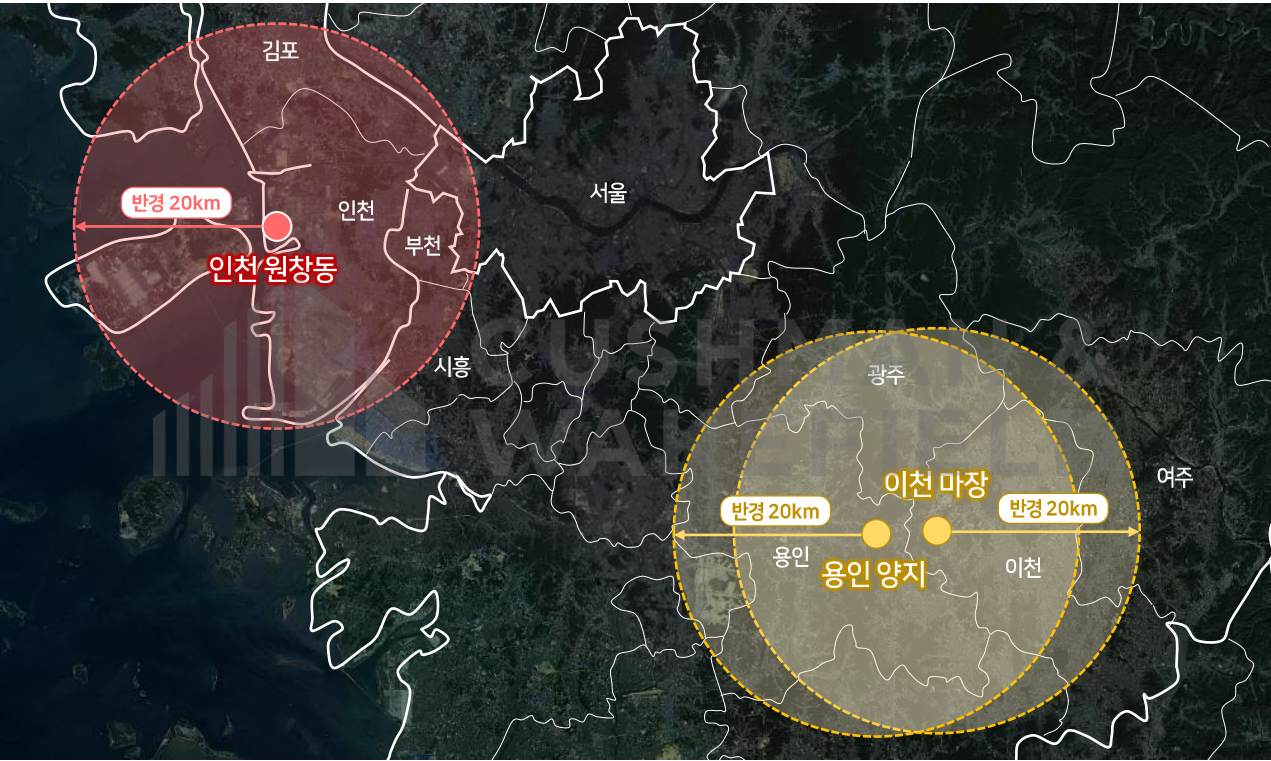
센터명	연면적(평)	준공연도	주요 임차인
CBRE IM ILC 물류센터	49,758	2022	SSG.COM
남청라 스마트 로지스틱스	42,336	2022	쿠팡
남청라 물류센터	20,085	2022	파스토
브룩필드 청라 물류센터	130,151	2022	쿠팡, 린나이
켄달스퀘어 검단로지스틱스파크	45,269	2022	스와치코리아, DHL
남동공단 물류센터	24,947	2023	쿠팡, 우아한청년들
로지스포트 인천	59,647	2023	11번가, 쉐리
로지스허브 인천	37,940	2023	CJ대한통운, 쿠팡
석남동 S&K 물류센터	44,842	2023	쿠팡
석남 혁신 물류센터	90,523	2023	쿠팡

인천 물류센터 빠른 안정화의 비결은?

C. 풍부한 배후 인력과 저렴한 인건비

- 인천권역 물류센터의 빠른 안정화의 비결은 바로 인천 지역 인근에 위치한 풍부한 인력입니다. 기존 오프라인 유통센터 대비 2~3배 많은 인력을 필요로 하는 풀필먼트가 최근 물류 수요를 주도하며 인력 수급이 용이한 인천 권역 물류센터 선호도가 더욱 높아지고 있습니다.
- 최근 물류센터 신규 공급이 가장 활발했던 인천시 원창동은 배후 지역 내 약 5백만 명 규모의 인구가 거주하고 있으며, 이는 전통적인 물류 권역인 용인 양지(1.7백만명), 이천 마장(0.8백만명) 지역 대비 3~5배 이상 수준으로 두 지역 대비 저렴한 인건비에 원활한 인력 수급이 가능합니다.

배후 인구 비교⁴



지역	반경 20km 내 주요 지역	총 인구수	생산가능인구 비중	2030세대 비중	5060세대 비중	여성 비중
인천 원창동	인천, 부천, 김포 등	5,241천 명	72.4%	26.4%	31.4%	50.3%
용인 양지	용인, 이천, 광주 등	1,757천 명	72.1%	26.0%	28.0%	49.7%
이천 마장	이천, 용인, 여주 등	835천 명	70.9%	24.0%	31.4%	48.8%

Note4: 각 지역별 인접 IC 기준 반경 20km내 거주 인구(인천 원창동(남청라IC), 용인 양지(양지IC), 이천 마장(덕평IC))

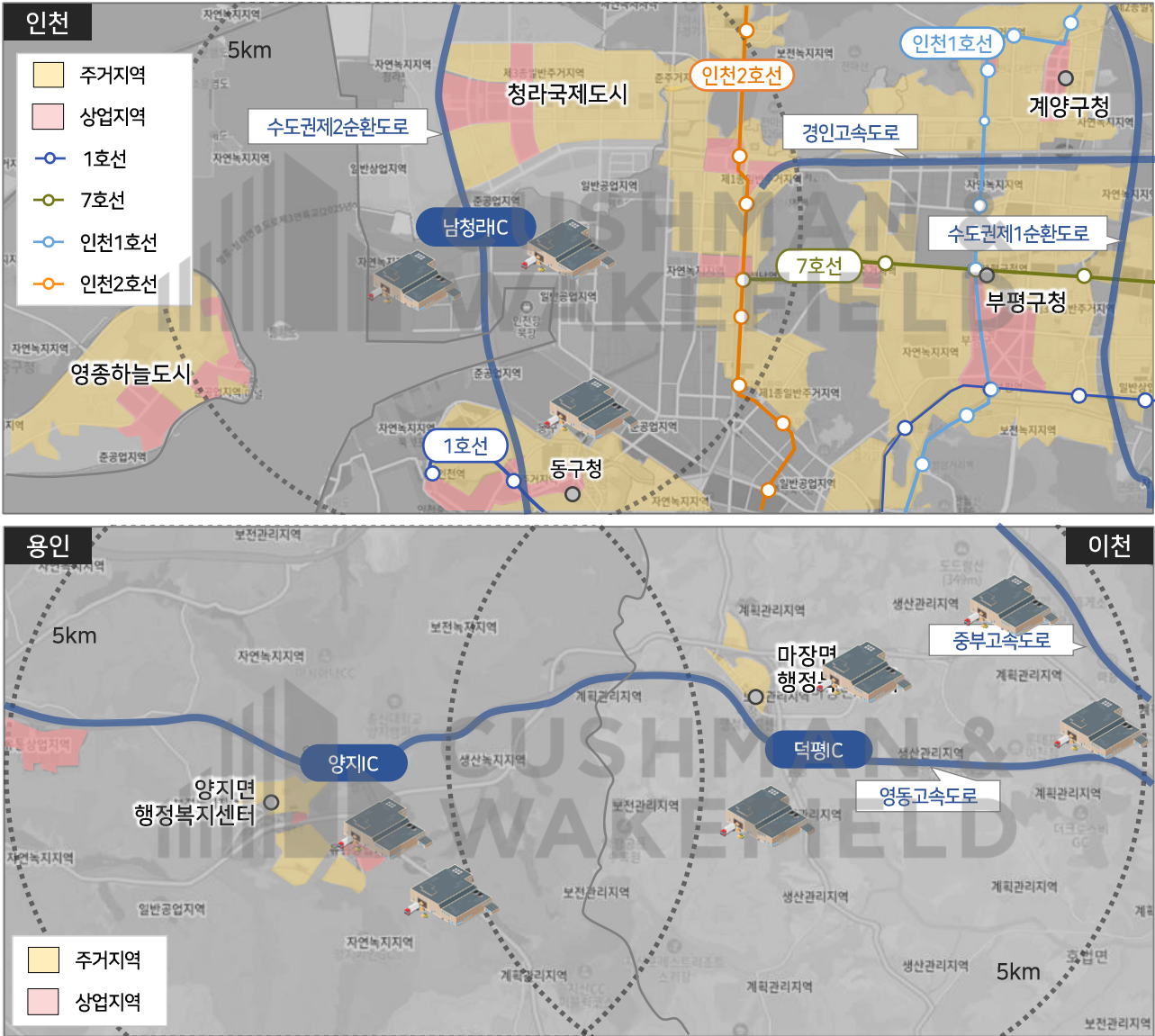
Source: C&W Research

인천 물류센터 빠른 안정화의 비결은?

C. 풍부한 배후 인력과 저렴한 인건비

- 인천 원창동은 **인근에 많은 주거 지역이 분포**하고 있고 인천 및 서울과의 연계가 가능한 **대중교통 인프라를 확보하고 있어 직주 근접성이 뛰어납니다.**
- 용인 양지 및 이천 마장 지역의 경우 대중교통 인프라 부족으로 직원들의 출퇴근을 위한 대형 버스 운행이 불가피하나, 인천 원창동의 경우, **인천1, 2호선 뿐만 아니라 서울과 연결되는 1, 7호선을 통한 출퇴근이 가능**하여 인력 수급이 용이할 뿐 아니라 숙련 근로자의 유지, 관리가 가능합니다.

대중교통 인프라 및 인근 환경 비교

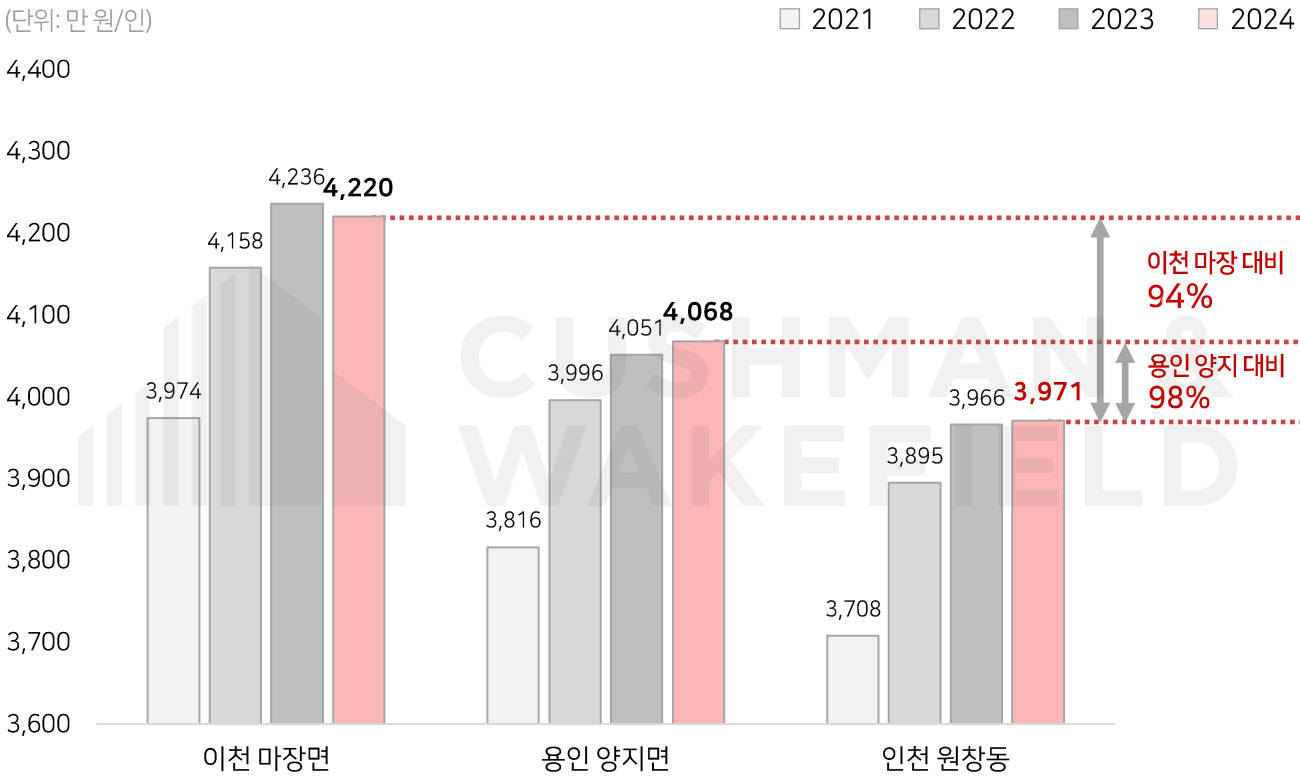


인천 물류센터 빠른 안정화의 비결은?

C. 풍부한 배후 인력과 저렴한 인건비

- 인천은 직주 근접성과 교통 편의성으로 인해 이천 및 용인 지역 대비 상대적으로 인건비가 저렴하여 수도권 동남권 대비 물류비 절감이 가능하다는 강점을 가지고 있습니다.
- 2024년 기준 각 지역별 거주 인구의 인당 연소득수준 비교 결과, 인천 원창동 거주 인구의 연 소득금액은 3,971만원/인으로 이천 마장(4,220만원/인), 용인 양지(4,068만원/인) 대비 인건비 경쟁력이 높은 것으로 확인되었습니다.

인당 연소득수준 비교⁵



지역	2021년	2022년	2023년	2024년
이천 마장면	3,974	4,158	4,236	4,220
용인 양지면	3,816	3,996	4,051	4,068
인천 원창동	3,708	3,895	3,966	3,971

Note5: 해당 지역 내 주거인구의인당 연소득금액 평균

Source: C&W Research

공급 폭탄에 높은 공실율을 보이며
큰 어려움을 보이던 인천은
빠르게 수요를 흡수하여 안정화되며
시장을 놀라게 하고 있습니다.

수도권 도심 라스트마일 거점 뿐 아니라
해외 직구/역직구 물류기지로
최적의 입지로 부각되며 그 가치가
앞으로 더욱 높아질 전망입니다.

앞으로 다가올 글로벌 ONE 유통 플랫폼
물류 거점으로 각광받고 있는 인천은
글로벌 이커머스 물류 HUB가 될 것입니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
인천에 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

박현아 이사 | 팀장

Business Development Service

hena.park@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