

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

평택



서울에서 가장 먼 수도권 중국에서 가장 가까운 한국 ‘ 평택 ’

경기도 평택시는 수도권에 위치하고 있지만
서울과 가장 먼 거리에 위치하고 있어
수도권에서 가장 개발이 더딘 지역이었습니다.

그러나 최근 반도체 및 전기차 제조 인프라와
중국발 해외 직구/역직구 물량이 유입되며
글로벌 물류 허브로서의 가치가 높아지고 있습니다.

대표적인 한국 경제 성장의 두가지 축인
해외 수출과 온라인 유통 산업의 성장은
평택이 미래 물류 허브로 발전하는데
중요한 기반이 될 것입니다.

평택은 과연 어떻게 변화할 것인가

남부권 신항 물류 권역, 평택

A. 평택 지역 물류센터 공급 현황

- '25년 5월 평택 지역 내 물류센터 누적 공급량은 630천 평으로 3년 새 약 1.7배 가까이 급성장하였으며, 권역별로는 B권역에 145천 평(5개 물류센터), A권역에 98천 평(4개 물류센터), C권역에 15천 평(1개 물류센터)가 신규 공급되었습니다.
- A권역은 평택항 및 배후단지를 중심으로 형성된 물류 권역으로 수출입 물류 거점이 주를 이루고 있으며, B권역의 경우 평택제천선, 평택화성선 등 광역 교통망을 중심으로 컬리, 아워박스 등 이커머스 물류 거점이 분포해 있습니다. C권역의 경우 산업단지가 밀집해 있어 산업단지 입주기업의 제조 및 유통 물류 거점(3M, 신세계푸드 등)이 산재해 있습니다.

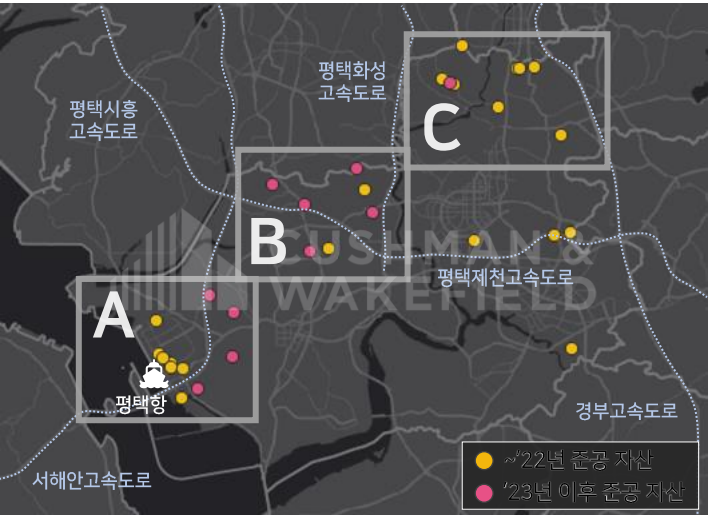
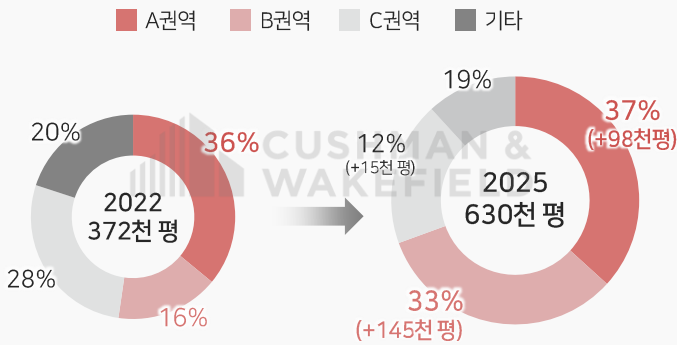
평택 물류센터 공급 현황¹

> 누적 공급 면적 비교

(단위: 천 평)



> 권역²별 공급 비중 비교(면적 기준)



A권역

포승읍 일대



평택항 중심의 수출입 물류 거점

B권역

청북읍, 오성면 일대



*의약품 유통
우수한 교통망 기반 이커머스/유통 물류 거점

C권역

진위면, 서탄면 일대



산업단지 중심의 제조 및 유통 물류 거점

Note1: 평택 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2025년 5월 기준

Note2: A권역(포승읍), B권역(청북읍, 오성면), C권역(진위면, 서탄면), 기타(그 외 지역)

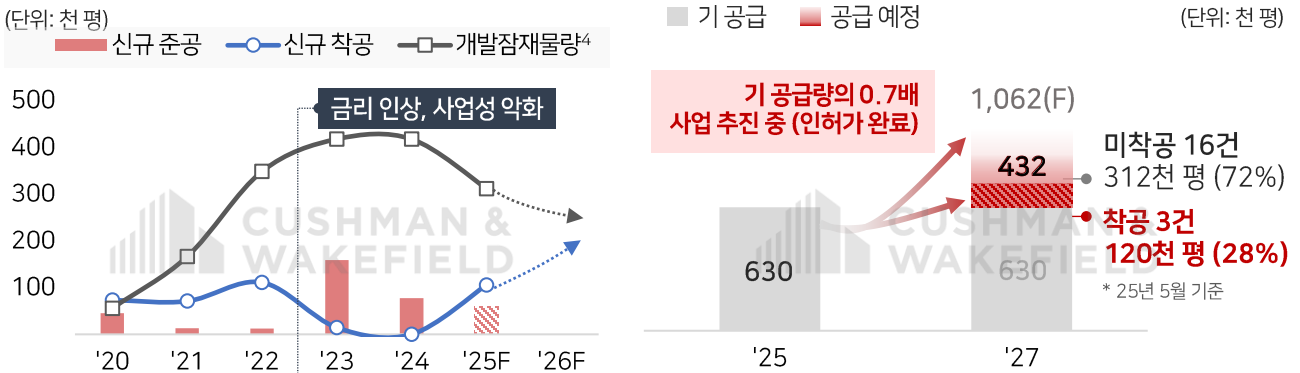
Source: C&W Research

남부권 신흥 물류 권역, 평택

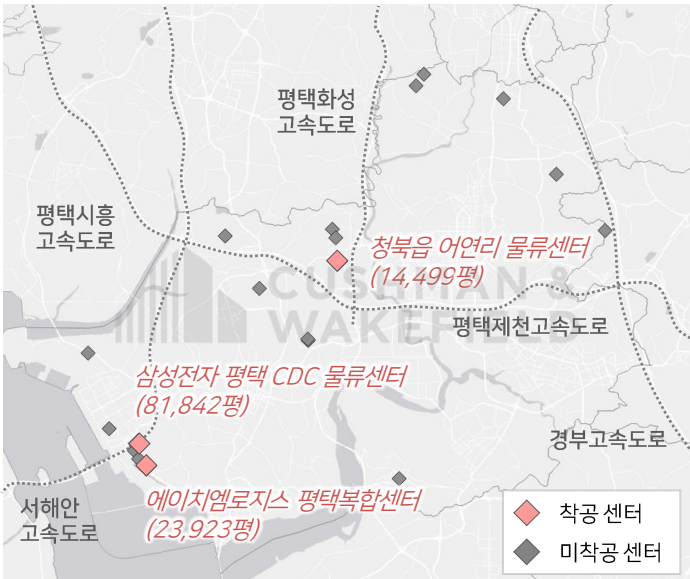
A. 평택 지역 물류센터 공급 현황

- '25.5월 기준 432천 평(16건)의 개발 잠재 물량이 존재하고 있으나, 이 중 단 28%(3건, 120천 평) 만이 실 착공하여 사업 추진 중이며, 나머지 사업지는 개발원가 상승에 따른 사업성 악화로 인해 사업 지연 혹은 취소 가능성이 높을 것으로 예상됩니다.
- 평택항 배후부지 외에도 경부선, 평택화성선, 평택제천선, 서해안선 등 광역 교통망을 따라 개발 잠재 물량들이 분포하고 있으며, 삼성전자, 코카콜라음료, 현대글로비스 등 실 수요 기업이 직접 물류센터를 개발하는 사례도 일부 확인되고 있습니다.

신규 공급 추이³



주요 공급 예정 현황



> 실수요 개발 사례



삼성전자 평택 CDC
- 평택시 포승읍 일원
- 81,842평
- 2027년 준공 예정



코카콜라음료 평택물류센터
- 평택시 진위면 일원
- 10,126평
- 2025년 착공 예정



현대글로비스 평택스마트센터
- 평택시 포승읍 일원
- 18,579평
- 준공시점 미정

Note3: 평택 지역내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2025년 5월 기준

Note4: 인허가 후 당해 년도까지 미착공된 면적 + 당해 연도 신규 인허가 면적

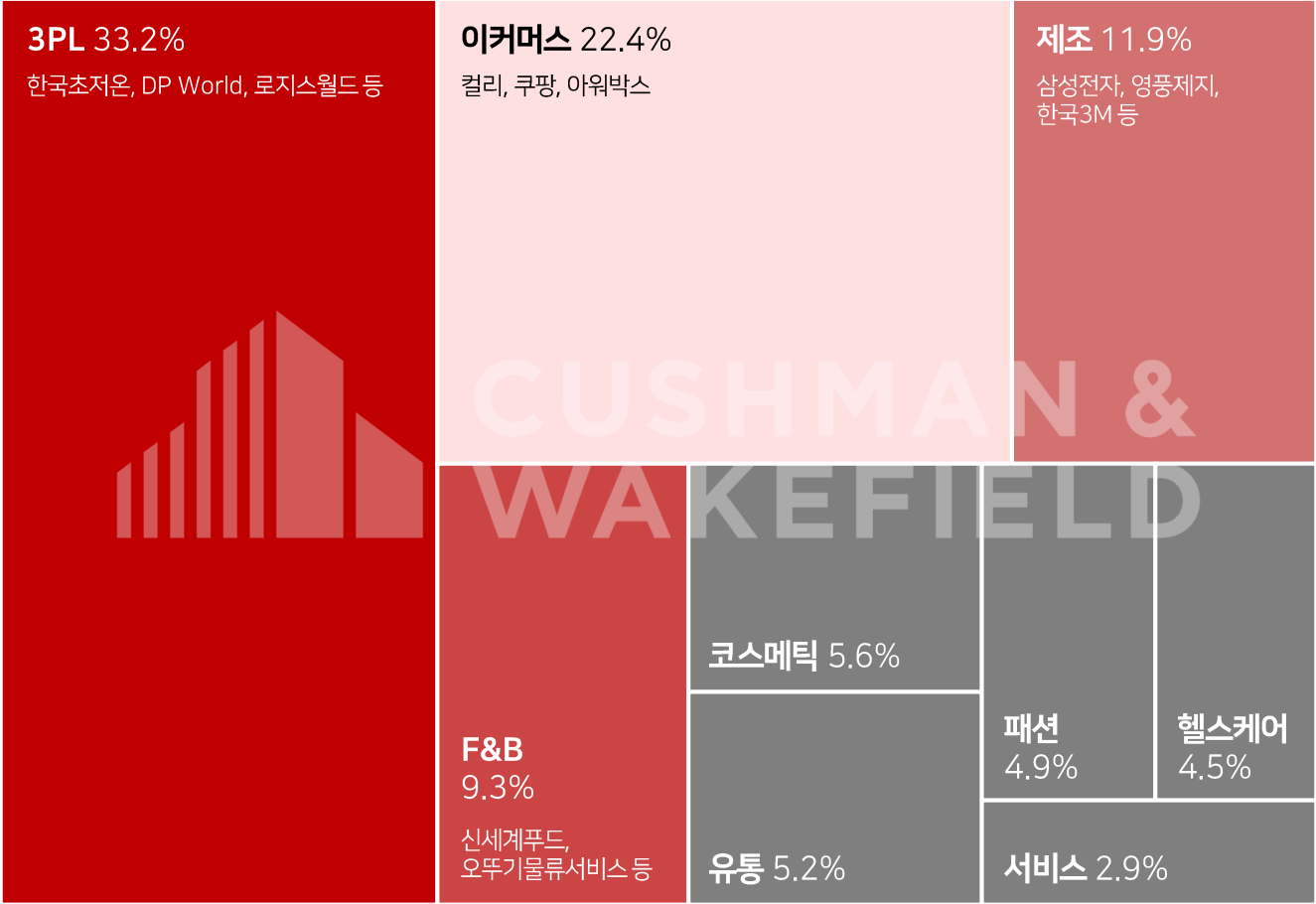
Source: C&W Research

평택의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 3PL 물류 기업이 평택 지역 물류센터의 가장 많은 면적을 점유(약 33%)하고 있으며, 이커머스, 제조, F&B 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- 한국초저온, DP World, 로지스월드 등 3PL 물류 기업이 평택 지역 내 거점을 마련하여 평택항을 통해 수출입되는 화물 취급 뿐만 아니라 B2B 물류 대행을 담당하고 있으며, 컬리, 쿠팡, 아워박스 가 라스트마일 배송 거점 및 이커머스 풀필먼트 거점을 운영하고 있습니다. 삼성전자, 영풍제지, 한국3M 등의 제조 물류 거점과 신세계푸드, 오투기물류서비스 등 F&B 기업의 유통 물류 거점 또한 위치해 있습니다.

임차인 산업군 비중⁵



Note5: 평택 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2025년 5월 기준
Source: C&W Research

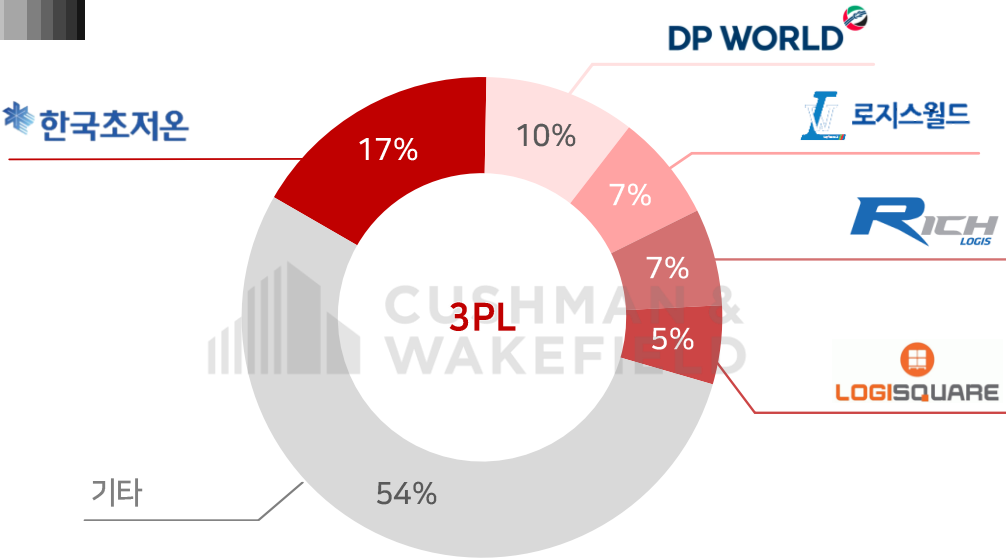
평택의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

3PL 업종 업체별 비중



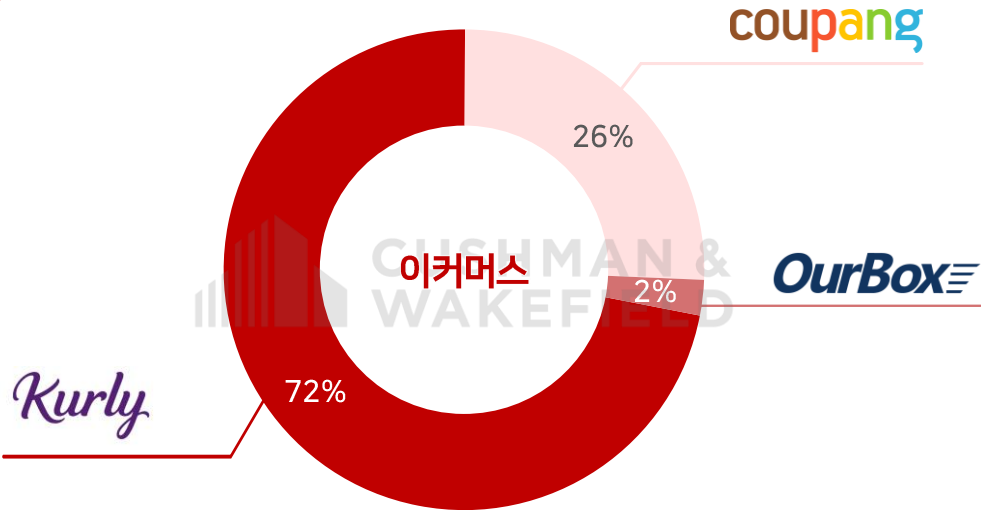
3PL 33.2%



이커머스 업종 업체별 비중



이커머스 22.4%



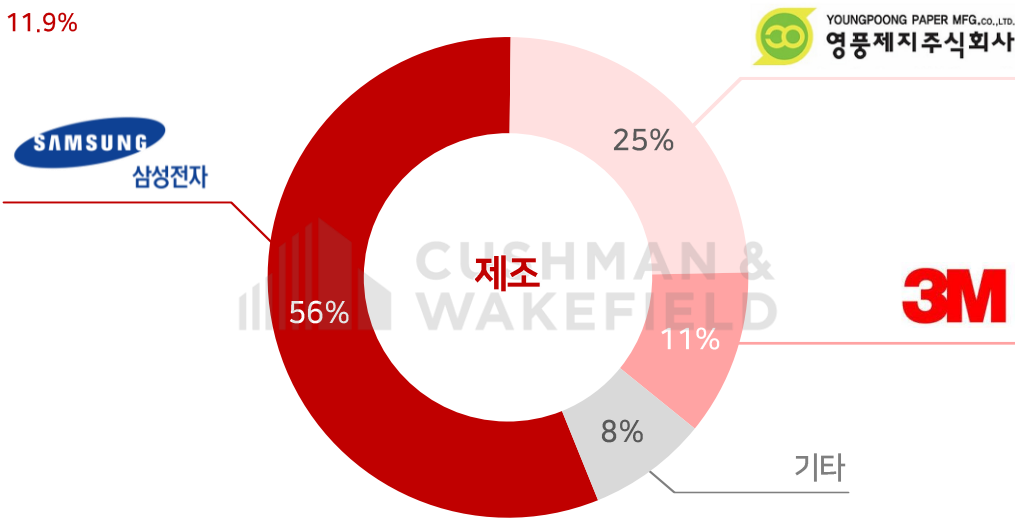
평택의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

제조 업종 업체별 비중



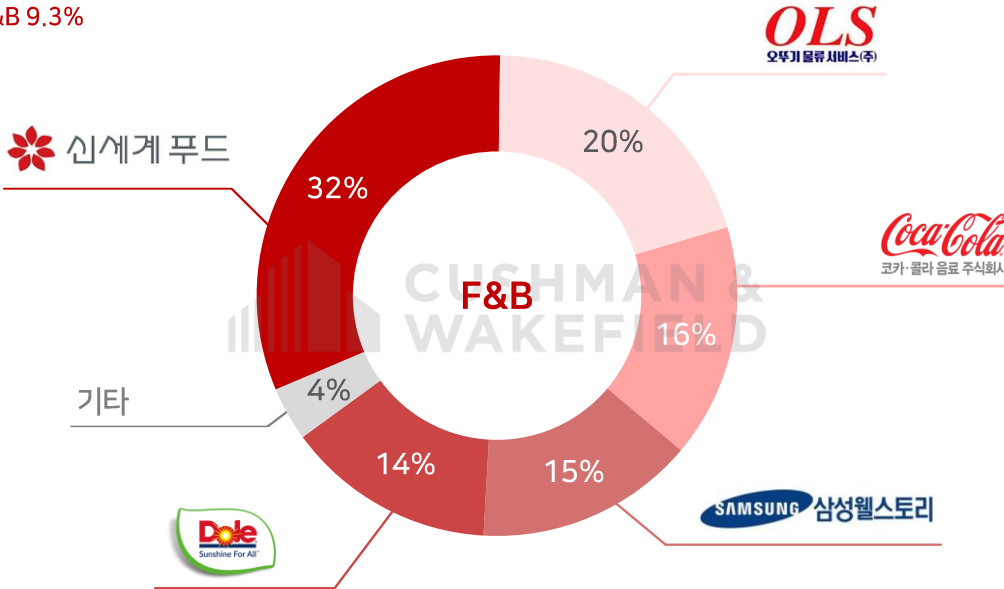
제조 11.9%



F&B 업종 업체별 비중



F&B 9.3%



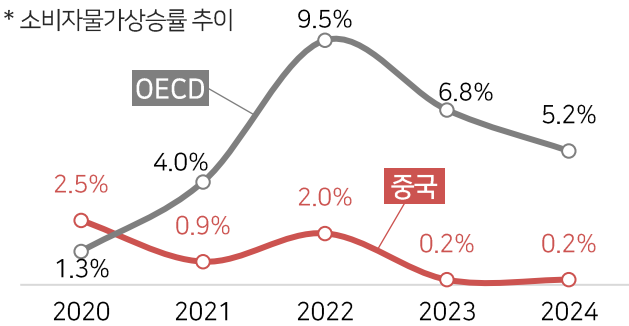
한국, CBE 물류의 중심지로 부상

D. C커머스 플랫폼의 한국 시장 공략 가속화

- 알리익스프레스와 테무에 이어 징둥닷컴까지 한국 진출을 공식화하면서, 한국이 C커머스 플랫폼의 격전지로 떠오르고 있습니다. 중국 내 출생률 감소와 소비 둔화로 내수 시장의 성장이 정체되자, 이들 기업은 해외 시장으로 눈을 돌리기 시작했습니다. 특히, 최근 미국의 소액 면세제도 개편으로 인해 한국이 새로운 대체시장으로 주목받고 있습니다.
- 초저가 제품과 빠른 배송을 앞세워 사용자 기반을 넓혀온 C커머스 플랫폼들은 최근 국내 판매자 모집 및 물류 인프라 구축에도 나서고 있습니다. 이는 단순한 한국 내수 시장 공략을 넘어, 한국을 거점으로 한 글로벌 역지구 사업으로까지 사업 영역을 확장하려는 움직임으로 해석됩니다.

C커머스, 한국 시장 공략 가속화

중국 내수 시장 성장 정체



미국 소액 면세제도(de minimis) 폐지

기존 800달러 미만 수입품 관세 면제
'24년 일일 약 4백만 개, 연간 약 14억 개 소포 유입,
중국산 제품이 전체의 60% 이상 차지

변경 2025년 5월 2일부터
800달러 미만 수입품 관세 부과
상품 가치의 30% 또는 개당 50달러 관세 부과

대체시장으로 한국 주목, C커머스 진출 가속화



알리익스프레스

- 한국 상품 전문관 '케이베뉴' 신설 및 글로벌 셀링 프로그램 시행으로 한국 셀러 해외 진출 지원
- 국내 물류센터 구축 검토(인천, 평택)



테무

- 오픈마켓 모델 도입, 국내 판매자 모집
- 국내 물류센터 확보(경기 김포), 당일/익일배송 서비스 준비



징둥닷컴

- 경기 이천·인천 지역 물류센터 오픈, 수도권 12시간 내 배송 인프라 마련
- '징둥 월드와이드' 통해 중국 소비자에 한국산 제품 판매 및 물류 서비스 제공

한국, CBE 물류의 중심지로 부상

E. 한국의 CBE 물류 경쟁력 부각

- C커머스 플랫폼들이 한국을 글로벌 역직구 사업의 거점으로 삼으려는 배경에는 **세계적 수준의 물류 인프라와 지리적 이점**이 있습니다.
- 2024년 기준, **인천공항은 국제 항공물량 처리 실적 세계 3위를 기록하며, 전 세계 192개 도시를 연결하는 항공 허브**로서의 위상을 공고히 하고 있습니다. 이를 통해 해외 소비자 대상의 빠르고 안정적인 배송을 가능하게 해, 역직구 사업에 유리한 환경을 제공합니다.
- 또한, 한국은 **중국과의 지리적 근접성을 바탕으로 Sea & Air 복합운송을 통해 물류 효율성을 극대화**할 수 있습니다. 중국에서 선박(카페리)을 통해 인천, 평택, 군산항 등으로 입항한 화물을 인천공항으로 이송한 뒤, 항공편으로 미주, 유럽 등 최종 목적지까지 운송하는 방식으로, **글로벌 전자상거래 시장의 성장과 함께 Sea & Air 복합운송 방식의 물동량은 전년 대비 20% 성장하는 등 높은 성장세를 보이고 있습니다.**

CBE 물류 거점 운영에 유리한 한국

세계 최고 수준의 인천국제공항



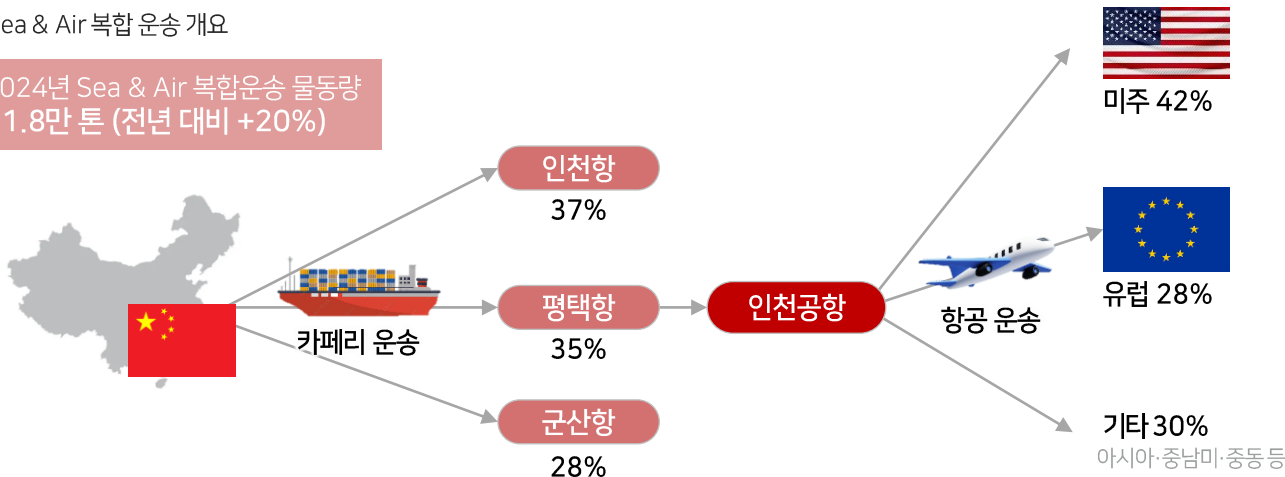
국제화물 처리 실적
세계 3위 (연 291만 톤)
(2024년 기준, 세계 주요 공항 대상)

취항 도시
전 세계 55개국 192개 도시
(2024년 12월 기준)

Sea & Air 복합운송에 유리한 지리적 입지

*Sea & Air 복합운송 개요

2024년 Sea & Air 복합운송 물동량
11.8만 톤 (전년 대비 +20%)

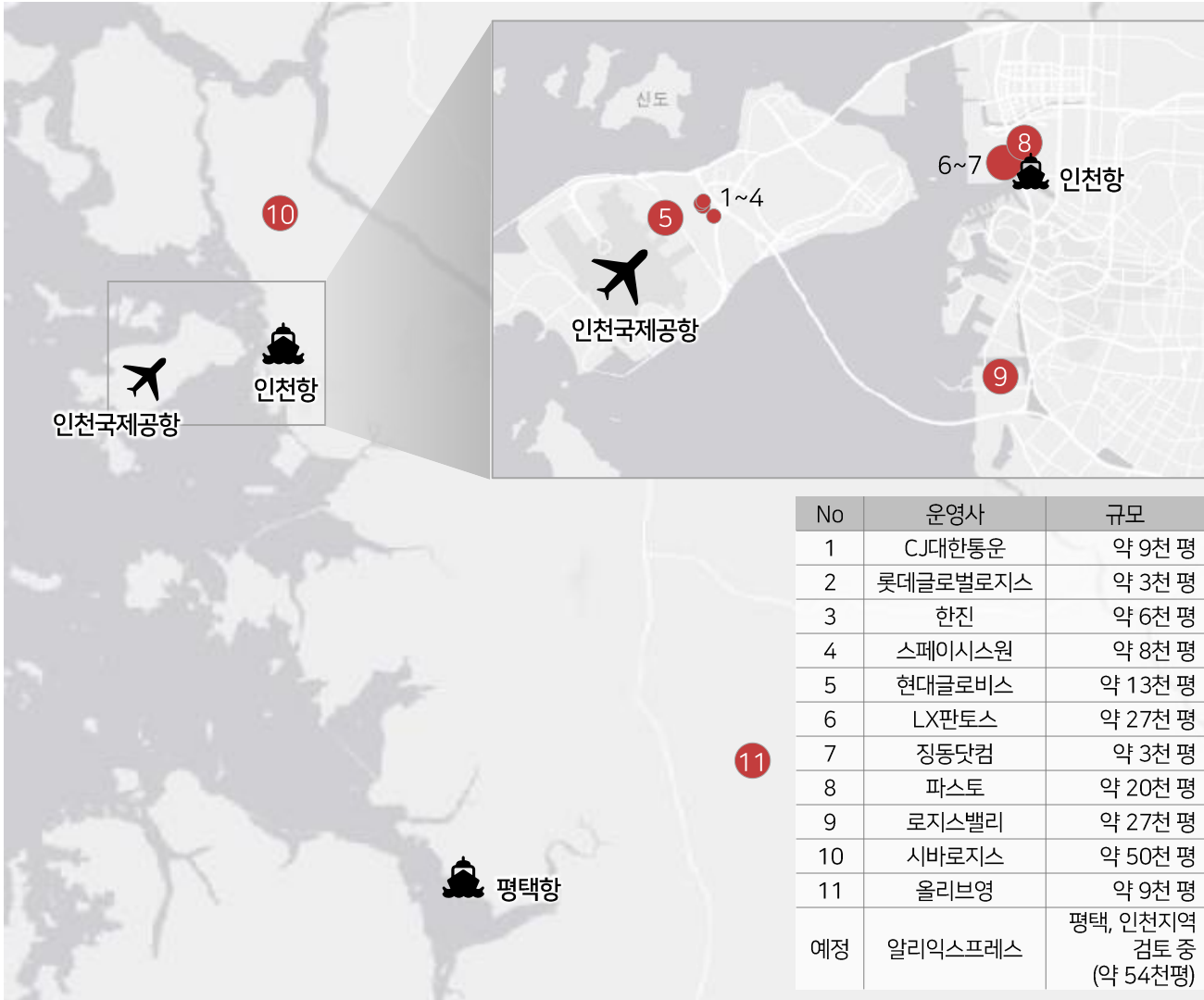


한국, CBE 물류의 중심지로 부상

F. 공항·항만 중심의 물류 거점 수요 증가

- 이러한 세계적인 물류 인프라와 지리적 이점을 바탕으로, 알리익스프레스, 테무 등 C커머스 플랫폼들은 한국, 특히 인천, 김포, 평택 지역을 중심으로 물류 인프라 구축에 나서고 있습니다.
- 또한, C커머스와 같은 글로벌 플랫폼이 크로스보더 이커머스 시장의 성장을 견인하면서 CJ대한통운, 한진, 현대글로벌비스 등 3PL 물류기업과 파스토 등 이커머스 풀필먼트 기업들도 글로벌 물류망 고도화에 박차를 가하고 있습니다. 이에 따라 항만 및 공항과 인접한 지역을 중심으로 CBE(Cross-Border E-commerce) 물류 거점에 대한 수요가 지속적으로 증가할 것으로 기대됩니다.

주요 CBE 물류 거점 운영 사례



평택은 1,2차 산업군인 농업과 공장이 위치한 지역으로
물류와는 거리가 있는 지역이었습니다.

그러나 최근 미래 기술 산업단지가 신규 조성되고
중국발 이커머스 복합운송 물량이 증가하며
물류 센터의 니즈가 새롭게 발생하고 있습니다.

관세 장벽, 기후변화 및 전쟁 등의
공급망 리스크 대응을 위해서는
물류 거점이 필수적이기 때문입니다.

수도권 신규 물류 개발이 침체되어 있지만
평택의 물류 가치는 점차 높아질 것입니다.

대한민국 물류 부동산 시장 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

Logistics Consulting Team
carter.kim@cushwake.com

General Inquiry · Data

김수경 부장 | 팀장

Research
Suki.kim@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