

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

안성



위기의 NEW 물류 HUB '안성'

안성은 수도권과 지방권 연계가 용이한
우수한 교통여건을 갖추었지만
용인과 이천에 밀려 물류 개발이 미약했습니다.

2020년 코로나 팬데믹으로 인한 물류 개발 열풍에
용인의 대안 지역으로 부상하며
활발하게 개발이 이루어졌지만
준공시점에 공급과잉 유탄을 맞으며
큰 위기를 맞고 있습니다.

공급과잉이 점차 해소될 것으로 예상되는 '2025년'
안성은 위기를 딛고 물류 허브로서
도약할 수 있을 것인가

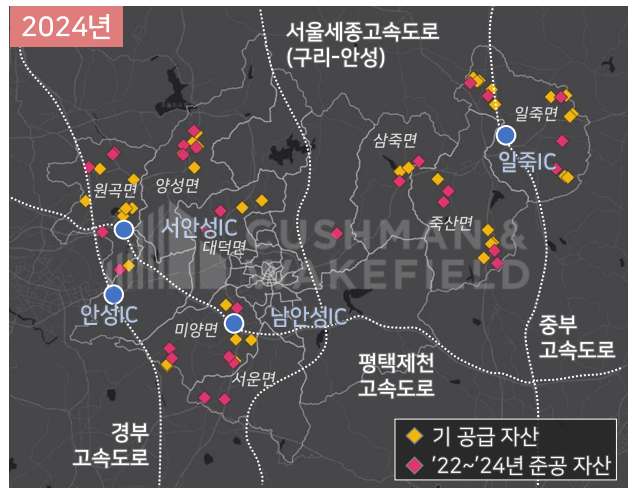
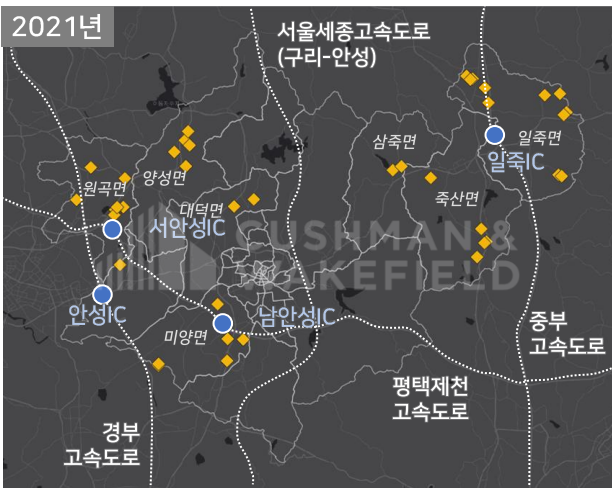
'안성'은 위기를 극복할 수 있을 것인가

새로운 물류 허브, 안성

A. 안성 지역 물류센터 공급 현황

- 안성은 4개 광역 교통망이 통과하는 교통의 요지로, 고속도로 접근성이 뛰어난 IC 인접 지역을 중심으로 물류 권역이 형성되어 있습니다. 특히 경부선의 안성IC, 중부선의 일죽IC, 평택제천선의 서안성IC, 남안성IC 인근으로 물류센터가 밀집해 있습니다.
- 저렴한 지가와 서울세종고속도로 개통 호재로 '21년 대비 '24년 물류센터 공급 규모가 약 2배 증가하여 약 968천 평 규모의 물류센터가 안성 지역에 분포하고 있습니다. 원곡면, 일죽면, 양성면 등 기존 물류 공급 지역에 골고루 공급이 증가하였으며, 특히 대덕면의 경우 24년에 대형 자산이 공급되며 안성시 공급량 상위 Top 5 지역으로 급부상하였습니다.

안성 지역 물류센터 현황¹⁾

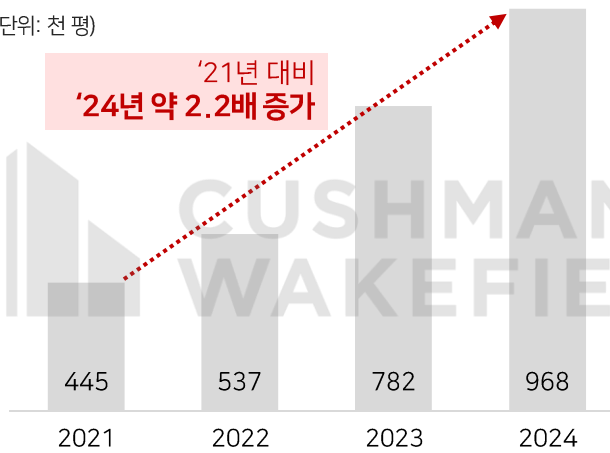


> 연도별 누계 공급 추이
(단위: 천 평)

'21년 대비
'24년 약 2.2배 증가

'21년 공급량상위 Top 5 지역
(단위: 천 평)

No	읍면동	면적	비중
1	원곡면	112	27%
2	일죽면	119	25%
3	양성면	64	14%
4	죽산면	13	13%
5	미양면	58	11%



'24년 공급량상위 Top 5 지역

No	읍면동	면적 ('21년 대비 증감)	비중 ('21년 대비 증감)
1	일죽면	202 (+89)	21% (-4%)
2	원곡면	162 (+43)	17% (-10%)
3	양성면	140 (+76)	14% (-)
4	대덕면	140 (+127)	14% (+11%)
5	죽산면	113 (+55)	12% (-1%)

Note1: 안성 지역내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 11월 기준

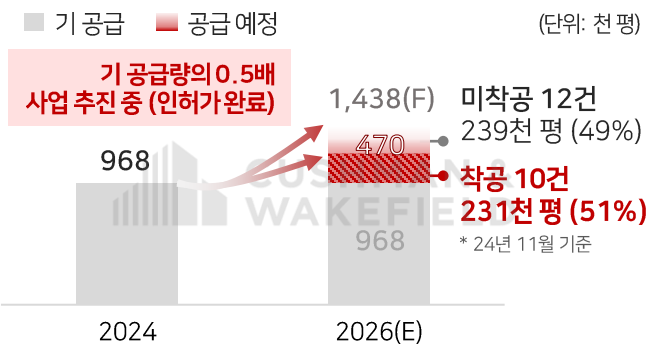
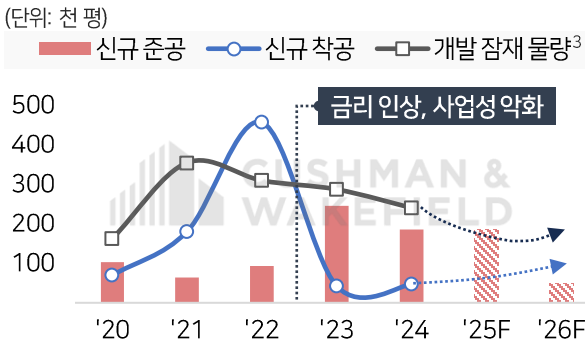
Source: C&W Research

새로운 물류 허브, 안성

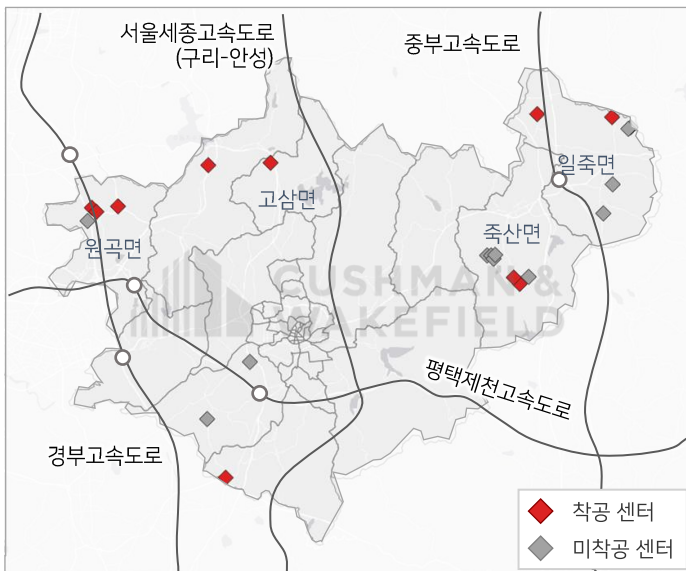
A. 안성 지역 물류센터 공급 현황

- 코로나 팬데믹에 따른 이커머스 수요 증가와 저금리 유동성 확대에 따른 물류센터 개발 붐으로 인해 '21년 인허가, '22년 착공 물량이 집중되며 '23년부터 이전 대비 2-3배 많은 물류센터가 안성지역에 신규 공급되었으며 '25년에도 약 18만 평 정도 추가 공급 예정입니다. 그러나 공급과잉 및 개발비가 상승으로 인해 인허가 물량 대비 51%만이 실 착공되고 있어 점차 공급과잉은 안정화될 것으로 예상합니다.**
- 경부/중부고속도로 접근성이 우수한 일죽면, 원곡면을 중심으로 신규 개발이 예정되어 있으며, 신규 공급 물류센터는 온라인 풀필먼트 물류기업이 선호하는 2만평 이상의 중대형 규모로 예상되어 온라인 풀필먼트 역량을 강화하려는 유통 물류 기업의 관심을 모으고 있습니다.**

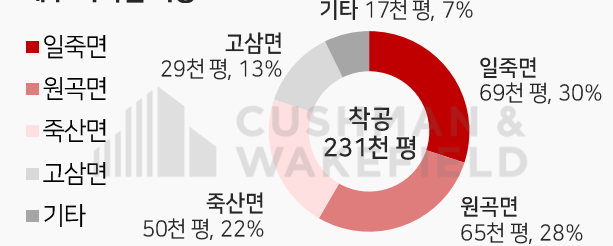
신규 공급 추이²



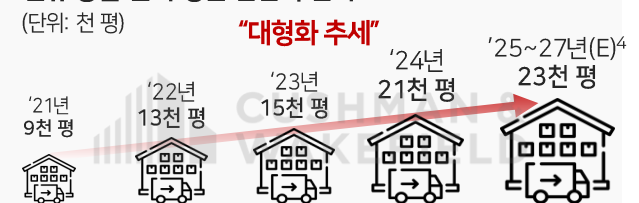
주요 공급 예정 현황



*세부 지역별 비중⁴



*신규 공급 센터 평균 연면적 변화



Note2: 안성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 11월 기준

Note3: 인허가 후 당해 년도까지 미착공된 면적 + 당해 연도 신규 인허가 면적

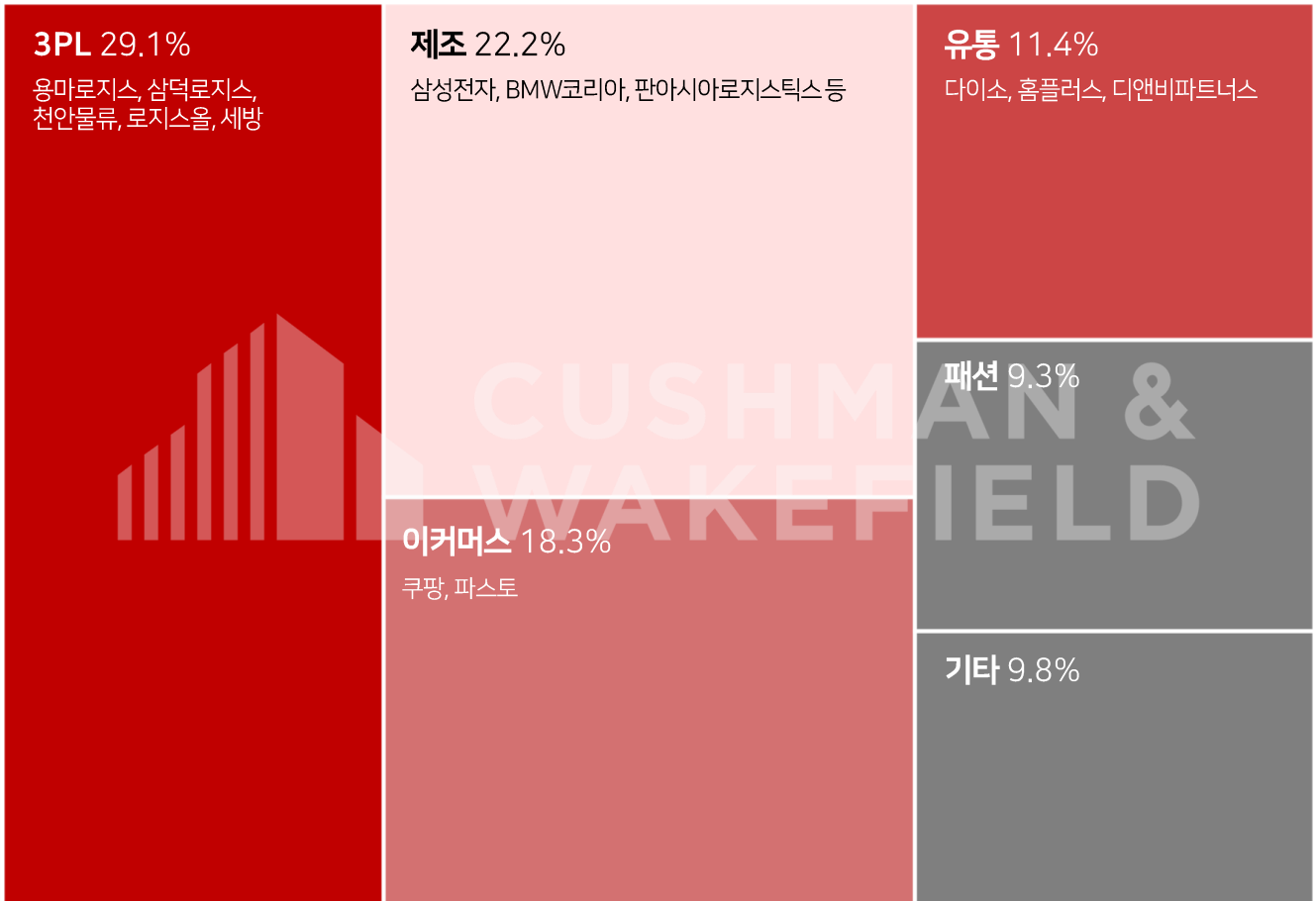
Note4: 인허가승인 건 중 착공 건에 한함

안성의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- **3PL 물류 기업이 가장 많은 면적을 점유(약 29%)**하고 있으며, **제조, 이커머스, 유통 순**으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- 수도권과 지방권 연계가 용이한 교통 요건으로 **용마로지스, 삼덕로지스, 천안물류** 등 다수의 3PL 물류 기업이 안성 지역 내 거점을 마련하였으며, **삼성전자, BMW코리아, 판아시아로지스틱스** 등 제조 물류 거점 또한 운영되고 있습니다. **쿠팡과 파스토**의 대형 이커머스 풀필먼트 센터 및 **다이소, 홈플러스** 등 유통 기업의 허브 물류센터가 분포해 있습니다.

임차인 산업군 비중⁵



Note5: 안성 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 11월 기준

Source: C&W Research

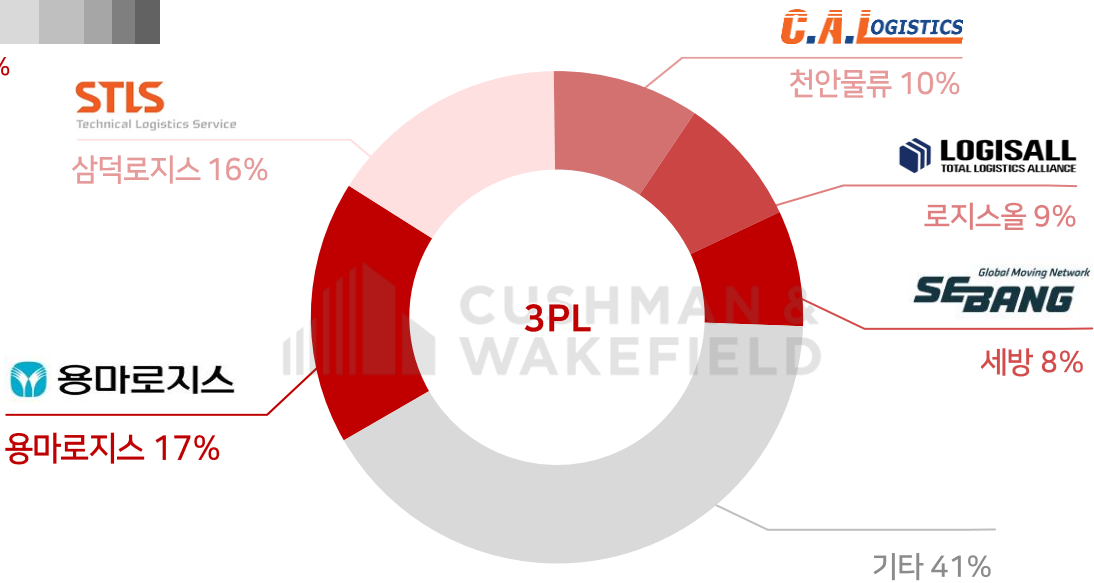
안성의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

3PL 업종 업체별 비중



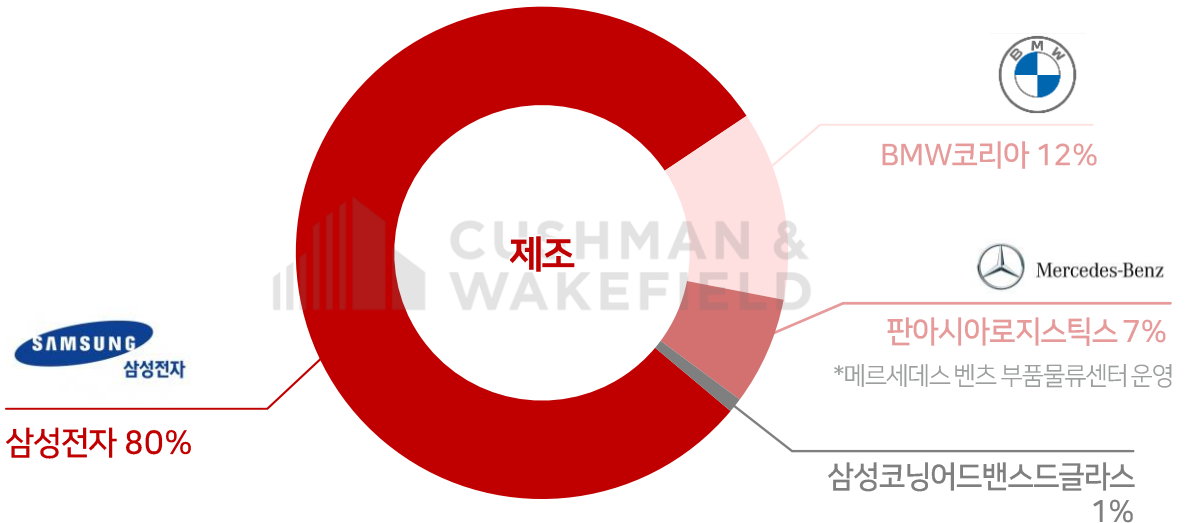
3PL 29%



제조 업종 업체별 비중



제조 22%



안성의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

이커머스 업종 업체별 비중



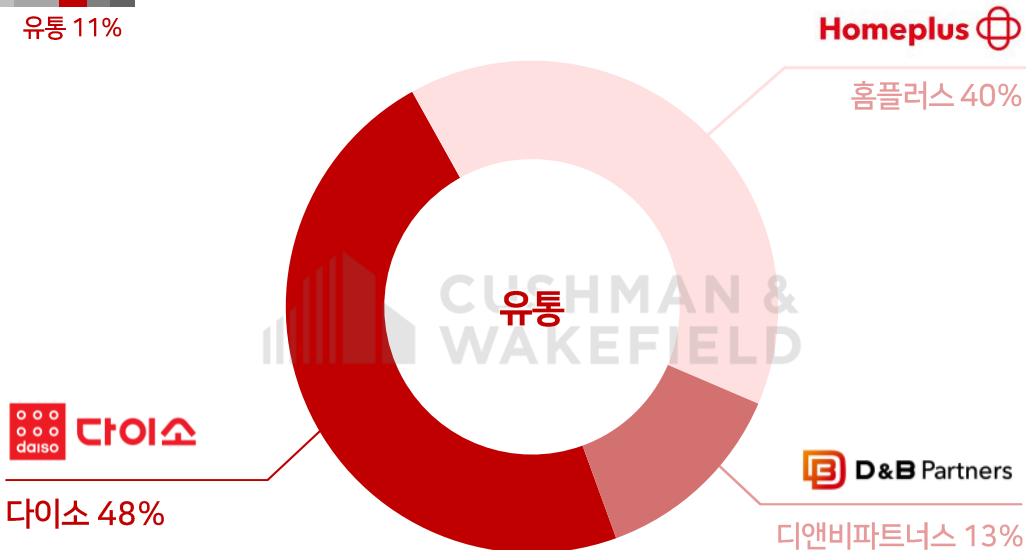
이커머스 18%



유통 업종 업체별 비중



유통 11%

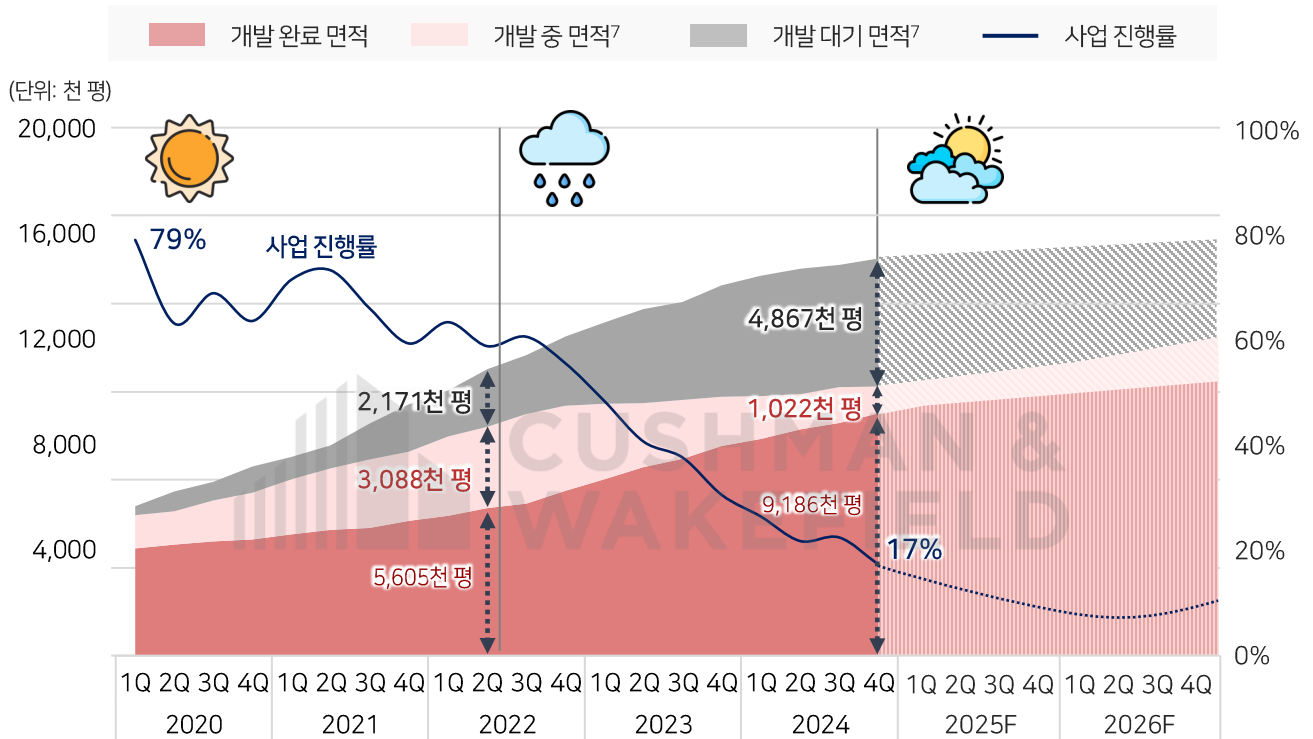


물류부동산 시장 다시 해 뜰 수 있을까?

C. 수도권 물류센터 개발 시장 점검

- 코로나19 이후 폭발적인 수요와 함께 급격히 성장해왔던 물류 부동산 개발 시장은 '22년 2Q를 전후로 매우 상반된 모습을 보이고 있습니다.
- '22년 2Q 이전까지는 60% 이상 수준의 사업 진행률을 유지하며 신규 개발이 활발히 진행되었으나, '22년 3Q부터는 사업성 악화로 인해 사업 진행률이 17%('24.4Q 기준)까지 급락하였습니다.
- 4,867천 평(기 공급 면적 대비 53%)이 착공되지 못하고 있으나 추가 인허가 건이 감소하고 기존 사업이 일부 취소되며 점차 개발 사업 환경이 호전될 것으로 예상합니다.

수도권 물류센터 개발 시장 추이⁶



개발 시장 맑음	- 기공 규모 대비 인허가 후 착공 대기 규모 작을수록 신규 개발 사업 경쟁 약화		개발 시장 흐림	- 기공 규모 대비 인허가 후 착공 대기 규모 많을수록 신규 개발 사업 경쟁 심화	
-----------------	--	--	-----------------	--	--

Note6: 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 12월 기준

Note7: 개발 중 면적- 당 분기 누계 착공 후 미완공 면적(공사진행 중인 면적); 개발 대기 면적- 당 분기 누계 기준 인허가 후 미착공 면적; 사업 진행률- 개발 중 면적/(개발 대기 면적+개발 중 면적)

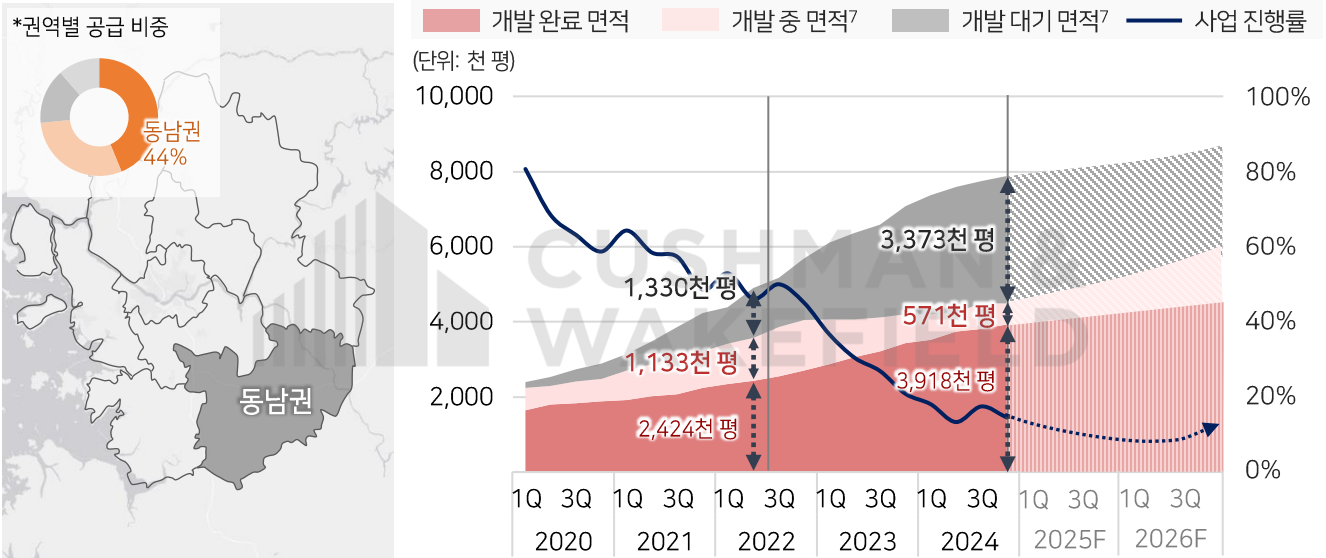
Source: C&W Research

물류부동산 시장 다시 해 뜰 수 있을까?

D. 수도권 권역별 물류센터 개발 시장 점검

- 수도권 기 공급 면적의 44%가 밀집된 **전통적 물류권역인 동남권은 기 공급 규모만큼의 인허가 후 개발 대기 면적이 남아 있어 낮은 사업 착공율이 당분간 지속될 것으로 보입니다.**
- 특히, 다소 늦게 개발이 본격화되었던 **여주·안성 지역은 '24.4Q 기준 기 공급 규모 대비 90% 이상의 개발 대기 면적이 착공되지 못하고 잔류하고 있어 상대적으로 기 공급 대비 인허가 규모가 적은 용인·이천 대비 인허가 완료 건의 사업 착공율 개선이 다소 지연될 것으로 예상합니다.**

동남권 물류센터 개발 시장 추이⁶



'24.4Q 기준	용인	이천	여주	안성
개발 완료 면적(A)	924천 평	1,558천 평	427천 평	1,009천 평
개발 대기 면적(B)	621천 평	1,119천 평	698천 평	935천 평
개발 대기 비중(B/A)	67%	72%	163%	93%
개발 중 면적	17천 평	76천 평	177천 평	301천 평
사업 진행률	3%	6%	20%	24%
개발 시장 평가				

Note6: 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 12월 기준

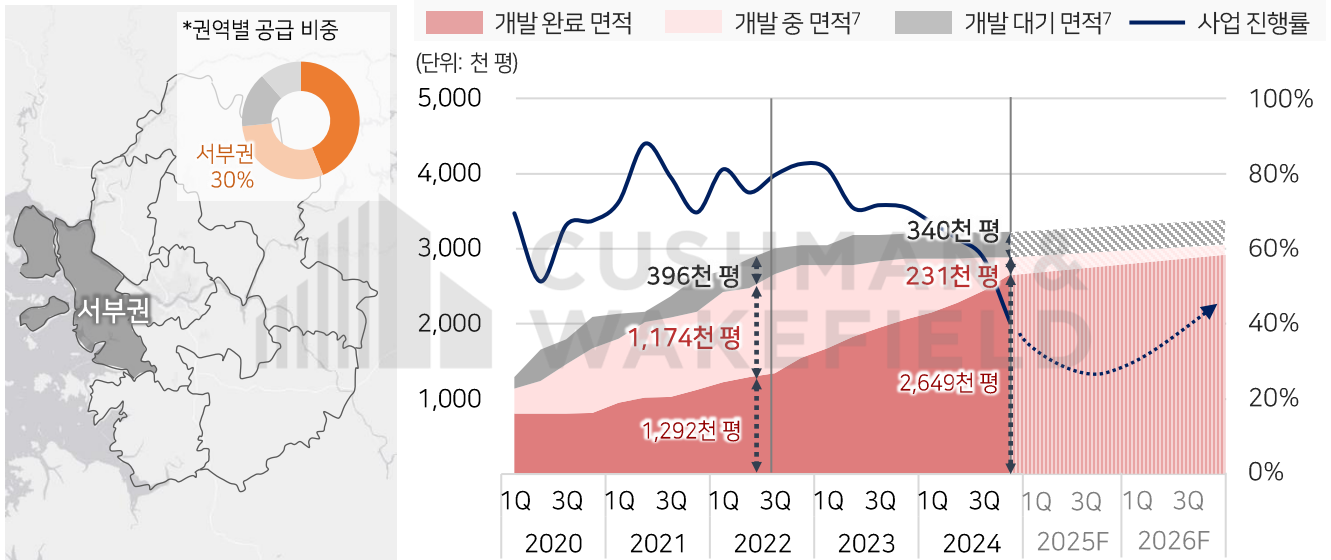
Note7: 개발 중 면적- 당 분기 누계 착공 후 미완공 면적(공사진행 중인 면적); 개발 대기 면적- 당 분기 누계 기준 인허가 후 미착공 면적; 사업 진행률- 개발 중 면적/(개발 대기 면적+개발 중 면적)

물류부동산 시장 다시 해 뜰 수 있을까?

D. 수도권 권역별 물류센터 개발 시장 점검

- 동남권에 이은 제2의 물류권역으로 급부상한 서부권은 개발 사업 대부분이 준공 완료 혹은 공사 중이며, 공사가 마무리되는 '25년부터 사업 진행률이 빠르게 개선될 것으로 기대됩니다.
- 공급과잉으로 몸살을 앓았던 인천은 '24년 대부분의 개발이 완료되었으며 김포·부천과 시흥·안산도 사업 대기 건이 상대적으로 많지 않습니다. 다만, 시흥, 안산에 개발 중인 사업 건이 다소 남아 있어 이들이 흡수되는 시점부터 물류센터 과잉 공급 리스크는 빠르게 해소될 것으로 예상합니다.

서부권 물류센터 개발 시장 추이⁶



'24.4Q 기준	인천	김포·부천	시흥·안산
개발 완료 면적(A)	1,535천 평	578천 평	537천 평
개발 대기 면적(B)	284천 평	10천 평	46천 평
개발 대기 비중(B/A)	18%	2%	9%
개발 중 면적	-	35천 평	196천 평
사업 진행률	0%	77%	81%
개발 시장 평가	☀️	☀️	☀️🌥️

Note6: 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 12월 기준

Note7: 개발 중 면적- 당 분기 누계 착공 후 미완공 면적(공사진행 중인 면적); 개발 대기 면적- 당 분기 누계 기준 인허가 후 미착공 면적; 사업 진행률- 개발 중 면적/(개발 대기 면적+개발 중 면적)

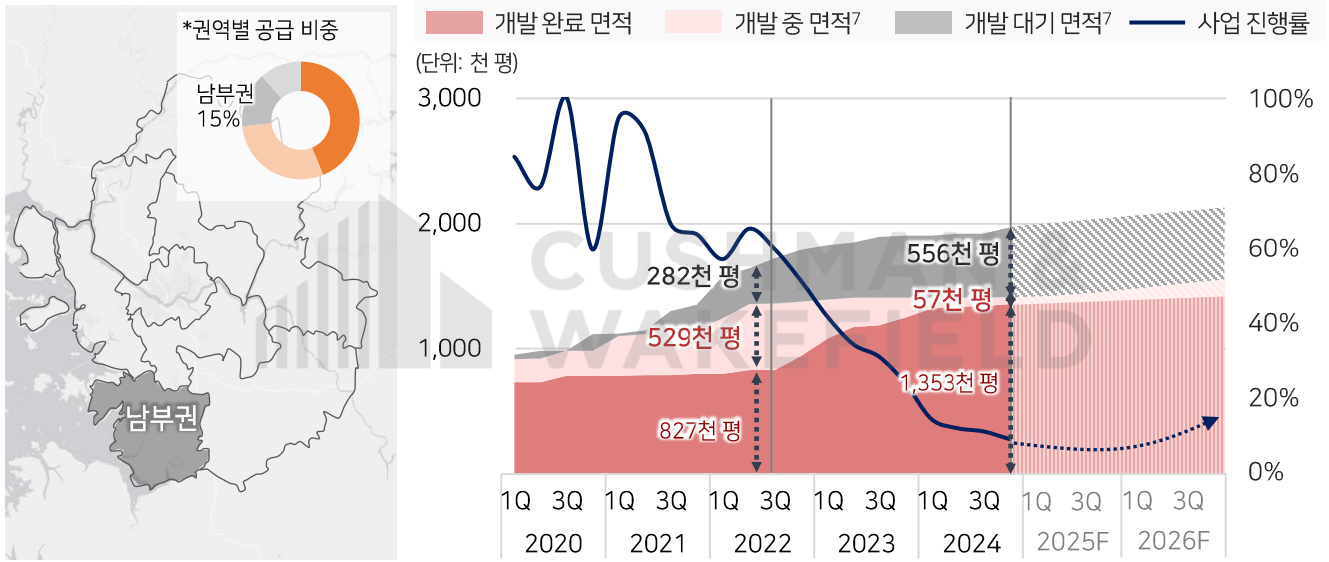
Source: C&W Research

물류부동산 시장 다시 해 뜰 수 있을까?

D. 수도권 권역별 물류센터 개발 시장 점검

- 수도권 공급량의 15%를 차지하는 남부권역에는 화성, 평택, 오산이 위치하고 있으며, **평택은 인허가 후 개발 대기 규모가 65%에 이를 정도로 많아 사업 진행을 회복에 다소 시간이 소요될 것으로 예상되지만 화성은 28%, 오산은 3%에 불과하여 사업 환경이 빠르게 개선될 것입니다.**
- 그러나 **광역 교통망과 접근성이 떨어지고 배후 인구가 부족한 평택, 화성 일부 지역의 개발 대기 사업 건은 신규 개발을 위한 사업성 회복이 다소 더딜 것으로 전망합니다.**

남부권 물류센터 개발 시장 추이⁶



'24.4Q 기준	화성	평택	오산
개발 완료 면적(A)	549천평	616천평	189천평
개발 대기 면적(B)	151천평	399천평	6천평
개발 대기 비중(B/A)	28%	65%	3%
개발 중 면적	16천평	42천평	-
사업 진행률	9%	9%	-
개발 시장 평가			

Note6: 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 12월 기준

Note7: 개발 중 면적- 당 분기 누계 착공 후 미완공 면적(공사진행 중인 면적); 개발 대기 면적- 당 분기 누계 기준 인허가 후 미착공 면적; 사업 진행률- 개발 중 면적/(개발 대기 면적+개발 중 면적)

Source: C&W Research

폭발적인 이커머스 수요와
부동산 펀드 투자 자금 유입으로 인해
수도권에 물류센터가 과잉 공급되었습니다.

이는 급성장하고 있는 물류 부동산 개발/투자시장에
과거에 없던 심한 성장통을 불러왔습니다.

다소 뒤늦게 뛰어든 '안성' 은 기 공급 규모의 30%에
이르는 착공 물량이 조만간 추가 공급될 예정입니다.

수도권 전체 공급과잉이 다소 진정되며
안성이 쉽게 위기를 극복할 수 있을지, 아니면
더 큰 위기를 맞게 될지 아직은 판단하기 어렵습니다.

안성의 신규 공급물량이 빠르게 해소된다면 물류 시장은
기다리던 반등의 시기로 판단할 수 있을 것입니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드' 가
안성 물류시장에 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

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