

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

여주



CUSHMAN &
WAKEFIELD

물류 맛집을 찾아서 ‘여주’

‘25년 신규 공급이 대폭 감소하며
점차 물류 부동산 시장은 안정화되고 있습니다.

그러나 아직 준공 물량이 남아있는
안성, 시흥/안산 그리고 여주는
임차사 확보를 위해 치열한 경쟁 중입니다.

임대사의 적극적인 구매에도 불구하고
화주는 임차 계약을 망설이고 있습니다.

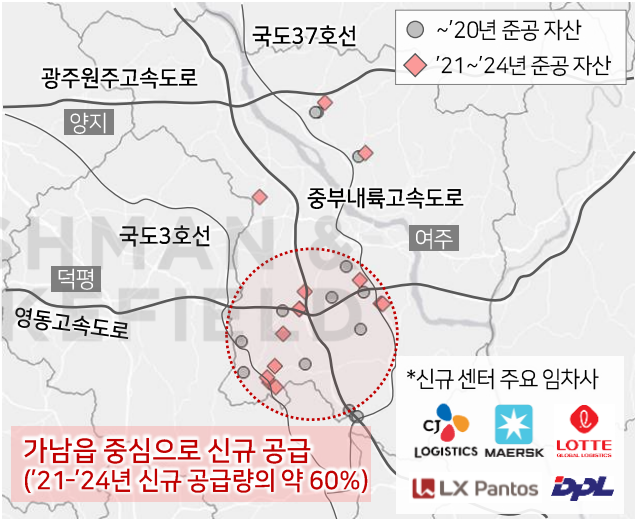
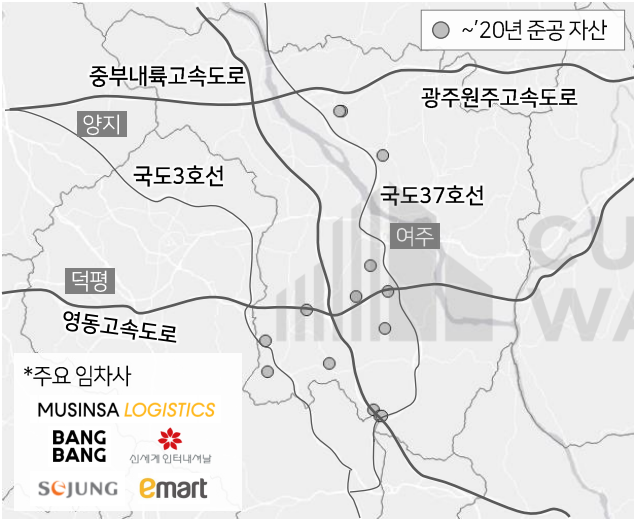
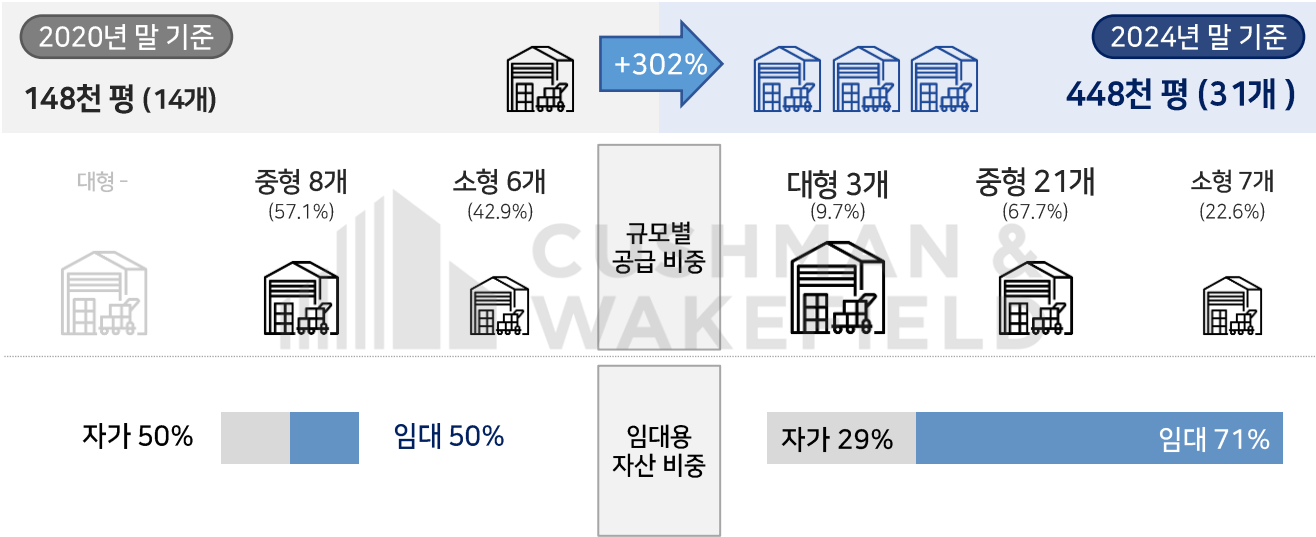
물류로 불황을 돌파하려는 화주를 위한
최적의 물류 모델은 무엇인가

폭발적인 성장을 이룬 여주

A. 여주 지역 물류센터 공급 현황

- 중소형 자가 물류센터 위주로 위치한 여주지역에 '21년 이후 중대형 영업용 물류센터 개발이 본격화됨에 따라 급변의 시기를 겪고 있으며, '24년 여주 지역 내 물류 공급 규모는 '20년 (148천평) 대비 3배 이상 증가한 448천 평 수준에 달합니다.
- 대표적 광역 교통망인 영동선 및 중부내륙선, 국도3호선이 통과하여 전국 및 수도권 접근성이 뛰어난 여주시 가남읍 일대를 중심으로 다수의 신규 물류센터 개발이 진행되었으며, 양지·덕평 권역 대비 경쟁력 있는 임대 단가를 기반으로 3PL 물류 기업 발 수요를 흡수하고 있습니다.

여주 물류센터 공급 현황¹



Note1: 여주 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2025년 4월 기준

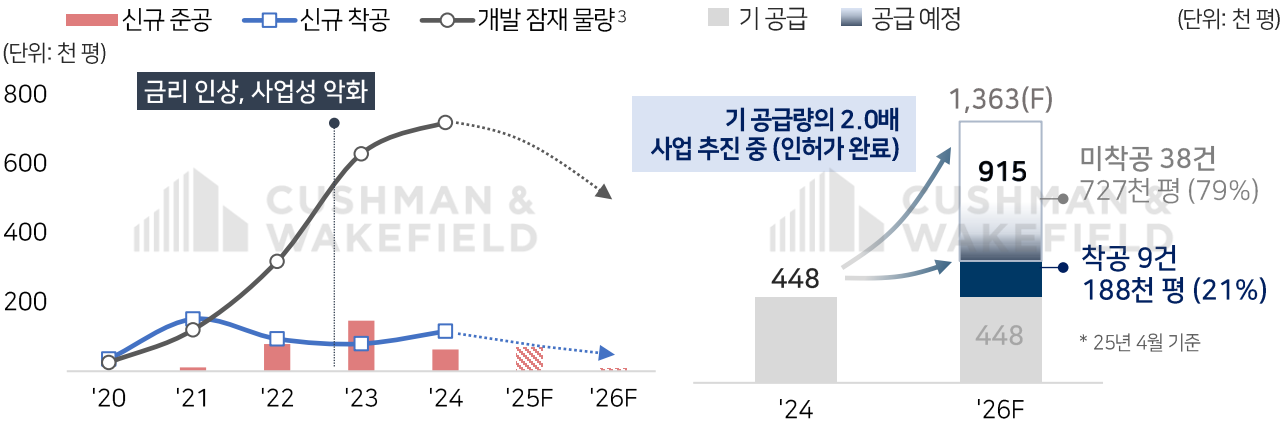
Source: C&W Research

폭발적인 성장을 이룬 여주

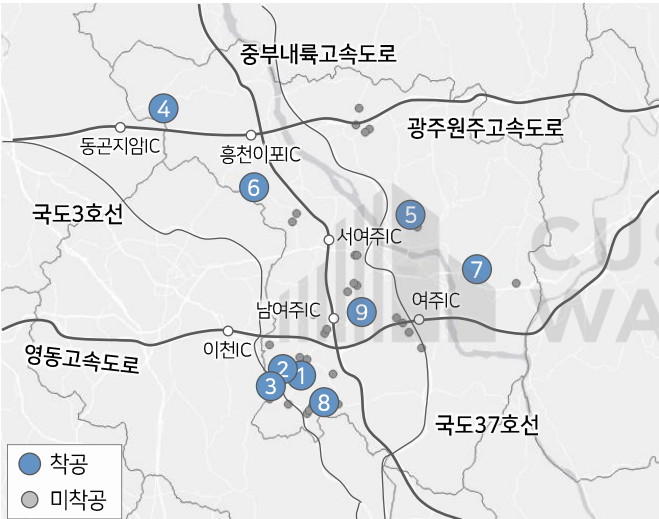
A. 여주 지역 물류센터 공급 현황

- 양지·덕평 권역 인허가 규제 강화로 여주 지역 내 개발이 본격화되었으나, 공사비 급증과 실질 임대료 하락으로 인한 사업성 악화로 인해 실제 사업이 추진되지 못한 미개발 부지가 급증하였습니다.
- '24년 말 기준 915천 평의 공급 예정 물량이 존재하고 있으나, 이 중 21%(188천 평) 만이 정상 착공, 사업 추진 중으로, 나머지 사업지는 장기 착공 지연 혹은 사업 취소 가능성이 높을 것으로 예상됩니다.
- 영동/중부내륙 및 광주원주고속도로와 인접한 지역을 중심으로 신규 공급 예정 건이 집중되어 있으며, 공실률 상승에도 불구하고 자동화 통합센터 구축이 용이한 중대형(연면적 1~2만 평) 물류센터의 비중이 높습니다.

신규 공급 추이²



주요 공급 예정 현황



*주요 착공 센터

No	센터명	Type	연면적(평)	비고
①	삼군리 550 물류센터	복합	13,126	중형
②	여주 H1 물류센터	복합	10,493	중형
③	신해리 물류센터	복합	15,997	중형
④	GST 동곤지암 물류센터	복합	15,195	중형
⑤	교원라이프 물류센터	상온	14,911	중형
⑥	여주시 다대리 물류센터	상온	8,678	소형
⑦	강천면 걸은리 물류센터	복합	15,122	중형
⑧	양귀지구 물류센터(무신사)	상온	85,767	초대형
⑨	연라동 물류센터	미정	8,764	소형

Note2: 여주 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2025년 4월 기준

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

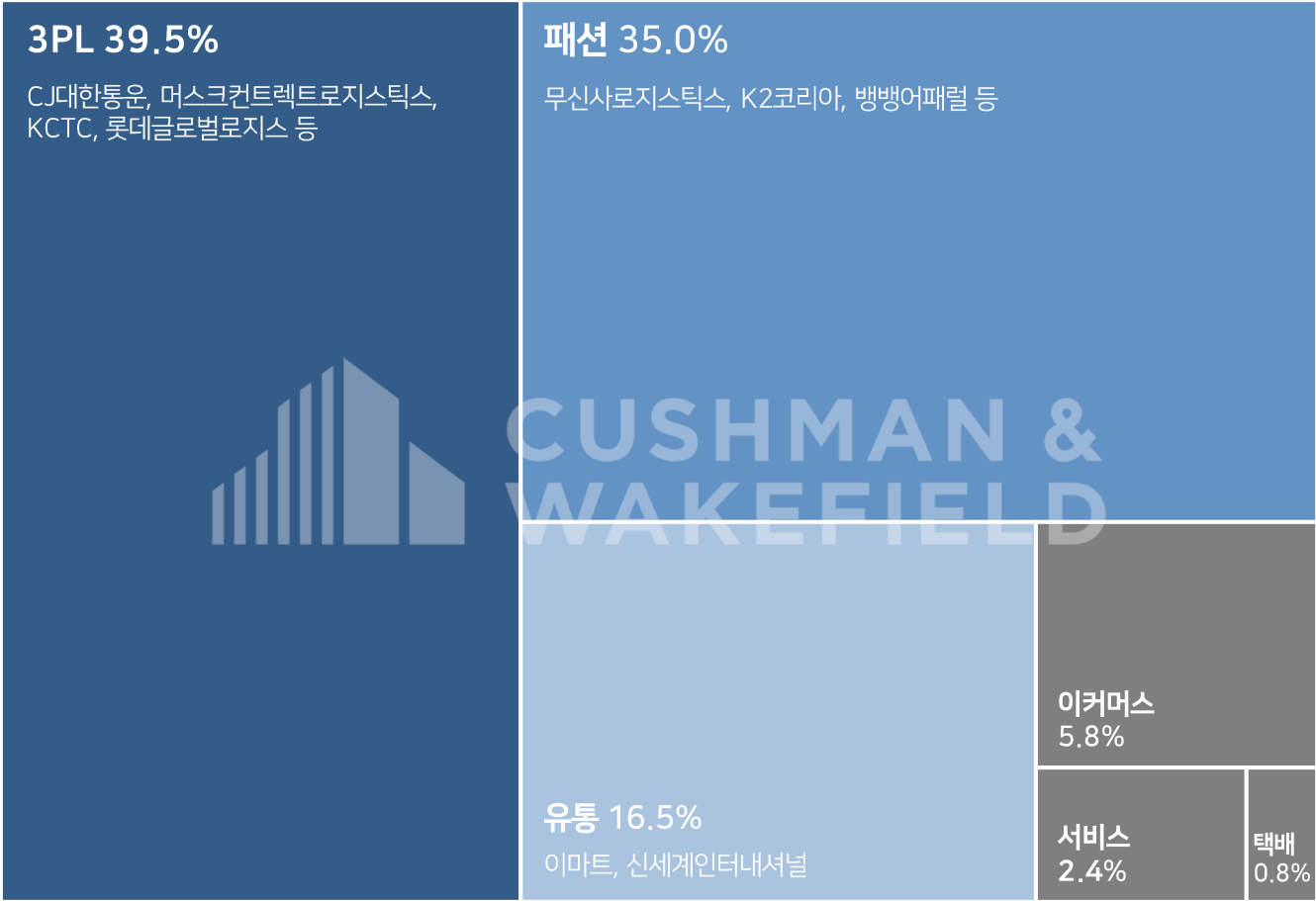
Source: C&W Research

여주 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 임대료 민감도가 높은 3PL 물류 기업이 가장 많은 면적을 점유(약 40%)하고 있으나, 패션, 유통, 이커머스의 비중도 점차 높아지고 있습니다.
- 수도권과 지방권 연계가 용이하고 상대적으로 임대료가 저렴하여 CJ대한통운, 머스크컨트렉트로지스틱스 등 3PL 물류 기업이 여주 지역 내 거점을 마련하였으며, 여주 신세계/롯데 아울렛을 중심으로 패션 물류 클러스터가 형성되어 무신사로지스틱스, K2코리아, 뱅뱅어패럴 등 패션 기업의 핵심 물류 거점이 분포해 있습니다. 또한, 이마트, 신세계인터내셔널의 유통 물류센터와 쿠팡, 버킷플레이스(오늘의 집)의 이커머스 풀필먼트 물류센터도 여주지역에 위치하고 있습니다.

임차인 산업군 비중⁴



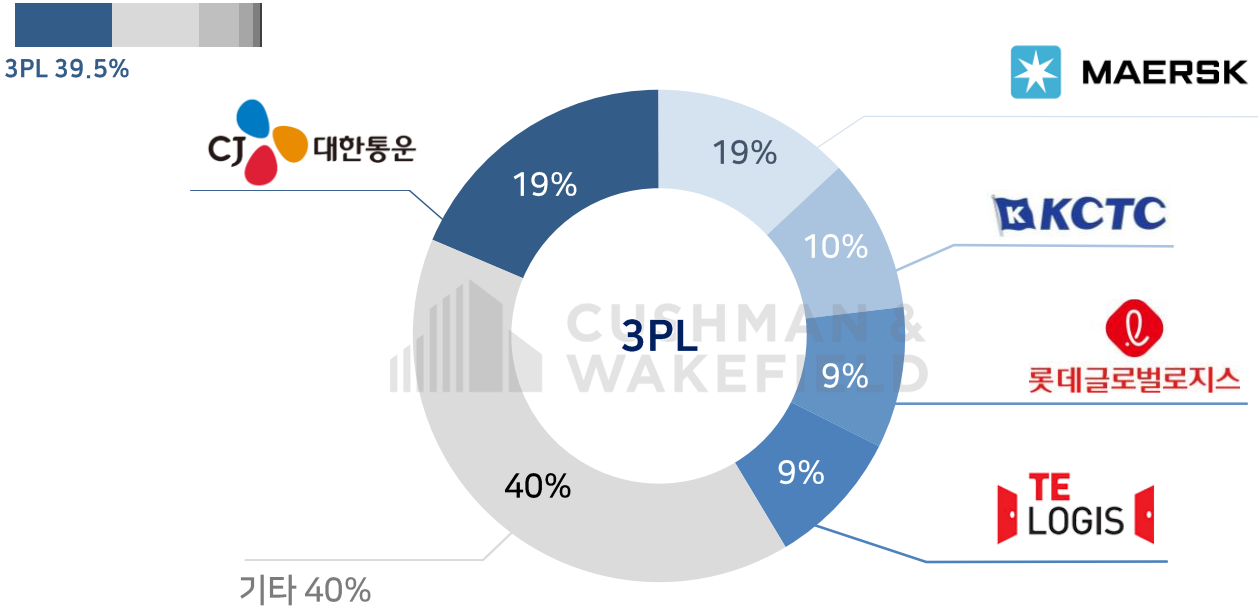
Note4: 여주 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2025년 4월 기준

Source: C&W Research

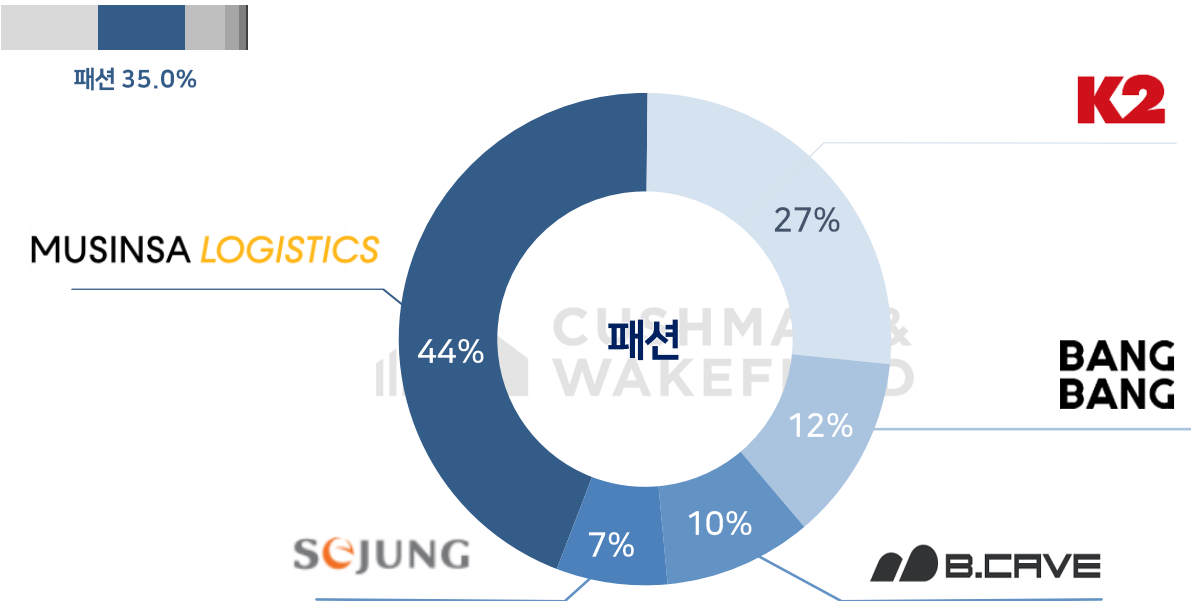
여주 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

3PL 업종 업체별 비중



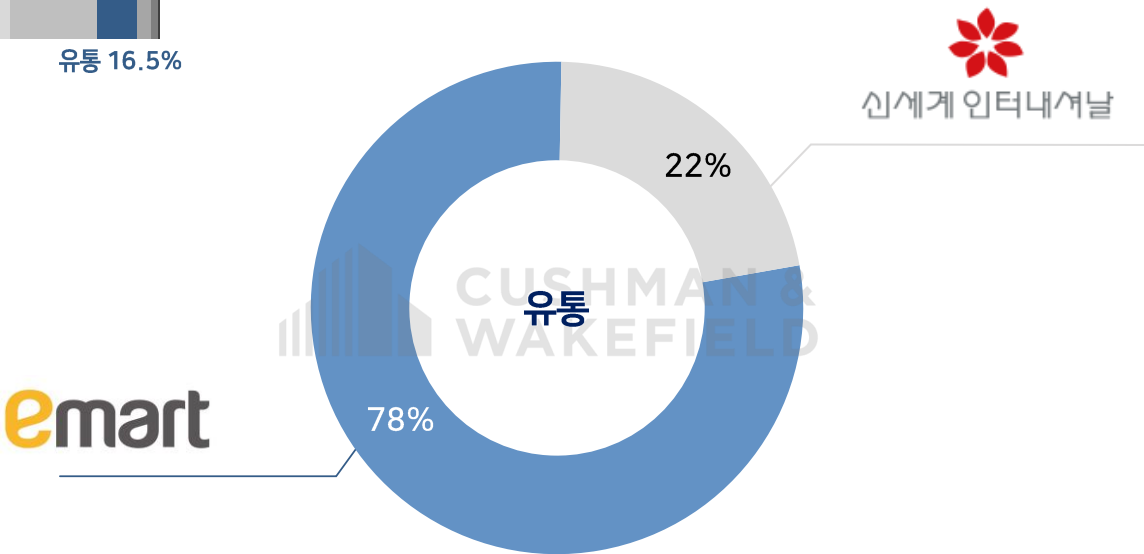
패션 업종 업체별 비중



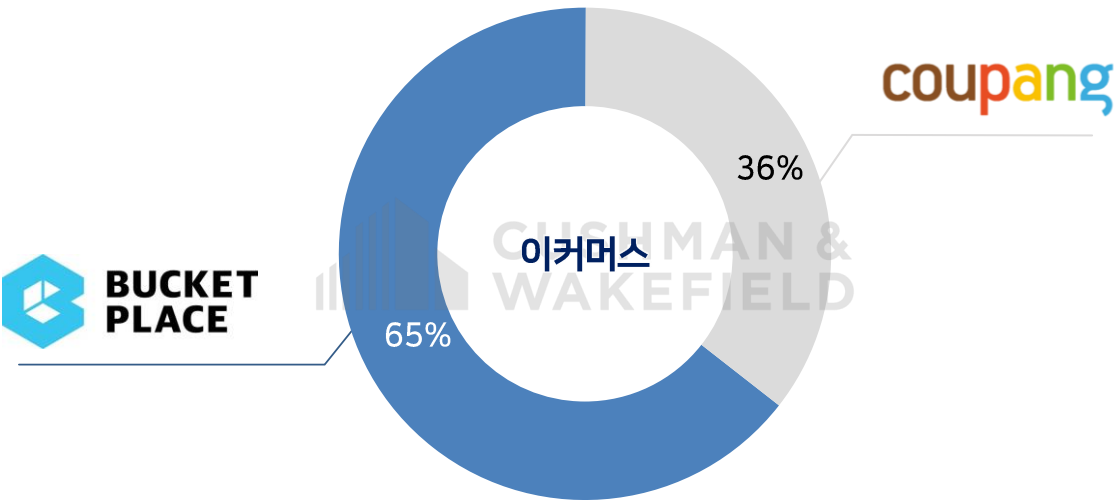
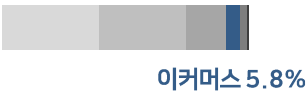
여주 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

유통 업종 업체별 비중



이커머스 업종 업체별 비중



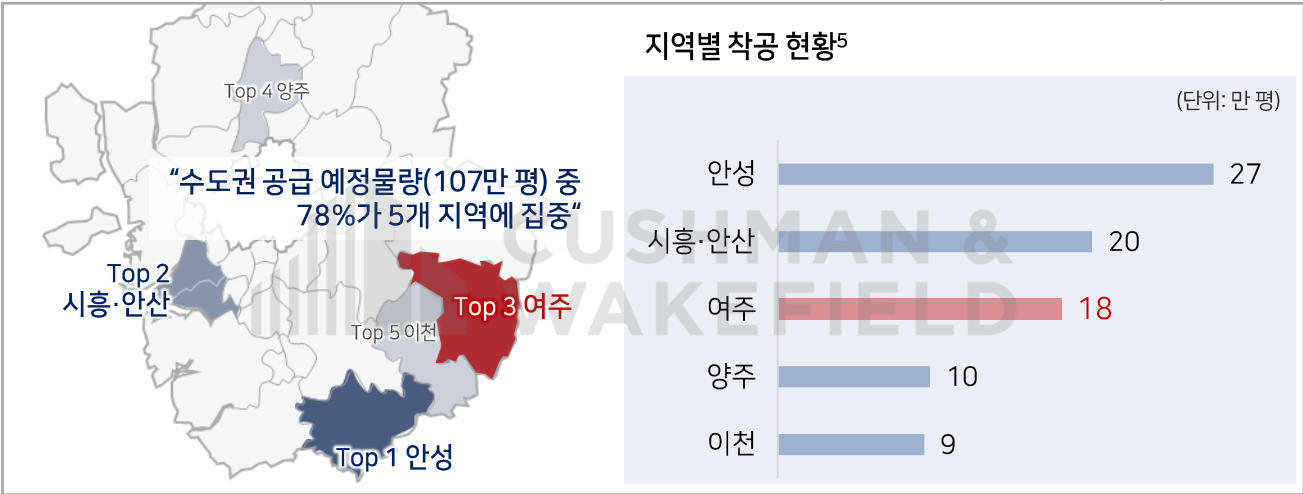
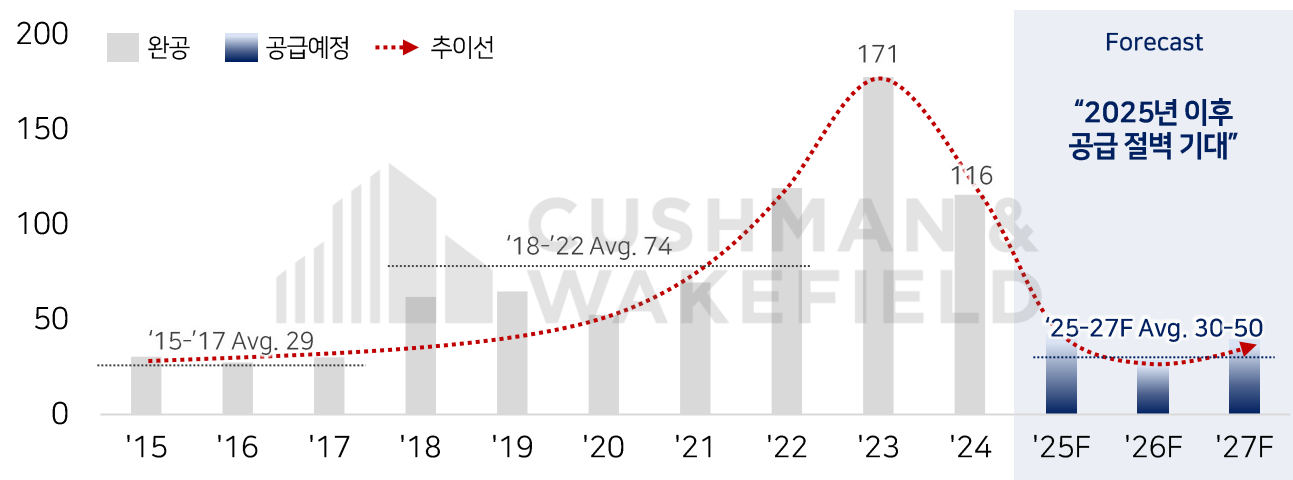
치열한 경쟁 속 우위를 선점할 물류센터는?

C. 미래 공급 과잉 리스크 검토

- 수도권 물류 부동산 시장은 '23년 최대 공급량을 기록하며 공급 과잉으로 몸살을 앓고 있으나, 신규 개발 사업성 악화로 인해 '22년 하반기부터 착공 규모가 급감하여 '25년 이후부터는 피크 대비 20-30% 규모 (30~50만 평) 로 공급될 것으로 예상됨에 따라 점차 물류 개발 시장이 안정화될 것으로 기대됩니다.
- 다만, 수도권 신규 개발 규모의 약 80%가 안성, 시흥·안산, 여주, 양주, 이천 지역에 집중되어 있어 5개 지역 내 물류센터 간 임대 경쟁이 매우 치열해질 것으로 전망되어 화주가 선호하는 요소를 갖춘 입지/교통, 센터 구조 등 센터 경쟁력 요소가 더욱 중요해질 것으로 판단됩니다.

수도권 물류센터 향후 공급 전망

연도별 신규 공급 추이 (단위: 만 평)



Note5: 2025년 1Q 기준, 착공량 5만 평 이상 지역에 한함

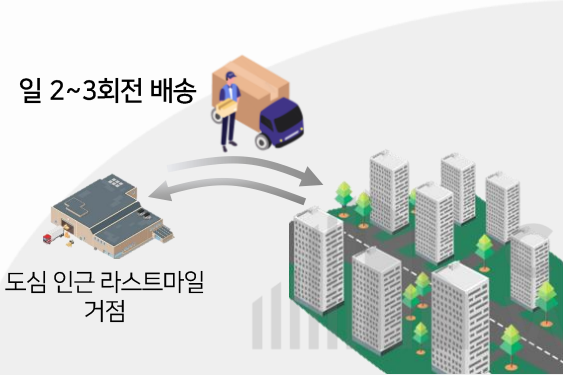
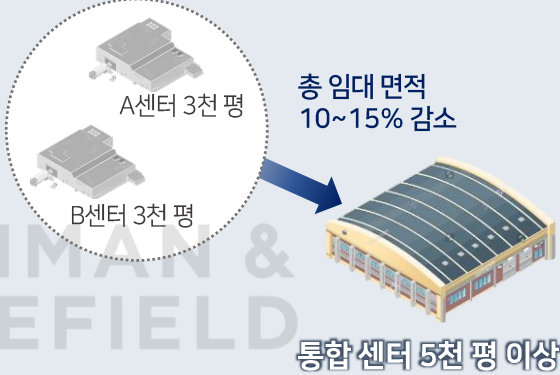
Source: C&W Research

치열한 경쟁 속 우위를 선점할 물류센터는?

D. 화주가 선호하는 물류센터 인프라 조건

- '20년 이후 물류 부동산 수요를 이끌었던 이커머스 기업은 최근 온라인 시장 성장 둔화로 수익성 개선에 주력하고 있으며 **다회전 배송을 통해 운송비 절감이 가능한 도심인근 중소형 배송 거점과 재고/인력 통합 및 자동화 설비 구축으로 운영 효율화가 용이한 중대형 물류센터**를 확보하기 위해 노력하고 있습니다.
- 준공 예정 물량이 집중된 5개 지역 가운데 **여주, 안성, 이천** 지역은 전국 물량 처리에 용이한 광역 교통망과 상대적으로 저렴한 임대료 수준으로 **중대형 통합 센터 운영에 적합**하며, 통합 거점을 구축하고자 하는 우량 임차인을 유치하기 위한 **넓은 창고 바닥 면적(5천 평 이상)**을 갖춘 물류센터가 **상대적으로 유리**합니다.

물류센터 수요 변화 및 요구 인프라

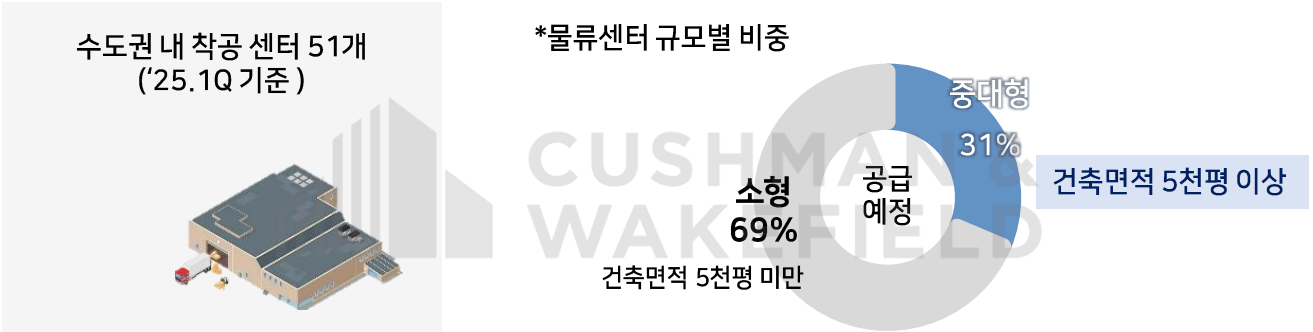
운송비 절감을 위한 도심 라스트마일 배송 거점		운영비 절감을 위한 도심 외곽 중대형 센터 	
도심 인근 배송 거점 기반의 다회전 배송으로 투입차량 감소, 운송비 절감 가능		거점 통합에 따른 공간 효율화로 임대료 절감, 자동화 설비 도입으로 인건비 절감 가능	
			
개요			
도심 10km 이내 (김포, 고양, 부천, 남양주 등) 주거밀집 지역과 인접한 지역		주요 입지	도심 30~60km (여주, 안성, 이천 등) 광역 교통망(경부/중부선 등) 접근성 우수한 지역
다수의 차량 수시 진출입이 가능한 넓은 야드, 주차장 및 도크 확보		요구 인프라	5천 평 이상의 넓은 창고 바닥 면적 5천 kw 이상의 충분한 전기 용량 사무실 외 휴게실, 식당 등 지원시설 확보

치열한 경쟁 속 우위를 선점할 물류센터는?

E. 부족한 중대형 물류센터 공급 예정 현황

- 수도권 내 개발 중인 자산 총 51개 가운데 **넓은 창고 바닥 면적(건축면적 5천 평 이상)을 확보한 자산은 31%(16개 센터)에 불과**(’25년 1Q 기준) 하며, 다수의 사업 건이 **우량 임차사의 선임차 개발 혹은 화주 BTS(Built To Suit, 주문개발방식) 개발로 추진되고 있습니다.**
- 지속적인 신규 개발로 당분간 치열한 경쟁이 지속될 것으로 예상되는 안성, 여주, 시흥·안산에서는 **통합 자동화 물류 거점 구축, 운영이 가능한 총별 충분한 창고 면적이 우량 임차인 확보에 매우 중요한 요소로 더욱 부각될 것입니다.**

통합 물류거점으로서의 인프라 확보 자산 현황



지역	건물명	건축면적(평)	연면적(평)	착공시점	준공시점F	비고
안성	일죽 방초지구 물류센터	9,614	40,648	2022	2025	
	죽산면 두교리 물류센터	5,497	11,525	2022	2025	
	원곡면 산하리 물류창고 B동	8,908	27,004	2024	2026	
	원곡면 산하리 물류창고 C동	10,036	30,496	2024	2026	
	원곡면 산하리 물류창고 D동	9,527	28,519	2024	2026	
	일죽 능곡2지구 A블록	7,915	21,431	2024	2026	
	스페이스포안성 당목리 물류센터	9,809	36,276	2024	2026	
여주	GST 동곤지암물류센터	5,175	15,195	2023	2025	
	여주시 양귀지구 물류센터 A동	9,722	46,372	2024	2026	무신사 개발 자산
	여주시 양귀지구 물류센터 B동	9,495	39,394	2024	2026	무신사 개발 자산
시흥 안산	시화 스마트 그린 물류센터	7,981	52,223	2022	2025	
	반월로지스에이디타운	6,430	45,827	2023	2025	
양주	양주 고암동 물류센터	8,305	56,453	2022	2025	
파주	YES24 스마트폴필먼트센터	5,247	15,866	2024	2026	YES24 개발 자산
남양주	남양주 화도 금남5지구 물류센터	9,086	56,131	2025	2027	쿠팡 임차 확약
인천	인천 해상국제특송센터	6,908	8,762	2025	2027	CJ대한통운 개발 자산

공급과잉의 어둡고 긴 터널을 지나
점차 희미한 불빛이 보이는 '25년

그러나 일부 공실이 남아있는 상황에서
당분간 신규 공급이 이어질 것으로 예상되는 여주는
화주 확보를 위한 경쟁이 치열합니다.

여주는 수도권 지역 거점 뿐 아니라 전국 허브로서
역할을 수행할 수 있는 입지경쟁력을 갖추고 있습니다.

그러나 전국을 커버하는 통합 스마트 물류센터를
구축할 수 있는 중대형 거점이 상대적으로 부족해
공실 해소에 많은 어려움을 겪고 있습니다.

'쿠시먼앤드웨이크필드'는 지역별 특성을 고려한
최적의 물류 모델을 제안합니다.



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