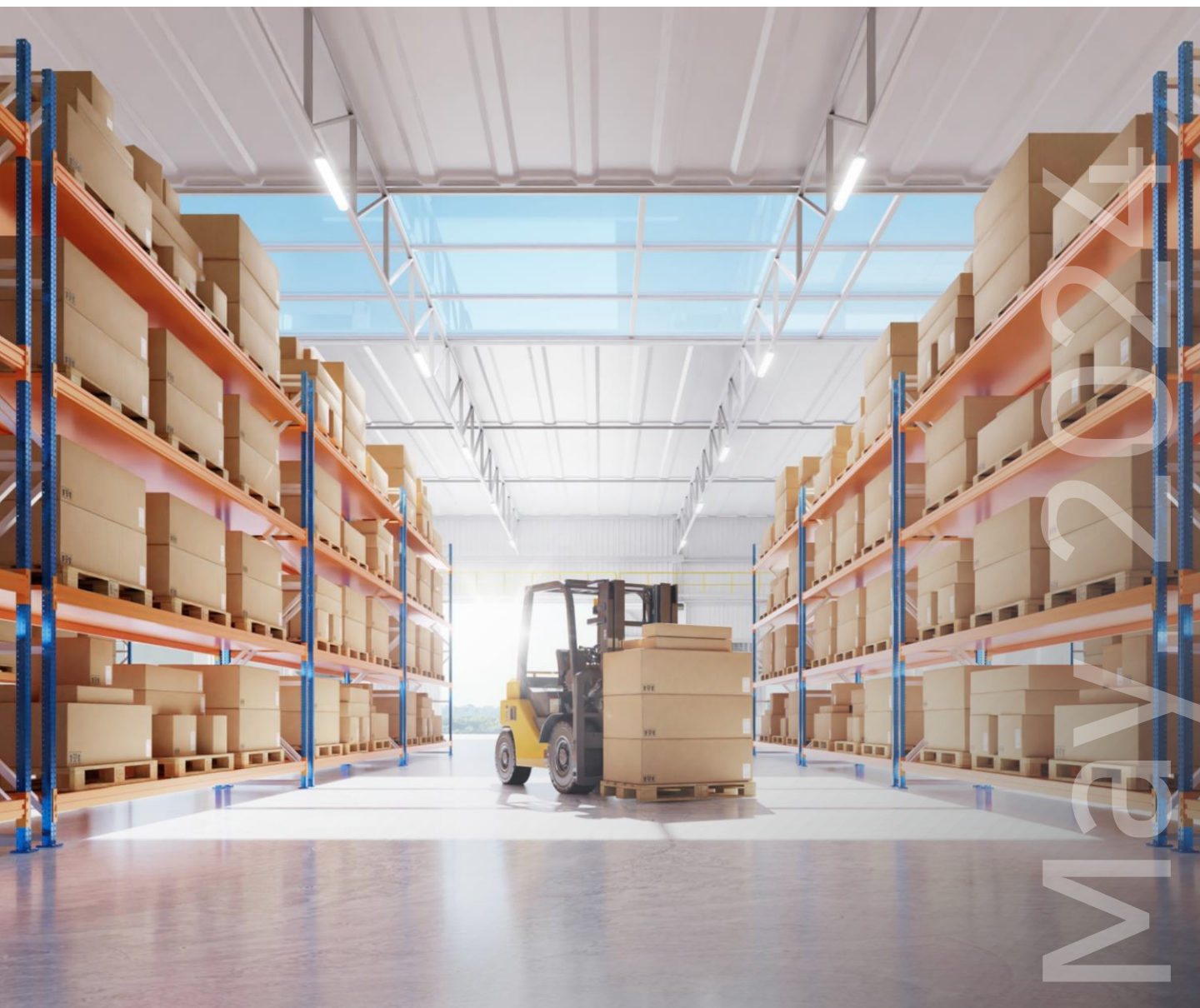


물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

2024년 5월호

경기 북동부



수도권 마지막 미개발지 ‘경기 북동부’

서울 도심지와 가까우면서도 휴양지로만 활용해 온
양주, 가평, 포천, 의정부 등 경기 북동부 지역

아직 개발되지 못한 지역이 넓게 분포되어 있어
남양주 별내·다산·왕숙, 양주 옥정·회천,
의정부 민락·고산신도시 등
신도시 개발이 활발한 지역이기도 합니다.

물류센터 구축에 필수 요소로 부각되고 있는
도심 근접성과 인력 수급 편의성을 두루 갖춘
경기 북동부의 물류 가치는 매우 높습니다.

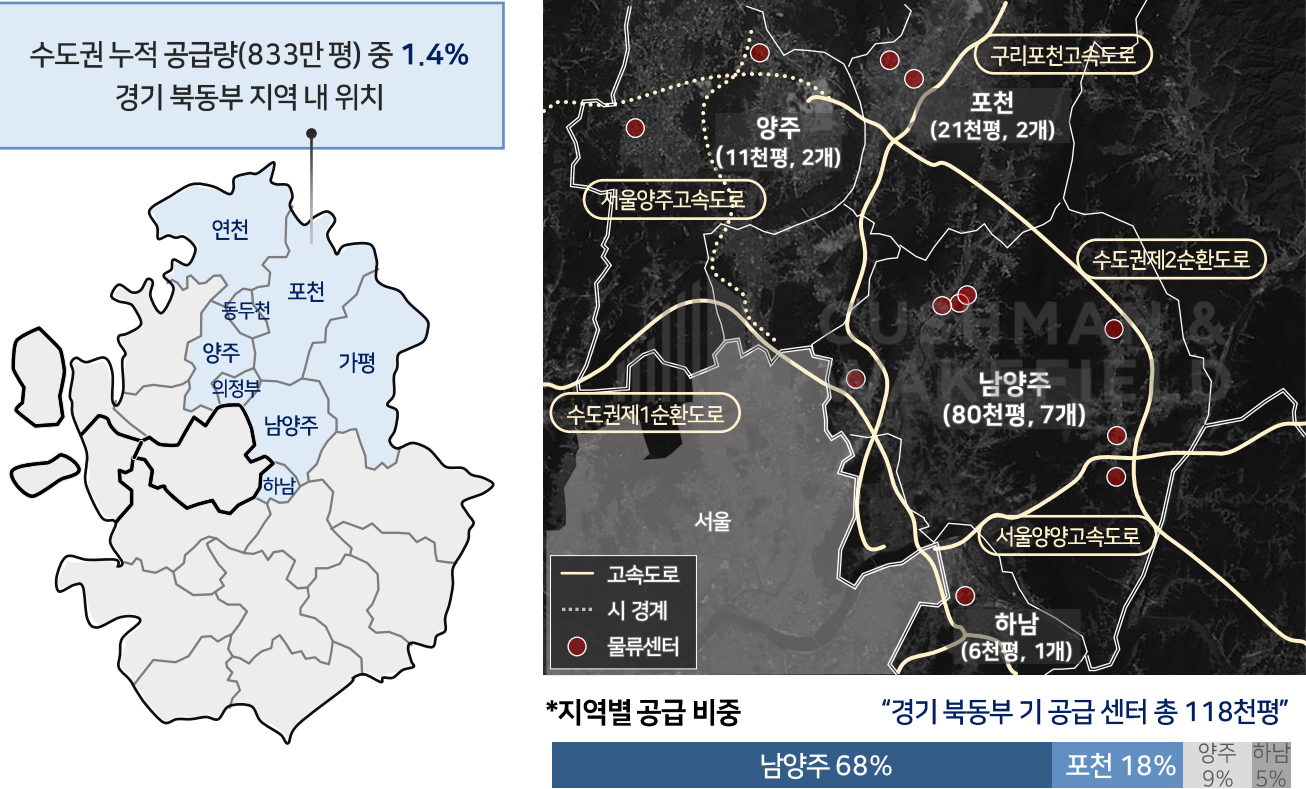
경기 북동부의 미래 물류 모습은
어떻게 변화할 것인가

수도권 물류 네트워크의 완성

A. 경기 북동부 지역 물류센터 공급 현황

- 경기 북동부는 수도권정비구역, 군사시설보호구역 지정 등 법적 규제로 인해 물류센터 공급이 제한적이었으며, 수도권 물류센터 중 1.4%만이 경기 북동부에 위치하고 있습니다.
- 기 공급된 물류센터는 주로 서울과 인접한 남양주시에 위치하고 있으며, 경기 북동부 지역으로의 다회전 배송이 필요한 프랜차이즈 물류, 택배 등 업종의 배송 거점이 주로 운영되고 있습니다.

경기 북동부 물류센터 현황 분석¹



경기 북동부 물류센터 유형 편의점, 택배 등 다회전운송이 필요한업종의물류거점이 주로 위치, 촘촘한네트워크확보로 배송 경쟁력강화

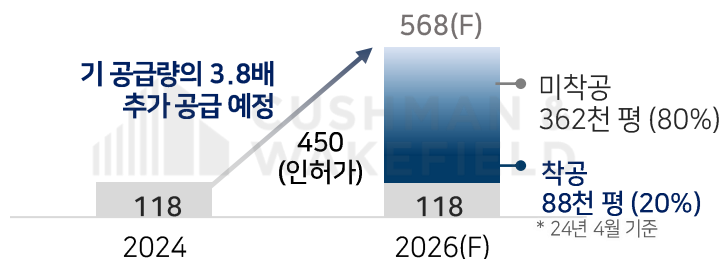
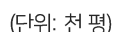


Note1: 경기 북동부 지역(남양주, 양주, 의정부, 포천, 가평, 하남) 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 3월 기준

A. 경기 북동부 지역 물류센터 공급 현황

- 기 공급량의 약 3.8배 수준인 450천 평의 대규모 물류센터가 2026년까지 공급 예정되어 있으나, **투자 환경 악화로 인해 단 4건, 88천 평만이 착공**되었으며, 미착공 건물은 준공 지연 또는 사업 취소로 이어질 것으로 예상되어 **계획 대비 공급량이 대폭 감소**할 것으로 보입니다.
- 수도권제2순환도로 양주~김포 구간 개통** 예정에 따라 해당 노선을 따라 신규 물류센터 공급이 다수 계획되어 있으며, **옥정신도시, 고산지구 등 다수의 신도시 개발이** 진행되고 있어 **라스트마일 수요를 흡수**할 것으로 기대됩니다.

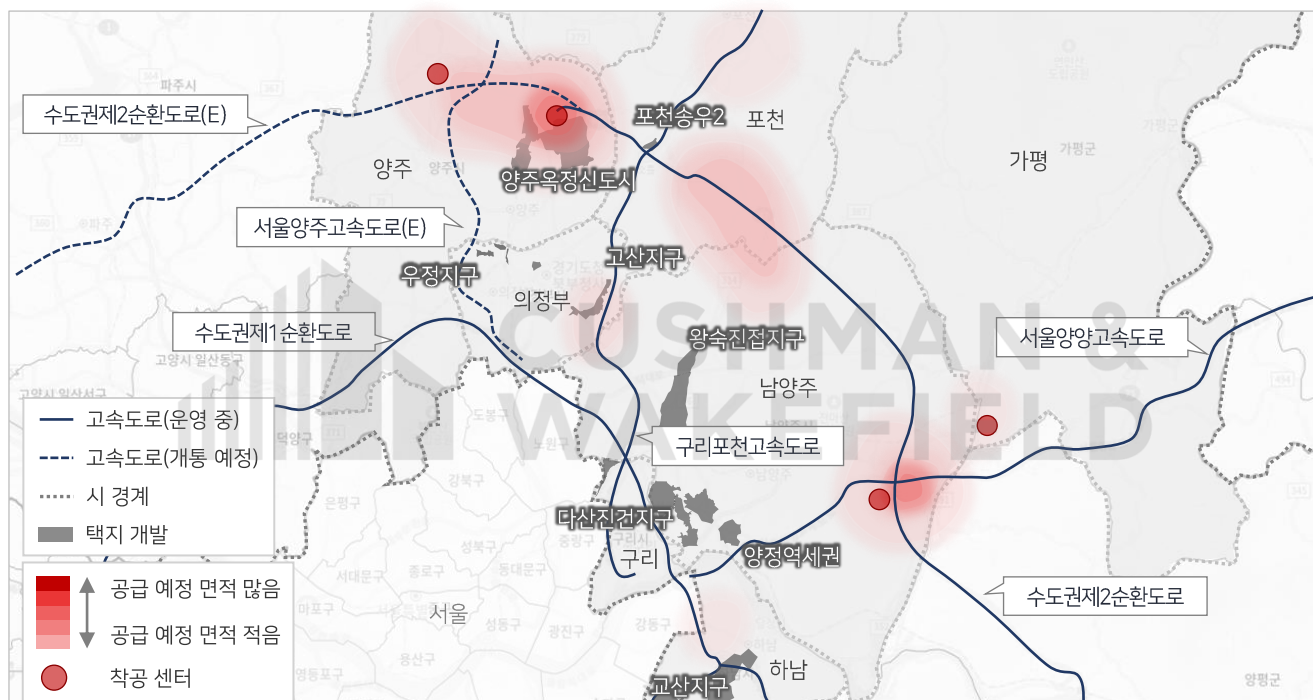
■ 기공급 ■ 공급예정



***착공 물류센터 현황(88천평, 4개소)**



주요 공급 예정 현황



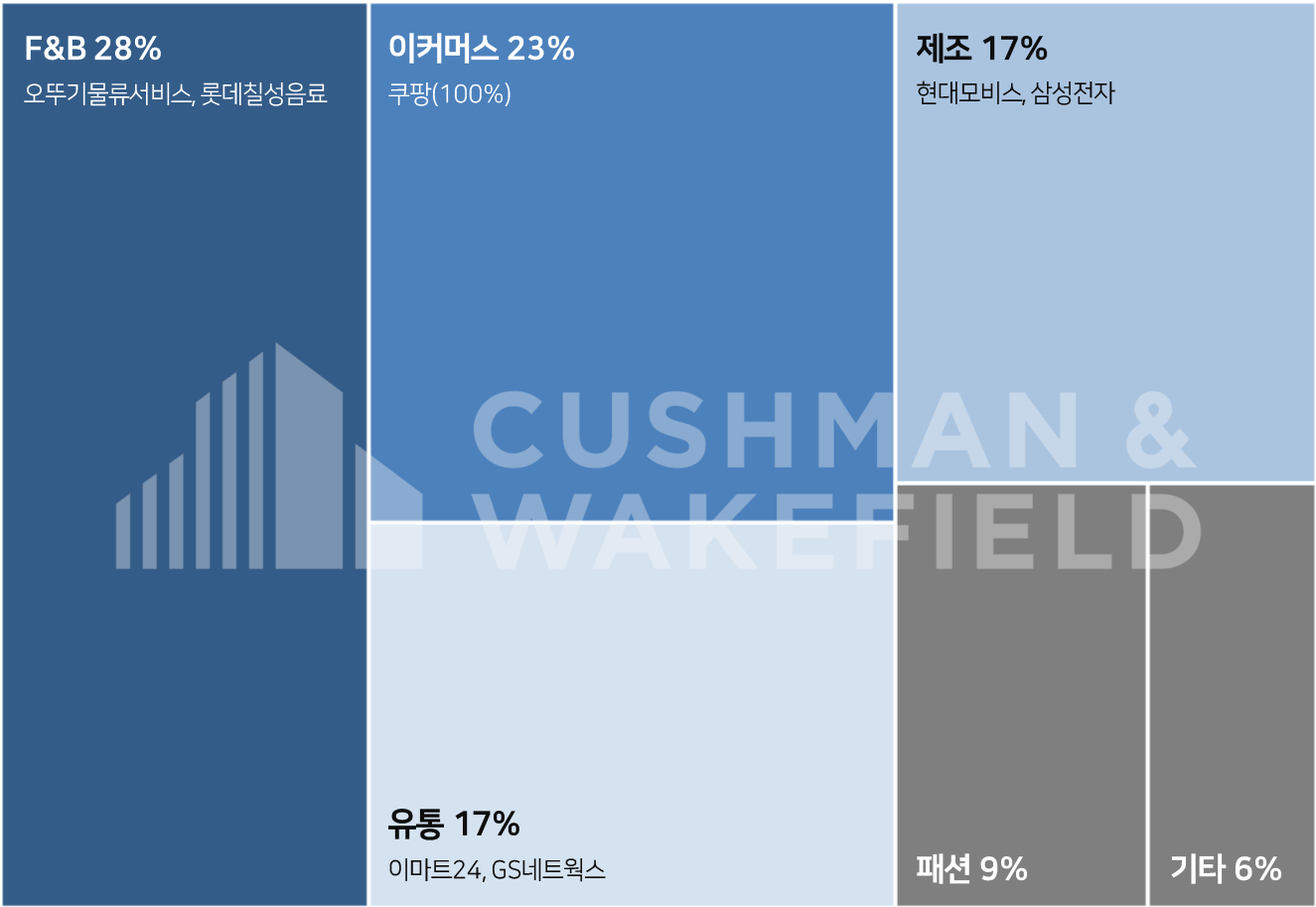
Source: C&W Research

경기 북동부 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- F&B 기업이 가장 많은 면적을 점유(약 28%)하고 있으며, 이커머스, 제조, 유통 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- 오투기물류서비스, 롯데칠성음료는 인근 지역 내 할인점, 도소매점으로의 제품 배송을 담당하는 지역 거점을 운영하고 있으며, 경기 북동부 거주 인구의 빠른 배송을 책임지는 쿠팡의 로켓 배송 거점 또한 다수 위치하고 있습니다. 이외에도 현대모비스, 삼성전자의 부품 물류센터와 편의점 점포 배송을 담당하는 이마트24, GS네트웍스의 물류 거점이 운영되고 있습니다.

임차인 산업군 비중³



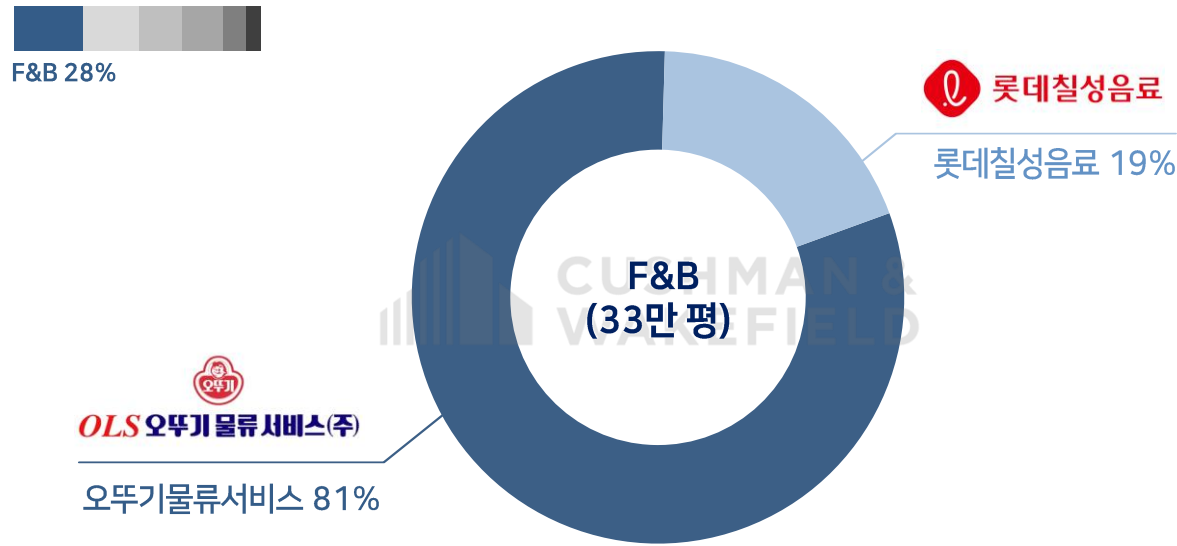
Note3: 경기 북동부 지역(남양주, 양주, 의정부, 포천, 가평, 하남) 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 4월 기준

Source: C&W Research

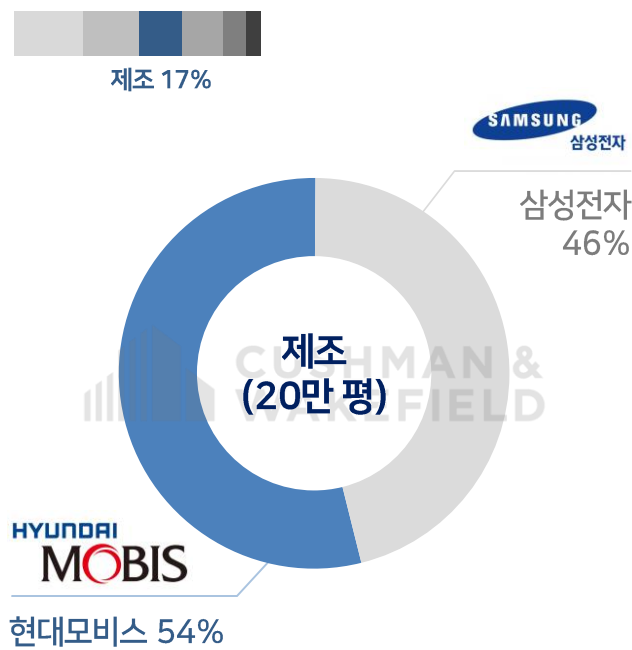
경기 북동부 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

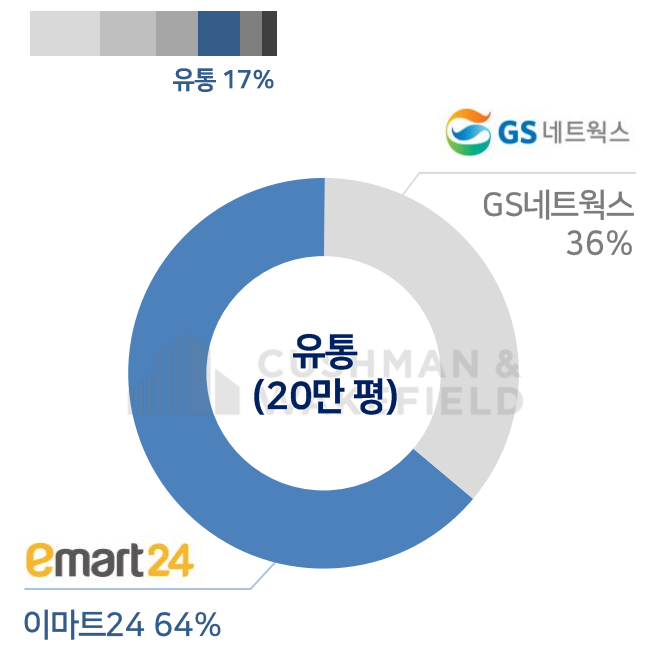
F&B 업종 업체별 비중



제조 업종 업체별 비중



유통 업종 업체별 비중



아직 갈 길이 먼 물류 자동화, 풀필먼트는 어디로 ?

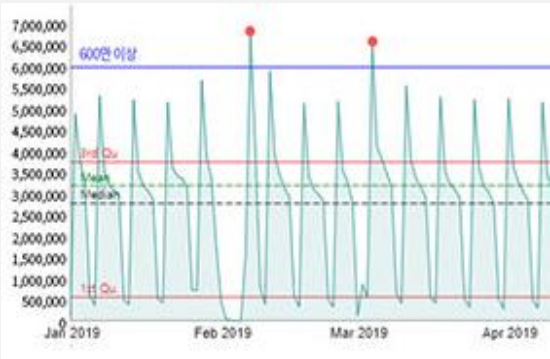
C. 중요한 물류센터 인력 수급

- **일별 높은 물량 변동성**으로 자동화 설비의 가동율이 떨어지고, **국내의 우수한 인력 생산성**은 자동화 도입 효과가 반감되는 측면이 있으며 **국산 물류 자동화 기술 부재**하여 자동화센터 구축이 지연되고 있습니다.
- 물류 자동화 기술 확산이 지연되며 **직주 근접성이 우수한 입지**에 위치해 있으면서 **대규모 인력이 원활히 작업할 수 있는 구조/시설을 갖춘 물류 인프라**의 가치가 더욱 중요해질 것입니다.

물류 자동화 한계 요인

Point 1. 높은 물량 변동성

A. 일자별 택배 물량 (2020년)



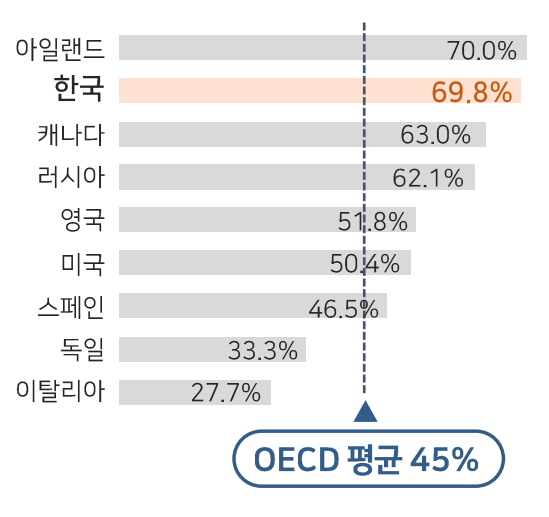
(일평균 100% 기준)

요일	월	화	수	목	금	토
물동량	140%	110%	100%	90%	80%	40%

*월요일 물량 집중 이유: 금 야간~ 월 오전 물량 일괄 발송

Point 2. 우수한 인력 수준

B. 주요국 고등교육 이수율



*19년 OECD 38개국, 비회원국 8개국 25~34세 기준

Point 3. 외산에 의존하고 있는 물류 자동화 기술

C. 글로벌 스마트 물류장비 공급 업체 (2020년)

(단위: 백만달러)

순위	회사명	매출	국가	순위	회사명	매출	국가
1	다이후쿠	4,540	일본	6	무라타	1,490	일본
2	데마틱	3,226	미국	7	크납	1,450	오스트리아
3	쉐퍼 그룹	3,120	독일	8	보이머	1,400	독일
4	반더랜드	2,100	네덜란드	9	MHS	1,050	미국
5	허니웰	2,018	미국	10	TGW로지스그룹	1,000	오스트리아

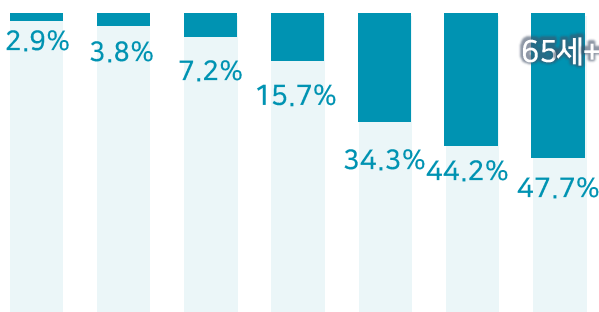
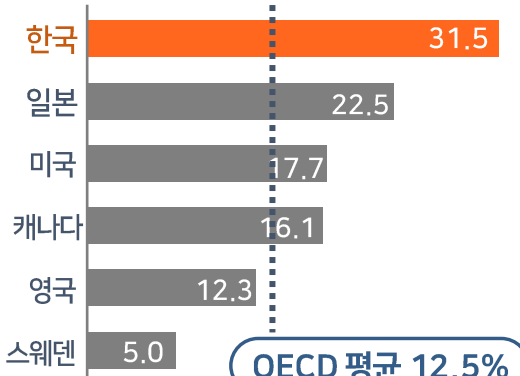
세계적 스마트 자동화 설비기업은 주로 미국, EU, 일본 기업으로 국내 도입 활용에 많은 제약 발생

아직 갈 길이 먼 물류 자동화, 풀필먼트는 어디로 ?

D. 노년층과 여성이 선호하는 물류센터

- 출생률 저하로 인해 점차 **노년 인구 비중이 확산**되고 상대적으로 **성별 큰 임금격차**를 보이고 있는 한국의 인구/노동시장을 고려할 때 물류센터에 **노년층, 여성 인력의 활용이 점차 확대될** 것으로 예상됩니다.
- 노년 및 여성 근로자의 원활한 수급, 운영을 위해서 **직주 근접성이 좋은 주거 밀집지 인근에** 위치하고 **휴게실 및 식당, 주차장 및 교통 편의시설을 필수적으로** 갖춰야 할 것입니다.

센터 운영 인력의 변화

원활한 인력 수급을 위한 노년 인력 적극 채용	인건비 절감을 위한 여성 근로자 활용 확대																																
*연령별 인구 구성비 (1960~2072)  <table border="1"><thead><tr><th>Year</th><th>65세+</th></tr></thead><tbody><tr><td>1960</td><td>2.9%</td></tr><tr><td>1980</td><td>3.8%</td></tr><tr><td>2000</td><td>7.2%</td></tr><tr><td>2020</td><td>15.7%</td></tr><tr><td>2040</td><td>34.3%</td></tr><tr><td>2060</td><td>44.2%</td></tr><tr><td>2072</td><td>47.7%</td></tr></tbody></table>	Year	65세+	1960	2.9%	1980	3.8%	2000	7.2%	2020	15.7%	2040	34.3%	2060	44.2%	2072	47.7%	*성별 임금 격차  <table border="1"><thead><tr><th>Country</th><th>Gender Wage Gap (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>한국</td><td>31.5</td></tr><tr><td>일본</td><td>22.5</td></tr><tr><td>미국</td><td>17.7</td></tr><tr><td>캐나다</td><td>16.1</td></tr><tr><td>영국</td><td>12.3</td></tr><tr><td>스웨덴</td><td>5.0</td></tr><tr><td>OECD 평균</td><td>12.5%</td></tr></tbody></table>	Country	Gender Wage Gap (%)	한국	31.5	일본	22.5	미국	17.7	캐나다	16.1	영국	12.3	스웨덴	5.0	OECD 평균	12.5%
Year	65세+																																
1960	2.9%																																
1980	3.8%																																
2000	7.2%																																
2020	15.7%																																
2040	34.3%																																
2060	44.2%																																
2072	47.7%																																
Country	Gender Wage Gap (%)																																
한국	31.5																																
일본	22.5																																
미국	17.7																																
캐나다	16.1																																
영국	12.3																																
스웨덴	5.0																																
OECD 평균	12.5%																																
출생률 저하에 따른 인구 노령화로 인해 원활한 인력 수급을 위한 노년 작업자 활용	인건비 부담 최소화를 위한 여성 인력 비중 확대																																

물류센터 필수 요소



과도한 인건비 부담을 극복하고자
자동화 설비에 많은 관심을 보였지만
자동화 기술 확산이 지연되고 있습니다.

오히려 상대적으로 인력 수급이 용이하고
낮은 임금수준을 보이고 있는 노년,
여성인력을 활용하기 위한 방안을
우선적으로 고려하고 있습니다.

신도시 개발로 인구 유입이 증가하는
경기 북동부에 근무하고 싶은 물류센터가
구축된다면 주민 선호 시설이 될 수 있습니다.

‘쿠시먼앤드웨이크필드’는
변화하는 환경에 맞춤형 솔루션을 제공하여
성공적인 물류 부동산 개발 사업을 지원합니다.



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