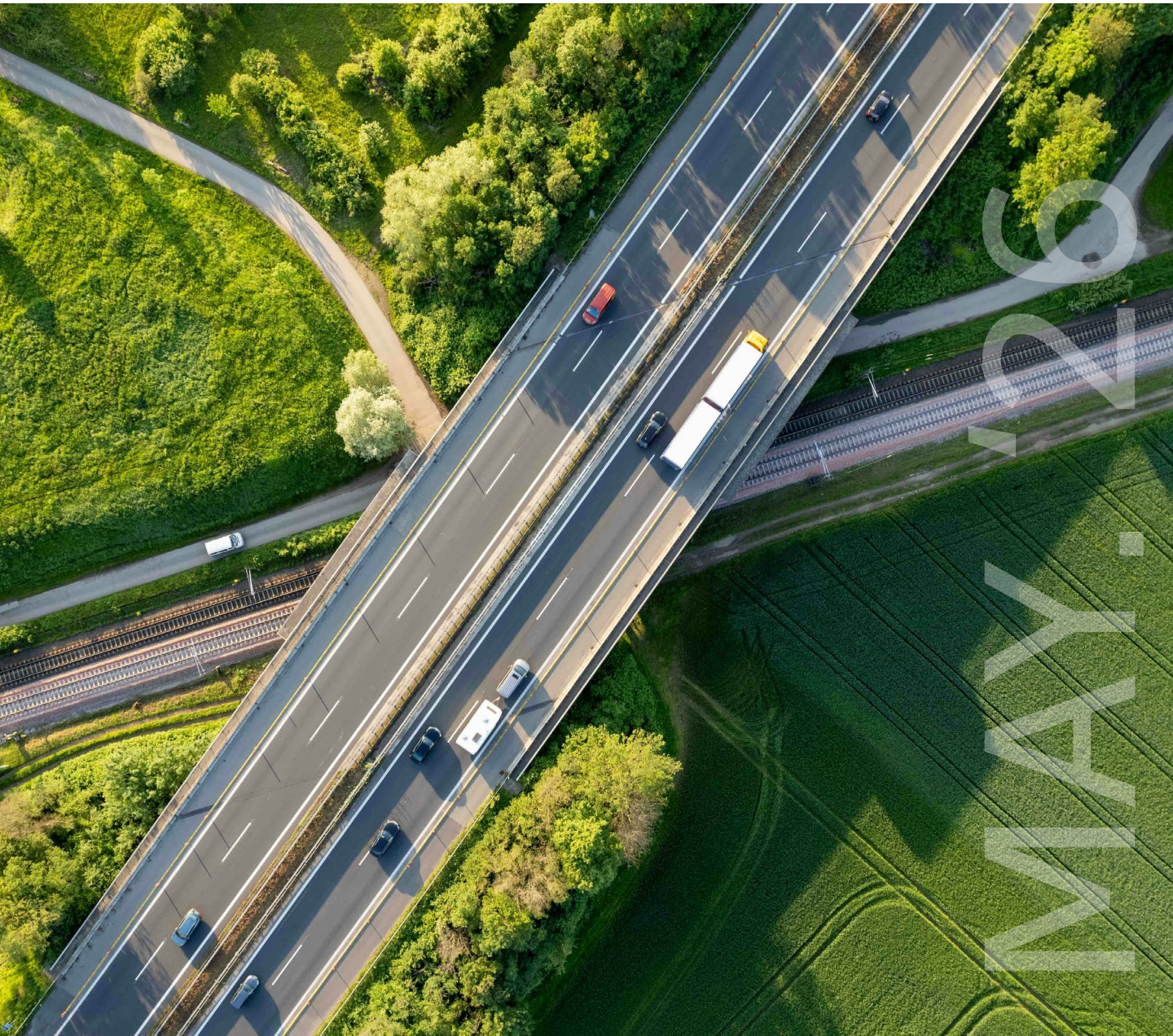


물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

부울경



물류는 서울 말고 부산? 부산, 울산, 경남 '부울경'

수도권 외 다른 지역은 어떤가요 ?

부산은 어떤가요 ??

새로운 기회를 찾고자하는 문의가 이어지고 있습니다

한국의 No.2 수도, 국내 최대 수출입항이
위치한 '부산' 이지만 물류 지역으로는
크게 관심을 두지 않은 지역입니다.

그러나 최근 정부의 해양 수도 '부산'으로의
국가적 투자가 전망되며
서울 다음으로 두번째 물류 입지로서의
'부산'에 대한 관심이 모아지고 있습니다.

범부산 지역인 '부울경'이 넥스트 물류 권역으로
과연 성장할 것인가

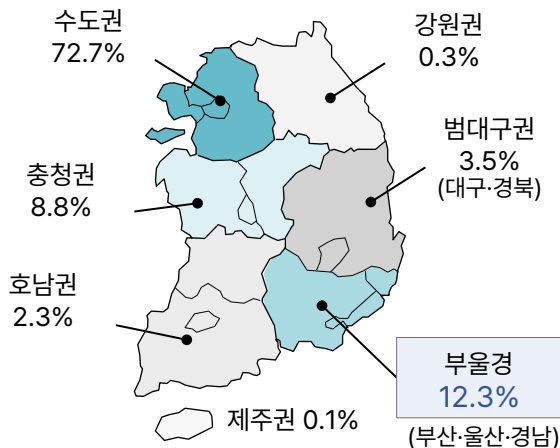
부산, 울산, 경남 '부울경'

A. 기공급 현황

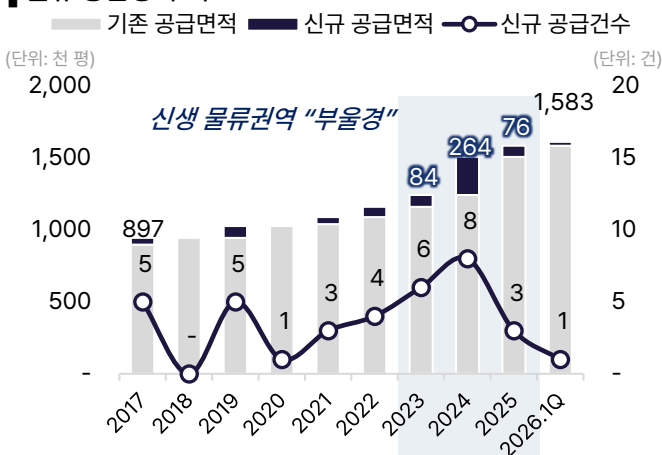
- 전국 물류센터 공급규모의 약 12.3%를 차지하고 있는 부울경 지역은 수도권 다음으로 많은 물류센터가 위치하고 있는 지역으로 **최근 10년간 물류센터 면적이 약 2배 정도 증가한 신생 물류권역**입니다.
- 23년을 전후로 공급과잉이 발생한 수도권 대비 부울경 지역은 신규 공급이 크지 않아 비교적 물류 시장이 안정되었으나 **24년에 누적 공급규모대비 약 18% 물량이 집중 공급되며 공실율이 급상승하여 신규 화주를 확보하려는 물류 임대사의 경쟁이 과열되고 있습니다.**

물류센터 개괄 현황

지역별 공급 비중

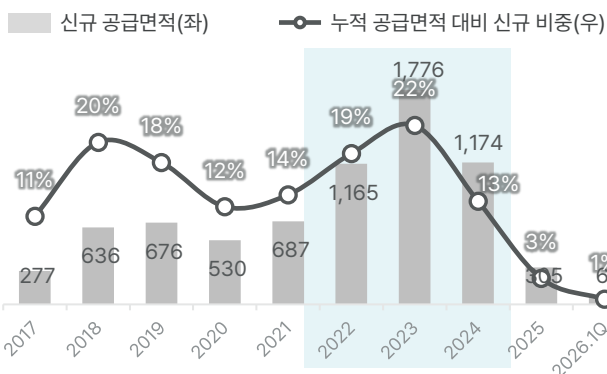


물류 공급량 추이



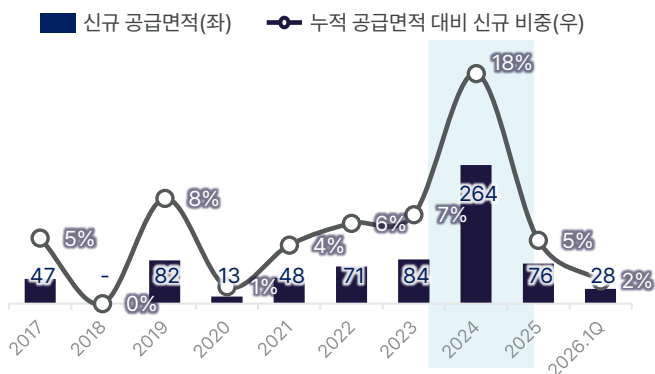
지역별 공급 추이

수도권



수도권	'21	'22	'23	'24	'25	'26.1Q
누적 면적	5,057	6,222	7,998	9,172	9,477	9,538

부울경



부울경	'21	'22	'23	'24	'25	2026.1Q
누적 면적	1,088	1,158	1,243	1,506	1,583	1,611

부산, 울산, 경남 '부울경'

B. 기공급 현황

- 인허가 후 착공되어 공급예정 물량 (35만평)의 **대부분이 부산신항 69% (24.4만평)에 집중되어** 있으며 부산 17%(6만평), 울산 14%(5만평)에 일부 예정되어 있습니다.
- 공급예정 자산의 대부분이 BTS개발로 화주가 선확정되어있고 사업이 지연, 중단되어 있어 **임대용 자산은 13만평(45%)에 불과할 것으로 예상합니다.**

신규 공급 추이³

지역별 공급 예정 물량 비중
부울경 착공 면적 **총 35만 평(11개 센터)**

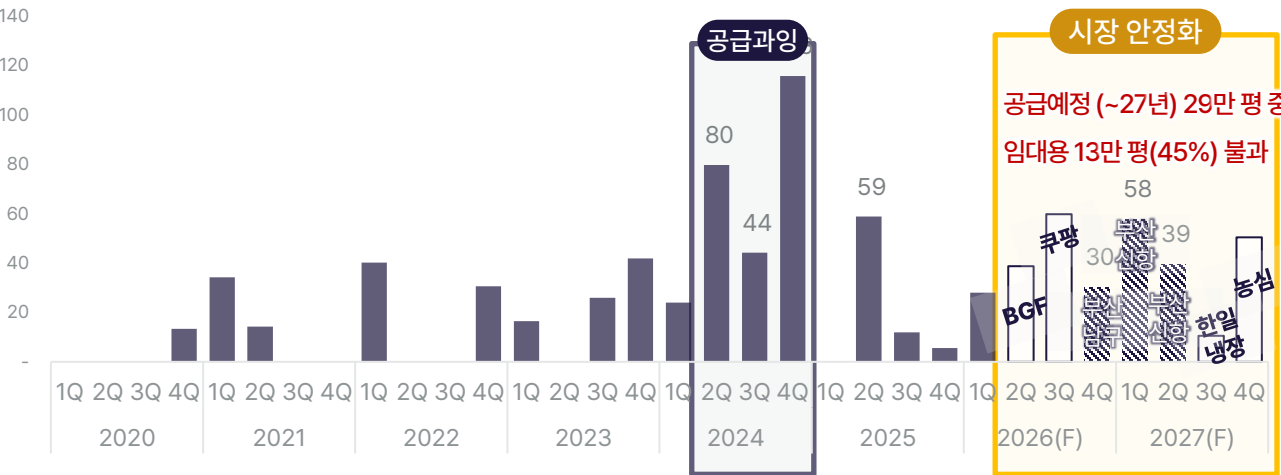
부산신항 69% (24.4만 평, 8건)	부산 17% (6.0만 평, 2건)	울산 14% (5.0만 평, 1건)
---------------------------	------------------------	------------------------

공급 예정 자산 현황('26년 1분기 기준)

No	창고명	권역	유형	소재지	연면적(평)	인허가	착공	준공시점 ¹
1	뉴포트 구량동 물류센터 A,B동	신항	미정	구량동	21,426 36,413	2022	2025	27년 2월
2	BGF리테일 부산센터		복합	구량동	38,733	2024	2024	26년(자가센터)
3	쿠팡 부산FC		복합	구량동	59,784	2023	2024	26년(자가센터)
4	로지스밸리 부산1,2센터		미정	명지동	21,639 17,859	2021	2025	27년
5	한일냉장저온센터		저온	미음동	10,539	2024	2025	27년(자가센터)
6	부산 송정동 물류센터		미정	송정동	37,107	2022	2022	토지매각 (사업중단)
7	지오앤지 기장 물류센터	부산	미정	기장	29,939	2022	2022	공사 중단
8	부산 용당동 물류센터		복합	용당동	30,220	2023	2024	켄달스퀘어
9	농심 울산 삼남물류센터	울산	상온	울주	50,425	2024	2025	자가센터

Source: C&W Research

주요 공급 예정 현황



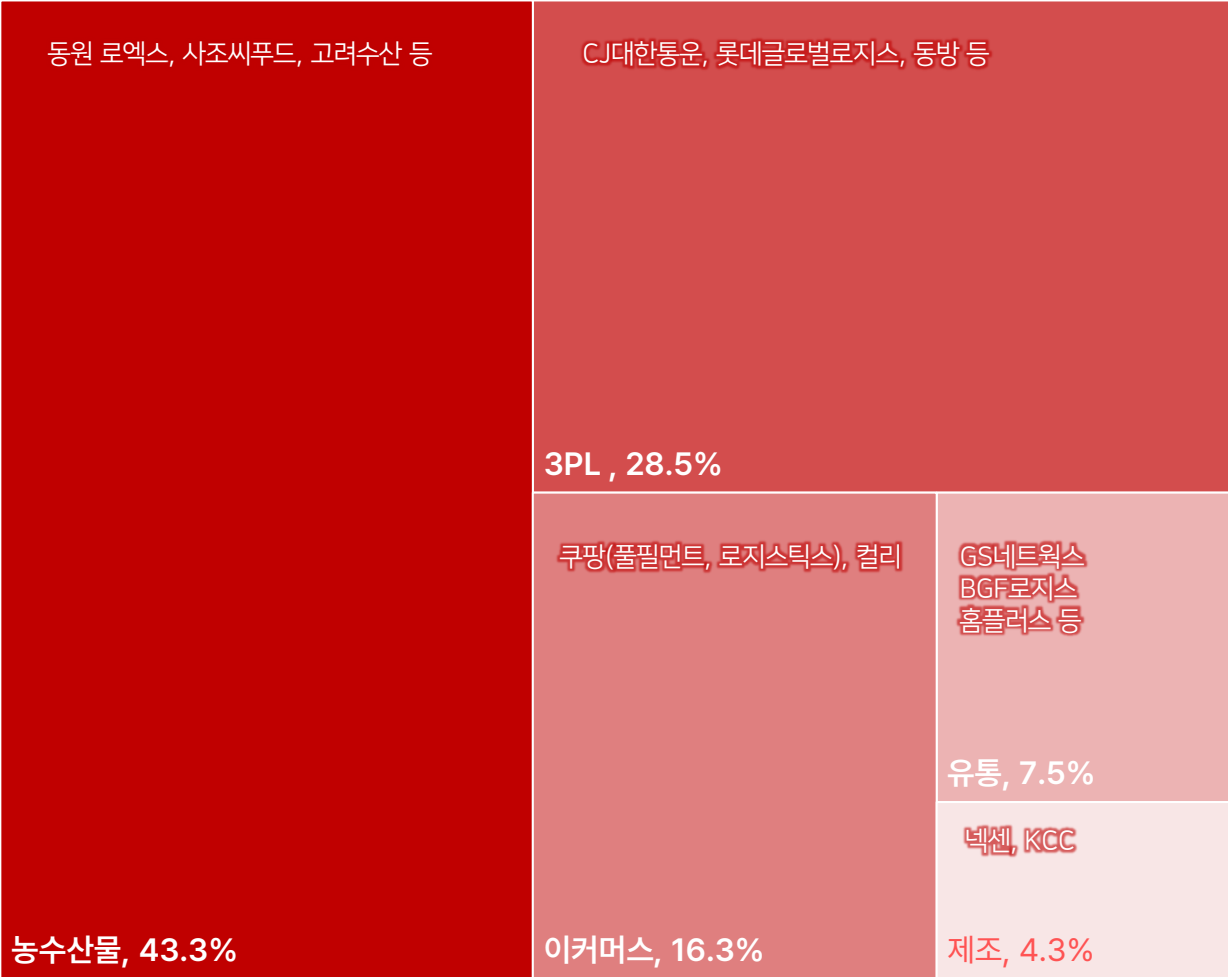
Note: 부산·울산·경남지역 내 연면적 5천 평 이상 물건에 한하며, 2Q26년 이후 공급 예정 물량은 착공된 물량에 대해 착공시점으로부터 2년 후 준공을 가정함

부울경의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 국내 최대 수출입 항만이 위치한 부산의 특성상 **농수축산물 기업이 가장 많은 면적을 점유 (약 43.3%)**하고 있으며 3PL, 이커머스, 유통, 제조 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- **동원, 사조, 고려수산 등** 식품 제조 유통기업이 부산 지역내 물류 거점을 마련하여 부산항을 통해 수입되는 식품 원료를 보관 유통하고 있으며 **CJ대한통운, 롯데글로벌로지스, 동방(쿠팡 운송사)** 등 3PL 기업의 물류 거점이 구축되어 있습니다. **쿠팡과 컬리**의 이커머스 풀필먼트, 라스트마일 거점과 **GS네트웍스(GS25), BGF로지스(CU), 홈플러스** 등 편의점, 슈퍼, 마트의 지역 물류센터가 위치하고 있습니다.

임차인 산업군 비중⁵

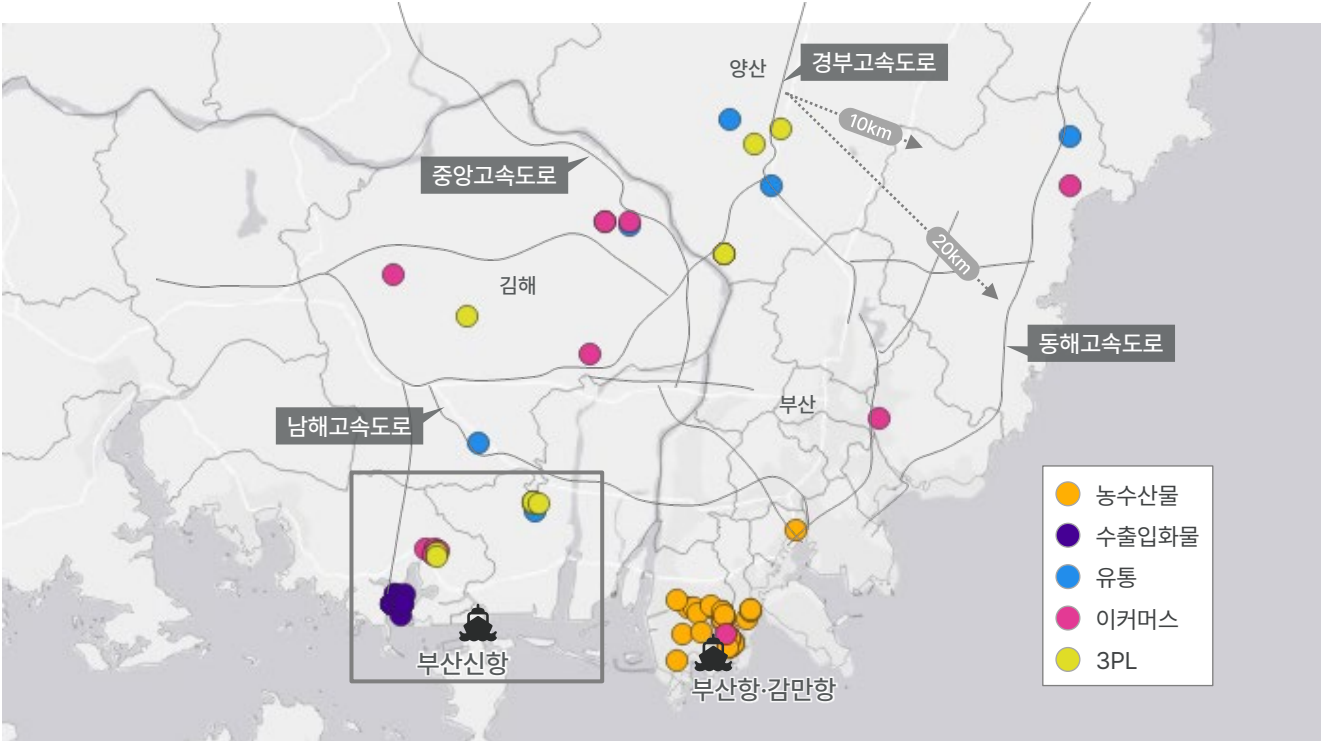


Note5: 2026년 5월 기준
Source: C&W Research

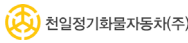
부울경의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

화주 현황



Source : C&W Research

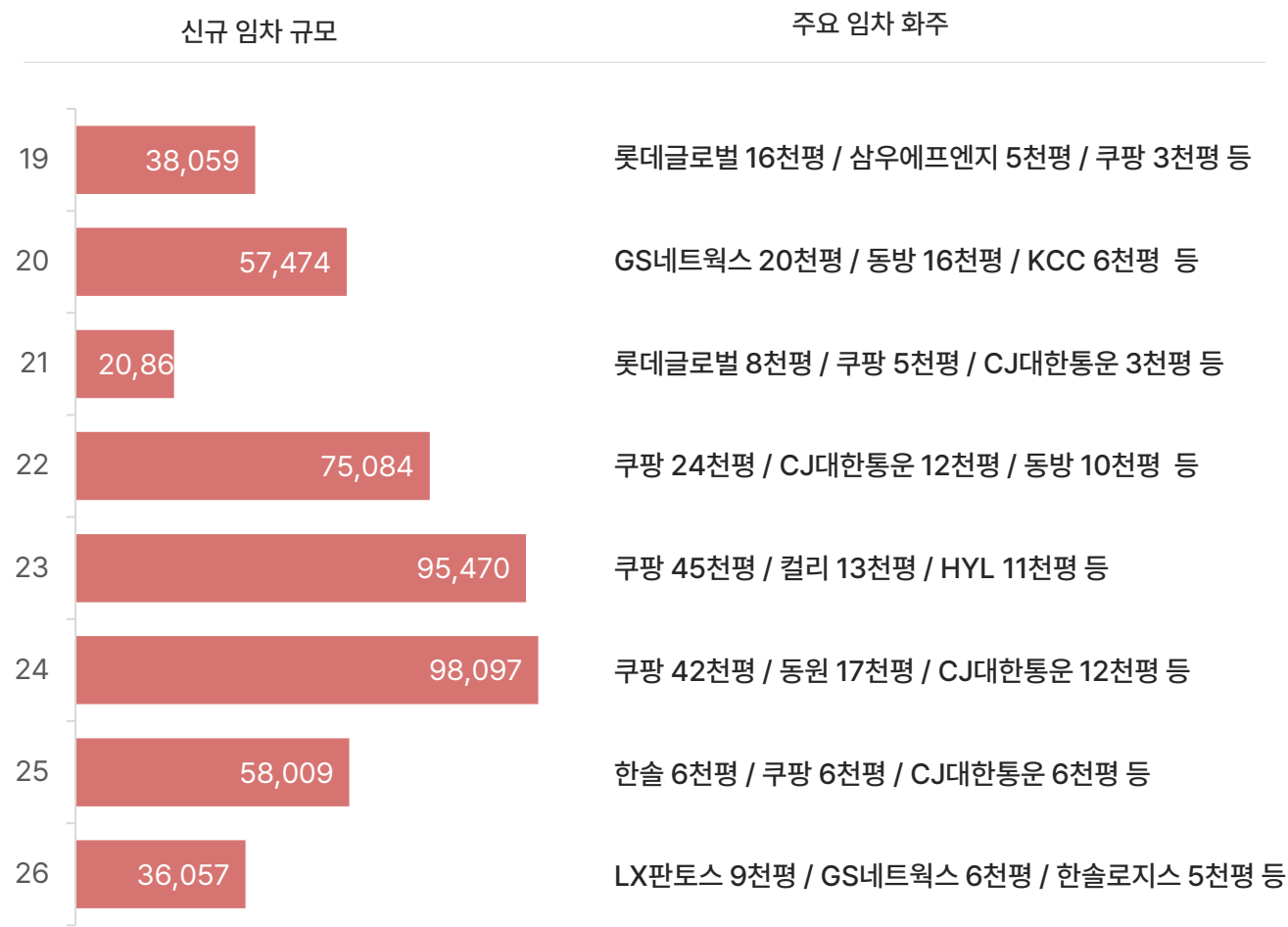
	특징	주요 화주
농수산물	대표적인 연안항인 부산항 및 감천항(전국 수산물 유통의 34% 취급)을 중심으로 분포하고 있으며, 농수산물 보관·가공 후 전국 각지로 유통하는 거점을 운영함	 고려수산물주식회사  사조씨푸드  사조산업
수출입화물	항만과의 접근성을 최우선으로 고려하여 부산신항 배후단지 내 주로 분포하고 있으며, 항만 배후부지 특성 상 토지 장기 임대 후 물류센터를 직접 건축하여 운영하는 비중이 높음	 대한통운
유통	범부산권역 내 주요 지역과의 접근성을 고려하여 경부선, 남해선, 동해선 등 광역 교통망과 인접한 지역에 물류 거점을 마련하여 운영 중임	  
이커머스	광역 교통망 인근으로 풀필먼트 센터 거점을 확보하고 있으며, 부산 지역 내 빠른 배송을 위한 라스트마일 배송 거점을 운영하는 사례 또한 확인됨	  
3PL	실화주 품목 특성(제조, 유통, 수출입 등)에 따라 입지 조건 상이하며, 부산신항/김해/양산 지역 내 고루 위치해 있음	

부울경의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

C. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 유통물류기업과 3PL이 부울경 지역의 물류 서비스 개선과 물류비 절감을 위한 지역 거점을 꾸준히 추가 구축하고 있습니다.
- 전국 쿠세권 확장을 시도하는 쿠팡이 대규모 물류센터를 지속적으로 확보하고 있으며 켈리도 23년 지역 거점을 구축하여 새벽배송 권역을 추가 확대하였습니다.
- 25년에 임차 규모가 다소 축소되었으나 26년 다시금 임차가 활발해지고 있어 물류 시장이 빠르게 안정화될 것으로 예상합니다.

임차인 산업군 비중⁵



Note: 공공데이터포털 (인허가 데이터) , 행정안전부, 2026년 5월 기준

이재명 정부의 해수부, HMM 이전을 시작으로
부산은 늪어가는 제2의 도시에서
‘해양 수도 부산’으로 도약을 꿈꾸고 있습니다.
그러나 물류시장은 너무나도 잠잠합니다.

국내 최대 수출입항만인 부산신항과 함께
가덕도 신공항 개발, 민관 투자가 지속되며
글로벌 물류 허브로 도약할 것입니다.

유력한 지방도시에서
글로벌 물류 허브 도시로 변화할
“부울경”

대한민국 상업용 부동산 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 이사 | 팀장

Research
Suki.kim@cushwake.com