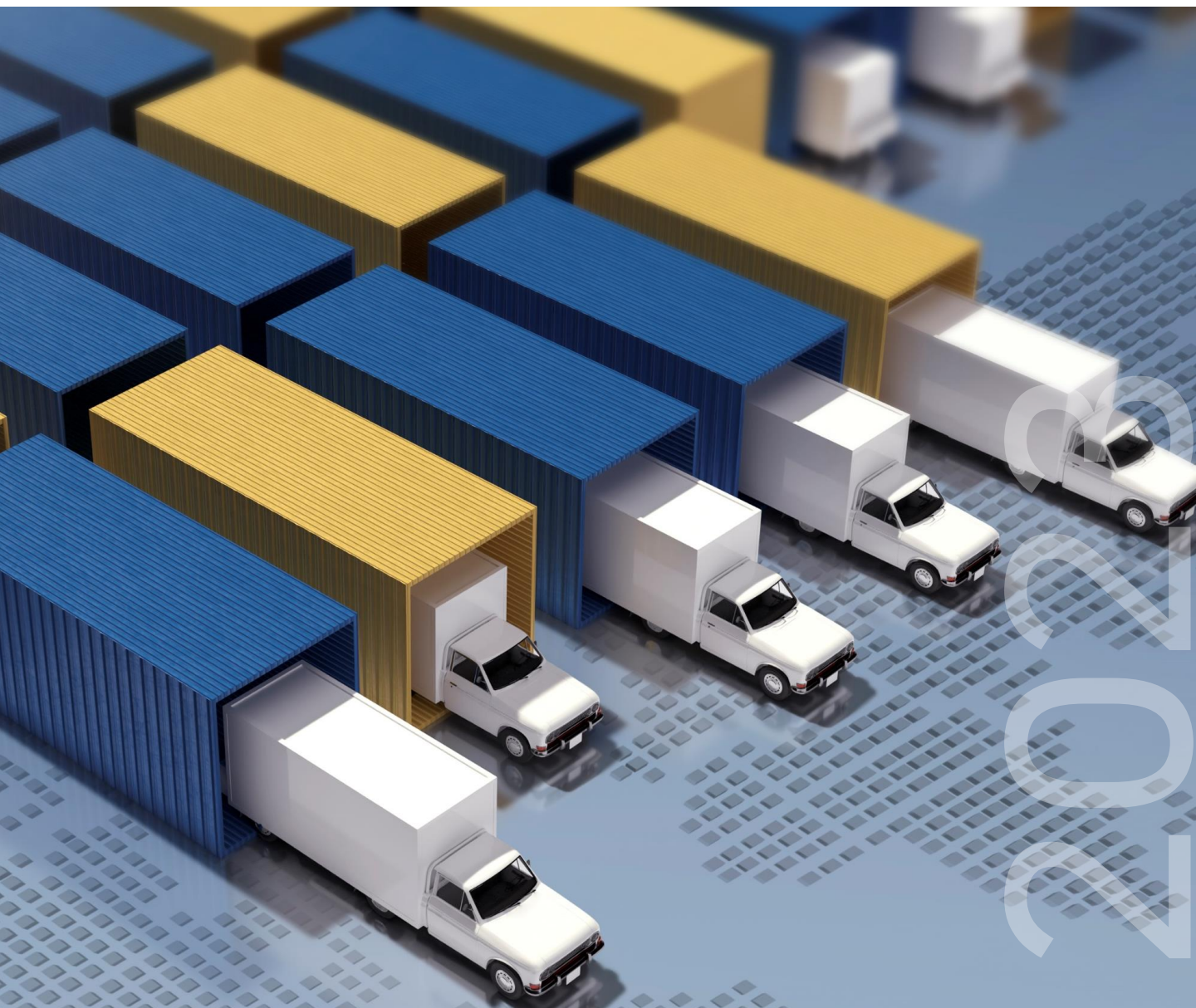


물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

총 청



최후의 물류 격전지 대한민국 중원(中原) ‘충청’

충청권은 수도권의 배후지 일 뿐 아니라
예전부터 전국 중심 물류 ‘심장’으로서
중요한 역할을 수행한 핵심 권역 ‘충청’

산업, 교육, 문화의 중심지에서
급부상하고 있는 新 유통 물류의
핵심 권역으로 변화하고 있습니다.

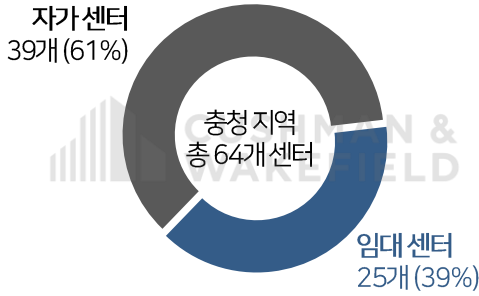
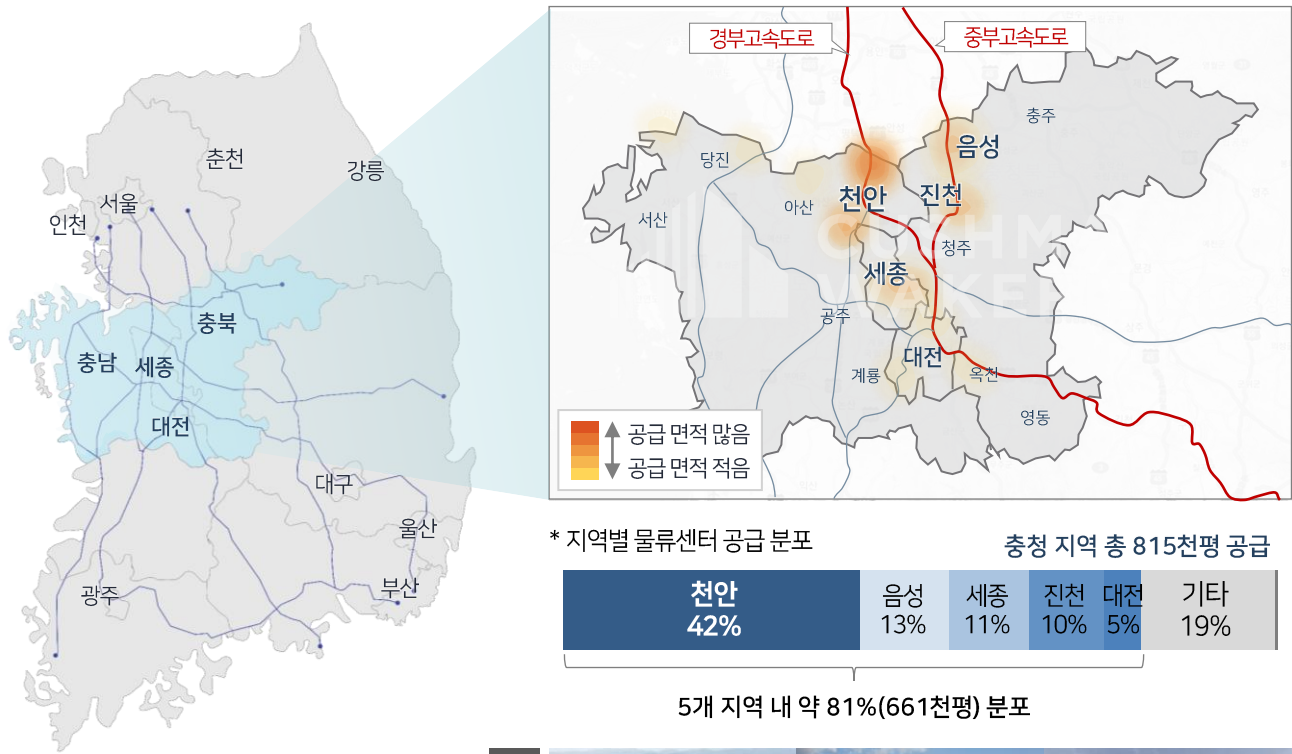
유통 물류의 마지막 격전지가 될 ‘충청’
과연 어떻게 변화, 성장할 것인가

수도권을 넘어 충청권으로

A. 충청 지역 물류센터 공급 현황

- 충청권 물류센터는 대표적인 광역 교통망인 **경부&중부 고속도로와 연계하는 지역을 중심으로** 공급되어 왔습니다. 특히, **천안, 음성, 세종, 진천, 대전 5개 지역에 약 81%(661천평 규모)가 집중**되어 있습니다.
- 자가 물류센터 비중이 매우 높아 (61%)** 영업용 임대 물류 수요는 충분할 것으로 판단되며, 신규 센터 공급 시 **물류센터 자동화 이전 및 사업 확장 수요를 흡수**할 수 있을 것으로 보입니다.
- 최근 **수도권 지가 상승, 인허가 제한** 등으로 인해 충청권으로 물류센터 공급이 확대되고 있습니다. **고속도로와 인접한 천안, 음성, 진천을 중심으로 기 공급량 대비 2배 이상 신규 공급이 예정**되어 있습니다.

충청 물류센터 공급 현황¹

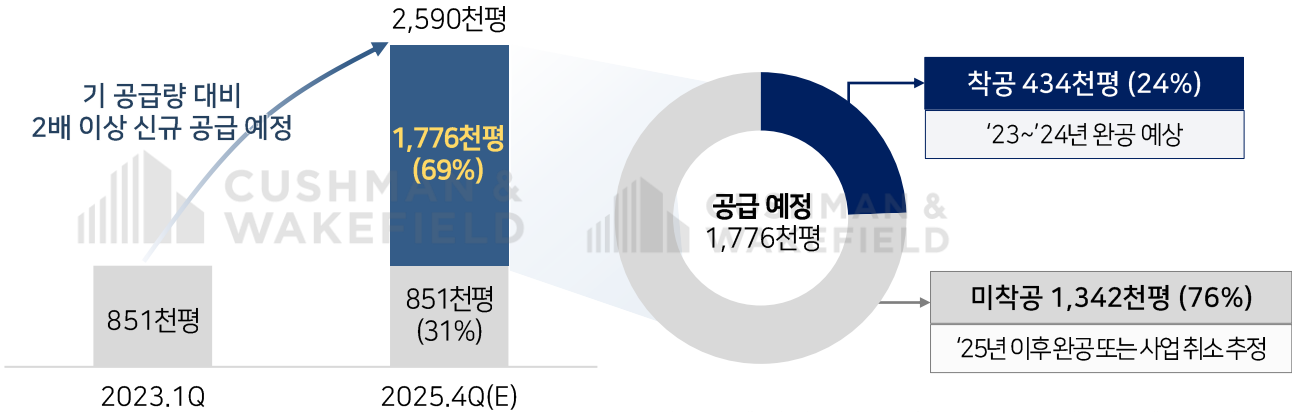


Note1: 충청 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상

수도권을 넘어 충청권으로

A. 충청 지역 물류센터 공급 현황

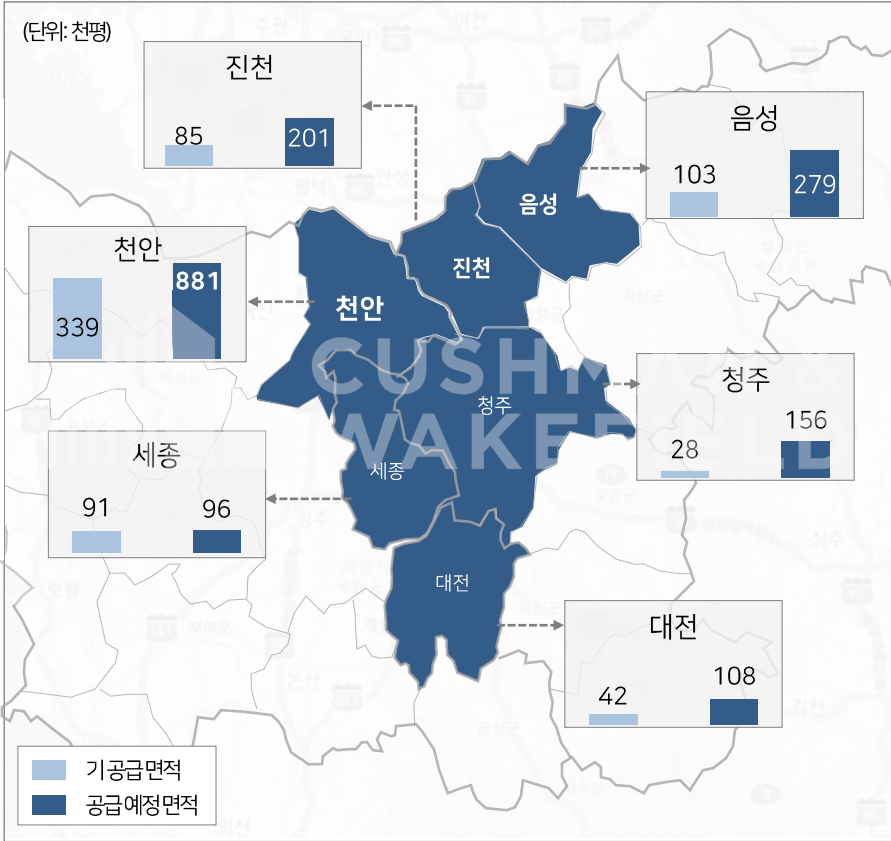
신규 공급 추이²



Note2: 충청 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상

기 공급량 대비 예정 물량이 많아 공급과잉 우려가 높지만 주민 민원, 사업성 저하 등으로 실 공급규모 대폭 축소 예상

주요 공급 예정 현황

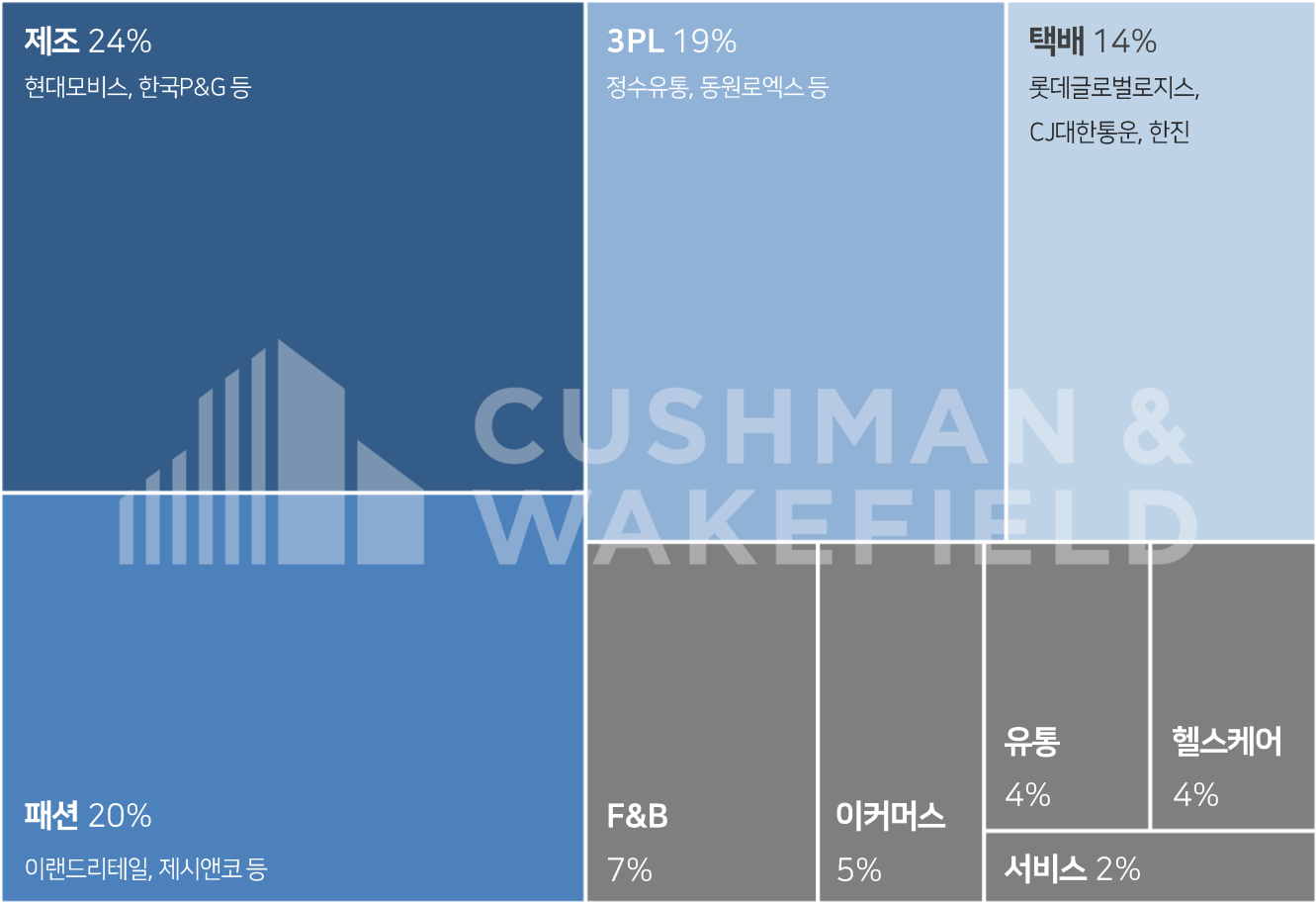


충청 지역 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **제조 24%, 패션 20%, 3PL 19%, 택배 업종이 14%를 점유**하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 제조업의 경우, **현대모비스, 한국P&G** 등 업체들이 센터를 이용하고 있으며, 패션은 **이랜드리테일**이 약 80%의 면적을 이용하고 있습니다.

임차인 산업군 비중³



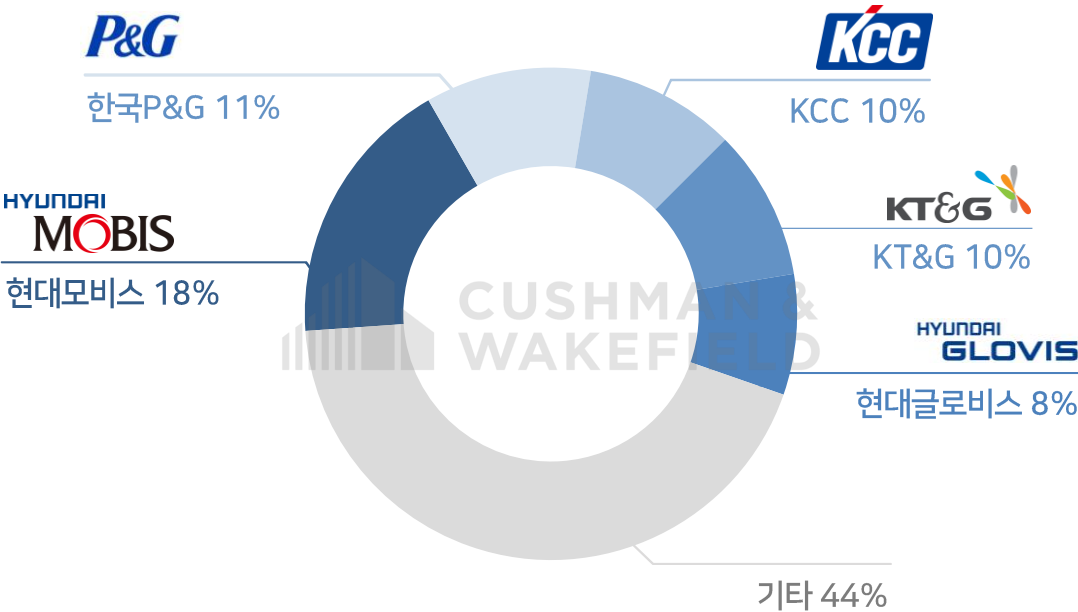
Note3: 충청 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상

Source: C&W Research

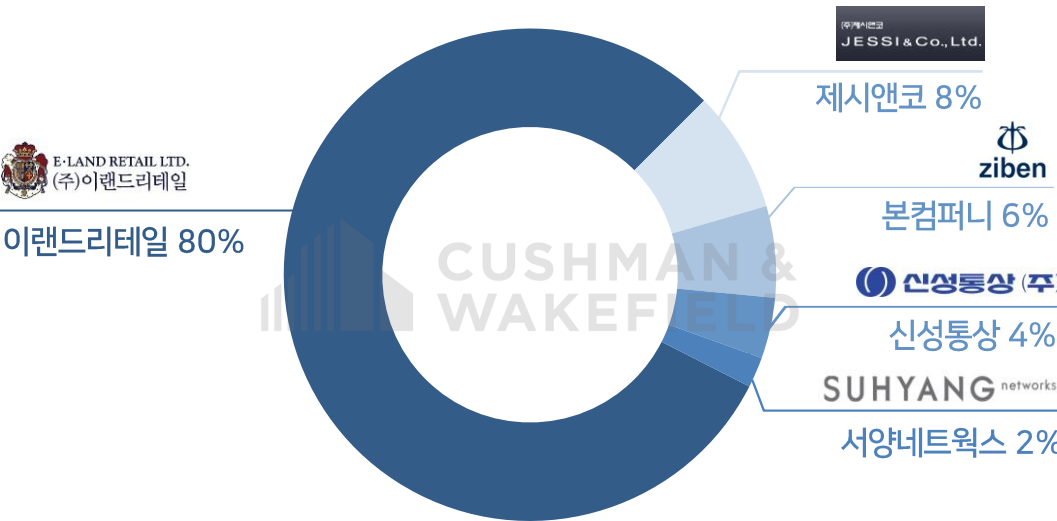
충청 지역 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

제조 업종 업체별 비중



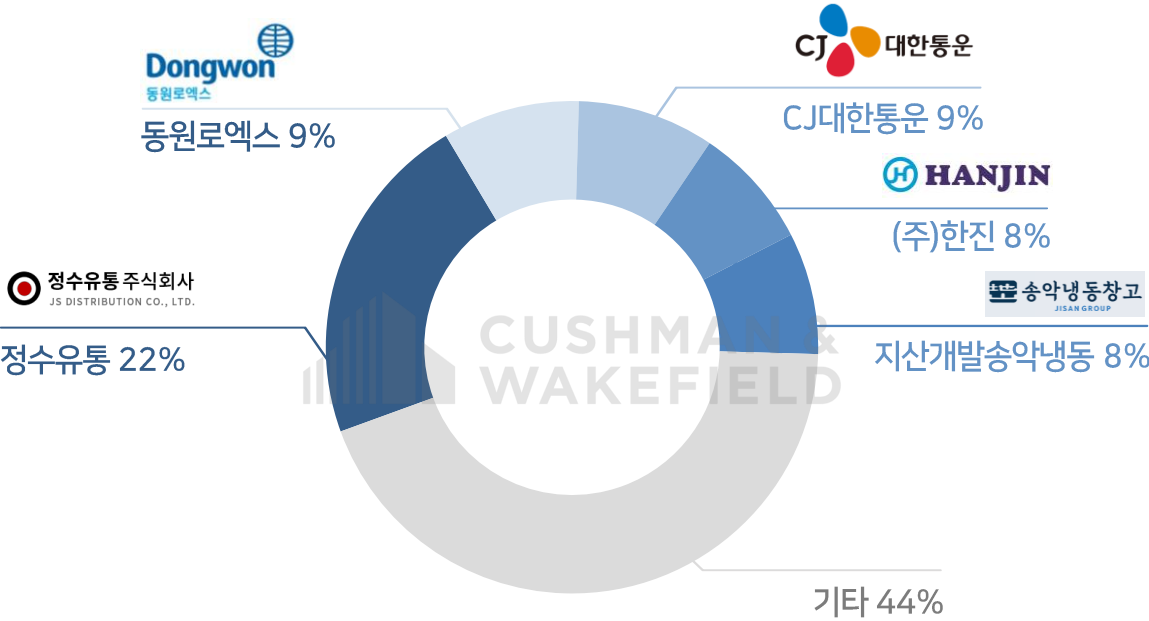
패션 업종 업체별 비중



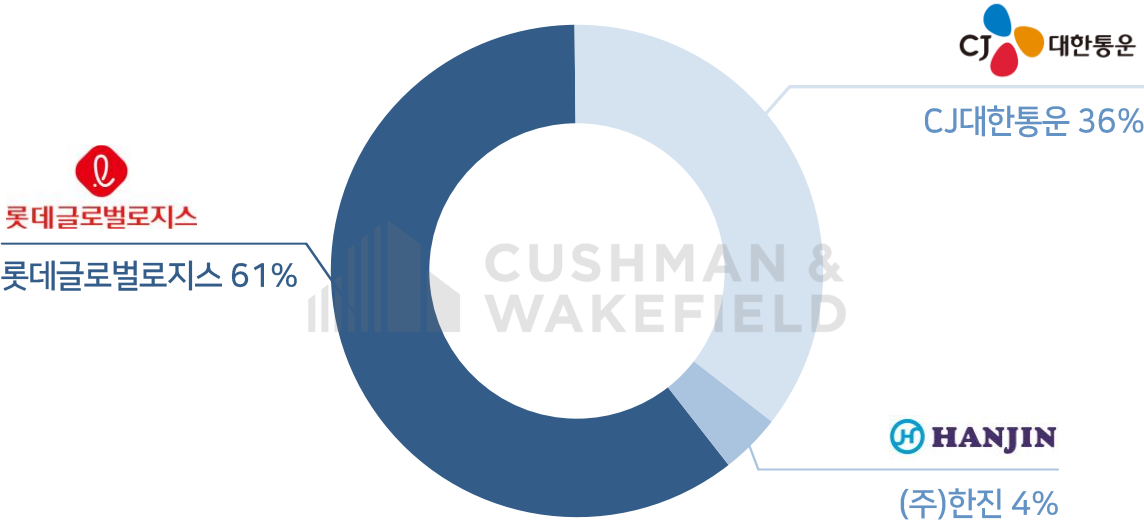
충청 지역 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

3PL 업종 업체별 비중



택배 업종 업체별 비중



충청 지역 내 물류센터 수요는?

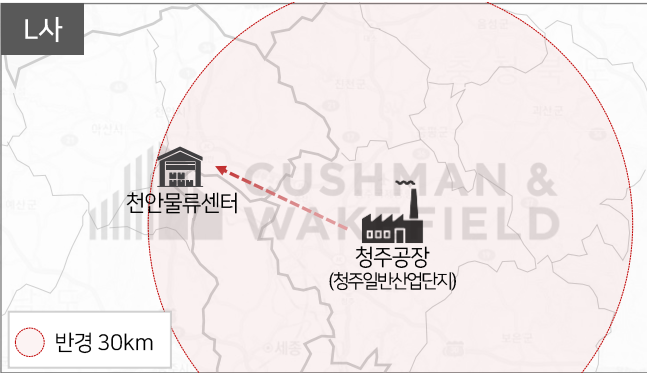
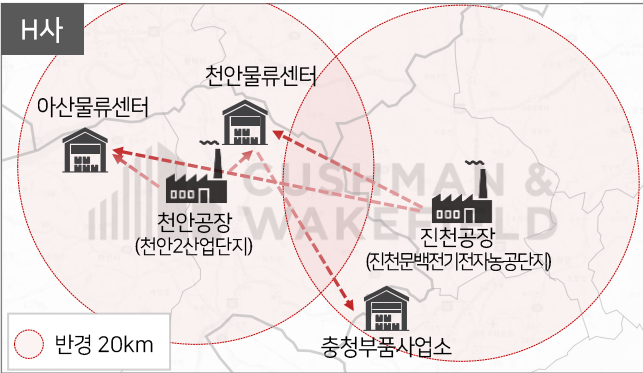
C. 산업단지 발 파생 수요

- 충청 지역에는 **240개 산업단지**에서 삼성전자, LG화학, 현대자동차 등 대기업 제조 공장이 다수 분포하고 있으며, **제조 공장 인접 지역에서 원자재·완제품 보관 및 유통 물류 거점으로 물류센터를 운영**하는 사례를 볼 수 있습니다.
- 청주, 충주를 중심으로 **충청권 내 84개 산업단지의 추가 개발이 예정되어 있어 제조업종 발 물류센터 수요가 추가 유발될 것**으로 기대됩니다.

산업단지 발 파생 수요 분석



* 공장 인근 물류센터 운영 사례

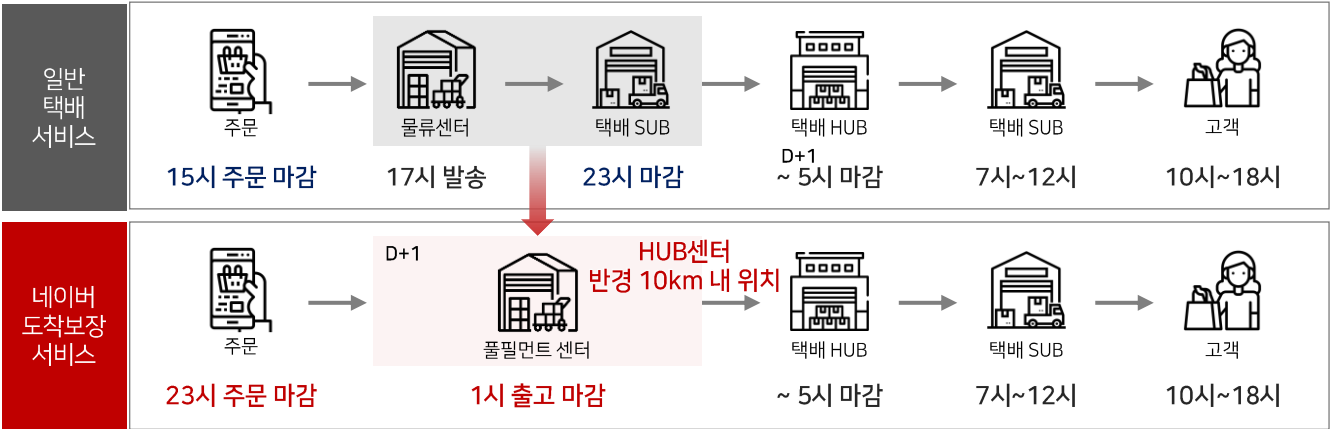


충청 지역 내 물류센터 수요는?

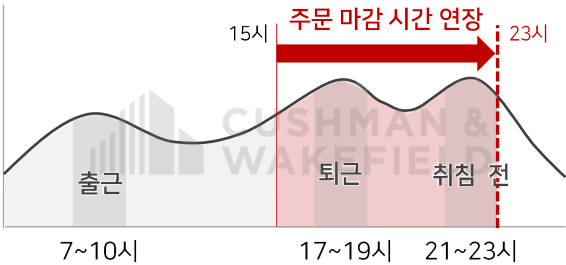
C. 택배 HUB 센터 발 파생 수요

- 충청 지역은 전통적으로 주요 택배 HUB 터미널이 밀집해 있는 핵심 권역으로서 이커머스 기업의 풀필먼트 물류 수요가 지속적으로 유입되며 물류센터 개발이 활발하게 이루어지고 있습니다.
- 최근 이커머스 시장 경쟁이 과열되며 물류를 통한 차별화 전략(빠른 배송, 도착보장)이 많이 시도되고 있어 택배 공급망 단계 축소를 위한 HUB 터미널 인근 풀필먼트 거점의 가치가 더욱 높아지고 있습니다.

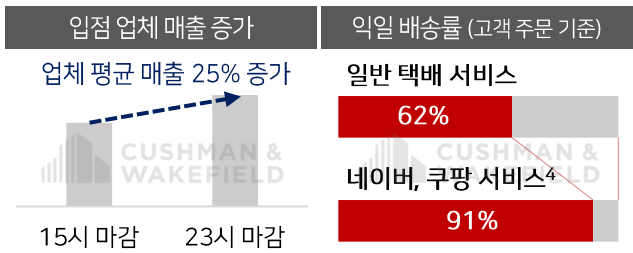
택배 HUB 센터 발 파생 수요 분석



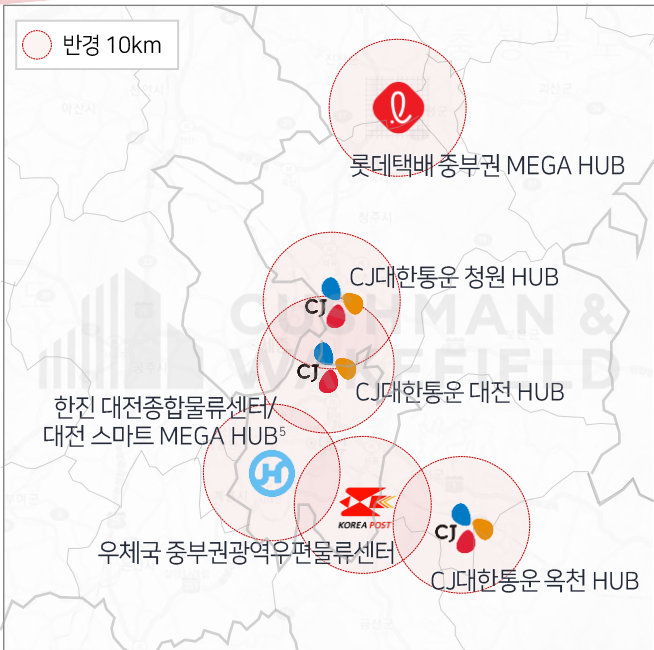
*시간대별 주문 접수 추이(모바일)



*주문 마감 시간 연장 효과



Note4: 네이버 도착보장, 로켓배송 서비스



Note5: 2023년 완공 예정

충청은 지역 경제 성장이 둔화되고
수도권 과밀집 현상이 지속되며
전통적인 물류 HUB로서의 입지가
점차 축소되고 있습니다.

그러나 신규 산업의 설비 투자가 증가하고
온라인 fulfillment 서비스가 전국적으로
확대되며 제조, 유통 물류 거점으로서의
중요성이 다시금 높아지고 있습니다.

급격한 성장기를 지나 성숙기로 진입하고 있는
이커머스 산업의 최대 격전지가 될 '충청'
'충청'은 대한민국 중원을 점령하기 위한
최후의 전장이 될 것입니다.

이것이 대한민국 중원 '충청'에
쿠시먼앤드웨이크필드가
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

정진우 차장 | 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