

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

2024년 3월호

경기 광주



CUSHMAN &
WAKEFIELD

도심 물류 고지전 '경기 광주'

대표적인 소비지인 서울 강남3구와 성남, 수원, 용인, 이천과도 30분 내 도달 가능하면서
아직 미개발 지역이 많이 남아있어 도심 전진기지로
최적의 입지조건을 갖추고 있는 '경기 광주'

많은 유통, 물류기업이 거점 구축을 위해 노력하고 있으나
인허가 규제, 민원 등으로 교두보를 확보하는데
많은 어려움을 겪고 있습니다.

그러나 경기 광주의 물류적 가치는 더욱 높아지고 있어
교두보 확보를 위한 관심은 식지 않고 있습니다.

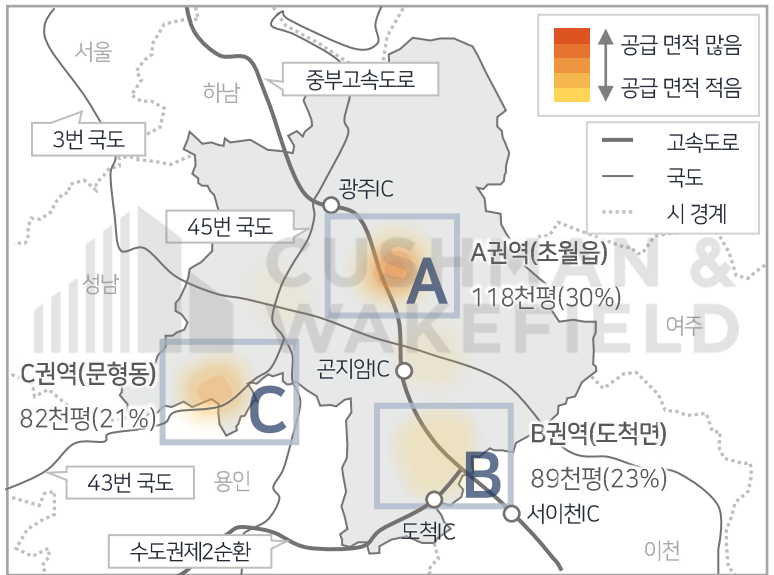
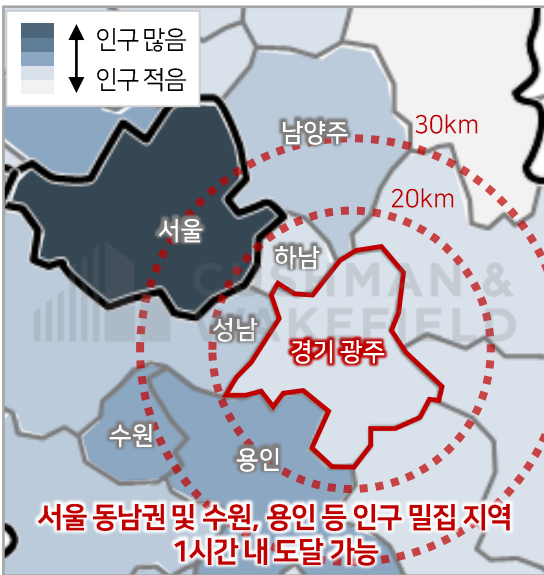
경기 광주의 미래 물류 모습은
어떻게 변화할 것인가

도심 물류 전진기지, 경기 광주

A. 경기 광주 지역 물류센터 공급 현황

- 경기 광주는 서울 동남권 및 용인, 수원, 성남, 하남 등과 인접하여 수도권 접근성이 뛰어나 물류 입지로 각광 받던 지역으로, **중부고속도로, 국도 45호선, 43호선 등 주요 교통망을 따라 물류단지(초월, 도척, 오포) 개발이 활발히 이뤄져** 왔습니다.
- 이들 물류단지(초월, 도척, 오포)를 중심으로 물류 클러스터가 조성되어 **기 공급된 물류센터의 약 74%가 초월읍·도척면·문형동 3개 권역에 분포**하고 있습니다.

경기 광주 물류센터 현황 분석¹



*지역별 공급 비중

“경기 광주 기 공급면적 389천평”



A권역 (초월읍)

물류단지 / 물류센터

초월물류단지

초월C(중부선) 인근 초월물류단지 조성
C·대한통운, 아워홈 등 입주 완료

B권역 (도척면)

물류단지 / 물류센터

도척물류단지

서이천C(중부선) 인근 도척물류단지 조성
HL홀딩스, SPC GFS 등 입주 완료

C권역 (문형동)

물류단지 / 물류센터

오포물류단지

국도43호선 인접하여 오포물류단지 조성
쿠팡, SSG.COM 입주 완료

Note1: 경기 광주 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2023년 12월 기준

Source: C&W Research

도심 물류 전진기지, 경기광주

A. 경기 광주 지역 물류센터 공급 현황

- 광주시는 물류센터 난개발 및 주민 삶의 질 저하 방지를 위해 도시계획조례를 통해 **대규모 창고시설 개발 시 도로 폭 8m 이상 확보, 주택·학교로부터 200m 이상 이격 등 조건을 요구**하고 있습니다.
- 까다로운 인허가 조건으로 인해 **신규 공급이 매우 제한적**이며(67천평, 기 공급 면적의 17% 수준), **2만평 미만의 중소형 센터 위주로 공급될 예정**입니다.

광주시 대규모 창고시설² 개발 기준



국도·지방도·시도 및 2차선 이상 포장된 농어촌도로·도시계획도로에서 신청지까지 도로 폭 8m 이상 확보



기존 10호 이상 주택이나 학교가 입지한 경우, 주택이나 학교 부지로부터 직선거리 200m 이상 이격



건축물의 높이
1) 공업, 관리지역: 40m 이하
2) 그 밖의 용도지역: 30m 이하



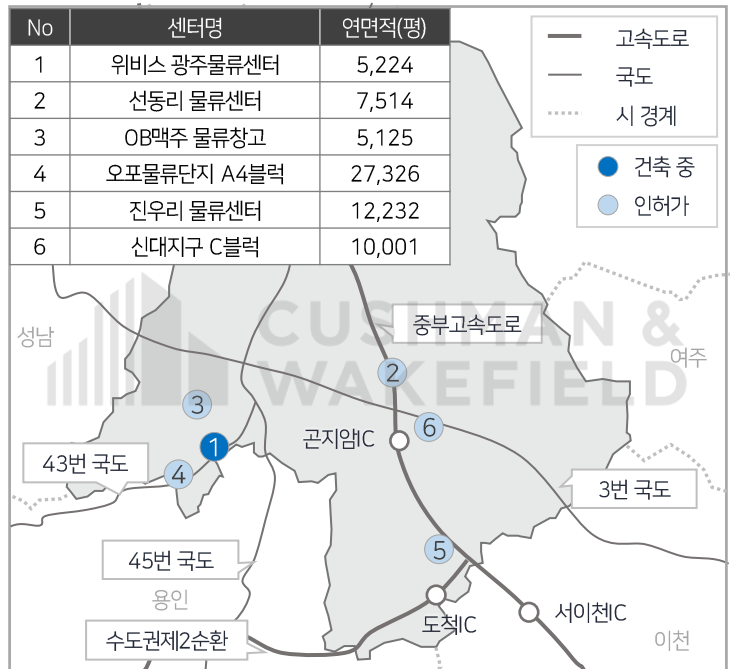
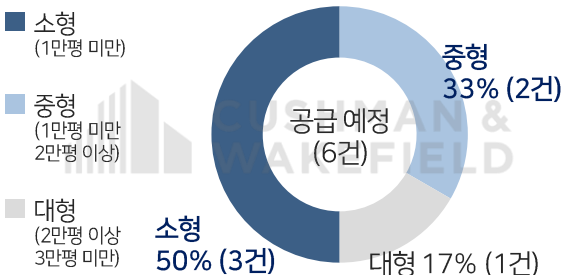
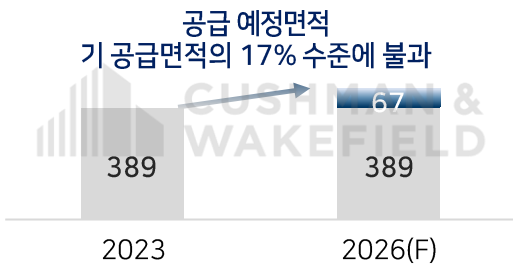
건축 규모를 고려한 소방 통로 확보

Note2: 신청부지면적이 5,000㎡ 이상인 창고시설

Source: 광주시도시계획조례 일부개정(안)

공급 예정 현황³

■ 기 공급 ■ 공급 예정 (단위: 천 평)



Note3: 경기 광주 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2023년 12월 기준

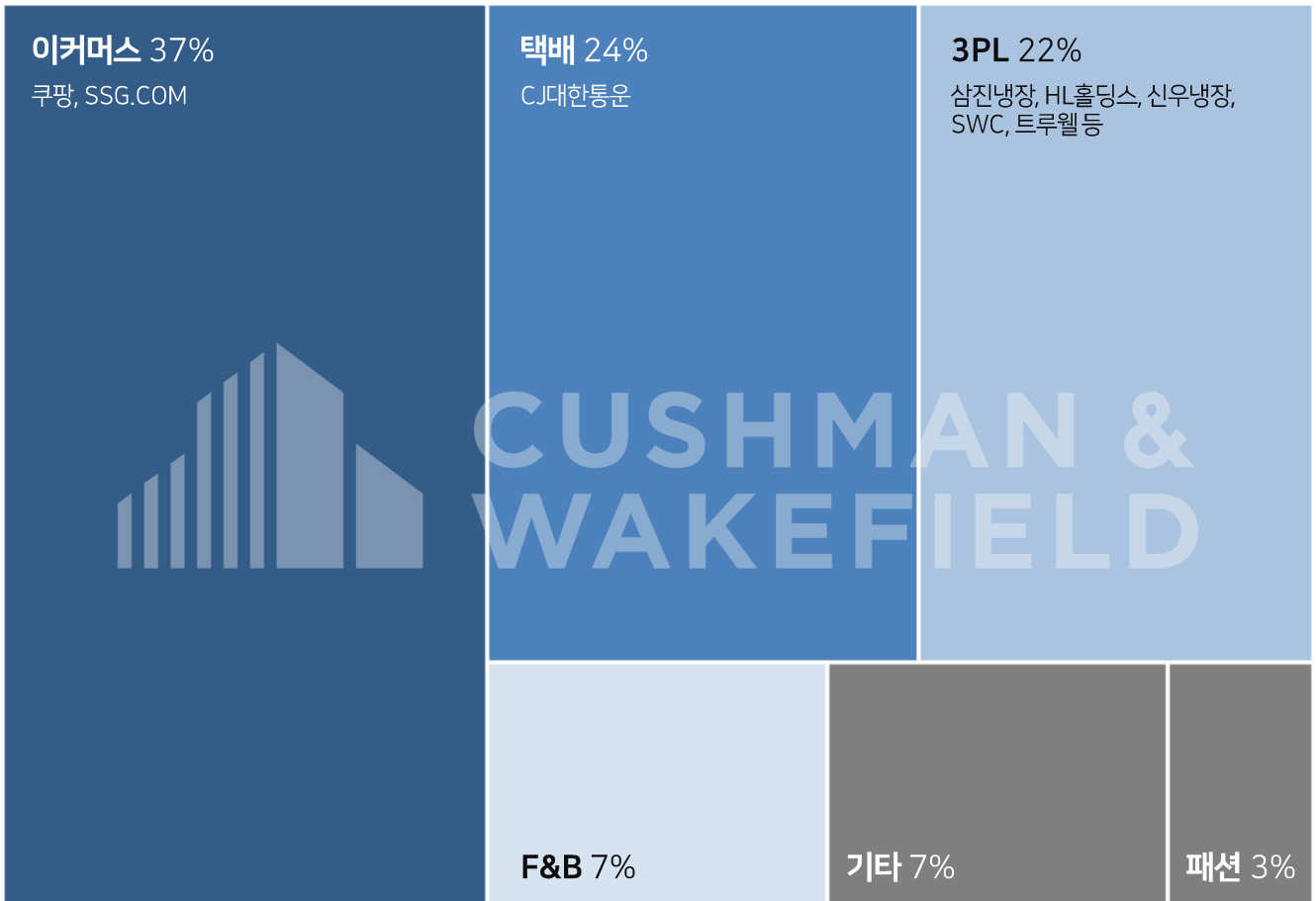
Source: C&W Research

경기 광주의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 이커머스 기업이 가장 많은 면적을 점유(약 37%)하고 있으며, **택배, 3PL, F&B** 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- 수도권 거주 인구의 빠른 배송을 책임지는 **쿠팡과 SSG.COM**의 풀필먼트 센터 및 배송 거점이 다수 구축되어 운영 중이며, 대표적인 택배 허브인 **CJ대한통운**의 곤지암 메가 허브 터미널이 위치하고 있습니다. 또한, **삼진냉장, HL홀딩스, 신우냉장** 등 3PL 기업의 물류 거점이 분포하고 있습니다.

임차인 산업군 비중⁴



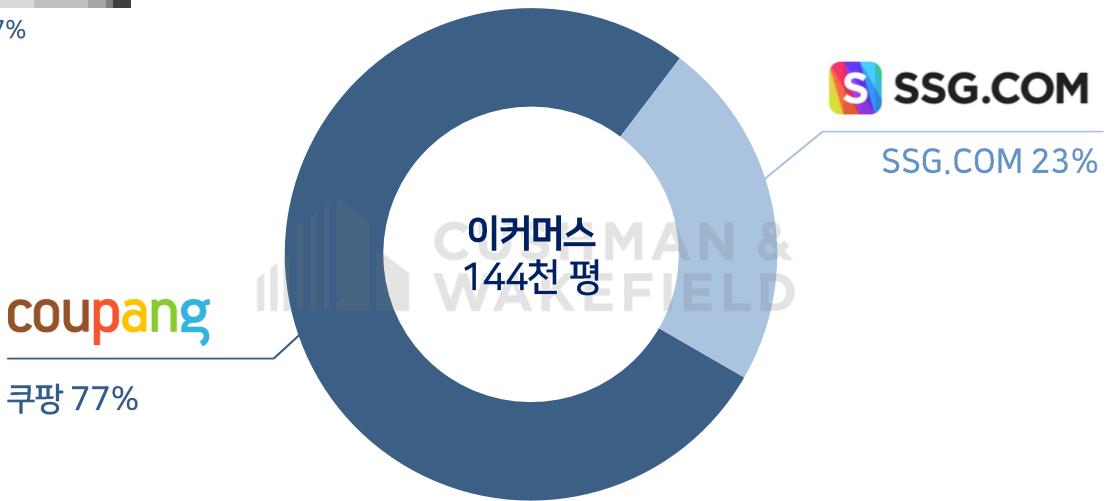
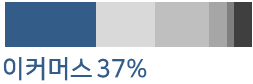
Note4: 경기 광주 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2023년 12월 기준

Source: C&W Research

경기 광주의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

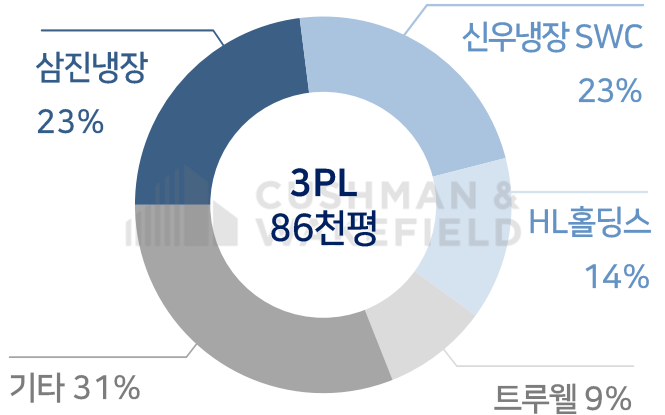
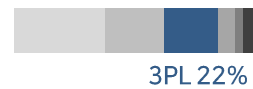
이커머스 업종 업체별 비중



택배 업종 업체별 비중



3PL 업종 업체별 비중



*삼진냉장: 냉장·냉동창고 임대 및 운영
 신우냉장 SWC: 냉장·냉동 창고 운영 및 농수축산물유통
 트루웰: 편의점, 마트, 슈퍼 등 3자 물류 담당

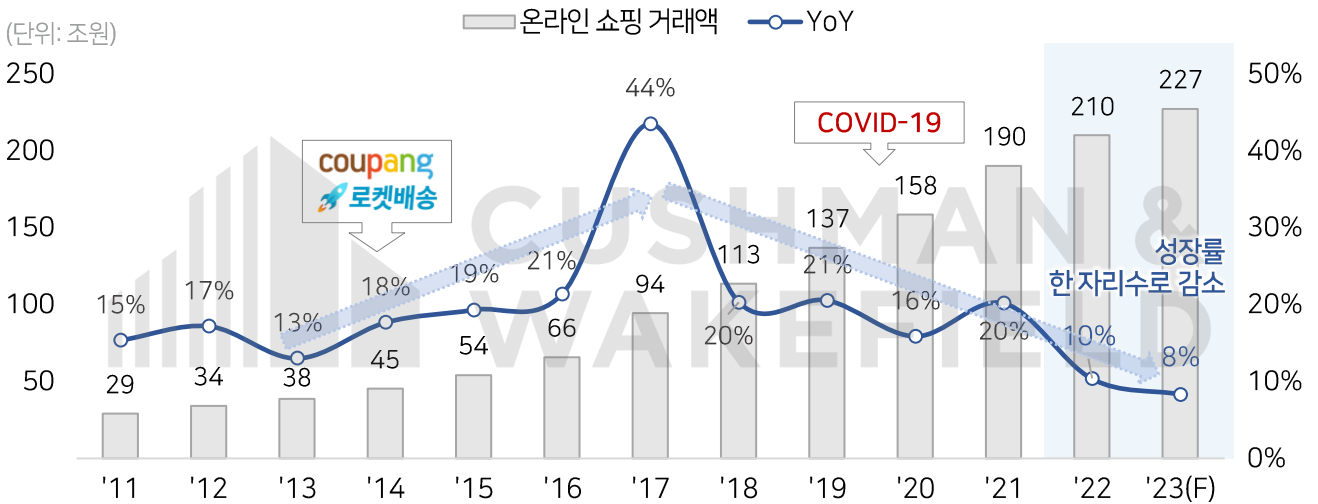
팽창기 멈춘 이커머스 시장, 기업 생존 전략은?

C. 이커머스 시장 성장 둔화

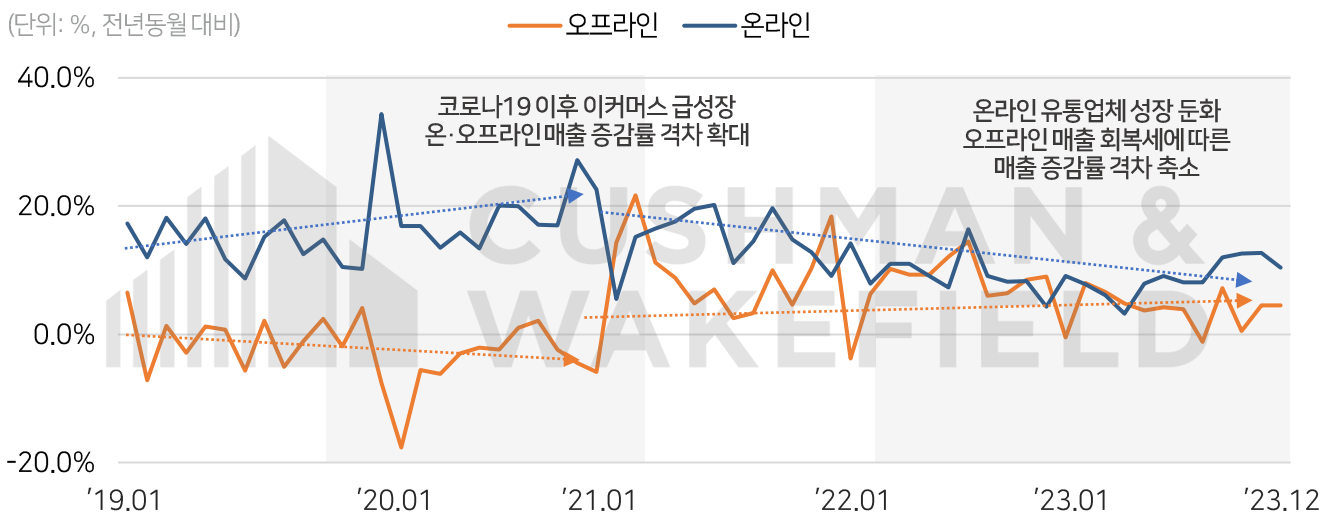
- **국내 이커머스 시장은 2011년~2021년 10년간 연평균 20.7% 수준으로 폭발적으로 성장했으나, 2022년부터 성장률이 한 자리수로 다소 둔화되며 저성장 국면에 접어드는 모습을 보이고 있습니다.**
- 엔데믹 이후 온라인 매출 성장 둔화 및 오프라인 매출 회복세에 따라 **주요 유통업체의 온·오프라인 매출 증감률 격차 또한 점차 줄어들고 있습니다.**

이커머스 시장 성장 둔화

*온라인 쇼핑 거래액 추이



*주요 유통업체 매출 증감률



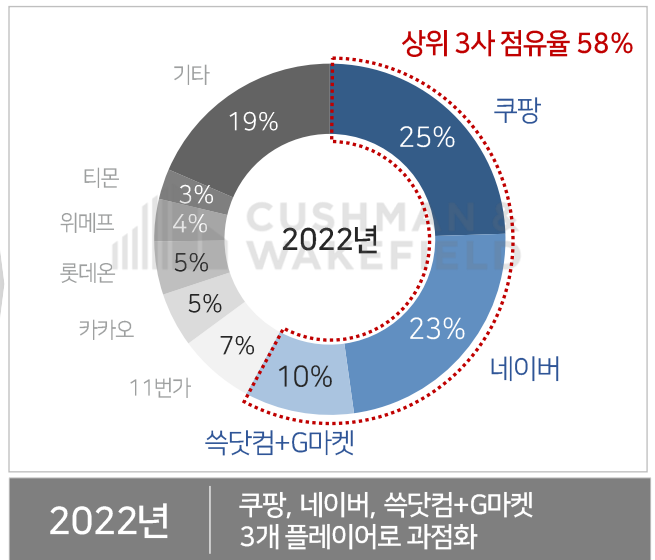
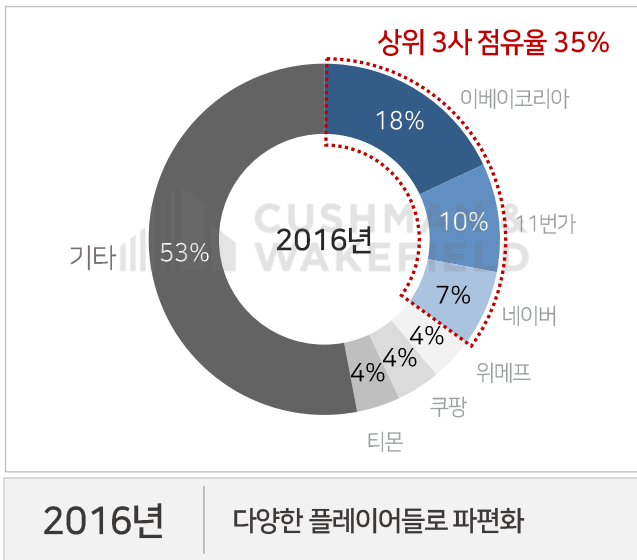
팽창기 멈춘 이커머스 시장, 기업 생존 전략은?

D. 이커머스 과점화 시대 도래

- 다양한 플레이어들로 파편화되어 있던 국내 이커머스 시장은 2022년 기준 **쿠팡, 네이버, 쓱닷컴+G마켓 3개 업체 시장 점유율 58%**로 과점화 체제로 굳혀지고 있습니다.
- 이러한 과점화 상황 속에서 이커머스 업체들은 몸집 불리기 보다는 **내실 경영에 집중하고 있으며, 물류 효율화, 마케팅 비용 절감, 신사업 추진 등으로 수익성 개선에 총력을 다하고 있습니다.**

이커머스 과점화 시대

*이커머스 M/S 추정



*수익성 개선 사례



지마켓

- AI 활용한 물류 효율화, 스마일 배송으로 물류 비용 10% 개선
- 일회성 프로모션 축소, 마케팅 효율화로 비용 절감
- 쓱닷컴과의 협력 통한 상품 구색 다양화, 배송 역량 확대

*23년 분기별 영업이익



컬리

- 신규 물류센터 운영 및 기존 송파 물류센터 철거 통한 물류 운영 안정화 및 최적화
- 배송 집적도 향상 등으로 물류 비용 절감
- 뷰티컬리, 풀필먼트 서비스 등 신사업 매출 증가

*24년 1월 실적



팽창기 멈춘 이커머스 시장, 기업 생존 전략은?

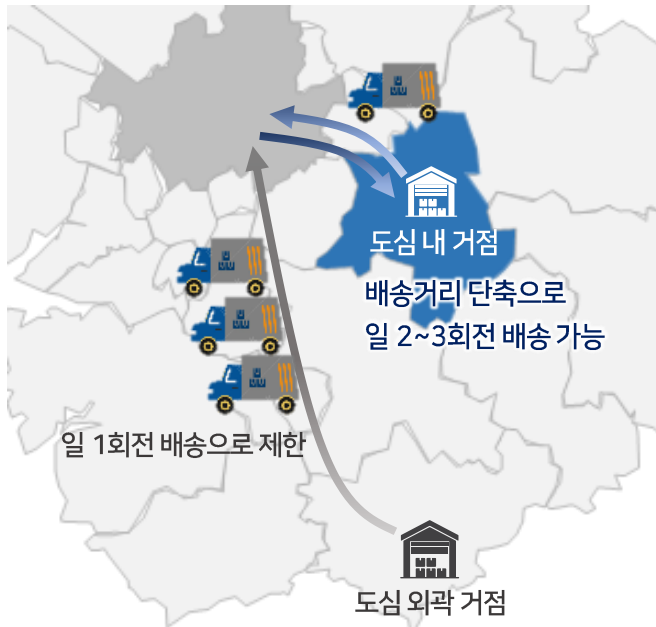
E. 수익성 개선 노력에 따른 물류센터 수요 변화 양상

- 이커머스 기업들이 수익성 개선에 주력함에 따라 **다회전 배송을 통해 운송비 절감이 가능한 도심 물류 거점과 소규모 거점들을 통합하여 규모의 경제 효과를 누릴 수 있는 외곽 대형 센터에 대한 수요가 더욱 커질 것으로** 예상됩니다.
- 경기 광주**는 도심 접근성이 비교적 우수한 지역으로 **이커머스 기업의 도심 물류 거점 수요를 흡수할 수 있을** 것으로 기대됩니다.

물류센터 수요 변화

운송비 절감을 위한 도심 라스트마일 배송 거점

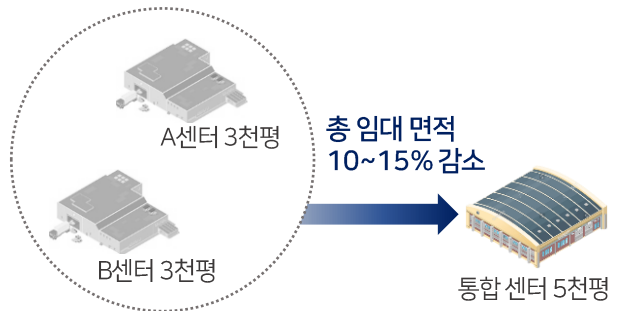
도심 인근 배송 거점 기반의 다회전 배송으로
투입 차량 감소, 운송비 절감 가능



	도심 외곽 거점	도심 내 거점
배송지까지의 평균 DT (Driving Time)	40~60분 (편도 기준)	20~40분 (편도 기준)
배송 주기(일)	1회전 배송	2~3회전 배송
투입 차량(일)	100대	30대

운영비 절감을 위한 도심 외곽 중대형 센터

거점 통합에 따른 공간 효율화로 임대료 절감,
자동화 설비 도입으로 인건비 절감 가능



자동화 설비 도입으로 투입 인력 감소



급격한 성장을 거듭해온 온라인 유통시장은
코로나 이후 잠시 숨 고르기 중입니다.
유통 물류기업은 사업 확대보다 비용절감을
위한 물류 거점 전략을 다시 세우고 있습니다.

주요 수요지와 인접한 경기 광주는
당일, 신속 배송 서비스 뿐 아니라
다회전 배송을 통한 운송비 절감이 가능한
최적의 물류 입지 조건을 갖추고 있습니다.

토지가 상승, 인허가 규제로 개발이 쉽지
않지만 너무나도 빠르게 변화하는 대한민국은
무엇이든 가능하지도 불가능하지도 않습니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
경기 광주 물류에 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 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