

물류 부동산 시리즈 리포트
지역별 물류센터 임차인 분석

Logistics Tenant Profile

대구·경북



CUSHMAN &
WAKEFIELD

쿠팡이 짝은 물류 허브

대표적인 미개발지인 대구·경북에
국내 최대의 쿠팡 물류 허브가 구축되며
많은 이를 놀라게 했습니다.

공장의 해외 이전과 인구 감소로 인해
침체되고 있는 대구·경북에 쿠팡뿐 아니라
최근 올리브영, CU, 현대모비스의 물류거점이
위치하며 대구의 숨겨진 물류 가치가
더욱 부각되고 있습니다.

대구·경북의 숨겨진 물류가치는 무엇인가

대구·경산, 대경권 물류 중심지로 급부상

A. 대구·경북 지역 물류센터 공급 현황

- 대구·경북 지역의 물류 부동산 시장은 '20년 16만 평 규모에 불과하였으나 2배 이상의 물류센터가 신규로 공급되며 '25년 44만 평 수준으로 급격히 성장하였습니다. 특히, 신규 공급이 대구·경산에 집중되면서 영남북합물류단지가 위치한 칠곡을 제치고 대구·경산이 영남지역의 물류 허브로 부상하였습니다.
- 영남북합물류터미널 (51천 평)을 제외하고는 소형 물류센터가 주를 이루었으나 '21년 이후 대구·경산지역에 쿠팡, BGF로지스, 올리브영의 중대형 물류거점이 신규 구축, 운영되고 있습니다.

대구·경북 물류센터 공급 현황¹

2020년 12월

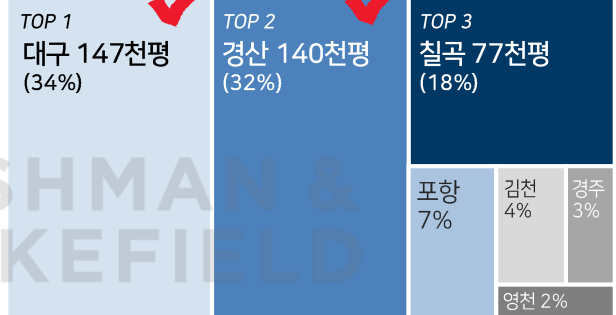
*지역별 누적 공급 비중

164천 평(15개 센터)



2025년 6월

435천 평(24개 센터)



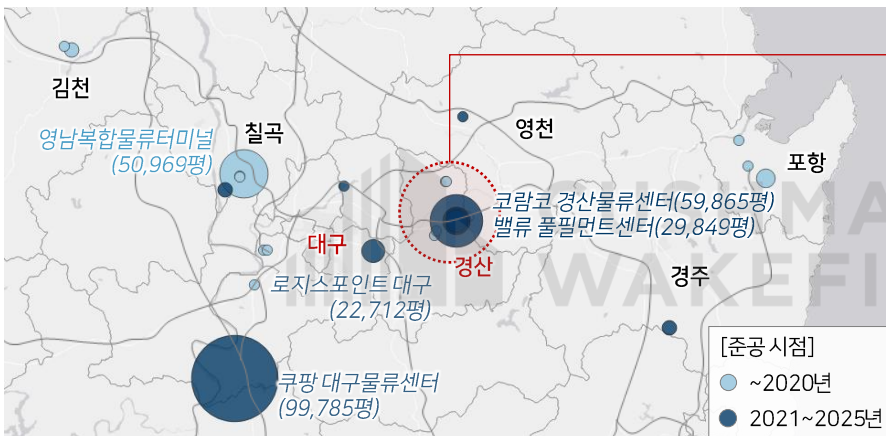
기 공급 면적 대비 +265%

*센터 규모별 비중²중대형
20%(3개)

VS

소형
80%(12개)중대형
42%(10개)

VS

소형
58%(14개)

대구·경산 지역 중심으로 신규 공급
('21년 이후 신규 공급량의 약 88%)

*신축 물류센터 주요 회주

coupang

BGF로지스

OLIVE YOUNG

HYUNDAI
MOBIS

Note1: 대구·경북 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2025년 6월 기준

Note2: 중대형(연면적 1만 평 이상), 소형(연면적 1만 평 미만)

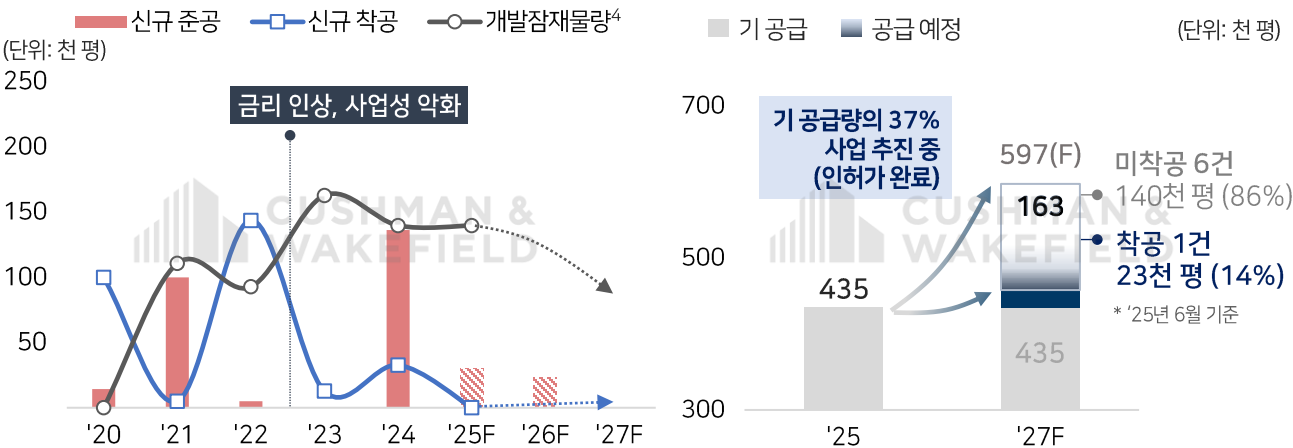
Source: C&W Research

대구·경산, 대경권 물류 중심지로 급부상

A. 대구·경북 지역 물류센터 공급 현황

- 인허가 완료된 163천 평(7건)의 개발 잠재 물량이 있으나 ('25년 6월 기준), 이 중 23천평(1건) 만이 정상 착공하여 사업 추진 중이며, 나머지 사업지는 개발원가 상승에 따른 사업성 악화로 인해 장기 착공 지연 혹은 사업 취소 가능성이 높아 신규공급은 매우 제한적일 것입니다.
- 신규 공급 예정 대부분이 수도권과 영남권을 연계하는 경부고속도로를 따라 분포해 있으며, 경주, 포항 등 지역에서는 제조업체의 자가 물류센터 개발이 예정되어 있습니다.

신규 공급 추이³



주요 공급 예정 현황



*인허가 현황

No	센터명	연면적(평)	허가년도	착공년도
1	쿠팡 김천FC	23,037	2021	2024
2	(주)티에스엔지엠 포항물류센터	16,606	2021	미착공
3	경산 문천리 물류센터	36,691	2022	
4	메테우스자산운용 경산 선화리 물류센터	16,316	2022	
5	LK마끼다 경주 물류센터	6,804	2023	
6	(주)신성유화 경주 물류센터	6,831	2023	
7	대구 코오롱머티리얼부지 물류센터	56,414	2023	

Note3: 대구·경북 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2025년 6월 기준

Note4: 인허가 후 당해 년도까지 미착공된 면적 + 당해 연도 신규 인허가 면적

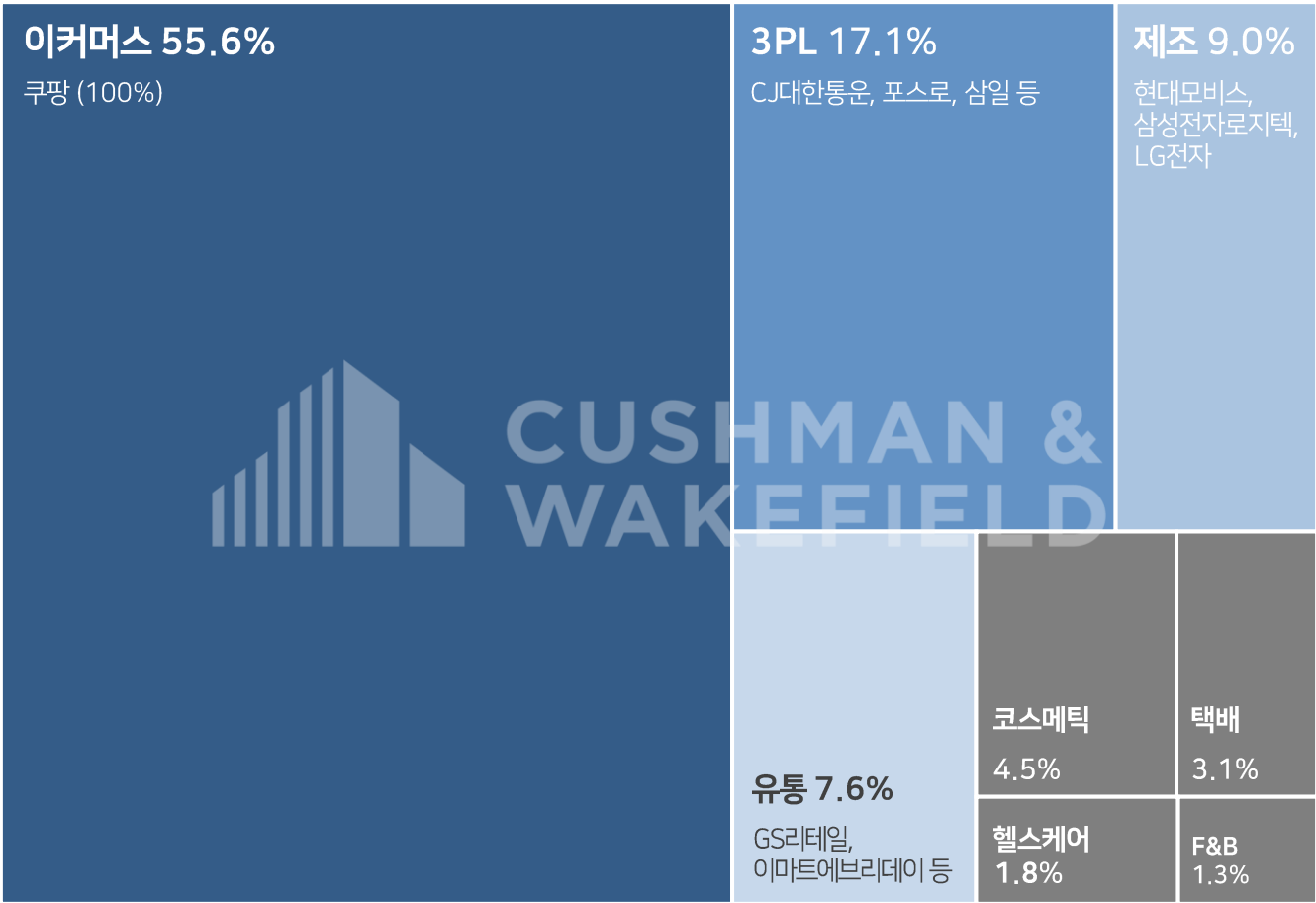
Source: C&W Research

대구·경북 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 이커머스 기업이 대구·경북 지역 물류센터의 가장 많은 면적을 점유(약 56%)하고 있으며, 3PL, 제조, 유통 업종 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- 이커머스 산업군의 전체 면적을 차지하는 쿠팡은 전국 쿠세권 구축에 나서며 대구·경북 권역 로켓배송 서비스 제공을 위한 풀필먼트 센터 및 배송 거점을 다수 운영하고 있으며, CJ대한통운, 포스로, 삼일 등 3PL 물류 기업 또한 거점을 마련하여 B2B 물류 대행을 담당하고 있습니다. 현대모비스, 삼성전자로지텍, LG전자 등 제조 기업과 GS리테일, 이마트에브리데이 등 유통 기업이 영남권 물류 수행을 위한 거점을 확보하여 사업을 영위하고 있습니다.

임차인 산업군 비중⁵



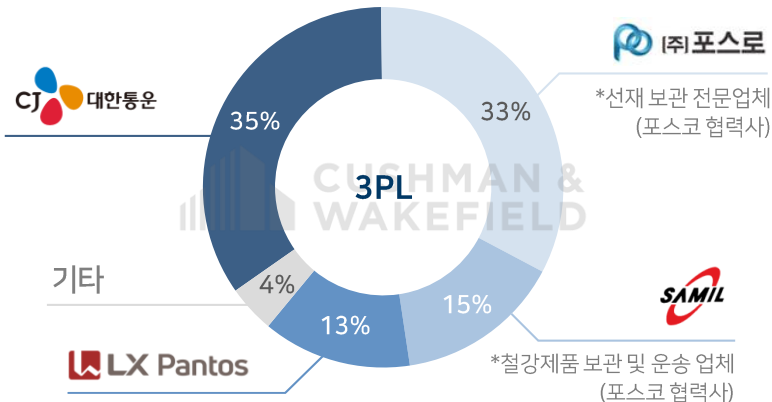
Note5: 대구·경북 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2025년 6월 기준

Source: C&W Research

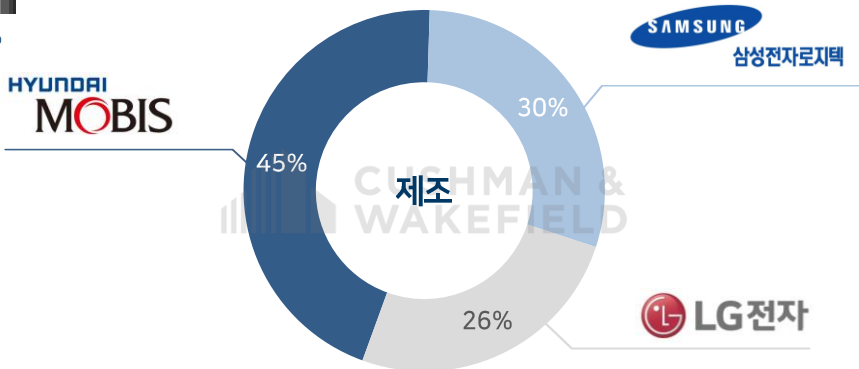
대구·경북 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

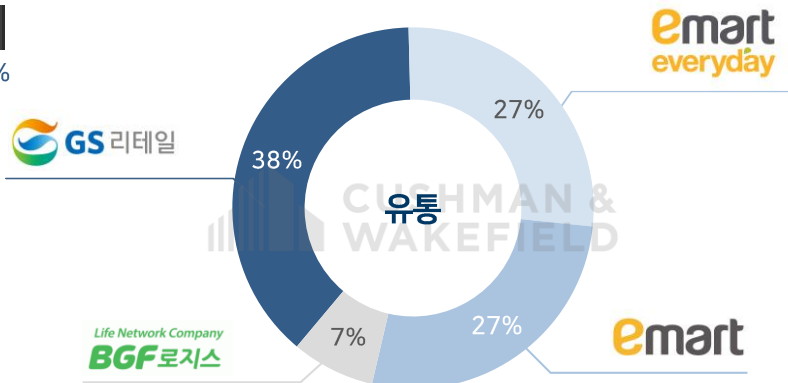
3PL 업종 업체별 비중



제조 업종 업체별 비중



유통 업종 업체별 비중

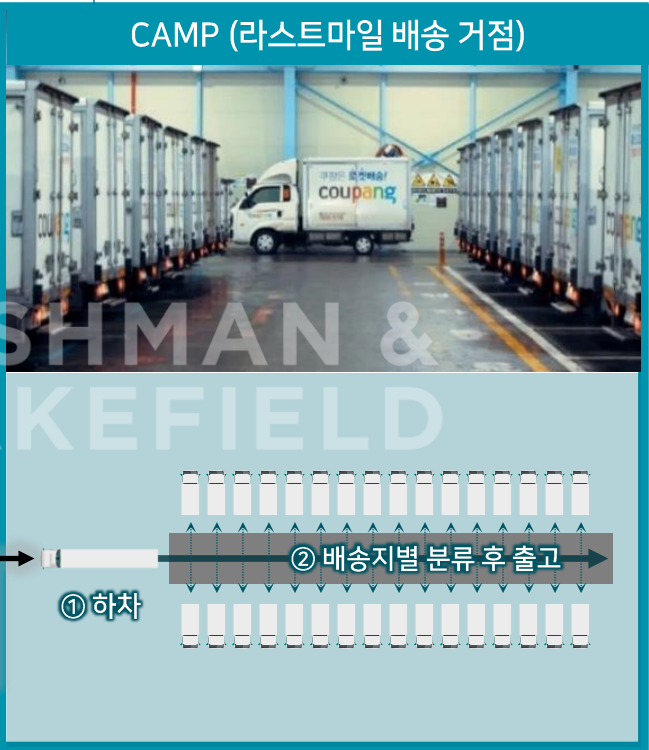
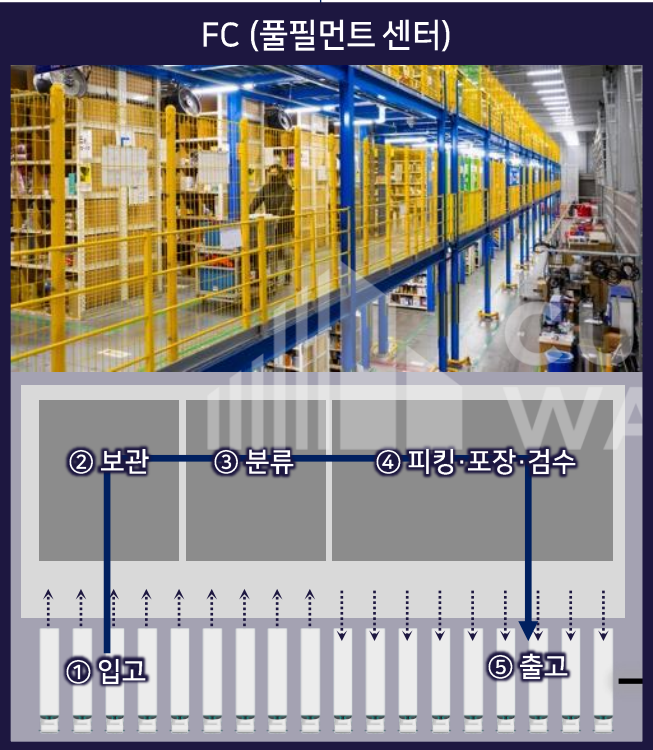
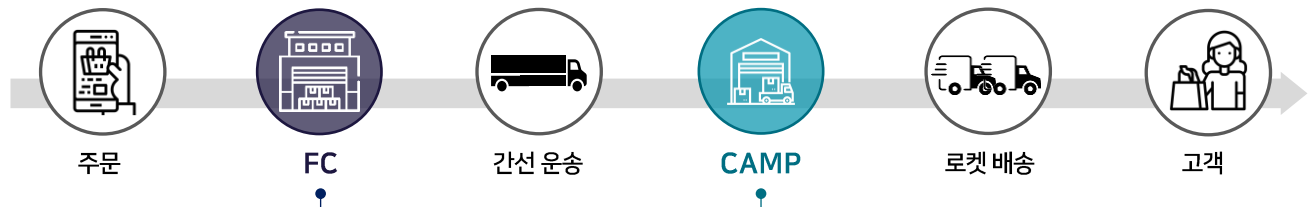


쿠팡 물류 거점은 어디에 위치해 있을까?

C. 쿠팡 물류 거점별 기능 및 특징

- 국내 최대 유통기업인 쿠팡은 대규모 물류 인프라 투자를 단행하며 전국 쿠세권 구축에 힘쓰고 있습니다. 쿠팡의 물류 거점은 크게 **FC(풀필먼트 센터)**와 **CAMP(라스트마일 배송 거점)** 2가지로 구분할 수 있습니다.
- **FC(풀필먼트 센터)**는 재고 보관 및 주문 건별 피킹, 포장, 출고를 담당하는 거점으로 대형 차량 출입이 빈번하며 일평균 50-200명 가량의 대규모 인력이 투입됩니다. **CAMP(라스트마일 배송 거점)**는 FC에서 출고된 상품을 배송지별로 분류 후 최종 소비자에게 배송하는 거점으로 FC 대비 거점 규모가 작고, 다수의 1톤 차량이 출입하는 특징을 가지고 있습니다.

쿠팡 물류 거점별 기능 및 특징



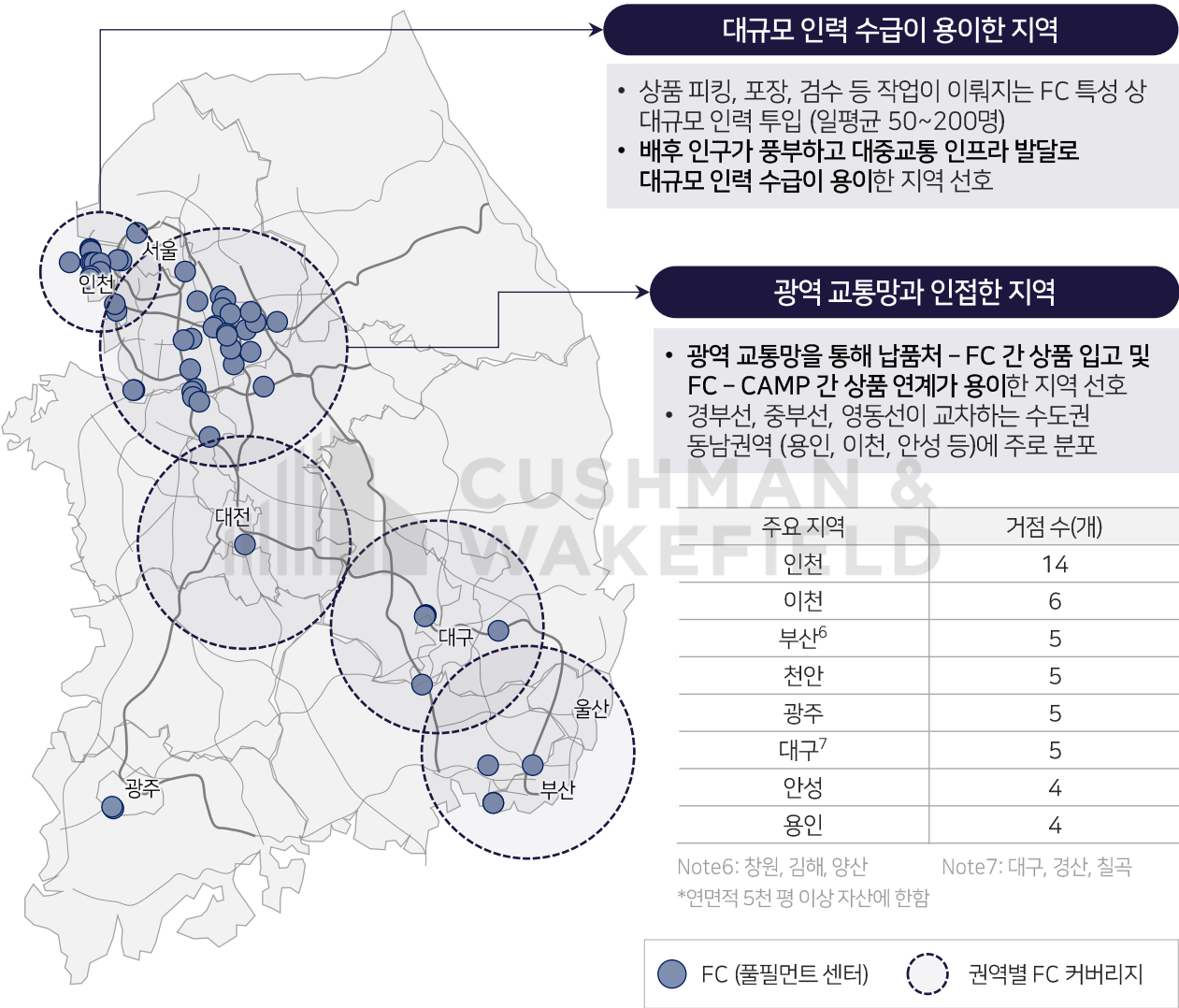
주문 접수 시 상품 포장 후 출고, CAMP로 간선 운송	기능	FC에서 출고된 상품 하차, 배송지별 분류 후 출고(배송)
5천 평 이상	거점 규모	2-3천 평
대규모 인력 투입, 트레일러/11톤 차량 운행	운영 특징	1톤 차량 다수 진출입

쿠팡 물류 거점은 어디에 위치해 있을까?

D. 쿠팡 풀필먼트 센터 분포 현황

- 쿠팡의 FC(풀필먼트 센터)는 납품처로부터 매입한 상품을 입고하여 포장 후 지역별 CAMP로 발송하는 역할을 담당하고 있어 전국 각 지역으로의 연계가 용이한 광역 교통망을 따라 분포해 있으며, 특히 **경부선, 중부선, 영동선이 교차하는 수도권 동남권역(용인, 이천, 안성 등)에 밀집해** 있습니다.
- 또한, 주문 건별 상품 피킹, 포장, 검수 등 작업을 위해 대규모 인력을 필요로 하는 풀필먼트 센터(FC) 특성 상 **배후 인구가 풍부하고 대중 교통 인프라 발달로 출퇴근이 용이하여 대규모 인력 수급에 강점이 있는 인천** 지역에도 다수의 풀필먼트 센터가 위치해 있습니다.

쿠팡 FC(풀필먼트 센터) 분포 현황

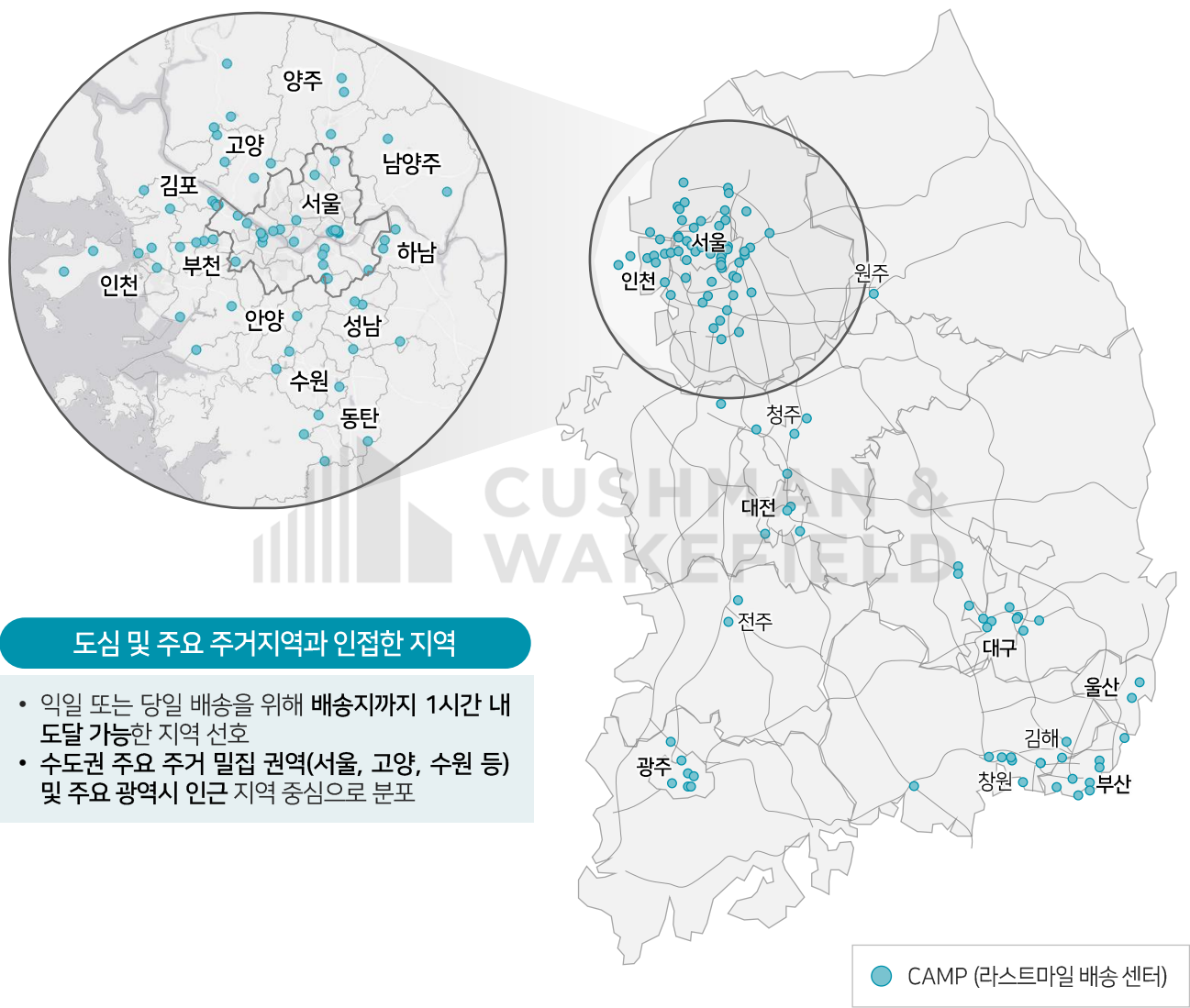


쿠팡 물류 거점은 어디에 위치해 있을까?

E. 쿠팡 캠프 분포 현황

- 쿠팡의 CAMP(라스트마일 배송 센터)는 FC로부터 발송된 상품을 각 배송지별로 분류한 후 최종 소비자에게 배송하는 기능을 수행하며 빠른 배송 서비스를 위해 물류 거점에서 배송지까지 1시간 내 도달 가능한 지역을 중심으로 분포해 있습니다.
- 수도권 주요 주거 밀집 지역(서울, 고양, 수원 등) 뿐만 아니라 주요 광역시(대전, 대구, 부산, 울산, 광주) 및 인근 지역(김해, 창원, 청주 등)을 중심으로 다수의 배송 거점을 운영하고 있습니다.

쿠팡 CAMP(라스트마일 배송 센터) 분포 현황



이커머스 시장의 경쟁력 확보를 위한
차별화된 물류 서비스를 위해서는
충충한 물류 공급망 구축이 필수적입니다.

대구·경북지역은 넓은 면적과 적은 인구로 인해
물류비 부담이 높은 지역입니다.

대구·경북 지역의 높은 물류비 부담을
최소화하기 위한 거점이 구축되어
배송 서비스 경쟁력을 갖추어야
유통 기업은 지속 성장할 수 있습니다.

대구·경북은 영남권 물류거점으로 몇 안되는
교통 입지와 배후 인구를 갖추고 있습니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가
대구·경북 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

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