

물류 부동산 시리즈 리포트  
지역별 물류센터 임차인 분석

# Logistics Tenant Profile

이천



## 물류 허브 타이틀 방어전 '이천' 성공할 수 있을까

전통적인 물류권역으로 이천은 수도권 뿐 아니라  
전국 유통 물류산업의 공급망 허브지역으로  
오랜 기간 중요한 역할을 해왔습니다.

폭발적인 이커머스 물류에 대응하기 위해  
이천은 가장 먼저, 가장 대규모로  
많은 물류 거점이 개발, 공급되었습니다.

그러나, 이커머스 물류모델이 확산, 고도화되며  
물류도시 이천의 위상이 의심받고 있습니다.

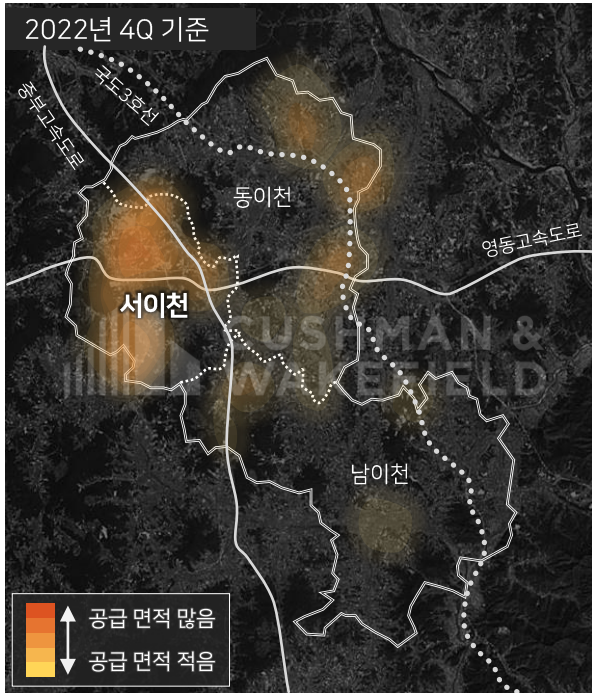
미래의 물류 공급망 모델에  
'이천'은 어떻게 변화할 것인가

# 이천의 물류센터 공급은 어떻게 변화할까

## A. 이천 지역 물류센터 공급 현황

- '22년 4분기 대비 39% (443천 평, 34개 센터) 추가 공급되며 **이천 지역은 1,138천평에서 1,581천평 ('24년 2분기 기준)로 급증하며 공실 증가, 실질임대료 하락이 발생하고 있습니다.**
- 기존 물류 밀집권역(서이천) 내 신규 개발 부지 부족으로 **외곽 지역(동이천, 남이천 등)으로 물류센터 공급이 확장되었으며,** 특히 '23~'24년 상반기 신규 공급 물류센터의 대부분이 **교통 편의성이 우수한 국도 3호선과 영동고속도로 IC 인근에 집중 분포하고 있습니다.**

### 이천 물류센터 공급 추이 분석



권역 <sup>2</sup>	센터 수(단위: 개)			누적 공급면적(단위: 천 평)		
	'22.12월	'24.06월	증감	'22.12월	'24.06월	증감
서이천	55	61	+6	680	742	+61
<b>동이천</b>	<b>28</b>	<b>47</b>	<b>+19</b>	<b>354</b>	<b>616</b>	<b>+262</b>
남이천	10	19	+9	104	224	+120
<b>합계</b>	<b>93</b>	<b>127</b>	<b>+34</b>	<b>1,139</b>	<b>1,581</b>	<b>+443</b>

Note1: 이천 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 6월 기준

Note2: 서이천(마장면, 호법면), 동이천(부발읍, 대월면, 백사면, 모가면), 남이천(설성면, 장호원읍, 울면, 모가면)

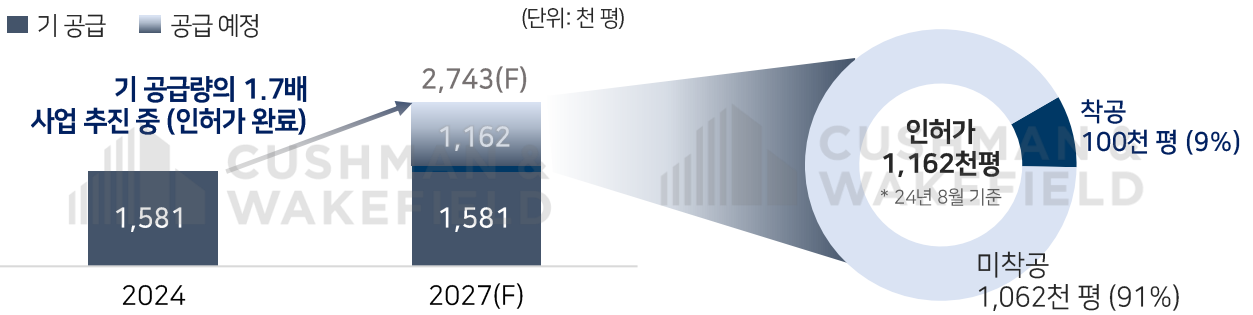
Source: C&W Research

# 이천의 물류센터 공급은 어떻게 변화할까

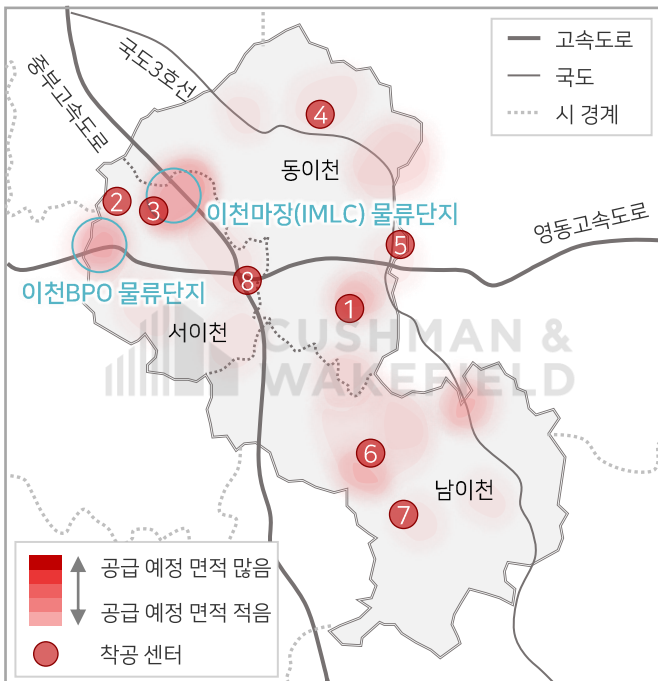
## A. 이천 지역 물류센터 공급 현황

- 기 공급량의 약 70% 수준인 1,162천 평 대규모 물류센터가 인허가 완료되며 개발을 준비하고 있으나, **사업성 악화로 인해 단 8건, 100천 평(인허가 대비 9%)만이 실 착공**되었으며, 미착공 건물은 준공 지연 또는 사업 취소로 이어질 것으로 예상되어 **계획 대비 공급량이 대폭 감소**할 것으로 보입니다.
- 입지 경쟁력이 높은 **서이천 권역 내 이천 마장(IMLC) 물류단지, 이천 BPO 물류단지(총 209천 평) 내 일부 사업이 착공**하며 **신규 공급이 예정**되어 있으며 동이천 및 남이천 권역의 교통 편의성이 우수한 일부 개발 사업 위주로 사업이 추진되고 있습니다.

### 신규 공급 추이<sup>3</sup>



### 주요 공급 예정 현황



### \*착공 센터 현황

No	창고명	연면적(평)
1	신우로지스 VII 초지리 물류센터	13,042
2	한국로지스폴 이천 물류센터	12,590
3	상우지엘에스장암리 센터	10,789
4	이퀼베이스 이천백사	12,049
5	비알로지스틱스 VIII 가산리 센터	12,892
6	장천리 GNR 물류센터	10,969
7	일죽물류행죽리 센터	12,467
8	호법면 안평리 물류센터	15,000

### \*물류단지 개발 계획

이천 BPO 물류단지	이천 마장(IMLC) 물류단지
- 부지 면적: 42,813평	- 부지 면적: 90,296평
- 건축 규모: 31,575평 (총 3개동)	- 건축 규모: 177,704평 (총 3개동)
- '23.11월 건축 인허가 완료, '24.8월 기준 미착공 상태	- '24.5월 건축 인허가 완료, '24.8월 기준 미착공 상태

Note3: 이천 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 6월 기준

Source: C&W Research

## 이천 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

### B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 전통적인 물류 클러스터 지역인 이천은 3PL 기업이 가장 많은 면적을 점유(약 58%)하고 있으며, 이커머스, 패션, 유통 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- CJ대한통운, 한익스프레스 등 3PL 기업의 유통 물류 거점이 다수 분포해 있으며, 이커머스 발 풀필먼트 수요가 증가됨에 따라 쿠팡, 팀프레시 등 이커머스 풀필먼트 센터가 운영되고 있습니다. 또한, 롯데 이천 프리미엄 아울렛 인근에 패션 물류단지가 조성되어 F&F, FILA 등 패션 물류센터가 집적되어 있고, 식품 유통 물류기업 제때, 푸디스트 등 F&B 기업의 저온 물류 허브가 위치해 있습니다.

#### 임차인 산업군 비중<sup>4</sup>

### 3PL 58%

CJ대한통운, 한익스프레스, 롯데글로벌로지스 등

### 이커머스 16%

쿠팡, 팀프레시 등

### 패션 8%

F&F, FILA 등

### 유통 5%

### 서비스 4%

### F&B 7%

제때, 푸디스트 등

### 기타 1%

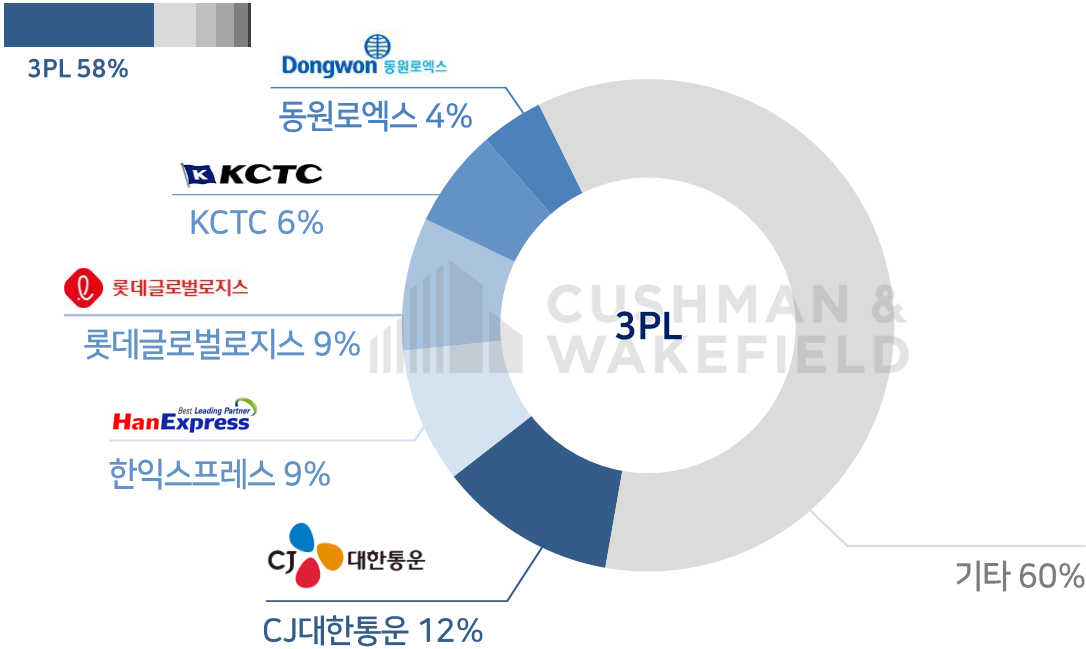
Note4: 이천 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상, 2024년 8월 기준

Source: C&W Research

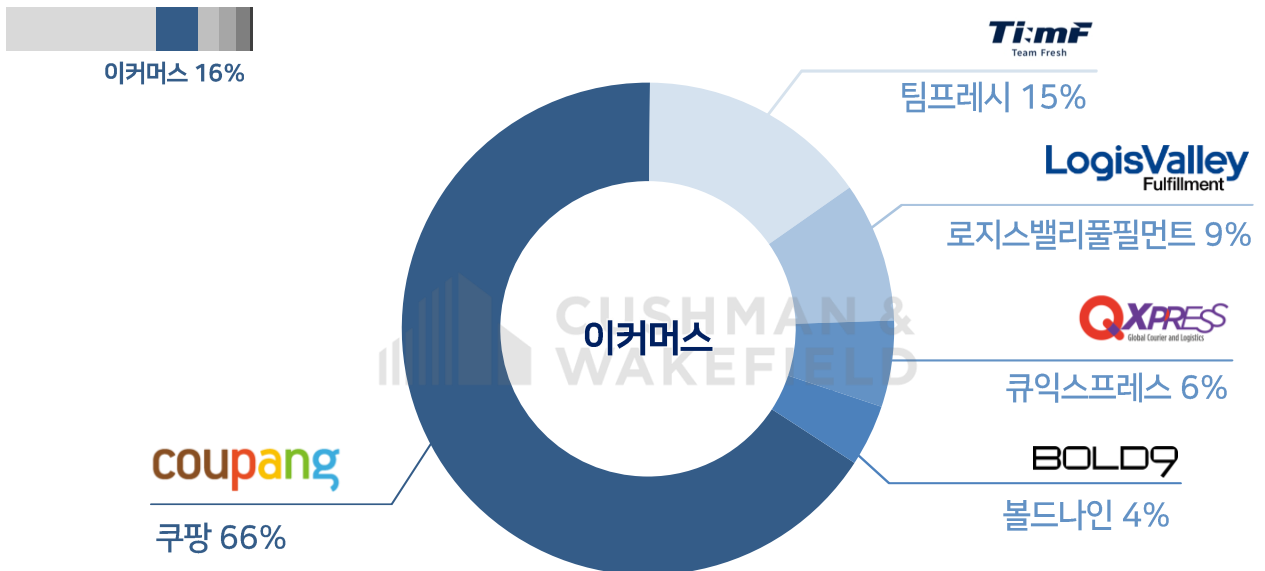
# 이천 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

## B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

### 3PL 업종 업체별 비중



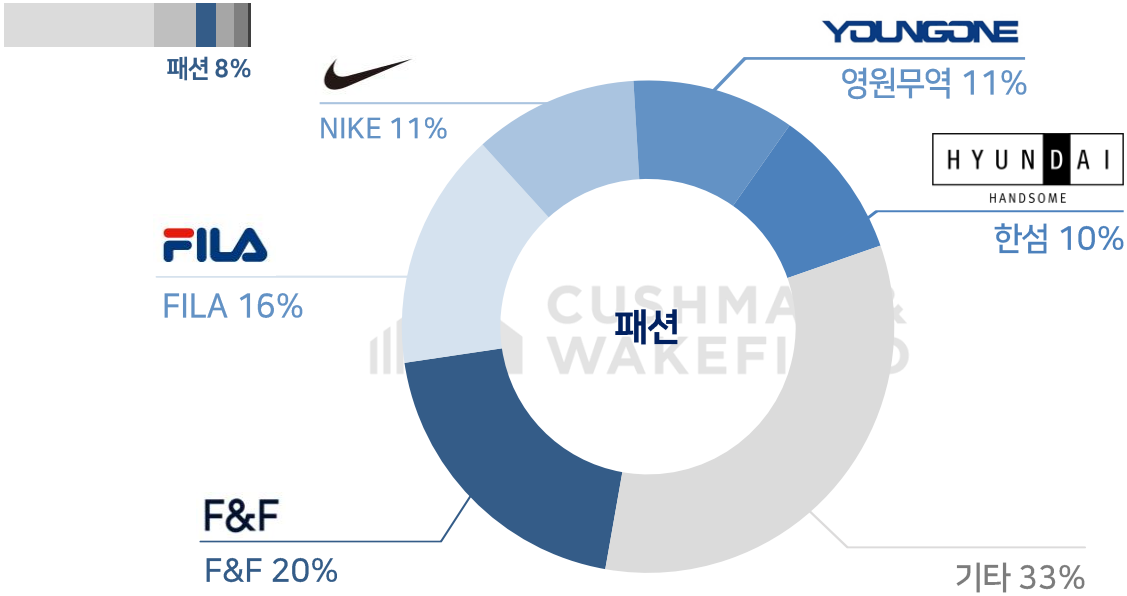
### 이커머스 업종 업체별 비중



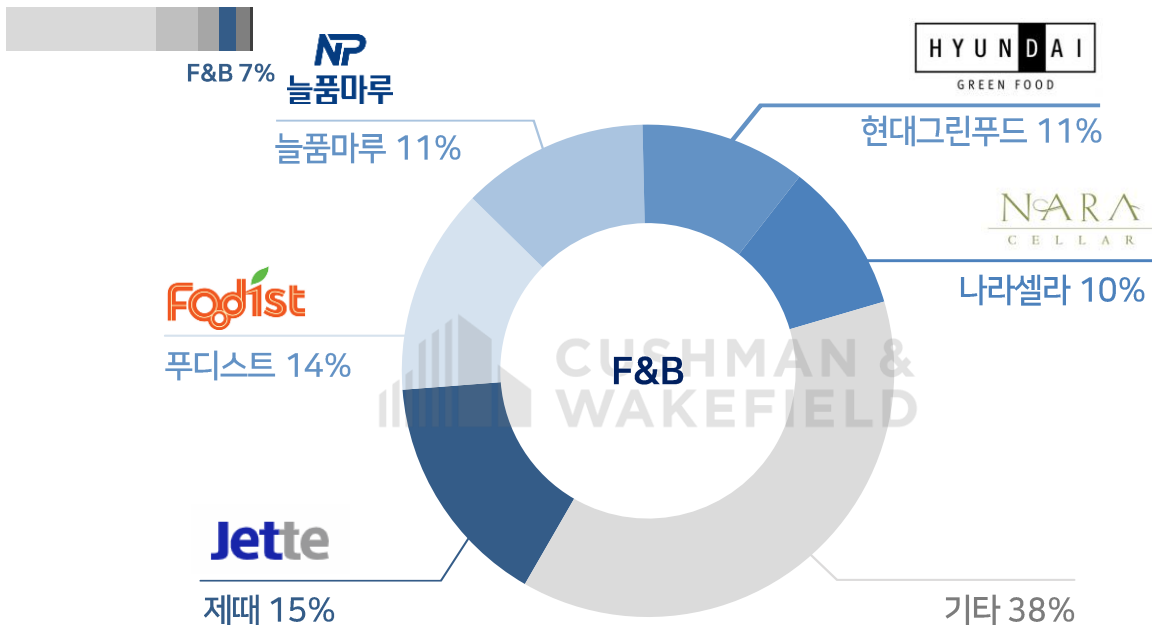
# 이천 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

## B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

### 패션 업종 업체별 비중



### F&B 업종 업체별 비중

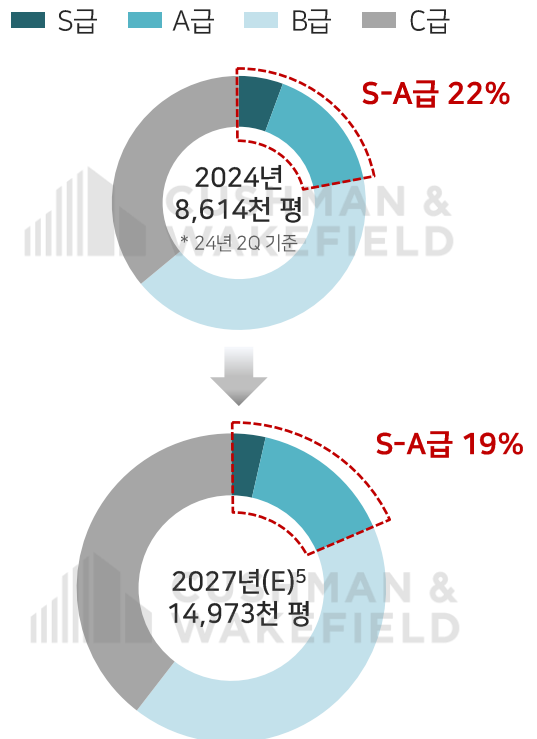
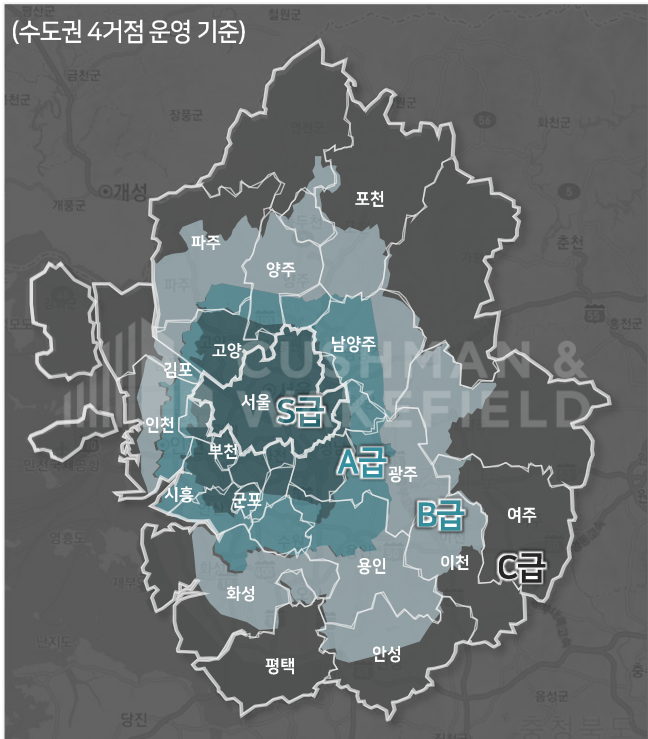


# 물류센터 공급 과잉? 필요한 곳엔 센터가 없다

## C. 물류센터 수요·공급 불균형에 따른 지역별 사업경쟁력 비교 분석

- 최근 2~3년 간 신규 공급이 쏟아지며 물류 부동산 시장이 공급 과잉을 앓고 있으나, 대부분이 수도권 외곽, 소외 지역에 집중되어, **우수한 수요지 접근성으로 라스트마일 배송이 가능한 지역은 오히려 물류센터 공급이 부족한 실정입니다.**
- **수요 접근성이 우수한 S, A급 지역 내 물류센터는 전체 물류센터 공급량의 22%에 불과하며,** 신규 인허가 물량 또한 외곽 지역인 B, C급 지역을 중심으로 개발이 예정되어 있어 이커머스 물류 수요가 급증하고 있는 **도심 물류 인프라 부족 현상은 지속될 것입니다.**

### 수요 접근성 기준 급지별 공급 현황



\*급지별 물류센터 공급 현황

(단위: 천 평)

	2024	%	2027(E) <sup>5</sup>	%	증감	%
S급	485	5.6%	533	3.6%	48	-2.1%
A급	1,414	16.4%	2,234	14.9%	820	-1.5%
B급	3,615	42.0%	6,287	42.0%	2,673	0.0%
C급	3,101	36.0%	5,920	39.5%	2,819	3.5%
합계	8,614	100.0%	14,973	100.0%	6,359	42.5%

Note5: '24.2Q 기준 누적 공급량 + 인허가 승인 물량 전체 합계

Source: C&W Research



# 물류센터 공급 과잉? 필요한 곳엔 센터가 없다

## C. 물류센터 수요·공급 불균형에 따른 지역별 사업경쟁력 비교 분석

- 물류서비스가 유통기업의 핵심 경쟁력으로 부각되며 많은 유통 물류기업들이 새벽배송을 넘어 **당일배송**, **신속배송**, **휴일배송** 등 배송 서비스 다각화에 집중하고 있습니다.
- 다회전 배송을 통한 운송비 절감이 가능하고 **빠른 배송 서비스**가 가능한 **도심 인근 물류 거점 확보**에 많은 관심이 모아지고 있습니다.

### 배송 서비스 다각화에 따른 거점 수요 변화

소포 우편	<p>동일 권역 D+1일 타 권역 D+2~3일 ex. 우체국 등기</p>	<p>● Point ○ 배송권역</p> <p>D+1일 배송 D+2~3일 배송</p>	<p>P2P (Point to Point) 각 지역별 거점(Point)에서 관할 구역 내 배송 담당</p>	Low
익일 배송	<p>D+1일 배송 ex. CJ대한통운, 한진 등</p>	<p>◆ Hub ■ Spoke ○ 배송 권역</p> <p>D+1일 배송</p>	<p>H&amp;S (Hub &amp; Spoke) Hub에서 각 지역 담당 센터(Spoke)로 분류, Spoke에서 각 관할 지역 배송</p>	수요지 접근성 (입지) 중요도
새벽 배송	<p>D+0.5일 배송 ex. 컬리, 오아시스 등</p>	<p>◆ Delivery Point</p>	<p>DP (Delivery Point) 산지에서 고객에게 직배송</p>	
당일 배송	<p>6~12시간 내 배송 ex. 올리브영 '오늘드림', 지그재그 '직진배송' 등</p>	<p>▲ MFC</p> <p>2~3회전 배송</p>	<p>MFC (Micro Fulfillment Center) 도심 내 소형 센터에 재고 보관, 주문 접수 시 MFC에서 고객에게 배송</p>	
신속 배송	<p>2시간 내 배송 ex. 쿠팡 서비스</p>		<p>별도 거점 없음 주문 접수 시 발송지에서 물품 수령 후 도착지로 배송</p>	High

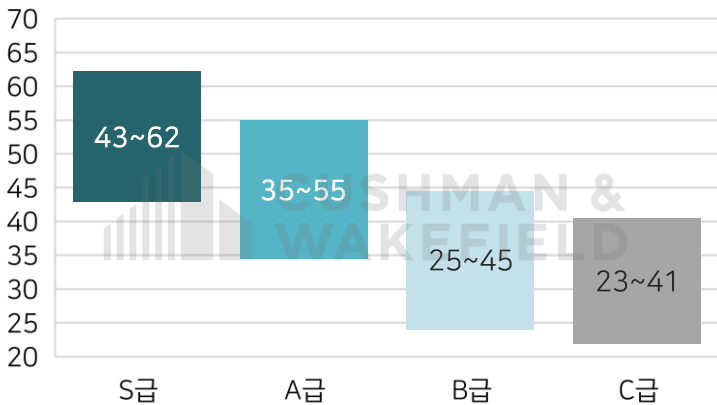
# 물류센터 공급 과잉? 필요한 곳엔 센터가 없다

## C. 물류센터 수요·공급 불균형에 따른 지역별 사업경쟁력 비교 분석

- 빠른 배송과 인력 수급이 중요해지며 도심 접근성에 따른 물류센터 임대료 차이가 점차 커지고 있습니다. 수요 접근성이 떨어지는 외곽 물류센터 C급은 23~41천 원/평 수준인 반면, 접근성이 우수한 도심 내 물류센터 S급은 43~62천 원/평 수준으로, C급 대비 S급의 임대료가 최소 50%부터 300%까지 높게 형성되어 있습니다.
- 최근 사업성 악화로 수도권 내 신규 인허가 건의 19%만이 착공하였으나, 불황에도 안정적인 임대료 수준을 유지하고 있는 S, A급 지역의 물류센터 착공률은 36%로 B, C급 지역 대비 물류센터 개발 착공율이 매우 높은 것으로 나타났습니다.

### 급지별 임대료 비교<sup>6</sup>

(단위: 천 원/평, 상운센터 기준)



\*주요 사례

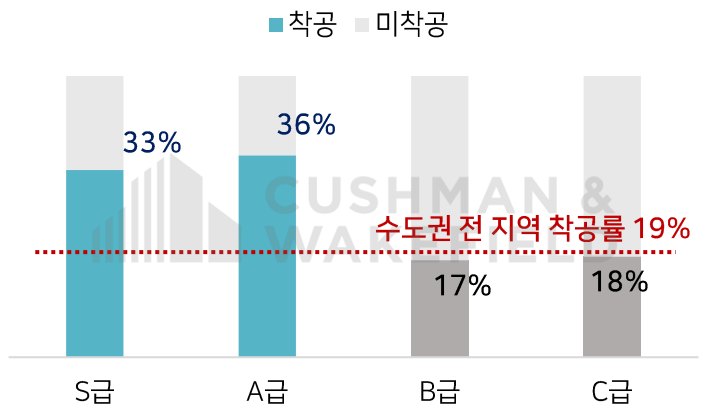
S급	서울 송파 62천 원/평	안양 관양동 60천 원/평
A급	남양주 별내동 50천 원/평	시흥 정왕동 42천 원/평
B급	오산 가수동 36천 원/평	이천 부발읍 31천 원/평
C급	안성 미양면 35천 원/평	여주 가남읍 28천 원/평

Note6: 2015년 이후 준공된 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

### 급지별 착공률 비교<sup>7</sup>

(단위: 건)

급지	인허가 승인 후 미완공	
	착공	미착공
S급	3 (100%)	1 (33%) / 2 (67%)
A급	25 (100%)	9 (36%) / 16 (64%)
B급	133 (100%)	23 (17%) / 110 (83%)
C급	151 (100%)	27 (18%) / 124 (82%)
합계	312	60 (19%) / 252 (81%)



Note7: 급지별 물류센터 신축 인허가 승인 후 미완공 건수 중 착공 건수 비중

Source: C&W Research

이천은 저렴한 토지, 편리한 교통조건을  
갖추고 있어 많은 물류기업의 거점이  
밀집하여 위치하고 있었습니다.

그러나 이커머스 물류센터는  
대규모 인력의 수급 및 운용이 용이하고  
운송비 절감을 위한 다회전 배송이 가능하면서  
신속하게 고객에게 상품을 전달할 수 있는  
입지 조건이 매우 중요합니다.

점차 분화, 고도화되는 이커머스 물류 거점에  
이천지역이 물류 입지적 경쟁력을  
유지할 수 있을지 관심이 집중되고 있습니다.

'쿠시먼앤드웨이크필드'는  
변화하는 환경에 최적의 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

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