

물류 부동산 시리즈 리포트  
지역별 물류센터 임차인 분석

# Logistics Tenant Profile

화성



## '화성' 어디까지 가봤니

코를 만진 이는 커다란 뱀, 무릎을 만진 이는 통나무,  
그리고 귀를 만진 이는 부채를 닦았다고 생각하는  
유명한 '장님과 꼬끼리' 우화가 있습니다.

꼬끼리와 같이 화성도 다양한 모습을 가지고 있습니다.  
자동차, 반도체 및 바이오 산업단지가 위치하고  
수원대, 협성대, 장안대 등 캠퍼스가 있으며  
'동탄' 으로 대표되는 신도시가 유명합니다.

화성에는 보관 창고, 유통센터 그리고 풀필먼트 센터  
등 다양한 물류센터가 위치하고 있습니다.

다양한 화주가 물류 거점을 개발, 운영하고 있는 '화성'  
물류 도시로서 어떠한 가치를 지니고 있는가

# 서쪽으로 확장 중인 화성

## A. 화성 지역 물류센터 공급 현황

- 화성시는 크게 1~3권역으로 구분되며, 동탄신도시로 대표되는 1권역, 대학이 밀집해 있는 2권역, 그리고 다수의 산업단지가 밀집해 있는 3권역으로 나뉩니다.
- 1권역의 경우 동탄1, 2신도시 및 병점지구 등 대규모 주거 단지가 형성되어 있어 화성시 인구의 약 61%가 거주하고 있습니다. 2권역에는 수원대학교 등 7개 대학교가 위치해 있으며, 봉담지구 등 대규모 주거단지 건설이 이뤄지고 있습니다. 마지막 3권역은 자동차, 제약·바이오 등 다양한 제조 업종이 분포하고 있는 대표적인 산업 지역입니다.

### 화성시 권역별 특징



|                     | 1권역                        | 2권역                   | 3권역                         |
|---------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 주요 지역               | 동탄1~8동, 진안동, 병점동 등         | 봉담읍, 정남면, 매송면 등       | 장안면, 우정읍, 양감면 등             |
| 거주 인구수 <sup>1</sup> | 578,751명 (60.5%)           | 140,180명 (14.7%)      | 237,644명 (24.8%)            |
| 특징                  | 동탄신도시, 병점지구 등 대규모 주거 단지 밀집 | 수원대학교, 협성대학교 등 대학교 밀집 | 현대기아연구소, 향남제약단지 등 제조업 밀집 지역 |

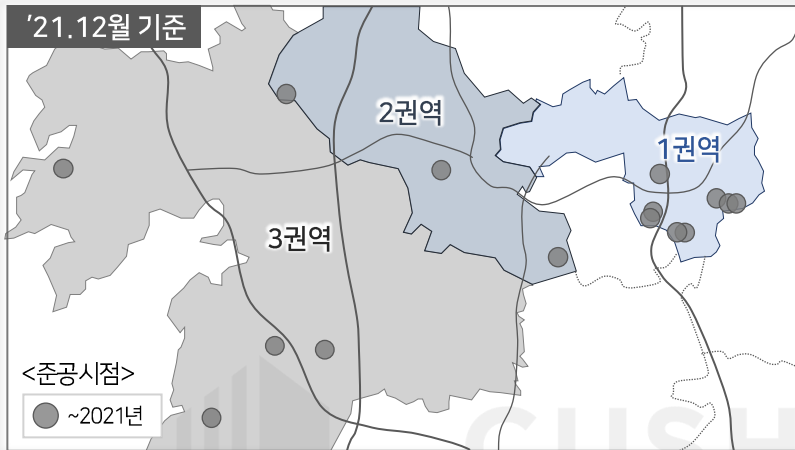
Note1: 2024년 7월 기준  
Source: C&W Research

# 서쪽으로 확장 중인 화성

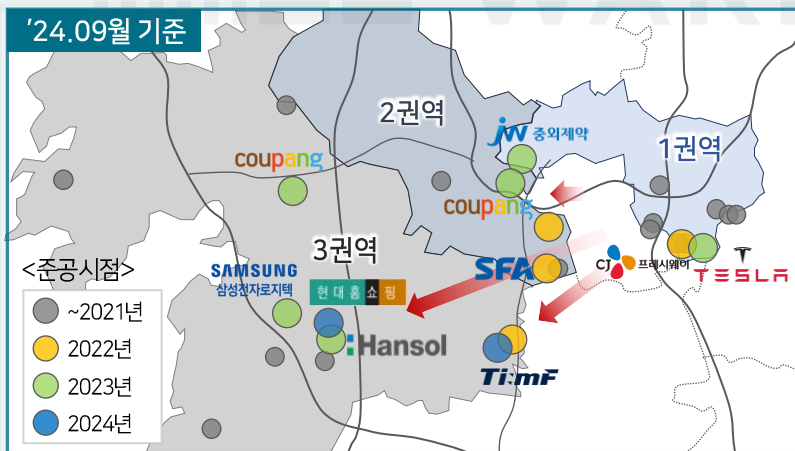
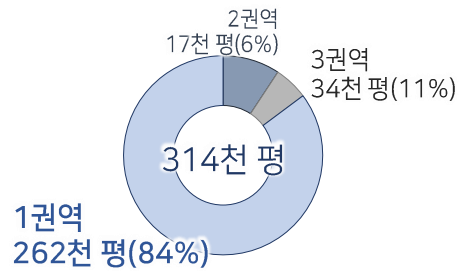
## A. 화성 지역 물류센터 공급 현황

- 화성 지역은 2018년 이후 1권역 내 동탄 물류단지 개발과 함께 대규모 공급이 시작되었으며, 지리적으로 동탄, 오산, 수원 등 주거 권역과 인접하여 수도권 남부 대표적인 라스트마일 및 풀필먼트 거점으로 발돋움하였습니다.
- 개발 용지 부족 및 주민 민원 등으로 인해 1권역 내 물류센터 추가 개발이 어려워지자, '22년 이후 화성의 물류 권역이 점차 서쪽으로 확장하는 모습을 보이고 있습니다. '22년 이후 화성 지역 내 221천 평이 공급되었으며, 그 중 약 69%(152천 평)가 2, 3권역에 위치하고 있습니다. 삼성전자로지텍, SFA, 한솔로지스유 등 제조 물류 기업이 신축 자산에 신규 거점을 마련하였습니다.

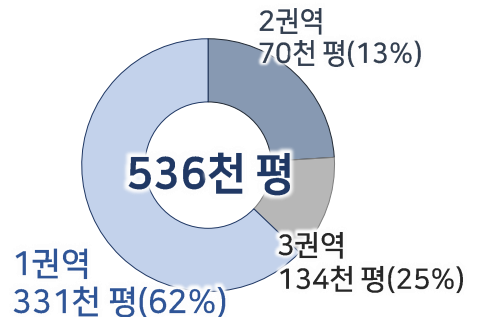
### 화성 물류센터공급 현황<sup>2</sup>



'21년 12월 기준 기 공급면적 총 314천 평



'24년 9월 기준 기 공급면적 총 536천 평 ('21년 12월 대비 +221천 평)



Note2: 화성 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 9월 기준

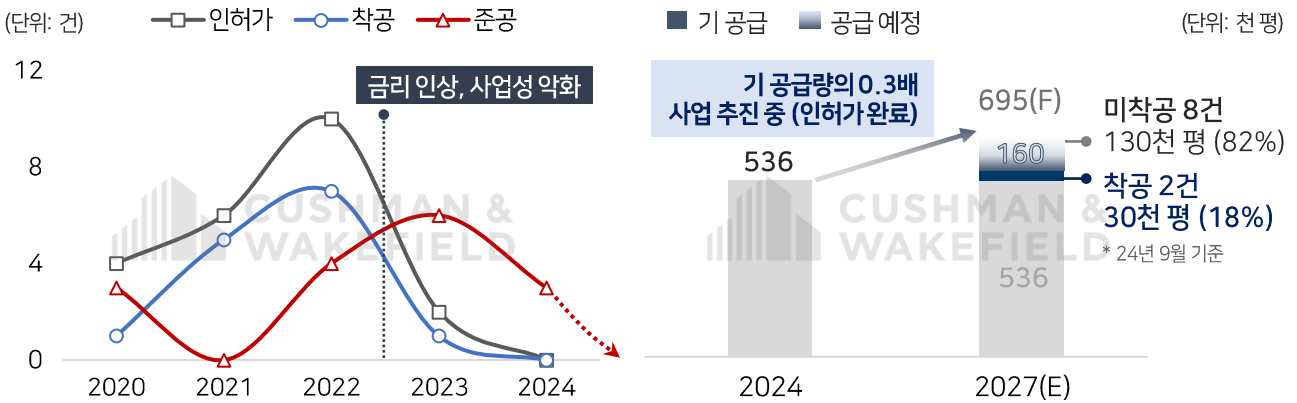
Source: C&W Research

# 서쪽으로 확장 중인 화성

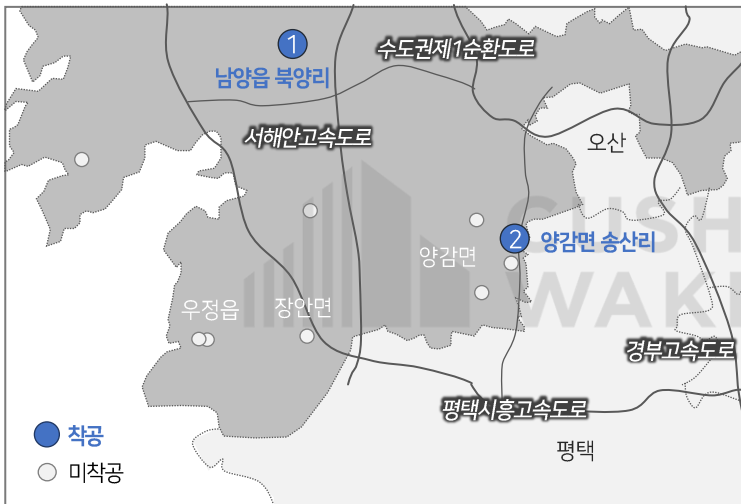
## A. 화성 지역 물류센터 공급 현황

- '22년 금리 인상에 따른 사업성 악화 이후 화성 지역 내 신규 인허가 및 착공 건이 급격히 감소하였습니다. '24년 9월 기준 기 공급량의 약 30% 수준인 160천 평 규모의 물류센터가 개발을 준비하고 있으나, 그 중 실제 착공한 사업장은 단 2곳, 30천 평(인허가 대비 18%) 규모에 불과하여 계획 대비 공급량이 감소할 것으로 보입니다.
- 동탄·오산지역까지 30분 내 도달 가능하여 빠른 배송 및 인력 수급에 유리한 양감면과 산업단지 밀집으로 제조업발 수요가 풍부한 장안면/우정읍 일대를 중심으로 신규 개발이 예정되어 있습니다.

### 신규 공급 추이<sup>3</sup>



### 주요 공급 예정 현황



\*지역별 인허가 현황

| No | 창고명        | 연면적(평) | 허가년도 | 착공년도 |
|----|------------|--------|------|------|
| ①  | 남양읍 북양리 센터 | 15,653 | 2022 | 2022 |
| ②  | 양감면 송산리 센터 | 13,880 | 2022 | 2023 |
| 3  | 서신면 매화리 센터 | 7,196  | 2022 | 미착공  |
| 4  | 양감면 사창리 센터 | 34,850 | 2022 |      |
| 5  | 양감면 송산리 센터 | 15,967 | 2022 |      |
| 6  | 우정읍 화산리 센터 | 15,379 | 2022 |      |
| 7  | 장안면 독정리 센터 | 24,886 | 2022 |      |
| 8  | 향남읍 송곡리 센터 | 11,579 | 2022 |      |
| 9  | 우정읍 화산리 센터 | 6,604  | 2023 |      |
| 10 | 팔탄면 덕우리 센터 | 13,938 | 2023 |      |

Note3: 화성 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 9월 기준

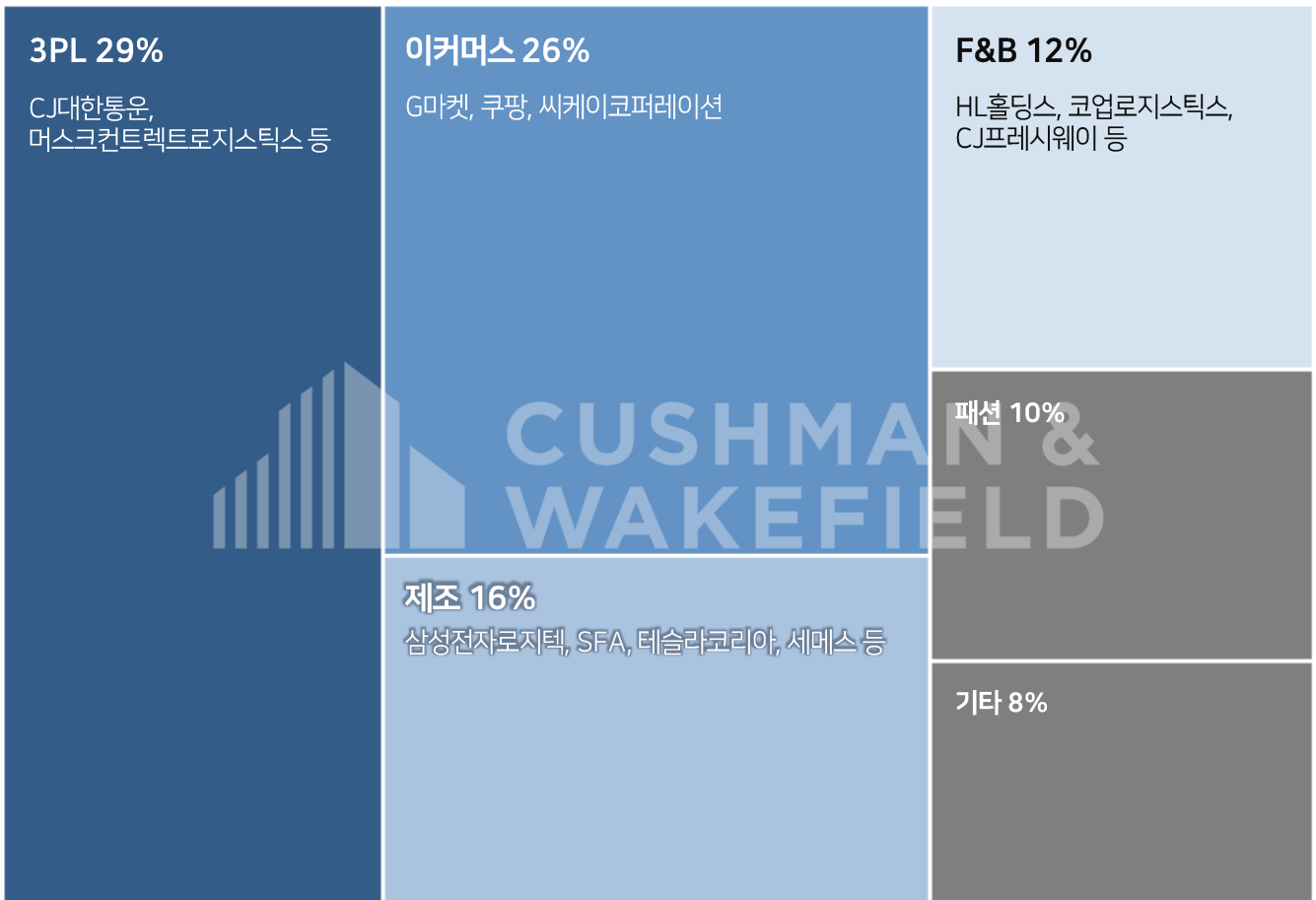
Source: C&W Research

## 화성 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

### B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 3PL 기업이 가장 많은 면적을 점유(약 29%)하고 있으며, 이커머스, 제조, F&B, 패션 순으로 많은 물류 면적을 이용하고 있습니다.
- CJ대한통운, 머스크컨트랙트로지스틱스 등 3PL 기업의 유통 물류 거점이 다수 분포해 있으며, 풍부한 배후 인구를 가진 동탄 지역을 중심으로 G마켓과 쿠팡이 이커머스 풀필먼트 센터를 운영하고 있습니다. 또한, 경기 남부 지역 내 풍부한 산업 수요를 기반으로 삼성전자로지텍, SFA 등 제조 물류센터가 집적되어 있으며, HL홀딩스, 코업로지스틱스, CJ프레시웨이 등 F&B 기업의 저온 물류 허브가 위치해 있습니다.

#### 임차인 산업군 비중<sup>4</sup>



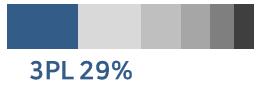
Note4: 화성 지역 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2024년 9월 기준

Source: C&W Research

# 화성 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

## B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

### 3PL 업종 업체별 비중



CJ대한통운 41%

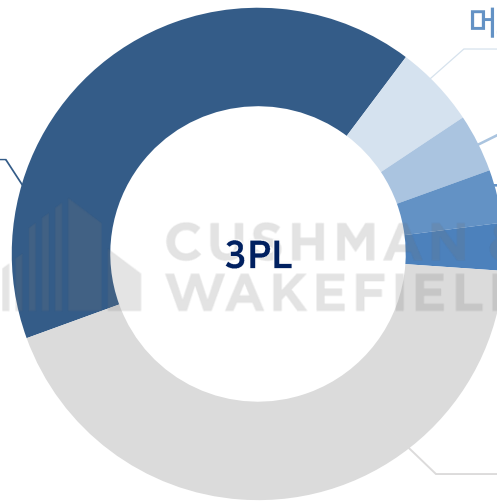


머스크컨트렉트로지스틱스 5%

한성로지스 4%

에이스냉장 4%

용마로지스 3%



기타 43%

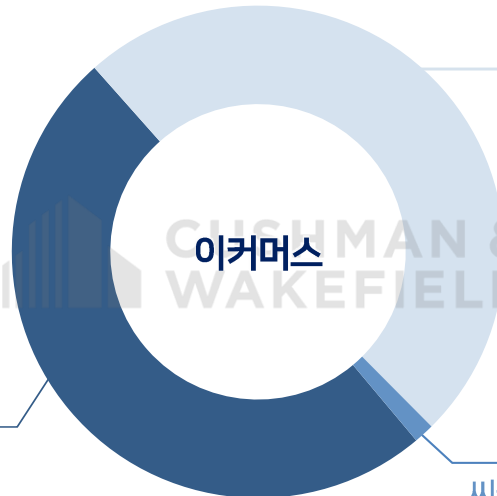
### 이커머스 업종 업체별 비중



G마켓 50%



쿠팡 49%



씨케이코퍼레이션 1%

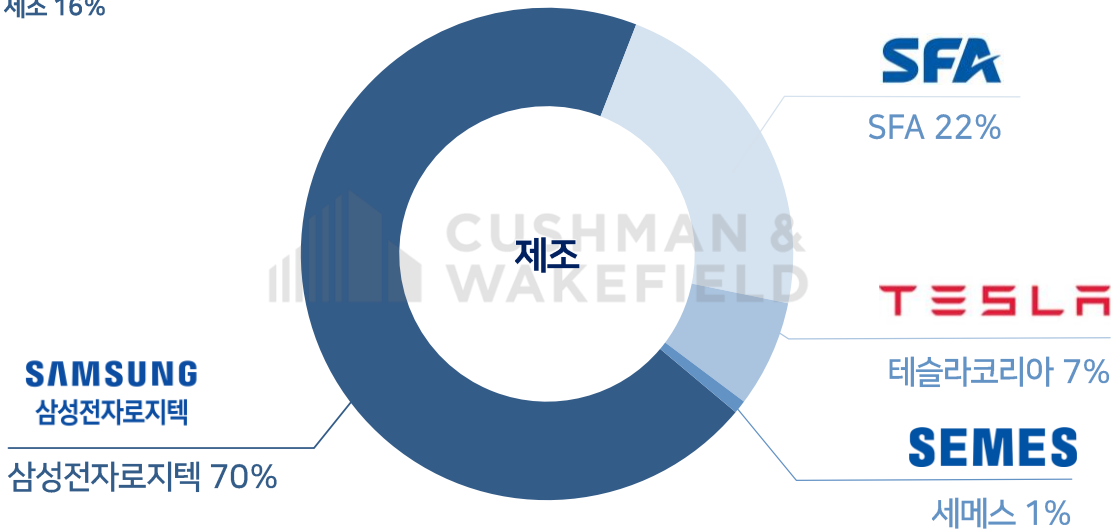
# 화성 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

## B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

### 제조 업종 업체별 비중



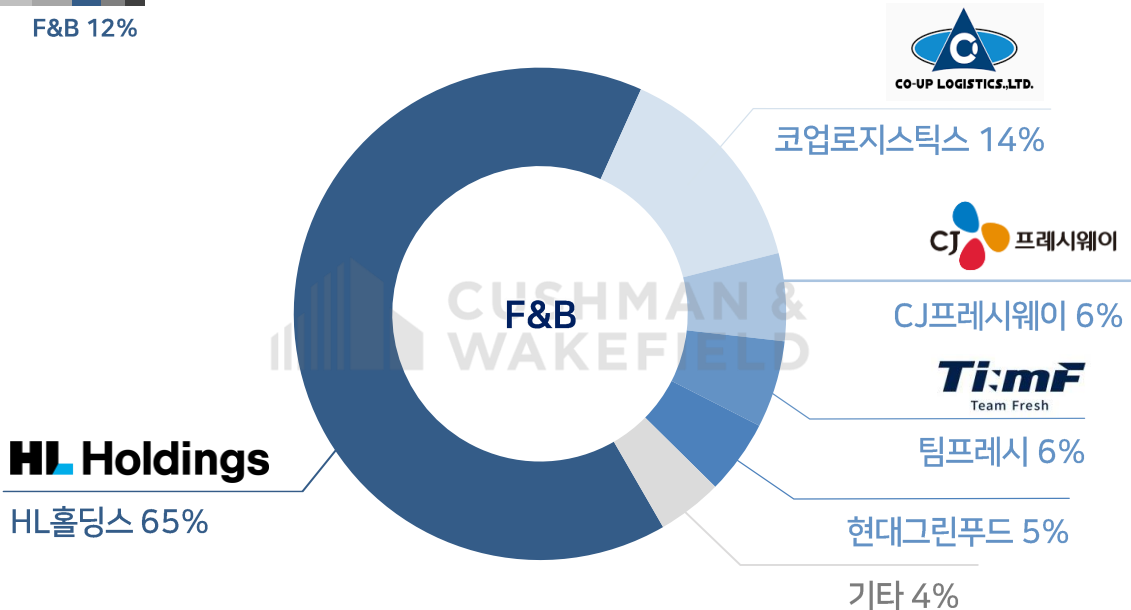
제조 16%



### F&B 업종 업체별 비중



F&B 12%



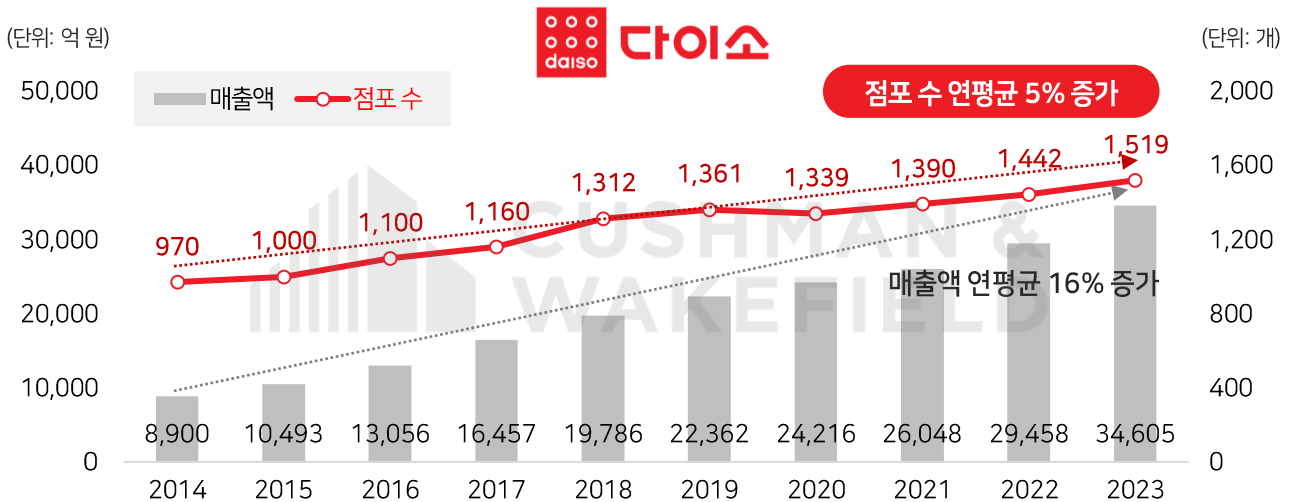
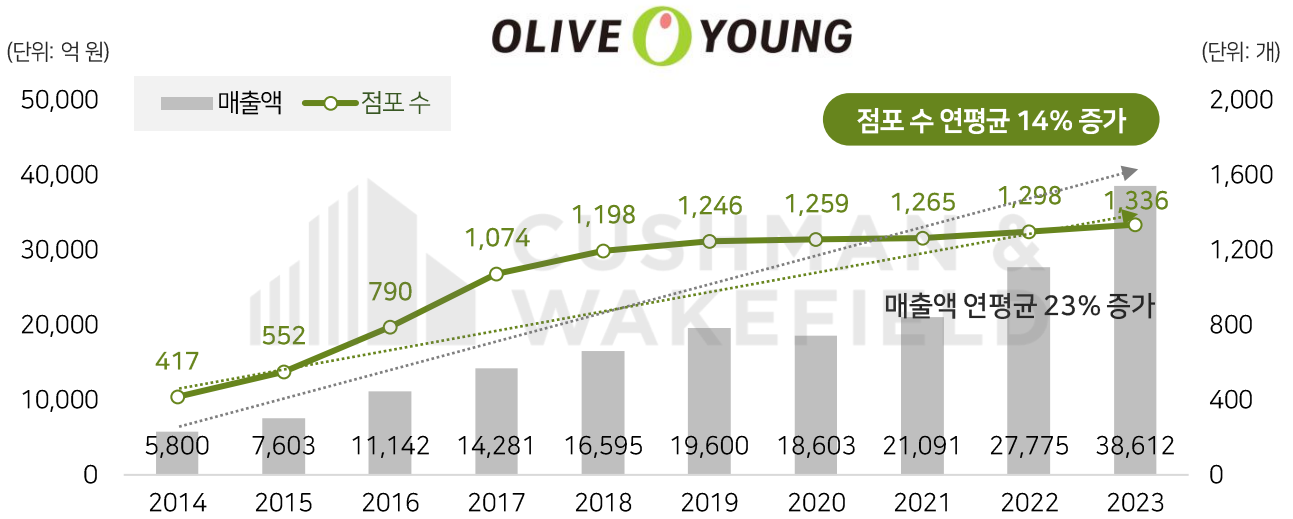


# CJ올리브영과 다이소, 그들의 물류 전략은?

## C. CJ 올리브영 VS 다이소 물류 거점 비교

- 다이소가 초저가·균일가를 무기로 뷰티 시장 진출을 가속화하고 있으며, '23년 창사 이래 최초로 매출 3조 클럽 가입에 성공하였습니다.** 이처럼 무서운 성장세를 보여주며 국내 화장품 시장에서 독보적인 1위를 차지하고 있는 **CJ올리브영의 대항마로 떠오르고 있습니다.**
- 국내 화장품 시장의 전통 강자 **CJ올리브영**과 신흥 강자 **다이소**의 주요 사업 전략과 그에 따른 물류 네트워크 특성을 비교 분석해보았습니다.

### 오프라인 뷰티 시장의 신흥 강자, 다이소



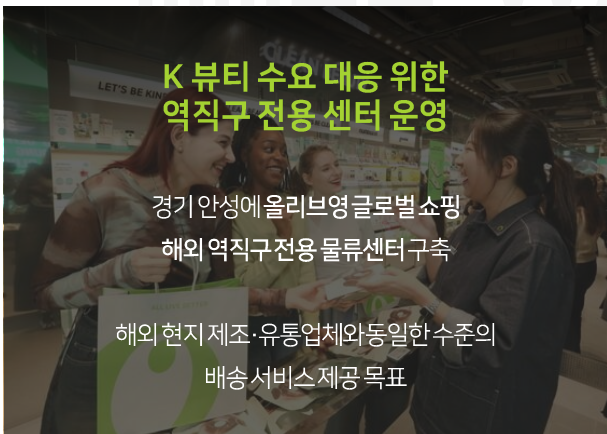
# CJ올리브영과 다이소, 그들의 물류 전략은?

## C. CJ 올리브영 VS 다이소 물류 거점 비교

- 국내 뷰티 시장의 전통 강자인 **CJ올리브영은 당일배송 서비스인 '오늘드림' 서비스 고도화 및 K뷰티 열풍에 따른 역직구 수요 대응에 집중**하고 있습니다.
- '21년 강남점을 시작으로 서울·경기·부산 등 **주요 도심 내 MFC를 지속 확보**하며 당일배송 경쟁력을 강화하고 있으며, '25년까지 20개 이상 MFC를 추가 구축할 계획입니다. 또한, 최근 K뷰티 수요가 증가함에 따라 '올리브영 글로벌몰' 물량을 전담하여 처리하는 **역직구 전용 물류센터**를 구축, 운영하고 있습니다.

### 올리브영 물류 네트워크 분석

## OLIVE YOUNG

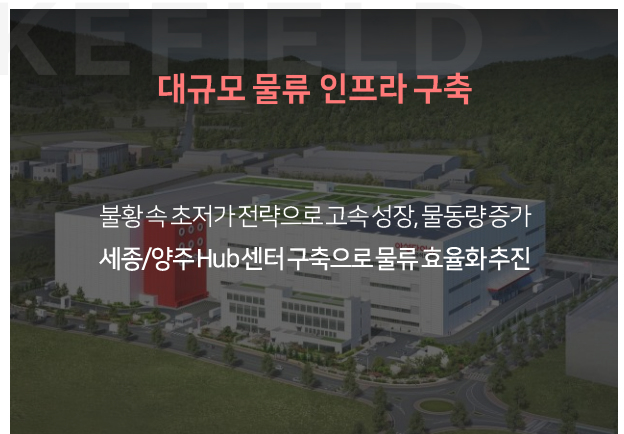
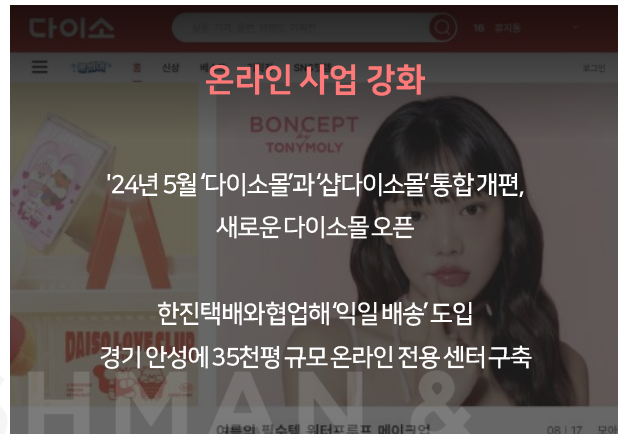


# CJ올리브영과 다이소, 그들의 물류 전략은?

## C. CJ 올리브영 VS 다이소 물류 거점 비교

- 뷰티 시장의 떠오르는 신흥 강자인 **다이소는 온라인 사업 강화 및 대규모 물류 인프라 구축**에 나서고 있습니다.
- '24년 5월 온라인몰 통합 개편, 익일 배송 서비스 도입 등 온라인 사업 강화에 힘쓰고 있으며, **원활한 온라인 물량 처리를 위해 경기 안성 지역에 35천 평 규모의 전용 물류센터**를 구축하였습니다.
- 또한, 매장 수 확대에 따른 물동량 증가로 **2026년 세종, 2028년 양주 허브센터 신규 구축을 계획하고 있으며, 기존 용인 남사, 부산 허브센터의 배송 권역 조정 및 물류 효율화를 추진할 것으로 기대됩니다.**

### 다이소 물류 네트워크 분석



내수소비 침체로 인해 신규 물류 투자가 위축되었지만  
일부 유통 기업은 이를 기회로  
적극적인 투자로 사업을 확장하고 있습니다.

다이소와 올리브영은  
최근 영남권 거점을 신규 구축하여  
국내 공급망을 최적화 함과 동시에  
이커머스 및 해외 역직구 시장 확장을 위한  
전담 물류센터를 신규 구축하고 있습니다.

화성은 3PL, 이커머스 뿐만 아니라  
다양한 제조, 유통, 물류기업이  
물류 거점으로 관심을 갖고 있는 지역입니다.

'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