

물류 부동산 시리즈 리포트  
지역별 물류센터 임차인 분석

# Logistics Tenant Profile

여주



## 수도권 물류 1번지: 동남권 용인, 이천 그리고 여주?

수도권 동남권의 용인, 이천은  
대표적인 창고 밀집 권역으로  
물류 HUB역할을 수행했습니다.

과밀해진 이천을 대신하여  
점차 여주권으로 확대되고 있습니다.

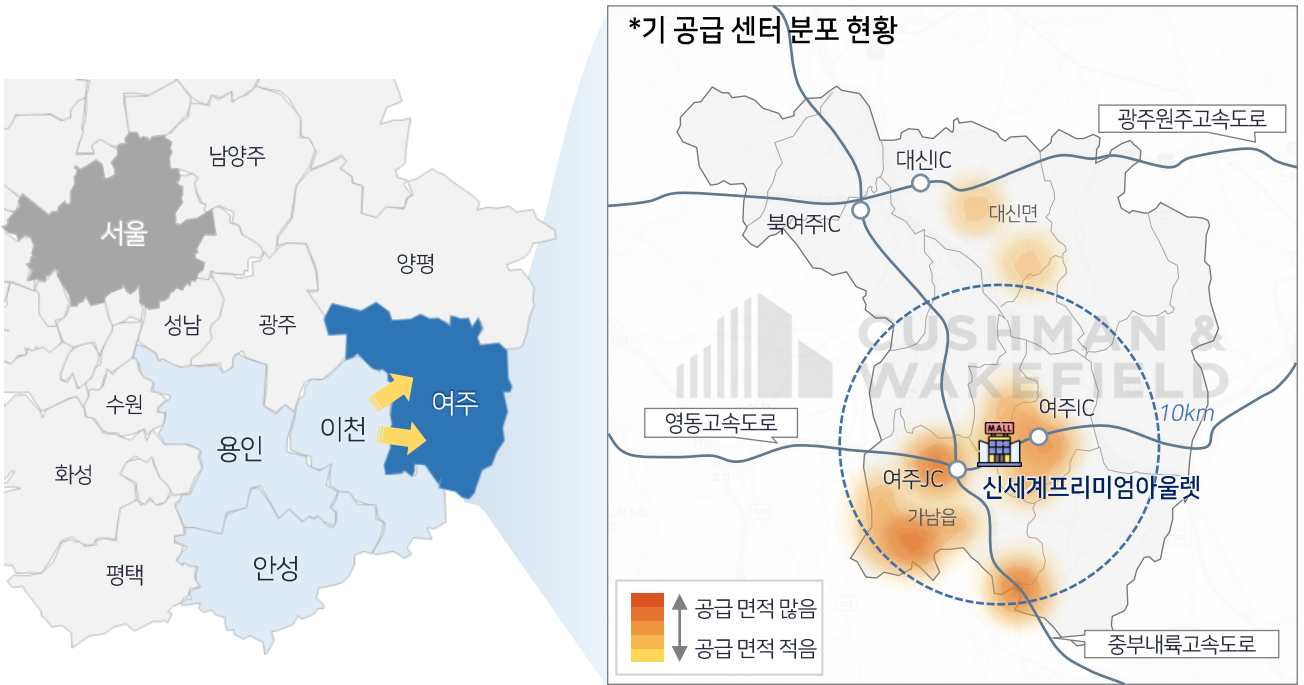
과연 물류 1번지 동남권의 신규 지역으로  
'여주'가 부각될 수 있을 것인가

# 이천의 대체지역으로 떠오르는 여주

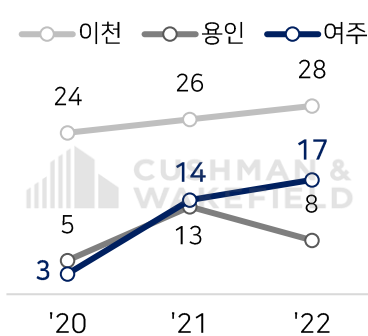
## A. 여주 지역 물류센터 공급 현황

- 여주 지역은 과거 소형 자가 물류센터 위주로 공급 되었으나, '21년 이후 **용인, 이천 지역의 물류센터 인허가 규제가 강화됨에 따라 대체지로 부각되면서 물류센터 공급이 급증**하고 있는 지역입니다,
- 영동고속도로 및 중부내륙고속도로가 교차하고 있어 접근성이 뛰어난 가남읍을 중심으로** 물류센터가 공급되고 있으며, **여주 아울렛 인접 지역을 중심으로 무신사, K2코리아 등 다수의 패션 물류센터가 분포**하고 있습니다.

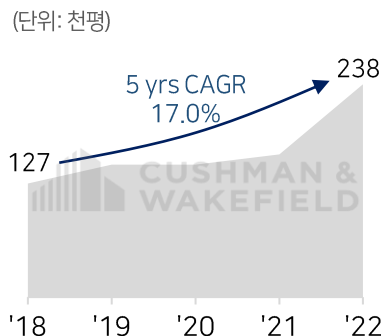
### 여주 물류센터 현황 분석<sup>1</sup>



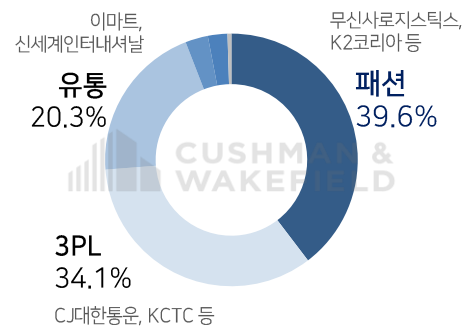
\*연도별 인허가 건수 추이



\*여주 물류센터 누적 공급량



\*물류센터 임차인 산업군 비중



Note1: 여주 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

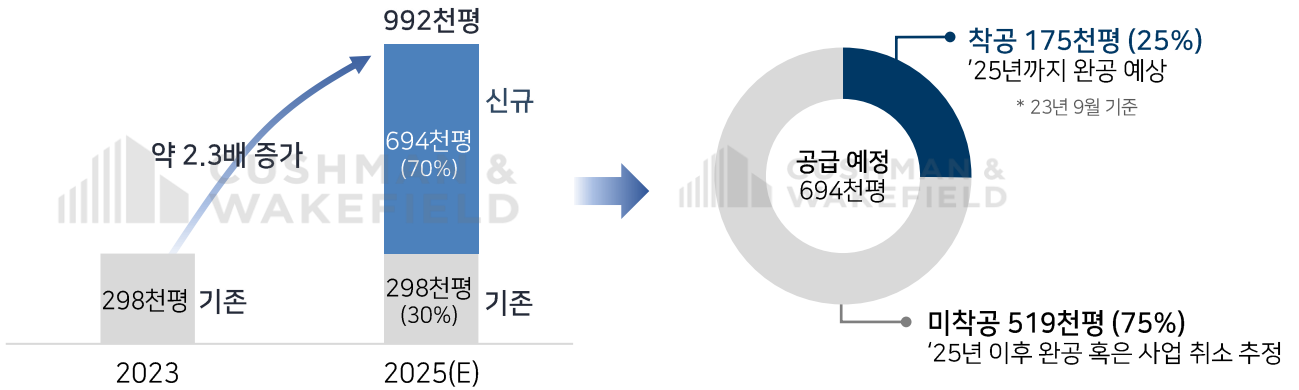
Source: C&W Research

# 이천의 대체지역으로 떠오르는 여주

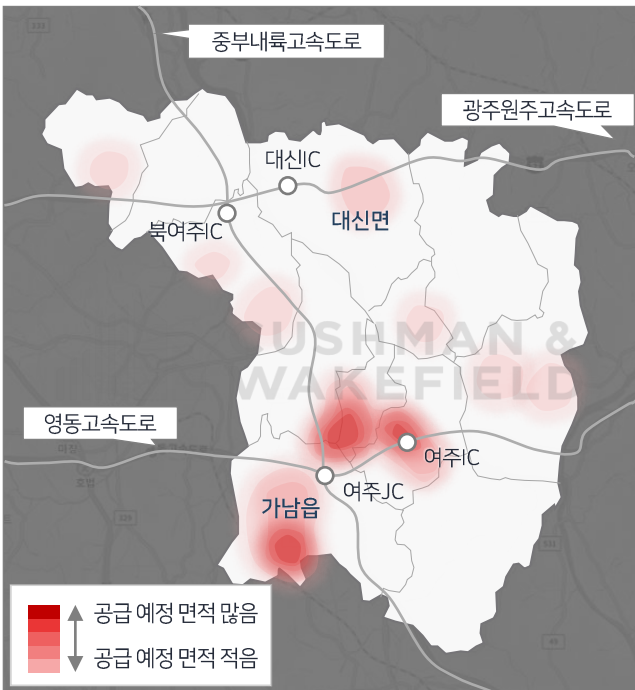
## A. 여주 지역 물류센터 공급 현황

- '25년까지 **기 공급 면적의 2.3배 수준에 달하는 694천평 규모의 신규 공급이 예정되어 있으나, 이 중 25%만이 착공**하였으며, 미착공된 519천평은 '25년 이후 준공 또는 사업이 취소될 가능성이 있습니다.
- 공급 예정 센터는 기존 물류센터가 밀집한 가남읍을 중심으로 **연라동, 삼교동 등 외곽 지역으로 확장**되는 모습을 보이고 있습니다.

### 신규 공급 추이<sup>2</sup>



### 주요 공급 예정 현황



### \*지역별 공급 예정 현황



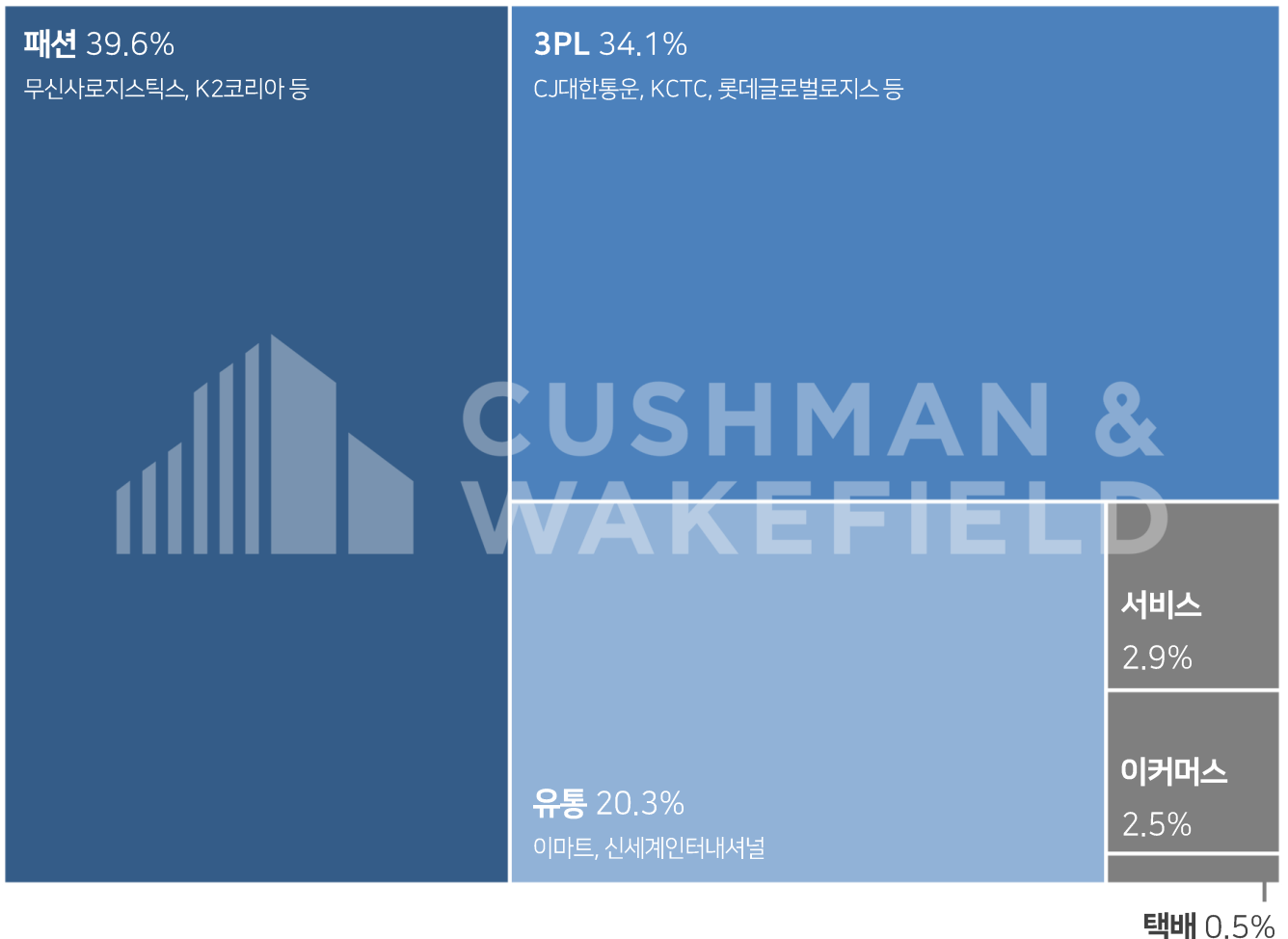
Note2: 여주 지역 연면적 5천평 이상 물류센터 대상

## 여주 지역 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

### B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 5천평 이상 물류센터를 대상으로 임차인 산업군 비중을 분석한 결과, **패션 39.6%, 3PL 34.1%, 유통 20.3% 순으로 점유**하고 있는 것으로 나타났습니다.
- 패션의 경우, **무신사로지스틱스, K2코리아**가 전체 연면적의 약 71%를 차지하고 있으며, 3PL은 **CJ대한통운, KCTC, 롯데글로벌로지스** 등이, 유통업의 경우 **이마트와 신세계인터내셔널**이 여주 지역 내 물류센터에서 운영되고 있습니다.

#### 임차인 산업군 비중<sup>5</sup>



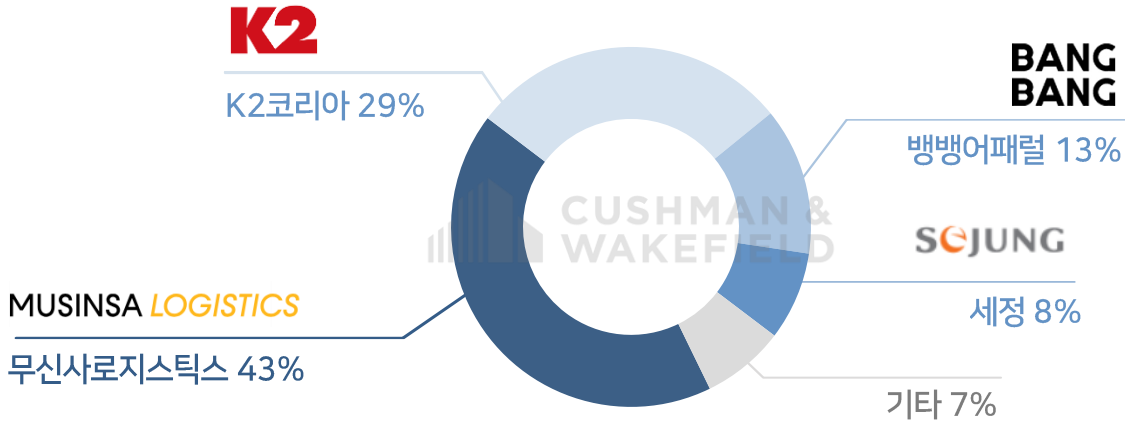
Note5: 여주 지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상

Source: C&W Research

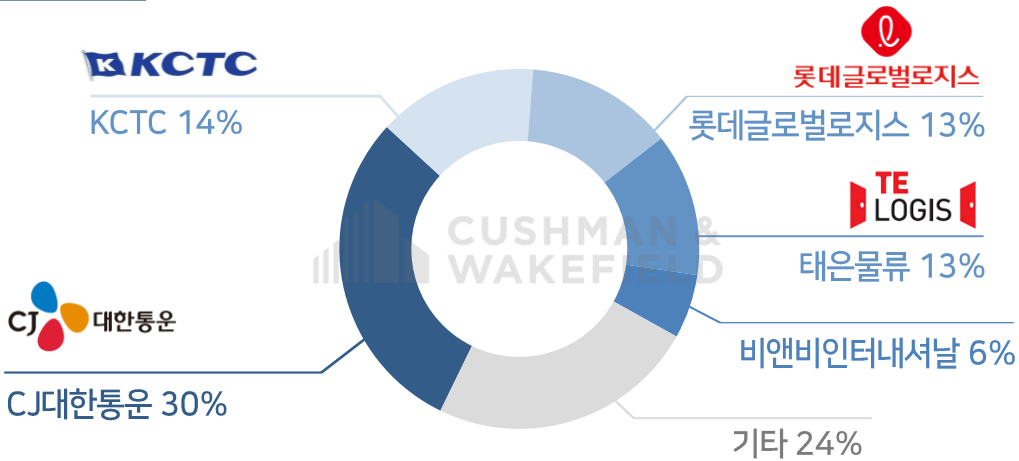
# 여주 지역 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

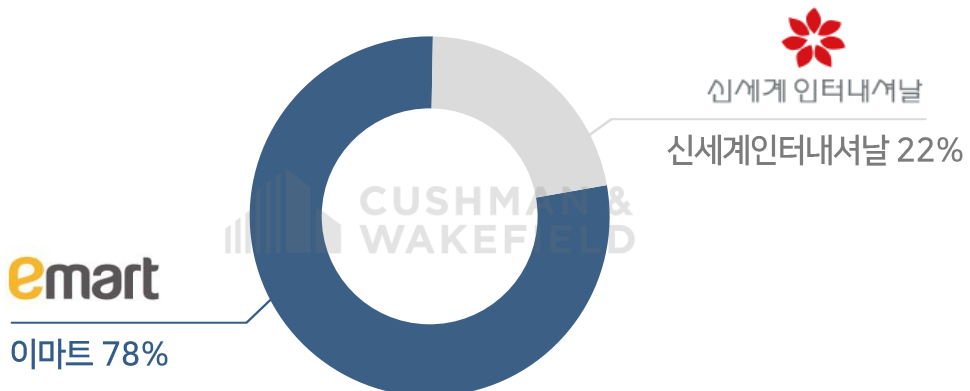
## 패션 업종 업체별 비중



## 3PL 업종 업체별 비중



## 유통 업종 업체별 비중

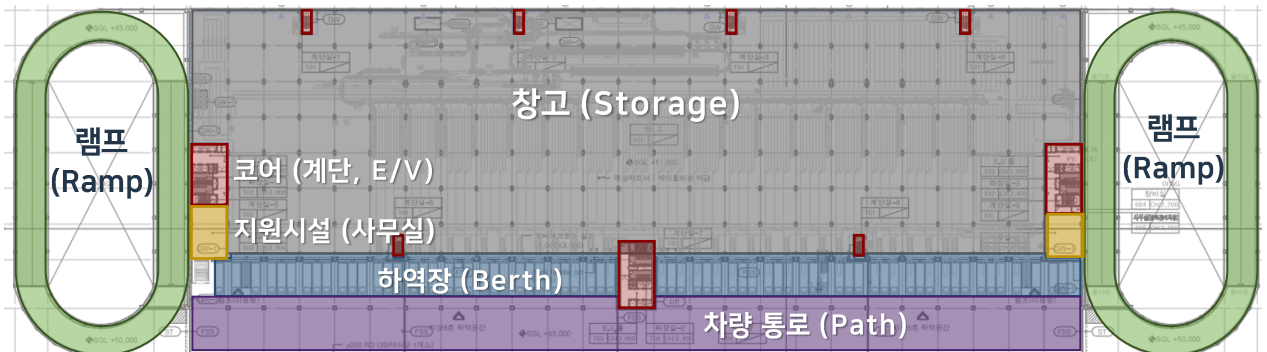


# 물류센터는 어떻게 구성되어 있을까

## C. 물류센터 내부 구성 및 영역별 선호 Spec

- 물류센터는 크게 화물을 보관하는 **창고(Storage)**, 차량을 접안하는 **하역장(Berth)**, 차량 통행 구간인 **차량 통로(Path)**, 차량의 수직 이동을 위한 **램프(Ramp)**, 그리고 계단실, EV 등 **코어**와 사무실, 식당 등의 **지원시설** 6가지 영역으로 구성됩니다.
- 각 영역별로 실 수요자인 화주가 선호하는 건축 Spec에 대해 다음과 같이 소개합니다.

### 물류센터 내부 구성 현황

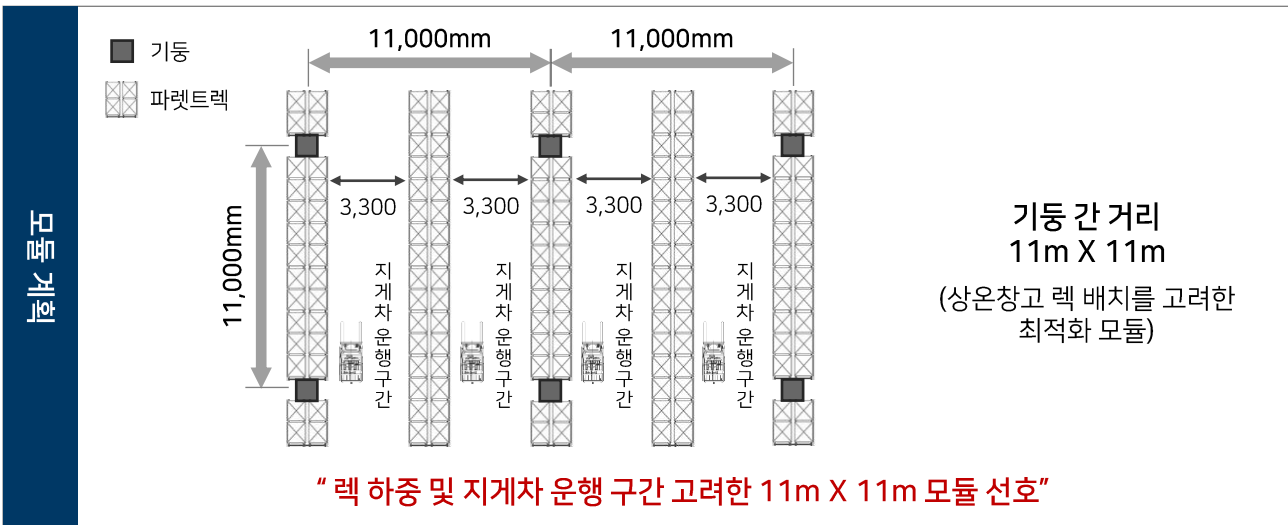
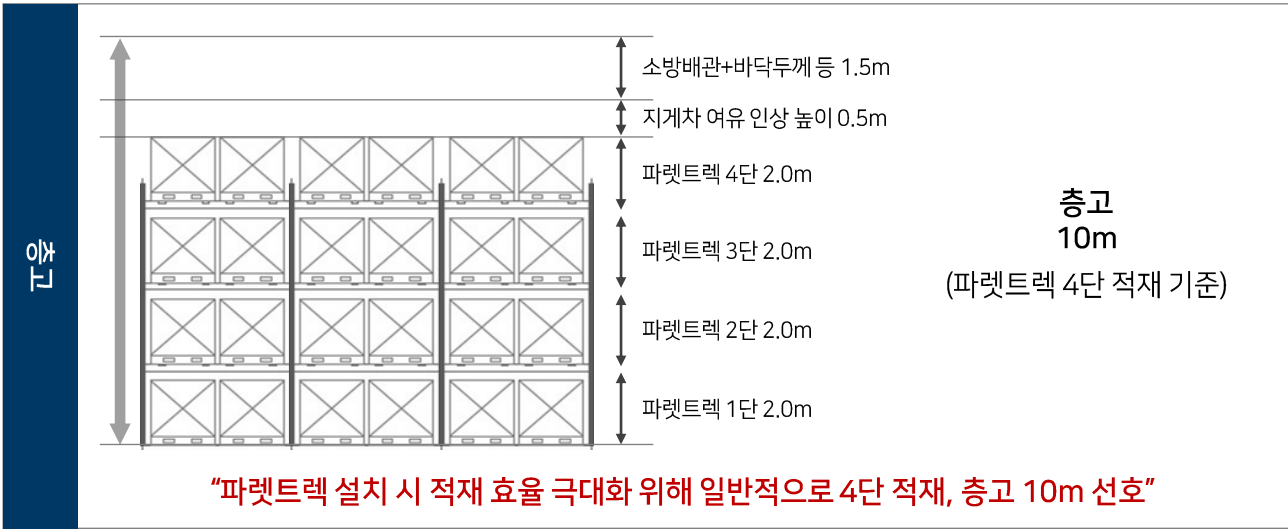
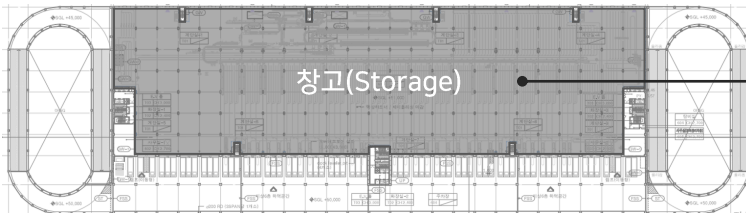


- 창고 (Storage)
- 하역장 (Berth)
- 차량 통로 (Path)
- 램프 (Ramp)
- 코어 (계단실, E.V 등)
- 지원시설 (사무실 등)

# 물류센터는 어떻게 구성되어 있을까

## C. 물류센터 내부 구성 및 영역별 선호 Spec

### 영역별 선호 Spec\_창고





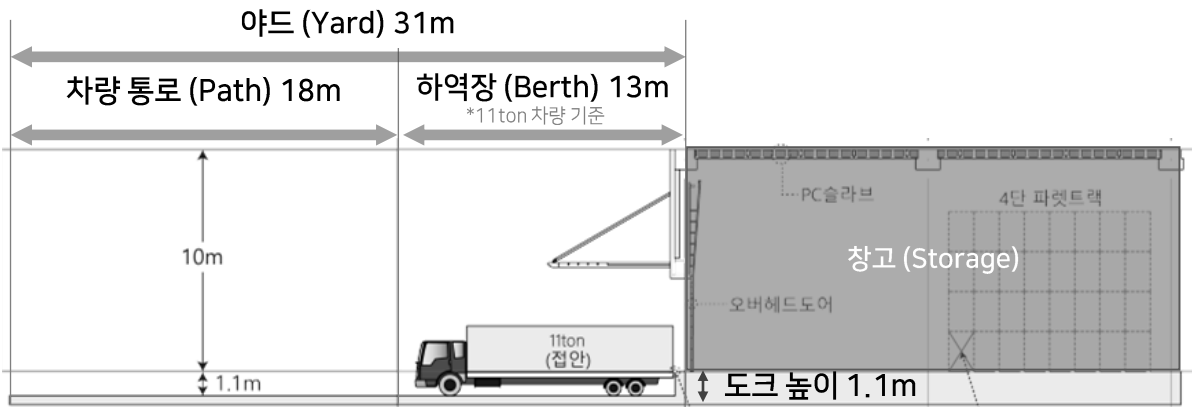
# 물류센터는 어떻게 구성되어 있을까

## C. 물류센터 내부 구성 및 영역별 선호 Spec

### 영역별 선호 Spec\_하역장 및 차량 통로

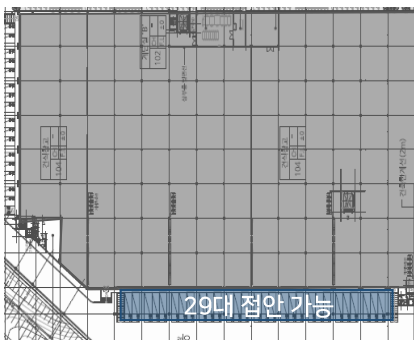


차량 통로 및 하역장 폭

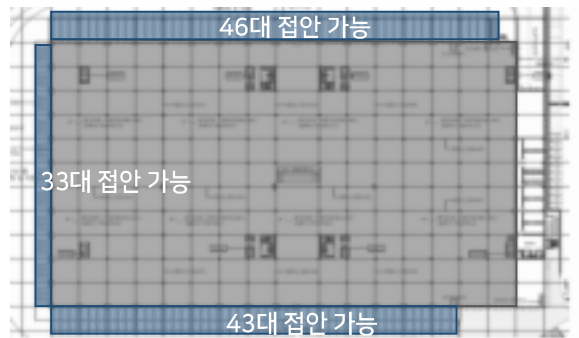


“원활한 차량 진출입 및 후진 통행을 위한 넓은 야드 공간 선호”

도크 수



차량 출입이 상대적으로 적은 보관형 센터에 적합



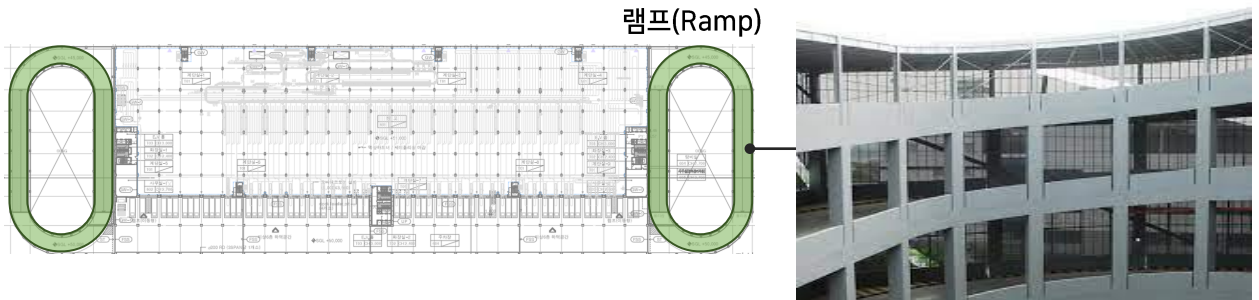
진출입 차량이 많은 유통형·라스트마일 센터에 적합

“동시간대 차량출입이 많은 센터일수록 더 많은 차량을 접안할 수 있는 넓은 도크 선호”

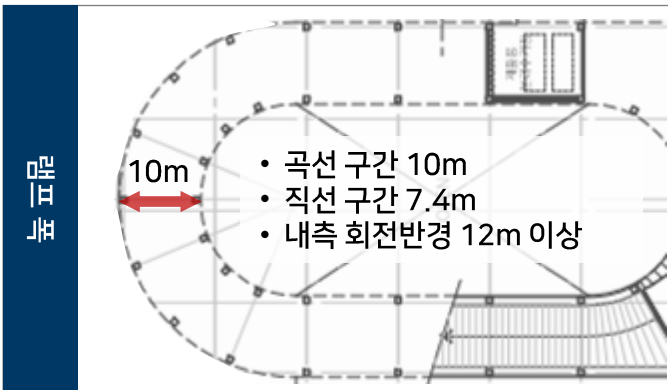
# 물류센터는 어떻게 구성되어 있을까

## C. 물류센터 내부 구성 및 영역별 선호 Spec

### 영역별 선호 Spec\_램프



램프(Ramp)



\*차량 제원별 최소 회전반경

차량 종류	최소회전반경
20FT 컨테이너	10.0m
<b>40FT 컨테이너</b>	<b>12.0m</b>
카고 6*2	10.0m
카고 8*4	10.3m

**“차량 회전을 고려하여 램프 폭 10~12m 선호”**



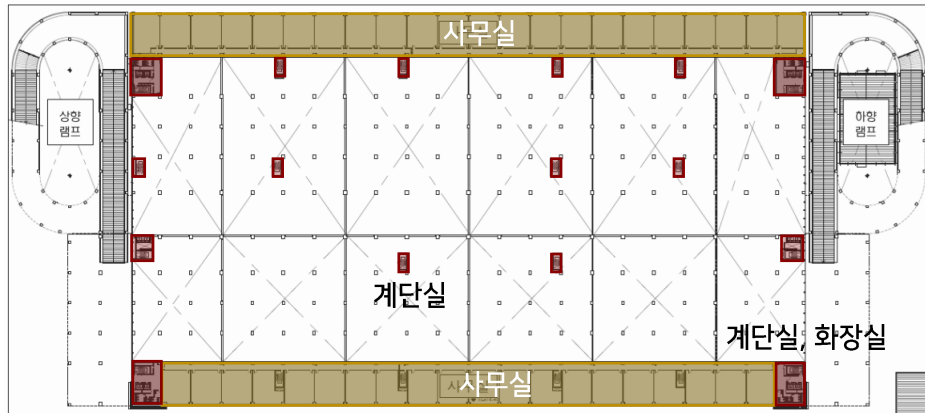
# 물류센터는 어떻게 구성되어 있을까

## C. 물류센터 내부 구성 및 영역별 선호 Spec

### 영역별 선호 Spec\_코어 및 지원시설

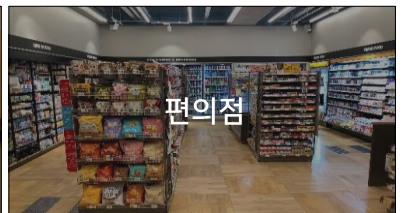
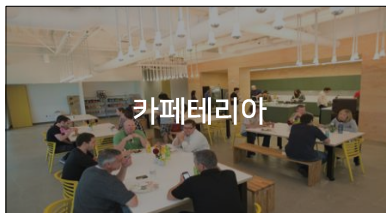
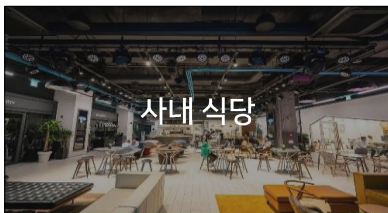


### 코어 배치



“센터 어디에서나 쉽게 접근 가능하도록 균형 있는 코어 배치 선호”

### 지원시설 종류



“최근 근로 환경 개선 측면에서 직원 편의시설을 보유한 센터 선호도 또한 높아지는 추세”

우수한 교통망에도 개발이 제한되어 있던  
여주시는 이천을 대체하는 지역으로 부각되며  
많은 물류 개발이 시도되고 있습니다.

최근 금리인상, PF 부실 확산 그리고  
건축 공사비 인상 등으로 인해  
착공 지연이 증가하고 있습니다.

그러나 화주들이 선호하고 있는  
인프라 구조 (면적, 동선, 지원시설)로  
신축 센터의 관심은 식지 않고 있습니다.

이것이 '쿠시먼앤드웨이크필드'가  
여주에 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