

물류 부동산 시리즈 리포트  
지역별 물류센터 임차인 분석

# Logistics Tenant Profile

시흥·안산



# Logis-City of Tommorrow 시흥·안산

한발 빠른 배송이 가능한 서비스 경쟁력  
미래 탄소 중립 시대를 대비한 친환경 공급망

미래 물류산업의 우선 과제입니다.

수도권 도심과 우수한 접근성을 갖춰  
서비스 경쟁력을 갖추면서도  
대규모 물류 인력 충원이 용이하여  
원가 경쟁력을 확보할 수 있는 지역으로  
시흥·안산은 매우 가치가 높습니다.

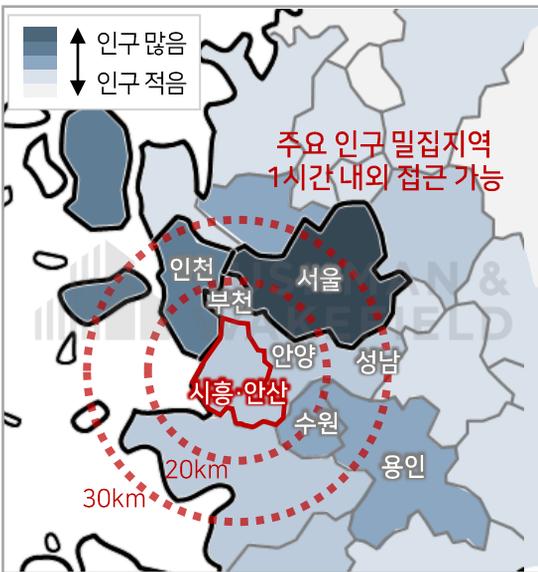
시흥·안산은 미래 물류 거점으로  
부각될 수 있을 것인가

# 떠오르는 도심 물류 거점

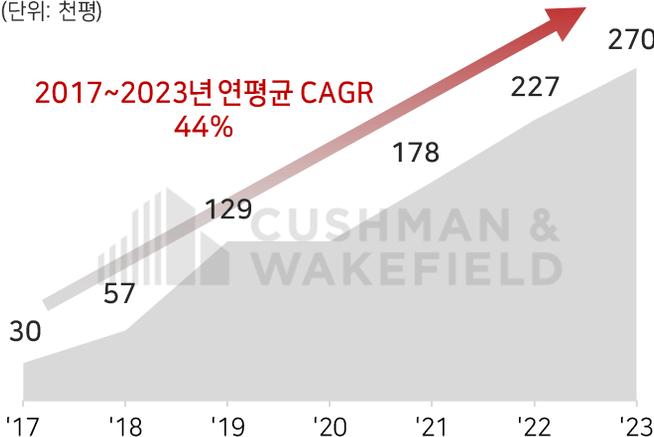
## A. 시흥·안산 지역 물류센터 공급 현황

- 시흥·안산 지역은 광역 교통망 (서해안, 평택시흥, 제2경인 등)을 통해 서울, 인천, 수원 등 수도권 주요 인구 밀집 지역까지 1시간내 접근 가능하여 이커머스 기업의 물류 거점으로 크게 부각되고 있는 지역입니다.
- 2019년 이후 산업단지(시화·반월·시화MTV)를 중심으로 신규 물류센터 공급량이 급증하였으며, 특히, 산업단지 내 수입 가공 유통 물류 수요를 흡수하여 한샘, 고려제지 등 제조업의 물류 거점으로도 널리 활용되고 있습니다.

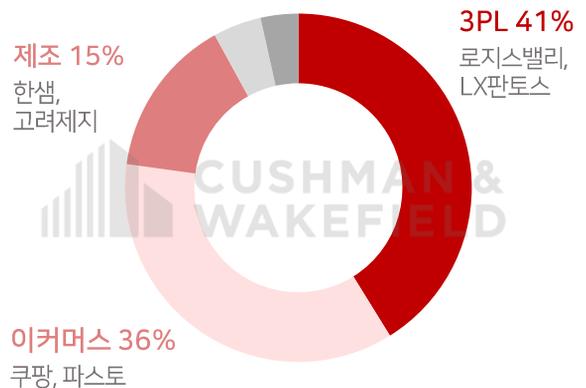
### 시흥·안산 지역 물류센터 현황



\*물류센터 누적 공급량 (단위: 천평)



\*물류센터 임차인 산업군 비중



Note1: 시흥·안산지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2023년 11월 기준

Source: C&W Research

# 떠오르는 도심 물류 거점

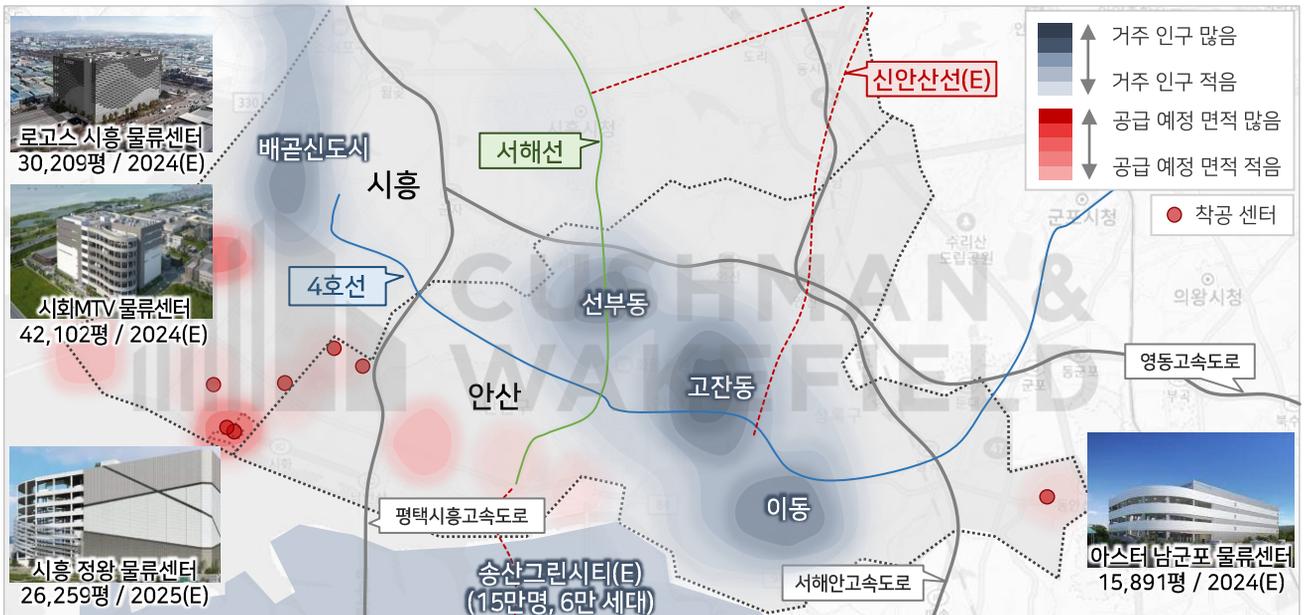
## A. 시흥·안산 지역 물류센터 공급 현황

- '26년까지 기 공급량 대비 약 2.8배 많은 483천평의 대규모 물류센터 공급이 예정되어 있으나, **투자 환경 악화로 인해 약 46%만이 착공**, 나머지 미착공 면적의 경우 준공 지연 또는 사업 취소로 이어질 것으로 예상되며 **계획 대비 공급량이 대폭 감소할 것으로** 보입니다.
- 시흥·안산 지역 내 유통, 풀필먼트 기능 수행을 위한 **중대형 유통 물류센터의 신규 개발 검토가 꾸준히 증가하고 있어 대형화 추세가** 이어지고 있으며, **풍부한 배후 인구 및 교통 인프라 개선으로 인구 유입이 활발하여 풀필먼트 센터로의 입지적 가치는 더욱 높아질 것으로** 기대됩니다.

### 신규 공급 추이<sup>2</sup>



### 주요 공급 예정 현황



Note2: 시흥·안산지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2023년 11월 기준

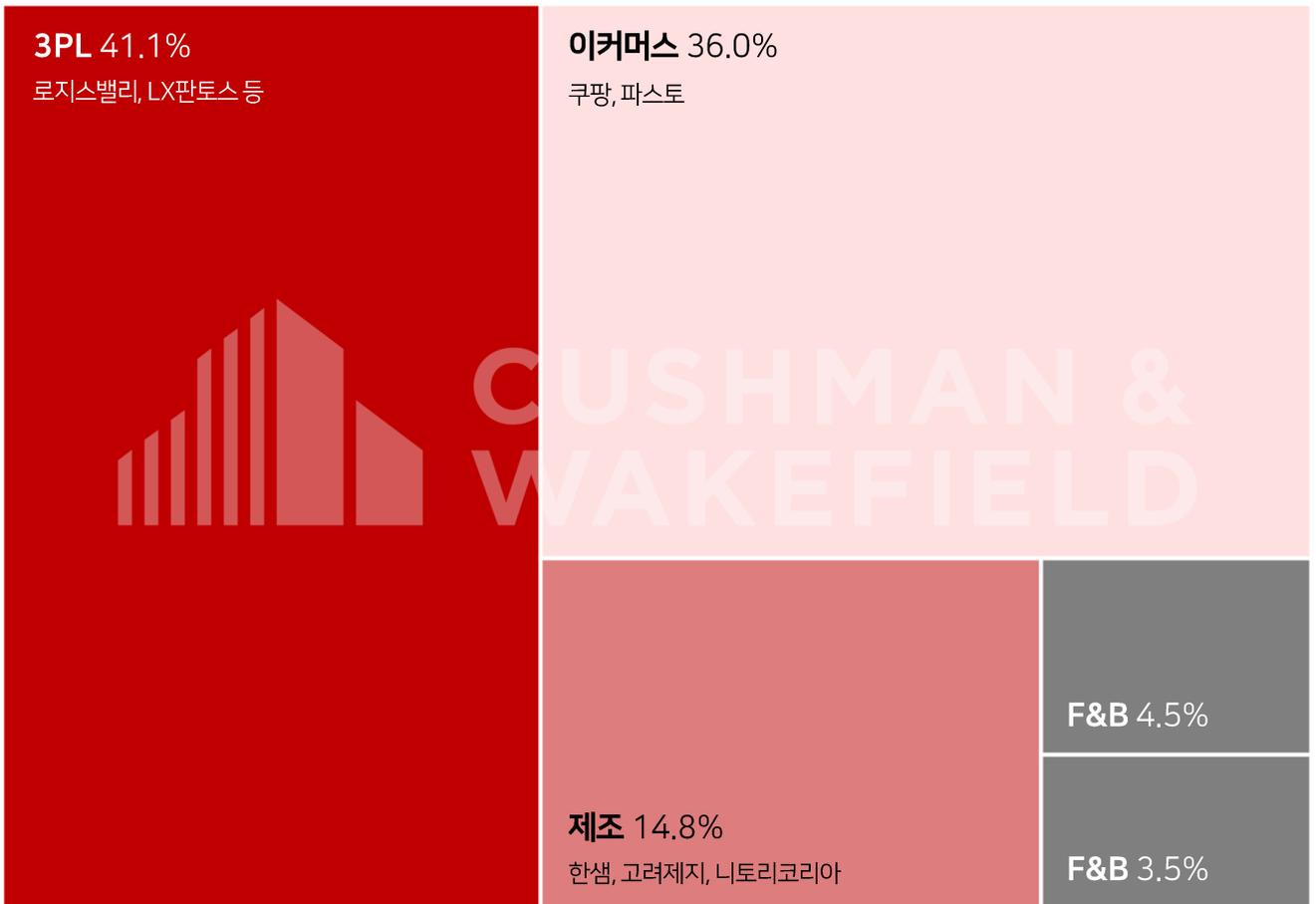
Source: C&W Research

## 시흥·안산의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

### B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

- 3PL 물류기업이 가장 많은 면적을 점유(약 41.1%)하고 있으며, 이커머스, 제조, F&B, 유통 순으로 많은 물류 면적을 점유하고 있습니다.
- 물류센터 개발, 임대업을 수행하는 로지스밸리와 범LG 계열사의 물류를 주로 수행하는 LX판토스 물류센터가 위치해 있으며 최근 쿠팡, 파스토 등 이커머스 기업의 풀필먼트센터가 구축, 운영되고 있습니다. 그리고 한샘, 고려제지 등 제조기업의 물류센터가 위치하고 있습니다.

#### 임차인 산업군 비중<sup>3</sup>



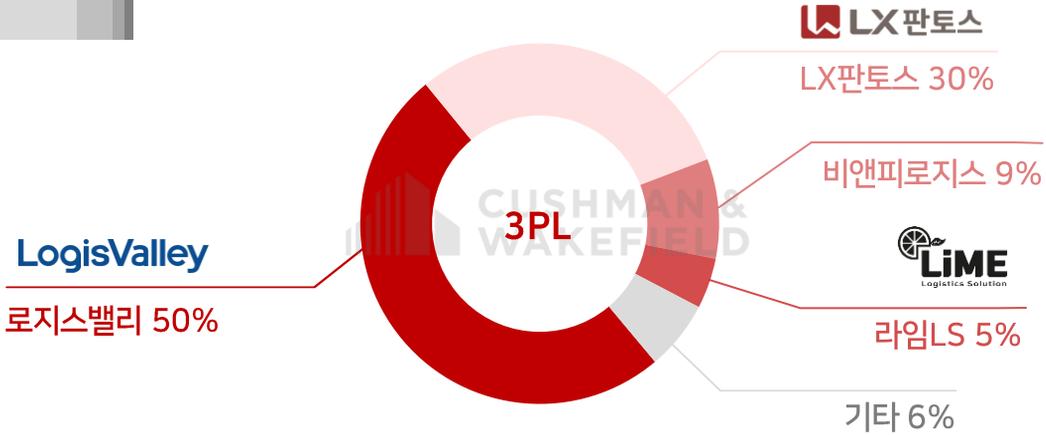
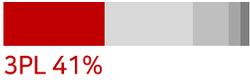
Note3: 시흥·안산지역 내 연면적 5천평 이상 물류센터대상, 2023년 11월 기준

Source: C&W Research

# 시흥·안산의 물류센터는 누가 쓰고 있을까?

## B. 임차인 산업군별 비중 (연면적 기준)

### 3PL 업종 업체별 비중



### 이커머스 업종 업체별 비중



### 제조 업종 업체별 비중

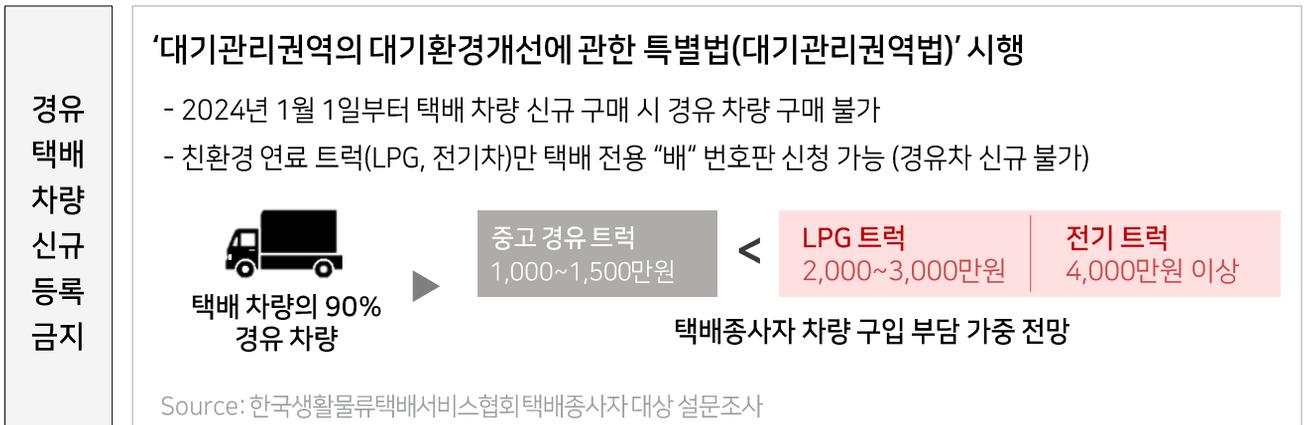


## 환경 오염 방지 위한 정책 변화

### C. 경유차 운행 제한 강화에 따른 물류 환경 변화

- 도심 대기질 개선을 위한 서울시의 '더 맑은 서울 2030' 발표에 따라 **서울 전 지역에 2030년부터는 4등급 차량, 2050년부터는 모든 내연 차량의 운행이 제한되며**, 대기관리권역법 시행에 따라 **친환경 연료 트럭(LPG, 전기차)에 한해 택배 전용 '배' 번호판 신청이 가능**해졌습니다.
- 현재 택배 차량의 약 90%가 경유 차량임을 감안할 때 **친환경 차량으로의 전환이 가속화될 것**이며, **운송부담으로 근거리 다회전 운송이 가능한 도심 물류 거점의 가치가 더욱 상승**할 것입니다.

#### 경유차 제한 강화



## 환경 오염 방지 위한 정책 변화

### D. 탄소세 부과에 따른 물류 환경 변화

- 지구온난화 및 기후 위기를 방지하기 위해 전 세계적으로 탄소세 부과 움직임이 나타나고 있으며, 한국 또한 탄소세 부과 관련 세부 법안이 발의되는 등 조만간 탄소세가 부과될 가능성이 높아졌습니다.
- 탄소세 부과 시 화물차량 1대당 매년 최소 3~5백만원 수준으로 예상되며, 이는 화물차 운전자 순수입의 7~11% 수준으로 운송비 원가 부담이 더욱 가중될 것으로 예상됩니다.

#### 탄소세 부과

#### 기후 위기 방지 위한 탄소세 부과 움직임 지속

##### ■ 국가별 이산화탄소 배출량(2022년)

(단위: MtCO<sub>2</sub>)



Source: Enerdata

대한민국  
탄소 배출량  
세계 9위

세계은행, 적정 탄소 가격 발표(2022년)

저탄소 투자 촉진 위해 2030년까지

탄소 1톤당 50~100달러

(약 6만3천원~12만6천원) 부과 필요

Source : 세계은행, 2022년 탄소 가격 결정 현황 및 동향

“한국의 탄소세 부과 논의”

기본소득당 용해인 의원

탄소세 부과 관련 법안 발의(2021년)

'21년부터 4만원/톤, '25년부터 8만원/톤

단계적 부담 가중 방안 발의

#### 탄소세 부과 시 예상되는 물류 환경 변화

##### ■ 영업용 화물차 운행대수 및 CO<sub>2</sub> 배출량 (2020년 기준)



12톤 이하

CO<sub>2</sub> 배출량

321,993tCO<sub>2</sub>



차량 대수

7,575대



대당 CO<sub>2</sub> 배출량

42.5tCO<sub>2</sub>

Source: 한국교통연구원, 영업용 화물차 친환경 전환 정책방향 보고서

##### ■ 차량 1대당 탄소세 부과금액 추정<sup>4</sup>

CO <sub>2</sub> 배출량	탄소세	탄소세 부과금액
42.5/tCO <sub>2</sub>	80,000원/tCO <sub>2</sub>	3,401,035원/년
	120,000원/tCO <sub>2</sub>	5,101,553원/년

연간 3~5백만원 추가 부담

일반화물차 운전자 순수입 의  
7~11% 감소 전망

Note4: 기본소득당 용해인 의원 발의(안) 기준 '25년부터 8만원/tCO<sub>2</sub>, '30년 이후 12만원/tCO<sub>2</sub>까지 상승할 것이라 가정

Note5: 일반화물차 운송수입 1,005만원/월, 비용 627만원/월, 순수입 378만원 (출처: 교통연구원 2021년 분석 기준)

## 친환경 물류로 전환 중인 기업들

### E. 친환경 배송 시스템 구축 현황

- 경유차 운행 제한 및 탄소세 부과 움직임에 따라 유통·물류기업들 또한 친환경 배송 시스템을 구축하는데 힘을 쏟고 있습니다. **전기차·수소차 등 친환경 차량 도입**은 물론 **충전 솔루션을 갖춘 배송 센터를 구축**하고 **물류 네트워크를 최적화**하며 **배송 단계를 간소화**하고 있습니다.

#### 친환경 배송 시스템 구축 사례



#### CJ대한통운, 친환경 차량 도입

- 2020년부터 1t 전기화물차 투입, 현재 약 1,600대 전기화물차 운영
- 기아차와 기술 협력 통해 2025년 물류 전용 목적 기반 모빌리티(PBV) 도입, 2030년까지 모든 차량을 전기차로 교체 계획

#### 쿠팡, 충전 솔루션 갖춘 전기차 배송 센터 구축

- 화물차 이동 동선, 충전 효율화 등 유통 물류 환경에 최적화된 천장형 중속 충전 시스템 국내 최초 도입, 365일 24시간 언제나 충전 가능
- 수도권, 제주, 부산 5개 지역에 구축, 점진적으로 전국 확대 진행 예정



#### 이케아 코리아, 전기트럭 도입 및 물류 네트워크 최적화

- 2025년까지 가구 배송 위한 차량 100%를 전기 트럭으로 전환 계획
- 매장 내 배송 공간을 확대해 매장을 온·오프라인 배송 위한 물류 거점으로 전환, 배송 노선 최적화하여 불필요한 차량 운행 최소화

'로켓, 슈팅, 번개, 슈퍼 등' 빠른 배송 서비스  
지속 가능한 녹색 친환경 물류로의 빠른 전환

고객에게 빠른 배송을 제공하면서  
탄소 절감이 가능한 공급망 구축은  
선택이 아닌 필수가 되고 있습니다.

산업화시대 제조 중심지에서  
미래 이커머스 물류 클러스터로 떠오르는  
시흥·안산

대한민국 상업용 부동산 변화에  
한발 빠른 전략을 제시하고 있는  
'쿠시먼앤드웨이크필드'가  
앞으로의 성공을 약속합니다.



# 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