

MARKET FUNDAMENTALS

23 / 50

No. of Operators / Data Centres

533MW

In Operation

195MW / 520MW

UC / Planned

6.6%

Vacancy Rate

* 주요 지표는 메이저 운영사에 의해 운영 및 건설 중인 수도권 내 하이퍼스케일 클라우드, 코로케이션, 엣지 및 통신사 데이터센터 시설을 기준으로 하며, 캠퍼스 및 ICT는 제외

Source: Cushman & Wakefield

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
0.0% GDP Growth	▼	▲
2.2% CPI Growth	▼	▼
2.6% Unemployment Rate	▼	▲

Source: 통계청, 한국은행

MARKET OVERVIEW

2025년 상반기 수도권 데이터센터 운영용량은 533MW, 개발 파이프라인은 715MW를 기록했다. 운영사들은 파이프라인 외 신규로 250MW를 수용할 토지를 확보해 국내 데이터센터 시장의 장기적 확장 여력을 높였다. 수도권은 기존 클러스터 중심에서 분산형 입지로 전환되고 있다. 주요 클러스터 외 기타 권역이 운영 용량의 32%, 개발 파이프라인의 15%를 차지하며 독립적 클러스터로 부상했다. 지방권에서는 울산, 부산, 강원도가 새로운 AI 및 하이퍼스케일 데이터센터 입지로 주목받고 있으며, 해저 케이블과 전력 인프라 확충도 동반되고 있다. 대표적으로 SK와 AWS는 울산에 GPU 6만 개를 수용하는 AI 특화 데이터센터를, GPU 5만 개를 확보한 창해개발은 부산 영도에 AI 데이터센터를 개발 예정이다. 한편, 클라우드·AI 서비스 수요는 지속적으로 증가하고 있다. 이에 알리바바 클라우드는 서울에 두 번째 데이터센터를 개소하며 국내 기업 수요에 대응했다.

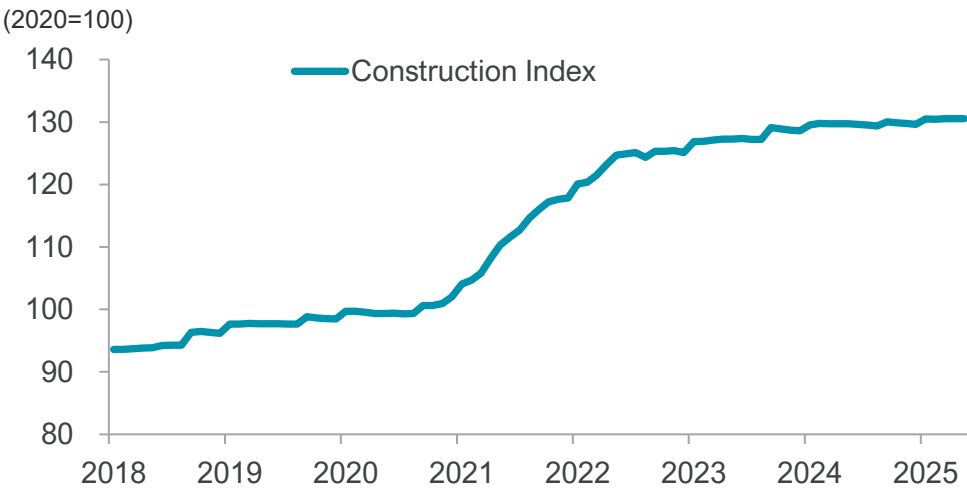
DEVELOPMENT / SALES & INVESTMENT

2025년 상반기 수도권 데이터센터는 신규 인허가 3건, 착공 신고 6건, 사용승인 5건이 완료되었으며, 기존 데이터센터 사업자들의 사업 효율화 움직임이 관측되었다. LG 유플러스는 파주 LG디스플레이 부지를 매입해 건설 인허가와 착공 신고를 완료했고, SK AX는 판교 데이터센터를 SK 브로드밴드에 매각했다. 공급은 서울 내에 집중됐다. 서초구에 엠피리온 디지털의 KR1 강남 데이터센터가, 금천구에는 코람코자산운용의 케이스퀘어 데이터센터가 준공됐다. 코람코자산운용은 이를 포함한 데이터센터 전용 블라인드 펀드를 조성할 계획이다. 개발을 위한 부지 매입도 이어졌다. 퍼시픽자산운용은 CPPIB와 공동 조성한 펀드를 통해 구로구 항동 부지를 인수했으며, 지베스코는 개발 중인 용인 기흥 데이터 센터 부지의 명의 이전을 완료했다. 캡스톤자산운용은 부천 춘의동 개발 부지의 인허가를 마친 데 이어, 개봉동에 도심형 데이터센터 개발권을 확보했다.

POLICY & REGULATIONS

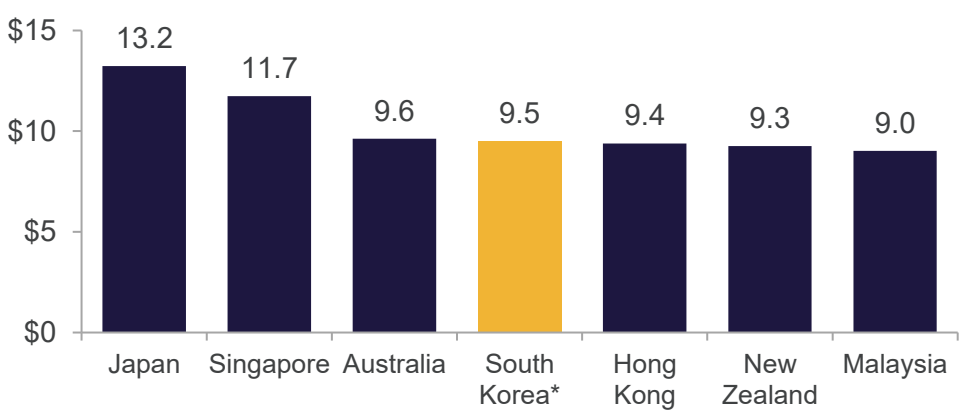
2025년 6월 제정·시행된 ‘분산에너지특화지역에서의 전력 직접거래 등에 관한 고시’에 따르면, 분산특구에서는 분산에너지사업자가 전력시장을 거치지 않고 전기사용자에게 직접 전력을 공급하는 것이 허용될 예정이다. 또한 전기사용자가 발전설비와 연계되는 전기공급설비를 직접 구축할 경우, 기존 송·배전망의 포화로 인한 전력 공급 제약을 완화할 수 있을 전망이다. 이러한 분산 정책과 더불어 수도권 내 전력 공급 제약, 높은 토지 비용 등이 복합적으로 작용하면서 비수도권 입지를 검토하는 신규 프로젝트가 늘고 있다. 부산 권역에 운영 및 개발 계획 중인 데이터센터 용량 비중은 전년 동기 대비 약 5% 상승했다. 그러나 올해 상반기 예정됐던 분산에너지 특구 지정이 연기된 데다 전력계통영향평가 간소화 범위도 확정되지 않아, 지방 이전의 실효성은 다소 불투명한 상황이다.

KOREA CONSTURCTION COST INDEX



Source: 한국건설기술연구원

ASIA DATA CENTRE COST INDEX 2024 (\$/WATT)



Source: Cushman&Wakefield

* Data based on a mid-specification build; includes Seoul and Busan

BUILDING PERMITS ACQUIREMENT LIST 1H 2025

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
LG유플러스 데이터센터	경기 파주	기타	LG유플러스	46,296	50MW
Olympus 데이터센터	경기 부천	인천/부천	캡스톤자산운용	26,187	26MW
포천시 데이터센터 (가칭)	경기 포천	기타	N/A	23,709	N/A

CONSTRUCTION COMMENCEMENT LIST 1H 2025

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
TIMBUKTU 데이터센터	경기 안산	안산	Actis	74,073	65MW
인천데이터센터	인천 부평구	인천/부천	STACK Infrastructure/ESR	55,769	48MW
초지동 데이터센터	경기 안산	안산	이지스자산운용	49,590	25MW
LG유플러스 데이터센터	경기 파주	기타	LG유플러스	46,296	50MW
구로 항동 데이터센터	서울 구로	목동/가산	퍼시픽자산운용	44,336	52MW
SL3x	경기 고양	상암/일산	Equinix	22,027	24MW

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS 1H 2025

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
KR1 강남 데이터센터	서울 서초구	강남	Empyrion Digital	56,017	30MW
케이스퀘어 데이터센터	서울 금천구	목동/가산	코람코자산운용	41,215	26MW
STT Seoul 1	서울 금천구	목동/가산	ST Telehouse	39,691	30MW
가산 아이월 데이터센터	서울 금천구	목동/가산	KT Cloud	36,501	13MW (26MW)
DCI SEL1	서울 금천구	목동/가산	DCI	17,371	12MW

KEY SALES TRANSACTIONS 1H 2025

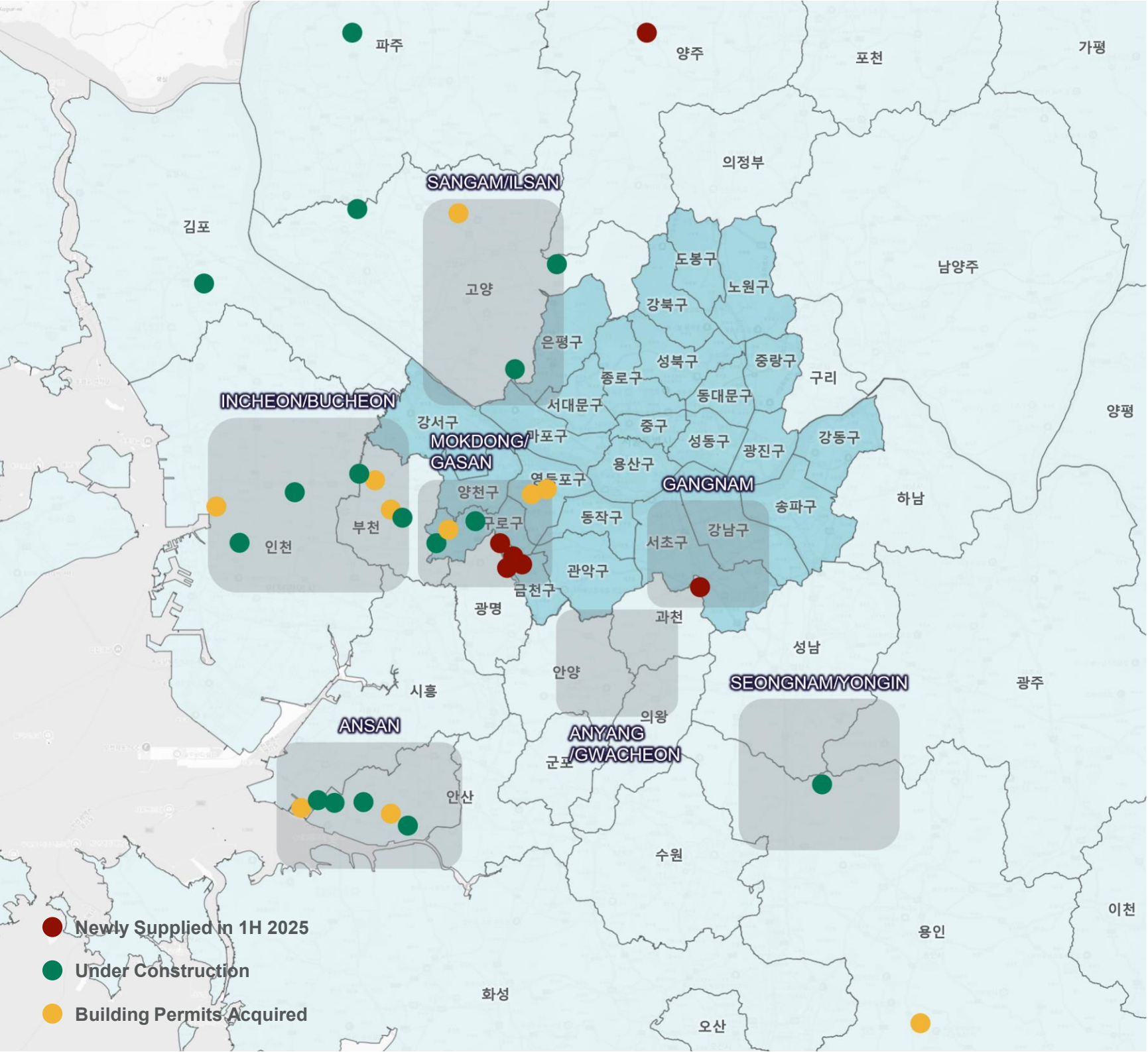
LOCATION	ZONING	SQM	PRICE (Mn.KRW)	SALES DATE
서울시 구로구	준주거지역	7,402 (Land)	140,000	Feb-25
경기도 용인시 기흥구	자연녹지지역	26,666 (Land)	81,522	May-25
경기도 성남시 분당구	준주거지역	6,346 (Land) & 67,024 (Building)	506,800	Jun-25

SIGNIFICANT CONSTRUCTION UPDATES

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)	STAGE
Digital Seoul 2 (ICN11)	경기 김포	기타	Digital Realty	95,051	10.6MW (64MW)	UC
고양 삼송 데이터센터	경기 고양	상암/일산	LG CNS	78,290	54MW	UC
PEACH DATA CENTER	경기 부천	인천/부천	KT Cloud	76,037	6MW (48MW)	UC
인천 가좌 테크센터	인천 서구	인천/부천	Amazon Web Service	42,454	16MW (96MW)	UC
부천AI데이터센터	경기 부천	인천/부천	Naver Cloud	18,683	4.8MW	UC
일산 데이터센터	경기 고양	상암/일산	GS E&C	16,945	12MW	UC

Note: Excludes Captive & ICT construction updates

1H 2025 DEVELOPMENT MAP*



* Based on Hyperscale Cloud, Colo, Edge & Telco data centre facilities that have completed construction permits or commencement notice to MOLIT by the 1H 2025 and excludes existing supplied facilities, Captive and ICT.

JOE KIM
Data Centre Lead, Seoul
Tel: +82 10 4550 0526
Joe.Kim1@cushwake.com

SUKI KIM
Head of Research, Seoul
Tel: +82 10 7153 0867
Suki.kim@cushwake.com

CHLOE KWON
Assistant Research Manager, Seoul
Tel: +82 10 3407 4060
Chloe.kwon@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.