

MARKET FUNDAMENTALS

25 / 55

No. of Operators / Data Centres

601MW

In Operation

223MW / 698MW

UC / Planned

6.9%

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
1.8% GDP Growth	▼	▲
2.3% CPI Growth	▲	▬
4.1% Unemployment Rate	▲	▼

Source: 통계청, 한국은행

MARKET OVERVIEW

2025년 하반기 수도권 데이터센터 시장은 총 운영 용량 601MW를 기록하며 전년 대비 16% 성장했다. 개발 파이프라인은 약 921MW로 전년 대비 43% 급증하며 강한 확장세를 보였다. 수도권 내 전력 가용성 제한과 높은 토지 비용으로 인해 개발의 탈중심화가 가속화되는 양상이다. 특히 기타 권역의 파이프라인 비중이 약 31%까지 확대되며 기존 클러스터의 성장세를 상회하고 있다. AI 인프라 수요 급증도 시장 재편에 일조했다. 대표적으로 OpenAI가 'Stargate' 프로젝트의 일환으로 삼성전자·SK하이닉스와 협력하여 국내 AI 전용 데이터센터 개발을 추진 중이다. 본 프로젝트는 월 최대 90만 장의 DRAM 웨이퍼 수요가 예상되며, SK텔레콤 주도의 개발 하에 삼성SDS가 설계, 구축, 운영에 참여한다.

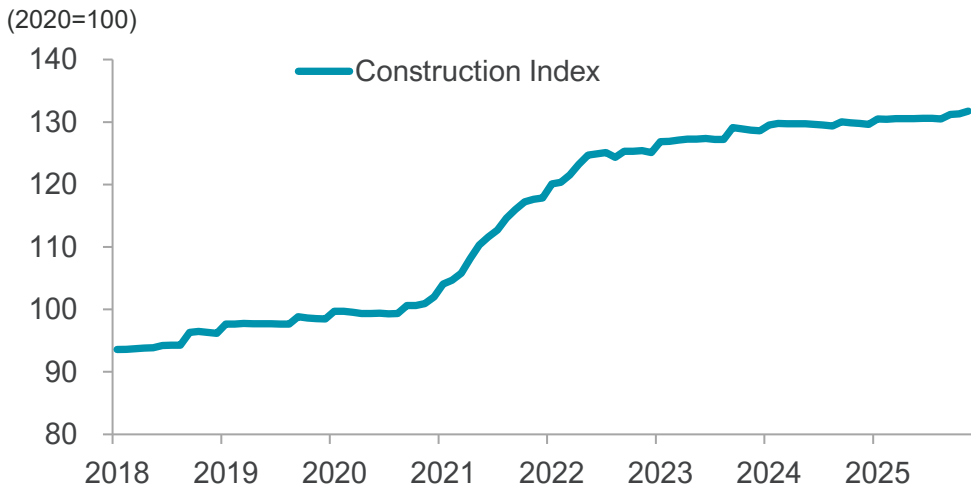
DEVELOPMENT / SALES & INVESTMENT

2025년 하반기 수도권에는 퍼시픽 써니 데이터센터 B동이 A동에 이어 추가 준공되며 64MW의 용량이 공급되었다. 신규 인허가는 6건, 착공 4건이 기록되는 등 개발 활동이 지속되고 있다. 수도권 내 대규모 전력을 확보하기 어려워짐에 따라 도심형 엣지 데이터센터 개발이 대안으로 부상했다. 코람코자산운용(서울 구로), 유진그룹(인천 구월), 마스턴투자운용(서울 영등포) 등이 관련 사업을 추진 중이다. 기존 주요 클러스터가 아닌 기타 지역의 인허가 또한 활발하다. 의정부 리듬시티 데이터센터는 2025년 3분기 인허가를 완료했으며 최근 코람코자산운용-NH증권 컨소시엄이 투자 우선협상대상자로 선정되었다. 해외 자본 유입도 지속되고 있다. 워버그핀커스는 용인 프로젝트 투자를 추진 중이며, AWS는 AI 특화 센터 구축을 위해 50억 달러 투자 계획을 발표했다. DCI 데이터센터는 브룩필드의 주선 으로 3,100억 원 규모의 자금 조달을 완료했다.

POLICY & REGULATIONS

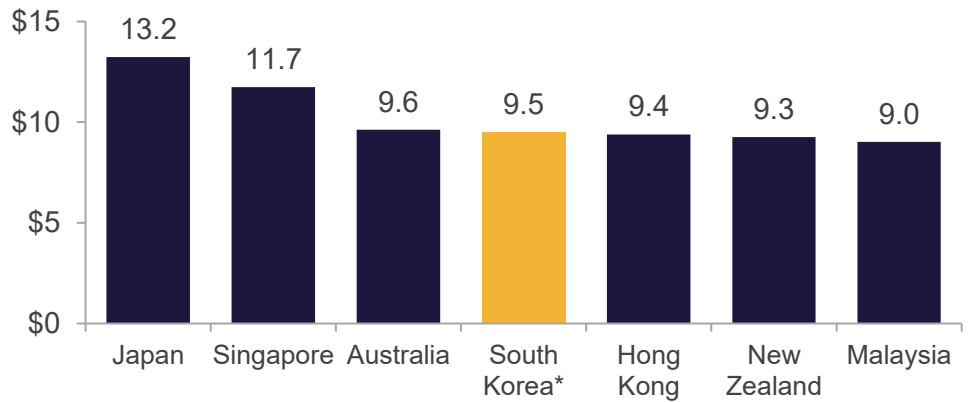
2025년 하반기에는 전력 계통 규제와 인프라 지원 법안이 동시에 시행되었다. 11월 개편된 '전력계통 영향평가'는 기술적 요건 외에 지역 수용성 및 정책 부합성 등 비기술적 평가를 대폭 상회했다. 특히 적정전압 유지를 필수 요건으로 설정하고, 입지에 따라 최대 ±15점의 가감점을 부여해 수도권 집중을 억제한다. 자가발전 및 에너지 효율화 의무가 정량화 되었으며, 무분별한 검토 신청 방지를 위해 기술검토비용이 신설되면서 사업자의 사전 검토 책임이 더욱 엄격해졌다. 한편, 9월 시행된 '국가기간 전력망 확충 특별법'은 전국 단위의 전력망을 조기 구축하여 AI발 전력 수요 폭증에 대응한다. 국무총리 산하 위원회를 통한 인허가 간소화와 환경영향평가 특례는 건설 병목을 해소할 방침이다. 이는 수도권 진입이 어려워진 사업자들이 비수도권 개발을 계획할 때 해당 지역의 인프라 구축을 신속히 지원함으로써 실질적인 개발 탈중심화를 견인할 것으로 기대된다.

KOREA CONSTURCTION COST INDEX



Source: 한국건설기술연구원

ASIA DATA CENTRE COST INDEX 2025 (\$/WATT)



Source: Cushman&Wakefield

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

BUILDING PERMITS ACQUIREMENT LIST 2H 2025

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
의정부 AI센터	경기 의정부	기타	메타컴플렉스	80,572	N/A
문봉동 방송통신시설	경기 고양	기타	신영문봉PFV	48,534	N/A
한화그룹 제2데이터센터	경기 안성	기타	한화시스템/한화솔루션	18,637	10MW
인천구월AI허브센터	인천 남동구	인천/경기 서부	유진그룹	10,894	7MW

CONSTRUCTION COMMENCEMENT LIST 2H 2025

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
안산 글로벌 메타 데이터 센터	경기 안산	안산	신영	83,118	40MW
용인 덕성리 데이터센터	경기 용인	성남	용인덕성데이터센터PFV	64,704	56MW
유림티에스 IDC문래	서울 영등포	서울 남서	유림티에스	17,980	N/A
여의도 옛지데이터센터	서울 영등포	서울 남서	옛지코어 PFV	9,722	6.5MW

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS 2H 2025

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
퍼시픽써니 죽전 데이터센터	경기 용인	성남	LG CNS/퍼시픽자산운용	99,142	64MW

KEY SALES TRANSACTIONS 2H 2025

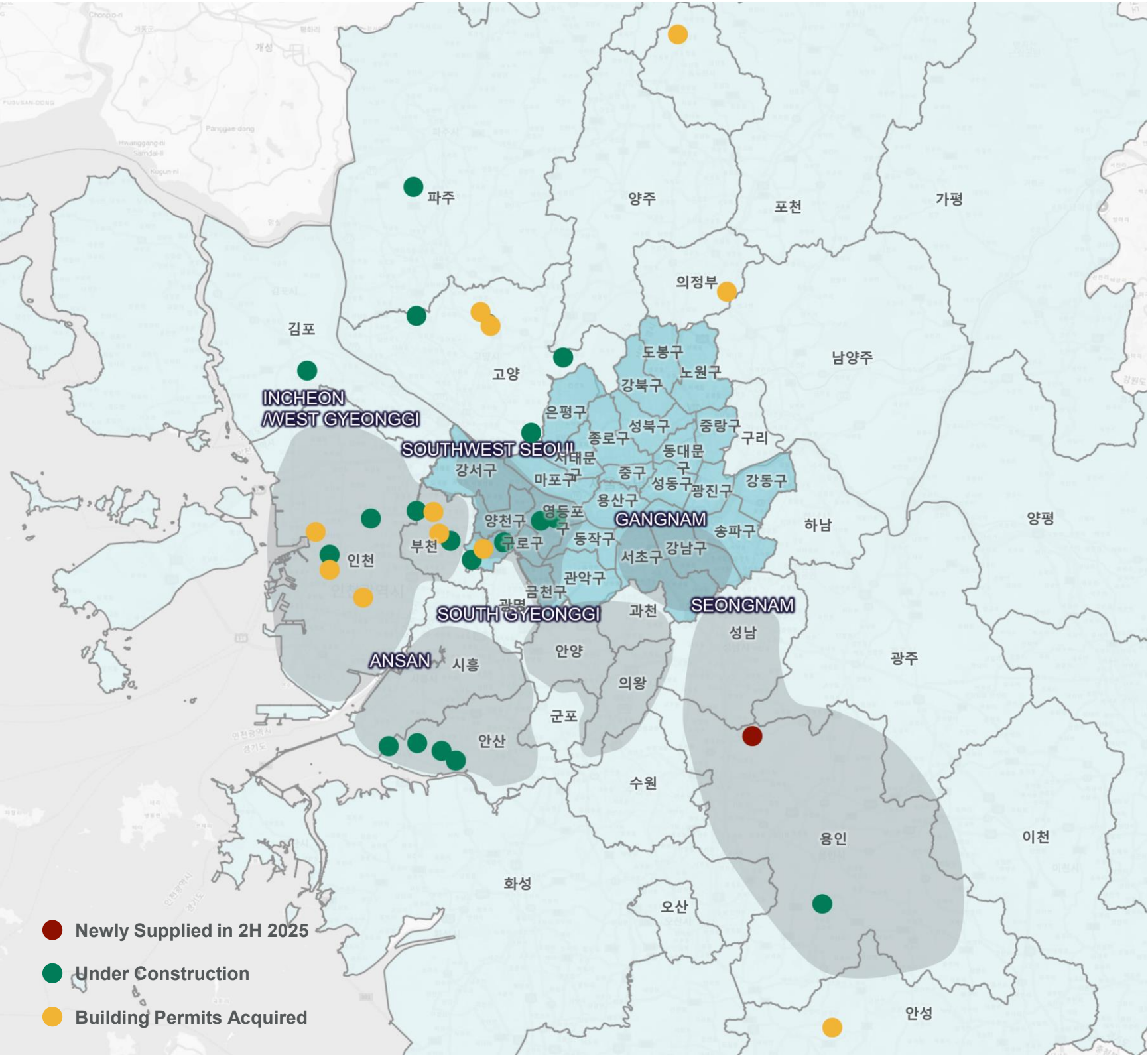
LOCATION	ZONING	SQM	PRICE (Mn.KRW)	SALES DATE
경기도 용인시 처인구	계획관리지역	52,232 (Project)	110,000	Sep-25
경기도 용인시 수지구	일반주거지역	2,486 (Land) & 8,938 (Building)	31,500	Jul-25
서울특별시 구로구	준공업지역	2,486 (Land) & 2,325 (Building)	26,000	Dec-25

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	기타	LG CNS	78,290	54MW	UC
PEACH PFV DATA CENTER	경기 부천	인천/경기 서부	KT Cloud	76,037	6MW (48MW)	UC
인천데이터센터	인천 부평	인천/경기 서부	STACK Infrastructure/ESR	55,769	48MW	UC
초지동 데이터센터	경기 안산	기타	이지스자산운용	49,590	25MW	UC
구로 향동 데이터센터	서울 구로	서울 남서	퍼시픽자산운용	44,336	52MW	UC
인천 가좌 테크센터	인천 서구	인천/경기 서부	Amazon Web Service	42,454	16MW (96MW)	UC
코람코 시화 데이터센터	경기 안산	기타	코람코자산운용	35,135	48MW	UC
SL3x	경기 고양	기타	Equinix	22,027	24MW	UC
일산 데이터센터	경기 고양	기타	GS E&C	16,945	12MW	UC

Note: Excludes Captive & ICT construction updates

2H 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 2H 2025 and excludes existing supplied facilities, Captive and ICT.

PRITESH SWAMY
Head of Research & Advisory,
Data Centre Group, Asia Pacific
Pritesh.Swamy@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 occupiers and investors with approximately 53,000 employees in over 350 offices and nearly 60 countries. In 2025, the firm reported revenue of \$10.3 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.

©2026 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.