

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
3.1T Total Volume (KRW)	▲	▼
13 Total Properties Sold	▲	▲
0.5M New Supply Area (SQM)	▼	▼

(Properties with a GFA exceeding 16,500 sqm)

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
1.8% GDP Growth	▼	▲
2.3% CPI Growth	▲	—
4.1% Unemployment Rate	▲	▼

Source: 통계청, 한국은행

SUPPLY

2025년 하반기 수도권 신규 물류센터 공급 면적은 약 53만 sqm를 기록하며 전기 대비 다소 증가하였다. 분기별로는 3분기 공급이 다소 저조했으나, 4분기 들어 2만 평 이상의 대형 물류센터 공급이 집중되며 전체 물량을 견인하였다. 신규 착공은 총 9건으로 집계되었으나 합산 면적은 전기 대비 축소되어, 향후 공급 절벽 기조는 지속될 전망이다. 권역별로는 상반기 공급이 급감했던 서부권이 회복세를 나타냈으며, 2024년부터 지속적으로 감소했던 동부권의 공급량 또한 반등하였다. 하반기 주요 공급 사례로는 서부권의 로지스HK 시화 물류센터(88,440 sqm), 남부권의 켄달스퀘어 일죽로지스틱스파크 D,E블록(106,582 sqm)와 동부권의 로지스포인트 신해리(52,882 sqm)가 있다.

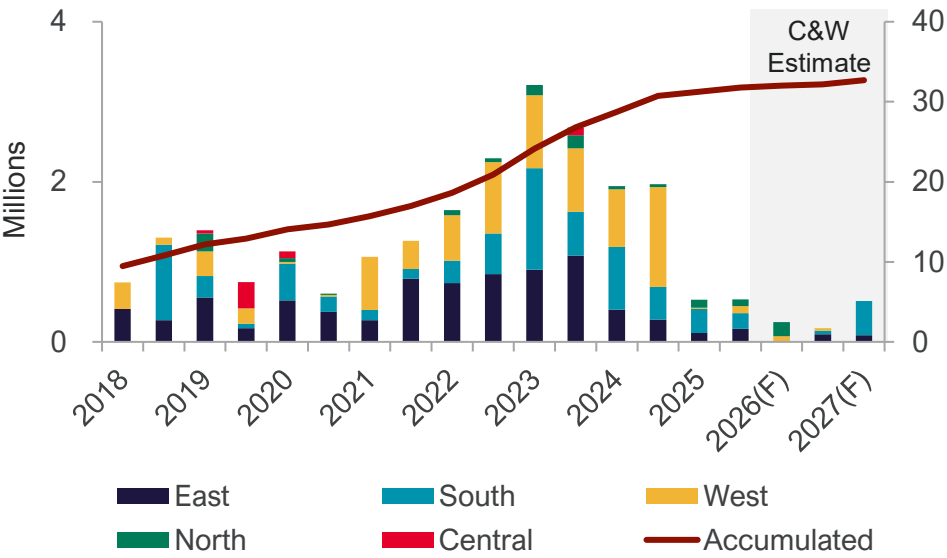
DEMAND

2025년 하반기 수도권 물류센터 공실률은 전기 대비 1.6 pp 하락한 20.5%를 기록하며, 유형과 권역별 차이를 보이고 있다. 유형별로는 상온 14.7%(-2.0 pp), 저온 40.7%(-1.4 pp)를 나타내며 전반적인 지표가 개선되었다. 권역별로는 동부권에서 3PL 업체의 저온 임차로 공실률이 크게 하락했으며, 남부권은 이커머스 및 관련 3PL 수요 집중으로 상온 공실률이 대폭 개선되었다. 반면 기존 공실이 누적된 북부권은 추가 임차인 이탈로 저온 공실이 심화되며 임대료도 큰 폭으로 하락하였다. 신규 공급 제한 기조가 지속되는 가운데 경기도에서는 임차사 선호도가 높은 넓은 바닥면적의 센터 공급이 제한될 수도 있다. 경기도의 물류창고 건축물 길이를 규제하는 조례가 제정되었기 때문이다. 이러한 불균형 속에서 입지가 우수한 기존 센터와 신축 대형 센터를 중심으로 자산 흡수가 가속화되며 수도권 전체 공실률은 점진적 하락 추세가 예상된다.

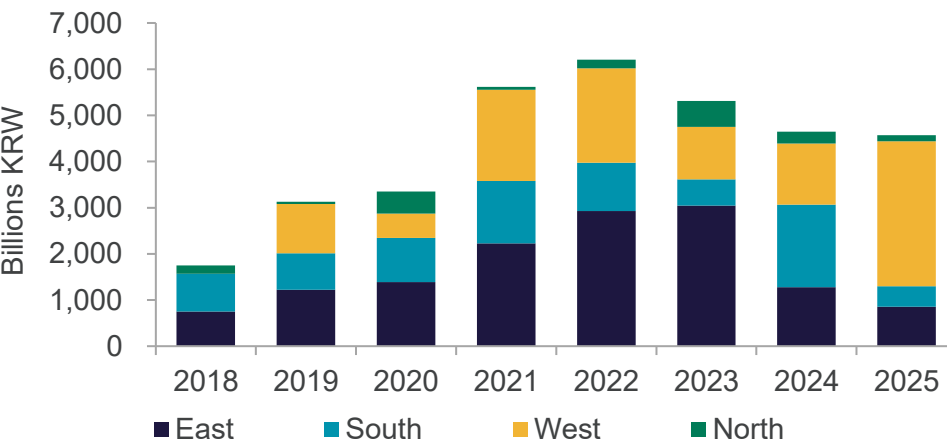
TRANSACTIONS

2025년 하반기 수도권 물류센터 거래 규모는 약 3.1조 원으로 전기 대비 110% 급증하며 2023년 상반기 이후 처음으로 3조 원을 상회하였다. 거래는 공실률 10% 미만의 대형 코어 자산에 집중되었으며 이커머스 및 유통사의 장기 임차로 안정성이 검증된 자산들이 시장 거래를 주도하였다. 청라 로지스틱스센터(약 1조 원)와 시화 MTV 센터(약 5,123억 원)가 대표적인 사례다. 해외 투자액은 상반기 약 9,600억 원에서 약 2.3조 원으로 대폭 확대되었으며, NPL성 거래는 급감하였으나 잔존하는 경공매 자산들로 인해 본격적인 시장 정상화 여부는 지속적인 주시가 필요하다. 특히 저온 공실 및 유효 층고, 하중, 램프 접근성 등 물리적 제원의 열위에 따른 리스크가 상존하여 자산별 펀더멘털 기반의 선별적 투자 기조는 심화되는 추세다.

LARGE-SCALE SUPPLY BY SUBMARKET (SQM)



TRANSACTION VOLUME BY SUBMARKET



Source: 국토교통부, Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield

KEY SALES TRANSACTIONS 2H 2025

PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	BUYER	SELLER	TOTAL SQM	PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (10K KRW/3.3㎡)	Type
청라로지스틱스센터	인천 서구	서부권	크리에이트자산운용	브룩필드자산운용	430,253	1,030,000	791	복합
로지스밸리 안산 물류센터	경기 안산	서부권	와이드크릭자산운용	CBRE IM	238,946	512,300	709	상온
화성 제기리 물류센터	경기 화성	남부권	크리에이트자산운용	제이알투자운용	107,871	270,000	827	복합
여주 점봉동 물류센터	경기 여주	동부권	ARA자산운용	에이엠플러스자산개발	122,147	220,000	595	상온
로지스밸리 고촌 물류센터	경기 김포	서부권	큐브인더스트리얼자산운용	MQ로지스틱스	78,317	216,700	915	복합
여주 로지스포인트 물류센터	경기 여주	동부권	코람코-스타우드캐피탈 JV	마스턴투자운용	130,990	190,000	480	복합
MQ로지스틱스 물류센터	경기 남양주	북부권	큐브인더스트리얼자산운용	MQ로지스틱스	49,291	133,757	897	상온
곤지암 DC A,B동	경기 광주	동부권	DWS자산운용	미래에셋자산운용	63,660	118,600	616	복합

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS 2H 2025

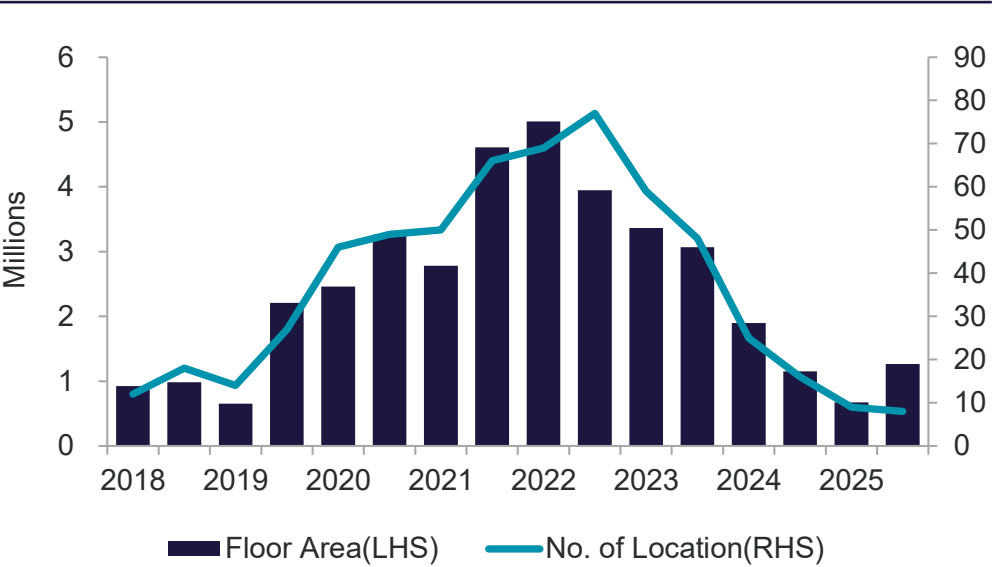
PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	COMPLETION	SQM	TYPE
로지스HK 시화	경기 시흥	서부권	2025Q4	88,440	복합
켄달스퀘어 일죽로지스틱스파크 D블럭	경기 안성	남부권	2025Q4	70,842	상온
로지스포인트 신해리	경기 여주	동부권	2025Q3	52,882	복합
YES24 스마트풀필먼트센터	경기 파주	북부권	2025Q3	52,463	상온
청북읍 어연리 창고시설	경기 평택	남부권	2025Q3	47,932	상온
이퀄베이스 이천 백사	경기 이천	동부권	2025Q4	41,866	상온
이천 행죽리 물류센터	경기 이천	동부권	2025Q3	41,199	상온
안성CDC물류센터	경기 안성	남부권	2025Q4	40,474	복합
켄달스퀘어 일죽로지스틱스파크 E블럭	경기 안성	남부권	2025Q4	35,740	상온

KEY PROJECTS PLANNED 1H 2026

PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	COMPLETION	SQM	TYPE
고암동 창고시설	경기 양주	북부권	2026Q1	173,967	복합
부천시 삼정동 창고시설	경기 부천	서부권	2026Q2	71,964	복합

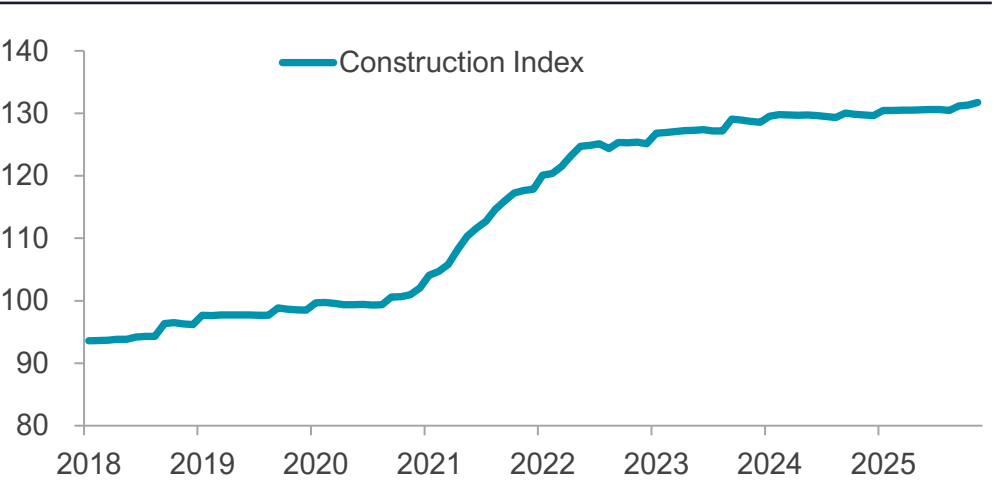
*All data is based on logistics center construction permits.

CONSTRUCTION PERMITS VOLUME (SQM)



Source: 국토교통부

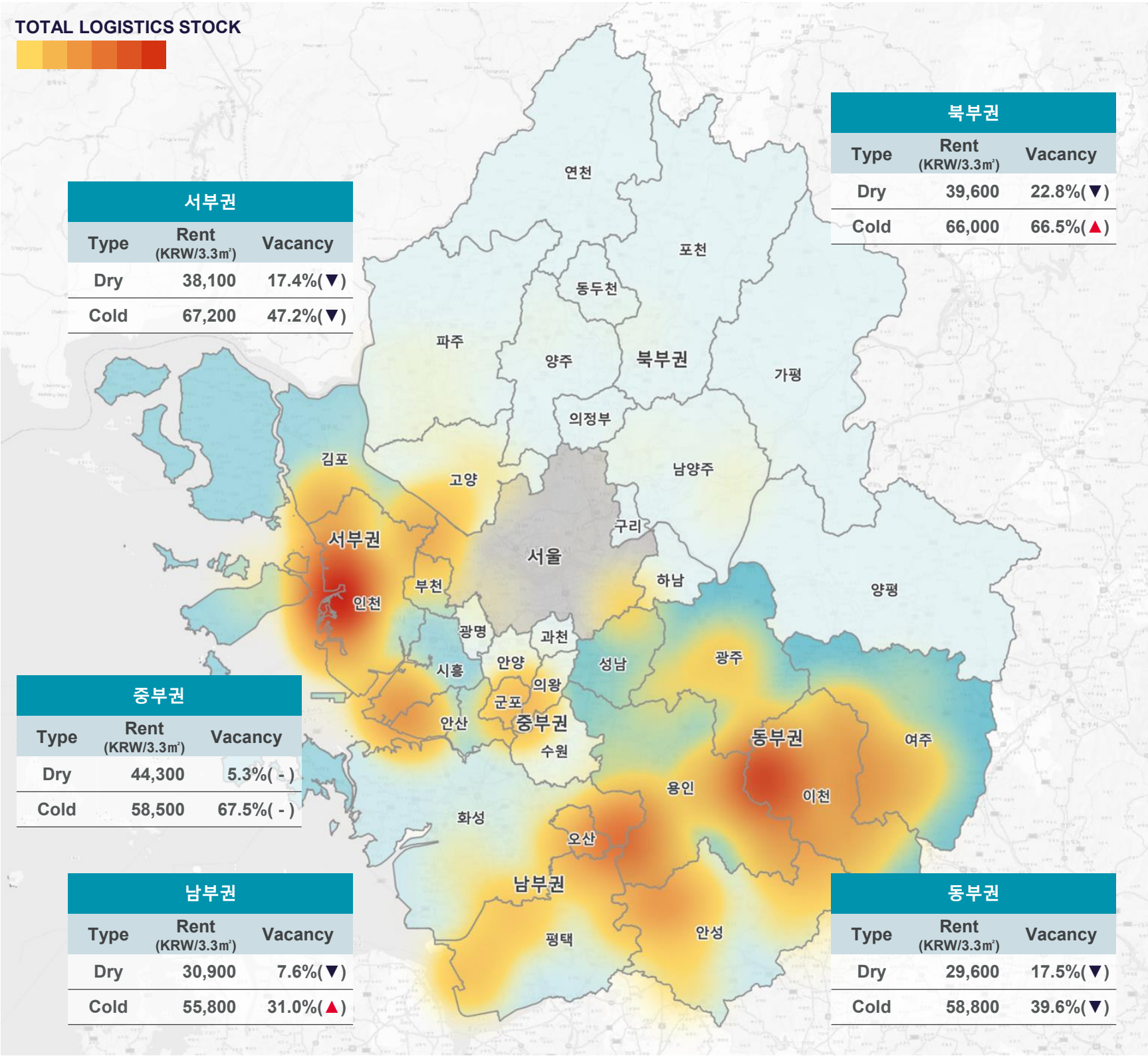
KOREA CONSTRUCTION COST INDEX



Source: 한국건설기술연구원

- Note.
- 1. 인허가 완료한 물류센터를 대상으로 작성
 - 2. 물류센터 권역 구분 기준
 - 동부권 : 성남시, 광주시, 용인시, 이천시, 여주시
 - 남부권: 오산시, 화성시, 평택시, 안성시
 - 북부권: 파주시, 고양시, 양주시, 의정부시, 구리시, 하남시, 연천군, 포천시, 가평군, 동두천시, 양평군, 남양주시
 - 서부권: 인천광역시, 김포시, 부천시, 시흥시, 안산시
 - 중부권: 광명시, 안양시, 과천시, 군포시, 의왕시, 수원시
 - 서울권: 서울특별시

LOGISTICS CENTER RENTS & VACANCY BY SUBMARKET



Note. 수도권 소재 연면적 1만 평 이상 상업용 임대 물류센터 중 당사 리서치팀 기준에 따른 표본 자산을 조사 및 분석함

LUCAS JEE
Head of Logistics Leasing, Seoul
Tel: +82 10 2761 9258
Lucas.Jee@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 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. 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.