JUN 2025

2025 Korea Logistics Market Report

Part 1: 수도권 물류센터 시장 동향

CUSHMAN & WAKEFIELD

수도권 물류센터 하이라이트

| 공급 둔화 및 대형화 |

- 2024년 수도권 신규 공급 면적은 전년 대비 33% 감소
- 공급 건수는 95건 → 51건으로 공급 둔화
- 2만 평 이상 대형 자산 비중 10%p 증가로 대형화 트렌드 강화
- 인허가 건 중 85%는 미착공으로 실질 공급 위축

| 거래 및 투자: NPL 증가 속 외국계 투자자 영향력 확대 |

- 2024년 수도권 물류센터 거래액은 전년 대비 12% 감소
- 전체 거래의 약 38%가 경·공매, 채무인수 등 NPL 성격 거래로, 실질 시장 거래위축
- 평당 매각가는 저온센터 중심으로 하락했으나 전반적인 가격 조정폭은 제한적
- 외국계 자본의 영향력이 두드러졌으며, 총 거래의 40% 이상에 직·간접 참여

| 임대 동향: 스펙 우수 자산 중심의 공실 해소, 저온 센터는 구조적 불균형 지속 |

- 상온 물류센터와 저온 물류센터 간 공실률 격차 심화, 공급 스펙과 수요 니즈의 불일치가 저온 물류센터 공실 장기화의 주요 원인
- 상온 물류센터는 수요가 집중된 지역 중심으로 명목 임대료가 소폭 상승했으나, 저온은 공실 누적으로 일부 하향 조정
- 2025년부터 신규 공급이 급감함에 따라, 스펙이 우수한 기존 자산에 대한 재계약 수요 증가 및 임대료 인상 가능성 존재

| 임차인 현황 : 3PL 중심 구조 강화, 이커머스 양극화, 수요 맞춤 전략 중요성 확대 |

- 공급 둔화기에 접어든 2025년은 구조 정렬과 수요 선별이 본격화되는 전환점
- 풀필먼트 중심 3PL 수요 확대→ 맞춤형 시설·임대 전략 필요
- 저온센터는 공급 대비수요 부족 → 냉장 중심 구조 전환, BTS 방식 등 수요중심 개발 중요

CONTENTS

GSA Logistics Market

01 국내 경제동향 07

02 공급현황 13

03 투자시장 21

04 임대시장 29

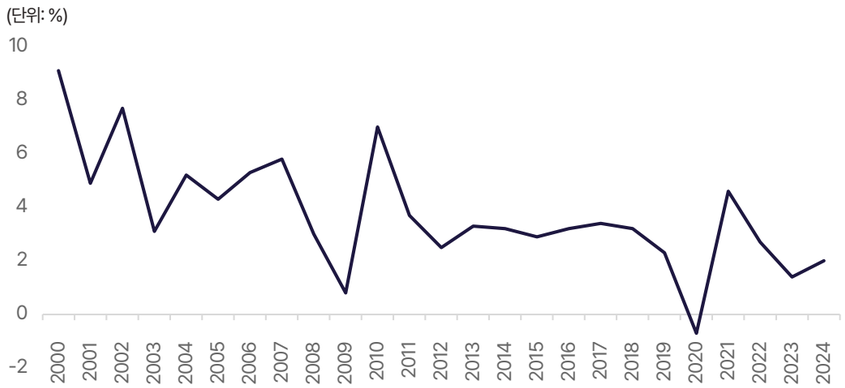
Chapter 1.
국내 경제동향

전반적으로 2024년 한국 경제는 완만한 성장과 금리 인하, 무역 회복 등의 특징을 보였으나, 정치적 불안정성과 대외 경제 환경의 변화로 인해 2025년 경제 전망에는 불확실성이 존재한다.

1-1. 경제 성장률 및 기준금리

2024년 한국의 연간 실질 국내총생산(GDP) 성장률은 2.0%로 집계되었다. 이는 전년도 성장률인 1.4%보다는 상승한 수치이지만, 당초 전망치인 2.2%에는 미치지 못하는 결과다. 특히 4분기 성장률은 전기 대비 0.1% 상승하는데 그쳐, 정치적 불안정성이 경제에 부정적인 영향을 미친 것으로 분석된다. 건설투자는 전년 대비 2.7% 하락하면서 경제 성장률 감소에 영향을 미쳤다. 경제 성장률이 기대치를 하회하며 둔화된 흐름을 보이자 기업들의 투자 심리도 위축되었으며, 이는 상업용 부동산 시장 전반의 수요 감소로 이어졌다.

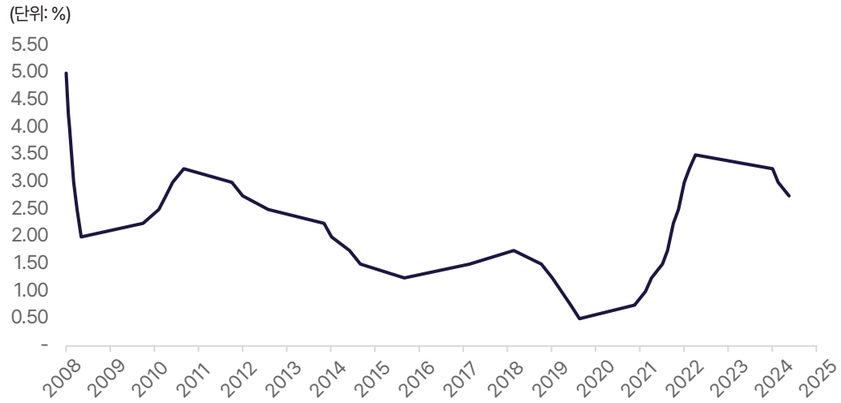
GDP 성장률



출처 한국은행

2024년 하반기부터 한국은행은 경기 둔화와 물가 안정 흐름을 반영해 기준금리 인하를 단행했으며, 12월 3.00%에서 2025년 2월 2.75%까지 하락하며 점진적인 완화 기조를 보였다. 이는 고금리로 위축되었던 민간 소비와 기업 투자 심리를 회복시키기 위한 정책적 대응으로 해석된다. 특히 상업용 부동산 시장에서는 개발 자금 조달 여건이 다소 개선되며 투자 심리에 긍정적인 신호로 작용하고 있다. 물류시설의 경우, 대출금리 하락에 따른 수익률 스프레드 회복이 기대되며, 2025년을 기점으로 거래 회복 가능성이 점차 확대될 전망이다.

기준금리

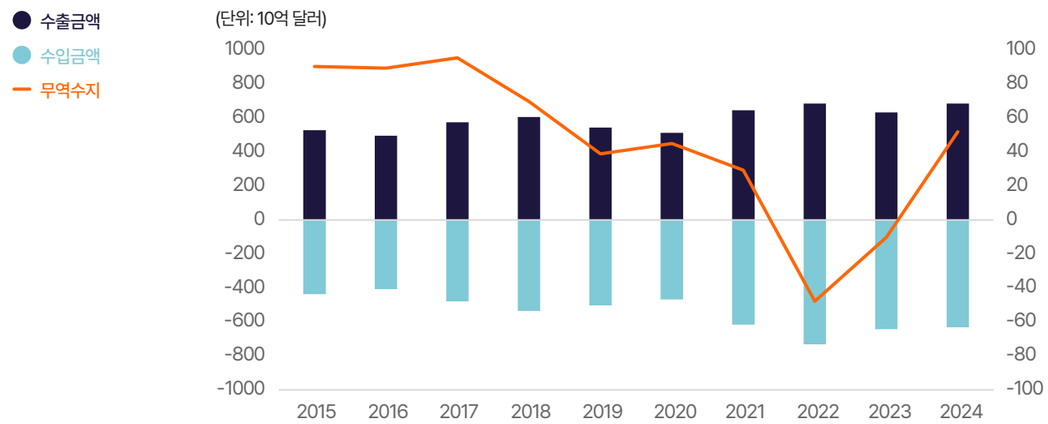


출처 한국은행

1-2. 무역수지

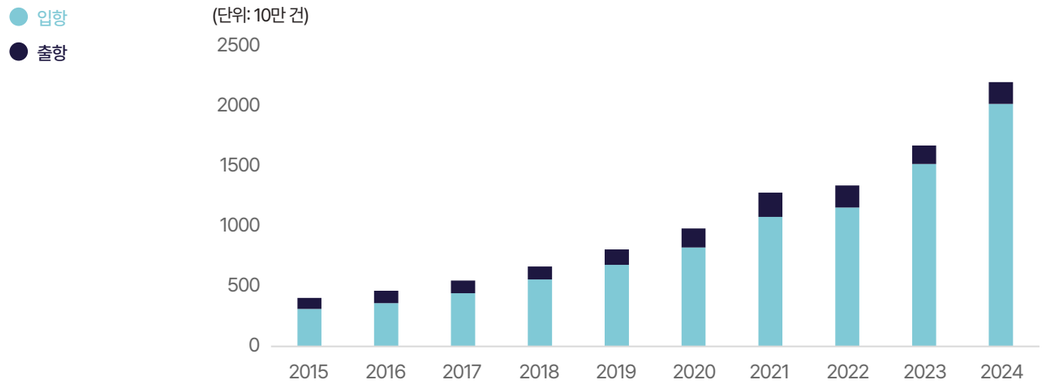
2024년 한국의 무역 규모는 반도체·자동차 등 주력 산업의 수출 증가에 힘입어 회복세를 보였다. 연간 수출은 약 6,838억 달러, 수입은 6,320억 달러로, 무역수지는 518억 달러 흑자를 기록하며 2018년 이후 최대 수준을 달성했다. 수출입 회복은 물류 수요와 산업용 부동산 수요 증가로 이어질 가능성이 있다. 다만, 보호무역주의 강화와 물류비 상승 등 대외 불확실성은 여전히 리스크로 작용할 전망이다.

무역 총 규모



출처 관세청

수출입 화물량 동향

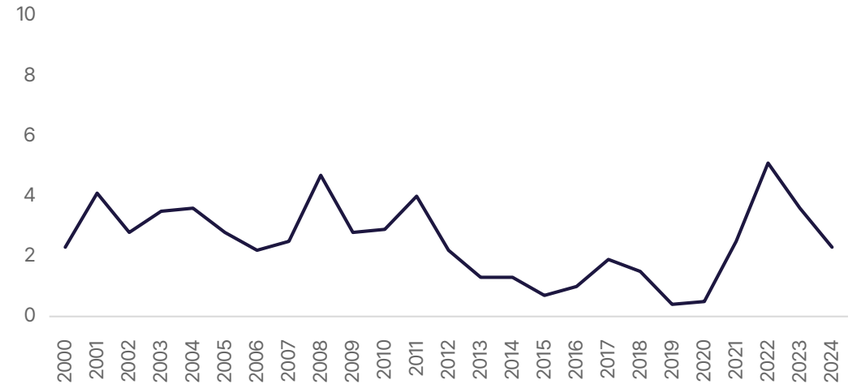


출처 관세청

1-3. 소비자 시장 동향

2024년 한국 경제는 수출 회복이 성장의 주요 동력으로 작용한 반면, 내수 소비와 이커머스 시장은 둔화된 흐름을 보였다. 소비자물가 상승률은 2.3%로 전년(3.6%) 대비 안정세를 나타냈지만, 기대 인플레이션과 서비스 물가 불안이 여전히 높은 수준을 유지하면서 고물가 완화는 점진적으로 진행되었다. 소비자심리지수(CCSI)도 100을 하회하는 수준에서 횡보하며 소비자들의 경기 체감 및 향후 소비 계획이 보수적이라는 점을 시사한다.

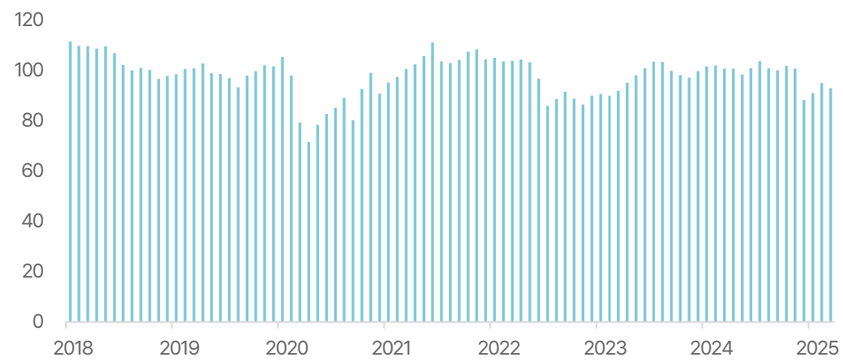
소비자 물가 상승률 (CPI)



출처 통계청

이러한 내수 부진은 소매 및 이커머스 시장 전반의 성장 둔화로 이어졌다. 2024년 국내 소매시장 규모(승용차 및 연료 소매점 제외)는 전년 대비 0.8% 성장에 그쳤고, 전문 소매점은 오히려 2.4% 역성장을 기록했다. 백화점 매출은 0.8% 증가, 대형마트는 0.3% 증가에 머물렀으며, 무점포판매액 성장률도 4.8%에 그치며 온라인 시장의 성장세도 다소 둔화되었다. 이와 같은 소비시장 둔화는 물류센터를 이용하는 유통업체들의 확장 전략 축소와 함께 임대 수요 위축으로 이어질 가능성이 높아, 물류시장에도 영향을 미칠 것으로 예상된다.

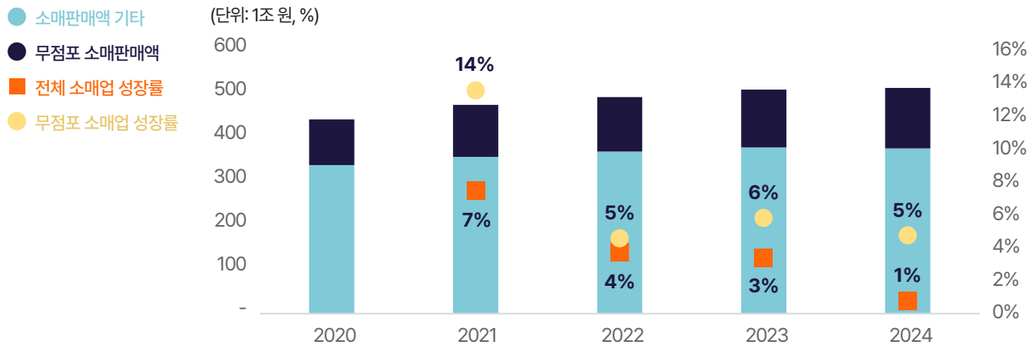
소비자 심리 지수 (CCSI)



출처 한국은행

* Note. 동 지수가 100이상(이하)이면 긍정(부정)적인 답변을 한 소비자가 부정(긍정)적인 답변을 한 소비자보다 많다는 의미

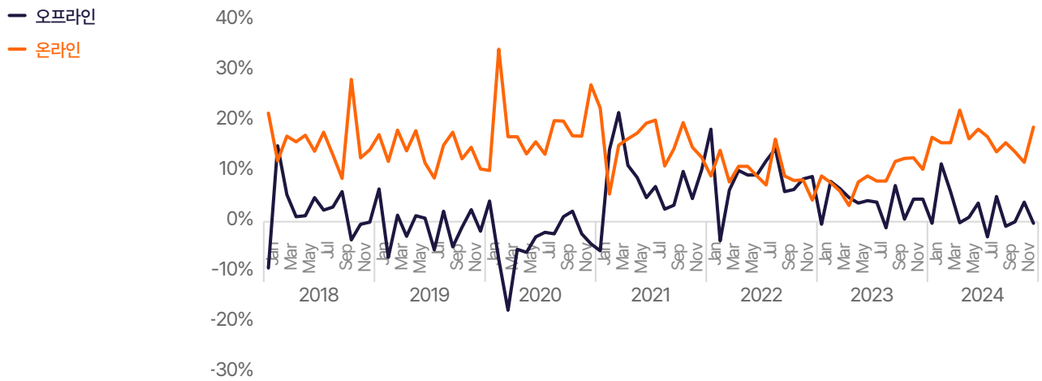
소매판매액 추이



출처 통계청

그럼에도 불구하고, 국내 유통 및 이커머스 부문은 여전히 물류 수요의 핵심 축을 형성하고 있다. 대도시권을 중심으로 한 라스트마일 물류 수요는 구조적으로 유지되고 있으며, 수도권 내 온라인 주문 기반 배송 수요는 여전히 강세를 보이고 있기 때문이다. 2023년까지 좁혀지던 주요 유통업체의 온라인과 오프라인 성장률 격차는 2024년 들어 다시 확대되는 모습이며, 각 유통업체들의 배송 경쟁이 심화되는 가운데 해당 업체들의 물동량을 소화하기 위한 풀필먼트 센터의 수요가 지속될 전망이다.

주요 온·오프라인 유통업체 매출 증감률 추이



출처 산업통상자원부

* Note. 오프라인 유통업체 매출동향은 주요 오프라인 유통업체 13개사의 월 간 매출을, 온라인 유통업체 매출동향은 온라인 유통업체 10개사의 월간 거래액을 조사·분석

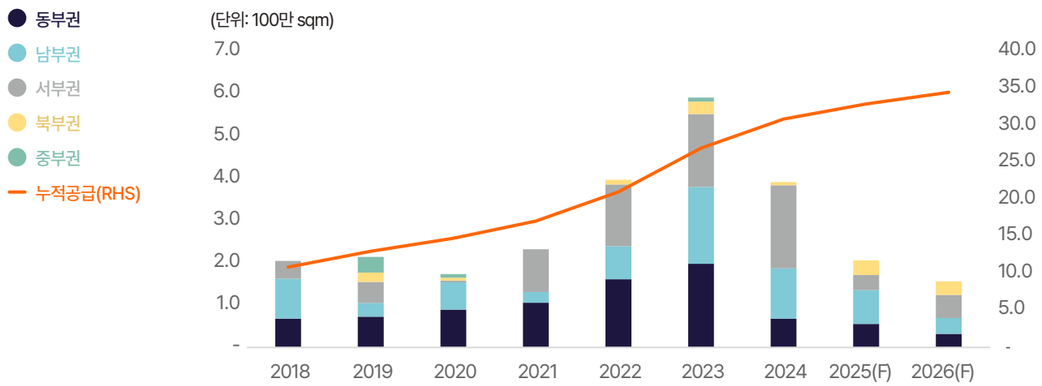
Chapter 2.
공급시장

2024년 수도권 물류센터 신규 공급은 약 392만 m²로, 전년 대비 33% 감소하며 공급 둔화가 본격화되고 있다. 인허가 건수 역시 2019년 이후 최저 수준을 기록했으며, 미착공 자산의 누적과 PF 조달 한계로 향후 공급 축소 가능성이 크다. 권역별로는 서부권만 공급이 증가했고, 동부권은 외곽 분산, 남부권은 안성·평택 중심의 안정적 수요가 특징이다. 북부권은 제한적 공급, 중부권은 사실상 공급 공백 상태가 지속되고 있다.

2-1. 수도권 물류센터 공급 추이

2024년 신규 공급된 연면적 16,500m² 이상 물류센터의 총 공급 면적은 약 392만 m²로, 2023년 대비 약 33% 감소하였다. 공급 건수는 2023년 95건에서 2024년 51건으로 절반 수준으로 줄었다. 면적별로 살펴보면, 2024년에는 1만 평 이하의 중소형 자산의 공급은 감소하고, 2만 평 초과 대형 자산 비중이 2023년 대비 10%p 증가하였다. 이는 수도권 물류센터 임차인의 약 절반을 차지하는 이커머스 및 3PL 기업들이 선호하는 2만 평 이상 중대형 규모 수요를 반영한 결과로 해석된다. 신규 인허가를 받은 물류센터 중 39%가 2만 평 초과 대형 자산으로, 향후에도 물류센터의 대형화 추세는 지속될 전망이다.

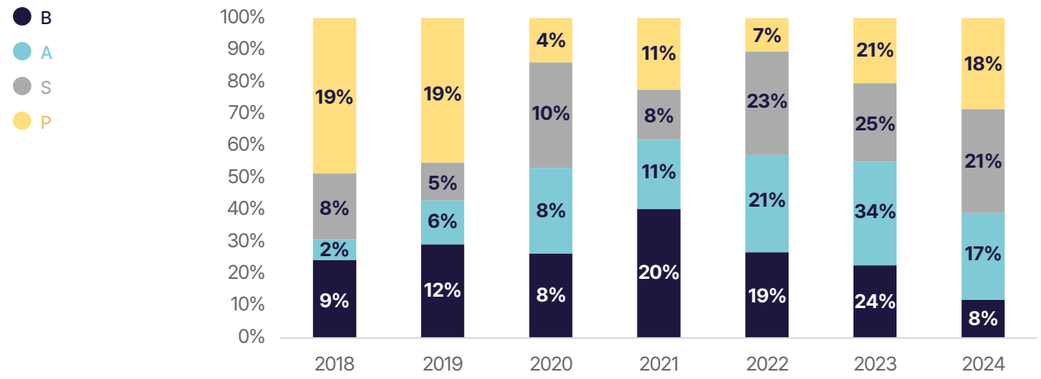
권역별 물류센터 공급 추이



출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

공급면적별 비중 추이

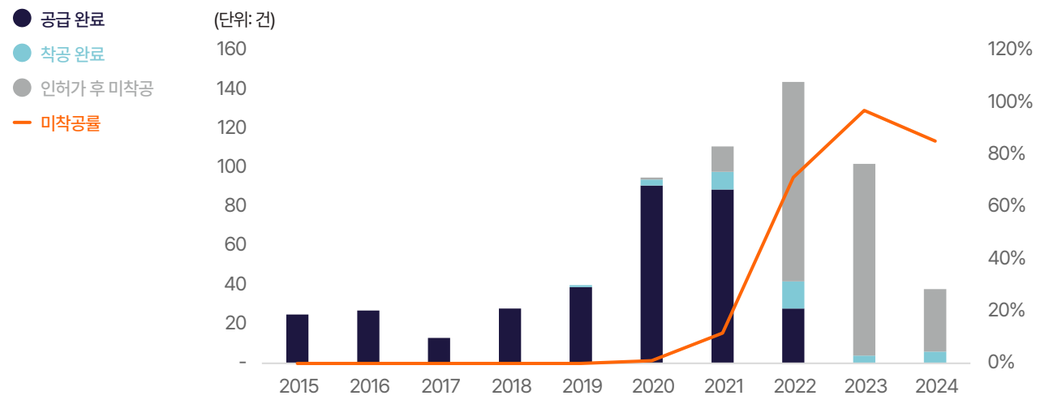


출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

* Note. P: 5만 평 이상, S: 2만 평 이상~5만 평 미만, A: 1만 평 이상~2만 평 미만, B: 1만 평 미만

2024년 수도권 내 인허가를 완료한 물류센터 개발 건수는 총 34건으로, 이는 2019년 이후 최저 수준이다. 미착공률 또한 85%로 높은 수준을 기록했으며, 인허가를 받은 후 2년 이상 착공이 이루어지지 않은 장기 미착공 자산도 약 110건에 달한다. 향후 해당 자산들에 대해 인허가 취소 처분이 내려질 경우, 실질 공급 면적은 더욱 감소할 수 있다. 개발비용 상승과 프로젝트 파이낸싱(PF) 조달의 어려움으로 인해 신규 개발 여건도 악화되고 있어, 2025년을 기점으로 물류센터 공급은 본격적인 감소 구간에 진입할 것으로 예상된다.

인허가 및 착공률 현황



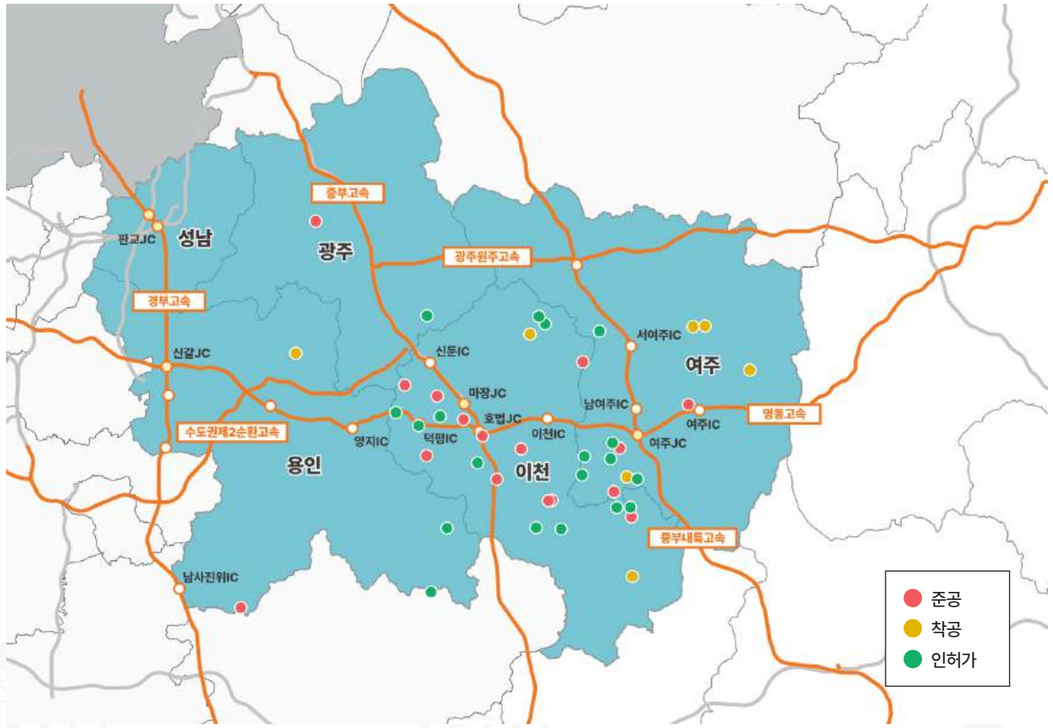
출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공, 인허가 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

2-2. 권역별 물류센터 공급 현황

권역별로 살펴보면, 동부권은 공급 면적이 가장 크게 감소한 지역으로, 전년 대비 약 70% 수준인 682,458m²만이 공급되었다. 이는 전통적인 물류 중심지인 이천 지역의 공급 감소에 기인한다. 특히, 서이천 지역의 신규 개발 부지 부족으로 인해 여주, 안성과 인접한 동이천, 남이천 등 외곽 지역으로 공급이 분산되는 양상이 나타났다. 2024년 동부권에 공급된 최대 면적 물류센터는 여주 점봉동 물류센터(122,147m²)이며, 이천 모가면 신갈리 물류센터(52,943m²)가 그 뒤를 이었다. 신규 인허가를 받은 물류센터의 절반 이상이 동부권에 집중되어 있으나, 장기 미착공 현장의 비율 또한 높아 해당 권역에서의 과잉 공급 우려는 점차 해소될 것으로 보인다.

물류센터 공급현황 (동부권)

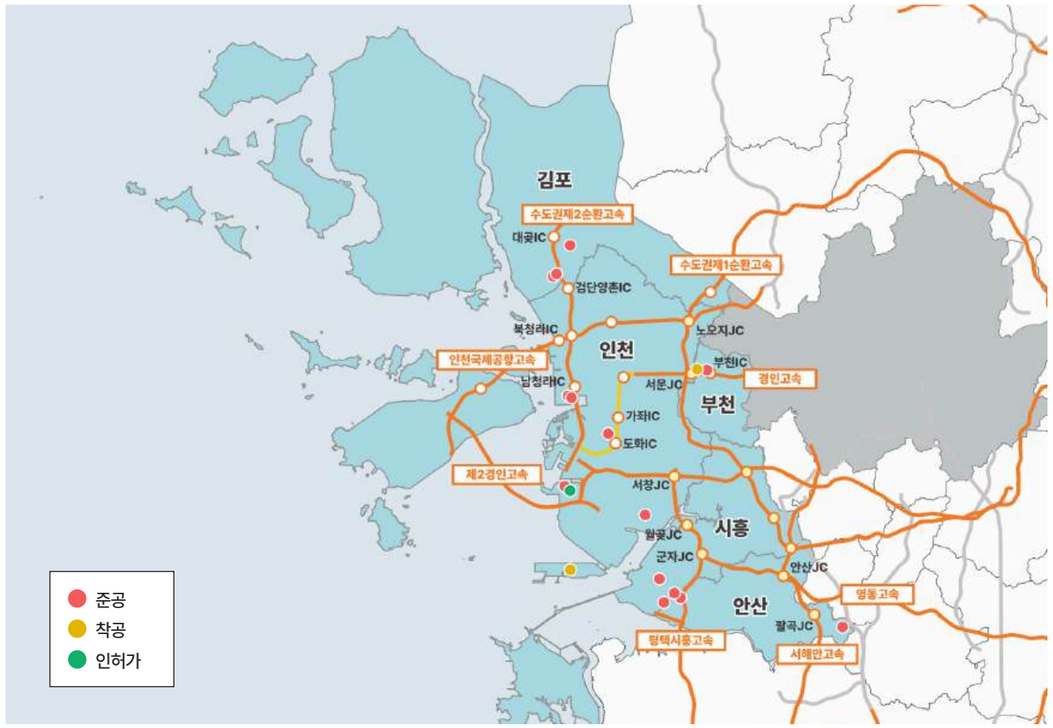


출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

서부권은 유일하게 공급 면적이 증가한 권역으로, 전년 대비 약 17% 증가한 1,967,426m²가 공급되었다. 특히 인천, 경기도 시흥, 김포 지역에는 2024년 하반기에 5만 평 이상 프라임급 자산 4건이 집중적으로 공급되었다. 다만, 2023년 이후 신규 인허가를 받은 현장은 6건(397,511m²)에 불과해, 향후 공급량 감소에 따라 현재 공급된 자산의 희소성이 부각될 가능성이 높다. 서부권의 인천, 시흥 안산 등의 지역에는 지하철역과 인접한 물류센터들이 존재하는데, 향후 인력 확보 경쟁이 심화되는 시장 상황에서 중요한 입지적 경쟁력으로 작용할 전망이다. 서부권에 공급된 물류센터 중 최고 면적 자산은 인천 미추홀구 도화동의 물류센터(249,223m²)였으며, 시흥시에는 그린웨이브 시화물류센터(234,627m²)가, 김포시 양촌읍 학운산업단지에는 김포 M93 스마트 물류센터(19,177m²) 및 케이원김포로지스 물류센터(182,678m²)가 공급되었다.

물류센터 공급현황 (서부권)



출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

남부권은 안성시와 평택시를 중심으로 총 1,190,120m²가 공급되었다. 최대 공급면적은 안성 무능리에 위치한 대덕물류센터 나동(200,832m²)으로, 2023년 공급된 가동을 더하면 총 388,223m²로 안성의 최대 면적 물류센터가 되었다. 또한, 해당 자산은 임차가 완료되어 안정적인 코어 자산으로 평가된다. 평택 청북읍에는 알앤알물류 평택센터(143,046m²)가 공급되었다.

물류센터 공급현황 (남부권)

출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

공급량이 적었던 북부권에도 두 건의 물류센터가 공급되었다. 남양주 화도읍에는 화도저온물류센터가, 가평군 대성리에는 마스턴 로지스포인트 가평이 공급되었다. 북부권은 기존에 인허가가 제한적이던 지역이었으나, 2023년부터 인허가 건수가 증가하며 현재 약 20건의 인허가 프로젝트가 진행 중이다. 향후 북부권의 공급량 추이에 대한 관심이 집중되고 있다.

물류센터 공급현황 (북부권)

출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

중부권에는 2023년 이후 단 한 건의 물류센터도 공급되지 않았다. 2023년에 안양물류센터가 준공된 후 신규 인허가 건도 없어 향후 일정 기간 동안은 공급이 제한될 것으로 보인다.

| 2024년 주요 공급 물류센터 |

건물명	주소	권역	준공월	연면적 (SQM)	용도
도화물류창고	인천 미추홀구	서부권	Dec	249,223	상온
그린웨이브 시화 물류센터	경기 시흥	서부권	Sep	235,627	복합
안성 대덕물류센터 나동	경기 안성	남부권	Jun	200,832	상온
김포 M93 PFV SMART 물류센터	경기 김포	서부권	Oct	199,177	복합
케이원김포로지스 물류센터	경기 김포	서부권	Oct	182,678	복합
김포한강신도시 물류센터	경기 김포	서부권	Jul	165,104	복합
알앤알물류 평택센터	경기 평택	남부권	Feb	143,046	복합
메가와이즈청라	인천 서구	서부권	Aug	142,853	상온
시화MTV물류센터	경기 시흥	서부권	Jun	139,182	복합
안성아레나스물류센터	경기 안성	남부권	May	124,483	복합
고잔동 물류창고	인천 남동구	서부권	Mar	124,061	복합
여주 점봉동 물류센터	경기 여주	동부권	Nov	122,147	상온
안성 성은 복합물류센터	경기 안성	남부권	Dec	116,845	복합
데콘스마트물류센터	경기 시흥	서부권	May	99,864	복합
하인즈 일죽 물류센터	경기 안성	남부권	Dec	99,270	복합
로지스밸리인천포트지디씨 물류센터	인천 연수구	서부권	Apr	89,718	상온
부천내동 복합물류센터	경기 부천	서부권	Apr	82,134	복합
성곡동 창고시설	경기 안산	서부권	Nov	74,110	복합
학운리 창고시설	경기 김포	서부권	Feb	54,822	상온
현매리 물류센터	경기 안성	남부권	Jul	54,323	복합
신갈리 물류창고	경기 이천	동부권	Apr	52,943	복합
사사동 물류센터	경기 안산	서부권	Feb	52,321	상온
브릭화성물류센터	경기 화성	남부권	Feb	50,634	복합
화도 저온물류센터	경기 남양주	북부권	Jun	40,311	저온
가평 로지스포인트 복합물류센터	경기 가평	북부권	Dec	35,778	복합

출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

| 공급 예정 물류센터 |

건물명	주소	권역	준공(예정) 시기	연면적 (SQM)	용도	현황
안성가유 물류센터	경기 안성	남부권	2025Q1	96,027	상온	공급완료
양주복합물류센터	경기 양주	북부권	2025Q1	44,017	복합	공급완료
청북읍 후사리 창고시설	경기 평택	남부권	2025Q2	71,912	복합	공급완료
고양 엔케이 복합 물류센터	경기 고양	북부권	2025Q2	53,532	복합	공급완료
가남읍 삼군리 창고시설	경기 여주	동부권	2025Q2	43,392	복합	공급완료
일죽 방초지구 물류센터 개발사업	경기 안성	남부권	2025Q2(F)	130,399	상온	공급예정
인천신항복합물류센터신축공사	인천 연수	서부권	2025Q2(F)	77,330	복합	공급예정
팔탄면 덕우리 물류창고	경기 화성	남부권	2025Q2(F)	46,075	상온	공급예정
부발읍 가산리 창고시설	경기 이천	동부권	2025Q2(F)	42,639	상온	공급예정
죽산면 당목리 냉동창고	경기 안성	남부권	2025Q2(F)	38,314	저온	공급예정
이천시 장천리 GNR 물류센터	경기 이천	동부권	2025Q2(F)	36,260	복합	공급예정
여주시 H1 물류센터	경기 여주	동부권	2025Q2(F)	34,688	복합	공급예정
신해리 물류센터	경기 여주	동부권	2025Q3(F)	52,881	복합	공급예정
GST 동곤지암 물류센터	경기 여주	동부권	2025Q3(F)	50,232	복합	공급예정
설성면 행죽리 창고시설	경기 이천	동부권	2025Q3(F)	41,149	상온	공급예정
시화 스마트 그린 물류센터	경기 시흥	서부권	2025Q4(F)	172,468	상온	공급예정
시흥 정왕동 물류센터	경기 시흥	서부권	2025Q4(F)	86,805	복합	공급예정
YES24 스마트풀필먼트센터	경기 파주	북부권	2025Q4(F)	52,451	상온	공급예정
로지포인트 백사 물류센터	경기 이천	동부권	2025Q4(F)	39,855	상온	공급예정
안성 CDC 물류센터 신축공사	경기 안성	남부권	2025Q4(F)	39,770	복합	공급예정

출처 국토교통부, Cushman & Wakefield Research

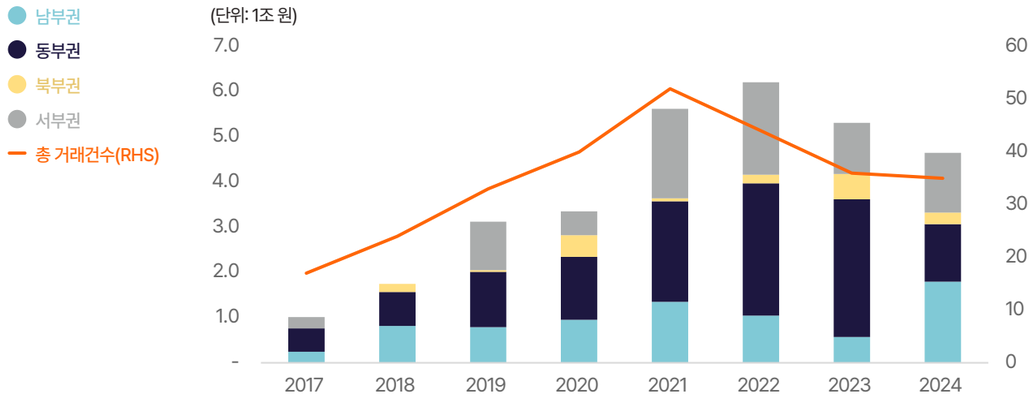
Chapter 3.
투자시장

2024년 수도권 물류센터 거래 규모는 약 4.6조 원으로 전년 대비 12% 감소했으며, NPL성 거래 비중이 늘어나 실질적인 정상 거래는 전체의 절반 이하 수준에 머물렀다. 특히 저온 물류센터를 중심으로 평당 가격이 조정되며 일부는 상온으로의 전환 움직임이 나타났다. 외국계 투자자의 활약도 두드러졌으며, 전체 거래 규모의 약 40% 이상에 직·간접적으로 참여해 거래량을 견인했다. 캡레이트는 5% 중반에서 6% 초반까지 상승했으나 기준 금리 하락과 공급 둔화에 따라 점진적인 하락세가 예상된다.

3-1. 거래량 추이 및 투자 이슈

2024년 수도권 물류센터의 총 거래 규모는 4.6조 원으로, 2023년(5.3조 원) 대비 약 12% 감소했다. 거래 성격을 살펴보면, 2024년에는 NPL성 거래가 증가하면서 실질 거래 규모는 이보다 더 하락했다. 2024년 총 거래액 중 약 38%가 경, 공매, 건설사의 채무인수 등 NPL성 거래인 것으로 나타났다. 선매입 약정 이행 건을 제외하면 전체 거래 규모 중 약 35%만이 정상 거래인 셈이다.

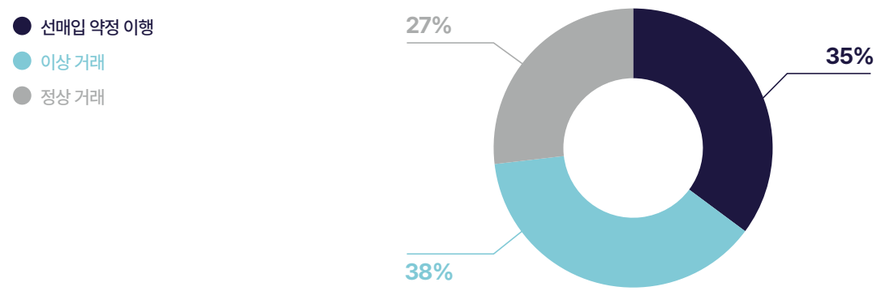
권역별 거래 규모



출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

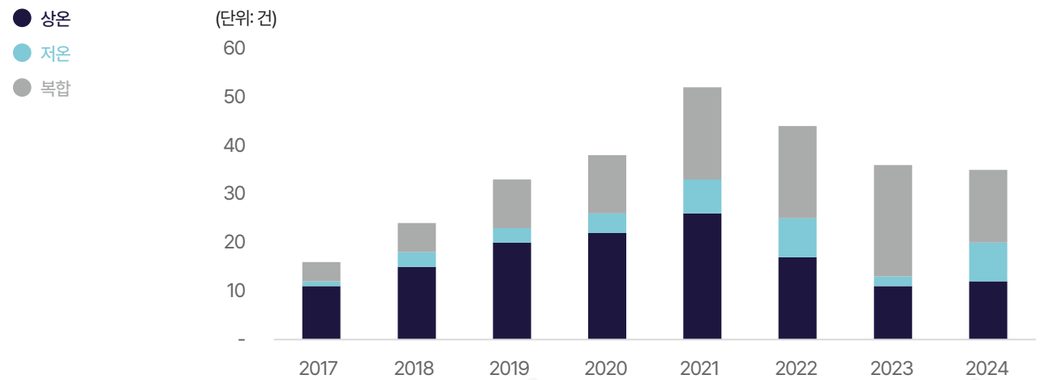
총 거래 규모 중 정상 거래 비율



출처 Cushman & Wakefield Research

거래 건수는 총 35건으로, 용도별로 보면 복합 15건, 상온 12건, 저온 8건이 거래되었다. 특히 저온 물류센터의 경우, 2023년 대비 거래 건수는 증가하였으나, 실수요자에 의해 거래된 물류센터 1건을 제외하고는 모든 거래가 건설사의 채무 인수 또는 경·공매 등 NPL성 거래로 확인되었다. 일부 사례에서는 저가 매물로 나온 저온 물류센터를 부분 또는 전체 상온 용도로 전환해 리스크를 해소하려는 움직임도 포착되었다. 상온 및 복합 물류센터는 저온 물류센터 대비 NPL성 거래 비중이 낮았으나 선매입 약정 이행 건이 다수 관찰되었다. 다만, 대부분 물류센터 개발 시장이 활발했던 시기에 체결된 선매입 계약으로, 금리 인상과 임차인 유치 어려움 등으로 투자 심리가 위축되면서 실제로 이행되지 않은 건도 발생하고 있다.

타입별 거래량 추이

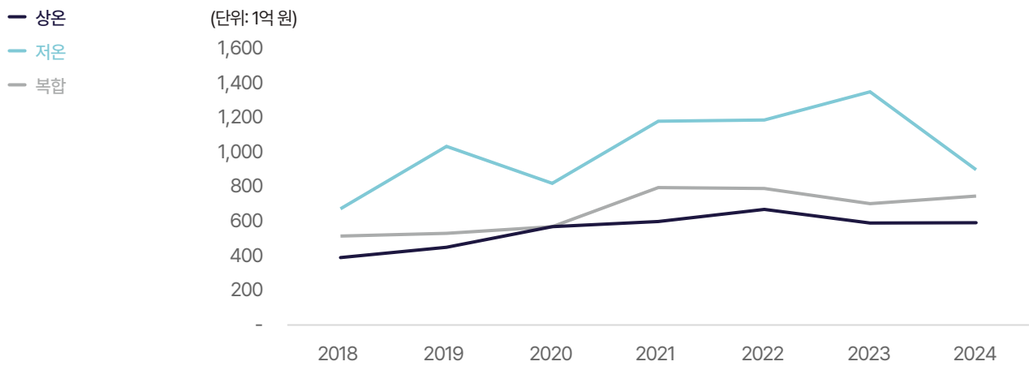


출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

2023~2024년 동안 NPL성 거래 증가의 영향으로 물류센터 매각가는 전반적으로 조정 국면에 접어들었으며, 특히 저온 물류센터의 가격 하락이 두드러졌다. 2024년 저온 물류센터의 평균 평당 가격은 897만 원으로, 전년 대비 약 33% 하락해 2018년 수준과 유사한 가격대를 형성했다. 반면 복합센터는 평당 745만 원, NPL성 거래 제외 시 856만 원으로 상승했으며, 상온 물류센터는 NPL성 거래 포함·제외 모두 약 590만 원 수준으로 전년과 유사했다. 2024년 최고가는 그래비티자산운용이 미래인으로부터 매입한 부천 내동 저온 물류센터로, 평당 1,200만 원을 기록했으며 혼합 용도로의 전환이 예정되어 있다. 해당 거래에는 싱가포르 국부펀드 GIC가 에쿼티 투자자로 참여했다.

평당 거래 가격 추이

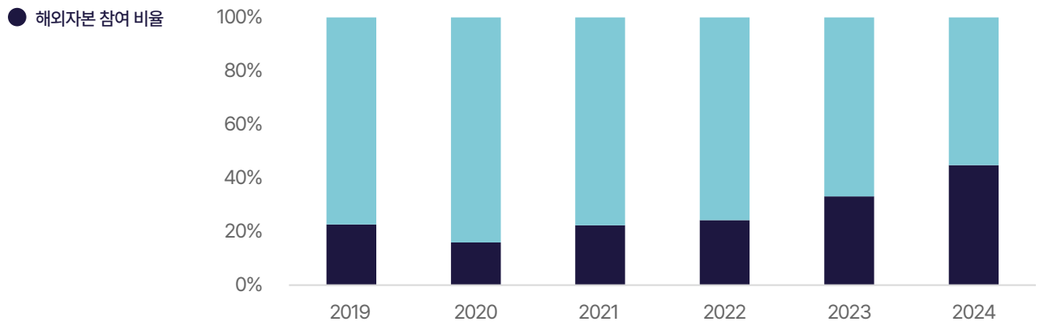


출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

2024년 물류센터 거래 시장은 외국계 투자자가 주도했으며, 전체 거래 규모의 약 40%에 직·간접적으로 참여했다. NPL성 거래를 제외하면 이 비중은 45%를 넘는다. 이들은 실물 자산뿐만 아니라 대출펀드, NPL 등 다양한 방식으로 투자 범위를 확장 중이다. UAE 국부펀드와 라살자산운용이 공동 매입한 안성 대덕물류센터는 올해 최고가 거래였으며, 인천 석남 혁신물류센터를 제외한 대부분의 고가 거래에는 외국계 자본이 개입했다. GIC는 그래비티자산운용과 부천 내동 물류센터를 인수했으며, JB자산운용과 함께 시화 물류센터를 선매입하고 천안 북천안 센터도 매입했다. 캐나다 연금투자위원회(CPPIB)는 ESR켄달스퀘어 펀드에 약 4,300억 원을 출자하며 국내 물류시장 투자를 확대 중이다.

해외 투자자 참여 비중



출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

3-2. 권역별 물류센터 거래 현황

권역별로 살펴보면, 남부권이 가장 높은 거래량을 기록했다. 총 거래액은 1.8조원으로 전년 대비 약 1.2조 원 증가했다. 이러한 거래량의 증가는 해외 투자자들이 주도했다. 남부권에 해외 투자자가 참여한 거래 규모는 증가 금액의 72%에 해당하는 약 8,600억 원에 달한다. 라살자산운용은 UAE 국부펀드 부바달라와 함께 안성 대덕물류센터를 약 6,000억 원에 매입했으며, LB자산운용은 스위스 파트너스그룹과 공동으로 브릭화성물류센터를, 와이드크릭자산운용은 하이트만과 함께 방초리 물류센터를 약 830억 원에 인수했다.

| 2024년 주요 거래 사례 (남부권) |

건물명	주소	용도	연면적 (SQM)	매도자	매수자	거래가격 (백만 원)	평당가격 (만 원)
안성 대덕물류센터	경기 안성	상온	388,223	지산산업	라살자산운용	600,000	511
피벗로지스 화성센터	경기 화성	상온	107,010	㈜피벗플러스	이지스자산운용	212,000	655
로지포트오산 물류센터	경기 오산	복합	39,927	라살자산운용	퍼시픽투자운용	132,900	1,100
브릭화성물류센터	경기 화성	복합	50,634	브릭프로퍼티스	LB자산운용	118,000	770
일죽면 방초리 창고시설	경기 안성	복합	36,685	㈜지디벨로프홀딩스	와이드크릭자산운용	83,000	748
경인양행물류센터	경기 화성	복합	27,841	이우산업개발	현대자산운용	70,000	831
MQ로지스큐브 평택석정	경기 평택	상온	42,853	로지스웍스평택	큐브인더스트리얼 자산운용	58,000	447

출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

2024년 서부권에서는 신규 공급 집중과 함께 거래량도 증가했다. 인천 석남 혁신물류센터는 선매입 약정을 체결한 뒤 높은 금액으로 인수 절차를 마무리하며 거래 확대를 주도했다. 쿠팡이 10년 이상 임차 계약을 맺은 안정적 코어형 자산으로 평가된다. GIC-그래비티자산운용의 부천 내동 센터 외에도, 블랙스톤은 성광 물류센터를 인수하며 서부권 내 외국계 자본 투자도 활발했다. 다만, 전체 거래액 중 약 3,500억 원은 SGC E&C가 원창동 센터를 인수한 NPL 성격의 거래로, 비정상 거래 비중도 컸다. 한편, 시화 센터는 2025년 1분기에 소유권 이전이 완료되었고, 메가와이즈 청라, 석남동 에스앤케이 센터 등 추가 거래도 이어지며 서부권은 2025년에도 활발한 거래가 기대된다.

| 2024년 주요 거래 사례 (서부권) |

건물명	주소	용도	연면적 (SQM)	매도자	매수자	거래가격 (백만 원)	평당가격 (만 원)	비고
인천 석남 혁신물류센터	인천 서구	복합	299,252	퍼시픽투자운용	이지스자산운용	585,000	646	선매입 약정 이행
부천내동 복합물류센터	경기 부천	복합	82,134	미래인	그래비티자산운용	300,000	1,207	선매입 약정 이행
인천시 원창동 물류센터 (B-1,2)	인천 서구	저온	54,812	에이치2 인천북항물류	웨스트사이드 로지스틱스 (SGC E&C)	158,691	957	채무인수
인천시 원창동 물류센터 (B-3)	인천 서구	저온	28,310	우성도시개발	웨스트사이드 로지스틱스 (SGC E&C)	94,763	1,107	채무인수
성광로지스틱스 물류센터	경기 김포	상온	29,999	DWS자산운용	페블스톤자산운용	83,500	920	

출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

동부권과 북부권은 거래량이 크게 감소하였으며, NPL 성격의 거래가 다수 포착되었다. 동부권은 2022년부터 2023년까지 약 3조 원 규모의 거래를 유지했으나, 2024년에는 총 1.3조 원으로 감소했다. 거래 건수는 14건으로 전 권역 중 가장 많았지만, 경매 및 공매 비중이 높고 개별 자산의 거래 금액이 타 권역 대비 낮았던 점이 원인으로 분석된다. 동부권의 최고 거래 사례는 이지스자산운용이 헤리티지자산운용으로부터 2,226억 원에 매입한 분당 야탑물류센터로, 기한이익상실로 인해 공매 절차를 거친 자산이다. 이지스자산운용은 해당 자산 일부를 상온 창고로 전환하여 운영할 계획이다. 한편, 정상 거래 중 최대 규모는 ADF자산운용이 매입한 한익스프레스물류센터로, 한익스프레스가 매각 후 재임차하는 방식으로 안정적인 임대 구조를 유지하고 있다.

| 2024년 주요 거래사례 (동부권) |

건물명	주소	용도	연면적 (SQM)	매도자	매수자	거래가격 (백만 원)	평당가격 (만 원)	비고
분당야탑물류센터	경기 성남	저온	70,547	헤리티지자산운용	이지스자산운용	222,613	1,043	NPL성 거래
한익스프레스 남이천 물류센터	경기 이천	복합	77,440	한익스프레스	ADF자산운용	141,100	602	
부필리 물류센터	경기 이천	상온	75,710	씨유로지스	페트라빌자산운용	132,000	576	NPL성 거래
푸드누리 이천공유물류 플랫폼	경기 이천	복합	43,210	푸드누리	코람코자산운용	90,800	695	NPL성 거래
신근리 물류센터	경기 여주	상온	46,169	피앤케이 파트너스개발	캡스톤자산운용	80,400	576	
로지포트 이천물류센터	경기 이천	상온	43,405	DWS자산운용	켄달스퀘어리츠운용	76,400	582	
고백리 물류센터	경기 이천	상온	33,073	성곡물류	코람코자산운용	49,000	490	

출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

북부권은 2023년 일시적으로 거래량이 증가했으나, 2024년에는 다시 감소세로 전환되었다. 해당 권역 내 거래된 자산 대부분이 건설사의 채무 이행 또는 선매입 계약 이행에 따른 사례로, 실질적인 시장 거래 규모를 판단하기에는 한계가 있다.

| 2024년 주요 거래 사례 (북부권) |

건물명	주소	용도	연면적 (SQM)	매도자	매수자	거래가격 (백만 원)	평당가격 (만 원)	비고
오뚜기물류서비스 남양주안전물류센터	경기 남양주	복합	52,152	금오유통	스타로드자산운용	149,100	945	선매입 약정 이행
별내ONE물류창고	경기 남양주	상온	48,595	옳은생각	화성산업	108,227	736	NPL성 거래

출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

중부권의 경우, 2024년 기준 거래 사례가 발생하지 않았다. 이는 해당 권역 내 물류센터 개발 부지가 거의 전무한 데다, 신규 개발보다는 노후 창고를 활용한 Value-Add 전략이 보다 현실적인 대안으로 평가되고 있기 때문이다. 현재 시장에서는 안정적인 임대 수익을 창출하는 코어 자산에 대한 선호가 높아지는 추세로, 개발 리스크가 동반되는 중부권 투자에 대해서는 보수적인 접근이 지속될 가능성이 크다.

3-3. 2025 물류센터 투자 전망

2024년, NPL 성격의 거래를 제외하면 대부분의 거래는 안정적인 임차 구조를 갖춘 코어 자산 중심으로 이뤄졌다. 2025년 1분기 기준으로도, 거래가 완료되었거나 예정된 자산 대부분은 주요 임차인이 마스터리스 형태로 임대하고 있는 것이 공통적인 특징이다. 금리는 점진적으로 하락세를 보이고 있으나, 공사비는 여전히 높은 수준을 유지하고 있어, 안정적인 수익을 추구하는 투자자들의 선호가 코어 자산으로 집중되는 양상을 보이고 있다. 한편, 높은 수익률을 기대하며 부실 자산에 대한 매수 시도도 일부 나타났으나, 실거래는 제한적으로 진행되었다. 이는 여전히 높은 공사비와 고금리 환경으로 인해 NPL 성격 자산의 평당 거래 가격이 충분히 조정되지 않았기 때문으로 분석된다. 2025년 1분기 거래 금액은 전년 동기 대비 증가했으나, 거래 건수는 전년 대비 1건 증가에 그쳐, 거래 활황으로 보기는 어렵다. 이에 따라 2025년 역시 코어 자산 중심의 거래 기조가 지속될 것으로 예상되며, 일부 자금력이 있는 해외 투자자를 중심으로 NPL 성격 자산을 매입하여 수익성을 높이는 전략도 병행될 전망이다.

| 거래 예정 물류센터 현황 |

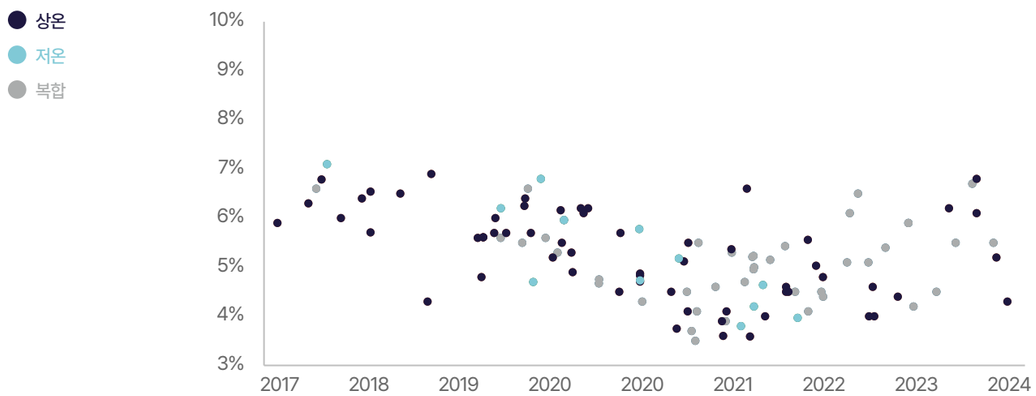
건물명	권역	주소	연면적 (SQM)	준공연도	용도	매도자	거래현황
곤지암 DC	동부권	경기 광주	63,660	2015	상온	미래에셋자산운용	우협선정완료
여주 로지스포인트 물류센터	동부권	경기 여주	130,990	2023	복합	포스코E&C	
인천 남동국가산업단지 물류센터	서부권	인천 남동	82,483	2023	복합	캡스톤자산운용	
죽산 물류센터	남부권	경기 안성	19,402	2017	저온	엠플러스자산운용	
김포한강신도시 물류센터	서부권	경기 김포	165,104	2024	복합	한산씨티개발	
휠라 물류센터	동부권	경기 이천	49,616	2018	상온	켄달스퀘어리츠운용	우협선정완료
청라로지스틱스센터	서부권	인천 서구	430,253	2022	복합	브룩필드자산운용	
영종 아레나스	서부권	인천 중구	186,038	2021	상온	이지스자산운용	
로지포트 서안성	남부권	경기 안성	39,290	2024	복합	라살자산운용	
안성 물류센터	남부권	경기 안성	54,323	2024	복합	HDC아이앤콘스	

출처 언론보도, Cushman & Wakefield Research

3-4. 캡레이트 추이

2024년 국내 물류센터 시장은 금리 인상과 공급 증가의 영향으로 캡레이트가 5% 중반에서 6% 초반 수준까지 상승하며, 2023년 평균 대비 약 30~50bp 확대되었다. 기준금리 인하 지연과 함께 대출 금리가 높은 수준을 유지하면서, NPL성 거래가 자산 가격에 영향을 끼쳤기 때문이다. 2024년 중반까지 대출 환경의 개선이 더딘 상황에서 캡레이트의 상승 압력은 지속되었다. 2025년 이후 대출 금리 및 장기 국채 수익률의 점진적 하락이 예상되는데다 공급 둔화와 맞물려 물류센터의 캡레이트는 점진적으로 하락할 것으로 예상된다.

캡레이트 추이



출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

Chapter 4.
임대시장

2024년 수도권 물류센터의 상온 임대료는 소폭 상승, 저온은 공급 과잉으로 일부 하락세를 보였다. 상온 공실률은 약 17%, 저온은 약 40%로 구조적 수급 불균형이 지속되고 있다. 공실 해소는 스펙 우수 자산과 대형 임대면적 중심으로 진행 중이며, 신규 공급 둔화와 함께 2025년부터는 점진적 개선이 예상된다.

4-1. 임대료 추이

2024년 수도권 물류센터의 명목 임대료 조사 결과, 상온 물류센터는 평당 32,100원, 저온 물류센터는 평당 59,800원으로 집계되었다. 상온 물류센터의 경우, 신규 공급이 집중된 지역을 중심으로 2023년 대비 명목 임대료가 소폭 상승한 반면, 저온 물류센터는 지속되는 공급과잉으로 인해 장기 공실 자산이 누적되면서, 이를 해소하기 위한 임대 마케팅 전략의 일환으로 일부 명목 임대료가 하향 조정된 것으로 분석된다.

권역별로 살펴보면, 동부권의 상온 물류센터는 2023년 하반기 대비 평균 임대료가 소폭 상승한 것으로 나타났으며, 저온 물류센터 역시 수도권 내 다섯 개 권역 중 가장 낮은 하락률을 기록했다.

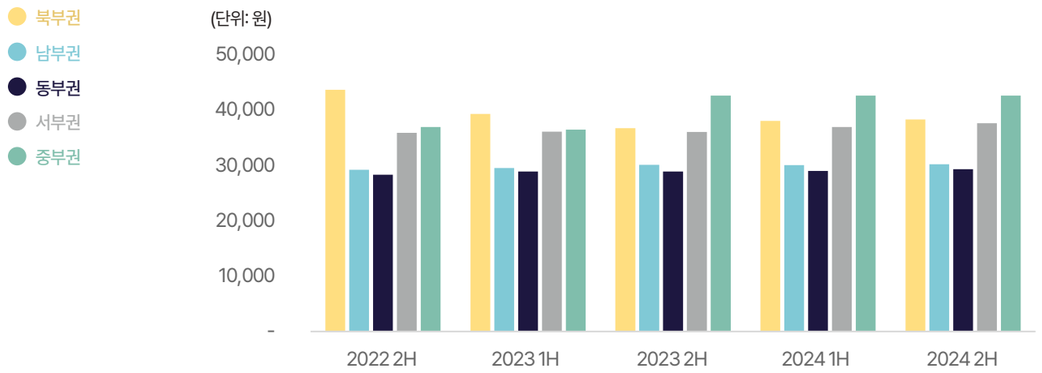
남부권의 경우, 상온 물류센터는 소폭의 임대료 상승세를 보였지만, 저온 물류센터는 하락세를 나타냈다.

북부권과 서부권은 상온 임대료가 평균 대비 상대적으로 큰 폭으로 상승했다. 이는 두 권역 모두 2024년 대형 신규 물류센터가 공급되며 명목 임대료 상승에 영향을 준 것으로 해석된다. 반면, 저온 물류센터 임대료의 경우 서부권은 약 1% 수준의 경미한 하락세를 보인 반면, 북부권은 보다 큰 폭의 하락세를 기록했다.

서부권에서는 쿠팡을 중심으로 이커머스 업체들이 인천 지역 내 저온 물류센터 면적을 대거 흡수하며 공실을 일부 해소한 반면, 북부권은 해소되지 못한 저온 및 복합센터 재고가 잔존하고 있어 임대료 하락이 불가피했던 것으로 분석된다.

2024년 신규 공급이 없었던 중부권은 상온 및 저온 물류센터 모두 2023년과 유사한 수준의 명목 임대료를 유지하고 있다.

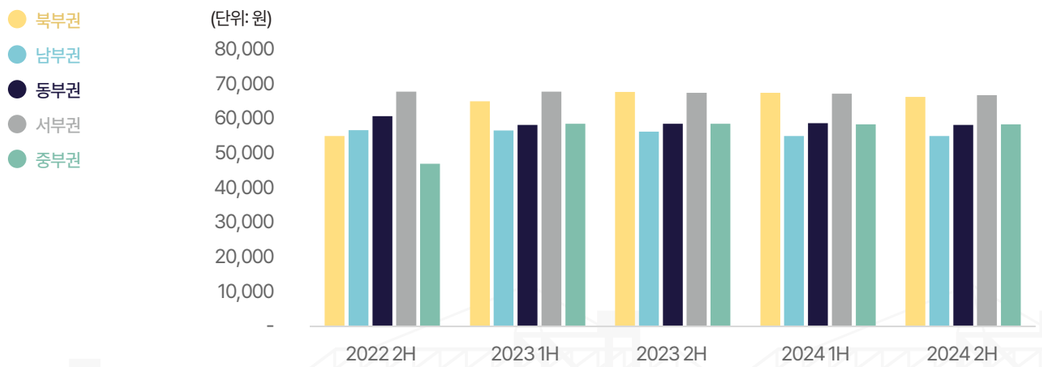
상온 물류센터 평당 임대료 추이



출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

저온 물류센터 평당 임대료 추이



출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

* Note. 준공 완료된 연면적 16,500m² 이상 물류센터 (2024. 12 기준)

4-2. 공실률 현황

2024년 하반기 기준, 수도권 내 1만 평 이상 물류센터(2024년 신규 자산 제외) 분석 결과 상온센터 공실률은 17.2%, 저온센터는 39.8%로 매우 높은 수준을 기록했다. 신규 대형 자산이 다수 공급된 점을 감안하면 실제 공실률은 더 높을 것으로 보인다. 특히 저온 물류센터는 구조와 수요 간의 불일치가 공실 확대의 주된 원인으로 지적된다. 팬데믹 이후 급격히 공급된 물량은 도크 부족, 좁은 램프, 냉동 위주의 수직 설계 등 비효율적 구조가 많았으며, 이는 냉장 중심의 신속 출고 수요와 맞지 않아 임차 선호도가 낮다. 그 결과, 실수요는 증가하는 반면 실사용에 적합하지 않은 자산이 시장에 잔존하며, 구조적 수급 불균형이 지속되고 있다.

공실 해소 속도를 좌우한 주요 요인을 분석한 결과, 임대가 빠르게 완료된 물류센터는 장기 공실 자산에 비해 층별 임대면적이 평균적으로 더 넓은 것으로 나타났다. 임대 완료 자산의 기준층 평균 임대면적은 약 4,700평으로, 공실 자산보다 약 15% 크며, 특히 최근 준공된 자산의 경우 기준층 면적이 평균 7,400평에 달했다. 반면, 공실이 지속되고 있는 자산은 기준층 면적이 3,000평 미만인 경우가 대부분이었다. 구조 측면에서도 전층 접안이 가능하도록 설계된 자산이 대부분이었으며, 서부권을 제외한 지역에서는 경사지를 활용한 자연 토목 램프 방식이 적용되어 입출고 효율성이 높았다.

임차 구조는 3PL과 이커머스 기업이 전체 면적을 사용하는 마스터리스 형태가 주를 이루었으며, 멀티테넌트 구성의 경우에도 대형 유통업체가 대부분의 면적을 차지하고 있었다. 또한, 입지적 측면에서는 고속도로 접근성이 뛰어난 자산일수록 빠르게 임대가 이루어졌으며, 대부분 인접 IC와의 거리가 10km 이내, 차량 이동 기준 10분 이내에 위치해 있었다. 특히 이커머스 및 F&B 업종은 IC 5km 이내에 위치한 자산을 선호하는 경향이 뚜렷하게 나타났다. 이러한 요소들은 향후 물류센터 설계와 입지 선정 전략에 있어 중요한 참고 요소로 작용할 수 있다.

| 공실 해소 완료된 물류센터 특성 현황 |

건물명	권역	연면적 (평)	준공연도	용도	기준층 면적 (평)	접안 여부	램프형태	임차 형태	임차사	인근IC 접근성
A 물류센터	서부권	10만평 이상~	2022	복합	12,000	전층접안	회전 램프	멀티테넌트	이커머스	4.4km, 10분
B 물류센터	남부권	10만평 이상~	2024	상온	15,000	전층접안	토목 램프	멀티테넌트	3PL, 제조 등	9.6km, 9분
C 물류센터	서부권	9만평 이상~ 10만평 미만	2023	복합	8,000	전층접안	회전 램프	마스터리스	이커머스	5.8km, 11분
D 물류센터	서부권	4만평 이상~ 5만평 미만	2024	복합	2,500	전층접안	회전 램프	마스터리스	3PL	11km, 15분
E 물류센터	서부권	3만평 이상~ 4만평 미만	2023	복합	5,000	전층접안	회전 램프	멀티테넌트	3PL, 이커머스 등	4.8km, 12분
F 물류센터	동부권	2만평 이상~ 3만평 미만	2023	상온	5,000	전층접안	토목 램프	마스터리스	제조	5.8km, 11분
G 물류센터	북부권	1만평 이상~ 2만평 미만	2023	복합	3,500	전층접안	토목 램프	마스터리스	F&B	5.5km, 17분
H 물류센터	남부권	1만평 이상~ 2만평 미만	2024	복합	3,500	전층접안	토목 램프	마스터리스	이커머스	5.5km, 17분
I 물류센터	남부권	1만평 이상~ 2만평 미만	2024	복합	3,000	전층접안	토목 램프	멀티테넌트	3PL	1.4km, 2분
J 물류센터	동부권	1만평 이상~ 2만평 미만	2023	상온	3,000	전층접안	토목 램프	마스터리스	3PL	3.4km, 9분

출처 RCA, Cushman & Wakefield Research

4-3. 2025 물류센터 임대시장 전망

2025년부터는 수도권 내 신규 공급량이 본격적으로 감소함에 따라, 공실률 또한 점차 해소될 것으로 전망된다. 스펙이 우수한 기존 자산의 경우, 제한된 재고로 인해 기존 임차인들의 재계약 가능성이 높아지고 있으며, 이로 인해 재계약 시 임대료 상승 여지도 존재한다. 2023년 하반기부터 약 6분기 동안 정체 상태를 보였던 명목 임대료 또한 일정 수준 이상 상승할 가능성이 있다. 특히 서울 인접 지역인 서부권은 2024년 하반기 공급된 김포한강신도시물류센터, 메가와이즈 청라, 도화물류센터 등 대형 자산들의 임대 계약이 대부분 완료되었거나 세부 조율 단계에 있어, 공실률 하락을 선도할 것으로 기대된다. 단, 저온 물류센터는 수요자가 원하는 사양과 시장에 공급된 시설 간의 스펙 차이로 인해 공실 해소 속도는 상온에 비해 상대적으로 완만할 것으로 보인다.

CUSHMAN & WAKEFIELD

THE AUTHORS

김수경 부장

Head of Research
010 7153 0867
suki.kim@cushwake.com

권소연 대리

Assistant Research Manager
010 3407 4060
chloe.kwon@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

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.