

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
1.5T Total Volume (KRW)	▼	▲
8 Total Properties Sold	▼	▲
0.5M New Supply Area (SQM)	▼	▼

(Properties with a GFA exceeding 16,500 sqm)

ECONOMIC INDICATORS

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

Source: 통계청, 한국은행

SUPPLY

2025년 상반기 수도권에 공급된 신규 물류센터 면적은 약 53만 sqm로, 전년 동기 및 전년 하반기 대비 약 73% 감소하였다. 착공 지연 및 공기 연장 등의 영향으로 당초 예상치였던 약 120만 sqm에서 절반 이상 줄어든 수치다. 공급 건수는 총 9건으로, 권역별로는 동부권 3건, 서부권 1건, 남부권 3건, 북부권 2건이었으며, 신규 착공 또한 8건에 불과해 향후 프로젝트 일정 지연 시 공급은 더욱 감소할 전망이다. 남부권에는 2만 평 이상 대형 물류센터의 공급이 집중되었으며, 주요 공급 사례로는 일죽 방초지구 물류센터(130,399 sqm), 안성가유 물류센터(96,027 sqm) 등이 있다. 수도권에서 유일하게 공급량이 증가한 북부권에서는 케이로지스 고양 (53,352 sqm)과 양주북합물류센터(44,017 sqm)가 공급되었다.

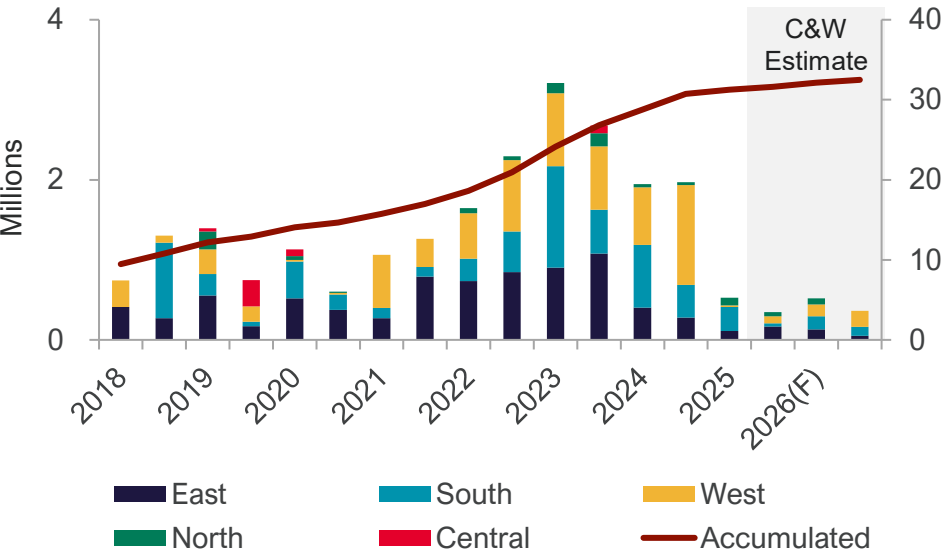
TRANSACTIONS

2025년 상반기 수도권 물류센터 거래량은 약 1.5조 원으로, 전기 대비 36%, 전년 동기 대비 45% 감소하였다. 다수의 자산이 매각 추진 중에 있으나, 매수매도자 간 가격 눈높이 차로 실거래가 제한적인 상황이다. 다만 임차 수익이 안정적인 코어 자산의 선호가 높아지며 실제 거래 대부분이 이커머스, 3PL, 제조업체가 장기 임차한 자산에 집중되었다. ADF자산운용이 선매입 약정한 어연리 물류센터 역시 제조업체의 책임 임차가 이뤄진 사례다. 외국계 투자사의 비중은 전기에 이어 확대세를 보였다. 실수요자 매입을 제외한 거래 전체에 외국계 투자사가 직간접적으로 참여했으며, 주요 거래로는 코람코자산신탁과 GIC가 조인트 벤처를 통해 인수한 항동드림 물류센터(약 2,300억 원), KKR이 설립한 크리에이트자산운용의 미양면 물류센터 A·B동 인수(약 1,210억 원)가 있다.

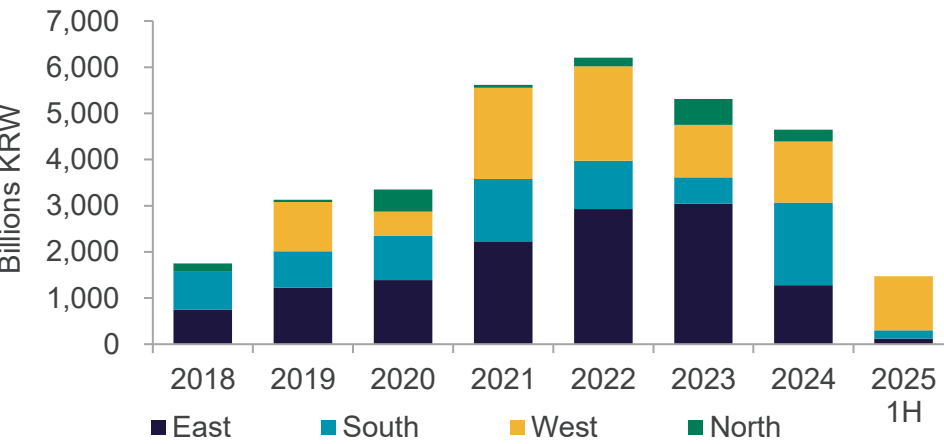
OUTLOOK

2025년 상반기 거래는 부진했으나, 평당 거래가가 조정되며 거래 가능 수준에 근접함에 따라 향후 거래량은 점진적 회복이 기대된다. 다만, 이는 상온 또는 상온 비중이 높은 복합 물류센터에 한정된 흐름으로, 코어 자산 선호 기조가 강해지며 저온 자산의 높은 공실률은 매각 제약 요인으로 작용하고 있다. 실제로 당기 상온 공실률은 전기 대비 0.3 pp 하락한 반면, 저온은 1.9 pp 상승하며 격차가 확대 되고 있다. 공급 측면에서는 신규 인허가 건수가 전기 대비 절반 이상 감소 하면서 공급 절벽이 지속되고 있다. 이에 따라 상온 물류 센터의 공실률은 추가 하락할 가능성이 높으며 우량 자산을 중심으로 임대료 상승 여력도 존재한다. 한편, 금리와 공사비가 안정세에 접어들며 외국계 투자사가 직접 개발 프로젝트에 투자하는 사례도 늘어나고 있어 외국계 자본의 영향력은 확대될 전망이다.

LARGE-SCALE SUPPLY BY SUBMARKET (SQM)



TRANSACTION VOLUME BY SUBMARKET



Source: 국토교통부, Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield

KEY SALES TRANSACTIONS 1H 2025

PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	BUYER	SELLER	TOTAL SQM	PRICE (Mn. KRW)	PRICE / UNIT (10K KRW/3.3㎡)	Type
그린웨이브 시화	경기 시흥	서부권	JB자산운용	주식회사시화로드	235,627	475,000	666	복합
에스앤케이 복합물류센터	인천 서구	서부권	브룩필드자산운용	에스앤케이로지스틱스	148,238	245,037	546	복합
인천항동 드림물류센터	인천 중구	서부권	코람코자산신탁	드림레미콘	133,310	230,000	570	복합
메가와이즈청라	인천 서구	서부권	LX판토스	보미건설	142,853	225,000	521	상온
안성 미양면 물류센터 A,B동	경기 안성	남부권	크리에이트자산운용	선우로지스/선우씨앤디	69,100	121,000	579	상온
이천 회억리 물류센터	경기 이천	동부권	이지스자산운용	지에프로지스	44,730	80,000	591	복합
삼성로지스 물류창고	경기 안성	남부권	큐브인더스트리얼자산운용	교보자산신탁	34,216	53,800	520	상온
용인한미물류센터	경기 용인	동부권	엠글로벌	마스턴투자운용	24,791	43,000	573	상온

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS 1H 2025

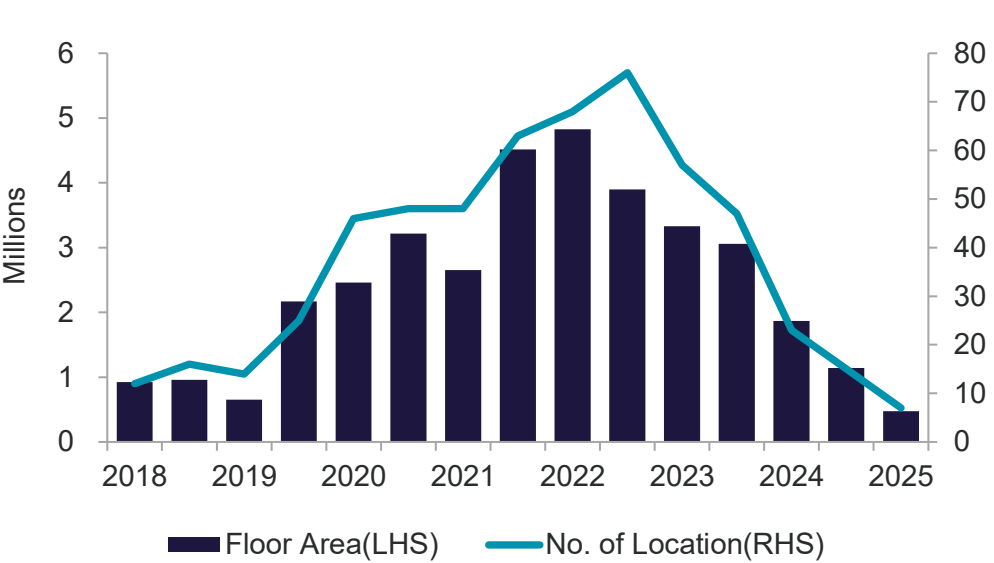
PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	COMPLETION	SQM	TYPE
일죽 방초지구 물류센터	경기 안성	남부권	2025Q2	130,399	상온
안성가유 물류센터	경기 안성	남부권	2025Q1	96,027	상온
청북읍 후사리 물류센터	경기 평택	남부권	2025Q2	71,870	복합
케이로지스 고양	경기 고양	북부권	2025Q2	53,352	복합
GST 동곤지암 물류센터	경기 여주	동부권	2025Q2	50,232	복합
양주복합물류센터	경기 양주	북부권	2025Q1	44,017	복합
여주 삼군리 물류센터	경기 여주	동부권	2025Q2	43,392	복합
인천항 아암 스마트물류센터	인천 연수구	서부권	2025Q2	19,085	상온
광주 목동 물류센터	경기 광주	동부권	2025Q2	17,844	복합

KEY PROJECTS PLANNED 2H 2025

PROPERTY	LOCATION	SUBMARKET	COMPLETION	SQM	TYPE
시흥 정왕동 물류센터	경기 시흥	서부권	2025Q4	86,805	복합
여주 신해리 물류센터	경기 여주	동부권	2025Q3	52,881	복합
YES24 스마트풀필먼트센터	경기 파주	북부권	2025Q4	52,451	상온
교원라이프 물류센터	경기 여주	동부권	2025Q4	49,292	상온
설성면 행죽리 창고시설	경기 이천	동부권	2025Q3	41,149	상온
안성 CDC 물류센터 신축공사	경기 안성	남부권	2025Q4	39,770	복합
이천시 장천리 GNR 물류센터	경기 이천	동부권	2025Q4	36,260	복합

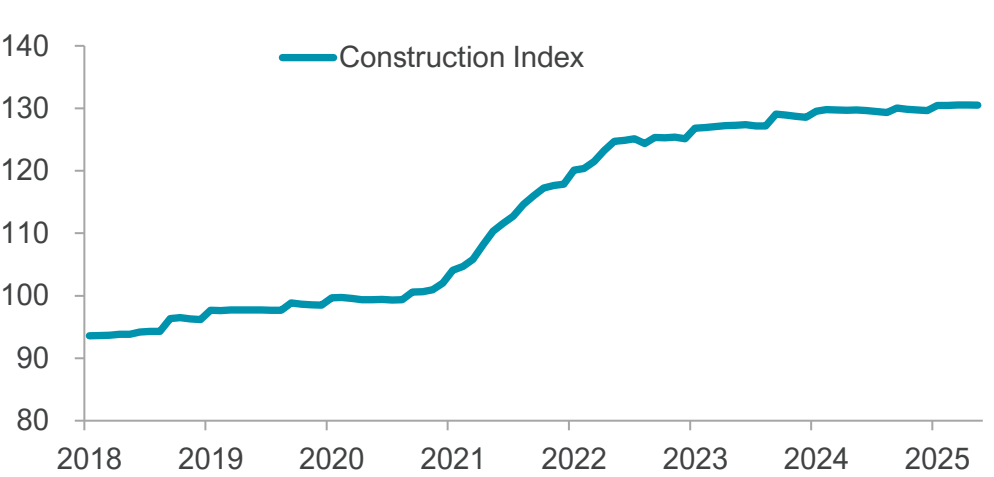
*All data is based on logistics center construction permits.

CONSTRUCTION PERMITS VOLUME (SQM)



Source: 국토교통부

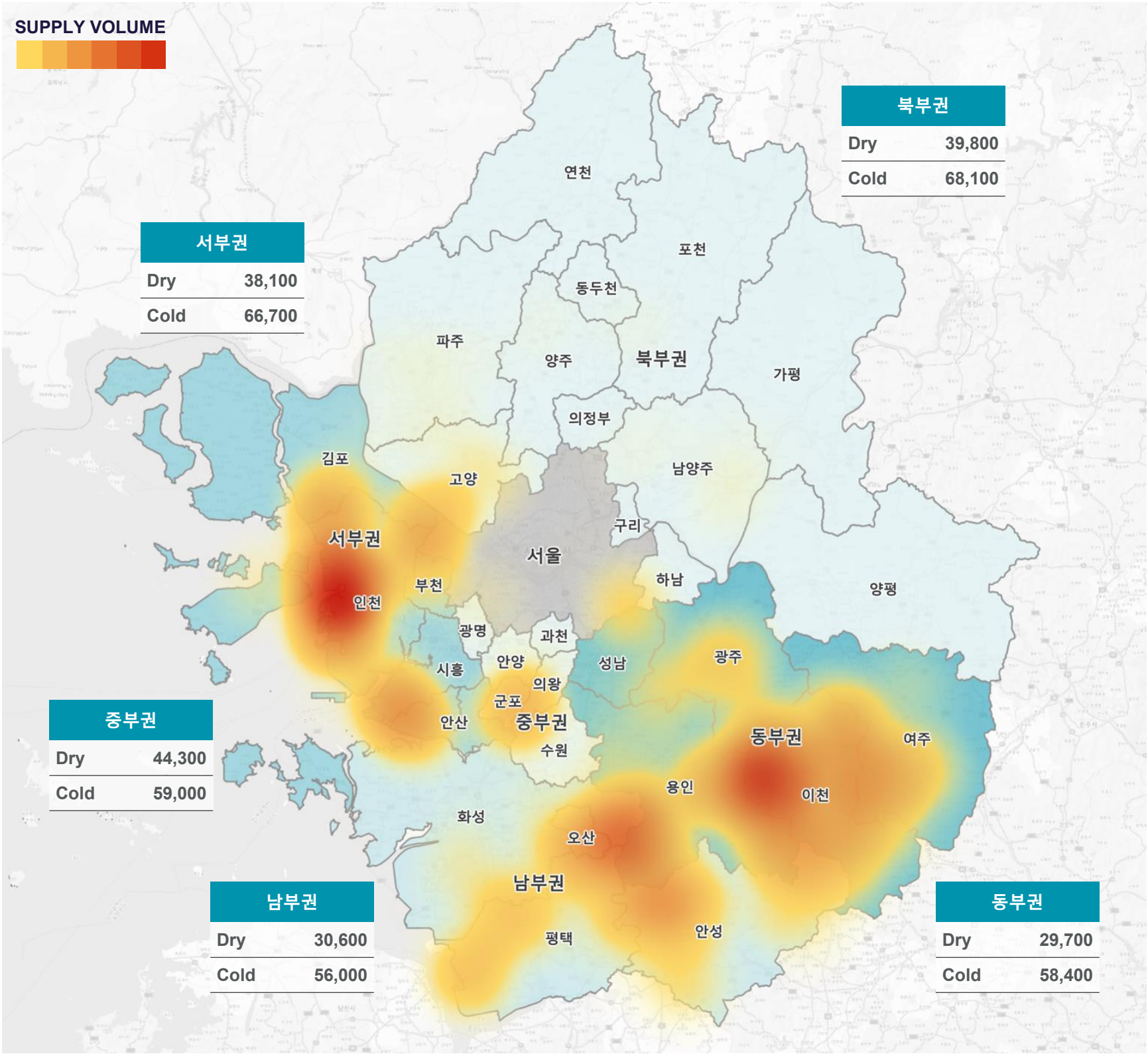
KOREA CONSTRUCTION COST INDEX



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 BY SUBMARKET



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.

©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.