

MARKET REAL REPORT

2025 2H

 **RSQUARE**

LOGISTICS

1 임대차 시장

2 투자 시장

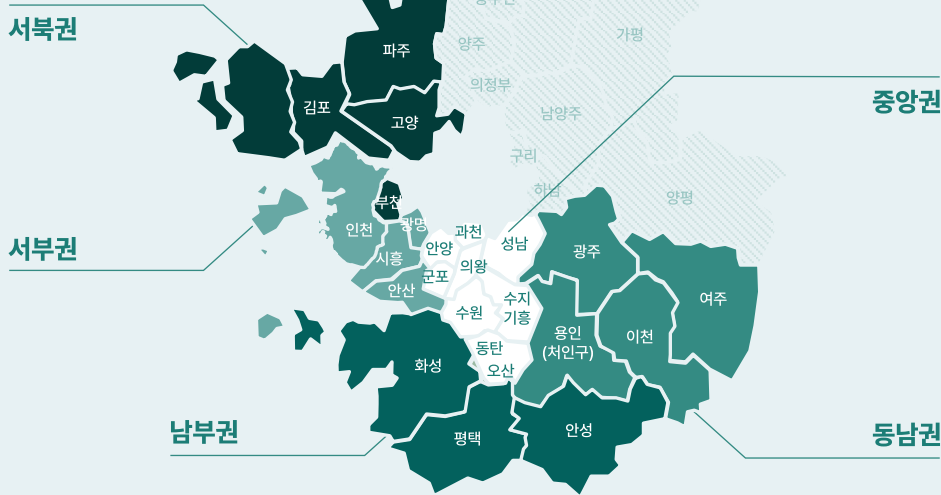
수도권 물류센터 임대차 시장

공급 현황 및 추이

물류센터 수급 동향

'25.2H
수도권
물류센터 시장
SNAPSHOT

1 임대차 시장



		신규공급 평	공실률 상온	공실률 저온	임대료 상온	임대료 저온	거래규모 억원
동남권	'25. 2H	51,880	9.5%	25.1%	3.0만원	5.7만원	8,143
	증감폭 전기대비	+ 19,525	- 5.6%p	+ 2.5%p	-	- 0.2만원	+ 5,893억원
서북권	'25. 2H	20,156	27.0%	62.1%	4.2만원	6.8만원	3,695
	증감폭 전기대비	+ 4,017	- 3.3%p	- 9.7%p	- 0.1만원	- 0.3만원	+ 3,695억원
남부권	'25. 2H	69,413	14.6%	33.9%	3.0만원	5.7만원	3,700
	증감폭 전기대비	- 23,072	+ 2.5%p	- 4.1%p	-	-	+ 1,767억원
서부권	'25. 2H	40,196	16.5%	45.5%	3.8만원	6.7만원	15,928
	증감폭 전기대비	- 34,423	- 1.2%p	- 17.8%p	- 0.1만원	- 0.2만원	+ 4,178억원
중앙권	'25. 2H	-	4.7%	36.6%	3.3만원	6.2만원	-
	증감폭 전기대비	-	- 4.5%p	+19.0%p	- 0.2만원	+ 0.1만원	-

공급시장

권역별 누적 공급
추이

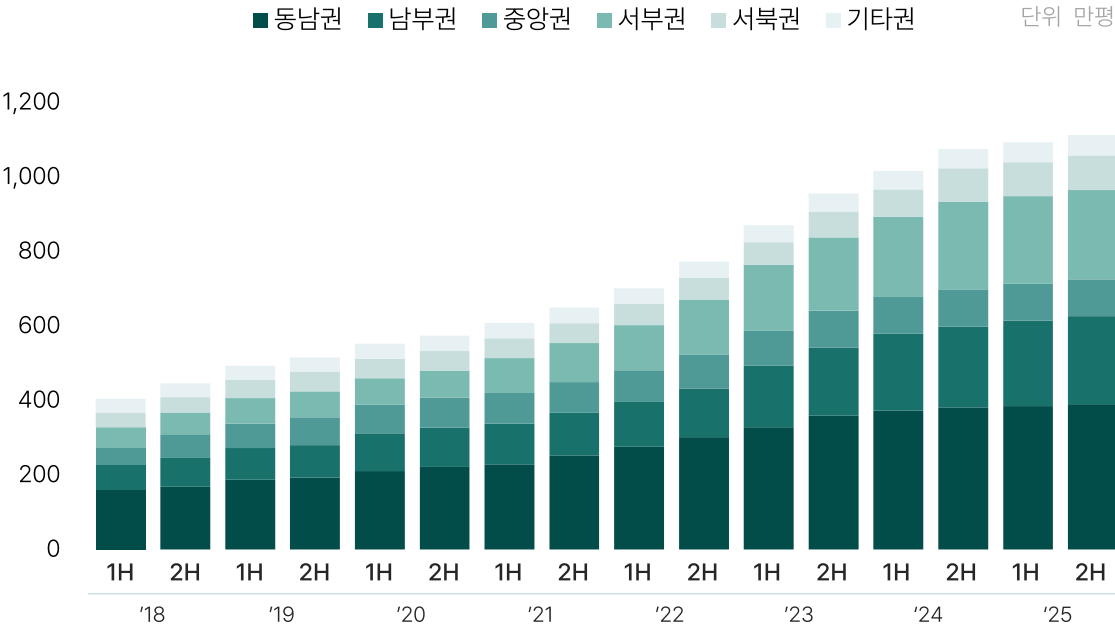
CHECK 1

수도권 물류센터
신규 공급 둔화
지속 전망

수도권 권역별
물류센터 누적 공급
추이

2022~2023년 정점을 기록했던 수도권 물류센터 신규 공급은 2024년을 거치며 뚜렷한 공급 둔화 추세로 전환하였다. 2025년 하반기 신규 공급 면적은 전기 대비 1.7% 상승한 것으로 집계되었으며, 이는 상반기 상승률인 1.5%와 유사한 수준을 유지한 것이다. 공급이 집중되었던 과거 시기와 비교하면 공급 상승폭은 매우 낮은 수준에 불과하다.

이러한 공급 감소는 시장 불확실성 증대와 공사비 상승 등 개발환경 악화에 따른 신규 인허가 및 착공 물량의 급감에 기인한 것으로 보인다. 특히 경기도 물류창고 표준 허가 기준 조례 개정 등 정책적 규제가 강화됨에 따라 신규 개발 여건은 단기간 내 해소되기 어려울 것으로 예상된다. 이에 따라, 현재 공사가 진행중인 대형 자산들의 공급이 마무리된 이후에는 추가적으로 공급이 감소할 가능성이 높다고 판단된다.



2025 2H 권역별 신규 공급량 (평)

증감면적 (전기 누적 공급 대비,%)	
동남권	+51,880 (+1.3%)
남부권	+69,413 (+2.9%)
중앙권	-
서부권	+40,196 (+ 1.7%)
서북권	+20,156 (+2.2%)
기타권	+8,652 (+1.6%)
수도권 전체	+190,297 (+1.7%)

공급시장

권역별 신규 공급
추이

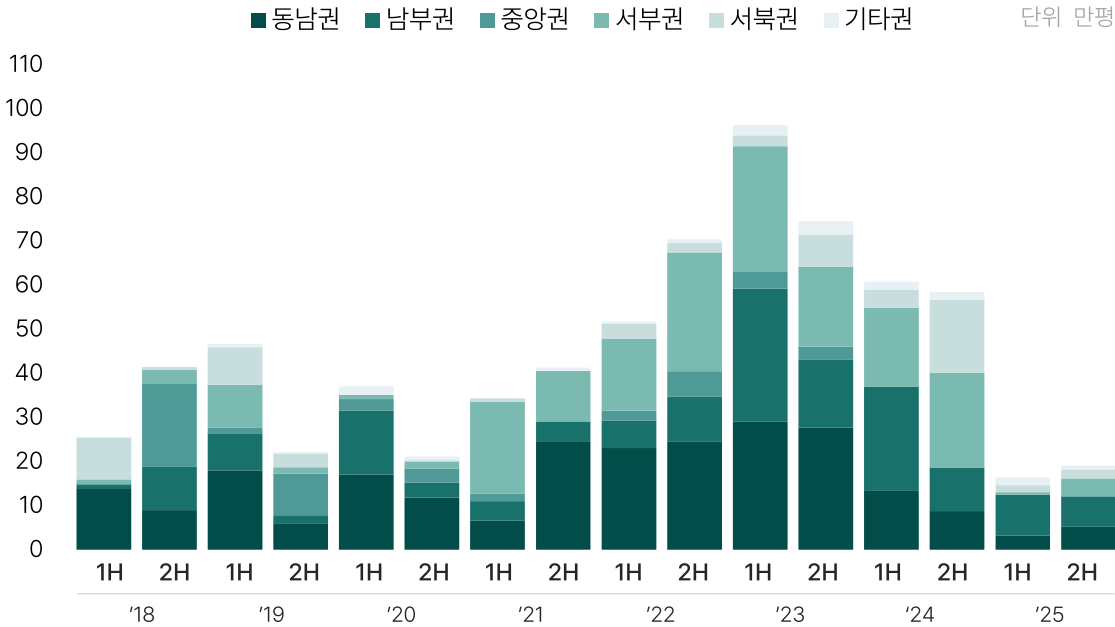
CHECK 1

수도권 전 권역
신규 공급 둔화
지속

2025년 하반기 수도권 신규 공급량은 전년 동기 대비 67% 감소한 19만 평 수준에 그치며, 연간 약 35만 평의 공급이 이루어졌다. 이는 최근 8년 내 최저 수준을 기록한 것이며, 지난 2024년(119만 평) 대비 약 70% 감소한 수준이다.

권역별로 보았을 때에도 전 지역에서 신규 공급 강도가 전반적으로 완화되었다. 중앙권의 경우 2년 연속 신규 공급이 전무한 것으로 확인되었으며, 서북권·서부권·기타권 역시 연간 5만 평 미만의 미미한 공급만이 이루어졌다. 과거 공급이 집중되었던 동남권과 남부권의 경우에도 각각 연간 16만 평, 8만 평 수준의 공급에 그치며 공급 둔화 추세가 전 권역에서 뚜렷하게 나타났다.

수도권 권역별
물류센터 신규 공급
추이



2025 2H 주요 물류센터 신규 공급 사례

준공시기	물류센터명	용도	권역	세부지역	연면적(평)
25.4Q	로지스 HK 시화	상온	서부권	시흥	26,753
25.4Q	켄달스퀘어 일죽로지스틱스파크 D블럭	상온	남부권	안성	21,430
25.4Q	이퀄베이스 이천 백사	상온	동남권	이천	12,664
25.4Q	안성 CDC 물류센터	복합	남부권	안성	12,243
'25.3Q	로지스포인트 신해리	복합	동남권	여주	15,997
'25.3Q	YES24 스마트폴필먼트센터 물류동	상온	서북권	파주	15,870
'25.3Q	청북읍 어연리 창고시설	상온	남부권	평택	14,499

권역별 동향

수도권 전체

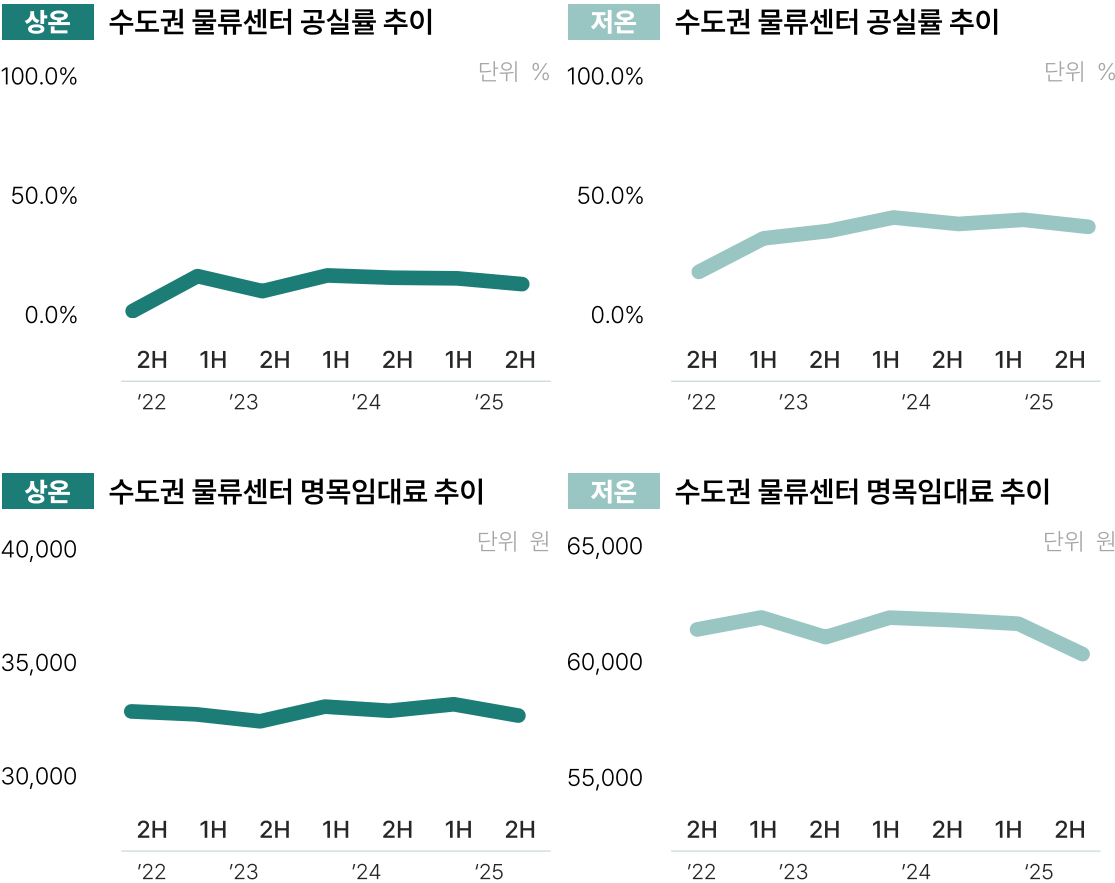
상온·저온 평균 공실률 하락

명목 임대료 소폭 하락

올해 하반기 수도권 물류센터 공실률은 신규 공급의 지속된 둔화로 인해, 상·저온 모두 소폭 감소한 것으로 나타났다. 상온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 2.4%p 하락한 13.3%로 집계되었으며, 저온의 경우 전기 대비 2.9%p 하락한 37.3%로 나타났다. 상온 대비 저온의 공실률 하락 폭이 큰 이유는, 저온 임차 수요가 상온 대비 확대된 것이 아닌, 수급 불균형에 따른 저온 공급감소 심화 및 저온 면적을 상온 면적으로 전환시킨 영향으로 나타났다.

권역 및 면적 유형별로 편차는 존재하나, 수도권 전체적으로 상·저온 모두 명목 임대료가 소폭 하락한 것으로 나타났다. 상온 명목 임대료는 전기 대비 497원 하락한 32,714원을 기록하였다. 저온 명목 임대료의 경우 중앙권과 서부권을 중심으로 하락세가 나타났으며, 전기 대비 1,311원 하락한 60,374원을 기록하였다.

이러한 임대료 하락은 시장 전체의 일반적인 추세라기보다 물류센터 간의 양극화 현상이 심화된 결과로 보인다. 임대 경쟁력이 떨어지는 자산들이 공실 장기화를 해결하기 위해 임대료를 큰 폭으로 낮춘 사례가 발생하면서 전체 평균 수치를 낮춘 것으로 확인되었다.



권역별 동향

1. 동남권

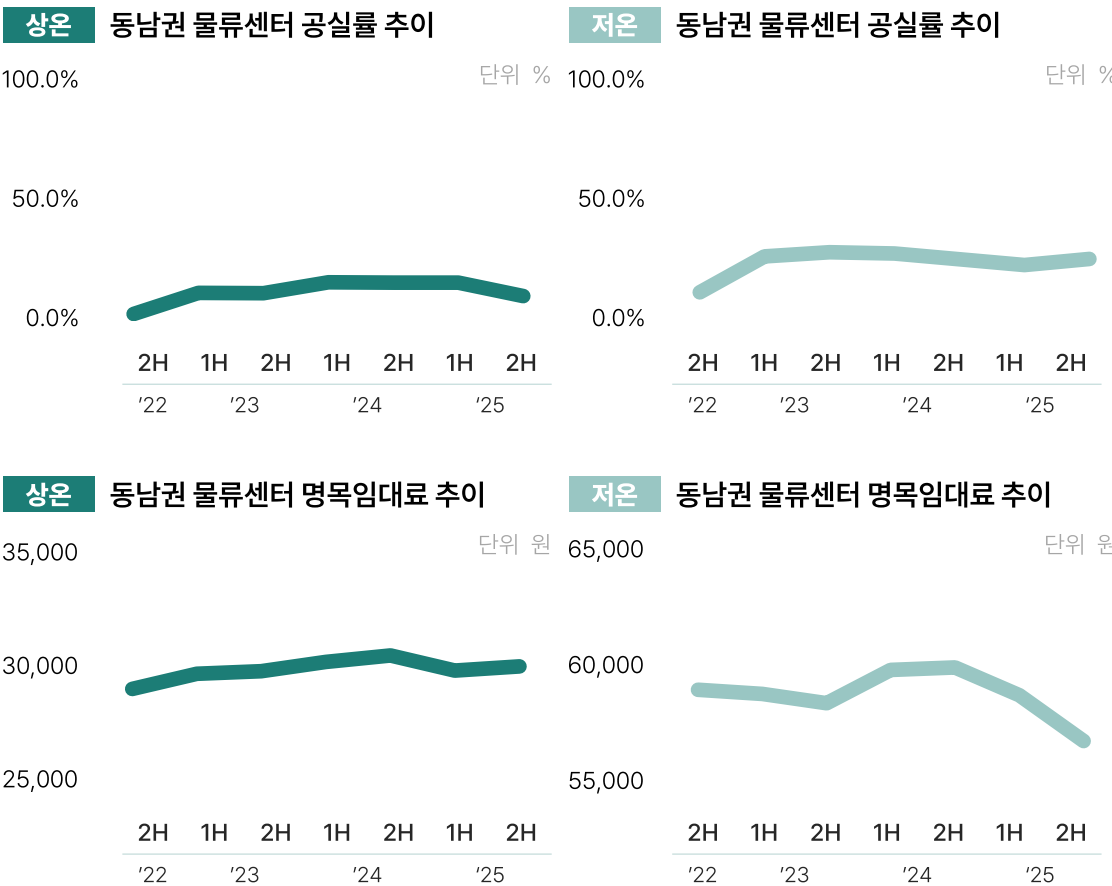
상온 공실률 하락
저온 공실률
소폭 상승

수요 양극화에
따른 명목 임대료
편차 확대

동남권 상온 물류센터의 평균 공실률은 지속적인 공급 감소의 영향으로 전기 대비 5.6%p 하락한 9.5%를 기록하며 유의미한 하락폭을 나타냈다. 여주시 소재 '한강에셋 점봉동 물류센터'(약 37,000평)에 쿠팡이 전체 임차를 완료하였고, '케이클라비스 삼군리 물류센터'에는 한진이 상온 면적 전체(약 1.1만 평)를 임차하며 공실 해소에 기여하였다. 또한 이천시 소재 'LB 이황리 물류센터'의 경우 장기 공실이었던 저온 면적을 상온으로 전환한 후 임차인 유치에 성공하였다.

반면 저온 물류센터의 평균 공실률은 전기 대비 2.5%p 상승한 25.1%를 기록하였다. 이는 신규 공급의 영향보다는 수급 불안정에 따른 일부 임차사의 퇴거가 주요한 원인이 된 것으로 보인다. 실제로 이천시 소재 '퍼시픽 브릭이천물류센터2'와 '키움 이천 안평리 물류센터'에서 팀프레시가 저온 전체 면적을 비우고 퇴거한 것으로 확인되었다.

면적 유형별 수급 불균형이 이어지면서 상온 명목 임대료는 전기 대비 188원 상승한 평당 30,010원을 기록하였으나, 저온 명목 임대료는 1,979원 하락한 평당 56,753원으로 집계되었다. 다만 저온 임대료의 하락은 시장 전반의 현상이라기보다, 일부 노후 소형 자산들이 임차인 유치를 위한 전략적 임대료 인하를 단행한 데 따른 것으로 풀이된다.



권역별 동향

2. 남부권

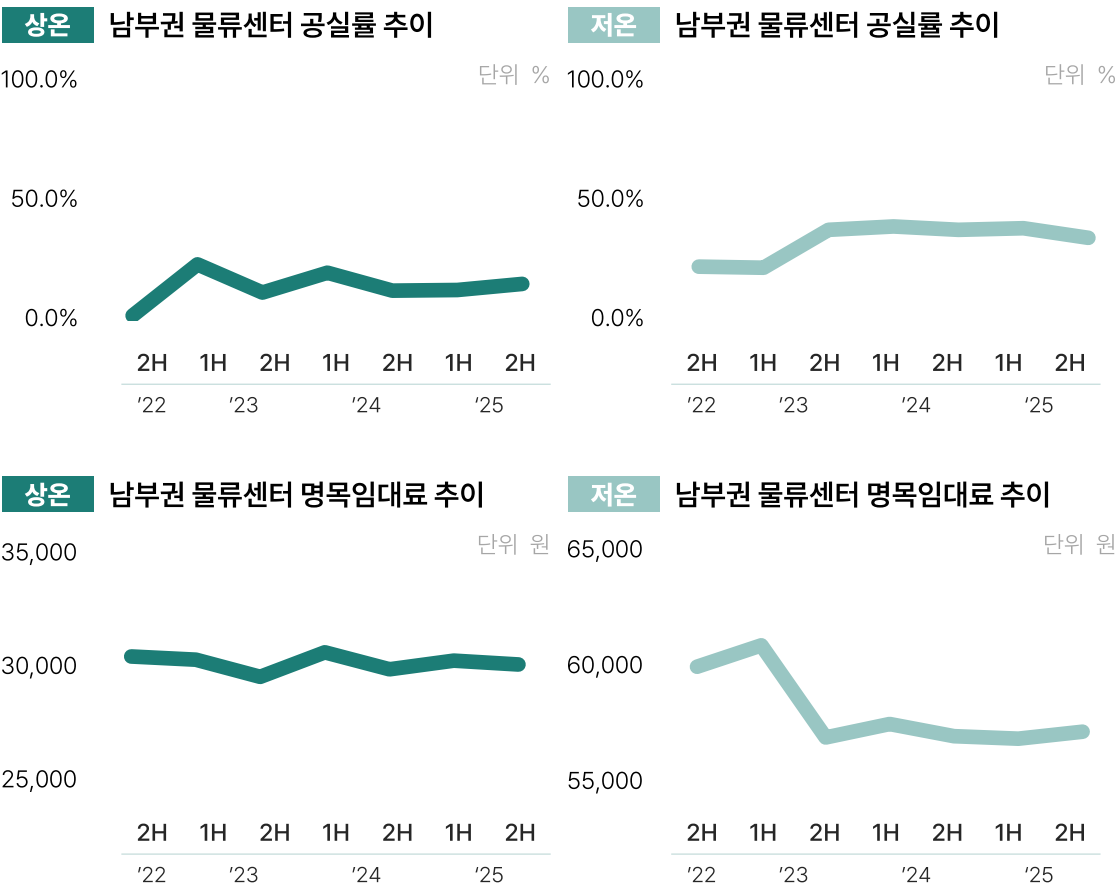
상온 공실률 보합
저온 공실률 하락

명목 임대료
보합세 지속

남부권역 상온 물류센터의 평균 공실률은 전기 대비 2.5%p 상승한 14.6%를 기록하였다. 하반기 주요 임차 사례를 살펴보면, 안성시 소재 '메이플트리 일죽2 물류센터'의 경우 기존 임차인이었던 한익스프레스가 퇴거한 이후 무신사가 전체 면적을 임차하며 공실을 해소하였다. 하지만 평택시 소재 'LX 판토스 평택 물류센터'(약 1.0만 평)와 화성시 소재 'LB 양감면 송산리 물류센터'에서 각각 LX 판토스와 팀프레시가 퇴거하면서 권역 전체 공실률은 소폭 상승하는 결과로 이어졌다.

저온 공실률은 전기 대비 4.1%p 하락한 33.9%를 기록하였다. 안성시 소재 '도우개발 남안성 물류센터'에 물류 대행업체(3PL)인 '제이와이로지스'가 약 4천 평 규모로 입주하며 공실을 해소하였다. 또한 지난해 매각된 '크리에이트자산운용 물류센터 B동'의 저온 전체 면적에 선우씨엔디가 임차를 완료하면서 저온 공실률은 지난 시기보다 하락한 것으로 확인되었다.

명목 임대료는 상온 평당 30,091원, 저온 평당 57,149원으로 전기 대비 비슷한 수준을 나타냈다. 상온의 경우 대다수 자산이 임대료를 유지하거나 소폭 인상하였으나, 일부 자산이 임차인 유치를 위해 전략적으로 임대료를 낮추면서 전체적인 보합세를 이어갔다. 저온의 경우 공실률이 일부 하락하였음에도 여전히 30%대의 높은 수준을 유지하고 있어, 임대료를 쉽게 높이지 못하는 시장 상황이 지속되는 것으로 판단된다.



권역별 동향

3. 서부권

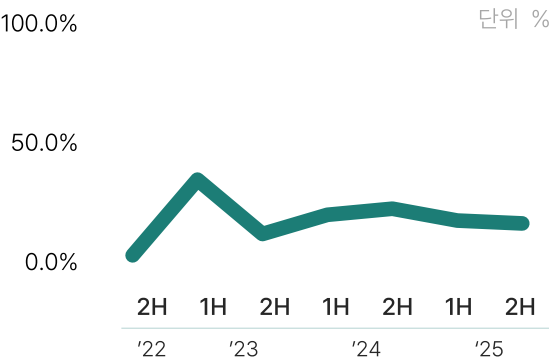
상온공실률 보합세
저온컨버전지속에따른
공실률하락

서부권역 상온 공실률은 임차 수요가 지속되고 있음에도 불구하고, 신규 공급 자산의 영향으로 전기 대비 1.2%p 하락한 16.5%로 집계되었다. 인천 소재 '청라 로지스틱스 센터'에 쿠팡이 약 1만 평 규모를 추가 임차하였고, '아레나스 영종' 물류센터에는 쿠팡과 SF익스프레스가 각각 약 2천 평씩 입주하며 공실 해소에 기여하였다. 하지만 시흥시 소재 '로지스 HK 시화 물류센터'(약 2.6만 평)가 전체 공실 상태로 시장에 공급되면서 상온 공실률은 소폭 하락하는 데 그쳤다.

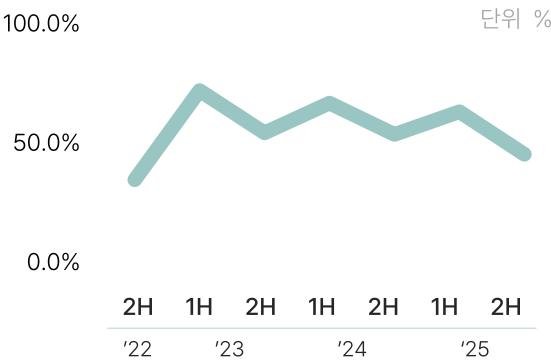
저온 물류센터 평균 공실률은 공급량 감소와 임차 수요의 영향으로 전기 대비 17.8%p 하락한 63.3%를 기록하였다. 인천 소재 'CBRE IM DLC 물류센터'의 저온 면적 공실을 위킵이 일부 해소하였으며, '청라 로지스틱스 센터'는 장기 공실 상태였던 저온 1개 층을 상온으로 전환하며 공실률 하락에 기여하였다.

서부권 상온 명목 임대료는 전기 대비 소폭 하락한 38,269원/평을 기록하였으며, 저온 명목 임대료는 66,928원/평을 기록하였다.

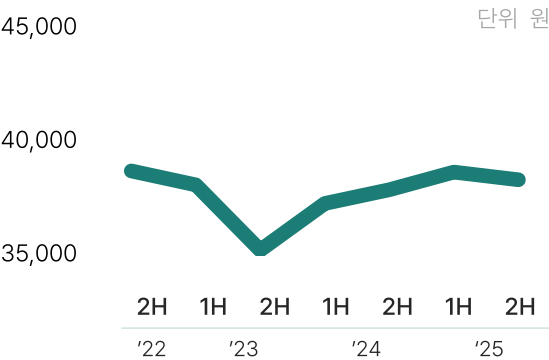
상온 서부권 물류센터 공실률 추이



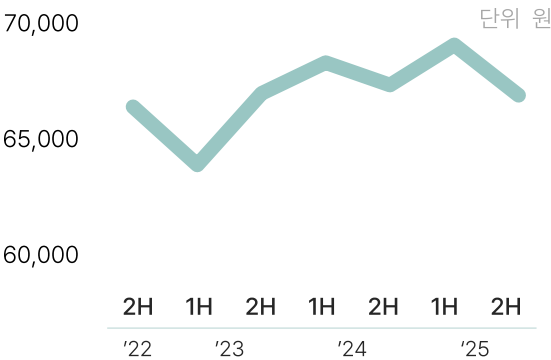
저온 서부권 물류센터 공실률 추이



상온 서부권 물류센터 명목임대료 추이



저온 서부권 물류센터 명목임대료 추이



4. 서북권

수도권내가장높은
공실률지속

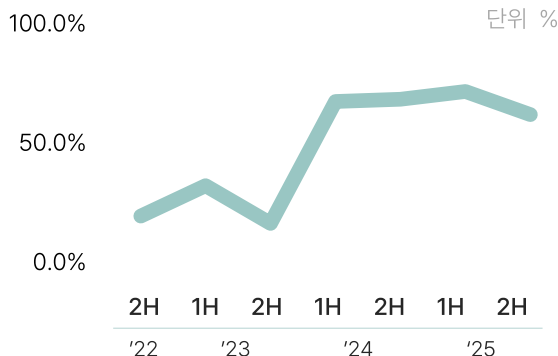
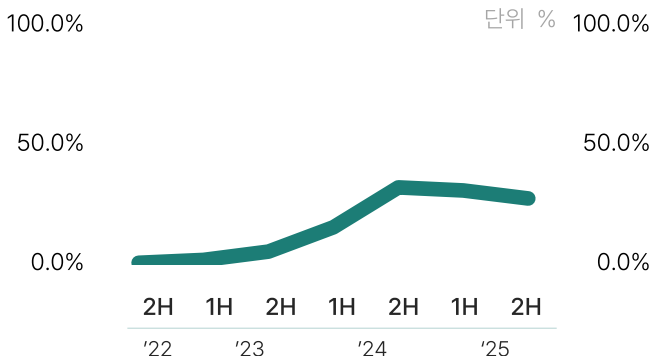
2024년 대구모로 공급된 공실 면적이 꾸준히 감소되고 있으나 안정화에는 다소 시간이 소요될 것으로 보인다. 서북권 상온 공실률은 전기 대비 3.3%p 하락한 27.3%, 저온 공실률은 9.7%p 하락한 62.1%로 집계되었다. 이는 수도권 내 6개 권역 중 상·저온 모두 가장 높은 공실률 수준을 유지하고 있는 것이다.

상온의 경우 김포시 소재 '케이원 김포로지스 물류센터'에 3PL 업체들이 약 3천 평 규모로 입주하였고, 파주시 소재 '현대인베스트먼트자산운용 파주 H로지스틱스'의 상온 전체 공실을 스타트업데이와 쿠팡이 해소하며 공실을 하락에 기여하였다.

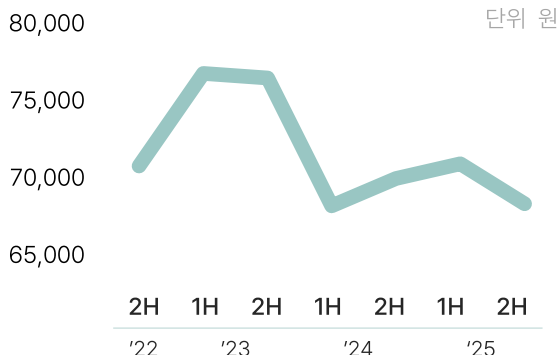
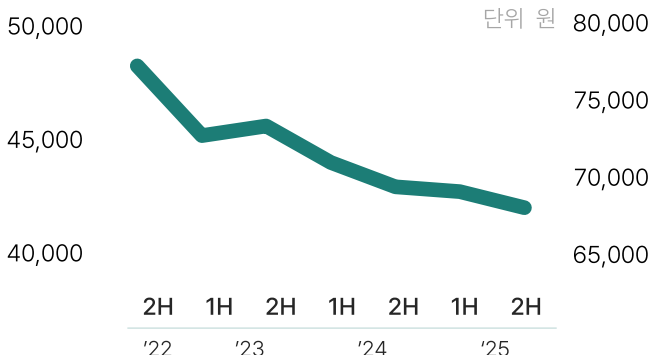
저온의 경우 김포시 소재 '마스틴 로지스포인트 SMART 물류센터'에 3PL 업체가 임차하였으며, 코람코자산신탁이 보유한 '케이로지스 김포'의 저온 공실 면적이 상온으로 전환 완료되면서 전체 저온 공실을 하락에 영향을 주었다.

상온 명목 임대료는 평당 42,045원(전기 대비 705원 하락), 저온 명목 임대료는 평당 68,353원(전기 대비 2,592원 하락)으로 집계되었다. 서북권의 임대료 하락 역시 임대 경쟁력이 낮은 일부 노후 자산들이 임차인 유치 위해 전략적으로 임대료를 낮춘 결과로 풀이된다.

저온 서북권 물류센터 공실률 추이



저온 서북권 물류센터 명목임대료 추이



권역별 동향

5. 중앙권

제한적인 공급에도
불구하고
저온 공실률 소폭
상승

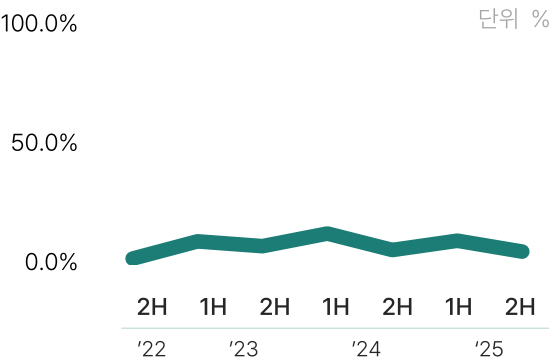
중앙권 상온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 4.5%p 하락한 4.7%를 기록하며 전체 권역에서 가장 안정적인 공실률을 기록하였으나, 저온 물류센터의 경우 전기 대비 19.0%p 상승한 36.6% 기록한 것으로 나타났다. 중앙권은 최근 2년간 신규 공급이 전무하였으나, 일부 자산을 중심으로 저온 임차인 이탈이 발생하여 공실률이 상승한 것으로 확인된다.

상온의 경우, 군포시 소재 '한국복합물류 군포터미널(구관)'(연면적 101,009평)과 '한국복합물류 군포터미널(신관)'(연면적 99,126평)에서 복수의 임차사가 약 1만평 규모의 임차를 진행함에 따라 약 상온 공실률 하락을 견인하였다.

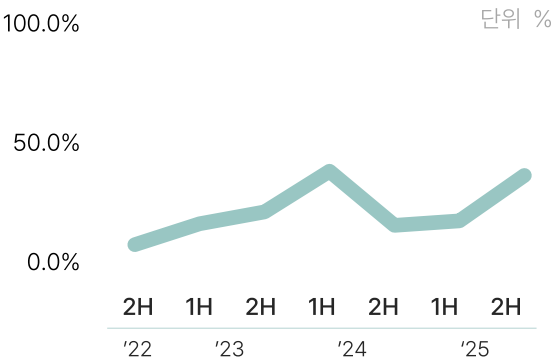
저온의 경우 중앙권 역시 '페블스톤 동탄 센트럴 로지스허브'에 임차중이던 팀프레시가 퇴거하며 저온 공실률 상승에 영향을 끼쳤다.

중앙권 상온 명목 임대료는 전기 대비 소폭 하락한 32,925원/평을 기록하였으며, 저온 명목 임대료는 전기와 유사한 61,571원/평을 기록하였다.

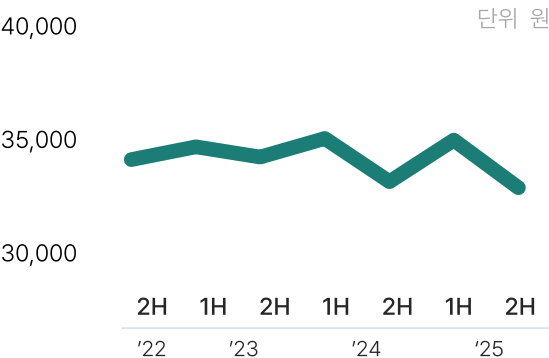
상온 중앙권 물류센터 공실률 추이



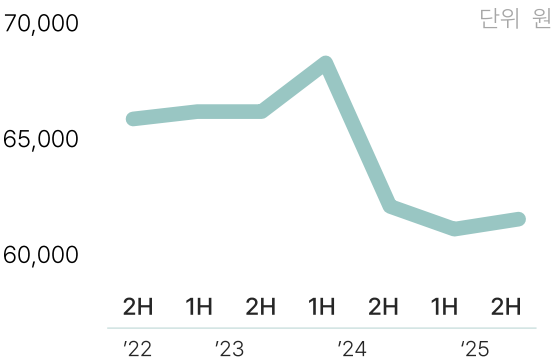
저온 중앙권 물류센터 공실률 추이



상온 중앙권 물류센터 명목임대료 추이



저온 중앙권 물류센터 명목임대료 추이



물류센터 투자 시장

물류센터 투자 시장 Overview

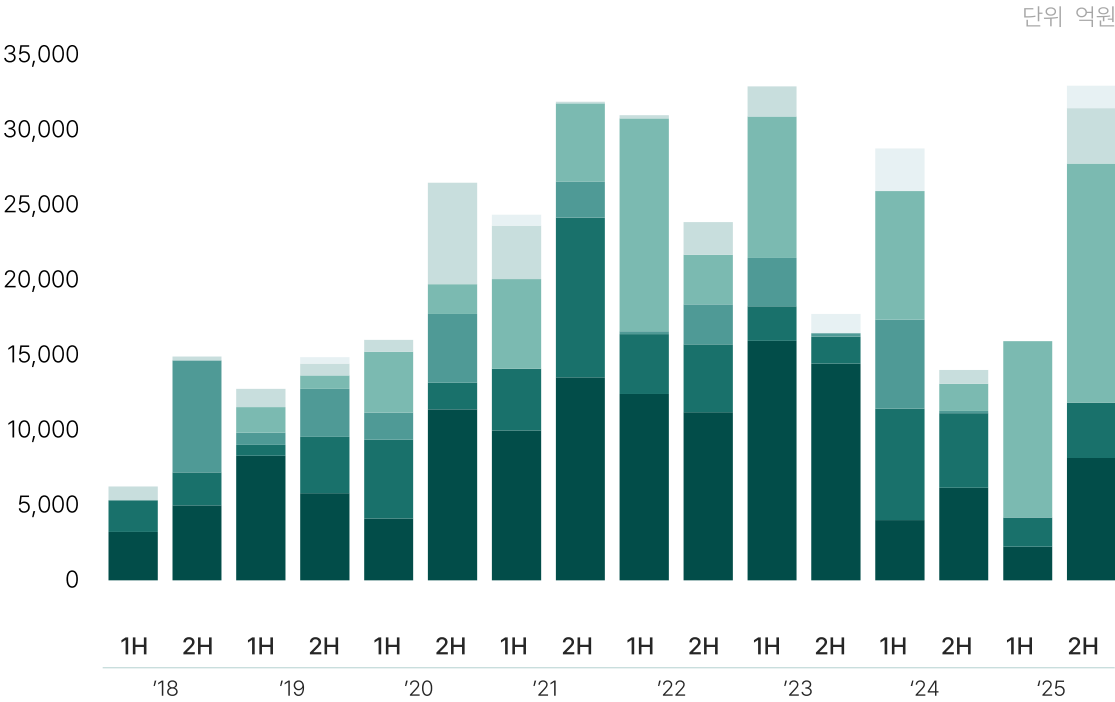
2025년 하반기 역대 최대 규모 거래규모 달성

[수도권 물류센터 매매 시장] 역대 최대 거래 규모 기록 및 초대형 자산 중심의 시장 재편2025년 하반기 수도권 물류센터 총 거래액은 3.3조 원, 거래 면적은 46.1만 평으로 집계되었다. 이는 지난 상반기 대비 두 배 이상의 거래 규모를 기록한 것이며, 통계 집계 이후 역대 최대 수준의 거래가 완료된 것이다

.권역별로는 지난 상반기 거래가 주춤했던 동남권과 남부권의 거래 규모가 각각 261.9%, 91.4% 급증하며 시장 반등을 주도하였다. 특히 서부권은 전기 대비 35.6% 증가하며 권역 역대 최대 거래 규모를 경신하였다. 반면 서북권과 기타권은 각각 두 건의 거래에 그쳤으며, 중앙권은 2025년 한 해 동안 거래 사례가 전무한 것으로 나타났다.

자산 규모별로는 초대형 자산 중심으로 외국계 자본이 투입되며 거래 금액이 크게 상승하였다. 인천광역시에 위치한 초대형 복합 물류센터인 '청라 로지스틱스 센터'(연면적 13.1만 평)가 KKR을 투자자로 유치한 크리에이트자산운용에 약 1조 원에 매각되었다. 또한 시흥시의 초대형 상온 물류센터인 '로지스밸리 안산'(연면적 7.2만 평) 역시 M&G가 투자자로 참여한 와이드크릭자산운용에 약 5천억 원에 소유권이 이전되며 전체 거래 금액 상승을 이끌었다. 반면 소형 자산 거래 금액은 전기 대비 약 50% 하락하며 대조적인 모습을 보였다. 주요 사례로는 경기도 여주시에 위치한 '메이플트리 여주 물류센터'(약 3천 평)가 약 80억 원에 매각되었으며, 용인시 소재 '보담 물류센터'(약 3천 평)는 약 302억 원에 아워홈으로 소유권이 이전된 것으로 확인되었다.

수도권 물류센터 권역별 거래규모 추이



자산 규모별 거래 금액

	전체	초대형	대형	중형	소형
거래액 억원	32,955	15,423	6,800	9,699	1,033
증감폭 전기대비, 억원	▲ 17,021	▲ 10,673	▼ 200	▲ 7,591	▼ 1,042

우량 자산 중심의
평당가 상승 및
자산별 가치
양극화 심화

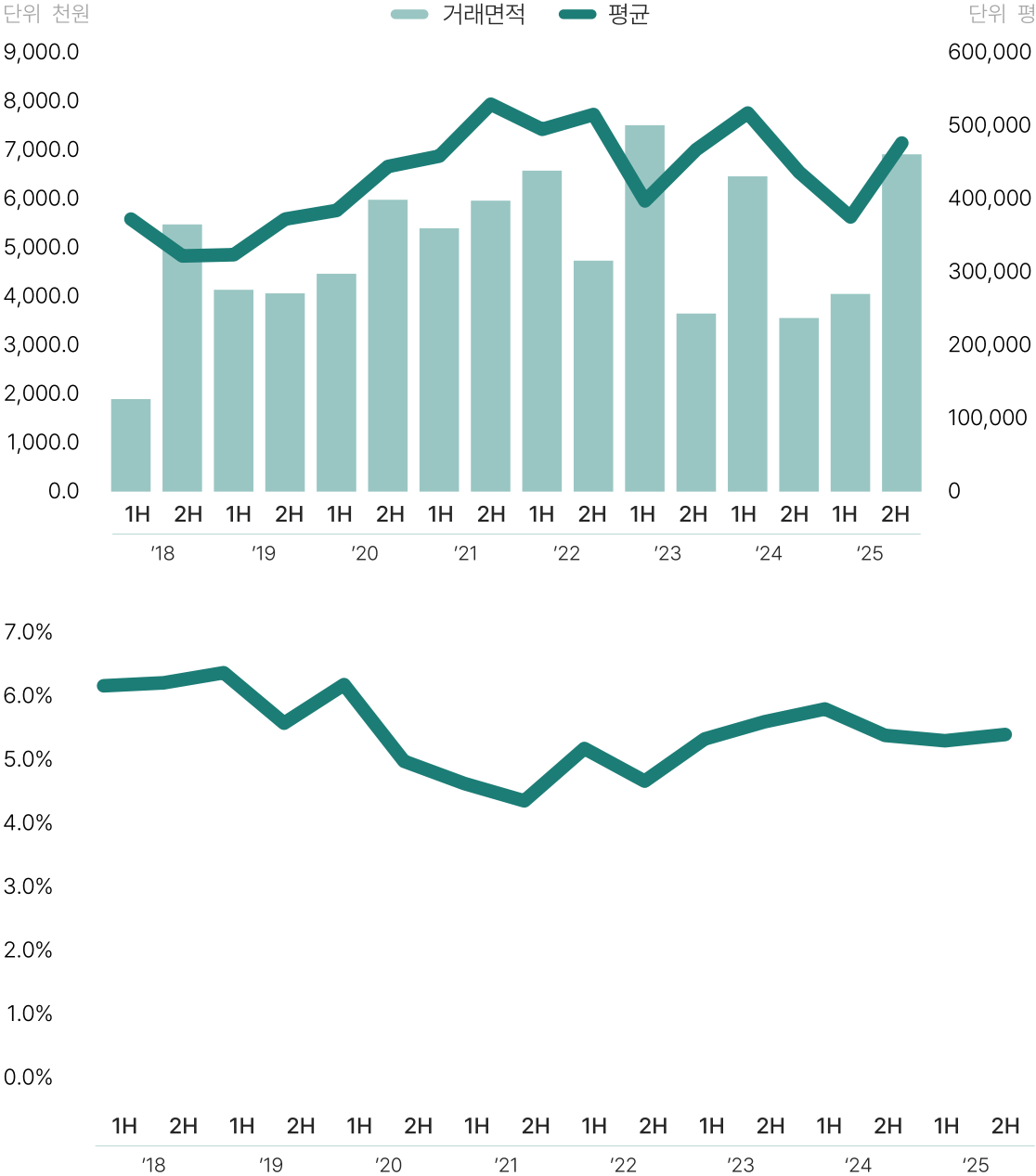
수도권 물류센터
평균 거래 평당가
추이*

수도권 물류센터
거래 평균 Cap
rate 추이*

*선매입, 개발목적 거래 제외

2025년 하반기 수도권 물류센터의 평균 거래 평당가는 715만 원을 기록하였다. 유형별로 살펴보면 상온 자산은 평당 617만 원, 복합 자산은 평당 741만 원으로 나타났다. 저온 자산의 경우 평당 598만 원으로 집계되었으나, 이는 일반적인 거래가 아닌 공매에 따른 소유권 이전 사례가 반영된 수치이므로 시장 가격 해석에 유의가 필요하다.

거래 시장에서는 우량 자산들이 가격 상승을 주도하였다. 쿠팡과 이마트가 장기 임차 중인 '청라 로지스틱스 센터'가 평당 791만 원에 거래를 마쳤다. 또한 큐브인더스트리얼로 소유권이 이전된 'MQ 로지스큐브 고촌'과 'MQ 로지스큐브 남양주'는 상온 자산임에도 불구하고 평당 900만 원 이상의 높은 가격을 기록하며 전체 평당가 수준을 높였다. 반면 소형 노후 물류센터의 경우 상온 기준 평당 약 200~400만 원 수준에서 거래가 완료되며, 우량 자산과 노후 자산 간 편차가 점차 확대되는 추세다.



2025.2H 수도권
물류센터 주요
거래사례

물류센터 명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인	비고
청라로지스틱스센터	서부권	130,152	10,300	791	크리에이트자산운용	브룩필드자산운용	
로지스밸리 안산물류센터	서부권	72,281	5,123	709	와이드크릭자산운용	CBRE IM	
로지스포인트 여주 물류센터	동남권	39,624	1,900	480	코람코자산운용	마스턴자산운용	
여주 점봉동 물류센터	동남권	36,949	2,200	595	ARA코리아자산운용	여주제이비물류센터	
로지스코 화성 물류센터	남부권	32,631	2,700	827	크리에이트자산운용	제이알자산운용	
MQ 로지스큐브 김포고촌	서북권	23,691	2,167	915	큐브인더스트리얼	로지스밸리	
DWS 쿠팡광주 물류센터	동남권	19,268	1,186	616	DWS자산운용	미래에셋자산운용	
로지스포인트 서운 물류센터	남부권	16,433	1,000	609	한길종합물류센터	마스턴자산운용	
SSG 네오 003	서북권	15,922	1,528	960	CJ대한통운	에스에스지닷컴	
이천 매곡 DC 물류센터	동남권	15,009	940	626	퍼시픽자산운용	ESR켄달스퀘어리츠	
MQ 로지스큐브 남양주	기타권	14,911	1,343	901	큐브인더스트리얼	로지스밸리	
오늘의집 물류센터	동남권	13,560	814	600	ESR켄달스퀘어리츠	켄달스퀘어자산운용	



청라
로지스틱스센터



로지스밸리
안산물류센터



로지스포인트 여주
물류센터



여주 점봉동
물류센터



로지스코 화성
물류센터



MQ 로지스큐브
김포고촌



DWS 쿠팡광주
물류센터



로지스포인트
서운 물류센터



SSG 네오 003



이천 매곡 DC
물류센터



MQ 로지스큐브
남양주



오늘의집 물류센터

주요 거래 예정 물류센터

물류센터 명	권역	연면적(평)	매도인	매수인(예정)	비고
신세계 평택 물류센터	남부권	45,261	퍼시픽자산운용	크리에이트자산운용	신세계푸드 등 임차
CBRE IM 도화물류센터	서부권	75,390	CBRE IM	TBD	쿠팡 등 임차
인천항동 스마트물류센터	서부권	26,691	코람코자산신탁	TBD	쿠팡 통임차

조사지역

수도권

조사주기

반기

조사방법

전화조사
방문조사
임대안내문
국토부
공개자료

조사항목

임대차시장
보증금, 임대료, 관리비, 공실면적, 임차사 이동

투자시장
거래사례

조사대상

임대시장
연면적 3,000평 이상 임대 전용 물류센터

공급시장
연면적 2,000평 이상 물류센터

물류센터 정의
전체 연면적 중 창고용도로 사용되는 면적이 50% 이상인 물류센터

물류센터 규모 구분

초대형	연면적 5만평 이상	165,289m ² 이상
대형	연면적 3만평 이상~5만평 미만	99,174m ² ~165,289m ²
중형	연면적 1만평 이상~3만평 미만	33,058m ² ~ 99,174m ²
소형	연면적 1만평 미만	33,508m ² 미만

권역 분류 기준

동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인시	처인군
남부권	안성시, 평택시, 화성시	동탄지역 제외
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시, 성남시	동탄지역(반송동, 석우동, 능동, 청계동, 영천동, 오산동, 신동, 목동, 산척동, 장지동, 송동), 용인시(수지구, 기흥구),
서부권	안산시, 시흥시, 광명시, 인천광역시	중구, 동구, 미추홀구, 서구, 남동구, 연수구, 옹진군
서북권	고양시, 파주시, 김포시, 부천시, 인천광역시	계양구, 부평구, 강화군
기타권	위 권역 제외 경기도, 서울특별시 지역	

투자개발부문 빅데이터컨설팅

진원창

이사

wcjin@rsquare.co.kr

조아름

수석

newpeak@rsquare.co.kr

박상헌

책임

sh.park@rsquare.co.kr

손진배

선임

larce8934@rsquare.co.kr

문찬영

선임

mcy1213@rsquare.co.kr

본 리포트에서 제공하는 정보 (그래프, 표 등)에 대한 지적재산권은 (주)알스퀘어의 소유이며,
사전허가 없이 영업적 목적으로 무단 복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

