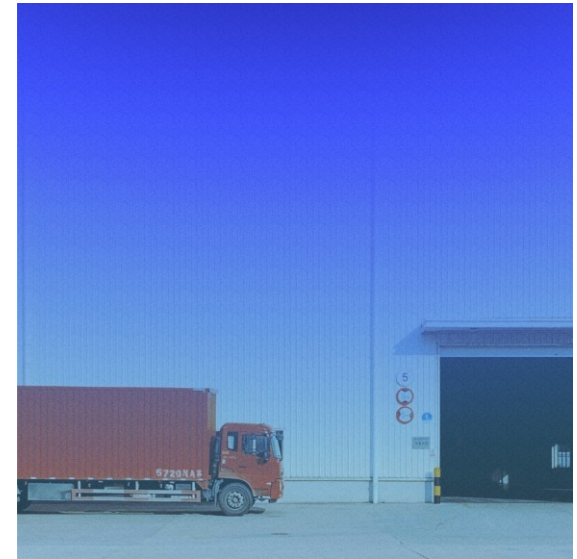
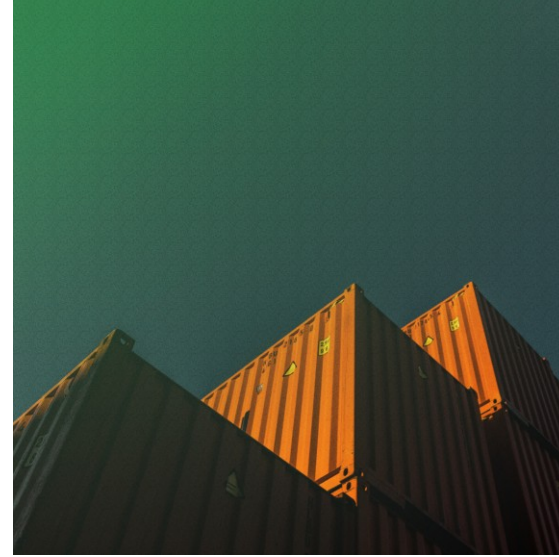


# Logistics Market Trend Report

Trend of Supply and Leasing Market



# Opening

최근 물류 시장은 1인 가구 증가, 전자상거래 확대, 배송 서비스의 고도화 등 변화하는 수요 구조에 따라 빠르게 재편되고 있습니다. 배송량 확대, 당일 배송 중심의 물류 시스템이 보편화되면서 물류시설은 이제 단순한 보관 공간을 넘어 배송 효율과 유통시장을 좌우하는 핵심 인프라로 인식되고 있습니다. 이러한 변화는 물류창고의 입지·규모·설계·준공 시점 등 자산 특성별로 경쟁력 격차가 심화되고 있습니다.

건설경기 둔화, 고금리 장기화, 공사비 상승 등의 영향으로 공급 둔화세가 지속되고 있으며, 단순한 공급 확대 단계에서 벗어나 입지 경쟁력과 운영 효율이 검증된 자산을 중심으로 시장이 재편되고 있습니다. 기존에 완공된 자산의 가치는 재평가 되고 있으며 개발 경쟁을 넘어서 운영단계에서 효율을 극대화할 수 있는 자산의 관심이 높아지고 있습니다.

본 보고서는 이러한 물류창고의 건설환경 변화와 임차시장 구조를 종합적으로 분석하고, 향후 물류 부동산 시장의 발전 방향을 제시하고자 합니다. 2025년을 기점으로 회복 국면에 진입한 물류시장에서, 자산 간 경쟁력 차이와 임차 수요의 흐름을 다각도로 조명함으로써 향후 시장 전략 수립에 실질적인 시사점을 제공하고자 합니다.



01

# 국내 주요권역 공급시장

지역별 공급시장 분석 및 현황

## 공급시장 현황

# 건설경기 위축 속 공사비 상승과 물류센터 신규 공급 감소

### 국내 건설경기 현황

최근 26년도 1월, 건설경기실사지수는 100선을 넘기고 있지 못하며 60~80선에서 유지 중. 전반적인 공사 실적은 부진한 흐름을 보이고 있어 회복되지 못하고 있으며 공사비지수는 상승하여 역대 최고 수준을 유지하고 있어 전망이 흐림. 건설경기지수는 한동안 100선을 넘기지 못하는 수준에서 유지될 것으로 예상됨.

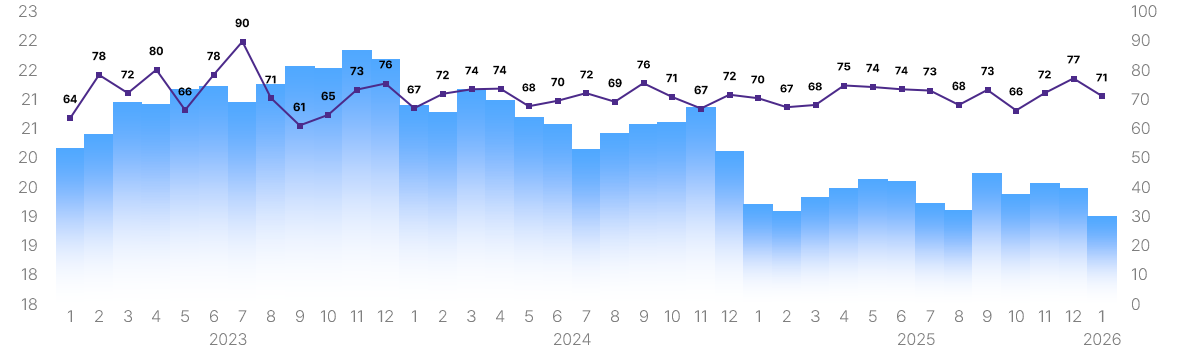
### 물류센터 공급 현황

2024년까지 대규모 물류센터 공급이 지속되었으나, 2025년 부터 신규 공급이 크게 감소, 공사비는 역대 최고 수준으로 상승하면서 물류센터 건설 여건은 더욱 어려워지고 있음. 물류센터 건설에 소요되는 공사기간은 전반적으로 증가하는 추세이나, 규모별로 보면 1만평 미만의 물류창고는 1만평 이상 대형 물류센터보다 상대적으로 짧은 공사기간을 보이고 있음.

### 건설경기실사지수 & 취업자 현황

- 건설업 취업자 수\_십만명
- 건설경기실사지수(CBSI)\_종합실적

\* 100기준, 초과 = 낙관적, 미만 = 비관적  
\* 출처: 건설산업연구원(CERIK), 통계청(KOSIS)



### 수도권·지방 공급 현황

- 비주거용 공사비 지수
- 수도권
- 지방

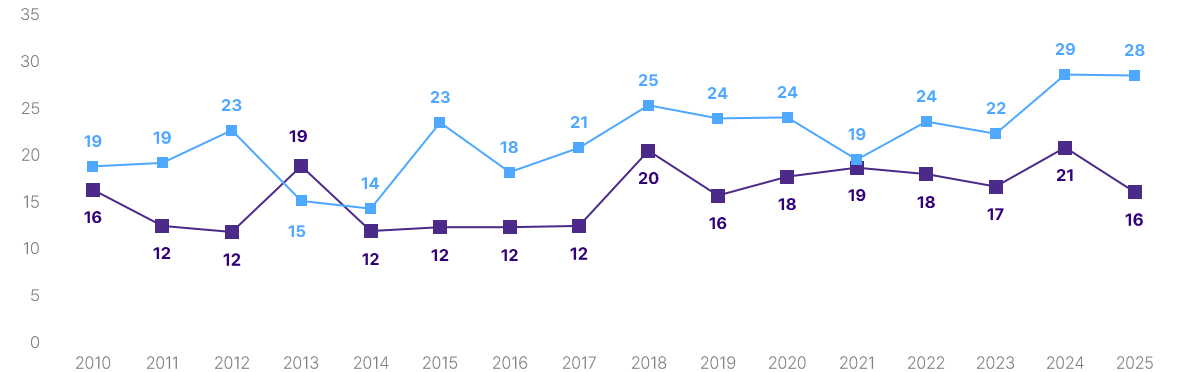
\* 출처: 알스퀘어(R SQUARE), 통계청(KOSIS)



### 규모별 건설기간

- 1만평 이상
- 1만평 미만

\* 건설기간, 개월 기준  
\* 출처: 알스퀘어(R SQUARE)



## 공급시장 현황

# 금리 및 건설여건 변화에 따른 물류센터 공급 변화

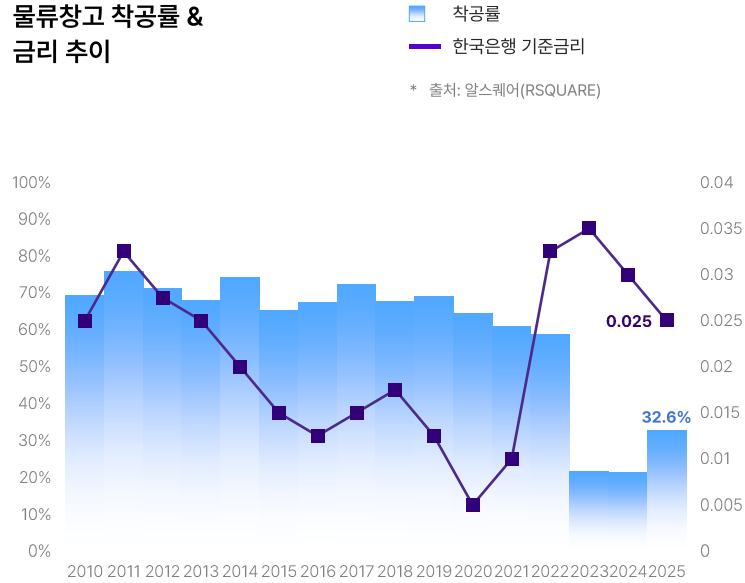
### 국내 건설경기 현황

금리 변동과 함께 물류창고 착공률은 장기적으로 하락하는 흐름을 보였으며, 특히 최근 몇 년간 금리 상승 국면과 맞물리면서 착공률의 변동성이 확대되는 모습을 보이고 있음. 건설기간은 과거에 비해 1년 이상 건설기간의 비중이 점차 확대되고 있으며, 이는 공사비 상승과 사업 추진 여건 악화, 설계 조건 변화 등의 영향으로 전체적인 프로젝트 수행 조건이 까다로워 지면서 기간이 길어지는 경향이 나타나는 것으로 판단됨.

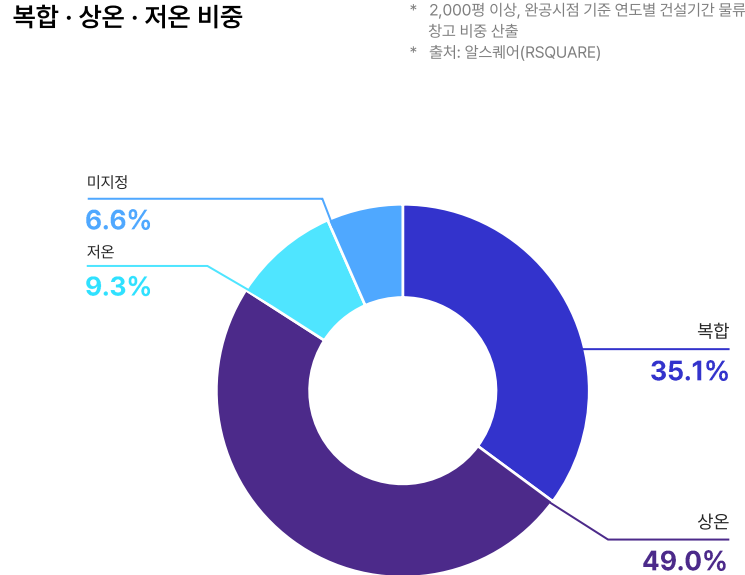
### 물류센터 공급 현황

물류센터의 용도별 구조를 살펴보면 복합과 상온 물류시설의 비중이 전체 물류창고 재고의 84.1%까지 차지하며 높은 비중을 차지. 용도별 건설기간 추이를 보면 상온-저온-복합 시설 간 차이가 존재하며, 최근에는 저온과 복합 물류시설을 중심으로 건설기간의 변동성이 지속적으로 나타나고 있어 물류센터 개발 및 건설 환경의 불확실성이 유지되고 있는 상황으로 판단됨.

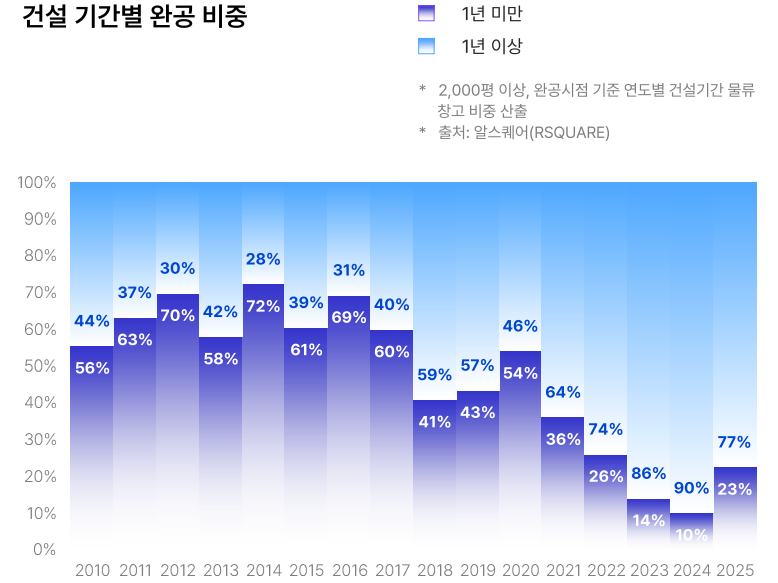
### 물류창고 착공률 & 금리 추이



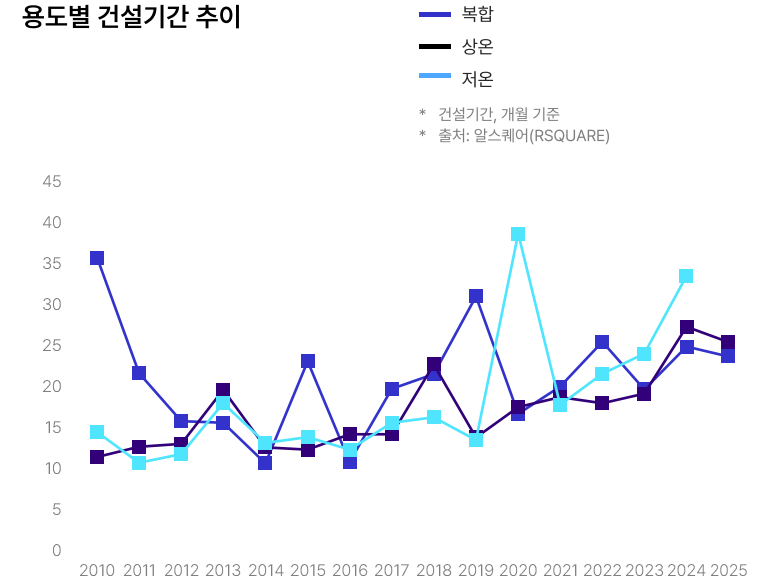
### 복합 · 상온 · 저온 비중



### 건설 기간별 완공 비중



### 용도별 건설기간 추이



# 창고 비중에 따른 운영수익 변화 가능성 확대

## 창고면적 비중

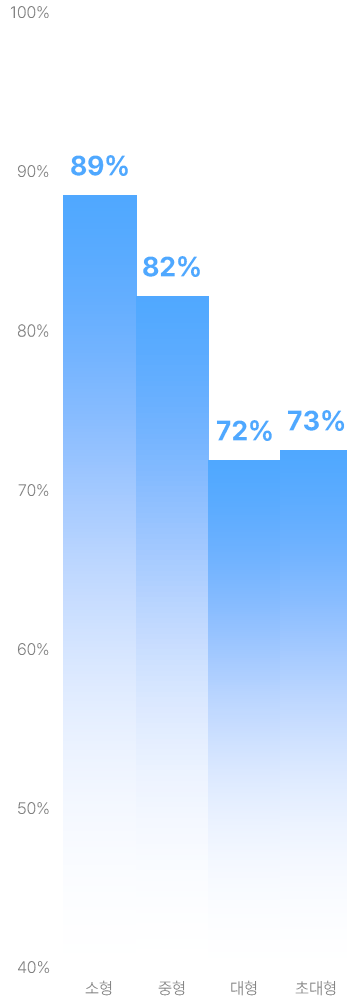
완공시점을 기준, 연면적 대비 사무실, 편의시설을 제외한 순수 창고면적 비중은 2016년 95%에서 감소해 2025년에는 67%까지 낮아진 것으로 확인됨.

한편 규모가 큰 창고 일수록 창고면적 비중은 전반적으로 낮은 경향이 나타나며, 이는 최근 지어진 물류창고의 구조의 편의시설과 각 층별 접안시설의 주차면적 공간이 설계상에서 반영된 점이 가장 큰 이유로 분석됨.

공급된 전체 물류창고를 층수구간별로 나누어 창고면적의 비중을 분석해 볼 때 1층이 95%, 2층이상 ~ 5층미만이 86% 그리고 5층이상이 71% 순으로 층수가 더 높은 물류창고의 창고비중이 더 낮은 것으로 파악되었고 실제 표본상의 물류창고의 설계도면을 파악해 볼 때 공용공간과 층별 접안시설에 필요한 트럭의 주차공간이 가장 크게 영향을 미친 것으로 확인됨.

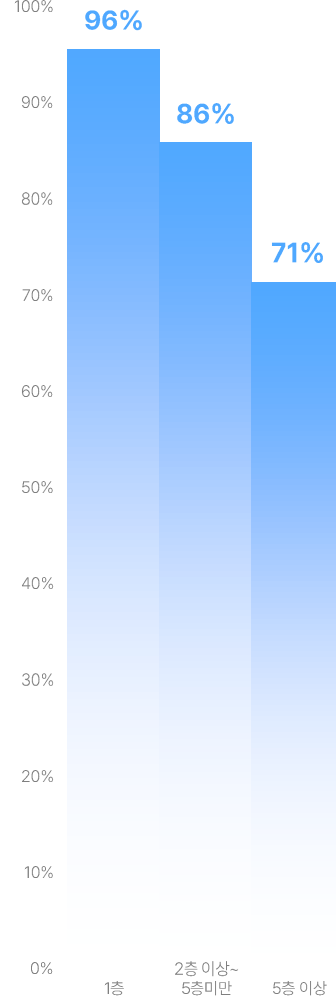
규모별 창고면적 비중

\* 창고비중=(물류창고 순수 창고면적 / 물류창고 연면적)\*100  
\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온), 읍면동 연면적(평균)



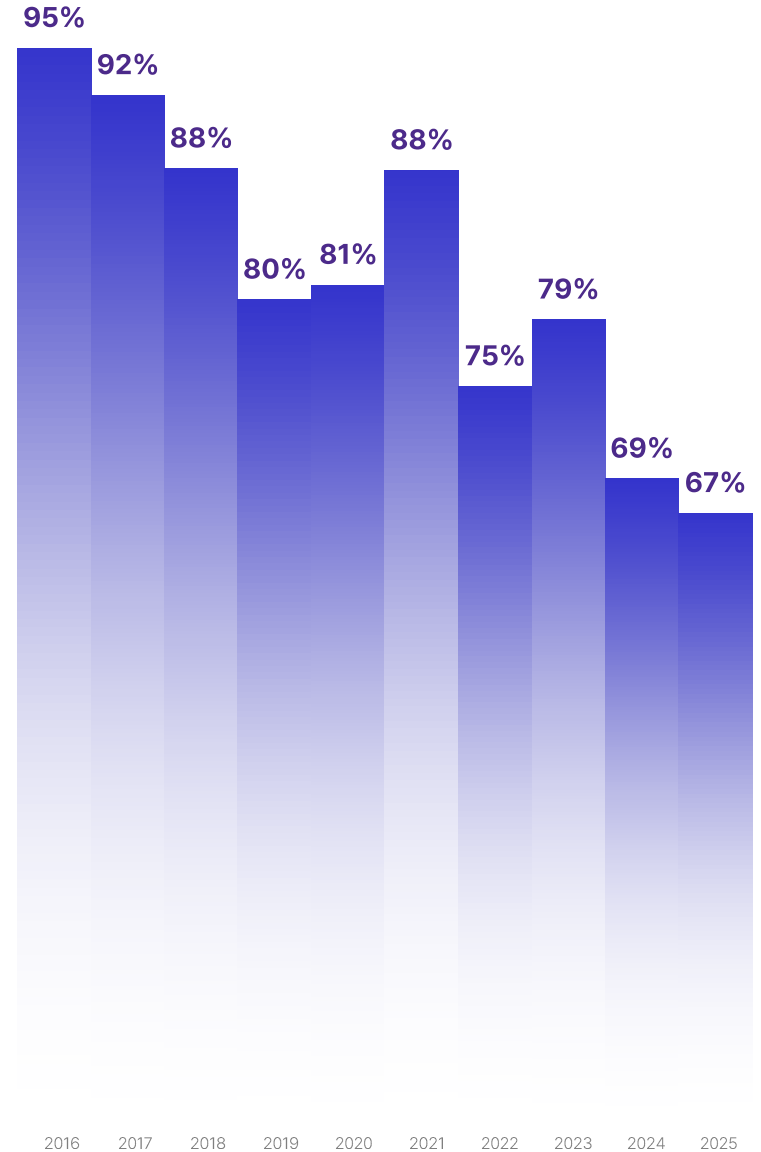
총 층수 구간별 창고비중

\* 창고비중=(물류창고 순수 창고면적 / 물류창고 연면적)\*100  
\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온), 지하 층수 제외



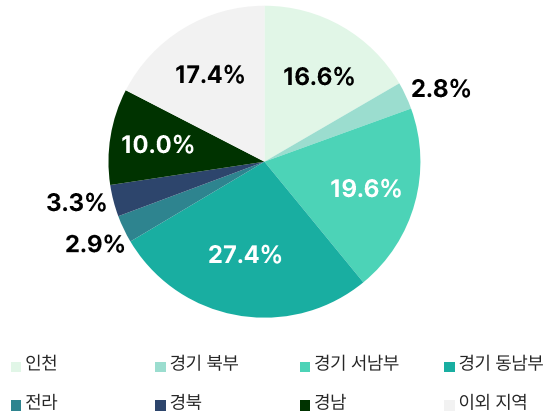
완공시점별 창고면적 비중 전국

\* 창고비중=(물류창고 순수 창고면적 / 물류창고 연면적)\*100  
\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온), 지하 층수 제외



# 경기 동남부 지역의 높은 공급 규모

전국 기준



전국 물류시설 공급은 수도권을 중심으로 집중되는 구조를 보이며, 특히 경기 동남부 지역이 전국 재고의 27.4%를 차지하여 가장 높은 비중으로 확인됨.

경기 서남부(19.6%)와 인천(16.6%) 또한 높은 공급 규모를 보이며 수도권 전체 물류시설 공급을 주도 하는 구조로 시장이 형성 되어있음. 수도권 중심의 공급 집중과 지역 간 물류시설 분포 격차가 확인됨.

\*물류 창고시설 연면적 기준

## 인천

16.6% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
김포시, 인천 중구, 인천 서구

## 경기 서남부

19.6% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
안성시, 용인시 처인구 남사읍, 용인시 처인구 이동읍, 평택시, 화성시

## 전라

2.9% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
광주광역시 광산구, 군산시, 장성군

## 경기 북부

2.8% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
남양주시, 양주시, 파주시, 포천시

## 경기 동남부

27.4% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
이천시, 용인시 처인구 백암면, 용인시 처인구 양지면, 여주시, 광주시

## 경북

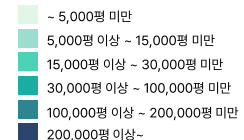
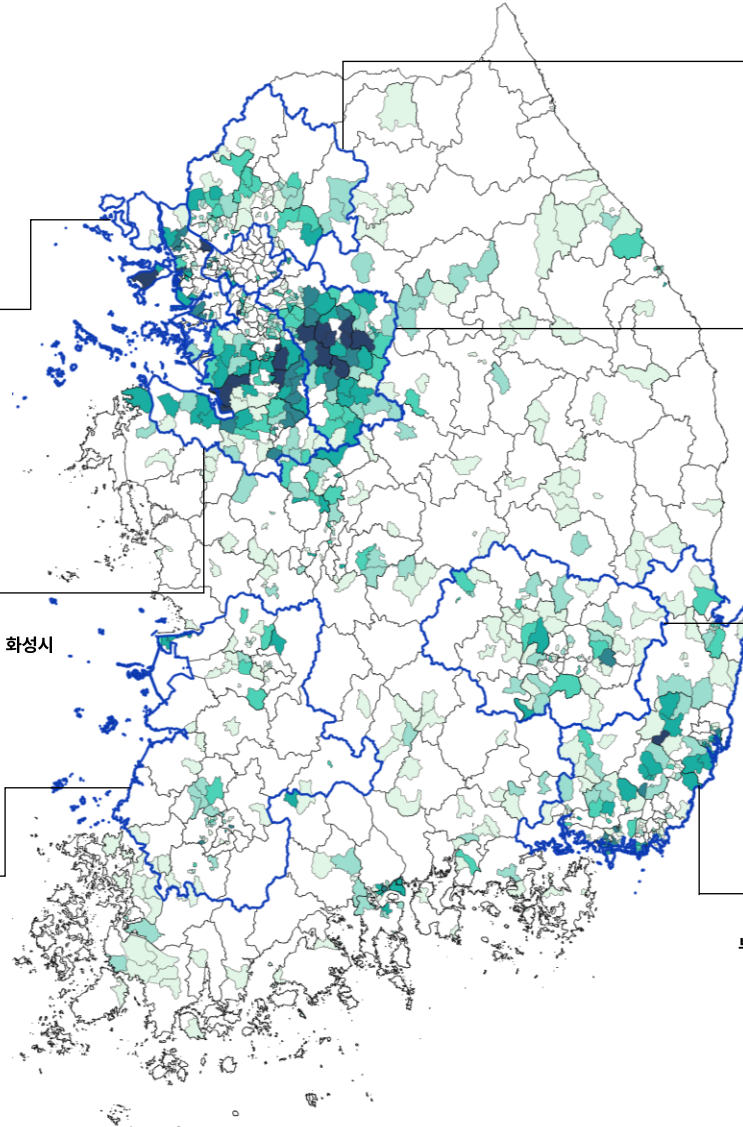
3.3% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
대구 달성군, 경산시, 칠곡군

## 경남

10.0% 전국 재고 대비

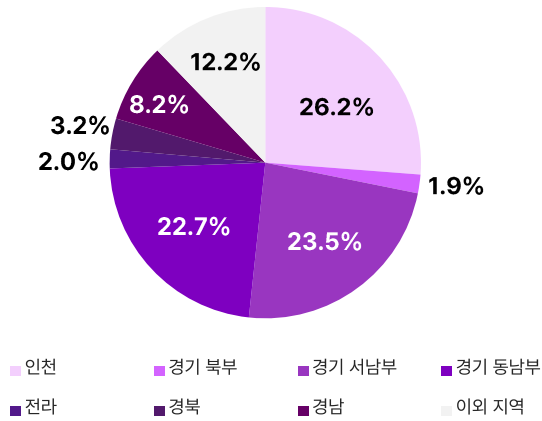
주요 공급지역  
부산 서구, 부산 강서구, 울산 울주군, 김해시, 양산시



\*출처 : 전국 물류창고 재고 현황, 창고 유형 미지정 포함, 알스퀘어(RSQUARE)

# 수도권 중심으로 확대되는 복합물류시설 공급

전국 기준



인천, 경기 서남부와 경기동남부를 중심으로 상당히 밀집된 형태로 공급시장이 형성되어 있음. 인천은 김포와 인천, 경기 서남부는 평택, 화성, 그리고 경기 동남부의 경우 용인시를 중심으로 집약적으로 공급되어 있음.

지방(전라, 경기 북부, 경남)의 경우 합산한 비중이 전체 복합물류의 10%가 채 안되는 비중의 공급으로 확인됨.

\*물류 창고시설 연면적 기준

## 인천

26.2% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
김포시, 인천 중구, 인천 서구, 시흥시

## 경기 서남부

23.5% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
평택시, 화성시, 안성시, 오산시

## 전라

2.0% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
광주광역시 광산구, 김제시, 장성군

## 경기 북부

1.9% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
남양주시, 양주시

## 경기 동남부

22.7% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
이천시, 안성시, 용인시 처인구 백암면, 용인시 처인구 양지면

## 경북

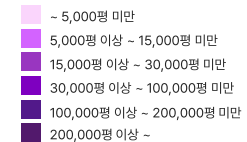
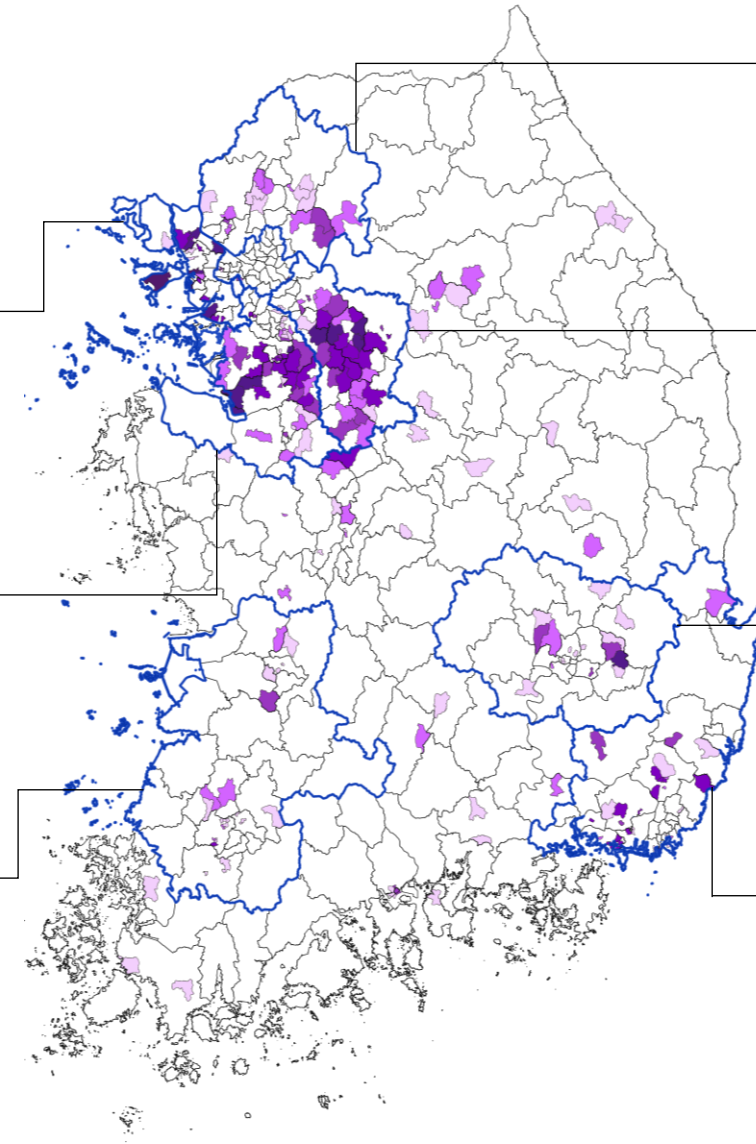
3.2% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
경산시, 칠곡군, 수성구

## 경남

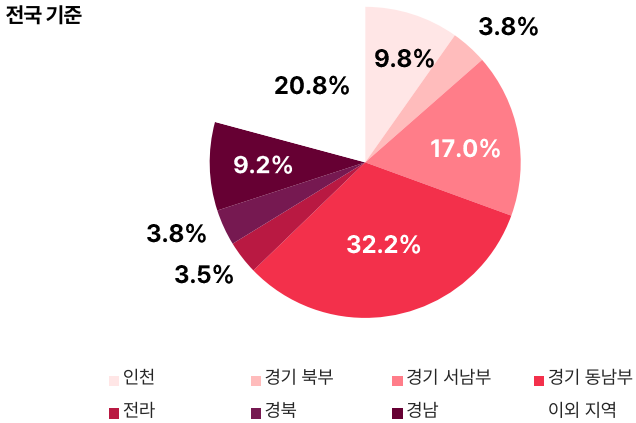
8.2% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
부산 강서구, 김해시, 양산시, 기장군



\*출처 : 전국 물류창고 재고 현황, 알스퀘어(RSQUARE)

# 경기 남부 공급량이 전체 비중의 48.5%를 차지



상온창고의 경우 32.2%의 높은 비중으로 공급이 경기 동남부에 집중되어 있음. 복합, 저온 물류창고와는 다르게 창고의 수가 많아 넓은 지역에 분포되어 다양한 지역에 공급되고 있음.

광주, 용인을 중심으로 대부분의 물류창고들이 자리하고 있으며 경기서남부가 17% 그리고 이외지역은 10% 안되는 비중의 공급이 이루어 지고 있음.

\*물류 창고시설 연면적 기준

**인천**  
9.8% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
인천 서구, 인천 중구

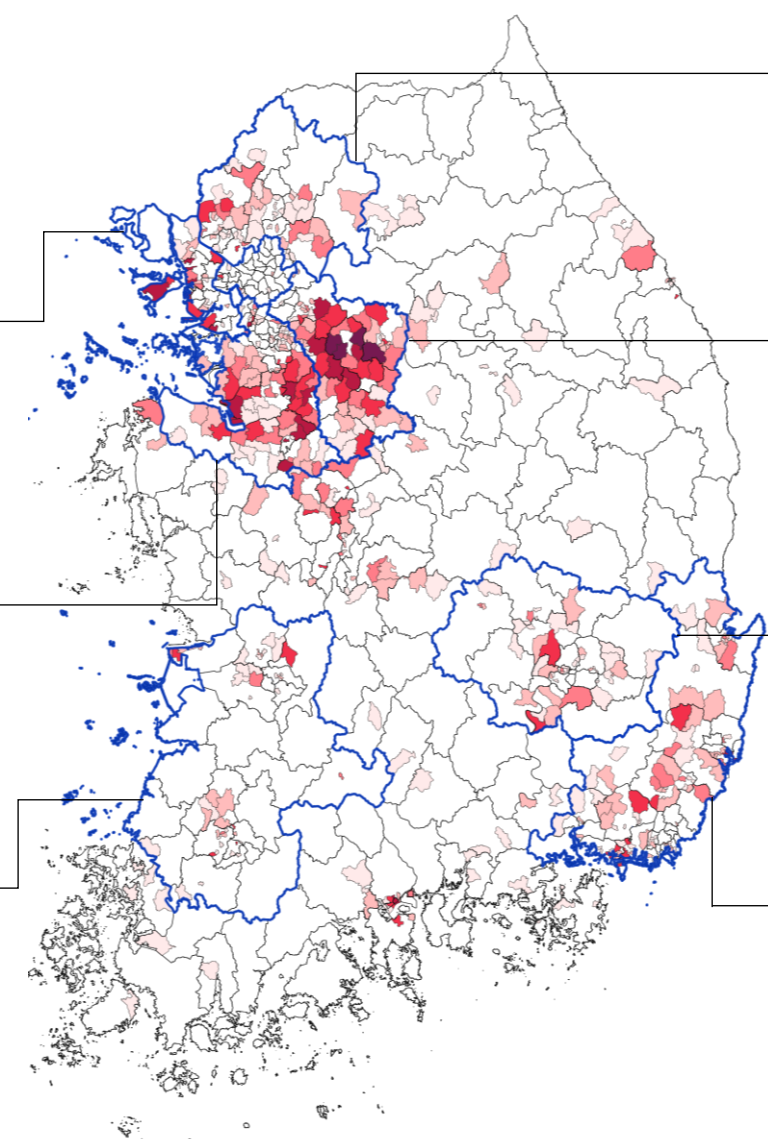
**경기 서남부**  
17.0% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
안성시, 용인시 처인구 남사읍, 용인시 처인구 이동을, 평택시, 화성시

**전라**  
3.5% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
광주광역시 광산구, 완주군, 군산시, 장성군

\*출처 : 전국 물류창고 재고 현황, 알스퀘어(RSQUARE)



**경기 북부**  
3.8% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
남양주시, 파주시, 포천시

**경기 동남부**  
32.2% 전국 재고 대비

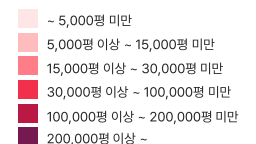
주요 공급지역  
이천시, 용인시 처인구 백암면, 용인시 처인구 양지면, 여주시, 광주시

**경북**  
3.8% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
대구 달성군, 칠곡군

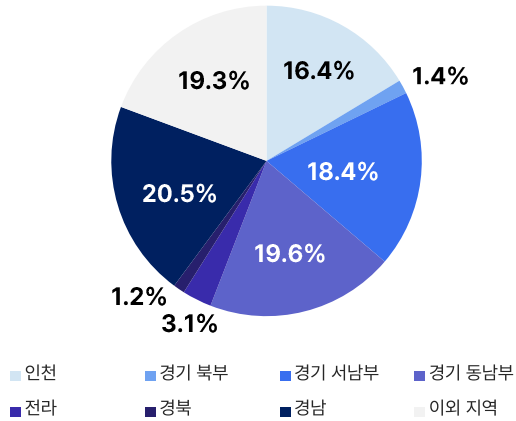
**경남**  
9.2% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
부산 강서구, 김해시, 양산시



# 평택·안성·광주·부산 중심의 저은시설 공급

전국 기준



저은창고 공급은 경남, 경기 서남부, 경기 동남부를 중심으로 공급되고 있으며, 경남이 20.5%, 경기 서남부가 18.4% 그리고 경기 동남부가 19.6%를 차지. 그 중에서 경남지역의 공급비중이 가장 높았으며 같은 항만지역인 인천의 경우 16.4%의 공급비중을 차지하는 것으로 확인됨.

부산의 경우 대부분의 저은창고들이 서구, 사하구 지역에 밀집해 있음.

\*물류 창고시설 연면적 기준

## 인천

16.4% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
인천 서구, 인천 중구

## 경기 서남부

18.4% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
안성시, 용인시 처인구 남사읍, 평택시, 화성시

## 전라

3.1% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
광주광역시 광산구, 익산시

## 경기 북부

1.4% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
남양주시, 양주시

## 경기 동남부

19.6% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
이천시, 용인시 처인구 백암면, 용인시 처인구 양지면, 광주시, 안성시

## 경북

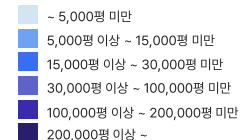
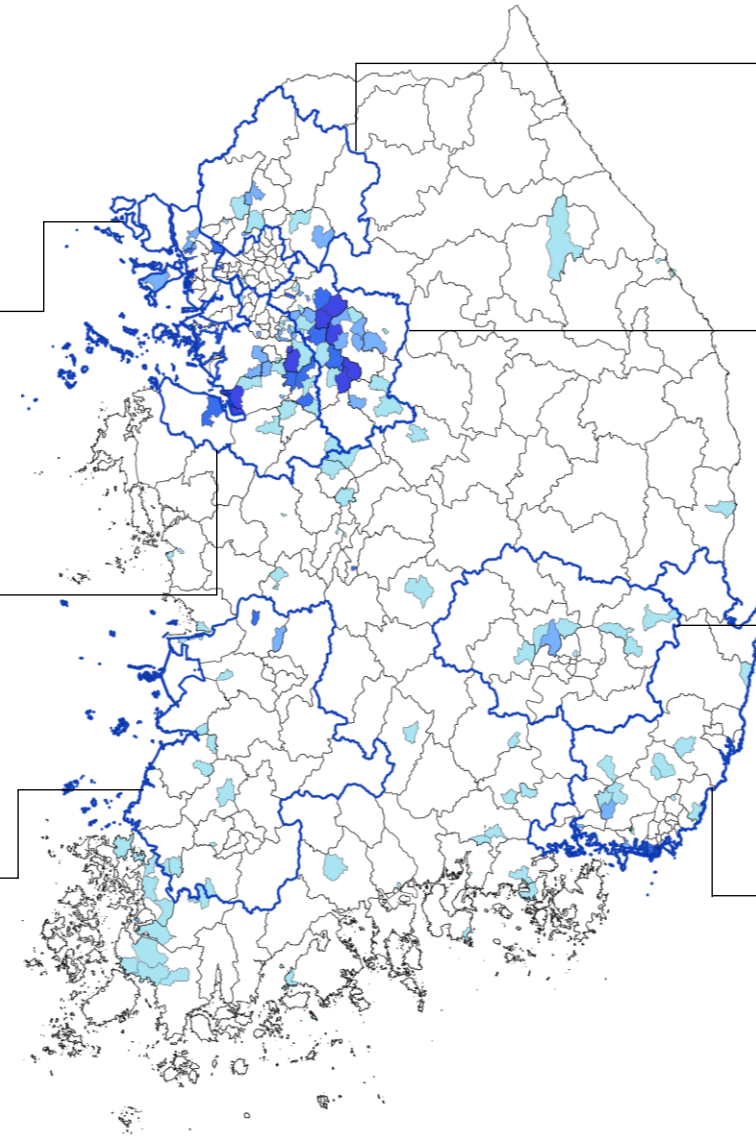
1.2% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
대구 동구, 영천시, 철곡군

## 경남

20.5% 전국 재고 대비

주요 공급지역  
부산 서구, 부산 사하구



\*출처 : 전국 물류창고 재고 현황, 알스퀘어(RSQUARE)

# 초대형 복합·상온 창고 중심의 공급시장

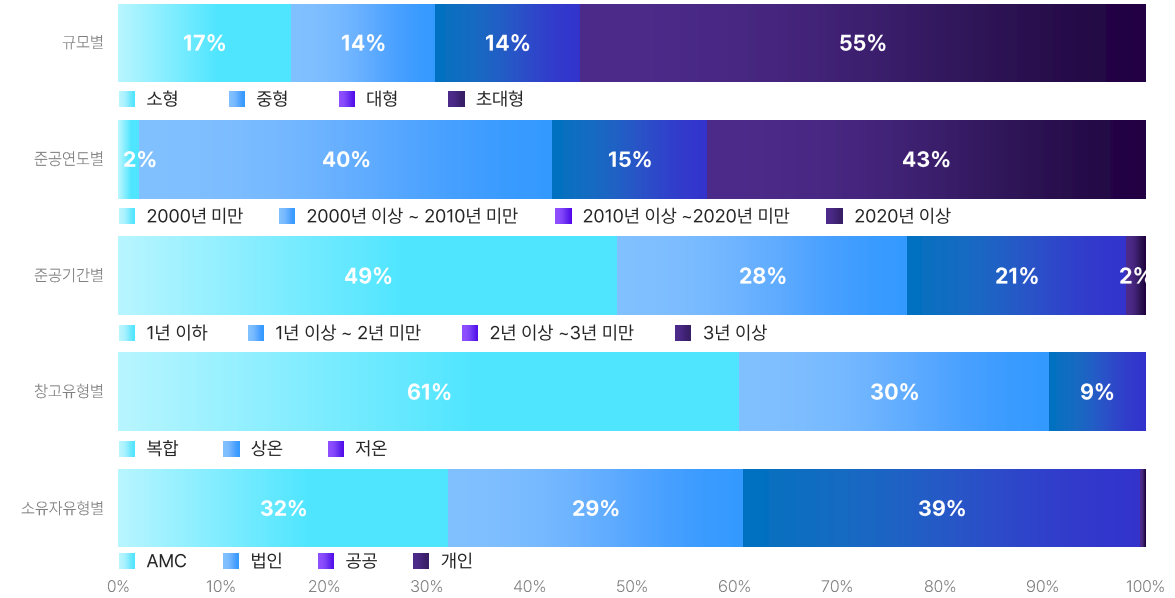
## 인천 지역 공급 현황

인천은 김포시 고촌읍, 인천 중구, 항만지역 산업단지를 기준으로 공급이 집중되어 있음. 인천 공급물량은 신축 물량의 쏠림 현상이 두드러짐. 전체의 55%가 초대형 규모이며, 창고 유형 또한 복합이 61%로 과반을 차지해 대형·복합 시설 위주로 공급이 집중된 것으로 보임.

준공연도별로는 2000년 ~ 2010미만 비중이 40%, 2020년 이후 준공 비중이 43%로 대부분의 비중을 차지하고 77%의 물류창고 건설기간이 2년 미만인 점을 참고해볼 때 대부분의 물류창고는 2년이 안되어 최근에 건설된 것으로 파악됨. 소유자 기준으로는 소유자공공(39%), AMC(32%), 법인(29%)으로 삼등분 되어 있으며 최근 5년사이에 신규 시설들이 대거 확충된 것으로 확인됨.

## 지역 통계

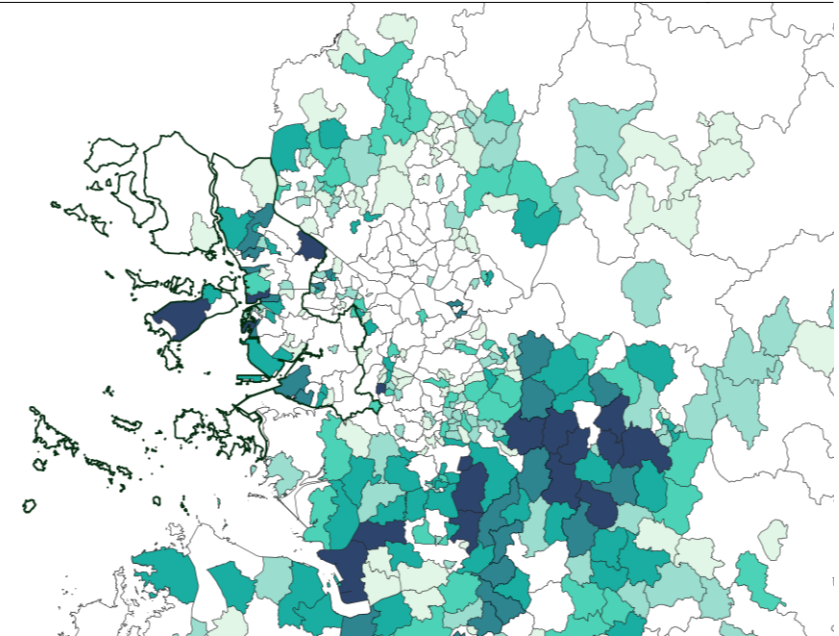
\*알스퀘어(RSQUARE)



## 공급 현황

- ~ 5,000평 미만
- 5,000평 이상 ~ 15,000평 미만
- 15,000평 이상 ~ 30,000평 미만
- 30,000평 이상 ~ 100,000평 미만
- 100,000평 이상 ~ 200,000평 미만
- 200,000평 이상 ~

\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온,미지정), 연면적기준



# 소형·상온 창고 중심으로 최근 물류창고가 대거 공급

## 경기 북부 지역 공급 현황

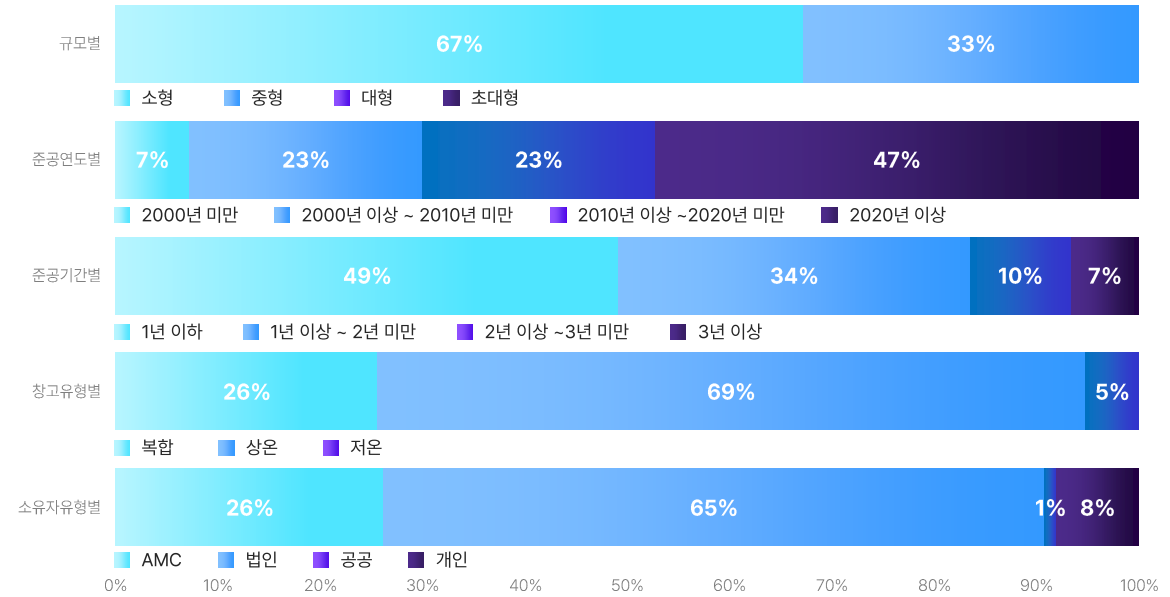
경기 북부는 남양주시, 파주 남부 지역을 중심으로 비교적 고르게 공급 되어 있음. 규모 및 시설 특성 측면에서 소형 시설과 상온 창고의 높은 비중이 관찰됨. 전체 시설의 67%가 소형으로 구성되어 있으며, 창고 유형의 경우 상온 창고가 69%로 대다수를 차지하고 있어 중소규모 위주의 공급시장으로 파악됨.

준공 연도상으로는 2020년 이후 시설이 47%로 신축 비중이 높으나, 준공 기간은 1년 이하(49%)와 1~2년 미만(34%)이 주를 이루고 있어 건설환경은 매우 양호한 편으로 보여짐.

소유자유형별로는 법인 소유의 비중이 가장 크게 나타남. 법인 소유가 65%로 가장 높고 AMC가 26%를 차지하고 있으며, 공공(1%)이나 개인(8%)의 비중은 매우 낮음. 법인 중심의 소유 창고가 중심으로 공급 되어있는 시장으로 중소형 상온 창고가 많은 지역으로 분석됨.

## 지역 통계

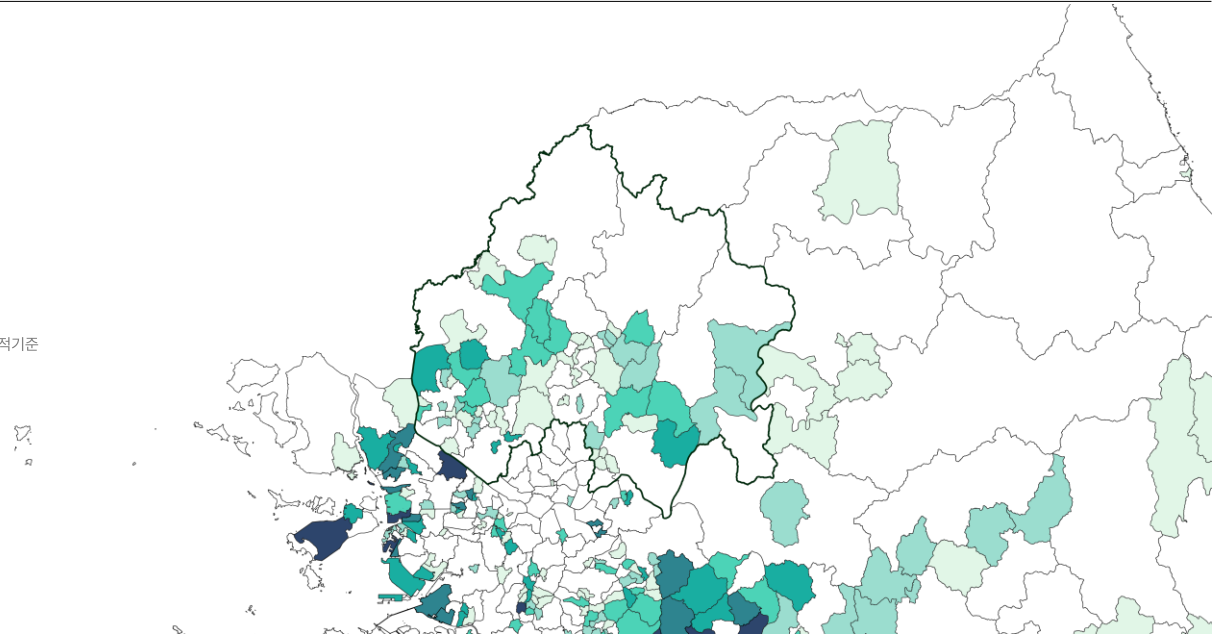
\*알스퀘어(RSQUARE)



## 공급 현황

- ~ 5,000평 미만
- 5,000평 이상 ~ 15,000평 미만
- 15,000평 이상 ~ 30,000평 미만
- 30,000평 이상 ~ 100,000평 미만
- 100,000평 이상 ~ 200,000평 미만
- 200,000평 이상 ~

\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온,미지정), 연면적기준



# 복합·상온 중심으로 최신 물류시설이 고르게 확충된 공급시장

## 경기 서남부 지역 공급 현황

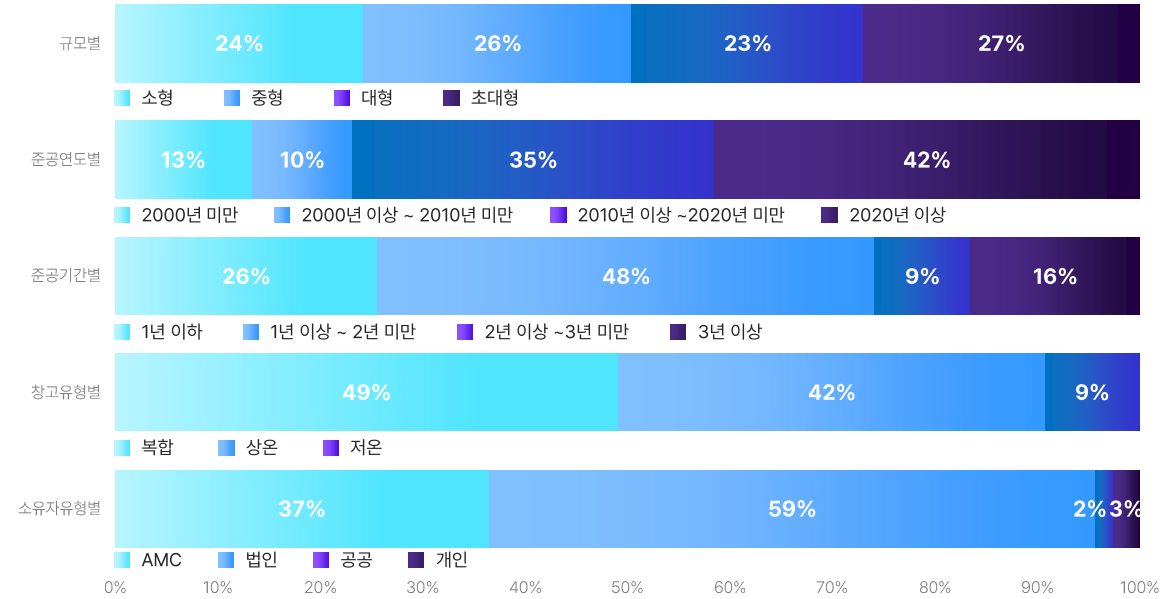
경기 서남부의 경우 안성, 평택, 용인, 화성을 중심으로 공급되어 있음. 소형부터 초대형까지 각 규모별 비중이 23~27% 사이로 고르게 분포되어 있음.

창고 유형은 복합(49%)과 상온(42%)이 유사한 비중으로 양분되어 있으며 준공 연도는 2020년 이후가 42%, 2010년대가 35%를 차지해 전반적으로 오래된 창고가 많지 않음. 준공 기간은 2년 미만의 비중이 74%를 차지했지만 건설기간 기준, 다른 지역에 비해 3년 이상 비중이 제일 큰 지역으로 확인되어 건설과정에 있어서 변수가 다른 지역에 비해 많을 것으로 예상됨

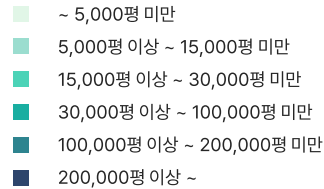
소유자유형별로는 법인과 AMC 중심의 공급형태가 뚜렷함. 법인이 59%로 과반을 점유하고 있으며, AMC가 37%로 그 뒤를 이어 두 주체의 합산 비중이 96%에 달함. 공공(2%)이나 개인(3%)의 비중은 극히 낮아, 철저히 법인과 전문 자산관리 주체 중심으로 시장이 형성되어 있음. 요약해 볼 때 해당 지역은 다양한 규모의 복합·상온 시설들이 공급되어 있는 지역으로 분석됨.

## 지역 통계

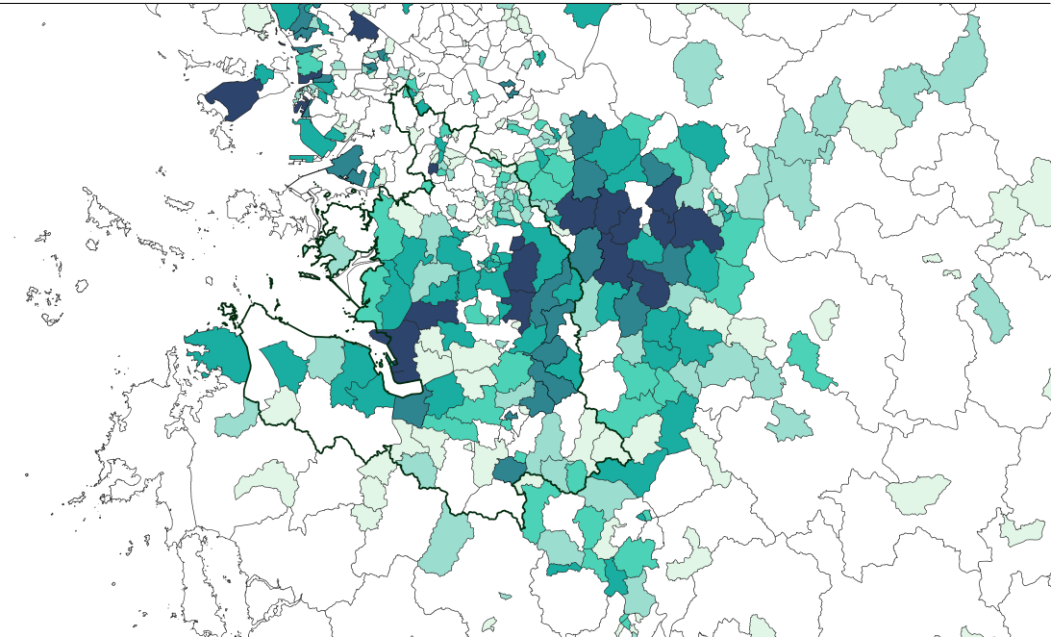
\*알스퀘어(RSQUARE)



## 공급 현황



\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온,미지정), 연면적기준



# 중형·소형 위주의 상온 물류시설이 확충된 시장 구조

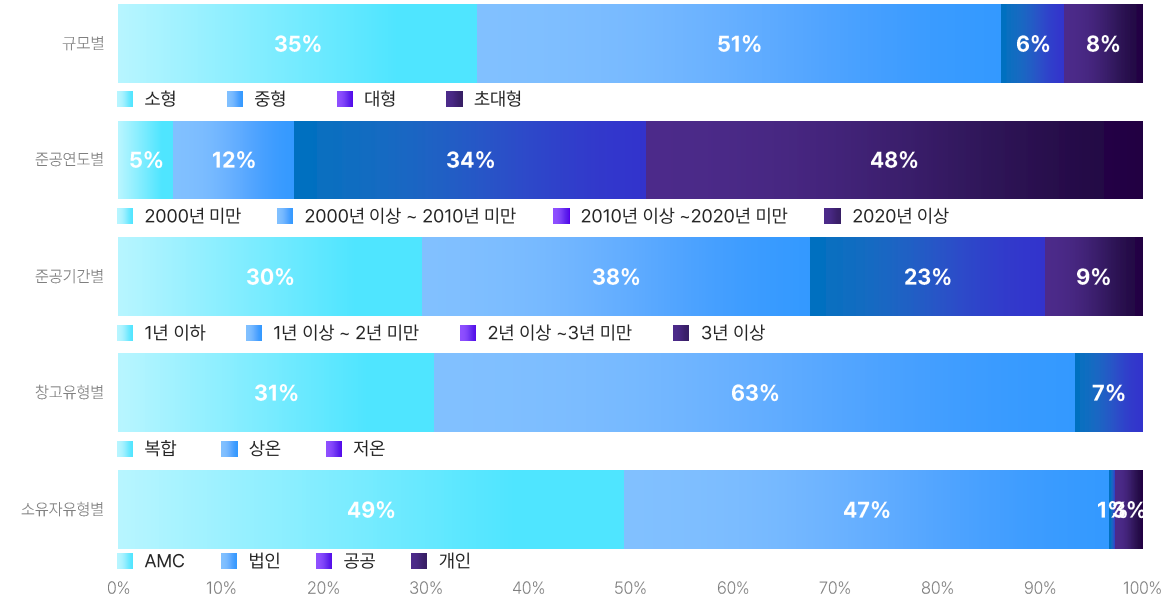
## 경기 동남부 지역 공급 현황

경기 동남부는 이천, 용인, 광주, 여주를 중심으로 중소형의 복합과 상온 창고가 대거 공급되어 있음. 중형(51%)과 소형(35%)이 전체의 86%를 차지하며 중소규모 위주로 구성되어 있고, 창고 유형 또한 상온 창고가 63%로 과반을 차지.

준공 연도는 2020년 이후가 48%로 나타나 절반의 가까운 창고들이 최근 5년 안에 완공된 것으로 분석됨. 소유 구조는 AMC와 법인이 대부분 소유하고 있으며 공공(1%)과 개인(3%)의 비중은 매우 미미함. 해당 지역은 AMC 소유비중이 높은 중소규모의 상온 시장으로 파악되며, 최근 수년 사이 신규창고들이 대거 확충되어 공급된 것으로 파악됨.

## 지역 통계

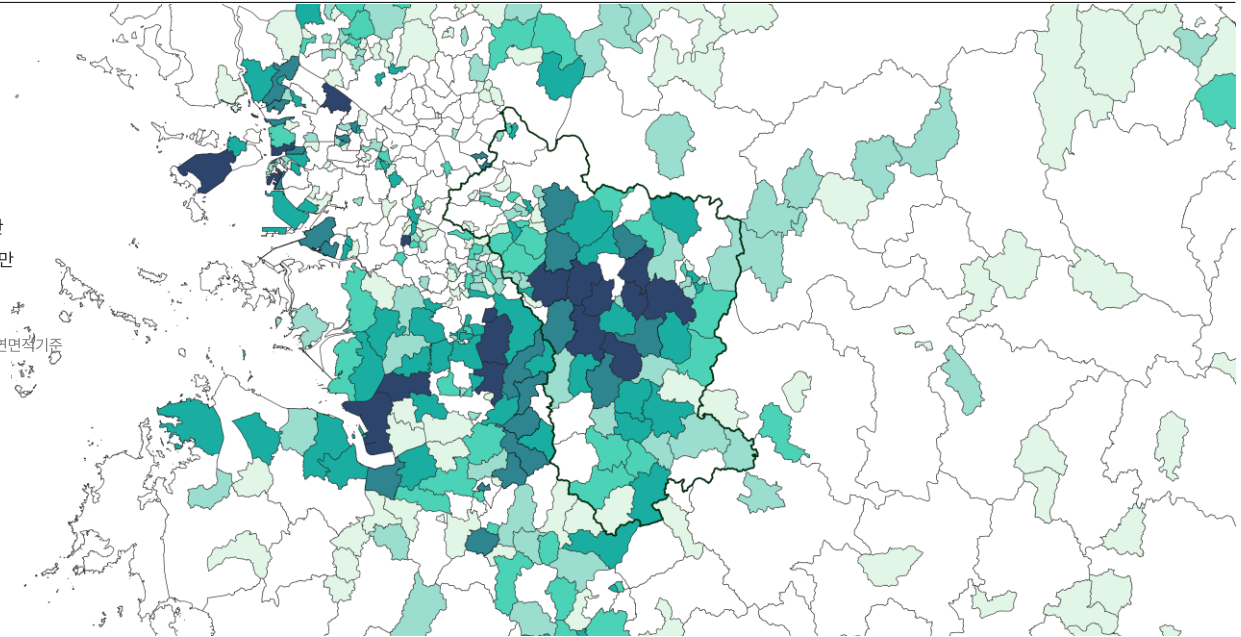
\*알스퀘어(RSQUARE)



## 공급 현황

- ~ 5,000평 미만
- 5,000평 이상 ~ 15,000평 미만
- 15,000평 이상 ~ 30,000평 미만
- 30,000평 이상 ~ 100,000평 미만
- 100,000평 이상 ~ 200,000평 미만
- 200,000평 이상 ~

\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온,미지정), 연면적기준



# 소형·초대형 중심으로 상온 시설이 최근 급격히 공급된 시장

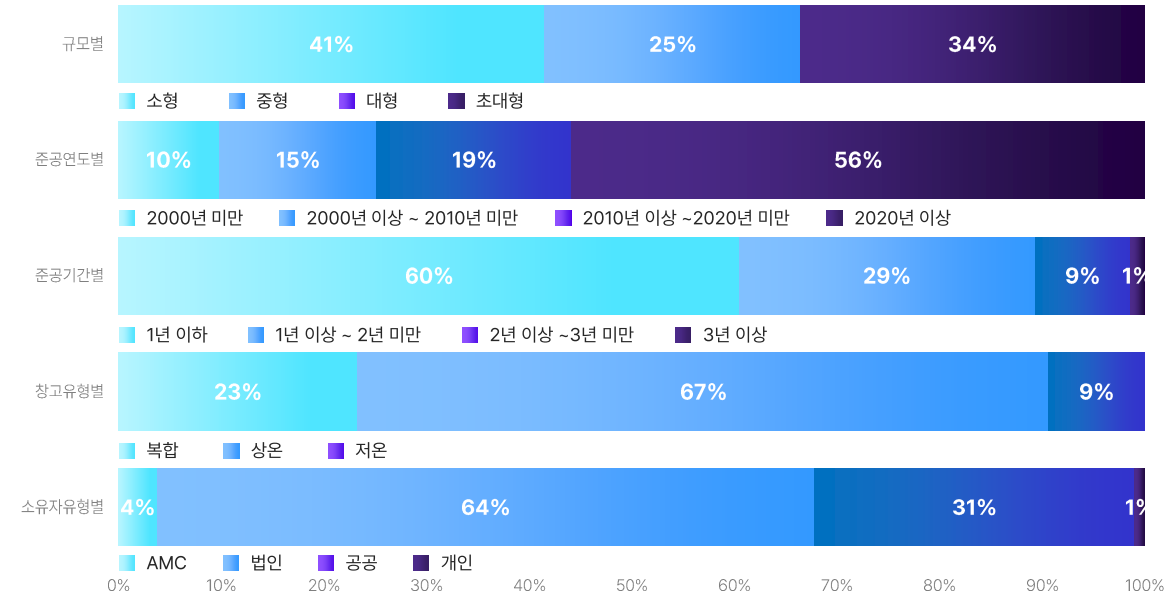
## 전라 지역 공급 현황

전라 지역은 소형 및 초대형 위주의 공급이 확인됨. 상온 창고 위주로 공급되어 있으며 2020년 이후 완공된 창고시설이 56%로 절반을 넘음, 특히 준공 기간 2년 미만인 89%까지 차지해 매우 양호한 수준에서 공급되고 있는 것으로 예상됨.

소유 구조는 법인과 공공 중심의 운영 체계가 특징적이며 법인 소유가 64%로 가장 높고, 공공이 31%로 비중이 상당히 높게 나타나는 반면 AMC의 비중은 매우 낮음. 전문 자산관리회사보다는 일반법인과 공공기관이 직접 소유하고 관리하는 비중이 높음.

## 지역 통계

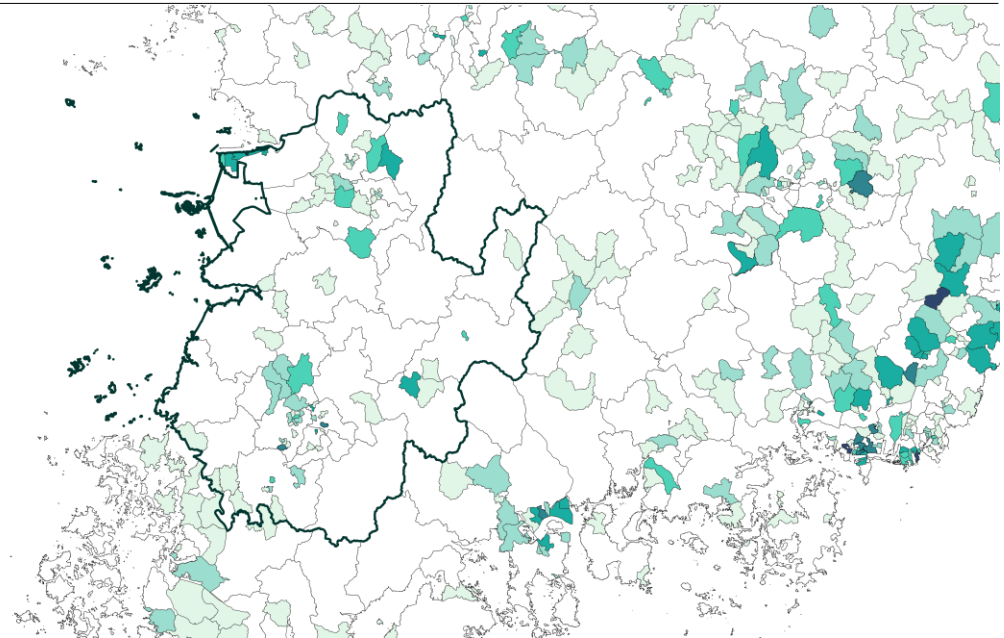
\*알스퀘어(RSQUARE)



## 공급 현황

- ~ 5,000평 미만
- 5,000평 이상 ~ 15,000평 미만
- 15,000평 이상 ~ 30,000평 미만
- 30,000평 이상 ~ 100,000평 미만
- 100,000평 이상 ~ 200,000평 미만
- 200,000평 이상 ~

\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온,미지정), 연면적기준



# 법인 소유 위주의 소형·초대형 상온 물류시설 집적지

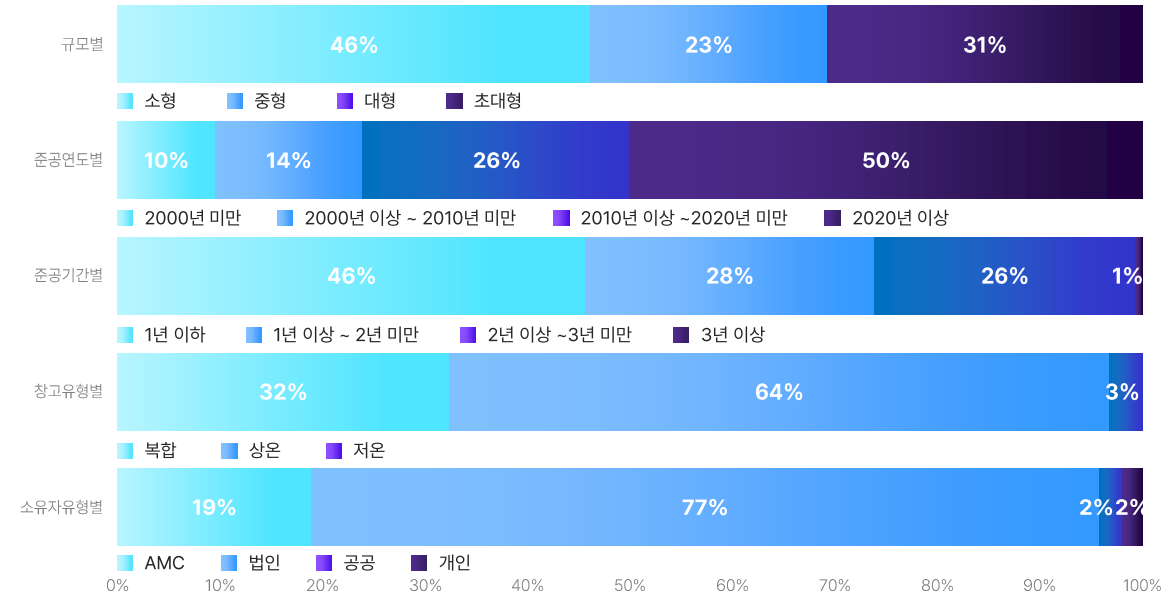
## 경북 지역 공급 현황

대구 달성, 경산 칠곡을 중심으로 공급시장이 형성되어 있음. 시설 규모와 준공 시점 측면에서 소형 및 초대형 중심의 신축창고의 비중이 큰 것으로 확인됨. 창고 유형은 상온 창고(64%)가 과반을 차지. 준공 현황을 보면 2020년 이후 시설이 50%로 절반을 차지하고 있으며, 준공 기간 역시 1년 이하(46%) 비중이 가장 높아 최근까지도 양호한 건설환경에서 신규 공급이 완료된 것으로 파악됨.

소유 구조는 법인 소유의 압도적인 집중 현상이 확인됨. 법인이 77%라는 높은 비중으로 시장을 주도하고 있으며, AMC(19%)를 제외한 공공(2%) 및 개인(2%)의 비중은 미미함. 다른 지역들과 비교해도 법인소유 비중이 상당히 높은 편으로, 법인 중심의 공격적인 자산 확보가 이루어진 공급시장으로 판단됨.

## 지역 통계

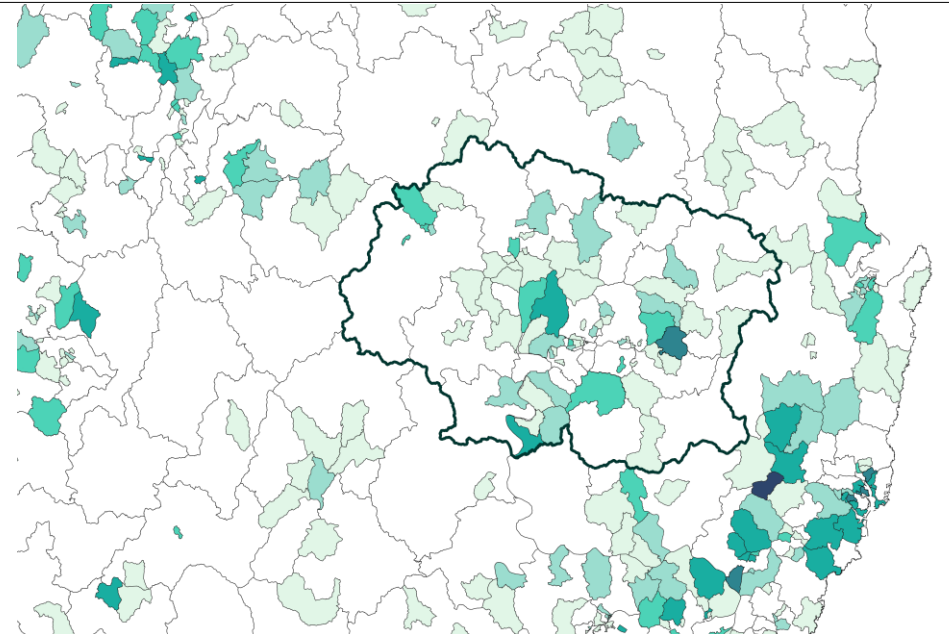
\*알스퀘어(RSQUARE)



## 공급 현황

- ~ 5,000평 미만
- 5,000평 이상 ~ 15,000평 미만
- 15,000평 이상 ~ 30,000평 미만
- 30,000평 이상 ~ 100,000평 미만
- 100,000평 이상 ~ 200,000평 미만
- 200,000평 이상 ~

\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온,미지정), 연면적기준



# 법인 소유의 노후화 창고비중이 높은 공급시장

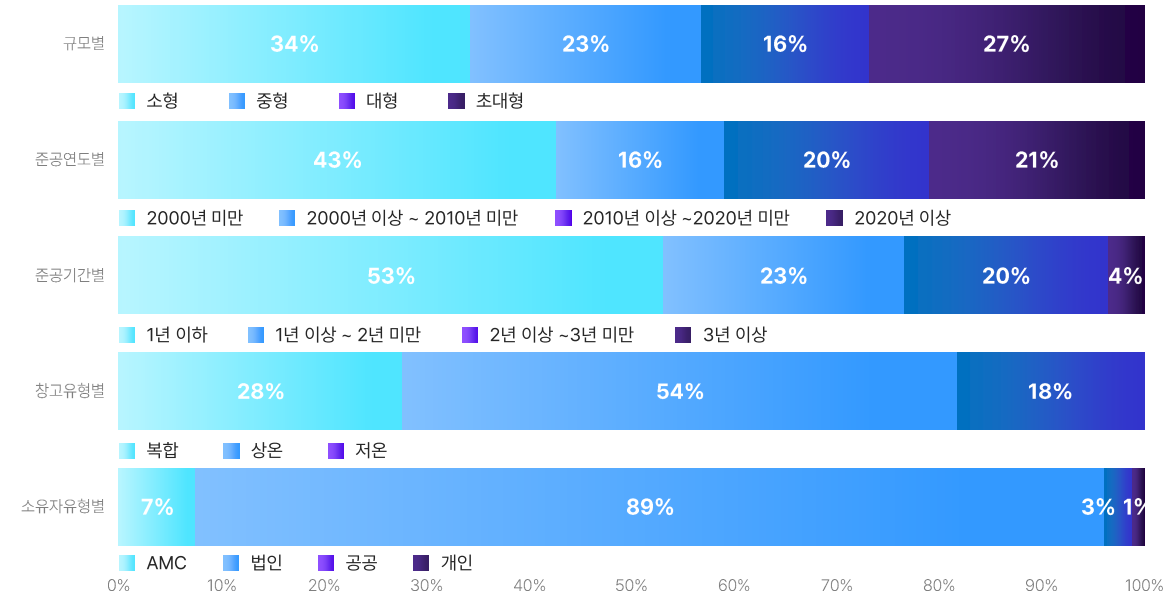
## 경남 지역 공급 현황

준공시점을 고려해 볼 때 준공 연도상 2000년 미만 시설이 43%로 매우 높은 비중을 차지. 다른 지역에 비해 오래된 창고가 많은 지역으로 판단됨. 준공 기간별로는 1년 이하가 절반 이상을 차지하여 건설환경은 양호한 수준으로 파악됨.

규모는 소형(34%)이 가장 많으나 중형부터 초대형까지 비교적 고르게 확인되며, 상온 창고 비중(54%)이 절반을 차지하고 있는 것으로 확인됨. 소유자유형별로는 법인 소유가 89%로 압도적인 비중을 차지하고 있으며, AMC, 공공, 개인의 비중은 매우 낮음. 오래된 창고가 많은 법인 중심의 상온 시설 운영이 지배적인 지역으로 분석됨.

## 지역 통계

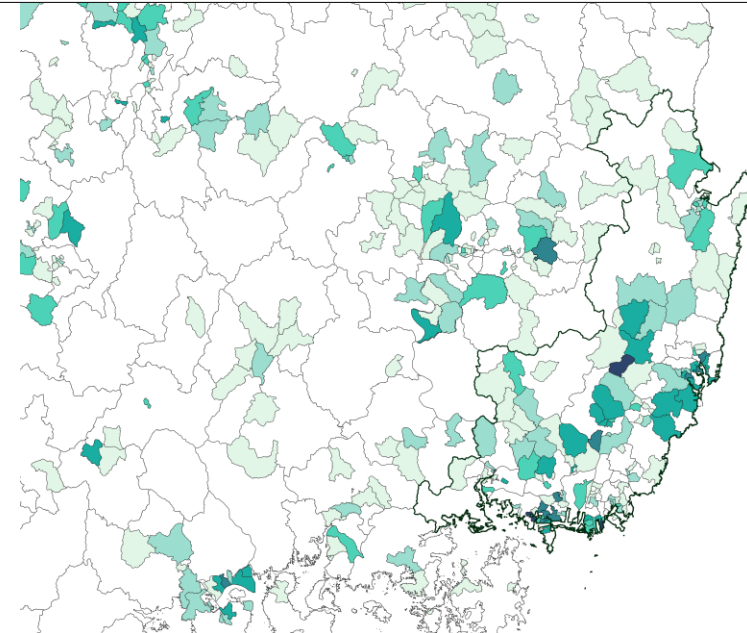
\*알스퀘어(RSQUARE)



## 공급 현황

- ~ 5,000평 미만
- 5,000평 이상 ~ 15,000평 미만
- 15,000평 이상 ~ 30,000평 미만
- 30,000평 이상 ~ 100,000평 미만
- 100,000평 이상 ~ 200,000평 미만
- 200,000평 이상 ~

\* 물류시장 재고 현황(복합/상온/저온,미지정), 연면적기준



02

# 국내 물류 임차시장

임차시장 수요분석

# 택배시장 현황 및 창고 공실률

## 물류 산업 매출 확대에 따른 창고 수요 증가 및 전반적인 공실 해소 기조

### 택배시장 현황

택배시장은 물동량과 이용 횟수의 지속적인 우상향 추이가 뚜렷함. 2024년 물동량은 약 59.6억 박스로 2017년 이후 증가하고 있으며, 국민 1인당 이용 횟수도 이에 비례해 꾸준히 상승하는 추세임. 물류 관련 서비스업 역시 매출 규모와 기업 수의 동반 성장이 확인됨.

2024년 매출액은 72.1조 원까지 성장하였고 최근 기업 수가 가파르게 늘어 시장 진입과 확장이 가속화되고 있는 것으로 판단됨. 1인가구도 증가하면서 택배시장은 더 성장할 것으로 예상됨.

### 국내 물류창고 공실률

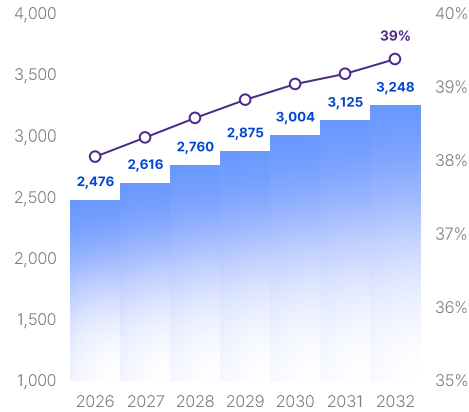
상온 창고는 임대료와 공실률 모두 비교적 안정적인 흐름을 유지하고 있음. 최근 임대료는 3.2~3.3 수준에서 유지 중이며, 공실률은 15.3% 까지 감소. 저온 창고의 경우 24.2Q 부터 임대료가 하락하며 6.0만원까지 감소하였고 공실률은 25.1Q 부터 하락하며 25.4Q에 38.5%로 확인됨.

최근 임대료 수준이 안정화되고 있으며, 2024년까지 증가했던 창고 공실률도 감소 추세가 지속됨에 따라 물류시장이 회복 국면에 접어든 것으로 판단됨.

### 1인 가구 수 추이

- 1인 가구 수\_천 가구(좌)
- 1인 가구 비중\_%(우)

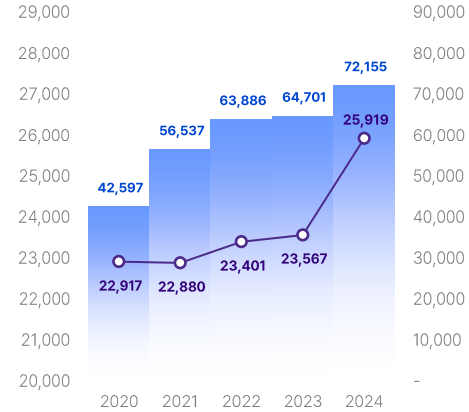
\* 출처 : 국가데이터처



### 창고 및 운송 서비스업 매출 추이

- 매출액\_십억원
- 기업 수\_개

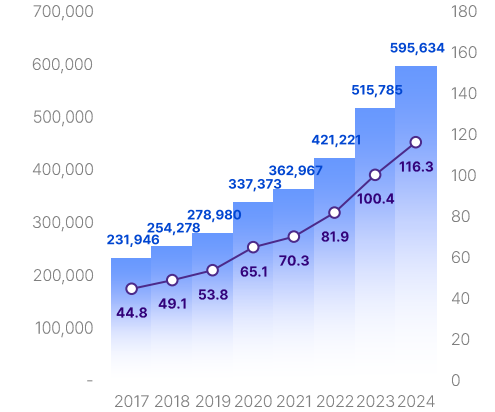
\* 출처: 운수업 조사결과, 국가데이터처



### 택배 물동량 및 이용 횟수

- 연간 택배 물동량\_만 박스(좌)
- 연간 택배이용 횟수\_국민 1인당/개(우)

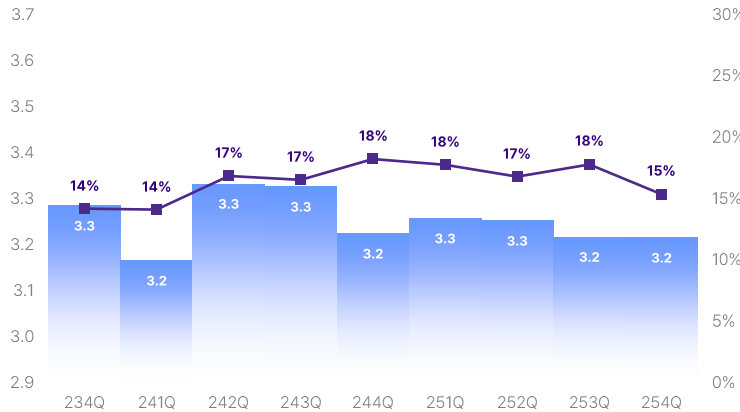
\* 출처: 한국통합물류협회(KILA)



### 전국 상온·저온 공실률

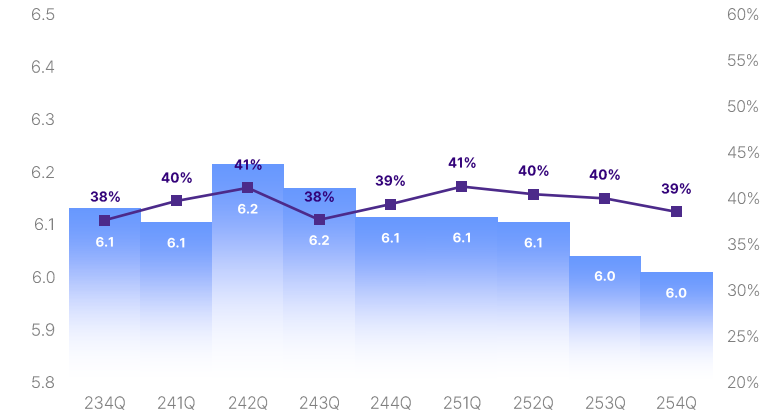
- 상온(복합 포함) 임대료\_만원(좌)
- 상온(복합 포함) 공실률\_%(우)

\* 임대료 단위 : 만원/평  
\* 출처: 알스퀘어(RSQARE)



- 저온(복합 포함) 임대료\_만원(좌)
- 저온(복합 포함) 공실률\_%(우)

\* 임대료 단위 : 만원/평  
\* 출처: 알스퀘어(RSQARE)



## 규모별 임대료 현황 및 렌트프리 추이

# 렌트프리 확대에 따른 규모별 실질 임대료 변화 관측

### 규모별 임대료

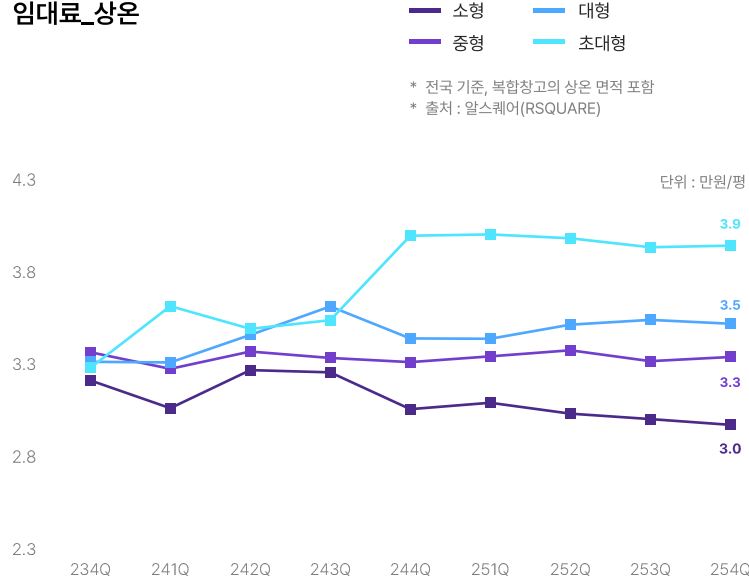
최근 상온과 저온 모두 규모간 임대료 수준 차이가 유지되고 있는 추세. 소형상고 임대료 수준은 상온 저온 모두 낮아지고 있으며 초대형의 상온과 저온 임대료 수준은 큰 변동 없이 유지되고 있음.

중형과 대형의 경우 상온과 저온상고 모두 일정수준에서 머물러 있는 추세. 하지만 렌트프리는 전반적으로 모든 규모에서 증가하고 있는 추세가 확인되며 규모별 렌트프리 수준을 볼 때 규모간 변동추이가 달리 파악됨.

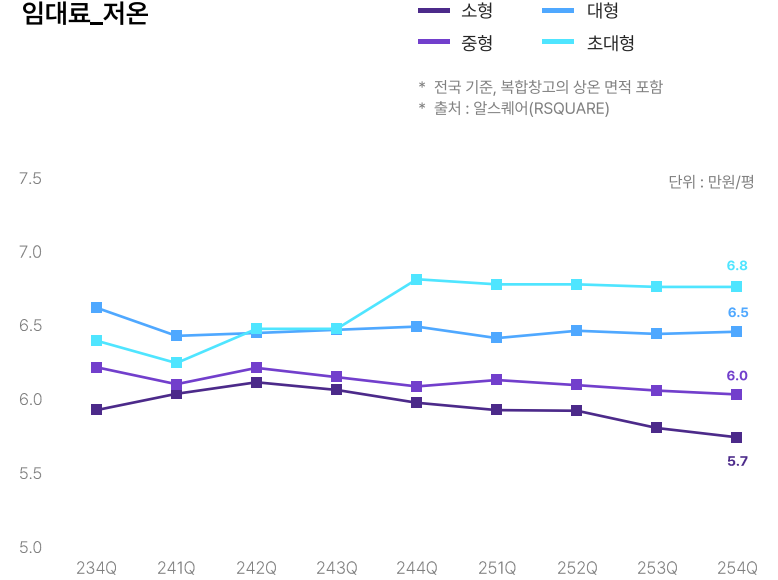
초대형 상온의 경우 임대료가 증가한 24.3Q 이후 렌트프리가 상승. 실질 임대료 수준은 높아진 임대료 수준 보다 낮을 것으로 예상됨. 소형상고의 렌트프리도 증가 하고 있는 추세이며 25.1Q부터 인상된 렌트프리 수준이 유지되는 초대형과는 달리 소형의 경우 렌트프리는 증가하고 있음.

실질적으로는 더 큰 폭으로 임대료가 낮아지고 있는 추세로 판단됨. 저온의 경우 상온과 달리 소형의 렌트프리 수준은 유지되고 있는 반면 초대형의 렌트프리가 증가하고 있는 추세. 임대료 수준 격차가 축소되었을 가능성이 높을 것으로 예상됨.

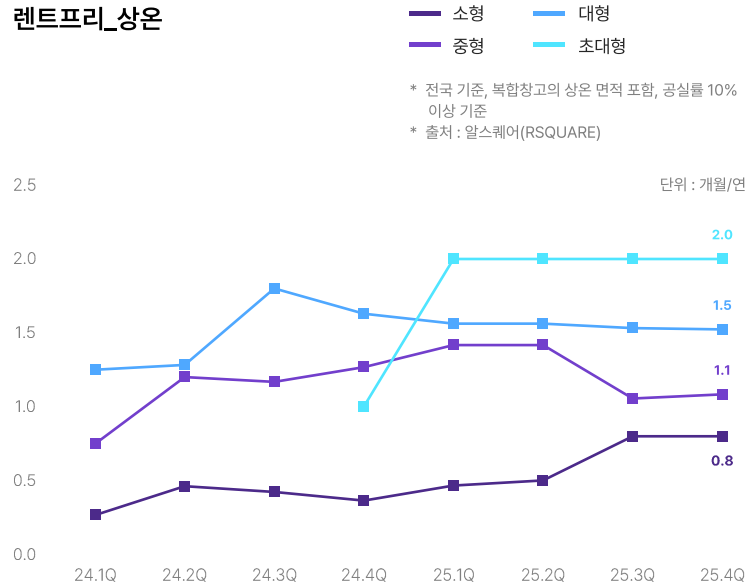
### 임대료\_상온



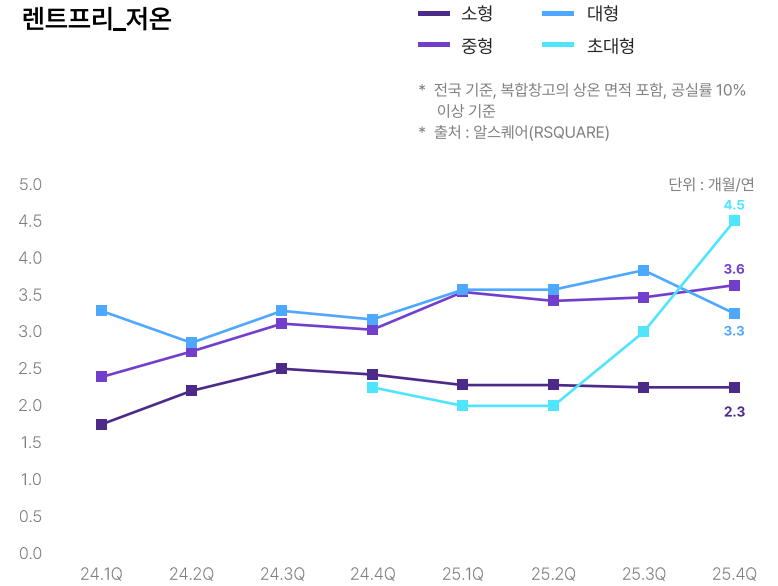
### 임대료\_저온



### 렌트프리\_상온



### 렌트프리\_저온



## 규모별·비중별 공실률 현황

# 창고 비중과 층수높이에 따른 운영수익 변화 가능성 확대

### 규모별 공실률

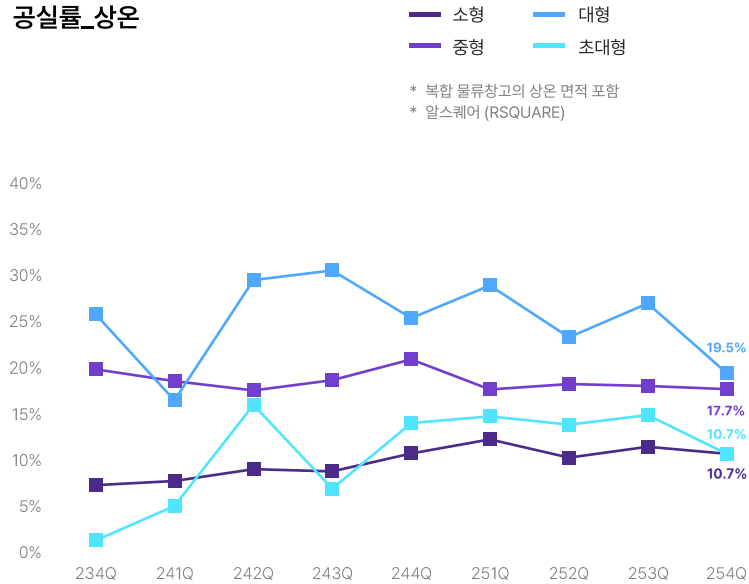
상온과 저온 모두 25.1Q를 기점으로 공실률이 감소하고 있는 추세. 25.4Q 기준, 대형 공실률이 가장 높았으며 소형과 초대형의 공실률이 가장 낮았음. 소형은 임차면적이 작고 요구되는 임차인 수도 적어 공실 리스크가 다른 규모에 비해 상대적으로 적은 것으로 파악되며 초대형은 대부분 주요 앵커 테넌트를 확보하고 있어, 적극적인 임차인 유치 전략이 공실률 개선에 긍정적으로 작용한 것으로 보임.

### 구조 특징별 물류창고 공실률

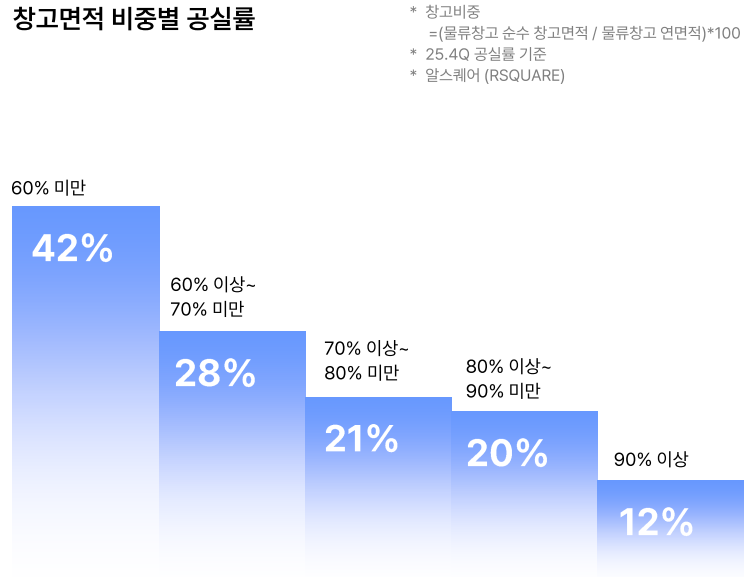
연면적 대비 사무실, 편의시설을 제외한 순수 창고 비중이 높은 건물에서 공실률이 낮은 경향을 보임. 60% 미만 구간에서 공실률이 가장 높게 나타난 반면 90% 이상 구간에서는 약 12% 수준으로 확인됨.

한편 층수별 기준, 1층 대비 층수가 높을수록 공실률이 높은 것으로 파악됨. 공용공간이나 층별 접안시설의 바닥공간 비중이 늘어난 이유가 가장 크게 영향을 미친 것으로 확인됨. 이에 따라 접근성과 회전율이 높은 저층이 우선적인 임차선호도 가지기 때문에 수요가 집중되는 시장 특성이 반영된 결과로 분석됨.

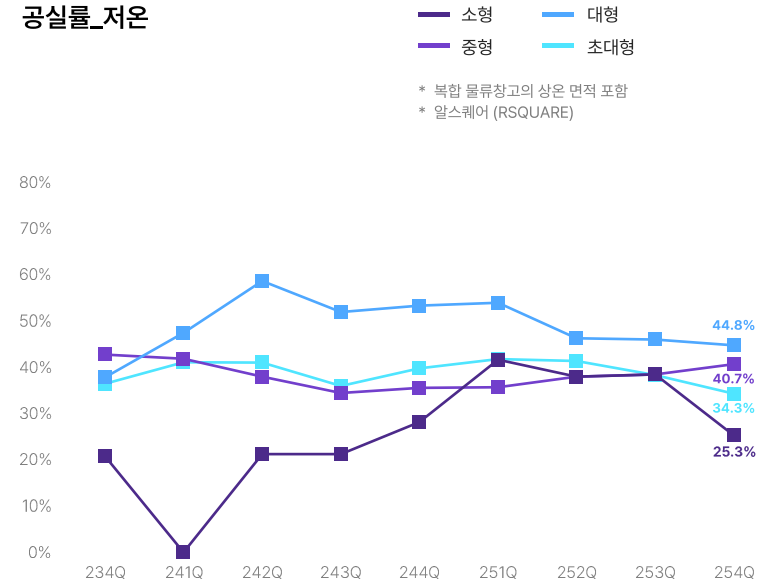
### 공실률\_상온



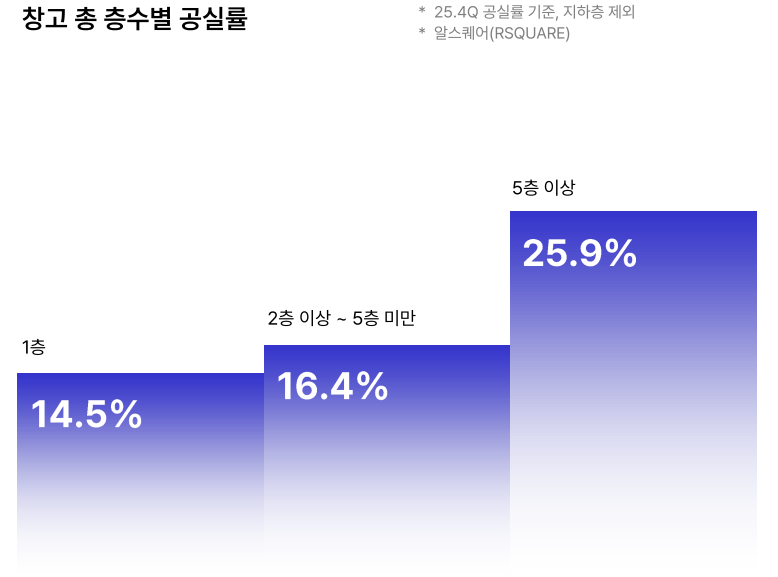
### 창고면적 비중별 공실률



### 공실률\_저온



### 창고 층수별 공실률



## 택배부문 매출 추이 및 참고 보관품목 비중

# 온라인 쇼핑 확대에 따른 택배 부문 매출 성장 지속 전망

### 택배시장 현황

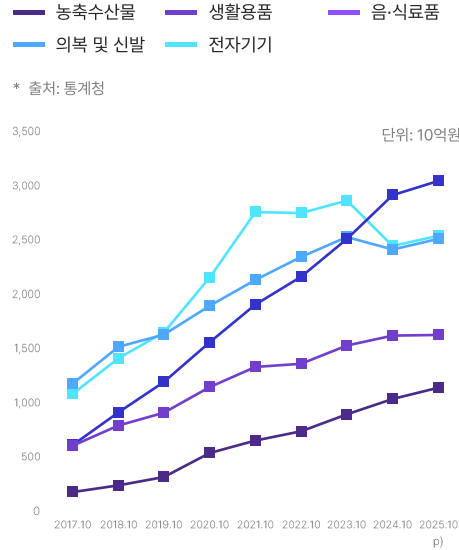
택배 부문 매출은 쿠팡의 급격한 성장과 기존 상위권 기업의 견고한 매출의 유지가 현재의 택배시장을 견인하고 있음.

쿠팡은 2024년까지 매출이 폭발적으로 증가하며 업계 선두권으로 진입했으며, CJ대한통운 등 기존 대형 물류사들도 전반적인 우상향 기조를 유지. 대부분의 온라인쇼핑 품목 매출은 성장하고 있으며 2025년 매출규모는 확대될 것으로 예상되고 있음.

### 물류 임차시장 현황

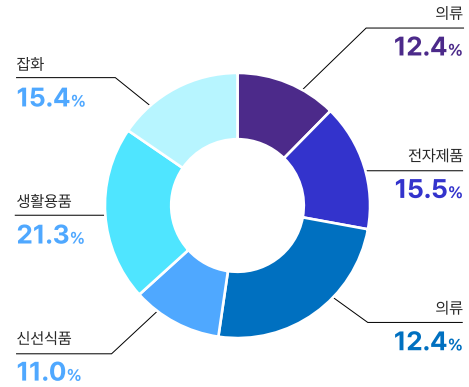
보관 품목 측면에서 일반식품(24.4%)과 생활용품(21.3%)의 비중이 가장 높음. 신선식품을 포함한 식품군과 생필품이 전체 보관 수요에서 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 전자기기 및 잡화 등 전 품목이 비교적 고르게 분포되어 있음. 임차인의 경우 3PL&유통(41.3%)비중이 제일 크며, 이커머스와 도소매가 그 뒤를 이음.

### 품목별 온라인쇼핑 매출규모 추이



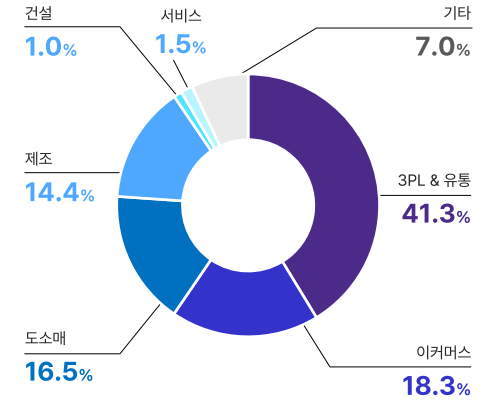
### 보관품목 비중\_전국

\* 출처: 물류정보통합센터, 2025년도 4분기  
\* 알스퀘어 (RSQUARE)

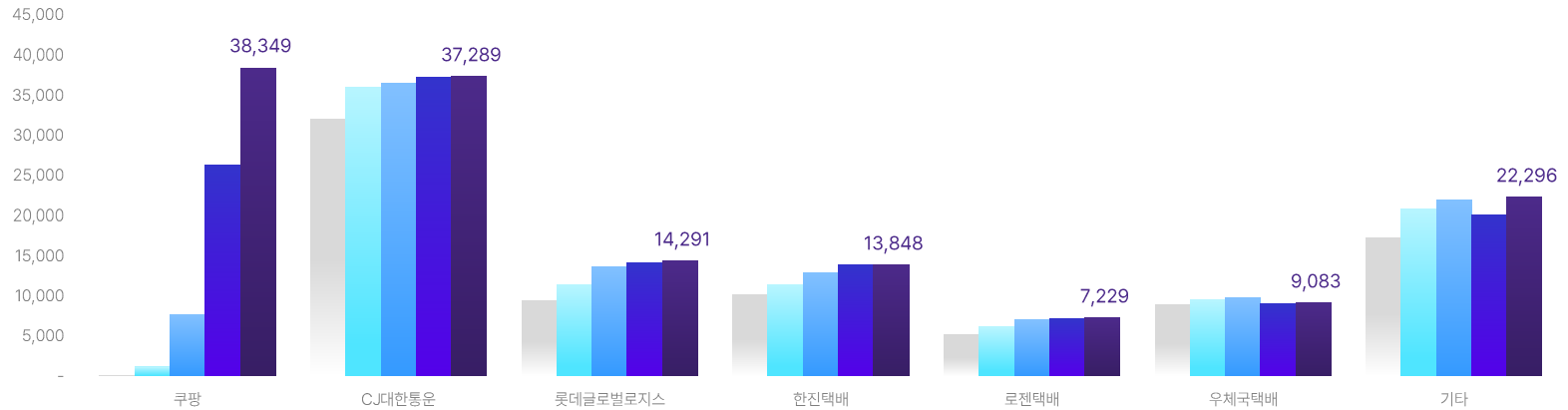


### 유형별 임차인 비중\_전국

\* 출처: 알스퀘어, 2025년도 4분기 기준  
\* 알스퀘어 (RSQUARE)



### 주요 물류기업 택배부문 매출 규모 추이



## 업종별 시장현황

# 소비심리 개선 속 의류·가전 시장 성장 둔화

### 경제심리 & 소비자심리

소비자심리지수(CCSI)는 2024년 12월을 기점으로 우상향하며 가계 소비 의지는 개선되는 흐름으로 보이고 있음. 경제심리지수(ESI)는 상대적으로 낮은 수준에 머물러 있지만 소비자심리지수와 같은 추이를 보이고 있으며, 모두 우상향 추세로 상승하고 있음.

### 국내 의류업계 현황

국내 패션 시장은 성숙기에 진입하며 성장 동력이 둔화됨. 시장 규모는 유지되고 있으나 성장률은 2023년을 기점으로 하락하여 최근 마이너스 구간에 진입한 것으로 파악됨. 이는 이커머스 매출 확대에도 불구하고 경기침체로 인해 중·대기업들의 생산라인과 타깃층이 국내중심에서 해외로 전환된 영향이 큰 것으로 보여지며 소규모 형태 의류사업의 실적악화의 영향도 큰 것으로 파악됨.

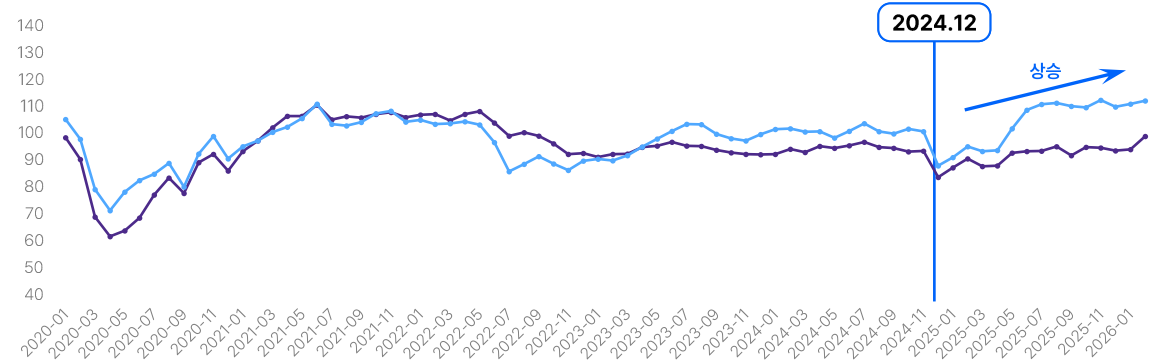
### 전자기기 업계 현황

가전 및 전자기기 시장은 2021년 약 65.8조 원으로 최고치를 기록했으나, 이후 매년 판매액은 감소하여 2025년 약 57.8조 원 수준까지 낮아질 것으로 예상되고 있음. 고금리·물가 상승에 따른 내구재 소비 위축이 반영된 결과로 보여지며 수요 둔화에 따른 시장 수축기에 진입한 것으로 분석됨.

### 경제심리지수 & 소비자심리지수

- 소비자심리지수(CCSI)
- 경제심리지수(ESI)

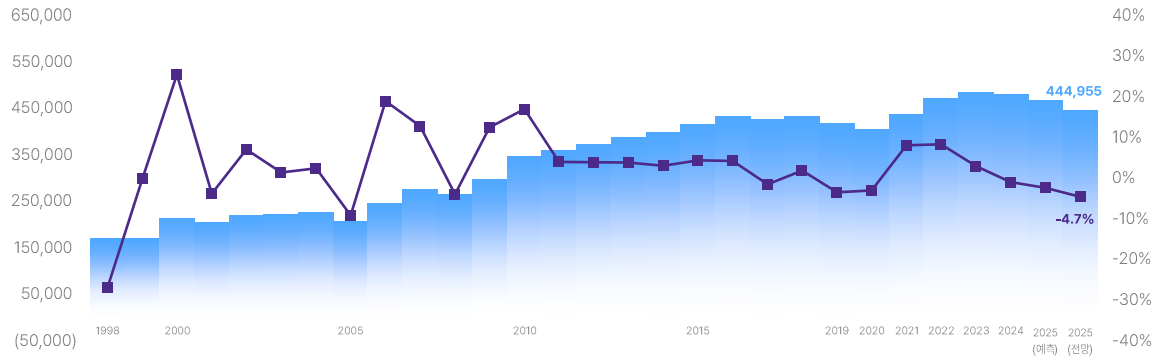
\* 장기평균치를 기준값 100으로 하여 100보다 크면 장기평균보다 낙관적임을, 100보다 작으면 비관적임을 의미  
\* 출처 : 한국은행



### 국내 패션시장 규모 및 성장률 추이

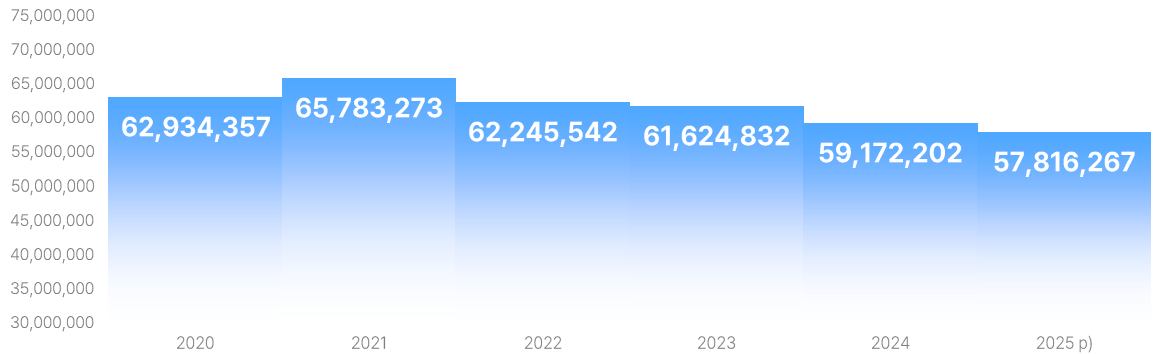
- 시장규모\_억원(좌)
- 성장률\_%(우)

\* 출처 : FASHIONBIZ, TrendResearch



### 가전·전자기기·컴퓨터 판매액

단위: 백만원  
\* 출처 : 통계청



## 업종별 시장현황

# 식료품 · 신선식품 안정화, 생활용품 시장 성장세 뚜렷

### 식료품 시장

식료품 출하지수(생산량)는 2023년부터 보합세를 유지하고 있음. 재고지수(재고량)는 2023년 감소했으나, 전반적으로 우상향 추이를 유지하고 있음. 식료품 시장은 수급 균형이 유지되는 가운데, 재고 부담이 해소되면서 출하 확대가능성이 높아질 것으로 전망됨.

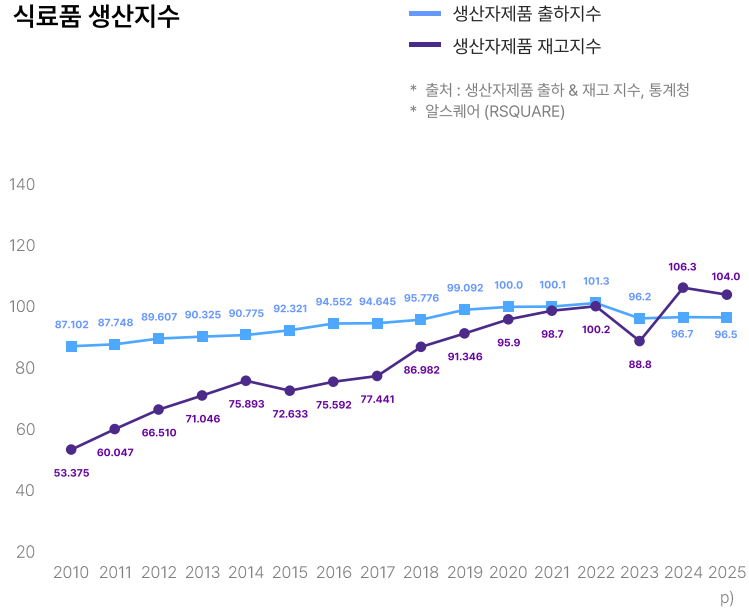
### 육류 & 수산물시장

육류 전반적으로 130만 톤 내외에서 안정적인 수입 규모를 유지하고 있으며 생산량 또한 안정적인 수준으로 유지하고 있음. 수산물의 경우 수입규모가 2024년까지 감소했으나, 2025년에 다시 반등함. 기후변화의 영향으로 생산량에 변동이 있을 가능성을 고려하여 정부는 수입규모를 확대 할 전망. 육류와 수산물 시장은 전반적으로 보합세를 유지하면서 소폭 성장률을 기록할 것으로 전망됨.

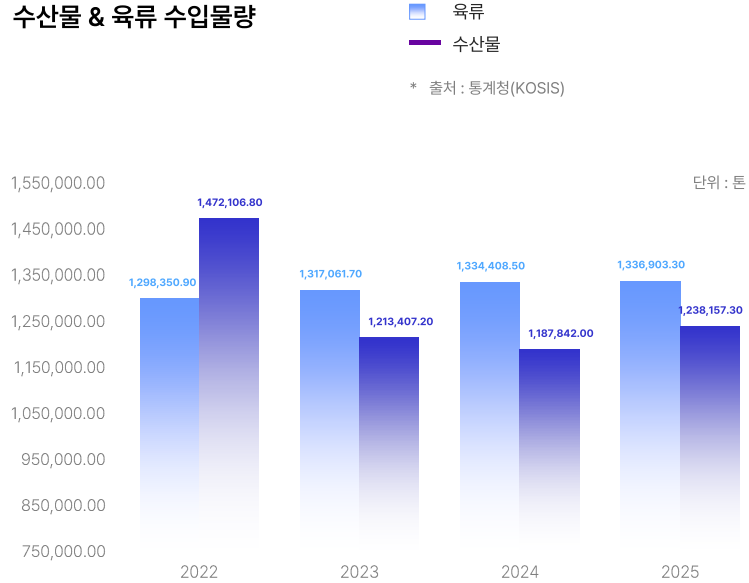
### 생활용품 시장

2023년부터 2024년까지는 하락세를 보였으나 2025년에 다시 큰 폭으로 반등하며 역대 최고 매출을 기록함. 경제침체의 영향으로 저가 생활용품에 대한 관심도와 해외 방문객의 소비비중이 증가하면서 매출이 크게 증가한 것으로 보여지며 흐름은 한동안 유지될 것으로 전망됨.

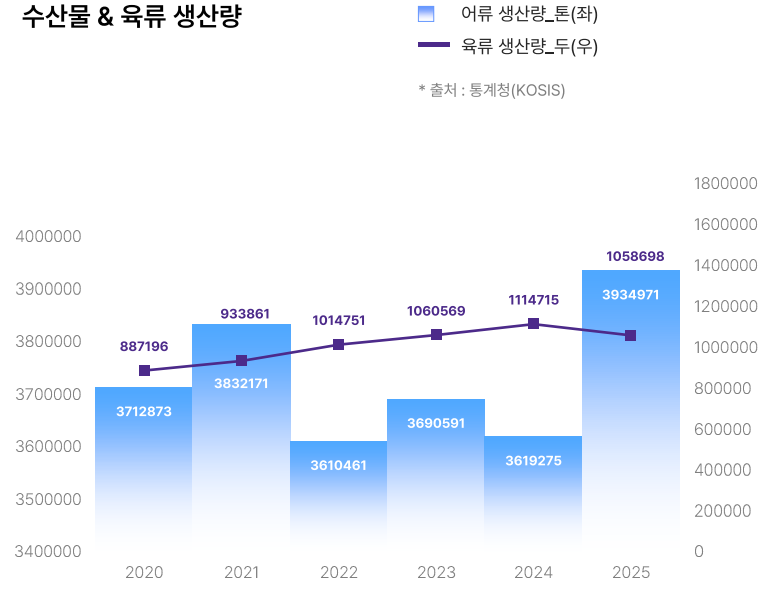
### 식료품 생산지수



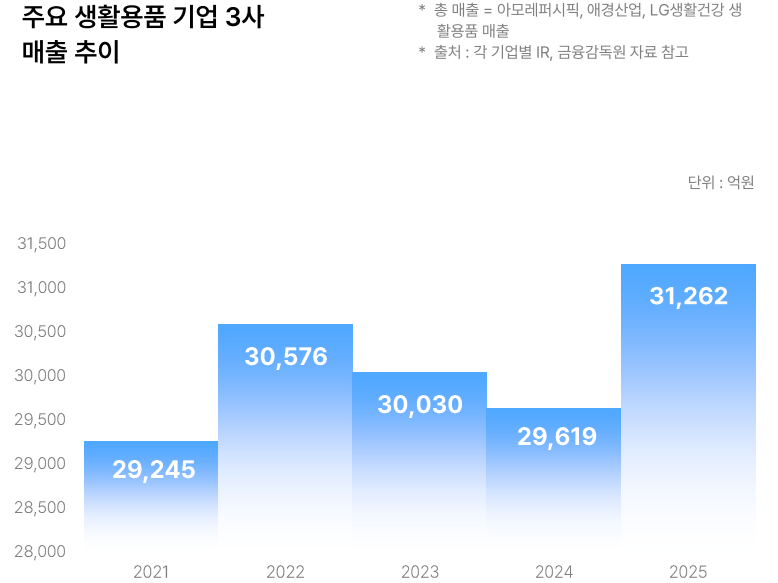
### 수산물 & 육류 수입물량



### 수산물 & 육류 생산량



### 주요 생활용품 기업 3사 매출 추이

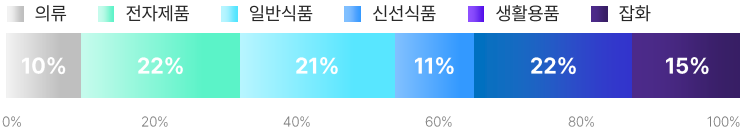


## 주요 관리품목 비중 현황

# 저온 비중은 제한적인 수도권 물류창고 보관구조

### 인천

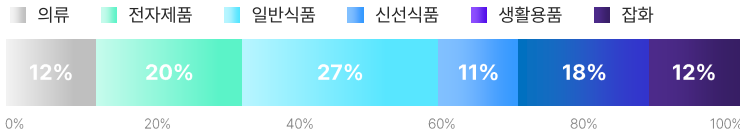
보관품목 비중



인천 지역 물류창고는 타 지역 대비 전자제품과 생활용품 보관비중이 높은 반면 의류와 신선식품 비중은 비교적 낮은 수준. 품목별 차이는 있으나 지역 특성상 다양한 제품군의 수요가 기반을 이루며, 전반적으로 10% 이상의 비교적 고른 분포가 나타남.

### 경기 서남부

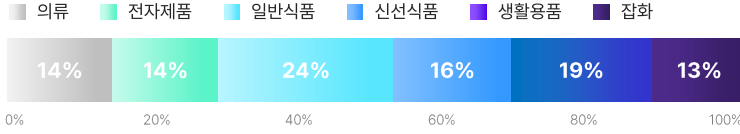
보관품목 비중



경기 서남부는 일반식품 중심의 물류 지역으로 보여지며 전자제품과 생활용품은 비교적 높은 비중을 차지. 타 지역대비 비교적 고른 비중의 형태를 가지고 있는 물류시장으로 보여짐.

### 경기 북부

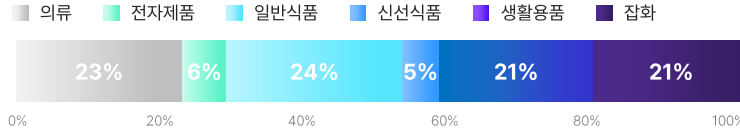
보관품목 비중



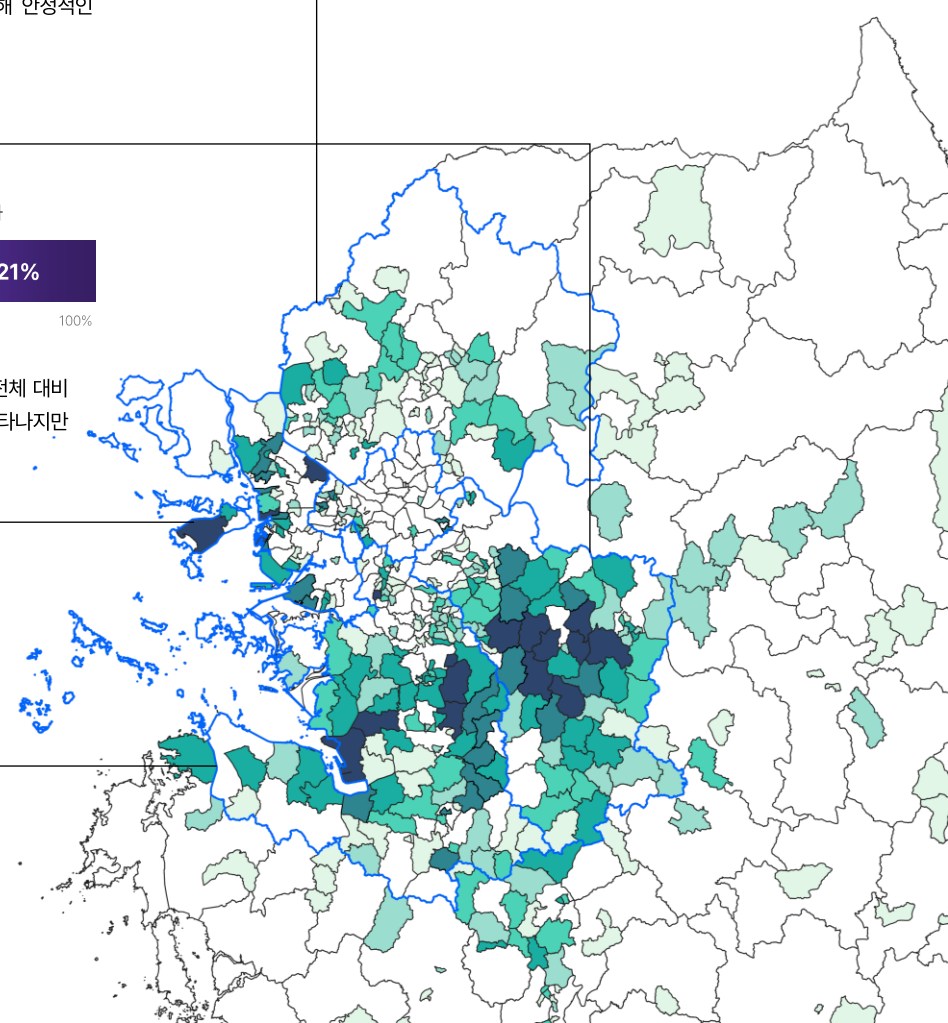
경기 북부 지역 물류창고의 보관품목 구성은 식품 비중(일반식품과 신선식품)이 40%차지. 수도권 일대 중에서는 식품 중심의 물류 기능이 가장 두드러지게 나타남. 다른 품목 대비 생활용품도 비교적 높은 비중을 차지해 생활 소비재와 식품 물류 중심의 물류시장이 형성되어 있음. 전국 기준 타 지역 대비 가장 고른 분포를 가지고 있음. 다른 지역에 비해 안정적인 유통시장의 형태로 각 품목에 대한 수요를 소화하고 있는 것으로 유추됨.

### 경기 동남부

보관품목 비중

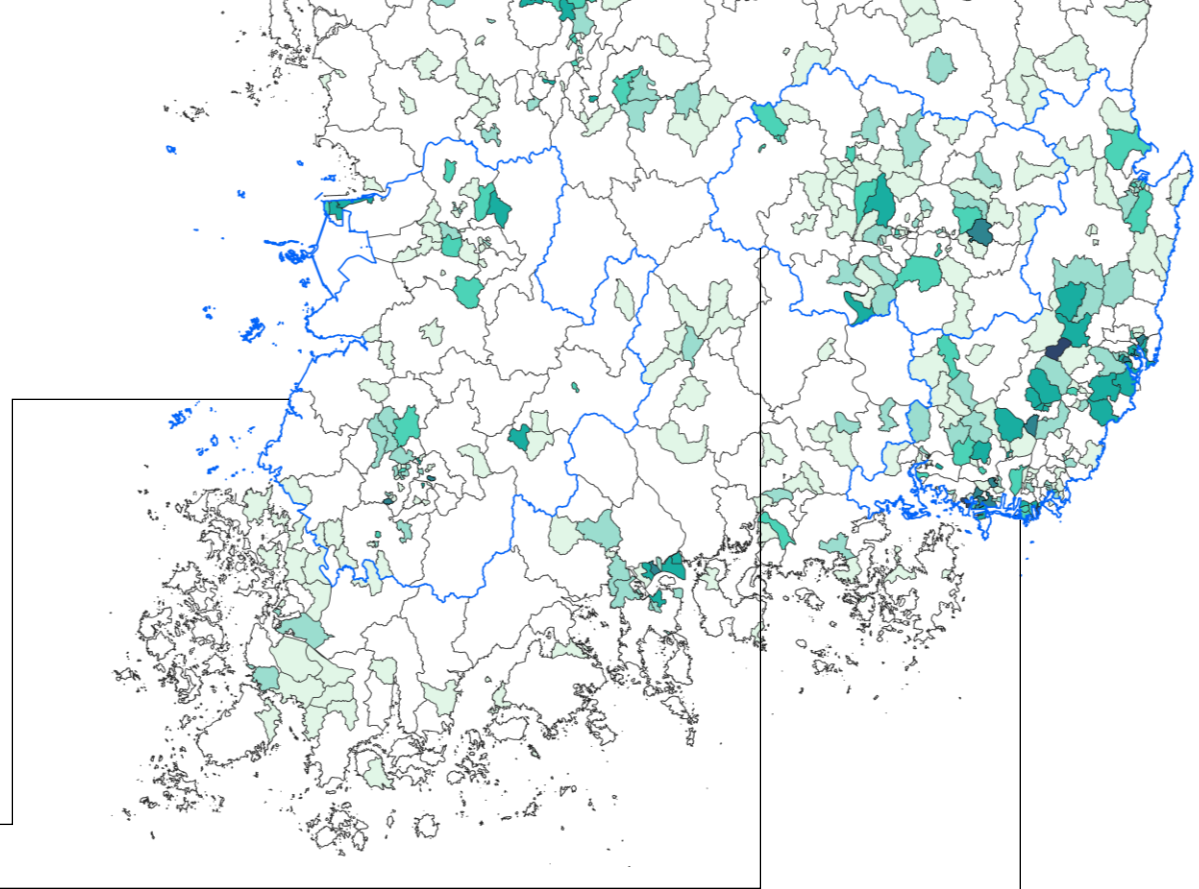


단일품목으로는 일반식품이 24%로 가장 높게 나타나지만 의류와 잡화 비중이 전체 대비 44%로 다른 지역 대비 제일 높음. 일반식품과 생활용품 역시 주요 품목으로 나타나지만 의류 및 잡화, 일반식품, 생활용품 중심으로 형성 되어있는 물류시장으로 판단됨.



## 주요 관리품목 비중 현황

# 저온 비중은 제한적인 수도권 물류창고 보관구조



\*국가물류통합정보센터, 알스케어(RSQAURE)

### 전라

보관품목 비중

의류 전자제품 일반식품 신선식품 생활용품 잡화



전라 지역 물류창고의 보관 품목 구성은 일반식품이 40%로 가장 높은 비중을 차지하며, 전반적으로 식품 중심의 보관 구조가 형성되어 있음. 신선식품이 17%를 차지하며 식품군 비중은 총 57%에 달해 식품 위주의 창고비중이 높은 것으로 나타남. 전라 지역은 전반적으로 식품 중심의 소비재 물류 기능이 강화된 지역으로 보여짐.

### 경북

보관품목 비중

의류 전자제품 일반식품 신선식품 생활용품 잡화

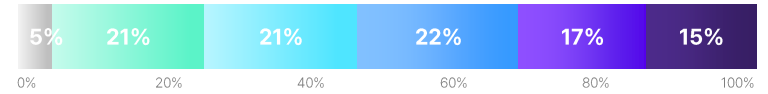


경북 지역에서도 일반식품이 가장 높은 비중을 차지하며, 다음으로 생활용품과 신선식품이 동일한 수준을 보임. 의류, 잡화, 전자제품이 비교적 고르게 분포되어 특정 품목에 과도하게 집중되지 않음. 전체적으로 품목간 비율이 균형적인 지역으로 판단됨

### 경남

보관품목 비중

의류 전자제품 일반식품 신선식품 생활용품 잡화



경남 지역은 신선식품의 비중이 가장 높음. 전자제품과 일반식품이 모두 21% 대로 신선식품다음으로 큰 비중을 차지. 반면에 의류는 5%대로 가장 낮은 비중으로 나타남. 경남 지역의 신선식품 비중은 타 지역 대비 가장 높은 수준인 점을 감안, 신선식품의 재고 및 생산량 변화에 따른 영향이 가장 크게 나타날 가능성이 높은 지역으로 보여짐.

# Closing

국내 물류수요가 증가하면서 효율적인 배송과 배송의 회전율을 극대화 할 수 있는 창고들이 부각되고 있습니다. 물품 저장공간의 효율수준이 자산 가치를 결정짓는 주요 요소로 자리 잡고 있는 가운데 창고 과잉공급, 공사비 상승, 건설 여건 악화로 인해 신규 물류센터 공급이 급감하면서 기존의 좋은 입지의 토지나 창고의 관심이 높아지고 있어 완공된 물류창고에 대한 관심이 높아지고 있습니다.

2025부터는 공실률이 감소하면서 공실 리스크가 점진적으로 해소되고 있는 가운데 규모별로 공실률 격차가 나타나고 있어, 상대적으로 공실 부담이 낮은 소형 및 초대형 창고에 대한 관심은 지속될 것으로 예상됩니다. 또한 연면적 대비 사무실, 편의시설을 제외한 순수 창고면적 비중이 낮은 자산이거나 건물의 층수가 높은 건물일 수록 공실률이 높게 나타나 층수규모와 저장 공간 효율수준은 필수적으로 고려되어야 할 요소로 판단됩니다.

수요 측면에서는 전반적인 소비심리가 회복세를 보이는 가운데, 일반식품·신선식품·생활용품 시장의 견조한 성장 흐름이 기대되는 반면, 의류, 잡화, 전자제품 시장은 둔화 국면이 지속될 것으로 전망됩니다. 따라서 보관품목 비중에 따른 지역별 물류수요의 차이가 있을 것으로 예상됩니다. 특히 의류 및 잡화 비중이 높은 경기 동남권은 상대적으로 공실 리스크가 상존하는 반면, 식료품 및 생활용품 비중이 높은 경기 북부와 전라 지역은 비교적 안정적인 임차수요가 예상됩니다. 개별 물류창고 기준에서는 임차인이 관리하고 있는 품목과 업종에 따라 공실 리스크에서 차이가 나타날 있기에 이를 최소화하기 위해서는 선별적인 유치전략이 요구될 것으로 생각됩니다.

따라서 좋은 입지선정과 더불어 자산의 물리적 경쟁력이 동시에 확보되어야 시장에서 우위를 점할 수 있을 것으로 예상됩니다. 자산가치에 대한 재평가를 위해서 창고 구조의 변경과 고도화는 필수 요소로 여겨지고, 보관 품목에 최적화된 시설 구축전략과 입지 선택이 핵심 경쟁력으로 작용할 것으로 예상됩니다. 이러한 변화는 투자 전략, 개발 방향, 자산 운용 방식 전반에 걸쳐 보다 정교하고 세밀한 접근이 요구될 것입니다.



## 주요 지역 구분기준

인천	인천광역시, 김포시, 안산시, 시흥시, 광명시, 부천시
경기 북부	고양시, 구리시, 파주시, 연천군, 포천시, 동두천시, 양주시, 의정부시, 남양주시, 가평군
경기 서남부	군포시, 화성시, 수원시, 평택시, 천안시, 아산시, 안양시, 오산시, 의왕시, 당진시, 용인시(수지구, 처인구 삼가동, 처인구 역북동, 처인구 중앙동, 처인구 이동읍, 처인구 남사읍), 안성시(고삼면,원곡면, 양성면, 공도읍, 대덕면, 미양면, 안성동, 서운면)
경기 동남부	하남시, 성남시, 광주시, 여주시, 이천시, 충북(진천군, 음성군), 용인시 처인구(모현읍, 유림동, 양지면, 동부동, 원삼면, 백암면, 포곡읍), 안성시(보개면, 삼죽면, 금광면, 죽산면, 대덕면, 일죽면)
전라	광주광역시, 군산시, 익산시, 김제시, 완주군, 전주시, 부안군, 고창군, 정읍시, 임실군, 순창군, 남원시, 영광군, 함평군, 장성군, 담양군, 나주시, 화순군
경북	대구광역시, 칠곡군,성주군, 고령군, 청도군, 경산시, 영천시, 군위군,김천시, 구미시
경남	울산광역시, 양산시, 밀양시, 김해시, 부산광역시, 창원시, 경주시, 포항시

## 창고 규모 구분기준

소형	연면적 1만평 미만
중형	연면적 1만평 이상 ~ 3만평 미만
대형	연면적 3만평 이상 ~ 5만평 미만
초대형	연면적 5만평 이상

## 리서치 센터

저자 안태진 선임

Associate Manager

Research Center

steven6ko@rsqaure.co.kr

## 알스퀘어

서울 성동구 왕십리로 241, LF 201호 서울숲더샵

부동산 서비스 및 기타 문의

info@rsquare.co.kr

임차문의

sales@rsquare.co.kr

인테리어문의

rd\_info@rsqaure.co.kr

A/S문의

rd\_as@rsquare.co.kr

1551-5678