

물류

MARKET REAL REPORT

26년 상반기 마켓리포트

H1

1. 수도권 물류센터 임대차 시장

공급 현황 및 추이

물류센터 수급 동향

2. 물류센터 투자 시장

1. 수도권 물류센터 임대차 시장

공급 현황 및 추이

물류센터 수급 동향

H1 2026

수도권 물류센터 시장

SNAPSHOT

- 동남권
- 남부권
- 중앙권
- 서부권
- 서북권



		신규공급 평	공실률 상온	공실률 저온	임대료 상온	임대료 저온	거래규모 억원
동남권	'26. 1H	23,788	6.7%	21.0%	3.0만원	5.7만원	3,756
	증감폭 전기대비	-28,092	- 2.8%p	- 4.1%p	-	-	-4,387억원
남부권	'26. 1H	47,211	10.7%	28.9%	3.0만원	5.7만원	1,021
	증감폭 전기대비	- 22,202	- 3.9%p	- 5.0%p	-	-	-2,679억원
중앙권	'26. 1H	-	5.2%	23.4%	3.5만원	6.2만원	672
	증감폭 전기대비	-	+ 0.5%p	+ 4.4%p	+0.2만원	-	+ 672억원
서부권	'26. 1H	25,054	19.4%	42.2%	3.0만원	6.9만원	6,143
	증감폭 전기대비	- 15,142	+ 2.8%p	- 3.3%p	-	+ 0.2만원	-9,785억원
서북권	'26. 1H	26,397	24.3%	70.0%	4.1만원	6.6만원	968
	증감폭 전기대비	+6,241	- 2.6%p	+7.8%p	- 0.1만원	- 0.2만원	-2,727억원

물류센터 임대차 시장

공급시장 | 권역별 누적 공급 추이

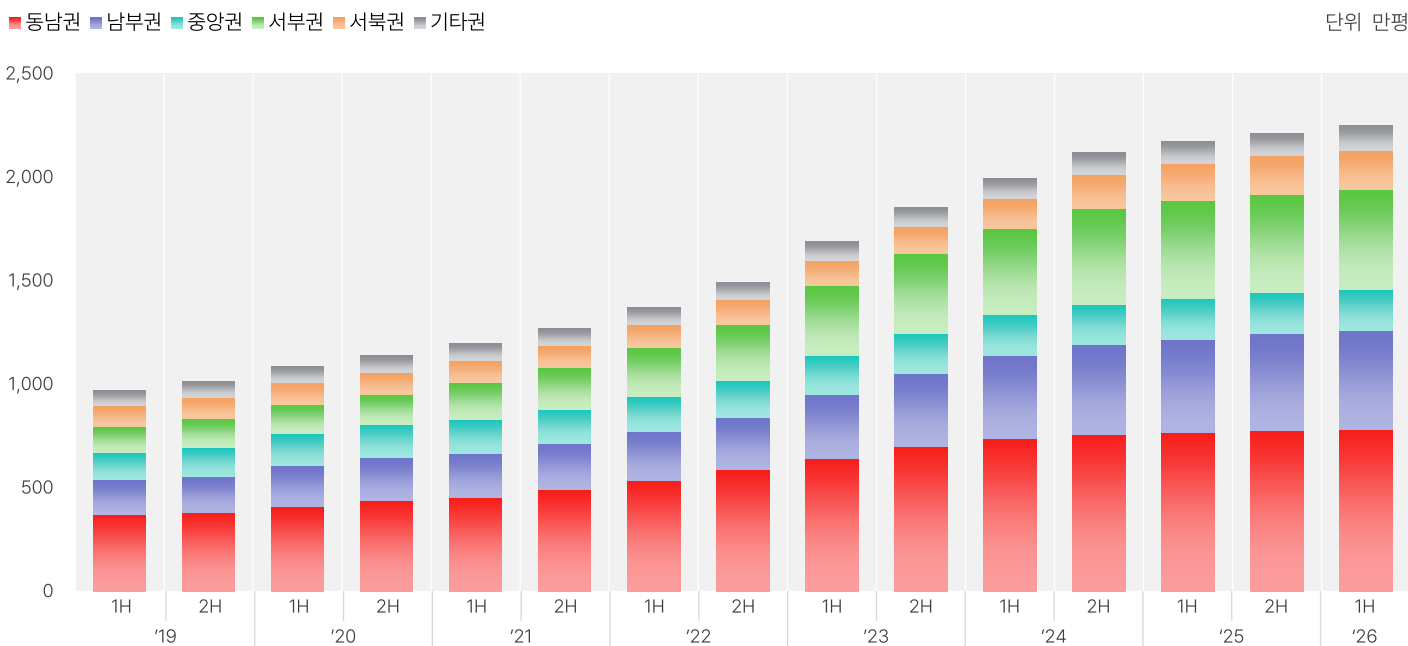
과공급과 규제 속 공급 정체

수도권 물류시설 시장은 2022~2023년의 대규모 공급 시기를 거쳐 2024년 이후 명확한 소강상태에 진입했다. 2026년 상반기 신규 공급 실적은 175,068평으로 전기 대비 1.6% 증가에 그쳤으며, 이는 2025년 상반기부터 이어져 온 1%대 중반의 낮은 공급 증가 기조를 그대로 나타낸다.

과거 6개년(2019~2024년) 간 연평균 7.4% 수준의 급격한 증가세를 보였던 흐름과 비교할 때 성장세의 둔화가 뚜렷하며, 이러한 정체 기조는 당분간 지속될 것으로 보인다.

이처럼 신규 공급이 대폭 감소하고 정체 국면이 이어지는 주된 배경으로는 과거 누적된 초과 공급과 이에 따른 공실 장기화가 지목된다. 시장 내 미해소 물량 부담으로 신규 개발 프로젝트가 지연 또는 중단되고 있으며, 건설 원가 상승에 따른 착공 실적 저하와 경기도의 물류창고 인허가 기준 강화 등 제도적 요인이 복합적으로 작용하고 있다. 이에 따라 단기간 내 신규 공급의 유의미한 반등은 제한적일 것으로 전망된다.

수도권 권역별 물류센터 누적 공급 추이



'26. 1H 권역별 신규 공급량 (평)

증감면적 (전기 누적 공급 대비, %)

동남권	+53,894 (+0.7%)
남부권	+102,125 (+2.2%)
중앙권	-
서부권	+60,604 (+ 1.3%)
서북권	+35,533 (+1.9%)
기타권	+105,236 (+9.7%)
수도권 전체	+357,392 (+1.6%)

물류센터 임대차 시장

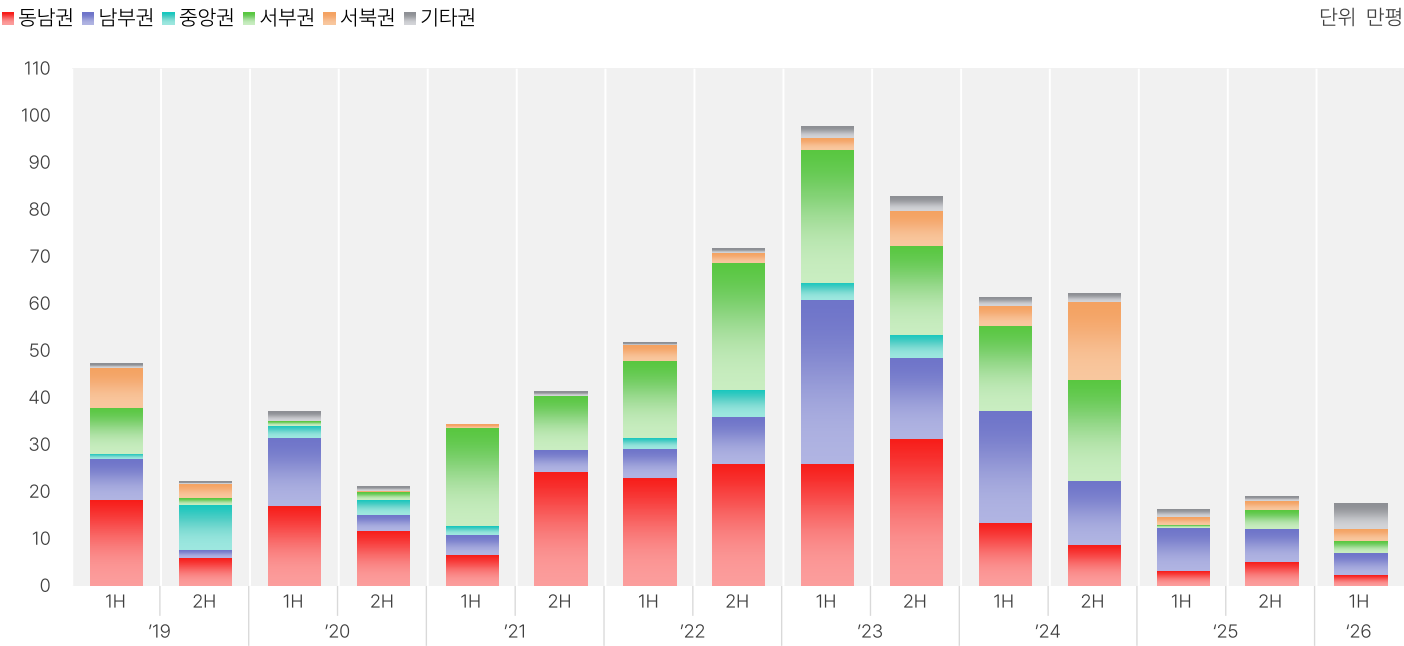
공급시장 | 권역별 신규 공급 추이

공급 감소세 지속 및 권역별 편차

2026년 상반기 수도권 물류시설 신규 공급량은 약 17.5만 평을 기록하며 전기 대비 8% 하락하는 등 감소세가 지속되었다. 과거 2023년 상반기 100만 평에 육박했던 공급량은 2025년 상반기 전기 대비 74% 급감한 이후 꾸준히 낮은 수준을 유지하고 있어, 신규 공급 동력이 현저히 약화된 상태다.

권역별로 살펴보면 과거 공급을 주도했던 동남권과 남부권의 신규 공급이 각각 2.4만 평, 4.7만 평 수준에 그쳤으며, 중앙권은 2024년 하반기 이후 신규 공급이 전무한 상태다. 반면 기타권에서는 5.3만 평이 공급되어 2019년 이래 반기 기준 가장 높은 수준을 기록했다.

수도권 권역별 물류센터 신규 공급 추이



'26. 1H 주요 물류센터 신규 공급 사례

준공시기	물류센터명	용도	권역	세부지역	연면적(평)
26. 2Q	CJ대한통운 부천 도심형 물류센터	상온	서북권	부천	21,546
26. 2Q	로지스밸리인천공항 GDC 물류센터	상온	서부권	인천	16,257
26. 2Q	켄달스퀘어 당목로지스틱스파크 A동	상온	남부권	안성	34,750
26. 2Q	켄달스퀘어 당목로지스틱스파크 B동	상온	남부권	안성	12,462
26. 2Q	여주 강천면 물류센터	상온	동남권	여주	15,024
26. 1Q	One Base 양주	복합	기타	양주	52,619

물류센터 임대차 시장

권역별 동향 | 수도권 전체

상온·저온 평균 공실률 지속적 하락세

수도권 물류센터 공실률은 신규 공급의 지속적인 둔화에 힘입어 상온과 저온 시설 모두에서 감소세를 이어가고 있다. 이는 2024년 상반기 최고점을 기록했던 상온(16.8%) 및 저온(41.2%) 공실률 이후 꾸준히 하락하고 있는 흐름의 연장선이다. 올해 하반기 상온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 1.0%p 하락한 12.3%를 기록했으며, 저온 물류센터 역시 전기 대비 2.6%p 감소한 33.7%로 집계되었다.

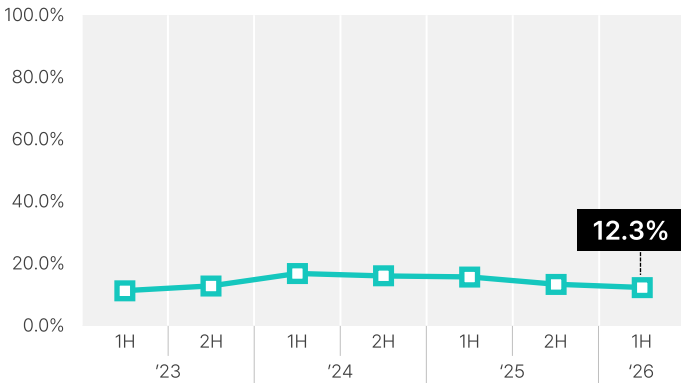
명목 임대료 소폭 상승

수도권 물류센터 명목 임대료는 2024년 상반기 이후 지속되던 하락세를 멈추고 올 상반기 들어 상·저온 시설 모두 소폭 상승한 것으로 집계되었다. 권역 및 면적 유형별로 편차는 존재하나, 신규 공급 감소 및 공실률 하락 여파가 반영되며 수도권 전반의 명목 임대료가 소폭 조정된 양상이다.

세부 유형별로 살펴보면, 상온 물류센터 평균 명목 임대료는 서북권을 제외한 전 권역에서 상승하여 전기 대비 470원 오른 33,183원/평을 기록했다. 저온 물류센터 명목 임대료는 서북권과 기타권을 제외한 권역에서 상승세를 보이며 전기 대비 100원 오른 60,475원/평으로 집계되었다.

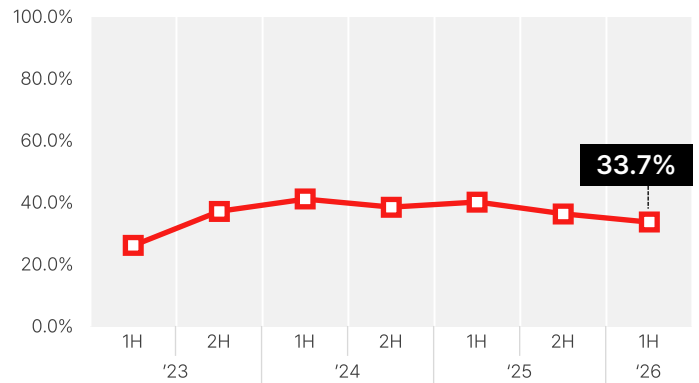
상온 수도권 물류센터 공실률 추이

단위 %



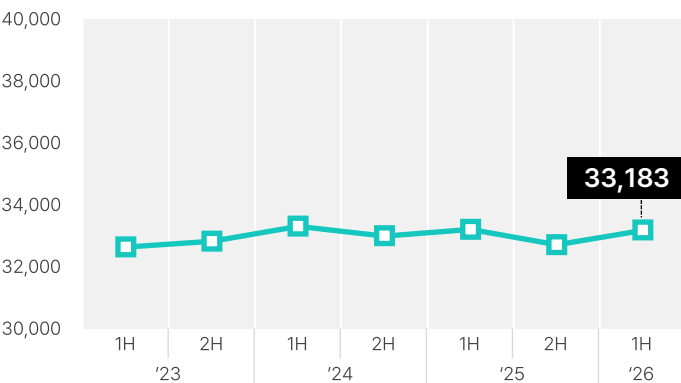
저온 수도권 물류센터 공실률 추이

단위 %



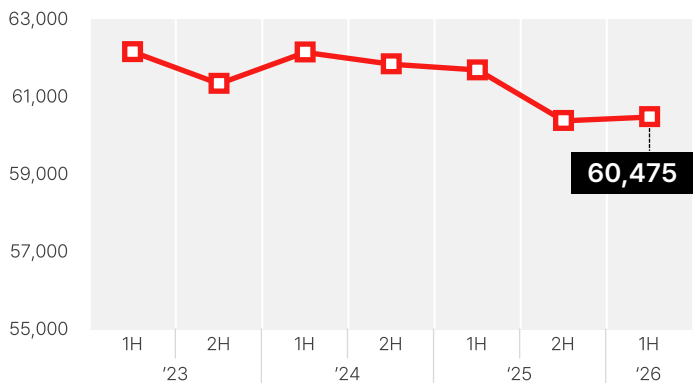
상온 수도권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



저온 수도권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



물류센터 임대차 시장

권역별 동향 | 1. 동남권

상온·저온 공실률 하락 명목 임대료 상승

동남권 상온 물류센터의 평균 공실률은 지속적인 신규 공급 감소 여파로 전기 대비 2.8%p 하락한 6.7%를 기록했다. 공실률 감소는 이천시를 중심으로 명확히 나타났으며, '자석리 물류창고'에 블루스타가 3,434평을 임차한 것을 비롯해 '남이천 군량리 물류센터', '이천 대포동 물류센터', '머스크 DC8 물류센터', '큐익스프레스 이천센터 GDCPC' 등 다수 자산에서 잔여 공실이 해소된 영향이 컸다.

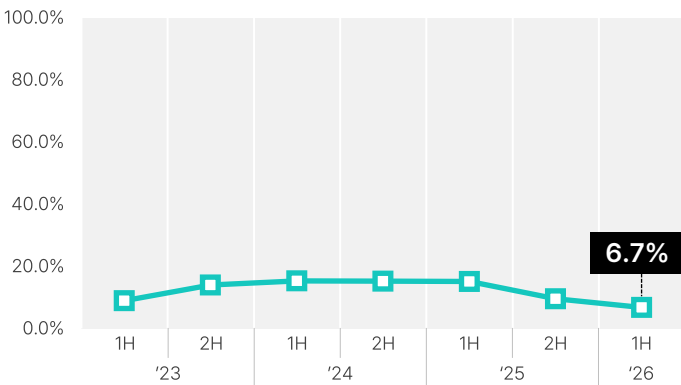
저온 물류센터 평균 공실률 역시 전기 대비 4.1%p 하락하며 21.0%로 집계됐다. 용인시 소재 유림냉장 '용인 물류창고'에 사조씨푸드가 4,738평 전체 임차를 완료했고, 이천시 소재 '남이천 군량리 물류센터'와 '백사면 도립리 물류센터'에서 잔여 공실이 전량 해소되며 공실률 하락세를 견인했다.

공실률 하락 기조 속에 동남권 상온 명목 임대료는 전기 대비 154원 상승한 평당 30,164원을 기록했다. 이는 이천시 소재 'MQ로지스틱스 이천백사센터', '로지스포인트 호법A 물류센터', '로지포트 부발1,2센터', '이천시 고백리 성곡물류센터' 등 완전 임대(공실률 0%)를 유지 중인 주요 자산을 중심으로 임대료 상향 조정이 이루어진 결과다.

한편, 저온 명목 임대료는 전기 대비 269원 상승한 평당 57,022원으로 집계되었으며, '이천 마장 물류센터', '로지스허브 여주 A-3 물류센터' 등에서 신규 임차인을 유치하는 과정에서 임대료 인상이 반영된 것으로 파악된다.

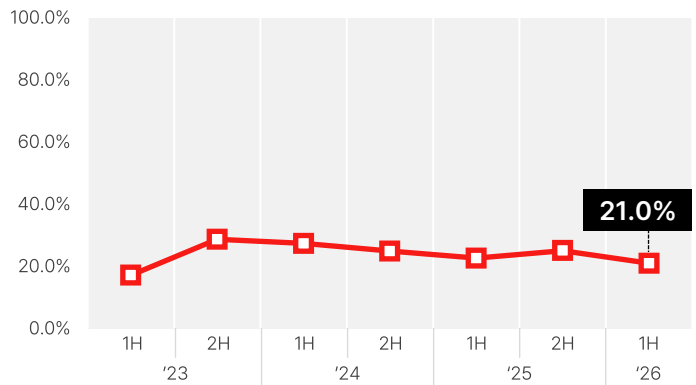
상온 동남권 물류센터 공실률 추이

단위 %



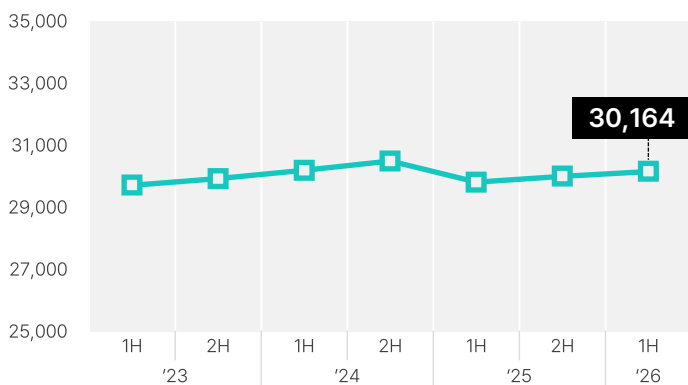
저온 동남권 물류센터 공실률 추이

단위 %



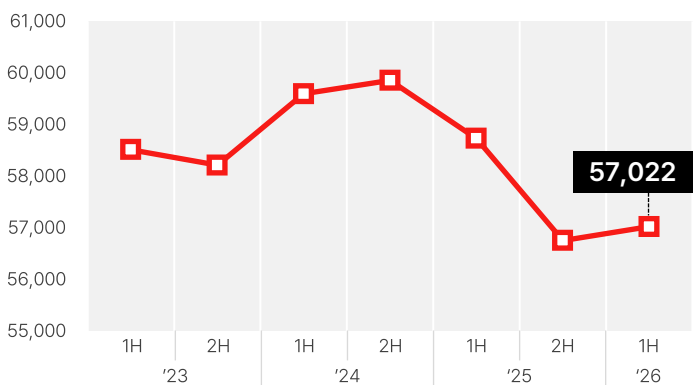
상온 동남권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



저온 동남권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



물류센터 임대차 시장

권역별 동향 | 2. 남부권

공실률 하락 기조 속 명목 임대료 상승

남부권 상온 물류센터의 평균 공실률은 전기 대비 3.9%p 하락한 10.7%를 기록했다. 안성시 소재 '안성 장계리 물류센터'에 시노트레이드가 6,985평, 화물맨이 5,018평을 각각 임차한 것을 비롯해 '안성 성은리 물류센터', '파스토 일죽센터' 및 화성시 소재 'SPL 화성시 정남 물류센터'의 잔여 공실이 전량 해소되었다. 아울러 평택시 'SJ물류센터' 및 안성시 '아레나스 안성물류센터'에서도 일부 공실 소진이 이어졌다.

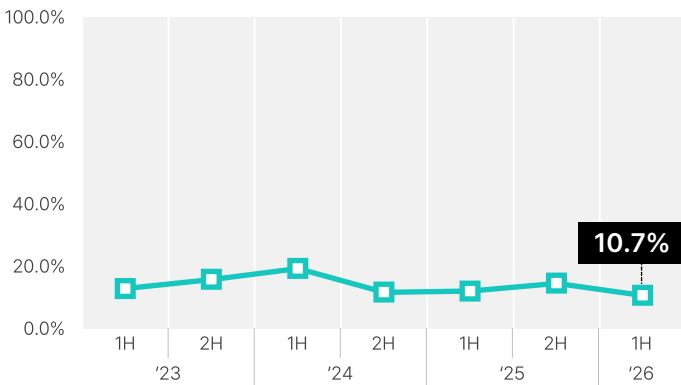
저온 물류센터 평균 공실률 역시 전기 대비 5.0%p 하락하며 28.9%로 집계되었다. 안성시 소재 '안성 장계리 물류센터'에 시노트레이드가 3,383평을 임차하고, '안성 성은리 물류센터'에 한국일본통운이 2,297평을 임차한 것을 비롯해 안성시 '안성 개정리 물류센터'의 잔여 공실이 완전히 소진되며 하락세를 뒷받침했다.

이 같은 공실 축소 흐름 속에서 남부권 상온 명목 임대료는 전기 대비 360원 오름여 평당 30,452원을 기록했다. 이는 안성시 소재 '삼성로지스 안성 물류창고', '안성 장계리 물류창고' 등에서 신규 임차인을 유치하는 과정에 계약 임대료가 인상된 점에 기인한다.

저온 명목 임대료 역시 전기 대비 211원 상승한 평당 57,160원으로 조사되었다. 안성시 소재 '상호물류센터', '미산물류센터'와 평택시 소재 '알앤알물류 평택물류센터' 등 일부 자산에서는 공실에도 불구하고 명목 임대료를 증액하는 사례가 확인되었다.

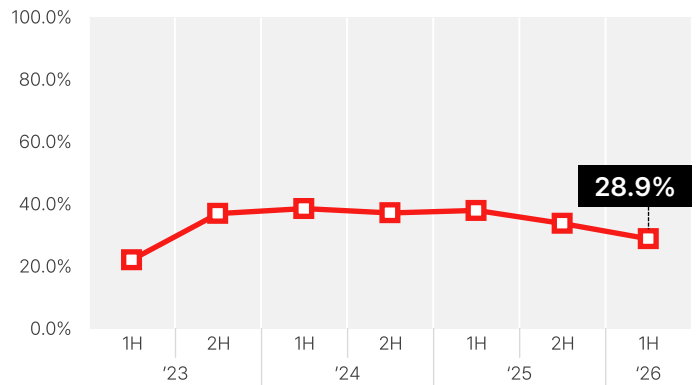
상온 남부권 물류센터 공실률 추이

단위 %



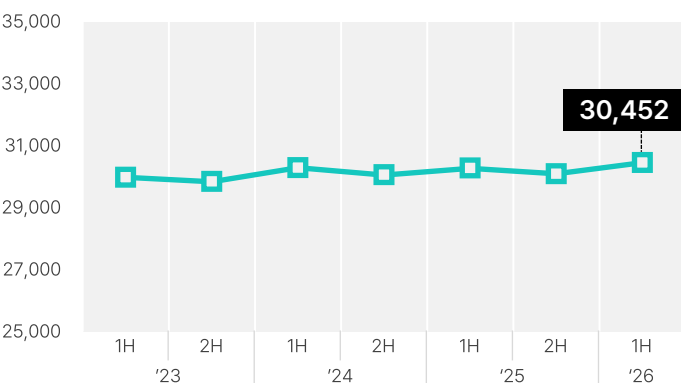
저온 남부권 물류센터 공실률 추이

단위 %



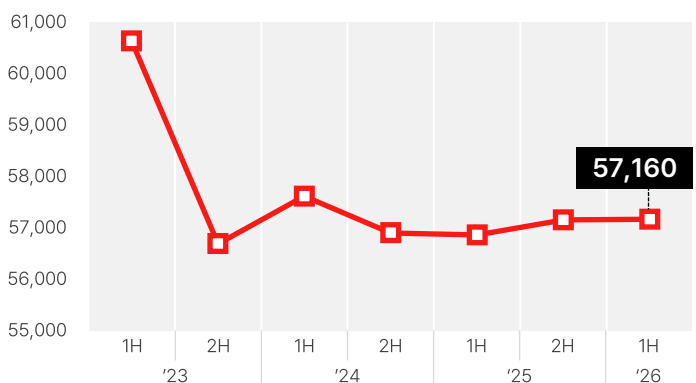
상온 남부권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



저온 남부권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



물류센터 임대차 시장

권역별 동향 | 3. 중앙권

공실률 상승 속 명목 임대료는 오름세 유지

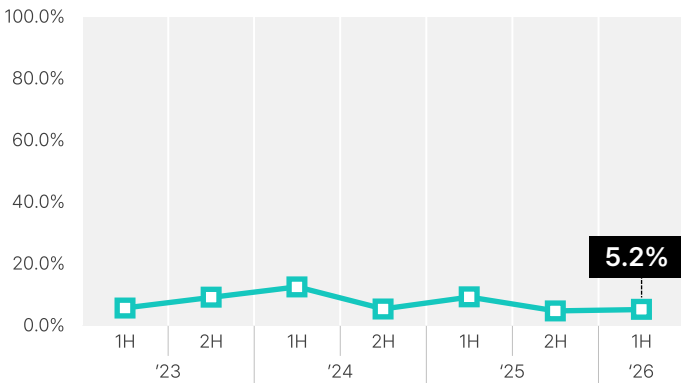
중앙권 상온 물류센터의 평균 공실률은 전기 대비 0.5%p 상승한 5.2%를 기록하며 수도권 권역 중 최저 수준을 유지했다. 반면 저온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 4.4%p 오른 23.4%로 집계되었다. 2024년 하반기 이후 신규 공급이 부재했던 중앙권의 경우, 신규 물량 부담보다는 기존 보유 자산 내 임차인 퇴거가 공실률 상승의 주된 요인으로 작용했다.

자산별 세부 현황을 살펴보면, 상온 물류센터는 오산시 소재 '일향종합물류 물류창고'에서 약 1,000평 규모의 공실이 발생하며 공실률이 소폭 상승했다. 저온 물류센터는 수원시 소재 '고색동 952창고'에서 더본코리아, 팀프레시 등 임차인 이탈로 4,772평의 공실이 발생하고, 오산시 소재 '오산냉동창고'에서도 임차인 이탈에 따른 전면 공실(100%)이 발생한 점이 전체 공실률을 끌어올렸다.

이 같은 공실률 상승세에도 불구하고 중앙권 명목 임대료는 상·저온 모두 오름세를 이어갔다. 상온 명목 임대료는 전기 대비 1,929원 상승한 평당 34,854원을 기록했으며, 저온 명목 임대료는 전기 대비 179원 오른 평당 61,750원으로 집계되어 전기와 유사한 보험권 상승세를 유지했다.

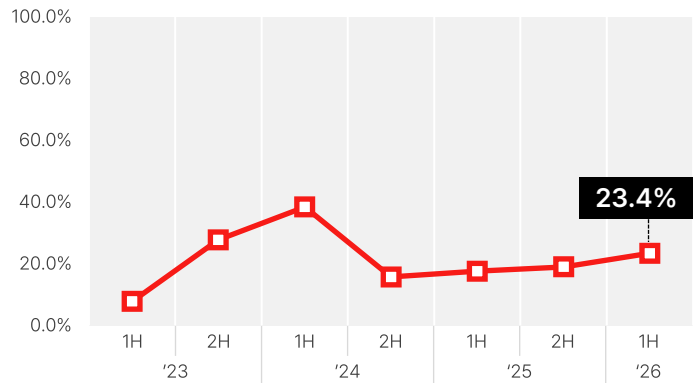
상온 중앙권 물류센터 공실률 추이

단위 %



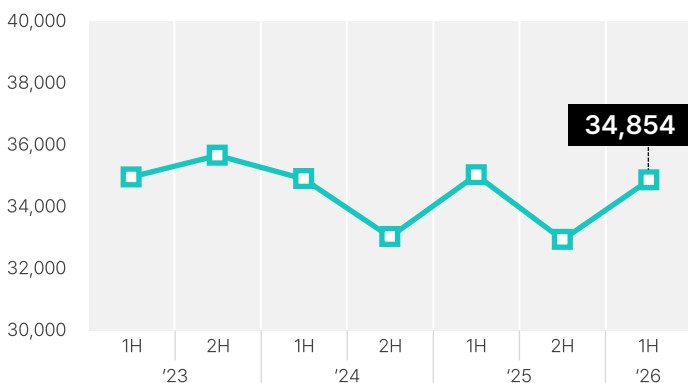
저온 중앙권 물류센터 공실률 추이

단위 %



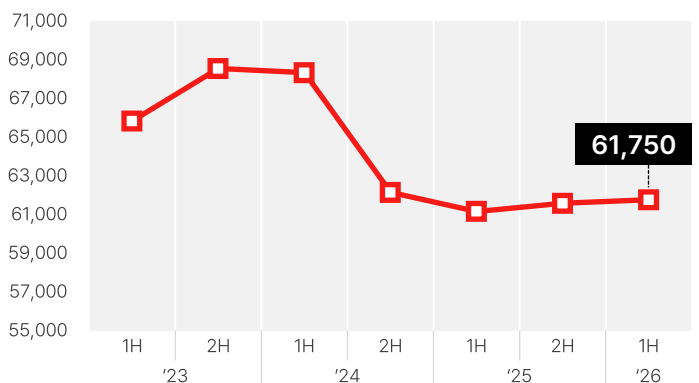
상온 중앙권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



저온 중앙권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



물류센터 임대차 시장

권역별 동향 | 4. 서부권

신규 공급 여파로 상온 공실 상승, 저온은 공급 부재 속 공실 소폭 축소

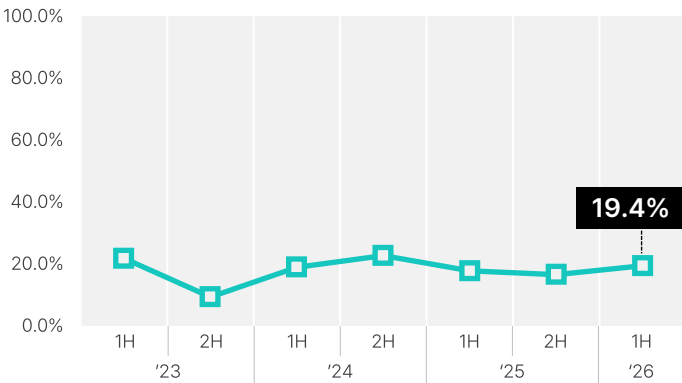
서부권 상온 물류센터의 평균 공실률은 전기 대비 2.8%p 상승한 19.4%로 집계되었다. 인천 소재 '메가와이즈 청라', '청라로지스틱스센터' 등에서 일부 잔여 공실이 소진되었으나, 신규 공급 자산인 '부천 삼정동 CJ물류센터'가 60.4%의 높은 공실률을 기록한 데다 안산시 '로지스코 안산 물류센터' 및 인천시 '화인통상물류센터'에서 추가 공실이 발생하며 전체 공실률 상승을 이끌었다.

반면 저온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 3.3%p 하락한 42.2%를 기록했다. 2025년부터 신규 공급이 부재한 상황에서 기존 물량의 임차 소진이 일부 진행되었으나, 여전히 40%대의 높은 공실률을 유지하고 있다. 세부적으로는 인천 소재 '원창동 콜드체인 물류센터'에 메가가 1,243평을 임차한 것을 비롯해 '원창동 물류센터(B-3블록)', 'ILC물류센터'의 잔여 공실이 전량 해소된 점이 공실률 하락을 이끌었다.

이 같은 공실률의 상이한 흐름 속에서도 서부권 명목 임대료는 상·저온 모두 오름세를 나타냈다. 상온 명목 임대료는 전기 대비 404원 오른 평당 38,673원을 기록했으며, 저온 명목 임대료는 전기 대비 1,662원 상승한 평당 68,589원으로 집계되었다.

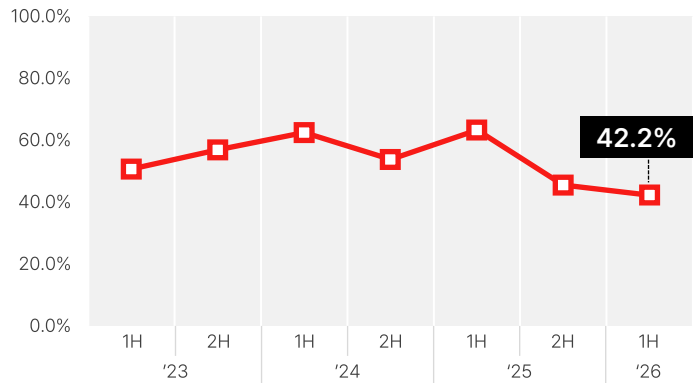
상온 서부권 물류센터 공실률 추이

단위 %



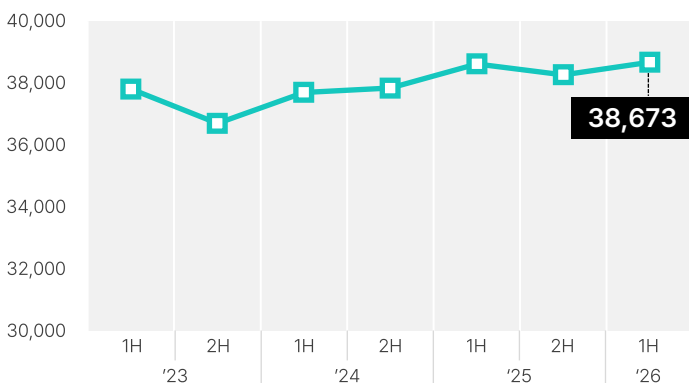
저온 서부권 물류센터 공실률 추이

단위 %



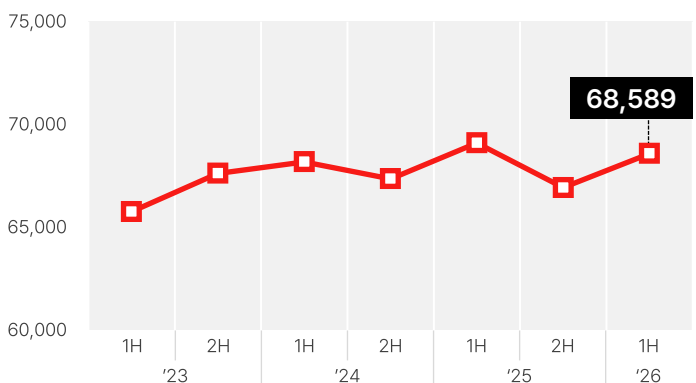
상온 서부권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



저온 서부권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



물류센터 임대차 시장

권역별 동향 | 5. 서북권

고공실률 지속 명목 임대료 하락세 전환

서북권 상온 물류센터의 평균 공실률은 전기 대비 2.6%p 하락한 24.3%를 기록했으나, 수도권 6개 권역 중 기타권에 이어 두 번째로 높은 수준을 이어갔다. 반면 저온 물류센터 평균 공실률은 전기 대비 7.8%p 대폭 상승한 70.0%로 집계되며 수도권 전 권역 중 가장 심각한 공실 부담을 나타냈다.

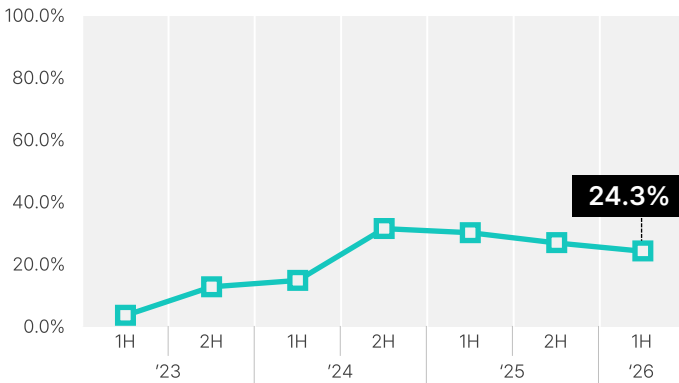
세부 자산별로 살펴보면, 상온 물류센터는 김포시 '케이원 김포로지스 물류창고', '김포M93 스마트 물류센터' 및 부천시 '부천 내동 복합물류센터'에서 일부 공실 소진이 이루어지며 공실률 하락을 유도했다.

반면 저온 물류센터는 김포시 소재 '김포M93 스마트 물류센터', '고양삼송 프레시로지 물류센터' 등에서 잔여 공실이 일부 해소되었음에도 불구하고, 김포시 '김포한강신도시 물류센터'에서 대규모 이탈로 인한 전면 공실이 발생하면서 전체 공실률 급등을 주도했다.

이 같은 고공실률 여파로 서북권 명목 임대료는 상·저온 모두 하락세를 면치 못했다. 상온 명목 임대료는 전기 대비 698원 하락한 평당 41,348원을 기록했으며, 저온 명목 임대료는 전기 대비 2,228원 하락한 평당 66,125원으로 집계되었다.

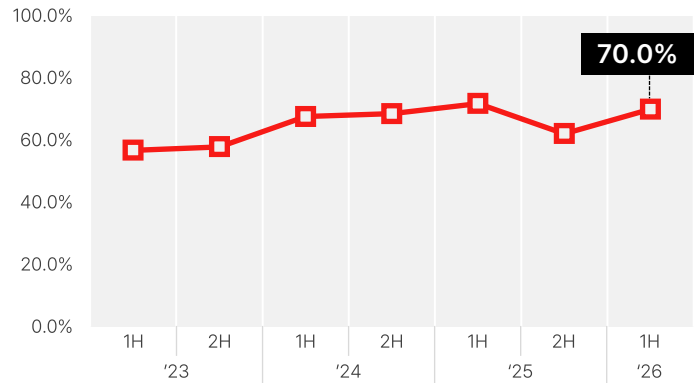
상온 서북권 물류센터 공실률 추이

단위 %



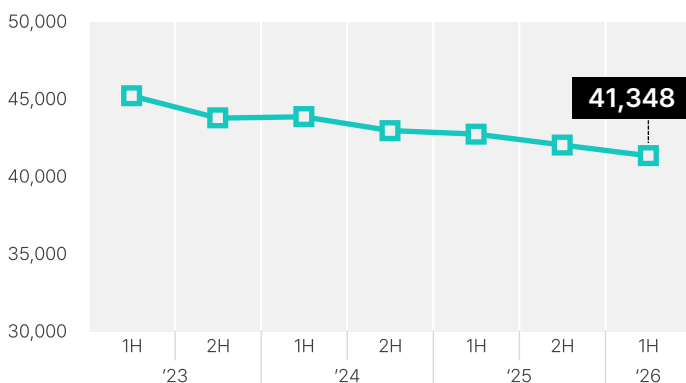
저온 서북권 물류센터 공실률 추이

단위 %



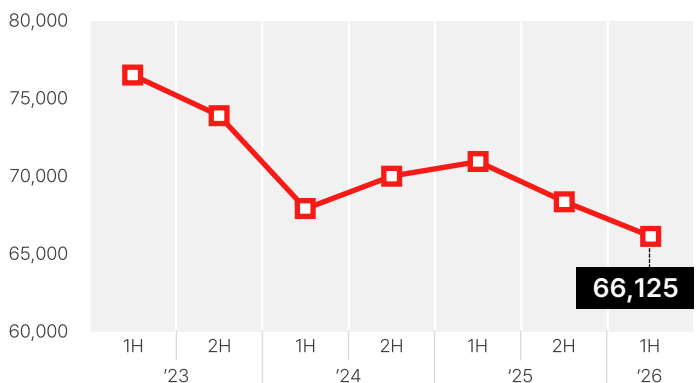
상온 서북권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



저온 서북권 물류센터 명목임대료 추이

단위 원



2. 물류센터 투자 시장

물류센터 투자 시장 Overview

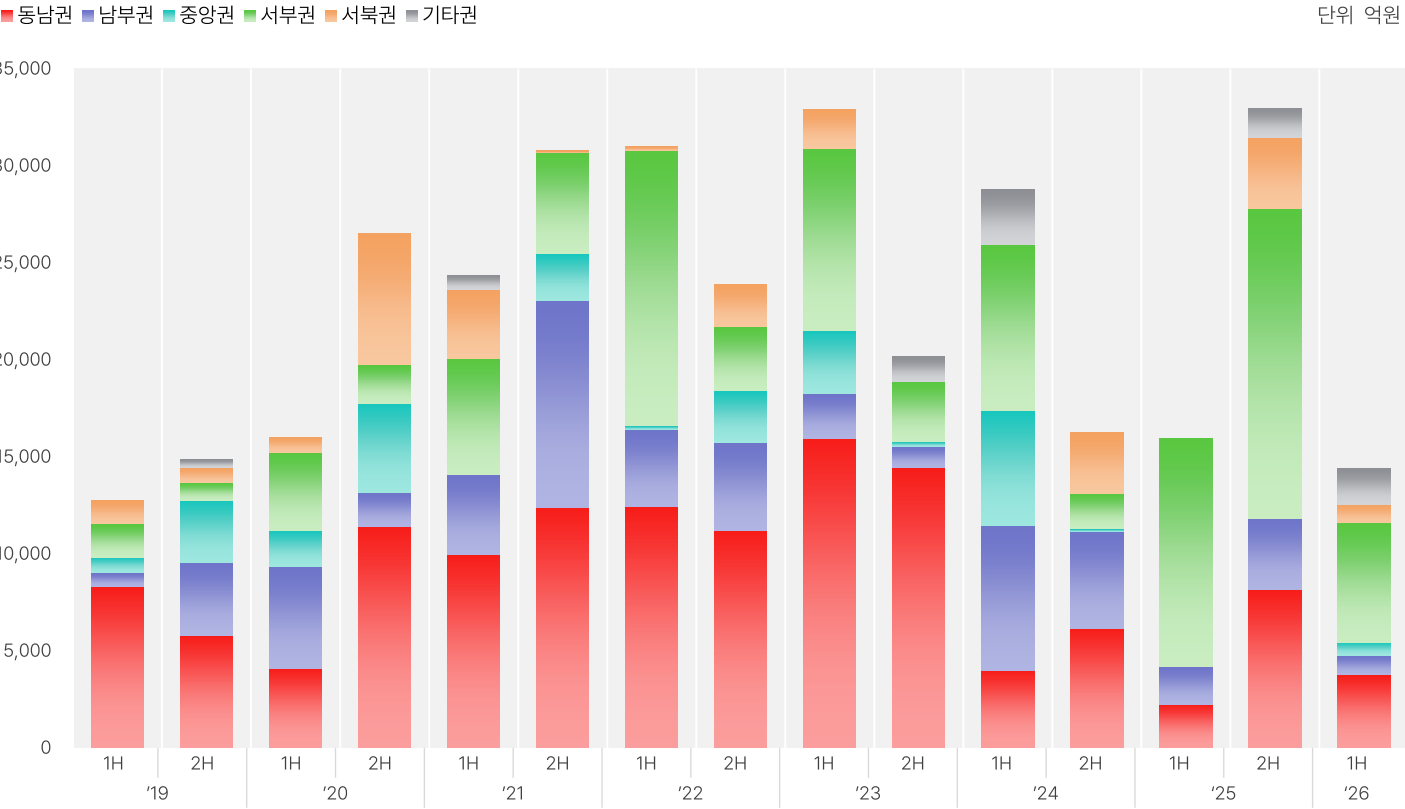
상반기 거래액 1.4조 원, 중앙권 거래 재개 속 자산별 평당가 양극화

2026년 상반기 수도권 물류센터 총 거래액은 1.4조 원, 거래 면적은 21.8만 평으로 집계되었다. 이는 2019년 이후 반기 평균(2.3조 원, 34만 평) 대비 약 60% 수준이며, 전기 대비로는 약 40% 수준으로 수렴한 수치이다. 이러한 거래 규모 변화는 역대 최대 실적을 기록했던 전기 거래량에 따른 기저효과가 반영된 것으로 분석된다.

권역별로는 전기와 동일하게 동남권과 서부권에 거래가 집중되었다. 반면, 2025년 내내 거래가 전무했던 중앙권에서는 용인시 소재 저온 물류센터인 '세종물류센터'가 사조시스템즈에 672억 원에 매각되며 신규 거래가 발생했다.

자산 규모별로는 중형 자산이 전체 거래량의 56%를 차지하며 거래 비중의 과반을 형성했다. 중형 자산 가운데 최고 거래가를 기록한 자산은 쿠팡이 1,260억 원에 매입한 '안산 사사동 물류센터'이다. 한편, 초대형 자산인 '영종 물류센터 아레나스'는 캡스톤자산운용에 4,320억 원에 매각되며 당기 단일 자산 기준 최대 거래액을 기록했다.

수도권 물류센터 권역별 거래규모 추이



자산 규모별 거래 금액

	전체	초대형	대형	중형	소형
거래액 / 억원	14,380	4,320	-	8,098	1,962
증감폭 전기대비 / 억원	▼ 18,575	▼ 11,103	▼ 6,800	▼ 1,601	▲ 929

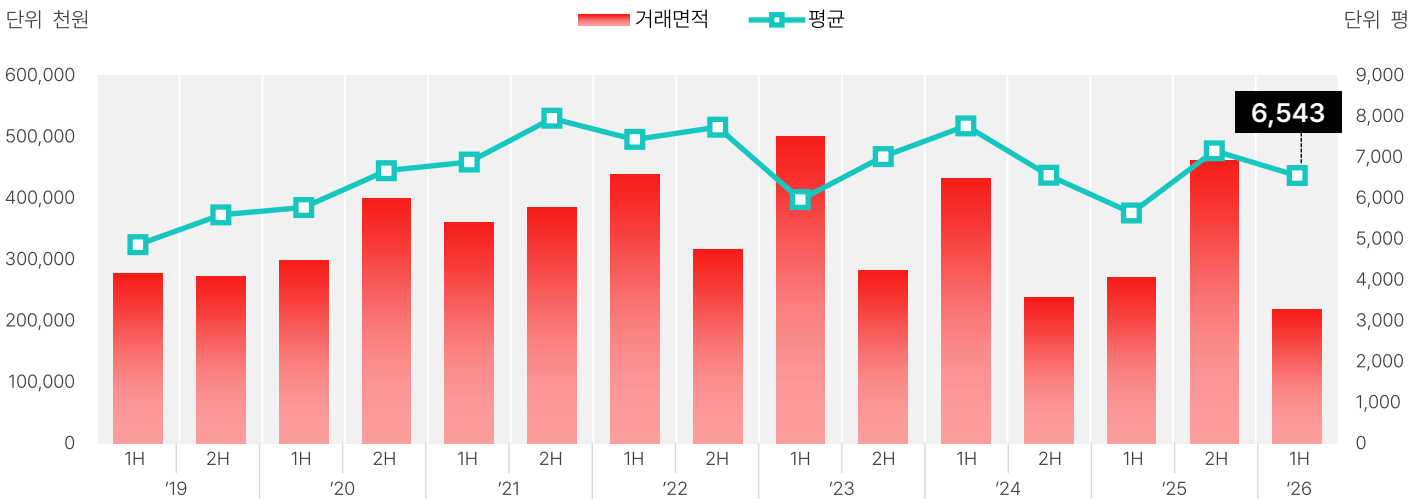
물류센터 투자 시장

수도권 물류센터 평균 평당가 654만 원 유형별 양극화

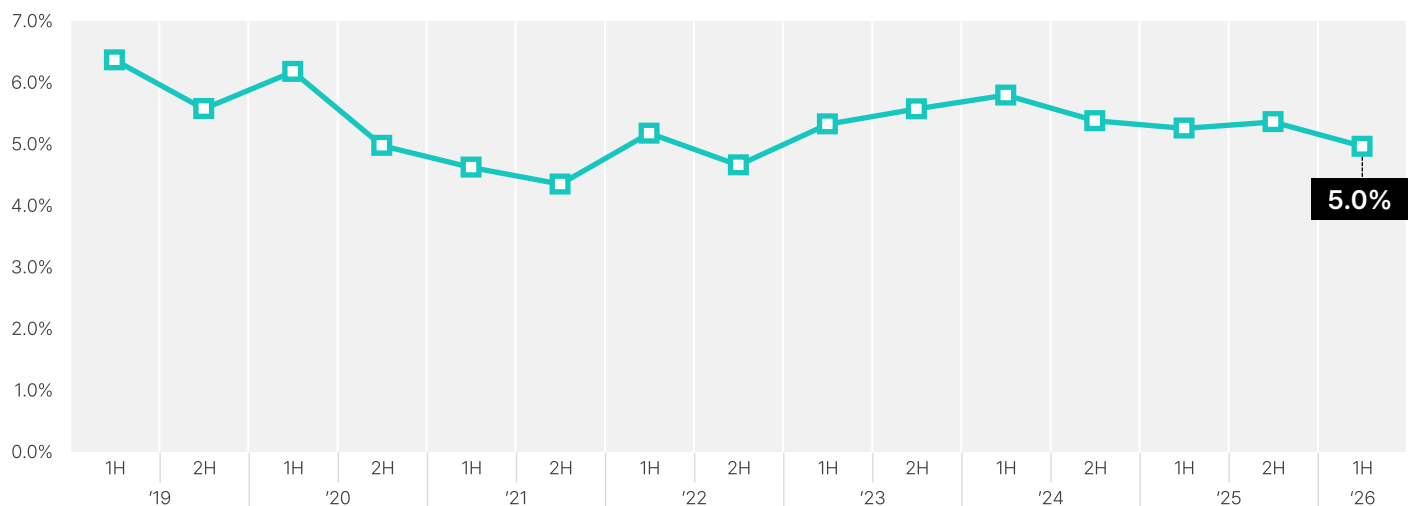
2026년 상반기 수도권 물류센터 거래시장의 평균 평당가는 654만 원으로 집계되었다. 자산별 평당가는 유형 및 입지 여건에 따라 최저 377만 원에서 최고 1,248만 원까지 큰 격차를 보였다. 가장 높은 평당가를 기록한 자산은 저온 설비를 갖춘 '하남시 풍산동 물류센터'로 평당 1,248만 원에 거래된 반면, 소형 상온 자산인 안성시 '세계물류산 물류센터' 등은 평당 400만 원대의 낮은 단가 수준을 형성했다.

유형별 평균가를 보면 저온 자산이 평당 1,032만 원으로 가장 높은 가격대를 형성하며 확연한 우위를 나타냈다. 이어 상온 자산이 평당 평균 636만 원을 기록한 반면, 복합 자산은 평당 평균 620만 원으로 상온 자산보다 소폭 낮은 단가를 형성하였다. 특히 상온 자산은 영종·안산 소재 핵심 자산이 평당 700만 원대 후반을 기록한 반면, 입지 경쟁력이나 연식에 따라 평당 300만~500만 원대까지 넓은 가격 분포를 보였다.

수도권 물류센터 평균 거래 평당가 추이*



수도권 물류센터 거래 평균 Cap Rate 추이*



물류센터 투자 시장

'26. 1H 수도권 물류센터 주요 거래사례

물류센터명	권역	연면적 평	거래액 억원	평당가 만원	매수인	매도인	비고
영종 물류센터 아레나스	서부권	56,294	4,320	767	캡스톤자산운용	이지스자산운용	
이천 로지스포인트 호법 물류센터	동남권	14,979	790	527	코람코자산운용	마스틴투자운용	
로지스포인트 신해리	동남권	16,904	1,190	704	마스틴자산운용	에스에이치자산운용	
안산 사사동 물류센터	서부권	15,827	1,260	796	쿠팡로지스틱스서비스	아스터개발	
경기 남양주 화도 물류센터	기타권	15,288	1,050	687	페블스톤자산운용	코레이트자산운용	
경기 이천 상봉리 물류센터	동남권	13,249	700	528	그래비티자산운용	세방물류센터	
화성 해창리 물류센터	남부권	16,606	821	495	DWS자산운용	달란트에셋부동산개발	
원삼물류센터	동남권	16,635	836	503	리판자산운용	하나대체투자자산운용	
웍거코리아 글로벌 배송센터	서부권	14,934	563	377	디에스브이컨트랙트 로지스틱스	웍거코리아	
이마트몰 김포센터	서북권	13,233	888	671	CJ대한통운	이마트	



주요 거래 예정 물류센터

물류센터명	권역	연면적(평)	매도인	매수인(우협)	비고
평택 신세계 허브 물류센터	남부권	45,191	퍼시픽자산운용	KKR-크리에이트 컨소시엄	
김포 물류센터	서북권	20,360	CBRE IM	와이드트릭자산운용-하인즈 컨소시엄	
아레나스 양지	동남권	105,791	이지스자산운용	코람코자산신탁	

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	
	물류 센터 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	처인구
	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 빅데이터컨설팅팀

이상준	이사	sangjun_lee@rsquare.co.kr
조아름	수석	newpeak@rsquare.co.kr
박상현	책임	sh.park@rsquare.co.kr
손진배	선임	larce8934@rsquare.co.kr