

GenstarMate  MatePlus 

2025 LOGISTICS MARKET REPORT

CONTENTS

1. Logistics Talk

2. 수도권 투자시장

3. 수도권 공급·임대시장

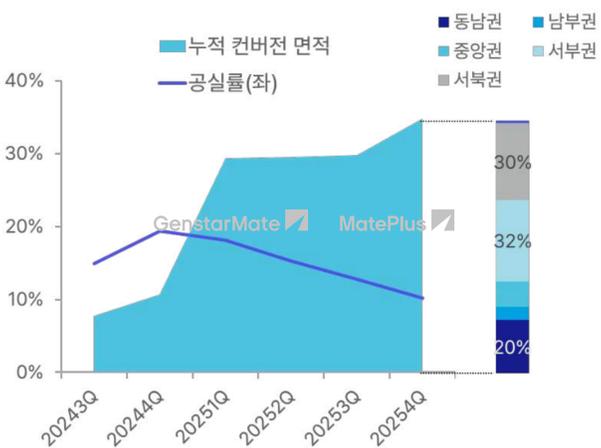
4. Appendix

Logistics Talk, 2025년 물류센터 공실률 변화

수도권 물류센터 : 공급 과잉기에서 안정화 국면으로 양상 변화

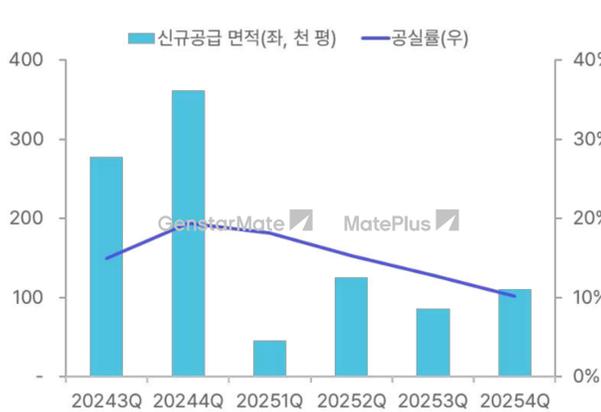
- 수도권 물류센터 공실률은 2024년 고점을 기록한 이후 빠르게 하락하며 시장이 점진적인 안정화 국면에 진입하고 있다. 2024년 4분기 약 25.9%(상온 약 19.2%)까지 상승했던 공실률은 2025년 4분기 기준 약 17.6%(상온 약 10.2%) 수준으로 낮아지며 뚜렷한 개선 흐름을 보이고 있다.
- 이러한 공실률 하락은 단순한 수요 회복뿐 아니라 공급 조정과 자산 리포지셔닝이 동시에 작용한 결과로 해석된다. 최근 신규 물류센터 공급이 크게 둔화된 가운데, 일부 자산은 임차 수요가 보다 안정적인 상온시설로 컨버전되는 등 시장 참여자들의 전략적 대응이 병행되면서 수급 균형이 점진적으로 회복되고 있다.
- 다만 이러한 조정 국면은 코로나19 시기 형성된 급격한 공급 확대 사이클의 후속 단계로 이해할 필요가 있다. 전자상거래의 급성장과 함께 물류센터가 핵심 투자 섹터로 부각되면서, 물류센터 건축 인허가는 2020년 133건, 2021년 153건, 2022년 188건으로 빠르게 증가하였다. 일부 프로젝트가 인허가 취소로 중단되기도 했으나, 이 시기를 기점으로 시장은 구조적인 공급 과잉 국면에 진입하였다.
- 공급 확대 과정에서는 입지 경쟁력이 충분히 검증되지 않은 사업지나 수요 대비 과도한 규모의 개발도 적지 않게 나타났으며, 자산 가치 제고를 목적으로 저온시설 비중을 확대하는 전략까지 확산되면서 체감 공실률은 통계상 수치보다 더 높게 인식되는 경향이 있었다. 이에 따라 동일 권역 내에서도 자산 간 성과 격차가 확대되는 양극화 현상이 심화되었다.
- 그럼에도 불구하고 최근의 공실률 하락은 공급 사이클 조정이 실제 시장에 반영되기 시작했음을 보여주는 신호로 판단된다. 신규 공급 둔화, 자산 유형 전환, 임차 수요의 점진적 회복이 맞물리면서 시장은 과잉 국면에서 균형 국면으로 이동하는 초기 단계에 진입한 것으로 보인다.
- 전자상거래의 지속적인 성장과 국제통상 확대를 고려할 때 국내 물류센터의 중장기 수요 기반은 여전히 유효하다. 다만 향후 시장은 단순한 양적 확대보다는 입지 경쟁력, 자산 유형, 운영 효율성 등 질적 요소 중심으로 재편될 가능성이 높다. 공급 사이클 조정이 진행되는 현 시점에서 물류센터 시장의 안정화 흐름은 향후 투자 및 개발 전략 수립에 있어 지속적으로 주목해야 할 핵심 변수로 판단된다.

물류센터 신규공급, 컨버전과 공실률의 상관관계

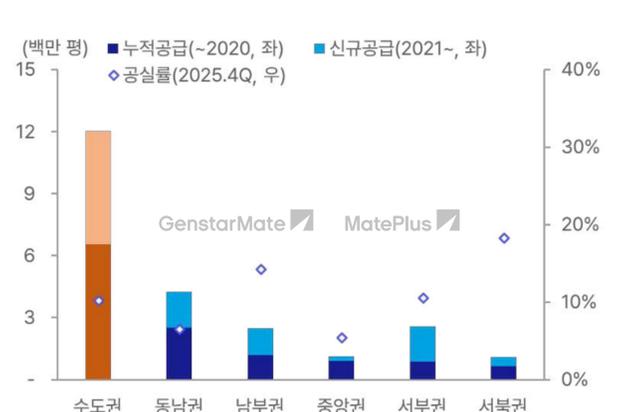


▲ 수도권 물류센터 누적 컨버전 면적과 공실률 추이
▲ 수도권 세부지역별 컨버전면적 비중

*컨버전 면적 : 저온시설에서 상온시설로 전환된 면적
*공실률: 상온시설공실률



▲ 수도권 물류센터 신규 공급 면적과 공실률 추이



▲ 권역별 물류센터 누적 공급 면적과 공실률 수준

• 저온에서 상온으로 용도를 변경하는 물류센터가 증가할수록 상온 물류센터의 공실률이 감소하는 양상을 보임

• 물류센터 신규 공급 물량이 둔화되면서 추가적인 공급 압력이 완화되었고, 기존 자산에 대한 수요 흡수 속도가 개선되며 전체 공실률 하락에 기여함

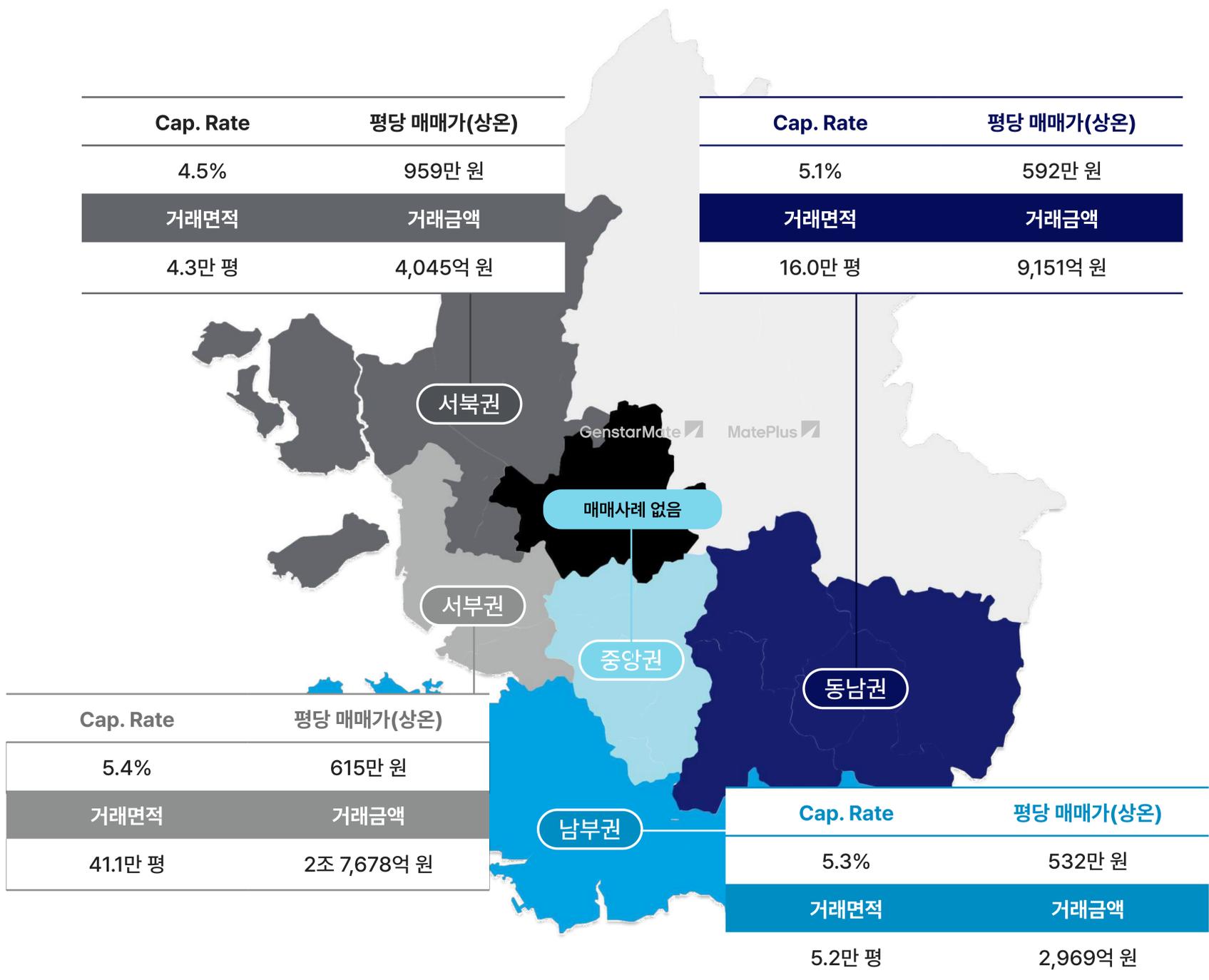
• 동남권과 서부권은 누적 공급 규모가 큰 권역임에도 불구하고 상온 위주의 안정적인 수요가 지속되면서, 타 권역 대비 상대적으로 빨리 흡수됨

수도권 투자시장

1 Overview

2025년 수도권 물류센터 전체

Cap. Rate	평당 매매가(상온)	거래면적	거래금액
5.2%	637만 원	68.1만 평	4조 5,186억 원

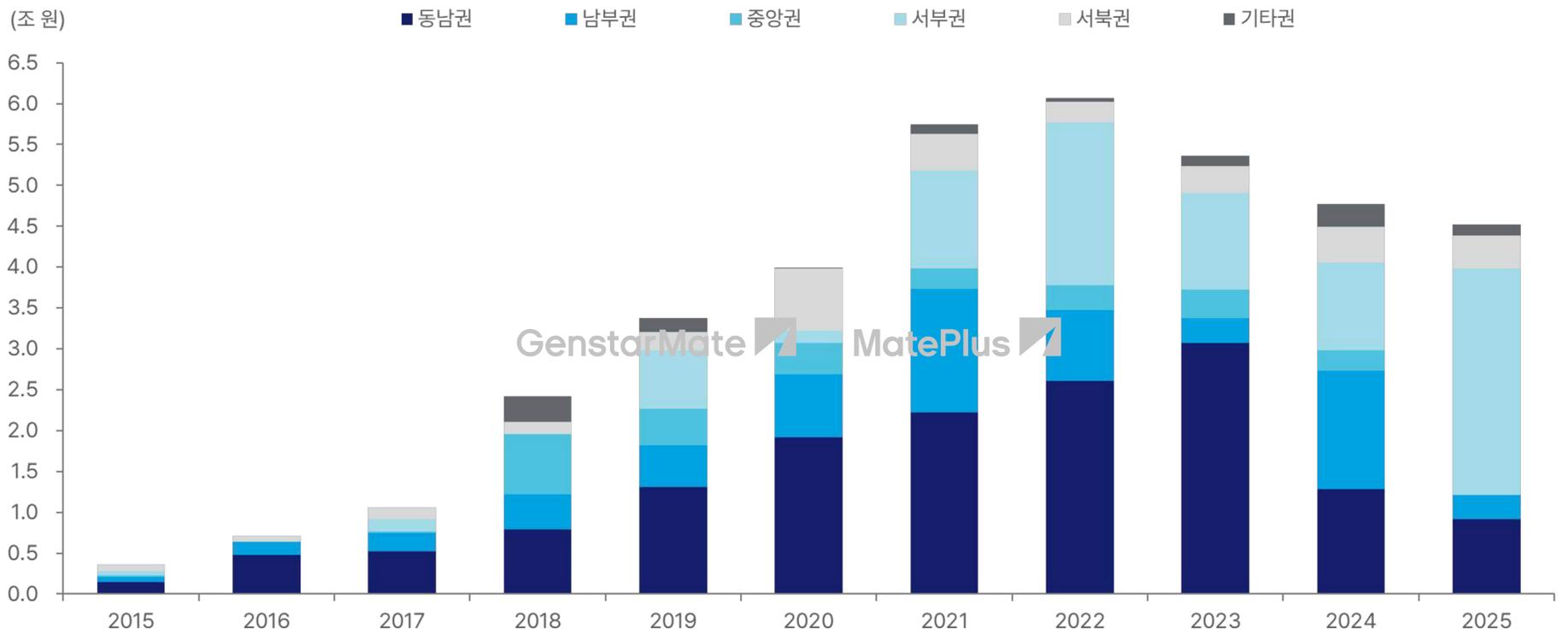


- 2025년 수도권 전체 물류센터 거래금액은 4조 5,186억 원을 기록하였으며, Cap.Rate는 5.2%, 상온 평당 매매가는 637만 원으로 집계되었다.
- 권역별로는 서부권이 약 2.8조 원의 거래규모를 기록하며 전체 거래를 견인하였고, 동남권이 9,151억 원으로 뒤를 이었다.
- 한편, 서북권은 상온 기준 평당 매매가 959만 원으로 권역 내 최고 수준을 기록하였으며, Cap.Rate 또한 4.5%로 가장 낮은 수준 기록하였다.

수도권 투자시장

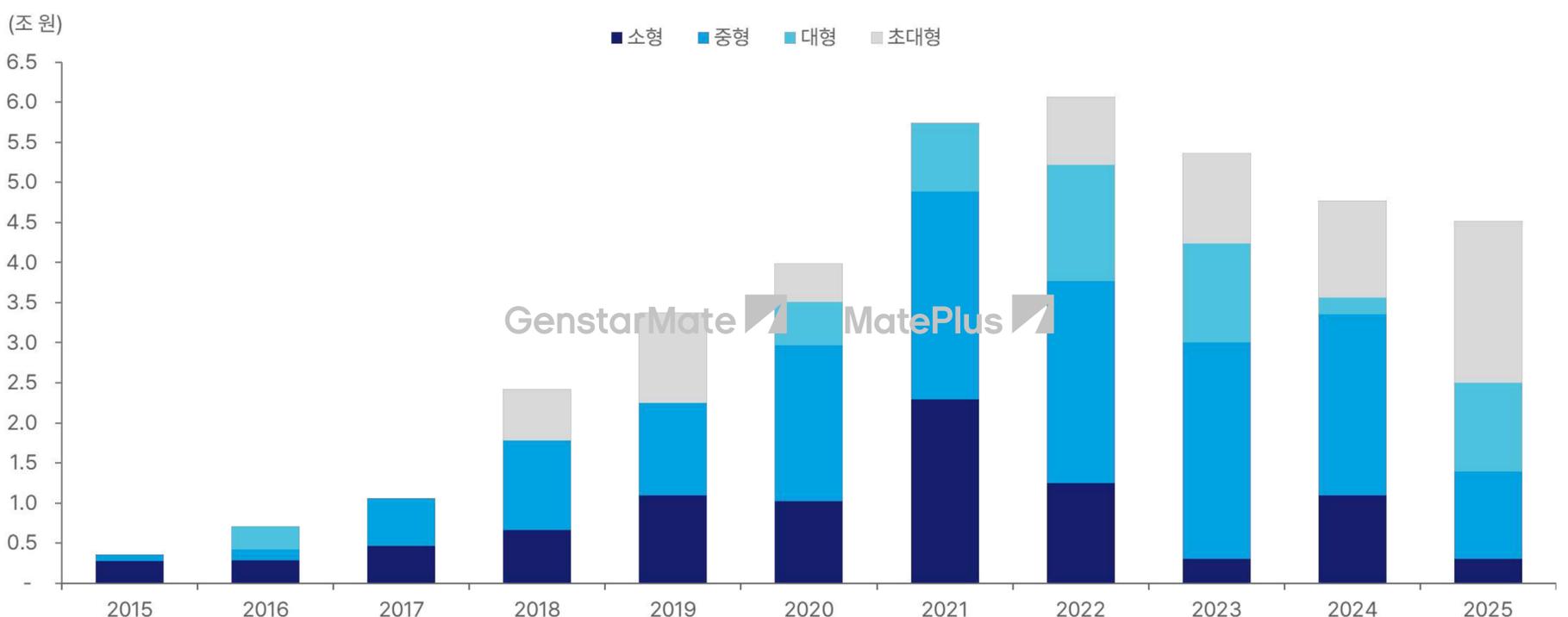
2 수도권 물류센터 권역별 거래 추이

- 2025년 수도권 물류센터 연간 거래규모는 약 4조 5,186억 원을 기록하였으며, 2024년 연간 거래규모인 4조 7,682억 원 대비 약 5.2% 감소한 것으로 나타났다. 다만 연간 거래면적은 68.1만 평으로 2024년 대비 약 1.4만 평 증가하였다.
- 이 중 서부권 거래규모가 약 3.8조 원으로 전체 거래규모의 61%를 기록하였으며, 2024년 대비 약 158% 이상 증가하였다.
- 동남권의 경우, 약 9.2억 원으로 약 20.3%를 차지하였다.



3 수도권 물류센터 규모별 거래 추이

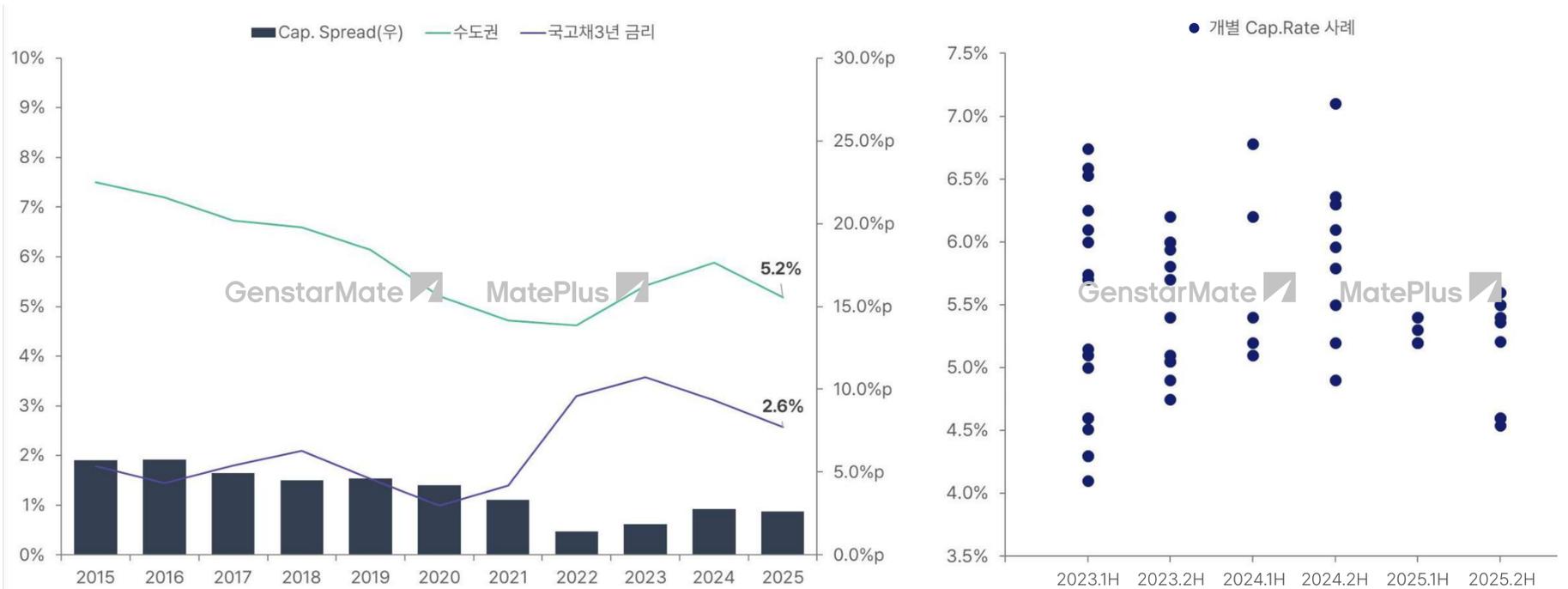
- 2025년 수도권 전체 거래규모 약 4조 5,186억 원 중, 초대형 물류센터 거래규모는 약 2조 원으로, 전체 거래규모의 약 45%를 차지하였으며 모두 서부권에서 거래된 것으로 파악되었다.
- 서부권 내 거래된 초대형 물류센터는 청라로지스틱스센터(약 1.1조 원), 안산 시화 물류센터(5,123억 원), GREENWAVE 시화물류센터(4,750억 원) 총 3건으로 확인되었다.
- 초대형 물류센터 거래규모는 2024년 1.2조 원 대비 약 68% 가량 상승하였으며, 대형 물류센터 거래규모 또한 1.1조를 기록하며 2024년 대비 약 424% 상승해 3만 평 이상 물류센터 거래가 증가하였다.



수도권 투자시장

4 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

- 2025년 4분기 기준 수도권 물류센터 Cap Rate는 약 5.1%, 2025년 연간 평균 Cap Rate는 약 5.2% 수준을 기록하였다. 국고채 금리 하락 등의 영향이 반영되면서 2024년 4분기 이후 Cap Rate는 완만한 하향 안정 흐름을 이어가는 모습이다.
- 2025년 4분기 Cap Rate Spread는 약 2.2%p로 전 분기 대비 다소 축소된 수준으로 나타났다.
- 한편 개별 거래 사례를 보면 Cap Rate는 약 4.5%~5.6% 범위 내에서 형성되었으며, 자산의 입지와 스펙, 임차인 구성 등에 따라 약 100bp 이상의 편차가 나타나는 등 자산별 매입 조건에 따른 차별화 흐름이 이어지고 있다.



5 수도권 물류센터 주요 거래사례

- 2025년에는 서부권 주요 물류 거점인 인천광역시를 중심으로 복합·혼합형 물류센터 거래가 다수 나타나며, 해당 권역으로 투자 수요가 집중되는 흐름이 이어졌다.
- 2025년 1분기에는 석남복합물류(2,450억 원), 시화물류센터(4,750억 원) 등이 연이어 거래되며 시장 내 유의미한 투자 거래가 확인되었고, 2025년 4분기에는 청라로지스틱스센터가 약 1조 원 이상의 거래금액을 기록하며 대형 거래 사례로 이어졌다. 특히 약 13만 평 규모의 초대형 자산임에도 불구하고 공실을 상당 부분 해소한 이후 매각이 성사되었다는 점에서 시장 회복 흐름을 보여주는 사례로 평가된다.
- 한편 2025년 수도권 물류센터의 평균 평당 거래가격은 전반적으로 500만 원대 수준에서 형성되었으나, 안산 시화 물류센터, 청라로지스틱스센터 등 일부 초대형·우량 자산은 700만 원대에서 거래되며 자산별 가격 격차가 확대되는 모습이 나타났다.

2025년 주요 거래 사례 리스트

거래분기	물류센터명	주소	용도	거래가격(억 원)	거래면적(평)	평당가격(천 원)	매도자 / 매수자
2025.1Q	인천항동 드림물류센터	인천광역시 중구	혼합	2,300	40,326	5,703	주식회사드림레미콘 / 코람코자산신탁
2025.1Q	석남 복합물류	인천광역시 서구	혼합	2,450	44,842	5,464	주식회사에스엔케이로지스틱스 / 브룩필드자산운용
2025.1Q	메가와이즈청라	인천광역시 서구	상운	2,250	43,213	5,207	주식회사메가와이즈청라, 주식회사청라메가물류 / 주식회사엘엑스판토스
2025.1Q	GREENWAVE 시화물류센터	시흥시 정왕동	혼합	4,750	71,277	6,664	주식회사시화로드, 주식회사랜드박스, 주식회사키움에셋 / 제이비자산운용
2025.3Q	켄달스퀘어 목천DC	천안시 동남구	상운	863	16,629	5,190	켄달스퀘어자산운용 / 켄달스퀘어리츠운용
2025.3Q	월드인 천안물류센터	천안시 서북구	혼합	1,030	18,910	5,447	SG신성건설 (시공사 채무인수) / 캐피탈랜드투자운용
2025.4Q	여주 점봉동 물류센터	여주시 점봉동	상운	2,200	36,949	5,954	여주제이비물류센터주식회사 / 에이알에이코리아자산운용
2025.4Q	안산 시화 물류센터	안산시 단원구	상운	5,123	72,281	7,088	CBRE GI 자산운용 / 와이드크릭자산운용
2025.4Q	로지스포인트 여주 물류센터	여주시 삼교동	혼합	1,900	39,624	4,795	마스턴제123호여주상교피에프비주식회사 / 코람코자산운용
2025.4Q	청라로지스틱스센터	인천광역시 서구	혼합	10,300	130,152	7,914	브룩필드자산운용코리아 / KKR·크리에이트자산운용

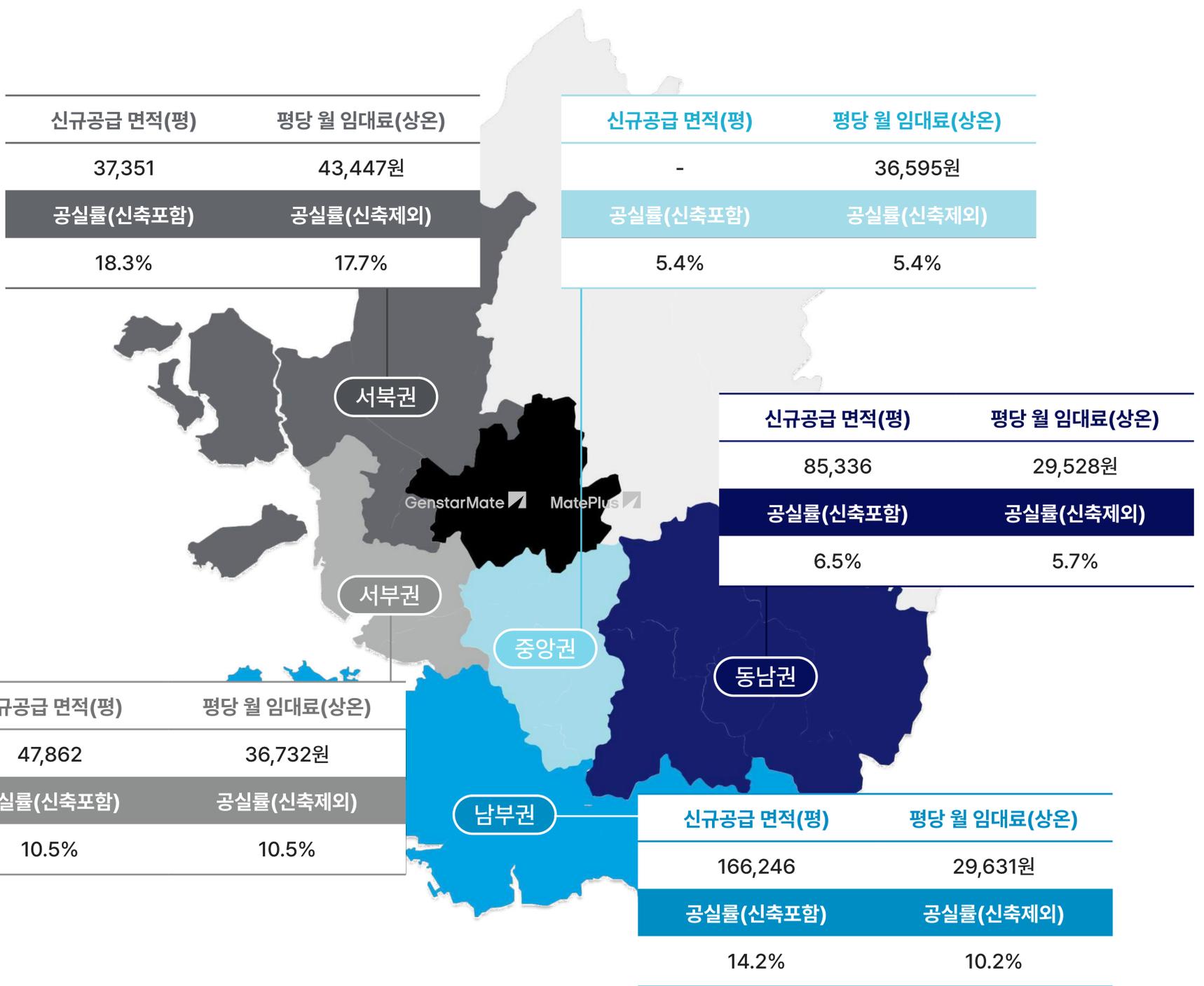
수도권 공급·임대시장

1 Overview

수도권 전체

※ 2025년 전체, 4분기 기준

신규공급 면적(평)	평당 월 임대료(상온)	공실률(신축포함)	공실률(신축제외)
366,697	32,557원	10.2%	8.9%

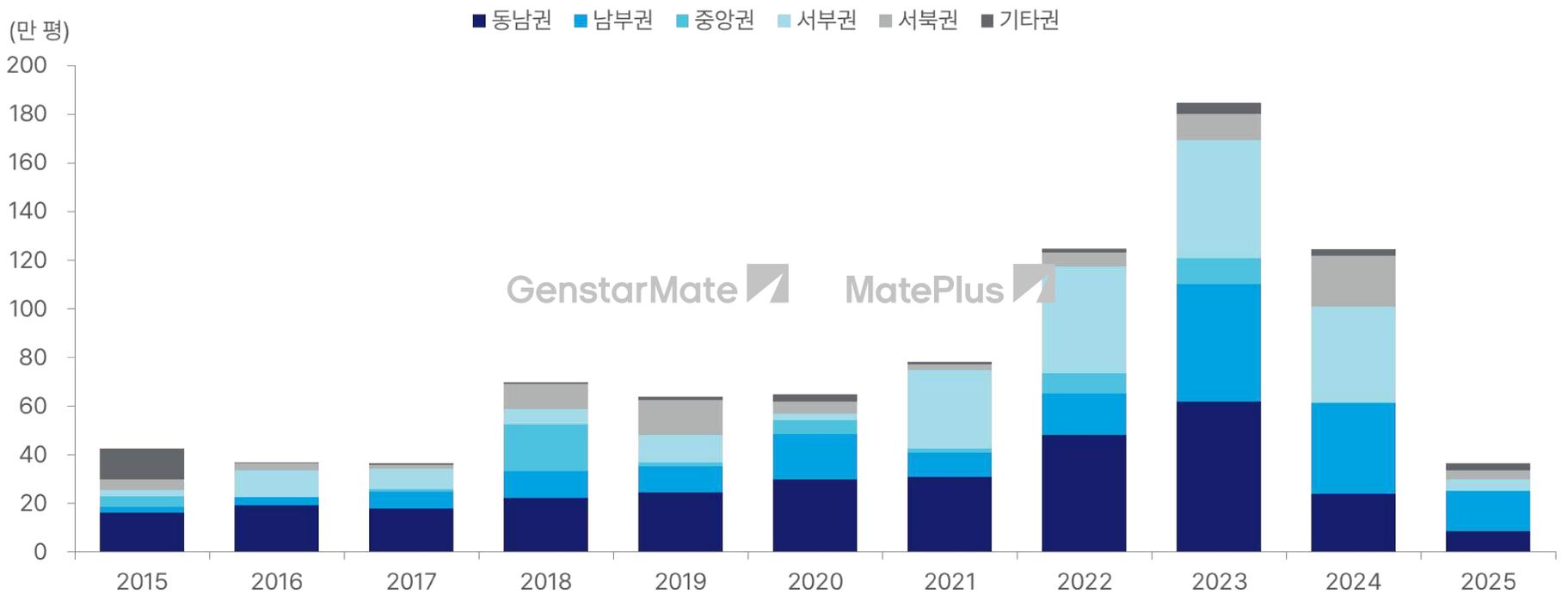


- 2025년 수도권 물류센터의 연간 신규 공급량은 약 36.7만 평으로, 2024년 124.4만 평 대비 약 87.7만 평 감소했다.
- 현대글로벌비스 안성 W&D센터, 안성 CDC 물류센터 등이 준공된 남부권의 신규 공급량은 16.6만 평으로 권역 중 가장 큰 비중을 차지하였으며, 동남권 신규 공급량은 8.5만 평으로 그 뒤를 이었다.
- 2026년 수도권 물류센터 예정 공급 물량은 약 67.2만 평으로 2025년 신규 공급 대비 약 83.1% 높은 수준이나, 다수 프로젝트의 공정 지연이 확인되고 있어 실제 공급 규모는 계획 대비 축소될 가능성이 존재한다.

수도권 공급·임대시장

2 수도권 물류센터 권역별 공급 추이

- 2025년 4분기 기준 수도권 물류센터의 연간 공급량은 약 36.7만 평을 기록하였다. 이는 2024년 연간 공급량은 124.4만 평에 비해 약 71% 감소한 수준이며, 역대 최대 공급량을 기록한 2023년 184.8만 평의 19.8% 수준이다.
- 세부지역별로 보았을 때, 남부권에만 약 16.6만 평의 신규 공급이 이루어져 수도권 전체 공급의 약 45.3%를 차지하였고, 그 뒤를 동남권 8.5만 평(23.3%), 서부권 4.8만 평(13.1%)이 이었다.
- 2026년에 예정된 신규 공급은 약 67.2만 평으로 2025년 신규 공급의 약 183.1%에 달하나, 공사가 장기적으로 지연된 사업장들로 인해 실제 공급은 더 감소할 가능성이 존재한다.



3 수도권 물류센터 주요 신규 공급 사례

- 2025년 4분기 수도권 물류센터는 약 11.0만 평이 신규공급되며 2025년 연간 신규공급은 약 36.7만 평을 기록하였다.
- 2025년 한해 신규공급은 세부지역별로 남부권 약 16.6만 평, 동남권 약 8.5만 평, 서부권 약 4.8만 평, 서북권 약 3.7만 평, 기타권 약 3.0만 평 순으로 나타났다.
- 남부권에서는 현대글로벌비스 안성 W&D센터(약 3.9만 평), 안성 CDC 물류센터(약 1.2만 평), 동남권에서는 로지스포인트신해리(약 1.6만 평), GST 동곤지암 물류센터(약 1.5만 평) 등이 공급되어 남부권·동남권 두 개 권역에 수도권 신규공급 면적 중 약 68.6%이 집중되었다.

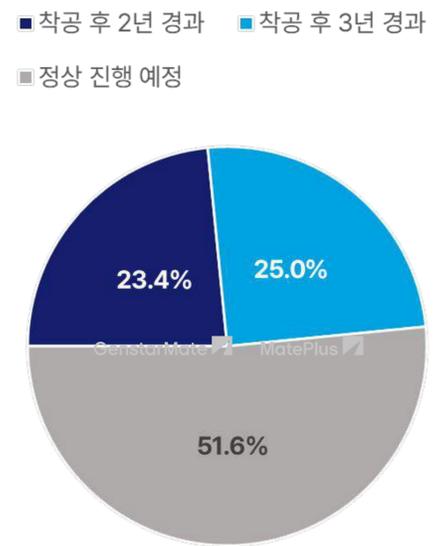
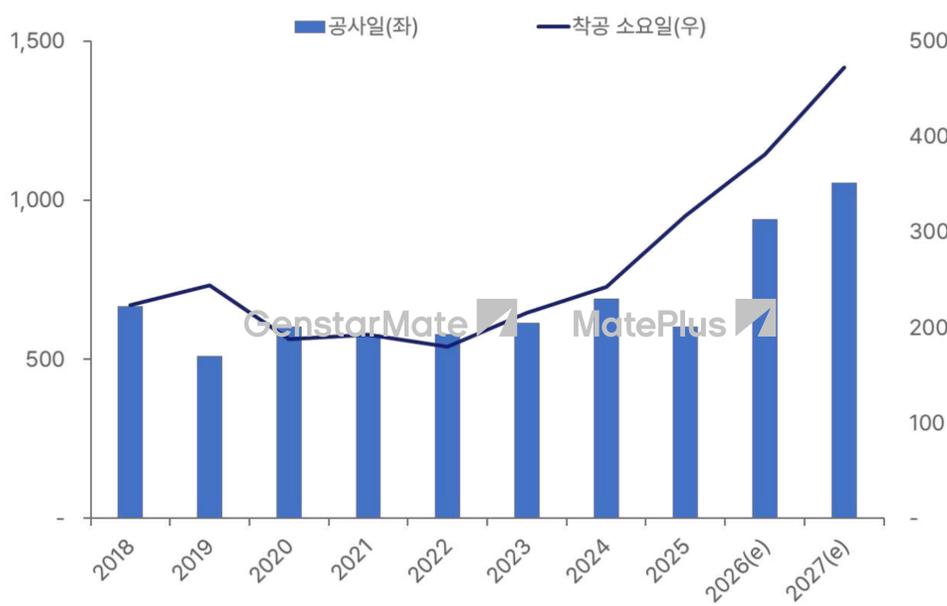
2025년 주요 신규공급 리스트

준공시점	물류센터명	주소	용도	연면적(평)	화주사
2025.2Q	안성 방초2지구 물류센터	경기도 안성시	상운	39,446	현대모비스, 현대글로벌비스
2025.2Q	GST 동곤지암 물류센터	경기도 여주시	혼합	15,121	CJ대한통운
2025.3Q	로지스포인트 신해리	경기도 여주시	혼합	15,997	롯데글로벌로지스
2025.3Q	YES24 스타프풀필먼트센터	경기도 파주시	상운	15,870	YES24
2025.3Q	현대글로벌비스 인천공항 물류센터 창고동	인천광역시 중구	혼합	13,443	-
2025.4Q	로지스HK 시화	경기도 시흥시	상운	26,753	-
2025.4Q	이퀄베이스 이천 백사	경기도 이천시	혼합	12,664	지오디스
2025.4Q	안성 CDC 물류센터	경기도 안성시	혼합	12,243	-

수도권 공급·임대시장

4 수도권 물류센터 인허가 및 착공 추이

- 2025년 4분기 물류센터 개발 신규 인허가는 9건이 확인되었다. 역대 최대의 인허가 수가 확인된 2022년 4분기 58건 이후 신규 인허가는 급격히 감소하며 2025년 연간 신규 인허가 건은 25건을 기록하였다.
- 2025년 4분기 신규 착공 사례는 확인되지 않았으며, 누적된 인허가에 비해 착공하는 사업장의 수가 현저히 작아 다수의 개발사업이 예정 시점보다 지연되어 공급되는 양상은 계속될 가능성이 크다.
- 2025년 준공된 물류센터의 인허가 시점부터 착공 시점까지의 평균 소요 기간은 317일을 기록하였다. 해당 기간은 2022년 180일 이후 지속적으로 증가하고 있으며, 이는 공사비 상승과 금리 인상에 따른 자원 조달 여건 악화로 개발 프로세스 전반이 지연된 데 기인한다.



▲ 수도권 물류센터 개발 사업기간 추이 (2018~2027(e))

*공사일: 착공일로부터 준공일까지의 평균 일 수
*착공소요일: 인허가를 득한 날짜로부터 착공일까지의 평균 일 수

▲ 수도권 물류센터 중 준공 지연 사례 비중(착공 완료 건 기준)

5 수도권 물류센터 주요 신규 공급 예정 사례

- 2026년 수도권에서 착공이 확인된 예정공급은 약 67.2만 평으로, 권역별로는 서부권 약 17.9만 평 남부권 약 17.9만 평, 동남권 약 15.2만 평, 기타권 12.6만 평, 서북권 3.5만 평 순으로 나타났다.
- 서부권에서는 기존 2025년 준공 예정이었던 시화 스마트 그린 물류센터 및 반월로지스에이디타운의 준공이 예상된다. 남부권에서는 삼성전자 평택 CDC가, 동남권에서는 안성 당목 물류센터가 공급될 예정이며, 기타권에서는 쿠팡의 임차가 확정된 금남5지구 물류센터 등 대형 이상의 공급이 다수 예정되어 있다.

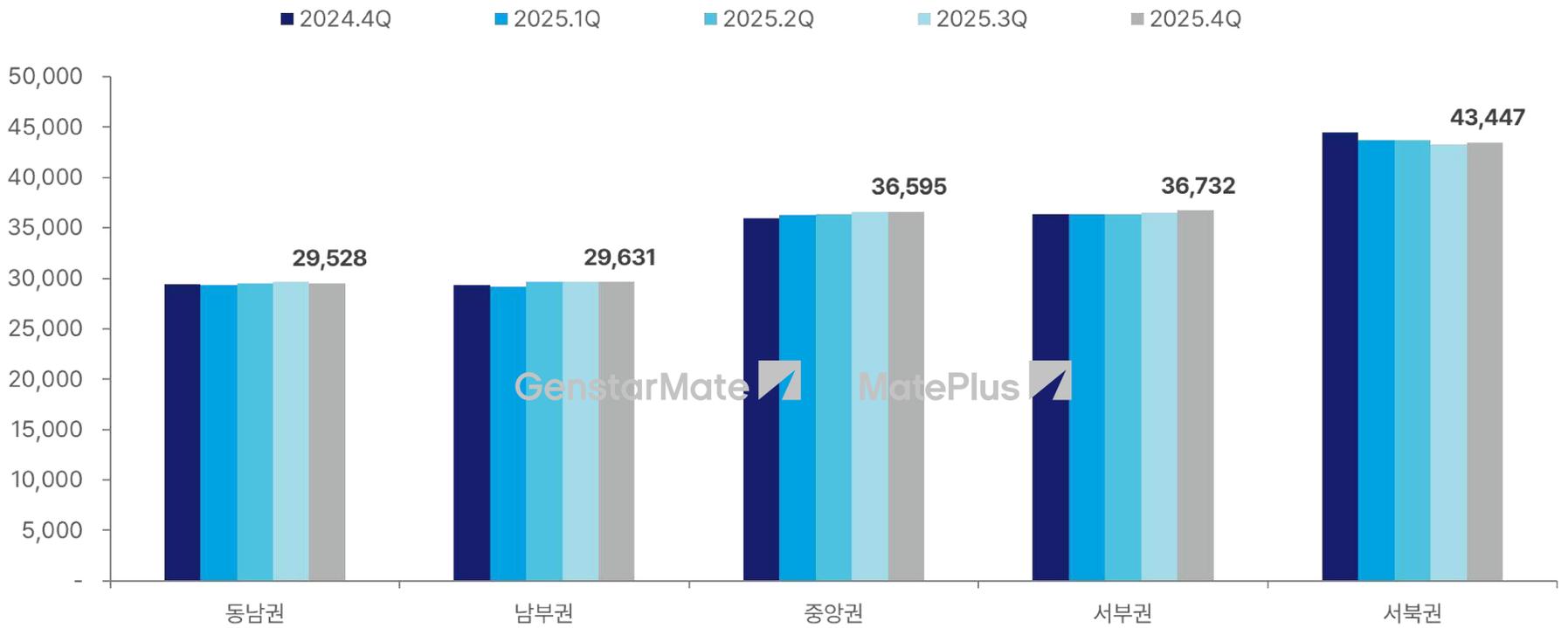
2025년 주요 신규공급 예정 리스트

준공예정시점	물류센터명	주소	용도	연면적(평)
2026.1Q	원시칠삼오 물류센터	경기도 안산시	혼합	32,760
2026.2Q	시화 스마트 그린 물류센터	경기도 시흥시	상운	52,171
2026.2Q	반월로지스에이디타운	경기도 안산시	혼합	46,634
2026.2Q	당목 물류센터	경기도 안성시	-	42,072
2026.2Q	안산 초지동 물류센터	경기도 안산시	혼합	39,129
2026.3Q	금남5지구 물류센터 (쿠팡)	경기도 남양주시	-	56,131
2026.3Q	당목리 물류센터	경기도 안성시	-	30,665
2026.4Q	삼성전자 평택 CDC	경기도 평택시	-	44,049

수도권 공급·임대시장

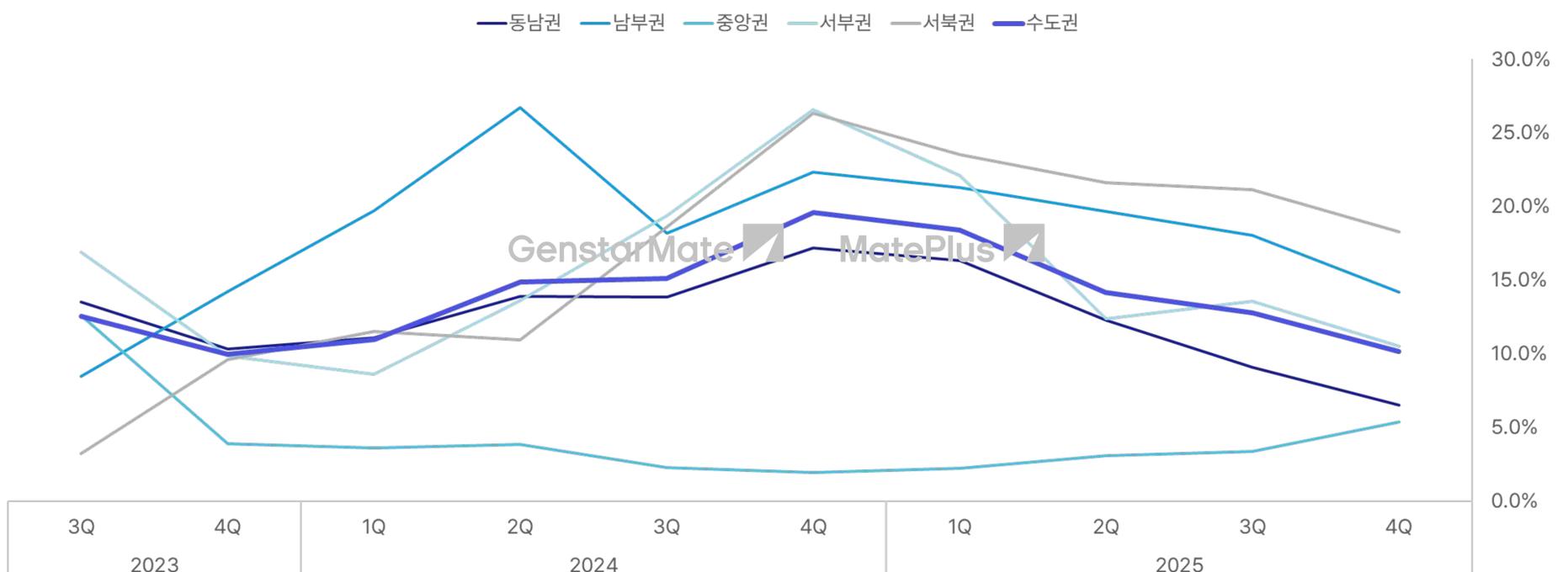
6 수도권 물류센터 권역별 상온 임대료 추이

- 2025년 4분기 기준, 수도권 물류센터 전체 상온 임대료는 32,557원/평으로, 전년 동기 대비 0.6% 상승하였다.
- 권역별로 보았을 때, 기타권이 3.1%로 가장 큰 상승폭을 보였으며, 중앙권이 1.7%로 그 뒤를 이었다.
- 2025년 공급이 전무했던 중앙권에서는 기존 물류센터를 중심으로 임대료 상승 흐름이 관찰되었다. 특히 LX하우시스 의왕 물류센터와 JW중외제약 화성 물류센터에서 임대료 상승 사례가 확인되었다.



7 수도권 물류센터 권역별 공실률(상온) 추이

- 2025년 4분기 수도권 물류센터의 상온시설공실률*은 약 10.2%를 기록하여, 전년 동기 대비 약 9.4%p 하락하였다.
- 세부지역별로 보았을 때, 중앙권 5.4%, 동남권 6.5%, 서부권 10.5%, 남부권 14.2%, 서북권 18.3%의 공실률을 기록하였고, 중앙권을 제외한 모든 세부지역에서 전년 동기 대비 공실률이 하락하였다.
- 2026년 신규 공급이 집중된 동남권과 남부권의 경우 향후 공실률 안정화 흐름이 다소 둔화될 가능성이 있다.



APPENDIX

🔍 조사 개요

- 지역** 전국
- 대상** 연면적 3,300m² 이상의 총 연면적 대비 창고시설 사용 비율이 50% 이상인 물류센터
- 조사 방법** 전화 · 현장 조사 및 국토교통부 자료 참고
- 조사 내용** 물류센터 인허가 및 사용 승인 현황, 거래 사례 등
- 조사 기간** 매 분기말 익월 15일 ~ 말일 조사

🔍 물류센터 분류 기준(3.3m²=평 단위로 환산)

- 소형** 33,508m² 미만 (1만 평 미만)
- 중형** 33,508m² 이상 99,174m² 미만 (1~3만 평 미만)
- 대형** 99,174m² 이상 165,289m² 미만 (3~5만 평 미만)
- 초대형** 165,289m² 이상 (5만 평 이상)

☰ 수도권 권역 및 세부지역 분류 기준

권역	행정구역	세부 지역
동남권	광주시, 이천시, 여주시, 용인구(처인구)	광주, 곤지암, 이천, 여주, 양지, 덕평
남부권	안성시, 평택시, 화성시(동탄지역 제외)	안성, 평택, 화성
중앙권	군포시, 의왕시, 안양시, 과천시, 수원시, 오산시, 화성시(동탄 지역), 용인시(수지구)	군포, 안양, 수원, 동탄, 오산, 기흥, 수지
서부권	안산시, 시흥시, 광명시, 인천광역시(중구,동구,미추홀구,서구,남동구,연수구,옹진군)	인천, 안산, 시흥
서북권	고양시, 파주시, 김포시, 부천시, 인천광역시(계양구, 부평구, 강화군)	김포·부천, 고양 파주
기타권	위 권역 제외 경기도, 서울특별시	-

🗺️ 수도권 권역 분류도



❖ 본 보고서에 수록된 DB구독을 희망하시는 법인은 젠스타메이트 부동산연구소로 연락 주시기 바랍니다.

📍 젠스타메이트 부동산 연구소			
이창익 (부동산연구소장) 010-2796-4552 echang017@genstarmate.com	김규진 (리서치센터장) 02-3775-7252 rita.kim@genstarmate.com	장문경 (리서치센터) 02-3775-7236 moonkj98@genstarmate.com	강범수 (리서치센터) 02-2003-8028 kbsoo@genstarmate.com

📍 메이트플러스 물류사업본부 소개			
노중수 (물류사업본부장 / 상무) 02-3775-7334 jsn007@genstarmate.com	남건우 (물류LM사업부장 / 이사) 02-3775-7264 gunwoo.nam@genstarmate.com	박영철 (물류PM사업부장 / 이사) 02-3775-7322 youngchul.park@genstarmate.com	박현수 (물류전략·개발 사업부장 / 이사) 02-2003-8031 hspark@genstarmate.com

📍 GenstarMate 서비스 문의
젠스타메이트 02-2003-8000 info@genstarmate.com