GenstarMate MatePlus

LOGISTICS MARKET REVIEW

Quarterly Report_Q1 2026

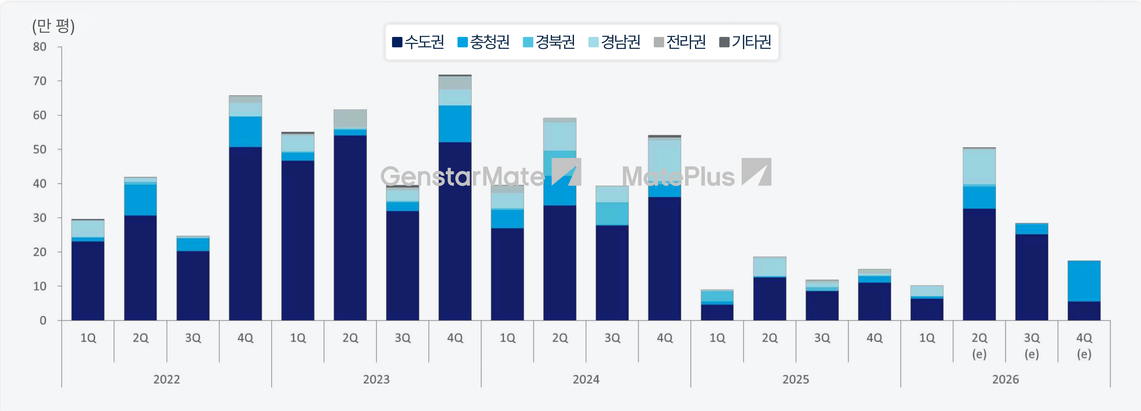
Q1

전국 물류센터 시장 리뷰 (2026.1Q)

1 공급 추이

2026년 1분기 전국 물류센터 신규 공급면적은 약 10.3만 평으로, 2025년 1분기 약 9.1만 평의 신규 공급을 기록한 이후 4개 분기 연속 10만 평 이상의 공급량을 기록했다. 이 중 수도권 신규 공급은 약 6.4만 평,경남권 신규 공급은 약 3.1만 평으로 각각 전국 공급량의 62.0%, 29.7%를 차지하며 두 권역에 대부분의 신규 공급이 집중되었다. 2026년 연간 신규 공급량은 약 106.8만 평으로 집계되어, 2025년에 공급된 약 54.7만 평에 비해 약 195% 상승한 수준으로 예정되어 있다. 그러나 2026년 잔여기간 공급이 예정된 56개의 착공 사업장 중 인허가를 득한 시점으로부터 5년 이상 경과한 사업장은 7건, 4년 이상 경과한 사업장은 21건으로 파악되어, 일부 사업장의 프로젝트 취소나 사업기간 지연 가능성으로 실제 공급량은 더 작아질 것으로 전망된다.

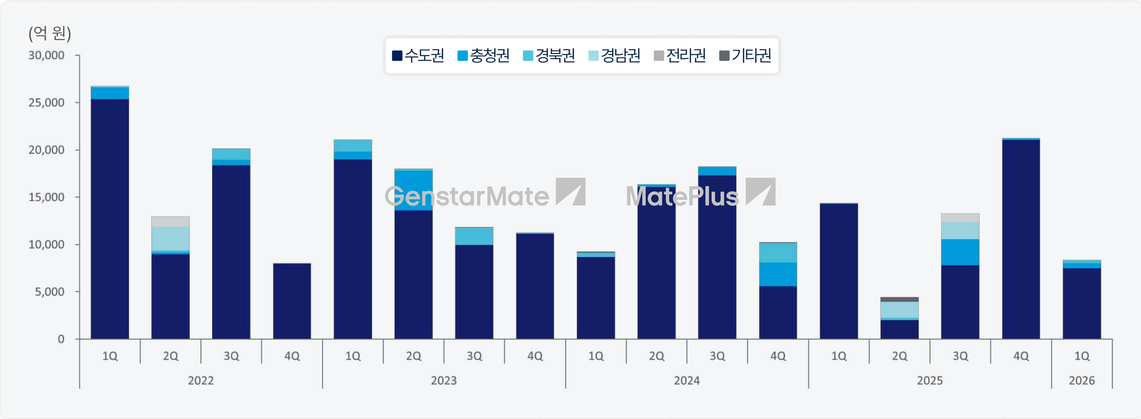
공급 면적 추이(2022 1Q ~ 2026 4Q(E), 연면적 기준)



2 거래 추이

2026년 1분기 전국 물류센터 거래규모는 약 8,336억 원, 거래면적은12.2만 평으로 집계되었으며, 수도권 거래규모가 약 7472억 원(거래면적 약 10.1만 평)으로 전체 대비 약 90%를 차지하였다. 전체 거래건수 12건 중 5건이 수도권 이외 지역에서 거래되었으며 이는 모두 1만평 미만의 소형 규모 물류센터로 확인되었다. 충북권의 경우 진천군 소재 성진티엘에스 물류센터(7,604평)가 약 439억 원에 거래되었으며, 경남권의 경우 부산광역시 소재 동양냉장(6,279평), 부원보세창고(1,837평)2건의 거래가 확인되었다.

거래 규모 추이(2022 1Q ~ 2026 1Q, 연면적 기준)



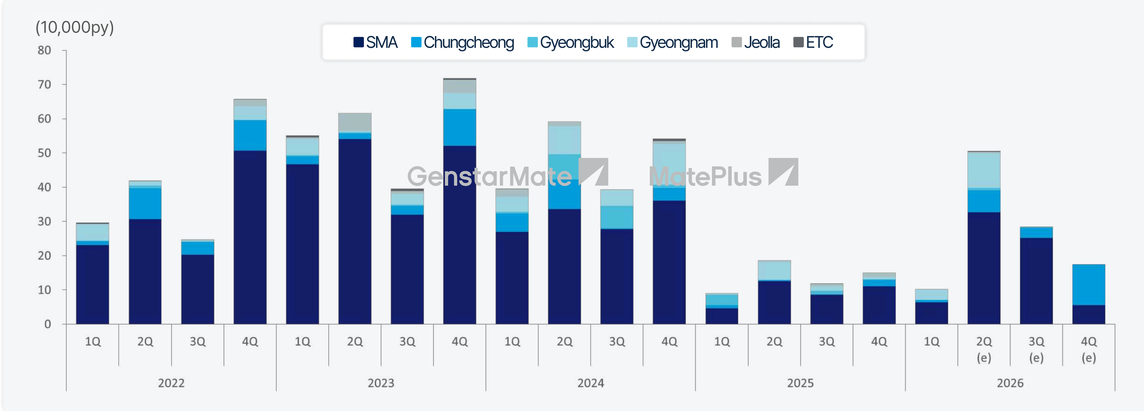
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024.Genstarmate. All rights reserved.

Nationwide Logistics Market Review (2026.1Q)

1 Supply Trend

In 1Q 2026, the nationwide supply of logistics centers totaled around 103 thousand py, marking the fourth consecutive quarter of supply exceeding 100 thousand py since 1Q 2025(91 thousand py). Approximately 64 thousand py was supplied in the SMA and 31 thousand py in the Gyeongnam region, accounting for 62.0% and 29.7% of nationwide supply, respectively. Looking ahead, the total new supply for 2026 is projected to reach approximately 1.068 million py, representing an increase of about 195% compared to the 547 thousand py supplied in 2025. However, among the 56 projects currently under construction and scheduled for completion within the remainder of 2026, seven projects have exceeded five years since obtaining permits and 21 projects have exceeded four years, suggesting a heightened risk of project cancellations or delays. As a result, the actual delivered supply is expected to be lower than the current pipeline indicates.

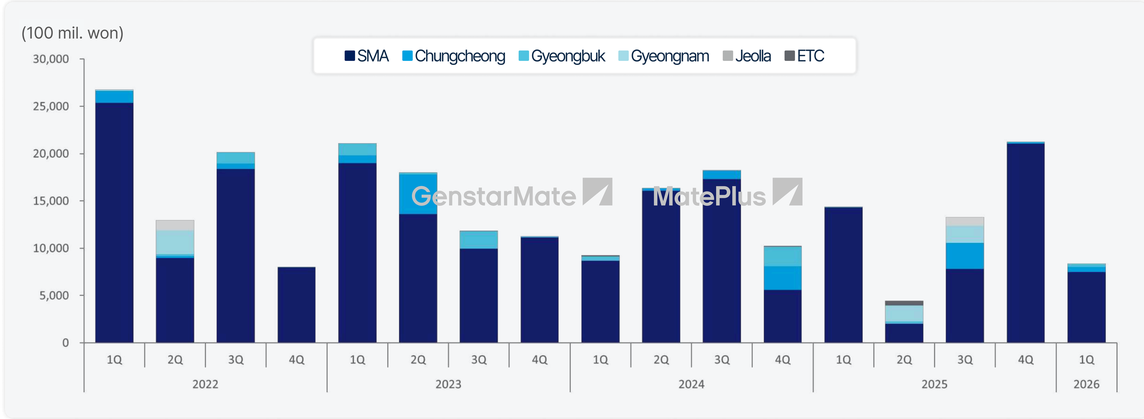
Supply Trend(2022 1Q ~ 2026 4Q(E), GFA)



2 Transaction Trend

In 1Q 2026, the nationwide transaction volume of logistics centers totaled approximately 833.6 billion won, with a total transacted area of around 122 thousand py. Of this, the SMA accounted for approximately 747.2 billion won (around 101 thousand py), representing about 90% of total transaction volume. Out of a total of 12 transactions, five deals were recorded outside the SMA, all of which involved small logistics centers with a GFA of less than 10 thousand py. In Chungbuk, the Seongjin TLS Logistics Center in Jincheon (7,604 py) was transacted for approximately 43.9 billion won. In Gyeongnam, two transactions were identified in Busan, including Dongyang Cold Storage (6,279 py) and the Buwon Warehouse (1,837 py).

Transaction Trend (2022 1Q ~ 2026 1Q, GFA)



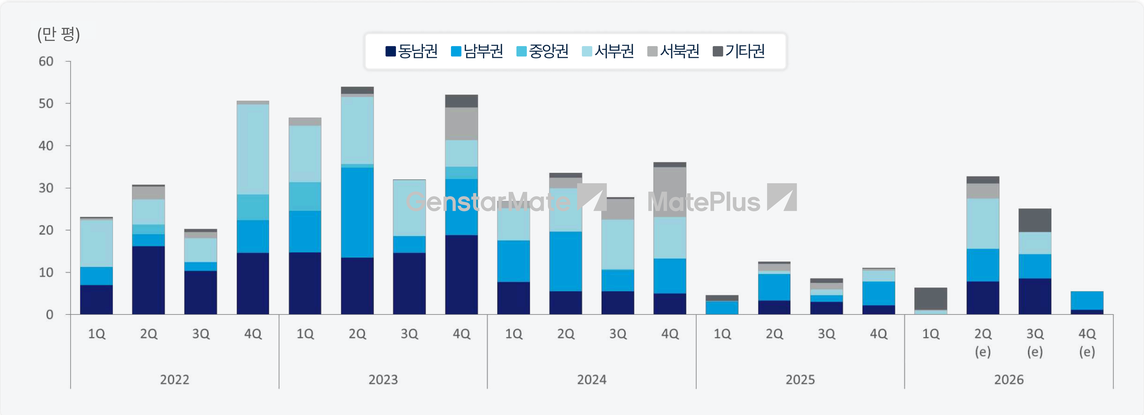
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

수도권 물류센터 공급시장 (2026.Q)

1 권역별 신규 공급

2026년 1분기 수도권 물류센터 신규 공급면적은 약 6.4만 평으로, 전 분기 기록한 11만 평 대비 약 42% 감소했다. 당 분기 수도권에 공급된 물류센터는 3건으로, 기타권 양주시, 서부권 인천광역시, 서북권 김포시에 각 1건 씩 공급되었다. 이 중 양주시에 준공된 One Base 양주는 연면적 52,618평의 초대형 물류센터로, 당 분기 수도권 물류센터 공급면적의 80% 이상을 차지하였다. 동남권, 남부권의 경우 당 분기 신규 공급이 없었지만, 2026년 잔여기간 각각 17.6만 평, 17.9만 평의 신규 공급이 예정되어 있다. 2025년 연간 공급량이 약 4.8만평에 불과했던 서부권의 경우, 2026년 약 17.9만 평의 공급이 예정되어 동남권, 남부권과 함께 신규 공급을 주도할 것으로 예측된다.

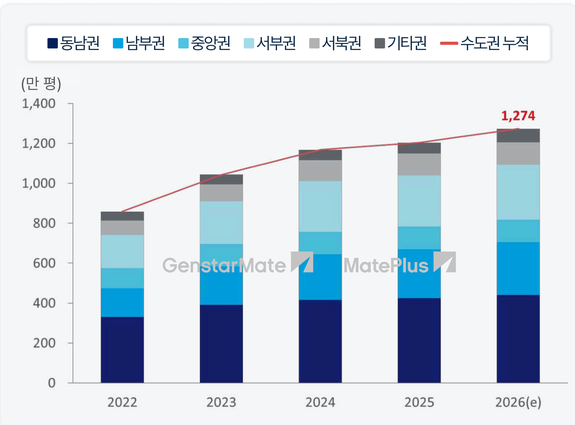
권역별 신규 공급(2022 1Q ~ 2026 4Q(E), 연면적 기준)



2 권역별 누적 공급 및 주요 공급 예정 사례

2026년 수도권 연간 신규 공급은 약 69.7만 평으로 2025년 공급된 약 36.7만 평 대비 약 190% 증가한 수준으로 예측된다. 잔여기간 공급 예정 사례 31건 중 절반이 넘는 17건의 프로젝트가 준공이 지연된 이력이 있으며, 공사비 상승과 자금조달 난항으로 다수의 사업장에서 실제 공급 시점은 다시 지연될 가능성이 높아 2026년 연간 공급량이 실제로 급증할 가능성은 크지 않다. 권역별로는 쿠팡덕평FC(재축), 교원 여주통합물류센터의 공급이 예정된 동남권과, 시화 스마트 그린 물류센터, 반월로지스에이디타운의 공급이 예정된 서부권에 위주로 굵직한 대형 공급 예정되어 있다. 2026년 예정 공급 사례가 모두 준공될 시 수도권 누적 공급량은 약 1,274.0만 평에 달하며 그 중 동남권(약 441.3만 평), 남부권(약 264.6만 평), 서부권(약 275.7만 평)에 전체 누적 공급량의 77%가 집중될 것으로 보인다.

권역별 누적 공급 (2022 ~ 2026(e), 연면적 기준)



주요 공급 예정 사례(2026(e), 착공된 사례)

물류센터명	소재지	권역	연면적(평)	준공예정
One Base 양주	양주시 고암동	기타권	52,618	20261Q (2월 준공)
시화 스마트 그린 물류센터	시흥시 정왕동	서부권	52,171	20263Q
반월로지스에이디타운	안산시 초지동	서부권	46,634	20262Q
쿠팡 덕평 FC(재축)	이천시 덕평리	동남권	35,518	20262Q
교원 여주통합물류센터	여주시 현암동	동남권	14,911	20262Q
인천 해상국제특소송센터	인천광역시 송도동	서부권	8,797	20261Q (2월 준공)

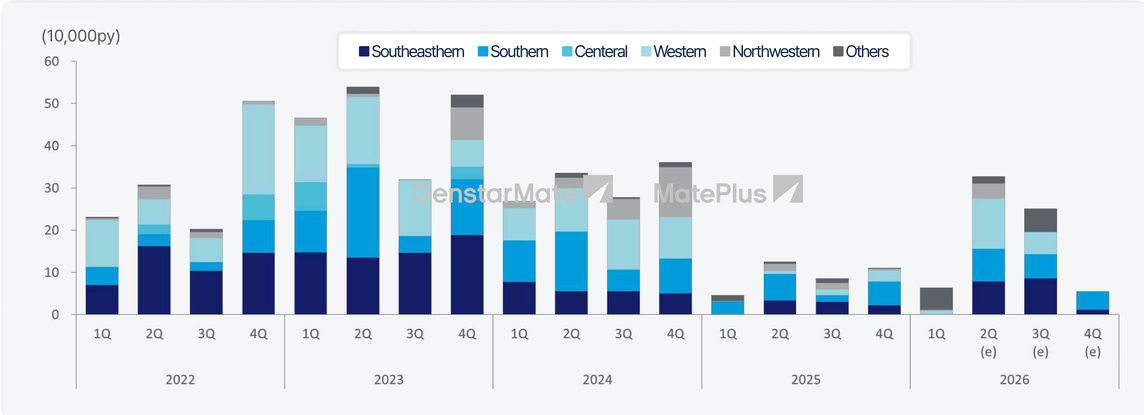
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

SMA Supply Market (2026.1Q)

1 New Supply by Market

In 1Q 2026, new logistics center supply in the SMA totaled approximately 64 thousand py, representing a 42% decrease QoQ compared to the 110 thousand py recorded in 4Q 2025. A total of three logistics centers were completed in the SMA this quarter, with one each in Yangju (Other), Incheon (Western), and Gimpo (Northwestern). Among these, One Base Yangju is an prime logistics center with a total floor area of 52,618 py, accounting for over 80% of the total SMA supply this quarter. While no new supply was recorded in the Southeastern and Southern markets during the quarter, approximately 176 thousand py and 179 thousand py of new supply, respectively, are scheduled for completion in the remainder of 2026. In the Western market, where total supply was limited to approximately 48 thousand py in 2025, around 179 thousand py is scheduled for 2026, and the region is expected to lead new supply alongside the Southeastern and Southern markets.

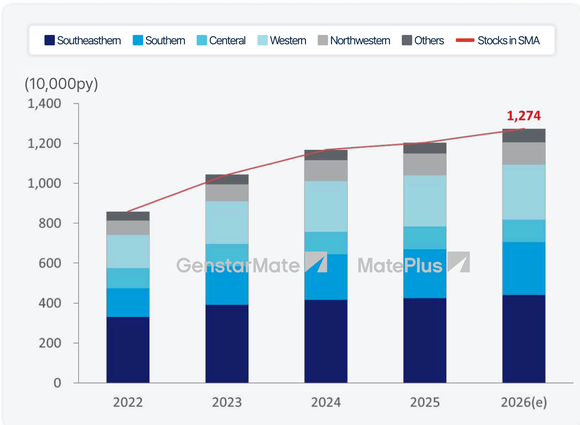
New Supply by Market (2022 1Q ~ 2026 4Q(E), GFA)



2 Stocks by Markets / Major upcoming supply cases

In 2026, new logistics center supply in the SMA is projected to reach approximately 697 thousand py, representing a 190% increase YoY. However, among the 31 projects scheduled for completion over the remainder of the year, more than half (17 projects) have a history of delayed completion. Given ongoing construction cost inflation and financing challenges, the actual delivery timelines for many projects are likely to be further postponed, suggesting that the anticipated surge in supply may not happen. By submarkets, large-scale completions are expected to be concentrated in the Southeastern market, including the Coupang Deokpyeong FC (redevelopment) and the Kyowon Yeoju Logistics Center, as well as in the Western market, where the Sihwa Smart Green Logistics Center and Banwol Logis AD Town are scheduled for delivery. If all planned projects are completed as scheduled, the cumulative logistics center supply in the SMA is expected to reach approximately 12.74 million py, with around 77% concentrated in the Southeastern (4.413 million py), Southern (2.646 million py), and Western (2.757 million py) markets.

Stocks by Markets (2022 ~ 2026(e), GFA)



Major Upcoming Supply (2026)

Logistics Center	Location	Market	GFA(py)	Completion
One Base Yangju	Yangju-si	Others	52,618	20261Q (Feb)
Sihwa Smart Green Logistics Center	Siheung-si	Western	52,171	20263Q
Banwol Logis AD Town	Ansan-si	Western	46,634	20262Q
Coupang Deokpyeong FC	Icheon-si	South -eastern	35,518	20262Q
Kyowon Yeoju Logistics Center	Yeoju-si	South -eastern	14,911	20262Q
Incheon International Freight Center	Incheon	Western	8,797	20261Q (Feb)

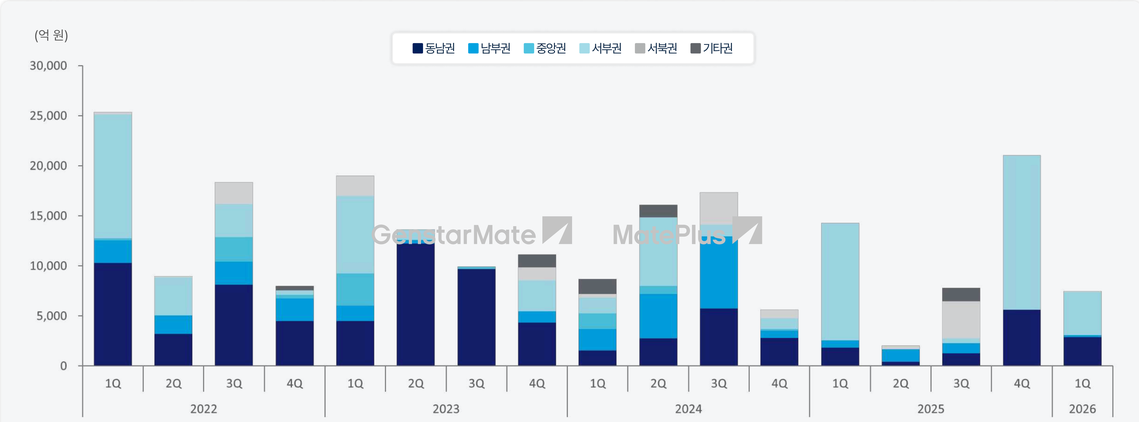
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

수도권 물류센터 거래시장 (2026.1Q)

1 거래규모

2026년 1분기 수도권 물류센터 거래규모는 7,472억 원, 거래면적은 약 10.1만 평으로 집계되었으며, 거래규모는 전년 동기 대비 약 48%, 거래면적은 전년 동기 대비 58% 감소하였다. 이 중 서부권 물류센터가 수도권 전체 거래규모의 약 57.8%를 차지하였으며 동남권 거래규모 2,873억 원으로 그 뒤를 이었다. 서부권의 경우 캡스톤자산운용이 연면적 5.6만 평의 초대형 물류센터 영종도 항공물류센터(아레나스 영종)를 4,320억 원에 매입하였으며, 동남권의 경우 2023년 마스턴투자운용이 선매입한로지스포인트신해리(1,190억 원), 마스턴 로지스포인트 호법A 물류센터(790억 원) 등이 확인되었다.

수도권 물류센터 거래규모 추이(2022 1Q ~ 2026 1Q)



2 주요 거래 사례

2026년 1분기 수도권 물류센터 거래 건수는 총 7건으로, 그중 동남권이 4건으로 가장 많은 비중을 차지하였으며, 남부권·서부권·서북권에서 각각 1건의 거래가 이루어졌다. 동남권의 경우 경기도 이천시 소재의 로지스포인트 호법A 물류센터를 코람코자산운용이 790억 원에 인수를 완료하였으며, 로지스포인트신해리 물류센터의 경우 2023년 마스턴투자운용이 선매입한 자산으로 거래금액은 약 1,190억 원으로 집계되었다. 서부권에서는 초대형 규모의 영종도 항공물류센터(아레나스 영종)가 4,320억 원에 거래되며 당 분기 최대 거래금액을 기록하였다.

주요 거래 사례 리스트

월	물류센터명	주소	용도	거래가격(억 원)	거래면적(평)	평당가격(천 원)	매도자 / 매수자
1	영종도 항공물류센터(아레나스영종)	인천광역시 중구	상온	4,320	56,294	7,674	이지스자산운용 / 캡스톤자산운용
1	앱코 생산물류센터	김포시 양촌읍	상온	80	1,473	5,432	주식회사앱코 / 주식회사긱
2	하남 미사지구 유통업무설비시설	하남시 풍산동	저온	770	6,172	12,476	주식회사골드파라 / 하남엣지센터피에프브이주식회사
2	(주)꼬망스 여주 물류창고	여주시 흥천면	상온	123	2,039	6,007	주식회사꼬망스 / 주식회사아우름웍스
3	마스턴 로지스포인트 호법A 물류센터	이천시 호법면	상온	790	14,979	5,274	마스턴제117호호법피에프브이주식회사 / 코람코자산운용
3	SG세계물산 안성물류센터	안성시 죽산면	상온	200	4,489	4,454	주식회사에스지세계물산 / 주식회사에스지엔지
3	로지스포인트 신해리	여주시 가남읍	혼합	1,190	15,997	7,439	에스에이치로지스제1호 / 마스턴투자운용

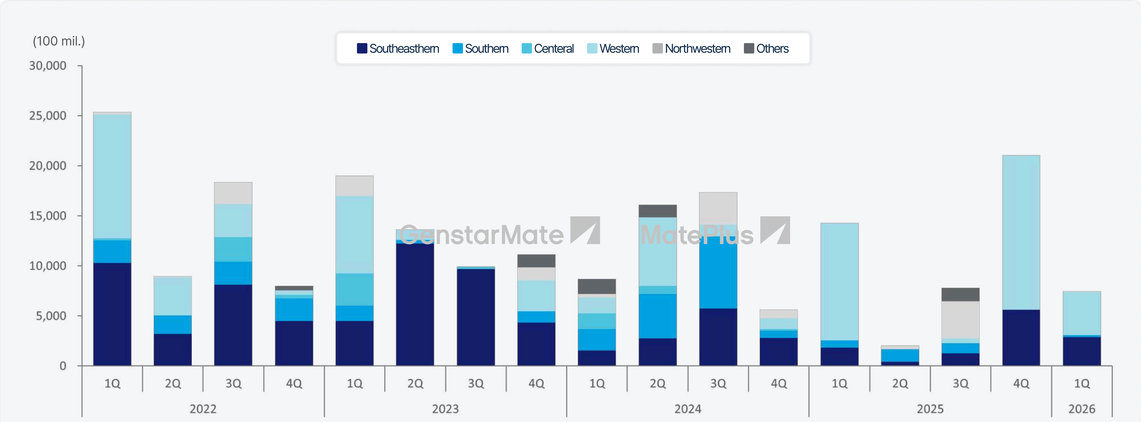
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

SMA Investment Market (2026.1Q)

1 Transaction Volume

In 1Q 2026, the transaction volume of logistics centers in the SMA totaled approximately 747.2 billion won, with a total transacted area of around 101 thousand py. This represents a 48% decrease in transaction volume and a 58% decline in transacted area YoY. Among SMA submarkets, the Western market accounted for the largest share, representing approximately 57.8% of total transaction volume, followed by the Southeastern market with 287.3 billion won in transactions. In the Western market, Capstone Asset Management acquired the Yeongjong Air Logistics Center (Arenas Yeongjong), an prime logistics cneter with a GFA of 56 thousand py, for approximately 432.0 billion won. In the Southeastern market, notable transactions included Logis Point Sinhaeri (119.0 billion won) and Logis Point Hobeop A (79.0 billion won), both of which had been pre-purchased by Mastern Investment Management in 2023.

SMA Logistics Center transaction volume (2022 1Q ~ 2026 1Q)



2 Notable Transaction Cases

In 1Q 2026, seven logistics center transactions were recorded in the SMA. Among these, the Southeastern market accounted for the largest share with four transactions, while the Southern, Western, and Northwestern markets each recorded one transaction. In the Southeastern market, Koramco Asset Management completed the acquisition of the Logis Point Hobeop A in Icheon for approximately 79.0 billion won. In addition, the Logis Point Sinhaeri, which had been pre-purchased by Mastern Investment Management in 2023, was transacted at approximately 119.0 billion won. In the Western market, the Yeongjong Air Logistics Center (Arenas Yeongjong) was transacted for approximately 432.0 billion won, marking the largest deal of the quarter.

Key transaction cases

Month	Logistics Center	Address	Type	Transaction Price (100. mil.)	Transaction Area (py)	Price per py (1,000 won)	Seller / Buyer
1	Yeongjong Air Logistics Center (Arenas Yeongjong)	Jung-gu, Incheon	Dry	4,320	56,294	7,674	IGIS Asset Management / Capstone Asset Management
1	ABKO Production Logistics Center	Yangchon-eup, Gipmpo	Dry	80	1,473	5,432	ABKO / GIK
2	Hanam Misa Distribution Facility	Pungsan-dong, Hanam	Cold	770	6,172	12,476	Goldpara / Hanam Edge Center PFC
2	Comangs Yeoju Logistics Center	Heungcheon -myeon, Yeoju	Dry	123	2,039	6,007	Comangs / Aureum Works
3	Logis Point Hobeop A	Hobeop-myeon, Icheon	Dry	790	14,979	5,274	Mastern #117 Hobeop PFV / Koramco Asset Management
3	SG World Anseong Logistics Center	Juksan-myeon, Anseong	Dry	200	4,489	4,454	SG World / SGNG
3	Logis Point Sinhaeri	Ganam-eup, Yeoju	Mix	1,190	15,997	7,439	SH Logiis #1 / Mastern Investment Management

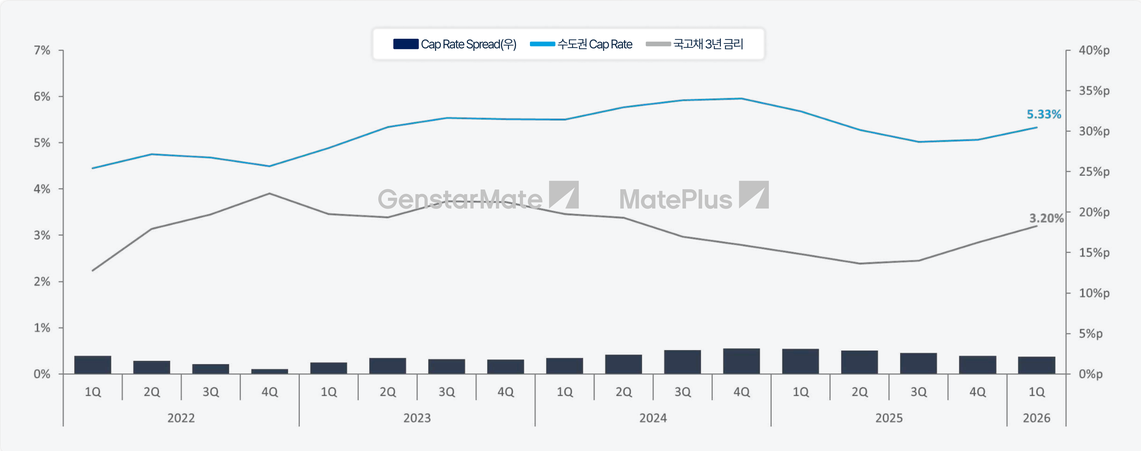
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

수도권 물류센터 거래시장 (2026.1Q)

3 수도권 물류센터 Cap. Rate 추이

2026년 1분기 수도권 물류센터 Cap. Rate는 전 분기 대비 0.3%p 증가한 5.3%로 2025년 3분기 이후 2분기 연속 상승세를 보이고 있다. 국고채 3년 금리의 경우 2024년 2분기 이후 처음으로 3%대를 기록하였으며, Cap.Rate Spread는 2.14%p로 전 분기 대비 소폭 하락하였다.

수도권 물류센터 Cap. Rate 추이(2022 1Q ~ 2026 1Q)

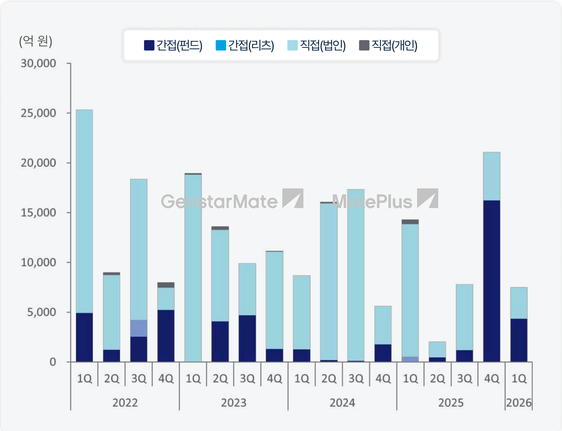


4 매도•매수자 유형별 거래규모

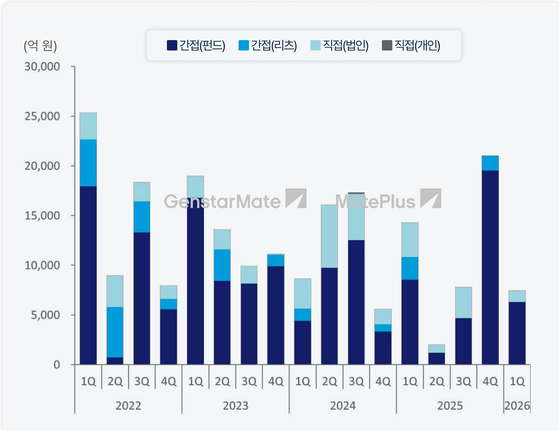
2026년 1분기 간접(펀드)의 매도는 전체 거래규모의 약 58% 수준인 4,320억 원, 법인의 매도는 3,152억 원을 기록하였으며, 간접(펀드) 매도의 경우 이지스자산운용이 영종도 항공물류센터를 캡스톤자산운용에 매도를 완료하였다. 매수자 유형별 거래규모의 경우, 간접(펀드)의 매수가 약 6,300억 원으로 전체 거래규모의 83%를 차지하였으며, 직접(법인)의 매수가 1,172억 원을 기록하였다.

* PFV건은 법인 매도·매수건으로 집계

매도자 유형별 거래규모(2022 1Q ~ 2026 1Q)



매수자 유형별 거래규모(2022 1Q ~ 2026 1Q)



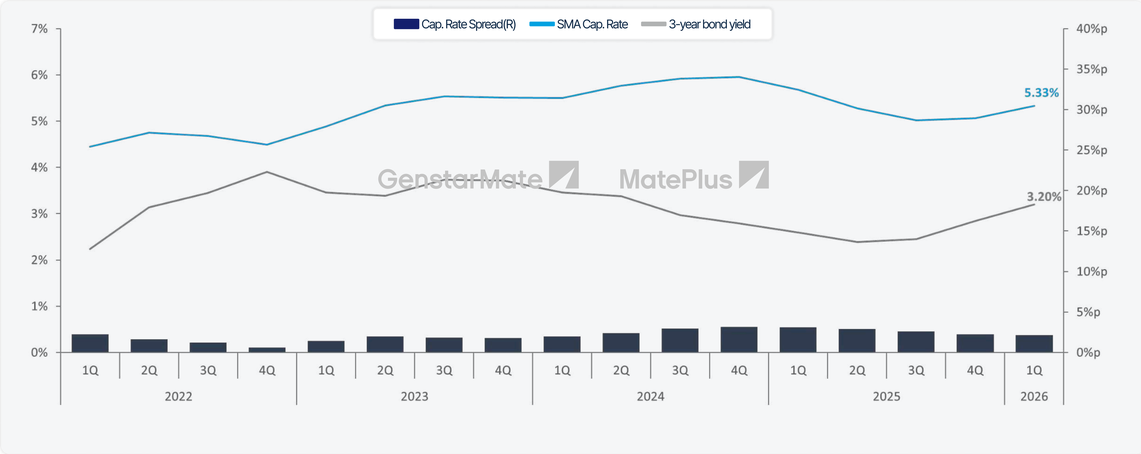
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

SMA Investment Market (2026.1Q)

3 SMA Cap. Rate Trend

In Q1 2026, the cap rate for logistics centers in the Seoul metropolitan area increased by 0.3%p quarter-on-quarter to 5.3%, marking a second consecutive quarterly rise since Q3 2025. Meanwhile, the yield on 3-year Korean Treasury bonds returned to the 3% range for the first time since Q2 2024. The cap rate spread stood at 2.14%p, showing a slight decrease compared to the previous quarter.

SMA Logistics Center Cap. Rate Trend(2022 1Q ~ 2026 1Q)

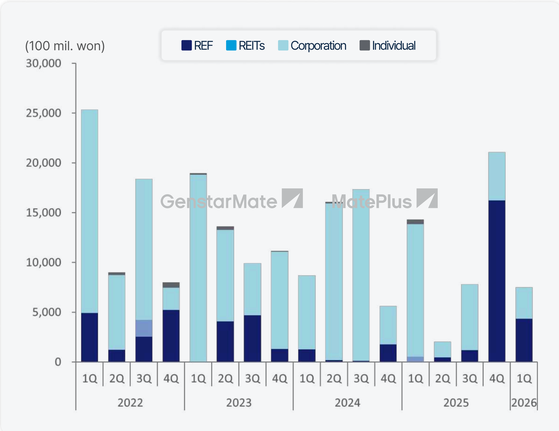


4 Transaction Volume by Seller•Buyer Type

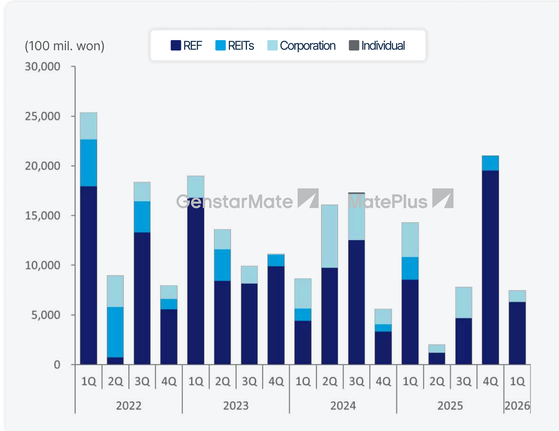
In Q1 2026, indirect investors (funds) accounted for approximately KRW 432.0 billion in dispositions, representing about 58% of the total transaction volume, while corporate sellers recorded KRW 315.2 billion. Notably, IGIS Asset Management completed the sale of the Yeongjongdo Air Logistics Center to Capstone Asset Management. By buyer type, indirect investors (funds) accounted for approximately KRW 630.0 billion, representing 83% of the total transaction volume, while direct (corporate) buyers recorded KRW 117.2 billion.

• PFV cases included in corporate Selling - Buying

Transaction volume by seller type (2022 1Q ~ 2026 1Q)



Transaction volume by buyer type (2022 1Q ~ 2026 1Q)



❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

간접투자상품 설정 및 인가 현황 (2026.1Q)

1 펀드 신규설정 현황 및 리츠 영업인가 현황

2026년 1분기 국내 물류센터 실물/개발에 투자한 것으로 확인된 펀드는 4건으로, 인천광역시 소재 영종아레나스 물류센터 매입 (캡스톤자산운용), 경기도 이천시 소재 로지스포인트 호법 매입(코람코자산운용), 경기도 남양주시(CBRE인베스트먼트)와 경기도 이천시(현대얼터너티브)의 물류센터 개발을 위한 펀드 설정이 확인되었다. 리츠의 경우, 디디아이인베스트먼트가 경기도 여주시 소재 물류센터 개발을 위한 리츠 설립신고를 마무리하였는데, 물류센터 개발을 대상으로 하는 최초의 프로젝트리츠로 확인되었다.

펀드 신규 설정 현황

펀드명	설정일	AMC	투자 자산
캡스톤코어플랫폼일반사모부동산모투자신탁제1-1호(전문)	2026.01.29	캡스톤자산운용	인천광역시 중구 물류센터 매입 건
코람코에스씨물류부동산제161의3호 모투자유한회사	2026.02.23	코람코자산운용	경기 이천시 물류센터 매입 건
씨비알이엔엘씨부동산일반사모투자회사	2026.02.25	CBRE인베스트먼트 매니지먼트자산운용	경기 남양주시 물류센터 개발
현대얼터너티브일반사모부동산투자신탁제9호	2026.02.27	현대얼터너티브	경기 이천시 물류센터 개발

리츠 영업인가 및 영업등록 현황

회사명	인가/등록일	AMC	투자 자산
주식회사디디아이여주스마트프로젝트위탁관리부동산투자회사	2026.03.11	디디아이인베스트먼트	경기 여주시 물류센터 개발

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

Indirect Investment Vehicle (2026.1Q)

1 New Funds • REITs

In 1Q 2026, a total of four funds were identified as having invested in logistics center acquisitions or developments in Korea. These include the acquisition of the Yeongjong Arenas Logistics Center in Incheon by Capstone Asset Management, the acquisition of Logis Point Hobeop in Icheon-si by Koramco Asset Management, and fund formations for logistics center development projects in Namyangju-si (CBRE Investment Management) and Icheon-si (Hyundai Alternative Investment Management). In the REITs sector, DDI Investment completed the establishment of a REIT aimed at developing a logistics center in Yeoju-si, the first project REIT specifically targeting logistics center development.

New Funds

REF	Registration Date	AMC	Property
Capstone Core Platform Private Real Estate Investment #1-1	2026.01.29	Capstone AMC	Logistics center located in Jung-gu, Incheon
Koramco SPC Logistics Real Estate Investment Company #161-3	2026.02.23	Koramco AMC	Logistics center located in Icheon-si, Gyeonggi-do
CBRE LNC Real Estate Investment Company	2026.02.25	CBRE Investment Management	Logistics center located in Namyangju-si, Gyeonggi-do
Hyundai Alternative Real Estate Investment #9	2026.02.27	Hyundai Alternative	Logistics center located in Icheon-si, Gyeonggi-do

New REITs

REIT	Registration Date	AMC	Property
DDI Yeoju Smart Project Trust-Managed Real Estate Investment Company	2026.03.11	DDI Investment	Logistics center located in Yeoju-si, Gyeonggi-do

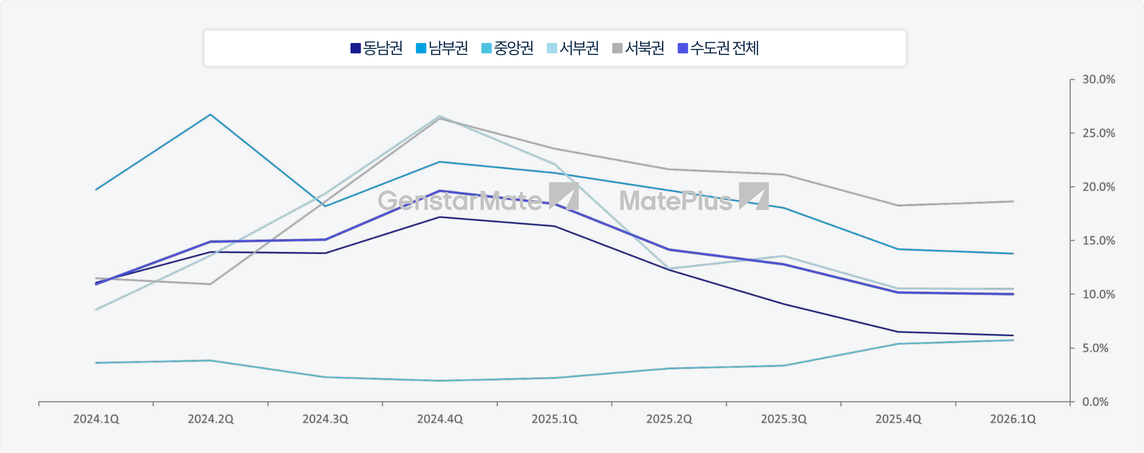
❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

수도권 물류센터 거래시장 (2026.1Q)

1 수도권 물류센터 권역별 공실률(상온) 추이

2026년 1분기 수도권 물류센터의 상온시설공실률은 약 10.0%를 기록하여, 전 분기 대비 약 0.4%p, 전년 동기 대비 약 8.4%p 하락하였다. 세부지역별 공실률은 중앙권 5.7%, 동남권 6.2%, 서부권 10.5%, 남부권 13.8%, 서북권 18.6% 순으로 나타났고, 동남권, 남부권의 공실률은 전분기 대비 각각 0.3%p, 0.4%p 하락했고 중앙권, 서북권의공실률은 전분기 대비 각각 0.3%p, 0.4%p 상승했다. 2026년 동남권, 남부권, 서부권의 신규공급이 다수 예정되어 있으나, 해당 권역의 물류센터 수요로 신규 공급 면적을 충분히 흡수한다면 큰 폭의 공실률 상승은 나타나기 어려울 것으로 보인다.

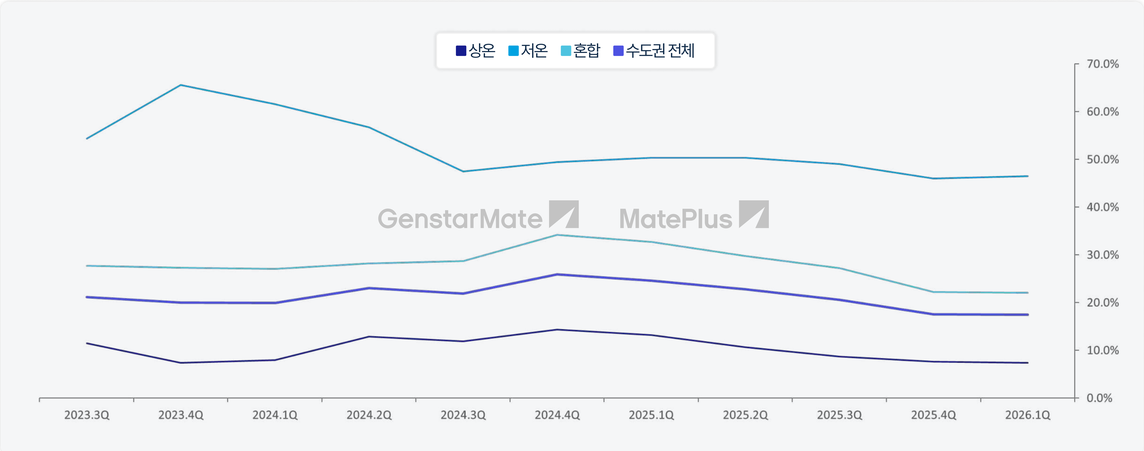
수도권 물류센터 권역별 공실률(상온) 추이(2024 1Q ~ 2026 1Q)



2 수도권 용도별 공실률 추이

2026년 1분기 수도권 물류센터 전체시설공실률은 약 17.4%로 전 분기 대비 약 0.2%p, 전년 동기 대비 약 7.3%p 하락하였다. 물류센터 용도별로 보았을때, 2026년 1분기 상온 물류센터 공실률은 약 7.4%, 혼합 물류센터 공실률은 약 22.2%로 전 분기 대비 약 0.2%p 하락하였으며, 저온 물류센터의 공실률은 약 0.5%p 상승한 46.5%를 기록하였다. 상온 물류 센터의 경우 가장 낮은 공실률을 기록한 2023년 4분기 약 7.4%와 비슷한 수준까지 공실률이 하락하며 안정적인 임차수요가 지속되고 있으며, 저온 물류센터 공실률은 대형 임차수요를 추가적으로 확보하기 전까지는 현재와 비슷한 수준이 유지될 것으로 전망된다.

수도권 물류센터 용도별 공실률 추이(2023 3Q ~ 2026 1Q)



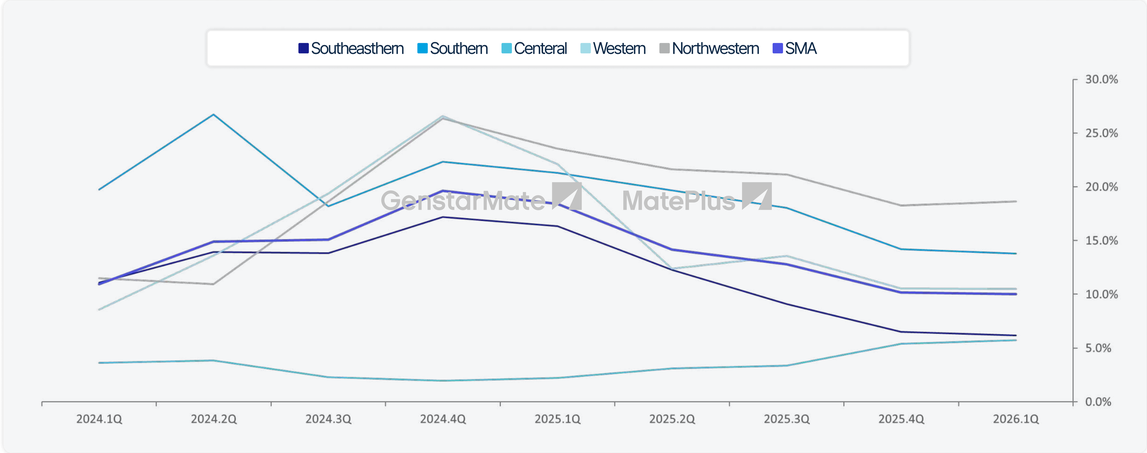
❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

SMA Investment Market (2026.1Q)

3 SMA Cap. Rate Trend

In 1Q 2026, the vacancy rate for dry facilities in the SMA stood at approximately 10.0%, representing a 0.4 percentage point decrease QoQ and a 8.4 percentage point decline YoY. By submarket, vacancy rates were recorded at 5.7% in the Central, 6.2% in the Southeastern, 10.5% in the Western, 13.8% in the Southern, and 18.6% in the Northwestern markets. On a QoQ basis, vacancy rates in the Southeastern and Southern markets decreased by 0.3 percentage points and 0.4 percentage points, respectively, while the Central and Northwestern markets saw increases of 0.3 percentage points and 0.4 percentage points. Although a significant volume of new supply is scheduled for the Southeastern, Southern, and Western markets in 2026, a sharp rise in vacancy rates is unlikely to happen considering sufficient absorption in those submarkets.

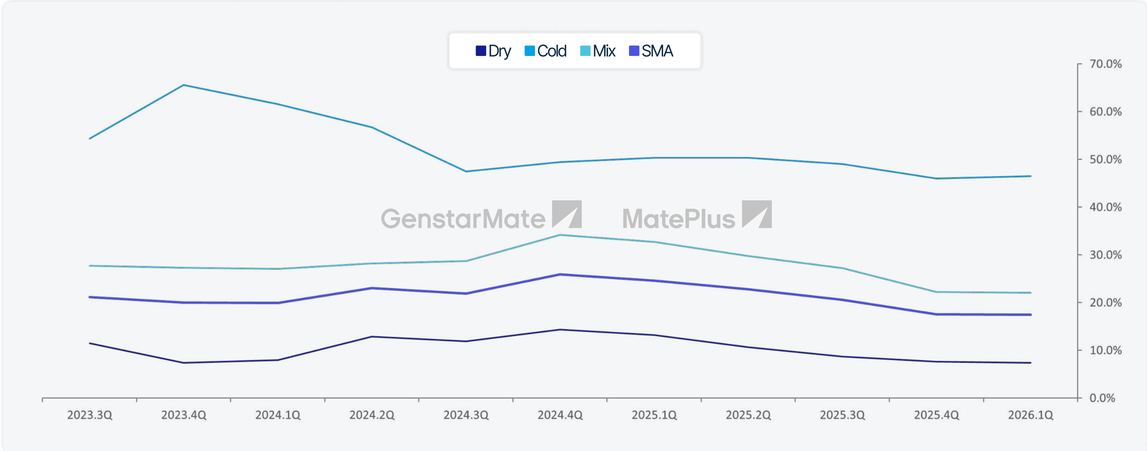
Vacancy Rate Trends by Region (Dry) for Logistics Centers in the SMA (2024 1Q ~ 2026 1Q)



4 Transaction Volume by Seller•Buyer Type

In 1Q 2026, the overall vacancy rate for logistics centers in the SMA stood at approximately 17.4%, representing a 0.2 percentage point decrease QoQ and a 7.3 percentage point decline YoY. §By logistics center type, the vacancy rate for dry logistics centers was approximately 7.4%, while mixed-use logistics centers recorded 22.2%, both declining by 0.2 percentage points QoQ. In contrast, the vacancy rate for cold logistics centers increased by 0.5 percentage points to 46.5%. For dry logistics centers, vacancy rates have declined to levels comparable to the recent low of 7.4% recorded in 4Q 2023, indicating continued stable leasing demand. Meanwhile, vacancy rates for cold logistics centers are expected to remain at elevated levels until additional large-scale tenant demand is secured.

Vacancy Rate Trends by Use Type for Logistics Centers in the SMA (2023 3Q ~ 2026 1Q)



❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.
© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

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, 서울특별지역	-

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

노종수 (물류사업본부장 / 상무) 02-3775-7334 jsn007@genstarmate.com	**남건우** (물류LM&물류전략 사업부장 / 이사) 02-3775-7264 gunwoo.nam@genstarmate.com	**박영철** (물류PM사업부장 / 이사) 02-3775-7322 youngchul.park@genstarmate.com

GenstarMate 서비스 문의

젠스타메이트
02-2003-8000
info@genstarmate.com

❖ 본 보고서에 대한 지식재산권은 당사의 소유이며 무단 복제, 배포, 2차적 저작물 작성 등의 방법으로 침해시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

© 2024 Genstarmate. All rights reserved.

APPENDIX

Research Overview

Region	Nationwide
Target	Logistics Center with GFA of 3,300m² and more which uses at least 50% of its area as warehouse facilities
Method	Telephone/site investigation, Ministry of Land, Infrastructure and Transport
Contents	Logistics Center license and approval status, transaction cases, tenant status and rent level
Period	Research on the 15th to the last day of the following month at the end of each quarter

Grade Classification

Small	Less than 33,508m² (less than 10,000 py)
Medium	More than 33,508m² and less than 99,174m² (more than 10,000 py and less than 30,000 py)
Large	More than 99,174m² and less than 165,289m² (more than 30,000 py and less than 50,000 py)
Prime	More than 165,289m² (more than 50,000 py)

Classification of SMA Market & Submarket

Market	Administrative Distirct	Submarket
Southeastern	Gwangju, Icheon, Yeoju, Yongin (Cheoin-gu)	Gwangju·Gonjiam, Icheon·Yeoju, Yangji·Deokpyeong
Southern	Anseong, Pyeongtaek, Hwaseong (excluding Dongtan Area)	Anseong, Pyeongtaek·Hwaseong
Central	Gunpo, Uiwang, Anyang, Gwacheon, Suwon, Osan, Hwaseong (Dongtan Area), Yongin (Suji-gu, Giheung-gu), Seongnam	Gunpo·Anyang·Suwon, Dongtan·Osan, Giheung·Suji
Western	Incheon (excluding Gyeyang-gu, Bupyeong-gu, Ganghwa-gun) Ansan, Siheung, Gwangmyeong,	Incheon, Ansan·Siheung
Northwestern	Incheon (Gyeyang-gu, Bupyeong-gu, Ganghwa-gun) Goyang, Paju, Gimpo, Bucheon,	Gimpo·Bucheon, Goyang·Paju
Others	The rest of Gyeonggi-do, Seoul	-

Map of SMA Market

❖Please contact Genstarmate Research Center if you wishes to subscribe to the DB in this report.

GenstarMate Research Center

Changik Lee (Head of Institute) 010-2796-4552 echang017@genstarmate.com	**Rita Kim** (Head of Research) 02-3775-7252 rita.kim@genstarmate.com	**Moonkyung Jang** (Research Center) 02-3775-7236 moonkj98@genstarmate.com	**Bumsoo Kang** (Research Center) 02-2003-8028 kbsoo@genstarmate.com

MatePlus Logistics Department

Jongsu Noh (Head of Logistics Dep.) 02-3775-7334 jsn007@genstarmate.com	**Gunwoo Nam** (Head of Leasing Management Div.) 02-3775-7264 gunwoo.nam@genstarmate.com	**Youngchul Park** (Head of Property Management Div.) 02-3775-7322 youngchul.park@genstarmate.com	**Hyunsoo Park** (Head of Capital Market · Development Div.) 02-2003-8031 hspark@genstarmate.com

GenstarMate Service

Genstarmate
02-2003-8000
info@genstarmate.com

❖ All opinions expressed and data provided herein are subject to change without notice.
This report cannot be reproduced, in part or in full, in any format, without the prior written consent of Genstarmate.

© 2024 Genstarmate. All rights reserved.