

**Research**

Korea | Q2 2025

jll.co.kr



# Seoul Logistics Market Dynamics

## Q2 2025

**The logistics market in 2Q25 remained quiet in both the leasing and investment markets**

# Seoul Industrial

“

2025년 2분기 물류시장은  
임대시장과 투자시장 모두  
잠잠한 분기를 보냄.

리서치 심혜원 팀장

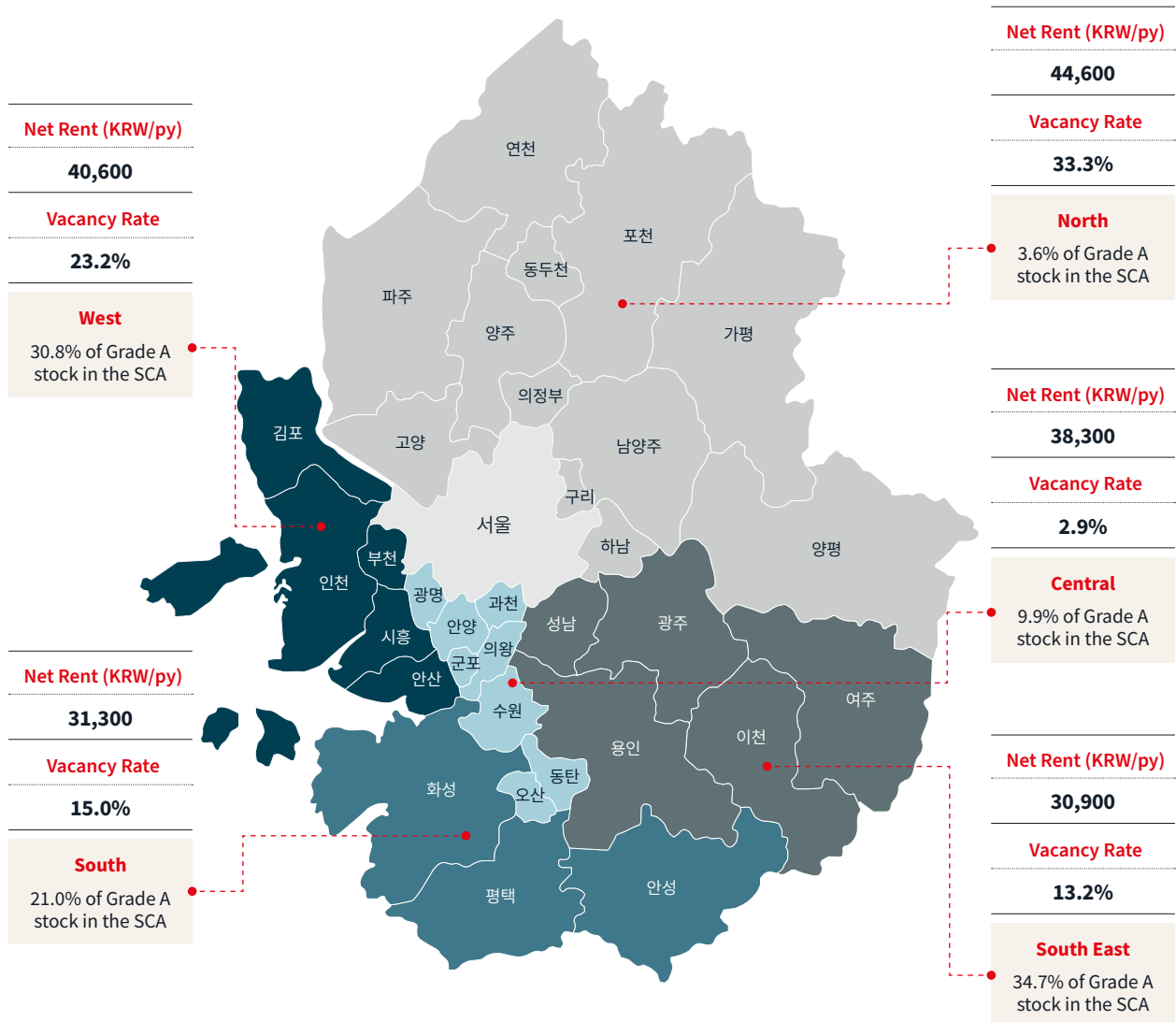
## Seoul Industrial

## Demand &amp; Vacancy

2025년 2분기 SCA 권역의 순흡수면적은 약 68,511평을 기록. 전분기 대비 56%, 전년 동기 대비 54%가량 감소하였으며, 2020년 3분기 이후 19분기 만에 최저치를 기록. 이번 분기 권역들의 순흡수면적은 양극화가 관찰되었는데, 중부에서는 10분기 만에 최고 수치의 순흡수면적을 기록한 반면, 북부와 남동부, 그리고 서부의 순흡수면적이 과거 대비 저조하여 Overall 순흡수면적이 적었던 것으로 분석됨.

2025년 2분기 SCA 권역의 공실률은 16.4%로 지난 분기와 유사한 수준을 유지. 중부와 남부, 서부의 공실률이 하락했으며, 북부와 남동부의 공실률이 상승. 북부에는 임차인의 퇴거와 더불어 올해 신규로 공급된 센터들이 전체 공실인 채로 남아있어 공실률이 큰 폭으로 상승.

## 2Q25 권역별 임대료, 공실률



Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, JLL Korea; 2Q25

중부 권역의 순흡수면적<sup>2)</sup>은 약 21,320평으로 10분기 만의 최대치를 기록하였으며 공실률은 지난 분기 대비 소폭 하락한 2.9%를 기록. 공급이 많지 않은 중부 권역은 이번 분기 6분기 만에 신규 공급이 발생하였는데, 준공과 동시에 전체 임차되어 공실률에 미치는 영향은 크지 않았음. 인구 밀도가 높아 개발이 제한적인 권역 특성상 공급이 많지 않은 중부 권역에는 당분간 예정된 Grade A 물류센터<sup>1)</sup> 공급이 없어 공실률이 계속해서 낮은 상태를 유지할 것으로 전망됨.

북부 권역은 이번 분기 공실률이 지난 분기 대비 10.8% 상승한 33.3%를 기록하며 역대 최고치에 도달. 이는 올해 준공된 3개의 Grade A 물류센터가 모두 공실 상태로 남아있기 때문. 북부 권역은 많은 면적이 군사시설보호구역, 상수원보호구역 등으로 개발이 제한되어 Grade A 물류센터의 수가 적은 권역으로, 개별 센터의 공실 상황이 권역 전체 공실률에 큰 영향을 미치고 있음. 올해에는 더 이상 권역에 예정된 공급이 없어 연말까지 공실률은 하락할 것으로 전망됨. 이번 분기 북부 권역의 순흡수면적은 권역을 중 유일한 음(-)의 순흡수면적인 -11,427평으로, E-commerce 등의 임차인 퇴거로 권역의 역대 최저치를 기록. 변동이 거의 없었던 권역 특성상 순흡수면적의 움직임도 늘 크지 않았으며, 타 권역과 비교하면 큰 변동은 아니나 권역 내에서는 역대 최저치를 기록.

남부 권역은 권역들 중 가장 많은 33,028평의 순흡수면적을 기록했으며 3PL, 인테리어, Fashion 등의 임차인들이 신규 입주. 공실률은 지난 분기 대비 116bps 하락한 15.0%를 기록. 이번 분기 남부에서 발생한 순흡수면적의 대부분은 안성에서 발생하여, 안성 권역에서 임차활동이 활발하였음을 확인.

남동부 권역은 이번 분기 JLL이 관측한 이래 최저치인 754평의 순흡수면적을 기록. 분기 내 크고 작은 다양한 임차 활동이 관찰되었으나, 신규 임차한 면적과 퇴거한 면적이 비슷하여 순흡수면적은 작게 나타남. 여러 3PL 임차인이 신규 임차하였으며, 또한 3PL, Fashion 등의 업종의 임차인이 퇴거한 것으로 파악됨.

서부 권역의 공실률은 지난 분기 대비 133bps 하락한 23.2%를 기록. 순흡수면적은 약 24,836평으로, 2022년 4분기 이후로 10분기 만에 최저 수준. 제약, E-commerce, 3PL 등의 신규 임차인을 맞이하였으며,

동일하게 E-commerce, 3PL 등의 퇴거가 발생. 이번 분기 서부에 신규 임차활동이 발생한 센터들은 모두 2023년 이후에 지어진 비교적 신축 자산들이었음.

공급 급감이 상반기부터 가시화되고 있는 가운데 작년 피크를 찍었던 공실률은 점차 안정을 찾을 것으로 전망. 하반기에도 상반기와 비슷한 수준의 공급이 예정되어 있으나 공실률은 현재 수준에서 크게 벗어나지 않는 선에서 유지될 것으로 전망.

상온 면적에 임차 수요가 쏠리는 현상은 계속해서 지속되고 있으며, 이에 따라 저온에서 상온으로 센터를 컨버전하는 사례도 다수 관찰되고 있음. 최근 저온 면적 공급이 많았던 만큼 상온 컨버전은 향후에도 계속 관찰될 것으로 전망됨.

중국 이커머스는 계속해서 한국에서 확장세를 보이고 있음. 기존에 한국 물류시장에서 많은 활동이 예상되었던 알리익스프레스는 신세계그룹의 G마켓과 합작 법인 설립을 추진 중으로 G마켓의 물류망을 활용할 예정인 것으로 알려졌으며, 인천을 중심으로도 자체 물류센터를 설립할 예정에 있는 것으로 알려짐. 테무는 3PL 대행사를 통해 김포에 물류센터 임차를 완료하였으며 CJ대한통운과 함께 물량을 유통 중인 것으로 파악됨. 또한 jd.com으로 알려진 징둥(JingDong)은 올해 5월 한국 진출을 본격화하고, 징둥로지스틱스를 설립 후 인천과 이천에 물류센터 구축을 완료함. 이처럼 C커머스는 향후 한국 물류시장에서 더 활발한 움직임을 보일 것으로 전망.

한국 이커머스 기업들의 확장세도 계속 이어져, 쿠팡은 1분기 역대 최고치의 매출을 기록한데 이어 럭셔리 고가 화장품을 대거 입점시켰고, 또한 일반 로켓상품 배송군으로 네스프레소, 컨버스 등의 다양한 브랜드를 확장시킴. 이번 분기에도 쿠팡이 신규 임차를 완료한 센터들이 있는 만큼 한국 물류시장에서 쿠팡은 계속해서 큰 활약을 할 것으로 기대됨. 쉐리는 네이버 쇼핑 플랫폼에 입점할 예정으로 수요 확장세가 기대되는 중.

<sup>1)</sup> JLL 기준 Grade A 물류센터 정의:

수도권 지역 내 연면적 1만 평 이상, 램프 및 자연 경사로를 통해 전층 접근 가능한 물류센터 (이 외에도 여러가지 조건들이 있으나, 이를 모두 충족하지 않더라도 경우에 따라 Grade A로 분류되기도 함)

<sup>2)</sup> 순흡수면적:

일정 기간동안 시장에 새로 들어온 면적에서 퇴거한 면적을 뺀 면적. 따라서 순흡수면적이 양(+)이면, 시장에 들어온 면적이 나간 면적보다 큼.





## Seoul Industrial

## Rents

SCA 권역의 2분기 상온 명목 임대료는 전분기 대비 1.0% 상승한 35,300원을 기록. 모든 권역에서 임대료 상승이 관찰됨.

중부 권역의 상온 명목 임대료는 약 38,300원 수준으로, 몇 센터가 임대료를 올림과 동시에 매우 좋은 위치의 신규 센터가 시장 평균보다 높은 임대료를 제시함에 따라 권역들 중 전분기 대비 3.1%의 가장 높은 폭으로 상승. 중부 권역에는 당분간 예정된 공급이 없어 임대료 변동도 많지 않을 전망이나, 기존 라스트마일의 우량 센터들이 임대료를 큰 폭으로 인상하는 사례가 발생할 수 있음.

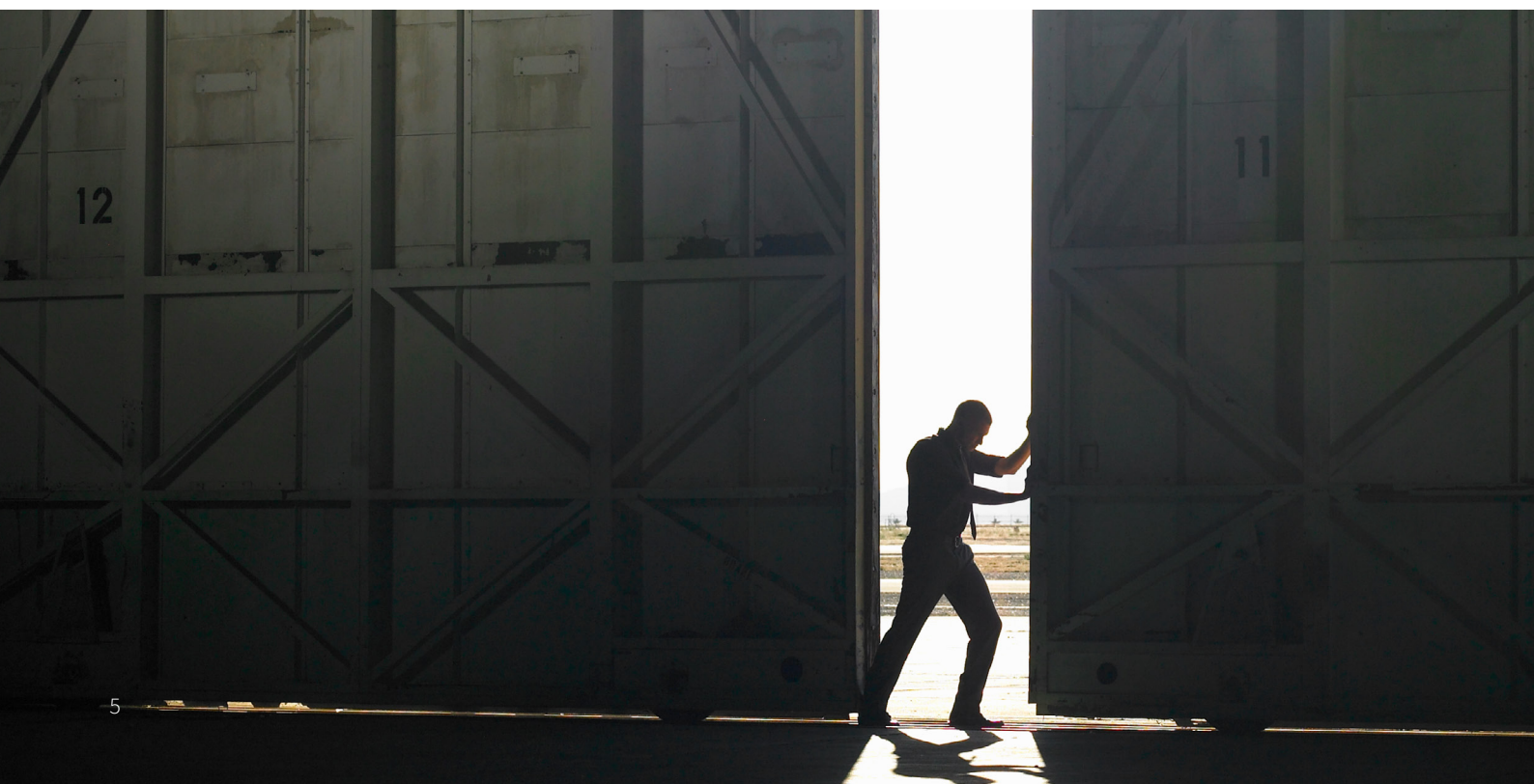
북부 권역의 상온 명목 임대료는 약 44,600원 수준으로 전분기 대비 1.7% 상승. 이번 분기 준공한 신규 센터가 서울과 근접한 일산에 위치하고 있어 권역 평균 대비 높은 임대료를 제시한 것에 영향을 받음. 북부 권역은 올해에는 더 이상 공급이 예정되어 있지 않아 임대료 변동은 크지 않을 전망.

남부 권역의 임대료는 약 31,300원으로 전분기 대비 1.0% 상승. 기존 센터들에서 소폭의 임대료 상승세가 관찰되었고, 안성에 위치한 신규 센터는 타 기존 센터 대비 살짝 높은 수준의 임대료를 제시하며 권역 임대료도 상승.

남동부 권역의 월 평균 명목 상온 임대료는 전분기와 유사한 수준의 30,900원 수준을 기록. 기존 센터들이 임대료를 소폭 올리는 경우가 많았으며, 신규 센터도 시장 평균과 유사한 수준의 임대료를 제시.

서부 권역에서는 약 40,600원의 상온 명목 임대료를 기록. 전분기 대비 0.6% 가량 상승한 수치. 기존 센터들 중 일부 임대료 상승이 이루어졌으며, 공실이 높은 센터들을 위주로 임대료를 소폭 인하하는 사례도 관찰되었음.

SCA 권역 명목 임대료는 지속적인 상승세를 보이고 있으며, 신규 공급이 둔화되는 가운데 계속해서 완만한 임대료 상승세를 이어갈 것으로 전망. 임대인들은 공실 상황에 따라 인센티브 등을 통해 실질 임대료를 조정하는 중. 같은 권역 내에서도 입지에 따라 임대료 상승폭은 양극화될 수 있음.



## Seoul Industrial

## Supply

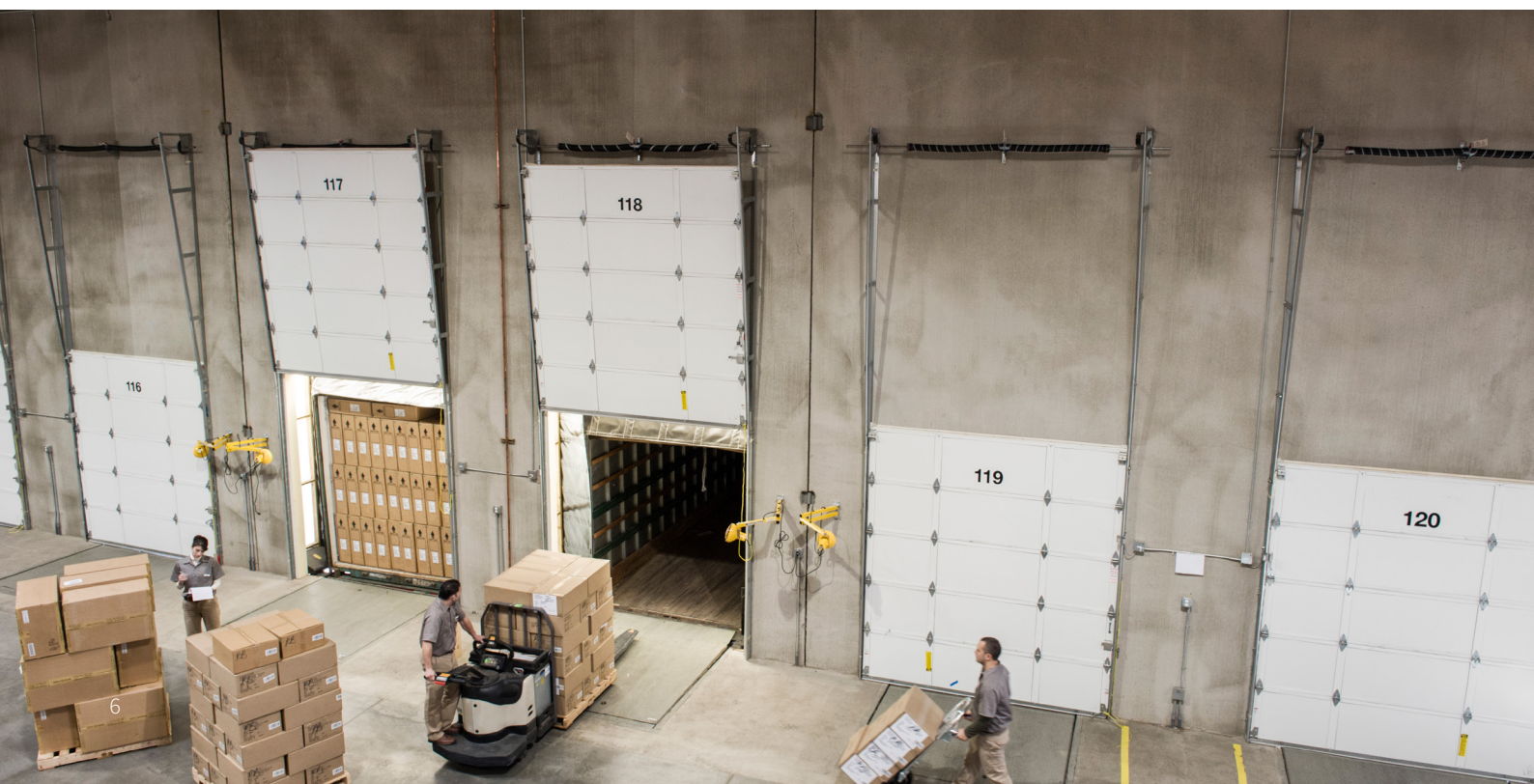
2025년 2분기 SCA Grade A 물류시장에는 네 개의 신규 공급이 발생. 서부를 제외한 모든 권역에 하나의 센터가 준공됨. 지난 분기에 이어 15분기 만에 최저치의 공급량을 기록하였는데, 작년에 가장 많은 공급을 기록했던 서부는 상반기 단 하나의 공급도 발생하지 않았음.

중부 권역에는 분당야탑물류센터(연면적 약 21,298평)가 신규 공급됨. 해당 물류센터는 당초 2023년 사용승인을 받았으나, 지난해 이지스자산운용이 공매로 인수한 후 저온에서 상저온으로 컨버전을 완료하여 이번 분기 시장에 신규 공급됨.

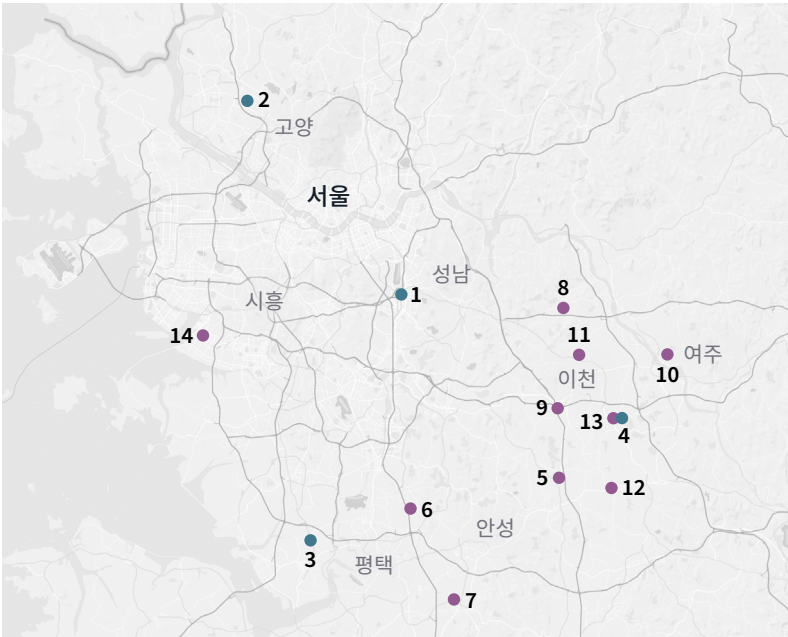
북부 권역에는 케이로지스고양(연면적 약 16,139평)이 공급되었으며, 남부 권역에는 평택 후사리 물류센터(연면적 약 21,741평)가 공급됨. 남동부 권역에는 여주 삼군리 물류센터(연면적 약 11,835평)가 준공됨.

공급 감소가 가시화된 모습으로, 상반기에 공급된 물류센터는 지난 2024년 4분기 보다도 40%가량 적은 수준이었음. 하반기에도 상반기와 비슷한 수준의 공급이 발생할 것으로 전망되며 2025년에는 2024년의 1/3보다도 적은 규모의 공급이 발생할 것으로 예상됨. 남부, 남동부, 북부 순으로 많은 공급이 발생할 것으로 전망되며 서부는 작년 대비 공급량이 무려 95%가량 급감할 것으로 예측.

신규로 계획되는 물류센터의 수도 많지 않아서 상반기 허가를 받은 물류센터의 건수는 5건에 그쳤으며, 올해 착공한 물류센터는 6건으로 파악됨. 2023년 허가 건수가 83건, 그리고 2024년 허가 건수가 33건이었던 점을 감안하면 매우 크게 감소한 모습. 또한 건설 비용 급증으로 인한 공사 중단, PF 기한이익 상실로 인한 공매, 시행법인 파산, 시행사와 시공사, 대주단 간의 분쟁 등 다양한 원인으로 인해 착공 허가를 받은 후에도 오랫동안 실제 착공이 이루어지지 않는 사업장도 상당수 관찰되는 중.



2025년 2분기 기공급 및  
2025년 하반기 공급 예정 물류센터



| 준공시기                   | 번호 | 물류센터              | 도시 | 권역  | 연면적 (sqm) |
|------------------------|----|-------------------|----|-----|-----------|
| 2Q25<br>(준공완료)         | 1  | 분당야탑물류센터 (컨버전 완료) | 성남 | 중부  | 70,406    |
|                        | 2  | 케이로지스 고양          | 고양 | 북부  | 53,352    |
|                        | 3  | 평택 후사리 물류센터       | 평택 | 남부  | 71,870    |
|                        | 4  | 여주 삼군리 물류센터       | 여주 | 남동부 | 39,125    |
| 2025년<br>하반기<br>(준공예정) | 5  | 안성 방초리 물류센터       | 안성 | 남부  | 130,399   |
|                        | 6  | 산하리 물류센터          | 안성 | 남부  | 65,358    |
|                        | 7  | 안성 CDC 물류센터       | 안성 | 남부  | 40,484    |
|                        | 8  | GST 동곤지암 물류센터     | 여주 | 남동부 | 49,984    |
|                        | 9  | 안평리 물류센터          | 이천 | 남동부 | 49,585    |
|                        | 10 | 교원 여주 통합 물류센터     | 여주 | 남동부 | 49,349    |
|                        | 11 | 조읍리 물류센터          | 이천 | 남동부 | 41,866    |
|                        | 12 | 행죽리 물류센터          | 이천 | 남동부 | 41,213    |
|                        | 13 | 여주시 H1 물류센터       | 여주 | 남동부 | 34,688    |
|                        | 14 | 시화 MTV 복합물류센터     | 시흥 | 서부  | 88,402    |

Source: JLL, 2Q25, 자가센터 포함, 상온/상저온/저온센터 포함



## Seoul Industrial

## Capital Markets

2025년 2분기 물류 투자 시장은 상당히 잠잠한 모습으로 3,846억 원의 거래 금액을 기록. 전분기 대비 71%, 전년동기대비 75%의 감소세로, 2020년 2분기 이후 5년 만에 가장 저조한 수준의 거래 볼륨을 기록.

가장 대표적인 거래사례는 경산 쿠팡 물류센터로, 시행사인 밸류코퍼레이션에서 이지스자산운용에게 1,558억 원에 거래됨. 해당 센터는 밸류코퍼레이션이 대출금 상환에 차질을 빚으며 지난 4월 공매로 나온 건으로 감정가는 2,004억 원, 1회차 최저 입찰가는 2,404억 원 수준이었으나 이지스자산운용이 수의계약으로 감정가의 77% 수준에 인수를 완료.

안성에 위치한 양변리 물류센터 A,B동은 선우로지스에서 크리에이트자산운용에게 1,210억 원에 거래됨. 크리에이트자산운용은 지난해 글로벌 투자회사인 KKR이 설립한 대체투자 전문 자산운용사로, 이번 분기 첫 투자를 완료함. 해당 물류센터는 두 동 모두 임차가 완료된 우량 센터임.

제주에 위치한 장전리 물류센터는 제이제이로지스에서 한국투자 부동산신탁으로 485억 원에 거래됨. 해당 센터는 쿠팡의 마이크로 풀필먼트센터로 5+5 임차 계약을 체결함. 한국투자부동산신탁은 감정평가액의 약 94% 수준에 인수 완료하였으며 해당 센터를 리츠로 운용할 예정.

용인에 위치한 원삼 물류센터는 마스던투자운용에서 엠글로벌에게 약 430억 원에 거래됨. 여성 속옷업체인 그리티가 해당 센터를 사용할 예정이며, 매수자인 엠글로벌은 그리티의 자회사로 알려짐.

SCA 물류 Cap rate은 지난 분기와 동일한 5.3% 수준을 유지. 이번 분기 거래 볼륨이 급감하기는 하였으나, 3분기에 거래 클로징이 다수 예정되어 있어 거래 규모 감소는 일시적인 것으로 보이며 곧 반등할 것으로 전망.

한국은행이 올해 상반기 2번의 기준금리 인하를 단행한 가운데 현재 2.5% 수준을 유지 중. 미국 금리와의 spread는 역대 최대 수준인 2%p까지 늘어난 상태로 이 격차가 더 늘어나면 원달러 환율이 영향을 받을 수 있어 한은이 FED의 움직임을 신중히 주시한 후 기준금리를 소폭 인하할 것이라는 전망이 우세한 상태.

금리가 점차 안정화됨에 따라 선순위 대출 금리도 안정세를 찾는 중. 시장에 유동성이 늘어나고 있음에 따라서 투자시장에 활기가 돌아올 것이라는 희망이 계속 커지고 있음. 현재 다수의 코어 센터들을 포함하여 많은 물류센터 매물이 시장에 나와있는 가운데 우수한 입지의 Dry 비중이 높은 센터들을 위주로 양극화가 계속될 것으로 보임. 가격 인하를 기대하는 매수자가 많지만, 매도자와 매수간 기대의 간극이 있어 선별적인 매물만이 딜클로징으로 연결될 수 있을 전망.

2분기 거래규모는 크게 주춤했으나 이는 일시적인 현상으로 보여짐. 블랙스톤의 큐브 자산 2개 매입, 곤지암물류센터, 캔달스퀘어 목천DC 등 3분기에는 보다 활발한 거래가 이루어질 예정. 아직은 외국계 투자자 위주로 거래들이 많이 이루어지고 있으나, 최근 국내 기관들이 펀드 위탁운용사들을 선정하며 부동산 투자를 확대하고 있어 유동성 개선에 일조할 것으로 기대됨.





**심혜원 팀장**  
**Veronica Shim**

Head of Research  
Veronica.Shim@jll.com



**박민지 차장**  
**Minji Park**

Senior Research Analyst  
Minji.Park@jll.com

## JLL Korea HQ

서울시 영등포구 국제금융로 10,  
원아이에프씨 32층 07326

T. 02 3704 8888

F. 02 6004 5928

## About JLL

JLL(NYSE: JLL)은 200년 이상의 역사를 자랑하는 선도적인 글로벌 상업용 부동산 및 투자 관리 기업으로서, 고객들이 다양한 상업용 오피스, 물류산업, 호텔, 주거 및 리테일 부동산을 매입매각, 건축, 임차 및 투자할 수 있도록 지원해 왔습니다. 연 매출 234억 달러를 기록하는 Fortune 500®기업이며, 전 세계 80여 개국에서 112,000명 이상의 직원이 근무하며 로컬 전문성과 글로벌 네트워크를 결합한 서비스를 제공합니다. 보다 나은 세상을 위한 부동산의 미래를 만들어 나가려는 우리의 목적에 따라, 우리는 고객, 직원 및 지역 사회와 함께 ‘SEE A BRIGHTER WAY<sup>SM</sup>’ 더 밝은 길을 볼 수 있도록 도와드립니다. JLL은 Jones Lang LaSalle Incorporated의 브랜드 명칭 및 등록 상표입니다.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.