

savills

SPOTLIGHT

2026 한국 상업용 부동산 시장 전망 - 물류센터

물류센터 - 한국 - 2026년 2월

RESEARCH

주요 시사점

01

2026년 전국 물류센터 신규 공급은 약 175만 sq m, 수도권은 약 140만 sq m로 추정되며, 저온 창고 면적 공급은 더욱 제한적일 전망이다.

02

온라인 침투율 상승과 물류 효율화 수요에 힘입어 상온 물류센터를 중심으로 임대시장은 회복세를 이어가며, 명목 임대료 상승과 공실률 하락 흐름이 지속될 것으로 예상된다.

03

투자시장에서는 우량 자산을 중심으로 대형 거래가 이어지며, 2026년 투자 규모는 전년 대비 소폭 증가할 것으로 예상된다.

04

물류센터에 대한 투자 심리의 점진적인 회복의 영향으로 해외 투자자뿐만 아니라 국내 기관투자자의 참여 확대가 기대되며, 2026년 Cap. Rate은 소폭 하락해 5% 내외 수준에서 형성될 것으로 예상된다.

우량 자산 거래가 활발하게 이어지는 가운데, 국내 투자자 비중도 확대될 전망이다.

온라인 쇼핑 동향

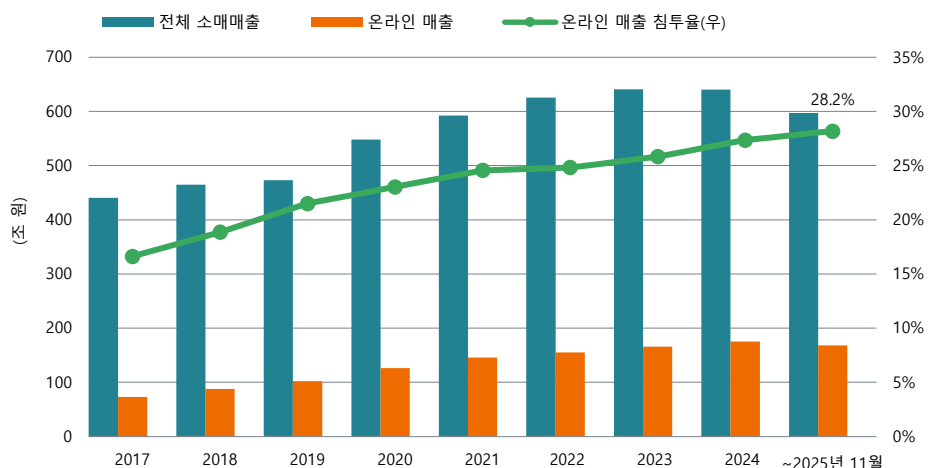
2025년 1~11월 누적 소매판매액은 597.2조 원으로, 전년 동기 대비 2.1% 증가한 것으로 집계되었다. 그러나 동기간 소비자물가상승률이 2.1%임을 감안하면, 실질 소매판매액 증가율은 사실상 정체된 것으로 분석되며, 전반적으로 소비 심리가 둔화한 것으로 보인다.

반면에 서비스 항목을 제외한 온라인 쇼핑 누적 거래액은 2025년 1~11월 기준 168.3조 원으로, 전년 동기 대비 5.3% 증가하며 견조한 성장세를 유지했다. 상품군별로는 자동차 및 자동차용품이 전년 대비 28% 증가하며 가장 높은 증가율을 기록했고, 그 뒤로 농축수산물(13%), 음·식료품(10%), 패션용품 및 액세서리, 화장품(각 8%) 순으로 증가세가 이어졌다. 과거에 비해 온라인 쇼핑 거래액 성장률이 둔화하였음에도 농축수산물·음식료품 등 주요 소비재 부문에서 여전히 두 자릿수의 성장률을 나타내고 있어 향후 온라인 소비 증가세는 이어질 것으로 보인다. 2025년 11월 기준 온라인 침투율은 28.2%로 전년(27.4%) 대비 0.8%p 상승했으며, 전체 소매 거래액 중 온라인 쇼핑 비중은 꾸준히 확대되고 있다.

Covid-19 이후 대형마트 점포 수는 지속적인 감소세를 보이고 있다. 지난 5년간 대형마트 3사의 경우, 총 38개 점포가 폐점했다. 여기에 더해 2026년 상반기 중 홈플러스 12개 점포의 추가 폐점이 예정되어 있어, 대형마트의 점포 감소 추세는 앞으로도 이어질 전망이다. 이러한 오프라인 유통 채널의 축소는 소비 패턴이 온라인으로 꾸준히 이동하는 배경이 되고 있다.

실제로 쿠팡은 2024년 흑자 전환 이후 2025년 3분기까지 영업이익의 증가세를 이어가고 있으며, 네이버 또한 '컬리N마트'를 출시하며 이커머스 경쟁력을 강화하고 있다. 이 같은 시장 환경 속에서, 지난해 CJ대한통운과 한진택배가 주 7일 배송 서비스를 도입한 데 이어 롯데글로벌로지스도 올해 1월부터 동일 서비스를 시행하며 국내 택배업계 역시 배송 경쟁력 제고에 나서고 있다. 이에 따라 소비자 편의성이 확대되고 있으며 온라인 매출의 성장세는 당분간 지속될 것으로 예상된다.

온라인 쇼핑 침투율, 2017 - 2025년 11월



출처: 국가데이터처, 세비스 코리아

신규 공급

2025년 연면적 16,500 sq m 이상 규모의 물류센터를 기준으로 전국 신규 공급 면적은 전년 공급 대비 74% 감소하여, 누적 공급 면적은 전년 대비 3.8% 증가한 4,282만 sq m로 집계되었다. 이 중 저온 신규 공급은 8만 sq m에 불과했으며, 전량 수도권에만 공급된 것으로 조사되었다.

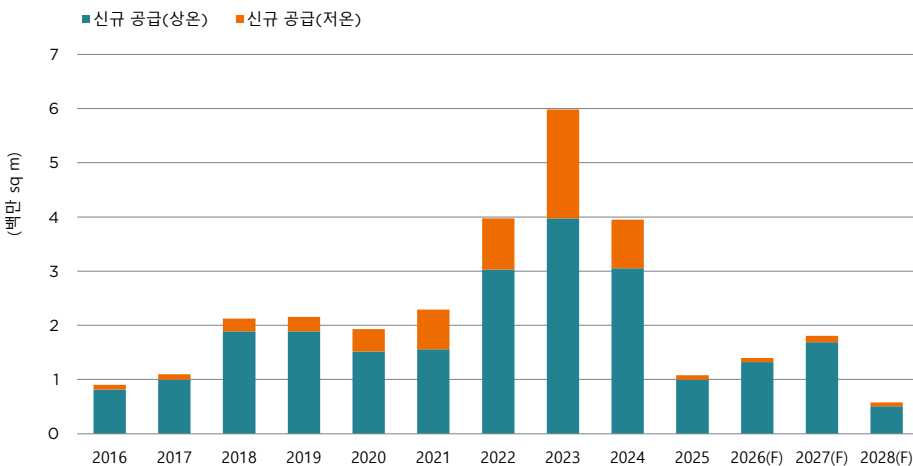
전체 물류센터 면적의 74.7%를 차지하는 수도권은, 2020년~2024년까지 5년간 연평균 362만 sq m씩 증가하였으나 2025년에는 신규 공급이 108만 sq m에 그치며 누적 공급 면적은 전년 대비 3.5% 증가한 3,198만 sq m로 집계되었다.

임대시장

2025년 기준 연면적 33,000 sq m 이상 규모의 물류센터를 대상으로 조사한 결과, 상온 창고의 명목 임대료는 평균 약 33,400 원/평, 저온 창고는 평균 60,800원/평으로 나타났다. 상온 창고는 전년 대비 3% 수준의 임대료 인상률을 보인 반면, 저온 창고의 임대료는 전년 대비 뚜렷한 인상 없이 정체된 것으로 조사되었다.

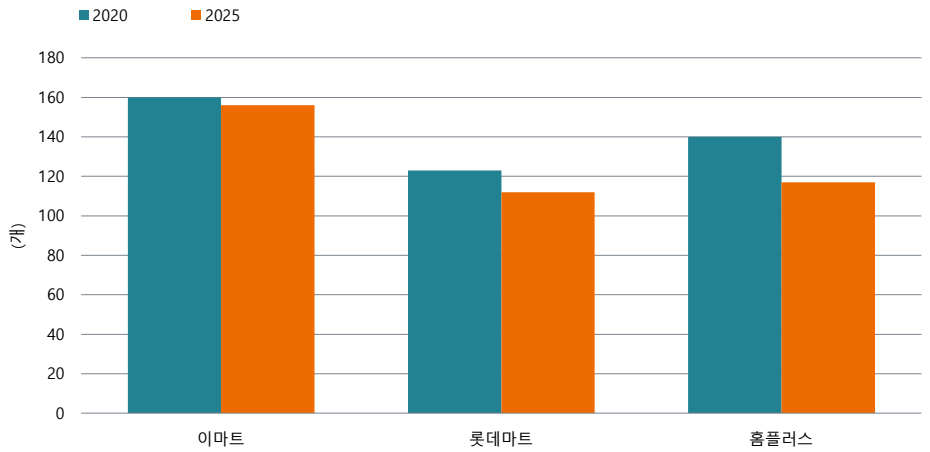
2025년 수도권 상온 창고의 공실률은 13%로, 2024년 정점을 지난 이후 하락세로 전환되었다. 꾸준한 임차 수요와 동시에 신규 공급 감소가 맞물리며 공실이 점진적으로 해소된 결과이다. 반면 수도권 저온 창고의 공실률은 36%로 작년과 유사한 수준을 유지하였다. 일부 임차인이 상온 면적을 임차하면서 저온 면적을 함께 사용하는 경우가 있으나, 저온 비중이 큰 물류센터는 여전히 공실 해소에 어려움을 겪는 것으로 보인다.

수도권 물류센터 신규 공급, 2016 - 2027(F)



출처: 세빌스 코리아

대형마트 점포 수, 2020 VS 2025



출처: 각 사, 세빌스 코리아

물류 임대 시장이 전반적으로 회복세를 보이고 있으나, 여전히 임차인 우위의 시장 구조가 유지되고 있다. 상온 물류센터의 경우, 렌트프리 기간이 연간 약 1~2개월 수준으로 나타난 반면, 저온 물류센터는 여전히 연간 3~5개월 수준이 유지되고 있다. 한편, 준공 직후 신규 물류센터와 기존 공실을 보유한 자산을 중심으로 적극적인 임대 마케팅이 지속되고 있으며, 신규 공급된 자산이나 공실 해소에 어려움을 겪고 있는 저온 자산들의 경우 임차인들에게 렌트프리 외에 추가적인 인센티브를 제공하는 사례가 발생하고 있는 것으로 파악되었다.

투자시장

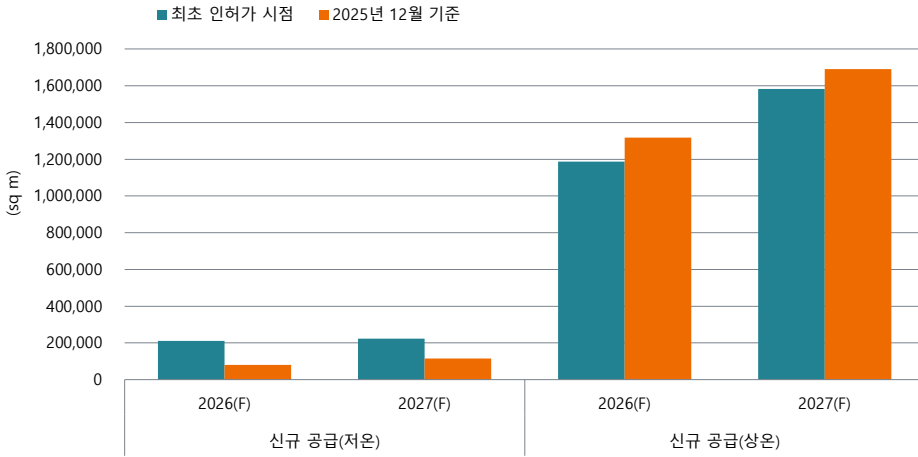
2025년 전국 물류센터의 총 거래 규모(선매입 거래 포함)는 5.7조 원으로 2024

년 대비 16.8% 증가하였다. 대형 실물자산 중심의 거래가 전체 거래 규모 증가를 견인하였으며, 선매입 거래는 대규모 신규 공급에 따른 공실 리스크 우려로 2023년 이후 지속적인 감소세를 보이고 있다. 선매입 거래를 제외할 경우 실물자산 거래 규모는 5.2조 원으로 파악되며 이는 역대 최대 규모이다. 또한 2024년은 전체 거래 규모의 33% (1.6조 원, 19건)가 부실 자산 거래였으나 2025년의 부실 자산 거래 비중은 전체 거래 규모의 19% (1.1조 원, 8건)로 축소된 것으로 나타났다. 이는 물류센터 투자시장의 체질 개선이 상당부분 이루어졌음을 시사한다.

2025년 상온 창고는 공급 감소 및 공실률 안정에 따라 가격 회복 국면으로 전환되었으며, 평균 평단가는 전년 대비 15% 상승한 620만 원으로 조사되었다. 반면 상·저온 복합 창고의 경우 거래 평단가의 차이가 크게 나타나고 있으며, 평단가 600만 원 이하의 사례는 대부분 부실 자산이거나 저온 공실 해소에 어려움이 있는 자산으로 파악되었다. 특히, 일부 자산의 경우 저온 공실 면적을 상온으로 전환하여 저온 공실 리스크를 완화한 것으로 나타났다. 부실자산을 제외할 경우 복합 창고의 평균 평단가는 745만 원으로 파악되었다.

2025년 국내 물류센터 투자시장은 해외 투자자가 연면적 99,000 sq m 이상의 우량 자산을 중심으로 거래를 주도하며, 전체 거래 규모의 약 68%를 차지하였다. 상반기에는 GIC와 Brookfield가 투자시장을 견인했으며, 하반기에는 KKR, M&G Real Estate, Starwood Capital 등이 주요 자산을 매입하며 시장을 이끌었다.

수도권 상·저온 신규 공급 면적* 변화

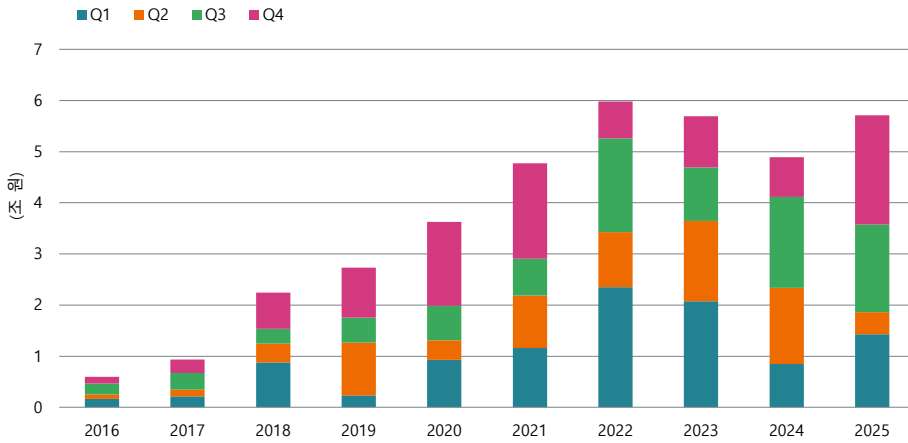


* 면적: 미착공 및 공사 중단 프로젝트 제외한 수도권 16,500 sq m 이상 규모의 물류센터 프로젝트 기준
출처: 세빌스 코리아

특히 KKR은 2025년 한 해 동안 안성 미양면 물류센터 A·B동, 화성 제기리 물류센터, 캔달스퀘어 매곡 DC 등을 연이어 인수한 데 이어, 4분기에는 국내 기관과 함께 연면적 430,253 sq m 규모의 초대형 자산인 브룩필드 청라 물류센터를 인수하였다. 이로써 KKR은 2025년 한 해 동안 약 1.5조 원 규모의 물류자산 거래를 종결했으며, 이는 연간 전체 거래 규모의 약 26.5%를 차지한다.

한편, 꾸준한 임차 수요와 신규 공급의 급격한 감소로 시장이 점차 수급 균형 구간에 진입하면서 국내 기관투자자들의 투자도 재개되는 모습이다. 2025년 물류센터 거래 가격은 안정화된 우량 자산을 중심으로 거래가 활발히 이루어지며 가격 회복 국면으로 전환되었으며, Cap. Rate은 전년 대비 소폭 하락한 5% 초반대를 형성하였다.

전국 물류센터 거래 규모, 2016 - 2025



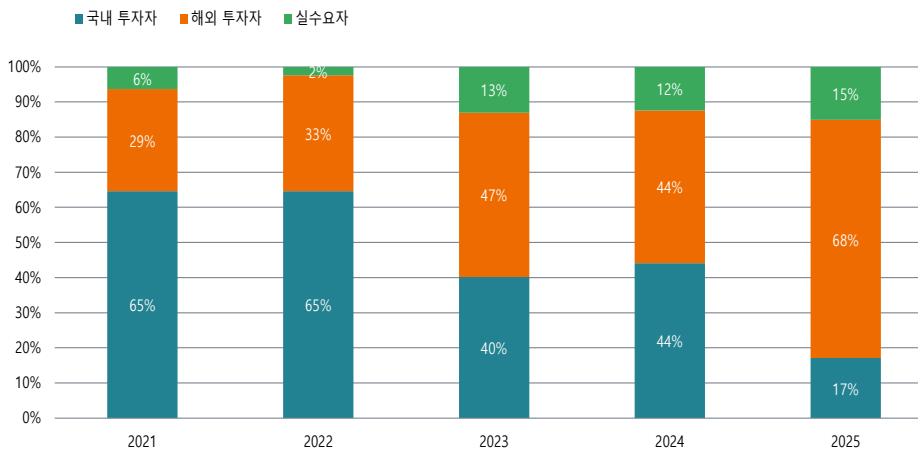
출처: 세빌스 코리아

2026년 전망

2026년 전국 신규 공급 면적 (연면적 16,500 sq m 이상 규모 물류센터 기준)은 약 175만 sq m로 추정되며, 수도권은 약 140만 sq m로 추정된다. 공급 축소 국면이 이어지는 가운데, 최근 개정된 경기도 조례에 따라 용도지역별 부지 규모 제한, 건축물 높이 및 너비 제한 등 물류창고에 대한 표준 허가 기준이 강화되면서, 대형 물류시설의 상품성을 저하시키는 요인으로 작용하고 있다. 이러한 제도적 제약으로 인해 향후 대형 물류센터의 신규 공급은 더욱 감소할 가능성이 있다.

한편, 신규 공급 감소에도 불구하고 저온 물류센터의 공실률은 여전히 30%대의 높은 수준을 유지하고 있다. 이러한 시장 여건을 고려하여 최근에는 개발 초기 단계부터 저온 면적 비중을 축소하거나, 상온 창고 중심으로 개발 계획을 조정하는 사례가 늘어나고 있다. 실제로 착공 및 개발이 진행 중인 일부 프로젝트에서는 인허가 당시 계획 대비 저온 면적이 축소되거나 전면 상온 창고로 변경되었으며, 그 결과 약 22만 sq m 규모의 저온 면적이 상온으로 전환된 것으로 조사됐다.

투자자별 투자비중 추이*, 2021 - 2025



* 시공사 대위변제 제외
출처: 세빌스 코리아

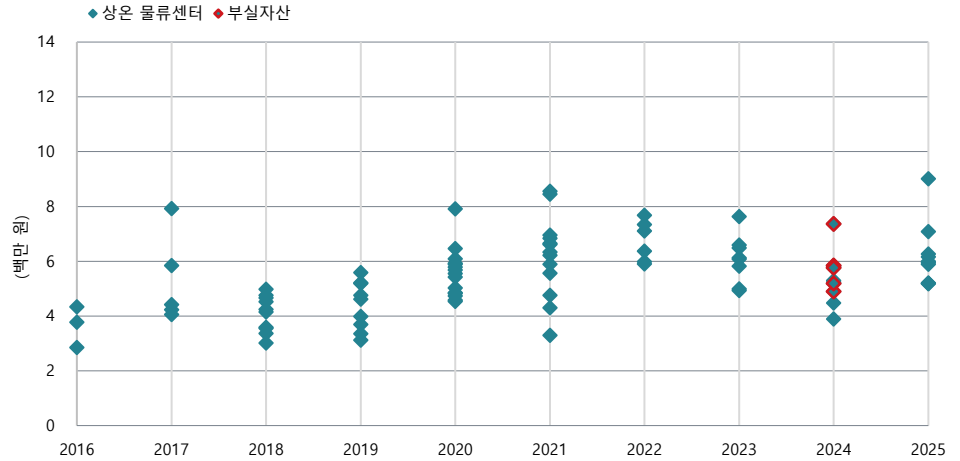
2026년 물류 임대시장은 온라인 침투율이 꾸준한 성장세를 보이고 택배사 간 배송 경쟁에 따른 내부 투자가 확대됨에 따라, 회복 흐름을 이어갈 것으로 전망된다. 또한, 기업들이 배송 효율성 강화를 목적으로 물류 거점 통합 전략을 추진하면서, 대규모 물동량 처리가 가능하고 자동화 설비 적용에 적합한 대형 물류센터에 대한 수요는 당분간 유지될 전망이다. 특히 상온 물류센터의 경우 신규

공급 감소와 안정적인 임차 수요를 바탕으로 명목 임대료는 3% 수준의 상승이 예상된다. 전반적인 공급 여건의 제약과 안정적인 임차 수요를 감안할 때 2026년에도 2025년과 유사한 약 200만 sq m의 순흡수면적이 예상되며, 이는 예정 신규 공급량을 상회하여 수도권 공실률은 전년 대비 2%p 하락할 것으로 전망된다.

2026년 물류센터 투자시장은 2025년과 마찬가지로 안정된 우량 자산을 중심으로 거래가 이어질 것으로 전망된다. 현재 평택 소재 신세계 HUB 물류센터는 해외투자자 컨소시엄을 우선협상대상자로 선정하여 거래가 진행 중인 것으로 알려졌다. CBRE IM이 보유하고 있는 물류센터 포트폴리오와 인천 도화물류센터 역시 매각이 추진되고 있어 투자자들의 관심이 지속되고 있다. 다수의 대형 거래가 진행 중인 점을 고려할 때, 2026년 물류센터 투자 규모는 전년 대비 소폭 증가할 것으로 예상된다.

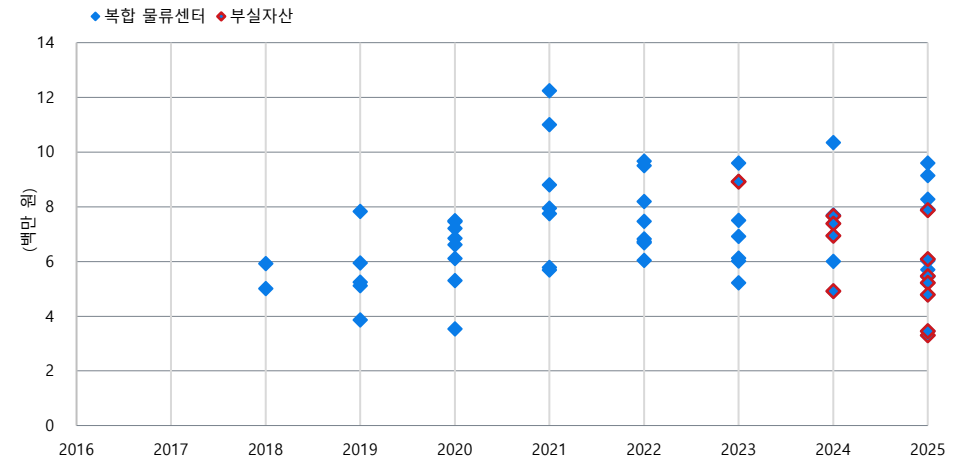
해외투자자들은 실물 자산 외에도 개발사업까지 투자 범위를 확대하며 투자 기회를 모색하고 있으며, 투자 심리가 개선됨에 따라 국내 투자자들도 역시 물류센터에 대한 투자를 적극적으로 검토하고 있는 것으로 파악된다. 투자자들의 물류센터에 대한 관심이 더욱 높아진 가운데 우량 자산 선점을 위하여 투자 자금이 집중되는 현상이 관측될 것으로 보이며, 이에 따라 2026년 Cap. Rate은 2025년 대비 소폭 하락하여 5% 내외 수준에서 형성될 것으로 전망된다.

상온 물류센터 평단가, 2016 - 2025



출처: 세비스 코리아

복합 물류센터 평단가, 2016 - 2025



출처: 세비스 코리아

2025년 물류센터 주요 거래사례

센터명	권역	거래시기	매도자	매수자	매매면적 (sq m)	매매가격 (억 원)
인천항동드림물류센터	서남권	Q1	드림레미콘	코람코자산신탁	133,309	2,300
메가와이즈 청라	서남권	Q1	메가와이즈청라	LX판토스	142,853	2,250
S&K복합물류센터	서남권	Q1	에스앤케이로지스틱스	브룩필드자산운용	148,238	2,450
시화MTV GREENWAVE	서남권	Q1	시화로드/랜드박스/키움에셋	JB투자운용	235,626	4,750
안성미양면물류센터A	중남부권	Q2	선우	크리에이트자산운용	43,223	770
안성미양면물류센터B	중남부권	Q2	선우씨앤디	크리에이트자산운용	25,845	440
MQ로지스큐브 김포	서남권	Q3	큐브인더스트리얼	큐브인더스트리얼자산운용	78,317	2,167
화성 제거리 물류센터	중남부권	Q3	JR투자운용	크리에이트자산운용	107,871	2,700
여주 점봉동 물류센터	동남권	Q4	에이엠플러스자산개발	NH투자증권PEF	122,145	2,200
로지스밸리 안산	서남권	Q4	CBRE IM	와이드크릭자산운용	238,945	5,123
로지스포인트 여주	동남권	Q4	마스턴투자운용	코람코자산운용	130,988	1,900
브룩필드 청라	서남권	Q4	브룩필드자산운용	크리에이트자산운용	430,255	10,300

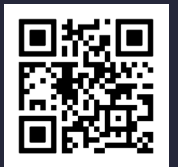
출처: 세비스 코리아

당사가 제공하는 모든 자료는 저작권법에 의하여 보호받는 저작물로서 이에 대한 무단 복제 및 배포를 원칙적으로 금하며, 이를 무단 복제, 배포하는 경우 저작권법 제 136조, 제 137조에 따라 권리의 침해죄, 부정발행 등의 죄, 출처 명시 위반의 죄 등에 해당될 수 있습니다.



Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the Korean property market. To view copies of our previous publications, go to www.savills.co.kr/insight-and-opinion/#Research



SAVILLS KOREA



Crystal Lee
CEO

+82 2 2124 4163
csilee@savills.co.kr

SAVILLS RESEARCH



JoAnn Hong
Senior Director
Research & Consultancy
+82 2 2124 4191
jhong@savills.co.kr

Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 700 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure it's accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.