SECTOR
UPDATE

2026. 6. 25

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

부동산

상업용 부동산 ④: 상온 물류센터의 임대료 턴어라운드

- 2025년 상온 물류센터의 공실 하락기를 지나 실질 임대료 상승 본격화
- 여전히 보수적인 대출 시장으로 투자성 거래보다 실수요의 매입 비중 증가
- 국내 기관의 물류센터 투자 재개로 금리 상승의 부정적 영향을 일부 상쇄할 것

WHAT'S THE STORY?

공실 하락 다음은 임대료 상승: 2025년 공급량이 12년 만에 최저를 기록하며 수급 안정 단계다. 이에 따라 상온 물류센터의 공실률은 2024년 3분기부터 7개 분기 연속 하락해 2026년 들어 임대료 상승이 나타나기 시작했다. 명목 임대료는 정체지만 렌트프리 감소로 실질 임대료의 턴어라운드가 뚜렷하다. 공급이 급증하던 2022~2024년 맺은 임대 계약의 재계약 시점이 도래하며 임대료 현실화가 가속화될 전망이다. 최근 재계약 시점에 5~10% 내외의 임대료 인상이 이뤄지는 것으로 파악된다. 또한 그간 5년 이상의 계약기간이 최근 3년 내외로 짧아지는 추세다. 이는 임대인과 임차인 모두 리스크 헤지를 위한 것인데 임대료 상승기에는 임대인에게 유리한 변화다.

저온 물류센터의 부실 정리: 저온 물류센터 역시 과중했던 렌트프리는 완화되는 모습이나 공급 과잉은 여전해 임대시장 개선까지 시간이 소요될 전망이다. 저온 물류센터의 적극적인 용도 변경이 진행 중이다. 최근 풍산 물류센터의 엣지 데이터센터 전환이 그 사례인데 전력이 확보돼 있어 가능했다. 저온 물류센터의 용도 전환과 함께 저온을 상온 물류센터로 임대하는 '스펙다운'도 나타나며 서서히 부실이 정리되고 있다.

실수요 목적의 거래 증가: 금융권은 물류센터에 보수적 태도를 지속하고 있다. 금리 상승으로 PF금리는 6%대 중후반으로 상승했다. 담보대출 금리는 2025년 잠시 4%대 중후반에 형성되다가 최근 5%대 진입했다. 2026년 들어 거래 시장에서 펀드나 리츠가 아닌, vehicle 없이 직접 매입하는 실수요 주체가 크게 증가한 것이 특징이다. 업종은 3PL, 의류, 식품 등 다양한데 상온 임대료 상승 압력이 나타나며 직접 매입에 나서는 주체가 늘어난 것으로 판단된다. 대주들도 실수요 목적의 담보대출은 비교적 긍정적이나 아직 펀드/리츠와 같은 투자 목적의 담보대출은 신중한 모습이다.

부진한 거래 속 국내 블라인드 펀드 조성: 금리 상승은 부동산 시장에 부정적인 요소임은 분명하다. 그러나 높은 에쿼티 비율로 투자하는 해외 기관들은 꾸준히 주요 매입 주체로 활동하고 있으며 주요 국내 기관들도 오랜만에 물류센터 투자를 재개하고 있다. 6월 들어 공무원연금과 우정사업본부가 오피스, 물류센터, 데이터센터 등에 투자하는 1조원 규모의 대형 블라인드펀드를 조성한 것이 그 예이다. 이는 금리의 부정적 영향을 일부 상쇄할 수 있는 수급 변화이다. 공급 조절과 임대 시장 개선으로 상온 물류센터 시장은 회복기에 진입했다.

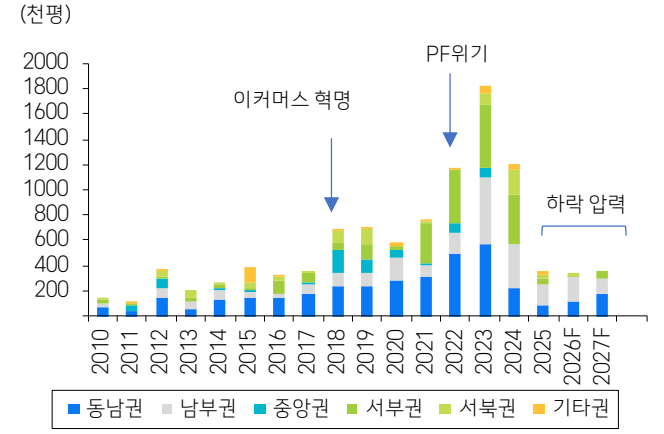
공실 하락 후 임대료 상승기

수도권 물류센터의 임대료가 상승세다. 2023~2025년 공급 증가로 임대료 현실화가 어려웠으나 공급 과잉이 진정되며 2026년 들어 임대료 상승이 나타나기 시작했다.

자연 상승률(에스컬레이션)은 대체로 1~2%이기에 임대차 재계약 시점이 중요하다. 2021년부터 대규모 공급이 있었고 임대차 계약기간이 대체로 3~5년임을 고려하면 2026년부터 공급과잉기에 쏟아졌던 물류센터의 재계약 시점이 순차적으로 도래한다. 임차인 우위 시장이 뚜렷했던 시기가 지나고 있어, 올해부터 재계약 시기에는 임대차 조건이 임대인에게 유리하게 전개될 가능성이 높다.

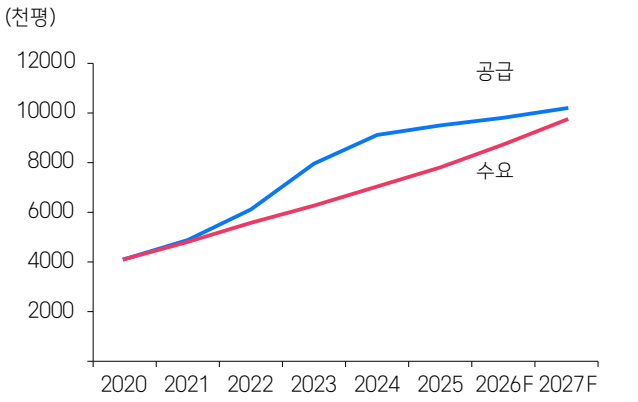
일반적으로 물류센터의 임대 계약기간은 5년으로 비교적 길었으나 최근 계약기간은 3년 내외로 짧아지는 추세다. 이는 임대인과 임차인 모두 리스크 관리를 위한 것이나 지금과 같은 임대료 상승기에는 임대인에게 유리하다.

수도권 물류센터 공급량



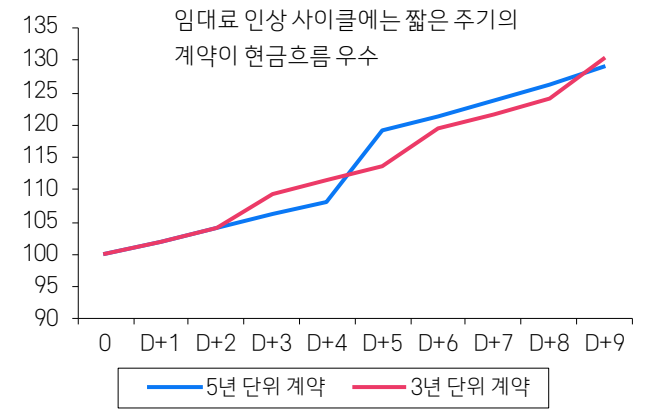
자료: 알스퀘어, 삼성증권

수도권 물류센터 수급 전망



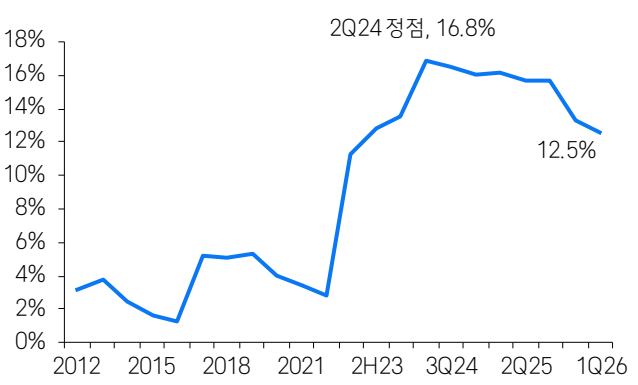
자료: 삼성증권

임대계약 기간별 임대료 추이



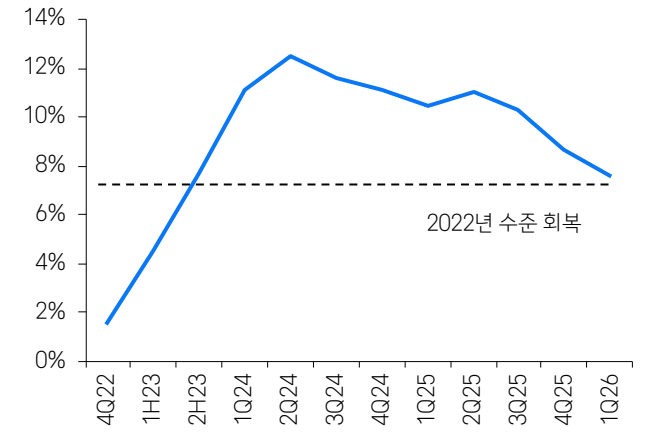
참고: 에스컬레이션 연 2%, 5년차 임대료 인상률 10%, 3년차 5% 가정
자료: 삼성증권

수도권 상온(복합 포함) 물류센터 공실률



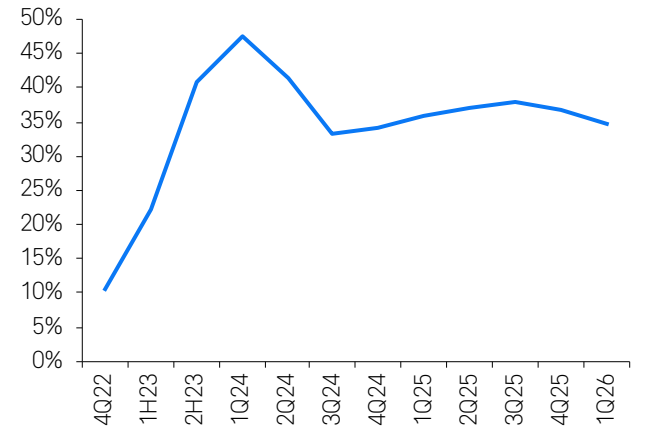
자료: 알스퀘어, 삼성증권

수도권 상온(순수) 물류센터 공실률



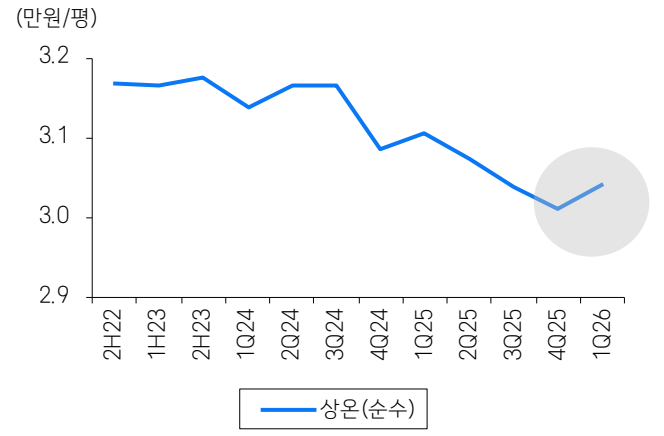
자료: 알스퀘어, 삼성증권

수도권 저온(순수) 물류센터의 공실률



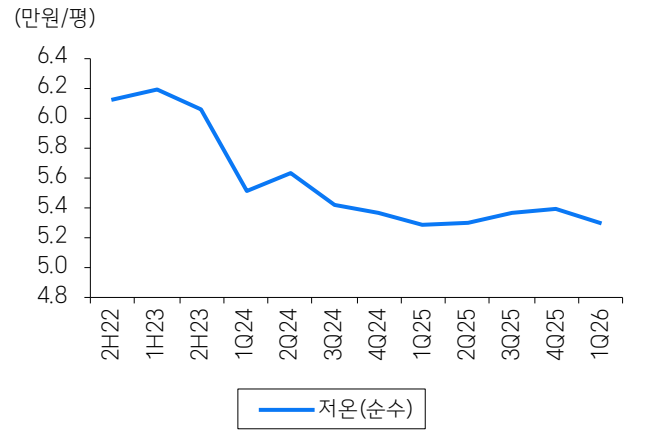
자료: 알스퀘어, 삼성증권

수도권 상온(순수) 물류센터의 실효 임대료



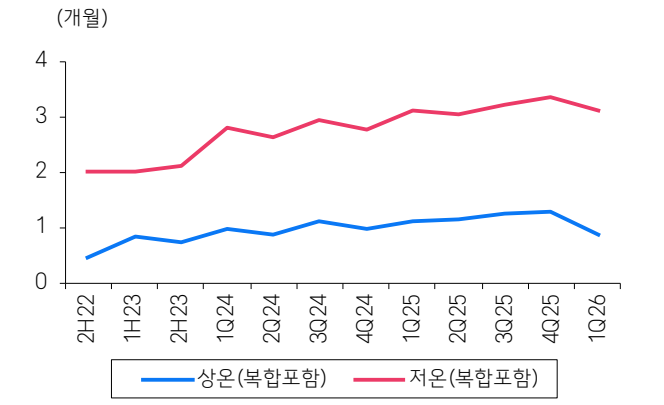
자료: 알스퀘어, 삼성증권

수도권 저온(순수) 물류센터의 실효 임대료



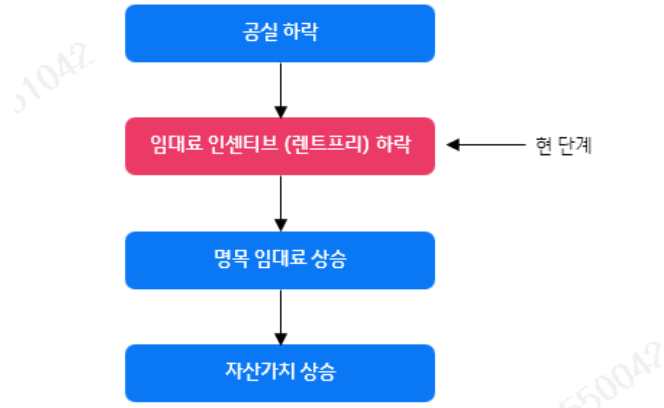
자료: 알스퀘어, 삼성증권

수도권 물류센터(10% 이상 공실)의 렌트프리



자료: 알스퀘어, 삼성증권

임대료 상승기 진입



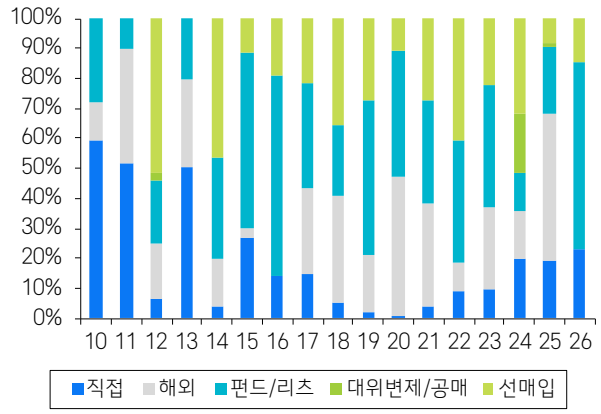
자료: 삼성증권

금리 상승의 부정적 영향을 실수요 및 장기 투자자금이 상쇄

임대차 시장은 개선세이나 거래 시장은 부진하다. 특징적인 것은 물류센터의 가격 하락 및 임대료 상승 압력을 고려해 실사용을 위한 직접 매입 비중이 늘어나고 있다는 점이다. 국내 물류센터 시장은 2018년부터 해외기관이 주도하기 시작해 주요 투자자산으로 부상했다. 그러나 2024년부터 PF침체 및 물류센터의 비관론으로 펀드와 리츠 같은 투자성 거래 비중은 감소하고 실수요 목적의 기업 매입 비중이 증가했다. 업종은 3PL, 식음료, 패션 등 다양하다. 대주들도 아직까지는 투자성 거래보다 실수요 목적의 물류센터 매입에 비교적 우호적인 것으로 파악된다.

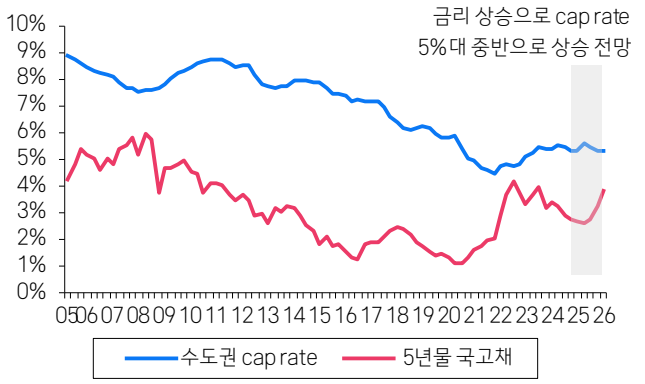
해외기관은 사이클에 크게 흔들리지 않고 꾸준히 연 1조원대의 물류센터 투자를 지속해 오고 있다. 2025년에는 해외기관 비중이 과반을 차지했으나 최근 국내 주요 기관들의 블라인드 펀드 조성으로 물류센터 투자 재개가 예상된다. 6월, 공무원연금과 우정사업본부가 국내 상업용 부동산에 투자하는 대규모 블라인드펀드를 조성한 것이 그 예다. 직접 매입 및 블라인드펀드는 장기 투자 성향이 강해 가격 하방을 방어하는 역할과 함께, 금리의 부정적 영향을 상쇄하며 시장 내 유동성 증가에 기여할 것이다. 상온 물류센터 시장은 오랜 불황을 지나 회복기에 진입했다.

매입 주체별 거래 비중- 직접 매입 비중 상승세



참고: 2026년은 1분기 기준
자료: 알스퀘어, 삼성증권

수도권 물류센터 cap rate 추이



자료: 알스퀘어, 삼성증권

Compliance notice

- 본 조사자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확히 반영되었습니다.

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA