

IGIS Asset Management

Market Outlook

H2 2026

IGIS Strategic Research Division



DISCLAIMER

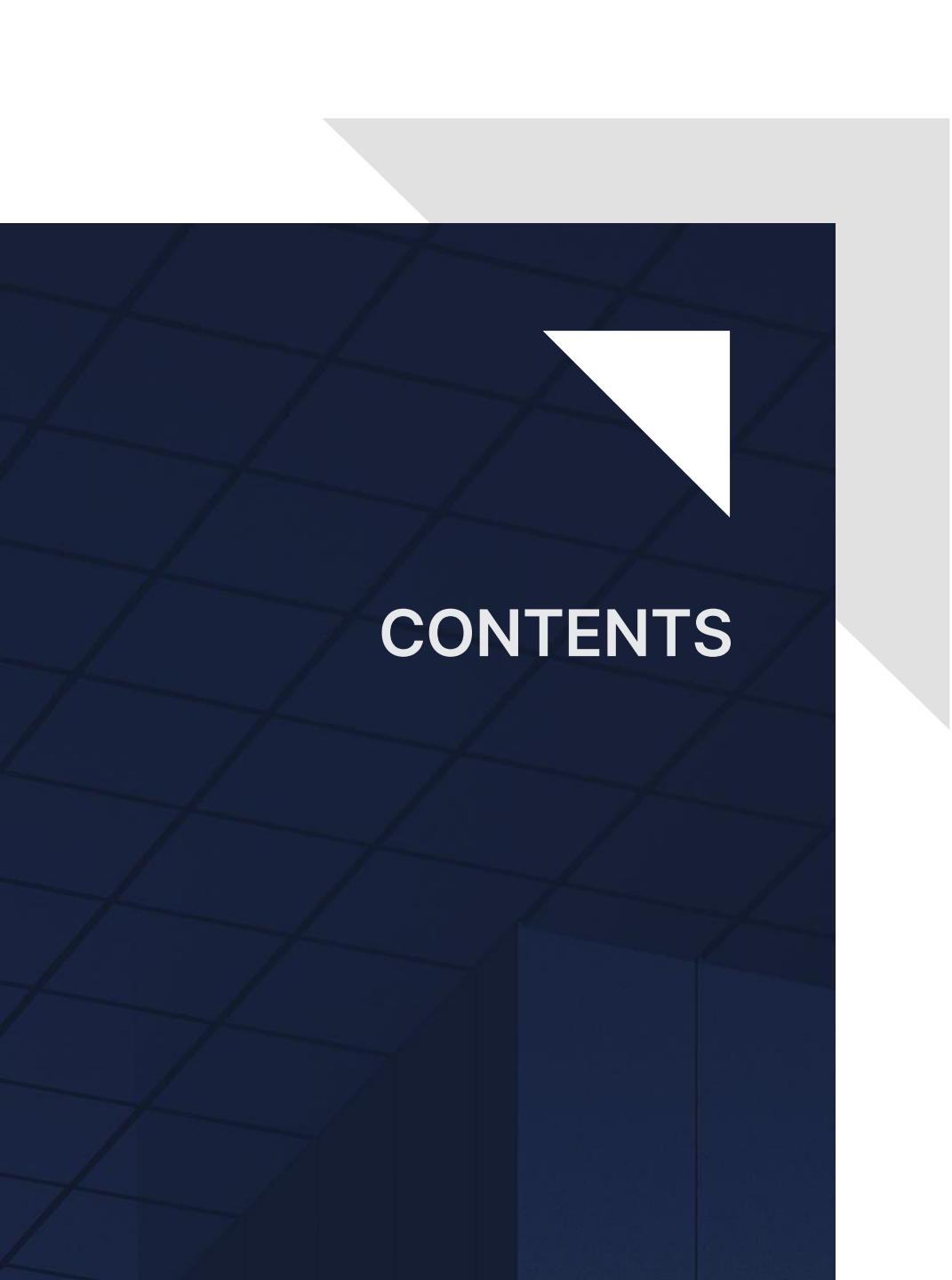
본 자료는 작성기준일 현재 공개된 신뢰할 수 있다고 판단되는 정보 및 데이터와 이지스자산운용 주식회사(이하 "당사") 전략리서치실의 분석을 바탕으로 작성된 일반적인 시장 정보 및 리서치 자료입니다. 본 자료는 특정 금융투자상품, 투자전략 또는 개별 자산의 매수·매도 등 특정 투자행위를 권유·추천하거나 투자자문을 제공할 목적으로 작성된 것이 아니며, 특정 투자자의 투자 목적이나 상황을 고려하여 작성된 것도 아닙니다.

본 자료에 포함된 시장 전망, 추정치, 시나리오 및 분석 의견은 작성기준일 현재의 시장 여건과 전제에 기초한 것으로, 향후 금리·경기·정책·수급·임대차 및 거래 시장 환경의 변화에 따라 예고 없이 변경될 수 있으며 실제 시장 결과와 다를 수 있습니다. 당사는 본 자료의 내용을 사후에 갱신하거나 변경 사항을 통지할 의무를 부담하지 않습니다.

당사는 본 자료에 포함된 정보의 정확성이나 완결성을 보증하지 않습니다. 본 자료에 인용된 외부 기관의 자료 및 수치는 각 기관의 기준시점과 산정방식에 따라 차이가 있을 수 있습니다. 본 자료의 일부만을 발췌하여 인용하는 경우 자료 전체의 맥락과 다르게 해석될 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.

본 자료의 내용은 당사의 투자 의사결정이나 개별 집합투자기구의 운용 방침을 의미하지 않습니다. 투자자는 본 자료에만 의존하여 투자 판단을 내려서는 아니 되며, 본인의 투자 목적과 상황을 고려한 독자적인 판단과 필요한 경우 별도의 전문가 자문을 거쳐야 합니다. 본 자료를 참고하여 수행된 투자의 결과와 책임은 전적으로 투자자 본인에게 귀속됩니다. 당사는 본 자료에서 다루는 섹터 및 자산 유형에 대하여 집합투자기구를 통한 투자·운용 등 이해관계를 보유하고 있을 수 있습니다.

본 자료의 저작권은 당사에 있으며, 당사의 사전 서면 동의 없이 전부 또는 일부를 복제·전재·배포하거나 상업적 목적으로 이용할 수 없습니다.



CONTENTS

1. 마켓 펀더멘털 및 캐피탈 동향

- 미국 · 한국 주요 거시경제 지표
- 글로벌 캐피탈 · 국내 CRE 대출

2. 상업용 부동산 섹터별 동향

- 오피스 · 물류 · 호텔 · 데이터센터

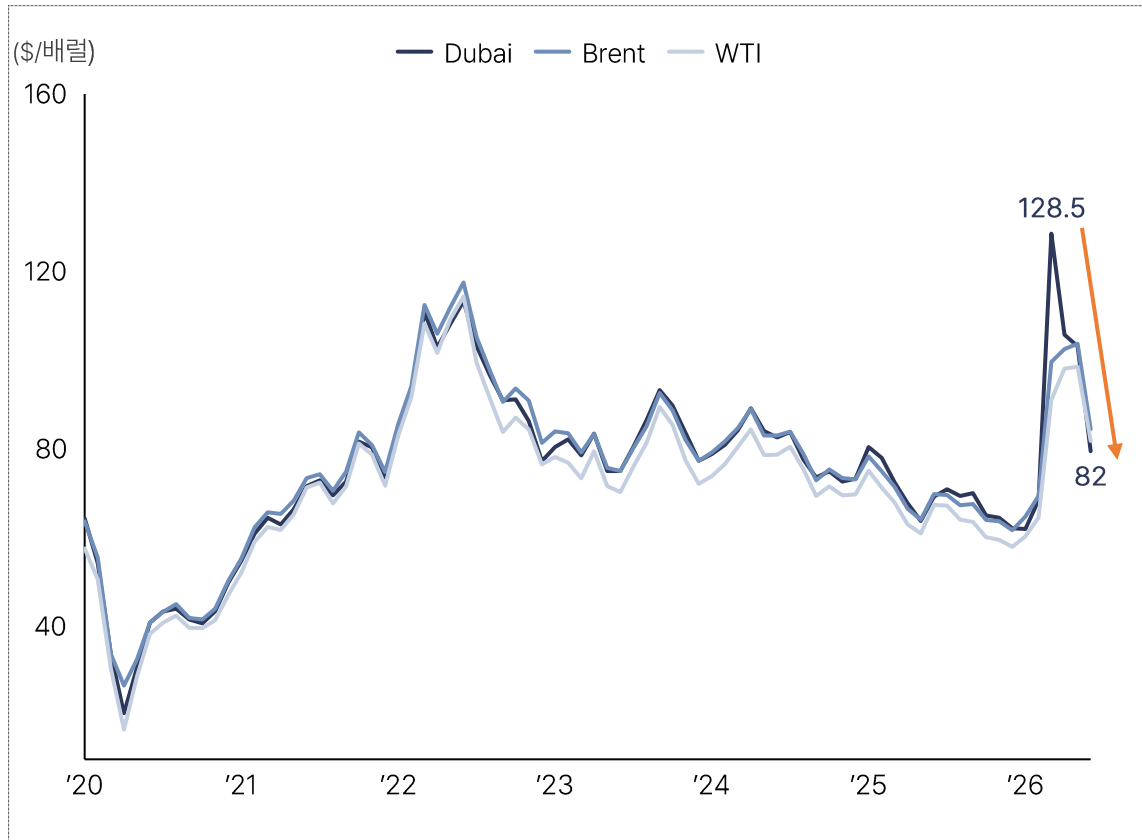
1. 마켓 펀더멘털 및 캐피탈 동향

1.1. 마켓 펀더멘털

미·이란 종전 협상 이후 국제유가 급락 전환, 미국 Core PCE는 3년 만에 최고 수준

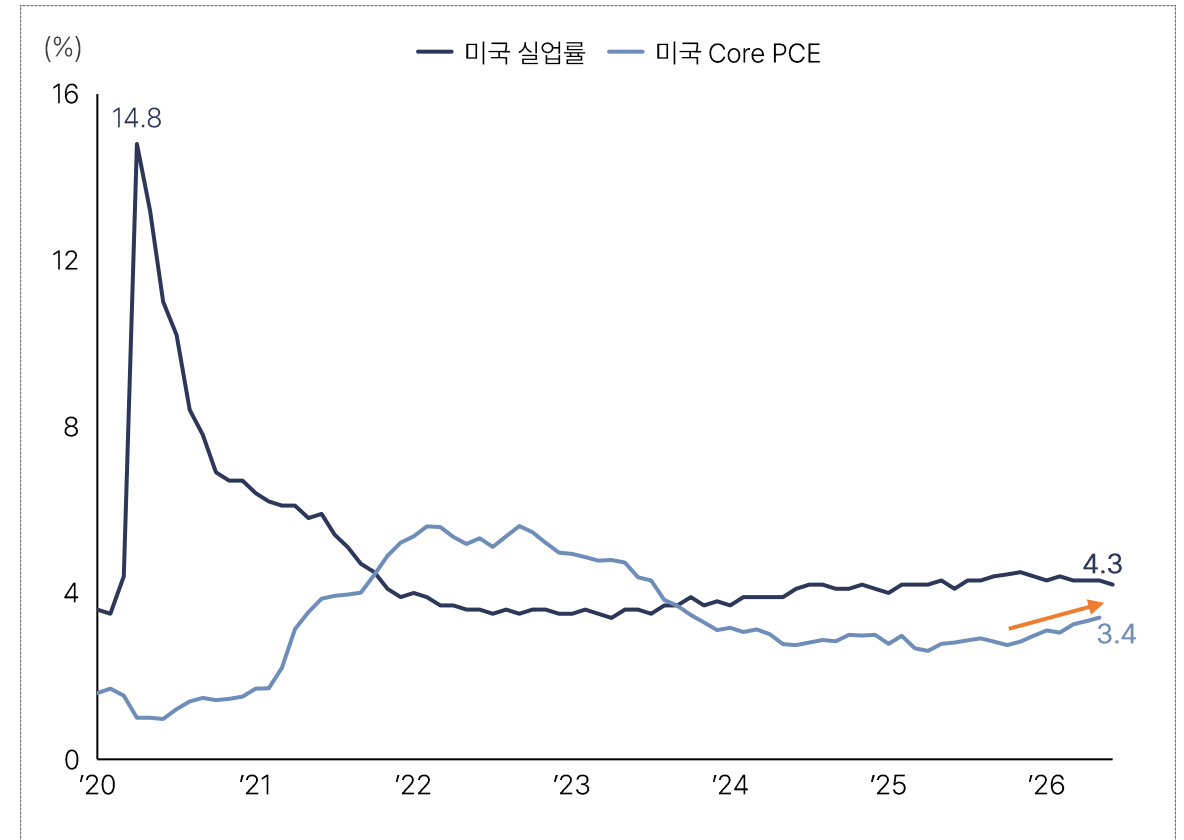
- 국제유가는 전쟁 여파로 급등 이후 종전 협상으로 6월 급락(128.5 → 82달러), 최근 호르무즈 해협 재긴장에 유가 변동성 재확대
- 5월 미국 실업률 4.3% 포함 속에서 Core PCE(근원 개인소비지출 물가)는 3.4%로 상승

3대 원유 가격



Source : 한국석유공사, FRED, IGIS Strategic Research Division

미국 실업률 및 Core PCE

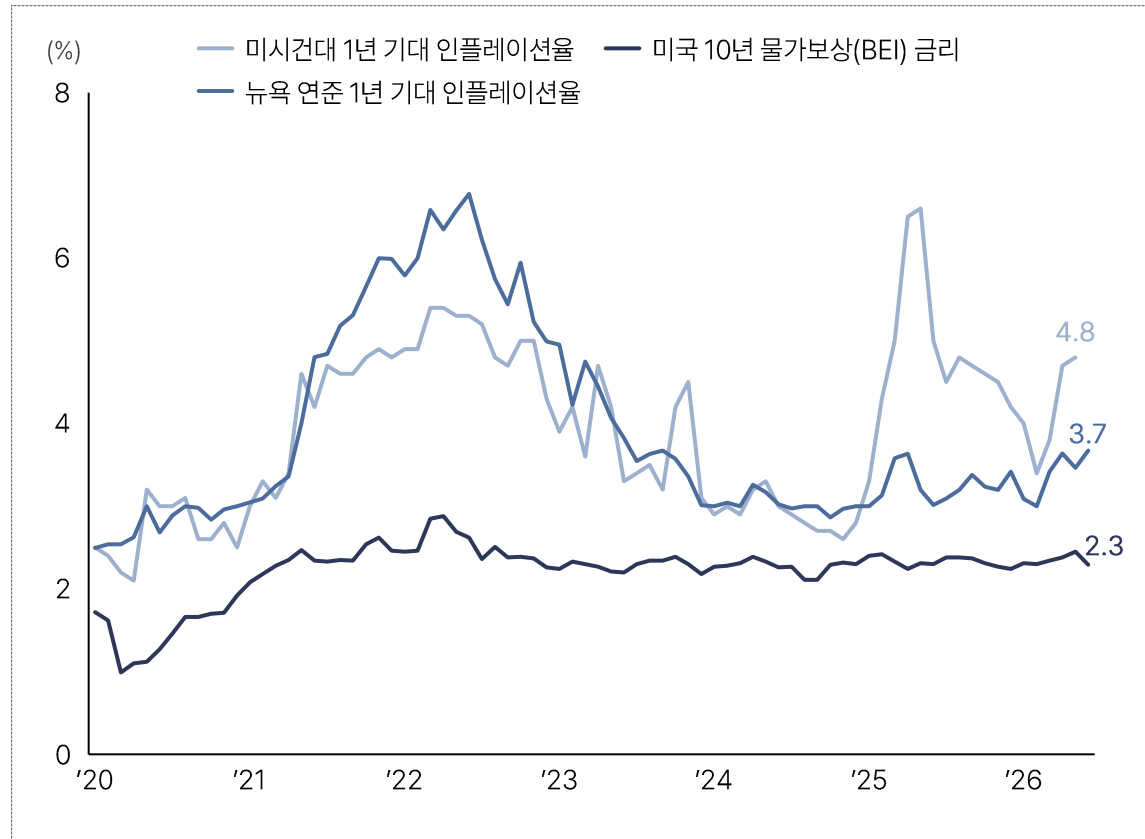


1.1. 마켓 펀더멘털

미국 10년 기대인플레이션은 2%대로 안정적, 장기 인플레이션 기대는 견조하게 유지

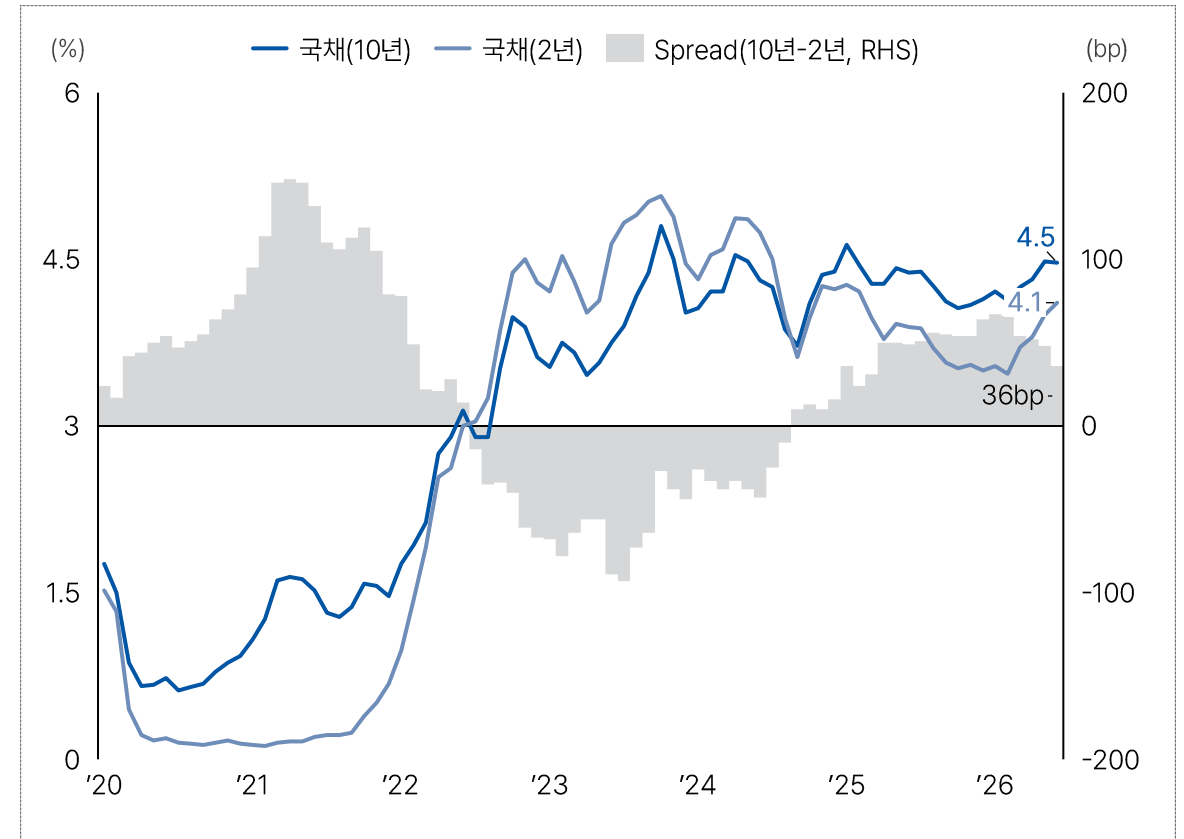
- 1년 기대인플레이션(미시간대 4.8%, 뉴욕 연준 3.7%)은 상승 압력 지속되는 반면, 10년 물가 보상 금리는 2.3% 수준에서 안정, 장기 인플레이션 기대는 견조
- 시장은 미 연준의 기준금리 인하 지연 기대로 단기인 2년물 금리 상승, 10년물과의 스프레드는 축소

미국 기대 인플레이션



Source : FRED, IGIS Strategic Research Division

미국 국채 금리

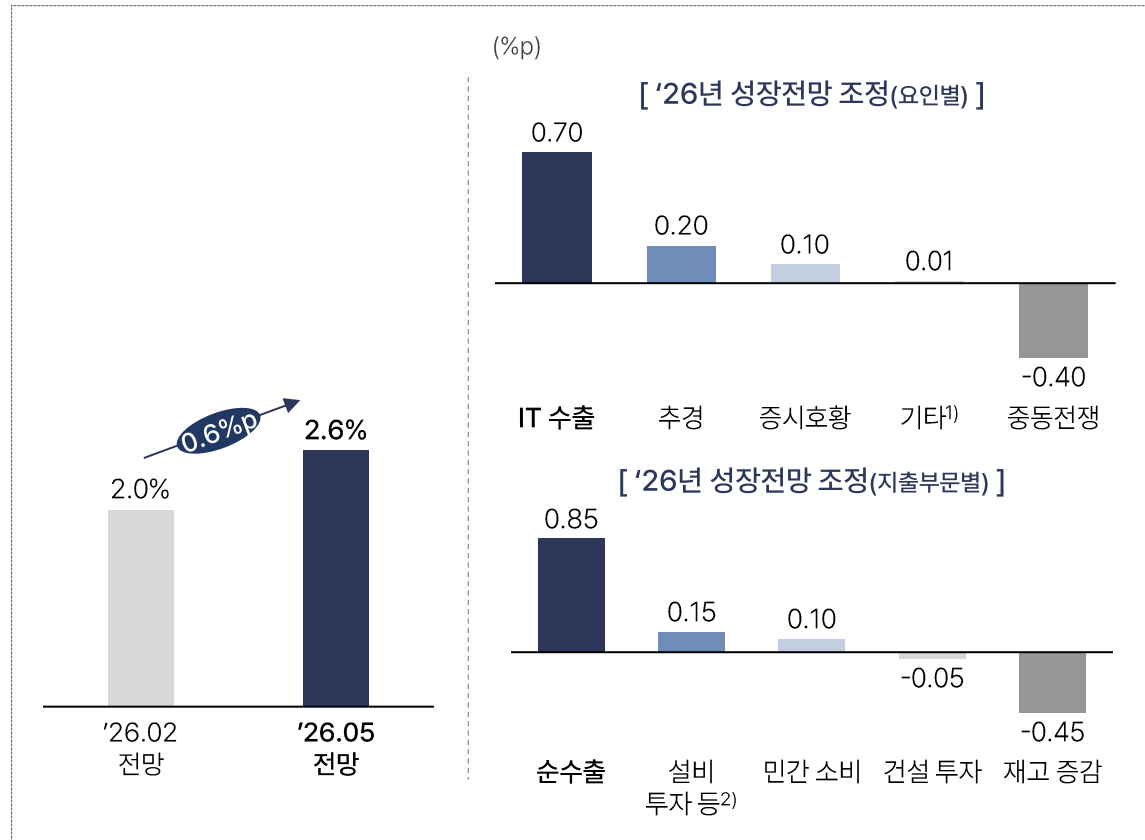


1.1. 마켓 펀더멘털

한국은행, IT수출 호조로 '26년 GDP 성장률을 2.6%로 상향 전망

- '26년 경제 성장률 전망 2.6%로 상향(2월 대비 +0.6%p), IT 수출 호조(+0.7%p)가 최대 요인
- '26년 1분기 성장률 3.8% 기록, 순수출 및 소비 주도로 전 분기(1.6%) 대비 성장 모멘텀 가속

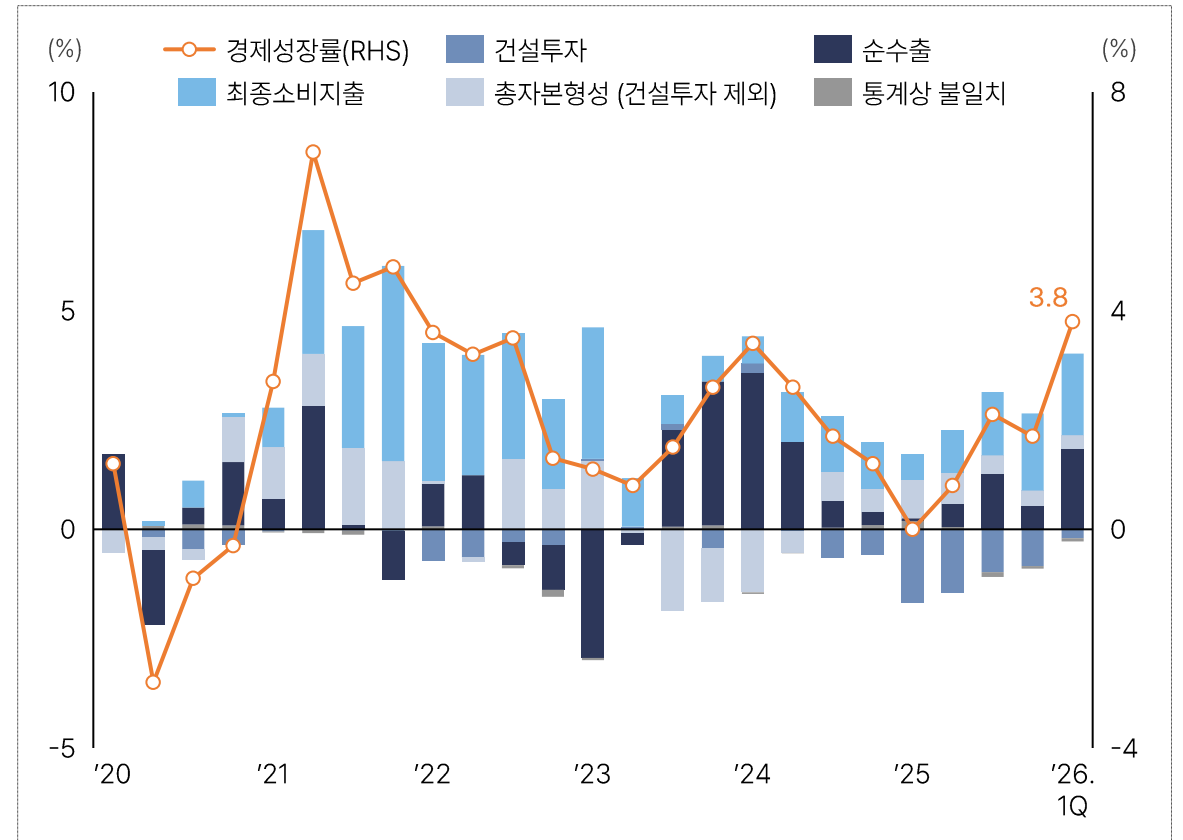
'26년 실질 GDP 성장률 전망



1) 임시관세 전제 조정 등 2) 지식재산생물투자 포함

Source : IMF, 한국은행, 한국무역협회, IGIS Strategic Research Division

분기별 실질 GDP 성장률

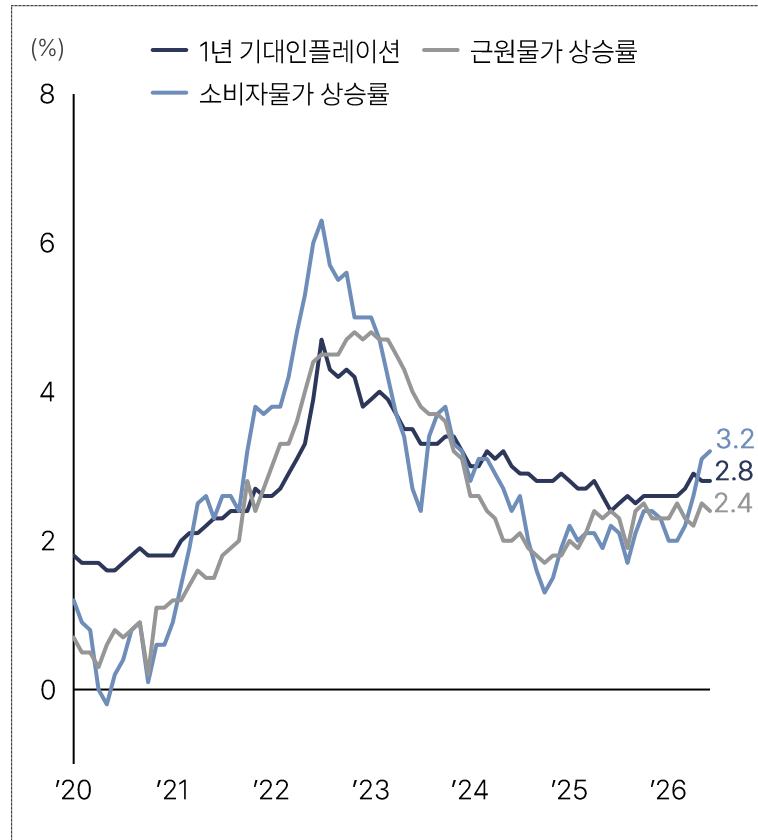


1.1. 마켓 펀더멘털

6월 소비자물가 3.2%로 소폭 상승, 원/달러 환율 1,400원대 후반으로 하락

- 6월 소비자물가 3.2% 기록(전월 대비 0.1%p 상승), 1년 기대 인플레이션율은 2.8%로 안정
- 실업률 2.8% 유지되나 청년실업률은 6.6%(전월 대비 0.5%p 상승), 원/달러 환율은 1,560원대에서 1,400원대 후반으로 조정

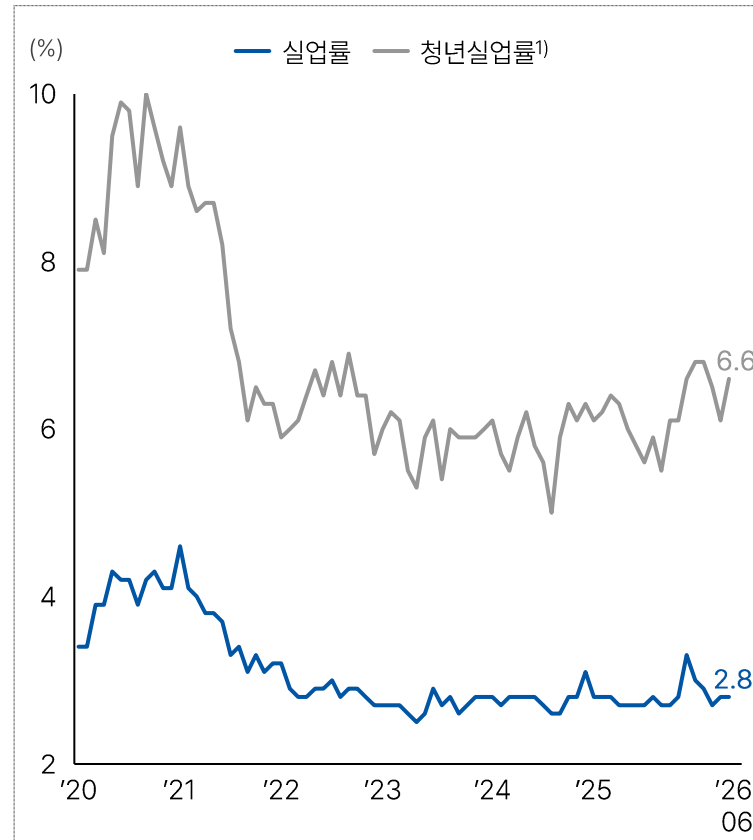
■ 한국 기대 인플레이션 및 물가 상승률



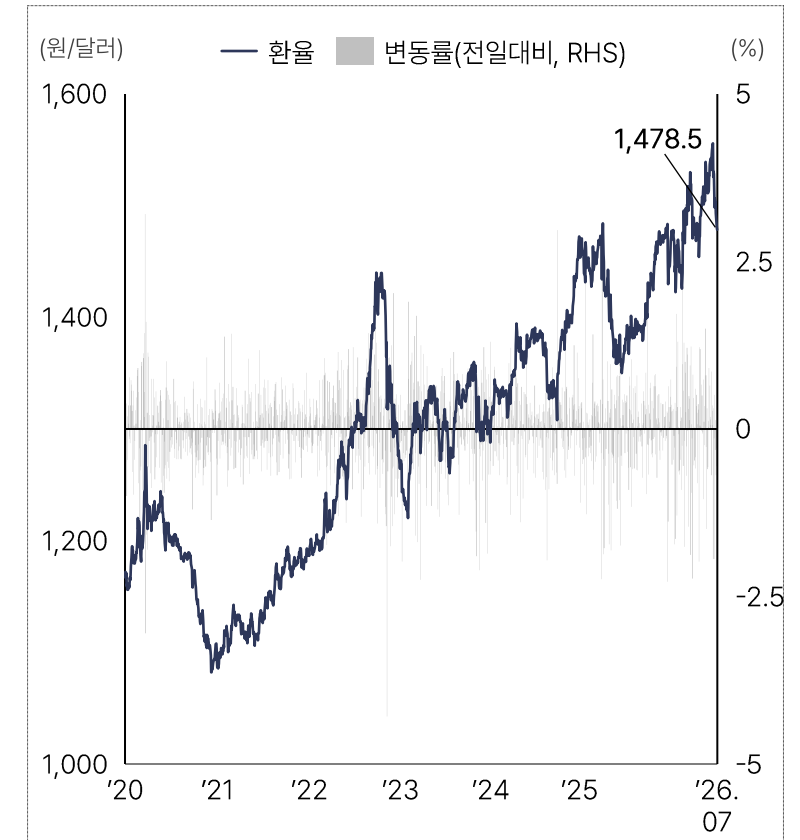
1) 청년실업률은 15~29세 기준

Source : 한국은행, KOSIS, IGIS Strategic Research Division

■ 한국 실업률



■ 원/달러 환율

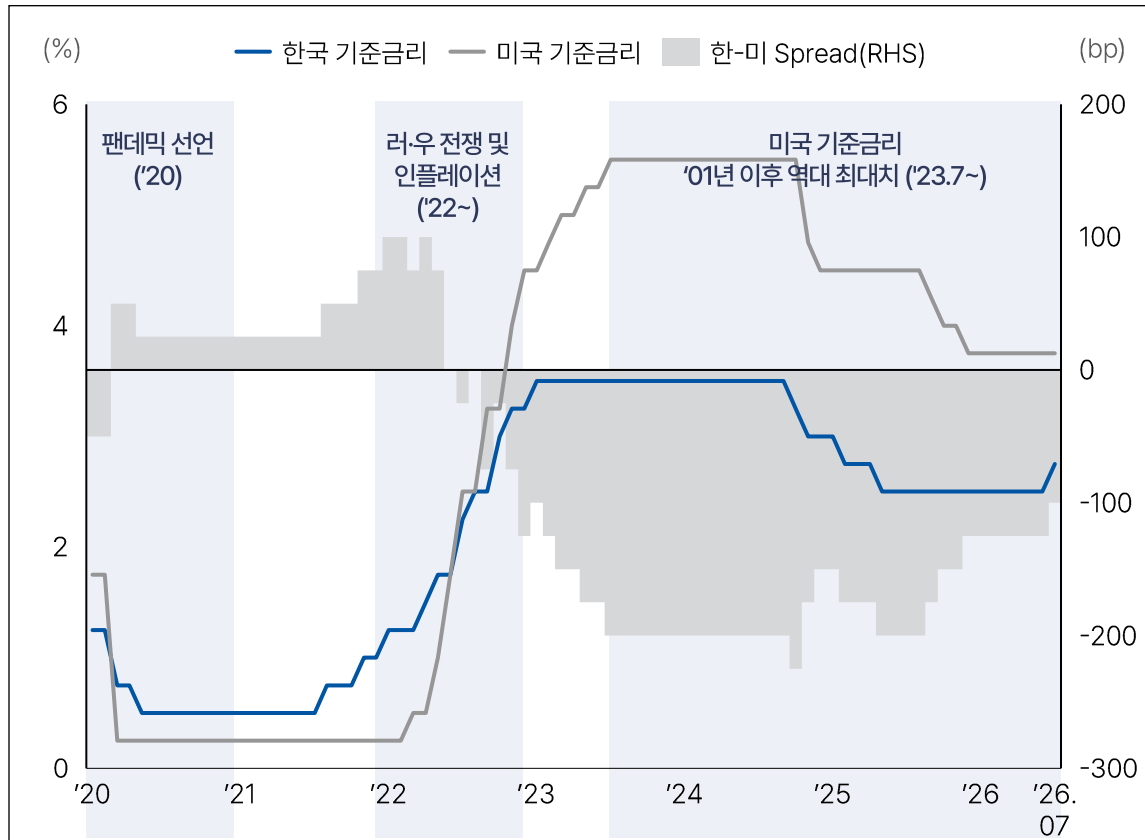


1.1. 마켓 펀더멘털

한국은행, 물가 안정 기조 강화 속에서 기준금리 2.75%로 25bp 인상

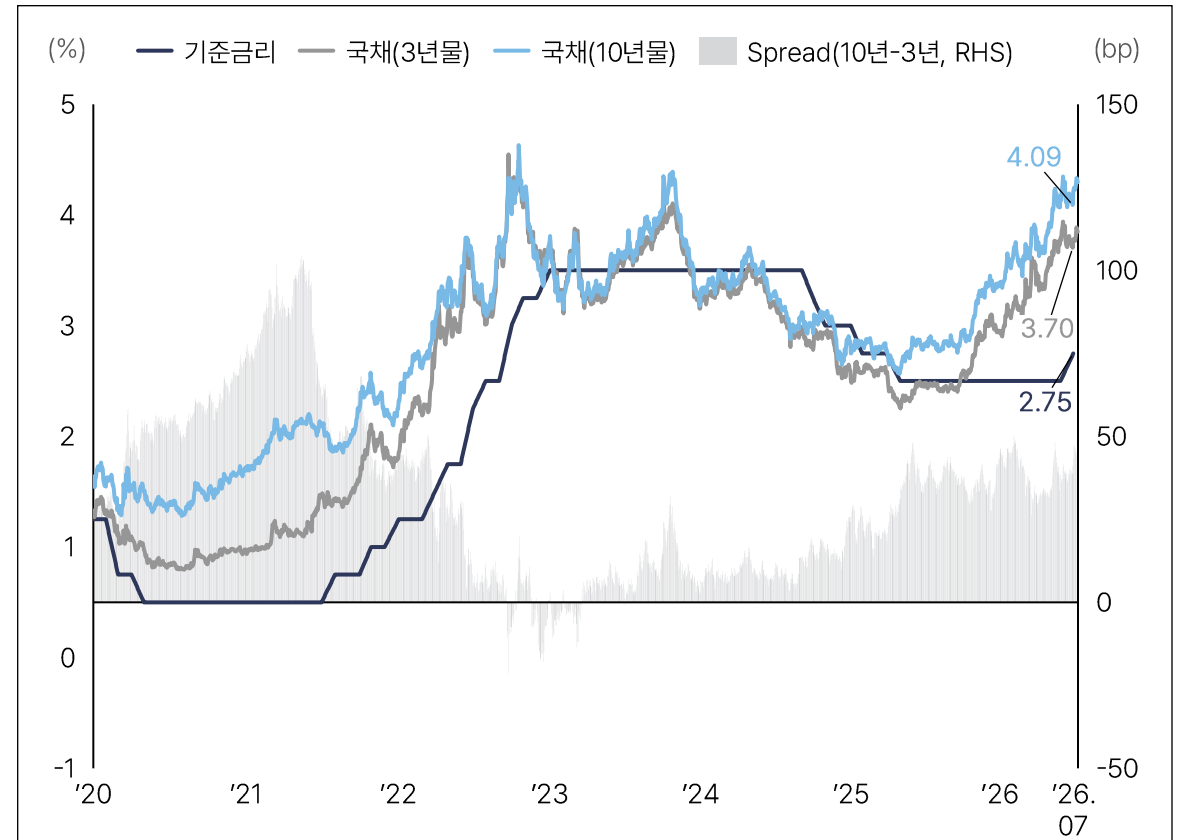
- 한국은행, '26년 7월 기준금리 2.75%로 25bp 인상('23년 1월 이후 3년 6개월 만), 총재는 물가 안정이 확정될 때 까지 추가 긴축 가능성 시사
- 한·미 기준금리 차 100bp로 축소, 향후 미국 통화정책 경로가 추가 정책 결정의 핵심 변수

한·미 기준금리



Source: FOMC, 한국은행, IGIS Investment Strategy Division

한국 국채 금리

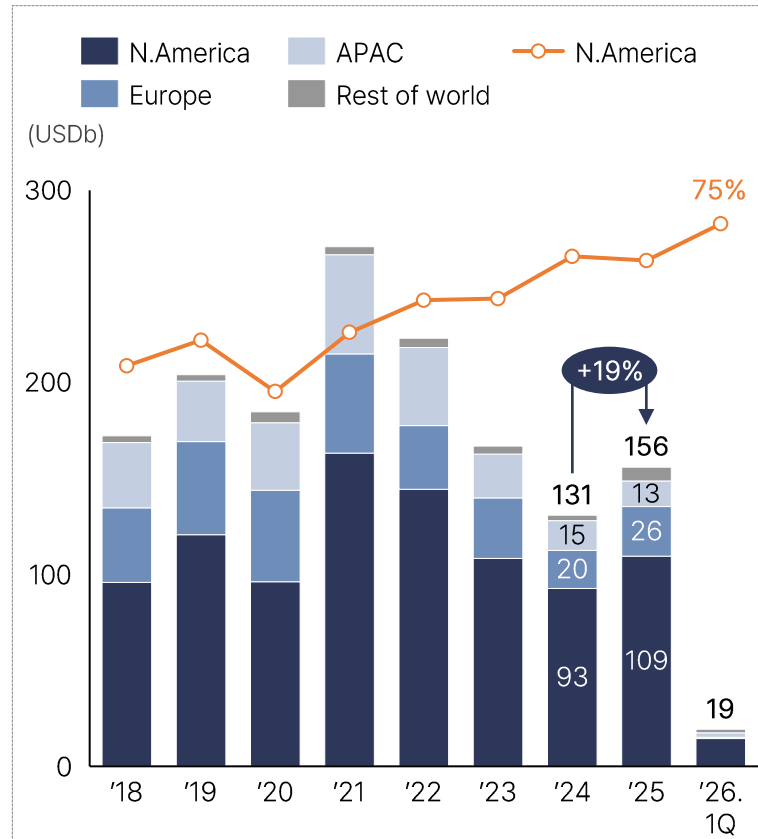


1.2. 캐피탈 동향

'25년 글로벌 펀드레이징 반등, 자금은 북미·Top GP로 쏠림 현상 심화

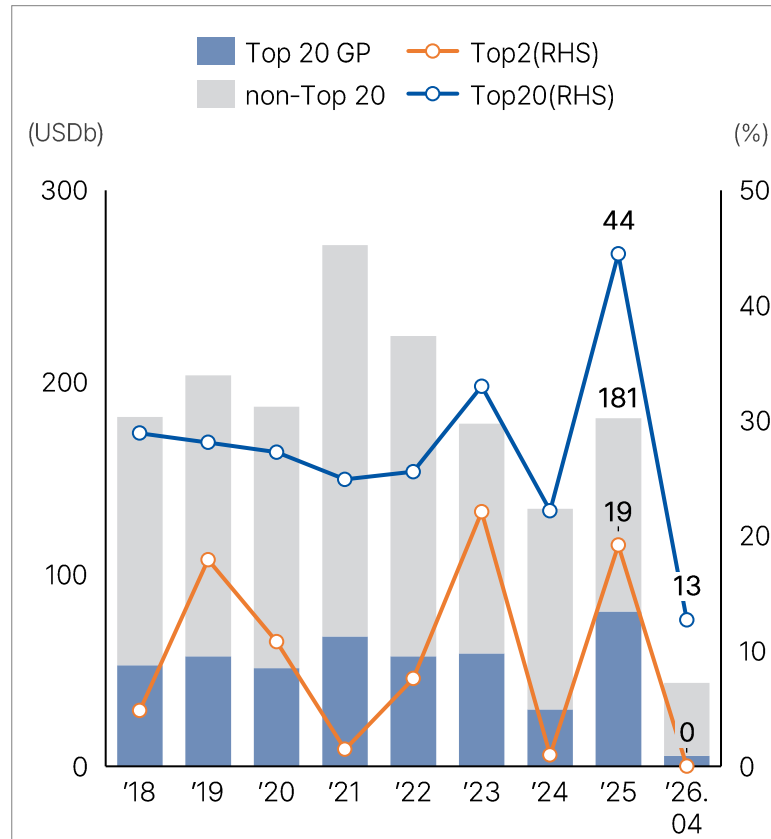
- '25년 부동산 펀드레이징은 전년 대비 +19% 증가, 북미(전체 글로벌의 70%) 중심으로 회복세 기록
- 클로징 펀드 수는 증가했으나 평균 클로징 규모는 Top GP 중심으로만 확대, GP 간 조달력 격차 심화

■ 권역별 펀드레이징

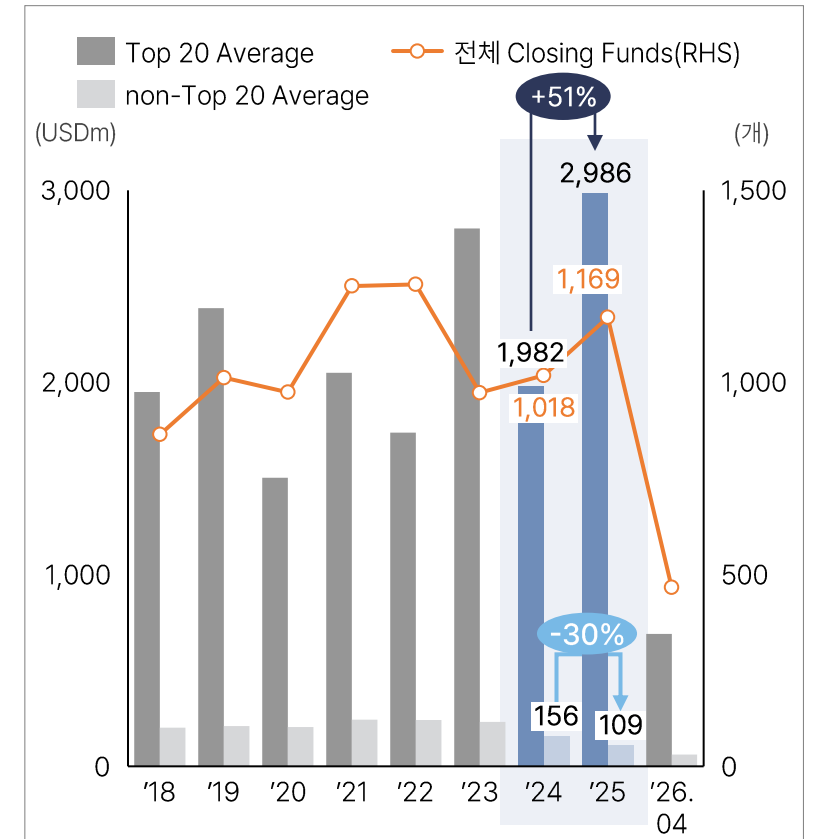


Source: Preqin, IGIS Strategic Research Division

■ 주요 GP들의 펀드레이징



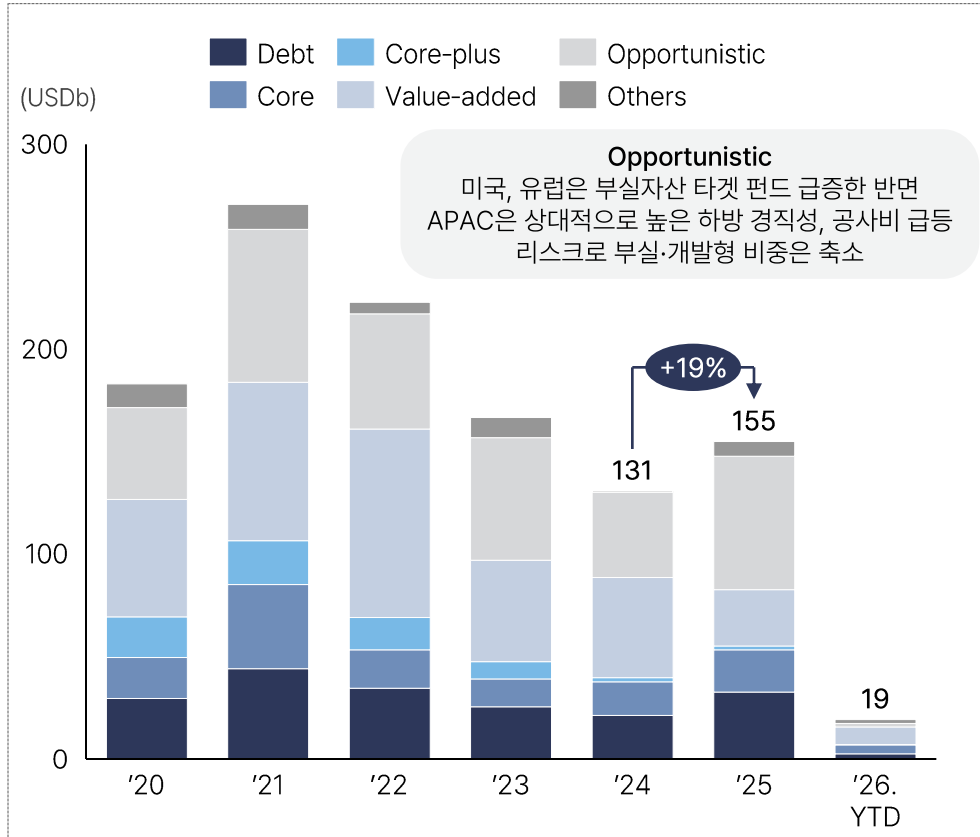
■ 클로징 펀드 평균 크기 및 펀드 수



글로벌 펀드 전략은 Debt·Opportunistic 비중 확대, APAC 타겟은 Core·Value-add 중심 확대

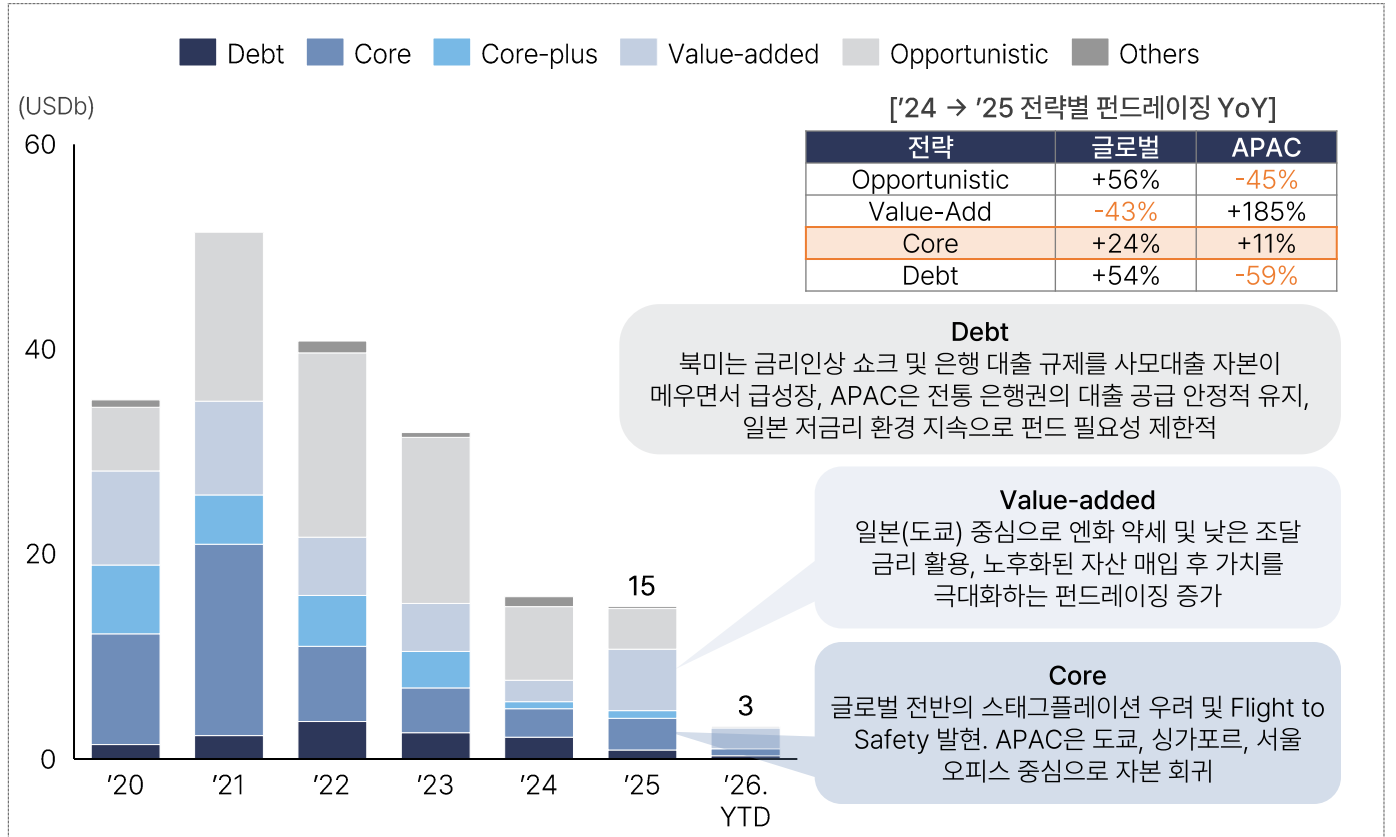
- 글로벌 펀드는 금리 인상으로 인한 자산 가격 조정, 대출만기 도래에 따른 부실자산 인수 전략으로 Debt·Opportunistic 비중 확대
- APAC 타겟 펀드는 우량 자산 펀더멘털과 저금리 레버리지 효과에 기반해 Core·Value-add로 자금 이동

■ 글로벌 펀드 전략별 펀드레이징



Source: Preqin, IGIS Strategic Research Division

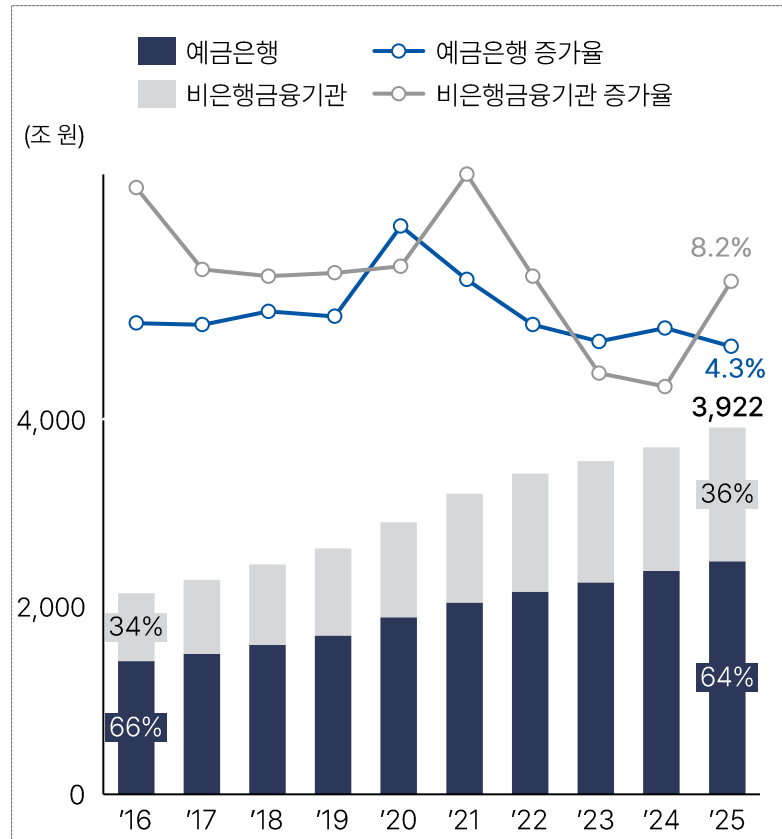
■ APAC 타겟 펀드 전략별 펀드레이징



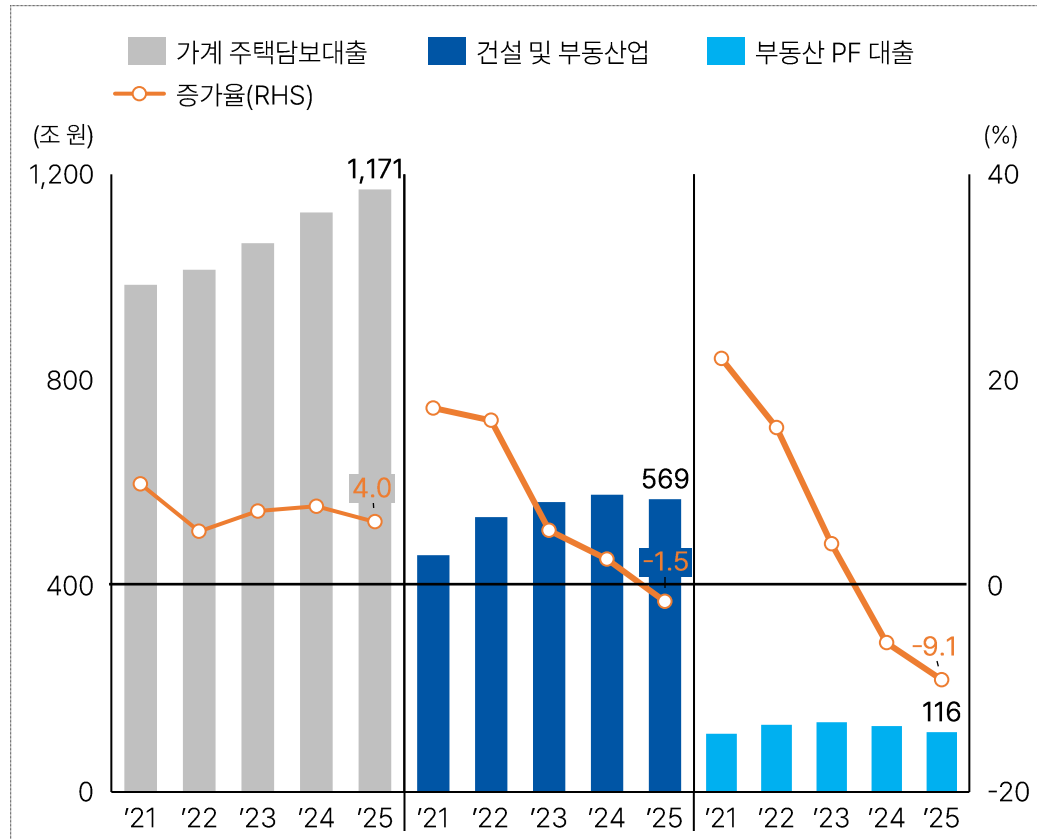
국내 CRE 대출 시장 디레버리징 본격화, 신용 공급 공백 우려 확대

- 국내 CRE 대출 시장은 '22년 9월 레고랜드 사태 이후, 디레버리징과 선별적 유동성 공급 시장 진입
- 부실자산 정리·리스크 관리 지속에 따른 금융기관 대출 여력 위축으로 신용 공급 공백 발생

국내 여신시장 규모



부동산 관련 대출 잔액 비중



부동산 익스포저 감소 원인

규제 및 정책

정부의 생산적 금융 및 부동산 대출 규제 (LTV, DSR 요건 강화 등)

금융기관

자본시장 건전성·부동산 대출 규제 강화
→ 신규 취급 축소 + 기존 익스포저 축소

시장

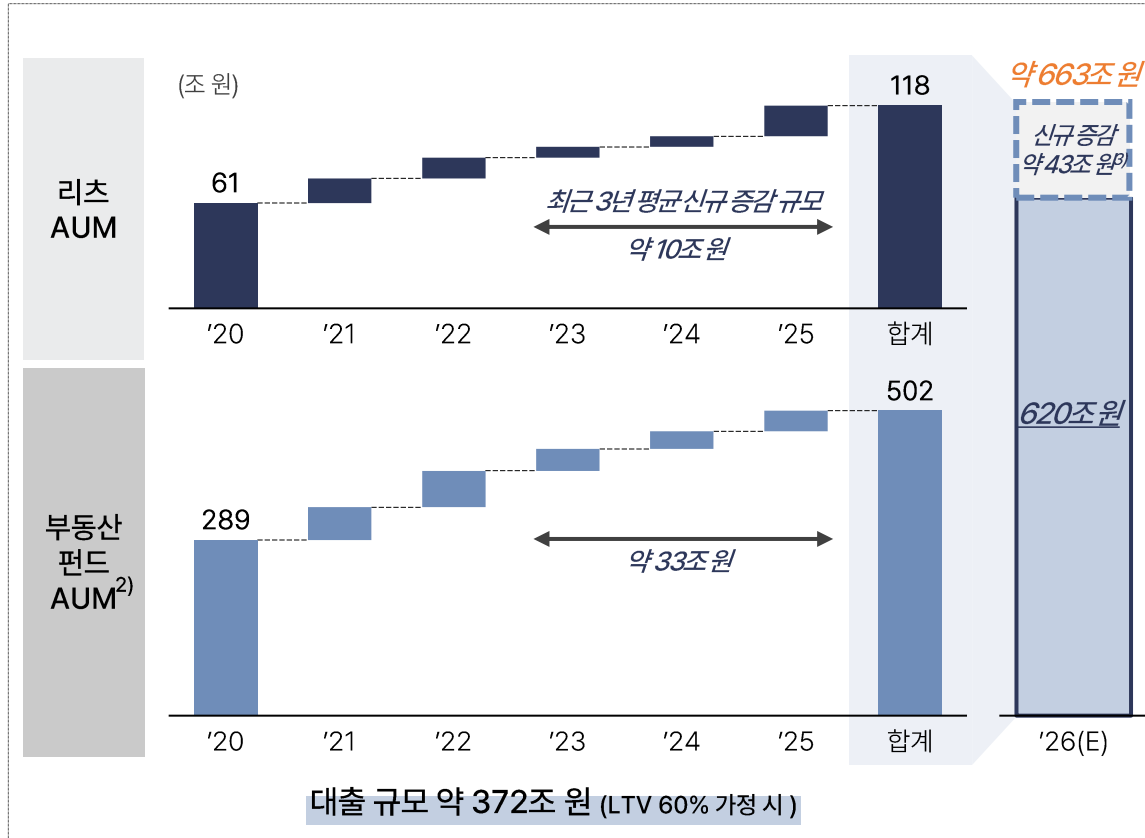
금리인하 지연, 공사비 상승, 공급 지연, 분양 부진 등 PF 사업성 악화

1.2. 캐피탈 동향

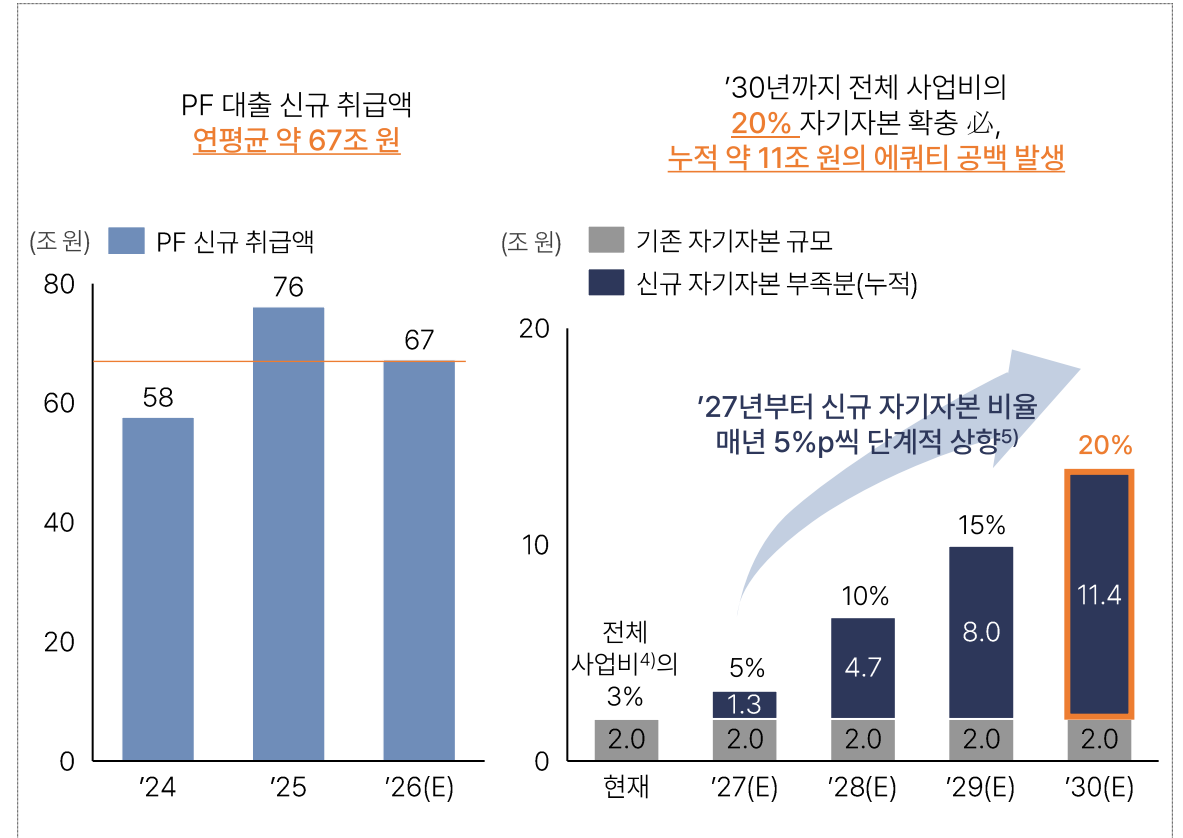
부동산 리츠·펀드 신규 설정 규모 확장 지속, PF 시장은 자기자본 요건 강화로 인한 에쿼티 공백 확대 전망

- '25년 부동산 리츠·펀드 자산규모는 약 620조 원, '26년은 약 43조 원 증가한 약 663조 원 규모 전망
- 연평균 PF 신규 취급액 약 67조 원, PF 자기자본 요건 강화로 에쿼티 공백(자기자본 부족분 '30까지 누적 약 11조 원) 발생, 대체 자본 수요 본격화 전망

CRE 리츠·펀드 AUM¹⁾



부동산 PF 대출



1) 데이터 시점: '25.4Q 기준 2) 금융투자협회 펀드데이터(순자산총액+평가액)를 자본 기준으로 활용, 평균 LTV 60% 적용하여 총 자산규모(자본+대출)를 추정 3) 최근 3개년 신규 증감 규모(REF+REITs) 평균치

4) '24~'26E년 연평균 신규 PF대출 취급액 약 67조 원 기준 5) PF건전성 제도개선방안에 따라 자기자본 비율 '27부터 '30까지 5%p씩 단계적 상향(5%→10%→15%→20%)

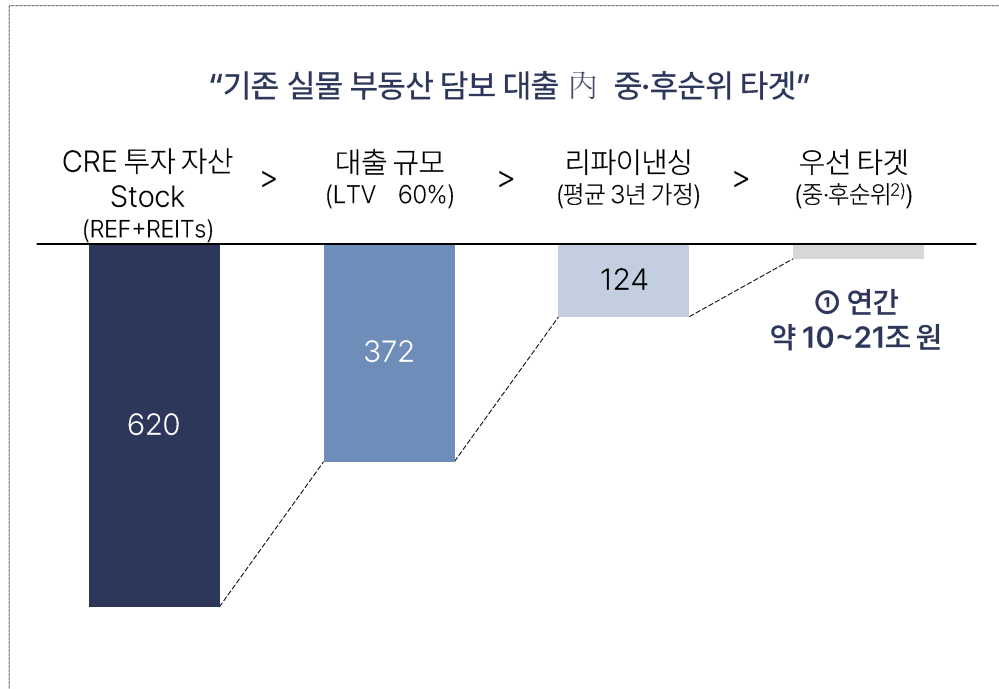
Source: 금융투자협회, 한국리츠협회, 금융감독원, 금융위원회, Rsquare, IGIS Strategic Research Division

1.2. 캐피탈 동향

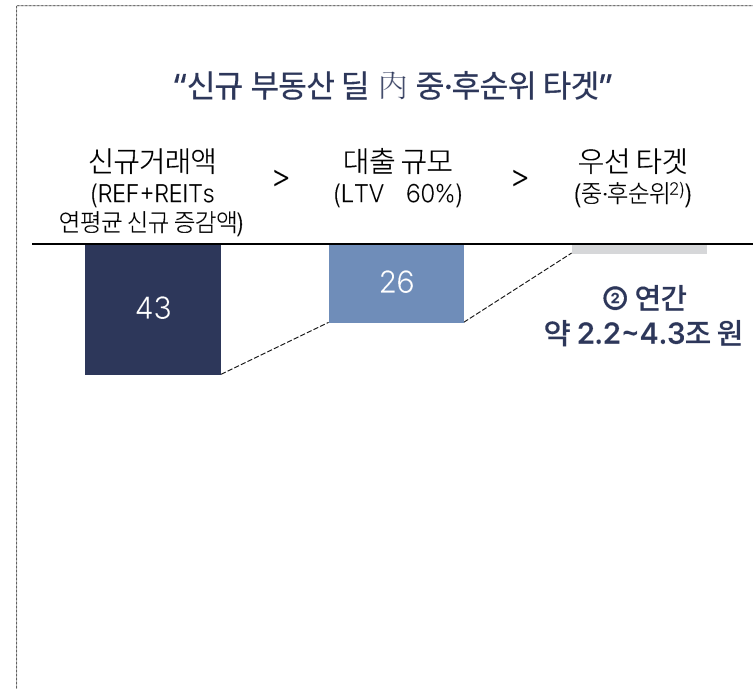
리파이낸싱 수요 확대·은행권 공급 제약 속, 대출 펀드 Addressable Market 연 32~45조 원 규모 전망

- 리파이낸싱 수요 확대와 은행권 대출 제약으로 대출 펀드 진입 가능 시장 형성
- CRE 실물 담보(약 10~21조 원) · CRE 신규 대출(약 2.2~4.3조 원) · PF 신규 대출 내 상업용 부동산(약 20조 원) 합산 시 연 32~45조 원 규모

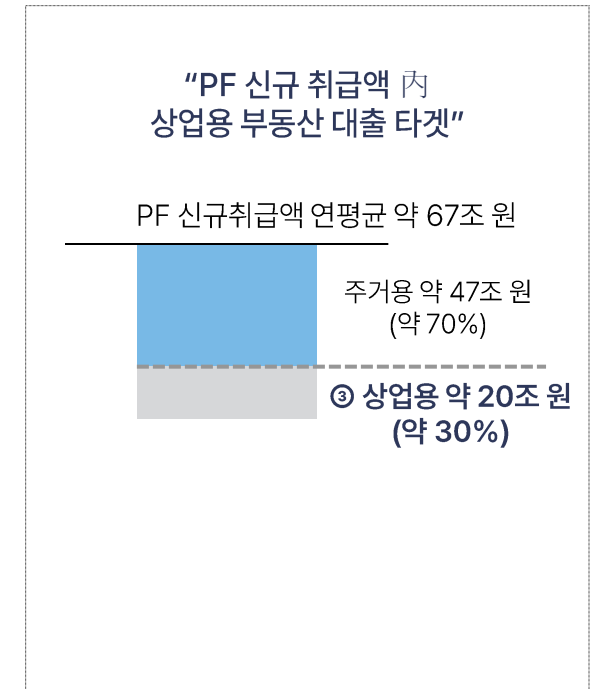
CRE 실물 담보¹⁾



CRE 신규 대출



PF 신규 대출



Addressable
Market

① CRE 실물 담보
연간 약 10~21조 원

+

② CRE 신규 대출
연간 약 2.2~4.3조 원

+

③ PF 대출
연간 약 20조 원

=

상업용 부동산 대출 기회 영역
연간 약 32~45조 원

1) 기관투자 가능한 투자형 CRE 부동산 규모, 부동산펀드 AUM(순자산총액+평가액)/0.4 + REITs AUM ('25년 기준) 2) 전체 자본구조 중 중·후순위 5~10% 가정
Source: 국가데이터처, 금융투자협회, 리츠정보시스템, 금융위원회, IGIS Strategic Research Division

1.2. 마켓 펀더멘털

금리 상승기 진입과 은행권 CRE 디레버리징 지속, 대체자본 중심의 CRE 대출 투자 기회 지속 전망

■ 시장 상황 요약

Macro	- 미국 Core PCE 3.4%로 3년래 최고치, <u>7월 기준금리 동결</u> <u>한국은행 기준금리 2.75%로 인상</u>, 한·미 금리차 100bp로 축소 <u>한국 '26년 GDP 성장률 2.6%로 상향</u>, IT 수출 호조 배경
Captial	- 글로벌 펀드레이징 회복('25년 +19%), <u>북미·Top GP 쏠림 심화</u> - 국내 CRE 대출시장 디레버리징 지속, <u>신용 공급 공백 우려 확대</u> - 부동산 리츠·펀드 AUM '26년 약 633조 원 전망, <u>PF 자기자본 요건 강화로 에쿼티 공백 누적 발생</u>

■ 향후 전망

단기 전망	중장기 전망
- 금리 상승 국면 진입, <u>변동성 확대에 대한 선제적 대응 필요</u> - 기존 대출 만기 도래에 따른 리파이낸싱 수요 지속, <u>CRE Debt 투자 기회 지속</u>	- 은행권의 CRE 익스포저 관리 장기화 시, <u>대체자본의 CRE 금융시장 역할 확대</u> - PF 자기자본 강화와 금융구조 재편으로 <u>사업주 자본 부담 확대, 구조화 금융 수요 증가</u>

■ 핵심 모니터링 포인트

금리 경로 변화 관찰 및 은행권 CRE 대출 축소 속도 점검, 리파이낸싱 수요 대비 대체자본 공급 여력의 면밀한 관찰 필요

2. 상업용 부동산 섹터별 동향

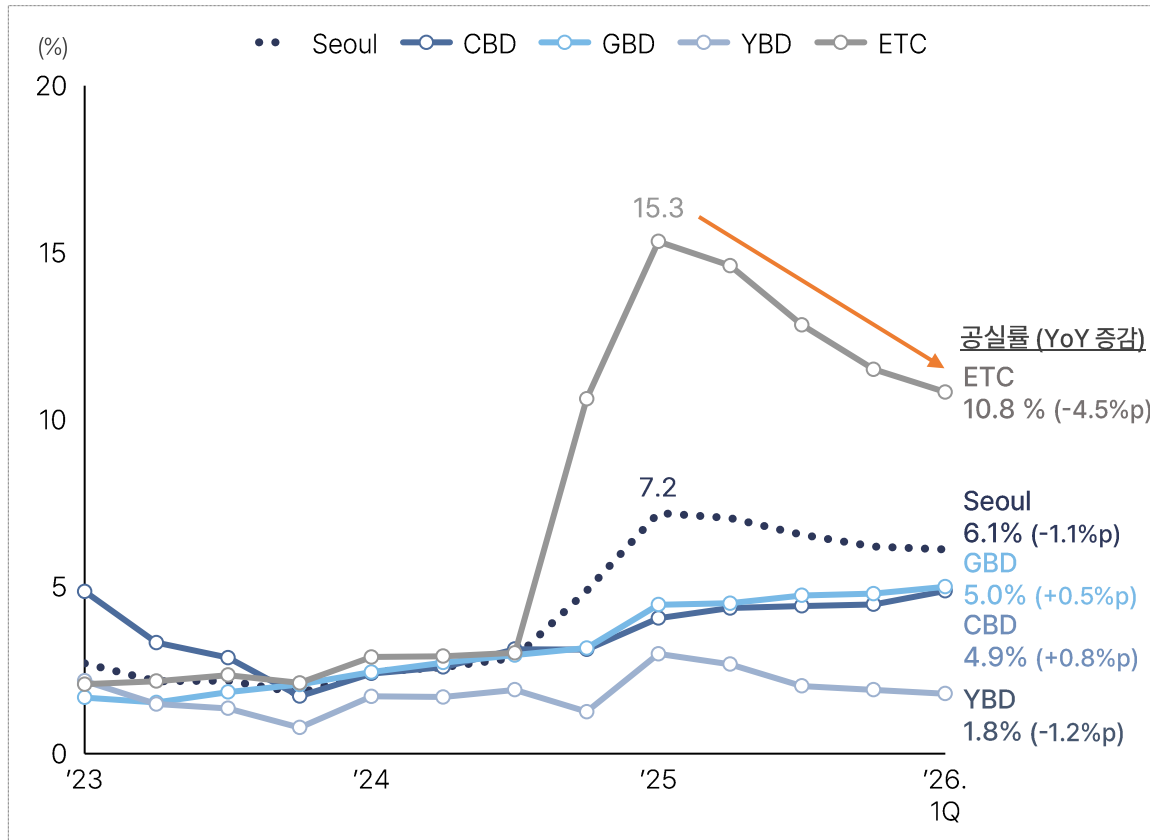
2.1. 오피스

2.1. 오피스

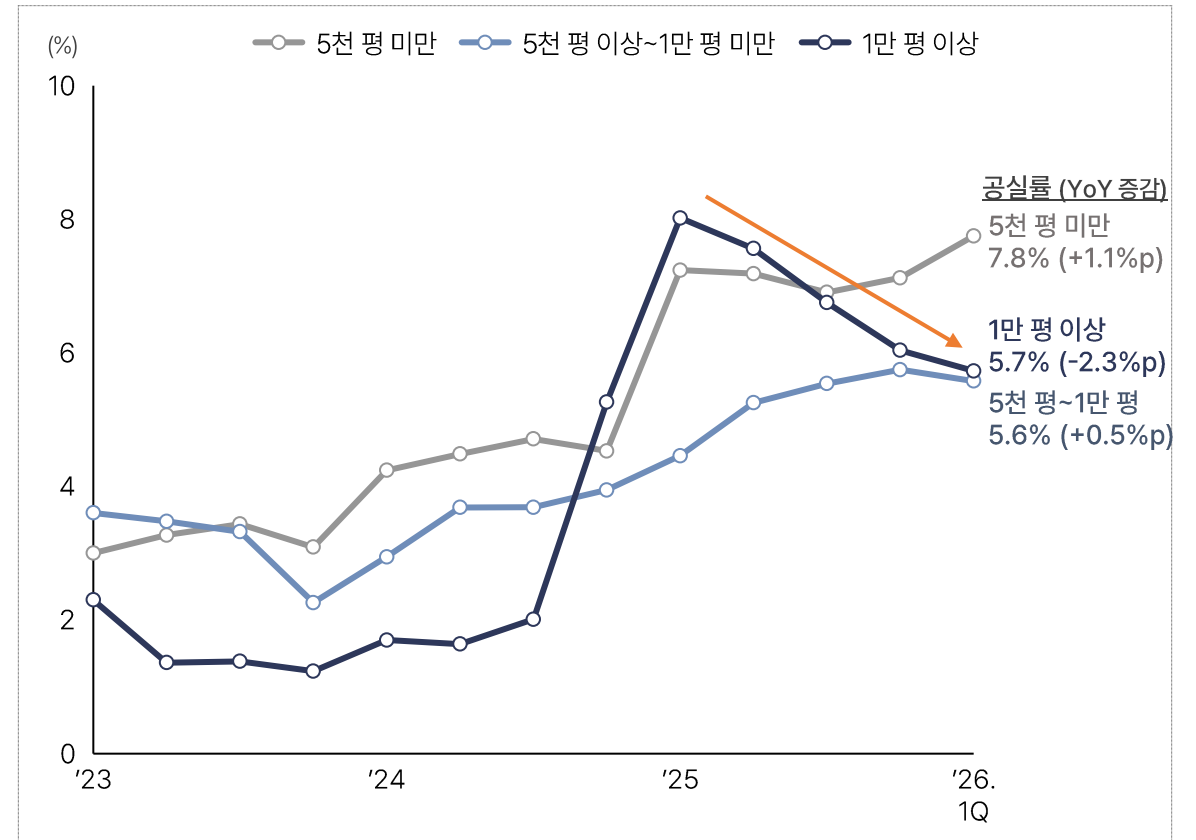
서울 오피스 공실률 안정적 흐름 지속, 기타 권역·대형 자산 중심으로 공실률 감소세

- 서울 오피스 평균 공실률 6.1%, 기타 권역 중심 공실 해소(YoY -4.5%p)에 힘입어 주요 3대 권역 공실률은 안정적인 수준 지속(5% 이하)
- 1만 평 이상 대형 공실률은 빠르게 안정화(YoY -2.3%p)되는 반면 5천 평 미만은 상승(YoY +1.1%p), 임차인의 대형 자산 선호 현상 뚜렷

■ 권역별 공실률



■ 규모별 공실률



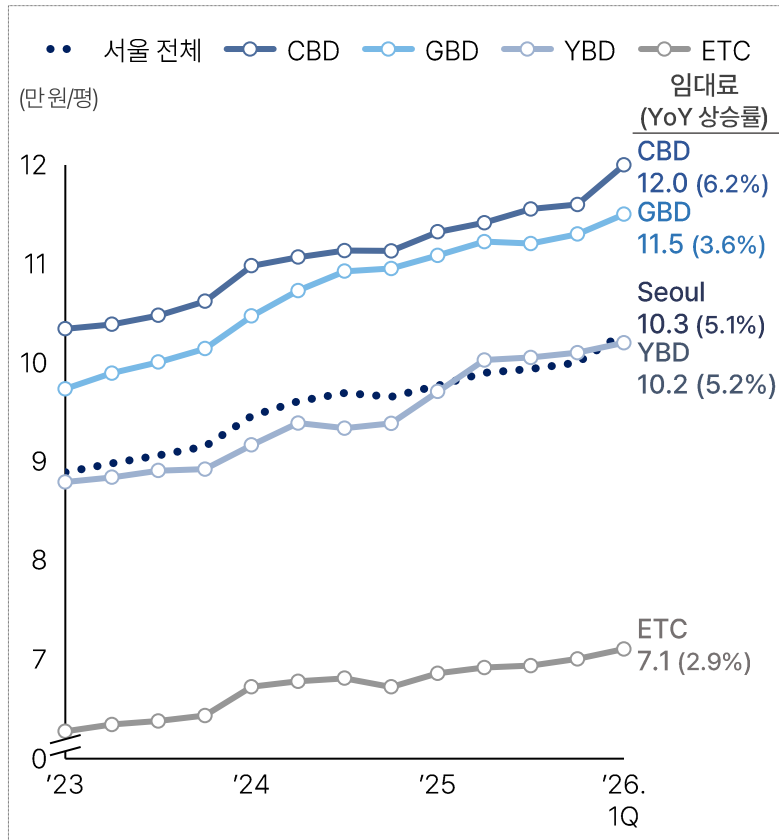
Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

2.1. 오피스

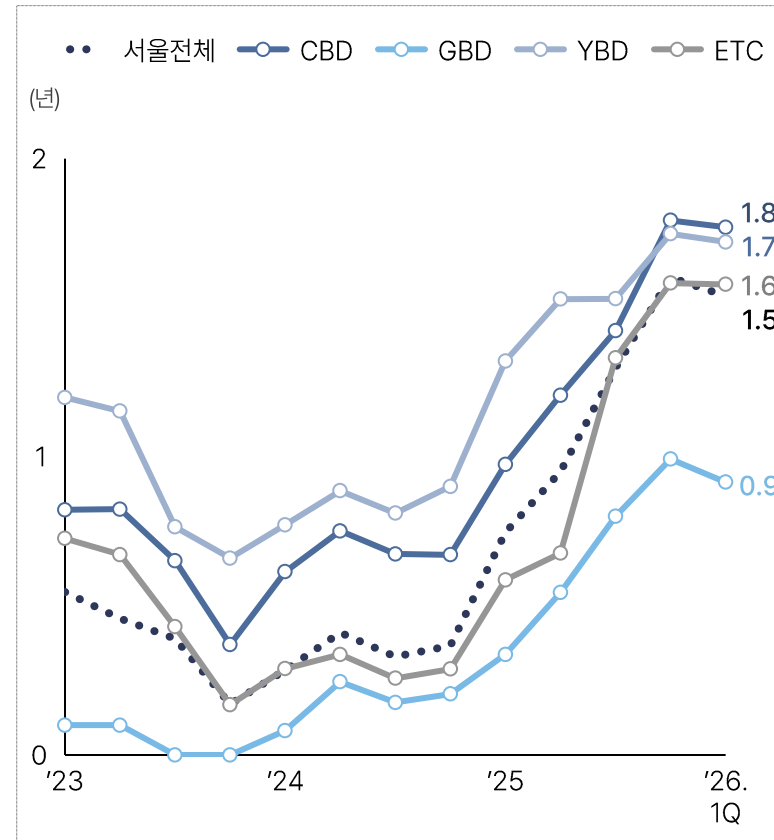
'26년 1분기 서울 오피스 임대료, 전년 동기 대비 5.1% 상승

- '26년 1분기 서울 오피스 임대료 상승폭 확대(YoY 5.1%), 초대형 오피스의 임대료 상승폭 확대
- E.NOC(실질 NOC)는 '25년 정체·감소 흐름이었으나, 1분기 임대료 인상 및 렌트프리 축소 동반되며 상승 전환

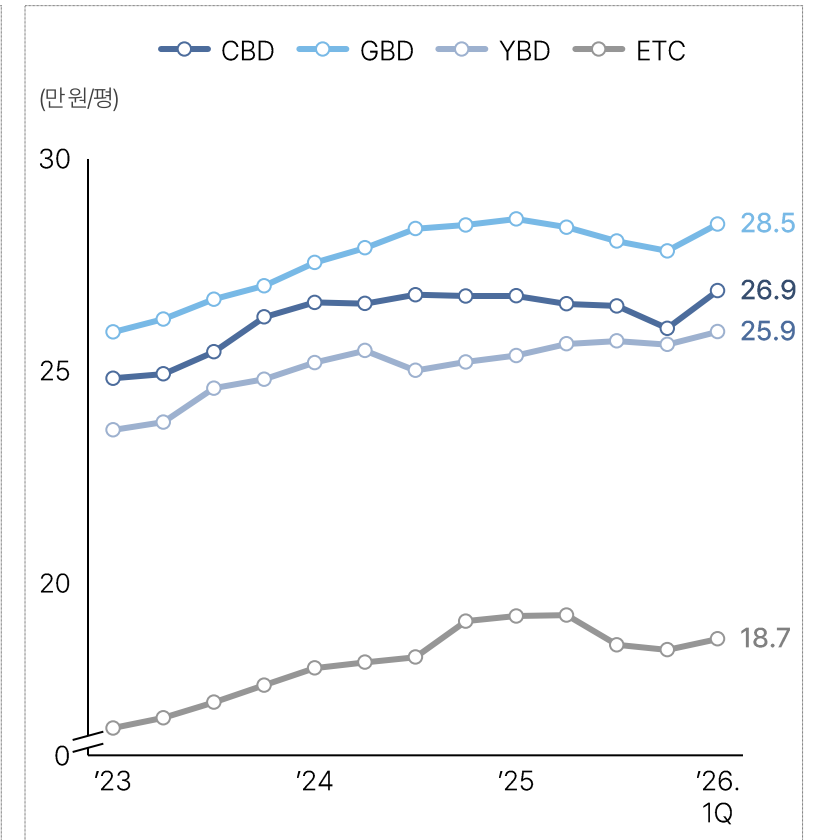
■ 명목 임대료



■ 렌트프리



■ E.NOC

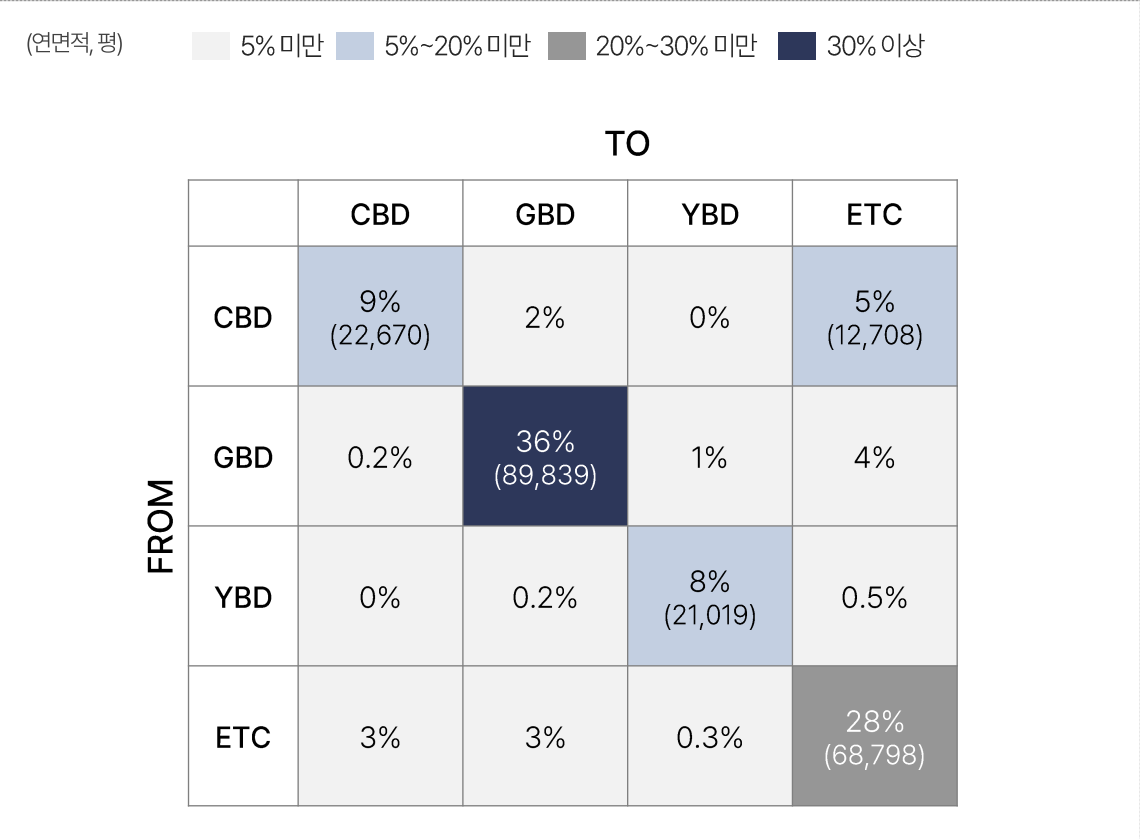


Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

동일 권역 내 이전 비중은 GBD·ETC 비중이 높았으며, GBD에서는 정보통신업 중심의 이전이 활발

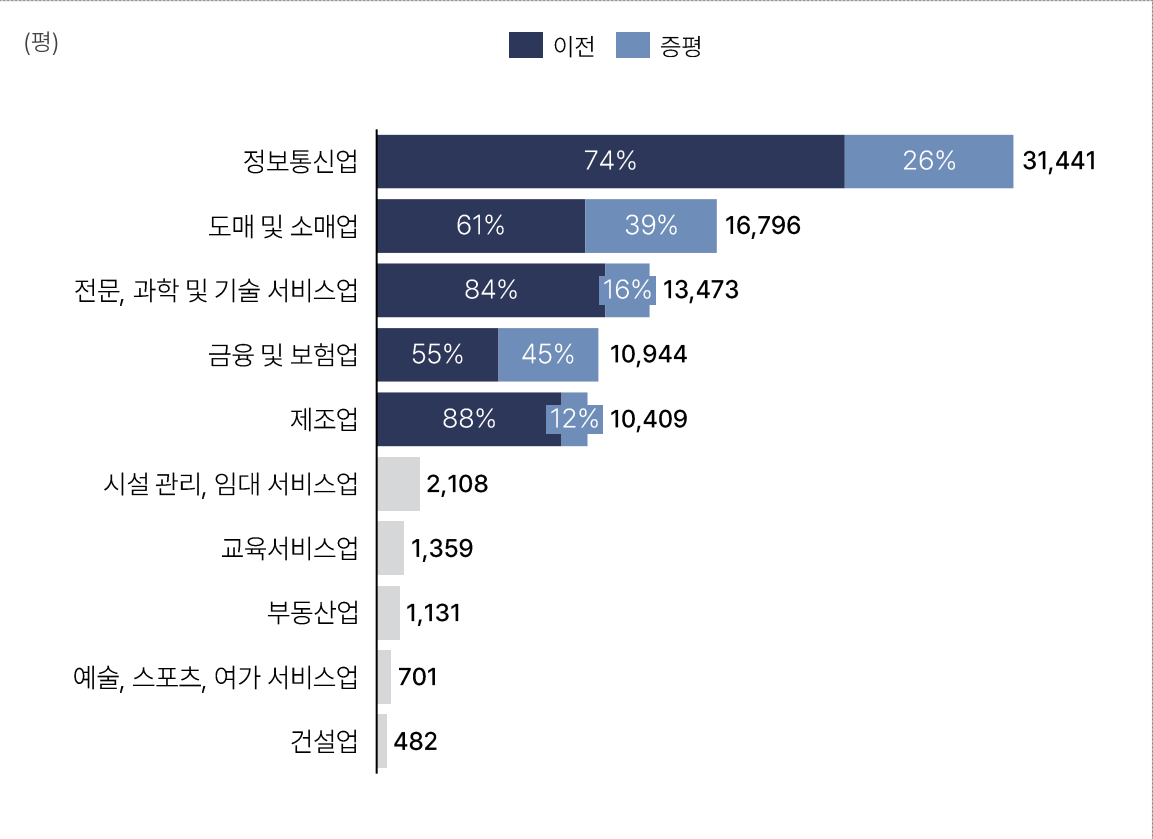
- 최근 2년간 기업들은 GBD·ETC 동일 권역 내에서의 이전이 가장 높게 나타났으며, ETC로의 이전은 CBD·GBD에서 활발함
- 정보통신업이 GBD 수요를 주도하는 가운데, 이전을 중심으로 증평 수요 또한 함께 발생

■ 권역별 오피스 이전 비중('24.1Q-'26.1Q)



Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

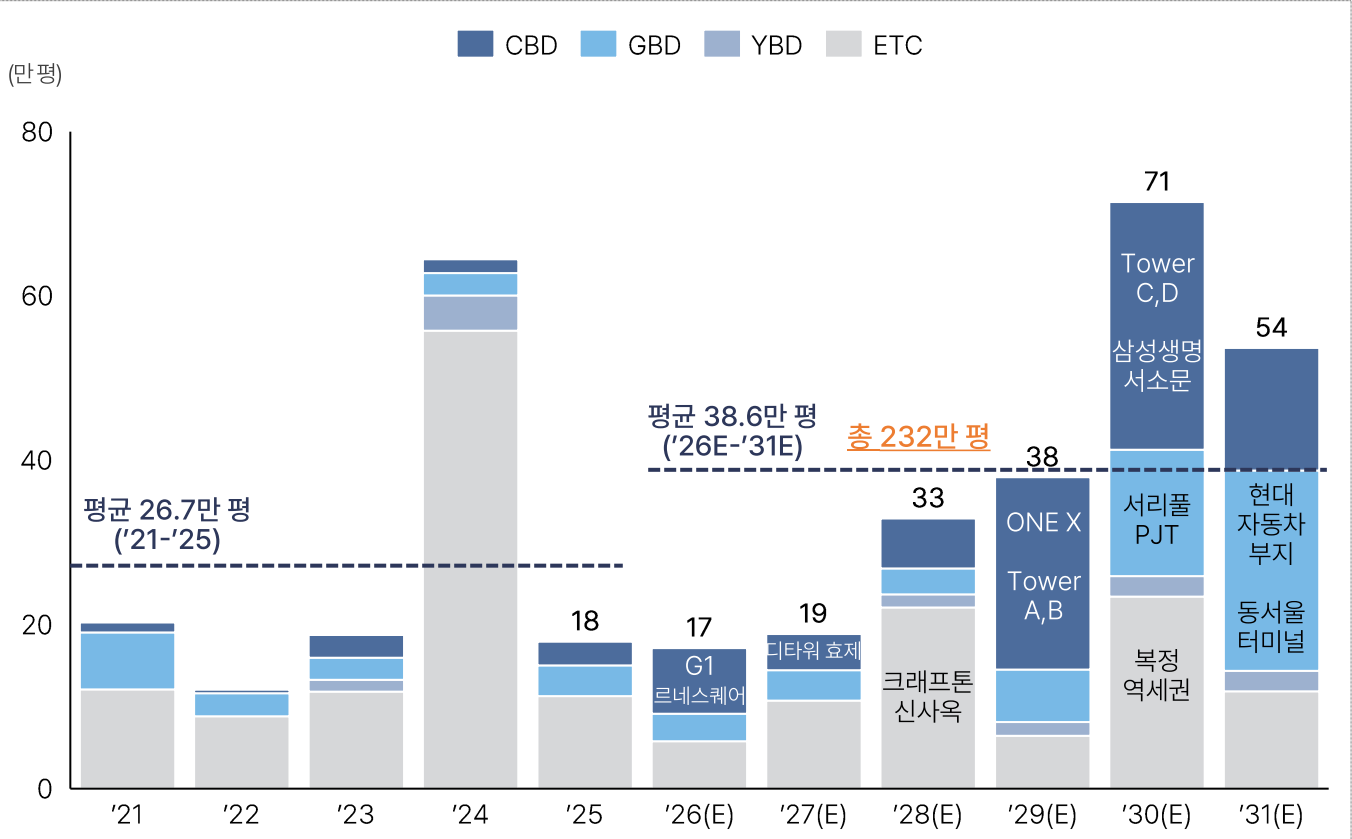
■ GBD 권역 내 이전 업종 분포('24.1Q-'26.1Q)



'26년 신규 공급은 약 17만 평으로 전년대 유사 수준, '30년 이후 준공 물량 지연 가능성 존재

- '26-'31년까지 신규 오피스 공급 예정 물량은 약 232만 평 예상(권역별 비중-CBD: 38%, GBD: 24%, ETC: 35%)
- '28년 이후 매년 약 30만 평 이상 신규 공급 예정이나 공사비 상승·PF조달 난이도 증가 등으로 인한 지연 가능성 증가

오피스 공급 및 예정 물량¹⁾ ('21-'31E)



1) 업무시설 해당 면적, 업무시설 면적 파악이 어려운 일부 복합시설의 경우 전체 연면적 중 업무시설 해당 규모 60%로 가정

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

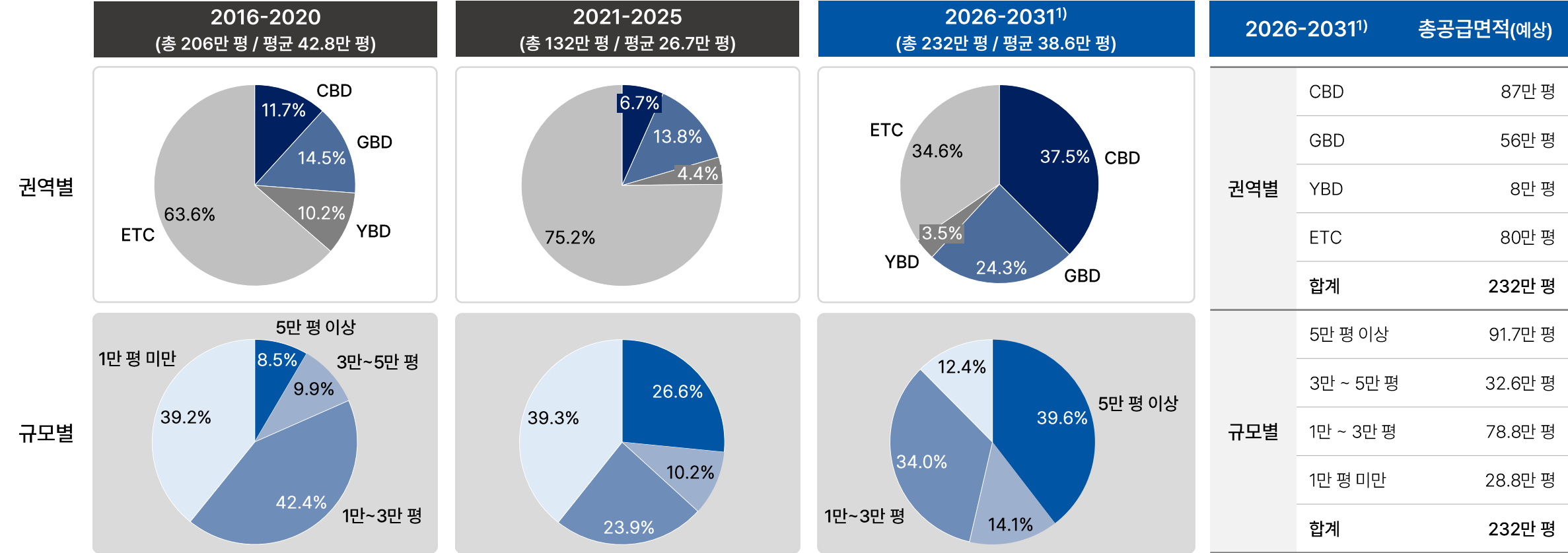
주요 공급 예정 자산

공급 예정일	권역	자산명	연면적(평)
'28	CBD	Tower E(세운재정비촉진지구 6-3-3)	26,503
		JYP 신사옥(고덕강일 1지구)	22,245
	ETC	서울원 아이파크 ¹⁾	34,521
		크라프트론 신사옥(K-프로젝트, 성수)	70,590
'29		ONE X(수표구역 도시정비, 컴투스 신사옥)	52,061
	CBD	Tower A,B(세운 3-2,3 구역)	51,652
		서울역 북부역세권 개발사업 ¹⁾	18,127
	ETC	마곡 더 그리드 복합개발사업(가양동 CJ공장부지) ¹⁾	36,015
'30	CBD	Tower C,D(세운재정비촉진지구 3-8,9,10)	68,153
		삼성생명 서소문빌딩	75,377
	GBD	서리풀 프로젝트(남측, 북측) ¹⁾	117,151
	ETC	북정역세권 스마트시티(송파 비즈클러스터) ¹⁾	157,438
'31		현대자동차부지 특별계획구역 복합시설(GBC) ¹⁾	165,883
	GBD	동서울터미널 현대화사업 ¹⁾	65,968

'26년 이후 권역별 공급 쏠림 완화 추세, 5만 평 이상 초대형 자산 중심 공급 예상

- 과거 10년간('16~'25) 공급이 제한적이었던 CBD·GBD 권역 공급이 '26년 이후 확대, 권역별 공급 쏠림 완화
- 규모별로는 5만 평 이상(과거 1~3만평 중심) 비중 급증, 공급 규모 대형화

오피스 공급 특성(권역별/규모별)

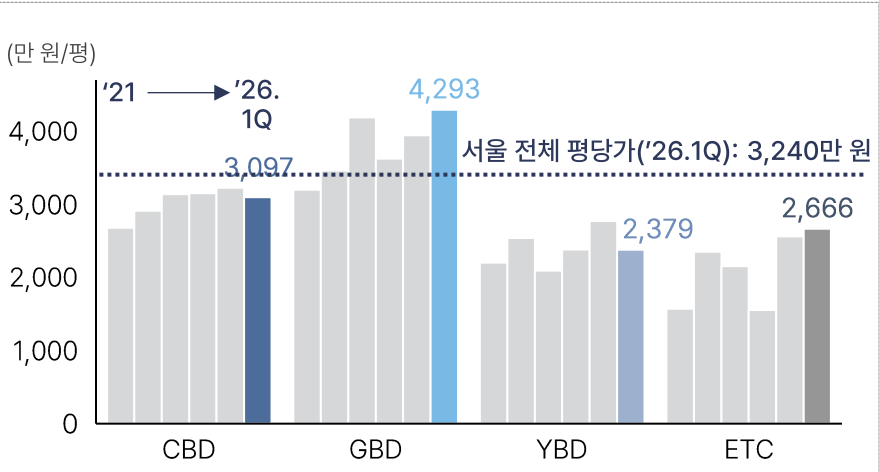
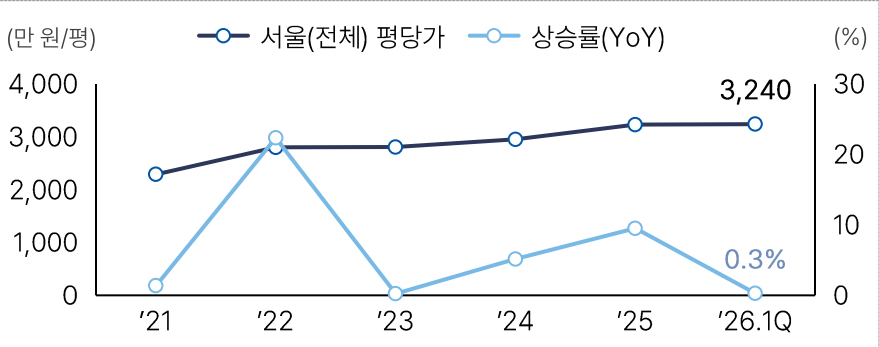


1) 공급 예정량 내 업무시설 면적 파악이 어려운 일부 복합시설의 경우 전체 연면적 중 업무시설 해당 규모 60%로 가정
Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

'26년 1분기 오피스 거래는 중소형 거래 중심, SI·컨버전·밸류어드 등 다양한 목적으로 매수

- 서울 전체 평당가 '25년 급등 기저로 상승세 둔화, 가격 조정 없이 고점 유지(평당 3,240만 원)
- CBD는 호텔·메디컬 컨버전 및 밸류어드, GBD는 법인의 사옥 활용 목적 SI 거래 확인

서울 전체 및 권역별 평당거래가¹⁾



1) '26.1Q 거래건수: CBD_5건, GBD_5건, YBD_1건, ETC: 4건 *평당 거래가 산정시 선매입 거래사례 등 제외 2) 피닉스프라퍼티인베스터스(PPI)

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

서울 주요 매매사례 ('26.1Q)

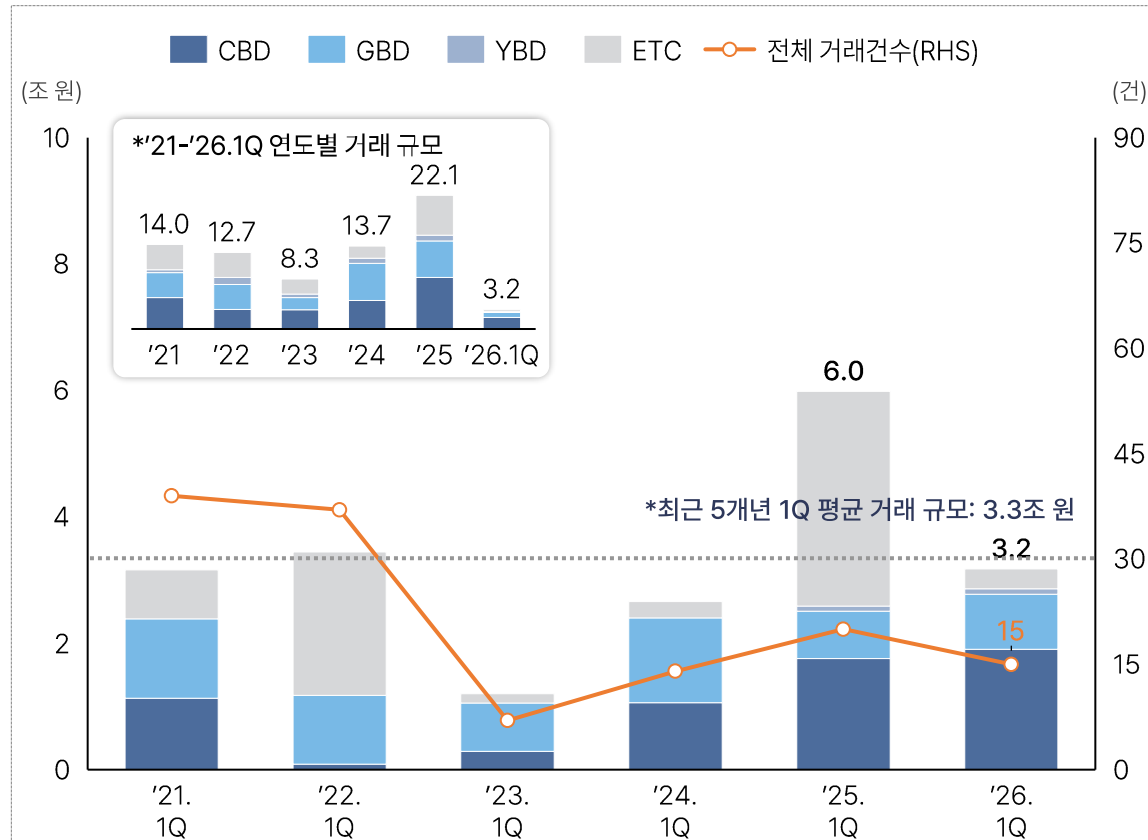
권역	자산명	연면적 (평)	거래가격 (억 원)	평당가 (만 원)	매도자	매수자	비고
CBD	서울스퀘어	40,174	12,855	3,200	ARA코리아자산운용	한국투자 리얼에셋운용	-
	파고다타워 종로사옥	2,227	700	3,143	대원교역상사	포스트자산운용	호텔 및 메디컬 개발
	K-파이낸스타워	4,326	2,221	4,660	케펠자산운용	엠디엠자산운용	-
	에티버스타워	13,757	2,647	2,271	캡스톤자산운용	코람코자산신탁	밸류어드
GBD	케이스케어 강남2	6,638	3,550	5,348	코람코자산신탁	한웰(다이소)	-
	싸이칸타워	4,856	1,940	3,995	싸이칸육삼, 싸이칸	미스토홀딩스	사옥 목적
	F&F 역삼동사옥	4,010	1,625	3,355	F&F, F&F홀딩스	스타로드자산운용	해외투자자 (피닉스 ²⁾)
YBD	현대카드 캐피탈빌딩 3관	7,472	889	2,379	현대캐피탈	현대카드	계열사간 지분거래
ETC	삼성생명 잠실빌딩	7,421	2,079	2,802	삼성생명	삼성SRA자산운용	리츠

2.1. 오피스

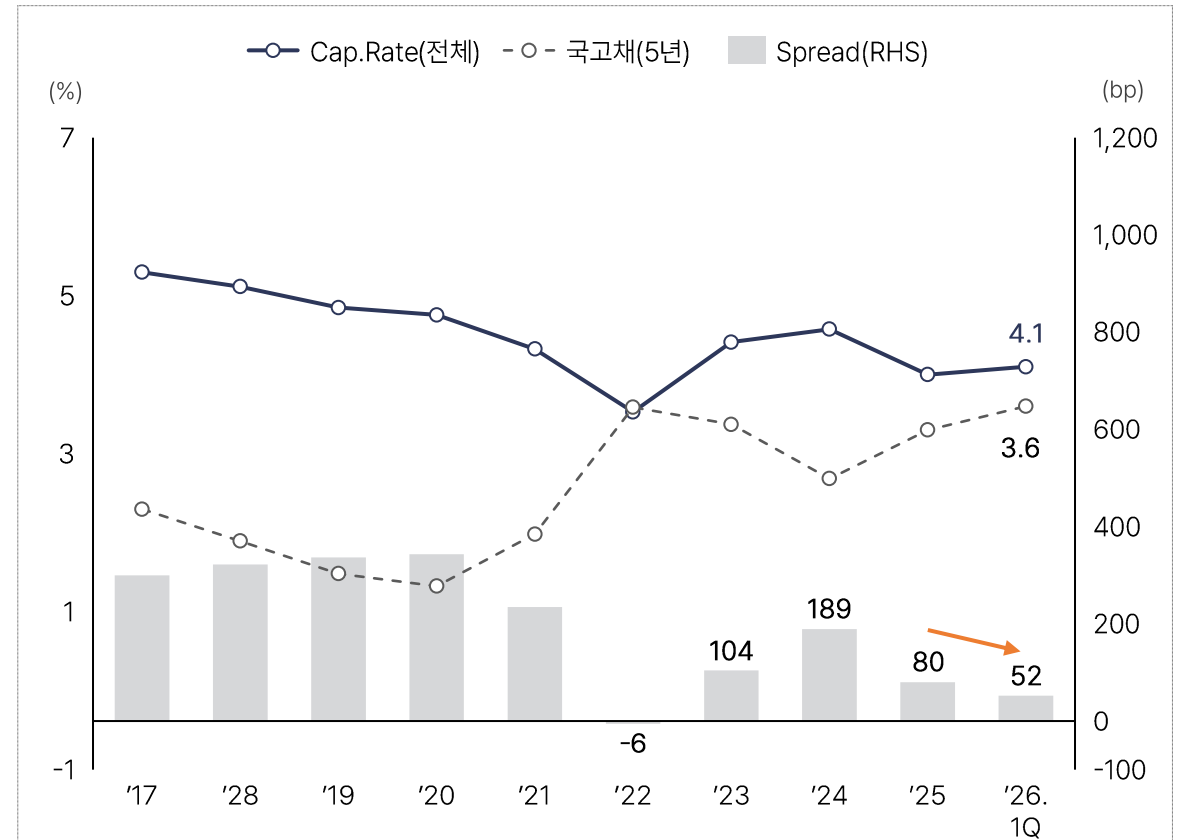
'26년 1분기 오피스 거래 규모 3.2조 원, 금리 상승으로 인한 Cap.Rate Spread 축소

- 1분기 거래 규모 3.2조 원, 전년 동기 대비 47% 급감(YoY -2.8조 원)했으나 최근 5개년 1분기 평균(3.3조 원)과 유사 수준
- 1분기 Cap. Rate은 4.1%로 전년과 유사, 국고채 금리 상승으로 스프레드 축소(80bp → 52bp)

오피스 거래 규모



오피스 명목 Cap.Rate¹⁾ 및 국고채 스프레드



1) '23년 오피스 명목 Cap. Rate 상승은 가격 조정과 더불어 임대료 상승이 주요 요인

Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

자산 등급별 양극화는 구조적 흐름으로 고착 중, 향후 프라임급 우량 자산 중심의 코어 투자전략 유효 전망

■ 시장 상황 요약

수요 시장

- 서울 공실률 평균 6.1%, ETC 권역·대형 자산 중심 공실률 해소
- 1만 평 이상 대형 공실률 안정, 임차인 대형 자산 선호
- 1분기 임대료 인상 및 렌트프리 축소 동반되며 E.NOC 상승 전환

공급 시장

- '26-'31년 신규 공급 232만 평, '26년 신규 공급 약 17만 평
- '28년 이후 매년 30만 평 이상 공급 예정이나 지연 가능성 高
- '26년 이후 권역별 공급 쏠림 완화, 공급 규모 대형화 트렌드

투자 시장

- 1분기 오피스 평당가 3,240만 원, 가격 조정 없이 고점 유지
- 거래는 중소형 위주 발생, SI·컨버전·밸류애드 등 목적 다양
- Cap. Rate는 4.1%로 안정세, 금리 인상으로 Spread 축소

■ 향후 전망

단기 전망

- '26년 하반기 공실률 안정세 지속 및 임대료 소폭 상승 전망
- 임차인의 대형 우량 자산 선호 현상 강화, 자산 등급간 NOC 격차 심화 전망
- 금리 상승 시, Cap.Rate Spread 축소로 거래 축소 예상

중장기 전망

- 자금조달비용 및 수익구조 부담 지속, 매도-매수자 간 가격 격차 (Bid-Ask Spread) 지속 예상
- 프라임급 중심 코어 투자 수요 지속, 중소형 자산 리파이낸싱 부담 → V/A 전략 유효 전망
- AI 관련 기업 자금유입 및 성장, 임대차 시장 유입 가능성 확대

■ 핵심 모니터링 포인트

하반기 금리 변화 관찰 및 Cap. Rate 스프레드 변화 점검, 권역별 임대차 시장의 면밀한 관찰 필요

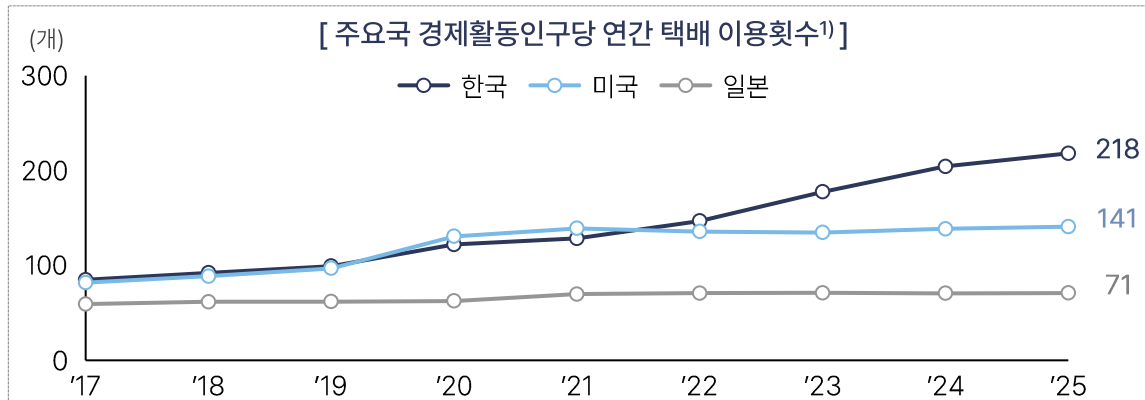
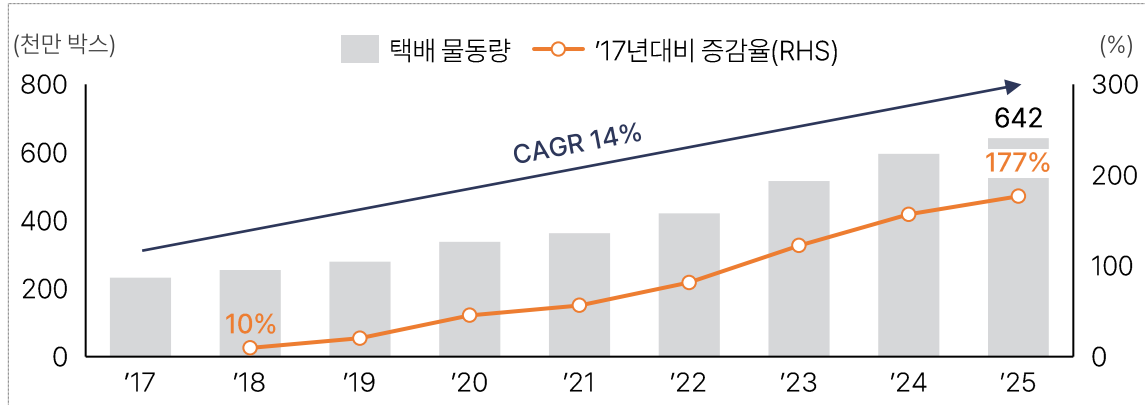
2.2. 물류센터

2.2. 물류센터

국내 택배 물동량 증가세 지속, 해외 역직구 수요 증가로 인한 물류센터 임차수요 증가 기대

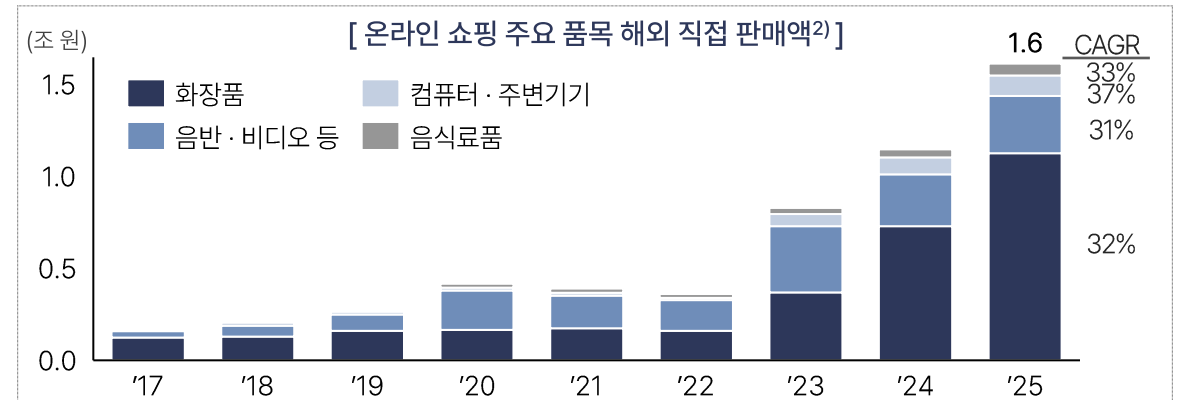
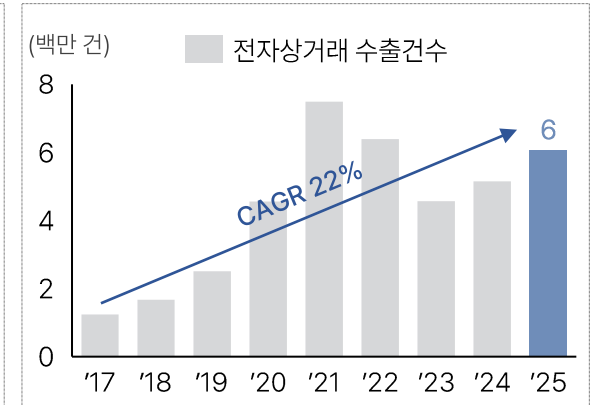
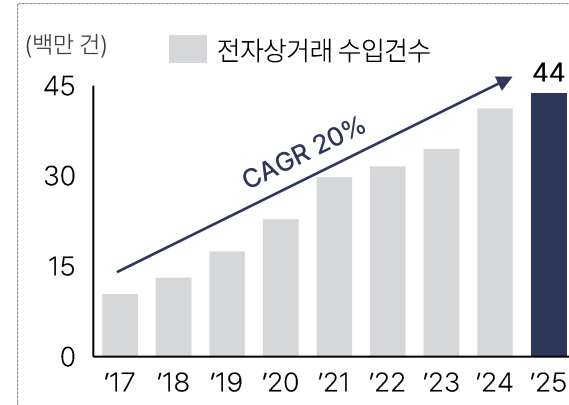
- 소품종 다빈도 구매·반품·A/S휴일 배송 등으로 택배 물동량 이용 횟수 증가세 지속, 주요국 대비 택배 이용 횟수 높음
- K-컬처 중심 해외 역직구 수요 확대('17-'25, CAGR 30%대)로 인한 향후 택배 물동량 증가세 강화 전망

국내 택배 물동량 및 이용 현황



1) 경제활동인구: 만 15세 이상 인구중 취업자와 실업자를 포함하여 노동능력/노동의사 가지고 있는 모든 인구 2) 면세품 제외
Source : 국가물류통합정보센터, 국가교통 DB, CJ대한통운, IGIS Strategic Research Division

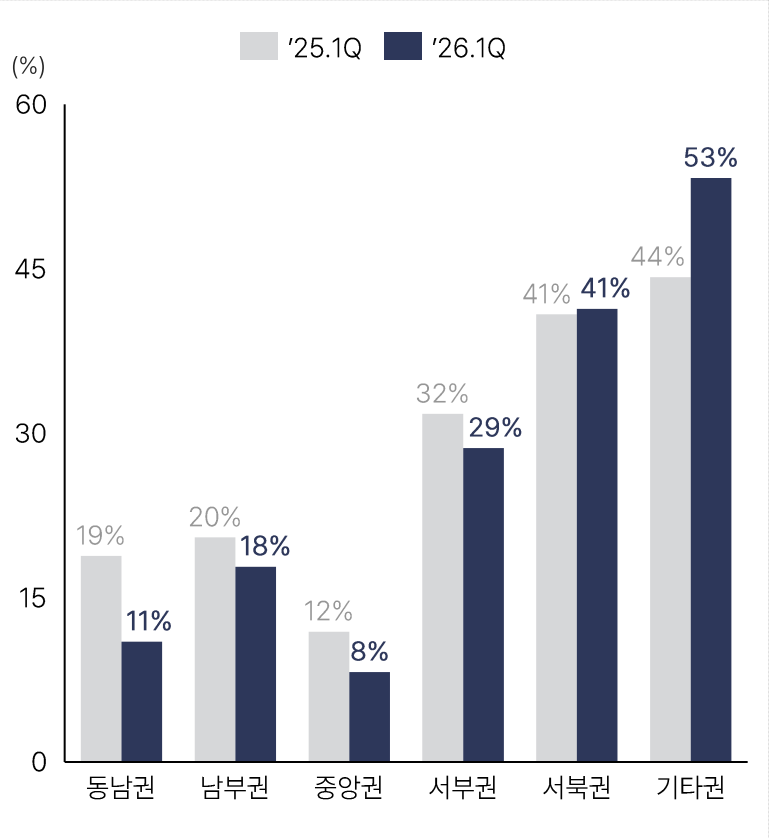
전자상거래 수출입 현황·해외 역직구 주요 품목



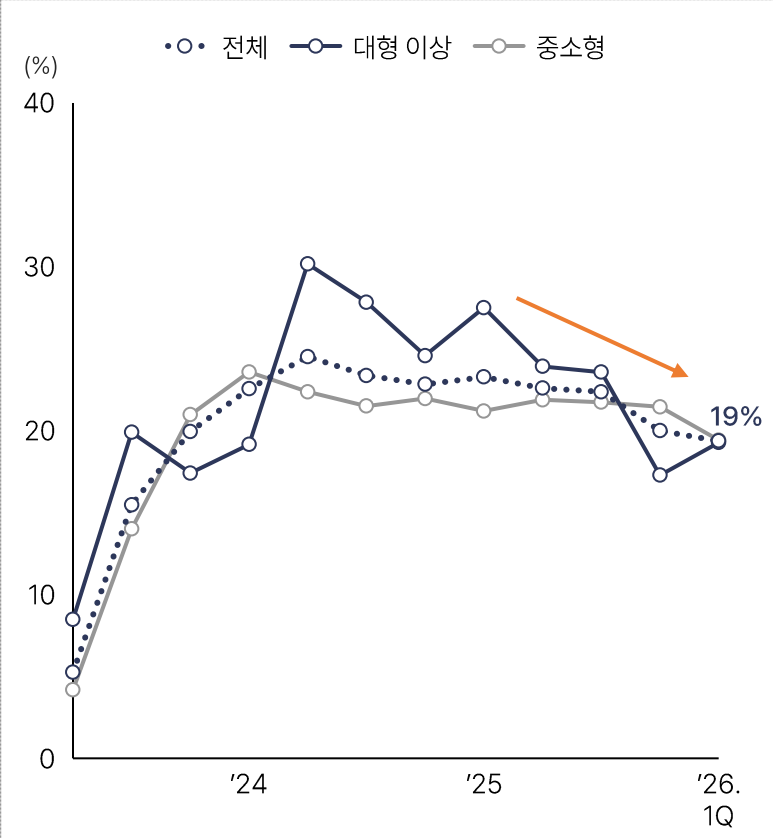
수도권 물류센터 공실률 전 부문 고르게 감소

- 수도권 주요 권역 공실률 감소세 전환, 대형 이상 및 상·저온 부문도 구조적 감소 추세
- 반면, 서북권(김포 학운산업단지)·기타권(양주 옥정신도시 등) 신축 대형 물류센터 준공으로 인한 공실률 상승

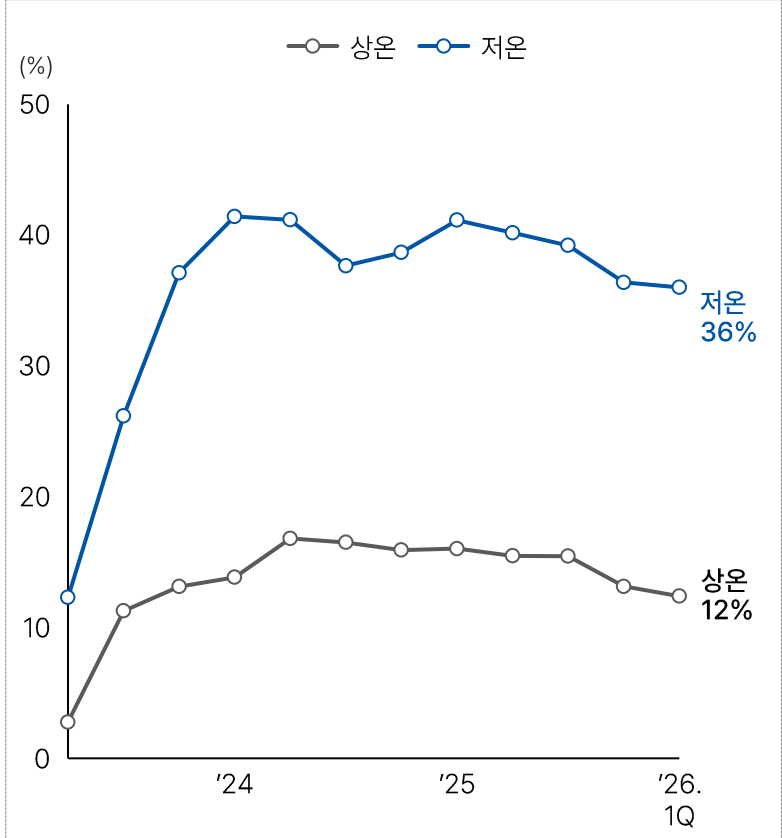
■ 권역별 공실률¹⁾



■ 규모별 공실률



■ 용도별 공실률



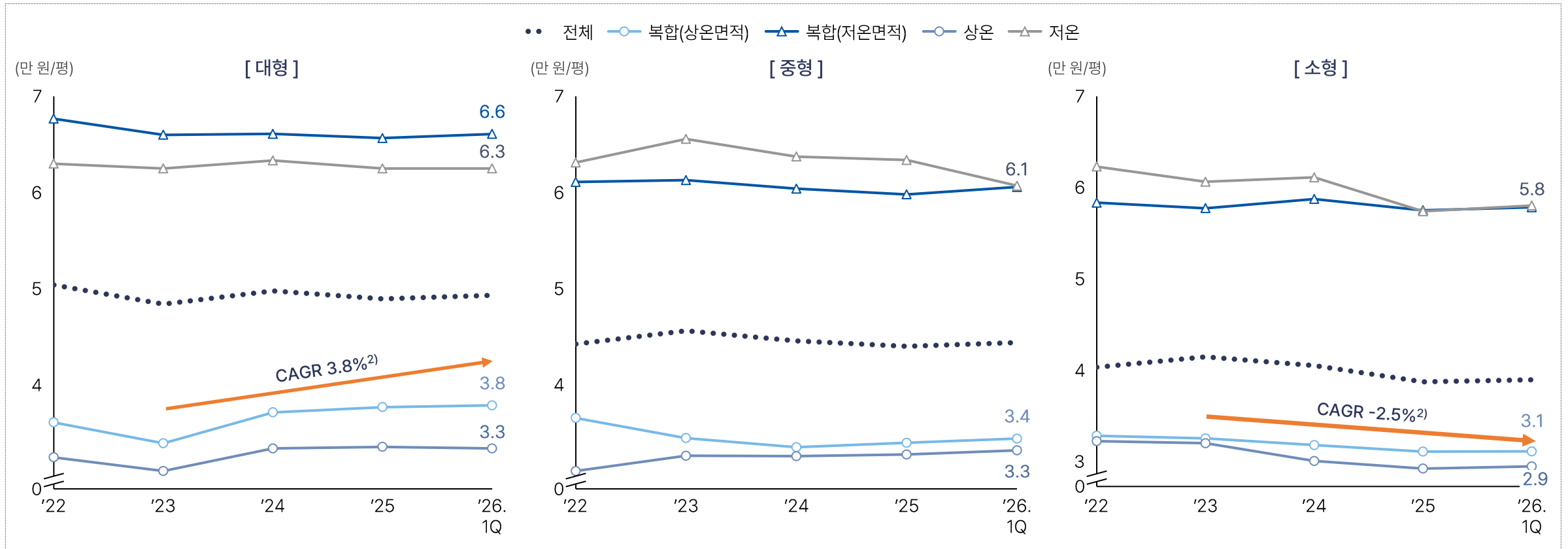
1) 수도권(서울/경기/인천), 대형(연면적 3만 평이상), 중형(연면적 1만 평 이상~3만 평 미만), 소형(연면적 1만 평 미만)
Source: IGIS Strategic Research Division

2.2. 물류센터

대형과 소형 자산의 임대료 수준 양극화

- 임차인의 대형 자산 선호 증가로 인한 임대료 상승세 확인(연평균 3.8%),
- 반면 소형 자산의 경우 임대료 하락세(연평균 -2.5%), 자산 규모에 따른 임대료 상승 양극화 확인

■ 규모별 임대료¹⁾



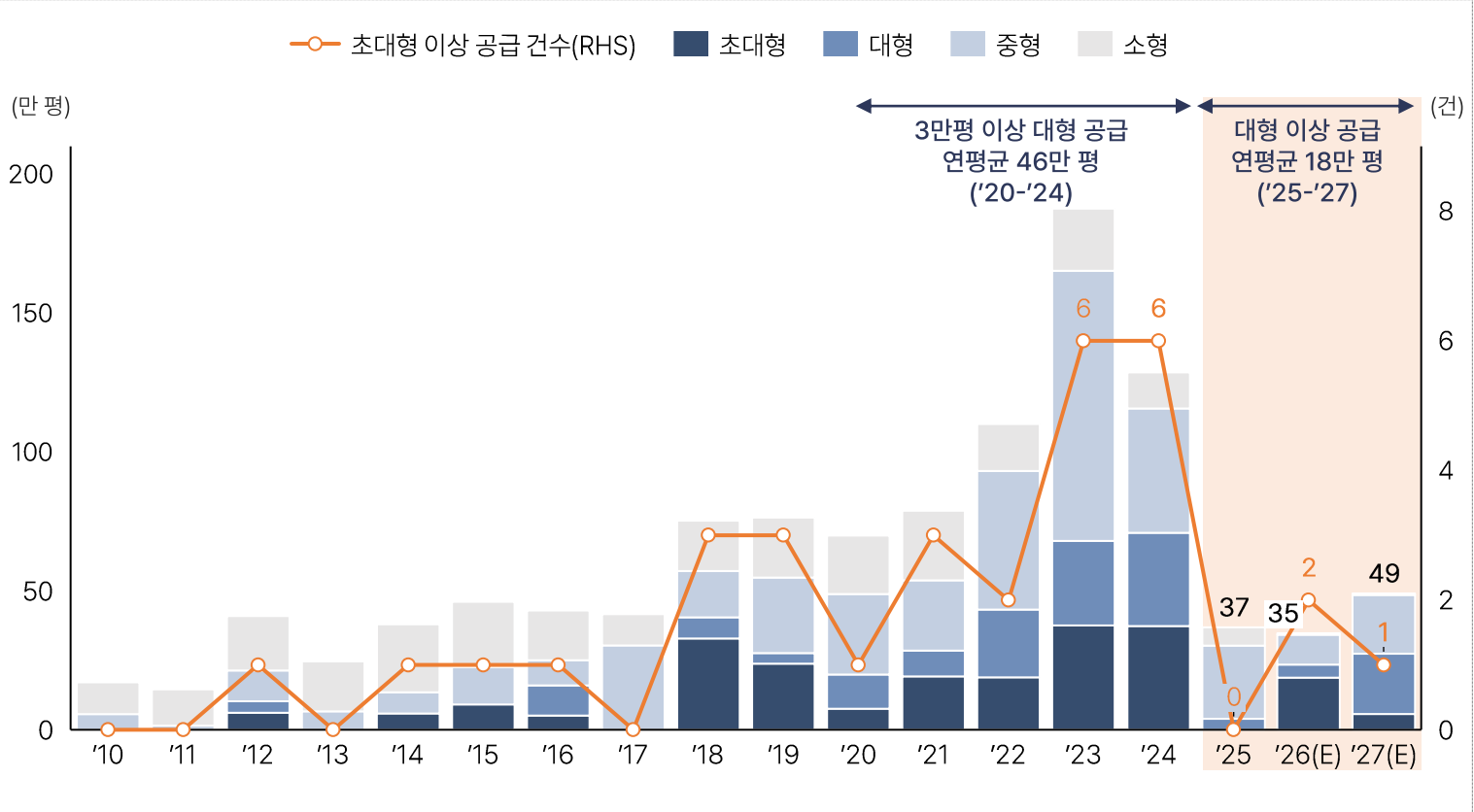
1) 임대료 조사사례 지방 포함, 시장 내 대형 이상 순수 저온센터 임대차 조사 사례 부족으로 임대료 수준 참조로만 활용 권장 2) '23~'26.1Q년 대형 상온 면적 임대료 기준

Source: IGIS Strategic Research Division

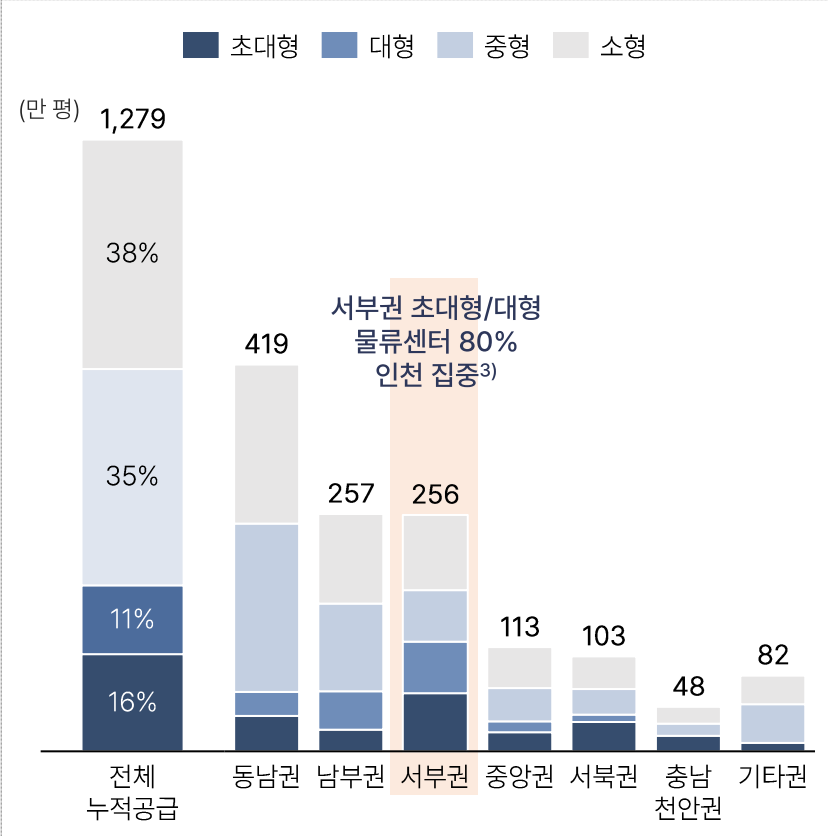
대형·초대형 물류센터 공급 감소, 우량 대형 자산 희소성 확대 전망

- '26년 수도권 신규 물류센터 공급 예정 면적 약 35만 평, 이 중 대형 이상은 약 18만 평으로 과거 대비 감소 전망
- 공사비 상승과 건축 규제 강화로 신규 대형 물류센터 공급 여건 악화 → 우량 대형 자산 희소성 확대 전망

물류센터 규모별 공급 추이¹⁾



권역/규모별 누적 공급

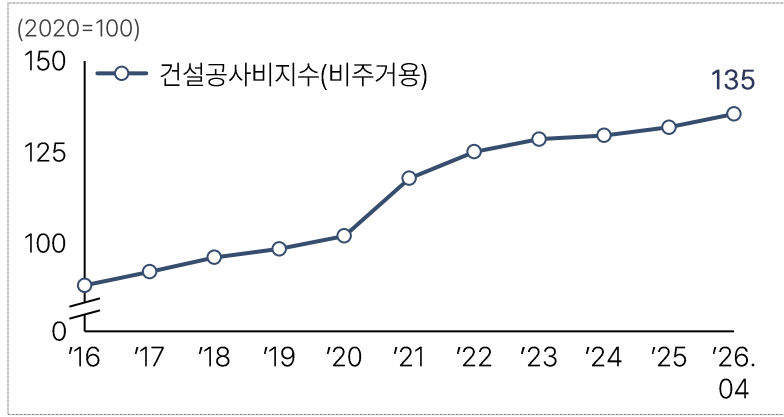


1) 초대형 (연면적 5만 평 이상), 대형(연면적 3만 평이상~5만 평 미만), 중형(연면적 1만 평 이상~3만 평 미만), 소형(연면적 1만 평 미만) 2) 인천 안평지구 물류센터 공급(연면적 2만 9천 평) 포함 시 대형 이상 공급의 80% 이상 남부권/동남권 집중, '26.1Q 공급: 7.5만 평 (One Base 양주 물류센터 5.2만 평, 1분기 신규 공급의 70% 비중) 3) 인천 대형 이상 물류센터 공실률은 18%로 수도권 물류센터 공실률 평균 20% 대비 낮은 수준 ('26.1Q)
Source: IGIS Strategic Research Division

노란봉투법·경기도 물류센터 인허가 규제 강화로 개발 리스크 확대, 신규 공급 부담 가중 전망

- 노란봉투법('26년 3월) 시행으로 인한 건설 인건비 상승, 시행사 PF 금융 리스크 증가 예상
- 경기도 물류센터 표준 허가 기준 시행('25년 10월)으로 경기도 내 신규 대형 물류센터 공급 제한 예상

■ 노란봉투법 시행 ('26.3.10)



[노란봉투법 영향]

- 하청 노조가 직접 원청업체/발주처(시행사, 신탁사 포함) 대상 노사 교섭 가능, 건설업계 노무·금융 리스크 가중
 - 노조 교섭력 강화로 인건비 상승 압박 전망¹⁾
 - 시행 후 전국 플랜트·건설노동조합 첫 파업 선언('26.7)
 - 노사 갈등 장기화 시 공사지연, 신용 리스크 확산
- 시행사 PF 금융 리스크 증가·신탁사 수익성 악화 우려 확대
 - 노란봉투법, 중대재해 및 건설안전특별법 제정 논의로 개발 시행 부담 이증고

■ 경기도 물류센터 표준 허가 기준 시행 ('25.10.10)

입지 환경

정온시설(주택지/학교/노유자시설 등)과 400m 이상 이격거리 확보 후 건립²⁾

교통환경/소방안전

교통성 검토 보고서 의무 제출 및 소방안전 설비 강화³⁾, 도로 폭원12m 이상 직접연결 및 12m 이상 회전반경 필수 확보

지역 설명회 의무

시행사 최초 인허가 접수 전 해당 지역 주민 대상 설명회 2회 이상 개최 및 의견 수렴

건축환경

기존 건축물 용도변경 시 본 허가 기준 준수 필수, 건축 높이/길이 제한 강화(높이 30-40m/길이 100-150m)

■ 시장 영향 전망

기존 물류센터·인허가 부지 가치 상승 기대

- 공사비 증가 및 개발 인허가 요건 강화로 기존 준공된 신축 대형 물류센터 가치상승 기대
- 기존 인허가 완료된 선호 부지 매입 수요 증가

신규 공급 둔화·개발 사업성 검토 강화

- 노사갈등 시 공사지연 및 금융비용 증가
- 신규 사업지 건설비용(진입로 확보 등) 증가
- 기존 인허가 완료 후 설계변경 고려사항 증가

타 지역 물류센터 규제 증가

- 다른 시·도 내 표준 인허가 기준 수립 가능
 - 서부권(특히 인천시) 규제방향 주시 필요
- 경기도 이외 지역, 충청권 개발 수요 증가 예상

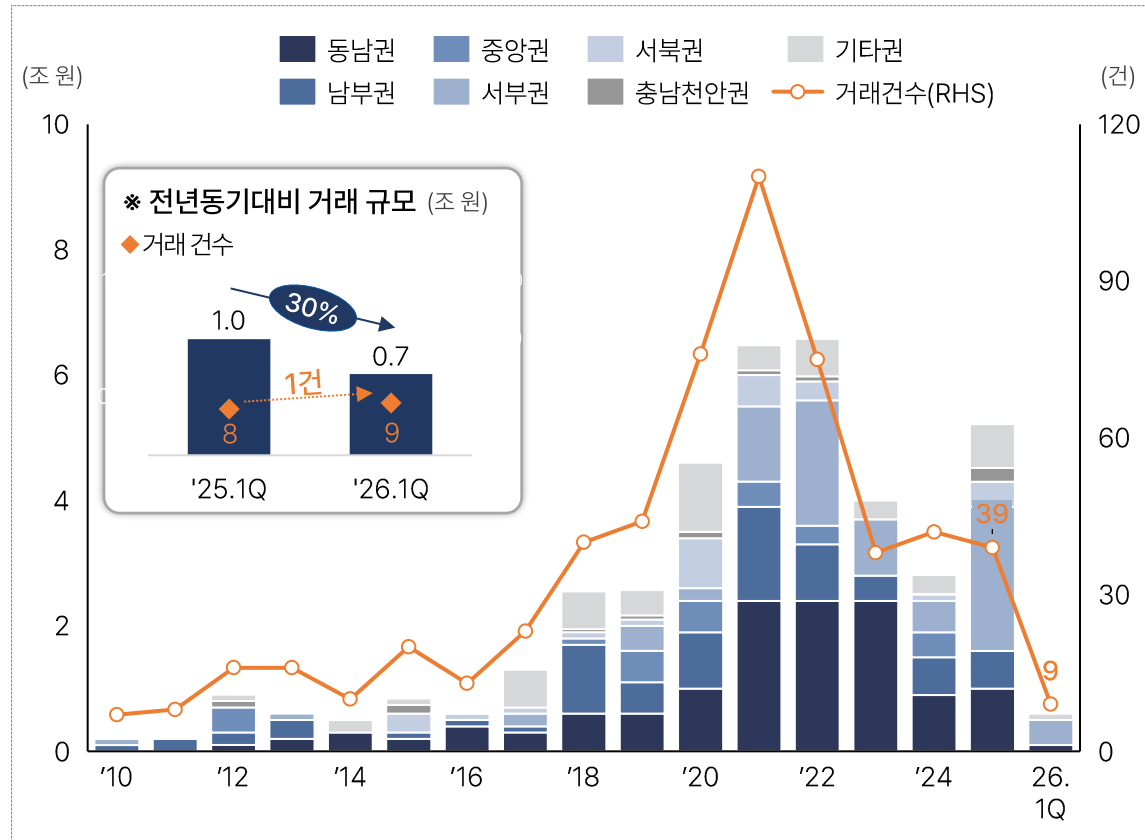
1) '건설업 임금 실태조사' 통계 일반공사직종 평균 임금(일 기준)은 '20년 상반기 20.9만 원에서 '25년 상반기 26.4만 원으로 26.3% 상승 (최근 5년간 최저임금 인상률인 18.1%를 웃도는 수치) 2) 기존에는 지자체 도시계획 조례에 따라 정온시설에서 최소 이격거리로 100~300M 건립 제시 3) 소방도로는 내부순환형 소방도로를 4m 이상 확보하고 소방자동차 전용구역을 1개소 이상설치, 소방법령 준수하여 불연재료, 준불연재료, 난연재료를 사용하고 피난시설/방화구획/소방관 진입창/방화벽 등 설치
Source: 통계청, 경기도청, IGIS Strategic Research Division

2.2. 물류센터

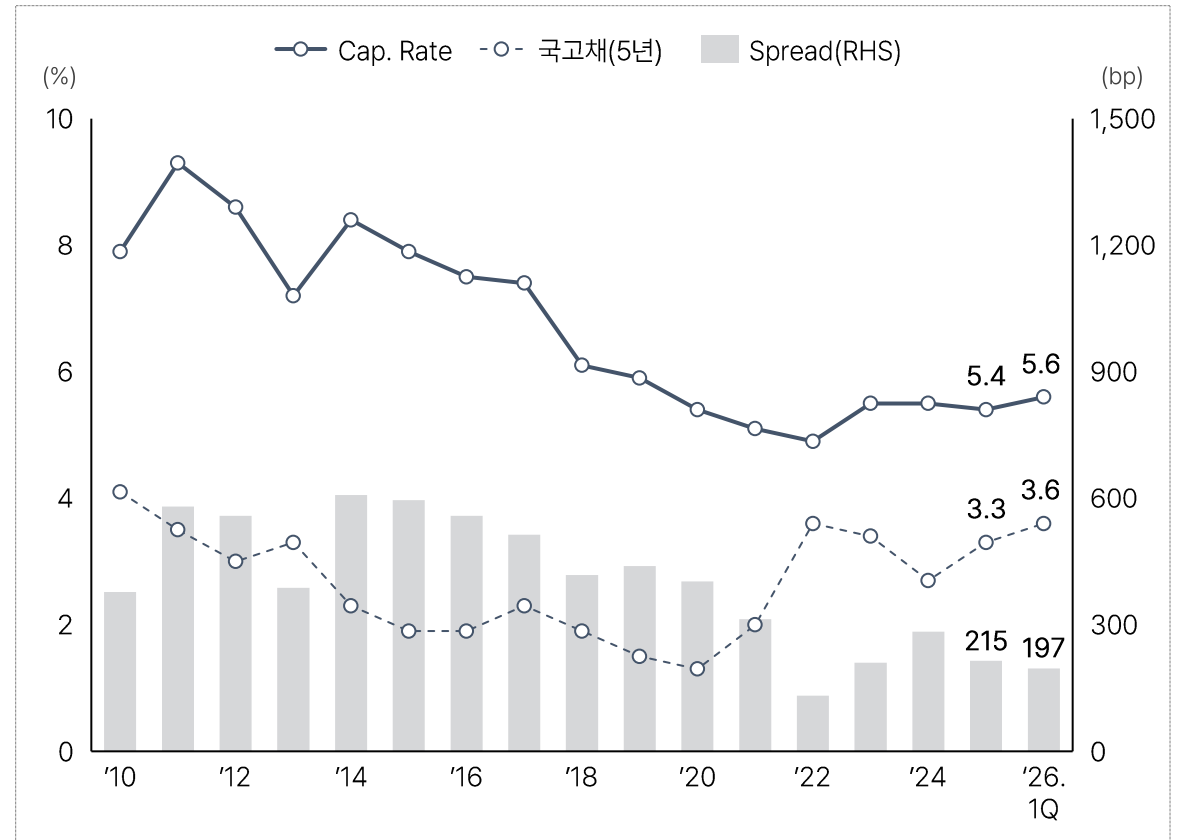
'26년 1분기 물류센터 거래 규모는 0.7조 원, Cap.Rate Spread는 약 200bp 수준

- '26년 1분기 물류센터 거래 규모 0.7조 원, 전년 동기 대비 30% 감소(YoY -0.3조 원)
- 1분기 총 9건 거래 중 초대형 1건(영종아레나스)이 전체 거래의 62% 차지하며 시장 견인

물류센터 거래 규모¹⁾



물류센터 명목 Cap.Rate²⁾ 및 국고채 스프레드



* 동남권: 광주/이천/여주/용인(처인구), 남부권: 안성/평택/화성, 중남권: 군포/의왕/안양/과천/수원/오산/성남/동탄/용인(수지구, 기흥구), 서북권: 안산/시흥/광명/인천(중구, 동구, 서구, 남동구), 서북권: 고양/파주/김포/부천/부평/강화/인천(계양구, 부평구), 천안권: 천안, 기타권: 서울, 경기(그 외 지역), 인천(그 외 지역), 기타 지방 1) 전국 기준, 선매입 사례는 거래통계에서 제외하여 산정 2) '26.1Q Cap.rate : 조사 사례 2건 기준(전국, 선매입 제외)

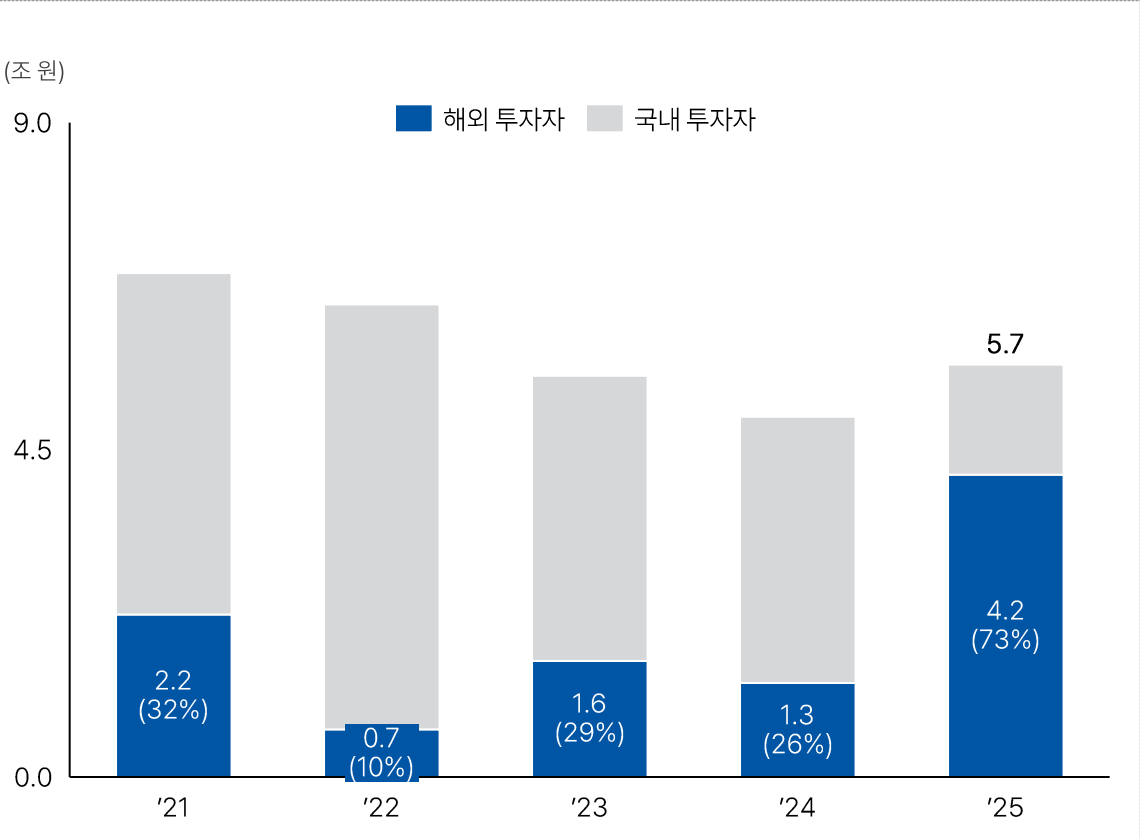
Source: Rsquare, IGIS Strategic Research Division

2.2. 물류센터

해외 투자자, 라스트마일·대형 신축 등 우량 자산 중심으로 선별적 투자

- '25년 해외 투자자 비중은 전년 대비 큰 폭으로 증가하였으며 전체 거래 50%이상 차지
- 해외 투자자는 국내 라스트마일·대형 신축 컨버전 가격 경쟁 우위 자산('23-'24년 준공) 중심으로 투자

투자자별 물류센터 거래 규모(선매입 포함)



해외투자자 투자 동향('25-'26.1H)

투자자	투자 동향	준공연도	연면적 (만 평)	평당가 (만 원/평)
블랙스톤	ラスト마일 물류센터 투자 (MQ 로지스큐브 김포고촌)	'13	2.3	914
	ラスト마일 물류센터 투자 (MQ 로지스큐브 남양주)	'20	1.5	900
KKR	초대형 우량자산 투자 (청라 로지스틱스센터)	'22	13.3	791
M&G	초대형 우량자산 투자 (로지스벨리 안산)	'19	7.2	708
GIC	초대형 신축자산 (그린웨이브 시화 시흥)	'24	7.1	666
	대형 신축자산, 상온 컨버전 예정 저가매입 (항동드림 센터 인천)	'23	4.0	570
브룩필드	대형 신축자산, 상온 컨버전 예정, 저가매입 (인천 석남북합센터)	'23	4.5	546
캐피탈랜드	저가매입, 매도자 임대료 보전 조건(월드인 천안 물류)	'23	1.9	544
DWS/하인츠	'26년 매입 후 상온 컨버전 예정(화성 해창리 센터)	'23	1.6	520
ESR	코람코자산운용 매각 추진 백사 센터 우협 선정 (이천백사물류센터)	'23	1.7	520
하인츠	CBRE IM 물류 포트폴리오 5개 우협 선정 (평균 임대율 96%이상)	'14-'19	6.1 (전체)	-

2.2. 물류센터

자동화 설비 도입 용이한 물류센터 수요 확대, 3PL·이커머스 중심 설비 투자 본격화

- 선도 3PL·이커머스 기업 중심 역량 내재화를 위한 자동화 설비 투자 집중
- 네이버쇼핑도 독자 물류사업 진출 선언, 수도권 내 첨단 자동화 물류센터 구축 계획 발표

물류센터 자동화 설비 주요 스펙

바닥면적·층고

운영 효율성, 확장성, 안정성 확보 위한
“라지 플레이트, 높은 층고”
 (바닥면적 최소 3,000평, 층고 10m 이상)

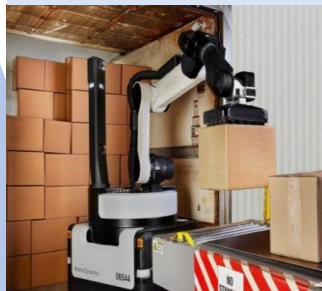
평탄한 노면

AGV, AMR 등의 경로 오차 최소화 및
 안정적 이동 보장 위한 **“평탄한 바닥”**
 (평탄도, 평활도)

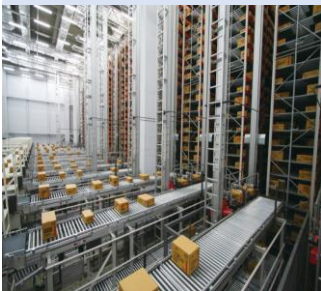
전력량

AS/RS, 컨베이어, 로봇 충전 등 자동화
 장비 고성능 구동 위한 **“필수 전력량”**
 (평당 상온 0.03~0.05kW, 저온 0.2kW 이상⁴⁾)

로봇암(입고·출고)



AS/RS¹⁾(적재·보관)



오토소터(피킹·분류)



AMR²⁾·AGV³⁾(이송)



첨단 물류센터 구축 현황

회사명	주요 첨단 물류센터	연면적(바닥면적)	개발 / 매매 비용(억 원)
coupang	대구 첨단물류센터('22년 준공)	10만 평(1.6만 평)	3,200
	김천 첨단물류센터('24년 착공)	9.6천 평	1,000
	광주 첨단물류센터('24년 착공)	5만 평(1만 평)	2,000
	제천 첨단물류센터('25년 착공)	1.6만 평(8천 평)	1,000
	대구 스마트물류센터('25년 착공)	2.2만 평	618
CJ대한통운	용인 남사 스마트물류센터('22년 매입)	4만 평	3,560
다이소	세종물류기지('24년 착공)	5만 평	4,000
	양주허브센터('28년 준공예정)	6.2만 평	5,000
HYUNDAI HANDSOME	이천 스마트허브e비즈('22년 준공)	1.5만 평	500
NAVER	독자 물류사업 진출 선언('26년 7월), 첨단 자동화 물류센터 구축 예정	개발 / 매매 / 장기임차 검토	

1) Automated Storage and Retrieval System 2) Autonomous Mobile Robots 3) Automated Guided Vehicle 4) 도입하는 자동화 설비 총 소비전력과 향후 확장성 고려하여 설비 공급 업체와 협의하여 산정 필요 (주요 E/C 기준 요구 전력량은 평당 0.15kW 수준이었으나 최근 개발되는 5만 평 이상 초대형 상온 물류센터 경우 평당 약 0.23kW 수준_대형 자동화 트렌드 대응)

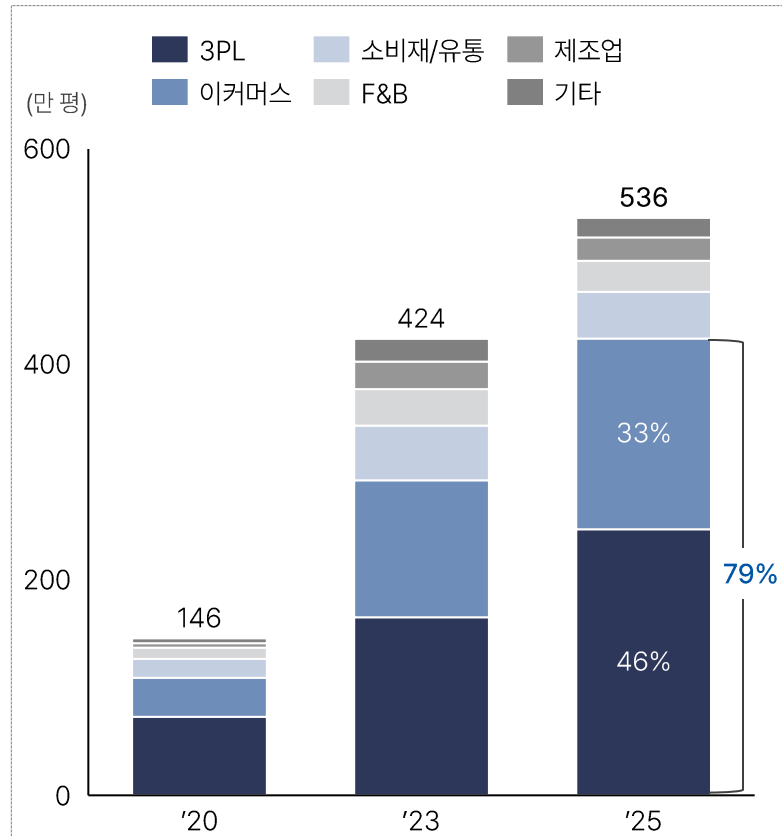
Source: 쿠팡 자사 홈페이지, 주요 언론기사, CBRE IGIS Strategic Research Division

2.2. 물류센터

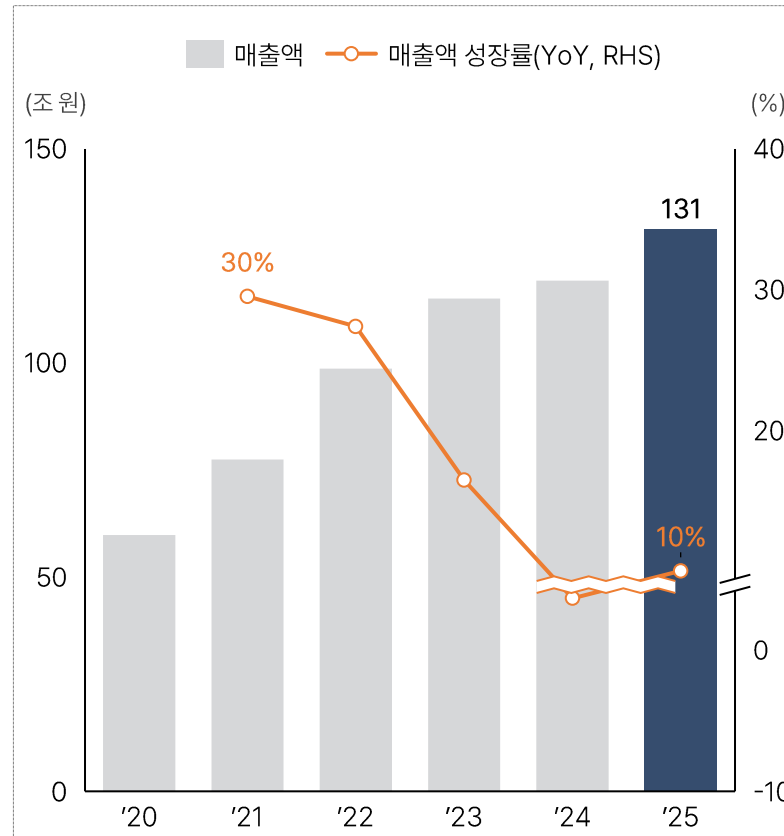
물류센터 수요, 3PL·이커머스 의존도 높은 가운데 신규 임차인 발굴 필요성 증가

- 수도권 주요 물류센터 임차인 비중은 3PL·이커머스 비중 약 80% 차지
- 국내 온라인쇼핑 시장 성숙기 도입·경쟁 심화로 주요 3PL·이커머스 기업들 매출액 성장률 감소세 전환, 성장 둔화 국면 진입 우려

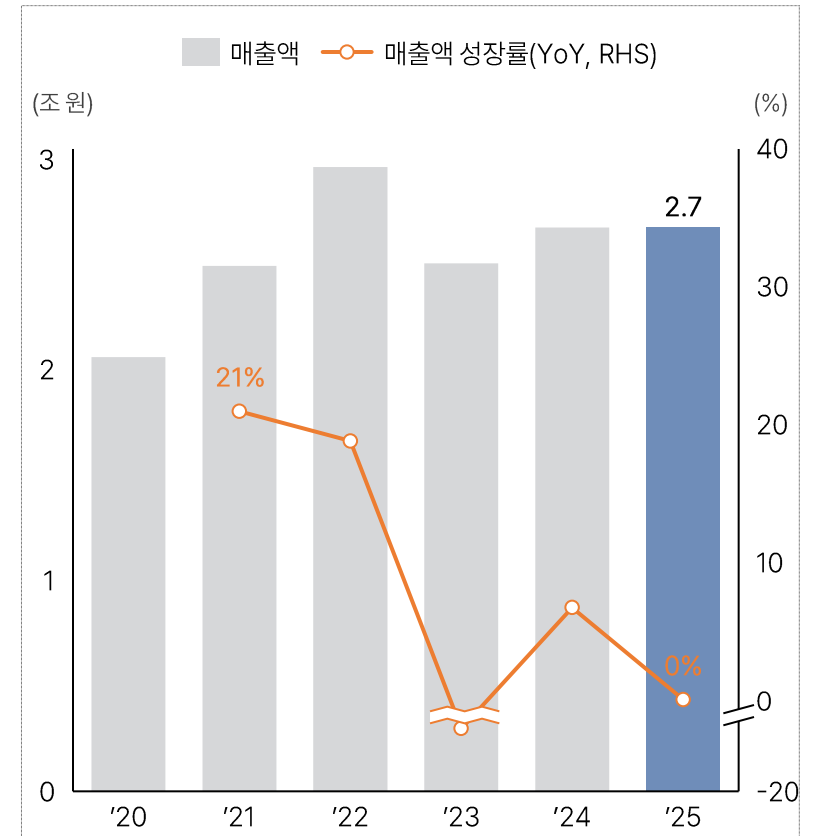
■ 임차인 유형별 구성비 및 임차면적¹⁾



■ 주요 이커머스 매출액²⁾



■ 주요 3PL사 매출액³⁾



1) 수도권 A급 물류센터(1만 평 이상 자산, 입지, 접근성, 임차인, 임대료 등 정량적/정성적 요소 고려) 기준 누적 임차면적
Source: CBRE, Cushman & Wakefield, 전자공시시스템, 각 사 홈페이지, IGIS Strategic Research Division

2) 쿠팡, 네이버 쇼핑, 카카오, SSG, G마켓, 11번가

3) CJ대한통운, 한진, 롯데글로벌로지스, LX판토스

제조업 특수 물류, 니치 임차 수요로 고려 가능

- 제조업 기반의 특수 물류 품목으로는 의약품·위험물 및 유해화학물질 등 다양, 그러나 BTS 전문 운영업체 협업 필요하며 임차인 요구 설비 기준 높음
- 일본, 반도체 공장 주변 물류센터 개발 증가로 인한 신규 수요 증가 사례 확인

제조업 특수물류 임차수요



[의약품]
일반 의약품 및 항정신성 의약품 (약국/병원 유통)

[의약품 물류전문 기업]





용마로지스 지오영 MARKEN
UPS Healthcare Precision Logistics

PICO Innovation

- 의약품유통관리기준 부합 가능한 특수설비 및 운영인력 필수 (항온·항습·위생·보안 등)
- 국내 주요 운영업체: 용마로지스(의약/화장품 전문 물류)·지오영(일반/임상/동물의약품 물류)·피코이노베이션(중소/중견 제약사 통합물류)·Marken(글로벌 헬스케어 물류)

[개발 추진 사례]



안성 휴로스 센터

- 와이드크릭자산운용·워버그핀커스³⁾ 라이프사이언스 물류센터 개발 ('25.3)
- 연면적 3만 평 ('26년 말 준공 예정)
- 전체 70% 선임차 완료⁴⁾



[위험물 및 유해화학물질¹⁾]
이차전지·특수소재 등 고위험/고부가가치 물질

[특수 위험물 물류전문 기업]





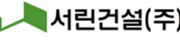
PNS NETWORKS PK(주)피제이케이 RINCHEM




E-LS Smart Logistics Service FW 파운드리W

- 화주측에서 요구하는 전문 서비스 대응 가능한 업체 필요
- 단순 보관 외 특수물류 상하차 후 포장·팔레트 교체·폐기물 처리 등 전문 대행
- 특수물류는 팔레트 단위당 보관료, 상하차료, 포장비용으로 수익산정²⁾

[개발 추진 사례]


Invesco 서린건설(주) PNS NETWORKS

- 인베스코·피앤에스네트웍스·서린건설 특수물류 창고사업 공동추진 ('25.6)
- 고위험/고부가가치 화물 전문 물류센터 (위험물·유해화학물질·2차전지 소재)



[반도체 장비]
반도체 팹 예비 장비 및 관련 유지보수 부품



펄택 드림로지스틱스 물류창고

- 반도체 '수퍼사이클': 반도체 팹 가동률 상승, 장비 유지보수/부품 물류 수요 증가
- 초고가 제품군, 진동에 민감해 항온·항습 설비, 무진동 차량, 높은 보안 요건 필수적 요구

[일본 반도체 물류 클러스터 사례]



TSMC 일본 반도체 공장



일본통운 반도체 물류창고

- TSMC 구마모토현 내 반도체 공장 추가 건설
- 인근 지역 반도체 물류센터 개발 증가 (TSMC 관련 물류 수요 확대 대비)
 - 일본통운/일본 GLP 물류센터 개발⁵⁾
 - TSMC, 소니 반도체 제조, 도쿄일렉트론 공장 근접
- 인근 지역 지가 평균 15-20% 상승

1) 위험물 종류 (1~6): 산화성고체(제1류), 가연성고체(제2류), 자연발화성 물질(제3류), 인화성액체(제4류), 자기반응성물질(제5류), 위험물시설 설치시 시/도지사 설치허가 취득 및 특정시설기준 충족 필요 (외부시설과 안전거리, 물질별 특성상 인허가 한정성, 화재안전 설비 등 옥내저장소의 시설 기준) 2) 일반 물류센터는 평당 임대료 및 관리비로 수익을 산정 3) 미국 기반 글로벌 사모펀드 (AUM USD 97.2 BN) 4) 용마로지스 등 라이프사이언스 및 의약품 물류 전문 기업 중심 5) 다이후쿠(반도체 웨이퍼 반송 시스템 및 후공정(패키징) 자동화 장비 개발 업체 (GLP 후쿠오카 반도체 물류센터 임차, 향후 구마모토현 내 확장 예정), 긴테쓰 로지스틱스 시스템즈 임차 확정 (TSMC 물류 수요 예상)

해외투자자 주도로 대형 우량자산 거래 비중 확대, 중소형 자산과의 양극화 심화 전망

■ 시장 상황 요약

수요 시장

- 수도권 주요 권역 공실률 감소, 대형·상온 자산 중심 공실률 해소
- 물류 화주사 자동화 니즈 증가세, 고스펙 물류센터 수요 증가

공급 시장

- '25년 신규 공급 37만 평, 전년 대비 71% 급감
- 공사비 상승 및 건축 규제 강화, 신규 대형 물류센터 공급 여건 악화

투자 시장

- 해외 투자자 거래 시장 주도, '25년 전체 규모 70% 이상 차지
- 대형 신축·라스트마일 등 경쟁력 있는 자산 중심 선별 투자 확대

■ 향후 전망

단기 전망

- 공사비 상승·노란봉투법·경기도 물류센터 인허가 규제 강화, 신규 공급 축소 지속
- 물류센터 자동화 트렌드 계속, 임차인 고스펙 물류센터 선호 현상 강화
- '26년 해외 투자자 중심 우량 자산 집중 투자 현상 지속

중장기 전망

- 공실률 해소 및 대형 상온 자산 중심 임대료 반등, 물류 임대시장 회복 전망
- 신규 공급 예정 물량 감소, 대형 우량 자산 희소성 확대 지속 전망

■ 핵심 모니터링 포인트

해외 투자자 자본 유입 外 국내 기관 투자자의 투자 여부 관찰, 권역별·규모별 임대료 및 렌트프리 변화 추이 관찰 필요

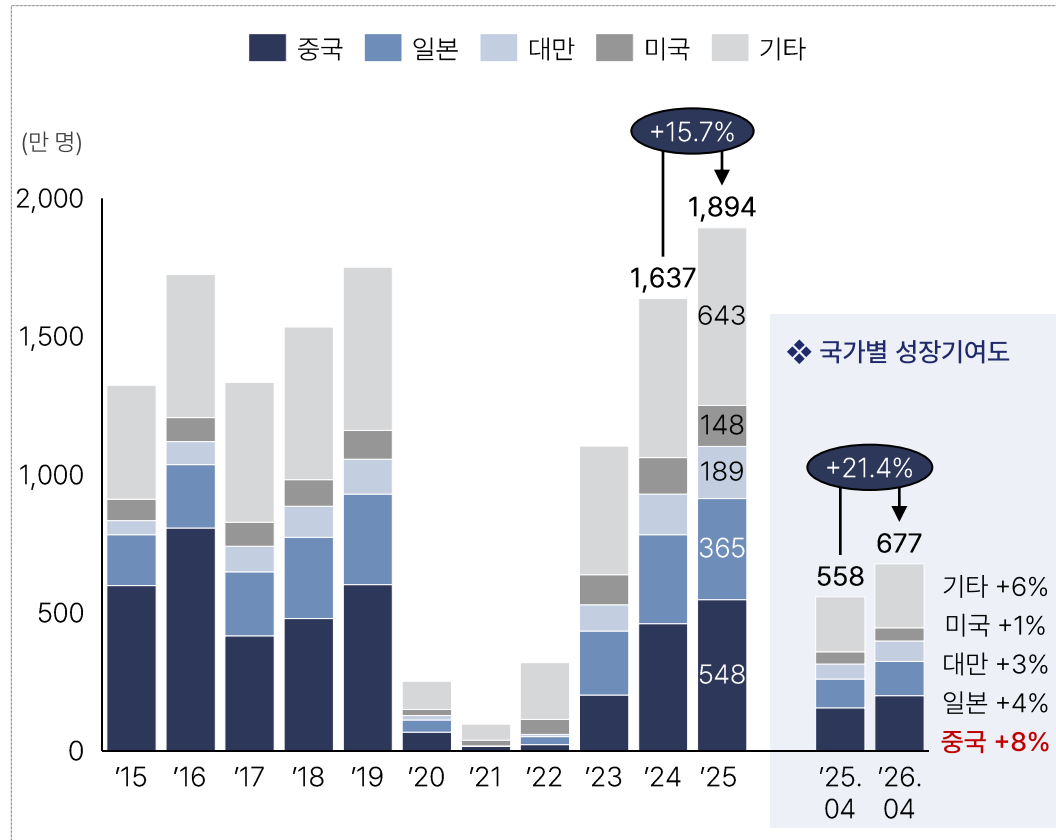
2.3. 호텔

2.3. 호텔

외국인 관광객 인바운드 역대 최대, 호텔 운영 지표 개선

- '25년 연간 인바운드 1,894만 명 역대 최대(YoY 15.7%), '26년 4월 누적도 YoY +21.4%로 중국·일본 중심 방한 수요 확대
- 서울 4·5성급 호텔 중심으로 OCC·RevPAR 상승세 지속되며 호텔 운영환경 개선

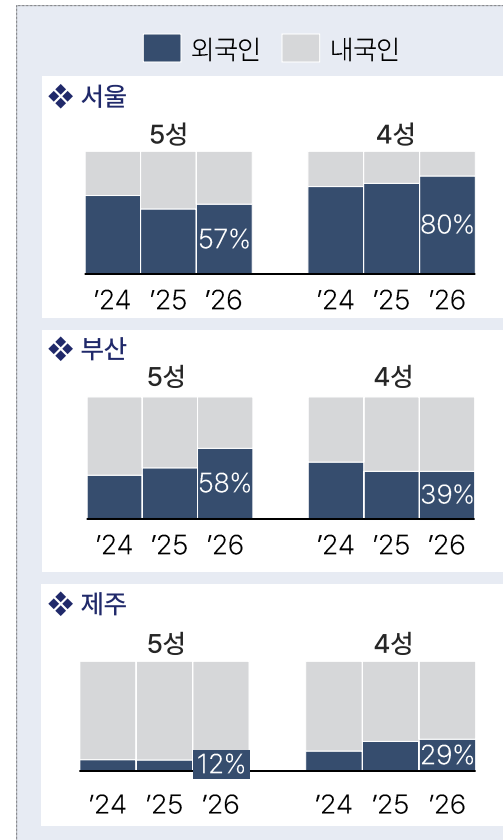
외국인 관광객 국적별 인바운드



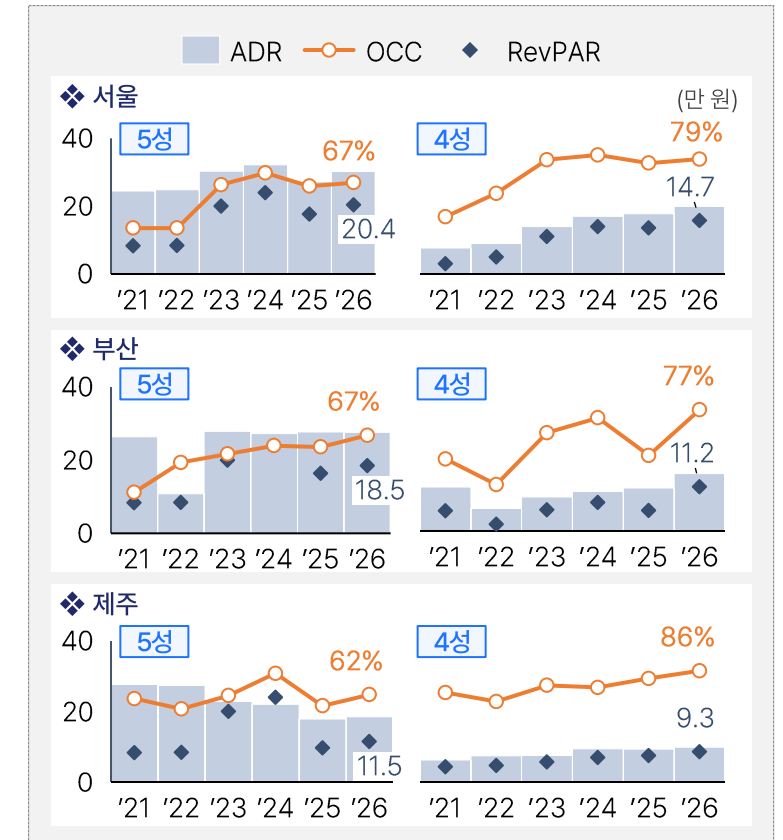
1) 연도별 1Q 기준값

Source: 한국관광공사, 스타일로프트, IGIS Strategic Research Division

외국인 호텔 이용률¹⁾



4·5성급 호텔 운영지표¹⁾

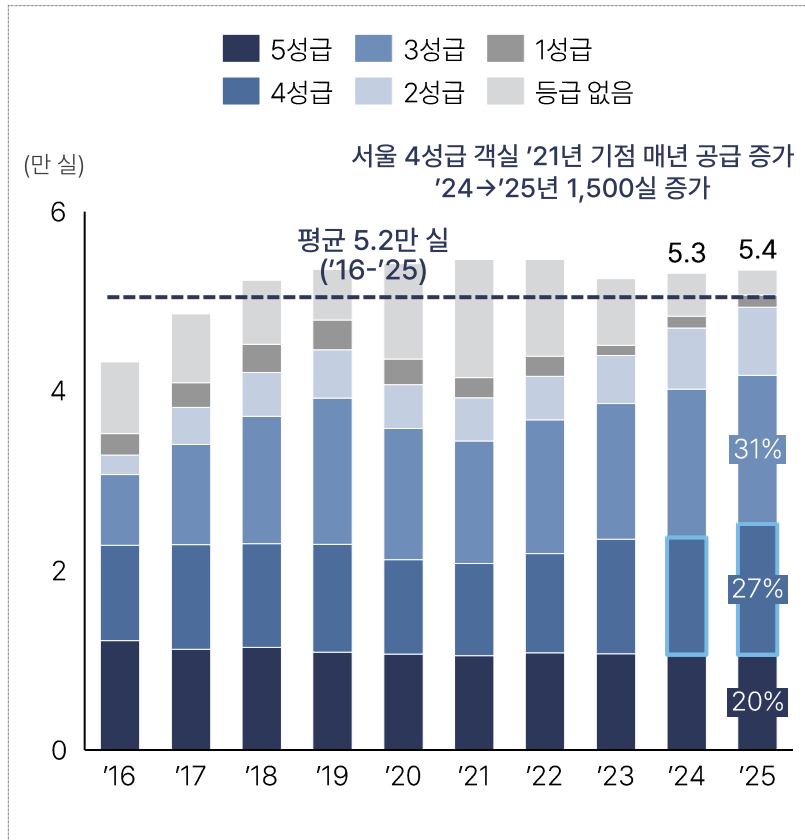


2.3. 호텔

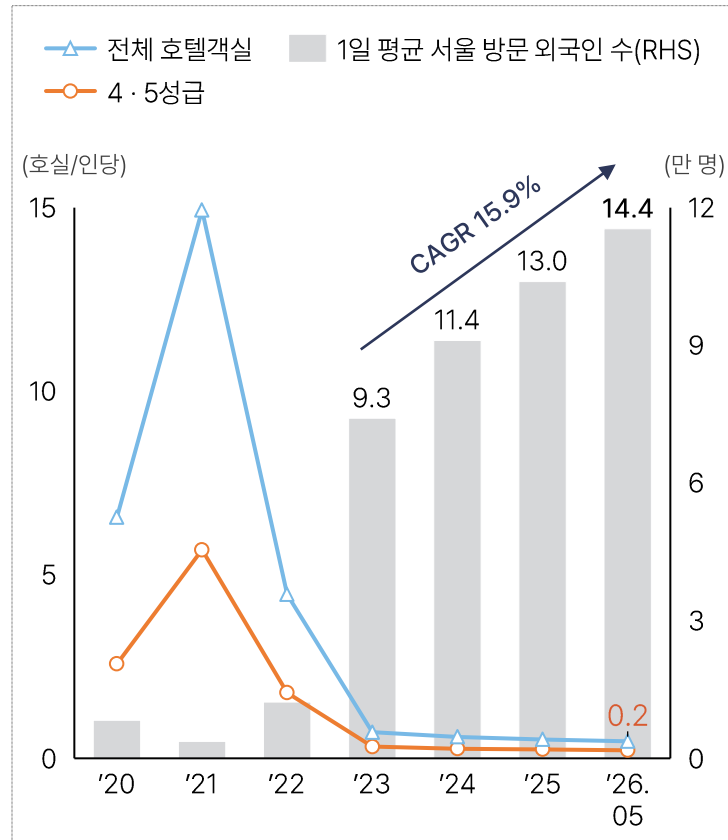
서울 호텔 객실 공급 제한 지속, 외국인 관광객 증가에 따른 운영 성과 개선 기대

- 서울 방문 외국인 증가에도 객실 공급은 제한적, 관광객 대비 공급 가능 객실 수는 지속 감소
- 5성급 호텔은 제한적으로 공급 예정이며, 우량 호텔 자산의 운영 성과 및 희소성 부각 전망

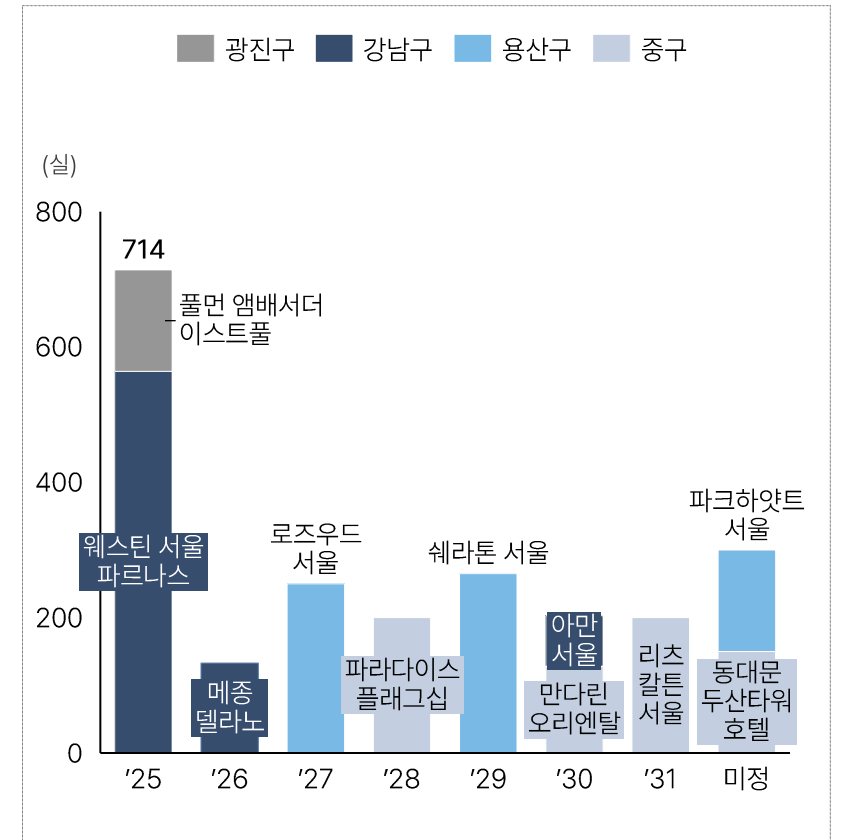
서울 관광호텔 등급별 객실 수



서울 방문 외국인 관광객 대비 객실 수¹⁾



서울 권역별 공급 예정 호텔(5성급)



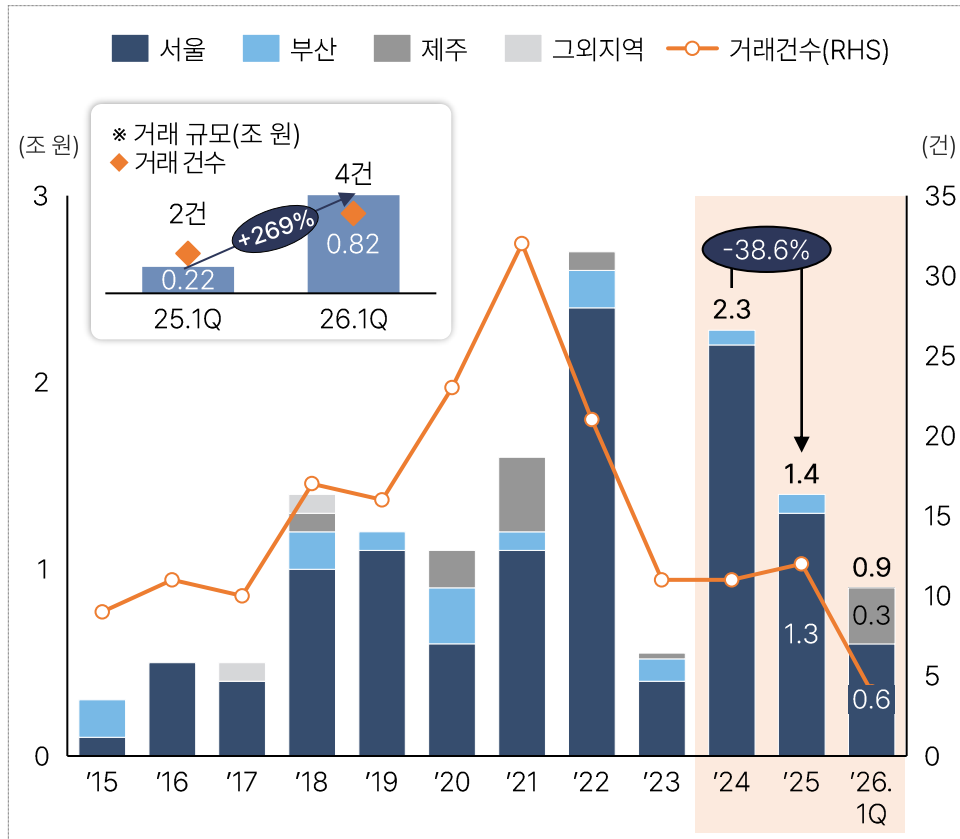
1) 방문외국인 대비 호텔객실수 = 총 객실수/1일 서울방문 외국인 수 / 방문자 수는 일자별 순방문자 수 기준((예시) A가 1/1~1/2일 서울을 방문할 경우, 1/1일 1명, 1/2일 1명 방문으로 총 2명 방문으로 계산함)

Source: 한국호텔업협회, 한국관광데이터랩, IGIS Strategic Research Division

'26년 1분기 거래규모는 전년비 +269% 증가, 해외 자본의 APAC 및 한국 호텔 투자 관심도는 견조

- '25년 거래규모는 '24년 대형 거래(그랜드하얏트, 콘래드 서울)에 따른 높은 기저로 전년 대비 38.6% 감소, 우량 자산 중심 거래 및 투자 검토 지속
- '26년 상반기 해외 투자자 국내 호텔 자산 입찰 참여 지속, 글로벌 투자자 APAC 호텔 자산 투자심리 견조

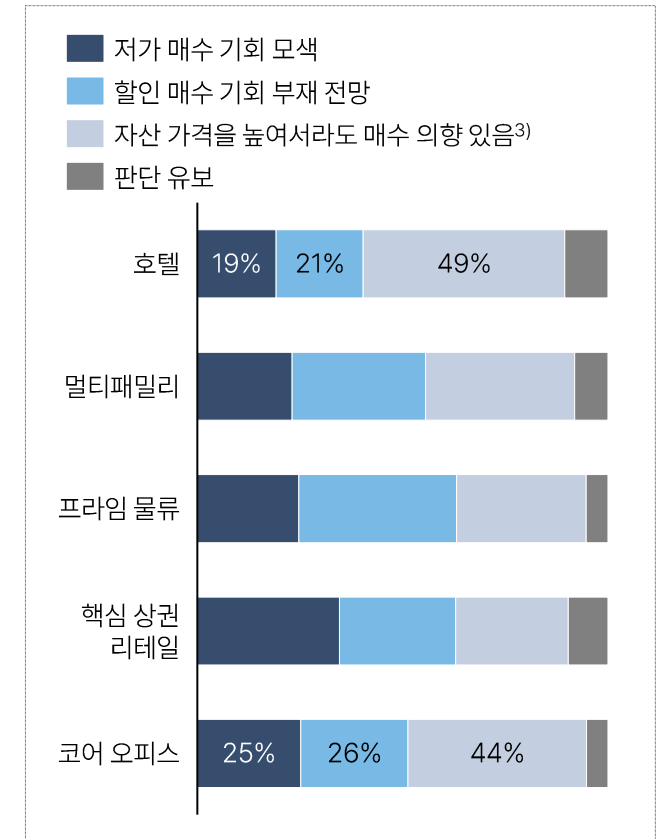
호텔 거래 규모 및 거래 건수



해외투자자 호텔 거래 및 입찰 참여 현황



글로벌 투자자 APAC 투자 서베이²⁾



1) 호텔 U5 - 코람코자산운용/GIC 인수

2) CBRE '2026 Global Investor Intentions Survey' (2026.03)

3) Willing to bid-up assets

Source: Rsquare, CBRE, 언론기사, IGIS Strategic Research Division

외국인 인바운드 회복과 제한적 신규 공급으로 서울 우량 호텔 자산의 운영 성과 및 투자 매력도 지속 전망

시장 상황 요약

수요 시장	- 외국인 관광객 역대 최고 수준, 중국·일본 중심으로 강한 수요 - 외국인 이용률 높은 <u>서울 4·5성급 OCC, RevPAR 상승세 지속</u>
공급 시장	- 서울 호텔 객실, 외국인 관광객 대비 공급 부족 심화 <u>향후 5성급 신규 공급 제한적, 우량 자산 희소성 유지</u>
투자 시장	'26년 1분기 거래규모 0.8조 원, <u>전년대비 +269% 증가</u> <u>해외투자자 국내호텔 투자 관심 및 입찰 참여 지속</u>

향후 전망

단기 전망	중장기 전망
<u>인바운드 수요 지속 증가</u> 예상 - 서울 호텔 신규 공급 제약 지속, <u>운용지표 개선세 지속</u> - 해외 투자자, <u>국내 호텔 투자 검토 및 입찰 지속</u> 전망 - 매도자 우위 시장으로 <u>경쟁 심화 지속</u> 예상	- 외국인 관광객 증가·공급 제약으로 <u>서울 호텔 수요 우위</u> 지속 - 리포지셔닝 및 브랜드 리뉴얼 중심의 <u>Value-add 전략 유효</u> <u>글로벌 하이엔드 럭셔리 브랜드</u> 진출 자산의 <u>Core 편입 확대</u>

핵심 모니터링 포인트

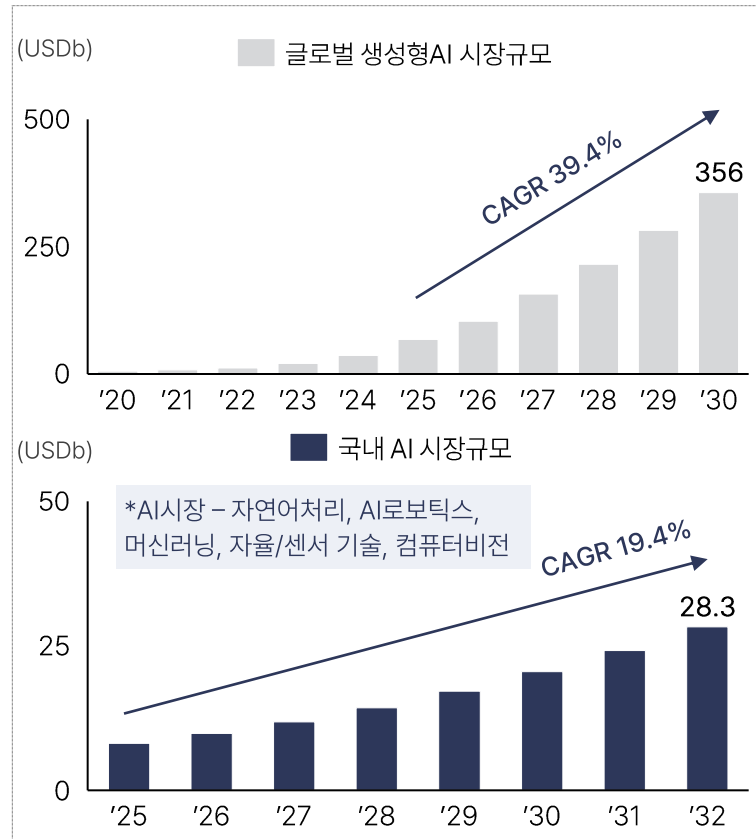
인바운드 회복 속도와 해외 투자자의 국내 호텔 투자 집행 여부, 글로벌 하이엔드 럭셔리 브랜드 진출 시점을 지속 모니터링 필요

2.4. 데이터센터

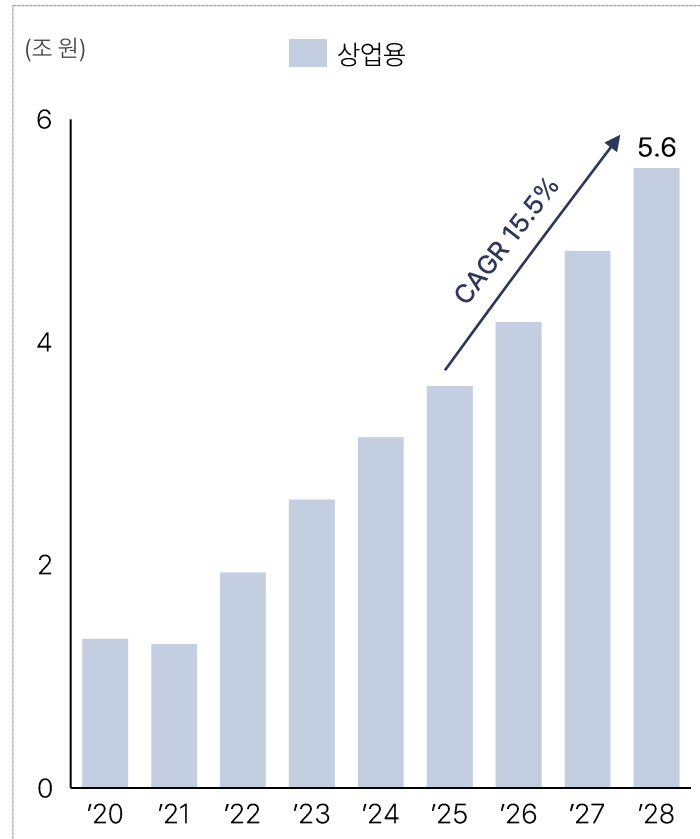
AI 수요 확대에 따른 데이터센터 시장 성장 속, 데이터센터용 전력 수급 불균형 심화

- 국내 데이터센터 시장은 AI 수요 확대에 힘입어 '28년까지 연평균 15% 이상 성장 전망
- 전력 수요 성장률이 공급 확대 속도를 상회하며 신규 공급 제한, '27년 기준 전력 수요 대비 약 64% 수준으로 전기 공급 가능

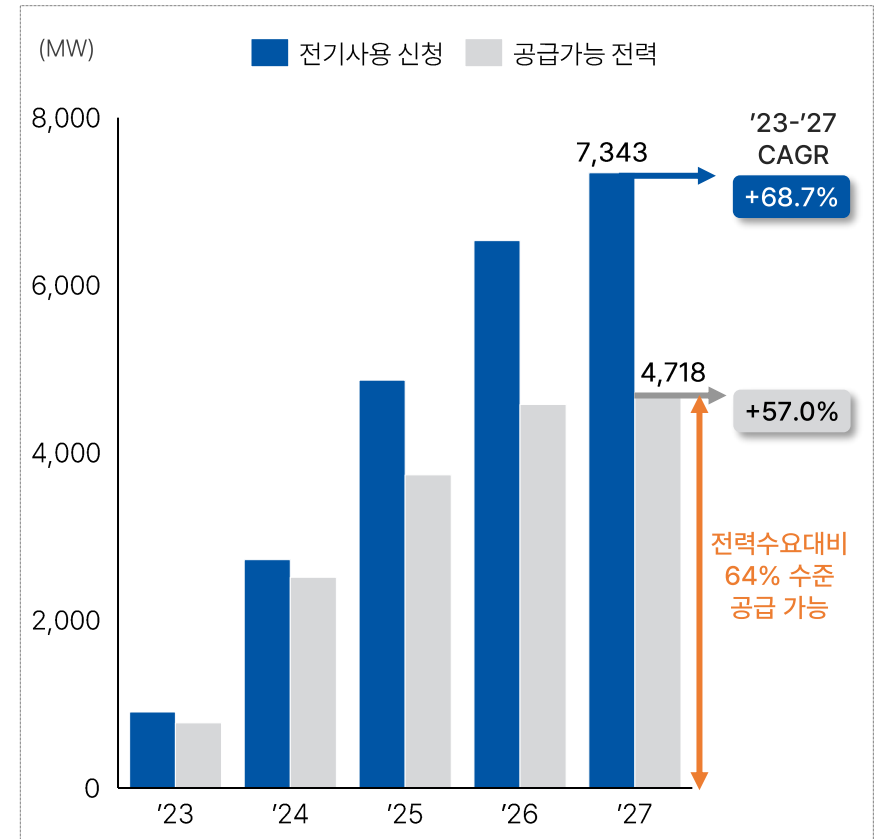
■ 글로벌 / 국내 AI시장 규모 전망



■ 국내 민간 데이터센터 시장 규모



■ 국내 데이터센터용 전력 수요 및 공급 전망



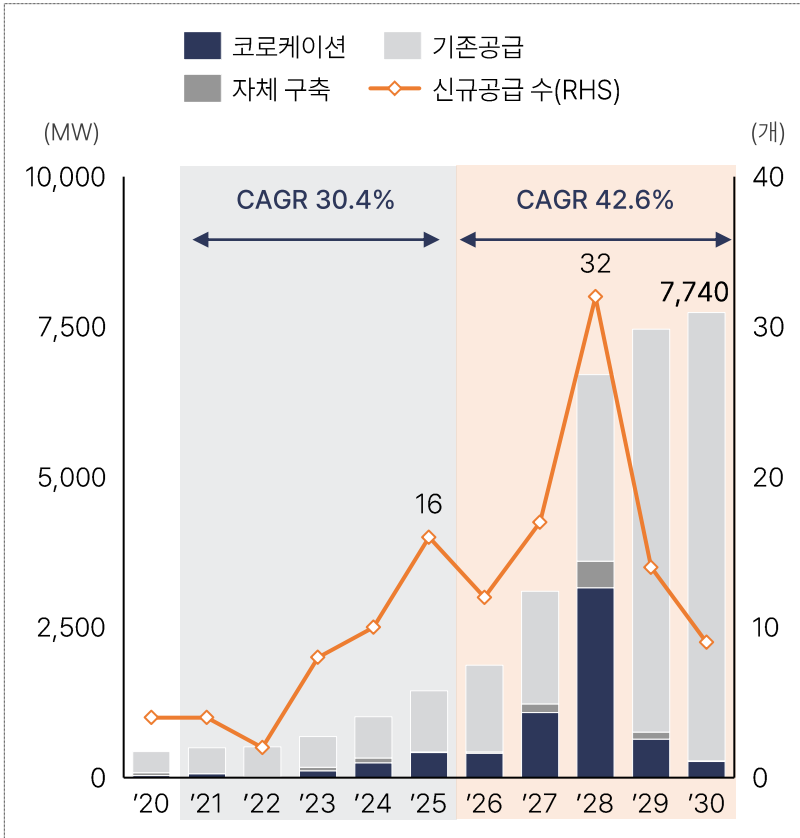
Source: Statista, 한국데이터센터연합회, 제11차 전력수급기본계획(2023), IGIS Investment Strategy Division

2.4. 데이터센터

데이터센터 공급 확대 지속, 신규 공급은 지역별 양극화 확인 (수도권 외곽 · 비수도권)

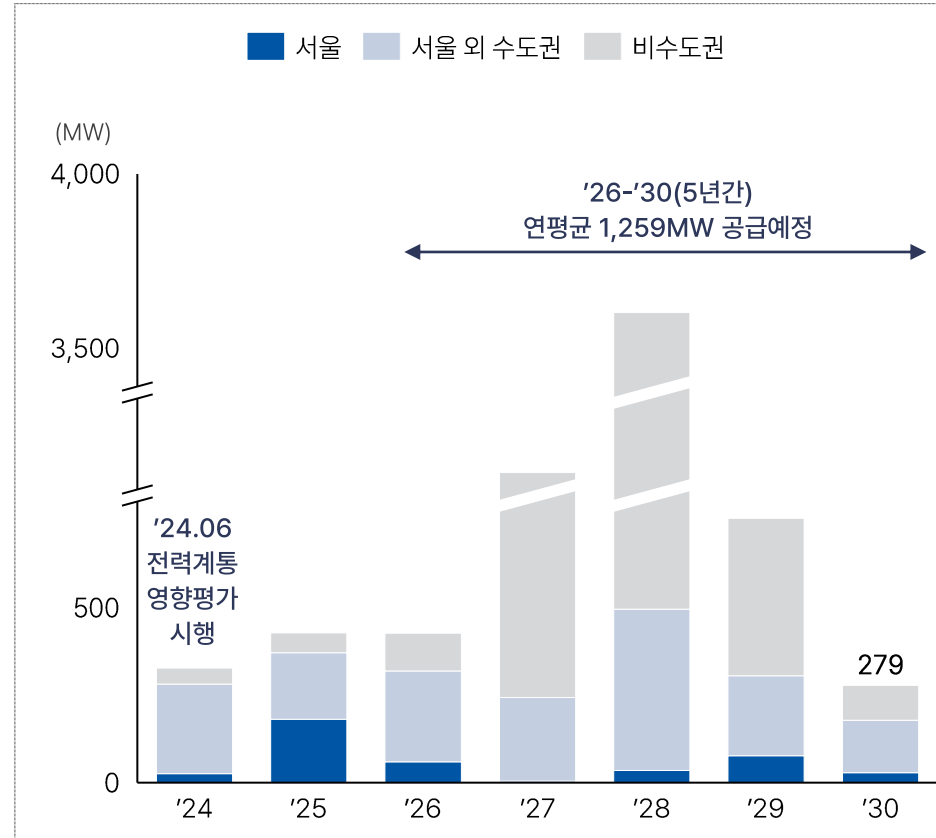
- 국내 데이터센터 공급은 '30년까지 연평균 42.6% 성장 예상, 연간 1.3GW 규모 신규 공급 예정
- 서울은 입지 · 전력 제약으로 신규 공급은 지역별 양극화 확인 → 수도권 외곽 · 비수도권 중심의 대형 프로젝트로 확대 예상

■ 국내 데이터센터 유형별 공급¹⁾

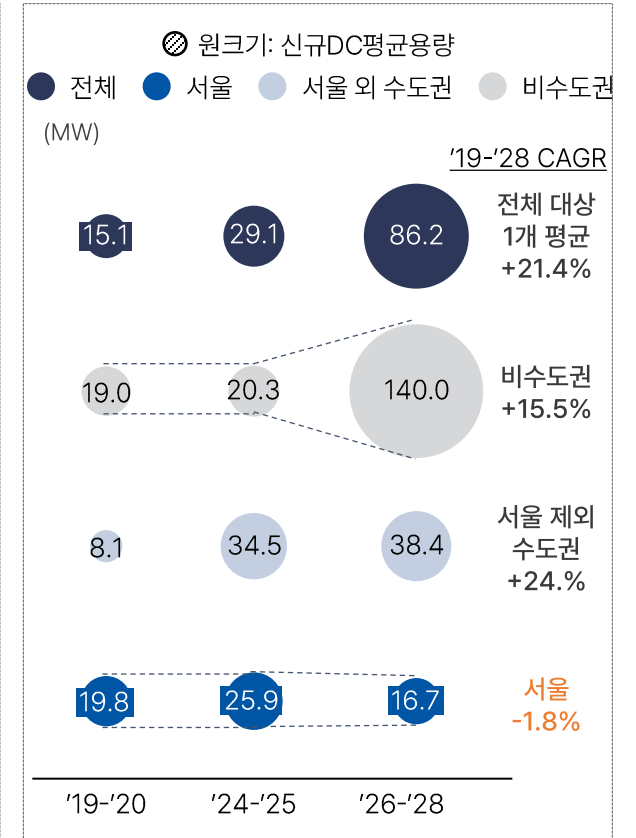


1) '26년 6월 말 기준, 코로케이션(Colocation), 자체 구축(Self-build) 포함 전체 공급
Source: RCA, IGIS Strategic Research Division

■ 국내 데이터센터 권역별 신규 공급



■ 권역별 평균 신규 공급 크기



국내는 전력·인허가 규제 강화로 수도권 내 개발 제약 심화, 기존 데이터센터의 희소성 증가

- 수도권은 전력 확보·인허가 규제 강화로 하이퍼스케일 → 엣지 데이터센터 또는 리모델링 중심 개발
- 비수도권은 AI 인프라 육성 정책과 전력 수급 우위를 바탕으로 대형 AI 데이터센터 투자개발 확대

■ 수도권 vs. 비수도권 데이터센터 개발 이원화

수도권	비수도권
자산운용사 및 기관투자자 중심 하이퍼스케일과 엣지 데이터센터 개발 특징 ▪ 기존 수전 용량이 충분한 부지 활용, 하이퍼스케일 DC 개발 및 리모델링 확대 ▪ 신규 수전 확보 부지는 10MW 미만의 엣지 DC 및 소형 엔터프라이즈 중심 개발 ▪ 저지연 서비스 및 기업 주요 전산 수요 대응 배경 ▪ 수도권 전력 확보 및 데이터센터용 개발 가능한 부지 부족 현상 계속 ▪ 전력계통영향평가 수도권 기준점 강화 ▪ 데이터센터 개발 부지 민원 리스크 장기화	정부 지자체와 대기업 컨소시엄 중심 비수도권 대형 AI 데이터센터 개발 특징 ▪ 지방 유휴 전력 활용, 대규모 전력 수급 용이 ▪ 단일 사이트 100MW~GW급 AI Factory 개발 ▪ 전력/부지 확보 및 향후 사이트 확장 가능성 高 배경 ▪ 정부의 AI G3(인공지능 3대 강국) 도약 정책 → '30년까지 GPU 26만 장 규모 공급, 지원 ▪ 지방 AI 인프라 육성 전략: AIDC 특별법 추진, 광주/대구/전북/경남 4대 권역 AI 혁신 거점 조성 ▪ 대기업 그룹사 AI 인프라 개발 경쟁

■ 전력계통영향평가 적용 현황 ('25.3.27)

전력계통영향평가 전기 공급 단계별 제출 및 통과 건수					
권역	구분	① 1차기술 검토 제출	② 기술 검토 통과	③ 평가서 본심사 제출	④ 본심사 통과
전국	건수	736	430	53	36
	통과율	-	58%	12%	68%
수도권	건수	522	243	24	10
	통과율	-	47%	10%	42%
비수도권	건수	214	187	29	26
	통과율	-	87%	16%	90%

수도권의 기술검토 및 본심사 통과율은 비수도권 통과율 대비 ½ 수준

전력계통영향평가('24~) 정식 도입 전 수도권 평가기준 강화 예정²⁾
(As-is) 기술적 평가(55점) + 비기술적 평가(45점) 100점 만점 기준 70점 이상 통과
(To-be) 비수도권 70점 이상 통과, 수도권 75점 이상 통과로 기준점 차별화

1) 전력공급가능여부 및 전력공급여유 등 검토하여 한전에서 사업자에 회신하는 단계
Source: 산업통상자원부, IGIS Strategic Research Division

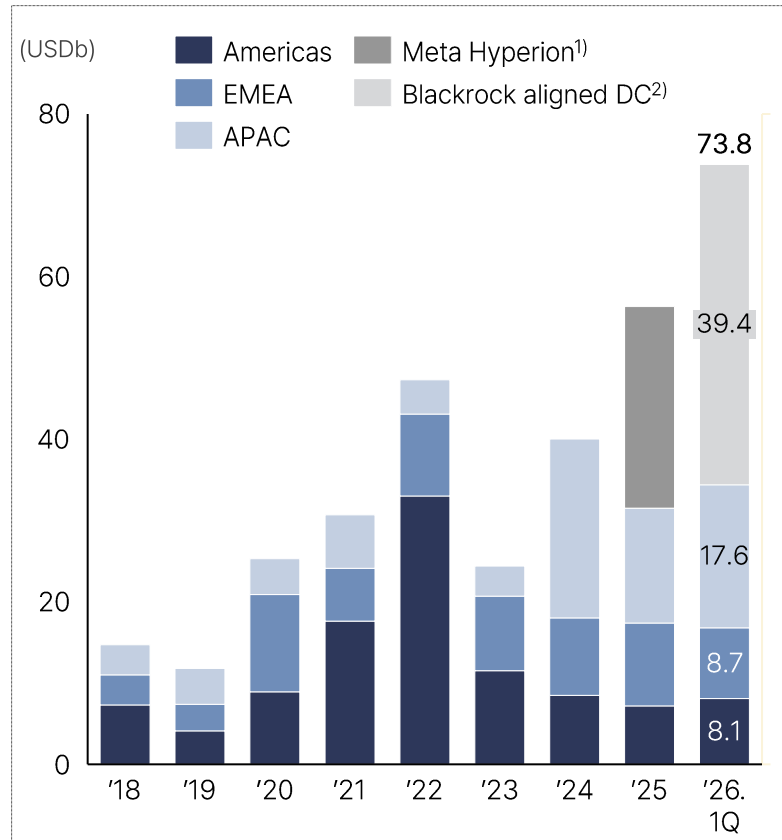
2) '26년 6월 9일 <전력계통영향평가 제도 운영에 관한 규정> 고시 제정(안) 행정 예고

2.4. 데이터센터

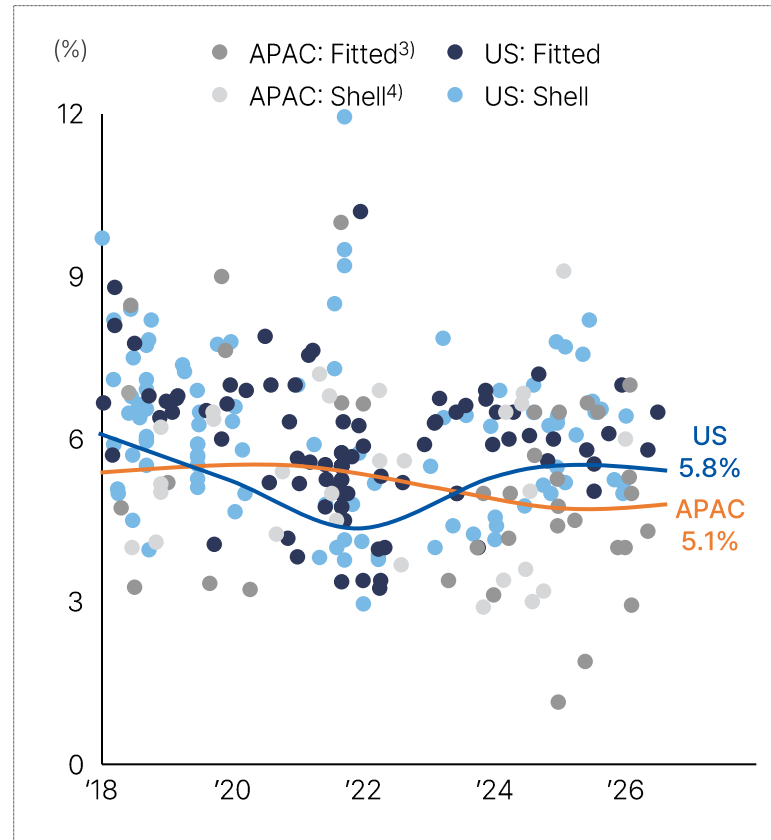
글로벌 데이터센터 거래 역대 최고 수준, 국내 데이터센터 자산 상대적 투자 매력도 부각

- '26년 1분기 거래 규모는 738억 달러로 역대 최고 수준, 실물거래 외 역대 최대규모의 Opco M&A 거래 종결(Aligned DC)
- 국내 데이터센터는 주요 국가 대비 높은 Cap.Rate Spread(200bp) 기반으로 투자 경쟁력 유지

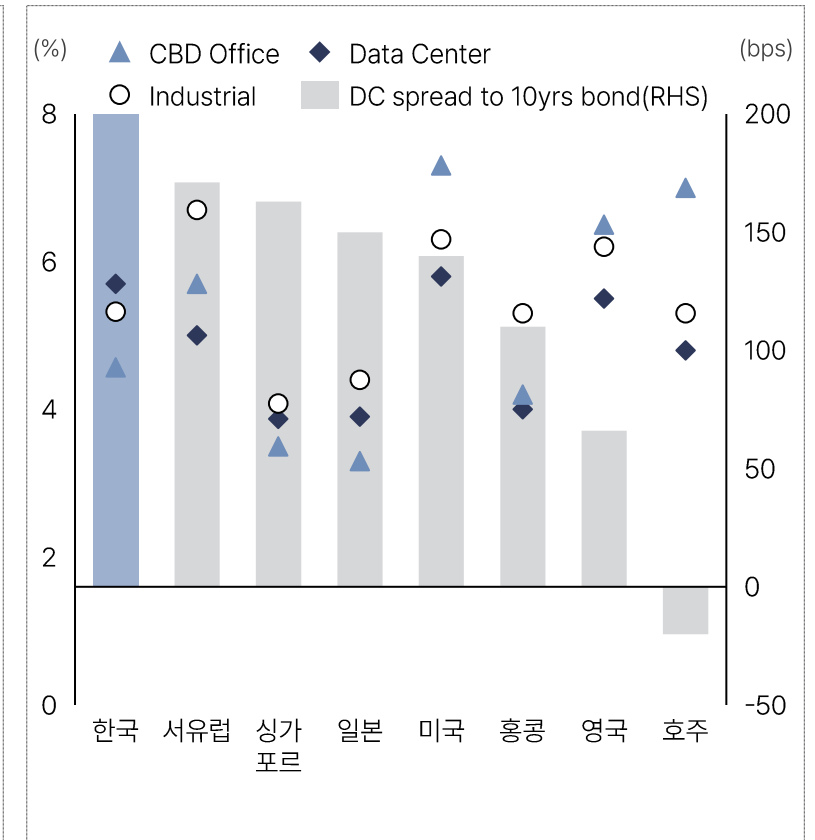
글로벌 데이터센터 거래 현황



US·APAC 데이터센터 Cap.Rate Trend



주요 국가별 DC Cap.Rate 및 Spread 비교⁵⁾



1) Meta, Blue Owl Capital 합작 투자로 하이퍼리온 데이터센터 개발 2) Blackrock-MGX-AIP가 Aligned Data Centers 운영사를 400억 달러에 인수 3) Fitted: 전기, 냉각 설비가 완비된 데이터센터 4) Shell: 건물 뼈대와 기본 전력망만 갖춘

미완성 상태의 데이터센터 5) '26년 6월 30일 기준

Source: RCA, Rsquare, IGIS Strategic Research Division

AI 수요 확대로 데이터센터 구조적 성장 지속 전망, 전력·입지 제약에 따른 개발 및 투자 경쟁력 차별화 심화 전망

■ 시장 상황 요약

수요 시장

- 생성형 AI 확산, '28년까지 데이터센터 시장 年 15% 이상 성장
- 데이터센터 전력 수급 불균형 심화, '27년 공급 가능 전력은 신청 수요의 64% 수준

공급 시장

- 데이터센터 공급 확대 지속, 신규공급 수도권 외곽·비수도권 중심 확대 전망
- 수도권은 엣지·리모델링, 비수도권은 대형 AI 데이터센터로 개발 이원화

투자 시장

- 1분기 글로벌 데이터센터 거래규모, 역대 최고 수준 기록 (738억\$)
- 대형 Opco M&A·기관투자자 AI 인프라 투자 확대 거래 성장 견인
- 국내 DC, 주요국 대비 높은 Cap.rate spread로 투자 경쟁력 유지

■ 향후 전망

단기 전망

- AI 관련 임차·개발 수요 당분간 견조 전망
- 전력 수급·정부 인허가 규제 공급 지연 가능성 증가 예상
- 전력확보 문제 해소된 부지 및 기존 자산의 희소성 증가 예상

중장기 전망

- 공급 확대 지속, 전력 확보 제약으로 개발 속 수도권 외곽·비수도권으로 이동
- 전력·인허가 확보 및 우량 임차인 유치 여부가 자산가치 차별화 핵심 요인으로 작용 전망

■ 핵심 모니터링 포인트

수도권 전력계통영향평가 통과 및 실제 착공 여부, AI 수요의 임대차 계약 진행 상황 모니터링 필요

INVESTING IN LASTING VALUES

Contacts

최자령 실장, PhD
전략리서치실
jchoi1041@igisam.com

정진우 팀장, PhD
전략리서치실
jinwoo.jung@igisam.com
02-6954-1251

이정율 매니저
전략리서치실
jungyule.lee@igisam.com
02-6954-0251

백유빈 매니저
전략리서치실
yubin.baek@igisam.com
02-6959-6550

이유현 매니저
전략리서치실
youhyun.lee@igisam.com
02-6959-4996

본 자료의 내용은 저작권법에 의한 보호를 받는 저작물로서, 이에 대한 무단 복제 및 배포를 원칙적으로 금합니다. 본 자료의 이용 등으로 수익을 얻거나 이에 상응하는 혜택을 누리고자 하는 경우에는 당사와 사전에 별도의 협의를 하거나 허락을 얻어야 하며, 협의 또는 허락에 의한 경우에도 출처가 '이지스자산운용 주식회사'임을 반드시 명시하여야 합니다. 본 자료를 적법한 절차에 따라 다른 인터넷 사이트에 게재하는 경우에도 단순한 오류 정정 이외에 내용의 무단변경을 금지합니다.