

**MARKET FUNDAMENTALS**

**23 / 49**  
 No. of Operators / Data Centres

**520MW**  
 In Operation

**217MW / 421MW**  
 UC / Planned

**6%**  
 Vacancy Rate

\* 주요 지표는 메이저 운영사에 의해 운영 및 건설 중인 수도권 내 하이퍼스케일 클라우드, 코로케이션, 엣지 및 통신사 데이터센터 시설을 기준으로 하며, 캠퍼스 및 ICT는 제외  
 Source: Cushman & Wakefield

**ECONOMIC INDICATORS**

	YOY Chg	Outlook
<b>1.5%</b> GDP Growth	▼	▼
<b>1.9%</b> CPI Growth	▼	▼
<b>3.8%</b> Unemployment Rate	▲	▼

Source: 통계청, 한국은행

**MARKET OVERVIEW**

토지 및 전력 공급의 제약에도 불구하고, 서울 데이터센터 시장의 운영 용량은 520MW에 도달했다. 이는 지난 1년간 약 15% 증가한 수치다. 공사 진행 중이거나 개발이 계획된 데이터센터의 용량 또한 638MW에 달해, 향후 서울 데이터센터 운영 용량은 1GW를 초과할 것으로 예상된다. 운영 용량의 증가에도 공실률은 2024년 말까지 6%로 떨어져 3.0pp 하락했다. 이는 금융, 클라우드, IT 기업들의 콜로케이션 수요가 지속적으로 증가한 결과다. 현재 운영 용량 비중이 가장 높은 지역은 서울 남서부 권역(강서, 구로, 금천, 양천, 영등포 등)으로, 전체 운영 용량의 26%를 차지하고 있다. 신규 공급은 인천 및 경기 부천 권역으로 이동하는 추세이며, 이 지역이 향후 개발 파이프라인의 46%를 차지할 예정이다. 한편, 전력 수요를 지역으로 분산하기 위해 시행되었던 전력계통영향평가 제도의 시범 운영 절차가 변경되었다. 시범 운영 과정에서 수렴된 의견을 반영하여 제도 운영의 실효성을 높이기 위한 조치들이 시행될 예정이다.

**DEVELOPMENT / SALES & INVESTMENT**

2024년 하반기 개발 기조는 상반기에 비해 비교적 활발했다. 수도권 내 데이터센터로 신규 허가를 득한 사업지는 2건, 착공신고를 완료한 사업지는 4건, 사용승인을 완료한 사업지는 5건이다. 아울러, 다양한 해외 투자자들의 활발한 투자도 관측되었다. 인베스코는 2024년 하반기 인허가를 완료한 이지스자산 운용의 안산 초지동 데이터센터에 투자를 확정 했다. 서울 영등포구에는 영국계 투자사 Actis가 투자·개발한 Actis 양평 데이터센터가, 경기 용인에는 퍼시픽자산 운용이 캐나다연금투자의 투자를 받아 개발한 퍼시픽 써니 데이터센터가 준공을 완료했다. 퍼시픽자산운용은 캐나다연금투자과 함께 데이터센터 개발 투자를 위한 7억 1,100만 달러(약 1조 원) 규모의 펀드를 추가로 조성했다. 맥쿼리 인프라는 지난 상반기 우선협상대상자로 선정되었던 하남 IDC를 7,436억 원에 매입 완료했다.

**POLICY & REGULATIONS**

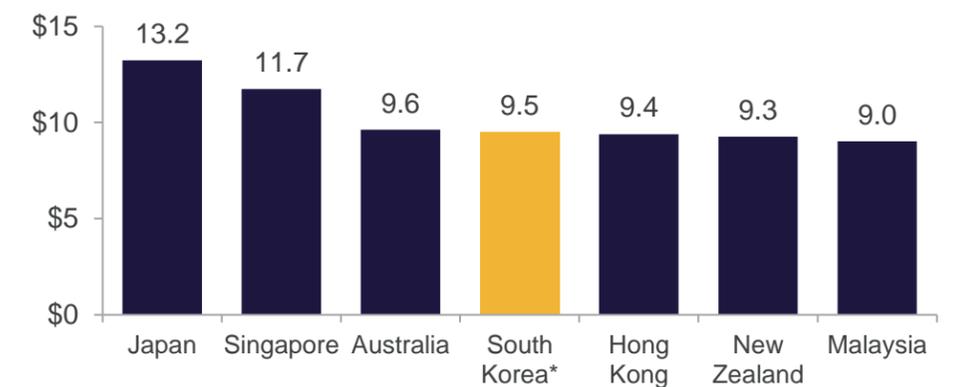
2025년부터 민간 건축물에도 제로에너지건축물(ZEB) 인증제도가 의무화되면서, 연면적 1,000㎡ 이상인 데이터센터 또한 ZEB 5등급 이상 인증 대상이 되었다. 데이터센터의 에너지 효율 개선이 중요해짐에 따라, 한국 전력 회사들은 대체 에너지원 도입을 추진 중이다. 한국남동발전과 삼성물산은 수소 연료 전지 활용 계획을 발표했으며, LS일렉트릭과 한국수력원자력은 소형 모듈 원자로 (SMR) 개발을 위한 MOU를 체결했다. 한편, 개인정보보호위원회(PIPC)는 2024년 4월, 국내외 모든 기업에 개인정보 보호법(PIPA)을 적용하는 지침을 발표했다. 한국 정보주체 대상 서비스 제공 시 엄격한 데이터 보호 기준 준수를 요구하는 내용으로, 이러한 정책은 안전한 데이터 처리 환경 조성 및 한국 데이터센터의 신뢰도 제고에 기여할 것으로 기대된다.

**KOREA CONSTRUCTION COST INDEX**



Source: 한국건설기술연구원

**ASIA DATA CENTRE COST INDEX 2024 (\$/WATT)**



Source: Cushman&Wakefield

\* Data based on a mid-specification build; includes Seoul and Busan

**BUILDING PERMITS ACQUIREMENT LIST 2H 2024**

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
안산 IDC	경기 안산	안산	캠스퀘어안산데이터센터PFV	76,459	80MW
초지동 데이터센터	경기 안산	안산	이지스자산운용	49,590	24MW

**CONSTRUCTION COMMENCEMENT LIST 2H 2024**

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
Digital Seoul 2 (ICN11)	경기 김포	기타	Digital Realty	95,051	10.6MW (64MW)
안산 IDC	경기 안산	안산	캠스퀘어안산데이터센터PFV	76,459	80MW
인천 가좌 테크센터	인천 서구	인천/부천	Amazon Web Service	42,454	16MW (96MW)
일산 데이터센터	경기 고양	상암/일산	GS E&C	16,945	12MW

**KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS 2H 2024**

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)
퍼시픽써니 죽전 데이터센터	경기 용인	성남/용인	LG CNS/퍼시픽자산운용	99,126	32MW (64MW)
가비아 과천 데이터센터	경기 과천	안양/과천	Gabia	54,674	1.7MW (13.6MW)
디지털엠펜지SEL2	인천 부평구	인천/부천	Digital Edge DC	39,819	12MW (96MW)
Actis 양평 데이터센터	서울 영등포구	목동/가산	Actis	26,445	13MW (26MW)
SKB 양주DC	경기 양주	기타	SK브로드밴드	12,323	12MW

**KEY SALES TRANSACTIONS 2H 2024**

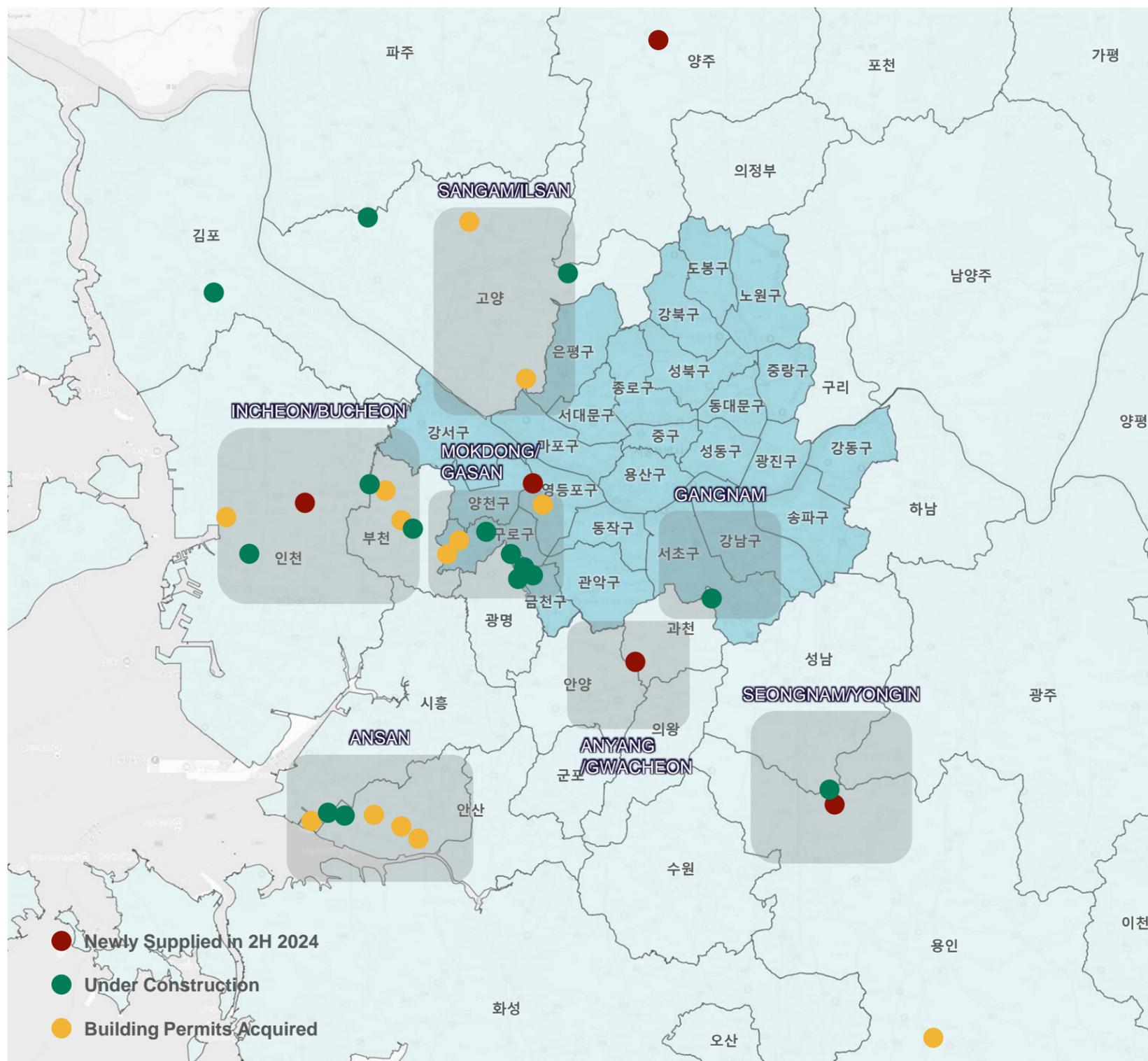
LOCATION	ZONING	SQM	PRICE (Mn.KRW)	SALES DATE
경기도 하남시	준주거지역	6,638 (Land) & 41,919 (Building)	743,606	Aug-24

**SIGNIFICANT CONSTRUCTION UPDATES**

PROPERTY	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (TOTAL CAPACITY)	STAGE
PEACH DATA CENTER	경기 부천	인천/부천	KT Cloud	76,037	6MW (48MW)	U/C
Gangnam IDC	서울 서초구	강남	Empyrion Digital	56,017	30MW	UC
가산 데이터센터	서울 금천구	목동/가산	ST Telemedia	39,691	30MW	UC
가산 아이월 데이터센터	서울 금천구	목동/가산	KT Cloud	36,518	13MW (26MW)	UC
SL2x	경기 고양	상암/일산	Equinix	21,769	12MW (22MW)	UC
부천AI데이터센터	경기 부천	인천/부천	Naver Cloud	18,683	4.8MW	UC
가산데이터센터	서울 금천구	목동/가산	DCI	17,423	6MW (15MW)	UC

Note: Excludes Captive & ICT construction updates

2H 2024 DEVELOPMENT MAP\*



**JOHN PRITCHARD**

Head of Tenant Advisory Group, Seoul  
Tel: +82 10 9463 1774  
[John.Pritchard@cushwake.com](mailto:John.Pritchard@cushwake.com)

**SUKI KIM**

Head of Research, Seoul  
Tel: +82 10 7153 0867  
[Suki.kim@cushwake.com](mailto:Suki.kim@cushwake.com)

**CHLOE KWON**

Assistant Research Manager, Seoul  
Tel: +82 10 3407 4060  
[Chloe.kwon@cushwake.com](mailto:Chloe.kwon@cushwake.com)

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

\* Based on Hyperscale Cloud, Colo, Edge & Telco data centre facilities that have completed construction permits or commencement notice to MOLIT by the 2H 2024 and excludes existing supplied facilities, Captive and ICT.