

편집 및 발행인 : 조정희 원장 · 발행처 : 한국해양수산개발원 국제물류투자분석·지원센터
총괄 : 김동환 · 감수 : 이연경 · 전화번호 : 051-797-4913 · E-mail : kdong@kmi.re.kr

Contents

▶ 아세안 물류시장 동향

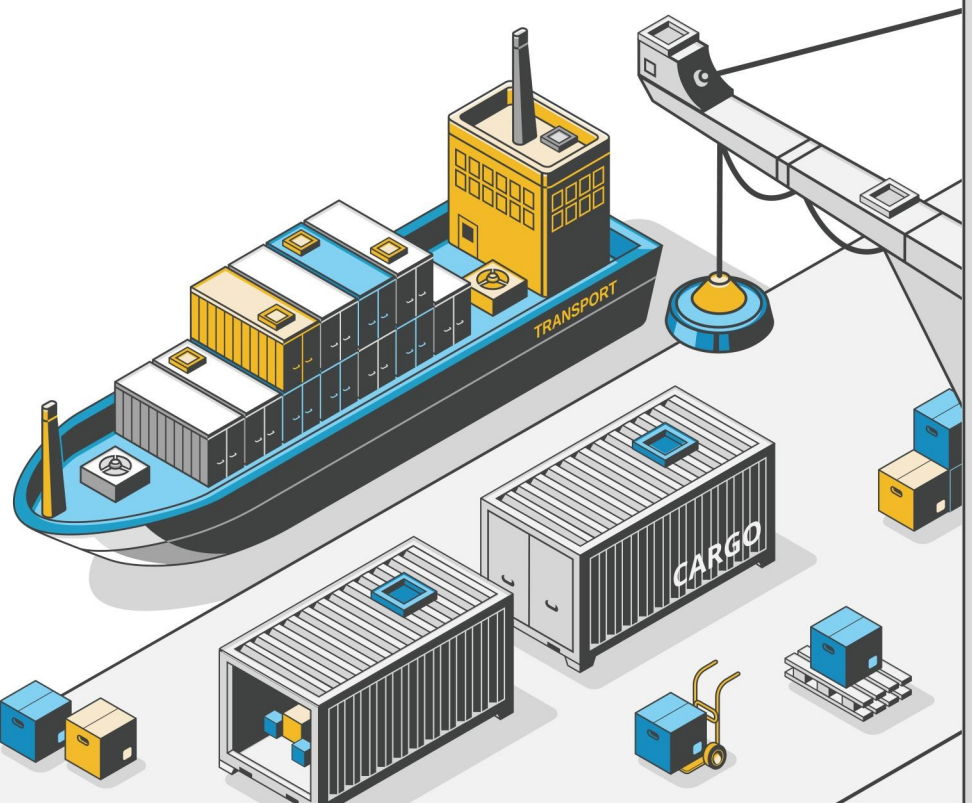
- 인도 창고 임대시장, 금년 1분기 50% 성장...
제조업·이커머스 수요 폭발
- CMA CGM, 베트남 하이퐁에 신규 컨터미널 개발
...6억 달러 투자

▶ 공지사항

- 『2025년 해외물류시장 개척지원』 모집 공고
- 『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스친구 서비스 안내

▶ 미주·중남미 물류시장 동향

- 美 LTL 운임 역대 최고치...Yellow 파산 이후 공급
축소 영향



인도 창고 임대시장, 금년 1분기 50% 성장... 제조업·이커머스 수요 폭발

- Knight Frank India 보고서에 따르면, '25년 1분기 인도의 창고 임대시장이 전년 동기 대비 50% 성장하며 총 1,670만 제곱피트(약 155만㎡)를 기록함
 - 이러한 성장은 제조업 및 전자상거래 부문 수요의 급증과 정부 주도 물류 인프라 확대, 글로벌 공급망 재편 등의 복합적인 요인이 반영된 결과로 추정됨
- 창고 임대시장은 제조업과 전자상거래를 중심으로 급성장함
 - '25년 1분기 제조업 부문은 전체 임대 거래의 절반에 가까운 48%를 차지했으며, 거래 면적은 8백만 제곱피트로 전년 동기 대비 94% 증가함
 - 제조업 부문의 임대 수요는 전년 대비 거의 2배 규모로 급증한 것으로 '메이크 인 인디아 (Make in India)' 정책과 China-plus-one strategy를 채택한 글로벌 제조업체의 인도 진출이 본격화되고 있다는 방증으로 볼 수 있음
 - 전자상거래 기업의 창고 임대 거래량은 19만㎡로 전년 동기 대비 151% 증가했음
 - 전자상거래 부분의 성장은 인도의 디지털 소비 성장, 운송 인프라 개선, 물류 자동화에 대한 투자 확대 등과 맞물려 이커머스 업체의 유통망 확대가 다시 본격화되고 있음을 확인해 주는 것임
 - 한편, 3자 물류(3PL) 기업의 임대는 12% 증가했지만, 시장 점유율은 23%로 감소했는데, 이는 제조업체와 이커머스 기업의 직접 창고 운영이 증가하는 추세가 반영된 것으로 보임

'25년 1분기 산업별 거래량

(단위: 백만 m², %)

구분	'25년 1분기 거래량	증감률
제조업	0.74	94
3PL	0.36	12
전자상거래	0.19	151
FMCD	0.1	165
FMCG	0.08	21
소매	0.04	-68
기타	0.03	11
총계	1.55	50

자료: <https://www.knightfrank.co.in>(검색일: 2025.5.27.)

'24년 1분기, 2025년 1분기 산업별 점유율

자료: <https://www.knightfrank.co.in>(검색일: 2025.5.27.)

- 지역별 거래는 뭄바이가 0.41백만 m^2 로 전체의 27% 차지하며 거래 규모 1위를 차지했으며, 푸네·첸나이·델리 수도권(NCR)은 각각 16~17% 수준으로 뒤를 이음
 - 첸나이는 전년 동기 대비 154% 성장, 하이데라바드는 137% 성장했으며, NCR(델리 수도권) 및 푸네, 벵갈루루도 안정적 성장세를 유지함
 - 뭄바이의 주요 성장 동력은 제조업 부문으로 Godrej & Boyce, Lupin, Renewsys India와 같은 회사가 시장 거래량의 55%를 차지함
 - 푸네, 첸나이의 성장동력 또한 제조업 수요이며, 3자 물류 회사가 NCR 시장 거래량을 주도함

'25년 1분기 지역별 거래량

(단위: 백만 m^2 , %)

구분	'25년 1분기 거래량	증감률
뭄바이	0.41	47
푸네	0.27	67
첸나이	0.27	154
NCR	0.25	72
벵갈루루	0.13	22
하이데라바드	0.11	137
아메다바드	0.09	-7
콜카타	0.02	-75
총계	1.55	50

자료: <https://www.knightfrank.co.in>(검색일: 2025.5.27.)

➤ 주요 도시 모두에서 창고 임대료가 2~5% 인상됨

- 대표적으로 뭄바이, 콜카타의 임대료가 전년 대비 5% 상승했으며, 첸나이, 푸네, NCR은 3% 상승함

임대료 현황

(단위: 루피, %)

구분	ft2당 월 렌트료		증감률
	'24년 1분기	'25년 1분	
푸네	26.0	26.8	3
아메다바드	17.6	18.3	4
NCR	20.7	21.2	3
첸나이	23.4	24.0	3
뭄바이	23.5	24.7	5
벵갈루루	21.9	22.5	3
콜카타	23.7	24.8	5
하이데라바드	20.5	20.9	2

자료: <https://www.knightfrank.co.in>(검색일: 2025.5.27.)

➤ 운영 효율성과 국제 기준을 중시하는 트렌드에 따라, Grade A 창고는 전체 임대 거래의 59%를 차지

- 창고 임대 수요가 에너지 효율성, 구조적 안전성, 기술 통합 등을 중시하고 있는 점은 기업들이 고급 시설로 눈을 돌리는 현상이 뚜렷해졌음을 시사함
- 한편, 물류창고 공실률은 '25년 1분기 기준 11.3%, 총 재고량은 4,595만 m²이며, 도시별로 벵갈루루 19.7%, NCR(델리)도 18.2%, 하이데라바드 15.9%로 공실률이 높은 편임

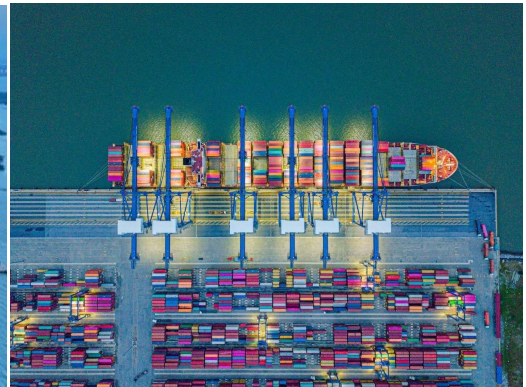
CMA CGM, 베트남 하이퐁에 신규 컨터미널 개발...6억 달러 투자

- ▶ 지난 5월 27일, CMA CGM은 사이공뉴포트와의 합작을 통해 하이퐁 락후엔 항만의 7·8번 부두 개발을 발표함

 - CMA CGM은 사이공뉴포트(Saigon Newport Corporation)와 합작법인(JV)을 설립해 하이퐁 락후엔 항만 내 7번, 8번 부두 신규 심해 컨테이너 터미널 개발을 최종 결정함
 - 본 터미널 개발 투자 금액은 6억 달러이며, '25년 착공 후 '28년부터 본격적인 운영에 들어갈 예정임
 - 신규 개발되는 터미널은 초대형 컨테이너선 접안 시설 설계를 통해 약 190만TEU를 처리할 것으로 예상됨
 - 실제로 CMA CGM은 호치민에 있는 베트남국제컨테이너터미널과 까이몹 제마링크(Gemalink) 터미널 지분을 보유하고 있음
 - 그러나 이번 투자는 베트남 내 항만 직접 투자 첫 사례로 의의가 있음
 - 대규모 투자를 통해 CMA CGM은 물동량 증가 및 경제 성장세에 유연하게 대응할 수 있는 공급망 거점 확대가 가능할 것으로 예상됨
 - 특히 CMA CGM은 이미 하노이, 하이퐁, 다낭, 호치민 등 베트남 전역을 대상으로 물류 서비스를 제공하고 있음
 - 따라서 이번 신규 터미널 투자는 기존에 활용하고 있는 물류 네트워크와의 연계를 통해 베트남 내 물류 서비스 강화 및 효율성 확대를 기대할 수 있음
- ▶ CMA CGM은 초대형 선박 접안이 가능하다는 점에서 락후엔 항만을 전략적 투자지로 선택했으며, 특히 사이공뉴포트와의 합작 투자를 통해 더 안정적인 운영이 가능할 것으로 기대함

 - 락후엔 항만은 하이퐁 항만 중에서도 유일하게 수심 14m 이상을 확보한 심해 항으로, 18,000TEU급 초대형 컨테이너선이 접안 가능한 인프라를 갖추고 있음
 - 특히 기존 베트남 항만의 한계인 짧은 부두, 얕은 수심에서 벗어나 대형 선박 접안이 가능해 CMA CGM과 같은 대형 글로벌 해운사들이 선호하는 항만 개발지로 평가됨
 - 뿐만 아니라 베트남 정부 발표에 따르면 올해 12월 하이퐁~라오까이를 연결하는 철도 신설 사업이 예정되어 있어 베트남 북부의 물류 효율성 상승 등이 이번 투자지 선택에 긍정적 영향을 미쳤을 것으로 보임
 - 더욱이 사이공뉴포트가 탄강-하이퐁 국제 컨테이너 터미널(TC-HICT) 운영 경험을 보유하고 있는 점도 긍정적 영향을 미쳤을 것으로 해석됨
 - 따라서 CMA CGM은 신규 시장 진입에 따른 리스크를 감소시킬 수 있으며 안정적인 터미널 운영이 가능하다는 점도 투자 결정에 영향을 미친 것으로 판단됨

CMA CGM 하이퐁 내 신항만 개발 투자

CMA CGM이 지분을 보유한
베트남 호치민 까이몹 항만

탄강-하이퐁 국제 컨테이너 터미널

자료: <https://oceanpress.co.kr>, <https://saigonnewport.com> (검색일: 2025.05.27.)

- 이제 우리 기업은 CMA CGM의 락후옌 항만 투자와 같이 초대형선 수용이 가능한 베트남 북부 항만의 확장 움직임에 주목할 필요가 있으며, 북부 제조업 벨트와 연계한 항만·내륙 복합 물류망 진출 전략을 강화할 필요가 있음

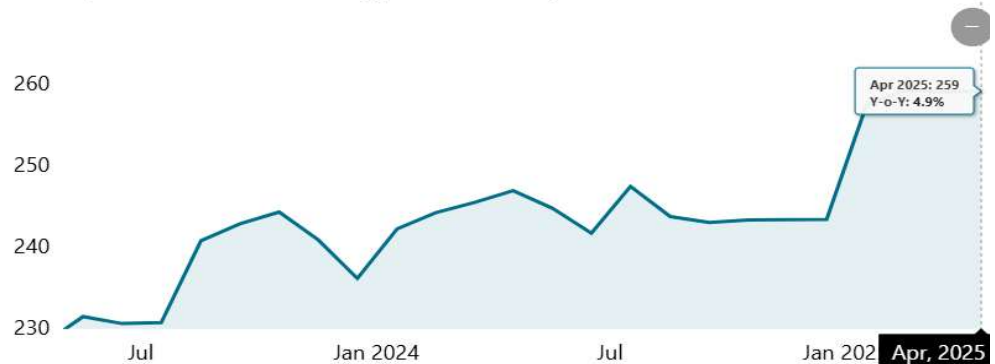
美 LTL 운임 역대 최고치...Yellow 파산 이후 공급 축소 영향

- ▶ 美 노동통계청(Bureau of Labor Statistics)은 '23년 7월 Yellow사 파산 이후 소량트럭화물(LTL, less-than-truckload) 운임이 역대 최고 수준을 기록했다고 발표
 - 美 장거리 소량트럭화물 운임지수(이하 PPI)는 단순 운송료 외에도 부가서비스 요금과 유류 할증료를 포함해 전체 소량트럭화물 서비스 비용을 반영하는 지표로 '03년 12월의 운송 서비스 가격을 100으로 설정하고 총 판매가격 변화를 추적함
 - 지난 2~4월간 PPI는 259를 기록하면서 사상 최고치에 육박했는데, 이는 '23년 7월, 美 3대 소량트럭화물 운송사 중 하나였던 Yellow사의 파산으로 인한 운임 상승세의 연장선으로 해석됨
 - 이에 최고치를 기록한 PPI는 Yellow사가 파산한 직후인 '23년 7월 대비 12.1%, 전년 대비 4.9% 상승해 '25년 1월 이후 꾸준히 상승세를 기록하면서 현재 수준에 도달함

美 소량트럭화물(LTL) 운임지수 추이

LTL pricing level with 2022 peak for three months

Producer price indices based on selling prices for trucking services



주: 소량화물 트럭운송 서비스 판매가격을 기반으로 한 생산자 물가 지수

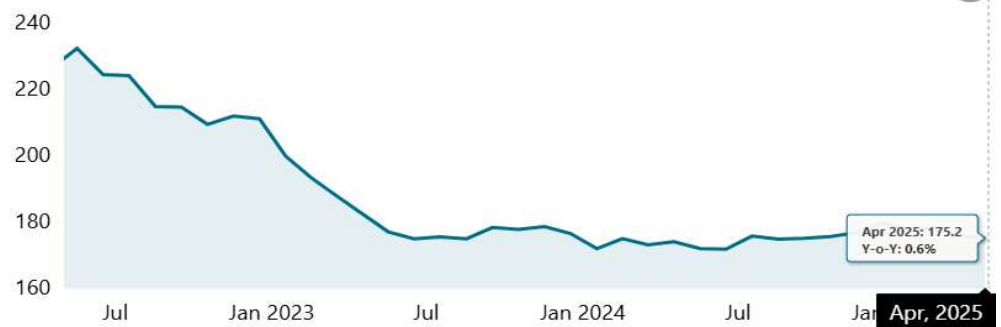
자료: 미국 노동통계국(US Bureau of Labor Statistics) 데이터, JOC 분석 (검색일: 2025.05.27.)

- ▶ 美 소량트럭화물 시장은 Yellow사 파산으로 대규모 공급이 축소된 상황에서 운송사 우위의 협상력으로 올해 초 요율까지 인상해 구조적 요인으로 인한 운임급등으로 해석
 - 이러한 운임 상승은 과거 Yellow사의 파산으로 300개 이상의 소량트럭화물 터미널이 시장에서 사라지면서 시장의 공급력(Capacity)이 급격히 축소됨에 따라 기존 소량트럭화물 운송사의 운임협상력이 강화된 데에서 비롯됨
 - 더욱이 작년 한 해 소량트럭화물 업계가 추가로 확보한 소량트럭화물 터미널 수는 83개에 불과해 공급 회복 속도가 매우 느릴뿐더러 전통적으로 소량트럭화물 운임은 계약 기반의 장기 요율이 많아 매년 초 계약 갱신 시점에 대규모 운임 조정이 발생함

- 이에 '25년 초 운임 상승은 연례 계약 갱신 과정에서 5% 전후의 연간 요율 인상이 반영된 결과이며, 이는 소량트럭화물 운임시장은 단기적인 수요 변화보다 장기계약 구조에 따라 가격이 형성되는 구조적 요인의 영향이 큰 것으로 해석됨

美 전량트럭화물(TL) 운임지수 추이

Truckload pricing slips lower despite small annualized gain
 Producer price indices based on selling prices for trucking services



주: 트럭 단일 적재 운송 서비스 판매가격을 기반으로 한 생산자 물가 지수

자료: 미국 노동통계국(US Bureau of Labor Statistics) 데이터, JOC 분석(검색일: 2025.05.27.)

- 전량트럭화물 시장은 공급 과잉으로 운임이 하락한 반면, 소량트럭화물 시장은 공급 제한으로 고운임을 유지해 우리 기업은 선제적 계약 체결과 운송 방식 전환 등 대응 마련 필요
 - 반면, 전량트럭화물(Truckload, TL) 운임은 '23년 6월 이후 침체기를 기록해 PPI는 '22년 5월 최고치보다 24.6% 하락한 175.2를 기록했으며, 지난 4월 한 달 1% 가까이 떨어짐
 - 이러한 소량트럭화물 운임과 전량트럭화물 운임 간의 추세 차이는 '공급 과잉 여부'에서 비롯되는데, 소량트럭화물 시장은 작년 기준 터미널 공급이 2.7%만 증가해 전체 터미널 수가 3,216개로 제한적이나 전량트럭화물 시장은 '19년 대비 37% 증가한 운송 사업자가 활동하고 있어 공급 과잉 상황임
 - 이에 북미 시장 위주의 트럭킹을 활용하는 우리 기업은 운임협상력 제고를 위한 선제적 계약 체결이나 소량트럭화물을 전량트럭화물로 전환하는 방안을 검토하는 등 대응책 마련이 필요함

참고 자료: <https://www.joc.com>(검색일: 2025.05.28)

『해외물류시장 개척지원 사업』
모집 공고2025년
해외물류시장
개척지원 사업
모집 공고

2025. 5. 26(월) - 6. 27(금)

해양수산부는 해외 유망사업 발굴을 지원하고 우리 기업의 글로벌 물류시장 진출 활성화를 위해 「해외물류시장 개척지원 사업」을 시행하고 있습니다. 이에 2025년도 본 사업을 다음과 같이 모집하오니, 관심 있는 기업의 많은 지원 바랍니다.

제출 방법

한국해양수산개발원(www.kmi.re.kr) 홈페이지 공지사항 또는 국제물류 정보포탈(withlogis.co.kr) 공지사항에서 공고문과 양식을 다운받아 이메일(hjsung@kmi.re.kr) 제출

문의

한국해양수산개발원 국제물류투자분석·지원센터
김동환 센터장
T 051-797-4913 E kdong@kmi.re.kr
성현정 전문연구원
T 051-797-4648 E hjsung@kmi.re.kr



사업 개요

1. 해운·물류기업 해외진출 타당성조사 지원 사업

글로벌 물류네트워크 확대를 위한 투자사업 발굴 및 추진에 수반되는 타당성 조사·분석 비용 지원

- ① 인수합병형(현지기업 M&A 및 자본투자)
- ② 시설투자형(물류인프라 투자 및 확보)

지원내용

신청기업이 선정한 국내외 연구기관 및 컨설팅 기업 등을 통한 타당성 조사에 소요되는 비용 지원

지원금액

조사비용의 최대 **50%** 지원 (최대 **1억원**)

2. 해외시장 조사·컨설팅 지원 사업

해외물류거점 확보(현지법인 및 지사 설립), 수출입 물류공급망 프로세스 분석 및 설계, 현지 물류시장 조사 등에 소요되는 비용 지원

지원내용

해외진출 및 시장조사 등을 위한 직접비용(인건비, 국외출장비, 컨설팅비 등) 지원

지원금액

✓ **물류기업 단독 수행** 조사비용의 최대 **50%** 지원 (최대 **3천만원**)

✓ **화주·물류기업 컨소시엄** 조사비용의 최대 **50%** 지원 (최대 **4천만원**)



『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스 친구 서비스 안내



친구 추가 방법

1. 카카오톡 메인화면
상단 친구 검색



2. '국제물류 정보포탈'
검색



3. 친구추가 버튼

