

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

## 목 차

### ▶ 아세안 물류시장 동향

- 베트남 남부 산업입지 수요 호조...동나이·떠이닌 중심으로 외곽 확장 가속

### ▶ 공지사항

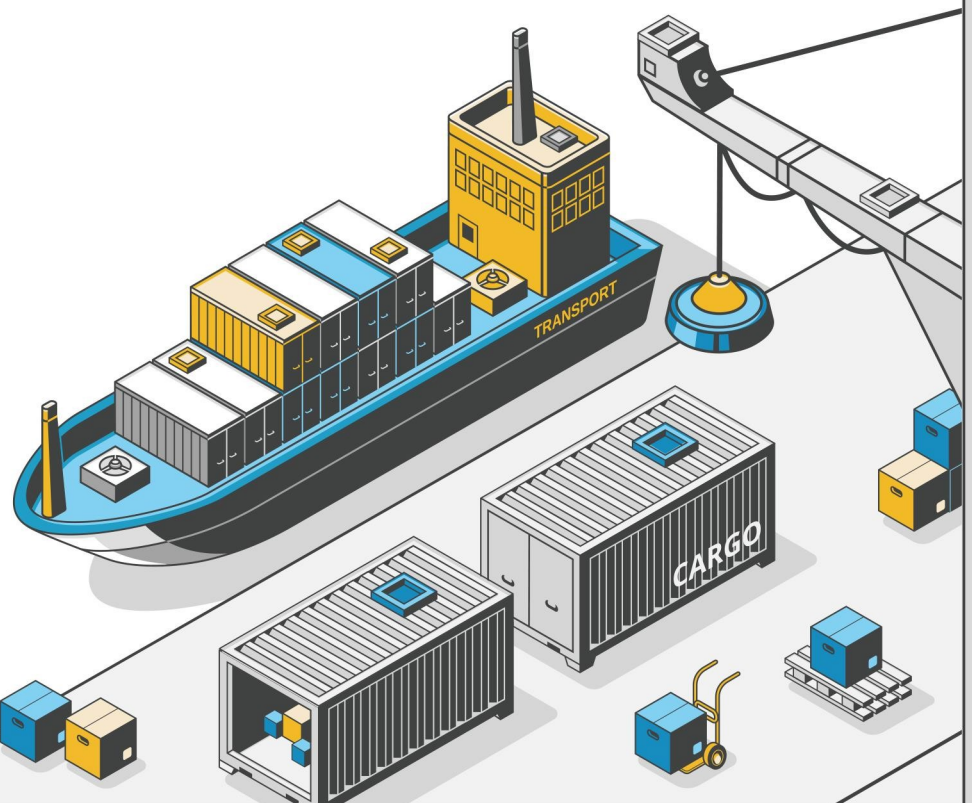
- 『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스친구 서비스 안내

### ▶ 유럽 물류시장 동향

- 유럽 3대 관문항, '컨' 처리능력·운영효율 제고 위한 전략적 투자 확대

### ▶ 미국 물류시장 동향

- 美 물류센터 개발 2년 만에 반등...AI 데이터센터 중심 신규 투자도 확대



## 베트남 남부 산업입지 수요 호조... 동나이·떠이닌 중심으로 외곽 확장 가속

### ▶ 베트남 남부 산업용 부동산 시장은 '26년 2분기 높은 점유율 유지 속 호치민 외곽지역으로 입지 수요 확대

- Cushman & Wakefield은 '26년 2분기 베트남 남부 핵심 경제권의 산업용지 공급은 36,100ha로 전 분기와 동일한 수준을 유지했으며, 점유율은 전 분기 대비 1.4%p 상승한 76.3%로 발표함
- 지역별 산업용지 점유율은 호치민 86.1%, 동나이 73.1%, 떠이닌 60.9%로 호치민이 가장 높은 수준을 유지했으나, 전 분기 대비 상승폭은 떠이닌이 1.6%p로 가장 크게 나타남
- 임대형 공장(Ready Built Factory, RBF)과 임대형 창고(Ready Built Warehouse, RBW)의 점유율도 각각 92.1%, 91.6%로 나타남
- 이에 대해 Cushman & Wakefield는 전자·반도체·물류 분야를 중심으로 한 외국인직접투자(FDI)와 기업의 생산 확대가 산업공간 수요를 뒷받침하고 있는 것으로 분석함
- 특히 호치민의 가용 산업용지가 제한되면서 상대적으로 토지 확보 여력이 크고 교통 인프라가 개선되고 있는 동나이·떠이닌으로 기업의 입지 수요가 확대되고 있음

### '26년 2분기 베트남 남부 지역 산업용 부동산 주요 지표 변화

| 구분                 |           | 산업용지                   | 임대형 공장(RBF)             | 임대형 창고(RBW)             |
|--------------------|-----------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 총 공급량              |           | 36,100ha               | 6,968,297m <sup>2</sup> | 6,567,169m <sup>2</sup> |
| 점유율                |           | 76.30%                 | 92.10%                  | 91.60%                  |
| 평균 기준 임대료          |           | 186.4달러/m <sup>2</sup> | 4.9달러/m <sup>2</sup> /월 | 4.6달러/m <sup>2</sup> /월 |
| 전분기 대비(QoQ)<br>변동률 | 총 공급량     | 변동 없음                  | ▲ 2.6%                  | 변동 없음                   |
|                    | 점유율       | ▲ 1.4%p                | ▼ 0.1%p                 | ▼ 0.2%p                 |
|                    | 평균 기준 임대료 | ▼ 0.5%                 | ▼ 0.4%                  | ▲ 1.0%                  |
| 전년 대비(YoY) 변동률     | 총 공급량     | ▲ 4.6%                 | ▲ 6.5%                  | ▲ 3.4%                  |
|                    | 점유율       | ▲ 2.2%p                | ▲ 5.8%p                 | ▲ 12.7%p                |
|                    | 평균 기준 임대료 | ▲ 1.7%                 | ▲ 2.0%                  | ▲ 5.5%                  |

\* 주요 산업단지(IP) 평균 임대료는 산업단지 개발사가 제시한 기준 임대료이며, 관리비 및 부가가치세(VAT)는 제외됨

\*\* 임대형 공장(RBF) 및 임대형 창고(RBW)의 임대료는 관리비를 포함하나 부가가치세(VAT)는 제외됨

\*\*\* USD/VND 환율은 '26년 2분기 기준 1달러당 26,350동임

자료: HO CHI MINH CITY OFFICE MARKETS Q2 2026 MarketBeat(Cushman & Wakefield, 2026)(검색일: 2026.08.18.)

### ▶ 호치민-동나이-떠이닌의 토지 공급 및 비용 여건에 따라 산업·물류 기능이 점차 분화되면서 남부 산업벨트의 공간 재편도 가속

- 산업용지 평균 임대료는 동나이 189.6달러/m<sup>2</sup>, 호치민 187.5달러/m<sup>2</sup>, 떠이닌 179.6달러/m<sup>2</sup>로 나타났으며, 떠이닌은 전년 동기 대비 6.8% 하락해 상대적으로 높은 가격 경쟁력을 보임
- 호치민은 제한적인 산업용지 공급을 바탕으로 고부가가치 산업 중심지로 전환하는 한편, 동나이는 룡탄 국제공항과 까이몹-티바이항 등 물류 인프라와의 연결성을 기반으로 투자 유치의 질적 고도화를 추진하고 있음

- 반면 떠이닌은 풍부한 산업용지와 가격 경쟁력을 기반으로 신규 제조업 투자를 흡수하고 있으며, 지역 연결성 개선과 국경 간 교역 확대에 따라 생산·물류거점으로서의 성장 가능성도 높아지고 있음
- 향후 동나이는 3개 주요 산업단지 총 2,240ha, 떠이닌은 49개 산업단지 약 1만 6,000ha, 호치민은 14개 신규 산업단지 약 3,833ha의 개발·투자를 추진하고 있어 세 지역을 중심으로 산업입지 공급이 확대될 전망이다

## 베트남 남부 지역 주요 교통·물류 인프라 연결망



자료: VnEconomy, VOV (Voice of Vietnam) (검색일: 2026.08.18.)

➤ **향후 도로·공항 중심의 기존 교통망에 내륙수로 인프라 확충을 기반으로 베트남 남부 산업 및 물류 벨트 연결성 강화 전망**

- 롱탄 국제공항, 호치민 제3순환도로, 주요 고속도로 및 까이몹항 등 대형 교통·물류 인프라 개발이 본격화되면서 호치민과 동나이를 중심으로 남부지역의 광역 산업·물류 네트워크가 확대되고 있음
- 특히 총 1억 6,330만 달러 규모의 남부 내륙수로 및 물류회랑 개발사업을 통해 주요 내륙수로를 개선하고, 동나이 제조거점과 호치민 및 주요 항만을 연결하는 복합운송 체계가 구축되고 있음
- 한편 '26~'28년 남부지역에는 약 110만㎡의 신규 임대형 공장과 68만㎡ 이상의 임대형 창고 공급이 예정되어 있어, 교통·물류 인프라 확충과 함께 남부지역의 제조·물류 기능과 주요 거점 간 연계가 강화될 전망이다

참고자료: HO CHI MINH CITY OFFICE MARKET SQ2 2026 MarketBeat(Cushman & Wakefield, 2026), <https://www.vietnam.vn> (검색일: 2026.08.18.)

하도연 연구원

051-797-4683, ehudl@kmi.re.kr

## 유럽 3대 관문항, '컨' 처리능력·운영효율 제고 위한 전략적 투자 확대

- ▶ 네덜란드의 로테르담항, 벨기에의 앤트워프항, 독일의 함부르크항은 유럽 3대 관문항으로서의 입지를 견고히 하고 '컨' 처리 과정의 효율화를 위한 전략적 투자 이행
  - 로테르담항, 앤트워프항, 함부르크항은 유럽의 대표적인 컨테이너 항만으로 글로벌 해상운송과 유럽 내륙 물류시장을 연결하는 핵심적인 관문항 역할을 수행함
  - 로테르담항, 앤트워프항, 함부르크항의 '컨' 물동량은 해운 얼라이언스 재편, 아시아발 수입 화물 증가 등의 영향으로 '23~'25년 동안 점진적인 증가세를 보임
  - 또한, 각 항만은 'EU Ports Strategy'에 따라 효율적인 '컨' 처리를 위해 항만 인프라를 확장 개발하거나, 자동화 수준을 높이고 있음

유럽 3대 '컨' 항만의 물동량 변화 추이(2023-2025)



자료: 각 항만공사 자료 기반 저자 재구성 (검색일: 2026.08.18.)

- ▶ 로테르담항에서 '컨' 터미널을 운영 중인 RWG社は 마스블락테 2 매립지에 신규 선석 및 터미널 부지 확장 개발을 통해 '컨' 처리능력을 제고
  - '23년 RWG社は 5억 유로를 투자해 마스블락테 2 내 45헥타르의 '컨' 터미널 확장과 제3선석 개발을 추진했으며, 해당 선석은 '27년 운영될 예정임
  - 해당 사업을 위해 로테르담항만공사는 RWG社가 운영 중인 '컨' 터미널의 기존 안벽길이 1,150m를 2,070m로 확장했으며, RWG社は 안벽과 터미널 운영부지를 단계적으로 개발 중임
  - 게다가 RWG社は '26년 8월 마스블락테 2 '컨' 터미널의 최종 확장단계인 제4선석 개발 계획을 발표했으며, 이를 제3선석 개발과 병행 개발해 '30년 이내 운영하는 것을 목표로 함
  - RWG社は 글로벌 터미널 운영사 DP World와 글로벌 선사 CMA CGM, ONE, HMM 등 주주사와 협력해 제4선석 개발을 추진하고 있으며, 투자금 일부를 조달해 5억 유로를 투입할 계획임
  - RWG社は 운영 중인 '컨' 터미널의 연간 '컨' 처리능력 235만 TEU를 제3선석과 제4선석 개발을 통해 500만 TEU 수준으로 확대할 계획임
- ▶ 앤트워프항은 공공 투자를 기반으로 신규 '컨' 터미널을 개발하고 스헬데강 중심의 내륙수운을 활성화하기 위해 장기적인 물류인프라 개발 프로젝트를 추진
  - 플란더스 정부는 앤트워프항의 '컨' 처리능력 강화를 위한 'Left Bank Container Cluster(LCC)'

사업 계획안을 '26년 5월 승인함

- 플란더스 교통·공공사업부, 엔트워프-브뤼헤항만공사, 스텔데강개발공사가 공동 추진 중인 LCC의 세부사업 'Extra Container Handling Capacity Antwerp(ECA)'는 엔트워프항의 '컨' 처리능력을 710만 TEU로 확대하는 것을 목적으로 함
- 사업을 추진 중인 컨소시엄은 LCC의 세부사업 'Containercluster Linkerscheldeover(CCL)'를 통해 내륙수운과 연계되는 스텔데강과 인접한 제2부두를 신설할 예정임
- 제2부두에는 컨테이너선 선석 5개, 바지선 선석 6개가 개발될 예정이며, 158헥타르의 부지에는 자동화 기반의 신규 '컨' 터미널이 건설될 예정임
- 또한 해당 컨소시엄은 Northern Cut Dock의 수역을 매립해 신규 '컨' 터미널 부지로 전환하고, Three Docks(Drie Dokken)를 신규 '컨' 터미널과 연계하는 물류지원구역으로 개발할 예정임

➤ **함부르크항 내 3개의 '컨' 터미널을 운영 중인 HHLA社は Burchardkai '컨' 터미널 중심의 기능 고도화와 자동화 부분에 집중적인 투자 이행**

- HHLA社は 함부르크항 내 Altenwerder, Burchardkai, Tollerort '컨' 터미널을 운영하고 있음
- HHLA社は EU, 함부르크시와 공동으로 '25년까지 Altenwerder, Burchardkai, Tollerort '컨' 터미널 개발에 각각 144백만 유로, 385백만 유로, 60백만 유로를 투자함
- HHLA社は 함부르크항의 최대 '컨' 터미널인 Burchardkai '컨' 터미널에 대해 24,000 TEU급 선박 수용을 위한 제3선석 개발, 자동화 운영 수준 향상 부문에 집중 투자함
- HHLA社は Burchardkai '컨' 터미널의 전체 10개 선석 중 6개 선석을 대상으로 배터리스 AGV 116대를 단계적으로 투입해 안벽과 야드 간 '컨' 이송 부분을 자동화하고 있음
- 게다가 HHLA社は Burchardkai '컨' 터미널에 AI 기반의 '컨' 장치장 운영 최적화 기술을 도입했으며, AI 기술 고도화를 통해 터미널 운영 효율성을 높일 계획임

➤ **유럽 3대 '컨' 항만의 터미널 확장과 자동화를 위한 투자는 '컨' 처리 효율성 향상에 기여**

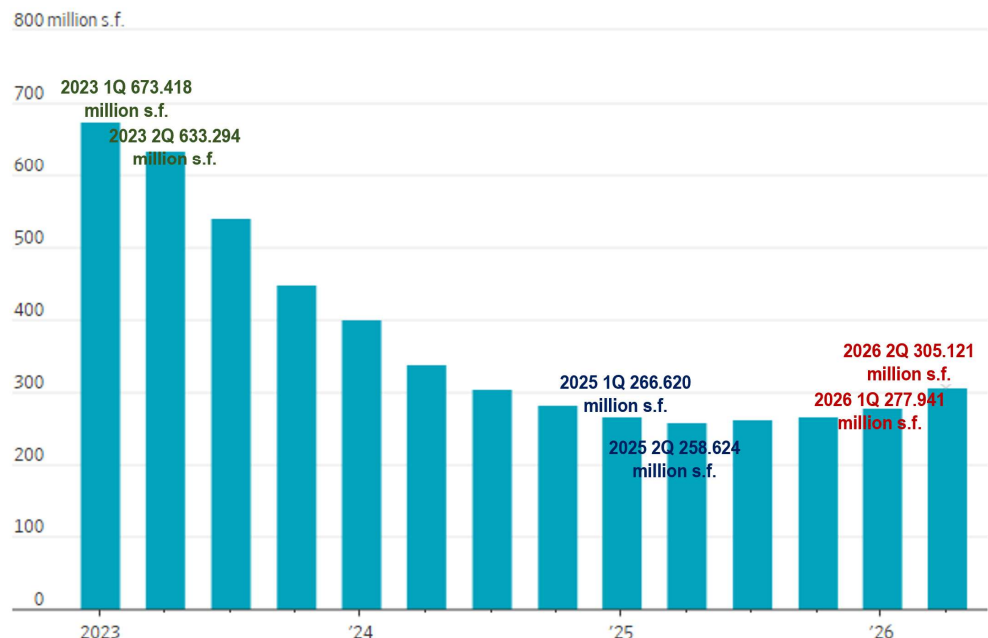
- 유럽 3대 항만의 '컨' 터미널 개발 및 확장과 자동화는 항만 운영에 기인한 병목 현상 완화에 기여할 것임
- 또한 항만의 운영 효율화는 리드타임 변동성 감소와 정시성 확보에도 기여할 것임

참고자료: <https://www.portofrotterdam.com/en>, <https://www.portofantwerpbruges.com/en>,  
<https://www.hamburg-port-authority.de/en> (검색일: 2026.08.19.)

## 美 물류센터 개발 2년 만에 반등... AI 데이터센터 중심 신규 투자도 확대

- ▶ 공급과잉으로 한동안 위축됐던 美 물류센터 시장은 임차 수요 회복에 힘입어 신규 개발이 재개되며 2분기 건설 면적이 전년 대비 18% 증가
  - 美 산업용 부동산 시장은 팬데믹 이후 공급과잉과 임차 수요 둔화로 공실률이 지난해 11년 만에 최고 수준까지 상승하면서 '24~'25년 신규 개발이 크게 위축됨
  - 그러나 최근 기업들의 물류 시설 임차 수요가 회복되면서 개발업체들도 약 2년간 축소했던 신규 물류센터 개발을 점진적으로 재개하는 추세임
  - Cushman & Wakefield에 따르면 '26년 2분기 美 산업용 부동산 건설 면적은 3억 500만㎡<sup>2</sup> 이상으로 전년 동기 대비 18% 증가해 2개 분기 연속 전년 대비 증가세를 기록함
  - 특히 2분기 기업들의 신규 임차 규모가 '22년 중반 이후 최고 수준을 기록하면서 장기간 조정을 거친 美 산업용 부동산 시장이 점차 회복 국면으로 전환되고 있다는 기대가 확대됨

미국시장 내 건설 중인 물류센터 면적 추이(2023년 1분기~2026년 2분기)



주: 분기별 미국 내 건설 중인 물류센터 면적을 나타내며, '26년 2분기 기준 건설 중 면적은 3억 521만㎡로 전년 동기 대비 약 18% 증가  
 자료: Cushman & Wakefield, Wall Street Journal (검색일: 2026.08.18.)

➤ 팬데믹 당시 대비 개발 규모는 제한적이나, 주요 개발업체들이 실수요가 확인된 지역·시설을 중심으로 신규 투자와 개발을 점진적으로 확대

- 최근 개발시장 회복에도 불구하고 현재 건설 중인 산업용 부동산 규모는 전자상거래 수요 폭발로 개발이 집중됐던 '22년 3분기(7억 2,500만ft<sup>2</sup> 이상)의 절반 수준에도 미치지 못함
- 이에 개발업체들은 팬데믹 당시 예상 수요를 기반으로 물류센터 공급을 선제적으로 확대했던 방식에서 벗어나, 실제 임차 수요가 확인된 지역과 시설을 중심으로 개발에 착수하는 신중한 투자전략으로 전환하는 추세임
- 세계 최대 산업용 부동산 운영사 Prologis는 올해 개발 착공 규모를 전년 31억 달러에서 45억~55억 달러로 확대할 계획이며, 이 중 약 40%가 데이터센터 개발사업에 해당할 것으로 예상함
- 글로벌 물류·산업용 부동산 개발업체 Panattoni도 올해 신규 착공 면적을 전년 대비 62% 확대할 계획으로 주요 개발업체의 투자 확대가 본격화되고 있으나 과거와 같은 대규모 공급 확대보다는 실수요에 기반한 선별적 개발에 중점을 둘 전망이다

➤ 특히 AI 데이터센터 투자 확대와 제조업 리쇼어링·3PL 수요 증가가 새로운 물류 시설 수요를 창출하며 美 임차시장 회복세 견인

- 최근 美 물류 시설 수요 회복은 AI 데이터센터 투자 확대, 관세 불확실성에 대응한 재고 확보, 제조업 리쇼어링 및 3PL 수요 증가 등 산업·공급망 구조 변화가 복합적으로 작용한 결과로 분석함
- 특히 미국 전역에서 AI 데이터센터 건설이 확대되면서 데이터센터 운영기업뿐만 아니라 서버·전력 설비·냉각장치 등 관련 기자재 공급업체의 보관·유통을 위한 물류 시설 수요도 빠르게 증가하는 추세임
- 또한 관세 인상 가능성에 대비해 재고를 선제적으로 확보하려는 소매업체와 미국 내 생산 시설을 확대하는 제조기업, 물류·풀필먼트 업무를 외부 전문 기업에 위탁하려는 화주 증가도 신규 물류 시설 수요를 뒷받침하고 있음
- 이에 휴스턴 등 성장성이 높은 내륙시장을 중심으로 지속됐던 물류센터 개발 움직임이 최근에는 신규 공급이 위축됐던 美 동·서부 연안의 주요 항만 배후 시장으로 점차 확산되는 양상을 보임

➤ 향후 공급망 불확실성에 대응한 재고 확보·물류거점 다변화 수요까지 더해지며 美 물류센터 시장의 중장기 성장 기반은 강화될 것으로 전망

- 향후 美 물류센터 수요는 단순한 소비자 재고 확대뿐만 아니라 AI 데이터센터 관련 산업 수요와 공급망 안정성 확보를 위한 기업들의 물류 전략 변화로 점차 다변화될 것으로 전망됨
- 특히 항만 적체와 관세 변화, 지정학적 갈등, 자연재해 등 반복되는 공급망 충격을 경험한

기업들이 재고와 물류 거점을 지역적으로 분산하는 전략을 강화하면서 추가적인 물류 시설 수요가 발생할 가능성이 높음

- 이에 물류거점 다변화와 재고 분산이 단순한 비용 증가 요인이 아닌 공급망 리스크를 완화하고 운영 회복탄력성을 확보하기 위한 전략적 투자 수단으로 인식되면서 중장기 물류 시설 수요를 뒷받침할 것으로 예상됨
- 향후 美 산업용 부동산 시장은 팬데믹 당시와 같은 전자상거래 중심의 대규모 공급 확대 보다는 AI 데이터센터 관련 산업 수요와 공급망 다변화를 기반으로 한 수요 중심의 선별적 개발시장으로 재편될 전망이다

## 『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스 친구 서비스 안내



### KAKAO 채널 등록하기



**1** 카카오톡 검색창에  
 '국제물류정보포탈'을  
 검색합니다.



**2** 제일 오른쪽에 있는  
 '친구추가 아이콘'을  
 클릭합니다.