

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

목 차

▶ 아시아 물류시장 동향

- 중동 사태로 인도 환적 물동량 급증…
나바세바·문드라 역할 확대

▶ 공지사항

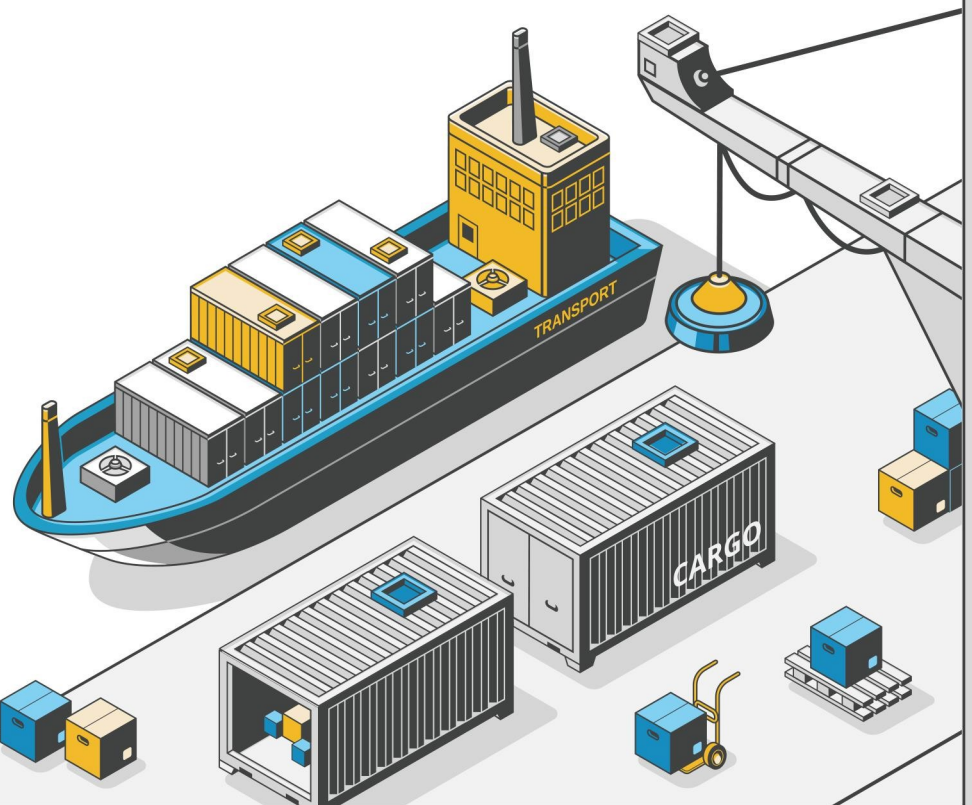
- 『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스친구 서비스 안내
- 『2026 해외물류시장 투자설명회』 안내

▶ 유럽 물류시장 동향

- EU, '중간회랑' 중요성 부각에 복합운송 경쟁력 강화
추진

▶ 미국 물류시장 동향

- 美 물류시설 시장, 운송비 절감·산업 수요로 회복 조짐



중동 사태로 인도 환적 물동량 급증... 나바셰바·문드라 역할 확대

- 중동 사태 이후 선사들이 우회운항과 대체 환적거점을 활용하면서 인도 서안항의 환적 물동량이 빠르게 증가하고 있음

 - Journal of Commerce(JOC)에 따르면, 중동 전쟁에 대응한 선사들의 비상운항 조치가 확대되면서 인도 항만의 환적 기능이 임시 우회수단에서 보다 폭넓은 지역 환적거점 역할로 확대되고 있음
 - 나바셰바항의 환적 물동량은 '26년 3~8월까지 6개월간 70만 3,251TEU를 기록해, 2025/26 회계연도 전체 환적 물동량인 51만 3,432TEU를 넘어섬
 - 문드라항의 '26년 4~7월 환적 물동량(약 75만 5,000TEU) 또한 전년 동기(64만TEU) 대비 증가함
- 인도 서안항의 환적 기능은 기존 아시아-페르시아만 교역을 넘어 미국·유럽·아프리카발 중동행 화물까지 확대되는 양상을 보이고 있음

 - JOC는 선사들이 미국, 유럽 및 아프리카에서 출발한 중동행 화물을 인도 서안 터미널에서 환적하는 사례가 늘면서 인도 항만의 역할이 기존 아시아-페르시아만 교역 범위를 넘어 확대되고 있다고 설명함
 - 나바셰바항은 인도를 경유하는 중동 관련 환적화물의 중심 역할을 하고 있으며, 문드라항도 환적 기능을 수행하고 있으나 처리능력 제약으로 역할이 상대적으로 제한적인 것으로 나타남
 - JNPA(Jawaharlal Nehru Port Authority)는 중동 사태 당시 환적화물을 임시로 보관하고, 코르파칸, 푸자이라, 소하르, 살랄라항 비정기 선박을 운항해 걸프항 화물의 이송을 유지함
 - 한편 중동에서는 제벨알리항(두바이)이 기존에 서아시아 지역에서 선사의 공컨테이너 배치·재배치 계획을 지원하는 주요 허브 역할을 수행해 왔음
- 환적 물동량의 급격한 증가는 나바셰바·문드라항의 야드 혼잡과 내륙운송 지연 등 처리능력 부담도 높이고 있음

 - 예상보다 많은 환적화물이 유입되면서 최근 나바셰바항과 문드라항의 야드 밀도가 이례적으로 높아졌으며, 일부 터미널 혼잡과 내륙운송 서비스 지연이 발생함
 - 증가한 보관수요에 대응해 나바셰바항과 문드라항은 추가 야드 인프라 확보에 나서고 있음
 - 나바셰바항에서는 RSA Global이 62에이커(약 25만㎡) 규모의 공컨테이너 보관센터를 조성하기로 했으며, CMA CGM도 NSFT 터미널의 항만 내 보관능력 확대를 위해 30에이커(약 12만㎡) 규모의 추가 부지 임차를 추진하는 것으로 알려짐
 - 문드라항을 운영하는 Adani Ports는 공컨테이너 사업 확대를 위해 선사들에게 공컨테이너를 외부 장치장으로 반출하지 않고 항만구역 내에 보관하도록 유도하고 있으나, 이에 대해 육상 물류업계의 반발도 나타나고 있음

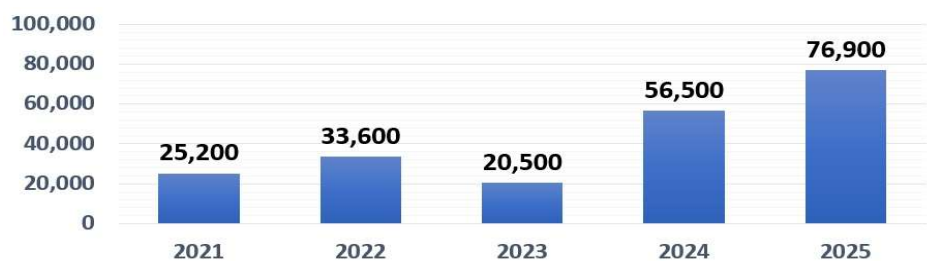
- 중동 사태를 계기로 확대된 인도 항만의 환적 역할이 지역 허브 기능으로 이어지기 위해서는 스케줄 신뢰성, 피더 연결성 및 비용 효율성 확보가 관건으로 지적됨
 - 업계에서는 중동 전쟁이 기존 지역 공급망 구조를 변화시키면서 선사들이 기존 허브를 대신할 대체 거점을 찾고 있으며, 이에 따라 인도 항만에 새로운 화물 및 장비 처리수요가 발생하고 있다고 평가함
 - 인도 항만은 자국 화물의 관문을 넘어 중동항 화물의 대체 환적거점으로 활용되고 있으나, 이러한 변화가 중동 정세 안정 이후에도 지속될지는 아직 불확실함
 - 업계 관계자는 새로운 운송경로가 충분한 스케줄 신뢰성, 피더 연결성 및 비용 효율성을 확보해야 중동 정세가 안정된 이후에도 인도가 제2의 지역 환적허브로 기능할 수 있다고 평가함
- 우리나라도 지정학적 충격에 따른 선사 네트워크와 환적거점 재편이 항만 경쟁 구도에 미치는 영향을 지속적으로 점검할 필요가 있음
 - 인도 사례와 같이 기존 환적거점의 이용이 제한될 경우 선사들이 대체 거점을 활용하면서 특정 항만에 단기간에 환적 물동량과 장비 처리수요가 집중될 수 있음
 - 이에 따라 동북아 주요 항로 또는 기존 환적거점에 차질이 발생할 경우 부산항의 대체 환적 거점 활용 가능성을 검토하고, 추가 환적수요를 수용할 수 있는 야드, 공컨테이너 보관 공간, 피더 연결망 및 내륙운송 처리능력을 함께 점검할 필요가 있음

참고자료: www.joc.com, (검색일: 2026.10.14.)

EU, '중간회랑' 중요성 부각에 복합운송 경쟁력 강화 추진

- 국제물류 정세의 불확실성에 따른 공급망 다변화로 중간회랑 경유의 중요성을 인지한 EU는 중간회랑의 경유 회원국과 전략적 지원을 강화
 - '22년 2월 러-우 전쟁, '23년 11월 홍해 사태에 이어 '26년 2월 호르무즈 해협 통항 문제가 발생해 주요 국제운송 경로의 불확실성과 위험이 확대됨
 - 이에 따라 중국-중앙아시아-유럽을 철도 및 해상운송으로 연결하는 복합운송 회랑인 중간회랑의 전략적 중요성이 부각됨
 - 중간회랑을 통해 운송된 '컨' 물동량은 '23년의 20,500TEU를 기점으로 지속적으로 증가해 '24년 56,500TEU, '25년 76,900TEU에 달함
 - EU는 '24년부터 중간회랑을 통한 유럽·아시아 간 운송시간 단축과 복합운송의 연결성 강화를 위해 회원국과 전략적 협력사업을 추진하고 있음
 - 이에 따라 루마니아, 불가리아, 이탈리아 등 EU 회원국은 EU와의 공공투자를 통해 물류 인프라의 네트워크 연결성을 강화하고 있음

중간회랑을 통한 '컨' 물동량 변화 추세('21~'25년)

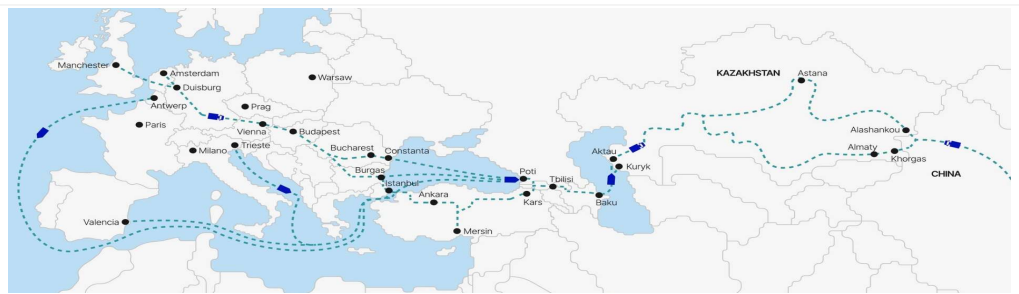


자료: 1520 International 자료 기반 저자 재구성 (검색일: 2026.10.15.)

- EU는 중간회랑을 통해 운송되는 컨테이너의 철도 기반 내륙운송 연계 효율성과 항만의 처리 능력을 강화하기 위한 재정지원을 추진
 - 루마니아의 콘스탄차항은 EU로부터 6,123만 유로를 지원받아 철도 인프라 개발 3단계 사업을 추진해 유럽 내륙 철도망과의 복합운송 연결성을 강화하고 있음
 - 아울러 콘스탄차항의 남측 '컨' 터미널 운영사인 CSCT는 EU로부터 1,980만 유로를 지원받아 하역장비 전동화와 전력공급시설 확충을 추진 중임
 - 이탈리아의 트리에스테항은 EU로부터 654만 유로를 지원받아 항만 철도 인프라를 개선했으며, 총 사업비 4,000만 유로 중 일부 재원을 EU로부터 지원받아 Servola-Aquilinia 철도시설 현대화를 추진 중임
 - 또한 트리에스테항은 육상전원 공급시설 확충에 800만 유로, 항만의 사이버보안 강화에 150만 유로를 EU로부터 지원받아 친환경·디지털 항만 운영체계를 고도화하고 있음

- 불가리아의 부르가스항은 EU로부터 3,990만 유로를 지원받아 '25년 1월 서측 '컨' 터미널 내 길이 260m, 수심 15.5m의 선석을 완공해 4,500TEU급 컨테이너선의 접안 능력을 확보함
- 추가적으로 부르가스항은 같은 시기에 해당 '컨' 터미널 내 철도선로를 630m로 확장해 철도화물 처리능력을 개선하고 전동화 하역 장비와 육상전원 공급시설 2기를 확충함
- EU는 '25년 중간회랑의 국경 간 통관절차 디지털화를 위해 1,500만 유로의 투자를 기반으로 컨테이너 운송 효율성을 제고하고 있음

중간회랑의 해상·철도 복합운송 체계



자료: <https://novastan.org> (검색일: 2026.10.15.)

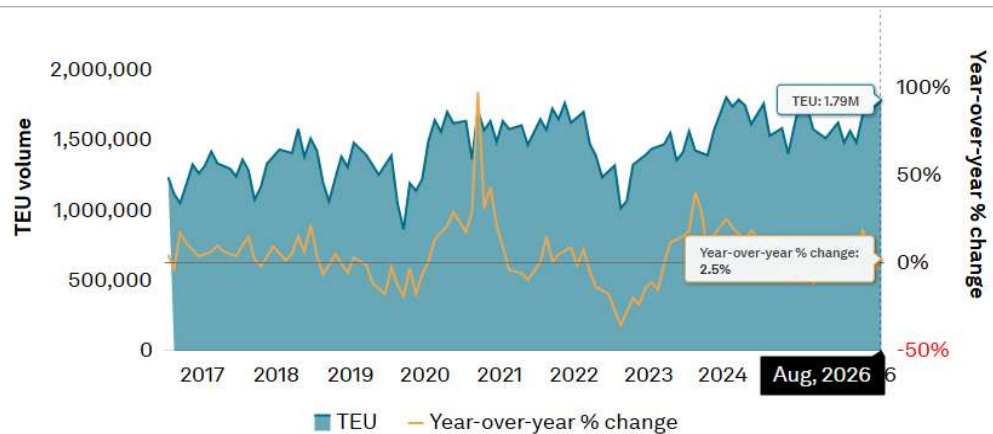
- EU의 지속적인 내륙 철도 운송망 개발과 관련 항만 시설에 대한 투자는 중간 회랑을 통한 복합운송 서비스 경쟁력을 점진적으로 강화
 - EU는 콘스탄차항, 트리에스테항, 부르가스항의 항만·철도 기반의 복합운송 인프라와 운영 체계 고도화를 지원해 유라시아 화물의 연계운송 기반을 강화할 수 있음
 - 특히 항만 내 철도화물 처리능력 강화는 컨테이너의 환적 대기시간과 항만 내 체류시간을 단축해 유럽 및 유라시아 화물운송을 제고할 것으로 기대됨
 - 또한 EU는 중간회랑과 범유럽 내륙 철도 운송망인 TEN-T 간의 연계성을 강화해 국제 복합운송 경쟁력을 제고할 수 있음
 - 중간회랑의 국경 간 통관절차 디지털화는 화물정보에 따른 통관처리 효율성을 향상하고 국제 복합운송 서비스의 정시성을 높일 수 있을 것으로 기대됨

참고자료: <https://commission.europa.eu>, www.ebrd.com, www.eeas.europa.eu, (검색일: 2026.10.15.)

美 물류시설 시장, 운송비 절감·산업 수요로 회복 조짐

- 금년 8월 美 수입 '컨' 물동량이 연중 정점을 기록한 것으로 추정되는 가운데, 장기화된 성수기가 마무리되면서 4분기에는 감소할 전망
 - 전미소매협회(NRF)와 Hackett Associates의 글로벌 항만 추적 보고서(Global Port Tracker, GPT)에 따르면 '26년 8월 美 주요 항만의 수입 '컨' 물동량은 약 230만 TEU로, 연중 최대치를 기록한 것으로 추정됨
 - 올해 성수기는 5월부터 본격화해 여름과 초가을까지 이어졌으나, NRF는 연중 물량이 가장 집중된 시기는 지난 것으로 평가하며, 9월 물동량 전망치도 기존 231만 TEU에서 228만 TEU로 하향 조정함
 - GPT는 10월 물동량은 225만 TEU, 11월은 200만 TEU로 감소할 것으로 전망했으며, 12월에는 202만 TEU로 소폭 반등하나 성수기 수준에는 못 미칠 것으로 예상함
 - 한편, PIER에 따르면 아시아발 美 수입 물동량은 4월 약 149만 TEU에서 8월 약 179만 TEU로 증가했는데, 이 물량의 약 절반을 처리하는 LA·LB항은 높은 물동량이 지속되며 숙련된 항만 인력을 확보하는 데 어려움이 커지고 있음

아시아발 美 수입 '컨' 물동량 및 전년 동월 대비 증감률



주: 월별 물동량의 단위는 TEU, 증감률은 전년 동월 대비 기준이며 '26년 8월 물동량은 약 179만 TEU로, 전년 동월 대비 약 2.5% 증가함
자료: PIER, S&P Global (검색일: 2026.10.13.)

- 수입 물량 둔화 전망에도 높은 연료비·운송비가 거점 재편을 촉진하며 소비지 인근 소규모 배송 시설 수요 확대
 - 성수기 종료로 수입 물동량이 줄어든 것으로 예상되는 가운데서도, 높은 연료비와 운송 운임은 화주들이 배송 거리와 물류 네트워크 운영비를 줄이려는 움직임을 촉발함
 - 갤런당 6달러를 웃도는 디젤 가격과 두 자릿수 운송 운임 상승이 비용 부담을 높이면서,

일부 화주들이 최종 소비자와 가까운 소규모 물류 시설인 '마이크로 사이트(micro site)'를 확보하고 있음

- 마이크로 사이트는 소비지 인근에 재고를 미리 배치하고 주문 처리·포장·출고를 수행하는 소규모 물류거점임
- 이러한 거점은 입고 비용이 다소 높아지더라도 최종 배송 거리를 줄여 배송 시간을 단축하고 전체 물류비를 절감하는 방식으로 운영됨
- 소규모 분산형 물류거점을 운영하는 美 전자상거래 물류기업 Davinci Micro Fulfillment는 펜실베이니아주 젠킨스 타운십(Jenkins Township)에 미국 내 여섯 번째 거점을 개설했으며, 분산된 소규모 시설을 활용해 지역별 당일·익일·이틀 내 배송을 지원하고 있음

➤ 美 산업용 부동산 개발이 회복 조짐을 보이는 가운데 접근성과 운영 효율을 갖춘 현대적 물류 시설에 수요 집중

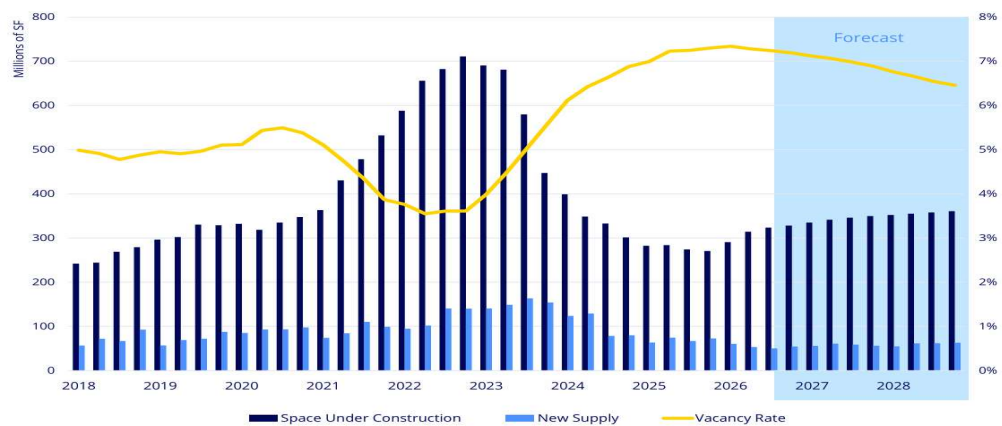
- 이러한 물류 네트워크 재편 수요와 함께 美 산업용 부동산 개발도 회복 조짐을 보이고 있음
- 글로벌 상업용 부동산 서비스 기업 Colliers에 따르면 '26년 상반기 말 건설 중 산업용 부동산 면적은 약 3억 1,400만ft²로, '25년 말 약 2억 7,100만ft² 대비 16% 증가함
- 다만 뉴저지 북부에서는 노후 시설의 공급과잉에도 현대적인 고품질 물류 시설 수요가 증가하고 있어, 시장 회복이 입지와 시설 경쟁력에 따라 차별화되는 양상을 보임
- 뉴저지 노스 알링턴에서는 부동산 투자·개발기업 The Hampshire Companies가 뉴욕 대도시권의 라스트마일 배송 수요에 대응하기 위해 약 4만 1,115ft²(약 3,820m²) 규모의 현대적 물류시설 개발을 추진하고 있음
- 해당 시설은 뉴욕시·뉴욕공항·뉴욕/뉴저지항에 접근하기 좋은 입지에 약 12.2m의 내부 유효 높이와 9개 하역 도크 등을 갖출 예정임
- 주요 운송 거점과 소비지를 하루에 여러 차례 오갈 수 있어 운송비 절감과 배송 효율 향상을 도모하는 기업들의 수요에 대응할 것으로 기대됨

➤ 美 물류 시설 투자는 중서부 산업 수요와 LA 등 주요 거점의 공급 제약을 바탕으로 지역별 투자 요인 차별

- 중서부에서는 데이터센터 건설과 국방 지출, 재고 보충 등이 제조업 및 관련 물류 수요를 뒷받침하면서 산업용 부동산 공실률이 전국 평균보다 낮은 수준을 보임
- Colliers에 따르면 전국 평균 공실률은 7.3%인 반면, 시카고는 5.1%, 인디애나폴리스는 6.5%, 오하이오주 데이턴과 콜럼버스는 각각 3.9%와 5.2%를 기록함
- 한편, LA 등 신규 물류 시설 공급이 제한된 지역에서는 기존 운송 거점의 희소성과 향후 개발 가능성이 투자 요인으로 작용함

- Bridge Logistics Properties는 LA 카운티 산타페 스프링스의 약 21.3에이커 규모 소량 혼재 트럭화물(LTL) 터미널을 인수했으며, 기존 임차인 XPO의 이용을 유지하면서 임대차 종료 이후 개발 가능성을 확보함
- 이처럼 지역별로 산업 수요와 시설 공급 여건이 다른 만큼, 물류기업은 단기적인 수입 물동량 변화뿐 아니라 소비자 접근성, 지역 산업 기반, 신규 공급 가능성 및 운영 효율을 함께 고려해 미국 내 거점 확보·재배치 전략을 검토할 필요가 있음

美 산업용 부동산 건설 중 면적·신규 공급 및 공실률 추이



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1H 2026
Under Construction (SF)	347M SF	532M SF	711M SF	447M SF	301M SF	271M SF	314M SF
New Supply (SF)	370M SF	368M SF	478M SF	607M SF	411M SF	277M SF	114M SF
Construction Starts (SF)	388M SF	553M SF	656M SF	343M SF	265M SF	247M SF	158M SF

주1: 건설 중 면적(Space Under Construction), 신규 공급 면적(New Supply), 공실률(Vacancy Rate)을 함께 표시하며 면적 단위는 백만ft², 공실률은 %로 표기함

주2: 건설 중 면적은 '25년 말 2억 7,100만ft²에서 '26년 상반기 말 3억 1,400만ft²로 약 16% 증가함

자료: Colliers, Building the Next Industrial Development Pipeline, October 2026 (검색일: 2026.10.13.)

참고 자료: Continued US intermodal boom hardly guaranteed: rail experts | Journal of Commerce
미국 경제 전반에 걸쳐 급등하는 운송비 - WSJ (검색일: 2026.09.28.)

『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스 친구 서비스 안내



KAKAO 채널 등록하기



1 카카오톡 검색창에
'국제물류정보포탈'을
검색합니다.



2 제일 오른쪽에 있는
'친구추가 아이콘'을
클릭합니다.

『2026 해외물류시장 투자설명회』 안내

2026 GLOBAL LOGISTICS MARKET INVESTMENT FORUM

2026 해외물류시장 투자설명회

2026.10.21(수) 14:00~16:30
웨스틴 조선 서울, 그랜드볼룸(1F)

PROGRAM

시간	발표 주제 및 발표자
14:00~14:05	개회사 및 축사
14:05~14:30	발표 01 북미 물류공급망 이슈 및 인프라 투자 전망 지경록 부장 FNS, Inc.
14:30~15:00	발표 02 북미 산업·공급망 재편에 따른 제조·물류기업의 기회와 대응전략 Duncan Wood, Fellow Wilson Center
15:00~15:10	휴식 시간
15:10~15:35	발표 03 미국 제조·물류 현장에서 바라본 물류서비스 수요와 개선 과제 이민수 팀장 한화솔루션 규설 부문
15:35~16:00	발표 04 북미 해운·물류네트워크 구조 변화와 대응 방안 이성우 선임연구위원, 한국해양수산개발원
16:00~16:20	질의 응답(Q&A) 및 정리

* 상기 프로그램 및 일정은 행사 운영 상황에 따라 일부 변경될 수 있음
※ 문의 : 한국해양수산개발원 국제물류투자분석·지원센터 (051)797-4648

주최 |  해양수산부
주관 |  한국해양수산개발원
후원 |                                                           