

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

목 차

▶ 아세안 물류시장 동향

- 베트남 창고 사업 지속 성장세...글로벌 물류 허브 역할 강화 기여

▶ 공지사항

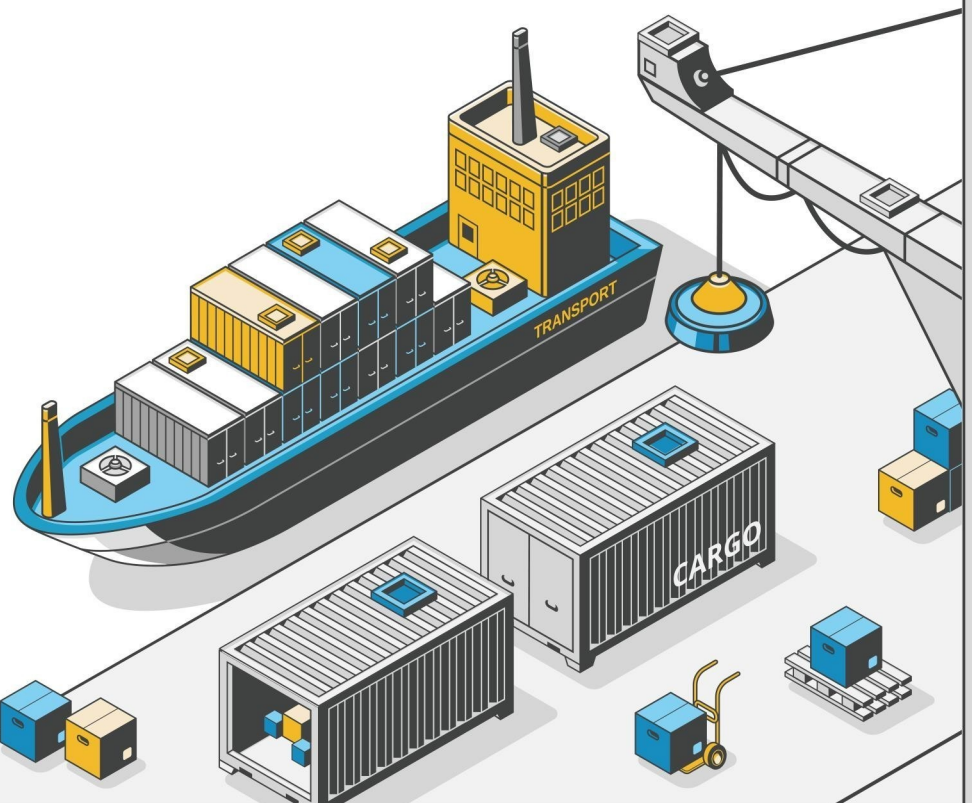
- 『우수물류기업 인증제』 모집 공고
- 『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스친구 서비스 안내

▶ 미주·중남미 물류시장 동향

- 美~멕시코 국경 물류, 단기 위축 불구 교역액 및 투자 확대 전망

▶ 중동 물류시장 동향

- UAE, 수단발 화물 입항 전면 금지



베트남 창고 사업 지속 성장세... 글로벌 물류 허브 역할 강화 기여

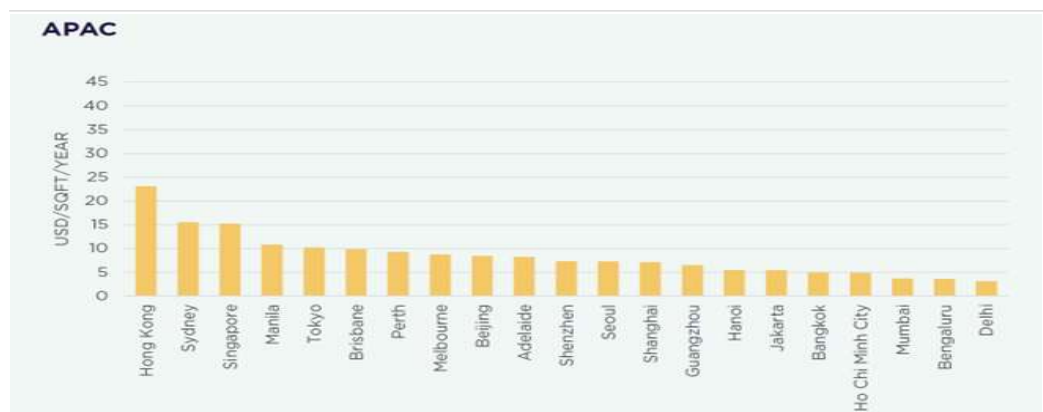
▶ 베트남은 프라임급 물류창고 임대료의 가격 경쟁력 및 안정화 전략을 바탕으로 글로벌 핵심 국가로의 성장을 도모

- 베트남의 창고 임대료는 아시아 주요 국가보다 상대적으로 낮은 수준으로 형성되어 있어 입주 기업의 비용이 타 국가보다 상대적으로 낮음
- 특히 베트남은 정치적 안정성, 수출입 관련 인프라에 대한 적극적인 투자 및 지속적 확장, 경쟁력 있는 인건비 등을 바탕으로 물류 산업의 성장 기반을 다지고 있는 대표 국가임
- 부동산 컨설팅 회사 세빌리스(Savills)가 발표한 자료에 따르면 실제로 '25년 상반기 기준, 베트남 프라임 창고 월 평당 미터당 임대료는 호찌민시 5.3달러, 하노이 5.5달러로 나타남
- 지속적인 신규 물류 시설 공급 및 확장으로 타 국가보다 비교적 안정적인 물류창고 임대료 수준을 유지하고 있음

▶ 물류 측면에서 베트남 물류창고 가격 경쟁력 및 안정화 추세와 더불어 최근 베트남 정부 차원에서도 물류 인프라 관련 지속적 투자 및 정책 지원 확대

- Cushman & Wakefield (C&W) 리서치가 '25년 7월에 발표한 자료에 따르면 최근 많은 투자자들이 베트남을 매력적인 산업 투자지로 판단하고 있음을 발표함
- 실제로 최근 베트남 물류창고 시장은 타 국가 대비 비교적 낮고 안정적인 임대료, 운영비 경쟁력, 지정학적 전략성, 중국 대체지로서의 임차 수요가 맞물리며 수요 유입이 나타나고 있음
- 이와 더불어 베트남 정부 또한 고속도로 확장, 항만 디지털화 등 물류 인프라 고도화에 박차를 가하고 있음
- 뿐만 아니라 '26년까지 국가적 차원의 블록체인 플랫폼을 개발해 안정적이고 투명한 물류 체계를 구축하고 스마트 인프라 가속화할 것을 발표함

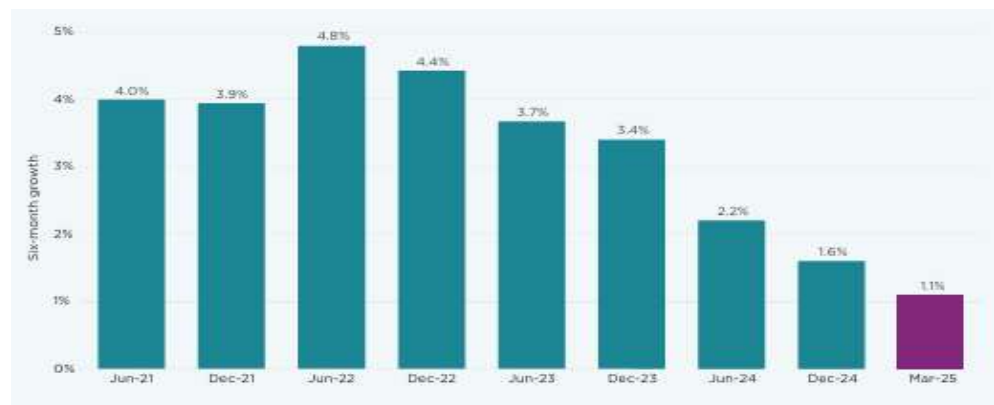
아시아-태평양 주요 도시별 물류창고 임대료 비교 ('24. 4Q)



자료: Cushman & Wakefield Research (검색일: 2025.08.25.)

- ▶ 반면 '25년 상반기 전 세계 프라임급 창고 임대료는 최근 3년간 가장 낮은 평균 1.1% 상승...베트남 물류창고 임대 안정성 기반 물류 시장 경쟁력 강화 기대
 - 세빌리스(Savills)가 발표한 자료에 따르면 '25년 전 세계 프라임급 창고 임대료 상승률은 매우 낮게 나타남
 - 이는 전 세계 경제의 불확실성, 지정학적 갈등, 금리 인상, 전반적인 경기 침체 등 복합적인 요인에 기인함
 - 이는 기업 입장에서 수익 부담 확대로 이어져 궁극적으로 투자 매력도가 약화될 수 있음
 - 이러한 글로벌 추세에도 불구하고 베트남 물류창고 임대료 안정적 추세는 향후 글로벌 공급망 재편 흐름 속에서 베트남 물류 시장의 전략적 가치를 더욱 부각시키는 요인으로 작용할 것으로 판단됨

글로벌 프라임급 물류창고 비용 평균 증가율 추이('21~'25. 1Q)



주: 프라임급 물류창고 임대료, 세금 및 서비스 요금 포함

자료: Savills Research. Average of cost growth across 57 global markets, change calculated in local currency
(검색일: 2025.08.25.)

참고자료: POTLIGHT ON THE INDUSTRIAL & LOGISTICS SECTOR(2025),
<https://vietnamnews.vn> (검색일: 2025.08.26.)

美~멕시코 국경 물류, 단기 위축 불구 교역액 및 투자 확대 전망

- 미국 전반의 화물 수요 부진과 관세 불확실성에 따른 선제적 선적으로 북미 공급망은 일시적 포화 상태로 7월 美~멕시코 국경 간 트럭운송은 둔화세 기록
 - 美 교통통계국(Bureau of Transportation Statistics)에 따르면 美 3대 국경 검문소인 텍사스주의 라레도(Laredo), 엘파소 이슬레타(EI Paso, Ysleta), 캘리포니아 남부 오타이 메사(Otay Mesa)를 통한 7월 멕시코발 미국행 트럭 통행량이 전년 동월 대비 3.2% 감소함
 - 특히 美 최대 육상 통관 거점인 라레도의 경우, 7월 멕시코발 미국행 트럭 통행량은 전월 대비 1.6% 증가해 253,425대를 기록했으나, 지난 3월 수준에는 미치지 못했으며 올 1분기부터 지속적인 마이너스 성장세를 이어감
 - 이러한 원인으로 미국 전반의 화물 수요 부진과 더불어 8월부터 시작되는 멕시코산 수입품에 대한 30% 관세 부과 시한을 앞두고 멕시코발 화물이 선제적으로 선적되면서 창고와 공급망이 이미 포화 상태인 것으로 지적됨

美~멕시코 주요 국경 검문소 현황



주: '18년 기준 멕시코에서 버스, 자동차 또는 도보로 국경 검문소에 도착한 사람들의 일일 평균 총합을 거점 코드별로 분류
 자료: Bureau of Transportation Statistics, U.S. Customs and Border Protection, Open Street Map, Nextzen
 (검색일: 2025.08.26.)

- 美 정부의 對멕시코 관세 인상 발표와 잇단 연기로 북미 시장에 불확실성이 커지면서, 기업 전반에 멕시코발 물량을 앞당겨 선적하는 '패닉 푸싱(Panic-Pushing)' 발생
 - 美 정부는 지난 4월 미국 · 멕시코 · 캐나다 협정(USMCA) 조건을 준수하지 않는 멕시코산 수입품에 대해 25%의 관세를 부과하기로 발표했으나, 최근 멕시코에 이민자 억제와 마약 밀매 차단 등에 대한 추가 조치를 요구하면서 관세율을 30%까지 인상하겠다고 경고함
 - 그러나 7월 31일, 美 정부는 멕시코에 대한 관세를 90일간 현행 25% 수준으로 유지하겠다고 밝혀 3개월간 미-멕시코 간 관세 추가 협상이 이어질 것으로 예상됨

- 이처럼 美-멕시코 고율 관세가 잇달아 발표·연기되면서 북미 시장은 관세 불확실성에 휘둘리고 있어 기업은 멕시코발 물량을 앞당겨 선적하는 패닉 푸싱(Panic-Pushing) 현상을 보임

➤ 단기적으로 美~멕시코 트럭 통행량은 감소했으나, 아시아에서 멕시코로의 제조업 이동 추세로 인한 국경 간 교역액은 증가세를 보여 향후 해당 물류 투자는 확대될 전망

- 美~멕시코 국경 간 트럭 통행량은 단기적으로는 감소했으나, 국경 간 교역액은 증가세를 보여 '25년 상반기 美-멕시코 트럭 물동량은 전년 동 기간 대비 6.3% 증가한 3,180억 달러를 기록했으며, 7월에도 전년 동월 대비 6.2% 상승해 535억 달러에 달함

- 전문가들은 단기적인 관세 리스크와 수요 둔화가 존재하지만, 글로벌 제조기업이 고율 관세를 회피하기 위해 중국 및 베트남 등 아시아 의존도는 줄이고 멕시코를 포함한 북미 대륙으로 이동하는 장기적 추세는 지속될 것으로 예측함

- 이에 최근 Kuehne+Nagel, DSV 등 주요 3자 물류업체는 라레도, 엘패소 등 美~멕시코 국경 주요 거점에 신규 물류 인프라에 대한 투자할 계획을 밝히면서, 단기적인 물동량 위축에도 향후 국경 간 교역 및 투자는 확대될 것으로 전망함

UAE, 수단발 화물 입항 전면 금지

- ▶ 아랍에미리트(UAE)가 수단발 화물의 입항을 전면 금지하면서, 남수단산 원유를 실은 수에즈막스급 유조선 ‘폴라(Pola)’호가 UAE 앞바다에 장기 정박 중

 - 블룸버그와 선사 공지에 따르면, 8만 톤 규모의 다르 블렌드(Dar Blend) 원유를 싣고 수단 인근 마르사 바샤이어(Marsa Bashayer)에서 출항한 폴라호는 UAE의 주요 급유항만인 푸자이라(Fujairah)에 도착했으나, 하역되지 못한 채 일주일 넘게 정박 중임
 - 해당 선박은 세계 최대 석유 트레이더 중 하나인 비톨(Vitol) 그룹이 용선한 것으로 알려졌으며, 현재 오만 소하르 인근 약 100km 지점에서 대기 중임
- ▶ UAE는 최근 수단과의 외교 단절 이후, 자국 항만의 수단발·수단행 화물취급을 금지하는 지침 발령

 - 아부다비 항만청(Abu Dhabi Ports Group)과 글로벌 선사 CMA CGM은 수단 항만 (Port Sudan)을 오가는 모든 화물에 대해 UAE 항만 입출항을 금지하는 지침 및 공문을 게시함
 - 이는 수단이 UAE를 ‘침략국가’로 지목하며 외교관계를 단절한 데 따른 조치로, UAE는 수단 내 반군인 신속지원군(RSF)에 무기를 제공했다는 비판을 받고 있음
- ▶ 폴라호의 화물은 싱가포르 해협 방면으로 우회될 가능성이 있으며, 해당 지역 역시 선박 급유가 가능한 주요 허브

 - 다르 블렌드(Dar Blend) 원유는 남수단에서 생산되어 수단을 통해 수출되는 저유항 원유 등급임
 - Vortexa 데이터에 따르면 최근 두 달간 다르 블렌드 화물은 푸자이라, 싱가포르, 말레이시아로만 운송됐으며, 푸자이라는 월 1~2건의 선적을 수용해 온 주요 목적지 중 하나였음
- ▶ UAE의 수단 내 경제적 이해관계는 단순 원유를 넘어 다양한 영역에 걸쳐 있음

 - 프랑스 아프리카연구소에 따르면, UAE는 국제 제재 시기에도 수단 내 무역, 금융, 농업 등 다수 분야에 지속적으로 투자해 온 국가임
 - '22년 UAE는 수단으로부터 공식적으로 약 22억 달러 규모의 금을 수입한 바 있으며, 이는 실제 밀수 물량을 고려하면 과소 추정된 수치일 수 있음
 - 또한 아부다비 국영기업 및 투자사들은 수단 홍해 연안 항만 개발, 대규모 농업 부지 운영, 금융기관 지분 확보 등에도 적극 참여해 온 것으로 보고됨

UAE의 수단 내 경제적·전략적 이해관계 요약표

구분	주요 내용	UAE의 이해관계 및 전략적 목표
금 (Gold)	- UAE는 수단산 금 최대 수입국 - 공식 수입액: 22억 달러(2022년 기준) - 비공식 밀수 포함 시 최대 130억 달러 규모 유입 추정	- RSF가 국영 금 정제소를 장악 - 해당 금은 두바이·아부다비 경유로 국제 시장에 유통 - RSF와의 연결고리이자, 전략적 외화 확보 수단
식량 (Food)	- 아부 하마드 지역 등 5만 헥타르 규모 농지 확보 - UAE 식량의 90%는 수입 의존 - 수단은 '아랍의 곡창지대'로 주목	- 식량 안보 확보와 공급망 다변화를 위한 해외농업 투자 - 내전 안정화 시 UAE 주도의 농업복원 가능성
항만 (Ports)	- 아부 아마마 항만 개발권 확보 - 항만-도로망 통합 개발(약 60억 달러 규모) - 자유무역지역 및 물류 인프라 연계	- 홍해~사헬 물류축 관문 장악 - 항만 운영권을 통해 수단 내 영향력 고착화
금융 (Finance)	- 제재 시기에 수단 내 외화 송금 채널 제공 - UAE 은행들이 수단 국영은행 지분 보유	- 금융 주권에 대한 영향력 행사 - RSF 자금망 유지 및 경제지배 기반 확보
지정학적 영향력 (Proxy Influence)	- 사우디는 정부군(SAF) 지원 UAE는 RSF 지원 - 홍해 연안 비국가 행위자(RSF) 활용 전략 - 리비아·에리트레아·소말리아에서와 유사한 우군화 사례	- 홍해권 해상력 균형 조정 시도 - 사우디와의 영향력 경쟁 및 '비국가 연계 전략' 지속

자료: <https://peoplesdispatch.org> (검색일: 2025.8.26.)

▶ 이번 플라호 정박 사태는 해운·물류 분야에도 다음과 같은 시사점 제공

- 해상 공급망은 정치·군사적 갈등에 민감하게 반응하며, 특정 항만·국가 의존도가 높은 에너지 화물은 리스크 관리가 필수적임
- 걸프 지역 항만의 정책 변경이 단일 국가를 넘어 아프리카 및 동남아까지 물류 경로를 변경 시키는 파급력을 가짐
- 한국 및 아시아권 선사들은 중동·홍해·사헬 지역의 지정학적 변화에 주목하고, 향후 우회 경로 및 급유·환적 인프라 전략을 재검토할 필요가 있음
- 한국 등 에너지·식량 의존도가 높은 국가 역시 지정학적 물류 차단 리스크를 감안한 공급망 다변화 및 항만 투자전략 재점검이 필요함

참고자료: <https://www.bloomberg.com>, <https://peoplesdispatch.org> (검색일: 2025.8.26.)

『우수물류기업 인증제』 모집 공고

2025
우수물류기업 인증 모집 공고
항만구역 내 물류창고업

2025.06.02(월) - 09.05(금)

신청자격

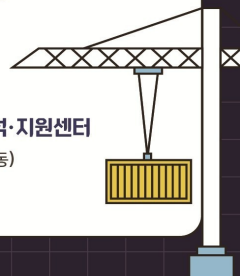
- [물류정책기본법] 제38조 및 [우수물류기업의 인증에 관한 규칙] 제3조에 따라 우수물류기업(항만구역 내 물류창고기업) 인증을 받고자 하는 자
- [항만법] 제2조 제4호 및 [물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률] 제21조의 2제1항에 따라 항만구역에 물류창고업을 등록한 자
* 물류창고업자는 물류창고업 등록 사업장별(물류창고)로 인증 신청
- [우수물류기업의 인증에 관한 규칙] 제2조 관련 별표 제2호 중 다음 요건을 갖춘 자
 - 화물의 안전한 보관을 위하여 화재보험 가입 등 화재예방 및 화재대응 매뉴얼을 갖출 것
 - 창고 운영을 위한 정보시스템 및 운영 매뉴얼을 갖출 것
 - 국내외 화물의 보관 실적 및 고용창출 실적이 우수할 것
 - 그 밖에 국토교통부장관과 해양수산부장관이 공동으로 정하여 고시하는 기준을 충족할 것

인증기준 및 절차

- 배점 및 평가기준 등은 [우수물류기업 인증요령] 제9조 인증평가의 기준 및 '우수물류기업 인증 심사항목 체계 및 심사 절차' 에 따른다
- 최종 결과발표(예정) : 2025년 12월 중

신청방법 및 신청 수수료

- 한국해양수산개발원 홈페이지(www.kmi.re.kr) 공지사항에서 인증신청서 및 관련 문서 양식을 다운받아 작성하고, 구비서류와 함께 제출
- 제출방법 : e-mail 접수(아래 메일 주소 참고)
- 신청 수수료 납부
 - * 신규 인증 : 300만원
 - * 납부 계좌 : 서류 제출시 아래 문의처에 별도 문의
- 문의처 : 한국해양수산개발원 국제물류투자분석·지원센터
 - * 주소 : (49111) 부산시 영도구 해양로 301번길 26(동삼동)
 - * 문의 : 051-797-4913, kdong@kmi.re.kr



『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스 친구 서비스 안내



친구 추가 방법

1. 카카오톡 메인화면
상단 친구 검색



2. '국제물류 정보포탈'
검색



3. 친구추가 버튼

