

2025

해외물류시장 투자설명회

미국 물류부동산 시장 주요 이슈 및 전망

전혜원 팀장

Cushman & Wakefield





미국 물류 인프라의 재편과 투자기회:

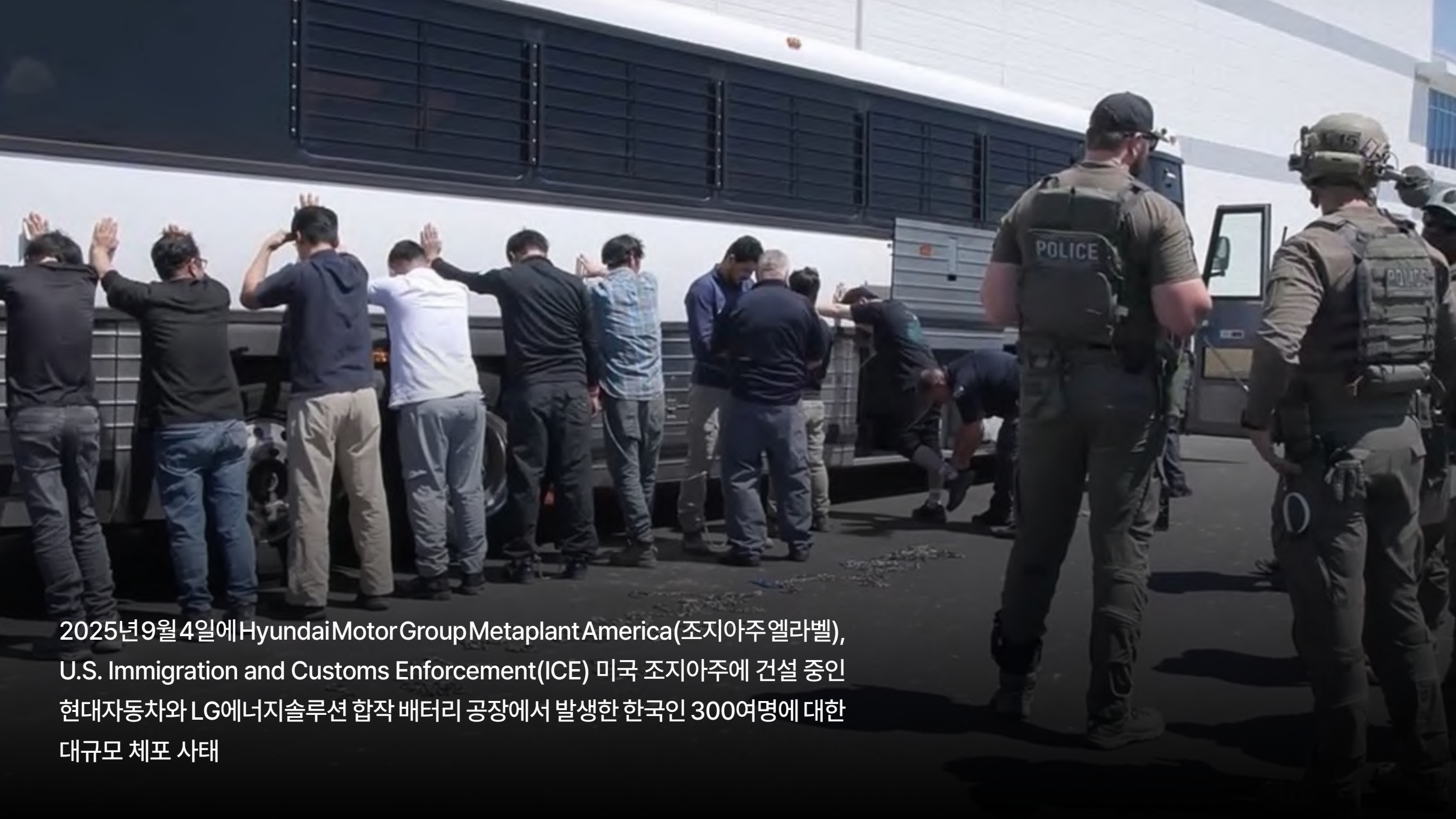
인센티브, 전력, 자동화, 인구이동이 바꾸는 Supply Chain 지도



1부 글로벌 부동산 전략과 한국기업의 확장 패턴

2부 미국물류 임대시장과 전망

3부 미국 물류시장의 재편과 기회 -
Global Real Estate 거래를 위한 실행과 리스크 관리



2025년 9월 4일에 Hyundai Motor Group Metaplant America(조지아주 엘라벨), U.S. Immigration and Customs Enforcement(ICE) 미국 조지아주에 건설 중인 현대자동차와 LG에너지솔루션 합작 배터리 공장에서 발생한 한국인 300여명에 대한 대규모 체포 사태

현대차·기아, 美 관세 피로 누적...3Q 2.5조 증발할듯

3Q 양사 합산 매출 72조로 4.3% 증가 예상

양사 영업이익은 5조원으로 21% 급감할듯

판매 호조에도 25% 관세에 이익 2.5조 날아가

한미 협상 고착...이익체력으로 '버티기' 돌입

등록 2025-10-13 오전 5:30:00

수정 2025-10-13 오전 5:30:00

정병목 기자

[이데일리 정병목 기자] 현대자동차·기아가 올 3분기 외형 성장에도 미국 정부의 수입차 25% 관세 영향으로 이익이 급감할 것으로 보인다. 도널드 트럼프 행정부의 관세 부과에 따른 분기 손실만 약 2조5000억원에 달할 전망이다. 올해 4월부터 적용된 대미 관세 25%에 대한 피로가 점점 누적되는 모양새다.

특히 미국 조지아주 현대차그룹 메타플랜트 아메리카(HMGMA)의 생산량이 제한적인 상황에서 미국 판매량이 확대되면서 수출할 수록 손해가 늘고 있다. 업계에서는 이대로라면 양사 합산 관세에 따른 연간 손실액이 약 7조원 가까이 될 것으로 예측한다.

현대차그룹은 미국에서 이익을 줄이는 대신 판매 확대를 택한 것으로 판단된다. 대미 자동차 수출 관세가 25%로 유지되고 있는 상황에서 오히려 적극적인 판촉으로 현지 점유율을 끌어올리겠다는 전략이다.

실제 현대차는 올해 실적 전망에서 매출액은 상향했지만 영업이익률은 하향 조정했다. 현대차는 지난달 기업설명회에서 전년 대비 연결 매출액 성장률 목표는 올해 초 제시한 3.0~4.0%에서 5.0~6.0%로 높여 잡았다. 그러나 연결 부문 영업이익률 목표는 관세 영향을 반영해 기존 7.0~8.0%에서 6.0~7.0%로 낮춰 설정했다.

완성차 업계 관계자는 "관세 15% 하향은 언제 이뤄지든 시간 문제이기 때문에 일단은 버티면서 현지 판매량을 늘리는 전략"이라며 "HMGMA를 통해 향후 현지 생산 비중을 늘리면 손실을 줄일 수 있을 것"이라고 설명했다.

The JoongAng

인쇄하기

취소

셀트리온, 4600억에 美 일라이릴리 공장 인수... 미국 향하는 K바이오

중앙일보 | 입력 2025-09-23 17:35:28



인천 송도에 있는 셀트리온 공장. 사진 셀트리온

셀트리온이 23일 미국의 글로벌 제약사 일라이릴리와 3억3000만달러(약 4600억원) 규모 공장 인수 계약을 체결했다고 23일 밝혔다. 지난 7월 미국의 바이오의약품 생산 공장 인수 입찰에서 우선협상대상자로 선정됐다고 발표한지 2달만이다. 셀트리온은 '메이드 인 USA' 전략을 통해 트럼프발 관세 리스크를 해소하겠다는 계획이다.

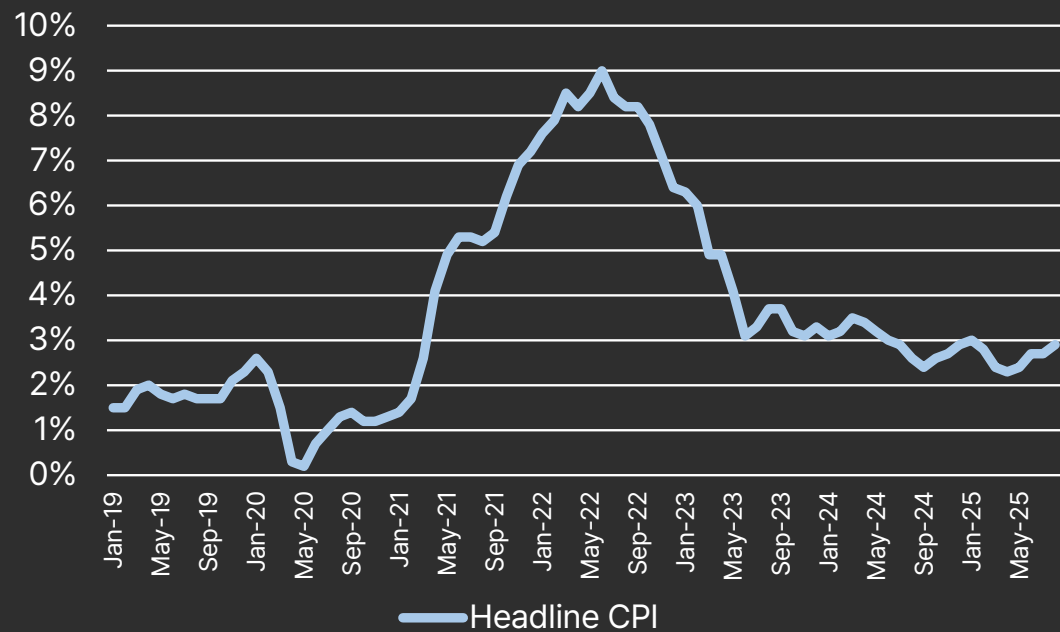
셀트리온이 인수한 공장은 미국 뉴저지주 브랜치버그에 있는 바이오 의약품 생산 공장이다. 약 15만㎡(4만5000평) 규모 부지에 생산시설, 물류창고, 기술지원동, 운영동 등 총 4개 건물을 갖고 있으며 증설을 위한 유휴 부지(3만6000㎡, 약 1만1000평 규모)도 보유하고 있다.

1부. 글로벌 부동산 전략과 한국 기업의 확장 패턴

물가상승의 압력 vs. 불확실성 속 부동산 전략의 중요성

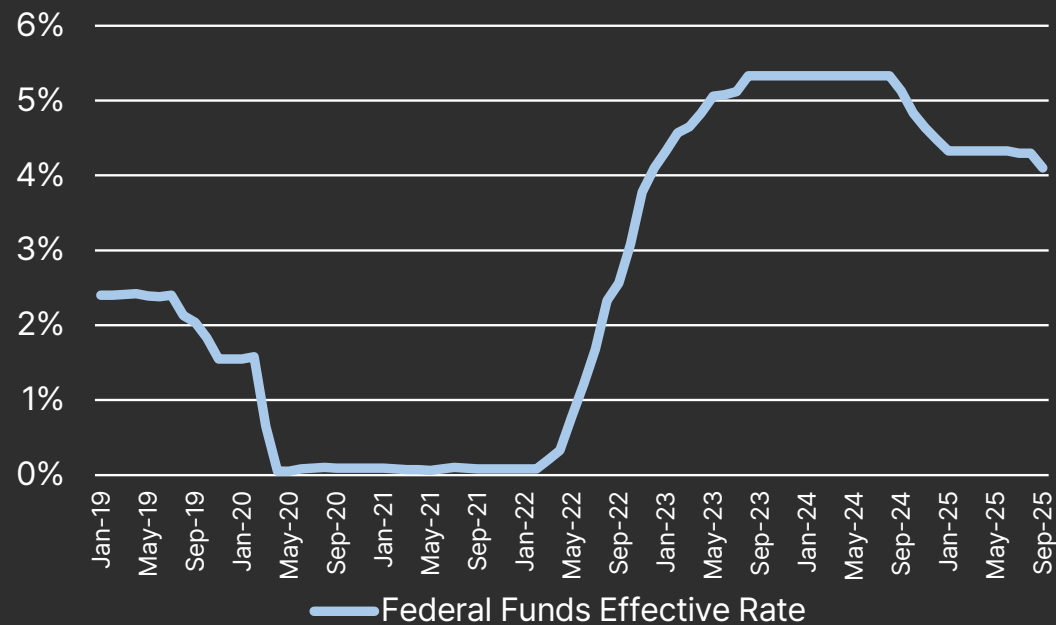
4월에 물가상승률이 4년 만의 최저치인 2.3%까지 떨어졌으나, 새로운 관세 정책으로 인한 상승 압력 때문에 8월 기준 2.9%까지 다시 올라온 상황임. 한편 연준(Fed)은 2024년 12월 이후 처음으로 기준금리를 4.0~4.25% 수준으로 인하했음. 연준은 여전히 신중한 금리 운용 기조를 유지하고 있으며, 2025년에 최소 한 차례 추가 인하가 있을 것으로 예상되고 있음.

Headline CPI (Consumer Price Index)



Source: Bureau of Labor Statistics

Federal Fund Rate



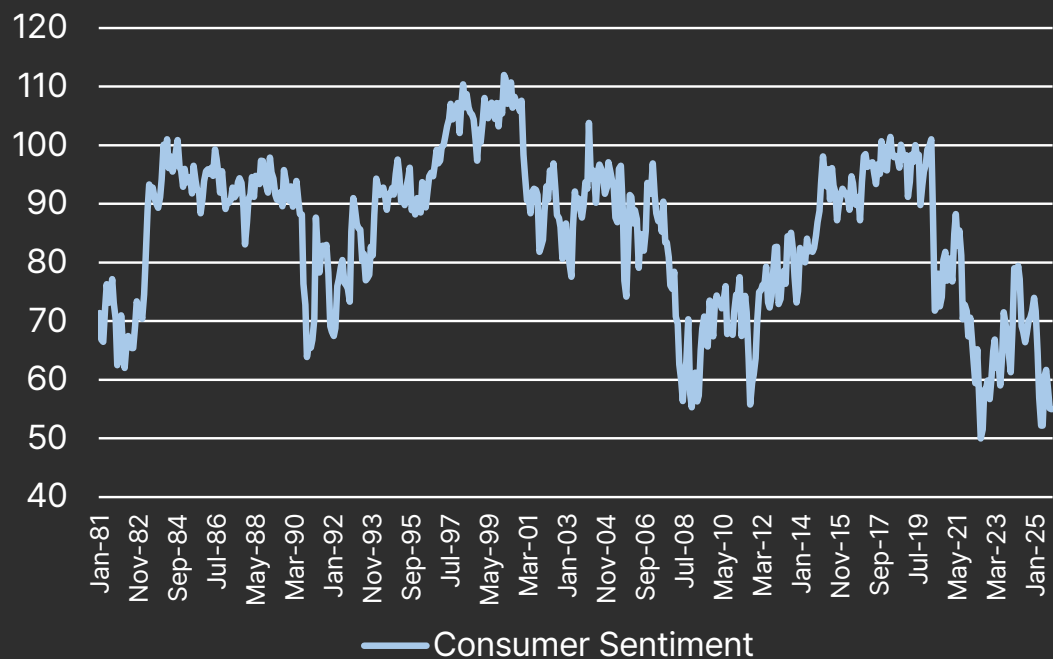
Source: Federal Research Board

1부. 글로벌 부동산 전략과 한국 기업의 확장 패턴

물가상승의 압력 vs. 불확실성 속 부동산 전략의 중요성

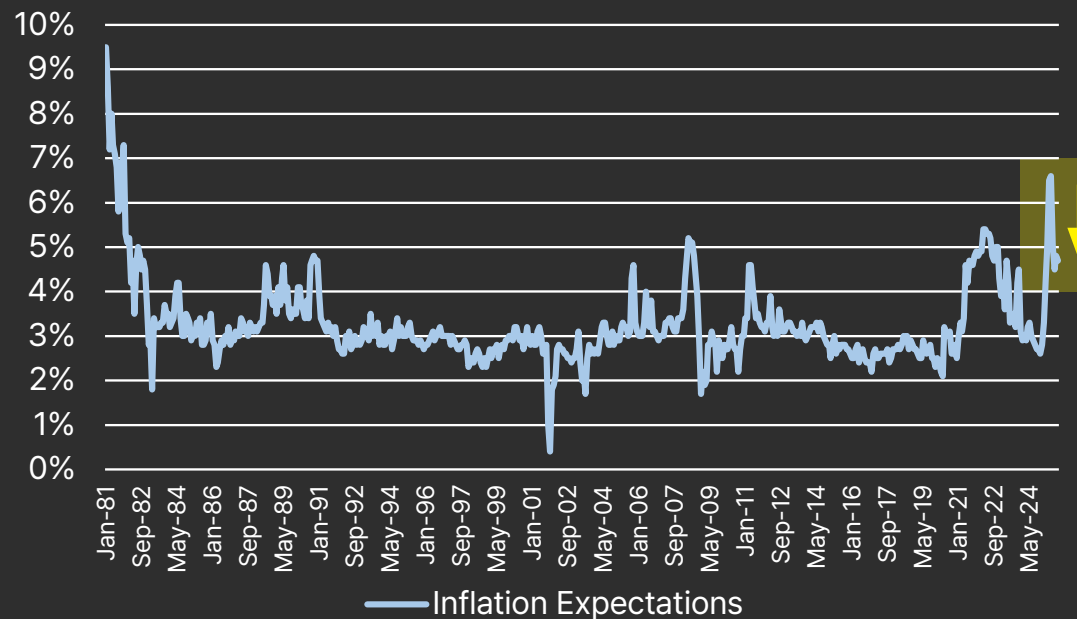
최근 불안정한 미국 무역 정책으로 인해 소비자 심리가 위축되면서 4~5월 소비자심리지수는 3년 만에 최저치인 52.2를 기록했음. 하지만 7월에는 17% 상승한 61.7까지 회복했다가, 10월 들어 다시 55로 소폭 하락함. 또한 향후 1년간 물가 상승률 전망치는 4.7%로 여전히 높은 수준이며, 7월 대비 소폭 상승한 것으로 나타남.

Consumer Sentiment



Source: University of Michigan Survey of Consumers

Consumer Inflation Expectations (next 12 months)



Source: University of Michigan Survey of Consumers

1부. 글로벌 부동산 전략과 한국 기업의 확장 패턴

타임라인의 현실과 입지선정 체크리스트



타임라인의 현실

부지 선정 3-9개월 /
계약 2-3개월 / 신축 10-24개월

대형 프로젝트:
착공 2029년, 가동 2031년 목표
(세제 혜택 시한과 직결)



노동력

'현재 임금' 아닌,
'가동연도 임금' 예측



전력/인프라

"10MW↑는 데이터센터와 동일
토지 스펙 경쟁"

항만·공항·도로의
비용-시간 곡선화



인센티브

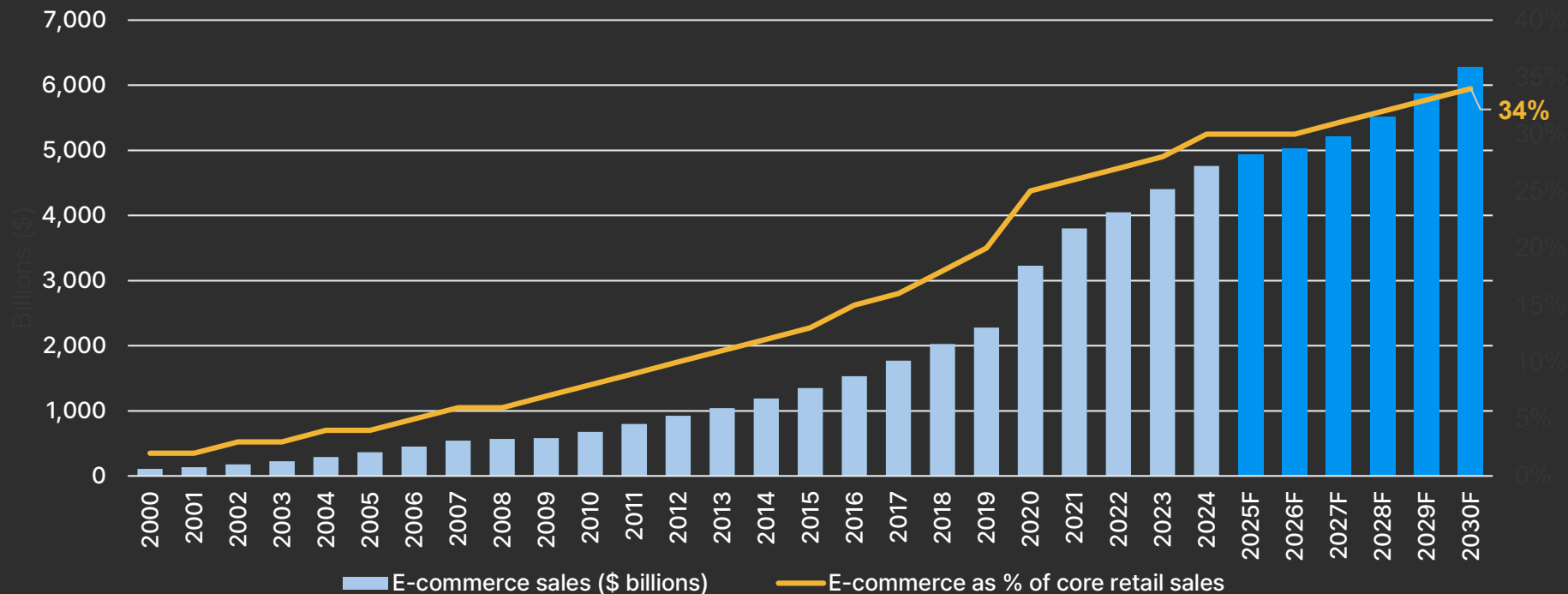
절차형이 아닌
협상형 게임

2부. 미국물류 임대시장과 전망

공급 둔화와 안정된 수요 속에서 물류자산 성장세 지속

전자상거래(E-commerce) 매출이 미국 전역의 산업용 부동산 수요를 견인해왔으며, 소비자들이 빠르고 안정적인 상품 배송을 점점 더 기대함에 따라 앞으로도 이러한 흐름은 계속될 전망이다. 전자상거래 매출은 2030년까지 약 6조 3천억 달러에 이를 것으로 예상되며, 이는 2024년 대비 약 32% 증가한 수치임. 또한, 자동차·주유·외식업 등을 제외한 소매 판매 중 전자상거래 비중은 2024년 29.9%에서 2030년 33.6%까지 확대될 것으로 전망됨.

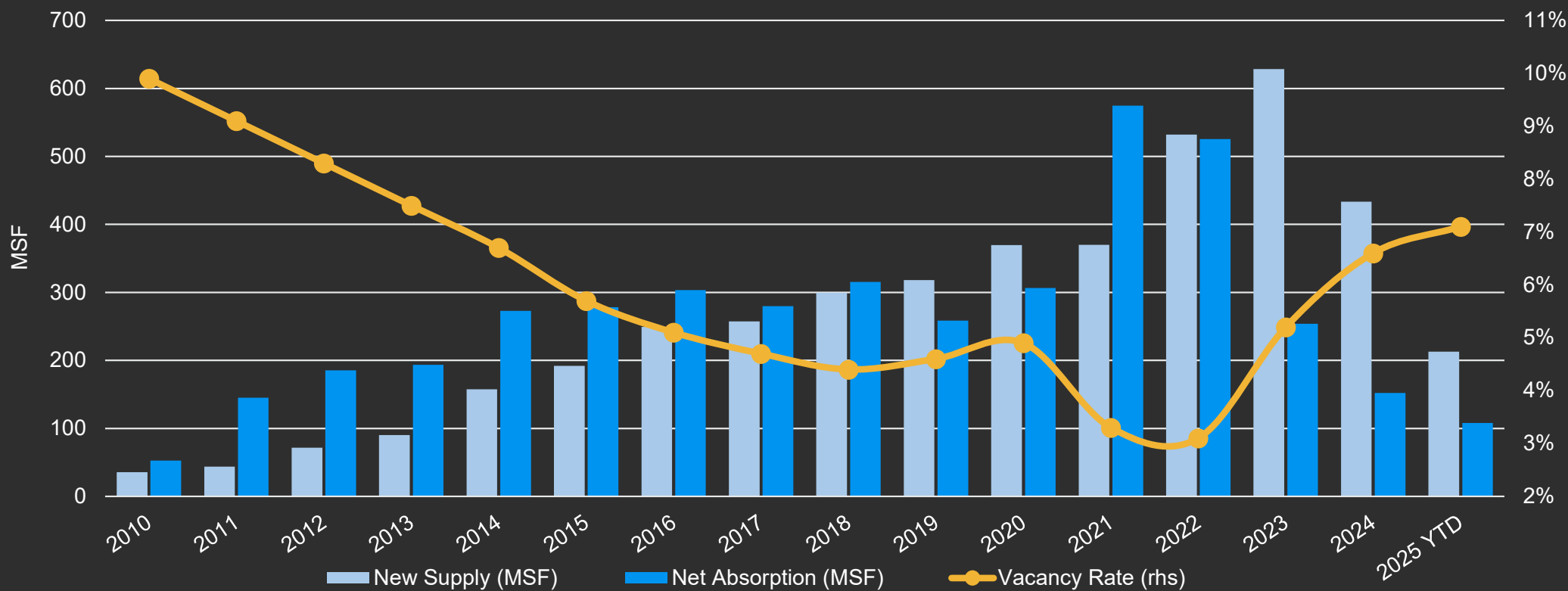
E-COMMERCE GROWTH REMAINS A KEY DRIVER FOR INDUSTRIAL



2부. 미국물류 임대시장과 전망

공급 둔화와 안정된 수요 속에서 물류자산 성장세 지속

2025년 1~3분기 동안 순흡수량은 약 1억 800만 평방피트 기록함. 경제 불확실성에도 불구하고 전국 산업시장 성장세 유지되며, 2024년 같은 기간과 유사한 수준임. 3분기 신규 공급은 6,360만 평방피트로 전분기 대비 15% 감소함. 2025년 9월까지 누적 신규 준공량은 2억 1,300만 평방피트로, 현 추세대로라면 2017년(2억 5,720만 평방피트) 이후 가장 낮은 연간 준공 물량 예상됨.

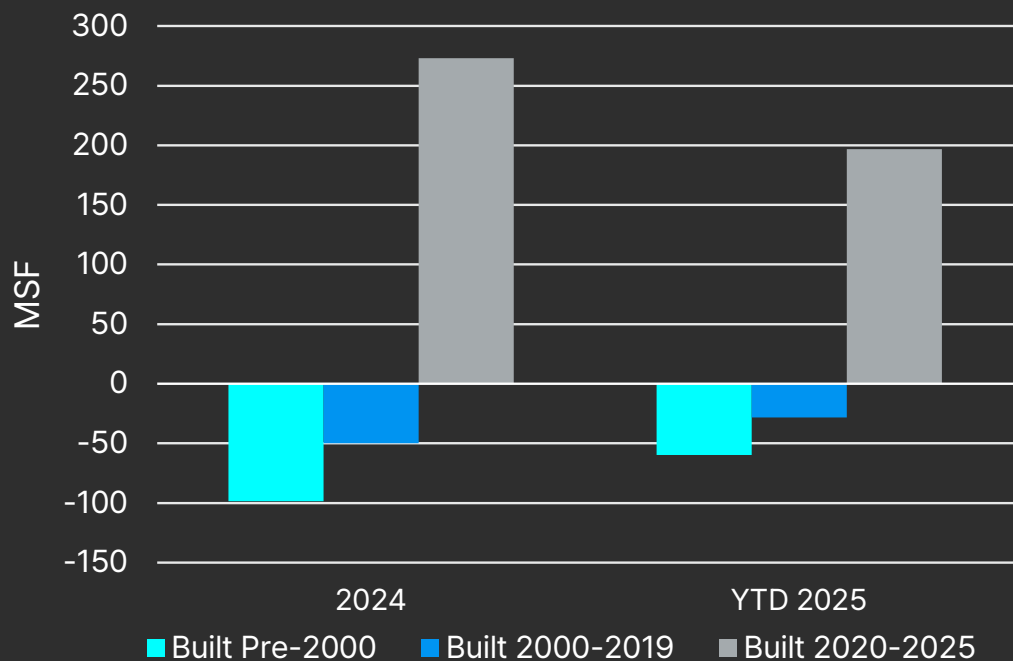


2부. 미국물류 임대시장과 전망

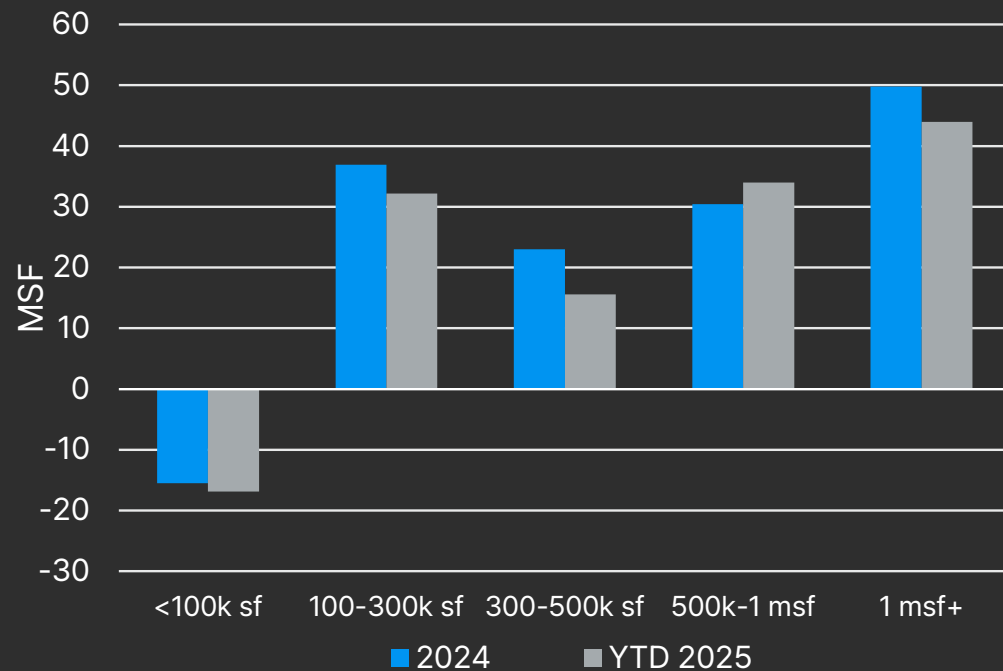
신규 대형 시설이 흡수율 상승 견인

팬데믹 이후 매년 순흡수량이 감소하고 있으나, 여전히 플러스(+) 영역 유지함. 반면, 노후화된 산업시설은 공실 증가로 어려움을 겪는 반면, 2020년 이후 준공된 건물들은 올해 들어서만 1억 9,600만 평방피트 이상의 순흡수를 기록함. 또한 2020년 이후 지어진 연면적 30만 평방피트 이상의 신축 산업시설은 2024년 초 이후 총 2억 8,600만 평방피트의 순증가를 보이며, 임차 수요가 최신 물류시설 중심으로 이동 중임.

Overall Net Absorption by Year Built



Overall Net Absorption by Size Segment



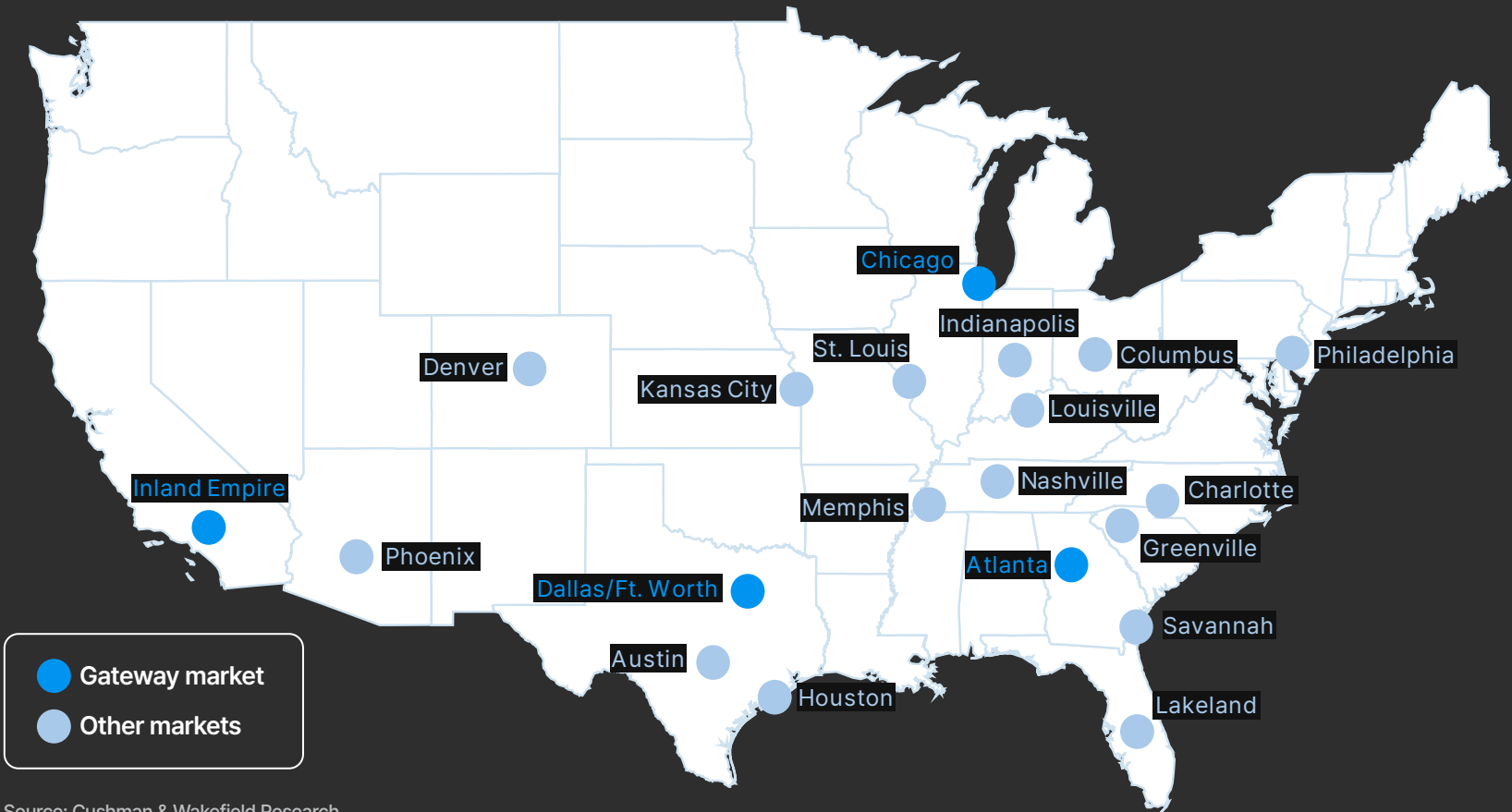
*Data in analysis includes 60 internally tracked markets, representing 85% of the U.S. industrial stock
Source: Cushman & Wakefield Research

2부. 미국물류 임대시장과 전망

순흡수량 기준 상위 20개 시장 (최근 4분기)

지난 12개월간 흡수량 상위 시장의 80%가 내륙 지역 차지함. 대부분 중서부, 남동부, 텍사스에 집중되어 있으며, 작년 강한 사전임대 및 BTS(완공 후 임대) 실적 영향 받음.

Last 4 Quarters Net Absorption (msf)	
Dallas/Ft. Worth	26.1
Phoenix	15.8
Savannah	13.9
Houston	12.6
Kansas City	11.5
Greenville	10.0
Indianapolis	9.5
Inland Empire	6.8
Chicago	4.9
Charlotte	4.8
Columbus	4.3
Nashville	4.3
Atlanta	4.0
Austin	3.6
St. Louis	3.4
Memphis	3.4
Denver	3.2
Philadelphia	3.0
Lakeland	2.9
Louisville	2.7

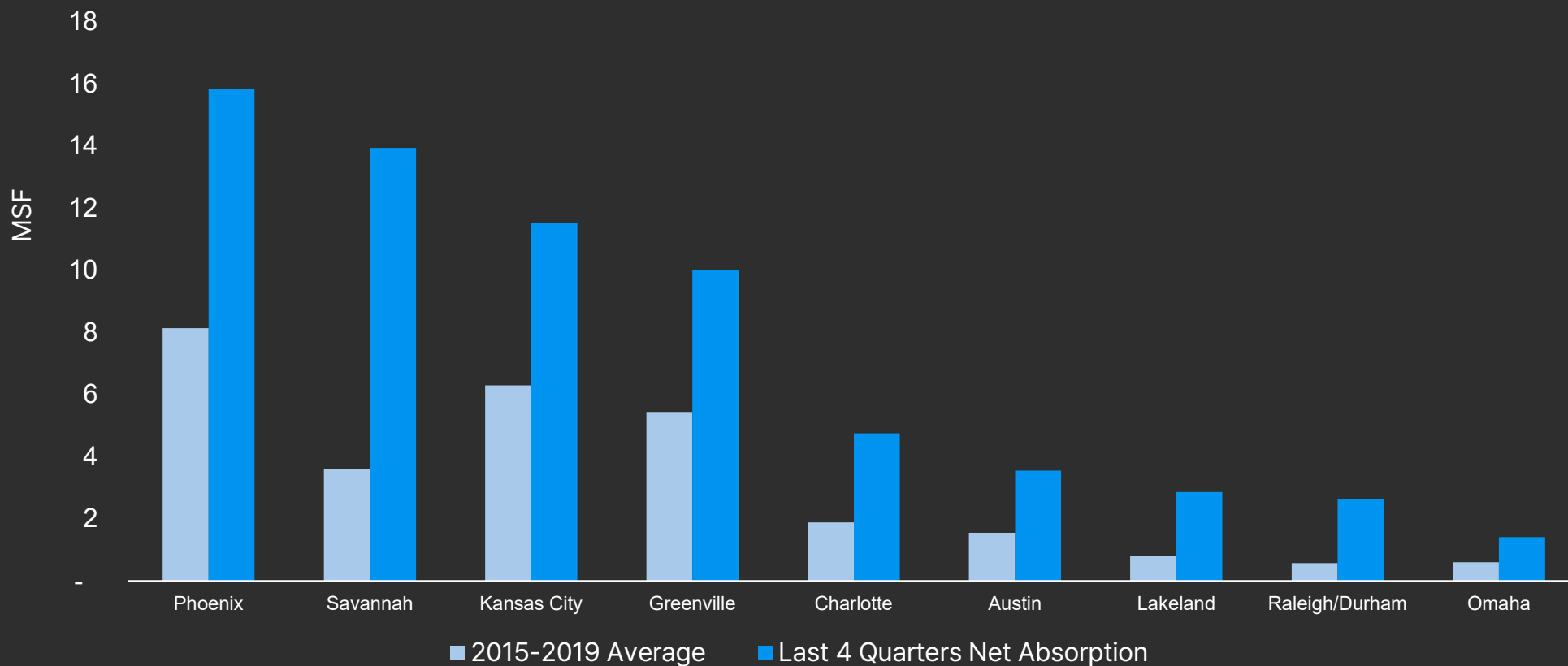


Source: Cushman & Wakefield Research

2부. 미국물류 임대시장과 전망

일부 주요 시장에서 강한 수요 지속

다수 지역에서 순흡수량이 둔화됐음에도 불구하고, 일부 시장은 지난 4분기 동안 견조한 산업 성장세 유지함. 팬데믹 이전 5년간의 성장세를 안정적 확장기로 봤을 때, 당시 총량을 이미 넘어선 시장들도 존재함. 피닉스, 사바나, 캔자스시티 등은 지난 4분기 순산업 성장률이 팬데믹 이전 평균을 크게 상회함.

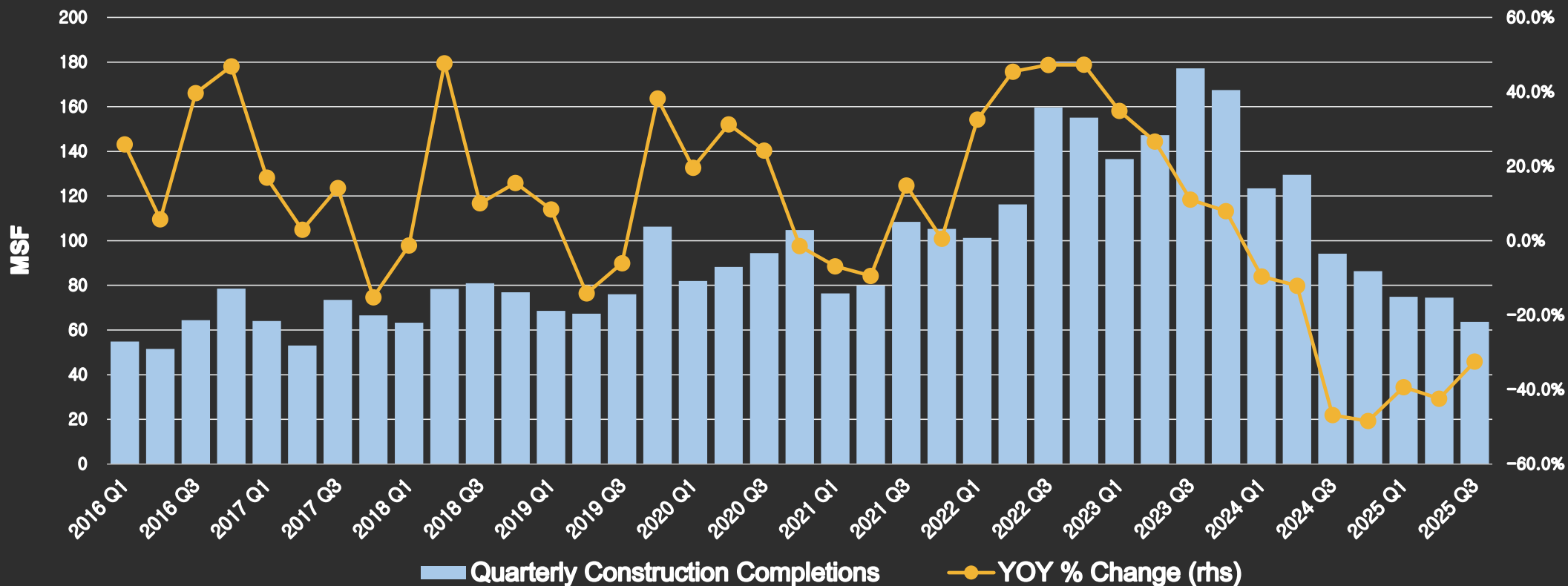


2부. 미국물류 임대시장과 전망

분기별 산업용 부동산 공급량, 7년 만에 최저치 기록

신규 공급량은 5분기 연속 감소하며 2018년 1분기 이후 최저 수준인 6,360만 평방피트를 기록함.

전년 대비 33% 감소한 수치이며, 건설 프로젝트 축소와 신규 착공 둔화로 인해 2025년 잔여 기간과 2026년까지 공급 부진세 지속 전망임.

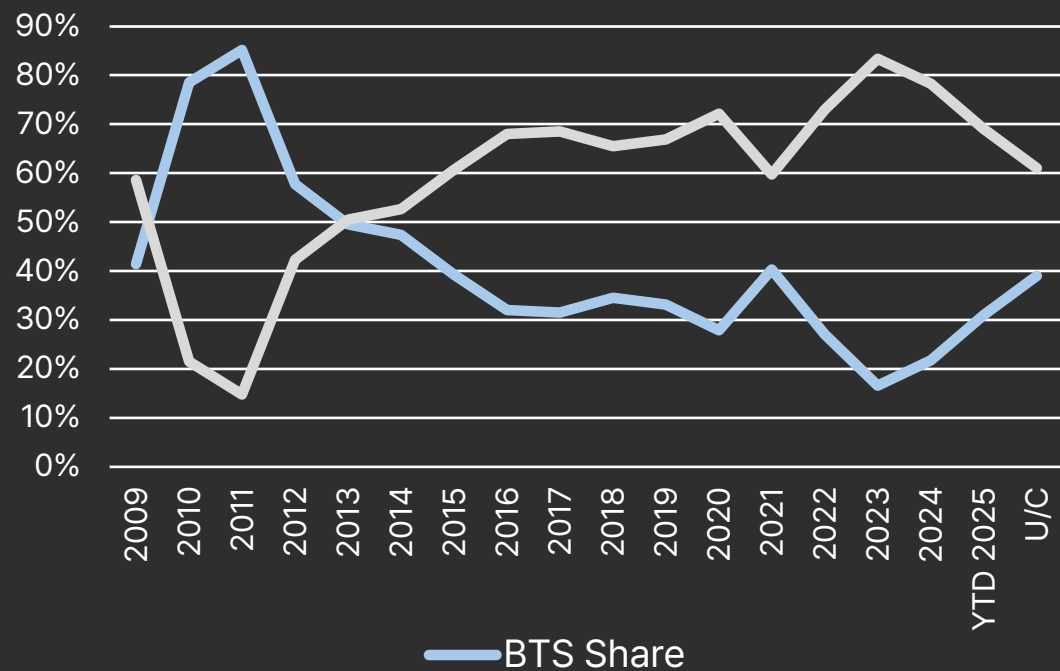


2부. 미국물류 임대시장과 전망

변동성 시장 속 BTS 거래량, 4년 만에 최고치 기록

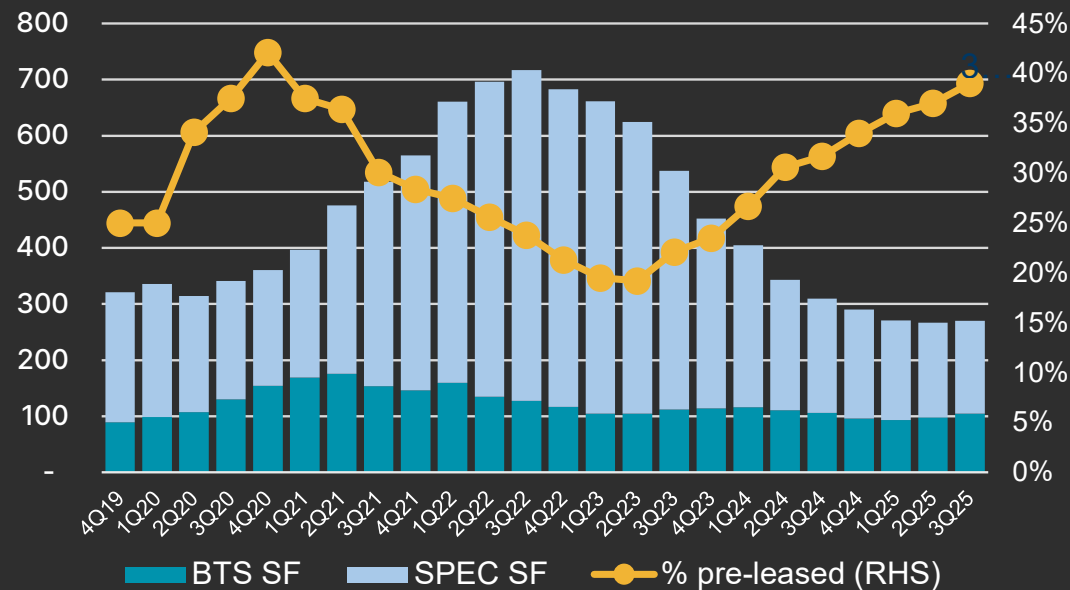
2022년부터 2024년까지 투기적 산업용 개발이 시장을 주도하며 공실을 상승 압력 가중됨. 그러나 시장 기초체력이 약화되는 가운데 맞춤형 건설(BTS) 비중이 늘어나 31%를 기록, 2021년 이후 최고 수준임. 전체 개발 파이프라인은 전년 대비 13% 감소했으나, 건설 중인 BTS 물량은 2분기 연속 증가해 현재 전체의 39% 차지함.

Historical BTS vs. SPEC Share of Deliveries



Source: Cushman & Wakefield Research

Under-Construction – BTS vs. SPEC



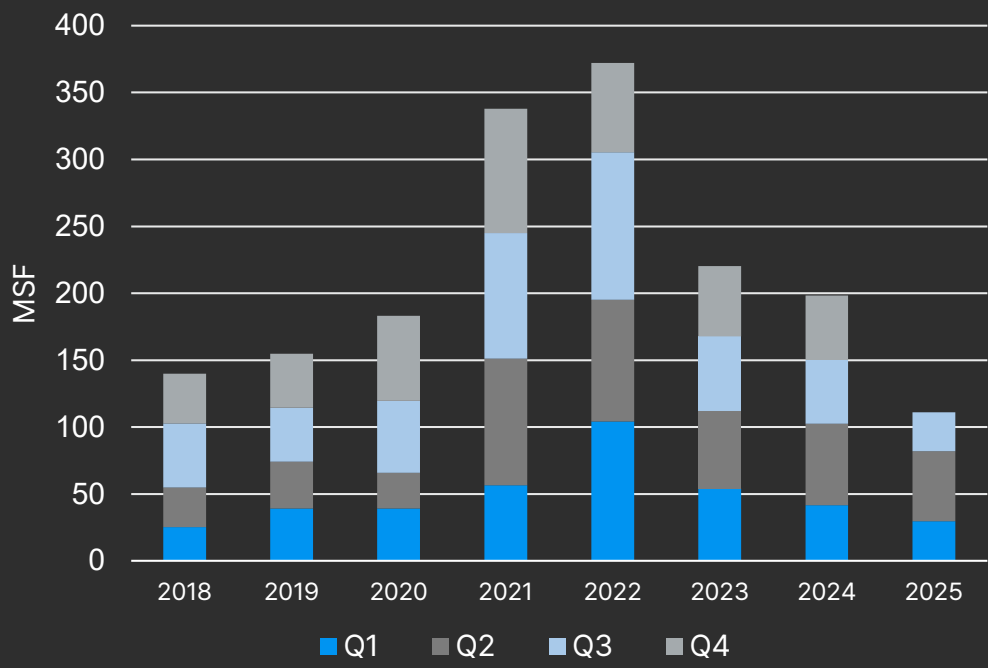
Source: Cushman & Wakefield Research

2부. 미국물류 임대시장과 전망

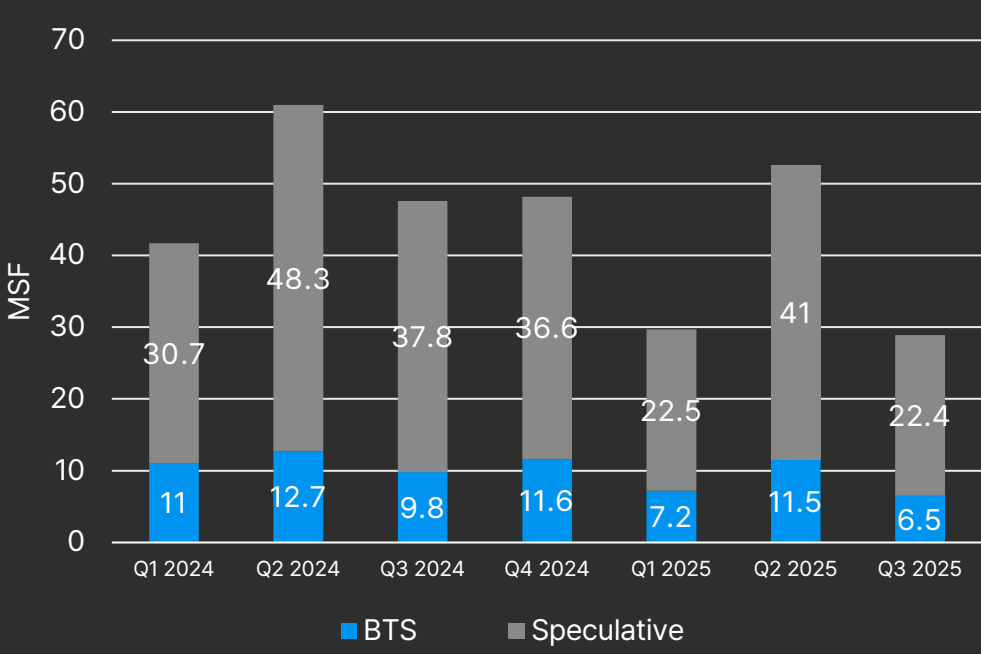
신규 물류창고 공급 3분기 둔화; BTS 프로젝트 전체의 23% 차지

올해 들어 신규 창고 착공 건수는 전년 대비 26% 감소함. 높은 공실률, 자금 조달 비용 상승, 수요 부진 등의 영향으로 신규 착공은 여전히 위축된 상태 유지 중임. 3분기 신규 착공 면적이 3,000만 평방피트(약 27만m²) 미만으로 감소했음에도 불구하고, 달라스·포트워스, 휴스턴, 루이빌, 콜럼버스 지역은 건조한 착공 실적을 보이며 전국 총량의 52% 차지함.

Quarterly New Warehouse Starts (msf)



New Warehouse Starts – BTS vs SPEC (msf)

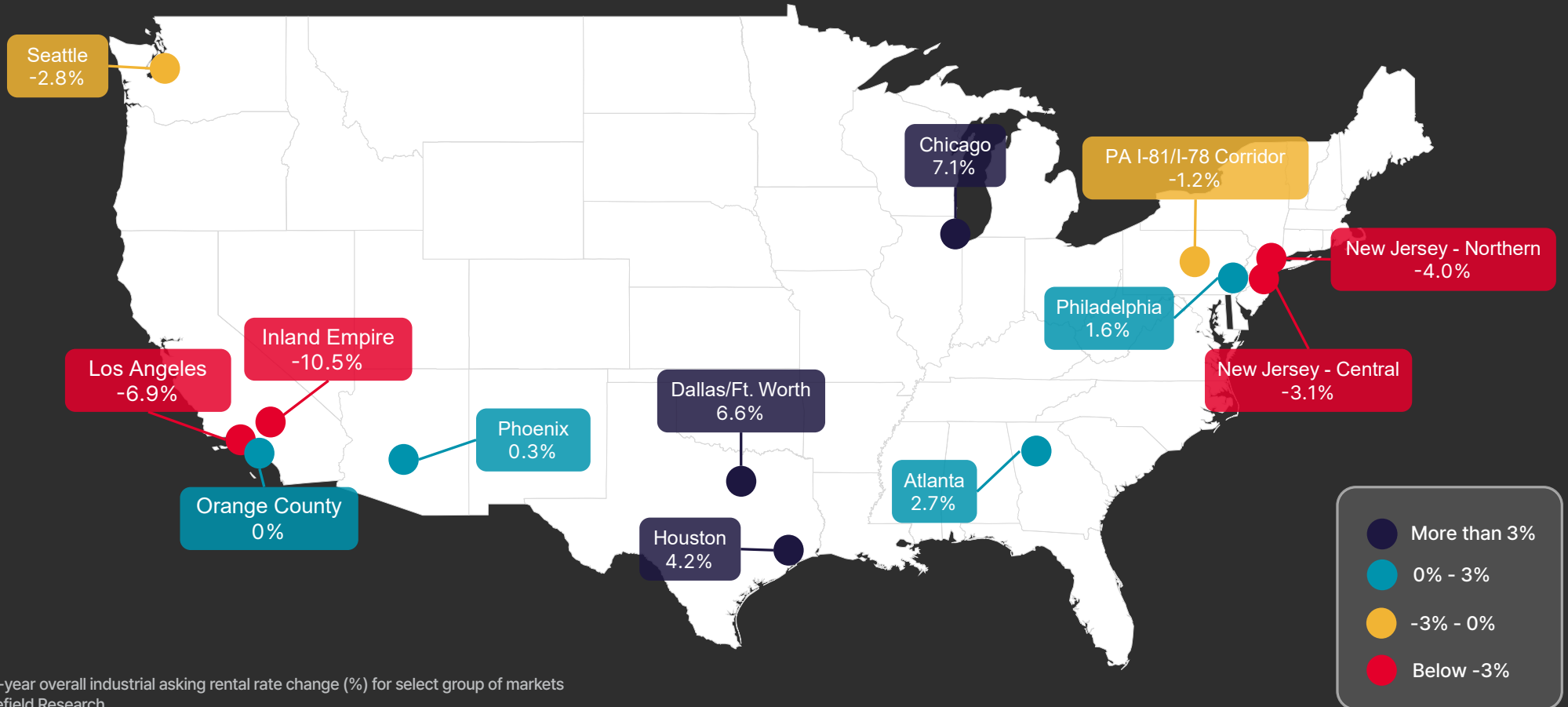


Source: Cushman & Wakefield Research

2부. 미국물류 임대시장과 전망

주요 시장별 임대료 상승률(%)

지난 12개월간 남부 캘리포니아 산업용 부동산 시장은 가장 큰 임대료 하락폭 기록함. 반면 달라스-포트워스와 시카고 지역은 5% 이상 상승세 이어감.
한편 뉴저지주는 수요 부진과 높은 공실률 영향으로 같은 기간 요구 임대료가 3% 이상 하락함.

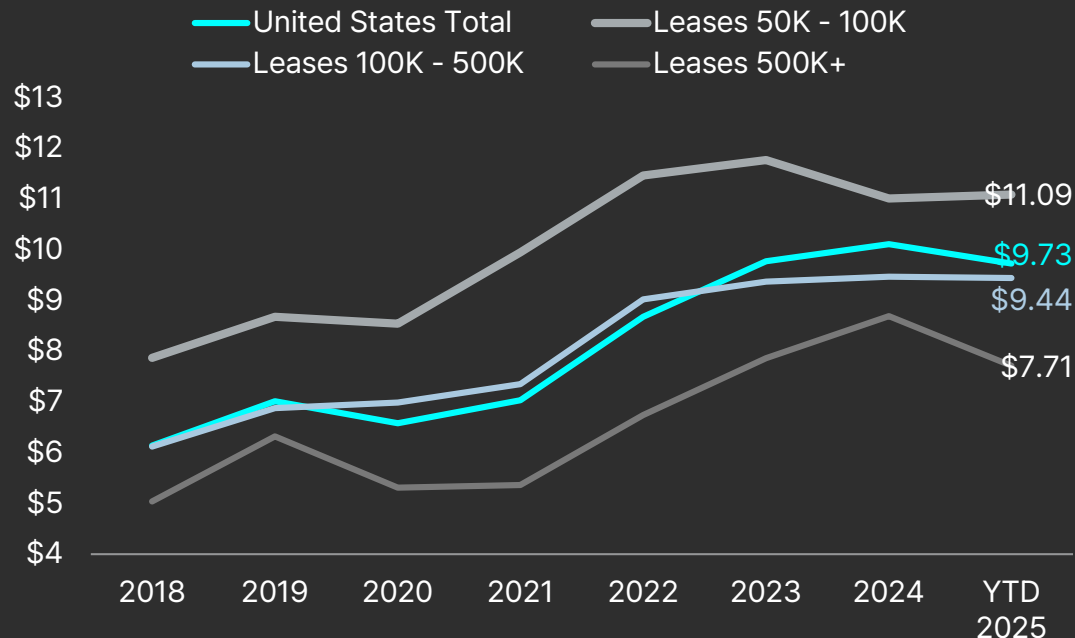
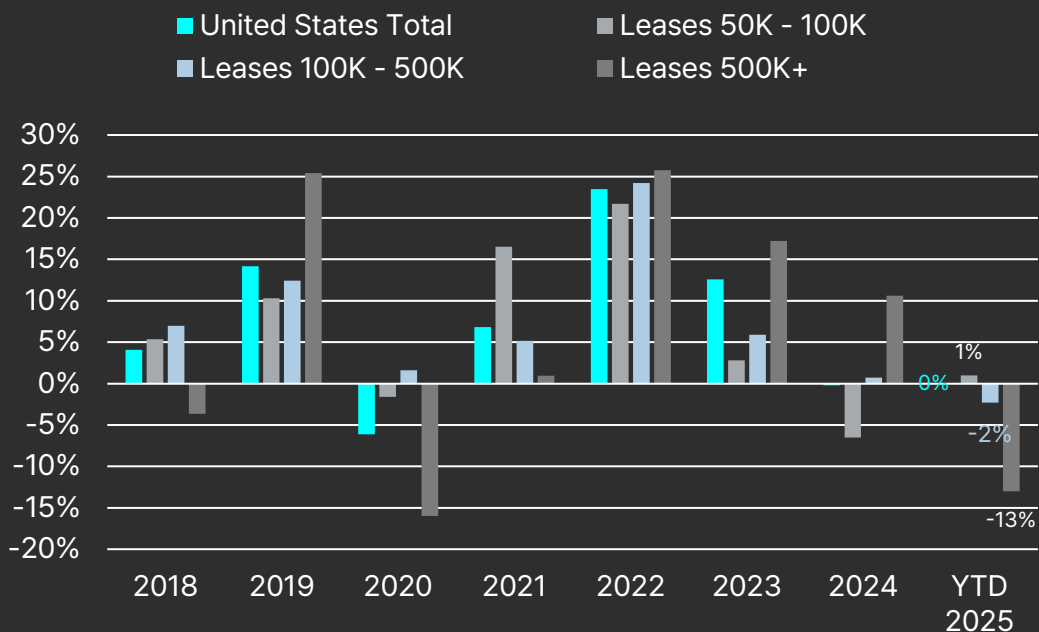


Map illustrates Year-over-year overall industrial asking rental rate change (%) for select group of markets
Source: Cushman & Wakefield Research

2부. 미국물류 임대시장과 전망

최근 분기별 평균 기본 임대료 증가율, 규모에 따른 차이 보여

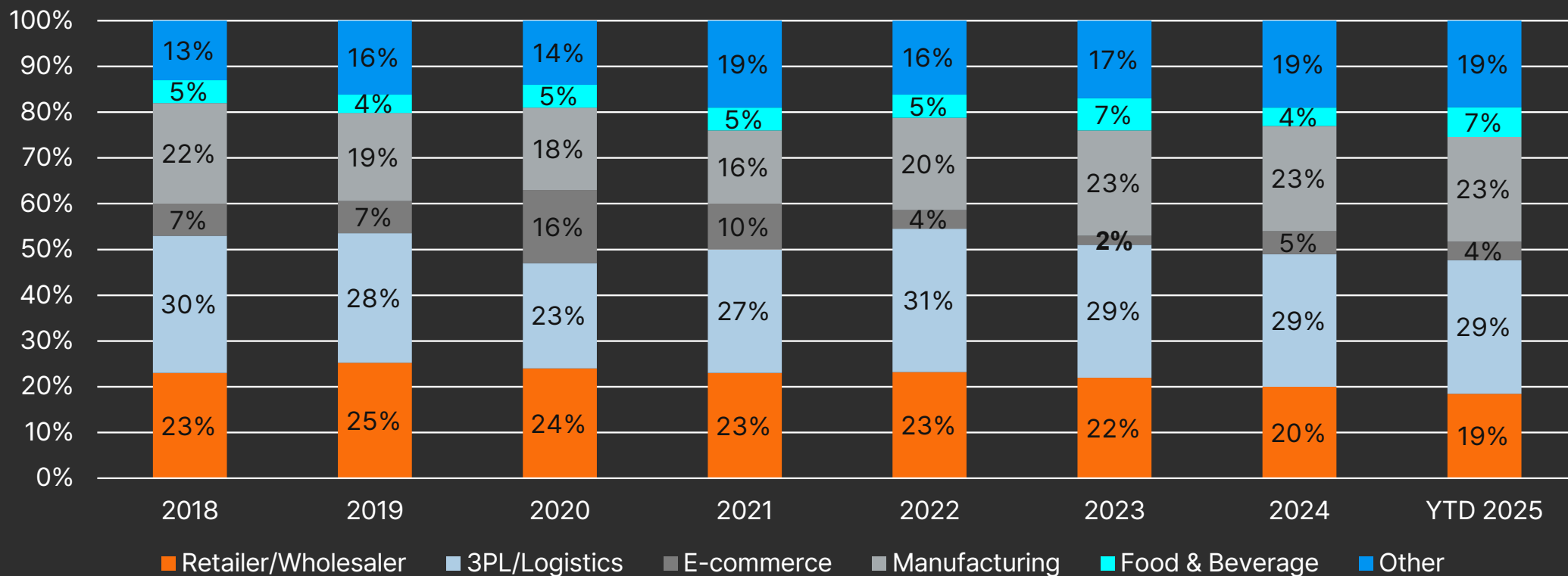
2022~2023년 두 자릿수 성장 이후, 수요 둔화와 공실률 상승으로 창고 기본 임대료 완화세 진입함. 전국 평균 기준 2024년 임대료는 0.2% 하락했으며, 2025년 현재까지 안정세 유지 중임.
50만 평방피트 이상 대형 거래의 연간 누적 임대료는 전년 대비 13% 하락한 반면, 10만~50만 평방피트 규모 거래는 2024년 말 이후 비교적 안정세를 보이며 평방피트당 평균 9.44달러 기록 중임.



2부. 미국물류 임대시장과 전망

제조업 수요 소폭 상승했으나 3PL 업체 여전히 선두 유지

3PL 임차인들은 대부분의 미국 시장에서 여전히 임대 활동을 주도하고 있으며, 2024년 초 이후 전체 거래의 29%를 차지함. 소매·도매 부문은 소비 지출 둔화와 변화, 경제적 불확실성으로 인해 최근 몇 년간 거래 규모를 축소했으며, 올해 비중은 19%로 소폭 하락함. 반면 제조·소비재 기업 비중은 2023년 이후 23%로 상승함.



*Includes all leases 50,000+ sf

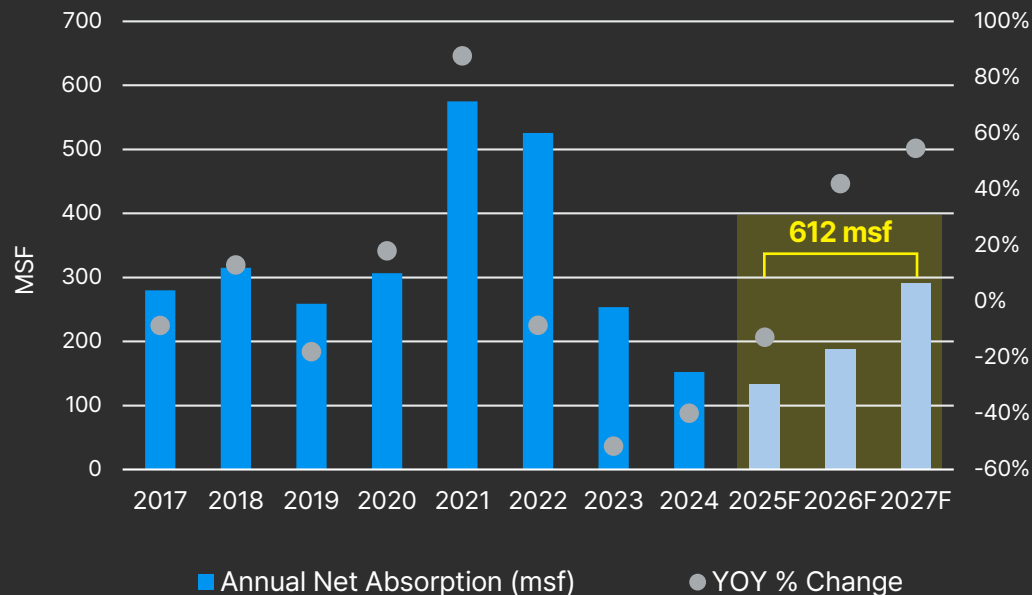
Source: Cushman & Wakefield Research

2부. 미국물류 임대시장과 전망

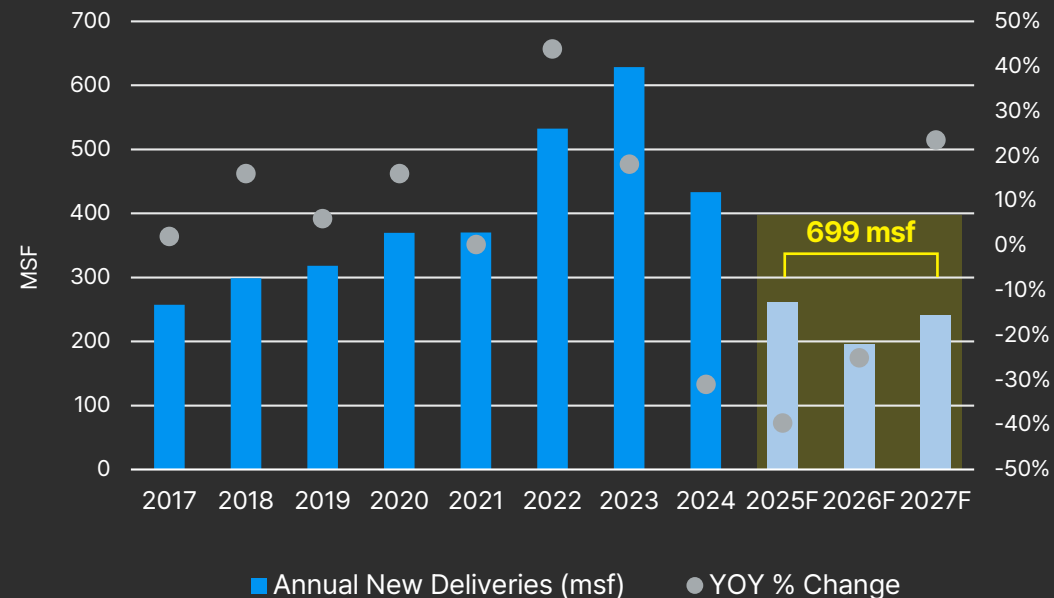
2025년 공급과 수요 감소; 내년도 수요 증가 전망

경기 둔화, 관세 불확실성, 고착화된 인플레이션으로 산업용 부동산 시장이 위축됨. 2025년 흡수량은 전년 대비 13% 감소할 것으로 예상되나, 2026년에는 40% 이상 반등 전망임. 공급 측면에서는 착공 부진과 파이프라인 축소로 인해 2025년 말까지 연간 40% 감소한 뒤, 2026년에도 추가 하락이 예상됨.

Overall Net Absorption (msf)



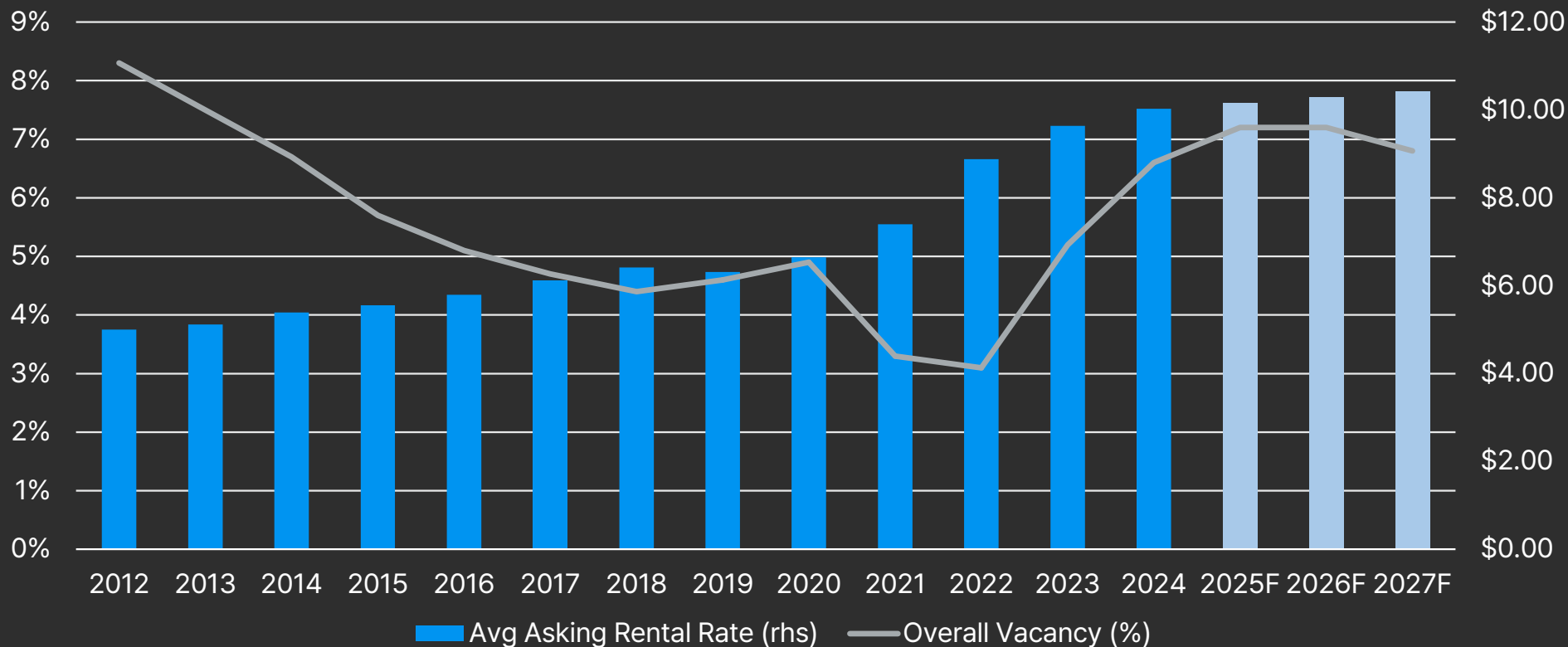
Annual New Deliveries (msf)



2부. 미국물류 임대시장과 전망

공실률은 2026년에 정점, 임대료 상승률은 완만한 수준을 유지할 전망

수요 증가세가 제한적인 가운데 공실률은 2026년까지 완만히 상승해 7% 초반~중반 수준에서 정점을 찍을 전망이다. 공급 증가가 둔화되면서 공실률의 추가 상승은 제한될 것으로 보임. 미국 평균 임대료는 2025년 말까지 정체세를 이어가며 상승 압력이 완화될 것이며, 2027년까지 1~1.5% 범위 내에서 유지될 전망이다.

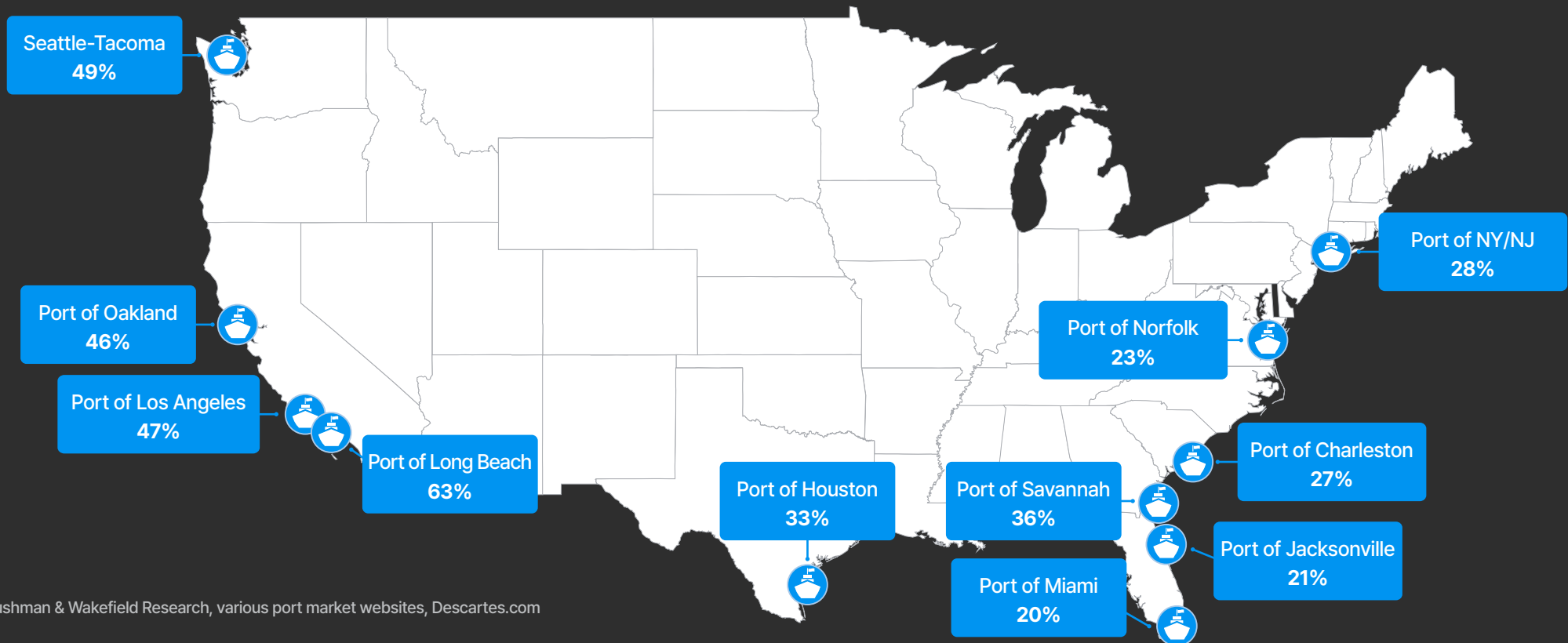


3부. 미국 물류시장의 재편과 기회 - Global Real Estate 거래를 위한 실행과 리스크 관리

Post-Tariff 시대의 공급망 재편

미국 서부 항만 시장은 미-중 무역 갈등의 영향을 더 크게 받는 편임. 전체 수입 물량의 약 46%에서 63%가 중국발(發)이기 때문임.
반면, 미국 동부 항만 시장은 유럽, 인도, 베트남 등 보다 다양한 수입국 포트폴리오를 가지고 있어 상대적으로 리스크 분산 효과를 누리고 있음.

TOP U.S. PORTS FOR IMPORTS FROM CHINA (BY % OF 2024 TEUS)



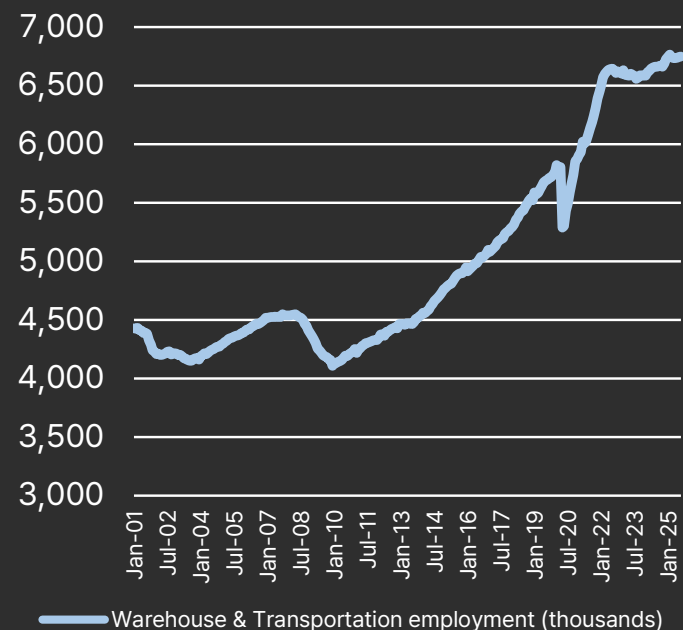
Source: Cushman & Wakefield Research, various port market websites, Descartes.com

3부. 미국 물류시장의 재편과 기회 - Global Real Estate 거래를 위한 실행과 리스크 관리

왜 미국은 입지선정에 노동시장을 볼까?

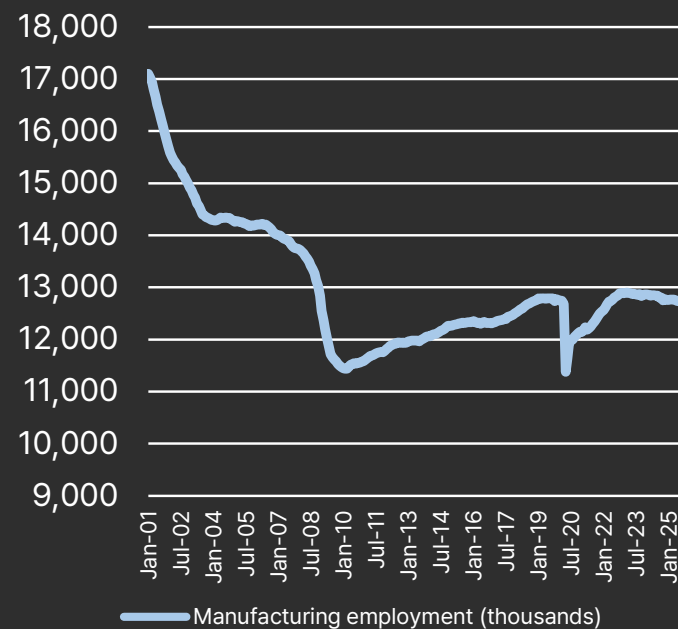
비농업 부문 총고용 증가세가 둔화되어 연간 0.9% 증가에 그쳤음. 제조업 고용은 지난 12개월 동안 소폭 감소(-0.6%)했음. 창고·운송 분야 일자리는 행정부의 관세 부과에 앞서 수입업자들이 화물을 선반입한 영향으로 전년 대비 1.3% 증가했음. 향후 높은 관세 환경으로 수입이 크게 줄거나 인플레이션이 예상보다 더 상승할 경우, 운송·창고 및 도매무역 부문은 감소 압력을 받을 가능성이 있음.

Transportation & Warehousing



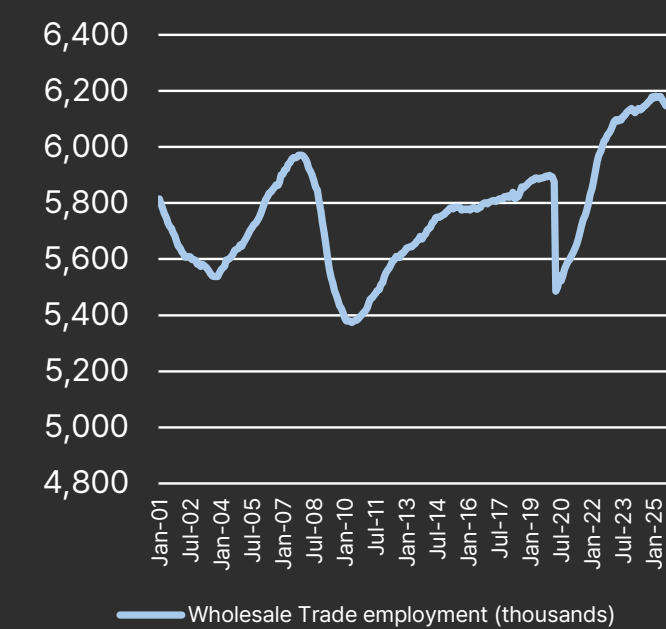
Source: U.S. Bureau of Labor Statistics

Manufacturing



Source: U.S. Bureau of Labor Statistics

Wholesale Trade

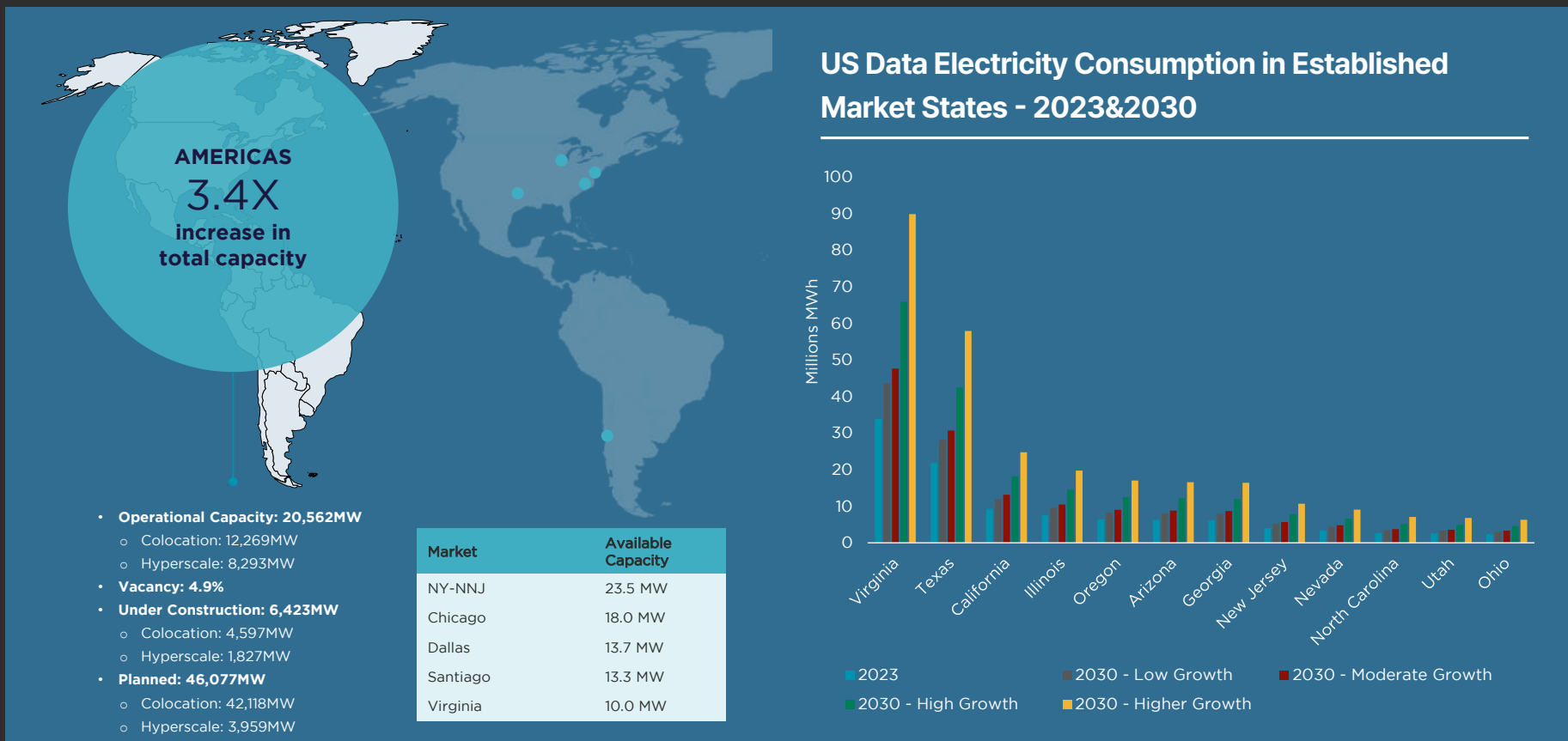


Source: U.S. Bureau of Labor Statistics

3부. 미국 물류시장의 재편과 기회 - Global Real Estate 거래를 위한 실행과 리스크 관리

미국은 지금, 전력과 전쟁 중

최근 미국에서는 공장이나 데이터센터처럼 전력 수요가 큰 시설들이 같은 부지를 놓고 경쟁할 정도로 전력 확보가 입지선정의 핵심 변수가 됐음. 전력 인입이 지연되면 공사 일정이 최대 5년까지 늦어질 수 있어 프로젝트 리스크가 매우 큼. 전력회사들이 공급을 제때 따라가지 못하면서, 기업들은 이제 **직접 전력을 생산하거나 확보하는 온사이트 전략(On-site Power Strategy)으로 전환 중임.태양광·풍력 같은 재생에너지, 소형모듈원자로(SMR), 기존 발전소 재가동 등 자체 발전 모델이 빠르게 확산되고 있음.



3부. 미국 물류시장의 재편과 기회 - Global Real Estate 거래를 위한 실행과 리스크 관리

전체 해외 사업비용 절감의 KEY: 인센티브 전략, 중요한 건 데이터와 서사

		State 2						State 3		State 4		
		Site 1	Site 2	Site 3	Site 4	Site 5	Site 6	Site 1	Site 3	Site 1	Site 2	Site 3
Jurisdiction		County 4	County 5	County 6	County 7	County 8	County 9	County 10	County 12	County 16	County 17	County 18
Rentable SF		134,371	150,000	125,000	153,140	126,360	129,600	130,000	130,000	148,721	153,975	140,244
Labor	Labor Cost	\$ 86,936,212	\$ 88,075,861	\$ 89,000,769	\$ 87,106,260	\$ 87,106,260	\$ 88,980,603	\$ 96,391,316	\$ 96,391,316	\$ 91,382,258	\$ 91,220,658	\$ 91,198,040
Real Estate	Buildout Expense	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200	\$ 13,837,200
	Rent + CAM + Concessions(10 yr)	\$ 10,362,976	\$ 12,527,784	\$ 12,009,781	\$ 13,868,634	\$ 10,968,615	\$ 11,464,006	\$ 26,313,767	\$ 17,563,913	\$ 17,712,550	\$ 16,143,993	\$ 16,871,250
	TOTAL LEASE COST	\$ 24,200,176	\$ 26,364,984	\$ 25,846,981	\$ 27,705,834	\$ 24,805,815	\$ 25,301,206	\$ 40,150,967	\$ 31,401,113	\$ 31,549,750	\$ 29,981,193	\$ 30,708,450
	Power	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTAL REAL ESTATE COSTS	\$ 24,200,176	\$ 26,364,984	\$ 25,846,981	\$ 27,705,834	\$ 24,805,815	\$ 25,301,206	\$ 40,150,967	\$ 31,401,113	\$ 31,549,750	\$ 29,981,193	\$ 30,708,450
Property Tax	Real Property	\$ 1,883,683	\$ 2,511,442	\$ 2,204,599	\$ 2,146,702	\$ 2,000,292	\$ 2,545,045	\$ 2,186,220	\$ 2,186,220	\$ 2,869,784	\$ 2,550,972	\$ 1,998,636
	Personal Property	\$ 1,053,525	\$ 1,258,273	\$ 1,325,448	\$ 1,053,479	\$ 1,189,671	\$ 1,475,820	\$ 1,166,625	\$ 1,166,625	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTAL PROPERTY TAX	\$ 2,937,208	\$ 3,769,715	\$ 3,530,047	\$ 3,200,182	\$ 3,189,963	\$ 4,020,864	\$ 3,352,845	\$ 3,352,845	\$ 2,869,784	\$ 2,550,972	\$ 1,998,636
TOTAL PROJECT COST		\$ 114,073,596	\$ 118,210,559	\$ 118,377,797	\$ 118,012,276	\$ 115,102,038	\$ 118,302,673	\$ 139,895,128	\$ 131,145,274	\$ 125,801,792	\$ 123,752,823	\$ 123,905,126
Incentives	Real Estate											
	Job Income Tax Credits											
	Investment Tax Credits											
	Withholding / Refundable Tax Credits	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	\$ 6,456,923	\$ 6,456,923	\$ 1,129,755	\$ 1,129,755	\$ 1,129,755
	Grants/Loans	\$ 200,000	\$ 305,000	\$ 225,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 528,000	\$ 528,000	\$ 1,065,000	\$ 800,000	\$ 800,000
	Property Tax Abatement	\$ 1,391,193	\$ 1,724,050	\$ 1,626,650	\$ 310,209	\$ 350,312	\$ 708,347	\$ 1,208,765	\$ 2,915,601	\$ -	\$ 568,931	\$ -
	Sales Tax Exemption											
	TOTAL INCENTIVES	\$ 3,091,193	\$ 3,529,050	\$ 3,351,650	\$ 2,010,209	\$ 2,050,312	\$ 2,408,347	\$ 8,193,688	\$ 9,900,524	\$ 2,194,755	\$ 2,498,686	\$ 1,929,755
Total Cost Less Incentives		\$ 110,982,403	\$ 114,681,510	\$ 115,026,147	\$ 116,002,067	\$ 113,051,726	\$ 115,894,326	\$ 131,701,440	\$ 121,244,750	\$ 123,607,038	\$ 121,254,137	\$ 121,975,371
	Composite Labor Score	113	119	119	117	116	115	114	113	129	124	130
	Labor Score Rank	12	5	5	7	9	10	11	12	2	4	1
	Qualitative Real Estate Rank	14	13	5	9	2	8	10	6	3	12	1
	Cost Ranking (\$ - \$\$)	1	3	4	7	2	6	14	10	13	11	12
	Weighted Score	9.75	6.5	4.75	7.5	5.5	8.5	11.5	10	5	7.75	3.75
Labor 50%, Real Estate 25%, Cost 25%												
Overall Weighted Rank		11	6	3	7	5	9	14	12	4	8	1

3부. 미국 물류시장의 재편과 기회 - Global Real Estate 거래를 위한 실행과 리스크 관리

Case Study Lesson Learn: 수 천억원 규모 사업손실을 막을 수 있다면?

JV 구조 리스크와 Incentive Unwinding 전략

AP

Michigan terminates controversial EV battery plant and seeks to claw back millions in incentives



FILE - The state Capitol building is seen on Dec. 12, 2012, in Lansing, Mich. (AP Photo/Carlos Osorio, File) · Associated Press Finance · ASSOCIATED PRESS

ISABELLA VOLMERT

Fri, October 24, 2025 at 3:50 AM GMT+9 • 3 min read

LANSING, Mich. (AP) — Michigan is demanding millions of dollars in incentives back from a Chinese company after plans to build an electric vehicle battery plant collapsed following years of pushback against the project from neighbors and members of Congress.

Democratic Gov. Gretchen Whitmer supported the \$2.36 billion factory in 2022, and state lawmakers approved nearly \$175 million in incentives for the project. The state is now holding Gotion Inc. in default of \$23.6 million, accusing the company of abandoning the project.

BUSINESS • 6 MIN READ

The future for EVs in America looks grim. But the auto industry isn't giving up

UPDATED OCT 17, 2025

By  Chris Isidore



Electric cars sit parked at a charging station in California. (Justin Sullivan/Getty Images)

Just a couple of years ago, America's auto industry had visions of an all-electric future. It has since abandoned that talk after the Trump administration eliminated the federal government's incentives for the technology.

The near future isn't looking too pretty. The end of the \$7,500 federal tax credit for EVs is expected to send sales plunging in the coming quarters and perhaps years.

Account Management MSA Model

운영 효율 극대화

단일 커뮤니케이션 창구 운영

- 부동산 관련 요청, 검토, 실행 전 과정을 단일 채널로
일원화하여 내부 리소스 소모 최소화

프로젝트 일정에 맞춘 선제적 입지 분석 및 일정 연계

- 해외 프로젝트 타임라인에 맞춰 부동산 검토 및 계약 전략
수립하여 일정 지연 최소화

無비용 글로벌부동산 인력 아웃소싱

- 쿠시먼코리아 account manager가
해외부동산 관리 업무 대행

책임주도형 신속보고 및 거래관리

인허가, 법적 리스크에 대한 사전 진단

- 국가별 규제, 인허가 조건 등을 거래 초기부터 검토

전담 담당자 중심의 신속 보고 및 이슈 대응 체계

- 주요 거래 이슈 및 리스크 발생 시 전담 담당자의
본사 보고 및 현지 조치 병행

관리형 포트폴리오를 통한 비용절감 조기 대응 가능

- 지역별 입차 조건, 계약 만기, 갱신 전략 등 전체 임대/보유자산
정보를 지속적으로 모니터링하며 비용 절감 전략 솔루션 제안

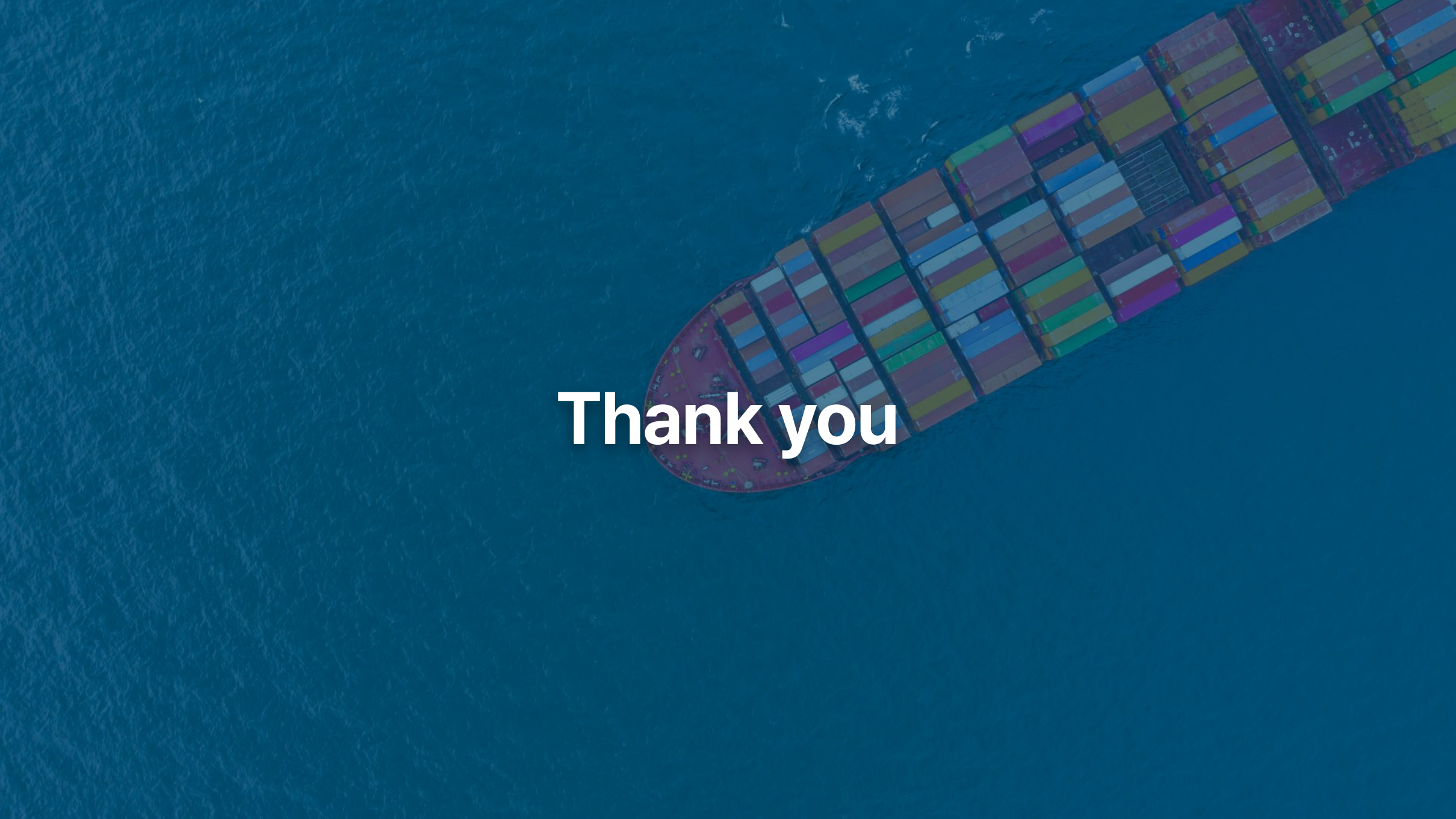
최적의 물건 선정 ONE-STOP 지원

프로젝트별 특성에 맞는 부동산 필터링 기준 적용

- 프로젝트별 요건(접근성, 수용인원 등) 반영한 초기 리스트
(longlist) 필터링 및 SWOT 분석으로 의사결정 지원

글로벌 벤더 네트워크 활용한 신속한 거래 지원

- 검증된 로컬 브로커를 공정하게 선정하고, 투명한 RFP 절차를 통해
입지 요건에 부합하는 최적의 부동산을 빠르게 탐색·검토·선정할 수
있도록 지원

An aerial photograph of a large container ship sailing on a deep blue ocean. The ship is viewed from above, showing its red hull and the deck covered with numerous colorful shipping containers in shades of red, yellow, blue, and green. The ship is moving towards the top right of the frame, leaving a white wake behind it. The text "Thank you" is overlaid in white on the left side of the image.

Thank you