

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

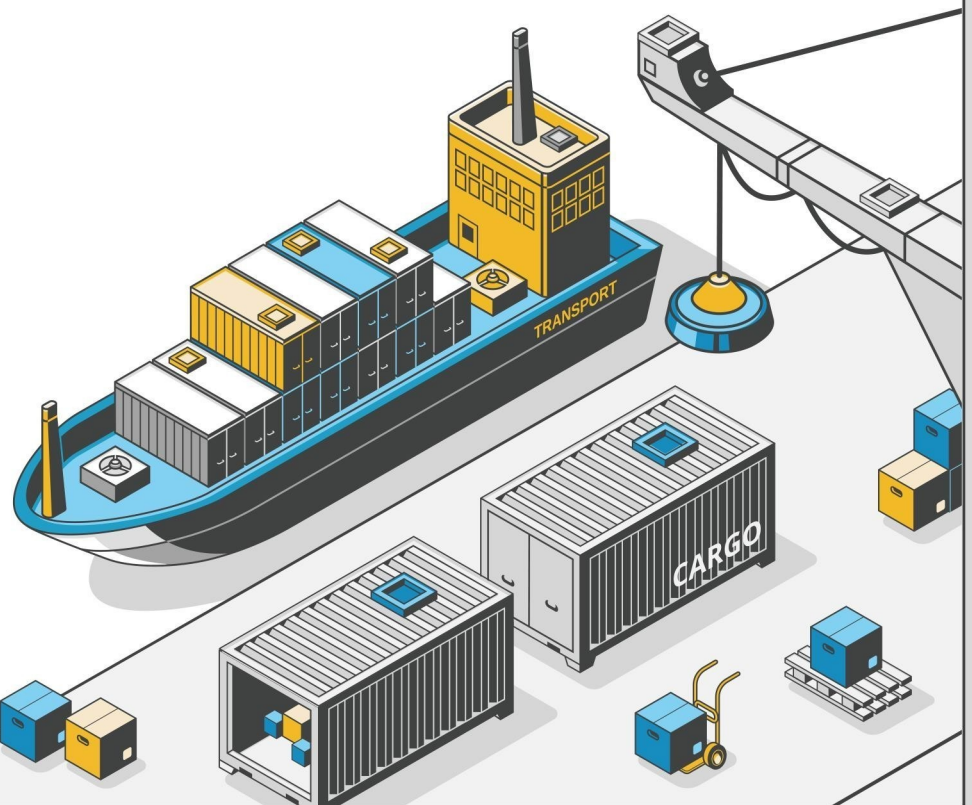
- 인도, '국적선 기반 해운 전략' 본격화...  
머스크·CMA CGM의 현지화가 시사하는 것
- 3개 물류협회 통합 '호치민시 물류항만협회'  
출범...베트남 남부 물류 거버넌스 일원화

### ▶ 공지사항

- 『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스친구 서비스 안내
- 『2025년 해외물류시장 투자설명회』 안내

### ▶ 유럽 물류시장 동향

- 유럽 전략산업 확대로 산업 · 물류 부동산 수요 급증



## 인도, '국적선 기반 해운 전략' 본격화.. 머스크·CMA CGM의 현지화가 시사하는 것

- ▶ 인도 정부의 해운산업 정책 기조가 '국적선 중심'으로 전환되면서, 글로벌 선사들의 선박 등록 및 자산 배치 전략 변화
  - '25년 10월 머스크는 1,810TEU급 'Maersk Vilnius'호와 1,740TEU급 'Maersk Vigo'호의 선적(船籍)을 싱가포르에서 인도로 변경(reflagging)했다고 발표함
  - CMA CGM도 이미 4척의 컨테이너선을 인도로 선적 변경했으며, 인도 조선소(Cochin Shipyard)와의 6척 신조계약(2029~2031년 인도)도 모두 인도 등록선으로 운항할 계획임
  - 이처럼 글로벌 선사들이 단순 항로 운영을 넘어 선박의 등록·건조·운항을 인도로 현지화하고 있으나 인도 정책 유인만으로는 대량의 외국 선박 선적 변경을 이끌어내기 어렵다는 현실적 한계가 지적됨
- ▶ 인도 정부는 'Maritime India Vision 2030(MIV 2030)' 및 'Maritime Amrit Kaal Vision 2047'을 통해 자국 해운·조선 산업 강화 정책을 추진 중
  - MIV 2030은 “150개 이상의 전략 과제를 포함한 정책 로드맵”이며, 핵심에는 “항만 현대화, 해운 선복량 확대, 내륙 수로 강화, 지속가능성 및 기술개발”이 포함됨
  - 해당 비전은 “단순한 화물 운송 청사진이 아니라, 무역, 투자 및 고용의 촉진제(catalyst) 역할”로 설계됨
  - MIV 2030의 10대 핵심 전략에는 ‘글로벌 조선 점유율 확대’, ‘내수로 운송 강화’, ‘항만 기반시설 고도화’, ‘친환경 해운 육성’, ‘기술혁신을 통한 물류비용 절감’ 등이 포함됨

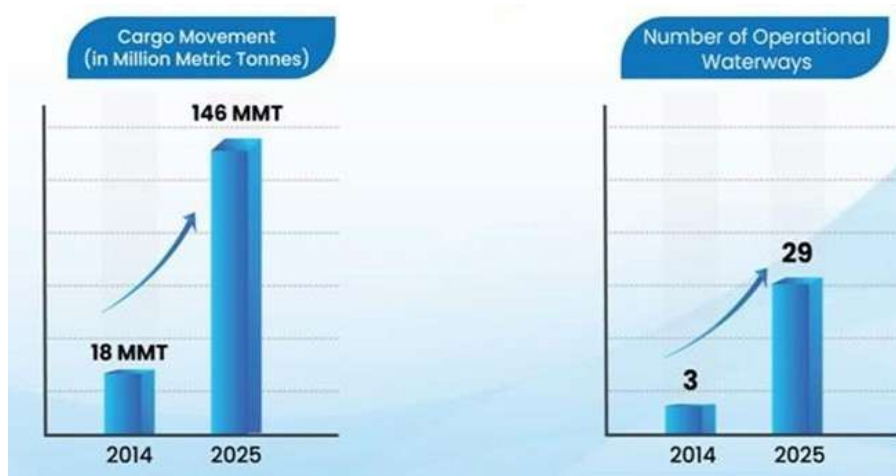
### Maritime India Vision 2030의 10대 핵심 전략



자료: www.pmsaship.com (검색일: 2025.10.28.)

- ▶ Maersk·CMA CGM의 인도 국적선 등록은 정책 유인과 규제 압력 모두의 산물로 해석
  - 인도 경쟁당국은 최근 선사 간 선박공유협정(VSA)에 대해 반독점 면제 조건으로, 전체 선박의 일정 비율을 인도 국적선에 배정할 것을 요구함
  - 이에 따라, 글로벌 선사들이 단순 정책 인센티브뿐 아니라, 인도 내 해운 시장 확보를 위한 현지화 전략을 강화하고 있는 것으로 풀이됨
  - 머스크는 자사 발언을 통해 “인도는 해운과 물류 부문에서 전략적 성장거점”이라며, “장기적인 시장 성장을 겨냥한 선제적 투자”라고 강조함
- ▶ 인도는 내륙수로 물류가 빠르게 성장하고 있으며, 국적선 활용 기반이 확장 중
  - 인도의 내륙수로 화물운송량은 2014년 1,800만톤(MT)에서 2025년 1억 4,600만톤(MT)으로 증가할 것으로 전망되며, 운영 수로 수도 3개에서 29개로 확대됨
  - 이러한 성장은 연안·내륙 복합물류 기반 조성 및 국적선 기반의 공공조달 확대로 연결되고 있음

인도 내륙수로 물류의 급성장 추이 (화물운송량 및 운영 수로 수)



자료: <https://www.pib.gov.in/>(검색일: 2025.11.03.)

- ▶ 국적선 등록 확대는 글로벌 선사의 ‘지역 내 자산 분산’ 전략의 일환으로 해석 가능
  - 머스크와 CMA CGM의 인도 등록은 정책 인센티브, 규제 대응, 지역시장 대응 전략이 복합적으로 작용한 결과임
  - 따라서 우리 기업은 이를 글로벌 선사의 리스크 분산 및 정책 대응 전략의 사례로 간주하고, 인도 시장 내 서비스 운영 방식에 변화가 있는지 모니터링할 필요가 있음

- 인도 정부는 해운·조선·내륙운송을 통합적으로 육성하고 있으나, 실제 효과는 정책 실행력과 민간 수요와 연관

  - Maritime India Vision 2030은 다양한 목표를 담고 있으나, 정책 이행 수준 및 시장 반응은 여전히 확인이 필요한 단계임
  - 우리 정책기관은 인도의 해운산업 정책 방향을 분석하되, 실행 성과나 제도 지속성을 평가하며 중장기 정책 동향을 점검할 필요가 있음
  
- VSA 규제 조건과 같은 신규 제도는 글로벌 서비스 구조에 제한 요소로 작용할 가능성 존재

  - 인도 당국은 일정 선복을 인도 국적선에 할당하도록 요구하고 있어, 향후 동일한 접근 방식이 타국에서도 적용될 가능성이 있음
  - 우리 기업은 이러한 지역별 규제 변화가 네트워크 운영·공급계약에 미치는 영향을 검토할 필요가 있음
  
- 우리 기업 입장에서는 단기적으로 인도의 선박 등록 확대가 경쟁 환경 변화로 이어지지는 않을 것으로 예상되지만, 중장기적으로는 서비스 경쟁력 확보를 위한 모니터링 요구

  - 인도 내 자산 배치 확대가 특정 항로의 정시성·유연성·선복 확보에 영향을 줄 수 있음
  - 아직까지는 제한된 규모의 변동에 불과하나, 점차 이러한 추세가 축적될 경우 공급구조 재편 가능성도 염두에 두어야 할 것으로 보임

참고자료: <https://www.joc.com>, <https://www.pib.gov.in> (검색일: 2025.11.03.)

# 3개 물류협회 통합 '호치민시 물류항만협회' 출범...베트남 남부 물류 거버넌스 일원화

- ▶ 호치민시·빈즈엉성·바리아붕타우성 3개 협회 통합으로 '호치민시 물류 및 항만 협회(HLA)' 출범
  - '25년 10월 31일, 호치민시 물류 및 항만 협회(Ho Chi Minh City Logistics and Port Association, 이하 HLA)가 공식 출범함
  - 해당 협회에는 호치민시 물류협회(HCMLA), 빈즈엉성 물류협회(BDLA), 바리아붕타우성 물류·항만협회(BRVTLA)가 포함되며, 제1차 임기는 '25~'30년임
  - 이는 베트남 최초의 물류·항만 통합 협회로, 남부 핵심 경제벨트 내 항만·물류 기능을 단일 거버넌스 하에 통합한 사례로 평가됨

## 호치민시·빈즈엉성·바리아붕타우성 3개 협회 통합, HLA 공식 출범



자료: <https://danviet.vn> (검색일: 2025.11.03.)

- ▶ 행정 통합 및 산업권 연계를 통한 베트남 남부권 물류 거버넌스 일원화 추진
  - 이번 통합은 '25년 9월 12일 호치민시 인민위원회의 결정 제1443/QĐ-UBND호를 근거로 추진됨
  - 특히 호치민시·빈즈엉성·바리아붕타우성 간 행정·산업 통합 흐름과 연계해 추진된 정책으로 보임
  - 통합된 지역은 베트남 수입·수출 화물의 약 70%를 처리하고 있으며, 호치민시 GRDP의 약 8.5%가 물류 산업에서 발생하고 있음
  - 특히 해당 지역은 지역별 협회가 각각 운영되면서 중복 행정, 항만 간 경쟁, 인프라 단절 등의 구조적 한계가 나타남
  - 이에 이번 협회 통합으로 전반적인 물류 네트워크 구축 및 효율적 정책 집행체계 확립을 목표로 함
  - 또한 정부는 이를 뒷받침하기 위해 총리 결정 제2229/QĐ-TTg(2025.10.9)을 통해 호치민시를 국가 5대 국제 물류센터 중 하나로 지정하고 HLA가 민관 협력 및 투자 유치의 핵심 창구 역할을 수행하도록 함

- **항만-내륙 간 연계 강화를 통한 베트남 남부권 통합 물류 생태계 강화 추진 전망**
  - HLA는 향후 5년간 호치민시 항만 클러스터를 세계 30~35위권으로 강화할 계획임
  - 또한 항만-내륙 복합 물류 체계의 통합 운영 및 디지털·녹색 전환 가속화를 주요 과제로 제시함
  - 이와 관련해 현재 8개 대형 물류센터 개발 프로젝트가 추진 중이며, 정부는 투자기업에 대출이자 50% 지원, 자유무역지대(FTZ) 도입 검토, 행정 절차 간소화 등의 인센티브를 제공 중임
  - Đặng Thị Minh Phương 회장은 “세 지역의 강점을 연결해 효율적이고 지속 가능한 물류 생태계를 조성하겠다”고 발표함
  - 또한 산업통상부 Trần Thành Hải 부국장은 “HLA가 국가 물류 전략의 실행 주체가 될 것”이라 평가함
  - 이를 통해 호치민시를 중심으로 남부권은 항만-내륙-산업단지를 아우르는 One Southern Logistics Ecosystem, 즉 남부권 통합 물류 생태계로 발전할 것으로 예상됨
  - 더하여 베트남이 동남아 최고 수준의 종합 물류 허브로 도약할 기반을 마련할 것으로 전망됨

## 유럽 전략산업 확대로 산업·물류 부동산 수요 급증

- ▶ 유럽의 국방 역량 강화, 경제 회복력 제고, 기술 주권 확보 움직임이 본격화되면서 전략산업 전반에서 산업용 및 물류 부동산 수요가 빠르게 증가

  - 쿠시먼앤드웨이크필드(C&W)가 발표한 최신 보고서에 따르면 국방·청정에너지·핵심 원자재·생명과학 등 전략산업 분야 전반에서 유럽 전역의 산업 및 물류시설 수요가 급등하고 있음
  
- ▶ 국방 산업이 수요 확대를 주도하고 있으며 이는 공공투자의 급격한 증가와 ‘유럽 내 제조 제품 우선 구매’ 정책 강화에 따른 결과로 분석

  - 정책 변화로 방산기업의 신규 설비투자가 급증하면서 산업용 부동산 수요가 다양한 형태로 확대되고 있음
  - '24년 이후 발표·준공된 신규 제조시설의 54%는 기존 부지 확장, 16%는 기존 건물 리모델링, 26%는 신축 프로젝트로 나타남
  - 투자 대부분은 프랑스·영국·독일·이탈리아·스페인·스웨덴 등 기존 방산 클러스터에 집중됨
  - 동시에 폴란드·루마니아 등 중·동유럽 국가들이 러시아-우크라이나 전쟁 이후 새로운 방산 허브로 부상하고 있음
  - 생산시설뿐 아니라 주요 교통 회랑과 대형 항만 인근 물류 인프라 구축 수요도 함께 증가하며, 유럽 내외 공급망 효율화를 위한 물류 거점화(transport corridor-based logistics demand)가 빠르게 확산 중임
  
- ▶ 청정에너지 기술 부문 역시 산업용 부동산 수요 증가세가 매우 강함

  - EU의 ‘넷제로 산업법(Net-Zero Industry Act)’, 영국의 ‘청정에너지 산업계획(Clean Energy Sector Plan)’이 핵심 동력으로 작용하고 있음
  - 다만 태양광, 풍력, 소형모듈원자로(SMR) 등 세부 기술군별 산업 구조가 상이함에 따라 지역별 생산거점도 다름
  - 청정에너지 기업들은 특수 생산을 위한 자가 보유형 제조시설과 조립·물류를 위한 임차형 산업자산을 병행 활용하고 있음
  - 입지 결정 요인은 교통 인프라 접근성, 숙련 인력 확보, 기존 산업 클러스터와의 연계성 등임
  - 독일은 태양광·풍력 생산능력의 절반가량을 보유한 유럽 최대 중심지이며 영국, 이탈리아, 프랑스, 스페인, 북유럽, 중·동유럽도 주요 제조 및 물류 허브로 부상 중임
  
- ▶ 니켈·리튬·희토류 등 첨단 기술 제조에 필수적인 핵심 원자재 수요가 급증하면서 관련 산업의 부동산 투자도 확대

- EU의 '핵심원자재법(Critical Raw Materials Act)'과 영국의 '핵심광물전략(Critical Minerals Strategy)'은 급격히 증가하는 수요에 대응해 역내 공급 안정화를 위해 추진 중임
- 광산 및 제련시설은 대부분 직접 보유형(owner-occupied) 구조이지만 재활용 산업은 기존 산업단지 인근 임차형 부동산 수요를 새롭게 창출하고 있음

➤ EU와 영국 모두 생명과학을 핵심 전략산업으로 유지하면서 연구개발(R&D), 생산, 공급망 복원력 확보에 중점을 둔 정책을 추진 중

- 북미 시장의 관세 불확실성으로 투자 속도는 다소 완화되었으나 제약 생산시설의 역내 이전 (리쇼어링)은 높은 비용과 엄격한 규제 탓에 여전히 제한적임
- GMP(우수제조관리기준) 인증 생산시설은 대부분 자가 보유형이며, GDP(우수유통관리기준) 충족 물류센터는 임차형으로 운영되고 있음
- 향후 투자는 기존 생명과학 클러스터 및 인근 물류 회랑 지역에 집중될 것으로 예상됨

➤ 유럽의 전략산업 강화 흐름은 국방 → 청정에너지 → 핵심원자재 → 생명과학 순으로 산업 및 물류 부동산 수요를 견인

- 투자 중심이 기존 클러스터에서 출발하되 중·동유럽 신흥 거점으로서의 확산세도 뚜렷함
- 향후 정책 방향, 입지 경쟁력, 숙련 노동력, 교통·물류 인프라 접근성 등이 유럽 산업용 및 물류 부동산 시장의 핵심 결정 요인으로 작용할 전망이다

참고자료: <https://www.cushmanwakefield.com/>(검색일: 2025.11.03.)

# 『국제물류 정보포탈』 카카오톡 플러스 친구 서비스 안내



## 친구 추가 방법

1. 카카오톡 메인화면 상단 친구 검색



2. '국제물류 정보포탈' 검색



3. 친구추가 버튼



# 『2025년 해외물류시장 투자설명회』 안내

## 2025 해외물류시장 투자설명회

2025. 11. 11.(화) 14:00-16:00  
로얄호텔 서울, 2F 로얄볼룸홀

투자설명회  
사전등록 신청  
바로가기



시간	주요내용
14:00-14:05	5' 행사 등록 및 소개 인사
14:05-14:30	25' <b>발표 I</b> 트럼프 관세정책 변화에 따른 미국 물류시장 변화 및 전망 OTA AMERICA   김두기 대표
14:30-14:55	25' <b>발표 II</b> 삼성전자 물류공급망 구조의 이해 삼성전자   정영진 프로
14:55-15:20	25' <b>발표 III</b> 미국 물류부동산 시장 주요 이슈 및 전망 Cushman & Wakefield   전혜원 팀장
15:20-15:30	10' 휴식시간
15:30-16:00	30' 토론 및 질의응답

주최



해양수산부

주관



한국해양수산개발원  
KOREA MARITIME INSTITUTE