



북미 물류동향

KMI N.America Logistics Trend Bi-Monthly

편집 및 발행인: 조정희 발행처: 한국해양수산개발원 한미물류공급망센터

총괄: 이성우 감수: 이연경 전화번호: +82-(051)-797-4751/+1-(269)-285-4819 E-mail: hjsung@kmi.re.kr

CONTENTS

▶ 미국 물류 시장 동향

- 멕시코 국경 도로망, 지속적인 불안감 잠재
- 불확실성 속 AI 활용의 현실화
- 미국 「철강 파생 제품 232조」 관세 부과 기준 전면 개편과 물류 시장에 미치는 영향
- 美 제조·물류기업, 동남부 중심 물류거점 확대 전망

▶ 전문가 Focus

- 북미 USMCA 재검토와 북미 물류시장 영향

▶ 물류 공급망 안정 지표

- 글로벌 선박 정시성 지수
- 글로벌 공급망 압력 지수



멕시코 국경 도로망, 지속적인 불안감 잠재

➤ 2026년 4월 6일 오전 7시, 멕시코 전역에서 화물운송·농민단체가 주도한 전국 파업이 벌어져 미국행 물류가 사실상 마비

- 전국화물운송협회(ANTAC)와 전국농촌구조전선(FNRCM)이 주도한 파업이 시작되면서 20개 이상의 주에서 주요 고속도로와 국경 통관 거점이 봉쇄됐음
- 티후아나, 후아레스, 메히칼리 등 미국과 맞닿은 핵심 국경 거점들도 봉쇄를 피하지 못했음
- 멕시코시티와 주요 제조업 허브를 잇는 물류 동맥이 한꺼번에 끊기면서 미국행 화물이 국경 앞에서 발이 묶였음
- 이번 사태는 처음이 아니며, 이미 2024년 2월 고속도로 치안 불안 해소를 요구하며 전국화물운송협회 노조가 파업을 예고했고 정부 관계자와의 협상 지연으로 2025년 말 10일 이상 파업이 이어지다 중단됐음
- 이후 후속 조치가 이행되지 않으면서 2026년 4월 6일 전면 파업으로 재발했고, 정부와 요구 조건이 부분 타결되며 종료됐음

➤ 멕시코 국경, 육로 운송의 고질적인 문제점

- 이번 파업의 근본 원인은 멕시코 육로 운송이 오랫동안 안고 있던 구조적 문제에 있음
- 카르텔에 의한 화물 강도가 반복되고, 검문소에서는 관리들의 갈취가 끊이지 않아 왔음
- 2025년 공식 집계된 화물 강도 건만 6,263건에 달했고, 업계는 실제 발생 건수는 16,000건을 넘는것으로 추산함
- 여기에 방치된 도로 인프라가 사고 위험과 유지보수 비용을 키우고, 높은 디젤 가격까지 운송 원가를 압박하고 있음
- 지난 11월에도 트럭 기사들은 같은 문제로 한 차례 파업에 나섰지만, 정부가 약속을 이행하지 않으면서, 결국 4월 6일 다시 거리로 나선 것임

➤ 전국화물운송협회와 전국농촌구조전선의 요구 조건과 정부의 대응

- 파업 주체들은 치안 강화부터 USMCA 관련 농업보호까지 6가지 조건을 내걸고 정부를 압박했음
- ① 화물차 강도·탈취 증가에 대한 치안 강화, ② 경유 가격 상승 억제, ③ 고속도로 통행료 및 운영비 부담 완화, ④ 농산물 가격 보장, ⑤ 미국산 곡물 수입 확대에 대한 대책, ⑥ USMCA 관련 농업 보호조치 강화 등임
- 멕시코 쾨인바움 대통령은 "이미 대화가 진행 중이니 파업할 이유가 없다"고 일축했고, ANTAC은 정부와의 합의가 이뤄지지 않는 한 파업을 계속할 것이라고 경고하고 있음
- 양측이 팽팽히 맞서는 동안, 누적 경제 손실은 최대 3억 2천만 달러로 추산됐음



▶ 니어쇼어링(Near-shoring)의 이면

- 멕시코가 니어쇼어링 최대 수혜지로 떠올랐다는 평가 이면에는, 그 성장을 떠받치는 육로 운송망이 가장 불안한 요소가 되었음
- 미국과 국경을 맞댄 멕시코는 지리적 인접성과 저렴한 노동력을 바탕으로 관세 리스크를 피하려는 기업들의 생산기지로 빠르게 자리 잡았지만, 정작 물류의 중심인
- 육로 운송은 반복적으로 흔들리고 있음
- 지난 2월 멕시코군이 카르텔 수장 엘 멘초를 사살하자 카르텔은 즉각 20개 주에서 250개 이상의 도로를 봉쇄했고, 이번에는 트럭 기사들이 카르텔 위협과 정부 무대응에 항의하며 또다시 도로를 막았음
- 4월 6일 파업은 종료되었지만, 이러한 불안은 여전히 지속되고 있으며, 정부의 획기적인 조치가 없으면 파업이 언제든 재개될 가능성이 높음
- 특히 USMCA 재검토는 가뜰이나 불안한 멕시코 국경 물류망을 다시 흔드는 또다른 촉매제가 될 수 있음

★ 참고자료

- FreightWaves, Mexico truckers block key freight routes in nationwide strike, Apr 6, 2026 — A nationwide strike by Mexican truckers and farmers blocked major freight corridors and border crossings Monday (검색일: 2026.6.2)
- Mexico Solidarity Media, April 6th Transport & Farmers Strike Will Go Ahead, Apr 2, 2026 — the national strike on highways, customs offices, and border crossings will continue next Monday, April 6. they raised are still pending (검색일: 2026.5.28)
- Mexico News Daily, Truckers and farmers announce mega-blockade on April 6, Apr 1, 2026 — Truckers and farmers are set to protest on highways across Mexico next Monday, April 6, in a collective effort to create another so-called (검색일: 2026.6.8)

작성자: FNS 물류랑 아카이브
(minsun.suh@fnsusa.com)



불확실성 속 SI 활용의 현실화

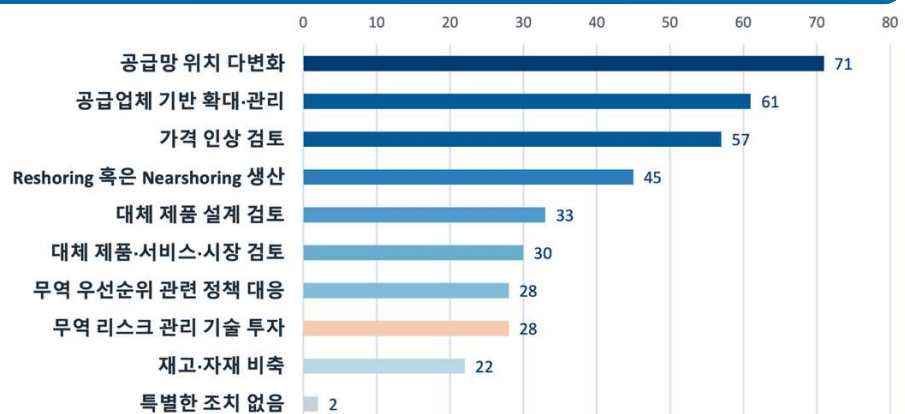
➤ 계속되는 공급망 불확실성

- 2026년 공급망 불확실성은 사라지지 않았지만, 미국 물류기업들의 대응 방식은 달라지고 있음
- 관세와 신규 규제에 대응하던 방식에서, 2026년에는 공급망 구조와 운영 방식을 더 적극적으로 조정하려는 흐름이 나타나고 있음
- 관세 구조의 변동성, 지정학적 긴장, 글로벌 무역 질서의 분절화는 여전히 장기적인 공급망 계획을 어렵게 만들면서, 기업들은 더 짧은 주기로 공급처, 생산지, 재고, 운송 경로를 재검토해야 하는 상황에 놓여 있음

➤ 관세, 지정학적 리스크로 인한 공급망 분산, 다변화 촉진

- 2026년 미국 물류기업들의 최우선과제는 공급업체 관계, 네트워크 가시성, 지역화, 다변화 전략의 재검토와 비용 최적화로 모아지고 있음
- 이는 단순히 낮은 운임을 찾는 문제가 아니라, 제조·유통 네트워크의 지리적 배치, 운송비, 운송 모드, 재고 위치를 함께 조정하는 문제임
- Bain Operations Executive Survey 2025에 따르면, 관세 리스크 완화를 위한 기업 대응으로는 공급망 위치 다변화, 공급업체 기반 확대, 가격 인상 검토, 리쇼어링(Reshoring)과 니어쇼어링(Nearshoring)이 상위에 있었고, 무역 리스크 관리 기술 투자는 그보다 뒤에 위치했음
- 이는 기업들이 우선 물리적·상업적 공급망 구조를 조정하고, 기술은 그 구조 조정을 뒷받침하는 수단으로 활용하고 있음을 의미함

관세 리스크 완화를 위한 기업의 주요 대응 조치(응답 비율 % 기준)



기타 응답 약 3% 제외.

Bain Operations Executive Survey 2025, 응답자 수 181명.

Bain & Company, "Beyond Tariffs: The Supply Chain Reinvention Imperative" (Bain Operations Executive Survey 2025).

➤ AI 활용의 재조정과 실제 적용 사례

- AI는 2026년 공급망 분야의 중요한 변곡점으로 꼽히지만, 정작 현장에서는 기대치 조정이 진행되고 있음
- Supply Chain Dive는 많은 기업이 AI 투자에서 기대했던 즉각적이고 대규모의 성과를 아직 얻지 못해 일정과 기대치를 재조정하고 있다고 설명했다
- 따라서 2026년의 AI 활용은 'AI가 공급망 전략을 대체한다'라는 방향보다는, 복잡해진 공급망 운영에서 오류와 지연이 발생하기 쉬운 지점을 줄이는 방향으로 이해할 필요가 있었음
- 예를 들어, FedEx는 2025년 APAC 시장에서 Customs AI와 HTS Code Lookup 기능을 출시해 미국향 화물의 HTS Code 선택, 품목 설명 작성, 통관 문서 정확도 개선을 지원한다고 밝혔음

➤ AI의 역할: 전략 대체가 아닌 운영 마찰 완화

- 2026년 미국 물류·공급망 기술 동향의 핵심은 AI가 불확실성을 제거한다는 데 있지 않음
- 기업들은 먼저 관세와 지정학 리스크에 대응해 공급망 위치와 공급업체를 다변화하고, 생산·유통·운송 네트워크의 비용 구조를 재검토하고 있었음
- AI와 디지털 기술은 그 이후 단계에서 통관 문서, 화물 분류, 운송 조건 변화, 예외 상황 관리처럼 복잡해진 운영을 더 빠르고 정확하게 처리하는 데 활용되고 있었음
- AI가 관세와 지정학 리스크 자체를 제거할 수는 없지만, 불확실성이 실제 비용과 지연으로 전이되는 구간을 줄이는 데에는 기여할 수 있음
- 따라서 앞으로의 물류 경쟁력은 단순한 자산 규모보다, 다양한 방법을 통해 변화한 조건을 빠르게 읽고 이를 실행 가능한 운영 의사결정으로 바꾸는 능력에서 좌우 가능성이 큼

✦ 참고자료

- <https://www.supplychaindive.com/news/supply-chain-trends-risks-2026-retail-manufacturing/808797> (검색일:2026.06.07.)
- <https://www.bain.com/insights/beyond-tariffs-the-supply-chain-reinvention-imperative> (검색일:2026.06.07.)
- <https://www.chrobinson.com/en-us/about-us/newsroom/press-releases/2025/chrobinson-launches-an-ai-agent-to-help-shippers-adapt>(검색일:2026.06.07.)
- <https://nmfta.org/news/nmfta-implements-historic-nmfc-changes-launches-classit-to-support-industry-in-adapting-to-new-classification-standards>(검색일:2026.06.07)
- <https://newsroom.fedex.com/newsroom/amea/fedex-launches-intelligent-ai-powered-customs-solutions-in-apac-to-streamline-global-trade>(검색일:2026.06.07.)
- <https://www.fedex.com/en-kr/business-insights/tech-innovation/ai-supply-chain-visibility.html>(검색일:2026.06.07)

작성자: AIF 김두원 책임 매니저
(duwonk@aif-usa.com)





▶ 글로벌 공급망 및 물류시장에 미칠 3대 영향

- **첫째, 물류창고 인프라 구축 비용의 급증(철강제 랙 관세 부과)** : 이번 개편에서 가장 주목해야 할 물류시장 내 직접적 타격은 '철강제 랙(Steel Racks)'이 25% 관세 대상에 신규 포함되었다는 점임
- 미국 내에서 전자상거래와 공급망 재편으로 풀필먼트 센터 및 물류창고 수요가 폭발적인 상황에서, 창고의 배대를 이루는 '랙 시스템' 부품 가격 상승은 물류창고 구축 및 리모델링 비용의 직접적인 상승을 야기해, 물류기업의 자본 지출(CAPEX) 부담을 키우고, 장기적으로 미국 내 창고 보관료 상승 압박으로 작용함
- **둘째, 미국행(Inbound) 화물의 서류 심사 적체 및 통관 지연** : 농기계나 HVAC 시스템 등의 관세가 15%로 인하되면서 완제품의 미국행 물동량은 최악의 사태를 면했으나, 통관 절차는 훨씬 까다로워짐
- 미국 관세국경보호청(CBP)은 파생제품 수입 시 원자재의 최초 제련·주조국(Country of Melt and Pour) 증명서 제출 요구함
- 포워더와 화주들은 단순히 제품명과 HTS 코드만 신고하는 것을 넘어, 철강 파생품 제조에 사용된 가공 전 원자재의 이력과 미국산 원자재 비중(85% 기준) 충족 여부를 증명해야 함
- 서류 검증 절차가 복잡해짐에 따라 미국 주요 항만 및 국경 통관 거점에서의 화물 보류(CBP Hold) 조치와 통관 지연 빈번히 발생함
- **셋째, 공급망 '니어쇼어링(Nearshoring)' 가속화와 물류 루트 다변화** : 중국·러시아산 원자재 우회 수출에 대한 감시망이 파생 제품에게까지 적용되면서, 제조 기업들은 공급망을 근본적으로 재편해야 하는 과제를 안게 됨
- 아시아발 장거리 해상 물동량 중 일부 품목은 규제를 피하고 완화된 미국산 원자재 기준(85%)을 활용하기 위해, 미국 인근의 북미 지역(USMCA 가입국인 멕시코, 캐나다) 내 제조 시설로 이전하는 '니어쇼어링'이 급물살 중임
- 이는 태평양 횡단 해상 컨테이너 수요에는 하방 압력으로 작용하는 반면, 미국-멕시코 국경 간 트럭킹(Cross-border Trucking) 및 북미 내륙 철도(Intermodal) 물류량 급증을 야기할 것으로 보임

▶ 물류 및 무역 기업의 대응 전략

- 미국의 무역확장법 232조 파생상품 관세 개편은 보호무역주의가 원자재라는 1차적 방어선을 넘어 공급망 하류의 완제품 영역까지 깊숙이 침투했음을 보여주는 상징적 조치임
- 이제 물류기업들은 단순한 운송 주선자를 넘어, 화주의 공급망 내 원자재 원산지 리스크를 사전에 스크리닝하는 '통상 컨설팅형 물류 파트너'로 진화 필요함
- 미국 CBP의 최신 화물 시스템 메시지(CSMS) 동향을 실시간으로 파악하여 화주에게 선제적으로 통관 서류 미비점을 안내하고, 관세 폭탄 우려가 있는 품목에 대해서는 안전한 대체 물류경로를 매핑해 줄 수 있는 역량이 물류기업의 핵심 생존 조건이 될 것으로 예상함

★ 참고자료

- Sandler, Travis & Rosenberg (ST&R): Section 232 Tariffs on Steel & Aluminum (June 1 Proclamation Analysis), <https://www.strtrade.com/trade-news-resources/tariff-actions-resources/section-232-tariffs-on-steel-aluminum> (검색일: 2026.06.07.)

- Troutman Pepper (Law Firm): President Trump Further Adjusts Section 232 Tariffs on Aluminum, Steel, and Copper,
<https://www.troutman.com/insights/president-trump-further-adjusts-section-232-tariffs-on-aluminum-steel-and-copper/> (검색일: 2026.06.07.)
- Holland & Knight (Law Firm): Annexed Opportunity: Proclamation Provides a Targeted Reduction of Section 232 Tariffs
<https://www.hklaw.com/en/insights/publications/2026/06/annexed-opportunity-proclamation-provides> (검색일: 2026.06.07.)
- School of Public Policy (Univ. of Calgary): Section 232 Tariffs & Continental Supply Chain Impacts,
<https://spp.ucalgary.ca/publications/for-canada-a-shift-from-ieepa-to-section-232-tariffs-will-be-a-transition-from-national-to-provincial-impacts> (검색일: 2026.06.07.)
- U.S. Customs and Border Protection (CBP): Section 232 Tariffs on Steel and Aluminum FAQ,
<https://www.cbp.gov/trade/programs-administration/entry-summary/232-tariffs-aluminum-and-steel-faqs> (검색일: 2026.06.07.)

작성자: 김기형 포스코플로우 CTS그룹장
(marum78@gmail.com, marum78@poscoflow.com)



美 제조·물류기업, 동남부 중심 물류거점 확대 전망

▶ 美 제조·물류기업들은 높은 비용 부담과 대외 불확실성에도 불구하고, 물류거점 확대와 제조 시설 투자를 지속하며 공급망 효율성 강화 추진

- 글로벌 부동산 컨설팅 기업 CBRE가 2026년 1분기 미국 제조·물류 시설 이용 기업을 대상으로 한 설문조사에 따르면, 응답 기업의 90% 이상이 향후 3년간 기존 물류 시설을 유지하거나 확대할 계획인 것으로 나타남
- 특히 전체 응답자의 23%는 최신 시설로 이전하거나 업그레이드를 검토하고 있으며, 17%는 비용 절감을 위한 물류 네트워크 재편을 추진 중인 것으로 조사됨
- 이는 최근 노후 물류 시설의 경쟁력이 약화하면서 기업들이 자동화 설비, 고층고(high-clearance) 등 최신 설비를 갖춘 고품질 물류 센터로 이전하는, 이른바 'Flight to Quality'¹⁾ 현상이 지속되고 있음을 보여줌

설문조사 응답 기업 업종별 구성(좌) 및 향후 3년간 창고·제조 시설 수요 전망(우)

FIGURE 1: What best describes your company's primary business activity?

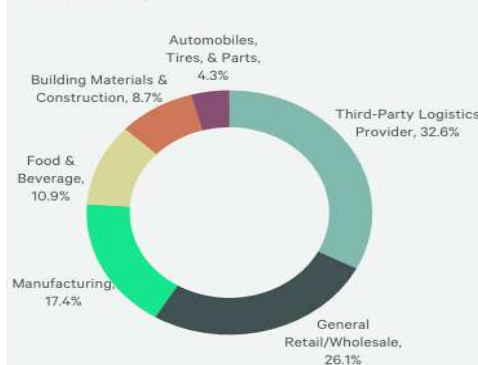
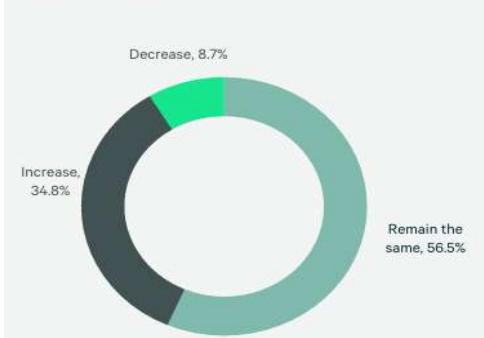


FIGURE 3: How do you expect your warehouse/manufacturing requirements to change over the next 36 months?



자료: 설문 응답 기업은 3PL(32.6%), 일반 유통·도매업(22.8%), 제조업(17.4%) 순으로 구성되었으며, 향후 36개월간 창고·제조 시설 수요는 현 수준 유지(56.5%) 및 증가(34.8%) 전망이 우세한 것으로 나타남
자료: CBRE Research, 「2026 U.S. Industrial & Logistics Occupier Survey」

▶ 美 동남부(Southeast)가 물류 및 제조 시설 확장의 핵심지역으로 자리 잡고 있으며, 기업의 3자물류(3PL) 서비스 활용도 확대될 것으로 예상

- 향후 36개월 내 신규 거점 확장을 검토하는 기업 가운데 30%가 미국 동남부를 최우선 투자 지역으로 선택했으며, 중서부(Midwest)가 22%로 뒤를 이음
- 기업들은 풍부한 신규 물류 시설 공급, 지속적인 인구 유입, 제조업 투자 확대, 주요 항만과의 우수한 연계성을 동남부 지역의 핵심 경쟁력으로 평가함
- 또한 응답 기업의 32% 이상은 향후 3년 내 3자 물류(3PL) 서비스 활용을 확대할 계획이라고 응답했으며, 실제 2025년 미국 대형 물류 시설(10만 ft² 이상) 임차 수요의 36%를 3PL 기업이 차지한 것으로 나타남

¹⁾ Flight to Quality : 불확실성이 커질 때 투자자들이 위험자산보다 안전하고 우수한 자산으로 이동하는 현상을 의미하며, 물류·산업용 부동산 시장에서는 "기업이 노후 시설이나 성능이 낮은 물류 센터를 떠나 최신·고품질 물류 시설로 이전하는 현상"을 의미

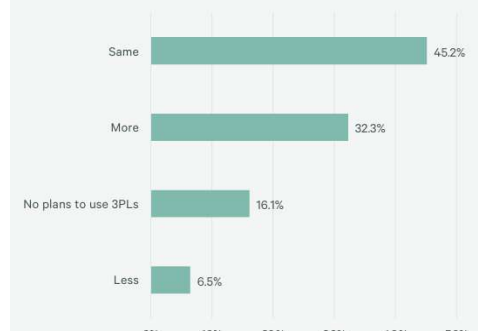
- 이는 공급망 불확실성 확대 속에서 기업들이 자체 물류 인프라 확충과 전문 물류기업 활용을 병행하는 전략을 추진하고 있음을 의미함

향후 36개월간 물류 시설 확장 계획 지역(좌) 및 3자 물류(3PL) 서비스 이용 계획(우)

FIGURE 4: What regions are you looking into for expansion over the next 36 months? (select up to 3)



FIGURE 5: At what rate do you plan to use third-party logistics providers over the next 36 months?



자료 : CBRE Research, 「2026 U.S. Industrial & Logistics Occupier Survey」

➤ 美 투자자들은 동남부 지역을 중심으로 물류·산업용 부동산 투자 매력을 높게 평가하고 있어 해당 지역의 제조업 및 물류거점 확장 흐름은 한동안 지속될 전망

- 미국 투자자들이 선정한 가장 매력적인 투자 시장은 댈러스-포트워스(Dallas-Fort Worth)로 나타났으며, 애틀랜타(Atlanta), 샌프란시스코 베이 지역(San Francisco Bay Area), 마이애미-사우스플로리다(Miami-South Florida), 샬럿(Charlotte) 등이 뒤를 이음
- 특히 상위 10개 투자 유망 지역 가운데 애틀랜타, 샬럿, 랄리-더럼(Raleigh-Durham), 내슈빌(Nashville), 탬파(Tampa), 마이애미 등 동남부(Sun Belt) 도시들이 다수 포함되면서 해당 지역에 대한 투자 선호가 지속적으로 확대되고 있는 것으로 나타남
- 이는 최근 미국 제조업 투자와 공급망 재편의 중심축이 동남부 지역으로 이동하고 있음을 보여주는 결과로 평가됨

2026년 북미 투자자 선호 물류·산업용 부동산 투자 유망 지역



자료 : CBRE Research, 「2026 Global Investor Intentions Survey」

▶ 미국 내 제조업 회귀(Reshoring) 움직임도 지속되고 있으나, 관세 회피보다는 공급망 안정성과 시장 대응력 강화가 주요 동인으로 지목

- 미국 내 제조 시설을 운영 중인 기업 가운데 절반 이상(53%)이 생산 시설 확대를 추진하거나 검토 중인 것으로 조사됨
- 제조 시설 확대 이유로는 '미국 소비자 대응을 위한 재고 확보'(41%)와 '생산 리드타임 단축'(29%)이 가장 높은 비중을 차지했으며, '관세 회피 목적'은 6%에 불과한 것으로 나타남
- 제조업 투자 지역 역시 동남부가 36%로 가장 높은 선호도를 기록했으며, 기업들은 인구 증가와親기업 정책, 찰스턴항(Port of Charleston), 서버너항(Port of Savannah), 노퍽항(Port of Norfolk) 등 주요 동남부 항만 접근성을 핵심 경쟁 요인으로 평가함
- 이는 최근 미국 내 제조업 투자가 단순한 관세 회피보다 소비시장 접근성 향상과 공급망 회복탄력성 확보를 중심으로 이루어지고 있음을 시사함

제조 시설 확장의 주요 추진 요인(좌) 및 제조 시설 확장 예정 지역(우)

FIGURE 9: If you plan to expand manufacturing, what are the major reasons for doing so? (select up to 3)

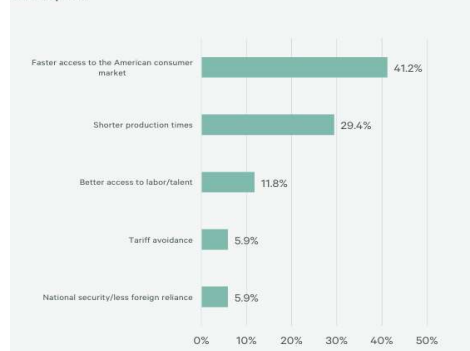
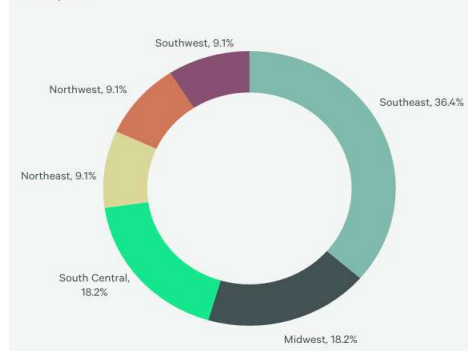


FIGURE 10: If planning to expand manufacturing, what region are you focused on? (select up to 3)



자료 : CBRE Research, 「2026 U.S. Industrial & Logistics Occupier Survey」

▶ 기업은 임대료 상승과 공급망 비용 증가, 경제 불확실성 확대 등 복합적인 경영환경 변화에 직면하고 있으며, 비용 효율성과 물류 접근성을 중심으로 입지 전략 재조정

- 응답자의 40%는 높은 임대료(high rents)와 점유 비용(occupancy costs)을 가장 큰 부동산 관련 위험 요인으로 꼽았으며, 노동력 확보 문제(13%)가 뒤를 이었는데, 이는 최근 건설비, 인건비, 보험료, 운송비, 에너지 비용 상승이 복합적으로 작용한 결과로 해석됨
- 실제 CBRE는 2025년 말 임대차 계약이 만료되는 기업의 경우 재계약 시 평균 27% 수준의 임대료 인상이 발생할 것으로 전망했으며, 북부 뉴저지(Northern-Central New Jersey), 휴스턴(Houston), 남부 플로리다(South Florida) 일부 지역은 임대료가 두 배 가까이 상승할 가능성이 있는 것으로 분석함
- 또한 기업들이 직면한 주요 경영 과제로는 경제 불확실성과 소비 수요 둔화(26.4%), 관세·규제 불확실성(21.8%)이 높은 비중을 차지해 비용 부담뿐 아니라 시장 환경 변화와 통상정책 리스크 역시 주요 경영 변수로 작용하고 있는 것으로 나타남



기업이 직면한 주요 경영 과제(좌) 및 기업이 직면한 주요 부동산 관련 과제(우)

FIGURE 11: What are your greatest business challenges today? (select up to 3)

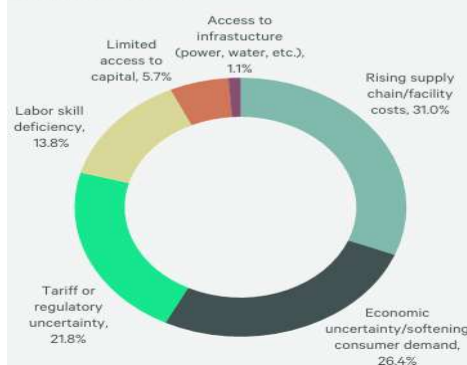
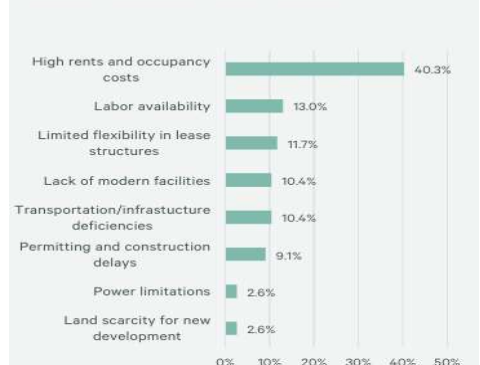


FIGURE 12: What are the greatest real estate challenges facing your operations today? (select up to 3)



자료 : CBRE Research, 「2026 U.S. Industrial & Logistics Occupier Survey」

➤ 물류기업들은 입지 선정 시 비용 효율성과 운송 접근성을 최우선 고려하고 있으며, 전력공급 문제나 AI 활용은 상대적으로 낮은 우선순위 기록

- 응답 기업들은 시장 선정 시 신규 물류 시설 공급 여부(23%), 비용 경쟁력(17%), 공급망 다변화 가능성(16%)을 가장 중요하게 평가함
- 물류 센터 선정 기준으로는 임차료 및 운영비(18%), 유연한 임대 조건(18%), 층고(14%), 교통 접근성(10%) 순으로 나타났으며, 전력공급 능력을 중요하게 고려한 응답은 2%에 불과함
- 최근 물류 부동산 시장이 공급망 확장보다는 운영 효율성 제고와 비용 최적화 중심으로 재편되고 있음을 시사함
- 또한 응답자의 약 40%는 2026년 미국 무역정책 변화가 자사 운영에 큰 영향을 미치지 않을 것으로 전망했으며, AI 역시 현재 활용하지 않는 기업이 59%, 가까운 시일 내 활용 계획이 없는 기업도 36%에 달하는 것으로 조사됨

향후 36개월간 물류시설 입지 선정 결정 요인(좌) 및 신규 물류 시설 선정 시 주요 고려 요소(우)

FIGURE 13: What are the main drivers for market site selection over the next 36 months? (select up to 3)

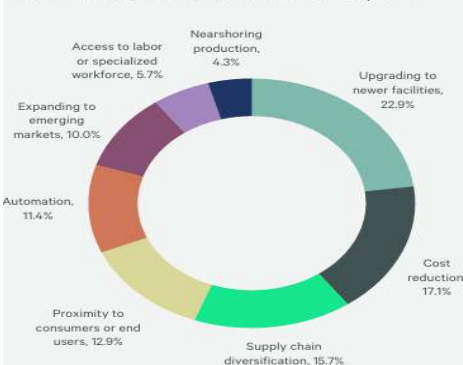
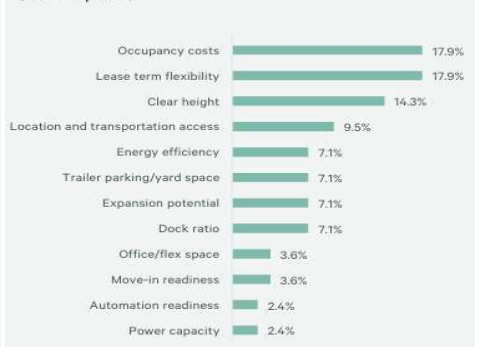


FIGURE 14: What are the most important building-selection factors when considering new facilities? (select up to 3)



자료 : CBRE Research, 「2026 U.S. Industrial & Logistics Occupier Survey」

➤ 美 물류시장 변화는 우리 기업의 해외 물류 인프라 투자 전략이 단순한 거점 확보 중심에서 수요지 연계형·고품질 자산 확보 중심으로 전환되어야 함을 시사

- 미국 기업들은 공급망 비용 상승과 경제·통상 환경의 불확실성 확대에도 불구하고 물류 시설 및 제조 시설 투자를 지속하고 있으며, 단순 시설 확충보다 최신 시설 확보와 공급망 네트워크 최적화에 집중하는 것으로 나타남
- 또한 제조 시설 확대의 주요 목적이 관세 회피보다 소비시장 접근성 향상과 생산 리드타임 단축에 있는 것으로 나타나, 향후 물류거점 경쟁력은 단순 입지 확보보다 수요지와의 연계성 및 공급망 대응 역량에 의해 결정될 가능성이 높음
- 이에 따라 우리 기업의 해외 물류 인프라 투자 역시 물류 센터 수나 면적 확대 중심의 접근에서 벗어나 자동화 설비, 高층고(high-clearance), 우수한 교통 접근성 등을 갖춘 고품질 자산 확보 중심으로 전환할 필요가 있음
- 특히 미국 동남부 지역은 제조업 투자와 인구 유입, 항만 개발이 동시에 이루어지면서 물류 수요가 지속 확대되고 있으나, 향후 우량 물류 시설 확보 경쟁도 심화할 것으로 전망됨에 따라 우리 기업들은 단순 입차 중심의 진출보다 전략 거점에 대한 선제적 투자와 장기 운영권 확보를 검토할 필요가 있음

★ 참고 자료

- CBRE Research, 「2026 U.S. Industrial & Logistics Occupier Survey」,
<https://www.cbre.com/insights/viewpoints/2026-us-industrial-and-logistics-occupier-survey>
(검색일: 2026.06.19.)
- CBRE Research, 「2026 Global Investor Intentions Survey」,
<https://www.cbre.com/insights/reports/2026-global-investor-intentions-survey>
(검색일: 2026.06.19.)

작성자: 성현정 한국해양수산개발원 전문연구원
(hjsung@kmi.re.kr)



북미 USMCA 재검토와 북미 물류시장 영향^(1/5)

▶ 북미 USMCA²⁾ 재검토로 공급망 재편에서 공급망 통합 심화로 전환이 예상됨

- 미국·멕시코·캐나다 협정(USMCA)은 2020년 7월 발효 이후 북미 제조업과 물류 공급망 재편의 핵심 제도적 기반으로 작동해 왔음
- 특히 미·중 전략 경쟁 심화와 코로나19 이후 공급망 안정성이 국가 경쟁력의 핵심 요소로 부상하면서 북미 지역은 글로벌 기업들의 니어쇼어링(Near-shoring)과 프렌드쇼어링(Friend-shoring)의 최대 수혜 지역으로 자리 잡았음
- 최근 미국 무역대표부(USTR)가 2026년 7월 예정된 첫 공동 재검토(Joint Review)를 앞두고 협정 개정 필요성을 공식 제기하면서 향후 북미 물류시장 구조에도 적지 않은 변화가 예상되고 있음

▶ 트럼프 1기에서 주도한 USMCA는 2020년 발효 이후 북미 공급망 흐름에 큰 변화를 가져다주었음

- 2020년 발효된 USMCA는 기존 미국과 멕시코, 미국과 캐나다 간 무역 흐름과 물류체계를 급변시키는 계기가 되었음³⁾
- 우선 미국 수입시장에서 큰 변화가 있었는데 2018년 미국 수입시장에서 중국 상품이 차지하는 비중이 21%, 멕시코는 14%였으나 USMCA가 발효되고 나서 2025년 중국 11%, 멕시코 16%로 멕시코가 미국 시장에서 최대 수입국으로 부상함
- 이는 <표-1>에서 보는 것처럼, USMCA 이전인 2014년~2019년과 2020년~2025년까지 미국과 멕시코, 미국과 캐나다 간 교역액 추이에서도 확인할 수 있음

USMCA 발효 이전과 이후 미국과 북미 국가간 교역 추이 비교(단위: 십억 달러)

연도	미국-멕시코	미국-캐나다
2014	535	659
2015	532	575
2016	525	544
2017	558	582
2018	612	617
2019	615	613
2020(USMCA 발효)	538	525
2021	662	664
2022	779	793
2023	807	761
2024	840	770
2025	873	780
2014~2019 연평균 성장률	2.8	-1.4
2020~2025 연평균 성장률	10.2	8.2

자료: United States Trade Representative, U.S. International Trade in Goods and Services, 각 년도(검색일: 2026.6.15)

²⁾ USMCA(U.S.-Mexico-Canada Agreement)는 트럼프 1기 당시 체결된 미국-멕시코-캐나다 간 자유무역협정

³⁾ 이성우, 글로벌 물류망, 북미-아시아 이원화 가속 - 한국 제조사-물류기업 전략적 협력 절실, Dong-A Business Review(DBR), May 2025 Issue 2, No.417(검색일: 2026.6.10); 이성우, 글로벌 물류 공급망 리스크 발생 및 잠재 지역인 '초크 포인트(Choke Point)', Dong-A Business Review(DBR), May 2026 Issue 1, No.440(검색일: 2026.6.10)

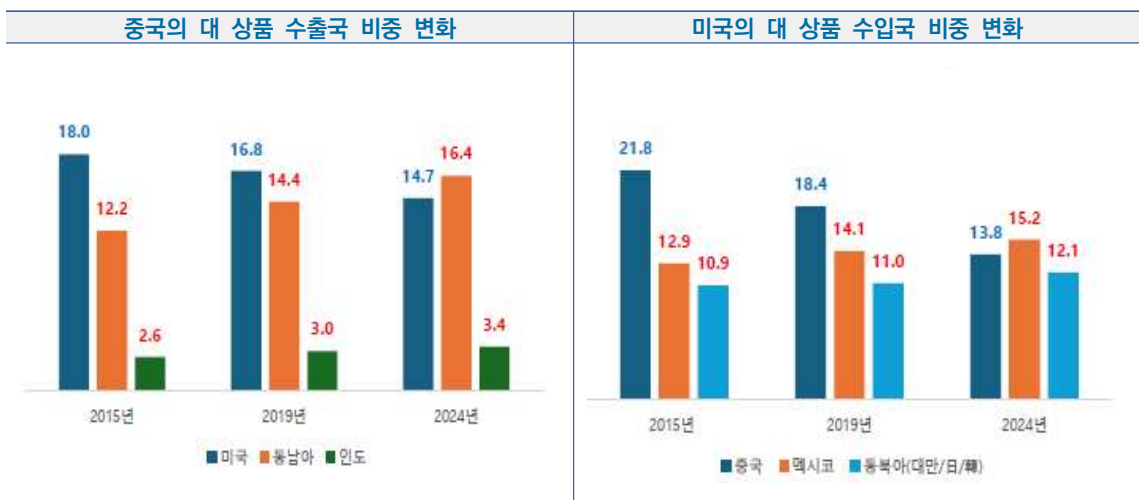
북미 USMCA 재검토와 북미 물류시장 영향(2/5)

- 결국 북미 시장에서 USMCA는 기존 미국을 중심으로 아시아 국가들 간의 공급망 체계를 북미 국가들로 재편하는 역할을 했으며, 이는 더욱 심화되고 있음을 확인할 수 있음
- 특히 아시아 국가에서 미국 서안의 항만으로 상품이 수입되고 미국 시장 전역으로 배송되던 해상 복합물류체계가 미국의 남북 국경을 중심으로 하는 내륙 물류체계로 확산되는 전환기를 맞이하게 되었음⁴⁾

▶ 미국의 관심은 무역 확대보다 공급망 통제 강화로 이동·전환하고 있음

- USMCA 재검토 과정에서 미국이 제시한 핵심 의제는 단순한 무역 자유화 확대가 아님
 - 미국은 비자동차 분야 원산지 규정(Rule of Origin: ROO)⁵⁾ 강화, 중국산 부품 및 소재의 우회 진입 차단, 핵심광물 공급망 구축, 경제안보 협력 강화 등을 주요 과제로 제시하고 있음
- 이는 트럼프 행정부가 USMCA를 자유무역협정보다는 북미 경제안보 체제를 구축하는 수단으로 인식하고 있음을 보여줌
- 특히 미국은 멕시코를 통한 중국 기업의 우회 생산 및 대미 수출 증가를 문제로 인식하고 있음
- 실제로 최근 수년간 중국계 자동차, 배터리, 전기전자 기업들이 멕시코에 대규모 생산기지를 구축하며 미국 시장 진출의 교두보로 활용해 왔음
- 결과적으로 USMCA 이전 중국이 미국 수입시장의 1위 국가였으나 이후 점차 멕시코의 비중이 증가하다가 2023년 이후 미국 수입시장에서 멕시코가 1위로 등극한 것은 표면적으로 USMCA 효과라고 할 수 있으나 이면에는 중국의 관세 충돌을 피하기 위해 멕시코를 우회 수출 거점으로 활용 중임을 시사하고 있음

중국 수출국과 미국 수입국 비중 변화 추이 비교



자료: UNCTAD, 상품 수출입 데이터 각 년도, 2026년 1월 저자 가공 재작성(검색일: 2026.1.15)

4) 이성우 외, 글로벌 공급망 리스크 대응 물류망 최적화 방안 연구: 한국-북미 물류공급망 중심, 한국해양수산개발원, 2023.12; 이성우 외, 한-북미 무역구조 및 물류공급망 변화 대응방안 연구, 한국해양수산개발원, 2024.12

5) USMCA의 원산지 규정(ROO)은 자동차 분야가 가장 엄격하게 알려져 있지만, 실제로는 대부분의 비자동차 품목에도 적용됨. 다만 비자동차 분야는 자동차처럼 일률적인 북미산 비율(75%)을 요구하는 것이 아니라 품목별(Product-Specific Rules, PSR) 기준을 적용함. 비자동차 분야의 기본 원산지 인정 기준은 아래 3개 중 하나를 충족해야 함: ① 미국·캐나다·멕시코에서 전부 생산된 경우, ② 역내 재료만 사용하여 생산된 경우, ③ 역외 재료를 사용하더라도 품목별 원산지 기준(PSR)을 충족한 경우 (<https://ustr.gov/sites/default/files/files/agreements/FTA/USMCA/Text/04-Rules-of-Origin.pdf>) (검색일: 2026.6.21.)

북미 USMCA 재검토와 북미 물류시장 영향(3/5)

- 이에 따라 향후 USMCA 개정 과정에서는 역내 생산 비율 확대, 중국산 중간재 사용 제한, 공급망 실사 강화 등이 포함될 가능성이 높음

▶ USMCA 재검토 이후에도 멕시코의 북미지역 물류 허브기능은 더욱 강화될 전망

- 흥미로운 점은 미국의 규제 강화가 오히려 멕시코의 물류 허브 기능을 더욱 확대할 가능성이 있다는 부분임
- 현재 멕시코는 미국의 최대 교역국으로 부상했으며, 미국 공급망 재편 과정에서 중국을 대체하는 생산거점 역할을 수행하고 있음
- 미국은 중국 의존도를 낮추기 위해 북미 역내 생산을 확대하려 하고 있으며, 이에 따라 자동차, 배터리, 반도체, 전기전자 산업의 생산시설이 멕시코 북부 지역으로 지속적으로 이전되고 있음
- 이러한 흐름은 향후 멕시코 국경 물류 수요 증가로 연결될 가능성이 높음
 - 특히 텍사스-누에보레온, 애리조나-소노라 지역을 중심으로 트럭 운송과 철도 연계 물류가 크게 증가할 것으로 전망됨
 - 이에 따라 라레도(Laredo), 엘파소(EI Paso), 브라운스빌(Brownsville) 등 국경 물류거점의 중요성은 더욱 확대될 것으로 보임

▶ 캐나다는 에너지·광물 공급망의 전략적 가치 확대

- 캐나다 역시 북미 공급망 체계 내 역할이 확대될 전망이다
- 미국이 추진 중인 핵심광물 공급망 구축 정책은 캐나다의 풍부한 리튬, 니켈, 코발트, 희토류 자원과 직접 연결됨
- USMCA 재검토 과정에서 핵심광물 마켓플레이스 구축, 전략산업 공급망 협력, 투자심사 공조 등이 논의될 경우 캐나다는 북미 제조업 공급망의 핵심 자원기지 역할을 담당하게 될 가능성이 높음
- 이에 따라 밴쿠버항, 프린스루퍼트항 등 서부항만의 광물 수출 물동량과 미국 중서부 제조벨트를 연결하는 철도 물류 수요도 증가할 것으로 예상됨

▶ 북미 물류시장, 해상운송보다 육상운송 중심의 복합물류체계로 변화 예상

- USMCA 재검토 이후 가장 큰 변화는 북미 물류체계의 중심축이 해상운송에서 육상 공급망으로 이동임
 - 과거 북미 물류시장은 태평양 항만을 통한 아시아-미국 간 해상운송이 중심이었음
 - 그러나 니어쇼어링(Near-shoring)과 온쇼어링(On-shoring) 확대와 공급망 재편이 가속화되면서 미국-멕시코-캐나다를 연결하는 육상 물류 네트워크가 더욱 중요해지고 있음
- 아래 그림은 미국의 전통 제조거점인 Auto Valley가 북으로는 캐나다 남부, 남으로는 멕시코 북부까지 확대되는 초국경 산업벨트가 구축 중에 있음
- 이러한 추세는 USMCA 재검토 이후에도 북미 대륙에서 육상운송 중심의 내륙물류체계 강화와 함께 기존 해상운송이 연결되는 복합물류체계 형태가 심화될 것으로 보임

북미 USMCA 재검토와 북미 물류시장 영향(4/5)

미국 Auto Valley의 북미 확장



자료: https://gifex.com/fr/fichier/economie-de-montreal/?utm_source (검색일: 2026.6.15)

- 특히 향후 북미 물류시장에서 예상되는 변화는 다음과 같음
 - 첫째, 미국-멕시코 국경 트럭 물동량 지속 증가
 - 둘째, 국경 철도 인터모달 운송 확대
 - 셋째, 국경 통관시설 및 물류센터 투자 증가
 - 넷째, 미국 남부 및 중부 내륙 물류허브 성장
 - 다섯째, 배터리·반도체·자동차 중심 공급망 특화 물류 확대
 - 여섯째, 중국산 제품 우회 수출에 대한 통관 및 원산지 검증 강화
- 반면 중국산 부품 사용 비중이 높은 기업들은 원산지 검증 비용 증가와 통관 절차 강화에 직면할 가능성이 있다는 점임

북미 USMCA 재검토와 북미 물류시장 영향(5/5)

▶ 북미시장 진출을 희망하는 한국 기업들을 위한 시사점은 다음과 같음

- 현재 미국 현지에서는 USMCA가 폐기되거나 근본적으로 재구성될 가능성은 낮으며, 제한적 개정을 거쳐 협정이 연장될 가능성이 가장 높은 것으로 평가되고 있음
- 그러나 이번 재검토는 단순한 협정 연장 여부를 넘어 북미 공급망의 미래 방향을 결정하는 중요한 전환점이 될 전망이다
- 향후 북미 물류시장은 기존의 자유무역 중심 체제에서 경제안보와 공급망 통제를 중시하는 체제로 전환될 가능성이 높음
- 특히 미국은 중국을 배제한 북미 중심 공급망 구축을 지속적으로 추진할 것으로 예상되며, 이에 따라 멕시코와 캐나다를 연결하는 육상 물류 네트워크의 전략적 중요성은 더욱 커질 것으로 보임
- 한국 기업 역시 북미 시장 진출 전략을 단순 수출 중심에서 현지 생산 및 공급망 참여 중심으로 전환할 필요가 있음
- 특히 자동차, 배터리, 반도체, 핵심광물 관련 산업에서는 미국·멕시코·캐나다가 하나의 통합 시장으로 인식하고 물류 및 공급망 전략을 재설계해야 할 시점임

▶ 참고자료

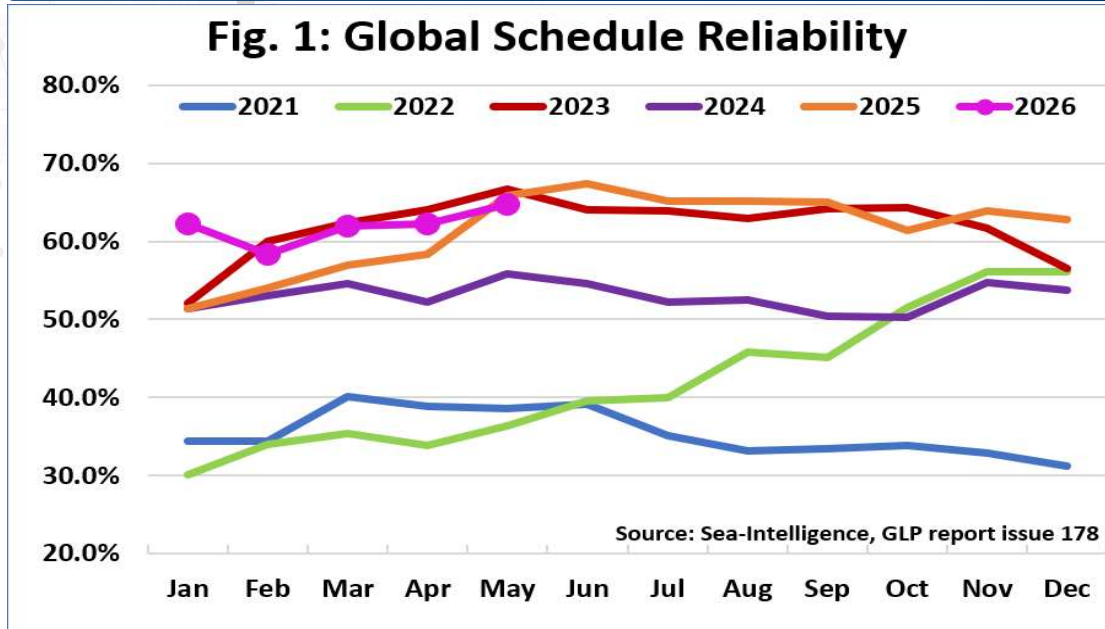
- 이성우, 강무홍, 최건우, 신수용, 남상욱, 김경유, 경희권, 김성진, 글로벌 공급망 리스크 대응 물류망 최적화 방안 연구: 한국-북미 물류공급망 중심, 한국해양수산개발원, 2023.12
- 이성우, 남상욱, 강무홍, 김동근, 김아름, 한-북미 무역구조 및 물류공급망 변화 대응방안 연구, 한국해양수산개발원, 2024.12
- 이성우, 미국 공급망 재편에 따른 한미 수출입물류 변화와 정책과제, 대한상공회의소, KCCI유통물류포커스, 2024.4.
- 이성우, 글로벌 물류망, 북미-아시아 이원화 가속 - 한국 제조사-물류기업 전략적 협력 절실, Dong-A Business Review(DBR), May 2025 Issue 2, No.417
- 이성우, 글로벌 물류 공급망 리스크 발생 및 잠재 지역인 '초크 포인트(Choke Point)', Dong-A Business Review(DBR), May 2026 Issue 1, No.440
- UNCTAD, 상품 수출입 데이터 각 년도(검색일: 2026.1.15)
- United States Trade Representative, U.S. International Trade in Goods and Services, 각 년도(검색일: 2026.6.15)
- United States Trade Representative, https://ustr.gov/sites/default/files/files/agreements/FTA/USMCA/Text/04-Rules-of-Origin.pdf?utm_source=chatgpt.com(검색일: 2026.6.21)
- https://gifex.com/fr/fichier/economie-de-montreal/?utm_source(검색일: 2026.6.15)

작성자: 이성우 한국해양수산개발원 선임연구위원
(waterfront@kmi.re.kr)



글로벌 물류 공급망 안정 지표(2026.6월 기준)

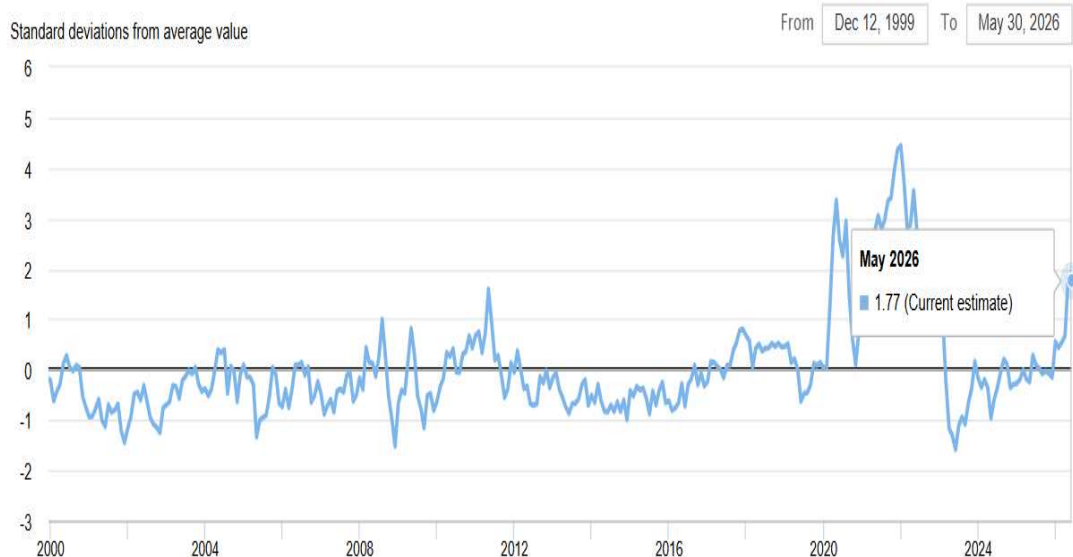
글로벌 선박 정시성 지수(Global Schedule Reliability)



주: 선박이 제때 항구에 도착하는 비율을 뜻함

자료: <https://www.sea-intelligence.com/press-room/390-global-schedule-reliability-for-april-2026-the-highest-of-the-year>(검색일: 2026.07.01)

글로벌 공급망 압력 지수(Global Supply Chain Pressure Index)



주: 평균값 0을 기준으로, 지수가 0 이상일 경우 공급망 압력이 증가해 글로벌 경제에 부정적임을 나타냄

자료: <https://www.newyorkfed.org/research/policy/gscpi#/interactive>(검색일: 2026.06.25)

