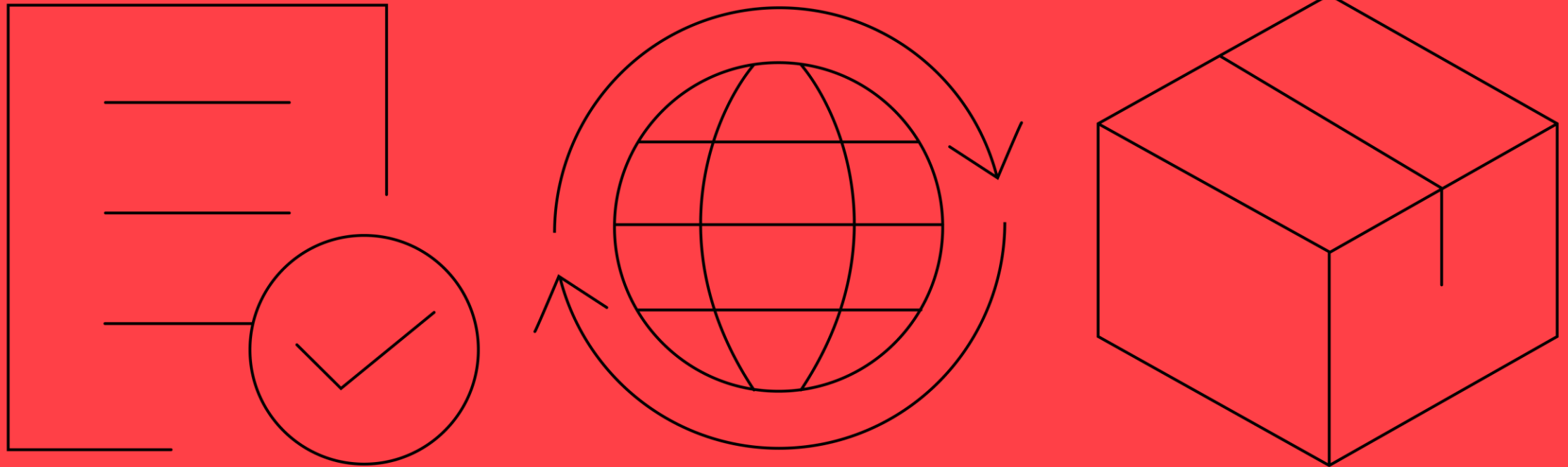


# 미국 물류시장의 변화 2024

RSQUARE



# CONTENTS

작은 물품이나 신문배달부터 시작하여 미국의 물류시장은 많은 발전을 이루어 왔다. 전세계의 물류시스템은 미국의 혁신적인 아이디어의 영향을 받아 왔으며 많은 연구와 발전을 기초로 전세계 물류시장에 큰 영향력을 행사하고 있다. 최근 경기가 좋지 않은 상황에서도 미국 물류시장은 여전히 세계 물류시장에서 큰 비중을 차지하고 있으며 시장 동향에 관심을 기울이고 있다. 본 보고서에서는 미국이 물류발전을 이루어 온 시점부터 현재까지 어떻게 변화해 왔으며 최근 미국 물류시장의 현황을 알아 보고자 한다.



## 01 미국 물류의 발전

미국의 물류역사  
History of U.S Logistics

## 02 수출입 & 운송 시장

화물운송시장의 변화  
Trade and Transportation market

## 03 미국 E-commerce 시장

매출현황  
e-commerce sales

## 04 물류부동산시장

공급시장  
Supply Market

임대시장  
Rent and Vacancy

물류기술과 입지  
Logistics Technology and Location



## 미국 물류시장과 부동산은

- 01 미국 컨테이너의 수입규모는 코로나19 이후인 '20년 하반기부터 높은 증가를 보였으나, '22년 하반기부터 감소하여 '23년에는 2019년보다 조금 높은 수준을 보이고 있다. 트럭 수 대비 화물 적재량 비율(Load to Truck Ratio : LTR) 역시 '20년 하반기부터 '22년 하반기까지 '19년보다 높은 수치를 보였으나, 이후 '19년 수준으로 회귀하고 있는 상황이다. 컨테이너 수입규모와 LTR의 감소는 소비의 증가보다 많은 물량이 수입되어 창고에 쌓이게 되면서 시작되었다. 즉 '21년과 '22년에 물류의 수요 대비 물류창고에 쌓이는 재고가 크게 증가하면서 일정수준 이상 소진되기 전까지는 추가적인 수입이 크지 않아 수입과 운송수요의 감소가 나타났다.
- 02 화물운송 수요의 감소와는 별개로 이커머스 시장은 지속적인 성장세를 보이고 있다. '10년 약 390억달러였던 매출규모는 '23년 3분기 기준, 약 2,780억 달러까지 성장할 것으로 예상되면서 아마존 등 이커머스 업체를 중심으로 한 물류수요는 지속적으로 증가할 것으로 보인다. 다만 앞서 언급한 것과 같이 물류창고의 재고가 일정수준 이상 소진되기까지는 추가 창고수요는 감소할 수밖에 없어 '23년에는 신규 수요인 흡수면적은 감소한 반면, 신규 공급은 증가하여 '23년의 공실률은 상승세를 보였다. 그러나 향후 지속적인 물류재고의 소진과 신규 공급 물량의 감소로 '24년말 공실률은 다시 하락할 것으로 보인다.
- 03 한편 물류 수요의 증가와 더불어 물류 업체의 비용을 최소화하기 위한 기술도 발전하고 있다. 대표적으로 1) 물류시설 내 설비 자동화를 통한 비용의 최소화와 2) 교통비용 최소화를 위한 운송수단의 발달이 그것이다. 물류센터 내 자동화 설비들은 더 고도화 되고 있고 더 많은 산업용 로봇이 투입되면서 물류센터의 단위면적당 처리 물동량은 증가하고 있다. 단위면적당 처리물동량의 증가는 물류업체의 입장에서 임대비용에 대한 민감도보다는 교통비용에 대한 민감도를 높아지게 한다. 따라서 설비 자동화 기술이 있는 물류업체는 임대료가 높더라도 교통비용을 획기적으로 줄일 수 있는 도심지역과 가깝게 입지하는 것이 총비용을 줄일 수 있는 좋은 선택이 된다. 실제로 달라스의 경우 설비 자동화가 점차 고도화되면서 도심 외곽보다는 도심 중심의 임대료 상승이 높게 나타나고 있다.
- 04 설비의 자동화와 더불어 교통비용을 줄이기 위해 드론 배송도 증가하고 있다. 2018년 6천 건에 불과했던 드론 사용 수는 2023년에는 약 100만 건을 넘어설 것으로 예측되고 있다. 현재는 음식물, 의약품 등 작은 물품만 배송이 가능하지만 향후 배송거리와 용량이 늘어나게 되면, 설비 자동화의 트렌드와 반대방향으로 도심까지의 접근성이 높지 않은 지역에서도 물류센터를 운영하는 것이 좋은 선택이 될 수 있다.
- 소결 이처럼 미국의 물류시장은 수입의 감소와 화물운송 수요의 감소, 금리의 인상에도 불구하고 공실률은 높지 않은 수준을 보이고 있으며, 임대료 또한 상승세를 보여 왔다. 또한 물류 비용을 줄이기 위해 로봇을 이용한 설비의 자동화와 드론 배송이 진행되고 있다. 향후 물류시장은 기술의 발전으로 비용의 감소를 위한 경쟁이 될 것으로 생각되며, 입지 또한 물류 비용을 최적화하기 위해 계산된 '수확' 문제가 될 것으로 생각된다.

# 미국 물류의 발전

## 미국의 물류역사

History of U.S Logistics

# 1820

### 물류발전의 시작

1820년대, Railroad가 미국 전역으로 확장하게 되면서 물류시장이 빠르게 발전하기 시작 하였다. 유통망이 확장되면서 제조업이 발전하게 되는데 이는 경제 부흥기를 일으키는 계기가 된다.

# 1907

### UPS의 설립

1907년도, Claude Ryan과 Jim Casey가 "American Messenger Company"(현재의 UPS)를 설립한 시점부터 소형 화물 이동수단의 중요성이 커지게 되었다. 또한 업무효율성을 극대화 하기 위해 업무방식을 매뉴얼화하기 시작하면서 배송업무에 대한 개념이 정착되기 시작하였다.

1914년 WW1

# 1911

### 과학적 관리법 도입

1911년, Frederick Taylor가 동부철도회사에서 근무할 당시 공장 노동자의 업무 효율성을 제고하기 위한 방안으로 "Scientific management" 방식을 제시하였다. 이는 업무에 필요 없는 행동들을 제재함으로써 생산량을 극대화 할 수 있었고 이후 생산체계가 바뀌기 시작하였다.

1929년 미국 대공황

# 1920

### 운송수단의 발전

자동차가 보편화되기 시작한 1920년대부터는, 운송시간이 단축될 수 있었고 UPS가 1929년에 **United Air Express**를 설립하여 항공물류 운송까지 물류 운송시장의 영역을 확대하게 되면서 물류시장은 확장국면을 맞이하게 된다.



출처 UPS, Morethan 100 years of innovation

1939년 WW2

# 1939

### Unit Load

1939년 시작된 2차 세계대전에서부터 중량과 부피를 기준단위("Unit Load")화 하여 군수물자를 수송하게 되었다. 민간 물류기업들까지 이 방식을 도입하면서 물류운송방식의 형태가 더욱 체계적으로 변하기 시작한다.

# 1953

### Common Carrier 방식 도입

"Common Carrier Operation" 방식이 도입되면서 각 지역마다 지불해야 할 배송가격을 계산함으로써, 배송물량과 매출을 체계적으로 관리할 수 있게 되었다. 관리방식이 바뀌게 되면서 비용을 최소화 할 수 있었고 관리하기에 편리하였다.

### 경제 대공황 1920년도 후반

1920년대 후반부터 시작된 경제 대공황의 영향으로 **United Air Express**는 설립 8개월만에 파산하고 공장들이 줄줄이 도산하게 되면서 미국 내 1500만명에 달하는 실업자가 생겨나게 된다.

# 미국 물류의 발전

## 미국의 물류역사

History of U.S Logistics

# 1963

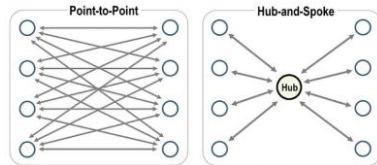
### Inventory Control program 개발

IBM이 "Inventory control program"을 도입. 제품 출하 전, 물류재고를 관리할 수 있는 전자시스템을 도입하기 시작하였다. 이 시스템은 재고가 적재될 경우 전자시스템 상에 기록되고, 재고의 출고시간대에 따라 적재장소가 구분된다. 재고가 출고될 경우 배송담당자는 재고량과 재고의 위치를 정확히 확인할 수 있기 때문에 배송시간을 단축 할 수 있었다.

# 1971

### Hub and Spoke

Fredrick W. Smith가 "Federal Express Coporation"를 설립한 1971년도 부터, Smith는 "Hub and Spoke"라는 특급 운송방식을 처음으로 도입한다. Hub and Spoke는 물류 유통망의 중심거점(Hub)을 설정하고 주변에 여러 기타거점(Spoke)을 추가적으로 배정하여 배송루트를 단순화 하는 전략이다. Hub and Spoke는 페덱스의 성장 동력이 되었고, 유통시장에 알려지게 되면서 현재의 물류배송센터 개념이 자리잡는데 기여하였다.



출처 Fedex Korea, Hub & Spoke

# 1982

### 공급망 관리의 개념

1982년도에는 Keith Oliver가 "공급망관리 (Supply chain management)"라는 개념의 물류관리시스템을 도입하였다. 이는 원재료 생산부터 구매자가 배송 받기까지의 상황을 전산화 하여 효율적으로 공급망을 관리할 수 있게 되면서 배송되는 시간을 최대한 단축시키기 위한 목적이었다. 공급망관리시스템은 업계 전반에 걸쳐서 적용되기 시작하였고 이후 "전사적자원관리 (ERP)" 방식으로 발전되었다.

# 1997

### 아마존과 플라이휠 Flywheel

E-commerce 시장을 공략하기 위해 Jeff Bezos가 1997년에 Amazon을 설립한다. 회사 설립 후, Jeff Bezos는 기업의 경쟁력을 높이기 위해 플라이휠 (Flywheel)을 제시하였다. 플라이휠이란 다양하고 저렴한 품목들도 빠르게 배송하여 구매자의 만족도가 높아지면 더 많은 구매자가 유입된다는 개념이다. 현재까지도 아마존은 플라이휠의 개념을 확장해 나가고 있으며 유통, 보관, 운송 전반에 걸쳐 업무영역을 추가적으로 넓혀 나가고 있다.

# 2020

### Covid-19

코로나19 발생 시점부터 온라인 구매에 대한 수요가 급증하면서 물류배송에 대한 수요도 증가하게 되었다. 하지만 방역을 위한 거리두기로 물류센터 내 노동인력이 줄면서 배송가능량이 배송수요를 따라가지 못하는 상황이 되었다. 이에 기업들은 인력관리와 재고관리, 최적 운송거리 확보 등 적극적인 대응을 하였다.

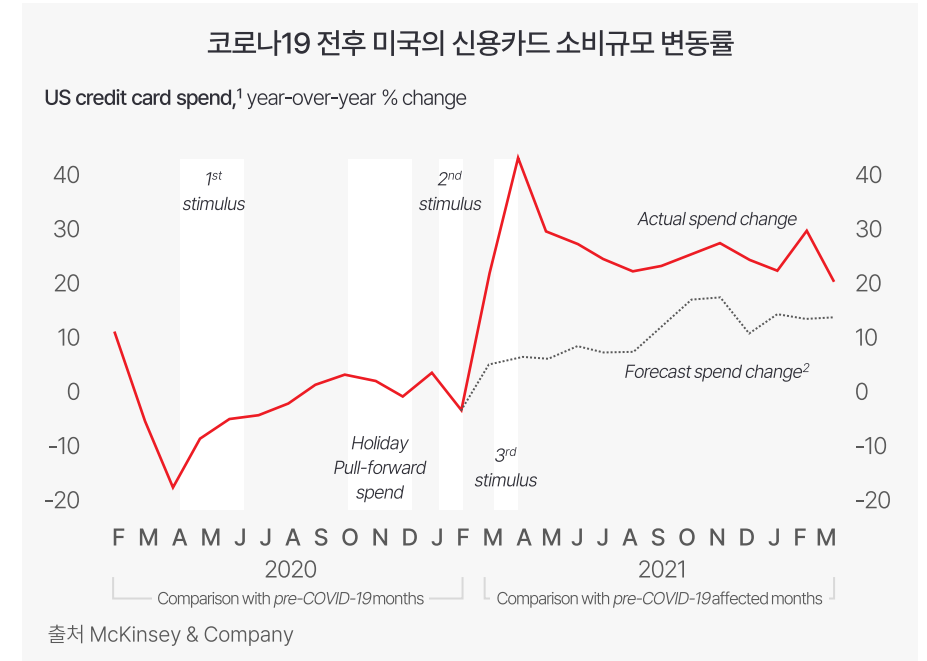
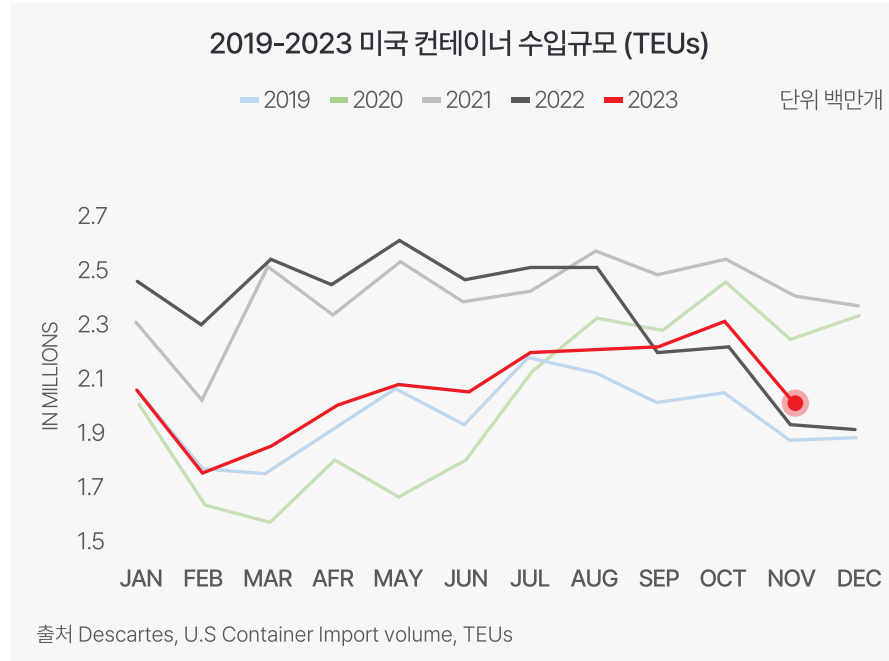
# 2022

### 기준금리 인상

미국연방준비은행이 기준금리를 인상하면서 물류기업들의 재정문제 여파로 운송량이 감소하였고 물류업체들은 기존의 운송량을 유지하기 힘들게 되었다. 최근, 대형물류 운송기업인 "Yellow"가 재정난을 피하지 못하고 법원에 파산보호신청을 하였고 소비자들은 소비지출을 줄이면서 물류업체들은 생산량 조절에 필요한 예측 수요량을 가늠하기 어려운 실정이 되었다.

## 수출입 & 운송시장

### 미국 화물운송시장의 변화 Trade and Transportation market

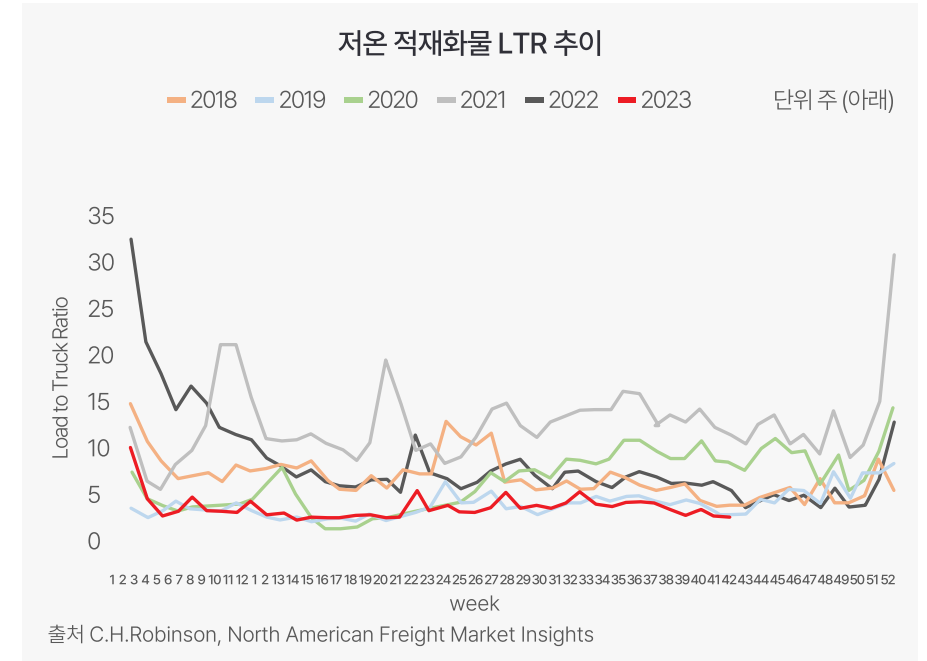
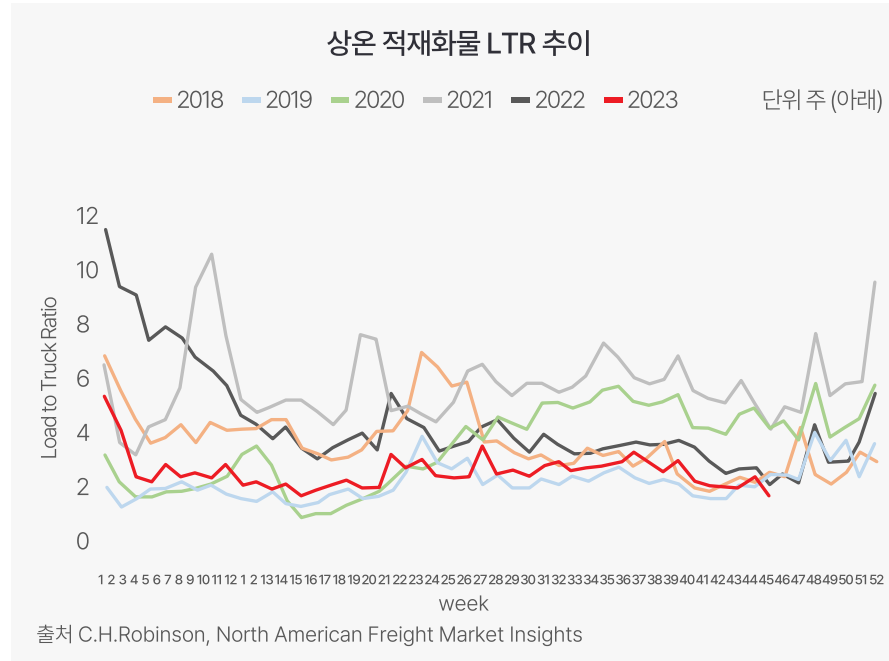


### 물류화물 수출입 규모 추이

- 미국의 컨테이너 수입규모는 코로나19의 영향으로 2020년 6월부터 2022년 8월까지 월평균 240만 개를 보여 2019년의 190만 개보다 50만개 이상 높은 수준이었으나, 2022년 8월부터 코로나19의 영향력 감소와 함께 컨테이너 수입규모도 200만개 수준으로 감소하였다.
- 2021년, 2022년 미국 컨테이너 수입규모의 증가는 팬데믹 기간 동안 소비 증가로 인한 수요 증가에 기인한 것으로 보여진다. 코로나19 직후인 2020년의 신용카드 증가율은 코로나19 이전보다 감소하였으나, 2021년에는 고용의 회복과 경기부양책, 저금리로 인한 대출부담 완화 등으로 20% 이상 증가한 것으로 나타나 큰 폭의 소비 증가가 이루어졌다.
- 그러나 소비 증가로 인한 화물 수요의 증가보다 수입 규모가 커지면서 물류 창고의 재고가 점차 쌓이게 되었고, 지속적으로 누적되면서 재고가 크게 증가하였다. 이로 인해 코로나19 이후에도 지속된 높은 소비에도 불구하고 수입규모는 2022년 하반기부터 감소세를 보여 2023년에는 2019년보다 조금 높은 수준을 보이고 있다.

# 수출입 & 운송시장

## 미국 화물운송시장의 변화 Trade and Transportation market

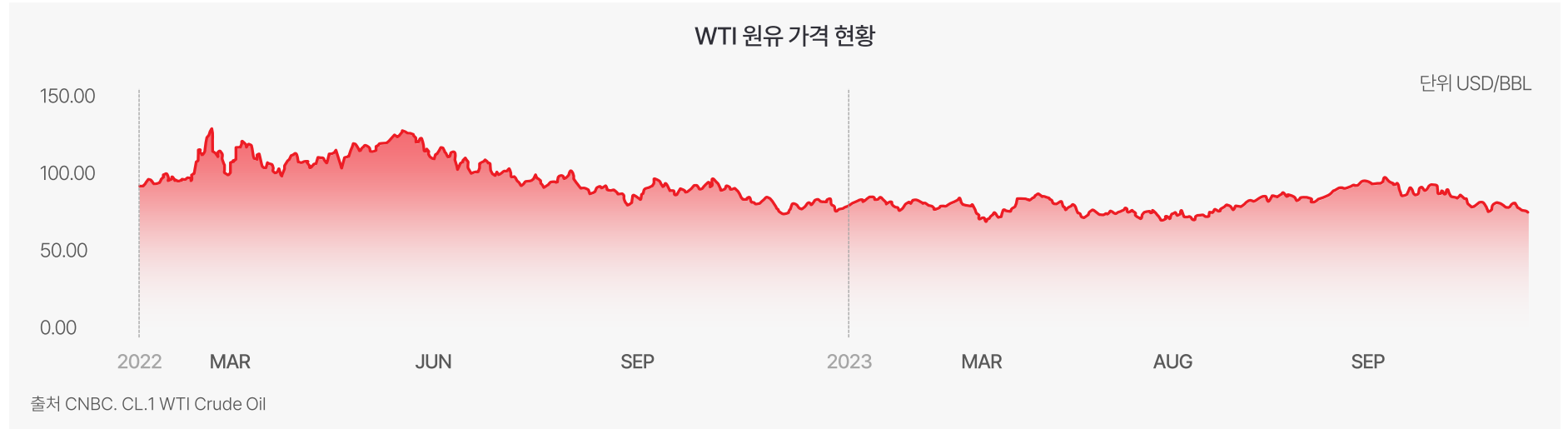


### 미국 화물 운송량 추이

- C.H Robinson 에서는 미국 전역을 대상으로 트럭이 운송하는 화물의 적재수준을 파악하기 위해 LTR(Load to Truck Ratio : 트럭 수 대비 화물 적재량의 비율)을 발표하고 있다. LTR 은 운송업체 입장에서 운송할 수 있는 트럭 수(공급) 대비 운송해야 하는 화물적재량(수요)을 의미하기 때문에 LTR이 높을수록 양호한 운송시장을 보여준다.
- 상온 화물의 LTR을 보면 팬데믹 시기를 기점으로 '20년도 하반기부터 증가하여 2021년도에는 최고치를 갱신하였으나 이후에는 지속적으로 감소하여 '23년에는 '19년 수준으로 회귀한 것을 알 수 있다. 저온 화물의 LTR은 상온 화물과 유사한 트렌드를 보이고 있다.
- 이처럼 화물 운송시장은 팬데믹 기간 동안 양호한 시장을 형성하였으나 이후 빠른 속도로 팬데믹 이전 수준으로 회귀하였는데, 팬데믹 기간 동안 창고에 쌓인 물류재고의 소진이 일정수준 이상 되지 않았기 때문으로 생각된다. 팬데믹 시점부터 쌓여온 물류창고 재고의 소진이 되기 전까지는 '23년과 비슷한 수준의 적재비율이 나타날 것으로 예상된다.

## 수출입 & 운송시장

### 미국 화물운송시장의 변화 Trade and Transportation market



### 수출입 무역시장 현황

#### 항공화물운송업

- Fedex는 팬데믹 이후 수요 감소에 대응하기 위해 비용 절감 차원에서 운임 인상안 (GRI)을 발표하였다.
- 또한 일별 또는 월별 운송물량 예측이 쉽지 않아 불필요한 관리비용(재고처리, 운항물량 관리 등)이 발생하고 있으며, 재고 또한 소진이 느린 상황이다.

#### 해운무역업

- '23년, 항만으로 입항하는 수입 물량이 '22년 수준에 미치지 못하는 것으로 나타나면서 팬데믹을 기점으로 쌓인 재고를 아직 해결하지 못한 기업들이 자구책을 강구하고 있다.
- 거대 해운기업 중 하나인 머스크 (Maersk)의 경우 23년도 3분기 매출이 전년동기 대비 47% 감소하였다고 밝혔으며, 이후 1만명의 인력을 구조조정 하여 기존 11만명의 인원 규모에서 10만명 수준으로 감축한 것으로 알려졌다.

### 미국 내 물류 운송시장 현황

#### 트럭화물운송업

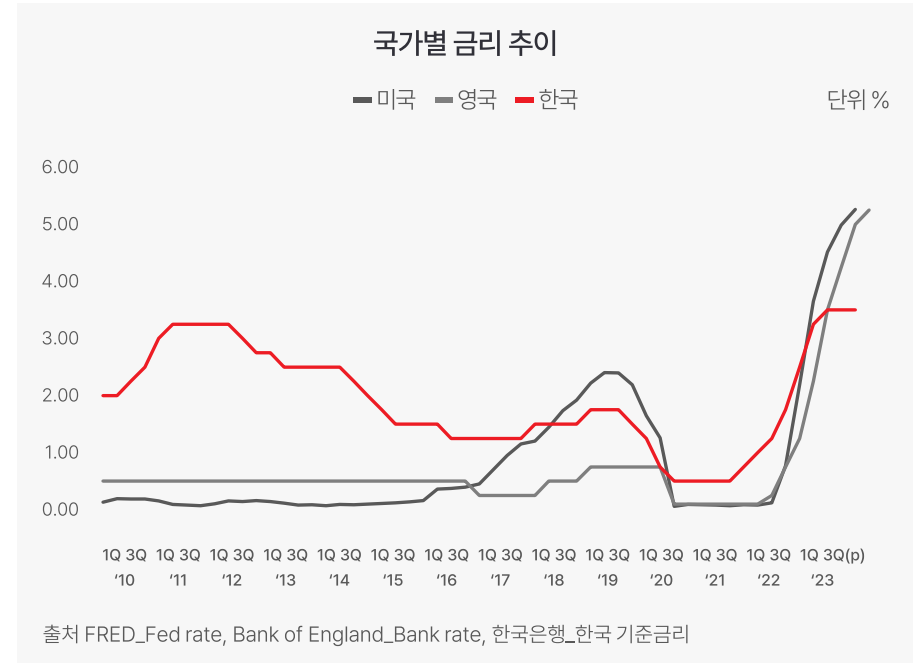
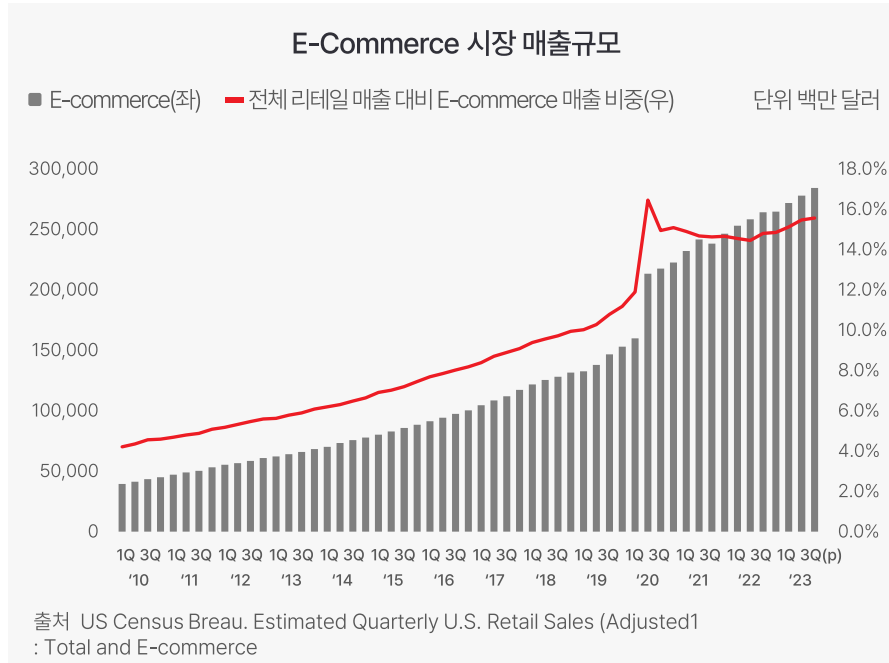
- 기준금리 인상의 여파로 미국의 운송기업들이 난항을 겪고있다.
- 미국의 운송업체 옐로우(Yellow)는 한때 운송업계를 대표하는 기업 중 하나였지만 금리인상으로 인한 재정문제로 '23년 8월 파산보호신청과 함께 영업을 중단하였다
- UPS는 금리인상으로 인한 영향을 감안하여 물류센터 및 운송체계의 관리 중요성을 강조. 새로운 전자시스템을 도입하여 업무 상에서의 실수나 오류 등을 줄여 관리비용을 축소하는 방침을 세웠다.

#### 유가시장

- '23년의 유가는 66~94달러/배럴의 범위를 보여 비교적 안정적인 수준이었으나, 전쟁이나 석유감산 등 대외환경에 따라 언제든지 변동성이 심하게 나타날 수 있다.
- 유가는 인플레이션 및 교통비용과 연관되기 때문에 화물과 운송수요에 영향을 미칠 것으로 보인다.
- 높은 유가는 인플레이션과 교통비용을 증가시켜, 창고수요를 감소시킬 수 있으며, 교통비용에 민감도를 증가시킬 수 있다.

# 미국 E-commerce 시장

매출현황  
e-commerce sales

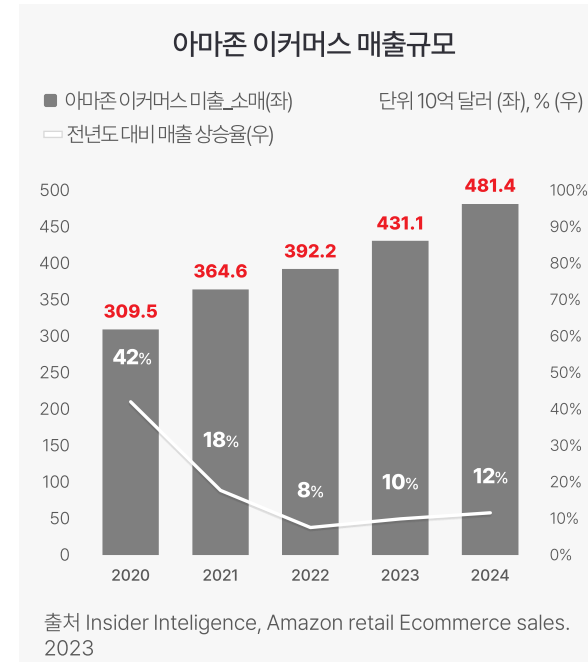
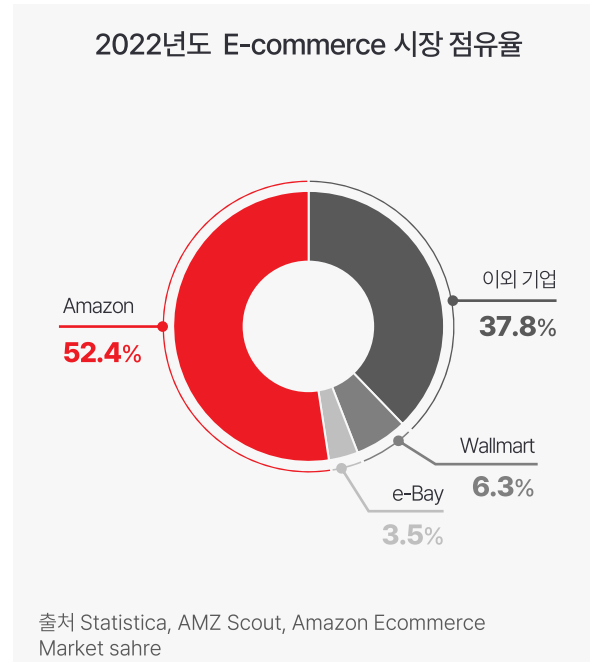


## 매출규모

- 앞서 언급한 컨테이너 수입규모와 화물운송 상황과 다르게 이커머스 시장은 지속적인 성장세를 보이고 있다.
- 2010년 약 390억 달러였던 매출규모는 2023년 3분기 기준 약 2,780억 달러까지 성장하여 연평균 15.0% 이상 증가하고 있다.
- 특히 팬데믹 발생을 기점으로 오프라인의 매출이 이커머스 매출로 전환되면서 2020년에 급격한 매출 증가를 보였다. 2020년의 전체 리테일 중 이커머스 매출이 차지하는 비중인 온라인 침투율은 10%에서 13%로 3%p가 크게 증가하였으며, 팬데믹이 종료된 이후에도 지속적인 증가세를 보이고 있다.
- 이커머스 시장의 매출은 다른 컨테이너 수입규모와 화물운송 상황, 그리고 최근까지 이어진 금리 인상에도 불구하고 지속적인 상승세를 보이고 있다. 또한 팬데믹의 효과로 오프라인에서 온라인으로 전환되어 증가하였던 매출이 팬데믹이 종료된 이후에도 다시 감소하는 것이 아닌 증가세를 보이고 있다. 이처럼 이커머스 시장의 매출은 거시환경의 변화와 관계없이 지속적인 증가를 보이고 있으며, 특히 팬데믹을 기점으로 이커머스를 통한 소비가 견고하게 자리잡았음을 알 수 있다.

# 미국 E-commerce 시장

매출현황  
e-commerce sales



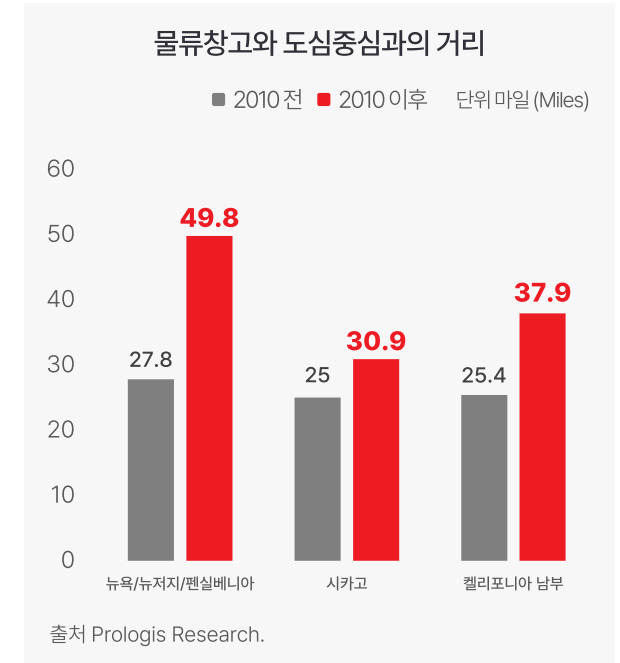
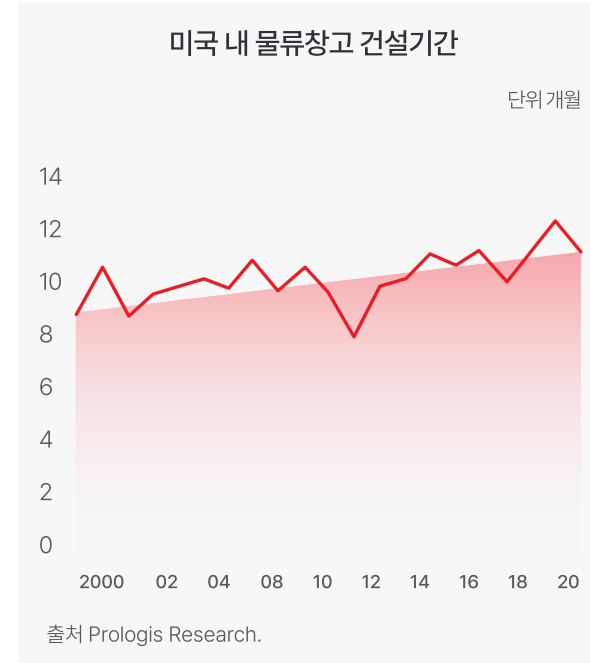
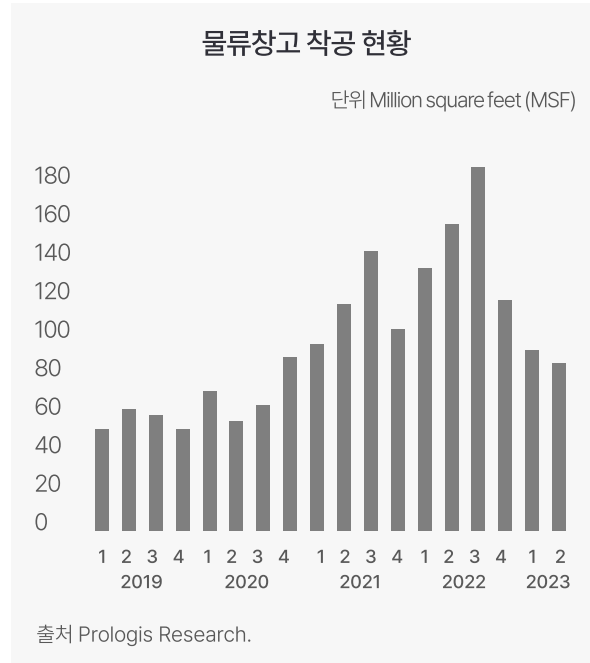
## 아마존

- 미국의 이커머스 업체별 시장점유율은 2022년 기준으로 아마존이 52.4%로 가장 높았고 다음으로 월마트 6.3% 그리고 이베이는 3.5%로 나타나 아마존이 50% 이상의 매우 높은 시장점유율을 보인 것을 알 수 있다.
- Insider Intelligence는 2020년부터 아마존의 이커머스 매출이 지속적으로 증가하여 2024년까지 약 4,814억달러의 매출을 보일 것으로 전망하고 있다.
- 아마존은 팬데믹 이후 마스크 등 수요가 급증하는 품목이 나타나 일반적인 수요예측으로는 재고관리가 어려워졌다. 따라서 이들 항목에 대해 소비량을 예측하여 지역별 물류센터에 재고를 할당, 주문시 고객에게 제공하는 Push 방식이 아닌 원산지에서 물류센터의 재고 할당 없이 바로 고객에게 배송하는 Pull 방식으로 전환하는 변화를 주었다.
- 이외에도 아마존은 물류재고 관리비용을 축소하기 위해 노동인력을 새로 충원하기보다 로봇을 도입하고 참고운영에 필요한 다양한 전자관리시스템을 도입하여 업무 효율성을 높이고 있다.

# 물류부동산시장

## 공급 시장

### Supply Market

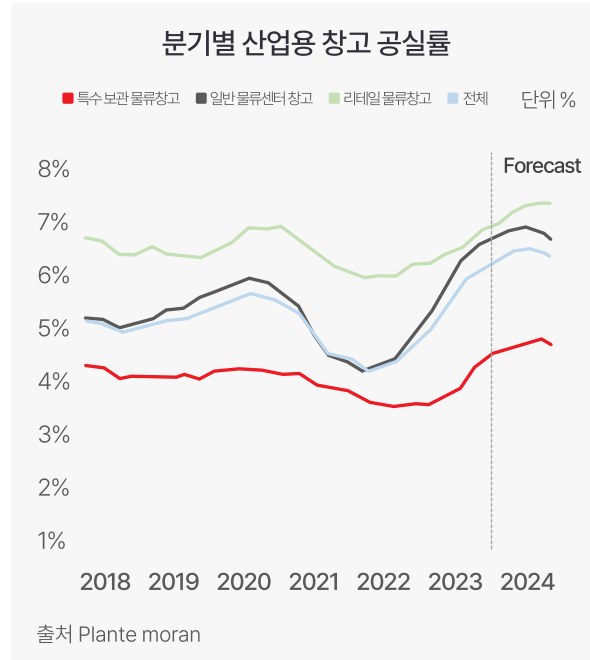


## 공급 시장

- 미국의 물류센터 착공물량은 2020년부터 증가하여 2022년 3분기까지 지속적으로 증가하였지만, 건설자재 등의 원가상승과 금리 인상으로 인한 대출부담으로 2022년 4분기부터 착공물량은 감소하고 있다.
- 또한 미국의 물류창고 건설소요 기간은 매 해마다 증가하고 있는데, 2000년 기준 평균 약 8.2개월 정도 걸렸던 공사기간이 2020년에 들어 약 11.9개월의 기간이 소요되는 것으로 나타났다. 이로 인해 2021년과 2022년의 많은 착공 물량은 2022년과 2023년에 준공되어 시장에 영향을 미치고 있으며, 2024년에는 신규공급이 감소할 것으로 생각된다.
- 한편 이커머스 시장이 성장으로 물품배송시간을 단축시키기 위해 도심과 가까운 입지가 선호되고 있지만, 기업들이 선호하는 요구조건에 맞는 개발가능한 토지는 많지 않아 신규 물류센터가 외연으로 확산되는 경향을 보이고 있다. 2010년을 기준으로 5개의 주의 물류센터의 입지를 분석한 결과 2010년 이후 지어진 물류센터의 도심과의 거리는 더 멀어진 것을 알 수 있다.

# 물류부동산시장

## 임대 시장 Rent and Vacancy

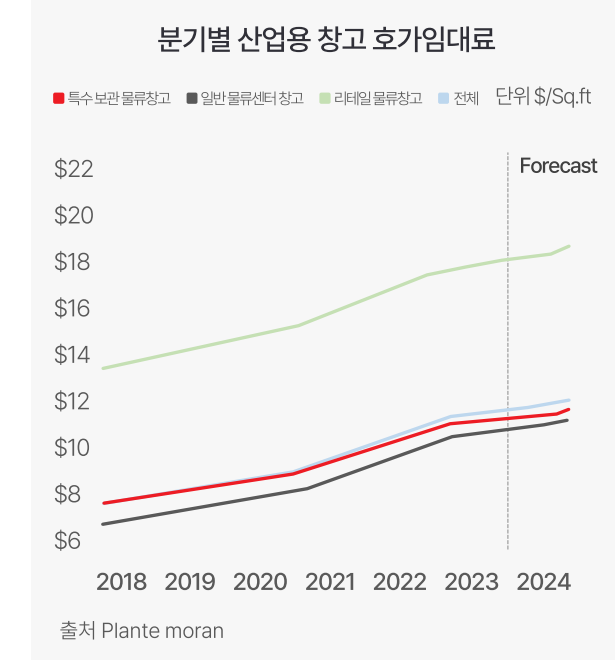


**상위 10개 지역 산업용 창고 흡수면적**

단위 Sq.ft

지역명	2023 Q4	2022 Q4
달라스	32.67 M	34.50 M
시카고	19.74 M	33.94 M
휴스턴	19.67 M	31.66 M
피닉스	14.40 M	24.96 M
인디애나폴리스	9.05 M	19.67 M
켄자스	7.07 M	15.82 M
콜롬버스	10.52 M	13.72 M
사바나	12.60 M	10.10 M
샬럿	7.22 M	9.28 M
필라델피아	7.55 M	9.21 M

출처 National Association of Realtors

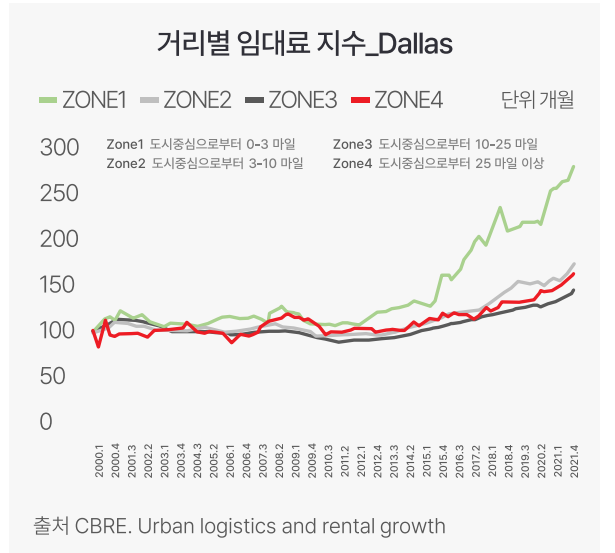
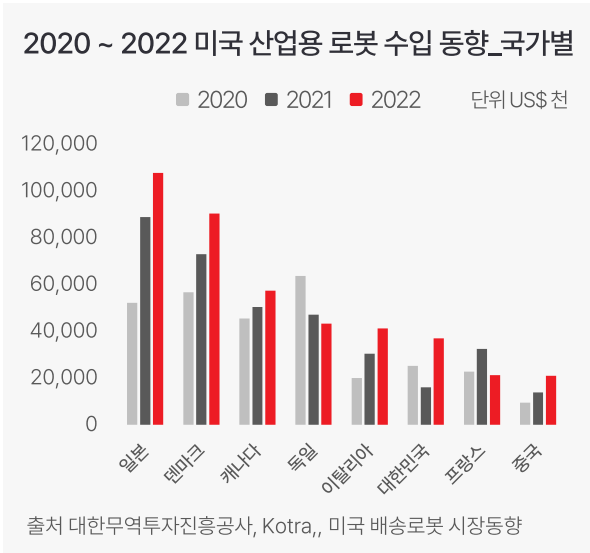


## 임대 시장

- 미국 물류업체는 팬데믹 이후 '21년부터 물류에 대한 수요가 증가하자 창고에 되도록 많은 재고를 확보하고자 하였다. 이로 인해 전반적인 물류센터의 수요는 증가하였으나 물류 소비의 증가보다 재고의 증가가 점차 더 많아지면서 재고의 소진이 느려지게 되었고 신규 물류센터 수요인 흡수면적은 감소하였다.
- 물류센터의 흡수면적은 감소한 반면 '21년과 '22년에 착공되었던 많은 물류센터가 '22년과 '23년에 준공되면서 '22년 2분기에 4%까지 하락하였던 공실률은 '23년 말에는 6% 대까지 상승하였다. 다만 높은 공실률 상승에도 과거 '20년 이전과 비교하면 소폭 높은 수준이라 호가임대료는 상승세를 보이고 있다.
- '24년은 '22년의 많은 착공물량이 '23년과 '24년 상반기까지 공급되면서 공실률의 상승이 나타날 것으로 보인다. 그러나 '23년의 착공 물량이 많지 않아 '24년 하반기 신규공급물량은 많지 않을 것으로 보이며, 지속적인 재고의 소진으로 흡수면적이 다시 증가할 것으로 보여, '24년 말에는 공실률 하락이 나타날 것으로 생각된다.

# 물류부동산시장

## 물류기술과 입지 Logistics Technology and Location



## 물류자동화와 물류센터 입지

- 미국의 산업용 로봇의 수입규모는 2020년 4억 2천만 달러에서 2022년 5억 2천만 달러로 연간 10% 이상 증가하고 있다. 아마존, 페덱스, 월마트 등 여러 물류관련 기업들이 물류시설 자동화에 필요한 로봇에 많은 투자를 하고 있어 로봇 수입량은 앞으로도 지속적인 증가를 보일 것으로 예상된다.
- 로봇을 이용한 물류센터 설비의 자동화와 함께 수직리프트모듈과 같이 수직적인 형태로도 많은 물량을 쌓아 올릴 수 있게 되면서 단위면적당 처리 물량이 증가하고 있다.
- 단위면적당 처리 물량의 증가는 물류업체의 입장에서 물류 임대비용에 대한 민감도는 감소시키는 대신 운송비용에 대한 민감도는 증가하게 만들어 교통비용이 저렴한 입지를 선호하게 만든다. 다음 예시는 물류 설비가 자동화되면, 임대비용이 높아져도 교통비용이 저렴한 입지를 선택하는 것이 총비용을 줄이게 된다는 것을 보여준다.

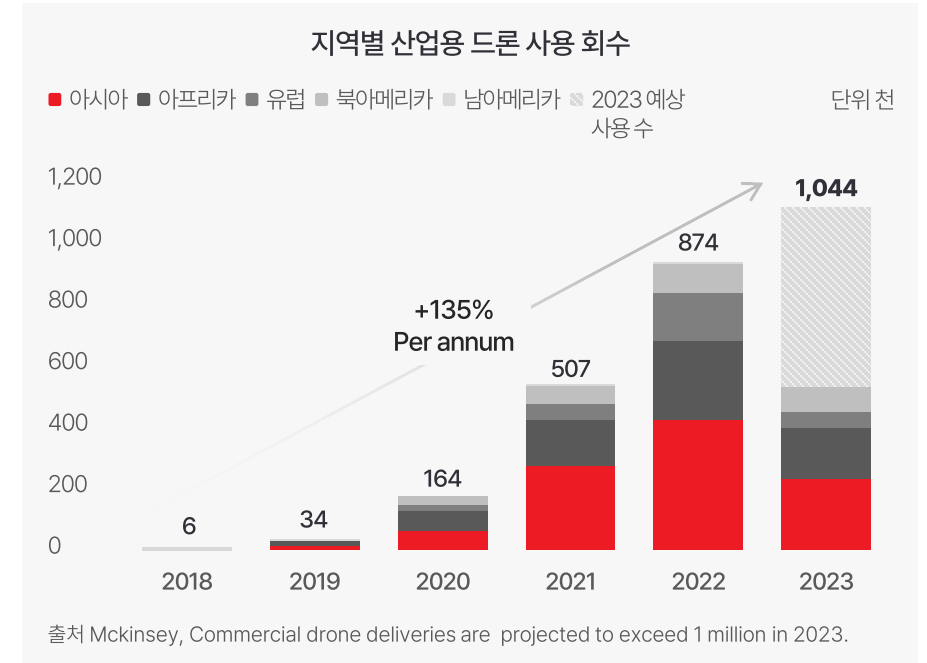
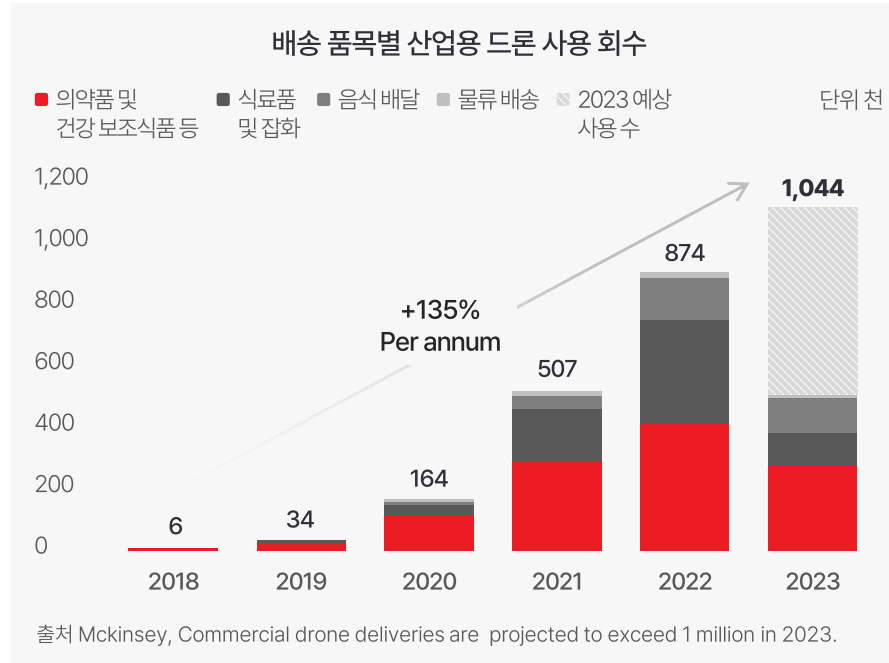
구분1	구분2	창고면적(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 당 임대료	계	입지변화	구분1	구분2	창고면적(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 당 임대료	계
임대비용	자동화이전	1,000	2	2,000	↑ 임대비용 50% 상승 ↓ 교통비용 50% 하락	임대비용	자동화이전	1,000	3	3,000
	자동화	500	2	1,000			자동화	500	3	1,500
교통비용	물량(개)	1,000	개당 교통비용	계	→	교통비용	물량(개)	1,000	개당 교통비용	계
		1,000	2	2,000				1,000	1	1,000
총비용	자동화이전			4,000		총비용	자동화이전			4,000
임대+교통	자동화			3,000		임대+교통	자동화			2,500

- 미국 달라스(Dallas)는 도심까지의 거리가 가까운 지역과 먼 지역의 임대료 차이가 시간이 지남에 따라 크게 나타나고 있다. 일반적으로 시간이 흐를수록 물류 자동화가 고도화 됨을 감안하면, 앞으로도 도심과의 거리가 가까운 지역의 임대료는 먼 지역과 차별적이 될 것으로 보인다.

## 물류부동산시장

### 물류기술과 입지

#### Logistics Technology and Location



### 드론과 물류센터의 입지

- 맥킨지 보고서에 따르면 배송드론의 사용 수는 매 해 증가하여 2023년에는 100만 건에 달할 것으로 보고 있다. 하지만 아직 큰 물자는 배송할 수 없어 의약품이나 음식배달과 같이 작은 물품에 활용되는 경우가 많은 것으로 조사되었다.
- 집라인(Zipline), 윙(Wing), 마터넷(Matternet)과 같은 기업들은 시범적으로 드론을 운영하고 있으며, 아마존은 더 멀리까지 배송이 가능하도록 드론의 비행기술을 개선시키고 드론을 모아둘 수 있는 드론센터를 구상 중에 있어 운송시장의 변화가 예상되고 있다.
- 현재 물류창고들은 물품이 포장되어 출고 된 후, 물류센터를 거쳐 라스트마일 단계까지 교통망을 통해 배송되기 때문에 각 배송포인트마다 배송거점이 확보되어야 하지만, 드론 배송은 물품이 출고되는 지역으로 드론을 보내면 직접 배송주소지까지 배송하기 때문에 중간 배송거점의 수가 줄 것으로 예상된다.
- 드론 기술의 발전으로 원거리 배송이 가능하게 되면 중간 거점의 활용도는 더 줄어들 것으로 생각된다. 또한 교통비용에 대한 민감도가 적어져 물류 설비의 자동화와 반대로 도심까지의 거리가 먼 지역에서도 물류센터로서 기능을 할 수 있을 것으로 보인다. 이처럼 물류산업은 총비용을 줄이기 위한 기술의 발전이 빠르게 나타나고 있으며, 입지 또한 기술의 발전과 더불어 변화될 것으로 보인다.


## Contact

### 리서치 센터

 **저자**  
안태진 선임  
Associate Manager  
Research Center  
steven6ko@rsquare.co.kr

### 알스퀘어

 서울 강남구 테헤란로 311 아남타워

 부동산 서비스 및 기타 문의  
info@rsquare.co.kr

임차문의  
sales@rsquare.co.kr

인테리어문의  
rd\_info@rsquare.co.kr

A/S문의  
rd\_as@rsquare.co.kr

 1551-5678

