

■ 코로나19로 인한 소비자 행동 변화로 냉장·냉동 물류 창고의 수요가 증가 ■

■ **코로나19로 온라인 식료품 쇼핑 급증으로 냉장·냉동 물류 창고 수요 증가**
지난 몇 달 동안 재택 경제(Stay at home economy)의 출현으로 소비자들이 신선 식품과 식료품을 구매하는 방식에 큰 변화가 나타났다. 코로나19 대유행 기간 동안 재택근무가 보편화되고 집에 머무르는 시간이 길어지면서 홍콩 소비자들은 온라인 쇼핑에 더 많은 시간과 돈을 할애하기 시작했다. 이러한 소비자의 행동 변화로 콜드 체인(cold chain) 시설 특히 냉장·냉동 물류 창고(cold storage)의 수요가 증가하고 있다. 콜드 체인은 온도가 제어되는 공급망으로 온도변화에 민감하고 부패하기 쉬운 소비재의 제조, 가공, 운송 및 유통의 전반적인 과정이 포함되며, 냉장·냉동 물류 창고는 제품을 보관, 포장, 유통하는 창고를 말한다.

홍콩에서 온라인 식료품 쇼핑이 급증함에 따라 냉장·냉동 물류 창고에 대한 수요가 꾸준히 증가하고 있다. 홍콩의 최대 온라인 소매 업체 중 하나인 HKTV Mall은 2020년 상반기 일일 평균 주문 건수는 약 30,000건으로 전년 동기대비 1.2배 증가했다고 보고했다. 2020년 상반기 홍콩에서의 어류, 가축 및 가공류, 신선 또는 냉동 제품의 소매 판매는 15.2% 증가했으며, 슈퍼마켓의 매출은 10.6% 증가했다. 반면 홍콩 전체 소매 판매는 33% 감소한 것으로 나타났다.

■ 제약 물류 업계에서도 중요한 냉장·냉동 물류 창고

온도가 제어되는 보관 창고 시설은 식료품뿐만 아니라 제약(pharmaceutical) 물류 업계에서도 중요하다. Biopharma Cold Chain Sourcebook의 최신 자료에 따르면 일반적으로 2°C~8°C 온도에서 보관 및 배송이 필요한 의약품의 시장 규모는 총 3,410억 달러이며, 2018년에서 2024년까지 48% 성장할 것으로 전망했다. 이는 상온 보관제품의 1.8배에 해당하는 수치이다. 코로나19의 백신이 개발될 경우 제약 물류 업계에서의 온도가 제어되는 보관 창고 시설에 대한 수요는 더욱 급증할 전망이다.

■ 콜드 체인 물류 개발의 중요성 대두

글로벌 부동산 컨설팅 회사인 “CBRE”의 “2020년 아시아-태평양 투자자 의도 설문 조사(Asia-Pacific Investor Intentions Survey 2020)”에서 냉장·냉동 물류 창고는 최근 3년 동안 가장 수요가 높은 대체 자산 탑 3(TOP3)에 드는 등 전망이 밝은 분야로 여겨지고 있다.

콜드 체인 물류 개발의 중요성은 홍콩 국제공항이 국제항공운송협회(IATA)에서 부여하는 신선식품 취급과 항공운송 인증 제도인 'IATA CEIV Fresh(Center of Excellence for Independent Validators Fresh)'인증을 받은 세계 최초의 공항 시설이라는 점에서도 알 수 있다. 홍콩 국제공항이 새로운 인증을 획득함으로써 부패하기 쉽고 신선한 제품을 취급하는 아시아 태평양 허브로서 홍콩을 홍보하기에 우위를 점할 수 있게 되었다.

■ 건조 창고를 냉장·냉동 물류 창고로 전환하는 물류 업체 증가

이처럼 콜드 체인 시설의 높은 인기에도 불구하고 높은 기술적인 장벽, 홍콩의 높은 토지 비용 및 상대적으로 엄격한 규제 및 운영 요구사항 등은 콜드 체인 시설 투자의 장애 요소로 작용한다. 반면 냉장·냉동 물류 창고는 상대적으로 진입 장벽이 낮다. 냉장·냉동 물류 창고 설비 투자에는 여전히 투자 자본, 안정적인 전력 공급, 높은 적재공간이 필요하지만, 시설이 성공적으로 구축되면 상대적으로 높은 임대료와 수익률이라는 장점이 있다.

홍콩은 인구 밀도가 높고, 이용 가능한 토지 면적이 제한적으로 최근 몇 년 동안 새로운 토지 공급에 부족을 겪고 있다. 현재 홍콩에서 600만 스퀘어피트(약 168,619평) 면적의 산업 공간이 식품 및 식료품의 냉장·냉동 물류 창고로 사용되고 있다. 홍콩의 냉장·냉동 물류 창고는 대부분 건조창고에서 개조되어 운영되고 있으며, 이미 홍콩의 춘완(Tsuen Wan), 콰이퐁(Kwai Fong)과 칭이(Tsing Yi) 지역은 국제 물류 네트워크 수준으로 잘 발달하였다. 이 지역은 홍콩 국제공항 및 항구 터미널과 인접한 곳에 있어 매우 바람직한 지리적 장점을 가지고 있다.

포탄(Fo Tan), 샬틴(Sha Tin) 및 판링(Fanling)과 같은 지역에서는 중국 본토 국경과의 지리적으로 가까워 새로운 수요가 높은 지역이다. SF Express, China Merchants Logistics 및 Angliss 등 물류 업체는 건조 창고를 냉장·냉동 물류 창고로 전환했다. 건조 창고를 냉장·냉동 물류 창고로 전환하는 경우 비용은 일반적으로 제곱피트(ft²)당 600~800홍콩 달러이며, 전환 후에는 수익이 30~50% 증가하기 때문이다.

<공항, 항구 및 주요 물류 지역 위치>



■ 시사점

코로나19로 인한 외식 자제로 집밥의 수요가 증가함에 따라 2020년 상반기 신선 또는 냉동의 어류, 가축 및 가공육의 소매판매는 15.2% 증가했으며, 홍콩의 온라인 식료품 쇼핑이 급증함에 따라 냉장, 냉동 물류 창고에 대한 수요가 증가하고 있다. 냉장·냉동 간편 조리식품 시장이 빠르게 성장하고 있으며, 냉장·냉동식품에서 콜드 체인과 물류창고는 중요한 비중을 차지하며, 비용에서도 중요한 요소이다. 따라서 안정적인 냉장, 냉동 물류 창고를 확보하는 동시에 관련 인프라에 관심을 가지고 변화하는 시장을 모니터링 할 필요가 있겠다.

■ 자료 출처

SCMP, 「Hong Kong's cold storage market heats up, ripe for investment amid short supply」, 2020.09.01.
www.scmp.com/business/article/3099525/hong-kongs-cold-storage-market-heats-ripe-investment-amid-short-supply