



Bac Ninh

박닌



박닌(Bac Ninh): 베트남 산업 지도를 이끄는 수십억 달러 규모의 제조 허브

부동산 업계의 오랜 격언인 “입지, 입지, 그리고 또 입지”는 오늘날 베트남 산업용 부동산 부문에서 그 어느 때보다 중요하게 여겨지고 있습니다. 공장을 위한 최적의 부지를 선정하는 것은 단순한 초기 고려 사항이 아니라, 운영 효율성, 물류 비용, 원자재 접근성, 시장 범위, 그리고 노동력 확보에 직접적인 영향을 미치는 핵심적인 전략적 결정입니다.

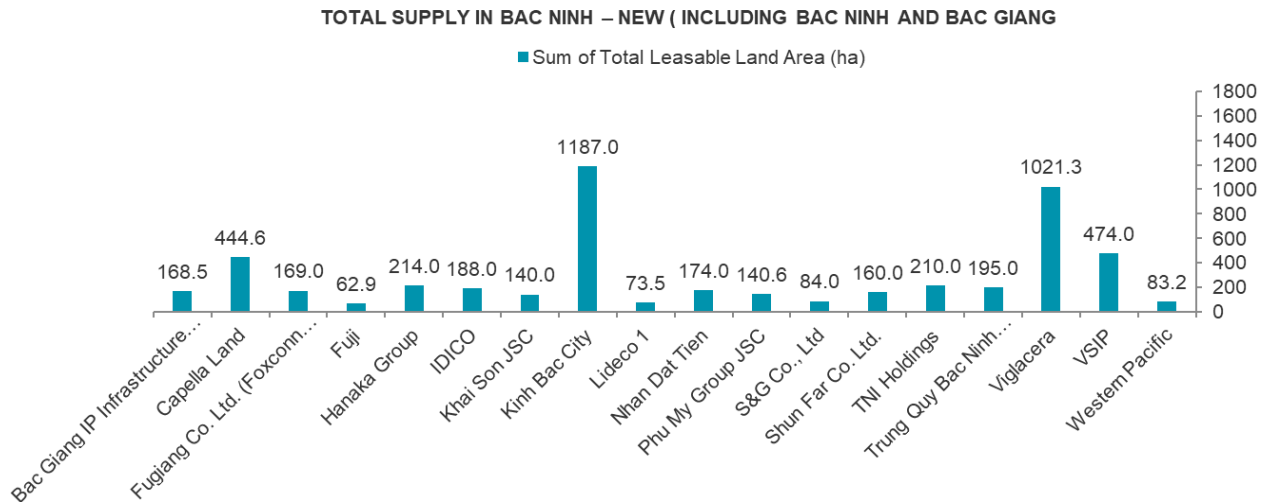
이러한 맥락에서, 박닌(Bac Ninh)은 베트남 북부의 전략적 산업 허브로 부상하며 국내외 투자자들의 높은 관심을 받고 있습니다. 박닌성은 하노이 도심에서 약 30km, 하이퐁 항구에서 100km, 노이바이 국제공항에서 1시간 이내 거리에 있으며, 향후 건설될 지아빈 국제공항으로 이어지는 교통 요충지에 자리하고 있습니다.

박닌은 글로벌 산업 허브들과 비교했을 때, 훨씬 낮은 운영 비용으로 유사한 전략적 이점을 제공합니다. 중국의 선전(Shenzhen)은 첨단 인프라와 통합된 공급망으로 유명하지만 운영 비용이 높습니다. 두바이의 제벨 알리(Jebel Ali)는 항만과 공항 시설에 직접 연결되어 있습니다. 멕시코의 몬테레이(Monterrey)는 북미 시장과의 근접성을, 폴란드의 카토비체(Katowice)는 유럽 공급망과의 높은 통합성을 자랑합니다. 박닌은 전략적 입지, 견고한 인프라, 풍부한 노동력, 그리고 비용 효율성을 모두 갖추므로써 사업 확장이나 신규 투자 기회를 모색하는 기업들에게 매우 매력적인 목적지로 자리매김하고 있습니다.

베트남 통계청에 따르면, 박닌성은 2024년 한 해 동안 주로 첨단 기술 및 전자 제조업에 힘입어 베트남 전체 FDI 유치 1위(약 51억 2천만 달러)를 기록했습니다. 2025년 7월, 이웃한 박장(Bac Giang)성과 통합되어 인구 360만 명, 면적 약 4,800 제곱킬로미터의 거대 성으로 재탄생했으며, 이는 더 큰 경제적 잠재력을 이끌어낼 것으로 기대됩니다. 박닌성은 2030년까지 등록 기업 85,000개, 이 중 글로벌 가치 사슬을 선도하는 기업 2개와 베트남 500대 기업에 속하는 민간 그룹 15개를 육성하는 것을 목표로 하고 있습니다.

Cushman & Wakefield에 따르면, 2025년 2분기 기준 박닌의 총 산업용지 공급량은 약 5,200 헥타르(ha)에 달하며, 임대율은 70%를 초과하고 임대료는 임대 기간당 제곱미터당 150~155달러 수준입니다. 주요 산업단지 개발업체로는 Kinh Bac City(약 1,200 ha), Viglacera(1,000 ha 이상), VSIP(480 ha) 등이 있습니다.

박닌성 산업용지 공급 현황, 2025년 2분기 (단위: ha)



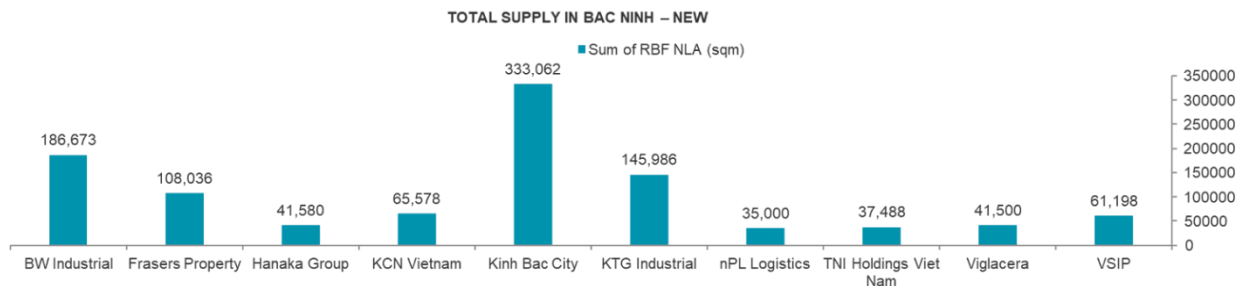
자료: Cushman & Wakefield

한편, 임대형 기성공장(RBF) 및 창고 시장도 빠르게 확장되어 공급량이 각각 109만 제곱미터와 157만 제곱미터에 이르렀으며, 평균 월 임대료는 제곱미터당 5~7달러 선입니다. 이러한 공급은 강력한 클러스터 효과를 창출하여 입주 기업들이 운영 비용을 절감하고, 효과적으로 협력하며, 연관 공급업체 및 물류 파트너에 쉽게 접근할 수 있도록 돕습니다. 현재 박닌의 임대형 기성공장 시장은 베트남 현지 개발업체들이 주도하고 있으며, 이는 그들의 깊은 시장 이해도와 장기적인 투자 의지를 보여줍니다.

2025년, KTG Industrial은 VSIP Bac Ninh II 산업단지에 14헥타르 규모의 프로젝트를 선보이며 중요한 이정표를 세웠습니다. 이 프로젝트는 박닌 시내 중심에서 단 10분 거리에 있으며, 18번 국도, 하노이-박닌 고속도로, 노이바이 국제공항과 직접 연결됩니다.

KTG Industrial의 Dang Trong Duc 대표는 “우리가 베트남의 전략적 투자처로 박닌을 선택한 이유는 이곳이 북부 지역의 역동적인 산업 심장부이기 때문입니다”라며, “현대적인 인프라, 효율적인 연결성, 그리고 우수한 노동력을 갖춘 박닌은 생산 확장과 공급망 최적화를 위한 이상적인 플랫폼을 제공합니다”라고 말했습니다.

박닌성 임대형 기성공장 공급 현황, 2025년 2분기 (단위: sqm)



자료: Cushman & Wakefield

핵심 기업('Queen Bees')과 생태계 효과

박닌성은 오랫동안 베트남의 '수십억 달러 제조 허브'이자 글로벌 기술 대기업('Queen Bee')들이 선호하는 목적지로 인정받아 왔습니다. 2008년부터 진출한 삼성(Samsung)은 베트남 전체 투자의 약 50%를 박닌에 집중했으며, 옌퐁(Yen Phong) 산업단지에 18억 달러 규모의 디스플레이 및 부품 공장을 포함하여 2025년 중반까지 전국적으로 누적 투자액 232억 달러를 기록했습니다. 2007년에 진출한 폭스콘(Foxconn)은 약 32억 달러를 투자했으며, 대부분 박닌에 집중하여 애플(Apple) 등 주요 브랜드를 위한 노트북, 인쇄 회로 기판, 통신 장비를 생산하고 있습니다. 2013년부터 활동해온 고어텍(Goertek)은 13억 달러 이상을 투자했는데, 이는 자사 글로벌 자본 지출의 20%에 해당하는 규모로, 박닌을 동남아시아의 전략적 제조 허브로 삼고 있습니다.

이러한 글로벌 거인들의 존재는 견고한 연관 산업 생태계의 성장을 촉진했으며, 수백 개의 위성 기업들을 유치하고 임대형 기성공장, 창고, 물류 서비스에 대한 막대한 수요를 창출했습니다. 이러한 파급 효과는 수십만 개의 숙련된 일자리를 만들어냈습니다. Cushman & Wakefield는 특히 미국, 유럽, 한국, 중국, 일본 임차 기업들의 수요 증가에 힘입어 임대형 기성공장에 대한 연간 수요가 15~20%씩 성장하고 있다고 분석합니다.

정부의 정책 또한 전자 및 첨단 식품 가공업과 더불어 연관 산업을 강화하기 위한 인센티브를 통해 이를 뒷받침하고 있습니다. 결정문 295/QĐ-UBND에 따라, 지방 정부는 2030년까지 연관 산업 기업 800개를 육성하고, 이 중 70%가 국제 경영 표준을 채택하도록 목표하고 있습니다. 인센티브에는 세금 감면, 인력 교육, 기술 이전, 그리고 카이젠(Kaizen) 기반 생산성 향상 프로그램 등이 포함됩니다.

임대형 기성공장 모델은 초기 자본 지출을 줄여 박닌성의 매력을 더욱 높입니다. 제조업체들은 토지 매입과 건설에 수천만 달러를 투자하는 대신, 정기적으로 시설을 임대함으로써 초기 비용의 70~80%를 절감할 수 있습니다. 이 모델은 변동성이 큰 시장 환경에서 재무적 리스크를 완화하면서 현금 흐름을 최적화할 수 있어, 신속한 확장이나 시장 테스트를 원하는 기업들에게 특히 유리합니다.

Duc 대표는 KTG Industrial VSIP Bac Ninh II 프로젝트가 진화하는 신규 공장 설립 요구를 충족시키도록 설계되었다고 덧붙였습니다. LEED GOLD 표준에 따라 건설된 이 프로젝트는 임차 기업들이 글로벌 제조업체 및 브랜드가 설정한 엄격한 친환경 기준을 준수하도록 돕는 동시에, 베트남 북부의 첨단 전자 공급망 내에서 장기적인 경쟁력을 강화할 수 있는 지속 가능한 플랫폼을 제공합니다.



(이미지: KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2 프로젝트, 자료: KTG Industrial)

노동 시장의 강점과 과제

박닌성의 산업 확장은 유리한 노동 시장 환경 덕분에 지속되고 있습니다. 이 지역은 오랜 공예 마을 전통에 뿌리를 둔 숙련되고 규율 있는 노동력을 자랑하며, 이는 다른 많은 지역에 비해 높은 생산성과 적응성으로 이어집니다. 베트남의 평균 노동 시장 참여율이 약 68%인 반면, 박닌은 지속적으로 72~74%를 기록하며 북부 지역 평균(약 70%)을 상회합니다. 인구의 60% 이상이 40세 미만으로, 제조업과 첨단 산업에 적합한 젊은 인구 구조를 갖추고 있습니다.

그러나 삼성, 폭스콘, 고어텍 등으로부터의 급격한 FDI 유입은 특히 기술 및 중간 관리직에서 인재 확보 경쟁을 심화시켰습니다. 더 나은 임금을 찾아 직장을 자주 옮기는 높은 이직률은 채용 및 교육 비용을 증가시키고 있습니다. 이 지역의 평균 임금 또한 연간 6~10%씩 빠르게 상승하며 노동 수급 불균형이 심화되고 있음을 보여줍니다. 이는 베트남의 '전자 수도'로 자리매김하려는 박닌성에게 주요 과제입니다.

이러한 압박에 대응하기 위해, 지방 정부는 정부-기업-대학 간 3자 협력을 통해 체계적인 인력 개발을 촉진하고 있습니다. 이와 병행하여, 근로자의 삶의 질을 높이고 이직률을 낮추기 위해 산업단지 주변에 근로자 주택, 학교, 의료 시설, 커뮤니티 편의 시설 등 사회 기반 시설을 구축하는 노력이 진행 중입니다. 또한, 박닌성은 기업들이 자동화와 디지털 전환을 채택하도록 장려하는 동시에, 미래 산업 요구에 부응하기 위한 근로자 기술 향상 교육을 지원하고 있습니다.

전략적 전망

궁극적으로, 박닌의 전략적 입지는 단순한 지리적 이점을 넘어 국내외 시장으로 통하는 관문이자, 글로벌 공급망을 활용하는 플랫폼이며, 국제 산업 허브들을 연결하는 고리입니다. 다국적 기업부터 중소기업에 이르기까지, 이 지역은 지속 가능한 확장을 위한 이상적인 장소로 여겨지고 있습니다. 투자자들이 박닌을 선택하는 이유는 중국과 통합된 관계를 유지할 만큼 가까우면서도, 세계에서 가장 빠르게 성장하는 지역 중 하나인 아세안(ASEAN)으로 도착하는 발판 역할을 할 수 있는 유연성을 제공하기 때문입니다. 베트남이 '새로운 제조업의 중심지'라면, 박닌은 첨단 기술 공급망을 위한 '최초의 교두보'입니다.

참고: 이 기사에서 언급된 박닌성은 2025년 7월 1일 합병 및 행정 구역 조정 이후의 새로운 경계를 기준으로 합니다.

현장 방문을 원하시면 저희에게 연락하세요



Trang Bui
Country Head
Vietnam
bui.trang@cushwake.com
+84 909 459 694



Xuan Pham
Senior Director, Head of BDS
Vietnam
xuan.pham@cushwake.com
+84 984 14 64 74