

HOW INDUSTRIAL DEVELOPERS ARE AHEAD OF GREEN TRANSITION



글로벌 공급망 재편 속에서 지속가능성을 핵심 경쟁력으로 부상

베트남, 2025년 7월 28일 – 지난 20년간 글로벌 공급망은 금융 위기, 코로나19 팬데믹부터 기후 변화와 보호무역주의에 이르기까지 연이은 충격에 직면해 왔습니다. 이러한 위기들은 여러 국가에 걸쳐 복잡하게 얽힌 물류 시스템의 취약성을 여실히 드러냈습니다.

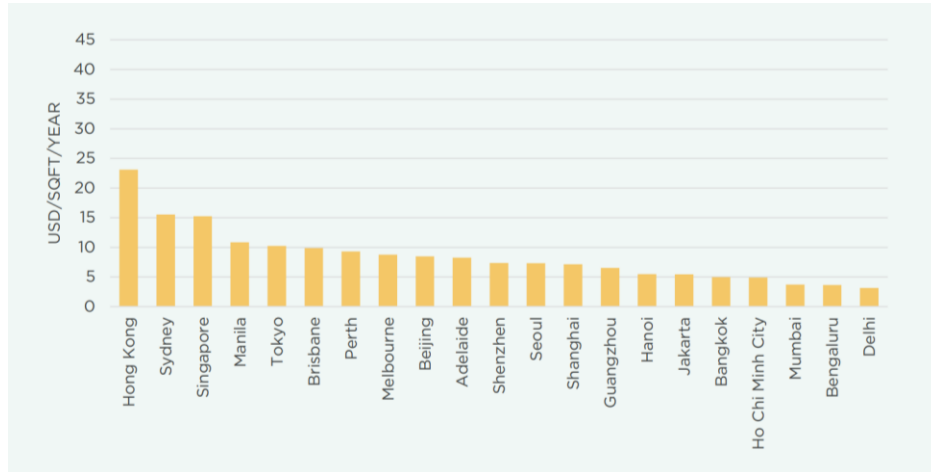
쿠시먼 앤드 웨이크필드 베트남의 Trang Bui 지사장은 "최근 무역 갈등의 결과는 아직 불확실하지만, 베트남은 긍정적인 신호를 받고 있습니다. 가장 낙관적인 시나리오는 약 20%의 관세율이 적용되는 것으로, 이는 베트남 상품이 중국은 물론 다른 역내 국가들과 비교해도 충분한 가격 경쟁력을 유지할 수 있음을 의미합니다. 우리는 글로벌 제조기업들이 공급망 다변화와 회복탄력성 강화를 모색하는 과정에서 베트남이 계속해서 상당한 수혜를 입을 것으로 확신합니다."라고 밝혔습니다.

이러한 배경 속에서 산업 부동산은 글로벌 생산 및 유통망을 지탱하는 핵심축으로 부상했습니다. 특히, 산업 부동산 개발사들이 주도하는 ****친환경 전환(Green Transition)****은 이제 기업의 ESG(환경·사회·지배구조) 기준 준수와 맞물려 새로운 경쟁 우위로 자리 잡고 있습니다.

쿠시먼 앤드 웨이크필드의 최근 설문조사에 따르면, '지속가능성'은 기업이 상업용 부동산을 선택할 때 고려하는 최우선 3대 요소 중 하나로 꼽혔습니다. 응답자의 70% 이상이 탄소 배출 감축 목표 달성의 일환으로, 친환경 인증을 받은 건물에 입주하기 위해 7%에서 10%에 이르는 임대료 프리미엄을 기꺼이 지불할 의사가 있다고 답했습니다. 기업들은 더 이상 단순한 생산 공간을 넘어, 장기적인 지속가능성 약속을 뒷받침할 수 있는 인프라를 요구하고 있습니다.

베트남은 이러한 요구에 부응하는 포괄적인 경쟁 우위를 제공하는 몇 안 되는 국가 중 하나로 떠오르고 있습니다. 2025년 베트남의 산업용 부동산 평균 임대료는 2019년 대비 70% 상승했지만, 월별 m^2 당 4-7달러 수준으로 여전히 다른 아시아 시장에 비해 매력적입니다. 산업 시설의 총공급 면적은 1,100만 m^2 를 돌파하며 2019년 이후 약 113% 증가했으며, 평균 임대율은 85-90%의 높은 수준을 유지하고 있습니다. 베트남의 인건비는 전 세계 중간값의 약 25%에 불과해 아시아 태평양 지역에서 가장 낮은 수준이며, 산업용 전기 요금은 전 세계에서 세 번째로 저렴합니다.

[차트] 2024년 4분기 아시아 태평양 지역 물류 임대료 현황 (USD/SQFT/YEAR)



출처: Cushman & Wakefield Research

베트남은 비용 우위뿐만 아니라, 특정 지역에 대한 의존도를 줄이고 생산 기지를 최종 시장과 더 가깝게 이전하려는 '차이나 플러스 원(China+1)' 전략과 '니어쇼어링(Nearshoring)' 트렌드의 수혜를 톡톡히 보고 있습니다. 외국인 투자자들은 베트남 시장 진출을 가속화하기 위해 부지 확보, 현지 개발사와의 파트너십, 기존 자산 임대 등 다각적인 방식을 적극적으로 모색하고 있습니다.

베트남 정부의 지속가능한 발전에 대한 강력한 의지는 2050년까지 넷제로(탄소 중립) 달성을 선언한 제26차 유엔기후변화협약 당사국총회(COP26)에서 명확히 드러났습니다. 이후 에너지 효율과 보존을 장려하는 주요 정책들이 도입되었습니다. 당초 2030년까지 150개의 친환경 인증 건물 확보를 목표로 했으나, 2025년 이미 250개를 돌파하며 미국 그린빌딩위원회(USGBC) 인증 건물 수 기준 전 세계 28위에 올랐습니다.

주목할 점은 베트남 LEED 인증 건물의 약 75%가 산업 및 오피스 부문에 집중되어 있으며, 이는 전체 인증 면적의 80%를 차지한다는 사실입니다. 과거 LEED 인증이 친환경 자재와 시공 기술에 중점을 두었다면, 오늘날 개발사들은 설계 초기 단계부터 스마트 디자인, 에너지 절감 기술, 건강한 업무 환경을 통합하는 전략을 펼치고 있습니다.

그 대표적인 사례가 바로 박닌성 VSIP 2 공단에 위치한 KTG 인더스트리얼의 임대형 공장(Ready-built Factory) 프로젝트입니다. 이 프로젝트는 기획 단계부터 명확한 ESG 목표와 LEED 골드(Gold) 인증 기준에 맞춰 설계 및 개발되었습니다. 이는 장기적인 운영 효율성과 환경적 책임을 중시하는 산업 개발사들의 확고한 의지를 보여줍니다.

KTG 인더스트리얼의 당 쯡 득(Dang Trong Duc) CEO는 "우리는 프로젝트 초기부터 지속가능성 비전을 통합하기 위해 의식적인 노력을 기울였습니다. 이는 단순히 높은 품질 기준을 충족하는 것을 넘어, 입주하는 제조기업에 실질적인 혜택을 제공하기 위함입니다. KTG 인더스트리얼의 공장은 더 안전하고 건강한 작업 환경을 지원하며, 진화하는 글로벌 탄소 감축 표준에 부합하도록 설계되었습니다."라고 말했습니다.

14헥타르 규모의 이 프로젝트는 LED 조명, 절수 설비, 자연 채광을 극대화하는 천창, 태양광 패널 설치가 용이한 옥상 등을 갖추고 있습니다. 또한, 넓은 기둥 간격 설계로 생산 라인 배치의 유연성을 높였으며, 초기 전력 용량 100W/m²는 자동화 시스템, 스마트 관리, 첨단 물류 장비 등 증가하는 전력 수요에 맞춰 200W/m²까지 증설이 가능합니다.



KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2, 출처: KTG Industrial

지난 5년간 베트남은 약 1,641억 5천만 달러에 달하는 막대한 규모의 외국인 직접 투자(FDI)를 유치했습니다. 특히 2021년부터 2025년 5월까지 12,225건의 신규 FDI 프로젝트를 승인했으며, 올해 첫 5개월간 집행된 FDI는 최근 5년 내 최고치를 기록하며 강력한 회복세와 성장 모멘텀을 증명했습니다.

2025년 현재 베트남은 삼성, 인텔, LG, 폭스콘, NVIDIA와 같은 글로벌 기술 대기업뿐만 아니라 나이키, 아디다스, 유니레버, P&G 등 소비재 기업들의 핵심 생산 기지로 자리매김했습니다. 이러한 ****핵심 대기업(Queen Bees)****의 존재는 수만 개의 양질의 일자리를 창출했을 뿐만 아니라, 부품 제조부터 기술 서비스, 물류에 이르는 거대한 연관 산업 생태계의 폭발적인 성장을 견인했습니다. 동시에 이들 글로벌 기업은 투자자와 파트너로부터 ESG 기준을 준수하라는 강력한 압박을 받고 있습니다.

이제 많은 다국적 기업들은 포장, 원자재, 물류를 담당하는 공급업체에도 LEED, EDGE, ISO 14001과 같은 친환경 인증을 요구하며, 공급망 전체가 넷제로 목표에 부합하도록 관리하고 있습니다. 이는 베트남 내 중소기업과 지원 산업 분야에서 친환경 산업 시설에 대한 수요를 폭발적으로 증가시키는 기

Trang Bui 지사장은 "오늘날 투자자들은 거시적인 자산 전략 아래 단기 투자를 계획하는 동시에, 장기적인 목표 달성을 추구합니다. 탄소 배출 이력이 투명하고 지속가능한 발전 로드맵을 제시하는 자산은, 중장기적 방향성이 부재한 자산보다 언제나 더 높은 가치를 인정받을 수밖에 없습니다."라고 언급했습니다.

베트남의 산업 부동산 시장은 이제 단순한 양적 성장을 넘어 질적 고도화와 지속가능성을 향한 거대한 전환을 맞이하고 있습니다. 국내외 개발사들은 끊임없이 진화하는 제조업체들의 니즈를 면밀히 파악하여, 더욱 유연하고 효율적인 산업 시설을 공급하기 위해 노력하고 있습니다. 전문 컨설팅 기업의 지원과 개발사들의 확고한 ESG 실천 의지가 결합되면서, 베트남은 글로벌 산업 투자자들을 위한 ****최고의 투자처(Premier Destination)****로서의 위상을 확고히 다져나가고 있습니다.

Contact us for a site visit



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