

VIETNAM INDUSTRIAL SPACE

Powering the Future of Global Supply Chains



베트남 산업용 부동산: 글로벌 공급망의 미래를 이끈다

2025년 8월 1일부터 발효되는 미국의 새로운 관세 정책은 아시아 전역의 기업들에게 중대한 전략적 전환을 촉구하고 있습니다. 무역 갈등이 고조되는 가운데, 베트남은 관세 리스크를 완화하고 운영 효율성을 개선하려는 기업들에게 핵심 허브로 급부상하고 있습니다.

초기 관세 초안에서 베트남산 수출품에 최대 46%의 관세가 제안되었을 때만 해도 불확실성이 컸습니다. 만약 이 시나리오가 현실화되었다면, 많은 기업들은 비용 압박으로 인해 사업 계획 전반을 재검토해야 했을 것입니다. 하지만 협상 끝에 최종 관세율은 20%로 하향 조정되었습니다. 이는 이전보다 높은 수치이지만 충분히 관리 가능한 수준으로 평가되며 투자자들의 신뢰를 회복시켰습니다. 이 전환점을 계기로 자본이 다시 유입되기 시작했고, 베트남은 단숨에 역내에서 가장 주목받는 국가 중 하나가 되었습니다.

차이나 플러스 원(China Plus One)에서 베트남 퍼스트(Vietnam First)로

중국으로부터 생산 기지를 다변화하려는 움직임은 새로운 이야기가 아닙니다. 지난 10여 년간 '차이나 플러스 원' 전략은 세계의 공장에 대한 의존도를 줄이려는 기업들의 이사회를 이끌어왔습니다. 상승하는 임금, 엄격한 환경 규제, 고조되는 무역 갈등은 이미 제조업체들이 대안을 모색하도록 압박해왔습니다. 그러나 최근 미국의 관세 정책은 점진적으로 진행되던 이러한 추세를 가속화하는 결정적인 촉매제 역할을 했습니다.

동남아시아 각국 정부는 이 기회를 잡기 위해 인프라 개선과 규제 개혁에 자원을 쏟아붓고 있습니다. 태국과 말레이시아는 산업 단지에 막대한 투자를 했고, 인도네시아는 인구 배당 효과를 내세우고 있습니다. 하지만 베트남은 독보적인 경쟁 우위를 유지하고 있습니다. 인건비는 태국이나 말레이시아보다 현저히 낮고, 생산 및 물류 비용은 매우 경쟁력 있으며, 중국과 국경을 맞대고 주요 해상 운송로에 위치한 지리적 이점은 타의 추종을 불허합니다. 결정적으로, 베트남은 상대적으로 안정적인 정치 및 정책 환경을 제공하는데, 이는 외국인 투자자들이 그 어느 때보다 중요하게 여기는 요소입니다.

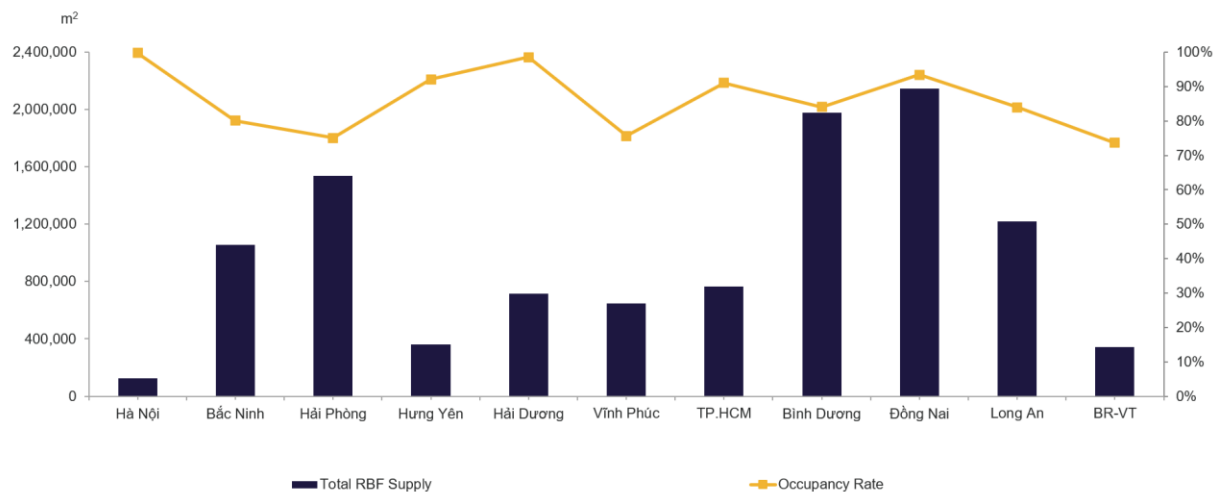
Cushman & Wakefield 베트남의 Trang Bui 대표는 "이제 변화는 더 이상 최종 조립 단계에만 국한되지 않습니다"라며, "기업들은 이제 특히 환적(re-export) 과세 관련 정책 안정성을 활용하기 위해 공급망 전체를 베트남으로 이전하는 것을 고려하고 있습니다. 이는 베트남 산업용 부동산 포트폴리오의 전략적 상품으로 부상하고 있는 프리미엄급 임대형 기성공장(RBF) 부문에 엄청난 성장 동력을 제공하고 있습니다"라고 말했습니다.

임대형 기성공장(RBF)의 부상

베트남에 대한 관심이 급증하면서 임대형 기성공장(RBF)이 주목받고 있습니다. 과거 베트남 산업 지형의 약점으로 여겨졌던 RBF는 국제 기준을 충족할 만큼 빠르게 발전했습니다. 오늘날 RBF는 과거의 조잡한 시설과는 달리, 경공업부터 중공업까지 다양한 산업에 적합한 표준화된 기술 사양을 제공합니다.

Cushman & Wakefield에 따르면, 2017년 첫 대규모 단지가 개발된 이래 베트남의 RBF 공급은 기하급수적으로 증가했습니다. 2025년 2분기 기준, 총공급량은 약 1,100만 제곱미터에 달했으며, 평균 임대율은 85%를 넘어섰습니다. 특히 Ho Chi Minh City(300만 sqm), Dong Nai(220만 sqm), Bac Ninh(160만 sqm), Hai Phong(220만 sqm)이 주요 클러스터로 부상하며 외국인 투자자들을 끌어들이는 산업 벨트를 형성하고 있습니다.

기존 RBF 공급 현황, 2025년 2분기



자료: Cushman & Wakefield

대부분의 공장은 조립식 철골 구조, 부식 방지 코팅, 단열 지붕을 갖추어 자연재해에 견딜 수 있도록 설계되었습니다. 4미터에서 13미터에 이르는 층고는 대형 장비 설치와 자연 환기를 용이하게 합니다. 제곱미터당 1,000kg에서 4,000kg에 이르는 바닥 하중은 다양한 산업 기계를 수용하기에 충분합니다.

또한, 이 시설들은 전력 공급(TCVN 9207:2012), 산업 조명(TCVN 7114:2008), 화재 안전(QCVN 06:2022/BXD)에 관한 국가 표준을 준수합니다. 조명 시스템은 작업 구역에 따라 100~750 럭스(lux)의 조도를 제공하며, 유연한 환기 시스템은 음압 팬과 자연 공기 흐름을 결합하여 대규모 공장의 실내 공기질을 유지하는 데 핵심적인 역할을 합니다.

Bui 대표는 "이러한 사양을 통해 베트남의 임대형 기성공장은 이제 전자 부품과 반도체부터 산업 자동화 장비에 이르기까지 대부분의 산업 생산 수요를 충족시킬 수 있습니다"라며, "클린룸 환경이나 중장비용 특수 기초가 필요한 전문 산업의 경우, 대부분의 개발업체는 이제 단기간 내에 맞춤형으로 변경할 수 있는 유연성을 갖추고 있습니다"라고 덧붙였습니다.

사례 연구: VSIP Bac Ninh 2 내 KTG Industrial

차세대 프로젝트 중 KTG Industrial이 VSIP Bac Ninh 2에 개발 중인 단지는 베트남의 야심을 보여주는 대표적인 사례입니다. 14헥타르 규모의 1단계 사업은 44,000 제곱미터 이상의 바닥 면적을 갖춘 7개 공장으로 구성됩니다. 이 프로젝트의 핵심은 바닥 평탄도 및 수평도로, ACI 117-10 표준을 준수하여 시공되었습니다. 이는 정밀 기계 설치에 최적화되어 있으며 진동을 최소화하는데, 이는 첨단 기술 및 자동화 생산 라인에 필수적인 요소입니다.

또한, 이 시설들은 제곱미터당 100-200W의 확장 가능한 전력 인프라와 첨단 단열 시스템을 제공합니다. LED 조명, 절수형 설비, 단열재 성능 강화 등 에너지 효율 조치가 전반에 적용되어, 임차 기업들은 연간 75,000-80,000달러의 공공요금을 절감할 것으로 예상됩니다.

설계 또한 미래지향적입니다. 지붕은 태양광 패널 설치가 가능하도록 준비되었고, 주차장은 전기차(EV) 충전 시설을 갖추었으며, 통합 에너지 관리 시스템(EMS)은 에너지 사용량과 탄소 배출량을 실시간으로 추적하여 예측 경보와 최적화 권장 사항을 제공합니다.

'친환경 공장'의 등장은 더 이상 틈새시장의 트렌드가 아니라 주류 요구사항이 되었습니다. 많은 산업 단지에서 저탄소 자재, 태양광 발전 설비, 용수 재활용, 자연 채광이 표준 사양으로 자리 잡고 있습니다.

개발업체들은 근로자 복지 또한 재고하고 있습니다. 기계식 및 자연 환기를 결합한 ASHRAE 표준 환기 시스템은 신선한 공기와 낮은 소음 수준을 보장합니다. 천창과 반투명 지붕 패널은 자연광 노출을 극대화하여 신체적, 정신적 건강 증진에 기여하는 것으로 알려져 있습니다. 지붕이 있는 오토바이 주차장은 바닥 면적 1,000 제곱미터당 12~13대의 공간을 제공하여 원활한 일상 운영을 보장합니다. 금연 정책과 지정된 녹지 공간은 현장의 삶의 질을 더욱 향상시킵니다.

KTG Industrial의 프로젝트 개발 책임자인 Mr. Tran Quang Trung은 "우리의 목표는 단순히 산업 공간을 제공하는 것을 넘어, 생산성을 지원하고, 환경을 보호하며, 현장의 모든 근로자를 위한 삶의 질을 향상시키는 시설을 만드는 것입니다"라고 밝혔습니다.



(이미지: KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2 프로젝트 조감도)

아시아를 위한 전략적 생산기지

주변 경쟁국과의 비교는 베트남의 경쟁 우위를 더욱 돋보이게 합니다. '세계의 공장'인 중국은 여전히 건재하지만, 상승하는 인건비와 미국과의 무역 마찰로 어려움을 겪고 있습니다. 태국은 성숙한 인프라를 갖추었지만 임대료가 높고 공급이 제한적입니다. 말레이시아는 외국인의 산업 자산 소유를 허용하지만 주요 지역의 임대료가 급등하고 있습니다. 인도네시아는 규모의 경제를 제공하지만 인프라가 불균일하며, 싱가포르의 역내 최고 수준의 임대료로 첨단 제조업에 특화되어 있습니다.

많은 분석가들은 베트남이 2000년대 초반 중국의 발전 경로를 따르고 있다고 평가합니다: 낮은 비용, 풍부한 노동력, 그리고 급증하는 외국인 직접 투자(FDI). 올바른 전략을 통해 베트남은 소비재 생산에서 반도체, 정밀 전자, 자동화와 같은 첨단 기술 분야로 가치 사슬을 상승시킬 수 있을 것입니다.

향후 5년에서 10년의 전망은 매우 밝을 것으로 예상됩니다. 한편으로는 교통, 항만, 에너지 인프라 확충 약속에 힘입어 FDI 정책이 더욱 자유로워지고 있습니다. 다른 한편으로는 국제적으로 인증된 친환경 공장의 등장은 베트남이 글로벌 기업들의 증가하는 ESG 요구사항을 충족할 수 있도록 합니다. 숙련된 기술 인력 부족, 토지 제약, 심화되는 아세안(ASEAN) 내 경쟁과 같은 과제는 여전히 남아있지만, 직업 훈련, 행정 간소화, 첨단 산업에 대한 인센티브 등 정부의 개혁은 강력한 성장 동력을 시사합니다.

여러 면에서, 미국의 새로운 관세 정책은 의도치 않게 글로벌 공급망 재편의 촉매제가 되었습니다. 그리고 비용 우위, 지리적 이점, 정책 안정성을 모두 갖춘 베트남은 이러한 변화의 가장 큰 수혜자 중 하나로 부상하고 있으며, 아시아의 차세대 전략적 제조업 강국으로 힘차게 도약하고 있습니다.

*임대형 기성공장(Ready-Built Factory, RBF)은 특정 기술 표준에 따라 사전 설계 및 건축된 산업용 부동산의 한 유형입니다. 이러한 시설은 일반적으로 유연한 바닥 면적을 제공하며 즉시 임대가 가능하며, 기업이 시간과 초기 투자 비용을 절약하고 더 빠른 생산 착수를 가능하게 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