



## 베트남의 기성 공장(RBF): 글로벌 제조업체를 위한 신속한 경로

**호치민시, 2025년 11월 3일** – 글로벌 제조 지도에서 베트남의 뚜렷한 부상은 산업용 부동산 시장 환경에 영향을 미쳤습니다. 기성 공장(RBF) 모델은 전통적인 '토지 임대 후 자가 건축' 방식을 점차 대체하며 해외 투자자들에게 우선적인 선택이 되었습니다.

전통적인 토지 임대 모델은 자본 지출(CapEx) 상각을 최적화하기 위해 설계 통제권과 장기 임대 기간을 중시했지만, 이 방식은 복잡한 법규 준수 및 장기적인 배포 일정과 관련된 상당한 위험을 동반했습니다. 반면, RBF는 단순한 공간 솔루션이 아니라, 글로벌 공급망 환경 하에서 기업이 시장 출시 속도(Speed-to-Market)를 최적화하고 자본 비용을 통제하며 법적 위험을 최소화할 수 있도록 하는 중요한 전략적 결정입니다.

이러한 변화는 "자산 소유 및 위험 관리"에서 "서비스 임대 및 자본 효율성 최적화"로 임차인의 요구가 뚜렷하게 변화했음을 보여줍니다. 베트남 산업용 부동산에 대한 해외 투자자들의 관점은 자산 소유 우선에서 운영 효율성 최적화 및 위험 노출 최소화로 변화했습니다.

### RBF의 형성과 시장 동향

RBF 모델의 확산은 베트남 산업단지(KCN)의 발전 역사에 뿌리를 두고 있습니다. 초기 1990년대 말과 2000년대 초, KCN은 주로 산업용 토지 임대 서비스를 제공했으며, FDI 임차인은 설계, 인허가, 건설 및 인프라 연결에 이르는 전체 장기 과정을 직접 수행해야 했습니다.

그러나 2000년대 후반에는 주로 현지 운영업체에 의해 개발된 1세대 RBF가 등장했습니다. 이 초기 공장들은 일반적으로 사양이 낮고 기본적인 구조로, 단순 조립 및 경공업에 사용되었으며 주로 임시적인 해결책 역할을 했습니다. RBF 모델의 질적 가속화와 변화는 2015년경부터 시작되었으며, 이는 중국으로부터의 하이테크 제조업 이전과 전문 해외 산업 개발사 및 기관 자본(예: 싱가포르, 일본 및 글로벌 사모 펀드)의 진입이라는 두 가지 주요 요인에 의해 주도되었습니다. 이들 업체는 A급 기준을 도입하고 설계, 안전 및 지속가능성에 대한 국제 관행을 적용했습니다.

현재 RBF의 발전은 시장 출시 속도(Speed-to-Market)에 대한 시급한 요구의 직접적인 결과입니다. 전통적인 토지 매입 및 건설 방식은 상당한 초기 자본과 18개월에서 24개월에 달하는 법적 및 시공 절차를 필요로 할 수

있습니다. RBF는 이러한 병목 현상을 해결합니다. Cushman & Wakefield (C&W)와 같은 컨설팅 회사가 확인한 시장 데이터가 이러한 추세를 증명합니다.

C&W의 2025년 3분기 보고서에 따르면, 전국 RBF 임대율(Occupancy Rate)은 평균 약 88%의 높은 수준을 유지하며 시장의 양호한 흡수력을 보여주고 있습니다. 구체적으로, 남부 핵심 경제 지역은 약 650만m<sup>2</sup>의 누적 공급량을 바탕으로 92%의 임대율을 기록했습니다. 북부 지역은 약 510만m<sup>2</sup>의 총 공급량으로 84%에서 88% 사이의 안정적인 임대율을 유지하고 있습니다. 이러한 성장의 주된 동력은 FDI이며, 신규 허가된 제조 프로젝트의 54%가 RBF 임대를 선택했습니다.

가격(Pricing) 면에서 C&W의 기록에 따르면 전국 RBF 평균 임대료는 월 5.5 USD/m<sup>2</sup> 수준으로, 이는 지역 및 글로벌 기준과 비교할 때 경쟁력 있는 가격입니다. RBF 모델은 주로 정밀 기계 공학, 전자 부품 제조, 하이테크 섬유, 제약, 의료 기기 및 지원 산업 등 높은 표준과 신속한 일정을 요구하는 산업을 유치하고 있습니다. 임차인의 요구사항은 다양하지만, 가장 보편적인 수요는 500~5,000m<sup>2</sup> 규모의 중소형 모듈에 집중되어 있으며, 이는 글로벌 가치 사슬에 참여하는 2차 및 3차 공급업체에 적합합니다.

### **핵심 전략적 이점 및 운영 효율성**

RBF의 핵심 이점은 관리 부담, 관련 위험 및 자본 비용을 전문 개발자에게 이전하여 임차인에게 이익을 제공하는 능력에 있습니다.

RBF는 자본 지출(CapEx)을 운영 비용(OpEx)으로 전략적으로 전환함으로써 재무 레버리지를 제공합니다. 이 메커니즘을 통해 투자자는 초기 투자 자본의 80%에서 85%를 유보할 수 있습니다. 예를 들어, 40년 계약으로 10,000m<sup>2</sup> 규모의 시설을 짓기 위해 1,000만~1,500만 달러를 고정 투자하는 대신, 기업은 약 50,000달러의 예측 가능한 월 임대료만 지불하면 됩니다.

또한 RBF는 확장성(Scalability)을 통해 전략적 유연성을 제공합니다. 기업은 시장 테스트를 위해 소규모로 운영을 시작할 수 있으며, 수요가 증가함에 따라 인접 유닛으로 쉽게 확장하거나 맞춤형 건축(BTS) 모델로 전환할 수 있습니다. 이는 유리한 출구 전략(Exit Strategy)과 결합됩니다. 기업은 고정 자산 청산에 따르는 큰 어려움과 비용 없이 신속하게 운영을 중단할 수 있습니다. 이는 거대 자본이 자산에 묶여 확장성이 제한되고 자산 매각이 어려운 전통적인 모델과의 주요 차이점입니다.

RBF는 베트남 법률 규정의 복잡한 측면을 해결합니다. 개발자는 필요한 서류 완료를 책임지며, 건축 허가 획득, 환경 영향 평가(EIA/ĐTM) 완료, 특히 PCCC(소방 인증)와 같은 과정에서 임차인의 부담을 덜어줍니다. 고품질 시설은 국제 표준에 따라 건설되어 바닥 하중(1,000~4,000 kg/m<sup>2</sup>), 유효 천장고(보통 10m 이상), 안정적인 전력 인프라 등 현대 생산에 필요한 기술 사양을 보장합니다.

운영 측면에서 RBF는 40피트 컨테이너 처리를 위해 설계된 유압식 도크 레벨러와 전용 캐노피를 갖춘 도킹 시스템을 포함한 단지 내 물류 인프라를 갖추고 있습니다. 이러한 시설은 또한 고하중 내부 도로, 주차 공간 및 회전 반경을 확보하여 차량 순환을 최적화합니다. KCN 내 통합 창고의 존재는 'ラスト 마일' 운송 비용을 절감합니다.

점점 더 많은 RBF 프로젝트가 ESG 준수 및 국제 친환경 건축 표준(LEED/LOTUS)을 채택하고 있습니다. 이 시설들은 태양광 시스템을 통합하고, 저탄소 자재를 사용하며, 자연 채광(100~750 lux)을 최적화합니다. 이러한 노력은 글로벌 환경 기준 준수를 보장하고, 국제 표준의 근무 환경을 제공함으로써 인재 유치 및 유지에 기여합니다.

### 국제 비교, 시장 전망 및 사례 연구: KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2

베트남은 RBF 임대료가 국제 시장보다 낮아 경쟁 우위를 가지고 있습니다. 역내에서 베트남의 임대료는 중국 주요 제조 지역의 7~9달러 수준보다 유리합니다. 또한, 이 임대료 수준은 월 8.5~16 USD/m<sup>2</sup> 범위이며 종종 더 긴 법적 절차와 더 높은 위험을 동반하는 유럽 시장(독일, 프랑스, 폴란드 등)보다 2~3배 낮습니다.

베트남의 RBF 임대료는 상승 추세에 있지만, 다른 ASEAN 국가들과 비교하여 여전히 경쟁력을 유지하고 있습니다. 베트남의 주요 전략적 이점은 CPTPP, EVFTA, RCEP를 포함한 광범위한 FTA 네트워크와 결합된 정치적 안정성이며, 이는 전 세계 시장의 65%에 대한 우대 관세 접근을 가능하게 합니다. RBF 시장은 품질 중심의 성장이 예상됩니다. 북부 지역은 3년 내 100만m<sup>2</sup> 이상의 바닥 면적을 추가할 것으로 예상되며, 토지 임대료는 북부에서 연 3~9%, 남부에서 연 3~7% 상승할 것으로 전망됩니다. 투자는 연결성이 좋은 위성 도시의 고사양, ESG 준수 시설로 이동하고 있으며, 이는 고품질 및 지속가능성 추세를 반영합니다.

KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2 프로젝트는 고품질 RBF 부문의 한 예입니다. 국제적으로 인정받는 베트남-싱가포르 산업단지(VSIP) 내에 위치한 이 프로젝트는 Bắc Ninh의 "전략적 위치"를 활용하여, 까다로운 1차(Tier 1) 공급업체를 유치하는 데 중요한 법적 기반, 간소화된 행정 절차 및 국제적 신뢰도를 보장합니다. 이 프로젝트의 1단계는 엄격한 LEED 골드(LEED Gold) 인증 표준을 충족하도록 설계되어 에너지 효율성 및 지속 가능한 건설에 대한 의지를 보여줍니다.



(사진 캡션: KTG Industrial VSIP Bắc Ninh II 프로젝트. 자료 출처: KTG Industrial)

하이테크 제조 및 전자 산업의 요구 사항을 충족하기 위해 KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2는 전문적으로 설계되었으며 현대 생산에 적합한 기술 표준을 제공합니다. 이 프로젝트는 다양한 비즈니스 요구를 충족시키기 위해 다양한 크기와 구성 옵션을 갖춘 최대의 운영 유연성을 위해 설계되었습니다. 전력 인프라와 관련하여, 이 시설은 생산 활동에 안정적인 전력을 보장하기 위해 전용 고용량 변전소 설치 기능을 포함한 고용량 공급을 제공합니다. 표준 전력 공급은 100 kW/m<sup>2</sup>이며, 에너지 집약적인 생산 공정을 지원하기 위해 200 kW/m<sup>2</sup>로 업그레이드할 수 있는 옵션이 있습니다.

주요 이점 중 하나는 클린룸(cleanroom) 시설의 통합을 위해 최적화된 구조 설계를 갖춘 클린룸 표준입니다. 또한, VSIP의 통합 기술 인프라 내에 위치함으로써 임차인은 중앙 집중식 환경 표준 유틸리티, 전문 보안, 물류 지원 이용, 그리고 가장 중요하게는 행정 시간을 단축하고 베트남 투자 과정을 가속화할 수 있는 이점을 얻습니다.

## **결론**

기성 공장(RBF) 시장은 단순한 부동산 솔루션이 아닙니다. 이는 베트남 국가 산업 발전 전략의 구성 요소입니다. RBF는 안전하고 예측 가능하며 국제 표준을 준수하는 동시에 자본 유동성을 제공하는 투자 경로를 제공함으로써, 베트남에서 신속하게 생산 기지를 설립하고 확장하려는 국제 기업들에게 적합한 전략이 되었습니다. 저비용의 기본 공장에서 고사양, ESG 준수 시설로의 RBF의 발전은 글로벌 가치 사슬에서 입지를 높이려는 베트남의 방향성을 반영합니다. 비용, 정치적 안정성, 광범위한 FTA 접근성 측면에서 경쟁 우위를 가진 베트남은 글로벌 가치 사슬 내에서의 역할을 강화할 수 있는 유리한 위치에 있습니다.