

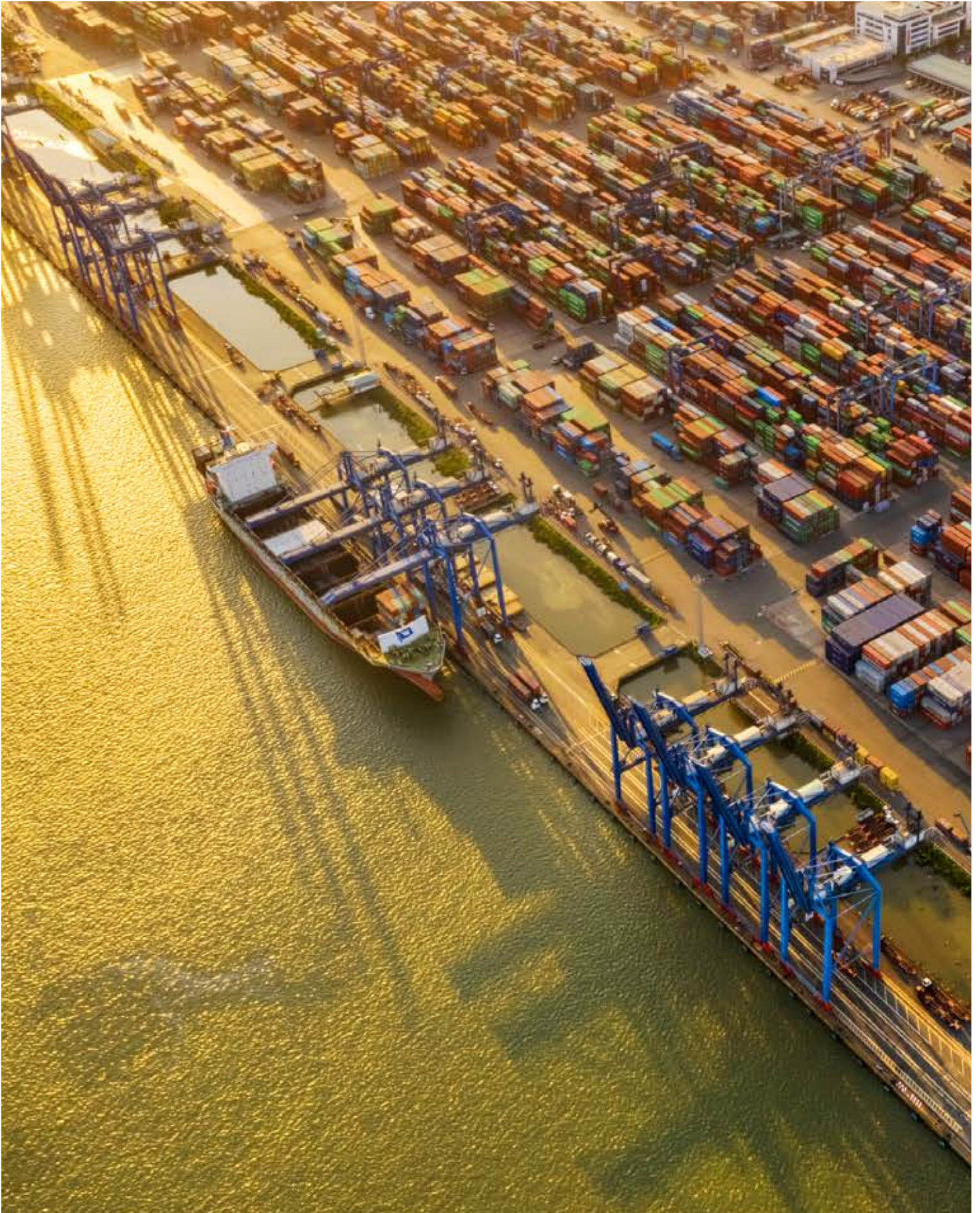
2019년 9월

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

베트남 산업보고서

2019년 상반기

savills





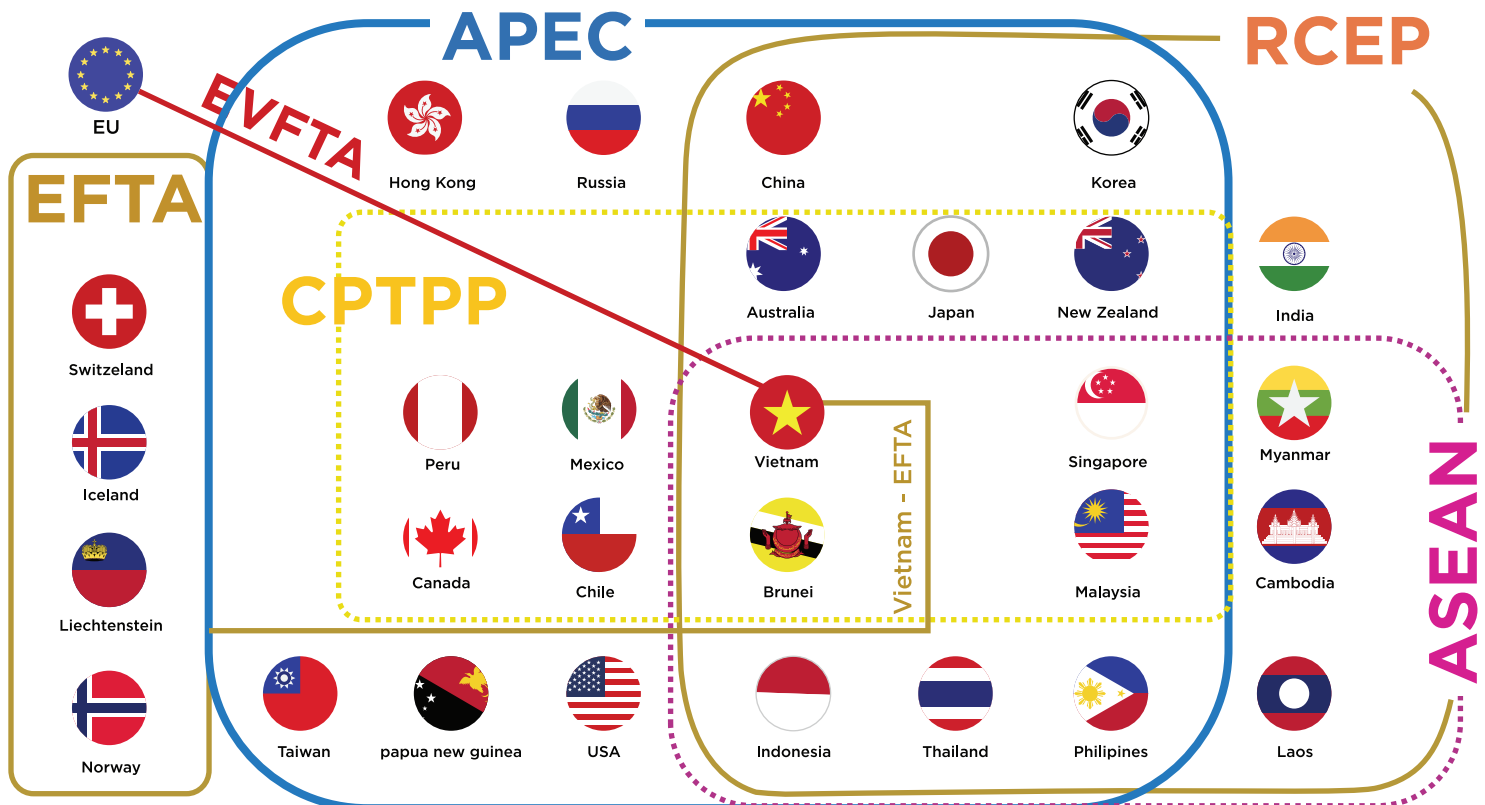
개요

미국-중국 무역전쟁과 더불어 추가로 체결된 투자 및 자유무역 협정은 베트남 산업분야에 긍정적인 영향을 미쳤다. 포괄적, 점진적 환태평양 경제동반자협정 (CPTPP)가 올 1월에 발효됐고, EU-베트남 자유무역협정 (EVFTA)도 6월 체결됐다. 이번 기록적 협정들은 기존 관세장벽을 99퍼센트 낮추고 산업자본 이동을 높이는데 기여했다.

이 밖에 역내포괄적경제동반자협정(RCEP) 관련 논의가 현재 진행중이며, 2019년 말 결과가 도출될 것으로 기대된다. 기존의 자유무역협정들과 더불어 본 협정으로 인해 아세안 국가들과 아시아-태평양 지역 주요 국가 간 공조가 더욱 활발해질 것으로 보인다.

베트남 정부는 최신 생산 기술을 도입하고 노동력 숙련을 강화함으로써 시장의 독자생존력에 대한 의구심, 노동력 부족, 투명한 비즈니스 환경 조성을 위한 비용 상승 문제를 적극적으로 해결해가는 중이다.

베트남 FTA 현황 (2019)

























출처: Asia Business Consulting



2천 5백억불에 달하는 중국 수입품에 대해 25퍼센트의 관세가 부과되고 3천억불에 이르는 상품에 대한 추가 관세가 예상되면서 미-중간 무역전쟁은 회사들을 다변화 시키고 이전을 고려하게 만들고 있다. 베트남은 저가 노동력, 안정된 정부를 갖춘과 동시에 세계에서 가장 빠른 성장률을 보이는 국가 중 하나로서, 이러한 요소들이 베트남을 매력적 투자 환경으로 만드는데 기여하고 있다.

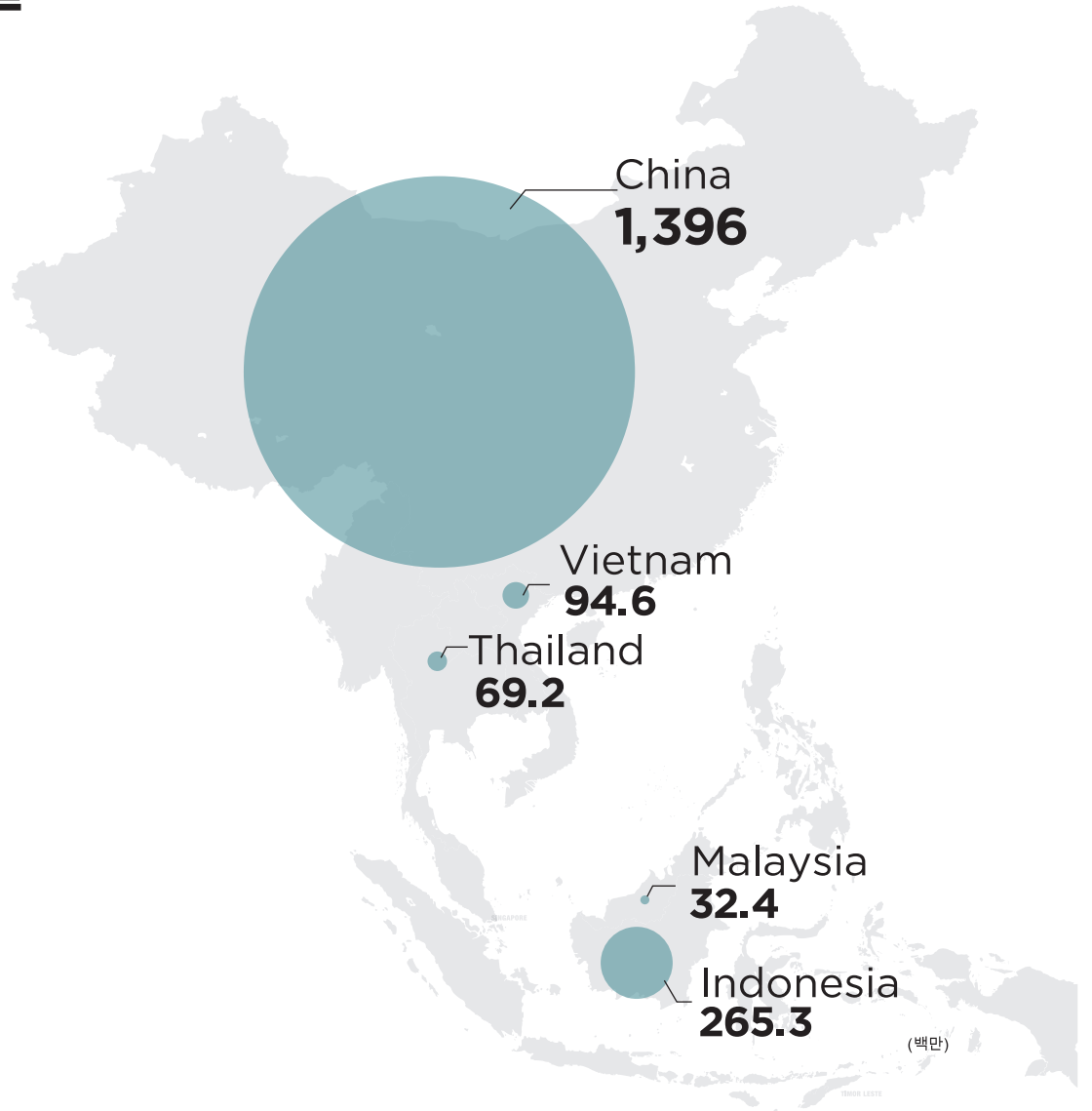
중국에서 베트남으로 이전하는 기업들

회사	국적	단계	(예상) 이전 지역	생산분야
		이전완료	Hanoi	항공엔진기계제조
		이전완료	Ha Nam	자동차 부품
		이전완료	Long An	직물 및 의류
		이전중	Bac Ninh	에어팟 제조
		이전중	Binh Duong	전자- TV 제조
		고려중	Bac Giang, Quang Ninh	전자 - TV 하드웨어
		고려중	Bac Ninh	전자 - 컴퓨터 하드웨어
		고려중	TBD	전자 - 게임 컨트롤기
		고려중	Binh Duong	전자 - 카메라 모듈
		고려중	Hai Phong	전자 - 프린터, 복사기
		고려중	TBD	신발류 생산

출처: VinaCapital, "Is Vietnam "Too Full" For More FDI?", 2019

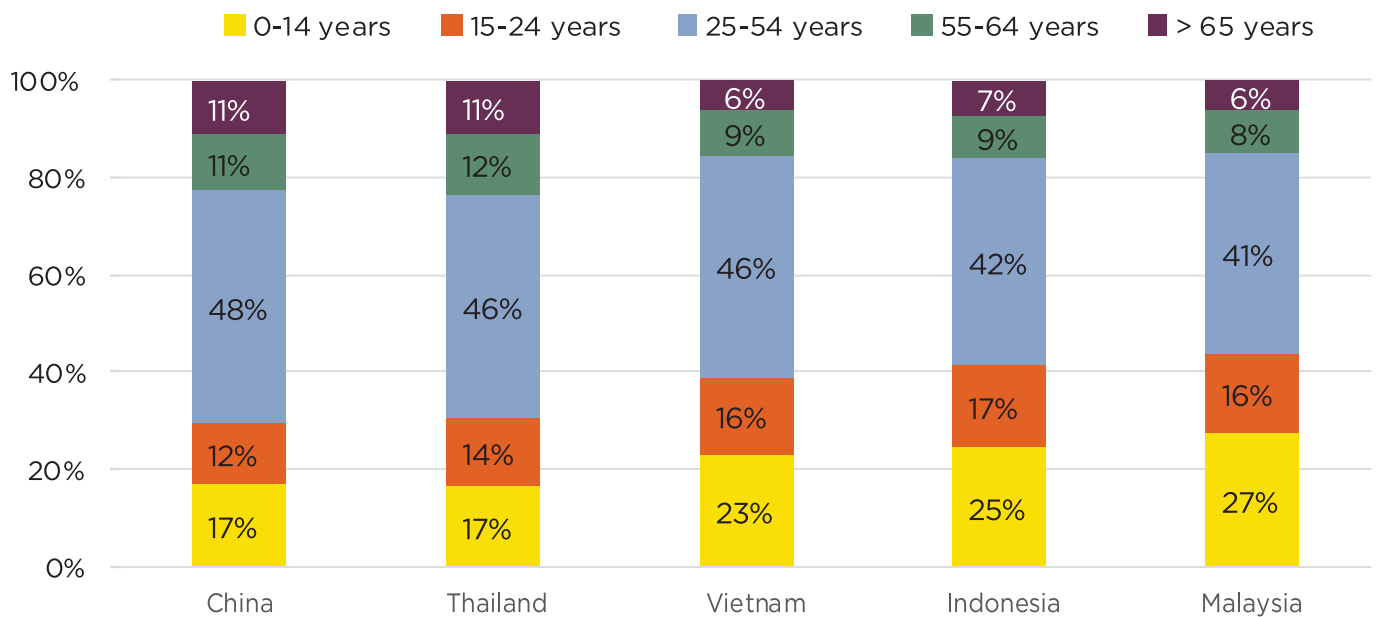
지역 개괄

인구 (2018)



출처: FocusEconomics

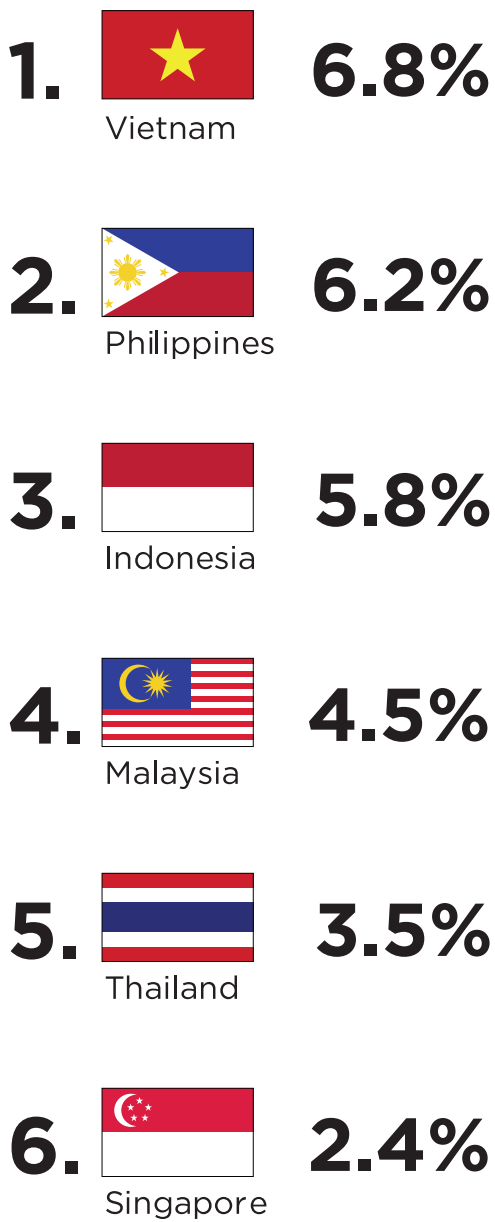
연령분포 (2018)



출처: CIA World Factbook

GDP 성장률 (2019)

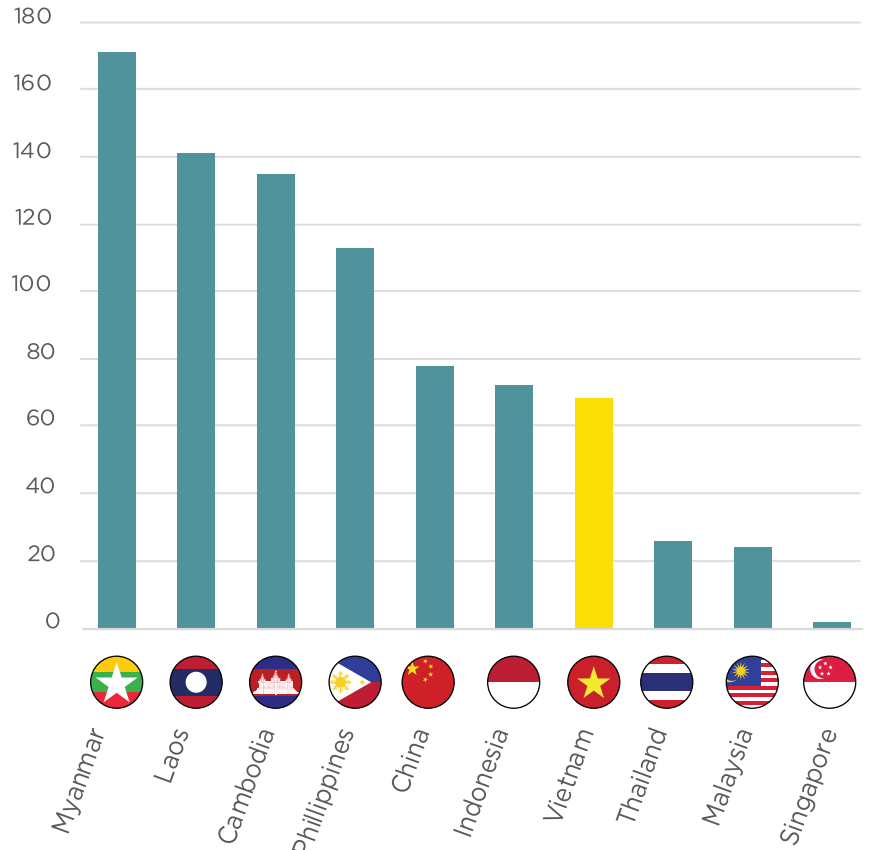
“ 베트남은 2019년 동남아시아에서 가장 빠르게 성장하는 국가 중 하나이다 ”



출처: ADB, 2019

기업활동 용의성, 세계은행 (World Bank) (2018)

“ 베트남은 기업활동하기 좋은 나라 순위로 190개국 중 69위이다 ”



출처: World Bank, 2018

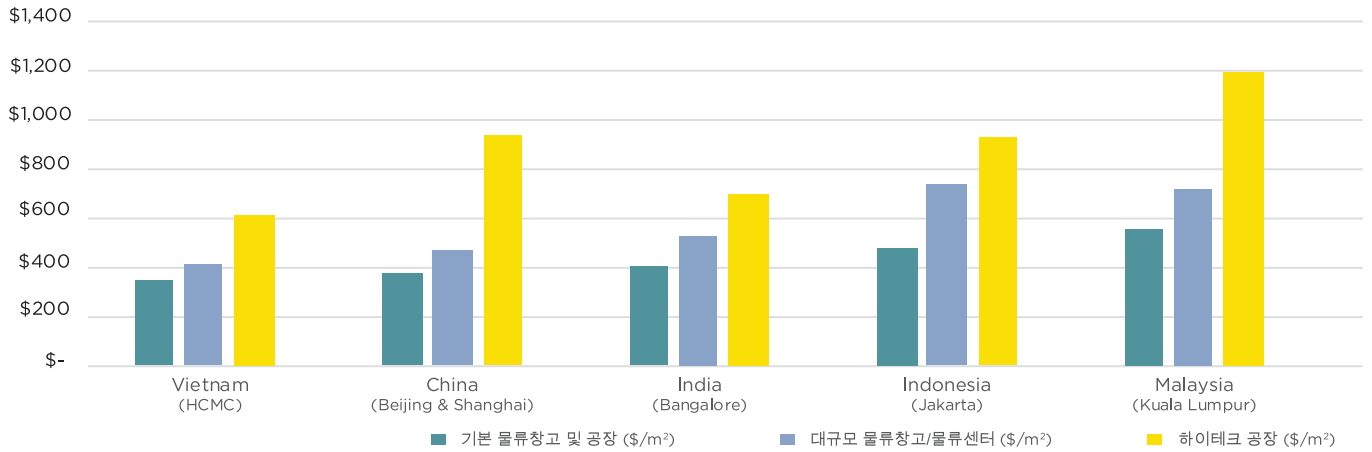
제조업 근로자 임금 (2018)



(US\$/mth)

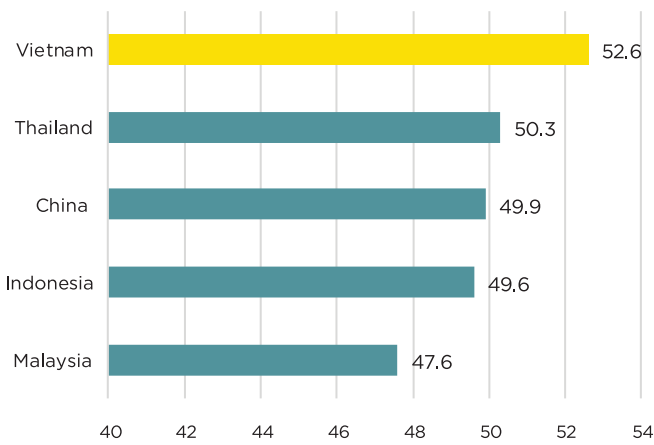
출처: Trading Economics

건설비용 (2018)



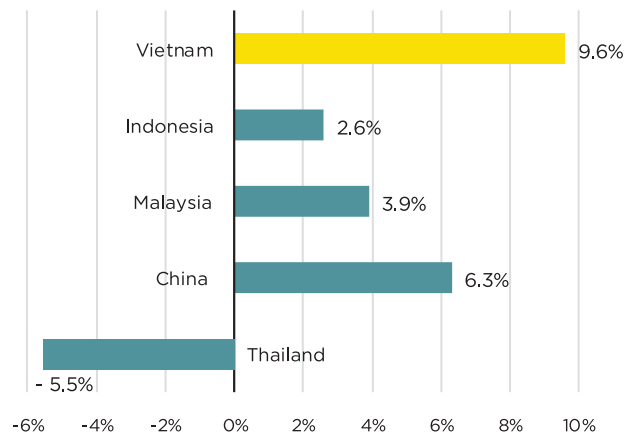
출처: Turner & Townsend, International Construction Market Survey, 2018

제조업 구매자관리자지수(PMI) (2019년 7월)



출처: Trading Economics

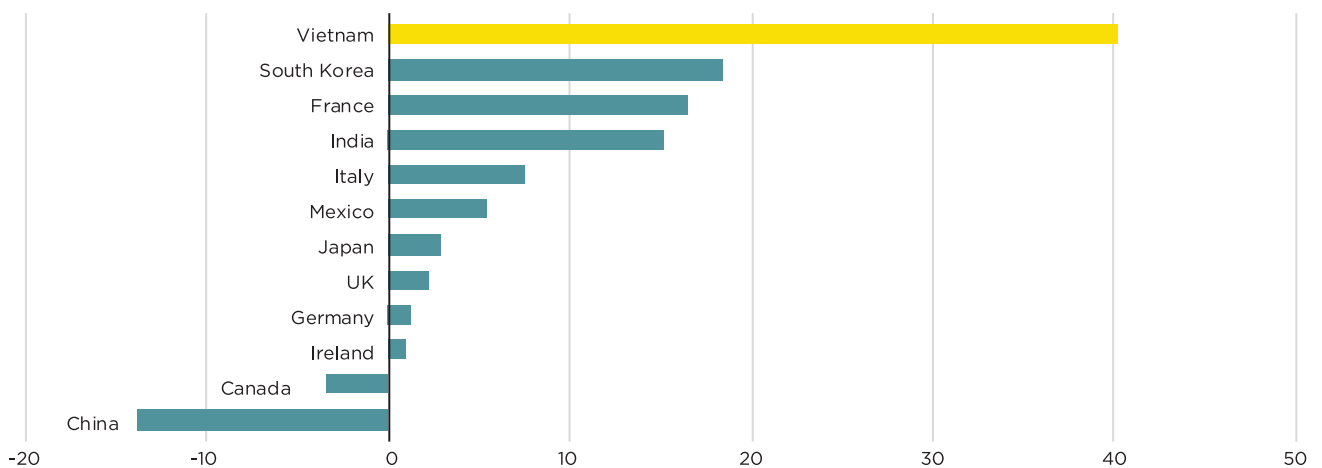
산업생산 (2019년 7월)



출처: Trading Economics

2019년 1분기 미국 수입량 변화

2019년 1분기, 미국의 베트남으로부터의 수입량은 전년동기 대비 40.2%가 증가했다. 미국은 계속해서 베트남 상품의 최대수입국의 자리를 지키고 있다. 44억 2천달러에 달하는 의류-직물(작년동기대비 9.1% 상승), 20억 달러에 달하는 신발류(13.5% 상승), 13억 달러치의 기계, 장비, 부품(54% 상승), 14억 2천만 달러치의 목재 및 목재제품(34.7% 상승)을 구매했다.

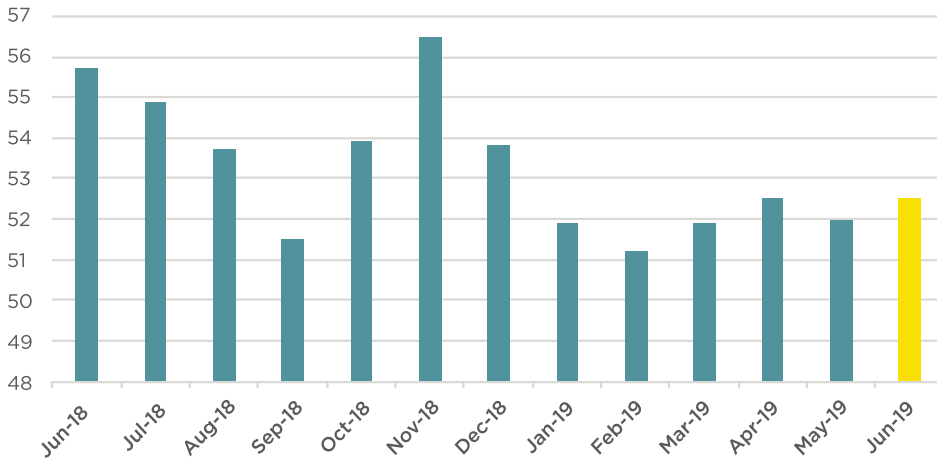


출처: U.S. Census Bureau, 2019

제조업 구매자관리자지수 (PMI)

베트남의 제조업 구매관리자지수(PMI)는 6월 52.5를 기록, 중요 기준선인 50선을 넘어 2019년 상반기의 최고점을 기록했다. 포커스 이코노믹스(Focus-Economics)에 따르면 2019년 2분기 PMI지수가 1분기보다 상승해, 계속되는 미-중 무역갈등 속에서 제조업 분야 강세를 보였다. 이러한 상승세는 새로운 지각변동, 고용률 회복, 신제품 출시, 소비자 수 증가로 인한 결과이다.

PMI (2018년 6월 - 2019년 6월)



출처: Focus-Economics



주요 지역에서의 산업용지 점유율은 전년동기대비 올랐지만, 신규 프로젝트가 계속 들어서 가용용지가 늘면서 외국 기업들이 베트남 투자를 급격히 늘리고 있다. 부동산 개발업자들이 농업용지를 산업용지로 적극 전환해 추가 공급을 보장하는 가운데 제조업자들은 베트남 중부지역에 관심을 보이고 있다.

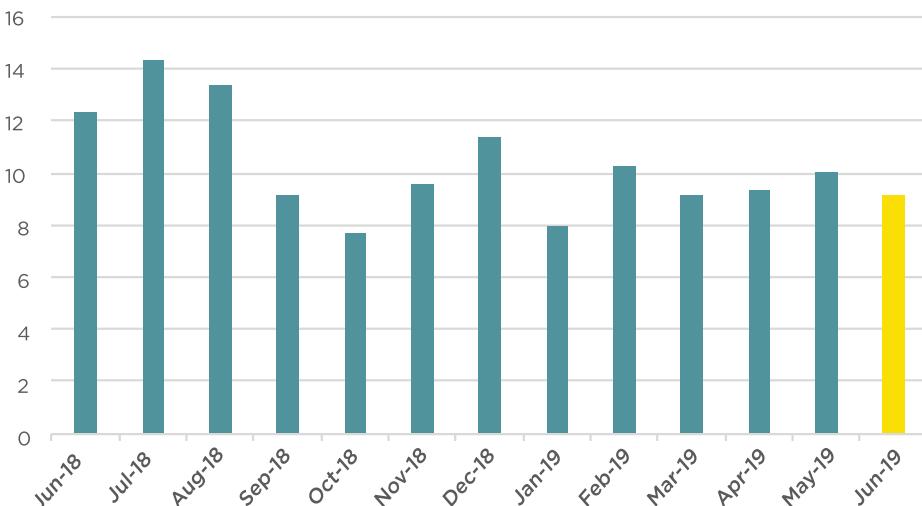


John Campbell
산업서비스팀
선임 컨설턴트

산업생산지수 (IIP)

2019년 상반기 산업생산지수는 작년동기대비 9.1% 증가했다. 제조업과 가공업이 11.2% 늘면서 경제성장을 주도했다. GSO에 따르면 필수 산업재 중 IIP지수 증가세를 보인 품목으로는 조철 및 조강(60%), 원유(58%), 페인트(15%), 양식용 비료(14%) 등이 있다.

산업생산지수(IIP) (2018년 6월 - 2019년 6월)



출처: Asia Business Consulting

2019년 상반기
생산성 증가율

석탄 및 정제광물 **70%**

금속 **40%**

광석 채굴 **18%**

자동차류 **12%**

직물 및 의류 **11%**

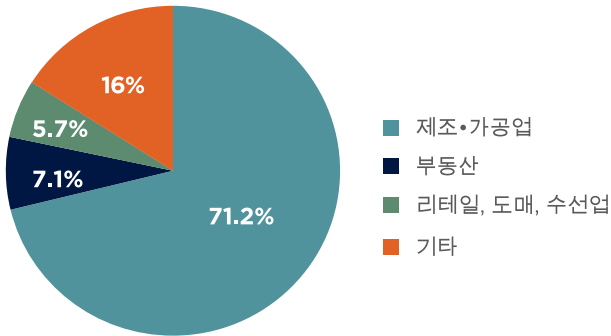
산업분야 외국인직접투자 (FDI)

2019년 상반기에는 1,723개의 신규 프로젝트가 74억 1천만불의 자본투자를 이끌어냈다. 제조업과 가공업 분야에서 605개 신규 프로젝트가 들어서면서 FDI 71.2%인 131억 5천만불을 유치했고 이는 전년동기대비 39.8% 상승한 수치다.

하노이와 호치민이 가장 두드러지는 성과를 보였으며 FDI의 26.3%와 16.7%를 각각 기록했다. 빈즈엉이 7.4%, 동나이가 6.7%로 그 뒤를 이었다. 홍콩으로부터의 투자가 등록된 FDI의 28.7%인 53억불을 기록했고, 한국이 27억 3천만불, 중국이 22억 8천만불로 그 뒤를 따랐다.

산업단지외 경제구역에서 약 340건의 FDI 프로젝트가 시행되면서 87억불의 자본이 신규로 도입됐다. (2019, 베트남기획투자부)

해외직접투자 (FDI) (2019년 상반기)



출처: Ministry of Planning and Investment, 2019

거래량 (2019년 상반기)

프로젝트	국적	산업단지	지역	투자금액 (US\$)
Beerco Limited		Tu Liem Industrial Cluster	Hanoi	40억
Goertek Co., Ltd.		Que Vo Industrial Park	Bac Ninh	2.6억
ACTR Company Limited		Phuoc Dong Industrial Park	Tay Ninh	2.8억
Advance Vietnam Tire Co., Ltd		Long Giang Industrial Park	Tien Giang	2.14억
Royal Pagoda Private Limited		VSIP Nghe An	Nghe An	2억
Meiko Electronics Vietnam Co., Ltd		Thach That -Quoc Oai Industrial Zone	Hanoi	2억
Universal Alloy Corporation (UAC)		Da Nang Hi-Tech Park	Danang	1.7억
TTI, Inc.		Saigon Hi-Tech Park (SHTP)	HCMC	1.5억
Changshin Vietnam Co. Ltd		Tan Phu Industrial Park	Dong Nai	1억









2019년 상반기 총 95,500ha 면적에 326개의 산업단지 존재 (2018년 상반기, 95,000ha)

65,600ha는 공업용(68.7%) 이 중 60,900ha 면적의 25개소는 현재 운영중(입주율 74%) 29,000ha에 이르는 75개소는 건설중, 부지조성 중, 혹은 토지보상 단계

총 845,000ha 면적의 해안가 경제구역(EZ) 17개 존재 2019년 상반기, 산업단지외 경제구역 근로인구수, 약 360만 명



임대옵션 증가

개발업체	국적	총 면적 (ha)	보유공장부지수	지역
		247	10	HCMC, Binh Duong, Dong Nai, Bac Ninh, Hai Duong, Hai Phong
		120	8	Dong Nai, Hanoi, Bac Ninh
		12.6	2	Dong Nai
		6	1	Dong Nai

충분한 수용력

주요 지역에서의 산업용지 점유율은 전년동기대비 올랐지만, 신규 프로젝트가 계속 들어서 가용용지가 늘면서 외국회사들에 대한 투자 수용력은 계속 확장되는 추세이다. 산업시장에 대한 관심도가 어느때 보다 높은 상황이며, 디벨로퍼들은 농지를 산업용지로 적극 전환하는 중으로, 공급이 계속될 것으로 예상된다. 중부 경제구역에 특히 외국 제조업자들의 관심이 쏠리고 있으며, 예안(Nghe An), 후에(Hue), 팡남(Quang Nam), 팡응아이(Quang Ngai)에서는 신규 프로젝트들이 경쟁력 있는 가격으로 시장에 소개되고 있는 중이다.

비나캐피탈 (VinaCapital)의 마이클 코칼라리(Michael Kokalari) 수석 이코노미스트는 노동력 공급을 둘러싼 우려는 주로 직물이나 가구와 같은 저부가가치 산업의 제조업자들이 낮은 마진을 걱정하는 것에서 비롯된다고 본다. 코칼라리는 베트남은 아직까지 충분한 능력치를 발현한 것이 아니라며,

- FDI 분야에서의 10% 노동력과 농업에서의 40% 노동력은 “농장에서 공장으로” 이전될 노동력의 잠재력이 충분하며, 산업화를 촉진시킬 수 있음을 의미한다고 덧붙였다.
- 제조업 분야는 베트남 GDP에서 20% 정도일 뿐이며 소위 “아시안 타이거”라 불렸던 홍콩, 싱가포르, 한국, 대만이 다다른 GDP 30%선에 아직 미치지 못했다는 점을 지적했다.

출처: VinaCapital, “Is Vietnam “Too Full” For More FDI?” 2019

전망

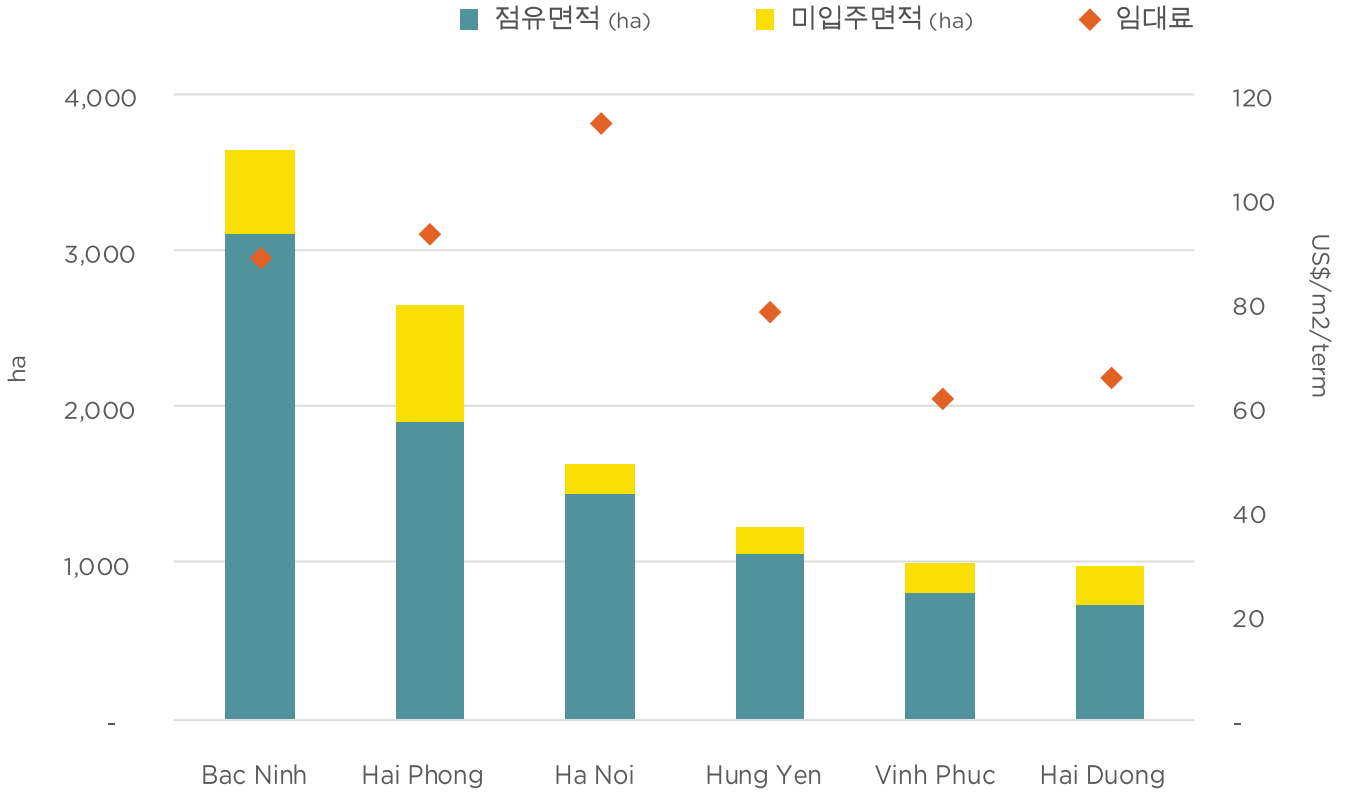
산업분야는 지난 10년간 외국인 직접투자(FDI)가 10배 증가하며 강력한 성장세를 보였다. 양질의 토지공급이 제조업 프로젝트의 유입을 촉진하고 기성 공장(RBF), 맞춤형(BTS) 솔루션과 같은 임대옵션을 증가시키고 있다. 베트남은 앞으로 부가가치 창출, 경쟁력 향상, 지속가능성장 보장을 위한 프로젝트를 선별할 필요가 있다.

저렴한 임금, 세제혜택과 같은 정부 인센티브는 계속해서 FDI의 견인차 역할을 할 것으로 예상된다. 그러나 고부가가치 산업으로의 전환을 위해서 베트남은 투자의 양보다 질에 집중해야 할 것으로 보인다. 베트남 기획투자부 및 국제금융공사의 FDI 전략을 위한 제안서에는 외국인 투자의 질을 향상시키기 위해 필요한 단계가 중점 제시되고 있다.

- 숙련 노동력의 비율을 높이기 위해 전국가적 차원에서 기술양성계획 수립
- 투자촉진활동의 현대화 및 우선순위 분야에 대한 집중
- 지방 기업들을 보조하기 위한 부대정책 수립
- 교육, 물류, 금융서비스와 같은 서비스 분야의 개방
- 예산 및 인력을 집중 배치하고 권한범위를 넓힌 FDI 관리부서 신설
- 기존 투자 인센티브 및 정책을 조정, 재검토
- “인더스트리 4.0” 의 부정적 영향을 축소

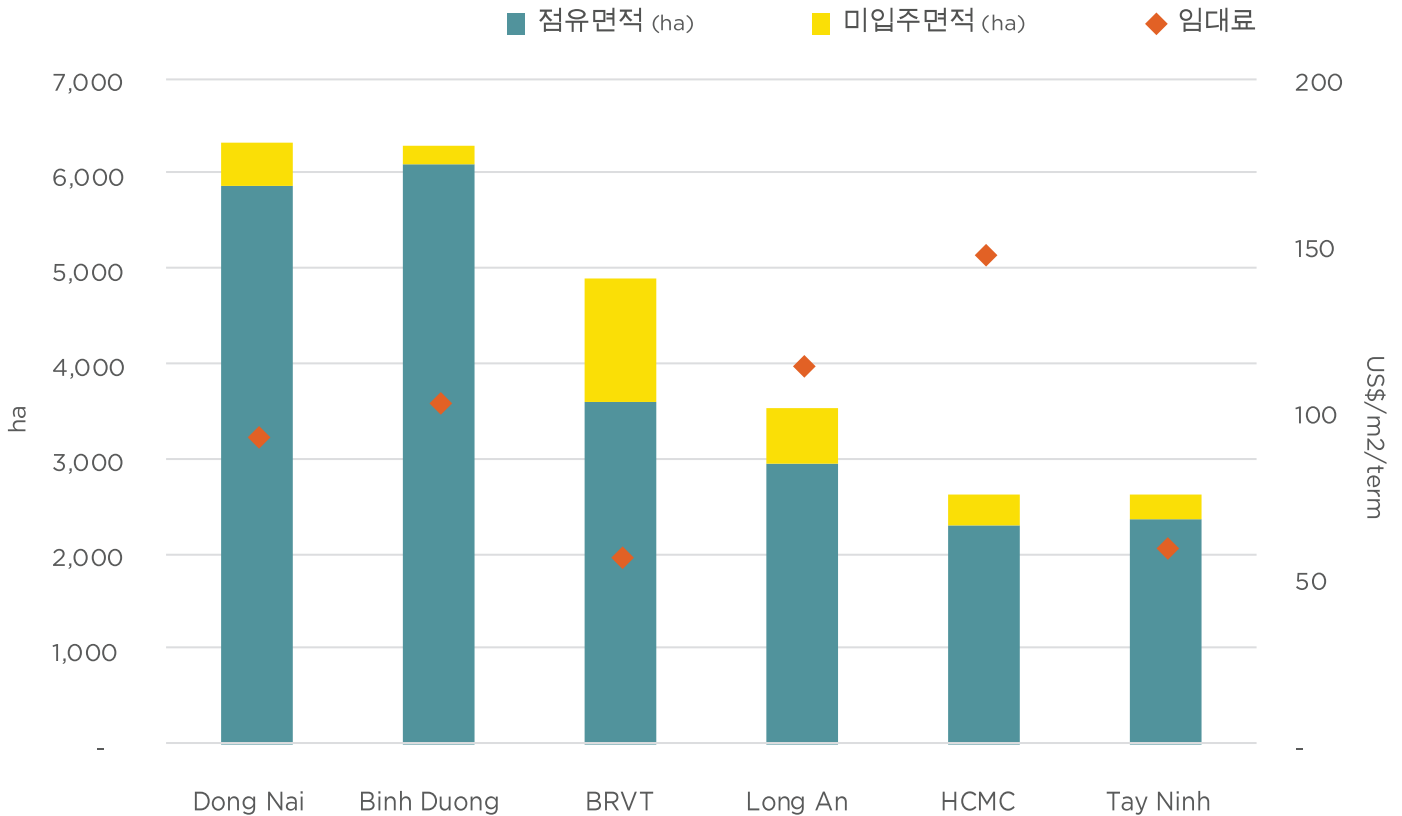
부동산 현황

베트남 북부 부동산 현황(2019년 상반기)



출처: Savills Industrial Services

베트남 남부 부동산 현황(2019년 상반기)



출처: Savills Industrial Services

베트남 남부 - 지역 개괄

호치민 시티

2019년 상반기 외국인
직접투자(FDI)

30억 8천만 달러
2위

2019 지역별 경쟁력
지수(PCI)

점수: 65.34
10위

총 면적 (ha)

4,703

총 임대가능면적 (ha)

2,620

프로젝트(개)

22

입주율

↑ 24.29% YoY

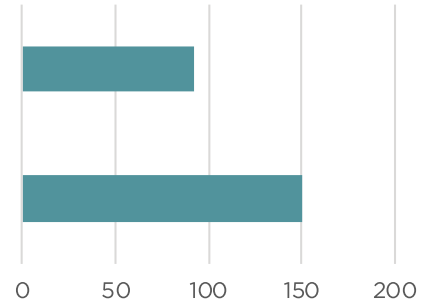
임대료

안정적



입주율 (%)

임대료 (US\$/m²)



빈즈엉

2019년 상반기 외국인
직접투자(FDI)

13억 7천만 달러
3위

2019 지역별 경쟁력
지수(PCI)

점수: 66.09
6위

총 면적 (ha)

10,040

총 임대가능면적 (ha)

6,296

프로젝트(개)

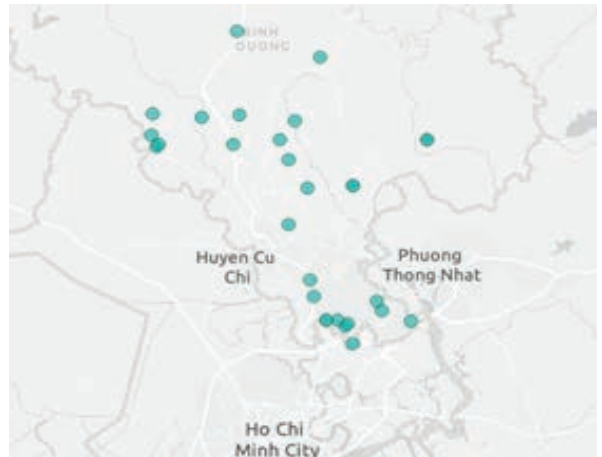
30

입주율

↑ 27.6% YoY

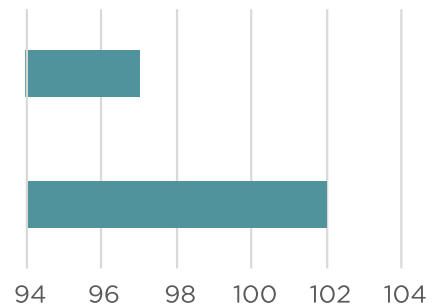
임대료

↑ 54.6% YoY



입주율 (%)

임대료 (US\$/m²)



베트남 남부 - 지역 개괄

동나이

2019년 상반기 외국인
직접투자(FDI)

12억 3천만 달러
4위

2019 지역별 경쟁력
지수(PCI)

점수: 63.84
26위

총 면적 (ha)

9,216

총 임대가능면적 (ha)

6,317

프로젝트(개)

31

입주율

↑ 20.8% YoY

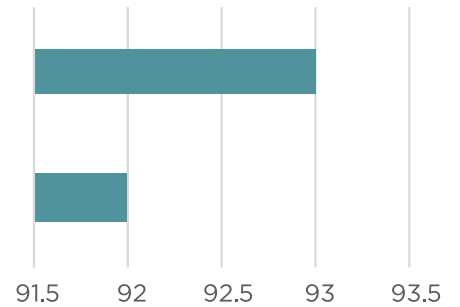
임대료

↑ 21.1% YoY



입주율 (%)

임대료 (US\$/m²)



롱안

2019년 상반기 외국인
직접투자(FDI)

2억 6천8백만 달러
15 위

2019 지역별 경쟁력
지수(PCI)

점수: 68.09
3위

총 면적 (ha)

5,827

총 임대가능면적 (ha)

3,523

프로젝트(개)

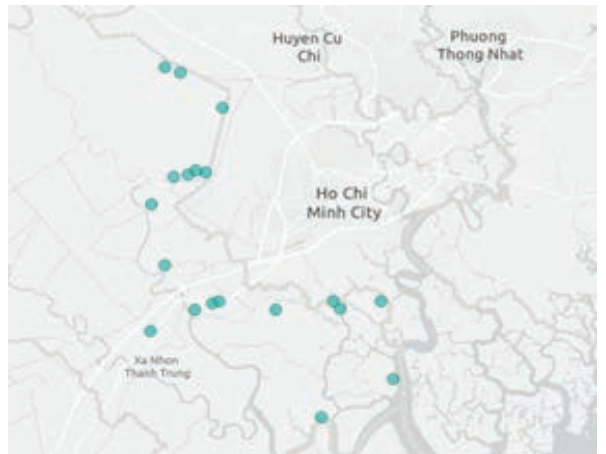
21

입주율

↑ 3.7% YoY

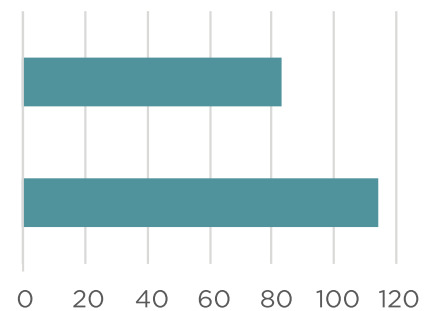
임대료

↑ 26.7% YoY



입주율 (%)

임대료 (US\$/m²)



베트남 북부 - 지역 개괄

하노이

2019년 상반기 외국인
직접투자(FDI)

48억7천불
1위

2019 지역별 경쟁력
지수(PCI)

점수: 65.40
9위

총 면적 (ha)

3,432

총 임대가능면적 (ha)

1,624

프로젝트(개)

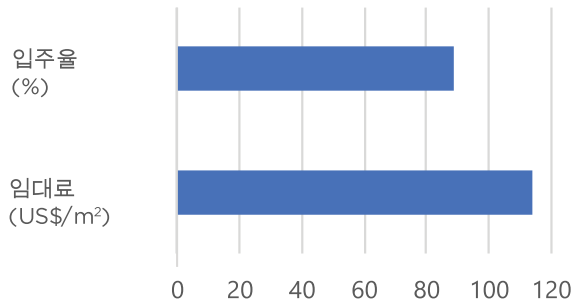
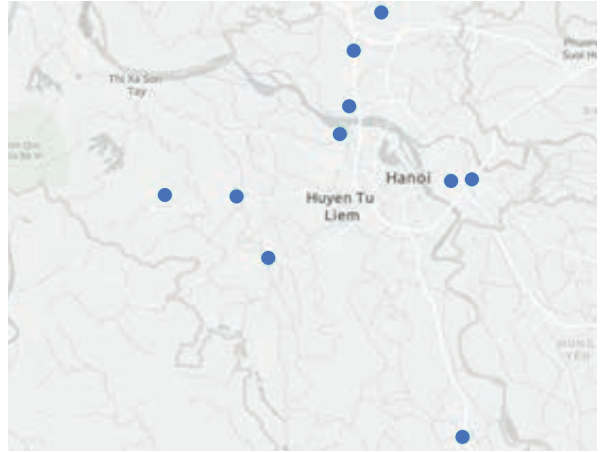
10

입주율

↑ 8.5% YoY

임대료

↑ 8.6% YoY



박닌

2019년 상반기 외국인
직접투자(FDI)

10억천불
5위

2019 지역별 경쟁력
지수(PCI)

점수: 64.50
15위

총 면적 (ha)

5,107

총 임대가능면적 (ha)

3,651

프로젝트(개)

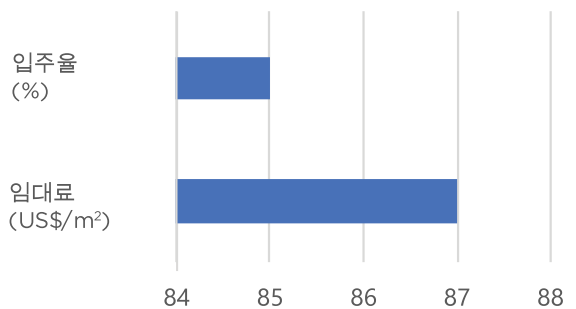
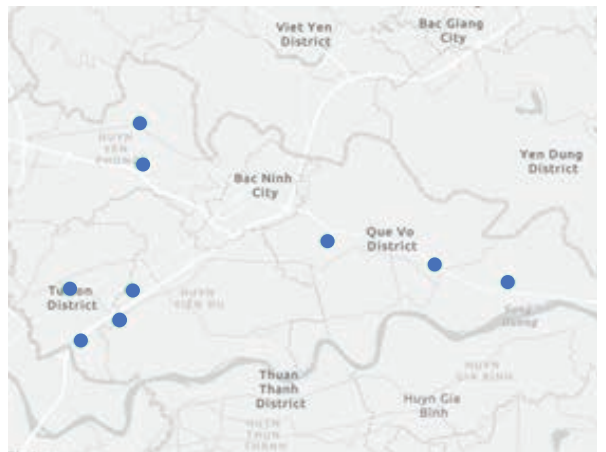
13

입주율

↑ 6.3% YoY

임대료

↑ 13% YoY



베트남 북부 - 지역 개괄

흥연

2019년 상반기 외국인
직접투자(FDI)

2억9천9백만불
13위

2019 지역별 경쟁력
지수(PCI)

점수: 60.66
58위

총 면적 (ha)

1,704

총 임대가능면적 (ha)

1,226

프로젝트(개)

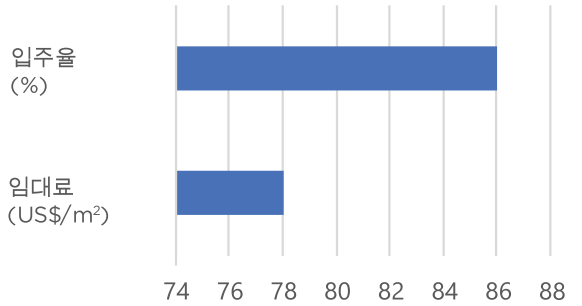
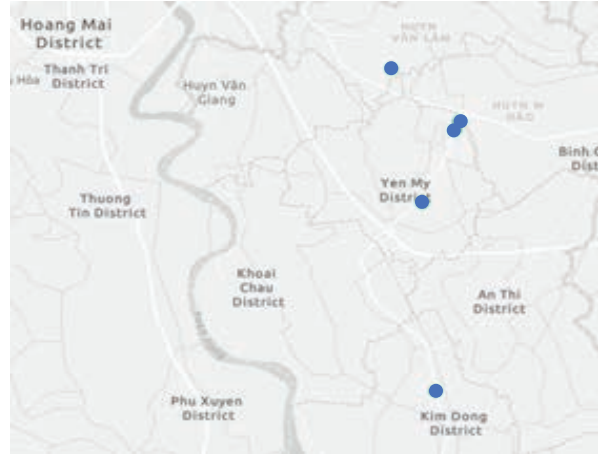
8

입주율

↑ 6.2% YoY

임대료

↑ 6.7% YoY



하이퐁

2019년 상반기 외국인
직접투자(FDI)

5억3천6백만불
9위

2019 지역별 경쟁력
지수(PCI)

점수: 64.48
16위

총 면적 (ha)

4,658

총 임대가능면적 (ha)

2,656

프로젝트(개)

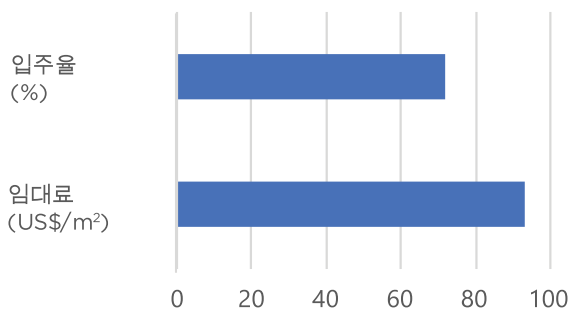
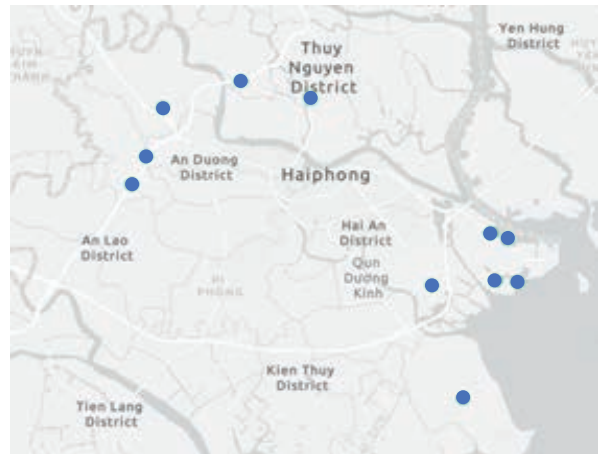
11

입주율

↓ 10% YoY

임대료

↑ 4.5% YoY



남부지역 지수

	2019년 상반기 외국인 직접투자 (FDI) (US\$)	2019 지역별 경쟁력 지수(PCI) (순위/지역수)	총 면적 (ha)	총 임대 가능면적 (ha)	프로젝트 (개)	임주율	임대료
Ho Chi Minh City	30.8억 2위	65.34 10위/63	4,703	2,620	22	↑ 24.3% YoY	안정적
Binh Duong	13.7억 3위	66.09 6위/63	10,040	6,296	30	↑ 27.6% YoY	↑ 54.6% YoY
Dong Nai	12.3억 4위	63.84 26위/63	9,216	6,317	31	↑ 20.8% YoY	↑ 21.1% YoY
Long An	2.68억 15위	68.09 3위/63	5,827	3,523	21	↑ 3.8% YoY	↑ 26.7% YoY
Ba Ria-Vung Tau	6.80억 7위	64.02 21위/63	8,924	5,168	11	↓ 1.4% YoY	↑ 7.8% YoY
Tay Ninh	7.14억 26위	64.54 14위/63	3,390	2,619	6	↑ 63.6% YoY	↑ 31.1% YoY

북부지역 지수

Hanoi	48.7억 1위	65.40 9위/63	3,432	1,624	10	↑ 8.5% YoY	↑ 8.6% YoY
Bac Ninh	10.1억 5위	64.50 15위/63	5,107	3,651	13	↑ 6.3% YoY	↑ 13% YoY
Hung Yen	2.99억 13위	60.66 58위/63	1,704	1,226	8	↑ 6.2% YoY	↑ 6.7% YoY
Hai Phong	5.36억 9위	64.48 16위/63	4,658	2,656	11	↓ 10% YoY	↑ 4.5% YoY
Hai Duong	4.44억 10위	60.98 55위/63	1,449	980	8	↑ 18.8% YoY	↑ 29.4% YoY
Vinh Phuc	2.27억 16위	64.55 13위/63	1,391	997	6	↓ 11.1% YoY	↑ 8.8% YoY



Savills Cares

Industry award fees are being redirected to help local people. Charities for underprivileged around the country will receive donations. Savills is committed to caring for the community

Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the Vietnam property market.



Troy Griffiths
Deputy Managing Director
+84 (0) 933 276 663
tgriffiths@savills.com.vn



John Campbell
Senior Consultant, Industrial Service
Ho Chi Minh City
+84 (0) 986 718 337
jcampbell@savills.com.vn