AJU GLOBAL

AJU 베트남 산업입지 브리핑 · 창간호

2026 상반기

베트남 산업입지 동향

북부 · 중부 · 남부 권역 브리핑

2026년 7월 · AJU GLOBAL

※ 본 브리핑은 의사결정 참고용 지역분석 자료이며, 감정평가서·법률 자문이 아닙니다.
인용 수치는 각 출처의 발표 기준이며 시점·단지별 편차가 있으므로 개별 프로젝트는 별도 검토가 필요합니다.

AJU GLOBAL

CONTENTS

목차

창간에 부쳐 3

① 상반기 요약 — 세 가지 4

② 거시 동향 — GDP·산업생산·수출입·환율 6

③ FDI 동향 — 전체 + 한국계, 성(省)별 흐름 8

④ 권역별 산업입지 동향 10

⑤ 정책·제도 업데이트 14

권역 종합 판단표 · 업종별 시사점 16

⑥ 종합의견 + 하반기 관전 포인트 17

⑦ 출처표 · 면책 18

부록 — 상반기 데이터 상세 19

AJU GLOBAL

FOREWORD

창간에 부쳐

「AJU 베트남 산업입지 브리핑」을 시작합니다.

본지는 베트남 산업입지 시장의 변화를 **지역개황 → 가격형성요인 → 개발·공급 변화 → 종합의견**의 같은 틀로 추적하는 분기 브리핑입니다. 같은 틀의 반복이 곧 축적이라고 믿습니다. 이번 호의 수치는 다음 호의 기준선이 되고, 이번 호의 판단은 다음 호에서 점검받습니다.

수치는 출처와 기준시점을 병기한 공개 자료를 기본으로 합니다. 서로 다른 조사기관의 수치는 평균하지 않고 범위째 제시하며, 격차의 사유를 해석합니다. AJU GLOBAL 자체 산업단지 DB(전국 582개)는 경향 확인에 사용하고, 개별 단지 데이터는 상담 시 제공합니다.

창간호는 2026년 상반기 — 제조업 주도 성장과 기록적 FDI, 권역별 온도차가 뚜렷해진 반기를 다룹니다. 베트남 진출을 검토하는 한국 기업에게, 읽고 끝나는 브리핑이 아니라 판단에 쓰이는 브리핑이 되겠습니다.

박두양 · 감정평가사·공인중개사 / AJU GLOBAL

AJU GLOBAL

EXECUTIVE SUMMARY

① 상반기 요약 — 세 가지

상반기 GDP 성장률	등록 FDI (상반기)	수출 (상반기)	산업생산지수 (IIP)
+8.18%	**346.5억**	**+21.0%**	**+10.8%**
2분기 +8.39% 가속 · 통계청 7/3	USD · 전년 대비 +61.0% · 6/30 기준	2,665.2억 USD · 수입은 +33.4%	2019년 이후 최고 · 제조업 +11.4%

- **성장은 제조업이 끌었다** — 상반기 GDP +8.18%(2분기 +8.39%, 통계청 7/3 발표) 중 제조업이 +10.23%로 성장 기여의 1/3을 차지했고, 기계·중간재 수입 급증(수입 +33.4%)은 통계청 스스로 "제조 확장의 신호"로 해석했다.
- **FDI는 기록적 — 그리고 북쪽으로 몰렸다** — 상반기 등록 FDI 346.5억 USD(+61.0%), 실행 130.3억 USD(5년래 상반기 최고). 한국은 신규 등록 2위(54.5억 USD, 31.4%). 성별 신규 유치는 타이응우옌·응에안·하이퐁 등 북부·북중부가 상위권을 차지했다.
- **입지 시장은 온도차** — 산업용지 임대료는 북부 완만한 상승(전년 대비 +5%대)·남부 상승세 둔화(+1.7%)·중부 저가 여력(남북 대비 50~60% 저렴) 구도(컨설팅사 Q1 2026 공개자료 기준). 신규 공급이 하이퐁 등 북부 외곽에 집중되며 임차인의 협상 여지가 넓어지는 국면이다.

이번 호 기준·용어 안내

1. **행정구역** — 2025-06-12 국회 결의로 확정된 행정개편으로 성급 단위가 63개 → 34개(28성+6직할시)로 재편됐고, 신설 성·시 정부는 2025-07-01부터 운영 중입니다. 본지는 신 명칭 기준·구 명칭 병기 원칙을 씁니다. 예: 하이퐁(구 하이퐁+하이즈엉). 상세는 ⑤장 ①.

2. **RBF·RBW** — RBF(Ready-Built Factory) = 기성공장, RBW(Ready-Built Warehouse) = 기성창고. 기성 건물을 임차하는 시설로, 입주·가동일은 인도·공정·인허가 조건별로 확인하며, 임대료는 **월 기준(USD/m²/월)** 입니다.

3. **산업용지 임대료** — 토지사용권 **잔여 임차기간 전체 기준으로 환산한 단가(USD/m²)**로, 잔여기간 전체에 대한 일시납 호가 성격입니다(JLL·C&W 표기: per sqm per lease term). 월 기준이 아니므로 RBF·RBW 단가와 직접 비교하지 않습니다.

4. **점유율** — 조사 대상 산업용지의 분양·임대 소진 비율. 조사기관별 대상 범위가 달라, 본지는 평균하지 않고 **출처별 범위**로 제시합니다.

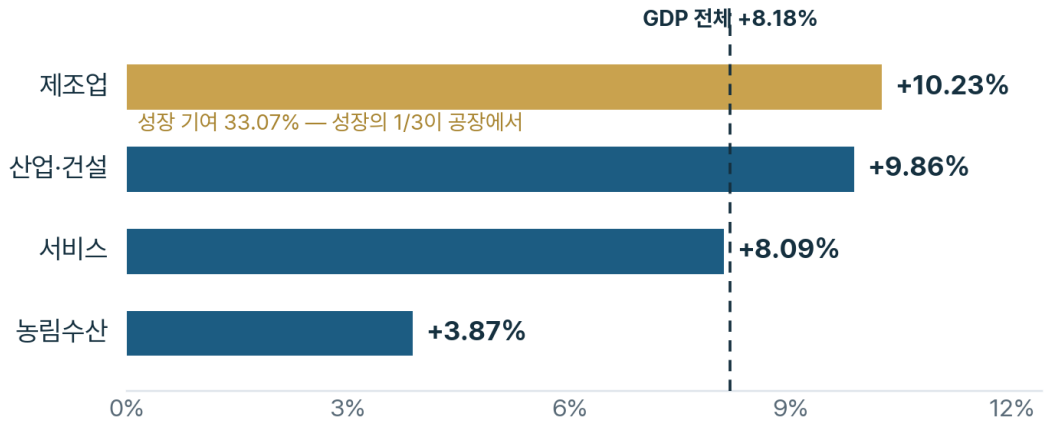
5. **수치를 읽는 법** — 기관 수치는 주요 산단 표본 기준의 「권역 기준선」이며, 개별 단지의 상품 조건·현장 호가와는 다를 수 있습니다. 개별 프로젝트는 별도 확인이 필요합니다.

② 거시 동향 — GDP·산업생산·수출입·환율

※ 출처: 베트남 통계청(NSO, 구 GSO — 현 재무부 산하) 2026-07-03 상반기 발표 및 2026-04-04 1분기 발표. 상세 출처는 ⑦ 출처표.

성장 — 2026년 상반기 GDP는 전년동기 대비 **+8.18%**(상반기 2025년 +7.63%), 2분기만 보면 **+8.39%**로 가속했다(1분기는 7월 발표 기준 +7.94%). 부문별로는 산업·건설이 +9.86%(성장 기여 40.35%), 그중 **제조업이 +10.23%로 GDP 성장의 33.07%를 기여** — 성장의 3분의 1이 공장에서 나왔다. 서비스 +8.09%, 농림수산 +3.87%.

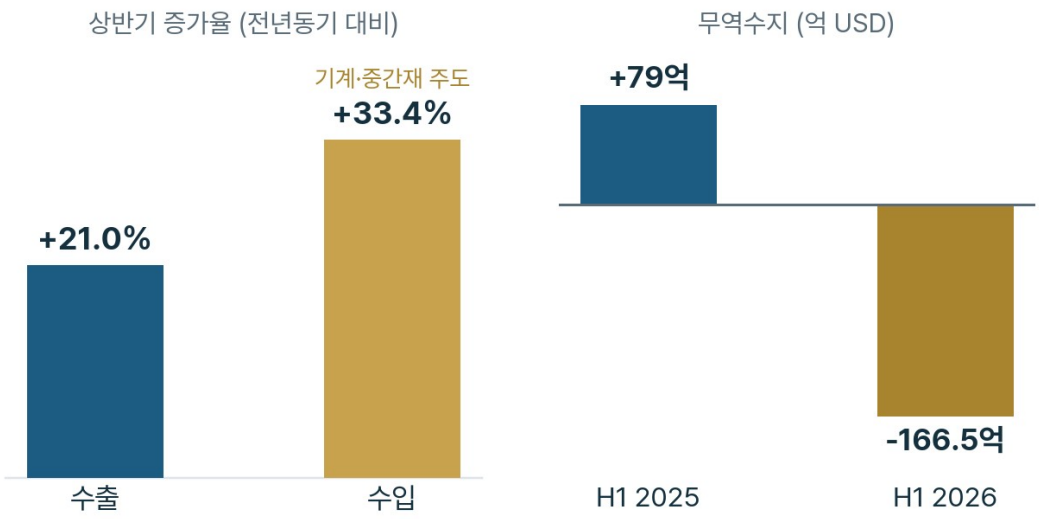
※ 2026년 1분기부터 GDP가 2020년 불변가격 기준으로 재산정되어, 과거 발표치와 직접 비교 시 기준 차이에 유의.



※ 상반기 부문별 성장률(전년동기 대비) — 골드 = 제조업(+10.23%, 성장 기여 33.07%). 점선 = GDP 전체(+8.18%). 통계청 7/3 발표.

산업생산 — 상반기 누계 산업생산지수(IIP)는 **+10.8%로 2019년 이후 최고**(전년 상반기 +8.7%). 그중 **제조업 +11.4%**가 증가분의 대부분(8.9%p)을 기여했고, 분기 흐름도 1분기 +9.0% → 2분기 +11.2%로 갈수록 가속했다(통계청 7/3 발표).

수출입 — 상반기 수출 2,665.2억 USD(+21.0%), 수입 약 2,832억 USD(+33.4%)로 **무역수지가 166.5억 USD 적자로 전환**됐다(전년동기 79억 흑자). 이례적 전환이지만 통계청은 "수입 급증이 원자재·기계·중간재(제조·가공용) 중심이어서 경고 신호가 아니"라고 해석했다 — **공장 증설이 설비 수입으로 먼저 나타나는 국면**으로, 산업입지 수요와 직결되는 흐름이다.



※ 수출입 증가율과 무역수지 전환(지표가 달라 패널 분리) — 골드 = 수입 급증·적자 전환. 기계·중간재 주도라 제조 확장의 선행 신호로 읽힌다. 통계청 7/3 발표.

환율·물가 — 달러가격지수는 상반기 평균 +1.75%로 1분기(+2.58%)보다 오름폭이 잦아들었고, 6월은 전월비 +0.11%·전년동월비 +0.57%로 안정됐다(통계청 7/3). 6월 말 시중은행(VCB) 고시 환율은 매도 기준 약 26,450 VND/USD. CPI는 상반기 평균 +4.38%(5월 +5.6%)로 물가 압력이 이어졌다 — 임대차 계약 시 USD 표시 임대료의 환리스크·에스컬레이션 조항 확인이 필요한 환경.

노동시장 — 공장 입지의 또 하나의 원가

지표	H1 2026	변동	출처·기준
노동력(15세 이상)	5,370만 명	+69.1만 명 YoY	통계청 2026-07-03 · H1
취업자 수	5,260만 명	+67.3만 명 YoY	〃
실업률(생산가능연령)	2.22%	전년동기와 동일	〃
근로자 월평균소득	900만 VND/월	+71.7만 VND YoY	〃

※ 기준시점 주: 노동·고용 지표는 베트남 통계청의 2026-07-03 상반기 발표를 반영했다.

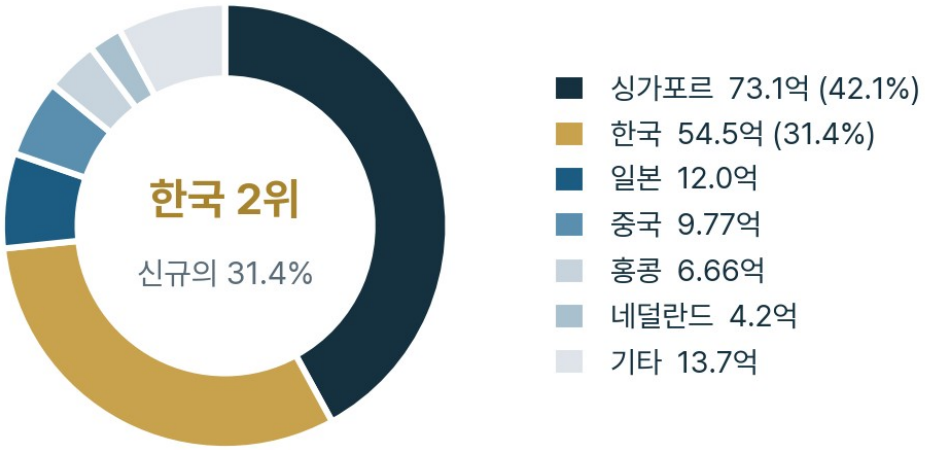
상반기 고용은 전년동기보다 늘었지만 입지별 인력 수급 격차는 남아 있다 — **2026년 최저임금이 평균 +7.2% 인상**됐고(시행령 293/2025/NĐ-CP, 2026-01-01 시행 — ⑤장 ③), 제조업 밀집 성일수록 현지 출신 노동자 비중이 낮아 타 성 유입에 의존하는 구조다. 임대료가 완만하게 움직이는 국면에서는 **인건비(급지)·인력 수급이 총점유비용의 변별 요인**이 된다 — 권역·성 선택 시 토지 단가와 최저임금 급지를 같은 표에 놓고 읽어야 하는 이유다.

③ FDI 동향 — 전체 + 한국계, 성(省)별 흐름

※ 출처: 베트남 재무부 통계국·외국인투자청, 2026-07-03 발표(기준시점 2026-06-30). 구 MPI의 FDI 통계 기능은 재무부로 이관.

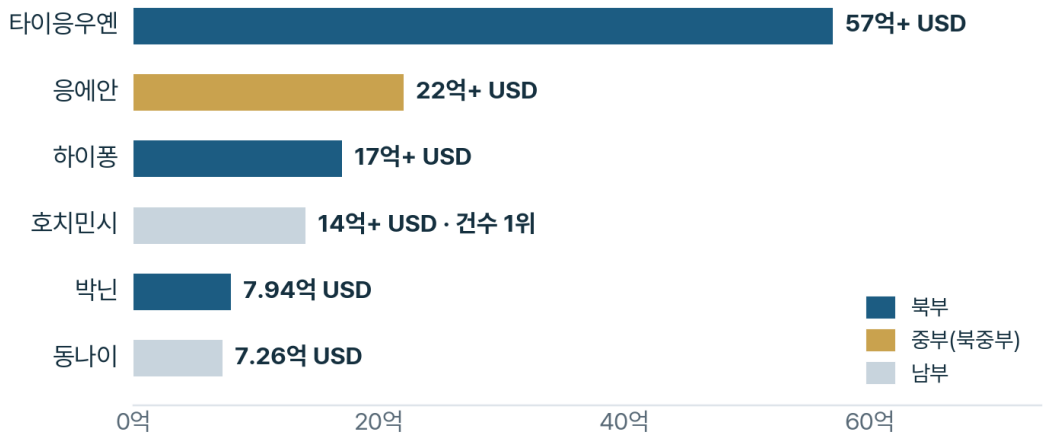
총괄 — 약정과 집행이 함께 늘었다. 상반기 등록 FDI 총액 **346.5억 USD(+61.0%)**, 실행(집행) FDI **130.3억 USD(+11.2%, 최근 5년래 상반기 최고)**. 신규 인허가가 2,013건·173.9억 USD로 금액 기준 +87.2% 급증하며 전체 증가를 견인했다(증액 541건·약 110억, 지분투자 62억+).

한국계·제조업 — 신규 등록 기준 **한국은 2위(54.5억 USD, 신규의 31.4%)**로 싱가포르(73.1억, 42.1%)와 양강 구도(3위 일본 12억, 4위 중국 9.77억). 증액·지분출자까지 합산한 **한국계 총등록액은 약 80.1억 USD(전체의 23.13%, 전년동기 대비 +160%)로 역시 2위** — 1위 싱가포르(약 100.9억, 29.1%)와 둘이 전체의 절반 이상을 차지했다(FIA 6개월 보고, 7/14). 업종별로는 **가공·제조업이 신규 등록의 61.9%(107.6억 USD), 집행액의 82.6%** — 제조업 중심 구조가 유지되고 있다(통계청 7/3 발표).



※ 상반기 국가별 신규 등록 FDI 구성(합계 173.9억 USD) — 골드 = 한국(54.5억, 31.4%). 증자·지분투자 제외 신규 기준. 재무부 통계국 7/3 발표.

성(省)별 신규 등록 상위 — 34성 신 명칭 기준 (구 명칭 병기)

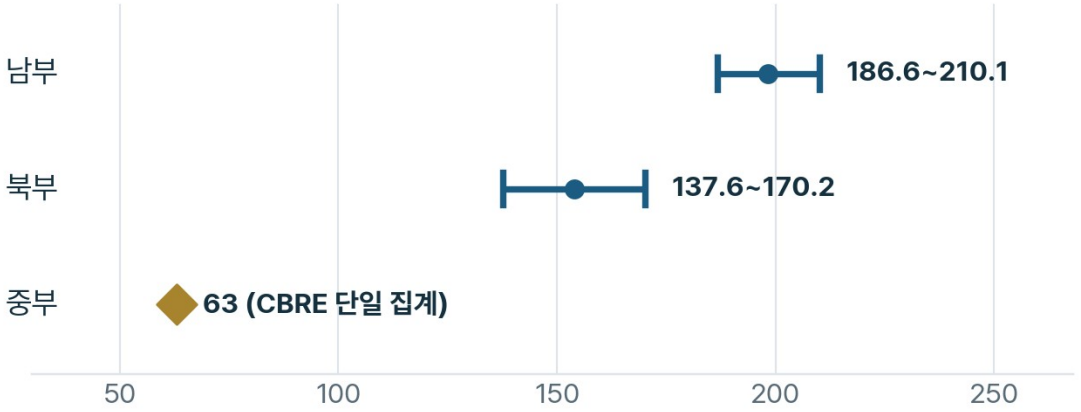


※ 상반기 성별 신규 등록 FDI 상위 6개 성 — 권역별 색 구분(슬레이트 = 북부 · 골드 = 중부 · 연톤 = 남부): 상위권의 북부·북중부 쏠림이 색으로 읽힌다. 1위 타이응우옌(구 타이응우옌+박깐)은 하이테크·전자·회로기판 집중, 호치민시는 건수 기준 1위(1,044건). 재무부 통계국 7/3 발표.

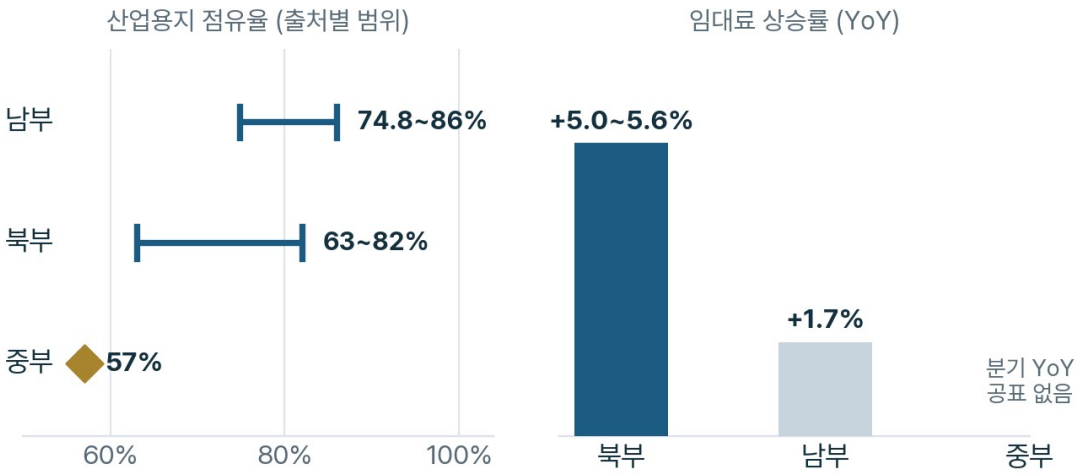
누계 스톡으로는 여전히 남부 우위 — 통합 호치민시의 누적 FDI는 1,380억 USD를 넘어 나머지 26개 성 합계에 맞먹고, 박닌(445억)·하이퐁(439억)·동나이(437억)·하노이(430억)가 뒤따른다(34성 통합 기준). **신규 플로우는 북쪽, 누적 스톡은 남쪽** — ④ 권역별 임대료·공급 동향과 그대로 겹쳐 읽힌다.

④ 권역별 산업입지 동향

※ 이 장의 임대료·점유율·공급 수치는 컨설팅사 Q1 2026 공개자료 기준선(각 표에 출처·발표일 병기). JLL·C&W의 Q2 2026 리포트는 8월 발행 예정으로 다음 호에서 갱신하며, 남부 기성공장·창고 임차료는 CBRE Q2 2026 보도 인용으로 전분기 동결이 확인됐다.



※ 권역별 산업용지 임대료(USD/m²·잔여기간 기준) — 바의 길이 = 컨설팅사 집계 범위(JLL·C&W, Q1 2026). 골드 = 중부: 남·북의 절반 이하 단가(CBRE 단일 집계). 편차 사유는 각 권역 표 참조.



※ 권역 온도차 — 점유율(출처별 범위)과 임대료 상승률(YoY, 지표가 달라 패널 분리): 북부 = 상승·공급 확대, 남부 = 고점유·가격 안정, 중부 = 저단가·부지 여력. JLL·C&W·CBRE Q1 2026.

④-1 북부 — 공급 확대 속 완만한 임대료 상승, 전자·반도체가 수요 견인

지표	Q1 2026	변동	출처·기준
산업용지 임대료	170.2 USD/m²(잔여기간)	+2.9% QoQ · +5.6% YoY	JLL 북부 Market Dynamics (5/14 발표)
〃 (집계권역 상이)	137.6 USD/m²	+1.4% QoQ · +5.0% YoY	Cushman & Wakefield 북부 KEZ (5/6)
기성공장(RBF)	5.0~5.1 USD/m²/월	+1~3% YoY	C&W·CBRE(H1 리뷰 인용, 7/7 기사)
기성창고(RBW)	4.9~5.1 USD/m²/월	보합~+5.4% YoY	C&W·CBRE·JLL
산업용지 점유율	63~82% (출처별)	—	JLL 81.6% / C&W 63%(신규 편입 직후)

두 집계의 임대료 격차(약 24%)는 조사 대상 산단의 범위 차이에서 온다 — JLL은 주요 성숙 산단 위주, C&W는 신규 외곽 공급을 포함한다. 신규 공급을 포함하면 평균 단가와 점유율이 함께 낮아지는 구간이며, **임차인 입장에서는 협상 여지가 넓어진 국면**으로 읽을 수 있다.

- 신규 공급은 하이퐁(구 하이퐁+하이즈엉)에 집중 — C&W 집계 Q1 신규 산업용지의 68%. JLL 기준 순흡수 150ha로 2025년 연간 흡수량의 약 1/3이 한 분기에 소화됐다.
- 수요 축은 고부가 전자·반도체 — 삼성·LG·폭스콘 증설과 글로벌 AI 투자 확대(CBRE). ③장의 타이응우옌 신규 FDI 1위(전자·회로기판)와 같은 흐름.
- **박닌**(구 박닌+박장): 점유 ~74%, 북부 RBW 재고의 43.8% — 기성시설 선택지가 가장 두터운 성. **하이퐁**: 신규 공급 집중 — 협상 우위 기대 지역. **흥옌**(구 흥옌+타이빈): RBW 재고 19.4%. **하노이**: 사실상 만실 — 신규 진입은 인접 성으로.

> **8개 지역 심층분석 — 제1호 박닌부터 제8호 다낭까지**
>
> 권역 브리핑이 "북부가 어떤 국면인가"까지라면, 성 심층 지역분석은 "그 안에서 어디로 가는가"를 다룹니다. 제1호 박닌에서 한 대목을 발췌합니다.
>
> "박닌은 자산 유형별로 협상 온도가 다른 시장이다. 산업용지는 점유율 74%(북부 평균 63% 상회)에 구형 단지가 사실상 완판되어 수요가 신규 단지로 유도되는 반면, 창고(RBW)는 점유 72%에 향후 3년 북부 신규 창고의 절반 이상이 박닌에 집중될 예정 — 공급 확대 국면이다. 부지(장기 계약)는 검토를 앞당기고, 창고(임차)는 복수 단지 견적으로 조건을 다투는 자산 유형별 이원 전략이 합리적이다."
>
> 8개 지역 심층분석은 산업축·시장수준·가동조건·현장확인 과제를 같은 판단틀로 비교합니다. 각 공개 심층판에서 출처와 기준시점, 지역별 전체 판단을 확인할 수 있습니다.

④-2 중부 — "제3의 성장축", 낮은 단가와 부지 여력

산업용지 임대료 약 63 USD/m², 점유율 57%(CBRE Q1 2026) — **남·북 1급시장 대비 50~60% 낮은 단가**다. 점유율 57%는 북부 공개 범위(63~81.6%)와 남부 공개 범위(74.8~86%)보다 낮아 상대적 부지 여력을 시사하지만, 조사기관·대상 범위가 달라 직접적인 가용률 비교로 보지는 않는다. 기성공장·창고의 컨설팅사 분기 수치는 아직 공표되지 않는 시장이므로(커버리지 제한) 단가·조건은 단지별 개별 확인이 필요하다.

- 다낭(구 다낭+꽝남): 자유무역지대 1,800ha+ 계획, 땀아인-안안호아IP(436ha) 등 진행.
- 잘라이(구 잘라이+빈딘): 떠이장IP 300ha 원칙승인(2026-01)·깟찐IP 368ha 투자자 승인 — 가구(목재) 산업 수요축.
- 응에안·하띤·타인호아: VSIP 확장 인허가 진행, 전자 부문 유입축 — ③장의 응에안 신규 FDI 전국 2위(22억+ USD)가 이를 수치로 뒷받침.
- 꽝응아이(구 꽝응아이+꼰뚬): 자동차·기계·건자재(THACO 등).

중부는 통계가 얇은 만큼 숫자보다 **개발사업의 진척**이 선행지표다. 단가 우위가 유지되는 동안 인프라(남북고속도로 등) 완성도가 입지 판단의 관건.

④-3 남부 — 상승세 둔화, 하이테크·데이터센터로 수요 전환

지표	Q1 2026	변동	출처·기준
산업용지 임대료	186.6 USD/m²(잔여기간)	+0.9% QoQ · +1.7% YoY	C&W 남부 KEZ MarketBeat (5/5)
〃 (집계권역 상이)	210.1 USD/m²	+2.3% QoQ	JLL 남부 Market Dynamics (5/14)
기성공장(RBF)	5.2 USD/m²/월	보합 — Q2 동결 확인	CBRE (Q2 2026 보도 인용, 7월 기사)
기성창고(RBW)	5.0 USD/m²/월	보합 — Q2 동결 확인	CBRE 〃
산업용지 점유율	74.8~86% (출처별)	—	JLL 84.0% / C&W 74.8%(외곽 신규 포함)

전년 대비 +1.7%(C&W)로 북부(+5.0~5.6%)보다 상승세가 완만하다 — 성숙 시장의 가격 안정 국면. 기성공장·창고 임차료는 CBRE Q2 2026 집계(보도 인용)에서도 전분기 대비 큰 변동 없이 유지가 확인됐고, 상반기 남부 산업용지 순흡수는 124ha(+125% YoY)로 거래는 오히려 활발했다 — 남부 Tier1 점유율은 기성공장 91%·기성창고 80%(CBRE H1 2026).

- **호치민시**(구 호치민+빈즈엉+바리아붕따우): 184.2 USD/m²·점유 84.8%, 남부 공급의 45% — 산단 절반 이상이 만실권. **동나이**(구 동나이+빈프억): 188.0 USD/m²·점유 71.6%, Q1 신규 +231ha(JLL) — 거래·흡수의 중심. **떠이닌**(구 떠이닌+롱안): 188.7 USD/m²·점유 59.0% — 신규 공급지로 협상 여지가 상대적으로 큼.

- 수요 전환 — 데이터센터(CMC·셈콥)·하이테크 중심으로 이동(Avison Young). 푸미3, 베트남 첫 공인 에코 산업단지 지정 — ESG 요건 제조사의 선택지.
- 꺼저교·푸미2교·까이멥 항만 등 인프라 착공 랠리(C&W)로 물류 접근성 개선 전망.

④-4 자체 DB로 본 같은 그림

AJU GLOBAL 자체 산업단지 DB(전국 582개 — 북부 189·중부 180·남부 213) 기준으로도 위 통계와 같은 구도가 확인된다. **단가 수준은 남부 > 북부 > 중부 순으로, 중부의 중앙값은 남·북의 절반 이하**이며, 중장기 임대료 상승 경향(자체 추정 범위)은 **북부가 가장 가파르고 중부가 가장 완만**하다. 개별 단지의 단가·조건·업종 적합성 데이터는 상담 시 제공한다.

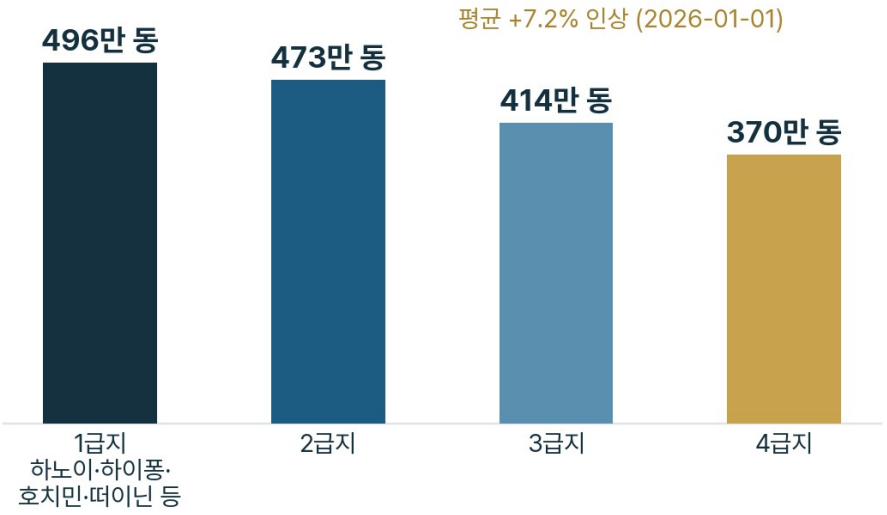
⑤ 정책·제도 업데이트

2025.06–07	2026.01.01	2026.03.01	2026.07.01
행정개편 발효	**토지가격표·최저임금 시행**	**신투자법 시행**	**조건부 업종 목록 발효**
63→34성 재편, 신설 성 정부 7/1 운영 개시 — 만 1년	34성 신규 bảng giá đất + 최저임금 평균 +7.2%(시행령 293/2025)	143/2025/QH15 + 시행령 96/2026(3/31) — §28 특별투자절차	신법 부록 IV 단계 시행 — 구법 §7 대체 완료

① 행정개편 1년 — 통계·인허가의 좌표계가 바뀌었다. 2025-06-12 국회 결의(202/2025/QH15)로 성급 행정단위가 63개에서 **34개(28성+6직할시)**로 재편, 신설 성·시 정부는 2025-07-01부터 운영돼 이번 상반기로 만 1년을 채웠다. 현(縣)급을 없앤 성-사(社) 2계층 체제가 함께 도입됐다. 실무적으로는 투자 통계·산단 인허가·토지 행정의 집계 단위가 전부 신 성 기준으로 재편 — 합병 전 데이터와의 시계열 비교에는 병기가 필수다(본 브리핑도 전체 병기 원칙).

② 토지가격표(bảng giá đất) 2026 — 34성 일제 개정. 2024 토지법 제159조에 따라 **34개 성·시 모두 2026-01-01자 신규 토지가격표를 시행**했다. 호치민시는 합병 후 첫 통합 가격표(결의 87/2025/NQ-HĐND)를 구(舊) 경계 기준 3개 권역으로 나눠 책정 — 생산·경영용지 최고가는 구 호치민 권역 4.81억+ VND/m², 구 빈즈엉 4,480만, 구 바리아붕따우 약 7,500만이며, 구 빈즈엉 일부 지역은 종전 대비 최대 8배 상승했다(정부 포털 보도). 공시가격 상승은 **토지 임대료 산정·보상가·전환비용의 원가 상승 압력** — 단, 산업용지의 실제 임대 시세(④장)와는 별개 체계이므로 개별 단지 검토가 필요하다.

③ 2026 최저임금 +7.2% — 급지 지도가 곧 인건비 지도. 시행령 293/2025/NĐ-CP(2025-11-10 공포)로 **2026-01-01부터 지역 최저임금이 평균 +7.2% 인상**됐다. 1급지(하노이·하이퐁·꽝닌·다낭·호치민·떠이닌 등) 월 496만 동을 정점으로 2급지 473만·3급지 414만·4급지 370만 동의 4단 구조 — 행정개편으로 성 경계가 바뀌면서 **같은 성 안에 복수 급지가 공존하는 사례가 늘었다**(예: 통합 박닌은 1급지 없이 2~4급지). 인력 의존도가 높은 제조업일수록 입지 후보의 급지 확인이 토지 단가 비교만큼 중요해졌다.



※ 2026 지역 최저임금 급지 4단(월 기준, 2026-01-01 시행) — 골드 = 4급지. 같은 성 안에서도 행정단위별로 급지가 갈리므로 후보 부지 단위 확인 필요. 시행령 293/2025/NĐ-CP.

④ 신투자법(143/2025/QH15) 시행 — 산단 입주 인허가의 지형 변화. 2025-12-11 통과, **2026-03-01 기본 시행** (일부 조항 2026-07-01 단계 시행), 시행령(96/2026/NĐ-CP)도 3-31 공포. 산업입지 관점의 핵심은 **제28조 '특별투자절차'**다. 산업단지 등 법정 구역의 프로젝트 가운데 정부 규정상 투자방침승인이 필요한 사업을 제외하고, 투자자가 요건을 충족하면 이 절차를 선택할 수 있다. 선택 시 일부 사전 승인·심사 절차를 별도로 수행하지 않지만, 안전·환경·소방 관련 법규 준수 확약과 적격기관 검토자료 제출, 토지·사업보증 등 후속 의무 및 관계기관의 검사·감독은 남는다. 따라서 일정 단축 가능성은 있으나 **프로젝트별 적용 여부와 실제 리드타임은 관리위원회·현지 면허 전문가의 사전 확인이 필요**하다. 반도체·데이터센터·R&D 등에는 별도 특별 인센티브도 신설됐고, 기존 승인 프로젝트는 경과규정에 따라 계속 수행할 수 있다.

AJU GLOBAL

REGIONAL SUMMARY

권역 종합 판단표 · 업종별 시사점

※ 전 항목은 본문 ②~⑥장 수치의 재정리이며 출처는 각 장 표 참조. 임대료·점유율·상승률의 범위는 기관별 끝점을 그대로 병기한 것으로 평균이 아니다(조사범위 상이). 매호 같은 틀로 갱신한다.

항목	북부	중부	남부
산업용지 임대료(USD/m², Q1 기준선)	137.6~170.2 (C&W/JLL)	약 63 (CBRE 단일 집계)	186.6~210.1 (C&W/JLL)
기성공장 RBF(USD/m²/월)	5.0~5.1	분기 공표 없음	5.2 (Q2 동결 확인)
기성창고 RBW(USD/m²/월)	4.9~5.1	분기 공표 없음	5.0 (Q2 동결 확인)
산업용지 점유율(출처별)	63~82%	57% (CBRE)	74.8~86%
임대료 방향(YoY)	+5.0~5.6%	분기 공표 없음	+1.7% (C&W)
신규 공급·개발	하이퐁 집중(Q1 신규의 68%)	다낭 자유무역지대 1,800ha+ 계획 · 땀아인-안안호아IP 등 진행	동나이 +231ha · 항만 등 인프라 착공 랠리
최저임금 급지(2026)	1급지(하노이·하이퐁·꽝닌 등)~하위 급지 혼재 — 통합 박닌은 2~4급지	다낭 1급지 포함 — 행정단위별 확인 필요	1급지(호치민·떠이닌 등) 포함 — 행정단위별 확인 필요
이번 분기 판단	신규 공급이 흡수를 앞서는 국면 — 조건 협상 여지	낮은 단가·부지 여력 — 개발사업 진척이 선행지표	가격 안정 — 수요는 하이테크·데이터센터로 재편

업종별 한 줄 시사점

- **전자·부품**: 북부 클러스터 연계가 우선 검토축 — 신규 FDI 1위 타이응우옌(전자·회로기판)과 삼성·LG·폭스콘 증설 흐름(③·④-1). 하이퐁 신규 공급 집중은 조건 협상에 활용할 수 있는 국면.
- **인력 의존도가 높은 제조(섬유·조립 등)**: 토지 단가보다 급지·인력 수급을 먼저 — 같은 성 안에서도 급지가 갈리므로 후보 부지 단위 확인(②·⑤장 ③). 중부의 낮은 단가·점유율은 검토 여지이나 개별 확인 전제(④-2).
- **물류·창고**: 북부 기성창고는 박닌(재고 43.8%)·흥옌(19.4%)이 두터운 축(④-1), 남부는 까이멥 항만 등 인프라 착공으로 접근성 개선 전망(④-3). 기성시설 임차는 복수 단지 견적 비교가 기본.
- **ESG 요건 제조사**: 푸미3이 베트남 첫 공인 에코 산업단지로 지정 — 남부 선택지(④-3).

AJU GLOBAL

AJU VIEW

⑥ 종합의견 + 하반기 관전 포인트

종합의견

상반기 지표는 "제조업 주도 성장 + 기록적 FDI + 신규 투자의 북부 쏠림"으로 요약된다. 입지 관점에서는 세 가지를 눈여겨볼 만하다.

첫째, **북부**는 신규 공급(하이퐁 집중)이 흡수를 앞서며 임차인의 협상 여지가 커지는 구간에 들어섰다 — 신규 진입 기업에는 조건 협상의 기회가 될 수 있으나, 단지별 성숙도 편차가 크므로 인프라·인력 수급까지 묶어 검토할 필요가 있다.

둘째, **중부**는 낮은 단가에 응에안의 FDI 약진(전국 2위)이 더해지며 실체를 얻어가고 있으나 공표 통계가 얇다 — 숫자가 부족한 시장일수록 개발사업 진척과 현장 확인이 판단의 중심이 된다.

셋째, **남부**는 가격 안정 국면에서 수요가 하이테크·데이터센터로 재편되고 있어, 전통 제조업의 선택지는 동나이·떠이닌 외곽으로 넓어지는 흐름이다.

박두양 · 감정평가사·공인중개사 / AJU GLOBAL

※ 베트남 현지 감정평가·법무 실무는 현지 면허 전문가가 수행합니다.

하반기 관전 포인트 — 다음 호(2026 3분기, 10월 말)에서 점검합니다

명제	판단 지표	확인 출처·시점
북부 공급우위 국면이 유지된다	신규 공급 vs 순흡수, 임대료 YoY +5%대 유지 여부	C&W·JLL Q2·Q3 리포트
신투자법 §28 특별투자절차가 실제 운용에 들어간다	적용 사례 등장 여부·처리 기간	성 관리위원회 공고·법령 포털
무역수지 적자는 제조 확장의 선행지표 성격을 유지한다	수입 중 기계·중간재 비중, IIP 흐름	통계청 Q3 발표(10월 예상)
중부의 실체화가 이어진다	응에안 FDI 흐름, VSIP 확장 등 개발사업 진척	재무부 FDI 집계·성 공고

※ 위 명제는 2026 3분기호 「지난 호 점검」에서 결과를 확인해 기록합니다.

AJU GLOBAL

SOURCES & DISCLAIMER

⑦ 출처표 · 면책

출처	자료명	발표	기준시점
베트남 통계청(NSO, 구 GSO)	Q1 사회경제 보도자료 / Q2·상반기 발표	4/4 · 7/3	Q1 / H1 2026
베트남 재무부 통계국·외국인투자청	상반기 FDI 집계	7/3	2026-06-30
VnEconomy · VIR · VietnamNet	H1 부문별 성장·무역·성별 FDI	7/3~	H1 2026
베트남 정부 포털(chinhphu.vn 계열)	행정개편 34성 / 호치민시 토지가격표	'25.6 / '25.12	—
베트남 정부 법령포털·정책포털	신투자법 143/2025/QH15·시행령 96/2026 / 최저임금 시행령 293/2025	'25.11~'26.3	—
JLL	North/South Industrial Park Market Dynamics Q1 2026	5/14	Q1 2026
Cushman & Wakefield	Northern/Southern KEZ Industrial MarketBeat Q1 2026	5/5~6	Q1 2026
CBRE	Q1·Q2/H1 2026 시장 리뷰(미디어 인용 — 남부 RBF/RBW Q2 동결·H1 순흡수)	4~7월	Q1~H1 2026
Avison Young	Vietnam Real Estate Quarterly Q1 2026	4/10	Q1 2026
베트남 재무부 외국인투자청(FIA)	6개월 외국인투자 유치 속보 — 국가별 총등록(신규·증액·지분 합산) 표	7/14	2026-06-30

※ 출처 상세(URL·원문 인용)는 요청 시 제공합니다. 모든 수치는 각 출처의 발표 기준이며, 출처 간 집계 범위 차이로 수치가 병기된 항목이 있습니다.

※ 본 브리핑은 의사결정 참고용 지역분석 자료이며, 감정평가서·법률 자문이 아닙니다. 인용 수치는 각 출처의 발표 기준이며 시점·단지별 편차가 있으므로 개별 프로젝트는 별도 검토가 필요합니다. 베트남 현지 감정평가·법무 실무는 현지 면허 전문가가 수행하며, 본 자료의 작성 책임자는 한국 감정평가사·공인중개사 자격 보유자입니다.

AJU GLOBAL

APPENDIX

부록 — 상반기 데이터 상세

※ 본문에 요약된 수치의 상세 표. 전 항목 출처는 ⓒ 출처표 기준(통계청·재무부 통계국 7/3 발표 계열).

부록 A. 상반기 FDI 상세

국가별 신규 등록 (증자·지분투자 제외 신규 기준 — 합산 기준 국가별 총등록은 아래 별도 표기)

순위	국가	신규 등록액	신규 대비 비중
1	싱가포르	73.1억 USD	42.1%
2	한국	54.5억 USD	31.4%
3	일본	12.0억 USD	—
4	중국	9.77억 USD	—
5	홍콩	6.66억 USD	—
6	네덜란드	4.2억 USD	—

유형별 구성 — 신규 인허가 2,013건·173.9억 USD(건수 +1.3%, 금액 +87.2%) · 증액 541건·약 110억 USD · 지분출자·주식매입 62억+ USD(+89.5%)

국가별 총등록 합산 상위 (신규+증액+지분출자, FIA 6개월 보고 7/14) — 싱가포르 100.9억(29.1%) · **한국 80.1억(23.13%, +160%)** · 말레이시아 29.8억 · 중국 28.3억 · 홍콩 25.4억 USD

순위	성(省) — 신규 등록	금액	권역
1	타이응우옌 (구 타이응우옌+박깐)	57억+ USD	북부
2	응에안	22억+ USD	중부(북중부)
3	하이퐁 (구 하이퐁+하이즈엉)	17억+ USD	북부
4	호치민시 (구 호치민+빈즈엉+바리아붕따우)	14억+ USD · 1,044건	남부
5	박닌 (구 박닌+박장)	7.94억 USD	북부
6	동나이 (구 동나이+빈프억)	7.26억 USD	남부

누계 FDI 상위 5 (34성 통합 기준, 2026-04 집계) — 호치민시 1,380억+ · 박닌 445억 · 하이퐁 439억 · 동나이 437억 · 하노이 430억 USD

부록 B. 분기 지표 시계열

지표	Q1 2026	상반기(H1) 누계	참고(전년 동기)
GDP 성장률	+7.94% (7월 발표 기준)	+8.18% (Q2 +8.39%)	H1 2025 +7.63%
산업생산지수(IIP)	+9.0%	+10.8% (Q2 +11.2%)	H1 2025 +8.7%
수출	1,229.3억 USD (+19.1%)	2,665.2억 USD (+21.0%)	—
수입	1,265.7억 USD (+27.0%)	약 2,832억 USD (+33.4%)	—
무역수지	-36.4억 USD	-166.5억 USD	H1 2025 +79억 흑자
등록 FDI	152.0억 USD (+42.9%)	346.5억 USD (+61.0%)	NSO 4/4·7/3
실행 FDI	54.1억 USD (+9.1%)	130.3억 USD (+11.2%)	각 기간 5년 최고
CPI (평균)	+3.51%	+4.38%	—
USD 가격지수 (평균)	+2.58%	+1.75%	오름폭 완화 추세

※ 2026 Q1부터 GDP는 2020년 불변가격 기준 재산정 — 과거 시계열과 직접 비교 시 유의. Q1 GDP는 4월 최초 발표 7.83%에서 7월 발표 시 7.94%로 조정. Q1 FDI는 NSO 2026-04-04 보도자료 기준.

부록 C. 법령·제도 발효 캘린더

발효·시행일	제도	내용	산업입지 실무 영향
2025-06-12	행정개편 결의 202/2025/QH15	63→34성 재편 가결·발효	통계·인허가 집계 단위 변경
2025-07-01	신설 성·시 정부 운영	2계층(성-사) 체제 개시	인허가 창구 재편
2026-01-01	토지가격표(bảng giá đất) 일제 시행	34성 전원 신규 가격표	임대료 산정·보상가 원가 상승 압력
2026-01-01	최저임금 인상 (시행령 293/2025/NĐ-CP)	지역 최저임금 평균 +7.2% · 4단 급지	인건비 원가 상승 — 후보지 급지 확인 필수
2026-03-01	신투자법 143/2025/QH15 기본 시행	§28 특별투자절차 등	요건 충족 사업의 일부 사전절차 간소화 선택
2026-03-31	시행령 96/2026/NĐ-CP 공포	신투자법 세부 지침	법·시행령 정비 완료
2026-07-01	조건부 업종 목록(부록 IV) 발효	구법 §7 대체	업종별 조건 확인 기준 전환

다음 호 · 문의

다음 호(2026년 3분기)는 10월 말 발행 예정입니다. 브리핑 열람·8개 지역 심층분석·개별 입지 상담 — 전화 010-4972-3474 · 이메일 aju.global.official@gmail.com · 카카오톡 http://pf.kakao.com/_ZKbuX

AJU GLOBAL · 입지선정부터 양산까지, 한 팀이 끝까지 동행 · 평균 응답 24시간 이내