AnE GLOBAL

AnE 산업입지 지역분석 · 제3호 · 발행본

동나이 산업입지 심층분석

공항 결절점과 북부 확장축을 함께 읽는 통합 입지전략

AnE GLOBAL | aneglobalvn@gmail.com
2F, ML6-40, Vinhomes Green Bay, Lương Thế Vinh, Đại Mỗ, Hà Nội, Việt Nam
브랜드·연락처 개정 2026-11-14

2026-07-11 · AnE GLOBAL 기준: 2026 H1 경제·투자 / Q1 기관시장 / 공개 호가·인프라 2026-07-11
※ 의사결정 참고용 지역분석 — 감정평가서·법률 자문이 아니며, 개별 프로젝트는 별도 검토가 필요합니다

목차

핵심 결론 3

신(新)동나이의 산업 기반 4

성장과 투자 5

게이트웨이·물류 6

산업용 부동산 시장 7

가격 기준선 8

비용과 인력 9

산업공간 확장 파이프라인 10

5대 입지권 11

대표 산업단지 포트폴리오 12

업종별 후보 압축 13

실행 리스크 14

토지권리와 계약 15

AnE 종합의견 16

공통 분석과 기업별 적용 17

방법론·출처·버전 18

지역 임대료 수준과 공급 여건 19

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 동나이 21

핵심 결론

동나이(Đồng Nai)는 남부의 성숙 산업수도 한 곳이 아니라 롱탄(Long Thành) 공항 결절점의 신규 공급축과 북부(구 빈프억[Bình Phước])의 저비용 확장축이 결합된, 베트남 최대권 산업단지 포트폴리오를 가진 통합 시장이다.

상반기 GRDP	상반기 FDI	산업단지	한국 누적 투자
+9.81%	**약 15억 USD**	**설립 58개·가동 43개**	**458건·81억 USD+**
2026 H1 · 규모 전국 4위	시 전체 유치액 · 연간 계획 ~50%	DNIEZA 2026-02 · 타기관 집계 상이	KCN·KKT 관할 · 국가별 1위

의사결정 메시지

— **공항 물류·신규 대형필지**가 핵심이면 롱탄 공항권 신규 단지(KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp·KCN Xuân Quế - Sông Nhạn)를 우선 검토한다 — 롱탄공항 인접 대형필지 창구다.

— **인건비·대량 고용**이 핵심이면 북부 쩐타인(Chơn Thành)·동쑤어이(Đồng Xoài)권을 비교대안으로 둔다 — 법정 최저임금이 최대 30% 낮지만 인력 풀은 남부가 두텁다.

— 비엔호아(Biên Hòa) 성숙권은 신규 장기투자가 아니라 만기 관리 대상이다 — 비엔호아 1 전환 선례에 따라 잔여 임차기간을 역산해 계약한다.

이번 심층판의 역할

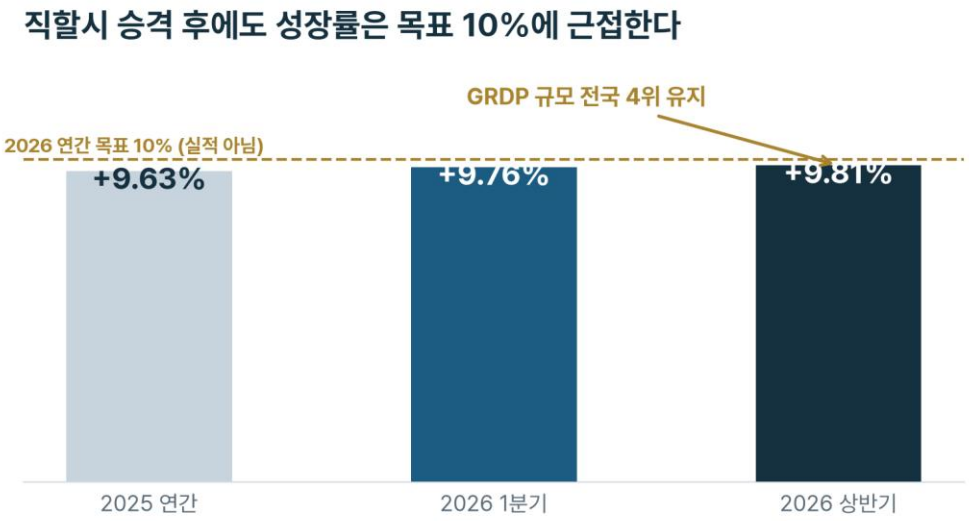
- 분기 브리핑의 시간축을 동나이의 **공간축(시–입지권–대표 단지)**으로 확장한다.
- 개별 기업의 결론을 대신하지 않고, 상담에서 확인할 쟁점과 후보군을 압축하는 **공통 지역분석 모듈**로 쓴다.
- FDI 지표는 **시 전체 유치액·FIA 신규등록·DIZA 집행의 3계열**로 분리해 읽는다(§04와 동일 고지).

출처·기준: 동나이시 2026 H1; 재정부 FIA 2026-07; DNIEZA 2026-02(설립 58·가동 43); 동나이 외무국 2026-04(한국 458건·81억 USD+)

신(新)동나이의 산업 기반

2025년 구 빈프억(Bình Phước)과의 통합에 이어 2026년 4월 30일 베트남 7번째 중앙직할시 '동나이시(Thành phố Đồng Nai)'로 승격됐다.

면적	인구	행정 체계
12,737.2km²	**449.1만 명**	**95개 (33프엉·62사)**
전국 9위 · 결의 202/2025/QH15	전국 상위 5위권	직할시 승격 2026-04-30



출처: 동나이시 공식 2026-07-06(H1 +9.81%)·2026-04-03(Q1 +9.76%); 통계국 2025 연간 +9.63% · 목표선과 실적 구분

통합 동나이의 GRDP 성장률 — 2025 연간, 2026 1분기·상반기

- 남부(구 동나이권)는 성숙한 산업수도다 — 비엔호아(Biên Hòa)·년짝(Nhơn Trạch) 집적, 롱탄 신공항(Cảng hàng không quốc tế Long Thành)과 프억안항(Cảng Phước An), 그리고 급지 I 인력시장이 결합돼 있다.
- 북부(구 빈프억[Bình Phước]권)는 신규 토지·낮은 급지 임금·캄보디아 접경 호아르 경제구역(Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, 1단계 3,535ha)이 강점인 확장축이다 — **남·북을 별도 시장처럼 비교**한다.
- 직할시 승격(국회 결의 30/2026/QH16, 가결 478/487)은 확정 사실이지만 특별기제·재원 배분은 정부 연구 단계다 — 인프라 투자와 **중장기 지가·임대료 상방은 AnE 시나리오**로만 본다.

출처·기준: 국회 결의 202/2025/QH15·30/2026/QH16; 동나이시 정부포털 2026; VnEconomy 2026-07-03

성장과 투자

2026년 상반기 성장·투자 지표는 강하지만 FDI는 집계 주체와 기준이 다른 세 계열을 분리해 읽어야 한다.

FDI는 세 계열을 각각의 기준으로 읽는다



출처: 동나이시 H1 보고 7/5; 베트남 통계국·FIA H1; DNIEZA 집행 7/4 · 유치액·신규등록·집행의 집계범위 상이

시 전체 외국인투자 유치액·FIA 신규등록·DIZA 집행을 분리한 동나이 FDI 기준선(2026 H1)

누적 FDI	2025년 FDI	상반기 수출
2,269개	**42.29억 USD**	**171억 USD**
443.9억 USD · 2026-03 공식	FIA 총등록 · 전국 4위	+17.6% · 흑자 42억 USD

해석의 안전장치

— 약 15억 달러는 **시 전체 외국인투자 유치액**, 7.26억 달러는 **FIA 신규등록만**, 9.62억 달러는 **KCN·KKT 집행액**이다 — 세 계열의 모집단·기준이 다르다.

— 2025-11-24 DNIEZA KCN·KKT 기준 증액(172건·14억+)이 신규(148건·10억+)를 웃돌았다 — 기존 진출기업의 재투자 중심 구조이며, 등록자본은 집행액과 다르다.

— 수출의 **34.3%가 미국향**(2025)이다 — 통상정책 변화에 대한 노출을 수요처 분산 관점에서 함께 검토한다.

출처·기준: 동나이시 H1 보고 2026-07; 베트남 통계국·FIA 2026-07; DNIEZA 2026-07; 동나이 산업무역국 2026-03

게이트웨이·물류

2026년 하반기 공항 개항 목표·순환도로·고속도로 완공이 한꺼번에 겹치는 남부 인프라의 수확기다.

게이트웨이는 공정률보다 '현재 단계'를 먼저 읽는다

사업	현재 단계	다음 기준
비엔호아-붕따우 고속도로 54km	임시 운영	5/18 · 60~80km/h · 9인승 미만
HCMC 순환3호선 (동나이 구간)	공정 73.3%	완공 일정 재점검
롱탄 국제공항 1단계	공정 77%	9월 통합시험 · 12월 운영 목표
HLD 고속도로 확장 22km	공사 중·지연	12월 기본완공 목표
벤륵-롱탄 고속도로	부분 운영	공정 98.13% · 9월 완공 목표
투티엠-롱탄 철도 47.7km	투자 준비	EIA 의견수렴 · 9/2 착공 목표

공정률·운영·준비 단계를 분리 · 임시 운영 / 부분 운영 / 목표를 완전 준공과 구분

출처: 정부전자신문 6/29·동나이 건설국 7/6·동나이 지방정부 5/18·VOV 7/3·HCMC HĐND 7/7 — 기준 2026-07-11

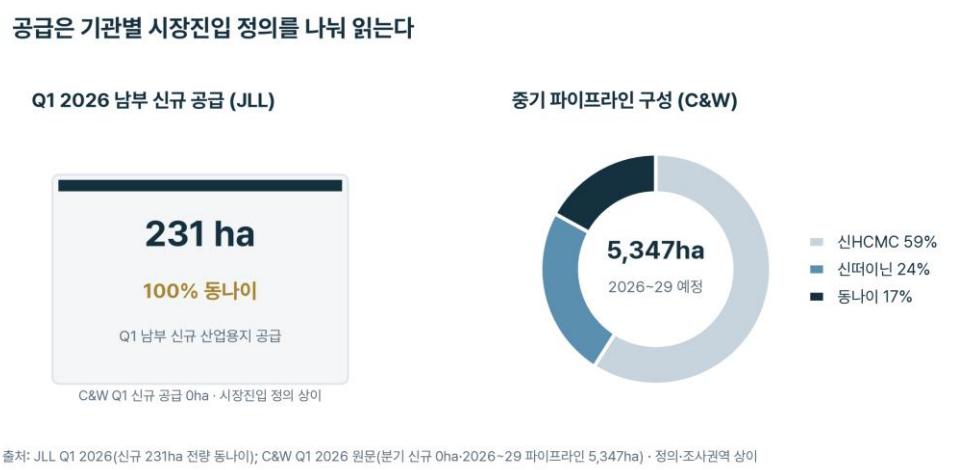
동나이 게이트웨이 인프라 현황 — 운영·진행·목표 구분(2026-07-11 기준)

- **'임시 개통'(80km/h·차종 제한)과 완전 준공, '목표'와 '확정'을 구분한다** — 대형 트레일러 기준의 실운송 단축 효과는 2027년 이후 온전히 실현된다.
- 프억안항(Cảng Phước An, 년짝[Nhơn Trạch], 2024-12 개장)은 초기 물동량 부진으로 2025년 5,047억 동의 손실을 냈다 — 심수항 까이멥–티바이(Cái Mép - Thị Vải)는 행정개편으로 **신 호치민시 소속**이라 이용은 가능하되 관할이 다르다.
- 기업별 판단은 공장–공항·항만 실주행, 컷오프, 통관, 혼잡시간을 포함한다 — 개항 전 프리미엄의 선반영에 주의하고 물류계획은 떤선녓(Tân Sơn Nhất) 병행 체제로 짠다.

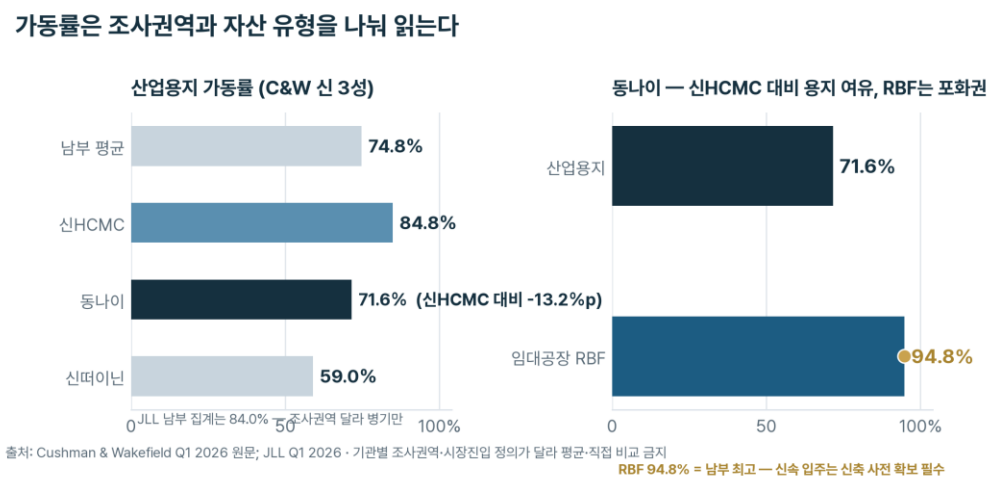
출처·기준: 정부전자신문 2026-06-29; 동나이 건설국 7/6; 동나이 지방정부 5/18; VOV 7/3; HCMC HĐND 7/7

산업용 부동산 시장

기관별 신규 공급 정의는 엇갈리고, 동나이 안에서도 용지와 임대공장의 수급은 크게 갈린다.



Q1 2026 남부 신규 공급(JLL)과 2026~29 파이프라인 구성(C&W)



가동률 — 조사권역 분리(C&W·JLL)와 동나이 용지·RBF 비대칭

시장 읽기

— 동나이 용지 가동률 71.6%는 신HCMC(84.8%)보다 13.2%p 낮아 **신HCMC 대비** 선택지와 협상 여지가 넓다 — 다만 떠이닌(Tây Ninh, 59.0%)보다는 높다.

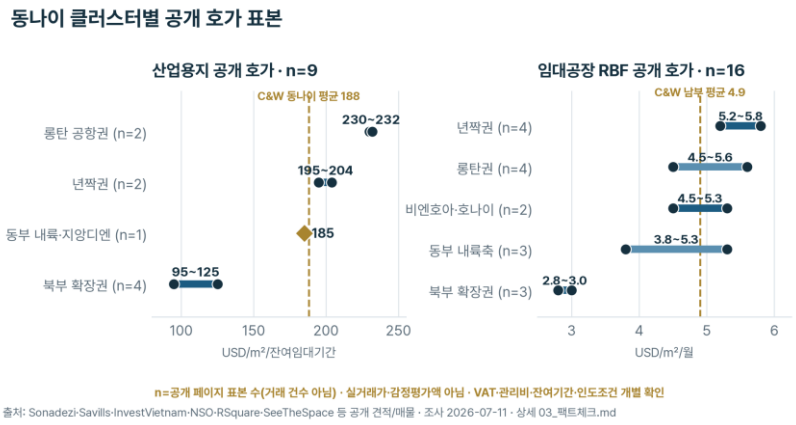
— 임대공장 RBF 가동률은 94.8%로 남부 최고다 — 신속 입주 전략은 신축 물량 사전 확보가 사실상 필수다.

— JLL은 Q1 신규 공급 231ha를 전량 동나이로, C&W는 분기 신규 공급을 0ha로 집계한다 — 시장진입 정의가 다르므로 **기관별 조사권역·정의를 섞지 않는다.**

출처·기준: JLL Vietnam South Q1 2026; Cushman & Wakefield HCMC MarketBeat Q1 2026 원문 · 공급 정의·조사권역 상이

가격 기준선

공개 호가는 표본 범위로 읽고, 기관 평균·공식 견적·중개 매물의 위계를 분리한다.



동나이 클러스터별 공개 호가 표본 — 산업용지 n=9·임대공장 n=16(2026-07-11 조사)

가격을 움직이는 축	확인 항목	왜 중요한가
공항·항만 프리미엄	실주행·컷오프·개항 일정	개항 전 선반영 여부 검증
가용성	분양률·필지규모·RBF 재고	호가보다 협상력에 직접 영향
권리기간·재산정	LURC 만료·임대료 조정 조항	명목가격과 연환산 부담 분리
부대조건	관리비·VAT·최소면적·인프라비	총점유비용 산정의 누락 방지

초도 공개 호가 수치팩

- 산업용지 표본은 년짝(Nhơn Trạch) 195~204·롱탄(Long Thành) 공항권 230~232·지앙디엔(Giang Điền) 185·북부 확장 95~125 **USD/m²/잔여기간**이다. 지앙디엔은 공식 견적 1건, 나머지는 공개 매물·견적의 범위다.
- RBF 표본은 비엔호아(Biên Hòa)·호나이(Hố Nai) 4.5~5.3·**년짝 5.2~5.8·롱탄 4.5~5.6·동부 내륙 3.8~5.3·북부 확장 2.8~3.0 USD/m²/월**이다.

해석의 경계

— n은 거래 건수가 아니라 **서로 구분되는 공개 페이지·호가 표본 수**다. 산업용지에는 개발사 1차 인프라 사용료와 2차 지분양도 호가가 혼재한다.

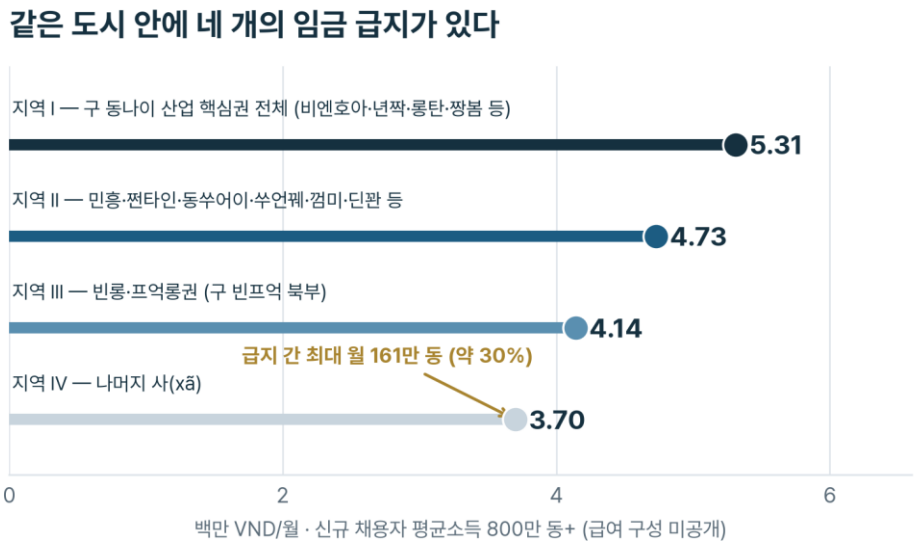
— C&W의 동나이 1차 용지 평균 188과 남부 RBF 평균 4.9는 교차 기준선일 뿐, 단지별 범위를 직접 평균내거나 동일 상품으로 비교하지 않는다.

— 모든 수치는 **비구속 공개 호가**이며 실거래가·감정평가액이 아니다. VAT·관리비·잔여기간·최소면적·인도조건은 개별 견적에서 다시 확인한다.

출처·기준: Sonadezi·Savills·InvestVietnam·NSO·RSquare·SeeTheSpace 등 공개 견적·매물, 2026-07-11 조사 표본은 출처유형 · 기준일 · 상품조건별로 대조

비용과 인력

같은 도시 안에 네 개의 임금 급지가 공존하고, 신규 채용자 평균소득은 법정 최저임금을 웃돈다.



2026년 월 최저임금 — 통합 동나이 내 지역 I~IV 급지(Nghị định 293/2025/NĐ-CP)

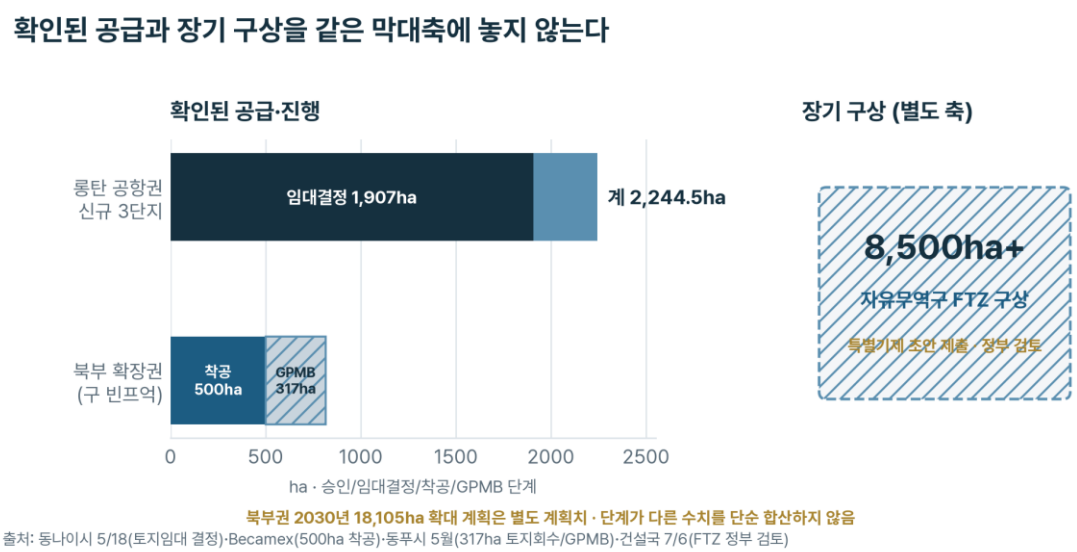
- 신규 채용자 **평균 월소득은 800만 동 이상**이다 — 직종·기본급·수당·잔업·세전/세후 구성이 공개되지 않았으므로 기업별 보상구조를 다시 확인한다(지역 I 최저임금 대비 약 1.5배는 계산치).
- 2026년 등록 채용수요 17.3만 명(단순직 76.5%), 2025년 충원율 약 70% — **구조적 구인난** 속에 창신(4.2만)·태광(근 3.6만) 등 대형 고용주와 경쟁한다.

비용축	필수 확인	판단 포인트
용지·공장	잔여기간·관리비·VAT·재산정 조항	명목 호가보다 총점유비용
인건비	급지(I~IV)·채용 평균소득·상여 관행	법정 최저임금보다 실제 채용비
물류비	공항·항만·고속도로·공차·통관	거리보다 운행 안정성
유틸리티	전력·용수·폐수·증설비	가동일정과 CAPEX 영향

출처·기준: Nghị định 293/2025/NĐ-CP(2026-01-01 시행); VnEconomy 2026-02; Báo Đồng Nai 2026-06 · 급지 경계는 사·프엉별 확인

산업공간 확장 파이프라인

공항권 신규 단지와 북부 확장축이 동시에 열리며 공급의 질과 시점이 핵심 변수가 됐다.



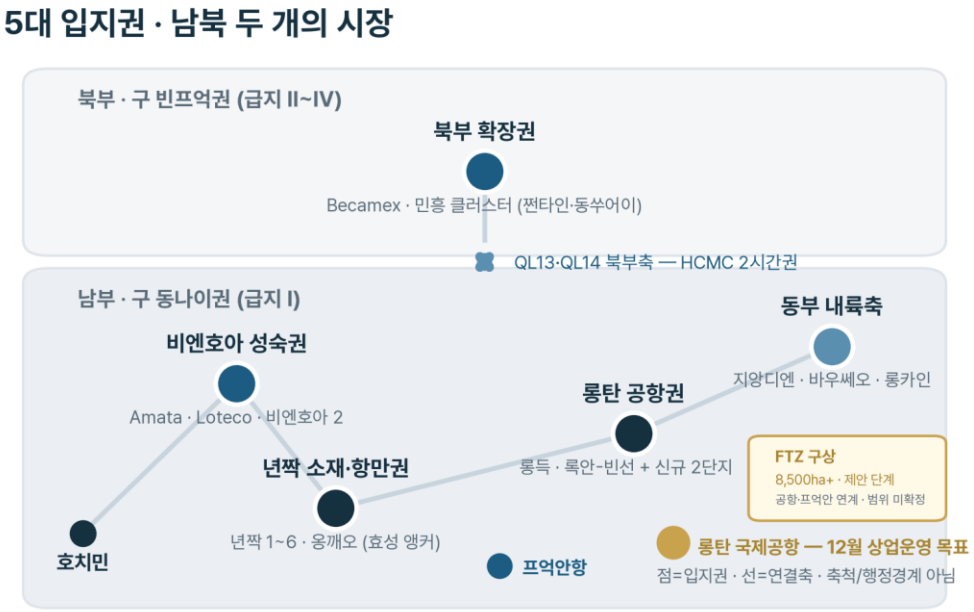
확인된 공급·착공 물량과 장기 구상(FTZ)을 별도 축으로 구분

- 롱탄(Long Thành) 공항권 신규 3단지(승인 2,244.5ha) 중 바우깐–떤히엡(KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp) 947ha와 쑤언꿰–송냔(KCN Xuân Quế - Sông Nhạn) 960ha, 합계 **1,907ha의 1단계 토지임대 결정**이 2026년 5월 내려졌다. 두 단지는 2074년까지 운영하며 **최대 14년 국가 토지임대료 면제는 인프라 개발사에 적용**된다 — 입주기업·전차인 자동 승계 근거는 없다.
- 북부(구 빈프억[Bình Phước]권)는 Becamex(KCN Becamex Bình Phước) 2단계 500ha가 착공, **Bắc Đồng Phú 2단계 317ha는 토지회수·GPMB 단계**다. 2030년 산업용지 18,105ha 확대 계획과 현재 사업단계는 구분한다.
- 롱탄–프억안항(Cảng Phước An) 연계 자유무역구(FTZ) **8,500ha+ 구상은 제안 단계**다 — FTZ를 포함한 특별기제 초안이 정부 검토 중이며, 규모·경계·인센티브는 승인 전 구상이다.

출처·기준: 동나이시 2026-05-18; Becamex 공식; 동푸(Đồng Phú) 지방정부 2026-05; 동나이 건설국 2026-07-06

5대 입지권

통합 동나이는 비엔호아(Biên Hòa) 성숙권·년짝(Nhơn Trạch) 소재권·롱탄(Long Thành) 공항권·동부 내륙축·북부 확장권으로 압축해 비교할 수 있다.



자료: AnE 정리(공개 인프라·단지 정보 기준), 2026-07 · 입지권 구분은 AnE 1차 선별 · 대표 단지는 추천순위 아님

5대 입지권과 개발축의 개념적 관계 — 축척·행정경계 아님

입지권	대표 축	1차 포지션
비엔호아 성숙권	KCN Amata·KCN Loteco·KCN Biên Hòa 2	도심 인력·성숙 인프라 — 만기 관리
년짝 소재·항만권	KCN Nhơn Trạch 1~6·KCN Ông Kèo	소재·화학·중량물 — 효성 앵커
롱탄 공항권	KCN Long Đức·KCN Lộc An - Bình Sơn+신규 2단지	공항 물류·신규 대형필지
동부 내륙축	KCN Giang Điền·KCN Bàu Xéo·KCN Long Khánh	균형형·내륙 제조
북부 확장권	Becamex Bình Phước·Minh Hưng(Chơn Thành·Đồng Xoài)	저비용·대량 고용·대형필지

출처·기준: AnE 정리(공개 인프라·단지 정보), 2026-07 · 입지권 구분은 AnE 1차 선별

대표 산업단지 포트폴리오

대표 단지는 추천순위가 아니라 상담에서 검증할 비교 기준점이다.

권역	대표 단지/축	주요 강점	우선 확인
성숙	KCN Amata·KCN Biên Hòa 2	도심 접근·운영경험·집적	잔여기간(2044~46 만기권)·재계약
소재	KCN Nhơn Trạch 5·KCN Ông Kèo	화학·중량물·효성 생태계	수용업종·환경·항만 접근
공항권	KCN Long Đức·KCN Lộc An - Bình Sơn	공항 인접·전자·정밀	가용성·개항 일정 연동
신규	KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp·KCN Xuân Quế - Sông Nhạn	대형필지·신규 공급축	전대조건·인프라 완성도·입주 시점
북부	KCN Becamex Bình Phước·KCN Minh Hưng Sikico·KCN Minh Hưng - Hàn Quốc	저비용·확장성·한국계 조성단지 포함	급지·인력 풀·단지별 운영주체

공개자료 경계

— 가용필지·호가·최소면적은 변동성이 높아 §07의 공개 범위를 확정가격이나 시장 평균으로 보지 않는다.

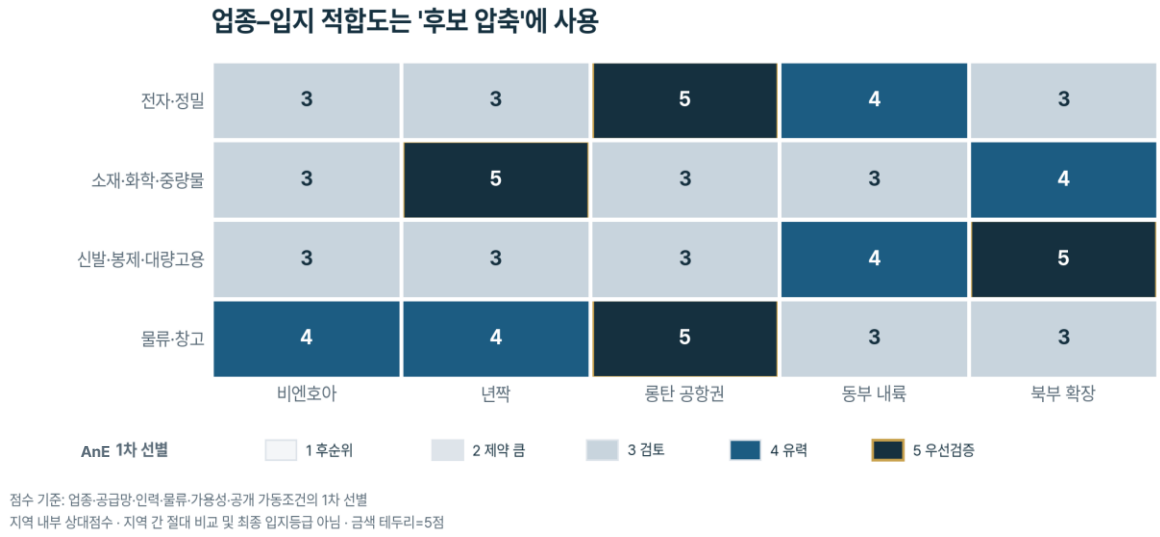
— 고객 프로젝트 단계에서 개발사 견적서와 권리·기술자료를 동일 기준일로 재수집한다.

표기 원칙

- 단지명은 계약·검색 편의를 위해 베트남어 원문 표기(성조 포함)를 기본으로 하고, 입지권 서술의 한글 표기(년짝=Nhơn Trạch, 롱탄=Long Thành, 쩐타인=Chơn Thành, 지앙디엔=Giang Điền)와 동일 대상을 가리킨다.

업종별 후보 압축

업종 적합도는 현장검증 대상을 줄이는 AnE 1차 선별이며 최종 등급이 아니다.



업종별 후보권역 1차 적합도 — AnE 1차 선별 지표

업종별 출발점

— 전자·정밀: 롱탄(Long Thành) 공항권과 동부 내륙축을 항공물류·인력·신규 필지 조건으로 비교한다.

— 소재·화학·중량물: 년짝(Nhơn Trạch)권에서 수용업종·환경허가 경로·항만 접근을 검증한다 — 효성 클러스터가 기준점이다.

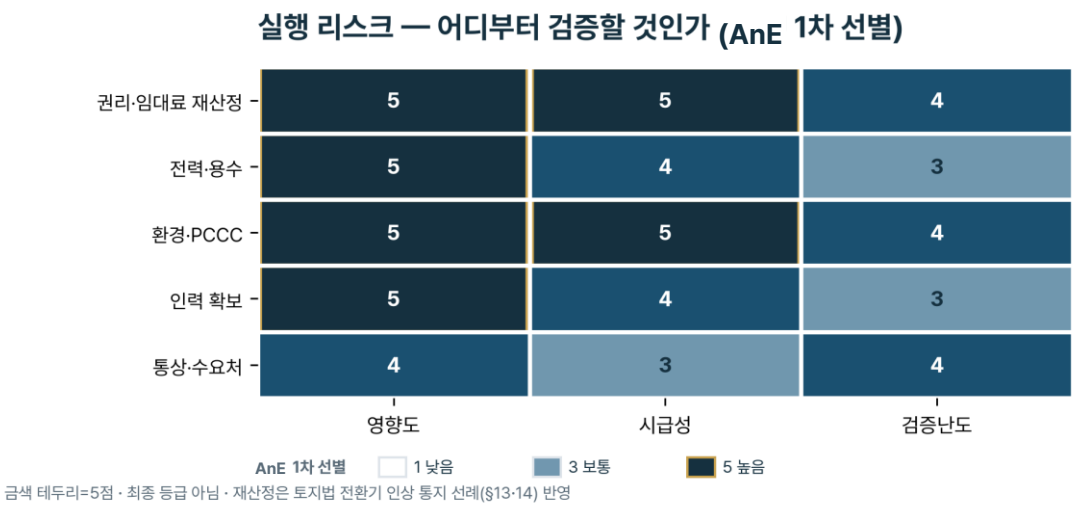
— 신발·봉제·대량고용: 북부 확장권과 동부 내륙축을 급지 임금·인력 풀·통근권으로 비교한다 — 대형 고용주와의 채용 경쟁을 전제한다.

— 물류·창고: 공항 개항 일정보다 RBF·RBW 재고, 차량 회차, 통관, 주요 고객권역을 먼저 본다.

고오염·대량폐수·도금·화학 공정은 권역 적합도와 무관하게 **단지별 수용업종·환경허가 경로·폐수처리 용량**을 별도로 확인한다.

실행 리스크

동나이의 최대 리스크는 임대료가 아니라 재산정·전환·인력의 미검증이다.



동나이 입지검토 실행 리스크의 영향도·시급성·검증난도 — AnE 1차 선별

- **임대료 재산정**: 2024 토지법으로 '5년 15% 상한'이 폐지된 뒤 구 동나이 산단의 국가 직접 연납 기업 약 30%가 인상 통지를 받았고, 연 2,200→9,900동/m²(약 4.5배) 통지·소급 추징 사례가 보도됐다.
- **도시전환 강제 이전**: 비엔호아 1(KCN Biên Hòa 1)은 만기 전 도시계획 변경으로 이전이 강제됐고 '추가 특례 없음·규정 보상' 원칙이 관철됐다 — 노후 단지 입주·인수 시 이전 리스크를 실사에 반영한다.

게이트	필수 증빙	중단 조건
기술	전력 인입·용수/폐수·지반	증설비·일정 초과
인허가	수용업종·EIA·PCCC 경로	공정 허용 불명확
권리	LURC·재산정 조항·담보/양도	잔여기간·지급구조 불일치
운영	채용권·통근·물류 테스트	납기·교대인력 미달

출처·기준: Báo Đồng Nai 2025-02(재산정 사례); AnE 프로젝트 체크리스트 기반 정성 지표 · 최종 등급 아님

토지권리와 계약

같은 호가라도 임차 구조(국가 직접 연납 vs 디벨로퍼 전대)에 따라 재산정 노출이 달라진다.

1. 권리	2. 계약	3. 비용	4. 검토
LURC·임대권자·잔여기간	일시/연납·조정주기·해지	연환산 점유비용·CAPEX	담보·양도·재임대·분쟁

임차 구조·잔여기간 체크

- **국가에서 직접 연납 임차**하는 구조는 가격표 재산정에 직접 노출된다 — 조정주기·산정기준 조항을 계약 전에 실사한다. 디벨로퍼 전대 방식은 상대적으로 노출이 작다.
- 비엔호아(Biên Hòa) 성숙권은 임차 만기(KCN Biên Hòa 2 = 2045년, KCN Loteco 필지 = 2046-04 실증)가 감가상각 기간과 맞는지 역산한다.
- 동일 면적이라도 일시납과 연납은 현금흐름·담보가능성·회수구조가 다르므로 계약별로 분석한다.

법률 표현의 경계

— 베트남 토지법 31/2024/QH15 및 후속 개정이 적용된다 — '5년 주기 15% 인상 상한'은 폐지됐다.

— 2026 공식 산단 공시지가는 **50만~390만 동/m²**, 산단·공단 지가조정계수는 **K=1.0**이다. 이는 재정의무 기준가로 시장 호가와 혼용하지 않는다.

— 신투자법 143/2025/QH15의 특별투자절차(BQL 원스톱)는 이점이되 대상 구역·업종 요건을 확인하고, 담보·양도 가능성은 **권리주체·계약·부착자산·최신 법령**을 현지 법률가와 확인한다.

출처·기준: 베트남 토지법 31/2024/QH15; NQ 28/2025/NQ-HĐND; QĐ 03/2026/QĐ-UBND; 신투자법 143/2025/QH15

AnE 종합의견

동나이의 질문은 '공항에 가까운가'가 아니라 '어떤 실행조건에 어느 축이 맞는가'다.

01 · 공항 결절점은 시간을 산다

— 개항 전 진입은 롱탄공항(Long Thành) 인접 대형필지의 가용성과 전대조건을 확인하는 창이다 — 개발사의 국가 토지임대료 면제를 입주기업 자동 혜택으로 간주하지 않는다.

— 다만 개항 지연 시나리오도 살아 있다 — 물류계획은 떤선녓(Tân Sơn Nhất) 병행 체제로 짜고, 프리미엄의 선반영 여부를 실운송으로 검증한다.

02 · 북부는 싼 토지가 아니라 트레이드오프 옵션이다

— 급지 II~IV의 법정임금 격차(최대 30%)는 실질적이지만, 인력 풀·통근·주거 인프라는 남부가 두텁다.

— 자동화율 높은 공정은 남부 핵심권, 인력 다수 투입 공정은 북부 쩐타인(Chơn Thành)권 — **이원화 배치**가 유효하다.

03 · 성숙권은 잔여기간을 산다

— 비엔호아 1(KCN Biên Hòa 1) 선례는 만기 전이라도 도시계획 변경으로 이전이 강제될 수 있음을 보여줬다 — 잔여기간 역산과 이전·보상 조항을 계약에 반영한다.

04 · 결론은 네 게이트에서 난다

— 기술·인허가·권리·운영을 통과한 후보만 총비용과 일정으로 최종 비교한다.

— 공통 지역분석은 후보를 압축하고, 고객 맞춤 리포트가 최종 의사결정 근거를 만든다.

공통 분석과 기업별 적용

이 심층판은 후보를 압축하고, 고객 맞춤 리포트는 공정·규모·일정에 맞춰 최종 근거를 만든다.

층위	공통 분석	기업별 추가	산출물
지역분석	시장·인프라·입지권·대표단지	—	동나이 심층판
상담진단	공통근거를 질문으로 전환	업종·공정·전력·면적·일정	쟁점표
맞춤분석	후보별 근거 적용	기술·인력·물류·권리	후보비교·현장검증
PM 실행	근거의 연속성 유지	협상·계약·인허가·셋업	의사결정 로그

한 명의 PM이 끝까지 담당

— 지역분석 작성자가 상담조건을 받아 같은 근거체계로 후보를 재평가한다.

— 분기 브리핑의 시간축, 성 심층판의 공간축, 고객 리포트의 적용축을 하나의 프로젝트 이력으로 연결한다.

외부 활용

- 홈페이지 블로그: 심층판의 1개 논점·1개 차트를 해설하되 원문을 재게시하지 않는다.
- 상담: '추천 단지'보다 네 개 실행 게이트와 필요한 기업정보를 먼저 확인한다.
- 차트 단독 발췌 시 집계범위 주석(시 전체/FIA/DIZA, 기관별 조사권역)을 함께 옮긴다.

방법론·출처·버전

수치의 크기보다 조사범위·기준시점·공개 가능 범위를 먼저 통제한다.

구분	적용
공식 기준	2026 H1 동나이 경제·FDI; 시 전체 누적 FDI 2,269개·443.9억 USD; DNIEZA 2026-02 설립 58·가동 43; 임금(NĐ 293/2025)·토지가격표(NQ 28/2025)
시장 기준	CBRE·C&W·JLL Q1 2026 원문 — 조사권역·시장진입 정의 차이 분리
인프라 기준	정부공보·지방정부·국영통신 2026-07-11 시점 — '운영·진행·목표·구상' 단계 구분
선별지표	5대 입지권·업종·리스크는 AnE 1차 선별, 최종 등급 아님
호가	2026-07-11 공개 페이지 표본: 산업용지 n=9·RBF n=16 — 실거래가·감정평가액 아님, 조건 개별 확인
작성·검증 기준	최초 작성 2026-07-10 · 분석 기준시점 2026-07(H1 통계+Q1 기관시장+7/11 공개호가·인프라) · 발행 v1.0 2026-07-11 · 자료 출처는 본문·말미에 공개 · AnE 입지 DB 활용
버전	공개판 v1.0 · 발행일 2026-07-11 · Q2 기관자료 및 단지 표본 확대 시 후속판 갱신

주요 원문

- 국회 결의 202/2025/QH15(통합)·30/2026/QH16(직할시 승격 2026-04-30, 가결 478/487)
- dongnai.gov.vn·dnieza.dongnai.gov.vn — H1 FDI·누적 2,269개 443.9억 USD·산단 58/43·한국 458건 81억 USD+
- VnEconomy·바오동나이 2026-07 — H1 GRDP +9.81%·규모 전국 4위 / 상공국 — 2025 수출 346.4억(미국 34.3%)
- cbrevietnam.com / cushmanwakefield.com / jll.com — Q1 2026 남부 산업용 부동산(조사권역·시장진입 정의 상이)
- 총리결정 1005·1479/QĐ-TTg(공항권 신규 단지)·1486/QĐ-TTg(관리기구 통합); Nghị định 293/2025(최저임금)
- NQ 28/2025/NQ-HĐND 부속서 IV(산단 50만~390만동/m²)·QĐ 03/2026/QĐ-UBND(K=1.0); 신투자법 143/2025/QH15
- Sonadezi·Savills·InvestVietnam·NSO·RSquare·SeeTheSpace — 단지별 공개 호가 표본(2026-07-11 조사)
- 검증 절차: 공식·기관·현장자료를 항목별로 대조한다.

면책

— 본 자료는 의사결정 참고용 공통 지역분석이며 감정평가서·법률의견서·투자수익 보장자료가 아니다.

— 인용 수치는 각 출처의 발표 기준이며 시점·단지별 편차가 있으므로 개별 프로젝트는 별도 검증이 필요하다.

— 베트남 내 감정평가·법무 실무는 현지 면허 전문가가 수행하며, AnE GLOBAL 한국 담당(박두양)은 한국 감정평가사·공인중개사다.

— 전화 010-4972-3474 · 이메일 aneglobalvn@gmail.com · 카카오톡 http://pf.kakao.com/_ZKbuX

지역 임대료 수준과 공급 여건

동나이의 시장수준을 AnE 내부 DB·기관 리서치·현장 상품·공개매물로 분리 검토했다. 본문은 종합 결론을 먼저 제시하고 출처는 아래에서 공개한다.

남부 RBF 기준	지역 신축 RBF	일반 공장·창고
4.9~5.0	**5.20~6.00**	**45~118**
USD/m²/월	USD/m²/월	천 VND/m²/월

분석층	가격·임대료 수준	공급·입지 신호	AnE 해석
권역 기준선	RBF 4.9~5.0달러 · 산단부지 186.6~210.1달러	남부 가동률이 높고 동나이 신규공급 집중	기관별 표본·총액 정의를 분리
AnE 입지 DB	가격 원자료 비공개	산단·창고·콜드체인이 년짝(Nhơn Trạch)–롱탄(Long Thành)–비엔호아(Biên Hòa)에 고밀도 분포	공항권·항만권·기존 제조축을 별도 시장으로 분석
지역 상품 밴드	5.20~6.00달러 · 2,700~20,000m² +	년짝·롱탄 신축·즉시가용 상단	공항 기대가보다 인도일·전력·고객 접근을 우선
일반 현장 호가	45~118천 VND/m²/월	비산단·노후·창고형 포함	저가 호가는 PCCC·전력·환경·권리기간을 재검증

지역 시장판단

— 동나이는 남부 권역 평균보다 년짝·롱탄의 신축 표준형 RBF 상단이 높게 형성돼 있다.

— 롱탄공항 접근성과 대형부지 공급은 장점이지만, 개항 프리미엄은 실제 연결도로·가동일정에 맞춰 단계 반영한다.

— 비엔호아 기존축·년짝 항만축·롱탄 공항축은 노동·물류·가용성의 우선순위가 달라 한 평균으로 묶지 않는다.

근거의 역할과 적용 경계

AnE 내부 DB	기관 리서치	현장 상품·매물	확정
공급구조·입지축·후보밀도	권역 기준선·공급·가동률	사양·가용성·호가 분산	서면견적·권리·기술·현장

출처·기준: 근거: AnE 산단·물류·콜드체인·ICD·철도 DB · 개발사·중개사 상품자료 · 공개매물 지역표본(수집 2026-07-11) · 현장 제안자료에 RSQUARE 포함 · 공개매물 표본에 Batdongsan.com.vn 포함 · 자체 DB 원자료·단지별 단가는 비공개

- 기관 원문: C&W 남부 Q1 · JLL 남부 RBF · JLL 남부 산단

출처·기준: 면책: 표시 수치는 기준시점의 시장 호가·권역 지표이며 거래가·감정평가액이 아니다. 기관별 조사범위·상품조건이 다른 값은 평균하지 않았다. 개별 프로젝트는 D-10 또는 착수일에 서면견적·권리·VAT·관리비·보증금·잔여기간·PCCC·전력·폐수·인도일을 재확인한다.

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 동나이

아래 베트남어 표기는 Google Maps·베트남 행정 포털에서 그대로 검색할 수 있는 공식 표기입니다. KCN = Khu công nghiệp(산업단지).

한글 표기	베트남어·지도 검색어	구분
동나이	Đồng Nai	직할시(성급 행정)
동나이시	Thành phố Đồng Nai	직할시 명칭(2026-04-30 승격)
구 빈프억	Bình Phước	구 성(2025-07-01 통합)
비엔호아	Biên Hòa	지명(행정중심·성숙 산단권)
년짝	Nhơn Trạch	지명(소재·항만권)
롱탄	Long Thành	지명(공항권)
롱카인	Long Khánh	지명(동부 내륙축·KCN 동명)
쩐타인	Chơn Thành	지명(북부·급지 II)
동쑤어이	Đồng Xoài	지명(북부·구 빈프억 성도)
동푸	Đồng Phú	지명(북부 현)
민흥	Minh Hưng	지명(북부 산단 집적지)
호나이	Hố Nai	지명(KCN 동명)
떠이닌	Tây Ninh	지명(인접 성·비교 대상)
호아르 경제구역	Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư	국경관문 경제구역
롱탄 공항(롱탄 신공항)	Cảng hàng không quốc tế Long Thành	공항(공식 사업명)
떤선녓	Tân Sơn Nhất (Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất)	공항
프억안항	Cảng Phước An	항만(년짝, 2024-12 개장)
까이멥–티바이	Cái Mép - Thị Vải	심수항 클러스터(신 호치민시 관할)
비엔호아 1	KCN Biên Hòa 1	산업단지(도시전환 선례)
비엔호아 2	KCN Biên Hòa 2	산업단지
Amata	KCN Amata (Amata City Biên Hòa)	산업단지
Loteco	KCN Loteco (Loteco – Long Bình)	산업단지
년짝 1~6	KCN Nhơn Trạch 1~6	산단군(아라비아 숫자 공식)
년짝 5	KCN Nhơn Trạch 5	산업단지(효성 앵커)
옹깨오	KCN Ông Kèo	산업단지(년짝·856ha)
롱득	KCN Long Đức	산업단지(롱탄)
록안-빈선	KCN Lộc An - Bình Sơn	산업단지(롱탄·497.77ha)
바우깐–떤히엡	KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp	신규 산업단지(1단계 1,000ha 승인)

쑤언꿰–송냔	KCN Xuân Quế - Sông Nhạn	신규 산업단지(1단계 960ha 임대)
지앙디엔	KCN Giang Điền	산업단지(동부 내륙축)
바우쎄오	KCN Bàu Xéo	산업단지(동부 내륙축)
롱카인 산단	KCN Long Khánh	산업단지
Becamex BP	KCN Becamex Bình Phước	산업단지(복합단지)
민흥 시키코	KCN Minh Hưng Sikico	산업단지(655ha·헌꽌)
민흥-한국	KCN Minh Hưng - Hàn Quốc	산업단지(한국계 조성)
박동푸	KCN Bắc Đồng Phú	산업단지(문서 원문 성조 이미 정상)