



*Achieve
Ambitions*

JLL 연구보고서

Hai Phong 미래 성장을 위한 비전

2019년 4월



목차

개요 03

베트남의 물류와 산업 발전을 위한 핵심요소 04

- 베트남 경제 개괄
- 전략적 위치
- 인프라 집중 투자
- 최적의 비즈니스 환경

Hai Phong – 발전을 위한 비전 10

- Hai Phong 경제 – 최고 속도로 성장한 시장
- 교통 인프라의 투자개발
- 산업과 물류시장

향후 전망 11

사례: DEEP C 산업단지 12



개요

베트남은 그간의 꾸준한 경제성장을 통해 동남아시아 지역의 산업허브로 자리매김 해왔다. 특히 전략적인 위치, 친기업적 비즈니스 환경 및 저렴한 인건비와 같은 이점들로 인해 이제는 탈중국 기업들에게 최적의 대안을 제시하고 있다. 1986년 베트남 전역에 개발된 산업단지 면적이 335ha에 불과했다면, 20년이 지난 현재 전체 산업단지 면적이 8만ha에 달하는 놀랄만한 성장을 하면서 동남아시아 지역의 가장 주목받는 생산기지로 뻗어나가고 있다.

아울러 3,200km 이상에 이르는 해안선을 보유하고 있는 베트남은 세계의 주요 해상운송 루트에 쉽게 접근하여 국제무역을 활성화시킬 수 있는 유리한 위치에 있다.

결과적으로 해상 화물은 국제 운송을 가능하게 하는 화물운송 중 가장 두드러지는 형태로서, 베트남의 북부와 남부에 위치한 운송 허브를 통해 대부분의 화물이 운송되고 있다.

남부의 경우 역사가 깊은 Cat Lai 항, Hiep Phuoc 항 및 Cai Mep 심해항을 통한 화물 물동량이 베트남 전체 해상화물 물동량의 절반 이상을 차지하고 있다. 한편 북부에 위치한 Hai Phong 항의 화물 처리량 비중은 전체의 30%를 기여하고 있다.

하이퐁은 지난 10년간 북부 지역으로 유입되고 있는 FDI 규모의 증가에 따라 투자자들의 관심이 집중되고 있는 곳이다. 이 지역은 기업들로 하여금 전 세계를 무대로 상품을 운송할 수 있는 쉬운 접근성을 제공함으로써 빠르게 성장할 수 있는 기회를 누리고 있다.

이러한 배경에서 JLL은 본 연구 보고서 ‘하이퐁 - 미래 성장을 위한 비전’을 통해 앞으로 베트남 북부지역의 경제 성장 동력이자 국제적인 무역 중심지로 인식되기 위한 하이퐁의 미래 잠재력을 분석하였다.

베트남의 물류와 산업 성장을 위한 핵심 요소들



베트남 경제 개괄

베트남 GDP 성장률

2018년 GDP 성장률은 수립 목표인 6.7%보다 큰 폭으로 상회한 7.08%로 지난 11년간 최고치를 기록하였다. 특히 1차 산업에서 3차 산업으로의 경제 구조 전환은 생산성 및 소비력 향상, 전문 인력 확대를 가져올 것으로 예상되며, 베트남 경제 전반의 성장을 촉진할 것으로 기대된다. 베트남 전체 GDP 성장률은 2025년까지 연 평균 6.0~6.5%로 상승할 것으로 예상된다.

FDI

동남아시아 국가로 유입되는 FDI 규모는 꾸준히 증가하고 있다. 2018년 동남아 지역의 FDI 규모는 1,500억 달러로 전년 동기 대비 11% 증가하였으며, 이는 전 세계 평균 수치인 마이너스 5.1%보다 훨씬 상회한 결과이다¹.

그 중에서 특히 베트남은 190억 달러 이상의 FDI 유입액을 기록하며 동남아 국가 중 FDI 유치 3위, CLMV 국가 FDI의 60% 이상을 차지했다². 앞으로도 미-중 무역의 긴장 고조 및 중국 시장에서의 비용 증가로 인해 생산지를 베트남으로 이전하는 추세는 지속될 것으로 예상된다. 이미 체결된 25개의 FTA 협정을 통해 베트남은 수출 주도형 경제를 표방하면서 ASEAN 지역 내 가장 개방적인 시장으로 성장하고 있다.

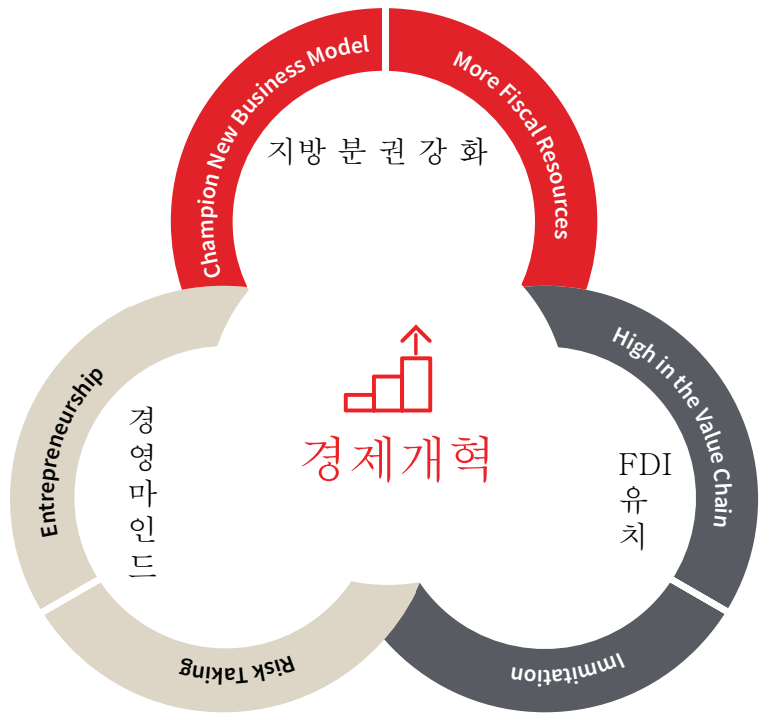
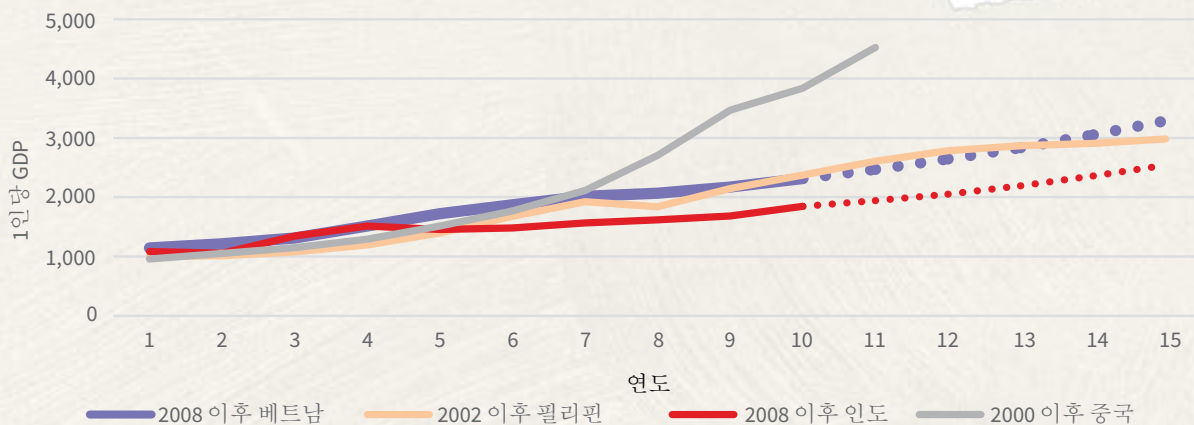
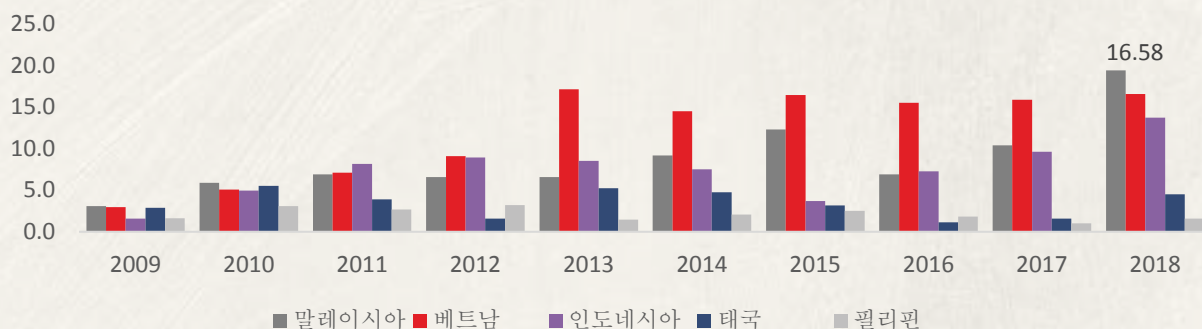


Figure 01: 1인당 GDP 1,000달러 초과 이후 성장 속도



자료: IMA, JLL 연구자료

Figure 02: 제조업 분야 베트남 FDI 유치 1위, 2009-2018 (단위: 10억 달러)



자료: 각국 중앙은행, JLL Research

1 Oxford Economics, JLL estimate

2 Cambodia, the Lao People's Democratic Republic, Myanmar and Viet Nam

인구학적 관점에서 본 베트남

노동시장

외국 투자자들이 동남아 시장으로 오는 주요 이유는 저렴한 인건비에 있다. 특히 베트남은 역내 다른 국가와 비교할 때 인건비 절감 효과에 대한 경쟁력이 여전히 높다. 2018년 기준, 15세 이상 노동인구는 베트남 전체인구의 77%를 차지한다.

개발도상국으로서의 베트남은 인적 자원의 전문성 및 노동 시장의 유연성 측면에서 전 세계적으로 매우 우수한 성적을 보여주고 있다. IMA ASIA 조사에 따르면, 세계 표준화 수학 능력 시험에서 베트남의 점수는 일본, 스위스, 싱가포르와 같은 수준인 것으로 나타났다. 이 세 대들이 향후 50년 동안 국가 성장을 이끌 우수한 인력을 제공하면서 베트남 노동인구의 일 부분으로 자리잡을 것이다.

도시화

베트남의 도시외곽 거주자 및 외국인이 주요 경제 중심지역으로 대거 유입되면서 도시화 진행이 가속화 되고 있다. 2018년 도시지역 내 거주 인구가 베트남 전체 인구의 36% 를 차지하고 있으며, 2025년까지 전체 인구의 약 45-50%에 상당하는 4,100만 명이 도시에 거주할 것으로 예상된다.

두터워진 중산층

연간 소득 20,000 달러 이상인 가구 수는 현재 인구의 4%에 그치지만 2030 년에 현재 수준의 7배까지 증가하여 전체 인구의 23%를 차지할 것으로 예상된다.

그림3: 동남아시아와 중국 생산직 임금 비교

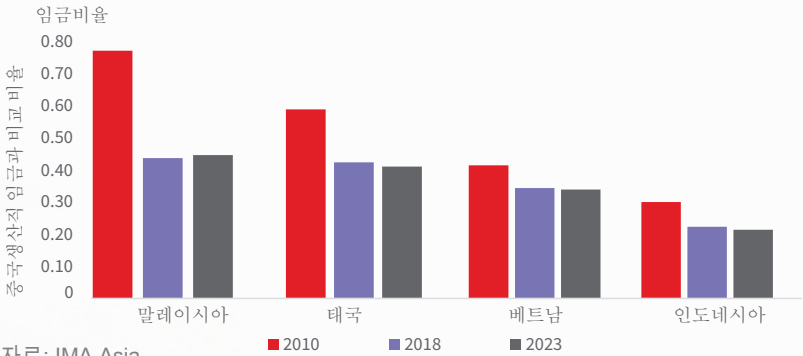


그림4: 동남아시아 지역 도시인구 증가 속도(베트남 1위)

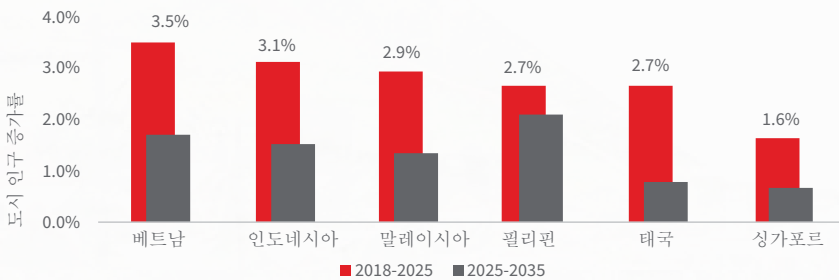
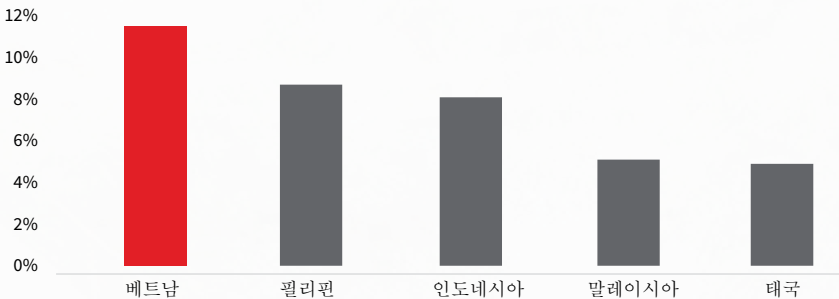
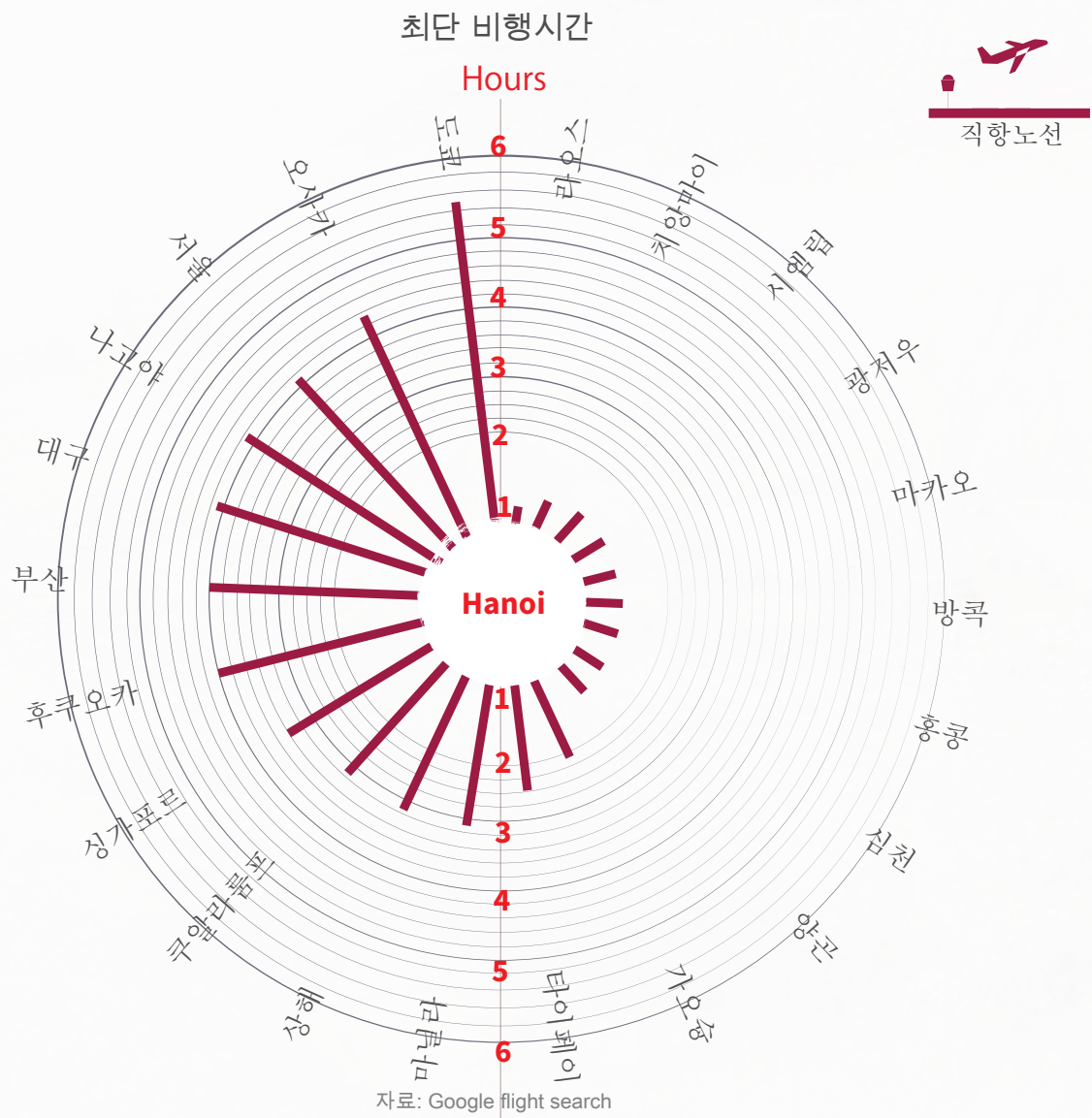


그림5: 2018-2030기간 베트남 중산층 평균 소득 연평균 12% 성장(2015 고가액)



베트남의 전략적 입지

베트남은 세계적으로 가장 빠른 속도로 발전하고 있는 동남아시아 지역 국가 중 하나로 중국, 인도와 같은 거대 시장들과 매우 인접한 위치에 있다. 해안선 길이가 약 3,260km에 이르는 베트남에서 이와 같은 30억 인구의 대규모 시장에 해상을 통해 5일, 비행기로 4시간 이내로 쉽게 접근할 수 있다.





2 인프라 집중 투자

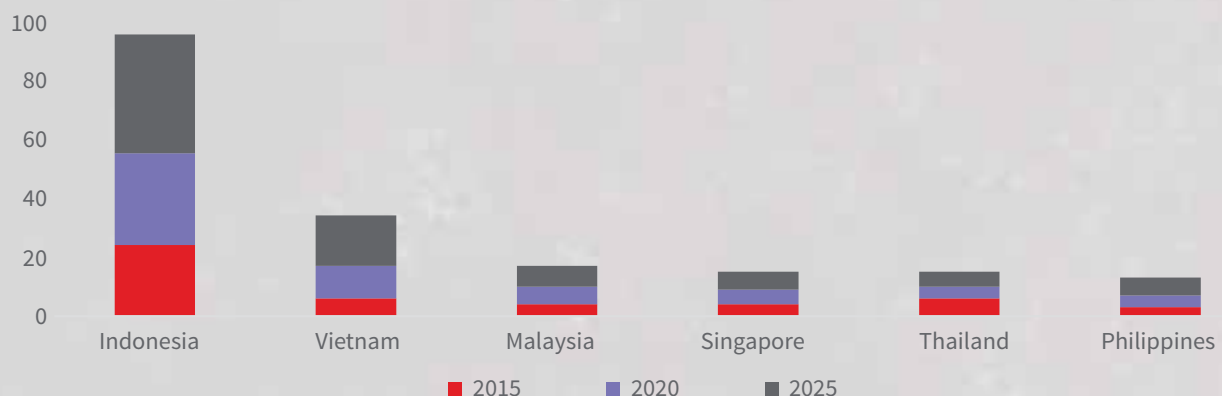
베트남은 매년 인프라 개발에 GDP의 5.8%를 지출하고 있다. 이는 동남아 지역에서 가장 높은 수준이며, 그 중에서 교통 인프라 개발에는 두 번째로 높은 투자를 하고 있다. 2018년 세계은행 보고서에 따르면 베트남은 투자 총액 34억 달러에 달하는 인프라 개발 프로젝트 10건을 추진하면서 최초로 PPI (인프라 민간투자사업) 집행 상위 5위 국가로 주목받았다.

베트남은 글로벌 공급망에서 점차 중요한 역할을 수행하고 있으며, 베트남을 다음 기항지로 눈여겨 보고 있는 다수의 물류 회사들의 주목을 받고 있다.

베트남 정부는 매력적인 투자입지를 굳건히 하기 위해 비효율적인 항만 기반 시설의 개선을 강조하고 있다. 베트남 해양청은 2030년까지 연간 10억 4000만 ~ 11억 6000만 톤의 화물 처리량을 목표로 하고 있다고 발표했다.

현대식 산업 인프라의 부족 등 여전히 많은 제약들은 존재하지만 '역내 제조업 허브'라는 국가 위상 강화를 위한 정부의 노력에 하에 점차 개선되고 있는 교통인프라는 각국의 투자자를 유치하는 중요한 포인트로 작용할 것으로 예고된다.

그림 6: 교통인프라 개발 투자 기준 베트남 2위 (도로, 철도, 항구, 공항). 미화 달러로 환산(2015년 고정가격)



자료: Oxford Economics, cited in PwC "Understanding infrastructure opportunities in ASEAN", 2017



3 비즈니스 환경

세계 경제의 불안

세계 무역 시스템의 불확실한 추세가 계속되고 있는 가운데, 베트남은 경제, 인구학적 조건 및 지리적 위치 등 완벽한 기반을 갖춘 최대 수혜국으로 등장하고 있다.

자유무역협정

베트남은 국제 무역에 가장 개방적인 아시아 국가 중 하나로 알려졌다. WTO 가입으로 시작하여 최근 비준된 CPTPP 협정까지의 점진적인 발전을 통해, 지역을 벗어나 세계적 경제통합 도모에 적극적으로 나서고 있다. 이는 지난 20년간 매우 인상적으로 성장한 교역 실적을 견고히 유지하면서, 2025년까지 균형잡인 무역을 달성하는데에 이바지할 것이다.

정부 지원

수출 주도형 경제 및 효율적이고 지속 가능한 발전을 향한 변화에 집중하고 있는 베트남 정부는 산업단지 및 경제특구로 투자하는 기업들에게 다양한 혜택을 제공하는 등 편리한 비즈니스 환경을 조성하고 있다. 아울러 기계 제조, 전자, 신재생에너지 등 국가 경제를 이끄는 세 개의 주축 산업을 2035년까지 집중 발전시키기 위한 명확한 계획을 제시했다.

물류 서비스 수요 증가

전자 상거래의 급격한 발달로 물류/창고에 대한 국내 수요가 증가하고 있다. 한편 기존에 중국에서 사업을 운영하던 제조업체들이 전략적인 입지 조건 및 경쟁력있는 인건비를 제공하는 베트남으로 이동하는 탈중국화 현상은 국제 물류/창고 서비스에 대한 수요를 더욱 증폭시킨다. Mordor Intelligence¹은 2018~2023 기간에 베트남 운송/물류시장이 매년 16.6%씩 성장해 2023년에 이 시장 규모가 1,133억 달러로 확대될 것으로 예측했다. 또한 이러한 성장에는 베트남의 1) 수출 주도형 경제, 2) 산업 확대, 3) 국내 소비시장의 성장이 기인할 것으로 설명했다.

¹ Mordor Intelligence, cited in Vietnam Freight & Logistics Market Study - Market Trends, Analysis & Forecasts to 2023 report

하이퐁, **지속 가능한 발전**을 위한 전략적 비전

하이퐁은 중앙 정부와 직접 연결되는 베트남의 5대 직할 시 중 하나이다. 북동부 해안지역을 따라 형성된 주 경제 벨트에 위치하며 북부 지역의 주요 수출입 관문 역할을 하고 있다.

중국 국경에서 불과 200km 떨어지지 않은 하이퐁은 중국과의 근접성을 고려할 때 중국 - 아세안 FTA를 최대한 활용할 수 있으며, 아세안 지역에서는 '중국 + 1' 제조 생산기지로서 떠오르고 있다.

하이퐁은 중앙정부의 관심과 지원을 받으며 외국직접투자의 스포트라이트로 떠오르고 있다. 하이퐁에 투자하는 외국기업들은 집중적으로 개발되고 있는 인프라와 다양한 인센티브 혜택을 누릴 수 있다.

특히 하이퐁 경제특구는 기업들에게 특별 우대 혜택을 제공함으로써, 더 많은 기업들의 투자를 장려하는 촉매제 역할을 하고 있다.

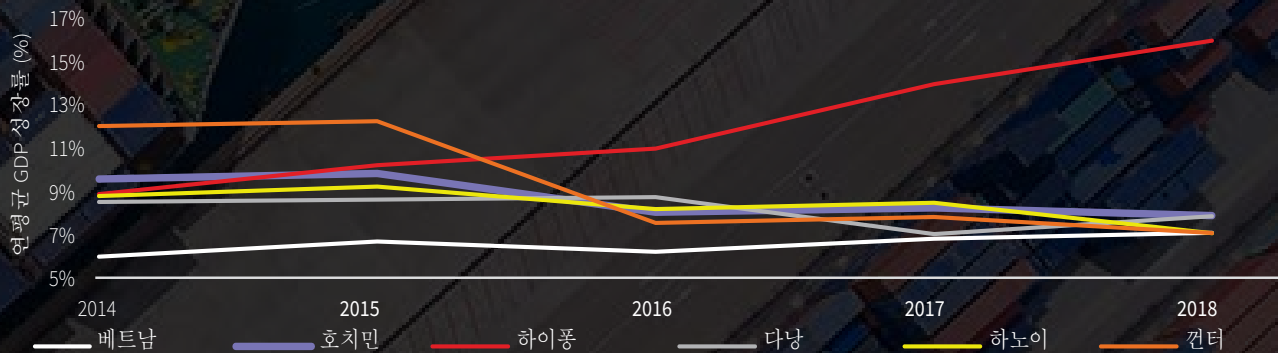


하이퐁 경제- 국내 가장 빠른 속도로 성장한 시장

급속한 도시화의 진행으로 지난 5년간 하이퐁은 괄목한 경제 성장을 이룩하였다. 약 2백만 명의 인구가 거주하고 있는 이 도시는 호치민과 하노이에 이어 베트남에서 세 번째로 큰 도시이다.

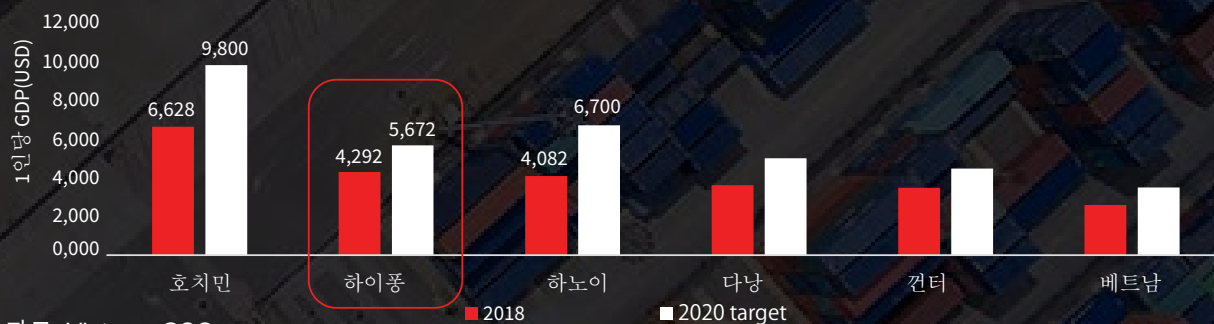
베트남 중앙 정부는 하이퐁의 현 경제성장 속도를 가속화하기 위한 지원을 약속하였는데, 이를 이행하는 차원에서 특별세제혜택 제공 등 하이퐁이 매력적인 FDI 투자 입지가 될 수 있도록 길을 열어주었다. 이와 같은 비즈니스 환경 개선을 위한 끊임없는 노력을 통해 최근 하이퐁 시정부의 지역 경쟁력 지수 (PCI)가 꾸준히 향상되고 있다.

그림7: 하이퐁, 최근 3년간 가장 빠른 속도로 성장하는 도시



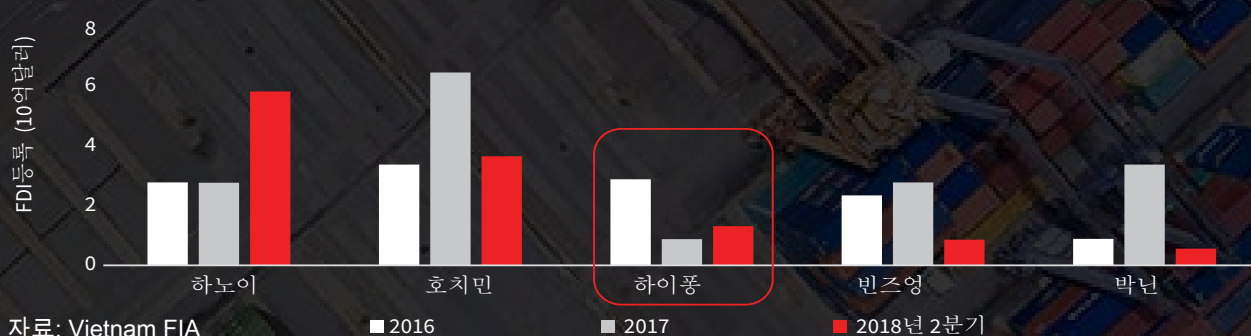
자료: Vietnam GSO

그림8: 2018년 기준 1인당 GDP 2위 도시



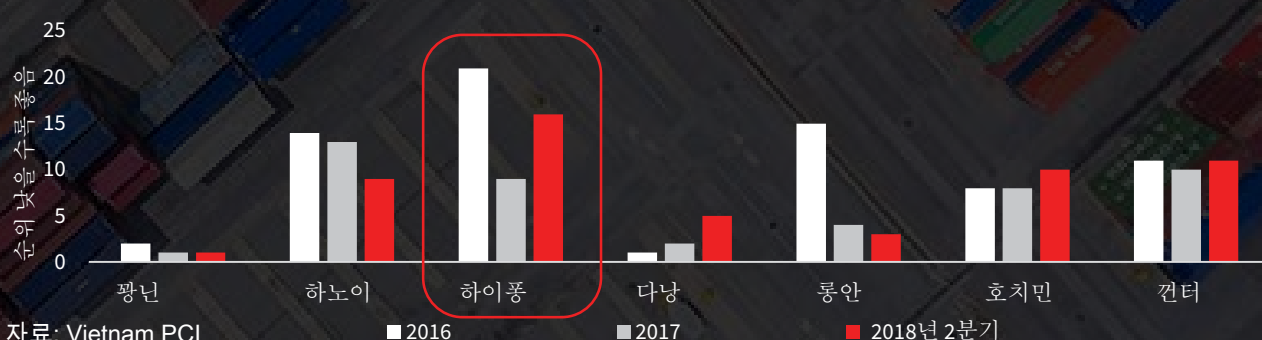
자료: Vietnam GSO

그림9: 대베트남 FDI 투자 - 5대 도시



자료: Vietnam FIA

그림10: 하이퐁, 북부지역 PCI 지수 상위 3대 도시



자료: Vietnam PCI

하이퐁 인프라 개발

교통 인프라 집중투자



기호 설명

- 고속도로 - - - 건설예정 고속도로
- 철도
- 국도
- 기존 도로
- - - 건설 예정 도로
- ✈ Cat Bi 국제공항
- ⚓ 주요 항만
- 🚂 하이퐁기차역
- 산업 클러스터

항만 시스템

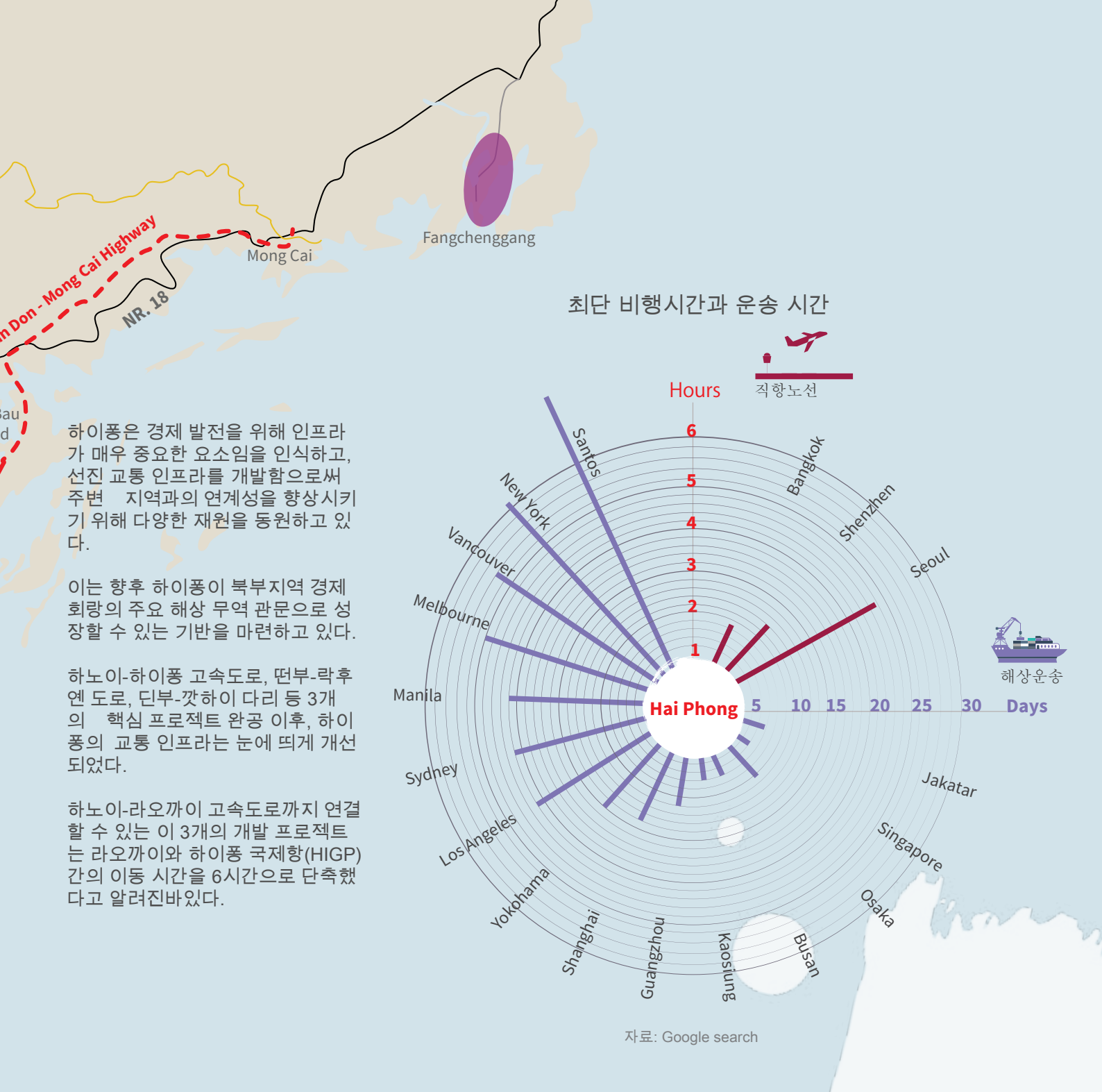
락후엔 심해항	
수심	-14 m
연간 처리용량	3천2백만톤 (2020)
선석	23
하이퐁 항	
수심	-7 m
연간 처리용량	9천2 백만톤/년
물동량 증가율	16.67% (2016-2017)

도로망

하이퐁 - 하노이 고속도로	105 km
하이퐁 - 하롱 - 중국 고속도로	200 km
해안 고속도로	550 km

CAT BI 국제공항

이용객	2백70만명 (2018, ▲ 28.5% y-o-y)
화물 물동량	17,128 T/년 (2018, ▲ 50% y-o-y)



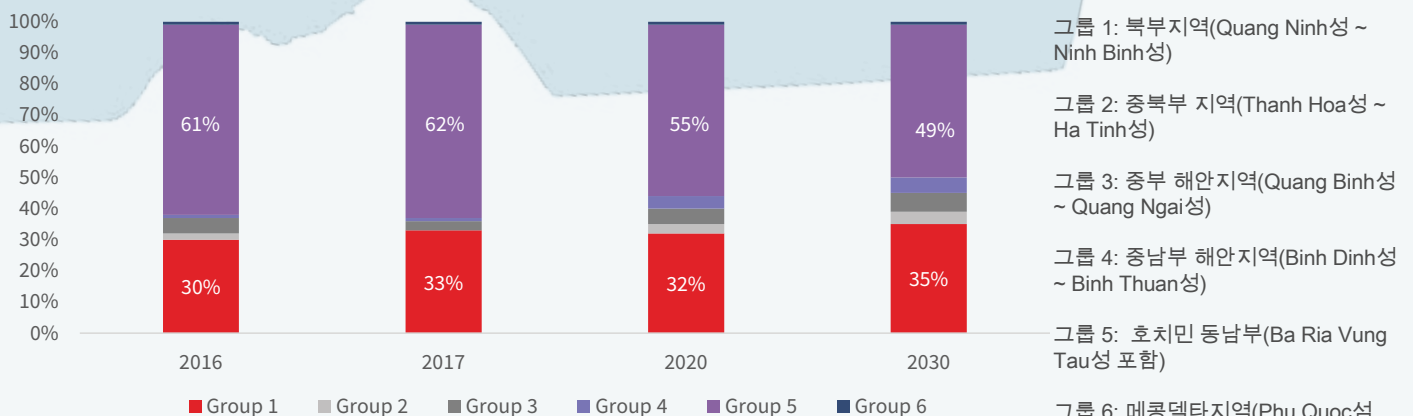
하이퐁은 경제 발전을 위해 인프라가 매우 중요한 요소임을 인식하고, 선진 교통 인프라를 개발함으로써 주변 지역과의 연계성을 향상시키기 위해 다양한 재원을 동원하고 있다.

이는 향후 하이퐁이 북부지역 경제 회랑의 주요 해상 무역 관문으로 성장할 수 있는 기반을 마련하고 있다.

하노이-하이퐁 고속도로, 락후엔 도로, 락후엔 다리 등 3개의 핵심 프로젝트 완공 이후, 하이퐁의 교통 인프라는 눈에 띄게 개선되었다.

하노이-라오까이 고속도로까지 연결할 수 있는 이 3개의 개발 프로젝트는 라오까이와 하이퐁 국제항(HIGP) 간의 이동 시간을 6시간으로 단축했다고 알려진바있다.

그림11: 2030까지 베트남 컨테이너 물동량 예상



자료: Vinamarine

하이퐁

산업과 물류 개발



주요 정보



총면적(헥타르)

4,701

평균 임대료(US달러/m²/임대기간)

USD 92

입주율

52%



임대공장 면적(m²)

395,000

평균 임대료(US달러/m²/월)

USD 4.6

LEGEND

- 고속도로 - - - 건설예정 고속도로
- 철도
- 국도
- 기존 도로
- - - 건설 예정 도로
- ✈ 캣비국제공항
- ⚓ 주요 항만
- 🚂 하이퐁기차역
- 기존 산업단지
- 개발예정 산업단지
- 🚧 둔부-캣하이경제특구

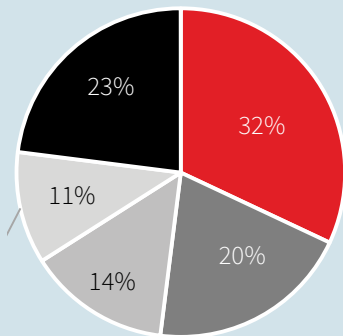
참고: 지도 상에는 주소 및 개발 계획이 명확한 미래 프로젝트만이





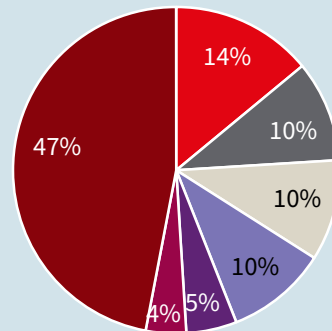
최근 하이퐁은 베트남의 핵심 산업 허브로 자리매김하고 있다. 그간 중국 - 아세안 자유 무역 협정 (FTA)과 일본의 공적개발원조(ODA)의 긍정적 효과를 본 하이퐁은 첨단 제조 산업 분야의 대기업들이 선호하는 지역이다. 투자자를 유치하기 위한 다양한 인센티브 제도를 통해 하이퐁은 박닌과 함께 북부 지역의 산업을 이끄는 견인차 역할을 수행하고 있다.

주요 투자 개발사



- Deep C Industrial Zone JSC
- Sao Do Investment Group JSC
- Kinh Bac City
- Vietnam Singapore IP JVC
- Others

주요 업종



- 컴퓨터, 전자, 광학제품
- 기계 설비
- 화학제품
- 물류
- 합성수지 및 고무제품
- 봉제
- 기타



사례



DEEP C INDUSTRIAL ZONES

DEEP C 산업단지

1997년에 설립된 DEEP C는 베트남 최대 규모 공단 개발사 중 하나로, 아래 두 기관의 성공적 협력에 의해 출범하였다:

- Rent-A-Port : 산업단지 개발, 신재생에너지 및 항만 인프라 개발의 벨기에 전문 업체
- 하이퐁시 인민위원회

비전

하이퐁과 광닌은 중국과 인접한 전략적 위치에 물류산업 인프라가 구축되어 다양한 경제활동이 존재한 인구 고밀도 지역으로서 향후 베트남의 산업 및 물류의 거점 센터로 발전할 수 있다. DEEP C는 두 도시의 이러한 잠재력을 일찍부터 파악하여 이 곳에 산업단지를 조성하였다.

DEEP C는 이 지역을 지속가능한 투자를 위한 최적의 입지로 조성하기 위해 제조업 뿐만 아니라 그 외 지원 서비스 등의 투자 및 발전을 장려하고 있다.

서비스

락후엔 항만 상류지역 산업용 부지 약 3,386헥타르를 보유한 DEEP C는 5개의 하위 프로젝트를 통해 투자자들에게 폭넓은 선택을 제공하고 있다.

- 산업용 부지
- 임대공장
- 물류창고
- 맞춤형 임대공장
- 임대 사무실

전망

DEEP C 산업단지는 녹색 성장, 지속 가능성 및 안정성을 최우선 목표로 삼고 있다. 현대식 인프라 및 특별 세제 혜택 외에도 지중 배전 시스템을 통해 충분한 에너지를 공급받으며, ISO 인증 폐수처리 시스템 및 현대식 통신 시스템과 같은 신뢰할 수 있는 유틸리티를 사용할 수 있다.

DEEP C는 또한 내륙 수로 터미널을 통한 내륙 운송 결합 서비스에 투자하고 있다. 이러한 모든 노력은 DEEP C를 진정한 생태산업단지로서 북부 베트남의 투자자를 위한 최고의 선택으로 만들었다.



하이퐁의 잠재력과 전망

런던과 암스테르담을 비롯한 세계적인 항구도시들의 성공적인 개발은 그 나라의 경제 성장을 주도하고, 해상운송과 육상운송 간의 중요한 연결 역할을 한다. 하이퐁은 진정한 글로벌 항구도시로 발전할 수 있는 충분·필요 조건을 모두 갖추고 있다. JLL은 이러한 하이퐁 시가 향후 지속적인 인프라 개발, 도시 교통망 관리 개선, 철도 및 내륙수로 개선, 노동 생산성 향상, 행정절차의 효율화 개선, 부품 소재 산업 육성, 기술 개발 및 혁신 등 새로운 도약을 위한 노력을 통해 끊임없는 성장해 나갈 것으로 굳게 확신한다.





*Achieve
Ambitions*

Key Contacts

Trang Bui

Senior Director of Markets
trang.bui@ap.jll.com

Van Nguyen

Director of Markets
hongvan.nguyen@ap.jll.com

Authors

Trang Le

Research and Consulting
trang.le@ap.jll.com

Hung Nguyen

Research and Consulting
quochung.nguyen@ap.jll.com

Stephen Wyatt

Vietnam Country Head
stephen.wyatt@ap.jll.com

Xuan Pham

Marketing and Communications
kimxuan.pham@ap.jll.com

jllvietnam.com

© Copyright 2019 JLL. All rights reserved. 이 보고서는 정보 제공의 목적으로만 작성되었으며 본질적으로 예측하기 어려운 토픽인 만큼 완전한 분석의 필요는 없었다. 우리는 정보의 정확성에 대해 의심할 여지가 없으므로 정보 소스를 재확인하지 않으며, 정보를 보장하거나 대변하지 않는다. 이 보고서의 모든 견해는 발행 기간 내 발행기관의 견해를 반영하며 사전 통보 없이 변경 될 수 있다. 예기치 못한 리스크와 불확실성으로 인해 미래 전망에 대한 예측들이 영향을 받게 되는 경우 실제 상황에도 변화가 있을 것이다. 특정 상황 발생 시 고객에게 제공하는 자문은 보고서에 나와 있는 내용과 다를 수 있다. 독자들은 투자 결정이나 기타 사업 결정 시 이 보고서 관점에만 의존해서는 안 된다.