AJU GLOBAL

AJU VIETNAM INDUSTRIAL LOCATION BRIEFING

베트남 산업입지 브리핑

2026 년 3 분기

생산 확대를 실제 공장 가동 조건으로 연결하는 판단

AJU GLOBAL · 2026.10.26

Q3·9 개월 자료와 Q3 이후 확인사항 구분 · 의사결정 참고자료

이번 호의 핵심 판단

입지는 성장률의 순위보다 목표 가동일까지 필요한 조건을 확보할 수 있는지에서 갈립니다. 생산과 투자 확대는 조사할 산업축을 고르는 근거이며, 공정 수용·권리·전력·인도와 납기는 개별 후보의 증빙으로 판단해야 합니다.

이번 변화	기업에 주는 의미
박닌 9 개월 신규·증액 FDI 원문 확보	기존 기업의 증설을 추적하되 공급자 승인·수주와 구분합니다.
8 지역 모두 9 개월 GRDP·IIP 확인	산업축 해석을 갱신하되 수요·입주 적합도의 순위로 바꾸지 않습니다.
하이퐁·다낭 FTZ 행정·사업 준비 진척	절차·승인·착공과 현재 인도·혜택 적용을 구분합니다.

빠른 이전은 기존 운영시설의 인도·개조·허가 일정을 먼저 비교합니다. 확장부지의 낮은 표시가격은 운송·채용·인프라 선행비와 지연 위험을 더한 뒤에도 이점이 남아야 합니다. 조건이 바뀌면 같은 지역 안에서도 우선 산업축이 달라집니다.

자료 범위

2026 Q3 단독과 1~9 월 누계를 구분합니다. 10/26 원문을 대조한 채택 지표와 과거 시장·현장 자료의 기준일을 분리합니다. 과거 수치를 모두 Q3 원표로 재검증한 것은 아닙니다. 신규 현장 회신이나 현재 가격·가용성 검증을 완료한 자료는 아닙니다. Q3 이후 사건은 별도로 표시합니다.

출처: 전국 NSO Q3·9 개월 및 지역 원문

생산과 투자 확대를 읽는 기준

전국 지표	Q3 단독	1~9 월 누계
GDP 증가율	9.95%	9.01%
IIP 증가율	14.8%	12.3%
상품 수출	167.85 십억 USD	434.30 십억 USD
상품 수입	170.33 십억 USD	453.72 십억 USD

GDP·IIP 는 전년 동기 대비 추정 증가율이며 상품 무역은 잠정치입니다. 같은 기간 수출입을 합치면 888.02 십억 USD, 9 개월 무역수지는 19.42 십억 USD 적자입니다. 생산·교역의 확대가 모든 업종의 주문이나 공장 흡수를 뜻하지는 않습니다.

9 개월 투자 지표	금액·정의
신규 등록	29.24 십억 USD
증액 등록	14.15 십억 USD
지분거래	6.97 십억 USD
총등록	50.36 십억 USD
실행 FDI	추정 21.07 십억 USD

신규·증액·지분의 합계는 총등록과 일치합니다. 등록과 실행은 집계대상·시기가 달라 두 값을 나눈 비율을 이번 분기의 집행률로 제시하지 않습니다. 전국 Q1·Q2 GDP 는 같은 최신 발표의 8.15%·8.81%를 사용하며 누계 성장률 차감으로 분기값을 만들지 않습니다.

전국 근로자의 Q3 평균 월소득은 9.2 백만 VND 입니다. 전체 근로자 평균이므로 지역 제조업의 직군별 임금이나 숙련인력 충원 가능성을 대신하지 않습니다.

출처: NSO Q3·9 개월 공식 발표 §1·3·7·9·사회 1

산업용 부동산은 상품과 표본부터 비교합니다

Q3 참고 조사값	북부	남부
RBF 모집 호가·USD/m²/월	5.0	4.9
RBW 모집 호가·USD/m²/월	4.8	4.7
RBF 점유율	85.6%	92.6%
RBW 점유율	85.2%	91.9%

임대공장(RBF)과 임대창고(RBW)는 다른 상품입니다. 위 값은 NAI Vietnam 의 일부 조사표본에 대한 권역 참고값이며 각 지역의 현재 가격이 아닙니다. 남부 임대료 본문은 잔여·모집 공간을 설명하고 계약·실효 임대료를 제시한 자료가 아닙니다.

위 호가는 기반시설·유지관리·용수·폐수·서비스 비용을 제외합니다. 표본 수와 가중 상세가 공개되지 않았고 상품별 포함 표본이 완전히 같다고 확인되지 않아, 다른 기관의 Q2 나 기존 지역 호가와 증감률·프리미엄을 계산하지 않습니다. 다낭 시장값으로 대체할 수도 없습니다.

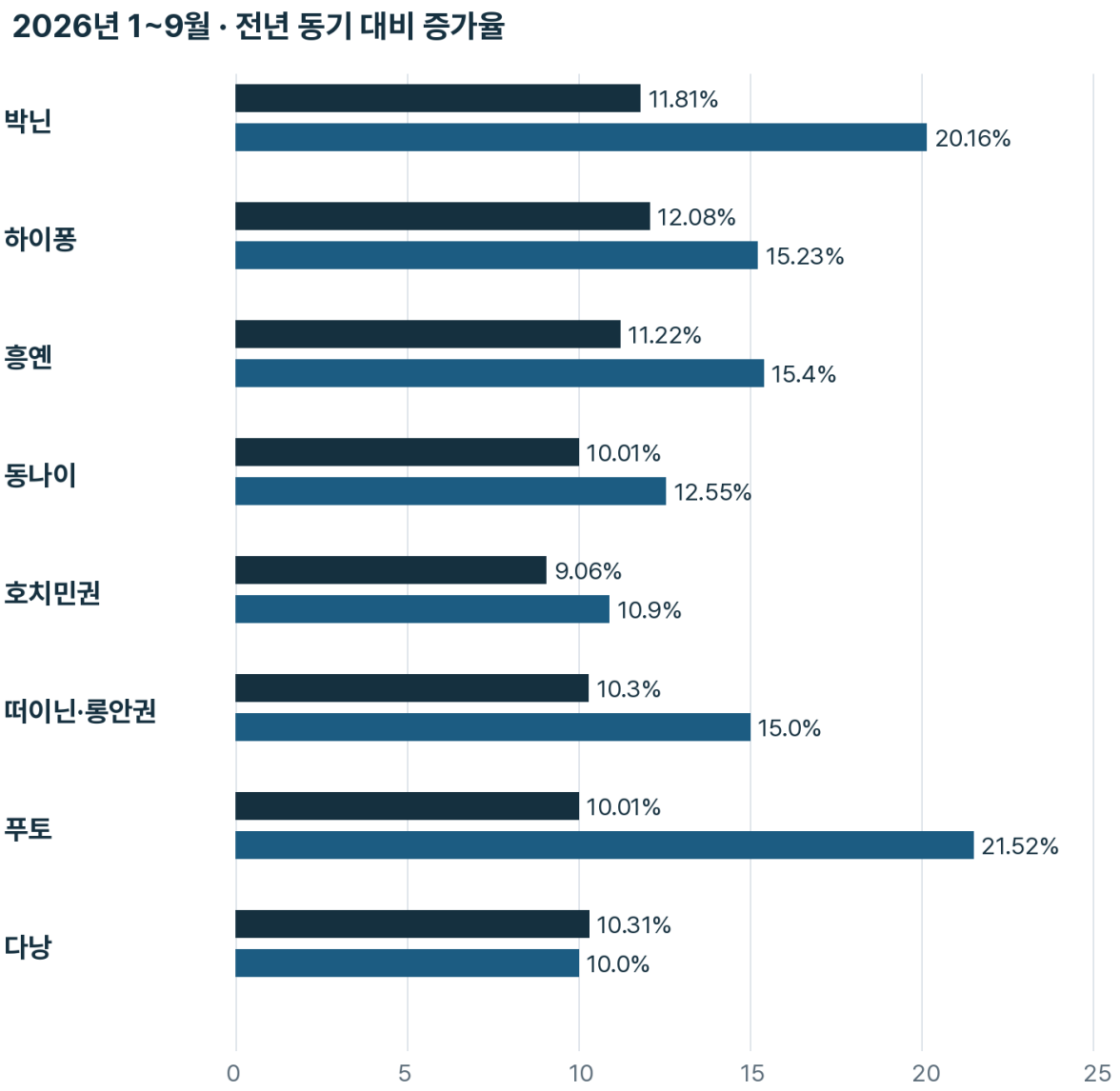
AJU 의 적용

권역 참고값은 상품을 분류하는 출발점입니다. 후보 비교에서는 과금 면적·사무실·설비·잔여기간·관리비·세금·인상·보증금·인도 지연 책임을 같은 기준으로 맞춥니다. 낮은 호가라도 필요한 전력·공정·인도일을 충족하지 못하면 가동 계획의 대안이 되기 어렵습니다.

C&W 북부 공식 다운로드는 이번 확인에서 Q2 로 연결됐으며 JLL·CBRE 의 비교 가능한 베트남 Q3 원문은 확보하지 못했습니다. Savills Q3 발행 안내는 확인했으나 산업 원표 포함 여부와 전문은 미확보입니다. 이를 보고서 미발표로 단정하지 않습니다.

출처: NAI Vietnam Q3 PDF 2·8·13·15 쪽 및 주석 3~5

8 개 지역의 성장과 생산을 같은 기간으로 봅니다



진한 슬레이트 GRDP · 슬레이트 IIP · 추정·잠정 · 지역 적합도 순위가 아닙니다.

GRDP 와 산업생산지수(IIP)는 측정 범위가 다릅니다. 막대의 차이를 산업 기여도나 업종 적합성으로 해석하지 않습니다. IIP 는 지방 후속값을 우선하고 정부 잠정표의 표시 자릿수와 구별했습니다.

출처: 정부 부록 I 표 3·부록 IV 표 2 및 지역 통계 후속 원문

북부 세 지역의 생산과 산업축

지역	1~9 월 GRDP	1~9 월 IIP	구분할 조건
박닌	11.81%	20.16%	앵커 승인·핵심권/확장축
하이퐁	12.08%	15.23%	동부 항만/서부 기존·신규
흥옌	11.22%	15.4%	성숙축/중앙·해안의 인도

박닌

신규·증액 등록 FDI 는 각각 1,677.1·2,300.6 백만 USD 입니다. 증액이 더 크다는 사실은 기존 생산거점의 확장을 추적할 근거입니다. 신규 협력사의 수주와는 구분하고, 고객 승인·납품 빈도와 수전·인도 조건으로 핵심권과 확장축을 비교합니다.

하이퐁

IIP 는 후속 15.23%를 사용하고 초기 15.14%와 구별합니다. FTZ 행정절차 목록 공표는 준비 진척이며 현재 필지 인도·우대 적용과 다릅니다. 동·서부는 같은 터미널·컷오프와 유닛 증빙으로 비교하고, 낮은 호가만으로 서부를 확정하지 않습니다.

흥옌

같은 9/30 발표의 H1 GRDP 는 10.81%로 수정됐습니다. 성숙축 접근성의 추가 비용과 중앙·해안축의 인도·물류·채용 부담을 비교합니다. 납품 빈도가 낮고 확장축의 공급일이 입증되면 우선순위가 달라질 수 있습니다.

출처: 정부 동일 발표 GRDP·IIP 표

출처: 박닌·하이퐁 후속 NSO 지역 분석

남부 세 지역은 가동 시한과 운영비로 비교합니다

지역	GRDP Q3 / 9 개월	IIP 9 개월
동나이	10.21% / 10.01%	12.55%
호치민권	9.86% / 9.06%	10.9%
떠이닌·롱안권	10.24% / 10.30%	15.0%

동나이

제조업 IIP 는 11.57%, 산업 고용지수는 1.91% 증가했고 9 월 제조업 재고는 전년 동월보다 30.78% 늘었습니다. 생산 확대를 신규 주문으로 단정하지 않습니다. 기존시설과 확장축은 현재 운송·인도·채용을 맞춰 비교하며 공항 기대를 기본 절감액에 넣지 않습니다.

호치민권

지방 이미지 원표로 Q3 GRDP 9.86%를 확인했습니다. 외자부문 실행투자는 109,101 십억 VND 이며 등록 달러액과 다릅니다. 도심 본사·구 빈즈엉 제조·푸미 항만을 나눠 보되 통합·분리 운영의 관리비와 납기를 같은 조건으로 비교합니다.

떠이닌·롱안권

정부 잠정표에서 IIP 15.0%를 확인했습니다. 넓은 부지와 낮은 표시가격은 수전·폐수·통근·인도일이 갖춰져야 이점이 됩니다. 증설 일정이 늦으면 기존시설에서 먼저 생산하고 확장을 나누는 대안을 검토하며 FDI 발표 충돌은 보류합니다.

Q3 이후 인프라: 벤륵–롱탄의 10/1 통행 개시는 실제 도로 변화이며, 롱탄공항의 10/7 운영 목표 발표와 구분합니다. 신규 운영 공지·진출입·차량·화물 조건을 다시 확인하기 전에는 모든 후보의 운송시간 절감을 단정하지 않습니다.

출처: 동나이 통계·지방 속보 원문

출처: 호치민 통계 GRDP 이미지

푸토와 다낭의 대안과 판단 조건

푸토

1~9 월 GRDP 10.01%, IIP 21.52%를 확인했습니다. 누계 생산 확대와 공식 기관이 설명한 Q3 IIP 증가 속도 둔화를 함께 읽습니다. 정부 표의 21.5%는 지방 21.52%와 표시 자릿수가 다릅니다.

푸토는 구 빈푹의 제조 공급망, 비엣찌 일대의 기존 산업기반, 호아빈권의 확장 후보를 함께 비교할 수 있는 지역입니다. 성 전체의 생산 흐름은 검토 배경이 되지만, 고객사에 제때 납품하고 목표일에 공장을 가동할 수 있는지는 후보 시설별로 확인해야 합니다. 같은 행정권에 있다는 이유만으로 세 권역의 운영 조건이 같아지지는 않습니다.

구 빈푹 후보가 임대료는 높아도 고객 승인과 가동일을 충족하고 다른 축의 물류·채용 비용을 줄인다면 먼저 검토할 이유가 있습니다. 반대로 고객과의 거리가 운영에 미치는 영향이 작고 확장축의 인도·유틸리티가 서면으로 확보되면 대안의 우선순위가 올라갈 수 있습니다. 아직 확인되지 않은 조건은 추가 확인 대상으로 남기고, 필수 용량이나 가동일을 실제로 충족하지 못한 후보는 해당 기업의 조건에서 보류합니다.

등록 FDI 의 2.025/2.4 십억 USD 등 발표 차이와 정부 잠정표 차이는 미해결입니다. 동일 경계 수정계열·단지 분모·현재 견적·직군별 채용·인도 증빙이 필요합니다.

출처: 정부 부록 I 표 3·PDF12 쪽

다낭

1~9 월 GRDP 10.31%, IIP 10.0%를 확인했습니다. Q3 FTZ 4/7 위치의 투자승인과 호아닌 산단 착공 등 후속 진행을 보강합니다. 기존 6 월 3 사업과 동일 구성인지 확인되지 않아 사업 수·금액의 증가폭은 계산하지 않습니다.

통합 다낭은 도시형 첨단산업과 성숙 제조단지, 추라이의 대형제조·물류축을 함께 살펴볼 수 있는 지역입니다. 시 전체의 성장 흐름은 긍정적이지만, 이를 개별 산업축의 수요나 공장 적합성으로 바로 나누어 해석할 수는 없습니다. 먼저 고객의 공정과 출하방식에 맞춰 검토축을 정하고, 같은 기준으로 후보의 준비 상태를 비교해야 합니다.

항공출하와 숙련직 접근이 핵심이고 도시형 시설이 공정·인도일을 충족하면 도시형 후보가 먼저 검토될 수 있습니다. 반대로 대형 공정과 해상출하 비중이 크고 추라이의 실제 항로·협력공정·인도조건이 납기를 충족하면 추라이축의 우선순위가 높아집니다. 리엔찌에우항은 착공과 설계능력이 확인된 단계이므로, 운영 근거가 확보되기 전에는 미래 항만효과를 기본 운송계획에 반영하지 않습니다. 침수·정전 시 생산과 출하를 복구할 수 있는 시간도 고객의 허용 중단시간과 대조해야 합니다.

지역 FDI 발표 차이·지방 세부 원표·단지 면적 분모·현재 가격·가용성·채용·실제 항로·재해 복구시간이 남아 있습니다. 북·남부 시장값으로 다낭을 대체하지 않습니다.

출처: 정부 다낭 후속 현장 기사·화면 10/10

8 개 지역의 판단을 실제 후보에 적용합니다

기업 조건	먼저 비교할 것	판단이 바뀌는 조건
앵커 납품·전자부품	고객 승인·빈도·전력 품질·긴급 대응	납품 횟수가 줄면 인접성의 추가 비용도 재평가
빠른 공장 이전	기존 유닛·권리·개조·소방·인도	가동 시한을 늦출 수 있으면 신규 공급도 편입
넓은 부지·단계 증설	확장권·수전/폐수 공급일·채용/통근	선행 비용·운송·지연이 절감액보다 크면 기존시설 우선
항만·항공 출하	현재 터미널·항로·마감·회차·복구	미래 시설에 의존해야만 납기가 성립하면 확정 보류

미확인은 추가 확인 대기이며 확인된 필수조건 미달과 구분합니다. 가상의 적용 예시는 비교 방법을 보여주며 실제 고객 성과·시설 통과·절감액을 뜻하지 않습니다.

이번에 보강한 판단

생산 확대·증액 투자와 개별 수주·가동 가능성을 분리했습니다. 운영시설·기존 제조축·신규 개발축을 같은 가동 시한으로 비교하고 FTZ 절차·사업 승인·착공·현재 운영을 단계별로 설명합니다. 현장 증빙 없이 지역 순위나 확정 추천으로 넘어가지 않습니다.

아직 확정하지 않은 것

지역별 등록 FDI 의 발표 충돌·세부 원표, 일부 수정 과거계열, 같은 조건의 현재 견적·가용 유닛·수전·폐수·소방·인도·직군별 채용·실제 항로가 남아 있습니다. 오래된 지표를 오늘 값으로 바꾸거나 자료 부족을 변화 없음으로 처리하지 않았습니다.

방법론과 출처

지역범위는 2025 년 통합 이후의 행정단위를 기본으로 하되, 과거 소지역·기관 시장·개별 상품의 범위는 분리했습니다. 성장률·투자·무역은 원문 관측기간·마감일·추정/잠정 상태를 유지합니다. 정부 부록 I 의 IIP 는 지방자료 잠정집계이며, 더 세밀한 지방 후속값이 있는 지역은 출처와 자릿수를 구별했습니다.

지역별 가격형성 판단은 자체 DB 의 구조·경향, 기관 권역 기준선, 개발사·상품자료와 공개 호가를 용도별로 분리합니다. 상품·권리·사양·기간·포함비용이 다른 값을 평균하지 않으며 자체 DB 단지별 단가·원자료는 공개하지 않습니다.

출처: NSO 전국 Q3·9 개월 공식 발표

출처: 정부 312/NQ-CP PDF12 쪽 IIP·48 쪽 GRDP

출처: NAI Vietnam Q3 산업시장·주석

출처: 박닌 지역 근거

출처: 하이퐁 지역 근거

출처: 흥옌 지역 근거

출처: 동나이 지역 근거

출처: 호치민권 지역 근거

출처: 푸토 지역 근거

출처: 다낭 지역 근거

지역별 상세 원문·발표일·정의·보류 이유는 함께 갱신한 8 개 지역분석의 통계 보완면과 출처에 연결했습니다. 일부 원표·현장 증빙은 확보되지 않았으며 해당 판단을 제한했습니다.

면책

본 자료는 공개자료와 AJU 의 분석에 기반한 산업입지 의사결정 참고자료이며 감정평가서 또는 법률 자문이 아닙니다. 자료의 시점·범위·표본에 따라 해석이 달라질 수 있습니다. 개별 사업의 가격·권리·인허가·전력·환경·인도 조건은 해당 시점의 원문과 서면자료로 별도 확인해야 합니다.

정책·산업 세부 근거

수출·시 공식 행사 보고·10/1

HEZA 산단 준비 단계·10/5

FTZ 행정절차 711 개·10/14

호치민 제조업·산업 고용·10/2

과학기술부 떠이닌 회의·10/15