

# 최근 베트남 인프라 건설시장 동향 및 주요 이슈(2020.1월 기준)

제성일 (주)삼우종합건축사사무소 베트남 현지 법인장  
([ekarus20@gmail.com](mailto:ekarus20@gmail.com))

## 1. 2019년 베트남 건설 산업 개요 및 주요 이슈

2019년초 “10년 주기 저주”(2009년~12년이 베트남 건설시장 불황기였음)를 언급하며 많은 걱정을 하였던 것에 비해 2019년 베트남 건설시장은 순조롭게 지나간 것으로 보여지지만, 현재 베트남 건설시장은 예전의 시장 흐름과 다른 새로운 흐름을 만들어 가고 있어 일각에서는 향후 시장상황 예측이 더욱 어려워지고 있다고 판단하고 있다.

베트남 건설부에서 발행한 2019년 성과 보고서에 따르면 2018년 대비 9~9.2%의 건설활동이 증가한 것으로 나타났으며, 도시화 비율은 약 39.2%로 2018년 대비 0.8% 증가했다. 구체적으로 전체 건설 산업의 규모는 358,684 Billion VND(약 153억 USD)에 이르렀으며, 이는 베트남 GDP의 5.94%를 차지한다.

2019년 말 건설시장은 “질적 성장”의 시기에서 “시장 안정기”로 접어들었다는 징후를 보여 주었으며, 활발한 외국인 투자와 글로벌 대기업의 생산공장 베트남 이전 등 긍정적 이슈들을 근거로 “단기적으로 신중한 판단, 장기적으로 긍정적”이란 시장 평가가 지배적이다.

## 2. 주택 및 상업 시설

2019년에 총 주택 면적은 약 5천만 평방 미터가 증가했으며, 부동산 거래 사이트에 등록된 부동산 거래 게시물 수도 2018년도에 비해 42% 증가하였다. 특히 부동산 구매 관심도가 전년도 대비 2.8% 증가 하였으며, 아파트와 주택 그리고 그 상품을 위한 토지가 가장 관심을 많이 받은 상품이었다.

2019년 베트남 정부의 인구 및 주거시설 조사에 따르면, 하노이와 호치민의 인구는 각 8백만명 / 9백만명 이었으며, 인당 평균 주택 면적은 26.1㎡/인, 19.4㎡/인으로 나타났다.

하노이와 호치민의 평균 인구 성장률이 약 2.2%인점을 감안한다면 매년 하노이는 약 460만㎡, 호치민은 약 400만㎡의 주거 면적이 필요할 것으로 예상되며, 시장에서 수요자들이 요구하는 인당 주택 면적이 늘어나고 있다는 점을 감안 한다면 베트남 주요 도시의 주거시설 수요는 앞으로도 계속 늘어날 것으로 예상된다.

2019년 주택 건설시장은 공급 상품의 불균형이 큰 이슈였다. 베트남 건설부의 2019년 활동 요약 보고서에 따르면 2019년에 설정된 사회주택 공급 목표인 50,000호 / 공급면적 2,500,000㎡의 10% 수준에도 미치지 못하는 4,110호 / 205,000㎡가 공급되어 시장이 요구하는 저가형 주택의 공급은 이루어 지지 않았다고 판단이 된다.

이러한 현상은 저비용 주택 시장의 요구가 매우 강함에도 불구하고 수익성 등의 문제로 베트남 주요 개발자들이 고급주택 시장에만 집중을 하고 있기 때문이며, 2020년에 베트남 정부가 이러한 공급의 불균형을 해결할 정책을 내어 놓지 못한다면 실제 시장의 요구와 상관 없는 많은 상품이 공급되는 문제에 계속 직면하게 될 것이다. 또한 수요가 한정적인 고급주택 시장의 공급물량에 대한 문제 또한 동시에 직면하여 시장에 위험을 초래할 가능성이 있다.

또한 2019년 오피스, 리조트 건설시장은 신규 개발 프로젝트 수가 미미 했으며, 거래 감소 및 그에 따른 재고량이 증가했다. 특히 사회적으로 큰 물의를 일으킨 콘도텔 시장의 경우 급속히 냉각되었으며 2019년 베트남 관광시장 성장 둔화에 대한 보고서와 함께 베트남 중부지역을 중심으로 한때 과열되었던 리조트 건설시장이 이미 포화 상태라는 우려스러운 의견도 제시되고 있다.

### 3. 산업시설

2019년 베트남은 미중 무역전쟁의 영향으로 중국의 불안감이 가중되는 가운데 비교적 안정적인 외국인 투자 정책 및 저렴하고 우수한 노동력이라는 두 가지 요소를 높게 평가한 많은 글로벌 기업들이 베트남으로 생산기지 이전을 추진했으며, 그에 따라 제조공장, 물류창고 등을 포함하여 산업시설 전반적인 건설시장의 폭발적인 성장이 있었다.

2019년 FDI 총 규모는 전년도 같은 기간에 비해 7.2% 증가한 3,625억 달러에 달하였으며, 산업시설 관련 FDI는 2,142억 달러로 전체의 59.1%를 차지하였다. 실제로 최근 베트남에 생산공장을 건설하는 수요가 급증하면서 산업 부동산 시장은 그 어느 때 보다 활발하였으며, 주요 북부 및 남부 주요 도시의 산업단지 평균 입주률은 북부 92%, 남부 80%를 달성하였다. .

그러나 현재 베트남은 코로나 바이러스 사태로 인해 중국에서 공급되는 부품 확보에 어려움을 겪고 있음과 동시에 주요 코로나 바이버스 전염 위험국 중 하나로 지목되고 있어 2017년 이후 처음으로 전년도 대비 동월의 산업생산량이 4% 가까이 감소하는 상황이 발생하고 있어 올해 산업시설 건설 시장의 향방은 불확실성이 큰 상황이다.

### 4. 인프라 시설

2019년은 전국적인 도시화 추세가 강하게 일어났으며, 그에 따라 교통 인프라를 중심으로 인프라개발에 강력한 추진력을 유지하고 있으며 향후 10년 동안 계속해서 성장할 것으로 판단된다.

또한 베트남 정부는 더 많은 외국 투자자본 유치를 위해 고속도로, 도심지 고가도로, 교량, 석유화학시설, 산업단지에 대한 공공투자에 집중을 하고 있다. 이러한 공공투자 증가는 외국인 투자 시장 활성화뿐만 아니라 베트남 내수 건설시장의 호황을 불러 일으킬 것으로 예상된다.

베트남 정부의 통계에 따르면 2015~2018년 국가인프라 개발 비용은 정부 총 지출의 25%를 차지하였으며 앞으로도 그 비율이 유지될 것으로 판단하고 있다.

베트남 재무부는 2020년 국가 지출의 상당부분을 인프라 개발 사업 투자환경에 집중하여, 투명하고 안전하면서도 기업들이 정당한 수익을 창출 할 수 있는 투자환경 개선에 집중하겠다고 밝혔다.