2021.11.22. NO.692

JP베트남 뉴스레터

지금 베트남 기업들은… 홈베이스(Homebase)

homebase

홈베이스(Homebase)는 베트남 부동산 스타트업으로 2019년에 탄생한 신생 기업이다. 호치민에 첫 사무소를 연 홈베이스는 베트남을 포함한 동남아시아 각 국가 주민들의 주택소유를 증진시키겠다는 목표로 설립되었다. 임차에서부터 소유까지(Rent-to-Own)라는 구호로 잘 표현되는 이들의 모토는 개인이 집을 구매할 때 홈베이스가 공동투자자가 되어준다. 고객은 부동산 가격의 최소 20%까지만 부담하고 나머지는 홈베이스에서 부담하며 이후 고객은 해당 주택에 거주하면서 매달 꾸준히 홈베이스가 가진 나머지 지분을 구매하기 위해 저축해나간다. 만약 마음이 바뀌어 집을 사고 싶지 않다면 언제든지 떠나도 된다. 따라서 주요 대상 고객은 까다로운 주택담보대출 심사 기준을 충족시키기 어려운 사람들이다. 베트남 국민의 자가주택 비율은 90%에 달하지만, 생애 첫 자가주택 구매를 위해 나서는 밀레니얼 세대의 경우 해마다 높아지는 집값과 동남아시아 지역의 12+α%에 이르는 고리대출은 큰 부담으로 작용하기 십상이다. 때문에 은행계좌가 없거나 소득이 일정하지 않은 사람에게 매력적인 선택지가 될 수 있다는 점에서 홈베이스만의 장점이 있다.

또한 홈베이스는 벤처기업의 인큐베이터라고 불리는 실리콘밸리 플러그앤플레이(Plug and Play, PnP)가 선정한 '세계 50대 프롬테크(PropTech) 기업'답게 부동산중개인에게도 자체적으로 분석한 데이터를 바탕으로 여러 가지 고객 맞춤형 솔루션을 제안한다. 이로써 부동산중개인이 더 많은 고객을 확보할 수 있도록 도울 뿐 아니라 고객에게 역시 함께 이익을 공유하는 공동투자자의 자세로 최선의 집을 찾을 수 있게 도와줌으로써 양측 모두에게 신뢰받는 기업으로 거듭나고 있다.

출처: Vietcetera(링크), Homebase(링크), TechCrunch(링크)

프롬테크(PropTech)란?

프롬테크(PropTech)는 부동산(Property)+기술(Technology)의 합성어로 부동산업을 디지털산업으로 전환시킨 분야를 일컫는 개념이다. 기존 전통적인 부동산시장에서 보여주었던 폐쇄적이고 비대칭적인 정보의 공개에서 벗어나 스마트 기기와의 접근성 강화 및 빅데이터 기술의 발전을 바탕으로 보다 투명하고 정확한 부동산 공급과 수요를 파악하는 것이 핵심이다.

홈베이스, 해외서 3000만 달러 투자 유치 성공

베트남 부동산 스타트업 홈베이스가 해외에서 3000만 달러 투자유치에 성공했다고 지난 17일 밝혔다. 주요 투자자는 '스타트업 인큐베이터'로 불리는 Y컴비네이터(Y Combinator, YC)를 포함한 굿워터캐피탈(Goodwater Capital), 오픈도어(Opendoor) 등이다. 기존에 홈베이스는 미국 현지 기업으로 홈베이스와 비슷한 비즈니스모델을 갖고 있는 Divvy Homes와 ZeroDown를 포함해 VinaCapital Ventures, Class 5 Global, Pegasus Technology Ventures 등으로부터 투자를 유치받은 바 있다.

새로운 투자자금은 현재 주로 거래가 이루어지고 있는 호치민뿐만 아니라 하노이, 다낭 그리고 동남아시아 주요 도시로 진출하는데 사용될 것으로 보인다. 구체적으로는 현지 부동산 개발업체 및 분양사들과 파트너십을 체결해 동남아 전역 10만가구를 목표로 사업을 확장할 방침이다.

출처: 굿모닝베트남(링크)

주요기사

빈패스트, 미국서 IPO 계획 공식화

베트남 빈그룹의 자동차 제조 자회사 빈패스트(VinFast)가 향후 수년 내 미국에서의 기업공개(IPO) 계획을 공식화했다. 동시에 이는 미국 전기차 시장 진출을 의미하는 것이기도 하다. Michael Lohscheller 빈패스트 글로벌 CEO에 따르면 빈패스트는 미국에서 자동차를 제조할 계획을 고려하고 있다며 "미국시장에서 할 수 있는 모든 것을 할 것"이라고 밝힌 바 있다. 실제로 빈패스트는 'LA 오토쇼 2021'를 통해 자사 SUV시리즈 전기차 모델인 VF e35와 VF e36을 각각 공개하기도 했다.

또한 같은 날 빈패스트는 미국 본사도 공식 출범시켰다. 빈패스트 미국 본사는 현재 1,400m2 규모로 향후 증축을 거쳐 400여 명의 직원들이 일할 수 있는 공간으로 변화할 예정이다. 미국시장에서의 성공이 곧 글로벌 시장에서의 경쟁력 유무를 판단하는 척도로 작용하는 만큼, 세계 유수의 자동차 기업들이 전기차 시장 선점에 사활을 걸고 있는 이때 빈패스트의 향후 귀추가 주목된다.

출처: VietnamBiz(링크), 굿모닝베트남(링크)

동물사료 가격인상 흐름 지속 전망

베트남의 산업용 동물 사료 생산량은 세계 10위, 동남아시아에서는 1위로 축산업의 성장과 함께 연평균 13~15%의 눈부신 성장률을 자랑하고 있다. 그러나 사료 생산에 사용되는 원료의 90%가량을 해외에서 수입해오고 있어 그 의존도가 매우 큰 편이다. 최근 관련기관이 공동주최한 '베트남 사료 원료 공급 확보를 위한 솔루션 모색' 화상 회의 역시 이에 대한 우려를 보여준다.

문제는 2020년 원료 수입가격이 계속해서 상승흐름을 보여왔다는 점이다. 작년 동기 대비 16%에서 많게는 36%까지 증가한 원료 가격은 동물 사료 생산 가격에도 적잖은 영향을 줌으로써 15%-20%의 가격 인상을 불러왔다. 사료 가격 인상은 곧바로 돼지, 닭 등 가축유지 비용에 직접적인 영향을 주는 만큼 가격인상의 도미노 현상이 서민경제에 직격탄이 될 가능성이 크다.

다만 최근의 원료 수입 가격 상승의 가장 큰 원인에는 기후이상으로 인한 생산량 감소에 있을뿐더러 글로벌 수요 급증에 따른 대부분의 원자재 가격인상이 진행되고 있는 만큼 동물사료 가격 역시 단기간에 정상화되기에는 힘들 것으로 보인다. 출처: VietnamBiz(링크)

금융

SSI증권, 사업 확장 위해 유상증자 단행

베트남 최대증권사 SSI증권이 7조4610억VND 규모의 유상증자를 단행한다. 지난 17일 SSI증권 이사회가 승인한 계획에 따르면 이번 유상증자는 기존 주주들을 대상으로 신주 4억9740만주를 주당 1만5000VND(구주와 신주 비율 2:1)의 가격으로 발행할 예정이다. 추가로 유입되는 자본금은 앞으로의 주식신용대출 확대 및 다가오는 M&A 등에 사용될 전망이다. 증자가 순조롭게 마무리될 경우 SSI증권은 총 자본금 14조9210억VND로, 베트남에서 가장 자본금 규모가 큰 증권회사로 거듭나게 된다. 한편 SSI증권은 올해 역대 최대 흑자기록을 세울 것이 점쳐지는 가운데 이번 유상증자 발표 역시 사업 확장성을 그 목적으로 하는 만큼 장기적으로는 주가에도 호재로 작용할 것으로 보인다. 출처: 한국경제TV(링크), 인사이드비나(링크)

모바일머니 시범서비스 도입

베트남 중앙은행(SBV)이 3대 국영통신사 중 한 곳인 모비폰(Mobifone)의 모바일머니 시범서비스를 지난 18일 승인했다. 이는 이동통신사 중 처음이며 2023년 11월 18일까지 한시적으로 시범운용한 뒤 그 결과에 따라 본격적인 도입 여부가 결정될 전망이다. 모바일머니는 은행계좌 소유가 필요한 전자지갑과는 다른 개념으로 별도의 계좌 없이도 단순히 개인 휴대폰 번호에 기반해 모바일 머니 계정을 등록하여 사용할 수 있는 것을 의미한다. 이는 전국민 중 아직 상당수가 은행계좌를 보유하고 있지 않은 반면, 스마트폰의 보급은 일상화된 상황을 반영한 것으로 장차 '현금 없는 사회'로 나아가기 위한 방법 중 하나로 고려될 예정이다.

출처: KOTRA(링크)

동나이 성

2021년	최저임금(₫)
Region 1	4,420,000
Region 2	3,920,000
Region 3	3,430,000
Region 4	3,070,000

빈화시, 롱칸지역, 몇 년짝, 롱타인, 빈끄우, 짱봄 현 Region 1

딘관, 쑤언록, 통넛 현 Region 2

나머지 지역 Region 3

명칭: Đồng Nai
성도: Biên Hòa
교통: 1A, #51, #20, #56 고속도로 연결
GRDP: 172억 USD (2019)
연간성장률: 8% (2019)
자연 및 인적 자원이 풍부한 동나이 성은 대도시 호치민 시와의 접근성을 토대로 외투기업이 많은 관심을 보이는 지역이다. 경제적 요충지인만큼 벤특-롱탄 고속도로, 호치민-롱탄-저우여이 고속도로 등 여러가지 인프라사업이 현재 진행 중인 상황을 감안하면 향후 남동부경제권역의 핵심지역으로 성장할 것으로 기대된다. 또한 인프라 개선과 함께 자본과 우수한 지역 인재들이 집중되며 기존 산업단지뿐만 아니라 2015년부터 개발되기 시작한 첨단산업단지에도 입주기업이 몰릴 것으로 예상된다.
출처: 인사이드비나(링크)

Xuan Loc 공단

면적: 108ha
입지: Long Khanh Town 20km/ Ho Chi Minh - Long Thanh - Dau Giay 35km/ Bien Hoa 90km/ Phu My 항구 70km/ Tan Son Nhat 공항 114km/ Long Thanh 공항 77km
전기: 110/22 KV
비용:

- 임대료: 70 USD/㎡ (관리비 0.7 USD/㎡/연)
- 전기료: 2017년 11월 30일 개정된 시행령 No. 4495/QD-BCT에 따름.
- 물 사용료: 0.5 USD/㎥
- 폐수 처리: 0.35 USD/㎥
- 평균임금: 1인당 168 USD/월(2021)
- 비고: 법인세 20%(입주 첫 2년간 면제, 향후 4년간 50% 감면)

출처: Kland(링크)

Nhon Trach I 공단

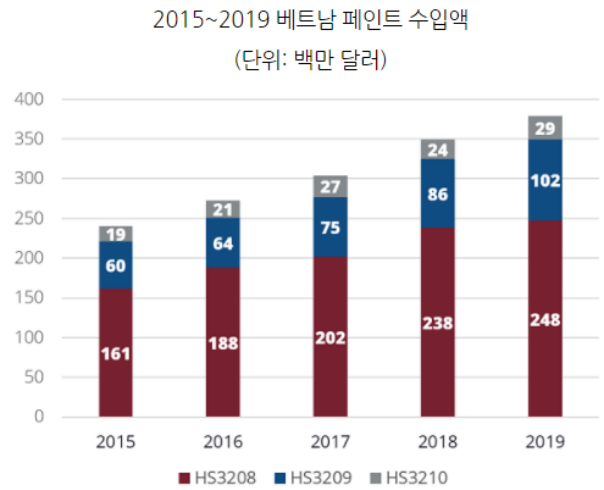
면적: 448.5ha
입지: Ho Chi Minh 50km/ Bien Hoa 40km/ Vung Tau 60km/ Tan Son Nhat 공항 55km/ Long Thanh 공항 15km/ Phu My 항구 22km
전기: 110/22 KV (35KV) 발전소당 용량 110/22 KV
비용:

- 임대료: 45 USD/㎡ (관리비 1 USD/㎡/연)
- 전기료: Peak hours 0.13 USD/kWh + Normal hours 0.07 USD/kWh + Idle hours 0.04 USD/kWh
- 물 사용료: 0.4 USD/㎥
- 폐수 처리: 0.32 USD/㎥

출처: Kland(링크)

삼화페인트공업(주)

성장하는 도료시장, 성장하는 삼화



△출처: ITC Trade Map

세계에서 가장 활발히 성장하는 베트남에서 도료 시장은 '성장할 수밖에 없는' 산업으로 손꼽힌다. 제조업 발달, 인프라 건설 확대, 부동산 개발 등 성장하는 경제가 가진 특징 어느 하나에서도 빠짐없이 페인트(도료)는 필수불가결한 원료이기 때문이다. 이 중 위의 그림에서 보듯이 가장 많은 부분을 차지하는 비수성 페인트(HS코드 3208) 품목에서 한국에서 수입하는 비중은 2019년 기준 21.7%로 주요 수입국 중 1위를 기록했다.

다만 건설용 페인트 시장에서는 현지에 조기진출한 AkzoNobel, 4 Oranges 등 글로벌 브랜드의 입김이 그동안 거세왔다. 그러나 삼화페인트공업㈜과 같이 '높은 가성비'와 '친환경 원료 사용'으로 무장한 적극적인 시장 공략은 이들의 점유율에 균열을 넘어 지각변동을 일으키고 있다. 지난해 삼화페인트공업㈜의 최대 실적을 견인한 주요원인 중 하나가 베트남을 비롯한 해외법인들의 건투에 있었다는 사실은 이 같은 현상을 잘 반영한다.

뿐만 아니라 올해 하노이한국국제학교 재도장공사 무상지원 등 지역사회에 대한 공헌 역시 빼놓지 않으며 커지는 베트남 도료시장에서의 입지를 보다 공고히 해나가고 있다. 출처: KOTRA(링크), KITA(링크)

베트남 진출 연대기

삼화페인트공업㈜의 베트남 진출은 2010 년 10 월, 56 만 2000 USD 를 투자하여 하노이 인근 박닌 성에 '삼화비나(SAMHWA PAINTS VINA CO., LTD)' 베트남 법인을 설립한 것을 시작으로 거슬러 올라간다. 당시 현지에서 휴대전화 판매량이 급격히 증가하던 시장 흐름을 읽어내고 그에 따라 휴대폰 도료에 쓰이는 전자재료 플라스틱 도료에 주력한 전략이 주효하게 작용하며 진출 초창기부터 호황을 맞보았다. 하지만 이후 스마트폰으로 휴대폰 사양이 급격한 변화를 맞게 되자 그에 따라 사용되는 도료 수요가 크게 줄어들게 되며 위기를 맞이한다.

그러나 삼화비나는 오히려 600 만 USD 규모의 신규투자를 단행, 공장을 증설하며 종전보다 60%가량 증가한 생산능력을 확보하는 것으로 이에 대응하는 과감한 결단을 보여준다. 그 결과 연 6,500 톤까지 늘어난 생산력을 바탕으로 기존의 전자재료 플라스틱 도료 외에 컬러강판(PCM) 등 라인성 도료까지 품목을 다변화했을 뿐만 아니라 자동화 생산시스템 구축으로 납기일을 정확하게 지키는 등의 노력으로 2019 년 영업이익 반등에 성공한다.

동시에 2016 년 8 월에는 호치민 지역에 베트남 제 2 법인인 삼화-VH(SAMHWA-VH CO., LTD)를 설립하여 바닥재와 내화도료를 중심으로 생산라인을 가동하며 각 법인에 따른 전문성을 한층 높이기도 하였다. 특히 동나이 성에는 베트남 경제 중심지인 호치민과의 지리적 인접성을 토대로 우리나라 기업뿐만 아니라 글로벌 기업들이 많이 진출해 있는 만큼, 포스트코로나로의 전환점에서 이들의 수요증가에 따른 삼화페인트공업㈜의 향후 비상(飛上) 역시 주목된다.

출처: SAMHWA(링크), 한국경제(링크), 더벨(링크)

본 뉴스레터의 내용에 관한 문의사항은 아래의 담당자에게 연락주시기 바랍니다.

임동현/dhlim@jplawvn.com/+82 10 6796 8845

법무법인 제이피의 뉴스레터는 베트남 경제에 대한 일반적인 정보 전달을 목적으로 하고 있으며, 저희 사무소의 법률 자문 또는 공식적 견해로서의 효력을 가지지 않습니다. 본 뉴스레터의 수신을 원하시는 분들께서는 jplaw@jplaws.com으로 연락해주시기 바랍니다.