

Cập nhật thị trường BĐS Khu Công nghiệp

11/2023

Các lưu ý chung

Mục đích và đối tượng Nhà đầu tư

Báo cáo phân tích này được chuẩn bị cho tất cả các nhà đầu tư có nhu cầu tham khảo thông tin chuyên sâu về Ngành và Chủ đề được nhắc đến, bao gồm và không giới hạn trong các Khách hàng tại VPBankS.

Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý rằng báo cáo phân tích này sẽ hữu ích nhất cho các đối tượng Nhà đầu tư theo trường phái phân tích cơ bản, và thời gian nắm giữ cổ phiếu trung bình trên 3 tháng.

Phạm vi nghiên cứu

Trong khuôn khổ báo cáo này, chúng tôi chỉ tập trung vào các thông tin liên quan tới Lĩnh vực bất động sản công nghiệp. Các thông tin về các Ngành khác, nếu có, chỉ nhằm phục vụ các căn cứ, phân tích của chúng tôi về lĩnh vực bất động sản công nghiệp.

Các hạn chế của báo cáo

Báo cáo phân tích này được chuẩn bị dựa trên các thông tin và số liệu từ nhiều nguồn khác nhau, chúng tôi đã cố gắng xác thực nhưng không đảm bảo tính đầy đủ và chính xác cho các thông tin này.

Các phân tích và nhận định trong báo cáo này thể hiện quan điểm của Chuyên viên phân tích, dựa trên thông tin và số liệu, chúng tôi ý thức trong việc bày tỏ góc nhìn khách quan, tuy nhiên không tránh khỏi các thiên kiến bị ảnh hưởng bởi kiến thức và kinh nghiệm cá nhân. Nhà đầu tư chỉ nên coi các nhận định này như một nguồn tham khảo, và đưa ra quyết định đầu tư một cách độc lập.



Hiện trạng ngành BĐS Khu Công nghiệp	4
Cập nhật 9T2023 BĐS Khu Công nghiệp	8
Quy hoạch phát triển quỹ đất Khu Công nghiệp	11
Triển vọng ngành BĐS Khu Công nghiệp	17
Doanh nghiệp	23

Hiện trạng ngành BĐS Khu Công nghiệp

Khu công nghiệp Miền Bắc

Sơ đồ và tình hình hoạt động H1/2023 các KCN Miền Bắc

12,000

Tổng số đất có thể thuê (ha)

118

Tổng số dự án

83%

Đất KCN đã cho thuê

2.4%

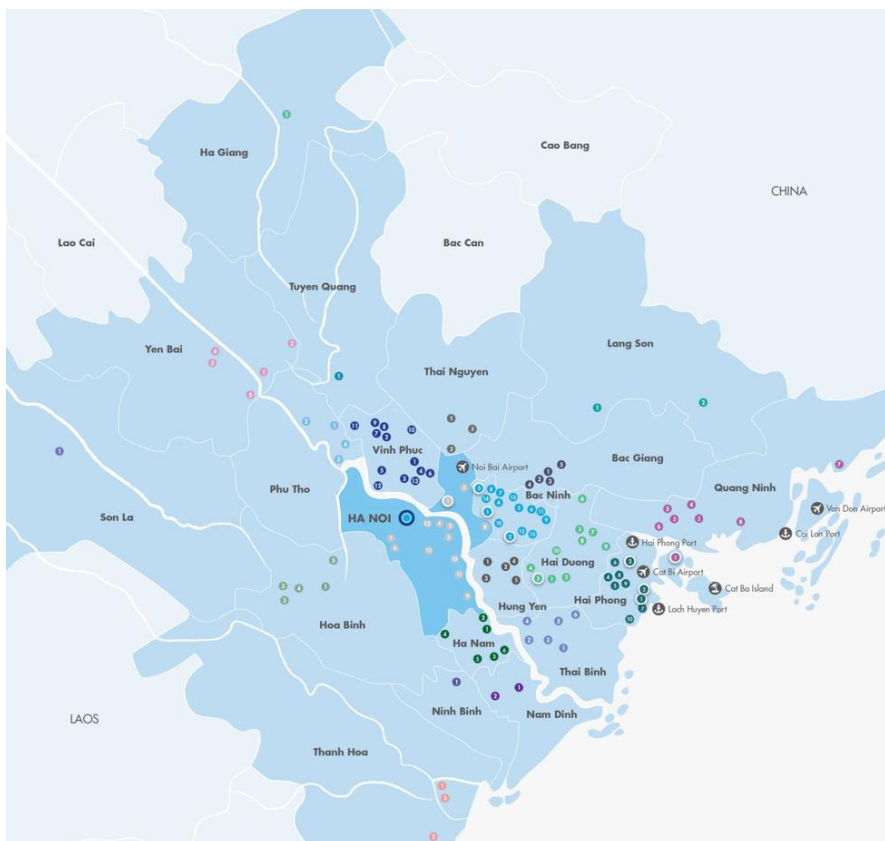
Đất CN đã cho thuê tăng (svck)

138

Giá cho thuê đất trung bình US\$/m²

30%

Giá đất cho thuê tăng svck



Nguồn: Savills, VPBankS Research tổng hợp

Doanh nghiệp thuê



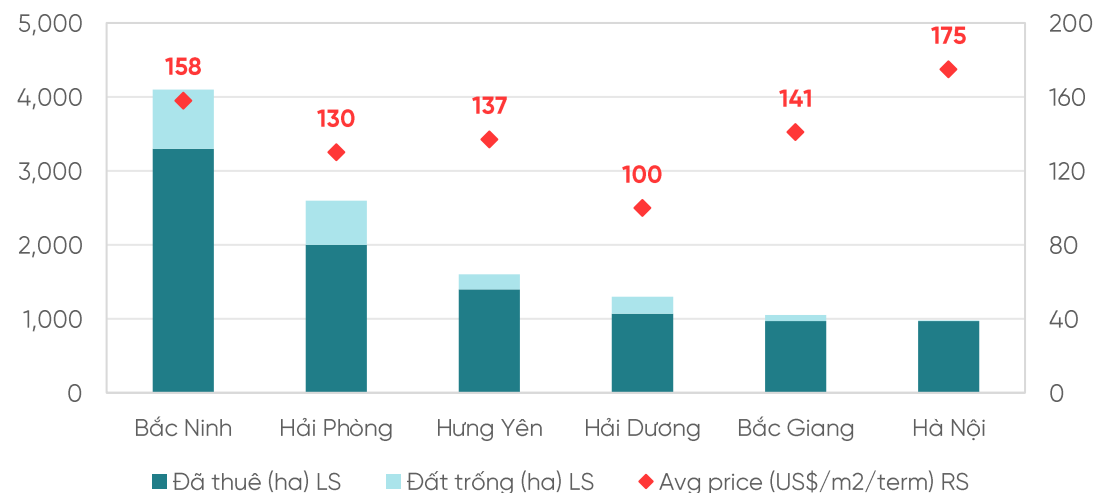
Nhà phát triển



Trong nửa đầu năm 2023, tỷ lệ lấp đầy các Khu Công Nghiệp (KCN) ở vùng Bắc Bộ đã tăng lên 83%, so với mức 81% cùng kỳ năm trước. Điều này đồng điệu với việc giá thuê đất trung bình đã tăng lên 138 USD/m²/chu kỳ thuê, so với mức 102 USD/m²/chu kỳ thuê vào năm trước. Bắc Ninh đứng đầu với mức tăng giá thuê đất lớn nhất, là 48% so với cùng kỳ năm trước, đạt 156 USD/m²/chu kỳ thuê, nhờ sự quan tâm tăng cao từ các công ty điện tử và nhà cung cấp. Chúng đã đang nghiên cứu cách đa dạng hóa chuỗi cung ứng ngoài lãnh thổ Trung Quốc.

Hưng Yên ghi nhận mức tăng 45%, đạt 132 USD/m²/chu kỳ thuê. Hải Dương cũng tăng 33%, lên 101 USD/m²/chu kỳ thuê, trong khi Hải Phòng tăng 28%, đạt 129 USD/m²/chu kỳ thuê. Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy các KCN tại Bắc Ninh giảm xuống 80%, so với mức 91% năm trước, chủ yếu do nguồn cung đất mới cho thuê tại KCN Gia Bình (277 ha), Thuận Thành (231 ha) và VSIP Bắc Bình II (137 ha). Tỷ lệ lấp đầy các KCN tại Hải Dương giảm 5%, xuống còn 81%. Trong khi đó, công suất lấp đầy ở Hải Phòng tăng 13% so với cùng kỳ năm trước, lên 76%, và Hưng Yên đạt công suất lấp đầy 88%, cải thiện 14% so với cùng kỳ năm trước.

Hiệu suất các KCN Miền Bắc 6T.2023



Khu công nghiệp Miền Trung

Sơ đồ và tình hình hoạt động H1/2023 các KCN Miền Trung

7,500

Tổng số đất có thể thuê (ha)

55

Tổng số dự án

65%

Đất KCN đã cho thuê

2.6%

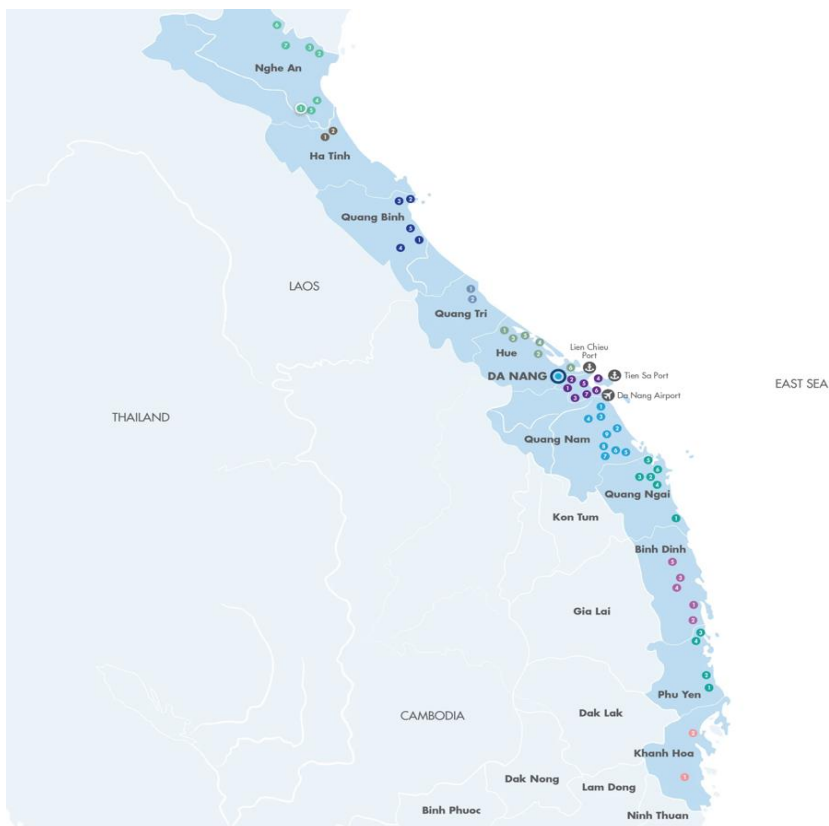
Đất CN đã cho thuê tăng (svck)

50

Giá cho thuê đất trung bình US\$/m2

6%

Giá đất cho thuê tăng svck



Doanh nghiệp thuê



Nhà phát triển

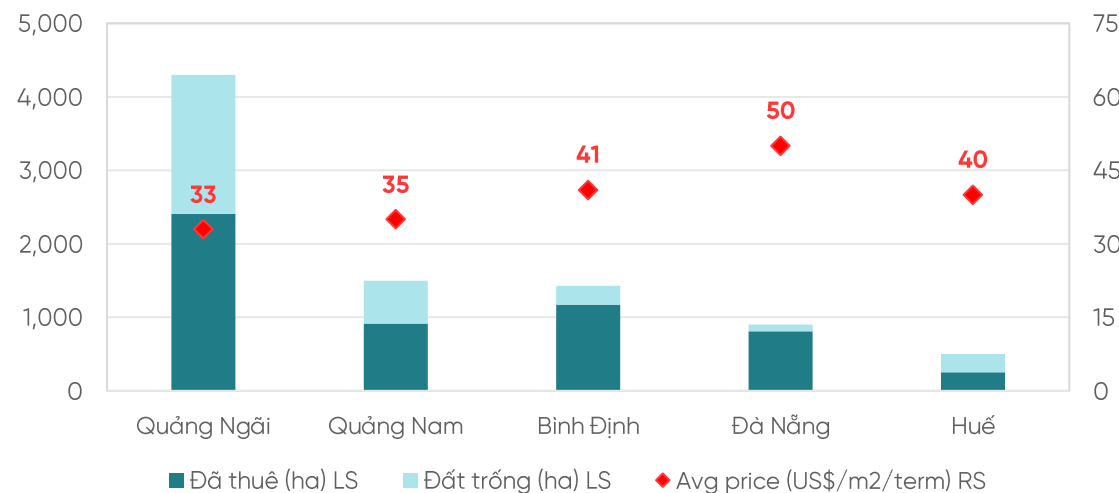


Dựa vào dữ liệu trong Quý 2/2023, tổng diện tích đất của Khu Vực Kinh Tế Trọng Điểm Miền Trung (CKEZ) bao gồm Đà Nẵng, Thừa Thiên Huế, Quảng Nam và Quảng Ngãi đã vượt quá 7.500 hecta. Tỷ lệ sử dụng trung bình đạt trên 70% trong thị trường Loại 1. Đáng chú ý, Đà Nẵng đã đạt khoảng 90% tỷ lệ sử dụng, còn Thừa Thiên Huế có hơn 50% tỷ lệ sử dụng. Trong thị trường Loại 2, tỷ lệ sử dụng vượt quá 50%, với Quảng Nam và Bình Định đều có hơn 60% tỷ lệ sử dụng.

Nói chung, giá đất trung bình trong thị trường Loại 1 đã tăng 4% so với năm trước, đạt khoảng 40 USD/mét vuông/lưu hành - thời hạn. Thị trường Loại 2 có giá đất là 30 USD/mét vuông/lưu hành - thời hạn, tăng 2% so với năm trước. Đà Nẵng dẫn đầu khu vực Trung Miền với giá đất cho thuê khoảng 50 USD/mét vuông/lưu hành - thời hạn.

Đối với kho xưởng và nhà kho, giá thuê trung bình dao động từ 3 - 4 USD/mét vuông/tháng.

Hiệu suất các KCN Miền Trung 6T.2023



Nguồn: Savills, VPBankS Research tổng hợp

Khu công nghiệp Miền Nam

Sơ đồ và tình hình hoạt động H1/2023 các KCN Miền Nam

24,883

Tổng số đất có thể thuê (ha)

170

Tổng số dự án

92%

Đất KCN đã cho thuê

10%

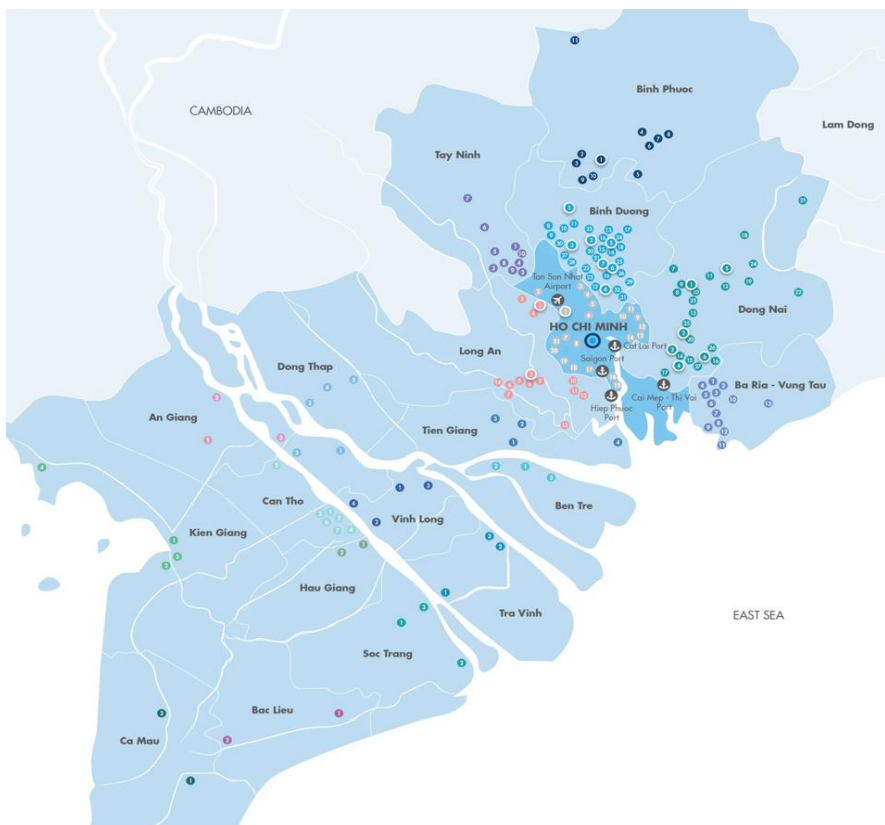
Đất CN đã cho thuê tăng (svck)

174

Giá cho thuê đất trung bình US\$/m2

15%

Giá đất cho thuê tăng svck



Doanh nghiệp thuê



Nhà phát triển

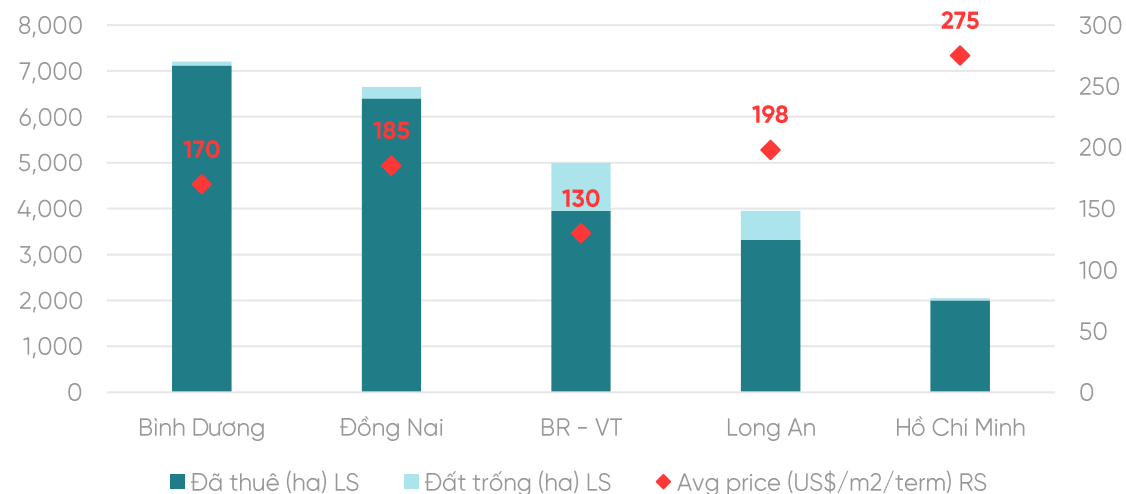


Trong H1/2023, tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp (KCN) ở khu vực phía Nam tăng lên 92%, so với con số 84% trong nửa đầu năm 2022. Giá thuê đất đã tăng lên 174 USD/m2/chu kỳ thuê, so với mức 152 USD/m2/chu kỳ thuê trong năm trước.

Tăng giá đất mạnh nhất đã được ghi nhận tại Bà Rịa-Vũng Tàu (BR-VT) với mức tăng 35% svck năm trước, lên 128 USD/m2/chu kỳ thuê. Điều này chủ yếu được đánh giá là kết quả của mức tăng ở Khu công nghiệp Phú Mỹ 3, KCN đắt nhất tỉnh. Tại Long An, giá đất trung bình tăng 23% lên 191 USD/m2/chu kỳ thuê và ở Đồng Nai, tăng 18% lên 188 USD/m2/chu kỳ thuê. Tuy nhiên, do hầu hết không còn đất trống, không có sự tăng giá nào ở Bình Dương và TP.HCM.

Trong khi đó, công suất thuê ở Long An tăng lên 85% từ mức 60% năm trước đó. Ở BR-VT, tỷ lệ lấp đầy đạt 78%, giảm từ mức 72% của năm trước. Tại Bình Dương, công suất thuê vẫn ở mức cao 99%, trong khi ở Đồng Nai, nó giữ ở mức 96%. Đồng Nai đang chờ đợi nhiều dự án mới trong vài năm tới, bao gồm dự án Long Đức 3 của Sojitz. Trừ dự án VSIP III, không có dự án mới đáng chú ý nào được dự kiến ở Bình Dương trong năm tới.

Hiệu suất các KCN Miền Nam 6T.2023

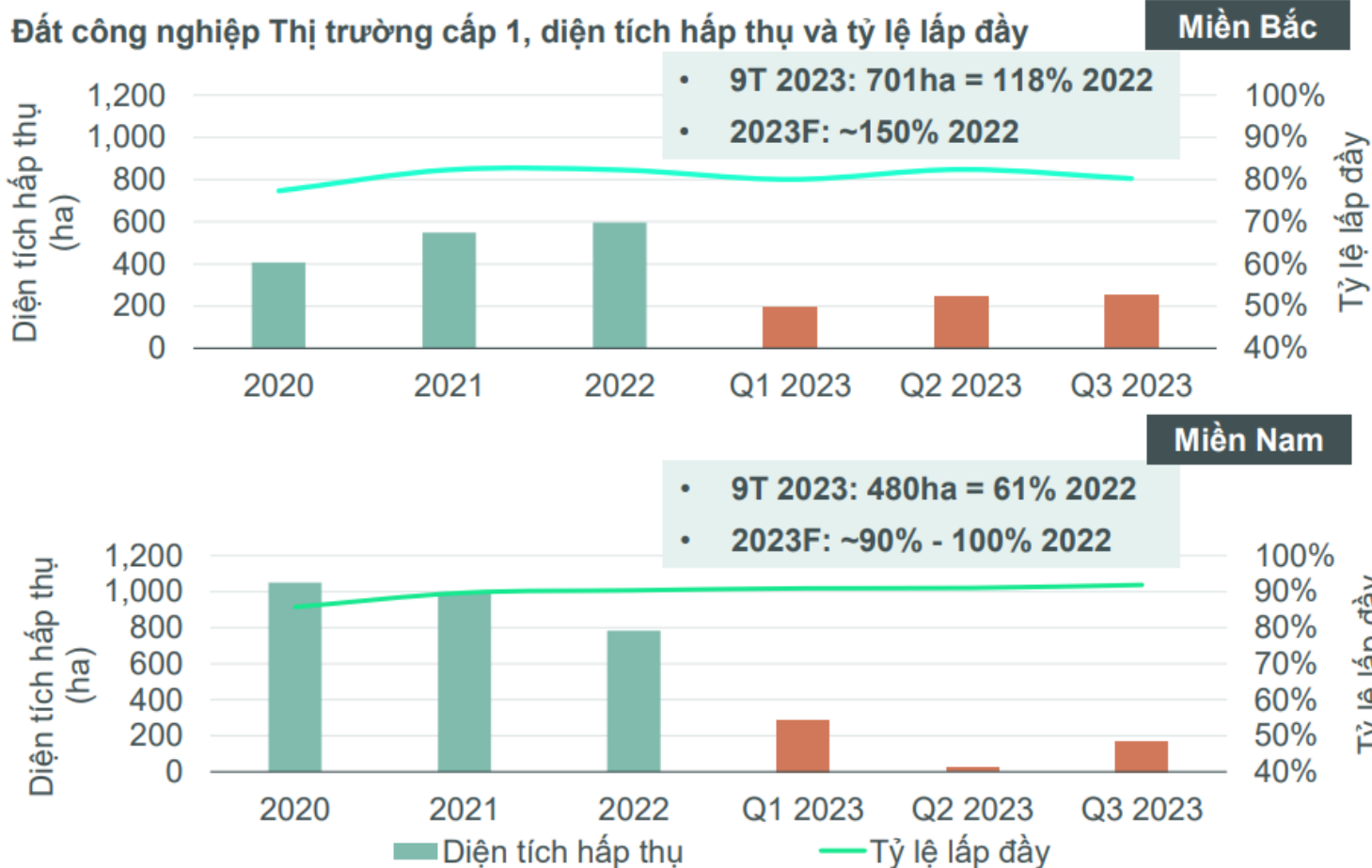


Nguồn: Savills, VPBankS Research tổng hợp

Cập nhật 9T2023 BĐS Khu Công nghiệp

Cập nhật thị trường BĐS KCN Việt Nam

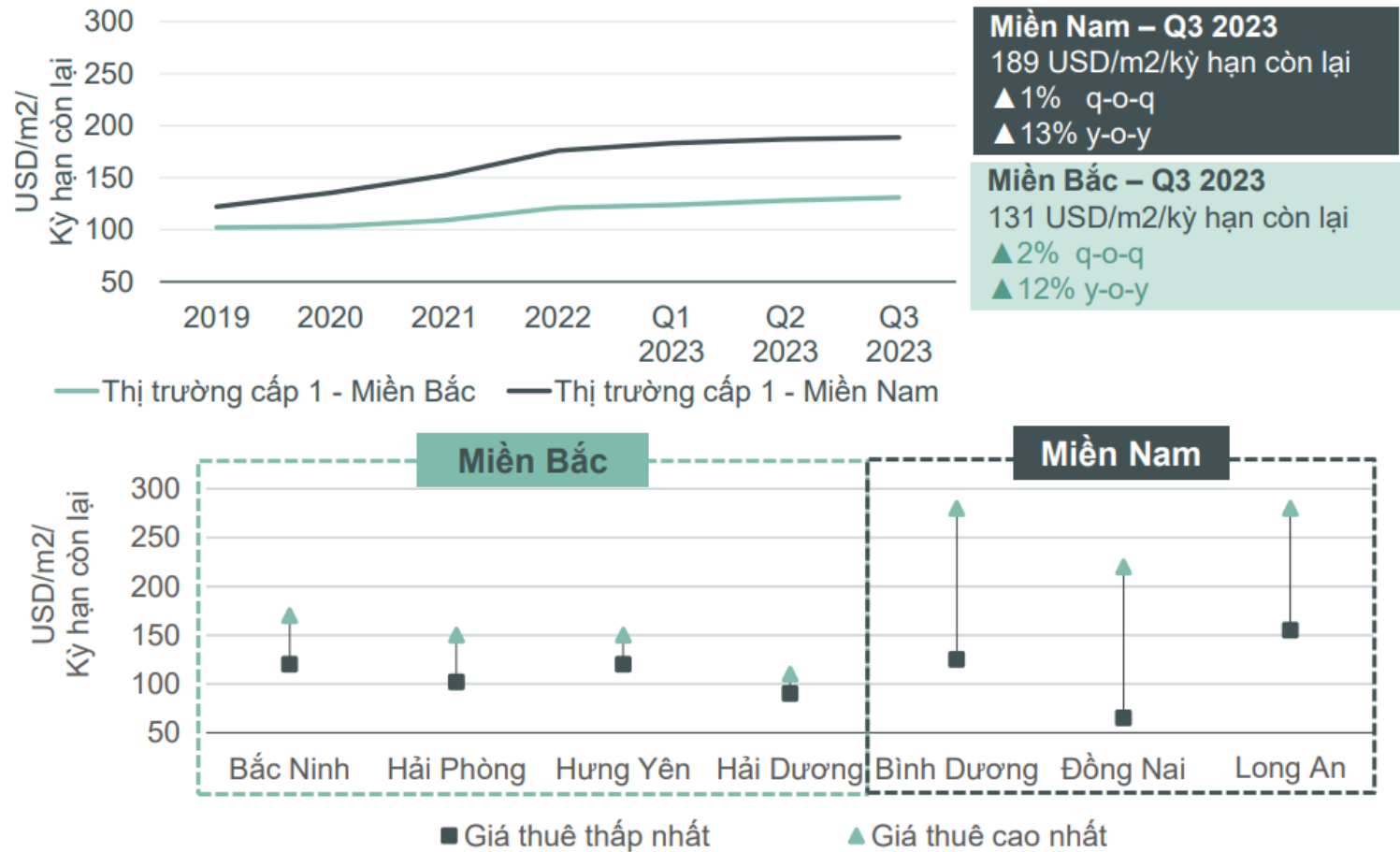
Diện tích hấp thụ trong năm 2023 dự kiến đạt mức cao kỷ lục ở KVPB



Nguồn: CBRE, VPBankS Research's analyses

Cập nhật thị trường BĐS KCN Việt Nam

Giá thuê Đất công nghiệp duy trì tăng trưởng khả quan nhờ nhu cầu mạnh mẽ



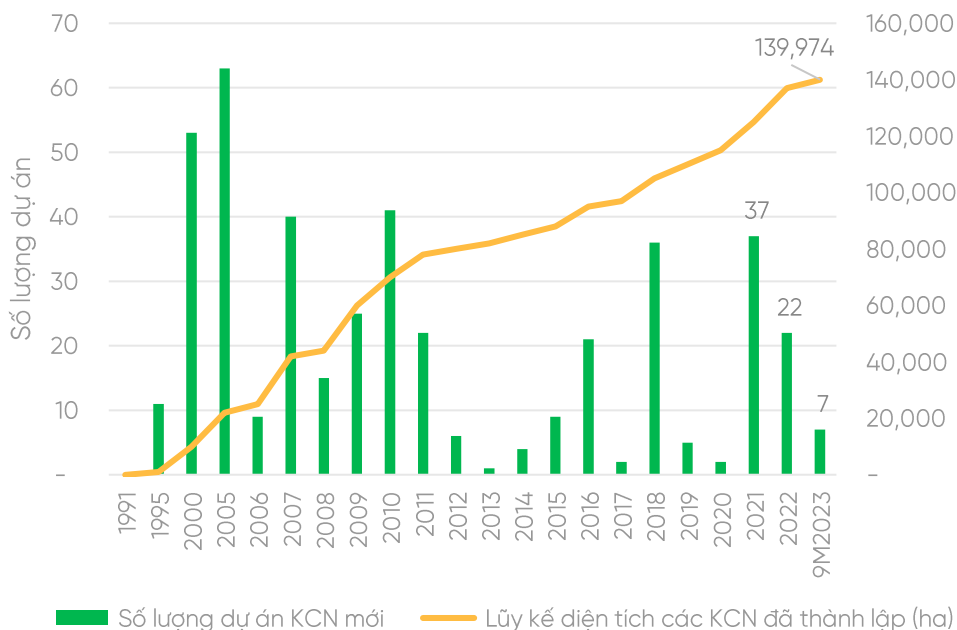
Nguồn: CBRE, VPBankS Research's analyses

Quy hoạch phát triển quỹ đất Khu Công nghiệp

Diễn biến phát triển KCN Việt Nam

Thực trạng: KCN mới thành lập chậm lại trong 8T2023

Thống kê thành lập KCN (1991-8T2023)



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, VPBankS Research's analyses

Các KCN mới thành lập 8 tháng đầu năm 2023

Đa phần tọa lạc tại miền Bắc

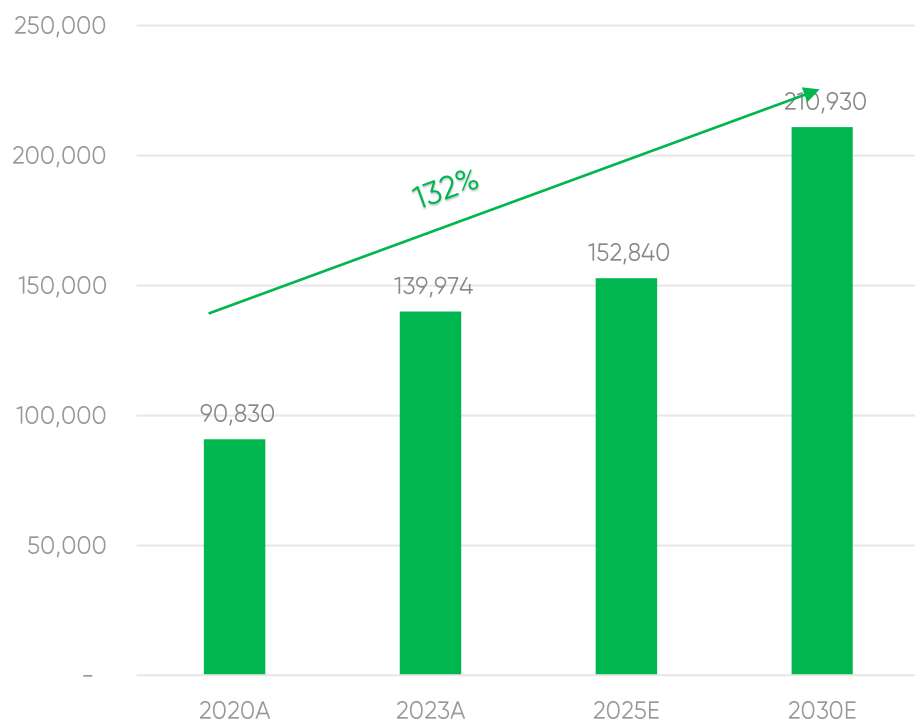
Ngày	Quyết định số	Tên dự án	Tỉnh	Diện tích (ha)
28/8/2023	1002/QĐ-TTg	SƠN MỸ 2 (GD 1)	BÌNH THUẬN	468
2/8/2023	57/QĐ-TTg	THỌ LỘC (GD 1)	NGHỆ AN	500
3/6/2023	179/QĐ-TTg	THÁI HÀ (GD 2)	HÀ NAM	100
4/4/2023	342/QĐ-TTg	BÌNH XUYÊN II (GD 2)	VĨNH PHÚC	63
4/29/2023	460/QĐ-TTg	ĐỨC HÒA 1	LONG AN	207
5/15/2023	501/QĐ-TTg	VSIP LẠNG SƠN	LẠNG SƠN	600
7/14/2023	842/QĐ-TTg	LONG ĐỨC 3 IP	ĐỒNG NAI	245
Tổng				2,182

Số lượng chấp thuận chủ trương đầu tư cho các dự án Khu công nghiệp đã giảm tốc trong 8 tháng đầu năm 2023 với 7 khu công nghiệp mới được phê duyệt, tổng diện tích 2,182 ha, nâng diện tích khu công nghiệp tích lũy lên 139,974 ha.

Quy hoạch phát triển KCN Việt Nam

Định hướng chính phủ trong dài hạn

Quy mô sử dụng đất khu công nghiệp theo Nghị quyết 39/2021/QH15



Chi tiết phân bổ chỉ tiêu đất khu công nghiệp theo Quyết định 326/QĐ-TTG (03/09/2022)

Khu vực kinh tế	Kế hoạch đến 2030 (ha)	Chỉ tiêu đến 2025 (ha)
TÂY BẮC	6,493	4,625
ĐÔNG BẮC	22,665	13,456
ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG	46,053	34,086
BẮC TRUNG BỘ	23,293	17,156
NAM TRUNG BỘ	19,447	15,114
TÂY NGUYÊN	3,151	2,432
ĐÔNG NAM BỘ	62,059	45,869
ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG	27,766	20,013
Tổng	210,927	152,841

Theo Quyết định 326/QĐ-TTG (03/09/2022) được hướng dẫn bởi Nghị quyết 39/2021/QH15, các trung tâm công nghiệp chính được phân bổ cho Đồng bằng sông Hồng, Đông Nam Bộ và các tỉnh lân cận.

Diện tích khu công nghiệp tích lũy đạt 139,974 ha và vẫn còn rất nhiều dư địa để thành lập khu công nghiệp mới cho đến năm 2025 -2030. Tuy nhiên, khi xem xét chi tiết theo cấp tỉnh trong từng vùng, câu chuyện lại khác nhau giữa các địa phương.

Nguồn: VPBankS Research's analyses

Thực trạng nguồn cung tại thị trường miền Bắc

Hạ tầng đồng bộ làm tăng giá trị dự án KCN

Thị trường miền Bắc và hạ tầng sắp được xây dựng



Chi tiết phân bổ chỉ tiêu đất khu công nghiệp theo Quyết định 326

Tỉnh thành	Các DN có quỹ đất liên quan	Kế hoạch đến 2030 (ha)	Chỉ tiêu đến 2025 (ha)	Số liệu hiện tại (ha)	So với chỉ tiêu 2025 (ha)	So với kế hoạch 2030 (ha)
Hải Phòng	KBC	8,710	7,262	5,992	1,270	2,718
Bắc Giang	KBC	7,000	3,377	2,424	953	4,576
Bắc Ninh	KBC, VGC, IDC, SGT	6,408	4,760	5,899	(1,139)	509
Quảng Ninh	KBC, VGC	5,904	3,658	3,900	(242)	2,004
Hải Dương	KBC, VGC, IDV, AAA	5,661	3,115	2,588	527	3,073
Hưng Yên	KBC, VGC, HPG	5,021	3,849	2,873	976	2,148
Vĩnh Phúc	IDV, SHI	4,815	3,037	2,817	220	1,998
Hà Nam	VGC, DTD, IDV, HPG	4,627	4,027	3,474	553	1,153
Thái Nguyên	SGT, TNG	4,245	3,286	2,095	1,191	2,150
Hà Nội		3,828	2,787	2,825	(38)	1,003
Thái Bình	VGC, IDC	2,565	1,662	826	836	1,739
Nam Định		2,546	2,077	1,288	789	1,258
Phú Thọ	VGC	2,485	1,766	2,219	(453)	266
Ninh Bình		1,872	1,510	1,619	(109)	253
Tổng		65,687	46,173	40,839	5,334	24,848

Theo ước tính, khu vực Bắc Bộ có thể mở rộng thêm khoảng 5,334 ha vào năm 2025. Sự mở rộng này chủ yếu tập trung vào các khu vực như Hải Phòng, Bắc Giang, Thái Nguyên, Thái Bình và Hưng Yên. Ngược lại, Hà Nội và Bắc Ninh, được phân loại là thị trường loại 1, đang đối mặt với những thách thức trong việc thành lập các Khu công nghiệp mới do diện tích hiện tại đã vượt quá hạn mức của chính phủ.

Hạ tầng ngày càng được đồng bộ và toàn diện là một điểm nổi bật, làm tăng giá trị cho các dự án công nghiệp ở khu vực miền Bắc.

Nguồn: VPBankS Research's analyses

Thực trạng nguồn cung tại thị trường miền Nam

Hạ tầng đồng bộ làm tăng giá trị dự án KCN

Thị trường miền Bắc và hạ tầng sắp được xây dựng



Chi tiết phân bổ chỉ tiêu đất khu công nghiệp theo Quyết định 326

Tỉnh thành	Các DN có quỹ đất liên quan	Kế hoạch đến 2030 (ha)	Chỉ tiêu đến 2025 (ha)	Số liệu hiện tại (ha)	So với chỉ tiêu 2025 (ha)	So với kế hoạch 2030 (ha)
Đồng Nai	TID, IDC, SZG, SZL, SIP, IDC, BAX, D2D	18,543	12,470	10,243	2,227	8,300
Bình Dương	NTC, BCM, PHR, GVR, KSB	14,990	11,990	11,242	748	3,748
Long An	LHG, IDC, KBC, STG	12,433	10,479	9,134	1,345	3,299
BR-VT	IDC, SZC	10,755	8,550	8,493	57	2,262
Bình Phước	DPR, MH3, BCM, IDC	7,584	4,258	4,553	(295)	3,031
TPHCM	HPI, KBC, SIP, KDH, ITA	5,918	5,021	4,128	893	1,790
Tây Ninh	SIP	4,269	3,580	3,415	165	854
Tổng		74,492	56,348	51,208	5,140	23,284

Nguồn: VPBankS Research's analyses

Thị trường miền Nam vẫn còn dư địa để xây dựng thêm các khu công nghiệp với tổng diện tích còn lại khoảng 5,140 ha cho đến năm 2025. Trọng tâm chủ yếu là các khu vực như Đồng Nai, Long An và Thành phố Hồ Chí Minh.

Bình Phước là một cái tên đáng chú ý, với tổng diện tích các KCN hiện có đã vượt qua chỉ tiêu đến năm 2025. Do đó, các dự án đang chờ đợi được chấp thuận chủ trương đầu tư trong khu vực này, như Nam Đồng Phú mở rộng, Bắc Đồng Phú mở rộng và Minh Hưng 3 mở rộng, sẽ đối mặt với những thách thức đáng kể trong việc được phê duyệt, ít nhất cho đến năm 2025.

Hệ thống cơ sở hạ tầng ở miền Nam cũng được dự kiến sẽ cải thiện với các dự án đang dần được hình thành.

Tóm tắt quỹ đất các DN BĐS Khu Công nghiệp

Tổng hợp tồn kho đất từ các dự án đang triển khai, đang xin chấp thuận chủ trương đầu tư hay dự án có trong kế hoạch tổng thể của tỉnh

Mã CK	MIỀN BẮC											MIỀN NAM						Tổng cộng	
	Hải Phòng	Bắc Giang	Bắc Ninh	Quảng Ninh	Hải Dương	Hưng Yên	Vĩnh Phúc	Hà Nam	Thái Nguyên	Thái Bình	Phú Thọ	Đồng Nai	Bình Dương	Long An	BR-VT	Bình Phước	TP. HCM		Tây Ninh
KBC	450		77		903	158								888			63		2539
PHR													2494						2494
SIP												334					130	800	1264
VSIP	51									333			616						1000
BCM													944						944
IDC			86							94				334	314				828
VGC			265	103		70		180		51	24								693
SZC															560				560
DPR																518			518
MH3																432			432
TID												400							400
SGT			67							116					171				354
NTC													256						256
SHI								122											122
LHG															113				113
SZG												71							71
VRG					68														68
DTD								30											30

Ghi chú: Dữ liệu được thu thập tính đến cuối năm 2022.

PHR (*): Tất cả quỹ đất đã được bao gồm trong kế hoạch quy hoạch tổng thể Bình Dương giai đoạn 2021-2030.

DPR (*): Tất cả quỹ đất đều từ dự án Đồng Phú và mở rộng Nam Đồng Phú mở rộng.

MH3 (*): Diện tích cho thuê hiện tại là khoảng 51 ha, các khu vực còn lại từ Khu công nghiệp Minh Hưng 3 mở rộng (577 ha).

Cả DPR và MH3 đang gặp khó khăn trong việc xin phê duyệt chủ trương đầu tư cho các dự án mới tại Bình Phước do đã vượt chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2025.

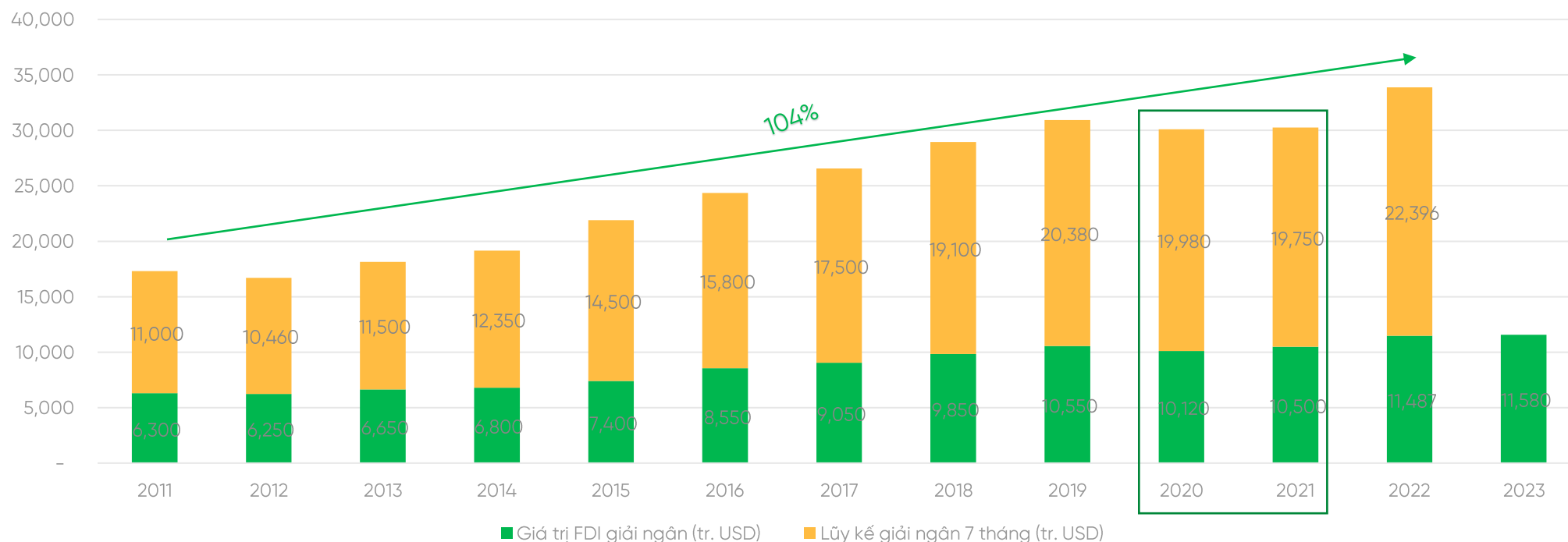
Nguồn: VPBankS Research's analyses

Triển vọng

Nhu cầu giải ngân FDI tiếp tục tăng trưởng

Xu hướng giải ngân tăng trong 11 năm qua

Giải ngân FDI (2011-7T2023)



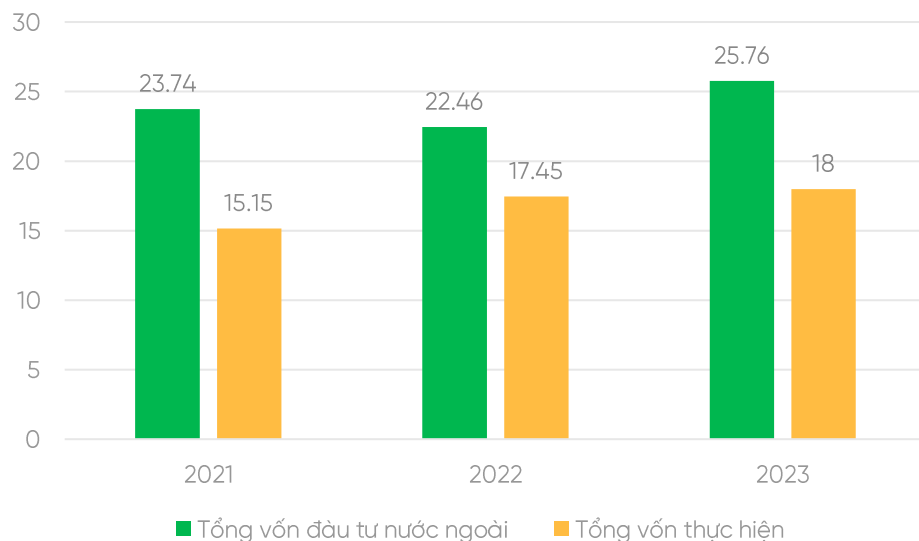
Nguồn: Fiinpro, VPBankS Research's analyses

Giải ngân FDI cho thấy xu hướng tăng liên tục trong suốt 11 năm qua, dù có trải qua biến động trong nhu cầu đăng ký. Dù có sự điều chỉnh nhỏ trong thời gian đại dịch do Việt Nam tạm thời đóng cửa biên giới, nhưng xu hướng chung vẫn tích cực. Chúng tôi tin rằng đà tăng trưởng giải ngân FDI sẽ tiếp tục. Cơ sở cho nhận định này được củng cố bởi sự gia tăng đáng kể của các dự án FDI đăng ký mới, kết hợp với xu hướng tăng đang dần đoạn trước đại dịch. Những rào cản đã và đang giảm bớt, thay vào đó là các yếu tố thúc đẩy nhu cầu đầu tư.

Ngoài ra, sự tăng mạnh gần đây trong số lượng đầu tư đăng ký mới là một dấu hiệu tích cực. Điều này sẽ đóng góp vào sự tăng trưởng đầu tư tổng thể trong những năm tới, khi môi trường đầu tư của Việt Nam chứng minh được tiềm năng lợi nhuận cho các nhà đầu tư như trường hợp của Samsung, LG hay Intel đã làm tại Việt Nam trong hơn 20 năm qua.

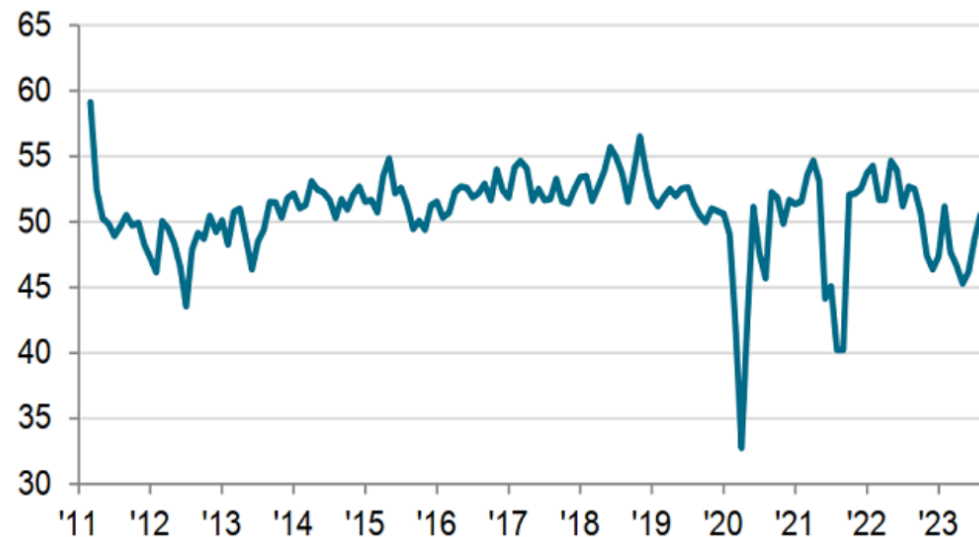
MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ ỔN ĐỊNH

Tổng vốn đầu tư FDI 10 tháng qua các năm



PMI Ngành Sản xuất Việt Nam của S&P Global PMI

Điều chỉnh theo mùa, >50 = cải thiện so với tháng trước



Nguồn: Ma&P Global PMI, GSO, VPBankS Research tổng hợp

- Nền kinh tế tại Việt Nam đang phát triển khá bền vững. Trong năm 2022, tăng trưởng kinh tế nhanh chóng hồi phục với mức tăng trưởng GDP là 8% nhờ vào lĩnh vực sản xuất vững bền và sự phục hồi mạnh mẽ trong lĩnh vực dịch vụ.
- Theo Ngân hàng Thế giới, năm 2022, ngành sản xuất chiếm 24,8% GDP của Việt Nam. Theo Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu ảm đạm, Việt Nam vẫn ở thế vững vàng khi GDP được dự báo tăng 5,8% vào năm 2023.
- Chính phủ duy trì chính sách hỗ trợ nền kinh tế giữ lãi suất ở mức thấp cùng với việc nhiều chính sách hỗ trợ từ Chính phủ và ngành Ngân hàng đang phát huy hiệu quả, dòng vốn chảy vào nền kinh tế đã nhanh hơn giai đoạn 6 tháng đầu năm. Số liệu thống kê từ NHNN cho thấy, đến 24/10/2023, tín dụng đối với nền kinh tế tăng 6,81% so với cuối năm 2022. Trước đó, trong tháng 8/2023, tăng trưởng tín dụng chỉ đạt 5,57%, còn tháng 7/2023 là 4,54%...

HÀNH LANG PHÁP LÝ HOÀN THIỆN HƠN

Chính phủ Việt Nam đã ban hành Nghị định số 35/2022/ND-CP quy định hoạt động của các khu công nghiệp (IP) và khu kinh tế (EZ) Nghị định số 35/2022/ND-CP về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế có hiệu lực, thay thế Nghị định số 82/2018/ND-CP. Quy định sửa đổi này đã giải quyết được nhiều bất cập và thủ tục hành chính làm gián đoạn hoạt động đầu tư vào các khu công nghiệp, khu kinh tế ở Việt Nam.

Điều này đánh dấu bước nhảy vọt lớn trong việc **hoàn thiện khuôn khổ pháp lý** cho đầu tư vào các khu công nghiệp và khu kinh tế. Hai mô hình IP mới:

- IP chuyên ngành: Khu công nghiệp phục vụ sản xuất hàng hóa trong một ngành, lĩnh vực cụ thể; ít nhất 60% đất công nghiệp được thiết kế để thu hút các dự án đầu tư trong ngành hoặc lĩnh vực cụ thể đó.
- Khu công nghiệp công nghệ cao: Khu công nghiệp thu hút đầu tư công nghệ cao, CNTT theo danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo Luật Đầu tư. Ít nhất 30% diện tích đất công nghiệp được thiết kế để thu hút các dự án đầu tư vào các ngành và/hoặc lĩnh vực này.

Đơn giản hóa việc phát triển cơ sở hạ tầng và thành lập các khu công nghiệp: Bãi bỏ các thủ tục không cần thiết, theo nghị định mới, các nhà đầu tư khu công nghiệp và các công ty hạ tầng có thể giảm thời gian phát triển dự án. Điều này sẽ giúp chính quyền địa phương tối đa hóa hiệu quả của hoạt động đầu tư dự án.

Quy định mới về đầu tư hạ tầng khu công nghiệp: Bổ sung một số điều kiện, tiêu chí đánh giá nhà đầu tư trong đấu thầu phát triển dự án hạ tầng khu công nghiệp.

Chuyển đổi khu công nghiệp thành khu dịch vụ đô thị.

Ưu đãi phát triển khu công nghiệp sinh thái. Ngoài ra, Nghị định số 35/2022/ND-CP cũng đưa ra các tiêu chí cụ thể hơn đối với “khu công nghiệp sinh thái” nêu tại Nghị định số 82/2018/ND-CP và đưa ra những ưu đãi đáng kể cho các nhà đầu tư nước ngoài trong việc phát triển và xây dựng của các dự án khu công nghiệp sinh thái. Ngược lại, điều này sẽ kích thích sự phát triển bền vững giữa các dự án IP quan trọng và tạo cơ hội cho việc đổi mới các mô hình Khu công nghiệp, Khu kinh tế mới thân thiện với môi trường trong tương lai.

Nguồn: VPBankS Research tổng hợp

HẠ TẦNG ĐƯỜNG BỘ

Quy hoạch cao tốc Việt Nam đến 2050



- Tại Việt Nam, logistics có nhiều hứa hẹn và là một trong những ngành logistics phát triển nhanh nhất trên toàn cầu với nền kinh tế, thương mại vững mạnh, sản xuất có giá trị gia tăng cao và tầng lớp trung lưu ngày càng tăng thúc đẩy sự phát triển của thương mại điện tử.
- Tuy nhiên, nhiều công ty logistics ở Việt Nam là các công ty địa phương cung cấp dịch vụ có giá trị gia tăng tương đối thấp, điều đó có nghĩa là sự phân mảnh là một vấn đề với nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ hoạt động độc lập. Mối liên hệ giữa phát triển công nghiệp và cơ sở hạ tầng ở Việt Nam Mạng lưới giao thông được hình thành và phát triển cơ sở hạ tầng mới đang hỗ trợ phát triển và bất động sản công nghiệp tại Việt Nam.
- Tuy nhiên, đầu tư cơ sở hạ tầng liên tục và hơn nữa ở Việt Nam là cần thiết nếu muốn thu hút các dự án sản xuất và hậu cần có giá trị cao hơn. Mặc dù cơ sở hạ tầng giao thông vận tải đang mở rộng nhanh chóng nhưng sự phát triển vẫn chưa đáp ứng được tốc độ tăng trưởng kinh tế và xã hội quốc gia.

HẠ TẦNG CẢNG BIỂN

Hệ thống cảng biển Việt Nam vẫn đang được chú trọng đầu tư với quy mô, công nghệ và đang sở hữu hệ thống cảng container (02 cảng biển lớn của Việt Nam là Hải Phòng và TP. Hồ Chí Minh đều nằm trong top 50 cảng container lớn trên thế giới).

Tính đến tháng 6/2022, hệ thống cảng biển Việt Nam hiện có 286 bến cảng, phân bố theo 5 nhóm cảng biển, tổng chiều dài cầu cảng hơn 96 km, hạ tầng đáp ứng được lượng hàng thông qua hơn 706 triệu tấn năm 2021. Đã hình thành các cảng cửa ngõ kết hợp trung chuyển quốc tế tại phía Bắc và phía Nam; tiếp nhận thành công tàu container đến 132.000 DWT tại khu bến Lạch Huyện (Hải Phòng), đến 214.000 DWT tại khu bến Cái Mép.

Thông số	Đơn vị	Nhóm 1	Nhóm 2	Nhóm 3	Nhóm 4	Nhóm 5	Tổng
Số bến cảng	Bến cảng	68	45	29	107	35	286
Số cầu cảng	Cầu cảng	127	113	61	218	69	588
Tổng hợp, container	Cầu cảng	72	57	30	91	37	284
Chuyên dụng	Cầu bến	55	56	31	127	32	301
Chiều dài	m	19,693	21,130	10,453	37,357	76,642	96,275
Lượng hàng qua cảng	Triệu tấn/năm	199.05	97.34	90.53	298.35	20.83	706.13

Nguồn: Cục Hàng Hải Việt Nam, Số liệu tại 6/2022

LÀN SÓNG DỊCH CHUYỂN TỪ TRUNG QUỐC

Việt Nam trở thành mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn thế giới

Tin tức tích cực đến nền kinh tế Việt Nam

Việt Nam và Hoa Kỳ thiết lập quan hệ Đối tác chiến lược toàn diện

VN EXPRESS INTERNATIONAL 7 tháng 6, 2023

Thủ tướng tiếp lãnh đạo các tập đoàn Hoa Kỳ tại New York

Vietnam+ 22 tháng 9, 2023

Apple, Boeing, and Google được khuyến khích mở rộng đầu tư tại Việt Nam

NHIPCAU ĐẦU TƯ 26 tháng 9, 2023

Tập đoàn Hana Micron Hàn Quốc đầu tư 1 tỷ USD sản xuất chip ở Việt Nam

NIKKEI Asia 2 tháng 10, 2023

Độc quyền: Các doanh nghiệp công nghệ, sản xuất chip hàng đầu Hoa Kỳ tham gia gặp gỡ với Việt Nam trong chuyến thăm của TT Biden

REUTERS* 9 tháng 9, 2023

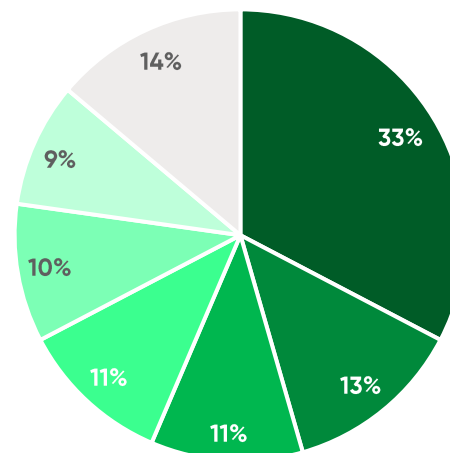
Tập đoàn SK, Hàn Quốc đầu tư 500 triệu USD vào khu công nghiệp DEEP C Hải Phòng

Việt Nam News 24 tháng 9, 2023

Alibaba mở rộng hoạt động tại Việt Nam

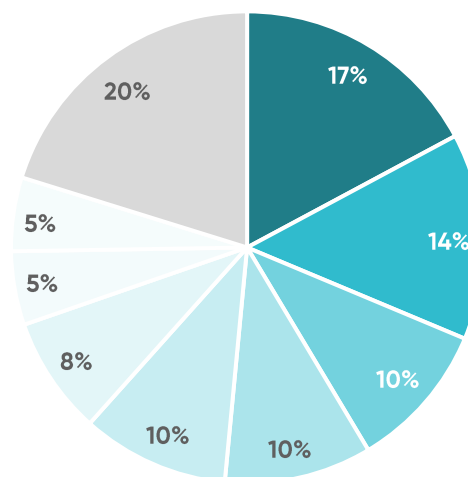
VN EXPRESS INTERNATIONAL 28 tháng 7, 2023

Khu vực phía Bắc



- Trung Quốc
- Việt Nam
- Nhật Bản
- EU
- Mỹ
- Đài Loan
- Các quốc gia khác

Khu vực phía Nam



- Mỹ
- Việt Nam
- Trung Quốc
- Nhật Bản
- Đức
- Singapore
- Hong Kong
- Hàn Quốc
- Các quốc gia khác

LÀN SÓNG DỊCH CHUYỂN TỪ TRUNG QUỐC

Các giao dịch lớn trong 9T/2023

Nhu cầu đa dạng hơn, hỗ trợ tình hình hoạt động tích cực trong các khu vực và các loại hình

Miền Bắc và Miền Trung

Tỉnh / thành	Quốc Gia	Ngành công nghiệp	Loại hình	Quy mô
Bắc Ninh	Trung Quốc	Điện tử	Đất công nghiệp	62,7 ha
Nghệ An	Trung Quốc	Chất liệu cho kính ô tô	Đất công nghiệp	42,8 ha
Nghệ An	Trung Quốc	Điện tử	Đất công nghiệp	48,0 ha
Bắc Giang	Đài Loan	Điện tử	Đất công nghiệp	45,0 ha
Hải Dương	Trung Quốc	Điện tử	Đất công nghiệp	22,6 ha
Nam Định	Đài Loan	Điện tử	Đất công nghiệp	22,5 ha
Thái Nguyên	Trung Quốc	Sàn nhà	Nhà xưởng (RBF)	37.000 m2
Hải Phòng	Trung Quốc	Nhựa / Sàn	Nhà xưởng (RBF)	35.000 m2
Hà Nam	Trung Quốc	Điện tử	Nhà xưởng (RBF)	28.000 m2
Quảng Ninh	Trung Quốc	Công nghiệp ô tô	Nhà xưởng (RBF)	20.000 m2
Quảng Ninh	Trung Quốc	Sàn	Nhà xưởng (RBF)	19.000 m2
Thái Nguyên	Trung Quốc	Sàn	Nhà xưởng (RBF)	18.000 m2
Bắc Ninh	Đài Loan	Điện tử	Nhà xưởng (RBF)	15.000 m2
Bắc Ninh	Singapore	Thương mại điện tử	Nhà kho (RBW)	60.000 m2
Hải Phòng	Trung Quốc	3PL	Nhà kho (RBW)	36.000 m2
Hải Phòng	Việt Nam	Công nghiệp ô tô	Nhà kho (RBW)	20.000 m2
Bắc Ninh	Hàn Quốc	F&B	Nhà kho (RBW)	20.000 m2

Miền Nam

Tỉnh / thành	Quốc Gia	Ngành công nghiệp	Loại hình	Quy mô
Long An	Việt Nam	May mặc	Đất công nghiệp	36,0 ha
Đồng Nai	Nhật Bản	Cơ khí, điện tử	Đất công nghiệp	26,0 ha
Đồng Nai	Trung Quốc	Nhục	Đất công nghiệp	25,0 ha
BR-VT	Nhật Bản	Hóa chất & vật liệu	Đất công nghiệp	15,0 ha
BR-VT	Đức	Đóng gói	Đất công nghiệp	10,0 ha
Long An	Malaysia	Đóng gói	Đất công nghiệp	9,5 ha
BR-VT	Thụy Điển	Nhựa, polymer	Đất công nghiệp	6,0 ha
BR-VT	Nhật Bản	Chất bán dẫn	Đất công nghiệp	5,0 ha
Đồng Nai	Trung Quốc	Màn hình	Nhà xưởng (RBF)	20.000 m2
Đồng Nai	Đức	Cơ khí, điện tử	Nhà xưởng (RBF)	14.000 m2
Long An	Hàn Quốc	Dược phẩm & thiết bị y tế	Nhà xưởng (RBF)	10.000 m2
Bình Dương	Trung Quốc	Sản phẩm từ tinh	Nhà xưởng (RBF)	6.000 m2
BR-VT	Việt Nam	Đóng gói	Nhà xưởng (RBF)	5.800 m2
Đồng Nai	Thái Lan	May mặc	Nhà xưởng (RBF)	5.000 m2
Long An	Việt Nam	Logistics	Nhà kho (RBW)	30.000 m2
Tp.HCM	Việt Nam	Logistics	Nhà kho (RBW)	26.000 m2
Bình Dương	Việt Nam	Bán lẻ	Nhà kho (RBW)	12.700 m2
Long An	Singapore	Thương mại điện tử	Nhà kho (RBW)	10.185 m2
Bình Dương	Pháp	3PL	Nhà kho (RBW)	6.000 m2
Bình Dương	Đài Loan	May mặc	Nhà kho (RBW)	4.000 m2

Nguồn: CBRE, Savills, Tin tức tổng hợp báo chí

Các Nhà Phát Triển BĐS Khu công nghiệp chính

Khu vực	Doanh nghiệp chính	Quỹ đất đã & đang phát triển (2022)	% lấp đầy (Q2.2023)	Lĩnh vực hoạt động của khách thuê	Giá cho thuê trung bình 6T.2023
Phía Bắc	VSIP	~ 11,000 (*)	83%	Điện tử, máy vi tính; Ô tô; Máy móc thiết bị; Năng lượng mặt trời	138 US/m ² /chu kỳ thuê
	Viglacera	~ 4,000 ha			
	Kinh Bắc	6,386 ha			
	TNI Holdings	3,000 ha			
	Deep C	3,400 ha			
Phía Nam	VSIP	~ 11,000 (*)	92%	Sản phẩm cao su, nhựa; Chế biến thực phẩm, đồ uống; Vật liệu xây dựng; Dệt may	174 USD/m ² /chu kỳ thuê
	Sonadezi				
	Saigon VRG	~ 5,000			
	Tin Nghia				
	Idico	~ 2,000			
	ITA	~ 2,200			

(*) Tính trên toàn quốc

Nguồn: Savills, BCTN của các công ty

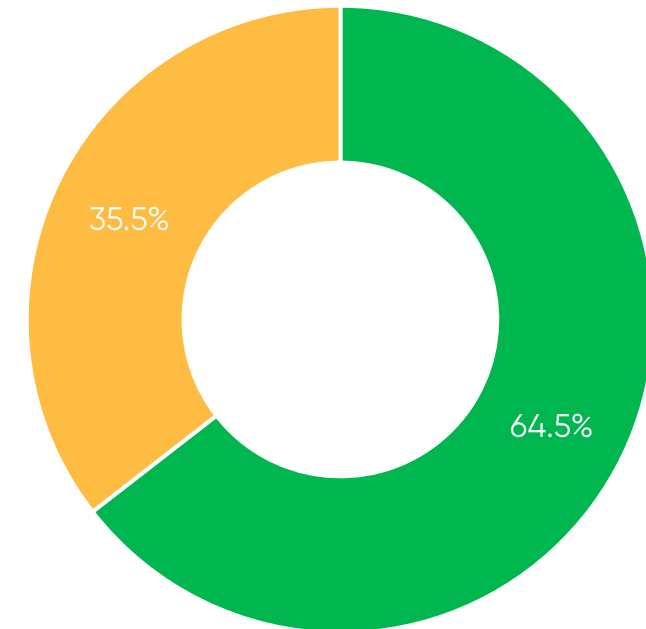
- Sự khan hiếm các khu công nghiệp có thể sắp xảy ra và điều này đang đẩy giá lên cao khi nguồn cung mới của các khu công nghiệp không còn nhiều
- Hơn nữa, giá cho thuê đất công nghiệp tăng mạnh kể từ khi Chính phủ Việt Nam ban hành Nghị định số 96/2019/ND-CP liên quan đến khung giá đất cụ thể, loại và khu vực. Theo đó, hệ số giá đất bồi thường ở nhiều tỉnh năm nay đều tăng.
- Ngoài ra, Chính phủ Việt Nam cũng ban hành Nghị quyết số 115/NQ-CP về việc quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 – 2025 theo đó tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch; cho phép linh hoạt chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trong phạm vi tối đa 300 nghìn ha đất trồng lúa nhưng không làm thay đổi tính chất, điều kiện sử dụng đất trồng lúa để có thể chuyển đổi trở lại trồng lúa khi cần thiết; hạn chế và kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi đất trồng lúa, nhất là đất chuyên trồng lúa nước sang đất phi nông nghiệp, đặc biệt là đất khu công nghiệp do đó có thể hạn chế nguồn cung mới của các khu công nghiệp

THÁCH THỨC TRONG NGẮN HẠN

CHẤT LƯỢNG NHÂN LỰC

- Sự thiếu hụt nguồn cung lao động có tay nghề cao là thách thức lâu dài đối với thị trường bất động sản công nghiệp. Theo báo cáo từ Tổng cục giáo dục nghề nghiệp vào cuối 2021, Việt Nam hiện có 98 triệu dân, 55 triệu lao động nhưng chỉ 64,5% qua đào tạo, trong đó 24,5% có bằng cấp chứng chỉ; tuyển sinh trong giáo dục nghề nghiệp chỉ đạt khoảng 2,2 triệu người/năm, còn quá thấp so với nhu cầu nhân lực có kỹ năng nghề đặc biệt là kỹ năng nghề cao.
- Báo cáo Thị trường Lao động 2022 do Vietnamworks, kênh tuyển dụng trực tuyến hàng đầu Việt Nam thực hiện, cũng cho thấy sự mất cân đối giữa cung và cầu lao động. Xây dựng, dịch vụ, thông tin công nghệ và sản xuất là những lĩnh vực chính đang phải vật lộn với tình trạng thiếu lao động.
- Các đô thị như Hồ Chí Minh và Hà Nội thiếu nguồn nhân lực lần lượt là 43,02% và 48,11%. Việc thiếu các hỗ trợ cho người lao động như chỗ ở, đào tạo tại chỗ, hỗ trợ chăm sóc trẻ em cũng khiến việc làm tại các khu công nghiệp trở nên kém hấp dẫn. Điều này đặt ra thách thức lớn cho cả chính phủ và doanh nghiệp Việt Nam trong việc nâng cao trình độ và giữ chân người lao động tại các khu công nghiệp, vùng kinh tế.

Cơ cấu lao động



■ Lao động qua đào tạo ■ Lao động chưa đào tạo

Nguồn: Tổng cục giáo dục nghề nghiệp

Khó khăn trong các quy định mới về phòng cháy chữa cháy

- Theo quy định tại Điều 13 và Điều 15 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan đến phòng cháy và chữa cháy (PCCC) của đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu du lịch, khu nghiên cứu, đào tạo, thể dục thể thao (sau đây viết gọn là các khu chức năng khác) khi xây dựng mới, cải tạo phải được cơ quan Cảnh sát PCCC&CNCH theo thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế về PCCC trước khi thi công và chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC trước khi đưa vào sử dụng.
- Để chấp hành đúng quy định của pháp luật về PCCC trong đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư các khu này cần biết và tổ chức thực hiện một số nội dung chính bao gồm:
 - I. Triển khai lập hồ sơ quy hoạch, thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật
 - II. Tổ chức thi công, nghiệm thu về PCCC
 - III. Bảo đảm an toàn PCCC khi đưa các khu vào vận hành, sử dụng
- Theo ông John Campbell - Phó Giám đốc, Trưởng Bộ phận dịch vụ công Nghiệp, Savills Việt Nam, cho rằng một trong những thách thức lớn nhất của bất động sản công nghiệp Việt Nam trong giai đoạn hiện tại là các quy định mới về chữa cháy nghiêm ngặt được áp dụng vào cuối năm 2022. Điều này đã gây trở ngại cho các nhà phát triển công nghiệp, nhà sản xuất và các công ty dịch vụ hậu cần. Các nhà đầu tư nước ngoài chủ lực đang gặp khó khăn trong việc có được các chứng chỉ phù hợp và một số dự án đã bị trì hoãn vì vấn đề này.

DOANH NGHIỆP

DOANH NGHIỆP BĐS KHU CÔNG NGHIỆP

Mục lục

DOANH THU & LỢI NHUẬN

STT	Mã	Tên công ty	Sàn	Doanh thu thuần			LNST		
				Q3-2023	9T.2023	% KH2023	Q3-2023	9T.2023	% KH2023
	BCM	Becamex IDC	HOSE	1,127.3	3,204.4	34%	215.6	321.6	14%
2	IDC	IDICO	HNX	1,443.5	4,997.7	60%	194.5	1,032.4	51%
3	IDV	PT Hạ tầng Vĩnh Phúc	HNX	24.5	119.8	54%	70.7	129.6	100%
4	ITA	Đầu tư CN Tân Tạo	HOSE	181.1	323.9	42%	78.2	117.3	46%
5	KBC	TCT Đô thị Kinh Bắc	HOSE	247.2	4,521.5	50%	18.6	1,821.7	46%
6	LHG	KCN Long Hậu	HOSE	67.5	249.9	28%	32.0	107.2	84%

Nguồn: Fiinpro

DOANH NGHIỆP BĐS KHU CÔNG NGHIỆP

TÀI SẢN – NGUỒN VỐN

STT	Mã	Tên công ty	Sàn	TTS Q3.2023	Hàng tồn kho	TS dở dang dài hạn	DT chưa thực hiện dài hạn
1	BCM	Becamex IDC	HOSE	49,454	22,167	2,213	594
2	DTD	Đầu tư Phát triển Thành Đạt	HNX	2,196	107	448	0
3	IDC	IDICO	HNX	16,898	1,108	2,681	5,160
4	IDV	PT Hạ tầng Vĩnh Phúc	HNX	0	17	53	772
5	ITA	Đầu tư CN Tân Tạo	HOSE	12,188	3,698	3,196	0
6	KBC	TCT Đô thị Kinh Bắc	HOSE	33,747	12,258	546	4
7	LHG	KCN Long Hậu	HOSE	2,971	659	92	1
8	SIP	Đầu tư Sài Gòn VRG	HOSE	20,333	458	2,720	11,233
9	SZB	Sonadezi Long Bình	HNX	1,446	6	64	584
10	SZC	Sonadezi Châu Đức	HOSE	6,404	1,373	2,886	273
11	SZL	Sonadezi Long Thành	HOSE	1,934	116	300	651
12	TIP	PT KCN Tín Nghĩa	HOSE	2,007	157	12	157
13	TIX	TANIMEX	HOSE	1,214	5	126	109

DOANH NGHIỆP BĐS KHU CÔNG NGHIỆP

CHỈ TIÊU SO SÁNH

STT	Mã	Tên công ty	Sàn	P/E hiện tại	P/E max 3 năm	P/E min 3 năm	P/E TB 3 năm	P/B hiện tại	P/B max 3 năm	P/B min 3 năm	P/B TB 3 năm
1	BCM	Becamex IDC	HOSE	141.36	173.72	28.79	38.90	3.70	5.84	3.32	4.00
2	DTD	Đầu tư Phát triển Thành Đạt	HNX	5.76	14.47	2.98	6.95	1.23	3.12	0.49	1.44
3	IDC	IDICO	HNX	15.39	53.76	4.11	24.60	3.65	7.03	1.69	3.30
4	IDV	PT Hạ tầng Vĩnh Phúc	HNX	7.06	10.39	4.76	6.70	1.44	3.62	1.03	1.40
5	ITA	Đầu tư CN Tân Tạo	HOSE	-23.91	106.89	-33.21	27.00	0.51	1.60	0.22	0.60
6	KBC	TCT Đô thị Kinh Bắc	HOSE	16.23	98.98	4.75	30.00	1.30	2.45	0.66	1.70
7	LHG	KCN Long Hậu	HOSE	11.02	15.57	3.73	8.10	1.00	2.09	0.49	1.30
8	SIP	Đầu tư Sài Gòn VRG	HOSE	11.90	16.27	5.78	11.72	2.95	5.37	1.43	3.26
9	SZB	Sonadezi Long Bình	HNX	8.42	13.63	6.91	9.27	1.59	2.59	1.28	1.67
10	SZC	Sonadezi Châu Đức	HOSE	22.76	29.59	9.61	19.76	2.71	5.69	1.46	3.08
11	SZL	Sonadezi Long Thành	HOSE	11.18	13.61	7.68	10.10	1.66	2.29	1.34	1.73
12	TIP	PT KCN Tín Nghĩa	HOSE	13.06	19.17	5.64	12.84	0.92	2.7	0.5	1.18
13	TIX	TANIMEX	HOSE	10.10	12.89	7.49	9.33	1.26	1.45	1.05	1.22

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo, Khối Nghiên Cứu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Khối Nghiên Cứu không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích cùng các định giá nằm trong báo cáo phân tích (nếu có) nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích và các tài liệu đi kèm được lập bởi Khối Nghiên Cứu – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank

Tầng 25, tòa nhà VPBank, số 89 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Phòng Phân tích Ngành và Cổ phiếu

Email: research@vpbanks.com.vn