HOUSELINK®
Grow Business Effectively

BÁO CÁO
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM 2021

HẠ TẦNG CÔNG NGHIỆP – THỰC TRẠNG VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN

MỤC LỤC

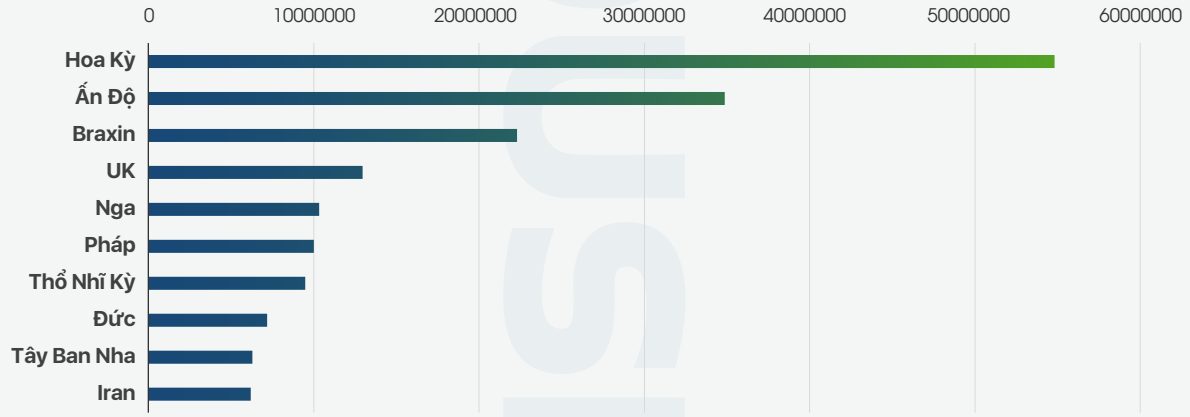
I	**TỔNG QUAN KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI**	**3**
	Đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp do xuất hiện nhiều biến chủng mới, các nước đẩy mạnh chiến dịch tiêm vắc-xin phòng dịch	4
	Tăng trưởng kinh tế toàn cầu phục hồi nhưng với tốc độ chậm, đầu tư quốc tế chạm đáy năm 2021 nhưng sẽ được cải thiện vào năm 2022	5
II	**TỔNG QUAN KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM**	**8**
	Bùng phát COVID-19 mạnh mẽ trong năm 2021	10
	Kinh tế xã hội của Việt Nam trên đà tăng trưởng bởi chiến lược "Sống chung với Covid-19"	10
III	**BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP – HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN**	**14**
	Quy hoạch và tỷ lệ lấp đầy trong các loại hình bất động sản công nghiệp tính đến Tháng 12/2021	15
	Giá thuê đất và các sản phẩm bất động sản công nghiệp	16
	Việt Nam hướng tới tăng cường công nghệ sạch, một số khu công nghiệp được chọn làm dự án thử nghiệm (KCN sinh thái)	22
	Các khu công nghiệp mới năm 2021	24
IV	**HIỆN TRẠNG DỰ ÁN FDI CẤP MỚI TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP NĂM 2021**	**27**

I.
TỔNG QUAN KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI

1/ ĐẠI DỊCH COVID-19 DIỄN BIẾN PHỨC TẠP DO XUẤT HIỆN NHIỀU BIẾN CHỦNG MỚI, CÁC NƯỚC ĐẨY MẠNH CHIẾN DỊCH TIÊM VẮC-XIN PHÒNG DỊCH

Trong năm 2021, có xấp xỉ 288,7 triệu người nhiễm COVID-19, với hơn 5,4 triệu người chết vì đại dịch. Bên cạnh đó trong năm qua, trên thế giới đã có khoảng hơn 9 tỷ người đã được tiêm phòng vắc-xin theo thống kê của Ourworldindata. Nhiều chuyên gia cho rằng những con số thống kê kể trên chưa phản ánh chính xác số lượng người thực sự bị nhiễm và qua đời do đại dịch.

Top 10 quốc gia về số ca nhiễm Covid - 19 năm 2021

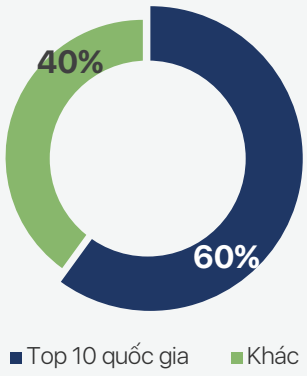


Nguồn: Ourworldindata, HOUSELINK tổng hợp

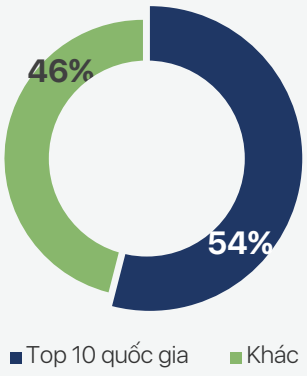
Top 10 quốc gia có số ca nhiễm và tử vong nhiều nhất trên thế giới chiếm xấp xỉ 60% tổng số ca nhiễm và tử vong trên toàn thế giới. Bên cạnh Hoa Kỳ và Ấn Độ, một số quốc gia Châu Âu và Trung Đông cũng bị ảnh hưởng nặng bởi đại dịch.

SO SÁNH TOP 10 QUỐC GIA CÓ NHIỀU CA NHIỄM NHẤT TRÊN THẾ GIỚI

Ca nhiễm Covid trên thế giới



Ca tử vong do Covid-19 trên thế giới



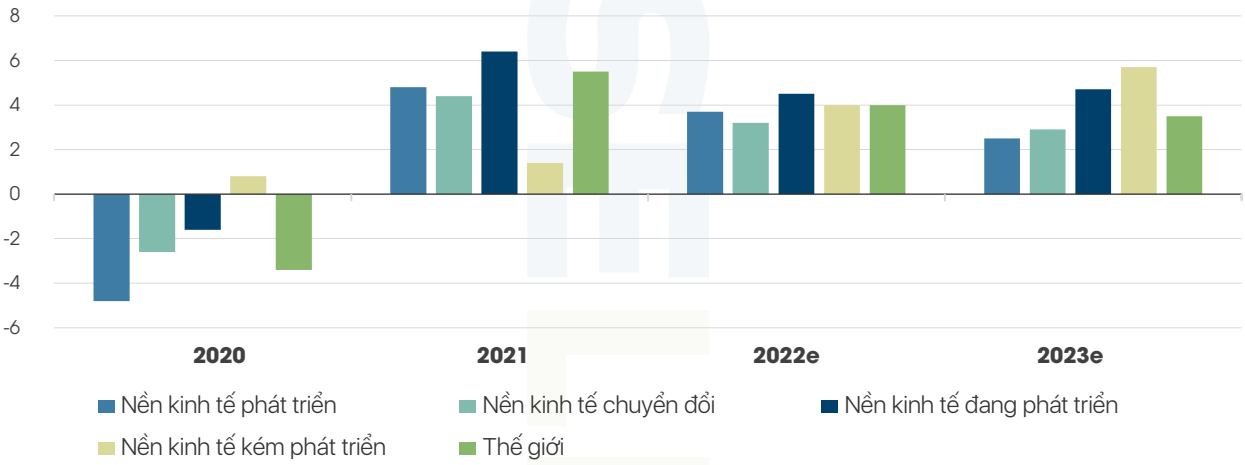
Nguồn: Ourworldindata, HOUSELINK tổng hợp

2/ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ TOÀN CẦU PHỤC HỒI NHƯNG VỚI TỐC ĐỘ CHẬM, ĐẦU TƯ QUỐC TẾ CHẠM ĐÁY NĂM 2021 NHƯNG SẼ ĐƯỢC CẢI THIỆN VÀO NĂM 2022

a. Các nền kinh tế lớn trên thế giới đều có sự phục hồi nhưng không đồng đều giữa các vùng kinh tế

Đi đôi với việc tiêm vaccine để tạo miễn dịch cộng đồng giúp chống lại dịch Covid-19, các nền kinh tế lớn trên thế giới như Mỹ, Trung Quốc và EU đều đồng loạt tung ra các gói kích thích kinh tế. Hai việc làm cùng lúc này đã giúp kinh tế các nước lớn hồi phục nhanh, mạnh, qua đó thức đẩy và dẫn dắt nên kinh tế toàn cầu. Năm 2021 ghi nhận sự phục hồi GDP rất nhanh của hầu hết các nền kinh tế của thế giới sau năm 2020 tăng trưởng âm. Mức tăng GDP cao nhất trong năm 2021 thuộc về nhóm các nước có nền kinh tế đang phát triển, trong đó phải kể đến sự phục hồi mạnh mẽ của của Trung Quốc, Ấn Độ, Đông Nam Á, các nước Mỹ La Tinh và Caribbean. Tuy nhiên Nhật Bản lại ghi nhận mức tăng GDP khá thấp so với mặt bằng chung (2.2%).

GDP thế giới và các nền kinh tế qua các năm



Nguồn: UN DESA; HOUSELINK tổng hợp

Nền kinh tế của toàn thế giới năm 2021 đạt tăng trưởng GDP 5.5% (gần bằng mức dự báo của các tổ chức kinh tế thế giới hồi giữa năm). Sự phục hồi kinh tế toàn cầu sau 1 năm đại dịch Covid-19 bùng phát được đánh giá là mong manh trong bối cảnh các làn song lây nhiễm mới vẫn đang tiến triển tại hầu hết các nước. Sự mất cân bằng của thị trường lao động, hạn chế từ nguồn cung và lạm phát gia tăng đã tạo áp lực đè nặng lên triển vọng tăng trưởng toàn cầu trong ngắn hạn. Nền kinh tế thế giới được dự báo sẽ tăng trưởng khoảng 4% vào năm 2022 và 3.5% vào năm 2023. Nhưng có thể thấy sự phân hóa trong tăng trưởng ở các khối nền kinh tế, đặc biệt là nền kinh tế đang phát triển trong bối cảnh các nước đang phải vật lộn để phục hồi sau những đợt sóng lây nhiễm trong những năm qua.

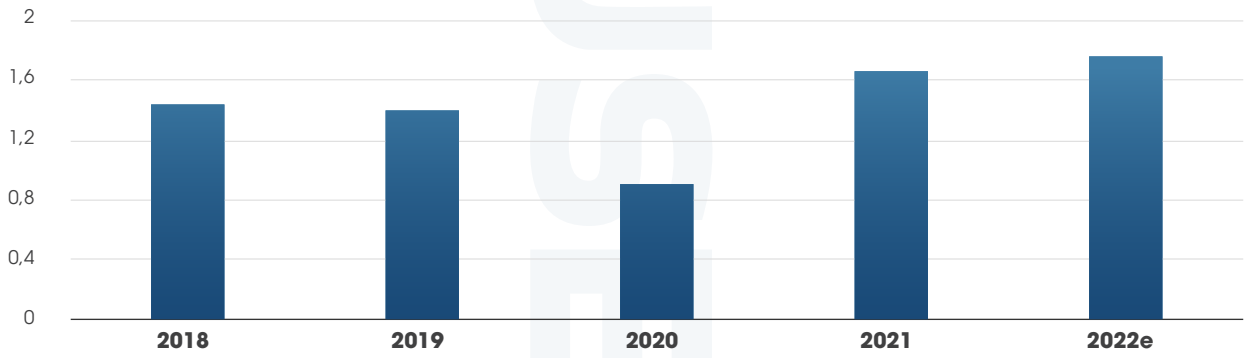
Tuy nhiên, sự phục hồi này còn phụ thuộc nhiều vào tốc độ mà các nước triển khai tiêm vaccine ngừa COVID-19 cho người dân. Quá trình này càng kéo dài thì nguy cơ dịch COVID-19 vẫn là mối đe dọa toàn cầu càng cao, đặc biệt khi xuất hiện các biến thể mới.

b. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) toàn cầu ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ trong năm 2021

Một trong những lý do dẫn tới sự phục hồi mạnh mẽ của GDP toàn cầu trong năm 2021 không thể không nhắc tới nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI). Theo dữ liệu của UN, FDI toàn cầu năm 2021 đặc biệt tăng cao (77%) so với năm 2020. Từ mức 929 tỷ USD lên mức 1.650 tỷ USD trong năm vừa qua. Con số này thậm chí còn lớn hơn tổng nguồn vốn FDI toàn cầu đạt được năm 2019 là hơn 1.390 tỷ USD.

Năm 2022 FDI toàn cầu khó có thể lặp lại tốc độ tăng trưởng như của năm 2021. Dự báo con số tăng trưởng năm 2022 chỉ ở mức khiêm tốn (6%). Các nguyên nhân có thể kể đến như cuộc khủng hoảng của dịch bệnh Covid-19 vẫn tiềm tang, nguồn cung lao động tiếp tục tắc nghẽn, chuỗi cung ứng toàn cầu gặp khủng hoảng do diễn biến về giá năng lượng tăng cao đi kèm với áp lực lạm phát.

FDI toàn cầu (nghìn tỷ USD)

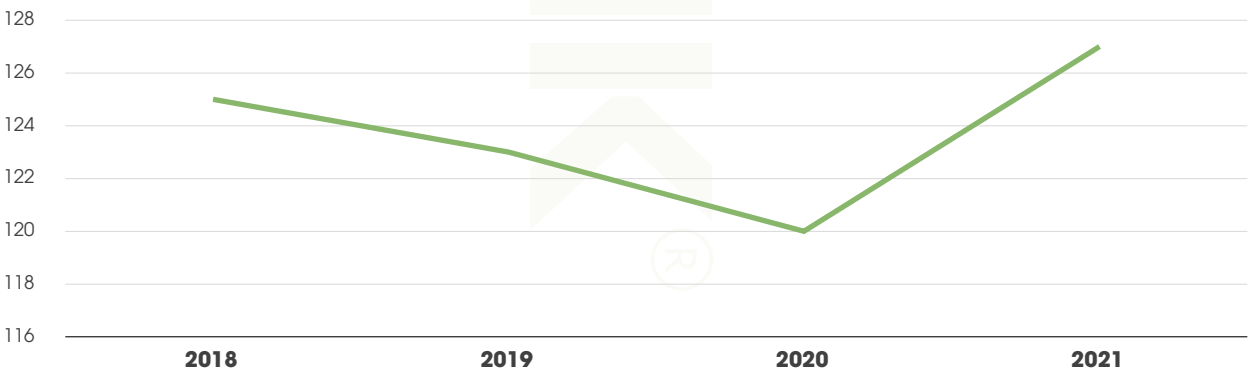


Nguồn: UN DESA, HOUSELINK tổng hợp

c. Thương mại hàng hóa tăng mạnh năm 2021

Thương mại hàng hóa năm 2021 tăng mạnh hơn dự kiến, thậm chí vượt mức thời điểm trước đại dịch. Nhu cầu về hàng hóa liên quan đến đại dịch như vật tư y tế, thuốc, thiết bị điện tử bùng nổ trong năm 2021 dẫn tới mức tăng trưởng hàng hóa vượt bậc trong năm vừa qua.

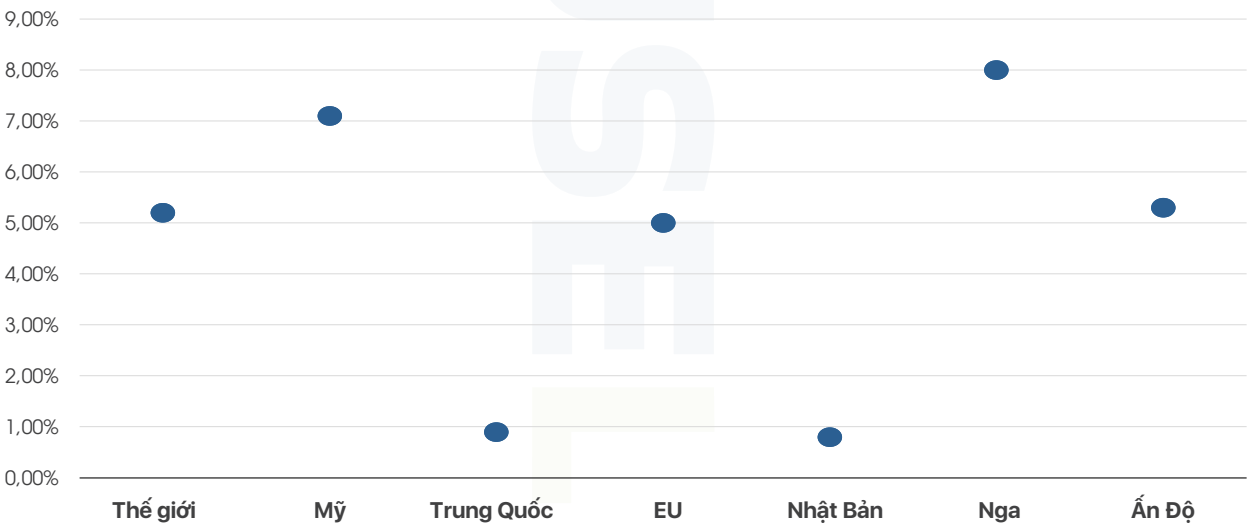
Thương mại hàng hóa thế giới (% so với năm 2010)



Nguồn: UN DESA, HOUSELINK tổng hợp

Dịch bệnh Covid-19 đã có những ảnh hưởng rất lớn tới nền kinh tế toàn cầu. Trong đó dịch bệnh ở Mỹ và Châu Âu đang ngày càng trở nên phức tạp hơn, trong khi nhiều nước đang phát triển gặp khó khăn về nguồn lực tài chính do đã phải chi tiêu quá nhiều trong hai năm dịch bệnh vừa qua, cộng thêm điều kiện y tế vẫn còn chưa quá phát triển. Lạm phát ở Mỹ và Châu Âu ở mức khá cao trong năm 2021. Trong đó lạm phát của Mỹ được ghi nhận ở mức 7.1% và ở Châu Âu là 5%, cao nhất trong 25 năm qua. Lạm phát tăng cao ở hai khu vực kinh tế lớn của thế giới này sẽ ảnh hưởng đến chính sách tiền tệ và tài chính của nhiều quốc gia khác trên thế giới. Việc giá nhiên liệu liên tục tang trong năm vừa qua, dự kiến vẫn sẽ tiếp tục tăng trong năm 2022 do xung đột chính trị giữa Nga, Ukraine cũng sẽ phần nào khiến cho lạm phát thế giới tiếp tục tăng cao.

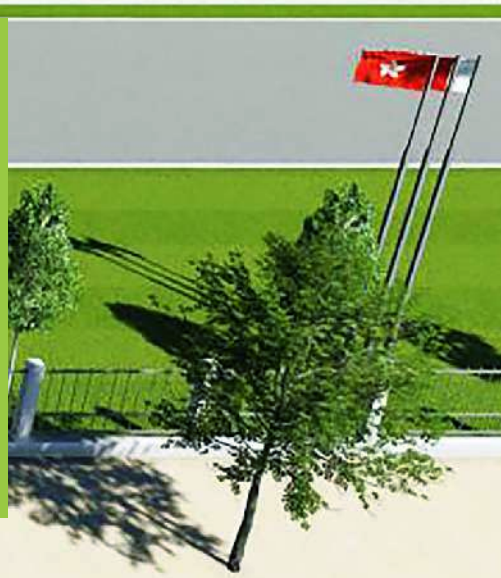
Chỉ số lạm phát năm 2021



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp từ nhiều nguồn

NEW CC CONSTRUCTION CONSULTANTS Co., Ltd.
Over 400 FDI Projects Since 1996

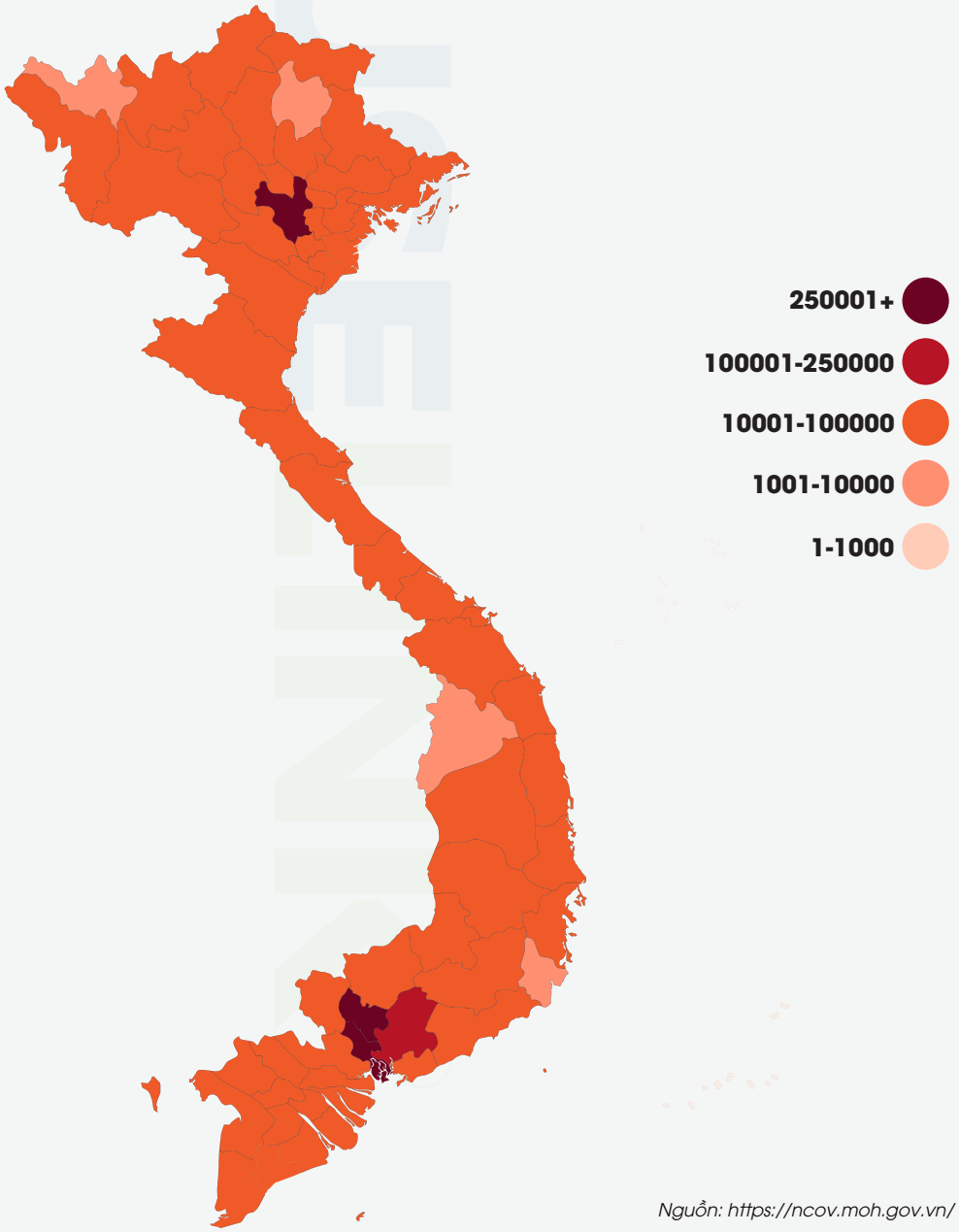
II.
TỔNG QUAN KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM



1/ BÙNG PHÁT COVID-19 MẠNH MẼ TRONG NĂM 2021

Ở Việt Nam, tổng số ca nhiễm tính đến cuối năm 2021 có khoảng gần 4 triệu ca nhiễm. khoảng hơn 40,000 ca tử vong được ghi nhận. Các ca bệnh tăng lên nhanh chóng đặc biệt tại các tỉnh thành phía Nam trong khoảng thời gian Q.2 và Q.3. Hiện nay tại thủ đô Hà Nội, tình hình dịch bệnh từ đầu tháng 7 đến nay diễn biến nhanh hơn với số ca mắc nhiều lên đặc biệt là các ca nhiễm cộng đồng. Ở khắp các tỉnh thành phố, lệnh giãn cách hầu hết đã được gỡ bỏ, Chính phủ áp dụng chính sách" Bình thường mới", chung sống với dịch bệnh Covid bằng cách tăng cường tỷ lệ tiêm chủng ở hầu hết các cấp độ tuổi. Đặc biệt ở độ tuổi trên 18, hầu hết các tỉnh thành phố lớn đều ghi nhận mức tiêm phủ vắc xin đạt xấp xỉ 100% như ở Hồ Chí Minh, Hà Nội, Quảng Ninh, Đà Nẵng, Hải Phòng, Bình Dương,.v..v.

Bản đồ vùng dịch



Nguồn: https://ncov.moh.gov.vn/

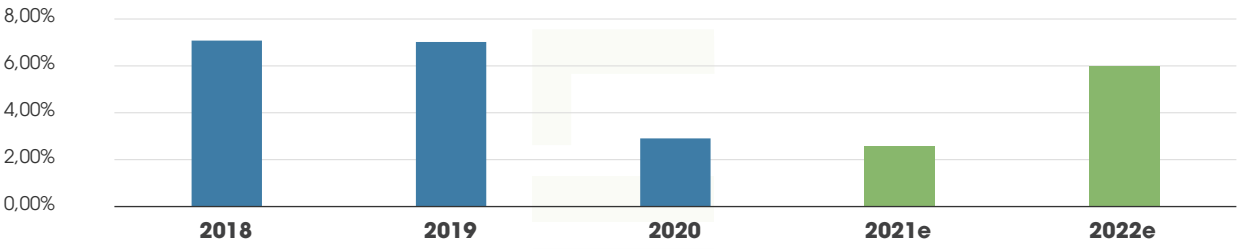
2/ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆT NAM TRÊN ĐÀ TĂNG TRƯỞNG BỞI CHIẾN LƯỢC "SỐNG CHUNG VỚI COVID-19"

a. Tăng trưởng GDP năm 2021 giảm nhẹ so với năm 2020

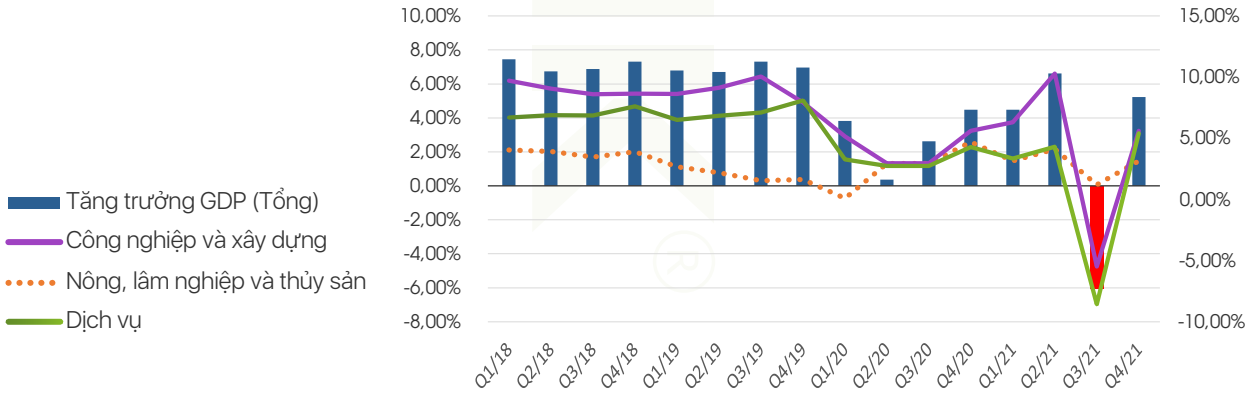
Dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng rất nhiều lên các nền kinh tế lớn trên thế giới từ khi nó xuất hiện năm 2020. Và kinh tế Việt Nam cũng không thoát khỏi sự ảnh hưởng này của đại dịch. Trước thời điểm xuất hiện dịch bệnh, vào năm 2018 và 2019 GDP của Việt Nam liên tục ghi nhận mức tăng trưởng tốt (tương đương 7.08% và 7.02%). Năm 2020, mặc dù cũng chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 nhưng GDP của Việt Nam vẫn ghi nhận mức tăng trưởng dương (2.91%), đây là thành quả và nỗ lực đáng ghi nhận của toàn thể đất nước. Nhờ đó, kinh tế Việt Nam bước vào năm 2021 với tâm lý vững vàng hơn nhờ nhu cầu tăng trở lại từ các nước phát triển sau một thời gian kiểm soát dịch bệnh, Chính phủ triển khai đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và kích thích đầu tư trong nước cũng như nước ngoài. Nền kinh tế đã ghi nhận con số tăng trưởng GDP Quý 2/2021 rất tốt (6.61%).

Tuy nhiên, sự xuất hiện của làn song Covid-19 lần thứ 4 bắt đầu từ cuối tháng 4 đã giáng đòn mạnh vào nền kinh tế của đất nước, gây thiệt hại nghiêm trọng cho tất cả các lĩnh vực kinh tế. Đặc biệt, thời điểm Q3/2021, khi số ca nhiễm tại nhiều tỉnh thành tăng lên rất nhanh, chính sách giãn cách xã hội áp dụng ở hầu hết các tỉnh, thành phố lớn, GDP Việt Nam trong Q3/2021 ghi nhận giảm 6.17% so với cùng kì năm 2020, mức thấp nhất hằng quý được ghi nhận từ trước đến nay. Tổng kết năm 2021, GDP của Việt nam tăng 2.58% - mức tăng thấp nhất kể từ năm 2018.

Tăng trưởng GDP theo năm



Tăng trưởng GDP đến Q4/2021 (theo ngành nghề)

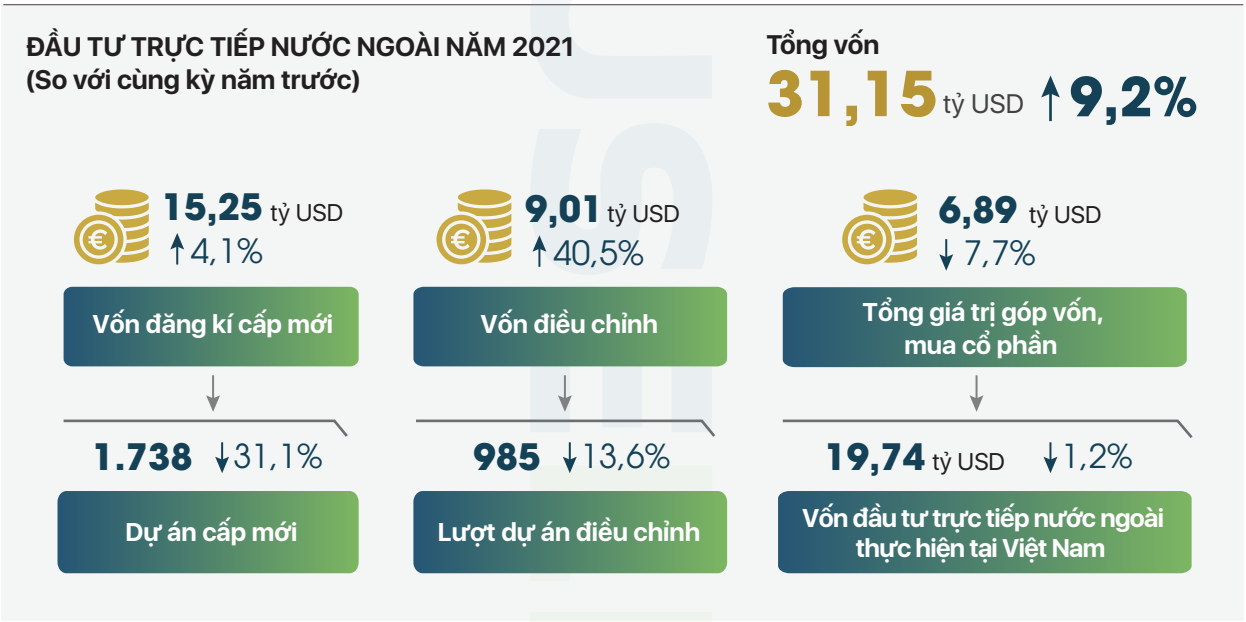


Nguồn: GSO, HOUSELINK tổng hợp

b. Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

Tổng giá trị vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam trong 12 tháng năm 2021 đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, giá trị vốn đăng ký cấp mới và giá trị vốn điều chỉnh tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước, lần lượt đạt 15,25 tỷ USD (tăng 4,1%) và 9,01 tỷ USD (tăng 40,5%).

Tiếp nối xu hướng từ đầu năm 2021, số lượng dự án cấp mới giảm khoảng 31,1% so với cùng kỳ năm trước, nhưng tổng giá trị vốn đăng ký cấp mới lại tăng hơn 4,1%. Nếu như ở giai đoạn Quý 1 và Quý 2, tuy số lượng dự án cấp mới giảm nhiều nhưng vốn đăng ký cấp mới lại tăng mạnh (>16% mức trung bình) thì tổng kết 12 tháng, giá trị vốn cấp mới chỉ tăng 4,1%. Điều này cho thấy xu hướng các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư những dự án quy mô lớn vẫn xảy ra từ đầu năm tới cuối năm 2021 nhưng do dịch Covid-19 diễn biến phức tạp ở thời điểm Quý 3/2021 nên đến thời điểm cuối năm, các dự án quy mô lớn có xu hướng tăng nhưng không còn quá nhiều như trước đó.



Nguồn: GSO, HOUSELINK tổng hợp

c. Xuất siêu trong năm 2021

Diễn biến phức tạp của dịch Covid-19 ở Việt Nam và trên thế giới kéo theo sự đứt gãy chuỗi cung ứng tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động xuất, nhập khẩu, tuy nhiên những tháng cuối năm 2021 với chiến dịch tiêm phủ vaccine, nới lỏng các biện pháp giãn cách, tình hình sản xuất đã được cải thiện so với khoảng thời gian Quý 3/2021. Theo đó, giá trị hàng hóa xuất khẩu cả năm đạt 336,25 tỷ USD (tăng 19% so với cùng kỳ năm trước), giá trị nhập khẩu hàng hóa đạt 332,25 tỷ USD (tăng 26,5% so với cùng kỳ năm trước). Việt Nam ước tính xuất siêu 4 tỷ USD trong năm 2021.

Cần phải lưu ý thêm rằng, cán cân thương mại của các doanh nghiệp FDI đạt 29,36 tỷ USD thặng dư (xuất siêu), nhưng cán cân thương mại của các doanh nghiệp trong nước thì lại thâm hụt 25,36 tỉ USD (nhập siêu). Các doanh nghiệp FDI vẫn đóng góp phần nhiều giá trị xuất khẩu hơn so với các doanh nghiệp vốn trong nước.

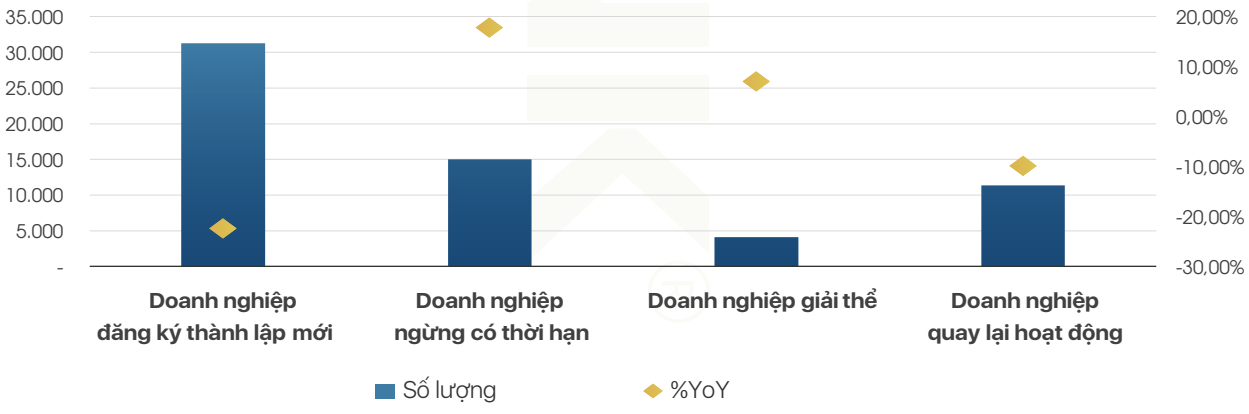
KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU (6 tháng đầu năm 2021)

Nguồn: GSO, HOUSELINK tổng hợp

d. Số lượng doanh nghiệp trên cả nước

Việc giảm số lượng dự án đầu tư FDI kết hợp với tình hình triển khai dự án xây dựng gặp nhiều khó khăn, giá vật liệu xây dựng tăng cao, ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh với chính sách giãn cách xã hội đặc biệt tại thời điểm Q.3/2021 đã khiến nhiều doanh nghiệp trong lĩnh vực Công nghiệp và xây dựng bị giải thể hoặc tạm ngừng hoạt động. Số lượng doanh nghiệp giải thể và tạm dừng hoạt động trong năm 2021 tăng tương ứng 18% và 7% so với năm 2020). Trong khi số lượng doanh nghiệp thành lập mới giảm 22.4% so với cùng kỳ năm ngoái và doanh nghiệp quay lại hoạt động cũng giảm gần 10%. Trong năm 2022, với chính sách "Thích ứng an toàn với dịch bệnh" – vừa chống dịch an toàn, vừa phát triển kinh tế và thúc đẩy sản xuất kinh doanh, kết hợp việc tăng đầu tư công để thúc đẩy kinh tế và thu hút vốn đầu tư nước ngoài thì tình hình hoạt động của các doanh nghiệp được dự đoán cũng sẽ có khởi sắc hơn so với năm 2021, tuy nhiên các doanh nghiệp vẫn cần xây dựng phương án vận hành và tài chính rõ ràng để đề phòng các vấn đề lạm phát tăng hơn và giá nguyên vật liệu vẫn ở mức cao.

Số lượng doanh nghiệp trong lĩnh vực Công nghiệp và xây dựng năm 2021



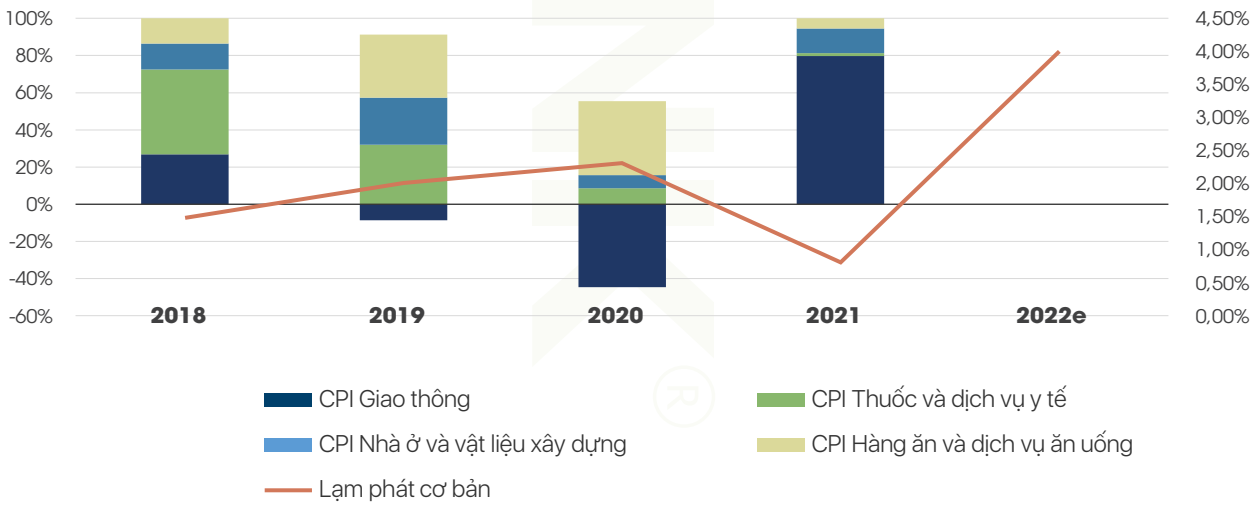
Nguồn: GSO, HOUSELINK tổng hợp

e. Lạm phát năm 2021 được kiểm soát tốt

Lạm phát được kiểm soát tốt bất chấp những tác động tiêu cực từ đại dịch Covid-19. Theo dự kiến, năm 2021 lạm phát được dự báo sẽ duy trì ở mức thấp (<4%) theo mục tiêu đặt ra của Chính phủ bất chấp việc giá năng lượng và nguyên vật liệu tăng cao. Cụ thể, do giá dầu thô và nguyên vật liệu tăng đã đẩy chỉ số giá lĩnh vực Giao thông tăng 10.52% so với năm 2020. Mặc dù vật liệu xây dựng và đặc biệt là giá thép tăng cao trong suốt thời gian đầu năm 2021, nhưng chỉ số giá của Nhà ở và vật liệu xây dựng năm chỉ tăng 1.76% so với cùng kỳ năm 2020. Bình quân năm 2021, CPI tăng 1.84% so với năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản chỉ tăng 0.81% so với năm 2020, đây là mức lạm phát thấp nhất kể từ năm 2018 tới nay. Việc Chính phủ có chính sách hỗ trợ, giảm giá / phí đối với các dịch vụ thiết yếu như điện, nước cho những đối tượng bị ảnh hưởng bởi đại dịch cũng góp phần giúp kiềm chế lạm phát trong năm 2021, kết hợp với sức cầu tiêu dùng giảm so làn sóng Covid-19 lần thứ 4 bùng phát mạnh mẽ. Trong bối cảnh mức tiêu thụ trong nước vẫn yếu, kinh tế lẫn thu nhập người dân bị ảnh hưởng nặng nề do dịch, áp lực lạm phát được kì vọng sẽ duy trì ở mức thấp vào cuối năm 2021, đạt chỉ tiêu kiềm chế lạm phát dưới mức 4% của Chính phủ.

Trong năm 2022, nhu cầu tiêu dùng được dự báo tăng trở lại đặc biệt trong dịp Tết nguyên đán sắp tới, kết hợp với giá dầu và giá nguyên liệu tiếp tục tăng nên dự báo lạm phát đầu năm 2022 sẽ tăng cao hơn. Tuy nhiên, tốc độ khôi phục nhu cầu mua sắm và tiêu dùng trong nước sẽ không thể khôi phục nhanh trong bối cảnh số ca covid-19 vẫn đà tăng ở các tỉnh, thành phố trong thời gian gần đây, theo các chuyên gia y tế nhanh nhất phải sau 6 tháng tình hình dịch bệnh mới có thể có tiến triển tích cực, qua đó nhu cầu mới cơ bản được hồi phục. Do đó trong nửa đầu năm 2022, chỉ số lạm phát sẽ khó để tăng đột biến. Điều này lại gây ra phản ứng ngược lại, đó là nền kinh tế khó mà hồi phục tích cực trong giai đoạn nửa đầu năm sau. Dự báo lạm phát năm 2022 vẫn sẽ được kiểm soát ở mức <4% theo tinh thần của Chính phủ.

Lạm phát được kiểm soát tốt trong bối cảnh dịch bệnh



Nguồn: TCTK, HOUSELINK tổng hợp

III.
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP – HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN

Trong phần nội dung này, chúng tôi sẽ phân chia nhóm các Khu công nghiệp trên toàn quốc dựa theo khoảng cách địa lý từ Khu công nghiệp tới trung tâm các thành phố lớn gần nhất. Dựa vào đó, chúng tôi phân các Khu công nghiệp theo các nhóm như sau:

Nhóm 1: Cách trung tâm thành phố lớn <30km
Nhóm 2: Cách trung tâm thành phố lớn từ 30km – 70km
Nhóm 3: Cách trung tâm thành phố lớn >70km

Các thành phố lớn của từng miền được xác định là:
Miền Bắc: Hà Nội, Hải Phòng
Miền Trung: Đà Nẵng
Miền Nam: Thành phố Hồ Chí Minh

1/ QUY HOẠCH VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY TRONG CÁC LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP TÍNH ĐẾN THÁNG 12/2021

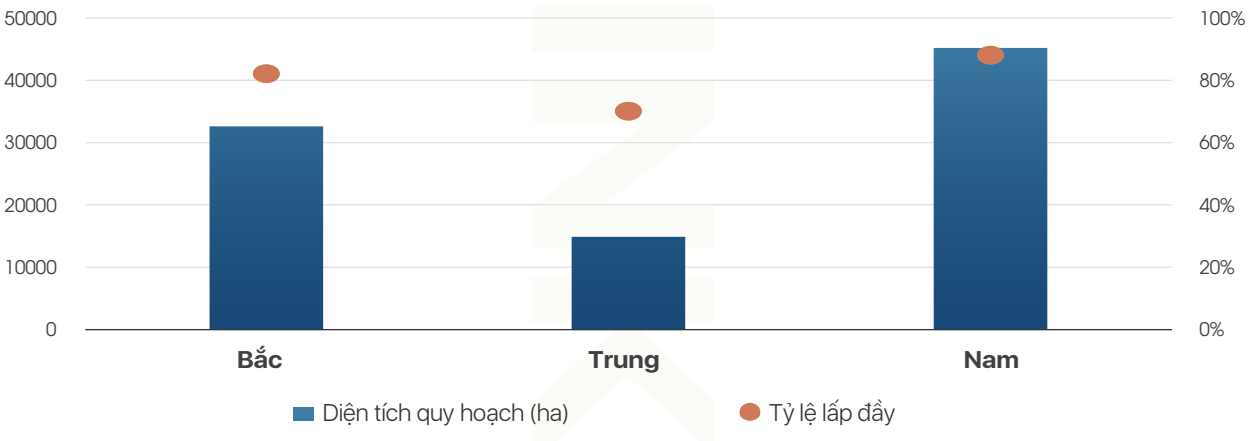
a. Khu công nghiệp, chế xuất (KCN)

Sau khi tiến hành khảo sát hiện trang phát triển của các Khu công nghiệp trên toàn quốc năm 2021, chúng tôi tiến hành tổng hợp và phân tích tình hình phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất phân theo từng vùng miền địa lý, bao gồm: Miền Bắc, Miền Trung, Miền Nam. Trong đó, khu công nghiệp mở rộng được chúng tôi tính là một khu công nghiệp riêng biệt, tách bạch khỏi Khu công nghiệp hiện hữu.

Trong phạm vi toàn quốc, có tổng cộng 366 Khu công nghiệp[1] đã đi vào hoạt động với tổng diện tích quy hoạch đạt 92.686 hecta. Qua khảo sát 355 Khu công nghiệp, tỷ lệ lấp đầy trung bình[2] của các khu công nghiệp đạt 81%. Tuy nhiên, nếu phân chia theo vùng miền, tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp của các tỉnh thành phía Nam có phần nhỉnh hơn so với hai miền Bắc và Trung. Trong đó, tỷ lệ này tại Miền Trung là thấp nhất. Cụ thể, trong 19 tỉnh thành phía Nam, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng hơn 45.000 hecta và tỷ lệ lấp đầy của các Khu công nghiệp khu vực phía Nam đạt giá trị trung bình cao nhất khu vực, với hơn 88% diện tích đất công nghiệp đã được lấp đầy.

Trong khi đó, diện tích đất công nghiệp và tỷ lệ lấp đầy của các Khu công nghiệp tại miền Bắc chỉ thấp hơn một chút với hơn 82% trên hơn 32.000 hecta diện tích đất công nghiệp đã được lấp đầy và con số này ở miền Trung chỉ khoảng hơn 70% trên gần 15.000 hecta đất công nghiệp, thấp nhất trong ba miền.

Diện tích đất công nghiệp và tỷ lệ lấp đầy các KCN

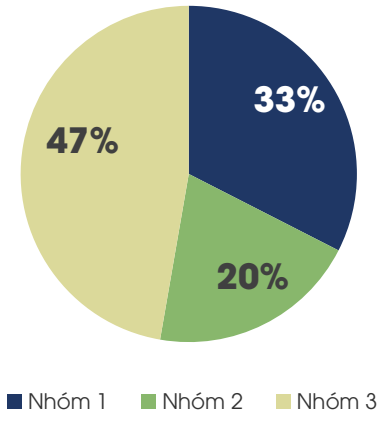


Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

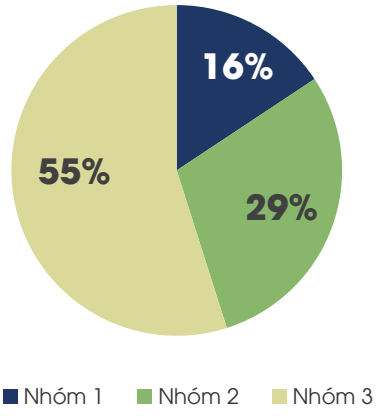
[1] Phần mở rộng của các Khu công nghiệp được tính như một Khu công nghiệp riêng biệt sơ với Khu công nghiệp hiện hữu
[2] Tỷ lệ lấp đầy trung bình được tính bằng trung bình cộng tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp được khảo sát

Các KCN ở miền Nam chiếm 47% tổng số KCN trên cả nước, con số này ở miền Bắc là 33% và miền Trung chỉ chiếm 20%. Khi phân nhóm theo khoảng cách đến các thành phố lớn, chúng tôi nhận thấy có tới 55% KCN cách trung tâm các thành phố hơn 70km, 29% các KCN cách trung tâm các thành phố lớn từ 30-70km và chỉ có 16% các KCN cách trung tâm các thành phố lớn dưới 30km. Các KCN đang tập trung phần lớn ở các tỉnh thành cách xa các thành phố lớn (Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, Hồ Chí Minh) bởi quỹ đất ở những khu vực này vẫn còn nhiều. Trong khi đó khu vực lân cận các thành phố lớn bây giờ đã dần cạn kiện quỹ đất để xây KCN. Trong tương lai, Chính phủ cũng đang có những kế hoạch, dự án nhằm cải thiện, nâng cấp về giao thông cũng như cơ sở hạ tầng ở các tỉnh thành này nhằm phát triển và thu hút đầu tư nhiều hơn vào các KCN nhóm 3 này.

Phân bổ KCN theo vùng miền



Phân bổ KCN theo khoảng cách tới các thành phố lớn



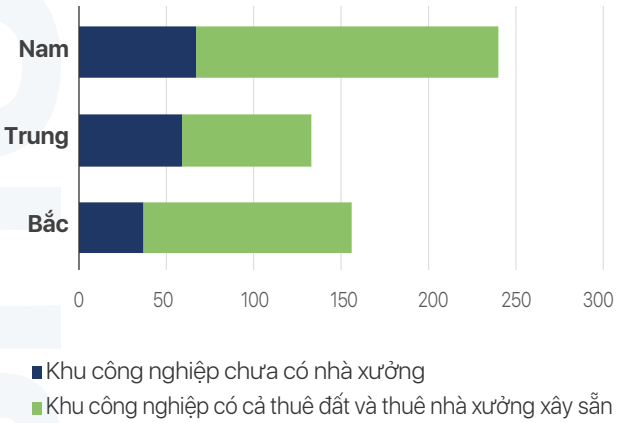
Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

2/ GIÁ THUÊ ĐẤT VÀ CÁC SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

a. Các loại hình bất động sản công nghiệp

Hiện nay tại Việt Nam, chủ yếu loại sản phẩm Đất cho thuê và nhà xưởng xây sẵn là hai loại hình chủ yếu của Bất động sản công nghiệp. Các KCN cũng đang dần đa dạng loại hình sản phẩm bất động sản công nghiệp hơn như nhà ở cho chuyên gia, nhà ở cho công nhân, khu vực ăn uống sinh hoạt nhưng chưa nhiều. Loại hình nhà xưởng xây sẵn cũng mới rộ lên từ vài năm gần đây khi nhu cầu thuê nhà xưởng đang gia tăng. Tính tổng cả nước, chỉ có 49% các KCN có sản phẩm nhà xưởng xây sẵn, và 51% các KCN hiện tại chưa có loại hình bất động sản công nghiệp này. Trong đó miền Nam là nơi tập trung nhiều KCN có nhà xưởng xây sẵn nhất (61% KCN có nhà xưởng xây sẵn), tiếp đó là miền Bắc (69% KCN có nhà xưởng xây sẵn nhưng số lượng vẫn ít hơn ở miền Nam) và miền Trung hiện tại rất ít KCN triển khai loại hình bất động sản này do ở miền Trung hiện tại chủ yếu là các nhà đầu tư về nông nghiệp và năng lượng, nhu cầu thuê nhà xưởng chưa nhiều.

Hiện trạng cung ứng nhà xưởng xây sẵn và đất công nghiệp tại các KCN



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

Các tỉnh thành còn diện tích đất KCN cho thuê

Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

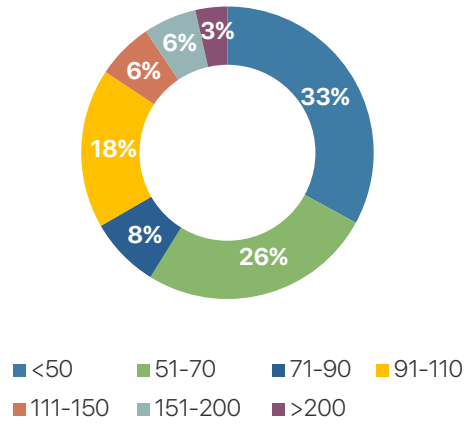
b. Giá cho thuê đất tại các Khu công nghiệp

Đất công nghiệp cho thuê là hình thức sản phẩm bất động sản công nghiệp phổ biến nhất và phát triển lâu đời nhất trong các Khu công nghiệp ở Việt Nam. Dựa trên khảo sát 255 Khu công nghiệp đang hoạt động, chúng tôi nhận thấy có 33% quỹ đất công nghiệp được cho thuê với giá dưới 50 USD/m2/chu kì thuê, tiếp theo đó là 26% KCN có giá thuê đất từ 51-70 USD/m2/chu kì thuê. Cá biệt có tới 18% các KCN có giá thuê đất từ 91-110 USD/m2/chu kì thuê. Đặc biệt trong năm 2021 đã xuất hiện một số KCN có giá thuê đất >200 USD/m2/chu kì thuê, chủ yếu tại khu vực miền Nam, mặc dù chỉ chiếm 3% nhưng cũng cho thấy giá thuê đất đã có sự tăng bậc đặc biệt tại khu vực miền Nam trong năm qua.

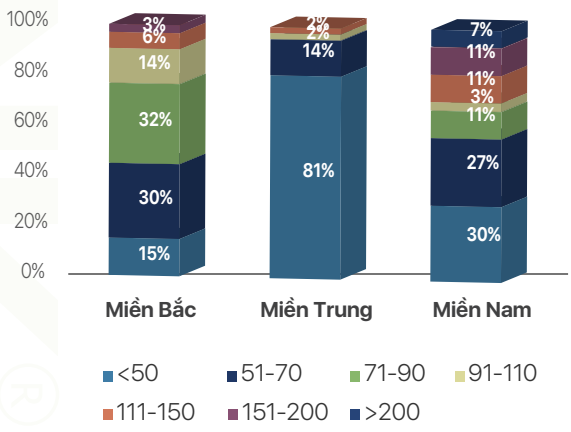
Giá thuê đất tại các Khu công nghiệp còn quỹ đất cho thuê đặc biệt ở khu vực miền Trung và tại các địa phương chưa có nhiều lợi thế về vị trí, nền đất cũng như cơ sở vật chất, chưa thu hút nhiều nhà đầu tư quan tâm. Việc đưa ra mức giá thuê hấp dẫn, đi kèm với các ưu đãi khi thuê và sử dụng đất góp phần lôi kéo Nhà đầu tư tham gia, đóng góp vào sự phát triển của địa phương và tạo công ăn việc làm cho người lao động.

Nếu phân chia theo từng khu vực vùng miền, chúng tôi nhận thấy ở thị trường miền Bắc, sản phẩm đất cho thuê của các Khu công nghiệp dao động ở khoảng giá 71-90 USD/m2/chu kì thuê và 51-70 USD/m2/chu kì thuê là chủ yếu. Trong khi ở miền Trung, 81% sản phẩm đất bất động sản công nghiệp cho thuê có khoảng giá <50 USD/m2/chu kì thuê. Và ở miền Nam, 30% KCN có giá thuê >50 USD/m2/chu kì thuê, chủ yếu ở các KCN tại các tỉnh thành xa trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, 27% các KCN có giá thuê từ 51-70 USD/m2/chu kì thuê. Và đặc biệt có 8% các KCN có giá thuê >200 USD/m2/chu kì thuê. Qua nghiên cứu sơ bộ này, có thể thấy rằng sản phẩm đất cho thuê của các Khu công nghiệp trên địa bàn các tỉnh thành phố phía Nam số lượng KCN có giá thuê ở mức > 110 USD/m2/chu kì thuê nhiều hơn so với miền Bắc và miền Trung, khoảng giá cho thuê cũng rất đa dạng. Và ở các tỉnh thuộc khu vực miền Trung chưa thực sự hấp dẫn các nhà đầu tư, tình hình này đã kéo dài trong suốt nhiều năm qua. Do đó, các địa phương này cần phân tích kĩ hơn các yếu tố được coi là điểm yếu của các Khu công nghiệp trên địa bàn, đồng thời nghiên cứu kĩ hơn về các điểm mạnh, nổi trội của khu vực phù hợp với các loại hình Khu công nghiệp nào để thu hút đúng các nhà đầu tư tiềm năng, thay vì cạnh tranh về giá sản phẩm như thời điểm hiện tại.

Khoảng giá thuê đất tại các KCN trên cả nước



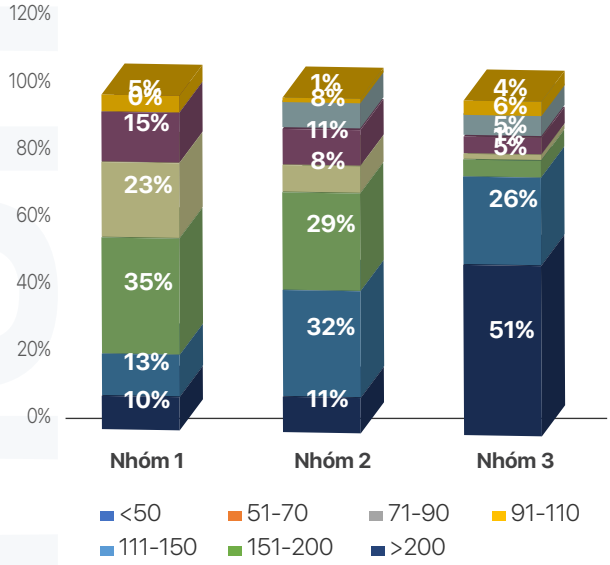
Khoảng giá thuê đất các KCN theo miền



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

Nếu phân theo nhóm khoảng cách đến các thành phố lớn, nhóm 1 chủ yếu khoảng giá thuê ở mức 71-90 USD/m2/chu kì thuê và 91-110 USD/m2/chu kì thuê, tương ứng với 35% và 23%. Các KCN có khoảng giá cao >110 USD/m2/chu kì thuê cũng chiếm khoảng 20%. Đối với các KCN nhóm 2, chủ yếu là KCN có mức giá 51-70 USD/m2/chu kì thuê (32%), tiếp theo là khoảng giá 71-90 USD/m2/chu kì thuê (29%). Các KCN có mức giá thuê >110 USD/m2/chu kì thuê cũng chiếm 20%. Nhưng cá biệt KCN có giá thuê >200 USD/m2/chu kì thuê chỉ chiếm 1% so với con số 3% ở nhóm 1. Nhóm 3 do ở xa trung tâm thành phố nên giá thuê cũng ở mức mềm hơn, với hơn 50% KCN có mức giá thuê <50 USD/m2/chu kì thuê. 26% KCN nhóm 3 có giá thuê ở mức 51- 70 USD/m2/chu kì thuê. Các KCN thuộc nhóm 1 do thuận lợi về vị trí địa lý lẫn cơ sở hạ tầng có mức giá thuê cao hơn so với hai nhóm còn lại. Tuy nhiên các KCN ở nhóm 2 vẫn có mức giá cho thuê ở khoảng giá khá tốt.

Khoảng giá thuê của các KCN phân nhóm theo khoảng cách tới các thành phố lớn



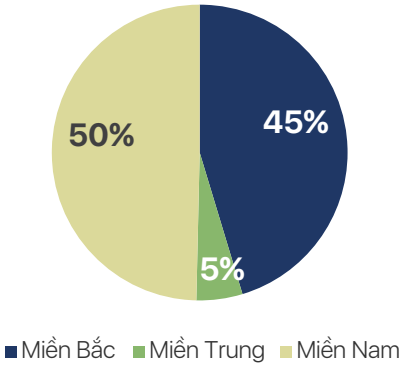
Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

c. Giá thuê nhà xưởng xây sẵn

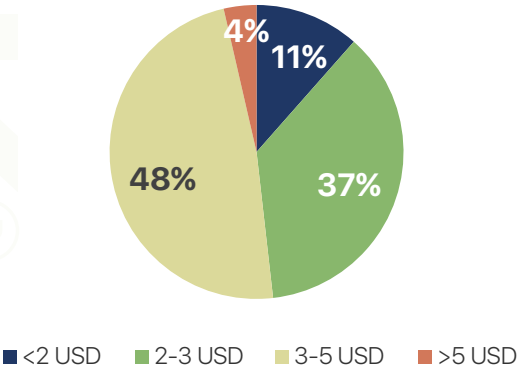
Loại hình nhà xưởng xây sẵn còn dư địa cho thuê hiện tại tập trung chủ yếu ở khu vực phía Nam với 50% KCN có loại nhà xưởng xây sẵn tập trung ở đây, tăng 25% so với thời điểm năm 2020. Và ở khu vực phía Bắc theo sát với 45% KCN có nhà xưởng xây sẵn. Loại hình này ở khu vực miền Trung hầu như không phát triển, chỉ có 5% các KCN có nhà xưởng xây sẵn tập trung ở miền Trung. Đồng hành cùng xu hướng dịch chuyển nhà máy này, thị trường nhà xưởng xây sẵn cũng dần phát triển hơn trong tương lai.

Hiện tại, giá thuê của các khu nhà xưởng/ Kho xây xẵn dao động chủ yếu trong hai khoảng giá từ 2-3 USD/m2/tháng (48%) và 3-5 USD/m2/tháng (37%), khoản chi phí này ở mức trung bình, không quá lớn đối với nhà đầu tư có nhu cầu thuê nhà xưởng tại Khu công nghệ cao. Đi kèm với xu hướng xây dựng Khu công nghiệp cung cấp đa dạng loại hình sản phẩm từ đất cho thuê, nhà xưởng xây sẵn, nhà ở cho công nhân và chuyên gia, cùng các tiện ích khác sẽ góp phần thu hút hơn các nhà đầu tư đến với loại hình sản phẩm này.

Số lượng KCN có nhà xưởng, kho xây sẵn



Khoảng giá thuê nhà xưởng, kho xây sẵn tại các KCN trên cả nước

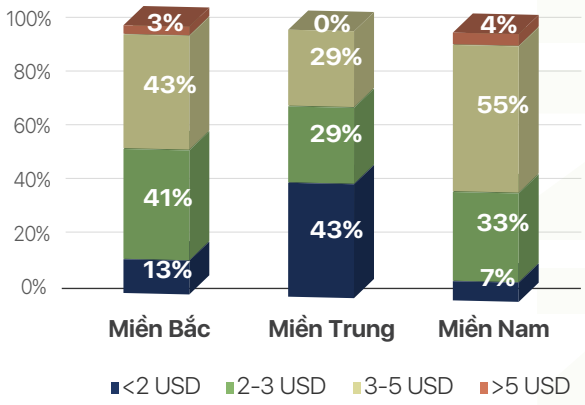


Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

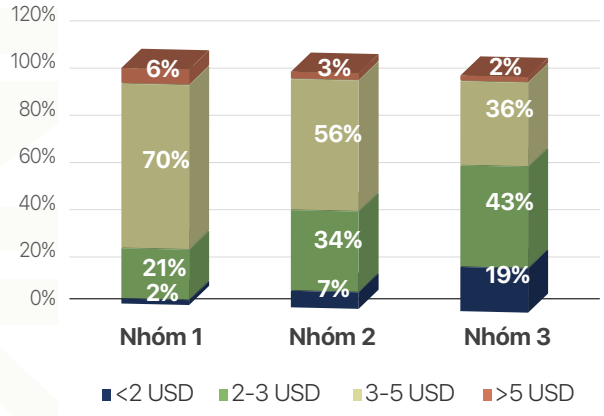
Ở Miền Bắc chủ yếu là các nhà xưởng xây sẵn có giá thuê từ 2-3 USD/m2/tháng (43%) và 3-5 USD/m2/tháng (41%). Và tại miền Nam con số này tương ứng là 33% và 55%. Trong khi đó ở miền Trung giá thuê nhà xưởng xây sẵn chủ yếu ở mức rẻ (<2 USD/m2/tháng) (chiếm tới 43%), 29% nhà xưởng xây sẵn có mức giá từ 2-3 USD/m2/tháng và 3-5 USD/m2/tháng, không có nhà xưởng nào có giá thuê >5 USD/m2/tháng. Từ phân tích có thể thấy khoảng giá thuê nhà xưởng xây sẵn ở miền Nam có phần cao hơn so với ở miền Bắc và miền Trung, tỉ lệ nhà xưởng có giá thuê >5USD/m2/tháng cũng nhiều hơn.

Khi phân nhóm các KCN theo khoảng cách các khu tới trung tâm các thành phố lớn, chúng tôi nhận thấy các KCN ở nhóm 1 có giá thuê chủ yếu là 3-5 USD/m2/tháng (chiếm tới 70%), theo sau là khoảng giá 2-3 USD/m2/tháng với 21%. Các khu nhà xưởng xây sẵn có giá >5 USD /m2/tháng và <2 USD/m2/tháng chiếm tỷ lệ ít. Cùng với đó ở nhóm 2, cũng duy trì sự phân chia tương tự như nhóm 1 khi 56% các khu nhà xưởng xây sẵn có mức giá thuê 3-5 USD/m2/tháng, con số này là 34% với khoảng giá 2-3 USD/m2/tháng, hai khoảng giá còn lại cũng chỉ chiếm tỷ lệ rất nhỏ. Và ở nhóm 3, chiếm tỷ lệ nhiều nhất là khoảng giá thuê 2-3 USD/m2/tháng với 43%, 36% thuộc về khoảng giá 3-5 USD/m2/tháng. Đặc biệt khoảng giá thuê <2 USD/m2/tháng chiếm tới 19%, cao nhất trong 3 nhóm KCN. Chúng tôi nhận định khoảng giá thuê của loại hình nhà xưởng xây sẵn ở ba nhóm KCN cũng không có sự khác biệt quá đáng kể nào, mức giá thuê ở cả 3 nhóm vẫn duy trì được mức trung bình, không có sự khác biệt quá nhiều giữa các mức giá. Tuy nhiên có thể thấy các KCN ở vị trí gần trung tâm các thành phố vẫn có mức giá thuê nhỉnh hơn so với 2 nhóm KCN còn lại.

Khoảng giá của nhà xưởng, kho xây sẵn chia theo từng vùng miền



Khoảng giá thuê nhà xưởng, kho xây sẵn theo nhóm KCN theo khoảng cách tới các thành phố lớn

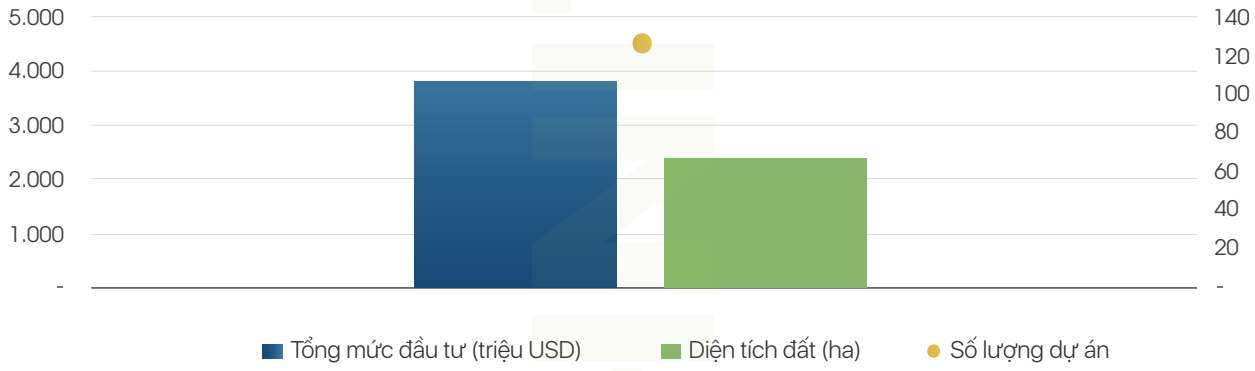


Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

Ngày nay loại hình nhà xưởng xây sẵn đang rất hấp dẫn và có quy mô tăng dần về vốn đầu tư, nhưng chủ yếu vẫn thiên về những dự án có quy mô nhà xưởng không quá lớn và không quá phức tạp cũng như yêu cầu Công nghệ cao. Đối với nhà xưởng xây sẵn công nghệ cao đang có xu hướng tăng trong thời gian gần đây do Nhà nước Việt Nam có chính sách hỗ trợ, tạo đà phát triển cho các Khu công nghiệp thiên về công nghệ cao. Tuy nhiên, tỷ lệ này đến nay vẫn không nhiều và thực tế là các Khu công nghệ cao ở Việt Nam hiện nay phát triển chưa đầy đủ, do đó vẫn chưa thu hút quá nhiều Nhà đầu tư tham gia. Chủ yếu ở Việt Nam hiện nay vẫn tập trung chủ yếu vào các ngành công nghiệp nặng, ít yêu cầu công nghệ cao, dẫn tới loại hình bất động sản này vẫn chưa tăng quá nhanh. Nhưng với nhu cầu tăng cao của Nhà đầu tư cũng như sự chú trọng về chất lượng nhà xưởng của các Chủ đầu tư KCN hiện nay cũng sẽ góp phần tăng thêm nhiều sự lựa chọn cho các Nhà đầu tư khi tham khảo thị trường KCN ở Việt Nam.

Đối với nhà xưởng xây sẵn hoặc kho bãi cho thuê hiện cũng đang là loại hình được rất nhiều Chủ đầu tư phát triển trong các KCN hiện tại. Đặc biệt ở miền Bắc và miền Nam, hai vùng miền tập trung phần lớn KCN của cả nước, loại hình nhà xưởng và kho bãi logistic cho thuê là 1 trong 6 ngành nghề phát triển nhất trong năm 2021 về tổng vốn đầu tư. Trên quy mô cả nước, theo số liệu đã được tổng hợp và kiểm chứng bởi HOUSELINK, chúng tôi nhận định trong tương lai sẽ có khoảng hơn 2 nghìn hecta đất nhà xưởng, kho bãi logistic được hình thành với tổng vốn đầu tư hơn 3 tỷ USD. Có thể thấy trong tương lai, sản phẩm nhà xưởng, kho bãi xây sẵn cho thuê sẽ là loại hình bất động sản công nghiệp đặc biệt phát triển.

Lượng cung ứng sản phẩm nhà xưởng, kho bãi logistic xây sẵn trong tương lai



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

3/ VIỆT NAM HƯỚNG TỚI TĂNG CƯỜNG CÔNG NGHỆ SẠCH, MỘT SỐ KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC CHỌN LÀM DỰ ÁN THỬ NGHIỆM (KCN SINH THÁI)

Nhằm mục tiêu triển khai "Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050", cũng như cam kết của Việt Nam trong việc thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững đến năm 2030 của Liên Hợp Quốc và mức phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050, Chính phủ Việt Nam và các cơ quan ban ngành đã và đang nỗ lực triển khai các mô hình Khu công nghiệp sinh thái tại Việt Nam. Hiện tại đã có 05 KCN tại Hại Phòng, Đà Nẵng, Đồng Nai, TP. Hồ Chí Minh và Cần Thơ được lựa chọn làm KCN thử nghiệm trong dự án kéo dài 36 tháng bằng nguồn vốn ODA của Thụy Sỹ và vốn đối ứng của Việt Nam.

TIÊU CHUẨN KCN SINH THÁI VIỆT NAM

- Kết cấu hạ tầng phải đúng pháp luật và bảo vệ môi trường, lao động
- Hạ tầng kết cấu đầy đủ dịch vụ cơ bản gồm các dịch vụ thiết yếu và các dịch vụ liên quan khác
- Sử dụng tài nguyên hiệu quả và sản xuất sạch
- Ít nhất 10% tổng số doanh nghiệp trong KCN có kế hoạch tham gia các liên kết cộng sinh doanh nghiệp
- Có diện tích đất cho công trình cây xanh (tối thiểu 25%)
- Xây dựng công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động
- Có cơ chế giám sát, quản lý và bảo vệ môi trường
- Công bố các báo cáo bảo vệ môi trường hàng năm

(Theo Nghị định 82/2018/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế ngày 22/5/2018)

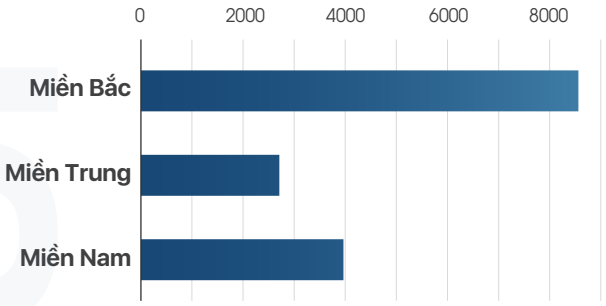
4/ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP MỚI NĂM 2021

Trong phần này chúng tôi tập trung phân tích các KCN có chủ trương đầu tư, có giấy chứng nhận đầu tư và có quy hoạch 1/2000, 1/500 trong năm 2021 (KCN mở rộng được tính như một KCN mới). Theo số liệu của HOUSELINK, năm 2021 có khoảng 57 Khu công nghiệp mới được bổ sung trên phạm vi cả nước. Trong đó, khu vực miền Bắc được bổ sung 38 khu , miền Nam đều được bổ sung 11 khu công nghiệp vào quy hoạch, trong khi số lượng này tại miền Trung là 8 khu. Cả về số lượng và diện tích quy hoạch, các Khu mới ở miền Bắc đều chiếm đa số, cho thấy nguồn cung các tỉnh phía Bắc đang rất sẵn sàng đón đầu nguồn vốn đầu tư mới trong các năm tiếp theo.

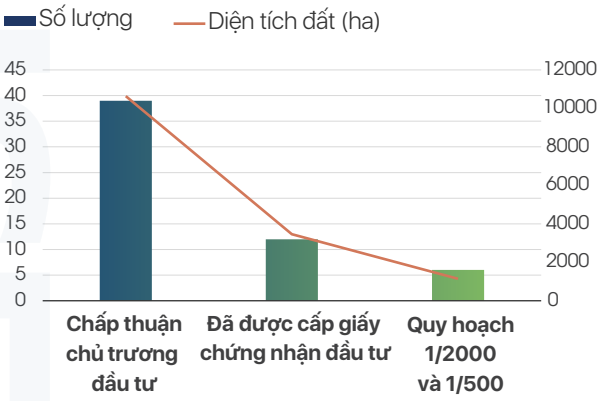
Trong số 57 Khu công nghiệp mới này, 39 Khu công nghiệp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, 12 Khu công nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và 6 Khu công nghiệp đã có quy hoạch 1/2000 và 1/500.

Trong số các Khu công nghiệp được chấp thuận chủ trương đầu tư, phần lớn các Khu công nghiệp tập trung ở miền Bắc với 25 khu. Hầu hết các KCN này đều có diện tích quy hoạch trên 100ha, mang tới nguồn cung dồi dào tại thị trường miền Bắc trong tương lai gần. Với 8 khu mới được chấp thuận chủ trương đầu tư, miền Trung hi vọng sẽ hấp dẫn nhiều nhà đầu tư hơn sẽ lựa chọn miền Trung là điểm đến lý tưởng. Và miền Nam tuy gần như trong 3 Quý đầu năm không có khu mới nào được đưa vào, nhưng trong Quý 4, khi dịch bệnh ở miền Nam đã dần được kiểm soát và Chính phủ nới lỏng các biện pháp giãn cách phòng dịch thì hoạt động sản xuất cũng như đầu tư ở khu vực này đã dần hồi phục trở lại, trong năm 2021 ghi nhận 6 KCN mới được chấp thuận chủ trương đầu tư ở khu vực miền Nam.

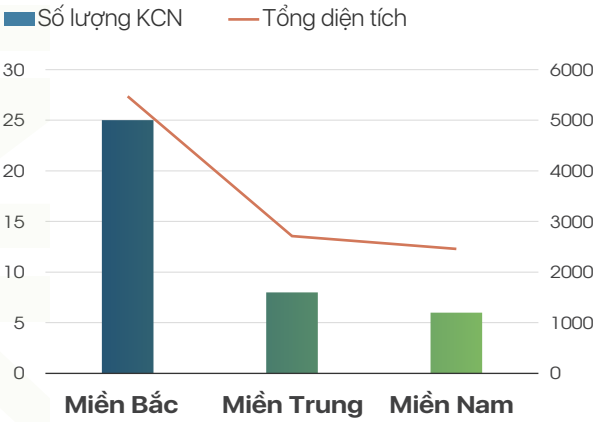
Diện tích KCN đang có trong kế hoạch năm 2021 (ha)



Tình trạng các KCN mới trong năm 2021



Các KCN mới được chấp thuận chủ trương đầu tư



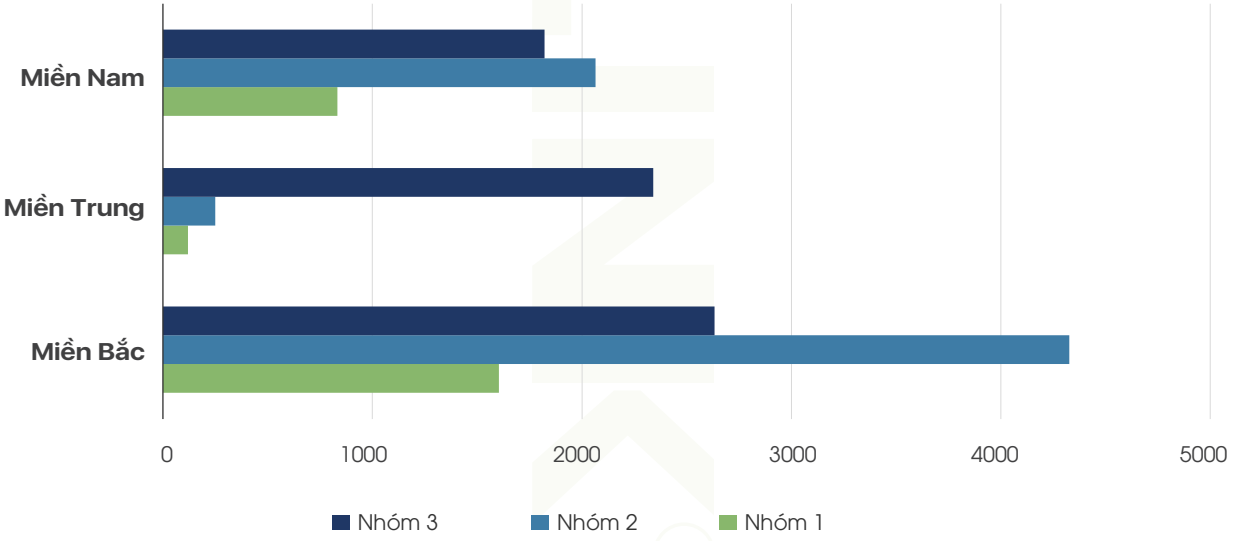
Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

Với số lượng KCN mới như dữ liệu trên cho thấy ít nhất trong ngắn và trung hạn, có đến hơn 15.000 ha đất khu công nghiệp thành phẩm sẽ gia nhập thị trường bất động sản Khu công nghiệp – xấp xỉ 10% diện tích đất công nghiệp hiện hữu.

Ngoài những KCN trên, thị trường bất động sản công nghiệp vẫn còn nhiều KCN đã được cấp chủ trương đầu tư, hay chứng nhận đầu tư từ lâu nhưng công tác triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng gặp nhiều trục trặc do khâu giải phóng mặt bằng hoặc một vài yếu tố pháp lý khác mà chưa thể ra mắt thị trường. Có thể thấy nguồn cung bất động sản công nghiệp trong ngắn và trung hạn là tương đối dồi dào, sẵn sàng đón đầu làn sóng đầu tư trong thời gian tới.

Khi phân chia Khu công nghiệp theo Nhóm 1, 2, 3 tùy thuộc khoảng cách địa lý với các Thành phố lớn, nhận thấy rằng ở miền Bắc chủ yếu các Khu công nghiệp thuộc nhóm 2 được xây dựng (25 khu), số lượng các Khu công nghiệp thuộc nhóm 1 chỉ có duy nhất 03 khu tại Hải Dương và Hải Phòng, đồng thời tới 10 Khu thuộc nhóm 3 cũng sẽ được triển khai xây dựng thêm. Thị trường bất động sản công nghiệp miền Bắc trong thời gian tới hứa hẹn sẽ mang đến sự đa dạng hơn rất nhiều cả về vị trí, cũng như tăng lượng cung về các loại hình bất động sản công nghiệp, tập trung thu hút các Nhà đầu tư. Trong khi đó tại miền Nam, diện tích đất công nghiệp ở nhóm 1 và nhóm 2 đang không còn nhiều. Vậy nên trong thời gian tới chủ yếu là các Khu công nghiệp thuộc nhóm 3 với tổng diện tích quy hoạch là 1,8921 ha. Nhóm 1 cũng có thêm 02 Khu công nghiệp chuẩn bị được xây dựng, tuy diện tích quy hoạch không quá đáng kể (325ha), và có 03 KCN thuộc nhóm 2. Và tại miền Trung, chủ yếu các Khu công nghiệp thuộc nhóm 3 được xây dựng, tại các tỉnh như Quảng Nam, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế.

Diện tích bất động sản công nghiệp theo nhóm khoảng cách của từng miền (ha)

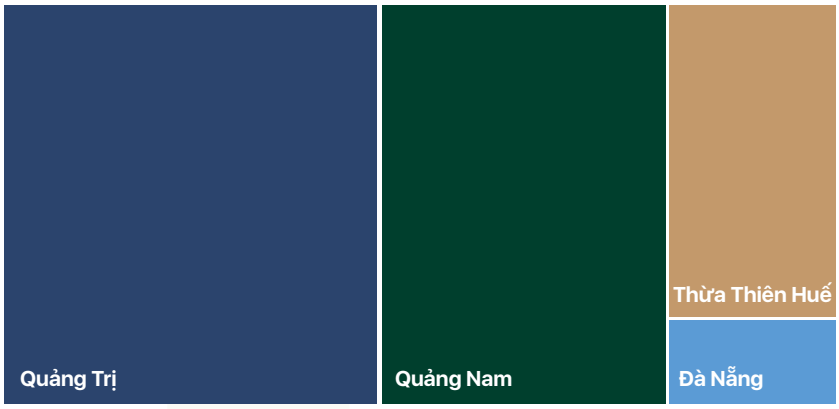


Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

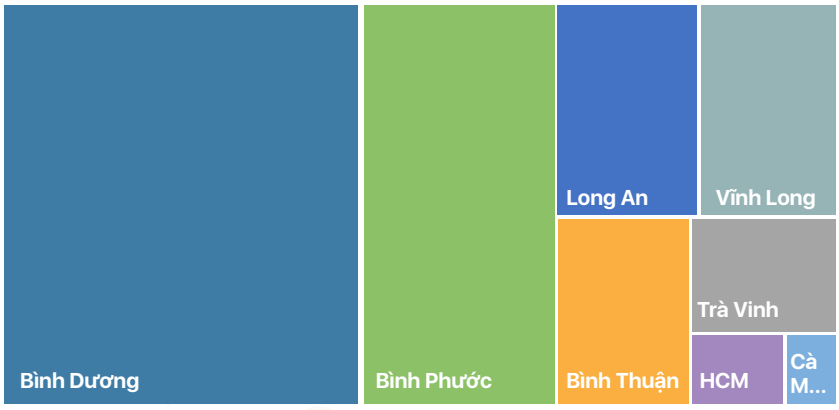
CÁC TỈNH THÀNH ĐƯỢC ĐẦU TƯ THÊM MỚI KCN TRONG TƯƠNG LAI TẠI TỪNG MIỀN (THEO DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH)

DIỆN TÍCH CÁC KCN MỚI TẠI MIỀN BẮC (HA)

DIỆN TÍCH CÁC KCN MỚI TẠI MIỀN TRUNG (HA)



DIỆN TÍCH CÁC KCN MỚI TẠI MIỀN NAM (HA)



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

PEB STEEL
BUILDING FOR LIFE

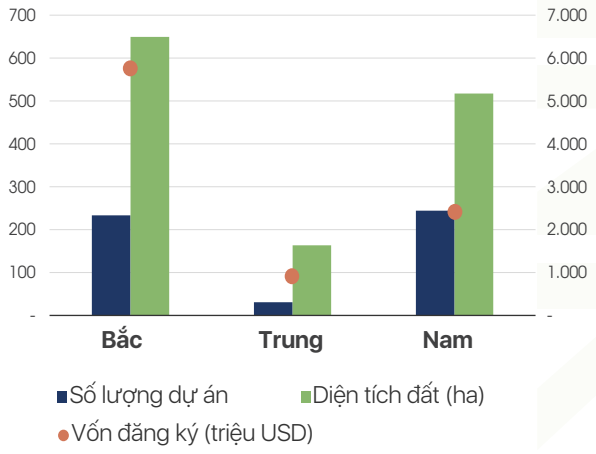
IV.
HIỆN TRẠNG DỰ ÁN FDI CẤP MỚI TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP NĂM 2021

Trong phần nội dung này, chúng tôi tập trung phân tích hiện trạng TẤT CẢ các dự án FDI cấp mới ĐÃ ĐƯỢC CẤP PHÉP ĐẦU TƯ phân bổ tại các Khu công nghiệp trong năm 2021.

Trong năm 2021 có khoảng hơn 500 dự án FDI cấp mới đặt nhà máy và trụ sở tại các KCN ở Việt Nam. Các KCN tại miền Bắc trong năm qua đặc biệt nổi bật, khi có tới hơn 46% số lượng dự án FDI cấp mới trong năm lựa chọn các KCN tại miền Bắc làm điểm đến, đặc biệt 63% lượng vốn đăng ký cấp mới cũng đổ vào các KCN ở miền Bắc và trong hơn 1000ha đất công nghiệp đăng ký thì 49% là ở miền Bắc. Có thể nói mặc dù năm 2021 miền Bắc Việt Nam cũng phải chịu ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh Covid-19, nhưng với sự phục hồi nhanh cùng các chiến lược phòng chống Covid hiệu quả, các KCN tại các tỉnh thành ở phía Bắc đã có sự phục hồi nhanh chóng, thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư.

Còn tại miền Nam, chúng tôi ghi nhận số lượng dự án FDI đăng ký cấp mới cao nhất cả nước (48%) nhưng quy mô các dự án không quá lớn (chiếm 27% tổng giá trị vốn đăng ký đầu tư và 39% diện tích đất công nghiệp đăng ký). Ở miền Trung, các KCN chỉ thu hút được lượng nhỏ các dự án FDI cấp mới đăng ký với gần 1 tỷ USD tổng vốn đăng ký đầu tư.

Dự án FDI phân bổ tại Khu công nghiệp ba miền

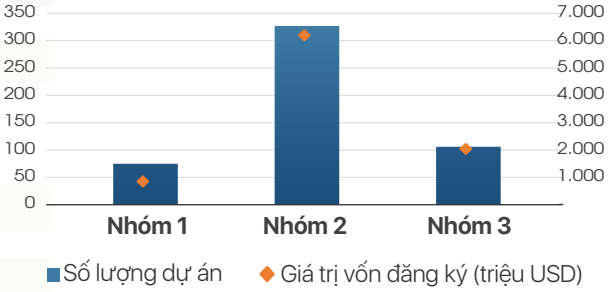


Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

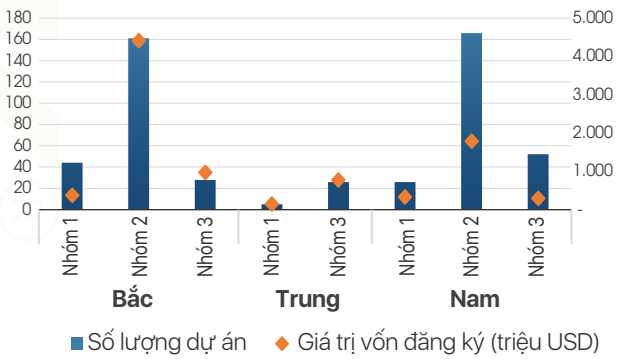
Khi phân nhóm các KCN theo khoảng cách tới các trung tâm thành phố lớn, chúng tôi ghi nhận chủ yếu các dự án FDI cấp mới lựa chọn các KCN thuộc nhóm 2 (cách trung tâm các thành phố lớn từ 30km-70km) làm địa điểm đầu tư. Trong khi các KCN thuộc nhóm 1 đang dần bị hạn chế bởi diện tích cũng như giá thuê cao, các KCN nhóm 3 lại có điểm bất lợi về khoảng cách và cơ sở hạ tầng thì với khoảng cách không quá xa với các trung tâm thành phố lớn, cơ sở hạ tầng hoàn thiện với hệ thống đường cao tốc, quốc lộ, cảng biển đang dần nâng cấp thì nhóm 2 đang thể hiện rõ sức hút mạnh mẽ của mình trong việc thu hút các dự án công nghiệp.

Nhìn vào chi tiết hơn của từng vùng, dữ liệu HOUSELINK ghi nhận tại miền Bắc và miền Nam, các KCN ở nhóm 2 vẫn là điểm đến lý tưởng của các dự án FDI cấp mới với số lượng và giá trị vốn đăng ký cao hơn hẳn so với các nhóm KCN còn lại. Còn tại miền Trung, với khoảng cách tính từ trung tâm thành phố Đà Nẵng, chủ yếu các KCN thuộc nhóm 1 (những KCN ngay tại thành phố Đà Nẵng) và nhóm 3 (KCN tại các tỉnh như Thanh Hóa, Bình Định, Quảng Nam,...) thu hút đầu tư nhiều hơn.

Dự án FDI cấp mới 2021 phân theo nhóm khoảng cách



Dự án FDI phân bổ tại các KCN của từng vùng (Phân theo nhóm khoảng cách)



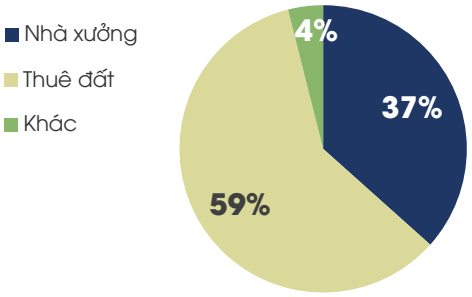
Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

Đất cho thuê vẫn là loại hình bất động sản công nghiệp thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư FDI nhất trong năm 2021

Loại hình đất cho thuê trong KCN vẫn là sản phẩm bất động sản công nghiệp được nhiều nhà đầu tư lựa chọn nhất trong năm 2021 với 59% dự án thuê đất để đầu tư. Các sản phẩm nhà xưởng chiếm 37%, còn lại số lượng nhỏ các loại hình khác như thuê văn phòng hay các dự án lắp đặt cơ sở vật chất,...).

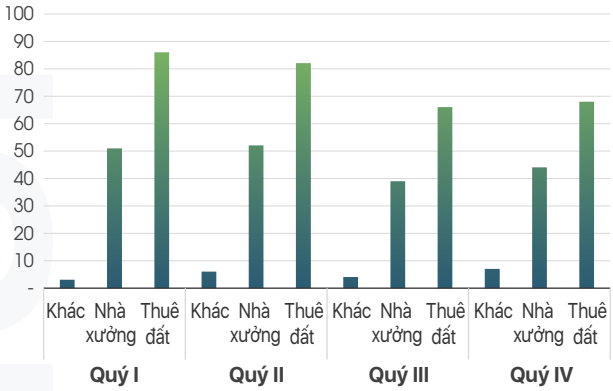
Theo quan sát của chúng tôi, sản phẩm nhà xưởng xây sẵn và thuê đất công nghiệp đều giảm mạnh trong Quý III/2021 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 kéo theo nhiều hệ lụy cho các KCN trong cả nước. Tuy nhiên cả hai loại hình này đều đã tăng và phục hồi trở lại vào Quý IV. Mặc dù số lượng các dự án thuê nhà xưởng và thuê đất công nghiệp chưa bằng so với thời điểm đầu năm nhưng với chiến dịch "Bình thường mới, phòng chống dịch đi đôi với phát triển kinh tế xã hội" của Chính phủ, cùng với việc các KCN và các loại hình bất động sản công nghiệp vẫn liên tiếp được cung cấp đều đặn qua các năm, chúng tôi nhận định trong tương lai các sản phẩm này của KCN vẫn thu hút được rất nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư, nhanh chóng phục hồi và phát triển. Đặc biệt về phương diện vốn đăng ký đầu tư, chúng tôi ghi nhận việc thuê nhà xưởng xây sẵn trong các KCN có xu hướng tăng trong năm vừa qua, trong khi việc thuê đất công nghiệp lại có xu hướng giảm. Điều này cho thấy các nhà đầu tư đang ngày càng dành nhiều sự quan tâm hơn cho sản phẩm nhà xưởng xây sẵn nhất là trong thời kì dịch Covid-19 vẫn đang tiếp diễn ở nhiều nơi.

Loại hình sản phẩm bất động sản công nghiệp thu hút đầu tư từ các dự án FDI cấp mới năm 2021 (theo số lượng dự án)

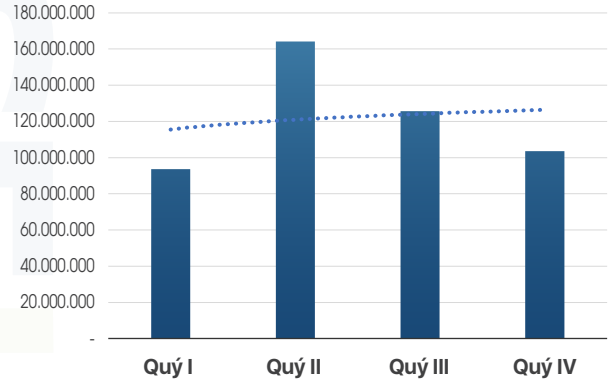


Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

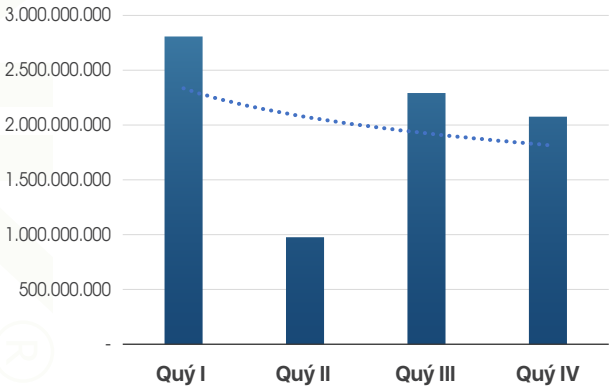
Các loại hình bất động sản công nghiệp thu hút dự án FDI cấp mới theo quý năm 2021 (theo số lượng dự án)



Xu hướng thuê sản phẩm nhà xưởng trong năm 2021 (theo giá trị vốn đăng ký)



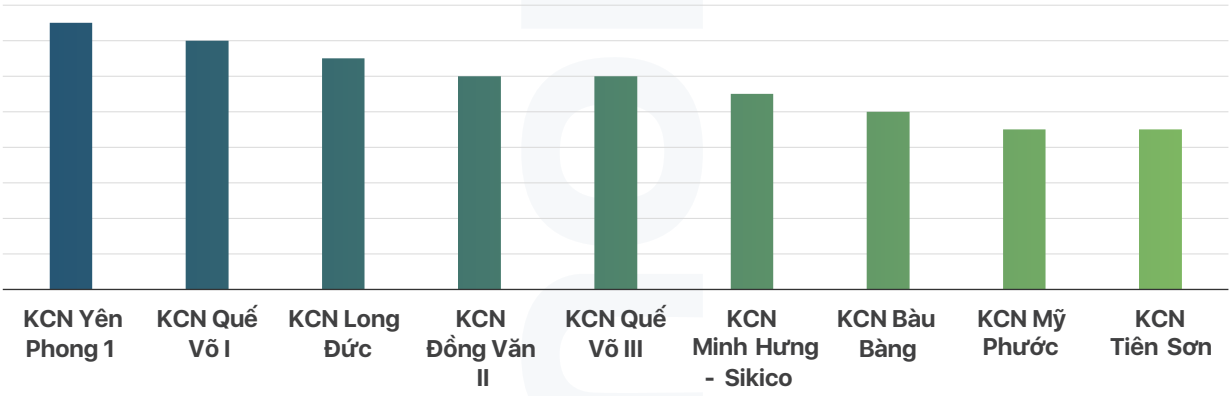
Xu hướng thuê đất công nghiệp trong năm 2021 (theo giá trị vốn đăng ký)



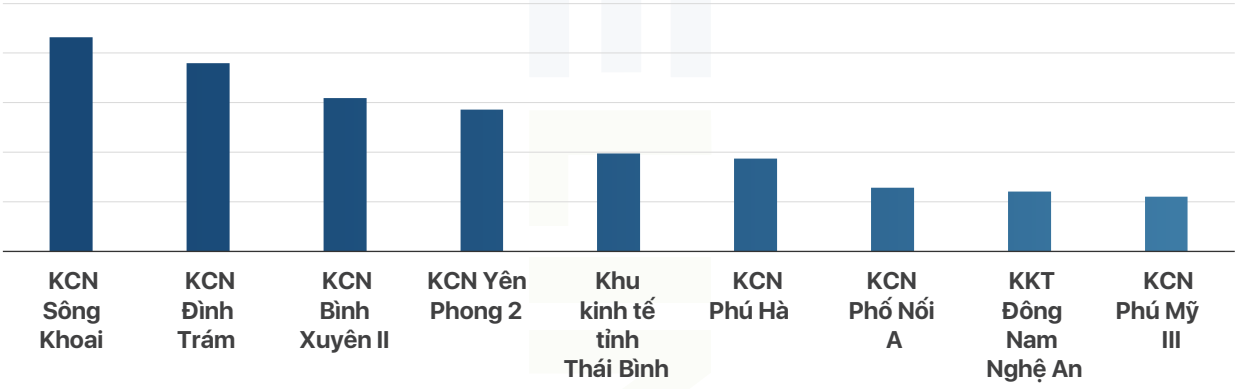
Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

MỘT SỐ KCN THU HÚT NHIỀU DỰ ÁN FDI CẤP MỚI TRONG NĂM 2021

Top 10 KCN thu hút nhiều nhiều dự án FDI cấp mới (theo số lượng dự án)



Top 10 KCN thu hút nhiều nhiều dự án FDI cấp mới (theo tổng giá trị vốn đăng ký đầu tư)



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

NEW CC CONSTRUCTION CONSULTANTS Co., Ltd.
Over 400 FDI Projects Since 1996

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG TÂN CC

Chuyên cung cấp các dịch vụ

- ***TƯ VẤN THIẾT KẾ***
- ***THI CÔNG***
- ***QUẢN LÝ DỰ ÁN***

Công ty Xây dựng Tân CC là một trong những công ty uy tín nhất tại Việt Nam hiện nay chuyên cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế và quản lý các dự án xây dựng công nghiệp và thương mại.

Kể từ khi ra đời vào năm 1996, công ty luôn được khách hàng và đối tác đánh giá cao bởi sự chuyên nghiệp, chất lượng và đặc biệt là đội ngũ nhân sự được đào tạo bài bản và giàu kinh nghiệm qua nhiều dự án quan trọng đã và đang được triển khai trên khắp Việt Nam.

18B, Đường số 2, Cư xá Lữ Gia, P. 15, Q. 11, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
(+84) 028 3864 1262
newcc@newcc.com.vn
newcc.com.vn

ATAD
Partnership Success

CÔNG TY CỔ PHẦN KẾT CẤU THÉP ATAD

3500+ Công trình

40+ Quốc gia có công trình

2200+ Nhân viên

ATAD CUNG CẤP GIẢI PHÁP TRỌN GÓI DỰ ÁN KẾT CẤU THÉP CHẤT LƯỢNG CAO

TƯ VẤN

THIẾT KẾ

SẢN XUẤT

LẮP DỰNG

Nhà máy kết cấu thép đạt chuẩn LEED Gold đầu tiên tại châu Á
Văn phòng nhà máy đạt chuẩn LEED Platinum đầu tiên tại Việt Nam

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU ĐÃ ĐƯỢC ATAD THỰC HIỆN

Tổ hợp Hóa dầu Long Sơn

Sân bay Quốc tế Cam Ranh

Tổ hợp sản xuất Ô tô Vinfast

Tổ hợp sản xuất gang thép Hòa Phát

VIỆT NAM - MYANMAR - THAILAND - INDONESIA - PHILIPPINES - CAMBODIA - SRI LANKA - BANGLADESH - UGANDA

sales@atad.vn www.atad.com.vn /atadsteelstructure

GIẢI PHÁP HÀNG ĐẦU CHO NHÀ THÉP TIỀN CHẾ

PEB STEEL
BUILDING FOR LIFE

CÔNG TY TNHH NHÀ THÉP PEB

CÔNG SUẤT LỚN

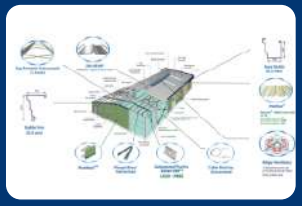
NGUYÊN LIỆU CAO CẤP

GIẢI PHÁP TOÀN DIỆN

PEB Steel là chuyên gia trong việc thiết kế, gia công và lắp dựng nhà thép tiền chế (p.e.b.) với các kết cấu và sản phẩm đa dạng. PEB Steel áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế mới nhất như IBC 2015, AWS 2015, AISC 2016, MBMA 2012, AISI 2013, kết hợp hệ thống máy móc hiện đại được nhập khẩu từ Hoa Kỳ nhằm đảm bảo chất lượng tốt nhất.

CUNG CẤP
CÁC SẢN PHẨM:

HỆ THỐNG NHÀ THÉP TIỀN CHẾ



HỆ THỐNG LỢP

PHỤ KIỆN

Phòng 7.01, Tầng 7, Tòa nhà VietJet• 60A Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM, 72108, Việt Nam.
(84) 28 38 475 475 (84) 28 38 476 476 Marketing@pebsteel.com.vn https://pebsteel.com/

Những người thực hiện:

Chủ trì báo cáo:

Nguyễn Thành Long

info@houselink.com.vn

Phân tích:

Nguyễn Hương Trà

(Chuyên viên phân tích thị trường)

huongtra@houselink.com.vn

Nguyễn Kim Cương (Gin Nguyễn)

(Chuyên viên phân tích)

gin@houselink.com.vn

Thu thập và thống kê số liệu:

Nguyễn Thanh Phương

(Quản lý dữ liệu)

Hà Thị Hương Giang

(Chuyên viên nghiên cứu thị trường)

Đào Thu Giang

(Chuyên viên tư vấn)

Trình bày báo cáo:

Vũ Kim Anh (Designer)

Nếu có bất kỳ thông tin nào chưa rõ và cần tư vấn thêm, mời liên hệ:

Nguyễn Hương Trà

(Chuyên viên phân tích thị trường)

(+84) 962 890 853

huongtra@houselink.com.vn

Báo cáo được tài trợ bởi:
NEWCC CONSTRUCTION CONSULTANTS CO.,LTD

Báo cáo được tài trợ bởi:
PEB STEEL BUILDINGS.,LTD

Báo cáo được tài trợ bởi:
ATAD STEEL STRUCTURE CORPORATION

CAM KẾT

Chúng tôi, bộ phận nghiên cứu và phân tích thị trường của Công ty Cổ phần HOUSELINK, cam kết rằng các thông tin đưa ra trong báo cáo này được xử lý một cách chân thực và chuẩn mực nhất.
Chúng tôi cam kết tuân thủ đạo đức nghề nghiệp ở mức độ cao nhất có thể đạt được.

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Bản quyền báo cáo này thuộc về Công ty cổ phần HOUSELINK. Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn mà HOUSELINK coi là đáng tin cậy, có sẵn và hợp pháp. HOUSELINK không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng.
Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của HOUSELINK. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này lưu ý các nhận định trong báo cáo mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích HOUSELINK. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.
Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của HOUSELINK

CÔNG TY CỔ PHẦN HOUSELINK

Tầng 9, tòa nhà Sannam, 78 Duy Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

(+84) 966 222 490 info@houselink.com.vn https://houselink.com.vn/

HOUSELINK®
Grow Business Effectively