

BÁO CÁO TÓM TẮT

# TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP TẠI VIỆT NAM

QUÝ 1.2024



Gé Thi Mới, Đỉnh Cáp Mới



Tôn Colorbond



Partnership Success

Dữ liệu trong Báo cáo được cập nhật đến ngày 31/03/2024.

Hình ảnh dự án được cung cấp bởi INDU Paint, BlueScope, Pebsteel và ATAD Steel

# Mục lục

I/ TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM 1

---

II/ TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP ĐĂNG KÝ CẤP MỜI QUÝ I/2024 10

---

III/ TÌNH HÌNH THU HÚT CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP TRONG 5 NĂM (Từ năm 2019 đến nay) 16

---

IV/ TỔNG QUAN TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP CHUẨN BỊ XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM 22

---

V/ TOP 05 DỰ ÁN ĐẦU TƯ QUÝ I/2024 28

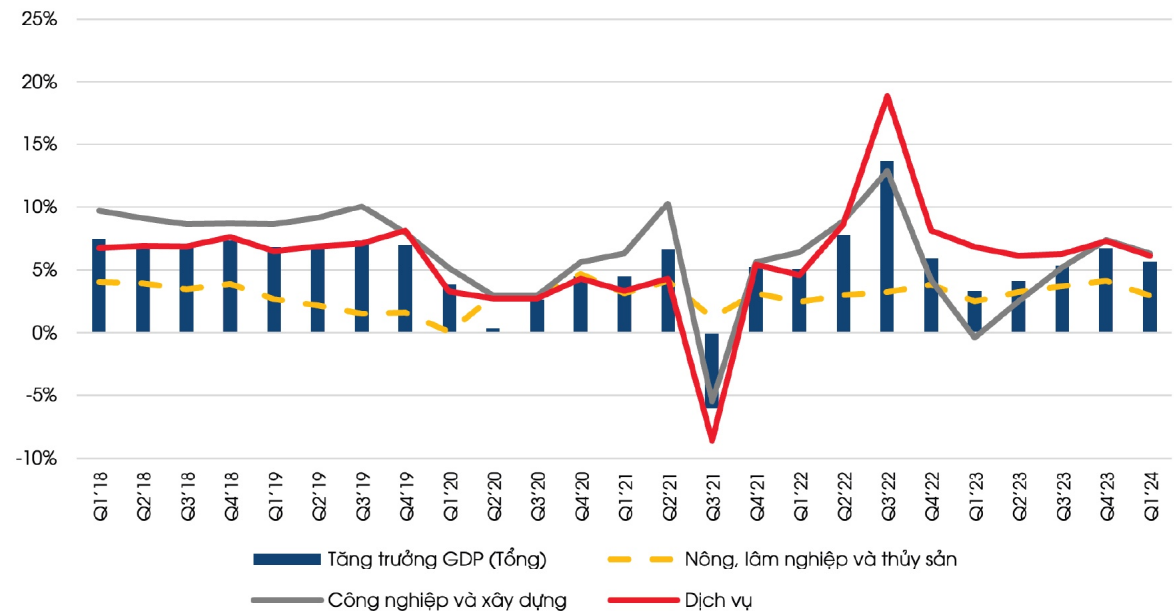
---

# I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM

## 1/ Tăng trưởng Tổng sản phẩm quốc nội (GDP)

Tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội (GDP) trong quý I năm 2024 đạt 5.7% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng cao nhất của quý I trong giai đoạn 2020 – 2023, mang lại tín hiệu tích cực sau năm 2023 nhiều thách thức. Cả ba khu vực là công nghiệp và xây dựng, dịch vụ, nông, lâm nghiệp và thủy sản đều có sự tăng trưởng so với cùng kỳ năm 2023, tuy nhiên giữa các khu vực này cũng có sự tăng trưởng khác nhau so với kịch bản đề ra trong Nghị quyết 01/NQ-CP. Trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng là lĩnh vực có sự tăng trưởng tốt nhất trong ba khu vực (tăng khoảng 6.3%, trong đó riêng ngành công nghiệp tăng 6.18%) và cũng cao hơn nhiều so với kịch bản đề ra trong Nghị quyết (5.5%). Hai khu vực còn lại đạt tăng trưởng dương nhưng mức tăng trưởng đều thấp hơn so với kịch bản đề ra. Ngoài ra, sự khởi sắc trên thị trường xuất nhập khẩu cũng là động lực chính cho sự tăng trưởng mạnh mẽ của GDP trong quý này.

Tăng trưởng GDP theo ngành và quý, 2018-24 (%)

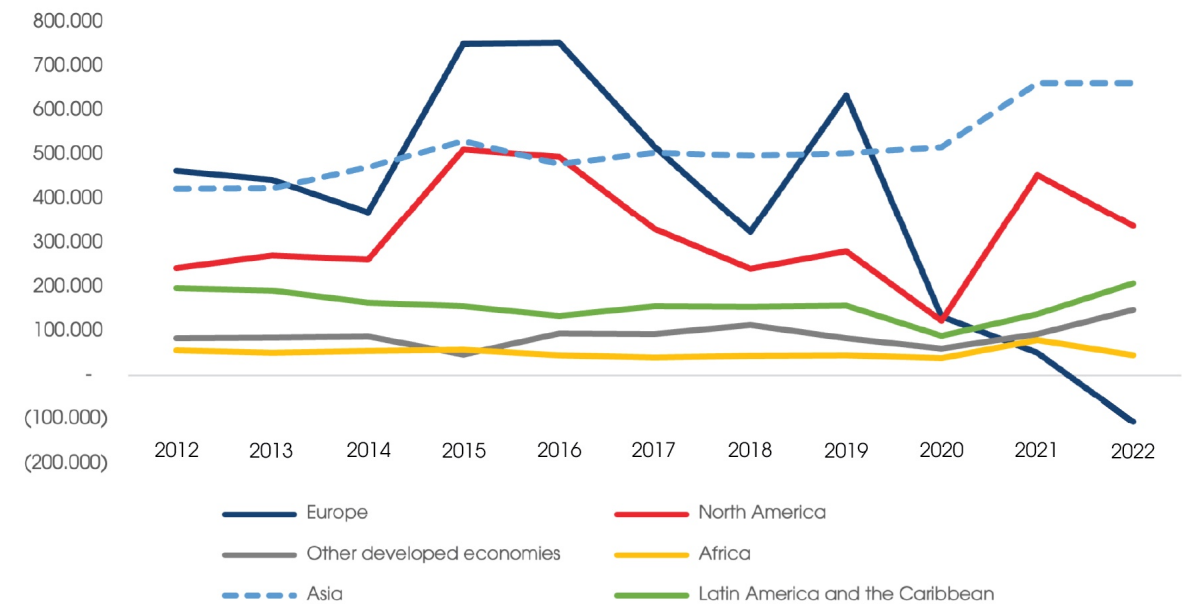


Nguồn: TCTK

## 2/ Thu hút đầu tư từ nước ngoài - FDI

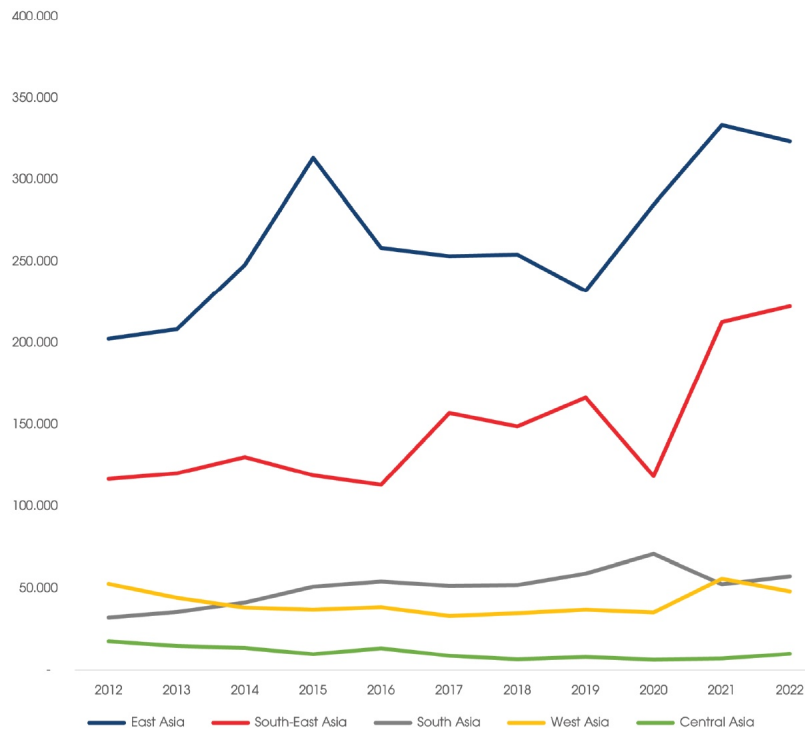
Dòng chảy FDI đang dần thay đổi trên quy mô toàn cầu. Nếu như giai đoạn trước dịch bệnh, Châu Âu, Châu Á và Bắc Mỹ đang có sự cạnh tranh trong việc thu hút nguồn vốn này, thậm chí Châu Âu và Bắc Mỹ đã có nhiều thời điểm là điểm đến lớn nhất của vốn FDI. Nhưng theo quan sát, dòng chảy FDI vào khu vực Châu Á đang có xu hướng tăng trưởng rất đều đặn, đặc biệt giai đoạn dịch bệnh Covid-19 khi nguồn vốn FDI vào các khu vực khác giảm thì khu vực Châu Á vẫn đạt tốc độ tăng trưởng tốt. Tính đến thời điểm năm 2022, Châu Á đang là khu vực thu hút nhiều vốn FDI nhất trên toàn cầu (chiếm tới hơn 50% tổng lượng vốn FDI toàn cầu với CAGR khoảng 5%). Với tiềm năng tăng trưởng lớn của các nước trong khu vực, dự báo trong tương lai khu vực Châu Á vẫn tiếp tục là điểm đến lý tưởng của nguồn vốn FDI.

Tình hình thu hút FDI các khu vực trên thế giới



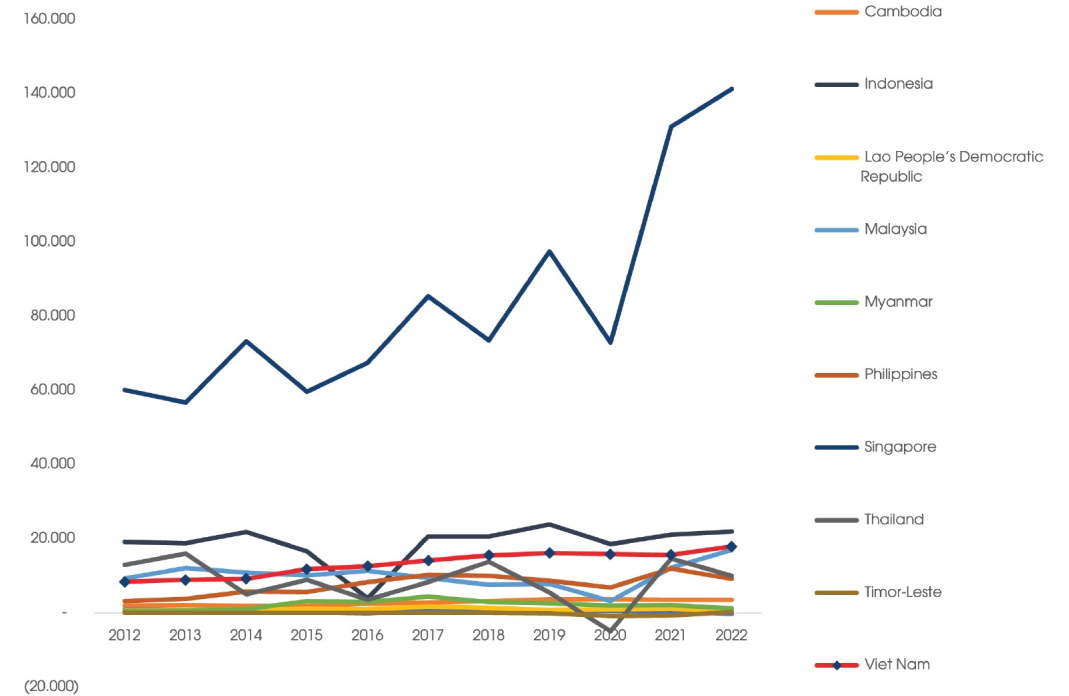
Nguồn: TCTK

Thu hút FDI các khu vực ở Châu Á (Đơn vị: Triệu USD)



Thu hút FDI ở khu vực Châu Á hiện đang dẫn đầu bởi các quốc gia Đông Á (trong đó chủ yếu là Trung Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản). Các quốc gia Đông Nam Á hiện xếp vị trí thứ hai trong thu hút đầu tư FDI của khu vực. Đặc biệt đạt tốc độ tăng trưởng tốt năm 2021 (79%), sang năm 2022 trong khi khu vực Đông Á giảm nhẹ nguồn vốn thu hút thì khu vực Đông Nam Á vẫn duy trì mức tăng trưởng nhẹ (5%). Trong đó Việt Nam hiện xếp thứ 3 khu vực về thu hút đầu tư FDI, sau Singapore và Indonesia.

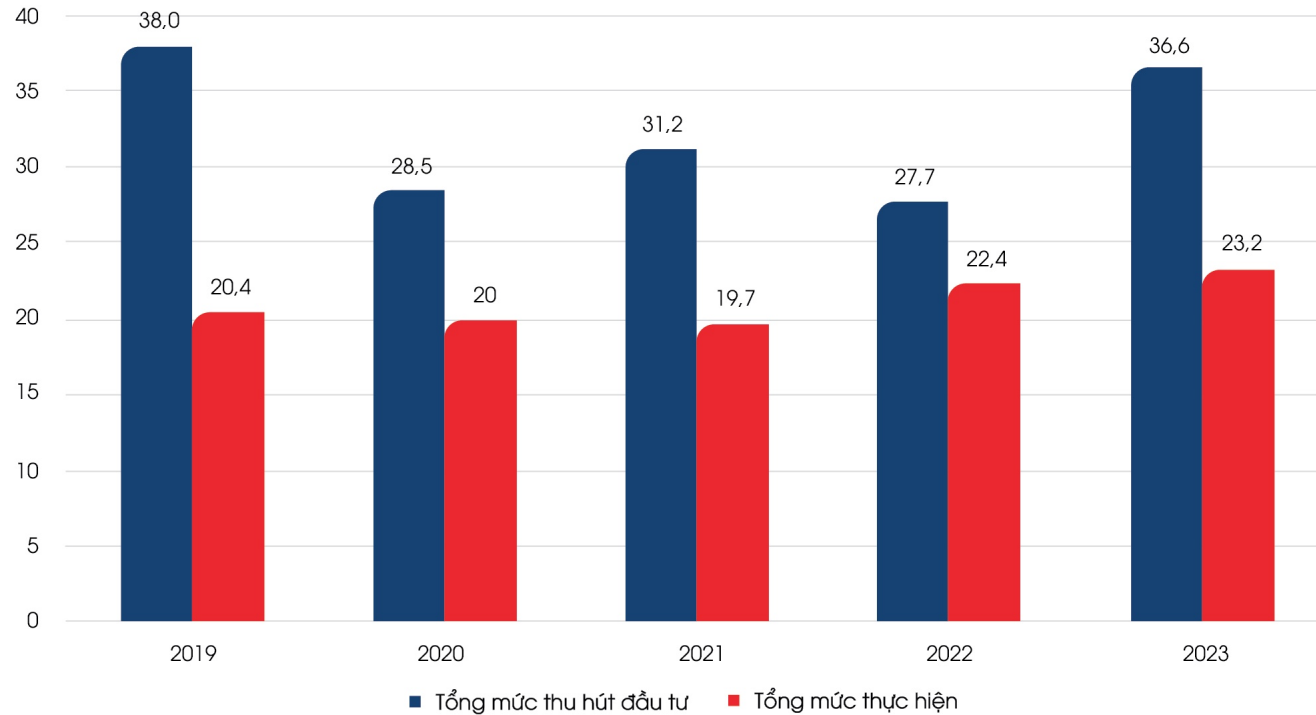
Tình hình thu hút FDI các nước trong khu vực Đông Nam Á (Đơn vị: Triệu USD)



Nguồn: UNCTAD

Tính đến cuối năm 2023, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam đạt 36.6 tỷ USD, ghi nhận mức tăng 32.1% so với 2022, chạm gần mốc 38 tỷ USD ở thời điểm trước Covid-19 (2019). Về tổng mức vốn FDI thực hiện, năm 2023 ghi nhận con số cao nhất kể từ 2019, đạt 23.2 tỷ USD.

Tổng vốn FDI đăng ký và thực hiện, 2019-23 (Tỷ USD)



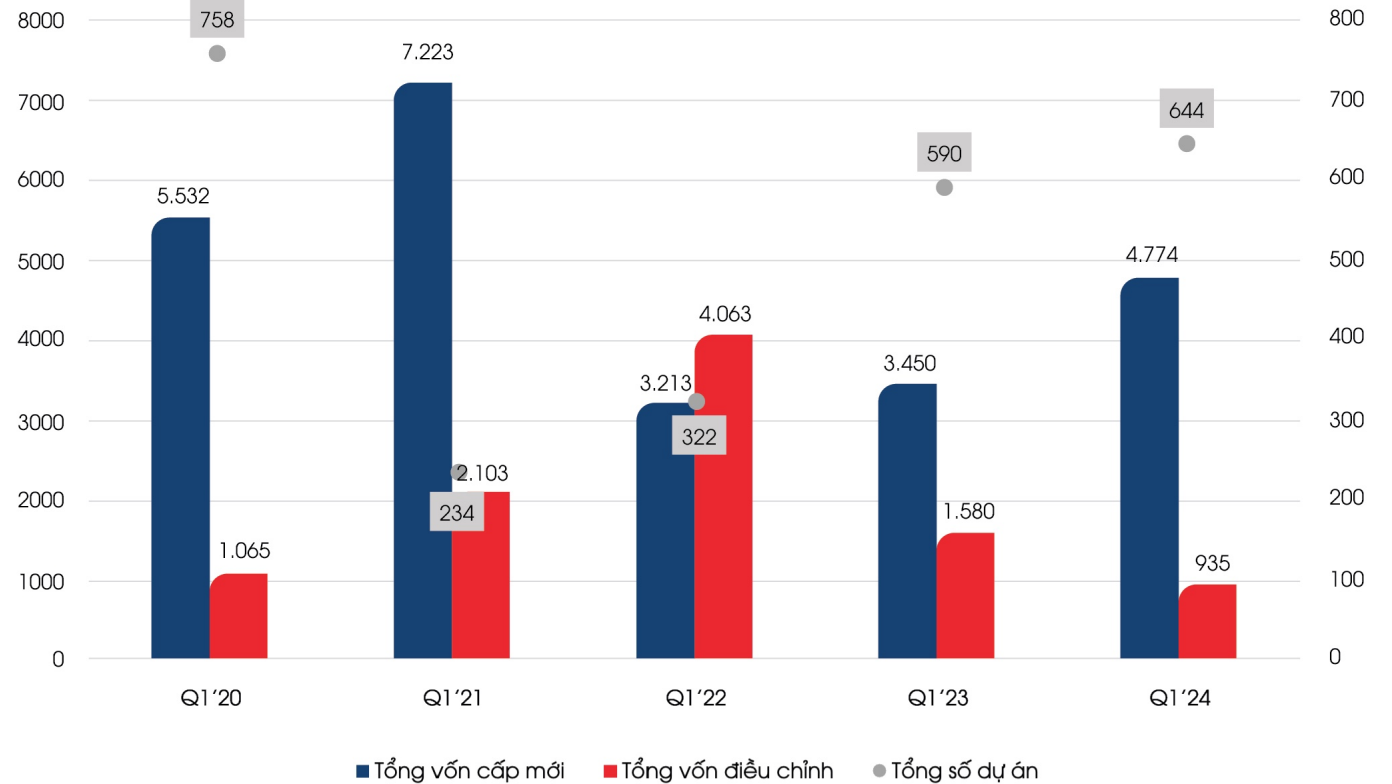
Nguồn: Bộ Tài chính



Tiếp nối đà tăng trưởng từ năm 2023, tổng vốn cấp mới trong quý 1 năm 2024 vươn lên mạnh mẽ, giá trị đạt 4,774 triệu USD, mức tăng đạt 38.4% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, tổng vốn điều chỉnh giảm liên tục qua các năm kể từ 2022, chỉ còn 934.6 triệu USD vào quý 1 năm 2024, mức giảm đạt 40.9% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy các nhà đầu tư nước ngoài có xu hướng duy trì quy mô sản xuất & kinh doanh, giảm các hoạt động mở rộng do còn nhiều ngẫn ngại về triển vọng của nền kinh tế thế giới và khu vực.

Mặt khác, tổng số dự án trong quý 1 năm 2024 nổi dài đà tăng kể từ 2021, đạt 644 dự án, tăng 9.2% so với cùng kỳ năm trước. Sự tăng trưởng này đã nói lên sức hút của Việt Nam với các nhà đầu tư nước ngoài vẫn đang duy trì rất mạnh mẽ nhờ lợi thế từ lực lượng lao động, chi phí nhân công cạnh tranh, môi trường kinh doanh ổn định, vị trí chiến lược, nền kinh tế định hướng xuất khẩu cùng hàng loạt FTA đã ký kết.

Tổng vốn FDI cấp mới, điều chỉnh và tổng số dự án, 2019-24 (Triệu USD, dự án)



Nguồn: TCTK

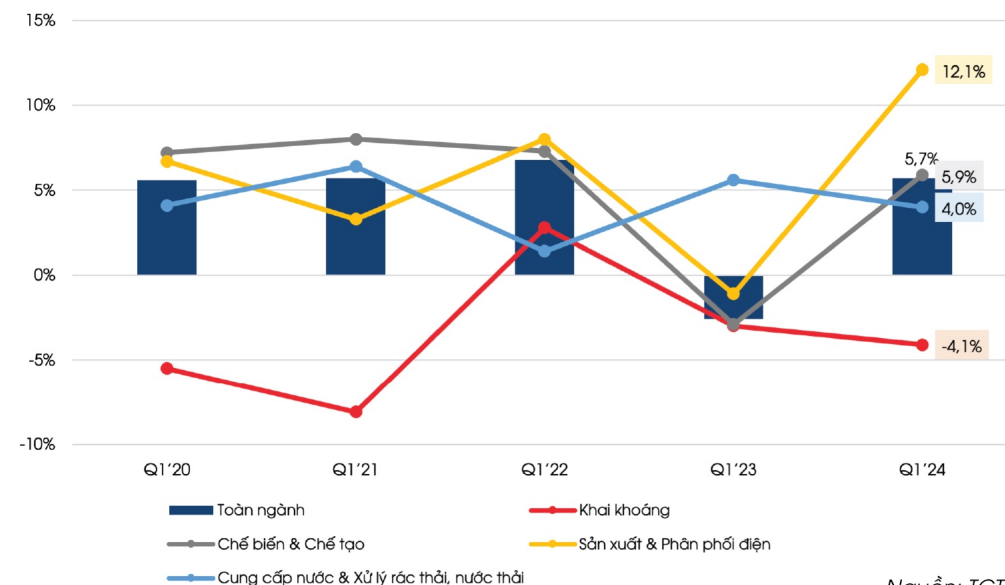


## 3/ Chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) và chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP)

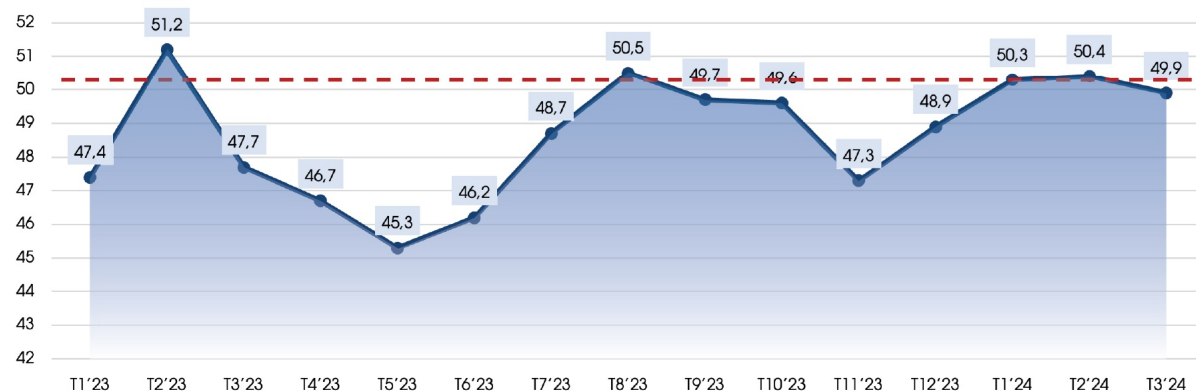
Sau khi có sự cải thiện nhẹ vào 2 tháng đầu năm 2024, chỉ số nhà quản trị mua hàng PMI trong tháng 3 đã tụt dưới ngưỡng 50 điểm, đạt 49.9 điểm. Điều này phản ánh tăng trưởng của ngành sản xuất của Việt Nam đã chậm lại trong tháng 3, trong bối cảnh nhu cầu thế giới vẫn đang tiếp tục giảm đã kìm hãm đà tăng của các đơn đặt hàng mới. Hơn nữa, số lượng đơn đặt hàng xuất khẩu cũng giảm với mức độ giảm thấp nhất kể từ tháng 7/2023 do bối cảnh áp lực cạnh tranh và xung đột địa chính trị. Mặc dù vậy theo S&P Global, các nhà sản xuất đang ngày càng tin tưởng rằng sản lượng sẽ tăng trong vòng một năm tới.

Liên quan tới chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP), Quý 1/2024 ghi nhận sự cải thiện mạnh mẽ của chỉ số IIP ngành Chế biến & Chế tạo, đạt 5.9% so với mức -2.9% ở quý 1/2023, phản ánh một phần sự phục hồi của nền kinh tế. Điều này được thể hiện rõ vào 2 tháng đầu của năm 2024, khi PMI vượt mốc 50 điểm do số lượng đơn hàng mới được ký kết với các nhà sản xuất.

### Tăng trưởng chỉ số Sản xuất công nghiệp theo quý, 2020-24



### Chỉ số Nhà quản trị mua hàng theo tháng, 2023-24



Nguồn: S&P Global

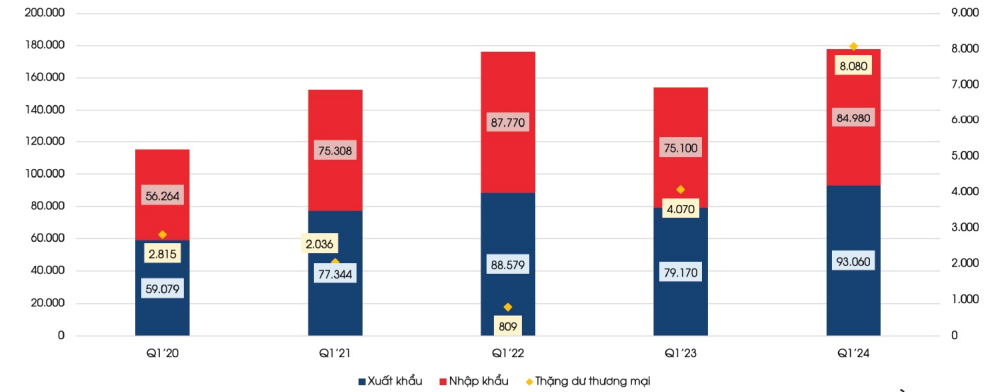
Nguồn: TCTK

## 4/ Xuất & Nhập khẩu

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu trong quý 1 năm 2024 (178,040 triệu USD) đạt mức cao nhất của quý 1 trong giai đoạn 2020 – 2024, cho thấy hoạt động thương mại quốc tế đã sôi động trở lại kể từ dịch bệnh Covid-19 (2020) và một năm nhiều thách thức như 2023. Thặng dư thương mại giữ đà tăng trưởng từ năm 2022, đạt 8,080 triệu USD vào quý 1/2024, tăng 98.5% so với cùng kỳ năm trước. Khu vực FDI vẫn là khu vực xuất khẩu chính với 69.2% thị phần tổng giá trị kim ngạch XNK vào quý 1, tăng trưởng 13% về giá trị so với quý 1/2023, đạt xuất siêu 12.57 tỷ USD. Khu vực trong nước nhập siêu 4.49 tỷ USD.

Mặt hàng có giá trị gia tăng cao là Điện tử và Điện thoại vẫn chiếm vị trí số 1 và 2 trên thị trường xuất khẩu của Việt Nam vào quý 1/2024, chiếm thị phần giá trị xuất khẩu lần lượt 23.2% và 20.7%, tăng trưởng về giá trị lần lượt 30.3% và 9.7% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu cho các loại hàng hóa này gia tăng.

Giá trị xuất nhập khẩu & Thặng dư thương mại theo quý, 2020-24 (Triệu USD)



Nguồn: TCTK

### Mặt hàng xuất khẩu chủ yếu Q1/2024

Điện thoại, linh kiện  
**14,713** triệu USD  
 ↑ 9,7%

Điện tử, máy tính và linh kiện  
**15,693** triệu USD  
 ↑ 30,3%

Máy móc, thiết bị  
**10,876** triệu USD  
 ↑ 10,2%

Dệt may  
**7,757** triệu USD  
 ↑ 7,9%

### Mặt hàng nhập khẩu chủ yếu Q1/2024

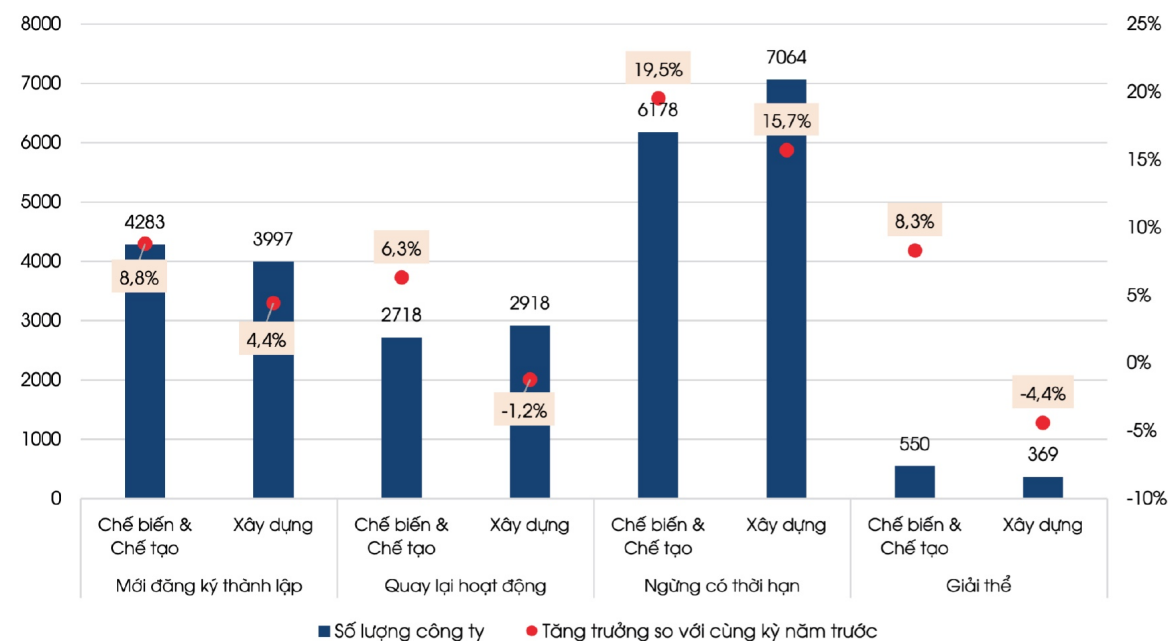
Điện tử, máy tính  
**23,941** triệu USD  
 ↑ 23,6%

Máy móc, thiết bị  
**10,312** triệu USD  
 ↑ 12,1%

## 5/ Số lượng các doanh nghiệp trong ngành Sản xuất và Xây dựng

Số lượng doanh nghiệp ngừng có thời hạn chiếm số lượng áp đảo ở cả 2 ngành Chế biến & Chế tạo và Xây dựng, với mức tăng so với cùng kỳ năm ngoái lần lượt 19.5% và 15.7%, cho thấy bức tranh kinh doanh nhìn chung còn nhiều khó khăn. Đặc biệt tại ngành Xây dựng, số lượng doanh nghiệp ngừng có thời hạn đạt con số lớn nhất (7064 doanh nghiệp) trong khu vực Công nghiệp & Xây dựng, trong khi đó số doanh nghiệp quay lại hoạt động giảm 1.2% so với cùng kỳ năm ngoái do những khó khăn về thị trường bất động sản và thị trường vốn. Cụ thể, so sánh số doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay lại hoạt động với số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, trong quý 1/2024, tổng số doanh nghiệp Xây dựng đã giảm 518 doanh nghiệp, trong khi số doanh nghiệp Chế biến & Chế tạo đã tăng 273 doanh nghiệp.

Tăng trưởng chỉ số Sản xuất công nghiệp theo quý, 2020-24



Nguồn: TCTK

## II. TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP ĐĂNG KÝ CẤP MỚI QUÝ I/2024

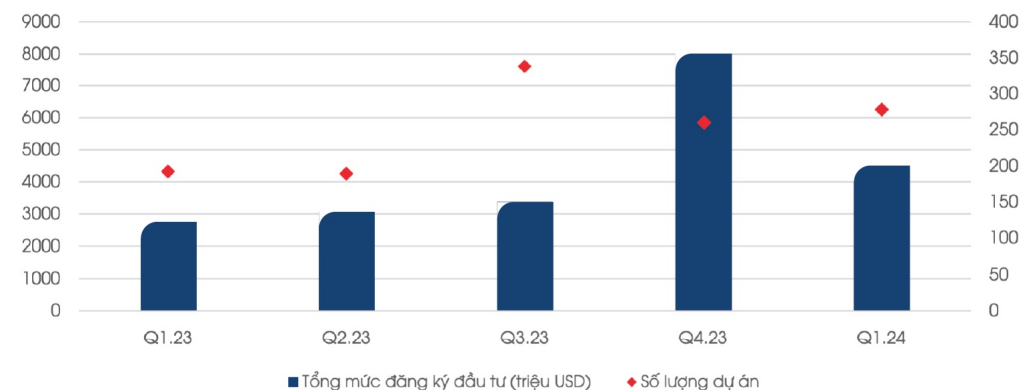
Nội dung phân tích dựa trên dữ liệu các dự án vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký cấp mới thuộc các ngành nghề chế biến chế tạo; Vận tải kho bãi; Nông nghiệp; Sản xuất, phân phối điện, khí, nước, điều hòa và Xây dựng có thuê xưởng hoặc thuê đất trong và ngoài các Khu công nghiệp.

## 1/ Dự án cấp mới trong Quý 1/2024 tăng so với cùng kỳ

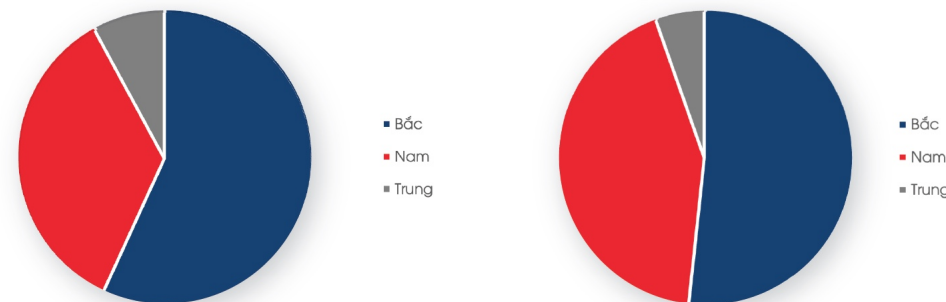
Thời điểm Quý IV/2023 số lượng dự án thu hút vào Việt Nam giảm so với thời điểm Quý III nhưng tổng mức đầu tư lại tăng cao hơn rất nhiều. Tình hình thu hút đầu tư của Quý I/2024 tăng so với thời điểm Quý 1/2023, các dự án FDI cấp mới Quý I/2024 cho thấy sự tăng trưởng rất rõ rệt. Việt Nam đang ngày càng khẳng định tiềm năng thu hút đầu tư lớn, đặc biệt đối với các dự án quy mô lớn, đây được coi là nhiệm vụ hàng đầu trong kế hoạch phát triển kinh tế quốc gia.

Số lượng các dự án đăng ký cấp mới FDI vẫn tiếp tục phân bổ tập trung nhiều ở khu vực miền Bắc với hơn 50% dự án cả về số lượng và vốn đăng ký tập trung vào đây. Khu vực miền Nam chiếm khoảng 30 - 40% dự án về số lượng và vốn đăng ký, trong khi đó miền Trung chỉ chiếm dưới 10%. Miền Bắc vẫn là khu vực thu hút mạnh các dự án FDI cấp mới trong 3 tháng đầu năm nay, nhưng khu vực miền Nam cũng thu hút được một số các dự án quy mô lớn như: Dự án nhà máy sản xuất sản phẩm sinh học Bio-Bdo; Dự án thiết bị đầu cuối thống minh Boe Việt Nam giai đoạn 2; Dự án nhà máy electronic Tripod Việt Nam (Châu Đức),...

Tình hình thu hút dự án FDI cấp mới



Phân bổ tổng mức đầu tư theo vùng miền Q1.2024    Phân bổ số lượng dự án theo vùng miền Q1.2024

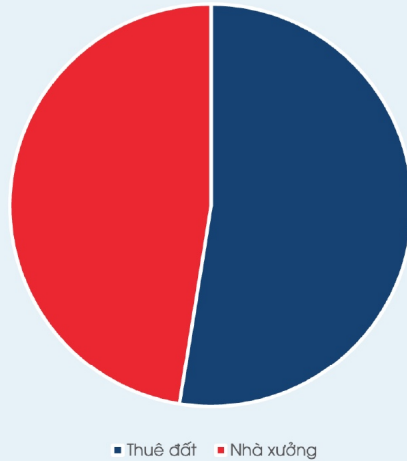


Nguồn: HOUSELINK data

## 2/ Phân tích dự án đầu tư theo loại hình đầu tư

“ Theo dữ liệu hệ thống HOUSELINK, trong 3 tháng đầu năm 2024, các dự án thuê đất chiếm tỷ trọng lớn, với hơn 50% dự án thuê đất xây dựng đăng ký cấp mới đầu tư. Số lượng dự án thuê đất trong Quý 1 năm nay cũng tăng gần gấp đôi so với cùng kỳ năm 2023. ”

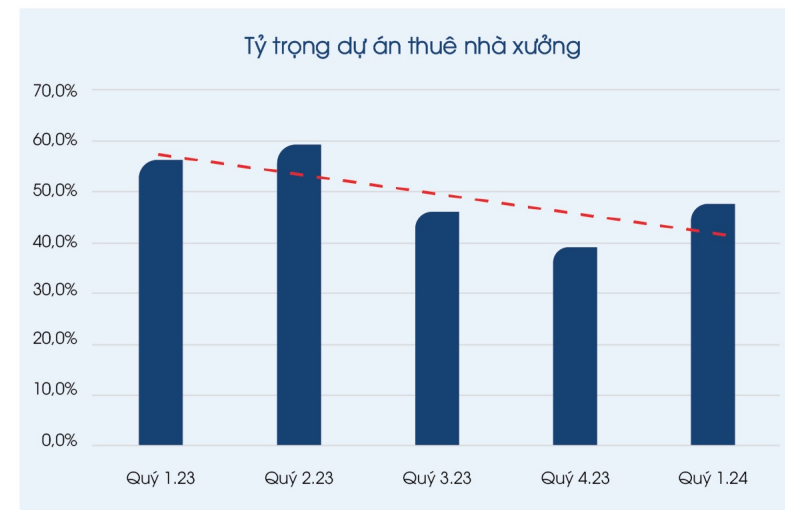
Dự án công nghiệp đăng ký mới theo số lượng dự án 3 tháng đầu năm 2024



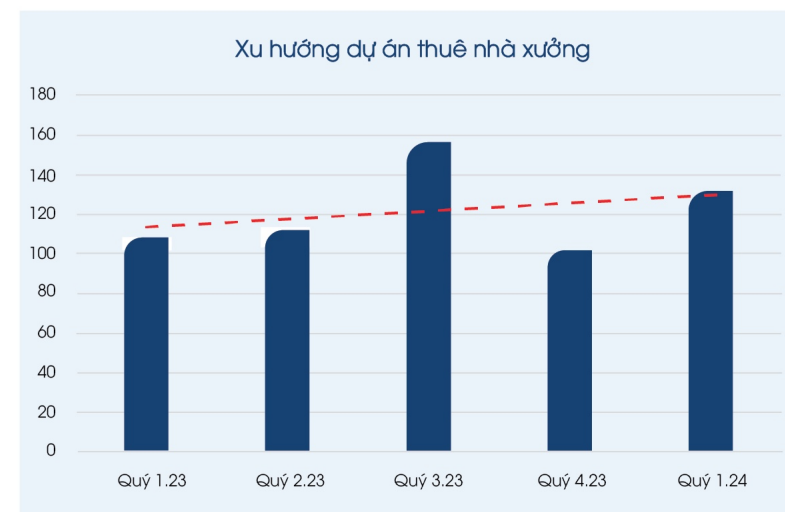
## 2.1. Xu hướng dự án thuê nhà xưởng

Trong giai đoạn 2023 đến Quý I/2024, các dự án thuê nhà xưởng đạt đỉnh về số lượng dự án vào thời điểm Quý III/2023. Đến Quý IV/2023 số lượng dự án bắt đầu giảm và thời điểm Quý I/2024 lại có xu hướng tăng trở lại. Có thể thấy số lượng dự án thuê nhà xưởng vẫn đang duy trì xu hướng tăng đến thời điểm hiện tại. Tuy nhiên, khi xét đến tỷ trọng các dự án thuê nhà xưởng trên tổng số dự án đăng ký cấp mới lại đang có chiều hướng giảm. Kể cả trong thời điểm Quý III/2023 khi số lượng dự án thuê xưởng đạt con số cao nhất thì tỷ trọng trên tổng số lượng dự án cũng vẫn giảm, và xu hướng này vẫn đang tiếp tục kéo dài đến nay. Sau khoảng thời gian bùng nổ các dự án thuê nhà xưởng do các Chủ đầu tư cần đi vào vận hành nhanh nhằm đáp ứng các yêu cầu của các đơn đặt hàng thì đến nay xu hướng này đang có dấu hiệu chững lại và giảm bớt dần.

Vốn trung bình của dự án thuê xưởng theo từng quý dao động khoảng từ 3 đến 5 triệu USD và không có sự chênh lệch nhiều giữa các quý. Mức vốn thấp nhất cho dự án thuê nhà xưởng các quý từ năm 2023 đến 2024 chỉ dao động ở mức 0.03 triệu USD đến 0.17 triệu USD. Trong khi đó, vốn cao nhất lại có sự chênh lệch đáng kể giữa các quý, đặc biệt ở quý 1 và quý 3 năm 2023, mức vốn dự án thuê nhà xưởng cao nhất đạt trên 130 triệu USD, trong khi các quý còn lại trên 25 triệu USD.



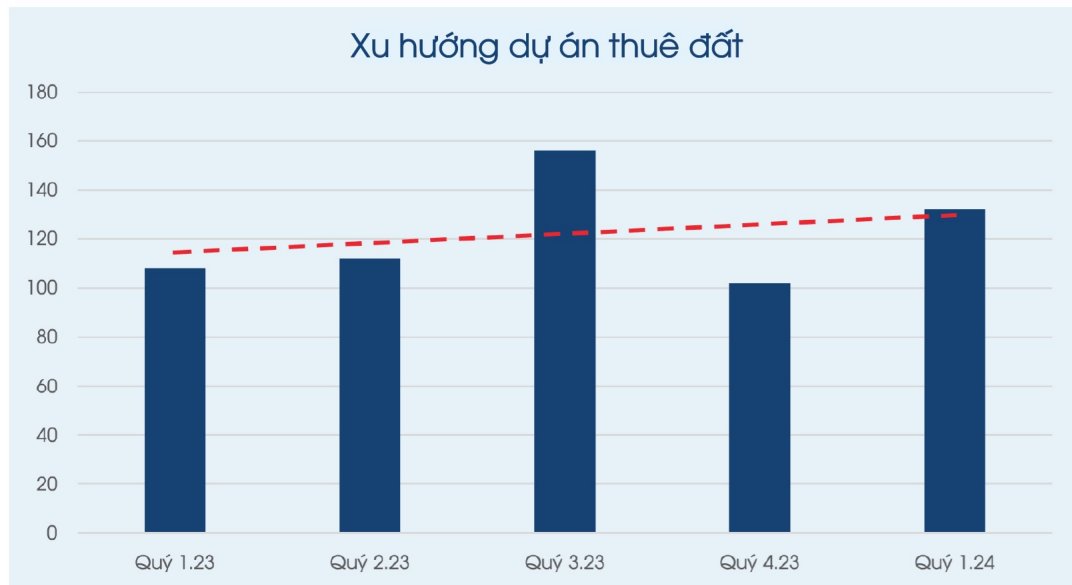
Nguồn: HOUSELINK data



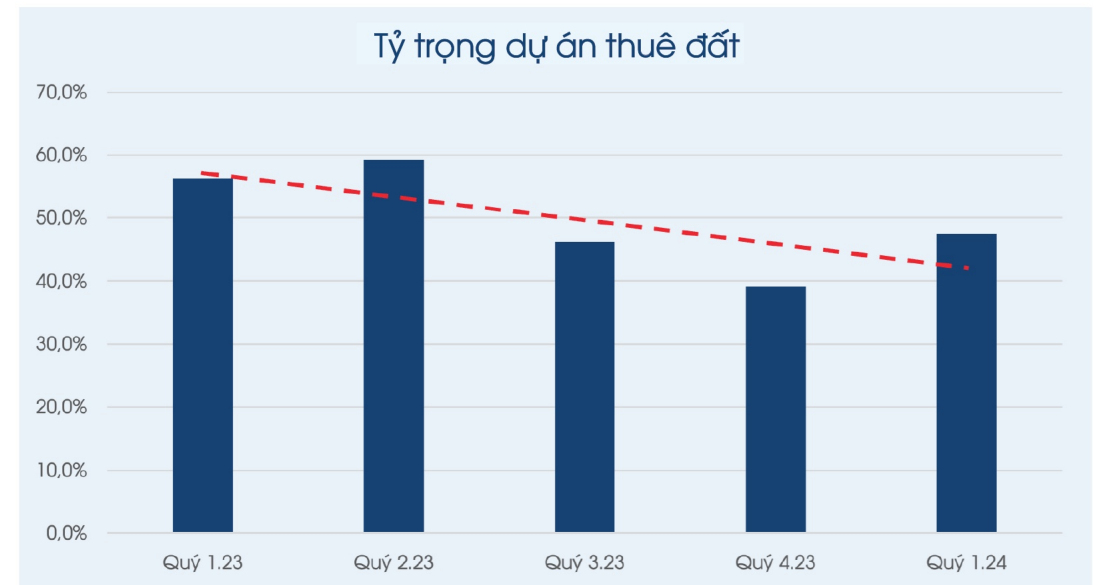
Nguồn: HOUSELINK data

## 2.2. Xu hướng dự án thuê đất

Từ đầu quý 1 năm 2023 đến quý 1 năm 2024, các dự án thuê đất đang có xu hướng tăng. Đỉnh điểm vào quý 3 năm 2023, số lượng dự án thuê đất đã tăng gấp đôi so với quý 1 và quý 2 năm 2023. Nhu cầu thuê đất tiếp tục được thúc đẩy trong quý 1 năm 2024 nhờ xu hướng chuyển dịch cơ sở sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam vẫn đang diễn ra, đặc biệt trong ngành điện tử. Đồng thời tỷ trọng dự án thuê đất trên tổng số dự án đăng ký cũng đang tăng (liên tục đạt trên 50% trong ba Quý gần nhất).



Nguồn: HOUSELINK data

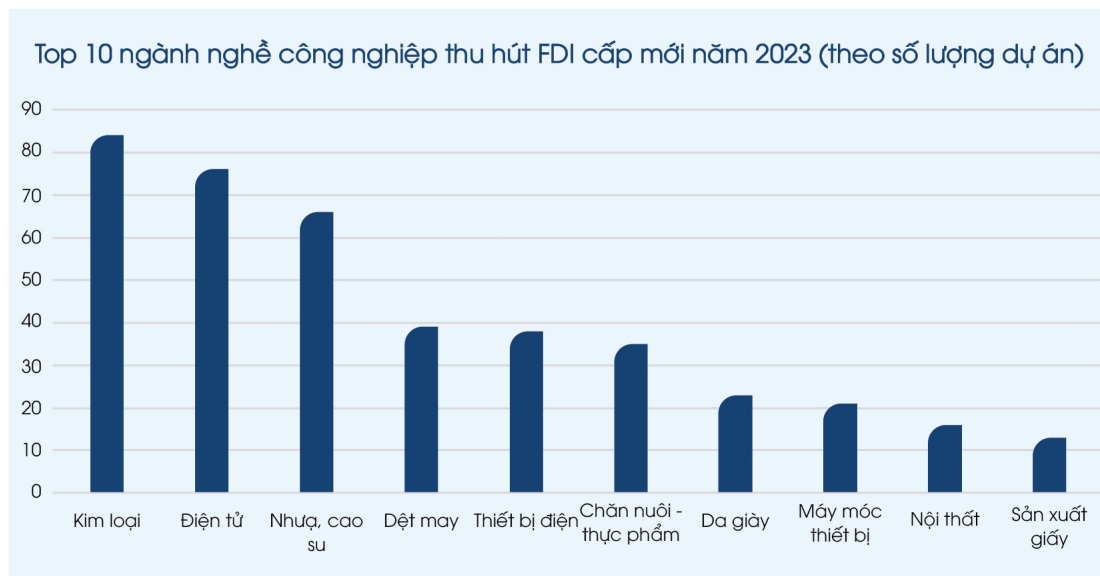


Nguồn: HOUSELINK data

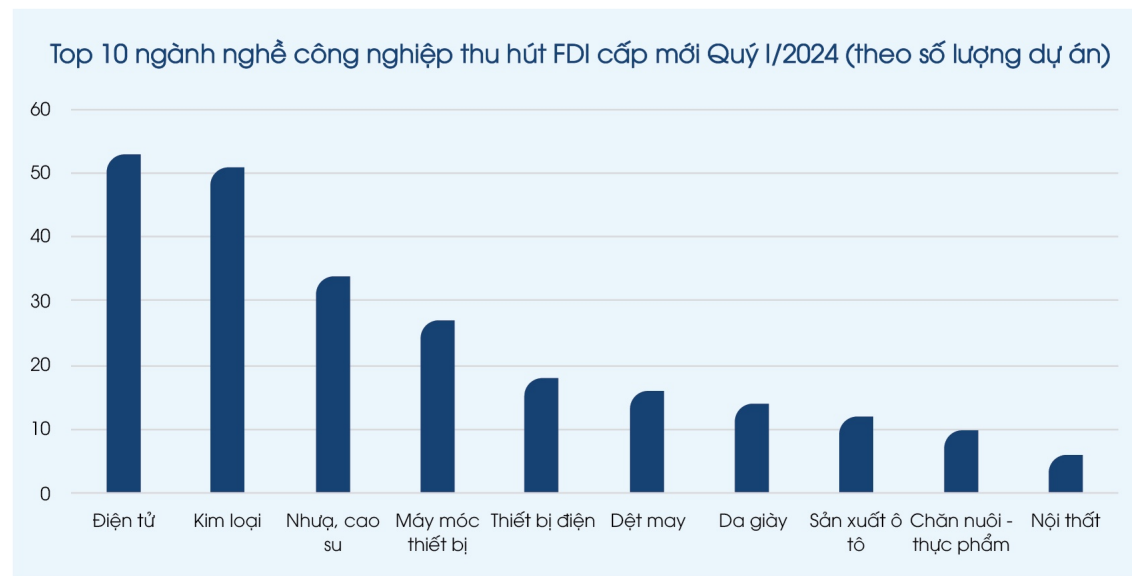


## 3/ Ngành nghề chính thu hút đầu tư FDI

Điện tử là ngành dẫn đầu trong top 10 ngành nghề thu hút dự án đầu tư 3 tháng đầu năm 2024, các dự án này tập trung chính tại khu vực miền Bắc. Trong hai năm gần đây do Nhà nước có chính sách rất rõ ràng trong việc thu hút đầu tư với nhiều tiêu chí lựa chọn dự án đầu tư khắt khe hơn cả về chất và lượng nên các ngành nghề thu hút đầu tư không có sự thay đổi nhiều. Xếp vị trí thứ hai là các dự án ngành kim loại, theo sau là ngành nhựa-cao su và máy móc thiết bị. Đặc biệt ngành sản xuất ô tô cũng xuất hiện trong top 10 ngành thu hút 3 tháng đầu năm 2024 (chủ yếu là dự án sản xuất linh phụ kiện). Dệt may và da giày mặc dù giảm cả về số lượng dự án đầu tư và vốn đăng ký nhưng vẫn nằm trong top 10 ngành thu hút nhiều nhất vào Việt Nam Quý I/2024.



Nguồn: HOUSELINK data



Nguồn: HOUSELINK data



Tôn Colorbond®

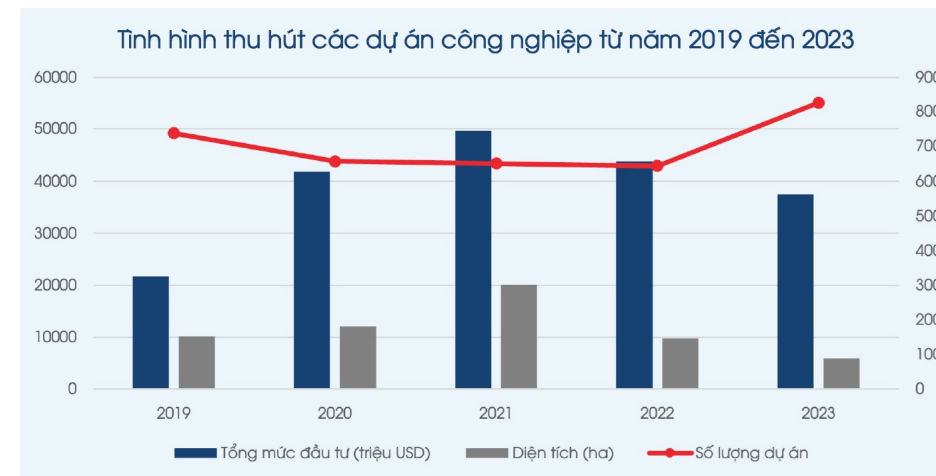
### III. TÌNH HÌNH THU HÚT CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP TRONG 5 NĂM (Từ năm 2019 đến nay)

Trong phần nội dung này, chúng tôi tập trung phân tích những dự án đầu tư từ nguồn vốn FDI và DDI thuê đất xây dựng trên hệ thống HOUSELINK (mỗi dự án có vốn đầu tư từ 2 triệu USD trở lên). Các dự án đều đã được xác thực thông tin.

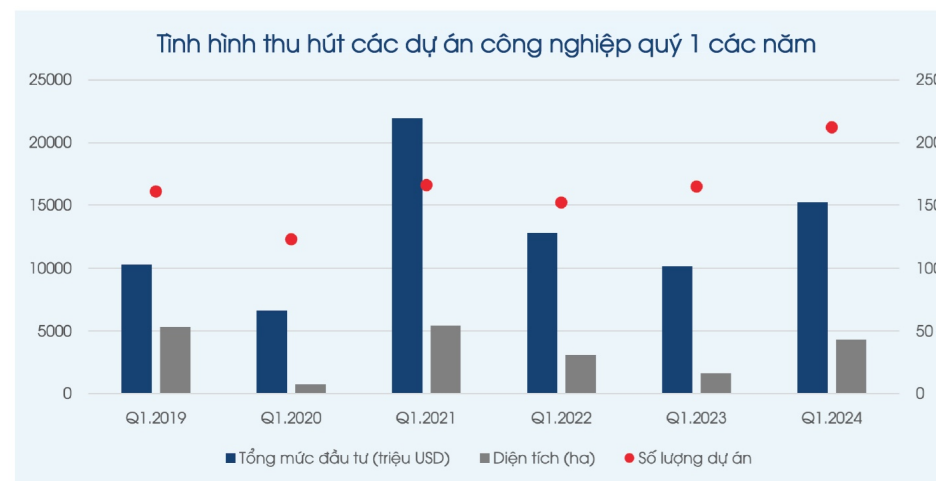
## 1/ Xu hướng tăng trưởng dự án đầu tư

Năm 2023 hệ thống HOUSELINK ghi nhận 825 dự án thuê đất công nghiệp ở phân cấp vốn từ 2 triệu USD trở lên, tăng, tăng 28% so với năm 2022 và cao nhất trong 5 năm trở lại đây, nhưng tổng mức đầu tư giảm nhẹ (14% so với năm 2022). Do ảnh hưởng của dịch Covid-19 và các vấn đề địa chính trị toàn cầu làm cho xu hướng đầu tư công nghiệp cũng bị ảnh hưởng theo, số lượng dự án thuê đất công nghiệp vốn trên 2 triệu USD đầu tư tại Việt Nam cũng ghi nhận sự sụt giảm nhẹ các năm từ 2020 đến 2022, tuy nhiên mức độ giảm không đáng kể. Sang năm 2023 đã có sự cải thiện và tăng trưởng về số lượng dự án. Tổng mức đầu tư thu hút ghi nhận con số cao nhất năm 2021 do một số dự án đầu tư lớn năm này.

Tình hình thu hút đầu tư dự án thuê đất vốn trên 2 triệu USD Quý I/2024 tăng 28% về số lượng và 49% về tổng mức đầu tư so với cùng kỳ năm 2023. Số lượng dự án thu hút Quý I/2024 ghi nhận con số cao nhất Quý I các năm từ 2019 đến nay. Với những con số thu hút tích cực này đã minh chứng Việt Nam là điểm đến lý tưởng cho các dự án đầu tư công nghiệp. Sự cải thiện về môi trường đầu tư, tăng cường năng lực về cơ sở hạ tầng và chính sách thu hút đầu tư mạnh mẽ đã giúp cho thu hút đầu tư công nghiệp trở thành điểm sáng của nền kinh tế Việt Nam.



Nguồn: HOUSELINK data

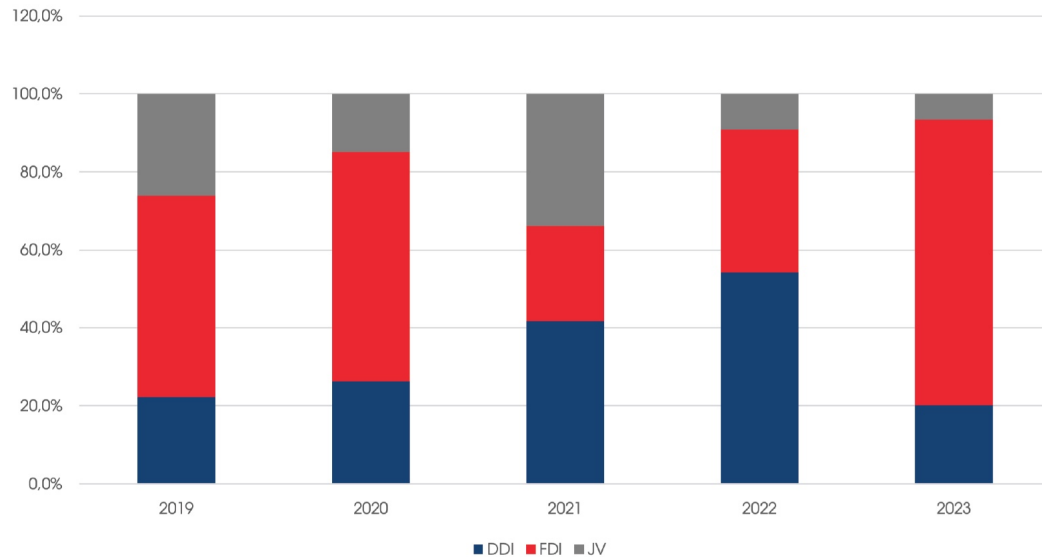


Nguồn: HOUSELINK data

## 2/ Tỷ trọng đầu tư theo loại hình vốn

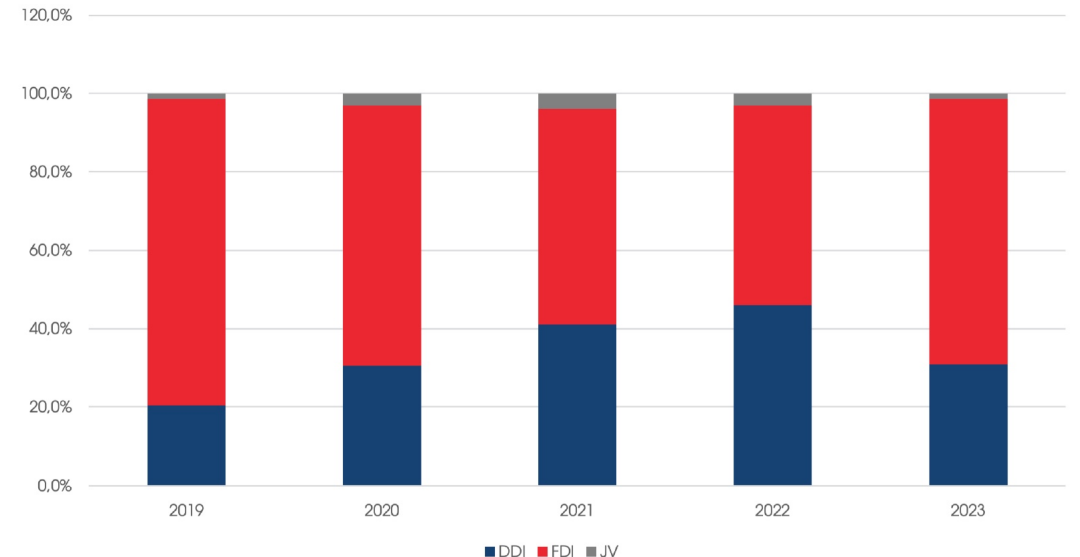
Theo ghi nhận của HOUSELINK xét về số lượng dự án, chủ yếu các dự án thuê đất công nghiệp vốn trên 2 triệu USD được đầu tư bởi nguồn vốn FDI. Xét về tỷ trọng các loại nguồn vốn đầu tư theo tổng mức đầu tư, thời điểm trước dịch Covid-19 tỷ trọng nguồn vốn FDI chiếm tỷ trọng cao trên tổng mức đầu tư. Tuy nhiên, năm 2021 và 2022, nguồn vốn DDI ghi nhận sự gia tăng về tỷ trọng chủ yếu đến từ dự án quặng Bauxite của Thaco, có tổng mức đầu tư lên đến hơn 2 tỷ USD. Năm 2023 các dự án vốn FDI ghi nhận sự phục hồi rõ rệt, khiến cho tỷ trọng đầu tư dự án từ nguồn vốn FDI tăng, chiếm 67% về số lượng dự án và 73% về tổng mức đầu tư.

Tỷ trọng vốn đầu tư theo tổng mức đầu tư, 2019-2023



Nguồn: HOUSELINK data

Tỷ trọng vốn đầu tư theo số lượng dự án, 2019 - 2023

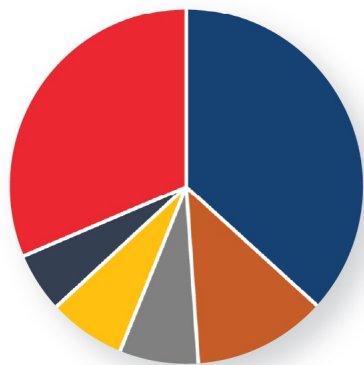


Nguồn: HOUSELINK data

Dựa trên hệ thống HOUSELINK, các dự án vốn trên 2 triệu USD được đầu tư nhiều bởi nguồn vốn đầu tư trong nước, hiện chiếm tỷ trọng cao nhất cả về số lượng và tổng vốn đầu tư trong giai đoạn từ năm 2019 đến nay. Theo sau là nguồn vốn FDI-Trung Quốc đứng thứ hai trong đầu tư vào Việt Nam. Các dự án vốn FDI-Hoa Kỳ mặc dù số lượng dự án rất ít nhưng quy mô các dự án đầu tư lại rất lớn, góp mặt trong top 5 nguồn vốn đầu tư nhiều nhất vào Việt Nam. Xét theo số lượng dự án, sau Trung Quốc thì Hàn Quốc, Đài Loan Nhật Bản lần lượt xếp thứ 3, 4 và 5 về số lượng dự án thu hút đầu tư vào Việt Nam.

Thời điểm Quý 1 năm 2024, xét riêng theo số lượng dự án các dự án DDI vẫn chiếm đa số trên tổng số lượng dự án trên 2 triệu USD đầu tư ở Việt Nam lĩnh vực công nghiệp. Theo sau là nguồn vốn FDI-Trung Quốc và FDI-Hàn Quốc. Nguồn vốn DDI và FDI-Trung Quốc đang chiếm phần lớn tỷ trọng đầu tư tại Việt Nam (chiếm gần 70% thị trường). Theo quan sát, nguồn vốn DDI có sự thay đổi về thị phần lớn nhất (tăng 8% so với thời điểm Quý IV/2023). Nguồn vốn FDI-Trung Quốc và FDI-Đài Loan ghi nhận giảm về số lượng dự án đầu tư (giảm tương ứng 3% và 8% so với Quý IV/2023). Nguồn vốn từ Hàn Quốc và Singapore ghi nhận mức tăng nhẹ (1% và 1.4% tương ứng).

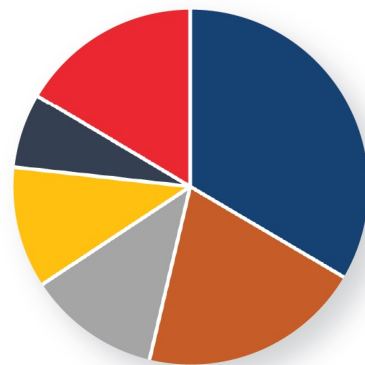
Nước gốc chủ đầu tư theo tổng vốn đầu tư, 2019 đến nay



• DDI • FDI - China • FDI - USA • DDI + FDI (USA) • FDI - Denmark + DDI • Khác

Nguồn: HOUSELINK Data

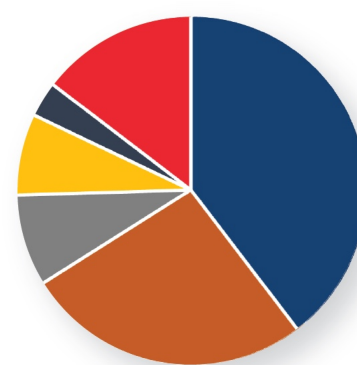
Nước gốc chủ đầu tư theo số lượng dự án, 2019 đến nay



• DDI • FDI - China • FDI - Taiwan • FDI - Korea • FDI - Japan • Khác

Nguồn: HOUSELINK Data

Nước gốc chủ đầu tư theo số lượng dự án, Q1.2024



• DDI • FDI - China • FDI - Korea • FDI - Taiwan • FDI - Singapore • Khác

Nguồn: HOUSELINK Data

Nước gốc chủ đầu tư (Q.IV/23 - Q.1/V24)	Thay đổi thị phần (%) (theo số lượng dự án)
DDI	↑ 8%
FDI-Trung Quốc	↓ 3%
FDI-Hàn Quốc	↑ 1%
FDI-Đài Loan	↓ 8%
FDI-Singapore	↑ 1.4%

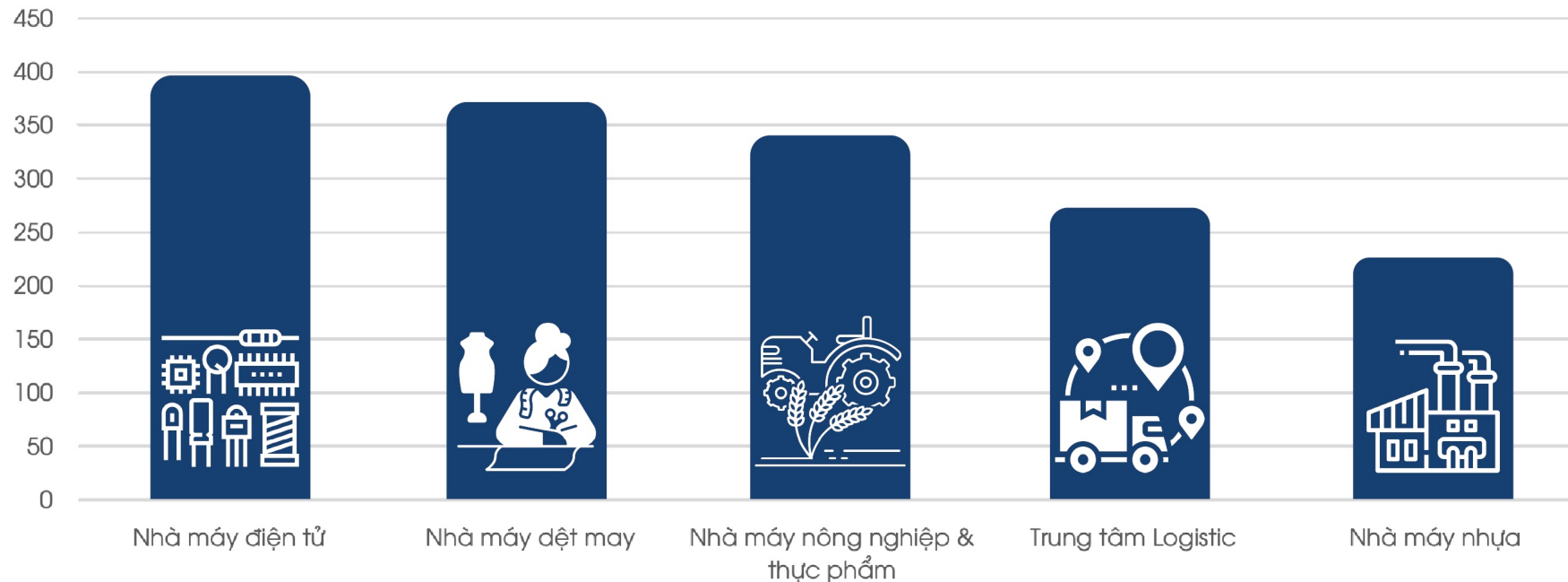
Source: HOUSELINK Data

**Ghi chú:** Các nước gốc chủ đầu tư đã được HOUSELINK nghiên cứu và tìm hiểu từ các công ty trực tiếp đầu tư từng dự án, không tính quốc gia đầu tư trong đăng ký đầu tư.

## 3. Top ngành nghề thu hút đầu tư

Theo ghi nhận của HOUSELINK, từ năm 2019 đến nay, điện tử là ngành thu hút dự án công nghiệp nhiều nhất, theo sau là các dự án dệt may và nông nghiệp thực phẩm. Có thể thấy sự khác biệt giữa các ngành nghề là không quá đáng kể, bởi giai đoạn năm 2019 và 2020 các Chủ đầu tư dệt may vẫn đầu tư vào Việt Nam khá nhiều mặc dù tốc độ tăng trưởng đang có xu hướng giảm. Trung tâm logistics và nhà máy sản xuất nhựa cũng nằm trong top các ngành nghề thu hút đầu tư nhiều nhất trong giai đoạn này. Trong khi các nhà máy nông nghiệp & thực phẩm chủ yếu đầu tư bởi nguồn vốn DDI thì các ngành nghề khác nguồn vốn FDI chiếm tỷ trọng cao hơn.

Top 5 ngành nghề thu hút đầu tư theo số lượng dự án từ năm 2019 đến nay (theo số lượng dự án)



Nguồn: HOUSELINK data

## 4/ Một số dự án nổi bật



Dự án: NHÀ MÁY SẢN XUẤT LINH KIỆN CHÍNH XÁC

Loại hình đầu tư: FDI  
Quy mô dự án: 49,000 m<sup>2</sup>  
Địa điểm: KCN Hồ Nai, Đồng Nai, Việt Nam  
Liên hệ: Công ty TNHH Nhà Thép PEB  
(+84) 908 883 531 | marketing@pebsteel.com.vn



Dự án: CAINIAO SMART LOGISTICS

Ngành công nghiệp: Logistics  
Quy mô dự án: 80,000 m<sup>2</sup>  
Địa điểm: Đồng Nai, Việt Nam  
Khách hàng: Cainiao  
Nhà thầu: Công ty cổ phần kết cấu thép ATAD  
Liên hệ: (+84) 283 926 0666 | sales@atad.vn



Dự án: NHÀ MÁY SẢN XUẤT NGUYÊN PHỤ LIỆU DA GIẤY

Loại hình đầu tư: FDI  
Loại dự án: Industrial Project - Factory  
Quy mô dự án: 30,481 m<sup>2</sup>  
Địa điểm: Tân Uyên, Bình Dương, Việt Nam  
Liên hệ: Công ty TNHH Nhà Thép PEB  
(+84) 908 883 531 | marketing@pebsteel.com.vn



Dự án: FRASERS FACTORY

Loại dự án: Warehouse for rent  
Quy mô dự án: 35,000 m<sup>2</sup>  
Địa điểm: Bình Dương, Việt Nam  
Khách hàng: Frasers Property Scope of work  
Thiết kế, Chế tạo, Lắp đặt  
Nhà thầu: Công ty cổ phần kết cấu thép ATAD  
Liên hệ: (+84) 283 926 0666 | sales@atad.vn



Giá Trị Mới, Đẳng Cấp Mới

## IV. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP CHUẨN BỊ XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM

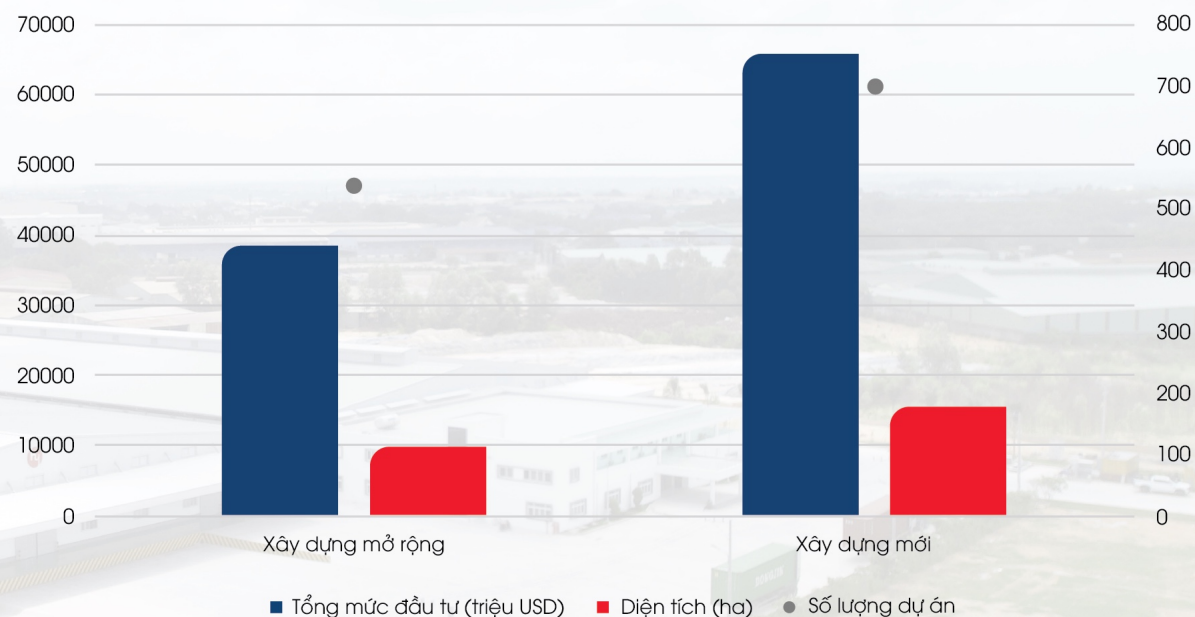


Trong phần nội dung này, chúng tôi tập trung phân tích những dự án đầu tư từ nguồn vốn FDI và DDI có vốn đầu tư từ 2 triệu USD trở lên đã được chúng tôi xác thực trên hệ thống HOUSELINK và đang trong quá trình chuẩn bị xây dựng (Chuẩn bị dự án, Thiết kế, Đấu thầu, Chọn nhà thầu chính) dựa trên các tiêu chí: Loại hình xây dựng, Địa phương, Loại hình dự án, Hình thức đầu tư.

## 1/ Loại hình xây dựng

Theo dữ liệu hệ thống của HOUSELINK, chúng tôi ghi nhận các dự án mở rộng và dự án xây mới có sự chênh lệch khá lớn về tổng mức đầu tư nhưng số lượng dự án lại không chênh nhiều. Trong đó các dự án xây dựng mới chiếm tỷ lệ cao hơn cả về mặt số lượng và tổng mức đầu tư. Cả 2 loại hình xây dựng đều có sự xuất hiện của các dự án lớn tuy nhiên số lượng không quá lớn. Qua việc thu hút các dự án mới cùng với mức vốn vượt trội so với các dự án mở rộng có thể thấy sự tin tưởng của các nhà đầu tư mới khi tham gia sản xuất cùng với tiềm năng phát triển lớn tại thị trường Việt Nam.

Tổng quan dự án chuẩn bị xây dựng phân theo loại hình

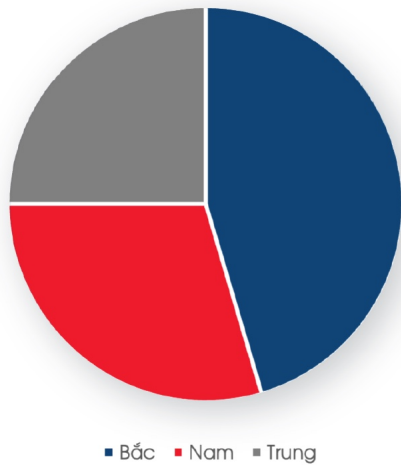


Nguồn: HOUSELINK data

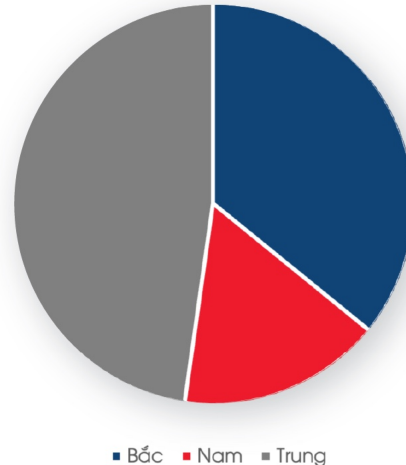
## 2/ Địa điểm thực hiện dự án

Dữ liệu HOUSELINK cho thấy, số lượng dự án đang chuẩn bị triển khai thi công tập trung chủ yếu ở khu vực miền Bắc, tập trung chính tại các tỉnh như: Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên. Đây cũng là vùng miền có nhiều dự án đầu tư lớn của cả nước. Số lượng dự án tại miền Trung ít nhất trong cả ba miền, tuy nhiên miền Trung có đặc thù là nơi đầu tư của nhiều dự án năng lượng đã đẩy quy mô vốn đầu tư của các dự án tại khu vực này lên cao nhất trong cả ba miền.

Phân bố dự án chuẩn bị xây dựng từng vùng miền (theo số lượng dự án)

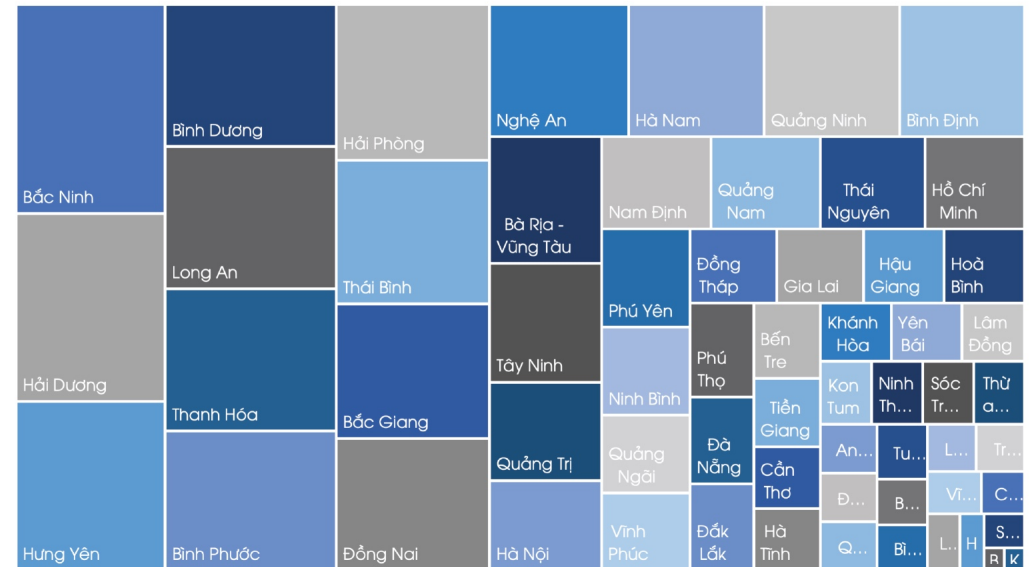


Phân bố dự án chuẩn bị xây dựng từng vùng miền (theo tổng mức đầu tư)



Nguồn: HOUSELINK data

Phân bố dự án chuẩn bị xây dựng từng tỉnh thành (theo số lượng dự án)

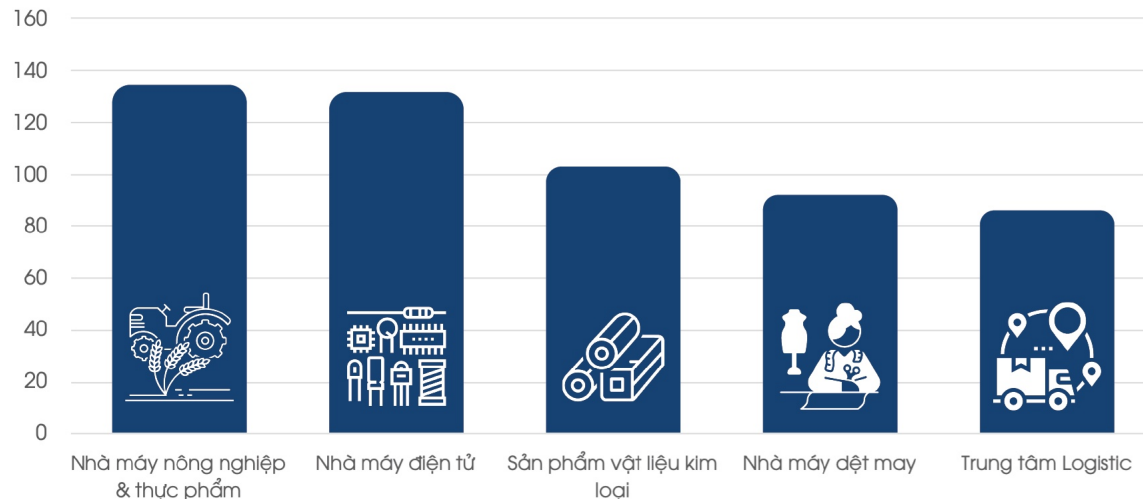


Nguồn: HOUSELINK data

## 3/ Top ngành nghề dự án

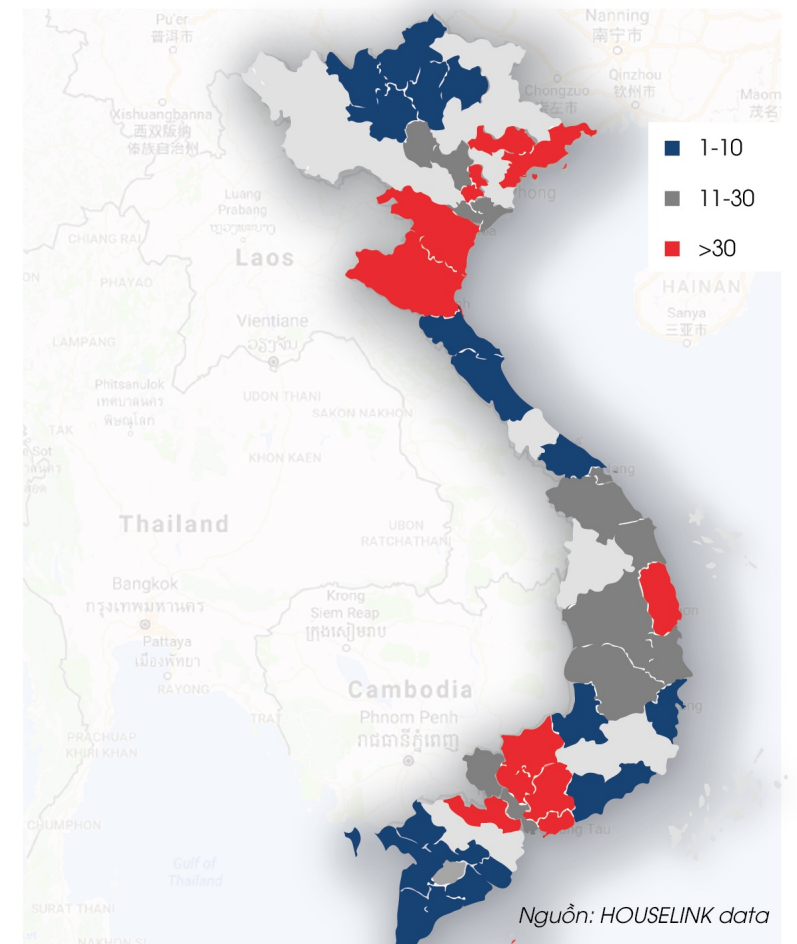
Theo dữ liệu HOUSELINK ghi nhận, trong tương lai các dự án ngành nông nghiệp và thực phẩm sẽ được triển khai nhiều nhất, đứng đầu về top ngành nghề có dự án chuẩn bị xây dựng tại Việt Nam. Trong đó tập trung chủ yếu ở các tỉnh Miền Trung, Miền Nam và đến từ các nguồn vốn DDI. Ngành điện tử đứng vị trí thứ hai nhưng số lượng dự án chuẩn bị xây dựng không cách biệt quá nhiều so với các dự án ngành nông nghiệp và thực phẩm. Các dự án chuẩn bị triển khai tập trung chủ yếu tại các khu vực trọng điểm ở miền Bắc và miền Nam. Tuy vậy mỗi vùng miền vẫn tiếp tục có ngành nghề đầu tư đặc trưng riêng, phù hợp với định hướng phát triển và lợi thế của từng vùng.

Top 5 ngành nghề theo số lượng dự án



Nguồn: HOUSELINK data

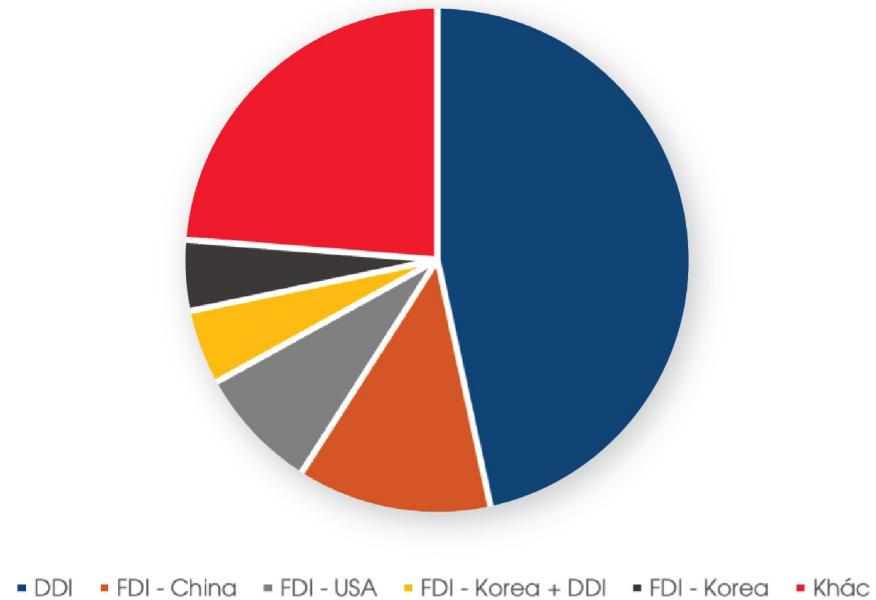
Bản đồ dự án tiềm năng chuẩn bị xây dựng trong tương lai theo số lượng dự án



## 4/ Nguồn vốn đầu tư

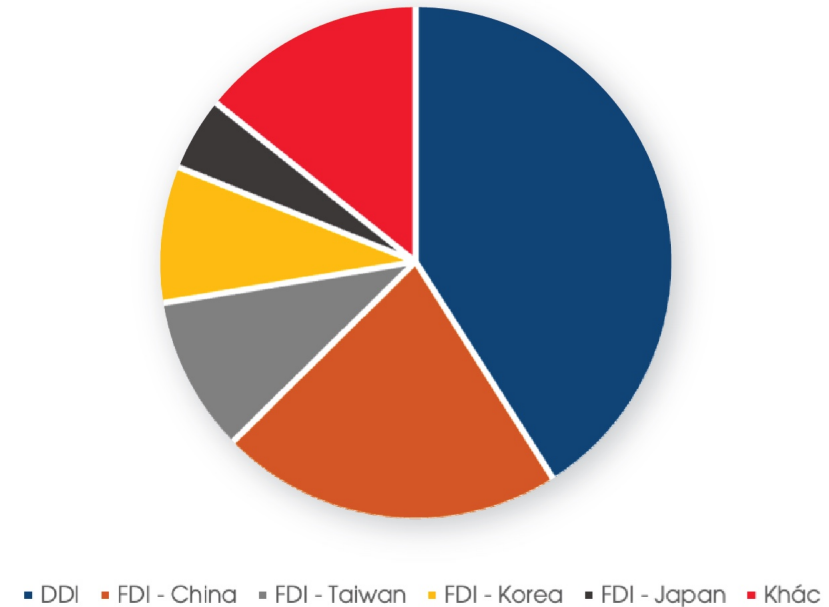
Các dự án chuẩn bị xây dựng chủ yếu được đầu tư bởi nguồn vốn DDI. Các dự án này có quy mô cả về vốn đầu tư lẫn số lượng dự án đều lớn, chiếm chủ yếu trên cả ba miền. Theo sau là các dự án vốn FDI Trung Quốc và vốn FDI Hoa Kỳ theo tổng vốn đầu tư. Trong khi đó, loại hình vốn đầu tư theo số lượng dự án lại có sự khác biệt về các quốc gia đầu tư, lần lượt là: Trung Quốc, Đài Loan, Hàn Quốc, Nhật Bản.

Loại hình vốn đầu tư theo tổng mức đầu tư



Nguồn: HOUSELINK data

Loại hình vốn đầu tư theo số lượng dự án



Nguồn: HOUSELINK data

## 5/ Một số dự án nổi bật



Dự án: NHÀ MÁY Ô TÔ THÀNH CÔNG - VIỆT HÙNG

Địa điểm: Quảng Ninh  
Nhà đầu tư: TC Group  
Vật liệu: Tôn COLORBOND® ULTRA (cho mái);  
tôn COLORBOND® for PANEL (cho vách)  
Giải pháp : LYSAGHT® KLIP-LOK® OPTIMA™ (cho mái)  
Liên hệ: <https://colorbond.vn/lien-he-vn/>  
(+84) 28 3821 0066 | [colorbond@bluescope.com.vn](mailto:colorbond@bluescope.com.vn)



Dự án: HỆ THỐNG NHÀ KHO 1+2+3 CTY TNHH THƯƠNG MẠI QUỐC TẾ VAPCO

Địa điểm: Thái Nguyên  
Quy mô dự án: 20,000 m2  
Loại dự án: Nhà kho  
Nhà thầu: INDU PAINVIET NAM STAR ,,JSC  
Liên hệ: (024) 33 76 79 79 | 1900 59 99 88  
[infor@vnstar.vn](mailto:infor@vnstar.vn)



Dự án: NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ NAM TÀI

Địa điểm: Thái Bình  
Nhà đầu tư: Công ty TNHH Quốc tế Nam Tài Thái Bình  
Vật liệu: Tôn ZINCALUME®  
Giải pháp: LYSAGHT® BONDEK® II (cho sàn)  
Liên hệ: <https://colorbond.vn/lien-he-vn/>  
(+84) 28 3821 0066 | [colorbond@bluescope.com.vn](mailto:colorbond@bluescope.com.vn)



Dự án: NHÀ XƯỞNG SẢN XUẤT CTY PILMICO GROUP

Địa điểm: Thái Nguyên  
Quy mô dự án: 15,000 m2  
Loại dự án: Nhà xưởng  
Nhà thầu: INDU PAINVIET NAM STAR ,,JSC  
Liên hệ: (024) 33 76 79 79 | 1900 59 99 88  
[infor@vnstar.vn](mailto:infor@vnstar.vn)

# V. TOP 05 DỰ ÁN ĐẦU TƯ QUÝ I/2024

1

Nhà máy Alumin Lâm Đồng 2

2

Khu liên hợp Gang thép Hòa Phát

3

Nhà máy điện khí LNG

4

Nhà máy Hydro xanh Bạc Liêu (giai đoạn 1)

5

Nhà máy điện tử Pegatron (giai đoạn 3)

Mua báo cáo chi tiết vui lòng liên hệ chúng tôi

Liên hệ



Báo cáo được tài trợ bởi



## CÔNG TY CỔ PHẦN HOUSELINK

Tầng 9, toà nhà Sannam, 78 Duy Tân, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

(+84) 996 222 490 | [info@houselink.com.vn](mailto:info@houselink.com.vn) | <https://houselink.com.vn/>



### 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 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.