



BÁO CÁO TÓM TẮT

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP TẠI VIỆT NAM

QUÝ IV / 2024

** Dữ liệu trong Báo cáo được cập nhật đến ngày 30/11/2024.*

NỘI DUNG

- 03** I. TÌNH HÌNH KINH TẾ & XÃ HỘI THÁNG 11 NĂM 2024
- 12** II. TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP ĐĂNG KÝ CẤP MỚI QUÝ IV/2024
- 21** III. TÌNH HÌNH THU HÚT CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP TRONG 5 NĂM
- 27** IV. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP CHUẨN BỊ XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM
- 31** V. TOP 5 DỰ ÁN ĐẦU TƯ NỔI BẬT QUÝ IV/2024
- 33** VI. MỘT SỐ DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP NỔI BẬT



Tôn Colorbond®

I. TÌNH HÌNH KINH TẾ & XÃ HỘI THÁNG 11 NĂM 2024

1. Tăng trưởng Tổng sản phẩm quốc nội – GDP

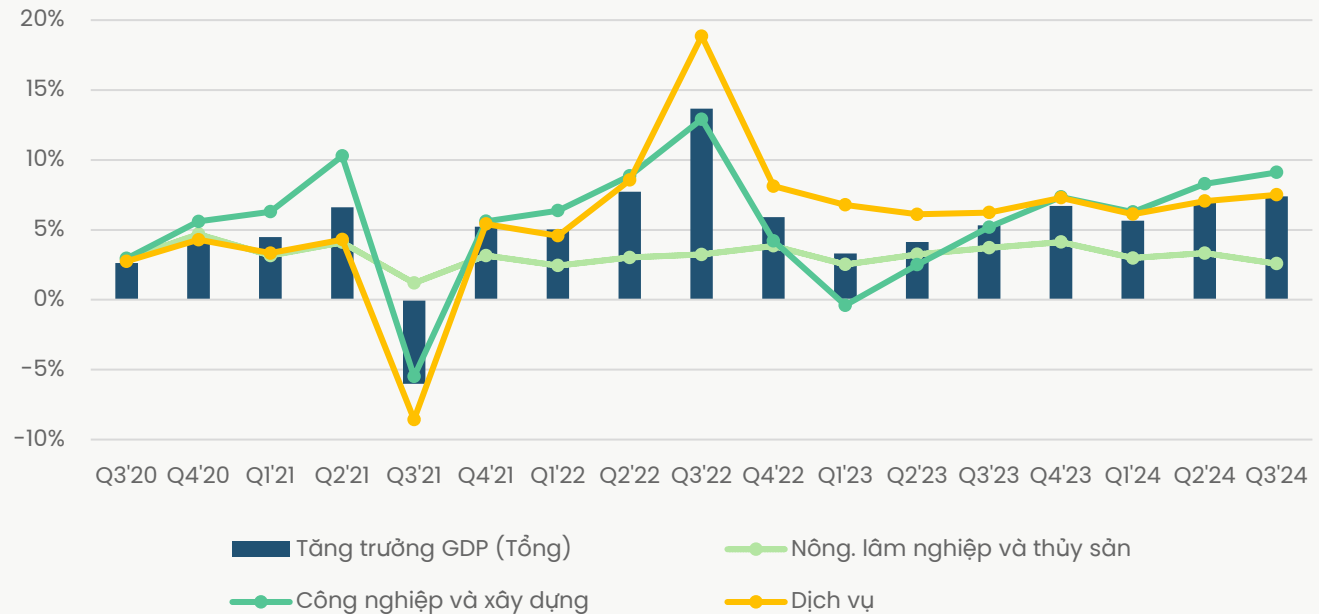


Nền kinh tế Việt Nam là điểm sáng trong bối cảnh thế giới đầy biến động, với kỳ vọng đạt mục tiêu Chính phủ trong năm 2024

GDP của Việt Nam trong quý III năm 2024 vừa qua tăng 7,4% so với cùng kỳ năm 2023, và trong 9 tháng đầu năm 2024, GDP tăng 6,82%. Đây là những con số đáng chú ý, mặc dù nền kinh tế chịu ảnh hưởng nặng nề từ cơn bão số 3 Yagi và trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đối mặt với nhiều thách thức như lạm phát và lãi suất cao. Tình hình kinh tế - xã hội trong 11 tháng đầu năm 2024 của Việt Nam duy trì xu hướng tích cực, với nhiều ngành và lĩnh vực đạt được những kết quả đáng kể, đóng góp vào tăng trưởng kinh tế cả năm.

Đặc biệt, khu vực công nghiệp và xây dựng đã chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ nhất, với mức tăng 9,11% trong quý III năm 2024 và tăng 8,19% trong 9 tháng đầu năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023. Điều này cho thấy các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại Việt Nam đang phục hồi mạnh mẽ sau ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

Tăng trưởng GDP các quý theo ngành, 2020 – 2024



* Nguồn: Tổng cục Thống kê

Nhìn chung, trong 11 tháng năm 2024, nền kinh tế Việt Nam vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Nguyên nhân chủ yếu là do tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, với sự cạnh tranh chiến lược gay gắt, xung đột quân sự leo thang, tăng trưởng toàn cầu phục hồi chậm. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn duy trì vị thế là điểm sáng trong khu vực châu Á nhờ vào các chính sách tiền tệ linh hoạt và các biện pháp tài khóa mạnh mẽ từ Chính phủ.

Với tốc độ tăng trưởng hiện tại, Standard Chartered và HSBC dự báo tăng trưởng GDP cả năm 2024 của Việt Nam có thể đạt mức lần lượt là 6,8% và 7%, kỳ vọng có thể đạt mục tiêu Chính phủ đặt ra.

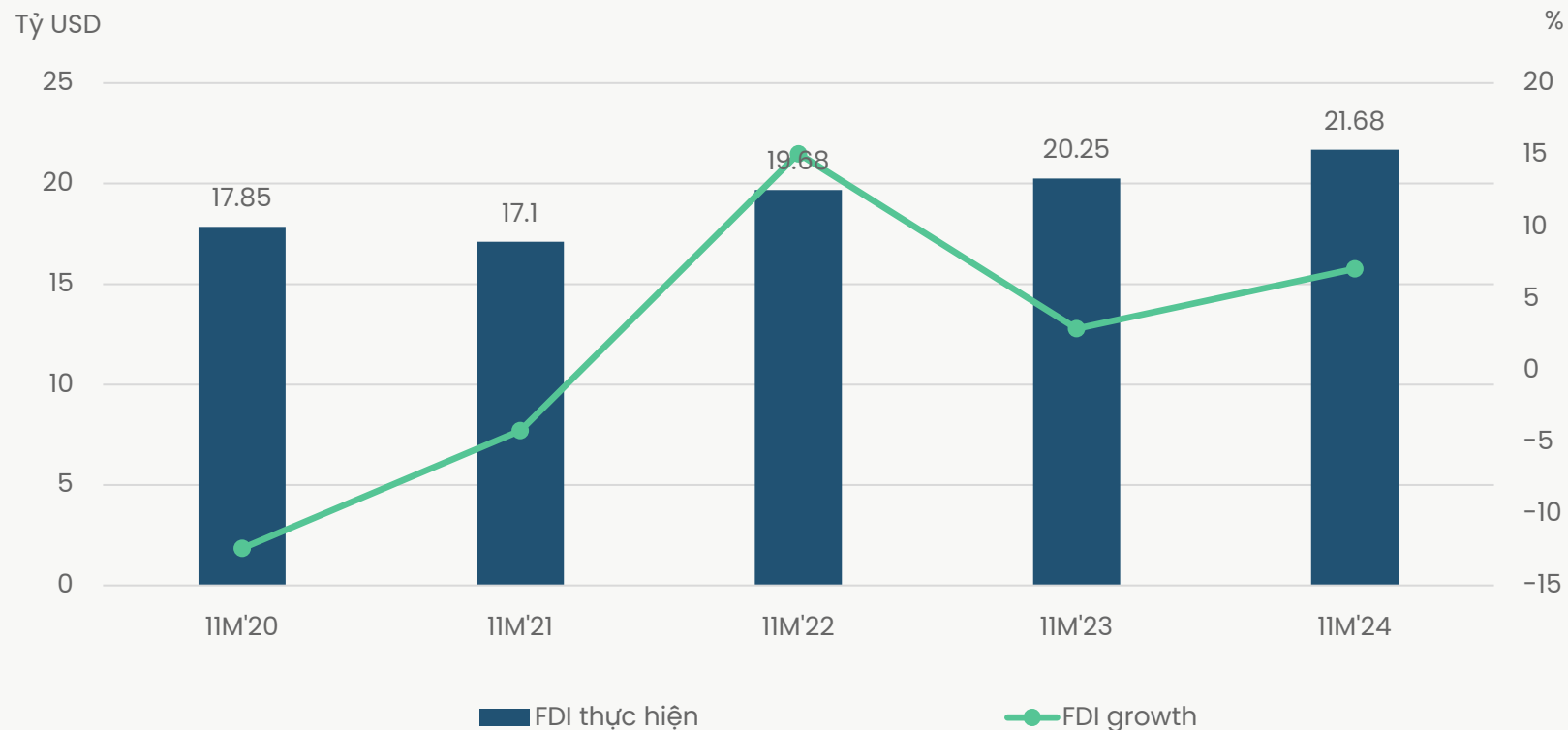
2. Thu hút đầu tư nước ngoài – FDI



Thu hút nguồn vốn FDI tại Việt Nam tiếp tục duy trì sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư, thể hiện triển vọng tích cực bất chấp dòng vốn đang suy giảm trên toàn cầu

Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) ở Việt Nam tiếp tục là điểm nổi bật trong bức tranh kinh tế. Trong 11 tháng đầu năm 2024, thu hút FDI đạt 31,38 tỷ USD, nằm trong nhóm 15 quốc gia đang phát triển có dòng FDI lớn nhất thế giới. Vốn đầu tư nước ngoài thực hiện tại Việt Nam đạt 21,68 tỷ USD, là mức cao nhất kể từ trước đại dịch COVID-19, tiến tới năm thứ ba liên tiếp đạt mức kỷ lục. Tốc độ tăng trưởng FDI đạt 7,1% so với cùng kỳ năm 2023, tiếp tục giữ ở mức tốt, cho thấy Việt Nam vẫn duy trì quỹ đạo tăng trưởng đúng hướng.

Vốn FDI thực hiện 11 tháng đầu năm, 2020 – 2024

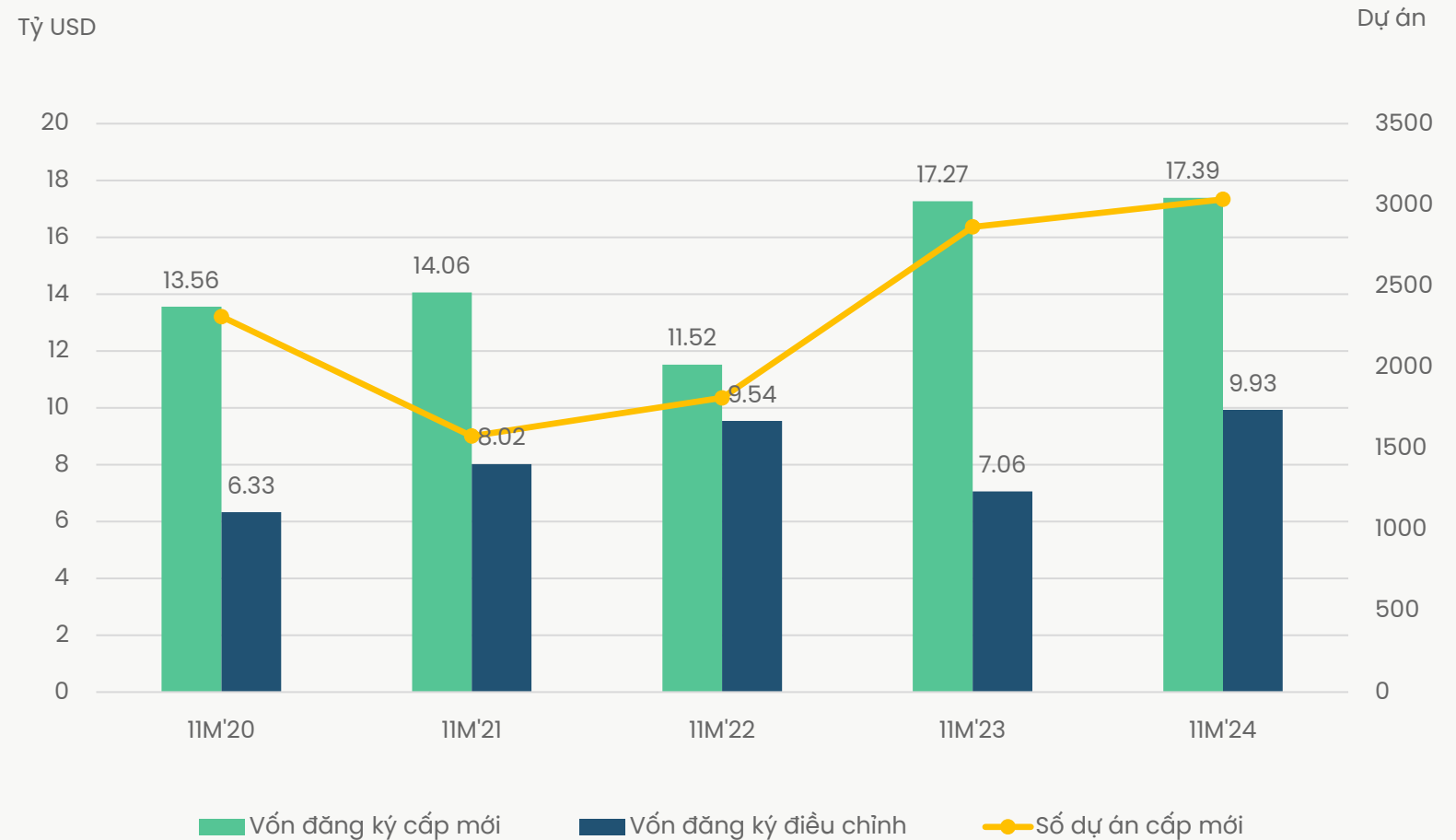


* Nguồn: Tổng cục Thống kê

Báo cáo của Tổng cục Thống kê cho biết, Việt Nam trong 11 tháng đầu năm 2024 có 3.035 dự án FDI đăng ký cấp mới, với tổng vốn đăng ký đạt 17,39 tỷ USD. So với cùng kỳ năm 2023, số dự án tăng 1,6%, và số vốn đăng ký tăng 0,7%. Mặc dù không có sự tăng trưởng mạnh mẽ, nhưng con số này vẫn cho thấy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài.

Về FDI đăng ký điều chỉnh, tổng vốn đầu tư tăng thêm 9,93 tỷ USD, tăng 40,7% so với cùng kỳ năm trước. Sự gia tăng mạnh mẽ của vốn FDI điều chỉnh cho thấy các nhà đầu tư tiếp tục tin tưởng vào nền kinh tế Việt Nam là điểm đến quan trọng, đồng thời tăng cường mở rộng quy mô các dự án đầu tư, ngay cả khi dòng vốn đầu tư được ghi nhận suy giảm trên toàn cầu và trong khu vực.

Vốn FDI cấp mới, điều chỉnh và số dự án cấp mới 11 tháng đầu năm, 2020 - 2024



* Nguồn: Tổng cục Thống kê

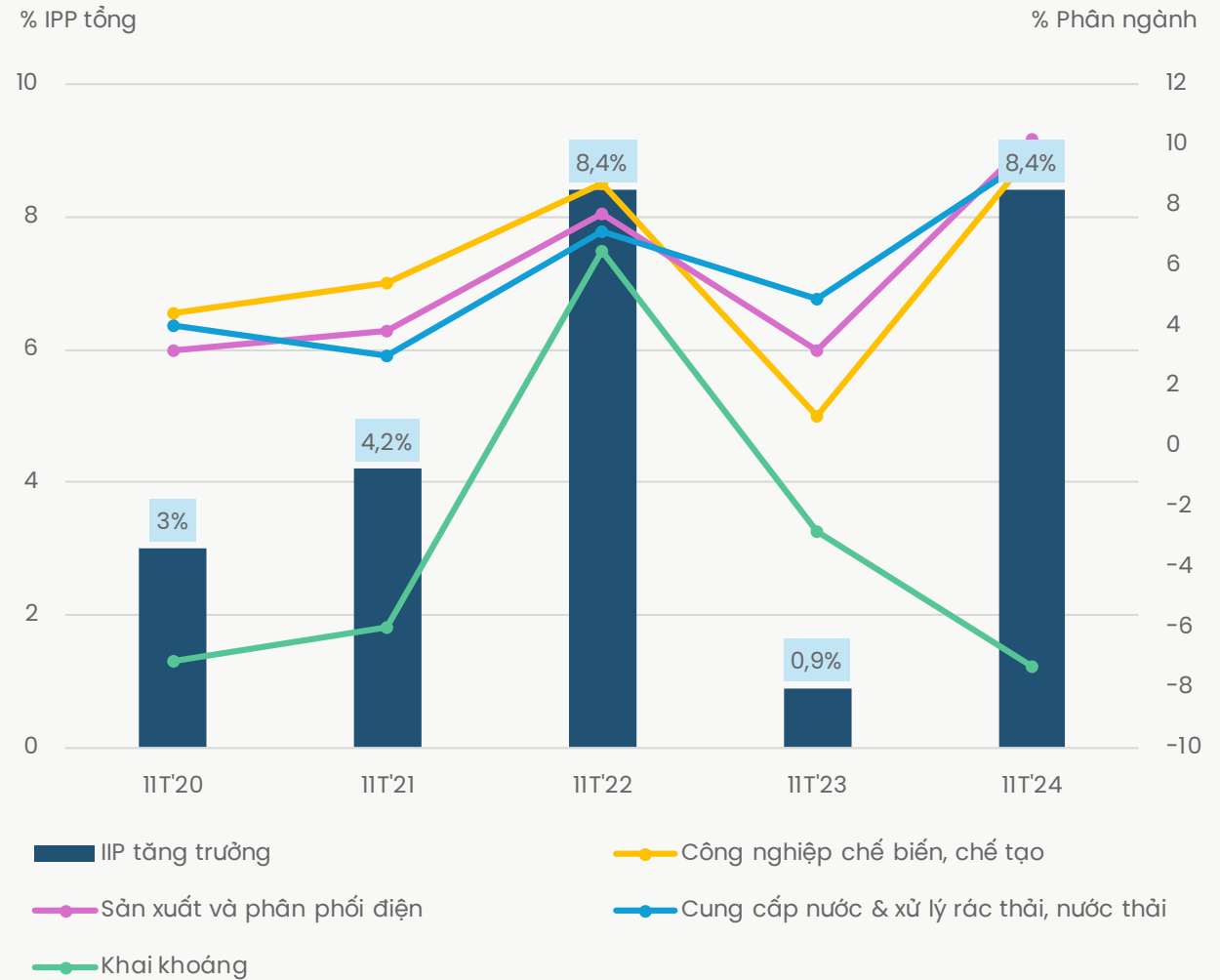
3. Chỉ số sản xuất công nghiệp - IIP và Chỉ số nhà quản trị mua hàng – PMI



IIP phục hồi tích cực toàn ngành, PMI tiếp tục cải thiện sau 2 tháng kể từ bão Yagi

Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp (IIP) tháng 11 năm 2024 ước tính tăng khoảng 2,3% so với tháng trước. Tính chung 11 tháng năm 2024, IIP ước tính tăng mạnh 8,4% so với cùng kỳ năm trước (2023 chỉ tăng 0,9%). Trong đó, ngành chế biến, chế tạo, ngành sản xuất và phân phối điện, và ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải đều ghi nhận mức tăng trưởng rõ rệt, lần lượt là 9,7%, 10,2 và 9,6%. Duy chỉ có ngành khai khoáng giảm 7,3%, làm giảm 1,2 điểm phần trăm trong mức tăng của toàn ngành công nghiệp. Nhìn chung, sự phục hồi toàn diện trong các lĩnh vực sản xuất, đặc biệt là ngành chế biến chế tạo, cho thấy tín hiệu tích cực về sức khỏe của ngành công nghiệp.

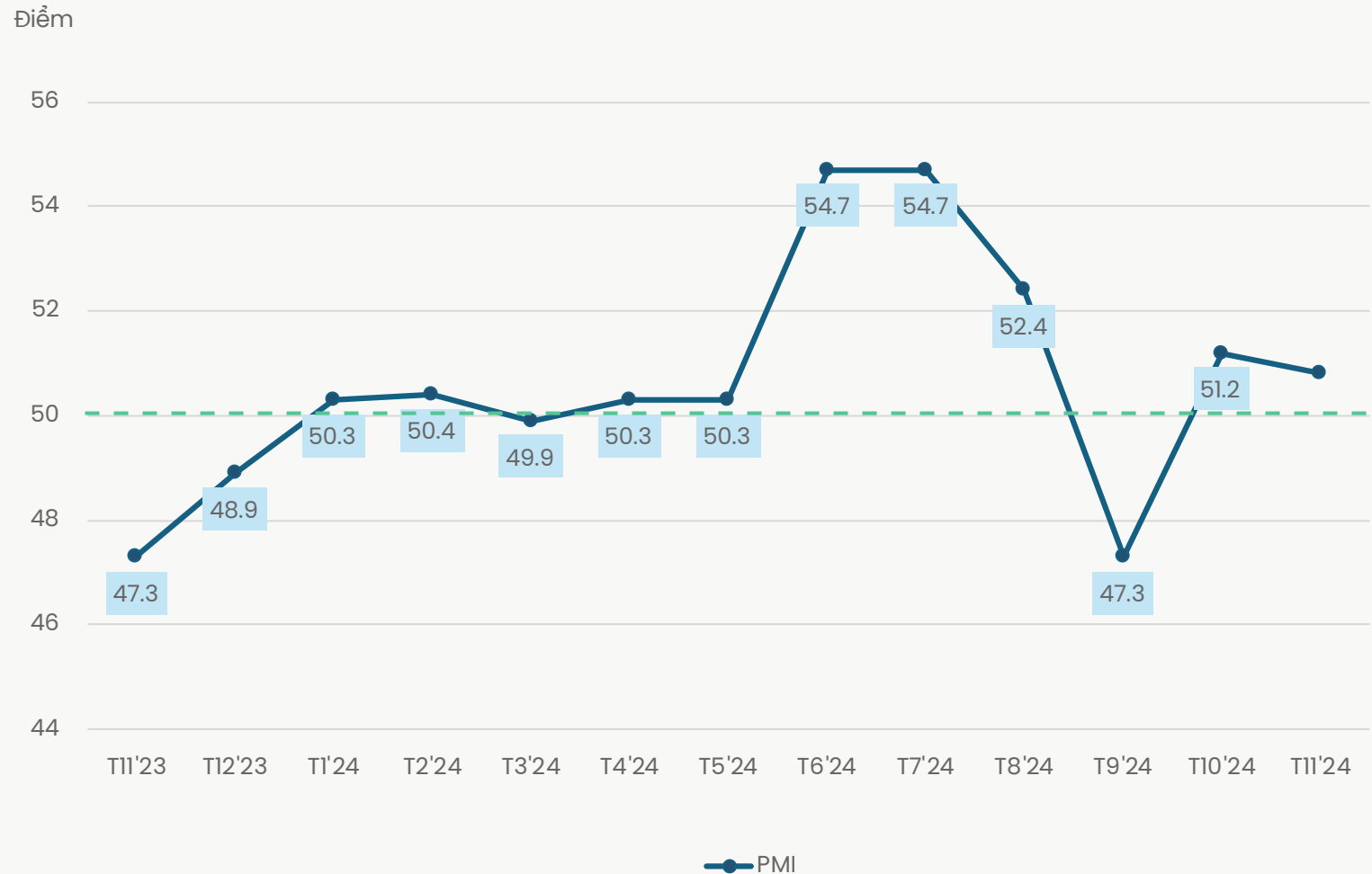
Tăng trưởng IIP 11 tháng đầu năm, 2020 - 2024



* Nguồn: Tổng cục Thống kê

Về chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI), ngành Sản xuất Việt Nam tiếp tục duy trì trên mốc 50 điểm trong tháng 11 năm 2024, phản ánh các điều kiện kinh doanh tiếp tục cải thiện trong tháng thứ hai liên tiếp sau khi bị ảnh hưởng bởi bão Yagi vào tháng 9. Dù vậy, mức điểm 50,8 của tháng 11 vẫn thấp hơn so với mức 51,2 của tháng 10. Điều này cho thấy ngành sản xuất Việt Nam tiếp tục tăng trưởng nhưng tốc độ cải thiện của các điều kiện kinh doanh thấp hơn so với tháng trước, phản ánh sự phục hồi tương đối khiêm tốn. Sản lượng và số lượng đơn đặt hàng mới tăng với tốc độ chậm do nhu cầu quốc tế vẫn còn yếu, làm giảm đà tăng trưởng đơn hàng. Việc làm tiếp tục giảm do các doanh nghiệp cắt giảm chi phí, dẫn đến khối lượng công việc tồn đọng tiếp tục gia tăng. Chi phí đầu vào tăng nhẹ, kéo theo giá bán đầu ra chỉ nhích lên ở mức khiêm tốn.

Chỉ số nhà quản trị mua hàng theo tháng, 2023 - 2024



* Nguồn: S&P Global

4. Tình hình xuất nhập khẩu



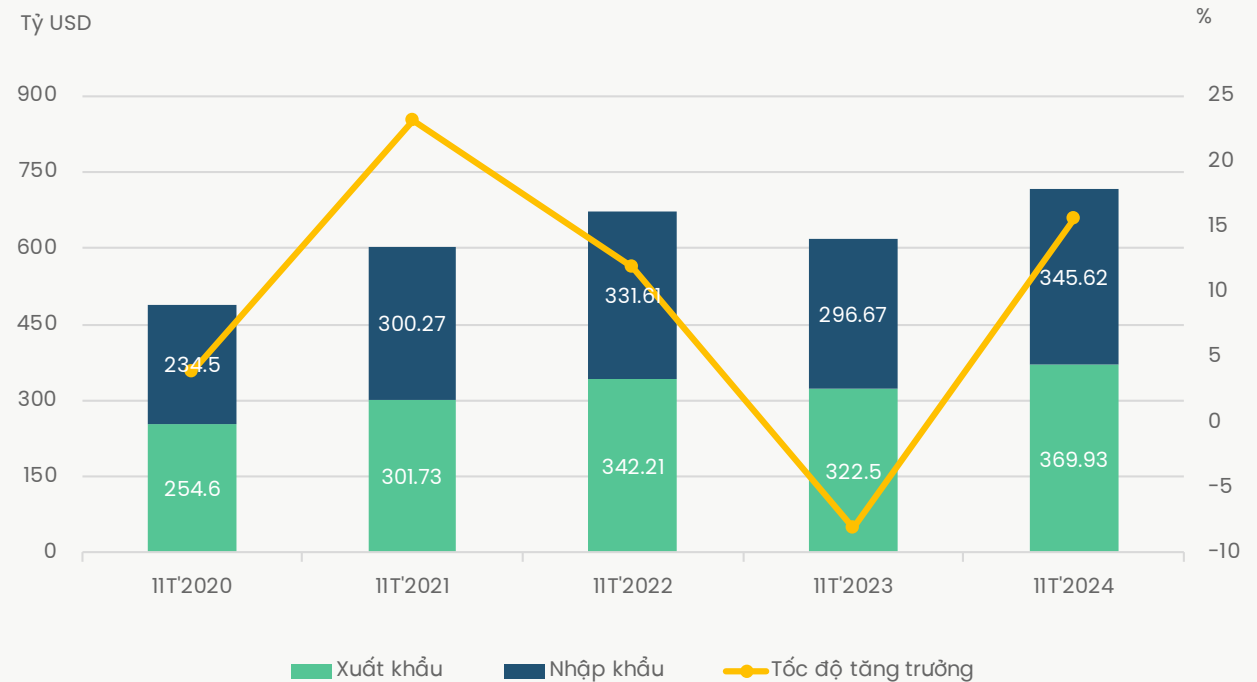
Kim ngạch xuất nhập khẩu 11 tháng đầu năm tăng trưởng mạnh mẽ, kỳ vọng cả năm 2024 sẽ đạt kỷ lục cao nhất từ trước đến nay

Chỉ trong 11 tháng đầu năm 2024, kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam đã đạt 369,93 tỷ USD, vượt qua mức 355,5 tỷ USD của cả năm 2023. Thặng dư thương mại hàng hóa đạt 24,31 tỷ USD, mở ra kỳ vọng cho kim ngạch xuất nhập khẩu cả năm chạm mốc 800 tỷ USD, cao nhất từ trước đến nay. Điều này không chỉ giúp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế mà còn cho thấy vị thế của Việt Nam trên thị trường quốc tế đang được nâng cao.

Ở khu vực FDI (bao gồm cả dầu thô), kim ngạch xuất khẩu đạt 266,1 tỷ USD tăng 12,4% so với cùng kỳ năm 2023, trong khi khu vực kinh tế trong nước (DDI) chỉ đạt 103,9 tỷ USD, nhưng có sự tăng trưởng mạnh mẽ hơn với 20%. Ở chiều ngược lại, kim ngạch nhập khẩu FDI đạt 219,57 tỷ USD, tăng 15,2%, trong khi khu vực DDI đạt 126,05 tỷ USD, tăng 18,5%. Tình hình xuất nhập khẩu theo khu vực này cho thấy khu vực DDI tiếp tục tăng trưởng mạnh hơn FDI

Theo Tổng cục Thống kê, tháng 11 năm 2024, kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa Việt Nam sơ bộ đạt 66,4 tỷ USD, giảm 4,1% so với tháng 10. Tuy nhiên, lũy kế 11 tháng đầu năm 2024, tổng giá trị xuất nhập khẩu hàng hóa của Việt Nam đã phục hồi mạnh mẽ, đạt 715,55 tỷ USD, tăng 15,4% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, xuất khẩu tăng 14,4% và nhập khẩu tăng 16,4%. Tăng trưởng nhập khẩu cao hơn xuất khẩu cho thấy các doanh nghiệp đang đẩy mạnh chuẩn bị cho kế hoạch sản xuất trong dịp cuối năm 2024 và năm mới 2025.

Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu 11 tháng đầu năm, 2020 - 2024



* Nguồn: Tổng cục Thống kê

Mặt hàng xuất nhập khẩu chủ yếu 11 tháng đầu năm 2024

Trong 11 tháng đầu năm 2024, Điện tử, máy tính và linh kiện; Máy móc, thiết bị, dụng cụ, phụ tùng khác; Vải; Chất dẻo; Sắt thép là 5 nhóm mặt hàng mà Việt Nam nhập khẩu nhiều nhất theo giá trị. Trong khi đó, Điện tử, máy tính và linh kiện; Máy móc, thiết bị, dụng cụ, phụ tùng khác; Điện thoại và linh kiện; Dệt, may; Giày dép là 5 nhóm mặt hàng dẫn dắt xuất khẩu của Việt Nam.

Có thể thấy, 5 nhóm mặt hàng dẫn đầu trên thị trường xuất khẩu được cấu thành phần lớn bởi nguồn nguyên vật liệu từ 5 nhóm mặt hàng nhập khẩu nhiều nhất. Điều này phản ánh thực trạng các ngành công nghiệp chủ lực định hướng xuất khẩu của Việt Nam vẫn phụ thuộc phần vào việc nhập khẩu các nguyên vật liệu đầu vào từ bên ngoài.

5. Tình hình các doanh nghiệp trong ngành Công nghiệp chế biến chế tạo và Xây dựng



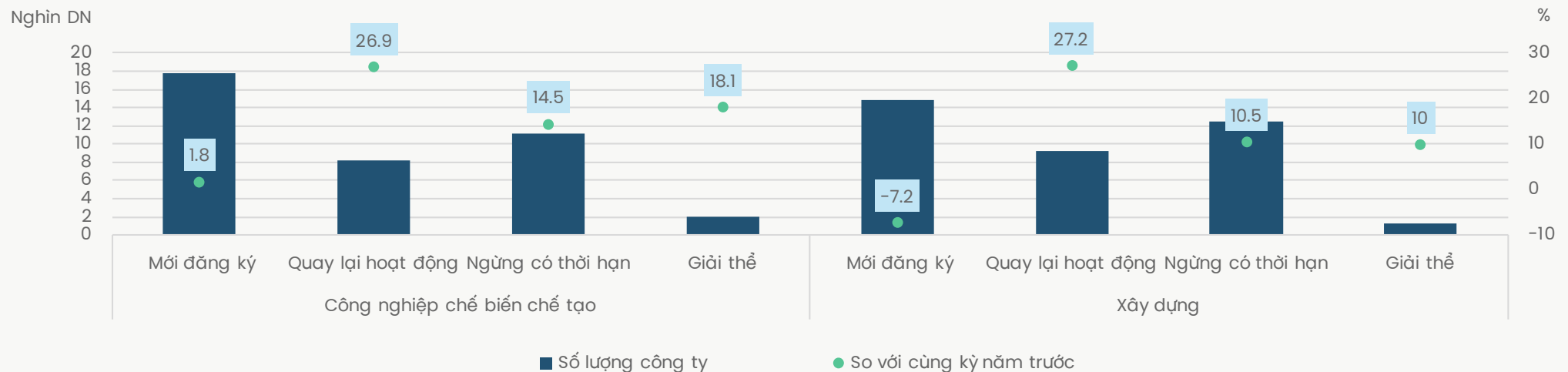
Các doanh nghiệp trong ngành công nghiệp và xây dựng đang phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức

Trong 11 tháng đầu năm 2024, lĩnh vực Chế biến chế tạo của Việt Nam ghi nhận mức tăng khiêm tốn 1,8% ở số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập và tình trạng doanh nghiệp ngừng hoạt động và giải thể vẫn đang ở mức cao, với mức tăng lần lượt là 14,5% và 18,1%, so với cùng kỳ năm 2023. Tình hình không mấy khả quan có thể giải thích bởi khó khăn về đơn hàng, tiếp cận vốn, chi phí đầu vào tăng, và gián đoạn chuỗi cung ứng, gây ra bởi bất ổn địa chính trị thời gian vừa qua.

Đối với ngành Xây dựng, số doanh nghiệp đăng ký thành lập mới đã giảm 7,2% so với cùng kỳ năm 2023. Tình trạng doanh nghiệp ngừng hoạt động có thời hạn và doanh nghiệp giải thể vẫn tiếp tục gia tăng, với mức tăng lần lượt là 10,5% và 10%. Điều này phản ánh khó khăn trong việc tiếp cận dự án mới, nguyên vật liệu tăng cao và các thách thức về môi trường pháp lý.

Tuy nhiên, số lượng doanh nghiệp quay lại hoạt động ở ngành Công nghiệp và Xây dựng lại tăng mạnh, lần lượt là 26,9% và 27,2%. Sự hỗ trợ tích cực từ chính phủ cũng đóng góp một phần giúp các doanh nghiệp vượt qua khó khăn và tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia vào hoạt động sản xuất.

Số lượng doanh nghiệp ngành Công nghiệp chế biến chế tạo và Xây dựng, 11 tháng đầu năm 2024



* Nguồn: Tổng cục Thống kê

II. TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP ĐĂNG KÝ CẤP MỚI QUÝ IV/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 công nghiệp.



1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư

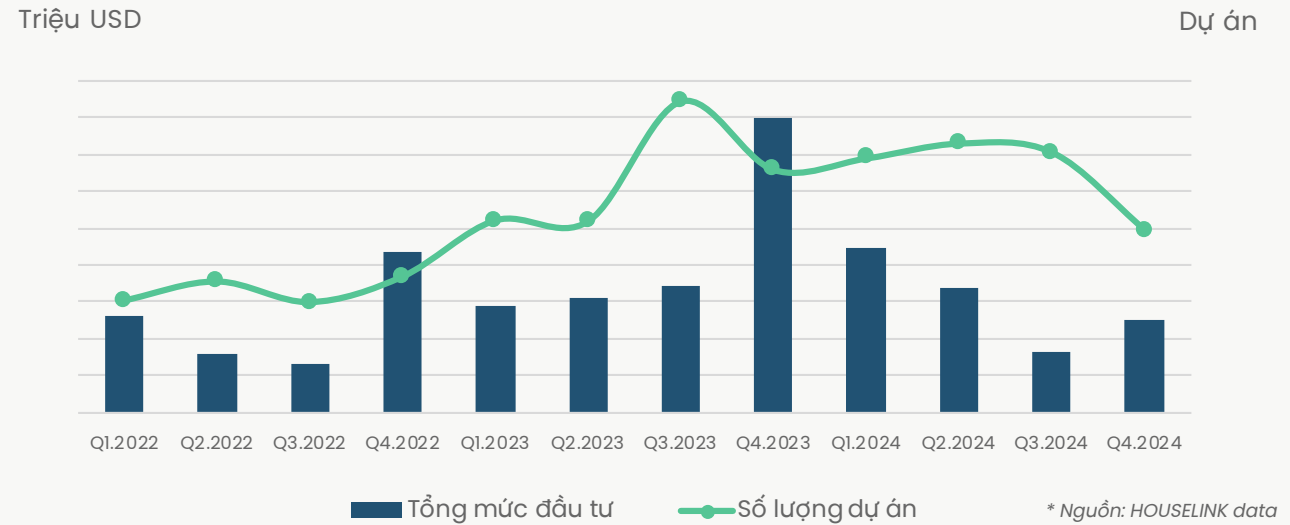


Thu hút đầu tư FDI cấp mới các ngành trong quý IV/2024 và cả năm 2024 ghi nhận sự suy giảm rõ rệt

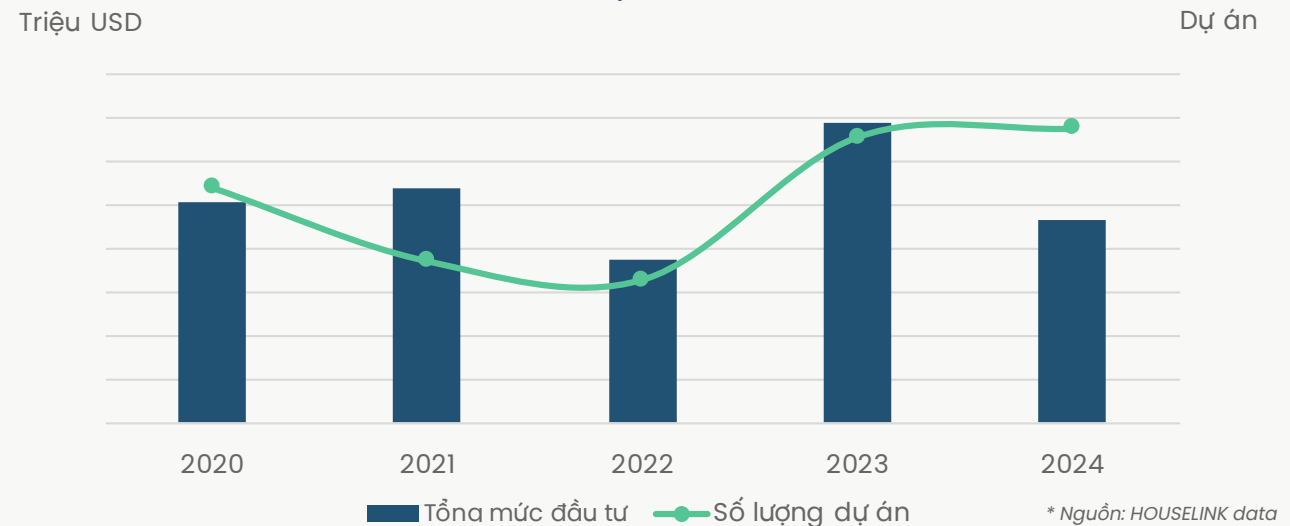
Mặc dù tình hình thu hút đầu tư FDI cấp mới toàn ngành của Việt Nam có ghi nhận tăng trưởng trong giai đoạn 11 tháng năm 2024, nhưng khi phân tích sâu hơn vào các dự án FDI cấp mới có hoạt động thuê xưởng hoặc thuê đất công nghiệp, một khía cạnh khác lại được mở ra. Quý IV/2024 ghi nhận sự sụt giảm mạnh mẽ ở cả số lượng dự án và tổng mức đầu tư. Cụ thể, tổng mức đầu tư trong giai đoạn này giảm 68,7% - chưa bằng một phần ba của cùng kỳ năm trước. So với quý III/2024, số lượng dự án cũng thấp hơn một cách rõ rệt (giảm 30%) mặc dù tổng mức đầu tư có sự cải thiện lên tới 54%. Điều này cho thấy quy mô của các dự án FDI thu hút trong quý IV/ 2024 lớn hơn quý trước khá đáng kể.

Xét cả năm 2024, số lượng dự án đạt mức cao nhất trong vòng 5 năm qua, tăng 3% so với cùng kỳ năm 2023. Tuy nhiên xét về tổng mức đầu tư, số liệu cho thấy sự sụt giảm đáng kể (giảm 32% so với cùng kỳ năm trước) và chỉ cao hơn tổng mức đầu tư năm 2022.

Tình hình thu hút dự án FDI theo quý, 2022 - 2024



Tình hình thu hút dự án FDI, 2020 - 2024

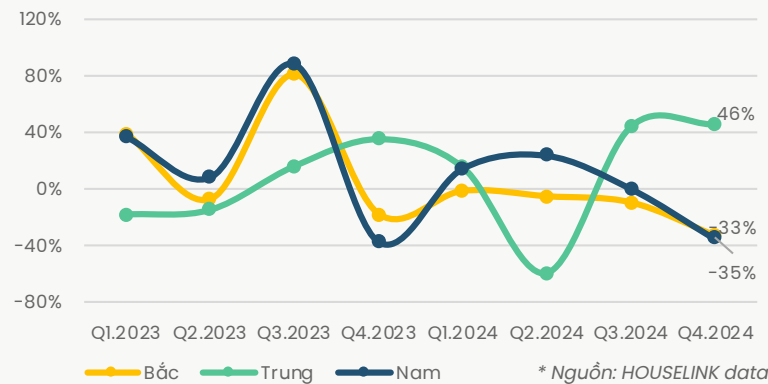




Miền Bắc vẫn là trọng điểm thu hút dự án đầu tư dù đã hạ nhiệt, Miền Nam bắt đầu nổi lên

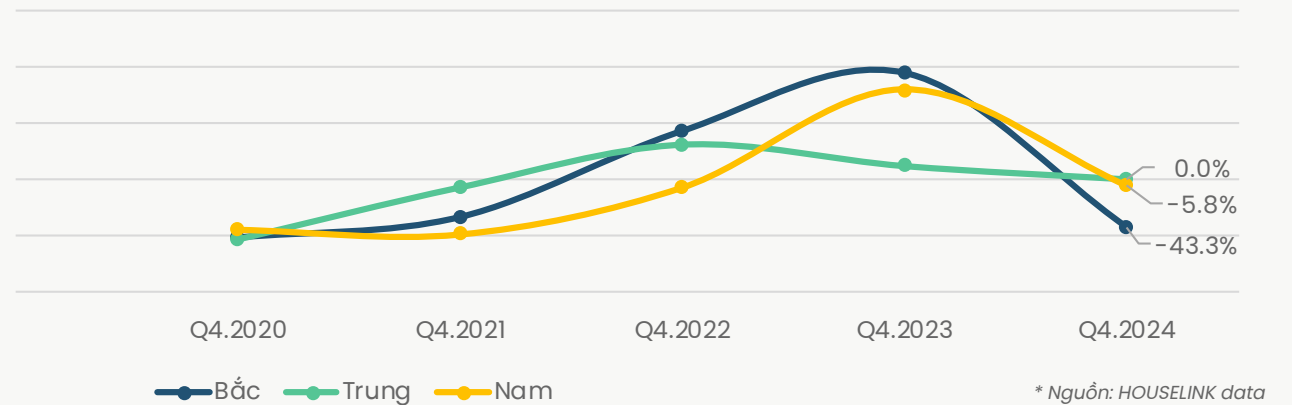
So với quý IV/ 2023 thì tình hình đầu tư FDI có xu hướng và thuê đất công nghiệp vào Việt Nam trong quý IV/2024 rất ảm đạm. Cả ba miền đều không có sự tăng trưởng về số lượng dự án, trong đó miền Bắc giảm 43,3%, miền Trung giảm 5,8%, còn miền Nam không thay đổi (0%). Tính chung cả năm 2024, miền Bắc giảm 7,4%, miền Trung tăng 6,8%, và miền Nam vẫn ghi nhận mức tăng trưởng cao với 18,6%. Nhìn chung, sự sụt giảm của miền Bắc sau một năm 2023 bứt phá mạnh mẽ đã phản ánh sự hạ nhiệt trong tốc độ tăng trưởng, trong khi miền Nam nổi lên là khu vực có tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ hơn trong năm 2024.

Tốc độ tăng trưởng số lượng dự án FDI theo vùng miền các quý, 2023 - 2024

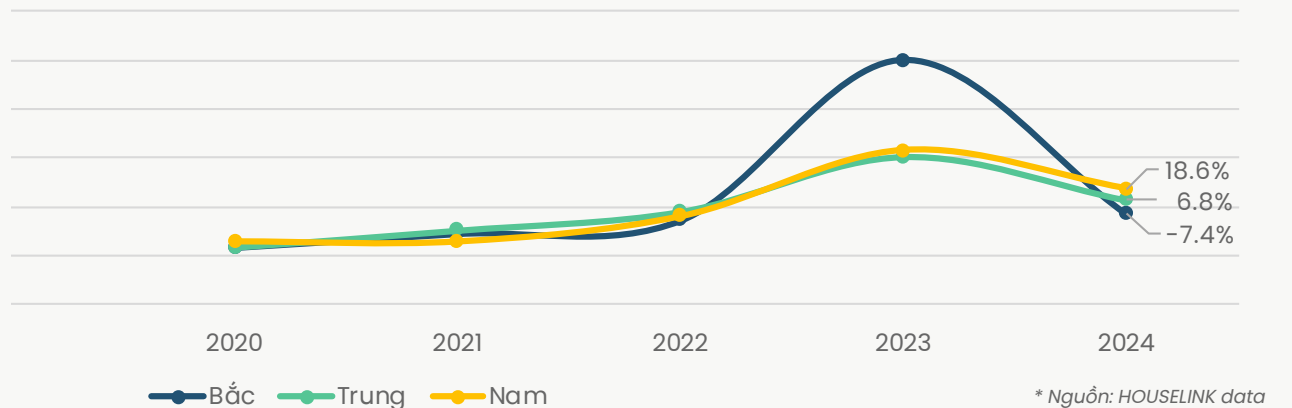


Xét theo từng quý, tình hình tăng trưởng số lượng dự án FDI tại các khu vực miền Bắc và miền Nam trong quý IV/2024 cho thấy sự lao dốc rõ rệt so với quý III/2024, cụ thể, khu vực miền Bắc và miền Nam lần lượt giảm 33% và 35%. Trong khi đó, miền Trung lại ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ đạt 46%.

Tốc độ tăng trưởng số lượng dự án FDI quý IV các năm theo vùng miền, 2020 - 2024

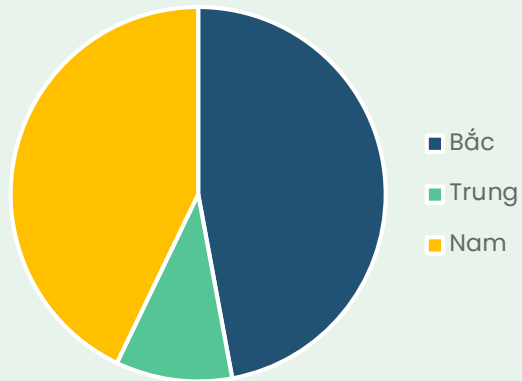


Tốc độ tăng trưởng số lượng dự án FDI theo vùng miền, 2020 - 2024

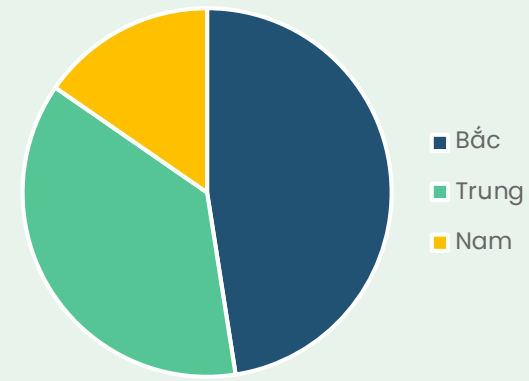


Tuy vậy, miền Bắc vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất cả về số lượng dự án lẫn tổng mức đầu tư thu hút trong quý IV/2024 và cả năm 2024. Miền Trung mặc dù có số lượng dự án ít nhất, nhưng tổng mức đầu tư của khu vực này trong quý IV lại xếp vị trí thứ hai, nhờ một dự án vốn lớn trong ngành dệt may của nước chủ đầu tư Singapore.

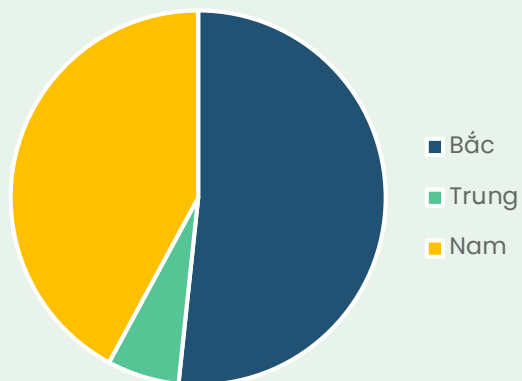
Cơ cấu tổng số lượng dự án FDI theo vùng miền, Quý 4 năm 2024



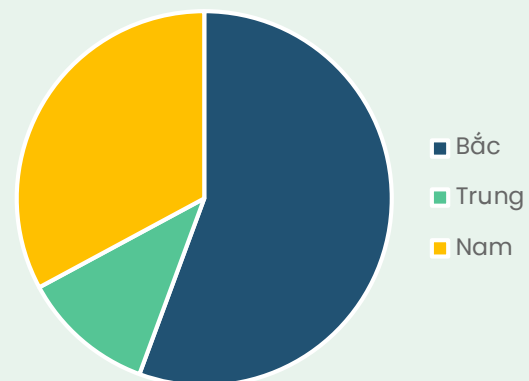
Cơ cấu tổng mức đầu tư FDI theo vùng miền, Quý 4 năm 2024



Cơ cấu tổng số lượng dự án FDI theo vùng miền, 2024



Cơ cấu tổng mức đầu tư FDI theo vùng miền, 2024



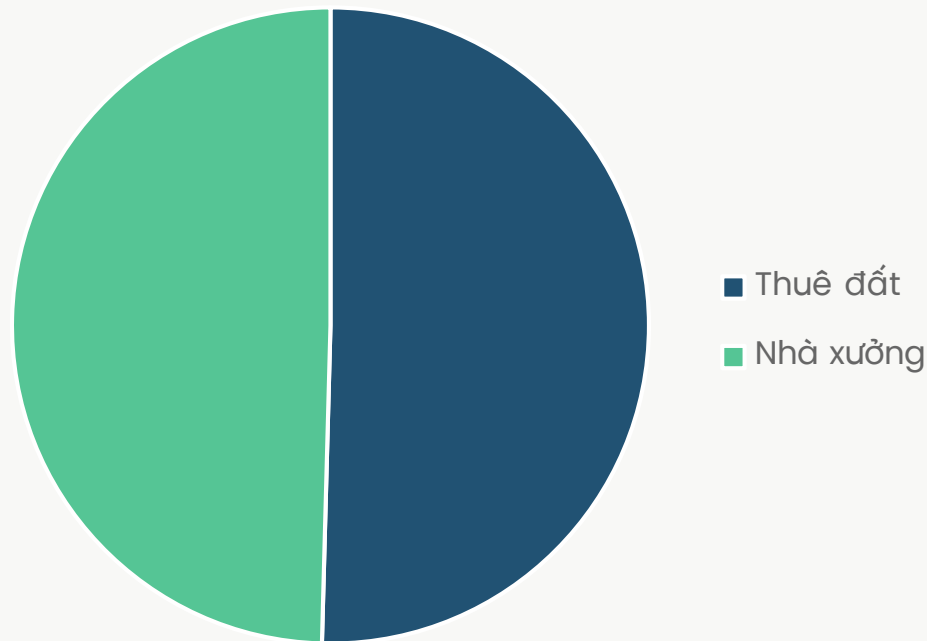
* Nguồn: HOUSELINK data

2. Phân tích dự án đầu tư theo loại hình đầu tư



Cơ cấu loại hình bất động sản công nghiệp năm 2024 cho thấy sự phân bổ tương đối cân bằng và đồng đều giữa Nhà xưởng và Thuê đất

Cơ cấu tổng số lượng dự án FDI theo loại hình bất động sản công nghiệp, 2024



* Nguồn: Tổng cục Thống kê

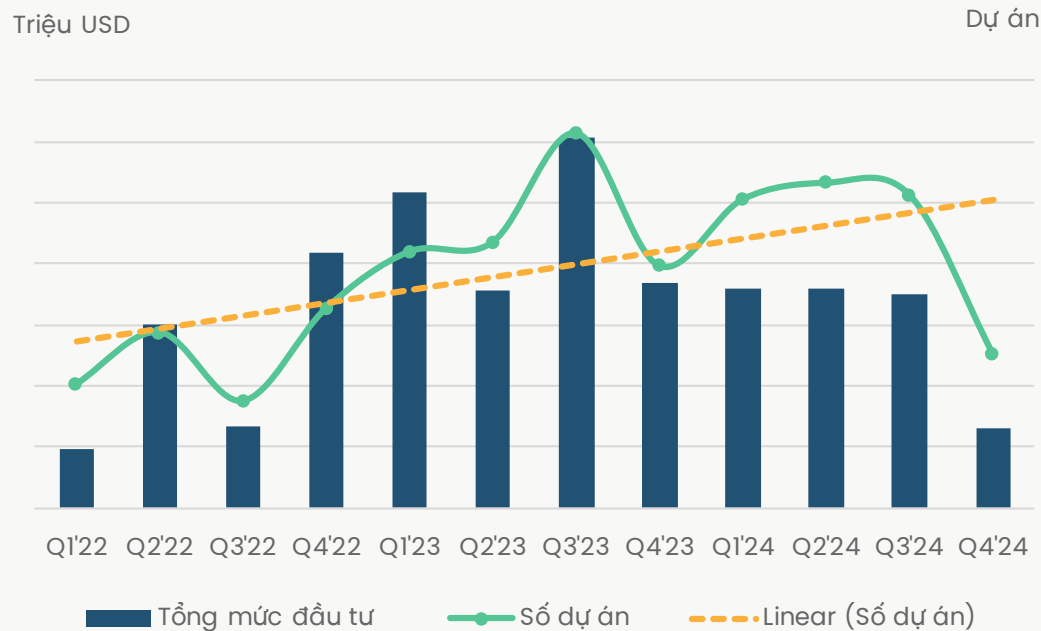
2.1. Xu hướng dự án thuê nhà xưởng

Nhìn chung, số lượng dự án thuê nhà xưởng kể từ quý 1 2022 trở lại đây cho thấy chiều hướng đi lên. Tuy nhiên, giá trị của con số này trong quý IV/2024 ghi nhận sự suy giảm rõ rệt - giảm hơn 51% so với quý trước đó. Đồng thời, tổng mức đầu tư cũng chứng kiến sự giảm mạnh - chưa bằng một nửa mức đầu tư của quý IV/2023.

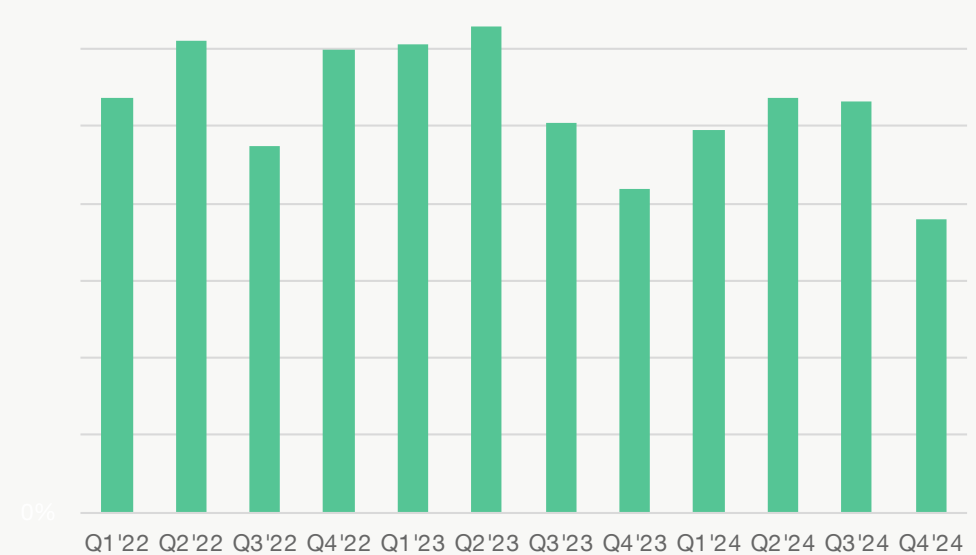
Nhìn rộng hơn cho cả năm, vốn đầu tư các dự án thuê xưởng năm 2024 giảm hơn 35% so với cùng kỳ năm 2023, tuy nhiên nhưng vẫn cao hơn cả năm 2022 về mặt giá trị. Trung bình vốn đầu tư các dự án đạt khoảng 2,6 triệu USD/dự án, thấp hơn 30% so với năm 2023. Điều này cũng phù hợp và đi theo xu hướng giảm quy mô đăng ký đầu tư của các dự án FDI cấp mới nói chung trong thời gian vừa qua.

Xét về tỷ trọng, số lượng các dự án thuê xưởng trên tổng số dự án thu hút cho thấy xu hướng đi xuống. Trong quý IV 2024, tỷ trọng này lao dốc và đạt mức thấp nhất trong 3 năm trở lại đây. Nhìn chung năm 2024, tỷ trọng trung bình về số lượng dự án của loại hình công nghiệp này chỉ đạt quanh mức 48% - giảm đi nhiều so với con số 54% của năm 2023.

Tình hình đầu tư của các dự án thuê xưởng theo các quý, 2022 - 2024



Tỷ trọng số lượng dự án thuê xưởng theo các quý, 2022 - 2024



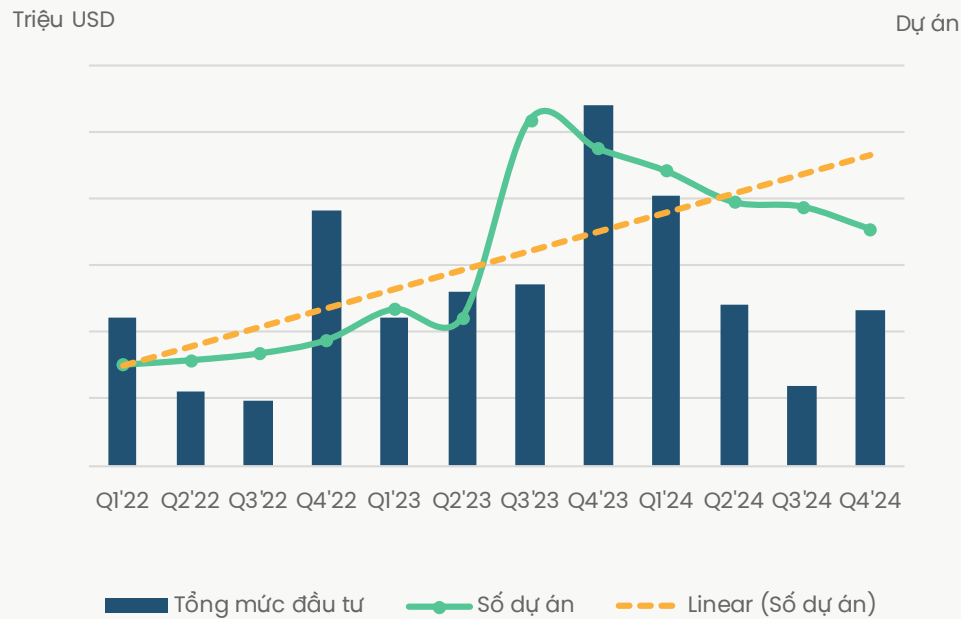
* Nguồn: HOUSELINK Data

2.2. Xu hướng dự án thuê đất

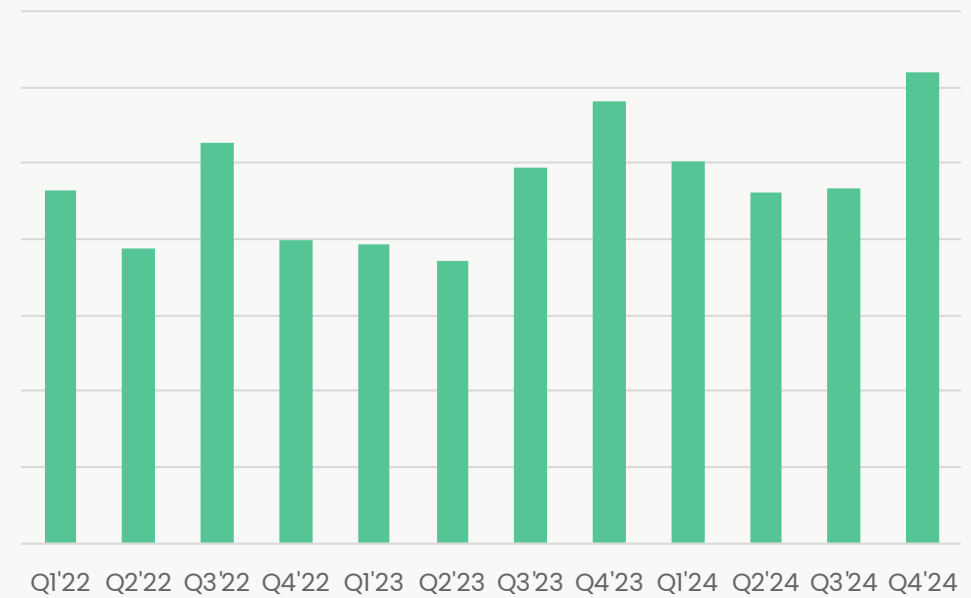
Theo dữ liệu của HOUSELINK, các dự án thuê đất nhìn chung có xu hướng tăng kể từ giai đoạn Quý I/2022 đến nay. Mặc dù sang đến thời điểm năm 2024, loại hình thuê đất lại đã giảm cả về số lượng dự án và tổng mức đầu tư trong ba quý đầu năm liên tiếp, nhưng sang quý IV/2024, tổng mức đầu tư các dự án thuê đất đã phục hồi mạnh mẽ trở lại, tăng tới 96% so với quý III. Tuy nhiên tổng mức đầu tư này vẫn chỉ bằng 43% của cùng kỳ năm trước.

Về tỷ trọng, ngược lại với xu hướng được quan sát ở các dự án thuê xưởng, các dự án thuê đất đang cho thấy xu thế đi lên. Cụ thể trong năm 2024, tỷ trọng trung bình các dự án thuê đất đạt mức cao nhất trong toàn giai đoạn nghiên cứu. Điều tương tự cũng được quan sát tại Quý 4 2024, khi mà con số tỷ trọng cũng đạt mức cao nhất kể từ Quý 1 2022.

Tình hình đầu tư của các dự án thuê đất theo các quý, 2022 - 2024



Tỷ trọng số lượng dự án thuê đất theo các quý



* Nguồn: HOUSELINK Data

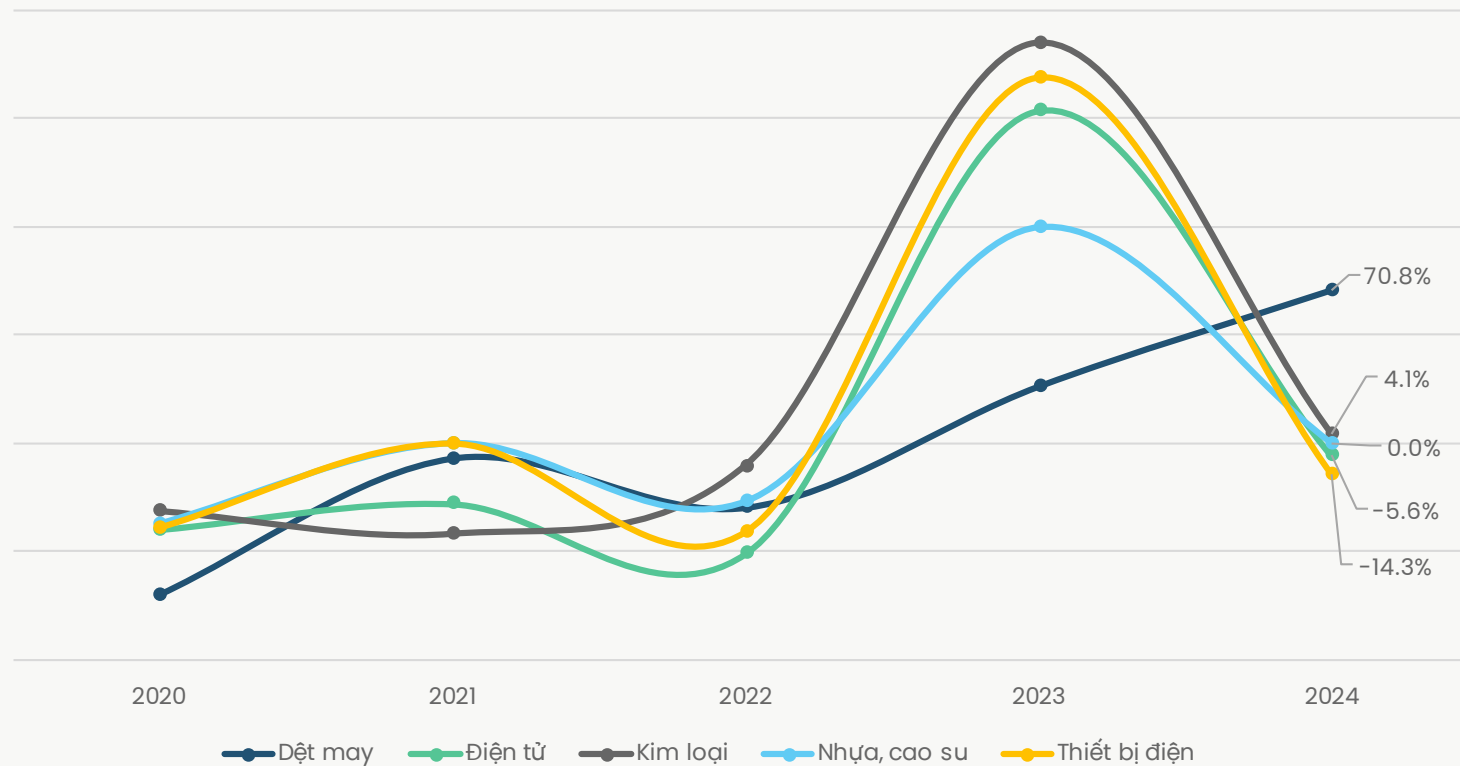
3. Ngành nghề chính thu hút đầu tư FDI



Kim loại tiếp tục là ngành thu hút nhiều đầu tư nhất, Dệt may tăng trưởng ấn tượng

Trong năm 2024, ngành Kim loại tiếp tục dẫn đầu về số lượng dự án đầu tư, theo sau là các ngành Điện tử, Nhựa - cao su, Dệt may và Thiết bị điện. Sau ba năm sụt giảm vì ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, tốc độ tăng trưởng FDI đã phục hồi mạnh mẽ vào năm 2023, với các ngành Kim loại, Thiết bị điện, Điện tử và Nhựa - cao su đều đạt mức tăng trưởng trên 100%. Duy chỉ có ngành Dệt may đạt mức tăng trưởng khiêm tốn 26,3%. Tuy nhiên, đến năm 2024, ngành Dệt may lại ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ nhất với 70,8%, trong khi các ngành còn lại có sự giảm sút hoặc tăng trưởng yếu.

Tăng trưởng thu hút đầu tư FDI của TOP 5 ngành thu hút đầu tư, 2020 - 2024



* Nguồn: HOUSELINK Data

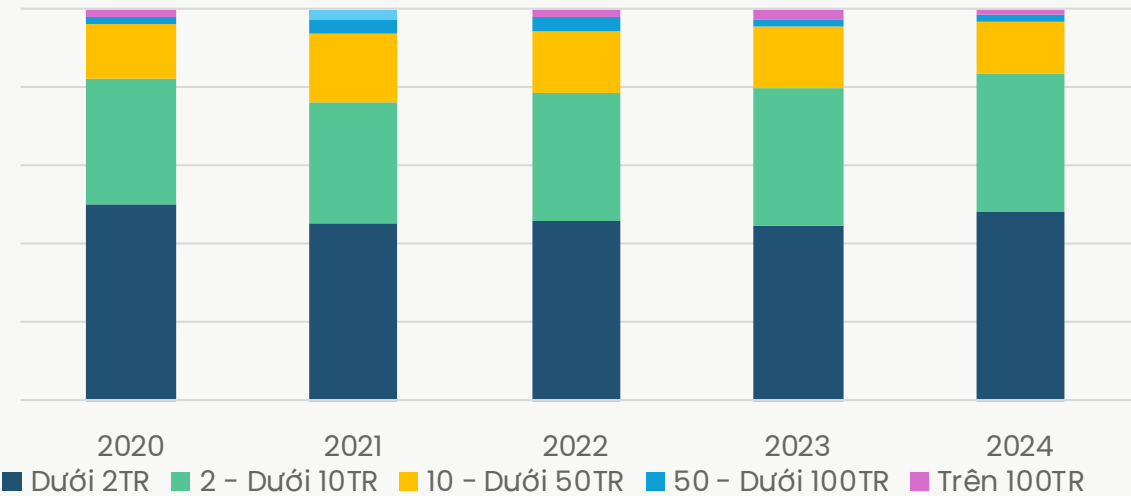
4. Quy mô đầu tư dự án



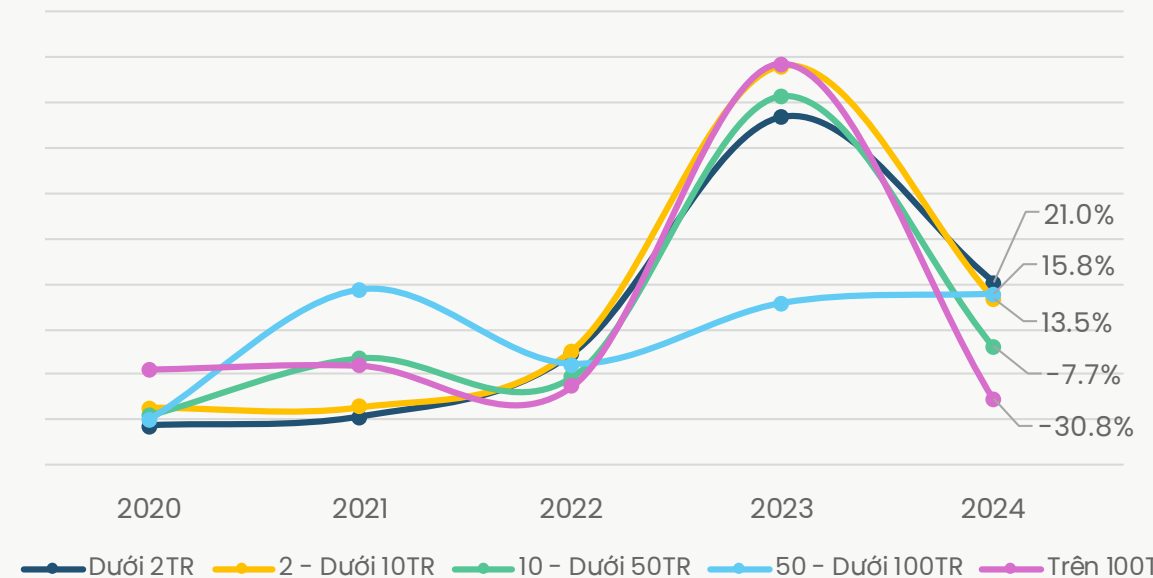
Các dự án quy mô nhỏ dưới 10 triệu USD vẫn chiếm tỷ trọng lớn, tăng trưởng các dự án quy mô lớn trên 100 triệu USD lao dốc mạnh

Trong số các dự án đầu tư vào Việt Nam, các dự án có mức vốn đầu tư từ 10 triệu USD trở xuống chiếm tỷ trọng lớn, trung bình khoảng 80% tổng số dự án, trong khi 20% còn lại là các dự án có vốn đầu tư trên 10 triệu USD. Xét về tốc độ tăng trưởng năm 2024, chỉ có ba phân khúc đạt mức tăng trưởng dương, bao gồm các phân khúc vốn đầu tư dưới 2 triệu USD, từ 2-10 triệu USD và từ 50-100 triệu USD. Trong đó, phân khúc dưới 2 triệu USD ghi nhận mức tăng trưởng cao nhất với 21%. Mặc dù số lượng dự án trong phân khúc vốn từ 50-100 triệu USD không quá lớn, nhưng tốc độ tăng trưởng của phân khúc này vẫn duy trì ổn định ở mức 15,8%, tăng 4% so với năm 2023. Trong khi đó, các phân khúc khác, mặc dù đã ghi nhận sự tăng trưởng nổi bật vào năm 2023, lại chứng kiến sự suy giảm mạnh trong năm 2024. Đặc biệt, phân khúc trên 100 triệu USD, từ mức tăng trưởng 116,7% trong năm 2023, đã giảm mạnh xuống mức âm 30,8%.

Tình hình thu hút đầu tư FDI theo phân khúc quy mô đầu tư, 2020-2024



Tăng trưởng số lượng dự án FDI theo phân khúc quy mô đầu tư, 2020-2024



* Nguồn: HOUSELINK Data

III. TÌNH HÌNH THU HÚT CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP TRONG 5 NĂM

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 đội ngũ HOUSELINK xác thực thông tin triển khai tại thời điểm thực hiện báo cáo.



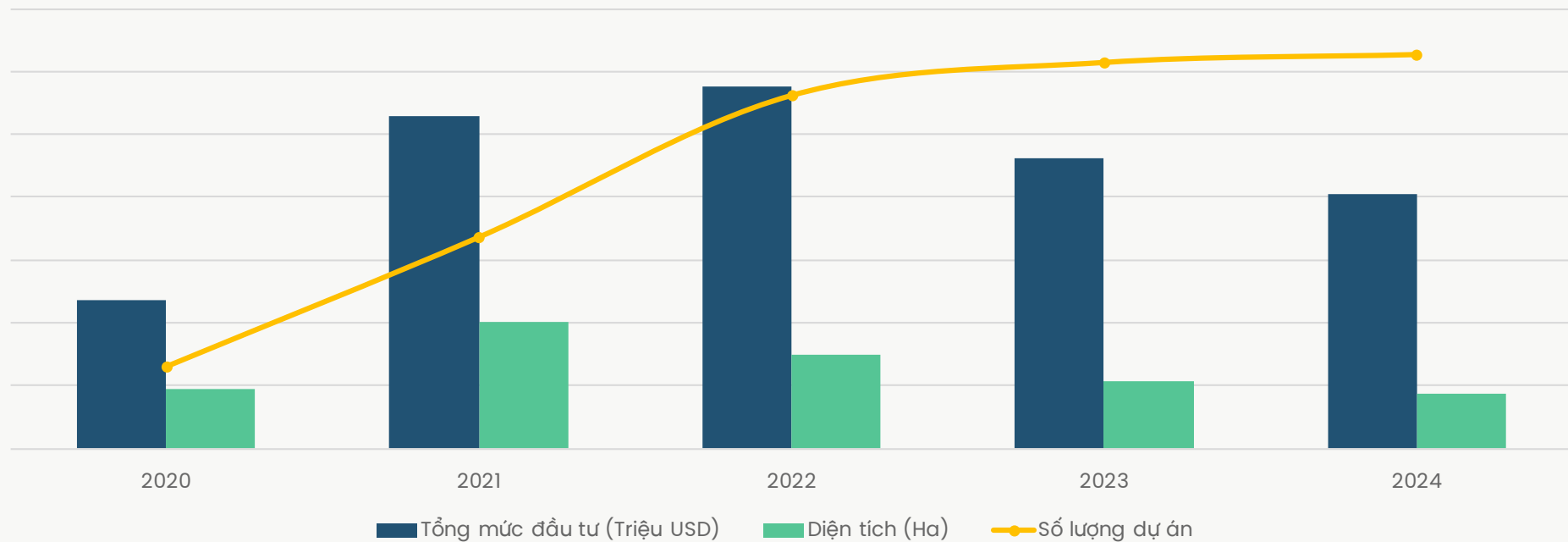
1. Xu hướng tăng trưởng dự án đầu tư



Số lượng dự án thuê đất trên 2 triệu USD tăng liên tiếp qua các năm nhưng tốc độ tăng trưởng đã chậm lại. Tổng mức đầu tư lao dốc 3 năm liên tiếp trở lại đây.

Từ năm 2020 đến nay, dữ liệu của HOUSELINK ghi nhận số lượng các dự án thuê đất với mức vốn đầu tư trên 2 triệu USD thể hiện một xu hướng tăng trưởng rõ nét. Trong năm 2024, số lượng dự án đạt mức cao nhất trong vòng 5 năm qua, tuy vậy tốc độ tăng trưởng đã chậm lại đáng kể kể từ năm 2023. Tổng mức đầu tư chứng kiến sự sụt giảm ở năm thứ ba liên tiếp, dữ liệu ghi nhận của cả năm 2024 thấp hơn 12% so với năm 2023. Cùng với đó, diện tích các dự án đầu tư cũng giảm 19% so với cùng kỳ năm trước.

Tình hình thu hút dự án công nghiệp, 2020 – 2024



* Nguồn: HOUSELINK data

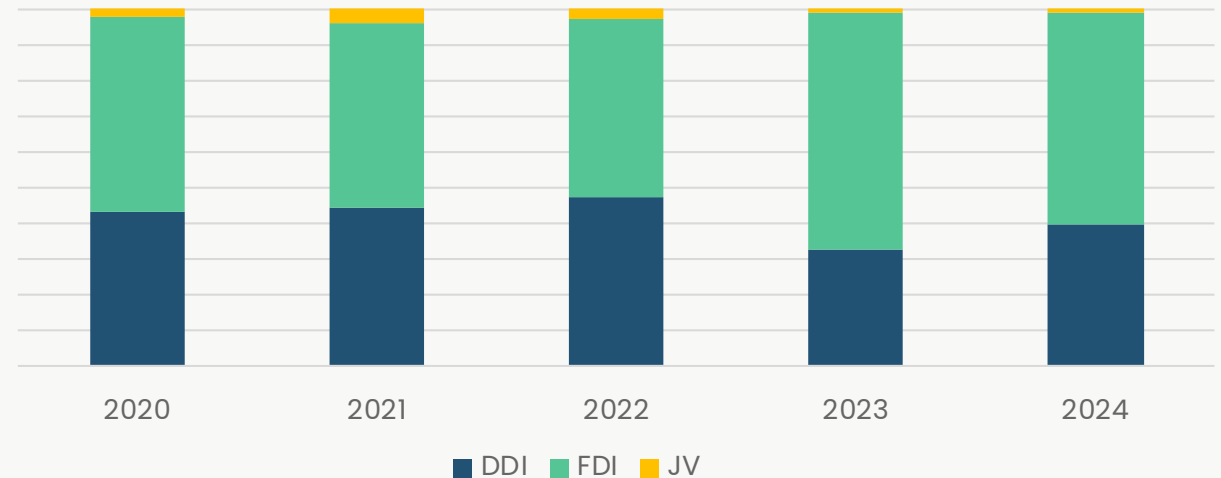
2. Loại hình vốn đầu tư các dự án



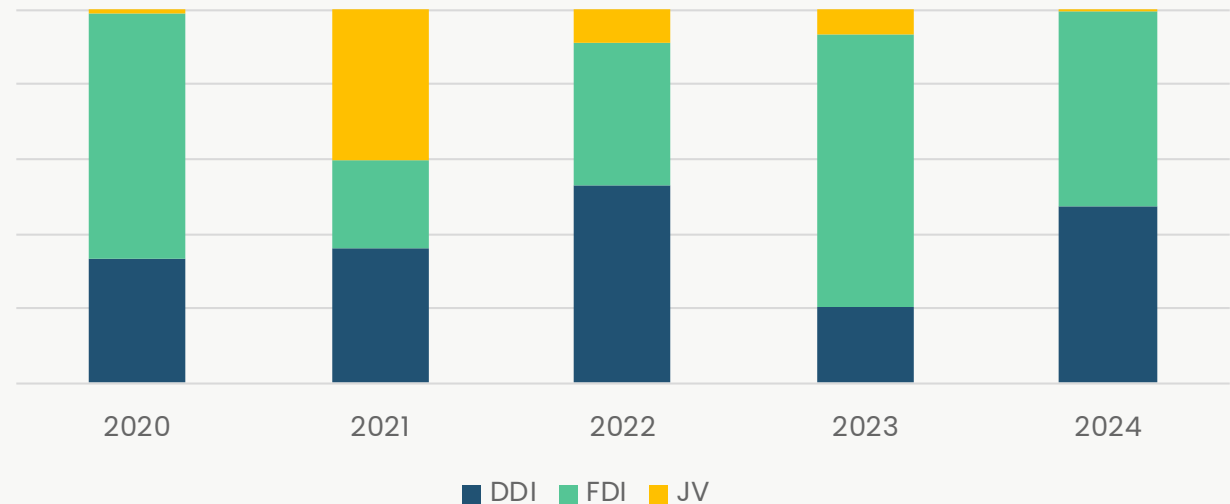
“*Nguồn vốn FDI nhìn chung dẫn đầu cả về số lượng dự án và tổng mức đầu tư qua hầu hết các năm.*”

Theo dữ liệu trên hệ thống HOUSELINK, các dự án FDI vẫn tiếp tục chiếm phần lớn tỷ trọng về cả số lượng dự án và tổng mức đầu tư. Trong năm 2024, xét riêng về số lượng dự án, tỷ trọng các dự án FDI là lớn nhất, chiếm hơn 59%, thấp hơn so với năm trước đó. Về tổng vốn đầu tư, các dự án FDI chiếm hơn một nửa cơ cấu tổng vốn, tuy nhiên tỷ lệ này không còn quá vượt trội như năm 2023 (lên tới hơn 73%). Sự xuất hiện của các dự án DDI trong quý I/2024 với vốn đầu tư lớn trong các ngành khai thác quặng, kim loại và năng lượng đã góp đẩy tỷ trọng vốn DDI lên mức hơn 47% tổng mức đầu tư, tăng gần 30% so với năm trước.

Cơ cấu tổng số lượng dự án công nghiệp theo loại hình đầu tư, 2020 - 2024



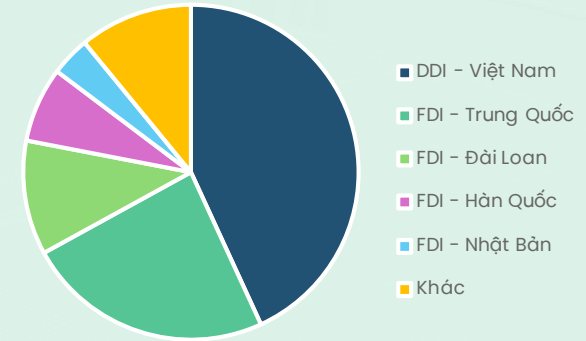
Cơ cấu tổng mức đầu tư dự án công nghiệp theo loại hình đầu tư, 2020 - 2024



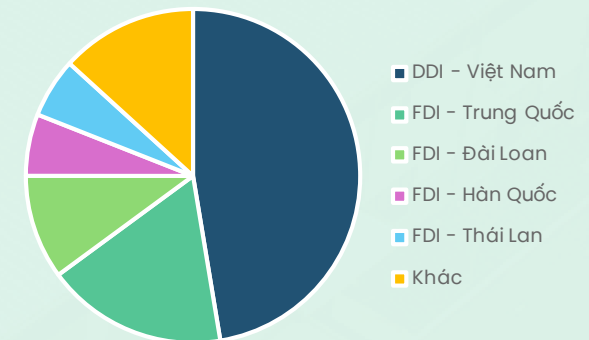
* Nguồn: HOUSELINK data

Xét riêng theo quốc gia đầu tư gốc, đầu tư từ các doanh nghiệp Việt Nam (vốn DDI) đang chiếm tỷ trọng lớn nhất về cả số lượng dự án và tổng mức đầu tư trong năm 2024. Trung Quốc và Đài Loan là hai nguồn vốn FDI có ảnh hưởng mạnh nhất, đứng lần lượt ở vị trí thứ 2 và thứ 3. Tổng cộng, các quốc gia trong top 5 chiếm hơn 80% thị phần về số lượng dự án và gần 90% tổng mức đầu tư vào Việt Nam trong năm 2024.

Cơ cấu tổng số lượng dự án công nghiệp theo quốc gia đầu tư, 2024



Cơ cấu tổng mức đầu tư dự án công nghiệp theo quốc gia đầu tư, 2024



* Nguồn: HOUSELINK data

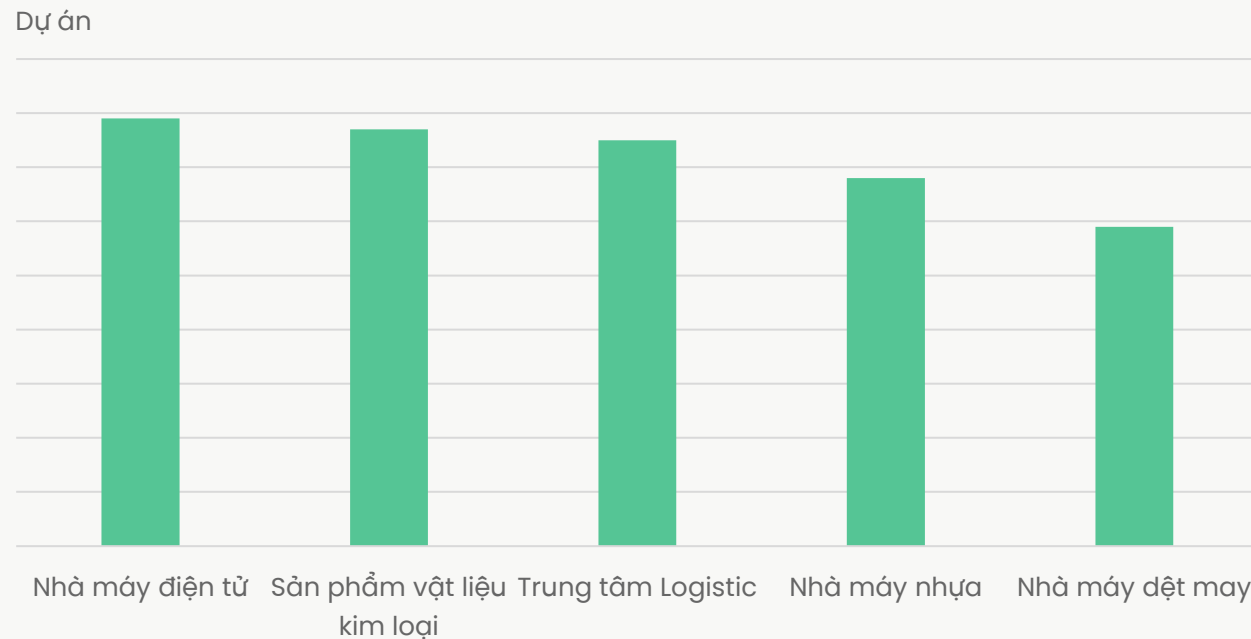
3. Top ngành nghề thu hút đầu tư

“

Điện tử, Kim loại, Logistics, Nhựa, và Dệt may là 5 nhóm ngành thu hút nhiều nhất trong 2024

Theo hệ thống cơ sở dữ liệu của HOUSELINK, Điện tử tiếp tục là ngành nghề thu hút đầu tư nhiều dự án nhất trong năm 2024, theo sau lần lượt là các ngành Kim loại, Logistics, Nhựa và Dệt may. Nhìn chung, các dự án này không có quá nhiều sự chênh lệch về số dự án đầu tư, cho thấy sự phát triển đa dạng và ổn định của các lĩnh vực sản xuất, từ công nghiệp điện tử, vật liệu kim loại, logistics đến nhựa và dệt may. Sự phân bổ đồng đều này cũng có thể là tín hiệu tích cực, khi các ngành khác nhau đều có tiềm năng phát triển, góp phần vào sự đa dạng hóa nền kinh tế và giảm bớt sự phụ thuộc vào một số ngành nhất định.

Cơ cấu tổng mức đầu tư dự án công nghiệp theo loại hình đầu tư, 2024



* Nguồn: HOUSELINK data

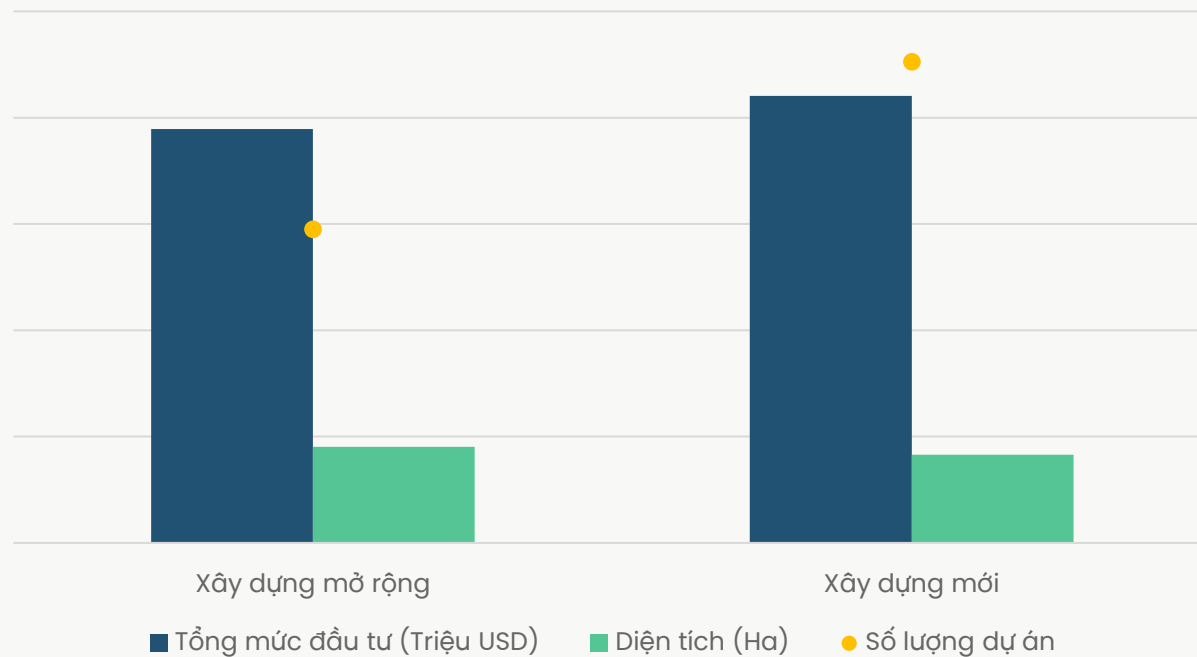
4. Loại hình xây dựng




Xây dựng mới là loại hình xây dựng phổ biến trong năm 2024 cả về số lượng dự án và tổng mức đầu tư

Theo dữ liệu hệ thống của HOUSELINK, trong năm 2024, hệ thống dữ liệu của HOUSELINK ghi nhận số lượng dự án xây dựng mới lớn hơn gần 53% so với các dự án xây dựng mở rộng. Điều tương tự cũng được quan sát khi so sánh tổng mức đầu tư của hai loại hình xây dựng này, cụ thể tổng mức đầu tư của các dự án xây dựng mới cao hơn 8% so với loại hình còn lại. Tuy nhiên, về mặt diện tích thì ngược lại, tổng diện tích các dự án xây dựng mở rộng còn lớn hơn khoảng 10%.

Tình hình thu hút đầu tư dự án công nghiệp theo loại hình xây dựng, 2024



* Nguồn: HOUSELINK data



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: Địa phương, Loại hình dự án, Hình thức đầu tư.

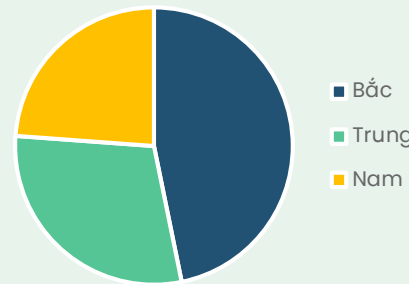
1. Địa điểm thực hiện dự án



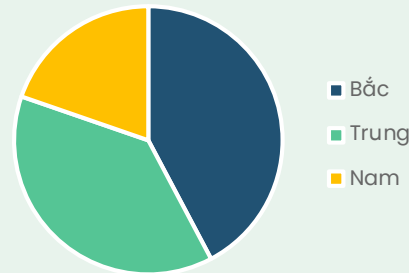
Miền Bắc vẫn dẫn đầu cả nước về số lượng và tổng mức đầu tư của các dự án chuẩn bị xây dựng

Trong năm 2024, các dự án chuẩn bị xây dựng (không bao gồm các dự án ngành năng lượng) chủ yếu được phân bổ tại khu vực miền Bắc, tập trung ở các tỉnh như Hải Dương, Bắc Ninh, Hưng Yên và Hải Phòng, ngoài ra khu vực miền Nam cũng có một số tỉnh nổi bật như Bình Dương và Long An. Vị trí thuận lợi cho giao thương xuất nhập khẩu và sự hoàn thiện của các chuỗi cung ứng đa dạng là các yếu tố quan trọng góp phần thu hút nhiều chủ đầu tư vào sản xuất tại các địa phương này Việt Nam. Ở miền Trung, mặc dù khu vực này có số lượng dự án thấp nhất cả nước, nhưng tổng mức đầu tư ở miền Trung lại chiếm gần 40%.

Cơ cấu tổng số lượng dự án chuẩn bị xây dựng theo vùng miền

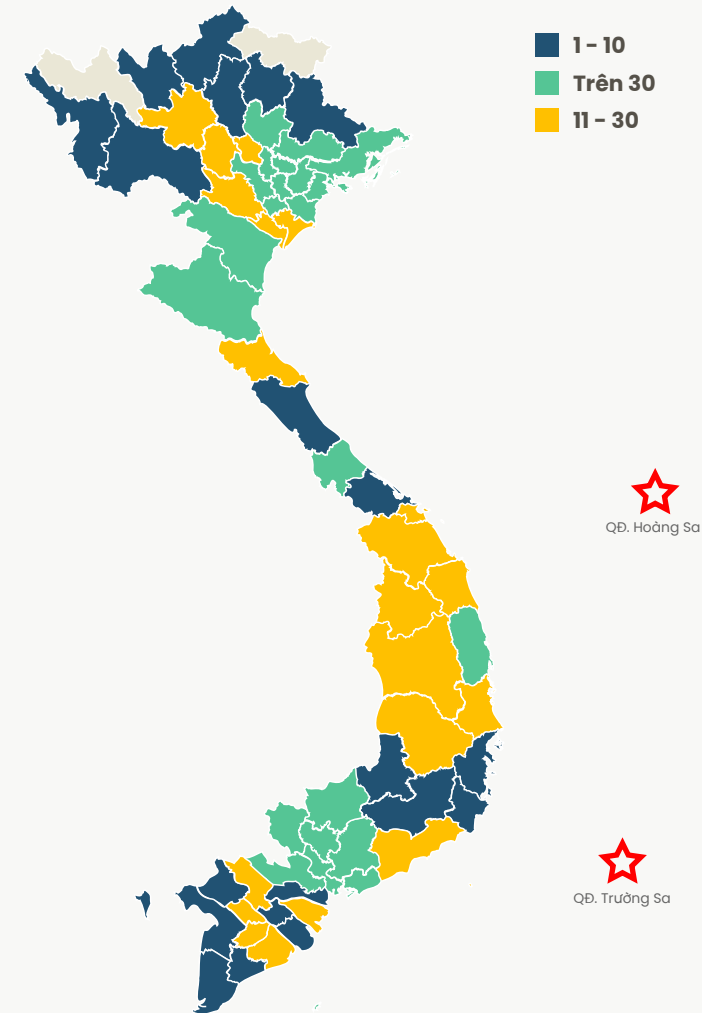


Cơ cấu tổng mức đầu tư các dự án chuẩn bị xây dựng theo vùng miền



* Nguồn: HOUSELINK data

Bản đồ mật độ số lượng dự án chuẩn bị xây dựng trong tương lai theo tỉnh thành



* Nguồn: HOUSELINK data

2. Top ngành nghề dự án

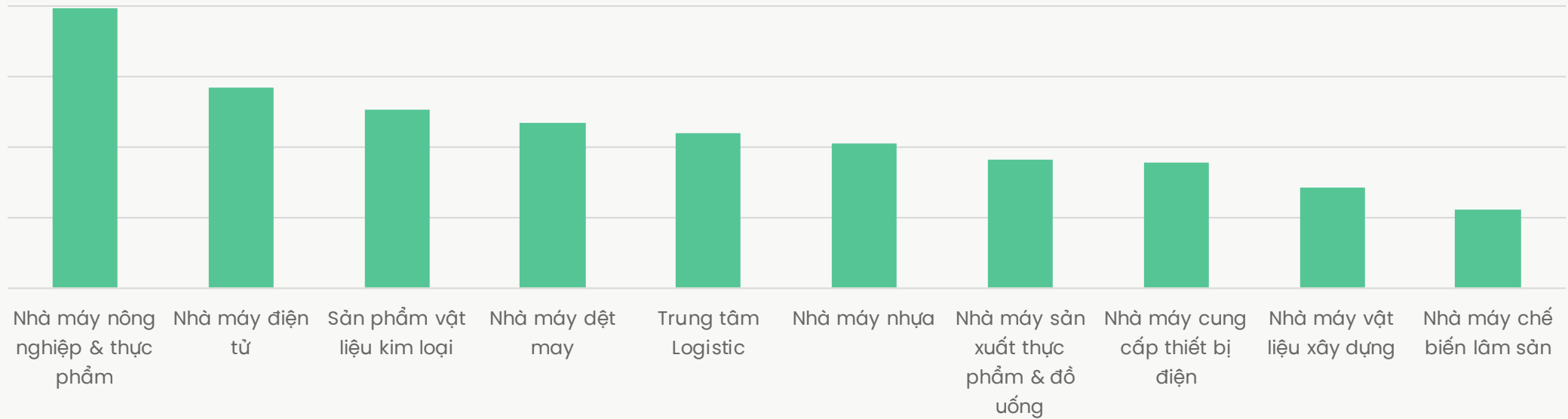


Nông nghiệp thực phẩm, Điện tử, Kim loại, Dệt may, và Logistics lần lượt là 5 ngành nghề có số lượng dự án chuẩn bị xây dựng cao nhất

Theo dữ liệu từ HOUSELINK, Nông nghiệp và thực phẩm là ngành nghề được chuẩn bị xây dựng nhiều nhất trong tương lai, cao hơn 29% so với ngành Điện tử đứng ở vị trí thứ 2. Theo sau lần lượt là các ngành Kim loại, Dệt may, Logistics, Nhựa, F&B, Thiết bị điện, Vật liệu xây dựng, và Chế biến lâm sản.

TOP 10 ngành nghề của dự án chuẩn bị xây dựng theo số lượng dự án

Dự án



* Nguồn: HOUSELINK data

3. Nguồn vốn đầu tư

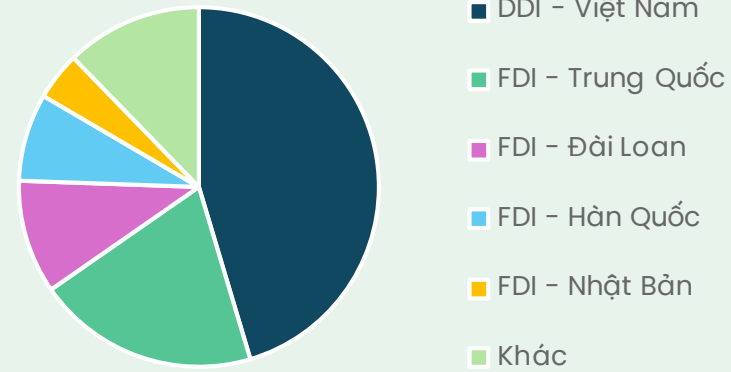


Các dự án chuẩn bị xây dựng phần lớn có nguồn vốn trong nước.

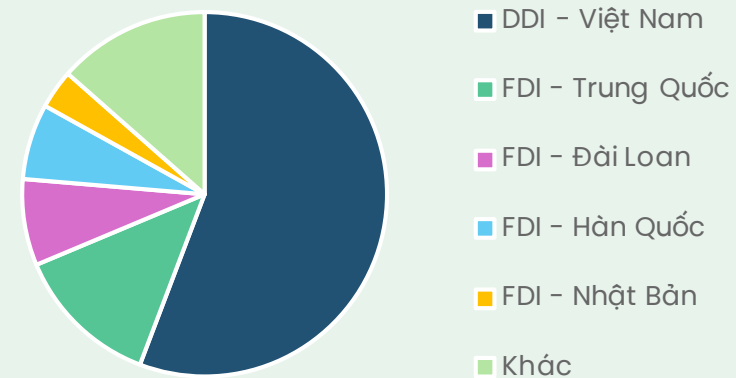
Dữ liệu từ hệ thống của HOUSELINK cho thấy các dự án có nguồn vốn từ Việt Nam (DDI) hiện đang dẫn đầu cả nước về số lượng dự án và tổng mức đầu tư. Về số lượng dự án, nguồn vốn DDI dẫn đầu với khoảng gần một nửa tổng số các dự án chuẩn bị xây dựng, theo sau là các quốc gia Trung Quốc, Đài Loan và Hàn Quốc.

Về tổng mức đầu tư, tỷ trọng của các nguồn vốn cũng tương ứng với số lượng dự án, trong đó nguồn vốn DDI vẫn giữ vị trí dẫn đầu. Các quốc gia tiếp theo đứng trong top 5 về tổng mức đầu tư vẫn là Trung Quốc, Đài Loan, Hàn Quốc và Nhật Bản. Điều này cho thấy sự hấp dẫn của thị trường Việt Nam đối với các nhà đầu tư quốc tế, đặc biệt là các quốc gia trong khu vực châu Á. Việt Nam tiếp tục khẳng định vị thế là một điểm đến lý tưởng cho các dự án đầu tư, với môi trường chính trị ổn định, lực lượng lao động dồi dào, chi phí sản xuất cạnh tranh và chính sách ưu đãi đầu tư ngày càng được cải thiện.


Phân bổ tổng số lượng dự án theo nguồn vốn



Phân bổ tổng mức đầu tư dự án theo nguồn vốn



* Nguồn: HOUSELINK data



V. TOP 5 DỰ ÁN ĐẦU TƯ NỔI BẬT QUÝ IV/2024

(Dự án đã có chứng nhận đầu tư)



Nhà Xưởng Cho Thuê
**TITAN BẮC NINH 3 FRASERS
PROPERTY**



Trung Tâm Tích Hợp
SEMBCORP HẢI PHÒNG IV




Nhà Máy Dệt May
**WEI XING HƯNG YÊN – SUPERCAP
– WEILI**



Nhà Máy Lắp Ráp Xe Địa Hình
NEWSTAR – ODES



Nhà Máy Sản Xuất
Nước Giải Khát Đóng Lon
KIAN JOO CAN – GRENCANS



VI. MỘT SỐ DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP NỔI BẬT



BW BÀU BÀNG INDUSTRIAL HUB 06

Địa điểm: Bình Dương

Chủ đầu tư: BW Industrial (BWID)

Vật liệu: Tôn COLORBOND® (vách), tôn ZINCALUME® (mái)

Liên hệ: (+84) 28 3821 0066 - colorbond@bluescope.com.vn



KHO THANH BÌNH PHÚ MỸ

Địa điểm: Bà Rịa Vũng Tàu

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thanh Bình Phú Mỹ

Vật liệu: Tôn COLORBOND® (Mái và vách)

Liên hệ: (+84) 28 3821 0066 - colorbond@bluescope.com.vn



VINA KYOEI

Vị trí: Phú Mỹ 1, TP Vũng Tàu, Việt Nam

Quy mô: 32,000 m² – 3,500 MT

Ngành nghề: Vật Liệu Xây Dựng

Khách hàng: Vina Kyoiei – Japan

Phạm vi công việc: Thiết Kế, Sản Xuất, Lắp Dựng

Liên hệ: +84 28 3926 0666 | sales@atad.vn



NHÀ MÁY THÉP HÒA PHÁT

Vị trí: Khu Kinh Tế Dung Quất, Quảng Ngãi, Việt Nam

Quy mô: 144,000 m² – 63,000 tấn

Ngành nghề: Vật Liệu Xây Dựng

Khách hàng: Tập Đoàn Hòa Phát

Phạm vi công việc: Thiết Kế Chi Tiết, Sản Xuất, Lắp Dựng

Liên hệ: +84 28 3926 0666 | sales@atad.vn

Báo cáo được tài trợ bởi:



Công ty cổ phần kết cấu thép ATAD



Công ty TNHH NS BLUESCOPE VIỆT NAM

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 TRỪ 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, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (84 4) 3795 5620 | Fax: (84 4) 3795 5620