

BÁO CÁO

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

3 QUÝ 2024

MỤC LỤC

I. TỔNG QUAN BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM.....	2
II. PHÂN BỐ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM.....	3
III. DIỄN BIẾN TÌNH HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP 3 QUÝ ĐẦU NĂM 2024.....	4
IV. FDI – YẾU TỐ THÚC ĐẨY TĂNG TRƯỞNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP.....	6
V. QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP.....	7
VI. MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP NIÊM YẾT	8

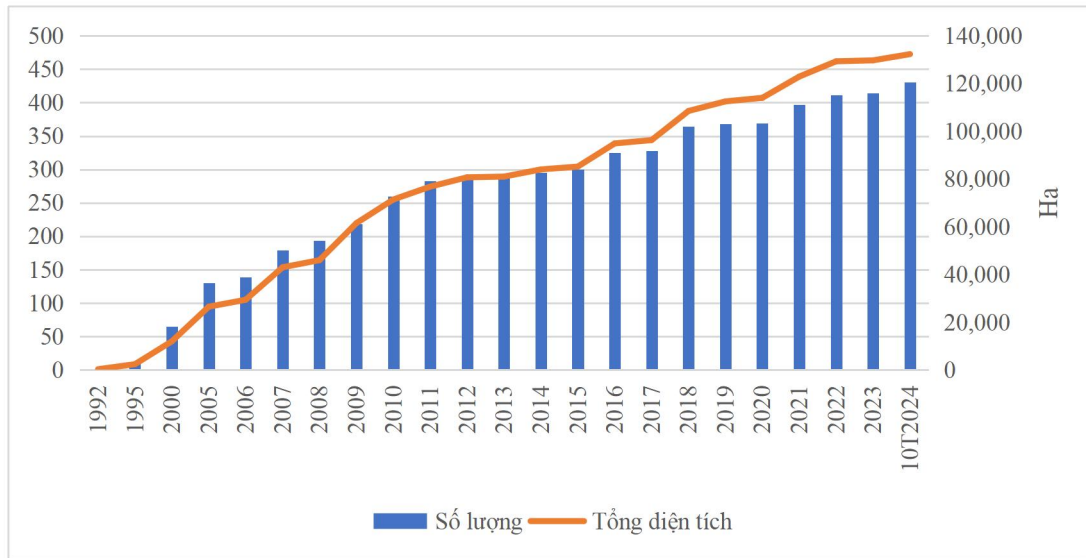
I. TỔNG QUAN BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM

Theo báo cáo của Vụ Quản lý các khu kinh tế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến hết tháng 7/2024, cả nước đã có 431 KCN, KCX được thành lập với tổng diện tích khoảng 132,3 nghìn ha, tạo ra quỹ đất công nghiệp khoảng 89,9 nghìn ha, trong đó có 301 KCN đã đi vào hoạt động, thu hút được lượng vốn đầu tư lớn, bổ sung nguồn lực quan trọng cho đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của đất nước nói chung cũng như các địa phương nói riêng.

Khu Kỹ nghệ Biên Hoà (nay là KCN Biên Hòa 1) được xem là khu công nghiệp đầu tiên của Việt Nam, được thành lập năm 1961, thuộc chính quyền miền Nam Việt Nam do lúc này Việt Nam vẫn chưa thống nhất. Cho tới năm 1975, Việt Nam thống nhất hoàn toàn và thực hiện “chính sách đổi mới” vào năm 1986 thì tới năm 1992 khu công nghiệp đầu tiên ở Miền Bắc được thành lập bởi đối tác Nomura tới từ Nhật Bản với tổng vốn đầu tư là 140 triệu USD, quy mô 153ha tại Hải Phòng.

Kể từ đó Việt Nam liên tục thực hiện nhiều chính sách ưu đãi nhằm thu hút vốn FDI qua đó số lượng KCN cũng liên tục tăng qua các năm, trong đó 2 trung tâm chính là Hà Nội và Tp HCM và các tỉnh vệ tinh lân cận tại 2 thành phố lớn này là 2 khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp của cả nước như Bắc Ninh, Hải Phòng, Hà Nội, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Hải Dương... ở khu vực phía Bắc và Bình Dương, Đồng Nai, Bình Phước, Tp HCM, Long An... ở khu vực phía Nam.

Số lượng khu công nghiệp và tổng diện tích lũy kế tới tháng 10/2024



Nguồn: Kirin Capital tổng hợp

II. PHÂN BỐ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM

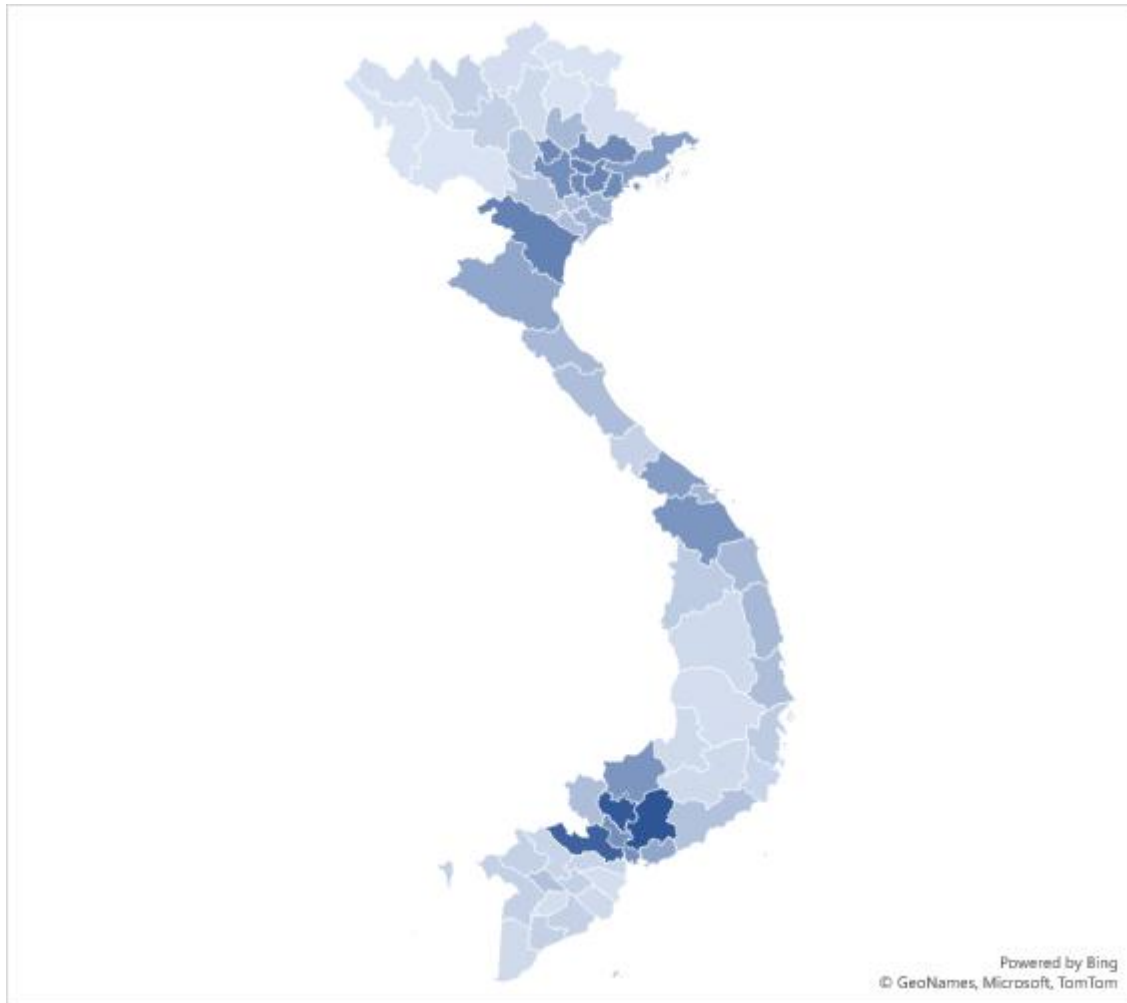
Miền Bắc: số lượng khu công nghiệp ở miền Bắc chiếm khoảng một phần ba tổng số khu công nghiệp cả nước. Với hơn 100 khu công nghiệp được phân bố ở các tỉnh Bắc Ninh, Hải Phòng, Hà Nội, Hải Dương, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Bắc Giang... thu hút được nhiều các doanh nghiệp hàng đầu thế giới tới đặt nhà máy sản xuất như: SamSung, LG, Honda, Cannon, Foxconn, Panasonic, Fulian Precision Technology, Goertek Co. Ltd...

Miền Trung: Hiện có khoảng 56 khu công nghiệp tại miền Trung. Mặc dù số lượng khu công nghiệp khá ít so với 2 miền Nam và Bắc, nhưng các tỉnh miền Trung đang và sẽ là điểm đến của các doanh nghiệp FDI trong thời gian tới nhờ nhân công dồi dào và hạ tầng logistics đang được đầu tư mạnh mẽ, một số tỉnh nổi bật như Nghệ An, Thanh Hóa, Quảng Nam... được coi là trung tâm thu hút FDI của khu vực. Một số doanh nghiệp FDI nổi bật như Forsmosa, Hyosung, Juteng, Sunny...

Miền Nam: là trung tâm tập trung nhiều khu công nghiệp nhất của cả nước trong đó 2 tỉnh Bình Dương và Đồng Nai được coi là thủ phủ: Bình

Dương hiện có 31 khu công nghiệp, tổng diện tích 12.721 ha chiếm 13% diện tích các khu công nghiệp của các nước trong khi đó Đồng Nai có 39 khu công nghiệp với tổng diện tích 18.5 nghìn ha. Trong đó, 31 khu công nghiệp đi vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy đạt 86%.

Phân bố các khu công nghiệp tại Việt Nam (số lượng KCN theo tỉnh)



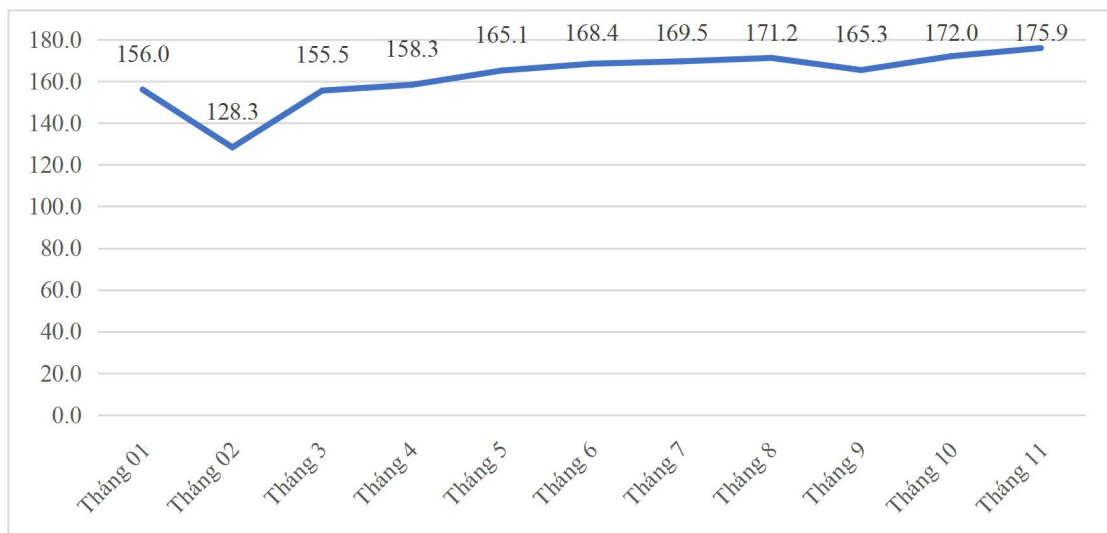
Nguồn: Kirin Capital tổng hợp

III. DIỄN BIẾN TÌNH HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP 3 QUÝ ĐẦU NĂM 2024

Theo tổng cục thống kê, Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp (IIP) tháng 11/2024 ước tính tăng 2,3% so với tháng trước và tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 11 tháng năm 2024, IIP ước tính tăng 8,4%

so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2023 tăng 0,9%). Trong đó, ngành chế biến, chế tạo tăng 9,7% (cùng kỳ năm 2023 tăng 1,0%), đóng góp 8,5 điểm phần trăm vào mức tăng chung; ngành sản xuất và phân phối điện tăng 10,2%, đóng góp 0,9 điểm phần trăm; ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 9,6%, đóng góp 0,2 điểm phần trăm; ngành khai khoáng giảm 7,3%, làm giảm 1,2 điểm phần trăm trong mức tăng chung. Sự phục hồi của sản xuất công nghiệp đóng góp vào kết quả tăng trưởng GDP ấn tượng trong Quý 3/2024 cũng như 9 tháng đầu năm nay. *Hoạt động sản xuất, chế biến chế tạo tiếp tục tăng trưởng qua đó tác động tích cực tới nhu cầu bất động sản khu công nghiệp.*

Chỉ số sản xuất công nghiệp IIP 11 tháng năm 2024

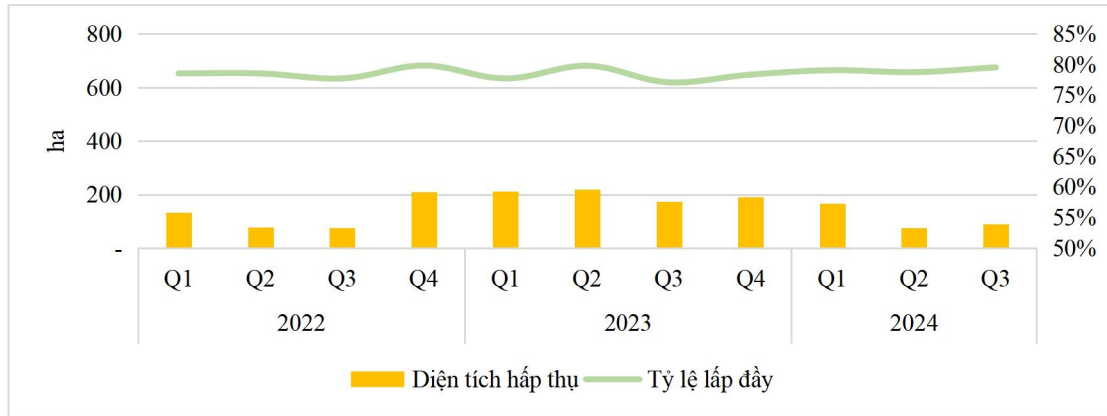


Nguồn: Tổng cục Thống kê

Miền Bắc: Theo CBRE, giá thuê đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 miền Bắc (bao gồm Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên và Bắc Ninh) tiếp tục xu hướng tăng khi nguồn cầu và mức hấp thụ được duy trì khả quan. Giá thuê trung bình tại thời điểm Quý 3/2024 đạt 137 USD/m²/kỳ hạn còn lại, tăng 2,2% theo quý và 4,6% theo năm. Diện tích hấp thụ trong 9 tháng đầu năm 2024 đạt khoảng 330 ha, giúp tỷ lệ lấp đầy

trung bình các tỉnh trọng điểm miền Bắc đạt 80% tại Quý 3/2024, tăng 3 đpt so với cùng kỳ năm ngoái.

**Thị trường đất KCN, Diện tích hấp thụ và Tỷ lệ lấp đầy
Thị trường Cấp 1 Miền Bắc**



Nguồn: CBRE

Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn tại miền Bắc: Theo CBRE, Giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn tới hết quý đạt 4,87 USD/m²/tháng, tăng 1,9% so với cùng kỳ trong khi đó, giá thuê kho xây sẵn ở ngưỡng 4,62 USD/m²/tháng, tăng 0,2% so với cùng kỳ.

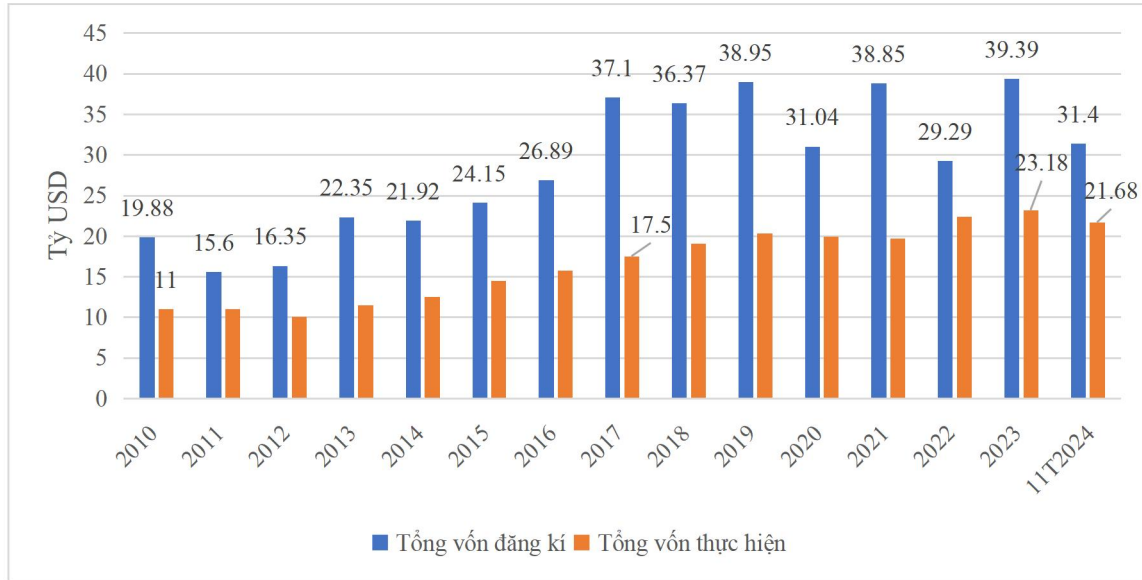
Miền Nam: Theo CBRE, giá đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 miền Nam (bao gồm Tp HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa Vũng Tàu) tăng nhẹ 0,3% so với quý trước và 1,0% so với cùng kỳ năm trước, đạt ngưỡng trung bình 174 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Đối với nhà xưởng, kho: giá thuê trung bình vẫn giữ mức ổn định so với quý trước lần lượt đạt 4,6 và 4,9 USD/m²/tháng, với mức tăng trưởng đạt 2,7% so với cùng kỳ năm ngoái đối với nhà kho và 0,4% đối với nhà xưởng.

IV. FDI – YẾU TỐ THỨC ĐẨY TĂNG TRƯỞNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch Đầu tư), trong 11 tháng năm 2024, tổng vốn FDI đăng ký tiếp tục tăng nhẹ (1%) so với cùng kỳ năm 2023. Cụ

thể, tổng vốn đầu tư đăng ký vào Việt Nam 11/2024 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 31,38 tỷ USD và vốn thực hiện đạt gần 21,7 tỷ USD.

Vốn FDI giai đoạn 2010 -2024



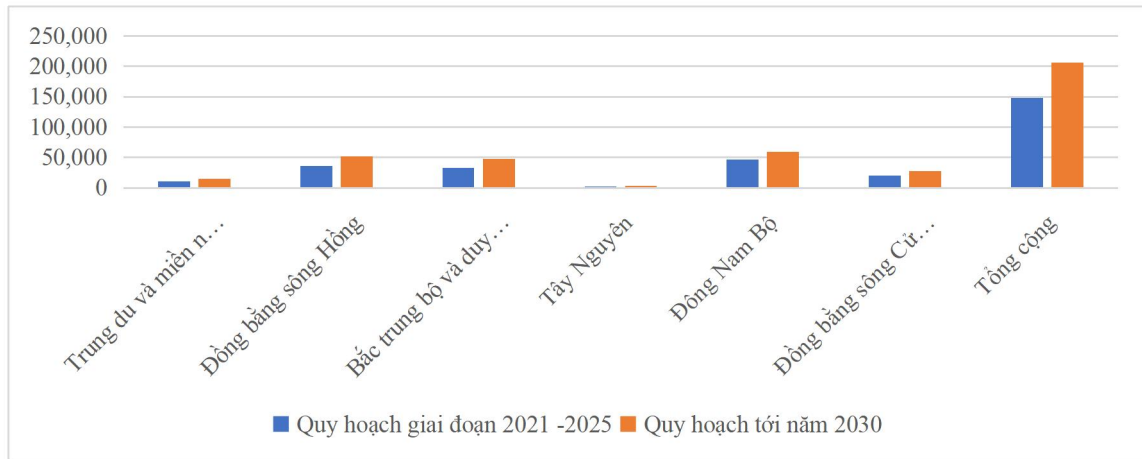
Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch Đầu tư

Có thể thấy rằng Việt Nam luôn là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài bởi nền chính trị trong nước ổn định, kinh tế tăng trưởng tốt qua các năm, nhân công dồi dào và đặc biệt là Chính phủ luôn tạo mọi điều kiện, ưu đãi cho các doanh nghiệp nước ngoài tới đầu tư, mở rộng nhà máy tại Việt Nam. Điều đó thể hiện ở vốn FDI vào Việt Nam luôn tăng trưởng qua các năm và xu hướng này sẽ tiếp tục tiếp diễn trong tương lai.

V. QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Theo nghị quyết 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kì 2021 – 2023 và tầm nhìn tới năm 2025, thì dư địa để phát triển khu công nghiệp trong giai đoạn tới là rất lớn. Cụ thể:

Quy hoạch phát triển khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2025 và tới năm 2030



Nguồn: Quy hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn tới năm 2050

Đất khu công nghiệp được quy hoạch đến năm 2030 phân bổ theo các vùng như sau:

- Vùng Trung du và miền núi phía Bắc 15.170 ha (58 khu công nghiệp).
- Vùng Đồng bằng sông Hồng 52.210 ha (142 khu công nghiệp).
- Vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung: 47.930 ha (111 khu công nghiệp).
- Vùng Tây Nguyên 3.730 ha (17 khu công nghiệp).
- Vùng Đông Nam Bộ 59.010 ha (127 khu công nghiệp).
- Vùng Đồng bằng sông Cửu Long 27.740 ha (103 khu công nghiệp).

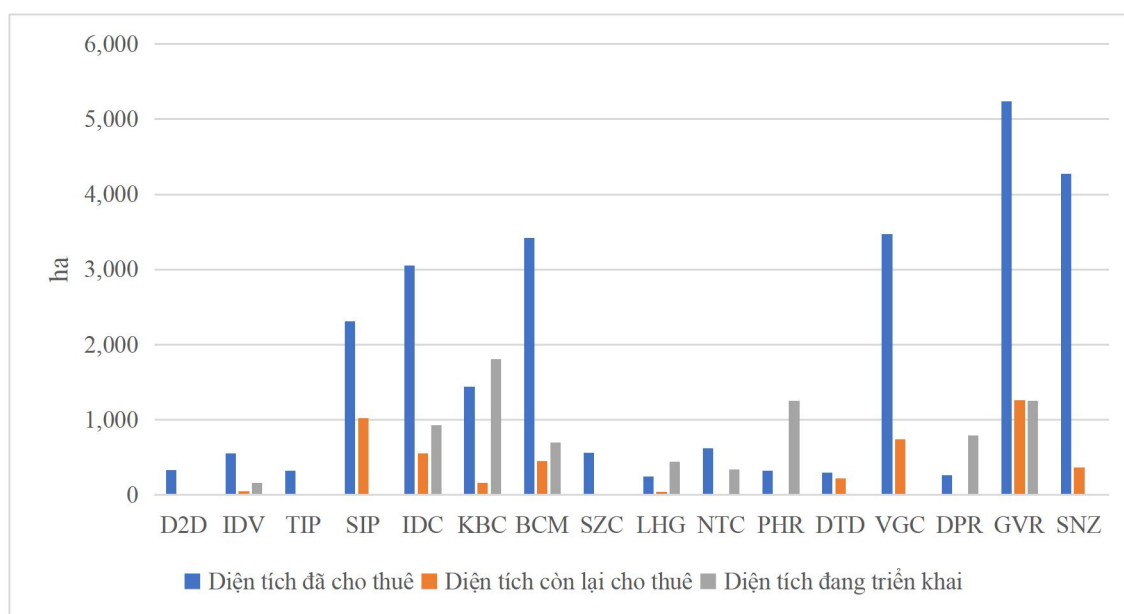
Quy hoạch đến năm 2050 diện tích đất khu, cụm công nghiệp sẽ cơ bản ổn định ở mức khoảng 300.000 – 350.000 ha.

VI. MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP NIÊM YẾT

Hiện nay trên sàn (3 sàn) có rất nhiều doanh nghiệp đang quản lí, vận hành và phát triển bất động sản khu công nghiệp. Trong đó có nhiều doanh

nghiệp có tên tuổi đã phát triển nhiều khu công nghiệp trải dài khắp cả nước như Kinh Bắc (KBC) – tập trung chủ yếu ở phía Bắc (Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng), Tổng công ty Idico (IDC), Becamex (BCM) – tập trung ở thủ phủ khu công nghiệp của cả nước (Đồng Nai và Bình Dương) và Sonadezi (SNZ, SZL, SZC...)...và một số doanh nghiệp đã và đang chuyển đổi kinh doanh từ những ngành nghề cốt lõi trước đó như ngành cao su (chuyển đổi đất trồng cao su đã qua canh tác nhiều năm sang làm khu công nghiệp) như Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam (GVR), Cao su Phước Hòa (PHR), Cao su Đồng Phú (DPR)... Có thể nói, đặc thù của ngành bất động sản khu công nghiệp phụ thuộc nhiều vào FDI vào Việt Nam. Đây tiếp tục là xu hướng trong thời gian tới cũng như hứa hẹn rất tiềm năng cho các doanh nghiệp phát triển khu công nghiệp trong nước.

Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê, sẵn sàng cho thuê và đang phát triển mới của một số doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp



Nguồn: Báo cáo các công ty, Kirin Capital tổng hợp

BỨC TRANH KQKD CỦA CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Quý 3/2024 chứng kiến sự tăng trưởng mạnh của nhiều doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp với kết quả kinh doanh tăng trưởng ấn tượng. Điều này được hỗ trợ bởi làn sóng đầu tư nước ngoài vào Việt Nam tiếp tục mạnh mẽ, nhu cầu thuê đất công nghiệp, kho và nhà xưởng đã phát triển sẵn đặc biệt là trong lĩnh vực sản xuất đã mang lại nguồn thu dồi dào cho các doanh nghiệp KCN. Nổi bật là:

(1) "Ông trùm" KCN Bình Dương (**BCM**), ghi nhận lợi nhuận sau thuế quý III tăng 68,8% so với cùng kỳ năm trước, đạt hơn 363 tỷ đồng. Lũy kế 9 tháng đầu năm, Becamex ghi nhận doanh thu thuần đạt 3.195 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 769 tỷ đồng, lần lượt tăng 6% và cao gấp 2 lần so với cùng kỳ năm trước.

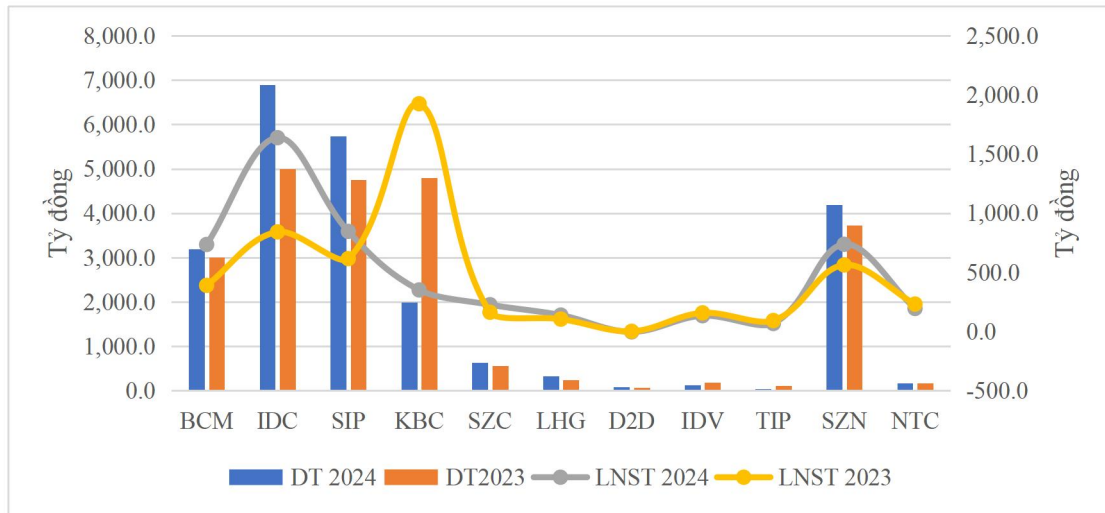
(2) IDICO (**IDC**) báo lãi quý III tăng gần 3 lần so với cùng kỳ năm ngoái, đạt hơn 574 tỷ đồng. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024, doanh thu thuần của IDICO đạt hơn 6.891 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 1.955 tỷ đồng tăng lần lượt 37,9% và 94,5% so với cùng kì năm 2023.

(3) (**SIP**) cũng ghi nhận lợi nhuận sau thuế tăng 54,36%, đạt 314 tỷ đồng trong quý III/2024. Lũy kế 9 tháng đầu năm, doanh thu thuần của công ty cán mốc 5.736 tỷ đồng và đạt lợi nhuận ròng hơn 902 tỷ đồng.

(4) Ông lớn KCN phía Bắc (**KBC**) cũng có doanh thu là lợi nhuận quý 3 đạt hơn 950 tỷ và 250 tỷ tăng lần lượt 284% và 431% so với quý 3/2023.

(5) Một số doanh nghiệp tầm trung như (**SZC**), (**LHG**) cũng ghi nhận kết quả kinh doanh trong 9 tháng đầu năm 2024 tích cực. Cụ thể, SZC tăng lần lượt 14,7% và 39,5% về doanh thu và lợi nhuận sau thuế; LHG cũng đạt doanh thu và lợi nhuận sau thuế tăng lần lượt 31,7% và 32,4%.

Bức tranh KQKD 9T 2023 – 2024 của các doanh nghiệp bất động sản KCN



Nguồn: Kirin Capital tổng hợp

Kết luận: Kirin Capital đánh giá tiềm năng tăng trưởng của các doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp trong thời gian tới là rất lớn bởi: (1) Việt Nam tiếp tục thu hút mạnh mẽ vốn FDI và là điểm đến hấp dẫn của các doanh nghiệp sản xuất. Đáng lưu ý, việc Tổng thống Mỹ - Donald Trump mới đắc cử và câu chuyện áp thuế mạnh lên các doanh nghiệp Trung Quốc có thể sẽ kích hoạt làn sóng dịch chuyển nhà máy sản xuất sang Việt Nam tương tự giai đoạn 2018 – 2019. Do đó, các doanh nghiệp đang phát triển hạ tầng các khu công nghiệp, còn nhiều quỹ đất để phát triển và vẫn còn sản phẩm sẵn sàng cho thuê sẽ là những doanh nghiệp hưởng lợi nhất như **KBC, IDC, BCM, GVR...**

Tuy nhiên, cũng có một số rủi ro như (i) việc áp dụng mức thuế tối thiểu toàn cầu cũng sẽ giảm lợi thế cạnh tranh của Việt Nam trong việc thu hút các doanh nghiệp nước ngoài tới đặt nhà máy. Ngoài ra, (ii) trong những năm gần đây, Việt Nam cũng chọn lọc trong việc thu hút FDI hơn trên tinh thần các bên cùng có lợi thay vì nói lỏng như giai đoạn trước.

Kirin Capital (dưới đây gọi tắt là Kirin) được chuẩn bị và lập kế hoạch vào năm 2021 và chính thức được thành lập vào tháng 06 năm 2022. Đây là một tổ chức đầu tư vốn cổ phần tư nhân bất nguồn và nghiên cứu chuyên sâu tại thị trường Việt Nam với tôn chỉ “Know Vietnam, Long Vietnam”. Là công ty đầu tư vốn cổ phần tư nhân hiểu rõ Việt Nam nhất, dựa trên tầm nhìn “trao quyền cho doanh nhân, đồng hành cùng người thành công”, công ty tìm kiếm các dự án có giá trị đầu tư dài hạn và tăng trưởng cao tại Việt Nam. Từ đó tạo cơ hội cho các nhà đầu tư từ khắp nơi trên thế giới đầu tư vào Việt Nam và chia sẻ lợi nhuận từ sự phát triển nhanh chóng của Việt Nam mang lại.

Nội dung trên là một phần tóm tắt báo cáo của Bộ phận nghiên cứu Ngành Tài chính & Tiêu dùng của Kirin Capital. Cảm ơn vì sự quan tâm của quý nhà đầu tư! Nếu quý nhà đầu tư có bất kỳ nhu cầu hợp tác, đầu tư tài chính, nghiên cứu chuyên sâu nào, vui lòng liên hệ với Kirin Capital:

Ông Vũ Văn Thức - Chuyên gia tài chính

+84 936 492 884/0355 514 701

thucvv@kirincapital.vn

