



BÁO CÁO NGÀNH BĐS KHU CÔNG NGHIỆP VÀ TRIỂN VỌNG 2021



TỔNG QUAN NGÀNH 2020

TRIỂN VỌNG NGÀNH 2021

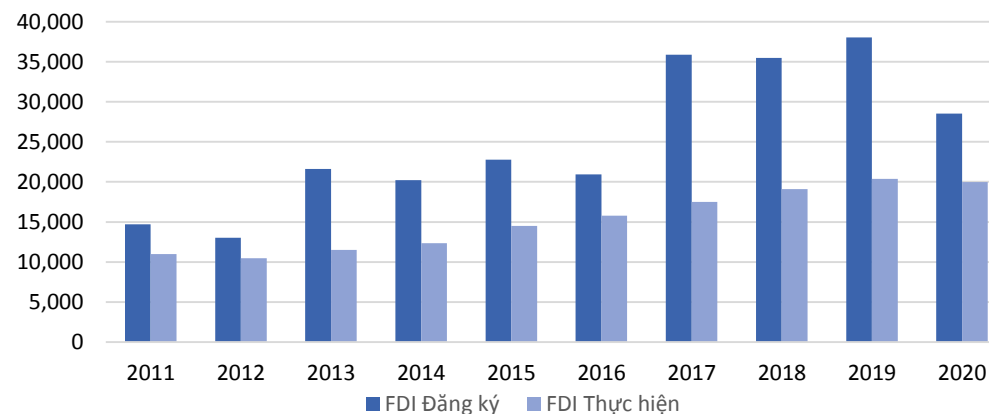
ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

2020 : BĐS KCN CHỮNG LẠI DO ĐẠI DỊCH COVID – 19 VÀ HỒI PHỤC Ở NHỮNG THÁNG CUỐI NĂM 2020 - ĐẦU NĂM 2021

Do tác động của đại dịch Covid-19, hoạt động sản xuất, kinh doanh bị ảnh hưởng, làm trì hoãn việc đi lại của các nhà đầu tư cũng như các quyết định đầu tư mới và mở rộng quy mô dự án ĐTNN, vốn đầu tư thực hiện của các dự án ĐTNN trong năm 2020 tuy giảm so với năm 2019 song mức độ giảm đã được cải thiện (giảm 2% so với năm 2019), Tính đến 12/2020, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN đạt 28,53 tỷ USD, chỉ bằng 75% so với cùng kỳ năm 2019.

Tuy vậy, dòng vốn FDI đã quay lại phục hồi vào những tháng cuối năm 2020 và đầu năm 2021 khi tình hình kiểm soát dịch bệnh tốt hơn và nền kinh tế đa quốc gia đang có dấu hiệu tăng trưởng trở lại, thể hiện sức hấp dẫn của Việt Nam trong mắt giới đầu tư quốc tế.

Biểu đồ: Nguồn FDI vào Việt Nam (Triệu USD), nguồn : Tổng cục thống kê; Cục đầu tư nước ngoài



TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	5 tháng đầu năm 2020	5 tháng đầu năm 2021	So cùng kỳ
1	Vốn thực hiện	triệu USD	6,700	7,150	106.7%
2	Vốn đăng ký*	triệu USD	13,885.75	13,995.08	100.8%
2.1	Đăng ký cấp mới	triệu USD	7,440.36	8,827.66	118.6%
2.2	Đăng ký tăng thêm	triệu USD	3,454.76	3,859.48	111.7%
2.3	Góp vốn, mua cổ phần	triệu USD	2,990.64	1,307.93	43.7%

HIỆU HỤT NGUỒN CUNG TẠI CÁC KHU VỰC TRỌNG YẾU



394 KCN được thành lập

Tổng diện tích đất tự nhiên : 121,9 nghìn ha

Diện tích đất công nghiệp : 80,9 nghìn ha

286 KCN đang hoạt động,

Tỷ lệ lấp đầy đạt 71,8%.

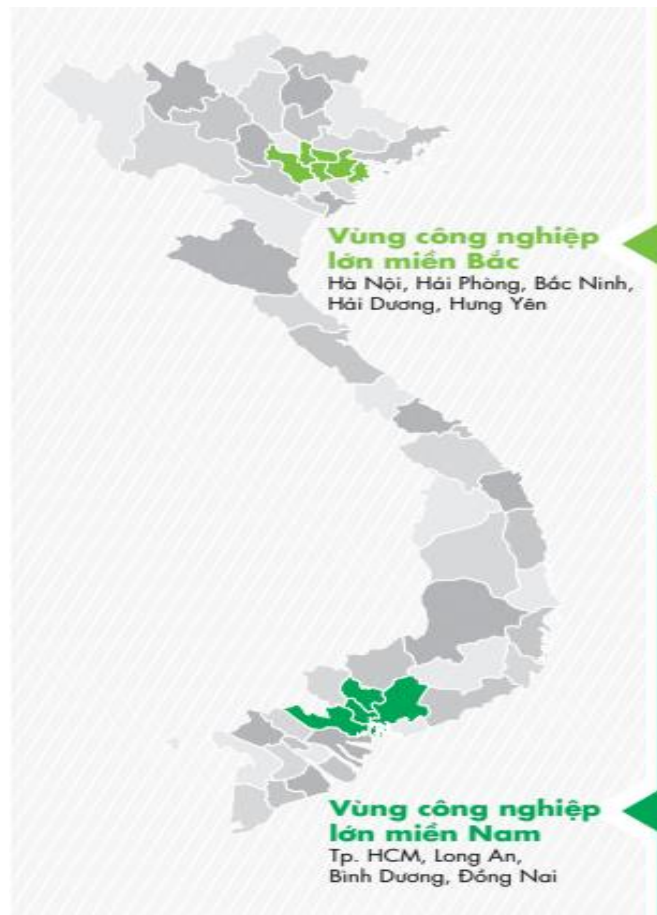
Tỷ lệ lấp đầy đã tăng cao tại các khu vực trọng yếu:

Hà Nội, Bắc Ninh, Hồ Chí Minh, Bình Dương, Long An.

Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến tháng 5/2021, Việt Nam đã có 394 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên đạt 121,9 nghìn ha. Trong đó, diện tích đất công nghiệp đạt 80,9 nghìn ha, chiếm 66,4% diện tích đất tự nhiên. Trong số 394 KCN được thành lập, có 286 KCN đang hoạt động, các KCN này có tỷ lệ lấp đầy đạt 71,8%. **Đặc biệt tỷ lệ lấp đầy đã tăng cao tại các khu vực trọng yếu là các thành phố Hà Nội, Bắc Ninh, Hồ Chí Minh, Bình Dương, Long An.. bởi vị trí khu vực này rất thuận lợi cho việc giao thương thương mại.**

Ở cả khu vực miền Nam và Bắc, sự tăng trưởng nguồn cung đất công nghiệp đã giảm đáng kể trong những năm gần đây so với đầu thập niên 1990. Đối với khu vực phía Nam, tốc độ tăng trưởng kép hàng năm trong giai đoạn 2011 – 2019 của đất công nghiệp cho thuê chỉ đạt được 2,9% trong khi tốc độ tăng của giai đoạn 1990-2000 và 2001 – 2010 là 37,2% và 12,5% tương ứng. Tình hình tương tự cũng được ghi nhận ở khu vực phía Bắc. **Các khu công nghiệp mới có vị trí và khoảng cách xa hơn đến các vùng đô thị lớn hoặc cảng biển quan trọng, đang có ưu thế rất cạnh tranh về giá thuê và quỹ đất trống. Tuy nhiên việc gia tăng quỹ đất và thành lập thêm các KCN này tại các tỉnh thành gặp nhiều khó khăn do (1) vướng mắc về thủ tục pháp lý, (2) chính sách thu hẹp phạm vi và di dời nhà máy và (3) tác động dịch bệnh khiến các quỹ đất chưa ra nhập nguồn cung của thị trường**

GIÁ CHI THUÊ BĐS KCN DUY TRÌ ĐÀ TĂNG



Trong bối cảnh nhu cầu đất công nghiệp tăng, quỹ đất trống hạn chế ở các vùng công nghiệp lớn đã làm cho giá chào thuê tăng mạnh trong hai năm qua.

Khu vực miền Bắc

Tại miền Bắc, nhờ vào làn sóng FDI vào nửa cuối năm 2020, đặc biệt từ lĩnh vực công nghệ, tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp vẫn được duy trì ở mức 75%, trong khi tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng sản xuất là ở mức 98%. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tăng cao, nguồn cung mới cạn kiệt cùng với cơ sở hạ tầng được đánh giá là tốt hơn đã đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng của giá đất công nghiệp. Giá đất đã đạt đỉnh mới, ở mức USD107/m²/chu kỳ thuê vào Q1.21, tăng 8,1% so với cùng kì năm ngoái., NXSS cho thuê cũng ghi nhận đà tăng ở mức 5,8% so với cùng kì năm trước, trong đó thị trường Bắc Ninh có mức tăng mạnh mẽ nhất, ở mức 9% nhờ vào sự ra đời của một số nhà xưởng xây sẵn mới có chất lượng

Khu vực miền Nam

Đất công nghiệp vẫn là lĩnh vực nóng nhất đối với những nhà sản xuất mới hoặc để đáp ứng nhu cầu mở rộng của các nhà sản xuất hiện hữu, vốn được hỗ trợ bởi tiềm năng sản xuất to lớn của Việt Nam. Do đó, hầu hết các chủ đầu tư KCN tại phía Nam vẫn duy trì đà tăng giá đất mạnh và đạt đỉnh mới tại 111 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 8,1% so với cùng kì năm ngoái trong Q1.21. Trong khi đó, giá thuê NXSS đạt trung bình ở mức 4,5 USD/m²/tháng cho toàn khu vực, tăng 3,1% so với cùng kì năm ngoái do nhu cầu lớn của các doanh nghiệp vừa và nhỏ khi họ mở rộng sản xuất

Phân tích nhu cầu thuê đất từng khu vực trọng điểm :

Khu vực	Tỉnh thành	Tỷ lệ lấp đầy (%)	giá thuê bình quân (USD/m2)	Số KCN	Tổng diện tích (ha)	FDI đăng ký lũy kế 5T/2021 (Tr USD)
Miền Bắc	Hà Nội	90%	130 - 250	16	3,572	36,550.22
	Bắc Ninh	95%	95 - 105	16	7,305	20,164.64
	Hải Phòng	73%	96 - 115	11	4,245	21,316.32
	Hưng Yên	89%	83 - 93	10	1,132	5,582.80
	Hải Dương	82%	76 - 80	13	2,442	8,928.03
Miền Nam	TP Hồ Chí Minh	88%	147 - 250	27	6,164	48,904.90
	Bình Dương	99%	107 - 145	30	10,564	36,643.45
	Đồng Nai	94%	98 - 150	33	9,001	32,193.00
	Bà Rịa - Vũng Tàu	79%	65 - 145	14	8,627	32,804.40
	Long An	84%	123 - 165	44	11,625	11,804.96

Phân tích nhu cầu thuê đất từng khu vực trọng điểm :

Khu vực	Tỉnh thành	CẦU
Miền Bắc	Hà Nội	<ul style="list-style-type: none"> Việc ngành sản xuất phục hồi mạnh mẽ dẫn đến khả năng bùng nổ về nhu cầu bất động sản công nghiệp trong tương lai đã thúc đẩy sự leo thang của giá đất công nghiệp miền Bắc Hiện nay, giá thuê bình quân tại các KCN phía Bắc đạt từ 90 - 92 USD/m²/chu kỳ thuê (1 chu kỳ thuê là 50 năm), cá biệt một số địa bàn như: Hà Nội, Bắc Ninh... giá thuê ở mức trên 100 USD/m²/chu kỳ thuê, riêng Hà Nội giá thuê đã tiệm cận mức gần 130 USD/m²/chu kỳ thuê.
	Bắc Ninh	
	Hải Phòng	
	Hưng Yên	
	Hải Dương	
Miền Nam	TP Hồ Chí Minh	<ul style="list-style-type: none"> Mặc dù đại dịch Covid-19 có thể gây ra những khó khăn tạm thời, nhưng nhu cầu đất khu công nghiệp vẫn ở mức cao. Hầu hết các chủ đầu tư Khu công nghiệp tại phía Nam vẫn duy trì đà tăng giá đất mạnh và giá đất trung bình đạt đỉnh mới tại 111 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 8,1% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi đó, giá thuê nhà xưởng sản xuất đạt trung bình ở mức 4,5 USD/m²/tháng cho toàn khu vực, tăng 3,1% so với cùng kỳ năm ngoái do nhu cầu lớn của các doanh nghiệp vừa và nhỏ khi họ mở rộng sản xuất ước hoặc trực tiếp mua quỹ đất và tài sản vận hành. Tỉ lệ lấp đầy bình quân được ghi nhận tại các khu công nghiệp của bốn tỉnh và thành phố công nghiệp trọng điểm miền Nam đạt khoảng 84,5%. Đặc biệt, các khu công nghiệp đang hoạt động ở Bình Dương, Đồng Nai và Long An đều đã đạt tỉ lệ lấp đầy bình quân trên 80%, riêng đối với TPHCM, tỉ lệ này đạt trên 90%
	Bình Dương	
	Đồng Nai	
	Bà Rịa - Vũng Tàu	
	Long An	

Phân tích nhu cầu thuê đất từng khu vực trọng điểm :

Khu vực	Tỉnh thành	CUNG
Miền Bắc	Hà Nội	<ul style="list-style-type: none"> Thị trường đất công nghiệp cho thuê và nhà xưởng xây sẵn không ghi nhận thêm nguồn cung mới. Tại thời điểm quý 1/2021, tổng diện tích đất công nghiệp cho thuê tại miền Bắc đạt khoảng 9.500 ha, trong khi nguồn cung nhà xưởng xây sẵn ở mức 1,8 triệu m2 sàn. “Phía Bắc sở hữu vị trí chiến lược, giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ và tiềm năng phát triển thị trường kho vận logistics cũng rất lớn” Bắc Ninh và Hải Phòng là hai thị trường có nguồn cung bất động sản công nghiệp dồi dào nhất ở miền Bắc, nhờ vào vị trí chiến lược, hệ sinh thái khu công nghiệp lâu đời và môi trường kinh doanh ngày càng được cải thiện. Các địa phương đã tích cực thúc đẩy việc mở rộng các khu công nghiệp, với khoảng 10.500 ha đất đã được quy hoạch thêm. Bên cạnh các tỉnh công nghiệp nổi bật, Hưng Yên, Hải Dương hay các tỉnh xa hơn về phía Bắc như Bắc Giang, Vĩnh Phúc đang thu hút nhiều sự chú ý của nhà đầu tư nước ngoài.
	Bắc Ninh	
	Hải Phòng	
	Hưng Yên	
	Hải Dương	
Miền Nam	TP Hồ Chí Minh	<ul style="list-style-type: none"> Những tháng đầu năm 2021 không ghi nhận nguồn cung mới ở khu công nghiệp hoặc nhà xưởng xây sẵn. Đồng Nai và Bình Dương dẫn đầu nguồn cung cả nước về cả hai loại hình. Đồng Nai vượt trội nguồn cung nhà xưởng sản xuất so với các tỉnh khác do có đất nền công nghiệp phát triển và quỹ đất đủ cho các chủ đầu tư nhà xưởng sản xuất gia nhập. Lợi thế lớn của các KCN ở phía Nam khi diện tích đất KCN ở khu vực này gấp nhiều lần các tỉnh phía Bắc. Ngoài ra nhờ mật độ dân số thấp và diện tích lớn nên việc đền bù và giải phóng mặt bằng ở các KCN phía Nam diễn ra nhanh hơn so với các KCN phía Bắc. Nhờ những lợi thế này, các KCN phía Nam sẽ thu hút nhiều nhà sản xuất hiện đang có nhà máy tại Trung Quốc dịch chuyển qua Việt nam theo một chuỗi cung ứng nhằm tiết kiệm chi phí vận chuyển. Chính quyền các tỉnh đã đưa ra kế hoạch thành lập thêm các khu công nghiệp mới với tổng diện tích khoảng 23.400 ha, tất cả đều nằm ở các thị trường tiêu biểu lân cận Tp.HCM. Thị trường nhà xưởng sản xuất dự kiến sẽ tiếp tục sôi động, với khoảng 897.000 m2 sẽ được tung ra thị trường vào cuối năm 2021
	Bình Dương	
	Đồng Nai	
	Bà Rịa - Vũng Tàu	
	Long An	

Bất động sản KCN tại Việt Nam sẽ tiếp tục có triển vọng tăng trưởng cao trong vài năm tới được kỳ vọng bởi:

VACCINE COVID - 19 XUẤT HIỆN ĐẨY LÙI DỊCH BỆNH LÀM GIA TĂNG TỐC ĐỘ LUÂN CHUYỂN GIAO THƯƠNG TRONG KHU VỰC

Một kịch bản khá tích cực đối với nền kinh tế toàn cầu dự kiến sẽ tăng trưởng 4% vào năm 2021 (WB dự báo), với điều kiện vaccine COVID-19 được triển khai sẽ tạo ra nguồn động lực lớn đối với nền kinh tế các quốc gia và làm gia tăng tốc độ giao thương hàng hóa và thúc đẩy quá trình dịch chuyển dòng vốn FDI đối với khu vực.

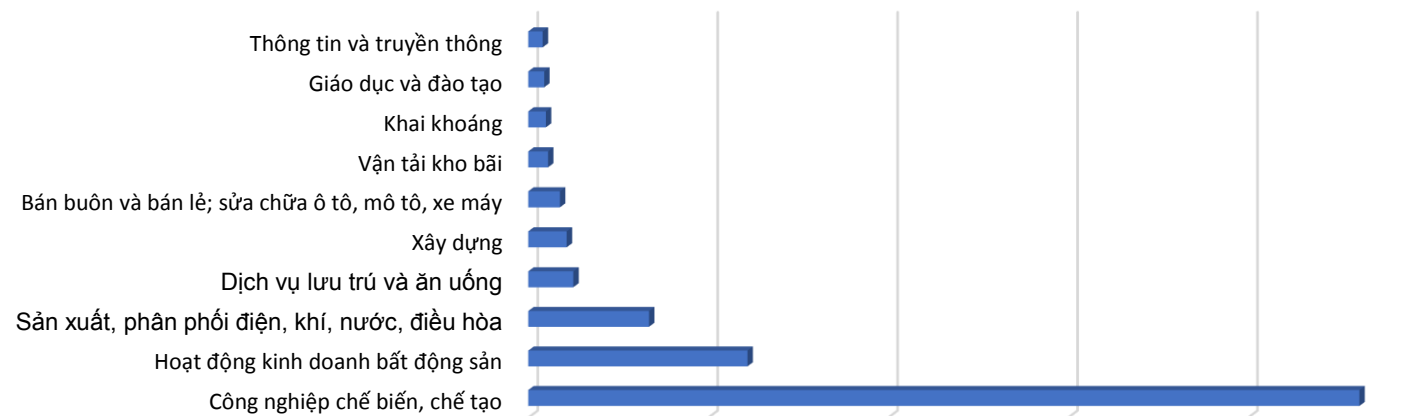
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP HƯỞNG LỢI TỪ SỰ TĂNG TRƯỞNG CỦA NGÀNH CÔNG NGHIỆP CHẾ BIẾN, CHẾ TẠO

Dòng vốn FDI chảy mạnh vào lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo ở đang cho thấy môi trường sản xuất kinh doanh tại Việt Nam đã có sự cải thiện. Hơn nữa các ngành sản xuất cần vốn đầu tư cao để xây dựng nhà máy, cơ sở vật chất ở nơi thuận tiện giao thương kinh tế phát triển làm đang thúc đẩy nhu cầu thuê đất KCN mạnh mẽ.

Top 10 ngành nghề thu hút FDI nhiều nhất tính theo Tổng vốn đầu tư đăng ký (Triệu USD)

(Lũy kế các dự án còn được cấp phép đến ngày 20/04/2021)

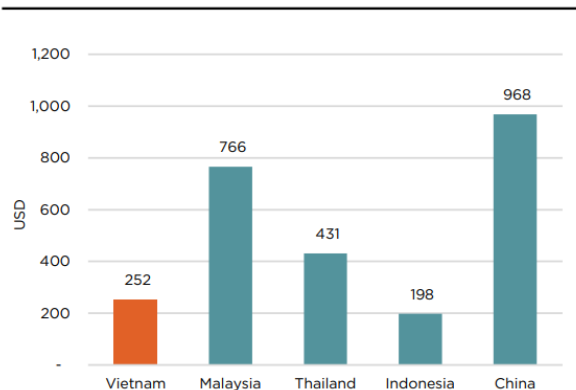
Nguồn : Cục đầu tư nước ngoài



VIỆT NAM VẪN LÀ ĐIỂM ĐẾN HẤP DẪN ĐÓN ĐẦU DÒNG VỐN FDI VÀ HƯỞNG LỢI ƯU ĐÃI THUẾ TỪ FTA

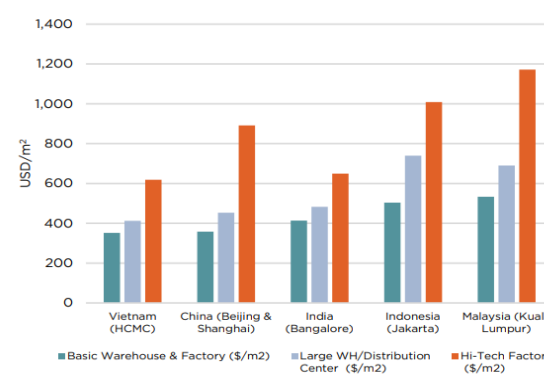
- Nhu cầu di chuyển cơ sở sản xuất của các tập đoàn đa quốc gia để cải thiện biên lợi nhuận được thúc đẩy mạnh mẽ do : (1) Sự gia tăng trong chi phí nhân công tại Trung Quốc; (2) Áp lực từ chiến tranh thương mại và căng thẳng gia tăng trong quan hệ Mỹ-Trung; (3) Dịch Covid-19 và sự đứt gãy trong chuỗi cung ứng toàn cầu trong năm 2020 đã cho thấy rủi ro khi chuỗi sản xuất tập trung tại một địa điểm duy nhất.
- So với các quốc gia trong khu vực (Phillippines, Indonesia, Malaysia, Thái Lan và Myanmar) về mức độ thu hút công nghiệp, Việt Nam vẫn là vị trí tiềm năng cho sự chuyển dịch của các công ty nhờ : (1) Vị trí gần Trung Quốc với bờ biển dài, kết nối với các tuyến giao thương lớn đặc biệt Việt Nam là một điểm đến an toàn khi là một trong những quốc gia thành công nhất trong việc kiểm soát dịch COVID-19.; (2) tiền nhân công, chi phí năng lượng và nhà xưởng thấp **đặc biệt chi phí bất động sản công nghiệp rất cạnh tranh** (3) sự hỗ trợ từ các chính quyền địa phương và Chính phủ ; và (4) lượng lớn các Hiệp định Thương mại Tự do (FTA) được ký kết tạo ra mức thuế hấp dẫn cho xuất khẩu nhiều loại hàng hóa ra thị trường toàn cầu. **Chúng tôi cho rằng hiệp định EVFTA sẽ giúp thúc đẩy đầu tư sản xuất tới Việt Nam, giúp duy trì dòng vốn FDI vào Việt Nam trong các năm tới.**
- Bên cạnh chi phí hoạt động thấp, Việt Nam đã giảm thuế thu nhập doanh nghiệp từ mức 22% xuống mức 20% vào năm 2016 cho tất cả các công ty trong nước và nước ngoài để tăng cường thu hút sản xuất. Ngoài ra, các công ty tại các khu công nghiệp còn được hưởng các ưu đãi khác như miễn thuế trong 2 đến 4 năm, giảm thuế trong 3 đến 15 năm và miễn thuế nhập khẩu.

Manufacturing salaries, 2020



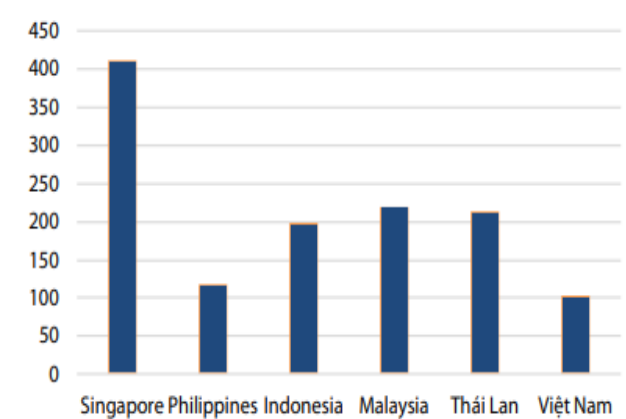
Source CEIC, Vinacapital, 2020

Average construction costs, 2019



Source Turner & Townsend, International Construction Market Survey, 2019

Hình 3: Giá thuê đất KCN (USD/m2/chu kỳ thuê)



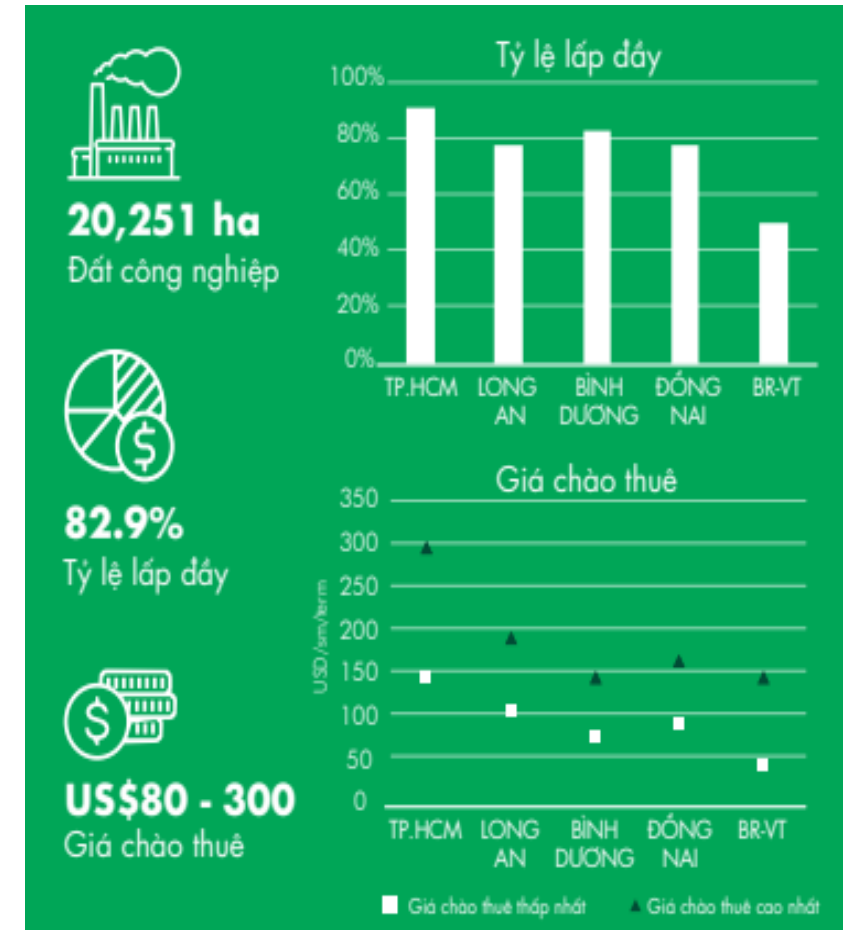
KHU VỰC TRỌNG ĐIỂM TIẾP TỤC LÀ ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG CHÍNH CỦA NGÀNH

Các tỉnh thành có quỹ đất lớn, giá cho thuê đất thấp, cơ sở hạ tầng tốt để kết nối với các khu vực thuộc vùng kinh tế, với cảng và đường cao tốc có thể đạt được sự tăng trưởng mạnh hơn về giá và diện tích cho thuê vào năm 2021.

Đặc biệt sẽ tập chung ở các tỉnh thành:

Khu vực phía Nam

- **Bà Rịa-Vũng Tàu:** Với tỷ lệ lấp đầy ở mức 79% và giá cho thuê KCN thấp nhất tại miền Nam, với mức giá 65 - 145 USD/m²/ kỳ, sẽ trở thành điểm sáng về bất động sản KCN trong giai đoạn 2020-2021 nhờ vào hệ thống cao tốc và cụm cảng quốc tế Cái Mép-Thị Vải.
- **Bình Dương:** So với các tỉnh thành khác xung quanh TP. HCM – bao gồm Đồng Nai và Long An – tỉnh Bình Dương dẫn đầu về thu hút vốn FDI. Do đó, chúng tôi kỳ vọng xu hướng giá đất KCN gia tăng cho các KCN tại Bình Dương sẽ tiếp tục đặc biệt là ở khu vực nằm ở phía Bắc như huyện Bắc Tân Uyên nhờ quỹ đất hiện hữu lớn và cơ sở hạ tầng phát triển nội tỉnh Bình Dương, **nguồn cung đất KCN có thể gia tăng** nhờ chuyển đổi nguồn đất sạch “đất trồng cao su” một cách nhanh chóng và dễ dàng.
- **Long An:** Với tốc độ gia tăng giá thuê đất khoảng 10%/năm tại khu vực Long An trong 2 năm gần đây thể hiện điểm đến hấp dẫn của khu vực đối với dòng vốn FDI, cùng với yếu tố vị trí chiến lược, hạ tầng đồng bộ, dân cư đông đúc kết nối trực tiếp với cụm cảng Hiệp Phước, hàng hoá đi Cảng nước sâu Cái Mép, hay tập kết vào TP.HCM trở nên thuận tiện, tiết kiệm và nhanh chóng là những điểm cốt lõi thu hút FDI vào Long An



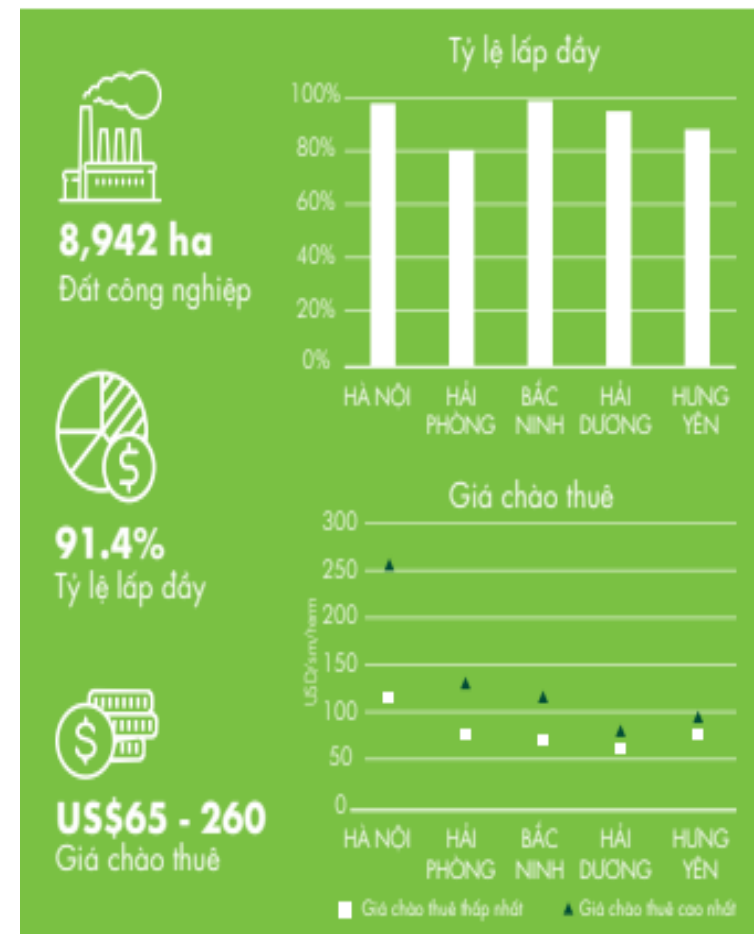
KHU VỰC TRỌNG ĐIỂM TIẾP TỤC LÀ ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG CHÍNH CỦA NGÀNH

Khu vực phía Bắc

Hải Phòng : TP. Hải Phòng đang trở thành trung tâm công nghiệp nhờ sự xuất hiện ngày càng nhiều các ông lớn trong ngành cùng sự cải thiện liên tục của cơ sở hạ tầng và dịch vụ hậu cần. Hiện nay hầu hết các KCN tại Hải Phòng đều nằm trong khu vực kinh tế Đình Vũ – Cát Hải - là 1 trong 15 khu kinh tế lớn tại Việt Nam. Hải Phòng đã ưu tiên phát triển các dự án hạ tầng theo hình thức PPP tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, cảng biển, dịch vụ hậu cần cảng biển và các cơ sở hạ tầng thương mại, đặc biệt sự phát triển cảng nước sâu (Tân Vũ – Lạch Huyện) với vị thế là cửa ngõ giao thương có thể **(1)** đi thẳng sang các thị trường châu Âu, châu Mỹ, không phải trung chuyển qua các cảng khu vực **(2)** gia tăng sức hấp dẫn đối với việc đón nhận dòng vốn FDI từ Trung Quốc. Theo quy hoạch phát triển cụm công nghiệp đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2025, đến 2025, quy mô đất công nghiệp sẽ tăng thêm 1.377 ha và công suất ước tính đạt 80 - 90%.

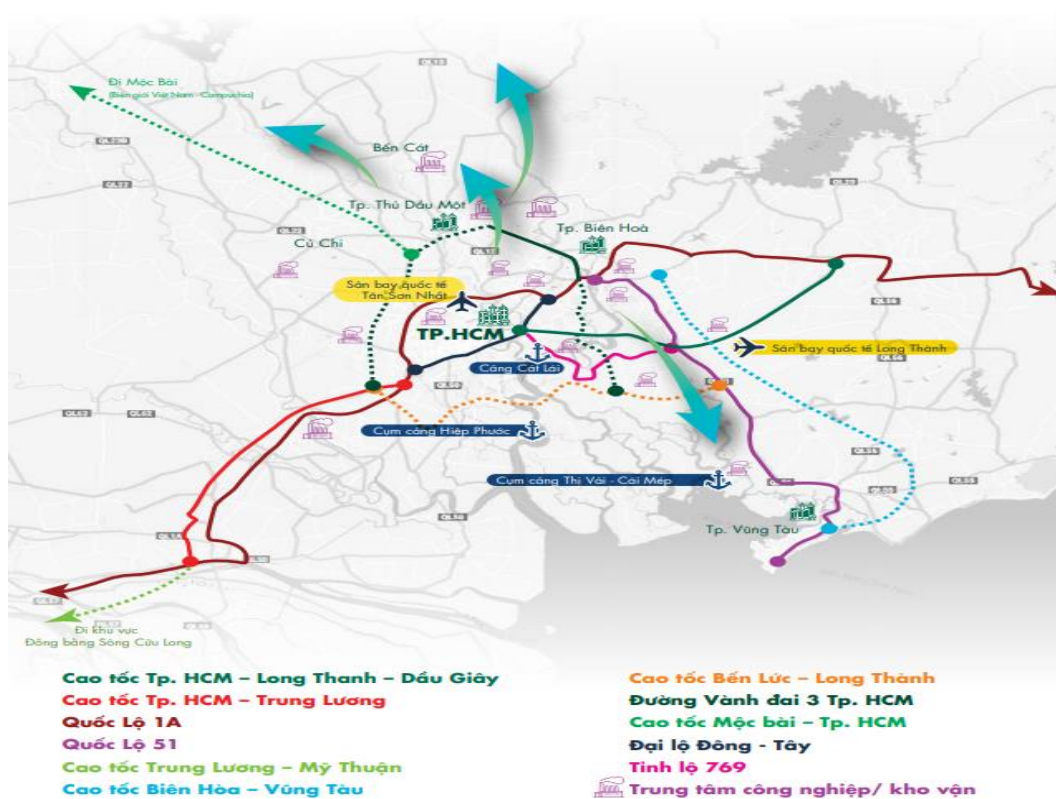
Bắc Ninh : Bắc Ninh hiện được nhiều người biết đến như là thủ phủ của khu công nghiệp, FDI phía Bắc. So với các tỉnh thành khác, Bắc Ninh có nhiều lợi thế so sánh về vị trí địa lý. Nằm trong tam giác kinh tế trọng điểm Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh, tiếp giáp với các trung tâm kinh tế lớn của phía Bắc. Hệ thống giao thông thuận lợi với hệ thống đường cao tốc Hà Nội – Bắc Ninh, các tuyến đường quan trọng nối liền tỉnh với các trung tâm kinh tế, tạo cơ hội tốt cho giao lưu kinh tế và luân chuyển hàng hóa tỉnh. Kể từ đầu năm đến nay, trong 13 tỉnh, thành phố có dự án khu công nghiệp mới được Thủ tướng quyết định chủ trương đầu tư, Bắc Ninh dẫn đầu với 5 dự án mới. Hai khu công nghiệp mới nhất thuộc **Bắc Ninh** được Thủ tướng quyết định chủ trương đầu tư vào tháng 3/2021 là khu công nghiệp Gia Bình II và khu công nghiệp Quế Võ III – phân khu 2.

KCN ở Hải Dương và Bắc Giang với cơ sở hạ tầng tốt về đường cao tốc, cụ thể là đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn và Hải Dương - Quảng Ninh và có thể kết nối với cụm cảng Hải Phòng, kỳ vọng cũng sẽ đạt được tăng trưởng tốt về giá và diện tích đất KCN cho thuê trong năm 2020.



Các yếu tố hỗ trợ chính cho khu công nghiệp trong thời gian tới bao gồm:

- 1) Quy hoạch các khu công nghiệp mới của Chính phủ cho giai đoạn 2021-2025 có thể giúp tăng diện tích các KCN mới trong tương lai, đặc biệt là đối với các KCN lớn có tổng diện tích đất từ 1.000 ha trở lên, có thể đáp ứng nhu cầu về đất của các tập đoàn FDI lớn.
- 2) Cải thiện cơ sở hạ tầng như đường cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu, cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn, cao tốc Bắc Nam, cảng Cái Mép Thị Vải, cảng Gemalink giúp kết nối thuận tiện hơn cho các KCN.



CƠ HỘI MỞ RA CHO CÁC DN CÒN QUỸ ĐẤT HOẶC CÓ KHẢ NĂNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

STT	Mã	Điểm nhấn đầu tư:	Rủi ro
1	GVR	1. Tiềm năng lợi nhuận từ mảng KCN ước tính tăng trong 2-3 năm tới do GVR tiếp tục chuyển đổi đất trồng cao su (lên đến 15.000 ha) sang khu công nghiệp tại các vị trí trọng điểm như Bình Dương, Đồng Nai và Bình Phước.	<input type="checkbox"/> Chậm tiến độ chuyển đổi đất trồng cây cao su sang các dự án khu công nghiệp
2	PHR	<p>1. Thu nhập từ bồi thường KCN của VSIP và NTC Kỳ vọng PHR sẽ hoàn tất việc bàn giao 345 ha đất cho Nam Tân Uyên (NTU) và ghi nhận lợi nhuận khoảng 860 tỷ đồng trong. Việc chuyển nhượng 691 ha cho VSIP sẽ được ghi nhận trong giai đoạn 2021 – 2024</p> <p>2, Thu nhập từ phát triển KCN mới Kỳ vọng quỹ đất cho thuê 400ha KCN Tân Lập với vị thế giao thương thuận lợi sẽ được lấp đầy toàn bộ trong giai đoạn 2020 – 2024.</p> <p>Trong dài hạn, PHR vẫn là doanh nghiệp có diện tích vườn cao su lớn tại tỉnh Bình Dương với định hướng chuyển đổi 10,000 ha cao su sang phát triển KCN trong 10 năm tới tại các vị trí đắc địa đảm bảo triển vọng phát triển dài hạn của PHR</p>	<input type="checkbox"/> Rủi ro pháp lý làm chậm tiến độ triển khai các dự án phát triển KCN và tiến độ bồi thường đất của NTC VÀ VSIP
3	LHG	1. Triển vọng từ quỹ đất khu công nghiệp Long Hậu 3 – giai đoạn 1 có tổng diện tích là 123ha, tổng diện tích thương mại còn lại là 65ha với giá dự kiến là USD 180 – 200 USD/m ² /chu kỳ thuê.	<input type="checkbox"/> Sự chậm trễ trong việc đền bù ở Long Hậu 3 <input type="checkbox"/> Nghĩa vụ nợ đối với IPC : LHG có nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án Khu dân cư – tái định cư tại xã Long Hậu, hiện tại chi phí tái định cư IPC có thể tăng thêm 206 tỷ đồng và làm giảm mạnh lợi nhuận sau thuế của LHG

CƠ HỘI MỞ RA CHO CÁC DN CÒN QUỸ ĐẤT HOẶC CÓ KHẢ NĂNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

STT	Mã	Điểm nhấn đầu tư:	Rủi ro
4	IDC	<p>1. Công ty hiện có 495 ha quỹ đất sẵn sàng cho thuê tại các khu công nghiệp: Phú Mỹ II (BRVT) diện tích đất thương phẩm còn lại 95 ha; Phú Mỹ mở rộng (BRVT) diện tích đất thương phẩm còn lại 264 ha, Quế Võ II (Bắc Ninh) diện tích đất thương phẩm còn lại 136 ha.</p> <p>2. Trong năm 2021, doanh nghiệp có thể sẽ bổ sung thêm quỹ đất thương phẩm lên đến 398 ha từ dự án khu công nghiệp Hữu Thạnh – Long An. Dự án được khởi công vào ngày 06/06/2020, có quy mô 524,14 ha, dự kiến vốn đầu tư khoảng 5.253 tỷ đồng, trong đó diện tích đất công nghiệp cho thuê là hơn 398 ha. Dự kiến IDC sẽ phân bổ diện tích cho thuê với mức giá khoảng 100 USD/m² / kỳ từ năm 2020 đến năm 2069.</p>	<p><input type="checkbox"/> Chậm tiến độ triển khai dự án dẫn đến nguyên nhân không có đột biến doanh thu</p>
5	KBC	<p>1. Dự án KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh (NSHL) triển khai giai đoạn 1 với quỹ đất hơn 100ha, theo đó công ty sẽ bàn giao quỹ đất khoảng 60 ha cho các nhà đầu tư Đà Loan đã đặt trước (đã ký MOU).</p> <p>2. KCN Trảng Duệ 3: Quy mô KCN khá lớn với tổng diện tích 687 ha và diện tích đất thương phẩm là 456 ha. KBC đã xin được chủ trương đầu tư từ tỉnh và đang xin giấy phép đầu tư từ Thủ tướng Chính phủ. Trong năm 2021, KBC có thể sẽ tiếp tục bán đất công nghiệp khu vực này cho LG và các doanh nghiệp vệ tinh với giá bán ở mức 90 – 100 USD/m² .</p> <p>3. Khả năng triển khai dự án Khu Đô thị và Công nghiệp Trảng Cát (Hải Phòng) tổng diện tích đất 581ha, tại Hải Phòng, dự kiến sẽ phát triển thành phức hợp KCN công nghệ cao, sân golf và KĐT với tổng vốn đầu tư cơ sở hạ tầng lên tới 6.300 tỷ đồng; khu vực này đang bắt đầu sôi động hơn với sự tham gia của Vinhomes</p>	<p><input type="checkbox"/> Trong quá khứ, KBC có nhiều giao dịch với các cá nhân trong ban lãnh đạo công ty và các tổ chức liên quan có chung chủ tịch HĐQT với KBC là ông Đặng Thành Tâm. Những giao dịch nêu trên cần được giám sát chặt chẽ, tránh rủi ro quản trị gây ảnh hưởng tiêu cực lên kết quả kinh doanh cũng như tình hình tài chính của Công ty.</p>

CƠ HỘI MỞ RA CHO CÁC DN CÒN QUỸ ĐẤT HOẶC CÓ KHẢ NĂNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

STT	Mã	Điểm nhấn đầu tư:	Rủi ro
6	SZC	<p>1. Diện tích cho thuê khu công nghiệp đến cuối 2020 là còn khoảng 660ha, trong đó diện tích sẵn sàng cho thuê là 260 ha. Hội đồng quản trị của công ty đã thông qua chủ trương huy động gói tín dụng từ Vietinbank với quy mô 400 tỷ đồng. Đây được xem là khoản giải ngân cuối trong tổng quy mô huy động 1.200 tỷ đồng để tập trung đền bù, giải phóng mặt bằng 1.556 ha diện tích đất công nghiệp. Chúng tôi cho rằng SZC sẽ tập trung nguồn lực hoàn thiện phần đất khu công nghiệp trước khi triển khai mảng dự án khu đô thị</p> <p>2. Đối với khu đô thị : toàn bộ diện tích đất thương phẩm với khoảng 240ha là tiềm năng tăng trưởng lớn trong những năm tới.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Đơn giá đền bù giải phóng mặt bằng tăng, thủ tục đầu tư dự án kéo dài <input type="checkbox"/> Tăng nợ vay để đầu tư phát triển quỹ đất, công ty sẽ chịu áp lực tài chính nếu tình hình bán hàng không khả quan.

Chỉ số tài chính các doanh nghiệp bất động sản KCN niêm yết 2020

STT	Mã CK	Tên	Sàn	Vốn hóa thị trường (Marcap) (Tỷ VND)	Tiền + Đầu tư tc nh / TSNH (%)	Doanh thu chưa thực hiện + người mua trả tiền trước (Tỷ VND)	Nợ/VCSH (lần)	CFO (Tỷ VND)	Cổ tức (%)
1	GVR	Tập đoàn CN Cao su VN	HOSE	139,200.00	74%	9,203	0.56	-852	6%
2	PHR	Cao su Phước Hòa	HOSE	7,791.20	80%	1,508	0.97	784	25% - 30%
3	LHG	KCN Long Hậu	HOSE	2,125.51	40%	39	1.03	221	15%
4	IDC	IDICO	HNX	10,920.00	54%	6,215	2.33	519	3%
5	KBC	TCT Đô thị Kinh Bắc	HOSE	18,132.74	14%	899	1.23	-2,913	5%
6	SZC	Sonadezi Châu Đức	HOSE	3,810.00	71%	799	2.49	611	5 %- 10%

LIÊN HỆ TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU VNCSI: csi.research@vncsi.com.vn

Nguyễn Phương Linh

Chuyên viên phân tích

Email : linhnp@vncsi.com.vn

TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU CSI

Lưu Chí Kháng

Trưởng phòng Trung Tâm Nghiên Cứu

Email: khanglc@vncsi.com.vn

Bộ phận Phân tích Ngành và Doanh nghiệp

Đình Hồng Hà

Chuyên viên phân tích cao cấp

Email: hadh@vncsi.com.vn

Đỗ Quang Trung

Chuyên viên phân tích

Email : trungdq@vncsi.com.vn

Bộ phận phân tích vĩ mô và thị trường chứng khoán

Lê Văn Thành

Chuyên viên phân tích

Email : thanhlv@vncsi.com.vn

Nguyễn Phương Linh

Chuyên viên phân tích

Email : linhnp@vncsi.com.vn

Vũ Thùy Dương

Chuyên viên phân tích

Email : duongvt@vncsi.com.vn

Nguyễn Thị Quỳnh Hương

Chuyên viên Tiếng Trung

Email : huongntq@vncsi.com.vn

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam (CSI), những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và CSI không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Các nhận định trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn thận, theo đánh giá chủ quan của chúng tôi, là hợp lý trong thời điểm đưa ra báo cáo. Các nhận định trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không báo trước. Báo cáo này không nên được diễn giải như một đề nghị mua hay bán bất cứ một cổ phiếu nào. CSI, nhân viên của CSI có thể có lợi ích trong các công ty được đề cập tới trong báo cáo này. CSI sẽ không chịu trách nhiệm đối với tất cả hay bất kỳ thiệt hại nào hay sự kiện bị coi là thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay bất kỳ thông tin hoặc ý kiến nào của báo cáo này. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của CSI.

TRỤ SỞ CSI

Tầng 11 Tòa Nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

ĐT: + 84 24 3926 0099 Webiste: <https://www.vncsi.com.vn/>