

NHỊP ĐẬP THỊ TRƯỜNG

CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM, Q2 2022



THÁNG 7, 2022

THỊ TRƯỜNG KCN MIỀN BẮC

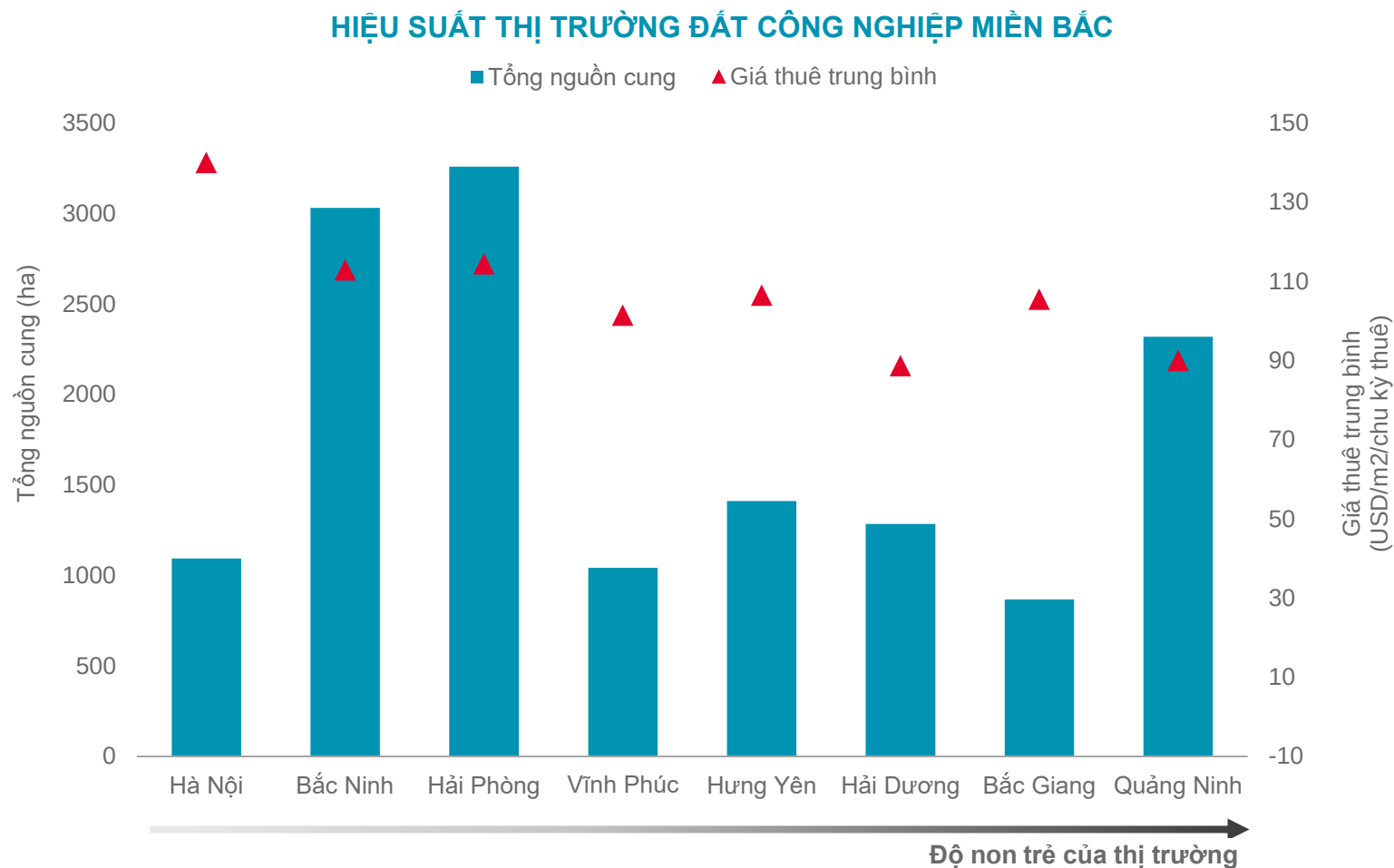
Q2 2022

Phạm vi thị trường: Hải Phòng, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hưng Yên, Hải Dương, Hà Nội, Vĩnh Phúc, Bắc Giang.

- Đất Công Nghiệp
- Nhà Xưởng Xây Sẵn
- Nhà Kho Xây Sẵn

Thị Trường Đất Công Nghiệp Miền Bắc

NGUỒN CUNG DỒI DÀO, GIÁ THUÊ CẠNH TRANH



Nguồn: Cushman & Wakefield

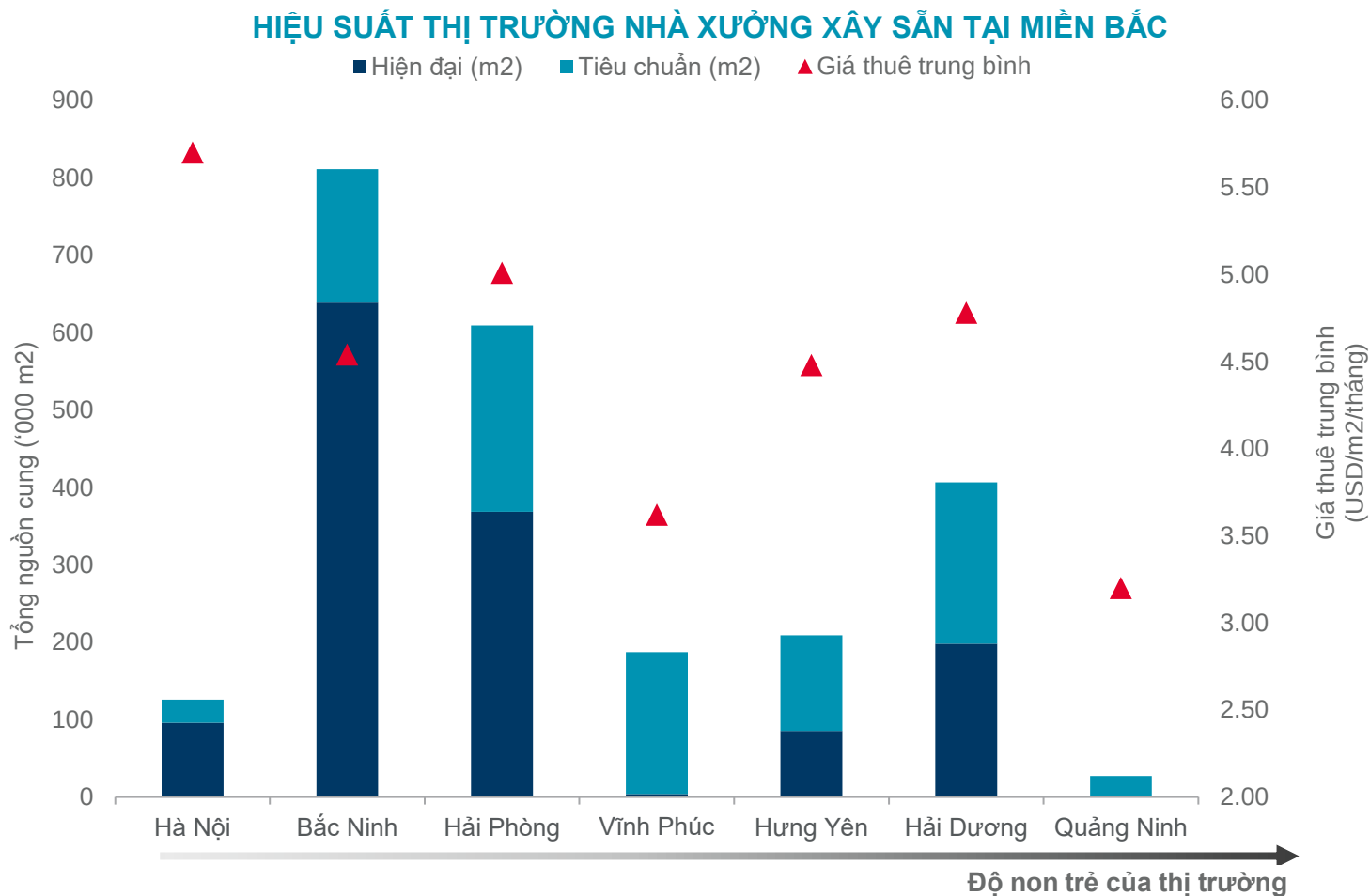
Nguồn cung đất công nghiệp dịch chuyển sang các tỉnh lân cận

Nguồn cung đất công nghiệp tại những tỉnh lân cận Hà Nội vẫn còn nhiều, với tỷ lệ lấp đầy trung bình của khu vực vào khoảng 83%. Giá thuê trung bình cho đất công nghiệp ở các tỉnh được ghi nhận vào khoảng 108 USD/m²/chu kỳ thuê.

Hải Phòng và Quảng Ninh ghi nhận mức lấp đầy thấp hơn so với những tỉnh khác trong vùng bởi nguồn cung mới được triển khai (DEEP C Hải Phòng III, DEEP C Quảng Ninh II; AMATA Sông Khoai tại tỉnh Quảng Ninh).

Nhà Xưởng Xây Sẵn (RBF) Miền Bắc

NGUỒN CUNG HƯỞNG LỢI THEO XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA NHỮNG NHÀ SẢN XUẤT LỚN



Nguồn: Cushman & Wakefield

Chủ đầu tư trong nước bắt đầu tham gia phát triển nhà xưởng hiện đại

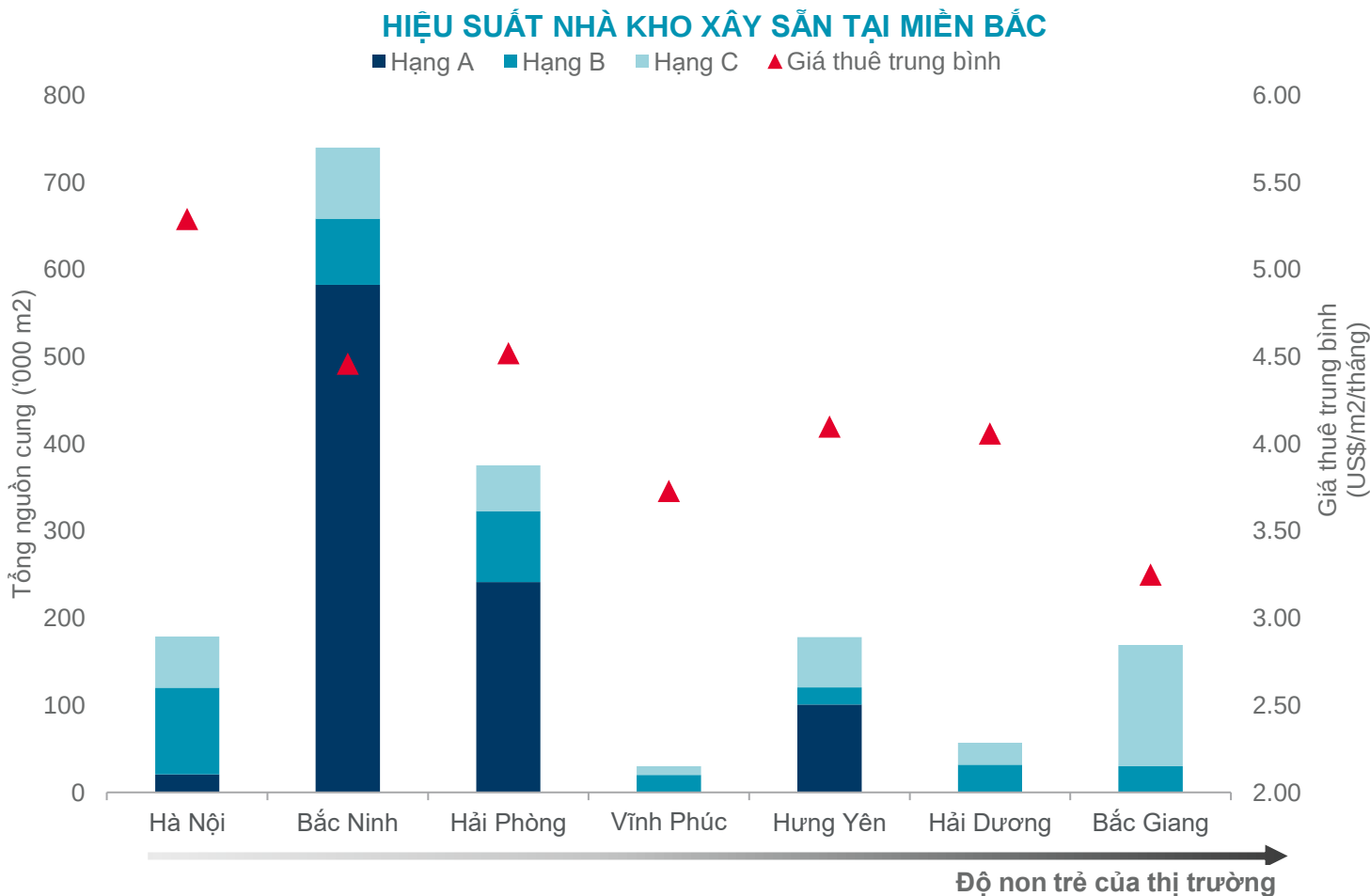
Hà Nội có mức giá thuê trung bình cao nhất khu vực. Bắc Ninh hưởng lợi từ những nhà sản xuất chính (Samsung, Canon) và những ngành phụ trợ cho những hãng này, khiến cho nguồn cung nhà xưởng xây sẵn ở tỉnh này vẫn luôn dồi dào, nhất là nhà xưởng hiện đại. Hải Phòng là một vùng công nghiệp chủ chốt khác ở miền Bắc, đứng thứ hai về cả nguồn cung nhà xưởng xây sẵn và về giá thuê trung bình trong cả khu vực.

Các chủ đầu tư trong nước dần chuyên nghiệp hơn, có khả năng cung ứng những sản phẩm có chất lượng tương đương với các chủ đầu tư quốc tế với mức giá cạnh tranh.

Những chủ đầu tư trong nước như KTG Industrial, nPL, và KCN Việt Nam, đã mở rộng thị phần của mình trên thị trường và sẽ tung ra thêm nguồn cung mới vào cuối năm 2022.

Nhà Kho Xây Sẵn (RBW) Miền Bắc

NGUỒN CUNG NHÀ KHO HẠNG A TĂNG MẠNH



Nguồn: Cushman & Wakefield

Nguồn cung nhà kho Hạng A tăng trưởng mạnh tại các tỉnh công nghiệp chính

Hà Nội có giá thuê trung bình cao nhất khu vực. Bắc Ninh có lượng lớn nhà kho xây sẵn Hạng A, sẵn sàng cung ứng cho những hãng sản xuất lớn trong tỉnh (như Samsung, Lock & Lock). Hải Phòng, với ngành logistics và hoạt động giao thương hàng hải năng động, hiện chiếm vị trí thứ hai về cả trữ lượng nhà kho xây sẵn và giá thuê trung bình của vùng.

Trong năm 2022, miền Bắc ghi nhận được nhiều khoản đầu tư liên tiếp từ nhà đầu tư tổ chức và các chủ đầu tư bất động sản, đặc biệt nhắm đến phân khúc Hạng A. Trong nửa đầu năm 2022, nhiều nguồn cung mới cũng được tung ra trên thị trường; Hạng A đạt hơn 480,000 m² (tăng 93% so với cuối năm 2021).

Thị Trường Khu Công Nghiệp Miền Bắc

TRIỂN VỌNG – TĂNG TRƯỞNG CHO ĐẾN CUỐI NĂM

Đất công nghiệp

Trong 6 tháng cuối năm 2022, nguồn cung có thể bị khan hiếm do nhu cầu tăng nhanh hơn so với việc phát triển cơ sở hạ tầng có thể bàn giao.

Tương tự, đến cuối năm 2022, giá thuê trung bình được dự báo sẽ tăng thêm 5% so với quý 2, do nhiều cơ sở sản xuất FDI mới và mở rộng nhắm đến thị trường miền Bắc Việt Nam.

~16,000 ha
NGUỒN CUNG
TƯƠNG LAI
H2 2022 – 2025+

~5%
TĂNG TRƯỞNG
GIÁ THUÊ
Cuối năm 2022

Thị trường nhà xưởng và nhà kho xây sẵn

Nhà xưởng xây sẵn: Nguồn cung cho thuê mới được kỳ vọng sẽ ra mắt trước cuối năm (khoảng 240,000 m²) để cung ứng cho nhu cầu sản xuất hiện có.

Nhà kho xây sẵn: Mức tăng nguồn cung mới được dự báo sẽ chậm lại sau một đợt tăng mạnh nguồn cung (40% mức tăng tổng nguồn cung cả khu vực) trong nửa đầu năm 2022.

~7,000,000 sq.m
NGUỒN CUNG
TƯƠNG LAI
H2 2022 – 2025+

~3-5%
TĂNG TRƯỞNG
GIÁ THUÊ
Cuối năm 2022

Nguồn: Cushman & Wakefield

(*) Nguồn cung tương lai có thể thay đổi, tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư.

THỊ TRƯỜNG KCN MIỀN NAM

Q1 2022

Phạm vi thị trường: TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai,
Long An, Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT)

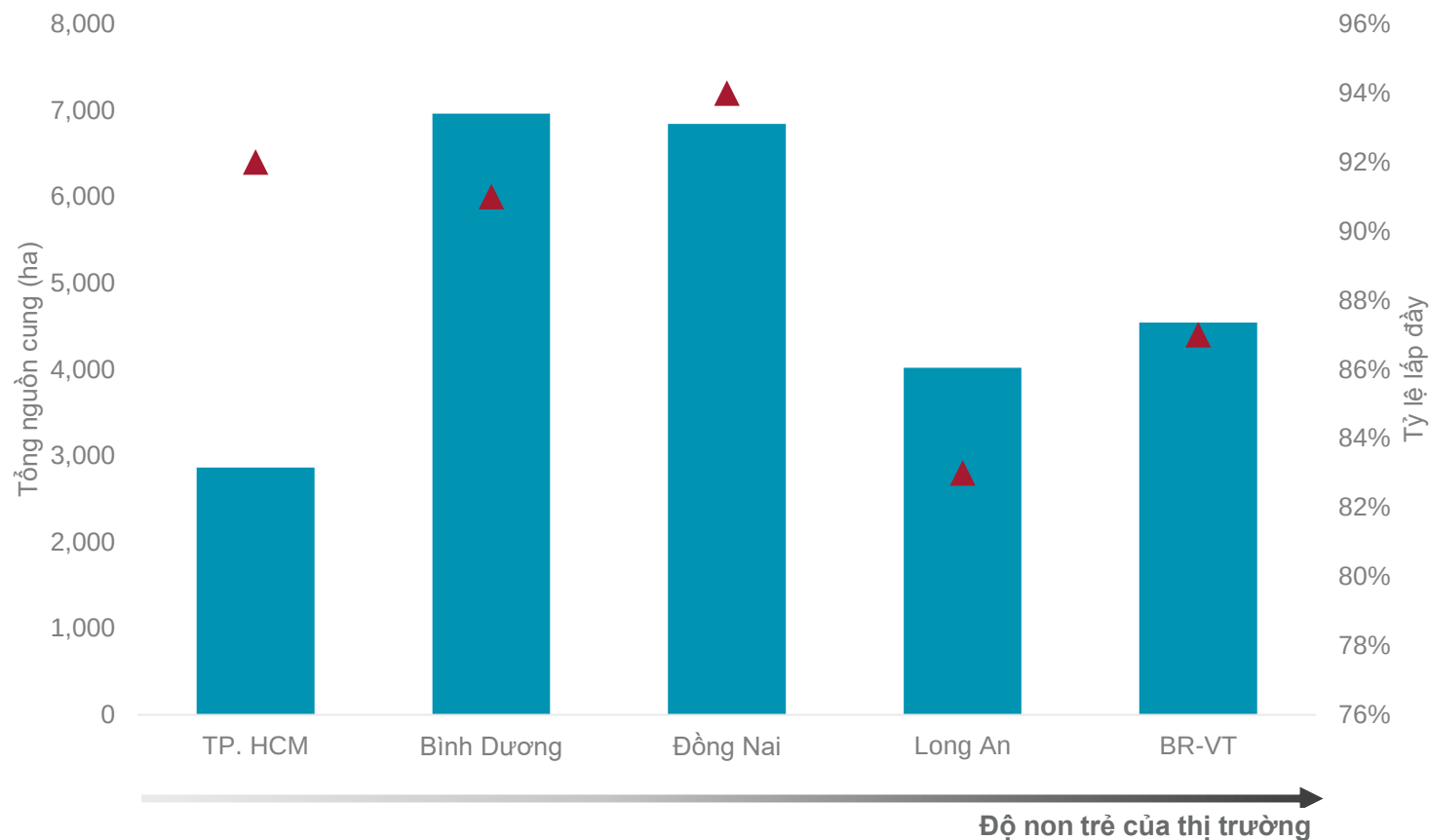
- Đất Công Nghiệp
- Nhà Xưởng Xây Sẵn
- Nhà Kho Xây Sẵn

Thị Trường Đất Công Nghiệp Miền Nam

THỊ TRƯỜNG CÔNG NGHIỆP CÓ ĐÀ TĂNG TRƯỞNG TÍCH CỰC

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG ĐẤT CÔNG NGHIỆP MIỀN NAM

■ Tổng nguồn cung (ha) ▲ Tỷ lệ lấp đầy (%)



Nhu cầu vẫn tăng trưởng trong bối cảnh nguồn cung hạn chế

Nguồn cung ở mức ổn định và không thay đổi từ thời điểm cuối năm 2021, do đa số các nguồn cung mới trên thị trường đến từ giai đoạn mở rộng của các dự án hiện hữu từ năm trước.

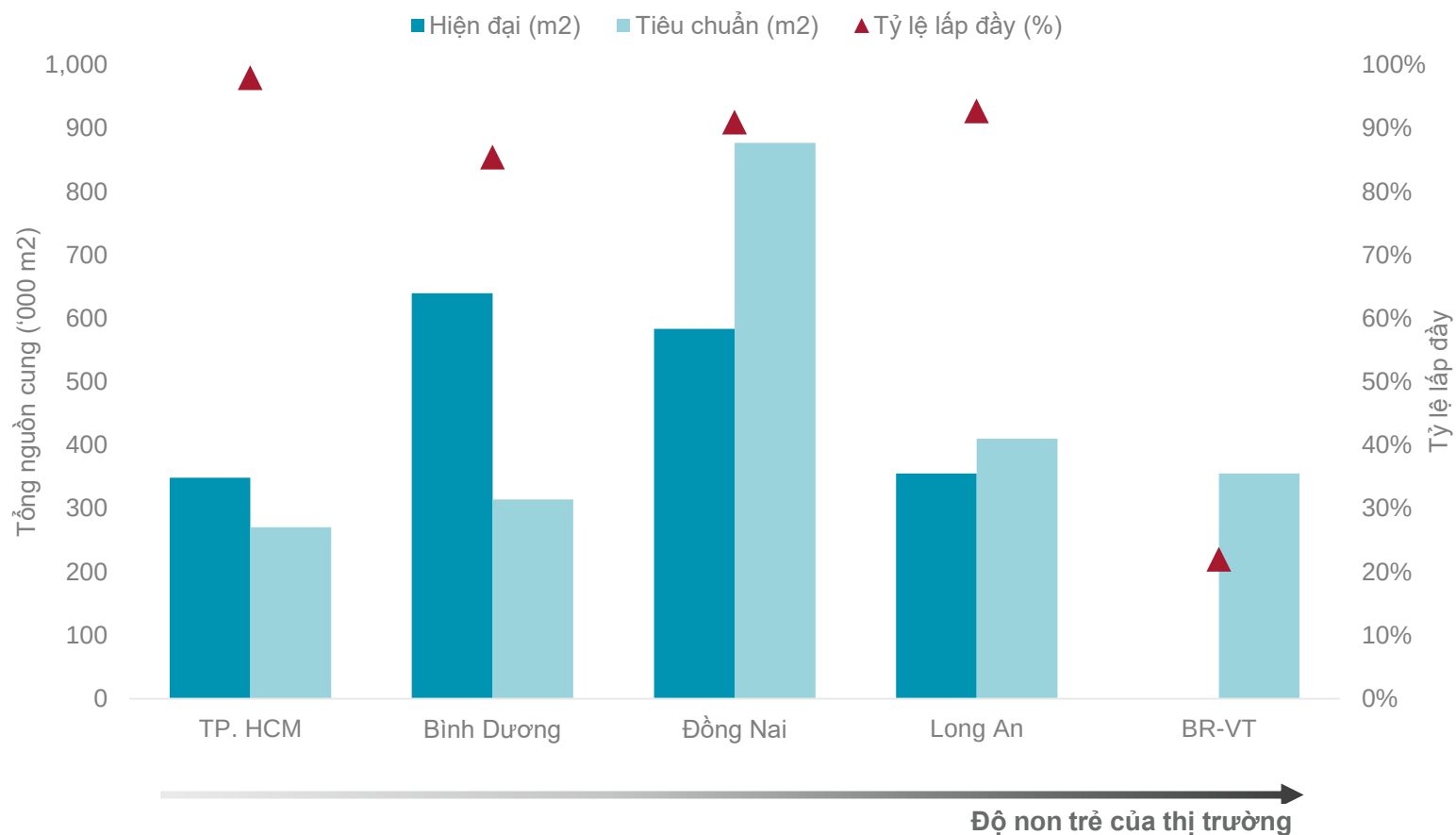
Nhu cầu mặt bằng đất công nghiệp vẫn mạnh mẽ, khi nửa đầu năm đã chứng kiến sự gia tăng về yêu cầu thuê đất tại các tỉnh công nghiệp mới nổi như Long An và BR-VT.

Giá chào thuê trung bình không đổi dù nguồn cung thị trường và tỷ lệ lấp đầy tăng, cho thấy khách thuê đã dần di chuyển đến các tỉnh công nghiệp mới nổi với mức giá thuê trung bình thấp hơn như Long An và BR-VT.

Nhà Xưởng Xây Sẵn (RBF) Miền Nam

SẢN XUẤT PHỤC HỒI SAU ĐẠI DỊCH COVID-19

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN TẠI MIỀN NAM



Nguồn: Cushman & Wakefield

Nguồn cung nhà xưởng sản xuất tăng trưởng vượt bậc

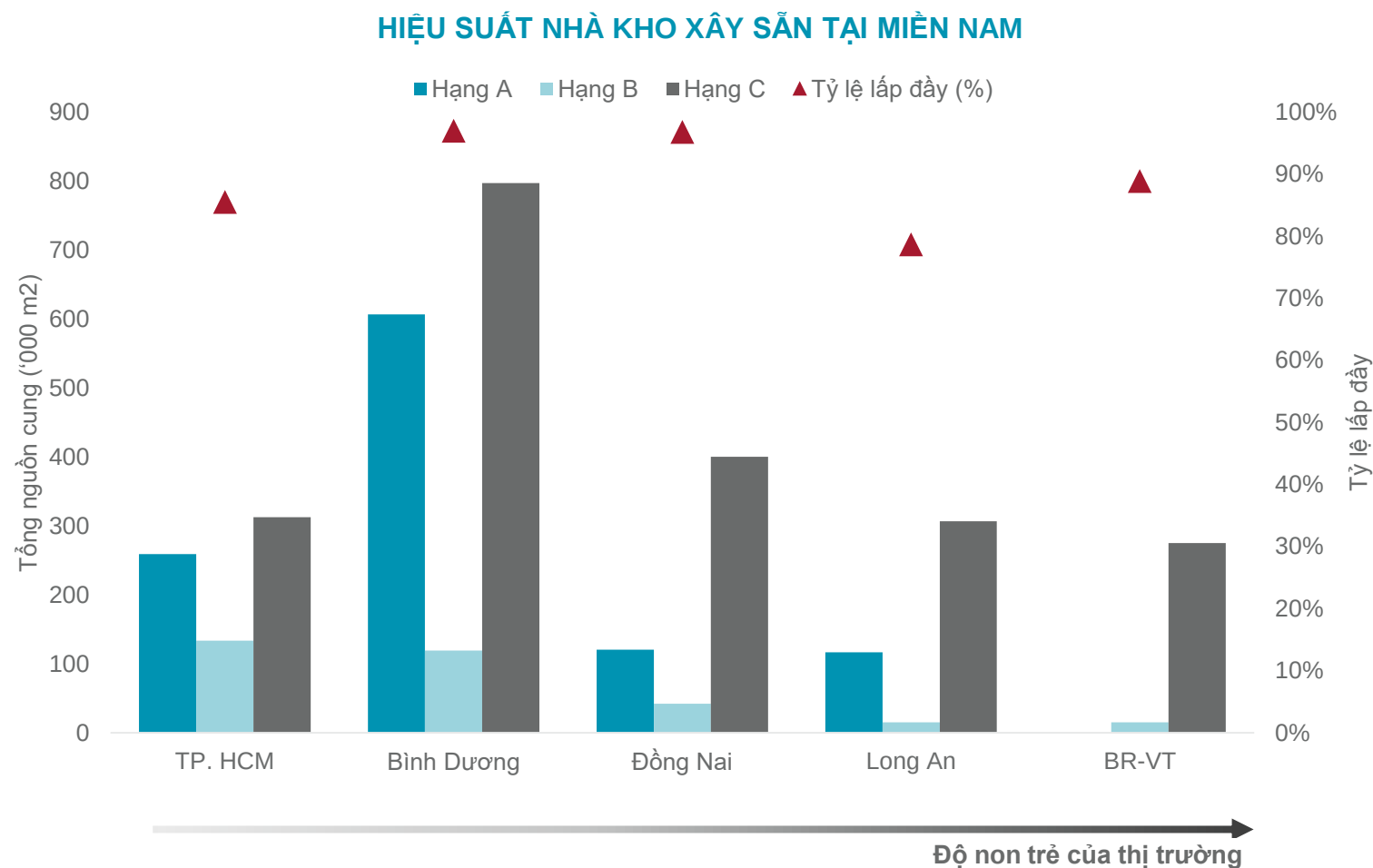
Thị trường nhà xưởng xây sẵn tiếp tục hoạt động hiệu quả trong các năm gần đây, dù bị ảnh hưởng tiêu cực từ đợt dịch Covid-19 trước đó. Sự tăng trưởng của nguồn cung trong Q1 2022 là do các dự án có tiến độ bị trì hoãn từ năm trước và giờ đây đã được bàn giao.

Giá chào thuê trung bình đang trong đà tăng trưởng. Trong Q1 2022, giá chào thuê trung bình đã phục hồi lại mức trước giãn cách, và đạt tăng trưởng gần 5% theo năm.

Tuy nhiên, giá chào thuê đã giảm nhẹ so với khoảng cuối năm 2021 (1% theo quý). Sự giảm nhẹ do các dự án đang tập trung lấp đầy các nguồn cung tồn đọng do giãn cách xã hội trong năm 2021.

Nhà Kho Xây Sẵn (RBW) Miền Nam

NGUỒN CUNG NHÀ KHO HẠNG A TĂNG MẠNH



Nguồn: Cushman & Wakefield

Nguồn cung Hạng A tăng mạnh ảnh hưởng tích cực đến giá chào thuê trung bình

Thị trường kho xây sẵn vẫn còn tương đối mới trong phân khúc bất động sản công nghiệp, do phát triển theo sau hoạt động của doanh nghiệp sản xuất. Tuy nhiên, đại dịch Covid-19 đã tác động tích cực đến thị trường kho, khi nguồn cung tăng 25% theo năm.

Sức tăng của giá thuê trung bình đến từ nhu cầu đối với các dự án chất lượng cao hơn trong quý vừa qua, nhằm đáp ứng nhu cầu từ các doanh nghiệp logistics quốc tế, điển hình như dự án nhà kho Cainiao (thuộc KCN Phú An Thạnh, tỉnh Long An).

Thị Trường Khu Công Nghiệp Miền Nam

TRIỂN VỌNG – TĂNG TRƯỞNG LÂU DÀI

Đất công nghiệp

Thị trường miền Nam kỳ vọng sẽ có sự tăng vọt trong nguồn cung vào giai đoạn H2 2022-2025+. Đặc biệt, miền Nam kỳ vọng sẽ có khoảng 23,000 ha nguồn cung mới, gấp đôi nguồn cung hiện tại. Lượng nguồn cung dồi dào được kỳ vọng sẽ đáp ứng các nhu cầu logistics và sản xuất. Mặc dù nguồn cung tăng trưởng mạnh, giá thuê được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng, cho thấy hiệu suất mạnh mẽ của thị trường BĐS công nghiệp trong giai đoạn sắp tới.

~23,000 ha
NGUỒN CUNG
TƯƠNG LAI
H2 2022 – 2025+

~3-5%
TĂNG TRƯỞNG
MỨC THUÊ
Cuối năm 2022

Thị trường nhà xưởng và kho xây sẵn

Nhà xưởng xây sẵn: Miền Nam kỳ vọng sẽ có thêm 4,000,000 m2 nguồn cung trong giai đoạn H2 2022-2025+. Sự tăng trưởng mạnh mẽ trong nguồn cung sẽ đáp ứng cho nhu cầu theo sau sự gia nhập của các nhà sản xuất nước ngoài nổi bật, điển hình như LEGO tại VSIP 3, tỉnh Bình Dương.

Nhà kho xây sẵn: Sự tăng trưởng tích cực của ngành công nghiệp đã giúp đà tăng của nguồn cung nhằm đáp ứng nhu cầu từ các doanh nghiệp sản xuất trong nước và quốc tế - khi các doanh nghiệp sản xuất trong nước đã dần sử dụng dịch vụ logistics nhiều hơn.

~6,500,000 sq.m
NGUỒN CUNG
TƯƠNG LAI
H2 2022 – 2025+

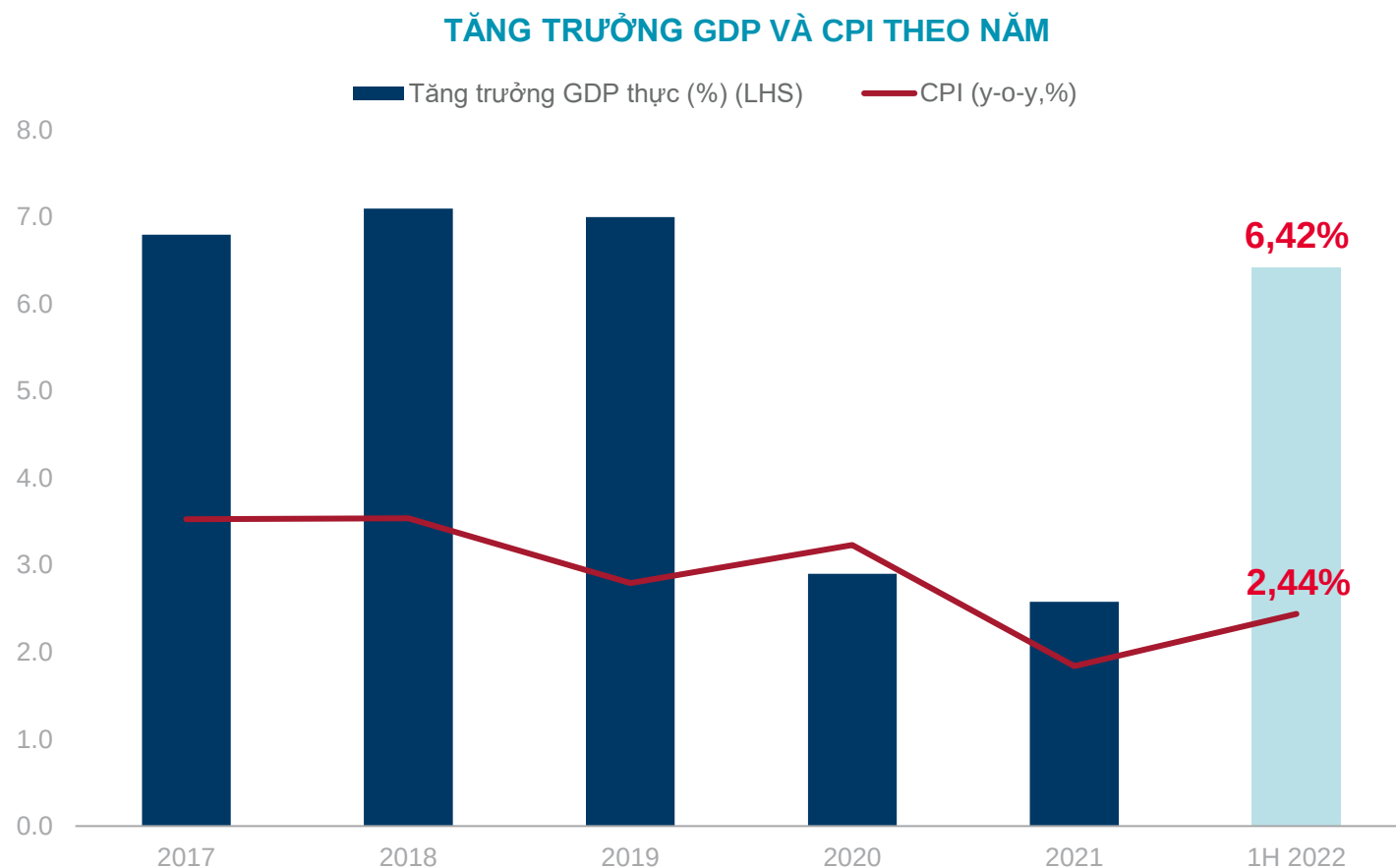
~1-3%
TĂNG TRƯỞNG
MỨC THUÊ
Cuối năm 2022

Nguồn: Cushman & Wakefield

(*) Nguồn cung tương lai có thể được thay đổi tùy thuộc vào kế hoạch phát triển của chủ đầu tư

Tổng Quan Nền Kinh Tế Việt Nam

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ TIÊU BIỂU



Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam vào Q2 2022 đạt mức cao nhất trong vòng 11 năm qua

GDP Quý 2 tăng 7,72%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2011. Về cơ cấu GDP:

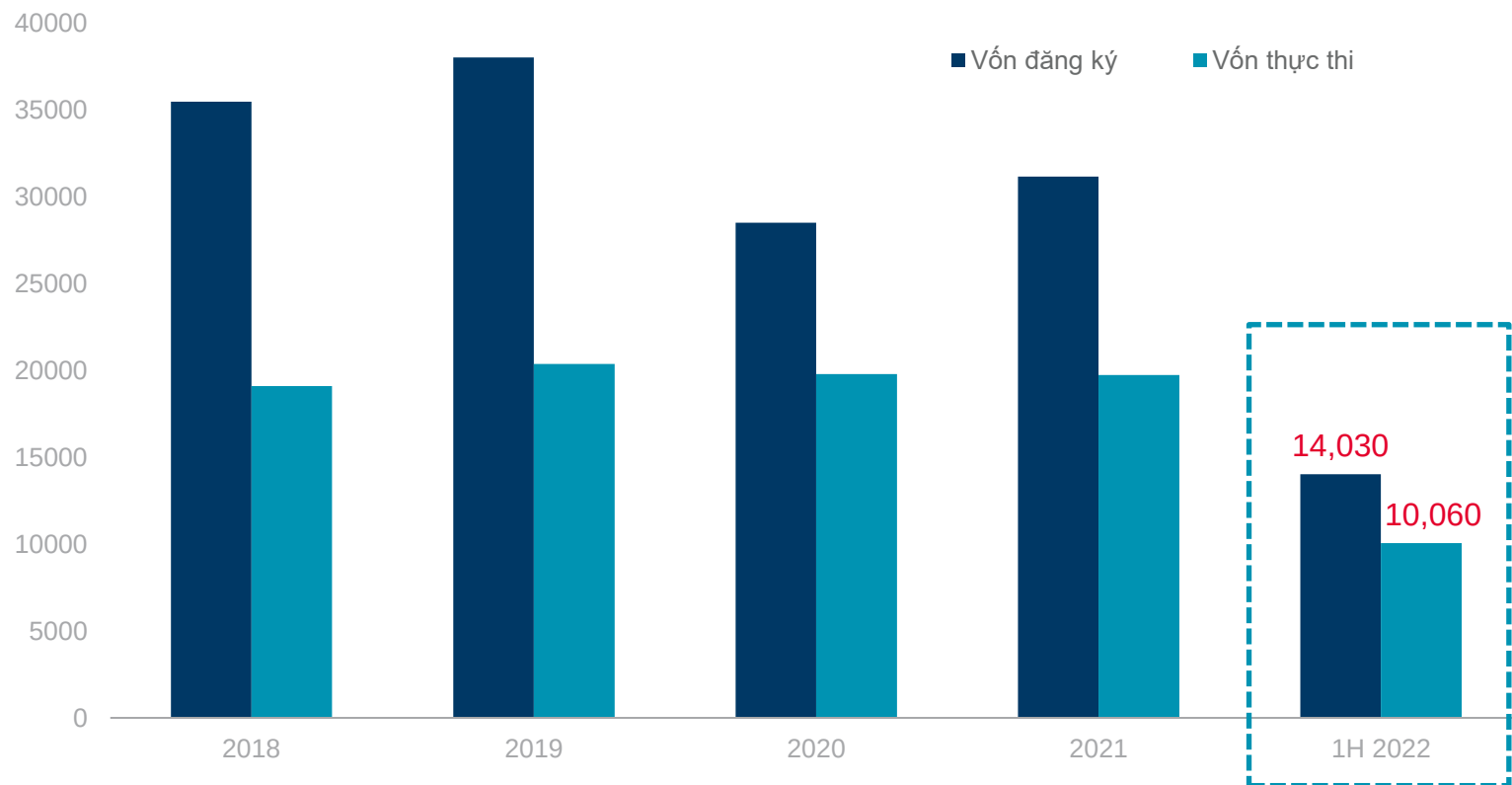
- Nông – Lâm – Ngư nghiệp: 11,05%
- Công nghiệp & xây dựng: 39,30%
- Dịch vụ: 40,63%
- Thuế & trợ cấp: 9,2%

So với cùng kỳ năm trước, CPI tăng 2,96% trong Q2 2022, và 2,44% trong nửa đầu năm 2022.

Tổng Quan Kinh Tế Việt Nam

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ TIÊU BIỂU

THU HÚT FDI THEO NĂM (TRIỆU USD)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tăng trưởng FDI cao nhất trong vòng 5 năm qua

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) trong nửa đầu năm 2022 đạt 10,06 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước với những nhóm ngành trọng điểm:

- Công nghiệp chế tạo và công nghiệp chế biến: 58%
- Bất động sản: 26%
- Công nghệ, điện, và các ngành khác: 16%

Đối tác đầu tư nổi bật:



Tổng Quan Kinh Tế Việt Nam

BẢN TIN KINH TẾ



Giá xăng dầu tiếp tục tăng cao

Trong nửa đầu năm 2022, giá xăng dầu đạt mức tăng cao nhất trong vòng 8 năm qua, gần chạm mốc 32,000 đồng/lít.



Lạm phát len lỏi vào đời sống sinh hoạt

Theo Tổng cục Thống kê, giá của nhiều mặt hàng đã ghi nhận điều chỉnh, bao gồm thực phẩm, dịch vụ, đồ uống, hàng may mặc, giày dép, giao thông, dịch vụ giải trí, v.v.



Các ngân hàng thương mại liên tục tăng mức lãi suất tiền gửi

Do lạm phát tăng, các ngân hàng thương mại cũng tăng mức lãi suất tiền gửi trong khoảng 0,1% đến 0,5%, có trường hợp lên đến 0,8%.

Cơ Sở Hạ Tầng Nổi Bật

NHỮNG DỰ ÁN CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÁNG CHÚ Ý



Cầu Thủ Thiêm 2 được phép lưu thông

Chiếc cầu dài 1,5km với 6 làn đường và 2 phần lề cho người đi bộ. Cầu bắc qua sông Sài Gòn, kết nối trung tâm Quận 1 với thành phố Thủ Đức.

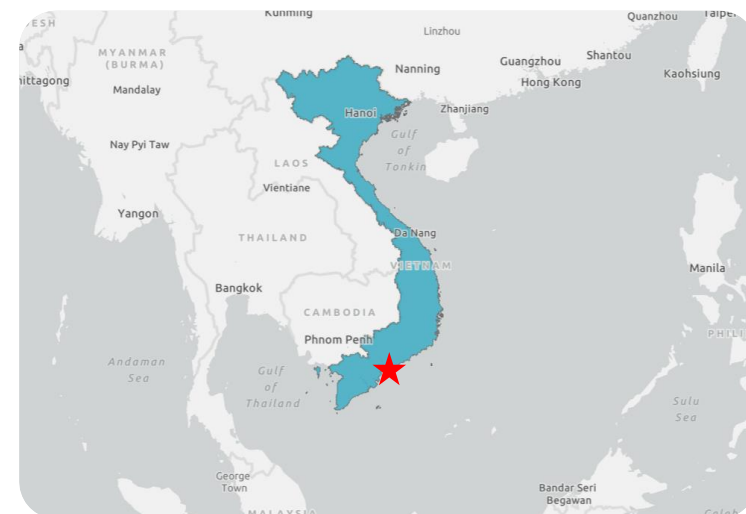
Thêm vào đó, dự án này cũng thúc đẩy việc phát triển khu vực bán đảo Thủ Thiêm và giảm tải lưu thông trên những con đường huyết mạch khác dẫn đến Thủ Thiêm.



Chấp thuận đầu tư cho dự án đường Vành đai 3 quanh TP.HCM

Dự án có tổng chiều dài 76,34km, kết nối với các tỉnh trong khu kinh tế trọng điểm phía Nam (Đồng Nai, Bình Dương, Long An).

Tổng vốn đầu tư trong giai đoạn 1 đạt gần 3,2 tỷ USD, sẽ được thực hiện vào nửa sau năm 2022.



TP.HCM dự kiến xây dựng cảng lớn nhất Việt Nam tại Cần Giờ

Dự án này được kỳ vọng sẽ là cú bứt phá trong phát triển kinh tế biển của thành phố nói riêng và của cả nước nói chung, tạo ra những lợi thế cạnh tranh cho Việt Nam trong khu vực.

Cảng sẽ có phần bến tàu với chiều dài hơn 7km, có thể tiếp nhận tàu 24,000 TEU container với sức trung chuyển tầm 10-15 triệu TEU mỗi năm.

Tiêu Điểm Pháp Lý

NGHỊ QUYẾT SỐ 18/2022/NQ-TW – NHỮNG ĐIỂM ĐÁNG CHÚ Ý



Hoàn thiện Luật Đất đai 2013 và những luật liên quan

Giải quyết vấn đề trong việc quản lý và sử dụng đất nông nghiệp, an ninh quốc phòng, tôn giáo, v.v.



Bãi bỏ khung giá đất, đề ra phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường

Nhằm củng cố chất lượng của công tác định giá đất



Qui định mức thuế cao hơn cho người sở hữu đất, nhà ở

Để khắc phục tình trạng đầu cơ đất, củng cố lợi ích cho phát triển bền vững.



Giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Bảo đảm công khai, minh bạch, có cơ chế đồng bộ, cụ thể để xử lý vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, nhất là liên quan tới đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất.



Cơ sở tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất theo quy định



Quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp thu hồi đất

Nhằm đảm bảo quyền lợi của người sở hữu đất



Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp

Nhằm phân phối đất cho đối tượng phù hợp với điều kiện từng vùng, từng địa phương



Qui định về sử dụng đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển

Nhằm giải quyết vấn đề về quản lý và sử dụng đất

Tiêu Điểm Pháp Lý

NGHỊ ĐỊNH SỐ 35/2022/NĐ-CP – QUI ĐỊNH MỚI CHO CÁC KHU CÔNG NGHIỆP



Phân rõ các loại hình khu công nghiệp

- Khu công nghiệp hỗ trợ
- Khu công nghiệp chuyên ngành
- Khu công nghiệp công nghệ cao
- Khu công nghiệp dịch vụ đô thị
- Khu công nghiệp sinh thái



Tiết kiệm thời gian thực thi

- Cụ thể hóa những dạng quy hoạch cho khu công nghiệp (nếu cần):
 - Quy hoạch chung
 - Quy hoạch phân khu
 - Quy hoạch chi tiết
- Những trường hợp đã được cho phép thì không cần lập nhiệm vụ quy hoạch



Ủy quyền cho cơ quan hành chính cấp tỉnh việc quyết định cấp phép

Địa điểm và quy mô của khu vực quy hoạch khu công nghiệp trong các trường hợp sau:

- Không quá 2% và không quá 6 ha so với quy mô diện tích của khu công nghiệp đã được xác định trong Danh mục các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
- Không quá 10% và không quá 30 ha so với quy mô diện tích của khu công nghiệp đã được xác định trong Danh mục các khu công nghiệp, sau khi có ý kiến bằng văn bản của Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.



Dành ra không gian phát triển cho doanh nghiệp vừa và nhỏ

Khu công nghiệp và vùng kinh tế phải dành ra ít nhất 5 ha hay 3% diện tích đất công nghiệp cho việc phát triển:

- Doanh nghiệp vừa và nhỏ
- Doanh nghiệp ngành công nghiệp hỗ trợ
- Doanh nghiệp đổi mới sáng tạo

Tiêu Điểm Đầu Tư

Warburg Pincus đầu tư 250 triệu USD vào Novaland



KHU TROPICANA, NOVAWORLD HỒ TRÀM

Dragon Capital & VinaCapital đầu tư 103 triệu USD vào Hưng Thịnh Land



DỰ ÁN ĐẦU TƯ HƯNG THỊNH LAND



AT THE
CENTER OF
WHAT'S
NEXT



KEY CONTACTS:

Trang Bui

General Manager, Vietnam

M: +84 909 459 694

E: bui.trang@cushwake.com

THANK YOU

CUSHMAN & WAKEFIELD VIETNAM

#16, 14th floor, Vincom Center
72 Le Thanh Ton, Dist. 1, Ho Chi Minh City

Tel: +8428 3823 7968

Fax: +8428 3823 7969

Email: enquiries.vn@cushwake.com

Website: www.cushmanwakefield.vn