

THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 2023



BĐS Khu Công Nghiệp

<https://kirincapital.vn/>

NHÌN LẠI 2022



01

Đất công nghiệp: Nhu cầu thuê ổn định

02

Nhu cầu thuê đến từ các công ty sản xuất toàn cầu tiếp tục gia tăng, đặc biệt là ở lĩnh vực điện và năng lượng

03

Nhà kho và nhà xưởng xây sẵn: nguồn cung tương lai dồi dào, giá thuê có xu hướng tăng trưởng chậm lại

04

Sự suy giảm hoạt động sản xuất toàn cầu đặt ra nhiều thách thức cho nền kinh tế trong nước

NHÌN LẠI 2022

- Trên cả nước có khoảng 563 khu công nghiệp nằm trong quy hoạch tại 61/63 tỉnh thành
- 397 KCN đã được thành lập.
- 292 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng hơn 87,100 ha, diện tích đất công nghiệp khoảng hơn 58,7 nghìn ha.
- 106 KCN đang trong quá trình xây dựng với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 35,7 nghìn ha; diện tích đất công nghiệp khoảng 23,8 nghìn ha.

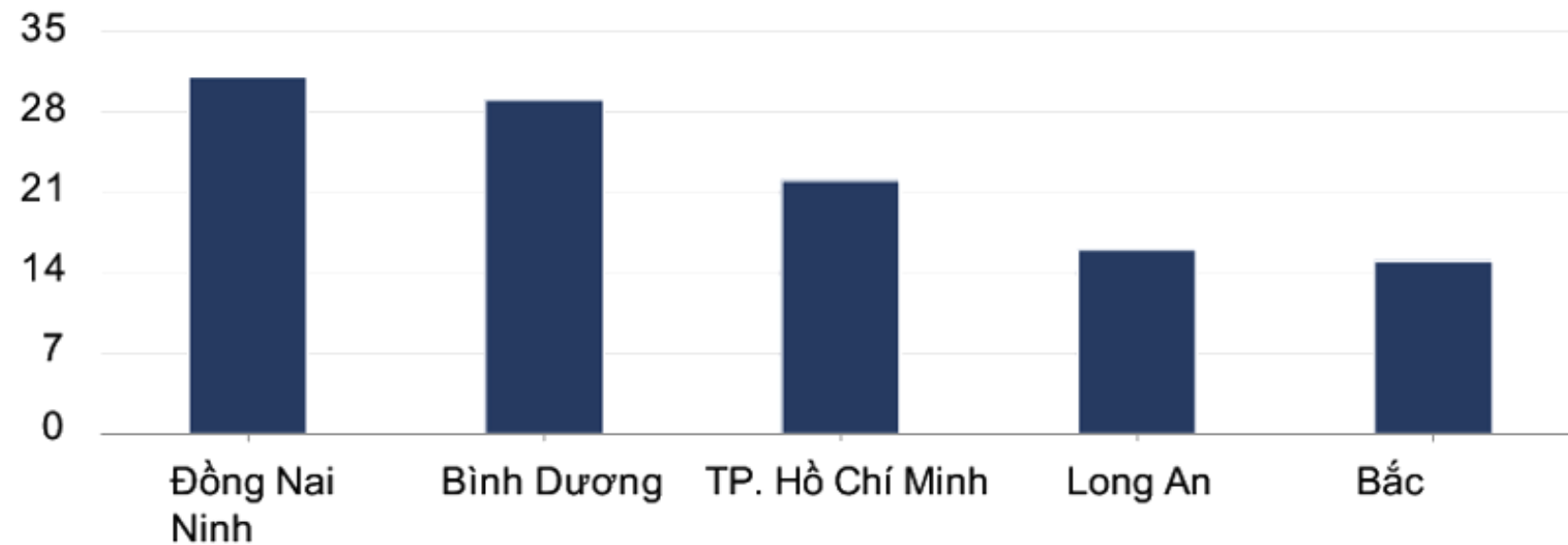


***Bất động sản công nghiệp
được ghi nhận là điểm sáng của
thị trường năm 2022***

- **Giá thuê tăng khoảng 10% so với kỳ trước**, trung bình 100 - 120 USD/m²/chu kỳ thuê và sẽ tiếp tục tăng, nhất là tại thị trường phía Nam do nguồn cung khan hiếm.
- Tại các KCN miền Bắc, giá thuê dao động từ 90 - 120 USD/m²/chu kỳ thuê.
- Tại khu vực miền Nam, thị trường TP.HCM ghi nhận mức giá thuê trung bình cao nhất, dao động từ 180-300 USD/m². Tiếp theo là Long An với mức giá thuê trung bình trong khoảng 125-275 USD/m². Mức giá thuê tại Bình Dương dao động từ 100-250 USD/m² còn tại Đồng Nai là từ 100-200 USD/m². Mức giá này được tính theo mỗi chu kỳ thuê.
- Các KCN, KKT đã thu hút được hơn 10.000 dự án trong nước và gần 11,000 dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài còn hiệu lực với tổng vốn đầu tư đăng ký tương ứng khoảng hơn 340 tỷ USD.

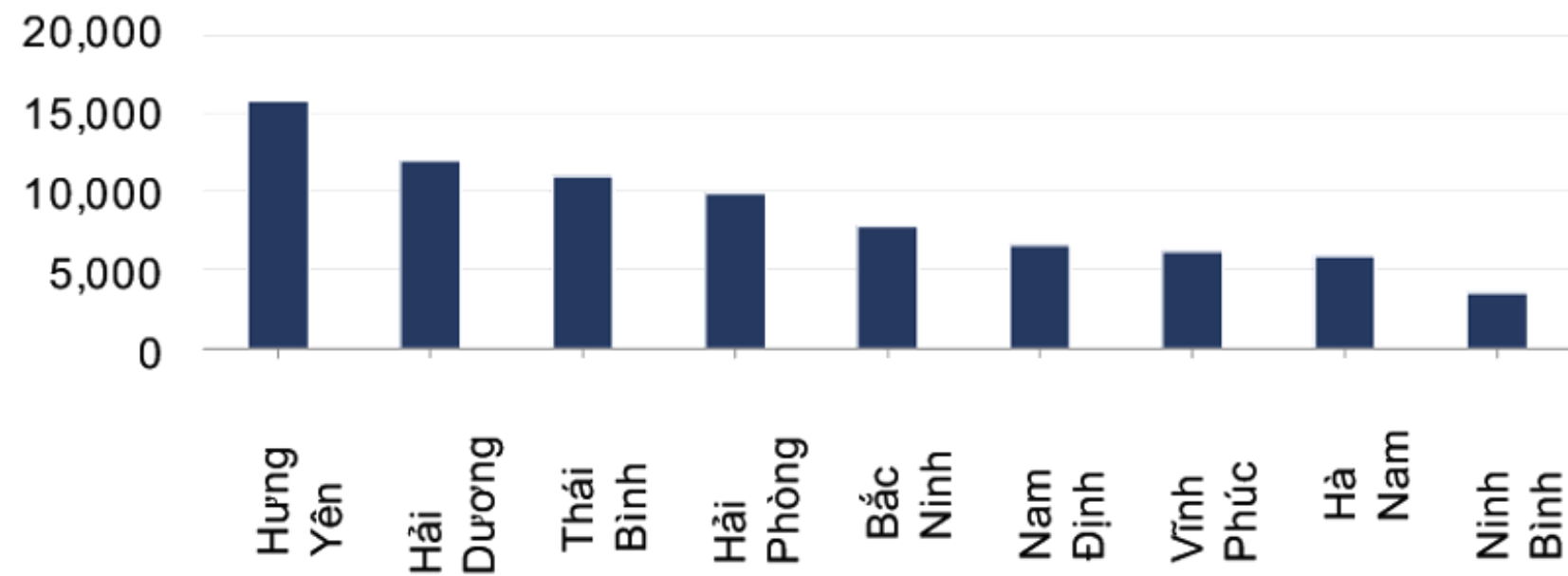
NHÌN LẠI 2022

Top 5 tỉnh, thành có nhiều KCN đang hoạt động nhất cả nước



Nguồn: Bộ Kế hoạch và đầu tư

Quỹ đất dự kiến cho phát triển công nghiệp giai đoạn 2021 -2030, tầm nhìn 2050



Nguồn: Dự thảo Quy hoạch các tỉnh thành thời kỳ 2021-2030

- 5 tỉnh, thành có nhiều KCN đang hoạt động nhất gồm có: Đồng Nai, Bình Dương, TP.HCM, Long An và Bắc Ninh.
- Đồng Nai là tỉnh có số KCN đang hoạt động nhiều nhất cả nước, với 31 KCN; tỷ lệ lấp đầy khoảng 84%.
- Bình Dương là tỉnh có diện tích KCN lớn nhất cả nước với tổng diện tích 12.721ha từ 31 KCN, chiếm 1/4 diện tích KCN toàn miền Nam; 13% diện tích KCN Việt Nam.
- Bắc Ninh là tỉnh có số KCN đang hoạt động nhiều nhất miền Bắc với 15 KCN.
- Hải Phòng là địa phương có tổng diện tích khu công nghiệp lớn nhất khu vực phía Bắc với 14 KCN và cụm công nghiệp (CCN) đã được xây dựng và hình thành.
- Hưng Yên là tỉnh có quỹ đất dự kiến cho phát triển công nghiệp lớn nhất cả nước.

DỰ BÁO 2023



Mặc dù ngành BĐS nói chung đang trải qua thời kỳ khó khăn nhất trong 10 năm trở lại đây, nhưng quan điểm của Kirin Capital cho rằng: Năm 2023 sẽ chứng kiến sự đi lên về nhu cầu Bất Động Sản công nghiệp. Đất, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn vẫn là điểm sáng và đáng chú ý nhất đối với nhà đầu tư do được hưởng lợi từ cuộc dịch chuyển nhà xưởng quy mô đang diễn ra trên toàn cầu.

Những “ông lớn” đã và đang tiếp tục kế hoạch đầu tư vào Việt Nam



Độc quyền: Nhà cung cấp Apple BOE lên kế hoạch xây dựng nhà máy tại Việt Nam
ngày 11 tháng 1 năm 2023



Quanta dự kiến thành lập nhà máy ở miền Bắc Việt Nam
ngày 28 tháng 12 năm 2022



Samsung, LG lên kế hoạch đầu tư thêm hàng tỷ USD vào Việt Nam
ngày 6 tháng 12 năm 2022



LEGO khởi công xây dựng nhà máy trị giá 1 tỷ USD ở Việt Nam
ngày 3 tháng 11 năm 2022



Khởi công nhà máy lớn nhất của Coca-Cola tại Việt Nam
ngày 14 tháng 10 năm 2022



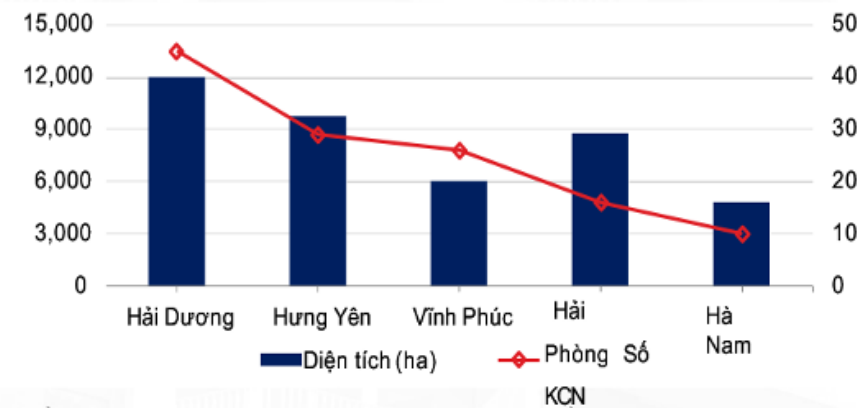
Thương hiệu thời trang Uniqlo lên kế hoạch 2 cửa hàng bán lẻ và nhà máy sản xuất tại Bình Dương
ngày 8 tháng 11 năm 2022



Hyundai khánh thành nhà máy 100.000 xe tại Việt Nam
ngày 16 tháng 11 năm 2022

DỰ BÁO 2023

Tổng số KCN và tổng diện tích KCN dự kiến ở một số tỉnh thành giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050



Nguồn: Dự thảo Quy hoạch các tỉnh thành thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050

Một số dự án KCN đáng chú ý được đưa vào hoạt động năm 2022

Dự án	Tổng Diện tích	Diện tích cho thuê
VSIP 3	1000ha	700ha
Amata Long Thành	410ha	275ha
Việt Phát	1800ha	923ha
Nam Thuận	308ha	217ha

- Cả nước hiện có rất ít dự án nhà ở công nhân với quy mô khoảng hơn 3.000 căn. Điển hình là Quảng Ninh dự án khoảng 1.000 căn, đáp ứng 5.500 chỗ ở; Bắc Ninh dự án khoảng 2.000 căn, đáp ứng 11.000 chỗ ở; TP Hồ Chí Minh dự án khoảng 360 căn, đáp ứng 1.000 chỗ
- Các dịch vụ đi theo bất động sản công nghiệp từ nhà trọ, ăn uống, mua sắm gia dụng, thậm chí sân thể thao, chợ, cửa hàng... ngày càng phát triển đa dạng, cơ sở quy mô hay buôn bán nhỏ lẻ đều có điều kiện phát triển.



Chính phủ đã ban hành Nghị định 35 về Bất động sản công nghiệp (ngày 28/5/2022), yêu cầu quy trình thủ tục đơn giản hơn, năng lực chủ đầu tư cần rõ ràng, có hệ sinh thái nhà ở trong KCN. Đây là một động lực tạo điều kiện tích cực trong việc phát triển Bất động sản nhà ở công nghiệp.

Nhà ở trong KCN đang ngày càng được các chủ đầu tư quan tâm



2022 – Miền Bắc

Nguồn cung tích lũy

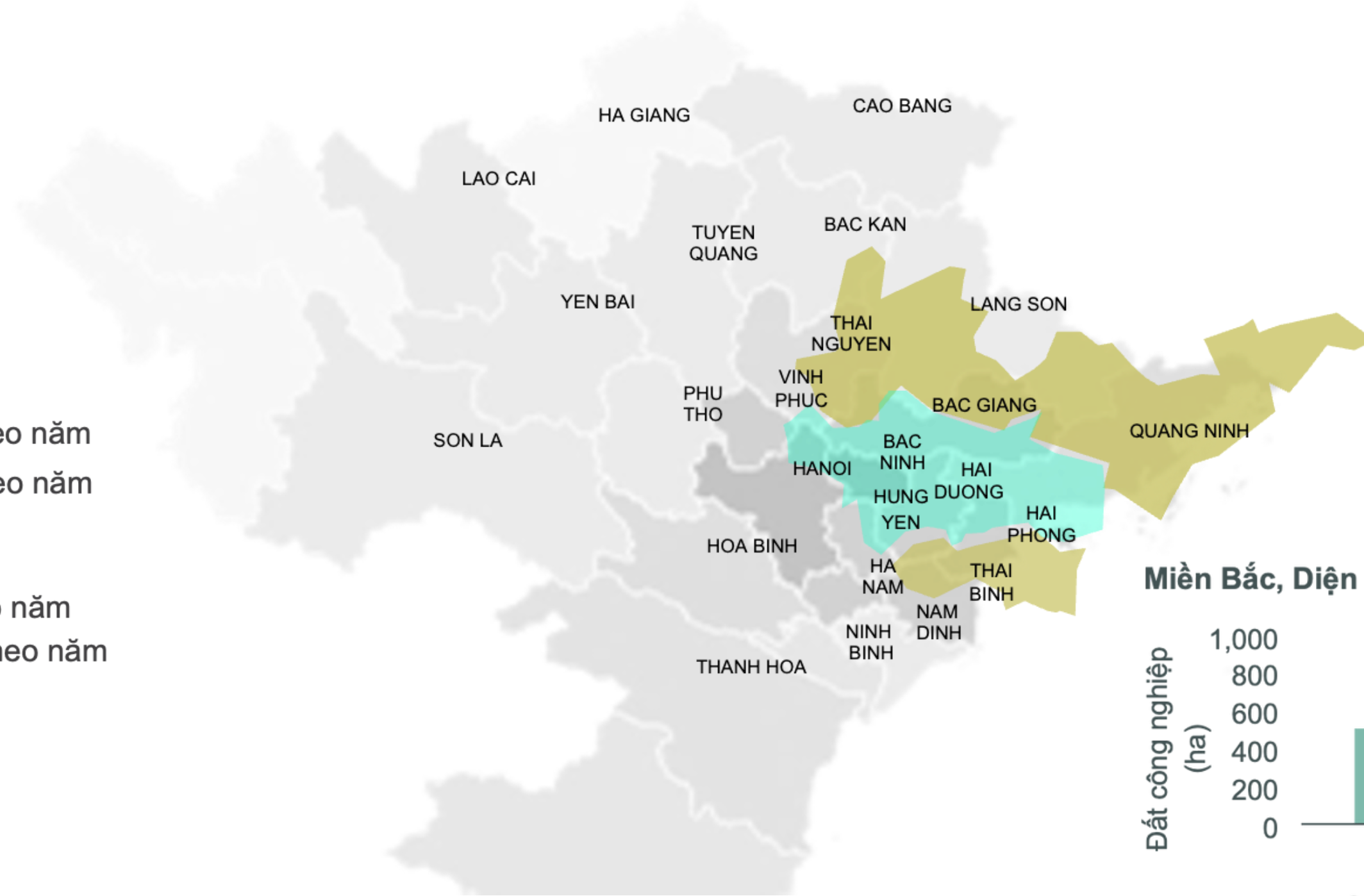
Cấp 1: 10.300 ha ▲ +8% theo năm

Cấp 2: 8.652 ha ▲ +9% theo năm

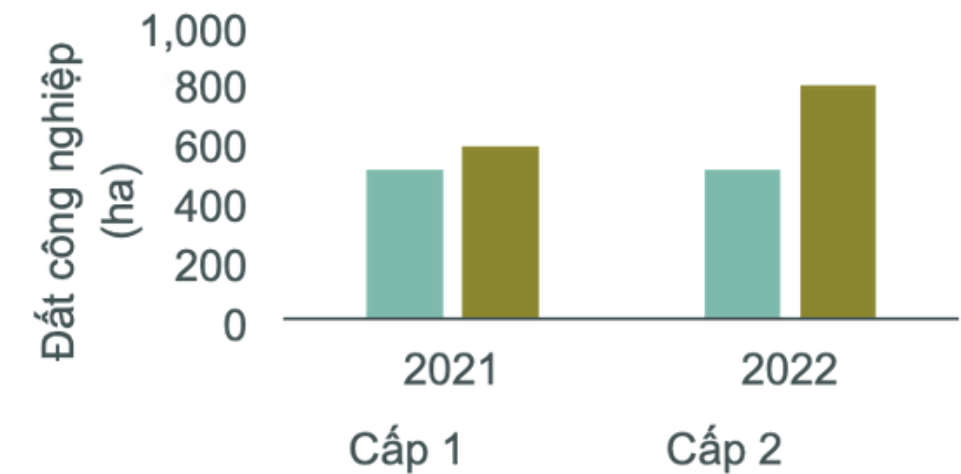
Diện tích cho thuê mới

Cấp 1: 518 ha ▲ 0% theo năm

Cấp 2: 814 ha ▲ +35% theo năm



Miền Bắc, Diện tích cho thuê mới (ha)



Nguồn cung thị trường cho thuê ngoại tỉnh sẽ tăng đáng kể trong năm 2023

DỰ BÁO 2023

2022 – Miền Nam

Nguồn cung lũy kế

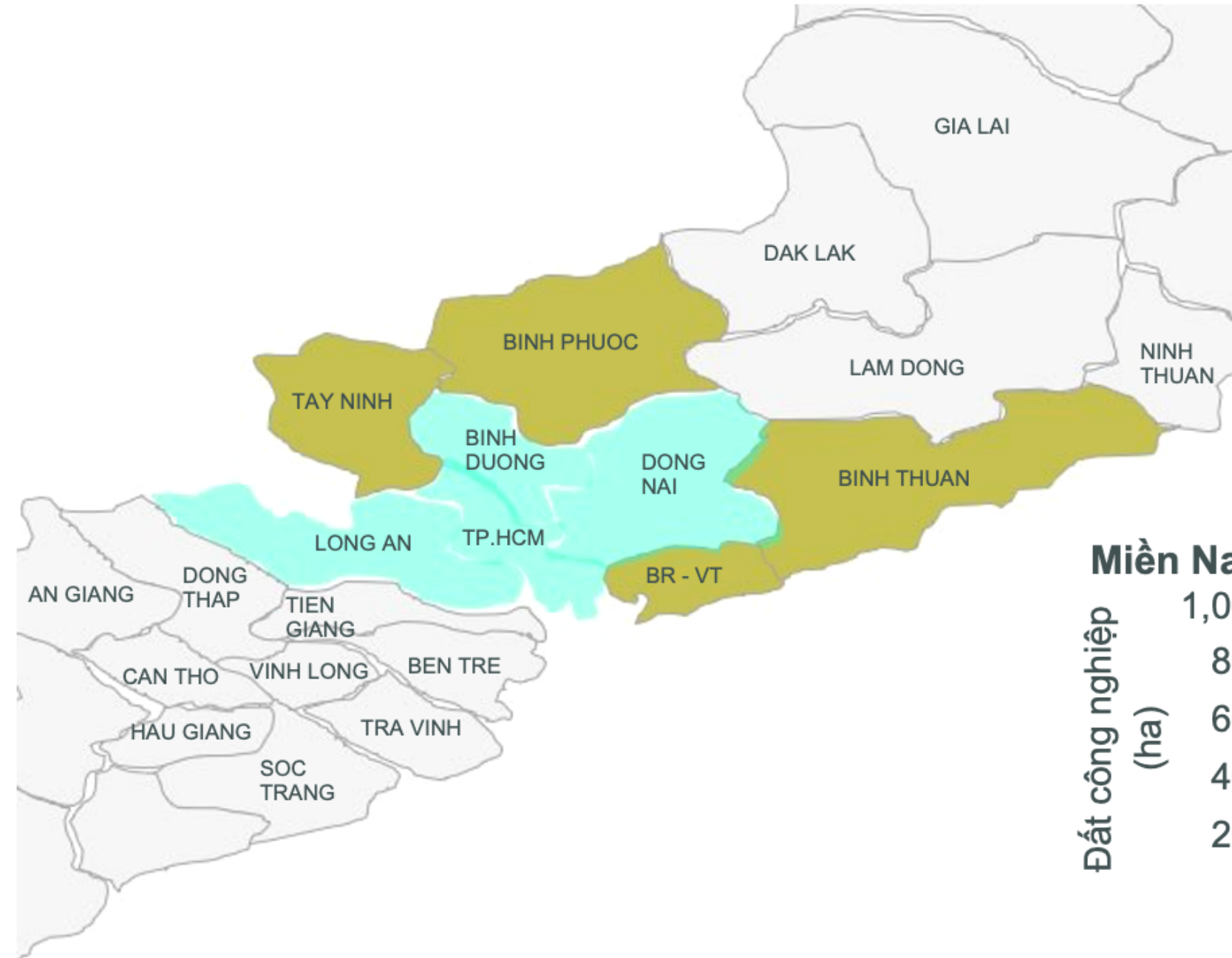
Cấp 1: 22.595 ha

Cấp 2: 10.897 ha

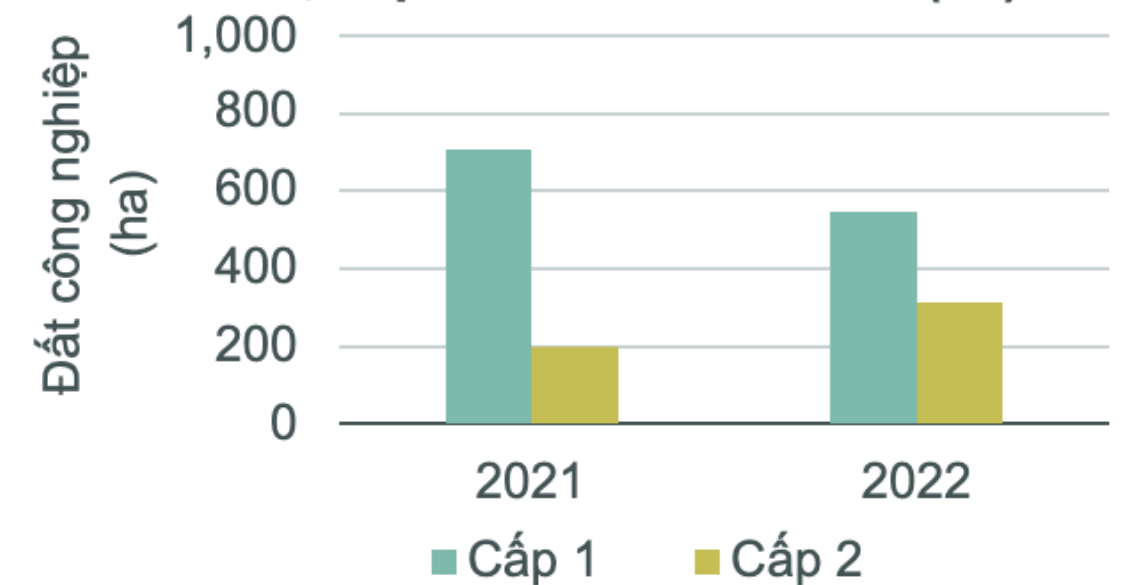
Diện tích cho thuê mới

Cấp 1: 549 ha ▼ -23% theo năm

Cấp 2: 313 ha ▲ +58% theo năm

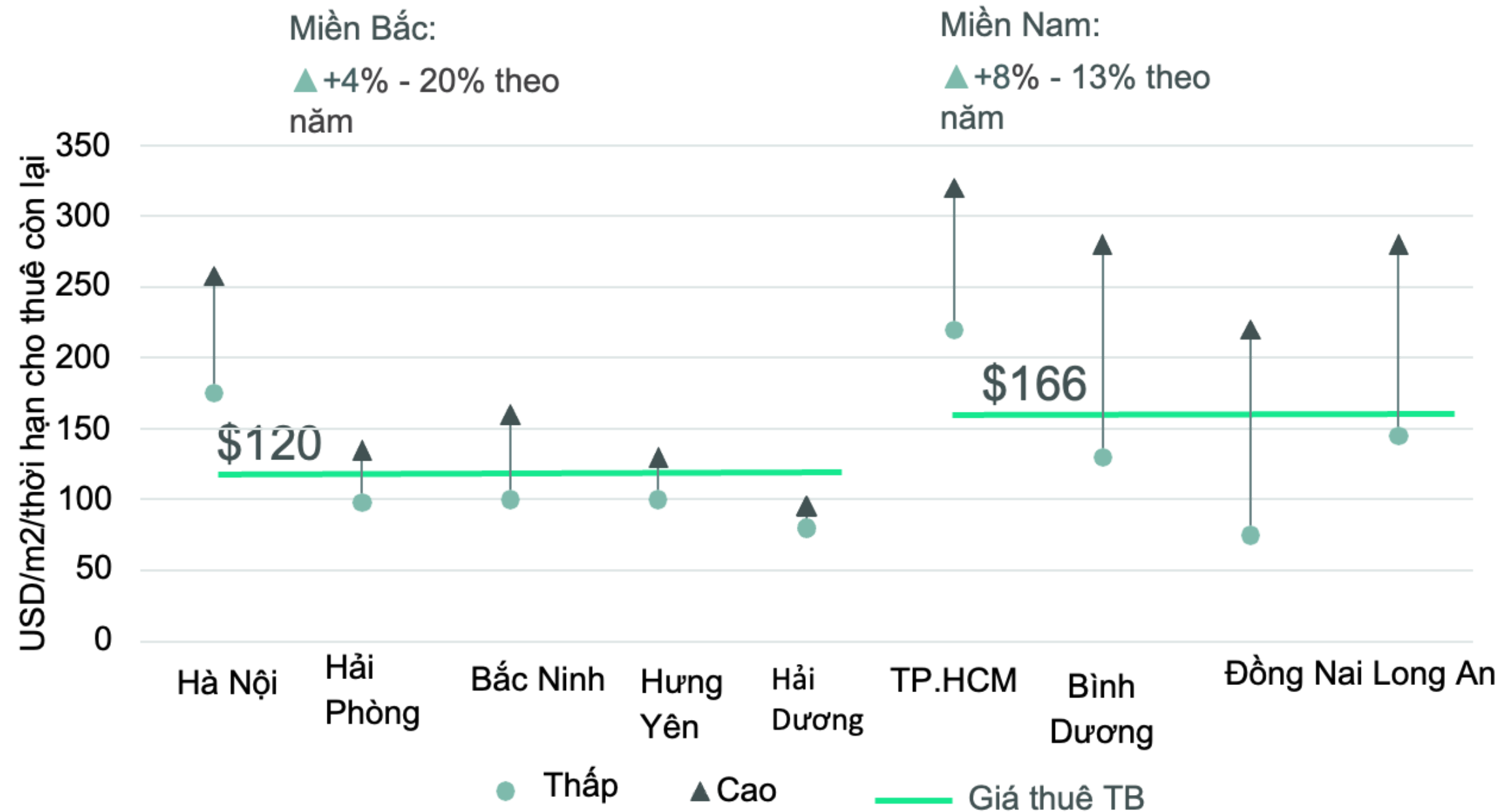


Miền Nam, Diện tích cho thuê mới (ha)



Thị trường cho thuê ngoại tỉnh sẽ tăng đáng kể trong năm 2023

Giá chào thuê, Thị trường đất công nghiệp, 2022



Giá đất cho thuê dự kiến tăng

Miền Bắc, Giao dịch nổi bật, Đất công nghiệp

Tỉnh	Ngành công nghiệp	Quốc tịch	Cấp 1/ Cấp 2	Diện tích (ha)
Bắc Giang	Điện tử	Đài Loan	Cấp 2	50
Thái Bình	Điện tử	Đài Loan	Cấp 2	40
Thái Bình	Vận hành nhà xưởng	Việt Nam	Cấp 2	40
Nghệ An	Điện tử	Trung Quốc	Cấp 2	36
Quảng Ninh	Ô tô và linh kiện	Đài Loan	Cấp 2	35
Bắc Giang	Chủ đầu tư NKXS và NXXS	Singapore	Cấp 2	30
Hưng Yên	Chủ đầu tư NKXS và NXXS	Thái Lan	Cấp 1	26
Vĩnh Phúc	Cơ khí/Kim loại	Đài Loan	Cấp 2	25
Nam Định	Dệt may	Hồng Kông	Cấp 2	24
Bắc Giang	Xe điện	Trung Quốc	Cấp 2	23
Bắc Ninh	Logistics	Trung Quốc	Cấp 1	20
Quảng Ninh	LPG + Polypropylene	Việt Nam	Cấp 2	20

Miền Nam, Giao dịch nổi bật, Đất công nghiệp

Tỉnh	Ngành công nghiệp	Quốc tịch	Cấp 1/ Cấp 2	Diện tích (ha)
Bình Dương	Đồ chơi/ Nhựa	Đan Mạch	Cấp 1	44
Long An	Chủ đầu tư NKXS và NXXS	Singapore	Cấp 1	20
Long An	Chủ đầu tư NKXS và NXXS	Singapore	Cấp 1	20
Long An	Dịch vụ ăn uống	Mỹ	Cấp 1	19
Đồng Nai	Chủ đầu tư NKXS và NXXS	Trung Quốc	Cấp 1	16
Đồng Nai	Chủ đầu tư NKXS và NXXS	Úc	Cấp 1	12
TP.HCM	Siêu thị	Việt Nam	Cấp 1	12
Tây Ninh	Thức ăn gia súc, gia cầm	Thái Lan	Cấp 2	6
Long An	Dược	Việt Nam	Cấp 1	5
Long An	Bán lẻ	Việt Nam	Cấp 1	3,5
Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất sản phẩm công nghiệp	Đức	Cấp 2	2
Đồng Nai	Sản xuất sản phẩm công nghiệp	Đức	Cấp 1	2
Long An	Dược	Nhật Bản	Cấp 1	1

Giao dịch mới ngành năng lượng mặt trời, năng lượng tái tạo và điện tử tăng mạnh, đặc biệt ở KV miền Bắc

TRIỂN VỌNG NĂM 2023



Nhà đầu tư nước ngoài tiếp tục quan tâm đến Việt Nam

Việt Nam thuộc top điểm đến của dòng vốn đầu tư nước ngoài theo khảo sát CBRE's Investor Interiors năm 2022



Thị trường thứ cấp tại khu vực cấp 1 trở nên sôi động

Giao dịch trên thị trường thứ cấp dự kiến tăng mạnh, nhất là trong bối cảnh quỹ đất tại các khu vực trọng điểm dần khan hiếm



Đất công nghiệp tại các thị trường cấp 2 đang trên đà tăng trưởng, theo sau đó là nhà xưởng xây sẵn

Thị trường cấp 2 ở miền Bắc thu hút đông đảo sự quan tâm từ các nhà sản xuất và phát triển nhà xưởng cho thuê



Khu công nghiệp xanh


Xu hướng mới hướng tới đẩy mạnh phát triển KCN xanh, năng lượng tái tạo gắn với lợi ích bảo vệ môi trường


THANK YOU

Nội dung trên là một phần tóm tắt báo cáo của Nhóm nghiên cứu ngành BĐS Kirin Capital. Cảm ơn vì sự quan tâm của bạn!
Nếu bạn có nhu cầu hợp tác, đầu tư, hay nghiên cứu chuyên sâu, đừng ngần ngại liên hệ với chúng tôi!



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN
KIRIN CAPITAL

 Tầng 12A, Tòa nhà TNR Tower, 54A
Nguyễn Chí Thanh, P. Láng Thượng,
Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

 +84 243 976 0666

 kirincapitalcompany@kirincapital.vn

 <https://kirincapital.vn>