



KIRIN CAPITAL

Know Vietnam, Long Vietnam

BÁO CÁO PHÂN TÍCH ĐẦU TƯ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
TỈNH BẮC GIANG

KCREF – REAL ESTATE FUND

NỘI DUNG TRÌNH BÀY

01 **TỈNH BẮC GIANG**
Thông tin tổng quan

02 **CÁC KCN VÀ ĐÔ THỊ HÓA BẮC GIANG**
Các KCN tại Bắc Giang và tỷ lệ đô thị hóa theo quy hoạch đến 2030

03 **D/Á CĂN HỘ NOTM TẠI BẮC GIANG**
Thông tin các dự án căn hộ đã và đang triển khai tại Bắc Giang

04 **DỰ ÁN TIỀM NĂNG**
Phân tích đầu tư dự án

05 **ĐỀ XUẤT**
Dự báo và Đề xuất mức lợi nhuận



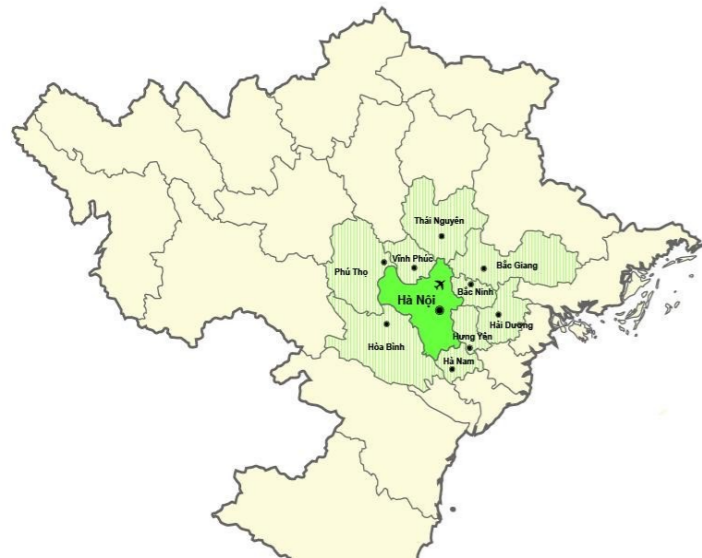


01

**THÔNG TIN TỔNG QUAN
KINH TẾ - XÃ HỘI
TỈNH BẮC GIANG**



Địa Lý và Giao thông tỉnh Bắc Giang

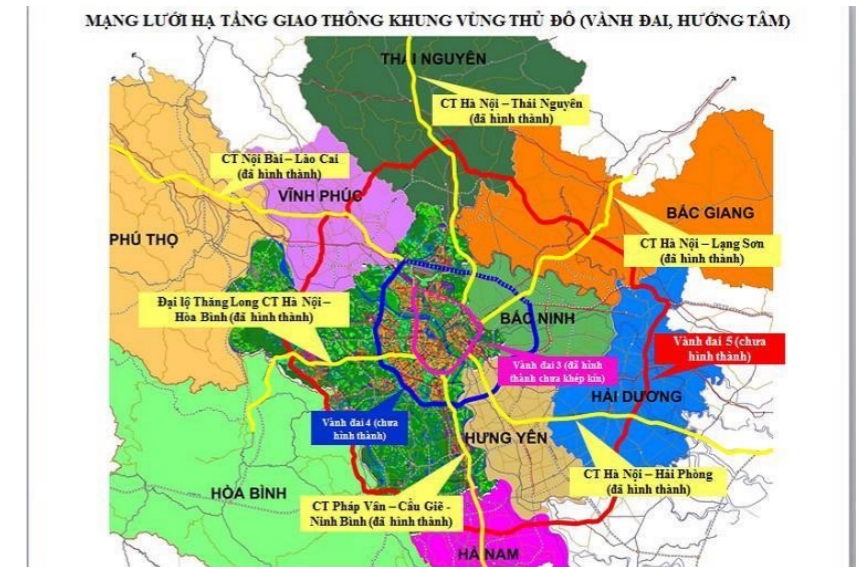


Cách Hà Nội 50km, cách cửa khẩu Hữu Nghị (Lạng Sơn) 110km

*Diện tích tự nhiên 3900km²
Dân số xấp xỉ 1,8 triệu người*



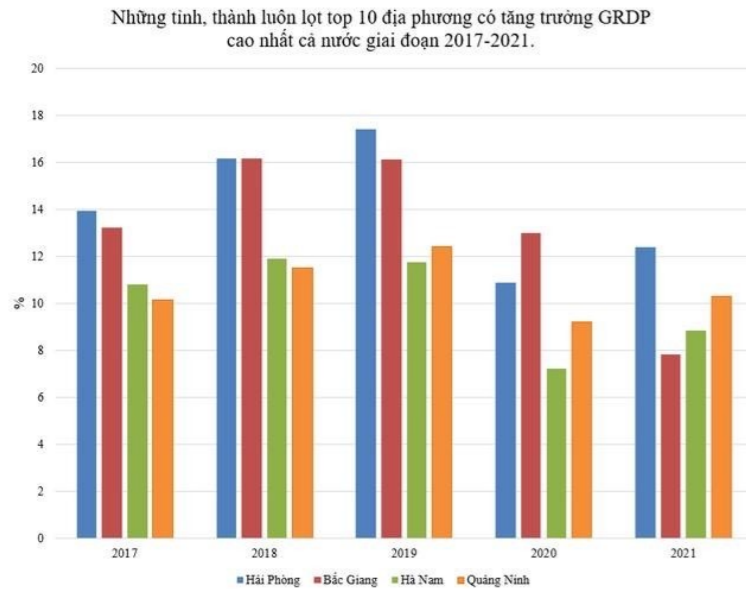
Bắc Giang nằm trên hành lang kinh tế Nam Ninh – Lạng Sơn – Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh



Nằm trong vùng kinh tế Thủ đô Hà Nội nên Bắc Giang có đường vành đai 4 và vành đai 5 tầng cường kết nối, tạo điều kiện thuận lợi để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng các KCN

Quý III/2022 đường vành đai 4 vùng Thủ đô đã được khởi công, vành đai 5 đoạn qua tỉnh Bắc Giang đã được khởi công xây dựng

Kinh tế và Xã hội tỉnh Bắc Giang



Quyết định 219/QĐ-TTg/2022 phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021 – 2030, đến năm 2030 Bắc Giang trở thành tỉnh công nghiệp theo hướng hiện đại,

GRDP bình quân đầu người năm 2030 đạt khoảng 9.800 USD (giá hiện hành)

Bắc Giang tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) cả năm đạt 19,3% (gấp gần 2,5 lần bình quân chung cả nước), cao nhất từ trước đến nay và đứng thứ 2 cả nước

- Số lượng lao động người nước ngoài tại Bắc Giang nhiều hơn so với tỉnh Bắc Ninh
- Tỷ lệ đô thị hóa tại Bắc Giang mới bằng 1/2 so với Bắc Ninh trong năm 2022



Tỉnh ủy Bắc Giang vừa ban hành Kế hoạch số 51-KH/TU về thực hiện Nghị quyết số 06- NQ/TW về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045

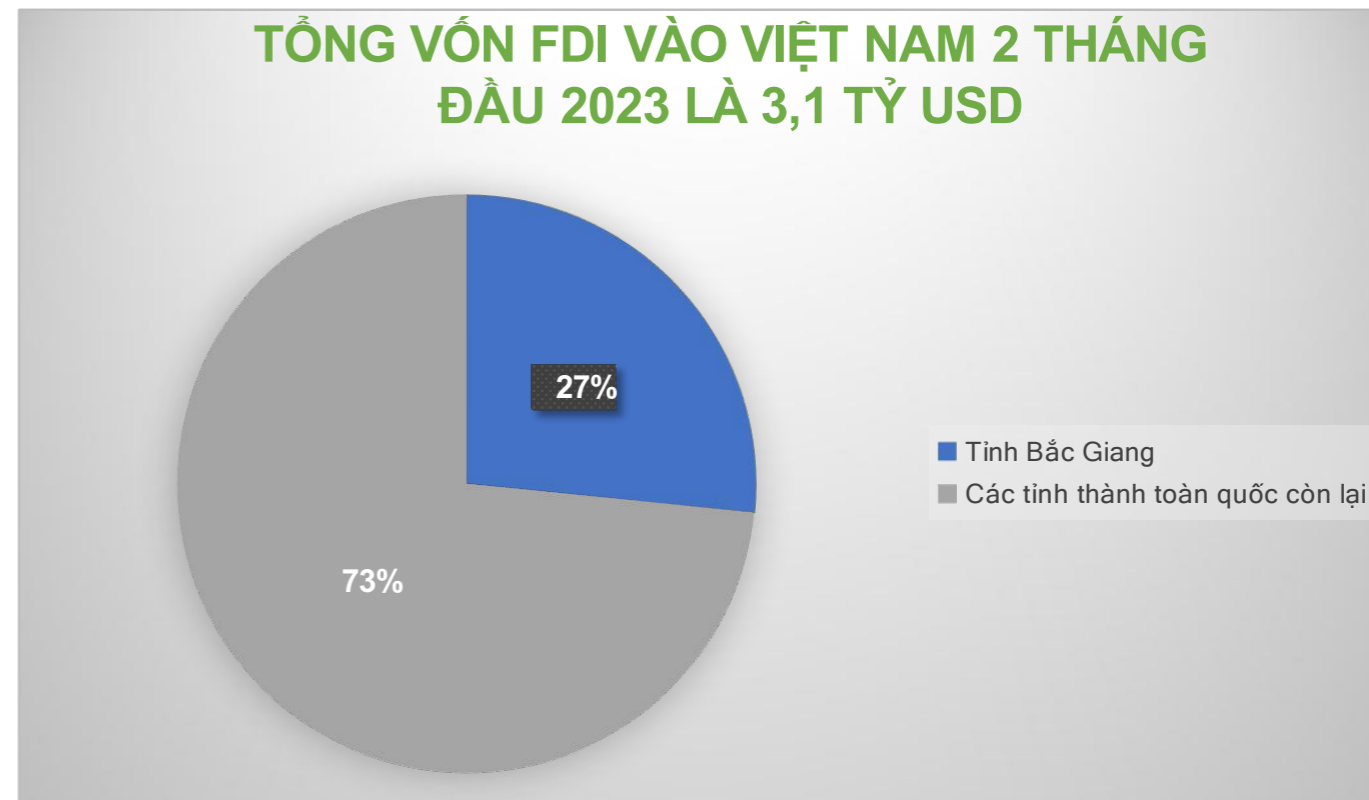
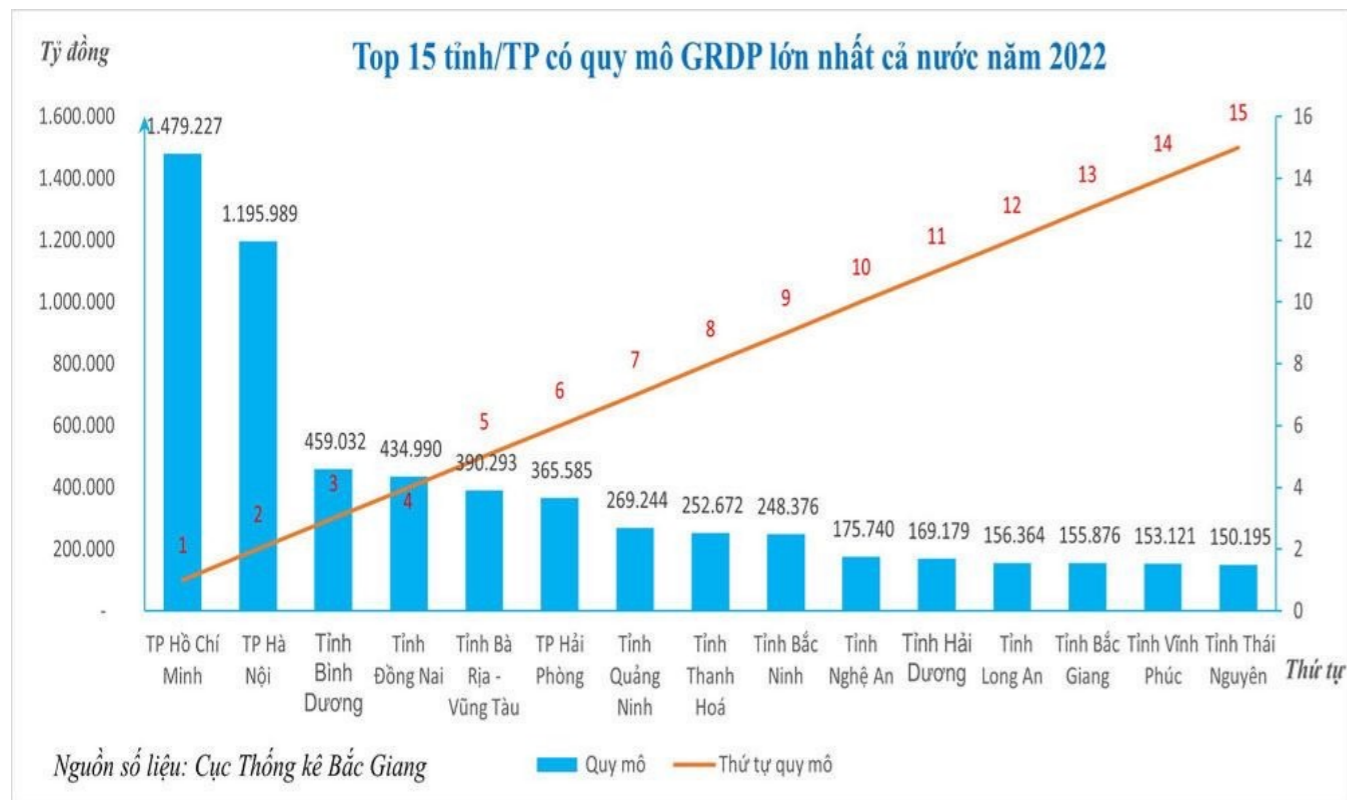
Kinh tế Bắc Giang tăng tốc phát triển giai đoạn 2020 - 2025



Một trong những mục tiêu quan trọng nhất được Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX (nhiệm kỳ 2020 - 2025) xác lập là phấn đấu đưa tỉnh Bắc Giang vào top 15 tỉnh, TP có quy mô kinh tế (GRDP) dẫn đầu cả nước.

Đặc biệt năm 2022, Bắc Giang đã vươn lên đứng thứ 13, vượt mục tiêu Đại hội đề ra đến năm 2025

Các nhà ĐTNN đã đầu tư vào 39 tỉnh, thành phố trên cả nước. Bắc Giang dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đăng ký hơn 824,3 triệu USD, chiếm hơn 26,6% tổng vốn đầu tư đăng ký và tăng hơn 8,4 lần so với cùng kỳ năm 2022;



Kinh tế - Xã hội giữa Bắc Giang và Bắc Ninh



KIRIN CAPITAL

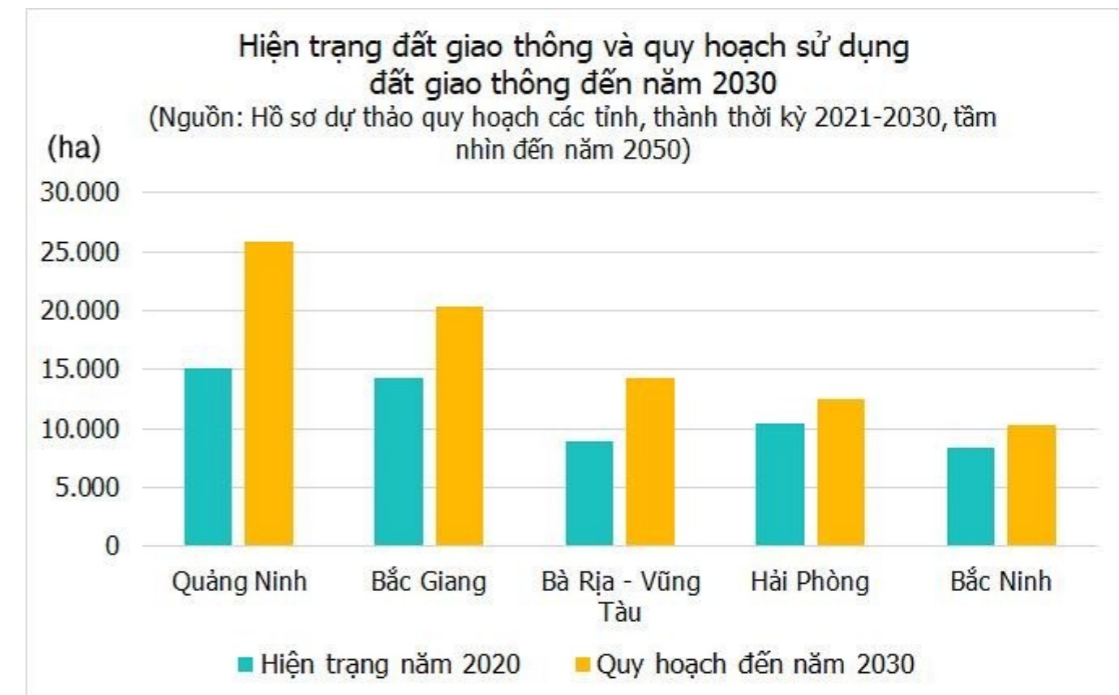
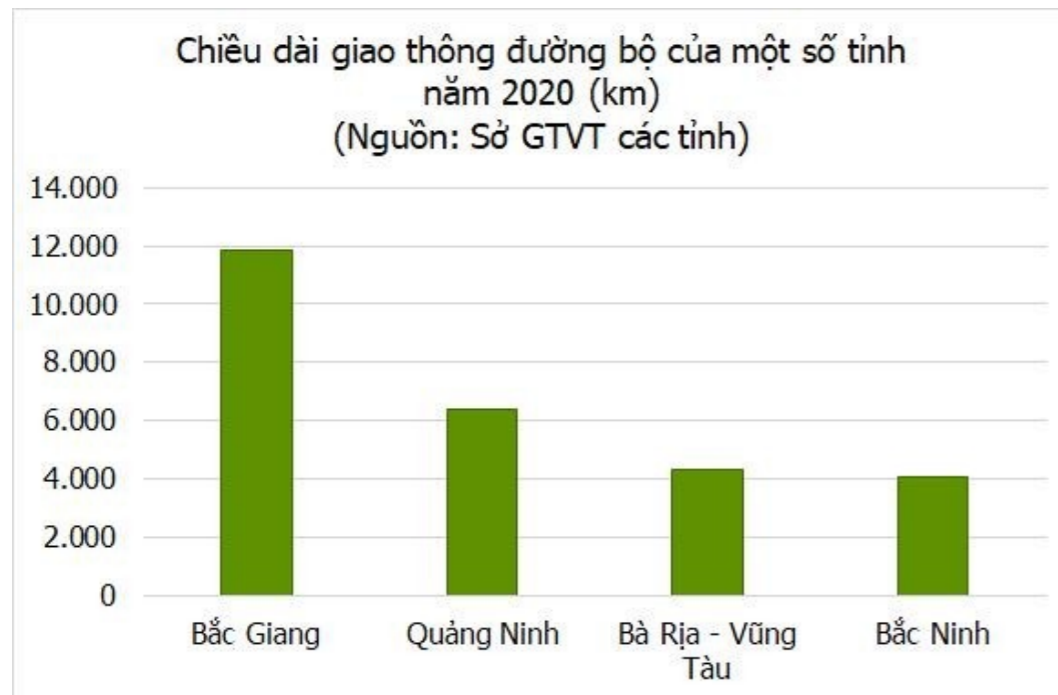
TIÊU CHÍ	BẮC GIANG	BẮC NINH
Diện tích	3.825 km ² (thứ 36 toàn quốc)	822 km ² (thứ 63 toàn quốc)
Đơn vị hành chính	1 thành phố + 9 huyện	2 thành phố + 6 huyện
Dân số	1,84 triệu dân (thứ 12 toàn quốc)	1,45 triệu dân (thứ 22 toàn quốc)
Mật độ dân số	463 người/km ²	1.762 người/km ²
Tỷ lệ đô thị hóa	23%	38%
Giao thông đường bộ (2022)	QL1A, QL31, QL279	QL1A, QL17, QL18, QL38
Giao thông đường cao tốc (2022)	CT03	CT03, CT06, CT07, CT21
Giao thông đường sắt (2022)	Hà Nội - Lạng Sơn	Hà Nội - Lạng Sơn
GRDP toàn tỉnh (2022)	156.364 tỷ đồng (thứ 13 toàn quốc)	248.376 tỷ đồng (thứ 9 toàn quốc)
GRDP/đầu người (2022)	3.542 usd/người (thứ 21 toàn quốc)	7.450 usd/người (thứ 4 toàn quốc)
Tỷ lệ hộ nghèo (2022)	3,86%	0,94%
Thu Ngân sách (2022)	16.490 tỷ đồng (đạt 179,2% TW giao)	23.282 tỷ đồng (đạt 100,1% TW giao)
Khu công nghiệp hoạt động (2022)	5 KCN	10 KCN
Tổng Khu công nghiệp quy hoạch đến (2030)	29 KCN	18 KCN
Cụm công nghiệp hoạt động (2022)	37 CCN	21 CCN
Tổng Cụm công nghiệp quy hoạch đến (2030)	102 CCN	31 CCN
Định hướng phát triển đến 2030	Tỉnh công nghiệp hiện đại	Thành phố trực thuộc TW

Kinh tế - Xã hội giữa Bắc Giang và Bắc Ninh

Bắc Giang là tỉnh phát triển sau Bắc Ninh với các thông số phát triển về Khu công nghiệp, tỷ lệ đô thị hóa, thu nhập bình quân đầu người bằng 1/3 – 1/2 so với Bắc Ninh.

Tuy nhiên, Bắc Giang lại có lợi thế về tổng diện tích đất gấp hơn 4 lần, dân số gấp 1,5 lần so với Bắc Ninh nên còn nhiều dư địa để phát triển về Kinh tế Xã hội cao hơn Bắc Ninh.

Quy hoạch đất giao thông các tỉnh thành giai đoạn 2021- 2030 (tầm nhìn 2050) thì Bắc Giang có tới 20.000 ha đất sử dụng cho giao thông, gấp đôi tỉnh Bắc Ninh với 10.000 ha và đứng thứ 2 toàn quốc chỉ sau tỉnh Quảng Ninh với 25.000 ha



Số lượng lao động nước ngoài

Theo báo cáo từ Sở Công thương tỉnh Bắc Giang và Bộ Lao động Thương binh Xã hội, tính đến hết năm 2021, trên địa bàn tỉnh có 626 doanh nghiệp sử dụng 71.000 lao động nước ngoài.

So với 31.000 người lao động nước ngoài tại tỉnh Bắc Ninh thì Bắc Giang có lượng người lao động nước ngoài hơn gấp 2 lần, lại là tỉnh có mức độ đô thị hóa chỉ bằng hơn 1/3 so với Bắc Ninh. Điều này chứng minh nguồn cung đối với căn hộ cao cấp tại Bắc Giang còn nhiều tiềm năng phát triển hơn so với Bắc Ninh



Nguồn: Sở Công thương tỉnh Bắc Giang, Bộ Lao động Thương binh Xã hội

Thủ tướng: “Bắc Giang là nơi trung chuyển hàng hóa cửa ngõ Đông Bắc”



KIRIN CAPITAL

Với vị trí địa lý và giao thông quan trọng tại vùng Đông Bắc Việt Nam, kết nối với hành lang kinh tế Nam Ninh (Trung Quốc) => Lạng Sơn – Bắc Giang – Hà Nội – Hải Phòng (Việt Nam) thì Bắc Giang đang được Chính Phủ đẩy mạnh xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng, giao thông đường bộ và đường sắt để trở thành tỉnh như Thủ tướng quy hoạch.

Cùng với sự phát triển mạnh mẽ về kinh tế công nghiệp và giao thương hàng hóa với Trung Quốc thì phát triển đô thị hóa và bất động sản đô thị tại Bắc Giang sẽ bùng nổ mạnh trong giai đoạn 2021 - 2030





02

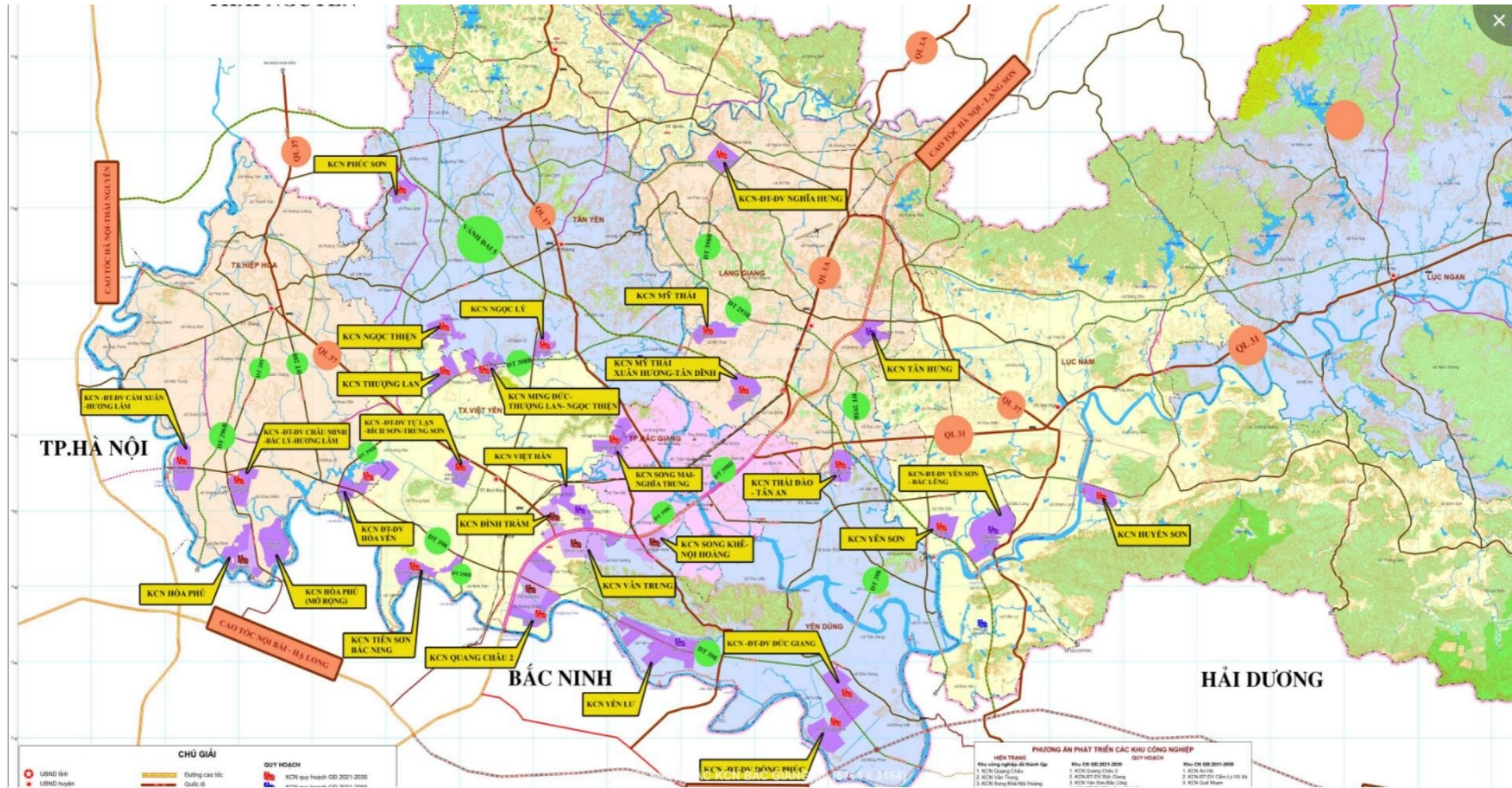
**QUY HOẠCH CÁC
KHU CÔNG NGHIỆP
TỈNH BẮC GIANG**



Các KCN tại Bắc Giang tính đến năm 2022



Quy hoạch các KCN tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021 - 2030



Quy hoạch các KCN tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021 - 2030

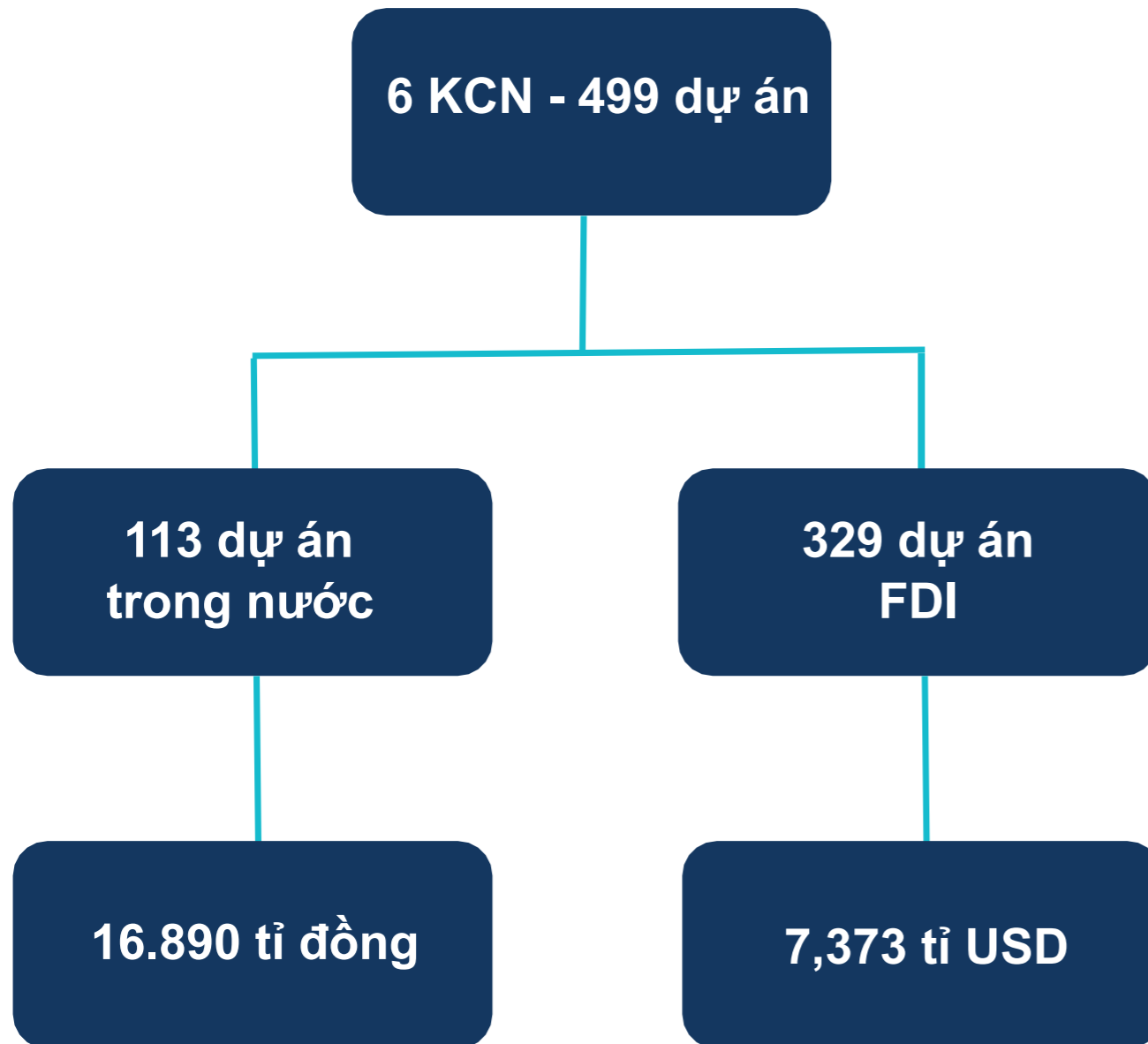


DANH SÁCH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP - ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ TỈNH BẮC GIANG 2021 - 2030 TẦM NHÌN 2050

I. HIỆN TRẠNG	II. QUY HOẠCH	
Khu công nghiệp đã thành lập	KCN giai đoạn 2021 - 2030	KCN giai đoạn 2031 - 2050
1. KCN Quang Châu	10. KCN Quang Châu 2	30. KCN An Hà
2. KCN Vân Trung	11. KCN ĐT-DV Đức Giang	31. KCN ĐT-DV Cẩm Lý - Vũ Xá
3. KCN Song Khê - Nội Hoàng	12. KCN Yên Sơn - Bắc Lũng	31. KCN Quế Nham
4. KCN Đình Trám	13. KCN ĐT-DV Tiên Sơn - Ninh Sơn	
5. KCN Hòa Phú	14. KCN ĐT-DV Xuân Cẩm - Hương Lâm	
	15. KCN ĐT-DV Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm	
Khu công nghiệp có trong quy hoạch	16. KCN Mỹ Thái - Xuân Hương - Tân Dĩnh	
6. KCN Việt Hàn	17. KCN Thái Đào - Tân An	
7. KCN Yên Lũ	18. KCN ĐT-DV Nghĩa Hưng	
8. KCN Tân Hưng	19. KCN ĐT-DV Minh Đức - Thượng Lan - Ngọc Thiện	
9. KCN ĐT-DV Bắc Lũng	20. KCN Thượng Lan	
	21. KCN Song Mai - Nghĩa Trung	
	22. KCN ĐT-DV Tự Lạn - Bích Sơn - Trung Sơn	
	23. KCN Huyền Sơn	
	24. KCN Mỹ Thái	
	25. KCN Phúc Sơn	
	26. KCN ĐT-DV Đồng Phúc	
	27. KCN ĐT-DV Hòa Yên	
	28. KCN Ngọc Lý	
	29. KCN Ngọc Thiện	

Phát triển Công nghiệp tại Bắc Giang

Giai đoạn 2016 - 2022



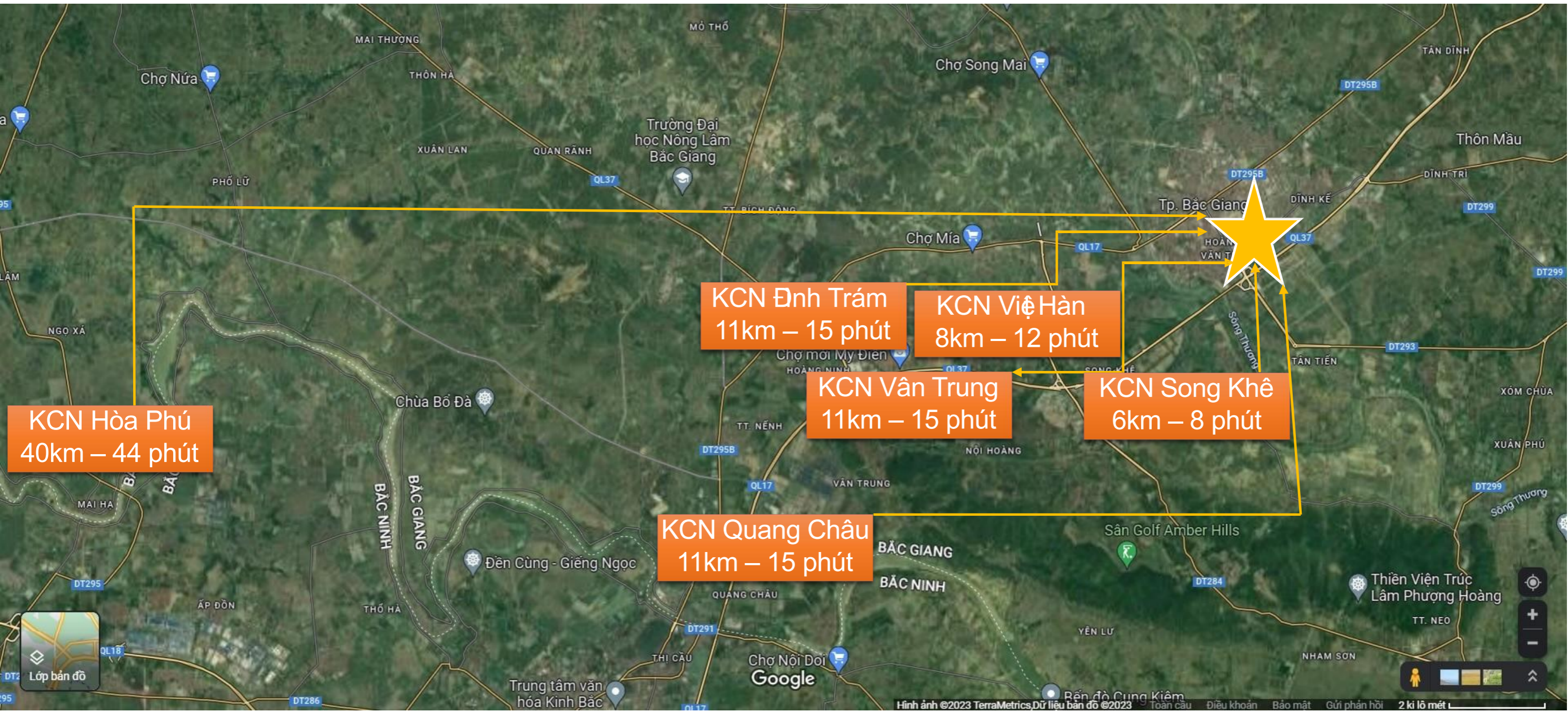
- Động lực chính cho kinh tế tỉnh
- Tốc độ tăng trưởng ngành công nghiệp: 23,8%/năm
- Giá trị SXCN tăng bình quân: 28,9%/năm
- Tỷ trọng công nghiệp trong cơ cấu kinh tế: 54,8% (2022)
- Thu hút 499 dự án

❑ **Top 9 tỉnh thu hút đầu tư FDI toàn quốc**

❑ **Trong 3 tháng đầu năm 2023** với tổng vốn đầu tư đăng ký hơn 1,1 tỷ USD vào **Bắc Giang chiếm gần 20,3% tổng vốn đầu tư FDI đăng ký toàn quốc** và tăng gấp 5,2 lần so với cùng kỳ năm 2021



Khoảng cách các KCN đã hoạt động đến trung tâm Tp Bắc Giang



Danh sách KCN đã quy hoạch tính đến 2022



KIRIN CAPITAL

STT	TÊN KCN	DIỆN TÍCH	SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP	SỐ LƯỢNG CÔNG NHÂN	THU NHẬP BÌNH QUÂN CN	SỐ LƯỢNG NGƯỜI NN	KHOẢNG CÁCH TP BG
1	KCN Đình Trám	127,4 ha	202 Doanh nghiệp	95,000	8 – 12 triệu	14,820	11km - 15 phút
2	KCN Song Khê - Nội Hoàng	158,7 ha	215 Doanh nghiệp	75,000	8 – 12 triệu	11,700	6km - 8 phút
3	KCN Quang Châu	426 ha	166 Doanh nghiệp	59,000	8 – 12 triệu	9,204	16km - 20 phút
4	KCN Vân Trung	350,3 ha	354 Doanh nghiệp	120,000	8 – 12 triệu	18,720	11km - 15 phút
5	KCN Hòa Phú	207,45 ha	116 Doanh nghiệp	21,000	8 – 12 triệu	3,276	35km - 50 phút
6	KCN Việt Hàn	197,31 ha	Đang hoàn thiện hạ tầng				9km - 14 phút
7	KCN Tân Hưng	105,3 ha	Đang hoàn thiện hạ tầng				14km - 25 phút
8	KCN Yên Lư	377 ha	Đang hoàn thiện hạ tầng	67,000	8 – 12 triệu	13,280	15km - 25 phút
9	KCN Yên Sơn - Bắc Lũng	309,16 ha	Đang hoàn thiện hạ tầng				27km - 40 phút
10	Các cụm CN khác trong tỉnh		Đã hoạt động				
Tổng				437,000		71,000	

Nguồn số liệu: Sở Công Thương tỉnh Bắc Giang, Bộ Lao động Thương binh Xã hội năm 2021

• Tỷ lệ người NN được tính theo số liệu của Sở Công thương tỉnh Bắc Giang

Thu nhập bình quân/tháng các cấp Chuyên gia người Nước ngoài tại KCN



KIRIN CAPITAL

STT	Cấp bậc chuyên gia quản lý	Thu nhập tối thiểu USD	Thu nhập tối thiểu VND	Thu nhập tối đa USD	Thu nhập tối đa VND	Tỷ giá USD/VND	
1	Giám đốc điều hành/Tổng giám đốc	3,000	70,500,000	5,000	117,500,000	23,500	
2	Kỹ thuật	Trưởng nhóm/Giám sát	1,000	23,500,000	1,700	39,950,000	23,500
		Trưởng phòng	1,700	39,950,000	2,600	61,100,000	23,500
3	Nhân sự/Hành chính tổng hợp	Trưởng nhóm/Giám sát	1,100	25,850,000	1,500	35,250,000	23,500
		Trưởng phòng	1,500	35,250,000	2,300	54,050,000	23,500
		Giám đốc/Trưởng bộ phận	2,500	58,750,000	4,000	94,000,000	23,500
4	Nghiên cứu phát triển sản phẩm	Trưởng nhóm/Giám sát	800	18,800,000	1,200	28,200,000	23,500
		Trưởng phòng	2,150	50,525,000	3,500	82,250,000	23,500
5	Sản xuất	Trưởng nhóm/Giám sát	850	19,975,000	1,500	35,250,000	23,500
		Trưởng phòng	1,700	39,950,000	2,600	61,100,000	23,500
6	Phòng kiểm tra chất lượng	Trưởng nhóm/Giám sát	900	21,150,000	1,300	30,550,000	23,500
		Trưởng phòng	1,500	35,250,000	2,700	63,450,000	23,500
7	Nguồn cung ứng, hậu cần, kho hàng	Trưởng nhóm/Giám sát	800	18,800,000	1,350	31,725,000	23,500
		Trưởng phòng	1,600	37,600,000	2,600	61,100,000	23,500
		Giám đốc/Trưởng bộ phận	2,500	58,750,000	3,500	82,250,000	23,500

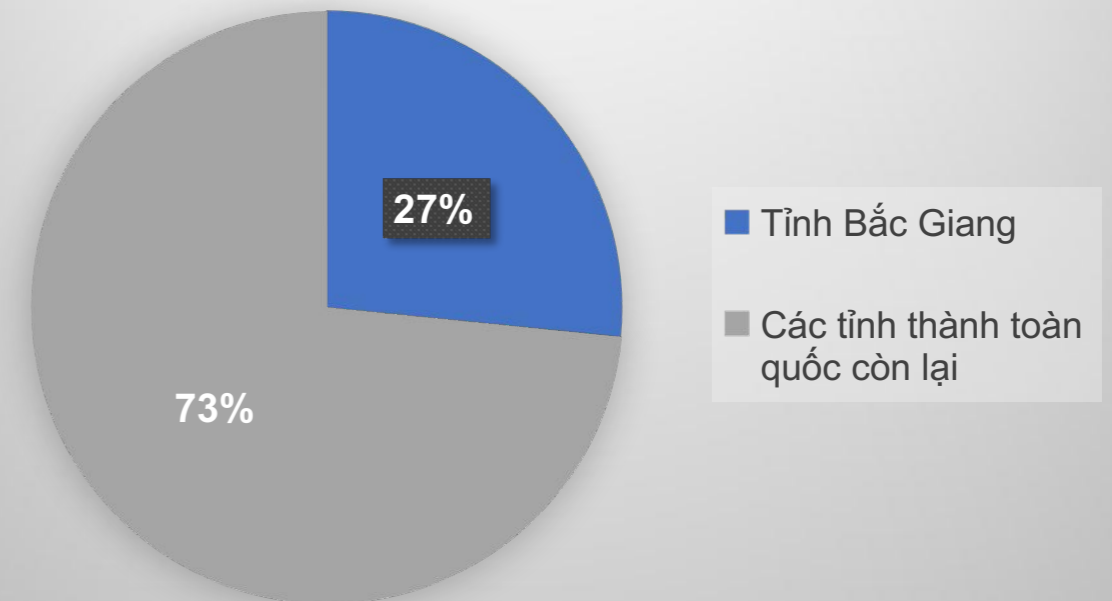
Các Doanh nghiệp FDI lớn đang đầu tư ở Bắc Giang



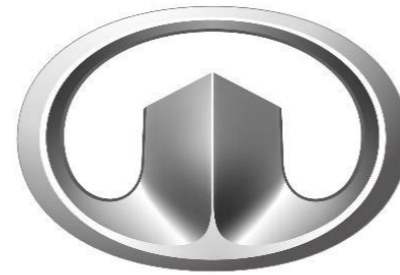
Với quy hoạch của Chính phủ đến năm 2030 **Bắc Giang** trở thành **tỉnh Công nghiệp hiện đại**, là **điểm trung chuyển hàng hóa** của vùng Đông Bắc Bộ (Việt Nam) với Quảng Tây + Vân Nam (Trung Quốc) thì các khu công nghiệp của Bắc Giang đã có nhà máy của các doanh nghiệp FDI lớn như:

- Foxconn (sản xuất Apple) – KCN Quang Châu
- LuxShare ICT (sản xuất Apple) – KCN Quang Châu
- Samsung Electronics (điện tử, điện thoại) – KCN Quang Châu
- Great Wall Moto (sản xuất ô tô) – KCN Đình Trám
- Sumitomo Electric (linh kiện điện tử) ... - KCN Vân Trung

TỔNG VỐN FDI VÀO VIỆT NAM 2 THÁNG ĐẦU 2023 LÀ 3,1 TỶ USD

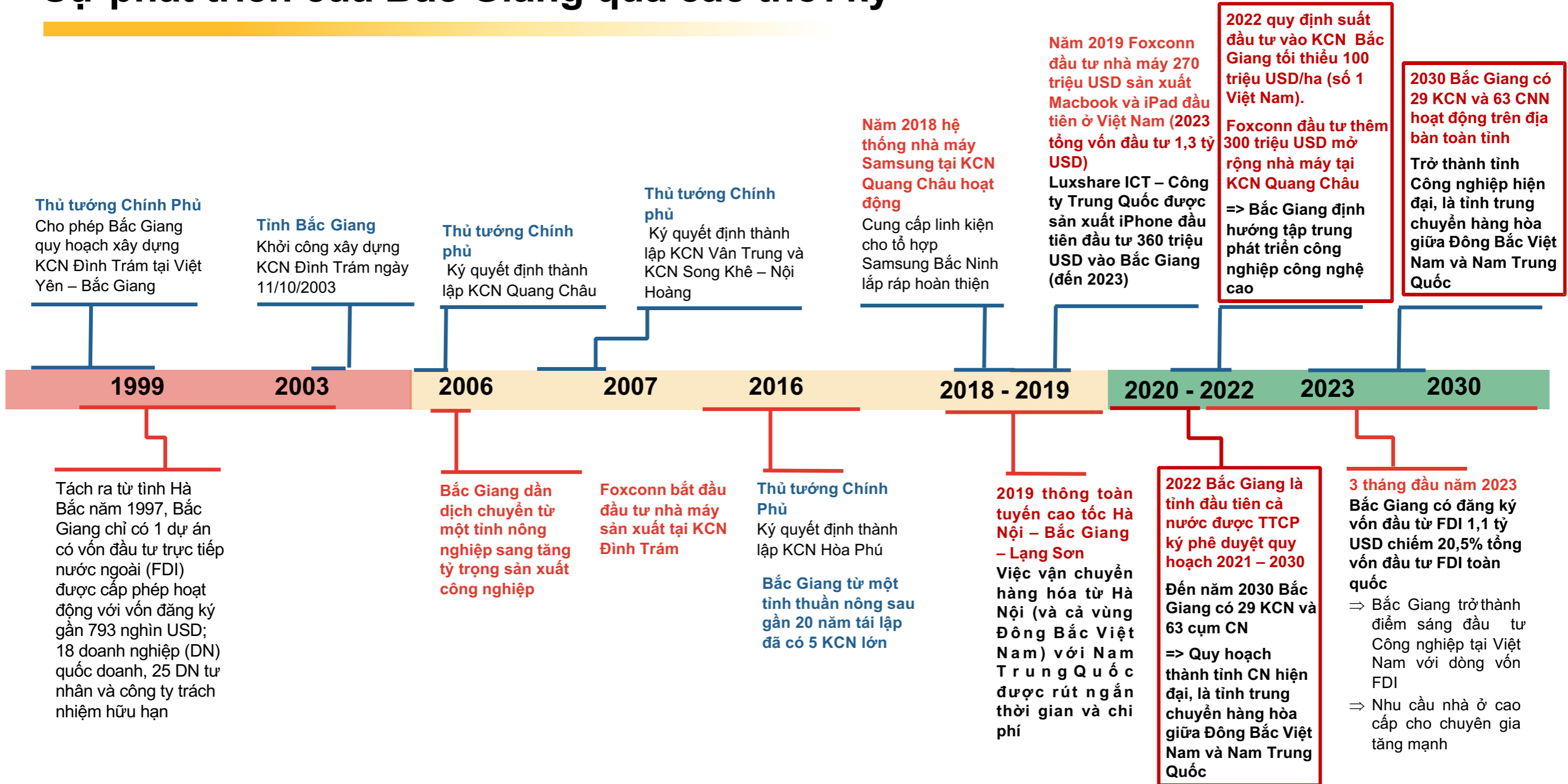


Các Doanh nghiệp FDI lớn đang đầu tư ở Bắc Giang





Sự phát triển của Bắc Giang qua các thời kỳ



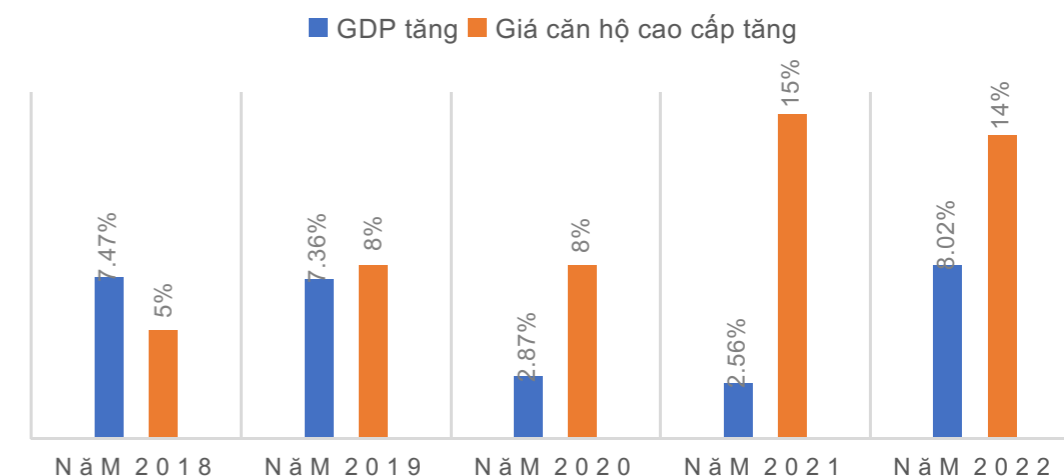
So sánh tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam với tỷ lệ tăng giá Bất động sản tại Bắc Giang



TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM VỚI GIÁ BĐS 2018 - 2022

BẢNG SO SÁNH TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM VỚI TĂNG GIÁ BĐS GIAI ĐOẠN 2018 - 2022

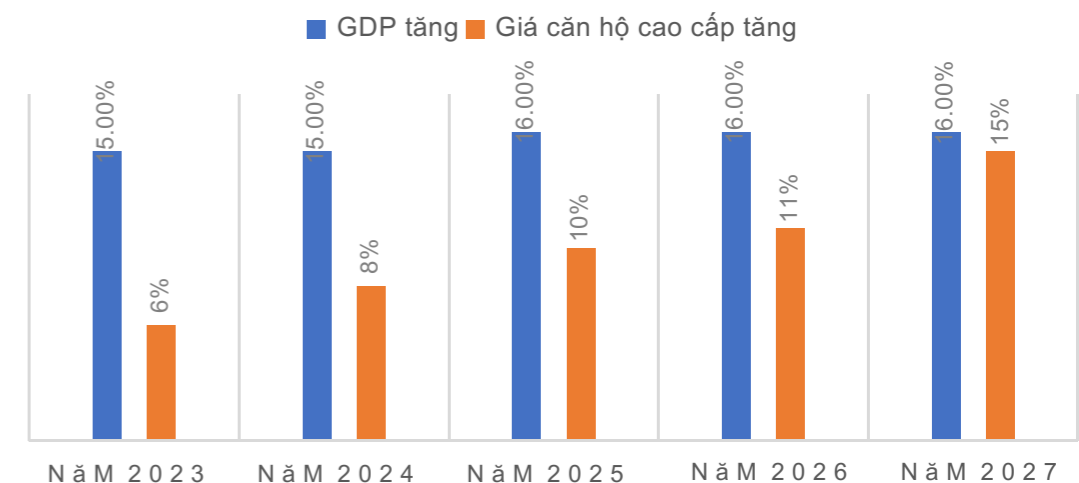
	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
GDP tăng	7.47%	7.36%	2.87%	2.56%	8.02%
Giá căn hộ cao cấp tăng	5%	8%	8%	15%	14%



BẢNG DỰ KIẾN TĂNG TRƯỞNG GRDP BẮC GIANG VỚI TĂNG GIÁ BĐS GIAI ĐOẠN 2023 - 2027

	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027
GDP dự kiến tăng bình quân	15.00%	15.00%	16.00%	16.00%	16.00%
Giá căn hộ cao cấp tăng	10%	10%	15%	20%	20%

TĂNG TRƯỞNG GDP BẮC GIANG VỚI TĂNG GIÁ BĐS 2023 - 2027



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Batdongsan.com.vn

<https://laodong.vn/thoi-su/muc-tieu-2030-bac-giang-tro-thanh-tinh-cong-nghiep-theo-huong-hien-dai-1015844.lido>

Quan điểm của Kirin

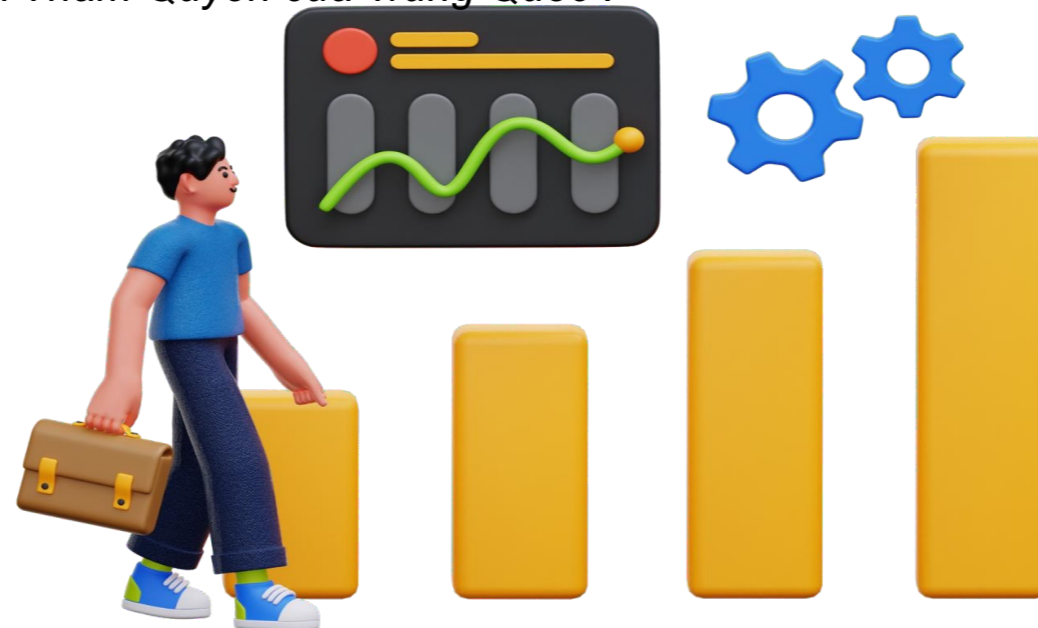


Tỉnh Bắc Giang nằm trong vùng lõi kinh tế trọng điểm phía Bắc, là vùng công nghiệp hiện đại hàng đầu Việt Nam, có hạ tầng công nghiệp, tiện ích xung quanh đồng bộ, diện tích đất công nghiệp lớn (gấp 4 lần diện tích Bắc Ninh), giá đất công nghiệp còn tương đối thấp, mật độ công nhân trong độ tuổi lao động cao.

Trong bối cảnh chuyển giao và dịch chuyển chuỗi công nghiệp lớn mang tính lịch sử đang diễn ra, Bắc Giang là tỉnh duy nhất có khả năng để đón nhận và trở thành cái nôi công xưởng mới của những ông lớn trên toàn cầu.

Với sự phát triển mạnh mẽ của ngành công nghiệp tại tỉnh Bắc Giang, các ngành dịch vụ và bất động sản hỗ trợ nhà ở và thương mại liên quan đã được thúc đẩy để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của công nhân trong khu công nghiệp; nhà đầu tư trong và ngoài nước; nhà quản lý và chuyên gia kỹ thuật.

Kirin Capital cho rằng với những yếu tố Thiên Thời Địa Lợi Nhân Hoà như hiện nay trong 10 năm tới đây, tỉnh Bắc Giang sẽ tạo nên kỳ tích tương tự như sự phát triển kinh tế của các vùng lân cận Thượng Hải và Thâm Quyển của Trung Quốc.





KIRIN CAPITAL

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN

Nội dung trên là một phần tóm tắt báo cáo của Nhóm nghiên cứu Ngành Bất động sản Kirin Capital. Cảm ơn vì sự quan tâm của Quý nhà đầu tư! Nếu bạn có mong muốn xem bản đầy đủ, hoặc có nhu cầu hợp tác, đầu tư tài chính, nghiên cứu chuyên sâu, vui lòng liên hệ với chúng tôi:

LIÊN HỆ

Địa chỉ: Tầng 12A, Tòa nhà TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội

Hotline: +84 243 976 0666

Email: kirincapitalcompany@kirincapital.vn

Website: <https://kirincapital.vn>



ĐỘI NGŨ



Ngô Thị Dung

Giám đốc điều hành quỹ bất
động sản

dungnt@kirincapital.vn

+84 977 944 999



Lê Viết Dũng

Chuyên viên phân tích

dunglv@kirincapital.vn

+84 973 669 550