HOUSELINK®
Grow Business Effectively

BÁO CÁO

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

QUÝ II/2021

HẠ TẦNG CÔNG NGHIỆP - THỰC TRẠNG VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN

MỤC LỤC

I.
TỔNG QUAN KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI **3**

1. Đại dịch COVID-19 ngày càng trở nên phức tạp do biến chủng xuất hiện tại Ấn Độ 4

2. Hồi phục kinh tế sớm hơn dự kiến, thế giới đối mặt với khủng hoảng thiếu nguồn cung hàng hóa trầm trọng 5

3. Các nền kinh tế đối mặt với nguy cơ lạm phát tăng cao 7

II.
TỔNG QUAN KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM **8**

1. Bùng phát COVID-19 lần thứ 4 tại Việt Nam 9

2. Kinh tế xã hội Quý II/2021 của Việt Nam trên đà tăng trưởng nhẹ nhưng vẫn chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi dịch Covid-19 10

3. Giá vật liệu xây dựng và nhân công tăng mạnh trong nửa đầu năm 2021 13

III.
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP – HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN **19**

1. Quy hoạch và tỷ lệ lấp đầy trong các loại hình bất động sản công nghiệp tính đến Quý 2/2021 20

2. Các Khu công nghệ cao ở Việt Nam 21

3. Giá thuê đất và các sản phẩm bất động sản công nghiệp 24

4. Hiện trạng các Khu công nghiệp phân nhóm theo khoảng cách địa lý tới trung tâm các thành phố lớn 27

5. Tình hình phát triển các KCN mới trong nửa đầu năm 2021 31

IV.
TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN CỦA CÁC LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP **33**

1. Triển vọng thị trường miền Bắc 35

2. Triển vọng thị trường miền Nam 35

V.
DỊCH CHUYỂN SẢN XUẤT TỪ TRUNG QUỐC SANG VIỆT NAM Q2.2021 **36**

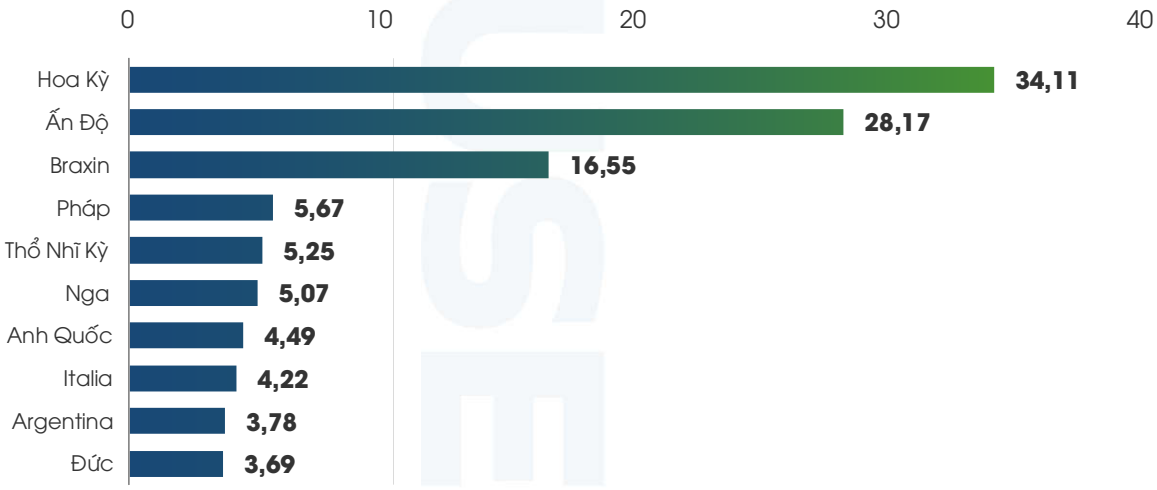
I.
TỔNG QUAN
KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI

1. Đại dịch COVID-19 ngày càng trở nên phức tạp do biến chủng xuất hiện tại Ấn Độ

Tính đến ngày 30/06/2021, xấp xỉ 171,5 triệu người nhiễm COVID-19, với hơn 3,5 triệu người chết vì đại dịch. Nhiều chuyên gia cho rằng những con số thống kê kể trên chưa phản ánh chính xác số lượng người thực sự bị nhiễm và qua đời do đại dịch.

Biến chủng B.1.617.2 xuất hiện lần đầu tại Ấn Độ khiến dịch bệnh trở nên khó kiểm soát tại quốc gia Nam Á này. Số lượng người nhiễm bệnh tại quốc gia này tăng mạnh từ tháng 04/2021, với hơn 28 triệu người nhiễm và xấp xỉ 332 nghìn người tử vong bởi dịch bệnh.

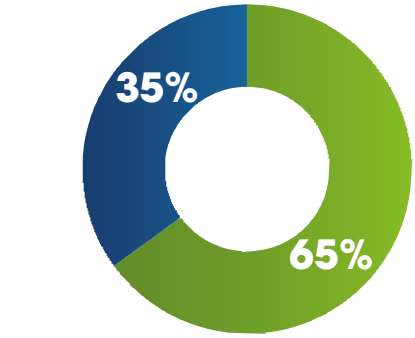
TOP 10 QUỐC GIA VỀ SỐ CA NHIỄM COVID-19 TÍNH ĐẾN 30/06/2021 (TRIỆU NGƯỜI)



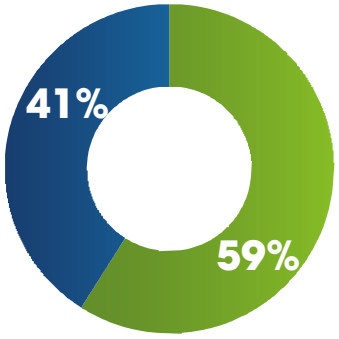
Top 10 quốc gia có số ca nhiễm và tử vong nhiều nhất trên thế giới chiếm xấp xỉ 65% tổng số ca nhiễm và tử vong trên toàn thế giới. Bên cạnh Hoa Kỳ và Ấn Độ, một số quốc gia Châu Âu và Mỹ Latinh cũng bị ảnh hưởng nặng nề nhất bởi đại dịch.

SO SÁNH TOP 10 QUỐC GIA CÓ NHIỀU CA NHIỄM NHẤT TRÊN THẾ GIỚI

CA NHIỄM COVID-19 TRÊN THẾ GIỚI



CA TỬ VONG DO COVID-19 TRÊN THẾ GIỚI



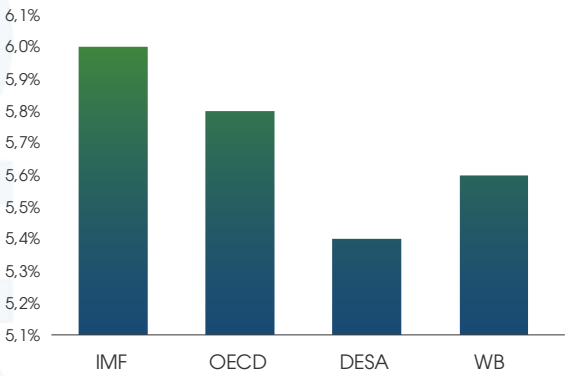
Nguồn: Worldometers, HOUSELINK tổng hợp

2. HỒI PHỤC KINH TẾ SỚM HƠN DỰ KIẾN, THẾ GIỚI ĐỐI MẶT VỚI KHỦNG HOẢNG THIẾU NGUỒN CUNG HÀNG HÓA TRẦM TRỌNG

2.1/ Các nền kinh tế lớn trên thế giới phục hồi mạnh nhưng chưa đồng đều

Tiến trình thúc đẩy triển khai tiêm vaccine trên quy mô lớn đang được hầu hết các nước trên thế giới triển khai. Hiện tại đã có khoảng 1,2 tỷ người trên thế giới được tiêm đủ liều vcccine và có khoảng 1,13 tỷ người đã tiêm 1 liều. Đi đôi với việc tiêm vaccine để tạo miễn dịch cộng đồng giúp chống lại dịch Covid-19, các nền kinh tế lớn trên thế giới như Mỹ, Trung Quốc và EU đều đồng loạt tung ra các gói kích thích kinh tế. Hai việc làm cùng lúc này đã giúp kinh tế các nước lớn hồi phục nhanh, mạnh, qua đó thúc đẩy và dẫn dắt nên kinh tế toàn cầu.

MỨC DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ THẾ GIỚI NĂM 2021



Dự báo mức tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2021 của các Tổ chức về kinh tế quốc tế đều đồng loạt tăng lên so với mức dự báo từ đầu năm. Cụ thể IMF dự báo nền kinh tế thế giới năm 2021 sẽ tăng trưởng đạt mức 6%- tăng 0,4% so với dự báo hồi đầu năm. OECD nâng mức dự báo cao hơn 0,2% so với mức dự báo hồi tháng 3/2021. Theo đó DESA và WB cũng đều nâng mức dự báo nền kinh tế thế giới trong năm 2021 sẽ tăng trưởng ở mức 5,4% và 5,6%, cao hơn tương ứng 0,7% và 1,6% so với dự báo hồi tháng 1/2021. Theo WB, trong khu vực sự phục hồi mạnh mẽ nhất dự kiến sẽ diễn ra ở Đông Á và Thái Bình Dương, chủ yếu nhờ vào sức mạnh hồi phục của Trung Quốc. Các nền kinh tế tiên tiến trên thế giới dự kiến sẽ tiến hành đạt đủ việc tiêm chủng rộng rãi cho người dân và ngăn chặn đại dịch một cách hiệu quả vào cuối năm nay cũng góp phần nâng cao tinh thần phục hồi kinh tế thế giới cho các nước còn lại.

Tuy nhiên các chuyên gia cũng cảnh báo về những hệ lụy đang tăng cao mà nền kinh tế các nước đang phải đối mặt sau hơn 1 năm chống chọi với dịch bệnh. Đó là: Lạm phát tăng cao, sự gián đoạn chuỗi cung ứng, xung đột chính trị trong nước và nợ công ở mức cao. Trong đó sự giảm thiểu về nhu cầu và sự gián đoạn trong chuỗi cung ứng được coi là 2 trong số những rủi ro lớn nhất với sự phục hồi và phát triển của các công ty trên toàn cầu sau đại dịch.

Và một vấn đề khác nổi lên trên thế giới đó là sự phục hồi kinh tế thế giới hiện đang diễn ra không đồng đều, một phần là vì sự khác biệt trong tiến trình tiêm vaccine ngừa COVID-19 và những hỗ trợ tài chính giữa các nước. Sự chênh lệch nói trên được thể hiện trong những ước tính của Bloomberg Economics. Theo đó,dù kinh tế thế giới được ước tính đã tăng trưởng khoảng 1,3% trong quý 1 năm nay so với quý trước đó, nhưng trong khi Mỹ đang phục hồi thì Pháp, Đức, Italy, Vương quốc Anh và Nhật Bản đều tăng trưởng âm.

Tại các thị trường mới nổi, Brazil, Nga và Ấn Độ đều bị Trung Quốc bỏ xa.

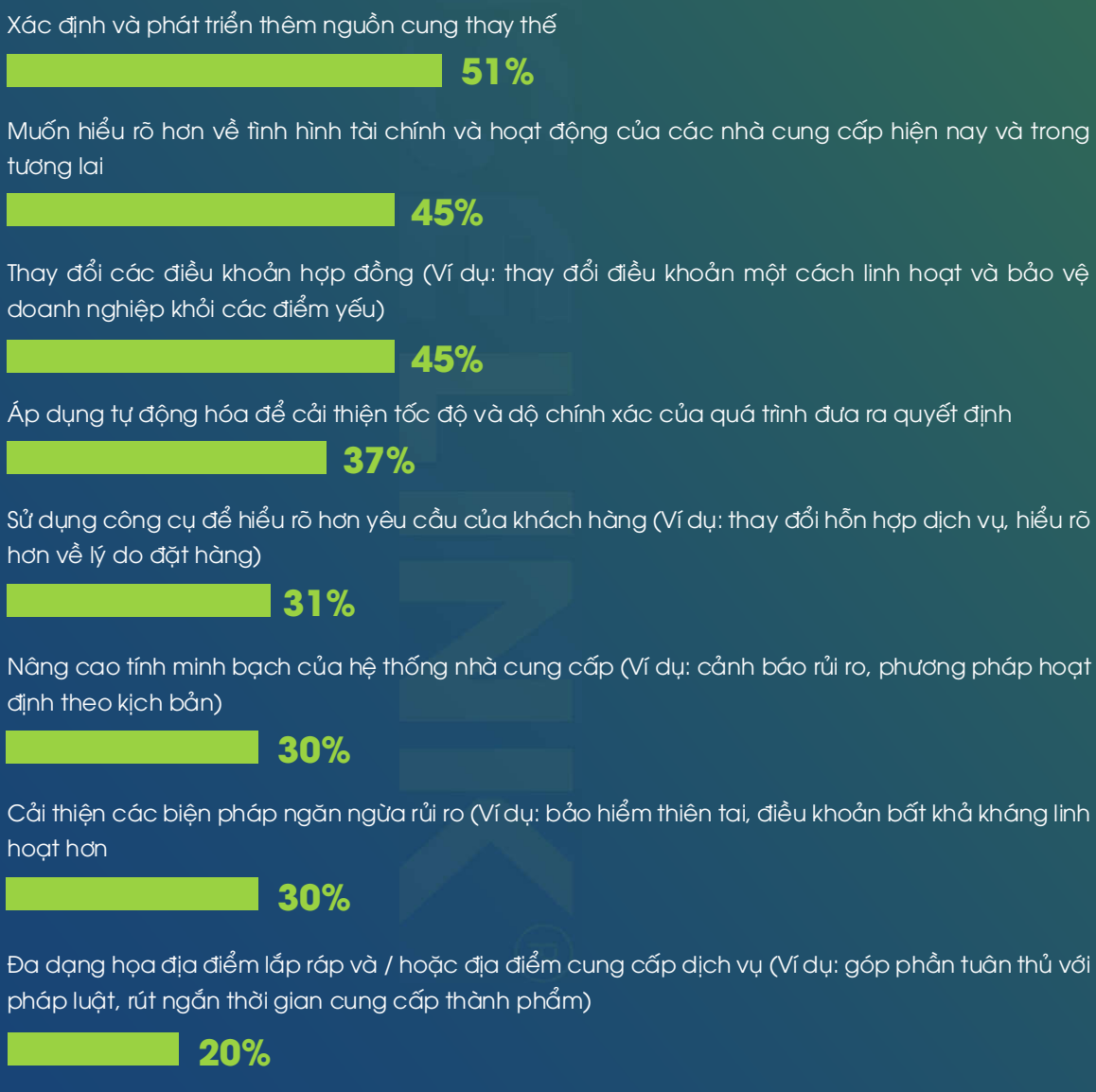
Tuy nhiên, sự phục hồi này còn phụ thuộc nhiều vào tốc độ mà các nước triển khai tiêm vaccine ngừa COVID-19 cho người dân. Quá trình này càng kéo dài thì nguy cơ dịch COVID-19 vẫn là mối đe dọa toàn cầu càng cao, đặc biệt khi xuất hiện các biến thể mới.

2.2/ Sự gián đoạn chuỗi cung ứng ảnh hưởng mạnh mẽ đến chiến lược phát triển

Sự lây lan của COVID-19 đã và đang làm gián đoạn phương pháp vận hành chuỗi cung ứng toàn cầu khiến doanh nghiệp khó mô hình hóa và đánh giá rủi ro. Rõ ràng, chuỗi cung ứng trên mọi quốc gia và trên mọi ngành kinh tế đều chịu ảnh hưởng nghiêm trọng.

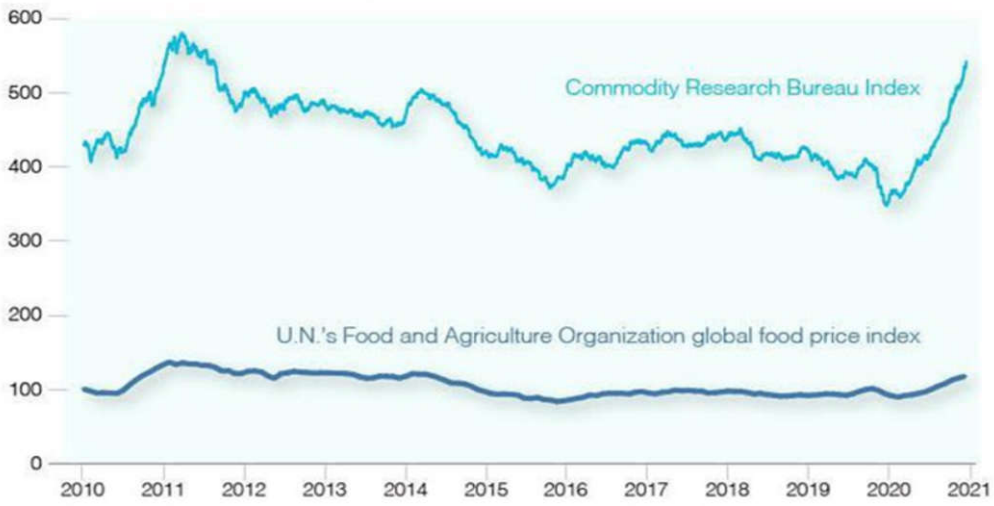
Chuỗi cung ứng trong tương lai sẽ không chỉ xoay quanh hiệu suất và quản lý chi phí mà sẽ dựa trên mức độ an toàn và khả năng thích ứng của chuỗi cung ứng đó. PwC đã tiến hành "Khảo sát lãnh đạo tài chính toàn cầu về COVID-19". Theo khảo sát, các nhà lãnh đạo đang có kế hoạch thay đổi chiến lược chuỗi cung ứng một cách toàn diện hơn.

Hậu COVID-19, Qúy vị đang có kế hoạch thay đổi lĩnh vực nào trong chiến lược chuỗi cung ứng? Xin vui lòng chọn ba lĩnh vực cấp bách nhất.



3. Các nền kinh tế đối mặt với nguy cơ lạm phát tăng cao

GIÁ HÀNG HÓA TOÀN CẦU TĂNG MẠNH



Nguồn: CEIC

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 4/2021 của Mỹ đã tăng 4,2% so với cùng kỳ năm 2020 và là mức tăng theo năm lớn nhất kể từ năm 2008.

Trong khi đó, chỉ số giá sản xuất (PPI) cũng tăng 6,2% so với cùng kỳ năm 2020 và 0,6% so với quý trước đó, ghi nhận mức tăng lớn nhất kể từ khi chỉ số này bắt đầu được theo dõi vào năm 2010.

Giá các mặt hàng chiến lược được nhà đầu tư phổ biến quan tâm như dầu thô, đồng và thép cây, than nhiệt điện, quặng sắt... cũng liên tục gia tăng.

DỰ BÁO CPI 2021-2022

	Q2/21	Q3/21	Q4/21	Q1/22	Q2/22
Mỹ	270	271	272	273	279
Trung Quốc	100	114	115	104	103
EU	107	107	107	108	109
Nhật Bản	101	102	101	102	102
Nga	649	640	645	658	667
Ấn Độ	161	165	165	165	169

Nguồn: tradingeconomic, HOUSELINK tổng hợp

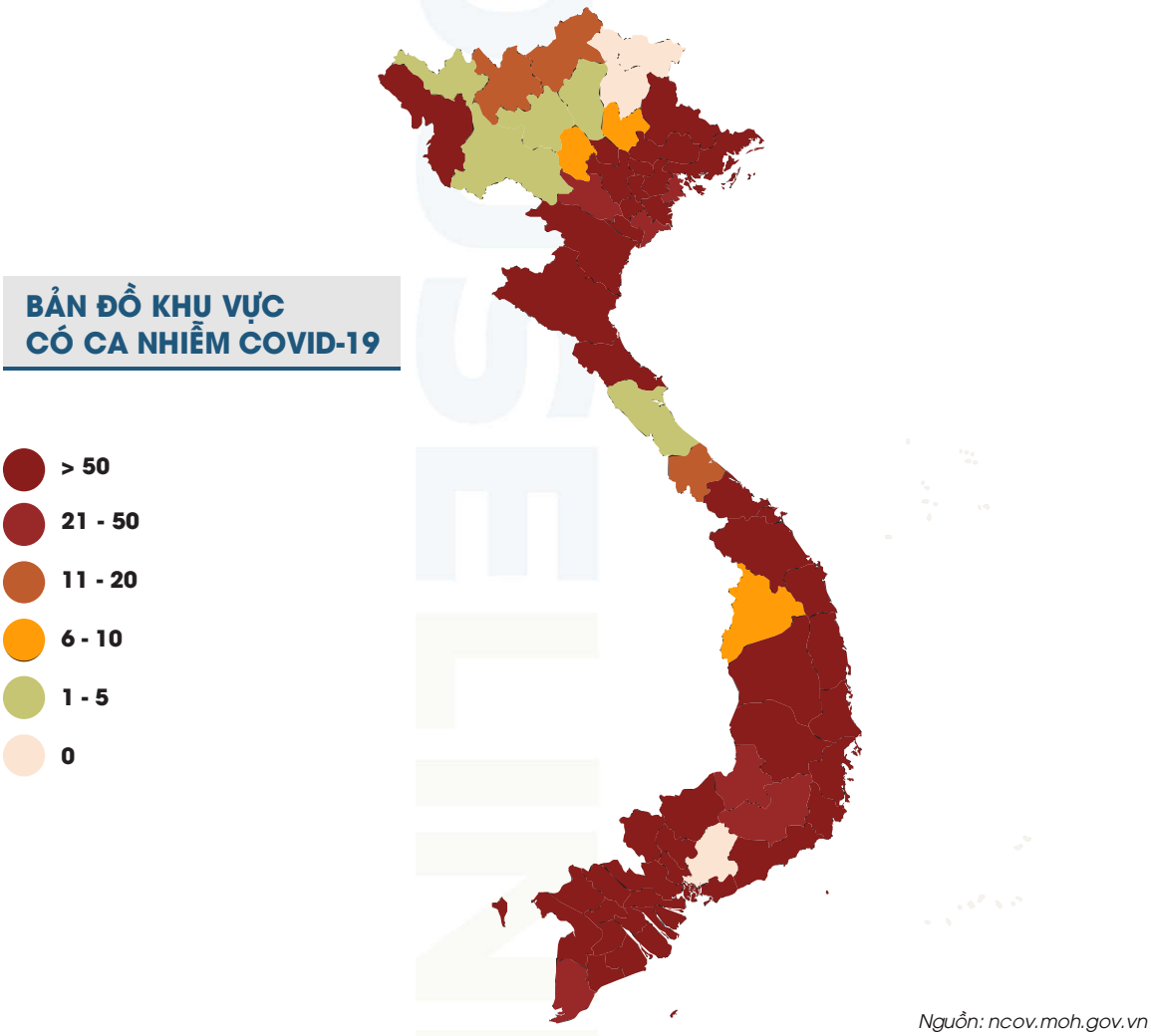
Lạm phát toàn cầu năm 2021 được dự báo tăng khá mạnh (ở mức 2,8% so với mức 2% năm 2020). Nguyên nhân chủ yếu do giá cả của các hàng hóa cơ ban và nguyên liệu đầu vào sản xuất tăng mạnh cùng nỗ lực phục hồi kinh tế của các nước bằng các chính sách tài hóa, tiền tệ được nới lỏng. Theo dự báo của Trading Economic, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tại Mỹ trong Q3/2021 đến tận Q2/2022 sẽ tăng từ 271 đến 279 điểm. Tại Trung Quốc dự báo chỉ số CPI sẽ tăng trong năm 2021 nhưng giảm dần trong năm 2022. Chỉ số này tại các nước khác trên thế giới cũng có xu hướng tăng đều đặn. Ngoài ra theo IMF vào tháng 4/2021 đã dự báo giá dầu thô, hàng nông sản, thép, thức ăn, hàng công nghiệp chế biến, chế tạo cũng sẽ tăng so với trung bình các năm 2013-2020 tương ứng, 41,7%, 12,9%, 32,1%, 13,9% và 2%. Ngoài ra chi phí vận tải hàng hóa cũng đang tăng nhanh (,135 lần). Điều này dẫn tới giá sản xuất của nhiều quốc gia cũng tăng rất nhanh.

II.
TỔNG QUAN
KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM

1. Bùng phát COVID-19 lần thứ 4 tại Việt Nam

Ở Việt Nam, tổng số ca nhiễm tính đến ngày 27/7 là hơn 117 nghìn ca. Các ca bệnh tăng lên nhanh chóng đặc biệt tại các tỉnh thành phía Nam. Hiện nay tại thủ đô Hà Nội, tình hình dịch bệnh từ đầu tháng 7 đến nay diễn biến nhanh hơn với số ca mắc nhiều lên đặc biệt là các ca nhiễm cộng đồng. Hầu hết 19 tỉnh thành phía Nam và thủ đô Hà Nội hiện đang áp dụng giãn cách xã hội, hạn chế các hoạt động không thiết yếu. Số ca nhiễm vẫn tăng cao ở các tỉnh thành phía Nam, việc này gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh tế nói chung và gây khó khăn cho vấn đề lao động nói riêng.

BẢN ĐỒ KHU VỰC CÓ CA NHIỄM COVID-19



Nguồn: ncov.moh.gov.vn

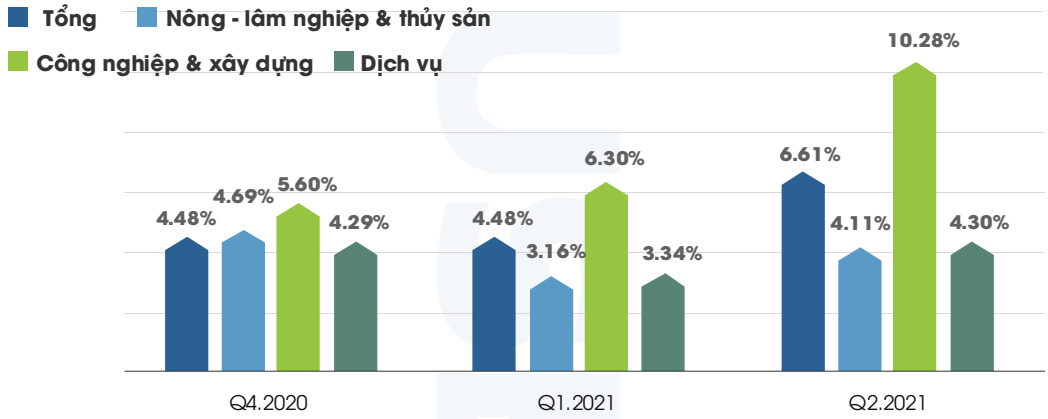
Tuy nhiên mặc dù tình hình dịch bệnh đang diễn biến hết sức khó lường, nhưng Việt Nam đang cố gắng hết sức thúc đẩy việc nhập và tiêm vaccine cho người dân. Chính phù sẵn sàng bỏ ra 14,000 tỉ đồng để mua vaccine. Nếu tận dụng tối đa năng lực và điều kiện của hệ thống y tế hiện tại, mỗi người đủ 2 mũi tiêm và nếu không xảy ra bất kỳ sự đứt quãng nào về chuỗi cung ứng thì có đủ khả năng và cơ sở vật chất để tiêm cho khoảng 0,5% dân số một ngày, tức 500.000 liều/ngày. Như vậy dự kiến đến hết năm 2021 sẽ thực hiện được miễn dịch cộng đồng. Con số dự kiến này là cao hơn rất nhiều so với tốc độ tiêm chủng trung bình trong thời gian qua. Chúng ta hoàn toàn có cơ sở để tin tưởng vào khả năng chống dịch và phục hồi kinh tế của đất nước.

2. Kinh tế xã hội quý II/2021 của Việt Nam trên đà tăng trưởng nhẹ nhưng vẫn chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi dịch Covid-19

2.1/ Tăng trưởng GDP Quý II/2021 tăng nhẹ so với cùng kì năm 2020

Mặc dù bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19 bùng phát mạnh mẽ tại các địa phương đặc biệt là đợt dịch từ đầu tháng 5/2021 đến nay, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý II/2021 tăng 6,61% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng góp phần lớn vào tốc độ tăng trưởng kinh tế trong quý đầu năm, với mức tăng 10,28%.

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP QUA CÁC QUÝ

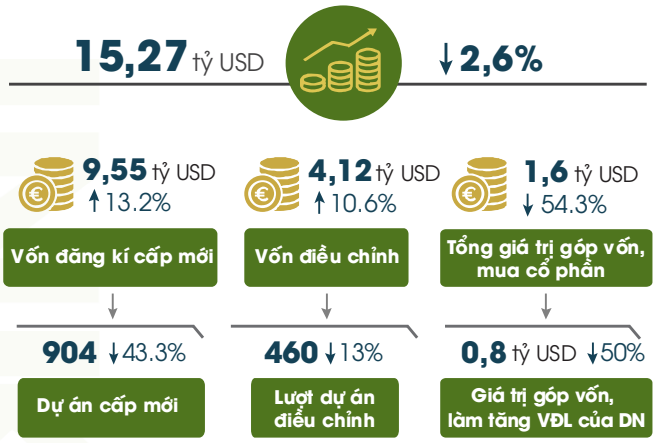


Nguồn: GSO, HOUSELINK tổng hợp

2.2/ Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

Tổng giá trị vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2021 đạt 15,27 tỷ USD, giảm 2,6% so với cùng kỳ năm trước do sự giảm sút về việc góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài. Trong đó, giá trị vốn đăng ký cấp mới và giá trị vốn điều chỉnh tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước, lần lượt đạt 9,55 tỷ USD (tăng 13,2%) và 4,12 tỷ USD (tăng 10,6%).

ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI Q2.2021
(So với cùng kỳ năm trước)



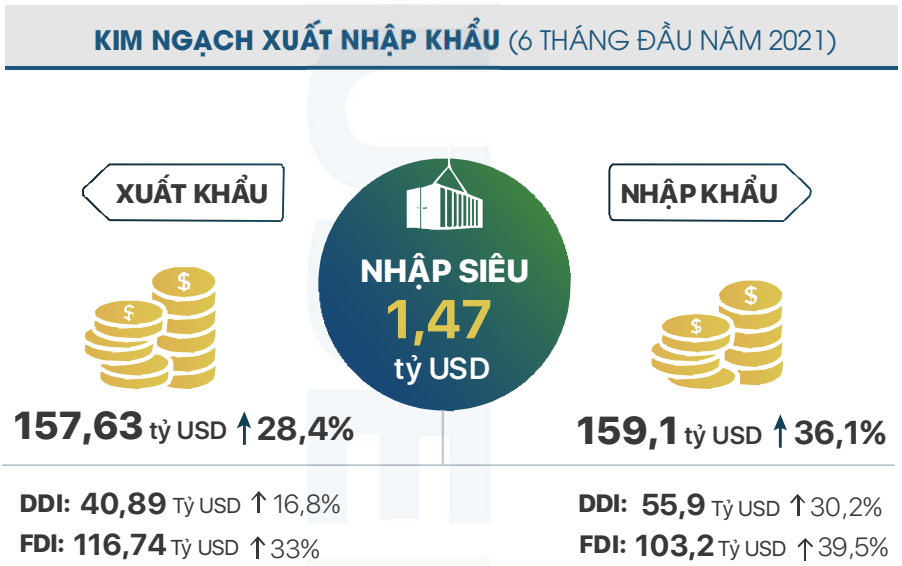
Nguồn: GSO, HOUSELINK tổng hợp

Tiếp nối xu hướng từ Quý 1/2021, số lượng dự án cấp mới giảm khoảng 43% so với cùng kỳ năm trước, nhưng tổng giá trị vốn đăng ký cấp mới lại tăng hơn 13%. Điều này cho thấy xu hướng các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư những dự án quy mô lớn vẫn đang tiếp diễn trong Quý 2/2021.

2.3/ Nhập siêu 6 tháng đầu năm 2021

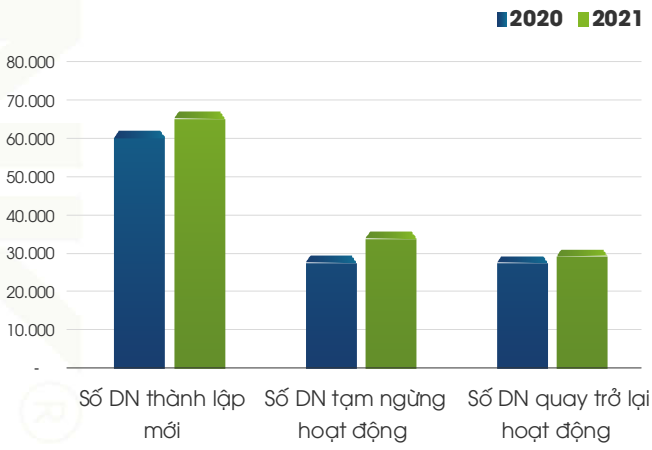
Trong 6 tháng đầu năm 2021, với sự cố gắng thực hiện chính sách "vừa chống dịch-vừa làm kinh tế" của Nhà nước và các doanh nghiệp, kim ngạch xuất, nhập khẩu trong 6 tháng đầu năm 2021 đạt mức tăng trưởng khá so với cùng kỳ năm 2020. Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu đạt 316,73 tỷ USD, tăng 32,2% so với cùng kỳ năm trước. Cán cân thương mại 6 tháng đầu năm ước tính nhập ksieeu 1,47 tỷ USD.

Giá trị xuất-nhập khẩu của các doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) lớn hơn rất nhiều so với các doanh nghiệp trong nước (DDI). Điể hình các doanh nghiệp FDI có kim ngạch xuất khẩu gấp 2,8 lần các doanh nghiệp DDI. Điều này dẫn đến khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 15,01 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu 13,54 tỷ USD.



2.4/ Số lượng doanh nghiệp trên cả nước

Số doanh nghiệp đăng ký mới tăng 8% so với cùng kỳ năm 2020, nhưng số lượng doanh nghiệp tạm dừng hoạt động lại tăng tới 22% so với cùng kỳ năm 2020. Dịch Covid-19 hiện tại vẫn đang có những ảnh hưởng tiêu cực lên nền kinh tế nói chung, đặc biệt đối với các tỉnh thành phía Nam cũng dẫn đến thiếu hụt nguồn cung về lao động, đặc biệt là lao động chất lượng cao.



2.5/ Tình trạng lạm phát Quý II/2021 trong tầm kiểm soát

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam (GSO), chỉ số giá tiêu dùng (CPI) 6 tháng đầu năm 2021 bình quân tăng 1,47% so với cùng kỳ năm 2020, lạm phát cơ bản 6 tháng tăng 0,87%, nguyên nhân chủ yếu do **giá nguyên, nhiên vật liệu đầu vào tăng theo giá thế giới; giá điện, nước sinh hoạt tăng theo nhu cầu tiêu dùng. Cụ thể giá một số nguyên vật liệu có xu hướng tăng cao nhất như xăng dầu, thép, vật liệu xây dựng. Ngoài ra giá một số mặt hàng nông sản như gạo, đường,...cũng tăng.**

Chỉ số giá sản xuất sản phẩm nông, lâm nghiệp và thủy sản quý II/2021 tăng 0,24% so với quý trước và tăng 3,87% so với cùng kỳ năm trước; tương tự, chỉ số giá sản xuất sản phẩm công nghiệp tăng 1,4% và tăng 3,39%; chỉ số giá sản xuất dịch vụ tăng 0,01% và tăng 2%. Tính chung 6 tháng đầu năm, chỉ số giá sản xuất sản phẩm nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,23% so với cùng kỳ năm 2020; chỉ số giá sản xuất sản phẩm công nghiệp tăng 1,82%; chỉ số giá sản xuất dịch vụ tăng 0,89%.

Chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho sản xuất quý II/2021 tăng 1,58% so với quý trước và tăng 4,96% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 6 tháng đầu năm 2021, chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho sản xuất tăng 4,79% so với cùng kỳ năm trước, trong đó chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 6,83%; dùng cho sản xuất công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 4,97%; dùng cho xây dựng tăng 3,91%. Tính chung 6 tháng đầu năm, chỉ số giá xuất khẩu hàng hóa tăng 1,22% so với cùng kỳ năm trước; chỉ số giá nhập khẩu hàng hoá tăng 2,24%; tỷ giá thương mại hàng hoá giảm 0,99%.

Mức lạm phát này tại Việt Nam được đánh giá là mức nhẹ, chỉ số CPI vẫn trong giới hạn kiểm soát của Chính phủ. Để thực hiện việc kiểm sóa lạm phát ở mức 4% theo đúng mục tiêu của Quốc hội và Chính phủ, trong thời gian còn lại của năm 2021, Chính phủ đang chỉ đạo sát sao các Bộ ban ngành, địa phương tổ chức thực hiện hiệu quả các giải pháp, đồng thời chỉ đạo điều hành giá. Tuy nhiên cũng cần lưu ý, mức lạm phát này của Việt Nam không phải là mức cao, chủ yếu đến từ việc

3. GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ NHÂN CÔNG TĂNG MẠNH TRONG NỬA ĐẦU NĂM 2021

Từ đầu năm 2021, giá nguyên vật liệu xây dựng, đặc biệt giá thép tăng cao đã ảnh hưởng lớn tới chi phí sản xuất của các doanh nghiệp xây dựng. Kết quả khảo sát quý II/2021 cho thấy, có 43,5% doanh nghiệp nhận định tổng chi phí sản xuất trên 1 đơn vị sản phẩm tăng so với quý I/2021, 33,5% doanh nghiệp nhận định không thay đổi, chỉ có 23,0% doanh nghiệp nhận định tổng chi phí trên 1 đơn vị sản phẩm giảm. Dự báo quý III/2021 so với quý II/2021 với 48,3% doanh nghiệp dự báo tổng chi phí sản xuất trên một đơn vị sản phẩm tăng, 33,5% doanh nghiệp dự báo không đổi và 18,2% doanh nghiệp dự báo tổng chi phí trên 1 đơn vị sản phẩm giảm.

▲ *CHI PHÍ THÉP*

a. Sản lượng và tiêu thụ thép Việt Nam

Theo số liệu từ Hiệp hội thép Việt Nam (VSA), sản xuất và bán hàng các sản phẩm thép trong nước 6 tháng đầu năm tăng so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, sản xuất thép các loại đạt hơn 15,9 triệu tấn, tăng 37% so với cùng kỳ năm 2020; bán hàng thép các loại đạt hơn 14,1 triệu tấn, tăng 35% so với cùng kỳ năm trước; trong đó xuất khẩu thép các loại đạt hơn 1,2 triệu tấn, giảm 9% với cùng kỳ năm 2020.

Riêng trong tháng 6, sản xuất thép các loại đạt 2.562.810 tấn, giảm 12,21% so với tháng trước và nhưng tăng 31% so với cùng kỳ 2020. Bán hàng thép các loại đạt 2.095.708 tấn, giảm 15,35% so với tháng 5, nhưng tăng 19,2% so với cùng kỳ 2020;Trong đó, xuất khẩu thép các loại đạt 621.617 tấn, giảm 1,42% so với tháng trước và nhưng tăng hơn 2 lần so với cùng kỳ tháng 6/2020

TÌNH HÌNH SẢN XUẤT THÉP THÔ CỦA VIỆT NAM

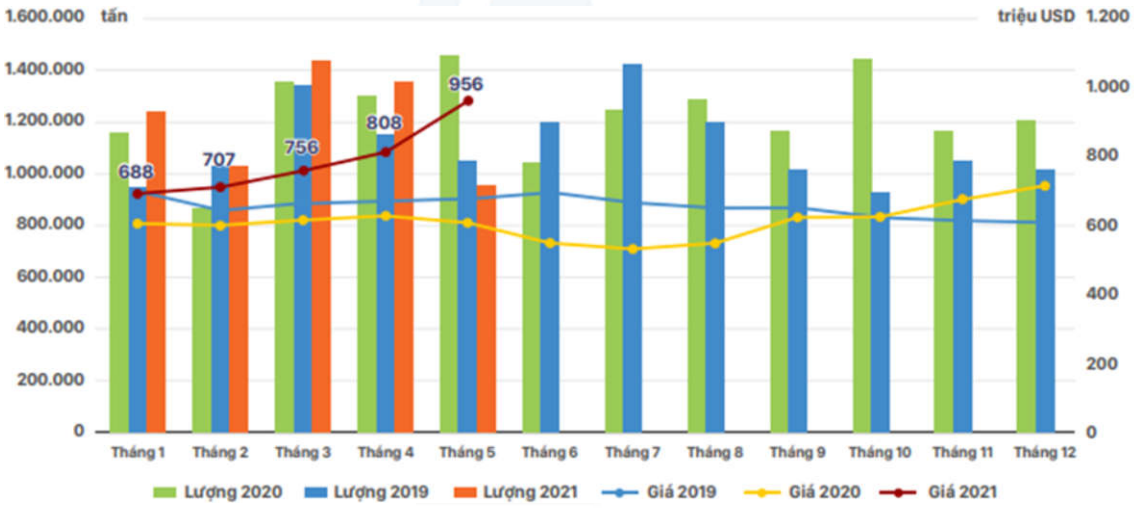
STT	NGÀNH HÀNG	THÁNG 6/2021			THÁNG 6/2020			%SO VỚI CÙNG KỲ		
		SẢN XUẤT (TẤN)	BÁN HÀNG (TẤN)	XUẤT KHẨU (TẤN)	SẢN XUẤT (TẤN)	BÁN HÀNG (TẤN)	SẢN XUẤT (TẤN)	SX	BH	XK
1	Thép xây dựng	847.279	655.046	135.682	805.642	800.140	115.269	105,2	81,9	117,7
2	Ống thép	149.451	153.659	21.494	228.309	229.288	25.879	65,5	67,0	83,1
3	Tôn mạ KL & SPM	506.699	453.748	283.362	345.461	331.203	119.436	146,7	137,0	237,3
4	Thép cán nguội	460.779	233.266	70.219	331.897	177.314	21.854	138,8	131,6	321,3
5	HRC	598.602	599.989	110.860	244.640	220.080	18.000	244,7	272,6	615,9
6	Tổng cộng	2.562.810	2.095.708	621.617	1.955.949	1.758.025	300.438	131,0	119,2	206,9

Nguồn: VSA, HOUSELINK tổng hợp

b. Diễn biến giá

Trong tháng 6, giá các loại nguyên vật liệu sản xuất thép có xu hướng ổn định theo đà chững lại của giá nguyên liệu thị trường khu vực và thế giới. Giá bán thép trong nước ở mức bình quân khoảng 16.200- 16.500 đồng/kg tùy thuộc từng chủng loại sản phẩm và từng doanh nghiệp cụ thể. Sản lượng sản xuất và bán hàng thép xây dựng tháng 6 giảm tháng thứ 3 liên tiếp kể từ tháng 4. Riêng sản lượng bán hàng tháng 6 chỉ đạt 655.046 tấn, mức bán hàng thấp nhất của tháng 6 trong 5 năm trở lại đây kể từ năm 2016. Theo VSA, bán hàng thép xây dựng tháng 7 sẽ có nhiều khó khăn khi bước vào mùa mưa, sự cạnh tranh rất lớn từ các nhà sản xuất thép xây dựng hàng đầu Việt Nam. Ảnh hưởng của dịch Covid nên nhiều công trình, và công trình dân dụng tạm thời hoãn lại.

DIỄN BIẾN LƯỢNG VÀ GIÁ THÉP NHẬP KHẨU VÀO VIỆT NAM QUA CÁC NĂM



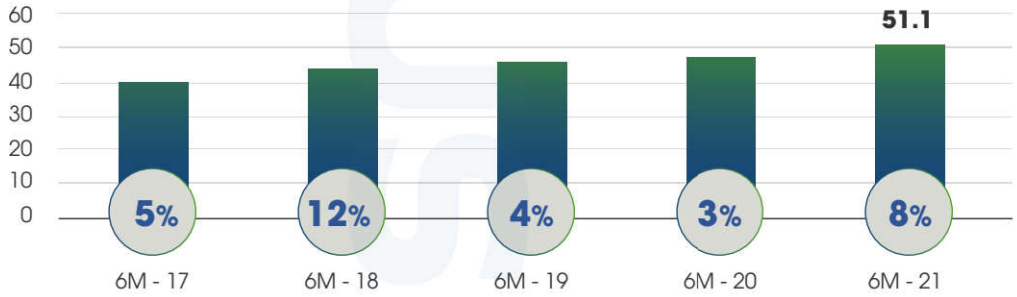
Nguồn: VIVTC, HOUSELINK tổng hợp

▲ CHI PHÍ XI-MĂNG

a. Tình hình chung

Theo Hiệp hội Xi măng, Việt Nam đang đứng thứ 5 Thế giới về năng lực sản xuất chỉ sau Trung Quốc, Ấn Độ, Mỹ và Nga, hiện nay sản lượng sản xuất xi măng của Việt Nam đạt xấp xỉ 110 triệu tấn/năm. Sản lượng sản xuất xi măng toàn ngành trong 6 tháng đầu năm 2021 đạt 51.1 triệu tấn, tăng 8% so với cùng kỳ năm 2020. Đây là mức sản lượng sản xuất cao nhất trong 5 năm gần đây và đã thực hiện được xấp xỉ 50% so với kế hoạch sản xuất cả năm (104 - 107 triêu tấn). Cụ thể là những đơn vị thuộc Tổng Công ty Vicem có sản lượng tăng 8.5% so với cùng kỳ, trong đó Vicem Hà Tiên chiếm tỷ trọng lượng sản xuất lớn nhất tăng 9.6%. Ngược lại các doanh nghiệp xi măng thuộc khối liên doanh ghi nhận mức giảm 4.6% so với cùng kỳ.

SẢN LƯỢNG SẢN XUẤT LŨY KẾ



Tính đến thời điểm hiện tại có 24 dây chuyền được Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư đến năm 2030 với tổng công suất 36,31 triệu tấn. Như vậy, dự kiến đến năm 2030, cả nước có 109 dây chuyền sản xuất xi măng với tổng công suất 140,35 triệu tấn/năm.

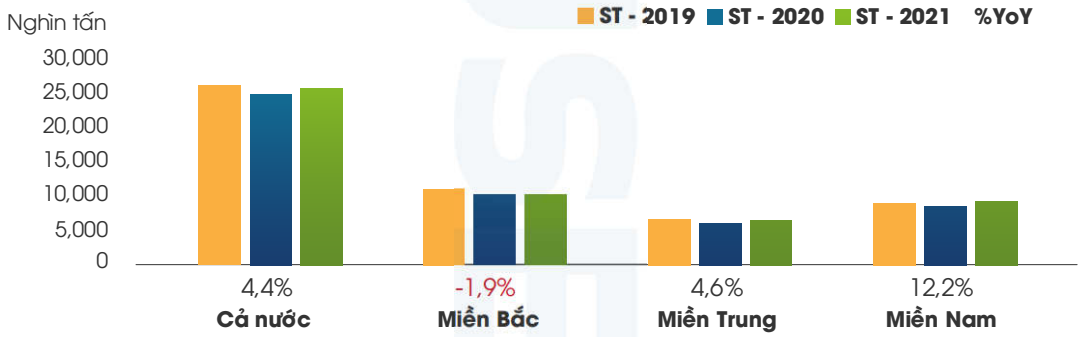
Từ 2020 đến nay, chỉ có thêm 2 dây chuyền mới đi vào vận hành: dự án nhà máy Xi măng Tân Thắng (Nghệ An) và dây chuyền 3 nhà máy Xi măng Long Sơn - tại Thanh Hóa. Và đến cuối năm nay, dự kiến cũng chỉ có 1 dự án dây chuyền 4 của Xi măng Long Sơn đi vào vận hành. Ngoài ra, có 1 số dự án trong Quy hoạch ngành đã khởi công và dự kiến đi vào sau 2022 là:

Theo Hiệp Hội Xi măng, tổng sản lượng tiêu thụ 5 tháng đầu năm 2021 toàn ngành khoảng 45,83 triệu tấn, tăng 16% so với năm 2020. Trong đó, riêng sản lượng xuất khẩu khoảng 19,26 triệu tấn tăng 50%, trong khi tiêu thụ nội địa ước đạt 26,57 triệu tấn chỉ tăng khoảng 9% so với cùng kỳ năm 2020 do lĩnh vực xây dựng trong nước bị đình trệ ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 tái bùng phát từ cuối tháng 4.

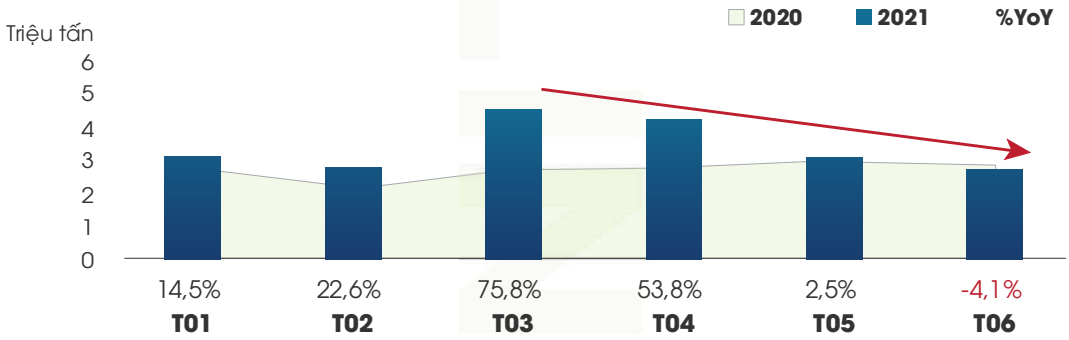
Theo số liệu thống kê cho thấy 5 tháng đầu năm 2021 khu vực miền Nam có mức tiêu thụ tăng mạnh nhất cả nước với tốc độ tăng trưởng 12.2% so với cùng kỳ năm 2020 và cao hơn mức trung bình cả nước 4.4%. Tồn kho cả nước trong 5 tháng còn khoảng 2.8 triệu tấn, chủ yếu là clinker tương đương từ 10 - 15 ngày sản xuất.

Trong những năm gần đây, xuất khẩu lại tiếp tục là động lực tăng trưởng của ngành xi măng. Xuất khẩu 6 tháng đầu năm vượt kế hoạch, tăng trưởng cả về sản lượng và giá bán. Cụ thể, nửa đầu năm 2021, ngành xi măng xuất khẩu gần 21 triệu tấn sản phẩm xi măng và clinker (gần bằng lượng xuất khẩu cả năm của năm 2017) trị giá 812 triệu USD, tăng lần lượt 27% và 32% so với cùng kỳ năm 2020.

TIÊU THỤ THEO MIỀN



XUẤT KHẨU THEO THÁNG



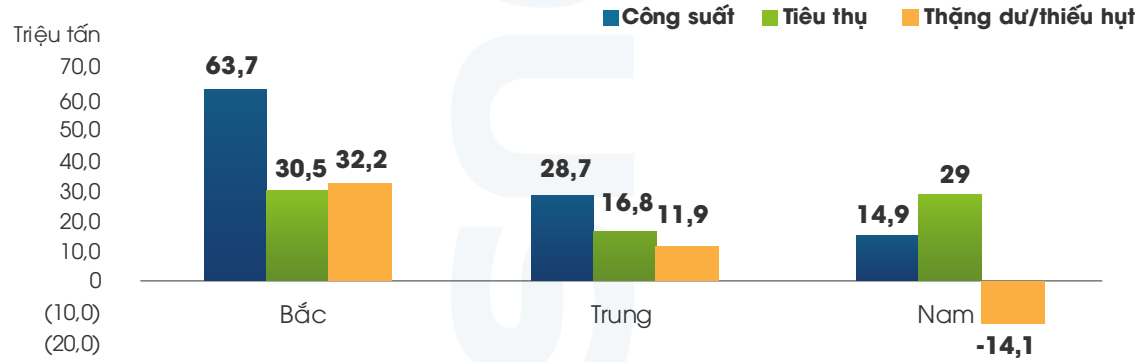
Trong đó, Trung Quốc là thị trường tiêu thụ đến xấp xỉ 50% sản lượng xuất khẩu xi măng và clinker, sở dĩ xuất khẩu xi măng tăng mạnh là nhờ Trung Quốc giới hạn và giảm dần các nhà máy xi măng (chủ yếu vì mục đích môi trường) thay vào đó tăng nhập khẩu từ các quốc gia khác, đặc biệt là Việt Nam. Tuy nhiên, xét theo từng tháng thì sản lượng xuất khẩu đang có xu hướng giảm dần từ tháng 4 đến nay, chủ yếu là từ nguồn xi măng xuất khẩu sang Trung Quốc, tốc độ tăng trưởng xuất khẩu sang quốc gia này đã bắt đầu thu hẹp từ tháng 5. Ngoài ra, thị phần xuất khẩu sang các thị trường lớn đều có mức tăng tốt, ngoại trừ Đài Loan (giảm gần 80% về cả lượng và giá trị).

b. Biến động giá

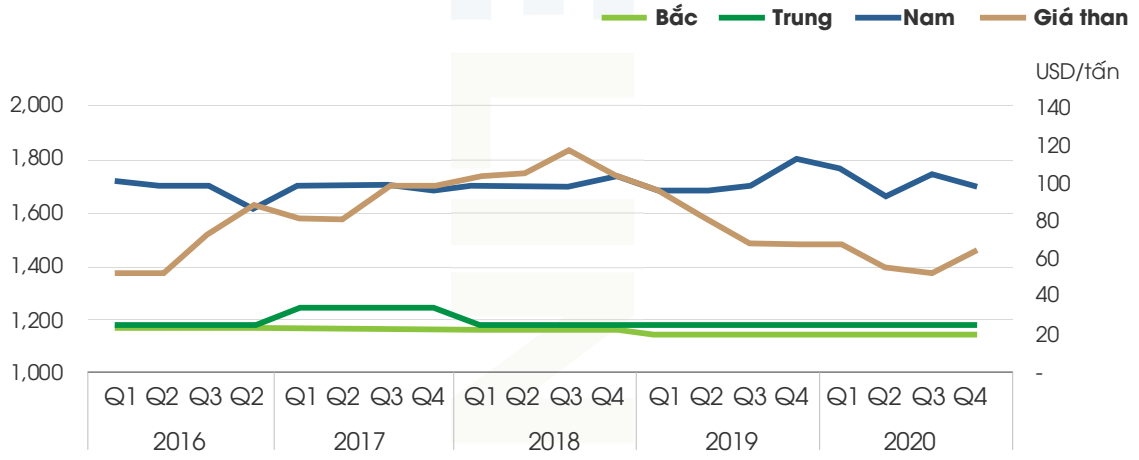
Giá xi măng miền Bắc và miền Trung có xu hướng đi ngang do dư cung trong những năm gần đây và có xu hướng giảm nhẹ (-0.36% CAGR) do sự tham gia thêm của các nhà máy xi măng mới.

Giá xi măng miền Nam có xu hướng tăng (+0.87% CAGR) và có khả năng giữ giá bán khi giá nguyên liệu đầu vào (giá than) giảm nhờ sự thiếu hụt về công suất. Tuy nhiên mức độ cạnh tranh trong ngành cao (do sản phẩm không có sự khác biệt).

MẤT CÂN BẰNG TIÊU THỤ BẮC - NAM



GIÁ XI MĂNG (PCB 40)



Năm 2021, trong bối cảnh dịch giã và áp lực chi phí tăng cao, từ Quý 2/2021 nhiều đơn vị đã phải tăng giá bán xi măng trong nước, tăng thêm từ 30,000 VNĐ – 40,000 VNĐ/tấn (tăng tương ứng 3%-5%) cho tất cả các loại xi măng.

TÊN DOANH NGHIỆP	LOẠI XI MĂNG	MỨC GIÁ TĂNG THÊM	ÁP DỤNG TỪ	KHU VỰC ÁP DỤNG
Cty TNHH TM XM Công Thanh	Bao KPK 50kg	30,000 đồng/tấn	15/04/2021	Miền Trung
Cty XM Hoàng Long	PCB30 và PCB40	40,000 đồng/tấn	21/04/2021	Toàn quốc
Cty CP XM Bỉm Sơn	PCB30 và PCB40	30,000 đồng/tấn	21/04/2021	Toàn quốc
Cty CP XM Vicem Hoàng Mai	Tất cả các loại xi măng bao và xi măng rời	30,000 đồng/tấn	21/04/2021	Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh
Cty CP XM Xuân Thành	Tất cả các loại xi măng bao và xi măng rời	40,000 đồng/tấn	21/04/2021	Toàn quốc
Nhà máy XM Duyên Hà	Tất cả các loại xi măng bao và xi măng rời	40,000 đồng/tấn	21/04/2021	Toàn quốc
Cty XM Long Sơn	PCB30 và PCB40	40,000 đồng/tấn	22/04/2021	Toàn quốc

Nguồn: Vietdata

▲ NHÂN CÔNG

Quý II/2021, có 38,0% doanh nghiệp nhận định chi phí nhân công trực tiếp tăng, 39,6% doanh nghiệp nhận định chi phí nhân công trực tiếp không đổi và 22,4% doanh nghiệp nhận định chi phí nhân công trực tiếp giảm so với quý I/2021. Dự báo quý III/2021 so với quý II/2021, có 39,8% doanh nghiệp dự báo chi phí nhân công trực tiếp tăng, 42,5% doanh nghiệp cho rằng chi phí nhân công trực tiếp không đổi, 17,7% doanh nghiệp dự báo chi phí nhân công trực tiếp giảm.

III.
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP – HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN

1. QUY HOẠCH VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY TRONG CÁC LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP TÍNH ĐẾN QUÝ 2/2021

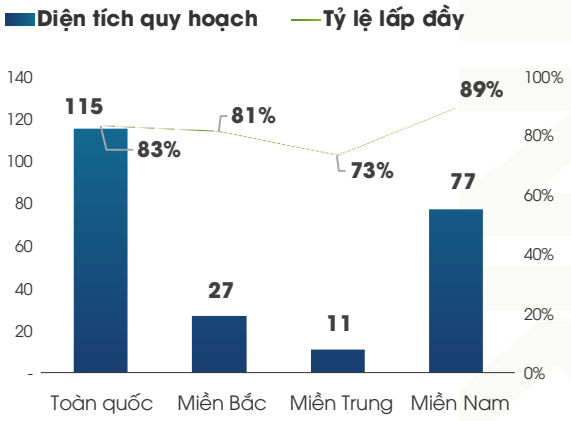
a. Khu công nghiệp, chế xuất (Industrial Park)

Sau khi tiến hành khảo sát hiện trang phát triển của các Khu công nghiệp trên toàn quốc tại thời điểm Quý 2/2021, chúng tôi tiến hành tổng hợp và phân tích tình hình phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất phân theo từng vùng miền địa lý, bao gồm: Miền Bắc, Miền Trung, Miền Nam. Trong đó, khu công nghiệp mở rộng được chúng tôi tính là một khu công nghiệp riêng biệt, tách bạch khỏi Khu công nghiệp hiện hữu.

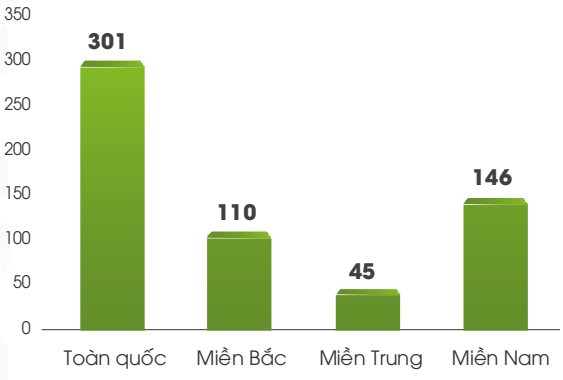
Trong phạm vi toàn quốc, có tổng cộng 301 Khu công nghiệp[1] đã đi vào hoạt động với tổng diện tích quy hoạch đạt 114.747 hecta và tỷ lệ lấp đầy trung bình[2] của các khu công nghiệp đạt 83%. Tuy nhiên, nếu phân chia theo vùng miền, tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp của các tỉnh thành phía Nam có phần nhỉnh hơn so với hai miền Bắc và Trung. Trong đó, tỷ lệ này tại Miền Trung là thấp nhất. Cụ thể, trong 19 tỉnh thành phía Nam, với 146 Khu công nghiệp đang đi vào hoạt động, diện tích quy hoạch đạt 76.735 hecta, gấp đôi tổng diện tích quy hoạch các khu công nghiệp khu vực miền Bắc và miền Trung. Tỷ lệ lấp đầy của các Khu công nghiệp khu vực phía Nam đạt giá trị trung bình cao nhất khu vực, với 89% diện tích đất công nghiệp đã được lấp đầy.

Trong khi đó, diện tích quy hoạch và tỷ lệ lấp đầy của các Khu công nghiệp tại miền Bắc và miền Trung đều thấp hơn, thấp nhất là tại khu vực miền Trung. Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp ở miền Bắc đạt 81% với tổng diện tích quy hoạch là 27.249 hecta. Ở miền Trung, tổng diện tích quy hoạch vẫn còn rất khiêm tốn với 10,763 hecta, và tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các tỉnh miền Trung chỉ đạt xấp xỉ 73%.

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH (NGHÌN HA) & TỶ LỆ LẤP ĐẦY CÁC KHU CÔNG NGHIỆP



SỐ LƯỢNG KHU CÔNG NGHIỆP



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

[1] *Phần mở rộng của các Khu công nghiệp được tính như một Khu công nghiệp riêng biệt so với Khu công nghiệp hiện hữu*

[2] *Tỷ lệ lấp đầy trung bình được tính bằng trung bình cộng tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp được khảo sát.*

2. Các khu công nghệ cao ở Việt Nam

2.1/ Khu Công nghệ cao Quận 9 TP.HCM

Với nhiều nỗ lực không ngừng, sau hơn 11 năm thành lập, đến nay Khu Công nghệ cao TP. HCM (KCNC) đã trở thành điểm đến đáng tin cậy về đầu tư công nghệ cao tại Việt Nam. Và không dừng lại ở đó, hướng đến năm 2020, KCNC sẽ trở thành một đô thị khoa học công nghệ, có vai trò thúc đẩy mạnh mẽ nền tảng kinh tế, công nghệ tri thức của TP. HCM và khu vực kinh tế động lực phía Nam, thực hiện một mô hình sáng tạo công nghệ, phát triển vốn tri thức và nền kinh tế sáng tạo ở Việt Nam.

Tọa lạc tại quận 9 (TP. HCM), KCNC TP.HCM được thành lập vào ngày 24/10/2002, là một trong 3 KCNC quốc gia do Chính phủ thành lập với tổng diện tích 913ha, bao gồm 2 giai đoạn (giai đoạn 1: 300ha, giai đoạn 2: 613ha). Với vị thế chiến lược, cách trung tâm Thành phố 15km, nằm giữa 43 khu công nghiệp, khu chế xuất của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, sát Đại học Quốc gia TP. HCM, KCNC có lợi thế phát triển để trở thành "một thành phố khoa học công nghệ", là trái tim và đầu tàu khoa học công nghệ của Thành phố Hồ Chí Minh và cả nước.

2.2/ Khu công nghệ cao Hòa Lạc

Khu Công nghệ cao Hoà Lạc được thành lập theo Quyết định số 198/1998/QĐ- TTg ngày 12 tháng 10 năm 1998. Với quy hoạch tổng thể trên tổng diện tích 1586 ha được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 621/QĐ-TTg ngày 23/5/2008, Khu Công nghệ cao Hoà Lạc được xây dựng theo mô hình thành phố khoa học với đầy đủ các dịch vụ tiện ích và những khu chức năng chính:

Khu Phần mềm có diện tích 76 ha, bố trí tại khu bán đảo, xung quanh có hồ Tân Xã bao bọc; tại đây bố trí các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh phần mềm.

Khu Nghiên cứu và triển khai (R&D) có quy mô 229 ha, nằm phía trên khu công nghiệp công nghệ cao và bao quanh Khu phần mềm, là nơi tập trung các ngành nghiên cứu, triển khai ứng dụng công nghệ cao, đồng thời là nơi đào tạo các tài năng phục vụ các ngành công nghệ cao.

Khu Giáo dục và đào tạo có quy mô 108 ha, bố trí tại phía Bắc KCNCHL, cạnh đường quốc lộ 21, tại đây phát triển các trường đại học, các trung tâm giáo dục, đào tạo và dạy nghề, là nơi cung cấp đội ngũ nhân lực có tay nghề cao.

Khu Công nghiệp công nghệ cao có quy mô 549,5 ha được bố trí tại phía Nam KCNCHL, là nơi tập trung các nhà máy sản xuất các sản phẩm công nghệ cao. Trong Khu Công nghiệp công nghệ cao có hệ thống kho ngoại quan phục vụ cho hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu hàng hoá.

Khu Trung tâm có diện tích 50 ha, nằm cạnh Khu phần mềm, tại đây bố trí các công trình dịch vụ công cộng như: các toà nhà hành chính văn phòng làm việc, trung tâm hội nghị, trung tâm thông tin, bảo tàng, bưu điện, khách sạn, nhà hàng…

Khu Dịch vụ tổng hợp có diện tích 87,5 ha, là khu dịch vụ đa chức năng, bao gồm: thương mại, kinh doanh, siêu thị, nhà hàng, khách sạn, y tế, dân sinh… phục vụ đầy đủ các yêu cầu trong và ngoài KCNCHL.

Khu Nhà ở kết hợp văn phòng có diện tích 42 ha, nằm tại khu vực giao nhau giữa Đại Lộ Thăng Long và quốc lộ 21, bố trí tại phía Nam KCNCHL;

Khu Chung cư có diện tích 26 ha, nằm cạnh đường quốc lộ 21, bố trí các nhà chung cư cao tầng, nhà biệt thự và nhà liền kề;

Khu Tiện ích có quy mô 110 ha, bố trí tại phía Bắc KCNCHL, cạnh Khu Giáo dục và Đào tạo, là nơi cung cấp các dịch vụ tiện ích như sân gôn và các khu biệt thự cao cấp;

Khu Giải trí và thể dục thể thao có diện tích 33,5 ha, bố trí các trung tâm thể dục thể thao, các rạp chiếu phim, nhà hàng, các khu vui chơi giải trí; Toàn Khu chức năng này đã được cấp chứng nhận đầu tư cho Công ty CP dịch vụ giải trí Gia Phát Hòa Lạc là chủ đầu tư.

2.3/ Công viên phần mềm Quang Trung

Qua hơn 14 năm hoạt động, CVPMQT trở thành khu công nghệ thông tin tập trung lớn nhất tại Việt Nam với hơn 120 doanh nghiệp CNTT đang hoạt động (69 doanh nghiệp trong nước và 51 doanh nghiệp nước ngoài) và 33 nhà đầu tư đã và đang hoàn thiện các công trình xây dựng phục vụ cho ngành CNTT với tổng số vốn đầu tư khoảng 8.265 tỷ đồng và còn tiếp tục tăng trong tương lai. QTSC đã thực sự trở thành điểm thu hút đầu tư, tìm kiếm cơ hội hợp tác phát triển trong ngành CNTT với những tên tuổi lớn trong và ngoài nước đang hoạt động như HP, IBM, KDDI, SPS, TMA, Global CyberSoft, Vina Data… với 18.260 người đang học tập và làm việc.

Tính đến nay, QTSC là công viên phần mềm lớn nhất tại Việt Nam và là đơn vị đầu tiên chính thức nhận được Giấy chứng nhận Khu Công nghệ thông tin tập trung đầu tiên do Bộ Thông tin và Truyền thông cấp. Để phát huy các thế mạnh của Công viên Phần mềm Quang Trung, TP.HCM dự kiến sẽ thành lập chuỗi Công viên Phần mềm Quang Trung bằng việc hình thành 3 công viên phần mềm tại TPHCM và Công viên phần mềm Quang Trung – Đà Lạt.

2.4/ Khu công nghệ cao Đà Nẵng

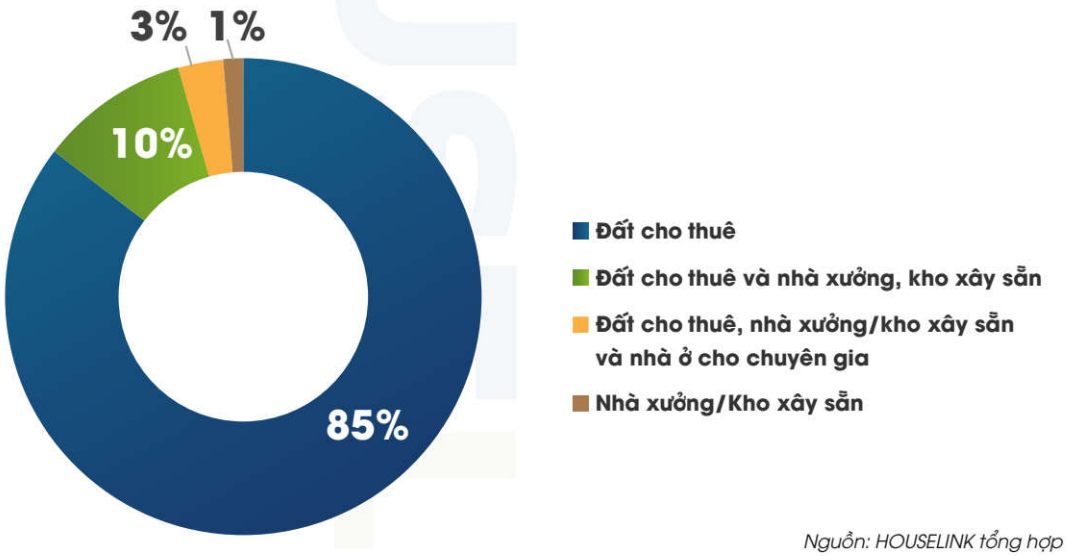
Khu công nghệ cao Đà Nẵng (tên tiếng Anh: Danang Hi-Tech Park) được thành lập theo Quyết định số 1979/QĐ-TTg ngày 28/10/2010 của Thủ tướng Chính phủ. Sau hai Khu công nghệ cao ở Hà Nội và Khu công nghệ cao ở thành phố Hồ Chí Minh, Khu công nghệ cao Đà Nẵng là khu công nghệ cao đa chức năng thứ ba của cả nước được thành lập. Mục tiêu của Khu công nghệ cao Đà Nẵng là trở thành một điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển khoa học – kỹ thuật của thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả khu vực miền Trung – Tây Nguyên nói chung.

3. Giá thuê đất và các sản phẩm bất động sản công nghiệp

3.1/ Các loại hình bất động sản công nghiệp

Mặc dù bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19 bùng phát mạnh mẽ tại các địa phương đặc biệt là đợt dịch từ đầu tháng 5/2021 đến nay, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý II/2021 tăng 6,61% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng góp phần lớn vào tốc độ tăng trưởng kinh tế trong quý đầu năm, với mức tăng 10,28%.

CÁC LOẠI HÌNH SẢN PHẨM CUNG CẤP BỞI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

Hiện nay tại Việt Nam, chủ yếu loại sản phẩm Đất cho thuê được cung cấp bởi hầu hết các Khu công nghiệp trên cả nước (chiếm 85%). Ngoài ra các loại hình sản phẩm khác như: Đất cho thuê và nhà xưởng / Kho xây sẵn, Đất cho thuê-Nhà xưởng/ Kho xây sẵn và nhà ở cho chuyên gia cũng được các Khu công nghiệp chú trọng nghiên cứu và cung cấp cho khách hàng để đa dạng loại hình sản phẩm, tuy nhiên số lượng chưa nhiều, chiếm tương ứng 10% và 3%. Nhưng hiện tại ở Việt Nam, xu hướng đa dạng hóa các loại hình bất động sản công nghiệp như cung cấp đầy đủ các loại hình đất cho thuê, nhà xưởng/ Kho xây sẵn, nhà ở cho công nhân và chuyên gia, thậm chí có thêm khu giải trí, sinh hoạt, mua sắm đang là xu hướng phát triển của các Khu công nghiệp để tăng tính cạnh tranh trên thị trường, nâng cao chất lượng cơ sở vật chất Khu công nghiệp, qua đó thu hút nhiều Nhà đầu tư tham gia hơn.

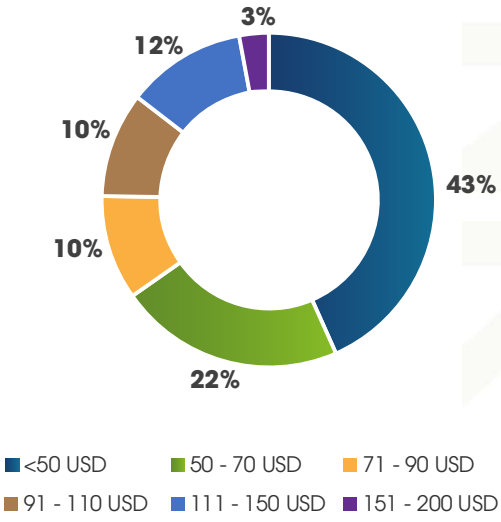
3.2/ Giá cho thuê đất tại các Khu công nghiệp

Đất công nghiệp cho thuê là hình thức sản phẩm bất động sản công nghiệp phổ biến nhất và phát triển lâu đời nhất trong các Khu công nghiệp ở Việt Nam. Dựa trên khảo sát các Khu công nghiệp đang hoạt động và còn quỹ đất cho thuê trong Quý 2/2021, chúng ta dễ dàng nhận thấy có tới 43% quỹ đất công nghiệp được cho thuê với giá dưới 50 USD/m2/chu kì thuê. Chỉ có 3% khu công nghiệp hiện tại còn quỹ đất cho thuê với giá dao động từ 151 - 200 USD/m2/chu kì thuê.

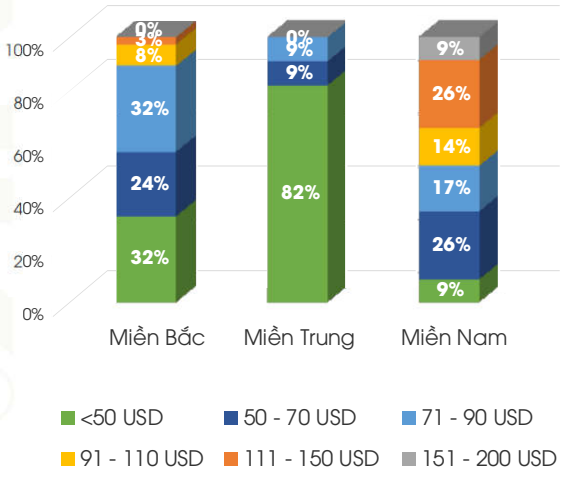
Điều này chứng tỏ giá thuê đất tại các Khu công nghiệp còn quỹ đất cho thuê tại thời điểm Quý 2/2021 còn thấp, đặc biệt là tại các địa phương có điều kiện kinh tế khó khăn, chưa thu hút nhiều nhà đầu tư quan tâm. Việc giảm giá thuê đất, đi kèm với các ưu đãi khi thuê và sử dụng đất góp phần lôi kéo Nhà đầu tư tham gia, đóng góp vào sự phát triển của địa phương và tạo công ăn việc làm cho người lao động.

Nếu phân chia theo từng khu vực vùng miền, chúng ta có thể nhận thấy, ở thị trường miền Bắc, sản phẩm đất cho thuê của các Khu công nghiệp còn quỹ đất phần lớn dao động ở khoảng giá 71-90 USD/m2/chu kì thuê và <50 USD/m2/chu kì thuê. Trong khi ở miền Trung, 82% sản phẩm đất bất động sản công nghiệp cho thuê có khoảng giá <50 USD/m2/chu kì thuê. Và ở miền Nam, chiếm đa phần là đất cho thuê ở khoảng giá 50-70 USD/m2/chu kì thuê và 111 – 150 USD/m2/chu kì thuê. Qua nghiên cứu sơ bộ này, có thể thấy rằng sản phẩm đất cho thuê của các Khu công nghiệp trên địa bàn các tỉnh thành phố phía Nam có xu hướng cao hơn so với các vùng miền còn lại. Thậm chí nhiều báo cáo khác chỉ ra rằng, giá cho thuê sản phẩm đất công nghiệp phía Nam đã chạm đỉnh trong thời gian gần đây. Và ở các tỉnh thuộc khu vực miền Trung chưa thực sự hấp dẫn các nhà đầu tư, tình hình này đã kéo dài trong suốt nhiều năm qua. Do đó, các địa phương này cần phân tích kĩ hơn các yếu tố được coi là điểm yếu của các Khu công nghiệp trên địa bàn, đồng thời nghiên cứu kĩ hơn về các điểm mạnh, nổi trội của khu vực phù hợp với các loại hình Khu công nghiệp nào để thu hút đúng các nhà đầu tư tiềm năng, thay vì cạnh tranh về giá sản phẩm như thời điểm hiện tại.

KHOẢNG GIÁ THUÊ ĐẤT CỦA CÁC KHU CÔNG NGHIỆP CÒN QUỸ ĐẤT CHO THUÊ QUÝ 2/2021



KHOẢNG GIÁ THUÊ ĐẤT CỦA CÁC KCN CÒN QUỸ ĐẤT CHO THUÊ THEO TỪNG KHU VỰC, QUÝ 2/2021



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

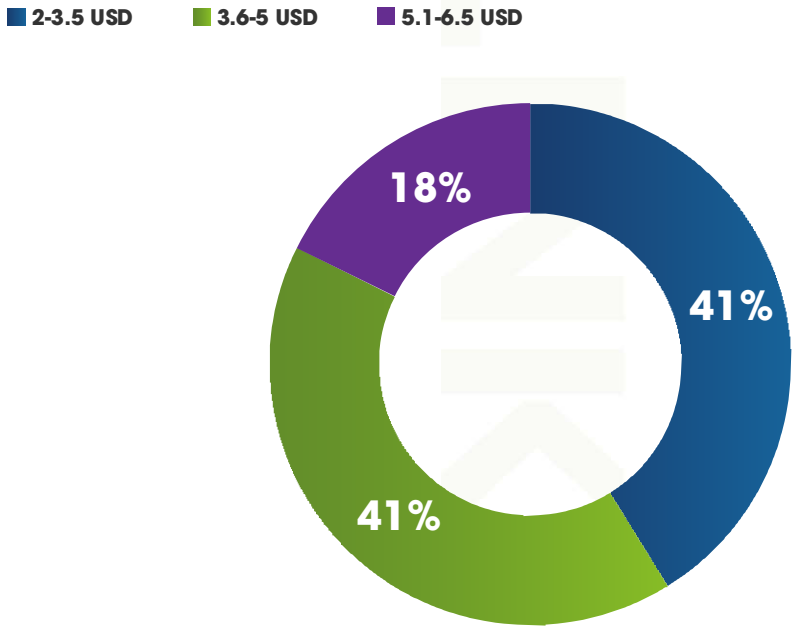
3.3/ Giá thuê nhà xưởng xây sẵn

Loại hình nhà xưởng xây sẵn còn dư địa cho thuê hiện tại tập trung chủ yếu ở khu vực phía Bắc (71%), tập trung chủ yếu ở Hải Phòng do ảnh hưởng bởi sự dịch chuyển nhà máy từ Trung Quốc sang Việt Nam diễn ra liên tục kể từ lúc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung bắt đầu. Tiếp đến là khu vực phía Nam (28%). Loại hình này ở khu vực miền Trung hầu như không phát triển. Đồng hành cùng xu hướng dịch chuyển nhà máy này, thị trường nhà xưởng xây sẵn cũng dần phát triển hơn trong tương lai.

Các Khu công nghiệp cung cấp loại hình nhà xưởng cho thuê chủ yếu tập trung vào những ngành nghề công nghệ cao hoặc công nghiệp có quy mô nhà xưởng không quá lớn. Nhưng nó đang có xu hướng tăng trong thời gian gần đây do Nhà nước Việt Nam có chính sách hỗ trợ, tạo đà phát triển cho các Khu công nghiệp thiên về công nghệ cao. Tuy nhiên, tỷ lệ này đến nay vẫn không nhiều và thực tế là các Khu công nghệ cao ở Việt Nam hiện nay phát triển chưa đầy đủ, do đó vẫn chưa thu hút quá nhiều Nhà đầu tư tham gia. Chủ yếu ở Việt Nam hiện nay vẫn tập trung chủ yếu vào các ngành công nghiệp nặng, ít yêu cầu công nghệ cao, dẫn tới loại hình bất động sản này vẫn chưa tăng quá nhanh.

Hiện tại, giá thuê của các khu nhà xưởng/ Kho xây xẵn dao động trong khoảng giá từ 2 – 6.5 USD/m2/tháng., khoản chi phí này không quá lớn đối với nhà đầu tư có nhu cầu thuê nhà xưởng tại Khu công nghệ cao. Đi kèm với xu hướng xây dựng Khu công nghiệp cung cấp đa dạng loại hình sản phẩm từ đất cho thuê, nhà xưởng xây sẵn, nhà ở cho công nhân và chuyên gia, cùng các tiện ích khác sẽ góp phần thu hút hơn các nhà đầu tư đến với loại hình sản phẩm này.

KHOẢNG GIÁ CHO THUÊ ĐỐI VỚI LOẠI HÌNH NHÀ XƯỞNG/KHO XÂY SẴN CỦA CÁC KHU CÔNG NGHIỆP CÒN DƯ ĐỊA CHO THUÊ, QUÝ 2/2021



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

4. Hiện trạng các khu công nghiệp phân nhóm theo khoảng cách địa lý tới trung tâm các thành phố lớn

Trong phần nội dung này, chúng tôi sẽ phân chia nhóm các Khu công nghiệp trên toàn quốc dựa theo khoảng cách địa lý từ Khu công nghiệp tới trung tâm các thành phố lớn gần nhất. Dựa vào đó, chúng tôi phân các Khu công nghiệp theo các nhóm như sau:

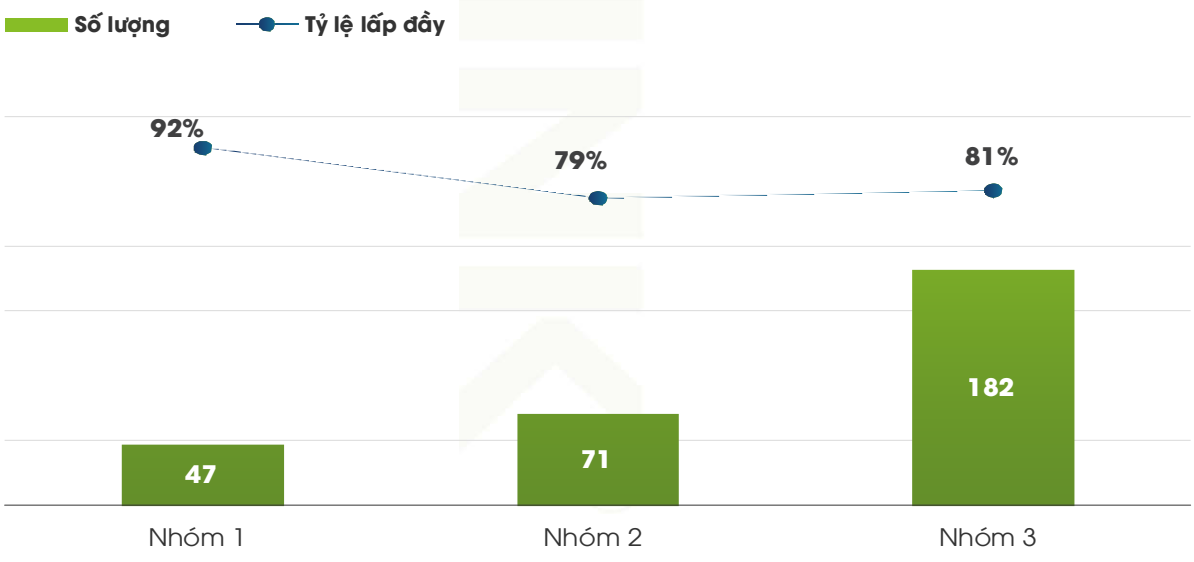
Nhóm 1: Cách trung tâm thành phố lớn <30km
Nhóm 2: Cách trung tâm thành phố lớn từ 30km – 70km
Nhóm 3: Cách trung tâm thành phố lớn >70km

Các thành phố lớn của từng miền được xác định là:

Miền Bắc: Hà Nội, Hải Phòng
Miền Trung: Đà Nẵng
Miền Nam: Thành phố Hồ Chí Minh

Theo sự phân chia trên, dễ thấy rằng các Khu công nghiệp thuộc Nhóm 3 chiếm số lượng nhiều nhất (182 Khu công nghiệp), tỷ lệ lấp đầy các Khu công nghiệp thuộc nhóm này cũng tương đối cao (81%). Nhóm 2 có số lượng các Khu công nghiệp là 71 nhưng tỷ lệ lấp đấy lại thấp nhất (79%) nhưng cũng gần bằng tỷ lệ này của các Khu công nghiệp Nhóm 3. Và cuối cùng các Khu công nghiệp thuộc nhóm 1 – Gần các thành phố lớn nhất, do quỹ đất hạn hẹp nên số lượng chiếm ít nhất (47) nhưng tỷ lệ lấp đầy các Khu công nghiệp thuộc nhóm này là rất cao (92%). Điều này cho thấy khoảng cách địa lý vẫn luôn là một trong các yếu tố quan trọng mà các Nhà đầu tư cân nhắc khi lựa chọn Khu công nghiệp. Các Khu công nghiệp gần trung tâm các thành phố lớn, thuận tiện di chuyển, đặc biệt tiện lợi khi phần lớn các Khu công nghiệp ở Việt Nam chưa cung cấp loại hình Nhà ở cho công nhân và chuyên gia, việc lựa chọn các Khu công nghiệp gần trung tâm luôn là chựa chọn tối ưu để vừa đảm bảo sản xuất kinh doanh và đảm bảo cuộc sống thường ngày của nhân sự làm việc trong Khu công nghiệp.

TỶ LỆ LẤP ĐẦY CỦA CÁC NHÓM KHU CÔNG NGHIỆP CHIA THEO KHOẢNG CÁCH TỚI TRUNG TÂM THÀNH PHỐ



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

BẢN ĐỒ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP CÒN DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ

NHÓM 1

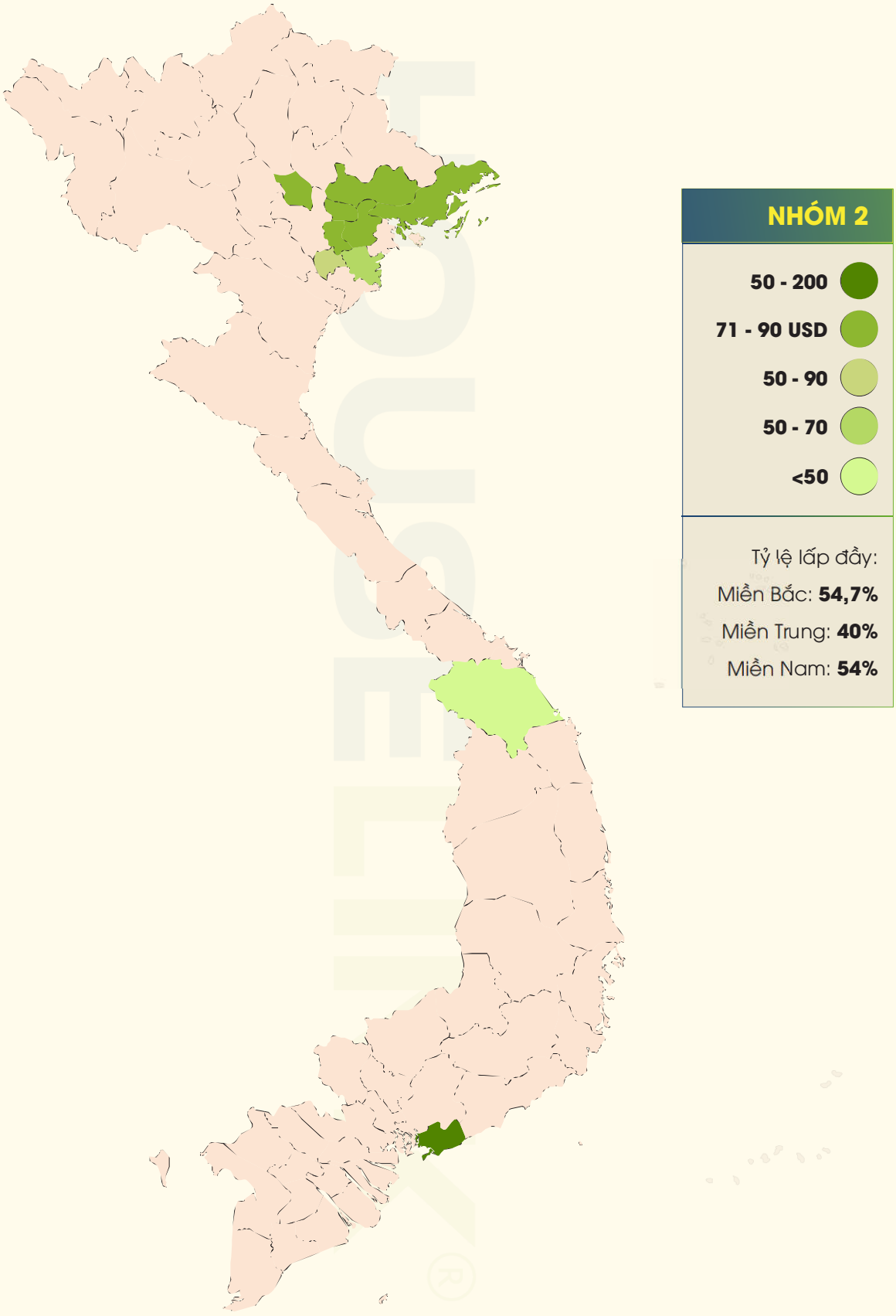
- **91 - 110 USD**
- **71 - 110 USD**
- **71 - 90 USD**

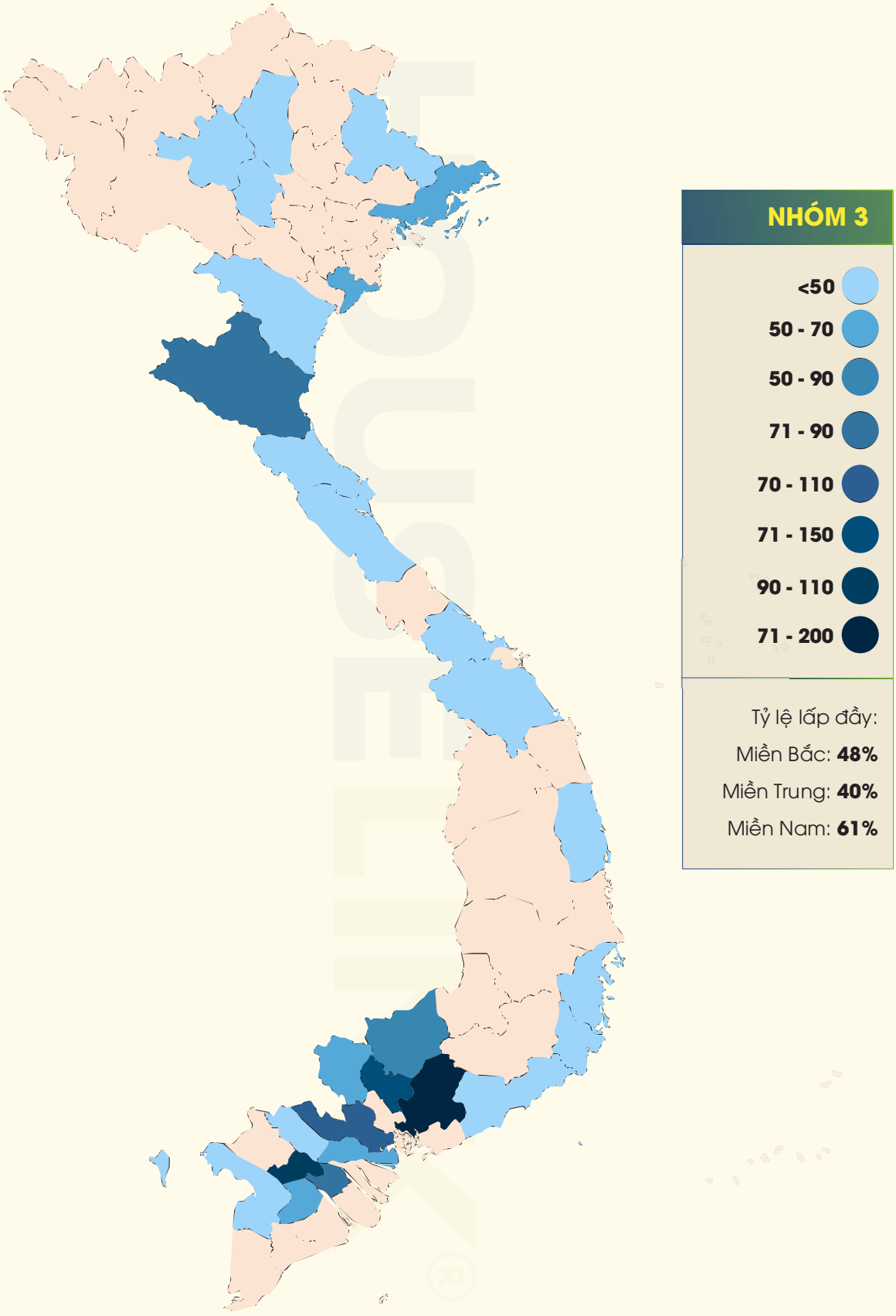
Tỷ lệ lấp đầy:

Miền Bắc: **54%**

Miền Nam: **92%**

HOUSELINK

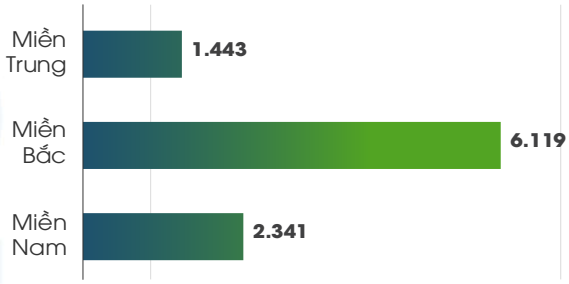

NHÓM 2
50 - 200
71 - 90 USD
50 - 90
50 - 70
<50
Tỷ lệ lấp đầy:
Miền Bắc: 54,7%
Miền Trung: 40%
Miền Nam: 54%


NHÓM 3
<50
50 - 70
50 - 90
71 - 90
70 - 110
71 - 150
90 - 110
71 - 200
Tỷ lệ lấp đầy:
Miền Bắc: 48%
Miền Trung: 40%
Miền Nam: 61%

5. TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN CÁC KCN MỚI TRONG NỬA ĐẦU NĂM 2021

42 Khu công nghiệp được bổ sung vào quy hoạch trong 6 tháng đầu năm 2021 trên phạm vi cả nước. Trong đó, hai khu vực miền Bắc được bổ sung 29 khu , miền Nam đều được bổ sung 7 khu công nghiệp vào quy hoạch, trong khi số lượng này tại miền Trung là 6 khu. Cả về số lượng và diện tích quy hoạch của các Khu mới ở miền Bắc chiếm đa số, cho thấy nguồn cung các tỉnh phía Bắc đang rất sẵn sàng đón đầu nguồn vốn đầu tư mới đặc biệt là làn sóng dịch chuyển đầu tư từ Trung Quốc sang Việt Nam.

DIỆN TÍCH KCN ĐANG CÓ TRONG KẾ HOẠCH 6 THÁNG ĐẦU NĂM.2021 (HA)



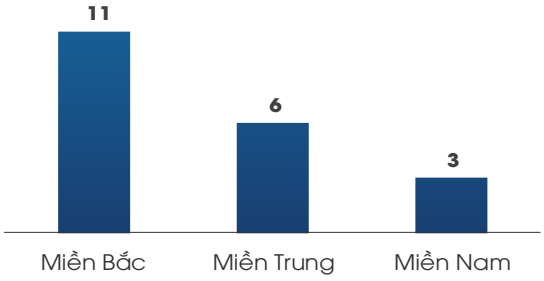
Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

Trong số 42 Khu công nghiệp mới này, 28 Khu công nghiệp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, 11 Khu công nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và 3 Khu công nghiệp có kế hoạch mở rộng đã có quy hoạch 1/2000 và 1/500.

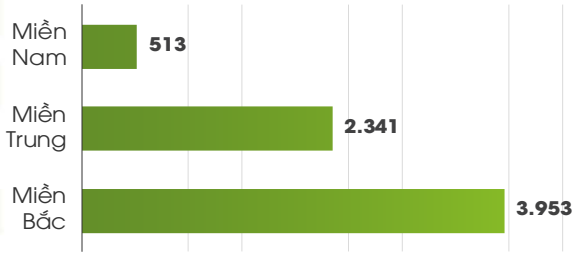
Trong số các Khu công nghiệp được chấp thuận chủ trương đầu tư, phần lớn các Khu công nghiệp tập trung ở miền Bắc với 19 khu. Trung bình các khu này đều có diện tích quy hoạch trên 100ha, mang tới nguồn cung dồi dào hơn tại thị trường miền Bắc trong tương lai gần. Với 6 khu mới được chấp thuận chủ trương đầu tư, miền Trung hi vọng sẽ hấp dẫn nhiều nhà đầu tư hơn sẽ lựa chọn miền Trung là điểm đến lý tưởng cho nhà máy của mình.

KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

SỐ LƯỢNG KCN



TỔNG DIỆN TÍCH (HA)



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

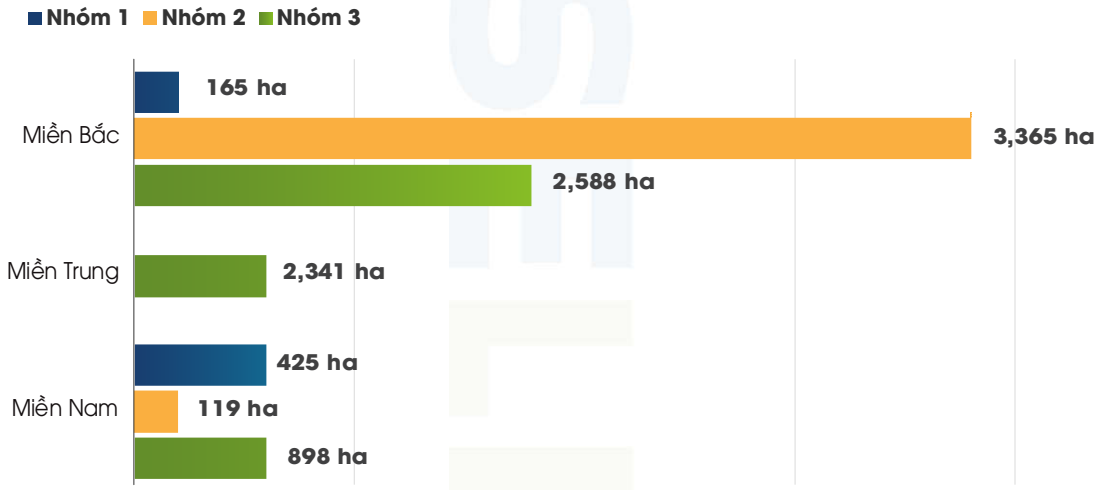
Khi so sánh tương quan, dễ thấy số lượng và diện tích Khu công nghiệp được thành lập mới trong 6 tháng đầu năm áp đảo so với số liệu năm 2020. Điều này phần nào phản ánh kỳ vọng ngành chế biến – chế tạo, cũng như bất động sản công nghiệp sẽ làm lên chuyện, thu hút được các nhà đầu tư FDI trong thời gian tới.

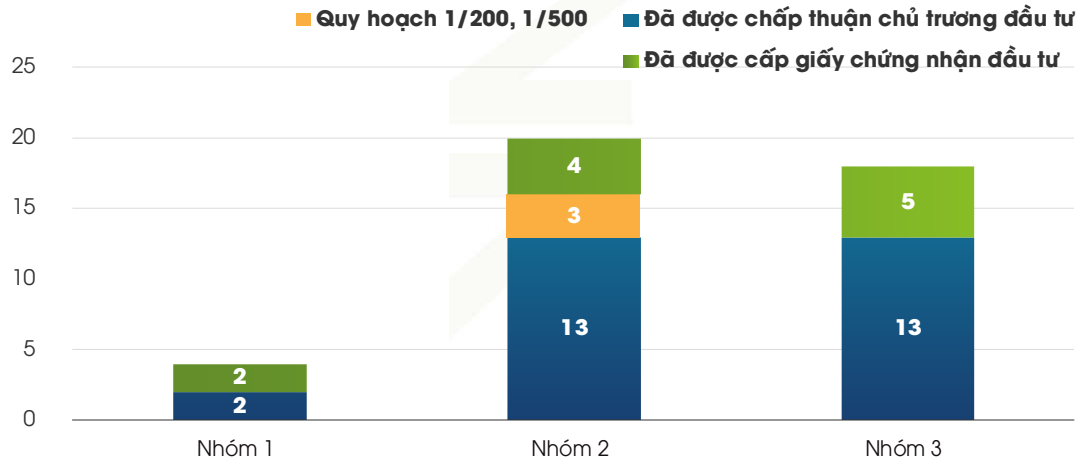
Tuy nhiên, với số lượng Khu công nghiệp mới như dữ liệu trên cho thấy ít nhất trong ngắn và trung hạn, có đến xấp xỉ 10.000 ha đất khu công nghiệp thành phẩm sẽ gia nhập thị trường bất động sản Khu công nghiệp – xấp xỉ 10% diện tích đất công nghiệp hiện hữu.

Một câu hỏi lớn đặt ra: Liệu thị trường Bất động sản công nghiệp có thể hấp thụ lượng lớn diện tích này trong ngắn và trung hạn?

Nếu phân chia Khu công nghiệp theo Nhóm 1, 2, 3 tùy thuộc khoảng cách địa lý với các Thành phố lớn, nhận thấy rằng ở miền Bắc chủ yếu các Khu công nghiệp thuộc nhóm 2 được xây dựng (19 khu), số lượng các Khu công nghiệp thuộc nhóm 1 chỉ có duy nhất 1 Khu tại tỉnh Hải Dương, đồng thời các Khu thuộc nhóm 3 cũng sẽ được triển khai xây dựng thêm. Thị trường bất động sản công nghiệp miền Bắc trong thời gian tới hứa hẹn sẽ mang đến sự đa dạng hơn rất nhiều cũng như tăng lượng cung về các loại hình bất động sản công nghiệp, tập trung thu hút các Nhà đầu tư. Trong khi đó tại miền Nam, chủ yếu là các Khu công nghiệp thuộc nhóm 3 với tổng diện tích quy hoạch là 898 ha. Ở miền Nam, thời gian sắp tới cũng có thêm 03 Khu công nghiệp thuộc nhóm 1 được xây dựng, tuy diện tích quy hoạch không quá đáng kể (425ha), nhưng cũng cho thấy Thành phố Hồ Chí Minh đang khá chú trọng phát triển các Khu công nghiệp gần trung tâm thành phố, đem lại nhiều lựa chọn hơn cho Nhà đầu tư quan tâm. Và tại miền Trung, 100% các Khu công nghiệp thuộc nhóm 3 được xây dựng.

CÁC KHU CÔNG NGHIỆP MỚI PHÂN THEO NHÓM KHOẢNG CÁCH TỚI TRUNG TÂM THÀNH PHỐ



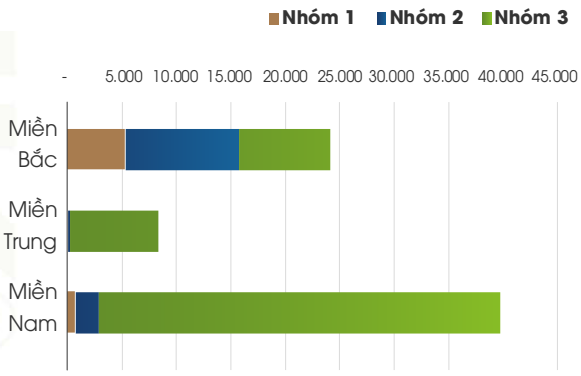


IV.
TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN CỦA CÁC LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

COVID-19 đã thay đổi cách thế giới vận hành và theo đó tác động đáng kể đến lĩnh vực xây dựng cùng với hệ sinh thái bao gồm: bất động sản, xây dựng, vật liệu xây dựng (BĐS-XD-VLXD). Trong đó, những thay đổi lớn nhất bao gồm: (1) Có nhiều nhà đầu tư lớn và thông thái hơn tham gia xây dựng với yêu cầu cao hơn về quy mô và phân phối dự án; (2) Gia tăng mức độ quan tâm của khách hàng đối với các tòa nhà "thông minh" (ứng dụng kỹ thuật số như IoT, sử dụng năng lượng, vận hành hiệu quả…); (3) Mức độ tập trung vào chi phí gia tăng, đặc biệt là dosự chênh lệch về cơ sở hạ tầng và nhà ở giá rẻ; (4) Khách hàng chú trọng nhiều hơn đến tính bền vững trong ngành; (5) Lao động lành nghề trở nên khan hiếm và đắt đỏ; và (6) Các quy định và quy tắc xây dựng đang thay đổi, trở nên hài hòa hơn để tạo ra phương pháp xây dựng tiêu chuẩn. Một thị trường thay đổi, cùng với tiến bộ công nghệ và những nhân tố mới có tính đột phá sẽ tạo ra cú hích thay đổi toàn diện hoạt động của ngành. Những cú hích như công nghệ sản xuất mới, quá trình số hóa sản phẩm, số hóa các kênh bán hàng, công nghệ vật liệu mới đều được dự báo tăng lên so với giai đoạn trước. Tất cả những thay đổi trên đã và đang làm cho toàn ngành BĐS-XD-VLXD cũng như từng DN dần "lột xác" với một diện mạo hoàn toàn mới, trở nên mạnh hơn, bền bỉ hơn. Tuy nhiên, chúng ta còn một con đường dài phía trước. Kinh tế toàn cầu đang dần hồi phục sau một năm gián đoạn do đại dịch COVID-19 nhưng mức tăng trưởng chỉ đạt khoảng 4% vào năm 2021. Trong khi đó, theo FMI, hoạt động xây dựng thường có độ trễ từ 12 đến 18 tháng so với suy thoái chung. Riêng đối với Việt Nam - một trong 10 nước trên thế giới có tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất, một trong 16 nền kinh tế mới nổi thành công nhất trong năm vừa qua, chúng ta hoàn toàn có cơ sở để kỳ vọng vào bức tranh kinh tế tươi sáng hơn trong năm nay. 25,0% số DN và chuyên gia ngành BĐS-XD cho rằng tình hình kinh doanh sẽ tốt hơn trong 6 tháng đầu năm và có tới 43,2% số DN và chuyên gia dự báo sẽ tăng trưởng trong 12 tháng tới. Đáng chú ý, khoảng 36,4% số DN và chuyên gia cho rằng sẽ có bùng nổ ở một vài phân khúc và thị trường khu vực nhất định trong 12 tháng tới. Tuy nhiên, một số chuyên gia và DN cũng còn khá thận trọng khi đánh giá triển vọng thị trường năm nay. Theo TS. Nguyễn Trí Hiếu, "Hiện tại thế giới đã có vắc xin, nhưng ngay cả Chính phủ Mỹ cũng cho rằng dịch bệnh chỉ có chung. Riêng đối với Việt Nam - một trong 10 nước trên thế giới có tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất, một trong 16 nền kinh tế mới nổi thành công nhất trong năm vừa qua, chúng ta hoàn toàn có cơ sở để kỳ vọng vào bức tranh kinh tế tươi sáng hơn trong năm nay.

Những nỗ lực của Chính phủ trong việc thúc đẩy kinh tế giai đoạn 2021-2025 và năng lực kiểm soát dịch sau 3 đợt bùng phát sẽ tạo đà phát triển của phân khúc BĐS công nghiệp vào năm 2021 và 2- 3 năm tới. Bên cạnh đó, làn sóng dịch chuyển sản xuất của các nước cùng với việc Việt Nam tham gia vào nhiều hiệp định thương mại đang là lợi thế rất lớn cho phân khúc này. Vì thế, đây chính là miếng đất màu mỡ mà ai cũng mong muốn đầu tư. Tuy nhiên, đầu tư vào BĐS công nghiệp vào thời điểm này cũng không dễ dàng vì còn phụ thuộc quy hoạch khu công nghiệp, vị trí địa lý, hạ tầng giao thông, dân số... Thêm vào đó, mặc dù có nhiều nhà đầu tư quan tâm, nhưng hiện tại vẫn chưa thấy một làn sóng đổ bộ của nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Mặt khác, cuộc chiến tranh thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc đang dần được lắng dịu. Do vậy, việc di chuyển của một số DN Mỹ vào Việt Nam có lẽ sẽ không diễn ra mạnh mẽ như đã dự báo.

DIỆN TÍCH ĐẤT HIỆN HỮU VÀ TƯƠNG LAI TỪNG MIỀN (HA)



Nguồn: HOUSELINK tổng hợp

Tiềm năng phát triển của Bất Động Sản Công Nghiệp theo nhóm khu vực. Như chúng tôi đã diễn giải ở trên, trong báo cáo này chúng tôi phân nhóm các Khu công nghiệp theo khoảng cách địa lý tới trung tâm các thành phố lớn (Nhóm 1, Nhóm 2, Nhóm 3). Theo đó có thể nhìn nhận một cách tổng quan như sau:

1. Triển vọng thị trường miền Bắc và miền Trung

Thị trường bất động sản công nghiệp miền Bắc trong thời gian tới sẽ tập trung ở các nhóm 2, đặc biệt là ở khu vực đồng bằng sông Hồng quỹ đất hiện hữu và quỹ đất trong tương lai đều tập trung rất nhiều ở khu vực này. Các Khu công nghiệp nhóm 1 ở thị trường này trong thời gian tới nguồn cung cũng dồi dào nhất trong ba miền (hơn 5,000ha). Với nguồn cung đa dạng và dồi dào trong thời gian tới, thị trường bất động sản công nghiệp miền Bắc được kì vọng sẽ có nhiều sự bùng nổ lớn, thu hút nhiều nhà đầu tư tới mở nhà máy và/hoặc mở rộng diện tích trong tương lai. Đặc biệt, các tỉnh ở khu vực đồng bằng sông Hồng, như Hải Dương, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hà Nam..vv đang thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư với lợi thế về giá thuê, vị trí địa lý và hạ tầng ngày càng được hoàn thiện. Giá đất ở các khu vực này được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng ở mức 8-10% so với cùng kì năm trước.

Tương tự, thị trường nhà xưởng xây sẵn cũng được dự báo sẽ sôi động ở khu vực Đông Bắc, với nhiều nhà đầu tư mới gia nhập thị trường như GNP Industrial hay Công ty cổ phần công nghiệp KCN Việt Nam, LOGOS, SLP…

Thị trường BĐS công nghiệp Miền Trung chưa có sự tăng lớn về nguồn cung trong thời gian tới và gần như chỉ tập trung tập trung ở các nhóm 2 và 3 trong đó chủ yếu là nhóm 3, bao gồm các tỉnh Quảng Nam, Bình Định, Quảng Bình.

2. Triển vọng thị trường miền Nam

Cơ sở hạ tầng hoàn thiện sẽ thúc đẩy giá thuê tiếp tục tăng. Cho tới thời điểm hiện tại, Việt Nam vẫn được ghi nhận là đất nước thành công trong việc kiểm soát dịch Covid-19, điều này càng củng cố niềm tin của các nhà đầu tư đối với môi trường kinh doanh tiềm năng của Việt Nam.

Thị trường BĐS công nghiệp tại Miền Nam vẫn dẫn đầu cả nước với diện tích còn trống dồi dào, đặc biệt là ở nhóm 3. Với những tầm nhìn tươi sáng về nền sản xuất của đất nước trong tương lai, chính quyền các tỉnh không ngừng liên tục cải thiện và xây dựng mới hệ thống cơ sở hạ tầng, điển hình các dự án cao tốc Phan Thiết – Dầu Giây, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, cao tốc Bến Lức – Long Thành.

Giá thuê đất công nghiệp tại miền Nam dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng. Đối với nhà xưởng xây sẵn, khoảng 940,000 m2 mới sẽ được tung ra thị trường vào cuối năm 2021 nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát và thị trường hồi phục trở lại.

V.
DỊCH CHUYỂN SẢN XUẤT TỪ TRUNG QUỐC SANG VIỆT NAM Q2.2021

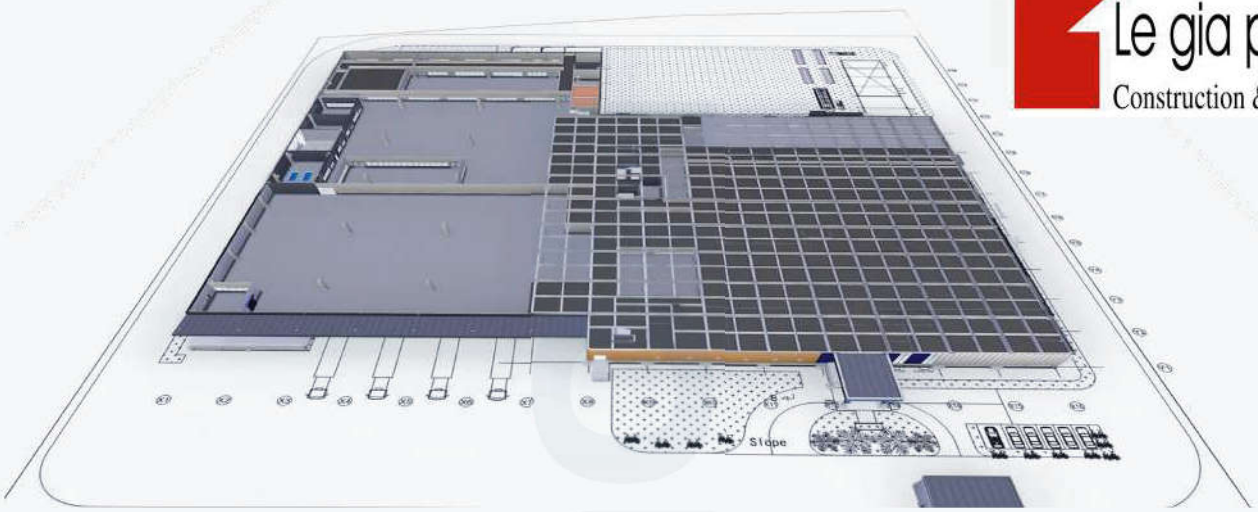
Xu hướng các nhà đầu tư nước ngoài dịch chuyển nhà máy ra khỏi Trung Quốc đã bắt đầu từ vài năm trở lại đây, khi hầu hết các nhà đầu tư nhận thấy Trung Quốc – nơi được mệnh danh là "công xưởng của thế giới" đã phát triển quá lớn và đi đến giới hạn, nên các nhà đầu tư buộc phải nghiên cứu và hoạch định chiến lược đa dạng hóa thị trường, đầu tư ở nhiều nơi hơn để phân tán rủi ro. Đặc biệt từ sau căng thẳng trong quan hệ thương mại Mỹ - Trung, làn sóng dịch chuyển này lại càng lớn hơn rất nhiều. Như Nhật Bản, chính phủ nước này đã chi tới 2,2 tỷ USD để hỗ trợ các doanh nghiệp Nhật Bản rời khỏi Trung Quốc, Chính phủ Mỹ cũng yêu cầu các công ty sớm rời nhà máy tại Trung Quốc sang nước thứ ba. Các nước thuộc EU cũng đang có những động thái tương tự.

Việt Nam là một trong những nước có nhiều lợi thế để đón bắt dòng dịch chuyển này bởi sự kiểm soát, phòng chống hiệu quả dịch bệnh Covid-19, cùng với đó là chính sách thúc đẩy đầu tư công mạnh mẽ của Chính Phủ, sức chống chịu của nền kinh tế trước khủng hoảng gây ra do Covid-19 là khá tốt. Điển hình là từ tháng 3, hang Apple của Mỹ đã rục rịch chuyển sản xuất khỏi Trung Quốc sang Việt Nam và tăng sản lượng sản xuất tại các nhà máy tại Việt Nam lên cao hơn trước. Hay các hang phần mềm nổi tiếng như Google hay Microsoft cũng đang chuyển một số dây chuyền sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam.

Trong Quý 2/2021, do ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 bùng phát mạnh lần thứ 4 tại Việt Nam, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký cấp mới cho hoạt động chế biến – chế tạo đạt 1,05 tỷ USD, giảm hơn 50% so với Quý 1/2021 (2,54 tỷ USD).

Theo thống kê và khảo sát của HOUSELINK, trong quý 2/2021 có 16 doanh nghiệp đăng ký đầu tư dự án sản xuất có giá trị hơn 10 triệu USD, có nhà máy hiện hữu tại Trung Quốc và đang thực hiện mở rộng sản xuất sang Việt Nam. Phần lớn những ngành nghề này bao gồm điện tử, vật liệu xây dựng, may mặc, thức ăn chế biến, etc.

STT	NHÀ ĐẦU TƯ	QUỐC GIA	VỐN ĐẦU TƯ (TRIỆU USD)	THỜI GIAN	ĐIỂM ĐẾN	NGÀNH NGHỀ
1	DELTA BOGART LINGERIE	Trung Quốc	10	06/2021	Bình Định	May mặc
2	GREEN PRECISION COMPONENTS	Singapore	13	05/2021	Bắc Ninh	Điện tử
3	NATOCO	Nhật Bản	10	06/2021	Hà Nam	Sơn
4	LOTES	Đài Loan	17	04/2021	Thái Bình	Điện tử
5	P.A.G	BritishVirginIslands ;Đài Loan	12	06/2021	Bình Phước	Thiết bị kim loại, nhựa
6	P.H.P	Hoa Kỳ;Null;Hoa Kỳ	60	06/2021	Bình Phước	Thiết bị kim loại, nhựa
7	X.I	Singapore	35	06/2021	Bắc Ninh	Nhựa
8	Y.F.Y	BritishVirginIslands	25	6/1/2021	Đồng Nai	Bao bì
9	R.G	Hồng Kông	35	05/2021	Hải Dương	May mặc
10	H.P.H	Singapore	30	05/2021	Bắc Ninh	Thiết bị thông minh
11	G.F.I	Samoa	10	05/2021	Bình Phước	May mặc
12	L.N	Singapore	15	5/1/2021	Bình Định	Thức ăn chăn nuôi
13	A.D	Trung Quốc	36	5/1/2021	Thái Nguyên	Tấm lát sàn
14	W.F.M.F	United States Virgin Islands	28	04/2021	Bắc Ninh	Đồ dùng bằng giấy
15	G.H	Vương quốc Anh	10	04/2021	Hà Nam	Điện tử
16	Y.H	BritishVirginIslands	15	4/1/2021	Bình Định	May mặc



Le gia phuc
Construction & trading

THIẾT KẾ & XÂY DỰNG

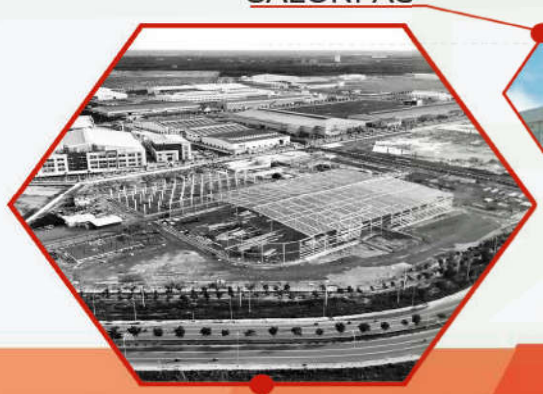
- Chuyên nghiệp
- Sáng tạo và hiệu quả
- An toàn & chất lượng cao
- Trung thực và đúng tiến độ

DỰ ÁN NỔI BẬT

YKK

STD&S

SALONPAS



LCVN

AJINOMOTO

OLYMPUS

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI LÊ GIA PHÚC

Số 17 Đường 49, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM, Việt Nam
84-28-54336768
marketing@legiaphuc.com
www.legiaphuc.com

New CC Construction Consultants Co., Ltd.

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG TÂN CC

Chuyên cung cấp các dịch vụ

- ***TƯ VẤN THIẾT KẾ***
- ***THI CÔNG***
- ***QUẢN LÝ DỰ ÁN***

Công ty Xây dựng Tân CC là một trong những công ty uy tín nhất tại Việt Nam hiện nay chuyên cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế và quản lý các dự án xây dựng công nghiệp và thương mại.

Kể từ khi ra đời vào năm 1996, công ty luôn được khách hàng và đối tác đánh giá cao bởi sự chuyên nghiệp, chất lượng và đặc biệt là đội ngũ nhân sự được đào tạo bài bản và giàu kinh nghiệm qua nhiều dự án quan trọng đã và đang được triển khai trên khắp Việt Nam.

18B, Đường số 2, Cư xá Lữ Gia, P. 15, Q. 11, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
(+84) 028 3864 1262
cttvxdcc@hcm.vnn.vn
newcc.com.vn

ĐƠN VỊ TÀI TRỢ

CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM

Số 1, đường số 10, Khu công nghiệp Sóng Thần 1, phường Dĩ An, Thị xã Dĩ An, Bình Dương

84-274 2206

jotun.vietnam@jotun.com

www.jotun.com

Là một trong những thương hiệu đến từ Na Uy phổ biến nhất tại Việt Nam, hiện nay Jotun là hãng sơn dẫn đầu thị trường trong lĩnh vực Sơn Công nghiệp và Sơn Hàng hải đồng thời phát triển mạnh mẽ trong lĩnh vực sơn Trang trí với công nghệ pha màu bằng máy vi tính hiện đại. Với ngành sơn Tĩnh điện được sát nhập từ tháng 8 năm 2010, Jotun càng khẳng định thế mạnh và sự khác biệt trong việc cung cấp "Giải pháp tổng thể về sơn", đáp ứng mọi nhu cầu về sơn và chất phủ của khách hàng.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU & XÂY DỰNG VIỆT NAM - VINACONEX

Tòa nhà VINACONEX - 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.

Tel: (84 24) 62849234. Fax: (84 24) 62849208.

info@vinaconex.com.vn

www.vinaconex.com.vn

VINACONEX CORP được thành lập năm 1988, với kinh nghiệm đã tham gia thiết kế thi công xây lắp những dự án có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp, có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển của đất nước và đem lại lợi ích thiết thực cho cộng đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHỤ KIỆN VÀ NHÀ THÉP NHẤT

148 Phan Xích Long, Phường 7, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

Tel: (84-8) 3 5172 509 / 11 - (84 - 919151987)

ppt@bmbsteel.com.vn

www.bmbsteel.com.vn/

BMB Steel chuyên về lĩnh vực thiết kế, gia công và thi công lắp dựng nhà thép tiền chế cho nhiều công trình (dự án) như: nhà máy đóng tàu, sân bay quốc tế, trung tâm triển lãm, nhà máy thủy điện, kho hàng, nhà xưởng, nhà trưng bày, kho lạnh, nhà máy luyện thép và nhiều công trình kết cấu thép.

CÔNG TY TNHH HORNG YU ELECTRONIC VIỆT NAM (HYEC)

Tầng 21, Tòa nhà Sudico, Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm
0896688500
kaidoan@hyec-vn.com
hyec-vn.com

Horng Yu Electric Co. (HYEC) được thành lập năm 1987 chuyên sản xuất Thiết bị đóng cắt. "Chất lượng" và "An toàn" là giá trị cốt lõi của chúng tôi. Từ lập trình hệ thống điện ban đầu đến lắp đặt và vận hành, Horng Yu Electric Co. không chỉ đơn thuần là một nhà sản xuất thiết bị đóng cắt mà còn là một Nhà lập kế hoạch quản lý điện chuyên nghiệp. Chúng tôi sở hữu Nhóm Kinh doanh Thiết bị đóng cắt, Nhóm Kinh doanh Thanh cái và Nhóm Kinh doanh Cơ điện để nâng cao chất lượng sản xuất và cung cấp các dịch vụ đa dạng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG KHANG HY

Phòng 7.01-7.07, Lầu 7, Tòa nhà IPC, số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
(84-28) 37760770
info@khanghy.com.vn
khanghy.com.vn

Được thành lập vào ngày 27/05/2008, Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Hy hoạt động trong các lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, gia công lắp dựng kết cấu thép, xây dựng công trình điện dân dụng và công nghiệp, san lấp mặt bằng, trang trí nội thất, kinh doanh vật liệu xây dựng...

CÔNG TY CỔ PHẦN KAXIM

tầng 5, VG Building, 235 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội
+8424.6253-6400 Fax: +8424.6253-6409
contact@kaximgroup.com
kaximgroup.com

Hình thành từ năm 2006 đến nay với 08 công ty thành viên, Kaxim là tập đoàn công nghệ hàng đầu tập trung vào việc "Quản trị các hoạt động đầu tư tạo ra các sản phẩm công nghệ nhằm mang lại những điều tốt đẹp hơn cho con người, môi trường tự nhiên và xã hội". Tập đoàn công nghệ Kaxim có 06 mảng kinh doanh cốt lõi (DEMECI): Digital, Energy, Machinery, Equipment, Consulting, Investment.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN TRƯỜNG GIANG

Lô Q, Đường số 6B-7A, KCN Hòa Khánh, Q.Liên Chiểu, TP.Đà Nẵng
0236 3737 939
info@tg-electric.com.vn
tg-electric.com.vn

Công ty Điện Trường Giang sản xuất các loại tủ trung thế, tủ hạ thế, trạm kiosk, hệ thống thang máng cáp điện; phân phối các loại thiết bị trung và hạ thế. Đồng thời chúng tôi cũng mang lại cho khách hàng các dịch vụ toàn diện gồm tư vấn thiết kế, sản xuất và lắp đặt, sửa chữa bảo trì, cải tạo nâng cấp.

Những người thực hiện:

Chủ trì báo cáo:
Nguyễn Thành Long
info@houselink.com.vn

Phân tích:
Nguyễn Hương Trà
(Chuyên viên phân tích thị trường)
huongtra@houselink.com.vn

Nguyễn Kim Cương (Gin Nguyễn)
(Chuyên viên phân tích thị trường)
gin@houselink.com.vn

Thu thập và thống kê số liệu:
Nguyễn Hương Trà
(Chuyên viên phân tích thị trường)
huongtra@houselink.com.vn

Nguyễn Kim Cương (Gin Nguyễn)
(Chuyên viên phân tích)
gin@houselink.com.vn

Trình bày báo cáo:
Vũ Kim Anh
(Designer)
kimanh@houselink.info

CAM KẾT

Chúng tôi, bộ phận nghiên cứu và phân tích thị trường của Công ty Cổ phần HOUSELINK, cam kết rằng các thông tin đưa ra trong báo cáo này được xử lý một cách chân thực và chuẩn mực nhất. Chúng tôi cam kết tuân thủ đạo đức nghề nghiệp ở mức độ cao nhất có thể đạt được.

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Bản quyền báo cáo này thuộc về Công ty cổ phần HOUSELINK. Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn mà HOUSELINK coi là đáng tin cậy, có sẵn và hợp pháp. HOUSELINK không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng.
Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của HOUSELINK.
Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này lưu ý các nhận định trong báo cao mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích HOUSELINK. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.
Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của HOUSELINK.

Nếu có bất kỳ thông tin nào chưa rõ và cần tư vấn thêm, mời liên hệ:

Ms. Nguyễn Hương Trà - Chuyên viên phân tích cao cấp
Mobile: 0962 890 853
Email: huongtra@houselink.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN HOUSELINK

Tầng 9, tòa nhà Sannam, 78 Duy Tân, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

(+84) 966 222 490 | info@houselink.com.vn