



CTCP Chứng khoán Nhất Việt

BÁO CÁO CẬP NHẬT NGÀNH BĐS Khu công nghiệp

Ngày cập nhật: 25/11/2022



NHU CẦU THUÊ VƯỢT NGUỒN CUNG, NGÀNH BĐS KCN CÓ TIỀM NĂNG LỚN

➤ Ngành Bất động sản khu công nghiệp (KCN) duy trì triển vọng tích cực trong những tháng cuối năm 2022:

- (1) Nhu cầu thuê bất động sản KCN ở mức cao trong bối cảnh chuỗi cung ứng chuyển dịch ra khỏi Trung Quốc và Việt Nam là điểm đến tiềm năng.
- (2) Nguồn cung bất động sản KCN còn hạn chế khi quỹ đất phát triển chậm và tỷ lệ lấp đầy luôn ở mức cao.
- (3) Giá thuê bất động sản KCN tiếp tục duy trì ở mức cao sau nửa đầu năm tăng trưởng mạnh cho thấy tồn tại sự chênh lệch lớn giữa cung và cầu.

Chuỗi giá trị ngành Bất động sản KCN



BÁO CÁO CẬP NHẬT NGÀNH BĐS KCN (Ngày cập nhật: 25/11/2022)

NHU CẦU THUÊ VƯỢT NGUỒN CUNG, NGÀNH BĐS KCN CÓ TIỀM NĂNG LỚN

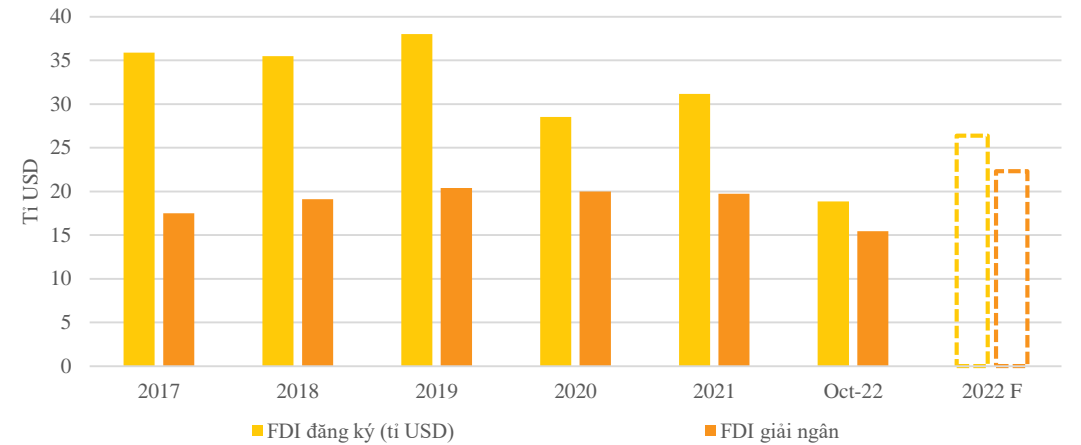
KHUYẾN NGHỊ: THEO DÕI



(1) Nhu cầu thuê bất động sản KCN duy trì ở mức cao.

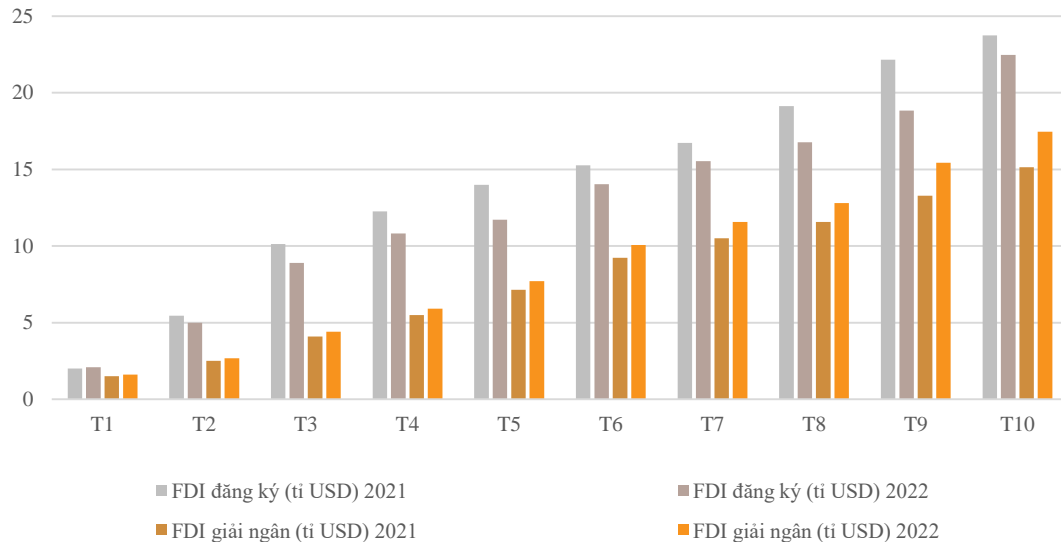
- Mặc dù nguồn vốn FDI đăng ký vào Việt Nam bị ảnh hưởng khi tình hình vĩ mô bất ổn, **vốn FDI thực hiện vẫn đạt mức kỷ lục 17,45 tỉ USD trong 10 tháng đầu năm 2022 (+15% yoy)**, cho thấy niềm tin mạnh mẽ vào thị trường Việt Nam trong bối cảnh sự chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu vẫn diễn ra.
- Trong đó, 58% nguồn vốn FDI tập trung vào ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, tương ứng với việc nhu cầu thuê BĐS KCN luôn ở mức cao.

Vốn đầu tư (FDI) tại Việt Nam



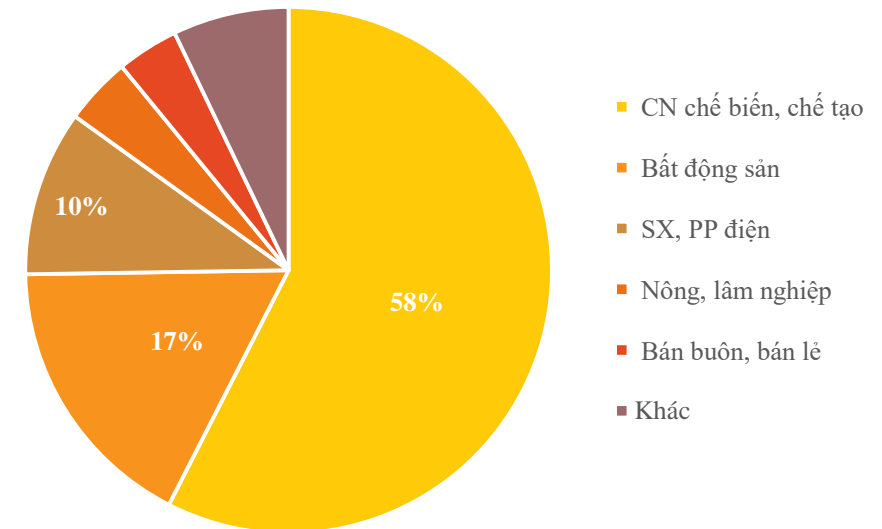
Nguồn: Fiinpro, VFS tổng hợp

FDI theo tháng



Nguồn: Fiinpro, VFS tổng hợp

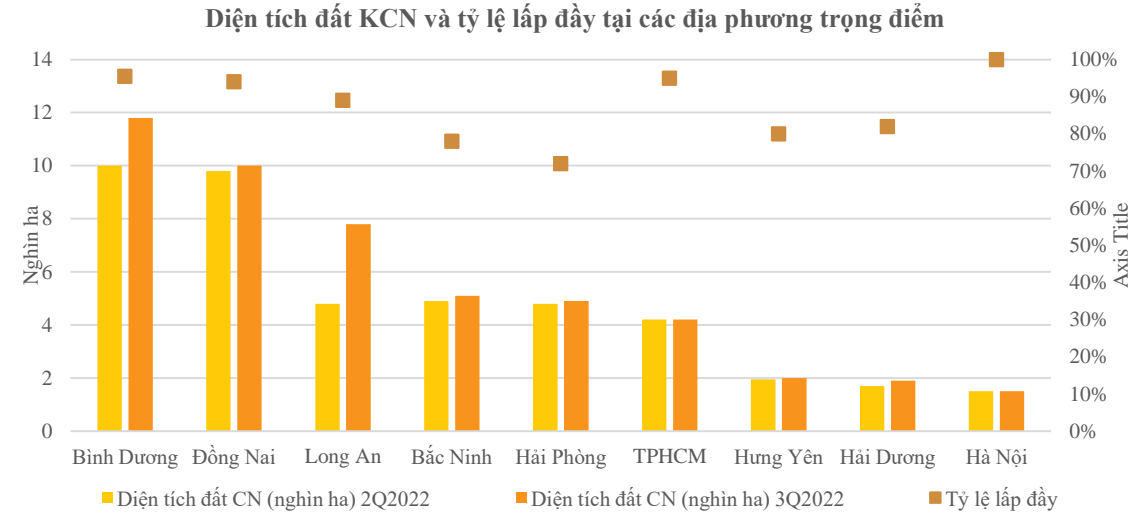
Tỷ trọng phân bổ FDI vào các ngành



Nguồn: Fiinpro, VFS tổng hợp

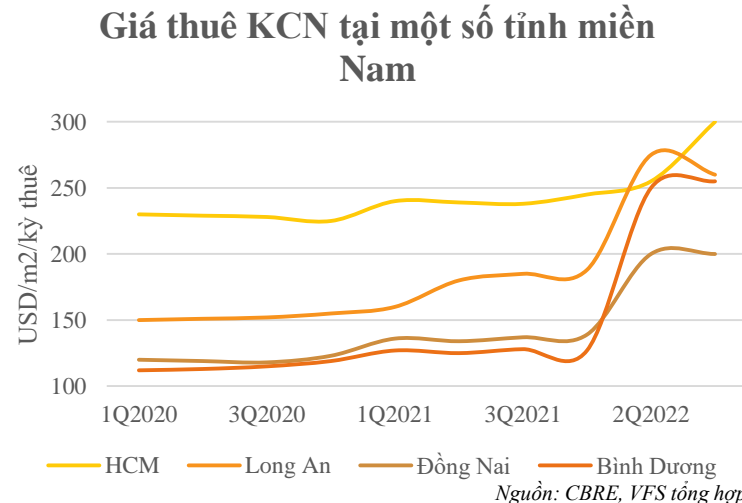
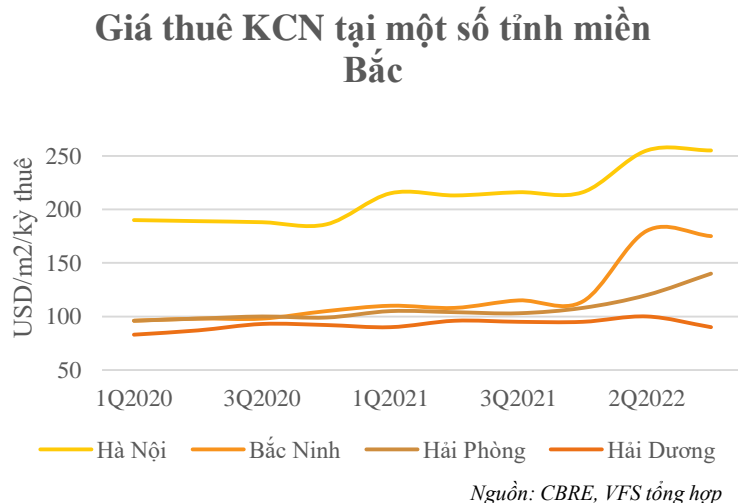
(2) Nguồn cung bất động sản KCN còn rất hạn chế

- **Quỹ đất công nghiệp có thể cho thuê phát triển chậm trong 6 tháng vừa qua.** Mức tăng trưởng trung bình chỉ đạt hơn 10% và phần lớn các địa phương đều có mức tăng trưởng dưới 5%. Ngoài ra, quỹ đất tăng thêm chỉ diễn ra cục bộ, chủ yếu nằm tại các thủ phủ KCN như Bình Dương, Long An, Hải Dương.
- **Tỷ lệ lấp đầy tại các địa Phương đều ở mức cao,** phần lớn đều trên 80%. Các địa phương có diện tích đất công nghiệp lớn như Bình Dương, Đồng Nai, Long An đều có tỷ lệ lấp đầy trên 90%.



Nguồn: CBRE, VFS tổng hợp

(3) Giá thuê bất động sản KCN tiếp tục duy trì ở mức cao sau nửa đầu năm tăng trưởng mạnh, cho thấy nguồn cung KCN chưa đáp ứng được nhu cầu thuê



- **Giá thuê KCN tăng mạnh kể từ cuối năm 2021, trung bình 37%.** Trong đó, giá thuê KCN tại Bình Dương tăng mạnh nhất với mức tăng 101%.
- **Trong quý 3/2022, đà tăng của giá thuê KCN đã có sự chững lại nhưng vẫn duy trì ở mức cao.** Cá biệt giá thuê KCN ở Hải Phòng và TP.HCM vẫn tiếp tục tăng.

BÁO CÁO CẬP NHẬT NGÀNH BĐS KCN (Ngày cập nhật: 25/11/2022)

TRIỂN VỌNG VÀ DỰ PHÓNG

Dự báo nhu cầu KCN luôn duy trì ở mức cao với FDI giải ngân cả năm 2022 tăng trưởng 13% yoy,

- Ước tính vốn FDI giải ngân cả năm 2022 đạt 22,3 tỉ USD (+13% yoy) bất chấp việc FDI đăng ký sụt ước tính sụt giảm 15% yoy. Việc giải ngân FDI tăng trưởng với tỷ trọng lớn vào công nghiệp chế biến chế tạo tạo ra nhu cầu thuê KCN lớn.
- Việt Nam vẫn tiếp tục đối phó với dịch bệnh Covid-19 bằng những biện pháp giãn cách, cách ly sẽ thúc đẩy quá trình chuyển dịch chuỗi cung ứng diễn ra nhanh hơn. Trong đó, Việt Nam là một điểm đến tiềm năng.

Dự báo nguồn cung KCN khó có thể tăng mạnh trong ngắn hạn

- Mặc dù nhu cầu đầu tư KCN tăng trở lại nhưng trong bối cảnh nguồn vốn huy động của các doanh nghiệp thông qua nợ vay và trái phiếu bị thắt chặt, việc đầu tư mở rộng sẽ gặp nhiều khó khăn.

Giá thuê KCN tiếp tục biến động ở mức cao trong ngắn hạn

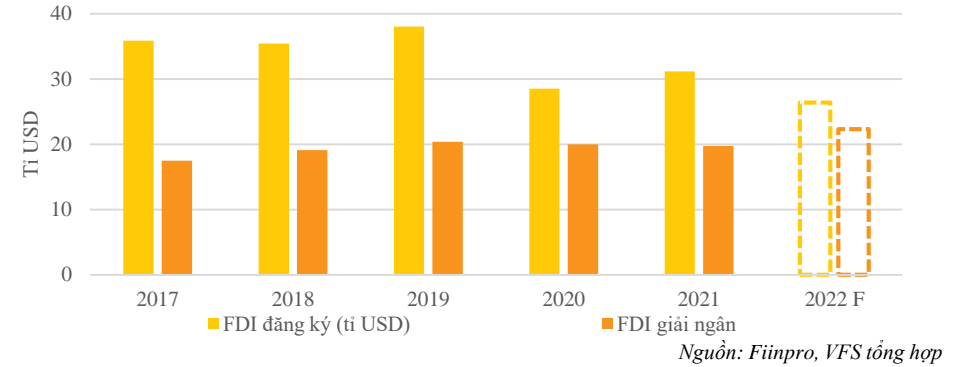
- Với việc nguồn cung chưa đáp ứng được nhu cầu thuê không ngừng tăng, giá thuê KCN được dự báo sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao.

Rủi ro tiềm ẩn cần lưu ý:

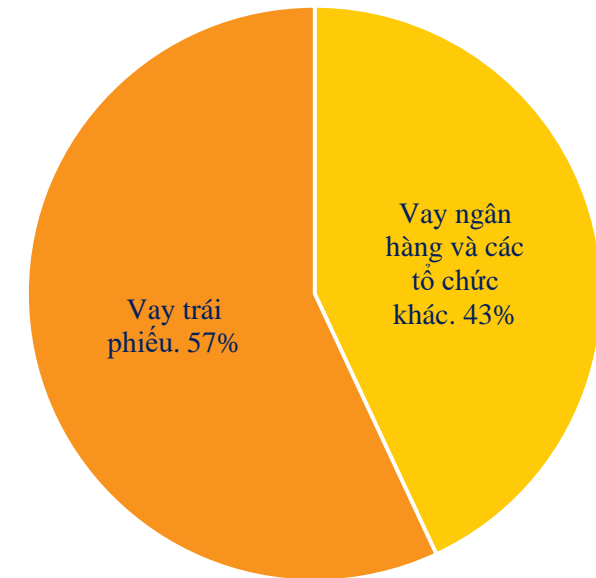
- Tình hình vĩ mô chuyển biến kém khả quan hơn và suy thoái kinh tế diễn ra có thể khiến nhu cầu thuê KCN sụt giảm.

KHUYẾN NGHỊ: THEO DÕI

Vốn đầu tư (FDI) tại Việt Nam



Cơ cấu nợ vay của các DN lớn trong ngành



Nguồn: BCTC các DN, VFS tổng hợp

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH Q3/2022 MỘT SỐ DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU

Mã cổ phiếu	DT (tỷ)	LNST (tỷ)	Biên gộp	Biên ròng	Giải thích kết quả kinh doanh	Dự phóng KQKD 2022	Dự phóng KQKD 2023	Định giá 2023
BCM	5.628 (+46% yoy)	2.456 (+41% yoy)	44%	22%	<ul style="list-style-type: none"> Quỹ đất KCN lớn 1000 ha với liên doanh BCM – VSIP tại các thành phố vệ tinh như Bình Dương, Bình Thuận, nơi có mức giá tăng trưởng mạnh trong nửa đầu năm 2022. Đối tác lớn như Lego đã ký kết hợp tác, đảm bảo đầu ra của dự án KCN. Tình hình tài chính lành mạnh mặc dù nợ vay trái phiếu lớn 	DT: 9.800 tỷ (+38% yoy) LNST: 2.991 tỷ (+105% yoy) EPSfw: 2.890 VNĐ (+143%yoy)	DT: 10.780 tỷ (+10% yoy) LNST: 4.127 tỷ (+25% yoy) EPSfw: 3.988 VNĐ (+38% yoy)	110.00 VNĐ Mục tiêu ngắn hạn: Theo dõi Mục tiêu dài hạn: Mua
IDC	7.034 (+119% yoy)	2.364 (+337% yoy)	44%	34%	<ul style="list-style-type: none"> IDC đang sở hữu 868ha đất khu công nghiệp sẵn sàng cho thuê tại các địa phương có tiềm năng thu hút FDI và tăng giá cao trong giai đoạn 2022 - 2026. Tỷ lệ nợ vay trong cơ cấu vốn rất thấp cho thấy tình hình tài chính lành mạnh 	DT: 9.574 tỷ (+123% yoy) LNST: 929 tỷ (+74,1% yoy) EPSfw: 9.502 VNĐ (+528%yoy)	DT: 11.680 tỷ (+22%yoy) LNST: 6.365 tỷ (+103%yoy) EPSfw: 19.298 VNĐ (+103%yoy)	40.000 VNĐ Mục tiêu ngắn hạn: Theo dõi Mục tiêu dài hạn: Mua

Lưu ý: Trong ngắn hạn, do chịu ảnh hưởng bởi **tâm lý tiêu cực từ thị trường** với nhiều thông tin không khả quan về trái phiếu doanh nghiệp cũng như **áp lực bán giải chấp chéo** vẫn chưa kết thúc, giá các cổ phiếu liên tục giảm sâu. Trong bối cảnh này, việc đầu tư ngắn hạn (ngay cả vào các cổ phiếu tiềm năng) cũng sẽ tiềm ẩn nhiều rủi ro. Do đó, chiến lược đầu tư ngắn hạn các cổ phiếu đều được đặt ở trạng thái **“Theo dõi”** để chờ đợi thị trường tìm được điểm cân bằng mới.

© CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT (VFS)

Hội sở Hồ Chí Minh

Lầu 1, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Q. 1, TP. HCM

Điện thoại: (84-8) 62556586 Fax: (84-8) 62556580

Website: www.vfs.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 5, Số 37 Bà Triệu, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39288222 – Ext: 117 Fax: (84-4) 39338222

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Nguyễn Minh Hoàng	Trưởng phòng phân tích	hoang.nguyenminh@vfs.com.vn
Vũ Thị Hà Phương	Chuyên viên phân tích	phuong.vu@vfs.com.vn
Nguyễn Hoàng Long	Chuyên viên phân tích	long.nguyen@vfs.com.vn
Nguyễn Thị Huyền	Chuyên viên phân tích	huyen.nguyen@vfs.com.vn
Đặng Thu Hiền	Chuyên viên phân tích	hien.dang@vfs.com.vn

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền thuộc về Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt (VFS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và VFS 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 VFS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của VFS.