Tháng 9/2019

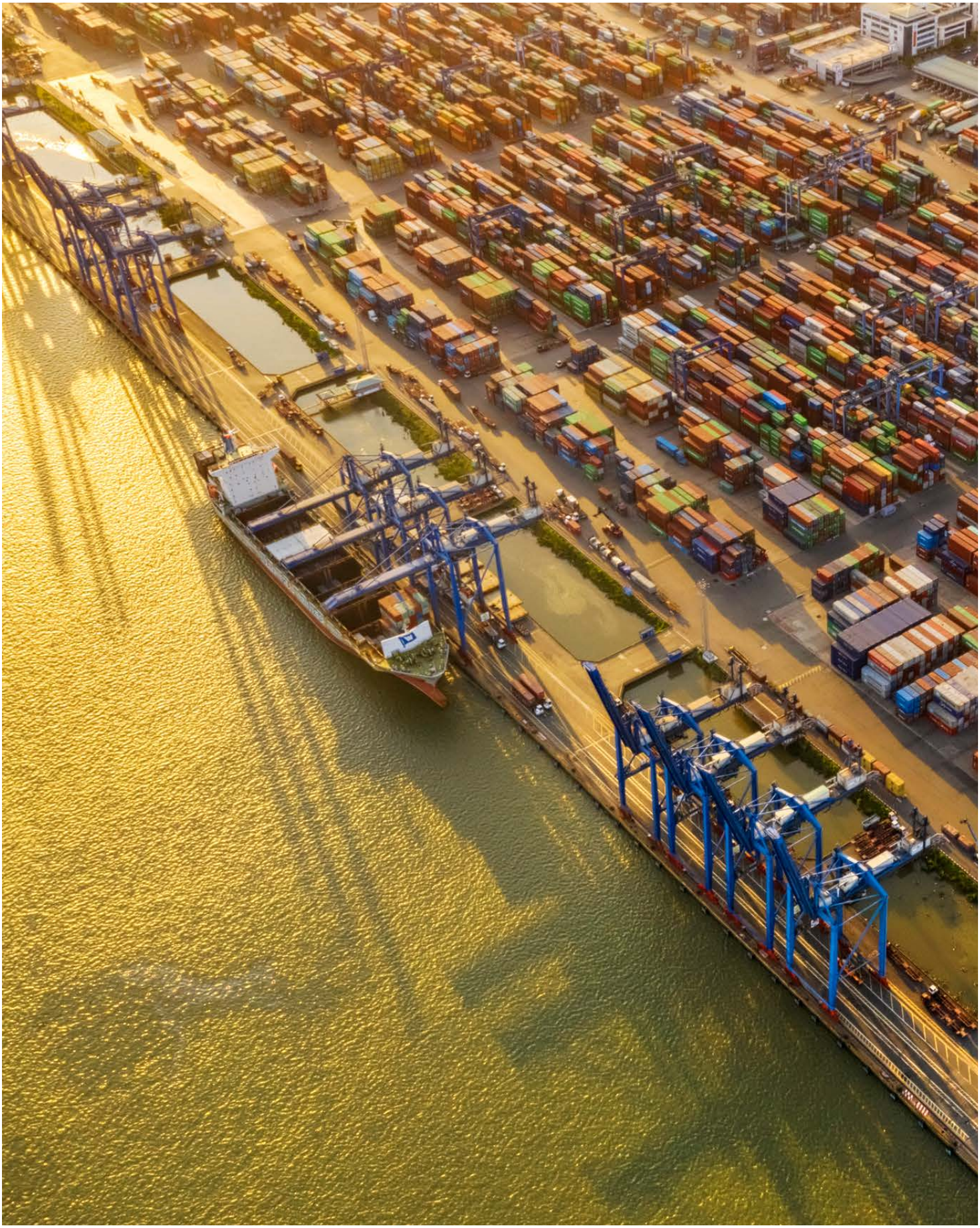
TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

*Bộ phận nghiên cứu*

# Bất động sản Công nghiệp

## H1/2019

savills



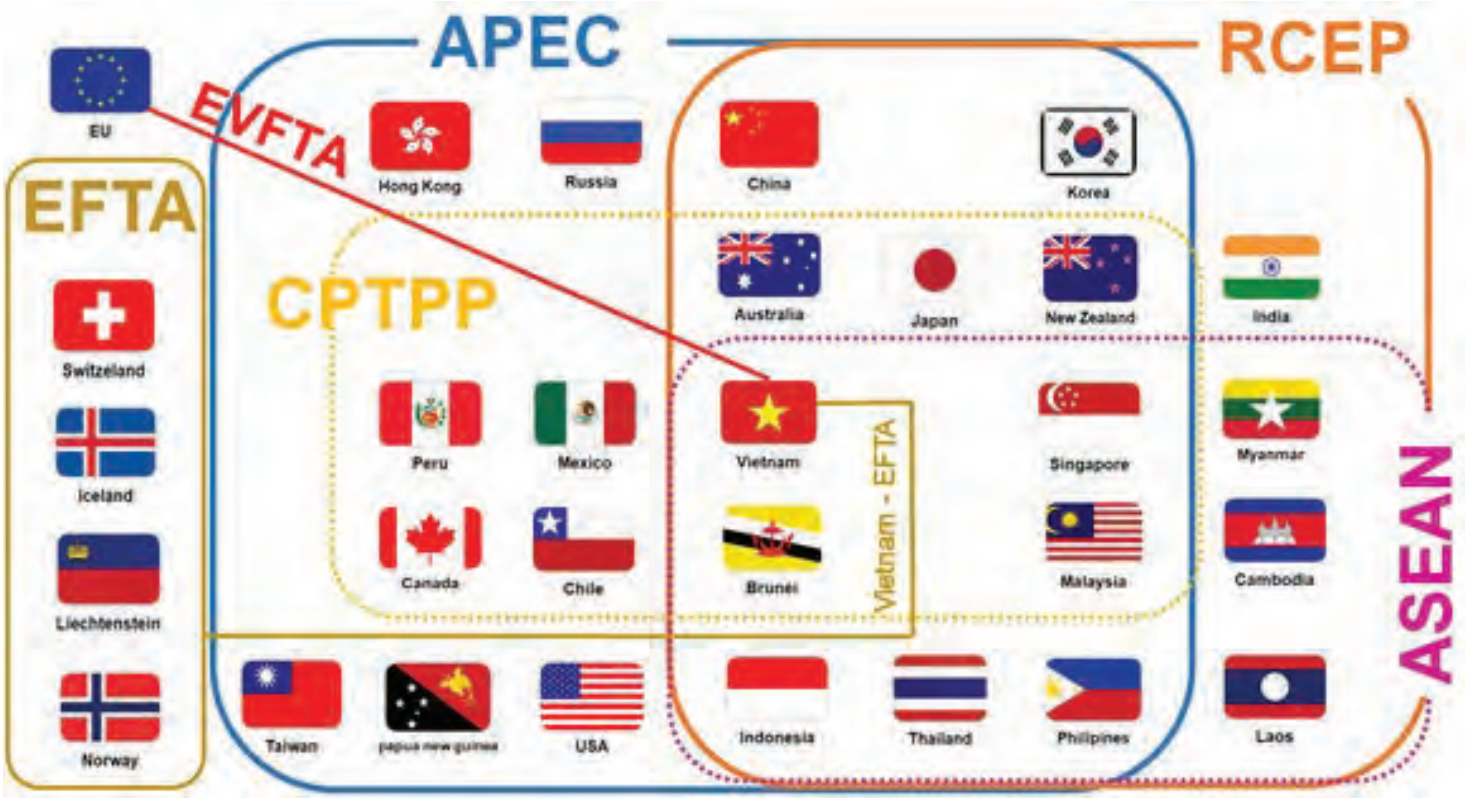
# Tổng quan

Căng thẳng thương mại Mỹ-Trung, nguồn vốn đầu tư và các hiệp định thương mại tự do mới đã mang lại ảnh hưởng tích cực đến thị trường công nghiệp Việt Nam. Hiệp định cải cách toàn diện cho hiệp định đối tác kinh tế xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) chính thức thiết lập vào tháng 1/2019, trong khi Hiệp định thương mại tự do Việt Nam – EU (EVFTA) đã được ký kết vào tháng 6/2019. Hiệp định mang tính lịch sử này sẽ xoá bỏ 99% thuế hải quan và tăng thu hút vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp.

Hiệp định đối tác kinh tế toàn diện (RCEP) được kỳ vọng sẽ hoàn tất cuối năm nay. Hiệp định thiết lập nhằm mục đích thắt chặt hợp tác kinh tế giữa các nước thành viên khối ASEAN và 6 quốc gia trong khu vực Châu Á- Thái Bình Dương đang ký kết hiệp định thương mại tự do.

Bằng việc áp dụng sản xuất bằng công nghệ và tăng đội ngũ lao động được huấn luyện, chính phủ Việt Nam đang nỗ lực giảm thiểu việc thiếu hụt nguồn nhân lực và chi phí tăng để chuyển đổi sang môi trường kinh doanh minh bạch hơn.

**Các hiệp định thương mại tự do, 2019**




*Nguồn: Asia Business Consulting*

Với 25% thuế quan xuất khẩu áp trên tổng giá trị xuất khẩu 250 tỉ đô la Mỹ của Trung Quốc và vẫn có khả năng tăng thêm 10% trên tổng giá trị xuất khẩu hàng hoá 300 tỉ đô la Mỹ, căng thẳng thương mại Mỹ-Trung đang hướng các công ty đa dạng hoá quy trình sản xuất và chuyển dời nhà máy. Việt Nam thu hút với đội ngũ lao động trẻ và chi phí thấp, môi trường chính trị ổn định, và một trong những nước có tỉ lệ tăng trưởng nhanh nhất thế giới – tất cả các yếu tố cho thấy môi trường đầu tư khá hấp dẫn.

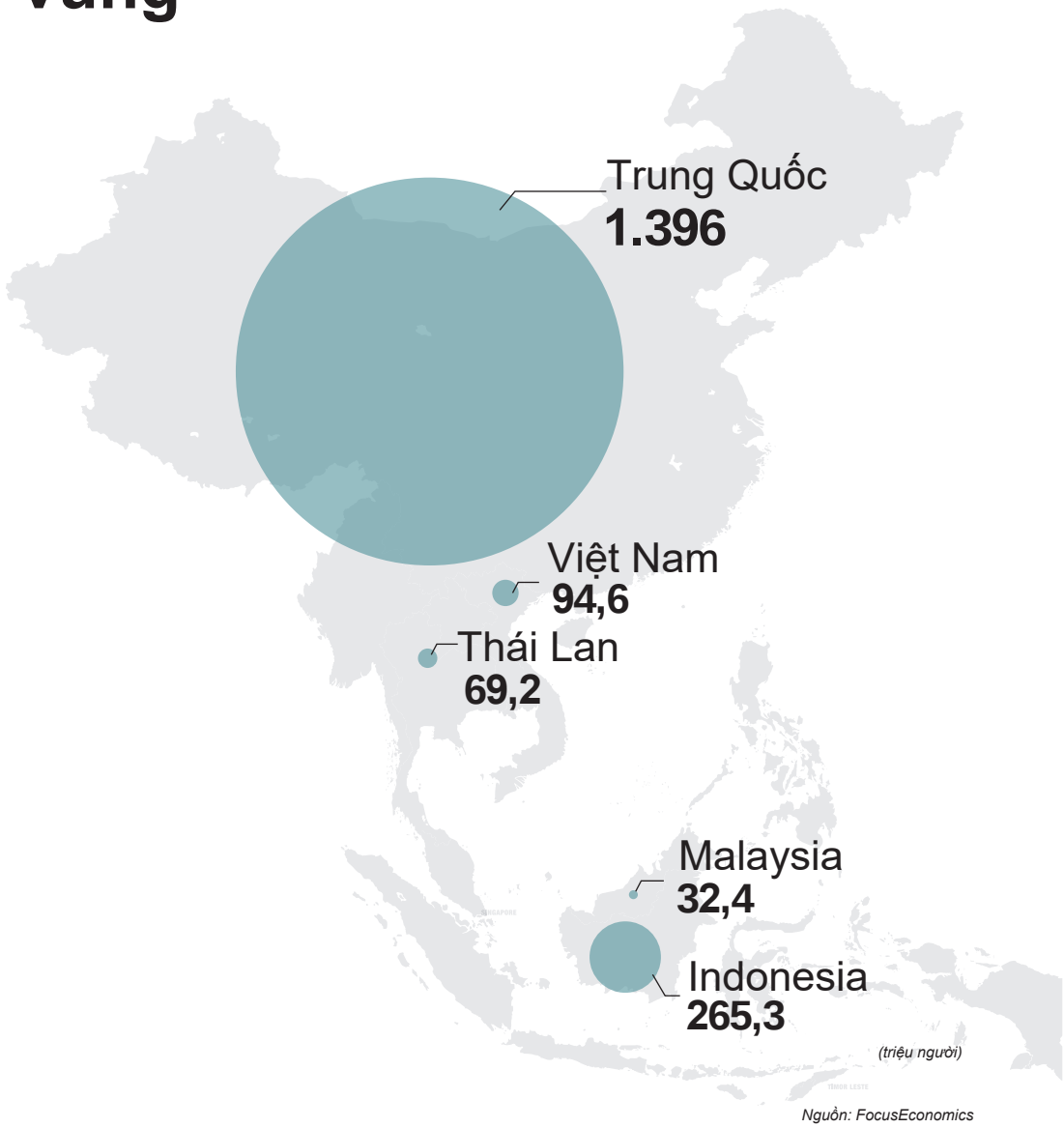
**Danh sách doanh nghiệp nước ngoài di dời nhà máy sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam**

| Công ty | Quốc tịch | Tình trạng | Vị trí (dự kiến) tại Việt Nam | Ngành nghề |
|---|---|---|---|---|
| Hanwha Aero Engines | | Đã di dời | Hà Nội | Sản xuất phụ tùng máy bay |
| yokowo | | Đã di dời | Hà Nam | Sản xuất thiết bị trên xe có động cơ |
| huafu | | Đã di dời | Long An | Dệt may |
| Goertek | | Đang di dời | Bắc Ninh | Sản xuất tai nghe và linh kiện điện thoại |
| TCL | | Đang di dời | Bình Dương | Điện tử - TV |
| FOXCONN | | Xem xét | Bắc Giang, Quảng Ninh | Điện tử - TV |
| Lenovo | | Xem xét | Bắc Ninh | Điện tử và máy tính |
| Nintendo | | Xem xét | Chưa xác định | Điện tử – phụ kiện đồ chơi |
| SHARP | | Xem xét | Bình Dương | Điện tử - Máy ảnh |
| KYOCERA | | Xem xét | Hải Phòng | Điện tử - máy in, máy photo |
| asics | | Xem xét | Chưa xác định | Sản xuất giày dép |

*Nguồn: VinaCapital, "Is Vietnam "Too Full" For More FDI?", 2019*

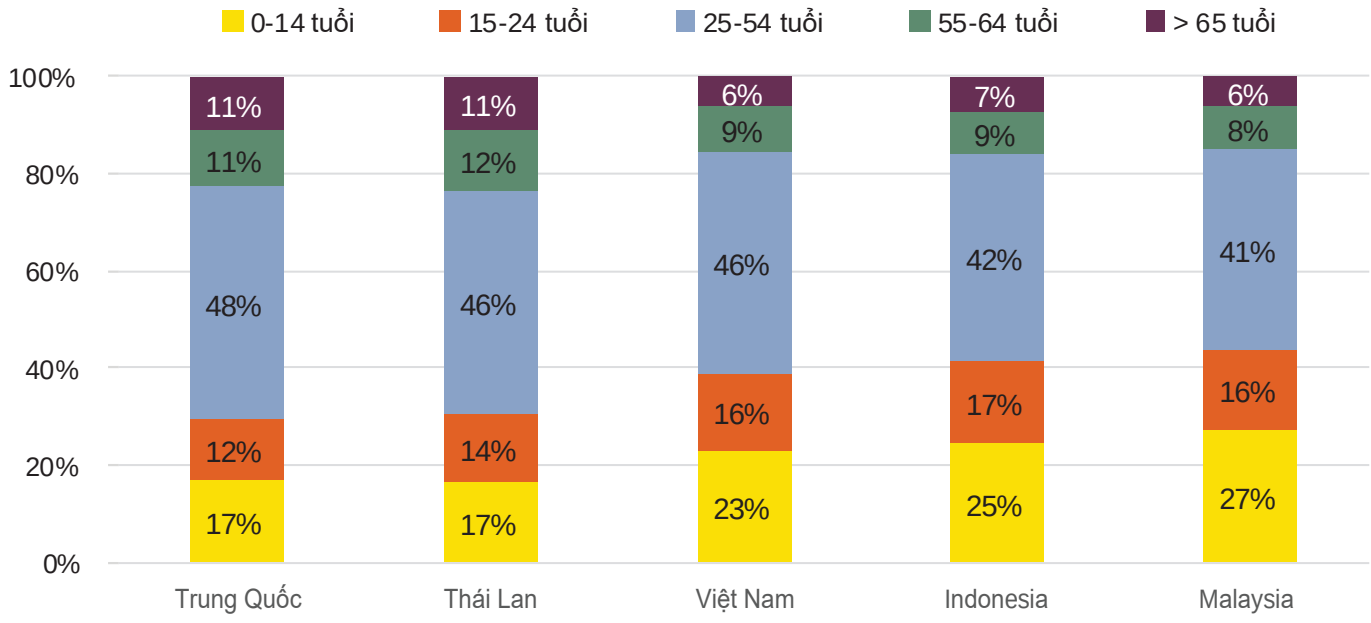
# So sánh vùng

**Dân số, 2018**




*Nguồn: FocusEconomics*

**Cấu trúc tuổi, 2018**




*Nguồn: CIA World Factbook*

**Tăng trưởng GDP, 2019**

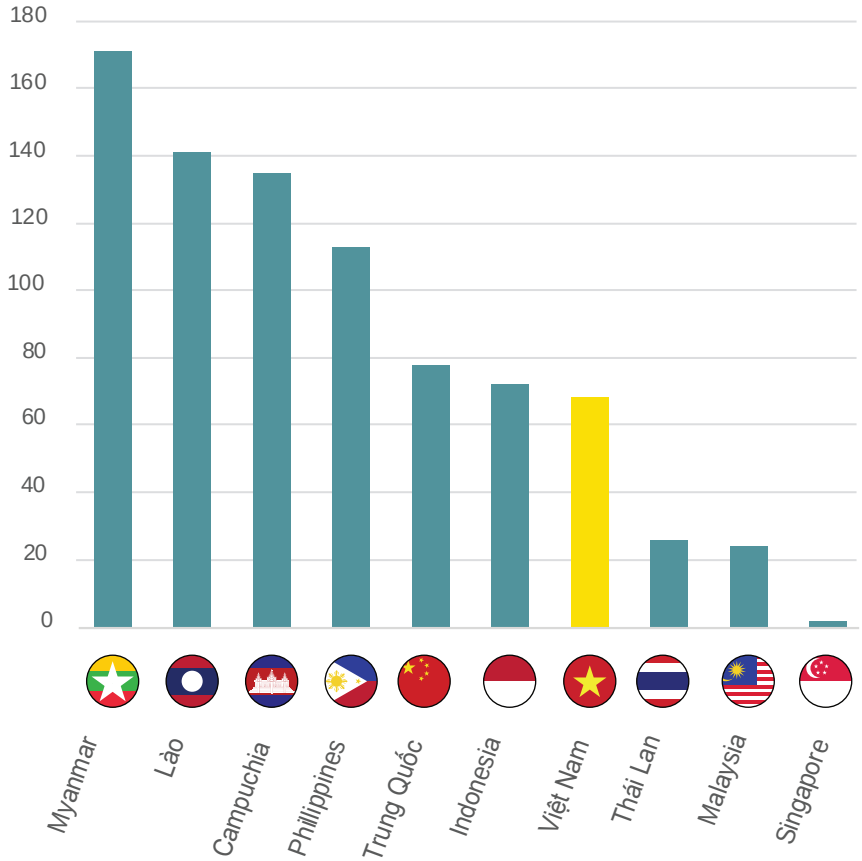
> Việt Nam duy trì nền kinh tế phát triển nhanh nhất Đông Nam Á trong 2019

1. Việt Nam — 6,8%
2. Philippines — 6,2%
3. Indonesia — 5,8%
4. Malaysia — 4,5%
5. Thái Lan — 3,5%
6. Singapore — 2,4%

*Nguồn: ADB, 2019*

**Tỉ số hoạt động kinh doanh tại Việt Nam 2018 – Theo Ngân hàng Thế Giới**

> Việt Nam đứng thứ 69 trong 190 nền kinh tế dễ hoạt động kinh doanh



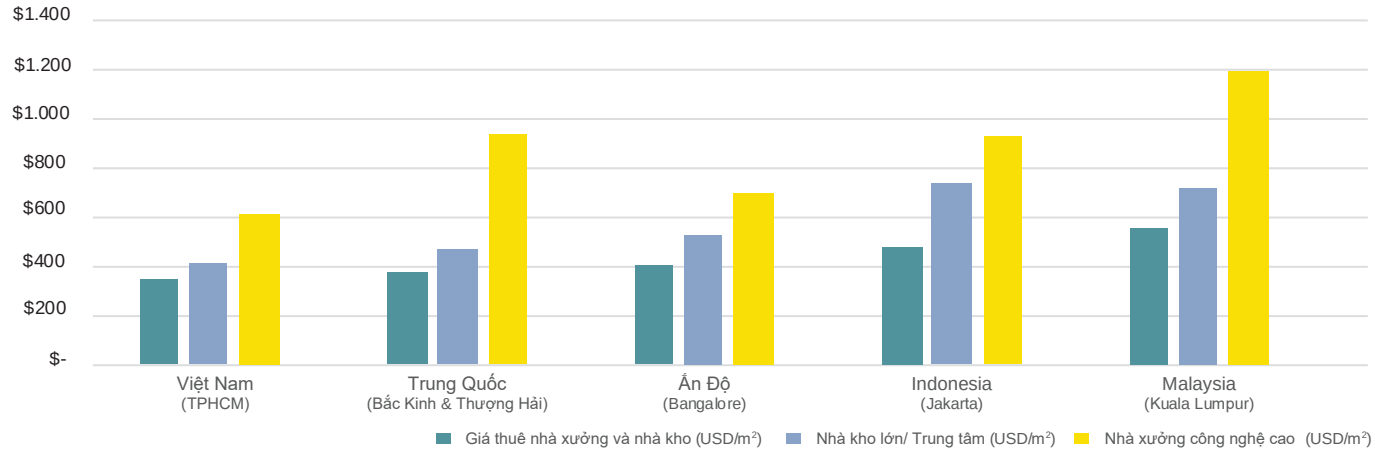

*Nguồn: World Bank, 2018*

**Lương của lao động ngành sản xuất 2018**

*(USD/tháng)*

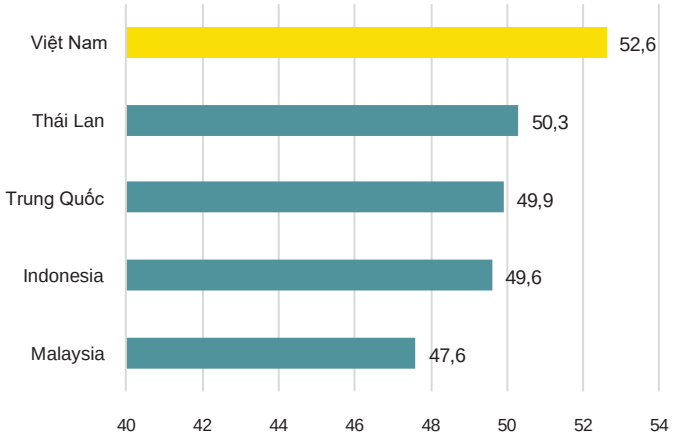
*Nguồn: Trading Economics*

## Chi phí xây dựng nhà xưởng trung bình 2018



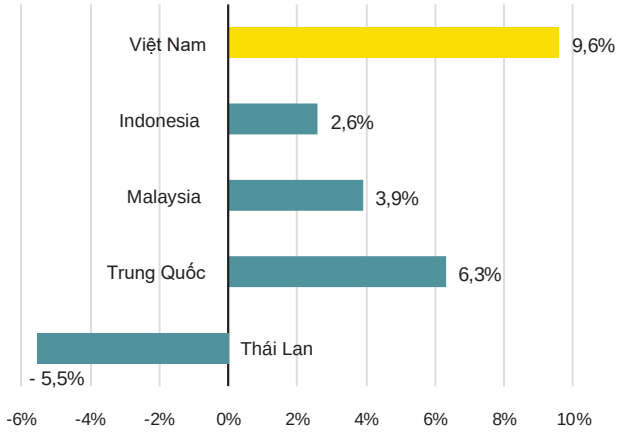

*Nguồn: Turner & Townsend, International Construction Market Survey, 2018*

## Chỉ số PMI, T7/2019




*Nguồn: Trading Economics*

## Tăng trưởng sản xuất công nghiệp, T7/2019

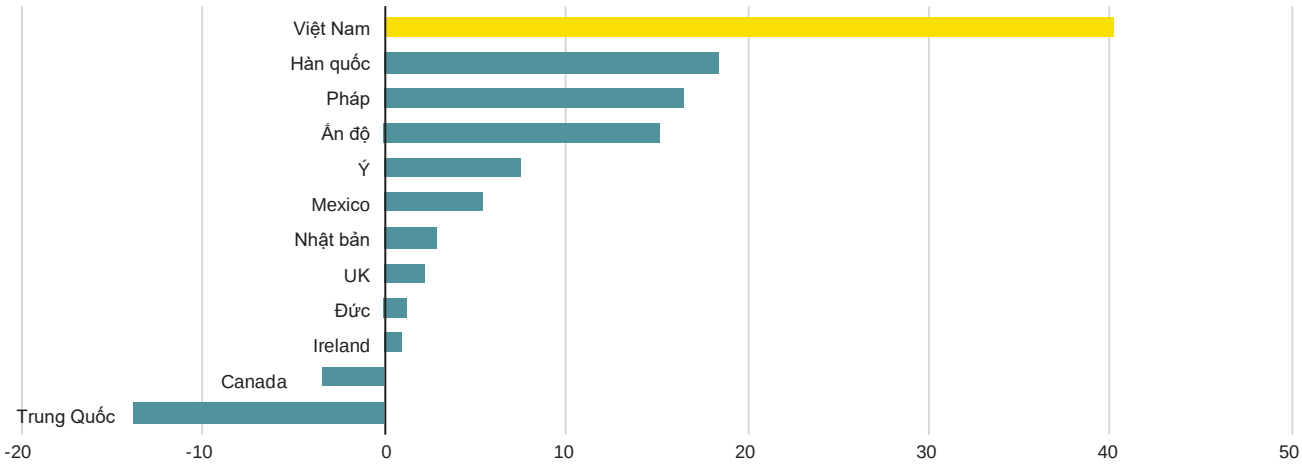



*Nguồn: Trading Economics*

## Nhập khẩu vào thị trường Hoa Kỳ, Q1/2019

Trong ba tháng đầu năm  nhập khẩu từ Việt Nam lên đến 40,2%. Hoa Kỳ tiếp tục trở thành thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam:

- Mặt hàng may mặc đạt 4,42 tỉ đô la Mỹ, tăng 9,1% theo năm;
- Giày dép đạt 2 tỉ đô la Mỹ, tăng 13,5%;
- Máy móc thiết bị và phụ tùng đạt 1,3 tỉ đô, tăng 54%;
- Gỗ và cao su đạt 1,42 tỉ đô, tăng 34,7%.

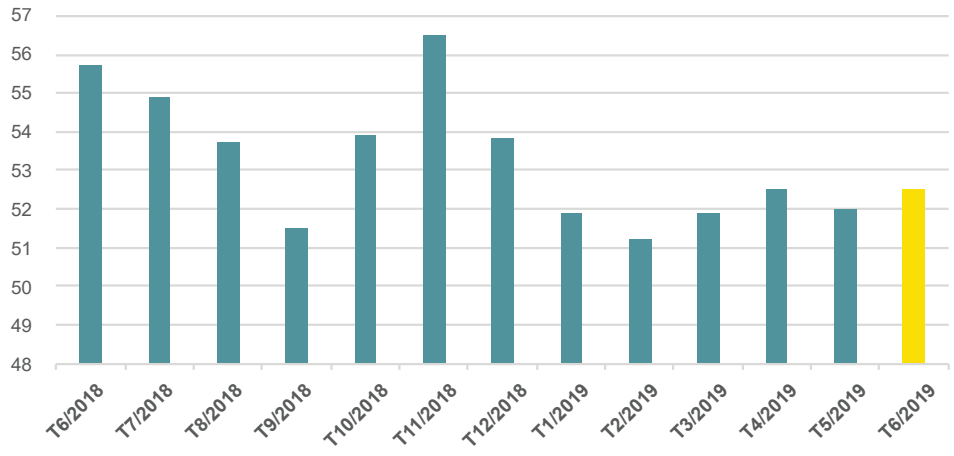



*Nguồn: U.S. Census Bureau, 2019*

# Chỉ số PMI

Chỉ số PMI trong tháng 6/2019 tăng lên 52,5, cao nhất trong H1/2019 và đạt trên mức 50 điểm. Theo Focus-Economics, chỉ số của Q2/2019 cao hơn Q1/2019, cho thấy phân khúc sản xuất tăng trưởng mạnh mẽ mặc dù căng thẳng thương mại Mỹ-Trung gia tăng. Các chuyên gia cho rằng tăng trưởng dựa trên lượng đặt hàng mới, khôi phục tỉ lệ lao động, sản phẩm mới và gia tăng lượng khách hàng. .

**Chỉ số PMI, T6/2018 – T6/2019**




*Nguồn: Focus-Economics*

*Mặc dù tỉ lệ lấp đầy ở các tỉnh trọng điểm tăng trưởng mạnh theo năm, quỹ đất dồi dào và các dự án tiêu biểu gia tăng đã thúc đẩy sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường trong nước. Các nhà sản xuất đang gia tăng sự chú ý vào các tỉnh miền Trung trong khi các chủ đầu tư trong thị trường công nghiệp đang đẩy mạnh chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất công nghiệp, tạo nguồn cung mới*

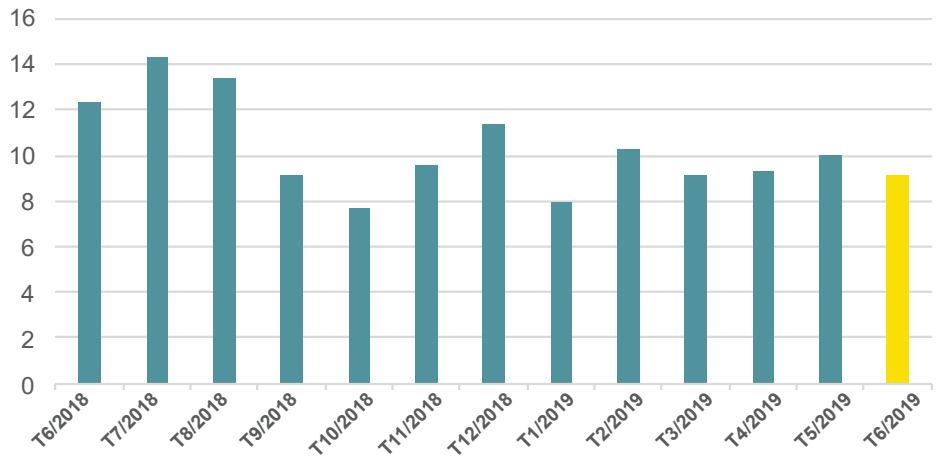
***John Campbell,***
*Tư vấn cấp cao,*
*phòng Dịch vụ công nghiệp*

# Tăng trưởng sản xuất công nghiệp (IIP)

Trong H1/2019, chỉ số IIP tăng 9,1% theo năm. Ngành sản xuất và chế biến tăng 11,2% đang thúc đẩy  tăng trưởng kinh tế cả nước.

Theo Tổng cục thống kê (GSO), các sản phẩm công nghiệp chính bao gồm khai thác sắt và thép thô (60%), dầu mỏ (58%), sơn (15%), thức ăn thuỷ sản (14%) và điện tử viễn thông (14%).

**Chỉ số IIP, T6/2018 – T6/2019**



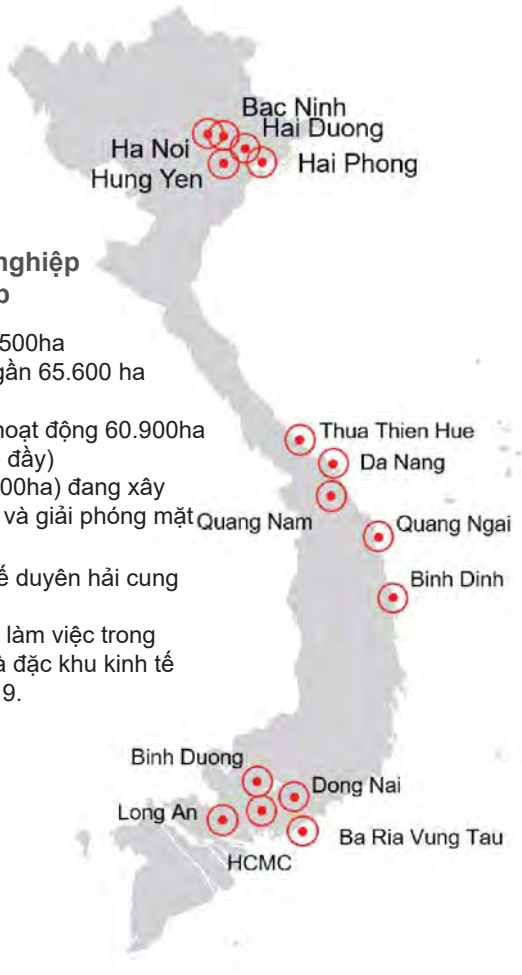

*Nguồn: Focus-Economics/GSO*

Các ngành cạnh tranh cao H1/2019

| | |
|---|---|
| Than và khoáng sản | 70% |
| Kim loại | 40% |
| Quặng đồng | 18% |
| Ô tô | 12% |
| Dệt may | 11% |

# Vốn đầu tư (FDI) vào ngành công nghiệp

Trong H1/2019, có 1.723 dự án mới đăng ký với tổng vốn đầu tư 7,41 tỉ USD. Phân khúc sản xuất thu hút 605 dự án, chiếm 71,2% FDI với 13,15 tỉ USD tăng 39,8% theo năm.
Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh là hai thành phố thu hút đầu tư nhất, chiếm 26,3% và 16,7% tổng vốn FDI. Theo sau là Bình Dương chiếm 7,4% và Đồng Nai chiếm 6,7%. Nguồn vốn đầu tư từ Hongkong đầu tư chiếm 28,7% với 5,3 tỉ USD, theo sau là Hàn Quốc với 2,73 tỉ USD và Trung Quốc với 2,28 tỉ USD.
Trong 6 tháng đầu năm, khu công nghiệp (IPs) và vùng kinh tế (EZs) thu hút gần 340 dự án FDI với tổng nguồn vốn gần 8,7 tỉ USD. (Theo Bộ trưởng bộ Kế hoạch và Đầu tư 2019)




**Trong H1/2019**
**326 khu công nghiệp được thành lập**

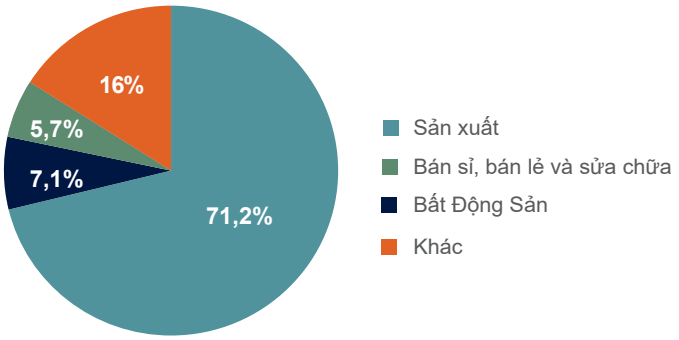
tổng diện tích 95.500ha
đất công nghiệp gần 65.600 ha (68,7%)

- 251 KCN đã hoạt động 60.900ha (74% Tỉ lệ lấp đầy)
- 75 KCN (29.300ha) đang xây dựng, đền bù và giải phóng mặt bằng

17 đặc khu kinh tế duyên hải cung
- 845.000 ha

3,6 triệu lao động làm việc trong các khu kinh tế và đặc khu kinh tế duyên hải H1/2019.

### Vốn đầu tư FDI, H1/2019




*Nguồn: GSO, 2019*

### Dự án giao dịch, H1/2019

| Dự án | Quốc tịch | Khu công nghiệp | Tỉnh | Đầu tư (US$) |
|---|---|---|---|---|
| Beerco Limited | | Khu công nghiệp Từ Liêm | Hà Nội | 4 tỉ |
| Goertek Co., Ltd. | | Khu công nghiệp Quế Võ | Bắc Ninh | 260 triệu |
| ACTR Company Limited | | Khu công nghiệp Phước Đông | Tây Ninh | 280 triệu |
| Advance Vietnam Tire Co., Ltd | | Long Giang Industrial Park | Tiền Giang | 214 triệu |
| Royal Pagoda Private Limited | | VSIP Nghệ An | Nghệ An | 200 triệu |
| Meiko Electronics Vietnam Co., Ltd | | Khu công nghiệp Thạch Thất -Quốc Oai | Hà Nội | 200 triệu |
| Universal Alloy Corporation (UAC) | | Khu công nghệ cao Đà Nẵng | Đà Nẵng | 170 triệu |
| TTI, Inc. | | Khu công nghệ cao Saigon Hi-Tech Park (SHTP) | HCM | 150 triệu |
| Changshin Vietnam Co. Ltd | | Khu công nghiệp Tân Phú | Đồng Nai | 100 triệu |

# Gia tăng các lựa chọn

**Danh sách các nhà phát triển nhà xưởng xây sẵn cho thuê (RBF), H1/2019**

| Nhà phát triển | Quốc tịch | Tổng diện tích (ha) | Nhà xưởng RBF | Tỉnh |
|---|---|---|---|---|
| BW INDUSTRIAL | | 247 | 10 | HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng |
| KTG Industrial | | 120 | 8 | Đồng Nai, Hà Nội, Bắc Ninh |
| Daiwa House | | 12,6 | 2 | Đồng Nai |
| BIP | | 6 | 1 | Đồng Nai |

# Năng suất đáp ứng

Mặc dù tỉ lệ lấp đầy ở các tỉnh công nghiệp trọng điểm đang tăng, số lượng các dự án tương lao dồi dào tạo điều kiện cho các nhà đầu tư nước ngoài gia tăng đầu tư. Thị trường công nghiệp đang thu hút sự chú ý, với các chủ đầu tư khu công nghiệp đang tích cực chuyển đổi các vùng nông nghiệp sang công nghiệp, đảm bảo nguồn cung mới. Các tỉnh miền Trung, Huế, Quảng Nam và Quảng Ngãi cũng nhận được rất nhiều yêu cầu do mức giá thuê đất ưu đãi và cạnh tranh.

Theo ông Michael Kokalari, chuyên gia kinh tế hàng đầu của Vinacapital, quan ngại về nhân lực chủ yếu diễn ra ở các ngành công nghiệp giá trị thấp như: dệt may và đồ nội thất. Kokalari nhận định Việt Nam chưa sử dụng hết tiềm năng lớn, chẳng hạn như:

- 10% lao động làm việc trong phân khúc FDI và hơn 40% làm việc trong phân khúc nông nghiệp, nguồn lao động lý tưởng để chuyển đổi từ canh tác nông nghiệp sang xí nghiệp nhà máy, công nghiệp hoá năng lượng.
- Phân khúc sản xuất chỉ đóng góp gần 20% vào GDP Việt Nam, so với các nền kinh tế “Asian Tiger” khác đạt mức 30% GDP.

*Nguồn: VinaCapital, “Is Vietnam “Too Full” For More FDI?” 2019*

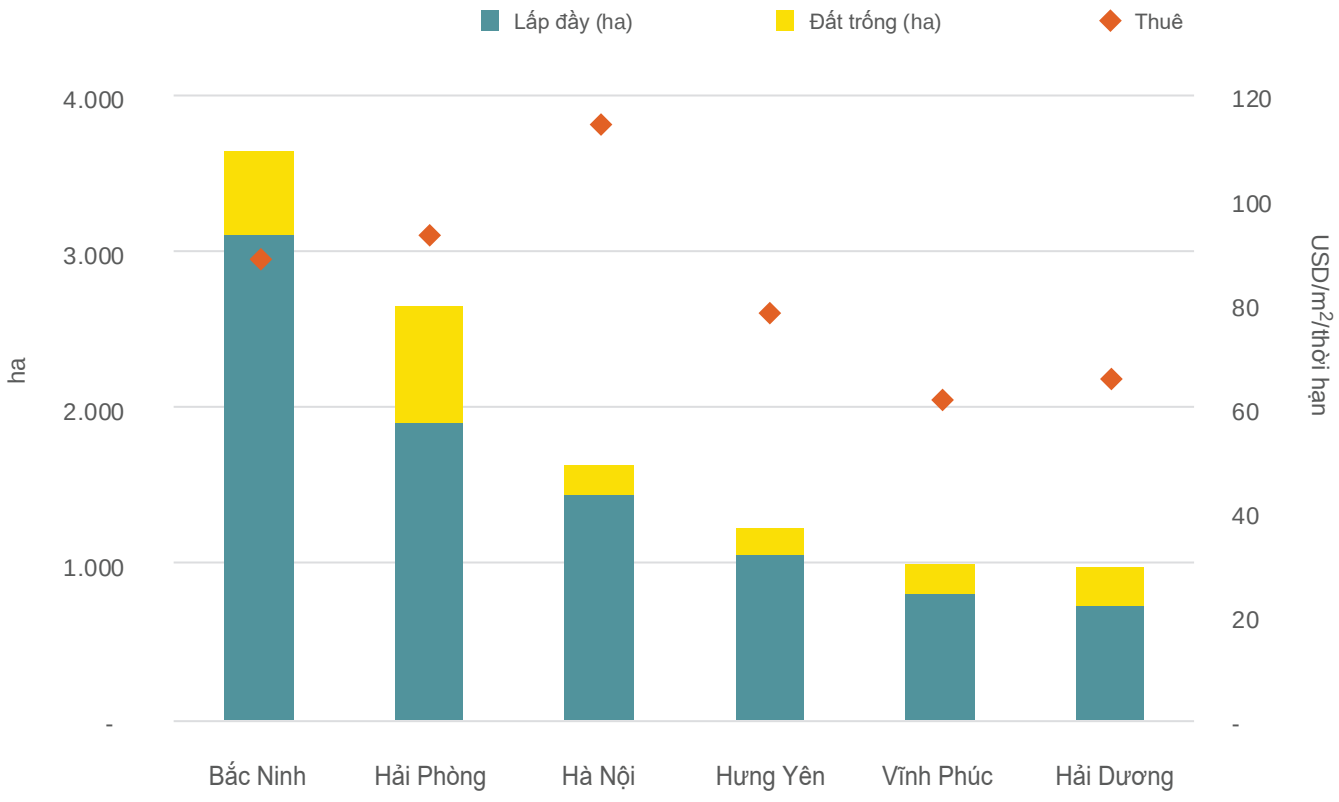
# Triển vọng

Phân khúc bất động sản công nghiệp Việt Nam đang phát triển trên đà tăng của nguồn vốn FDI gấp 10 lần trong suốt thập kỷ qua. Nguồn cung đất công nghiệp dồi dào đang tạo điều kiện cho các dự án sản xuất và tăng các lựa chọn thuê đối với cả nhà xưởng xây sẵn cho thuê (RBF) và nhà xưởng xây theo yêu cầu (BTS). Việt Nam cần cẩn trọng lựa chọn các dự án sắp tới để tăng trưởng hơn trong giá trị chuỗi, tăng tính cạnh tranh và phát triển bền vững.

Lao động giá rẻ và các ưu đãi đầu tư, đặc biệt là thuế ưu đãi sẽ tiếp tục trở thành những yếu tố thu hút đầu tư nước ngoài hàng đầu vào Việt Nam. Tuy nhiên, tiếp tục chuyển đổi sang ngành công nghiệp giá trị cao Việt Nam phải tập trung vào chất lượng hơn là số lượng đầu tư. Bộ Kế hoạch và Đầu tư và công ty Tài chính quốc tế (IFC) đề xuất xu hướng chiến lược thu hút vốn đầu tư nước ngoài FDI năm 2020-2030 đề xuất các bước quan trọng để tăng chất lượng đầu tư nước ngoài.

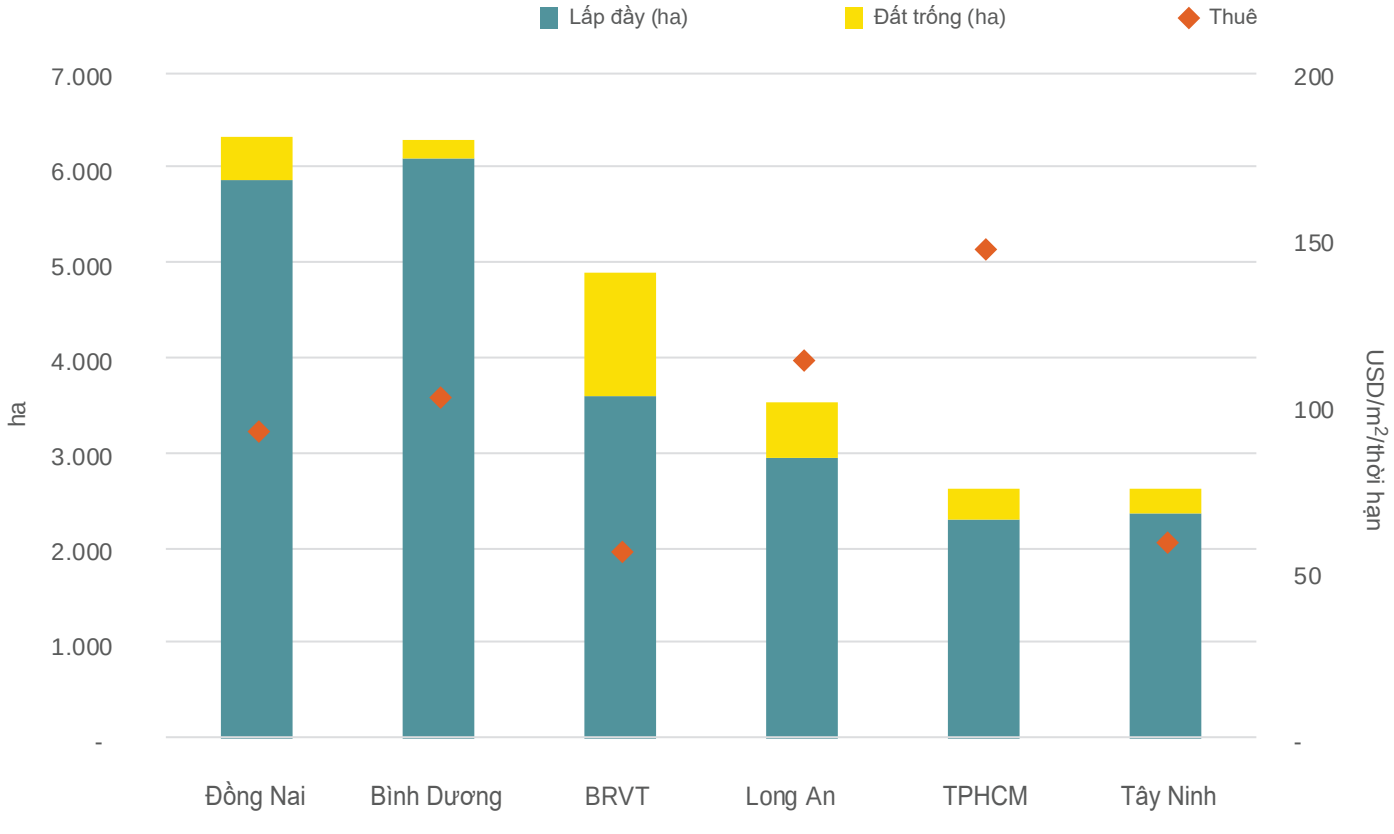
- Phát triển kỹ năng quốc gia để gia tăng tỷ lệ lao động có tay nghề
- Các hoạt động khuyến khích đầu tư và tập trung ưu tiên các phân khúc ưu tiên;
- Các chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp địa phương;
- Các dịch vụ hỗ trợ như: giáo dục, hậu cần, tài chính
- Thiết lập đơn vị quản lý FDI với chỉ tiêu và năng suất quản lý cao hơn
- Xem xét các chính sách ưu đãi đầu tư hiện hành để đảm bảo chất lượng FDI, và;
- Giảm thiểu các ảnh hưởng của cách mạng công nghiệp 4.0.

## Tình hình hoạt động của miền Bắc H1/2019




*Nguồn: Phòng Dịch vụ Công nghiệp Savills*

## Tình hình hoạt động của miền Nam H1/2019

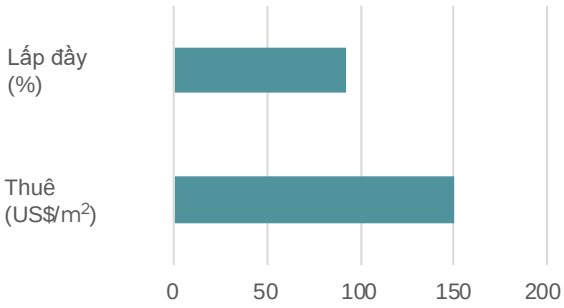



*Nguồn: Phòng Dịch vụ Công nghiệp Savills*

# Miền Nam

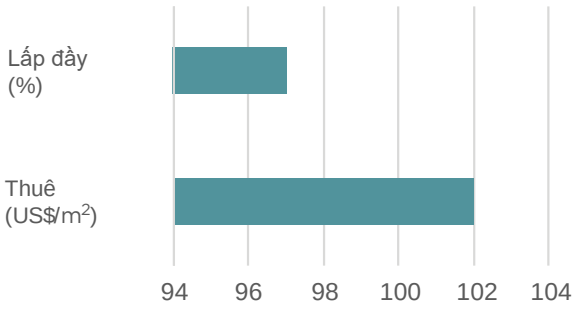
## TP. HỒ CHÍ MINH

| | |
|---|---|
| H1/2019 FDI | **3,08 tỉ đô la Mỹ** thứ 2 |
| Chỉ số PCI 2019 | **65,34 điểm** Xếp hạng: thứ 10 /63 tỉnh |
| Tổng diện tích (ha) | **4.703** |
| Tổng diện tích cho thuê (ha) | **2.620** |
| Số dự án | **22** |
| Lấp đầy: | **24,3% YoY** |
| Thuê: | **Ổn định** |




## TỈNH BÌNH DƯƠNG

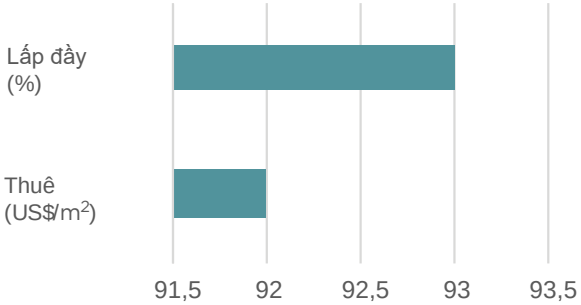
| | |
|---|---|
| H1/2019 FDI | **1,37 tỉ đô la Mỹ** thứ 3 |
| Chỉ số PCI 2019 | **66,09 điểm** Xếp hạng: thứ 6 /63 tỉnh |
| Tổng diện tích (ha) | **10.040** |
| Tổng diện tích cho thuê (ha) | **6.269** |
| Số dự án | **30** |
| Lấp đầy: | **27,6% YoY** |
| Thuê: | **54,6% YoY** |



# Miền Nam

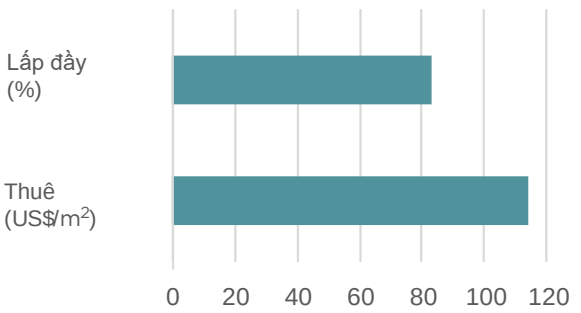
## TỈNH ĐỒNG NAI

| | |
|---|---|
| H1/2019 FDI | **1,23 tỉ đô la Mỹ**<br>thứ 4 |
| Chỉ số PCI 2019 | **63,84 điểm**<br>Xếp hạng: thứ 26/63 tỉnh |
| Tổng diện tích (ha) | **9.216** |
| Tổng diện tích cho thuê (ha) | **6.317** |
| Số dự án | **31** |
| Lấp đầy: | **20,8% YoY** |
| Thuê: | **21,1% YoY** |




## TỈNH LONG AN

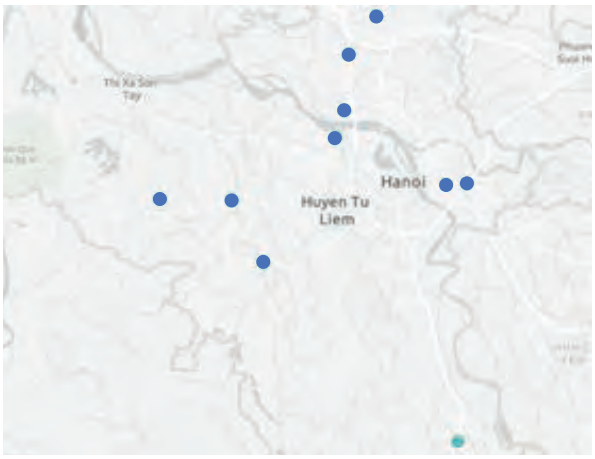
| | |
|---|---|
| H1/2019 FDI | **268 triệu đô**<br>thứ 15 |
| Chỉ số PCI 2019 | **68,09 điểm**<br>Xếp hạng: Thứ 3/63 tỉnh |
| Tổng diện tích (ha) | **5.827** |
| Tổng diện tích cho thuê (ha) | **3.523** |
| Số dự án | **21** |
| Lấp đầy: | **3,8% YoY** |
| Thuê: | **26,7% YoY** |

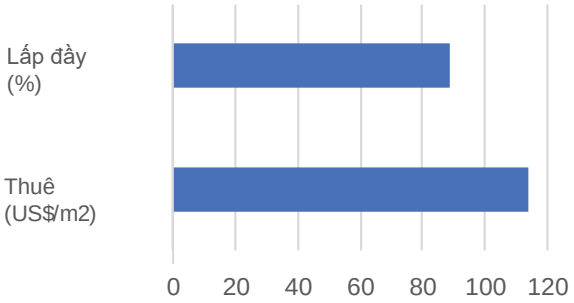


# Miền Bắc

## HÀ NỘI

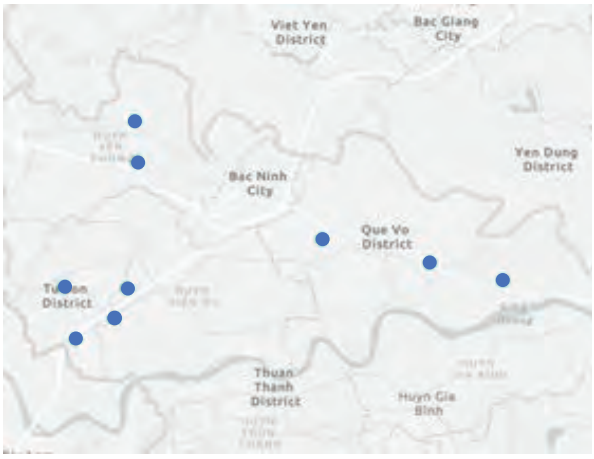
| | |
|---|---|
| H1/2019 FDI | **4,78 tỉ đô la Mỹ**<br>Thứ nhất |
| Chỉ số PCI 2019 | **65,40 điểm**<br>Xếp hạng: thứ 9/63 tỉnh |
| Tổng diện tích (ha) | **3.432** |
| Tổng diện tích cho thuê (ha) | **1.624** |
| Số dự án | **10** |
| Lấp đầy: | **8,5% YoY** |
| Thuê: | **8,6% YoY** |

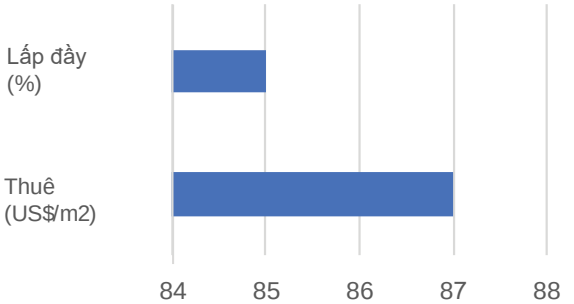



## TỈNH BẮC NINH

| | |
|---|---|
| H1/2019 FDI | **1,01 tỉ đô la Mỹ**<br>thứ 5 |
| Chỉ số PCI 2019 | **64,50 điểm**<br>Xếp hạng: thứ 15/62 tỉnh |
| Tổng diện tích (ha) | **5.107** |
| Tổng diện tích cho thuê (ha) | **3.651** |
| Số dự án | **13** |
| Lấp đầy: | **6,3% YoY** |
| Thuê: | **13% YoY** |

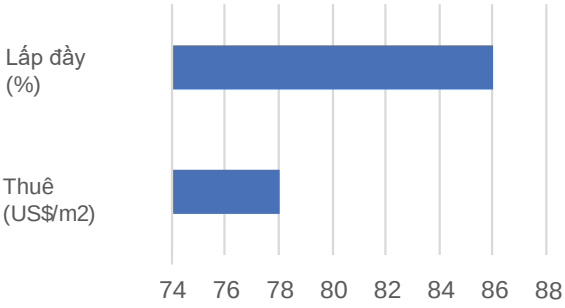


# Miền Bắc

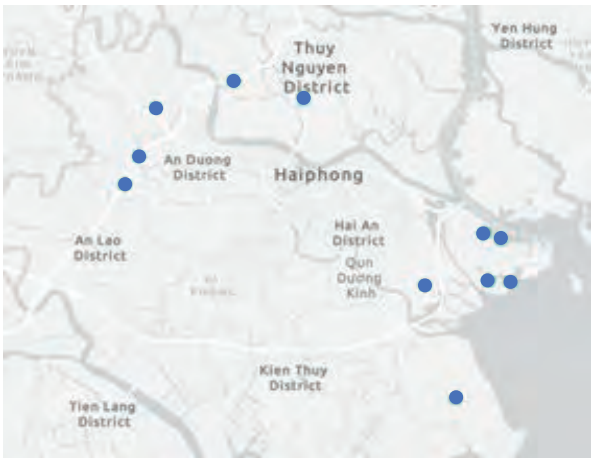
## TỈNH HƯNG YÊN

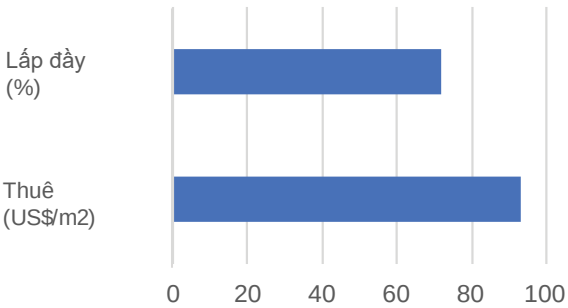
| | |
|---|---|
| H1/2019 FDI | **299 triệu đô la Mỹ**<br>thứ 13 |
| Chỉ số PCI 2019 | **60,66 điểm**<br>Xếp hạng: thứ 58/63 tỉnh |
| Tổng diện tích (ha) | **1.704** |
| Tổng diện tích cho thuê (ha) | **1.226** |
| Số dự án | **8** |
| Lấp đầy: | **6,2% YoY** |
| Thuê: | **6,7% YoY** |



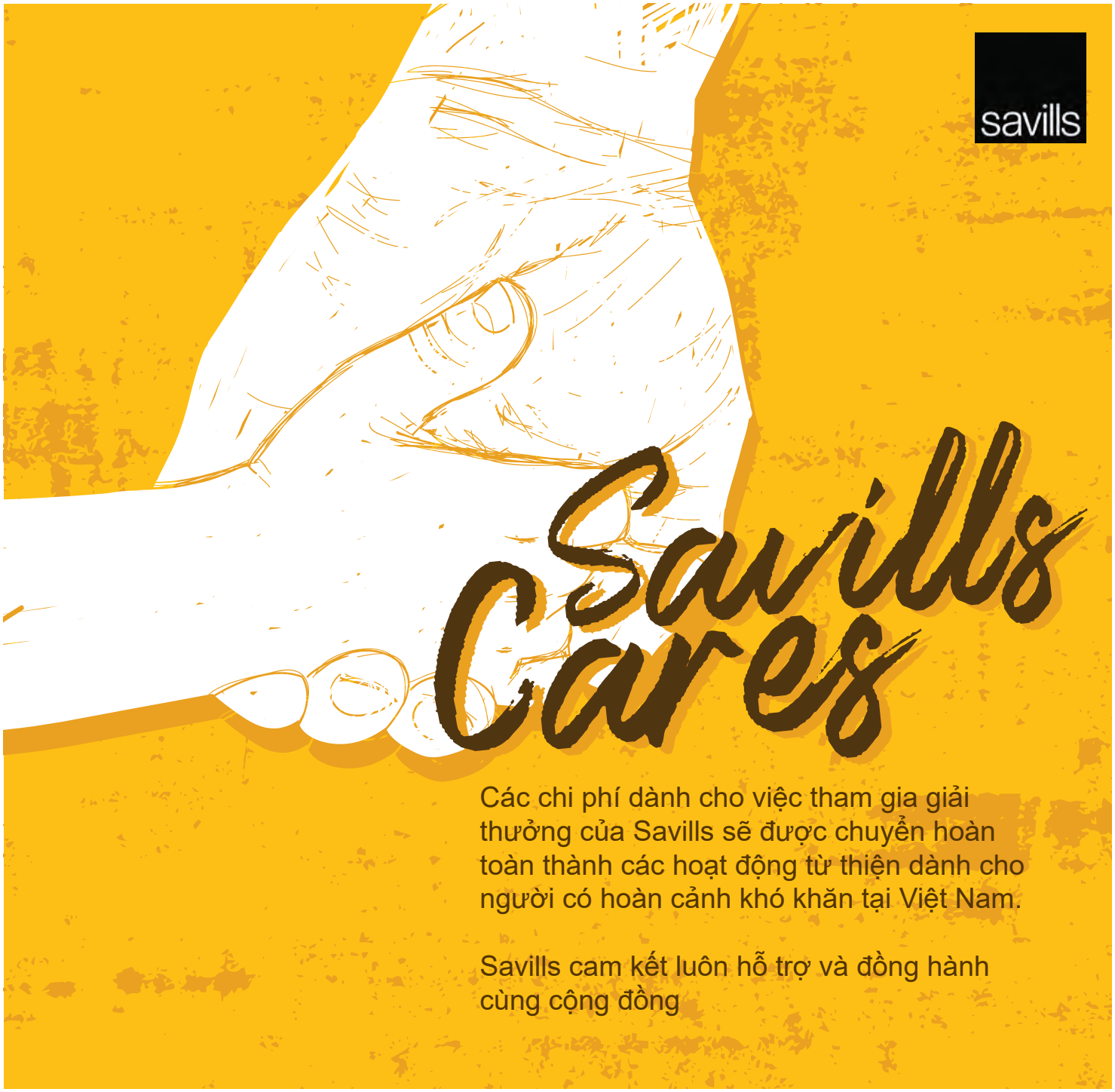

## TỈNH HẢI PHÒNG

| | |
|---|---|
| H1/2019 FDI | **536 triệu đô la Mỹ**<br>thứ 9 |
| Chỉ số PCI 2019 | **64,48 điểm**<br>Xếp hạng: thứ 16/63 tỉnh |
| Tổng diện tích (ha) | **4.658** |
| Tổng diện tích cho thuê (ha) | **2.656** |
| Số dự án | **11** |
| Lấp đầy: | **10% YoY** |
| Thuê: | **4,5% YoY** |



| | | Q1/2019 FDI | 2019 PCI (Xếp hạng/tỉnh) | Tổng diện tích (ha) | Tổng diện tích cho thuê (ha) | Số dự án | Lấp đầy (%) | Thuê |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Miền Nam | Hồ Chí Minh | **3,08 tỉ đô la Mỹ** Thứ 2 | **65,34** Thứ 10/63 | 4.703 | 2.620 | 22 | 24,3% YoY | Ổn định |
| | Bình Dương | **1,37 tỉ đô la Mỹ** Thứ 3 | **66,09** Thứ 6/63 | 10.040 | 6.296 | 30 | 27,6% YoY | 54,6% YoY |
| | Đồng Nai | **1,23 tỉ đô la Mỹ** Thứ 4 | **63,84** Thứ 26/63 | 9.216 | 6.317 | 31 | 20,8% YoY | 21,1% YoY |
| | Long An | **268 triệu đô la Mỹ** Thứ 15 | **68,09** Thứ 3/63 | 5.827 | 3.523 | 21 | 3,8% YoY | 26,7% YoY |
| | Bà Rịa – Vũng Tàu | **680 triệu đô la Mỹ** Thứ 7 | **64,02** Thứ 21/63 | 8.924 | 5.168 | 11 | 1,4% YoY | 7,8% YoY |
| | Tây Ninh | **714 triệu đô la Mỹ** Thứ 26 | **64,54** Thứ 14/63 | 3.390 | 2.619 | 6 | 63,6% YoY | 31,1% YoY |
| Miền Bắc | Hà Nội | **4,87 tỉ đô la Mỹ** Thứ nhất | **65,40** Thứ 9/63 | 3.432 | 1.624 | 10 | 8,5% YoY | 8,6% YoY |
| | Bắc Ninh | **1,01 tỉ đô la Mỹ** Thứ 5 | **64,50** Thứ 15/62 | 5.107 | 3.651 | 13 | 6,3% YoY | 13,0% YoY |
| | Hưng Yên | **299 triệu đô la Mỹ** Thứ 13 | **60,66** Thứ 58/63 | 1.704 | 1.226 | 8 | 6,2% YoY | 6,7% YoY |
| | Hải Phòng | **536 triệu đô la Mỹ** Thứ 9 | **64,48** Thứ 16/63 | 4.658 | 2.656 | 11 | 10% YoY | 4,5% YoY |
| | Hải Dương | **444 triệu đô la Mỹ** Thứ 10 | **60,98** Thứ 55/63 | 1.449 | 980 | 8 | 18,8% YoY | 29,4% YoY |
| | Vĩnh Phúc | **227 triệu đô la Mỹ** Thứ 16 | **64,55** thứ 13/63 | 1.391 | 997 | 6 | 11,1% YoY | 8,8% YoY |




savills

**Savills Việt Nam - Nghiên cứu thị trường**

Những phân tích, đánh giá chuyên sâu với thông tin hữu ich và chính xác trên tất cả các phân khúc của thị trường BĐS Việt Nam đã giúp đội ngũ nghiên cứu tư vấn Savills trở thành đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực này.

## NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG

**Troy Griffiths**
Phó Tổng Giám đốc điều hành
+84 (0) 933 276 663

TGriffiths@savills.com.vn

**John Campbell**
Tư vấn cấp cao, Dịch vụ công nghiệp
+84 (0) 986 718 337

jcampbell@savills.com.vn



Savills plc: Savills là tập đoàn cung cấp các dịch vụ bất động sản hàng đầu trên thế giới, được niêm yết trên Sàn Chứng Khoán London. Công ty thành lập năm 1855 giàu truyền thống với sự phát triển vượt bậc. Chúng tôi có mạng lưới quốc tế với trên 700 văn phòng và chi nhánh trên khắp Châu Mỹ, Châu Âu, Châu Á Thái Bình Dương, Châu Phi và Trung Đông.

Báo cáo này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Nội dung không thể được công bố, sao chép hay trích dẫn một phần hoặc toàn bộ. Nội dung cũng không thể được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của báo cáo, tuy nhiên Savills không chịu trách nhiệm gì đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Bản báo cáo này không được quyền sao chép lại toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Savills.

© Công ty TNHH Savills Vietnam