

# BÁO CÁO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Tháng 11/2021 (Cập Nhật)

*BƯỚC TRANH PHÁT TRIỂN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN  
KHU CÔNG NGHIỆP GIAI ĐOẠN 2021-2025*

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN  
NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**

[www.cts.vn](http://www.cts.vn)

**HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI ĐỊA BÀN KINH DOANH:**

**Trụ sở chính:**

306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Điện thoại: 024.3974 1771

Fax: 024.3974 1771

**Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh:**

49 Tôn Thất Đạm, Phường Nguyễn Thái Bình,

Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 024.3974 1771

Fax: 028.3820 0899

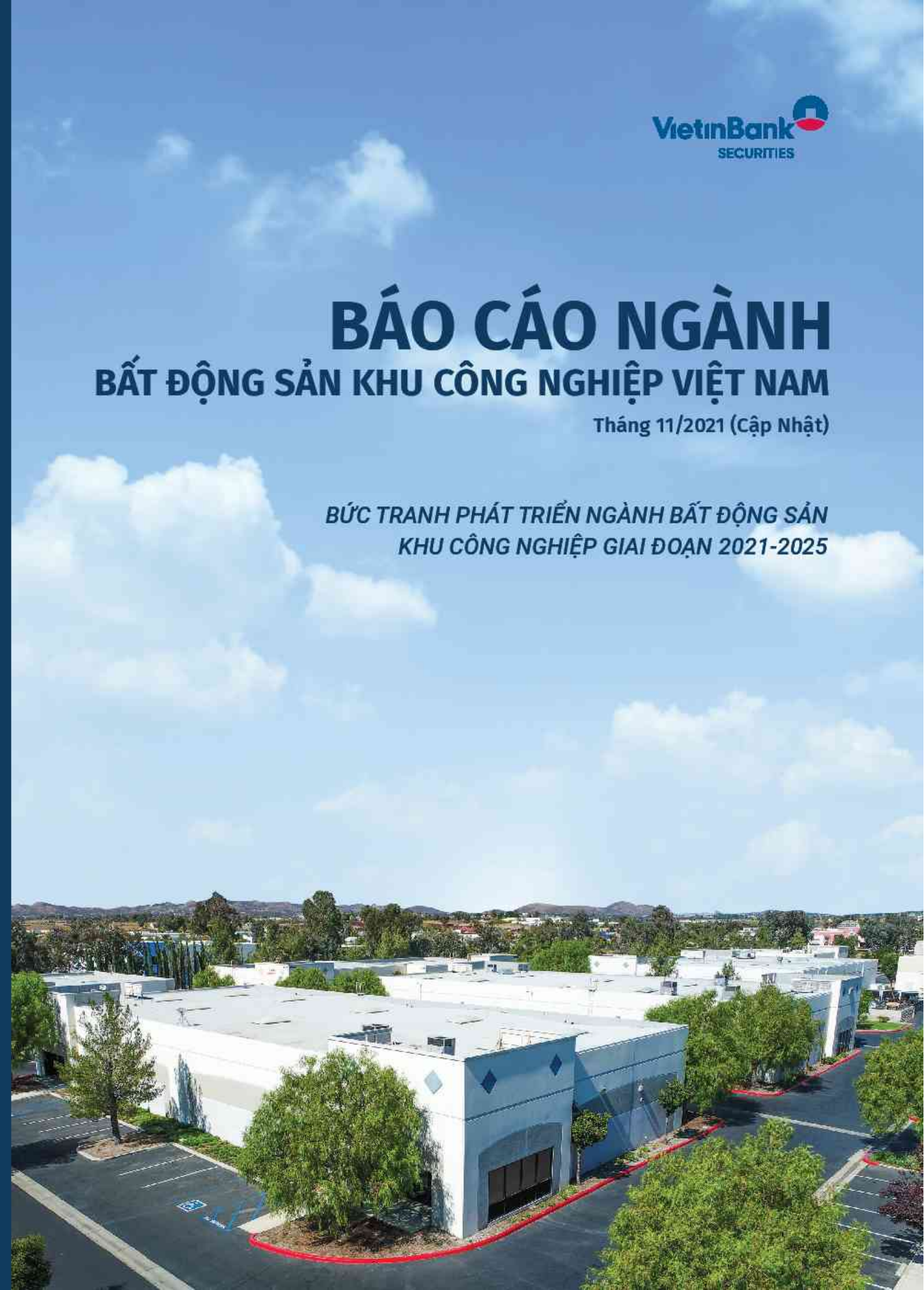
**Chi nhánh Đà Nẵng:**

Tầng 8, số 36 Trần Quốc Toản, Quận Hải Châu,

Tp. Đà Nẵng

Điện thoại: 024.3974 1771

Fax: 023.6358 4788





# TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Bản quyền năm 2021 thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (CTS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và CTS 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 CTS. 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 CTS.



## Phòng Sản phẩm Đầu tư

### Nguyễn Nhật Cường

Phó phòng Sản phẩm Đầu tư  
cuongnn@cts.vn

### Lâm Gia Khang

Chuyên viên phân tích  
khanglg@cts.vn

## MỤC LỤC

<b>TÓM TẮT BÁO CÁO</b>	01
<b>A. NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN THẾ GIỚI</b>	03
1. NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN THẾ GIỚI	03
2. NGUỒN CUNG HẠN CHẾ DO KHAN HIẾM QUỸ ĐẤT VÀ CHI PHÍ XÂY DỰNG ĐẤT ĐÒ HƠN SAU ĐẠI DỊCH	05
<b>B. DỰ BÁO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM</b>	07
1. TÌNH HÌNH THU HÚT FDI CẢ NƯỚC VÀ TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG	07
2. TỶ LỆ LẤP ĐẦY VÀ GIÁ THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP TẠI VIỆT NAM	10
<b>C. TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM</b>	13
1. XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP TẠI VIỆT NAM	13
2. DỰ BÁO GIÁ THUÊ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP VÀ NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN	15
3. VỊ TRÍ CỦA VIỆT NAM TRONG CHUỖI CUNG ỨNG TOÀN CẦU	15
4. TÍNH BỀN VỮNG CỦA DÒNG VỐN FDI VÀO VIỆT NAM	21
5. KHUYẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP THÁO GỖ KHÓ KHĂN CHO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM	22
<b>D. CÁC DOANH NGHIỆP KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ</b>	25
<b>PHỤ LỤC</b>	31



## TÓM TẮT BÁO CÁO

### Xu hướng phát triển vị trí bất động sản khu công nghiệp sẽ đảo chiều:

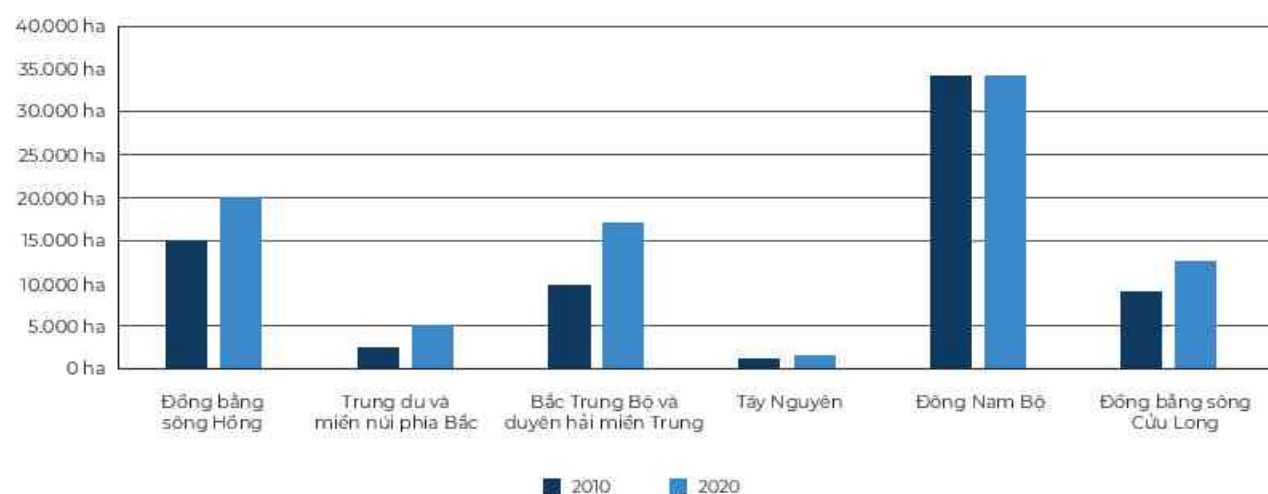
Theo dự thảo Báo cáo Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050: Khu vực ưu tiên phát triển thêm đất cho bất động sản khu công nghiệp là:

Đông bằng sông Hồng	Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung	Đông bằng sông Cửu Long
<b>+4.920 ha</b>	<b>+7.240 ha</b>	<b>+3.580 ha</b>

Các tỉnh Đông Nam Bộ, Tây Nguyên, Trung du và miền núi phía Bắc sẽ không thay đổi nhiều. Trên toàn quốc, đất khu công nghiệp được chia thành 6 vùng, được trình bày như hình 9. Cụ thể:

- Vùng Trung du và miền núi phía Bắc đã thành lập 30 khu công nghiệp với diện tích 7.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 5.200 ha, tăng 2.720 ha so với năm 2010.
- Vùng Đông bằng sông Hồng đã thành lập 94 khu công nghiệp với diện tích 26.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 19.950 ha, tăng 4.920 ha so với năm 2010.
- Vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung đã thành lập 68 khu công nghiệp với diện tích 22.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 17.100 ha, tăng 7.240 ha so với năm 2010.
- Vùng Tây Nguyên đã thành lập 10 khu công nghiệp với diện tích 2.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 1.550 ha, tăng 290 ha so với năm 2010.
- Vùng Đông Nam Bộ đã thành lập 119 khu công nghiệp với diện tích 44.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 34.240 ha, tăng 50 ha so với năm 2010.
- Vùng Đông bằng sông Cửu Long đã thành lập 60 khu công nghiệp với diện tích 13.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 12.760 ha, tăng 3.580 ha so với năm 2010.

Diện tích đất khu công nghiệp đưa vào sử dụng giai đoạn 2011 - 2020



Hình 9: Diện tích đất khu công nghiệp đưa vào sử dụng giai đoạn 2011-2020; Nguồn: dự thảo Báo cáo Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021- 2030

### Dự báo giá thuê đất khu công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn

Giá đất sẽ tăng khoảng 8% - 10% trong các năm tới:

Hiện các tỉnh phía Nam 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, tất cả đều nằm ở các thị trường công nghiệp chủ lực xung quanh TP HCM. Diễn biến này tạo động lực thúc đẩy bất động sản công nghiệp, logistics, hậu cần phát triển thuận lợi hơn. Theo JLL, giá thuê đất công nghiệp tại khu vực miền Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng trong thời gian tới. Đối với nhà xưởng xây sẵn, khoảng 940.000 m<sup>2</sup> mới sẽ được tung ra thị trường vào cuối năm 2021 nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát.

Tại thị trường phía Bắc, dù chưa chính thức xác nhận, việc Pegatron được cho là sẽ tăng vốn đầu

tư vào Việt Nam sau dự án tại Hải Phòng là tín hiệu tích cực về nhu cầu bất động sản công nghiệp trong tương lai. Ngoài các tỉnh ở khu vực đồng bằng sông Hồng, các tỉnh ở vùng Đông Bắc như Bắc Giang, Quảng Ninh, Thái Nguyên đang thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư với lợi thế về giá thuê 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 kỳ 2020. 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.

Báo cáo tổng hợp tác động của đại dịch Covid-19 đến nhu cầu thuê bất động sản khu công nghiệp trên thế giới. Nguồn cung

hạn chế từ chi phí nguyên vật liệu xây dựng tăng cao và quỹ đất hạn chế tại các quốc gia khiến giá thuê đất tại các khu công nghiệp bước vào chu kỳ tăng khá bền vững.

Tại Việt Nam – quốc gia nổi lên trong việc thu hút dòng vốn FDI toàn cầu nhờ các lợi thế cạnh tranh đặc biệt về vị trí địa lý, chính sách hỗ trợ của chính phủ, lợi thế cạnh tranh về lực lượng lao động, dòng vốn FDI tiếp tục đổ vào mạnh mẽ bất chấp ảnh hưởng của đại dịch. Dưới tác động của đợt dịch lần thứ 4, giá thuê tại thị trường phía Nam vẫn ghi nhận sự ổn định với tỷ lệ lấp đầy được duy trì ở mức cao. Thị trường phía Bắc ghi nhận thêm nguồn cung mới tại Hưng Yên từ đầu năm 2021 tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ trong 10 tháng đầu năm.

### Khuyến nghị MUA với cổ phiếu SZC

Báo cáo cũng đưa ra khuyến nghị đầu tư đối với cổ phiếu SZC nhờ sở hữu Khu công nghiệp Châu Đức tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, khu vực có hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện cùng lợi thế nằm cạnh cụm cảng Cái Mép – Thị Vải.

Cuối cùng, báo cáo cũng đề cập một số khuyến nghị về chính sách trong việc thu hút dòng vốn FDI, giúp ngành bất động sản khu công nghiệp Việt Nam có sự tăng trưởng bền vững.





# A. NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN THẾ GIỚI

## THỰC TRẠNG VÀ DỰ BÁO XU HƯỚNG CUNG - CẦU NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN THẾ GIỚI

### 1. Ngành bất động sản khu công nghiệp trên thế giới

#### 1.1. Hiện tượng đứt gãy chuỗi cung ứng do đại dịch Covid-19 thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp

##### 1.1.a. Hiện tượng đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu do đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 là sự kiện thiên nga đen phủ bóng kinh tế toàn cầu. Theo một báo cáo gần đây của UNCTAD (Hội nghị Liên Hợp Quốc về Thương mại và Phát triển), thì nền kinh tế thế giới giảm 3,5% trong năm 2020 đối với các nước phát triển là những nước phụ thuộc nhiều vào dịch vụ nên bị ảnh hưởng đặc biệt nghiêm trọng. Tốc độ tăng trưởng khu vực Đông Nam Á giảm 3,9% do mất nguồn thu từ du lịch quốc tế, suy giảm đầu tư của khu vực tư nhân và giảm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và khai khoáng.

Nhiều chuyên gia kinh tế đồng quan điểm cho rằng tác động kinh tế của đại dịch còn khủng khiếp hơn cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu giai đoạn 2008 - 2009. Ở Đông Nam Á, các quốc gia lệ thuộc nhiều vào du lịch như Thái Lan, Malaysia và Philippines đã bị ảnh hưởng nặng nề do bị hạn chế đi lại. Các nhà sản xuất dầu mỏ, khí đốt và than đá đã phải chịu đựng thời gian giảm giá kéo dài trong năm 2020, mặc dù giá xuất khẩu khoáng sản và lương thực thực phẩm thực tế đã tăng nếu tính

trên bình diện cả năm. Đầu tư tư nhân bị ảnh hưởng nặng nề, đặc biệt là trong các ngành dịch vụ và xây dựng.

Theo các cuộc thăm dò công bố ngày 1/9/2021, nhiều công ty đã thông báo các vấn đề logistics, thiếu sản phẩm và thiếu lao động trong khi hoạt động sản xuất vẫn mạnh trong khu vực sử dụng đồng tiền chung châu Âu (Eurozone), với chỉ số quản lý thu mua (PMI) của IHS Markit đã giảm xuống 61,4 trong tháng 8/2021, thấp hơn mức 61,5 ước tính ban đầu. Tại Anh, tổng giá trị sản xuất trong tháng 8/2021 tăng với tốc độ thấp nhất trong vòng 6 tháng qua. Mỹ cũng chứng kiến sự sụt giảm tương tự với số liệu chính thức sẽ được công bố trong ngày 1/9/2021. Nền kinh tế Canada trong quý vừa qua và trong tháng 7/2021 thu hẹp nhiều hơn dự kiến, do sự sụt giảm trong hoạt động sản xuất, xây dựng và bán lẻ. Còn Australia ghi nhận mức tăng trưởng chậm hơn trong quý II/2021.

Trong một dấu hiệu đáng lo ngại đối với nền kinh tế toàn cầu, chỉ số sản xuất của Trung Quốc trong tháng 8/2021 đã rơi xuống

mức suy thoái lần đầu tiên trong gần 1 năm rưỡi qua do các biện pháp phòng dịch, sự thiếu hụt nguồn cung ứng và giá nguyên liệu đầu vào tăng cao. Chỉ số PMI của Caixin/Markit giảm xuống 49,2 trong tháng 8/2021, từ mức 50,3 trong tháng 7/2021, tức là thấp hơn ngưỡng 50 để phân biệt giữa tăng trưởng và suy thoái. Kết quả trên thấp hơn nhiều so với các dự báo của thị trường, cho thấy rõ bản chất bấp bênh của sự phục hồi ở Trung Quốc. Trong khi đó, các nước phụ thuộc mạnh vào xuất khẩu như Hàn Quốc và Nhật Bản cũng chứng kiến hoạt động sản xuất tăng với tốc độ chậm hơn trong tháng 8/2021. Dấu hiệu thiếu chip điện tử và tình trạng đóng cửa nhà máy có thể làm giảm đà phục hồi bền vững sau dịch.



#### 1.1.b. Nhu cầu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp nhằm hoàn thiện chuỗi cung ứng gia tăng mạnh sau đại dịch

Dưới tác động của các biện pháp giãn cách xã hội để phòng chống đại dịch, thói quen mua sắm của người tiêu dùng nhanh chóng dịch chuyển từ mua bán trực tiếp sang hình thức online. Thống kê được thực hiện bởi Cushman và Wakefield vào quý III/2020 cho thấy doanh thu bán lẻ trên sàn thương mại điện tử tăng 23,4% so với cùng kỳ, trong khi doanh số bán thực phẩm và đồ uống chỉ tăng nhẹ 10,4%. Ngoài ra, Phó Chủ tịch kiêm Hiệu trưởng Turner Wisehart của Colliers Food

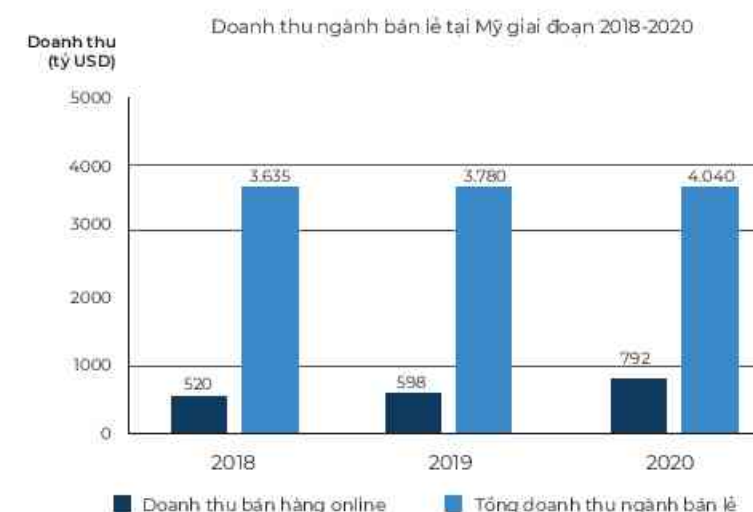
Advisory Group cũng đề cập rằng doanh số bán hàng tạp hóa trực tuyến đã tăng từ 1,2 tỷ đô la vào tháng 8 năm 2019 lên 7,2 tỷ đô la vào tháng 6 năm 2020.

Theo đó, ngành công nghiệp tạp hóa điện tử đã tăng tốc từ 5 đến 7 năm trong khoảng thời gian 5 đến 7 tháng do sự bùng phát của virus Corona, được thể hiện qua hình 1. Nhìn chung, thương mại điện tử có thể được ghi nhận cho hầu hết nhu cầu trong lĩnh vực công nghiệp, là động lực lớn nhất của tốc độ cho thuê ở hầu hết các thị

trường. Theo Andrew Mele, Giám đốc điều hành tại Trammell Crow Co, năm 2020 là năm của logistics cho thị trường công nghiệp, với gần như toàn bộ tốc độ tăng trưởng công suất thuê thuận cho năm 2020 là do logistics mang lại. Tại Mỹ, quốc gia ghi nhận tốc độ tăng trưởng vượt trội của ngành công nghiệp điện tử (thể hiện trong hình 2), các thị trường đang có sự tăng trưởng đáng kể do hậu cần bao gồm Dallas, Hành lang Pennsylvania, Inland Empire, Atlanta và Chicago.



HÌNH 1: Tốc độ tăng trưởng ngành công nghiệp tạp hóa điện tử giai đoạn 2014 - 2024; Nguồn: Trang thống kê toàn cầu Statista



HÌNH 2: Tăng trưởng ngành công nghiệp tạp hóa điện tử tại Mỹ giai đoạn 2018 - 2020; Nguồn: Trang thống kê toàn cầu Statista





## 2. Nguồn cung hạn chế do khan hiếm quỹ đất và chi phí xây dựng đất đỏ hơn sau đại dịch

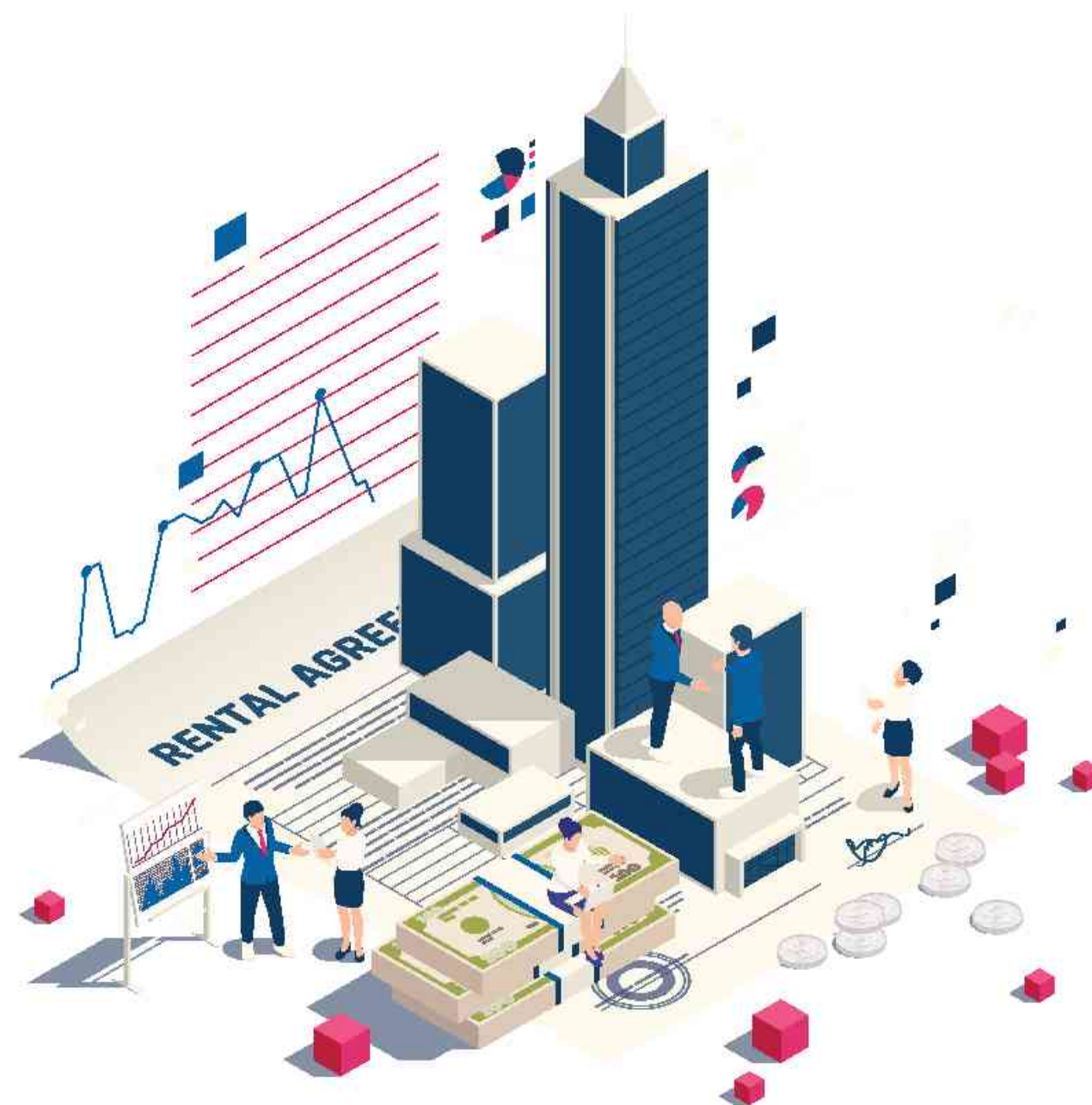
### 2.1. Dự báo xu hướng giá thuê

Tại Mỹ, bất chấp quy trình phát triển mạnh mẽ trong suốt năm 2020, không có lo ngại về tình trạng dư cung trong thời gian tới. Điều này bắt nguồn từ nhu cầu cao về không gian công nghiệp do thương mại điện tử thúc đẩy, nguồn cung mới đã thực sự gặp khó khăn để theo kịp nhu cầu, dẫn đến việc tăng giá thuê đáng kể tại các thị trường phân phối lớn như Inland Empire và Bắc / Trung New Jersey.

Theo dự báo của CBRE Economic Advisors, sự tăng trưởng trong lĩnh vực thương mại điện tử sẽ thúc đẩy nhu cầu thêm 1,5 tỷ mét vuông diện tích công nghiệp trong 5 năm tới hoặc khoảng 300 triệu mét vuông mỗi năm. Ở mức nguồn cung mới này, các thị trường sẽ gặp khó khăn trong việc theo kịp nhu cầu từ thương mại điện tử, cũng như các hình thức phân phối truyền thống khác, trong tương lai gần. Tuy vậy, các nhà phát triển bất động sản khu công nghiệp cũng đối mặt với nhiều khó khăn trong việc cung cấp sản phẩm ra thị trường do quỹ đất hạn chế và chi phí giải phóng mặt bằng cao hơn tại các thị trường lớn.

Đối với lĩnh vực kho lạnh, việc gia tăng nguồn cung mới còn trở nên khó khăn hơn khi nhu cầu tiêu dùng gia tăng đối với các sản phẩm thực phẩm và thực phẩm dẫn đến nhu cầu về kho lạnh tăng cao, đẩy tỷ lệ trống trên toàn nước Mỹ xuống dưới 2%. Theo đó, chi phí phát triển một kho lạnh có thể tốn kém gấp hai đến bốn lần so với các tòa nhà công nghiệp truyền thống, theo Andrew Mele, Giám đốc điều hành tại Trammell Crow Co.

Tóm lại, **đại dịch đã thúc đẩy sự phát triển của khu vực công nghiệp và cho thấy tầm quan trọng của một chuỗi cung ứng mạnh mẽ, và các cơ sở nằm trong hoặc gần các trung tâm dân cư lớn là rất quan trọng**. Mele lưu ý. Ông dự đoán một năm mạnh mẽ của thị trường công nghiệp, khi các nhà bán lẻ sẽ tiếp tục xây dựng các nền tảng hoàn thiện thương mại điện tử của họ. Mặc dù vậy, các nhà đầu tư nên theo dõi các chỉ số chính như tỷ lệ thất nghiệp và các vụ phá sản hàng loạt trong lĩnh vực bán lẻ.





## B. DỰ BÁO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

### THỰC TRẠNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP TẠI VIỆT NAM

#### 1. Tình hình thu hút FDI cả nước và tại các địa phương

##### 1.1. Giai đoạn trước khi dịch Covid-19 bùng phát mạnh (2011 – 2020)

Sau hơn 30 năm mở cửa thu hút đầu tư nước ngoài, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam đã không ngừng gia tăng, trở thành động lực quan trọng cho quá trình phát triển kinh tế của đất nước. Giai đoạn từ năm 2011 - 2014 vốn FDI đăng ký có sự dao động liên tục và tăng nhẹ từ 15,60 tỷ USD năm 2011 lên 21,92 tỷ USD vào năm 2014. Từ sau năm 2015 tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam có sự gia tăng mạnh mẽ và liên tục, với tổng vốn đầu tư vào Việt Nam năm 2015 là 22,7 tỷ USD, đến năm 2019 con số này tăng lên 38,95 tỷ USD. Năm 2020 do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, nền kinh tế toàn cầu bị ảnh hưởng nghiêm trọng nên tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam có sự sụt giảm, chỉ đạt 28,53 tỷ USD, giảm hơn 25% so với năm 2019 (Hình 3).

HÌNH 3: Dòng vốn FDI vào Việt Nam giai đoạn 2011 – 2020; Nguồn: Niên Giám Thống kê (2020)



Cũng trong giai đoạn này, dòng vốn FDI thực hiện đạt khoảng 62% so với dòng vốn đăng ký. Con số này tuy có cải thiện trong những năm gần đây nhưng vẫn chưa đạt mức độ kỳ vọng (Bảng 4). Điều đáng nói là vốn FDI đến từ các nước có công nghệ trung bình và không nắm giữ công nghệ cao chiếm tỷ trọng lớn, trong khi nguồn vốn từ các nước phát triển hàng đầu thế giới chưa thật sự hiệu quả: vốn FDI từ Mỹ chỉ đạt 2,4%, từ Đức khoảng 0,6%, từ Anh được khoảng 1%, từ Pháp khoảng 0,9%, còn chủ yếu đến từ Nhật Bản và Hàn Quốc (35%) (Bảng 5). Nếu không chọn lọc, chỉ thu hút vốn FDI từ các quốc gia không nắm giữ công nghệ cao, Việt Nam sẽ không có công nghệ cao và chỉ thu hút vốn FDI vào lĩnh vực thương mại và lĩnh vực chỉ có công nghệ trung bình.

BẢNG 4: Hiệu quả thực hiện dòng vốn FDI giai đoạn 2011 – 2020; Nguồn: Niên Giám Thống kê (2020)

Năm	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tổng vốn FDI đăng ký (tỷ USD)	15,60	16,35	22,35	21,92	22,70	26,90	30,80	26,30	38,95	28,53
Tổng vốn FDI thực hiện (tỷ USD)	11,00	10,46	11,50	12,50	14,50	15,80	17,50	19,10	20,38	19,98
Số dự án đăng ký mới	1.186	1.287	1.530	1.843	2.013	2.613	2.741	3.147	3.883	2.532
Tỷ lệ thực hiện/vốn đăng ký	70,51%	63,98%	51,45%	57,03%	63,88%	58,74%	56,82%	72,62%	52,32%	70,03%

BẢNG 5: Lũy kế tổng vốn FDI đăng ký tính đến cuối năm 2020;

Nguồn: Niên Giám Thống kê (2020)

Quốc gia	Tổng vốn đăng ký (triệu USD)	Tỷ trọng
Hàn Quốc	70.442,30	18,30%
Nhật Bản	60.577,10	15,68%
Singapore	56.855,30	14,72%
Trung Quốc	18.633	4,82%
Mỹ	9.420,10	2,44%
Đức	2.273,70	0,59%
Anh	3.866,80	1,00%
Pháp	3.611,00	0,93%
<b>Tổng vốn FDI</b>	<b>386.233,50</b>	<b>100%</b>

Trong năm 2020, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm nhất của nhà đầu tư nước ngoài với 800 dự án cấp mới, 680 dự án điều chỉnh vốn đầu tư và 1.268 lượt góp vốn, mua cổ phần với tổng số vốn là 13,601 tỷ USD, chiếm 47,67% tổng vốn đầu tư. Lĩnh vực sản xuất, phân phối điện, khí đốt và hơi nước đứng thứ 2 đạt 5,1426 tỷ USD chiếm 18,03% tổng vốn đầu tư. Hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 với 4,18495 tỷ USD chiếm 14,67% tổng vốn đầu tư.

Nhìn chung, các ngành công nghệ chế biến, kinh doanh bất động sản, sản xuất và phân phối điện, dịch vụ lưu trú ăn uống, v.v... là những ngành thu hút vốn đầu tư FDI vào nhiều nhất, được thể hiện trong Bảng 6.

BẢNG 6: Lũy kế tổng vốn FDI đăng ký theo lĩnh vực kinh tế tính đến cuối năm 2020;

Nguồn: Niên Giám Thống kê (2020)

Ngành	Số dự án	Tổng số vốn đăng ký (triệu USD)
Công nghiệp chế biến, chế tạo	15.126	228.547,90
Hoạt động kinh doanh bất động sản	938	60.320,30
Sản xuất và phân phối điện, khí đốt	151	28.641,00
Dịch vụ lưu trú và ăn uống	889	12.509,00
Xây dựng	1.751	10.679,40
Bán buôn và bán lẻ, sửa chữa ô tô, xe máy	5.182	8.505,00
Vận tải, kho bãi	875	5.418,30
Khai khoáng	108	4.897,60
Giáo dục và đào tạo	583	4.411,50
Thông tin và truyền thông	2.326	3.974,80
Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản	55	3.709,90
Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ	3.537	3.683,50
Nghệ thuật, vui chơi và giải trí	138	3.391,50
Cung cấp nước, quản lý và xử lý nước thải	81	2.926,00
Y tế và hoạt động trợ giúp xã hội	153	1.999,80
Hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ	490	975,10
Hoạt động dịch vụ khác	151	858,70
Hoạt động tài chính, ngân hàng, bảo hiểm	78	784,20



BẢNG 7: Lũy kế tổng vốn FDI đăng ký theo khu vực lũy kế đến cuối năm 2020; Nguồn: Niên Giám Thống kê (2020)

Khu vực	Số dự án	Tổng vốn đăng ký (triệu USD)
Đồng bằng sông Hồng	11.063	112.541,80
Trung du và miền núi phía Bắc	1.127	20.143,60
Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung	2.104	59.927,40
Tây Nguyên	154	1.089,90
Đông Nam Bộ	16.785	161.242,90
Đồng bằng sông Cửu Long	1.779	28.519,20

Theo khu vực, với lợi thế nằm gần biên giới Trung Quốc (trung tâm sản xuất của thế giới) và có hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, đồng bằng sông Hồng và Đông Nam Bộ vượt lên trở thành hai khu vực thu hút dòng vốn FDI lớn nhất cả nước tính đến cuối năm 2020, với tổng số vốn đăng ký lần lượt là 112,5 và 161,4 tỷ USD (bảng 7).

Lũy kế đến cuối năm 2020, các doanh nghiệp FDI đã đầu tư vào hơn 60 tỉnh, thành phố trên cả nước. Theo hình 8, Thành phố Hồ Chí Minh dẫn đầu với 9.942 dự án với tổng số vốn đầu tư trị giá 48,22 tỷ USD. Tỉnh Bình Dương đứng thứ 2 với 3.937 dự án, chiếm 9,7% tổng số vốn FDI. Thành phố Hà Nội đứng thứ 3 với gần 36,3 tỷ USD, chiếm gần 9,4% tổng vốn đầu tư. Tiếp theo lần lượt là tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Hải Phòng, v.v...

HÌNH 8: Lũy kế tổng vốn FDI đăng ký theo địa phương tính đến cuối năm 2020; Nguồn: Niên Giám Thống kê (2020)



### 1.2. Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2021

Cục Đầu tư nước ngoài cho biết, tính đến 20/9/2021, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài đạt 22,15 tỷ USD, tăng 4,4% so với cùng kỳ năm 2020. Theo đó, vốn đăng ký mới và vốn điều chỉnh tiếp tục duy trì mức tăng và tăng mạnh hơn so với 8 tháng. Trong khi đó, góp vốn mua cổ phần vẫn tiếp tục giảm so với cùng kỳ. Vốn thực hiện của dự án đầu tư nước ngoài ước đạt 13,28 tỷ USD, giảm 3,5% so với cùng kỳ năm 2020.

Cùng với đó, vốn đầu tư đăng ký mới và vốn đầu tư điều chỉnh tiếp tục duy trì tăng và đạt mức tăng mạnh hơn so với 8 tháng. Tuy nhiên số lượng dự án cấp mới, điều chỉnh vẫn giảm so với cùng kỳ (tương ứng 37,8% và 15%). Việc suy giảm số dự án này chủ yếu tập trung vào nhóm dự án quy mô nhỏ dưới 5 triệu USD; trong khi số lượng các dự án quy mô lớn, trên 50 triệu USD vẫn duy trì tăng mạnh trong 9 tháng năm 2021.

Xuất nhập khẩu của khu vực đầu tư nước ngoài tiếp tục tăng trong 9 tháng. Khu vực đầu tư nước ngoài xuất siêu gần 18,2 tỷ USD kể cả dầu thô. Tuy nhiên, mức xuất siêu của khu vực đầu tư nước ngoài không đủ bù đắp phân nhập siêu 21,8 tỷ của khu vực trong nước. Trước sự sụt giảm đáng kể số lượng dự án cấp mới và điều chỉnh vốn của các dự án FDI, lãnh đạo Cục Đầu tư nước ngoài chỉ ra một số nguyên nhân là do thiếu hụt lao động; việc hạn chế nhập cảnh và chính sách cách ly dài ngày;

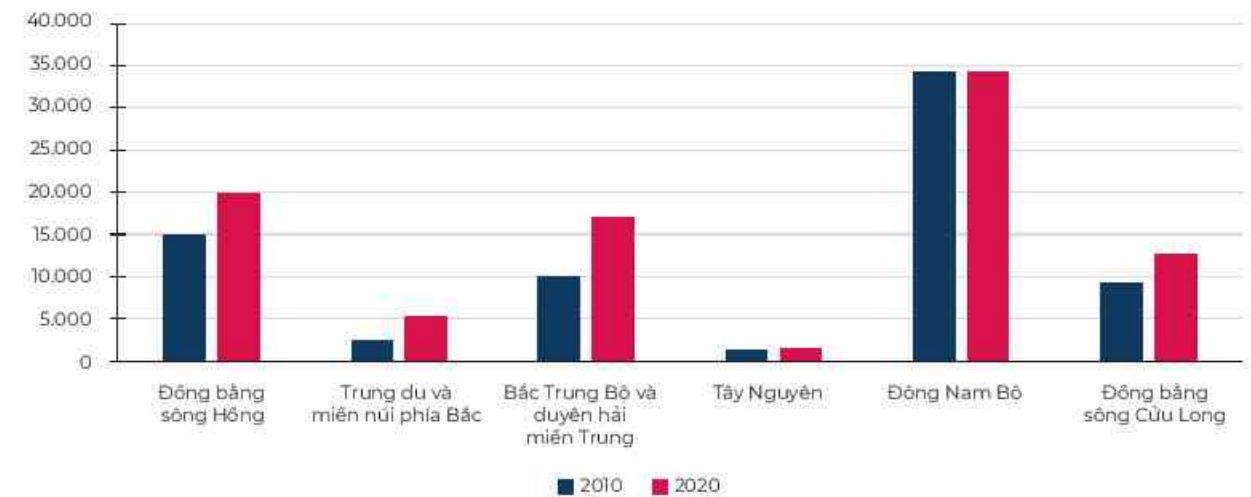
đồng thời, việc phong tỏa nhà máy và hạn chế di chuyển của người lao động trong các khu công nghiệp làm đình trệ sản xuất, đứt gãy chuỗi cung ứng cũng góp phần làm ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư mới đang có kế hoạch đầu tư vào Việt Nam. Cùng với đó, chính sách thu hút đầu tư có chọn lọc của Việt Nam như giảm số lượng, tăng về chất lượng đã làm loại bỏ các dự án quy mô nhỏ, ít giá trị gia tăng.

### 2. Tỷ lệ lấp đầy và giá thuê bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam

Tính đến cuối năm 2020, cả nước có 381 khu công nghiệp, khu chế xuất (gọi chung là khu công nghiệp) được thành lập với tổng diện tích quy hoạch 114.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng 90.800 ha, chiếm 2,31% diện tích đất phi nông nghiệp, tăng 18.800 ha so với năm 2010.

Theo dự thảo Báo cáo Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, trên toàn quốc, đất khu công nghiệp được chia thành 6 vùng, được trình bày như hình 9. Cụ thể, vùng Trung du và miền núi phía Bắc đã thành lập 30 khu công nghiệp với diện tích 7.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 5.200 ha, tăng 2.720 ha so với năm 2010. Vùng Đồng bằng sông Hồng đã thành lập 94 khu công nghiệp với diện tích 26.000ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 19.950 ha, tăng 4.920 ha so với năm 2010. Vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung đã thành lập 68 khu công nghiệp với diện tích 22.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 17.100 ha, tăng 7.240ha so với năm 2010. Vùng Tây Nguyên đã thành lập 10 khu công nghiệp với diện tích 2.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 1.550 ha, tăng 290ha so với năm 2010. Vùng Đông Nam Bộ đã thành lập 119 khu công nghiệp với diện tích 44.000ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 34.240 ha, tăng 50 ha so với năm 2010. Vùng Đồng bằng sông Cửu Long đã thành lập 60 khu công nghiệp với diện tích 13.000 ha, trong đó, diện tích đã được giao đất và đưa vào sử dụng là 12.760 ha, tăng 3.580 ha so với năm 2010.

HÌNH 9: Diện tích đất khu công nghiệp đưa vào sử dụng giai đoạn 2011-2020; Nguồn: Dự thảo Báo cáo Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021- 2030





Tỷ lệ lấp đầy bình quân đối với các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động khoảng 75%, riêng khu chế xuất Linh Trung III (tỉnh Tây Ninh) và khu chế xuất Linh Trung II, khu chế xuất Linh Trung (TP.HCM) đều có tỷ lệ lấp đầy đạt 100%, khu chế xuất Tân Thuận có tỷ lệ lấp đầy đạt 81%. Trong những năm qua, các khu công nghiệp, khu chế xuất đã thu hút được 9.381 dự án đầu tư nước ngoài (FDI), với tổng số vốn đầu tư đạt 191,6 tỷ USD; vốn đầu tư thực hiện đạt khoảng 60%.

Theo thị trường, ngành bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam được cấu thành bởi 2 thị trường chính, cụ thể như sau:

### 2.1. Thị trường miền Nam

Báo cáo thị trường bất động sản công nghiệp các tỉnh phía Nam của JLL cho biết, trong quý II/2021, bất chấp đợt dịch Covid-19 lần thứ tư diễn biến phức tạp, giá thuê đất công nghiệp tại 4 tỉnh thuộc vùng TP HCM (gồm Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu) tiếp tục leo thang. Khảo sát giá thuê này được tính bình quân tại 4 tỉnh trên cùng TP HCM. Đáng chú ý, các chủ đầu tư khu công nghiệp tại phía Nam thiết lập vùng đỉnh mới với giá thuê đất công nghiệp trung bình vọt lên 113 USD (khoảng 2.6 triệu đồng) một m<sup>2</sup> cho chu kỳ thuê, tăng 7,1% so với cùng kỳ năm 2020.

Trong khi đó, giá thuê nhà xưởng xây sẵn đạt trung bình ở mức 4,5 USD (105,000 đồng) mỗi m<sup>2</sup> một tháng cho toàn khu vực, chỉ tăng nhẹ 0,5% so với cùng kỳ. Giữa đợt dịch Covid-19 lần thứ 4, thị trường nhà xưởng xây sẵn chưa ghi nhận nguồn cung mới tham gia vào thị trường, nguồn cung hiện hữu đạt 3,2 triệu m<sup>2</sup> sẵn.

Đối với lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, thị trường phía Nam ghi nhận thêm nguồn cung mới từ khu công nghiệp Trần Anh Tân Phú tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Dự án này do Trần Anh Group làm chủ đầu tư, nâng tổng diện tích đất công nghiệp cho thuê tại miền Nam lên 25.220 ha. Với nguồn cung dồi dào, Long An tiếp tục gia tăng thu hút đầu tư, cùng với hai thủ phủ công nghiệp lâu đời là Bình Dương và Đồng Nai tạo thành cụm vệ tinh thể kiếng ba chân vây quanh TP Hồ Chí Minh.

Trong quý II/2021, bất chấp đại dịch bùng phát và diễn biến khó lường, nhiều giao dịch bất động sản công nghiệp được hoàn tất tại Bà Rịa Vũng Tàu. Các thỏa thuận thuê đất chủ yếu đến từ các nhà sản xuất công nghiệp nặng yêu cầu quỹ đất rộng lớn. Tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn đạt lần lượt 85% và 86%.

Bước sang quý III/2021, đợt dịch lần thứ tư đã tác động nặng nề đến việc thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp do nhiều tỉnh thành phong tỏa kéo dài. Các khu công nghiệp đang hoạt động cũng phải giảm sản lượng hoặc dừng sản xuất để phục vụ công tác chống dịch. Thị trường bị đóng băng khi không ghi nhận giao dịch nào đáng chú ý ở cả lĩnh vực thuê đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn. Giá đất công nghiệp hãm đà tăng, duy trì ở mức 114 USD một m<sup>2</sup> theo kỳ hạn thuê, còn giá nhà xưởng xây sẵn cho thuê đi ngang, neo ở mức 4,5 USD một m<sup>2</sup> trong suốt những tháng diễn ra phong tỏa phòng chống dịch bệnh.



### 2.2. Thị trường miền Bắc

Tại thị trường miền Bắc, sau khi hàng loạt dự án lớn được công bố trong quý IV/2020 và quý I/2021 như LG Display điều chỉnh tăng vốn hay sự đổ bộ của Foxconn, Pegatron, dịch Covid-19 bùng phát vào cuối tháng 4 đã làm thị trường bất động sản công nghiệp phía Bắc trong quý II/2021 trầm lắng.

Thị trường hiện không có dự án FDI nổi bật nào, chủ yếu là các dự án quy mô nhỏ. Vì vậy, tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp phía Bắc duy trì ở mức 75%, trong khi nhà xưởng xây sẵn có tỷ lệ lấp đầy giảm so với quý I/2021 vì thị trường đơn chào nguồn cung mới, tập trung chủ yếu ở Hải Dương. Ngoài ra, lượng lớn doanh nghiệp thuộc ngành chế biến chế tạo phải tạm ngừng hoạt động do Covid-19 trong nửa đầu năm nay cũng tác động tiêu cực đến tỷ lệ lấp đầy nhà xưởng xây sẵn.

Giá đất hiện giữ nguyên ở mức 107 USD một m<sup>2</sup> trên chu kỳ thuê vào quý II/2021. Mức này vẫn tăng 5,9% so với cùng kỳ năm trước nhưng đã tăng đã chậm lại so với quý I/2021. Điều này diễn ra tương tự với giá thuê nhà xưởng xây sẵn, với mức tăng chỉ 4,7% so với cùng kỳ năm ngoái.





## C. TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

### TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

#### 1. Xu hướng phát triển ngành bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam

Để kéo dài chu kỳ tăng trưởng, các nhà phát triển và quản lý khu công nghiệp đang liên tục cập nhật nhiều xu hướng mới, nâng cấp nguồn lực để kịp thời phục vụ nhu cầu thuê đất sản xuất, nhà xưởng, kho bãi bùng nổ khi đại dịch làm thay đổi và xoay trục chuỗi cung ứng toàn cầu. Dưới đây là 3 xu hướng phát triển bất động sản công nghiệp năm nay được đơn vị này dự báo có thể thúc đẩy thu hút đầu tư trong thập kỷ tới.



#### 1.1. Đa dạng hoá nguồn cung về khu công nghiệp vệ tinh

Năm 2021, nguồn cung bất động sản công nghiệp được quy hoạch và lên kế hoạch tăng đáng kể, đổ về các tỉnh vệ tinh của hai thành phố lớn nhất cả nước. Việc phát triển các khu công nghiệp mới ở các tỉnh thành lân cận TP.HCM và Hà Nội sẽ góp phần làm giảm sức nóng của giá thuê liên tục leo thang trong 2 năm gần đây. Hiện tại, ở phía Bắc, nhiều nhà đầu tư đã đẩy mạnh chuyển hướng tìm kiếm đất công nghiệp ở các tỉnh như Hưng Yên, Hải Dương hay Bắc Ninh, nơi có giá thuê đất thấp hơn và quỹ đất dồi dào hơn.

Một số tỉnh ở khu vực phía Nam cũng có kế hoạch mở rộng các khu công nghiệp để thu hút đầu tư nước ngoài. Ví dụ, tỉnh Long An đã được phê duyệt bổ sung ba khu công nghiệp mới vào quy hoạch quốc gia, đó là khu công nghiệp Sài Gòn - Mê Kông có diện tích 200 ha, khu công nghiệp Tân Tập có diện tích 654 ha và khu công nghiệp Lộc Giang có diện tích 466 ha. Trong khi đó, sáu địa phương của tỉnh Đồng Nai như các huyện Long Thành, Cẩm Mỹ, Thống Nhất, Trảng Bom, Nhơn Trạch và thành phố Long Khánh có kế hoạch xây dựng thêm các khu công nghiệp, mỗi khu có quy mô từ 200 ha đến 900 ha, để giải quyết tình trạng thiếu diện tích.

**Việc định hướng đa dạng hóa nguồn cung ra các khu công nghiệp vệ tinh có thể giúp thị trường bất động sản công nghiệp tiếp tục kéo dài chu kỳ tăng trưởng trong thập kỷ tới nhờ đón đầu được nguồn cầu tiềm năng lớn.**

#### 1.2. Đổi mới mô hình khu công nghiệp sinh thái

Colliers Việt Nam cho biết, khu công nghiệp sinh thái là một mô hình phù hợp để phát triển bền vững và đang từng bước được nhiều doanh nghiệp, nhà sản xuất phát huy. Theo đó, các doanh nghiệp cùng cam kết, hợp tác và hành động để đạt được các mục tiêu chung về sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường.

Sổ tay phát triển khu công nghiệp sinh thái cho các nước đang phát triển của Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) cho biết, có thể phân loại khu công nghiệp sinh thái thành 5 nhóm. Đó là khu công nghiệp sinh thái nông nghiệp, khu công nghiệp sinh thái lọc hóa dầu hay hóa chất, khu công nghiệp sinh thái tái tạo tài nguyên, khu công nghiệp sinh thái nhà máy điện và khu công nghiệp sinh thái năng lượng tái sinh.

**Mô hình này sẽ đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững nói chung, giúp giảm khai thác tài nguyên, hạn chế ảnh hưởng đến môi trường trong khi vẫn không ảnh hưởng đến hiệu suất của các doanh nghiệp. Ngoài ra, môi trường này cũng sẽ đóng góp tích cực vào nỗ lực chống biến đổi khí hậu của Việt Nam và toàn cầu.**

Các bước đi cụ thể dự kiến là nâng cao năng lực chuyển giao công nghệ của doanh nghiệp, ứng dụng công nghệ tiên tiến cùng hạn chế phát thải tối đa và thi điểm chuyển đổi trước một số khu công nghiệp theo mô hình khu công nghiệp sinh thái để rút ra cách làm hiệu quả nhất.

#### 1.3. Tăng kết nối đồng bộ giữa các khu công nghiệp

Các địa phương, đặc biệt là các thủ phủ khu công nghiệp đang có cơ chế thường xuyên cập nhật tình hình phát triển khu công nghiệp, chính sách phát triển, cách làm hay... để cùng nhau phát triển, tạo thành hệ thống đồng bộ. Cơ chế này cũng sẽ giúp các địa phương giải quyết nhiều vấn đề phát sinh một cách hiệu quả hơn, tận dụng tốt ưu thế của từng tỉnh thành, tạo sự hài hòa trong quá trình phát triển liên vùng, đóng góp tích cực vào chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

**Việc liên kết giữa các khu công nghiệp với nhau cũng hết sức quan trọng để phát triển chuỗi sản xuất hàng hóa, logistic. Từ đó, nâng cao tính cạnh tranh của sản phẩm, hạ giá thành sản xuất, nâng cao sự bền vững của cả nền công nghiệp.**





## 2. Dự báo giá thuê đất khu công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn

Hiện các tỉnh phía Nam 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, tất cả đều nằm ở các thị trường công nghiệp chủ lực xung quanh TP HCM. Diễn biến này tạo động lực thúc đẩy bất động sản công nghiệp, logistics, hậu cần phát triển thuận lợi hơn. Theo JLL, giá thuê đất công nghiệp tại khu vực miền Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng trong thời gian tới. 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.



Tại thị trường phía Bắc, dù chưa chính thức xác nhận, việc Pegatron được cho là sẽ tăng vốn đầu tư vào Việt Nam sau dự án tại Hải Phòng là tín hiệu tích cực về nhu cầu bất động sản công nghiệp trong tương lai. Ngoài các tỉnh ở khu vực đồng bằng sông Hồng, các tỉnh ở vùng Đông Bắc như Bắc Giang, Quảng Ninh, Thái Nguyên đang thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư với lợi thế về giá thuê, 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 kỳ 2020. 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.

## 3. Vị trí của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu

### 3.1. Xu hướng phát triển chuỗi cung ứng theo mô hình Trung Quốc+1

Theo AXA Investment Managers Asia, một trong những nguyên nhân quan trọng để Việt Nam vươn lên như một cường quốc sản xuất, lắp ráp thương mại là khả năng thu hút doanh nghiệp tái định cư, tái thiết lập cứ điểm sản xuất. Các chuỗi cung ứng về sản phẩm thời trang, may mặc, giày dép hàng đầu gần đây như Nike và Adidas, quyết định chuyển cơ sở sản xuất của họ khỏi Trung Quốc cũng đã lựa chọn Việt Nam như một cứ điểm an toàn. Ngoài ra, nhiều ông lớn công nghệ hàng đầu thế giới như Google, Microsoft, và Intel, cũng đã chuyển dịch hoặc đang trong quá trình chuyển đổi các bộ phận trong dây chuyền sản xuất của mình sang Việt Nam. Điển hình như Foxconn đang xây dựng dây chuyền lắp ráp iPad và MacBook ngay tại các khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang. Cuối năm 2018 và 2019, Samsung cũng lần lượt đóng cửa hai nhà máy lắp ráp điện thoại lớn ở Trung Quốc, chuyển hết sang Việt Nam để rồi một nửa số thiết bị cầm tay hàng đầu tập đoàn điện tử Hàn Quốc này được lắp ráp tại Bắc Ninh và tỉnh Thái Nguyên.

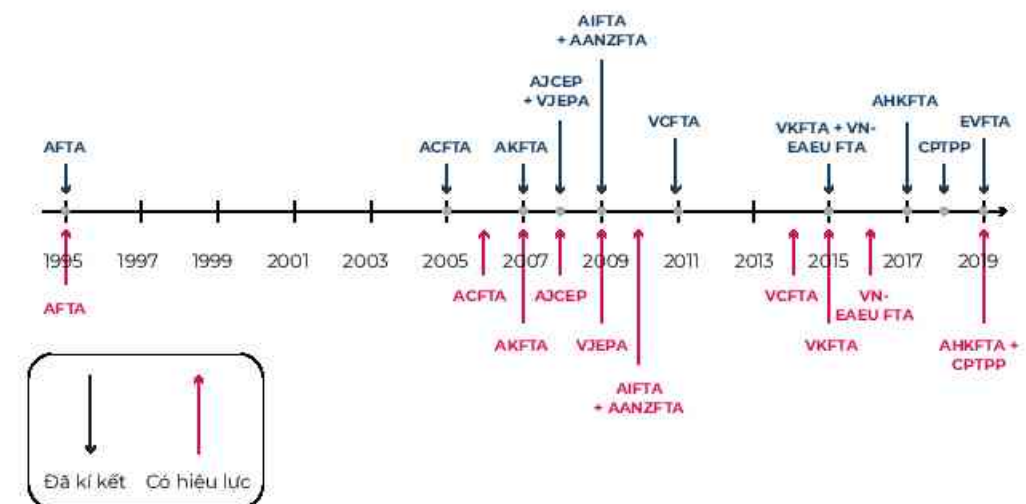
Đối với tư cách là quốc gia chiến thắng trong xung đột thương mại Mỹ - Trung, theo nghiên cứu của AXA, Việt Nam đạt được mức tăng thị phần xuất khẩu lớn nhất với Hoa Kỳ trong năm 2018 và 2019 trong bối cảnh các sản phẩm Trung Quốc mất khả năng cạnh tranh do thuế quan quá lớn. Đồng thời, các nhà sản xuất Trung Quốc - từ đồ nội thất, lốp xe hơi, tủ lạnh, v.v. - cũng đưa hàng qua Việt Nam như một điểm trung chuyển cho các mặt hàng xuất khẩu bị ràng buộc thuế quan bởi Hoa Kỳ để tránh các khoản thuế và chi phí tăng cao, nhằm hưởng lợi thương mại.

Số liệu cho thấy, xuất khẩu của Việt Nam sang Hoa Kỳ tăng 29% trong năm 2019, và cuối năm ngoái, Việt Nam trở thành nhà nhập khẩu lớn thứ sáu vào thị trường Hoa Kỳ, tăng từ vị trí thứ 12 hồi năm 2017. Cùng với đó, Việt Nam đặc biệt thành công trong việc thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) nhờ các chính sách ưu đãi của chính phủ suốt thời gian qua. Đến năm 2020, Việt Nam có 369 khu công nghiệp, tăng 180% so với năm 2005. Quốc gia Đông Nam Á này cũng đã thăng hạng trong xếp hạng chỉ số "thuận lợi kinh doanh" của Ngân hàng Thế giới (WB), tăng 23 bậc lên thứ hạng 70 so với 10 năm trước.

### B2. Các hiệp định thương mại

Độ mở của nền kinh tế thường được đo bằng kim ngạch xuất nhập khẩu chia cho quy mô GDP. Hiện tại, độ mở của nền kinh tế Việt Nam là hơn 200%, được các chuyên gia kinh tế đánh giá đây là độ mở rất lớn, chứng tỏ Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với kinh tế thế giới. Hình 10 liệt kê các FTA Việt Nam đã tham gia trong giai đoạn 1995 - 2019.

HÌNH 10: Tổng hợp các FTA Việt Nam đã tham gia giai đoạn 1995 - 2019





Theo đánh giá của giới chuyên gia, việc cắt giảm thuế quan, sâu rộng liên tục, các Hiệp định thương mại với cam kết mở cửa thị trường cho sản phẩm, dịch vụ hàng hóa Việt Nam theo hướng minh bạch, công khai, đã mở ra một triển vọng tương lai theo hướng có lợi cho Việt Nam khi tham gia vào một khu vực kinh tế có giá trị GDP chiếm tới 60% tổng GDP toàn cầu.

Theo báo cáo của Bộ Công thương, 5 tháng sau khi Hiệp định EVFTA được thực thi, tổng kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam sang EU đạt khoảng 15,4 tỷ USD, tăng 1,6% so với cùng kỳ. Đây là kết quả rất đáng khích lệ trong bối cảnh GDP của EU vẫn đang tăng trưởng âm và tiếp tục đối mặt với khó khăn, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp.

Với CPTPP, kim ngạch xuất khẩu sang các thị trường thành viên chưa có FTA trước đó với Việt Nam tăng trưởng cao. Cụ thể, xuất khẩu sang Canada ước đạt 4,4 tỷ USD, tăng gần 12% so với năm trước; xuất khẩu sang Mexico ước đạt 3,2 tỷ USD, tăng 12%.

Còn đối với EVFTA, kể từ khi Hiệp định có hiệu lực tính đến hết ngày 18 tháng 12 năm 2020, các tổ chức được uỷ quyền đã cấp gần 62.500 bộ chứng nhận xuất xứ (C/O) để hưởng ưu đãi tại thị trường EU với kim ngạch 2,35 tỷ USD. Điều này cho thấy, hiệu quả khai thác lợi ích ngay sau khi Hiệp định được đưa vào thực thi là rất khả quan.

### B3. Chính sách mở cửa cho nhà đầu tư nước ngoài B4. Điểm đến an toàn và ổn định

Ở các thị trường phát triển, chỉ một vài lĩnh vực công nghiệp cho phép dòng vốn FDI tham gia đầu tư. Tuy nhiên, tại Việt Nam, hầu hết các lĩnh vực đều khuyến khích sự tham gia của dòng vốn này. Đồng thời, Việt Nam luôn thay đổi các quy định về đầu tư theo từng thời kỳ và đang tiếp tục triển khai các chính sách ưu đãi thu hút nhà đầu tư nước ngoài như miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, miễn thuế nhập khẩu một số ngành hàng, miễn giảm tiền thuê và sử dụng đất, v.v. Việc thay đổi chính sách được thể hiện như Luật đầu tư năm 2020 là văn bản pháp luật mới nhất được đưa ra để thay thế cho Luật đầu tư 2014, thay đổi, cải thiện và bổ sung những chính sách pháp luật mới, đãi ngộ tốt hơn đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Nằm trong một khu vực nơi mà một số quốc gia vẫn dễ bị bất ổn chính trị và kinh tế, Việt Nam đã được hưởng lợi từ chính phủ và cấu trúc xã hội ổn định, trở thành một địa điểm lý tưởng để đầu tư vốn. Sau 40 năm hòa bình và phát triển, Việt Nam đã trở thành một trong những điểm đến đầu tư tin cậy của nhiều quốc gia do sự ổn định và nhất quán về chính trị. Một trong những yếu tố quan trọng nhất để các doanh nghiệp FDI lựa chọn đầu tư vào Việt Nam là vấn đề an ninh.

Thời gian gần đây, Việt Nam được các nhà đầu tư coi là điểm sáng trong ASEAN nhờ chính trị ổn định, tăng trưởng kinh tế bền vững, lực lượng lao động dồi dào, thị trường rộng lớn, thu nhập bình quân đầu người ngày càng tăng, hội nhập quốc tế sâu rộng, ưu đãi cạnh tranh, công với vị trí địa lý ở trung tâm Đông Nam Á.

### B5. Cơ sở hạ tầng dần được cải thiện

Chính phủ Việt Nam đang liên tục cải thiện cơ sở hạ tầng của đất nước. Chính phủ đang dồn ngân sách để xây dựng và cải thiện các tuyến đường cao tốc, sân bay và bến cảng. Giao thông và vận chuyển thông suốt sẽ giúp cho việc kinh doanh tại Việt Nam trở nên dễ dàng hơn, đồng thời tạo cơ hội cho các nhà đầu tư nước ngoài làm việc với chính phủ Việt Nam.

**Đường cao tốc:** Việt Nam có nhiều đường cao tốc giúp đi lại dễ dàng giữa các vùng và thậm chí là các quần lân cận, được thể hiện trong bảng 11.

BẢNG 11: Một số đường cao tốc chủ yếu tại Việt Nam

Tên cao tốc	Thuyết minh
Cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn	Đây là một phần trong hệ thống đường cao tốc nối Hà Nội với các tỉnh, thành phố khu vực phía bắc, là tuyến đường huyết mạch nối Hà Nội với cửa khẩu quốc tế tại tỉnh Lạng Sơn. Trong tương lai, chính phủ Việt Nam – Trung Quốc đang lên kế hoạch nối cao tốc này với đường cao tốc Nam Ninh – Yougian của Trung Quốc.
Cao tốc Hồ Chí Minh – Mộc Bài	Tương tự, cao tốc này giúp kết nối Thành phố Hồ Chí Minh với quốc gia láng giềng Campuchia. Trong tương lai, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài được kỳ vọng kết nối với cao tốc Phnom Penh – Bavet của Campuchia.
Cao tốc Bắc Nam	Đây là dự án trọng điểm quốc gia, được bắt đầu xây dựng từ năm 2019. Khi hoàn thành, cao tốc được kỳ vọng kết nối từ Hà Nội ở phía bắc đến Cần Thơ ở phía nam.

**Sân bay:** Việt Nam có 3 sân bay chính và 1 sân bay tâm cỡ quốc tế đang được lên kế hoạch xây dựng, được trình bày trong bảng 12.

BẢNG 12 – Các sân bay chủ yếu tại Việt Nam

Tên sân bay	Thuyết minh
Sân bay quốc tế Nội Bài	Đây là sân bay thương mại lớn thứ 2 tại Việt Nam với công suất vận chuyển đạt hơn 29 triệu hành khách vào năm 2019.
Sân bay quốc tế Đà Nẵng	Sân bay quốc tế Đà Nẵng là cửa ngõ quốc tế quan trọng của Việt Nam, được đặt tại Đà Nẵng – một thành phố cảng quan trọng và cũng là trung tâm hoạt động của các công ty thuộc lĩnh vực công nghệ thông tin.
Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất	Đây là sân bay thương mại của Việt Nam, phục vụ gần 36 triệu lượt hành khách trong năm 2019. Trong tương lai, sân bay này có kế hoạch mở rộng thêm nhà ga để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường.
Sân bay quốc tế Long Thành	Hoạt động xây dựng dự kiến bắt đầu từ tháng 5/2021 và chính thức hoạt động vào năm 2025, sân bay quốc tế Long Thành được kỳ vọng phục vụ khách hàng khu vực xung quanh Thành phố Hồ Chí Minh, với công suất phục vụ dự kiến khoảng 100 triệu hành khách mỗi năm.



**Cảng biển:** Việt Nam có đường bờ biển dài cùng hệ thống cảng biển phong phú. Bảng 13 liệt kê một số cảng biển đáng chú ý ở miền Bắc, miền Trung và miền Nam Việt Nam.

BẢNG 13 – Các cảng biển chủ yếu tại Việt Nam

Tên cảng biển	Thuyết minh
Cảng Hải Phòng	Cảng quốc tế Lạch Huyện đặc biệt đáng chú ý với Cảng container quốc tế Hải Phòng (HICT). HICT là cảng nước sâu đầu tiên ở miền Bắc Việt Nam và có thể tiếp nhận các tàu lớn hơn. Nhà ga khai trương vào năm 2018 và hoàn thành giai đoạn hai vào năm 2020.
Cảng Đà Nẵng	Các cảng ở Đà Nẵng xử lý phần lớn giao thông của khu vực miền Trung. Cảng không chỉ phục vụ vận chuyển hàng hóa và hàng hóa. Tàu du lịch cũng cập bến Đà Nẵng.
Cảng Vũng Tàu	Cảng Vũng Tàu có cụm cảng biển và là một trong những đầu mối giao thông đường biển của Việt Nam. Những phát triển gần đây đối với cảng này bao gồm các bến cảng mới để phục vụ một nhà máy lọc dầu và một bến cảng khác để vận chuyển hành khách.
Cảng Hồ Chí Minh	Thành phố có mạng lưới cảng lớn với cảng Sài Gòn là cảng lớn thứ năm trong ASEAN. Cát Lái, một thành viên trong hệ thống cảng của Thành phố Hồ Chí Minh, là một trong những cảng lớn nhất và hiện đại nhất ở Việt Nam.

**B6. Lực lượng lao động trẻ có tay nghề cao, đồng thời chi phí cho lao động Việt Nam khá rẻ so với nhiều nước trên thế giới**

Việt Nam có dân số đứng thứ 15 trên thế giới với hơn 97 triệu người. Trong 5 năm qua, dân số Việt Nam tăng trung bình 1%. Worldometers dự đoán rằng dân số Việt Nam sẽ đạt 104 triệu người vào năm 2030. Sự gia tăng dân số ổn định cho thấy một tương lai đầy hứa hẹn cho lực lượng lao động của nước này.

Cũng theo Worldometers, độ tuổi trung bình ở Việt Nam là 32,5 tuổi. Ngoài ra, theo Ngân hàng Thế giới, khoảng 70% dân số Việt Nam dưới 35 tuổi. Việt Nam cũng có tỷ lệ tham gia lực lượng lao động cao nhất ở châu Á với 76% theo Trading Economics.

Theo thống kê, chính phủ Việt Nam cũng dành khoảng 20% ngân sách hàng năm cho giáo dục. Như vậy, Việt Nam có một lực lượng lao động trẻ và có trình độ học vấn cao.

Bất chấp mức tăng lương tối thiểu hàng năm, Việt Nam vẫn là một trong những nước có chi phí lao động thấp nhất trong các thị trường mới nổi hàng đầu Đông Nam Á. Ngoài ra, mức lương tối thiểu ở Việt Nam vẫn chưa bằng một nửa mức lương ở Trung Quốc, được thể hiện trong bảng 14.

BẢNG 14 – Mức lương trung bình hằng tháng của các quốc gia

Quốc gia	Mức lương tối thiểu hằng tháng (USD)
Trung Quốc	363
Indonesia	287
Philippines	332
Việt Nam	192

Do lương lao động ở Trung Quốc tăng, nhiều nhà sản xuất đang tìm kiếm các thị trường có chi phí lao động thấp hơn. Với chi phí lao động thấp và nền kinh tế đang phát triển ổn định, Việt Nam là một lựa chọn thay thế hiệu quả hơn về chi phí so với Trung Quốc. Nhiều nhà đầu tư đang tìm cách thành lập các công ty sản xuất tại Việt Nam. Trong khi đó, các nhà đầu tư khác đang chuyển ngành sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam.

**B7. Nền kinh tế phát triển**

Việt Nam là một trong những nền kinh tế phát triển nhanh nhất trên thế giới. Do cải cách kinh tế năm 1986, Việt Nam đã có tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định trong vài thập kỷ qua. Năm 2000, Việt Nam là nền kinh tế lớn thứ 60 trên thế giới và vươn lên vị trí thứ 44 vào năm 2019. Các dự báo ước tính rằng Việt Nam sẽ là nền kinh tế lớn thứ 20 vào năm 2050.

Kể từ năm 2000, tăng trưởng GDP ở Việt Nam đạt trung bình 6,5% mỗi năm. Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam vẫn cho thấy mức tăng trưởng khoảng 3% bất chấp đại dịch. Theo Viện Nghiên cứu Kinh tế và Chính sách Việt Nam (VERP), tăng trưởng GDP có thể đạt 1,8 - 2% vào cuối năm 2021.



**B8. Môi trường kinh doanh được cải thiện đáng kể**

Báo cáo về môi trường kinh doanh năm 2020 của Ngân hàng Thế giới (World Bank) xếp Việt Nam đứng hàng 70 trong 190 quốc gia được khảo sát. Về điểm số, Việt Nam được ghi nhận tăng 1,44 điểm so với năm trước, tương đương mức 69,8 điểm. Một trong những lĩnh vực ghi nhận mức cải thiện lớn nhất là thuế quan khi Tổng Cục Thuế đã tiến hành nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin, giúp công tác quyết toán thuế của các doanh nghiệp FDI được xử lý với tốc độ nhanh hơn nhiều so với trước đây.

Đồng thời, Chính phủ Việt Nam luôn duy trì các chính sách thu hút dòng vốn FDI, bao gồm: giảm thuế TNDN hoặc miễn thuế đối với một số lĩnh vực công nghiệp, miễn thuế nhập khẩu đối với một số hàng hóa cụ thể như nguyên liệu thô, giảm hoặc miễn tiền thuê và sử dụng đất, v.v...

**B9. Có nhiều câu chuyện thành công từ các tập đoàn lớn khi tiến hành chuyển dịch chuỗi cung ứng sang Việt Nam**

Theo đó, Samsung bắt đầu xây dựng nhà máy tại Việt Nam vào năm 2008, tập trung vào lĩnh vực sản xuất và những nhà máy ở đây đã trở thành những cứ điểm sản xuất của tập đoàn trên toàn cầu. Sau 12 năm, khởi đầu với mức đầu tư 670 triệu USD cho nhà máy SEV năm 2008, hiện Samsung là nhà đầu tư nước ngoài lớn nhất Việt Nam với tổng vốn đầu tư tăng gấp gần 26 lần, lên tới trên 17,3 tỉ USD. Tính đến nay, sự hiện diện của Samsung tại Việt Nam bao gồm 6 nhà máy và 1 trung tâm nghiên cứu và phát triển (R&D), trong đó SEV (Bắc Ninh) và SEVT (Thái Nguyên) là 2 nhà máy sản xuất điện thoại di động lớn nhất của Samsung trên toàn cầu, SEHC (TP.HCM) là nhà máy điện tử gia dụng lớn nhất tại Đông Nam Á và SVMC là trung tâm R&D lớn nhất của Samsung tại Đông Nam Á. Cùng với những đóng góp lớn về kinh tế, hiện nay Samsung Việt Nam đã tạo công ăn việc làm ổn định cho 130.000 người lao động với mức thu nhập ổn định và các phúc lợi xã hội khác.



#### 4. Tính bền vững của dòng vốn FDI vào Việt Nam

Theo Aidan Yao và Shirley Shen, mặc dù Việt Nam là điểm đến được ưa chuộng về tái định cư chuỗi cung ứng toàn cầu, tuy nhiên, khả năng để quốc gia Đông Nam Á này trở thành 'nhà máy mới của thế giới' hay 'công xưởng sản xuất mới toàn cầu' là ít khả năng.

**Quy mô nền kinh tế của Việt Nam chưa đủ lớn, từ cơ sở hạ tầng đến liên kết chuỗi cung ứng, động lực sản xuất, kết nối, gây ra những trở ngại và tắc nghẽn rõ ràng đồng thời hạn chế năng lực đáp ứng các hoạt động sản xuất trên một quy mô tương đương với Trung Quốc.** Theo đó, so với nền kinh tế lớn thứ hai thế giới, thực tế kinh tế Việt Nam nhỏ hơn nhiều – chỉ bằng 1/5 GDP và 1/5 dân số Trung Quốc cũng như tổng lực lượng lao động sản xuất hiện có.

**Ngoài ra, sản lượng sản xuất của Việt Nam chỉ chiếm 0,3% tổng sản lượng toàn cầu, trong khi Trung Quốc lên tới 28%.** Các so sánh chính khác, bao gồm cả nghiên cứu và chi tiêu cho phát triển (R&D), xây dựng cơ sở hạ tầng, các tuyến vận tải đường sắt, giá trị cổ phiếu, công suất phát điện đều

cách biệt đáng kể tạo khoảng cách lớn về quy mô giữa Việt Nam và nước láng giềng khổng lồ.

**Một vấn đề khác Việt Nam phải đối mặt trong việc thu hút nguồn vốn FDI là già hóa dân số.**

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tuổi thọ của người dân liên tục tăng nhanh, từ 68,6 tuổi vào năm 1999 lên 73,2 tuổi vào năm 2014 và dự báo là 78 tuổi vào năm 2030. Theo số liệu của Ngân hàng Thế giới, từ năm 2017, dân số từ 65 tuổi của nước ta đã chiếm 7,15% tổng dân số[1] và nước ta chính thức bước vào giai đoạn già hóa dân số[2]. Theo dự báo của Tổng cục Thống kê (2010) và Liên Hợp Quốc (2012), nước ta chỉ cần 20-21 năm để đưa tỷ lệ nói trên lên 14% và giai đoạn 2021-2037 được coi là thời gian quá độ để chuyển từ "già hóa dân số" sang "dân số già". Điều này có thể dẫn đến suy giảm tăng trưởng lực lượng lao động, làm giảm tăng trưởng vốn, kìm hãm tăng năng suất lao động, nhất là năng suất các nhân tố tổng hợp.

**Yếu tố này lại mâu thuẫn với chính sách tập trung thu hút FDI từ các quốc gia có nền tảng công nghệ cao đang tiến hành trong giai đoạn hiện nay.**



#### 5. Khuyến nghị, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho ngành bất động sản khu công nghiệp Việt Nam

Để nâng cao hiệu quả thu hút FDI, hay nói cách khác là hiệu quả quản lý nhà nước đối với FDI trong những năm tới, nhóm tác giả kiến nghị thực hiện một số giải pháp cụ thể sau:

**Một là, hoàn thiện chính sách để thu hút vốn FDI theo hướng hình thành các lĩnh vực mũi nhọn, các sản phẩm chủ lực của Việt Nam**

Trong bối cảnh mới (tác động của cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0; thay đổi của các dòng FDI trên thế giới...), nhiều quốc gia có sự thay đổi chủ trương và chuẩn bị điều kiện để thu hút FDI, do đó Việt Nam cần đổi mới mạnh mẽ, cam kết về điều kiện thuận lợi, về khả năng thu được lợi nhuận, an toàn, an ninh trong dài hạn cho nhà đầu tư nước ngoài. Trước hết cần:



(i) Cam kết mạnh mẽ song hành cùng nhà đầu tư nước ngoài, tạo thuận lợi để các nhà đầu tư nước ngoài làm ăn có hiệu quả lâu dài và ổn định. Theo lý thuyết, lợi nhuận là đòi hỏi hàng đầu đối với các nhà đầu tư nói chung, trong đó có nhà đầu tư nước ngoài. Vì thế, cần cam kết rằng, nếu đến Việt Nam làm ăn, thì nhà đầu tư nước ngoài sẽ thu được lợi nhuận ổn định trong thời gian dài. Cần đặt mục tiêu đẩy mạnh thu hút vốn FDI để đảm bảo vốn FDI chiếm khoảng 25%-27% vốn đầu tư xã hội của Việt Nam. Mỗi năm, phần đầu thu hút khoảng 20 tỷ USD và nâng tỷ lệ vốn thực hiện khoảng 70%-75% số vốn đăng ký này. Mặt khác, đẩy mạnh thu hút các dự án FDI có quy mô vốn lớn, nắm giữ công nghệ cao đến từ các nước phát triển hàng đầu trên thế giới, nhất là Mỹ, Đức, Anh, Pháp, Nhật Bản, Hàn Quốc, Nga để phát triển mạnh hơn nữa ngành công nghiệp có nhiều giá trị gia tăng và có khả năng xuất khẩu lớn. Đồng thời, làm cơ sở thúc đẩy sự phát triển doanh nghiệp trong nước để tạo nên các chuỗi giá trị ngay trên lãnh thổ Việt Nam.





(ii) Gia tăng thu hút vốn FDI để hình thành các lĩnh vực mũi nhọn và các sản phẩm chủ lực của Việt Nam trên cơ sở phát huy tiềm năng, thế mạnh, lợi thế so sánh với các nước trong khu vực Đông Nam Á, bao gồm các lĩnh vực tự động hóa, cơ điện tử, máy móc phục vụ sản xuất hàng hóa – điện – vận tải, viễn thông, thuốc chữa bệnh, vận tải biển, logistics, chữa bệnh, du lịch. Không nên thu hút những dự án có công nghệ trung bình trở xuống và không thu hút những dự án FDI chiếm nhiều đất, tiêu tốn nhiều điện, có nguy cơ lớn gây ô nhiễm môi trường.

(iii) Gia tăng thu hút vốn FDI để hình thành các lĩnh vực mũi nhọn và các sản phẩm chủ lực của Việt Nam trên cơ sở phát huy tiềm năng, thế mạnh, lợi thế so sánh với các nước trong khu vực Đông Nam Á, bao gồm các lĩnh vực tự động hóa, cơ điện tử, máy móc phục vụ sản xuất hàng hóa – điện – vận tải, viễn thông, thuốc chữa bệnh, vận tải biển, logistics, chữa bệnh, du lịch. Không nên thu hút những dự án có công nghệ trung bình trở xuống và không thu hút những dự án FDI chiếm nhiều đất, tiêu tốn nhiều điện, có nguy cơ lớn gây ô nhiễm môi trường.

**Hai là, Nhà nước phối hợp với các nhà đầu tư nước ngoài đào tạo nhân lực chất lượng cao đáp ứng nhu cầu phát triển**

Ngay từ khi bắt đầu triển khai dự án FDI, chính quyền các địa phương phải phối hợp với các nhà đầu tư nước ngoài để triển khai đào tạo nhân lực đúng như yêu cầu của họ. Trong đó, chú trọng đào tạo nhân lực quản lý bậc trung và nhân lực làm việc trong lĩnh vực chuyển đổi số. Nên ưu tiên hỗ trợ kinh phí đào tạo nhân lực cho những dự án sử dụng công nghệ cao, quy mô lớn phù hợp với hình thành các lĩnh vực mũi nhọn và hình thành các sản phẩm chủ lực của Việt Nam. Các địa phương cũng cần có kế hoạch đào tạo nhân lực thay thế cho nhu cầu của các doanh nghiệp FDI phù hợp với mỗi giai đoạn phát triển.



**Ba là, ban hành và tổ chức thực hiện thật tốt chiến lược phát triển đội ngũ doanh nghiệp trong nước có khả năng phối kết hợp với doanh nghiệp FDI**

Cần nhanh chóng xây dựng chiến lược về phát triển đội ngũ doanh nghiệp quốc gia. Trong đó, cần có chiến lược phát triển đội ngũ doanh nghiệp trong nước có năng lực kết nối với doanh nghiệp FDI ngày một nhiều hơn. Thời gian đầu, Nhà nước nên phát triển mạnh hình thức liên kết giữa nhà đầu tư nước ngoài với nhà đầu tư trong nước để hình thành đội ngũ đủ năng lực chế tạo thiết bị, linh kiện phục vụ lắp ráp cho các doanh nghiệp FDI lớn. Sau đó, thực hiện từng bước mua lại doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ của người nước ngoài.



**Bốn là, Nhà nước cần tổ chức đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước đối với FDI**

Việt Nam cần tổ chức nghiên cứu xây dựng Tài liệu hướng dẫn đánh giá hiệu quả phát triển FDI, hiệu quả quản lý nhà nước đối với FDI trên phạm vi cả nước. Chính phủ nên có hướng dẫn việc đánh giá hiệu quả FDI thống nhất cho các tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương. Trong đó, nhất thiết phải xây dựng được các chỉ tiêu định lượng như tác giả đã trình bày ở trên và tìm cách đánh giá thiệt hại do chuyển giá của doanh nghiệp FDI. Từ đó, hàng năm, Chính phủ, chính quyền các địa phương triển khai việc đánh giá hiệu quả FDI. Thông tin kết quả đánh giá cho doanh nghiệp và người dân được biết một cách công khai, minh bạch.





## D. CÁC DOANH NGHIỆP KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ



Ngành cấp 4:  
BDS khu công nghiệp

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**  
(MÃ: SZC)

HƯỞNG LỢI TỪ XU HƯỚNG THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP SAU ĐẠI DỊCH

### CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH

BẢNG KQKD	2019	2020	2021F	2022F
Doanh thu thuần	329	433	721	1,191
Giá vốn bán hàng	-152	-199	-302	-491
Lợi nhuận gộp	177	234	419	700
Chi phí quản lý DN	-31	-31	-38	-51
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	156	213	397	673
Lợi nhuận trước thuế	156	220	395	670
Lợi nhuận sau thuế	134	186	315	536
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ	134	186	315	536

(Nguồn: SZC, CTS dự báo/tổng hợp)

### CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH: MUA

Vùng giá mua kỳ vọng	Vùng giá bán kỳ vọng	Thời gian nắm giữ	Lợi nhuận dự kiến
60.600	73.650	<12 tháng	21,53%
61.000	74.000		
VNĐ/cổ phiếu	VNĐ/cổ phiếu		

### THÔNG TIN CỔ PHIẾU (01/11/2021)

Số lượng CP niêm yết	100.000.000
Số lượng CP lưu hành	100.000.000
Vốn hóa (tỷ VND)	6.100,00
Biến động giá 52 tuần	172,32%
KLGDTB 10 phiên	927.080
% sở hữu nước ngoài	0%
Room nước ngoài còn lại	100%

### CỔ ĐÔNG LỚN

46,84%

Tổng Công ty BĐS Khu CN

10,83%

CTCP Sonadezi Long Thành

0,7%

CTCP Cảng Đông Nai

0,42%

Trần Trung Chiến

### LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

- Xu hướng dịch chuyển dòng vốn FDI sang Việt Nam sau đại dịch tạo tác động tích cực lên hoạt động của công ty tại KCN Châu Đức.
- Mảng thu phí không dừng dự kiến tạo doanh thu trở lại từ quý II/2022.
- Xu hướng ấm dần lên của thị trường bất động sản tạo thuận lợi cho công tác bán hàng tại dự án khu dân cư Hữu Phước.

### ĐỒ THỊ GIÁ

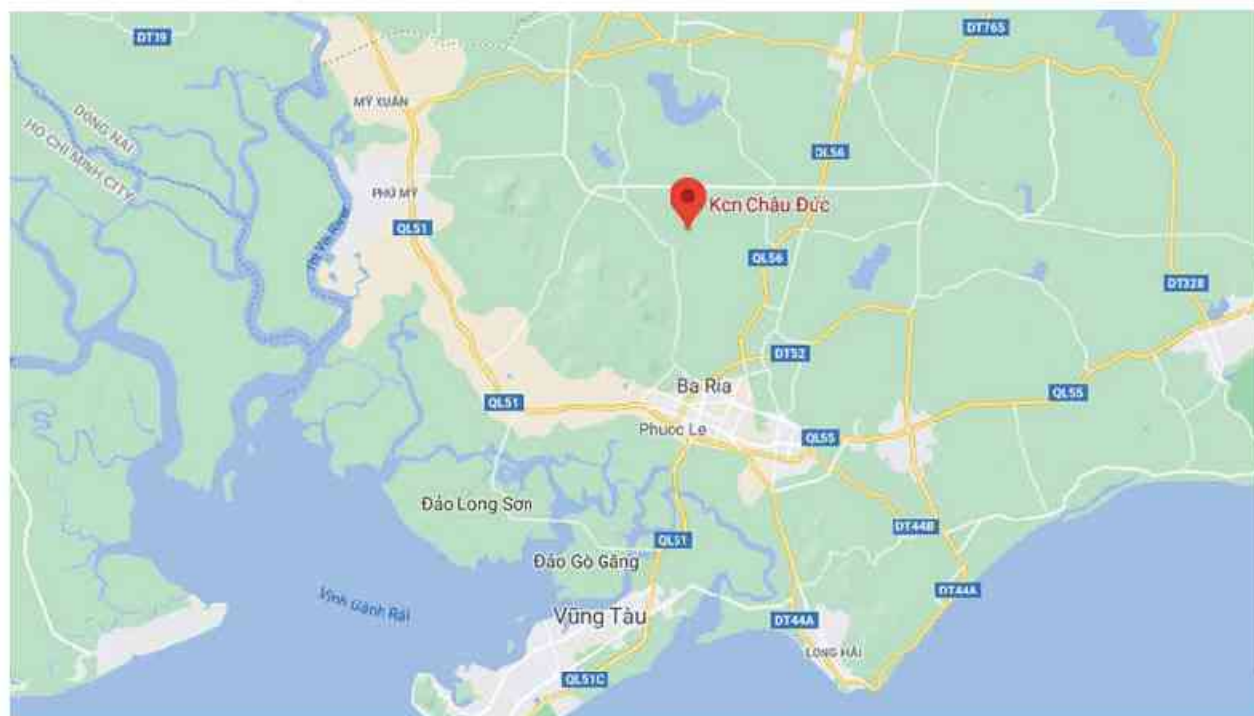


(Nguồn: FiinPro, Cafef, CTS tổng hợp)



**Xu hướng dịch chuyển dòng vốn FDI sang Việt Nam sau đại dịch tạo tác động tích cực lên hoạt động của công ty tại KCN Châu Đức**

• Hiện tượng đứt gãy chuỗi cung ứng do đại dịch Covid-19 khiến nhiều doanh nghiệp top đầu nhận ra tầm quan trọng của việc hoàn thiện chuỗi cung ứng với mô hình sản xuất Trung Quốc + 1. Việt Nam, với vị thế ngày càng quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu, tiếp tục là điểm đến tiềm năng của dòng vốn FDI.



Vị trí Khu công nghiệp Châu Đức của SZC  
(Nguồn: CTS tổng hợp)

• Theo thống kê từ Cục Đầu tư Nước ngoài, tính đến ngày 20/10/2021, tổng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam đạt gần 24 tỷ USD, tăng 1,1% so với cùng kỳ. Trong đó, vốn đăng ký cấp mới có 1.375 dự án được cấp phép với số vốn đăng ký đạt 13,02 tỷ USD, giảm 34,5% về số dự án và tăng 11,6% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước; vốn đăng ký điều chỉnh có 776 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư tăng thêm 7,09 tỷ USD, tăng 24,2%; vốn đăng ký góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài có 3.063 lượt với tổng giá trị góp vốn 3,63 tỷ USD, giảm 40,6%.



Cơ cấu doanh thu SZC giai đoạn 2019 – 2022  
(Nguồn: BCTC SZC, CTS dự phóng/tổng hợp)

• Xét theo địa bàn, Bà Rịa – Vũng Tàu là địa điểm được quan tâm hàng đầu khi xếp vị trí thứ 4, chỉ sau Bạc Liêu (4 tỷ USD), Thành phố Hồ Chí Minh (3,4 tỷ USD) và Hà Nội (3,13 tỷ USD). Với vị trí đắc địa khi nằm tiếp giáp Quốc lộ 56, cách Quốc lộ 51 khoảng 13 km, cách Hệ thống Cảng Thị Vải – Cái Mép khoảng 16 - 19 km và cách Sân bay Quốc tế Long Thành khoảng 54 km, xu hướng dịch chuyển này được dự báo sẽ mang lại hiệu ứng tích cực cho hoạt động cho thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức của SZC.

Hoạt động mảng khu công nghiệp Châu Đức



Phân tích hoạt động mảng khu công nghiệp  
(Nguồn: BCTN SZC, CTS dự phóng/tổng hợp)

• Lũy kế 9 tháng đầu năm, hoạt động cho thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức mang lại doanh thu 565 tỷ đồng cho SZC, tăng mạnh gần 56% so với cùng kỳ. Với việc cả nước đang dần chuyển sang trạng thái "bình thường mới", CTS dự báo hoạt động cho thuê tại khu công nghiệp này tiếp tục khả quan, với diện tích cho thuê đạt 79,63 ha cùng doanh thu 631 tỷ đồng trong cả năm 2021. Con số này trong năm 2022 dự kiến lần lượt đạt 123,43 ha và 1,171 tỷ đồng, với giả định đơn giá cho thuê tiếp tục tăng khoảng 8% mỗi năm từ nguồn cung hạn chế trên thị trường.

• Với lợi thế sở hữu quỹ đất từ năm 2008, biên lợi nhuận từ hoạt động cho thuê của SZC luôn duy trì ở mức cao. Với kịch bản thận trọng, CTS dự phóng biên lợi nhuận đạt khoảng 62%, với lợi nhuận gộp trong năm 2021 và 2022 lần lượt là 391 và 659 tỷ đồng.





### Mảng thu phí không dừng dự kiến tạo doanh thu trở lại từ quý II/2022

- Theo bản cáo bạch, SZC sở hữu các trạm thu phí 1, 2a, 2b, 3a, 3b và 4a trong dự án BOT 768. Các trạm thu phí này nằm trên tuyến đường huyết mạch nối liền TP. Biên Hòa với huyện Vĩnh Cửu (tỉnh Đồng Nai) và huyện Tân Uyên (tỉnh Bình Dương), với mật độ phương tiện lưu thông lớn.

- Trong 9 tháng đầu năm 2021, mảng này không mang lại nguồn thu cho doanh nghiệp do quy định lắp đặt hệ thống thu phí không dừng trên toàn bộ các trạm thu phí của Bộ Giao thông Vận tải.

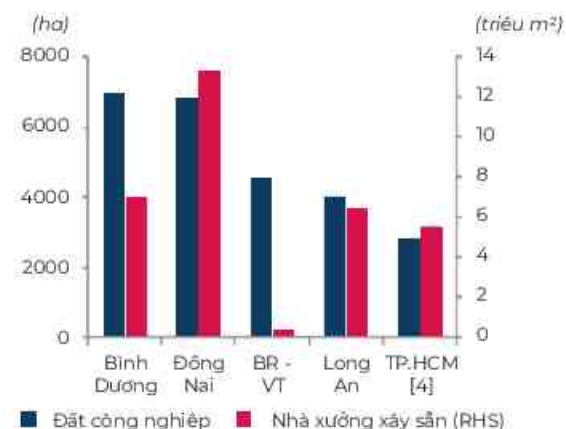
- Trong đồng thái mới nhất, Bộ Giao thông vận tải cho biết kế hoạch lắp đặt này dự kiến hoàn thành vào cuối tháng 3/2022. Theo đó, trong năm 2022, mảng thu phí dự kiến mang lại doanh thu khoảng 22 tỷ đồng cho SZC, với biên lợi nhuận góp tiếp tục duy trì ổn định quanh mức 50%.

### Xu hướng ấm dần lên của thị trường bất động sản tạo thuận lợi cho công tác bán hàng tại dự án khu dân cư Hữu Phước

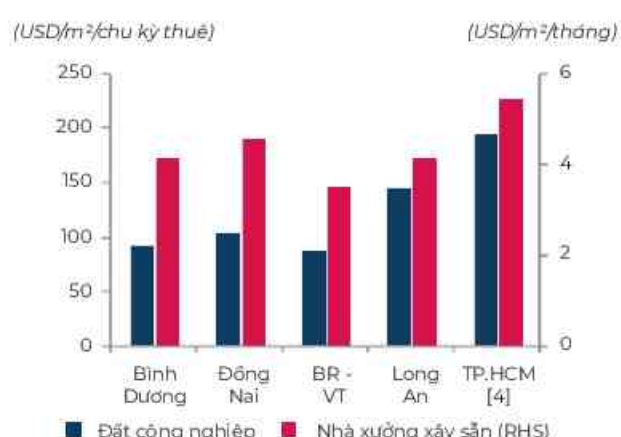
- Trong giai đoạn 2021 – 2025, Bà Rịa – Vũng Tàu sẽ triển khai hàng loạt các dự án trọng điểm, có tính liên kết vùng, để thúc đẩy phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông kết nối đa phương thức, kết nối vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Các dự án trọng điểm bao gồm cầu Phước An; đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu; vườn thú hoang dã Safari - huyện Xuyên Mộc; khu đô thị Tây Nam TP. Bà Rịa; Trung tâm logistics Cái Mép Hạ; đường 991B (thị xã Phú Mỹ); Trung tâm kiểm tra chuyên ngành khu vực Cái Mép - Thị Vải, v.v...

- Hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện tạo điều kiện thuận lợi cho bất động sản khu vực này tiếp tục ấm lên. Cùng với việc môi trường lãi suất thấp tiếp tục được duy trì, đơn giá bán bình quân tại dự án khu dân cư Hữu Phước của SZC được điều chỉnh lên 18 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng khoảng 20% so với báo cáo SZC vào tháng 5/2021 của chúng tôi.

- Việc bàn giao các sản phẩm đầu tiên của dự án dự kiến được tiến hành trong quý IV/2020, mang lại doanh thu khoảng 108 tỷ đồng. Với kịch bản thận trọng, chúng tôi duy trì dự phóng biên lợi nhuận ở mức 30% - mức trung bình đối với các sản phẩm đất nền.



Nguồn cung thị trường phía nam vào quý III/2021 (Nguồn: JLL Việt Nam, CTS tổng hợp)



Giá thuê thị trường phía nam vào quý III/2021 (Nguồn: JLL Việt Nam, CTS tổng hợp)

### RỦI RO

- Covid-19 diễn biến phức tạp cả trong nước và thế giới gây nên những hậu quả rất khó lường, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của công ty. Cụ thể, đại dịch làm giảm hiệu quả hoạt động của mảng thu phí giao thông và ảnh hưởng tiến độ bàn giao sản phẩm cho khách hàng tại KCN Châu Đức.

- Pháp lý các dự án bất động sản nhiều thủ tục phức tạp, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng và bàn giao sản phẩm tại dự án Khu dân cư Hữu Phước mà SZC đang triển khai.

### QUAN ĐIỂM VÀ ĐỊNH GIÁ

- Tại giá đóng cửa ngày 01/11/2021, cổ phiếu SZC đang được giao dịch với chỉ số P/E 2021 là 22,24 lần, khá hấp dẫn so với tiềm năng tăng trưởng của công ty trong dài hạn. Theo đó, SZC dự kiến đạt doanh thu 721 tỷ đồng cùng LNST 315 tỷ đồng, tương ứng với EPS 3.157 đồng/cổ phiếu.

- Chúng tôi sử dụng thêm mô hình định giá là P/B để lượng hóa tiềm năng của các mảng kinh doanh của SZC mang lại cho cổ đông trong tương lai. **Bình quân 2 phương pháp: giá SZC định giá: 73.642 đồng/cổ phiếu** – tương đương mức tăng +21,53% so với mức giá đóng cửa ngày 01/11/2021.

MÔ HÌNH ĐỊNH GIÁ	TRỌNG SỐ	GIÁ
P/E	50%	70.090
P/B	50%	71.193
<b>Giá mục tiêu bình quân (đồng/cp)</b>		<b>73.642</b>

### HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VIETINBANK SECURITIES

Hệ thống khuyến nghị của VietinBank Securities được xây dựng dựa trên cơ sở mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu tại thời điểm đánh giá với giá mục tiêu.

#### Mục tiêu 03 tháng:

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
<b>MUA</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5% trở lên
<b>THEO DÕI</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 3 – 5%
<b>NẮM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 3%
<b>BÁN</b>	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%

#### Mục tiêu 12 tháng:

Hệ thống khuyến nghị	Diễn giải
<b>MUA</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 15% trở lên
<b>THEO DÕI</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường từ 5 – 15%
<b>NẮM GIỮ</b>	Nếu giá mục tiêu cao hơn giá thị trường không quá 5%
<b>BÁN</b>	Nếu giá mục tiêu thấp hơn giá thị trường tối thiểu 5%



## PHỤ LỤC

**Phụ lục 1 – Tổng hợp các khu công nghiệp nổi bật tại Thành phố Hồ Chí Minh tính đến tháng 6/2021;**  
**Nguồn:** Colliers Việt Nam báo cáo quý II/2021

Khu công nghiệp	Vị trí	Tổng diện tích (ha)	Diện tích cho thuê (ha)	Giá thuê trung bình (USD/m <sup>2</sup> /tháng)	Tỷ lệ lấp đầy	Kỳ hạn thuê
KCN Vinh Lộc	Bình Chánh	203	131	250	100%	2047
KCN Lê Minh Xuân	Bình Chánh	100	66	150	100%	2047
KCN An Hạ	Bình Chánh	124	124	120	85%	2058
KCN Lê Minh Xuân III	Bình Chánh	300	231	140	80%	2064
KCN Tân Tạo I	Bình Tân	161	97	240	97%	2047
KCN Tân Tạo II	Bình Tân	183	116	240	78%	2050
KCN Tây Bắc Củ Chi	Củ Chi	208	150	100	97%	2048
KCN Tân Phú Trung	Củ Chi	543	359	150	65%	2054
KCN Cơ khí – Ô tô	Củ Chi	99	67	110	85%	2057
KCN Đông Nam	Củ Chi	343	287	100	82%	2058
KCN Tân Thới Hiệp	Quận 12	28	20	144	100%	2049
Khu công nghệ cao – giai đoạn I	Quận 9	300	300	270	100%	2052
Khu chế xuất Tân Thuận	Quận 7	300	204	270	90%	2041
KCN Hiệp Phước I	Nhà Bè	311	224	250	100%	2048
KCN Hiệp Phước II	Nhà Bè	597	345	140	35%	2058
KCN Tân Bình	Tân Phú	129	100	255	100%	2047
KCN Cát Lái	Tp Thủ Đức	137	87	220	100%	2061
Khu chế xuất Linh Trung I	Tp Thủ Đức	62	46	TBC	100%	2042
KCN Bình Chiểu	Tp Thủ Đức	27	27	150	100%	2046
Khu chế xuất Linh Trung II	Tp Thủ Đức	62	44	TBC	100%	2050

**Phụ lục 2 – Tổng hợp các khu công nghiệp nổi bật tại Hà Nội tính đến tháng 6/2021;**  
**Nguồn:** Colliers Việt Nam báo cáo quý II/2021

Khu công nghiệp	Vị trí	Tổng diện tích (ha)	Diện tích cho thuê (ha)	Giá thuê trung bình (USD/m <sup>2</sup> /tháng)	Tỷ lệ lấp đầy	Kỳ hạn thuê
Nam Thăng Long	Bắc Từ Liêm	261	155	120	100%	2047
Phù Nghĩa I + II	Chương Mỹ	170	98	100	80%	2047
Thăng Long	Đông Anh	302	100	100	100%	2058
Đông Anh	Đông Anh	470	105	TBC	100%	2064
Sài Đồng B	Long Biên	97	125	100	100%	2047
Quang Minh	Mê Linh	344	160	120	100%	2050
Hanssip	Phú Xuyên	72	150	TBC	60%	2048
Nội Bài	Sóc Sơn	116	150	120	100%	2054
Hòa Lạc Hi-tech	Thạch Thất	549	90	80	50%	2057
Thạch Thất	Thạch Thất	150	100	TBC	100%	2058