Báo cáo Thị trường

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Năm 2022

DTI INDUSTRIAL

NỘI DUNG

I.

Tổng quan kinh tế Thế giới
01-04

II.

Tổng quan kinh tế - xã hội Việt Nam
05-13

III.

Tổng quan thị trường Bất động sản Công nghiệp - Hiện trạng và Phát triển
14-22

IV.

Triển vọng phát triển Bất động sản Công nghiệp 2023
23-27

I. Tổng quan Kinh tế Thế giới

2022

I. Tổng quan Kinh tế Thế giới

Bình quân ba năm 2020-2022, tăng trưởng kinh tế thế giới được đạt khoảng từ 1,6% đến 1,8%, giảm một nửa so với bình quân của giai đoạn trước. Theo báo cáo “Liệu cuộc suy thoái toàn cầu sắp xảy ra” của Ngân hàng thế giới (WB) phát hành vào tháng 9/2022, hơn 90% các nền kinh tế phát triển, 80% các nền kinh tế đang phát triển và thị trường mới nổi đều bị hạ dự báo tăng trưởng cho năm 2022 và 2023. Đặc biệt, ngày 7/10/2022, Chủ tịch Malpass của WB cảnh báo: Thế giới đang đối mặt với "làn sóng thứ 5 của cuộc khủng hoảng nợ", nhiều quốc gia đang phải đối mặt hoặc có nguy cơ mắc nợ trong bối cảnh lạm phát toàn cầu gia tăng và lãi suất tăng cao.

Ngay các nền kinh tế lớn cũng lúng túng trước lãi suất tăng mạnh có thể gây ra suy thoái kinh tế toàn cầu, nhưng việc thả lỏng cho lạm phát tiếp tục sẽ còn tồi tệ hơn.

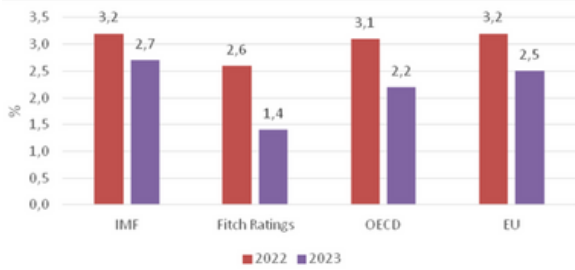
Ảnh: World Bank - Ngân hàng Thế giới, một tổ chức tài chính quốc tế thành lập năm 1944 tại Hoa Kỳ

Những điểm sáng

Mặc dù theo các tổ chức quốc tế uy tín, dự báo tăng trưởng toàn cầu cho 2023 sẽ thấp hơn 2022, kinh tế - xã hội thế giới đang cho thấy một vài dấu hiệu cho một sự phục hồi.

Theo WB, điều kiện tài chính toàn cầu có xu hướng ổn định. Giá cổ phiếu toàn cầu đồng loạt tăng, đạt mức cao nhất kể từ đầu tháng 9/2022. Đồng đô la Mỹ yếu đi, trong khi chênh lệch lãi suất đi vay trong các nền kinh tế đang phát triển và thị trường mới nổi và phí bảo hiểm hoán đổi rủi ro tín dụng cũng giảm. Việc nới lỏng các hạn chế liên quan đến Covid-19 khiến chứng khoán Trung Quốc đã tăng mạnh trong tháng 11/2022.

Hình 1. Dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2022 và 2023 của các tổ chức quốc tế



WB nhận định hầu hết giá hàng hóa trong tháng 10/2022 đều giảm, giá năng lượng giảm 8% so với tháng trước. Cụ thể, giá khí đốt tự nhiên tại châu Âu trong tháng 10/2022 giảm 33% do lưu kho gần đạt công suất tối đa và nhu cầu thấp hơn do thời tiết ấm hơn bình thường và mức tiêu thụ hộ gia đình và công nghiệp giảm. Giá than giảm 10% so với tháng trước khi sản lượng tăng ở một số quốc gia, bao gồm cả Trung Quốc và Ấn Độ.

Ảnh: Hàng hóa sẽ giảm giá vào năm 2023 khi lạm phát đã đạt đỉnh vào năm 2022 cùng với sự phục hồi kinh tế của các nền kinh tế phát triển

IMF nhận định lạm phát toàn cầu đạt đỉnh trong năm 2022. Dự báo lạm phát chung toàn cầu tăng từ 4,7% năm 2021 lên 8,8% năm 2022 và giảm xuống 6,5% năm 2023. Lạm phát dự kiến giảm vào năm 2023 ở hầu hết các nền kinh tế nhưng rõ rệt nhất ở các nền kinh tế phát triển. Đối với các nền kinh tế phát triển lạm phát dự kiến sẽ tăng từ 3,1% năm 2021 lên 7,2% năm 2022 trước khi giảm xuống 4,4% vào năm 2023. Đối với các nền kinh tế đang phát triển và thị trường mới nổi, lạm phát dự kiến sẽ tăng từ 5,9% năm 2021 lên 9,9% năm 2022, trước khi giảm xuống 8,1% vào năm 2023.

Động lực phục hồi từ các nền kinh tế

Từ cuối năm 2022, phần lớn các nền kinh tế chủ lực của thế giới đã cho thấy nhiều dấu hiệu của sự phục hồi kinh tế - xã hội.

Ảnh: Mỹ vẫn đang chưa thực sự có dấu hiệu nền kinh tế phục hồi

Theo IMF, tăng trưởng GDP của nền kinh tế Hoa Kỳ năm 2022 dự báo đạt 1,6%, giảm 0,7 điểm phần trăm. Thu nhập thực tế giảm tiếp tục ảnh hưởng đến nhu cầu của người tiêu dùng, đồng thời lãi suất cao hơn cũng tác động lớn đến chi tiêu, đặc biệt là chi cho đầu tư nhà ở. IMF giữ nguyên dự báo tăng trưởng kinh tế Hoa Kỳ năm 2023 ở mức 1,0% so với thời điểm tháng 7/2022.

Theo ADB, nền kinh tế khu vực đồng Euro đã phục hồi một cách bất ngờ trong Quý III/2022 do nhu cầu trong nước tăng mạnh nhưng đã giảm trong Quý IV do sản xuất và dịch vụ yếu đi. Tuy nhiên, hoạt động kinh tế khu vực đồng Euro trong những tháng cuối năm 2022 và năm 2023 dự báo gặp phải những thách thức do lạm phát cao, chính sách tiền tệ thắt chặt và kinh tế toàn cầu suy yếu hơn.

Ảnh: Ngân hàng Trung ương châu Âu đã tăng lãi suất cơ bản thêm 0,75 điểm phần trăm trong tháng 10, báo hiệu chu kỳ thắt chặt tiền tệ bắt đầu

Ảnh: Đồng Yên yếu thúc đẩy xuất khẩu hàng hóa và du lịch trong nước

Theo ADB, nền kinh tế Nhật Bản đã phục hồi trong Quý III/2022 bất chấp suy thoái toàn cầu. Kinh tế Nhật Bản dự báo tăng trưởng 1,4%. . Ngoài ra, tiết kiệm cao, tăng trưởng tiền lương vừa phải và tiêu dùng hộ gia đình cũng giúp giữ vững đà tăng trưởng mặc dù lạm phát gia tăng. Xuất khẩu ròng từ Nhật Bản được dự báo sẽ phục hồi vào cuối năm 2022.

Theo ADB, tăng trưởng GDP của nền kinh tế Trung Quốc tăng 3,0% trong 3 quý đầu năm 2022 nhờ sự thúc đẩy mạnh mẽ của đầu tư cơ sở hạ tầng và thương mại, trong khi căng thẳng thị trường bất động sản tiếp tục làm suy giảm tăng trưởng. Thêm vào đó, bất động sản vẫn tiếp tục đè nặng lên phục hồi kinh tế do thị trường chưa ổn định và các biện pháp hỗ trợ gần đây cần thời gian để phát huy hiệu quả.

Ảnh: Xuất hiện các ca mắc mới Covid-19 trong tháng 11 đã khiến Chính phủ Trung Quốc kích hoạt áp dụng các biện pháp hạn chế mới, một lần nữa kéo lùi sự phục hồi của nhu cầu hộ gia đình và dịch vụ

Ảnh: Các nền kinh tế của ASEAN sẽ được hưởng lợi từ sự phục hồi nhu cầu tiêu dùng của các nền kinh tế lớn của thế giới

Tăng trưởng khu vực Đông Nam Á được ADB điều chỉnh tăng từ mức 5,1% trong báo cáo tháng 9/2022 lên 5,5% dựa trên sự phục hồi mạnh mẽ của tiêu dùng và du lịch tại Ma-lai-xi-a, Phi-li-pin, Thái Lan và Việt Nam. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng này khó có thể được duy trì trong năm 2023 khi nhu cầu toàn cầu suy yếu. Niềm tin của người tiêu dùng và doanh nghiệp có thể bị ảnh hưởng bởi lạm phát cao và lãi suất tăng, trong khi chi tiêu chính phủ có thể bị cắt giảm do hạn chế tài chính công.

Một số nhân tố rủi ro tác động tới triển vọng kinh tế thế giới

1. Những sai lầm về chính sách.
2. Sự khác biệt trong các chính sách kinh tế có thể tiếp tục góp phần làm tăng sức mạnh của đồng đô la Mỹ
3. Các tác nhân gây lạm phát tồn tại lâu hơn
4. Tình trạng nợ lan rộng ở các quốc gia đang phát triển và thị trường mới nổi dễ bị tổn thương
5. Bùng phát trở lại của những quan ngại về y tế toàn cầu
6. Khủng hoảng bất động sản ở Trung Quốc ngày càng trầm trọng
7. Sự phân mảnh của nền kinh tế cản trở hợp tác quốc tế.

II. Tổng quan Kinh tế xã hội Việt Nam

2022

II. Tổng quan Kinh tế xã hội Việt Nam

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao. Tuy nhiên nhờ triển khai tích cực, quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp của Nghị quyết 01/NQ-CP, Nghị quyết số 02/NQ-CP, Nghị quyết số 11/NQ-CP về Chương trình phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội mà nền kinh tế nước ta phục hồi mạnh mẽ, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo.

Ảnh: Môi trường đầu tư kinh doanh cải thiện góp phần tích cực cho phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, tạo được sự tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp.

Biểu đồ: Cơ cấu nền kinh tế Việt Nam năm 2022

Một số ngành đã có mức tăng trưởng cao hơn năm trước khi có dịch Covid-19. **Ước tính GDP năm 2022 tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại**.

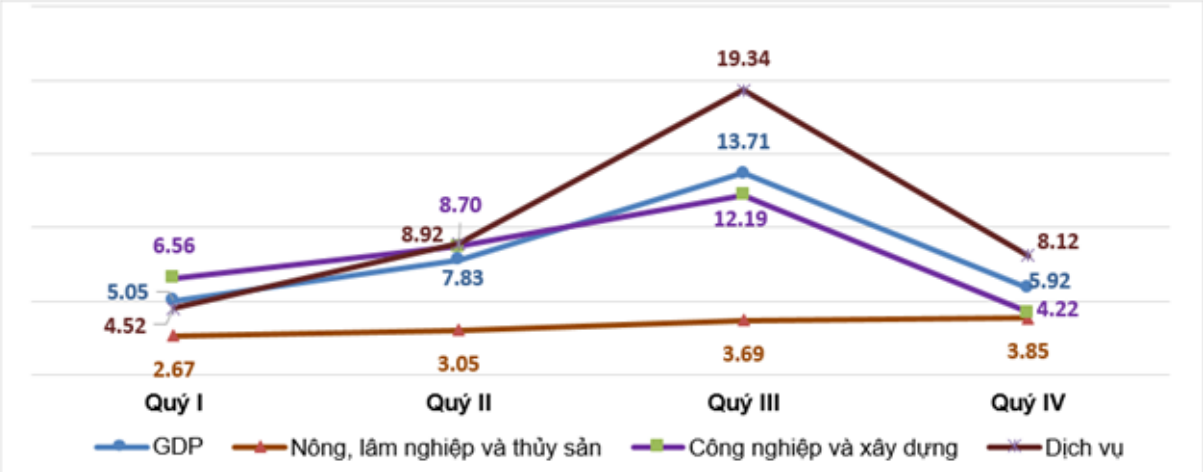
	Số lượng doanh nghiệp (Doanh nghiệp)		Tốc độ tăng/giảm so với năm trước (%)	
	Thành lập mới	Giải thể	Thành lập mới	Giải thể
Bán buôn, bán lẻ, sửa chữa ô tô, xe máy	53.135	6.553	22,3	7,4
Công nghiệp chế biến chế tạo	18.542	2.209	7,6	14,9
Xây dựng	15.955	1.658	16,7	2,3
Kinh doanh bất động sản	8.593	1.194	13,3	38,7
Vận tải kho bãi	7.081	697	8,4	-1,3
Dịch vụ lưu trú và ăn uống	6.474	908	53,0	-1,0
Sản xuất phân phối, điện, nước, gas	1.062	470	-37,0	19,9

Biểu đồ: Số lượng doanh nghiệp thành lập mới gia tăng thể hiện niềm tin tích cực vào khả năng phục hồi của nền kinh tế

Năm 2022 có 1.959 doanh nghiệp thành lập mới thuộc khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, giảm 2,0% so với năm 2021; 36,3 nghìn doanh nghiệp thuộc khu vực công nghiệp và xây dựng, tăng 16,1%; 110,3 nghìn doanh nghiệp thuộc khu vực dịch vụ, tăng 31,9%.

Ảnh: Chỉ số Đổi mới Sáng tạo - Global Innovation Index được đánh giá dựa trên mức độ chuyển đổi số, cơ sở hạ tầng hiện đại, đầu tư vào nghiên cứu khoa học và năng lực và tay nghề các ngành phức tạp của người lao động

Theo công bố tại Báo cáo chỉ số đổi mới sáng tạo toàn cầu (GII) năm 2022 của Tổ chức Sở hữu trí tuệ thế giới (WIPO) , năm 2022 **Việt Nam thuộc nhóm quốc gia đạt được những tiến bộ lớn nhất trong thập kỷ qua (tăng 20 bậc)**, xếp vị trí 48/132 quốc gia, Ngoài ra, Việt Nam dẫn đầu thế giới về nhập khẩu công nghệ cao; đồng thời có sự cải thiện vị trí xếp hạng về đầu ra (thứ hạng 35, năm 2021 là 38). Đặc biệt, Việt Nam cùng với I-ran (hạng 53) và Phi-li-pin (hạng 59) là 3 nền kinh tế thu nhập trung bình có tốc độ tăng trưởng hiệu suất đổi mới nhanh nhất.

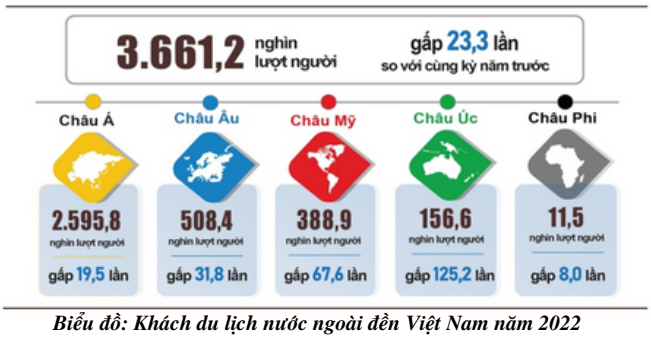


Biểu đồ: Nền kinh tế Việt Nam 2022 có nông, lâm, ngư nghiệp làm bệ đỡ, công nghiệp - xây dựng và dịch vụ là động lực phát triển chính

Đầu tàu phục hồi kinh tế - Du lịch

Với sự kiểm soát tốt của Chính phủ Việt Nam và hàng tỷ liều vắc xin đã được tiêm chủng cho người dân khắp thế giới, khách du lịch đang quay trở lại Việt Nam, kéo theo sự phục hồi của khối ngành kinh doanh dịch vụ.

Ảnh: Việt Nam có nhiều di sản thiên nhiên, văn hóa và lịch sử. Du lịch tiếp tục là một trong những ngành trọng yếu của nền kinh tế quốc gia



Biểu đồ: Khách du lịch nước ngoài đến Việt Nam năm 2022

Trong năm 2023, khi các lệnh hạn chế do COVID-19 tại Trung Quốc được gỡ bỏ, làn sóng khách du lịch Trung Quốc sang Việt Nam là một điều tất yếu. Khối dịch vụ chắc chắn sẽ có một năm 2023 tiếp tục **phát triển mạnh nhờ nhu cầu du lịch của người dân và sự cái thiện trong chất lượng** dịch vụ và du lịch của các doanh nghiệp Việt Nam.

Nghìn tỷ đồng

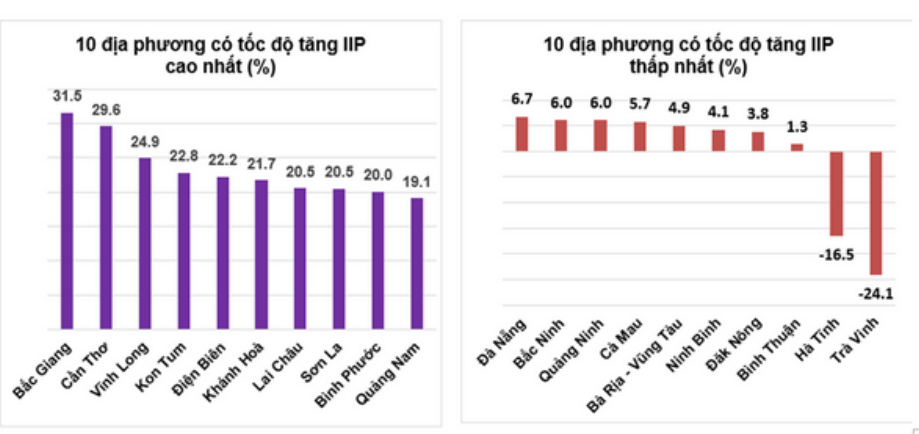
	Ước tính tháng 12 năm 2022	Ước tính quý IV năm 2022	Ước tính năm 2022	Tốc độ tăng so với cùng kỳ (%)		Tốc độ tăng năm 2022 so với năm 2021 (%)
				Tháng 12 năm 2022	Quý IV năm 2022	
Tổng số	**515,8**	**1.514,6**	**5.679,9**	**17,1**	**17,1**	**19,8**
Bán lẻ hàng hóa	404,0	1.180,4	4.475,9	12,8	11,1	14,4
Dịch vụ lưu trú, ăn uống	48,9	147,7	578,7	33,4	46,3	52,5
Du lịch lữ hành	2,0	6,5	24,5	113,3	231,5	271,5
Dịch vụ khác	60,9	180,0	600,8	36,9	41,2	36,4

	Số lượt hành khách		Tốc độ tăng so với năm trước (%)	
	Vận chuyển (Triệu HK)	Luân chuyển (Tỷ HK.km)	Vận chuyển	Luân chuyển
Tổng số	**3.664,1**	**171,8**	**52,8**	**78,3**
Đường sắt	4,4	1,6	205,6	150,9
Đường biển	7,6	0,4	56,7	72,7
Đường thủy nội địa	244,2	3,3	52,9	24,4
Đường bộ	3.358,7	108,5	51,6	37,6
Hàng không	49,2	58,0	224,6	315,8

Biểu đồ: Du lịch nội địa và nước ngoài phục hồi với tốc độ nhanh, khiến các ngành thuộc nhóm dịch vụ - thương mại được hưởng lợi

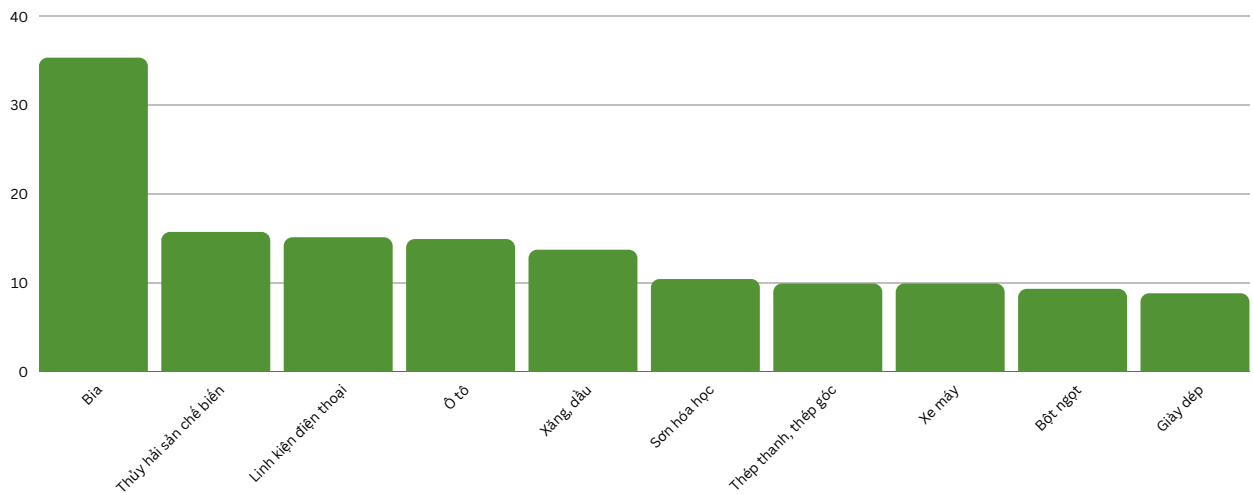
Sản xuất công nghiệp

Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 8,10%, đóng góp 2,09 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế.



Biểu đồ: Công nghiệp là cánh tay hỗ trợ đưa các vùng và các tỉnh thành còn kém phát triển tiếp cận được với các nguồn vốn đầu tư mới (2022)

Chỉ số IIP năm 2022 ước tăng 7,8% , trong đó một số ngành công nghiệp trọng điểm cấp II tăng cao: Sản xuất đồ uống tăng 32,3%; sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu tăng 19,2%; sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu tăng 19,1%; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ tre nứa tăng 17,2%; sản xuất da và các sản phẩm liên quan tăng 15,6%; sản xuất trang phục tăng 14,8%; sản xuất phương tiện vận tải khác tăng 12,3%; sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy tăng 10%. Ở chiều ngược lại, chỉ số IIP của một số ngành giảm: Sản xuất kim loại giảm 2,5%; sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic giảm 6,6%.



Biểu đồ: Sản xuất một số sản phẩm công nghiệp chủ lực năm 2022 tăng cao so với năm trước (%)

Lực lượng lao động

Với gần 70% dân số trăm triệu nằm trong độ tuổi lao động, đây sẽ là động lực cốt lõi để Việt Nam có thể đạt được tầm nhìn 2045 của TW về việc trở thành đất nước phát triển

Triệu người

	Quý III năm 2022	Quý IV năm 2022	Ước tính năm 2022	Tăng so với cùng kỳ năm trước	
				Quý IV năm 2022	Năm 2022
Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên	**51,9**	**52,1**	**51,7**	**1,4**	**1,1**
Phân theo giới tính					
Nam	27,7	27,8	27,5	0,8	0,5
Nữ	24,2	24,3	24,2	0,6	0,6
Phân theo thành thị, nông thôn					
Thành thị	19,3	19,3	19,2	0,5	0,6
Nông thôn	32,6	32,8	32,5	0,9	0,5
Lực lượng lao động trong độ tuổi	**46,4**	**46,5**	**46,0**	**1,5**	**1,4**
Phân theo giới tính					
Nam	25,5	25,6	25,3	0,8	0,5
Nữ	20,9	20,9	20,7	0,7	0,9
Phân theo thành thị, nông thôn					
Thành thị	17,8	17,8	17,6	0,5	0,6
Nông thôn	28,6	28,7	28,4	1,0	0,8

Biểu đồ: Dân số trung bình của Việt Nam năm 2022 là 99,46 triệu người

GDP bình quân đầu người năm 2022 theo giá hiện hành ước đạt 95,6 triệu đồng/người, tương đương 4.110 USD, tăng 393 USD so với năm 2021. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế năm 2022 theo giá hiện hành ước tính đạt 188,1 triệu đồng/lao động (tương đương 8.083 USD/lao động, tăng 622 USD so với năm 2021).

Theo giá so sánh, năng suất lao động năm 2022 tăng 4,8% do trình độ của người lao động được cải thiện (tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng, chứng chỉ năm 2022 đạt 26,2%, cao hơn 0,1 điểm phần trăm so với năm 2021).

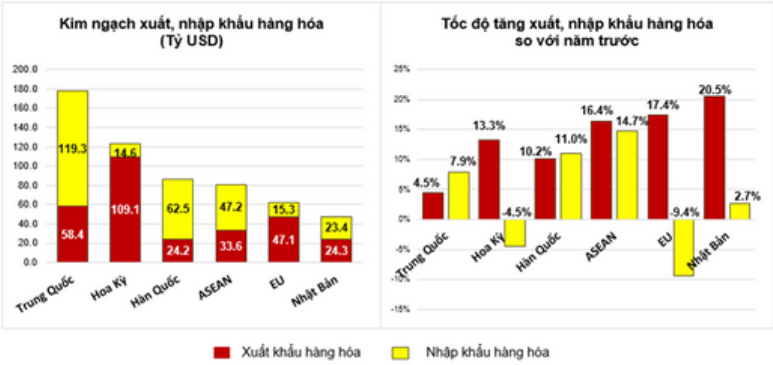
Năm học 2022-2023, 26.085 trường phổ thông, giảm 124 trường. Số giáo viên phổ thông trực tiếp giảng dạy là 807,5 nghìn giáo viên, giảm 5 nghìn giáo viên. Cũng trong năm học này, cả nước có gần 18,1 triệu học sinh phổ thông.

Tính đến tháng 12/2022, cả nước có 1.905 cơ sở giáo dục nghề nghiệp, bao gồm: 412 trường cao đẳng; 435 trường trung cấp và 1.058 trung tâm giáo dục nghề nghiệp. Đào tạo nghề năm 2022 đã tuyển mới được 2.430 nghìn người, đạt 116,5% so với kế hoạch đề ra,Ước tính cả năm 2022, số học sinh tốt nghiệp các lớp đào tạo nghề là 2.096 nghìn người, đạt 114,9% mục tiêu đề ra.

Ảnh: Việc đầu tư đào tạo vào giáo dục tỷ lệ thuận mật thiết tới năng lực phát triển kinh tế quốc dân

Xuất nhập khẩu

Năm 2022 ghi nhận cán cân thương mại tiếp tục có xuất siêu, đánh dấu năm thứ 7 liên tiếp Việt Nam đạt xuất siêu, trong bối thương mại toàn cầu bị ảnh hưởng bởi COVID-19 và xung đột Nga-Ukraine.



Ảnh: Mỹ và Trung Quốc tiếp tục là hai bạn hàng lớn nhất của Việt Nam

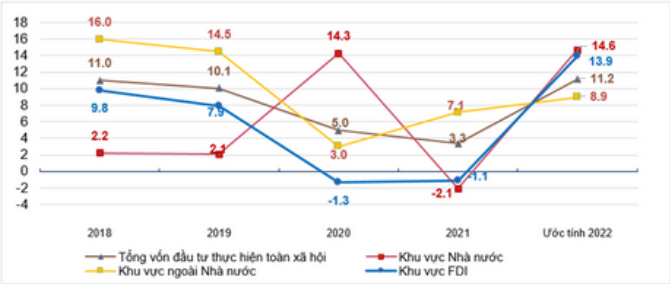
Tuy tình hình sản xuất và thương mại hàng hóa quốc tế bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố tiêu cực, t**rong nước, nền kinh tế phục hồi nhanh, nhu cầu sản xuất hàng hóa phục vụ tiêu dùng và xuất khẩu tăng cao**, cùng với tác động của giá nguyên nhiên vật liệu trên thị trường thế giới đã đẩy giá sản xuất hàng hóa và dịch vụ trong nước tăng.

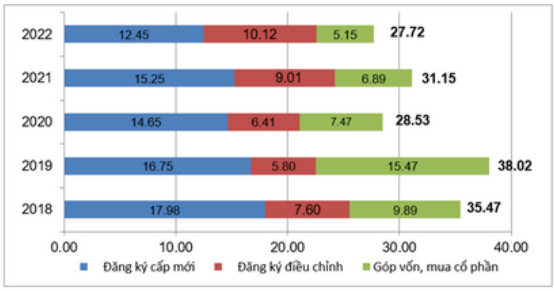
Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa ước đạt 371,85 tỷ USD, tăng 10,6% so với năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 95,09 tỷ USD, tăng 6,5%, chiếm 25,6% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 276,76 tỷ USD, tăng 12,1%, chiếm 74,4%.

Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa ước đạt 360,65 tỷ USD, tăng 8,4% so với năm trước, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 125,79 tỷ USD, tăng 10%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 234,86 tỷ USD, tăng 7,5%.

Vốn đầu tư

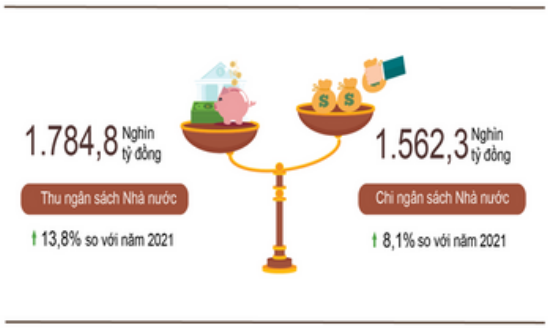
Trong năm 2023, nguồn vốn đầu tư công và nguồn vốn FDI sẽ là "song kiếm hợp bích" giúp Việt Nam vững bước trở thành một đất nước có cơ sở hạ tầng và tiện ích xã hội tiên tiến, phát triển mạnh mẽ nền công nghiệp hiện đại và áp dụng những công nghệ tối tân vào nâng cao chất lượng cuộc sống nhân dân.





Năm 2022 đã cho thấy tốc độ vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội đã có tốc độ phục hồi đáng kể so với năm 2021. Nổi lên như một điểm sáng trong cục bộ kinh tế toàn cầu ảm đạm, Việt Nam luôn là lựa chọn hợp lý và hiệu quả cao với các nhà đầu tư nước ngoài. Danh mục đầu tư đa dạng đa ngành, từ nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ cho tới công nghệ số, sự tăng tốc đầu tư của các nhà đầu tư, cả nước ngoài và nội địa, sẽ là yếu tố tiên quyết để giữ vững đà phát triển tích cực của nền kinh tế trong năm mới, hướng tới đạt mục tiêu phát triển 6,5% của Chính phủ đặt ra.

Trong số 73 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư được cấp phép mới tại Việt Nam trong năm 2022, Nhật Bản là nhà đầu tư lớn nhất với 3,39 tỷ USD, chiếm 27,2% tổng vốn đăng ký cấp mới; tiếp đến là Xin-ga-po 2,12 tỷ USD, chiếm 17%; Trung Quốc 1,36 tỷ USD, chiếm 10,9%; Đan Mạch 1,32 tỷ USD, chiếm 10,6%; Hàn Quốc 1,12 tỷ USD, chiếm 9%; Đặc khu hành chính Hồng Công (Trung Quốc) 1,1 tỷ USD, chiếm 8,8%.

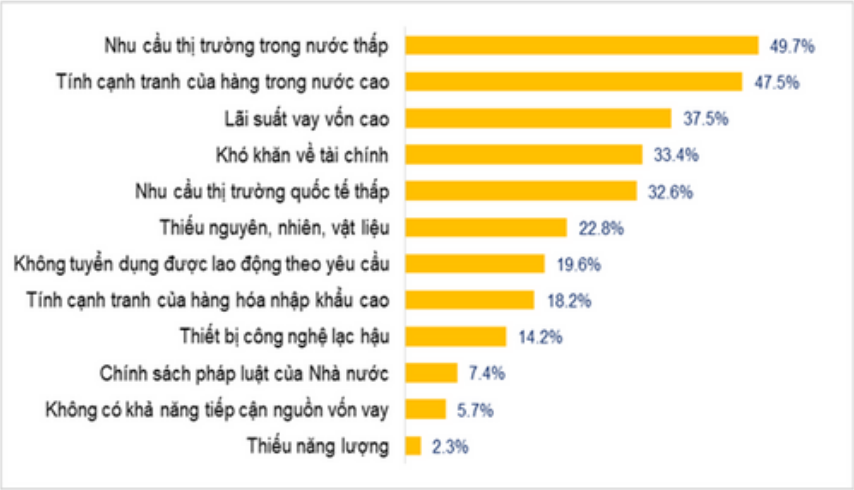


Ảnh: Các doanh nghiệp nước ngoài tạo ra việc làm và đóng góp không nhỏ vào ngân sách nhà nước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước đạt gần 22,4 tỷ USD. **Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.** Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm 79,5%, sản xuất, phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hò chiếm 6,7%; hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 6,5%.

Khó khăn và Thách thức

Tổng cục Thống kê cho biết, năm 2022 cả nước có khoảng 143.200 doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, trung bình mỗi ngày có gần 400 doanh nghiệp phá sản. Ảnh hưởng tiêu cực từ các yếu tố toàn cầu tiêu cực tác động trực tiếp tới nhiều doanh nghiệp tại Việt Nam.



Ảnh: Doanh nghiệp là nhân tố chủ lực của nền kinh tế quốc dân. Năm 2023 sẽ phục hồi mạnh mẽ với đầu tàu là các doanh nghiệp trụ vững trong thời kỳ khủng hoảng vừa qua.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, bước sang năm 2023, kinh tế - xã hội nước ta phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt. Để kịp thời có giải pháp khắc phục, đồng thời chủ động tận dụng cơ hội nhằm đạt kết quả cao nhất mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội năm 2023, tạo đà phát triển mạnh cho những năm tiếp theo. vào một số nội dung trọng tâm sau đây:

1.Theo dõi sát diễn biến tình hình thế giới
2.Chủ động điều hành linh hoạt chính sách
3.Bộ ngành, địa phương có các giải pháp quyết liệt thực hiện và giải ngân vốn đầu tư công
4.Đẩy mạnh sản xuất trong nước, để chủ động nguồn cung
5.Tiếp tục tăng cường công tác phòng chống bệnh dịch, thiên tai
6.Nâng cao hiệu quả công tác chỉ đạo, điều hành

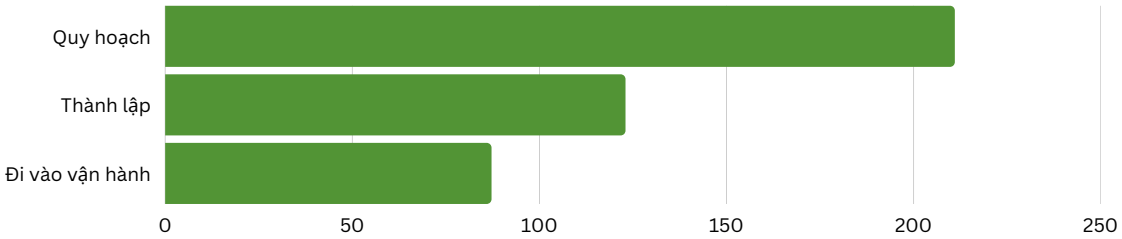
III. Tổng quan BĐS Công nghiệp

Hiện trạng & Phát triển

2022

III. Tổng quan Bất động sản Công nghiệp

Thị trường bất động sản công nghiệp (BĐS CN) tiếp tục phát đi những tín hiệu khả quan khi có thêm nhiều dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận góp phần bổ sung nguồn cung mới cho thị trường. Tính tới thời điểm hiện tại trên cả nước có 563 KCN nằm trong Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam, trong đó, 397 KCN đã được thành lập. Trong các KCN đã được thành lập, có 292 KCN đã đi vào vận hành.



Biểu đồ: Diện tích đất tự nhiên sử dụng để làm KCN tại Việt Nam 2022 (nghìn ha)

Ảnh: Miền Nam tiếp tục là một trong những lựa chọn hàng đầu cho đầu tư sản xuất, chế biến công nghiệp

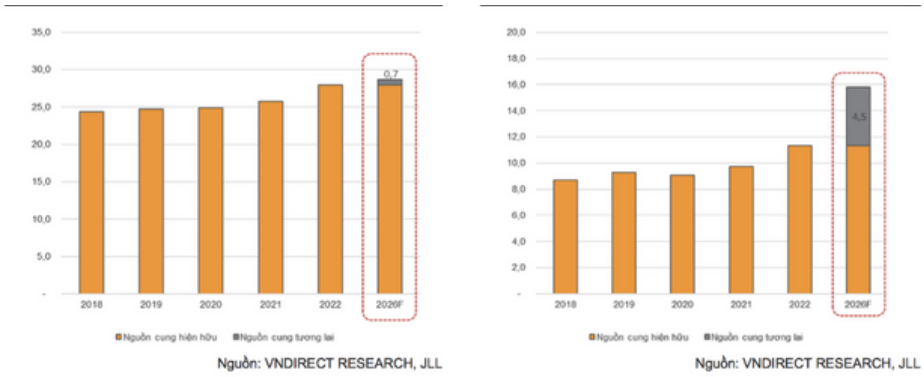
5 tỉnh, thành có nhiều KCN đang hoạt động nhất cả nước gồm có: Đồng Nai, Bình Dương, Tp HCM, Long An và Bắc Ninh. Đồng Nai là tỉnh có số KCN đang hoạt động nhiều nhất cả nước với 31 KCN, tỷ lệ lấp đầy 84%. Bình Dương là tỉnh có diện tích KCN lớn nhất cả nước với tổng diện tích 12.721 ha từ 31 KCN chiếm ¼ diện tích KCN toàn miền Nam, 13% diện tích KCN cả nước.

Bắc Ninh là tỉnh có số KCN đang hoạt động nhiều nhất miền Bắc với 16 KCN. Hải Phòng là địa phương có tổng diện tích KCN lớn nhất khu vực phía Bắc với 14 KCN và Cụm công nghiệp (CNN) đã được xây dựng và hình thành. Hưng Yên là tỉnh có quỹ đất dự kiến cho phát triển công nghiệp lớn nhất cả nước.

Ảnh: Miền Bắc có kết nối vùng hiện đại, thuận tiện, vị trí gần với các siêu cảng và vùng kinh tế của Trung Quốc

Nguồn cung

Các chuyên gia VNDirect cho biết, có rất ít KCN mới được đưa vào quy hoạch do việc phát triển KCN còn dàn trải, dẫn tới tình trạng giải phóng mặt bằng chậm hơn dự kiến và chồng chéo về quy hoạch hoặc hạ tầng bên ngoài KCN.



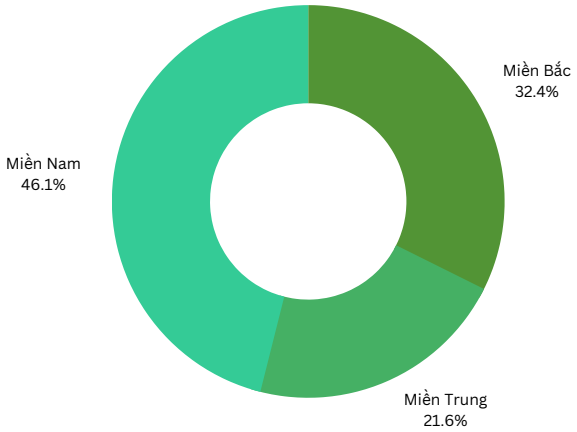
Biểu đồ (nghìn ha): Thị trường bất động sản công nghiệp sẽ khan hiếm nguồn cung mới từ nay đến cuối năm 2023 ở cả hai miền Nam - Bắc, tình trạng thiếu nguồn cung mới sẽ kéo dài ít nhất cho tới hết năm.

Theo Cushman & Wakefiled, nguồn cung nhà xưởng xây sẵn hiện đạt 4,3 triệu m2 sàn, giá thuê 4,6 USD/m2/tháng, tăng nhẹ 1% theo năm. Tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng xây sẵn đã đạt 92%. nhà kho xây sẵn có sự bùng nổ mạnh, vọt lên mốc hơn 4,7 triệu m2 sàn, tăng trưởng nguồn cung 30% theo năm, tỷ lệ lấp đầy nhà kho vẫn ở mức ổn định, đạt 76%. Giá thuê nhà kho xây sẵn hiện đã đạt 4,4 USD/m2/tháng, **tăng 9% so với cùng kỳ, là mức tăng giá cao nhất trong vòng 12 tháng qua.**

Ảnh: Ngày càng nhiều dự án kho xưởng xây sẵn tiêu chuẩn quốc tế được bổ sung vào nguồn cung để đáp ứng nhu cầu tăng cao của các doanh nghiệp sản xuất phụ trợ cho các nhà máy công nghiệp đa quốc gia lớn tại Việt Nam.

Vị trí các khu công nghiệp

Các doanh nghiệp sản xuất luôn có nhu cầu tìm được một vị trí để đặt nhà máy hợp lý nhất. Ngoài yếu tố về giá, các nhà đầu tư sản xuất công nghiệp cũng quan tâm tới nguồn nhân lực, an sinh xã hội, cơ sở hạ tầng cũng như tương quan khoảng cách với những đối tác trong chuỗi cung ứng của mình.



Biểu đồ: Phần lớn các khu công nghiệp của Việt Nam tập trung tại hai miền Bắc và miền Nam

Vùng Đồng bằng Sông Hồng và vùng Đồng bằng Sông Cửu Long là hai vị trí phát triển tập trung khu công nghiệp do gần với các trung tâm tiêu thụ, các chuỗi cung ứng lớn (Miền Bắc - Trung Quốc, miền Nam - Thái Lan, ASEAN), tiện hệ thống cảng biển và vận tải hàng không, cơ sở hạ tầng phát triển, tay nghề lao động cao.

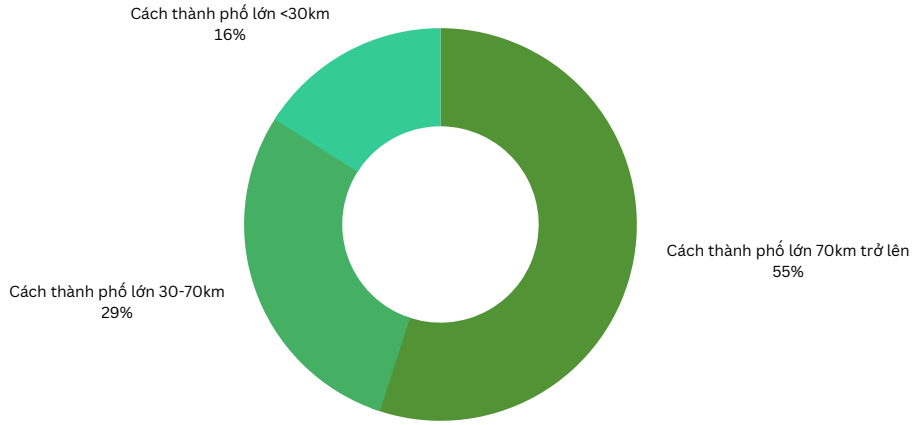
Khi phân nhóm theo khoảng cách đến các thành phố lớn, chúng tôi nhận thấy có tới 55% KCN cách trung tâm thành phố hơn 70km, 29% các KCN cách trung tâm thành phố từ 30km-70km và chỉ có 16% các KCN cách trung tâm thành phố lớn dưới 30km.

Các Thành phố lớn

Miền Bắc:
Hà Nội, Hải Phòng

Miền Trung:
Đà Nẵng

Miền Nam:
TP. Hồ Chí Minh



Ảnh: Các KCN đang tập trung ở các tỉnh thành cách xa trung tâm thành phố lớn như Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh, bởi quỹ đất ở những khu vực này vẫn còn nhiều

Giá thuê trong KCN

Giá thuê BĐS công nghiệp năm 2022 tiếp tục có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước, giá tăng khoảng 10% so với kỳ trước, trung bình 100-120 usd/m2/chu kỳ thuê.

Ảnh: Doanh nghiệp FDI chọn điểm đến là các tỉnh vùng ven có cơ sở hạ tầng phù hợp với những chính sách hấp dẫn và nhân công dồi dào

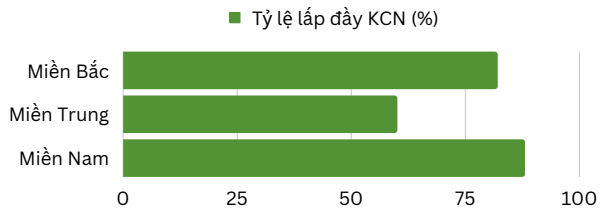
Bất động sản công nghiệp miền Bắc phát triển mạnh mẽ ở Hà Nội và các tỉnh vùng ven như Hải Dương, Bắc Ninh, Hải Phòng, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Hưng Yên… Theo thống kê của DTJ group từ thị trường BĐS công nghiệp **miền Bắc giá thuê đất khu công nghiệp trung bình rơi vào khoảng 90-120 USD/m2/chu kỳ thuê.**

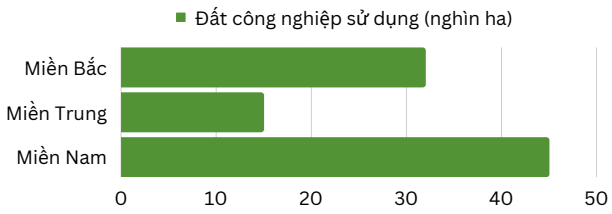
Thị trường TP.HCM ghi nhận mức giá thuê trung bình cao nhất, dao động từ 180 - 300 USD/m2, tiếp theo là thị trường Long An với mức giá thuê trung bình trong khoảng 125 - 275 USD/m2. Mức giá thuê KCN trung bình ở Bình Dương là từ 100 - 250 USD/m2 còn Đồng Nai có mức giá thuê trong khoảng 100 – 200 USD/m2

Ảnh: Bất động sản công nghiệp miền Nam đang cạn kiệt nguồn cung tại thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành lân cận

Ảnh: Giá thuê hấp dẫn, nhiều ưu đãi đầu tư thu hút nhà đâu từ tham gia, đóng góp cho sự phát triển của địa phương, tạo việc làm cho người dân

Giá thuê đất tại các KCN còn quỹ đất cho thuê lớn, đặc biệt ở khu vực miền Trung và tại các địa phương tại nơi chưa có nhiều lợi thế về vị trí, nền đất cũng như cơ sở vật chất, chưa thu hút được **nhiều nhà đầu tư quan tâm nằm trong khoảng <60 usd/m2/chu kỳ thuê.**





Biểu đồ: Giá thuê đất phản ánh đúng thực trạng thị trường bất động sản công nghiệp dựa theo tỷ lệ lấp đầy và diện tích đất đang được sử dụng

Chuyển đổi xanh

Việc chuyển đổi theo hướng kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn tại các khu công nghiệp (KCN), khu kinh tế nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và giúp phát triển bền vững.

Ảnh: Sự phát triển của ngành công nghiệp năng lượng sẽ kéo theo sự phát triển cho cả chuỗi cung ứng

Tại Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 07/10/2022, Bộ Chính trị đã đề ra các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Đông Nam Bộ đến năm 2030, **tầm nhìn đến năm 2045, trong đó chú trọng phát triển công nghiệp xanh, năng lượng tái tạo gắn với bảo vệ môi trường.**

Quang điện mặt trời của Việt Nam gần đây đã có sự phát triển mạnh mẽ và đây chỉ là bước đầu của quá trình chuyển đổi năng lượng của đất nước khỏi nhiên liệu than đá. Công suất điện mặt trời cả nước tăng nhanh từ 86 MW vào năm 2018 lên gần 16.500 MW năm 2020. Điện mặt trời áp mái cũng chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng công suất điện mặt trời tại Việt Nam. **Do đó, Việt Nam đã vượt qua Thái Lan để trở thành quốc gia ASEAN có công suất lắp điện mặt trời lớn nhất.**

Khu công nghiệp xanh là khu công nghiệp thân thiện với môi trường, là khu công nghiệp sản xuất ra các sản phẩm thân thiện với môi trường và giúp cho các điều kiện tự nhiên của môi trường tốt hơn. Trong toàn bộ quá trình sản xuất, khu công nghiệp sẽ giảm thiểu tối đa tác động xấu tới môi trường.

Ngoài ra, khu công nghiệp xanh còn bao hàm cả việc tái sử dụng các chất thải, các chất thải năng lượng, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả năng lượng và nguồn tài nguyên thiên nhiên khác (khoáng sản, gỗ tự nhiên...), hạn chế sử dụng hóa chất độc hại (phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, bảo quản thực phẩm...) bằng cách sử dụng các công nghệ tiên tiến để khắc phục và kiểm soát ô nhiễm môi trường.

Ảnh: KCN Nam Cầu Kiền (Hải Phòng) là khu công nghiệp xanh, khu công nghiệp sinh thái tiêu biểu tại miền Bắc

Hệ thống giao thông vận tải

Hạ tầng kết nối giao thông là yếu tố quan trọng trong sản xuất công nghiệp để đảm bảo giao thương và hiệu quả chi phí.

Ảnh: Tốc độ xây dựng chậm do nguồn lực đất nước hạn chế, vốn ngân sách nhà nước chỉ đáp ứng đầu tư cải tạo nâng cấp hệ thống quốc lộ

Tuy đã có nhiều dấu hiệu lạc quan trong những năm gần đây, Bộ Giao thông Vận tải đánh giá, tốc độ xây dựng cao tốc ở Việt Nam mới đạt bình quân 74 km mỗi năm, bằng 1,5% tốc độ phát triển đường cao tốc của Trung Quốc. Mạng lưới hiện nay mới hoàn thành 35% so với quy hoạch (tính cả số đang xây dựng) và đạt 48% mục tiêu Nghị quyết 13.

Ảnh: Khổ 1.000 mm vẫn chiếm 84% tổng chiều dài (2.656,2 km), trong khi hầu hết các nước trên thế giới không còn dùng nữa

Đầu tư cho ngành đường sắt suốt nhiều thập kỷ chỉ chiếm khoảng 3% tổng mức đầu tư từ ngân sách Trung ương dành cho hạ tầng giao thông. Hiện nay, mạng lưới đường sắt Việt Nam[1] phân bổ theo 7 trục chính với tổng chiều dài 3.162,9km, trong đó có 2.703,2 km đường chính tuyến, 459,7 km đường nhánh và đường ga.

Ảnh: Đến nay, cả nước hiện có 22 cảng hàng không, trong đó có 12 cảng quốc tế, mang nhiệm vụ "mở cửa bầu trời" đưa Việt Nam ra thế giới

Tại Việt Nam, hệ thống sân bay huyết mạch đã đóng góp không nhỏ cho nền kinh tế. Năm 2014, Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất đạt doanh thu gần 3.600 tỷ đồng. Sản lượng hành khách phục vụ đã vượt 22 triệu lượt người năm 2014. Tương tự, Sân bay Nội Bài vận chuyển trên 14 triệu lượt khách, đem lại doanh thu gần 2.500 tỷ đồng.

Ảnh: Hải Phòng là địa phương tập trung nhiều bến cảng nhất (50 bến cảng), tiếp đến là tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và TP Hồ Chí Minh

Việt Nam hiện nay đã thiết lập được 25 tuyến vận tải quốc tế và 7 tuyến vận tải nội địa, trong đó ngoài các tuyến châu Á, khu vực phía bắc đã khai thác 2 tuyến đi Bắc Mỹ, phía nam đã hình thành được 16 tuyến đi Bắc Mỹ và châu Âu; đứng vị trí thứ 3 khu vực Đông Nam Á, chỉ sau Ma-lai-xi-a và Xin-ga-po.

Công nghiệp hỗ trợ

Công nghiệp hỗ trợ (CNHT) được định nghĩa tại Nghị định số 111/2015/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ, là "các ngành công nghiệp sản xuất nguyên liệu, vật liệu, linh kiện và phụ tùng để cung cấp cho sản xuất sản phẩm hoàn chỉnh".

Ảnh: Tỷ lệ nội địa hóa các ngành công nghiệp còn thấp, đơn cử ngành điện tử chỉ từ 5-10%; ngành ô tô từ 7-10%; ngành dệt may, da giày từ 45-50%.

Ông Hoàng Quang Phòng, Phó Chủ tịch Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) nhấn mạnh, ngành công nghiệp hỗ trợ trong nước cũng **đã có nhiều khởi sắc trong những năm qua** cả về số lượng và chất lượng, chiếm khoảng 4,5% tổng số doanh nghiệp của ngành công nghiệp chế biến, chế tạo.

Trong số 500 công ty Hoa Kỳ được khảo sát ý kiến, có đến 40% chọn và tính toán chọn doanh nghiệp ngành công nghiệp hỗ trợ Việt Nam để bổ sung vào chuỗi cung ứng toàn cầu.

Ông Phạm Thanh Tùng - Phòng Công nghiệp hỗ trợ - Cục Công nghiệp (Bộ Công Thương) cho biết, công nghiệp hỗ trợ Việt Nam vẫn bộc lộ những tồn tại, hạn chế. Cụ thể, sản phẩm công nghiệp hỗ trợ trong nước còn **đơn giản, hàm lượng công nghệ trung bình và thấp, có giá trị nhỏ** trong cơ cấu giá trị sản phẩm.

Ảnh: Các doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ cho các doanh nghiệp FDI lớn như Samsung hay LG không có nhiều nhà cung ứng Việt Nam do các doanh nghiệp nội địa không đạt được tiêu chuẩn yêu cầu

Các sự kiện tiêu biểu

2022 đánh dấu giai đoạn phục hồi của nền kinh tế với tốc độ tăng trưởng GDP và tỷ trọng xuất siêu vượt ngoài mong đợi. Cùng DTJ điểm qua lại các sự kiện nổi bật trong năm 2022 của thị trường bất động sản công nghiệp.

Ảnh: Nhà máy LEGO Bình Dương sẽ là mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu, và là cửa ngõ thương mại với ASEAN của Tập đoàn LEGO

Tập đoàn Sản xuất đồ chơi cho trẻ em LEGO đầu tư xây dựng nhà máy không phát thải tại Việt Nam. Dự án quy mô **đầu tư hơn 1 tỷ USD ở khu đất rộng 44ha, thuộc tỉnh Bình Dương, mang đến 4.000 cơ hội việc làm trong vòng 15 năm tới.** Dự kiến, nhà máy được khởi công nửa cuối năm 2022 và hoạt động trong năm 2024.

Ảnh: Samsung Việt Nam sẽ tiếp tục đầu tư vào xây dựng nhà máy điện cơ mới tại Thái Nguyên.

Các doanh nghiệp FDI lớn đang hoạt động tại Việt Nam **tiếp tục đăng ký thêm vốn đầu tư** tại Việt Nam. Đa số những doanh nghiệp này thuộc ngành sản xuất công nghệ điện tử: Foxconn (300 triệu USD), Samsung (920 triệu USD), LG (500 triệu USD).

Ban hành NĐ 35 gồm 08 Chương, 76 Điều quy định các nội dung:

1. Hoàn thiện quy trình quy hoạch, đầu tư hạ tầng, thành lập KCN, KKT và các điều kiện có liên quan.
2. Bảo đảm sự cân đối về phát triển KCN, KKT giữa các địa phương.
3. Kiểm soát việc thành lập KCN trong thời gian tới, sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, tránh tình trạng phát triển tràn lan các KCN.
4. Khuyến khích phát triển loại hình KCN, KKT mới.
5. Hỗ trợ tối đa để các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, các doanh nghiệp khác thuộc diện được ưu tiên, hỗ trợ có thể thuê lại đất trong KCN.
6. Giải quyết tối đa việc quy hoạch, xây dựng nhà ở và công trình công cộng cho người lao động làm việc trong KCN.
7. Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước.

NGHỊ ĐỊNH 35/2022/NĐ-CP
(28/05/2022)
Quy định về Quản lý
Khu công nghiệp và Khu kinh tế

IV. Triển vọng phát triển Bất động sản Công nghiệp 2023

2022

Thị trường bất động sản

Theo số liệu của RCA Analytics, trong năm 2022, phân khúc bất động sản công nghiệp đứng đầu tính theo giá trị chuyển nhượng, chiếm 38% giá trị, vượt hơn phân khúc Văn phòng với 36%.

Biểu đồ: Bất động sản công nghiệp là một điểm sáng hiếm hoi của thị trường bất động sản do được ưu ái từ chính sách và lãi suất ngân hàng

Các chính sách mới về quản lý và phát triển thị trường bất động sản, đã được ban hành trong năm 2022 và một số chính sách mới được thông qua và dự định ban hành trong thời gian tới sẽ giúp thị trường hoàn thiện hành lang pháp lý, góp phần điều tiết, hỗ trợ và kiểm soát sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

Các chính sách về quản lý và huy động nguồn vốn của thị trường bất động sản, tăng lãi suất cho vay từ các ngân hàng thương mại, siết chặt việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp bất động sản có thể làm thị trường gặp nhiều khó khăn trong việc huy động vốn. Bên cạnh đó việc thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn biến động mạnh theo tình hình chứng khoán thế giới và chưa thực sự hồi phục cũng tác động không nhỏ tới thị trường bất động sản khi huy động vốn qua kênh đầu tư này.

Ảnh: Theo FiinGroup, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đáo hạn trong năm 2022 đạt khoảng 122 nghìn tỷ đồng trong bối cảnh thị trường bất động sản hiện vẫn còn gặp nhiều khó khăn sẽ tạo áp lực không nhỏ tới các doanh nghiệp bất động sản

Làn sóng dịch chuyển

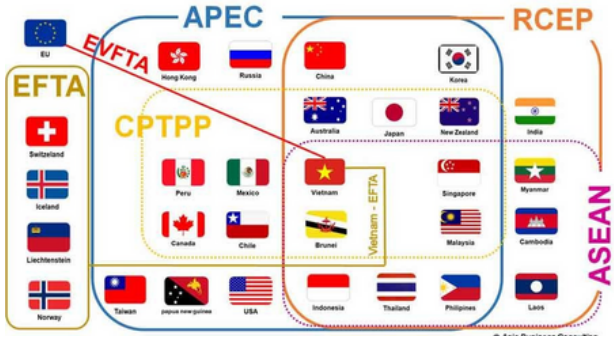
Việt Nam đã và đang chuẩn bị những điều kiện cần thiết để trở thành "cứ điểm" sản xuất quan trọng của thế giới. Các nhà đầu tư đến từ châu Á, châu Âu, Hoa Kỳ và ASEAN đang tiếp tục đẩy mạnh đầu tư vào Việt nam, đặc biệt là các KCN.

Bất động sản công nghiệp nói riêng, cũng như nền công nghiệp nói chung được chú trọng, quan tâm đầu tư bởi tất cả các cấp Nhà nước. Nhà đầu tư sản xuất công nghiệp, bên cạnh việc được hỗ trợ nhiệt tình bởi chính sách, còn được thừa hưởng lợi thế của Việt Nam: cơ sở hạ tầng giao thông vận tải đồng bộ, lực lượng lao động trẻ và có tay nghề cao, thị trường tiêu dùng lớn với 100 triệu dân với cuộc sống phong phú và thái bình.

Ảnh: Việt Nam là cửa ngõ, cầu nối của nhiều nền kinh tế lớn trên Thế giới với Khu vực Đông Nam Á

Với tốc độ phát triển bền vững trong thập kỷ vừa rồi, **ASEAN đang tiếp đón nhiều làn sóng đầu tư lớn của các chuỗi cung ứng có giá trị cao** trên thế giới. Làn sóng dịch chuyển của doanh nghiệp quốc tế sang nhiều nước khu vực Đông Nam Á là một điều chắc chắn.

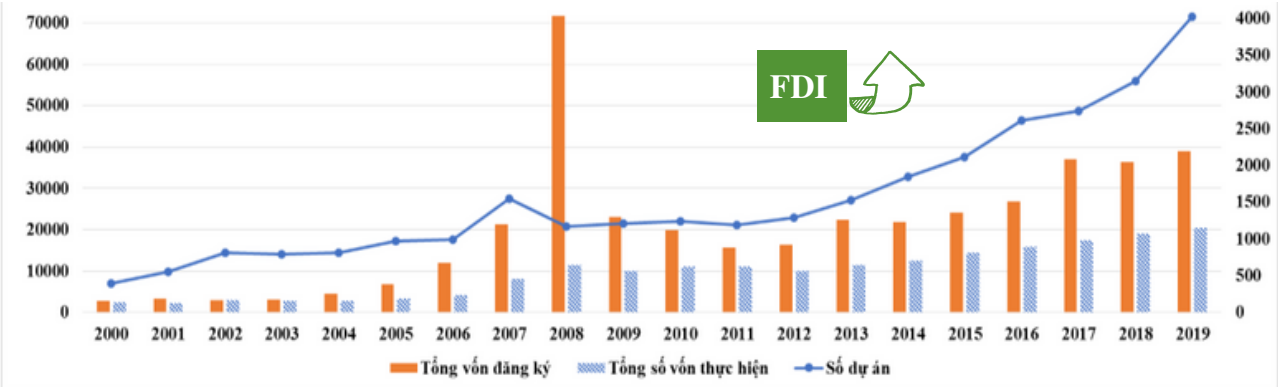
Việt Nam là một trong số quốc gia có mức hội nhập kinh tế ở mức rất cao, với việc tham gia đàm phán, ký kết và thực thi nhiều Hiệp định thương mại tự do. Điều này tạo ra nhiều động lực phát triển mới, mở rộng và đa dạng hóa thị trường, góp phần nâng cao khả năng thích ứng của nền kinh tế.



Ảnh: 17 Hiệp định Thương mại Tự do của Việt Nam(2020)

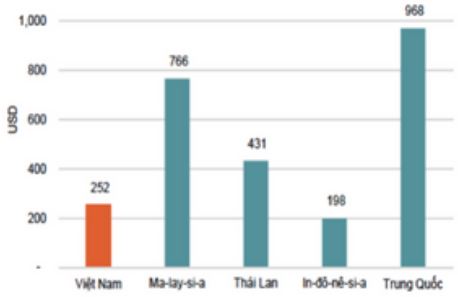
Triển vọng phát triển

Mặc dù năm 2022 đã chứng kiến nhiều sự thăng trầm của thị trường bất động sản, phân khúc bất động sản công nghiệp vẫn chứng tỏ là điểm sáng.

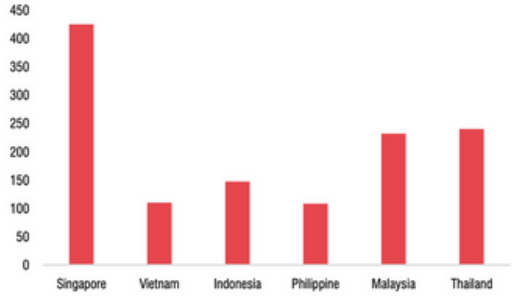


Trong những năm gần đây, Việt Nam đã **hưởng lợi từ việc các nhà sản xuất lớn mở rộng sản xuất và xây thêm nhà máy tại Việt Nam.** Cụ thể, Samsung cam kết nâng vốn đầu tư tại Việt Nam lên hơn 20 tỷ USD. Foxconn đã đầu tư với tổng vốn 1,5 tỷ USD và năm 2022 đã đầu tư thêm khoảng 300 triệu USD. Intel cũng đầu tư thêm khoảng 475 triệu USD. Đây là những tín hiệu tích cực cho bất động sản công nghiệp Việt Nam giai đoạn tới

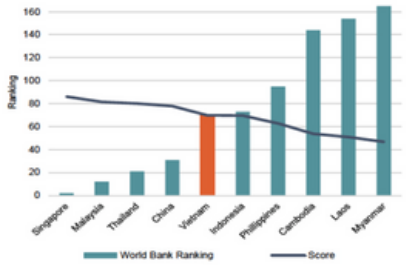
Giá nhân công 2021 (USD/tháng)



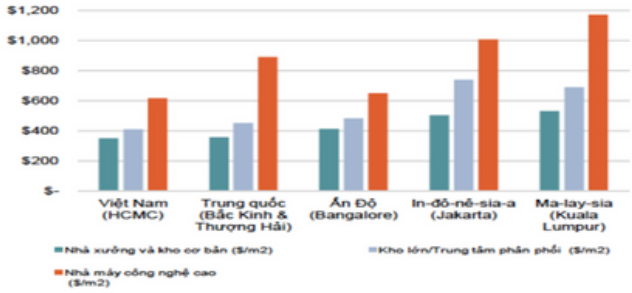
Giá thuê đất KCN 2021 (USD/m2/chu kỳ thuê)



Xếp hạng World Bank 2021



Chi phí đầu tư công nghiệp 2021 (USD/m2)



Mặc dù có nhiều yếu tố tích cực, **chi phí đầu tư và thuê lại đất trong KCN tại Việt Nam vẫn đang còn rất cạnh tranh** với các nước khác trong khu vực. Nhu cầu tăng, nguồn cung khan hiếm dự báo giá trị bất động sản công nghiệp Việt Nam sẽ tăng trong thời gian tới.

Nhận định của DTJ

2023 sẽ là một năm khởi sắc của công nghiệp Việt Nam. Nguồn tiền mới, công nghệ mới và sự phối hợp đồng lòng giữa các cấp chính quyền với doanh nghiệp và đoàn thể công nhân viên sẽ là động lực đưa nền công nghiệp vươn tầm.

Các tỉnh đang bổ sung quỹ đất lớn cho các dự án bất động sản công nghiệp bao gồm các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, tổ hợp công nghiệp đô thị dịch, khu cảng, khu thông quan, vv nhằm tạo ra quỹ đất đủ lớn để thu hút các chuỗi cung ứng toàn cầu về đặt cứ điểm tại Việt Nam.

Lượng vốn đầu tư các nước Trung Quốc, Hàn Quốc, Singapore, Mỹ sẽ là những động lực chính để đổi mới nền công nghiệp trong thời kỳ hậu Covid. Không những mang lại công ăn việc làm, việc chuyển giao công nghệ cũng sẽ là cơ sở để nâng cấp chuỗi cung ứng công nghiệp nội địa

Lượng vốn đầu tư vào các khu công nghiệp sẽ tạm chững lại trong 06 tháng đầu năm và sẽ tăng lại vào các tháng cuối năm khi thế giới mở cửa, lạm phát suy giảm và nguồn tiền mới được bơm vào nền kinh tế quốc dân thông qua các gói tín dụng trăm nghìn tỷ cho sản xuất kinh doanh từ NHNN.

Các tỉnh có hệ thống giao thông phát triển, đầu mối thương mại công nghiệp gần Thủ đô được cân nhắc nhiều hơn như Hưng Yên, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Bắc Ninh thông qua các dự án cao tốc mới như Vành đai 4 Thủ đô, đường cao tốc liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên, vv.

Nguồn tham khảo

(1) Việt Nam trước khó khăn, thách thức của kinh tế thế giới.
https://www.gso.gov.vn/bai-top/2022/10/viet-nam-truoc-kho-khan-thach-thuc-cua-kinh-te-the-gioi/

(2) Tổng quan dự báo tình hình kinh tế thế giới quý I và năm 2023.
https://consosukien.vn/to-ng-quan-du-bao-tinh-hinh-kinh-te-the-gioi-quy-i-va-nam-2023.htm

(3) Lạm phát thế giới năm 2022 và tác động đến Việt Nam.
https://mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages_r/l/tin-bo-tai-chinh?dDocName=MOFUCM263689&dID=266438

(4) Trung Quốc mở cửa và số liệu kinh tế bất ngờ.
https://vneconomy.vn/trung-quoc-mo-cua-va-so-lieu-kinh-te-kha-quan-bat-ngo-gioi-chuyen-gia-bot-lo-ve-trien-vong-nam-2023.htm

(5) ADB điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế.
https://vneconomy.vn/adb-dieu-chinh-du-bao-tang-truong-kinh-te.htm

(6) Thông cáo báo chí về tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2022
https://www.gso.gov.vn/tin-tuc-thong-ke/2022/12/thong-cao-bao-chi-ve-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2022/

(7) Điểm sáng tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2022.
https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2023/01/diem-sang-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2022/

(8) Bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2022: Sự phục hồi mạnh mẽ
https://www.qdnd.vn/kinh-te/cac-van-de/buc-tranh-kinh-te-viet-nam-nam-2022-su-phuc-hoi-manh-me-715234

(9) Kinh tế Việt Nam khép lại năm 2022 với nhiều con số ấn tượng
https://vtv.vn/kinh-te/kinh-te-viet-nam-khep-lai-nam-2022-voi-nhieu-con-so-an-tuong-20221231095526904.htm

(10) Điểm sáng với bất động sản công nghiệp
https://baodautu.vn/batdongsan/diem-sang-voi-bat-dong-san-cong-nghiep-d184137.html

(11) Một số khó khăn và thách thức đặt ra với quá trình công nghiệp hóa ở nước ta hiện nay
https://moit.gov.vn/tin-tuc/phat-trien-cong-nghiep/mot-so-kho-khan-va-thach-thuc-dat-ra-voi-qua-trinh-cong-nghiep-hoa-o-nuoc-ta-hien-nay.html

(12) Việt Nam ở đâu trong "cuộc đua" thu hút vốn nước ngoài tại ASEAN
https://ipcs.mpi.gov.vn/viet-nam-dang-o-dau-trong-cuoc-dua-thu-hut-von-dau-tu-nuoc-ngoai-tai-asean/

(13) Ngành BĐS Khu Công Nghiệp
https://www.vndirect.com.vn/nganh-bds-khu-cong-nghiep-cau-chuyen-tang-truong-dang-thieu-dan-yeu-to-dan-dat2/

(14) Báo cáo ngành Bất động sản công nghiệp 2022: Chào đón nguồn cung mới.
https://finance.vietstock.vn/bao-cao-phan-tich/9884/bao-cao-nganh-bat-dong-san-cong-nghiep-2022-chao-don-nguon-cung-moi-.htm

DTJ Industrial - DTJ Group
Hệ sinh thái dịch vụ
Bất động sản công nghiệp
tại miền Bắc

Liên hệ

Tầng 3, Tòa nhà Vinata 289 Khuất Duy
Tiến, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

industrial.dtj.com.vn

info@dtj.com.vn

0982.902.468