

**Theo SSI, m t s t p đoàn l n đã lên k h ch chuy n m t ph n s n xu t t Trung Qu c sang Vi t Nam nh Microsoft, Google, Panasonic, Sharp, Foxconn... Xu h ng này có th s đ y m nh h n sau Covid-19.**



Giá đ t KCN t i Vi t Nam đ c cho là đang th p h n kho ng 30% - 40% so v i Indonesia và Thái Lan

### **Ho t đ ng cho thuê KCN b nh h ng đáng k b i Covid-19**

M t báo cáo v a đ c Kh i phân tích c a Công ty ch ng khoán SSI (SSI Research) công b đã đ a ra đánh giá, d ch Covid-19 bùng phát, các chuy n bay qu c t đ n và đi kh i Vi t Nam b h n ch đ i v i h u h t các ho t đ ng kinh doanh và đi i trong th i gian qua, đ i u này đã gây ra áp l c đáng k nh h ng đ n vi c xúc ti n đ u t và ti n đ cho thuê các khu công nghi p (KCN).

Hầu hết các giao dịch thành công được ghi nhận trong năm nay đều đến từ những khách hàng đã hoàn tất thủ tục đăng ký trước năm ngoái và trước khi dịch bệnh bùng phát.

Báo cáo của SSI ghi nhận, đã có sự trì hoãn đáng kể trong thời gian qua liên quan đến việc chốt hợp đồng thuê với nhà đầu tư do sự tạm dừng các chuyến thăm quan thực địa và làm gián đoạn quá trình đàm phán.

Tuy nhiên, vào đầu tháng 9, chính sách miễn trừ yêu cầu về kiểm soát mặt đất và với các chuyên gia nước ngoài và nhà đầu tư đã giúp giảm bớt phần nào tình trạng trên. Trước khi có quy định như miễn trừ, phần lớn nhà đầu tư đăng ký cho thuê KCN của các chủ đầu tư đều rất khiêm tốn trong 6 tháng đầu năm 2020.

Theo chuyên gia SSI, mặc dù thông tin về việc miễn trừ mặt đất là một tin đáng mừng cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, nhưng tình trạng sụt giảm các chuyến bay với nước ngoài và việc tính các chuyến bay tại Việt Nam cho đến 5.000 chuyến trong tháng 9.

Chuyên gia SSI tin rằng, vấn đề này sẽ vẫn là một yếu tố kéo dài quy trình đàm phán và đầu tư đến ít nhất là 6 tháng cuối năm 2020, có thể dẫn đến diện tích thuê mặt đất theo khu vực giảm 12% so với cùng kỳ.

Bên cạnh đó, một trong những điểm yếu vẫn còn tồn tại là khó khăn hiện hữu trong công tác đầu tư và giải phóng mặt bằng vẫn gây nên sự thiếu hụt nguồn cung thuê đất có thể cho thuê của các KCN.

Chuyên gia phân tích của SSI cũng tính, nguồn cung quỹ đất có thể tăng thêm 5% trong 6 tháng cuối năm 2020. Với mức tăng giá đất KCN, giá thuê có khả năng tăng 10% so với cùng kỳ tại miền Nam và trong khoảng 7-8% so với cùng kỳ tại miền Bắc trong 6 tháng cuối năm 2020.

Nhiều “ông lớn” đã lên kế hoạch dịch chuyển công sự tại Việt Nam

Nhìn chung, đại dịch Covid-19 đã gây ra sự gián đoạn nghiêm trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu và các doanh nghiệp bắt đầu nhìn thấy những thách thức đã diễn ra hàng hóa tồn kho sụt giảm.

“Quá trình này đã bắt đầu diễn ra và đẩy mạnh trong những năm gần đây, trong đó Việt Nam đứng giữa sự tiếp tục hàng hóa này” - theo chuyên gia SSI.

Trong năm 2020 khi đại dịch bùng nổ, sự có nhu cầu lớn về khu công nghiệp phía Việt Nam đẩy lùi các công ty đã chuyển bán chuyên về sự sụt giảm sang Việt Nam. Do đó, năm 2021, SSI Research kỳ vọng, nhu cầu về đất khu công nghiệp sẽ tiếp tục có nhu cầu triền miên.

Theo SSI, xu hướng chuyển dịch đáng kể của sự sụt giảm thị trường Trung Quốc sang Việt Nam đang diễn ra rất có thể sẽ thúc đẩy mạnh mẽ hơn sau Covid-19.

Một số tập đoàn lớn đã lên kế hoạch chuyển mạnh phần sự sụt giảm thị trường Trung Quốc sang Việt Nam như Microsoft, Google, Panasonic, Sharp, Foxconn, ...

Bên cạnh đó, chính sách khuyến khích đầu tư FDI cho các dự án của Chính phủ Nhật Bản và Việt Nam cũng có thể tạo cơ hội cho một số doanh nghiệp Nhật Bản mở rộng sự sụt giảm sang Việt Nam như Shin-Etsu Chemical, HoYa Coporation, Matsuoaka, Meiko Electronics, Yokowo, và Nikkiso... Hơn hết các công ty này đã có sự sụt giảm thị trường tại miền Bắc.

Chuyên gia SSI cũng đưa ra các yêu cầu hỗ trợ chính cho khu công nghiệp trong thời gian tới. Trong đó, quy hoạch các khu công nghiệp mới của Chính phủ cho giai đoạn 2021-2025 có thể giúp tăng diện tích các KCN mới trong tương lai (đặc biệt là đẩy lùi các KCN lớn có tổng diện tích đất từ 1.000 ha trở lên) sẽ đáp ứng nhu cầu về đất của các tập đoàn FDI lớn.

Một yêu cầu nữa đó là sự cải thiện cơ sở hạ tầng như đường cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu, cao tốc Dầu Dây Phan Thiết, cao tốc Bắc Nam, cảng Cái Mép Thới Vĩ, cảng Gemalink giúp kết nối thuận tiện hơn cho các KCN.

Ngoài ra, giá đất KCN tại Việt Nam cũng được cho là đang thấp hơn khoảng 30% -40% so với Indonesia và Thái Lan, đây có thể là một lợi thế thu hút FDI.

Do đó, chuyên gia SSI cho rằng, giá đất KCN năm 2021 có thể tính tiếp tục tăng 7-8% tại miền Nam và 5-6% tại miền Bắc.

Theo Báo Kế hoạch và Đầu tư, đến hết 6 tháng đầu năm 2020, Việt Nam có 336 KCN trên tổng diện tích là 97,8 nghìn ha, trong đó 261 KCN hiện đang hoạt động. Tỷ lệ lấp đầy bình quân của các KCN đang hoạt động là 76% vào cuối 6 tháng đầu năm 2020.

Tại miền Bắc, các KCN tập trung ở các tỉnh như Bắc Ninh, Hải Phòng, Hà Nội, Quảng Ninh, Hưng Yên và Vĩnh Phúc, với tổng diện tích là 13.500 ha.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, tỷ lệ lấp đầy tại các KCN đang hoạt động tại miền Bắc là 75%, và giá cho thuê bình quân là từ 85-90 USD/m<sup>2</sup>/chủ thuê (tăng 6,5% so cùng kỳ), theo nghiên cứu của JLL.

Tại TP. HCM, nguồn cung đất khu công nghiệp cho thuê mới vẫn đang gặp vướng mắc về thủ tục đền bù và giải phóng mặt bằng.

Các KCN tại miền Nam tập trung tại TP. HCM, Bình Dương, Bà Rịa-Vũng Tàu, Tây Ninh, Bình Phước và Long An, với tổng diện tích là 42.836 ha.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, tỷ lệ lấp đầy bình quân của các KCN đang hoạt động đạt 83%, và giá cho thuê đất kho khoảng 105-115 USD/m<sup>2</sup>/chủ thuê (tăng 9,7% so với cùng kỳ).

Trong 6 tháng đầu năm 2020, các chi phí KCN đã niêm yết đất tổng doanh thu là 21.400 tỷ đồng (giảm 14% so với cùng kỳ) và lợi nhuận ròng đạt 3,6 nghìn tỷ đồng (giảm 18% so với cùng kỳ).

**Theo báo Dân trí.**