



Western Pacific

TÌNH HÌNH BĐS CÔNG NGHIỆP TỈNH HÀ NAM

Trích từ Báo cáo KPMG Việt Nam thực hiện theo yêu cầu của Western Pacific Group



01

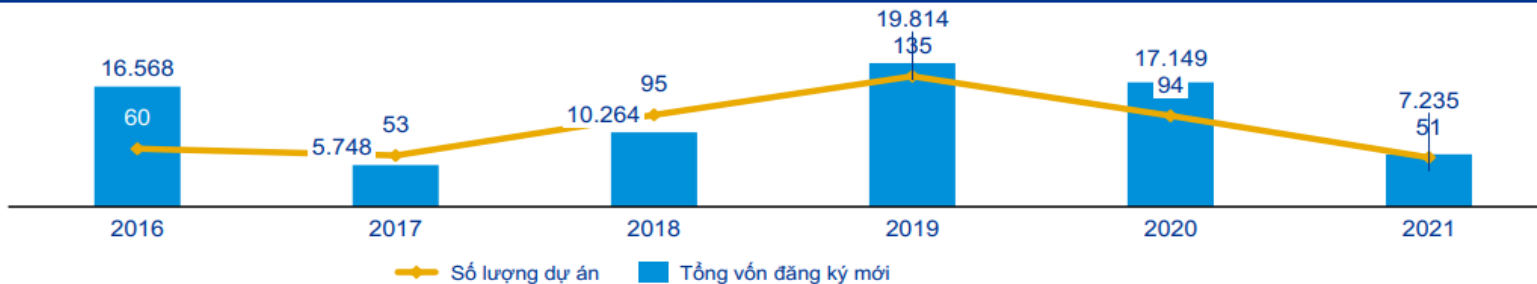
KINH TẾ & ĐẦU TƯ

Tỉnh Hà Nam

Hà Nam đang dần trở thành một trung tâm đầu tư trong những năm gần đây và nằm trong top 10 địa phương dẫn đầu cả nước về thu hút FDI

Tổng vốn FDI đăng ký tại Hà Nam, 2016-2021*

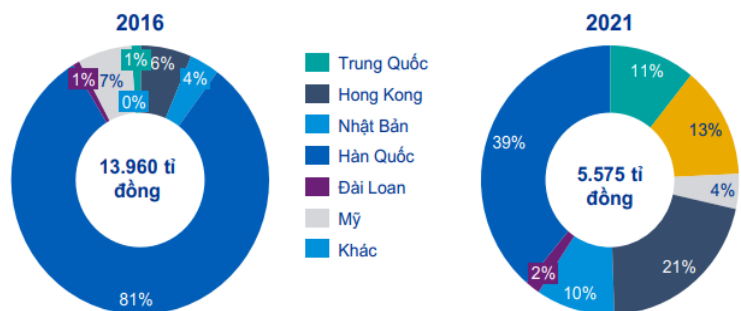
Đơn vị: tỉ đồng



Cơ cấu FDI phân theo ngành, giai đoạn 2016-2021**



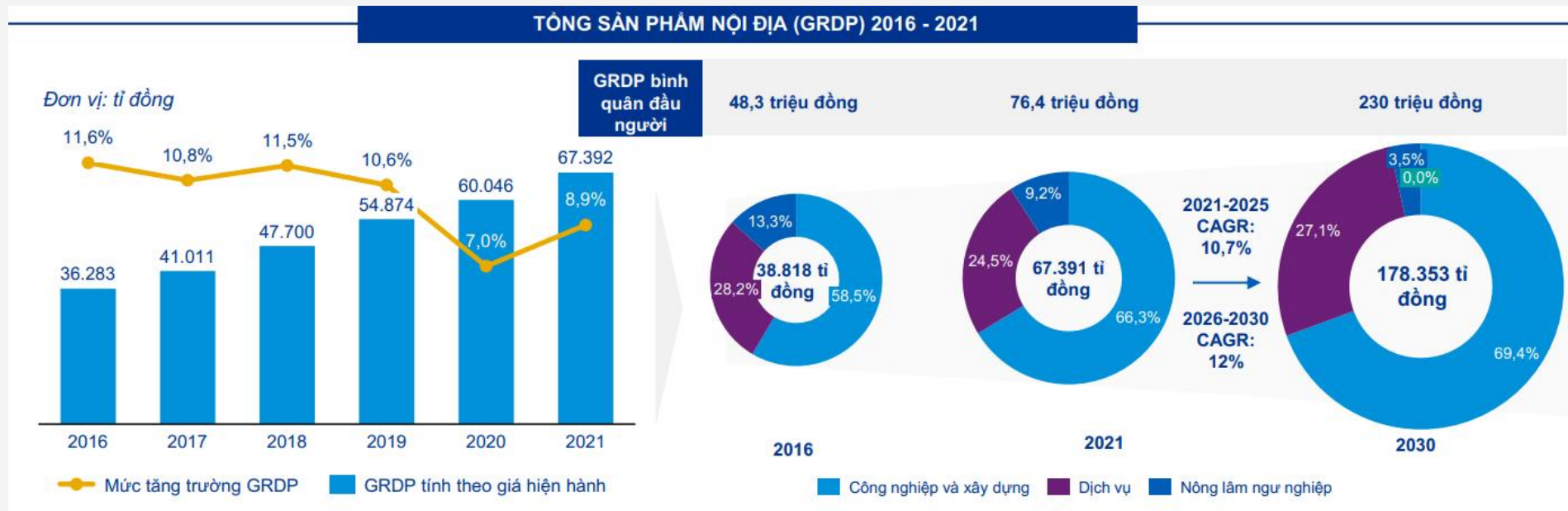
Cơ cấu FDI phân theo quốc gia 2016 – 2021**



- ♦ Năm 2021, vốn FDI chiếm 70,7% tổng giá trị sản xuất công nghiệp của tỉnh.
- ♦ Đến năm 2021, Hà Nam hiện có 341 dự án FDI với tổng trị giá gần 4,87 tỷ Đô la Mỹ. Trong đó, sản xuất đang chiếm hơn 95% cả về số lượng dự án và vốn đăng ký.
- ♦ Hà Nam ưu tiên một số lĩnh vực sản xuất công nghiệp như: cơ khí, lắp ráp, sản phẩm điện tử, viễn thông, công nghệ thông tin, công nghiệp hỗ trợ và các lĩnh vực công nghiệp khác.
- ♦ Hàn Quốc và Nhật Bản là hai quốc gia có số lượng dự án đầu tư nhiều nhất vào Hà Nam. Trong đó, Hàn Quốc có 147 dự án với tổng vốn 1.647,8 triệu Đô la Mỹ, tiếp theo là Nhật Bản với 99 dự án với tổng vốn 1.056,4 triệu Đô la Mỹ.
- ♦ Hà Nam khuyến khích và thu hút các nhà đầu tư từ các tập đoàn toàn cầu có năng lực tài chính mạnh, khả năng đầu tư ổn định và lâu dài, liên kết và thu hút đầu tư vào sản xuất các sản phẩm phụ trợ.

Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam 2020, Niên giám thống kê 2020 tỉnh Hà Nam, Quy hoạch tổng thể tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Hà Nam được duy trì ở mức khá cao với mức tăng bình quân hàng năm là 10.9% trong giai đoạn 2016-2021 và đạt mục tiêu tăng 10.7-12% mỗi năm cho đến năm 2030.



- ♦ Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Hà Nam được duy trì ở mức khá cao với tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm đạt 10,9% trong giai đoạn 2016-2020, cao hơn tốc độ tăng trưởng bình quân của đồng bằng sông Hồng (7,9%/năm) và cả nước (6%/năm).
- ♦ Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo xu hướng tăng tỷ trọng công nghiệp - xây dựng và giảm tỷ trọng khu vực nông nghiệp: Tỷ trọng khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản giảm từ 22,9% năm 2010 xuống còn 9,2% năm 2021; trong khi tỷ trọng công nghiệp và xây dựng tăng từ 42,6% năm 2010 lên 66,3% năm 2021; tỷ trọng ngành dịch vụ giảm từ 34,6% năm 2010 xuống còn 24,5% năm 2021.
- ♦ Trong thời gian tới, Hà Nam đặt mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân giai đoạn 2021 - 2025 ở mức 10,7%/năm và phấn đấu duy trì khoảng 12%/năm trong giai đoạn 2026 -2030. Đến năm 2030, công nghiệp - xây dựng chiếm 67%, dịch vụ chiếm 27%, nông nghiệp chiếm 6% trong nền kinh tế. GRDP bình quân đầu người đạt trên 132 triệu đồng vào năm 2025 và trên 230 triệu đồng vào năm 2030.

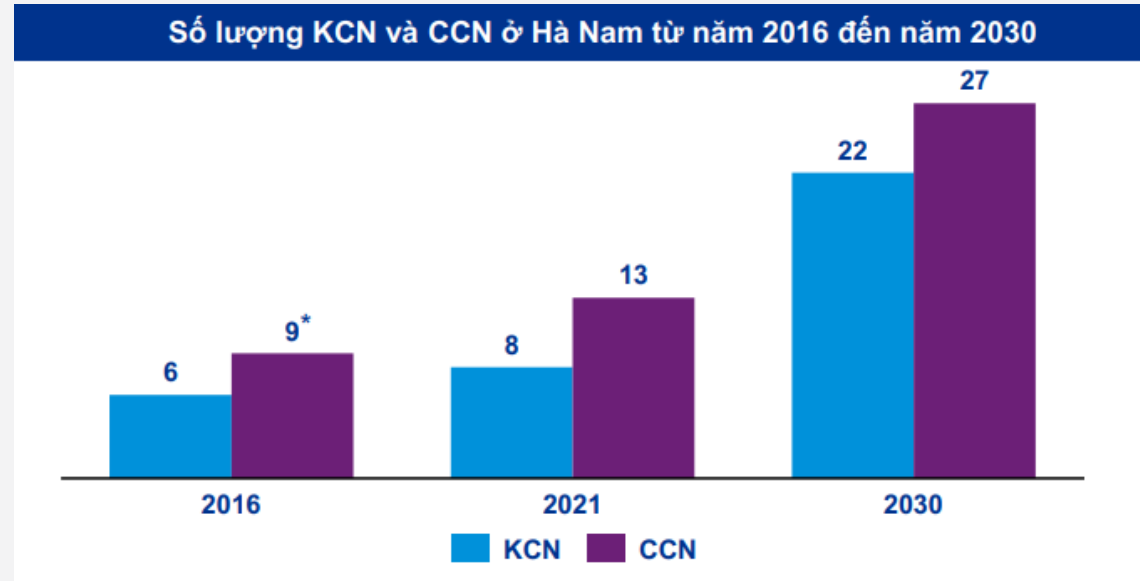
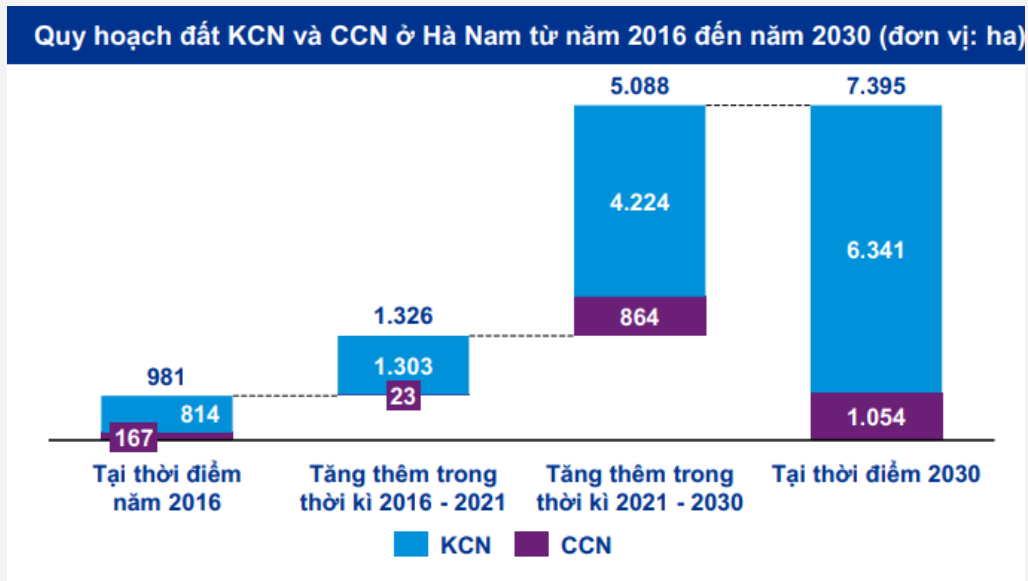
Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam 2020, Niên giám thống kê 2020 tỉnh Hà Nam, Quy hoạch tổng thể tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

02

NGUỒN CUNG KHU CÔNG NGHIỆP (KCN) & CỤM CÔNG NGHIỆP (CCN)

Tỉnh Hà Nam

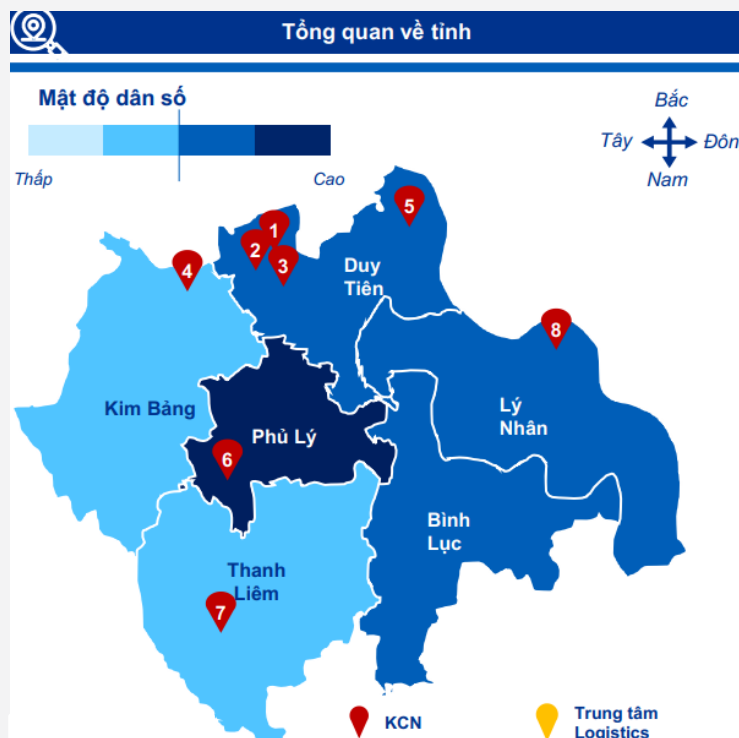
Để đáp ứng nhu cầu logistics ngày càng lớn, Hà Nam đã lên kế hoạch gia tăng quỹ đất cho các KCN và CCN lên gấp 7 lần về diện tích đất với hơn 14 KCN mới



- So với các tỉnh khác thuộc khu vực Đồng bằng sông Hồng, diện tích đất dành cho phát triển công nghiệp ở Hà Nam vẫn còn khá khiêm tốn.
- Tại thời điểm năm 2021, tổng quỹ đất của tỉnh là 1.326 ha, trong đó có 2.117 ha (chiếm 92%) được quy hoạch cho 8 khu công nghiệp, 190 ha (chiếm 8%) quy hoạch cho 13 cụm công nghiệp. So sánh với quy hoạch quỹ đất vào năm 2016, Hà Nam đã tăng 1.303 ha đất cho KCN và 23 ha đất cho CCN.
- Trong giai đoạn 2021 - 2030, Hà Nam đặt mục tiêu bổ sung 5.088 ha đất công nghiệp cho các khu công nghiệp, cụm công nghiệp hiện có và đang trong quy hoạch.
- Do nguồn cung khu công nghiệp và cụm công nghiệp tại Hà Nam còn hạn chế nên các dự án hạ tầng và kho bãi không đủ khả năng đáp ứng nhu cầu của bên thuê. Có hơn 368,8 ha nhà xưởng xây sẵn nằm trong các khu công nghiệp và cụm công nghiệp được phát triển bởi các chủ đầu tư trong nước.

Nguồn: Quy hoạch sử dụng đất tỉnh Hà Nam từ năm 2016 đến năm 2020, Quy hoạch tỉnh Hà Nam từ năm 2021 đến năm 2030

Tổng diện tích đất mà Hà Nam quy hoạch cho các KCN là 1.957,66 ha, trong đó 50% đã được lấp đầy

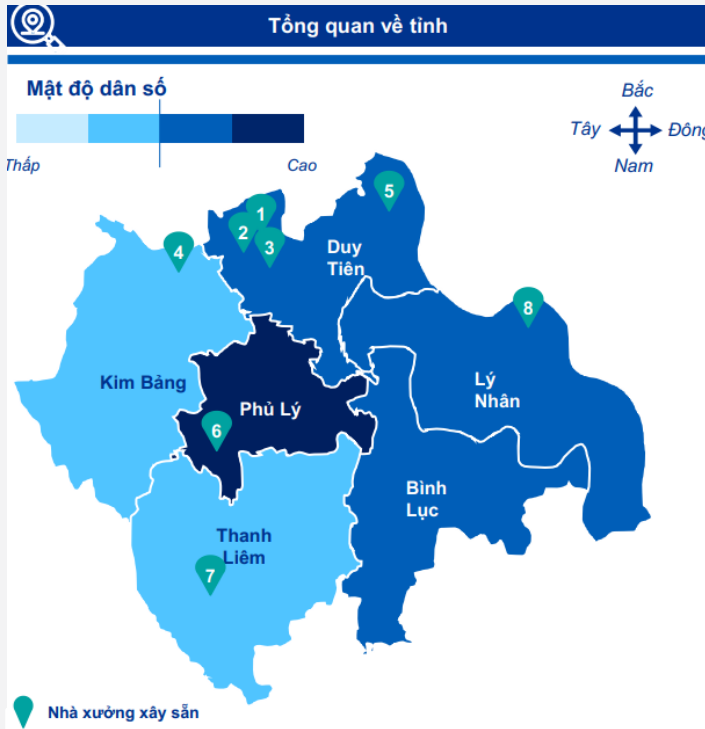


	Tên dự án	Diện tích đất (ha)	Vị trí
Khu công nghiệp	1	KCN Đồng Văn I	Huyện Duy Tiên
	2	KCN Đồng Văn II	Huyện Duy Tiên
	3	KCN Đồng Văn III	Huyện Duy Tiên
	4	KCN Đồng Văn IV	Huyện Kim Bảng
	5	KCN Hòa Mạc	Huyện Duy Tiên
	6	KCN Châu Sơn	Thành phố Phủ Lý
	7	KCN Thanh Liêm	Huyện Thanh Liêm
	8	KCN Thái Hà	Huyện Lý Nhân
Cụm công nghiệp	Hiện tại, Hà Nam có 13 cụm công nghiệp với tổng diện tích đất bằng 190,36ha		
Trung tâm logistics	Hà Nam không có trung tâm logistics đang hoạt động tại thời điểm hiện tại		

- Hiện tại có 8 KCN đang hoạt động trên địa bàn tỉnh Hà Nam, với tổng diện tích đất là 2.117 ha và đạt tỷ lệ lấp đầy bình quân khoảng 72% (4/8 KCN có tỷ lệ lấp đầy cao từ 90-100% là Đồng Văn I, Đồng Văn II, Đồng Văn IV và KCN Châu Sơn).
- Các khu công nghiệp của Hà Nam hầu hết tập trung ở huyện Duy Tiên** nhờ vị trí địa lý chiến lược và cơ sở hạ tầng giao thông phát triển (bao gồm Quốc lộ 1A, Quốc lộ 38), kết nối thuận tiện với Vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc.
- Các ngành công nghiệp chính trong các KCN đã thành lập bao gồm gia công và lắp ráp linh kiện điện tử, sản xuất dược phẩm, sản xuất hóa chất.

Nguồn: Quy hoạch tỉnh Hà Nam từ năm 2021 đến năm 2030, phân tích đánh giá của KPMG

Nguồn cung nhà xưởng xây sẵn và kho bãi tại Hà Nam chủ yếu tập trung tại các KCN và được phát triển bởi các chủ đầu tư trong nước



	Tên dự án	Diện tích	Vị trí	
Nhà xưởng xây sẵn	1	KCN Đồng Văn I	N/A	Huyện Duy Tiên
	2	KCN Đồng Văn II	N/A	Huyện Duy Tiên
	3	KCN Đồng Văn III	131 ha	Huyện Duy Tiên
	4	KCN Đồng Văn IV	150 ha	Huyện Kim Bảng
	5	KCN Hòa Mạc	87.84 ha	Huyện Duy Tiên
	6	KCN Châu Sơn	N/A	Thành phố Phủ Lý
	7	KCN Thanh Liêm	N/A	Huyện Thanh Liêm
	8	KCN Thái Hà	N/A	Huyện Lý Nhân
Kho bãi	Nguồn cung kho bãi của tỉnh Hà Nam hầu hết tập trung trong các KCN địa phương			
Kho lạnh	Hiện vẫn chưa có nhà phát triển kho lạnh lớn nào tại Hà Nam			

- Hiện tại, nguồn cung nhà xưởng xây sẵn được cung cấp cho các khách thuê hầu hết đều trong 8 KCN đang hoạt động trên địa bàn tỉnh. Hà Nam được xem là tỉnh loại 2 nên mức giá chào thuê nhà xưởng thấp hơn đáng kể so với các tỉnh và thành phố loại 1 (Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Dương).
- Khách thuê trong KCN, bao gồm cả công ty sản xuất và công ty phát triển bất động sản, thường tự xây dựng nhà máy trên diện tích đất đã ký hợp đồng thuê dài hạn, đồng thời phát triển tiện ích logistics như nhà kho. Ngoài ra, khách thuê cũng có thể tối ưu hóa không gian nhà xưởng xây sẵn thông qua việc chuyển đổi sang kho hàng nhằm mục đích lưu trữ hàng hóa.

Nguồn: Trang web của công ty, Phân tích của KPMG

Từ năm 2021-2028, Hà Nam dự kiến thành lập mới 3 KCN với tổng quy mô 650 ha

Tên dự án	Chủ đầu tư	Diện tích (ha)	Năm dự kiến đưa vào hoạt động
KCN Đồng Văn I (mở rộng)	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển KCN Plaschem Hà Nam	150	2021-2022
KCN Đồng Văn III (mở rộng)	CTCP Đầu tư và Phát triển Thành Đạt	211,87	Không xác định
KCN Đồng Văn IV (mở rộng)	Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	53,74	Không xác định
KCN Đồng Văn V	Western Pacific	250	2025-2028
KCN Đồng Văn VI	Western Pacific	250	2025-2028
KCN Châu Sơn (mở rộng)	Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	63,07	Không xác định
KCN Thanh Liêm (mở rộng)	CTCP Bất động sản Capella	79,86	Không xác định
KCN Thái Hà (mở rộng)	Công ty TNHH Hợp Tiến	200	Không xác định
KCN Bình Lục	Không xác định	300	Không xác định
KCN Kim Bảng II	Không xác định	270	Không xác định
KCN Kim Bảng III	Không xác định	300	Không xác định
KCN Kim Bảng IV	Không xác định	300	Không xác định

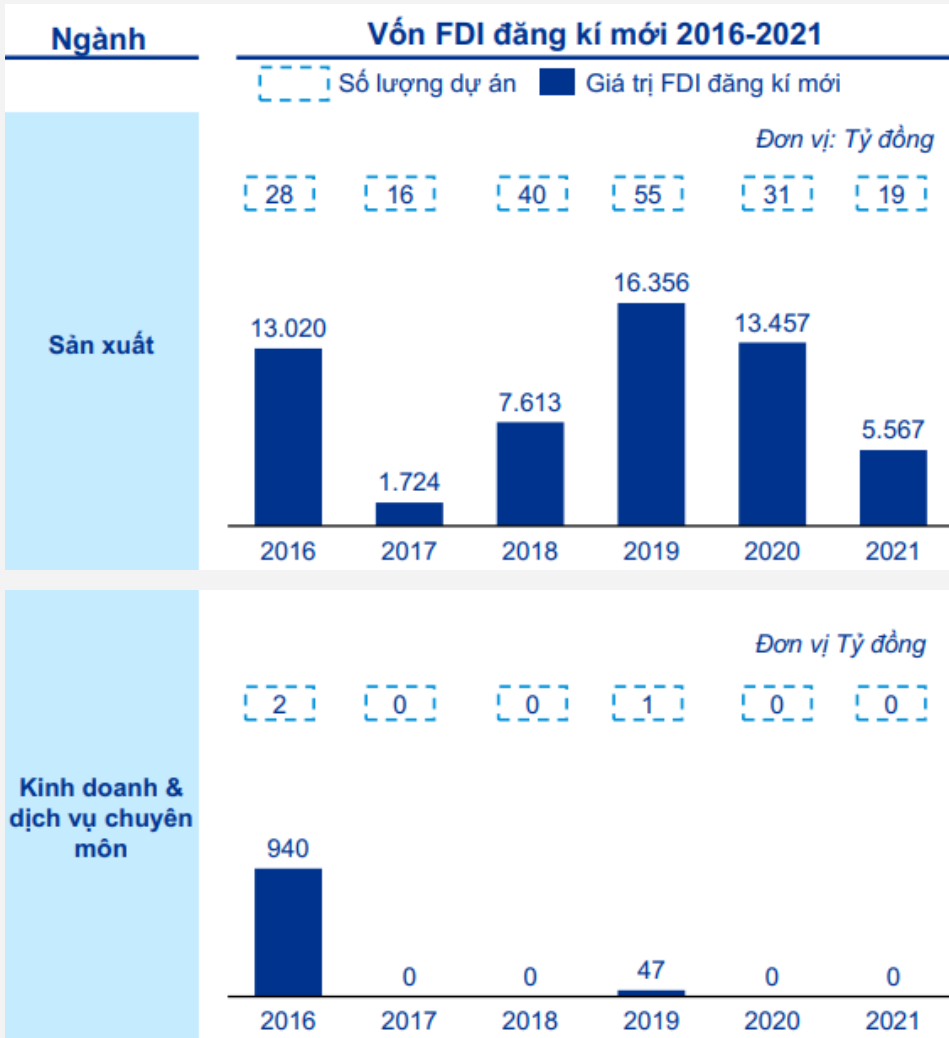
Nguồn: Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Phân tích của KPMG

03

NHU CẦU KCN, CƠ SỞ HẠ TẦNG LOGISTICS

Tỉnh Hà Nam

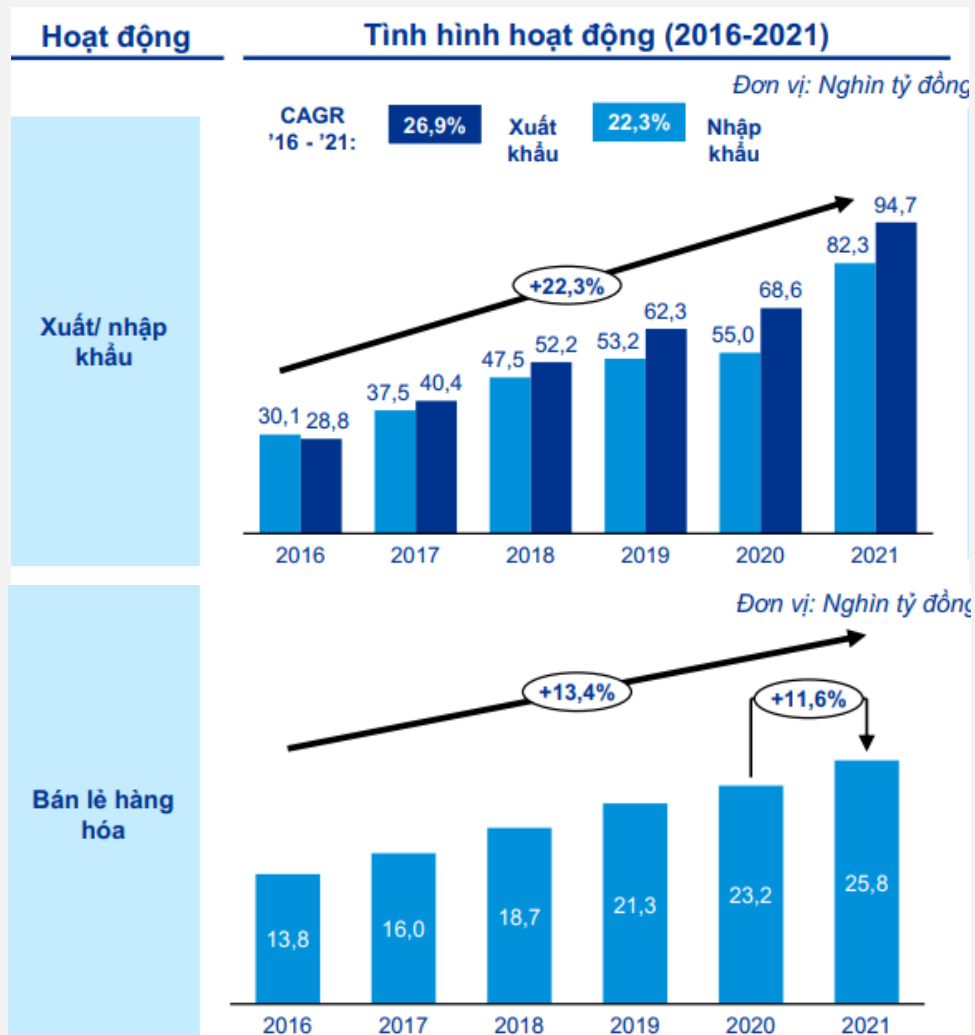
Việc FDI vào lĩnh vực sản xuất tăng trưởng mạnh mẽ góp phần dẫn đến nhu cầu cao về KCN cũng như cơ sở hạ tầng logistics



- ♦ Tận dụng các tỉnh thành lân cận bao gồm Bắc Giang, Bắc Ninh, Hà Nam đã và đang đón nhận sự quan tâm của dòng vốn ngoại, đặc biệt là vào lĩnh vực sản xuất.
- ♦ Cho đến năm 2030, tỉnh sẽ tăng cường thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào các ngành công nghiệp ô tô, điện tử và chế biến thực phẩm, góp phần gia tăng nhu cầu về nhà máy công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn cũng như cơ sở hạ tầng hậu cần.
- ♦ Bên cạnh các lĩnh vực sản xuất truyền thống, Hà Nam còn thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI vào lĩnh vực kinh doanh và dịch vụ chuyên môn, đặc biệt là công nghiệp công nghệ cao như sản phẩm công nghiệp công nghệ cao, công nghệ sinh học và dược phẩm.
- ♦ Để phục vụ những ngành đó, việc cung cấp cơ sở hạ tầng công nghiệp và logistics chất lượng cao là điều cần thiết để nắm bắt mọi nhu cầu từ các nhà đầu tư, không chỉ để phát triển mà còn cho việc phân phối và lưu trữ hàng hóa

Nguồn: Phân tích của KPMG

Việc tăng cường xuất khẩu các mặt hàng điện tử, cơ khí và tăng trưởng hàng hóa bán lẻ trong nước sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu về các KCN và cơ sở hạ tầng logistics tại Hà Nam



- ♦ Với tốc độ tăng trưởng mạnh về xuất khẩu máy móc, nguyên vật liệu đã tạo nên nhu cầu về các khu công nghiệp tại Hà Nam cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng, bao gồm các cơ sở hạ tầng logistics như kho bãi, trung tâm logistics nhằm nắm bắt nhu cầu trong các lĩnh vực này cũng như kế hoạch mở rộng nhà máy và nhà kho từ các nhà sản xuất để đáp ứng năng lực của họ.
- ♦ Doanh thu bán lẻ tại Hà Nam, được thúc đẩy bởi doanh thu thực phẩm, nhiên liệu và vật liệu xây dựng, đã có mức tăng trưởng tích cực kể từ năm 2016.
- ♦ Xu hướng này được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì trong 5 năm tới, dẫn đến nhu cầu về trung tâm logistics và kho bãi nhằm đáp ứng khả năng lưu trữ.

Nguồn: Phân tích của KPMG

Do cung cầu đều ở mức cao, KCN, kho bãi và nhà xưởng xây sẵn có tiềm năng cao nhất và thu hút việc đầu tư trong tương lai tại Hà Nam

Loại hình tài sản ưu tiên Hạ tầng phụ trợ	NGUỒN CUNG				NHU CẦU			TIỀM NĂNG CHO ĐẦU TƯ TRONG TƯƠNG LAI
	Hiện hữu		Trong tương lai		Hiện hữu	Trong tương lai		
	Số lượng dự án	Diện tích đất (ha)	Số lượng dự án	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Dòng vốn FDI	Thương mại	
Khú công nghiệp	8	2.117	20	4.223,5	89%	Cao	Cao	██████████
Trung tâm logistics	Không có	Không có	2	Không có	Không có	Trung bình	Trung bình	██████░░░░
Kho bãi	Không có	Không có	Không có	Không có	Không có	Trung bình	Trung bình	██████░░░░
Kho lạnh	Không có	Không có	Không có	Không có	Không có	Thấp	Thấp	██░░░░░░
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	8	Khoảng 568,8	Không có	Không có	Không có	Cao	Cao	██████░░░░

Nguồn: Phân tích của KPMG



Western Pacific

THANK YOU FOR YOUR ATTENTION!

Trụ sở HCM : Số 13, Đường 12, P. Thảo Điền, TP. Thủ Đức, TP. HCM.
Chi nhánh Hà Nội : Tầng 2, Tòa nhà Láng Hạ, số 14, P. Láng Hạ, Q. Ba Đình, HN.
E | info@westernpacific.com.vn
T | 028 3535 2000 (HCMC) - 024 3734 9738 (HANOI)
W | westernpacific.com.vn

