

CẬP NHẬT NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP:

Tác động của Nghị định mới thay thế Nghị định 82

Tin cập nhật?

Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang dự thảo Nghị định mới thay thế Nghị định 82/2018/NĐ-CP điều chỉnh một số quy định cho khu công nghiệp (KCN) và cụm kinh tế. Một số quy định được đề xuất như sau:

- (1) **Phân cấp thẩm quyền.** Dự thảo Nghị định cho phép phân cấp phê duyệt thành lập các KCN mới, điều chỉnh và mở rộng các KCN theo 1 trong 2 phương án (1) Ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư; hoặc (2) Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Theo Nghị định 82/2018/NĐ-CP, tất cả các quyết định đó đều phải được sự đồng ý của Thủ tướng Chính phủ.
- (2) **Về việc xét duyệt các KCN mới, điều chỉnh và mở rộng KCN:** Theo dự thảo Nghị định, tổng diện tích đất của các KCN tối thiểu là 75 ha; KCN phải có tối thiểu 5% tổng diện tích đất dành cho doanh nghiệp vừa và nhỏ và doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo. Đây là một quy định mới so với quy định trước đây.

Quy định về chủ đầu tư KCN không được phép đầu tư mở rộng nếu tỷ lệ lấp đầy KCN hiện tại dưới 60% sẽ không được áp dụng trong các trường hợp sau: (i) tổng diện tích đất của các KCN trên địa bàn tỉnh hoặc thành phố dưới 1.000 ha; (ii) KCN trước đó đã có dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng bị chấm dứt hoạt động và giao cho nhà đầu tư mới; (iii) KCN sinh thái, KCN sản xuất hỗ trợ và chuyên sâu; và (iv) chủ đầu tư KCN cam kết dành ít nhất 30% tổng diện tích đất cho các dự án đầu tư công nghệ cao, dự án công nghiệp hỗ trợ, dự án đổi mới và các dự án ưu tiên.

Quan điểm của chúng tôi

- Chúng tôi tin rằng dự thảo Nghị định mới sẽ hợp lý hóa quy trình xin cấp phép KCN mới và KCN mở rộng. Ngoài ra, ưu đãi sẽ dành cho các KCN sinh thái, dự án công nghệ cao, dự án công nghiệp hỗ trợ và doanh nghiệp nhỏ và vừa. Những chủ đầu tư KCN có tỷ lệ lấp đầy các KCN thấp hơn 60%, như SZC (tỷ lệ lấp đầy khoảng 40%) sẽ có thể xin phép phát triển KCN mở rộng bằng cách thu hút khách thuê trong các lĩnh vực ưu tiên.
- Tuy nhiên, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các KCN mới tăng lên (năm 2021, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tăng khoảng 10%-50% so với năm 2019), do đó tỷ suất lợi nhuận của các KCN mới sẽ thấp hơn các KCN hiện hữu, theo quan điểm của chúng tôi. Chúng tôi tin rằng các KCN hiện tại có đất cho thuê như KBC, IDC, SZC, ITA, SIP vẫn có thể duy trì tỷ suất lợi nhuận cao hơn đối với hoạt động cho thuê đất.
- NTU3 và Cây Trường là một trong số các KCN mới sẽ đi vào hoạt động trong nửa cuối năm 2021, đây sẽ là động lực chính cho NTC và BCM.

KHUYẾN CÁO

Các thông tin, tuyên bố, dự đoán trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, là dựa trên các nguồn thông tin tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các nguồn thông tin này. Các nhận định trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn thận, theo đánh giá chủ quan của chúng tôi, là hợp lý trong thời điểm đưa ra báo cáo. Các nhận định trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không báo trước. Báo cáo này không nên được diễn giải như một đề nghị mua hay bán bất cứ một cổ phiếu nào. SSI và các công ty con; cũng như giám đốc, nhân viên của SSI và các công ty con có thể có lợi ích trong các công ty được đề cập tới trong báo cáo này. SSI có thể đã, đang và sẽ tiếp tục cung cấp dịch vụ cho các công ty được đề cập tới trong báo cáo này. SSI sẽ không chịu trách nhiệm đối với tất cả hay bất kỳ thiệt hại nào hay sự kiện bị coi là thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay bất kỳ thông tin hoặc ý kiến nào của báo cáo này.

SSI nghiêm cấm việc sử dụng, và mọi sự in ấn, sao chép hay xuất bản toàn bộ hay từng phần bản Báo cáo này vì bất kỳ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của SSI.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

Hoàng Việt Phương

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư
phuonghv@ssi.com.vn
SốĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

Chiến lược thị trường

Nguyễn Lý Thu Nga

Chuyên viên phân tích cao cấp
nganlt@ssi.com.vn
SốĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3051

Nguyễn Trọng Đình Tâm

Chuyên viên phân tích
tamntd@ssi.com.vn
SốĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8713

Phân tích kỹ thuật

Lương Biện Nhân Quyền

Chuyên viên phân tích cao cấp
quyenlbn@ssi.com.vn
SốĐT: (+84 – 24) 3936 6321

Phân tích cổ phiếu KHCN

Ngô Thị Kim Thanh

Chuyên viên phân tích cao cấp
thanhntk@ssi.com.vn
SốĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3053

Nguyễn Thị Thanh Tú, CFA

Chuyên viên phân tích cao cấp
tuntt@ssi.com.vn
SốĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8718

Lê Huyền Trang

Chuyên viên phân tích cao cấp
tranglh@ssi.com.vn
SốĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8717

Dữ liệu

Nguyễn Thị Kim Tân

Chuyên viên hỗ trợ
tanntk@ssi.com.vn
Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8715