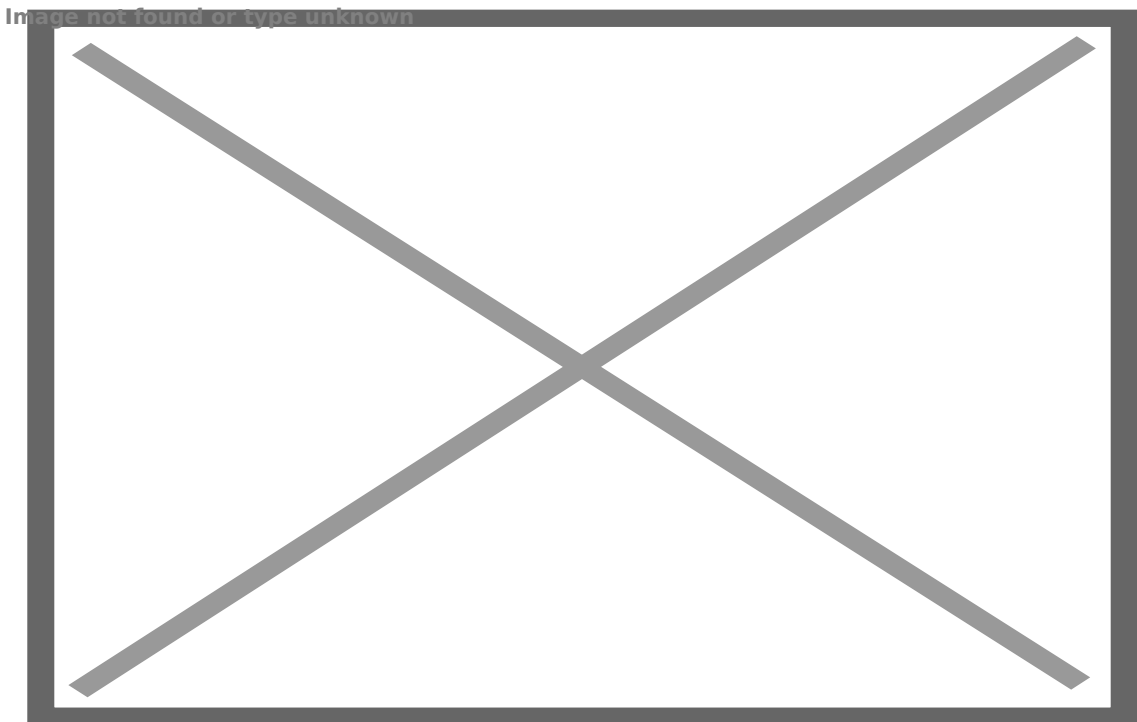


# Điểm sáng thị trường bất động sản công nghiệp trong năm 2023

14:42 15/02/2023

Tác giả: Nguyễn Hợi

**Dự báo nhu cầu thuê đất công nghiệp tiếp tục sôi động năm nay trước bối cảnh các thủ phủ công nghiệp cũ dần lấp đầy sẽ tiếp tục khiến giá thuê đi lên, thúc đẩy mở rộng các quỹ đất công nghiệp mới.**



(Nguồn: TTXVN)

Thời gian qua, nhằm đón sóng đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam, nhiều doanh nghiệp đẩy mạnh đầu tư vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp và đây được xem là điểm sáng của thị trường bất động sản năm 2023.

Dự báo nhu cầu thuê đất công nghiệp tiếp tục sôi động trong năm nay trước bối cảnh các thủ phủ công nghiệp cũ dần lấp đầy sẽ tiếp tục khiến giá thuê đi lên, đồng thời thúc đẩy mở rộng các quỹ đất công nghiệp mới.

## Thị trường sôi động

Theo Công ty CBRE Việt Nam, bất động sản công nghiệp cho thuê là rất tốt trên khắp các khu vực

của cả nước. Tại miền Nam, giá thuê đất bình quân tăng 8-13% theo năm và đạt 166 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn thuê còn lại vào cuối năm 2022, cao hơn khoảng 38% so với mức trung bình của khu vực miền Bắc. Giá thuê có thể hơn 280-300 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn thuê tại các vị trí đắc địa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương và Long An.

Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp (diện tích đất khu công nghiệp đã được doanh nghiệp thuê để xây nhà máy) trên cả nước hiện nay khoảng 80%, trong đó các tỉnh, thành phố khu vực phía Nam đạt trên 85% tổng diện tích. Riêng tỉnh Bình Dương là địa phương có tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp cao nhất cả nước, 29 khu công nghiệp đang hoạt động của tỉnh này có tỷ lệ lấp đầy đạt trên 95%.

Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam Nguyễn Văn Đính cho rằng năm 2022 phân khúc như bất động sản công nghiệp thu hút hoạt động đầu tư tiếp tục tăng trưởng tốt và dự báo phát triển tích cực hơn. Bất động sản công nghiệp Việt Nam vẫn sở hữu vị thế thuận lợi để thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài. Bằng chứng là các khu bất động sản công nghiệp vẫn đạt công suất hoạt động cao cùng nhiều dự án mới tiềm năng được triển khai.

Thực tế, hạ tầng giao thông phía Nam đang được cải thiện và phát triển cũng kết nối tốt hơn trong thị trường cấp 1 và giữa thị trường cấp 1 và cấp 2 (thị trường cấp 1 gồm Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương và Long An; thị trường cấp 2 gồm Bình Thuận, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Phước, Tây Ninh).

Cụ thể là cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Trung Lương-Mỹ Thuận (hoàn thành năm 2022) và các dự án trong tương lai gần như: Cao tốc Dầu Giây-Phan Thiết, cao tốc Mỹ Thuận-Cần Thơ-Bạc Liêu, cầu Nhơn Trạch...

Bên cạnh đó, thị trường bất động sản công nghiệp còn chứng kiến sự quan tâm liên tục từ các nhà sản xuất toàn cầu, đặc biệt là lĩnh vực điện tử và năng lượng, như một số tên tuổi lớn Apple, Quanta, Samsung và LG với những khoản đầu tư vào Việt Nam lên tới hàng tỷ USD trong thời gian tới.

CBRE Việt Nam nhận định mặc dù sự gián đoạn chuỗi cung ứng hiện đã giảm bớt phần lớn, các công ty vẫn đang tìm cách đa dạng hóa rủi ro bằng cách tìm thêm nguồn cung ứng và địa điểm sản xuất.

Gần đây, nhà sản xuất xe điện Trung Quốc (EV) BYD Auto Co có kế hoạch xây dựng một nhà máy

tại Việt Nam để sản xuất phụ tùng ô tô nhằm giảm sự phụ thuộc của công ty vào Trung Quốc và tăng thêm chuỗi cung ứng ở Đông Nam Á như một phần của chiến lược mở rộng toàn cầu.

### **Triển vọng năm 2023**

Savills Việt Nam dự báo nhu cầu thuê đất công nghiệp tiếp tục cao trong năm nay; trong đó, điểm đáng chú ý là xu hướng gia tăng đầu tư cho các sản phẩm chuyên biệt như nhà kho xây sẵn (RBW), nhà xưởng xây sẵn (RBF), logistics (kho bãi hậu cần), data centers (trung tâm dữ liệu),...

Theo các chuyên gia, so với một số nước Đông Nam Á, giá đất công nghiệp tại Việt Nam vẫn còn tương đối thấp. Trong khi đó, Việt Nam có nhiều tiềm năng trở thành trung tâm công nghiệp hàng đầu khu vực, ngày càng nhiều nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực công nghệ cao, công nghiệp điện tử cũng chọn Việt Nam là điểm đến. Do vậy, năm 2023 dự báo giá cho thuê bất động sản công nghiệp sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt là tại thị trường các tỉnh, thành phía Nam.

Hiện tại, bên cạnh vị trí và giá cả, doanh nghiệp cho thuê bất động sản công nghiệp đang dần chú trọng hơn về tiêu chuẩn kỹ thuật và cơ sở vật chất. Các khu công nghiệp càng cần thiết phải cải thiện chất lượng dịch vụ khách hàng, nhất là các yếu tố môi trường và phát triển bền vững như mục tiêu phát thải ròng bằng không (net zero), năng lượng tái tạo và nền kinh tế tuần hoàn (circular economy).

VSIP Group tại tỉnh Bình Dương hiện đang triển khai thi công Khu công nghiệp VSIP III theo mô hình khu công nghiệp xanh, thông minh và bền vững. Dự án có tổng diện tích dự kiến 1.000ha tại phường Hội Nghĩa (thành phố Tân Uyên) và xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên, thời gian thực hiện dự án là 50 năm, tổng mức đầu tư 6.407 tỷ đồng. Sắp tới, VSIP Group sẽ tiếp tục mở rộng thêm các khu công nghiệp mới để đón thêm các doanh nghiệp lớn, hướng tới các tiêu chuẩn xanh, bền vững.

Theo bà Phạm Ngọc Thiên Thanh, Trưởng Bộ phận Nghiên cứu thị trường và Tư vấn phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (CBRE Việt Nam), việc Trung Quốc mở cửa trở lại, nền kinh tế lớn thứ hai thế giới, cũng được kỳ vọng sẽ thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam. Chính quyền địa phương các tỉnh, thành đang hợp tác chặt chẽ với các đối tác Trung Quốc để bàn thảo các hoạt động hợp tác vì lợi ích của cả hai bên.

Nhận định về triển vọng trong hai năm tới, bà Thanh chia sẻ, giá thuê đất khu vực phía Nam dự kiến tăng 7-10%/năm đối với các thị trường cấp 1 và 5-7%/năm đối với khu vực cấp 2. Trong khi đó, nguồn cung nhà xưởng và nhà kho mới được xây dựng sẵn phong phú sẽ gây áp lực lên giá

thuê. Giá thuê trung bình của các nhà xưởng, nhà kho xây sẵn hiện đã ở mức cao nhất và dự kiến sẽ đi ngang trong giai đoạn 2023-2024.

Theo TTXVN

**Link bài viết:** <https://nguoilambao.vn/diem-sang-thi-truong-bat-dong-san-cong-nghiep-trong-nam-2023>