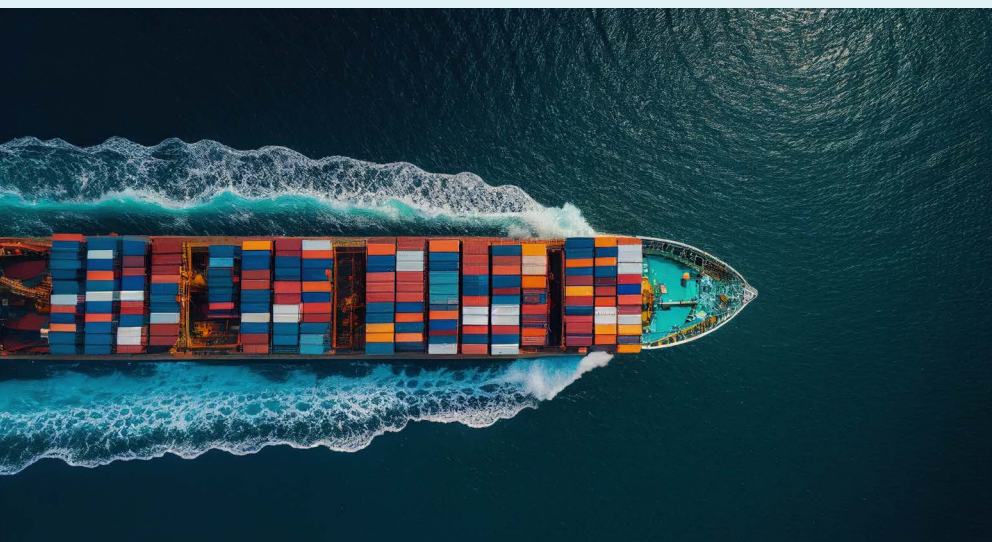
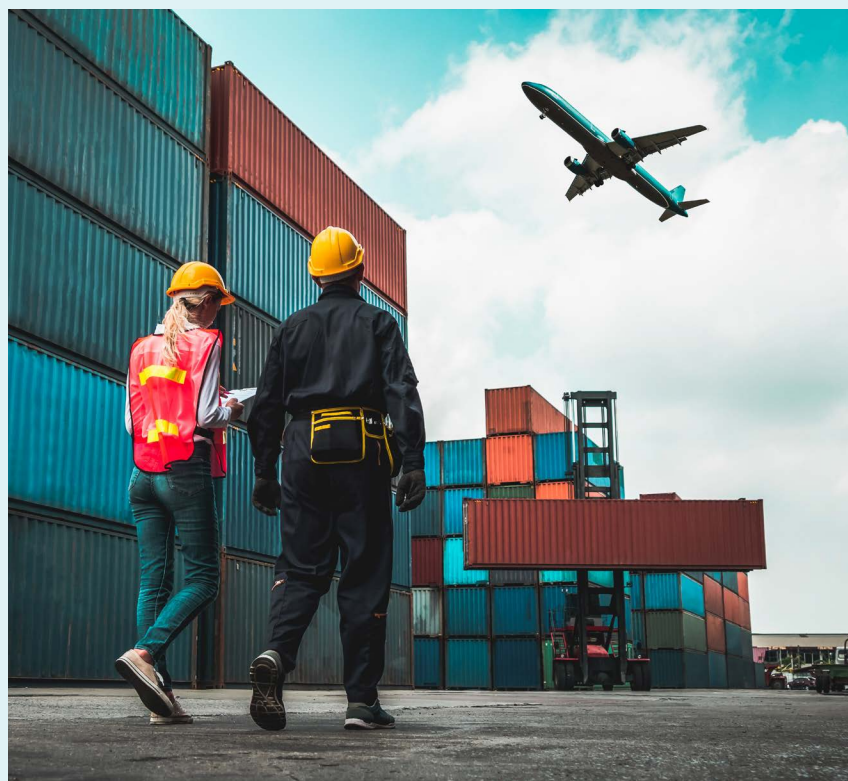
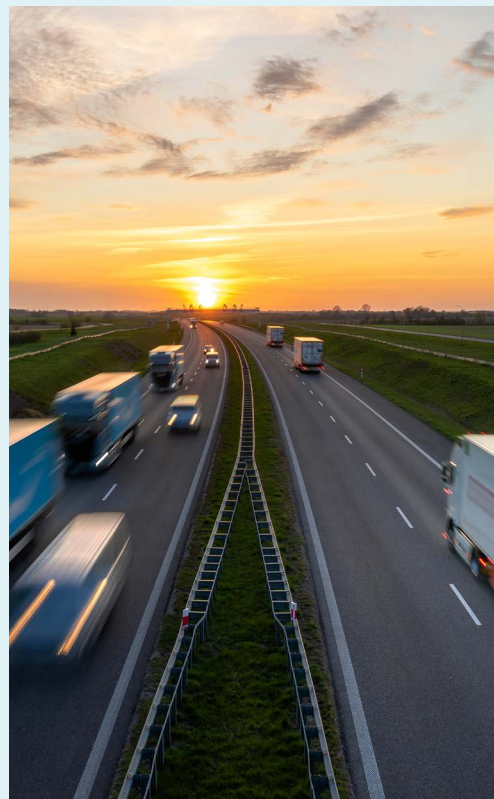


2025



TỌA Đ

ĐỘNG LỰC CÔNG NGHIỆP TOÀN CẦU



Nhấn vào biểu tượng để xem nội dung



Lời mở đầu

Nội dung chính

Tổng quan thị trường công nghiệp và logistics toàn cầu

Bối cảnh thị trường hiện nay

Triển vọng thị trường trong ba năm sắp tới

Dự báo tỷ lệ trống

Triển vọng nhu cầu

Triển vọng tăng trưởng giá thuê

Triển vọng nhu cầu

Thương mại

Tiêu dùng

Sự bất ổn

Nhà đầu tư bất động sản cần chuẩn bị những gì?



Lời mở đầu



Vận chuyển hàng hóa luôn là một bài toán phức tạp, đặc biệt trong bối cảnh chuỗi cung ứng toàn cầu ngày càng nhiều tầng lớp liên kết. Khi khoảng cách giữa nơi sản xuất và điểm tiêu thụ ngày càng mở rộng phạm vi, hàng hóa phải trải qua nhiều chặng giao hàng để đến đúng nơi, đúng thời điểm. Đồng thời, sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng cũng tạo thêm áp lực lên hoạt động quản lý và chiến lược giao hàng chặng cuối.

Giữa những biến động không ngừng của thị trường, vai trò của bất động sản vẫn giữ nền tảng quan trọng trong hoạt động sản xuất và phân phối. Tùy theo mỗi mô hình kinh doanh khác nhau sẽ có những nhu cầu về loại hình bất động sản riêng, nhưng việc nắm bắt xu hướng thị trường là yếu tố then chốt để tối ưu hóa chiến lược đầu tư và vận hành bất động sản.

Báo cáo Tọa độ là một tài liệu chiến lược dành cho nhà đầu tư, chủ sở hữu và doanh nghiệp đang sử dụng bất động sản công nghiệp và logistics. Báo cáo không chỉ phân tích diễn biến thị trường mà còn lý giải các động lực thúc đẩy nhu cầu, cấu trúc chi phí và bối cảnh vận hành, từ đó, cung cấp góc nhìn sâu sắc giúp các bên liên quan xây dựng chiến lược bất động sản hiệu quả trong một môi trường kinh doanh liên tục thay đổi.



Nội dung chính

Chuỗi cung ứng đa dạng và kiên cường

Các doanh nghiệp toàn cầu đang tích cực điều chỉnh chuỗi cung ứng của mình, ưu tiên khả năng phục hồi và tính linh hoạt. Các giải pháp bao gồm đa dạng hóa nhà cung cấp và tìm kiếm đối tác sản xuất gần thị trường tiêu thụ hơn.

Thương mại điện tử tiếp tục là động lực tăng trưởng chính

Sự phát triển mạnh mẽ của thương mại điện tử, với mức tăng trưởng toàn cầu lên đến 289% trong thập kỷ qua, đang thúc đẩy nhu cầu về các loại hình cơ sở logistics đa dạng. Đây là yếu tố chủ chốt dẫn dắt nhu cầu về mặt bằng trong ba năm tới tại Châu Mỹ, Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi, đồng thời là động lực lớn thứ ba tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương.

Giá thuê được dự báo sẽ tiếp tục tăng

Mặc dù tốc độ tăng trưởng có phần chậm lại gần đây, hơn một nửa các thị trường logistics và công nghiệp trên toàn cầu được dự báo sẽ tiếp tục tăng giá thuê cho đến năm 2027. Động lực chính cho sự tăng trưởng này đến từ nhu cầu thuê ổn định của các doanh nghiệp và nguồn cung mới tại các khu vực trọng điểm.

Thị trường đang dần tìm về điểm cân bằng

Mặc dù nhiều thị trường hiện tại vẫn mang lại lợi thế cho bên thuê, xu hướng này được dự báo sẽ dần thay đổi, chuyển sang trạng thái cân bằng hơn hoặc có lợi cho chủ nhà trong vòng ba năm tới, đặc biệt tại Bắc Mỹ, Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi.

Tầm nhìn dài hạn trước những biến động của thị trường

Các doanh nghiệp đang nỗ lực cân bằng giữa việc đối phó với các thách thức ngắn hạn như tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại và các rào cản thuế quan, với việc xây dựng các chiến lược dài hạn nhằm tối ưu hóa vị trí đặt cơ sở, cấu hình chuỗi cung ứng và quyết định đầu tư bất động sản để đảm bảo sự tăng trưởng bền vững.

Áp lực chi phí thúc đẩy sự cẩn trọng trong các quyết định đầu tư

Giá vật liệu xây dựng, năng lượng và chi phí lao động leo thang buộc các doanh nghiệp phải tính toán kỹ lưỡng hơn trong việc lựa chọn địa điểm và phương thức vận hành. Trong bối cảnh đó, các thị trường tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương, Mỹ Latinh, Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi đang nổi lên với lợi thế cạnh tranh về chi phí nhân công và năng lượng.



Trước những diễn biến hiện nay, các bên tham gia thị trường có thể tham khảo một số định hướng chiến lược sau đây:

ĐỐI VỚI BÊN THUÊ:

- Khai thác sự bất ổn của thị trường để củng cố và đa dạng hóa chuỗi cung ứng; đồng thời, đánh giá lại nhu cầu về vị trí và bất động sản cho phù hợp.
- Nắm bắt thời cơ với các mặt bằng “chiến lược” ngay lúc này khi thị trường dự báo sẽ sớm không còn quá ưu ái người thuê. Nhanh chóng lựa chọn các dự án hiện hữu hoặc tìm kiếm mặt bằng mới, đặc biệt ở những khu vực có thể sớm thiếu hụt mặt bằng trống.
- Chuẩn bị cho kịch bản chi phí bất động sản leo thang ngắn hạn, bao gồm giá thuê tăng và chi phí thi công, xây dựng đội lên do giá vật liệu biến động.

ĐỐI VỚI BÊN CHO THUÊ VÀ ĐẦU TƯ:

- Hiểu rõ tài sản của mình trong chuỗi cung ứng của khách thuê, từ đó đáp ứng tốt hơn nhu cầu và giữ chân họ một cách hiệu quả.
- Tài sản hiện hữu có thể mang lại lợi nhuận tốt hơn với rủi ro thấp hơn trong ngắn hạn, khi chi phí vật liệu xây dựng còn nhiều biến động. Các dự án cải tạo, nâng cấp có thể khả thi hơn việc xây mới hoàn toàn.
- Khi thị trường dần cân bằng hoặc nghiêng về bên cho thuê, niềm tin vào việc phát triển nguồn cung mới sẽ được củng cố, miễn là các chi phí liên quan vẫn trong tầm kiểm soát.



Hoạt động thương mại

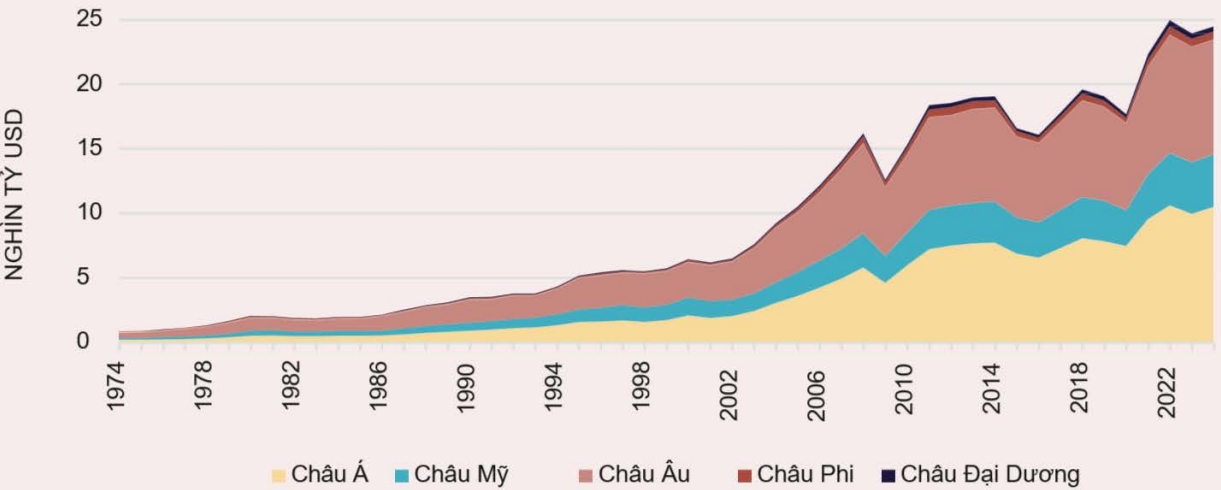
Trong nửa thế kỷ qua, thương mại toàn cầu đã tăng trưởng vượt bậc, được hỗ trợ bởi những đột phá quan trọng trong lĩnh vực logistics, như việc sử dụng container trong vận chuyển hàng hóa và sự phát triển mạnh mẽ của mạng lưới công nghệ thông tin và truyền thông. Những yếu tố này đã giúp giảm đáng kể chi phí giao dịch và củng cố các mối liên kết thương mại quốc tế.

Các doanh nghiệp đã mở rộng quy mô hoạt động ra khắp thế giới, đồng thời tái cấu trúc chuỗi giá trị để tận dụng lợi thế về chi phí sản xuất và nhân công tại các khu vực như Châu Á Thái Bình Dương (đặc biệt là Ấn Độ, Malaysia, Việt Nam và Trung Quốc đại lục), Mỹ Latinh (nổi bật là Mexico và Costa Rica), cũng như các trung tâm sản xuất lớn tại Trung và Đông Âu, và Nam Âu. Sự chuyển dịch này đã đưa Châu Á trở thành một công xưởng sản xuất quan trọng của toàn cầu, trong khi các hiệp định thương mại tiếp tục định hình dòng chảy hàng hóa trên khắp thế giới.

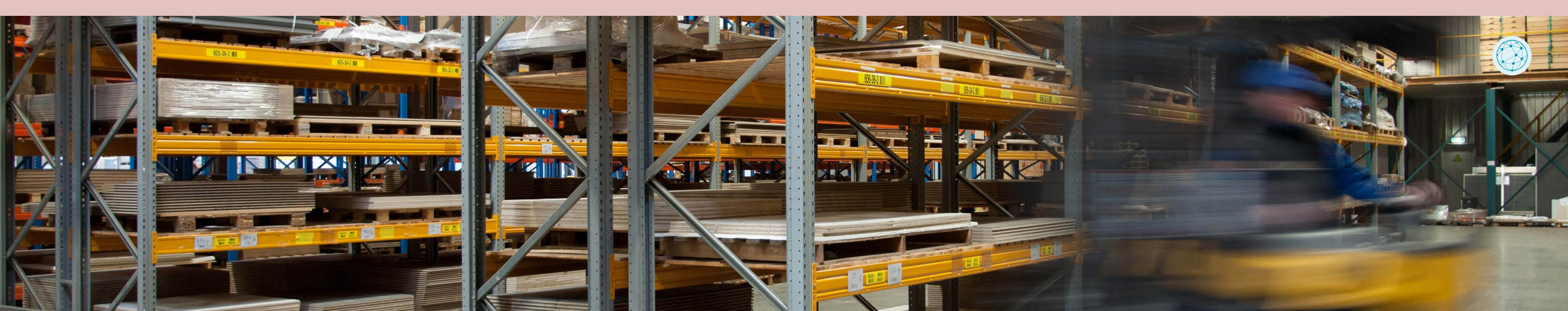
Triển vọng nhu cầu

Hoạt động thương mại và sức mua của người tiêu dùng là hai yếu tố chính thúc đẩy nhu cầu đối với bất động sản logistics và công nghiệp. Ngoài ra, các yếu tố nền tảng như xu hướng chuyển dịch sang các tòa nhà xanh, bền vững (nhằm đáp ứng các tiêu chí về môi trường, xã hội và quản trị, đồng thời tối ưu hóa hiệu quả vận hành và chi phí) cũng ảnh hưởng đến việc lựa chọn loại hình bất động sản của các doanh nghiệp. Tuy nhiên, thương mại và tiêu dùng vẫn là nền tảng quyết định sức nóng của thị trường này.

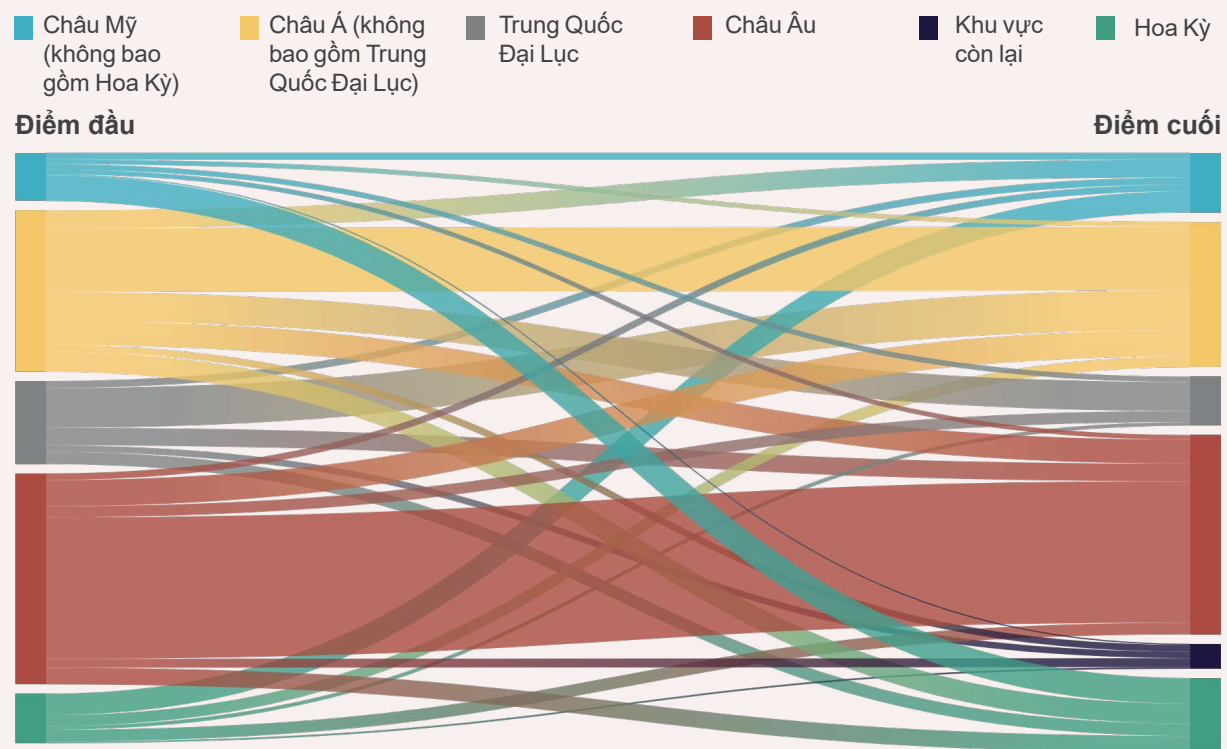
Quy mô thương mại hàng hóa toàn cầu
Theo khu vực



Nguồn: UNCTAD



Dòng chảy thương mại của hàng hóa xuất khẩu, theo quốc gia hoặc khu vực xuất khẩu và nhập khẩu



Nguồn: ITC World Map

Những gián đoạn gần đây trong chuỗi cung ứng toàn cầu đã bộc lộ những điểm yếu của các hệ thống phức tạp và trải dài. Từ cuối những năm 2000, sau cuộc Khủng hoảng Tài chính Toàn cầu, tốc độ tăng trưởng của thương mại toàn cầu đã chậm lại. Cuộc khủng hoảng này cũng cho thấy rủi ro khi các mạng lưới tài chính và thương mại mở rộng quá mức. Phân tích các xu hướng thương mại hiện tại cho thấy nền kinh tế thế giới có thể đang bước vào giai đoạn “hậu đỉnh cao của toàn cầu hóa”. Điều này có nghĩa là thương mại toàn cầu sẽ tiếp tục tăng trưởng, nhưng với tốc độ chậm hơn so với trước đây.

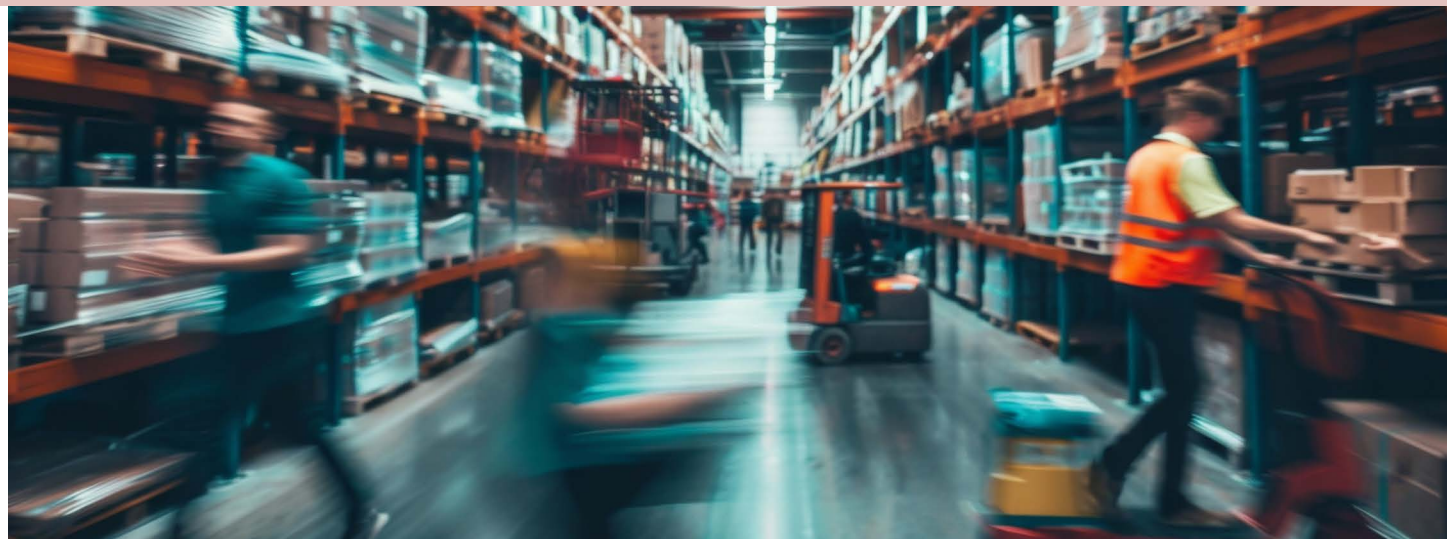
Thương mại hàng hóa toàn cầu tính theo % GDP (%)



Nguồn: Tổ chức Thương mại Thế giới, Ngân hàng Thế giới

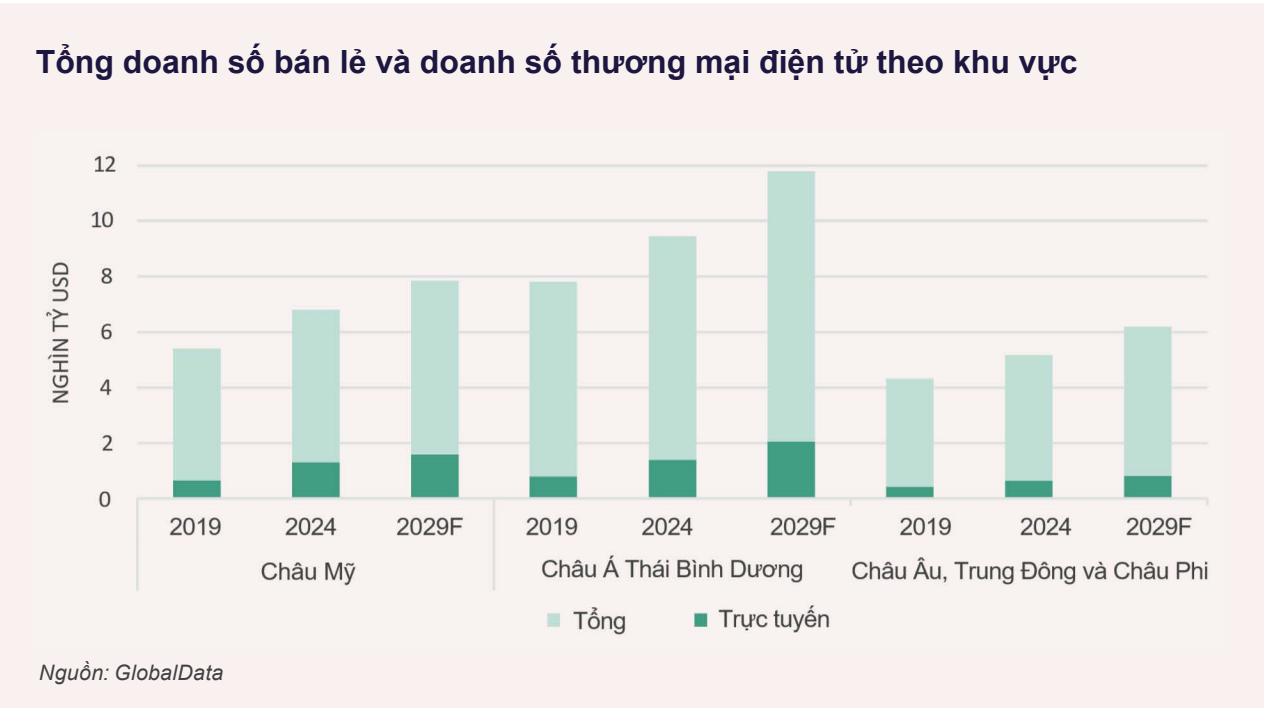
Trong bối cảnh toàn cầu hóa đang thay đổi, các ưu tiên mới như khả năng phục hồi, đa dạng hóa và tính linh hoạt đang định hình lại chiến lược chuỗi cung ứng. Các doanh nghiệp ngày càng chú trọng đa dạng hóa nhà cung cấp để giảm sự phụ thuộc vào một khu vực địa lý duy nhất và giảm thiểu rủi ro gián đoạn. Xu hướng “nearshoring”, tức là đưa hoạt động sản xuất về gần các thị trường tiêu thụ hơn, cũng ngày càng phổ biến. Giải pháp này giúp tăng cường khả năng kiểm soát và tính linh hoạt cho doanh nghiệp. Các khu vực như Trung và Đông Âu, Nam Âu, Bắc Phi, Mexico, Costa Rica và các quốc gia khác ở Mỹ Latinh đang hưởng lợi từ xu hướng này.

Tốc độ và quy mô của những biến động trên thị trường gần đây càng nhấn mạnh sự cần thiết phải nhanh chóng điều chỉnh mạng lưới chuỗi cung ứng và logistics để thích ứng hiệu quả với những thay đổi về điều kiện và kỳ vọng của thị trường. Do đó, các chiến lược lựa chọn địa điểm đang không ngừng phát triển, kéo theo những tác động đáng kể đến nhu cầu về bất động sản tại các khu vực đó.



Tiêu dùng

Hoạt động bán lẻ thường chiếm từ 25 đến 30% tổng nhu cầu thuê mới các mặt bằng logistics và công nghiệp. Các nhà cung cấp dịch vụ logistics bên thứ ba đóng góp thêm khoảng 27 đến 33%. Mặc dù các cửa hàng vật lý vẫn giữ vai trò chủ đạo trong mô hình bán lẻ truyền thống, trong khi thương mại điện tử đang tăng trưởng nhanh nhất và là một trong những yếu tố chính thúc đẩy nhu cầu về không gian logistics.



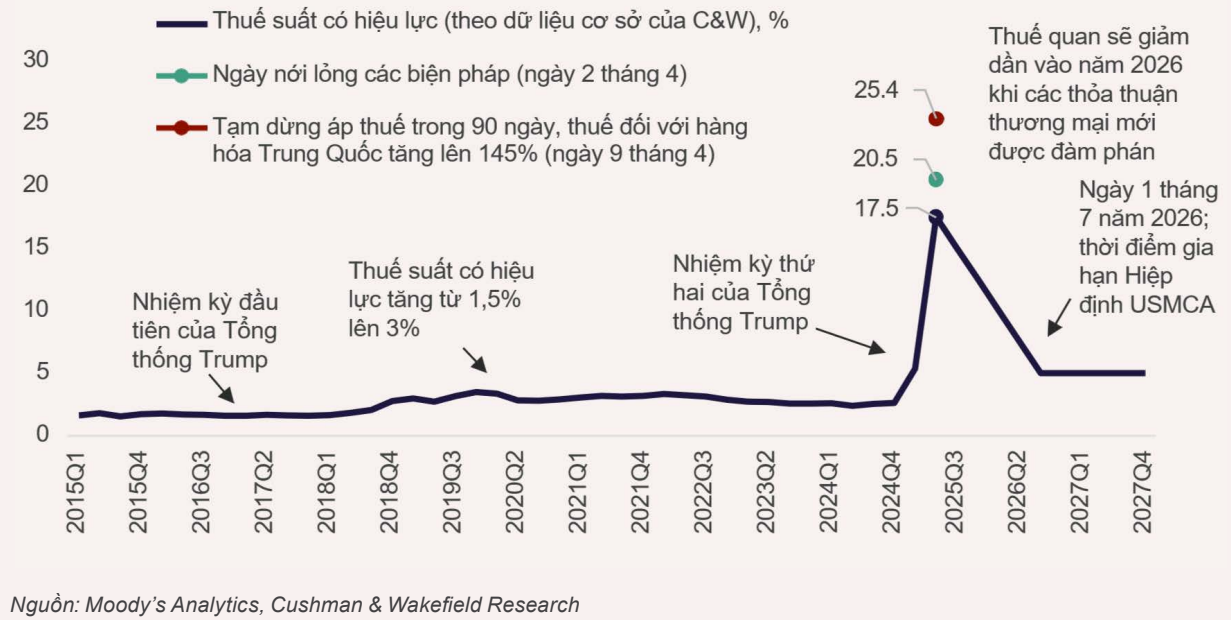
Bất kể hoạt động trên kênh bán lẻ nào, các quyết định logistics của nhà bán lẻ đều hướng đến hai mục tiêu chính: nâng cao trải nghiệm khách hàng và giảm thiểu chi phí phục vụ. Để dung hòa hai yếu tố tưởng chừng mâu thuẫn này, doanh nghiệp cần lựa chọn bất động sản một cách chiến lược. Điều này bao gồm việc xác định vị trí phù hợp cho các trung tâm logistics, thiết lập tiêu chuẩn kỹ thuật cho nhà xưởng, cũng như xây dựng mô hình vận hành hiệu quả – từ tối ưu hóa nhân sự đến ứng dụng công nghệ tiên tiến.

Bên cạnh đó, các nhà bán lẻ cũng có thể tận dụng không gian tại cửa hàng để thực hiện các chức năng hỗ trợ thương mại điện tử như giao hàng tại chỗ, cho phép khách đến nhận hàng trực tiếp, hoặc xử lý đổi trả một cách linh hoạt.

Thách thức trong bối cảnh bất ổn

Trong hai thập kỷ qua, nhiều biến cố lớn như cuộc Khủng hoảng Tài chính Toàn cầu, đại dịch COVID-19, các xung đột địa chính trị nghiêm trọng và hiện tượng thời tiết cực đoan đã gây ra những gián đoạn đáng kể trong chuỗi lưu chuyển hàng hóa toàn cầu. Gần đây, các chính sách kinh tế cứng rắn dưới thời Tổng thống Trump – đặc biệt là việc áp thuế đơn phương đối với hàng nhập khẩu vào Mỹ – đã tạo ra những cú sốc mới cho nền kinh tế thế giới. Tuy nhiên, cần nhìn nhận rằng sự gián đoạn trong thương mại quốc tế không phải là điều bất thường. Trong suốt lịch sử, chuỗi cung ứng toàn cầu luôn phải thích nghi với những biến động trong môi trường kinh tế và thương mại. Xu hướng này chắc chắn sẽ tiếp tục trong tương lai, đòi hỏi các doanh nghiệp phải không ngừng linh hoạt và đổi mới để duy trì khả năng cạnh tranh.

Tỷ lệ thuế quan hiệu dụng của Hoa Kỳ đối với toàn bộ hàng hóa nhập khẩu, %



Bối cảnh kinh tế vĩ mô và thương mại toàn cầu hiện vẫn tiềm ẩn nhiều bất ổn, đòi hỏi các doanh nghiệp phải có tầm nhìn chiến lược và dài hạn, thay vì chỉ phản ứng trước những biến động ngắn hạn:

- Các điều chỉnh gần đây trong chính sách thuế quan cho thấy khả năng các biện pháp này đã đạt đến mức cao nhất và có thể sẽ được nói lỏng trong thời gian tới. Do đó, các quyết định kinh doanh nên được xây dựng dựa trên định hướng dài hạn, thay vì chỉ dựa vào xu hướng tức thời.
- Trong trường hợp các rào cản thuế quan vẫn được duy trì, tác động của chúng sẽ không đồng đều mà phụ thuộc vào từng loại hàng hóa và từng quốc gia. Đây là một vấn đề phức tạp, đòi hỏi phân tích chuyên sâu và cụ thể để đánh giá chính xác ảnh hưởng đến doanh nghiệp, người tiêu dùng, nền kinh tế và thị trường bất động sản.
- Niềm tin kinh doanh toàn cầu đang suy giảm, làm chậm lại đà tăng trưởng trong ngắn hạn. Tuy nhiên, các chính sách hỗ trợ từ ngân hàng trung ương có thể đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phục hồi vào năm 2026.
- Bên cạnh đó, nhu cầu mới đối với bất động sản công nghiệp và logistics được kỳ vọng sẽ gia tăng, đặc biệt trong bối cảnh chi tiêu quốc phòng tăng mạnh tại các khu vực như châu Âu, Trung Đông và châu Phi.



Tăng trưởng GDP (bình quân thực tế hàng năm)

KHU VỰC	2024	2025F	2026F
Hoa Kỳ	2,8%	1,1%	1,2%
Bắc Mỹ	2,6%	1,0%	1,1%
Nam Mỹ	2,2%	2,4%	2,6%
Khu vực sử dụng đồng Euro	0,8%	0,7%	0,8%
Châu Á Thái Bình Dương	3,9%	3,4%	3,3%
Thế giới	2,7%	2,0%	2,0%

Nguồn: Moody's Analytics, Cushman & Wakefield Research

Trước bối cảnh bất ổn kéo dài và chi phí leo thang, tăng trưởng kinh tế toàn cầu được dự báo sẽ chậm lại trong năm 2025. Tuy nhiên, khi các yếu tố tiêu cực dần được kiểm soát, triển vọng phục hồi có thể khởi sắc trở lại từ năm 2026.

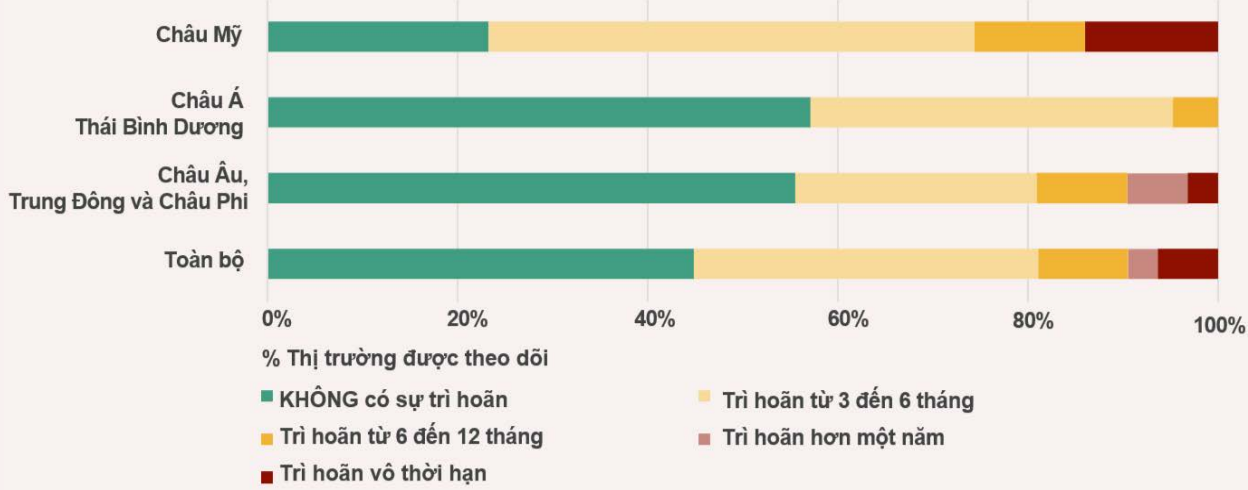
Mức độ ảnh hưởng đến từng thị trường sẽ phụ thuộc chủ yếu vào hai yếu tố: tác động cụ thể của các chính sách thuế quan và khả năng tiêu dùng nội địa trong việc bù đắp cho sự suy giảm của thương mại quốc tế.

Trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và logistics, quy trình thuê mặt bằng vốn đã kéo dài trong những năm gần đây được dự báo sẽ tiếp tục trở nên phức tạp hơn. Chỉ vài tuần sau khi các chính sách thuế mới được công bố, thị trường cho thuê đã ghi nhận sự chững lại rõ rệt, khi nhiều doanh nghiệp tạm hoãn quyết định để theo dõi diễn biến.

Tại Hoa Kỳ, gần 75% thị trường ghi nhận việc trì hoãn giao dịch thuê do ảnh hưởng trực tiếp từ các biện pháp thuế quan. Dù mức độ tác động tại các khu vực khác có thể nhẹ hơn, hiệu ứng lan tỏa vẫn diễn ra nhanh chóng và trên diện rộng.

Tác động của thuế quan đến việc trì hoãn quyết định thuê

Liệu các mức thuế quan (dự kiến hoặc đã áp dụng) có đang trì hoãn bất động sản công nghiệp tại thị trường của bạn



Nguồn: Cushman & Wakefield Research

Tổng thể, các yếu tố đã phân tích cho thấy sự chuyển dịch đáng kể trong mô hình sản xuất và thương mại toàn cầu. Đồng thời, chúng nhấn mạnh nhu cầu cấp thiết phải thường xuyên đánh giá mức độ chống chịu của chuỗi cung ứng. Việc này đòi hỏi một góc nhìn toàn diện, không chỉ về chi phí đầu vào mà còn về bối cảnh chung của thị trường logistics và công nghiệp. Thông điệp then chốt là: mặc dù hiện nay dư luận đang tập trung vào các chính sách thuế quan do chính quyền Tổng thống Trump đưa ra, nhưng những bài học từ các cuộc khủng hoảng và gián đoạn trước đây vẫn mang giá trị sâu sắc và không nên bị lãng quên. Chính điều đó càng làm nổi bật tầm quan trọng của việc xây dựng chuỗi cung ứng đa dạng và có khả năng phục hồi – yếu tố then chốt giúp doanh nghiệp thích ứng hiệu quả với các cú sốc ngắn hạn cũng như vượt qua những thách thức dài hạn.



Chi phí logistics và bất động sản công nghiệp toàn cầu

Để đảm bảo hiệu quả trong sản xuất, tìm nguồn cung và phân phối hàng hóa đến người tiêu dùng, doanh nghiệp cần xây dựng và triển khai các chiến lược bất động sản phù hợp. Việc tối ưu hóa mạng lưới logistics đòi hỏi phải cân nhắc nhiều yếu tố quan trọng như khả năng tiếp cận thị trường, nguồn lao động sẵn có, khoảng cách đến nhà cung cấp, hiệu quả vận hành, mức tồn kho và khả năng tiếp cận năng lượng.

Trong số đó, chi phí tài chính đóng vai trò then chốt trong quá trình ra quyết định – đặc biệt là các khoản liên quan đến vận hành nhà máy hoặc kho bãi. Ba yếu tố chi phí có ảnh hưởng lớn nhất đến việc lựa chọn địa điểm là: giá thuê, chi phí nhân công và giá năng lượng

Giá thuê

Trong những năm gần đây, nhu cầu thuê bất động sản công nghiệp tăng mạnh trong khi nguồn cung hạn chế đã đẩy giá thuê lên cao tại nhiều khu vực trên thế giới. Nhiều thị trường ghi nhận mức giá kỷ lục, thậm chí một số nơi đã chứng kiến giá thuê tăng hơn gấp đôi chỉ trong vòng năm năm.

Tính đến nay, giá thuê trung bình toàn cầu đã tăng khoảng 41% so với cuối năm 2019. Hoa Kỳ là quốc gia dẫn đầu xu hướng này, với mức tăng lên tới 57% trong cùng giai đoạn. Đặc biệt, khu vực Đông Bắc Hoa Kỳ – bao gồm các bang như New Jersey và Pennsylvania – ghi nhận mức tăng ấn tượng 84%, trong khi các vùng miền Nam và Trung Tây có mức tăng khiêm tốn hơn. Khu vực Bờ Tây từng tăng mạnh từ 2021 đến 2023, nhưng đến năm 2024 đã bắt đầu giảm do nhu cầu hạ nhiệt và tỷ lệ trống gia tăng.

Tại các thị trường khác ở Châu Mỹ, giá thuê biến động mạnh hơn: giảm vào năm 2020, phục hồi từ 2021 đến 2023, và một số khu vực lại sụt giảm trở lại trong năm 2024.

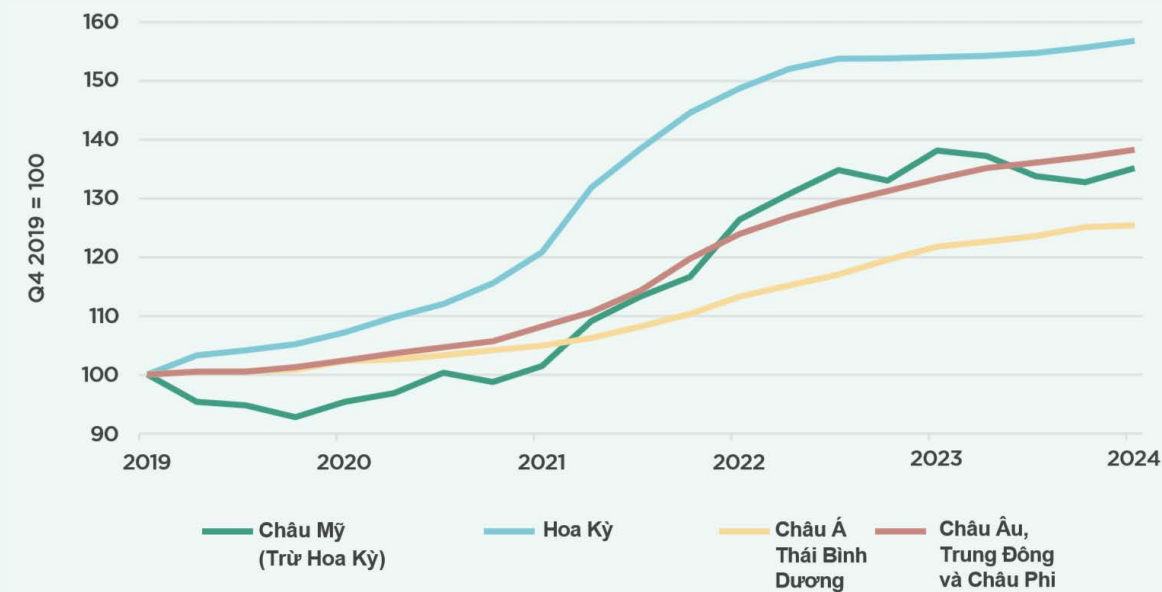
Ở khu vực Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi (EMEA), giá thuê cũng tăng đáng kể, hiện cao hơn trung bình 38% so với năm 2019. Các quốc gia như Anh, Cộng hòa Séc, Hà Lan và Na Uy ghi nhận mức tăng mạnh. Riêng Thổ Nhĩ Kỳ chứng kiến mức tăng tới 90%, chủ yếu do lạm phát cao – đạt đỉnh 85,5% vào tháng 10/2022 và vẫn ở mức 38,1% vào tháng 3/2025.

Tại Châu Á Thái Bình Dương, giá thuê trung bình tăng 25% so với năm 2019, nhưng có sự phân hóa rõ rệt giữa các thị trường. Úc và Việt Nam ghi nhận mức tăng trên 70%, trong khi Ấn Độ, Nhật Bản, Thái Lan và Trung Quốc đại lục gần như không có biến động đáng kể.





Tăng trưởng giá thuê logistics (Chỉ số, quý 4 năm 2019 = 100)*



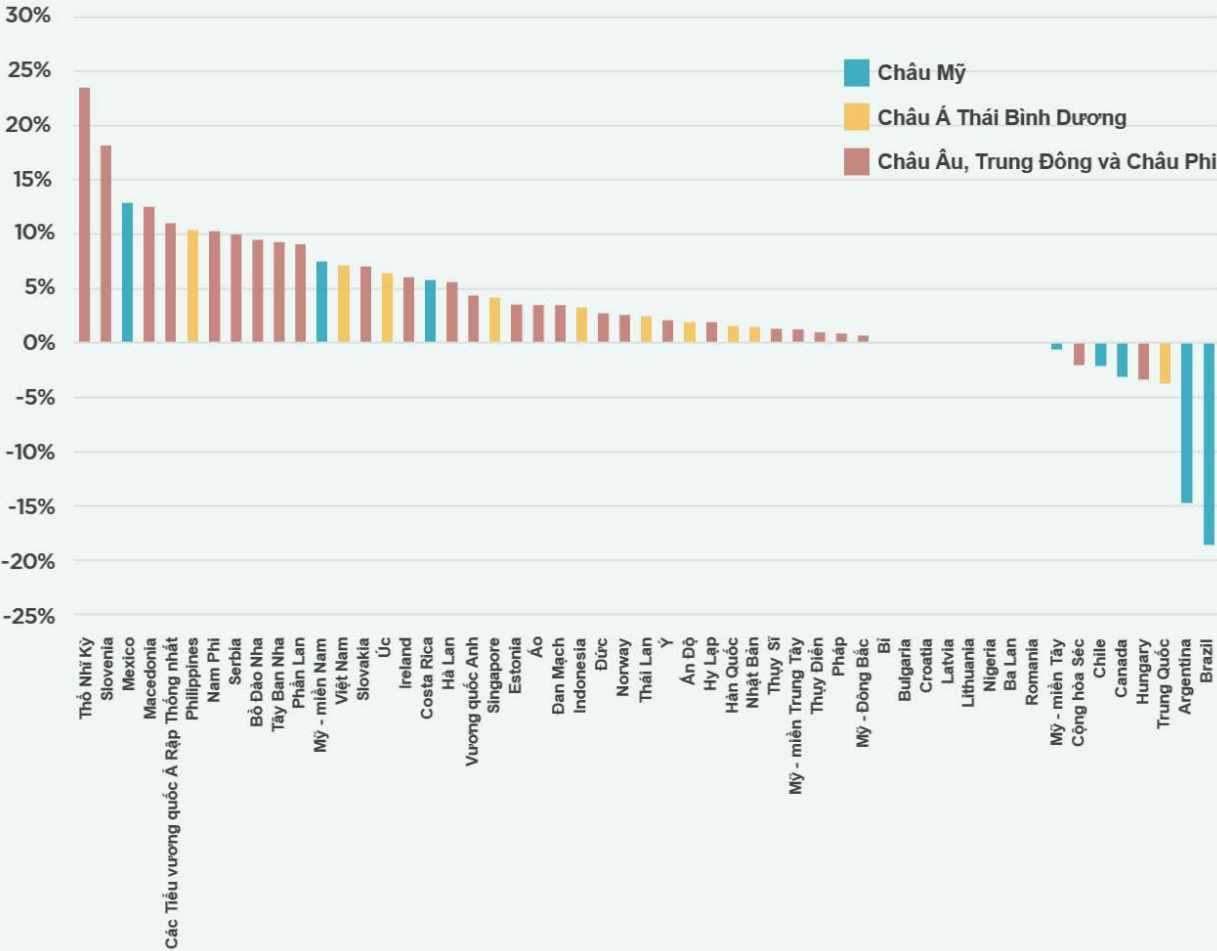
Nguồn: Cushman & Wakefield Research
* Tỷ lệ tăng trưởng của mỗi khu vực được tính toán dựa trên mức trung bình của các thị trường đại diện được đưa vào trong phân tích này.

Tốc độ tăng giá thuê logistics đã chứng lại đáng kể trong năm qua. Trên quy mô toàn cầu, mức tăng trung bình giảm dần qua từng năm: từ 16,1% trong năm 2022, xuống 6,9% vào năm 2023, và chỉ còn 2,9% trong năm 2024. Sự suy giảm này thể hiện rõ nhất tại khu vực Châu Mỹ. Tại Hoa Kỳ, tốc độ tăng giá thuê giảm mạnh từ 22,6% năm 2022 xuống chỉ còn 2,4% vào năm 2024, phản ánh xu hướng gia tăng tỷ lệ mặt bằng trống. Các thị trường khác trong khu vực, bao gồm Canada và Mỹ Latinh, cũng ghi nhận mức sụt giảm đáng kể – từ mức tăng 23,2% năm 2022 xuống -1,9% trong năm 2024. Đáng chú ý, phần lớn các thị trường tại Canada và khu vực Mỹ Latinh đều chứng kiến giá thuê giảm trong năm vừa qua.

Khu Vực	Tăng trưởng Giá thuê trong 1 Năm* (Q4 2024 YOY)	Tăng trưởng Giá thuê trong 5 Năm* (Q4 2019-Q4 2024)
Hoa Kỳ	2,4%	56,8%
Châu Mỹ (Trừ Hoa Kỳ)	-1,9%	35,1%
Châu Á Thái Bình Dương	27%	25,3%
Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi	4,1%	38,2%
Thế giới	2,9%	40,9%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research
* Tỷ lệ tăng trưởng của mỗi khu vực được tính toán dựa trên mức trung bình của các thị trường đại diện được đưa vào trong phân tích này.

Tăng trưởng giá thuê* bất động sản công nghiệp trong 1 năm tại Q4 2024

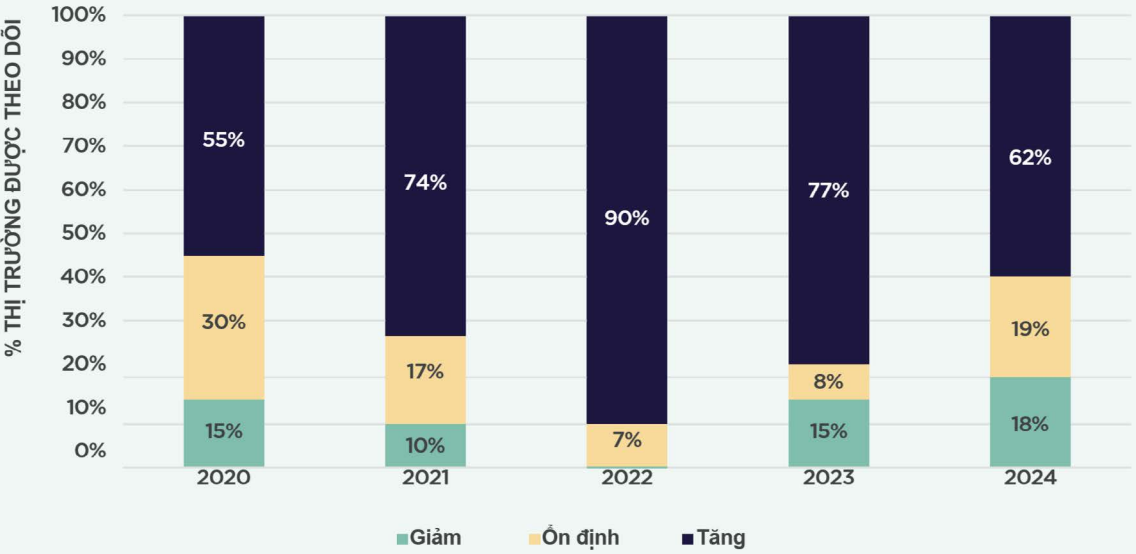


Nguồn: Cushman & Wakefield Research
* Tỷ lệ tăng trưởng của mỗi khu vực được tính toán dựa trên mức trung bình của các thị trường đại diện được đưa vào trong phân tích này.

Trong năm 2024, nhiều thị trường bất động sản công nghiệp đã ghi nhận sự ổn định về giá thuê, thậm chí một số nơi bắt đầu bước vào giai đoạn suy giảm. Trên phạm vi toàn cầu, khoảng 18% thị trường chứng kiến giá thuê giảm, trong khi 19% không có biến động đáng kể. Mặc dù hơn 60% vẫn ghi nhận mức tăng, nhưng phần lớn trong số này lại có tốc độ tăng trưởng chậm hơn so với các năm trước. Diễn biến này phản ánh xu hướng chung của thị trường bất động sản công nghiệp toàn cầu. Kể từ năm 2022, số lượng thị trường có tốc độ tăng giá thuê được đẩy mạnh là rất hạn chế. Những trường hợp ngoại lệ chủ yếu xuất hiện tại các thị trường nhỏ hoặc mới nổi – nơi đã tăng bắt đầu muộn hơn so với các trung tâm phát triển lâu đời.

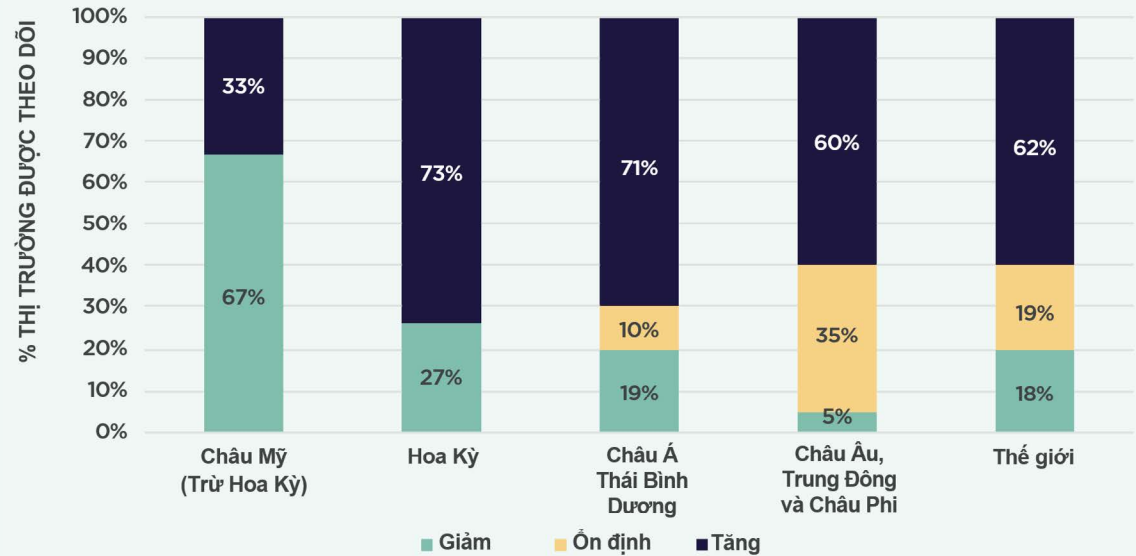


Tăng trưởng giá thuê hàng năm, giai đoạn 2020–2024

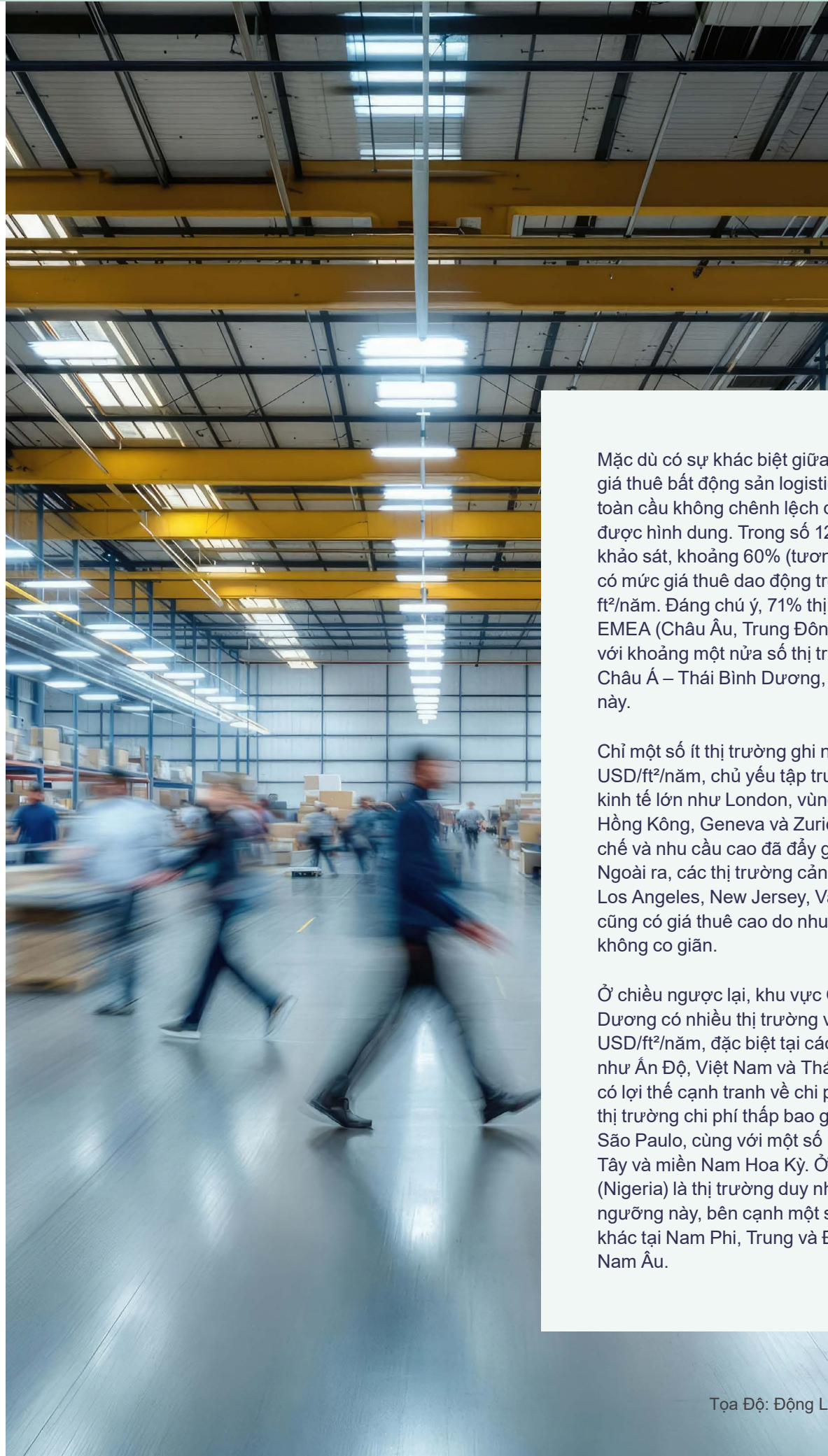


Nguồn: Cushman & Wakefield Research
* Số liệu được tính toán dựa trên các thị trường đại diện được đưa vào trong phân tích này.

Tăng trưởng giá thuê hàng năm theo khu vực, Q4 2024 (thay đổi theo năm)



Nguồn: Cushman & Wakefield Research
* Số liệu được tính toán dựa trên các thị trường đại diện được đưa vào trong phân tích này.



Mặc dù có sự khác biệt giữa các khu vực, mặt bằng giá thuê bất động sản logistics và công nghiệp trên toàn cầu không chênh lệch quá lớn như thường được hình dung. Trong số 126 thị trường được khảo sát, khoảng 60% (tương đương 76 thị trường) có mức giá thuê dao động trong khoảng 5–10 USD/ft²/năm. Đáng chú ý, 71% thị trường tại khu vực EMEA (Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi), cùng với khoảng một nửa số thị trường tại Châu Mỹ và Châu Á – Thái Bình Dương, nằm trong khung giá này.

Chỉ một số ít thị trường ghi nhận mức giá vượt 20 USD/ft²/năm, chủ yếu tập trung tại các trung tâm kinh tế lớn như London, vùng ngoại ô New York, Hồng Kông, Geneva và Zurich – nơi quỹ đất hạn chế và nhu cầu cao đã đẩy giá thuê lên mức rất cao. Ngoài ra, các thị trường cảng biển chiến lược như Los Angeles, New Jersey, Vancouver và Oakland cũng có giá thuê cao do nhu cầu thuê gần cảng không có giãn.

Ở chiều ngược lại, khu vực Châu Á – Thái Bình Dương có nhiều thị trường với giá thuê dưới 5 USD/ft²/năm, đặc biệt tại các trung tâm sản xuất như Ấn Độ, Việt Nam và Thái Lan, những quốc gia có lợi thế cạnh tranh về chi phí. Tại Châu Mỹ, các thị trường chi phí thấp bao gồm Rio de Janeiro, São Paulo, cùng với một số khu vực thuộc Trung Tây và miền Nam Hoa Kỳ. Ở khu vực EMEA, Lagos (Nigeria) là thị trường duy nhất có giá thuê dưới ngưỡng này, bên cạnh một số khu vực cạnh tranh khác tại Nam Phi, Trung và Đông Âu, cũng như Nam Âu.

60%

các thị trường trên toàn cầu có giá thuê mặt bằng nằm trong khoảng từ 5 đến 10 USD/ft²/năm.

6

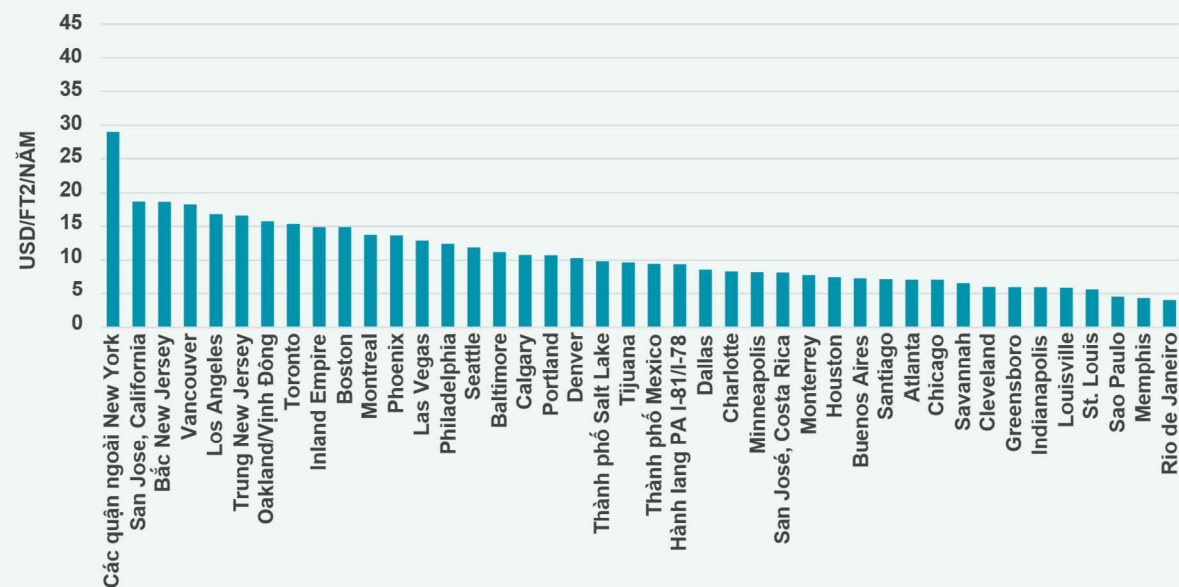
thị trường trên toàn cầu có giá thuê mặt bằng trên 20 USD/ft²/năm, trong đó có 4 thị trường thuộc khu vực Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi.

Ấn Độ

là quốc gia có số lượng nhiều thị trường có giá thuê mặt bằng dưới 5 USD/ft²/năm nhất.

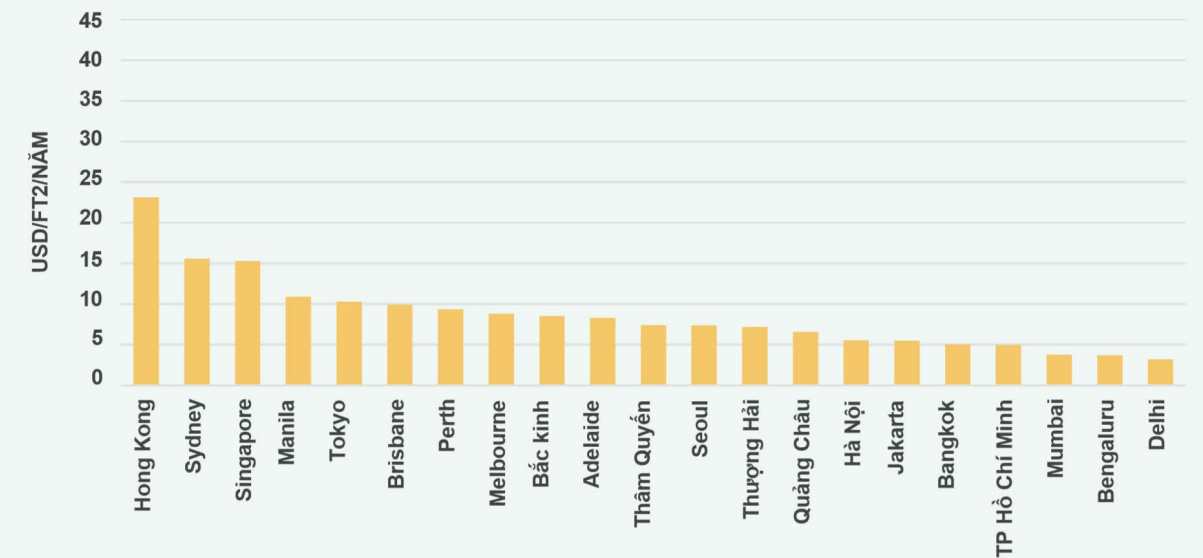
Mức giá thuê bất động sản logistics, Q4 2024

Châu Mỹ



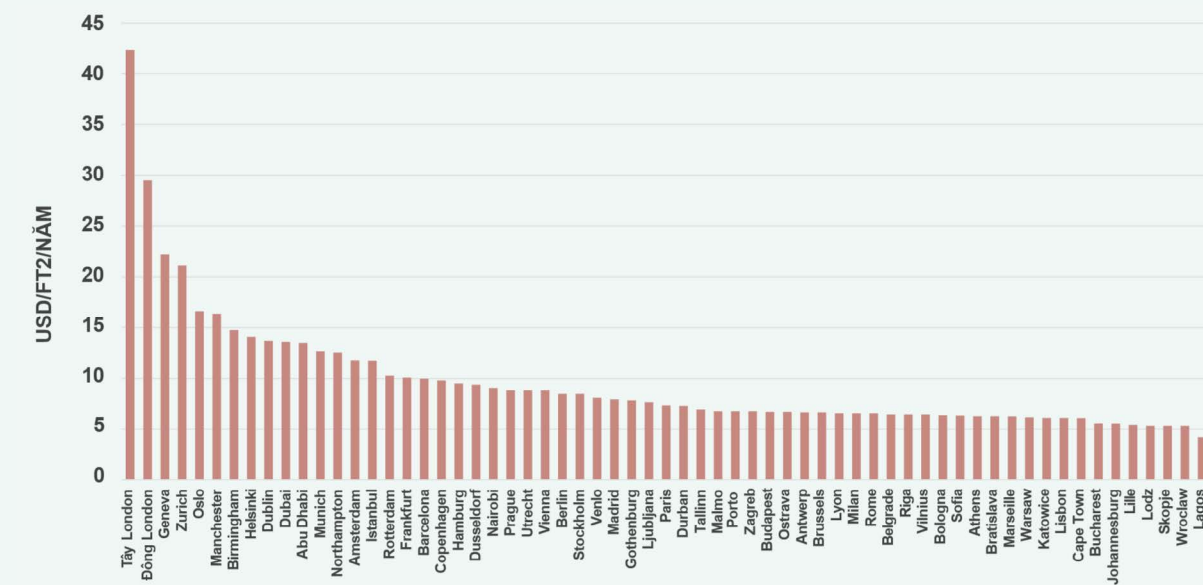
Nguồn: Cushman & Wakefield Research

Châu Á Thái Bình Dương

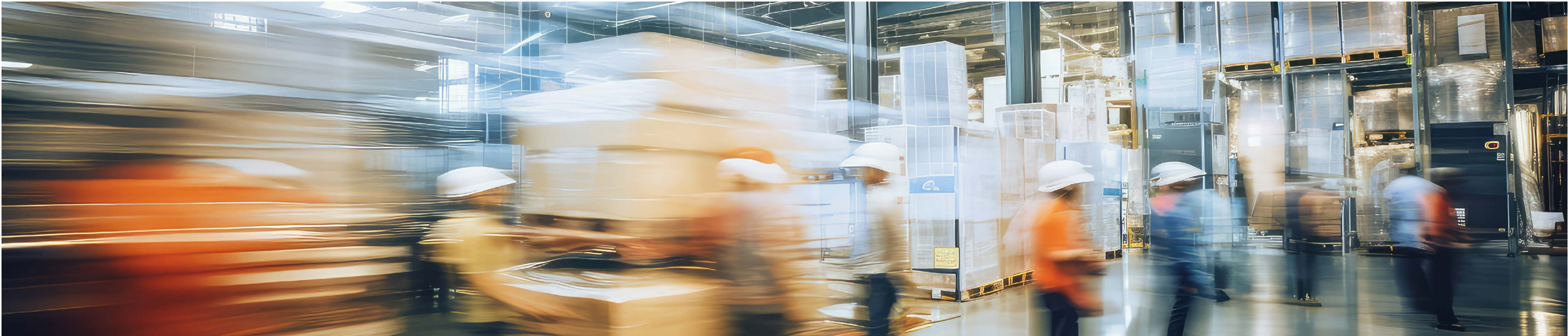


Nguồn: Cushman & Wakefield Research

Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi



Nguồn: Cushman & Wakefield Research



Chi phí lao động

Hoạt động logistics và sản xuất vẫn phụ thuộc đáng kể vào yếu tố con người. Nguồn lao động sẵn có và chi phí nhân công là những yếu tố then chốt ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn địa điểm đặt cơ sở, cũng như các chiến lược vận hành – bao gồm việc xác định công việc nào cần thực hiện tại chỗ và mức độ đầu tư vào tự động hóa.

Khi so sánh mức lương trung bình hàng năm trong lĩnh vực logistics và sản xuất, có thể thấy rõ sự khác biệt về năng lực cạnh tranh giữa các khu vực:

- **Châu Mỹ:** Tại Bắc Mỹ, đặc biệt là Hoa Kỳ, mức lương cao vượt trội so với mặt bằng toàn cầu. Ngược lại, các quốc gia Mỹ Latinh có chi phí lao động thấp hơn đáng kể, tạo lợi thế về chi phí sản xuất.
- **Châu Á Thái Bình Dương:** Các nền kinh tế phát triển như Úc, Nhật Bản, Hồng Kông và Singapore có mức lương tiệm cận trung bình toàn cầu. Trong khi đó, các trung tâm sản xuất lớn như Trung Quốc đại lục, Hàn Quốc, Thái Lan, Indonesia, Ấn Độ, Philippines và Việt Nam có chi phí nhân công thấp hơn, nhiều nơi ở mức rất cạnh tranh. Đáng chú ý, mức lương tại Trung Quốc hiện chỉ bằng khoảng 50% mức trung bình toàn cầu, phản ánh xu hướng chuyển dịch sang các ngành có giá trị gia tăng cao, trong khi các ngành thâm dụng lao động đang dần dịch chuyển sang các quốc gia có chi phí thấp hơn như Ấn Độ, Việt Nam và Philippines.
- **Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi:** Khu vực này thể hiện sự phân hóa rõ rệt. Khoảng một phần ba thị trường có mức lương cao hơn đáng kể so với trung bình toàn cầu – tiêu biểu là Thụy Sĩ, Đức, Đan Mạch, Anh và các nước Tây Âu. Một phần ba khác dao động quanh mức trung bình, chủ yếu tại Bắc Âu, Tây Âu và một số quốc gia Trung Đông. Nhóm còn lại gồm các thị trường có chi phí lao động thấp, như Trung và Đông Âu, Nam Âu và phần lớn khu vực Châu Phi – những nơi đang thu hút sự quan tâm của các doanh nghiệp tìm kiếm giải pháp sản xuất tiết kiệm chi phí.

Việc so sánh chi phí lao động trên phạm vi toàn cầu giúp làm sáng tỏ sức hấp dẫn của các địa điểm đang nổi lên như những trung tâm sản xuất phục vụ xuất khẩu. Mức lương thấp tại các khu vực như Châu Á – Thái Bình Dương, Mỹ Latinh, Trung và Đông Âu, cũng như một số quốc gia Nam Âu, là yếu tố then chốt giải thích vì sao các nhà đầu tư ngày càng ưu tiên lựa chọn những khu vực này cho hoạt động sản xuất và chế tạo.

Một điểm đáng chú ý là, mặc dù tự động hóa thường được xem là giải pháp ứng phó với tình trạng thiếu hụt lao động và chi phí nhân công tăng cao, xu hướng này đang lan rộng ngay cả tại các thị trường có chi phí thấp. Nguyên nhân một phần đến từ việc chi phí đầu tư ban đầu cho công nghệ tự động hóa ngày càng hợp lý hơn. Đồng thời, tự động hóa còn mang lại lợi ích rõ rệt như rút ngắn thời gian đưa sản phẩm ra thị trường, nâng cao chất lượng và tăng độ chính xác trong quy trình sản xuất.

Vị trí mức lương trung bình trong logistics và sản xuất (Lấy trung vị toàn cầu = 100)*

Khu Vực	1/3 Top đầu	1/3 Top giữa	1/3 Top thấp
Châu Mỹ	160	138	70
Châu Á Thái Bình Dương	106	57	22
Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi	131	91	48
Toàn cầu	146	102	41

Nguồn: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research

*Phân tích này được thực hiện dựa trên dữ liệu của 11 vị trí công việc khác nhau trong lĩnh vực kho bãi và sản xuất tại mỗi địa điểm. Các vị trí này bao gồm công nhân vận hành, lao động phổ thông, quản lý, giám sát viên, thợ cơ khí, và tài xế xe tải cũng như tài xế xe nâng.



Tỷ lệ các thị trường có chi phí nhân công cao hơn mức trung vị toàn cầu, phân theo từng khu vực:

81%

Châu Mỹ

63%

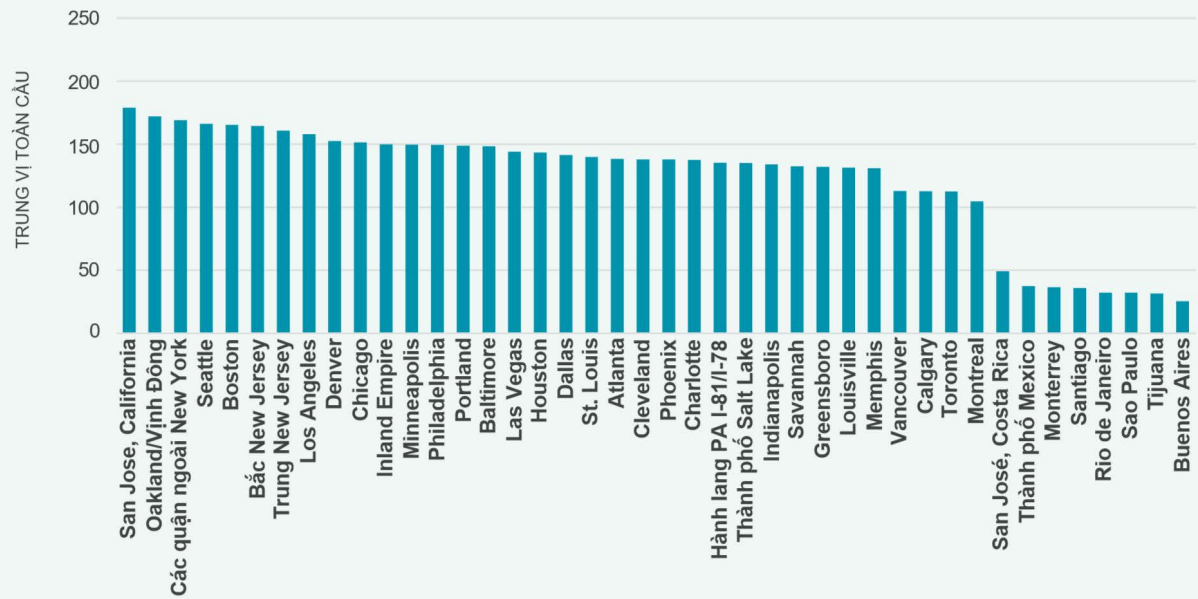
Châu Âu,
Trung Đông và
Châu Phi

24%

Châu Á
Thái Bình Dương

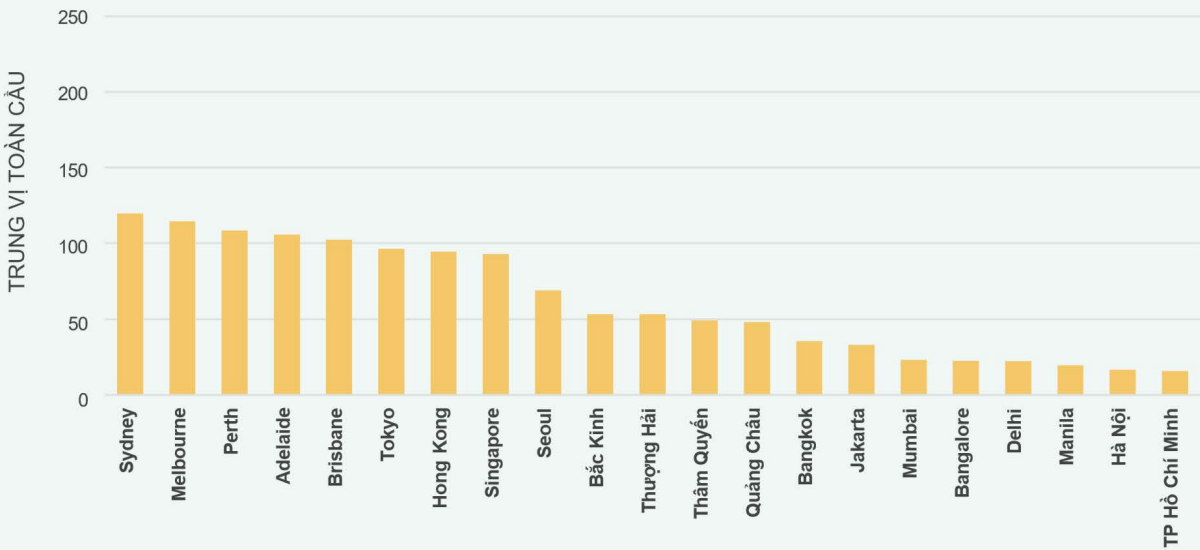
Vị trí mức lương trung bình trong kho vận và sản xuất
(Lấy trung vị toàn cầu = 100)

Châu Mỹ



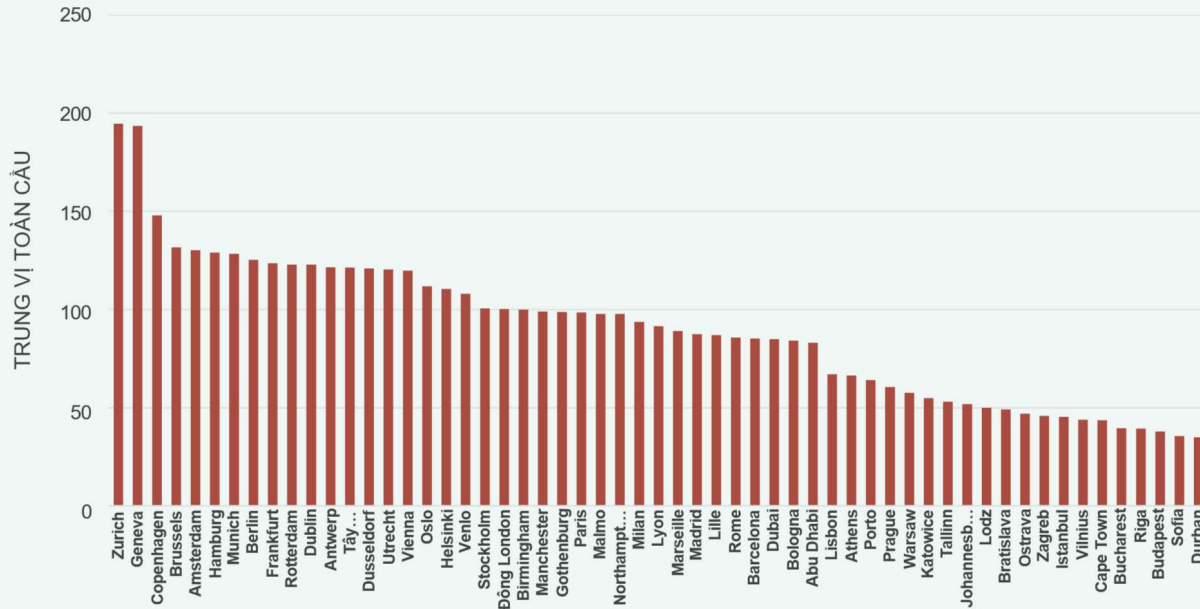
Nguồn: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research

Châu Á Thái Bình Dương



Nguồn: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research

Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi



Nguồn: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research



Chi phí năng lượng

Khả năng tiếp cận nguồn năng lượng đang trở thành yếu tố chiến lược trong quyết định thuê bất động sản công nghiệp. Nhu cầu sử dụng điện ngày càng tăng trong các kho vận hiện đại – bao gồm hệ thống tự động hóa, quản lý thông minh, thiết bị xử lý vật liệu tiên tiến và xu hướng sử dụng xe điện – đang làm gia tăng đáng kể chi phí vận hành.

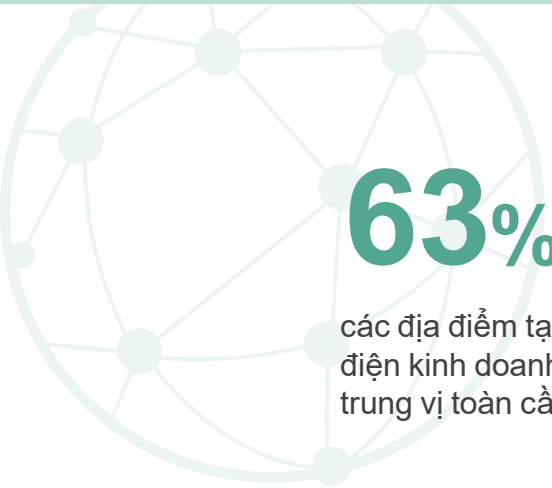
Châu Âu hiện là khu vực có chi phí điện cao nhất thế giới, chủ yếu do phụ thuộc vào khí đốt nhập khẩu, cùng với các loại thuế và chi phí truyền tải. Mặc dù giá điện đã hạ nhiệt tại một số quốc gia, mặt bằng chung vẫn cao hơn đáng kể so với thời kỳ trước đại dịch. Ngược lại, những quốc gia có chi phí điện thấp thường sở hữu nguồn tài nguyên năng lượng dồi dào như khí đốt, than đá, hoặc đã đầu tư mạnh vào các nguồn năng lượng sạch như điện hạt nhân, gió, mặt trời và thủy điện.

Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp ngày càng ưu tiên những địa điểm có nguồn cung năng lượng ổn định, chi phí hợp lý và thân thiện với môi trường. Yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp đến chiến lược lựa chọn vị trí – không chỉ ở cấp quốc gia mà còn ở từng tài sản cụ thể. Dù thông qua việc tận dụng lưới điện quốc gia có tỷ trọng năng lượng tái tạo cao hay đầu tư vào hệ thống điện mặt trời tại chỗ, doanh nghiệp đều đang đánh giá kỹ lưỡng mức độ sẵn có, chi phí và độ tin cậy của nguồn năng lượng tại từng địa điểm

Giá điện cho doanh nghiệp (Lấy trung vị mẫu toàn cầu = 100)

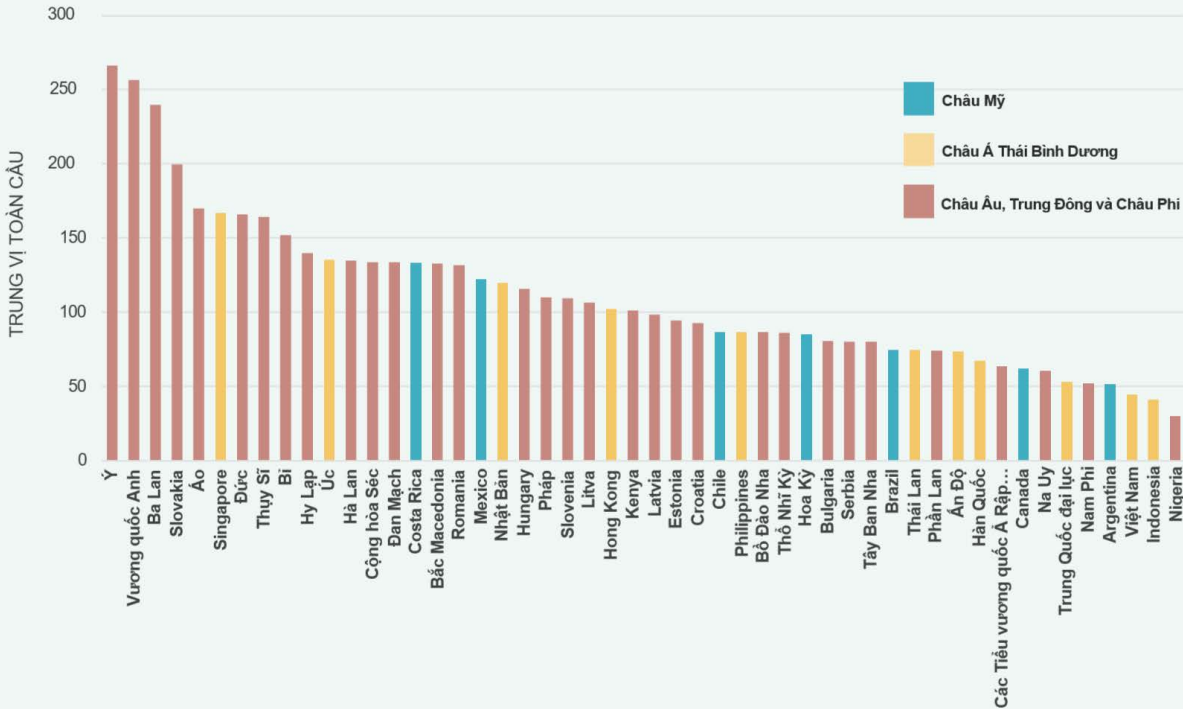
Khu Vực	Nhóm 1/3 cao nhất	Nhóm trung vị 1/3	Nhóm 1/3 thấp nhất
Châu Mỹ	114	74	52
Châu Á Thái Bình Dương	127	72	46
Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi	184	113	74
Toàn cầu	168	99	62

Nguồn: GlobalPetrolPrices.com, Cushman & Wakefield Research analysis



63%
các địa điểm tại châu Âu có giá
điện kinh doanh cao hơn mức
trung vị toàn cầu.

Giá điện cho doanh nghiệp (Lấy trung vị mẫu toàn cầu = 100)

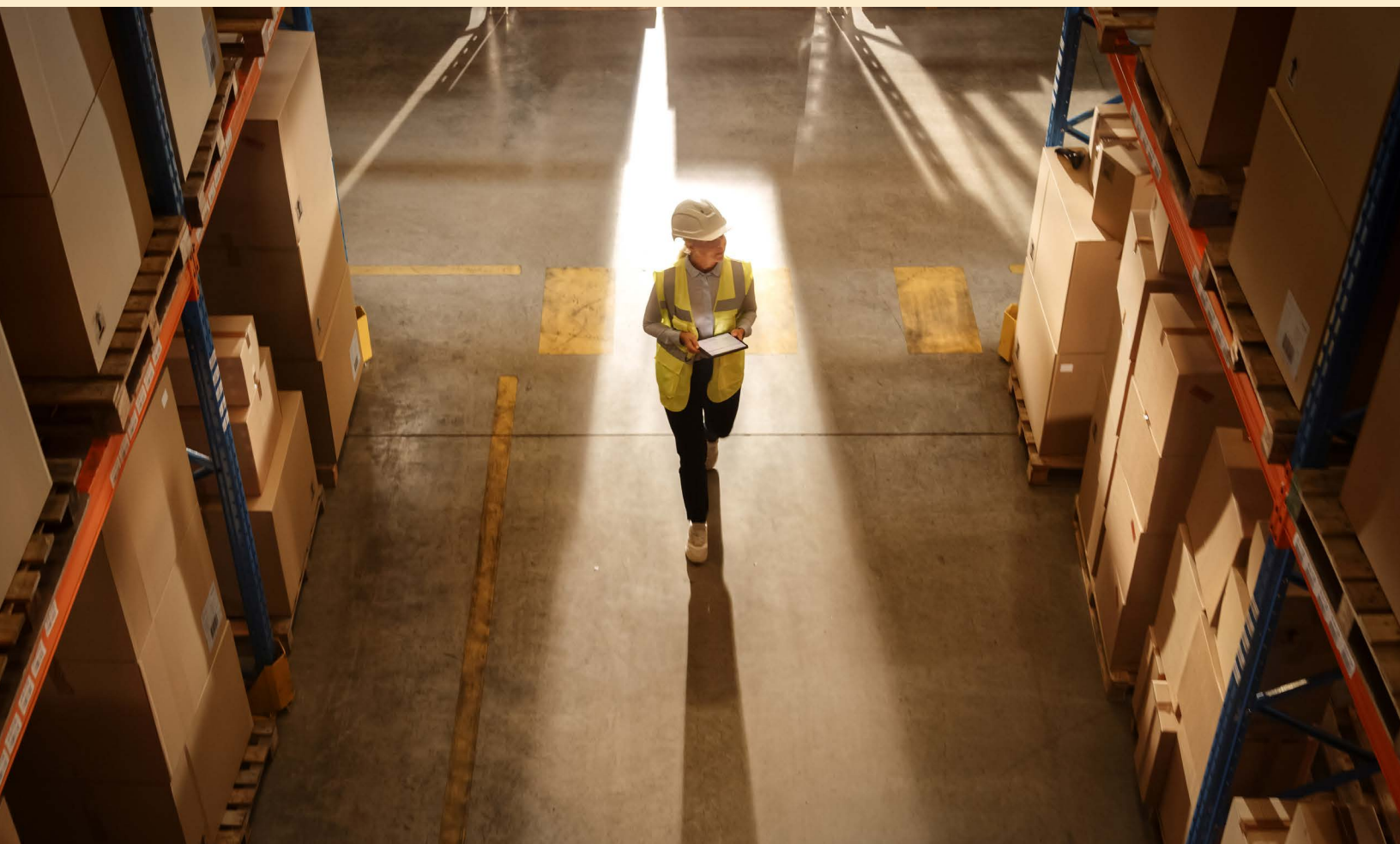


Nguồn: GlobalPetrolPrices.com, Cushman & Wakefield Research analysis
* Lưu ý: Dữ liệu không có sẵn cho Thụy Điển và Ireland; Chỉ số được tính toán dựa trên mức giá trung bình 2023 đến năm 2025.



2025
RỦI RO
BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU
TRIỂN VỌNG CÔNG NGHIỆP
VÀ LOGISTICS TOÀN CẦU

TÀI BÁO CÁO ↗



Tổng quan thị trường công nghiệp & logistics toàn cầu

Trong khuôn khổ cuộc khảo sát toàn cầu đầu tiên do Cushman & Wakefield thực hiện, chúng tôi đã thu thập những đánh giá chuyên sâu từ các chuyên gia đang trực tiếp hoạt động trong lĩnh vực logistics và bất động sản công nghiệp. Cuộc khảo sát này cung cấp cái nhìn toàn diện về tình hình thị trường hiện tại, đồng thời đưa ra các chỉ số dự báo quan trọng tại hơn 120 địa điểm trên toàn thế giới.

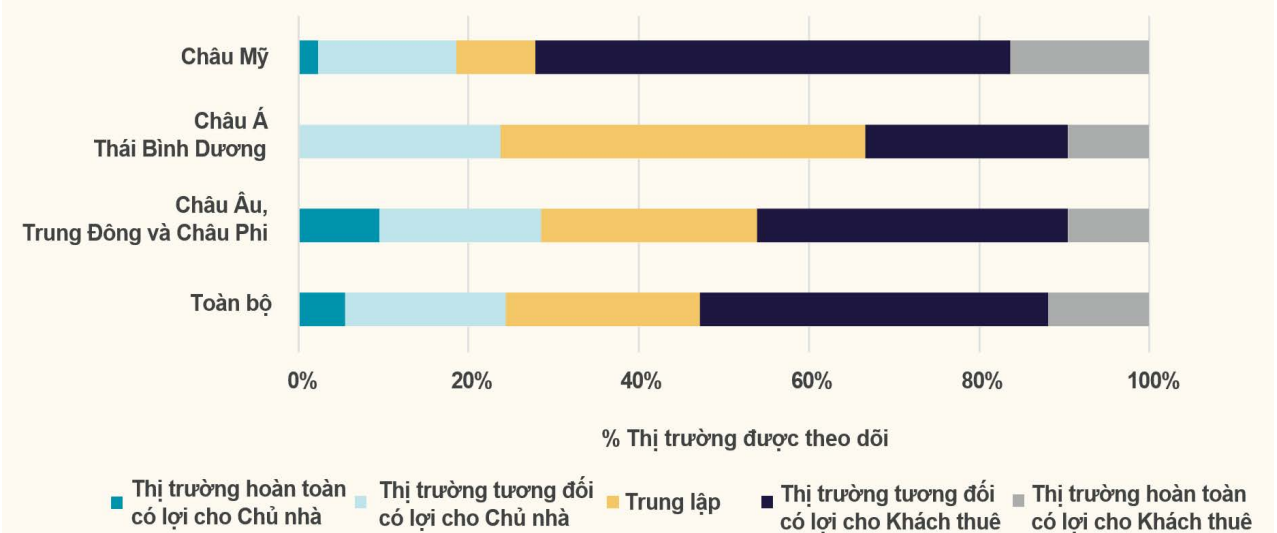
Bối cảnh thị trường hiện nay

Trên phạm vi toàn cầu, hơn một nửa số thị trường đang nghiêng về phía có lợi cho bên thuê mặt bằng. Nguyên nhân chủ yếu là do nhu cầu thuê suy giảm trong thời gian gần đây, buộc các chủ sở hữu bất động sản phải linh hoạt hơn trong quá trình đàm phán nhằm duy trì tỷ lệ lấp đầy. Xu hướng này thể hiện rõ nhất tại khu vực Châu Mỹ, đặc biệt là Hoa Kỳ, nơi sự kết hợp giữa nhu cầu yếu và nguồn cung mới dồi dào đang tạo ra lợi thế đáng kể cho các doanh nghiệp thuê mặt bằng.

Ngược lại, chỉ khoảng 25% thị trường toàn cầu đang nghiêng về phía có lợi cho chủ nhà, chủ yếu tập trung tại Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi. Tình trạng khan hiếm nguồn cung – do hạn chế về quỹ đất phát triển hoặc tâm lý thận trọng của nhà đầu tư – đang củng cố vị thế đàm phán của các chủ sở hữu bất động sản tại những khu vực này.

Tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương, thị trường nhìn chung duy trì trạng thái cân bằng. Khoảng 43% số thị trường được đánh giá là trung lập, 24% nghiêng về phía chủ nhà và 33% có lợi cho bên thuê. Ấn Độ là một ví dụ điển hình về sự ổn định, khi nguồn cung mới vẫn đáp ứng tốt nhu cầu. Trong khi đó, các thị trường như Úc và một số quốc gia Đông Nam Á đang nghiêng về phía chủ nhà do tỷ lệ trống thấp và nguồn cung hạn chế. Ngược lại, các thị trường còn lại trong khu vực đang đối mặt với nhu cầu yếu hoặc sự gia tăng mạnh mẽ của nguồn cung mới, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp thuê mặt bằng.

Đánh giá tổng quan về tình hình thị trường công nghiệp hiện tại



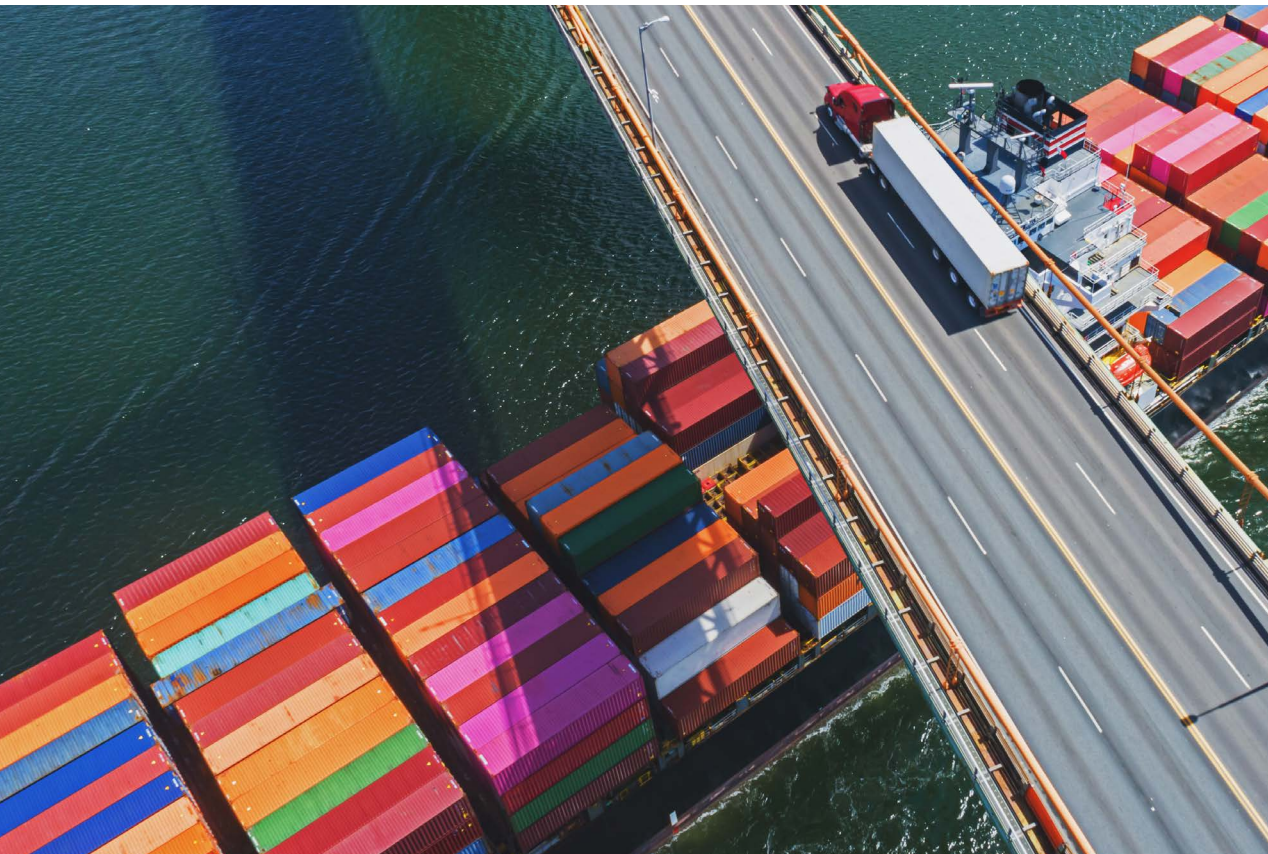
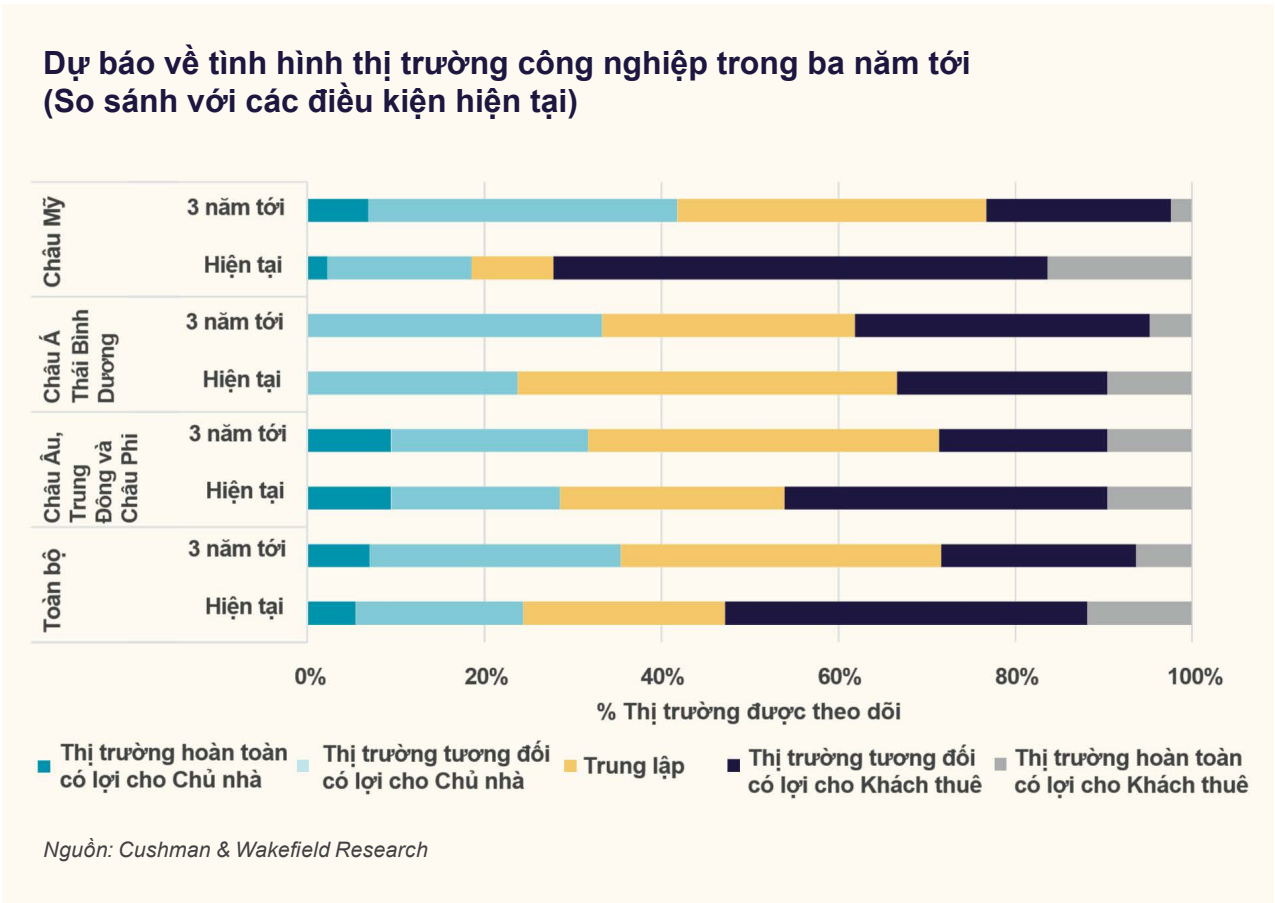
Nguồn: Cushman & Wakefield Research



Dự báo thị trường trong ba năm sắp tới

Trong bức tranh tổng thể của thị trường bất động sản công nghiệp, chúng tôi dự báo xu hướng sẽ dần chuyển dịch theo hướng cân bằng hơn, thậm chí có thể nghiêng về phía có lợi cho các chủ nhà. Đây là một sự thay đổi đáng chú ý so với hiện trạng, khi phần lớn thị trường vẫn đang ưu ái các doanh nghiệp thuê mặt bằng. Cụ thể, trong vòng ba năm tới, các kịch bản thị trường được dự đoán như sau:

- Chỉ còn khoảng 28% số thị trường toàn cầu duy trì lợi thế cho bên thuê, giảm mạnh so với mức 52% hiện tại.
- Tỷ lệ thị trường có lợi cho chủ nhà được dự báo sẽ tăng lên 35%, so với 24% hiện nay.
- Các thị trường ở trạng thái cân bằng dự kiến sẽ chiếm 36%, tăng đáng kể từ mức 23% hiện tại.



Khu vực Châu Mỹ

Tại Châu Mỹ, dự báo cho thấy một sự chuyển dịch rõ rệt từ thị trường nghiêng về bên thuê sang trạng thái cân bằng hoặc có lợi hơn cho chủ nhà. Hiện nay, 72% thị trường trong khu vực này đang có lợi cho doanh nghiệp thuê, nhưng tỷ lệ này được dự đoán sẽ giảm xuống còn 23% trong ba năm tới. Sự thay đổi này đặc biệt rõ nét tại Hoa Kỳ, nơi 19 trong số 26 thị trường hiện đang nghiêng về bên thuê được kỳ vọng sẽ chuyển sang trạng thái cân bằng hoặc có lợi cho chủ nhà. Đồng thời, tỷ lệ thị trường có lợi cho chủ nhà tại khu vực này được dự báo sẽ tăng lên 42%, gần gấp đôi so với mức 19% hiện tại.

Khu vực Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi (EMEA)

Tại khu vực EMEA, khoảng một nửa số thị trường được dự đoán sẽ có sự thay đổi trong cán cân cung – cầu. Tương tự Châu Mỹ, số lượng thị trường có lợi cho bên thuê được dự báo sẽ giảm, trong khi các thị trường thuận lợi cho chủ nhà sẽ gia tăng. Đáng chú ý, 40% thị trường tại khu vực này được kỳ vọng sẽ đạt trạng thái cân bằng, tăng mạnh so với 25% hiện tại, phản ánh một xu hướng ổn định và bền vững hơn trong trung hạn.

Khu vực Châu Á Thái Bình Dương

Trái ngược với hai khu vực trên, thị trường Châu Á – Thái Bình Dương được dự báo sẽ rời xa trạng thái cân bằng hiện tại và phân hóa rõ rệt hơn. Tỷ lệ thị trường trung lập được dự đoán sẽ giảm từ 42% xuống 29%. Trong khi đó:

- Tỷ lệ thị trường có lợi cho bên thuê sẽ tăng từ 33% lên 38%.
- Tỷ lệ thị trường có lợi cho bên cho thuê cũng được kỳ vọng tăng từ 24% lên 33%.

Sự phân cực này phản ánh sự đa dạng trong tốc độ phục hồi và điều kiện cung – cầu giữa các quốc gia trong khu vực.



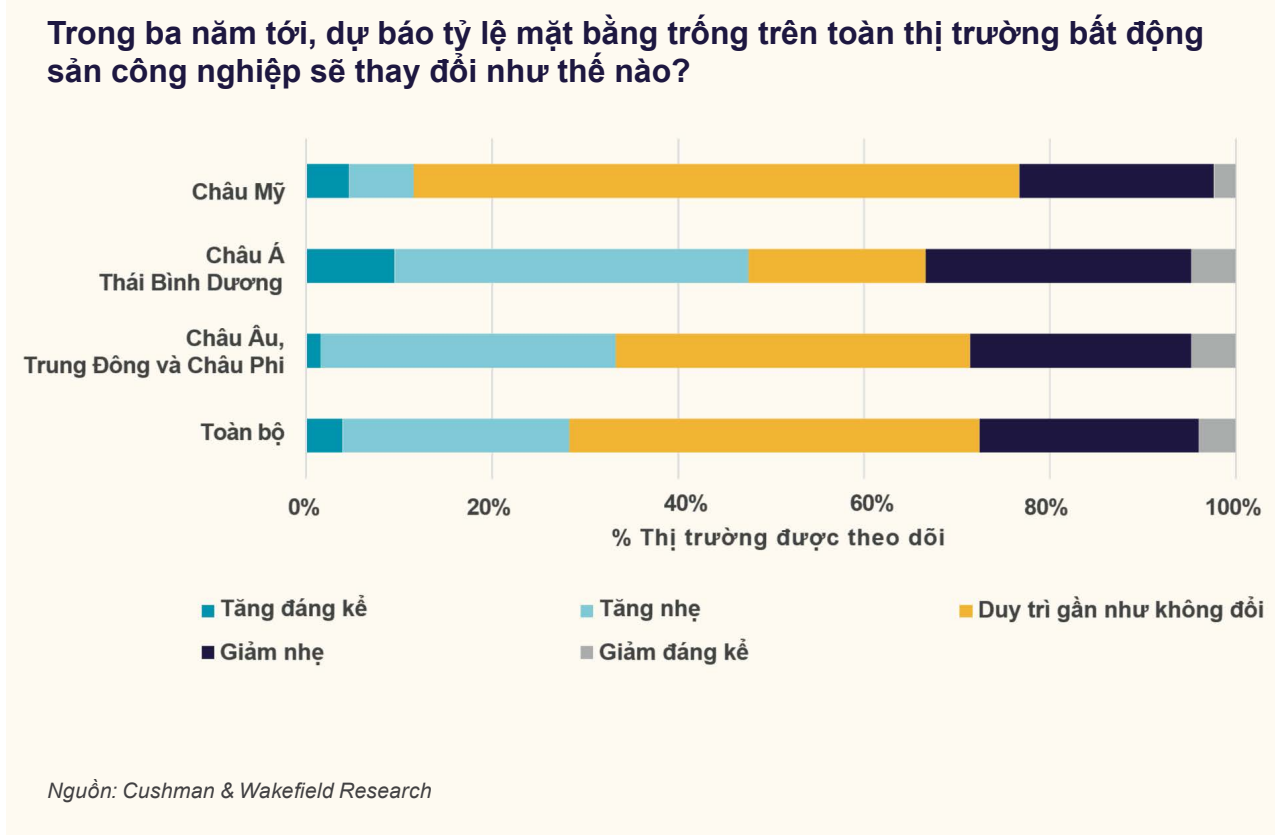
Triển vọng tỷ lệ mặt bằng trống trên thị trường bất động sản công nghiệp toàn cầu

Trên quy mô toàn cầu, khoảng một nửa số thị trường bất động sản công nghiệp được dự báo sẽ duy trì tỷ lệ mặt bằng trống ở mức ổn định. Trong khi đó, khoảng 28% thị trường có khả năng ghi nhận mức trống tăng lên, và 28% còn lại được kỳ vọng sẽ chứng kiến sự sụt giảm về tỷ lệ này.

Tại khu vực Châu Mỹ, 65% thị trường được dự đoán sẽ giữ vững mức trống ổn định nhờ sự cân bằng tương đối giữa cung và cầu. Chỉ 12% thị trường có nguy cơ gia tăng tỷ lệ trống trong vòng 5 năm tới, chủ yếu do nhu cầu thuê suy yếu. Tại Hoa Kỳ, xu hướng này phản ánh tốc độ chậm lại của nguồn cung mới. Ngược lại, 23% thị trường trong khu vực được kỳ vọng sẽ ghi nhận tỷ lệ trống giảm, khi nhu cầu thuê tăng trong bối cảnh nguồn cung hạn chế – yếu tố có thể thúc đẩy sự chuyển dịch từ thị trường có lợi cho bên thuê sang trạng thái cân bằng hoặc có lợi cho chủ nhà.

Tại Châu Á Thái Bình Dương, gần 50% thị trường được dự báo sẽ có tỷ lệ mặt bằng trống tăng trong vòng 3 năm tới, mặc dù phần lớn xuất phát từ mức nền vốn đã thấp. Nguyên nhân chủ yếu là do nhu cầu thuê chững lại hoặc nguồn cung mới tăng mạnh, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho bên thuê. Trong khi đó, khoảng 33% thị trường được kỳ vọng sẽ ghi nhận tỷ lệ trống giảm, nhờ nhu cầu thuê cải thiện trong bối cảnh nguồn cung hạn chế.

Tại khu vực Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi cho thấy sự phân bổ khá cân bằng. Khoảng 38% thị trường được dự đoán sẽ duy trì mức trống ổn định nhờ cung – cầu tương đối cân bằng. 33% thị trường có khả năng chứng kiến tỷ lệ trống tăng do nhu cầu thuê suy yếu, khiến cán cân nghiêng về phía bên thuê. Ngược lại, 29% thị trường được kỳ vọng sẽ ghi nhận tỷ lệ trống giảm, nhờ nhu cầu tăng trong khi nguồn cung hạn chế – từ đó thúc đẩy sự chuyển dịch sang trạng thái cân bằng hoặc có lợi hơn cho chủ nhà trong vòng ba năm tới.





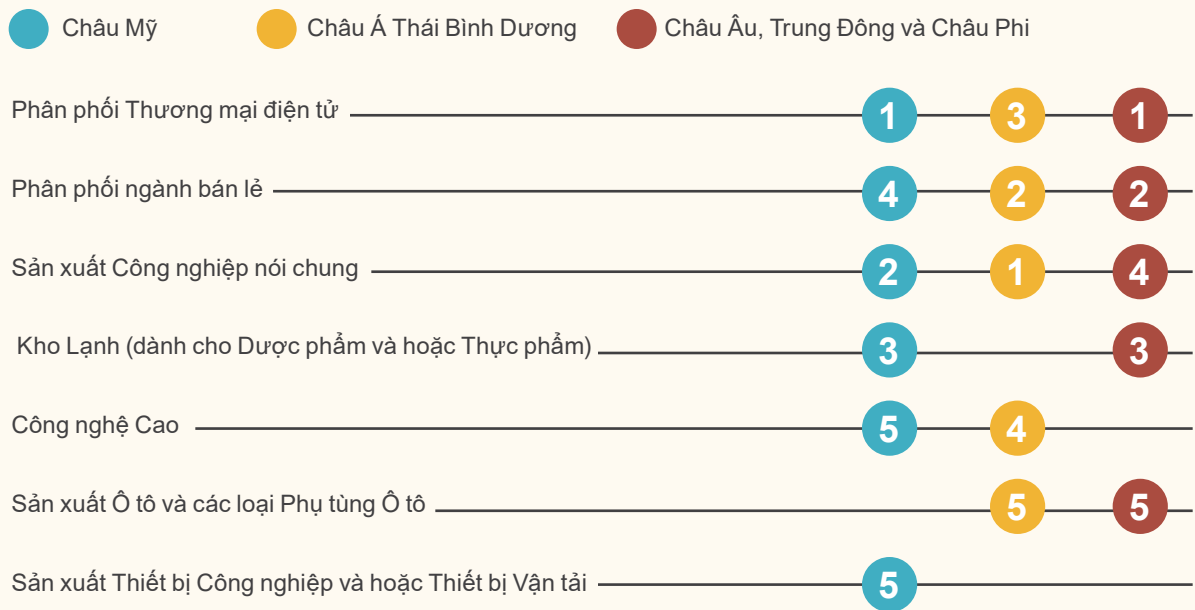
Các động lực chính thúc đẩy nhu cầu

Trên phạm vi toàn cầu, các lĩnh vực như thương mại điện tử, phân phối bán lẻ và sản xuất công nghiệp tiếp tục đóng vai trò then chốt trong việc thúc đẩy nhu cầu đối với bất động sản công nghiệp. Trong đó, ngành sản xuất – đặc biệt là các hoạt động quy mô lớn và có phạm vi hoạt động rộng – vẫn giữ vai trò nền tảng và được kỳ vọng sẽ tiếp tục dẫn dắt nhu cầu đối với bất động sản logistics và công nghiệp trong thời gian tới.

Ngành ô tô là một trong những lĩnh vực có ảnh hưởng sâu rộng đến nhu cầu thuê mặt bằng tại Châu Âu, Trung Đông, Châu Phi và khu vực Châu Á Thái Bình Dương. Nhu cầu này không chỉ đến từ hoạt động sản xuất và phân phối xe thành phẩm, mà còn bao gồm toàn bộ chuỗi cung ứng linh kiện, dịch vụ hậu mãi và bảo trì. Trong khi đó, ngành công nghệ cao – đặc biệt là lĩnh vực sản xuất chất bán dẫn – được dự báo sẽ trở thành động lực tăng trưởng chủ đạo trong ba năm tới tại Châu Á Thái Bình Dương và Châu Mỹ, đặc biệt là tại Hoa Kỳ. Sự phát triển mạnh mẽ của lĩnh vực này được hỗ trợ bởi nguồn nhân lực chất lượng cao, hệ sinh thái công nghệ phát triển và các chính sách ưu đãi đầu tư hấp dẫn.

Ngoài ra, lĩnh vực kho lạnh cũng đang nổi lên như một yếu tố quan trọng thúc đẩy nhu cầu thuê bất động sản công nghiệp tại Bắc Mỹ, Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi. Tuy nhiên, nguồn cung cơ sở hạ tầng kho lạnh hiện vẫn còn hạn chế, tạo ra thách thức đáng kể cho các doanh nghiệp trong việc tìm kiếm mặt bằng chuyên biệt phù hợp với yêu cầu vận hành

Theo bạn, những ngành nào sẽ dẫn dắt nhu cầu trên thị trường của bạn trong ba năm tới? Vui lòng xếp hạng năm ngành thúc đẩy nhu cầu hàng đầu theo từng khu vực, từ 1 (ngành có ảnh hưởng lớn nhất) đến 5.



Nguồn: Cushman & Wakefield Research

Triển vọng giá thuê

Trên quy mô toàn cầu, hơn một nửa số thị trường bất động sản logistics và công nghiệp được dự báo sẽ tiếp tục ghi nhận xu hướng tăng giá thuê trong những năm tới. Khoảng một phần ba thị trường được kỳ vọng sẽ duy trì mức giá ổn định, trong khi chỉ 13% được dự đoán sẽ chứng kiến sự điều chỉnh giảm trong vòng ba năm tới.

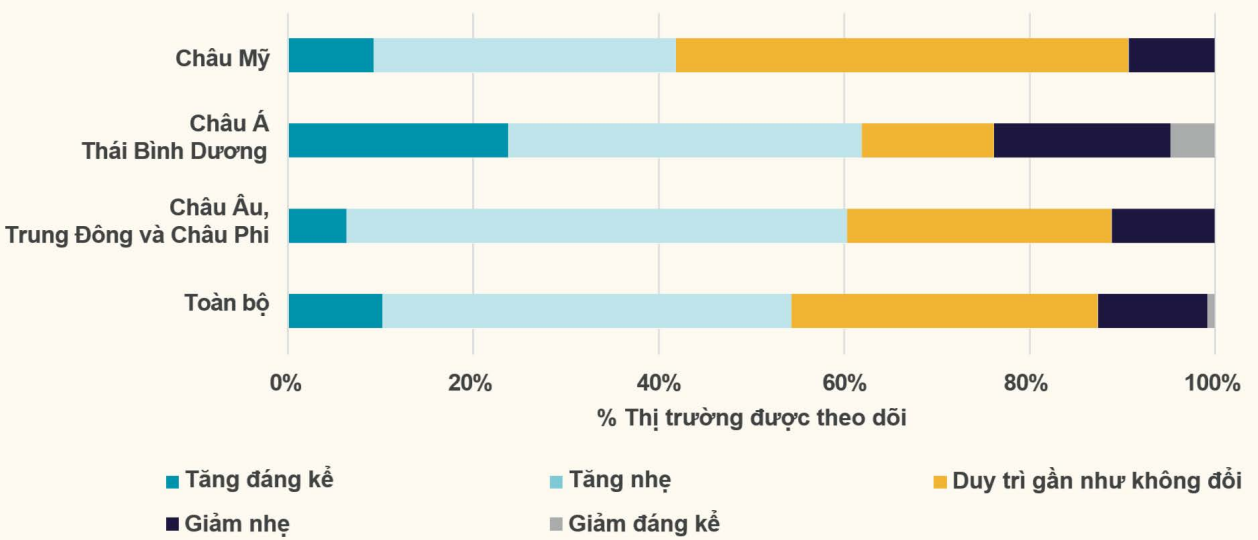
Các thị trường có khả năng giảm giá thuê

Tại những thị trường được dự báo sẽ ghi nhận mức giá thuê sụt giảm, nguyên nhân chủ yếu đến từ tình trạng dư thừa nguồn cung hoặc nhu cầu thuê suy yếu. Trong bối cảnh này, các chủ nhà buộc phải điều chỉnh giá để thu hút khách thuê. Một số chuyên gia cũng chỉ ra rằng, sự thiếu hụt mặt bằng chất lượng cao có thể khiến giá thuê trung bình giảm, do thị trường bị chi phối bởi các tài sản kém hấp dẫn hơn. Nhiều thị trường trong nhóm này đã bắt đầu ghi nhận xu hướng giảm giá từ năm 2023–2024, và tỷ lệ mặt bằng trống được dự báo sẽ tiếp tục tăng trong ba năm tới.

Các thị trường có triển vọng tăng giá thuê

Ngược lại, những thị trường được kỳ vọng tăng giá thuê phần lớn được thúc đẩy bởi nhu cầu mạnh mẽ hoặc sự xuất hiện của nguồn cung mới với chất lượng cao hơn, từ đó nâng mặt bằng giá chung. Khu vực Châu Á – Thái Bình Dương là một ví dụ tiêu biểu, với khoảng 62% thị trường được dự báo sẽ ghi nhận mức tăng giá thuê. Hơn một nửa số chuyên gia tại đây nhấn mạnh vai trò của nhu cầu thuê cao – một xu hướng cũng đang diễn ra tại nhiều thị trường ở Châu Mỹ. Tại Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi, khoảng 60% thị trường được kỳ vọng sẽ tăng giá thuê, chủ yếu nhờ sự xuất hiện của các dự án mới với tiêu chuẩn cao hơn, cho phép chủ nhà thiết lập mức giá chào thuê cao hơn so với mặt bằng hiện tại.

Trong ba năm tới, dự báo mức tăng trưởng giá chào thuê trên toàn thị trường bất động sản công nghiệp của bạn sẽ như thế nào?



Nguồn: Cushman & Wakefield Research

Nhà đầu tư bất động sản cần chuẩn bị những gì?

Môi trường kinh doanh hiện nay đang chịu tác động bởi nhiều yếu tố khó lường, khiến việc dự báo xu hướng trên thị trường logistics và bất động sản công nghiệp toàn cầu trở nên đặc biệt phức tạp và đầy thách thức. Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp cần định hướng chiến lược đầu tư theo tầm nhìn dài hạn, ưu tiên những giải pháp có khả năng thích ứng linh hoạt và duy trì hiệu quả trong suốt các chu kỳ biến động của thị trường.

ĐỐI VỚI BÊN THUÊ:

- Tận dụng sự bất ổn của thị trường để củng cố và đa dạng hóa chuỗi cung ứng, đồng thời rà soát lại nhu cầu về vị trí và loại hình bất động sản nhằm tối ưu hóa hoạt động.
- Nắm bắt cơ hội với các mặt bằng chiến lược ngay từ thời điểm hiện tại, khi thị trường vẫn còn nghiêng về phía người thuê. Việc nhanh chóng giữ chân tài sản hiện hữu hoặc tìm kiếm mặt bằng mới, đặc biệt tại các khu vực có nguy cơ khan hiếm nguồn cung, sẽ mang lại lợi thế dài hạn.
- Chủ động chuẩn bị cho kịch bản chi phí gia tăng trong ngắn hạn, bao gồm giá thuê tăng và chi phí xây dựng biến động do giá vật liệu không ổn định.

ĐỐI VỚI BÊN CHO THUÊ & NHÀ ĐẦU TƯ:

- Hiểu rõ vai trò của tài sản trong chuỗi cung ứng của khách thuê để từ đó đưa ra các giải pháp phù hợp, nâng cao khả năng giữ chân khách hàng và tối ưu hiệu suất vận hành.
- Tận dụng tiềm năng của tài sản hiện hữu, đặc biệt trong bối cảnh chi phí xây dựng còn nhiều biến động. Các dự án cải tạo, nâng cấp có thể mang lại hiệu quả đầu tư tốt hơn so với việc phát triển mới.
- Khi thị trường dần chuyển sang trạng thái cân bằng hoặc có lợi cho chủ nhà, niềm tin vào việc mở rộng nguồn cung sẽ được củng cố, miễn là chi phí đầu tư vẫn trong tầm kiểm soát.

Trong dài hạn, việc tối ưu hóa chuỗi cung ứng và đa dạng hóa nguồn cung sẽ tiếp tục là định hướng chiến lược chủ đạo. Những quốc gia có chi phí cạnh tranh và hệ thống thương mại ổn định sẽ hưởng lợi lớn từ xu hướng này, đồng thời thúc đẩy tăng trưởng thương mại nội khối.

Trong lĩnh vực bán lẻ, việc cân bằng giữa kênh truyền thống và thương mại điện tử sẽ đóng vai trò then chốt. Điều này đặc biệt quan trọng tại các thị trường thương mại điện tử đang phát triển cũng như các thị trường đã trưởng thành, nơi yêu cầu cao về năng lực vận chuyển hàng hóa hiệu quả và quy mô lớn.

Chìa khóa thành công trong bối cảnh hiện tại nằm ở khả năng thích ứng linh hoạt với biến động ngắn hạn, thông qua tầm nhìn chiến lược rõ ràng và định vị đúng đắn. Doanh nghiệp nào làm được điều này sẽ có cơ hội nắm bắt tăng trưởng bền vững trong tương lai.

Giới thiệu về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 52.000 nhân viên tại hơn 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty đạt doanh thu 9,4 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản thương mại bao gồm Quản lý cơ sở vật chất và Quản lý dự án, Cho thuê thương mại, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên châm ngôn 'Không ngừng hoàn thiện tốt hơn', công ty nhận được nhiều giải thưởng danh giá và cao quý trong kinh doanh và văn hóa làm việc. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com

Liên hệ

TÁC GIẢ BÁO CÁO

[Sally Bruer](#)

Head of EMEA Logistics & Industrial and Retail Research

[Jason Price](#)

Senior Director, Americas Head of Logistics & Industrial Research, Global Research

[Dr. Dominic Brown](#)

Head of International Research, Global Think Tank

[Michał Toporowski](#)

Associate, EMEA Logistics & Industrial and Retail Research

CHÂU MỸ

[Jason Tolliver](#)

President, Americas Logistics & Industrial Services

[Nicole Bennett](#)

Americas Logistics & Industrial Lead

[Benjamin Harris](#)

Head of Industrial Consulting, Americas

CHÂU ÂU, TRUNG ĐÔNG VÀ CHÂU PHI

[Tim Crighton](#)

Head of Logistics & Industrial, EMEA

[Michael Carson](#)

Head of Supply Chain & Logistics Advisory, EMEA

[James Chapman](#)

Head of Capital Markets, EMEA, APAC

CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

[Dennis Yeo](#)

Head of Investor Services and Logistics & Industrial, APAC

[Tim Foster](#)

Head of Supply Chain & Logistics Advisory, APAC

VIỆT NAM

[Trang Bui](#)

Country Head, Vietnam

[Xuan Pham](#)

Senior Director, Head of BDS, Vietnam

[Ngoc Le](#)

Senior Director, Head of Commercial Leasing