



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Q4 2024 MarketBeat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

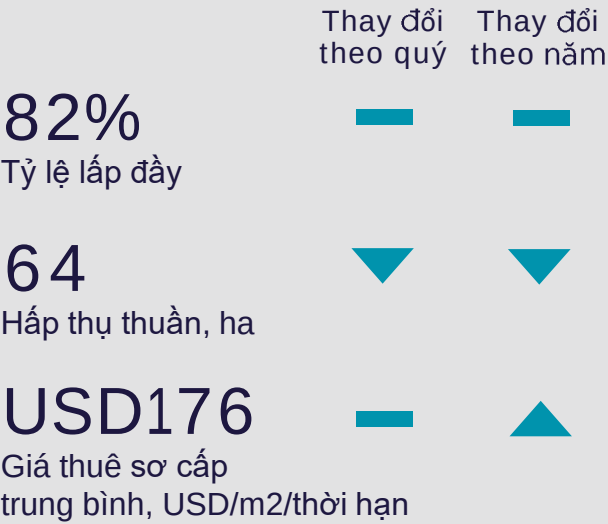
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2024

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu

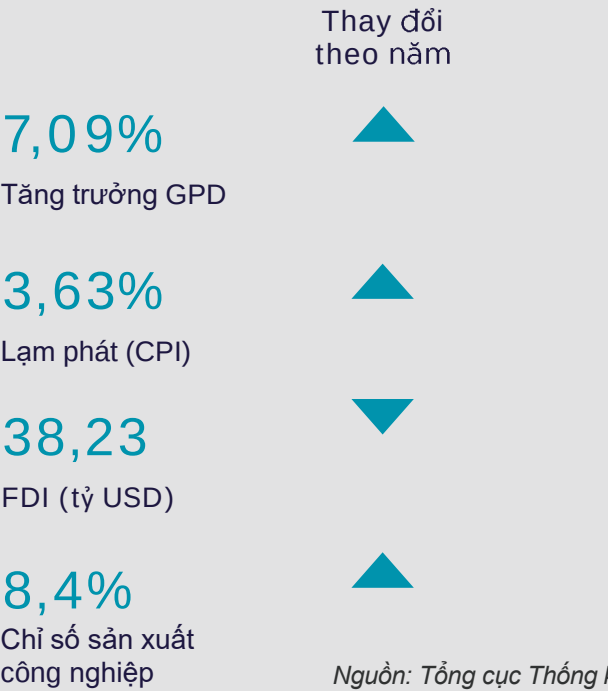


ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 12T 2024



NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN NGUỒN CUNG MỚI

Q4 2024 vừa qua không ghi nhận nguồn cung đất khu công nghiệp (KCN) mới, tổng nguồn cung đất khu công nghiệp hiện hữu xấp xỉ khoảng 28.500 ha, ổn định theo quý và tăng 1,6% theo năm

NGUỒN CẦU: NHU CẦU ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Lượng hấp thụ thuần đất KCN được ghi nhận là 64 ha, giảm 40,5% theo quý và 23,5% theo năm, mức hấp thụ thuần đất KCN cao cho thấy nhu cầu được duy trì ổn định.

Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT) đã đóng góp đáng kể vào lượng hấp thụ này, chiếm khoảng 48% và 35% tổng số tương ứng. Kể từ Q3 2023, các tỉnh này liên tục ghi nhận tỷ lệ hấp thụ cao nhờ vào quỹ đất lớn. Các khách thuê đất công nghiệp chính trong quý này đến từ các ngành như Máy móc & Thiết bị, Nhựa và Kim loại cơ bản.

GIÁ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN TĂNG TRƯỞNG 4,6% THEO NĂM

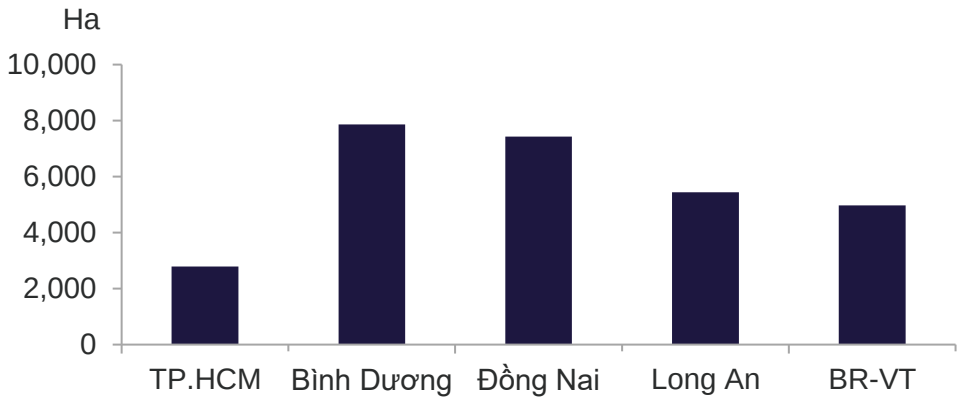
Giá chào bán trung bình của đất khu công nghiệp đạt 176 USD/m²/thời hạn thuê, không thay đổi so với quý trước và tăng 4,6% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

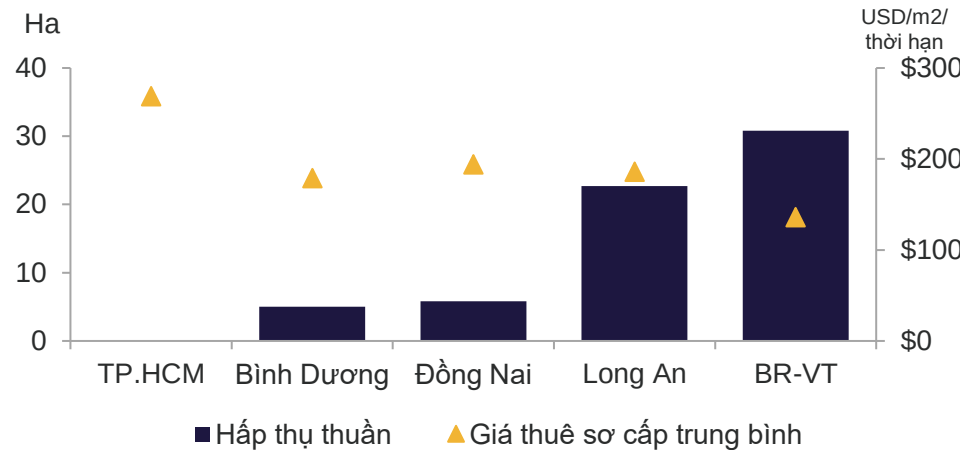
Trong Q4 2024, Chính phủ đã phê duyệt các chính sách đầu tư cho hơn 1.000 ha đất khu công nghiệp ở miền Nam, bao gồm việc mở rộng Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 - Conac ở BR-VT và giai đoạn 1 của Bàu Cạn - Tân Hiệp ở Đồng Nai.

Nhìn chung, các khu công nghiệp ở khu vực miền Nam sẽ được hưởng lợi lớn từ các dự án hạ tầng mới như Sân bay Long Thành, Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và Đường vành đai 3 TP.HCM, đang được đẩy nhanh tiến độ để hoàn thành vào năm 2026. Sự quan tâm và tiềm năng trong đất khu công nghiệp này có khả năng sẽ thúc đẩy cả nhu cầu và giá cả trong tương lai.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
USD/VND = 25.500 trong Q4 2024

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

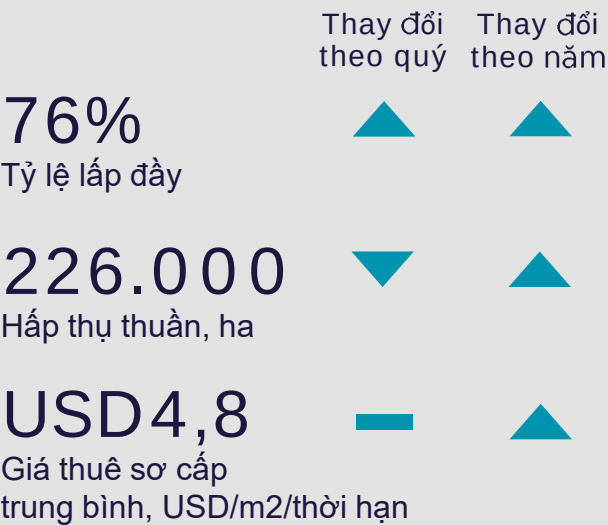
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2024

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu

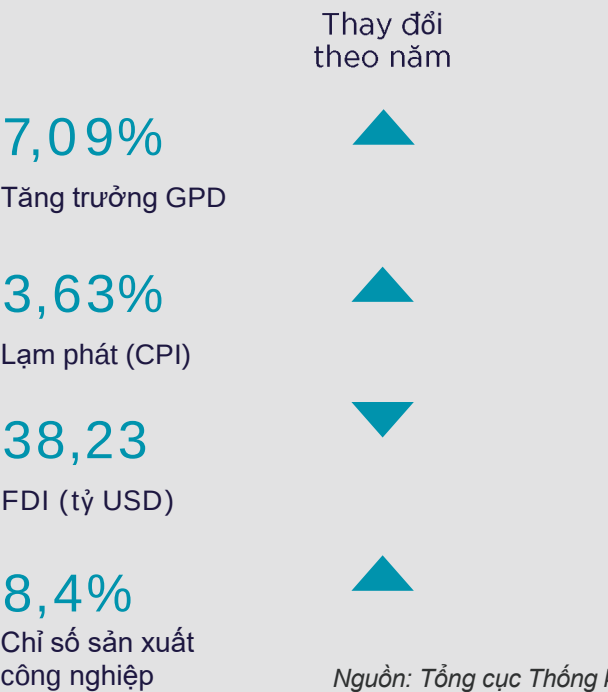


NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 12T 2024



NGUỒN CUNG: CÓ HAI DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP VÀO THỊ TRƯỜNG

Q4 2024 ghi nhận hai nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới được ra mắt đóng góp 114.000 m² vào thị trường, đưa tổng nguồn cung trong Q4 2024 lên 6.424.000 m², tăng 1,8% so với quý trước và 17,8% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: BÌNH DƯƠNG VÀ ĐỒNG NAI VẪN DẪN ĐẦU TỶ LỆ HẤP THỤ

Tổng diện tích hấp thụ ròng của nhà xưởng xây sẵn (RBF) trong quý này được ghi nhận là hơn 226.000 m², giảm 7,9% so với quý trước nhưng gần gấp ba lần so với con số của năm ngoái. Trong số năm tỉnh, Bình Dương dẫn đầu về diện tích hấp thụ ròng, chiếm 76% tổng số, tiếp theo là Đồng Nai với 15%.

Các ngành công nghiệp thúc đẩy nhu cầu cho lĩnh vực RBF trong quý này bao gồm Máy móc & Thiết bị, Kim loại chế tạo và Dệt may.

GIÁ THUÊ: MỘT SỐ DỰ ÁN ĐÃ ĐIỀU CHỈNH TĂNG GIÁ THUÊ TỪ 3% - 5%

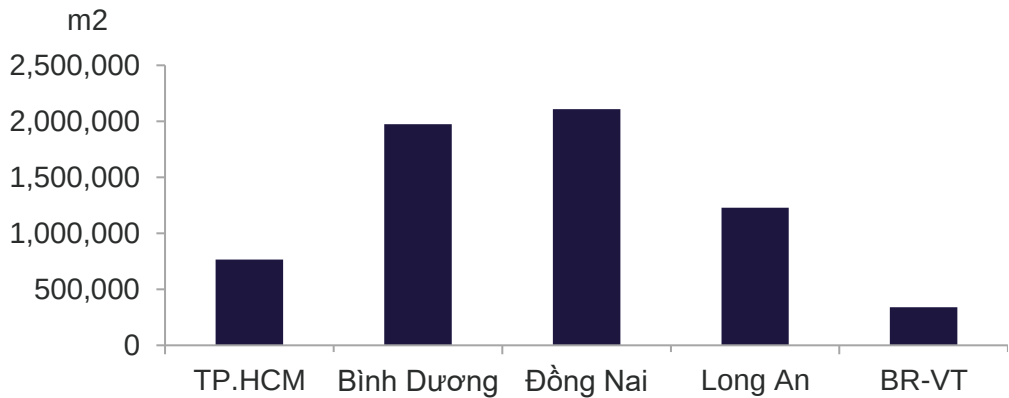
Trong khi phần lớn các dự án giữ nguyên giá thuê, một số nhà phát triển của các RBF tiêu chuẩn tại các vị trí đắc địa đã điều chỉnh tăng giá thuê từ 3-5% trong quý này.

Trên thị trường, giá thuê trung bình của RBF được ghi nhận là 4,8 USD/m²/tháng, không thay đổi so với quý trước và tăng 2,3% so với cùng kỳ năm trước.

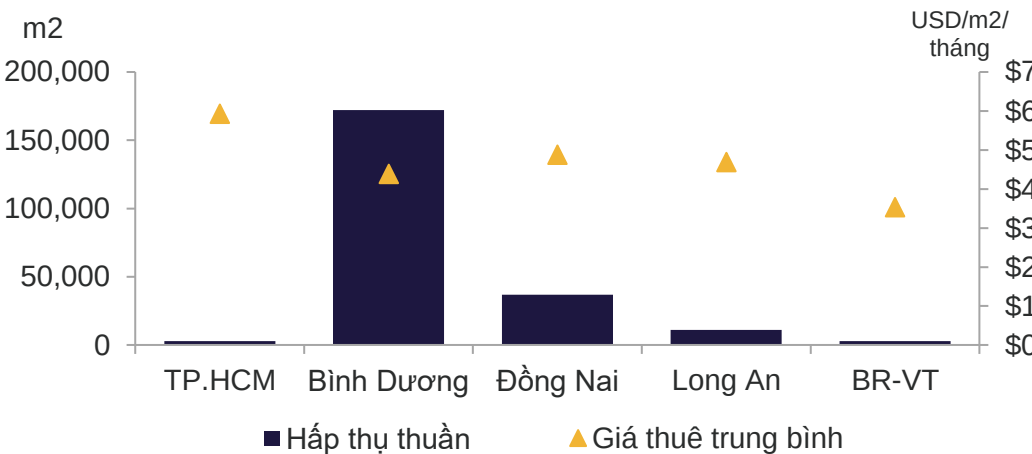
TRIỂN VỌNG: THỊ TRƯỜNG SẼ ĐÓN NHẬN NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI KHOẢNG 1 TRIỆU M²

Trong giai đoạn 2025 – 2027, khi một lượng lớn đất khu công nghiệp gia nhập thị trường miền Nam, loại hình RBF dự kiến sẽ là ưu tiên cho đầu tư và phát triển, đặc biệt là ở khu vực Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKEZ). Điều này là do SKEZ là một trung tâm công nghiệp lâu đời, được hưởng lợi từ sự phát triển hạ tầng và chi phí đầu tư hợp lý.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong quý 4 năm 2024 = 25.500

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

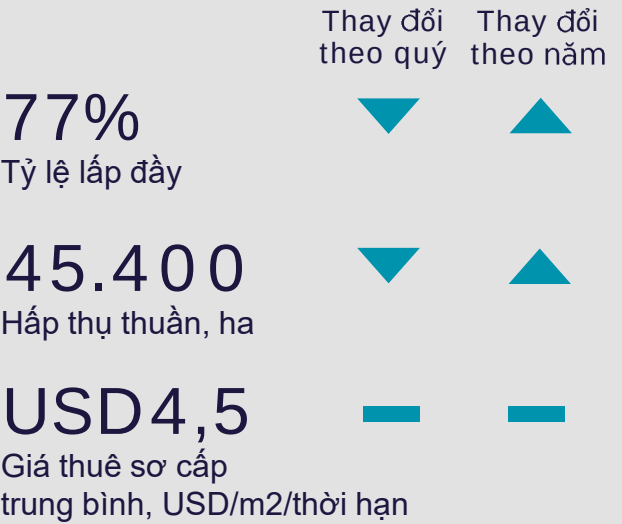
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2024

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu

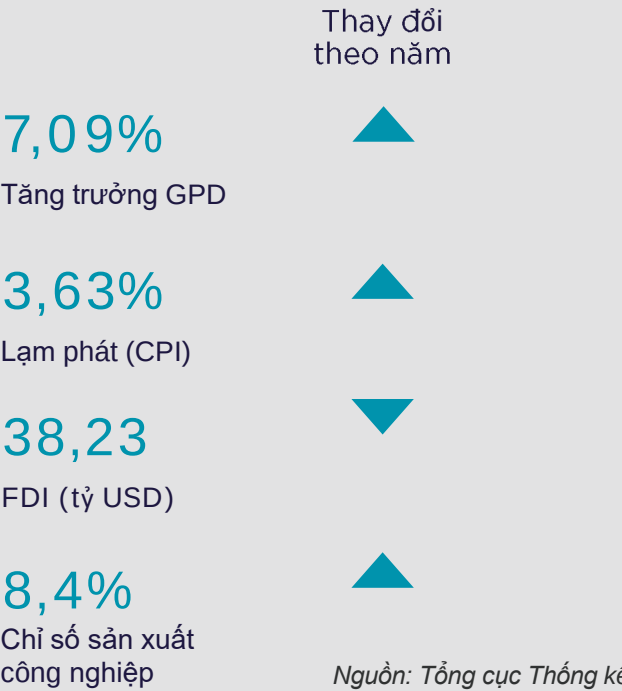


NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 12T 2024



(*) Bao gồm loại hình Nhà máy Xây sẵn Kết hợp (RBH)

NGUỒN CUNG: BỐN DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC RA MẮT

Thị trường đã chứng kiến sự gia tăng đáng kể về nguồn cung nhà kho xây sẵn (RBW) với việc ra mắt bốn dự án mới tổng cộng 223.500 m²—ba dự án ở Đồng Nai và một dự án ở Long An. Điều này đã đưa tổng nguồn cung RBW trong khu vực SKEZ lên 6.300.700 m² trong Q4 2024, tăng 3,7% so với quý trước và 1,9% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: SỰ PHỤC HỒI CỦA NGÀNH SẢN XUẤT - XUẤT KHẨU

Tổng diện tích hấp thụ rông của RBW đạt gần 45.400 m² trong quý 4 năm 2024, giảm 7,8% so với quý trước nhưng gần gấp ba lần so với cùng kỳ năm ngoái. Trong số các tỉnh thuộc khu vực SKEZ, Đồng Nai dẫn đầu về nhu cầu nhà kho với 57% tổng diện tích hấp thụ rông, tiếp theo là Bà Rịa - Vũng Tàu với 22%. Bình Dương và Đồng Nai mỗi tỉnh đóng góp khoảng 10-11% tổng nhu cầu trong quý này.

Ngành sản xuất - xuất khẩu đã có sự phục hồi đáng kể, với 53% tổng diện tích hấp thụ rông thuộc loại hình kho xưởng hỗn hợp (RBH), vượt qua loại hình RBW. Sự thay đổi này cho thấy sự ưa chuộng ngày càng tăng đối với các loại hình RBH. Ngoài ra, nhu cầu trong nước vẫn mạnh mẽ, đặc biệt là trong giai đoạn trước mùa lễ và cuối năm.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ NHÀ KHO ỔN ĐỊNH

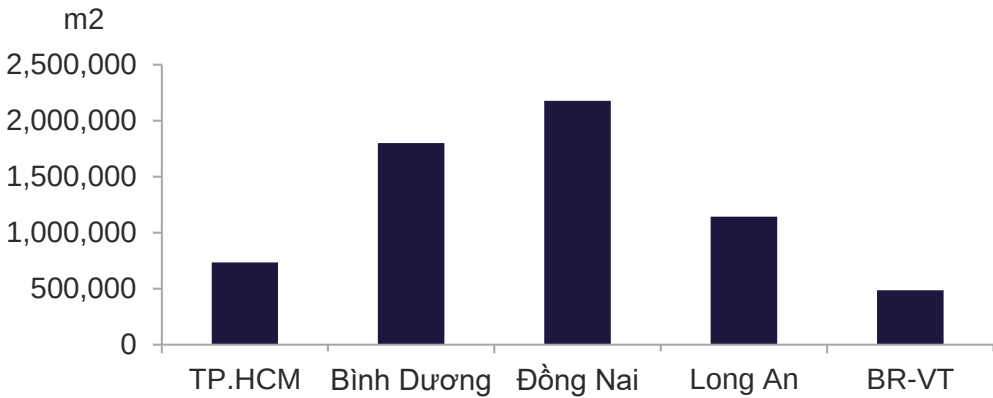
Giá thuê trung bình của RBW được ghi nhận là 4,5 USD/m²/tháng, giữ ổn định cả so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Hầu hết các nhà phát triển đang duy trì giá thuê ổn định do nhu cầu về nhà kho chưa được cải thiện.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

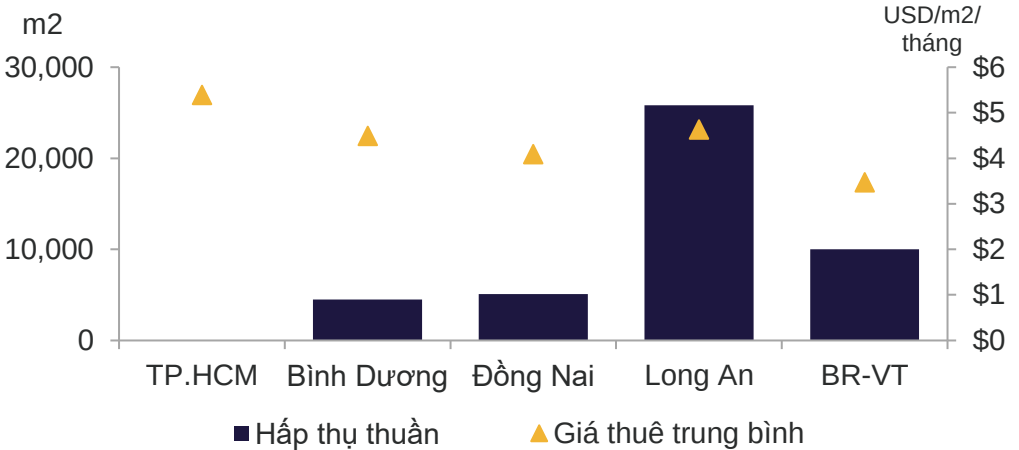
Từ năm 2025 đến 2027, khoảng 1,6 triệu m² nguồn cung RBW dự kiến sẽ gia nhập thị trường, với Đồng Nai và Long An dẫn đầu về nguồn cung lần lượt là 53% và 31%.

Trong bối cảnh thị trường khó khăn, xu hướng chuyển đổi nhà kho thành nhà máy hoặc cung cấp loại hình RBH có khả năng sẽ tiếp tục trong tương lai gần, với giá thuê dự kiến sẽ ổn định trong năm tới.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong quý 4 năm 2024 = 25.500

THÔNG SỐ THỊ TRƯỜNG

	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)				NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)				NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW)			
	NGUỒN CUNG (ha)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (HA)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)
YTD 2024	28.500	82%	323	\$ 176	6.424,000	76%	842.500	\$ 4,8	6.300.700	77%	245.500	\$ 4,5
Q4 2024			64				226.000				45.400	
QoQ	◀▶	◀▶	▼ 40,5%	◀▶	▲ 1,8%	▲ 2,3 đpt	▼ 7,9%	◀▶	▲ 3,7%	▼ 2,1 đpt	▼ 42,8%	◀▶
YoY	▲ 1,6%	◀▶	▼ 23,5%	▲ 4,6%	▲ 17,8%	▲ 2,2 đpt	▲ 186,6%	▲ 2,3%	▲ 1,9%	▲ 2,5 đpt	▲ 177,9%	◀▶

Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) và nhà kho xây sẵn (RBW) đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 25.500 trong Q4 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2025 – 2027

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2024 – 2027)
Đất KCN	6.600 ha	7,2%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1 triệu m2	5,1%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	1,5 triệu m2	7,6%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q4 2024

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
NG JSC Lộc An Bình Sơn – GĐ2	Đồng Nai	RBF	54.000 m2	NG JSC
Logicross Nam Thuận – GĐ 1	Long An	RBW	64.500 m2	Mitsubishi Estate
KCN Vietnam Nhơn Trạch 6 – RBW (GĐ 1)	Đồng Nai	RBW	44.000 m2	KCN Vietnam

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2025 – 2027

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Mỹ Xuân – B1 Conac Expansion	Đất KCN	BR-VT	77 ha	IDICO	2026
Bầu Cạn – Tân Hiệp IP	Đất KCN	Đồng Nai	1.836 ha	KN Group	2027
KCN Vietnam Hồ Nai Giai Đoạn 3 RBF	RBF	Đồng Nai	51.500 m2	KCN Vietnam	2025
Long Hau RBF Cao tầng 2	RBF	Long An	19.976 m2	Long Hậu	2026
BW Thuận Đạo	RBW	Long An	122.000 m2	BW Industrial	2025
Logicross Nam Thuận – giai đoạn 2	RBW	Long An	93.000 m2	Mitsubishi Estate	2025 - 2026

Lưu ý: Thông tin có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư (CĐT) trong tương lai

TRANG BUI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

ẤN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2023, công ty báo cáo doanh thu là 9,5 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.

©2024 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

Better never settles



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 2023, công ty đạt doanh thu 9,5 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi 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. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @CushWake trên Twitter.