



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

Q2 2025 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

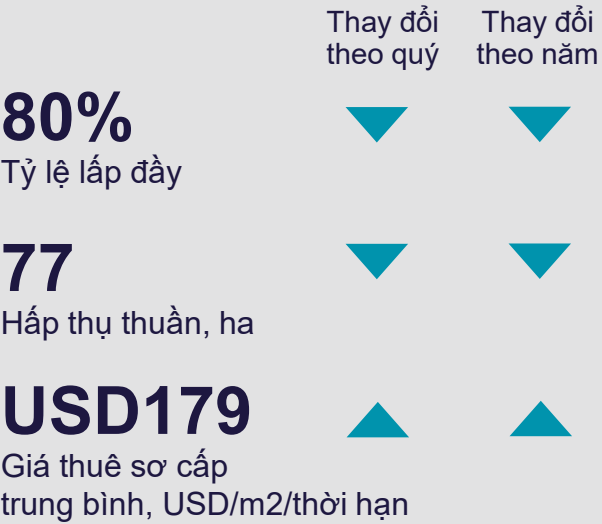
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2025

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

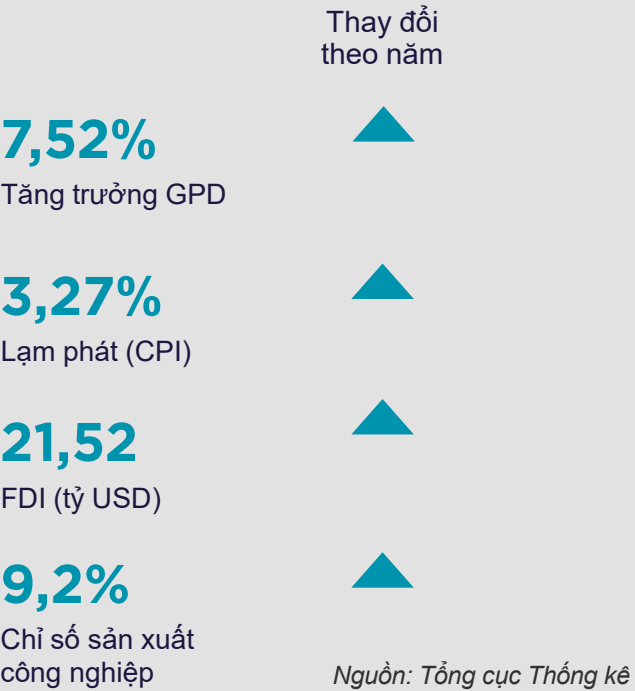


ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



NGUỒN CUNG: HƠN 1000 HA ĐẤT CÔNG NGHIỆP GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2025, thị trường đất khu công nghiệp (KCN) ghi nhận sự gia nhập nguồn cung của KCN Cây Trường và KCN Bàu Bàng mở rộng – Giai đoạn 2, nâng tổng nguồn cung đất công nghiệp hiện hữu tích lũy lên khoảng 29.255 ha, tăng 2,65% theo quý và tăng 3,67% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tỉnh dẫn đầu nguồn cung là Bình Dương đạt mức 29,5% và theo sau là Đồng Nai với 25,4%.

NGUỒN CẦU: LONG AN VÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU NỔI BẬT TRONG THU HÚT ĐẦU TƯ

Trong Q2 2025, tổng diện tích hấp thụ thuần đạt khoảng 77 ha, giảm 3,75% so với quý trước và giảm 2,53% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, Long An dẫn đầu với 39% và Bà Rịa - Vũng Tàu theo sau với 29% trong tổng số tỉ lệ hấp thụ thuần.

Nhu cầu thuê đất công nghiệp tại khu vực này đa dạng, bao gồm các ngành nghề phát triển mạnh mẽ tại Việt Nam, như sản xuất linh kiện điện tử, bo mạch, cùng với các ngành truyền thống như sản xuất nhựa và sắt thép.

GIÁ THUÊ: CÓ SỰ TĂNG GIÁ NHẸ

Giá chào thuê trung bình của đất khu công nghiệp đạt 179 USD/m2/thời hạn thuê, tăng 1,13% so với quý trước và 1,7% so với cùng kỳ năm ngoái.

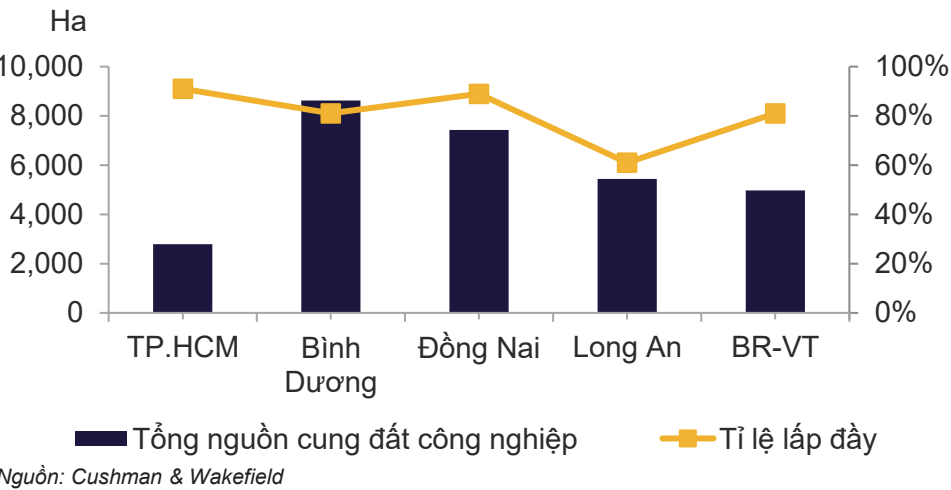
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Từ 2025 đến 2028, thị trường đất công nghiệp miền Nam sẽ đón nhận khoảng 7.000 ha đất mới. TP.HCM sẽ bổ sung 14 khu công nghiệp với diện tích 3.833 ha trong giai đoạn 2021-2030, đặc biệt là khu Hiệp Phước 3 với 500 ha. Từ 2027 đến 2030, TP.HCM tiếp tục phát triển thêm 5 khu công nghiệp, tổng diện tích hơn 1.500 ha.

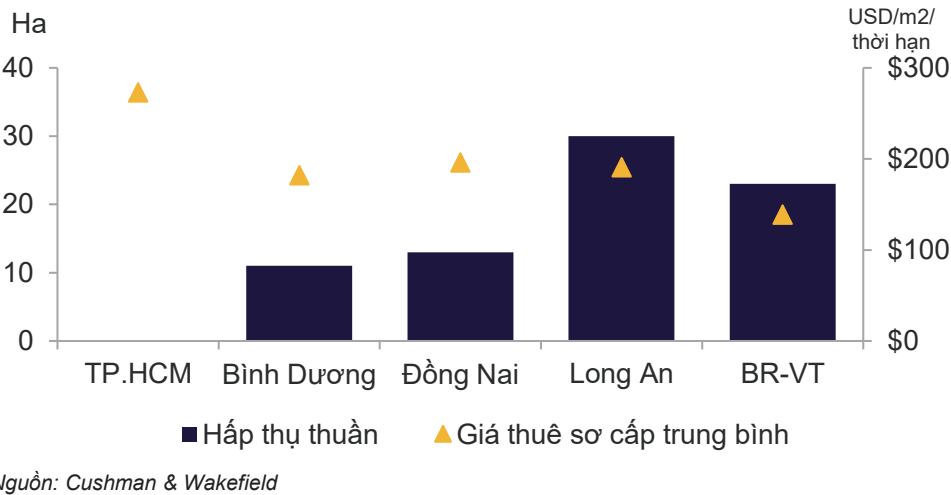
Việc sát nhập Bình Dương, TP.HCM và Bà Rịa - Vũng Tàu thành TP.HCM mới sẽ tạo ra một trọng điểm kinh tế với ba trụ cột: TP.HCM là trung tâm tài chính, Bình Dương là thủ phủ công nghiệp, và Bà Rịa - Vũng Tàu là cửa ngõ logistics. Đồng thời, các dự án hạ tầng lớn như Vành Đai 3, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, sân bay Long Thành sẽ thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp, tạo động lực lớn cho thị trường.

Bên cạnh đó, việc sát nhập diễn ra ở các tỉnh lân cận TP.HCM mới như Long An và Tây Ninh sẽ mở rộng không gian phát triển, nâng cao khả năng kết nối giữa các khu công nghiệp và hạ tầng liên vùng. Điều này không chỉ gia tăng diện tích đất công nghiệp mà còn tạo cơ hội lớn cho các nhà đầu tư, thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển của nền kinh tế miền Nam.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2025



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

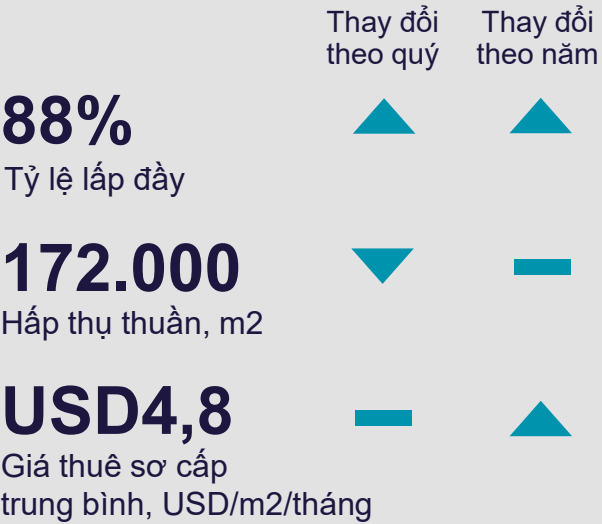
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2025

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

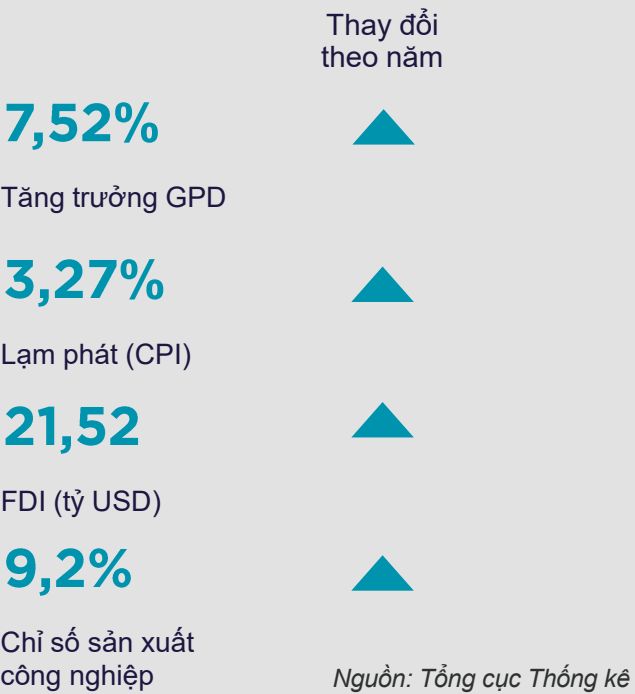


NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



NGUỒN CUNG: KHÔNG CÓ DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2025, thị trường nhà xưởng xây sẵn (RBF) tại miền nam không ghi nhận thêm dự án mới, tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy khoảng hơn 6,4 triệu m2. Mặc dù không có sự gia tăng về số lượng dự án, nguồn cung hiện hữu tích lũy vẫn tăng trưởng 2,14% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: SỰ VƯỢN LÊN CỦA ĐỒNG NAI TRONG NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

Tổng diện tích hấp thụ thuần trong Q2 2025 đạt khoảng 172.000 m2, giảm 23,5% so với ba tháng đầu năm. Tuy nhiên, nguồn cầu vẫn duy trì ở mức ổn định ngang bằng với cùng kỳ năm 2024.

Đồng Nai vươn lên dẫn đầu với khoảng 53%, tiếp theo là Bình Dương với khoảng 41% trong tổng tỉ lệ hấp thụ thuần. Nhu cầu đến từ ngành linh kiện điện tử, sản xuất chân đế màn hình và một số ngành công nghệ cao. Tốc độ tăng trưởng này được hỗ trợ mạnh mẽ từ các dự án phát triển hạ tầng trọng điểm, như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu sắp hoàn thiện và dự án sân bay Long Thành, tạo điều kiện thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa và kết nối thị trường.

GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

Mức giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn trong quý 2 vẫn duy trì ở mức 4,8 USD/m2/tháng, không thay đổi so với quý trước và tăng 2,13% so với cùng kỳ năm ngoái.

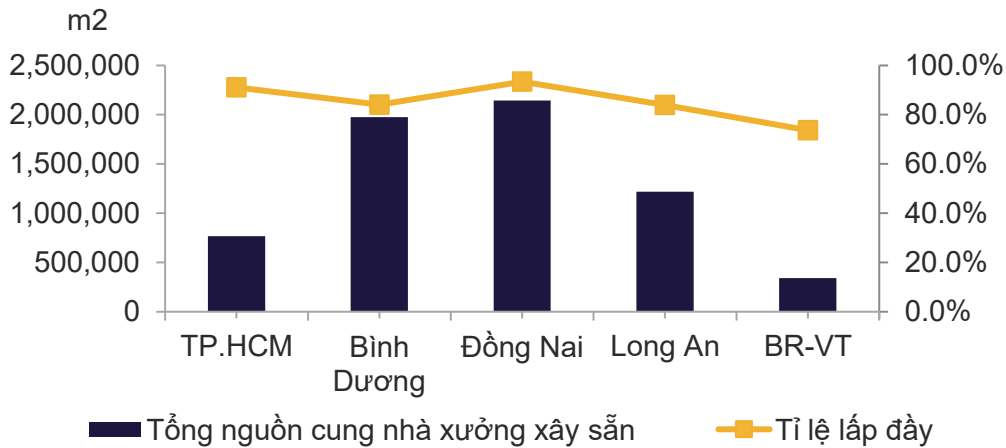
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Dự báo trong giai đoạn 2025-2028, thị trường nhà xưởng xây sẵn sẽ ghi nhận sự bổ sung khoảng 1 triệu m2 diện tích cho thuê. Nhu cầu thuê nhà xưởng xây sẵn tiếp tục tăng mạnh, nhờ vào lợi thế tiết kiệm thời gian và chi phí xây dựng ban đầu cho doanh nghiệp. Bên cạnh đó, sự chuyển dịch ngành sản xuất, đặc biệt từ các lĩnh vực linh kiện điện tử, công nghệ cao và năng lượng tái tạo, sẽ mở ra cơ hội lớn cho nhà xưởng xây sẵn đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường.

Xu hướng hiện nay cho thấy các chủ đầu tư đang chuyển dịch từ nhà kho xây sẵn sang nhà xưởng xây sẵn, điều này phản ánh tiềm năng ngày càng lớn trong nhu cầu đối với nhà xưởng xây sẵn.

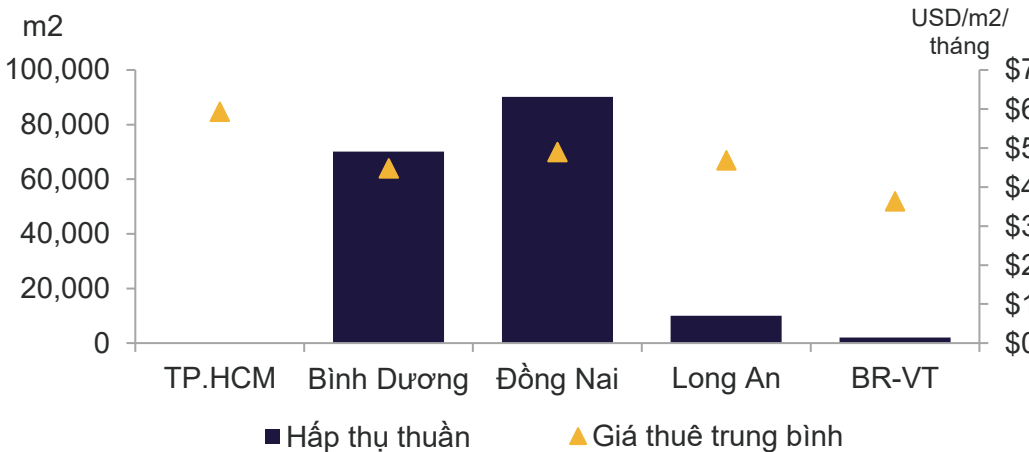
Trong ba năm tới, khi các tuyến cao tốc vành đai 3 và vành đai 4 được hoàn thiện, kết nối mạnh mẽ với các tuyến cao tốc mở rộng như Biên Hòa – Vũng Tàu, Bến Lức – Long Thành và Long Thành – Dầu Giây, cùng với sự gia tăng nguồn cung đất khu công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn (RBF) sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

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 2 năm 2025 = 26.000

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

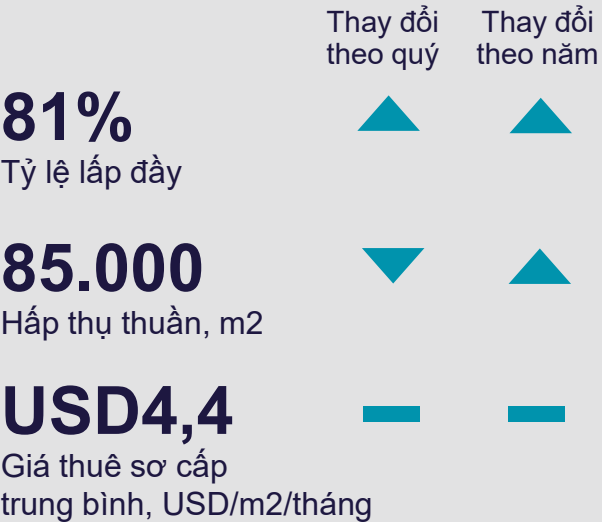
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2025

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

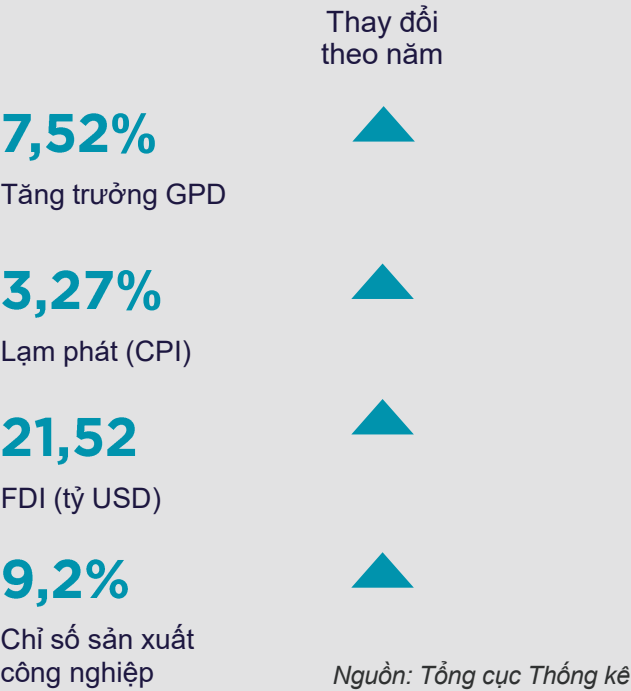


NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



NGUỒN CUNG: HƠN 40.000M2 NHÀ KHO MỚI CHO THUÊ GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2025, thị trường ghi nhận thêm một nhà kho xây sẵn mới tại Đồng Nai gia nhập vào thị trường. Nâng tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy tại khu vực Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKEZ) lên mức gần 6,4 triệu m2, tăng 0,84% so với Q1 2025 và tăng 19,88% so với cùng kỳ năm ngoái.

NGUỒN CẦU: TP HCM VÀ BÌNH DƯƠNG DUY TRÌ NHU CẦU CAO

Trong Quý 2 năm 2025, thị trường nhà kho xây sẵn (RBW) ghi nhận tỷ lệ hấp thụ thuần đạt khoảng 85.000 m2, tăng trưởng 15,39% so với cùng kỳ năm ngoái. Nhu cầu chủ yếu đến từ các doanh nghiệp là nhà phân phối, dược phẩm và thực phẩm, đồ uống.

Tỷ lệ lấp đầy của các dự án tại TP HCM và Bình Dương tiếp tục duy trì ở mức cao, lần lượt đạt khoảng 95% và 93%. Các khu vực Bà Rịa - Vũng Tàu và Đồng Nai cũng có tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức khoảng 88% và 79%. Long An, mặc dù có tỷ lệ lấp đầy thấp nhất ở mức 56%, nhưng vẫn cao hơn Quý trước. Điều này chứng tỏ được Long An vẫn là thị trường tiềm năng phát triển khi các dự án hạ tầng trọng điểm tiếp tục được hoàn thiện.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ NHÀ KHO ỔN ĐỊNH

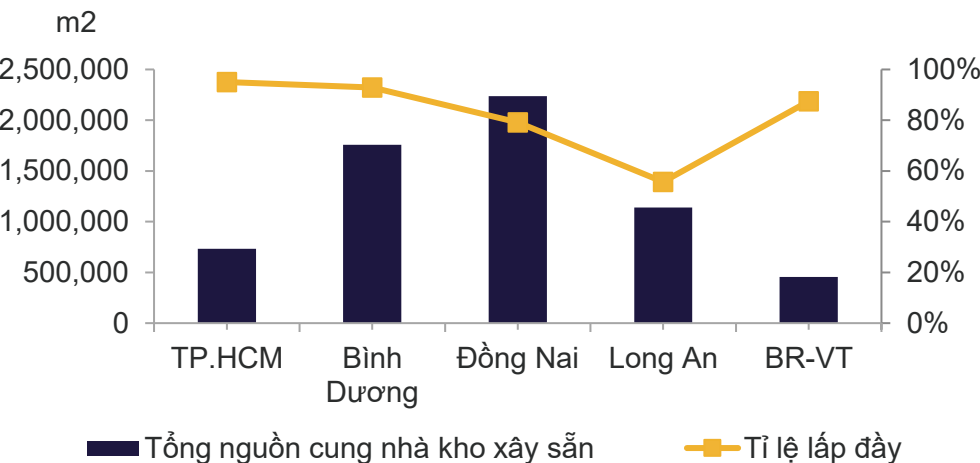
Giá thuê trung bình của nhà kho xây sẵn (RBW) trong Q2 2025 vẫn giữ mức ổn định là 4,4 USD/m2/tháng, không thay đổi so với Q1 2025 và cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Dự báo trong giai đoạn từ 2025 đến 2027, thị trường nhà kho xây sẵn sẽ đón nhận thêm hơn 1,2 triệu m2 diện tích cung cấp. Long An và Đồng Nai sẽ tiếp tục là hai khu vực dẫn đầu về nguồn cung, chiếm lần lượt 42% và 38%.

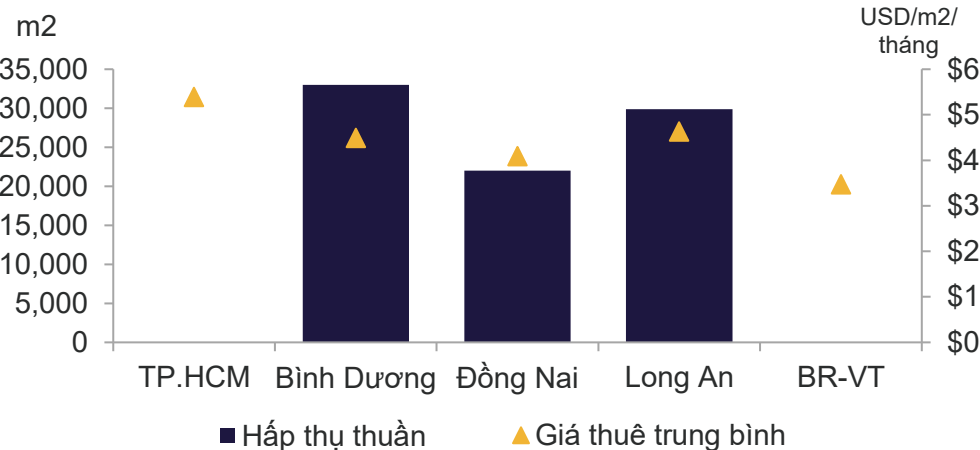
Các dự án cơ sở hạ tầng đang được phát triển mạnh mẽ tại các tỉnh như Đồng Nai, Bình Dương, và Long An sẽ tiếp tục tạo ra cơ hội lớn cho phát triển nhà kho xây sẵn. Cùng với sự sát nhập tỉnh và cải thiện kết nối cơ sở hạ tầng, những yếu tố này giúp tối ưu hóa nguồn lực lao động, cải thiện thủ tục hành chính và nâng cao khả năng tiếp cận quản lý bằng công nghệ. Điều này sẽ hỗ trợ mạnh mẽ cho sự phát triển công nghiệp và thu hút các nhà đầu tư.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

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

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 2025	29.255	82%	157	\$ 177	6.434.000	83%	395.000	\$ 4,8	6.353.700	79%	245.000	\$ 4,4
Q2 2025	29.255	80%	77	\$ 179	6.434.000	88%	172.000	\$ 4,8	6.353.700	81%	85.000	\$ 4,4
QoQ	▲2,65%	▼2,0 đpt	▼3,75%	▲ 1,13%	◀▶	▲9,0 đpt	▼23,45%	◀▶	▲0,84%	▲2,0 đpt	▼46,74%	◀▶
YoY	▲3,67%	▼2,0 đpt	▼2,53%	▲1,7%	▲ 2,14%	▲17,0 đpt	◀▶	▲2,13%	▲19,88%	▲2,0 đpt	▲15,39%	◀▶

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 = 26.000 trong Q2 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2025 – 2027

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2025 – 2027)
Đất KCN	7.274 ha	6,5%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1 triệu m2	2,3%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	1,2 triệu m2	1,6%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q2 2025

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Cây Trường	Bình Dương	Đất KCN	700 ha	Becamex IDC
KCN Bàu Bàng mở rộng – Giai Đoạn 2	Bình Dương	Đất KCN	380 ha	Becamex IDC
KCN Vietnam Nhơn Trạch 6 – Giai đoạn 2	Đồng Nai	RBW	44.000 m2	KCN Vietnam

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2026 – 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	2026
Logicross Nam Thuận – giai đoạn 2	RBW	Long An	93.000 m2	Mitsubishi Estate	2026

Lưu ý: Thông tin có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư (CDT) 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 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 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.

©2025 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 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 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 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.