



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA BẮC

Q2 2025 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA BẮC (*)

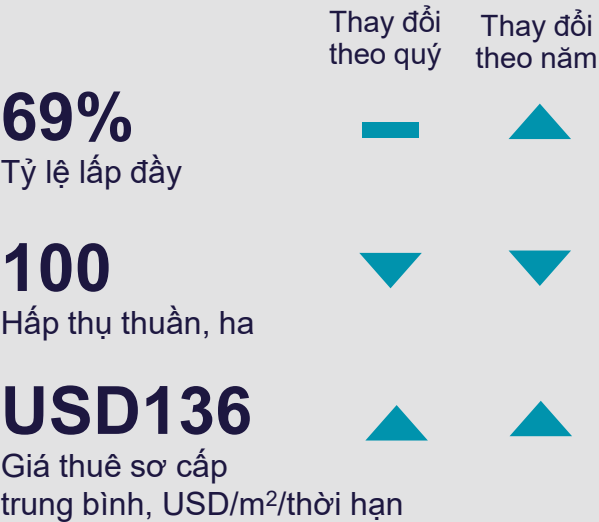
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2025

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh



ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: GẦN 700 HA ĐẤT CÔNG NGHIỆP GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2025, thị trường đất công nghiệp tại khu vực miền Bắc ghi nhận có thêm một dự án mới tại Hải Phòng gia nhập nguồn cung. Nâng tổng nguồn cung đất công nghiệp hiện hữu tích lũy lên khoảng 17.200 ha, tăng khoảng 2,8% so với Q1 2025 và tăng 7,5% so với cùng kỳ năm ngoái.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU VẪN DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Tổng diện tích hấp thụ ròng trong Q2 2025 đạt khoảng 100 ha, giảm 32,43% so với quý trước đó. Mặc dù vậy, tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp trong khu vực vẫn duy trì ở mức 69%, phản ánh sự ổn định trong mức độ sử dụng đất so với Q1 2025. Tỷ lệ lấp đầy vẫn ổn định so với Q1 2025 ở mức 69% cho thấy khu công nghiệp vẫn duy trì sự hấp dẫn đối với các nhà đầu tư, đặc biệt là trong các ngành như linh kiện điện tử và sản xuất máy móc.

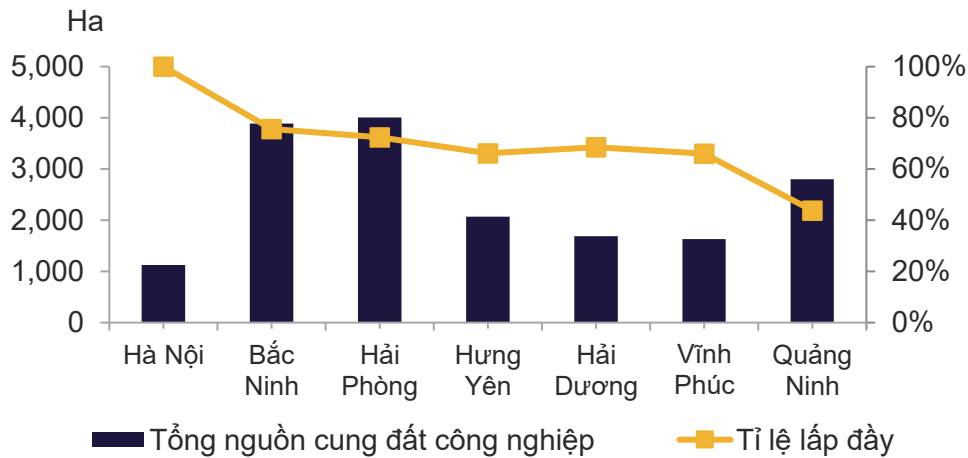
GIÁ THUÊ: TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG

Mức giá chào thuê đất khu công nghiệp (KCN) trong Q2 2025 ghi nhận mức 136 USD/m²/thời hạn thuê, tăng 3% so với Q1 2025 và tăng 5% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

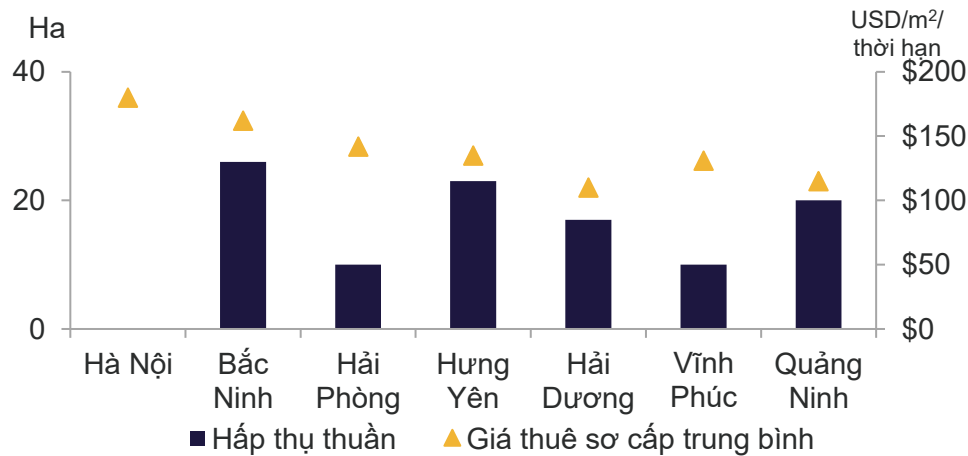
Thị trường đất công nghiệp tại miền Bắc dự báo sẽ tiếp tục chứng kiến sự gia tăng nguồn cung với khoảng 7.000 ha đất công nghiệp được bổ sung vào thị trường trong giai đoạn từ 2025 đến 2028. Sự phát triển này còn được thúc đẩy mạnh mẽ bởi các dự án cơ sở hạ tầng lớn. Cụ thể, các tỉnh miền Bắc đang tích cực triển khai các dự án mở rộng, chẳng hạn như mở rộng sân bay Gia Bình thành cảng hàng không quốc tế cấp 4E và mở rộng đoạn cao tốc Bắc – Nam. Bên cạnh đó, các khu công nghiệp ở miền Bắc cũng sẽ hưởng lợi từ việc gia tăng nhu cầu thuê đất công nghiệp, đặc biệt là từ các ngành công nghệ cao, linh kiện điện tử và sản xuất tự động. Với việc các dự án hạ tầng ngày càng hoàn thiện, miền Bắc không chỉ thu hút các nhà đầu tư trong nước mà còn là điểm đến hấp dẫn của các doanh nghiệp quốc tế.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA BẮC (*)

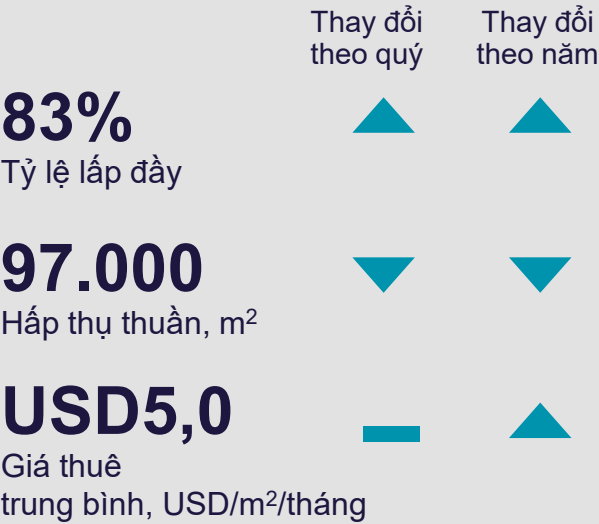
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2025

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh



NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: HƠN 30.000M2 NHÀ XƯỞNG MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2025, thị trường nhà xưởng xây sẵn ghi nhận một dự án mới gia nhập nguồn cung, nâng tổng nguồn cung thị trường đạt lên khoảng 4,46 triệu m². Tăng 0,77% so với Q1 2025 và tăng 20,72% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU ĐẾN TỪ CÁC TỈNH CẤP 2

Trong Quý 2 năm 2025, tổng diện tích hấp thụ ròng đạt khoảng 97.000 m², giảm so với Quý 1 năm 2025. Dù có sự suy giảm trong mức hấp thụ, tỷ lệ lấp đầy đã tăng lên mức 83%, cho thấy nhu cầu thuê nhà xưởng vẫn duy trì ổn định, phản ánh sự hấp dẫn của thị trường bất chấp sự giảm sút diện tích hấp thụ so với các quý trước.

Nhu cầu tập trung chủ yếu vào các ngành công nghiệp như sản xuất linh kiện điện tử và gia công cơ khí. Đặc biệt, nhiều doanh nghiệp đang tìm kiếm các khu vực có giá thuê hợp lý và cơ sở hạ tầng tốt, như Vĩnh Phúc, góp phần nâng cao tỷ lệ hấp thụ tại tỉnh này.

GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ THEO NĂM

Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) trong Q2 2025 vẫn duy trì ở mức 5,0 USD/m²/tháng, không thay đổi so với Q1 2025, nhưng ghi nhận mức tăng 2% so với cùng kỳ năm ngoái

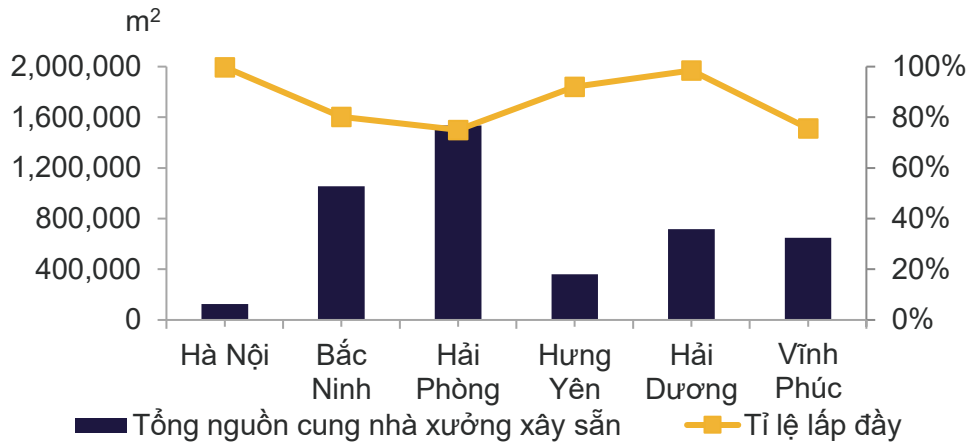
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường nhà xưởng xây sẵn dự báo sẽ phát triển mạnh mẽ trong ba năm tới, với khoảng 900.000 m² diện tích cho thuê được bổ sung. Các dự án hạ tầng lớn như mở rộng các tuyến cao tốc và đưa sân bay quốc tế Gia Bình vào hoạt động sẽ thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của thị trường, đặc biệt là trong khu vực miền Bắc.

Sự cải thiện về hạ tầng sẽ nâng cao khả năng vận chuyển hàng hóa và kết nối giữa các khu vực, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư vào các khu công nghiệp. Với việc hoàn thiện các tuyến đường và sân bay quốc tế, miền Bắc sẽ trở thành điểm đến hấp dẫn cho các doanh nghiệp.

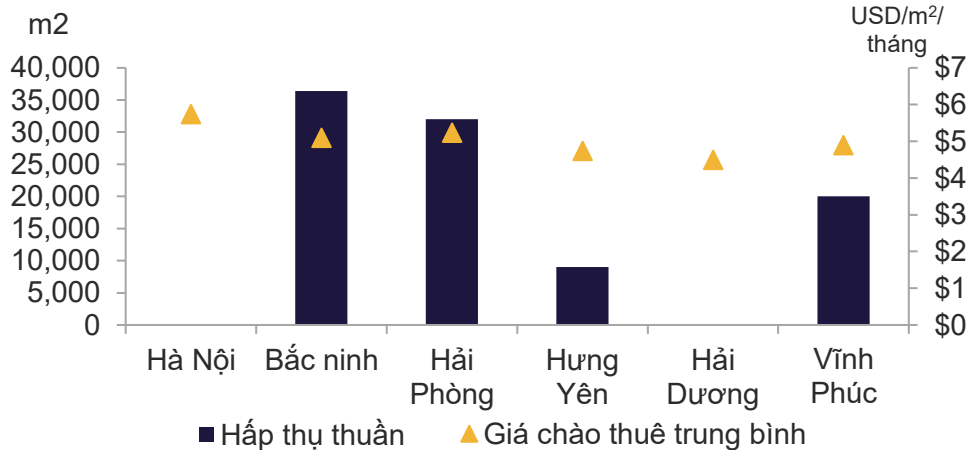
Bên cạnh đó, xu hướng chuyển đổi từ nhà kho xây sẵn sang nhà xưởng xây sẵn và việc sát nhập các tỉnh sẽ mở ra nhiều cơ hội mới, giúp thị trường đất công nghiệp phát triển bền vững trong những năm tới.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBF



Nguồn: Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA BẮC (*)

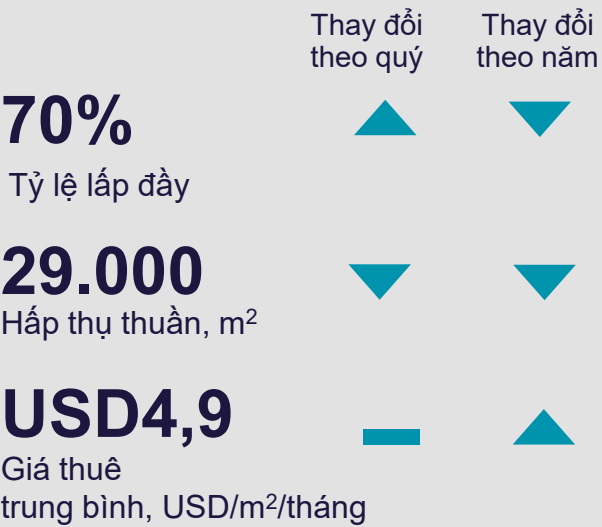
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2025

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh



KHO XÂY SẴN (RBW) & KHO XƯỞNG HỖN HỢP (RBH)(*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



(*): Bao gồm loại hình kho xưởng hỗn hợp xây sẵn (RBH)

CHỈ SỐ KINH TẾ NĂM 6T 2025



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: HƠN 100.000M2 NHÀ KHO MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2025, thị trường nhà kho xây sẵn ghi nhận sự gia nhập của hai dự án mới tại Hải Phòng và Hưng Yên, cung cấp thêm khoảng 135.000 m² cho thuê, nâng tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy của nhà kho xây sẵn lên gần 3,1 triệu m². Điều này đánh dấu sự tăng trưởng 4,5% so với quý 1 và tăng 31,77% so với cùng kỳ năm ngoái.

NGUỒN CẦU: SỰ SỤT GIẢM TRONG TỈ LỆ HẤP THỤ

Tổng diện tích hấp thụ thuần trong Q2 2025 đạt khoảng 25.000 m², giảm so với Q1 2025. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ vẫn ở mức cao, đạt 70%, cho thấy nhu cầu về không gian nhà kho xây sẵn vẫn duy trì ổn định ở một số khu vực trọng điểm.

Đặc biệt, các tỉnh như Hải Phòng và Bắc Ninh tiếp tục thu hút lượng lớn các nhà đầu tư trong ngành sản xuất linh kiện điện tử và gia công cơ khí. Bên cạnh đó là nhu cầu đến từ các doanh nghiệp là nhà phân phối và dược phẩm.

GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ SO VỚI NĂM TRƯỚC

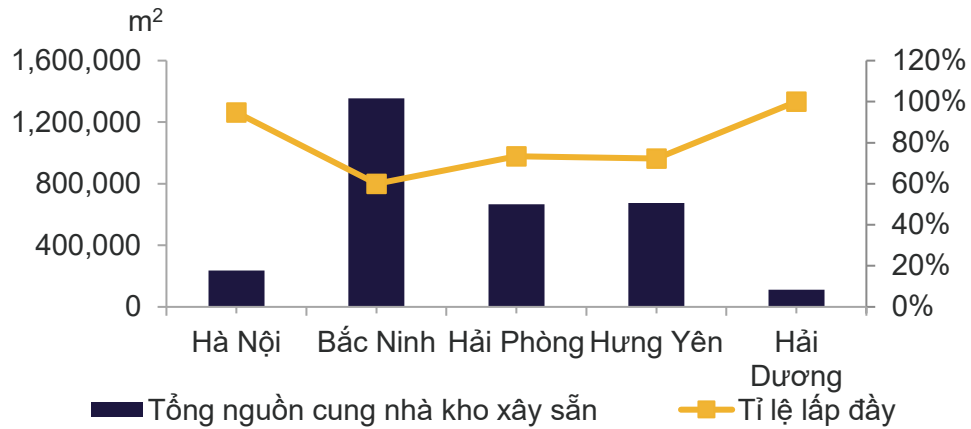
Mức giá thuê nhà kho xây sẵn trong Q2 2025 vẫn duy trì ở mức 4,9 USD/m²/tháng, không thay đổi so với ba tháng đầu. Tuy nhiên, giá thuê vẫn ghi nhận mức tăng nhẹ khoảng 2% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong ba năm tới, dự báo nguồn cung nhà kho xây sẵn (RBW) tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc sẽ đạt khoảng 800.000 m². Đây là một tín hiệu tích cực cho sự phát triển của thị trường, khi các dự án nhà kho chất lượng cao đang được triển khai. Điều này không chỉ cung cấp thêm lựa chọn cho các nhà đầu tư mà còn góp phần vào sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường bất động sản công nghiệp tại miền Bắc.

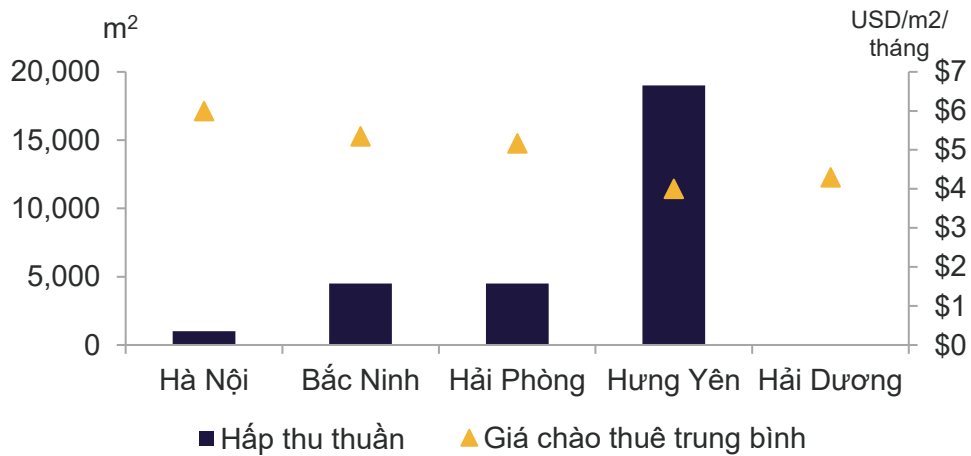
Việc hợp nhất các tỉnh trong khu vực sẽ mang lại nhiều lợi ích cho thị trường nhà kho xây sẵn. Cụ thể, việc này giúp gia tăng nguồn đầu tư vào các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, nâng cấp các tuyến đường và mở rộng các khu công nghiệp. Bên cạnh đó, các thủ tục hành chính sẽ được đơn giản hóa, giảm bớt các rào cản pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

THỐNG KÊ 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/thời hạn)	NGUỒN CUNG (m²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m²/tháng)	NGUỒN CUNG (m²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m²/tháng)
YTD 2025	17.200	69%	248	\$ 134	4.432.000	82%	277.000	\$ 5,0	2.906.000	69%	79.800	\$ 4,9
Q2 2025	17.200	69%	100	\$ 136	4.466.000	83%	97.000	\$ 5,0	3.162.000	70%	29.000	\$ 4,9
theo quý	▲2,8%	◀▶	▼32,43%	▲3,0%	▲ 0,77%	▲ 2,0 đpt	▼44,0%	◀▶	▲4,5%	▲2,0 đpt	▼42,29%	◀▶
theo năm	▲7,5%	◀▶	▼45,65%	▲5.0%	▲ 20,72%	▲ 4,0 đpt	▼61,0%	▲ 2,0%	▲31,77%	▼2,0 đpt	▼72,89%	▲2,0%

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	6.652 ha	12 %/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	856.000 m²	3,9%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	798.000 m²	3,6%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q2 2025

DỰ ÁN	TỈNH / THÀNH PHỐ	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Trảng Duệ 3	Hải Phòng	Đất KCN	687 ha	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng
WINC	Hải Phòng	RBW	13,600 m²	Công ty TNHH Đầu tư và Công nghiệp WIIN Việt Nam
BW Industrial Phố Nối	Hưng Yên	RBW	122,831 m²	BW Industrial
GVIP Gia Bình 2	Bắc Ninh	RBF	34,157 m²	Green Vision

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT 2025 – 2027

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	TỈNH / THÀNH PHỐ	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
KCN Đông Anh	Đất KCN	Hà Nội	201 ha	Vinaconex	2025 - 2026
KCN Kim Thanh	Đất KCN	Hải Dương	124 ha	COMA 18	2027
KCN Vietnam An Phát	Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	Hải Dương	20.576 m²	KCN Vietnam	2025
SLP Park Yên Phong 2C	Nhà kho xây sẵn (RBW)	Bắc Ninh	99.000 m²	SLP	2025

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
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.