



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

Q3 2025 Market Beat

Better never settles

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ lấp đầy	75%
Tổng nguồn cung	34.400 Ha
Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/thời hạn	180 USD

NGUỒN CUNG: HƠN 100 HA ĐẤT CÔNG NGHIỆP GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Sau khi sáp nhập tỉnh theo đơn vị hành chính mới của Chính phủ, tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy đất công nghiệp tại Vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam xấp xỉ 34.400 ha diện tích cho thuê, phản ánh mức tăng khoảng 17% so với quy mô trước khi sáp nhập.

Trong Q3 2025 vừa qua, thị trường ghi nhận sự gia nhập nguồn cung mới từ việc khởi công Khu công nghiệp Thủ Thừa tại Tây Ninh, bổ sung hơn 100 ha diện tích cho thuê. Với ranh giới hành chính mới, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi sáp nhập càng chiếm tỉ trọng lớn nhất đạt 47% trong tổng nguồn cung, củng cố vị thế là trung tâm kinh tế công nghiệp hàng đầu khu vực.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CUNG TĂNG VỌT

Trong bối cảnh nguồn cung đất công nghiệp tăng mạnh sau sáp nhập, tỉ lệ lấp đầy đất công nghiệp trong Q3 2025 đã ghi nhận ở mức 75%. Mức giảm này chủ yếu do nguồn cung đất công nghiệp mới gia nhập thị trường, đồng thời tình cũ như Bình Phước có tỉ lệ lấp đầy thấp hơn các tỉnh còn lại.

Nhu cầu thuê đất công nghiệp tại khu vực vùng kinh tế trọng điểm này vẫn đa dạng và ổn định, 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 có quy mô lớn như sản xuất nhựa và sắt thép. Sự đa dạng này cho thấy khả năng hấp thụ dài hạn của thị trường là rất lớn.

GIÁ THUÊ: CÓ SỰ TĂNG GIÁ NHẸ GẦN NHƯ KHÔNG THAY ĐỔI

Nguồn cung dồi dào nhưng giá chào thuê trung bình của đất khu công nghiệp trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam vẫn tăng nhẹ, đạt 180 USD/m2/thời hạn thuê. Mức giá này tăng 0,076% so với quý trước và 0,55% so với cùng kỳ năm 2024, cho thấy niềm tin của các chủ đầu tư vào tiềm năng phát triển của khu vực.

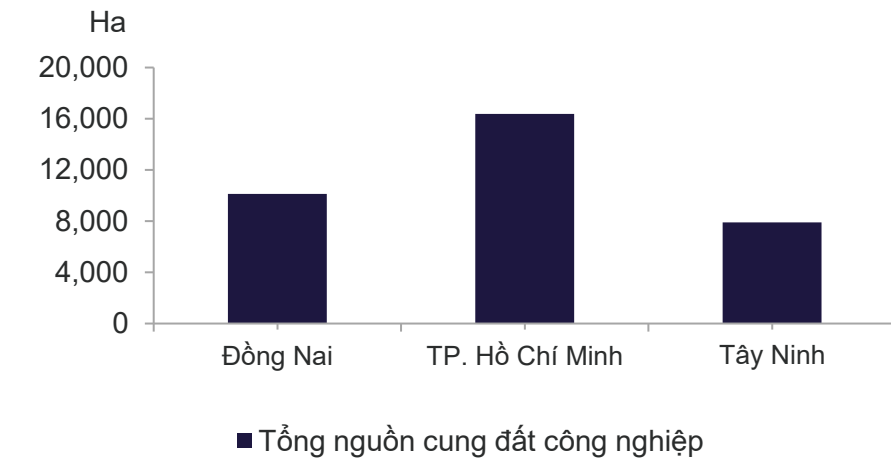
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường đất công nghiệp phía Nam được dự báo sẽ tiếp tục sôi động khi có thêm khoảng 7.300 ha gia nhập thị trường trong ba năm tới.

Việc sáp nhập tỉnh không chỉ đơn thuần là mở rộng diện tích, mà còn định hình lại Trọng điểm Kinh tế Phía Nam thành một siêu đô thị công nghiệp và dịch vụ. Cụ thể, sự tinh gọn về quản lý hành chính giúp tối ưu hóa việc phân bổ nguồn lực và các khâu sản xuất, tạo nên chuỗi giá trị liền mạch từ trung tâm R&D/Tài chính (TP.HCM) đến các cụm sản xuất chuyên sâu (khu vực Bình Dương, Đồng Nai) và cửa ngõ Logistics/Dịch vụ cảng biển (khu vực Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An).

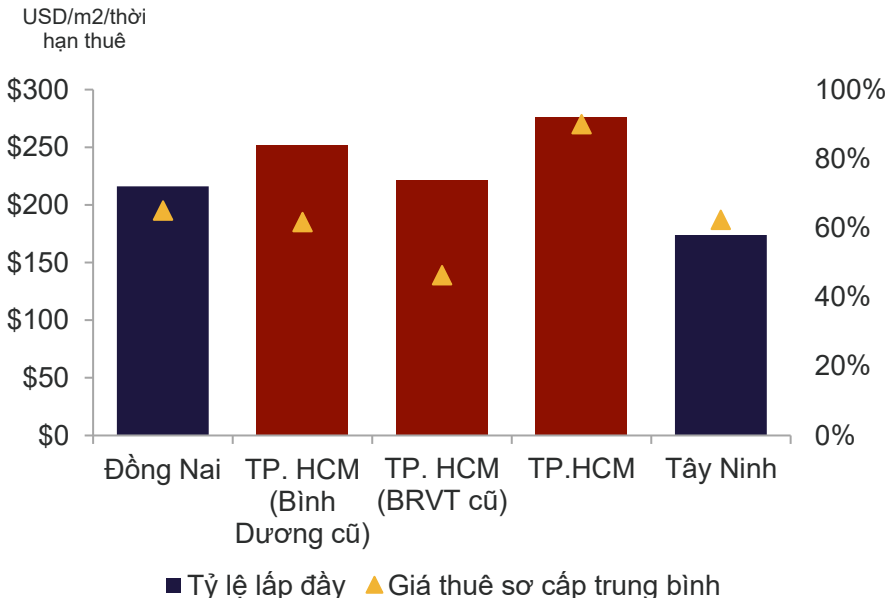
Đồng thời, với quy mô thị trường lớn hơn và nguồn cung dồi dào, khu vực sẽ trở nên đặc biệt hấp dẫn để đón đầu nguồn lực FDI mới, đặc biệt là các dự án công nghệ cao quy mô lớn đang tìm kiếm "cứ điểm" sản xuất tại Đông Nam Á. Hơn nữa, các dự án hạ tầng trọng điểm như các tuyến cao tốc, Vành Đai 3, Vành Đai 4, sân bay Long Thành, cảng Cái Mép – Thị Vải sẽ đóng vai trò là động lực kép, thúc đẩy mạnh mẽ khả năng kết nối liên vùng giữa các KCN mới, KCN hiện hữu và các cảng biển, tối ưu hóa các dịch vụ chuỗi cung ứng/hậu cần mang lại lợi thế cạnh tranh vượt trội cho các nhà đầu tư trong tương lai gần.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



Nguồn: Cushman & Wakefield

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ lấp đầy	92%
Tổng nguồn cung	6,5 triệu m2
Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/tháng	4,8 USD

NGUỒN CUNG: HƠN 20.000 M2 CHO THUÊ GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Sau khi sáp nhập tỉnh, tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu nhà xưởng xây sẵn toàn Vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam đạt xấp xỉ 6,5 triệu m2 diện tích sàn cho thuê. Quy mô nguồn cung này tăng khoảng 2% so với trước khi sáp nhập

Trong Q3 2025, thị trường ghi nhận sự gia nhập nguồn cung mới khoảng 20.000 m2 diện tích sàn cho thuê tại khu vực Bình Chiểu thuộc TP. Hồ Chí Minh. Sau sáp nhập, TP. Hồ Chí Minh là khu vực dẫn đầu thị trường RBF khi chiếm tỉ trọng cao nhất, đạt 47% trong tổng nguồn cung.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY LUÔN DUY TRÌ Ở MỨC CAO

Bất chấp sự gia tăng nguồn cung sau sáp nhập, tỷ lệ lấp đầy của Nhà xưởng xây sẵn trong Q3 2025 vẫn đạt mức cao ấn tượng 92%, cho thấy nhu cầu thuê xưởng vẫn rất tốt và thể hiện sức bền vững của thị trường khi nguồn cung mới được đón nhận nhanh chóng.

Mức lấp đầy cao được ghi nhận đồng đều ở các địa phương trọng điểm như Đồng Nai (93%), Tây Ninh (91%) và TP.HCM (90%). Sức cầu vẫn được dẫn dắt bởi các ngành sản xuất công nghệ cao và có giá trị gia tăng như linh kiện điện tử, bo mạch, và sản xuất phụ kiện, những ngành yêu cầu cơ sở vật chất sẵn có để nhanh chóng đi vào hoạt động.

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH CHO THẤY DẤU HIỆU CỦA MỘT THỊ TRƯỜNG LÀNH MẠNH

Mức giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn trong Q3 2025 vẫn duy trì ở mức 4,8 USD/m2/tháng, không thay đổi so với quý trước. Mặc dù có những thông tin bất lợi về tình hình kinh tế thế giới cũng như các tin nóng về thuế quan trong các quý gần đây, nhưng giá thuê vẫn ghi nhận ở mức tăng nhẹ khoảng 1% so với cùng kỳ năm ngoái.

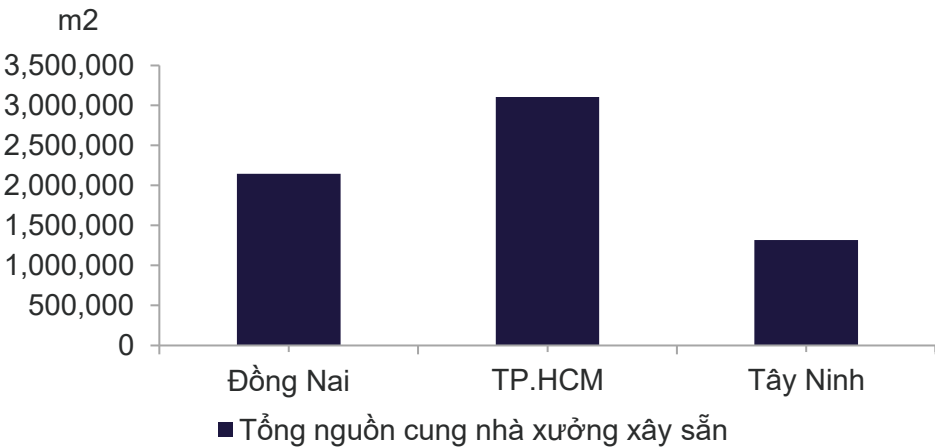
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong ba năm tiếp theo, Vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam dự kiến sẽ có hơn 1 triệu m2 sàn cho thuê gia nhập thị trường RBF. Tuy nhiên con số này có thể vẫn chưa đủ để đáp ứng làn sóng đầu tư sắp tới.

Sự dịch chuyển chiến lược của các chủ đầu tư: 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 RBF, đặc biệt từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ, và các nhà sản xuất cần triển khai nhanh.

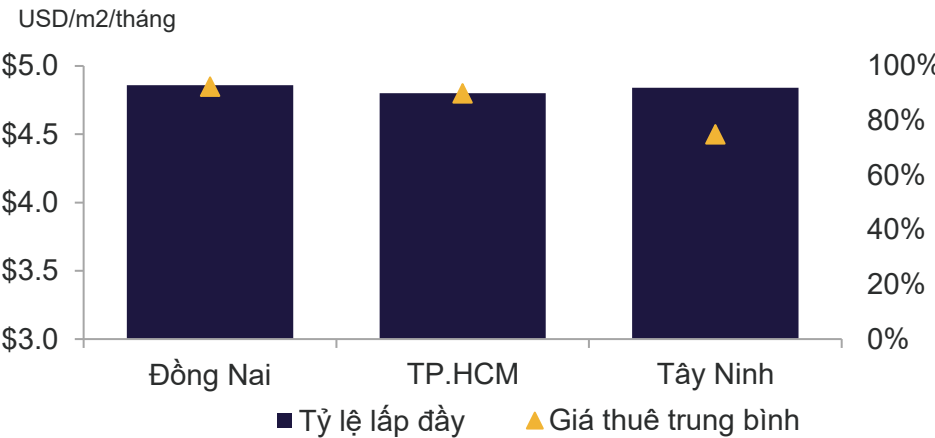
Chính sách sáp nhập tạo ra một lợi thế kép: tăng khả năng phát triển kết nối liên vùng tạo điều kiện cho các doanh nghiệp thuê RBF tiếp cận dễ dàng với nguồn nhân lực tại các địa phương và kết nối trung tâm (TP.HCM) với mạng lưới logistics ở các tỉnh cửa ngõ cảng biển (Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu). Đồng thời, sáp nhập giúp tăng tốc độ thâm nhập thị trường bằng việc đơn giản hóa và số hóa các quy định thủ tục hành chính trên phạm vi toàn vùng, tối ưu hóa lợi thế cốt lõi của RBF là tiết kiệm thời gian vận chuyển và chi phí đầu tư ban đầu. Điều này củng cố vai trò của RBF như một giải pháp lý tưởng cho các nhà đầu tư nước ngoài muốn nhanh chóng thiết lập cơ sở sản xuất tại một thị trường có quy mô lớn và được quy hoạch hạ tầng đồng bộ.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



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 3 năm 2025 = 26.500

NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ lấp đầy	89%
Tổng nguồn cung	6,6 triệu m2
Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/tháng	4,6 USD

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

Trong Q3 2025, thị trường không ghi nhận thêm dự án nhà kho xây sẵn mới gia nhập. Tổng nguồn cung tích lũy toàn vùng kinh tế trọng điểm phía nam sau khi sáp nhập đạt khoảng 6,6 triệu m2 sàn cho thuê.

Về cơ cấu, TP. Hồ Chí Minh chiếm tỉ trọng cao nhất trong tổng nguồn cung với 45%, khẳng định vị thế trung tâm phân phối và tiêu thụ hàng hóa chính của vùng. Theo sau là Đồng Nai với 32%, tiếp tục khẳng định vai trò là “cửa ngõ logistics” quan trọng, kết nối trung tâm tiêu thụ với các cảng biển và khu công nghiệp.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY CAO, NHU CẦU TĂNG CHUẨN BỊ CHO MÙA CAO ĐIỂM

Tỷ lệ lấp đầy của thị trường nhà kho xây sẵn đạt mức ấn tượng khoảng 89%. Thị trường kho đang có dấu hiệu tăng tốc tích cực, với nhu cầu thuê gia tăng đến từ các mặt hàng tiêu dùng (bánh kẹo, thực phẩm, đồ uống), thuốc men và vật liệu xây dựng — những ngành hàng thiết yếu và gắn liền với nhu cầu thiết yếu của người tiêu dùng vào các dịp cuối năm.

Tỷ lệ lấp đầy tại TP. Hồ Chí Minh duy trì ở mức cao ấn tượng, khoảng 96%, cho thấy sức cầu rất lớn ở các vị trí gần trung tâm. Sức ép này đang tạo ra hiệu ứng lan tỏa, đẩy các doanh nghiệp tìm kiếm mở rộng kho bãi ở các khu vực lân cận như Đồng Nai và Tây Ninh, làm tăng tỉ lệ lấp đầy của hai tỉnh này lần lượt là 87% và 76%.

GIÁ THUÊ: CÓ SỰ GIA TĂNG THEO NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

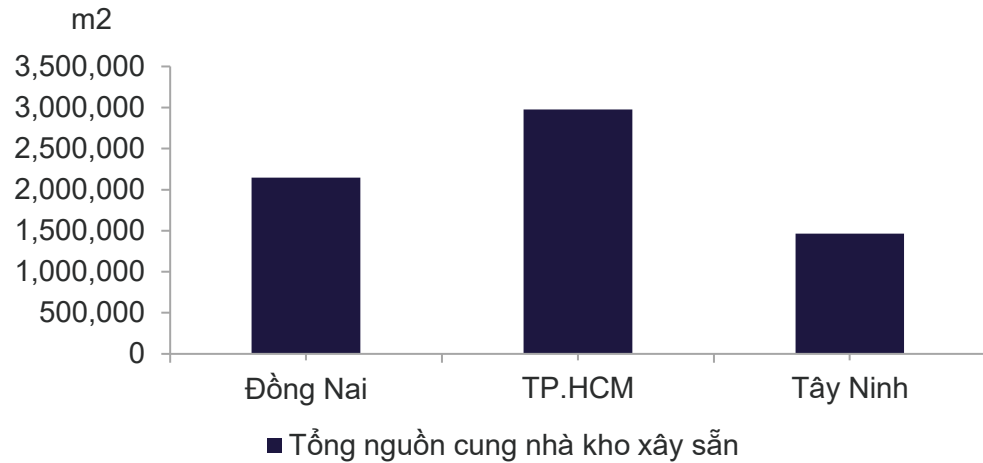
Giá thuê trung bình của nhà kho xây sẵn (RBW) trong Quý 3 2025 tăng đạt mức 4,6 USD/m2 /tháng. Mức giá này tăng 4% so với Quý 2 2025 và cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường nhà kho xây sẵn dự kiến tiếp tục tăng trưởng với hơn 1,2 triệu m2 diện tích cung cấp mới sẽ gia nhập trong giai đoạn 2025-2027. Nguồn cung dồi dào này được kỳ vọng đáp ứng đủ nhu cầu ngày càng cao từ các ngành hàng tiêu dùng nhanh (FMCG), dược phẩm, và đặc biệt là thương mại điện tử, vốn đang đẩy mạnh chiến lược logistics chặng cuối (last-mile delivery). Nhà kho xây sẵn (RBW) khẳng định vai trò là giải pháp then chốt giúp các doanh nghiệp phân phối tối ưu hóa tốc độ xử lý đơn hàng và đáp ứng yêu cầu lưu trữ hàng hóa đa dạng.

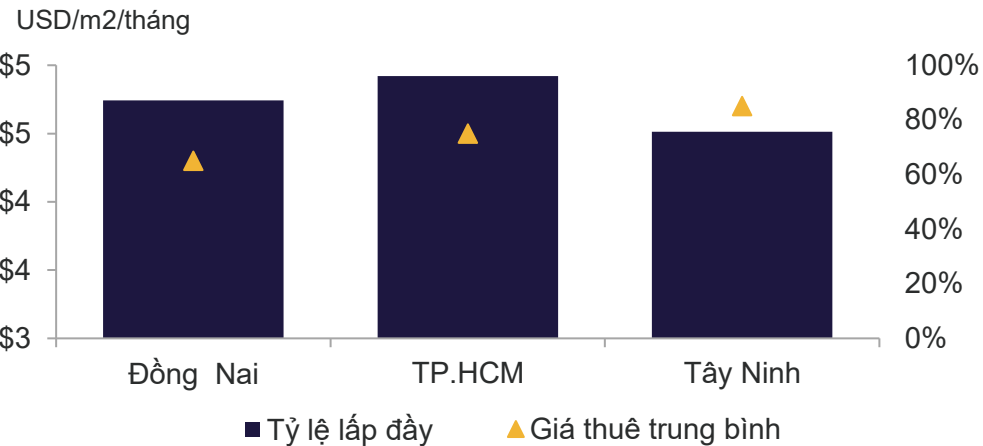
Tối ưu hóa mạng lưới phân phối: Chính sách sáp nhập tỉnh và các đẩy mạnh các dự án hạ tầng giao thông giúp tối ưu hóa mạng lưới phân phối vùng, cho phép các nhà đầu tư logistics thiết lập mô hình các trung tâm phân phối hàng hóa và vệ tinh (hub & spoke) hiệu quả. Đồng thời, sự đồng bộ hóa quy hoạch và việc hoàn thiện các dự án hạ tầng chiến lược như Vành đai 3, vành đai 4, các tuyến cao tốc, cảng biển và Sân bay Long Thành sẽ chuyển hóa các khu vực ngoại vi thành các cửa ngõ logistics lý tưởng, tạo điều kiện thuận lợi nhất để thu hút các nhà điều hành chuỗi cung ứng hàng đầu khu vực và toàn cầu.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



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 3 năm 2025 = 26.500

(*): 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	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)
Q3 2025	34.400	75%	\$ 180	6.565.785	92%	\$ 4,8	6.589.825	89%	\$ 4,6
theo quý	▲ 17%	▼ 5,0 đpt	▲ 0,076%	▲ 2%	▲ 4,0 đpt	◀▶	▲ 3,7%	▲ 7 đpt	▲ 4%

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 = 26.500 trong Q3 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 Q3 2025

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Thủ Thừa	Tây Ninh	Đất KCN	115 ha	Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp & Đô thị Thủ Thừa
Bình Chiểu C2	TP. Hồ Chí Minh	RBF	20.000 m2	Công ty Cổ phần HiTech – Bình Chiểu

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	2026
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.