



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

Q3 2025 Market Beat

Better never settles

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ lấp đầy	67%
Tổng nguồn cung	23.563 Ha
Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/thời hạn	133 USD

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

Sau khi định nghĩa lại Vùng Kinh tế phía Bắc theo đơn vị hành chính mới, tổng nguồn cung đất công nghiệp tích lũy toàn vùng đã đạt 23.563 ha. Sự thay đổi trong cách tính này đã tạo ra một mức tăng trưởng đột phá 37% về quy mô so với trước đó.

Bên cạnh đó, thị trường tiếp tục chào đón nguồn cung mới thực tế trong quý với việc khởi công 3 khu công nghiệp (KCN) tại Phú Thọ, Hải Phòng và Ninh Bình, bổ sung thêm hơn 700 ha diện tích đất cho thuê.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM DO NGUỒN CUNG TĂNG VỌT

Tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường đất công nghiệp miền Bắc trong Q3 2025 ở mức 67%, giảm so với Q2 2025. Sự sụt giảm này là một diễn biến có thể dự báo trước và không phản ánh sự suy yếu của nhu cầu. Nguyên nhân chính là một lượng nguồn cung lớn của tỉnh ngoài vùng kinh tế trọng điểm được đưa vào thị trường sau sáp nhập như Bắc Giang, Phú Thọ nơi có tỉ lệ hấp thụ ít hơn các tỉnh khác nên cần thời gian để thị trường hấp thụ.

Sức cầu thực tế vẫn rất mạnh mẽ tại các "đầu tàu" công nghiệp. Hà Nội gần như đã lấp đầy hoàn toàn quỹ đất hiện hữu, trong khi Bắc Ninh duy trì tỷ lệ lấp đầy ở mức cao khoảng 75%. Nhu cầu thuê vẫn tập trung vào các ngành có giá trị gia tăng cao như công nghệ, sản xuất linh kiện điện tử và bo mạch.

GIÁ CHÀO THUÊ: XU HƯỚNG TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG THEO NĂM

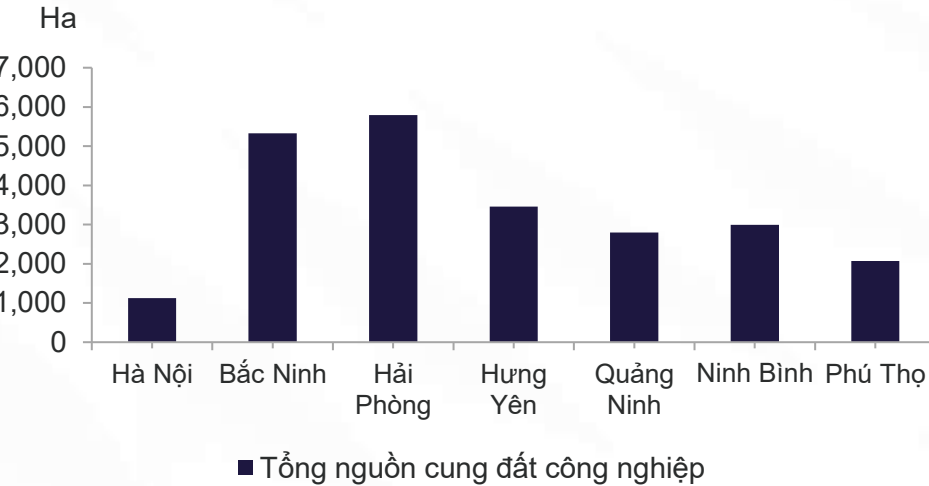
Mức giá chào thuê đất khu công nghiệp (KCN) trong Q3 2025 ghi nhận mức 133 USD/m2/thời hạn thuê. Mức giá này ghi nhận sự điều chỉnh giảm nhẹ 2% so với quý trước, chủ yếu do các tỉnh có mặt bằng giá thuê thấp hơn sáp nhập vào toàn vùng. Tuy nhiên, nếu xét trên một mặt bằng ổn định, giá thuê vẫn tăng trưởng 4% so với cùng kỳ năm trước, khẳng định xu hướng tăng giá bền vững tại các khu vực công nghiệp trọng điểm.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường dự báo sẽ tiếp tục gia tăng nguồn cung, với khoảng 6.500 ha đất công nghiệp được bổ sung vào thị trường trong giai đoạn từ 2025 đến 2028. Trong quá trình phát triển mạnh mẽ này, Ninh Bình đang nổi lên như một Vùng Kinh tế tiềm năng với hai dự án Khu công nghiệp lớn dự kiến sắp triển khai trong thời gian tới là KCN Đồng Văn V và KCN Đồng Văn VI của Chủ đầu tư Western Pacific cung cấp gần 500 Ha diện tích cho thuê mới.

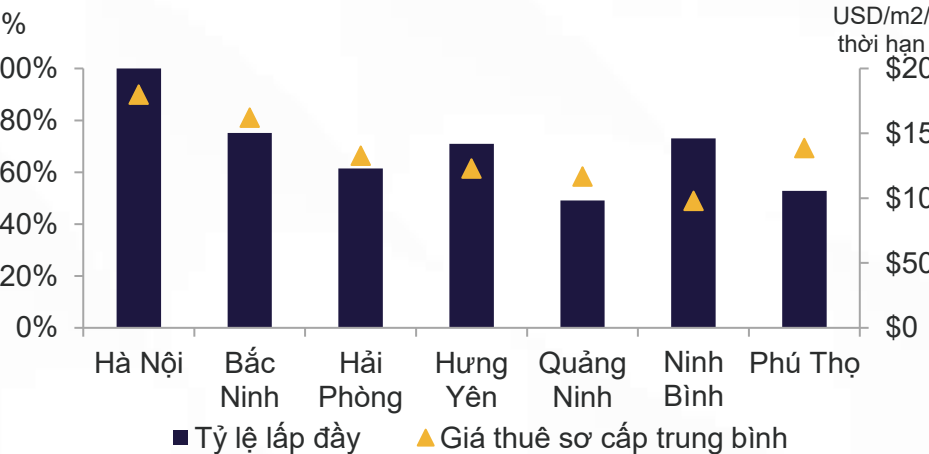
Việc sáp nhập tỉnh mở rộng vùng kinh tế đóng vai trò quyết định trong việc hình thành một vành đai kinh tế công nghiệp liền mạch, nâng cao lợi thế cạnh tranh của toàn miền Bắc. Chính sách này giúp đồng bộ hóa thủ tục hành chính và tối ưu hóa phân bổ nguồn lực, tạo điều kiện thuận lợi hơn để thu hút các nhà đầu tư quy mô lớn. Đồng thời, sự phát triển mạnh mẽ của các dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm như mở rộng sân bay Gia Bình thành cảng hàng không quốc tế cấp 4E và mở rộng đoạn cao tốc Bắc – Nam sẽ củng cố khả năng kết nối liên vùng, đóng vai trò là "xương sống" logistics, kết nối các trung tâm sản xuất với hệ thống cảng biển phía Bắc.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ lấp đầy	87%
Tổng nguồn cung	5,1 triệu m2
Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/tháng	5,0 USD

NGUỒN CUNG: GẦN 100.000 M2 GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG TỪ CÁC NHÀ PHÁT TRIỂN LỚN

Trong Q3 2025, tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu nhà xưởng xây sẵn (RBF) tại khu vực phía Bắc đạt khoảng 5,1 triệu m2 diện tích cho thuê. Quy mô này tăng khoảng 14% so với quy mô trước khi sáp nhập tỉnh.

Thị trường cũng ghi nhận gần 100.000 m2 sản cho thuê mới gia nhập, đến từ 2 dự án đáng chú ý: KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2 - Giai đoạn 1 với khoảng 43.000 m2 sản cho thuê và một dự án khác tại Hưng Yên.

NGUỒN CẦU: SỨC CẦU VƯỢT TRỘI, TỶ LỆ LẤP ĐẦY TĂNG ẨM TƯỢNG

Điểm nhấn đáng chú ý nhất trong Q3 2025 là tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc đạt khoảng 87%, tăng 4 điểm phần trăm so với Q2 2025. Mức tăng trưởng này đặc biệt ấn tượng khi diễn ra đồng thời với việc thị trường đón nhận gần 100.000 m2 nguồn cung mới. Điều này cho thấy sức cầu trên thị trường đang lớn hơn tốc độ phát triển nguồn cung, và mọi dự án mới có vị trí tốt đều được hấp thụ nhanh chóng.

Hà Nội tiếp tục đứng đầu với tỷ lệ lấp đầy gần như đạt 100%, phản ánh sự khan hiếm nguồn cung và sức hấp dẫn vượt trội. Tiếp theo là Hưng Yên khoảng 93%, Hải Phòng với 87% và Bắc Ninh với 86%. Nhu cầu đến từ các ngành mũi nhọn như linh kiện điện tử, bo mạch và một số ngành sản xuất truyền thống, vốn ưu tiên giải pháp RBF để tiết kiệm thời gian triển khai.

GIÁ CHÀO THUÊ: DUY TRÌ SỰ ỔN ĐỊNH

Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) trong Q3 2025 vẫn duy trì ở mức 5,0 USD/m2/tháng, không thay đổi so với Q2 2025. Sự ổn định so với quý trước cho thấy thị trường đang trong giai đoạn hấp thụ nguồn cung mới một cách cân bằng. Tuy nhiên, mức tăng 2% so với cùng kỳ năm ngoái là chỉ dấu cho thấy xu hướng tăng giá trong dài hạn vẫn được duy trì mạnh mẽ, củng cố bởi nền tảng nhu cầu vững chắc.

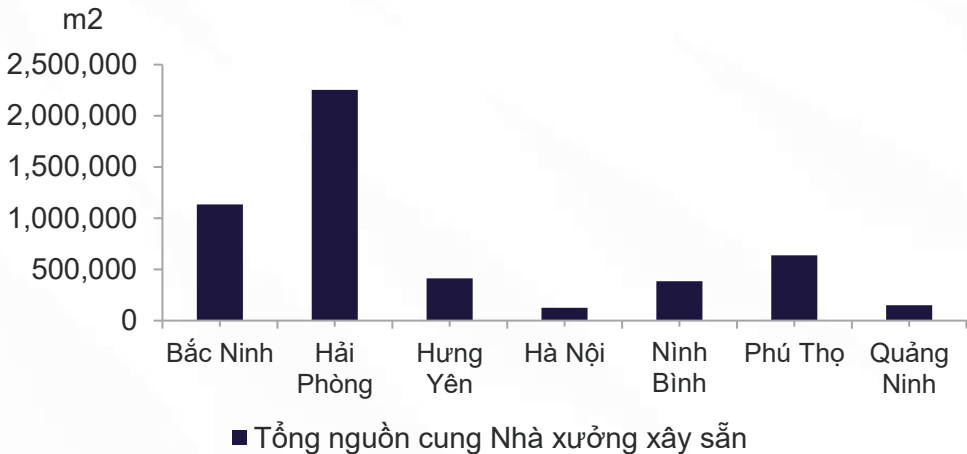
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: TĂNG TỐC NHỜ LÀN SÓNG SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO

Thị trường RBF miền Bắc được dự báo sẽ có thêm khoảng 900.000 m2 sản cho thuê mới trong ba năm tới để đáp ứng làn sóng đầu tư đang ngày càng gia tăng. Xu hướng các chủ đầu tư chuyển dịch từ phát triển nhà kho sang nhà xưởng phản ánh linh động của các nhà phát triển chuỗi giá trị tại miền Bắc, tập trung vào các hoạt động sản xuất có giá trị cao hơn thay vì chỉ lưu trữ đơn thuần.

Động lực phát triển này được thúc đẩy bởi việc hoàn thiện các tuyến cao tốc và kỳ vọng từ việc phát triển các cảng hàng không mới như Gia Bình sẽ tạo ra một mạng lưới logistics liền mạch.

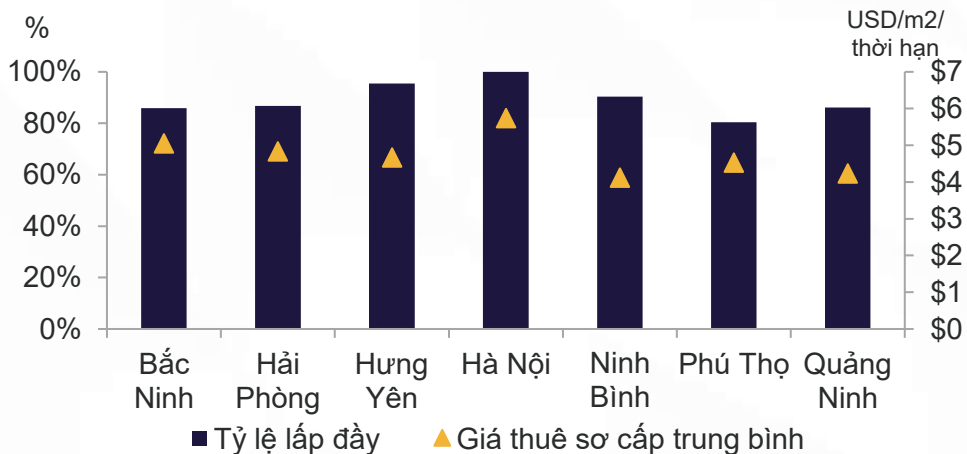
Việc sáp nhập các tỉnh mở ra nhiều cơ hội mới, giúp thị trường RBF phát triển bền vững hơn bằng cách tạo ra một vành đai công nghiệp rộng lớn và kết nối. Sự đồng bộ hóa về quản lý hành chính trong các khu vực mở rộng sẽ giảm thiểu rào cản đầu tư, củng cố lợi thế cốt lõi của RBF là tính sẵn có và tốc độ triển khai. Điều này đặc biệt hấp dẫn đối với các nhà đầu tư công nghệ cao và linh kiện điện tử, những nhà đầu tư muốn nhanh chóng thiết lập chuỗi cung ứng tại khu vực miền Bắc, tận dụng tối đa lợi thế của một thị trường có quy mô lớn và quy hoạch hiệu quả.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

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

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ lấp đầy

77%

Tổng nguồn cung

3,4 triệu m2

Giá thuê sơ cấp
trung bình,
USD/m2/tháng

4,9 USD

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

NGUỒN CUNG: 18.000 M2 SÀN CHO THUÊ GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Sau khi sáp nhập tỉnh, tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu của nhà kho xây sẵn tại khu vực phía Bắc đạt khoảng 3,4 triệu m2 diện tích cho thuê. Quy mô này tăng khoảng 7,6% so với quy mô trước khi sáp nhập.

Thị trường ghi nhận sự gia nhập nguồn cung mới là 18.000 m2 diện tích sàn cho thuê từ một dự án tại Hưng Yên.

NGUỒN CẦU: CÓ SỰ GIA TĂNG MẠNH MẼ TRONG GIAI ĐOẠN CUỐI NĂM

Tỷ lệ lấp đầy của thị trường nhà kho xây sẵn trong Q3 2025 đạt khoảng 77%, tăng 7 điểm phần trăm so với Q2 2025. Sự tăng trưởng mạnh mẽ về nhu cầu thuê này chủ yếu đến từ việc tích trữ hàng hóa phục vụ dịp lễ cuối năm (bánh kẹo, thức ăn) và sự phát triển ổn định của các ngành linh kiện điện tử, bo mạch, sản xuất truyền thống và vật liệu xây dựng.

Với quy mô dự án hạn chế, các tỉnh như Hà Nội, Ninh Bình và Quảng Ninh có tỷ lệ lấp đầy xấp xỉ từ 97% đến 100%. Tiếp theo là Hưng Yên với gần 80% và Hải Phòng là 78%.

GIÁ CHÀO THUÊ: DUY TRÌ SỰ ỔN ĐỊNH

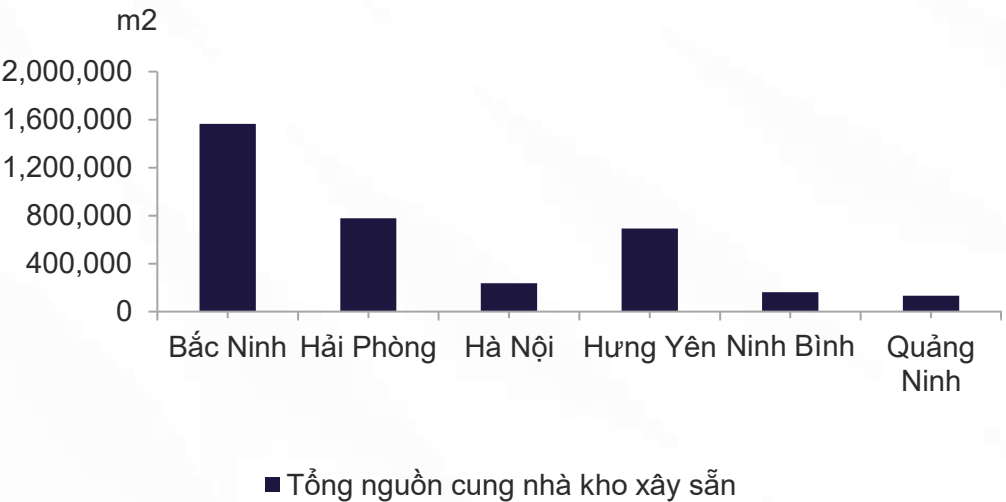
Mức giá thuê nhà kho xây sẵn trong Q3 2025 vẫn duy trì ở mức 4,9 USD/m2/tháng, không thay đổi so với sáu tháng đầu. Tuy nhiên, giá thuê vẫn ghi nhận mức tăng nhẹ khoảng 2% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: BẮC NINH VÀ HẢI PHÒNG – HAI TRỤ CỘT CỦA NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

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 diện tích mới. Nguồn cung tương lai sẽ tập trung chủ yếu vào Bắc Ninh (khoảng 49%) và Hải Phòng (khoảng 31%), củng cố vị thế của hai tỉnh này là cửa ngõ logistics quan trọng giao thương quốc tế phục vụ cả sản xuất và xuất nhập khẩu.

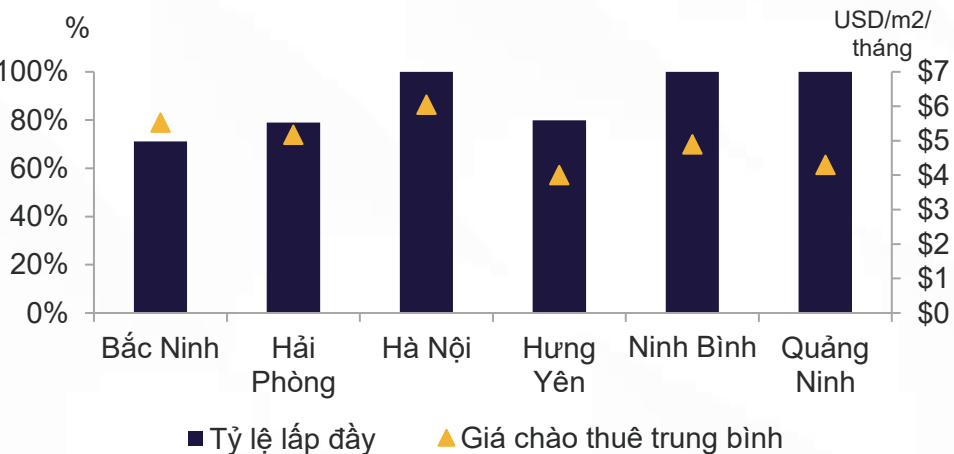
Chủ trương sáp nhập tỉnh đã tạo ra một đòn bẩy chiến lược cho phân khúc nhà kho xây sẵn (RBW) tại miền Bắc. Quy mô hành chính được mở rộng, kết hợp với các chính sách đầu tư hạ tầng mạnh mẽ, đang là chất xúc tác giúp tối ưu hóa mạng lưới phân phối, giảm thiểu chi phí vận hành và logistics. Đồng thời, việc đồng bộ và đơn giản hóa thủ tục hành chính đã tháo gỡ các rào cản, tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư quốc tế nhanh chóng triển khai những trung tâm phân phối hiện đại. Với sự cộng hưởng từ các công trình hạ tầng trọng điểm như cao tốc Bắc - Nam, nhà kho xây sẵn sẽ giữ vai trò then chốt, thúc đẩy sự phát triển của hệ sinh thái thương mại điện tử và chuỗi cung ứng công nghiệp trong toàn khu vực.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 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	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/thời hạn)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m2/tháng)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m2/tháng)
Q3 2025	23.563	67%	\$ 133	5.100.000	87%	\$ 5,0	3.405.000	77%	\$ 4,9
theo quý	▲ 37%	▼ 2,0 đpt	▼ 2,0 %	▲ 14%	▲ 4,0 đpt	◀▶	▲ 7,6%	▲ 7,0 đpt	◀▶

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	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 Q3 2025

DỰ ÁN	TỈNH / THÀNH PHỐ	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Nam Bình Xuyên – Green Park	Phú Thọ	Đất KCN	295 ha	CNC Tech Industrial
KCN Tân Trào – Giai Đoạn 1	Hải Phòng	Đất KCN	227 ha	Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes Hải Phòng
KCN Trung Thành	Ninh Bình	Đất KCN	200 ha	Công ty Cổ phần Bất động sản Capella và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Nam Định liên danh
KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2 - Giai đoạn 1	Bắc Ninh	RBF	43.892 m2	KTG Industrial
Spectrum Hưng Yên	Hưng Yên	RBF	52.000 m2	Tập đoàn Soilbuild International
Yusen Logistics Hưng Yên	Hưng Yên	RBW	18.634 m2	Yusen Logistics

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.