



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

Q4 2025 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

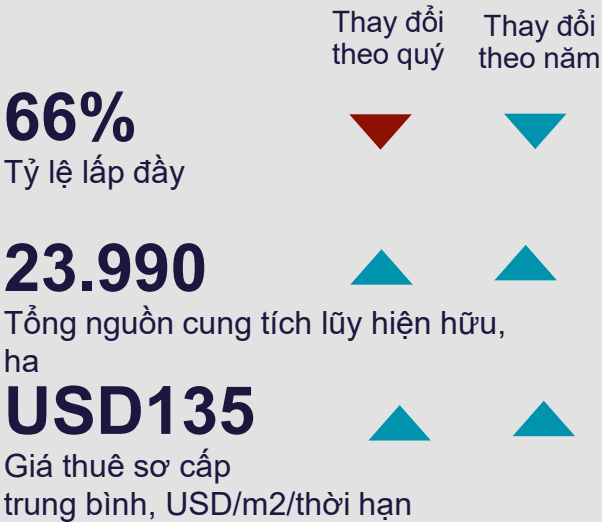
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2025

(*) Vùng Kinh tế trọng điểm phía Bắc bao gồm: Tỉnh Phú Thọ và Vùng Đồng Bằng Sông Hồng bao gồm các tỉnh sau sáp nhập là Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình

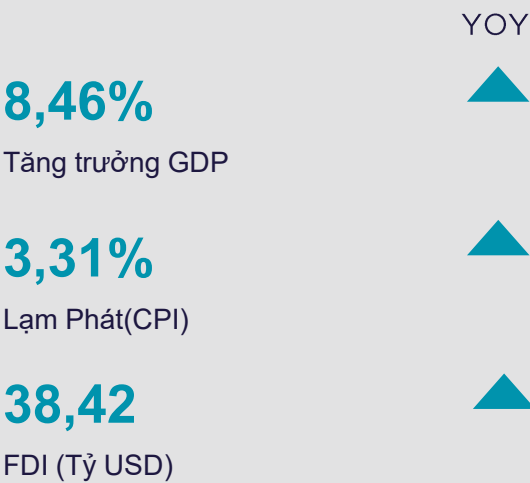


ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: TIẾP ĐÀ TĂNG TRƯỞNG VỚI SỰ GIA NHẬP CỦA CÁC DỰ ÁN QUY MÔ LỚN

- Thị trường miền Bắc đạt xấp xỉ 23.990 ha tổng cung tích lũy, tăng trưởng mạnh mẽ 42,8% YoY nhờ sự sáp nhập các địa phương mới và đẩy nhanh tốc độ cấp phép dự án.
- 2025Q4 ghi nhận 640 ha cung mới gia nhập từ các dự án chiến lược: KCN Phúc Sơn (125 ha), KCN Quế Võ 2 – Giai đoạn 2 (277,64 ha) và KCN Đồng Văn V tại Ninh Bình (237 ha).
- Hải Phòng và Bắc Ninh tiếp tục khẳng định vị thế thủ phủ công nghiệp với quy mô lần lượt là 5.796 ha và 5.452 ha; trong khi Ninh Bình và Phú Thọ đang nổi lên như những khu vực vệ tinh tiềm năng.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ THUẦN DUY TRÌ ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CUNG TĂNG MẠNH

- Hấp thụ thuần đạt khoảng 63 ha trong quý, đưa tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn vùng về mức 65,74% do tốc độ hấp thụ chưa theo kịp đà tăng trưởng nhanh của quỹ đất.
- Hà Nội duy trì trạng thái lấp đầy tuyệt đối 100% do sự khan hiếm quỹ đất hiện hữu.
- Bắc Ninh giữ vững sức hút với tỷ lệ lấp đầy 74,1%; trong khi Quảng Ninh (49,27%) và Phú Thọ (52,87%) còn dư địa lớn để thu hút các nhà đầu tư cần diện tích thuê quy mô.
- Động lực chính tập trung vào nhóm ngành công nghệ cao, sản xuất linh kiện điện tử và bo mạch với các dự án đầu tư lớn tại các khu vực lõi.

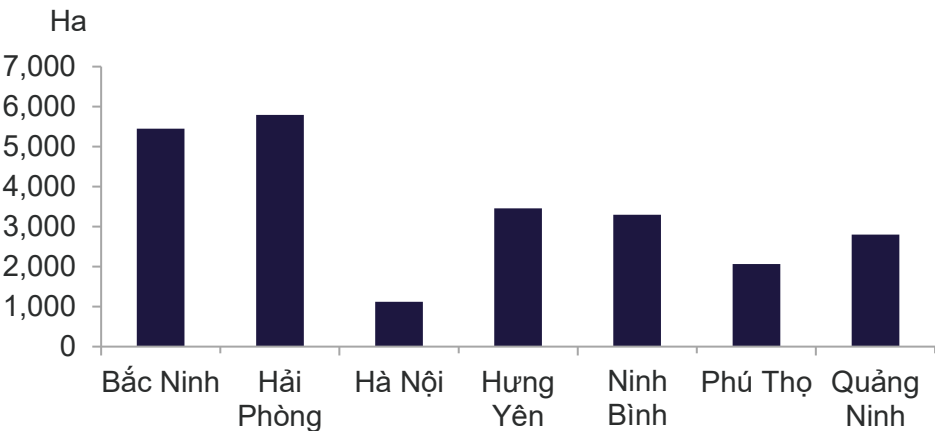
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG

- Giá chào thuê trung bình chạm mốc 135 USD/m2/thời hạn thuê, tăng 1,5% QoQ và 3,8% YoY.
- Xu hướng giá tiếp tục đi lên bất chấp nguồn cung mới dồi dào, phản ánh niềm tin của nhà đầu tư vào tiềm năng phát triển dài hạn của khu vực.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

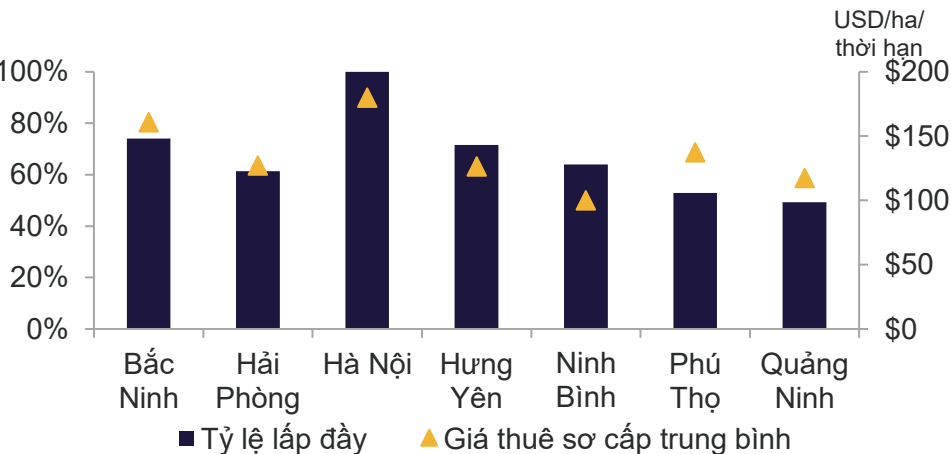
- Giai đoạn 2026-2029F dự kiến đón nhận thêm 5.050 ha đất công nghiệp mới, mở rộng từ các trung tâm truyền thống sang các tỉnh vệ tinh.
- Hạ tầng giao thông với sân bay quốc tế Gia Bình và mở rộng cao tốc Bắc - Nam đóng vai trò then chốt trong việc tối ưu hóa chuỗi cung ứng và kết nối liên vùng.
- Cải cách hành chính và đồng bộ hóa quy hoạch sau sáp nhập kỳ vọng sẽ tháo gỡ rào cản pháp lý, tạo môi trường thuận lợi thu hút các tập đoàn đa quốc gia thuộc lĩnh vực bán dẫn và công nghệ cao.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

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
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

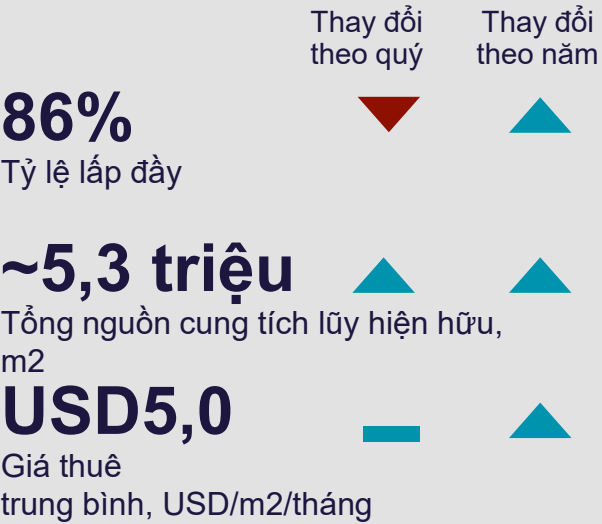
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2025

(*) Vùng Kinh tế trọng điểm phía Bắc bao gồm: Tỉnh Phú Thọ và Vùng Đồng Bằng Sông Hồng bao gồm các tỉnh sau sáp nhập là Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình

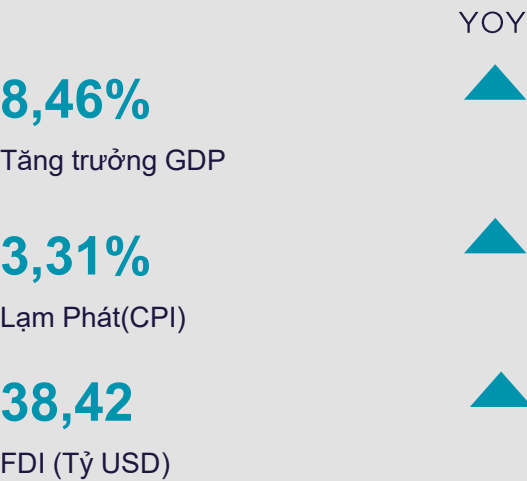


NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: LÀN SÓNG KHỞI CÔNG MỚI ĐẨY MẠNH QUY MÔ THỊ TRƯỜNG

- Thị trường RBF miền Bắc thiết lập cột mốc 5,29 triệu m2 sàn cho thuê tích lũy, phản ánh tốc độ mở rộng mạnh mẽ với mức tăng trưởng 22,42% YoY và 3,66% QoQ.
- Hải Phòng và Bắc Ninh tiếp tục định hình cấu trúc thị trường khi lần lượt nắm giữ 45% và 23% tổng thị phần, khẳng định vị thế là hai cực tăng trưởng lõi của toàn vùng.
- Xung lực cung tương lai bùng nổ mạnh mẽ qua làn sóng khởi công mới trong Q4 2025, dẫn dắt bởi Ninh Bình (92.728 m2), tiếp nối bởi Bắc Ninh (84.000 m2) và Hải Phòng (35.000 m2).

NGUỒN CẦU: THỊ TRƯỜNG HẤP THỤ TỐT TRONG BỐI CẢNH CUNG MỚI GIA TĂNG

- Hấp thụ thuần đạt mức ấn tượng 189.747 m2, tăng 47,6% YoY; đưa tỷ lệ lấp đầy toàn vùng lên 86%.
- Hà Nội duy trì trạng thái lấp đầy tuyệt đối 100%; các khu vực vệ tinh như Hưng Yên (khoảng 97%), Ninh Bình (xấp xỉ hơn 90%) và Hải Phòng (khoảng 87%) ghi nhận sức hút ổn định nhờ sự dịch chuyển hiệu quả của các nhà đầu tư.
- Động lực thuê chính tập trung vào các lĩnh vực mũi nhọn gồm linh kiện điện tử, thiết bị công nghệ cao và cơ khí chính xác từ các doanh nghiệp FDI.

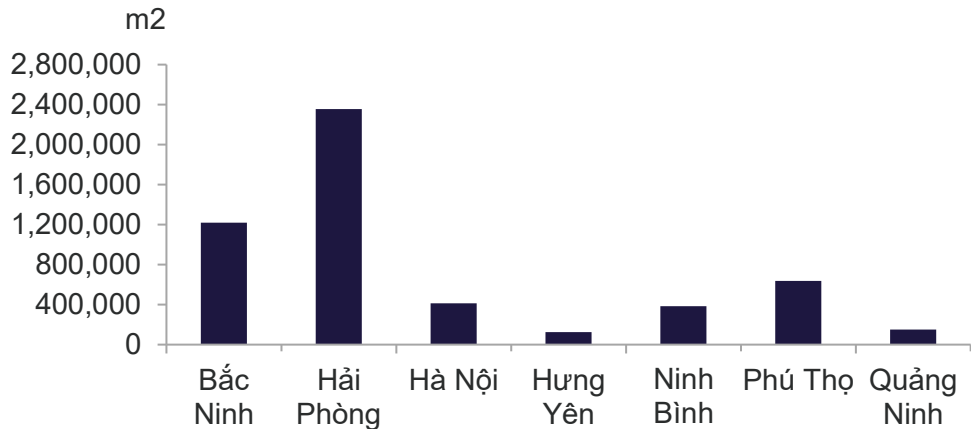
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ NHÀ XƯỞNG TĂNG NHẸ SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

- Giá thuê trung bình đạt 5,0 USD/m2/tháng, giữ mức ổn định so với quý trước và tăng trưởng 2,04% YoY.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

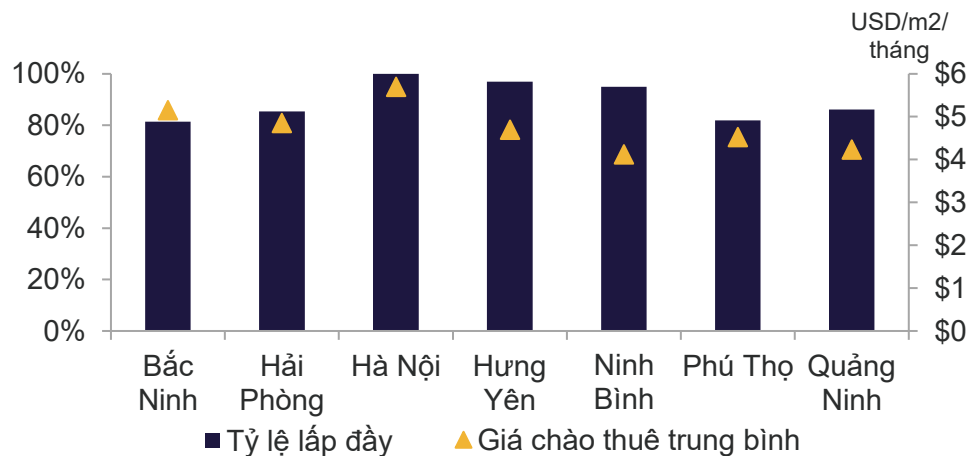
- Giai đoạn 2026-2029F dự kiến bổ sung gần 1 triệu m2 sàn cho thuê; riêng năm 2026 đón nhận hơn 643.000 m2 tập trung tại các thủ phủ Hải Phòng, Bắc Ninh và Phú Thọ.
- Hạ tầng chiến lược từ sân bay quốc tế Gia Bình và mở rộng cao tốc Bắc - Nam đóng vai trò then chốt trong việc tối ưu hóa chuỗi cung ứng logistics toàn vùng.
- Chuyển dịch ESG và đồng bộ hóa thủ tục hành chính sau sáp nhập tỉnh kỳ vọng tháo gỡ rào cản đầu tư, củng cố vị thế miền Bắc là cứ điểm sản xuất linh kiện điện tử và bán dẫn hàng đầu khu vực.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBF



Nguồn: Cushman & Wakefield

Ghi chú: Giá thuê của RBF/RBW bao gồm phí quản lý, chưa bao gồm VAT
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2025

(*) Vùng Kinh tế trọng điểm phía Bắc bao gồm: Tỉnh Phú Thọ và Vùng Đồng Bằng Sông Hồng bao gồm các tỉnh sau sáp nhập là Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình



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

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

83%

Tỷ lệ lấp đầy

~3,6 triệu

Tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu, m2

USD4,9

Giá thuê trung bình, USD/m2/tháng

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

8,46%

Tăng trưởng GDP

3,31%

Lạm Phát(CPI)

38,2

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO

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

NGUỒN CUNG: HẢI PHÒNG VÀ BẮC NINH TIẾP TỤC DẪN ĐẦU QUY MÔ THỊ TRƯỜNG

- Thị trường RBW miền Bắc thiết lập quy mô 3.575.000 m2 diện tích sàn cho thuê, tập trung trọng điểm tại các "nút thắt" giao thương chiến lược.
- Cấu trúc thị phần ghi nhận sự áp đảo của Bắc Ninh (43,76%), theo sau là Hải Phòng (23,67%), Hưng Yên (19,39%) và Hà Nội (6,60%).
- Các khu vực vệ tinh ven biển như Quảng Ninh và Ninh Bình bắt đầu định hình vai trò với tỷ trọng lần lượt 3,73% và 2,85%.Xung lực cung mới bùng nổ tại Hải Phòng qua các dự án tiêu chuẩn cao: CORE5 Vietnam GD2 (34.000 m2) và KCN Vietnam An Phát (31.000 m2), tập trung đáp ứng tiêu chuẩn lưu kho khắt khe của ngành công nghệ cao và e-commerce.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH MỞ RỘNG QUY MÔ

- Hấp thụ thuần đạt 57.770 m2 trong quý, đưa tỷ lệ lấp đầy toàn vùng chạm mốc 83,03%, phản ánh nhu cầu tối ưu hóa chuỗi cung ứng cuối năm đạt đỉnh.
- Hà Nội & Hải Phòng duy trì hiệu suất vận hành tối ưu với tỷ lệ lấp đầy lần lượt là 98,94% và 94,64%, khẳng định sức hút của các trung tâm tiêu thụ và cửa ngõ cảng biển nước sâu.
- Bắc Ninh sở hữu quỹ kho lớn nhất vùng với tỷ lệ lấp đầy 69,90%, đóng vai trò là kho dự trữ chiến lược cho các doanh nghiệp logistics quy mô lớn phục vụ các cụm công nghiệp lân cận.

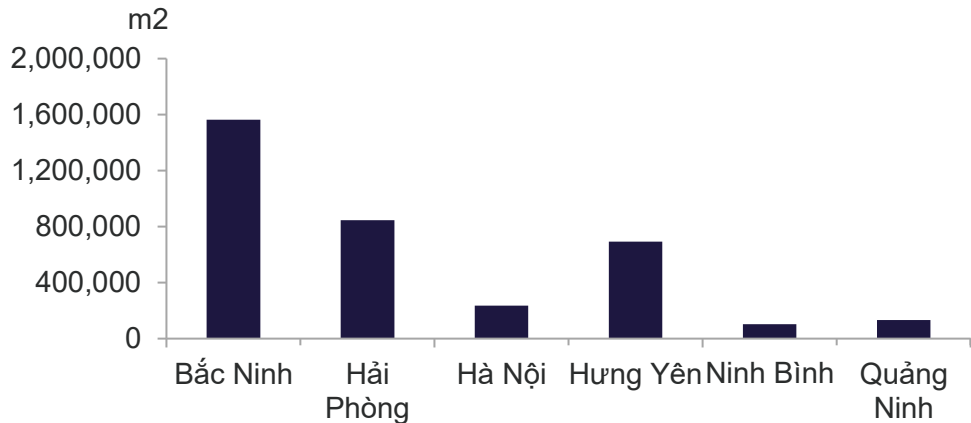
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

- Giá chào thuê trung bình RBW trong Q4 2025 duy trì ở mức 4,9 USD/m2/tháng, đi ngang so với quý trước. Tuy nhiên, so với mức 4,6 USD/m2/tháng của cùng kỳ năm 2024, giá thuê đã ghi nhận mức tăng trưởng 6,5% YoY.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

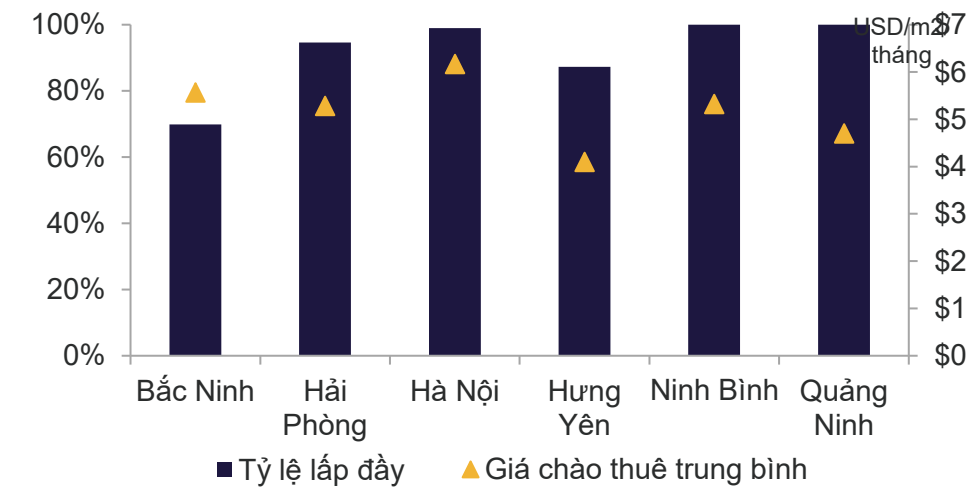
- Giai đoạn 2026-2029F dự kiến đón nhận thêm 656.000 m2 cung mới; trong đó Bắc Ninh tiếp tục dẫn đầu với gần 400.000 m2, phần còn lại lan tỏa sang Hưng Yên, Ninh Bình và Hải Phòng.
- Mô hình FTZ (Khu thương mại tự do) kết hợp hệ thống cảng nước sâu và sân bay Gia Bình sẽ là "cú hích" chuyển đổi số lượng thành chất lượng cho ngành kho vận miền Bắc.
- Xu hướng ESG và chính sách ưu đãi từ FTZ kỳ vọng sẽ thu hút các chuỗi cung ứng toàn cầu, biến miền Bắc thành mắt xích logistics quan trọng trong bản đồ thương mại thế giới.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

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)
Q4 2025	23.990	66%	63	\$ 135	5.286.000	86%	189.747	\$ 5,0	3.575.000	83%	57.770	\$ 4,9
theo quý	▲ 1,8%	▼ 1,0 đpt		▲ 1,5%	▲ 3,6%	▼ 1,0 đpt		◀▶	▲ 4,9%	▲ 6,0 đpt		◀▶
theo năm	▲ 42,8%	▼ 2,0 đpt	▼ 24,1%	▲ 3,8%	▲ 22,42%	▲ 7,0 đpt	▲ 47,5%	▲ 2,0%	▲ 23,02%	▲ 18 đpt	▲ 6,2%	◀▶

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 Q4 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2026 - 2029

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2026 – 2029)
Đất KCN	5.050 ha	4,89 %/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1.000.000 m2	4,39%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	656.000 m2	4,30%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q4 2025

DỰ ÁN	TỈNH / THÀNH PHỐ	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Phúc Sơn	Bắc Ninh	Đất KCN	125 ha	Công ty Cổ phần Le Delta
KCN Quế Võ 2 – GD 2	Bắc Ninh	Đất KCN	277,64 ha	Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến
KCN Đồng Văn V	Ninh Bình	Đất KCN	237 ha	Western Pacific Group
Core5 Hải Phòng – GD 2	Hải Phòng	RBF&RBW	80.000 m2	Core5
KCN Vietnam An Phát	Hải Phòng	RBF&RBW	62.000 m2	KCN Vietnam
BW VSIP 2 Bắc Ninh	Bắc Ninh	RBF	84.000 m2	BW Industrial
Osaka Dong Van III	Ninh Bình	RBF	38.128 m2	Osaka Group
Ovaon Taseco Dong Van III	Ninh Bình	RBF	54.600 m2	Novaon Taseco

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT 2026 – 2029

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	TỈNH / THÀNH PHỐ	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
KCN số 01 – Giai đoạn 1	Đất KCN	Hưng Yên	217 ha	Công ty Cổ phần Viglacera	2026 - 2027
RBF X1&X2 Hải Phòng	RBF	Hải Phòng	348.796 m2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư HTM (HTM Group)	2026 - 2027
KCN Lý Thường Kiệt	Đất KCN	Hưng Yên	235 ha	Tập đoàn Hòa Phát	2026 - 2027

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

NGUYỄN LY LY
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM
Ly.T.Nguyen@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.