

Bất động sản công nghiệp dự báo thiếu nguồn cung

06:56 24/08/2020

Nửa đầu năm nay, Việt Nam đã thu hút khoảng 15 tỷ USD vốn FDI với khoảng một nửa trong số đó phục vụ cho lĩnh vực công nghiệp, và phần lớn được sử dụng trực tiếp vào các khu công nghiệp và sản xuất. Tuy con số này chỉ bằng với 85% so với năm trước nhưng với tình hình hiện tại, có thể nói lĩnh vực này vẫn mang lại rất nhiều giá trị và cơ hội.

Thống kê mới nhất cho thấy, đến tháng 6/2020, cả nước có 336 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 97.800 ha. Trong đó, 261 khu công nghiệp đang hoạt động và 75 khu còn lại đang trong quá trình giải phóng mặt bằng hoặc trong giai đoạn xây dựng. Tỷ lệ lấp đầy đạt 76% trên tổng các khu công nghiệp đang hoạt động trên toàn quốc.

Với nguồn cầu tiếp tục vượt quá nguồn cung, có thể thấy rõ sự cần thiết của việc tăng số lượng nguồn cung tại các tỉnh công nghiệp trọng điểm. Tỷ lệ lấp đầy tại các vùng trọng điểm tại phía Nam như Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và phía Bắc như Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Phòng đã gia tăng đáng kể từ năm 2018.

Số liệu thống kê từ Bộ Xây dựng cho thấy từ đầu quý II/2020 đến nay, tuy vẫn chịu ảnh hưởng tiêu cực từ đại dịch Covid-19 nhưng chỉ số giá thuê bất động sản công nghiệp vẫn tăng trưởng 9% so với năm 2019 và là phân khúc duy nhất có sự tăng trưởng trước tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp.



Bất động sản công nghiệp dự báo thiếu nguồn cung

Theo ông Matthew Powell, Giám đốc Savill Hà Nội, biên độ về giá thuê bất động sản công nghiệp có sự gia tăng, bình quân cả nước có giá thuê khoảng 95 USD/m²/chu kỳ thuê là 50 năm nhưng tại một số tỉnh, như Bắc Ninh, Vĩnh Phúc... giá thuê đang ở mức từ 100 - 120 USD/m²/chu kỳ thuê, riêng Bắc Ninh có khu vực đã ở mức 130 USD/m²/chu kỳ thuê.

Giá thuê có sự gia tăng nhưng thị trường đang có hạn chế về nguồn cung bất động sản công nghiệp, vì vậy các nhà phát triển bất động sản cần nỗ lực phát triển để đáp ứng được nhu cầu thị trường. Đặc biệt, cần chú trọng tập trung vào việc phát triển các bất động sản gần sân bay, bến cảng và các tuyến đường chính.

Tuy quá trình này khó có thể hoàn thành nhanh chóng, chúng ta cần biết cách quản lý hiệu quả để đáp ứng được nguồn cầu trong thời điểm Covid-19 hiện nay. Dù còn nhiều yếu tố khác cần phải cải thiện, Chính phủ và ngành bất động sản cho đến hiện tại đã và đang làm rất tốt việc thu hút vốn đầu tư.

Ông Matthew Powell cho hay, với số lượng lớn các nhà sản xuất có dự định rời khỏi Trung Quốc vào năm 2021 và 2022, các nhà phát triển cần xây dựng nhiều dự án hơn để có thể nắm bắt cơ hội và đáp ứng được các khoản đầu tư sản xuất có giá trị cao.

Hiện nhiều nhà sản xuất bắt đầu theo đuổi chiến lược “Trung Quốc +1” nhằm tìm cách giảm thiểu rủi ro và đa dạng hóa địa điểm, một nguồn cầu lớn sẽ hướng về các khu công nghiệp tại Việt Nam.

Ông Troy Griffiths, Phó Tổng Giám đốc Savills Việt Nam cho biết: “Tình hình hiện tại dự kiến sẽ đẩy nhanh làn sóng di dời các nhà sản xuất đa quốc gia ra khỏi Trung Quốc. Đặc biệt cần chú ý đến các thông báo và hoạt động của Apple, Pegatron và Foxconn trong việc di dời một phần hoạt động sản xuất sang Việt Nam”.

Với việc ứng dụng công nghệ sản xuất mới nhất và tăng cường đào tạo lực lượng lao động, Chính phủ Việt Nam đang tích cực làm dịu đi các mối lo ngại về thiếu hụt lực lượng lao động và gia tăng chi phí. Bên cạnh đó, một môi trường kinh doanh minh bạch hơn sẽ giúp giảm bớt những lo ngại của nhà đầu tư và cải thiện chất lượng thị trường.

Tuy nhiên, Việt Nam cần tiếp tục đầu tư vào giáo dục và đảm bảo đào tạo về công nghệ thông tin, toán học và khoa học để phù hợp với các dự án có giá trị cao trong tương lai.

Ông John Campbell, Trưởng Bộ phận Bất động sản Công nghiệp, Savills Việt Nam khẳng định: “Công nghiệp 4.0 đang thu hút sự chú ý của các quốc gia trên toàn cầu, Việt Nam cũng không phải ngoại lệ. Một chiến lược quốc gia, khung pháp lý phù hợp cho 4.0 và các chính sách có lợi cho cộng đồng doanh nghiệp và công nghiệp là điều cần thiết lúc này”.

Theo Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (CIEM), nếu áp dụng các công nghệ cấp trung bình, chiến lược 4.0 dự kiến sẽ tăng trưởng mạnh khoảng 16% vào năm 2030 trong lĩnh vực sản xuất. Nghiên cứu của CIEM cũng cho thấy lĩnh vực sản xuất của nước ta có tiềm năng tăng trưởng thêm 7-14 tỷ USD dựa trên các ứng dụng công nghệ mới.

“Bất động sản công nghiệp đang phát triển tích cực với vốn FDI tăng gấp 10 lần trong thập kỷ qua. Song, Việt Nam cần chọn lọc các dự án kỹ hơn để nâng cao chuỗi giá trị, nâng cao năng lực cạnh tranh và đảm bảo tăng trưởng bền vững”, ông Campbell cho biết.

Trúc Mai