TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản công nghiệp miền Nam bước sang chu kỳ mới: Giá thuê tăng mạnh, nguồn cung mở rộng

20:44 19/04/2026

Sau hơn một thập kỷ tăng tốc mạnh về quy mô, thị trường bất động sản công nghiệp miền Nam đang bước vào giai đoạn phát triển chiến lược hơn, nơi hạ tầng, chất lượng sản phẩm, hiệu quả vận hành và khả năng kết nối chuỗi cung ứng trở thành yếu tố quyết định. Báo cáo mới của Cushman & Wakefield cho thấy giá đất khu công nghiệp tại khu vực này đã tăng hơn 120% trong 10 năm, trong khi nguồn cung nhà kho và nhà xưởng xây sẵn tiếp tục bùng nổ.

Thị trường bất động sản công nghiệp miền Nam đang ghi nhận một bước chuyển quan trọng sau giai đoạn dài tăng trưởng chủ yếu dựa vào mở rộng nguồn cung.

Theo báo cáo nhìn lại 10 năm thị trường bất động sản Việt Nam vừa được công bố bởi Cushman & Wakefield, khu vực phía Nam không còn chỉ cạnh tranh bằng diện tích và giá thuê, mà đang bước vào chu kỳ mới với trọng tâm là chất lượng tài sản, hiệu quả vận hành và năng lực đáp ứng yêu cầu ngày càng cao từ các tập đoàn sản xuất quốc tế.

Trong vòng 10 năm qua, phân khúc đất khu công nghiệp tại miền Nam ghi nhận mức tăng trưởng rất mạnh khi tổng nguồn cung tăng 80,21%, trong khi giá thuê sơ cấp tăng tới 120,5%.

Nếu tính theo tốc độ tăng trưởng kép hàng năm, giá đất công nghiệp tại khu vực đạt CAGR 9,18% – một mức tăng đáng chú ý trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng lớn giữa các trung tâm sản xuất trong khu vực Đông Nam Á.



Ảnh minh hoạ

Không chỉ đất khu công nghiệp, nhóm tài sản công nghiệp xây sẵn cũng tăng trưởng mạnh.

Phân khúc nhà kho xây sẵn (RBW) ghi nhận tổng nguồn cung tăng 141% trong 10 năm, trong khi giá thuê tăng 43,8%, tương đương tốc độ tăng trưởng kép 5,3% mỗi năm.

Ở phân khúc nhà xưởng xây sẵn (RBF), nguồn cung tăng 134%, còn giá thuê tăng 16,7%, tương đương CAGR 2,2%.

Theo Cushman & Wakefield, những con số này phản ánh rõ sự chuyển dịch từ giai đoạn “mở rộng mạnh mẽ” sang giai đoạn “tinh chỉnh để gia tăng giá trị”.

Nói cách khác, thị trường đang bước ra khỏi chu kỳ tăng trưởng đơn thuần dựa trên diện tích để tiến tới mô hình phát triển sâu hơn, nơi tiêu chuẩn kỹ thuật, tính bền vững, chất lượng vận hành và mức độ hoàn thiện sản phẩm trở thành lợi thế cạnh tranh cốt lõi.

Động lực lớn nhất của sự chuyển dịch này đến từ nền tảng sản xuất ngày càng vững của Việt Nam, cùng với việc nhiều chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục dịch chuyển sang Đông Nam Á.

Trong bối cảnh đó, miền Nam vẫn giữ vai trò là trung tâm sản xuất lớn nhờ lợi thế cảng biển, logistics và mạng lưới công nghiệp đã hình thành từ sớm.

Theo thống kê, riêng vùng kinh tế trọng điểm phía Nam – gồm TP.HCM, Tây Ninh và Đồng Nai – hiện có tổng nguồn cung đất khu công nghiệp khoảng 36.400 ha tại 161 dự án.

Song song đó, khu vực này đang sở hữu khoảng 6,60 triệu m² nhà xưởng xây sẵn tại 205 dự án và 6,65 triệu m² nhà kho xây sẵn tại 189 dự án.

Điểm đáng chú ý là nguồn cung tương lai vẫn còn rất lớn.

Đến năm 2036, tổng quỹ đất khu công nghiệp khu vực phía Nam được dự báo đạt tối thiểu 58.557 ha tại khoảng 250 dự án.

Nguồn cung nhà xưởng xây sẵn dự kiến tăng lên 7,76 triệu m², còn nhà kho xây sẵn đạt khoảng 7,31 triệu m².

Điều này cho thấy khu vực phía Nam tiếp tục giữ vị trí trung tâm trong chiến lược phát triển công nghiệp, logistics và thu hút vốn đầu tư của Việt Nam trong thập kỷ tới.

Theo bà Chương Quốc Đoan, Phó Giám đốc Bộ phận Tư vấn Cho thuê Công nghiệp & Văn phòng của Cushman & Wakefield Việt Nam, thị trường hiện nay đang bước vào giai đoạn chuyên môn hóa cao hơn.

Theo bà, giai đoạn tới sẽ không còn là cuộc đua mở rộng đơn thuần mà là giai đoạn mà hạ tầng kết nối, chất lượng sản phẩm, hiệu quả vận hành và tiêu chuẩn bền vững quyết định giá trị dài hạn của tài sản công nghiệp.

Đồng thời, khách thuê hiện cũng thay đổi rõ rệt về kỳ vọng.

Thay vì chỉ tìm diện tích lớn với chi phí thấp, các doanh nghiệp sản xuất hiện ưu tiên các dự án có quy hoạch tốt, mô hình nhà xưởng hiện đại, vị trí chiến lược và khả năng bảo đảm chống gián đoạn chuỗi cung ứng.

Điều đó khiến thị trường bất động sản công nghiệp miền Nam ngày càng mang tính cạnh tranh sâu hơn giữa các địa phương, không chỉ về giá mà còn về năng lực tổ chức hạ tầng và chất lượng sản phẩm.

Trong bối cảnh Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn sản xuất quốc tế, bất động sản công nghiệp miền Nam được dự báo sẽ còn duy trì vai trò đầu tàu, nhưng theo một mô hình phát triển mới: ít phụ thuộc vào số lượng, tập trung nhiều hơn vào chất lượng và hiệu quả dài hạn

Phương Thảo