TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản công nghiệp Việt Nam lập kỷ lục trong năm 2019

09:21 08/01/2020

Tại diễn đàn về bất động sản công nghiệp 2020 do Công ty TNHH CBRE Việt Nam tổ chức tại Hà Nội ngày 7/1/2020, ông Desmond Sim - Trưởng bộ phận nghiên cứu thị trường của CBRE tại Singapore và Đông Nam Á nhận định, 2019 là một năm kỷ lục của ngành bất động sản công nghiệp và logistics Việt Nam.

Xu hướng này không có gì đáng ngạc nhiên khi chi phí sản xuất tại Trung Quốc tiếp tục tăng, đẩy nhanh quá trình chuyển dịch nhà máy sang các khu vực khác ở Đông Nam Á, trong đó có Việt Nam.

Cùng với việc Chính phủ khá cởi mở chào đón nhà đầu tư nước ngoài thì Việt Nam còn có lợi thế về nguồn lao động trẻ dồi dào, có trình độ tay nghề tốt... nên tạo được niềm tin cho nhà đầu tư.

Nhiều doanh nghiệp tranh thủ khai phá cơ hội này và con số thu hút FDI của Việt Nam thời gian qua là một minh chứng rõ nét – ông Desmond Sim phân tích.

Dưới góc độ chuyên gia, Giám đốc bộ phận tư vấn, cho thuê văn phòng và khu công nghiệp CBRE Lê Trọng Hiếu cho biết, trên thực tế, nhu cầu thiết lập các nhà máy tại Việt Nam tăng cao gần đây đã góp phần giúp thị trường bất động sản công nghiệp trở nên sôi động.

Các khu công nghiệp thuộc các tỉnh, thành phố lớn nhanh chóng được lấp đầy trong bối cảnh nhu cầu về phát triển công nghiệp tăng cao. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của các khu công nghiệp tại các tỉnh thành phố lớn phía Bắc và phía Nam lần lượt là hơn 92% vào cuối năm 2019.

Khi diện tích đất công nghiệp bắt đầu bị thu hẹp, chủ đầu tư của các khu công nghiệp hiện hữu có xu hướng chuyển sang xây dựng nhà xưởng xây sẵn. Điều này giúp tiết kiệm thời gian và chi phí cho khách thuê. Trong hai năm qua, nguồn cung nhà xưởng xây sẵn đã tăng lên đáng kể trong các khu công nghiệp lớn của Việt Nam.

Tính đến năm 2019, khu vực phía Nam Việt Nam (bao gồm thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nam và Long An) đã chào đón khoảng 380.500m2 nhà xưởng xây sẵn, tăng 18.9% so với cùng kỳ năm trước.

Trong khi đó, nguồn cung mới trong năm 2019 của khu vực phía Bắc (bao gồm Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương và Hưng Yên) là 321.420m2, tăng 25.2% so với cùng kỳ năm trước.

Ông Hiếu phân tích, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo để xuất khẩu là ngành "xương sống" của nền kinh tế Việt Nam, với nhiều nhà đầu tư tên tuổi đang chú ý khác nhau như Samsung, Pou Chen, Group, THACO Group và Vinfast đã tạo được nhiều dấu ấn trong ngành.

Ảnh hưởng lớn nhất của các nhà đầu tư này là xây dựng cũng như phát triển các trung tâm công nghiệp phụ trợ và cung ứng.

Trong ngành công nghiệp ô tô, các tập đoàn tư nhân Việt Nam bao gồm THACO Group và Vingroup đang tham vọng tạo ra các tổ hợp nhà máy sản xuất ô tô. Đối với tập đoàn THACO, khu phức hợp Chu Lai Trường Hải có diện tích 325ha tại tỉnh Quảng Nam, bao gồm khu công nghiệp phụ tùng ô tô 100ha là một trường hợp phát triển thành công của doanh nghiệp trong nước trên thị trường này.

Với mục tiêu đạt 40% tỷ lệ nội địa hoá, THACO hợp tác với các nhà cung cấp nước ngoài có kinh nghiệm để phát triển hơn 11 nhà máy sản xuất phụ tùng (diện tích đất dao động từ 0,2 đến 4,2 ha) để không chỉ cung cấp phụ tùng cho các nhà máy lắp ráp mà còn để xuất khẩu.

Mặc dù là một công ty mới trong ngành, Vinfast lại không ngại cạnh tranh với các doanh nghiệp khác. Để phát triển nhanh thương hiệu ô tô nội địa, Vingroup ra mắt tổ hợp ô tô Vinfast 335 ha tại Hải Phòng, nơi có các nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô và ô tô hiện đại nhất tại Việt Nam; trong đó có 20.000 - 200.000m2 nhà máy xây sẵn tạo thành một trung tâm sản xuất phụ tùng ô tô.



Các diễn giả tại hội thảo

Điều này cho thấy, sự xuất hiện của các trung tâm công nghiệp phụ trợ đã thu hút sự quan tâm. Các doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ thường tập trung vào một khu công nghiệp chuyên biệt hoặc nằm trong bán kính 40km từ các nhà máy lắp ráp chính.

Do đó, các chủ đầu tư đang trong thời điểm tốt để xây dựng mô hình nhà xưởng xây sẵn tập trung vào việc thu hút các ngành công nghiệp phụ trợ, cùng với phát triển ứng dụng công nghệ cao trong việc quản lý bất động sản.

Các chủ đầu tư dẫn dầu trong lĩnh vực nhà xưởng xây sẵn như BW Industrial, hay tập đoàn AN Phát đã nắm bắt cơ hội để chào đón làn sóng mới của nhà sản xuất và cung cấp linh kiện. Trên thực tế, tỷ lệ hấp thụ nhà xưởng xây sẵn tăng cao là cơ sở mạnh mẽ để tin rằng triển vọng của sản phẩm bất động sản công nghiệp này là rất tích cực.

Phần lớn tỷ lệ nguồn cung cấp bất động sản công nghiệp, bao gồm đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn, nằm ở các tỉnh/thành phố trọng điểm khu vực phía Bắc và phía Nam (được phân loại là nhóm 1).

Việc nguồn cung gia tăng đi cùng với tiến độ của các dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu, đặc biệt là mạng lưới đường cao tốc và cảng.

Chi phí đất cạnh tranh cũng như tỷ lệ lấp đầy hơn đang khiến các khu vực công nghiệp thuộc các tỉnh lân cận nhóm 1 (được phân loại là khu vực cấp 2) trở lên hấp dẫn hơn đối với các nhà đầu tư và phát triển.

Giám đốc Điều hành KTG Industrial Đặng Trọng Đức chia sẻ, các công ty đa quốc gia khi đến Việt Nam luôn quan tâm tìm kiếm thị trường cũng cấp nguyên vật liệu thành phẩm. Những mối quan tâm này sẽ hiện hữu trong năm 2020. Đồng quan điểm, có chuyên gia cho rằng, các nhà đầu tư quan tâm cả đến chuỗi cung ứng và hậu cần.

Đây cũng là yếu tố tác động đến chi phí, giá thành sản phẩm. Việt Nam có lợi thế về lực lượng lao động trẻ, năng động, lao động lành nghề… là những yêu cầu mà nhà sản xuất lớn quan tâm khi khi tìm đặt cơ sở sản xuất tại đây.

Trong tương lai, sẽ có nhiều dự án phát triển công nghiệp và đầu tư vào tỉnh thành phố thuộc khu vực cấp 2. Phần lớn quỹ đất tại các khu vực này là đất nông nghiệp, cần phải chuyển đổi quyền sử dụng đất. Do đó, các nhà phát triển, đầu tư nước ngoài đã tính đến phương án hợp tác với các doanh nghiệp trong nước để thuận lợi hơn trong quá trình mua bán và đảm bảo tính pháp lý.

Thanh Trang