

CBRE: Giá thuê bất động sản công nghiệp tiếp tục tăng

07:56 08/07/2026

Theo báo cáo thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm của CBRE Việt Nam, thị trường BĐS công nghiệp miền Bắc ghi nhận nhiều những chuyển biến tích cực so với năm 2025.

Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn, trong 6 tháng đầu năm, nhiều dự án quy mô lớn tiếp tục được đưa ra thị trường tại khu vực phía Bắc, tập trung chủ yếu ở Bắc Ninh và Hưng Yên. Tổng nguồn cung mới đạt khoảng 0,43 triệu m², trong đó hơn 3/4 đến từ các dự án nhà xưởng xây sẵn.

Với việc nguồn cung mới tiếp tục ra mắt, tỷ lệ lấp đầy trung bình các dự án nhà xưởng xây sẵn quý II tại thị trường cấp 1 miền Bắc đạt 82,7%, giảm 3,6 % so với quý trước và 4,2 % so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, thị trường nhà kho xây sẵn có nửa đầu năm 2026 với nhiều chuyển biến tích cực khi nguồn cung mới ở ngưỡng vừa phải cùng với nhu cầu khả quan ở cả nhóm công ty Logistics lẫn các đơn vị sản xuất.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình trong quý II của thị trường nhà kho xây sẵn đạt 85,3%, cao hơn 5,1% so với quý trước và 1,1% so với cùng kỳ năm trước. Về mặt bằng giá thuê, giá thuê kho, xưởng xây sẵn tại thị trường cấp 1 trung bình lần lượt đạt ngưỡng 4,9 và 5,1 USD/m²/tháng, tăng 5,4% theo năm đối với kho xây sẵn và 3,0% theo năm đối với xưởng xây sẵn.



Đối với phân khúc đất công nghiệp, tổng diện tích hấp thụ tại các tỉnh, thành phố cấp 1 đạt hơn 217 ha tại các khu công nghiệp ở miền Bắc, mức cao nhất kể từ quý I/2024, cho thấy xu hướng phục hồi rõ nét. Động lực chính đến từ hoạt động mở rộng của các nhà sản xuất lớn như Samsung, LG và Foxconn, tập trung vào các sản phẩm có giá trị cao, đặc biệt trong bối cảnh làn sóng AI toàn cầu thúc đẩy nhu cầu mở rộng đầu tư của các tập đoàn lớn. Tại thị trường cấp 1 khu vực phía Bắc, giá thuê trung bình khu công nghiệp đạt khoảng 143 USD/m²/kỳ hạn còn lại, tăng 2,9%. Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, tăng 1,8% theo quý và 0,6 ợt theo năm.



Bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc cấp cao, chi nhánh CBRE Việt Nam tại Hà Nội

Bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc cấp cao, chi nhánh CBRE Việt Nam tại Hà Nội nhận định, trong 6 tháng cuối năm 2026 và giai đoạn tiếp theo, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam dự kiến sẽ ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực. Hạ tầng kết nối tiếp tục được cải thiện mạnh mẽ, trong khi các chính sách ưu đãi ngày càng hoàn thiện, cùng với sự phát triển của các khu thương mại tự do, sẽ góp phần duy trì sức hấp dẫn của Việt Nam đối với các nhà đầu tư nước ngoài.

Bên cạnh đó, các giải pháp hỗ trợ như phát triển quỹ đất dành cho nhà ở công nhân và đảm bảo nguồn cung năng lượng ổn định cũng sẽ tạo điều kiện thuận lợi, qua đó thúc đẩy các dự án mới tiếp tục mở rộng tại Việt Nam.

Thu Trang