

Lý do nào khiến BĐS công nghiệp Việt Nam hấp dẫn?

13:06 23/04/2019

Tại Diễn đàn Bất động sản Công nghiệp 2019 diễn ra sáng 23/4/2019 tại Hà Nội, nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam, Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam chỉ ra những lý do khiến thị trường BĐS công nghiệp nhận được nhiều sự quan tâm.

Ông Nguyễn Trần Nam nhận định, BĐS công nghiệp Việt Nam đang tạo dựng niềm tin mạnh mẽ về sự tăng trưởng trong mắt nhà đầu tư quốc tế. Việt Nam đã và đang không ngừng phát triển dần trở thành một trong những địa điểm đến thu hút đầu tư về công nghiệp sản xuất trong khu vực Đông Nam Á. Sự tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường là nhờ định hướng của Việt Nam trong xây dựng nền kinh tế tập trung vào xuất khẩu; Việc xúc tiến thành lập các khu công nghiệp và kinh tế trọng điểm; Sự tích cực tham gia các Hiệp định thương mại tự do (FTA); tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ trong những năm gần đây và việc sở hữu lực lượng lao động trẻ, dồi dào, chi phí thấp.

Những yếu tố này đã góp phần thu hút một lượng vốn đầu tư đáng kể từ các tập đoàn nước ngoài, điển hình như Samsung đã công bố đầu tư hơn 17 tỷ USD vào Việt Nam. Gói đầu tư này đã góp phần tạo dựng niềm tin mạnh mẽ về sự tăng trưởng của thị trường Việt Nam trong mắt nhà đầu tư trên khắp thế giới.



(Ảnh minh họa)

Việt Nam đang phát triển nền kinh tế theo hướng xuất khẩu và khuyến khích kinh doanh trong lĩnh vực này. Điều này được thể hiện rõ nét qua việc tập trung phát triển các khu công nghiệp và kinh tế trọng điểm tại ba miền Bắc, Trung và Nam. Đồng thời, việc tham gia vào 16 Hiệp định thương mại tự do (FTA) cũng góp phần cải thiện môi trường kinh doanh cho các doanh nghiệp cả trong và ngoài nước. Hiện nay, thị trường BĐS công nghiệp Việt Nam tập trung ở ba vùng kinh tế trọng điểm miền Bắc, miền Trung và miền Nam.

Trong bối cảnh như trên, thị trường BĐS công nghiệp nổi lên là phân khúc hấp dẫn nhất trong năm 2019. Ông Nam đánh giá, sự hấp dẫn này được thúc đẩy bởi nhiều yếu tố. Lý do thứ nhất được chỉ ra là Việt Nam tham gia vào nhiều hiệp định thương mại tự do (FTA), liên tục cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh đã thu hút ngày càng nhiều dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) chảy vào. Điều này đã tạo động lực cho phân khúc BĐS công nghiệp và logistics phát triển.

Thứ hai là yếu tố nhờ vị thế địa lý thuận lợi, Việt Nam là điểm trung chuyển hàng hóa nhập khẩu từ các nước châu Á qua cảng Cát Lái và hàng xuất khẩu sang Mỹ và EU qua khu vực cảng Cái Mép - Thị Vải. Với lợi thế chiến lược này, Việt Nam có tiềm năng to lớn để phát triển các cảng biển sâu trên cả nước, tạo điều kiện thuận lợi cho xuất nhập khẩu hàng hóa cho các ngành công nghiệp, thúc đẩy phát triển logistics;

Yếu tố thứ ba được chỉ ra là, theo khảo sát, hiện Việt Nam có chi phí sản xuất thấp (dưới 1 USD/giờ), thấp nhất trong ASEAN và thấp hơn Trung Quốc, chi phí lao động trung bình ước tính thấp hơn 43% so với Thái Lan và thấp hơn 10% so

với Indonesia, là một trong những nguyên nhân thu hút dòng vốn FDI chảy mạnh vào Việt Nam trong thời gian gần đây.

Đặc biệt, theo báo cáo của JLL, xét về mức lợi nhuận trên chi phí (yield on cost) và lợi nhuận trên tiền mặt, lợi nhuận thu được từ việc phát triển bất động sản công nghiệp tại Việt Nam có thể đạt 11-12%, là mức lợi nhuận cao nhất trong khu vực.

Yếu tố thứ tư là sự dịch chuyển cơ sở sản xuất của các doanh nghiệp nước ngoài tại Trung Quốc và cả doanh nghiệp Trung Quốc sang các nước khác, trong đó có Việt Nam để né cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung chính là thời cơ cho bất động sản công nghiệp Việt Nam "cất cánh" trong năm 2019.

Yếu tố thứ năm được chỉ ra là môi trường đầu tư của Việt Nam đang được nỗ lực đổi mới và ngày càng cải thiện. Cùng với đó là những thay đổi về cải cách thủ tục hành chính, thủ tục hải quan, tháo gỡ vướng mắc cho doanh nghiệp trong việc thông quan hàng hóa, góp phần đẩy mạnh hoạt động đầu tư nước ngoài.

Trúc Mai