

Nâng cao chuỗi giá trị, thúc đẩy phát triển bất động sản công nghiệp

09:59 20/04/2025

Sự chuyển dịch trong cơ cấu sản xuất đã tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản công nghiệp. Việc tập trung vào các lĩnh vực có giá trị cao không chỉ nâng cao năng lực của ngành công nghiệp Việt Nam mà còn thúc đẩy chuyển giao tri thức và công nghệ.

Nâng cao chuỗi giá trị

Việt Nam đang trở thành điểm đến của các khoản đầu tư công nghệ cao quy mô lớn trong các lĩnh vực như bán dẫn, xe điện (EV), pin năng lượng mặt trời và điện tử. Sở hữu lực lượng lao động trẻ có tay nghề cao, cùng việc tích cực tham gia vào các hiệp định thương mại tự do (FTA), Việt Nam hình thành một môi trường đầu tư hấp dẫn, đáp ứng được cả yêu cầu của các nhà đầu tư về chi phí cạnh tranh và tính ổn định lâu dài.

Ngành sản xuất tiếp tục đóng vai trò then chốt trong việc thu hút dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), chiếm 67% trong tổng số 38,2 tỷ USD vốn FDI đăng ký trong năm 2024. Trong đó, tổng vốn đầu tư sản xuất mới đăng ký đạt 13,4 tỷ USD, đến từ 1.169 dự án. Đáng chú ý, nguồn vốn này được đa dạng hóa đến từ nhiều quốc gia, trong đó dẫn đầu là Trung Quốc với 17% tổng FDI sản xuất mới, tiếp theo là Hồng Kông (15%) và Hàn Quốc (9%). Xét theo lĩnh vực, điện tử và thiết bị điện lần lượt dẫn đầu với tỷ trọng lần lượt là 27% và 14%. Những con số này cho thấy FDI hướng vào lĩnh vực sản xuất đang được thúc đẩy bởi nhu cầu sản xuất và lắp ráp mang tính giá trị gia tăng.

Trọng tâm của quá trình chuyển đổi công nghiệp tại Việt Nam hiện nay chính là ngành công nghiệp bán dẫn. Nhận thức được tầm quan trọng mang tính chiến lược của lĩnh vực này, Chính phủ đã triển khai lộ trình đầy tham vọng kéo dài đến năm 2050, với mục tiêu không chỉ phát triển năng lực lắp ráp chip mà còn mở rộng sang các hoạt động nghiên cứu và thiết kế (R&D). Trong giai đoạn 2024 - 2030, Việt Nam đặt mục tiêu thu hút đầu tư nước ngoài song song với xây dựng năng lực cạnh tranh nội địa, hướng đến đào tạo hơn 50.000 kỹ sư và

hình thành 100 doanh nghiệp thiết kế chip. Tới năm 2040, tầm nhìn của Việt Nam là đạt được khả năng tự chủ với nhiều cơ sở sản xuất và kiểm định chip trong nước, hướng tới vị thế dẫn đầu trong ngành bán dẫn.



Ông John Campbell, Giám đốc, Trưởng bộ phận Tư vấn Công nghiệp, Savills Hà Nội cho rằng, để trở thành trung tâm sản xuất bán dẫn, Việt Nam cần vượt qua giai đoạn lắp ráp cơ bản, cần tham gia sâu vào khâu nghiên cứu và thiết kế, đồng thời hướng tới mục tiêu đạt tỷ lệ giá trị gia tăng từ 25% trở lên trong toàn bộ quy trình sản xuất bán dẫn.

Trong năm 2024, các doanh nghiệp dẫn đầu trong ngành như Intel, OnSemi, Hana Micron và Amkor Technology đã cam kết đầu tư hơn 1,07 tỷ USD để xây dựng nhà máy đóng gói bán dẫn tại Bắc Ninh. Một số dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài đáng chú ý khác bao gồm nhà máy trị giá 383,33 triệu USD của Foxcom Circuit Precision và dự án trị giá 4,9 triệu USD của công ty BE Semiconductor Industries (BESI) từ Hà Lan, dự kiến triển khai tại Khu vực công nghệ cao TP.HCM trong năm 2025.

Việc tập trung vào các lĩnh vực có giá trị cao không chỉ nâng cao năng lực của ngành công nghiệp Việt Nam mà còn thúc đẩy chuyển giao tri thức và công nghệ. Ông John Campbell nhận định, những khoản đầu tư chiến lược này đóng vai trò then chốt giúp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và tiếp tục đưa Việt Nam tiến lên trong chuỗi giá trị toàn cầu.

Bất động sản công nghiệp đáp ứng nhu cầu chuyển dịch

Sự chuyển dịch trong cơ cấu sản xuất hiện tại đã tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản công nghiệp. Nhu cầu đối với đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn vẫn duy trì ở mức cao, với tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khu công nghiệp trên toàn quốc đạt 86% trong năm 2024. Nhờ nền tảng sản xuất vững chắc và khả năng tiếp cận các tuyến vận tải biển quốc tế, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam chiếm tới 70% nguồn cung nhà xưởng và kho vận xây sẵn trên cả nước, với tỷ lệ lấp đầy đạt 89%. Trong khi đó, vùng kinh tế phía Bắc ghi nhận tỷ lệ lấp đầy 78% nhờ vị trí chiến lược nằm gần Trung Quốc và các thị trường Đông Bắc Á và hệ thống logistics phát triển.



Giá đất công nghiệp trung bình trên toàn quốc đạt 167 USD/m², trong đó khu vực phía Bắc đạt 132 USD/m² và phía Nam đạt 183 USD/m². Giá thuê nhà xưởng xây sẵn trung bình đạt 4,6 USD/m²/tháng, phản ánh nhu cầu bền vững và niềm tin của nhà đầu tư đối với thị trường.

Chất lượng các khu công nghiệp đang từng bước thay đổi, với nhiều dự án mới được quy hoạch bài bản hơn, tích hợp thêm không gian logistics, R&D và thương mại. Phát triển bền vững cũng đang dần trở thành ưu tiên trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp. Một số mô hình khu công nghiệp sinh thái như Deep C tại Hải Phòng và Prodexi Eco-IP tại Long An là những dự án tiên phong trong xu hướng này.

Ông John Campbell nhận định: “Được thúc đẩy bởi sự tăng trưởng mạnh mẽ của ngành sản xuất, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam đã ghi nhận hiệu suất ấn tượng với tỷ lệ lấp đầy cao và mức tăng trưởng giá thuê tích cực trong những năm gần đây. Khu vực phía Nam có lợi thế nhờ nền tảng sản xuất phát triển và khả năng tiếp cận hệ thống vận tải quốc tế, trong khi khu vực phía Bắc sở hữu vị trí chiến lược gần Trung Quốc cùng hạ tầng logistics hiện đại. Trong thời gian tới, với các yếu tố nền tảng vững chắc, thị trường dự kiến sẽ

tiếp tục hấp dẫn các nhà đầu tư, được hỗ trợ bởi nhu cầu ổn định và các động lực tăng trưởng thuận lợi”.

Tuy nhiên, vẫn tồn tại những thách thức mang tính cấu trúc. Dù hạ tầng đang được cải thiện, khả năng kết nối hạ tầng giao thông và công suất cảng nước sâu hiện vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu, dẫn tới hạn chế hiệu quả hoạt động. Theo thống kê, 16% doanh nghiệp có vốn FDI đã di chuyển một phần hoạt động vận hành sang quốc gia khác, và 18% đang cân nhắc quyết định tương tự do e ngại về vấn đề cơ sở hạ tầng. Bên cạnh đó, cần tiếp tục phát triển nguồn cung lao động có kỹ năng để có thể theo kịp yêu cầu của các ngành công nghệ cao, đặc biệt là những lĩnh vực chuyên sâu về R&D như bán dẫn và trí tuệ nhân tạo.

Bối cảnh thương mại toàn cầu cũng đang trở nên phức tạp hơn. Ông John Campbell cho biết, việc Việt Nam chủ động tham gia đàm phán và là quốc gia đầu tiên đối thoại với phía Hoa Kỳ về vấn đề này cho thấy sự chủ động về của Chính phủ để giải quyết vấn đề. Kết quả tích cực hơn có thể kỳ vọng, nhất là sau khi phía Hoa Kỳ thông báo gia hạn thời gian áp thuế trong 90 ngày vào ngày 10/4. Bất chấp trở ngại này, các yếu tố nền tảng của Việt Nam vẫn rất vững chắc, với cam kết duy trì mặt bằng lãi suất thấp, đẩy mạnh đầu tư hạ tầng và tận dụng biến động tỷ giá để giữ lợi thế cạnh tranh trong xuất khẩu.

Ông John Campbell chia sẻ thêm: “Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam đang ở thời điểm bản lề. Từ nền sản xuất có giá trị gia tăng thấp, Việt Nam chuyển mình sang định hướng phát triển công nghệ cao, đa dạng và có tầm nhìn dài hạn. Với vị trí địa lý thuận lợi, chính sách đầu tư hấp dẫn, lực lượng lao động dồi dào, quỹ đất công nghiệp lớn cùng cam kết phát triển hạ tầng và nguồn nhân lực trong dài hạn, Việt Nam không chỉ mở cửa thu hút đầu tư, mà còn sẵn sàng cho sự thay đổi để thích ứng”.

Chiến lược đa dạng hóa này đang giúp Việt Nam xây dựng một hệ sinh thái công nghiệp toàn diện và cân bằng, đủ sức vượt qua những tác động ngoại sinh và duy trì đà tăng trưởng dài hạn. Với nền tảng vững chắc, niềm tin gia tăng từ các nhà đầu tư và đồng hành chiến lược từ Chính phủ trong phát triển bền vững và công nghệ cao, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam đang sẵn sàng vươn lên dẫn đầu khu vực trong kỷ nguyên thịnh vượng bền vững.

Thu Trang (t/h)