TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Ngành hậu cần kho bãi tại Việt Nam đang có nhiều cơ hội để phát triển

20:39 17/12/2021

Trước sự bùng nổ của thương mại điện tử, ngành hậu cần và kho bãi của Việt Nam có nhiều cơ hội phát triển. Để bắt kịp làn sóng này, bất động sản công nghiệp cần lưu ý những thay đổi về quy hoạch và công nghệ trong tương lai.

Tiềm năng phát triển ngành hậu cần kho bãi

Đại dịch Covid - 19 đã thúc đẩy sự phát triển của hệ sinh thái trực tuyến, dẫn đầu bởi ngành thương mại điện tử. Theo báo cáo của Statista, doanh thu của ngành thương mại điện tử tại Việt Nam năm 2020 ghi nhận ở mức 11,8 tỷ USD, tăng từ 8 tỷ USD năm 2018 và chiếm 5.5% tổng doanh thu bán lẻ hàng hoá và dịch vụ. Trước sự bùng nổ của hình thức kinh doanh trực tuyến, ngày càng nhiều doanh nghiệp tìm kiếm bất động sản công nghiệp cung cấp dịch vụ hậu cần kho bãi với công nghệ tiên tiến và hiệu quả hơn, chẳng hạn như giao hàng chặng cuối (last-mile) và các dịch vụ giá trị gia tăng.

Ngành hậu cần kho bãi (logistics) tại Việt Nam đang có nhiều cơ hội để phát triển. Theo tính toán của Agility, Việt Nam là một trong mười thị trường Logistics mới nổi hàng đầu vào năm 2021 với mức tăng trưởng nhanh nhất trong số 50 quốc gia đứng đầu, đạt chỉ số 5,67. Tỷ lệ tăng trưởng hàng năm kép (CAGR) là 7% từ năm 2021 tới năm 2026.



Ngành hậu cần kho bãi (logistics) tại Việt Nam đang có nhiều cơ hội để phát triển.

Với định hướng xuất khẩu, Chính phủ Việt Nam khuyến khích các doanh nghiệp sản xuất (và thu hút đầu tư) bằng cách thành lập các Khu Công Nghiệp và Khu Kinh Tế. Bên cạnh đó, các Hiệp định thương mại tự do (FTA) được ký kết giúp mở rộng thị trường xuất khẩu. Theo số liệu của Savills, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa trong 8 tháng đầu năm 2021 ước tính đạt 212,55 tỷ USD, tăng 21,2% so với cùng kỳ năm ngoái.

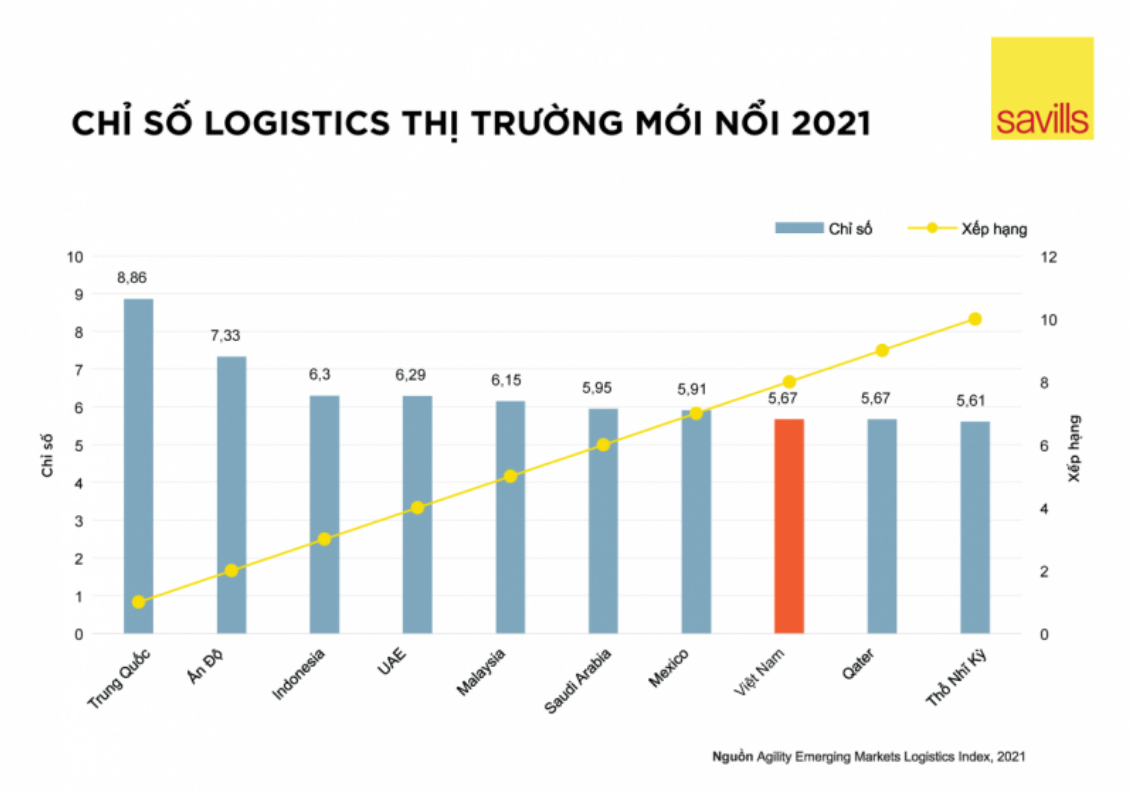
Năm 2021 chứng kiến nhiều thương vụ mua bán – sáp nhập (M&A) giữa các nhà cung cấp dịch vụ hậu cần kho bãi và các công ty trong, ngoài nước. Liên doanh tiêu biểu trong năm vừa qua bao gồm thỏa thuận giữa ITL Corporation và Symphony Int. Holdings, Gemadept Corporation và Sumitomo Corporation, Gemadept Logistics và CJ Logistics.

Gần đây, thị trường bất động sản tại Việt Nam đang ghi nhận sự gia tăng về số lượng nhà kho xây sẵn theo tiêu chuẩn quốc tế. Nổi bật là các dự án đến từ các nhà phát triển quốc tế nổi tiếng như SLP (thuộc sở hữu của GLP), Logos Property và ESR với mô hình nhà kho thế hệ mới, đạt chất lượng cao, cam kết đảm bảo hoạt động bền vững và hiệu quả cho khách thuê.

Cụ thể, nhà kho được xây dựng theo tiêu chuẩn quốc tế về chiều cao, trọng tải sàn và khu vực xếp dỡ hàng hóa. Bên cạnh đó, nhà phát triển chú ý trang bị kho lạnh dành cho khách thuê ngành thương mại điện tử và đa ngành, cơ sở vật chất xanh và bền vững, hệ thống điện dự phòng lớn ở các nhà kho cao tầng.

Thay đổi để bắt kịp xu hướng tương lai

Bên cạnh những tiềm năng phát triển có thể dự đoán được trong tương lai, ngành logistics tại Việt Nam đang chứng kiến một số thách thức nhất định. Thị trường trong nước phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các công ty nước ngoài khi đây là nhóm doanh nghiệp có sản lượng thấp hơn nhưng lại chiếm tới 75% doanh thu. Xét riêng thị phần doanh nghiệp Việt Nam, các bên tham gia hầu hết có quy mô vừa và nhỏ, cung cấp các dịch vụ có giá trị gia tăng thấp. Trong số 3.000 công ty hậu cần kho bãi, 90% vốn đăng ký dưới 440.000 USD, 5% có quy mô vốn từ 400.000 USD đến 880.000 USD, và còn lại có quy mô vốn trên 880.000 USD.



Tiếp theo, các quy hoạch tổng thể truyền thống cũng đang đặt ra nhiều hạn chế cho các nhà đầu tư hậu cần kho vận. Theo bà Lê Thanh Vân, Ủy viên Ủy ban Tài Chính – Ngân sách của Quốc hội, mô hình Khu công nghiệp rộng tới vài trăm hoặc 1.500 ha đã lỗi thời và cần có quy hoạch mới để hấp dẫn nhà đầu tư.

Ông John Campbell, Quản lý bộ phận BĐS Công nghiệp, Savills Việt Nam cho biết: “Theo mô hình hiện tại, phần lớn diện tích đất cho thuê đều dành cho sản xuất, hạn chế nhà đầu tư trung tâm logistics. Để có thể đón làn sóng đầu tư mới vào Việt Nam, các dự án công nghiệp phải đánh giá cẩn thận các phương án quy hoạch tổng thể và phát triển tương quan với nhu cầu thực tế của thị trường. Điều này bao gồm việc tạo ra các dự án công nghiệp hỗn hợp bằng cách phân vùng đất cho hậu cần, kho lạnh, trung tâm dữ liệu và trung tâm nghiên cứu và phát triển.”

Ngoài việc tái cấu trúc mô hình khu công nghiệp cũ, chuyên gia Savills lưu ý về tầm quan trọng của chuyển đổi số là chiến lược để bắt kịp xu hướng của ngành trong tương lai. Nhu cầu gia tăng của ngành thương mại điện tử khiến các doanh nghiệp phải vận hành với tốc độ cao, mở rộng kho lưu trữ, kịp thời đáp ứng các đơn hàng một cách nhanh chóng.

Nhiều doanh nghiệp đã chuyển sang tự động hóa và nâng cao công nghệ chuỗi cung ứng để đảm bảo hiệu suất hoạt động, tối ưu chi phí trong kho hàng. Một số giải pháp nổi bật bao gồm robot di động tự động (AMRs) và các công cụ phân tích thời gian thực. “Để duy trì tính cạnh tranh trong tương lai, các doanh nghiệp cần chú ý phát triển chuỗi cung ứng một cách đồng bộ, tự động hóa công việc và triển khai công nghệ để thực hiện quyết định phức tạp.” – ông John chia sẻ.

Phương Thảo