TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Niên giám Bất động sản công nghiệp – Bản đồ chiến lược tra cứu khu công nghiệp, cụm công nghiệp toàn quốc

18:14 17/06/2025

Trong bối cảnh thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam đang bước vào giai đoạn phục hồi mạnh mẽ với GDP tăng trưởng 7,09% năm 2024 và thu hút 38,23 tỷ USD vốn FDI, Niên giám Bất động sản công nghiệp Việt Nam - Quy hoạch phát triển đến năm 2030 được ra mắt như một công cụ định hướng quan trọng cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp.

Bước vào chu kỳ tăng trưởng mới

Theo báo cáo mới nhất từ Niên giám, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam đang chứng kiến những chuyển biến tích cực. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trọng điểm đạt 80-89%, trong khi giá thuê đất công nghiệp tăng ổn định 4-5% mỗi năm. Điều này phản ánh sức hút mạnh mẽ từ làn sóng dịch chuyển sản xuất toàn cầu và chiến lược "Trung Quốc +1" của các tập đoàn đa quốc gia.

Khu vực miền Bắc ghi nhận diện tích hấp thụ 400 ha trong năm 2024, tập trung ở Hải Phòng và Bắc Ninh với giá thuê trung bình 137 USD/m². Miền Nam duy trì tỷ lệ lấp đầy 89% tại các khu công nghiệp trọng điểm như Bình Dương và Đồng Nai, nơi giá thuê đạt 175 USD/m² nhờ nhu cầu từ ngành logistics và thương mại điện tử.

Quy hoạch mới mở ra cơ hội phát triển khổng lồ

Một trong những điểm nổi bật của Niên giám là việc cung cấp thông tin toàn diện về quy hoạch phát triển đến năm 2030. Theo số liệu thống kê, Việt Nam sẽ có 221 khu công nghiệp quy hoạch mới với tổng diện tích lên đến 73.410 ha, phân bố tại 31 tỉnh thành trên cả nước.

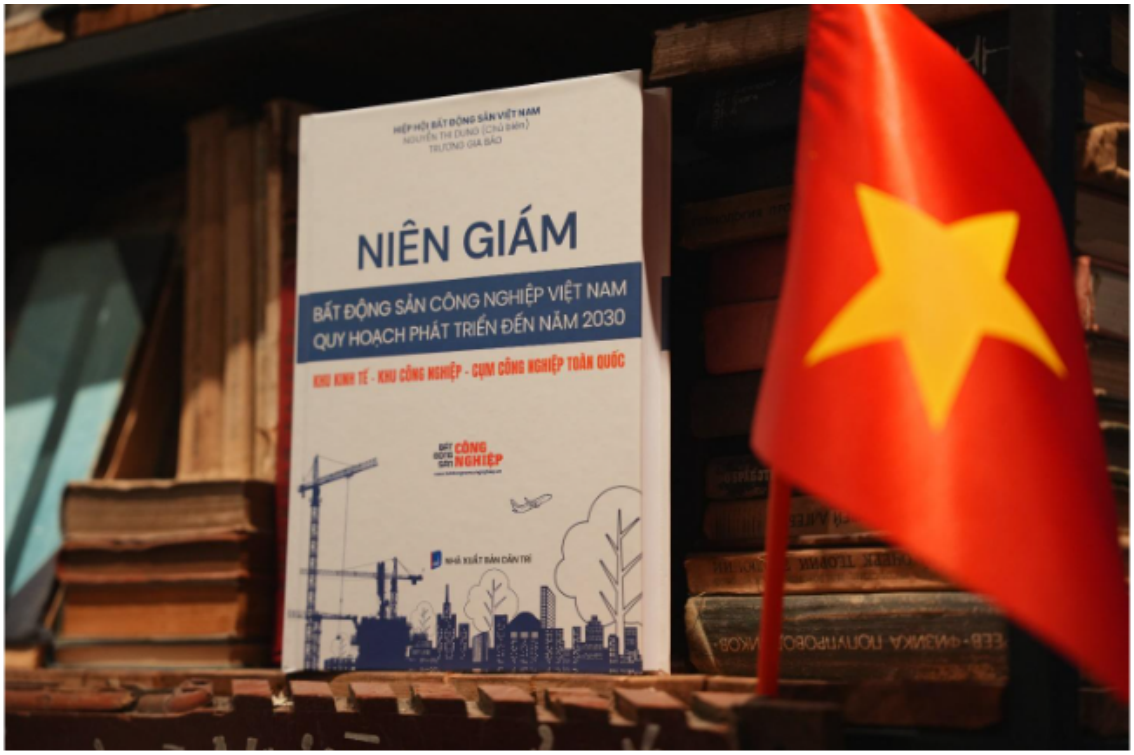
Tổng quan hệ thống khu công nghiệp và cụm công nghiệp Việt Nam:

Loại hình	Đang hoạt động	Quy hoạch mới	Mở rộng/Phát triển	Điều chỉnh quy hoạch
Khu công nghiệp	435	221	72	23
Cụm công nghiệp	493	939	331	95
Khu kinh tế ven biển	19	-	-	-
Khu kinh tế cửa khẩu	25	-	-	-

(Bảng thống kê trích từ Niên Giám Bất động sản công nghiệp Việt Nam)

Quy hoạch mở rộng: 221 KCN mới và 939 CCN mới được quy hoạch đến 2030, cho thấy xu hướng mở rộng không gian công nghiệp sang các địa phương còn dư địa phát triển (Phú Thọ, Ninh Thuận, Đắk Lắk).

Ngoài ra, hệ thống logistics cũng được thống kê đầy đủ với 31 cảng hàng không quốc tế và quốc nội, 252 ga tàu và 296 bến cảng, cảng biển trên cả nước. Dữ liệu này giúp nhà đầu tư lựa chọn địa điểm KCN gần trục giao thông, giảm chi phí vận chuyển.



Chính sách mới thúc đẩy phát triển bền vững

Niên giám cũng phân tích những thay đổi quan trọng trong chính sách phát triển bất động sản công nghiệp. Chính phủ đặt mục tiêu 30% khu công nghiệp đạt chứng chỉ LEED/xanh vào 2030, tạo cơ hội cho các dự án sử dụng vật liệu tái chế và năng lượng tái tạo.

Việc triển khai 5G tại các khu công nghiệp trọng điểm cho phép ứng dụng robot tự hành và hệ thống giám sát sản xuất thời gian thực. Tại Khu CNC Hòa Lạc, mô hình "nhà máy số" sử dụng digital twin đang được Nestlé và Intel thử nghiệm, dự kiến tiết kiệm 15% chi phí vận hành.

Công cụ hỗ trợ đắc lực cho nhà đầu tư

Bà Nguyễn Thi Dung, Phó Chủ tịch Liên Chi hội Bất động sản Công nghiệp Việt Nam và là Chủ biên của Niên giám, cho biết: "Cuốn niên giám là công cụ tra cứu đồng thời là bản đồ chiến lược giúp doanh nghiệp định vị cơ hội và xây dựng kế hoạch mở rộng sản xuất – kinh doanh một cách bài bản".

Ông Trương Gia Bảo, Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Liên Chi hội Bất động sản Công nghiệp Việt Nam, Đồng chủ biên, chia sẻ: "Chúng tôi mong muốn tài liệu này sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch, chuyên nghiệp và hiệu quả cho thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam".

Chuẩn bị tái bản lần 2 với nhiều cập nhật mới

Để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường, Ban biên soạn đang chuẩn bị cho việc tái bản lần 2 của Niên giám với nhiều nội dung cập nhật quan trọng. Phiên bản mới sẽ bổ sung thông tin về địa giới hành chính mới sau khi một số địa phương thực hiện sáp nhập đơn vị hành chính, cùng với dự báo xu hướng phát triển của thị trường năm 2026.

Đặc biệt, tái bản lần 2 sẽ tập trung phân tích sâu hơn về: Xu hướng phát triển khu công nghiệp xanh và thông minh; Tác động của các hiệp định thương mại mới đến thị trường bất động sản công nghiệp; Cơ hội từ làn sóng đầu tư công nghệ cao và bán dẫn; Phân tích chi tiết thị trường cấp 2 với tiềm năng phát triển cao.



Triển vọng tích cực cho giai đoạn 2025-2030

Với những thông tin chi tiết và cập nhật được cung cấp trong Niên giám, các chuyên gia dự báo thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ trong giai đoạn 2025-2030. Việc có sẵn "bản đồ" phát triển chi tiết này sẽ giúp các nhà đầu tư đưa ra những quyết định đầu tư thông minh và hiệu quả hơn, kết hợp với đánh giá thực địa sẽ là chìa khóa để ra quyết định đầu tư hiệu quả.

Niên giám Bất động sản công nghiệp Việt Nam không chỉ là tài liệu tham khảo mà còn là công cụ định hướng chiến lược, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của ngành bất động sản công nghiệp Việt Nam trong kỷ nguyên mới.

Việc nắm bắt dữ liệu tổng quan về KCN và CCN giúp nhà đầu tư: Xác định vị trí tối ưu dựa trên hạ tầng, nguồn lực và chính sách; Tối ưu chi phí nhờ thông tin về giá thuê đất, thuế, và năng lượng; Nắm bắt xu hướng phát triển công nghiệp xanh, công nghệ cao.

Việc phân tích chi tiết dữ liệu từ Niên giám kết hợp với đánh giá thực địa sẽ là chìa khóa để ra quyết định đầu tư hiệu quả trong giai đoạn 2025-2030.

Thu Trang