TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Rủi ro địa chính trị và bài toán chuỗi cung ứng

08:42 26/03/2026

Những diễn biến địa chính trị tại Trung Đông đang một lần nữa đặt ra nhiều ẩn số cho kinh tế toàn cầu, đặc biệt thông qua các kênh truyền dẫn như giá năng lượng, lạm phát và tâm lý thị trường. Dù còn quá sớm để đánh giá đầy đủ mức độ ảnh hưởng, các tín hiệu ban đầu cho thấy những tác động này có thể lan rộng và kéo dài hơn kỳ vọng, trong đó bất động sản là một trong những lĩnh vực chịu ảnh hưởng theo chu kỳ.

Thế giới: Giá năng lượng, lạm phát và tâm lý "chờ đợi"

Theo nghiên cứu từ Savills, giá năng lượng là kênh tác động trực tiếp và rõ rệt nhất trong bối cảnh hiện nay. Khi giá dầu tăng, áp lực lạm phát gia tăng, kéo theo sự suy giảm thu nhập khả dụng của hộ gia đình và làm suy yếu tăng trưởng kinh tế.

Dữ liệu cho thấy, tại các thị trường phát triển, chi phí năng lượng chỉ chiếm khoảng 5-10% trong tổng chi tiêu được dùng để tính lạm phát. Theo ước tính của Savills, mỗi khi giá dầu tăng 10%, lạm phát tổng thể có thể tăng thêm khoảng 0,1-0,3 điểm phần trăm. Đáng chú ý, giá dầu toàn cầu hiện đã tăng khoảng 40% so với đầu năm, cho thấy áp lực chi phí đang dần hiện hữu.

Tuy nhiên, mức độ ảnh hưởng có sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực. Mỹ, với vai trò là quốc gia xuất khẩu năng lượng ròng, có khả năng hấp thụ tốt hơn các cú sốc này. Ngược lại, châu Âu và châu Á - Thái Bình Dương, vốn phụ thuộc lớn vào nhập khẩu năng lượng, được đánh giá là dễ tổn thương hơn trước các gián đoạn nguồn cung. Theo nghiên cứu Savills, nhiều nền kinh tế lớn trong khu vực như Trung Quốc, Nhật Bản, Ấn Độ hay Hàn Quốc đều phụ thuộc đáng kể vào nguồn dầu khí vận chuyển qua các tuyến hàng hải chiến lược như eo biển Hormuz.

Trong bối cảnh rủi ro gián đoạn chuỗi cung ứng và chi phí vận tải có thể gia tăng, biên lợi nhuận của doanh nghiệp sản xuất bị thu hẹp, đồng thời thúc đẩy nhu cầu tối ưu hóa chuỗi cung ứng, bao gồm việc rút ngắn khoảng cách sản xuất và đa dạng hóa địa điểm đặt nhà máy.

Trong bối cảnh đó, kỳ vọng về chính sách tiền tệ cũng đang thay đổi. Áp lực lạm phát có thể khiến các ngân hàng trung ương duy trì mặt bằng lãi suất cao trong thời gian dài hơn, qua đó tác động đến chi phí vốn và quyết định đầu tư.

Đối với thị trường bất động sản, điều này đang phản ánh rõ qua tâm lý "wait-and-see" (tâm lý chờ đợi và quan sát). Theo Savills, các giao dịch có xu hướng kéo dài thời gian đàm phán hoặc tạm hoãn, không phải do thiếu nhu cầu, mà do sự điều chỉnh kỳ vọng trong ngắn hạn. Kinh nghiệm từ các sự kiện trước đây cho thấy, thị trường thường chững lại trong giai đoạn đầu, trước khi phục hồi khi một trạng thái cân bằng mới được thiết lập.

Việt Nam: Tác động gián tiếp và cơ hội từ tái cấu trúc chuỗi cung ứng

Trong bức tranh khu vực đó, Việt Nam không đứng ngoài các tác động, nhưng ảnh hưởng chủ yếu mang tính gián tiếp thông qua chi phí và chuỗi cung ứng.

Ông Troy Griffiths - Cố vấn cấp cao Savills Việt Nam cho rằng, áp lực lớn nhất trong ngắn hạn sẽ đến từ chi phí chuỗi cung ứng, khi giá năng lượng tăng có thể lan sang logistics, vận tải và các đầu vào sản xuất. Điều này đặc biệt đáng chú ý trong bối cảnh Việt Nam là một nền kinh tế có độ mở cao và phụ thuộc lớn vào thương mại quốc tế. Tuy nhiên, nội lực thị trường đang cho thấy khả năng chống chịu tốt; điển hình là trong nửa cuối năm 2025, khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam (SEZ) vẫn ghi nhận tới 25.700 ha đất công nghiệp đang hoạt động với tỷ lệ lấp đầy bình quân duy trì ở mức cao khoảng 90%. Đặc biệt tại các thị trường trọng điểm như Bình Dương, Đồng Nai và TP.HCM, tỷ lệ lấp đầy hiện đã vượt ngưỡng 90%.

Những biến động này cũng đồng thời làm nổi bật một xu hướng dài hạn hơn: Tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu theo hướng đa dạng hóa và tăng khả năng chống chịu. Sau đại dịch, các doanh nghiệp quốc tế đã chủ động phân bổ lại sản xuất, và các cú sốc địa chính trị hiện tại có thể tiếp tục thúc đẩy quá trình này.



Các doanh nghiệp đã chủ động phân bổ lại sản xuất, và các cú sốc địa chính trị hiện tại có thể tiếp tục thúc đẩy quá trình này. (Ảnh minh họa)

Trong bối cảnh đó, Việt Nam đang nổi lên như một điểm đến có khả năng cân bằng giữa chi phí, vị trí và kết nối thương mại. Tuy nhiên, khi dòng vốn dịch chuyển sang các ngành có giá trị gia tăng cao hơn, tiêu chí lựa chọn cũng trở nên khắt khe hơn. Những yếu tố như hạ tầng năng lượng, chất lượng lao động và khả năng đảm bảo vận hành liên tục đang trở thành điều kiện tiên quyết.

Theo ông Troy Griffiths, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam đã bước sang giai đoạn phát triển trưởng thành hơn, nơi lợi thế chi phí không còn là yếu tố quyết định duy nhất. Sự gia tăng nhanh của giá đất trong những năm gần đây, cùng với yêu cầu cao hơn về chất lượng phát triển, đang khiến thị trường trở nên chọn lọc hơn.

Trong ngắn hạn, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư toàn cầu có thể khiến tiến độ giao dịch bị kéo dài, tương đồng với xu hướng chung của khu vực. Tuy nhiên, về dài hạn, các yếu tố nền tảng như đầu tư hạ tầng, tăng trưởng sản xuất và vai trò trong chuỗi cung ứng khu vực vẫn được kỳ vọng sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường.

Những biến động địa chính trị hiện tại có thể chưa đủ để làm thay đổi quỹ đạo của thị trường, nhưng lại đóng vai trò như một phép thử đối với năng lực thích ứng. Và ở góc độ này, bất động sản công nghiệp Việt Nam đang bước vào một chu kỳ mới, nơi tăng trưởng không chỉ đến từ động lực bên ngoài, mà ngày càng

phụ thuộc vào chất lượng nội tại của thị trường.

Thu Trang