

Savills Việt Nam: Cơ hội đầu tư vào thị trường công nghiệp và hậu cần (logistic) tại Việt Nam

16:46 10/07/2018

Tiếp nối nội dung báo cáo thị trường Q2.2018, bộ phận Nghiên cứu Savills cũng cập nhật những nhận định mới về thị trường bất động sản công nghiệp – lĩnh vực đang nhận được sự quan tâm từ nhiều phía bởi tiềm năng phát triển trong thời gian gần đây

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn và thiếu các cơ hội đầu tư an toàn, tiềm năng cao thì kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng trở thành một trong những điểm đến thu hút dòng tiền của các nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư từ Á sang Âu nhờ vào sự tăng trưởng kinh tế vĩ mô tích cực và ổn định.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng mạnh đi kèm với sự dịch chuyển trong chuỗi giá trị đã và đang mở ra tương lai tươi sáng cho thị trường bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam. Việt Nam đã thu hút dòng vốn FDI lên đến 35.6 tỷ USD trong năm 2017, tăng 44.4% so với năm trước, trong đó Nhật Bản là thị trường có lượng vốn ngoại rót nhiều nhất, đóng góp 9.11 tỷ USD.

Hoạt động sản xuất và chế biến chiếm 44,2% trong danh sách các ngành nghề thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Các nhà sản xuất châu Á muốn tận dụng lợi thế của Việt Nam với lực lượng lao động trẻ trung, có tay nghề và mức lương chỉ bằng một nửa so với đội ngũ sản xuất của Trung Quốc. Nếu so với các quốc gia khác trong khu vực như Malaysia, Indonesia, Philippines và Thái Lan, giá nhân công của Việt Nam cũng thấp hơn rất nhiều.

“Đó thực sự là nền tảng cho sự phát triển bền vững,” ông Troy Griffiths, Phó Giám đốc Điều hành Savills Việt Nam khẳng định. “Chúng tôi đã chứng kiến lượng vốn ngoại rót vào Việt Nam từ thị trường Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore và Thái Lan. Tuy nhiên, chính phủ Việt Nam đều mong muốn chuyển dịch cơ cấu kinh tế thị trường giá rẻ và đặt mục tiêu tăng trưởng trong lĩnh vực sản xuất công nghệ cao, năng lượng tái tạo và các dự án thành phố thông minh”,

Griffiths nói. Xét về góc độ tổng thể của một nền kinh tế, việc đầu tư vào lĩnh vực sản xuất kinh doanh, hướng dòng tiền vào việc tạo ra giá trị gia tăng là một bài toán lớn, cần sự phối hợp từ nhiều phía".



Thị trường đầu tư công nghiệp đang bước vào giai đoạn khởi đầu. Cụ thể vào đầu năm nay, thị trường đã chứng kiến một thỏa thuận mang tính bước ngoặt, đó là giao dịch bán và cho thuê lại tại VSIP Park – Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore – với mức sinh lợi lên đến 10,7%.

Theo ông Troy Griffiths, tuy thị trường vốn đang ngày càng khan hiếm hơn, cùng với thanh khoản giảm dần do cổ phiếu tiếp tục bị nắm giữ nhưng thương vụ VSIP là một thỏa thuận vô cùng quan trọng cho thấy những khả năng có thể thực thi và mục tiêu lợi nhuận.

“Sản lượng công nghiệp trên 10% là lớn hơn nhiều nếu đặt lên bàn cân so sánh với lợi suất văn phòng chỉ 5-6%” ông khẳng định.

Tại Việt Nam, giới đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực sản xuất hiện đang nắm giữ khối tài sản trên bảng cân đối kế toán và do đó, ông Troy tin rằng điều này sẽ tạo cơ hội cho các nhà đầu tư bất động sản khi thị trường đến lúc đáo hạn.

Trong khi đó, lĩnh vực logistics cũng đặt mục tiêu tăng trưởng do xuất khẩu tăng, sản lượng tiêu thụ nội địa tăng cũng như kết cấu cơ sở hạ tầng thiếu đồng bộ. “Chính phủ đã rót vốn đầu tư rất nhiều vào hạ tầng cơ sở, mặc dù trên thực tế chúng ta cần nhiều hơn nữa,” ông Troy Griffiths nói. Những nhà cung cấp dịch vụ logistics thuê ngoài quốc tế (3PL) đang đầu tư tích cực hơn vào thị trường Việt Nam và sẽ thúc đẩy nhu cầu phát triển cơ sở vật chất hiện đại hơn.

Bên cạnh đó, sự bùng nổ của thương mại điện tử đồng nghĩa với việc vận chuyển hàng hóa ‘cuối cùng’ có tiềm năng lớn và nhu cầu sẽ tăng theo nhằm đáp ứng lượng kho bãi tập trung tại ranh giới các khu trung tâm thương mại (CBD) và gần các trục đường chính của thành phố.

Warburg Pincus chính là ‘ông lớn’ tiên phong trong lĩnh vực logistics tại Việt Nam. Doanh nghiệp tư nhân nước ngoài này đã hợp tác Becammex IDC để trở thành nhà phát triển bất động sản khu công nghiệp và logistics lớn nhất cả nước. WP sẽ đầu tư 200 triệu USD vào Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp BW, theo đó sẽ phát triển các dịch vụ logistics và bất động sản khu công nghiệp hiện đại trên khắp Việt Nam.

Phát biểu tại lễ ra mắt hợp tác liên doanh vào tháng 2, Jeffrey Perlman, Giám đốc Điều hành và Giám đốc khu vực Đông Nam Á của Warburg Pincus, cho biết: “Với sự dịch chuyển cơ sở sản xuất từ thị trường Trung Quốc sang Việt Nam cũng như sự gia tăng nhanh chóng của sản lượng tiêu thụ nội địa, thị trường bất động sản khu công nghiệp và dịch vụ logistics đã đến thời điểm chín muồi cho tăng trưởng vượt bậc”.

Trúc Mai