TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thay đổi trong chiến lược thuê toàn cầu và cơ hội cho bất động sản công nghiệp Việt Nam

15:56 11/07/2025

Trong bối cảnh thế giới đối mặt với nhiều biến động địa chính trị, kinh tế và khí hậu, các doanh nghiệp công nghiệp đang thay đổi cách tiếp cận bất động sản. Thay vì mở rộng như thường lệ, họ ngày càng thận trọng hơn với các quyết định thuê, ưu tiên yếu tố linh hoạt, tiết kiệm chi phí và khả năng chống chịu. Giữa làn sóng chuyển dịch toàn cầu, Việt Nam đang nổi lên như một điểm đến chiến lược nhưng đồng thời đứng trước những thách thức không nhỏ nếu muốn giữ vững và nâng tầm vị thế.

Bài toán mới cho khách thuê: Linh hoạt, tiết kiệm và bền vững

Theo khảo sát Global Occupier Markets Spotlight 2025 của Savills, hơn 80% khách thuê tại 54 thị trường trọng điểm cho biết họ đang trì hoãn quyết định thuê bất động sản công nghiệp do lo ngại rủi ro chính trị và kinh tế. Những doanh nghiệp ký hợp đồng thuê trong giai đoạn này có xu hướng ưu tiên các lựa chọn linh hoạt về thời gian, điều khoản mở rộng, và quyền chấm dứt sớm.

Sự chuyển dịch này xuất phát từ nhiều yếu tố mang tính hệ thống, bao gồm thay đổi chính sách thuế quan, gia tăng về căng thẳng thương mại, biến động tiền tệ và các rủi ro khác như tấn công mạng vào hạ tầng logistics hay thiên tai cực đoan gây gián đoạn giao thông vận tải.

Không chỉ dừng lại ở quyết định thuê, nhiều doanh nghiệp đang trì hoãn kế hoạch đầu tư vốn. Đặc biệt tại Châu Á – Thái Bình Dương, nghiên cứu của Savills cho thấy 40% khách thuê tại khu vực này đã tạm ngừng hoặc điều chỉnh các dự án đầu tư vào bất động sản công nghiệp do các yếu tố bất ổn về địa chính trị. Điều này phần nào đã thể hiện thực tế quyết định thuê và đầu tư ngày càng gắn liền với chiến lược ứng phó rủi ro toàn diện.

Trước những thay đổi này, thị trường toàn cầu ghi nhận xu hướng rõ nét là việc tái cơ cấu chuỗi cung ứng toàn cầu. Các mô hình “Trung Quốc +1” và “friend-shoring” đang được các tập đoàn lớn triển khai nhằm giảm phụ thuộc vào một thị trường duy nhất và tăng khả năng kiểm soát rủi ro thương mại. Trong đó,

friend-shoring là chiến lược chuyển hoạt động sản xuất hoặc gia công sang các quốc gia thân thiện về chính trị và kinh tế, thay vì chỉ dựa vào chi phí rẻ như trong mô hình offshoring truyền thống. Những thay đổi này đã, đang và sẽ thúc đẩy nhu cầu đối với các trung tâm logistics và sản xuất mới, đặc biệt là ở các quốc gia có lợi thế về địa lý, lao động và chính sách mở.



Trong bối cảnh đó, Việt Nam đang nổi lên như một điểm đến hấp dẫn. Với sự ổn định về chính trị, vị trí chiến lược tại trung tâm Đông Nam Á, chi phí lao động cạnh tranh, sự hội nhập sâu vào chuỗi cung ứng toàn cầu và cam kết cải thiện hạ tầng, Việt Nam đang đáp ứng phần lớn các tiêu chí của thế hệ khách thuê công nghiệp mới.

Ông Thomas Rooney, Phó Giám đốc, Dịch vụ Bất động sản Công nghiệp Savills Việt Nam nhận định: “Thị trường Việt Nam đang ghi nhận những chuyển dịch rõ nét và tương đồng với xu thế của thế giới về nhu cầu thuê, bằng chứng là việc khách thuê đang ưu tiên các yếu tố linh hoạt, tiết kiệm và bền vững. Các chiến lược như “Trung Quốc + 1” và “Friend-shoring” được kỳ vọng sẽ mang lại nhiều lợi ích thiết thực cho Việt Nam, đặc biệt là trong việc thu hút dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài và gia tăng nhu cầu đối với các không gian công nghiệp hiện đại. Xu hướng này cũng sẽ thúc đẩy quá trình phát triển chuỗi cung ứng nội địa, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo động lực đổi mới trong toàn ngành”.

Từ điểm đến chiến lược đến trung tâm công nghiệp bền vững

Các chỉ số vĩ mô cũng củng cố thêm sức hấp dẫn của Việt Nam. Số liệu từ Cục Thống Kê (Bộ Tài Chính) công bố mới đây cho thấy, trong 6 tháng đầu năm 2025, giá trị tăng thêm của toàn ngành công nghiệp Việt Nam tăng 8,07%. Đây

là mức tăng cao thứ hai trong giai đoạn 2020 - 2025, chỉ sau năm 2022. Động lực chính của nền kinh tế là ngành chế biến, chế tạo, đồng thời ghi nhận tăng trưởng tới 10,11%, đóng góp gần như toàn bộ phần tăng trưởng của toàn ngành công nghiệp.

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) cũng tăng 9,2% trong nửa đầu năm 2025. Trong đó ngành chế biến, chế tạo tăng 11,1%, ngành cung cấp nước và xử lý rác thải tăng 11,3%. Những con số này không chỉ phản ánh đà phục hồi mạnh mẽ mà còn cho thấy nền công nghiệp Việt Nam đang mở rộng quy mô và độ phức tạp, sẵn sàng tiếp nhận thêm các nhà đầu tư mới.

Những số liệu này không chỉ cho thấy đà phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch, mà còn phản ánh xu hướng mở rộng quy mô của nền công nghiệp Việt Nam. Ông Thomas Rooney đánh giá: “Tất cả những yếu tố này là minh chứng rõ nét cho sức mạnh công nghiệp của Việt Nam, và cho thấy Việt Nam đang ngày càng khẳng định vị thế là một quốc gia dẫn đầu về bất động sản công nghiệp. Đồng thời, điều đó cũng phản ánh tốc độ trưởng thành nhanh chóng của nền kinh tế”.

Tuy nhiên, để hiện thực hóa tiềm năng và giữ vững sức hút trong mắt nhà đầu tư toàn cầu, Việt Nam cần nhanh chóng giải quyết những điểm nghẽn đang cản trở quá trình chuyển đổi chất lượng của thị trường. Dù nhu cầu tăng cao, nguồn cung hiện hữu tuy tăng nhưng chưa đủ đa dạng, đặc biệt ở các khu vực ngoài vùng lõi công nghiệp truyền thống. Hạ tầng phụ trợ cũng chưa phát triển đồng đều giữa các địa phương, ảnh hưởng đến tính kết nối và hiệu quả vận hành chuỗi cung ứng.



Bên cạnh đó, ESG và năng lượng xanh - yếu tố ngày càng chi phối các quyết định thuê của doanh nghiệp toàn cầu tuy đã được chú ý hơn tại thị trường Việt Nam nhưng vẫn thiếu sự đồng bộ. Chi phí đầu tư cho công trình xanh vẫn còn cao, trong khi cơ chế ưu đãi và hỗ trợ từ chính sách chưa đủ mạnh để khuyến

khích các chủ đầu tư mạnh dạn chuyển đổi. Tuy vậy, đây là khoảng trống mà doanh nghiệp phát triển bất động sản có thể khai thác. Ông Thomas Rooney cho rằng: “Dù chi phí đầu tư ban đầu cao hơn, các công trình đạt chuẩn ESG sẽ có sức hút dài hạn cả về hiệu quả vận hành lẫn khả năng thu hút khách thuê quốc tế. Đây là thời điểm để thị trường chuyển mình từ phát triển số lượng sang chất lượng.”

Để đáp ứng yêu cầu của thế hệ khách thuê mới, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam cần chủ động chuyển mình. Các nhà phát triển cần chủ động đầu tư vào hạ tầng thông minh, các khu công nghiệp tích hợp ESG, mô hình xây sẵn linh hoạt và hợp đồng thuê thích ứng với nhu cầu mới. Chính quyền các cấp cần tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, hỗ trợ chuyển đổi xanh và đảm bảo tính kết nối liên vùng trong đầu tư hạ tầng.

Trong bối cảnh thế giới đầy bất định, những quốc gia nào biết nắm bắt xu hướng sớm, xây dựng năng lực nội tại mạnh và giữ được tính linh hoạt sẽ trở thành điểm đến được ưu tiên. Việt Nam đang có lợi thế – nhưng để chuyển hóa lợi thế thành thành quả bền vững, cần một chiến lược nhất quán và sự phối hợp giữa khu vực công và tư.

Ông Thomas Rooney kết luận: “Việc nâng cấp hạ tầng, cải thiện quy trình pháp lý và thúc đẩy các tiêu chuẩn xây dựng xanh là những yếu tố then chốt để Việt Nam duy trì sức hút trong mắt các nhà đầu tư công nghiệp hiện đại. Song song đó, những thách thức như quỹ đất hạn chế, chi phí xây dựng cao và nhu cầu đảm bảo mức giá thuê hợp lý cũng cần được giải quyết một cách đồng bộ. Nếu tập trung vào đổi mới sáng tạo và phát triển bền vững, Việt Nam hoàn toàn có thể khẳng định vị thế là trung tâm công nghiệp mới nổi của khu vực, tiếp tục thu hút dòng vốn chất lượng và thúc đẩy tăng trưởng dài hạn”.

Thu Trang