TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng

07:56 11/07/2025

Trong Tiêu điểm Bất động sản Hà Nội quý 2/2025 mà CBRE Việt Nam vừa công bố mới đây, một trong những điểm sáng nổi bật thuộc về phân phúc thị trường bất động sản công nghiệp. Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam duy trì hoạt động khả quan trong 6 tháng đầu năm 2025 với các diễn biến tích cực từ lĩnh vực sản xuất và thu hút đầu tư FDI.

Bất động sản công nghiệp hấp dẫn nhà đầu tư

CBRE Việt Nam cho biết, ngay cả khi có những xáo trộn nhất định trước ảnh hưởng từ chính sách thuế quan của Mỹ và bối cảnh kinh tế toàn cầu có nhiều diễn biến khó lường, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam duy trì hoạt động khả quan trong 6 tháng đầu năm 2025.

Theo tổng cục thống kê, chỉ số sản xuất các sản phẩm công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2025 tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước. Tổng vốn FDI đăng ký mới trong quý đạt 21,52 tỷ USD, đạt mức tăng trưởng ấn tượng là 32,6% so với cùng kỳ năm trước. Vốn FDI thực hiện trong 6 tháng 2025 cũng ở mức kỷ lục trong năm năm gần đây, đạt 11,72 tỷ USD.

Về các diễn biến của thị trường BĐS Công nghiệp phía Bắc, đối với thị trường đất công nghiệp, trong 6 tháng đầu 2025, có 2 Khu công nghiệp (KCN) mới bắt đầu chào thuê tại thị trường (TT) cấp 1 từ Q1 2025, với tổng diện tích đất cho thuê gần 340ha. Mức hấp thụ của các KCN tại các TT cấp 1 miền Bắc trong sáu tháng đầu năm 2025 đạt gần 260ha và tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức 80,4% vào cuối Q2 2025; tăng 1,9 đpt so với cùng kỳ năm trước. 75% diện tích hấp thụ trong 6 tháng đầu năm ghi nhận ở thời điểm quý 1, trước khi có những thông tin về chính sách thuế quan mới của Mỹ lên các nước, trong đó có Việt Nam. Giá thuê bình quân tại Q2 2025 đạt 139 USD/m2/kỳ hạn còn lại, tăng 3,8% so với cùng kỳ năm trước và ổn định so với quý trước.



Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn, nhiều dự án quy mô tiếp tục ra mắt tại khu vực phía Bắc trong 6 tháng đầu năm, tập trung ở thị trường Bắc Ninh và Hưng Yên. Với việc nguồn cung mới tiếp tục ra mắt, tỷ lệ lấp đầy trung bình tại TT cấp 1 miền Bắc đạt 82,7% đối với nhà kho xây sẵn, giảm 1,0 đpt so với quý trước và 90,0% với nhà xưởng xây sẵn, tăng 1,3 đpt so với quý trước. Về mặt bằng giá thuê, giá thuê kho, xưởng xây sẵn tại TT cấp 1 trung bình lần lượt đạt ngưỡng 4,7 và 4,9 USD/m2/tháng.

Mức giá thuê ổn định theo quý và tăng khoảng 1,8% theo năm. Về mặt nhu cầu, thị trường ghi nhận những giao dịch thuê xưởng lớn tới từ các công ty sản xuất điện tử, thiết bị thể thao; trong khi đó, nhóm công ty logistics là nhóm ngành chính dẫn dắt nguồn cầu nhà kho xây sẵn tại phía Bắc. Trong quý, SPX Express cũng thông báo phát triển trung tâm phân loại hàng hóa lớn nhất Đông Nam Á với quy mô 170.000 m2 tại dự án Industrial Centre Yên Mỹ, cho thấy sự mở rộng mạnh mẽ của nhóm thương mại điện tử tại Việt Nam.

CBRE Việt Nam nhấn mạnh, sau giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ, thị trường BĐS công nghiệp Việt Nam bước sang giai đoạn mới với nhiều biến số và thách thức. Mặc dù vậy, Việt Nam cho thấy sự chủ động khi là quốc gia đầu tiên tại Đông Nam Á đạt được thỏa thuận khung thương mại với Mỹ. Bên cạnh đó, Việt Nam cũng đang trải qua quá trình đổi mới và cải cách toàn diện bộ máy hành chính. Việc hợp nhất tỉnh thành và những cải cách nhằm tinh gọn bộ máy hành chính hứa hẹn tạo nên những tác động tích cực trong dài hạn như đơn giản hóa thủ tục cấp phép, mở rộng quỹ đất phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế cũng như hình thành các khu thương mại tự do.

Mặc dù trong ngắn hạn, quá trình sắp xếp bộ máy có thể phần nào kéo dài tiến độ triển khai một số dự án và bộ máy chính quyền địa phương mới cũng cần thời gian để hoàn thiện quy hoạch tỉnh và hạ tầng giao thông; đây vẫn sẽ là tiền đề cho một chu kỳ phát triển bền vững của kinh tế cũng như BĐS Công nghiệp Việt Nam.

Điểm nhấn nổi bật là căn hộ chung cư với nguồn cung lớn

Trong Quý 2/2025, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận gần 6.850 căn mở bán mới, gần gấp đôi so với Quý 1. Tính chung 6 tháng đầu năm, tổng nguồn cung mở bán mới đạt hơn 10.760 căn, là mức mở bán trong nửa đầu năm cao thứ hai trong vòng 5 năm trở lại đây, chỉ sau nửa đầu năm 2024. Đáng chú ý, toàn bộ các dự án mở bán trong quý này đều thuộc phân khúc cao cấp trở lên, với giá chào bán sơ cấp trung bình trên 70 triệu đồng/m^2 thông thủy (chưa bao gồm VAT, KPBT và chiết khấu).

Do cơ cấu nguồn cung mới quý này tập trung vào phân khúc cao cấp, giá bán sơ cấp trung bình tại thời điểm cuối Quý 2/2025 đạt khoảng 79 triệu đồng/m^2 thông thủy (chưa bao gồm VAT, KPBT và chiết khấu), tăng 6% theo quý và 33% so với cùng kỳ năm trước. Một số khu vực như Hà Đông, Hoàng Mai - vốn trước đây có mức giá phổ biến 40-50 triệu đồng/m2 thông thủy - nay đã ghi nhận các dự án mới chào bán trên 70 triệu đồng/m2. Ngược lại, giá bán thứ cấp có xu hướng ổn định hơn, với mức trung bình toàn thị trường đạt 50 triệu đồng/m2, tăng nhẹ 1% theo quý và 15% theo năm - đây là mức tăng giá thấp hơn đáng kể so với mức tăng 26% theo năm vào cuối năm 2024.



Tổng lượng giao dịch trên thị trường sơ cấp trong Quý 2/2025 đạt gần 5.180 căn hộ, nâng tổng số căn bán được trong nửa đầu năm lên khoảng 9.130 căn, tăng 31% so với Quý 1 nhưng giảm 27% so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ hấp thụ trung bình trong quý đầu mở bán của các dự án mới đạt khoảng 60%, giảm nhẹ so với mức 70% của năm 2024.

Bà Nguyễn Hoài An - Giám đốc cấp cao - Chi nhánh CBRE Việt Nam tại Hà Nội chia sẻ: “Trong thời gian tới, nguồn cung lớn với mức giá chào bán cao dự kiến sẽ làm gia tăng cạnh tranh giữa các dự án và chủ đầu tư nhằm thu hút người mua. Khi thị trường có nhiều lựa chọn hơn về vị trí và tầm giá, người mua sẽ có xu hướng so sánh và cân nhắc kỹ lưỡng hơn, đồng thời đặt nhiều kỳ vọng hơn vào chất lượng sản phẩm, dịch vụ và tiện ích - tương xứng với số tiền họ bỏ ra".

Thu Trang