

Vốn FDI đang đổ mạnh vào phân khúc bất động sản nào?

10:45 29/07/2024

Trong bối cảnh nguồn vốn FDI dồi dào, một số phân khúc bất động sản có sự tăng trưởng nổi trội, gồm có căn hộ dịch vụ và bất động sản công nghiệp.

Việt Nam hiện đang là một điểm đến đầu tư hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) nhờ vào bối cảnh chính trị, sự phát triển kinh tế ổn định và chi phí nhân công cạnh tranh. Theo thống kê của Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế Hoạch và Đầu tư, tính tới cuối tháng 6 năm nay, tổng vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài vào Việt Nam đạt 15,2 tỷ USD, tăng 13,1% so với cùng kỳ năm ngoái. Việt Nam cũng đang đứng trước cơ hội đón nhận làn sóng FDI lần thứ tư, tập trung vào các lĩnh vực công nghệ cao như bán dẫn, điện tử, năng lượng tái tạo.



Căn hộ dịch vụ tại Hà Nội có nguồn cầu ổn định nhờ FDI

Căn hộ dịch vụ tại Hà Nội có nguồn cầu ổn định nhờ FDI

Theo báo cáo nửa đầu năm 2024 của Savills, nguồn cung căn hộ dịch vụ quý 2/2024 đạt 6.096 căn, tăng 0,3% so với quý 1/2024. Tỷ lệ lấp đầy đạt 83%, tăng nhẹ 1 điểm % theo quý và theo năm. Giá thuê trung bình của sản phẩm nhà ở này cũng đạt mức tốt hơn, ở 601.000 đồng/m2/tháng, tăng 4% theo quý, và 5% theo năm.

Hiện tại, căn hộ hai phòng ngủ chiếm lần lượt 58% và 53% nguồn cầu căn hộ dịch vụ ở khu vực trung tâm và các khu vực khác. Trong khi đó phần lớn khách thuê ở khu phía Tây lại chuộng loại căn hộ có diện tích nhỏ, như studio hay một phòng ngủ.

Đánh giá về sự tác động của nguồn vốn FDI đến thị trường căn hộ dịch vụ, ông Matthew Powell, Giám đốc Savills Hà Nội, cho biết: “Dòng vốn nước ngoài đổ vào Việt Nam đã thu hút nhiều chuyên gia quốc tế đến làm việc, tạo nên một phân khúc khách hàng chủ chốt cho thị trường căn hộ dịch vụ. Họ thường lựa chọn thuê căn hộ dịch vụ do các đơn vị quốc tế quản lý vận hành, đáp ứng được nhiều yêu cầu về chất lượng dịch vụ”.

Sự phát triển cơ sở hạ tầng cũng là yếu tố có vai trò to lớn trong việc tăng tính hấp dẫn của phân khúc căn hộ dịch vụ. Theo báo cáo của Savills, Hà Nội dự định sẽ đẩy nhanh việc triển khai các dự án then chốt, bao gồm: Cầu Thượng Cát, Cầu Vạn Phúc bắc qua sông Hồng, đường gom phía Đông cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ và tuyến đường nối Mỹ Đình - Ba Sao - Bái Đính. Những tuyến đường này được kỳ vọng giúp giảm thời gian di chuyển từ trung tâm Hà Nội - nơi tập trung nhiều căn hộ dịch vụ tới những khu công nghiệp lân cận.

Để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường, từ năm 2024, có khoảng 5.909 căn hộ dịch vụ sẽ được cung cấp từ 17 dự án sắp tới. Dự kiến, các đơn vị vận hành quốc tế sẽ chiếm tới 55% trong tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ trong tương lai để đáp ứng.

Hơn 70% tổng vốn FDI đổ vào bất động sản công nghiệp, chế tạo

Theo công bố của Cục Đầu tư nước ngoài về tình hình thu hút vốn nước ngoài trong 6 tháng đầu năm 2024, có tới 70,4% tổng vốn FDI tập trung vào lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo. Đồng thời, Việt Nam đang đứng trước cơ hội đón nhận làn sóng FDI lần thứ tư. Làn sóng FDI lần này có thể tập trung vào lĩnh vực công nghệ cao như: điện tử, bán dẫn, trí tuệ nhân tạo và năng lượng tái tạo. Sự phát triển của các lĩnh vực này tác động trực tiếp đến bất động sản công nghiệp nhờ việc gia tăng nhu cầu về nhà xưởng đáp ứng tốt yêu cầu cơ sở hạ tầng, dịch vụ.

Nhu cầu đa dạng hóa chuỗi cung ứng của các nhà đầu tư trong bối cảnh việc đặt nhà máy ở Trung Quốc không còn là sự lựa chọn tối ưu về chi phí cũng giúp Việt Nam trở thành một điểm đến được nhiều nhà đầu tư cân nhắc. Mới đây, Tập đoàn Nvidia từ Hoa Kỳ cam kết đưa Việt Nam thành một trung tâm công nghệ mới với thỏa thuận trị giá 200 triệu USD; hay Hana Micron từ Hàn Quốc và Intel với những dự án có quy mô lên tới hàng tỷ USD.



Có tới 70,4% tổng vốn FDI tập trung vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp, chế tạo.

Xét về khu vực phát triển, theo dữ liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài, Bắc Ninh vẫn là điểm đến được các nhà đầu tư ưa ái với tổng vốn đầu tư đăng ký đạt 2,58 tỷ chiếm 17% tổng của cả nước. Đứng thứ hai là Ba Rịa - Vũng Tàu với 1,54 tỷ USD, và Quảng Ninh xếp vị trí thứ 3 với 1,36 tỷ USD. Tiếp theo lần lượt là Hà Nội, Hải Phòng, TP.HCM.

Tuy nhiên để tiếp tục duy trì sức hút đầu tư trong thời gian tới, nhiều khó khăn còn cần được giải quyết. Ông Thomas Rooney - Quản lý Cấp cao, Bộ phận Bất động sản công nghiệp tại Savills, Hà Nội chia sẻ: “Vấn đề lớn nhất mà các khu công nghiệp hiện tại đang gặp phải là năng lượng. Một số nhà đầu tư yêu cầu mức năng lượng lớn, lên tới 10-30 megawatt. Đây là một con số khá khó đáp ứng đối với các khu công nghiệp ở thời điểm hiện tại”.

Để sớm khắc phục vấn đề về truyền tải điện, Chính phủ đã lên kế hoạch triển khai dự án Nhà máy Nhiệt điện tại xã Quỳnh Lập tỉnh Nghệ An, với công suất 1500 megawatt, dự kiến vận hành vào năm 2029-2030. Đây là những nỗ lực đáng chú ý để duy trì sức hút của thị trường Việt Nam với các nhà đầu tư nước ngoài.

Ngoài ra, ông Thomas cũng chia sẻ, các khu công nghiệp cần chú ý đến xu hướng xanh để tăng sức hấp dẫn với các nhà đầu tư: “Phát triển khu công nghiệp xanh là một xu hướng không chỉ ở Việt Nam mà trên toàn cầu. Vì vậy, ngày càng nhiều nhà đầu tư tập trung vào nền kinh tế tuần hoàn. Việt Nam đặt mục tiêu đạt mức phát thải ròng bằng không vào năm 2050. Do đó, nhu cầu bất động sản công nghiệp xanh không chỉ đến từ việc phát triển bền vững trong ngành sản xuất mà còn từ yêu cầu của Chính phủ. Trở ngại lớn nhất hiện nay có lẽ sẽ là các vấn đề tài chính và quy định của Chính phủ. Dù vậy, các nhà đầu tư chắc chắn sẽ hợp tác giải quyết trong tương lai”.

Theo dữ liệu từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, đến năm 2030, khoảng 40% - 50% các tỉnh thành trong cả nước sẽ lên kế hoạch chuyển đổi các khu công nghiệp hiện có thành khu công nghiệp sinh thái, và 8% - 10% các tỉnh thành sẽ có định hướng xây dựng các khu công nghiệp sinh thái mới.

Thùy An