

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Báo cáo MarketBeat Q3 2024

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

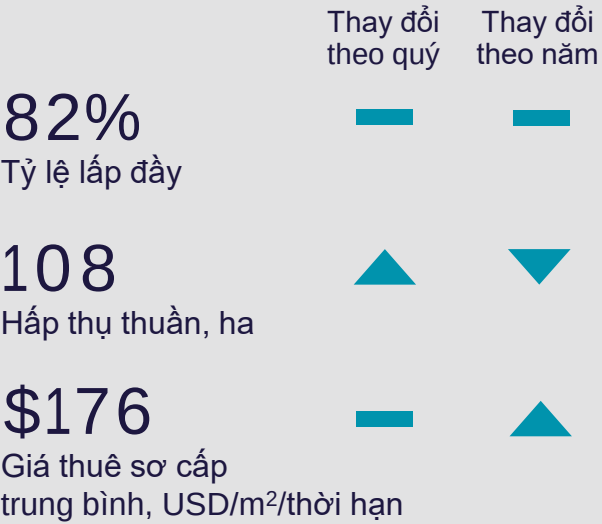
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 2024

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu

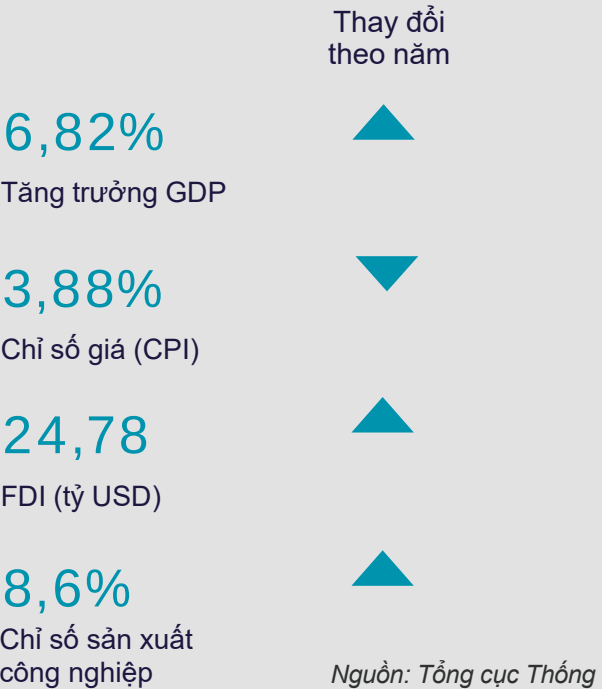


ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



NGUỒN CUNG: MỘT KHU CÔNG NGHIỆP MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Q3 2024 ghi nhận một Khu công nghiệp (KCN) mới được triển khai cho thuê tại tỉnh Long An. Đó là là Khu công nghiệp sinh thái Prodezi, cung cấp khoảng 280 ha diện tích đất KCN cho thuê vào thị trường. Tổng nguồn cung đất công nghiệp Q3 2024 đạt 28.300 ha, tăng 1,0% theo quý và 1,6% theo năm.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU CAO ĐỐI VỚI ĐẤT KCN

Nhu cầu đất công nghiệp vẫn ở mức cao trong quý này nhờ dòng vốn FDI liên tục đổ vào Vùng kinh tế trọng điểm miền Nam (SKEZ), với diện tích đất công nghiệp hấp thụ thuần được ghi nhận là 108 ha, tăng 37,2% theo quý nhưng giảm 6,6% theo năm. Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT), hai tỉnh có quỹ đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê lớn, dẫn đầu về nhu cầu với tỷ trọng trong lượng diện tích hấp thụ thuần của cả hai tỉnh đạt 85%.

Các khách thuê đất KCN chủ yếu trong quý này chủ yếu đến từ các ngành công nghiệp như Máy móc & Thiết bị, Nhựa và Dược phẩm.

GIÁ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN TĂNG TRƯỞNG 5,6% THEO NĂM

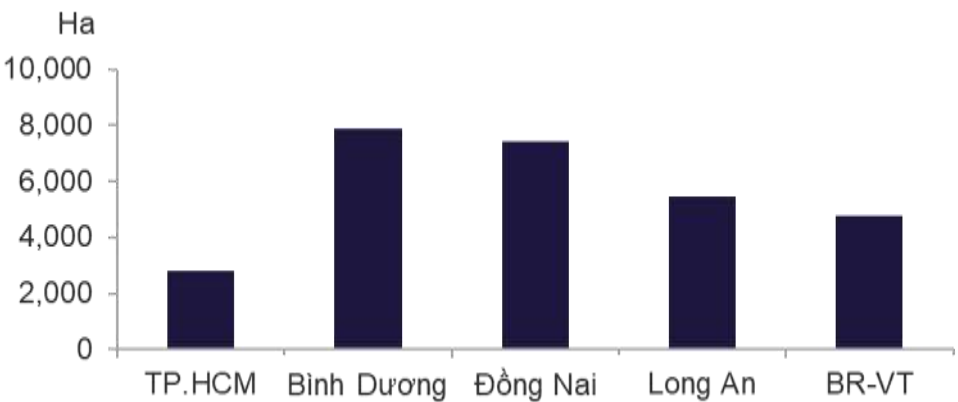
Giá chào thuê sơ cấp trung bình của đất KCN ghi nhận ở mức 176 USD/m²/thời hạn thuê, ổn định theo quý nhưng tăng 5,6% theo năm.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

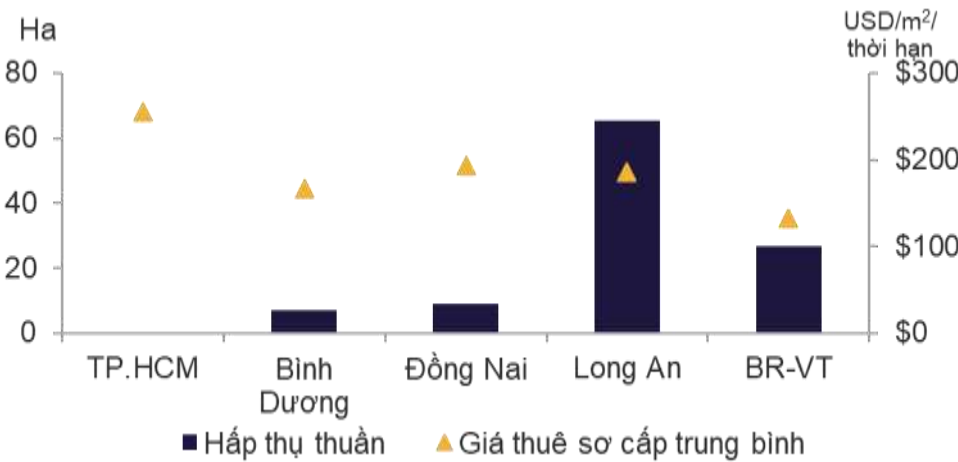
Tính đến Q3 2024, cả 4 tỉnh công nghiệp quan trọng trong Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKEZ) (trừ TP.HCM) đều đã công bố Quy hoạch tổng thể 2021 – 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Do đó, SKEZ dự kiến sẽ được bổ sung thêm một số khu công nghiệp mới, bao gồm gần 6.000 ha đất công nghiệp trong giai đoạn từ nay đến năm 2027. Xu hướng giá dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng nhờ diễn biến thị trường tích cực.

Phát triển bất động sản công nghiệp trong tương lai sẽ dựa trên các định hướng như sau: phát triển mô hình khu công nghiệp sinh thái, mô hình đô thị - công nghiệp tích hợp, ứng dụng chuyển đổi số.

NGUỒN CUNG



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 2024

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu



NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
74%	▲	▲
Tỷ lệ lấp đầy		
245.000	▲	▲
Hấp thụ thuần, m ²		
\$4,8	▲	▲
Giá thuê trung bình, USD/m ² /tháng		

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024

	Thay đổi theo năm
6,82%	▲
Tăng trưởng GDP	
3,88%	▼
Chỉ số giá (CPI)	
24,78	▲
FDI (tỷ USD)	
8,6%	▲
Chỉ số sản xuất công nghiệp	

Nguồn: Tổng cục Thống kê

NGUỒN CUNG: MỘT DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Một dự án nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới tại Bình Dương được triển khai, nâng tổng nguồn cung RBF của 5 tỉnh/thành phố trong Vùng kinh tế trọng điểm miền Nam (SKEZ) tại Q3 2024 đạt khoảng 6,3 triệu m², tăng 1,1% theo quý và 16,8% theo năm.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU THUÊ RBF TĂNG TRƯỞNG NỔI BẬT TRONG QUÝ

Tổng lượng diện tích hấp thụ thuần của RBF trong quý này được ghi nhận ở mức hơn 245.000 m², tăng 43% theo quý và gấp đôi so với cùng kỳ năm ngoái. Trong các tỉnh SKEZ, Bình Dương dẫn đầu về lượng diện tích hấp thụ thuần với 159.000 m2, chiếm 65% tổng diện tích. Tiếp theo là Đồng Nai với 27%.

Nhu cầu thuê xưởng xây sẵn trong quý này đến từ các ngành như: Thiết bị điện, Nội thất và Sản phẩm giấy.

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH TĂNG NHỜ CÁC DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

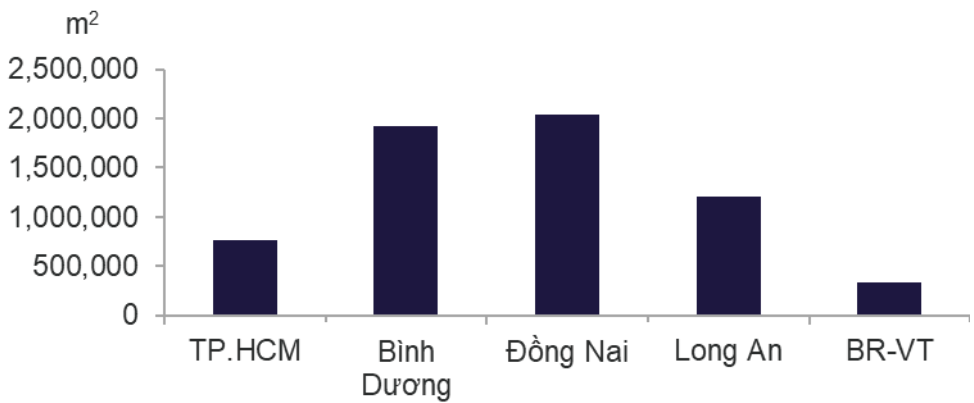
Giá thuê trung bình nhà xưởng xây sẵn trong Q3 2024 được ghi nhận ở mức 4,8 USD/m²/tháng, tăng nhẹ 0,3% theo quý và 1,1% theo năm. Giá thuê tăng là do các dự án mới được triển khai có mức giá thuê cao hơn mức trung bình của thị trường.

Tuy nhiên, ở cấp độ dự án, hầu hết các chủ đầu tư vẫn giữ giá thuê ổn định để giữ sức cạnh tranh trên thị trường.

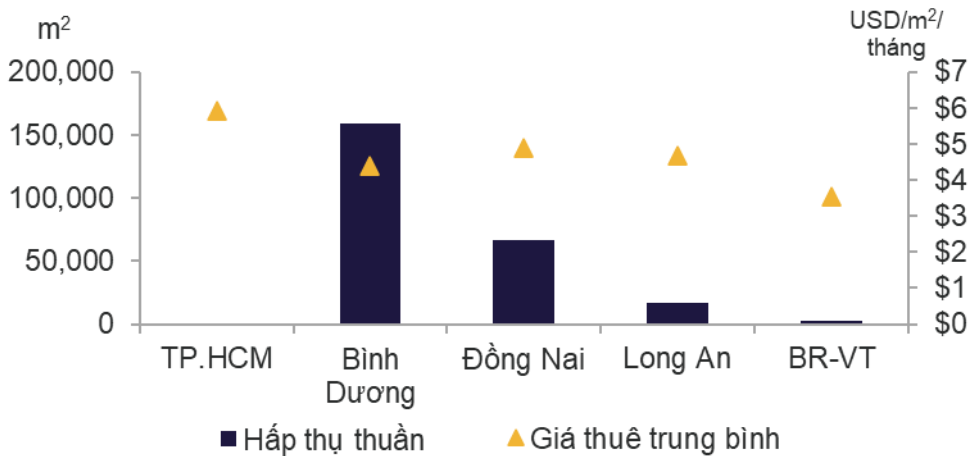
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường RBF sẽ chào đón nguồn cung tương lai khoảng 1 triệu m² trong giai đoạn 2024 – 2027. Trong bối cảnh nhu cầu thuê nhà kho xây sẵn (RBW) không cao, xu hướng chuyển đổi từ kho xây sẵn sang xưởng xây sẵn có thể sẽ tiếp tục trong thời gian sắp tới, khiến nguồn cung xưởng xây sẵn gia nhập thị trường cao hơn so với dự báo.

NGUỒN CUNG



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 2024

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu



NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
79%	▲	▲
Tỷ lệ lấp đầy		
79.000	▲	▲
Hấp thụ thuần, m ²		
\$4,5	▬	▲
Giá thuê trung bình, USD/m ² /tháng		

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024

	Thay đổi theo năm
6,82%	▲
Tăng trưởng GDP	
3,88%	▼
Chỉ số giá (CPI)	
24,78	▲
FDI (tỷ USD)	
8,6%	▲
Chỉ số sản xuất công nghiệp	

Nguồn: Tổng cục Thống kê

NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN DỰ ÁN TRIỂN KHAI TRONG QUÝ

Trong quý này không ghi nhận dự án kho xây sẵn triển khai mới. Tuy nhiên, do tác động của việc chuyển đổi kho xây sẵn (RBW) thành xưởng xây sẵn (RBF), tổng nguồn cung RBW của SKEZ vẫn ở mức 5,2 triệu m2, ổn định theo quý và theo năm.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU THUÊ KHO DẪN DẮT BỞI THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ VÀ THỊ TRƯỜNG NỘI ĐỊA

Tổng diện tích hấp thụ thuần của RBW được ghi nhận ở mức hơn 79.000 m2 trong Q3 2024, tăng 6,7% theo quý và 84,1% theo năm. Trong số các tỉnh thuộc vùng KTTĐ phía Nam, Đồng Nai dẫn đầu nhu cầu thuê kho với 59% tổng diện tích hấp thụ thuần. Theo sau là TP.HCM và Bình Dương với tỷ lệ lần lượt là 18% và 15%.

Nhu cầu thuê kho quý này chủ yếu đến từ các ngành Thương mại Điện tử và thị trường nội địa, trong khi nhu cầu từ các ngành sản xuất phục vụ xuất khẩu cũng đang dần phục hồi.gf

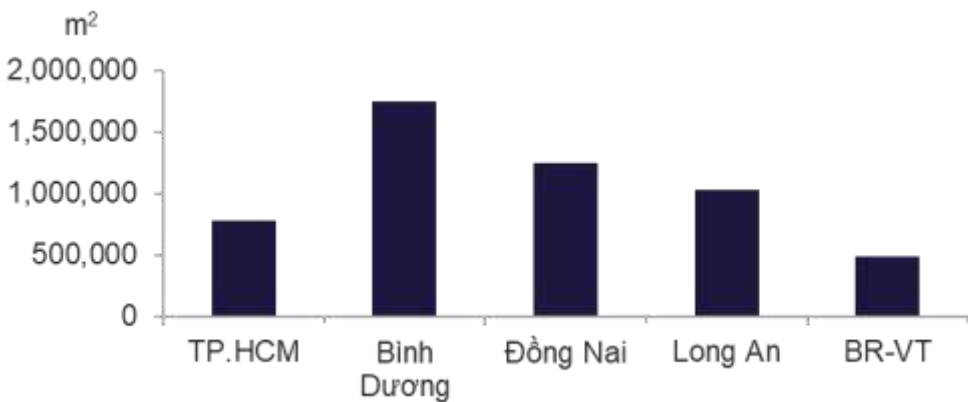
GIÁ: GIÁ THUÊ KHO GIỮ ỒN ĐỊNH TRONG QUÝ

Giá thuê trung bình kho xây sẵn được ghi nhận ở mức 4,5 USD/m²/tháng, ổn định theo quý và tăng 1,0% theo năm.

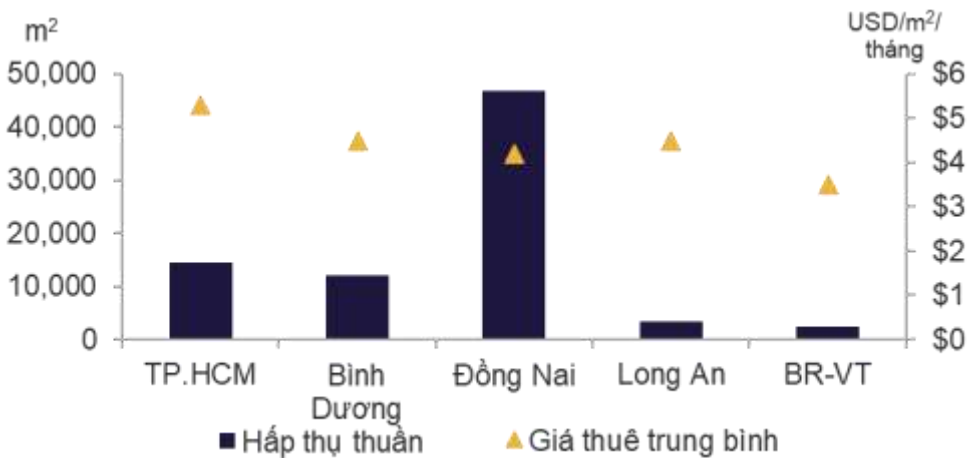
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Từ nay đến năm 2027, dự kiến sẽ có nguồn cung kho xây sẵn vào khoảng 1,9 triệu m² gia nhập thị trường. Tuy nhiên, để thích ứng với điều kiện thị trường, các chủ đầu tư có thể cần cân nhắc chuyển đổi dự án của mình từ kho xây sẵn (RBW) sang xưởng xây sẵn (RBF), cũng như đưa ra các chương trình cạnh tranh để thu hút khách hàng.

NGUỒN CUNG



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

(*): Bao gồm loại hình kho xưởng hỗn hợp xây sẵn (RBH)

THÔNG SỐ THỊ TRƯỜNG

	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)				NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)				NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW)			
	NGUỒN CUNG (Ha)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (Ha)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m²/thời hạn)	NGUỒN CUNG (m²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m²/tháng)	NGUỒN CUNG (m²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m²/tháng)
9T 2024	28.000	82%	259	\$ 176	6.300.000	74%	560.000	\$ 4,8	5.200.000	79%	199.000	\$ 4,5
Q3 2024			108				245.000				79.000	
QoQ	▲ 1,0%	◀▶	▲ 37,2%	◀▶	▲ 1,1%	▲ 2,1 đpt	▲ 42,4%	▲ 0,3%	◀▶	▲ 1,8 đpt	▲ 6,7%	◀▶
YoY	▲ 1,6%	◀▶	▼ 6,6%	▲ 5,6%	▲ 16,8%	▲ 0,6 đpt	▲ 91,4%	▲ 1,1%	◀▶	▲ 8,2 đpt	▲ 84,1%	▲ 1,0%

Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) và nhà kho xây sẵn (RBW) đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2024 - 2027

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2024 – 2027)
Đất KCN	5.900 ha	5,9%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1 triệu m²	4,5%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	1,8 triệu m²	6,8%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Prodezi	Long An	Đất KCN	280 ha	Prodezi Long An
Việt Hương II Lô N – GD1	Bình Dương	RBF	51.000 m²	Việt Hương

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2024 - 2027

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
KCN Long Đức	KCN	Đồng Nai	170 ha	KN Group	2025
KCN Lộc Giang	KCN	Long An	326 ha	Kinh Bắc City	2025
BW Vĩnh Lộc 2A – GD2	RBF	Long An	120.000 m²	BW Industrial	2025
Việt Hương II Lô N – GD kế tiếp	RBF	Bình Dương	98.000 m²	Việt Hương	2026
SLP Park Lộc An Bình Sơn	RBW (dự kiến)	Đồng Nai	148.000 m²	SLP	2025

Lưu ý: Thông tin có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư (CĐT) trong tương lai

TRANG BÙI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

©2024 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

Better never settles



Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 52.000 nhân viên tại hơn 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2023, công ty đạt doanh thu 9,5 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Quản lý cơ sở vật chất và Quản lý dự án, Cho thuê thương mại, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @CushWake trên Twitter.