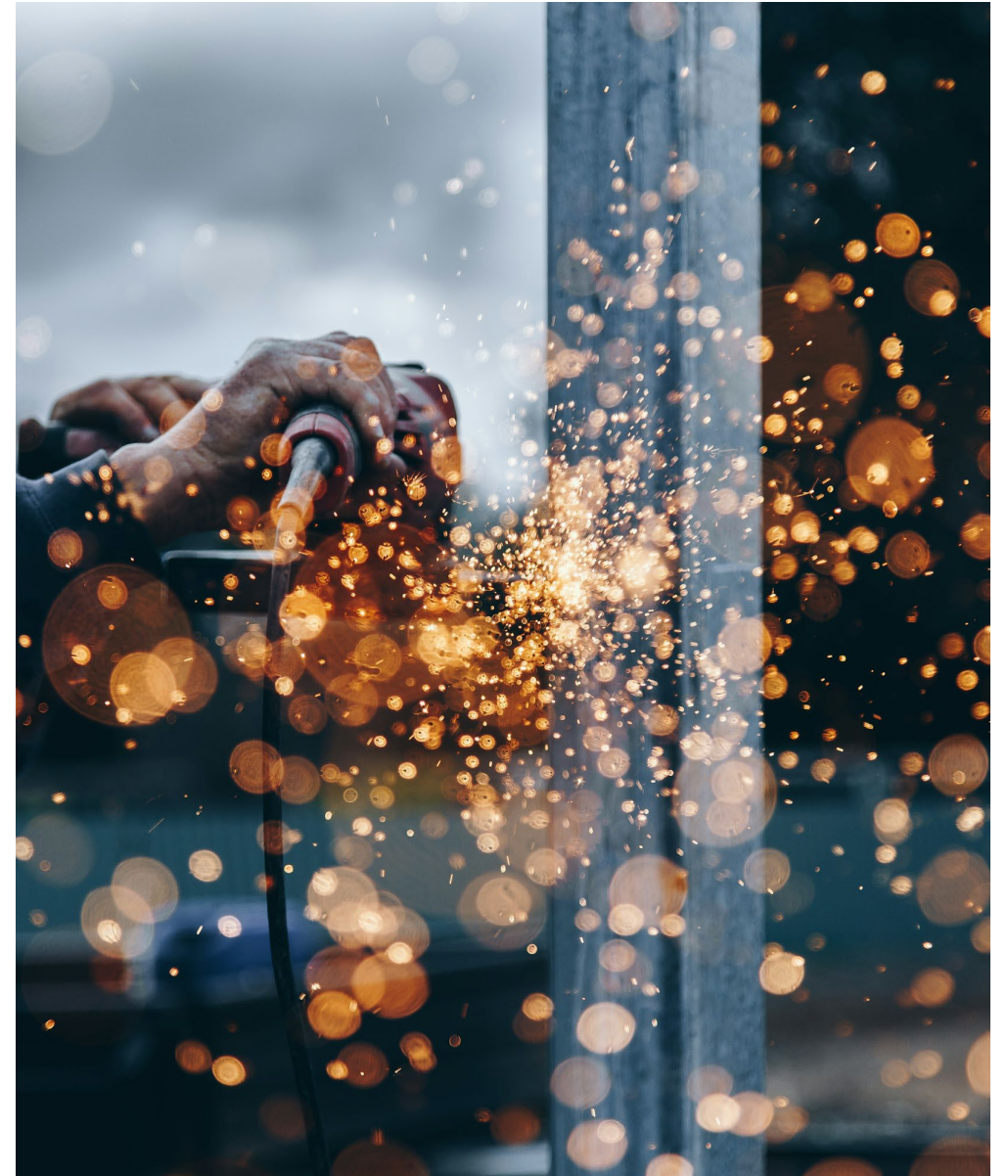


BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

TP. HỒ CHÍ MINH

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

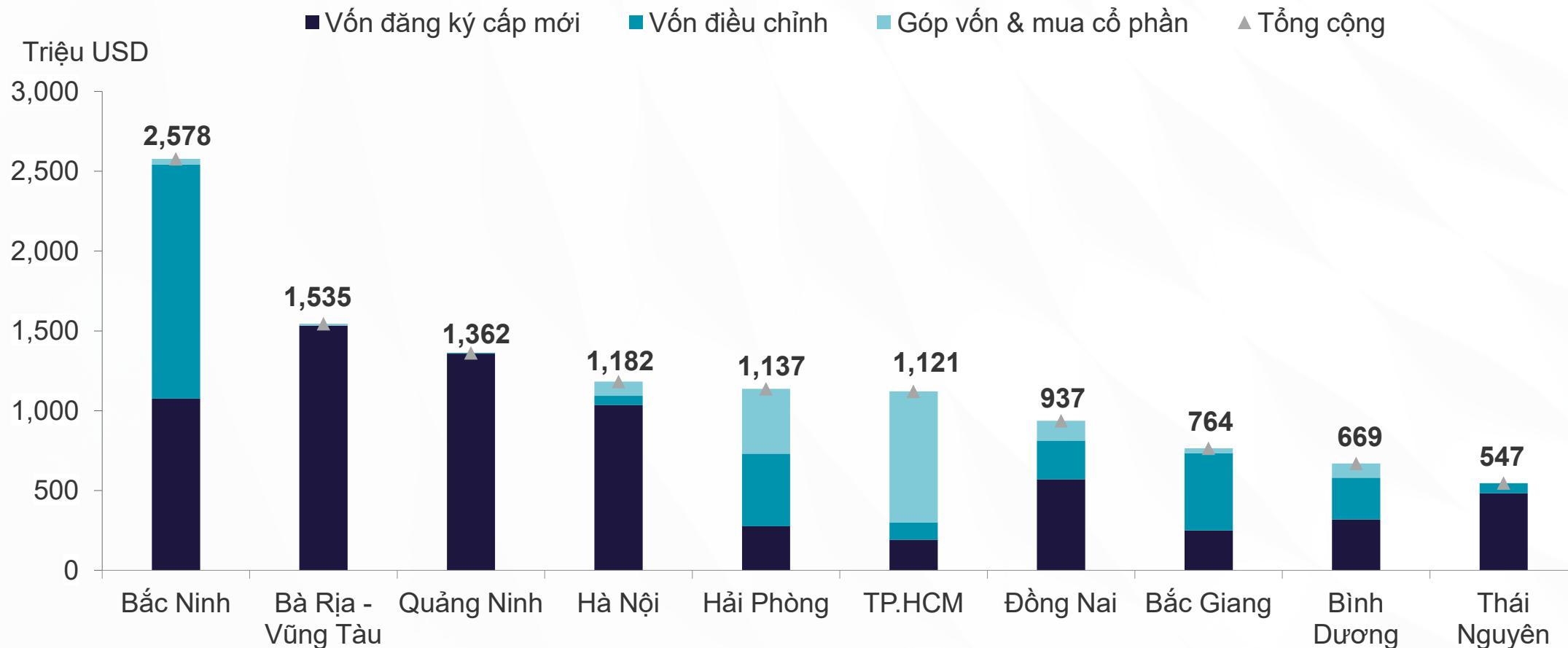
- *Đất Khu công nghiệp (KCN)*
- *Nhà xưởng xây sẵn (RBF)*
- *Nhà kho xây sẵn (RBW)*



CÁC ĐỊA PHƯƠNG THU HÚT FDI CAO NHẤT, 6T 2024

BỐN TRONG NĂM TỈNH TRỌNG ĐIỂM KINH TẾ PHÍA NAM THU HÚT FDI CAO NHẤT CẢ NƯỚC TRONG 6T 2024

10 ĐỊA PHƯƠNG THU HÚT FDI CAO NHẤT 6T 2024



THỊ TRƯỜNG ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP – MIỀN NAM

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TÍCH CỰC

Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)

Diện tích đất cho thuê (ha)
~ 28.000 +0,6% QoQ
 +1,2% YoY

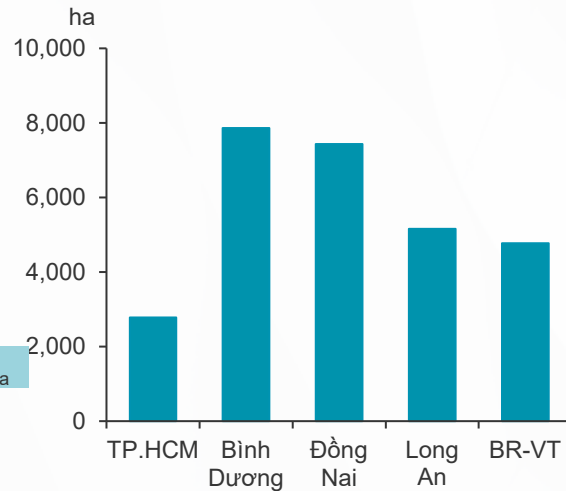
Tỷ lệ lấp đầy
~ 82% -0,2 đpt QoQ
 +0,3 đpt YoY

Giá thuê sơ cấp trung bình (USD/m²/chu kỳ thuê) (*)
USD 176 +2,9% QoQ
 +4,8% YoY

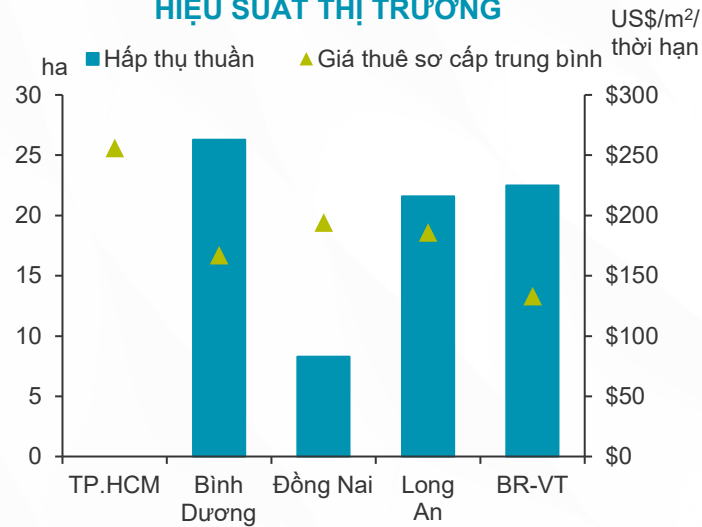
Hấp thụ thuần (ha) Q2 2024
~ 79



NGUỒN CUNG



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



(*) Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT USD/VND = 25.500 trong Q2 2024

- Một dự án Khu công nghiệp (KCN) mới được triển khai tại tỉnh Long An, đó là KCN Thủ Thừa, cung cấp cho thị trường khoảng 115 ha diện tích cho thuê.
- Diễn biến thị trường tích cực trong quý với diện tích hấp thụ ròng đạt 79 ha. Bình Dương, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu mỗi tỉnh đều ghi nhận lượng hấp thụ thuần trên 20 ha. Nhu cầu thuê đất KCN trong quý này đến từ nhiều ngành nghề khác nhau, từ các ngành giá trị gia tăng cao như Điện tử, Dược phẩm, đến các ngành truyền thống như Nhựa, Sản xuất phương tiện, và Thức ăn chăn nuôi.
- Trong bối cảnh nhu cầu đất KCN cao, giá chào sơ cấp trung bình KCN ghi nhận ở mức 176 USD/m²/thời hạn, tăng 2,9% theo quý và 4,8% theo năm.

THỊ TRƯỜNG NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN - MIỀN NAM

NHU CẦU TĂNG CAO, THỊ TRƯỜNG HƯỞNG LỢI TỪ DÒNG VỐN ĐẦU TƯ

Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)

Nguồn cung nhà xưởng xây sẵn (m²)

~ 6.100.000 +11,1% QoQ
+8,0% YoY

Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng) (*)

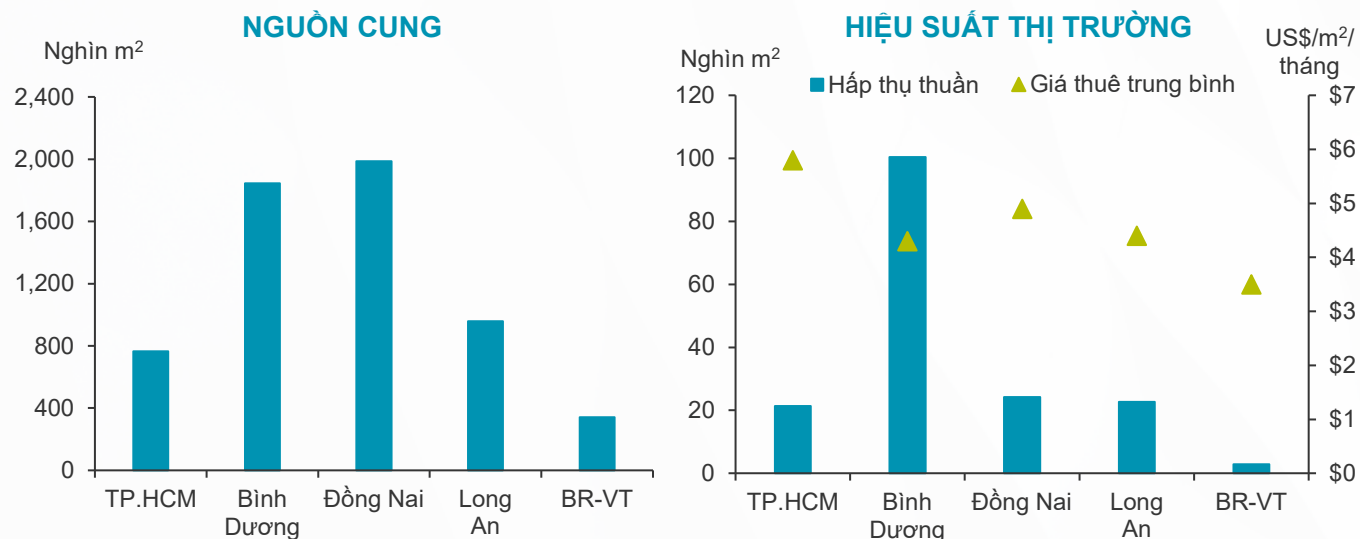
USD 4,7 +1,1% QoQ
+2,5% YoY

Tỷ lệ lấp đầy

~ 71% -4,8 đpt QoQ
+2,3 đpt YoY

Hấp thụ thuần (m²) Q2 2024

~ 172.000



(*) Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 25.500 trong Q2 2024

- Một dự án Nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới ra mắt là dự án BW Bàu Bàng 06 tại tỉnh Bình Dương, đưa gần 300.000 m² vào thị trường.
- Cùng với thị trường đất KCN, thị trường RBF đã hưởng lợi rất nhiều từ làn sóng đầu tư, với tổng diện tích hấp thụ thuần được ghi nhận vào khoảng 172.000 m². Tỉnh Bình Dương dẫn đầu về lượng hấp thụ RBF với tỷ lệ đóng góp là 59%. Nhu cầu thuê RBF trong quý này đến từ các ngành vốn là thế mạnh hiện có của khu vực Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKER) như Sản xuất phương tiện, Máy móc & Thiết bị và Dệt may.
- Giá thuê tăng 1,1% theo quý và 2,5% theo năm, ở mức 4,7 USD/m²/tháng.

THỊ TRƯỜNG NHÀ KHO XÂY SẴN - MIỀN NAM

NHU CẦU THUÊ KHO ĐANG DẦN PHỤC HỒI

Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)

Nguồn cung nhà kho xây sẵn (m²)

~ 5.300.000 -5,5% QoQ
+5,3% YoY

Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng) (*)

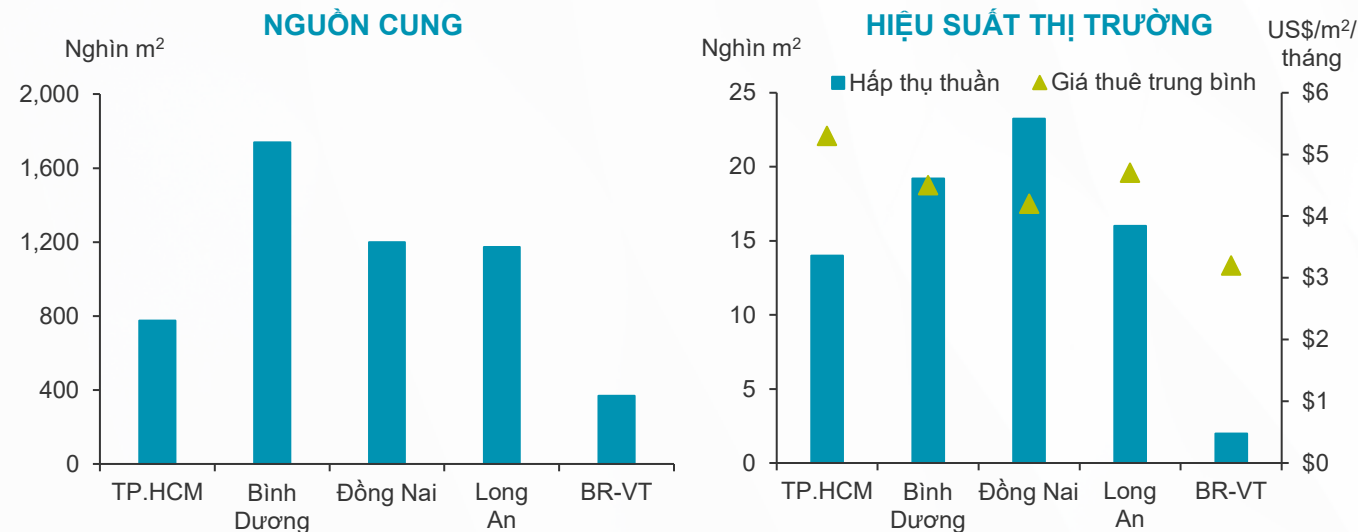
USD 4,5 Ổn định QoQ
+1,2% YoY

Tỷ lệ lấp đầy

~ 79% +5,7 đpt QoQ
+4,0 đpt YoY

Hấp thụ thuần (m²) Q2 2024

~ 74.000



(*) Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 25.500 trong Q2 2024

- Một dự án Nhà kho xây sẵn (RBW) mới đã được triển khai trong quý này, đó là dự án BW Đồng An 2 tại tỉnh Bình Dương, với quy mô GFA 19.000 m². Ngoài ra, 2 dự án tại Bình Dương và Long An được chuyển đổi chức năng từ nhà kho thành nhà xưởng khiến nguồn cung giảm trong quý.
- Lượng hấp thụ thuần của loại hình RBW được ghi nhận vào khoảng 74.000 m² trong Quý 2 năm 2024. Tỉnh Đồng Nai dẫn đầu về nhu cầu nhà kho với hơn 23.000 m² được hấp thụ. Nhu cầu thị trường đang dần phục hồi trở lại nhờ dòng vốn FDI mới vào Việt Nam và tiêu dùng nội địa tăng.
- Giá thuê trung bình của RBW được ghi nhận ở mức 4,5 USD/m²/tháng, ổn định theo quý và tăng 1,2% theo năm.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (2024 – 2027)

Nguồn cung đất KCN tương lai

~ 6.200 ha

Nguồn cung nhà xưởng tương lai

~1,4 triệu m²

Nguồn cung nhà kho tương lai

~1,9 triệu m²

- Triển vọng của thị trường công nghiệp vẫn tươi sáng với các yếu tố tích cực như: sự tham gia của Việt Nam vào thương mại toàn cầu thông qua các hiệp định thương mại tự do (FTA), tăng cường các mối quan hệ đối tác chiến lược, và chiến lược Trung Quốc+1 của các nhà sản xuất lớn. Vì vậy, các chủ đầu tư KCN đang chuẩn bị cho dự án tương lai để đón làn sóng đầu tư. Từ nay đến năm 2027, khoảng 6.200 ha đất khu công nghiệp sẽ gia nhập thị trường.
- Ngoài ra, có xu hướng các nhà đầu tư và nhà sản xuất đang tìm đến các tỉnh xa hơn, ở miền Trung và khu vực đồng bằng sông Cửu Long, nhờ giá đất cạnh tranh, và hệ thống cơ sở hạ tầng không ngừng được cải thiện.
- Thị trường Nhà xưởng xây sẵn sẽ chào đón nguồn cung tương lai khoảng 1,4 triệu m² sản trong giai đoạn 2024 – 2027. Theo làn sóng đầu tư vào đất công nghiệp, nhu cầu thuê xưởng dự kiến vẫn duy trì tốt do chi phí đầu tư ban đầu thấp, tiết kiệm thời gian và linh hoạt hơn cho các nhà đầu tư.

Loại hình	Tăng trưởng nguồn cung (2024 – 2027F)
Khu công nghiệp	6,2%/năm
Nhà xưởng xây sẵn	6,2%/năm
Nhà kho xây sẵn	7,7%/năm




Nguồn: Cushman & Wakefield

- Sẽ có khoảng 1,9 triệu m² sản nguồn cung Nhà kho xây sẵn gia nhập thị trường trong giai đoạn 2024 – 2027, với 55% nguồn cung mới tương lai sẽ tọa lạc tại tỉnh Đồng Nai, nơi đặt Sân bay Quốc tế Long Thành.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI NỔI BẬT (2024 – 2027)

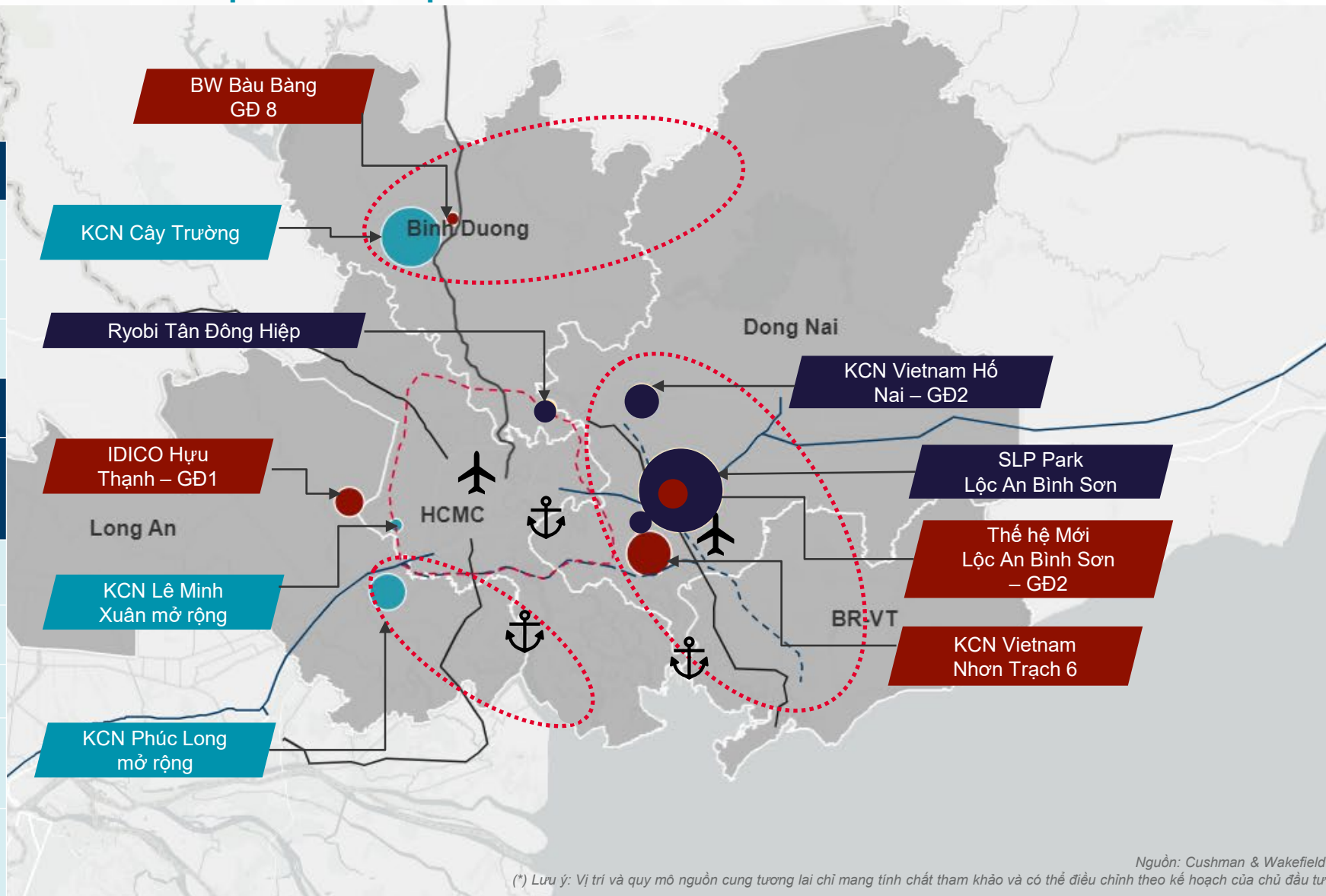
NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÁT TRIỂN CÙNG MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG

CHÚ THÍCH

Sân bay quốc tế	
Cảng biển	
Các trung tâm công nghiệp chính	

DỰ ÁN NỔI BẬT

Đất KCN (ha)	Nhà xưởng xây sẵn (m ²)	Nhà kho xây sẵn (m ²)	
< 100	< 10.000		
100 – 150	10.000 – 20.000		
150 – 220	20.000 – 50.000		
220 – 300	50.000 – 100.000		
>300	> 100.000		



(*) Lưu ý: Vị trí và quy mô nguồn cung tương lai chỉ mang tính chất tham khảo và có thể điều chỉnh theo kế hoạch của chủ đầu tư
 Nguồn: Cushman & Wakefield

XU HƯỚNG CHUYỂN ĐỔI

Tổng nguồn cung Nhà xưởng & Nhà kho xây sẵn (m²), Q2 2024

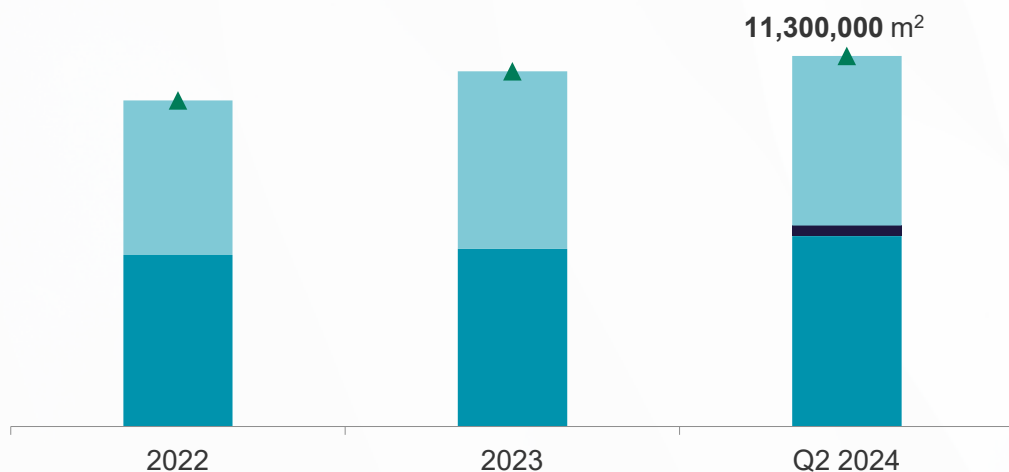
~ 11.300.000

Diện tích chuyển đổi Nhà kho → Nhà xưởng xây sẵn (m²), Q2 2024

~ 322.400

Tổng nguồn cung nhà xưởng & nhà kho xây sẵn khu vực SKER

■ Nhà xưởng xây sẵn ■ Chuyển đổi kho-->xưởng ■ Nhà kho xây sẵn ▲ Tổng



Nhà kho xây sẵn
(RBW)



Nhà xưởng xây sẵn
(RBF)

- Trong quý 2 năm 2024, Cushman & Wakefield nhận thấy một xu hướng đang diễn ra: chuyển đổi dự án Nhà kho xây sẵn thành dự án Nhà xưởng xây sẵn.
- Chiến lược này nhằm thích ứng với nhu cầu thị trường: Trong khi nhu cầu về kho bãi chậm lại trong thời gian gần đây, nhu cầu thuê xưởng vẫn duy trì tốt theo dòng vốn FDI vào Việt Nam, các chủ đầu tư đã chuẩn bị cho quá trình chuyển đổi này để vận hành ổn định tài sản và đảm bảo dòng tiền.



TRANG BÙI

Tổng giám đốc

Bui.Trang@cushwake.com

GIỚI THIỆU VỀ CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại hàng đầu thế giới phục vụ Chủ đầu tư và Khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Vào năm 2023, công ty đã báo cáo doanh thu 9,5 tỷ USD từ các dịch vụ cốt lõi là quản lý tài sản, quản lý cơ sở vật chất và quản lý dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp nhờ văn hóa vượt trội cũng như cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững, v.v.

Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com

©2024 Cushman & Wakefield. Đã đăng ký Bản quyền. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau được cho là đáng tin cậy. Thông tin có thể có sai sót hoặc thiếu sót và được trình bày mà không có bất kỳ sự bảo đảm hay tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Better never settles