



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

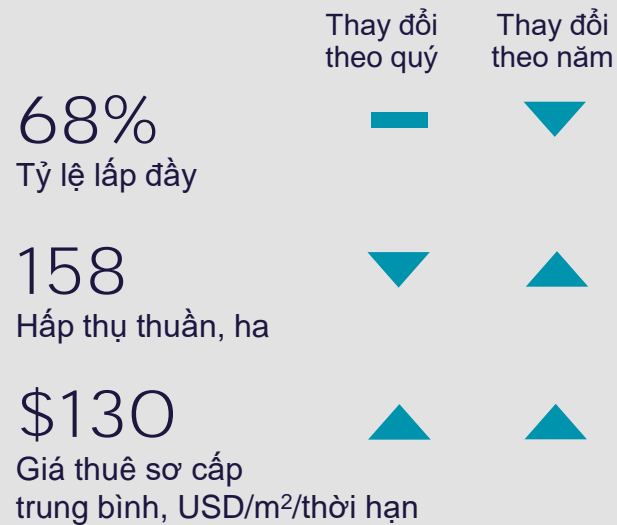
Báo cáo MarketBeat Q3 2024

Better never settles

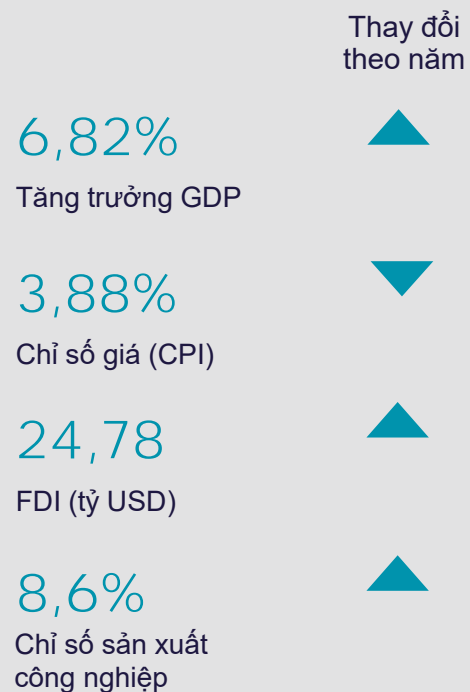
(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: HAI KHU CÔNG NGHIỆP MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Hai dự án khu công nghiệp (KCN) mới được triển khai tại Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc (NKEZ) là: Gia Bình II (Bắc Ninh) và Lương Điền – Ngọc Liên (Hải Dương), cung cấp khoảng 274 ha đất KCN cho thuê vào thị trường. Tổng nguồn cung đất công nghiệp tại Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc tính đến Q3 2024 đạt 16.700 ha, tăng 1,7% theo quý và 16,0% theo năm.

NGUỒN CẦU: THỊ TRƯỜNG KHU VỰC MIỀN BẮC DIỄN BIẾN TÍCH CỰC

Nhờ ưu thế vị trí, cơ sở hạ tầng không ngừng cải thiện và tâm lý thị trường tích cực, các tỉnh khu vực miền Bắc vẫn duy trì đà tăng trưởng với tổng diện tích hấp thụ thuần là 158 ha trong quý, giảm 14% theo quý nhưng tăng 32% theo năm. Tỉnh Bắc Ninh tiếp tục dẫn đầu nhu cầu về KCN với 30% tổng diện tích hấp thụ rỗng. Tiếp theo là Hải Dương, Quảng Ninh và Hưng Yên với tỷ trọng khoảng 17 - 20% trong tổng diện tích hấp thụ thuần.

Động lực thúc đẩy nhu cầu thuê đất KCN trong quý này vẫn đến từ ba ngành công nghiệp chính: Điện tử, Máy móc & Thiết bị, và phát triển kho xưởng xây sẵn.

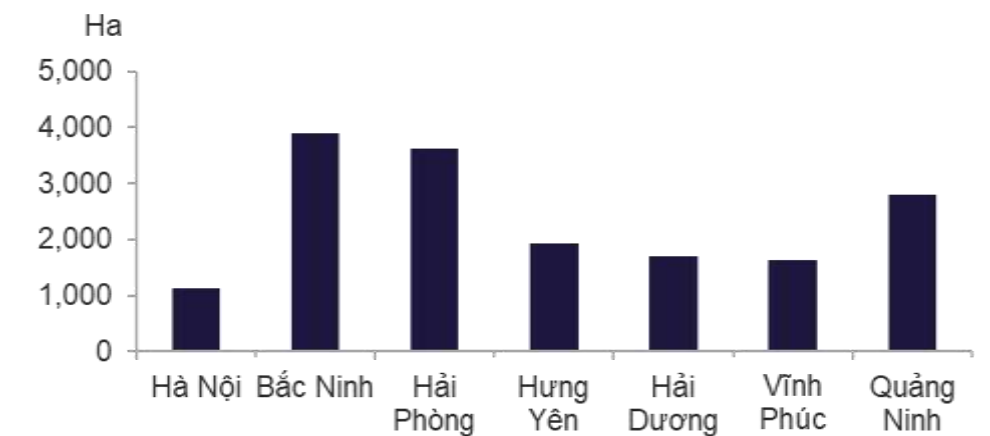
GIÁ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN TĂNG TRƯỞNG 5,7% THEO NĂM

Giá chào thuê sơ cấp trung bình đất KCN được ghi nhận ở mức 130 USD/m²/thời hạn, tăng 1,0% theo quý và 5,7% theo năm. Do nhu cầu cao, một số dự án tại Bắc Ninh và Hưng Yên thậm chí đã tăng giá 10% trong quý.

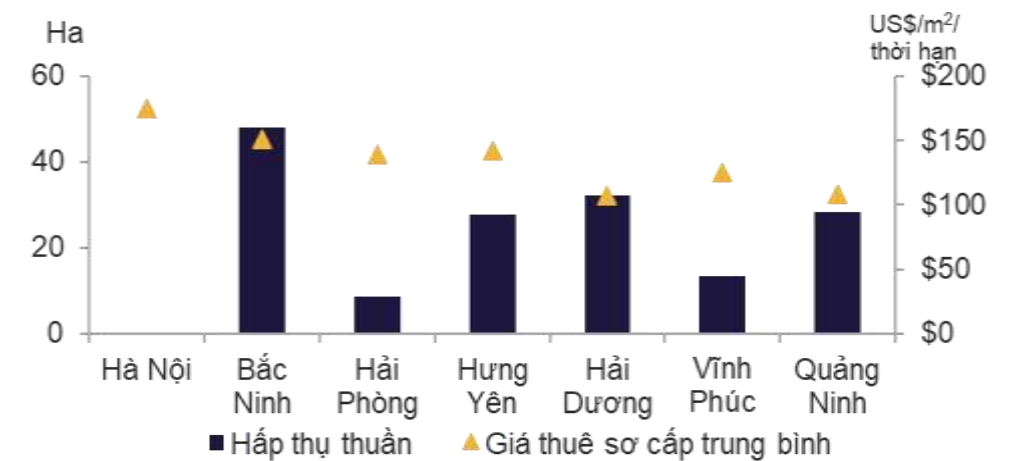
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Từ nay đến năm 2027, Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc sẽ chào đón khoảng 4.700 ha đất KCN có thể cho thuê. Trong đó, Hải Phòng và Hưng Yên chiếm lần lượt 27% và 23% tổng nguồn cung tương lai. Nhờ nhu cầu thuê đất khu công nghiệp vẫn duy trì cao, giá thuê đất KCN dự kiến sẽ tiếp tục xu hướng tăng.

NGUỒN CUNG



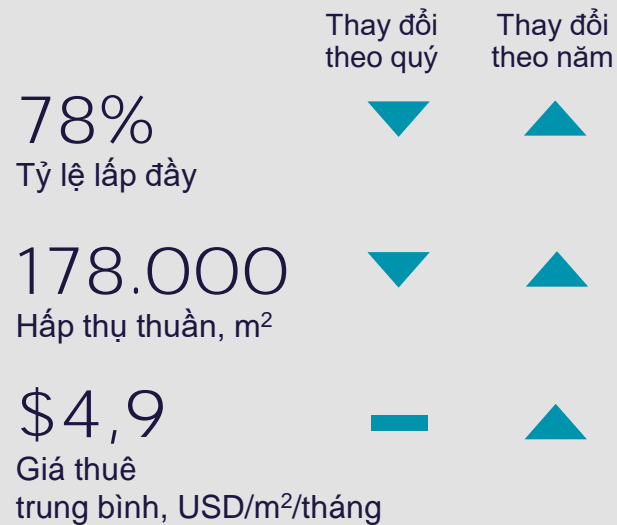
HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



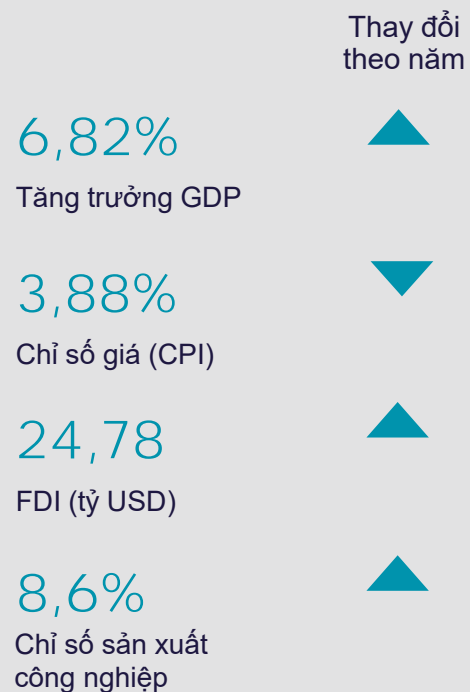
Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: BỐN DỰ ÁN RBF MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Bốn dự án nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới được triển khai tại Bắc Ninh, Hải Phòng và Vĩnh Phúc, cung cấp khoảng 256.000 m² vào thị trường. Tổng nguồn cung RBF của Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc tính đến Q3 2024 đạt hơn 4,0 triệu m², tăng 5,9% theo quý và 21,3% theo năm.

NGUỒN CẦU: DUY TRÌ BỞI DÒNG VỐN FDI DỒI DÀO

Nhờ dòng vốn FDI dồi dào chảy vào các tỉnh vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc, tổng diện tích hấp thụ thuần của RBF vẫn duy trì ở mức cao, vào khoảng 178.000 m². Thành phố Hải Phòng dẫn đầu nhu cầu với 47% trong lượng hấp thụ thuần. Tiếp theo là Bắc Ninh và Vĩnh Phúc với lần lượt 23% và 20%.

Nhu cầu thuê xưởng xây sẵn RBF tại khu vực miền Bắc trong quý này đến từ các ngành công nghiệp như Nhựa, Điện tử và Kim loại chế tạo.

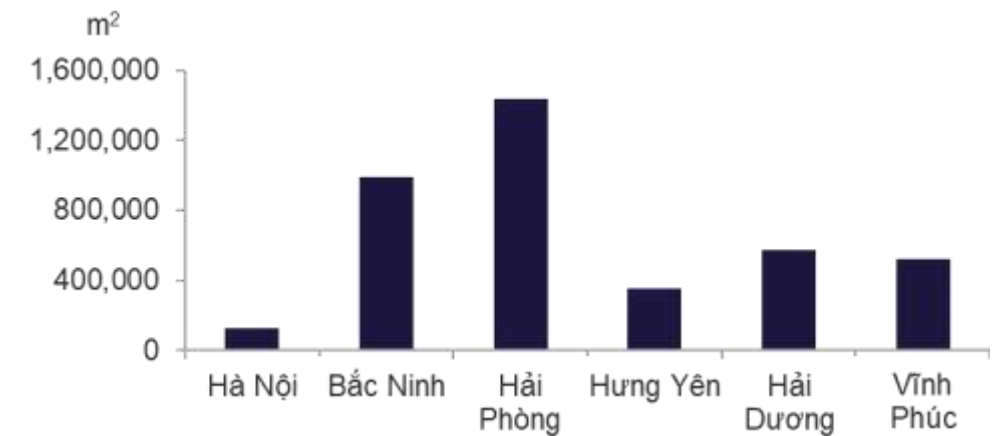
GIÁ: GIÁ THUÊ GIỮ ỒN ĐỊNH

Giá thuê trung bình của RBF được ghi nhận ở mức 4,9 USD/m²/tháng, ổn định theo quý và tăng 2,1% theo năm.

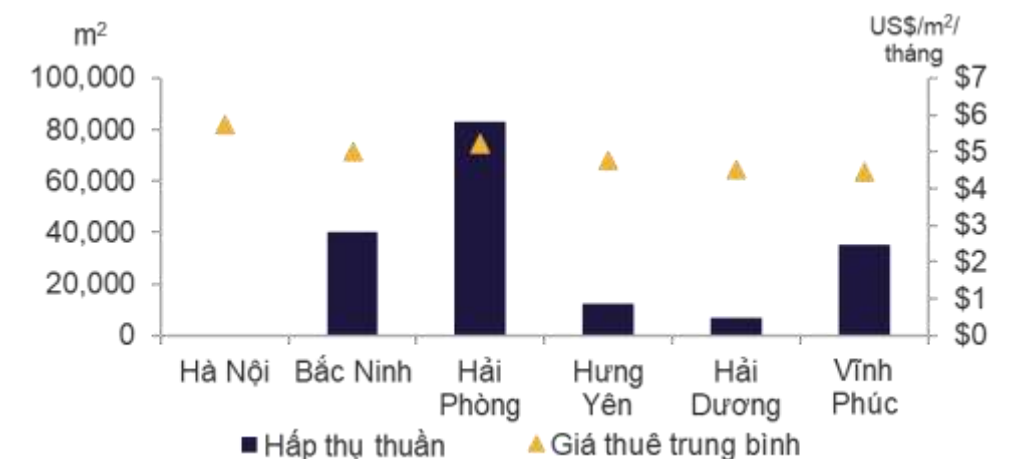
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường nhà xưởng xây sẵn tại Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc sẽ chào đón nguồn cung tương lai khoảng 936.000 m² trong giai đoạn tới (2024 – 2027). Trong tương lai, sẽ có nhiều dự án RBF cao tầng gia nhập thị trường phía Bắc sau thời gian dài vắng bóng, vì khu vực này đã và đang thu hút ngày càng nhiều khách hàng từ các ngành công nghiệp công nghệ cao và có giá trị gia tăng cao như Điện tử và Bán dẫn.

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

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh

NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
72% Tỷ lệ lấp đầy	▲	▲
85.000 Hấp thụ thuần, m ²	▼	▼
\$4,9 Giá thuê trung bình, USD/m ² /tháng	▲	▲

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

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 Việt Nam

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

NGUỒN CUNG: MỘT DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Một dự án mới được triển khai tại tỉnh Hưng Yên, cung cấp khoảng 85.000 m² vào thị trường. Đây là dự án có chức năng hỗn hợp cả nhà kho xây sẵn (RBW) và nhà xưởng xây sẵn (RBF) cho thuê. Tổng nguồn cung tính đến Q3 2024 của Vùng kinh tế trọng điểm miền Bắc đạt 2,5 triệu m², tăng 3,5% theo quý và 21,1% theo năm.

NHU CẦU: NGUỒN CẦU THÚC ĐẨY BỞI NGÀNH THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ & SẢN XUẤT PHỤC VỤ XUẤT KHẨU

Tổng lượng diện tích hấp thụ thuần của nhà kho xây sẵn được ghi nhận ở mức khoảng 85.000 m² trong Q3 2024, giảm 20,3% theo quý và 23% theo năm. Tỉnh Bắc Ninh và thành phố Hải Phòng, hai trung tâm logistics lớn của khu vực phía Bắc, dẫn đầu nhu cầu thuê với tỷ lệ lần lượt là 51% và 28%.

Nhìn chung, nhu cầu thuê trong quý này ở khu vực phía Bắc tiếp tục được thúc đẩy chủ yếu bởi ngành Thương mại điện tử. Tiếp theo là ngành sản xuất phục vụ xuất khẩu có ghi nhận nhu cầu thuê đối với loại hình kho xưởng hỗn hợp xây sẵn (RBH).

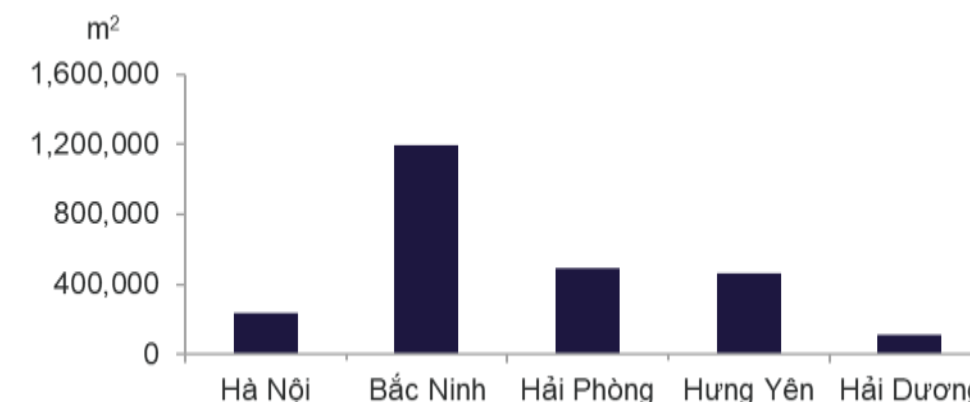
GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH TĂNG NHỜ CÁC DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Giá thuê trung bình của loại hình RBW đạt 4,9 USD/m²/tháng, tăng 1,3% theo quý và 6,7% theo năm, do thời gian gần đây ghi nhận nhiều dự án chất lượng cao được triển khai.

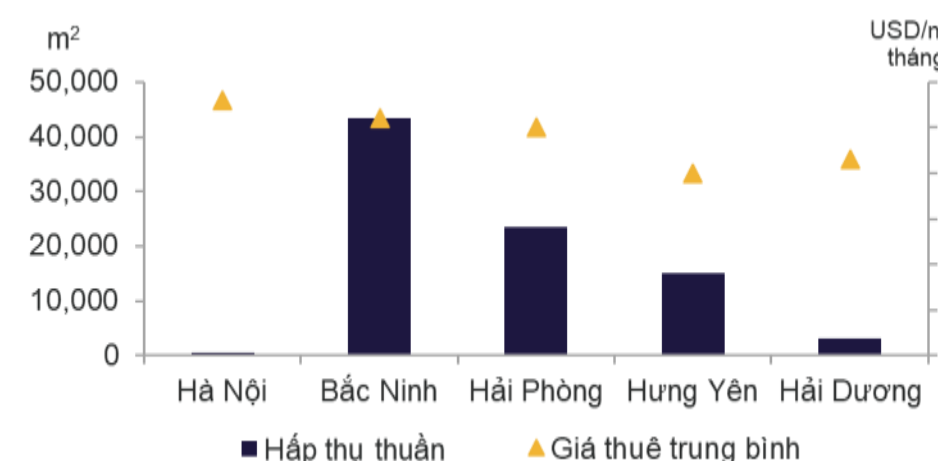
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Về nguồn cung RBW trong tương lai, Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc sẽ đón nhận khoảng 764.000 m² gia nhập thị trường trong giai đoạn 2024 – 2027. Tuy nhiên, một số dự án RBW có thể sẽ được sử dụng với chức năng kết hợp giữa nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn, hoặc được chuyển đổi thành nhà xưởng xây sẵn để thích ứng với nhu cầu của thị trường.

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

MARKET STATISTICS

	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/m ² /thời hạn)	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /tháng)	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /tháng)
9T 2024	16.700	68%	449	\$ 130	4.000.000	78%	488.000	\$ 4,9	2.500.000	72%	243.500	\$ 4,9
Q3 2024			158				178.000				85.000	
QoQ	▲ 1,7%	◀▶	▼ 14,1%	▲ 1,0%	▲ 5,9%	◀▶	▼ 29,1%	◀▶	▲ 3,5%	◀▶	▼ 20,6%	▲ 1,3%
YoY	▲ 16,0%	▼ 3,2 đpt	▲ 31,7%	▲ 5,7%	▲ 21,3%	▲ 7,5 đpt	▲ 83,5%	▲ 2,1%	▲ 21,1%	▼ 1,0 đpt	▼ 23,4%	▲ 6,7%

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	4.700 ha	5,0%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	936.000 m ²	2,6%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	764.000 m ²	6,7%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	TỈNH / THÀNH PHỐ	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
Lương Điền – Ngọc Liên	Hải Dương	Đất KCN	105 ha	An Phát Holdings
KTG Industrial Yên Phong 2C - GD 2	Bắc Ninh	RBF	46.600 m ²	KTG Industrial
LOGOS Hưng Yên	Hưng Yên	RBW / RBF hỗn hợp	85.300 m ²	LOGOS Property

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	TỈNH / THÀNH PHỐ	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
KCN Tiên Thanh	Đất KCN	Hải Phòng	315 ha	Việt Phát	2024 - 2025
Tràng Duệ GD 3	Đất KCN	Hải Phòng	481 ha	Kinh Bắc City	2025
Core5 Vĩnh Phúc	RBF	Vĩnh Phúc	155.000 m ²	Indochina Kajima	2025
BW ESR Nam Sơn Hạp Lĩnh	RBF	Bắc Ninh	112.100 m ²	BW Industrial	2025
DPL Vietnam Minh Quang	RBW	Hưng Yên	35.000 m ²	Daiwa House & WHA	2025
Mapletree Thuận Thành 3	RBW	Bắc Ninh	140.000 m ²	Mapletree	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 BUI

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.