

Nhà đầu tư ngoại đang ráo riết săn lùng các dự án kho bãi có quy mô lớn

14/08/2022

Từ năm 2021 đến nay, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đang có xu hướng chuyển dịch từ Trung Quốc sang Việt Nam do lo ngại chính sách zero Covid ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng, Việt Nam đã đón nhận nhiều dự án sản xuất nổi bật với số vốn đầu tư lớn. Nhìn thấy cơ hội từ nhu cầu thương mại điện tử và sản xuất công nghiệp tăng vọt, các nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư ngoại hiện đang ráo riết săn lùng các dự án kho bãi có quy mô lớn tại các vị trí trọng điểm, liền kề với những trung tâm kinh tế lớn.



Nhà xưởng hậu cần logistics của Công ty Logos Property

Tăng trưởng của ngành thương mại điện tử và sự chuyển dịch dòng vốn đầu tư nước ngoài đã dẫn tới cơ hội phát triển của ngành logistics và bất động sản hậu cần kho bãi tăng mạnh.

Từ năm 2021 đến nay, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đang có xu hướng chuyển dịch từ Trung Quốc sang Việt Nam do lo ngại chính sách zero Covid ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng. Việt Nam đã đón nhận nhiều dự án sản xuất nổi bật với số vốn đầu tư lớn như: Nhà máy dược phẩm 3/2 tổng vốn đăng ký 3,1 tỷ USD tại KCN Đông Nam Á (Long An), dự án LG Display tổng vốn 2,1 tỷ USD tại KCN Trảng Duệ (Hải Phòng), Goertek Vina tổng vốn 500 tỷ USD tại KCN WHA (Nghệ An), dự án sản xuất chip của Samsung tại Thái Nguyên trị giá 20 tỷ USD, dự án Polytex Far Eastern 1,37 tỷ USD tại KCN Bàu Bàng (Bình Dương)...

Tháng 6 vừa qua, Xiaomi Việt Nam đã tuyên bố bắt tay với đối tác DBG Technology để sản xuất thiết bị và lắp ráp các sản phẩm của Xiaomi tại Việt Nam. Động thái này nhằm mục tiêu không chỉ phục vụ cung ứng cho thị trường nội địa mà còn xuất khẩu sang một số nước trong khu vực như Malaysia, Thái Lan.

Cùng thời điểm, Pegatron, một trong những đối tác lắp ráp iPhone cho Apple cũng đang cân nhắc mở rộng dây chuyền sản xuất sang các nước ngoài Trung Quốc, trong đó có Việt Nam. Pegatron đang xây dựng nhà máy tại Hải Phòng. Còn hàng loạt đối tác lắp ráp khác của Apple như Foxconn, Luxshare, Goertek, Wistron cũng đã có nhà máy ở Việt Nam.

Mới gần đây, Tập đoàn Sharp (Nhật Bản) đã đến tìm hiểu cơ hội đầu tư tại các tỉnh phía Nam của Việt Nam trong đó có Bình Dương, để dịch chuyển chuỗi cung ứng ra khỏi thị trường Trung Quốc, đồng thời đẩy mạnh đa dạng hóa thị trường và phân tán rủi ro.

Theo chia sẻ từ ông Matthew Powell, Giám đốc Savills Hà Nội, Việt Nam đang là điểm đến của nhiều “ông lớn” trong lĩnh vực sản xuất và hậu cần, đặc biệt trước sự phát triển của ngành thương mại điện tử tại Việt Nam. Đồng nghĩa, điều này đi đôi với nhu cầu tăng cao về bất động sản công nghiệp chất lượng cao.

Chính phủ khuyến khích các doanh nghiệp sản xuất (và thu hút đầu tư) bằng cách thành lập các khu công nghiệp và khu kinh tế. Nhờ vậy, bất chấp thách thức từ đại dịch, ngành hậu cần logistics vẫn phát triển do các Hiệp định thương mại tự do (FTA), sự tăng trưởng kinh tế, sản xuất và tiêu dùng trong nước, sự bùng nổ thương mại điện tử đã mang lại những cơ hội thực sự cho ngành.

Hiện tại, nhiều doanh nghiệp đang gặp khó khăn trong quá trình tìm kiếm địa điểm. Các khu công nghiệp và khu hậu cần kho bãi, đặc biệt xung quanh thành phố lớn như Hà Nội, đang có tỉ lệ lấp đầy cao, có những nơi đạt gần 100%. Nguồn cung bất động sản công nghiệp đang chưa đáp ứng được với nhu cầu phát triển của các doanh nghiệp.

Mặt khác, khoảng trống này tạo ra cơ hội để các đơn vị phát triển bất động sản quốc tế đầu tư vào Việt Nam. “Trong thời gian qua, dòng vốn nước ngoài chảy vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Việt Nam vẫn rất dồi dào. Nhiều nhà đầu tư đang nắm bắt cơ hội để đưa ra những sản phẩm phù hợp với thị trường. Bởi vậy, việc thiếu hụt nguồn cung sẽ sớm được giải quyết trong những tháng tới”, ông Matthew chia sẻ.

Bất động sản logistics Việt Nam hấp dẫn nhà đầu tư ngoại

Nhìn thấy cơ hội từ nhu cầu thương mại điện tử và sản xuất công nghiệp tăng vọt, các nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư ngoại đang ráo riết săn lùng các dự án kho bãi có quy mô lớn tại các vị trí trọng điểm, liền kề với những trung tâm kinh tế lớn khi quỹ đất ngày càng khan hiếm.

Ngành logistics Việt Nam hiện nay vẫn chưa khai thác được hết tiềm năng khi hầu hết các bên tham gia là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, cung cấp các dịch vụ có giá trị gia tăng thấp.

Trong số 3.000 công ty hậu cần kho bãi, 90% vốn đăng ký dưới 440.000 USD, 5% có quy mô vốn từ 440.000 USD đến 880.000 USD và 5% có quy mô vốn trên 880.000 USD.

Tháng 11/2021, Tổng công ty Bất động sản Công nghiệp Thành Thành Công đã trúng đấu giá 5 lô đất có tổng diện tích 293.749 m² do Ngân hàng Sacombank rao bán tại Khu công nghiệp Sóng Thần trị giá gần 2.000 tỉ đồng, nâng quỹ đất kho xưởng cho thuê lên hơn 500.000 m².

Trong khi đó, Quỹ đầu tư KTB Asset Management (Hàn Quốc) chi ra gần 105 triệu USD để mua lại 3 trung tâm logistics của Logis Valley tại Việt Nam. Sau đó, KTB cho chính Logis Valley thuê lại để đảm bảo dòng tiền ổn định trong giai đoạn đầu.

Từ cuối năm 2021 đến nay, Emergent Capital Partners khởi công 2 dự án trung tâm logistics hiện đại đạt tiêu chuẩn quốc tế tại Khu công nghiệp Tân Đông Hiệp B (Bình Dương) và Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3 (TP HCM).

Đầu năm 2022, nhà phát triển kho logistics quốc tế Logos Property đã liên doanh cùng Manulife Investment Management trong dự án phát triển nhà xưởng hậu cần hiện đại xây theo yêu cầu (built-to-suit) với tổng diện tích hơn 116.000 m² và trị giá trên 80 triệu USD.

6 tháng đầu năm, SLP - nhà cung ứng cơ sở hạ tầng công nghiệp và kho vận Singapore đã liên tục khởi công 3 dự án SLP Park công nghệ cao tại khu công nghiệp Xuyên Á (Long An), khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải (Hải Phòng) và khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (Bắc Ninh).

Cùng với đối tác chiến lược là GLP, SLP đã công bố việc thành lập quỹ GLP Vietnam Development Partners I (“GLP VDP I”) với năng lực đầu tư 1,1 tỷ USD. Đây được xem là một trong những quỹ phát triển logistics lớn nhất của khu vực Đông Nam Á.

Thực tế cho thấy, thị trường bất động sản logistics bị điều phối bởi các công ty nước ngoài tuy có sản lượng thấp hơn nhưng lại chiếm đến khoảng 75% doanh thu ngành. Sự xuất hiện của những đơn vị quốc tế đã giúp nâng cao tiêu chuẩn, chất lượng xây dựng và vận hành bất động sản công nghiệp tại Việt Nam.

Một điểm đáng chú ý nữa đối với ngành bất động sản logistics ở chỗ: sản xuất công nghệ cao và công nghiệp sạch đang là xu hướng phát triển của ngành. Ví dụ khu công nghiệp Nam Bình Xuyên Green Park tại Vĩnh Phúc được đầu tư xây dựng cảnh quan, không gian xanh, đồng thời tích hợp hệ thống quản lý thông minh 24/7. Qua đó, dự án thu hút các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực sản xuất sạch, sử dụng năng lượng tái tạo.

Những đòi hỏi về tiêu chuẩn cao hơn không chỉ xuất phát từ phía chủ đầu tư, mà bản thân các doanh nghiệp cũng đang đặt ưu tiên vào hai yếu tố này.

Theo Báo cáo về chỉ số logistics thị trường mới nổi do nhà cung cấp dịch vụ vận tải và hậu cần kho vận hàng đầu Agility công bố năm 2022, Việt Nam đứng thứ 11 trong bảng xếp hạng trong top 50 quốc gia đứng đầu. Trong số các nước ASEAN, Việt Nam chỉ đứng sau Indonesia, Malaysia, Thái Lan, vượt lên Philippines, Myanmar và Campuchia.

Thị trường vận tải và logistics của Việt Nam ước tính sẽ phát triển với tỷ lệ tăng trưởng hàng năm kép (CAGR) là 7% từ năm 2021 đến 2026.

Theo Cục Hàng hải Việt Nam, khối lượng hàng hóa thông qua cảng biển 6 tháng đầu năm 2022 đạt gần 370,8 triệu tấn, tăng 2% so

với cùng kỳ năm 2021. Trong vòng 18 tháng qua đã có 4 siêu tàu container cập cảng Cái Mép - Thị Vải và tương lai chắc chắn số siêu tàu cập cảng nước sâu sẽ tiếp tục tăng lên.

Việt Nam có tiềm năng để phát triển ngành hậu cần và đang trở thành trung tâm logistics của vùng. Các công ty đa quốc gia đang đổ bộ vào Việt Nam ngày càng nhiều, thương mại điện tử cũng đứng top đầu khu vực sẽ tạo áp lực lên hạ tầng logistics. Mặc dù Chính phủ đã dành 5,8% GDP để cải thiện cơ sở hạ tầng nhưng có lẽ vẫn chưa đủ so với sự phát triển của nền kinh tế.

Nguồn:

<https://mekongasean.vn/nha-dau-tu-ngoai-dang-rao-riet-san-lung-cac-du-an-kho-bai-co-quy-mo-lon-post9924.html>