

CĂNG THẲNG THƯƠNG MẠI MỸ - TRUNG ẢNH HƯỞNG ĐẾN CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM: NGHIÊN CỨU TRƯỜNG HỢP VỀ CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC TRONG THU HÚT CÁC NHÀ ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU

● BÙI LÊ ANH HIẾU

TÓM TẮT:

Căng thẳng thương mại Mỹ - Trung đã gây ra sự thay đổi trong chuỗi thương mại toàn cầu, trong đó có việc thay đổi nơi sản xuất của các quốc gia đang có các nhà máy tại Trung Quốc, đặc biệt đối với Việt Nam là một trong những quốc gia đang có sự phát triển trong ngành cho thuê bất động sản khu công nghiệp. Nghiên cứu này xem xét cách những động lực này tác động đến hoạt động cho thuê bất động sản công nghiệp, tập trung vào Khu công nghiệp Long Hậu (LHG), một đơn vị chủ chốt trong ngành dịch vụ cho thuê bất động sản công nghiệp với vị trí chiến lược ở khu vực phía Nam. Long Hậu sẽ được hưởng lợi từ việc tăng đầu tư trực tiếp nước ngoài khi các công ty nước ngoài tìm cách đa dạng hóa hoạt động, được thúc đẩy bởi các chính sách thương mại thuận lợi của Việt Nam, chi phí cạnh tranh và kết nối khu vực. Từ đó đưa ra giải pháp phát triển để LHG củng cố vị thế là một khu công nghiệp hàng đầu, cũng như cung cấp các dịch vụ gia tăng cho các nhà đầu tư nước ngoài khi đến Việt Nam.

Từ khóa: căng thẳng thương mại Mỹ - Trung, bất động sản công nghiệp, Long Hậu.

1. Đặt vấn đề

Căng thẳng thương mại giữa Hoa Kỳ và Trung Quốc đã tác động đáng kể đến động lực kinh tế toàn cầu, buộc các doanh nghiệp phải tái cấu trúc chuỗi cung ứng và chuyển sản xuất sang các địa điểm thay thế. Theo Nguyễn Thu Hương (2019),

sự thay đổi địa chính trị này đã đẩy nhanh quá trình đa dạng hóa chuỗi cung ứng khỏi Trung Quốc, đưa Đông Nam Á, đặc biệt là Việt Nam trở thành điểm đến ưa thích cho các khoản đầu tư nước ngoài. Sự ổn định chính trị, chi phí lao động cạnh tranh và sự tham gia chiến lược vào các hiệp

định thương mại quốc tế của Việt Nam đã biến nơi đây trở thành trung tâm hấp dẫn cho các công ty tìm kiếm cơ sở sản xuất mới.

Ngành Bất động sản công nghiệp của Việt Nam đã được hưởng lợi trực tiếp từ những diễn biến này, với sự gia tăng đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thúc đẩy nhu cầu về đất công nghiệp, nhà máy xây sẵn và trung tâm hậu cần. Nhiều ngành công nghiệp khác nhau, chẳng hạn như điện tử, dệt may và hàng tiêu dùng, đang thành lập hoặc mở rộng hoạt động tại Việt Nam, làm gia tăng sự cạnh tranh giữa các khu công nghiệp. Để thu hút và giữ chân doanh nghiệp và khách hàng thuê đất và nhà xưởng đầu tư, các khu công nghiệp phải làm nhiều hơn là chỉ cung cấp đất bằng cách cung cấp cơ sở hạ tầng vững chắc, các điều khoản cho thuê thuận lợi và các dịch vụ hỗ trợ phù hợp với nhu cầu cụ thể của các công ty quốc tế có vốn từ nước ngoài.

Ngoài ra, các hiệp định thương mại khu vực như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP), Hiệp định Thương mại Tự do Việt Nam - EU (EVFTA) càng làm tăng thêm sức hấp dẫn của Việt Nam bằng cách cung cấp quyền tiếp cận thị trường ưu đãi. Các hiệp định này tạo cơ hội cho các doanh nghiệp hưởng đến xuất khẩu phát triển mạnh mẽ, chọn Việt Nam thành một địa điểm chiến lược làm nơi đầu tư sản xuất cho chuỗi cung ứng toàn cầu. Tuy nhiên, các khu công nghiệp cho thuê bất động sản để sản xuất phải đối mặt với những thách thức như hạn chế về hậu cần, sự phức tạp về quy định và sự cạnh tranh ngày càng tăng từ các nước láng giềng như Thái Lan, Indonesia và Malaysia. Từ đó dẫn đến các khu công nghiệp thuộc Công ty cổ phần Long Hậu phải đối mặt với những thách thức trên đòi hỏi phải cải thiện liên tục và ra các giải pháp để duy trì khả năng cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp cho thuê.

2. Khái niệm và tổng quan nghiên cứu

2.1. Khái niệm

Hiện tại chưa có một định nghĩa chính thức nào về chiến tranh thương mại (căng thẳng thương mại),

thậm chí đây cũng không phải là thuật ngữ chính thống được sử dụng bởi các nhà kinh tế học. Theo từ điển Tiếng Anh Oxford, chiến tranh thương mại (tiếng Anh: “trade war” hay “trade tension”) xảy ra khi quốc gia này gây thiệt hại về thương mại cho quốc gia khác bằng việc áp dụng thuế quan hoặc hạn ngạch. Nhà sử học thương mại Doug Irwin cho rằng, chiến tranh thương mại không thể được định nghĩa bằng việc các quốc gia áp dụng thuế trả đũa lên các sản phẩm của nhau mà chính là bởi giá trị hàng hóa thực sự bị ảnh hưởng bởi thuế quan. Theo nhà kinh tế học Heiner Flassbeck, chiến tranh thương mại là việc áp dụng thuế quan một cách dai dẳng dẫn tới việc các bên không thể tiếp tục đàm phán. Trong khi đó, Phil Levy- cố vấn kinh tế cấp cao của chính quyền George W. Bush- lại cho rằng chiến tranh thương mại xảy ra khi không thể kiểm soát được sự leo thang của các hàng rào thương mại. Như vậy, chiến tranh thương mại hay căng thẳng thương mại là hiện tượng trong đó hai hay nhiều quốc gia sẽ tăng hoặc tạo ra các rào cản thuế quan hoặc phi thuế quan (giấy phép xuất nhập khẩu, hạn ngạch nhập khẩu, viện trợ đối với các ngành sản xuất trong nước, hạn chế xuất khẩu tự nguyện, yêu cầu khắt khe đối với hàng hoá nhập vào nội địa, lệnh cấm vận, hạn chế thương mại...) với nhau, nhằm đáp trả những rào cản thương mại của nước đối lập.

2.2. Tổng quan nghiên cứu

Parsapour, D. (2024). "Chiến tranh thương mại Mỹ-Trung: Nguyên nhân, tác động và tương lai không rõ ràng của quan hệ song phương", nghiên cứu này khám phá nguyên nhân và tác động của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đối với nền kinh tế toàn cầu, nhấn mạnh tác động của việc leo thang thuế quan, căng thẳng địa chính trị và các chiến lược chuyển hướng thương mại. Sử dụng phân tích định tính, tác giả xem xét cách thức các dịch chuyển chuỗi cung ứng do xung đột thương mại gây ra ảnh hưởng đến quan hệ kinh tế quốc tế, tác động đến cả sản xuất toàn cầu và các quốc gia như Việt Nam, nơi thu hút các công ty tìm kiếm các trung tâm sản xuất thay thế. Nghiên cứu

nhấn mạnh cách thức các động lực này đã thúc đẩy sự nổi lên của Việt Nam như một trung tâm sản xuất thay thế, được thúc đẩy bởi chi phí lao động cạnh tranh và vị trí chiến lược ở Đông Nam Á. Mặc dù nghiên cứu cung cấp những giá trị về các dịch chuyển kinh tế vĩ mô, nhưng nghiên cứu không đi sâu vào các tác động đối với thị trường bất động sản công nghiệp của Việt Nam hoặc khám phá các khu công nghiệp cụ thể như Long Hậu. Từ Thúy Anh, Chu Thị Mai Phương và Trương Thị Lan Hương (2024), "Tác động của căng thẳng thương mại Mỹ-Trung và RCEP đến cán cân thương mại Việt Nam-Trung Quốc", Tạp chí Nghiên cứu Việt Nam của Nga, Tập 8, Số 1, trang 38-51, nêu rằng nghiên cứu này xem xét tác động của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung và RCEP đến cán cân thương mại của Việt Nam với Trung Quốc bằng cách sử dụng dữ liệu quý từ năm 2009 đến năm 2022. Các tác giả nhận thấy, mặc dù thâm hụt thương mại giữa Việt Nam và Trung Quốc đã tăng lên, nhưng căng thẳng thương mại Mỹ - Trung đã tác động tích cực đến tỷ lệ xuất nhập khẩu của Việt Nam. Nghiên cứu cũng xác định các yếu tố chính, chẳng hạn như tăng trưởng GDP và sản xuất công nghiệp của Việt Nam, ảnh hưởng đến cán cân thương mại, trong khi tỷ giá hối đoái và dân số Việt Nam tác động tiêu cực đến cán cân thương mại. Phát hiện của họ nhấn mạnh tầm quan trọng ngày càng tăng của Việt Nam như một trung tâm xuất khẩu, với những cải thiện đáng kể về tỷ lệ xuất nhập khẩu do đầu tư toàn cầu tăng lên. Tuy nhiên, nghiên cứu chủ yếu đề cập đến môi trường kinh tế vĩ mô của Việt Nam, bỏ qua những tác động cục bộ đối với các khu công nghiệp và những thách thức về hoạt động mà các khu vực cụ thể phải đối mặt.

"Những tác động của chiến tranh thương mại Hoa Kỳ - Trung Quốc trong đại dịch Covid-19 đối với chuỗi cung ứng toàn cầu: Bằng chứng từ Việt Nam", Đặng Đức Anh và Trần Ngọc Anh (2023) cho thấy cuộc khảo sát xem xét cách chiến tranh thương mại Hoa Kỳ - Trung Quốc, kết hợp với đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng

toàn cầu và các công ty Việt Nam như thế nào. Sử dụng dữ liệu xuất khẩu từ năm 2017 đến năm 2020, nghiên cứu nhận thấy các công ty chịu nhiều tác động hơn từ gián đoạn chiến tranh thương mại đã tăng đầu tư, lợi nhuận và sản lượng có giá trị gia tăng. Tuy nhiên, đại dịch đã làm suy yếu những tác động tích cực này, đặc biệt đối với các công ty có vốn đầu tư nước ngoài, vốn phải đối mặt với nhiều thách thức hơn. Bài báo nêu bật động lực thay đổi của thương mại toàn cầu và các cơ hội Việt Nam có được từ sự chuyển hướng thương mại. Nghiên cứu cung cấp hiểu biết cấp cao về các lợi thế chiến lược của Việt Nam nhưng không tập trung vào bất động sản công nghiệp hoặc nhu cầu đang thay đổi của những người thuê trong các khu công nghiệp, để lại những khoảng trống trong việc hiểu cách giải quyết cơ sở hạ tầng và nhu cầu cụ thể của người thuê.

3. Kết quả và thảo luận

Nghiên cứu được thực hiện bằng cách phỏng vấn nhóm với 9 doanh nghiệp đang hoạt động thuê bất động sản tại LHG với kết quả phản ánh các yếu tố cơ hội - thách thức như sau: (Bảng 1)

Căng thẳng thương mại Mỹ - Trung đã làm thay đổi đáng kể chuỗi cung ứng toàn cầu, định vị Việt Nam là một bên hưởng lợi chính và là trung tâm sản xuất. Sự chuyển đổi này đã dẫn đến sự quan tâm ngày càng tăng đối với bất động sản công nghiệp, với Khu công nghiệp Long Hậu nổi lên như một điểm đến hấp dẫn cho đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Vị trí chiến lược của Long Hậu gần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước và Thành phố Hồ Chí Minh, kết hợp với các dịch vụ toàn diện như quỹ đất, nhà máy xây sẵn và dịch vụ hỗ trợ người thuê, giúp Long Hậu được trang bị tốt để phục vụ các doanh nghiệp đang tìm kiếm các thiết lập hoạt động nhanh chóng tại Việt Nam. Những yếu tố này định vị Long Hậu để tận dụng chiến lược "Trung Quốc cộng một", nơi các doanh nghiệp đa dạng hóa hoạt động bên ngoài Trung Quốc để giảm thiểu rủi ro địa chính trị và kinh tế.

Khả năng cung cấp nhà máy xây sẵn và đất để sử dụng ngay của Long Hậu giải quyết nhu cầu

Bảng 1. Kết quả các yếu tố cơ hội và thách thức tác động đến LHG

	STT	Các yếu tố bên ngoài	Mức độ quan trọng	Phân loại	Số điểm quan trọng
CƠ HỘI	1	Nền kinh tế và chính trị của Việt Nam ổn định	0,09	3	0,27
	2	Dòng tiền FDI tiếp tục tăng lên	0,08	4	0,32
	3	Giá thuê cơ sở hạ tầng tốt	0,08	4	0,32
	4	Đáp ứng đa dạng nhu cầu của khách hàng	0,08	3	0,24
	5	Chính sách giảm thuế của chính phủ Việt Nam	0,08	3	0,24
	6	Nguồn nhân lực chất lượng cao ngày càng nhiều	0,07	3	0,21
	7	Khu công nghiệp có vị trí đặc địa	0,08	3	0,24
	8	Sản phẩm dịch vụ ngày càng phong phú đáp ứng sự phát triển bền vững cho khách hàng	0,05	4	0,2
	9	Xu hướng dịch chuyển của các công ty FDI đến phía Nam - Việt Nam ngày càng tăng	0,06	3	0,18
THÁCH THỨC	10	Các khu công nghiệp địa phương chưa phát triển đúng tầm	0,06	3	0,18
	11	Kinh tế của các quốc gia trong khu vực châu Á chưa phát triển như trước kia đã ảnh hưởng đến sự đầu tư ra nước ngoài	0,07	3	0,21
	12	Các DN kinh doanh cùng ngành nghề - cùng hạng ngày càng cạnh tranh gay gắt	0,06	4	0,24
	13	Thị hiếu của khách hàng về sản phẩm dịch vụ ngành cho thuê bất động sản công nghiệp ngày càng khó	0,07	3	0,21
	14	Nhà phân phối tốt có xu hướng giảm	0,07	3	0,21
Tổng cộng			1		3,27

quan trọng của các nhà đầu tư muốn bắt đầu hoạt động nhanh chóng. Những người trả lời khảo sát nhấn mạnh tầm quan trọng của các quy trình hợp lý, chẳng hạn như hỗ trợ thủ tục pháp lý, tuân thủ môi trường và các biện pháp phòng cháy chữa cháy. Các dịch vụ này làm giảm sự chậm trễ trong quá trình thiết lập và tăng sức hấp dẫn của khu công nghiệp, đặc biệt đối với các công ty đang giải quyết sự phức tạp của việc di dời sản xuất. Ngoài ra, chi phí cạnh tranh tại Long Hậu cũng làm tăng sức hấp dẫn của khu công nghiệp so với các đối thủ cạnh tranh trong khu vực. Những lợi thế này cho phép các bên thuê tập trung vào hoạt

động trong khi vẫn được hưởng lợi từ các giải pháp tiết kiệm chi phí phù hợp với nhu cầu của họ. Một điểm mạnh quan trọng khác của Long Hậu nằm ở cam kết phát triển bền vững. Trong thời đại các doanh nghiệp ngày càng ưu tiên các tiêu chí Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG), việc Long Hậu tập trung vào các sáng kiến xanh, bao gồm cảnh quan rộng lớn, bến xe buýt và cơ sở hạ tầng thân thiện với môi trường, phù hợp với kỳ vọng của bên thuê. Những nỗ lực này không chỉ cải thiện môi trường của khu công nghiệp còn giúp bên thuê đạt được chứng nhận xanh cho phát triển bền vững. Ví dụ, việc cung cấp dịch vụ kiểm tra

khí thải và hỗ trợ xây dựng công trình xanh giúp tăng cường khả năng thu hút bên thuê trong các ngành có yêu cầu nghiêm ngặt về tính bền vững của khu công nghiệp. Sự phù hợp với xu hướng phát triển bền vững toàn cầu này định vị Long Hậu là đối tác có trách nhiệm và tầm nhìn xa cho các nhà đầu tư có ý thức bảo vệ môi trường.

4. Kết luận

Những phát hiện từ nghiên cứu này nhấn mạnh cả điểm mạnh cùng những thách thức Khu công nghiệp Long Hậu đối mặt trong thị trường bất động sản công nghiệp đang phát triển nhanh chóng. Vị trí chiến lược, cơ sở hạ tầng chất lượng cao và dịch vụ hỗ trợ người thuê đã định vị nơi đây là điểm đến ưa thích cho các doanh nghiệp tìm kiếm các giải pháp thay thế cho Trung Quốc. Tuy nhiên, chi phí tiện ích tăng cao, hạn chế về hậu cần và nhu cầu ngày càng tăng về tính bền vững và tùy chỉnh đặt ra những rào cản đáng kể đối với sự thành công liên tục của doanh nghiệp.

Bằng cách thực hiện các kết quả nghiên cứu, Long Hậu có thể giải quyết những thách thức và nắm bắt các cơ hội mới nổi. Việc nâng cấp cơ sở

hạ tầng, chẳng hạn như cải thiện đường sá và các cơ sở có thể tùy chỉnh, sẽ tăng cường sức hấp dẫn của khu vực đối với nhiều nhóm người thuê khác nhau. Quản lý chi phí hiệu quả và áp dụng năng lượng tái tạo không chỉ ổn định chi phí của người thuê mà còn phù hợp với các ưu tiên về tính bền vững toàn cầu. Mở rộng các dịch vụ hỗ trợ người thuê, nhắm mục tiêu vào các ngành công nghiệp có giá trị cao và tăng cường quan hệ đối tác sẽ nâng cao hơn nữa khả năng cạnh tranh của Long Hậu trong khu vực.

Trong thời đại được đánh dấu bằng sự thay đổi chuỗi cung ứng toàn cầu và sự nhấn mạnh ngày càng tăng vào việc tuân thủ ESG, Long Hậu phải áp dụng cách tiếp cận có tư duy tiến bộ đối với việc quản lý khu công nghiệp. Bằng cách điều chỉnh hoạt động của mình theo nhu cầu của người thuê và xu hướng toàn cầu, Công ty có thể củng cố vị thế là công ty dẫn đầu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp tại Việt Nam. Những nỗ lực này không chỉ thu hút các khoản đầu tư mới, mà còn đảm bảo tăng trưởng và ổn định lâu dài trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng khốc liệt ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Nguyễn Thu Hương (2019). Tác động của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đến Việt Nam và đề xuất một số giải pháp. Tạp chí Khoa học và Đào tạo Ngân hàng, Số 202 - Tháng 3/2019.
2. Tu, T. A., Chu, T. M. P., & Truong, T. L. H. (2024). Impacts of the US-China Trade Tension and RCEP on Vietnam-China Trade Balance. *V#etnamskie Issledovaniâ*, 8(1), 38-51. <https://doi.org/10.54631/vs.2024.81-626487>
3. Campbell, J. (2024, November 14). Vietnam Industrial Insider of 2024 from Savills. Industrial Property by Savills Vietnam.
4. Dang, D. A., & Tran, N. A. (2023, August 29). The Effects of the United States-China Trade War During the COVID-19 Pandemic on Global Supply Chains: Evidence from Viet Nam. *Eria.org*. [Online] Available at <https://www.eria.org/research/the-effects-of-the-united-stateschina-trade-war-during-the-covid-19-pandemic-on-global-supply-chains-evidence-from-viet-nam>
5. IFC. (2024). How Green Industrial Parks Can Strengthen Strained Supply Chains. International Finance Corporation. [Online] Available at <https://www.ifc.org/en/stories/2024/how-green-industrial-parks-can-strengthen-strained-supply-chains>
6. LAEZA. (2022). Long Hau industrial park, Can Giuoc, Long An. [Online] Available at <http://ipinvietnam.vn/en-US/industrial-parks/list-of-industrial-parks/long-hau-industrial-park-can-giuoc-long-an-1>

7. Dang, D. A., & Tran, N. A. (2023, August 29). The Effects of the United States-China Trade War During the COVID-19 Pandemic on Global Supply Chains: Evidence from Viet Nam. Eria.org. [Online] Available at <https://www.eria.org/research/the-effects-of-the-united-stateschina-trade-war-during-the-covid-19-pandemic-on-global-supply-chains-evidence-from-viet-nam>
8. Parsapour, D. (2024). US-China Trade War: Causes, Impacts and The Unclear Future of Bilateral Relations. [Online] Available at <https://su.diva-portal.org/smash/get/diva2:1865800/FULLTEXT01.pdf>

Ngày nhận bài: 6/10/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 21/10/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 9/11/2024

Thông tin tác giả:

BÙI LÊ ANH HIẾU

Giám đốc phát triển doanh nghiệp

Công ty cổ phần Long Hậu

THE IMPACT OF US-CHINA TRADE TENSIONS ON INDUSTRIAL REAL ESTATE LEASING IN VIETNAM: OPPORTUNITIES AND CHALLENGES FOR ATTRACTING INVESTORS TO LONG HAU INDUSTRIAL PARK

● **BUI LE ANH HIEU**

Corporate Development Director,
Long Hau Joint Stock Company

ABSTRACT:

The ongoing US-China trade tensions have reshaped global trade dynamics, prompting the relocation of production facilities from China to other countries, including Vietnam. This shift has significantly impacted Vietnam's industrial leasing industry, particularly in strategic hubs such as Long Hau Industrial Park. Positioned in the Southern region, Long Hau Industrial Park stands to benefit from increased foreign direct investment (FDI) as global companies diversify operations in response to Vietnam's favorable trade policies, competitive costs, and strong regional connectivity. This study analyzes the implications of these shifts on industrial leasing activities at Long Hau Industrial Park and proposes strategic solutions to enhance its position as a leading industrial park. Recommendations focus on delivering value-added services to foreign investors, ensuring Long Hau Industrial Park's sustained growth and competitiveness in a dynamic global market.

Keywords: US-China trade tensions, industrial real estate, Long Hau.