BÁO CÁO
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Quý I/2026

1/ Tăng trưởng duy trì ở mức cao nhờ động lực công nghiệp – dịch vụ, trong bối cảnh ổn định vĩ mô và dòng vốn FDI tiếp tục mở rộng

GDP

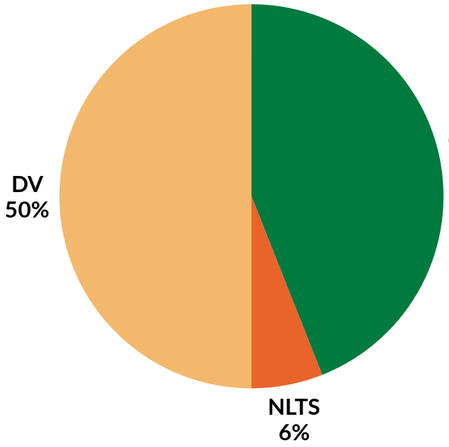
+7,83%

Q1/2024: +5,66%

Q1/2025: +6,93%

Q4/2025: +8,46%

(SO VỚI CÙNG KỲ)



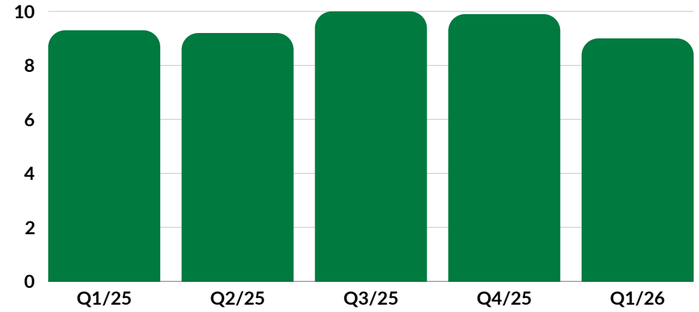
TĂNG TRƯỞNG Q1/2026

NLTS: +3,58%

CNXD: +8,92%

DV: +8,18%

SO SÁNH TĂNG TRƯỞNG IIP



CPI

+3,51%

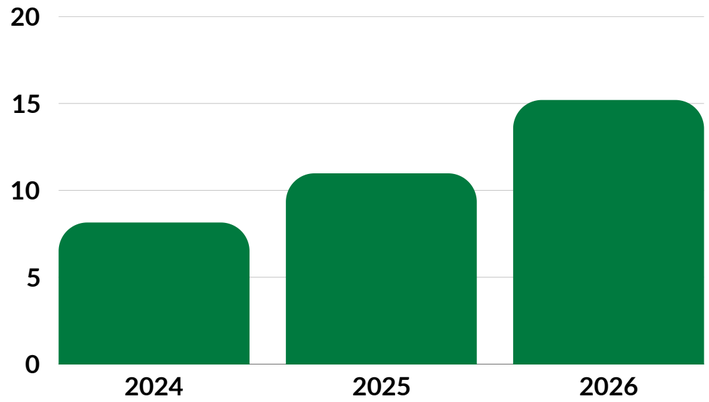
03/2026 so với 02/2026

+1,23%

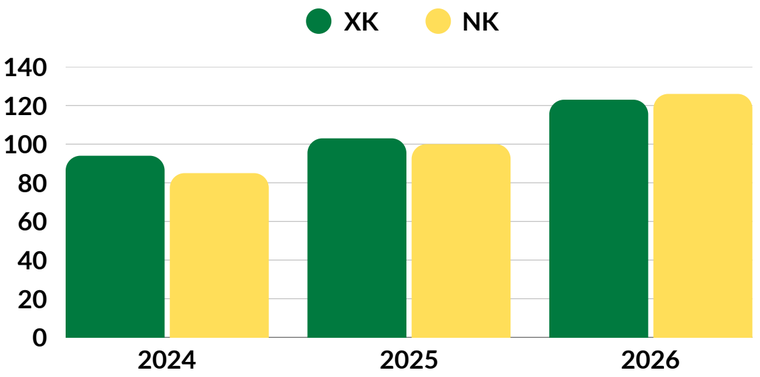
CPI 03/26 so với 03/25

+4,65%

THU HÚT VỐN FDI CÁC QUÝ I (TỶ $)



THƯƠNG MẠI QUỐC TẾ CÁC QUÝ i (TỶ $)



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Q1/2026

Nội tại thị trường

2/ Động lực tăng trưởng mạnh (FDI, sản xuất, hạ tầng) đang vượt trội nhưng bị triệt tiêu một phần bởi áp lực chi phí và rủi ro cấu trúc gia tăng

FDI bùng nổ

- FDI đăng ký: 15,2 tỷ USD (+42,9%)
- FDI giải ngân: 5,41 tỷ USD (+9,1%) – cao nhất 5 năm

Mở rộng sản xuất

- IIP Q1/2026 ~ +9%
- Nhập khẩu tăng +27% (cao hơn xuất khẩu)

Hạ tầng + nguồn cung tăng

- Tăng đầu tư công
- Các KCN, CCN, dự án mới được khởi công

ĐẨY

THỊ TRƯỜNG BĐSCN

KÌM

Chi phí đầu vào tăng

- Giá năng lượng (dầu, than) tăng
- Chi phí logistics + nguyên liệu tăng

Chi phí vốn cao

- Lãi suất: 7,1–9,4%/năm
- Tín dụng bị kiểm soát

Rủi ro cấu trúc: lao động & địa chính trị

- Thiếu lao động có tay nghề
- Rủi ro thương mại toàn cầu

Chiến tranh Mỹ - Iran

- Chi phí năng lượng, logistics tăng mạnh
- Chuỗi cung ứng gián đoạn, rủi ro cao
- FDI trì hoãn, nhu cầu thuê giảm ngắn hạn

ĐỌC THÊM TẠI BÀI VIẾT: Sau một tháng Chiến tranh tại Eo biển Hormuz →

3/ Miền Nam duy trì vị thế thị trường chi phí cao – lấp đầy cao, trong khi miền Trung nổi lên là lựa chọn chi phí thấp và miền Bắc cân bằng giữa giá và hiệu suất hấp thụ

	MIỀN BẮC	MIỀN TRUNG	MIỀN NAM
Giá thuê đất	90-250 USD/M2	70-120 USD/M2	185-280 USD/M2
Giá thuê kho xưởng	3-6.5 USD/M2/THÁNG	2-4.5 USD/M2/THÁNG	3.5-7 USD/M2/THÁNG
Giá thuê lao động	250-400 USD/THÁNG	150-250 USD/THÁNG	250-400 USD/THÁNG
Biến động	+3% – 6% YoY +1% – 3% so với cuối 2025	Tăng nhẹ 2% – 5% Một số nơi gần như đi ngang	+4% – 8% YoY Q1/2026 vs cuối 2025: +2% – 4%
Điểm nóng tăng mạnh	Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên Các KCN gần cảng / cao tốc	Nghệ An, Thanh Hóa, Quảng Nam	Bình Dương, Đồng Nai, Long An
Nguyên nhân	FDI điện tử + bán dẫn (Foxconn, Luxshare…) Tỷ lệ lấp đầy >80% Thiếu đất sạch gần Hà Nội	Chi phí đầu tư ở MB, MN tăng cao Hạ tầng cao tốc hoàn thiện	Tỷ lệ lấp đầy >90% Quỹ đất gần như cạn
Phân tích	KCN Deep C – Hải Phòng, VSIP Bắc Ninh: gần như chạm trần giá. CCN (An Phụ, Hưng Yên, Hải Dương): đang hưởng lợi → tăng nhanh hơn KCN (~5–8%)	Là vùng "cost-saving" cho FDI Trung Quốc quy mô lớn. Nhưng chưa cạnh tranh được logistics với miền Bắc	Miền Nam bắt đầu chững lại về hấp thụ. Một phần FDI đang dịch chuyển ra Bắc

Thống kê bởi DTJ Industrial

4/ Phân hóa rõ nét trong vùng: Bắc Ninh – Hải Phòng dẫn dắt về công nghiệp và FDI, trong khi các địa phương còn lại cạnh tranh bằng chi phí và dư địa tăng trưởng

So sánh tăng trưởng kinh tế, sản xuất và thu hút đầu tư của 5 tỉnh công nghiệp vùng Đồng bằng Sông Hồng

Số liệu được lấy từ báo cáo thống kê QI/2026 của Cổng thông tin các tỉnh/ thành

Tổng hợp từ Trang thông tin UBND Các tỉnh ĐBSH

Tỉnh/TP	GRDP (%)	IIP (%)	Thu hút đầu tư (USD)
Quảng Ninh	9,81%	8,76%	215 triệu USD
Hải Phòng	11,21%	14,62%	964,7 triệu USD
Bắc Ninh	9,82%	19,24%	~5,2 tỷ USD
Hưng Yên	10,43%	14,54%	~1,68 tỷ USD
Ninh Bình	8,74%	28,74%	~258,6 triệu USD

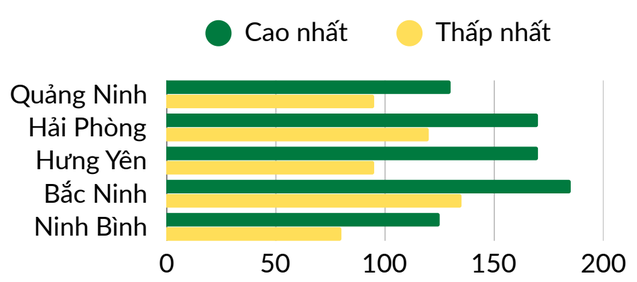
So sánh giá thuê đất công nghiệp và giá thuê kho xưởng xây sẵn của 5 tỉnh công nghiệp vùng Đồng bằng Sông Hồng

Số liệu tổng hợp được bởi DTJ Industrial

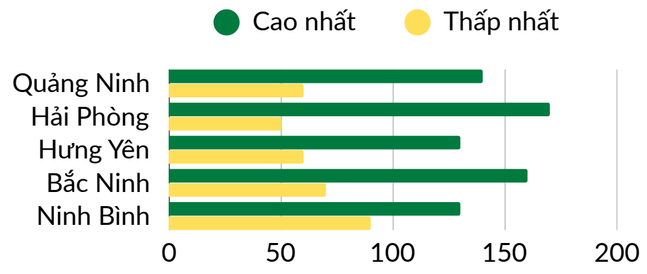
Đơn vị

- Đất công nghiệp: USD/m2/chủ kỳ
- Kho xưởng: ‘000 VND/m2/tháng

Thống kê bởi DTJ Industral



Thuê đất CN



Thuê kho xưởng

5/ Nguồn cung quy mô lớn tiếp tục tập trung tại các cực công nghiệp trọng điểm, củng cố vai trò hạt nhân của các thị trường dẫn dắt phía Bắc

CÁC DỰ ÁN BĐS CÔNG NGHIỆP KHỞI CÔNG QI/2026

Thống kê bởi DTJ Industral

CỤM CÔNG NGHIỆP

CCN Ứng Phúc 2 - Tuyên Quang
48ha - 530 tỷ đồng

KHO XƯỞNG XÂY SẴN

Long Hậu LEED Park - Tây Ninh
56.000 m2 kho xưởng

KCN Vietnam - Hải Phòng
116.000 m2 kho xưởng

SLP Park Tiên Du - Bắc Ninh
74.000 m2 kho xưởng

Khu Logistics EHA - Hải Phòng
60.000 m2 xưởng

KHU CÔNG NGHIỆP

KCN Cam Liên - Quảng Trị
450ha - 2200 tỷ đồng

KCN Tam Anh - Đà Nẵng
430ha - 4152 tỷ đồng

KCN Vàm Cống - An Giang
199ha - 4800 tỷ đồng

KCN Thăng Long - Thanh Hóa
167ha - 2917 tỷ đồng

KCN Đồng Phúc - Bắc Ninh
355ha - 3730 tỷ đồng

KCN VSIP Nam Định - Ninh Bình
180ha -2200 tỷ đồng

KCN Tiên Lãng I - Hải Phòng
596,78ha - 13061 tỷ đồng

KCN Sân bay Tiên Lãng – Hải Phòng
186,49 ha - 2800 tỷ đồng

KCN Vinh Quang - Hải Phòng
226,01 ha - 3550 tỷ đồng

SO SÁNH GIÁ THUÊ TẠI KCN VÀ CCN

Thống kê bởi DTJ Industrial

	KCN	CCN
Giá 2025	Cao	Thấp hơn 10-30%
Giá Q1/2026	Cao hơn	Tăng nhanh
Tăng trưởng YOY	+3-6%	+5-10%

Các cụm công nghiệp (CCN) đang tăng trưởng nhanh hơn khu công nghiệp (KCN), chủ yếu nhờ mức thuế ưu đãi cao hơn (do nằm ở địa bàn KT khó khăn và KCN không còn ưu đãi thuế), phù hợp với doanh nghiệp SME và doanh nghiệp Trung Quốc đi tìm giá thuê thấp, có diện tích linh hoạt (1–5 ha) và thủ tục triển khai nhanh, thuận tiện hơn → Đây là cơ hội lớn cho các CCN ở vùng ĐBSH

6/ Chế biến – chế tạo tiếp tục đóng vai trò trụ cột tăng trưởng, đồng thời lan tỏa động lực sang các ngành hưởng lợi từ chu kỳ đầu tư công

Ngành Chế biến - Chế tạo

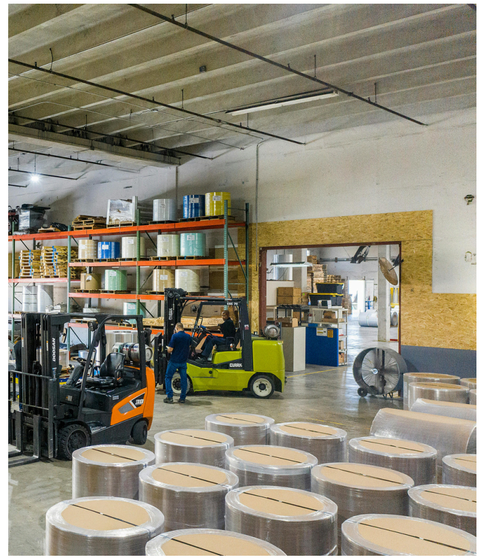
- Tăng trưởng: +9,7% YoY (Q1/2026)
- Đóng góp: 7,6 điểm % vào mức tăng IIP 9% (tức ~84% tăng trưởng)
- Chỉ số tiêu thụ: +9,5%
- Tồn kho: giảm từ 90% → 84,8%
- Lao động: +2,4% YoY

Chế biến thực phẩm

- Chế biến thực phẩm: +12,0%
- Đồ uống: +14,5%
- Thủy hải sản chế biến: +23,4%
- Sữa bột: +14,5%

Kim loại - Vật liệu cơ bản

- Sản xuất kim loại: +22,9%
- Sản phẩm khoáng phi kim (xi măng, vật liệu xây dựng): +19,7%
- Sản phẩm cụ thể:
- Thép thanh/góc: +21,1%
- Thép cán: +20,3%
- Sắt thép thô: +14,3



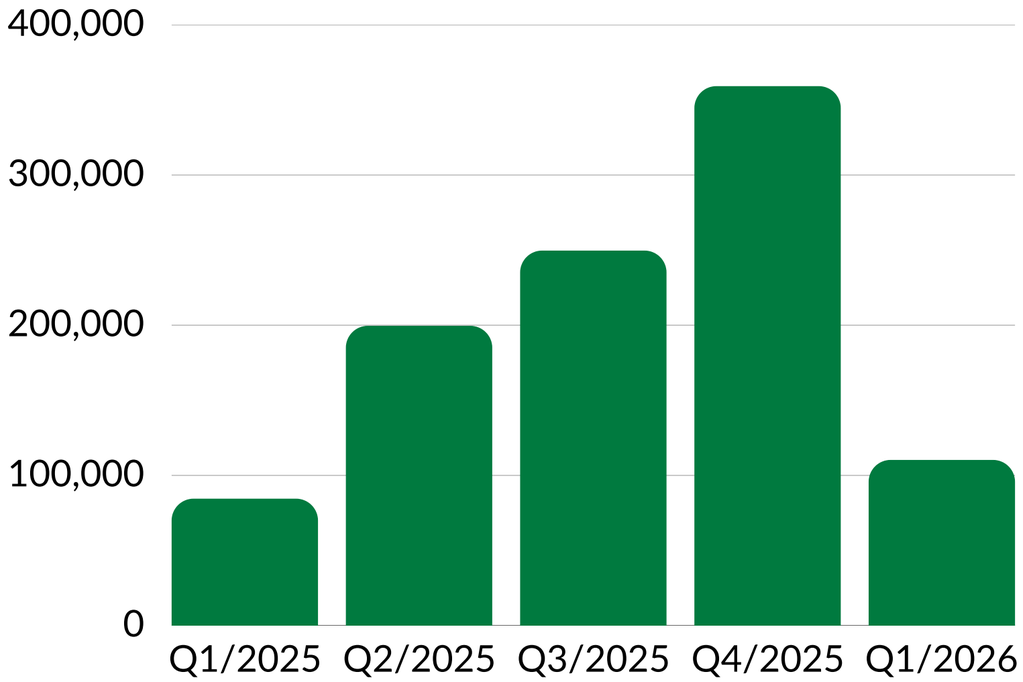
Hóa chất công nghiệp

- Hóa chất & sản phẩm hóa chất: +18,2%
- Sơn hóa học: +19,2%

Nguồn: Tổng Cục Thống kê, Cục Xuất nhập khẩu

Các yếu tố ngoại lực

7/ Đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công vào các dự án hạ tầng trọng điểm tạo lực đẩy cho chuỗi cung ứng khu vực Đồng bằng Sông Hồng



Vốn đầu tư công giải ngân theo Quý

(đơn vị: nghìn tỷ VND)

Nguồn: Tổng cục Thống kê

Cập nhật các dự án hạ tầng trọng điểm khu ĐBSH Q1/26

Vành đai 4 Vùng Thủ đô

Hoàn thành 100% GPMB, đường song hành tại Hà Nội cơ bản hoàn thiện

Vành đai 5 Vùng Thủ đô

Được đưa vào danh sách các dự án ưu tiên triển khai, dự kiến khởi công 2026

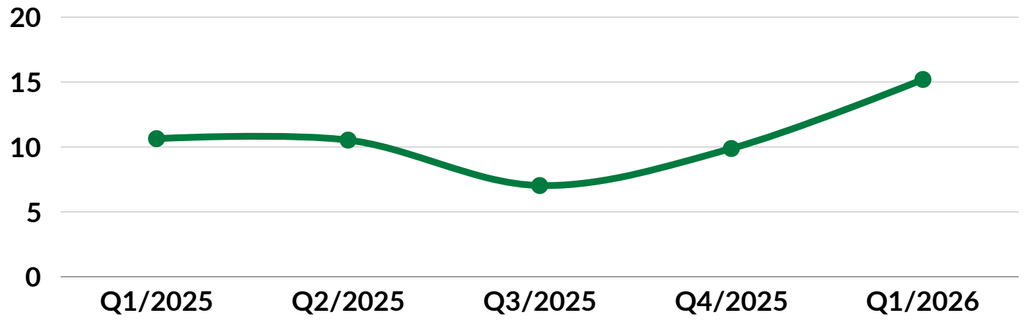
Sân bay Gia Bình

Đẩy nhanh đường kết nối với Hà Nội, , GPMB tuyến đạt trên 80%

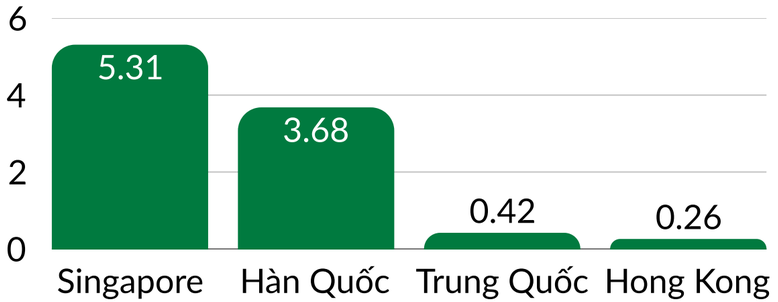
ĐSCT Hà Nội - HẠ Long

Chốt kế hoạch khởi công vào cuối tháng 4 năm 2026

8/ Dòng vốn FDI đăng ký cấp mới bùng nổ trong Q1/2026, tiếp tục ưu tiên đổ dồn vào lĩnh vực Chế biến - Chế tạo từ các đối tác chiến lược

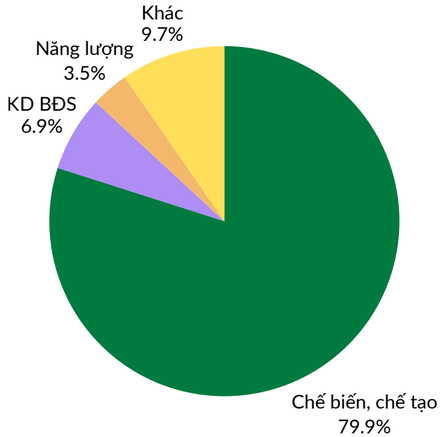


Thu hút FDI theo Quý (Tỷ $)

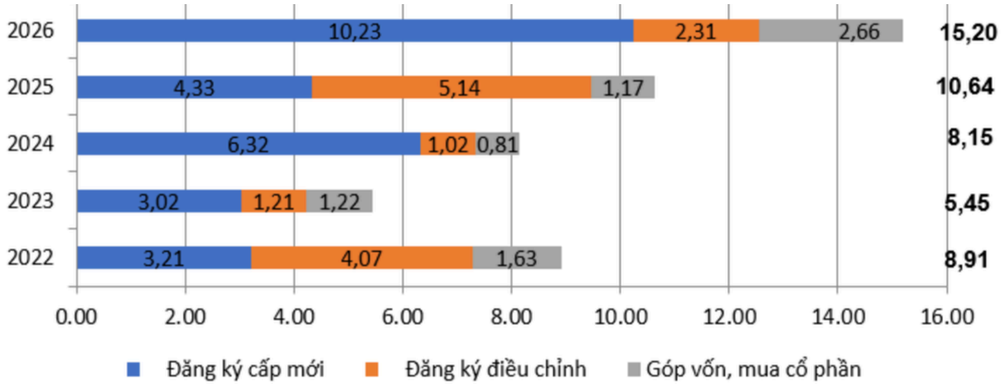


Top các Quốc gia đầu tư (Tỷ $)

Tỷ trọng FDI Quý I/2026 theo ngành (%)



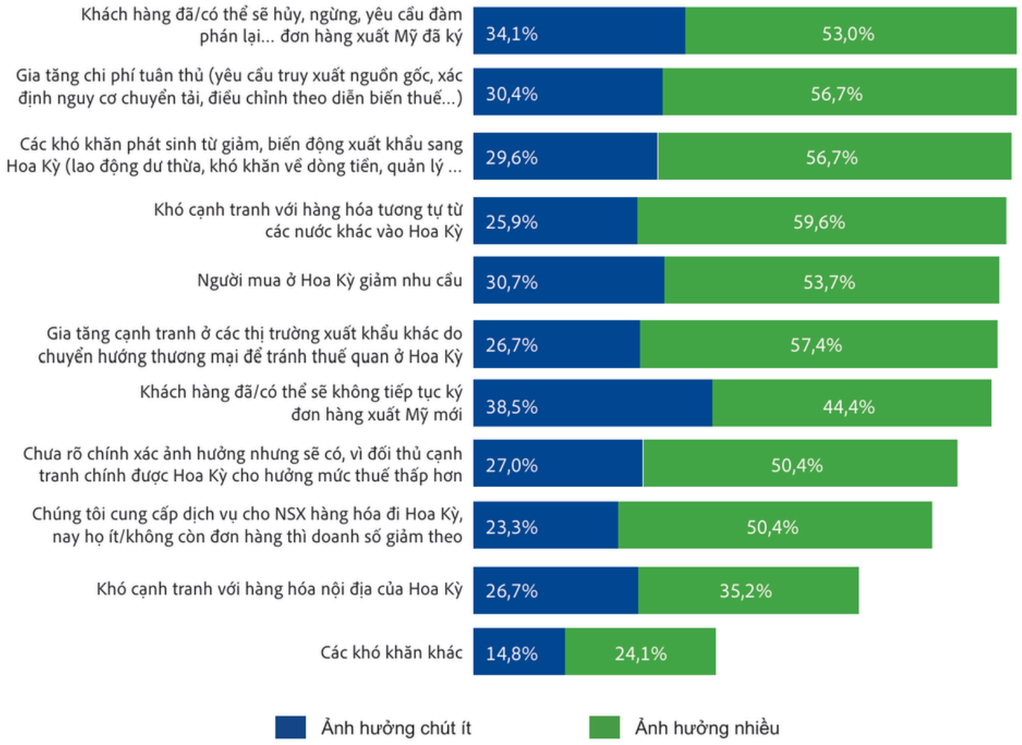
Nguồn: Tổng cục Thống kê



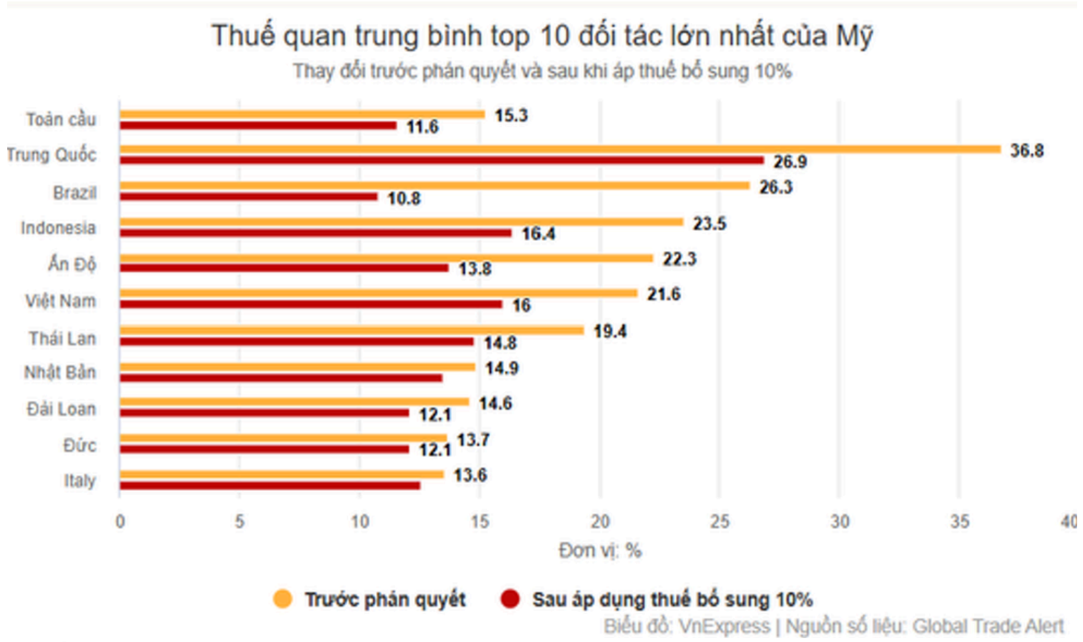
Tỷ lệ thực hiện vốn FDI theo Q1 các năm

9/ Rủi ro thuế quan gây áp lực lớn lên chuỗi cung ứng, với hơn 50% doanh nghiệp lo ngại về việc hủy đơn hàng và chi phí tuân thủ tăng cao

Khảo sát mức độ ảnh hưởng của thuế quan và tỷ lệ thuế quan theo quốc gia do VCCI thực hiện và công bố trong Q1/2026



Sau sắc lệnh ngày 20/2 của Donald Trump, từ 0h01 ngày 24/2 (giờ Mỹ) áp thuế bổ sung 10%; tuy nhiên, sau phán quyết của Tòa án Tối cao Mỹ bác bỏ cơ chế thuế theo IEEPA, thuế nhập khẩu trung bình giảm, giúp Việt Nam cùng nhiều đối tác hưởng lợi rõ rệt.



Nguồn: VnExpress

10/ Kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp đầu ngành có sự phân hóa mạnh mẽ, phụ thuộc vào tiến độ bàn giao dự án và quỹ đất sẵn sàng cho thuê

KBC 31.150	DT: 1.289 (-58%) LNST: 534 (-34%)	DT: 5.571 (-21%) LNST: 2.152 (-3%)	- Doanh thu từ bàn giao BĐS chủ yếu đến từ các dự án: Nam Sơn Hợp Lĩnh, CCN Hưng Yên, với giá thuê tăng tích cực, trong bình đạt 175 USD/m2, tăng khoảng 10% so với cùng kỳ. - Khu công nghiệp Tràng Duệ 3 đã được cấp giấy phép xây dựng; và sẽ sớm hoàn thiện hạ tầng để đưa vào khai thác cho thuê trong năm 2026. - Mặt bằng giá tại khu đô thị Tràng Cát dự kiến sẽ ghi nhận mức tăng trưởng tích cực trong năm 2026, hỗ trợ bởi sự phát triển của các dự án lân cận như Vinhomes Happy Home. Kỳ vọng KBC có thể bàn giao bán buôn một phần dự án vào cuối năm 2026, sau khi đã hoàn thiện cơ bản hạ tầng dự án
IDC 53.433	DT: 2.007 (+12%) LNST: 491 (+18%)	DT: 9.322 (+9%) LNST: 2.492 (+6%)	- KCN Vinh Quang và Tân Phước 1 dự kiến đi vào khai thác trong 2H.2026, đặc biệt KCN Tân Phước 1 sau khi đáp ứng các chỉ tiêu ESG sẽ thu hút các hợp đồng quy mô trung bình - lớn trong lĩnh vực chế biến. - Các mảng phụ trợ tiếp tục hỗ trợ dòng tiền ổn định cho doanh nghiệp - Doanh thu tài chính dự báo tăng so với cùng kỳ qua đó hỗ trợ lợi nhuận.
SIP 71.623	DT: 2.180 (+12%) LNST: 372 (+2%)	DT: 9.224 (+7%) LNST: 1.568 (+6%)	- Hợp đồng cho thuê mới quý I tại KCN Lộc An - Bình Sơn tương đối tốt (khoảng 23 ha, so với trung bình 16 ha/năm) - Dự kiến mở bán đợt 2 với 200 sản phẩm tại khu dân cư Phước Đông, dự án có tốc độ hấp thụ rất khả quan khi đợt 1 tỷ lệ hấp thụ đạt 77% - KCN Phước Đông đã hoàn tất GPMB 95% từ đó gia tăng quỹ đất trong thời gian tới - Các mảng phụ trợ tiếp tục hỗ trợ dòng tiền ổn định cho doanh nghiệp
SZC 36.145	DT: 234 (-43,47%) LNST: 58 (-13%)	DT: 777 (-29,27%) LNST: 141 (-59%)	- Giá thuê tại KCN Châu Đức vẫn còn dư địa tăng, đặc biệt sau khi các dự án hạ tầng đi vào vận hành. - KQKD khu dân cư phục hồi trên nền thấp - Mảng BOT mang lại dòng tiền ổn định và biên lợi nhuận tương đối tốt
BCM 65.833	DT: 1.757 (-5%) LNST: 295 (-19%)	DT: 7.652 (+10%) LNST: 3.780 (+8%)	- KCN Bàu Bàng bắt đầu đi vào hoạt động mang lại dòng tiền. - Lợi nhuận từ VSIP vẫn duy trì mức ổn định. - Đưa vào kinh doanh 169 sản phẩm Khu TĐC Hòa Lợi.
PHR 81.087	DT: 260 (+15%) LNST: 119 (+16%)	DT: 1.854 (+3%) LNST: 853 (+60%)	' Giá cao su xuất khẩu quý I neo cao so với quý trước, trung bình khoảng 50 triệu đồng/tấn. - Dự kiến ghi nhận tiền đền bù chuyển đổi đất cao su của dự án Khu Công nghiệp tập trung chuyên ngành cơ khí 786ha (Thaco làm chủ đầu tư) trong giai đoạn 2026-2027, đơn giá ước tính trên 2 tỷ đồng/ha.
DPR 48.440	DT: 356 (+74%) LNST: 99,5 (+31%)	DT: 1.228 (+3%) LNST: 419 (+14%)	- Giá cao su xuất khẩu quý I neo cao so với quý trước, trung bình khoảng 50 triệu đồng/tấn. - Dự kiến khởi công và đi vào khai thác KCN Bắc Đồng Phú MR trong năm 2026.
GVR 35.250	DT: 5.888 (+4%) LNST: 1.504 (+11%)	DT: 30.500 (+3%) LNST: 6.690 (+5%)	- Giá cao su xuất khẩu quý I neo cao so với quý trước, trung bình khoảng 50 triệu đồng/tấn. - KCN Rạch Bắp giai đoạn 2 (GVR sở hữu 93%) dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu từ 2026. - Kỳ vọng ghi nhận tiền bồi thường cho KCN Xuân Quế - Sông Nhạn trong 1H.2026

Nguồn: Dự báo lợi nhuận Quý I - VCBS - Chứng khoán Vietcombank

11/ Việc thí điểm các mô hình Khu kinh tế và Thương mại tự do thế hệ mới kỳ vọng tạo đột phá về thể chế nhằm thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao.

KHU KINH TẾ TỰ DO HƯNG YÊN

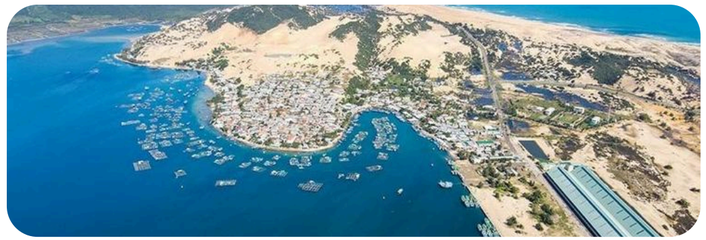
Trong tháng 3/2026, đề án Khu kinh tế tự do Hưng Yên đã chính thức được thông qua ở cấp tỉnh, đánh dấu bước chuyển quan trọng từ giai đoạn ý tưởng sang chuẩn bị trình Trung ương phê duyệt. Dự án có quy mô khoảng 30.583 ha, tổng vốn dự kiến khoảng 18 tỷ USD. Điểm đáng chú ý là thiết kế 31 chính sách đặc thù theo hướng không dựa vào ưu đãi thuế truyền thống, mà tập trung vào cải thiện môi trường đầu tư và xây dựng thể chế vượt trội.

Đây là mô hình khu kinh tế tự do thế hệ mới đầu tiên của Việt Nam, với trọng tâm nằm ở đột phá thể chế thay vì ưu đãi tài chính. Dù chưa bước vào giai đoạn xây dựng, dự án đã "mở khóa" về chính sách, tạo tiền đề quan trọng để thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao trong giai đoạn tới.

KHU THƯƠNG MẠI TỰ DO HẢI PHÒNG

Sau khi được Quốc hội thông qua cơ chế vào năm 2025, trong Q1/2026, Khu thương mại tự do Hải Phòng đã bước vào giai đoạn triển khai thực tế. Thành phố đang tập trung hoàn thiện khung pháp lý vận hành, xây dựng cơ chế hải quan riêng và đẩy mạnh tích hợp với hệ sinh thái cảng biển – logistics – khu công nghiệp, đặc biệt là khu vực Đình Vũ – Cát Hải và cụm cảng Lạch Huyện.

Khác với Hưng Yên, Hải Phòng đã vượt qua giai đoạn phê duyệt và đang tiến vào giai đoạn triển khai, trở thành mô hình FTZ có tính thực tiễn cao nhất hiện nay tại Việt Nam. Đây được xem là bước thử nghiệm quan trọng cho việc vận hành các khu thương mại tự do trong tương lai, đặc biệt gắn với lợi thế cảng biển và logistics.



ĐẶC KHU VÂN ĐỒN - BẮC VÂN PHONG - PHÚ QUỐC

Trong Q1/2026, ba đặc khu Vân Phong, Phú Quốc và Vân Đồn tiếp tục được hoàn thiện định hướng phát triển theo mô hình đa chức năng, hướng tới tầm khu vực và quốc tế. Mỗi khu được tái định vị rõ vai trò: Vân Phong (công nghiệp – logistics), Phú Quốc (du lịch – tài chính – xanh), Vân Đồn (đổi mới sáng tạo – dịch vụ cao cấp), đồng thời cơ chế đặc thù đang được xây dựng theo hướng linh hoạt, vượt trội.

Đây là bước chuyển sang mô hình đặc khu thế hệ mới, hình thành 3 cực tăng trưởng ven biển Bắc – Trung – Nam. Cấu trúc này sẽ đóng vai trò nền tảng để thu hút FDI chất lượng cao và nâng cấp nền kinh tế sang các ngành giá trị gia tăng cao.

12/ Triển vọng thị trường BĐS công nghiệp năm 2026 phụ thuộc vào tốc độ giải ngân FDI và khả năng thích ứng của chuỗi cung ứng trước các biến động thương mại.

Kịch bản tiêu cực | ~8%

- Đầu tư công giải ngân chậm, hiệu ứng lan tỏa hạn chế
- FDI giải ngân không theo kịp đăng ký
- Rủi ro thuế quan làm suy yếu đơn hàng xuất khẩu
- Chi phí vốn & đầu vào duy trì cao

➡️ **Tăng trưởng duy trì nhưng thiếu động lực bứt phá**

Tác động tới BĐS công nghiệp

- Nhu cầu thuê duy trì nhưng **hấp thụ chậm lại**
- Tỷ lệ lấp đầy tăng nhẹ, **phân hóa mạnh theo địa phương**
- Giá thuê đi ngang, áp lực cạnh tranh gia tăng

Dự báo tăng trưởng theo quý

- Q1: 7,8% | Q2: ~8,0% | Q3: ~8,2% | Q4: ~8,5%

Kịch bản tích cực | ~10%

- Đầu tư công tăng tốc, kích hoạt xây dựng & hạ tầng
- FDI giải ngân mạnh vào chế biến – chế tạo
- Xuất khẩu phục hồi, DN thích ứng rủi ro thương mại
- Tiêu dùng & du lịch bùng nổ cuối năm

➡️ **Bứt tốc nửa cuối năm, đạt mục tiêu tăng trưởng cao**

Tác động tới BĐS công nghiệp

- Nhu cầu thuê **tăng mạnh tại các cực công nghiệp**
- Tỷ lệ lấp đầy cải thiện nhanh, hấp thụ tốt nguồn cung mới
- Giá thuê tiếp tục xu hướng tăng tại thị trường trọng điểm

Dự báo tăng trưởng theo quý

- Q1: 7,8% | Q2: ~9,0% | Q3: ~10,0% | Q4: ~11,0%

Hệ sinh thái Dịch vụ
Bất động sản Công nghiệp

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phân phối DTJ
Tầng 11, Tòa nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, Phường Đại Mỗ, Hà Nội
info@dtj.com.vn | industrial.dtj.com.vn
Hotline: 098 290 2468

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: Báo cáo được xây dựng từ các nguồn thông tin chính xác tại thời điểm công bố. Tuy nhiên, nội dung có thể thay đổi do biến động thị trường và chính sách. Các nhận định chỉ mang tính tham khảo, không phải khuyến nghị đầu tư. Người đọc tự chịu trách nhiệm với các quyết định của mình.