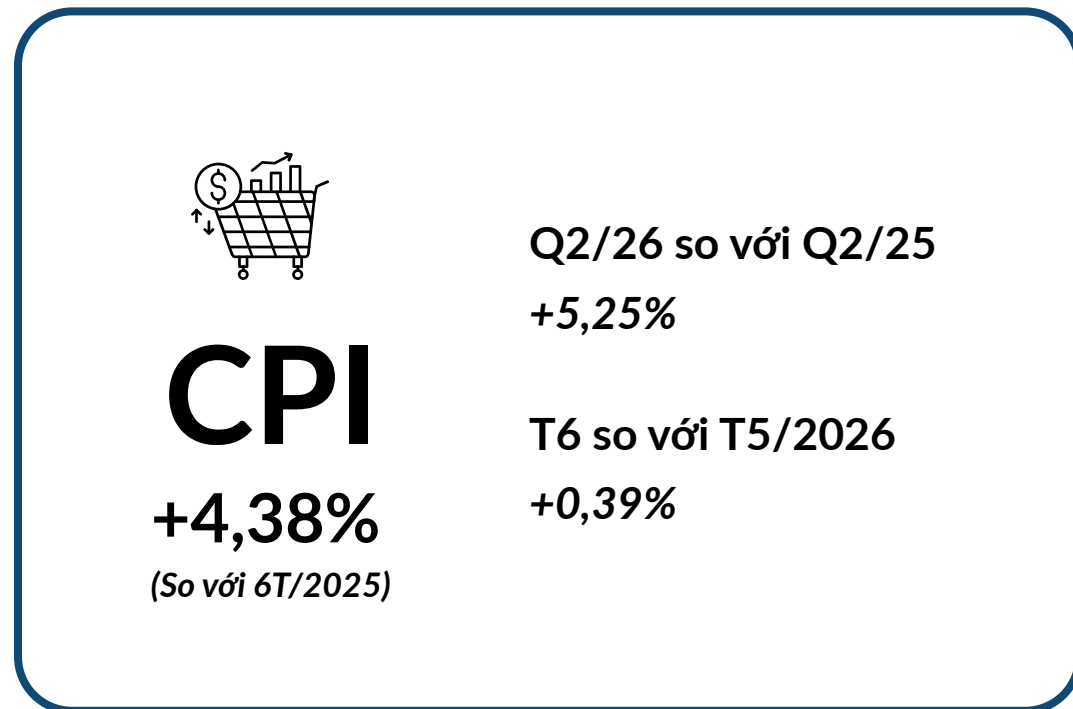
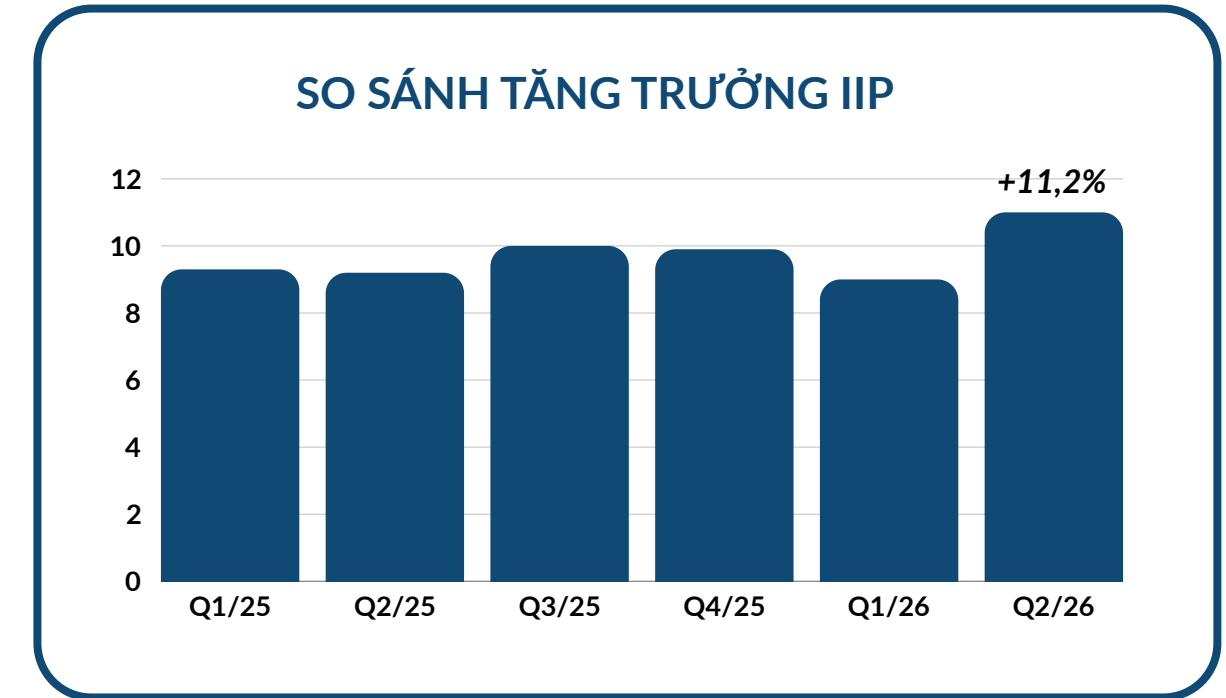
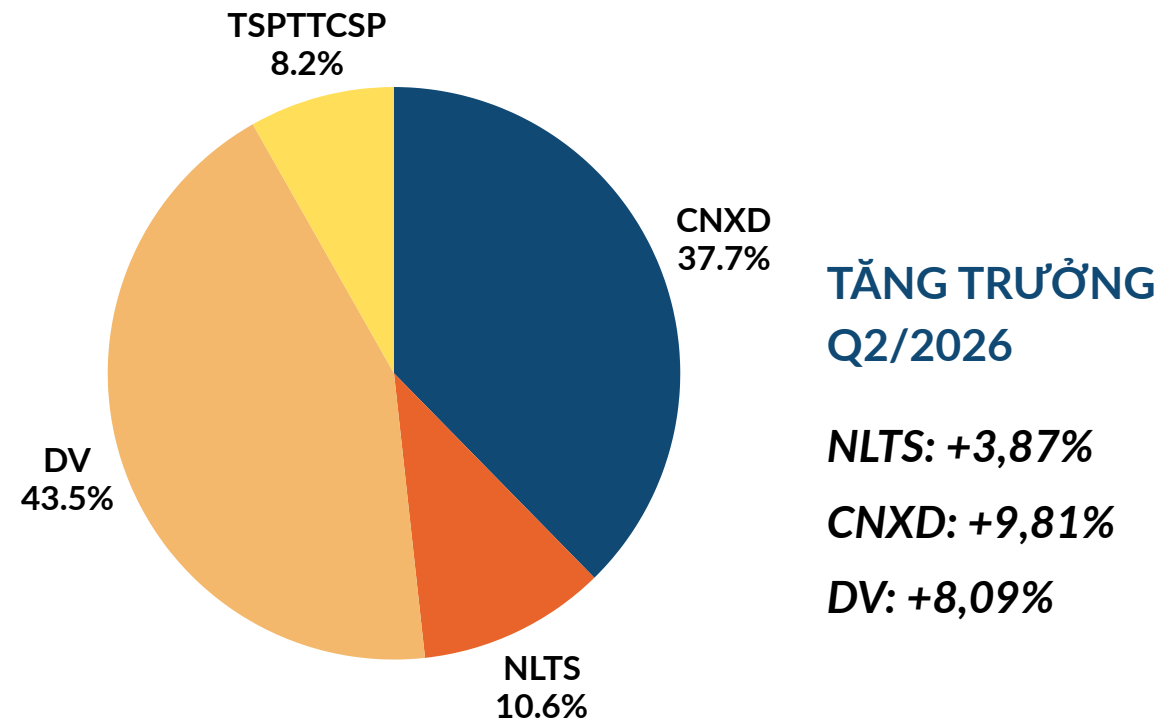


# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

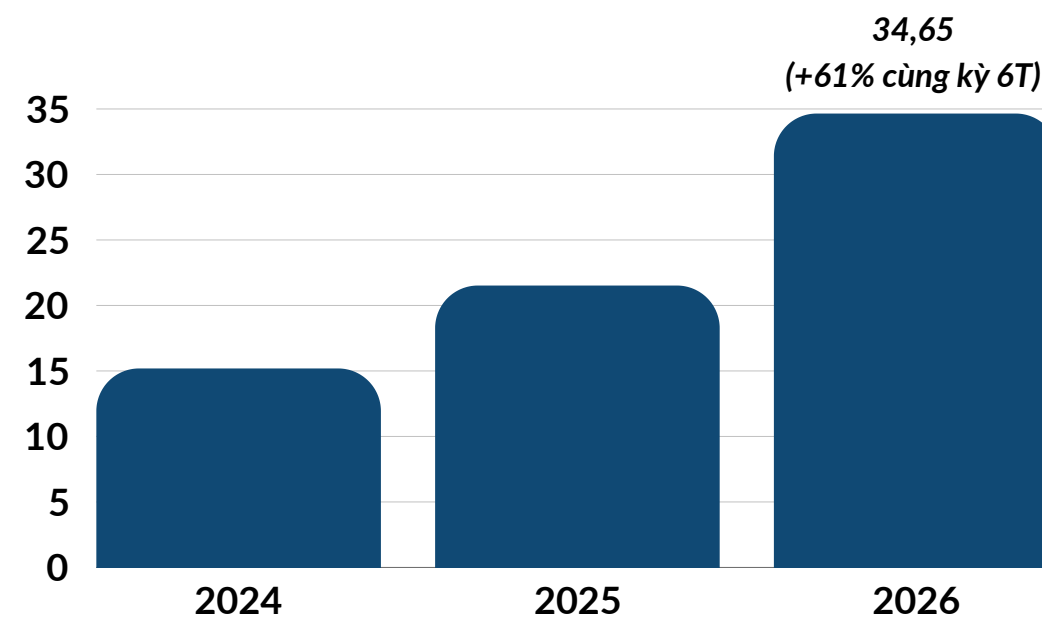
Quý II/2026

**DTI**  
INDUSTRIAL

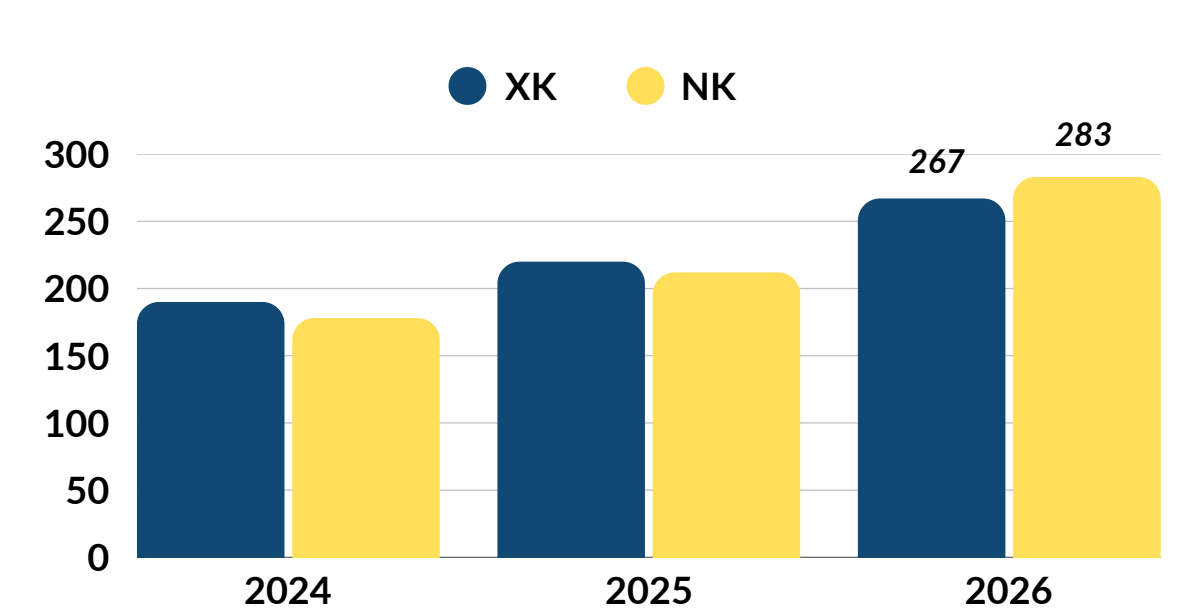
# 1/ Kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng cao nhờ công nghiệp, FDI và thương mại quốc tế tiếp tục bứt phá trong Quý II/2026



THU HÚT VỐN FDI CÁC KỲ 6T ĐẦU NĂM (TỶ \$)



THƯƠNG MẠI QUỐC TẾ CÁC KỲ 6T ĐẦU NĂM (TỶ \$)



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Q2/2026

# Nội tại thị trường



## 2/ Động lực tăng trưởng từ FDI và đầu tư công vẫn vượt trội, song áp lực chi phí đang làm gia tăng thách thức đối với thị trường công nghiệp

### FDI và sản xuất vẫn tăng mạnh

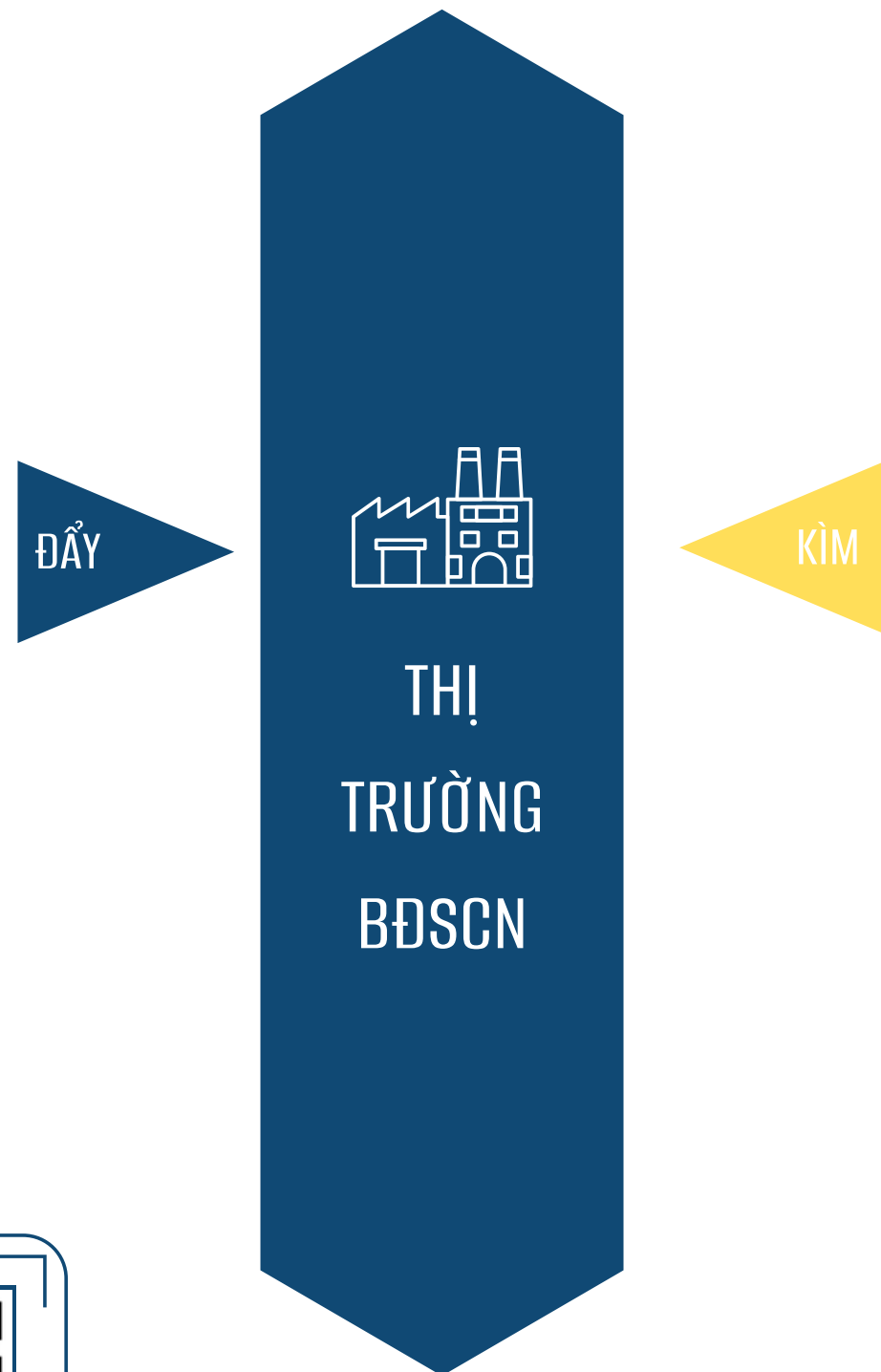
- FDI đăng ký 5T/2026: 24,8 tỷ USD (+34,9% với cùng kỳ)
- FDI thực hiện 5T/2026: 9,7 tỷ USD (+9,6% với cùng kỳ)

### Tập trung công nghệ cao

- Singapore, Malaysia và Việt Nam được nhà đầu tư AI ưu tiên
- Nghị quyết 10 về kinh tế vốn FDI thay đổi tư duy thu hút đầu tư

### Đẩy mạnh đầu tư công

- Giải ngân gần 300.000 tỷ cho đầu tư công trong 6 tháng đầu năm
- Tăng tốc đầu tư công nửa cuối 2026, với mục tiêu là hơn 1 triệu tỷ cả năm



### Chi phí sản xuất duy trì mức cao

- Giá dầu Brent +~21% trong tháng 6
- Giá nhiên liệu hàng hải (bunker fuel) +55%.
- Cước vận tải container châu Á - Mỹ gấp đôi.

### Chi phí vốn cao

- Fed giữ lãi suất 3,50-3,75%
- Lãi suất thả nổi trong nước có thời điểm tăng tới 16%, luôn duy trì mức cao trong khoảng 12-14%

### Chi phí xây dựng biến động mạnh

- Giá cát và đá xây dựng tăng từ 60-100%
- Mặt hàng ống nhựa tăng từ 25-70% tùy loại
- Giá thép tăng từ 300-600.000VND/tấn từ đầu năm

Nghị quyết số 10-NQ/TW ngày 8/6/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (FDI),

Xem Infographic Tóm tắt Nghị Quyết



### 3/ Giá thuê duy trì xu hướng tăng trên cả ba miền, với lợi thế tiếp tục thuộc về các địa phương có hạ tầng và hệ sinh thái hoàn thiện



	MIỀN BẮC	MIỀN TRUNG	MIỀN NAM
Giá thuê đất	100-250 USD/M2	70-120 USD/M2	180-280 USD/M2
Giá thuê kho xưởng	2.5-6.5 USD/M2/THÁNG	1.5-4.5 USD/M2/THÁNG	3-7 USD/M2/THÁNG
Giá thuê lao động	250-450 USD/THÁNG	150-300 USD/THÁNG	250-450 USD/THÁNG
Biến động	+3% - 6% YoY Nguồn cung tăng mạnh	Tăng nhẹ 2% - 5% Các dự án cũ được lấp đầy tốt	+4% - 5% YoY Tăng nhẹ do sóng hạ tầng Vành đai 3
Điểm nóng tăng mạnh	Thái Nguyên, Phú Thọ, Quảng Ninh	Nghệ An, Thanh Hóa, Quảng Ngãi	Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai
Nguyên nhân	Sóng vành đai 5 Thủ đô Các đại bàng FDI lớn có tin mở rộng	Hệ sinh thái dần được hoàn thiện Hạ tầng cao tốc hoàn thiện	Tỷ lệ lấp đầy >90% Nhiều dự án mới đang triển khai
Phân tích	Các KCN được triển khai 2-3 năm ghi nhận mức lấp đầy cao. Thị trường tiếp tục sôi động khi được bổ sung bởi nhiều dự án mới của các chủ đầu tư lớn.	Các chuỗi cung ứng lớn tiếp tục cân nhắc miền Trung vì chi phí vốn vượt trội và khả năng kiến tạo hệ sinh thái từ đầu	Các dự án KCN mới đang trong nhịp triển khai mới, để tận dụng cú huých hạ tầng mới sau quy hoạch 100 năm TP HCM

Thống kê bởi DTJ Industrial

## 4/ Thái Nguyên, Hải Phòng và Quảng Ninh nổi lên là những cực tăng trưởng mới nhờ đồng thời dẫn đầu về công nghiệp, FDI và hạ tầng



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

Số liệu được lấy từ báo cáo thống kê

QII/2026 của Cổng thông tin các tỉnh/ thành

Tổng hợp từ Trang thông tin UBND Các tỉnh ĐBSH

Tỉnh/TP	GRDP 6T/2026 (%)	IIP so với 6T/2025 (%)	Vốn FDI 6T/2026 (triệu USD)
Thái Nguyên	10,01	20,3	5.798,1
Quảng Ninh	11,11	37,8	589,9
Hưng Yên	10,72	15,15	669,4
Hải Phòng	11,33	14,8	1.755,8
Bắc Ninh	10,56	19,51	794,7

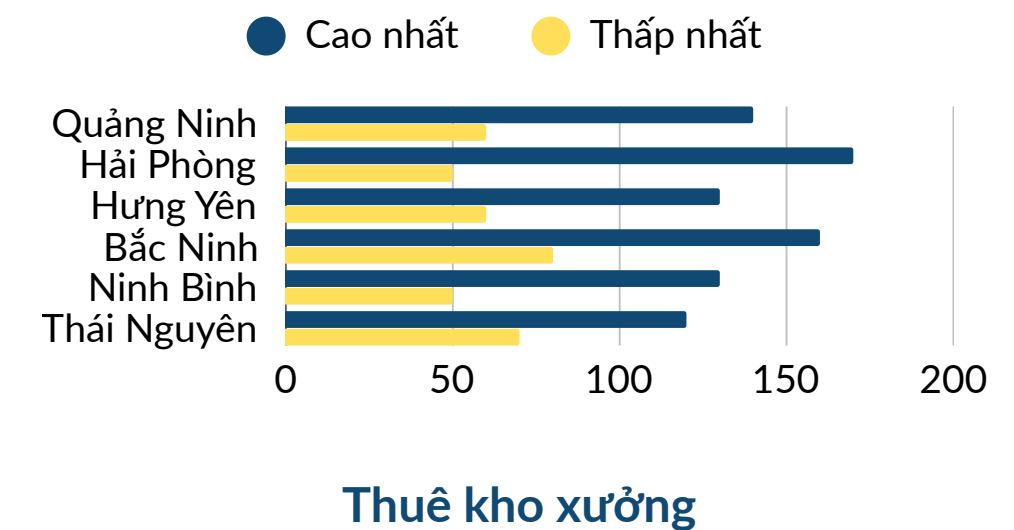
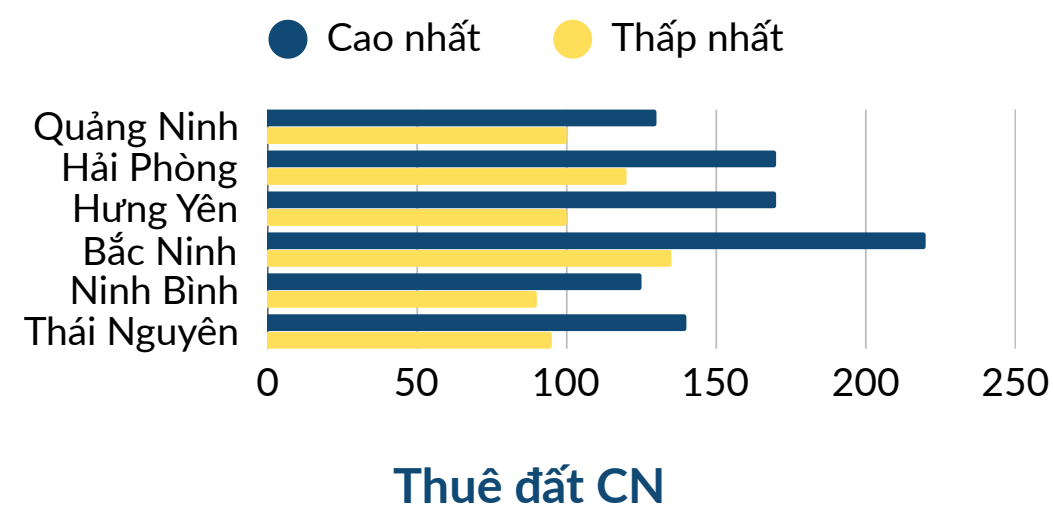
### So sánh giá thuê đất công nghiệp và giá thuê kho xưởng xây sẵn của 6 tỉnh công nghiệp vùng Đồng bằng Sông Hồng

Số liệu tổng hợp được bởi DTJ Industrial

Đơn vị

- Đất công nghiệp: USD/m<sup>2</sup>/chủ kỳ
- Kho xưởng: '000 VND/m<sup>2</sup>/tháng

Thống kê bởi DTJ Industrial



# 5/ Nguồn cung mới tăng tốc trên nhiều phân khúc, phản ánh kỳ vọng dài hạn của nhà đầu tư vào thị trường bất động sản công nghiệp



## CÁC DỰ ÁN BĐS CÔNG NGHIỆP KHỞI CÔNG QII/2026

(Tổng hợp bởi DTJ Industrial)

### CỤM CÔNG NGHIỆP

**CCN Thăng Sơn - Phú Thọ**

20ha - 120 tỷ đồng

**CCN Thống Nhất I - Lào Cai**

75ha - 860 tỷ đồng

**CCNLN Thủy Nguyên - Hải Phòng**

20ha - 514 tỷ đồng

**CCNLN Hữu Bằng - Hà Nội**

30ha - 894 tỷ đồng

**CCN Hoàn Bồ I - Quảng Ninh**

72ha - 1400 tỷ đồng

**CCN Lê Thiện Đại Bản - Hải Phòng**

60ha - 1250 tỷ đồng

### KHO XƯỞNG

**IMG Phương Đông - Tây Ninh**

220.000 m2 kho xưởng

**TT Logistics Long Thành - Đồng Nai**

40.000m2 kho xưởng

**Kizuna 5 - Tây Ninh**

124.000m2 kho xưởng, văn phòng

### KHU CÔNG NGHIỆP

**KCN FECON IP Hòa Yên - Bắc Ninh**

257ha - 3700 tỷ đồng

**KCN Phúc Yên - Phú Thọ**

111ha - 1988 tỷ đồng

**KCN Long Đức 3 - Đồng Nai**

244ha - 1800 tỷ đồng

**KCN Hoàng Diệu - Hải Phòng**

245ha - 3400 tỷ đồng

**KCN Thủy Nguyên - Hải Phòng**

248ha - 3939 tỷ đồng

**KCN VHM Nam Tràng Cát - Hải Phòng**

200ha - 2252 tỷ đồng

**KCN Bình Giang - Hải Phòng**

148ha - 1755 tỷ đồng

**KCN Xuân Kiên GD1 - Ninh Bình**

100ha - 1245 tỷ đồng

**KCN Số 2 - Hưng Yên**

235ha - 2823 tỷ đồng

### SO SÁNH GIÁ THUÊ TẠI KCN VÀ CCN

Thống kê bởi DTJ Industrial

	KCN	CCN
Giá Q1/2026	Cao	Tiêm cận KCN ở một số khu vực
Giá Q2/2026	Xu hướng tăng	Xu hướng tăng
Tăng trưởng YOY	+5-10%	+10-20%

CCN được nhiều nhà đầu tư FDI và DDI quan tâm vì chia lô nhỏ và ưu đãi thuế thu nhập cho các địa bàn khó khăn. Sự phát triển của hạ tầng giao thông liên vùng giúp tăng khả năng kết nối khiến phân khúc này tăng giá nhanh. Bên cạnh đó, giá thuê đất KCN tăng tịnh tiến với tốc độ thu hút đầu tư nước ngoài, nhưng vì nguồn cung mới tăng liên tục nên mức độ tăng bình ổn tại mức 5-10% so với cùng kỳ năm 2025.

## 6/ Công nghiệp chế biến – chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng chủ lực, với nhóm ô tô, kim loại và thực phẩm dẫn dắt sản xuất



### Ngành Chế biến - Chế tạo

- Tăng trưởng: +11,4% YoY (6T/2026)
- Đóng góp: 8,9 điểm % vào mức tăng IIP 10,8%
- Chỉ số tiêu thụ: +10,8%
- Tồn kho bình quân: 82,2% (giảm từ 85,7% cùng kỳ 2025)
- Quý II/2026: +11,3% YoY
- Lao động: +3,1%



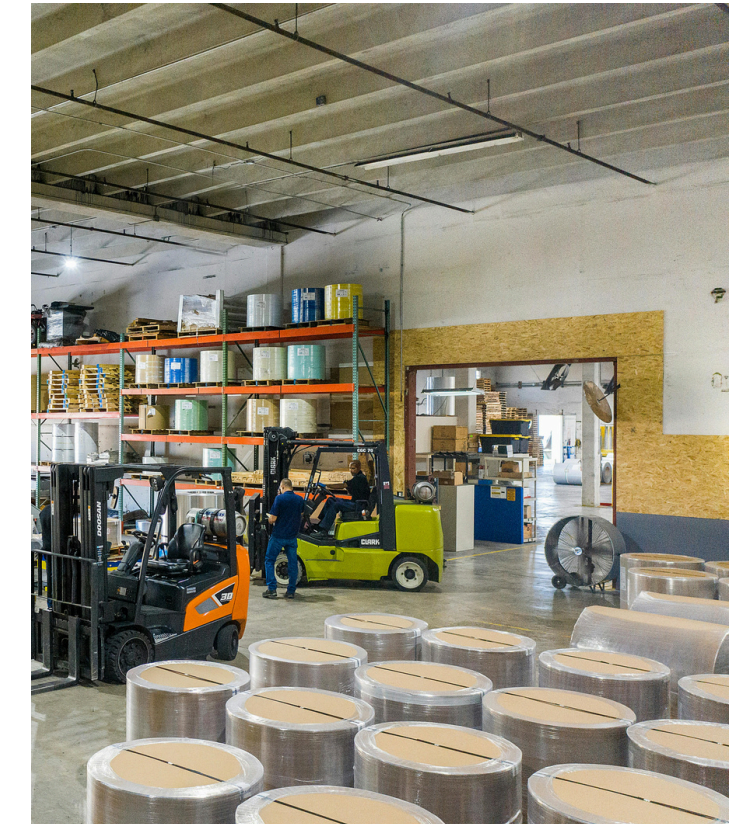
### Chế biến thực phẩm

- Chế biến thực phẩm: +11,1%
- Đồ uống: +15,4%
- Thủy hải sản chế biến: +21,6%
- Đường kính: +16,8%
- Bia: +14,4%



### Kim loại - Vật liệu cơ bản

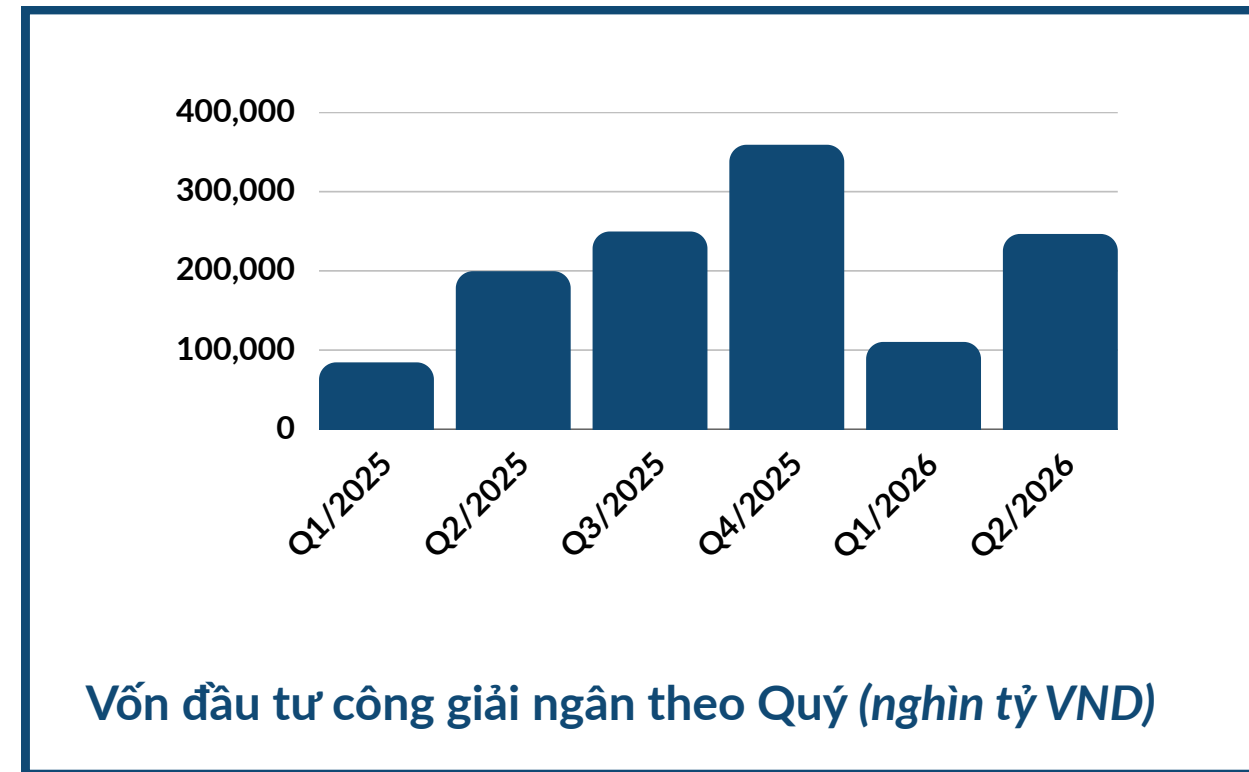
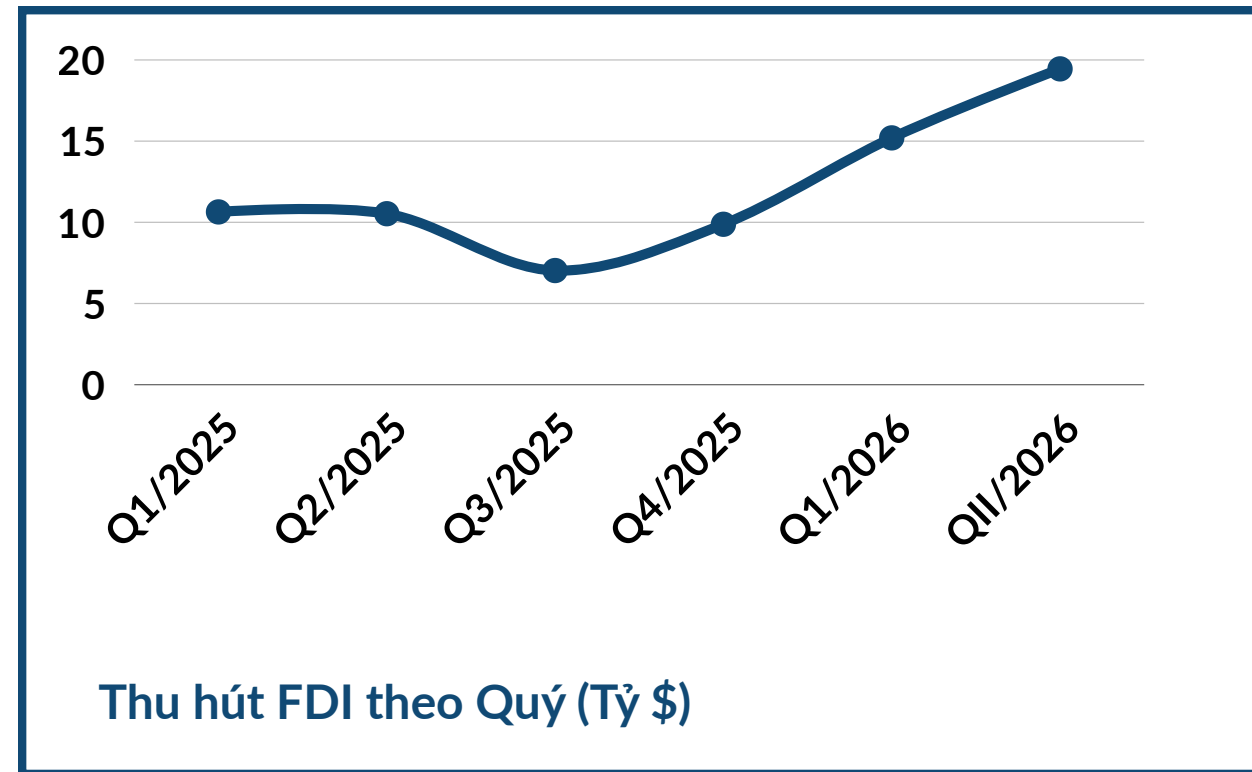
- Sản xuất kim loại: +21,5%
  - Sản phẩm khoáng phi kim: +14,9%
  - Thép cán: +23,3%
  - Dầu thô khai thác: +13,1%
- #### Sản phẩm tiêu biểu
- Ô tô: +26,9%
  - Xe máy: +32,9%



### Hóa chất công nghiệp

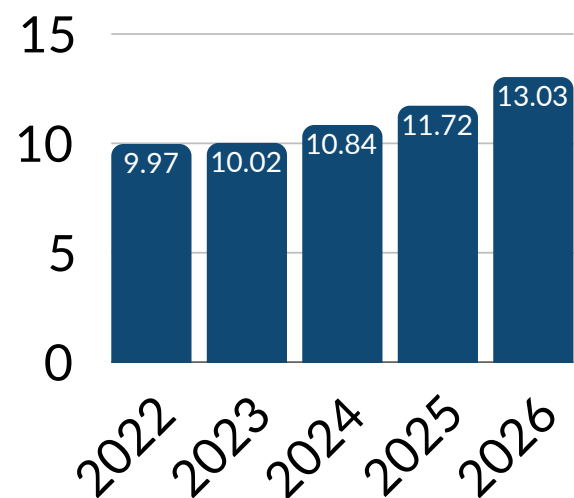
- Hóa chất & sản phẩm hóa chất: +14,8%
- Cao su & Plastic: +11,8%
- Sơn hóa học: +14%

# 7/ FDI và đầu tư hạ tầng tiếp tục mở rộng quy mô, tạo nền tảng cho chu kỳ phát triển công nghiệp và logistics mới của Việt Nam

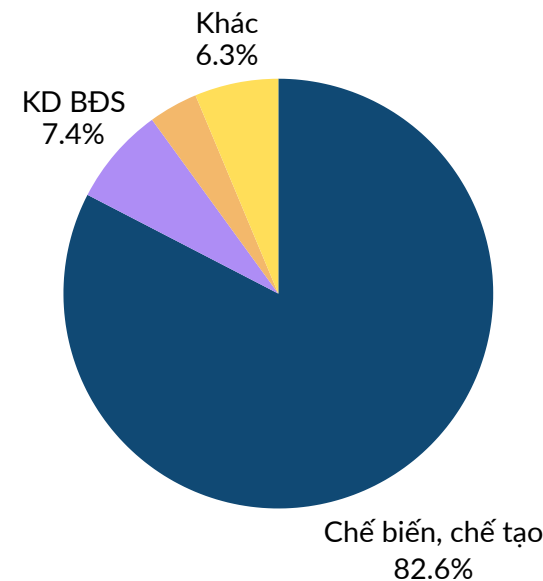


- Quy hoạch 100 năm Hà Nội
  - “180 ngày đêm” hướng tới khai thác sân bay Long Thành
  - Tăng tốc hoàn thiện hệ thống cao tốc Đông Nam Bộ
  - Cảng Cái Mép - TPHCM (BRVT)
  - 05 tuyến Metro Hà Nội
- Tiêu điểm hạ tầng - công nghiệp

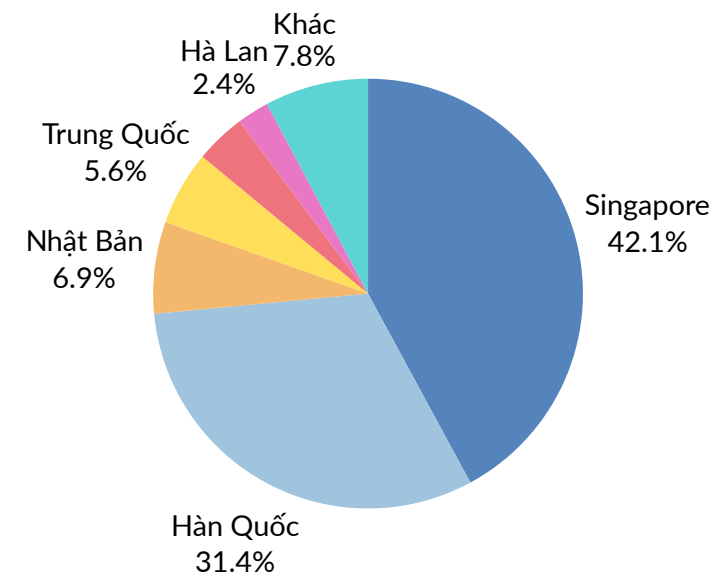
Vốn FDI thực hiện 6T 2022-2026 (tỷ USD)



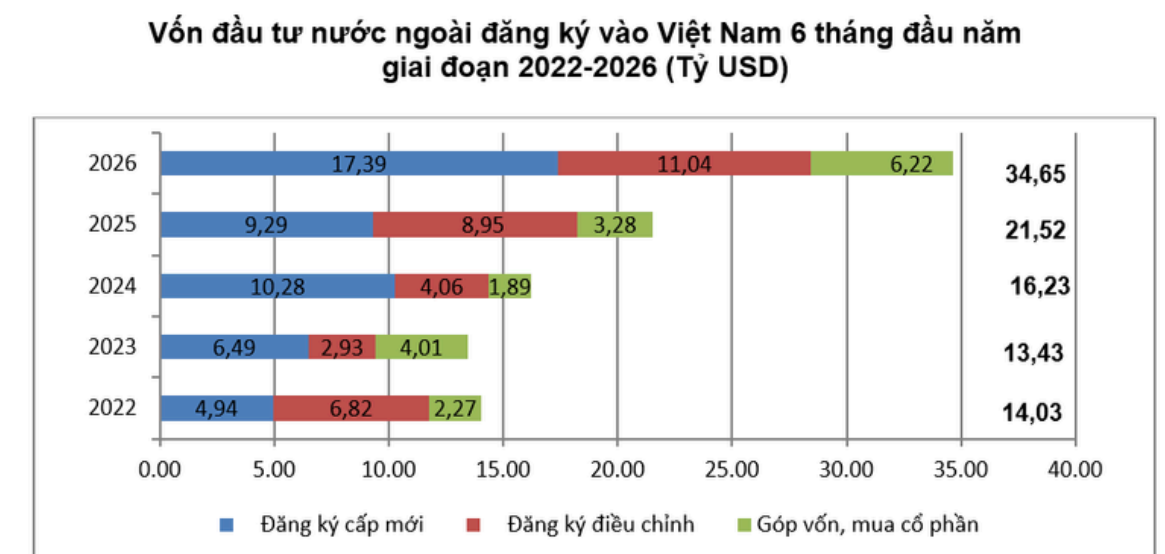
Tỷ trọng vốn FDI thực hiện 6T/2026 (%)



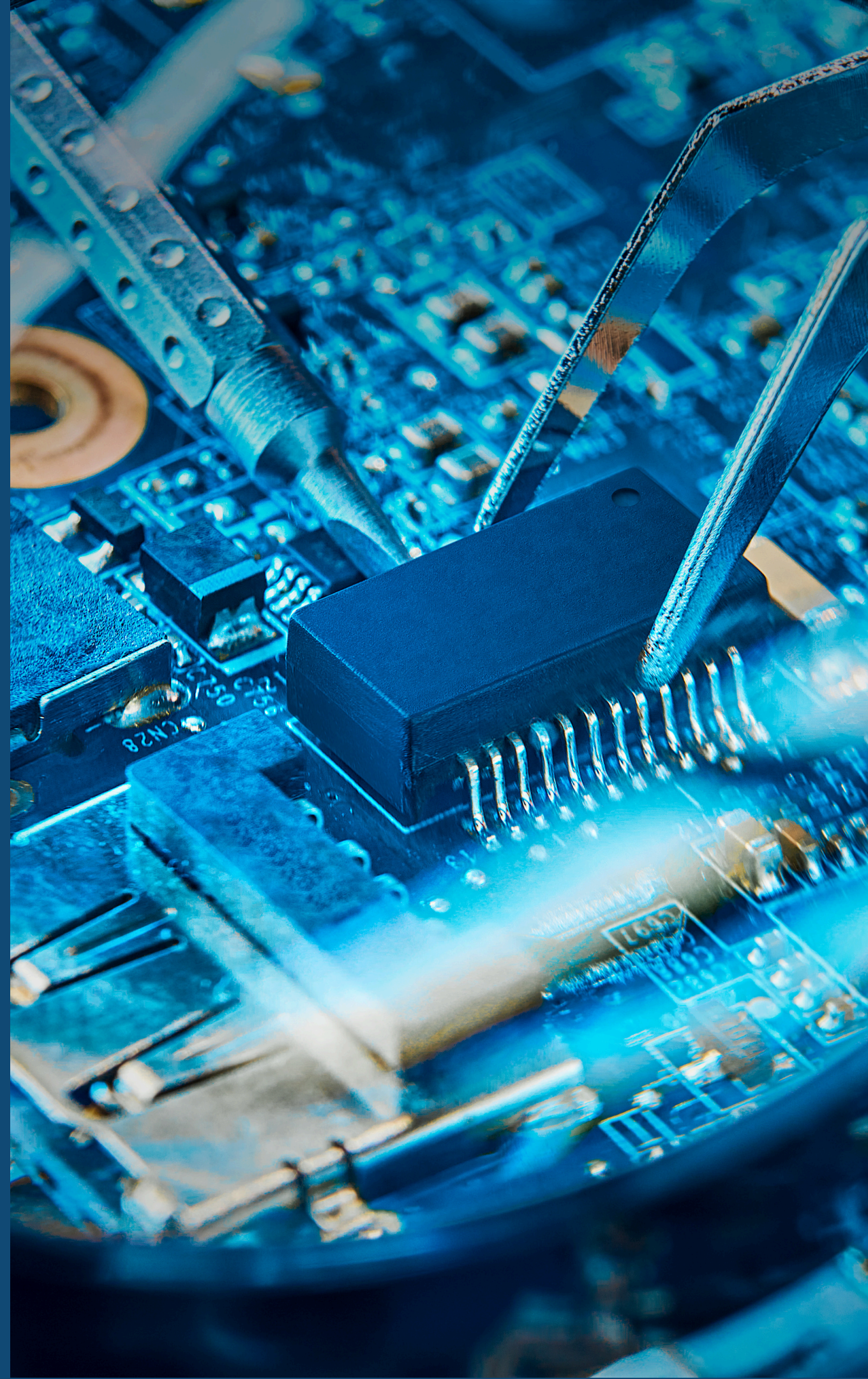
Tỷ trọng FDI cấp mới theo quốc gia 6T (%)



Tỷ lệ thực hiện vốn FDI theo kỳ 6T các năm (Tỷ USD)



# Các yếu tố ngoại lực



# 8/ Kinh tế toàn cầu duy trì đà phục hồi nhờ đầu tư AI và sản xuất công nghệ cao, bất chấp rủi ro địa chính trị và chi phí năng lượng



## TOÀN CẢNH KINH TẾ & CÔNG NGHIỆP TOÀN CẦU QUÝ 2/2026

### TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG NHỜ ĐẦU TƯ AI & SỨC MẠNH SẢN XUẤT

Bất chấp biến động địa chính trị và giá năng lượng, kinh tế toàn cầu Quý 2/2026 cho thấy khả năng chống chịu tích cực, với đầu tư AI bùng nổ, sản xuất mở rộng trên diện rộng và chuỗi cung ứng tiếp tục thích ứng.

#### KINH TẾ TOÀN CẦU: KIÊN CƯỜNG HƠN DỰ KIẾN



##### TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH

Kinh tế toàn cầu duy trì đà tăng trưởng ổn định bất chấp xung đột Trung Đông và biến động thị trường năng lượng.



##### THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH TÍCH CỰC

Thị trường chứng khoán toàn cầu có quý tăng mạnh nhất kể từ 2020 nhờ niềm tin vào nền tảng kinh tế và lợi nhuận doanh nghiệp.



##### ĐẦU TƯ AI DẪN ĐẦU

Đầu tư vào hạ tầng AI (data center, chip, cloud, mạng, điện) trở thành động lực tăng trưởng quan trọng thay thế nhu cầu tiêu dùng.



##### TIÊU DÙNG ỔN ĐỊNH

Chỉ tiêu tiêu dùng tại các nền kinh tế phát triển vẫn ổn định, hỗ trợ tăng trưởng tổng cầu.

#### 5 ĐỘNG LỰC CHÍNH TRONG Q2/2026



##### ĐẦU TƯ AI LÀ ĐỘNG CƠ TĂNG TRƯỞNG CHỦ ĐẠO

Đồng vốn khổng lồ vào hạ tầng AI tạo ra chu kỳ đầu tư công nghiệp lớn nhất nhiều thập kỷ.



##### SẢN XUẤT TOÀN CẦU MỞ RỘNG

PMI trên 50 tại Mỹ, Châu Âu và nhiều nền kinh tế châu Á.



##### NĂNG LƯỢNG & ĐỊA CHÍNH TRỊ LÀ RỦI RO LỚN NHẤT

Giá dầu biến động mạnh do căng thẳng Trung Đông, chi phí đầu vào tăng.



##### CHUỖI CUNG ỨNG LINH HOẠT & BỀN VỮNG HƠN

Doanh nghiệp ưu tiên đa dạng hóa nguồn cung và tăng tồn kho.



##### VỐN ĐẦU TƯ TẬP TRUNG VÀO CÔNG NGHỆ & HẠ TẦNG

Bán dẫn, trung tâm dữ liệu, năng lượng, logistics là những lĩnh vực hút vốn mạnh nhất.

#### SẢN XUẤT MỞ RỘNG TẠI HẦU HẾT CÁC NỀN KINH TẾ



##### HOA KỲ

Mở rộng 6 tháng liên tiếp

**PMI > 50**

- Sản xuất tăng nhờ đầu tư AI và nhu cầu thiết bị công nghệ.
- Doanh nghiệp tăng sản lượng ở các ngành liên quan công nghệ.



##### CHÂU ÂU

Quý mạnh nhất từ đầu năm 2022

- Sản lượng tăng
- Đơn hàng mới phục hồi
- Áp lực chi phí hạ nhiệt cuối quý

Việc làm còn yếu nhưng triển vọng cải thiện.



##### CHÂU Á

Dẫn đầu tăng trưởng sản xuất toàn cầu

- Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc và ASEAN tăng trưởng mạnh.
- Động lực chính đến từ xuất khẩu phân cứng AI, bán dẫn, điện tử, máy tính và thiết bị trung tâm dữ liệu.



##### PMI SẢN XUẤT TOÀN CẦU

Duy trì trên ngưỡng 50 (mở rộng)



#### ĐIỂM SÁNG CÔNG NGHIỆP

##### NGÀNH BÁN DẪN DẪN ĐẦU TĂNG TRƯỞNG

- Nhu cầu bùng nổ từ AI server, GPU, HBM, thiết bị mạng và điện toán đám mây.
- Có phiếu nhóm bán dẫn vượt trội so với thị trường chung.

##### SẢN XUẤT NGÀY Càng ĐƯỢC THÚC ĐẨY BỞI AI

- Sản xuất bán dẫn
- Lắp ráp điện tử
- Sản xuất công nghệ cao
- Robot & tự động hóa
- Xây dựng trung tâm dữ liệu

Đây là sự chuyển dịch mang tính cấu trúc, không chỉ là chu kỳ ngắn hạn.



##### NĂNG LƯỢNG: RỦI RO LỚN NHẤT

- Xung đột Trung Đông làm giá dầu tăng mạnh trong quý.
- Chi phí vận tải và nguyên liệu đầu vào tăng.
- Dù giá dầu hạ nhiệt vào cuối quý, nhưng an ninh năng lượng vẫn là rủi ro mang tính cấu trúc.

Ảnh hưởng lớn đến các ngành:



#### THƯƠNG MẠI & CHUỖI CUNG ỨNG



Xuất khẩu duy trì tích cực tại hầu hết các khu vực.



Doanh nghiệp tăng tồn kho để phòng ngừa rủi ro.



Đa dạng hóa nguồn cung trở thành ưu tiên hàng đầu.



Chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục thích ứng linh hoạt.

#### XU HƯỚNG ĐẦU TƯ TOÀN CẦU



Sản xuất bán dẫn



Trung tâm dữ liệu



Năng lượng (điện, tái tạo)



Thiết bị điện & hạ tầng



Tự động hóa công nghiệp



Hạ tầng logistics



Hạ tầng số

Các lĩnh vực này thu hút phần lớn vốn đầu tư toàn cầu trong Q2/2026.

#### HÀM Ý CHO BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

- Nhu cầu thuê đất, nhà xưởng, kho bãi và trung tâm dữ liệu tiếp tục tăng mạnh.
- Các khu công nghiệp công nghệ cao, khu công nghiệp sinh thái sẽ hưởng lợi lớn.
- Đồng vốn FDI vào sản xuất và chuỗi cung ứng sẽ duy trì tích cực, đặc biệt tại ASEAN.
- Hạ tầng giao thông, cảng biển, logistics trở thành yếu tố cạnh tranh cốt lõi.

TỔNG QUAN KINH TẾ TOÀN CẦU

Nguồn: IMF, WB, EC Market, Euromonitor

# 9/ Sản xuất toàn cầu phục hồi với động lực từ điện tử, bán dẫn và phương tiện vận tải, củng cố triển vọng đầu tư công nghiệp



## TOÀN CẢNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP THẾ GIỚI QUÝ 1/2026

### TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH – CÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO DẪN ĐẦU

Báo cáo của UNIDO dựa trên dữ liệu chính thức từ 135 quốc gia (chiếm 98,6% giá trị gia tăng sản xuất toàn cầu) và 85 quốc gia (chiếm 90% thương mại sản xuất toàn cầu).



UNITED NATIONS INDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION

#### THÔNG ĐIỆP CHÍNH

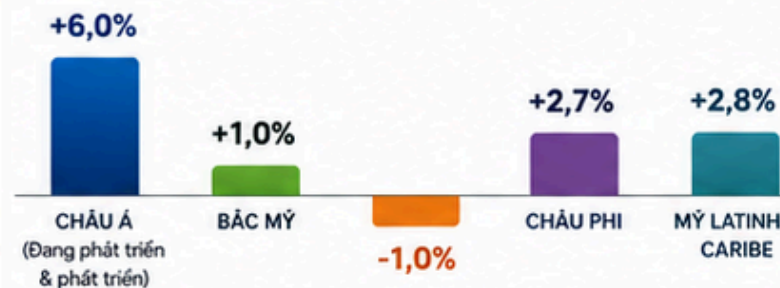
- Tăng trưởng sản xuất toàn cầu duy trì đà tích cực nhờ nhu cầu công nghệ, đầu tư và thương mại phục hồi.
- Châu Á tiếp tục là động lực chính của sản xuất thế giới, đặc biệt là các ngành công nghệ cao.
- Sản xuất công nghệ cao tăng trưởng nhanh gấp hơn 2 lần sản xuất trung – thấp công nghệ.
- Thương mại sản xuất toàn cầu tăng trở lại, chuỗi cung ứng tiếp tục tái cấu trúc theo hướng đa dạng hóa.

#### 1. TỔNG QUAN TOÀN CẦU – QUÝ 1/2026 (SO VỚI CÙNG KỲ 2025)



#### 2. TĂNG TRƯỞNG THEO KHU VỰC (SO VỚI CÙNG KỲ 2025)

Tăng trưởng giá trị gia tăng sản xuất

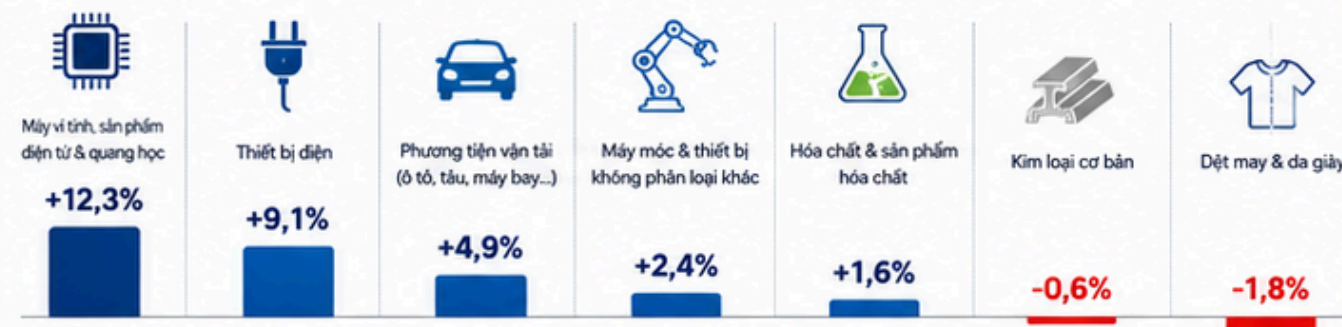


#### ĐIỂM NỔI BẬT THEO KHU VỰC

- Châu Á:** Tiếp tục dẫn đầu nhờ điện tử, máy móc, thiết bị điện và xe cơ giới.
- Bắc Mỹ:** Tăng nhẹ, được hỗ trợ bởi sản xuất thiết bị điện, ô tô và hàng không.
- Châu Âu:** Suy giảm do nhu cầu yếu và chi phí năng lượng cao.
- Châu Phi:** Tăng trưởng tích cực nhờ khai khoáng và công nghiệp chế biến.
- Mỹ Latinh & Caribe:** Phục hồi nhờ sản xuất thực phẩm, kim loại cơ bản và hóa chất.

#### 3. TĂNG TRƯỞNG THEO NGÀNH (SO VỚI CÙNG KỲ 2025)

Tăng trưởng giá trị gia tăng sản xuất

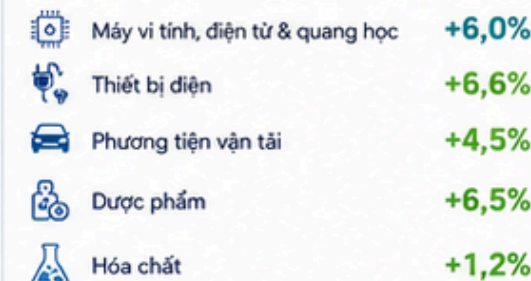


#### XU HƯỚNG NỔI BẬT

- Nhóm ngành công nghệ cao tăng trưởng mạnh vượt trội, dẫn đầu toàn bộ nền công nghiệp.
- Điện tử, thiết bị điện và ô tô là 3 động lực tăng trưởng chính.
- Các ngành thâm dụng lao động vẫn chịu áp lực do nhu cầu toàn cầu yếu.

#### 4. THƯƠNG MẠI HÀNG SẢN XUẤT TOÀN CẦU

##### TĂNG TRƯỞNG XUẤT KHẨU (so với cùng kỳ 2025)



##### XU HƯỚNG THƯƠNG MẠI

- Thương mại sản xuất phục hồi nhờ nhu cầu công nghệ và đầu tư.
- Chuỗi cung ứng tiếp tục tái cấu trúc theo hướng đa dạng hóa và tăng khả năng chống chịu.
- Các sản phẩm công nghệ cao chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong tổng xuất khẩu.

#### 5. HÀM Ý ĐỐI VỚI VIỆT NAM

- CƠ HỘI THU HÚT FDI CHẤT LƯỢNG CAO**  
Dòng vốn dịch chuyển mạnh sang các ngành công nghệ cao (điện tử, thiết bị điện, ô tô, bán dẫn).
- MỞ RỘNG CHUỖI CUNG ỨNG TOÀN CẦU**  
Việt Nam tiếp tục là điểm đến quan trọng trong chuỗi cung ứng khu vực và toàn cầu.
- NHU CẦU BĐS CÔNG NGHIỆP TIẾP TỤC TĂNG**  
Đặc biệt tại các khu vực có lợi thế về hạ tầng, logistics và kết nối cảng biển, sân bay.
- CHUYỂN DỊCH XANH & SẢN XUẤT BỀN VỮNG**  
Áp lực giảm phát thải và tiêu chuẩn ESG sẽ định hình lại ngành công nghiệp toàn cầu.
- PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC & CÔNG NGHỆ**  
Nâng cao kỹ năng, tự động hóa và đổi mới sáng tạo là yếu tố then chốt để nâng cao giá trị gia tăng.

#### KẾT LUẬN

Sản xuất công nghiệp thế giới trong Q1/2026 tăng trưởng ổn định với động lực chính đến từ các ngành công nghệ cao và thương mại phục hồi. Châu Á tiếp tục giữ vai trò trung tâm của tăng trưởng toàn cầu – mở ra nhiều cơ hội lớn cho Việt Nam trong giai đoạn tới.

CẬP NHẬT TÌNH HÌNH HÌNH SẢN XUẤT TOÀN CẦU

Nguồn: UNIDO - Tổ chức Phát triển Công nghiệp Liên Hợp Quốc

# 10/ Doanh nghiệp sản xuất tại thị trường chính là Hoa Kỳ duy trì tăng trưởng, đồng thời đẩy mạnh tự động hóa và đa dạng hóa chuỗi cung ứng toàn cầu



## KHẢO SÁT TRIỂN VỌNG SẢN XUẤT CỦA HOA KỲ Q2/2026

CỦA HIỆP HỘI CÁC NHÀ SẢN XUẤT QUỐC GIA (NAM)

Khảo sát thực hiện: 13/05 – 02/06/2026 | 304 CEO & lãnh đạo cấp cao ngành sản xuất Hoa Kỳ



### 5 ĐIỂM NỔI BẬT

- Triển vọng kinh doanh cải thiện: Điểm số tăng lên 64,0 (từ 60,8).
- Đầu tư tăng: 77,2% dự kiến tăng chi tiêu vốn trong 12 tháng tới – mức cao nhất từ Q3/2022.
- Tuyển dụng thận trọng: 70,5% dự kiến giữ nguyên số lao động.
- Xuất khẩu lạc quan hơn: 56,9% kỳ vọng tăng xuất khẩu.
- Lo ngại lớn nhất: Thuế quan, chi phí đầu vào, tình trạng thiếu lao động.



### NIỀM TIN DUY TRÌ ỔN ĐỊNH – KỲ VỌNG THẬN TRỌNG TÍCH CỰC

Các nhà sản xuất Hoa Kỳ giữ niềm tin ổn định trong Q2/2026. Triển vọng kinh doanh cải thiện nhẹ, đầu tư tăng, nhưng lo ngại về thuế quan, chi phí đầu vào và tình trạng thiếu lao động vẫn ở mức cao.

#### 1. NIỀM TIN VÀ TRIỂN VỌNG KINH DOANH

##### NIỀM TIN TỔNG THỂ VỀ TRIỂN VỌNG KINH DOANH



##### DÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN KINH DOANH HIỆN TẠI

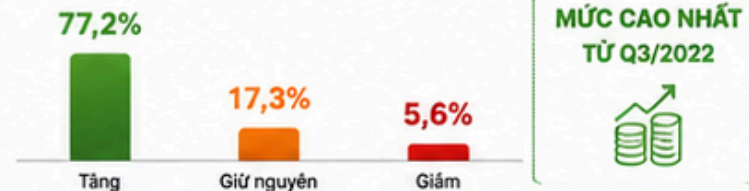


##### KỲ VỌNG ĐIỀU KIỆN KINH DOANH TRONG 12 THÁNG TỚI



#### 2. ĐẦU TƯ – CHI TIÊU VỐN (CAPEX)

Dự kiến chi tiêu vốn trong 12 tháng tới



##### LĨNH VỰC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

- Công nghệ và thiết bị mới
- Tự động hóa & transformation số
- Nâng lực sản xuất & mở rộng
- Đào tạo & phát triển nhân lực

#### 3. VIỆC LÀM

Dự kiến thay đổi số lao động trong 12 tháng tới

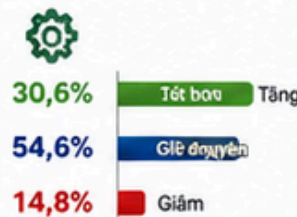


##### THÁCH THỨC NHÂN LỰC LỚN NHẤT

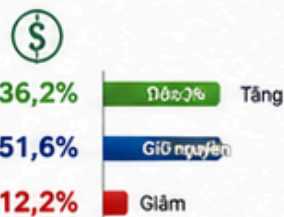
- Thiếu ứng viên có kỹ năng phù hợp: **70,7%**
- Giữ chân nhân viên lành nghề khó khăn: **45,1%**
- Chi phí lao động tăng cao: **35,2%**

#### 4. SẢN XUẤT, DOANH SỐ & XUẤT KHẨU

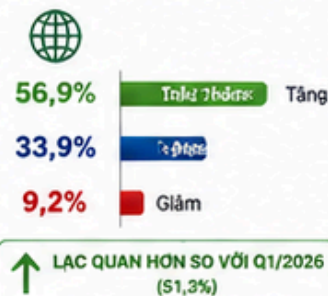
##### SẢN LƯỢNG (12 THÁNG TỚI)



##### DOANH SỐ (12 THÁNG TỚI)

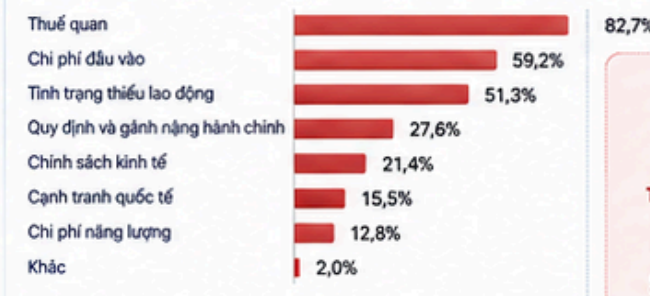


##### XUẤT KHẨU (12 THÁNG TỚI)



#### 5. NHỮNG MỐI LO NGẠI HÀNG ĐẦU

Tỷ lệ doanh nghiệp lựa chọn là mối lo ngại lớn nhất



**THUẾ QUAN LÀ MỐI LO LỚN NHẤT 82,7%**

#### 6. CHUỖI CUNG ỨNG & THƯƠNG MẠI

##### CHUỖI CUNG ỨNG



##### TÁI ĐỊNH HƯỚNG CHUỖI CUNG ỨNG



##### KẾ HOẠCH NỘI ĐỊA HÓA (RESHORING)



#### 7. HÂM Y ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP & CHUỖI CUNG ỨNG TOÀN CẦU



Nhu cầu đầu tư sản xuất tại Hoa Kỳ tiếp tục mạnh mẽ, đặc biệt vào công nghệ, tự động hóa và mở rộng năng lực.



Xuất khẩu lạc quan hơn mang lại cơ hội tăng trưởng cho các nhà cung cấp và đối tác quốc tế, trong đó có Việt Nam.



Các doanh nghiệp Hoa Kỳ đẩy mạnh đa dạng hóa chuỗi cung ứng – Việt Nam là điểm đến hấp dẫn cho dịch chuyển sản xuất.



Thiếu lao động kỹ năng vẫn là rào cản lớn – nhu cầu hợp tác đào tạo, nâng cao kỹ năng ngày càng gia tăng.



Thuế quan và chi phí đầu vào là rủi ro lớn nhất – cần theo dõi sát chính sách thương mại và biến động chi phí toàn cầu.



### KẾT LUẬN

Các nhà sản xuất Hoa Kỳ bước vào Q2/2026 với niềm tin ổn định và kế hoạch đầu tư mạnh mẽ, đặc biệt vào công nghệ và năng lực sản xuất. Tuy nhiên, thuế quan, chi phí đầu vào và tình trạng thiếu lao động vẫn là những rào cản lớn cần được theo dõi sát sao.

# 11/ ASEAN tiếp tục khẳng định vị thế trung tâm sản xuất mới, hưởng lợi từ dịch chuyển chuỗi cung ứng và dòng vốn FDI chất lượng cao



## KINH TẾ ĐÔNG NAM Á Q2/2026 TĂNG TRƯỞNG PHÂN HÓA TRONG BỐI CẢNH NHIỀU THÁCH THỨC

Đông Nam Á vẫn là một trong những khu vực tăng trưởng nhanh nhất thế giới, nhờ nhu cầu toàn cầu ổn định, dòng vốn FDI tiếp tục chảy vào và dịch chuyển chuỗi cung ứng. Tuy nhiên, triển vọng giữa các quốc gia đang ngày càng khác biệt.

McKinsey & Company

Southeast Asia  
Quarterly Economic Review  
Tháng 6/2026

### 5 THÔNG ĐIỆP CHÍNH

- Đông Nam Á duy trì đà tăng trưởng vững chắc, nhưng triển vọng phân hóa giữa các quốc gia.
- Sản xuất, đặc biệt là điện tử và công nghệ cao, tiếp tục là động lực chính của tăng trưởng.
- Dòng vốn FDI vẫn mạnh mẽ nhờ dịch chuyển chuỗi cung ứng và nhu cầu đa dạng hóa.
- Rủi ro bên ngoài gia tăng: giá dầu cao hơn, bất ổn địa chính trị và nhu cầu toàn cầu suy yếu.
- Các quốc gia đẩy mạnh cải cách, đầu tư hạ tầng và chuyển đổi xanh để nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn.

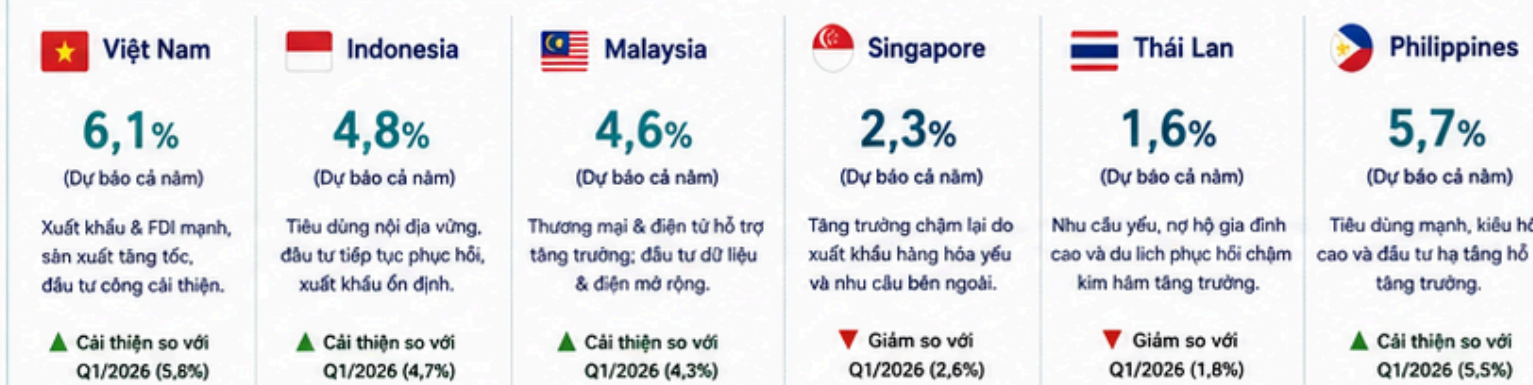
### BỨC TRANH KINH TẾ ĐÔNG NAM Á Q2/2026



### SẢN XUẤT - ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG CHÍNH



### TRIỂN VỌNG TĂNG TRƯỞNG GDP 2026 (%)



### NHỮNG RỦI RO CHÍNH

- Giá dầu & năng lượng cao hơn**  
Gia tăng chi phí đầu vào của doanh nghiệp.
- Bất ổn địa chính trị & thương mại**  
Rủi ro thuế quan và phân mảnh chuỗi cung ứng.
- Nhu cầu toàn cầu yếu hơn dự kiến**  
Đặc biệt từ Trung Quốc, Mỹ và châu Âu.
- Rủi ro tỷ giá & lãi suất**  
Có thể ảnh hưởng đến dòng vốn và chi phí vốn.
- Thiếu hụt lao động tay nghề**  
Áp lực tăng lương và chi phí đào tạo.

### HÀM Ý CHO VIỆT NAM & DOANH NGHIỆP CÔNG NGHIỆP

- Cơ hội lớn từ dịch chuyển chuỗi cung ứng**  
Tiếp tục thu hút FDI vào sản xuất điện tử, linh kiện, công nghệ cao.
- Nâng cấp hạ tầng khu công nghiệp & logistics**  
Đáp ứng nhu cầu nhà máy mới, kho bãi và chuỗi cung ứng hiện đại.
- Tập trung vào các ngành có giá trị gia tăng cao**  
Bán dẫn, thiết bị số, EV, năng lượng tái tạo, công nghiệp xanh.
- Chuyển đổi xanh & năng lượng**  
Doanh nghiệp cần đầu tư ESG, tiết kiệm năng lượng để đáp ứng tiêu chuẩn toàn cầu.
- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao**  
Đào tạo kỹ năng số, kỹ thuật và quản trị để nâng cao năng suất.

“Đông Nam Á bước vào nửa cuối năm 2026 với nền tảng kinh tế vững chắc nhưng triển vọng không đồng đều. Quốc gia nào tăng tốc cải cách, đầu tư và đổi mới sẽ tạo ra lợi thế cạnh tranh vượt trội.”

Nguồn: McKinsey & Company – Southeast Asia Quarterly Economic Review (Tháng 6/2026)

TÌNH HÌNH KINH TẾ KHU VỰC ASEAN Q2/26

Nguồn: McKinsey and Company

# 12/ Bất động sản công nghiệp bước vào giai đoạn tăng trưởng bền vững hơn khi chính sách công nghiệp và đầu tư hạ tầng cùng tạo lực đẩy cho thị trường



## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP NỬA CUỐI NĂM 2026

**ĐỘNG LỰC CHÍNH SÁCH – HẠ TẦNG – ĐẦU TƯ SẢN XUẤT  
SẼ THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG TĂNG TỐC TRONG 6 THÁNG CUỐI NĂM**

Kinh tế Việt Nam duy trì tăng trưởng cao, FDI và sản xuất bứt phá trong 6T/2026. Bước vào nửa cuối năm, loạt chính sách mới, giải ngân đầu tư công mạnh mẽ và làn sóng đầu tư công nghệ cao sẽ tạo lực đẩy lớn cho bất động sản công nghiệp.

KINH TẾ VIỆT NAM 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026 (SO VỚI CÙNG KỲ 2025)			
<b>GDP</b> +7,52% Q2/2026: +8,39%	<b>IIP TOÀN NGÀNH</b> +11,2% Q2/2026: +11,3%	<b>FDI ĐĂNG KÝ</b> 24,8 tỷ USD +34,9%	<b>FDI GIẢI NGÂN</b> 9,7 tỷ USD +9,6%
<b>XUẤT KHẨU</b> 183,0 tỷ USD +15,0%	<b>NHẬP KHẨU</b> 173,1 tỷ USD +17,3%	<b>CPI BÌNH QUẢN</b> +4,38%	<b>ĐẦU TƯ CÔNG GIẢI NGÂN</b> ~300.000 tỷ đồng (đạt -32% kế hoạch năm)

### 5 ĐỘNG LỰC LỚN CHO THỊ TRƯỜNG NỬA CUỐI NĂM 2026

- CHÍNH SÁCH CÔNG NGHIỆP TẠO BƯỚC CHUYỂN MỚI**  
Nghị quyết 10-NQ/TW (8/6/2026) và Chương trình phát triển công nghiệp hỗ trợ 2026–2035  
• Tăng tỷ lệ nội địa hóa  
• Phát triển DN công nghiệp hỗ trợ  
• Hình thành chuỗi cung ứng trong nước  
• Nâng cấp DN Việt thành nhà cung ứng cấp 1, cấp 2  
Gia tăng nhu cầu đất KCN, CCN, nhà xưởng xây sẵn, kho logistics, trung tâm R&D, KCN chuyên ngành
- ĐẦU TƯ CÔNG TĂNG TỐC MỞ RỘNG HẠ TẦNG**  
Giải ngân gần 300.000 tỷ đồng trong 6T/2026, mục tiêu cả năm trên 1.000.000 tỷ đồng  
• Cao tốc, vành đai, sân bay Long Thành  
• Cảng biển, logistics, metro, đường sắt tốc độ cao...  
Mở rộng không gian công nghiệp, giảm chi phí logistics, tăng khả năng kết nối liên vùng
- AI & CÔNG NGHỆ CAO KÉO DÀI CHU KỲ ĐẦU TƯ SẢN XUẤT**  
Nhu cầu toàn cầu tăng mạnh với bán dẫn, điện tử, trung tâm dữ liệu, thiết bị điện, hạ tầng năng lượng  
Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng và đầu tư công nghệ cao
- CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN KCN**  
25 ngân hàng được nới room tín dụng cho vay nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở công nhân khu công nghiệp  
• Giữ chân lao động  
• Giảm chi phí tuyển dụng  
• Nâng cao sức hấp dẫn của KCN  
Hệ sinh thái KCN hoàn chỉnh hơn, thu hút và giữ chân nguồn nhân lực ổn định, chất lượng
- MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG HAI CON SỐ**  
Chính phủ quyết liệt hành động hướng tới mục tiêu tăng trưởng GDP 2026 ở mức 10% trở lên  
• Thúc đẩy FDI chất lượng cao  
• Cải thiện môi trường đầu tư  
• Tháo gỡ thủ tục, hỗ trợ DN sản xuất  
Tạo nền tảng vĩ mô thuận lợi cho thị trường BĐS công nghiệp tăng tốc bền vững

### 4 RỦI RO CHÍNH CẦN THEO DÕI

- CHI PHÍ ĐẦU VÀO DUY TRÌ Ở MỨC CAO**  
Giá dầu, vận tải, vật liệu xây dựng và logistics tiếp tục ở mức cao → ảnh hưởng tới suất đầu tư và giá thuê.
- CHI PHÍ VỐN VẪN CAO**  
Lãi suất quốc tế duy trì cao, lãi suất trong nước chưa giảm sâu → áp lực dòng tiền với chủ đầu tư và doanh nghiệp.
- RỦI RO THUẾ QUAN & ĐỊA CHÍNH TRỊ**  
Chính sách thuế của các nước lớn và xung đột khu vực có thể làm gián đoạn chuỗi cung ứng, gia tăng chi phí thương mại.
- CẠNH TRANH GIỮA CÁC ĐỊA PHƯƠNG**  
Các tỉnh thành tăng tốc đầu tư hạ tầng và ưu đãi để thu hút đầu tư → cạnh tranh chuyển từ "giá rẻ" sang "chất lượng & dịch vụ".

### TRIỂN VỌNG NỬA CUỐI NĂM 2026

- Nhu cầu thuê đất KCN tiếp tục duy trì tích cực**  
Nhờ FDI công nghệ cao, mở rộng sản xuất và dịch chuyển chuỗi cung ứng.
- Miền Bắc dẫn dắt, miền Trung bứt phá, miền Nam tái cấu trúc**  
Hưởng lợi từ hạ tầng và quy hoạch mới.
- Phân khúc nhà xưởng xây sẵn, CCN và kho logistics sẽ tăng trưởng mạnh**  
Phù hợp nhu cầu đa dạng của doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp hỗ trợ.
- Sự khác biệt đến từ hệ sinh thái và chất lượng hạ tầng**  
Các địa phương có hạ tầng đồng bộ, lao động dồi dào, dịch vụ hỗ trợ tốt sẽ chiếm ưu thế cạnh tranh.

“ Nửa cuối năm 2026 được kỳ vọng là giai đoạn tăng tốc của bất động sản công nghiệp, khi động lực từ chính sách, hạ tầng, đầu tư sản xuất và xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng cùng hội tụ, mở ra dự địa tăng trưởng bền vững cho thị trường. ”

**TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BĐS CN Q3, Q4/26**  
Đánh giá bởi DTJ Industrial

# 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](mailto:info@dtj.com.vn) | [industrial.dtj.com.vn](http://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.