

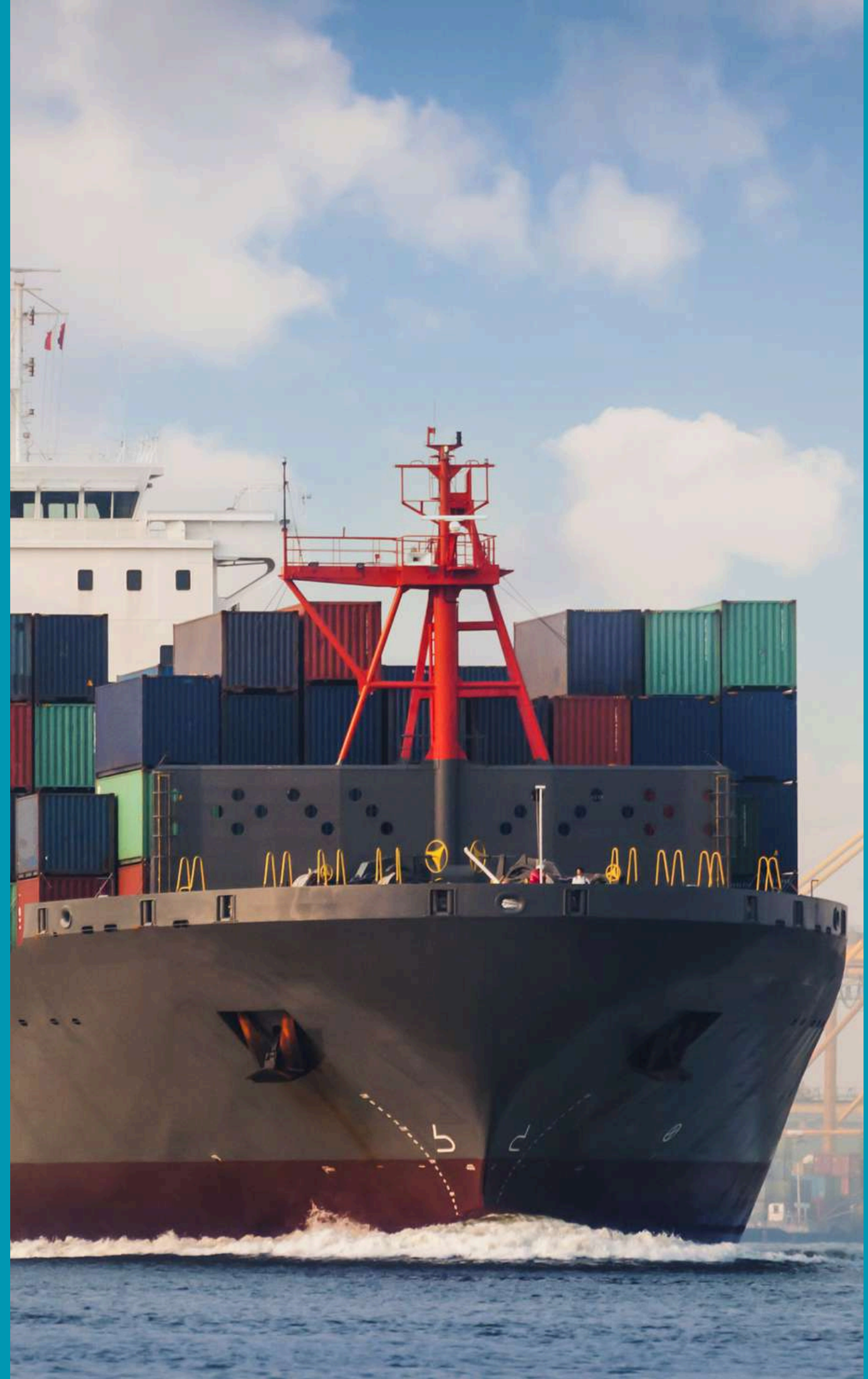
BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Quý III/2026

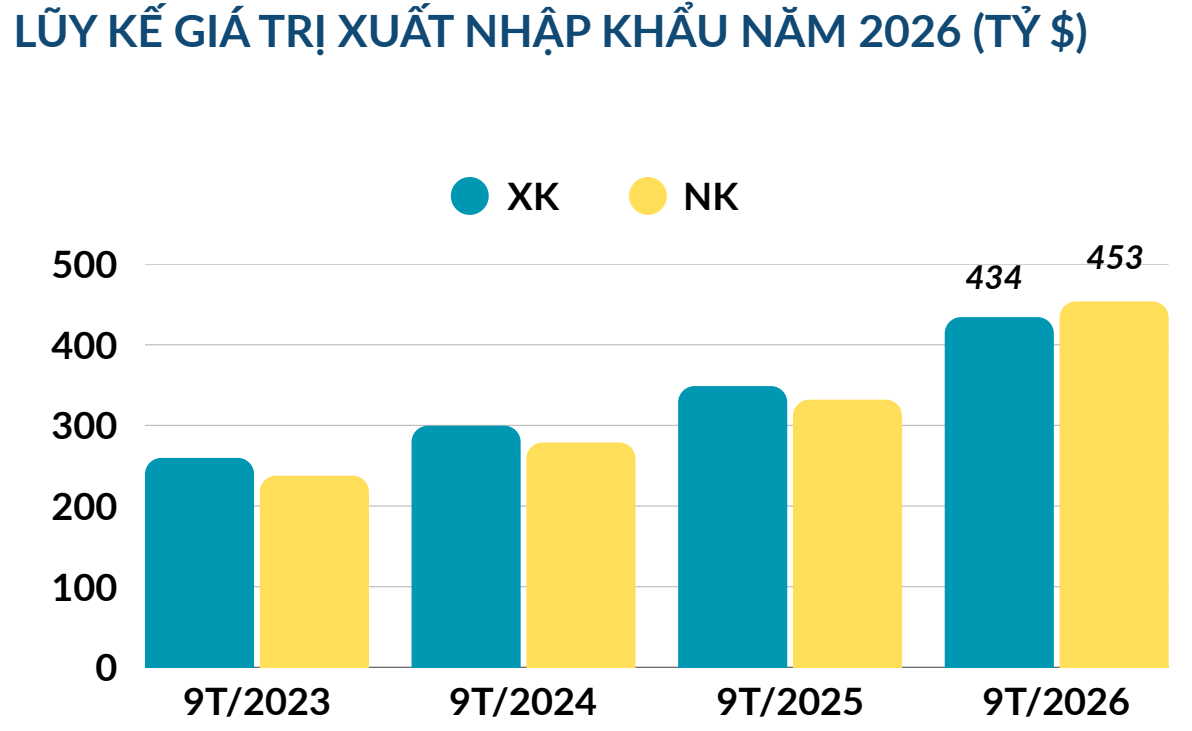
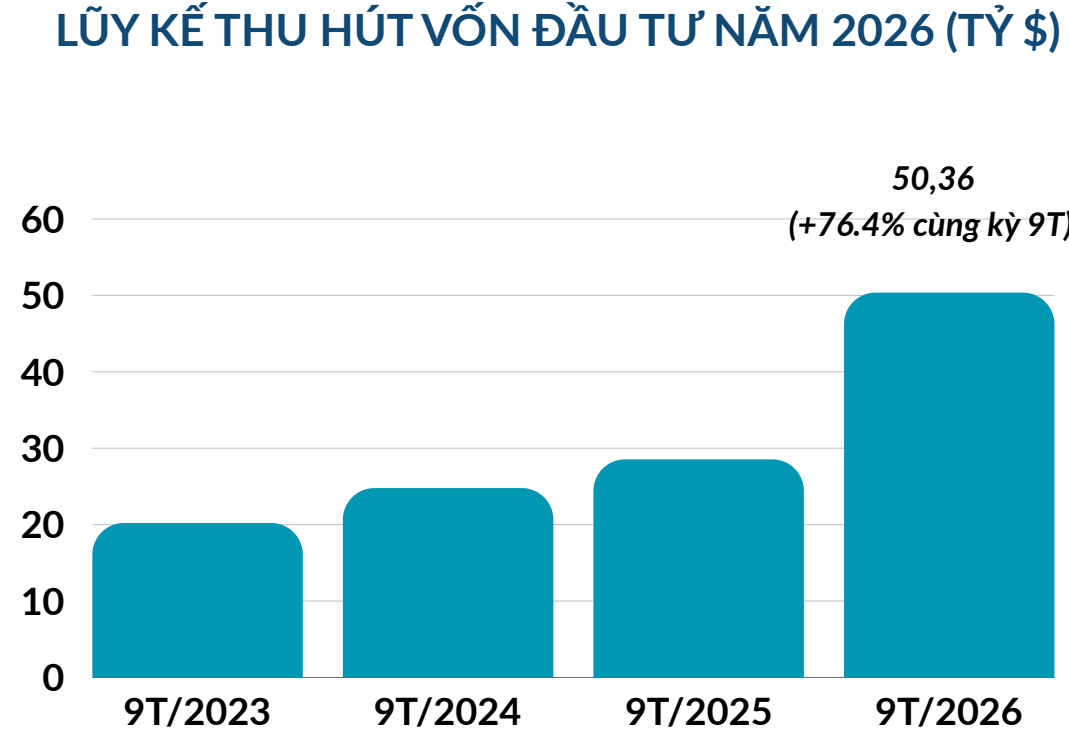
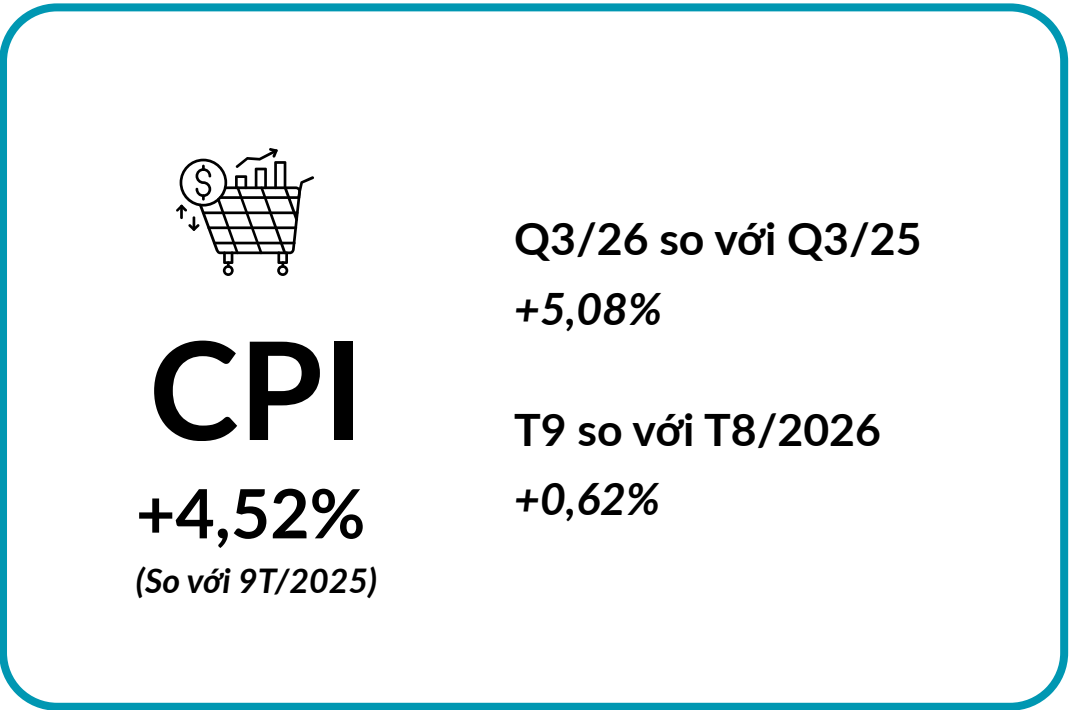
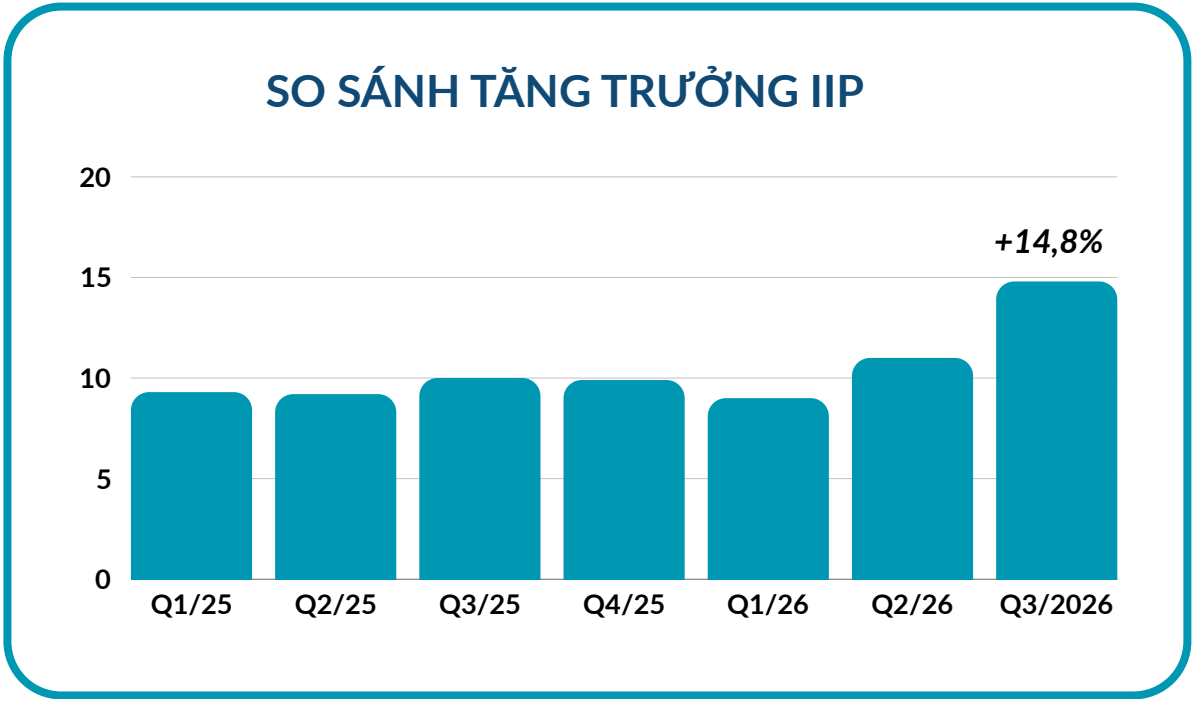
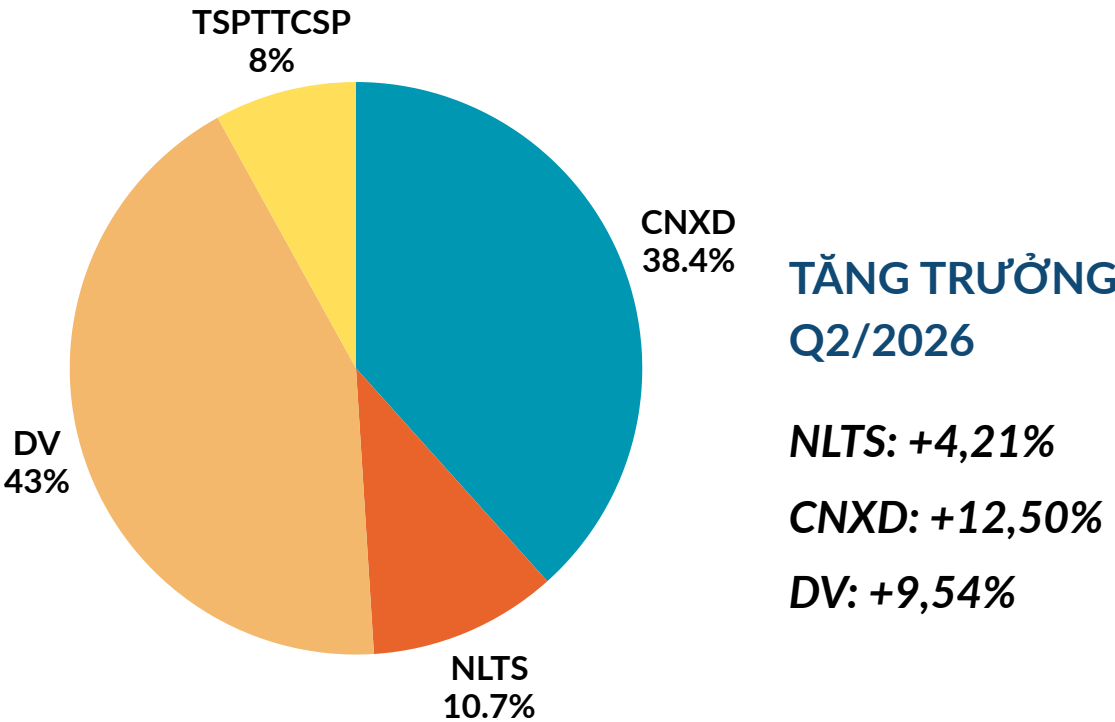
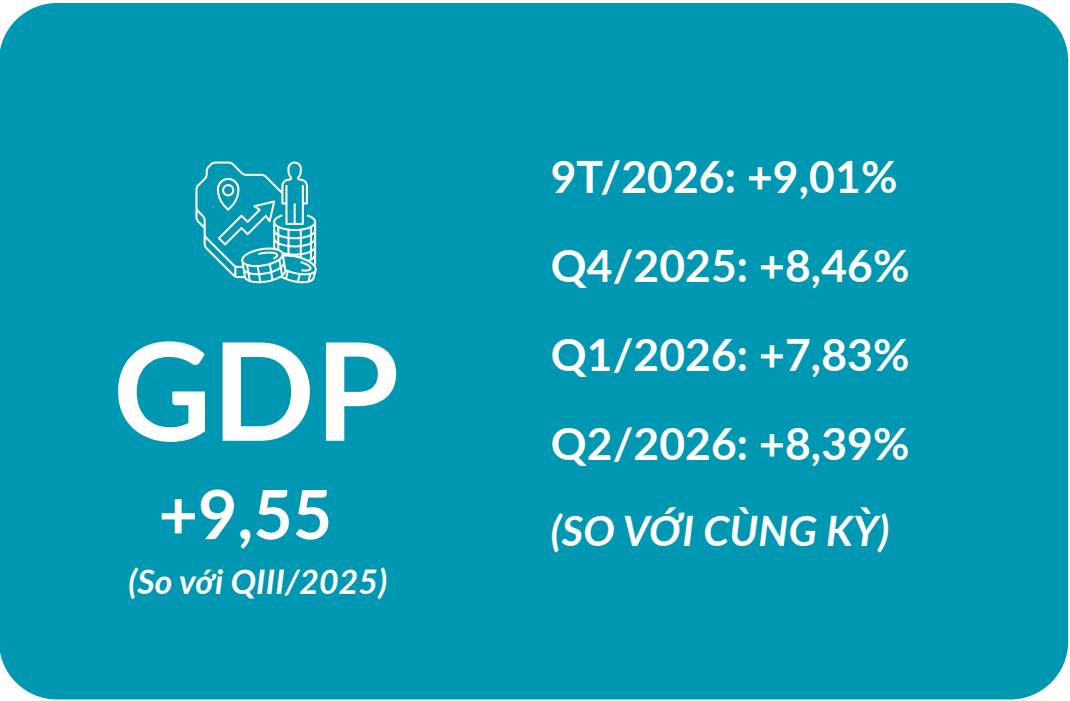


Mục lục

- 01 Tổng quan kinh tế Việt Nam Q3
- 02-03 Tình hình thị trường BĐSCN
- 04 Giá BĐSCN Miền Bắc
- 05 Các dự án KCN, CCN mới
- 06 Tình hình sản xuất công nghiệp
- 07 Tình hình thu hút đầu tư
- 08-10 Tổng quan kinh tế toàn cầu
- 11 Ảnh hưởng của xung đột vũ trang
- 12 Nhận định cho thị trường Q4

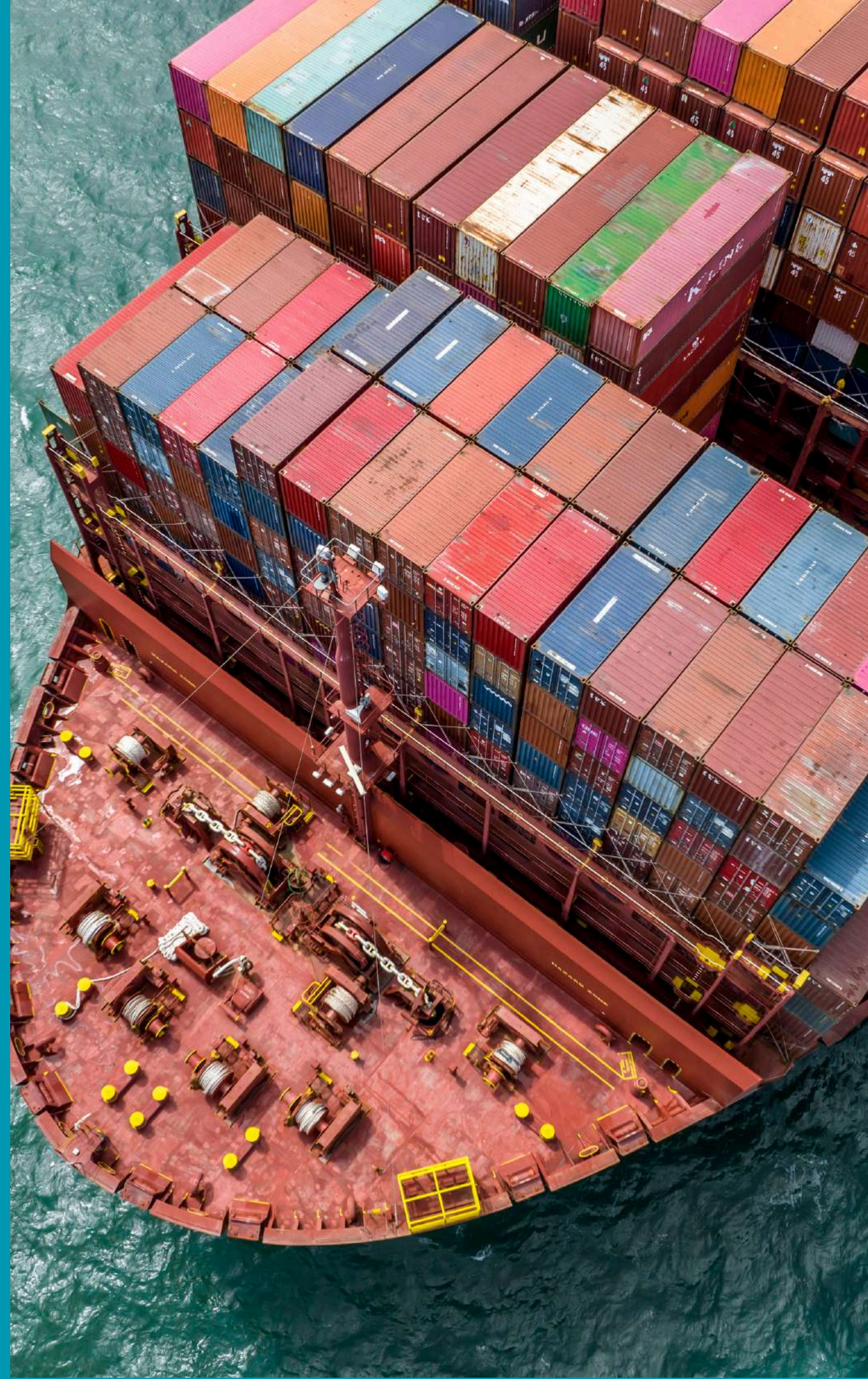


1/ Tổng quan Kinh tế Việt Nam Quý 3



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Q2/2026

Nội tại thị trường



2/ Động lực và yếu tố kìm hãm tăng trưởng của thị trường



FDI và sản xuất công nghệ cao

- FDI thu hút 9T/2026: 50,36 tỷ USD (+76,4% với cùng kỳ)
- FDI thực hiện 8T/2026: 17,25 tỷ USD (+12% với cùng kỳ)

Đẩy mạnh đầu tư công

- Giải ngân 642.961,6 tỷ đồng, bằng 62,9% kế hoạch Thủ tướng giao
- Giá trị giải ngân đầu tư công cao hơn cùng kỳ năm trước 202.559,3 tỷ đồng

Chính sách thu hút FDI

Ban hành Nghị quyết 280/NQ-CP ngày 22/09/2026 về kế hoạch hành động thực hiện Nghị quyết 10-NQ/TW ngày 08/06/2026



Nghị quyết số 280/NQ-CP của Chính phủ:
Ban hành Kế hoạch hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 10-NQ/TW
Xem Toàn văn Nghị Quyết

ĐẨY



THỊ
TRƯỜNG
BĐSCN

KÌM



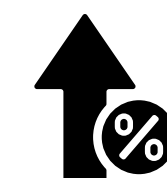
CPI Q3 tăng 4,80% YoY;
tháng 9 tăng 5,08% YoY.



Giá đầu vào tăng 5,12% trong
9T; giá kim loại tăng 6,27%.



Chi nhóm giao thông tháng 9 tăng
3,97%; giá xăng tăng 9,39% MoM.



Chi phí vốn vay ngân hàng Q3 thả
nổi dao động từ 13-18%

3/ Tổng quan thị trường BĐS CN cả nước Quý 3



	MIỀN BẮC	MIỀN TRUNG	MIỀN NAM
Giá thuê đất	95-180 USD/M2 (ngoại trừ khu vực Hà Nội)	70-140 USD/M2	185-285 USD/M2
Giá thuê kho xưởng	2.7-7 USD/M2/THÁNG	2-5.5 USD/M2/THÁNG	4-7 USD/M2/THÁNG
Giá thuê lao động	4 - 8 triệu VNĐ/THÁNG	3,5-7 triệu VNĐ/THÁNG	4-7,5 triệu VNĐ/THÁNG
Biến động	+1% - 2% YoY Nhu cầu FDI tăng trưởng, nhưng nguồn cung cũng tăng mạnh	Tăng nhẹ 3% - 8% Nhu cầu tìm giá thuê cạnh tranh tăng trưởng	+4% - 5% YoY Nhu cầu đầu tư do hệ thống hạ tầng miền Nam ngày một phát triển
Điểm nóng tăng mạnh	Hải Phòng, Hưng Yên	Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Khánh Hòa	Đồng Nai, Tây Ninh
Nguyên nhân	Dự án ĐSCT Lào Cai - Hải Phòng Triển khai QH 100 Năm Thủ đô	Tăng trưởng ngành CN đóng tàu Tăng mạng các hoạt động XTĐT và mở rộng của FDI tại miền Bắc	Vành đai 3 TPHCM thông xe Sân bay Long Thành đưa vào hoạt động
Phân tích	Nguồn cung KCN, CCN miền Bắc tiếp tục tăng trưởng mạnh, gây rủi ro thừa cung nhưng các dự án hạ tầng ĐSCT tăng tốc tiến độ giúp nâng cao sức hút đầu tư.	Xu hướng mở rộng cơ sở sản xuất của các FDI hiện hữu đi tìm khu vực có chi phí thuê đất, lao động bớt cạnh tranh so với hai khu vực trọng điểm là ĐBSH và ĐNB.	Hạ tầng giao thông ngày một hoàn thiện tạo thêm sức hút đầu tư đối với cả khối doanh nghiệp FDI và trong nước. Khu vực ĐBSCL cũng đang chứng kiến làn sóng đầu tư mới về sản xuất và hạ tầng công nghiệp.

Thống kê bởi DTJ Industrial

4/ Tăng trưởng và mặt bằng giá BĐS CN tại các tỉnh công nghiệp miền Bắc



So sánh tăng trưởng kinh tế, sản xuất và thu hút đầu tư của 6 tỉnh công nghiệp vùng Đồng bằng Sông Hồng

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

Tổng hợp từ Trang thông tin UBND Các tỉnh ĐBSH

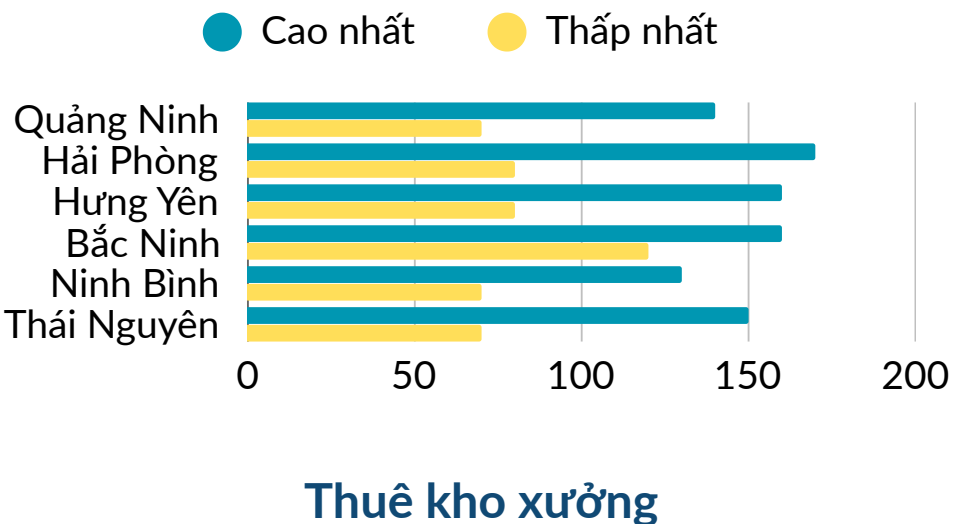
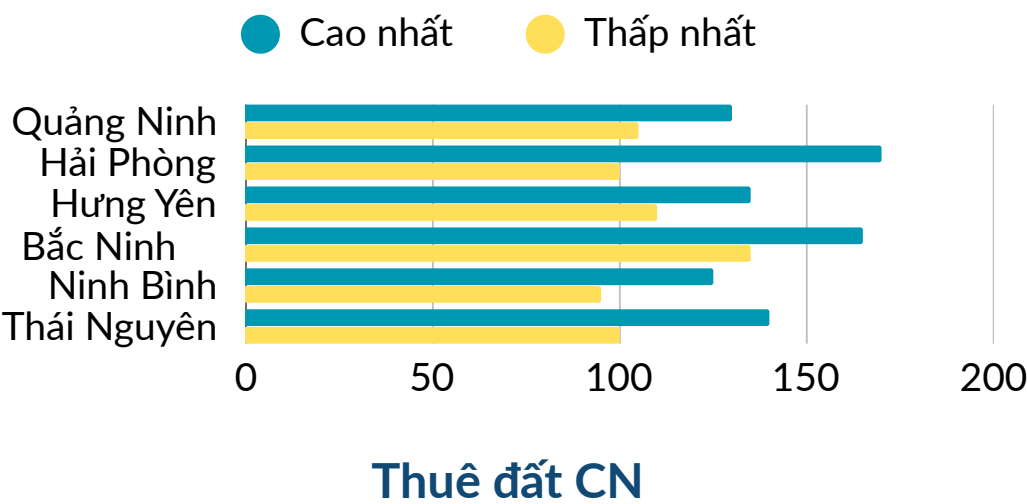
Địa phương	GRDP 9T/2026 (%)	IIP 9T/2026 (%)	FDI 9T/2026 (triệu USD)
Thái Nguyên	11,24	23,23	8.052,95
Quảng Ninh	12,54	18,6	1.314,34
Bắc Ninh	11,81	20,2	3.983,0
Hải Phòng	12,08	15,23	3.441,54
Ninh Bình	11,31	25,01	1.372,4
Hưng Yên	11,22	16,0	1.786,6

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/m2/chủ kỳ
- Kho xưởng: '000 VND/m2/tháng

Thống kê bởi DTJ Industrial



5/ Các dự án KCN, CCN khởi công trong Quý 3



CÁC DỰ ÁN BĐS CÔNG NGHIỆP KHỞI CÔNG QIII/2026
(Tổng hợp bởi DTJ Industrial)

KHU CÔNG NGHIỆP		Số lượng dự án mới: 18 Tổng quy mô: 5.579,56 ha
KCN An Hưng – Quảng Ninh	323 – 3.000	
KCN Bạch Đằng II – Quảng Ninh	420 – 4.800	
KCN VSIP Quảng Ninh	450,56 – 5.810	
KCN Đông Bắc sân bay Vân Đồn – Quảng Ninh	347,79 – 2.578	
KCN Green Bay Tech – Quảng Ninh	435 – 5.700	
KCN VB Quảng Yên – Quảng Ninh	408 – 3.740	
KCN Đông Triều – Quảng Ninh	117 – 1.515	
KCN Thượng Đình – Thái Nguyên	128 – 2.486	
KCN Tam Anh I – Đà Nẵng	167,05 – 1.518	
KCN Nam Thăng Bình	346 – 4.043	
KCN Liên Hà Thái (Green IP-3) – Hưng Yên	600 – 2.400	
KCN Thổ Hoàng – Hưng Yên	250 – 4.500	
KCN số 10 – Hưng Yên	199,62 – 2.970	
KCN số 15 – Hưng Yên	199 – 2.270	
KCN Hòa Ninh – Đà Nẵng	400 – 6.204	
KCN Thịnh Minh – Phú Thọ	420 – 4.832	
KCN Quế Võ III – Phân khu 2 – Bắc Ninh	208,54 – 2.779,5	
KCN Trần Đề – Cần Thơ	160 – 1.230	

KHO XƯỞNG CHO THUÊ		Số lượng dự án mới: 03 Tổng quy mô: 351.180 m2
Khu phức hợp Logistics DHL - Hưng Yên	41.180 m2	
Kho xưởng KCN Việt Nam Sóng Thần 3 – TP.HCM	130.000 m2	
Kho xưởng KCN Nam Thăng Bình – Đà Nẵng	180.000 m2	

CỤM CÔNG NGHIỆP		Số lượng dự án mới: 21 Tổng quy mô: 1.216,44 ha
CCN hỗ trợ Việt Hưng – Quảng Ninh	68,22 – 1.332	
CCN Yên Thọ – Quảng Ninh	34,6 – 312	
CCN Liên Hòa – Quảng Ninh	50,56 – 805	
CCN Phương Nam 2 – Quảng Ninh	69,77 – 800	
CCN Hải Yên – Quảng Ninh	56 – 1.142	
CCN Quảng Đức – Quảng Ninh	69,44 – 520	
CCN Quảng Thành – Quảng Ninh	63 – 726	
CCN phía Tây Đầm Hà A – Quảng Ninh	53 – 800	
CCN Xuân Vân	50 – 485	
CCN Quang Phục – Hải Phòng	49,7 – 800	
CCN Phú Thịnh 3 – Lào Cai	75 – 550,3	
CCN Đông Sơn II – Thanh Hóa	36 – 250	
CCN Tân Trào – Hải Phòng	50 – 320	
CCN Xuân Tiến II – Ninh Bình	57 – 700	
CCN Ngọc Châu – Bắc Ninh	75 – 1.000	
CCN Mang Yang số 2 – Gia Lai	74,5 – 400	
CCN Thịnh Minh – Phú Thọ	72,41 – 574	
CCN Lạc Đạo – Hưng Yên	42,5 – 410	
CCN Đa Lộc – Hưng Yên	70 – 655	
CCN Thạnh Tân – Đồng Tháp	50 – 870	
CCN Thăng Long – Hải Phòng	49,74 – 532	

Đánh giá: Quý III ghi nhận làn sóng khởi công đồng loạt các dự án KCN, CCN trên phạm vi cả nước. Với chu kỳ phát triển trung bình 2-3 năm từ khởi công đến khi sẵn sàng chào thuê, nguồn cung mới dự kiến gia tăng mạnh trong giai đoạn 2029-2030, làm gia tăng nguy cơ dư cung cục bộ nếu tốc độ hấp thụ và thu hút đầu tư không theo kịp tốc độ mở rộng nguồn cung.

6/ Tình hình sản xuất trong nước Quý 3



Ngành Chế biến - Chế tạo

- IIP toàn ngành công nghiệp: +14,8% YoY (9T/2026)
- IIP ngành chế biến - chế tạo: +12,9% YoY (9T/2026)
- Chỉ số tiêu thụ: +12,8%
- Tồn kho: +11,9% (30/09/26 so với cùng kỳ)
- Lao động: +3,4% (30/09/26 so với cùng kỳ)



Chế biến thực phẩm

- Chế biến thực phẩm: +11,6%
- Đồ uống: +16,4%
- Thủy hải sản chế biến: +21,4%
- Đường kính: +18,5%
- Bia: +14,4%

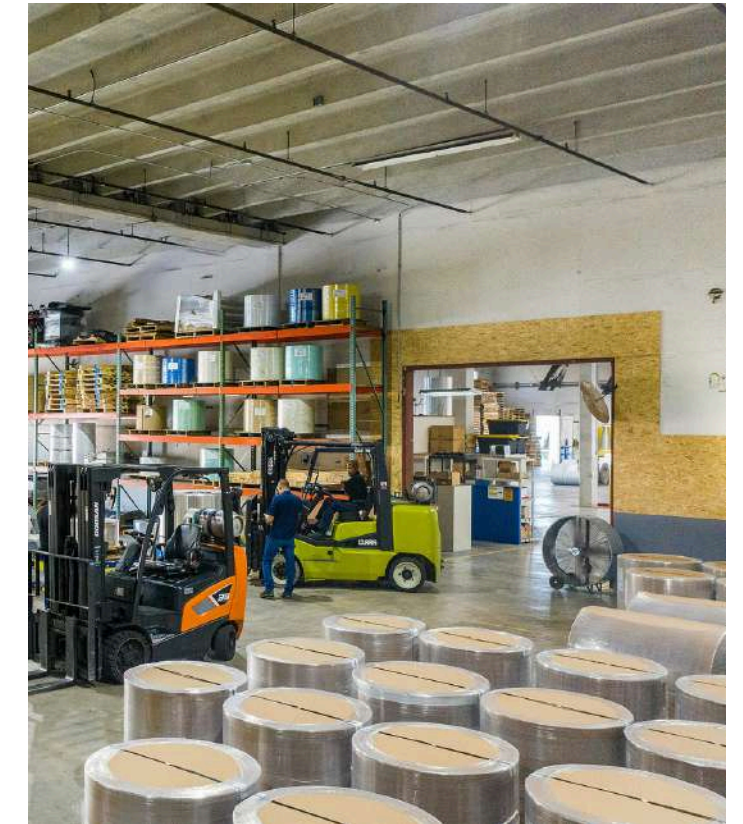


Kim loại - Vật liệu cơ bản

- Sản xuất kim loại: +22,4%
- Sản phẩm khoáng phi kim: +12,6%
- Thép cán: +23,4%
- Dầu thô: +10,7% (9T/2026)

Sản phẩm tiêu biểu

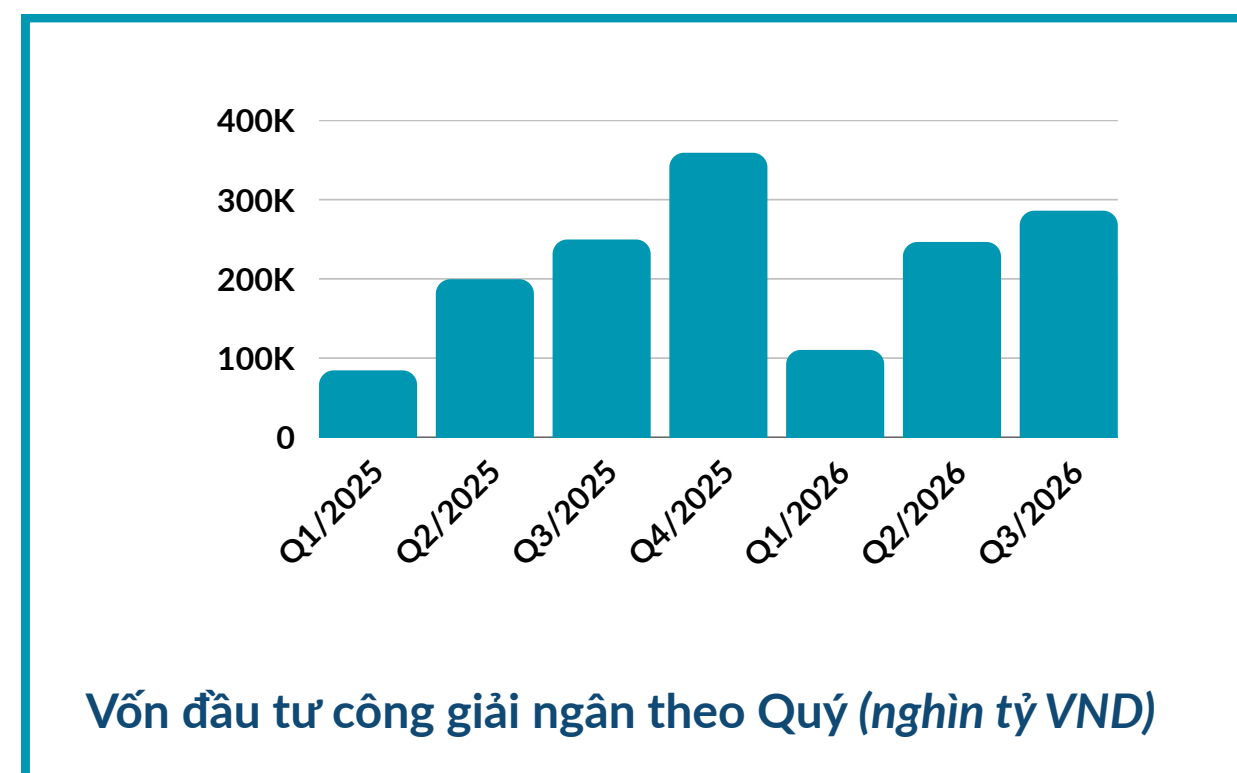
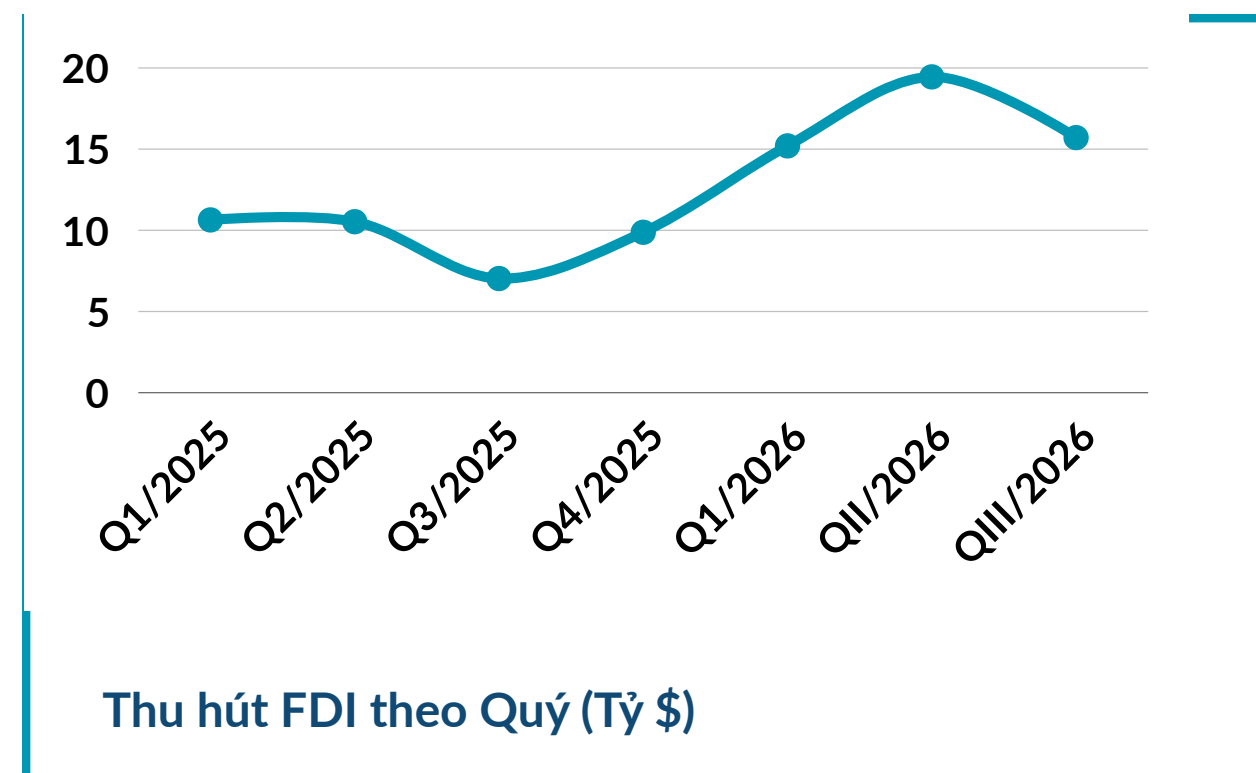
- Ô tô: +24%
- Xe máy: +27,9%



Hóa chất công nghiệp

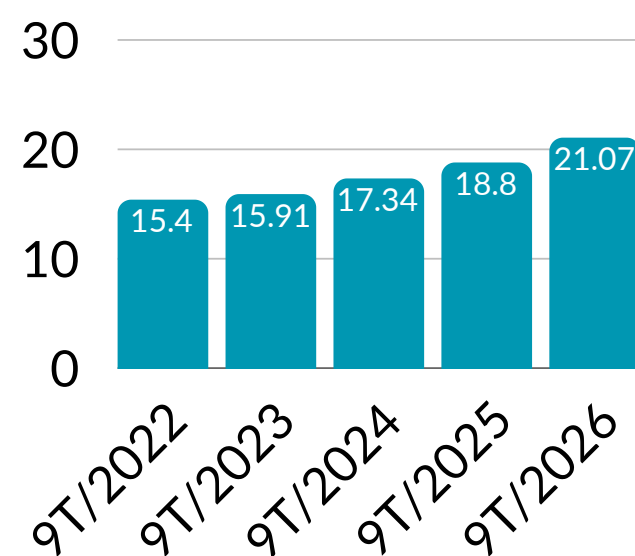
- Hóa chất & sản phẩm hóa chất: +11,9%
- Cao su & Plastic: +12,3%
- Sơn hóa học: +12,2%

7/ Tình hình thu hút vốn đầu tư Quý 3

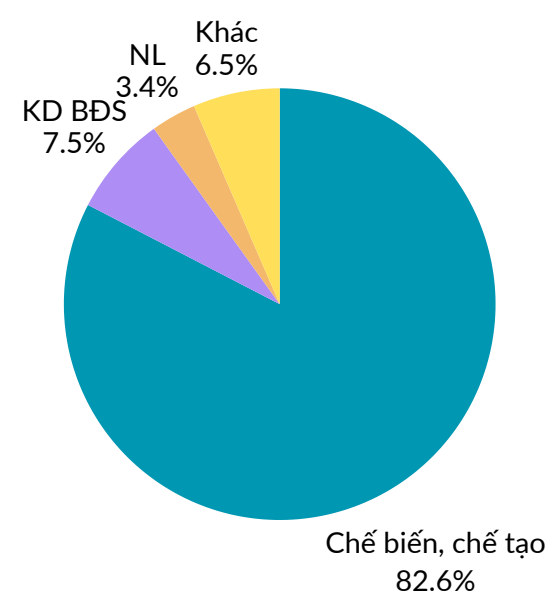


- Quy hoạch 100 năm Hà Nội
 - Sân bay Long Thành đón chuyến bay đầu tiên
 - Thông tin chính thức về dự án Vành đai 5 Thủ đô
 - Vành đai 3 TPHCM khép kín
 - 02 dự án ĐSCT miền Bắc
- Tiêu điểm hạ tầng - công nghiệp

Vốn FDI thực hiện 9T 2022-2026 (tỷ USD)

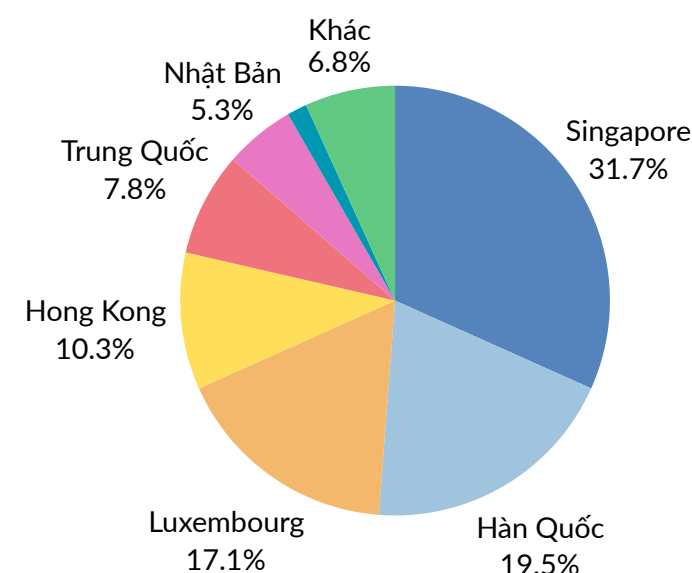


Tỷ trọng vốn FDI thực hiện 9T/2026 (%)

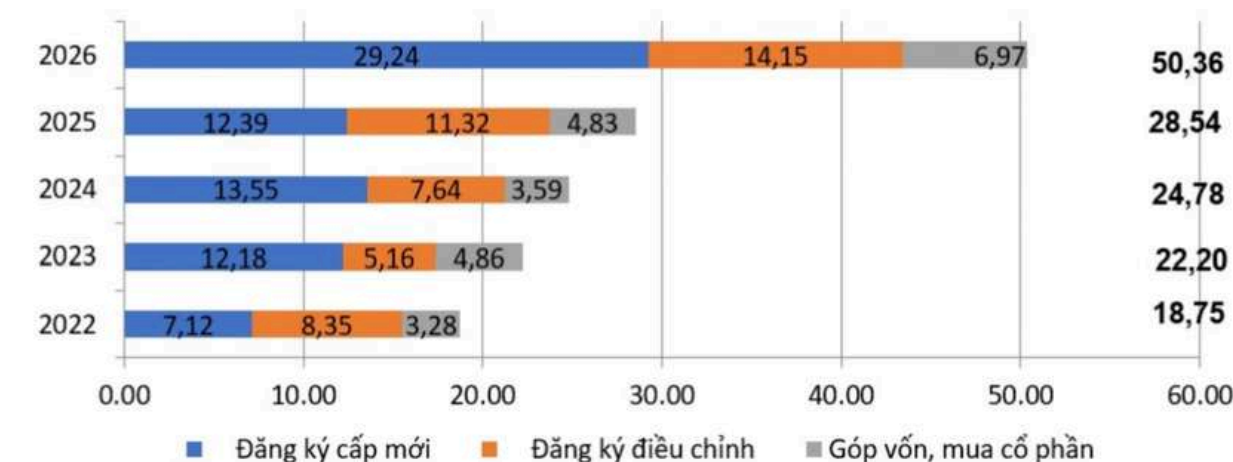


*NL: Năng lượng - Sản xuất, phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí

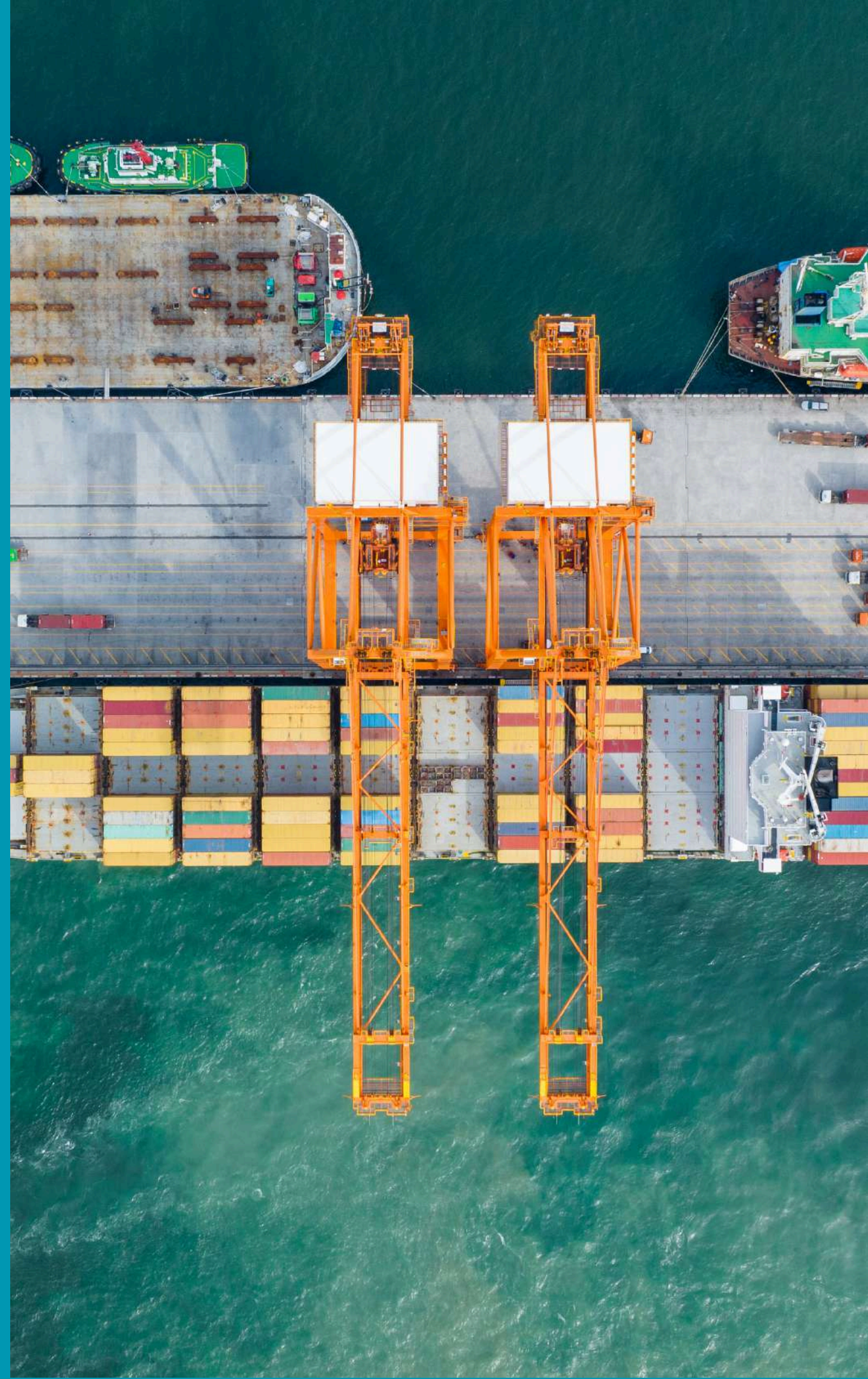
Tỷ trọng FDI cấp mới theo quốc gia 9T (%)



Quy mô và cơ cấu vốn FDI theo kỳ 9T các năm (Tỷ USD)



Các yếu tố ngoại lực



8/ Tổng quan kinh tế toàn cầu Quý 3



YẾU TỐ NGOẠI LỰC

CẬP NHẬT ĐẾN Q3/2026

1. Kinh tế toàn cầu

Tăng trưởng chậm lại, thương mại vẫn mở rộng



CÁC CHỈ SỐ
KINH TẾ TOÀN CẦU
(DỰ BÁO & THỰC TẾ)



GDP toàn cầu 2026F
(UNCTAD)

2,6%

▼ 0,3 điểm % so với 2025

2025: 2,9%



GDP toàn cầu 2026F
(IMF)

3,0%

Dự báo tháng 7/2026

Giữ nguyên so với dự báo tháng 4



Tăng trưởng thương mại
toàn cầu 2026F
(UNCTAD)

~4,0%

Hàng hóa và dịch vụ,
theo giá cố định



Tổng giá trị thương mại
toàn cầu 2025

35.000 tỷ USD

Mức cao kỷ lục



Tăng trưởng GDP nhóm
nền kinh tế đang phát triển 2026F
(UNCTAD)

4,0%

▼ 0,7 điểm % so với 2025

2025: 4,7%

Tái cấu trúc thương mại quốc tế

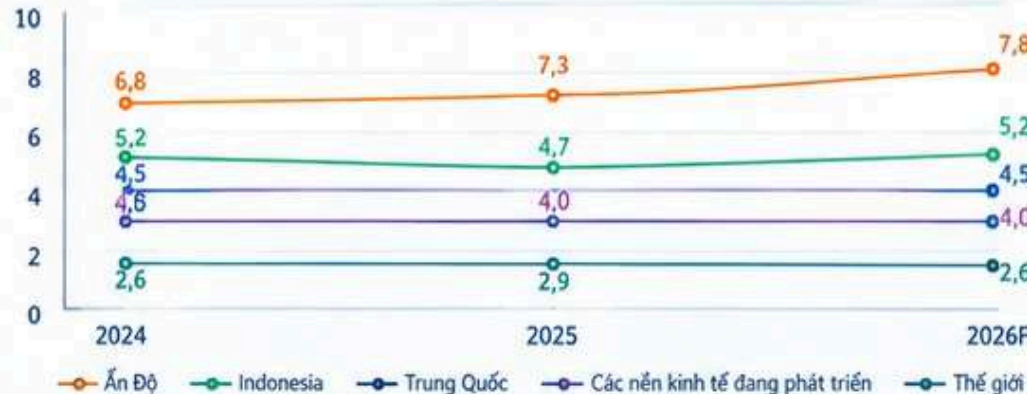
Chỉ tiêu	Mức hiện tại / Dự báo	So sánh
Thương mại hàng hóa Mỹ – Trung Quốc	—	Giảm >20% so với 2024
Tăng trưởng thương mại hàng hóa toàn cầu 2026F	+3,9%	WTO nâng từ +1,9%
Tăng trưởng thương mại dịch vụ 2026F	+3,3%	Dự báo bị điều chỉnh giảm do chi phí nhiên liệu hàng không



HÀM Ý CHO BĐS CÔNG NGHIỆP

- Tăng trưởng toàn cầu chậm lại nhưng thương mại vẫn mở rộng.
- Dịch chuyển chuỗi cung ứng tiếp tục tạo cơ hội thu hút nhà máy và nhà cung ứng.
- Nhu cầu có thể phân hóa theo ngành, thị trường xuất khẩu và chất lượng hạ tầng KCN.

Tăng trưởng GDP toàn cầu và các khu vực chính (%, dự báo 2026F)



Tăng trưởng GDP theo khu vực/quốc gia (%, dự báo 2026F)

Khu vực/quốc gia	2025	2026F	Thay đổi
Ấn Độ	6,8	7,8	+1,0 điểm %
Indonesia	4,7	5,2	+0,5 điểm %
Trung Quốc	4,2	4,5	+0,3 điểm %
Các nền kinh tế đang phát triển	4,7	4,0	-0,7 điểm %
Thế giới	2,9	2,6	-0,3 điểm %

Thương mại và lạm phát toàn cầu

Chỉ tiêu	2025	2026F	Thay đổi
Thương mại hàng hóa và dịch vụ	4,4%	4,0%	-0,4 điểm %
Giá năng lượng (Brent, bình quân)	72 USD/thùng	~75 USD/thùng	+4,2%
Lạm phát toàn cầu	5,8%	4,2%	-1,6 điểm %
Lãi suất toàn cầu (bình quân)	5,2%	4,8%	-0,4 điểm %

Diễn biến thương mại Mỹ – Trung Quốc



Giảm >20%
so với năm 2024



TỔNG KẾT & TÁC ĐỘNG
ĐẾN BĐS CÔNG NGHIỆP



Tăng trưởng toàn cầu chậm lại
Nhưng thương mại vẫn tăng,
đặc biệt ở nhóm hàng công nghệ cao.



Dịch chuyển chuỗi cung ứng
Tạo cơ hội thu hút nhà máy,
nhà cung ứng mới.



Cạnh tranh thu hút vốn
Ngày càng cao về công nghệ,
chuỗi cung ứng và tiêu chuẩn xanh.



Rủi ro vẫn hiện hữu
Từ xung đột địa chính trị, chi phí năng lượng
và biến động thương mại.

9/ Tình hình sản xuất toàn cầu Quý 3



YẾU TỐ NGOẠI LỰC

2. Sản xuất công nghiệp toàn cầu

Đơn hàng và xuất khẩu cải thiện, nhưng chi phí đầu vào tăng

A. Sản xuất và thương mại chế biến, chế tạo toàn cầu
So sánh Q2/2026 với Q1/2026 (% , QoQ) – UNIDO

Chỉ tiêu	Q1/2026	Q2/2026	Thay đổi
Sản lượng chế biến, chế tạo toàn cầu	+1,2%	+1,5%	▲ +0,3 điểm %
Xuất khẩu chế biến, chế tạo	+3,5%	+6,1%	▲ +2,6 điểm %
Sản lượng hàng công nghệ cao	—	+2,0%	—
Xuất khẩu hàng công nghệ cao	+4,7%	+7,1%	▲ +2,4 điểm %
Xuất khẩu nhóm công nghệ thấp hơn	+1,6%	+4,4%	▲ +2,8 điểm %

Nguồn: UNIDO – World Manufacturing Production and Trade Report, Q1 & Q2/2026.

B. PMI sản xuất các khu vực
Tháng 7 – 9/2026 (điểm)

Chỉ số	Mỹ			Eurozone		
	T7	T8	T9	T7	T8	T9
PMI sản xuất	55,6	54,6	54,5	51,9	52,7	52,9
Đơn hàng mới	54,9	53,7	55,3	Tăng	Tăng	Tăng
Sản lượng	58,4	58,3	56,7	52,4	53,3	53,6
Đơn hàng xuất khẩu	53,6	53,2	50,9	Tăng	Tăng	Tăng
Việc làm	51,7	51,2	52,7	50,7	51,5	52,1
Giá đầu vào	69,7	71,1	77,9	—	—	—

50 } PMI > 50: mở rộng sản xuất
PMI < 50: thu hẹp sản xuất

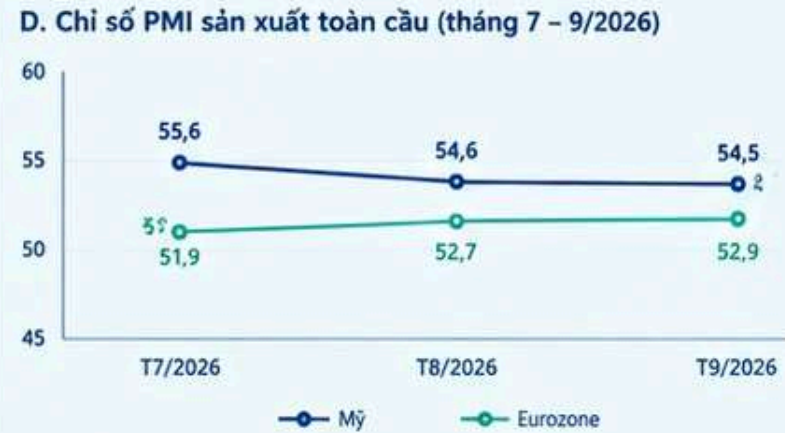
Giá đầu vào Mỹ tăng 6,8 điểm so với tháng 8, lên 77,9

Nguồn: ISM (Mỹ), S&P Global (Eurozone), 09/2026.

C. Xu hướng sản xuất và thương mại thế giới

Xuất khẩu hàng chế biến, chế tạo (Q2/2026)	+6,1% QoQ	Cao hơn mức tăng sản lượng 4,6 điểm %
Xuất khẩu nhóm công nghệ cao (Q2/2026)	+7,1% QoQ	Cao hơn nhóm công nghệ thấp 5,1 điểm %
Thương mại hàng hóa toàn cầu (2025)	35.000 tỷ USD	Mức cao kỷ lục
Tăng trưởng thương mại toàn cầu (2026F)	+4,0%	Theo giá cố định
Thương mại Mỹ – Trung Quốc	Giảm hơn 20%	So với năm 2024

Nguồn: UNIDO, WTO, 08–10/2026.



- Một số điểm nhấn**
- Sản lượng và xuất khẩu chế biến, chế tạo toàn cầu tăng tốc trong Q2/2026.
 - Mỹ duy trì PMI trên 50, đơn hàng mới tăng, nhưng giá đầu vào tăng mạnh.
 - Eurozone tiếp tục cải thiện PMI, trong đó sản lượng và đơn hàng đều tăng.
 - Chi phí đầu vào và rủi ro logistics là thách thức lớn trong Q3/2026.

- E. Tác động đến BĐS công nghiệp**
- Nhu cầu nhà xưởng, kho vận: Tăng nhờ đơn hàng và xuất khẩu cải thiện. → Tích cực
 - Ưu tiên ngành công nghệ cao: Điện tử, linh kiện, thiết bị có xu hướng mở rộng sản xuất. → Tích cực
 - Chi phí vận hành: Áp lực từ giá đầu vào và chi phí logistics tăng. → Thận trọng
 - Quyết định đầu tư: Doanh nghiệp thận trọng hơn, có thể trì hoãn hoặc chia nhỏ kế hoạch mở rộng. → Thận trọng

TỔNG KẾT & HÀM Ý CHO BĐS CÔNG NGHIỆP

Sản xuất toàn cầu vẫn mở rộng, nhưng phân hóa theo khu vực và ngành.

Cơ hội đến từ dịch chuyển chuỗi cung ứng và nhu cầu công nghệ cao.

Rủi ro chính: chi phí đầu vào, logistics và bất ổn thương mại toàn cầu.

Nguồn: UNIDO, WTO, ISM, S&P Global, Reuters, 08–10/2026.

CẬP NHẬT TÌNH HÌNH SẢN XUẤT TOÀN CẦU

10/ Kinh tế EU và Mỹ trong Quý 3



KINH TẾ TOÀN CẦU

3. Mỹ và EU: GDP Q2 phục hồi không đồng đều, PMI Q3 cải thiện

**MỸ**

**GDP Q2/2026 · QoQ**
+0,4%
▼ Giảm 0,1 điểm % so với Q1
Q1: +0,5%

**GDP Q2/2026 · YoY**
+2,1%
▼ Giảm 0,6 điểm % so với Q1
Q1: +2,7%

Chỉ tiêu	T8/2026	T9/2026	Thay đổi
PMI sản xuất	54,6	54,5	▼ -0,1 điểm
Đơn hàng mới	53,7	55,3	▲ +1,6 điểm
Đơn hàng xuất khẩu	53,2	50,9	▼ -2,3 điểm
Giá đầu vào	71,1	77,9	▲ +6,8 điểm

**Thương mại Việt Nam – Mỹ**
Xuất khẩu của Việt Nam sang Mỹ đạt khoảng
140 tỷ USD trong 9 tháng.

**EU / EUROZONE**

**GDP Q2/2026 · QoQ**
+0,6%
▲ Tăng 0,6 điểm % so với Q1
Q1: 0,0%

**GDP Q2/2026 · YoY**
+1,2%
▲ Tăng 0,6 điểm % so với Q1
Q1: +0,6%

Chỉ tiêu	T8/2026	T9/2026	Thay đổi
PMI sản xuất	52,7	52,9	▲ +0,2 điểm
PMI sản lượng	53,3	53,6	▲ +0,3 điểm
PMI tổng hợp	—	53,1	Cao nhất từ T4/2023
Lạm phát chung	3,2%	3,8%	▲ +0,6 điểm %
Lạm phát năng lượng	14,3%	18,8%	▲ +4,5 điểm %

**Thương mại Việt Nam – EU**
Việt Nam thặng dư thương mại với EU khoảng
36,06 tỷ USD trong 9 tháng.

**So sánh hai thị trường**

Nội dung	Mỹ	Eurozone
GDP mới nhất	Q2 tăng 0,4% QoQ	Q2 tăng 0,6% QoQ
PMI sản xuất T9	54,5	52,9
Diễn biến đơn hàng	Đơn hàng mới tăng, xuất khẩu giảm	Đơn hàng và sản lượng tiếp tục cải thiện
Rủi ro nổi bật	Giá đầu vào tăng mạnh	Lạm phát năng lượng tăng mạnh

**Thông điệp cho BĐS công nghiệp**
Mỹ có PMI cao hơn nhưng đơn hàng xuất khẩu suy yếu; Eurozone có tín hiệu phục hồi đồng đều hơn trong sản xuất, song chịu áp lực năng lượng lớn.
→ Không nên đồng nhất PMI tăng với việc nhu cầu thuê đất công nghiệp chắc chắn tăng.

**ĐIỂM NHẤN CHÍNH**

Mỹ duy trì PMI cao, nhưng đơn hàng xuất khẩu suy yếu.

Eurozone phục hồi đồng đều hơn, nhưng chịu áp lực lạm phát năng lượng.

Thương mại Việt Nam – Mỹ và EU vẫn tăng trưởng tích cực.

Cần thận trọng khi đánh giá nhu cầu thuê đất công nghiệp chỉ dựa trên PMI.

KINH TẾ HAI THỊ TRƯỜNG XUẤT KHẨU LỚN

11/ Ảnh hưởng của xung đột vũ trang



TÁC ĐỘNG VĨ MÔ & RỦI RO

4. Xung đột địa chính trị:

Dòng chảy dầu qua Hormuz suy giảm, giá năng lượng biến động mạnh

A Giá dầu và vận tải qua eo biển Hormuz

**Brent** · 08/10/2026
104,28 USD/thùng
▲ +4,08 USD · +4,1% trong phiên

**WTI** · 08/10/2026
91,49 USD/thùng
Tăng mạnh theo diễn biến Trung Đông

Chỉ tiêu	Mốc so sánh	Mức mới nhất được ghi nhận	Thay đổi
 Dòng dầu qua Hormuz	Khoảng 15 triệu thùng/ngày cuối T9	Khoảng 11 triệu thùng/ngày đầu T10	▼ Giảm khoảng 27%
 Dòng dầu qua Hormuz theo dữ liệu Kpler	Mức cao nhất trong giai đoạn chiến sự	10,1 triệu thùng/ngày	▼ Giảm 27% so với đỉnh thời chiến
 Lưu lượng tàu qua Hormuz	Trên 20 tàu trong một số ngày trước đó	7 tàu ngày 06/10	▼ Mức thấp nhất kể từ 23/07
 Xuất khẩu dầu thô Trung Đông	Mức trước chiến sự	Bình quân 18,3 triệu thùng/ngày trong T9	▲ Vượt mức trước chiến sự trong 14 ngày

Lưu ý: dòng dầu qua Hormuz và tổng xuất khẩu dầu Trung Đông là hai chỉ tiêu khác nhau. Xuất khẩu qua các tuyến thay thế có thể bù đắp một phần lượng giảm qua Hormuz.

TÁC ĐỘNG ĐẾN GIÁ NĂNG LƯỢNG

**Brent**
104,28 USD/thùng (08/10/2026)
▲ +4,1% trong phiên

**WTI**
91,49 USD/thùng (08/10/2026)
Tăng mạnh theo diễn biến Trung Đông

 Dòng dầu qua Hormuz
~11 triệu thùng/ngày (đầu T10, giảm 27%)

 Xuất khẩu dầu Trung Đông
18,3 triệu thùng/ngày (trong T9, vượt mức trước chiến sự)

B Các rủi ro xung đột trong Q3 và đầu Q4

Diễn biến	Số liệu/biểu hiện định lượng
 Xung đột Trung Đông và rủi ro vận tải	Ít nhất 7 vụ tấn công tàu chở dầu trong tuần đầu T10
 Hormuz	Tuyến hàng hải vận chuyển khoảng 20% lượng dầu tiêu thụ toàn cầu
 Thị trường năng lượng	Brent tăng trên 104 USD/thùng ngày 08/10
 Nga – Ukraine	Tấn công hạ tầng năng lượng Ukraine ngày 30/09 gây cắt điện khẩn cấp tại Kyiv và các khu vực lân cận

C Kênh truyền dẫn sang BĐS công nghiệp

Biến động bên ngoài	Ảnh hưởng có thể xảy ra
 Giá dầu tăng, nguồn cung thiếu ổn định	➤ Tăng chi phí nhiên liệu, sản xuất và vận hành nhà máy
 Lưu lượng tàu qua Hormuz giảm	➤ Tăng rủi ro chậm giao hàng và chi phí logistics
 Tấn công tàu chở dầu gia tăng	➤ Tăng rủi ro bảo hiểm và vận tải biển
 Bất định địa chính trị kéo dài	➤ Doanh nghiệp có thể trì hoãn đầu tư, tăng tồn kho hoặc tái cấu trúc chuỗi cung ứng

**THÔNG ĐIỆP CHO BĐS CÔNG NGHIỆP**

**Rủi ro địa chính trị không đồng nghĩa giá thuê đất tăng.**
Tác động có thể đồng thời làm tăng nhu cầu kho dự trữ và logistics, nhưng cũng khiến nhà sản xuất trì hoãn đầu tư vì chi phí và thời gian giao hàng khó dự đoán.





Nguồn: Reuters – giá dầu, 08/10/2026; Reuters – lưu lượng tàu qua Hormuz, 08/10/2026; Reuters – xuất khẩu dầu Trung Đông, 05/10/2026; Reuters – sự kiện tại Ukraine.

ẢNH HƯỞNG CỦA XUNG ĐỘT TOÀN CẦU

NHẬN ĐỊNH

Thị trường bất động sản công nghiệp quý IV/2026



NHẬN ĐỊNH

Thị trường duy trì triển vọng tích cực nhờ FDI và hạ tầng, nhưng cạnh tranh nguồn cung, chi phí và khả năng hấp thụ sẽ phân hóa.



ĐỘNG LỰC TÍCH CỰC



FDI

Dòng vốn FDI tiếp tục đổ vào Việt Nam, đặc biệt vào sản xuất và công nghiệp chế biến, chế tạo.



Sản xuất & đầu tư hạ tầng

Chỉ số sản xuất công nghiệp duy trì tăng trưởng, đẩy mạnh đầu tư công và phát triển hạ tầng giao thông.



Nhu cầu thuê

Doanh nghiệp mở rộng sản xuất, đa dạng hóa chuỗi cung ứng, tạo nền tảng cho nhu cầu thuê đất, nhà xưởng.



THÁCH THỨC VÀ RỦI RO



Cạnh tranh nguồn cung

Nhiều dự án mới triển khai, áp lực cạnh tranh giữa các khu vực và chủ đầu tư tăng lên.



Chi phí đầu vào

Giá nguyên liệu, năng lượng, vận tải và chi phí sản xuất tiếp tục duy trì ở mức cao.



Rủi ro địa chính trị

Biến động năng lượng, gián đoạn vận tải và bất định kinh tế toàn cầu khiến doanh nghiệp thận trọng hơn với quyết định đầu tư.



Khả năng hấp thụ

Sẽ phân hóa theo ngành, địa bàn và chất lượng dự án, không đồng đều giữa các vùng.



HÀM Ý CHO CHỦ ĐẦU TƯ



Ưu tiên khách hàng có kế hoạch đầu tư thực tế.



Nâng cao chất lượng hạ tầng, kết nối logistics và dịch vụ hỗ trợ.



Đa dạng hóa khách hàng, đặc biệt ngành chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ, logistics.



Kiểm soát rủi ro nguồn cung, đảm bảo tiến độ và hiệu quả kinh doanh.

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.