

BÁO CÁO

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP TẠI VIỆT NAM

9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

MỤC LỤC



TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025



TÌNH HÌNH THU HÚT DỰ ÁN FDI CẤP MỚI QUÝ III/2025 & 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025



TÌNH HÌNH THU HÚT DỰ ÁN XÂY DỰNG FDI CÔNG NGHIỆP 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025



TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP CHUẨN BỊ XÂY DỰNG



TOP 5 DỰ ÁN ĐẦU TƯ NỔI BẬT QUÝ III/2025

CHƯƠNG I

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM

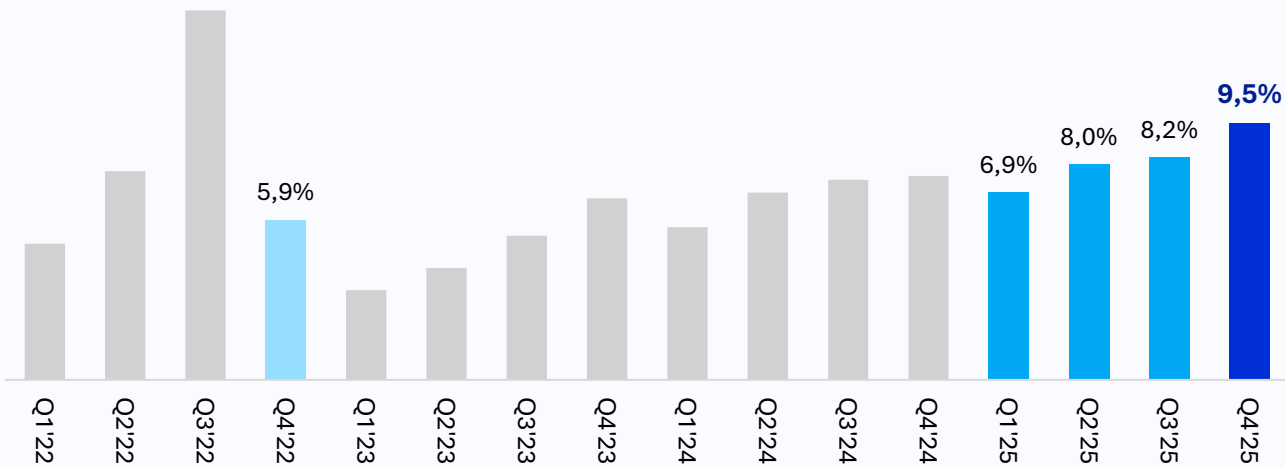
9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Tăng trưởng GDP trong Q3 2025 duy trì đà tăng tích cực

Tuy nhiên áp lực tăng trưởng đặt lên Q4 2025 là rất lớn để đạt mục tiêu cả năm

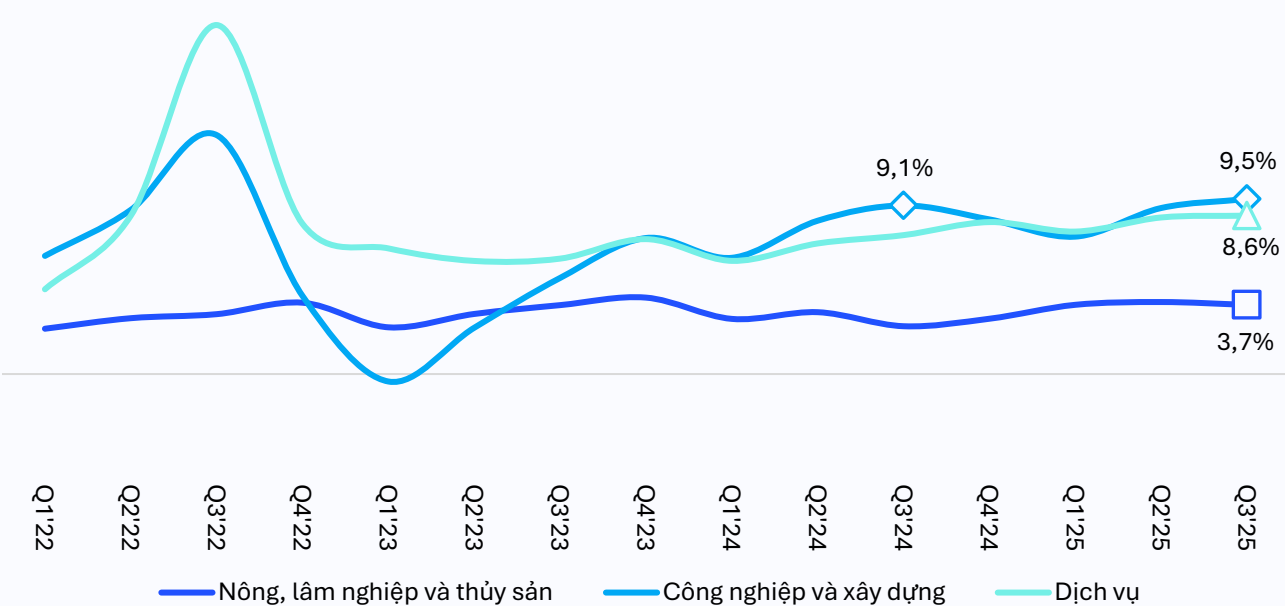
Q4 2025 cần đạt tối thiểu 9,5% để đạt mục tiêu theo Nghị quyết 226/NQ-CP

Tăng trưởng GDP Việt Nam theo Quý, Q1 2022 – Q3 2025 & Q4 2025 (%)



Khu vực Công nghiệp & Xây dựng là động lực tăng trưởng chính trong 9T 2025

Tăng trưởng GDP theo 3 khu vực kinh tế, Q1 2022 – Q3 2025 (%)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Trong 3 quý đầu năm 2025, GDP Việt Nam tăng trưởng 7,85%, chỉ thấp hơn mức tăng 8,83% của cùng kỳ năm 2022 và sát với mục tiêu tăng trưởng 8% đề ra cho cả năm. Riêng Q3 2025, GDP tăng 8,23%, cao hơn so với Q2 2025 và là mức tăng cao nhất kể từ Q4 2022. Kết quả này phản ánh xu hướng tăng trưởng tích cực của nền kinh tế trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động như chính sách thuế quan của Hoa Kỳ, bất ổn địa chính trị và nhu cầu quốc tế suy yếu. Tuy nhiên, để đạt được mục tiêu tăng trưởng trên 8,3 – 8,5% cả năm theo Nghị quyết 226/NQ-CP của Chính phủ đề ra, áp lực lên Q4 2025 là rất lớn (khoảng 9,5 – 10,2%)

Đáng chú ý, khu vực Công nghiệp và Xây dựng tiếp tục đóng vai trò động lực chính của tăng trưởng kinh tế, với mức tăng khoảng 8,7% trong 3 quý đầu năm (đóng góp 43,05% vào giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế) và 9,5% trong riêng Q3 2025, cao hơn so với cùng kỳ năm 2024 (9,1%). Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,92% và xây dựng tăng 9,33%, nhờ nỗ lực đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công cùng với sự phục hồi của tiêu dùng nội địa (9T 2025 tăng 9.5%, cao hơn mức 8.8% của cùng kỳ 2024) và tăng trưởng xuất khẩu (9T 2025 tăng 16%, so với 15,1% của cùng kỳ 2024).

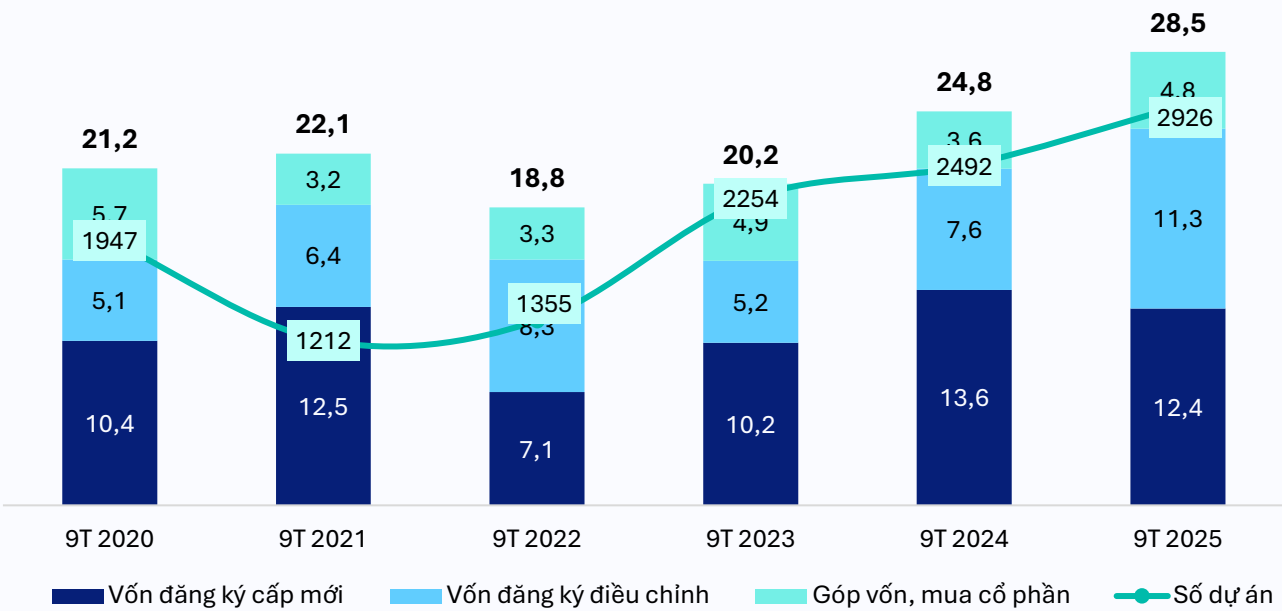
Bước sang Q4 2025, tăng trưởng được dự báo tiếp tục xu hướng tích cực nhưng đối mặt với nhiều thách thức do rủi ro địa chính trị và suy giảm nhu cầu toàn cầu. Tuy nhiên, động lực từ đầu tư công, công nghiệp chế biến – chế tạo, tiêu dùng nội địa và dòng vốn FDI ổn định sẽ tiếp tục hỗ trợ tăng trưởng.

Dòng vốn FDI vào Việt Nam tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng

Tuy nhiên quy mô đầu tư trung bình của các dự án cấp mới đang co lại

Số lượng dự án duy trì đà tăng liên tục kể từ 2021 đến nay

Thu hút vốn FDI vào Việt Nam, 9T 2020 – 9T 2025 (Tỷ USD)

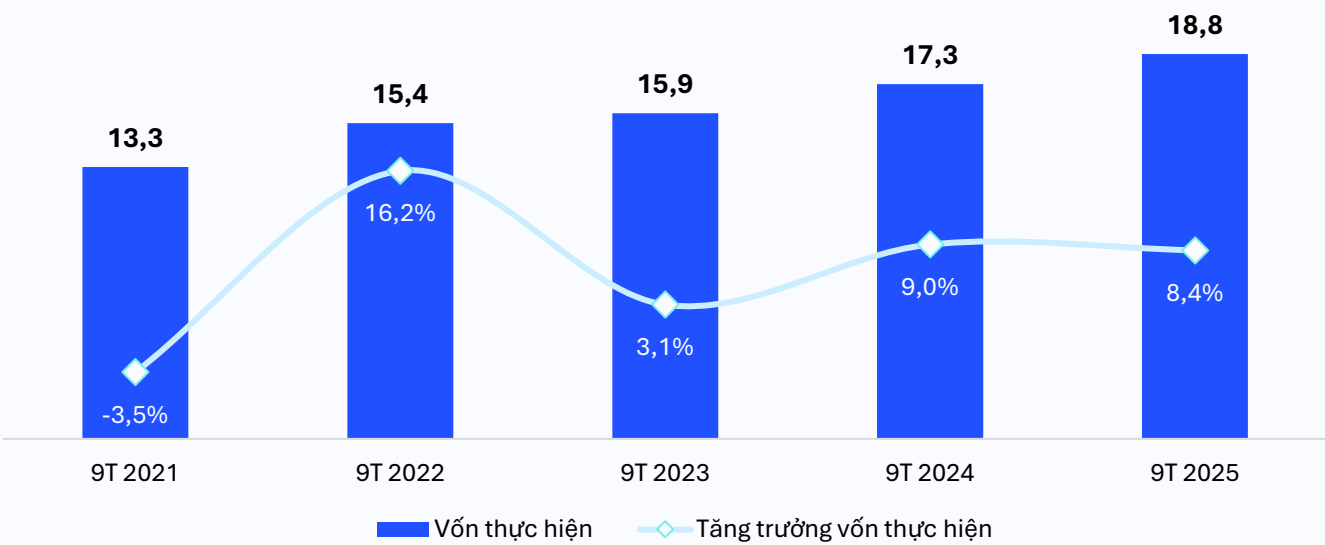


Trong 3 quý đầu năm 2025, Việt Nam tiếp tục là điểm sáng trong thu hút vốn đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký đạt 28.54 tỷ USD, tăng 15.2% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, vốn đăng ký cấp mới đạt 12.39 tỷ USD với 2956 dự án, tăng 17.4% về số dự án nhưng giảm 8.6% về vốn đăng ký, cho thấy thu hút nhiều nhà đầu tư với các dự án mới có quy mô nhỏ hơn. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục dẫn đầu với 7.27 tỷ USD, chiếm 58.7% tổng vốn đăng ký mới.

Vốn đăng ký điều chỉnh đạt 11.32 tỷ USD, tăng mạnh 48% so với cùng kỳ, phản ánh niềm tin mở rộng đầu tư của các doanh nghiệp hiện hữu. Giá trị góp vốn, mua cổ phần đạt 4.83 tỷ USD, tăng 35%, trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm 37%.

Vốn FDI thực hiện 9T 2025 đạt mức cao nhất trong giai đoạn 2021 - 2025

Vốn FDI thực hiện, 9T 2021 – 9T 2025 (Tỷ USD)



Vốn FDI thực hiện 9 tháng đầu năm 2025 đạt 18.8 tỷ USD, tăng 8.4% so với cùng kỳ năm trước, khẳng định khả năng hấp thụ vốn và triển khai dự án hiệu quả của Việt Nam. Riêng ngành công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 15,56 tỷ USD (chiếm 82.8% tổng vốn thực hiện), tăng 11,5% so với cùng kỳ 2024 (đạt 13,96 tỷ USD).

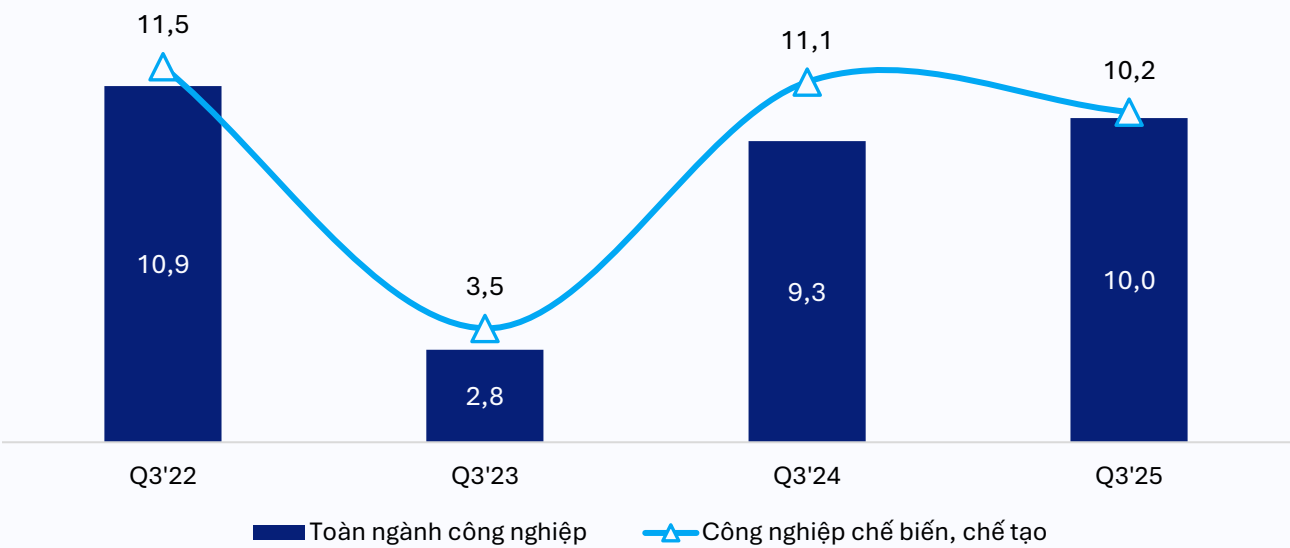
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Sản xuất công nghiệp mở rộng, số lượng đơn đặt hàng mới đã tăng

Tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp sản xuất đã cải thiện trong Q3 2025

IIP toàn ngành công nghiệp trong Q3 2025 tăng mạnh nhất kể từ 2023

Chỉ số Sản xuất công nghiệp so với cùng kỳ năm trước, Q3 2022 – Q3 2025 (%)



Trong 9 tháng đầu năm, IIP của Việt Nam tăng 9,1% so với cùng kỳ năm trước (cao hơn mức tăng 8,4% của cùng kỳ năm 2024), trong đó động lực chính đến từ ngành chế biến, chế tạo, ghi nhận tăng 10,4% (cao hơn mức tăng 9,6% của cùng kỳ năm 2024) – đóng góp 8,4 điểm phần trăm vào mức tăng chung.

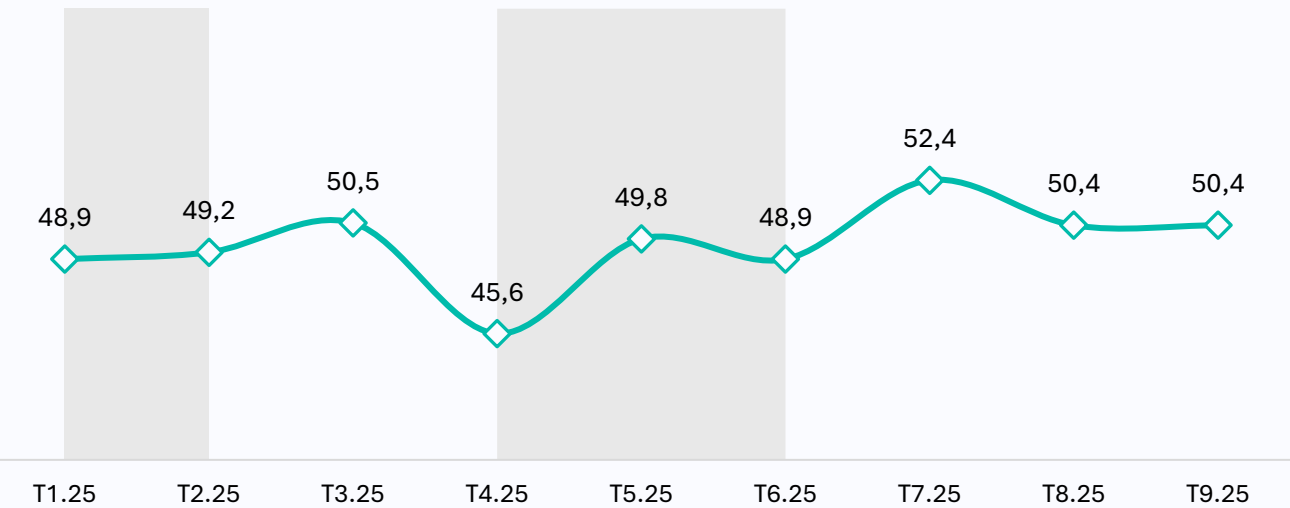
Trong Q3 2025, IIP toàn ngành công nghiệp tăng 10% so với cùng kỳ năm trước, cao nhất giữa các Q3 kể từ 2023, phản ánh đà tăng trưởng mạnh mẽ của khu vực sản xuất. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với mức tăng 10,2% trong quý III và 10,4% tính chung 9 tháng.

Bước qua Q2 2025 với tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp sản xuất không nhiều tích cực, Q3 2025 đánh dấu những điểm sáng cho triển vọng phục hồi nói chung với PMI trong giai đoạn này đều trên ngưỡng 50 điểm (phản ánh tháng sau tốt hơn tháng trước đó).

Riêng trong tháng 9, PMI Việt Nam đạt 50,4 điểm, cho thấy sức khỏe ngành sản xuất tiếp tục cải thiện nhẹ so với tháng trước đó. Sự cải thiện này đến từ tổng số đơn đặt hàng mới đã tăng, điều này khiến các nhà sản xuất sẽ thúc đẩy hoạt động mua hàng và tăng sản lượng trong thời gian tới. Bên cạnh đó, khi bức tranh thuế quan từ Hoa Kỳ đã trở nên rõ ràng, cộng với nhu cầu hàng hóa sẽ mạnh hơn vào những tháng cuối năm do cao điểm dịp Lễ, chúng tôi kỳ vọng đơn hàng xuất khẩu sẽ dần phục hồi trở lại, hỗ trợ thặng dư thương mại của Việt Nam trong Q4 2025.

PMI cải thiện trong Q3 2025 đến từ sự tăng lên trong tổng số đơn đặt hàng mới

Chỉ số Nhà quản trị mua hàng PMI, T1 2025 – T9 2025



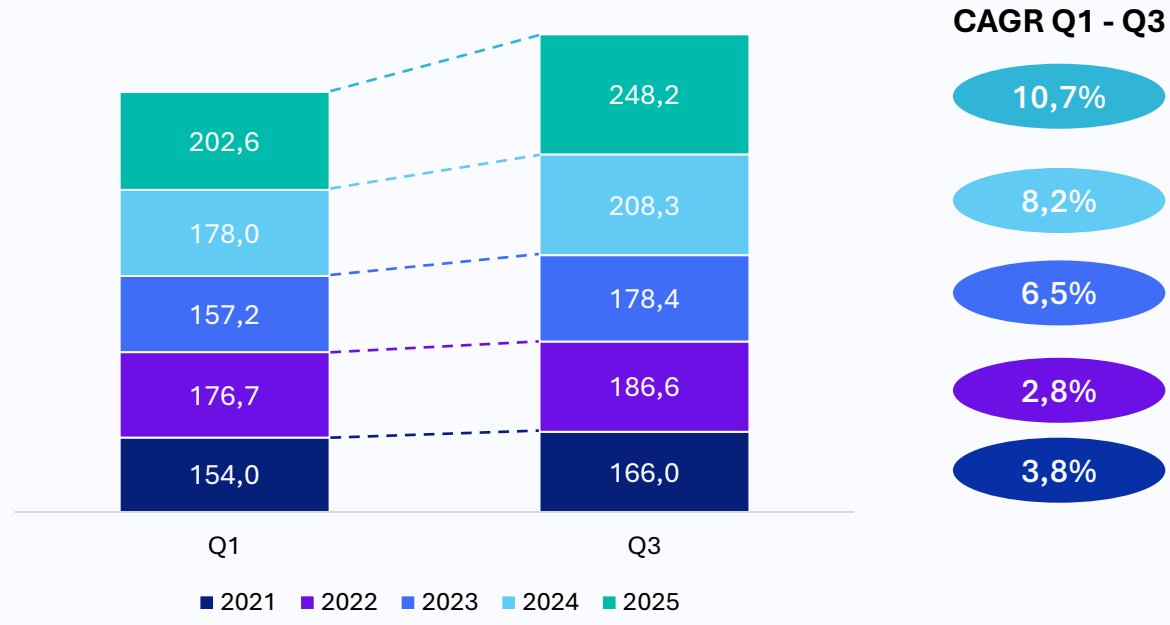
Nguồn: Tổng cục Thống kê, S&P Global Intelligence

Xuất nhập khẩu là một trong những điểm sáng kinh tế trong 9T 2025

Với mức tăng trưởng mạnh mẽ ghi nhận ở kim ngạch xuất khẩu & nhập khẩu, cán cân thương mại thặng dư

Tăng trưởng kim ngạch XNK bình quân Q1 – Q3 2025 đạt mức cao nhất kể từ 2021

Kim ngạch Xuất & Nhập khẩu, Q1 & Q3 2021 - 2025 (Tỷ USD)



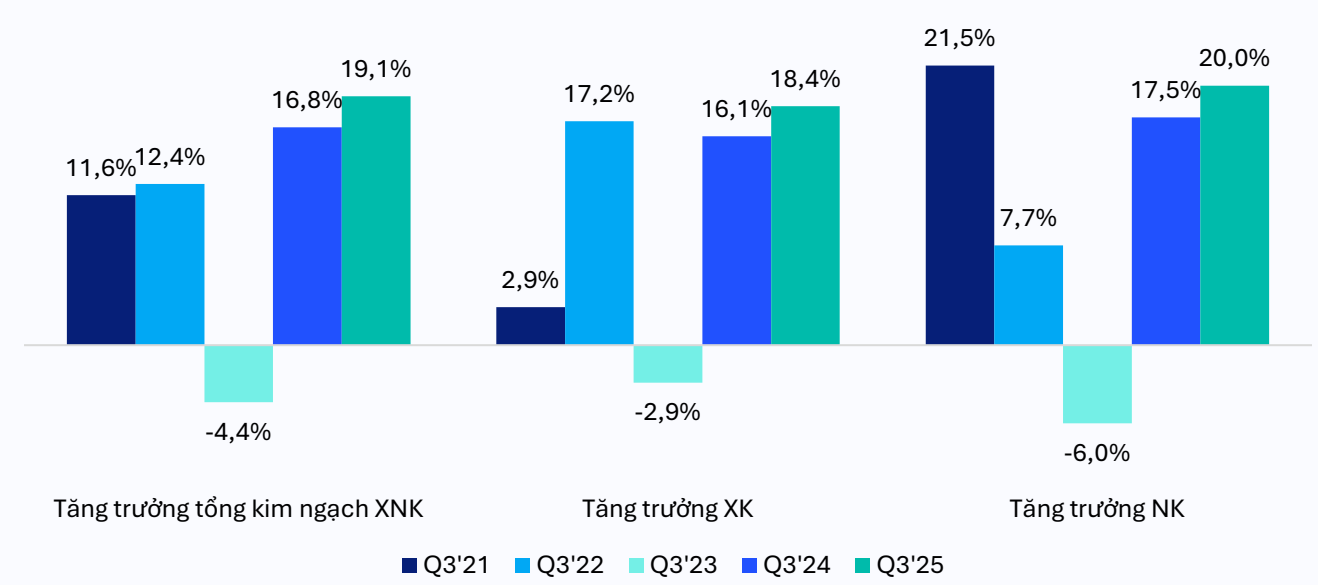
Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu: Trong 9 tháng đầu năm 2025 đạt 680,2 tỷ USD, tăng 17,6% so với cùng kỳ năm 2024. Riêng Q3 2025, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 248,2 tỷ USD, tăng 19,1% so với cùng kỳ năm trước. Tốc độ tăng trưởng kim ngạch bình quân (CAGR) Q1 – Q3 2025 đạt 10,7% - mức cao nhất khi xét cùng kỳ trong giai đoạn 2021 – 2025.

Kim ngạch xuất khẩu: Trong 3 quý đầu 2025 đạt 348,7 tỷ USD (tăng 16,3% so với cùng kỳ năm trước), vượt xa mục tiêu tăng trưởng 12% đề ra cho cả năm. Riêng trong Q3 2025, kim ngạch xuất khẩu đạt 128,6 tỷ USD, tăng 18,4% so với Q3 2024 – đây cũng là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2021 – nay.

Kim ngạch nhập khẩu: Đạt 119,66 tỷ USD trong quý 3, tăng 20% so với cùng kỳ; tính chung 9 tháng, đạt 331,8 tỷ USD, tăng 19% so với cùng kỳ năm trước.

Thương mại quốc tế sôi động ở cả 2 chiều trong Q3 2025

Tăng trưởng Xuất nhập khẩu (XNK), Q3 2021 – Q3 2025 (%)



Thặng dư thương mại: Mặc dù tốc độ nhập khẩu tăng nhanh hơn xuất khẩu, cán cân thương mại vẫn duy trì thặng dư 16,8 tỷ USD trong 9 tháng đầu năm.

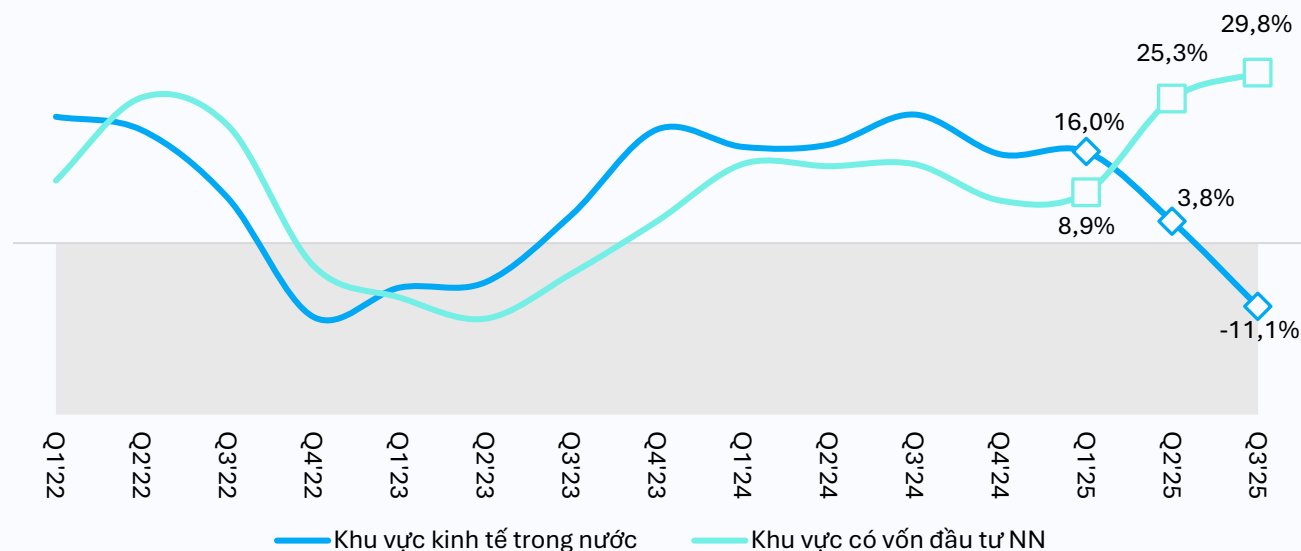
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Khu vực kinh tế trong nước bắt đầu “đuối sức” ở cả chiều xuất & nhập

Trong khi đó, khu vực kinh tế FDI đang mở rộng sản xuất & chạy đua xuất khẩu trong thời gian ngắn

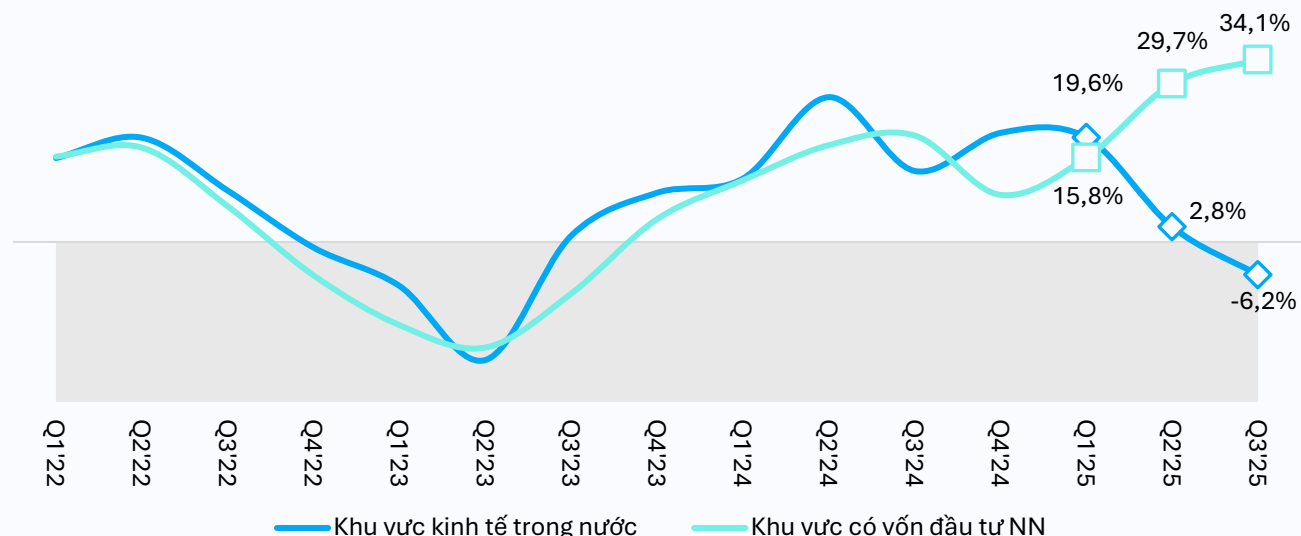
So với cùng kỳ năm trước, xuất khẩu khối kinh tế trong nước suy yếu kể từ Q1 2025

Tăng trưởng Xuất khẩu theo Khu vực kinh tế, Q1 2022 – Q3 2025 (%)



Khối doanh nghiệp FDI tăng mạnh nhập khẩu, chạy đua sản xuất

Tăng trưởng Nhập khẩu theo Khu vực kinh tế, Q1 2022 – Q3 2025 (%)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Về khu vực kinh tế, trong 9 tháng đầu năm 2025, khu vực FDI tiếp tục giữ vai trò chủ đạo trong hoạt động thương mại quốc tế của Việt Nam. Kim ngạch xuất khẩu của khu vực FDI (kể cả dầu thô) đạt 263,2 tỷ USD, chiếm tới 75,6% tổng kim ngạch xuất khẩu. Ở chiều ngược lại, khối FDI nhập khẩu 226,2 tỷ USD, chiếm 68,1% tổng kim ngạch nhập khẩu của Việt Nam. Đồng thời, khu vực kinh tế này cũng trực tiếp tạo ra thặng dư thương mại khi xuất siêu 37,08 tỷ USD (bao gồm cả dầu thô), bù trừ cho giá trị nhập siêu 20,26 tỷ USD của khu vực kinh tế trong nước trong cùng kỳ.

Xét về tốc độ tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước, kể từ đầu năm đến hết Q3 2025, khu vực kinh tế trong nước ghi nhận đà giảm liên tục trong giá trị xuất & nhập khẩu, và chạm mức tăng trưởng âm vào Q3 2025, lần lượt 11,1% và 6,2%. Trong khi đó, xu hướng vận động ngược lại được quan sát ở khối doanh nghiệp FDI ở cả hai chiều xuất và nhập, mở rộng khoảng cách về tăng trưởng giữa 2 khu vực kinh tế.

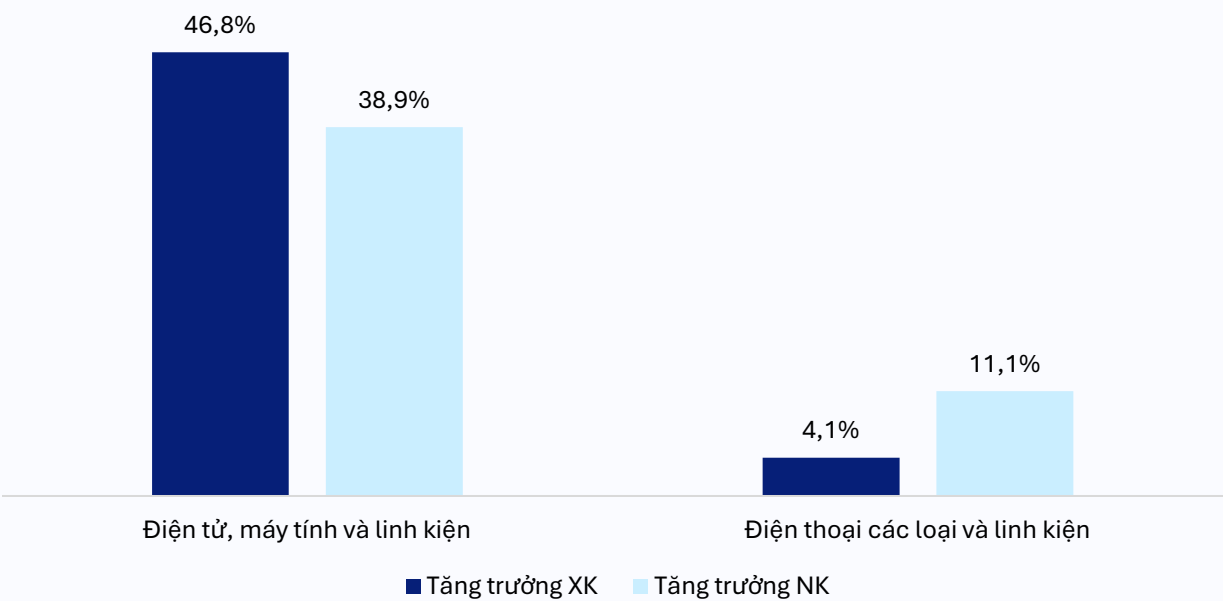
Đáng chú ý, trong cơ cấu hàng nhập khẩu trong 9 tháng đầu năm 2025, chiếm 93,8% (311,22 tỷ USD) là tư liệu, nguyên liệu đầu vào sản xuất. Sự tăng trưởng phi mã trong chiều xuất & nhập của khối FDI cho thấy khu vực này đang mở rộng sản xuất và chạy đua xuất khẩu để đáp ứng các đơn đặt hàng quốc tế trong thời gian rất ngắn.

Mặt hàng Điện tử ghi nhận hoạt động thương mại quốc tế sôi động

Rủi ro gia tăng khi ngành này phụ thuộc vào việc nhập khẩu nguyên liệu & linh kiện đầu vào

Chạy đua xuất khẩu hàng Điện tử giữa mùa thuế quan

Tăng trưởng Xuất & Nhập khẩu theo mặt hàng chủ lực, 9T 2025 (%)



Trong 9 tháng đầu năm 2025, nhóm hàng điện tử & điện thoại dẫn đầu và thứ 2 về thị phần giá trị xuất khẩu, lần lượt là: 22,2% và 12,5%. Trong đó, mặt hàng Điện tử, máy tính và linh kiện ghi nhận mức tăng trưởng xuất khẩu ấn tượng so với cùng kỳ năm trước với 46,8% - con số này cũng vượt xa mức 27,4% của năm 2024. Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam cho mặt hàng này, chiếm gần 40% thị phần, theo sau là Trung Quốc (16,5%) và Hồng Kông (10,6%).

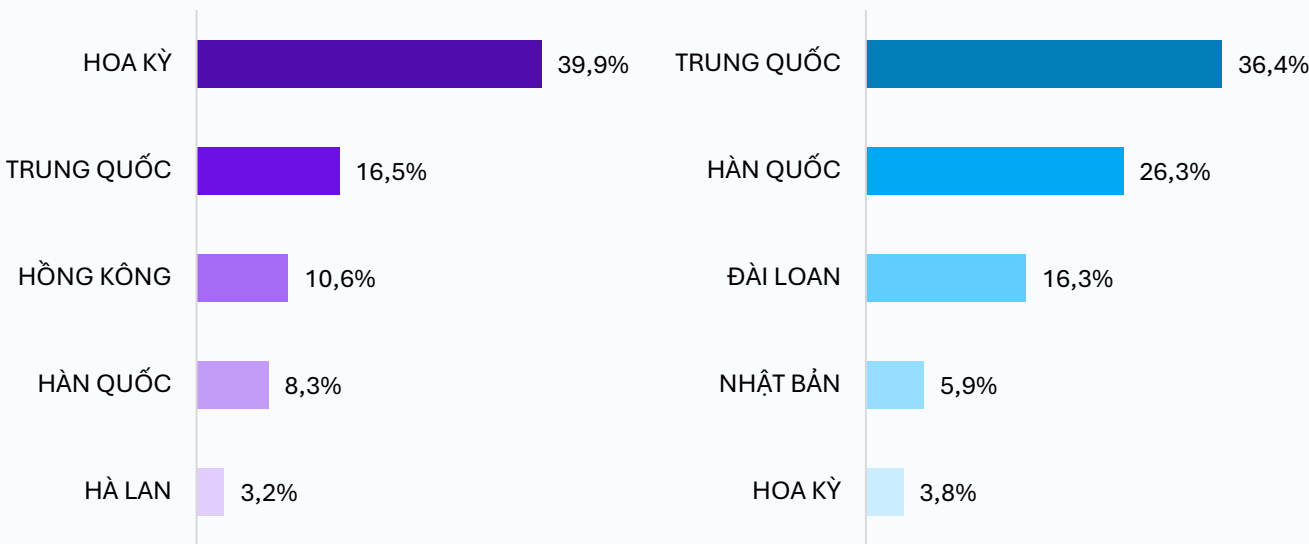
Điều tương tự cũng được ghi nhận ở chiều nhập khẩu, mặt hàng Điện tử, máy tính và linh kiện cũng chiếm thị phần lớn nhất với 33,1% tổng kim ngạch nhập khẩu và ghi nhận tăng trưởng 38,9% trong 9 tháng đầu năm so với cùng kỳ năm trước.

Điều này cho thấy sức ảnh hưởng vô cùng lớn của lĩnh vực điện tử trong cơ cấu thương mại quốc tế của Việt Nam, song cũng phản ánh rủi ro ngày càng lớn trong việc phụ thuộc vào việc nhập khẩu các linh kiện, nguyên vật liệu đầu vào của ngành này từ Trung Quốc, Hàn Quốc, Đài Loan của các doanh nghiệp FDI.

Nguồn: Tổng cục Thống kê, Tổng cục Hải quan

Hàng Điện tử thể hiện sự phụ thuộc thương mại lớn vào một số đối tác

Thị phần TOP 5 thị trường xuất khẩu (biểu đồ bên trái) & nhập khẩu (biểu đồ bên phải) của mặt hàng Điện tử, máy tính và linh kiện, 9T 2025

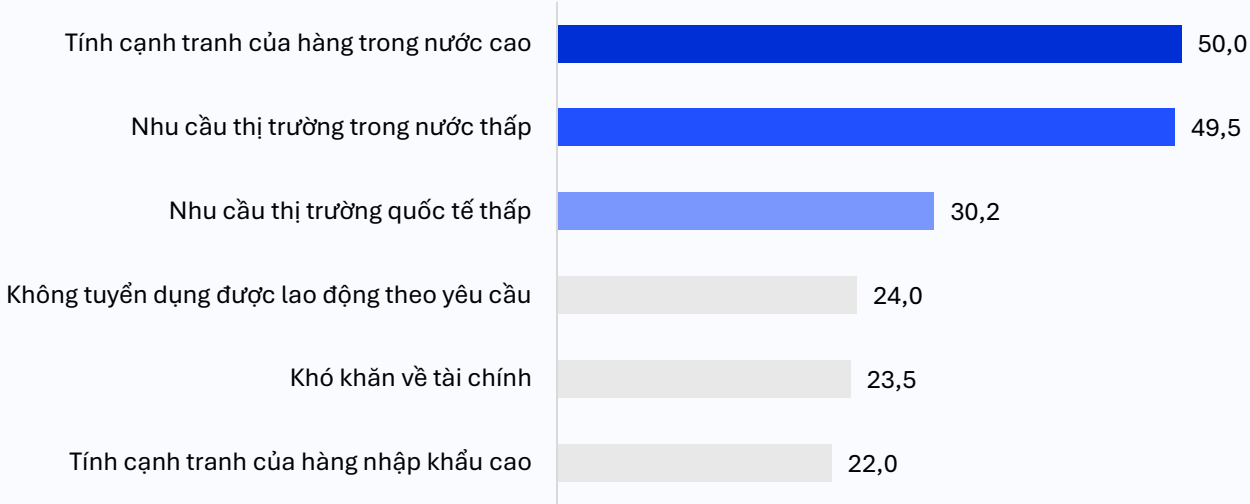


Ngành sản xuất đang phục hồi, ngành xây dựng vẫn còn khó khăn

Song những thách thức liên quan đến nhu cầu của thị trường vẫn tồn tại ở cả hai ngành

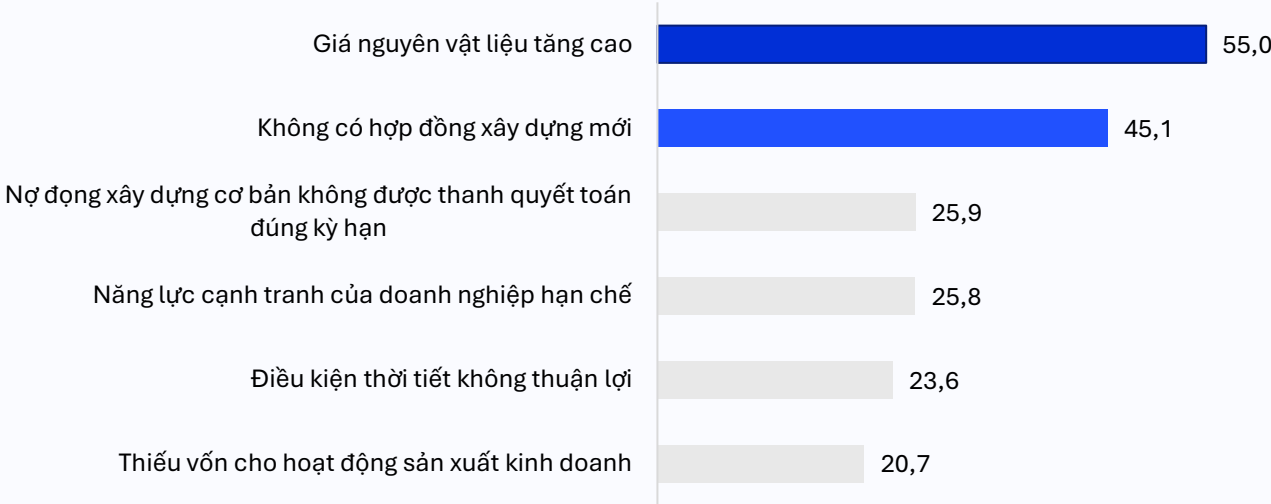
Lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo vẫn vấp phải nhiều thách thức đến từ cạnh tranh trong nước cao, nhu cầu nội địa & quốc tế còn yếu

Một số yếu tố ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp ngành Công nghiệp chế biến, chế tạo, Q3 2025 (%)



Ngành xây dựng vẫn còn nhiều khó khăn, chủ yếu tới từ giá nguyên vật liệu đầu vào tăng cao và chưa có hợp đồng xây dựng mới

Một số yếu tố ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp ngành Xây dựng, Q3 2025 (%)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Ngành Công nghiệp chế biến, chế tạo: Số doanh nghiệp thành lập mới đạt 19,473, *tăng 32% so với cùng kỳ năm trước (cao hơn mức 6,5% của 2024)* và *số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động tăng mạnh 48.8% (cao hơn mức 24,8% của 2024)*, phản ánh sự cải thiện của điều kiện kinh doanh. Tuy nhiên, số doanh nghiệp giải thể và tạm ngừng hoạt động vẫn tăng ở mức cao, lần lượt là 50.4% và 15.3% trong 9 tháng đầu năm cũng cho thấy những khó khăn trong tình hình kinh doanh vẫn còn hiện hữu đến từ nhu cầu nội địa & quốc tế vẫn còn yếu, tính cạnh tranh của hàng trong nước cao và thương mại gián đoạn do ảnh hưởng từ chính sách thuế quan.

Ngành Xây dựng: Số doanh nghiệp đăng ký mới *giảm 7,1%, trong khi số doanh nghiệp giải thể và ngừng hoạt động tăng mạnh (lần lượt 45,4% và 15,3%)*, cho thấy ngành Xây dựng vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn, chủ yếu đến từ giá nguyên vật liệu đầu vào tăng cao và không có hợp đồng xây dựng mới. Dù vậy, số doanh nghiệp quay lại hoạt động tăng 35% cho thấy niềm tin của một bộ phận doanh nghiệp vào triển vọng phục hồi của thị trường xây dựng trong tương lai gần.

CHƯƠNG II

TÌNH HÌNH THU HÚT DỰ ÁN FDI CẤP MỚI

QUÝ III 2025
& 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Nội dung phân tích này dựa trên dữ liệu các dự án vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký cấp mới:

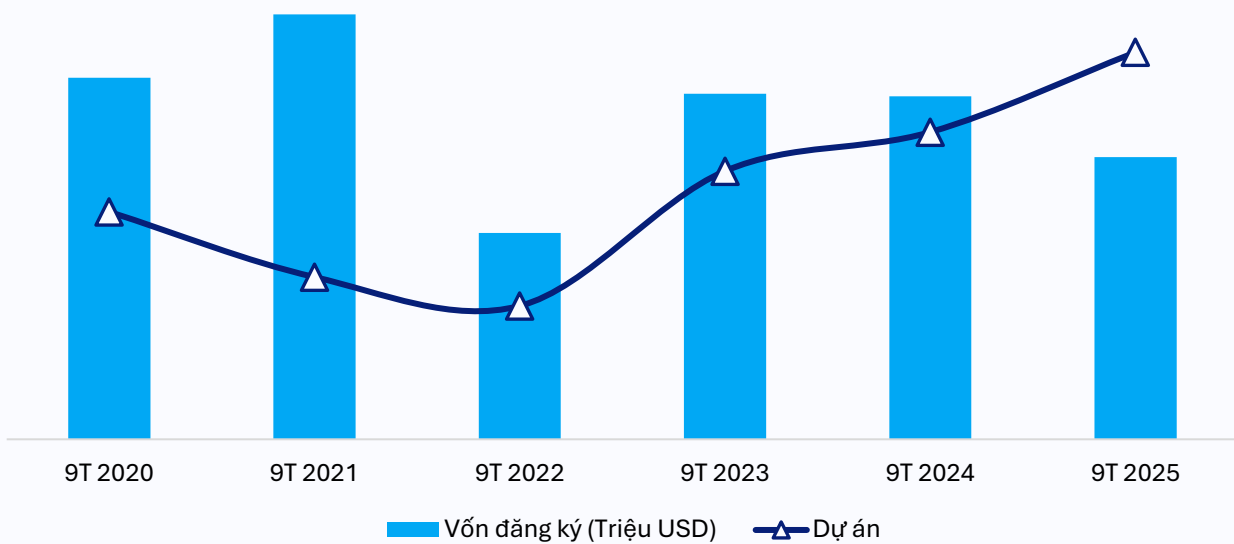
- (1) Thuộc các ngành nghề cấp 1 sau: Công nghiệp chế biến chế tạo; Vận tải kho bãi; Nông nghiệp, lâm nghiệp, và ngư nghiệp; Xây dựng.
(2) Ghi nhận hoạt động thuê xưởng hoặc thuê đất công nghiệp.

Số dự án sản xuất công nghiệp trên đà tăng liên tiếp kể từ 2023

Khẳng định vai trò quan trọng của Việt Nam trong chiến lược củng cố & đa dạng hoá chuỗi cung ứng

Trong 3 quý đầu năm, số lượng dự án thu hút giữ đà tăng liên tiếp kể từ 2023, trong khi vốn đầu tư sụt giảm kể từ 2024

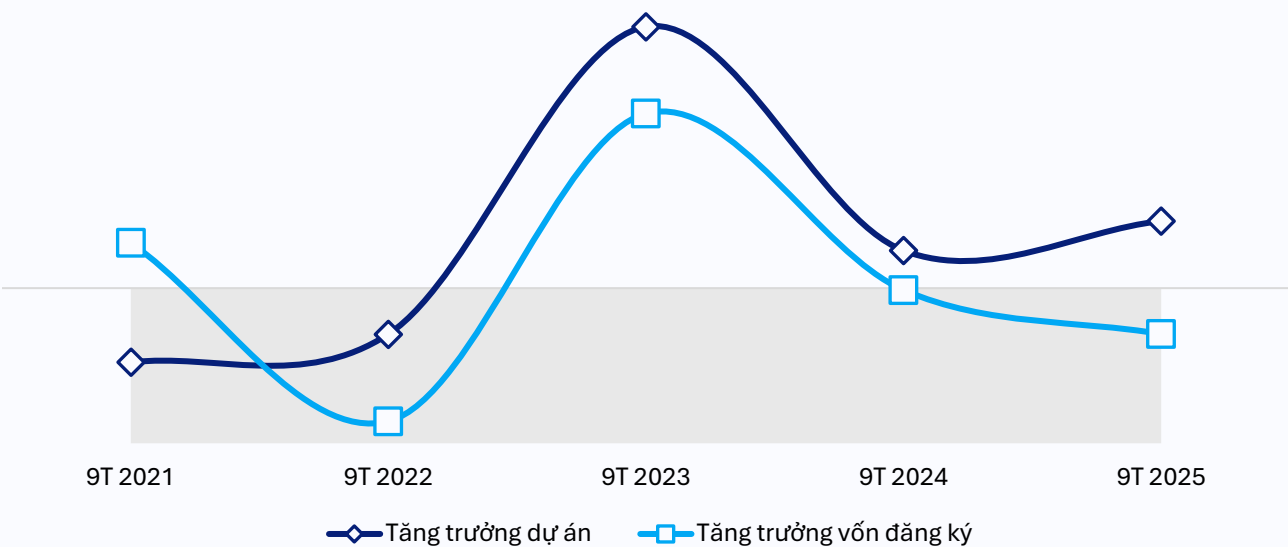
Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, 3Q 2021 – 3Q 2025



Số lượng dự án FDI thu hút vẫn duy trì đà tăng liên tục kể từ 2023 đến nay bất chấp những tàn dư của Covid-19 và sự khó lường của căng thẳng địa – chính trị, cho thấy Việt Nam vẫn được coi là điểm đến của chiến lược đa dạng hóa để củng cố sức đề kháng cho chuỗi cung ứng của các tập đoàn sản xuất toàn cầu. Song, tổng vốn thu hút đang diễn biến theo chiều ngược lại, điều này phản ánh thực trạng quy mô đầu tư trung bình đang thu hẹp.

Riêng trong 3 Quý đầu năm nay (3Q 2025), số dự án FDI công nghiệp tăng 26% so với cùng kỳ năm trước, đánh dấu năm thứ 3 tăng liên tiếp. Trong khi đó, tổng vốn thu hút giảm gần 18% so với cùng kỳ, là năm thứ 2 giảm liên tiếp.

Tăng trưởng thu hút FDI Công nghiệp, 9T 2021 – 9T 2025



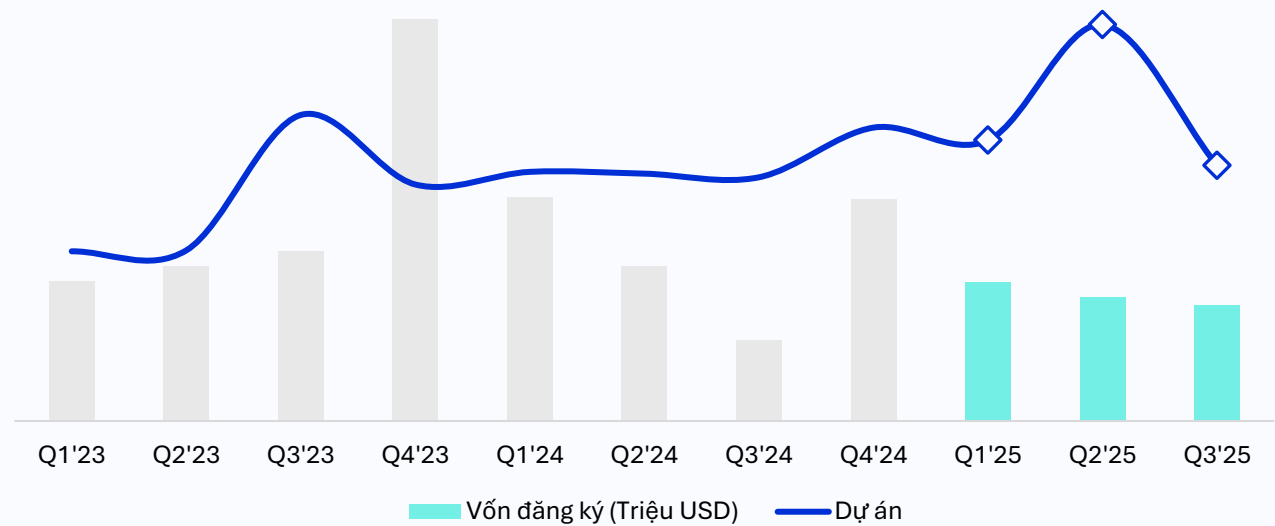
Nguồn: HOUSELINK Data

Thuế đối ứng đi vào thực tiễn, số dự án giảm mạnh trong Q3 2025

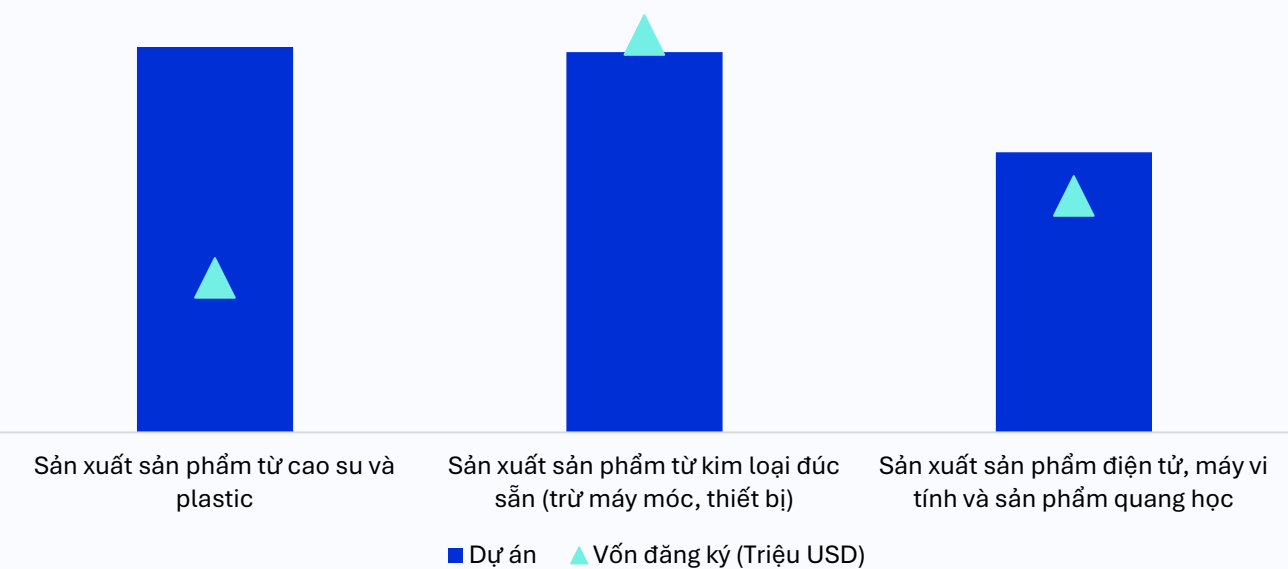
Song, lợi thế trong thu hút FDI & vị trí chiến lược trên bản đồ sản xuất công nghiệp thế giới vẫn được giữ vững

Số lượng dự án FDI công nghiệp sụt giảm mạnh trong Q3 2025 phản ánh tác động tiêu cực từ thuế quan đối ứng

Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, Q1 2021 – Q3 2025



TOP 3 ngành nghề thu hút FDI Công nghiệp theo số dự án, Q2 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Xét giữa các quý trong 2025, vốn đăng ký đã chứng kiến đà suy giảm liên tục kể từ đầu năm, trong đó đáng chú ý là số lượng dự án ghi nhận biến động mạnh trong quý 2. Cụ thể, số dự án FDI công nghiệp thu hút trong Q2 2025 tăng 41% so với so với tháng liền kề trước đó, và tăng hơn 60% so với cùng kỳ năm trước. Phần lớn dự án thu hút trong thời điểm này thuộc ngành sản xuất sản phẩm từ Nhựa & Cao su, Kim loại đúc sẵn (trừ máy móc thiết bị) và Điện tử, với quy mô đầu tư thuộc phân khúc siêu nhỏ - nhỏ (Dưới 2M USD và Từ 2 – Dưới 10M USD) và lựa chọn loại hình thuê nhà xưởng (hình thức đơn giản hóa tài sản cố định giúp các doanh nghiệp hình thành thiết lập sản xuất trong thời gian ngắn).

Không riêng thời điểm này, 3 ngành sản xuất kể trên vẫn nằm trong TOP ngành thu hút FDI công nghiệp của Việt Nam trong vài năm trở lại đây với mục tiêu sản xuất và lắp ráp các linh kiện, cụm linh kiện cho các ngành như Điện tử, Thiết bị điện, Ô tô, Máy móc thiết bị, ..., cho thấy rõ nét sự chuyển dịch của chuỗi cung ứng khi mà khách hàng của các nhà sản xuất này ở cả nội địa và quốc tế.

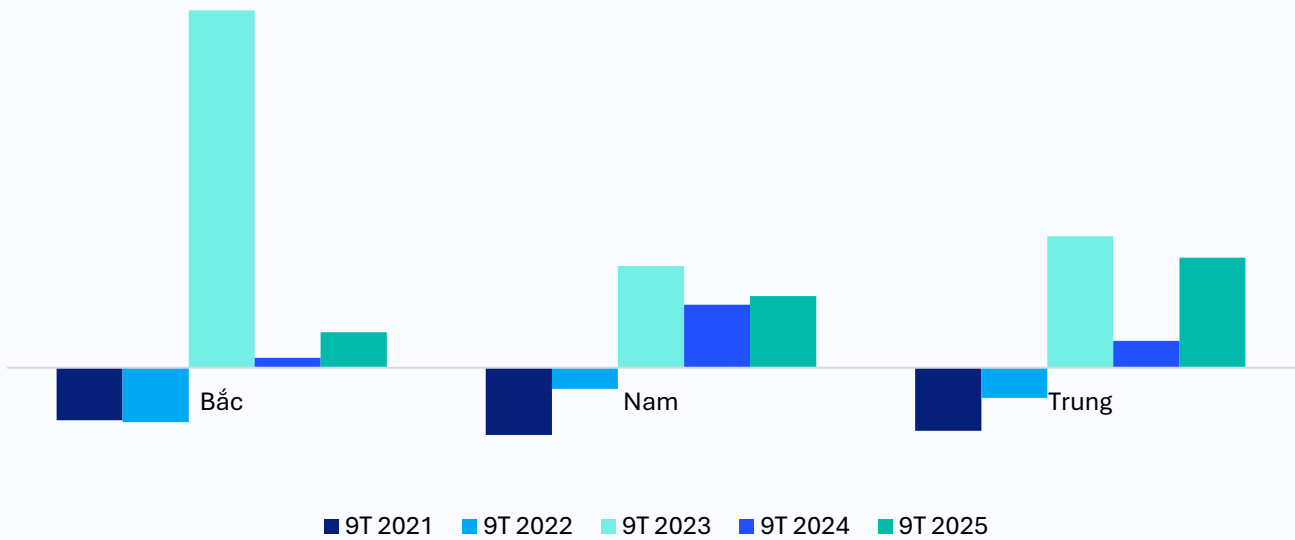
Thực vậy, sang Q3 của năm, mức thuế cuối cùng 20% từ Hoa Kỳ chính thức hiệu lực từ 07/08/2025 khiến bức tranh thu hút FDI đảo chiều. Số dự án ghi nhận thời điểm này giảm hơn 35% so với Q2 2025, và thấp hơn 9% so với quý đầu của năm. Tuy nhiên, với tình hình chính trị ổn định, vị trí địa lý chiến lược, nền kinh tế vĩ mô được điều tiết tốt với triển vọng bứt phá, Việt Nam vẫn khẳng định được lợi thế cạnh tranh trong việc thu hút FDI và vị trí then chốt trên bản đồ sản xuất công nghiệp toàn cầu.

Miền Trung đang nổi lên với tốc độ tăng trưởng thu hút ấn tượng

Miền Bắc & Nam vẫn chiếm phần lớn trong cơ cấu thu hút đầu tư theo số dự án & tổng mức đầu tư

Mặc dù chiếm tỷ trọng khiêm tốn, miền Trung đang nổi lên về tăng trưởng thu hút FDI của 3 quý đầu trong 2 năm trở lại đây

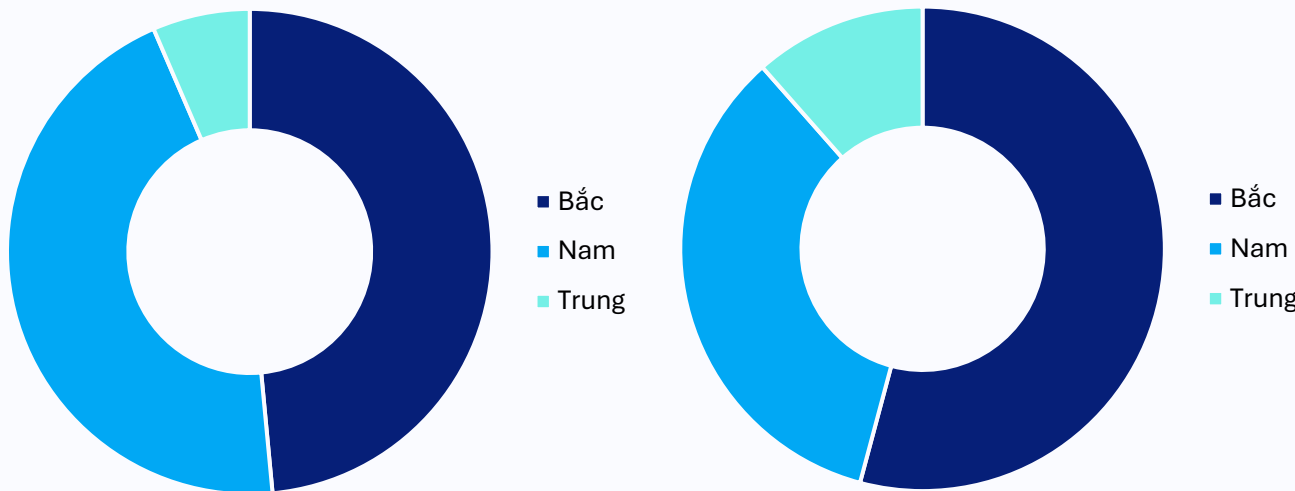
Tăng trưởng thu hút số dự án đầu tư theo Vùng miền, 9T 2021 - 9T 2025



Miền Bắc & Nam vẫn chiếm phần lớn trong cơ cấu thu hút đầu tư theo số dự án & tổng vốn. Cả 3 vùng miền đều ghi nhận sự tăng trưởng rất tích cực về số dự án trong 9 tháng đầu năm, trong đó miền Trung ghi nhận mức tăng mạnh mẽ nhất - hơn 52% so với cùng kỳ năm trước.

Với thực trạng đất công nghiệp đã lấp đầy ở mức cao tại 2 khu vực phía Bắc & Nam (miền Bắc – 85%, miền Nam – 90%, miền Trung chỉ 82%; theo kết quả từ *Báo cáo Hạ tầng Bất động sản khu công nghiệp H1 2025 của HOUSELINK*), cùng hạ tầng giao thông & xã hội ngày một cải thiện với tiềm năng năng lượng tái tạo khổng lồ, miền Trung được kỳ vọng là một ngôi sao đang lên trong việc thu hút đầu tư trong thời gian tới.

Thị phần vùng miền theo số dự án (biểu đồ bên trái) & theo vốn đầu tư (biểu đồ bên phải), 9T 2025



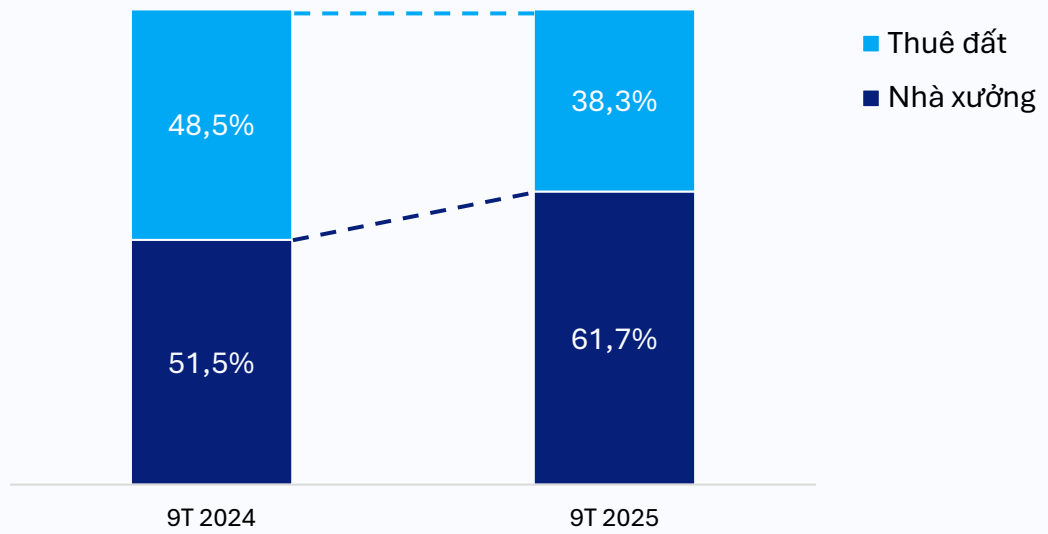
Nguồn: HOUSELINK Data

Thuê nhà xưởng đang dần trở nên phổ biến

Nhờ chi phí hợp lý, rủi ro thấp, sự linh hoạt và sẵn sàng để hình thành thiết lập sản xuất trong thời gian ngắn

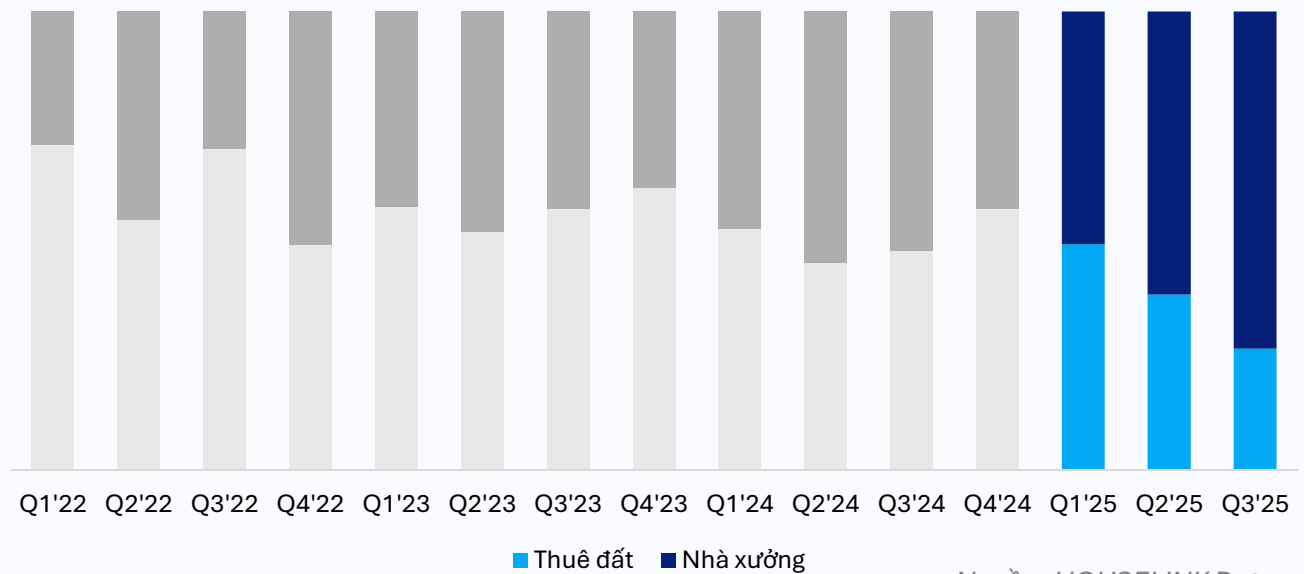
Thuê nhà xưởng là loại hình được phần lớn các nhà đầu tư sản xuất công nghiệp lựa chọn trong 9 tháng đầu 2025

Thị phần loại hình bất động sản công nghiệp theo số dự án, 9T 2024 & 9T 2025



Loại hình thuê đất đang chứng kiến chiều hướng thu hẹp trong vài năm trở lại đây, nhà xưởng đang mở rộng thị phần

Tỷ trọng loại hình bất động sản công nghiệp theo số dự án, Q1 2022 - Q3 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Với xu hướng các dự án FDI thu hút có suất đầu tư nhỏ, thuê các loại hình nhà xưởng với thời gian dưới 10 năm (phổ biến dưới 5 năm) là lựa chọn hàng đầu của các nhà sản xuất bởi chi phí hợp lý đi kèm với rủi ro ít hơn trong trường hợp doanh nghiệp muốn di dời sản xuất. Tính trong 9 tháng đầu năm nay, gần 62% các dự án lựa chọn thuê xưởng (tăng hơn 10% so với cùng kỳ năm trước). Xét theo quý, kể từ đầu năm 2025, thị phần loại hình Nhà xưởng đã mở rộng với tốc độ nhanh chóng, từ 50,8% (Q1 2025) lên tới 73,5% (Q3 2025) – tăng gần 23 điểm phần trăm.

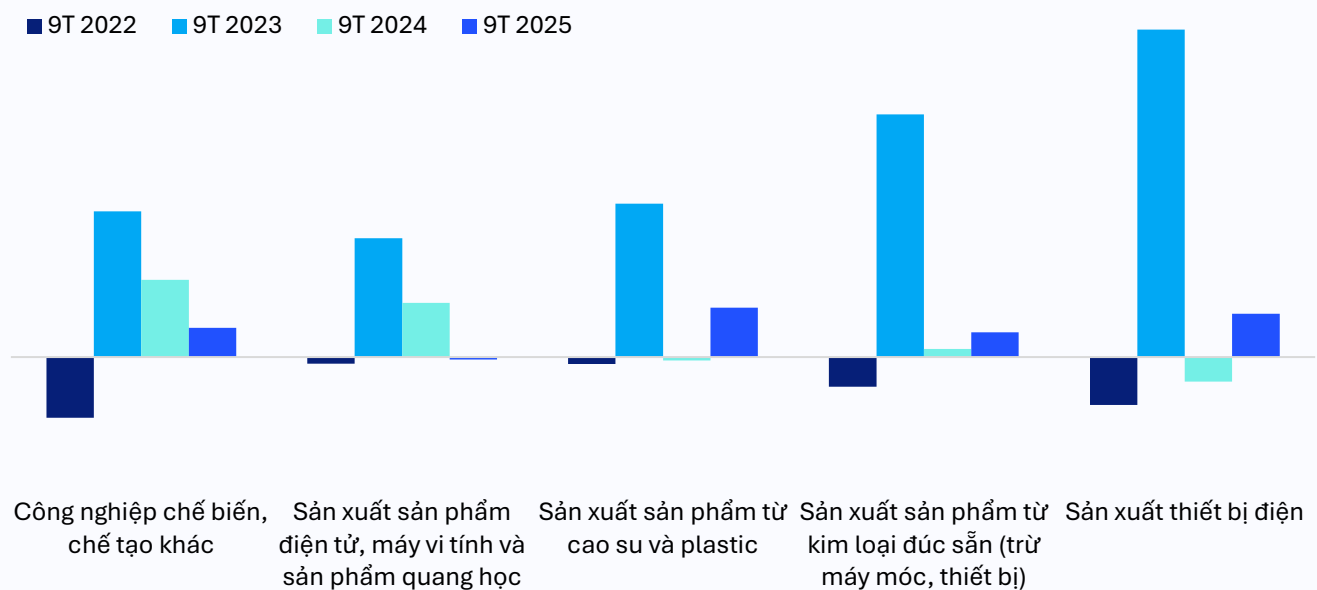
Với những triển vọng về kinh tế vĩ mô khu vực & toàn cầu còn nhiều bất ổn như hiện nay, thuê xưởng được dự báo sẽ là xu hướng, không chỉ bởi những lợi ích cho nhà đầu tư sản xuất mà cả với các nhà phát triển bất động sản công nghiệp. Khi quỹ đất tại các khu hiện hữu còn ít và manh mún, việc phát triển các nhà xưởng xây sẵn nhiều tầng giúp tận dụng được các lô đất lẻ, đồng thời cải thiện được biên lợi nhuận tương đối nhanh chóng, điều mà khó có thể thấy ngay đối với các dự án phát triển khu công nghiệp mới hoặc mở rộng (đòi hỏi chi phí Giải phóng mặt bằng khổng lồ, cùng các chi phí kinh tế khác liên quan đến pháp lý).

Ngành Nhựa & Cao su và Thiết bị điện đầu tư mạnh trong 9T 2025

Ngành Điện tử là điểm sáng thu hút đầu tư trong riêng Q3 2025

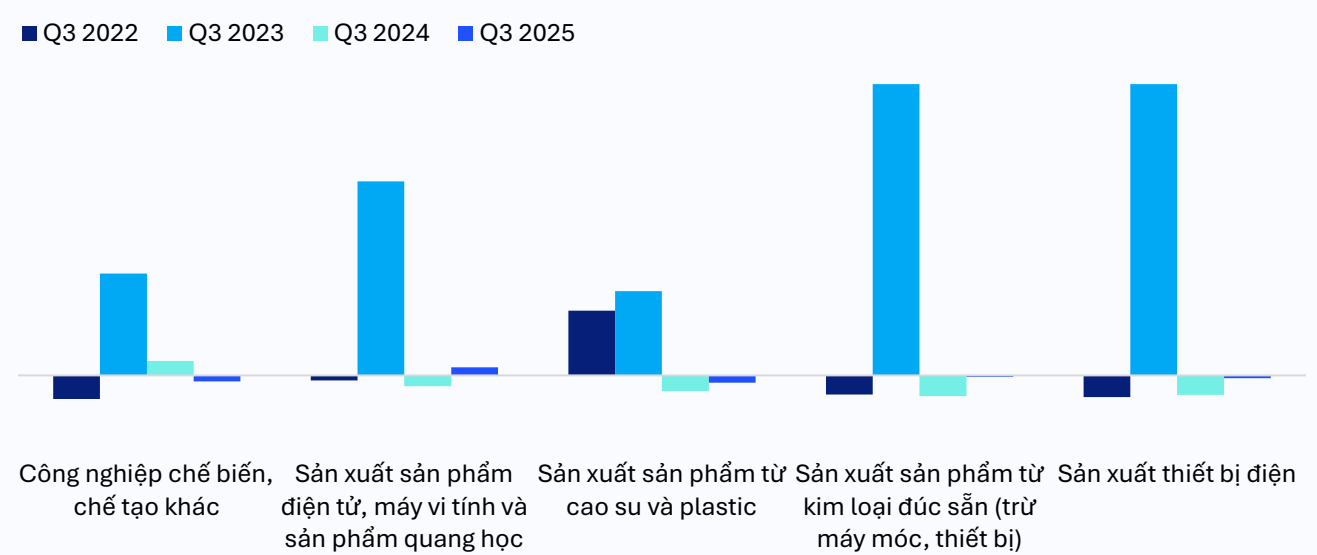
Ngành sản xuất sản phẩm từ Cao su và plastic, và sản xuất Thiết bị điện ghi nhận tăng trưởng thu hút ấn tượng về số dự án trong 9T 2025

Tăng trưởng thu hút số dự án FDI theo ngành nghề, 9T 2022 - 9T 2025



Trong TOP 5, ngành Điện tử là điểm sáng tăng trưởng thu hút trong riêng Q3 2025

Tăng trưởng thu hút số dự án FDI theo ngành nghề, Q3 2022 – Q3 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

TOP 5 ngành sản xuất thu hút nhiều nhất theo số lượng dự án trong 9T 2025 lần lượt là: Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị); Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học (Điện tử); Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic (Nhựa & Cao su); Sản xuất thiết bị điện (Thiết bị điện); Công nghiệp chế biến, chế tạo khác.

Cũng trong 3 quý đầu năm, ngoại trừ ngành Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học ghi nhận giảm 2%, 04 ngành còn lại đều ghi nhận tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ năm trước theo số lượng dự án. Trong đó, nổi bật nhất là ngành Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic tăng mạnh gần 41%, ngành Sản xuất thiết bị điện tăng 36%.

Có thể thấy, bên cạnh ngành sản xuất sản phẩm từ cao su & plastic, ngành sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn cũng ghi nhận tăng ấn tượng 20,3% trong 9T 2025. Phần lớn dự án thuộc 2 ngành này đóng vai trò then chốt trong việc gia công & lắp ráp cấu kiện và phụ tùng cho các ngành công nghiệp khác như Điện tử, Thiết bị điện, Máy móc, ... Điều này khẳng định sự chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu & xu thế lựa chọn Việt Nam là cứ điểm sản xuất vẫn đang diễn ra mạnh mẽ.

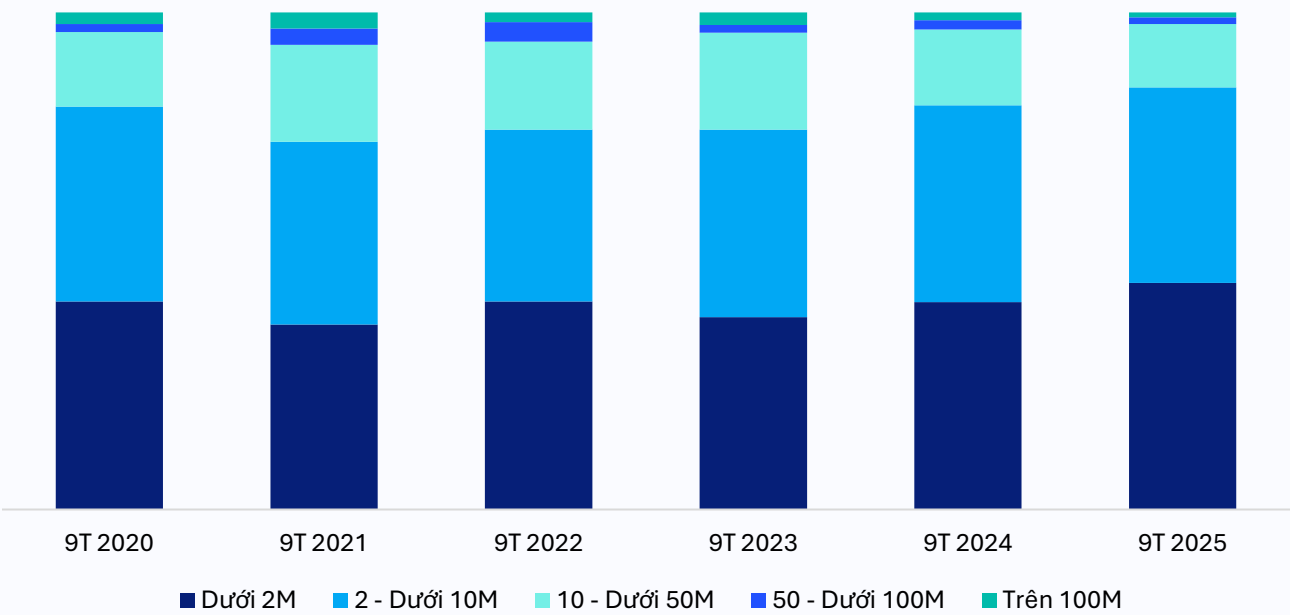
Trái ngược với bức tranh lũy kế 9 tháng đầu năm, riêng trong Quý 3 2025, ngành Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học ghi nhận tăng trưởng gần 13% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi 04 ngành sản xuất còn lại ghi nhận tăng trưởng âm về số lượng dự án so với cùng kỳ 2024. Tuy nhiên, chúng tôi nhận định sự sụt giảm này chỉ mang tính chất “điều chỉnh” với thực trạng thuế quan đối ứng mới.

Các dự án có quy mô siêu nhỏ – nhỏ đang chiếm phần lớn

Trong khi đó, các dự án quy mô trung bình – rất lớn đang sụt giảm trong vài năm trở lại đây

Các phân khúc vốn đầu tư Dưới 10M USD đang thể hiện xu hướng mở rộng

Tỷ trọng Phân khúc vốn đầu tư theo số dự án, 9T 2020 - 9T 2025

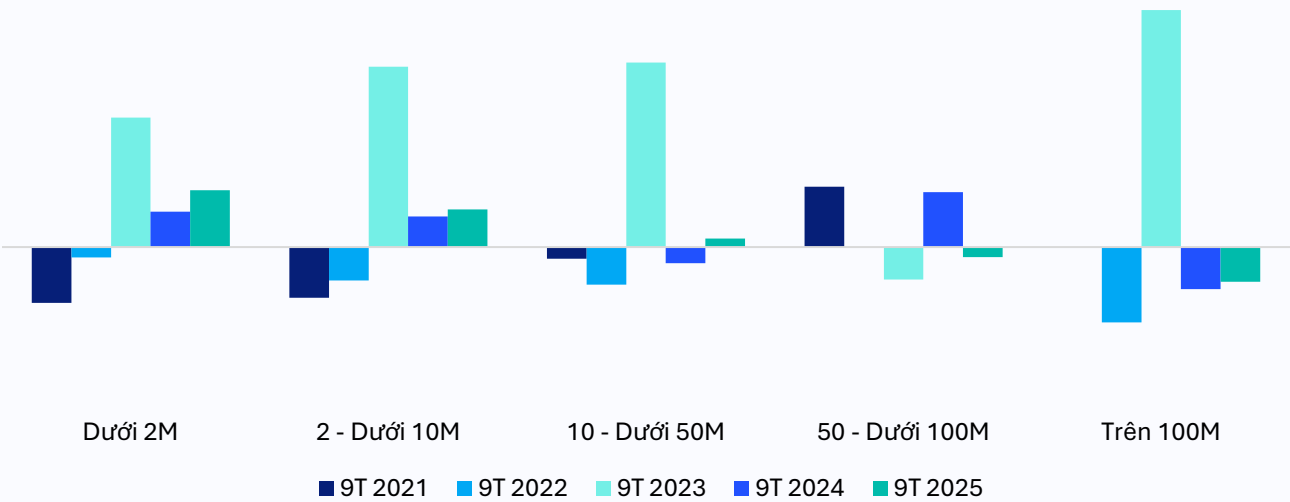


Các phân khúc vốn Dưới 10M USD bao gồm: Dưới 2M USD và Từ 2 – Dưới 10M USD ghi nhận đà tăng trưởng dương liên tiếp kể từ 2023. Riêng trong 9 tháng đầu năm nay, nhóm Dưới 2M USD tăng mạnh nhất trong các phân khúc – gần 38% so với cùng kỳ năm trước. Nhóm Từ 2 – Dưới 10M USD theo sau với mức tăng ấn tượng – 25%.

Phân khúc vốn trung bình Từ 10 – Dưới 50M USD tăng nhẹ gần 6%, trong khi các phân khúc vốn lớn Từ 50M USD trở lên sụt giảm, trong đó phân khúc trên 100M USD giảm mạnh nhất (23.1% - năm thứ 2 giảm liên tiếp).

Các phân khúc vốn Dưới 10M USD tăng trưởng tích cực kể từ 2023. Trong khi đó, phân khúc trung tăng trưởng nhẹ, các phân khúc lớn tăng trưởng âm trong 9T 2025

Tăng trưởng thu hút số dự án FDI theo các Phân khúc vốn, 9T 2021 – 9T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

CHƯƠNG III

TÌNH HÌNH THU HÚT DỰ ÁN XÂY DỰNG FDI CÔNG NGHIỆP

9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Trong phần nội dung này, chúng tôi tập trung phân tích những dự án công nghiệp (không bao gồm các dự án ngành Năng lượng) đầu tư từ nguồn vốn FDI và DDI:

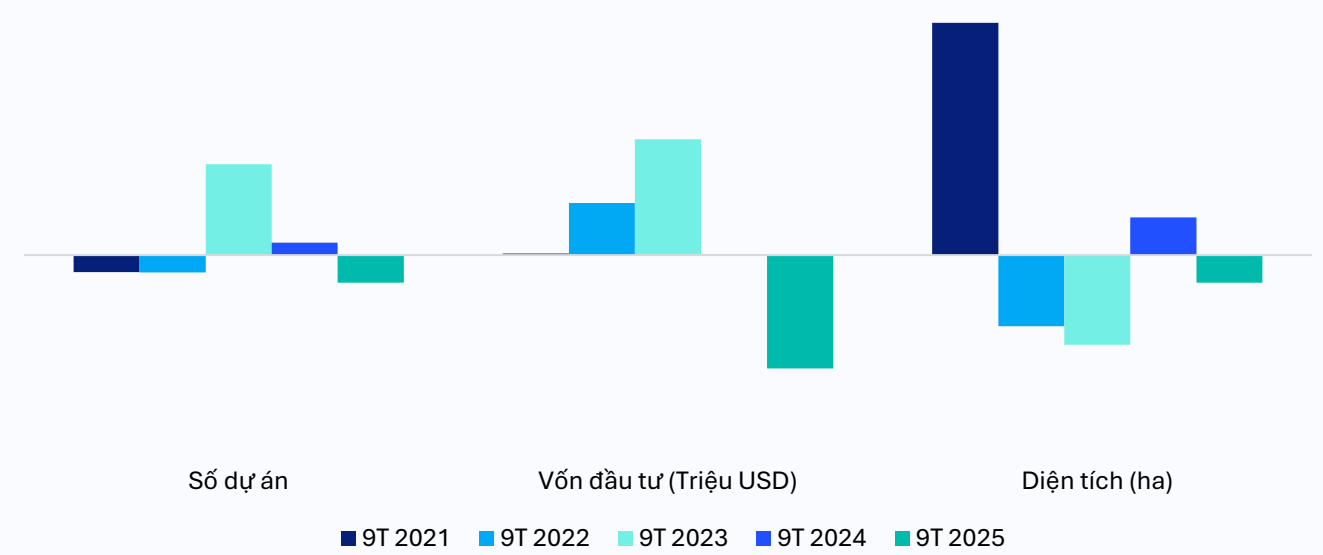
- (1) Có hoạt động thuê đất xây dựng trên hệ thống HOUSELINK (mỗi dự án có vốn đầu tư từ 2 triệu USD trở lên);*
- (2) Các dự án đều đã được đội ngũ HOUSELINK xác thực thông tin triển khai tại thời điểm thực hiện báo cáo.*

Đầu tư sản xuất công nghiệp ảm đạm trong 9 tháng đầu năm 2025

Số dự án đầu tư, tổng mức đầu tư và diện tích thuê đất công nghiệp sụt giảm

Thu hút đầu tư công nghiệp trong 9 tháng đầu năm đầu năm sụt giảm cả ở 3 tiêu chí: số dự án, vốn đầu tư và diện tích thuê đất công nghiệp so với cùng kỳ năm trước

Tăng trưởng thu hút đầu tư Công nghiệp, 9T 2021 - 9T 2025

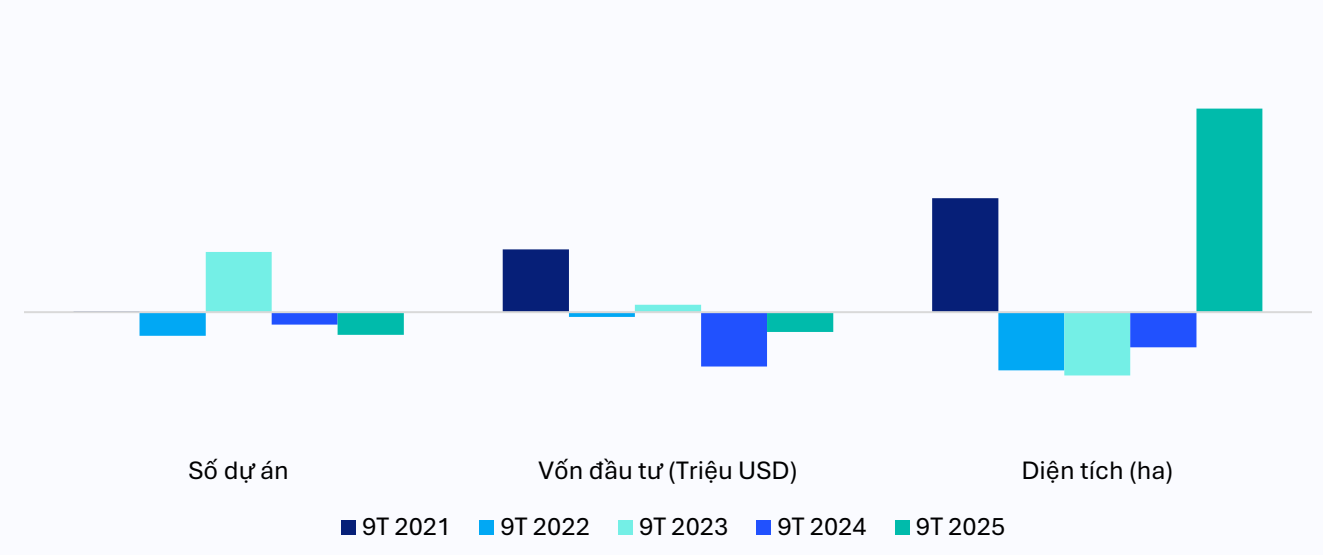


Bức tranh đầu tư sản xuất công nghiệp trong 3 quý đầu năm 2025 được đặc trưng bởi những mảng màu xám khi các chỉ tiêu như số lượng dự án, tổng mức đầu tư thu hút và diện tích thuê đất công nghiệp đều đồng loạt sụt giảm so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tổng mức đầu tư ghi nhận mức giảm mạnh nhất (35,3%) kể từ năm 2021. Số lượng dự án đầu tư và diện tích đất đều giảm 8,6%, đến từ sự sụt giảm của khu vực vốn đầu tư FDI khi mà phần lớn dự án FDI ghi nhận trong thời gian này có quy mô vốn siêu nhỏ và thuê nhà xưởng thay vì thuê đất.

Tính riêng trong Q3 2025, số dự án và tổng mức đầu tư thu hút vẫn giảm đáng kể, lần lượt 18,1% và 16% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, diện tích thuê đất công nghiệp tăng vọt 163,1%. Điều này đến từ số liệu năm so sánh 2024 thấp và trong Q3 2025 có ghi nhận thêm dự án mở rộng có quy mô diện tích đặc biệt lớn tại khu vực phía Nam.

Riêng trong Q3 2025, số dự án & vốn đầu tư vẫn giảm mạnh, diện tích thuê đất công nghiệp tăng vọt chủ yếu đến từ dự án thu hút quy mô lớn đột biến trong thời gian này

Tăng trưởng thu hút đầu tư Công nghiệp, Q3 2021 – Q3 2025



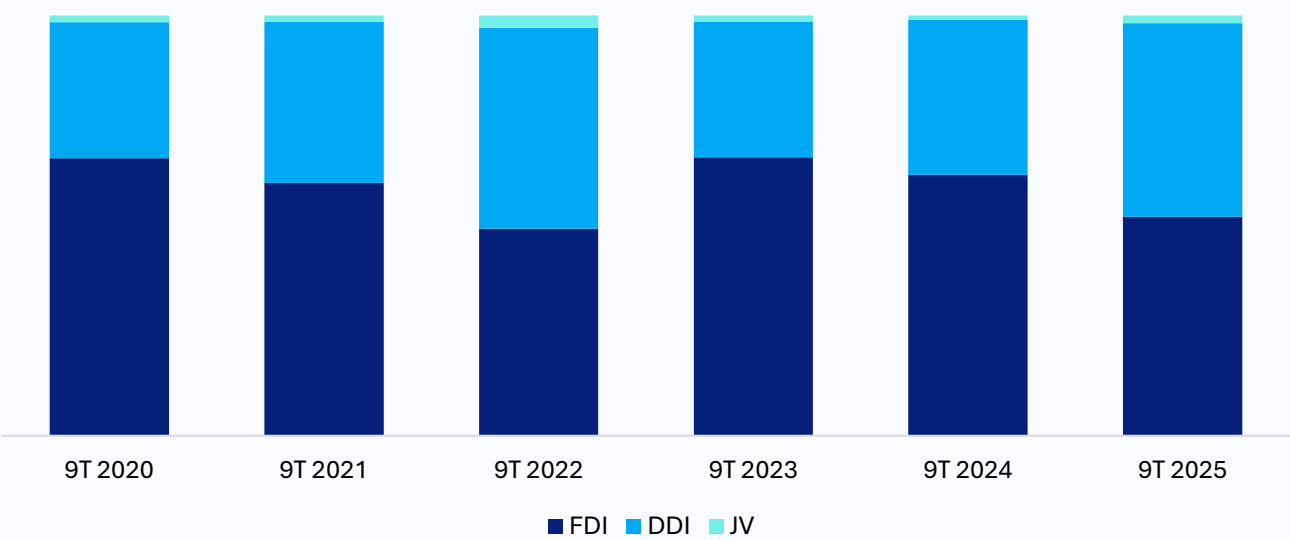
Nguồn: HOUSELINK Data

Doanh nghiệp trong nước đẩy mạnh đầu tư sản xuất công nghiệp

Phản ánh nỗ lực trong việc gia tăng hợp tác chuyển giao công nghệ & tham gia vào chuỗi cung ứng toàn cầu

Nguồn vốn DDI & JV đang mở rộng về thị phần số dự án, FDI đang thu hẹp dần kể từ 2023

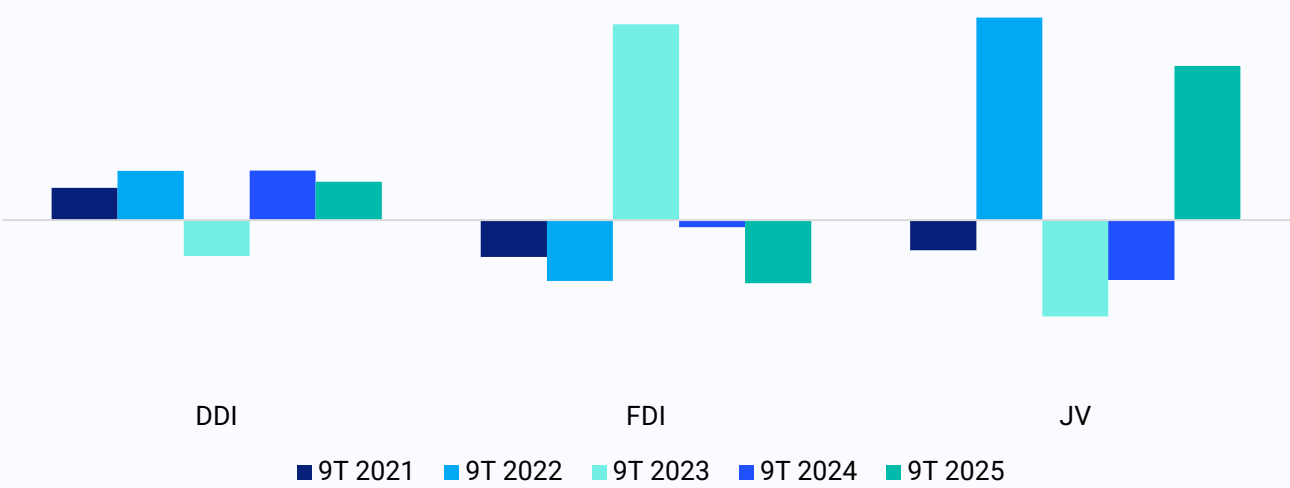
Tỷ trọng Loại hình vốn đầu tư theo số dự án, 9T 2020 - 9T 2025



Kể từ năm 2023, khu vực vốn đầu tư trực tiếp trong nước và liên doanh giữa doanh nghiệp trong nước & nước ngoài đang mở rộng về tỷ trọng trong cơ cấu tổng số dự án công nghiệp thu hút trên cả nước, tăng từ gần 34% lên tới gần 48% vào 3Q 2025. Điều này cho thấy sự tham gia ngày một mạnh mẽ hơn của các doanh nghiệp nội địa trong đầu tư sản xuất công nghiệp, phản ánh thị trường nội địa & tiềm năng xuất khẩu mở rộng, triển vọng kinh tế trong nước nhiều tích cực, và nỗ lực của các doanh nghiệp nội địa trong hợp tác chuyển giao công nghệ và tham gia vào chuỗi cung ứng toàn cầu.

Trong 9 tháng đầu năm 2025, các dự án công nghiệp có nguồn vốn từ DDI & JV ghi nhận tăng trưởng về số lượng, trái ngược với FDI

Tăng trưởng thu hút số dự án đầu tư Công nghiệp theo Loại hình vốn, 9T 2021 - 9T 2025



Trong 9 tháng đầu năm 2025, khu vực vốn DDI & JV là hai điểm sáng tăng trưởng của các dự án sản xuất công nghiệp có ghi nhận hoạt động xây dựng nhà máy. Theo đó, nhóm vốn liên doanh tăng mạnh hơn 57% so với cùng kỳ năm trước, DDI tăng hơn 14%.

Ngược lại, mặc dù các dự án FDI nói chung có ghi nhận mức tăng trong 9 tháng đầu năm, nhưng phần lớn là thuê nhà xưởng, số lượng dự án có thực hiện việc xây dựng thiết lập công nghiệp giảm hơn 23% so với cùng kỳ năm trước – đánh dấu năm thứ 2 giảm liên tiếp.

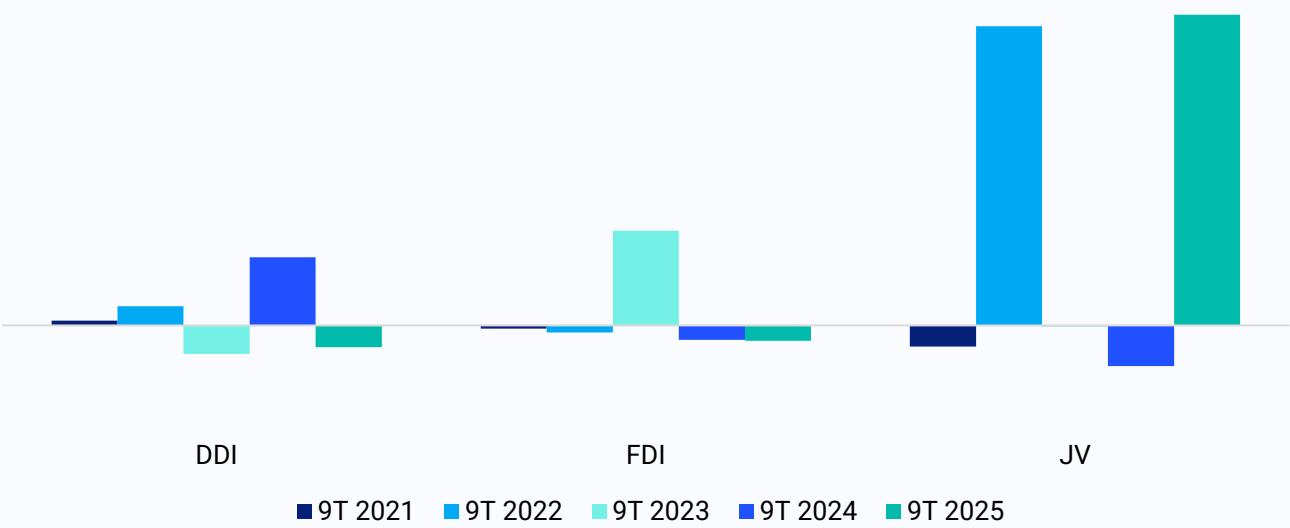
Nguồn: HOUSELINK Data

Vốn liên doanh (JV) tăng vọt trong 9 tháng đầu năm 2025

Vốn DDI & FDI ghi nhận giảm đáng kể

Vốn liên doanh cho các dự án công nghiệp tăng vọt trong 9 tháng đầu năm. DDI giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước, FDI giảm sâu nhất kể từ 2021

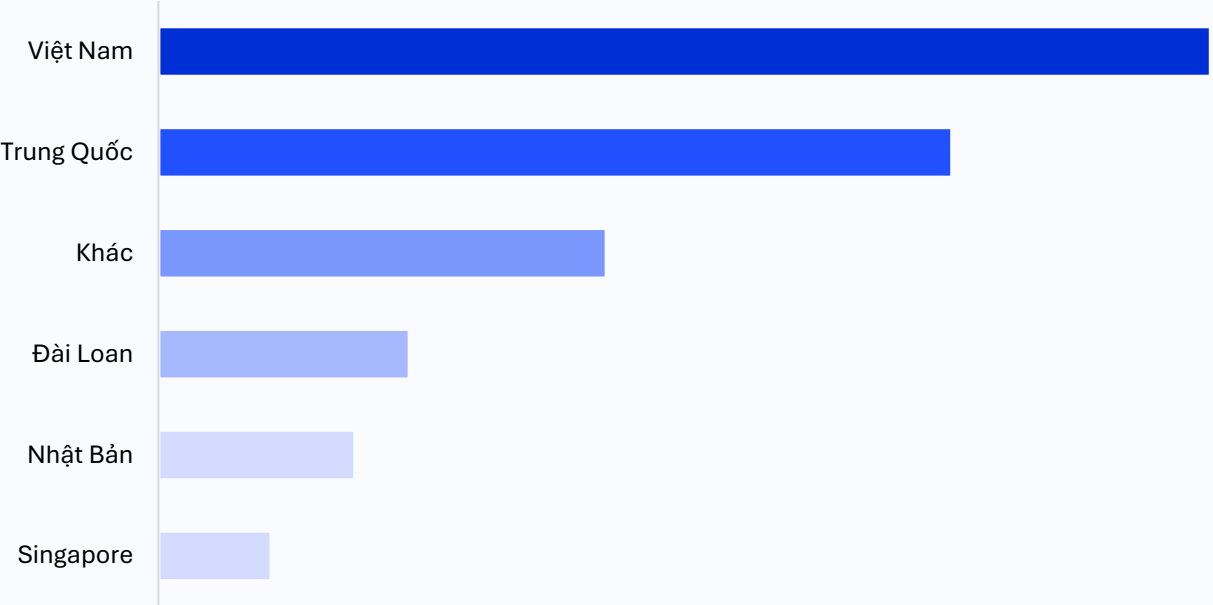
Tăng trưởng thu hút vốn đầu tư Công nghiệp theo Loại hình vốn, 9T 2021 - 9T 2025



Về tổng mức đầu tư lũy kế trong 9 tháng đầu năm 2025, vốn DDI giảm mạnh gần 46% so với cùng kỳ năm trước. Khu vực FDI giảm gần 32%, đây là mức giảm sâu nhất của khu vực này kể từ năm 2021, và là năm thứ 2 liên tiếp ghi nhận giảm.

Riêng khu vực vốn liên doanh (JV) tăng vọt gần 650% so với cùng kỳ 2024 do số liệu nền của 2024 thấp. Sự tăng vọt trong 3 quý đầu năm của nguồn vốn này cũng đến từ các dự án có quy mô lớn đến rất lớn trong ngành *Logistics, Nông nghiệp, Ô tô, và Công nghệ thông tin (Trung tâm dữ liệu)*.

Thị phần Quốc gia đầu tư theo vốn đầu tư, 9T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Trung tâm Logistics đón nhận đầu tư nổi bật nhất trong 9T 2025

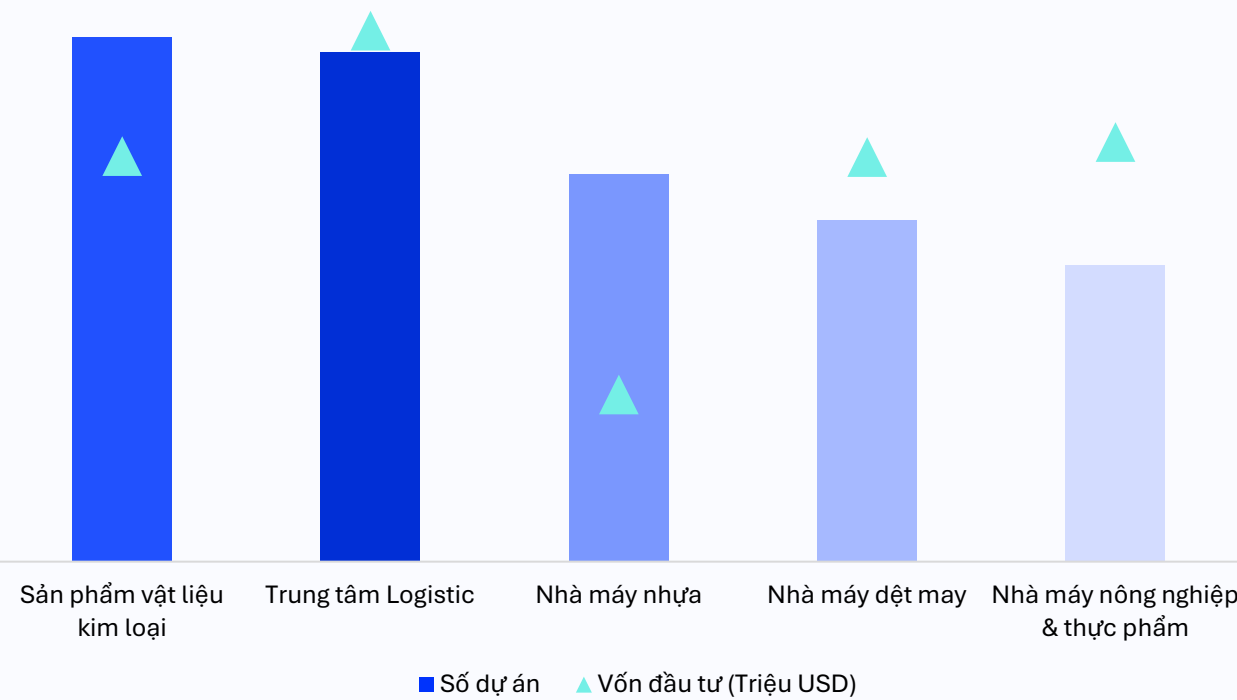
Với các dự án phát triển Nhà xưởng xây sẵn & Kho bãi cho thuê tại các khu công nghiệp

Trung tâm Logistics đón nhận đầu tư nổi bật nhất trong 9 tháng đầu năm 2025

TOP 5 ngành nghề thu hút đầu tư Công nghiệp theo số dự án, 9T 2025

TOP 5 ngành nghề ghi nhận thu hút đầu tư công nghiệp trong 3 quý đầu năm theo số lượng dự án lần lượt là: *Ngành Kim loại, Logistics, Nhựa, Dệt may, và Nông nghiệp & thực phẩm.*

Ngành Logistics ghi nhận tổng mức đầu tư lớn nhất, với số lượng dự án đầu tư xếp thứ 2, chỉ sau ngành Kim loại. Trong đó, các dự án có quy mô đầu tư lớn nhất của ngành Logistics xoay quanh việc phát triển hạ tầng *Nhà xưởng xây sẵn và Kho bãi trong thuê* tại các khu công nghiệp.



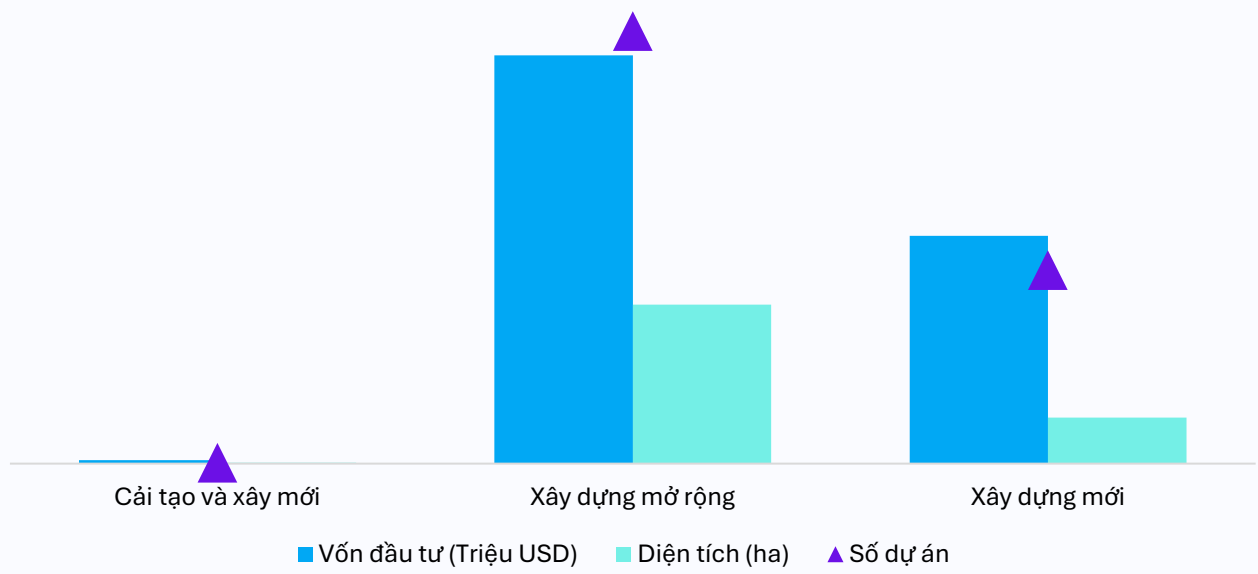
Nguồn: HOUSELINK Data

Xây dựng mở rộng là loại hình xây dựng chủ yếu trong 9T & Q3 2025

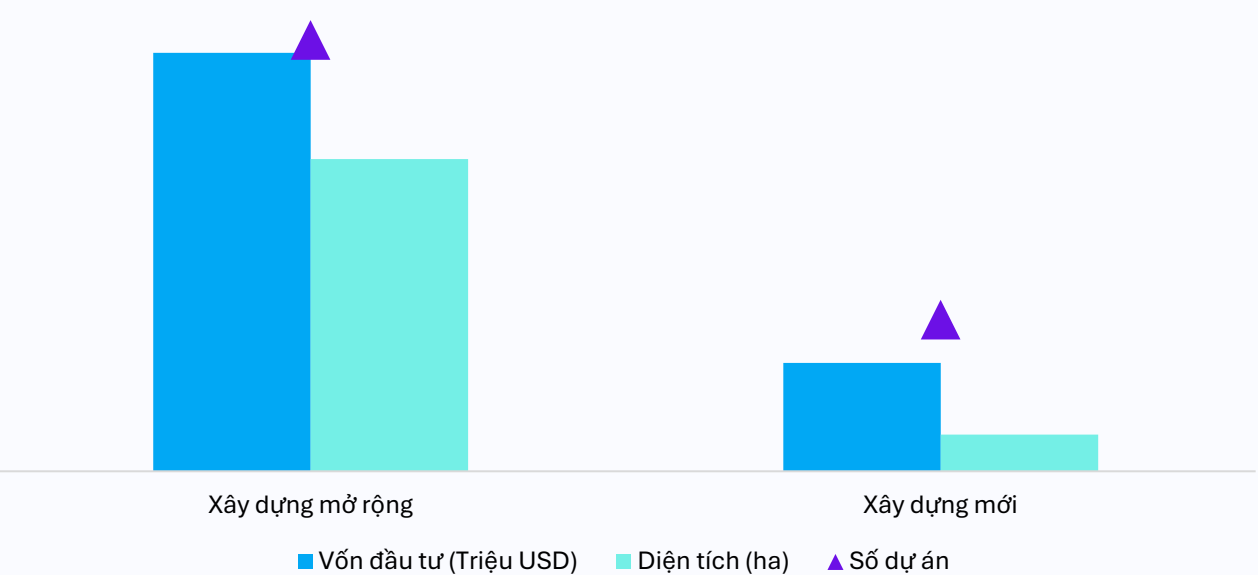
Xây dựng mới ghi nhận mức giảm mạnh ở cả 3 chỉ tiêu: Số dự án, Vốn đầu tư, Diện tích thuê đất

Xây dựng mở rộng là loại hình chủ yếu trong 9 tháng đầu năm & Q3 2025

Tình hình thu hút đầu tư Công nghiệp theo Loại hình xây dựng, 9T 2025



Tình hình thu hút đầu tư Công nghiệp theo Loại hình xây dựng, Q3 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Lũy kế trong 3 quý đầu năm, loại hình xây dựng mở rộng các dự án công nghiệp hiện hữu chiếm đa số, trong đó:

- Số dự án mở rộng chiếm gần **70%** tổng số dự án công nghiệp;
- Tổng mức đầu tư cho dự án mở rộng chiếm khoảng **64%** tổng vốn đầu tư dự án công nghiệp;
- Diện tích thuê đất công nghiệp cho dự án mở rộng chiếm hơn **77%** tổng diện tích thuê đất công nghiệp trong 9T 2025.

Số liệu 9 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm trước:

- Đối với loại hình Xây dựng mở rộng:** Số dự án tăng mạnh gần 64%, diện tích thuê đất tăng nhẹ khoảng 5,5%. Trong khi đó, tổng mức đầu tư giảm đáng kể - hơn 31%.
- Đối với loại hình Xây dựng mới:** Cả 3 chỉ tiêu kể trên đều ghi nhận mức giảm mạnh. Trong đó, số dự án xây dựng mới giảm hơn 54%, tổng mức đầu tư giảm 42,2% và diện tích thuê đất giảm 38,2%.

Tính riêng trong Q3 2025, xây dựng mở rộng vẫn chiếm đa số. Trong sự so sánh với cùng kỳ 2024:

- Đối với loại hình Xây dựng mở rộng:** Số dự án tăng gần 15%, tổng mức đầu tư tăng gần 8%. Diện tích thuê đất tăng vọt 335,1% do dữ liệu năm so sánh 2024 thấp và thời gian này của năm 2025 ghi nhận dự án đầu tư đặc biệt lớn.
- Đối với loại hình Xây dựng mới:** Cả 3 chỉ tiêu phân tích đều ghi nhận mức giảm mạnh. Số dự án và tổng mức đầu tư đều giảm gần 55%, diện tích thuê đất giảm xấp xỉ 40%.

CHƯƠNG IV

TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP CHUẨN BỊ XÂY DỰNG 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Trong phần nội dung này, chúng tôi tập trung phân tích những dự án đầu tư từ nguồn vốn FDI và DDI có vốn đầu tư từ 2 triệu USD trở lên:

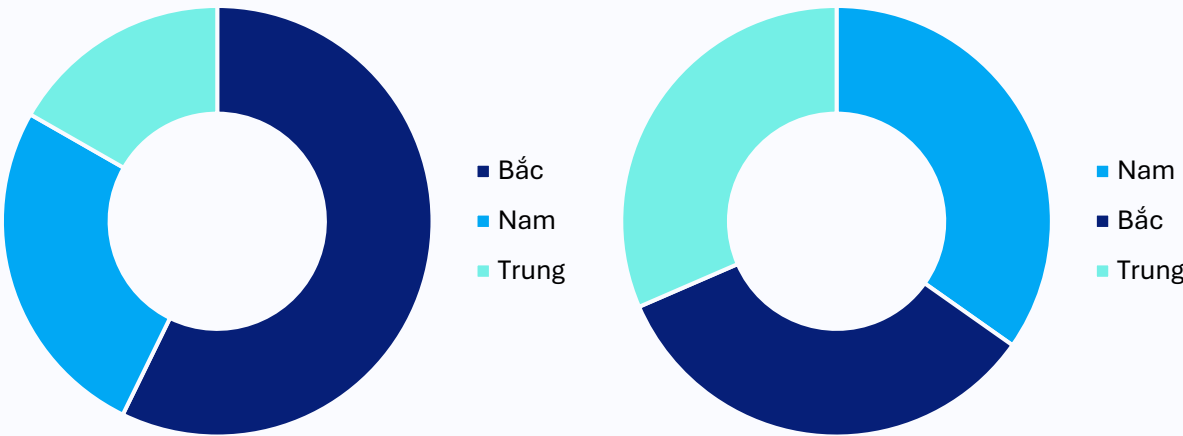
- (1) Đã được chúng tôi xác thực và cập nhật tiến độ trên hệ thống HOUSELINK kể từ đầu 2025;
- (2) Đang trong quá trình Chuẩn bị xây dựng (Chuẩn bị dự án, Thiết kế, Đấu thầu, Chọn nhà thầu chính).

Dự án chuẩn bị xây dựng tập trung chủ yếu tại khu vực phía Bắc

Trong đó, loại hình vốn DDI dẫn đầu về tổng mức đầu tư, FDI đứng đầu về số dự án

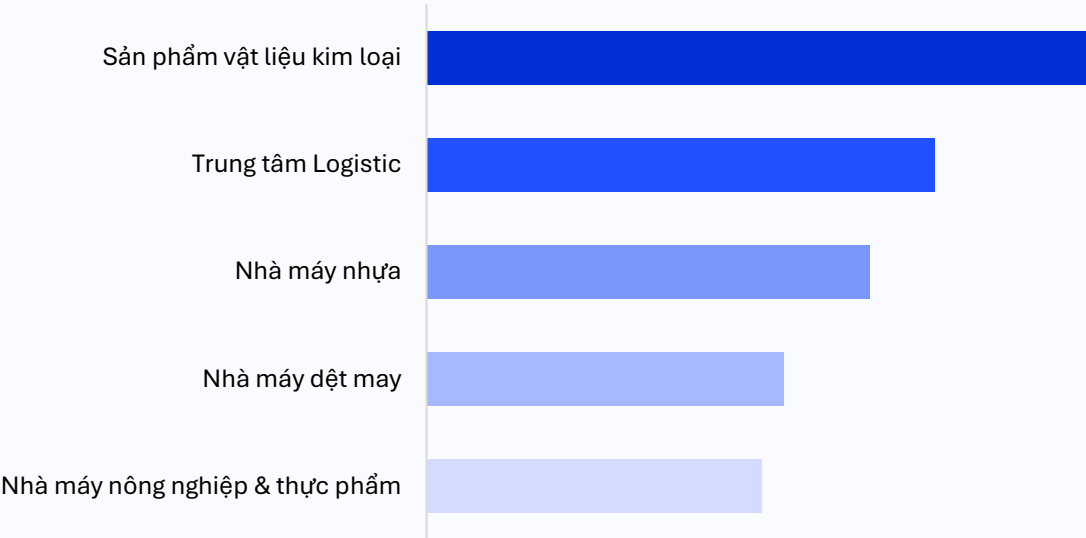
Miền Bắc dẫn đầu về khu vực có số lượng dự án Chuẩn bị xây dựng, nhưng chỉ xếp thứ 2 theo tổng mức đầu tư của các dự án

Thị phần Vùng miền theo số dự án (bên trái) & vốn đầu tư (bên phải), 9T 2025



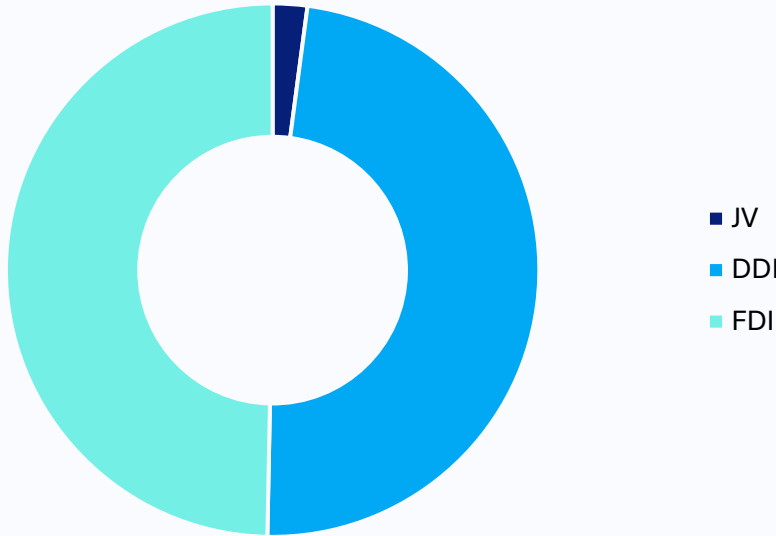
Nhà máy sản xuất sản phẩm, vật liệu kim loại dẫn đầu về số lượng dự án Chuẩn bị xây dựng trong 9 tháng đầu năm

TOP 5 ngành nghề theo số dự án Chuẩn bị xây dựng, 9T 2025



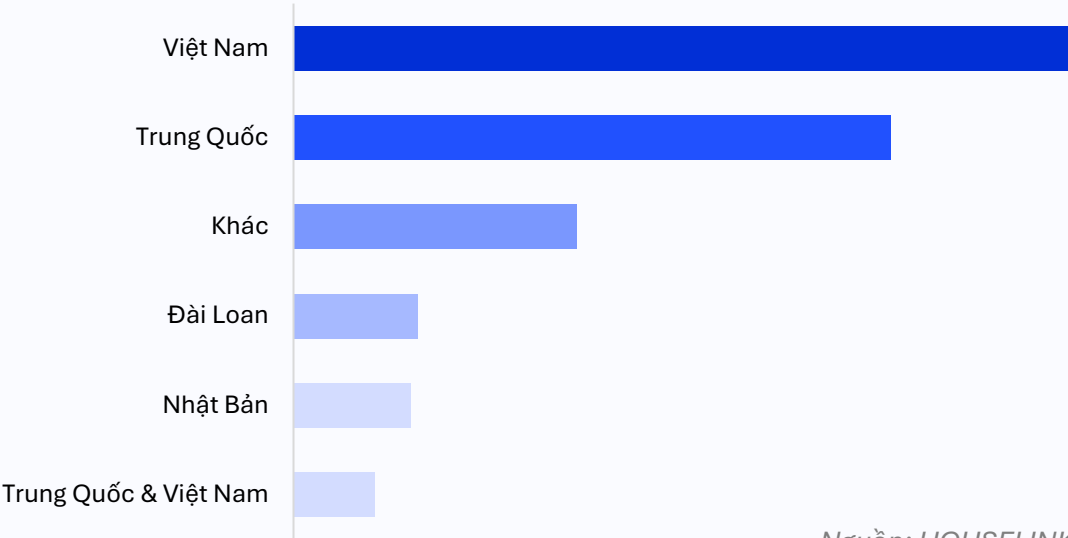
DDI “gần” bắt kịp nguồn vốn FDI về số lượng dự án Chuẩn bị xây dựng trong 9 tháng đầu năm

Tỷ trọng Loại hình vốn theo số dự án Chuẩn bị xây dựng, 9T 2025



Đầu tư nội địa dẫn đầu về tổng mức đầu tư của các dự án xây dựng công nghiệp sắp triển khai

Tỷ trọng Quốc gia theo tổng mức đầu tư Chuẩn bị xây dựng, 9T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

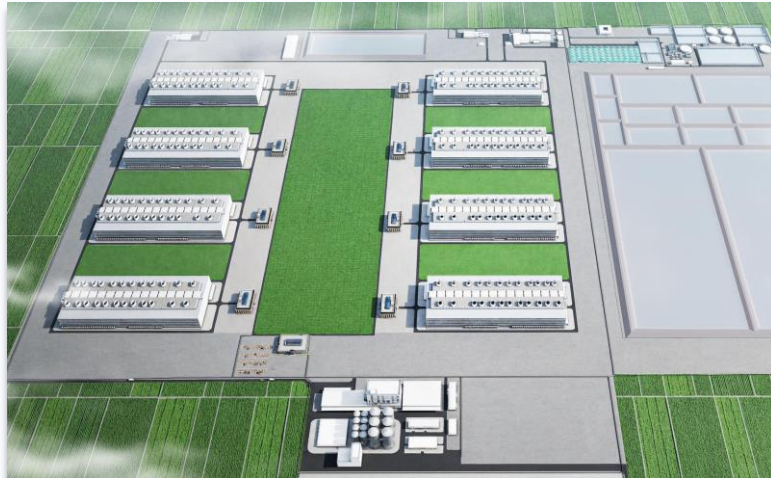
CHƯƠNG V

TOP DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP NỔI BẬT

QUÝ III 2025

TOP 5 dự án đầu tư nổi bật trong Q3 2025

Xếp hạng theo tổng mức đầu tư



Dự án chăn nuôi công nghệ cao nhà cao tầng
BAF VIỆT NAM – TẬP ĐOÀN MUYUAN



Nhà máy thép ray Hoà Phát Dung Quất
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HOÀ PHÁT



Trung tâm dữ liệu AIDC DECENTER
IPTP NETWORKS



Nhà máy Greenworks Tools Thái Bình – Giai đoạn 2
GREENWORKS VIỆT NAM



Nhà máy linh kiện điện tử Sonion – Giai đoạn 2
SONION VIỆT NAM

Nguồn: HOUSELINK Data

Các dự án đầu tư nổi bật khác

Với sự tham gia của Công ty Cổ phần kết cấu thép ATAD



NHÀ MÁY NHIỆT ĐIỆN QUẢNG TRẠCH 1

-  **Vị trí:** Quảng Bình, Việt Nam
-  **Quy mô:** 4,000 tấn
-  **Ngành nghề:** Nhiệt điện
-  **Lĩnh vực tham gia:** Thiết Kế Chi Tiết, Sản Xuất, Lắp Dựng



CẦU TRẦN HOÀNG NA

-  **Vị trí:** Cần Thơ, Việt Nam
-  **Quy mô:** 3,900 tấn
-  **Ngành nghề:** Hạ tầng Giao thông
-  **Lĩnh vực tham gia:** Thiết Kế Chi Tiết, Sản Xuất

Tài trợ bởi:



CÔNG TY CỔ PHẦN KẾT CẤU THÉP ATAD

CAM KẾT

Chúng tôi, bộ phận nghiên cứu và phân tích thị trường của Công ty Cổ phần HOUSELINK, cam kết rằng các thông tin đưa ra trong báo cáo này được xử lý một cách chân thực và chuẩn mực nhất.

Chúng tôi cam kết tuân thủ đạo đức nghề nghiệp ở mức độ cao nhất có thể đạt được.

Bản quyền của báo cáo này thuộc về Công ty Cổ phần HOUSELINK. Những thông tin được sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn mà HOUSELINK coi là đáng tin cậy, có sẵn và hợp pháp.

HOUSELINK không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng.

Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của HOUSELINK. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này lưu ý các nhận định trong báo cáo mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích HOUSELINK. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ tổ chức nào khi chưa được phép của HOUSELINK.

CÔNG TY CỔ PHẦN HOUSELINK

Tầng 9, tòa nhà Sannam, 78 Duy Tân, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

(+84) 966 222 490 | info@houcelink.com.vn | <https://houcelink.com.vn/>