HOUSELINK®
Grow Business Effectively

BÁO CÁO

HẠ TẦNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

H1 2025

NỘI DUNG

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM H1 2025

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

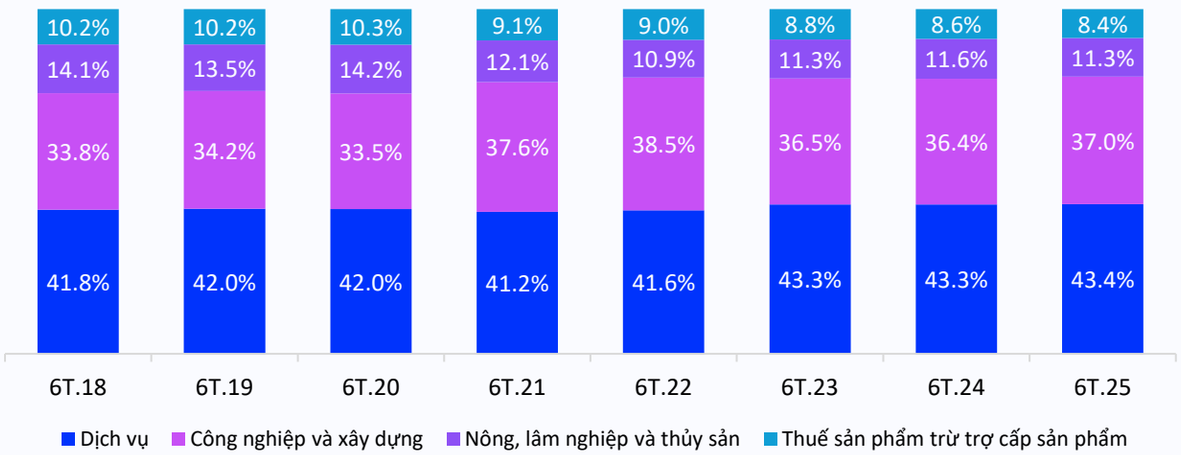
1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

Tăng trưởng GDP Q2 cao song vẫn cần nỗ lực để đạt mục tiêu

Kinh tế Việt Nam trong Q2 2025 tăng trưởng đạt 7,96% so với cùng kỳ 2024 - mức tăng cao thứ 2, chỉ sau tốc độ tăng 8,56% của Q2 2022 trong giai đoạn 2020 – 25. Mức tăng trưởng này thấp hơn một chút so với mục tiêu tăng trưởng 8.2% cho Quý 2 như tính toán của Bộ Tài chính. Trong bối cảnh kinh tế năm 2025 nhiều biến chuyển và thách thức, con số 7.96% là một con số được đánh giá khá tích cực, tính chung 6 tháng đầu năm GDP đạt 7.52%, cao nhất cùng kỳ trong giai đoạn 2011-2025. Tuy nhiên để đạt mục tiêu tăng trưởng 8% trở lên cho cả năm 2025, áp lực tăng trưởng sẽ tiếp tục được đặt lên hai Quý còn lại.

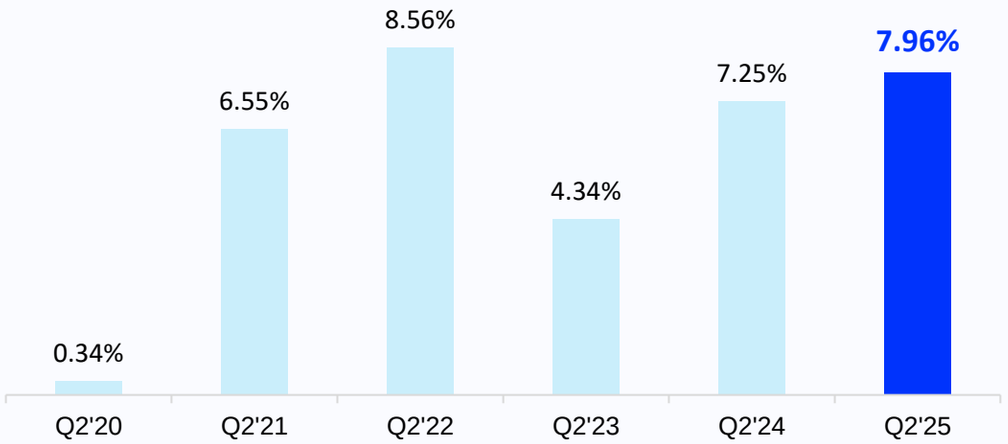
Một yếu tố đáng chú ý khi nhìn vào bức tranh vĩ mô của nền kinh tế 6 tháng đầu 2025, tỷ lệ dư nợ tín dụng trên GDP giai đoạn 6 tháng đầu năm 2025 là 291%, đây là con số khá cao cho thấy sự phụ thuộc khá lớn vào tín dụng ngân hàng để tăng trưởng. Việc mở rộng các kênh vốn khác là nhiệm vụ quan trọng nhưng cũng khá thách thức trong thời gian tới.

Biểu đồ: Cơ cấu GDP 6 tháng các năm, 2018 - 25



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Biểu đồ: Tăng trưởng GDP Q2, 2020 - 25



Nguồn: Tổng cục Thống kê

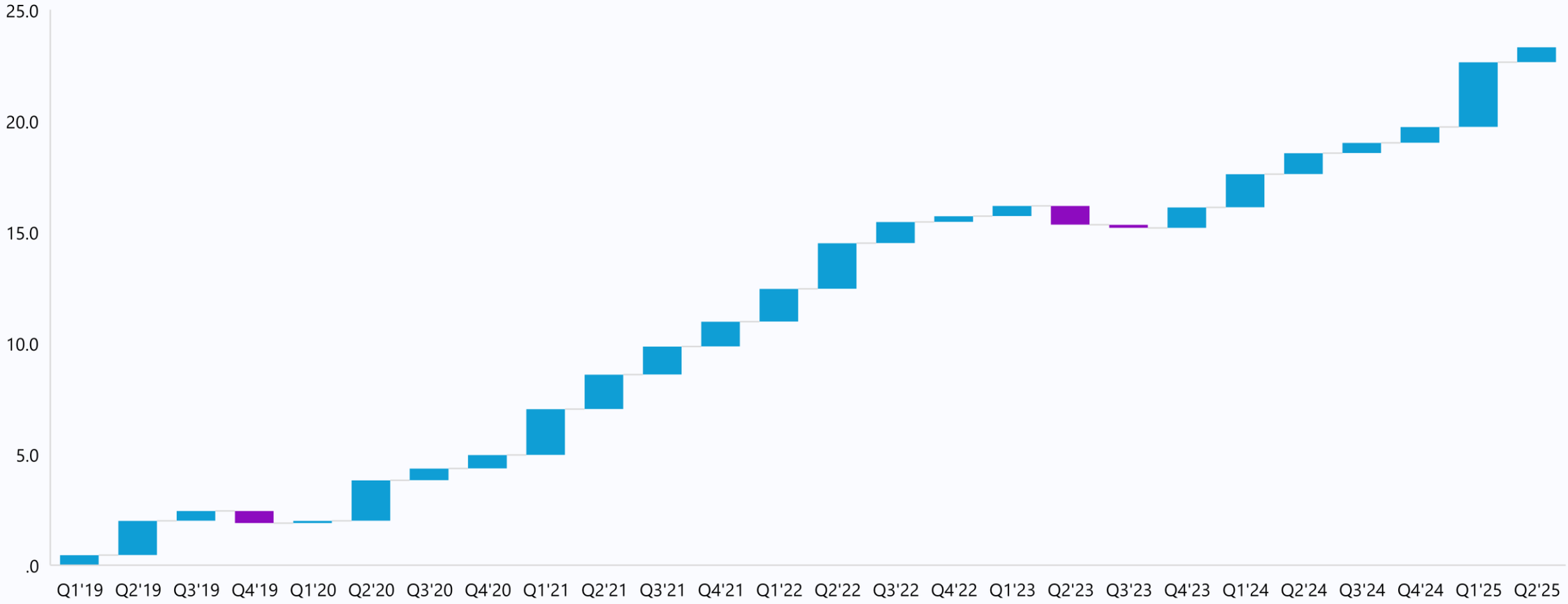
Về cơ cấu, khu vực Dịch vụ và Công nghiệp & Xây dựng đang bộc lộ xu hướng mở rộng thị phần qua thời gian, từ 75,6% trong 6T.2018 lên 80,4% quy mô nền kinh tế trong 6T.2025. Trong đó, khu vực Công nghiệp & Xây dựng có vai trò trụ cột khi chiếm tỷ trọng đáng kể trong thời gian gần đây (36%-37%), ngành Dịch vụ có vai trò chủ đạo, dẫn dắt nền kinh tế khi thường xuyên chiếm cơ cấu cao (những năm gần đây thường >43%) đã minh chứng cho sức đề kháng của nền kinh tế trong bối cảnh phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Tuy nhiên, mức độ mở rộng của khu vực Dịch vụ vẫn còn chậm hơn Công nghiệp & Xây dựng trong sự so sánh giữa đầu và cuối giai đoạn (lần lượt 1,6% và 3,2%). Việc thu hút các dự án đầu tư công nghiệp vẫn là một trong những những nhiệm vụ thiết yếu của nền kinh tế để đạt các mục tiêu tăng trưởng như kỳ vọng.

Giá nguyên vật liệu đầu vào ngành sản xuất leo thang

Giá Nguyên vật liệu (NVL) đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo đang trên xu hướng tăng trong giai đoạn Q1 2019 đến nay, phản ánh những tác động của sự mất giá của đồng nội tệ, gián đoạn chuỗi cung ứng, và khan hiếm nguồn cung. Tính đến Q2 2025, giá NVL đầu vào đã tăng gần mốc 25% so với thời điểm Q1 2019.

Giá đầu vào vẫn đang ở mức cao tạo ra nhưng bất lợi nhất định về khả năng cạnh tranh cũng như hiệu quả kinh doanh của các doanh nghiệp sản xuất tại Việt Nam, đặc biệt là các doanh nghiệp xuất khẩu khi rủi ro lớn đến từ thuế đối ứng của Mỹ và nguy cơ gia tăng hàng rào bảo hộ của các thị trường xuất khẩu khác.

Biểu đồ: Mức tăng giá nguyên vật liệu đầu vào ngành Chế biến, chế tạo so với quý trước đó (%), Q1'19 – Q2'25

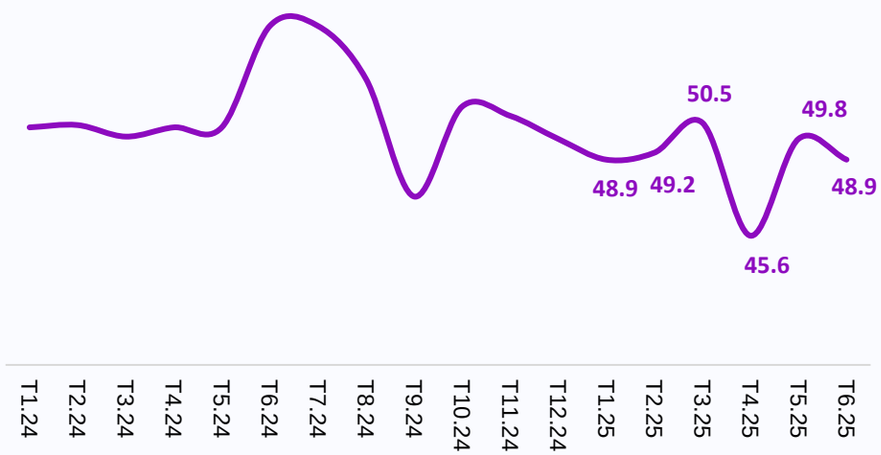


Nguồn: Tổng cục Thống kê

PMI dưới mức 50 điểm tháng thứ 3 liên tiếp

Chỉ số Nhà quản trị mua hàng (PMI) của Việt Nam đạt **48.9 điểm trong tháng 6/2025**, cho thấy tình hình sản xuất và kinh doanh của tháng 6 xấu hơn tháng 5, và tháng thứ 3 liên tiếp phản ánh điều kiện xấu đi. PMI tháng 6 cũng *phản ánh số lượng nhu cầu từ thị trường nước ngoài giảm mạnh, thị trường lao động và hoạt động mua hàng thu hẹp, chi phí đầu vào và giá cả đầu ra tăng.*

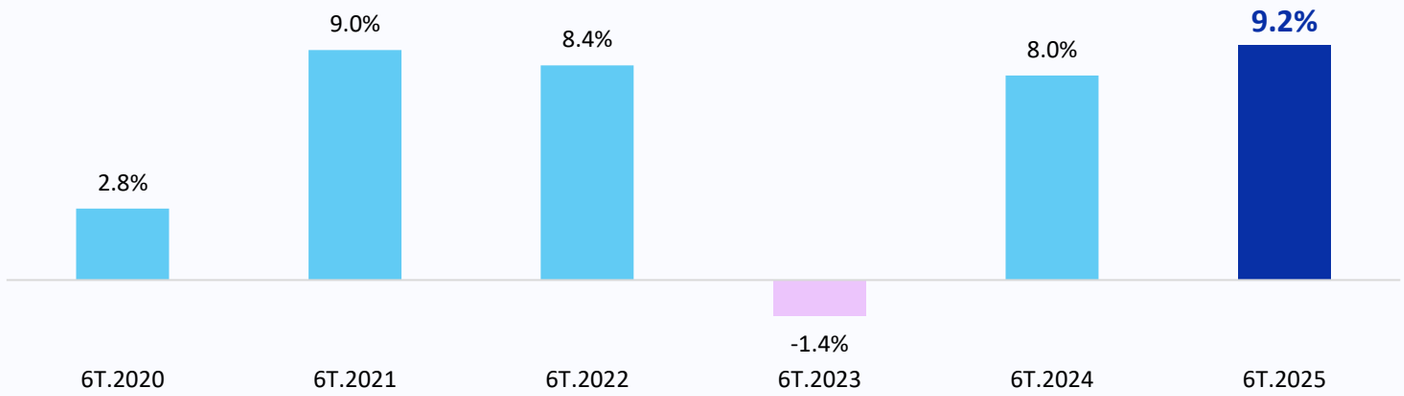
Biểu đồ: Chỉ số Nhà quản trị mua hàng (PMI) Việt Nam, T1 2024 – T6 2025



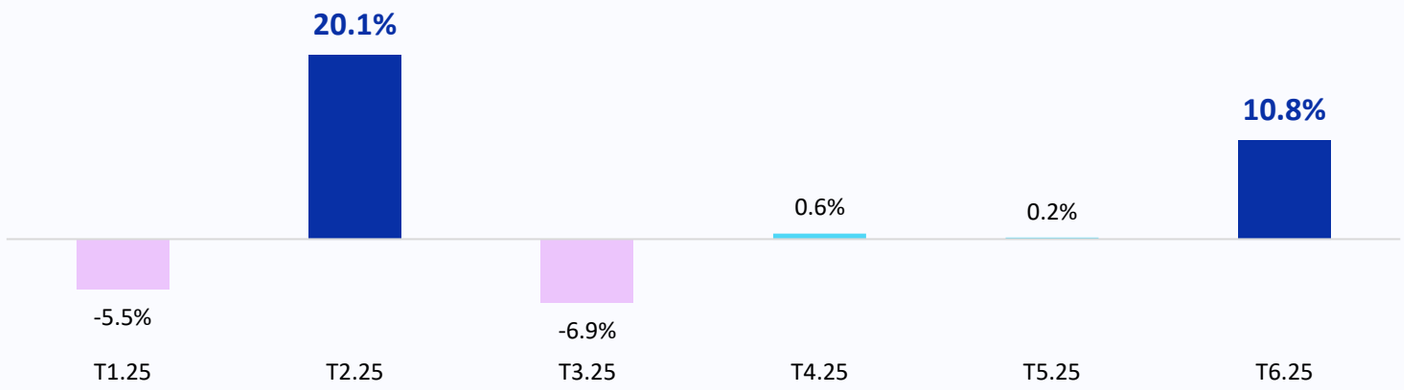
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Chỉ số sản xuất Công nghiệp trong 6 tháng đầu 2025 **tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước – đây là mức tăng lớn nhất kể từ 2020 đến nay**, trong đó ngành Chế biến, chế tạo đóng góp tới 9,1% vào mức tăng chung. Đáng chú ý trong 6 tháng đầu năm 2025, sản lượng công nghiệp trong tháng 2 tăng vọt tới 20,1% so với cùng kỳ năm trước bất chấp các 2 tháng trước đó PMI đều dưới ngưỡng 50 điểm (phản ánh số lượng đơn đặt hàng mới và đơn hàng xuất khẩu giảm, doanh nghiệp thu hẹp quy mô nhân sự và giảm thu mua). Điều này cho thấy sự kiện sản lượng tăng đột biến chỉ phản ánh tác động rất ngắn hạn đến từ các khách hàng tại Mỹ đang lo ngại mức thuế từ Washington lên hàng nhập khẩu sẽ sớm đi vào thực tiễn.

Biểu đồ: Tăng trưởng IIP so với cùng kỳ năm trước, 6T 2020 – 6T 2025



Biểu đồ: Tăng trưởng IIP so với cùng kỳ năm trước, 6 tháng đầu 2025



HOUSELINK® Grow Business Effectively

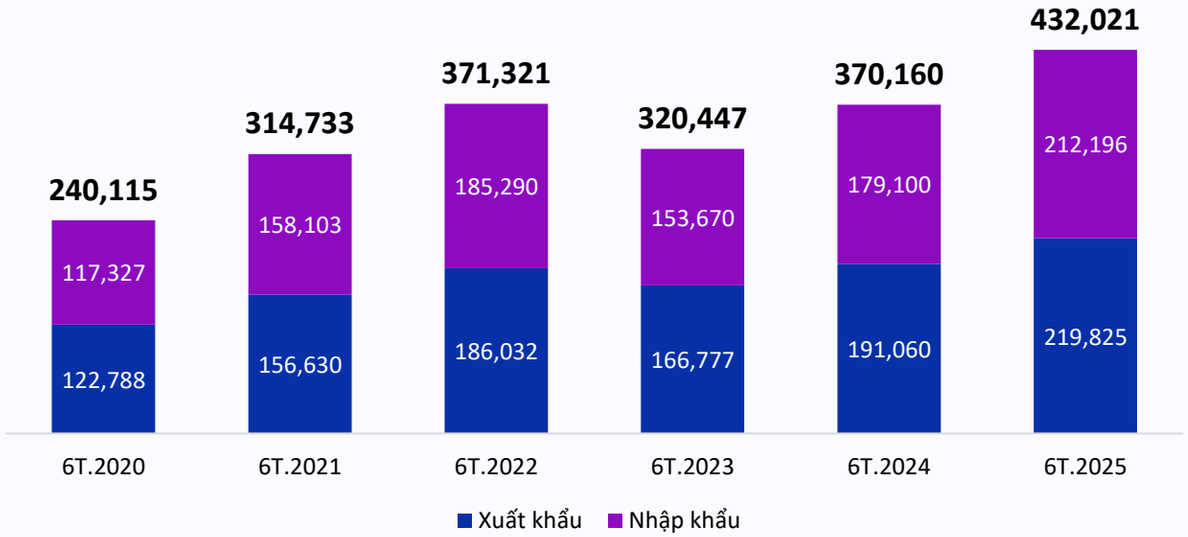
Xuất khẩu phụ thuộc phần lớn vào khu vực FDI

Tổng giá trị kim ngạch xuất nhập khẩu cộng dồn 6 tháng đầu năm 2025 đạt hơn 432 tỷ USD (trong đó, xuất khẩu đạt 219,8 tỷ, nhập khẩu 212,2 tỷ, thặng dư thương mại khoảng 7,6 tỷ USD) – đây là giá trị lớn nhất kể từ 2020 đến nay. Riêng Q2 2025, giá trị kim ngạch xuất nhập khẩu trong đạt gần 229,5 tỷ USD, xuất siêu hơn 4,4 tỷ USD.

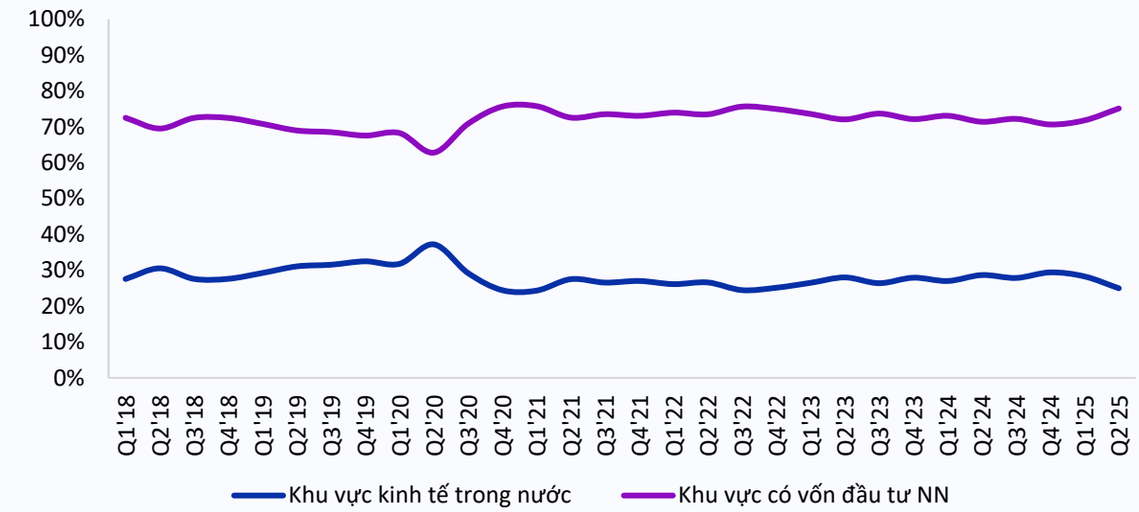
Có thể thấy, trong chuỗi dữ liệu 6 tháng 2020 – 2025, Việt Nam đã duy trì được thặng dư thương mại qua hầu hết các năm nhờ các thế mạnh nội tại như (số lượng lớn FTA đã ký kết, nền công nghiệp định hướng xuất khẩu, vị trí địa lý chiến lược), tích hợp nó trở thành 1 động lực tăng trưởng GDP quốc gia.

Đáng chú ý, khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang chiếm **trung bình tới 72% giá trị xuất khẩu của Việt Nam** và tỷ trọng này đang cho thấy chiều hướng mở rộng. Khẳng định rằng, xuất khẩu – một trong những biến số quan trọng trong mô hình tăng trưởng của Việt Nam đang phụ thuộc phần lớn vào khối doanh nghiệp FDI. Để theo đuổi mục tiêu tăng trưởng nền kinh tế với 2 con số trong giai đoạn tới giữa bối cảnh chính trị & thương mại toàn cầu còn nhiều điều bất định, Việt Nam cần **tập trung đẩy mạnh thu hút FDI một cách có chiến lược, có chọn lọc, và phù hợp hơn** với mục tiêu tích hợp sâu hơn sự ảnh hưởng của khu vực này lên thị trường và khối doanh nghiệp nội địa, từng bước nâng Việt Nam lên bản đồ chuỗi giá trị toàn cầu.

Biểu đồ: Giá trị xuất nhập khẩu, 6T 2020 – 6T 2025, Triệu USD



Biểu đồ: Tỷ trọng giá trị xuất khẩu theo khu vực kinh tế, Q1 2018 – Q2 2025



Nguồn: Tổng cục Thống kê

HOUSELINK® Grow Business Effectively

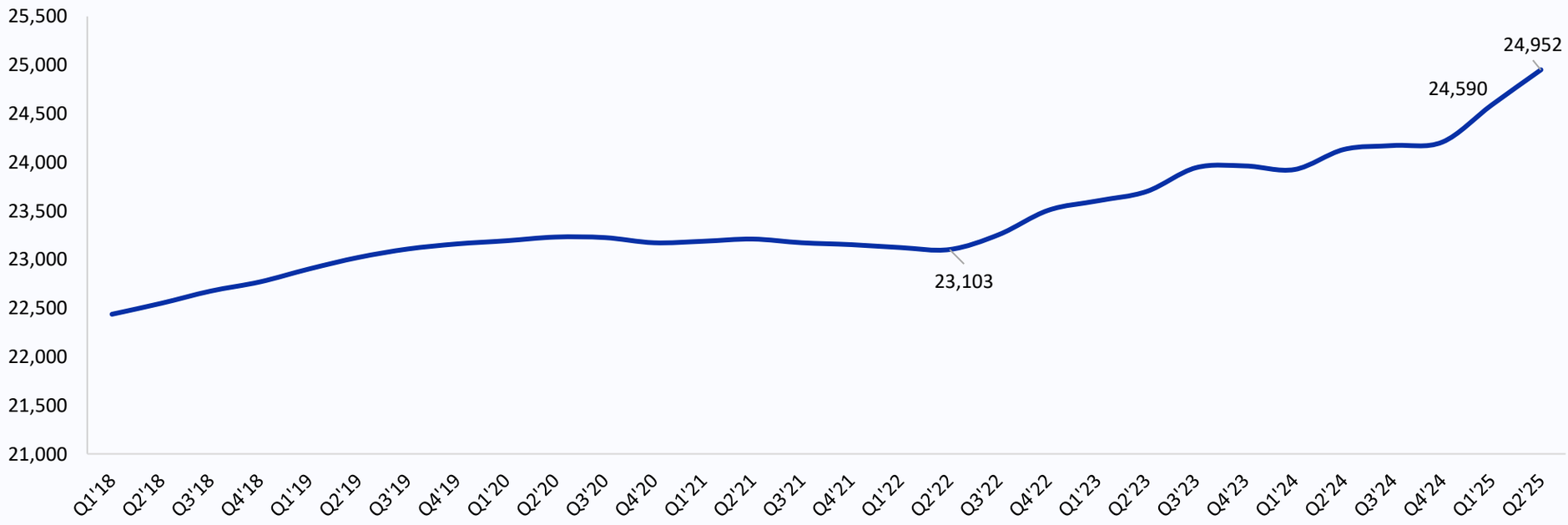
Tỷ giá leo thang ảnh hưởng tiêu cực đến nhập khẩu

Tỷ giá trung tâm USD/VND trung bình (*Giá trị trung bình của tỷ giá trung tâm đầu kỳ và cuối kỳ)* ghi nhận đà tăng mạnh kể từ Q2 2022 cho đến nay, đạt mức 24.952 VND trong Q2 2025. Đồng nội tệ sụt giảm về giá trị sẽ ảnh hưởng tiêu cực lên các doanh nghiệp phụ thuộc vào nhập khẩu nguyên liệu đầu vào.

Tỷ giá VND/USD trong năm 2025 theo nhận định của chúng tôi sẽ tiếp tục chịu áp lực tăng từ giờ tới cuối năm, khi triển vọng về xuất khẩu của Việt Nam trong ngắn hạn còn nhiều thách thức và FED vẫn trì hoãn việc cắt giảm lãi suất, ít nhất cho đến khi những tác động từ thuế quan của Trump lên số liệu lạm phát tại Mỹ rõ hơn. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng kỳ vọng sự can thiệp của Ngân hàng Nhà nước (SBV) trong thời gian tới để bình ổn tỷ giá vốn đang neo ở mức khá cao.

Về hệ quả, áp lực tỷ giá cao vẫn thường trực khiến *các doanh nghiệp tại Việt Nam phụ thuộc vào nhập khẩu nguyên vật liệu đầu vào sẽ gặp nhiều khó khăn. Tác động tích cực của VND mất giá lên giá xuất khẩu cũng phần nào bị triệt tiêu* khi thuế nhập khẩu vào Hoa Kỳ tăng cũng kéo theo các quốc gia khác dựng cao hơn hàng rào bảo hộ ngành sản xuất nội địa (khỏi dòng hàng hoá vào Mỹ chuyển hướng vì thuế quan) khiến triển vọng kinh doanh của các doanh nghiệp xuất khẩu Việt bị đe doạ.

Biểu đồ: Tỷ giá trung tâm USD/VND trung bình, Q1 2018 – Q2 2025



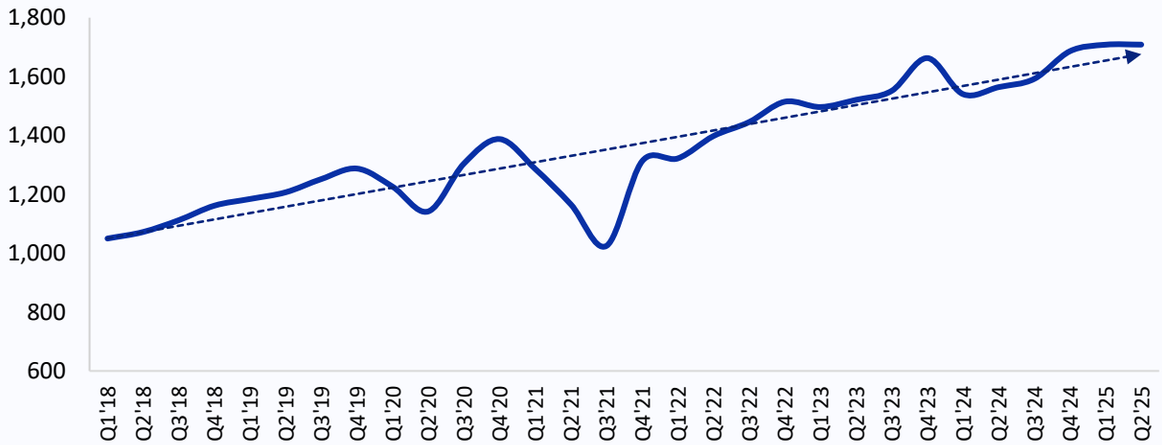
Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Tiêu dùng nội địa là động lực quan trọng của tăng trưởng GDP

Trong giai đoạn ngắn hạn tới với nhiều cơn gió ngược từ nền kinh tế & thương mại toàn cầu, **tiêu dùng trong nước là động lực quan trọng, góp phần đóng góp vào tăng trưởng GDP của Việt Nam** tiến đến mục tiêu tối thiểu 8% trong năm 2025, và từ 10% trong các năm kế tiếp. Động lực chủ đạo này được trợ lực từ:

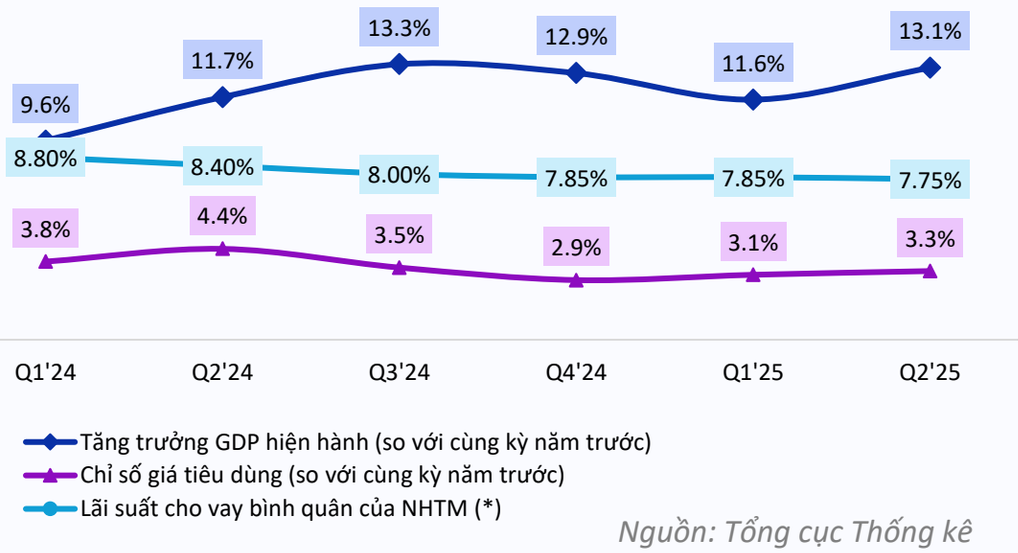
- ***Tỷ lệ lạm phát bình bình ổn & được kiểm soát tốt bởi Chính phủ:*** CPI trong Q2 2025 đạt mức 3,3%, tăng nhẹ 0,2% so với Q1. Giai đoạn 2024 – 25 nền kinh tế toàn cầu suy thoái và nhiều biến động, tỷ lệ lạm phát vẫn luôn nằm trong vùng kiểm soát của Chính phủ, cho thấy khả năng chèo lái và can thiệp kịp thời của Ngân hàng trung ương nhằm bình ổn lạm phát. Lạm phát được kiểm soát thúc đẩy niềm tin của người tiêu dùng và sản lượng hàng hoá tiêu thụ trong nền kinh tế.
- ***Các ngân hàng thương mại (NHTM) đang hạ mức lãi suất tín dụng:*** Mức lãi suất cho vay bình quân với các khoản mới và khoản vay cũ còn dư nợ của các NHTM đang trên đà giảm qua các quý kể từ 2024 đến nay, từ khoảng 7,7 – 9,9% vào Q1 2024, về khoảng 6,6 – 8,9% trong Q1 2025. Lãi suất cho vay giảm, thúc đẩy hộ gia đình & doanh nghiệp vay vốn để tiêu dùng & mở rộng sản xuất nhiều hơn.

Biểu đồ: Tổng mức bán lẻ hàng hoá & dịch vụ, Q1 2018 - Q1 2025, Nghìn tỷ đồng



- ***Nhà nước tăng tốc giải ngân vốn đầu tư công:*** Mục tiêu giải ngân vốn đầu tư công trong năm 2025 là 100% thay vì mục tiêu 95% như đã đề trước đó. Đầu tư công tăng đồng nghĩa với gia tăng chi tiêu chính phủ, hàm ý chính sách tài khoá mở rộng thúc đẩy nền kinh tế. Các dự án thực hiện từ nguồn NSNN khi được đốc thúc triển khai sẽ tạo thêm nhiều việc làm mới, kéo theo sự mở rộng của các thành phần khác trong mạng lưới kinh tế, như khu vực Công nghiệp & Xây dựng và Dịch vụ.
- ***Triển vọng tăng trưởng GDP tích cực tác động trở lại thị trường tiêu dùng:*** Đầu tư công bứt tốc; lạm phát, lãi suất cho vay giảm; sự quyết tâm của Chính phủ đạt tối thiểu 8% trong năm 2025 cho thấy việc đạt được mục tiêu tăng trưởng là khả thi và có căn cứ. GDP tăng trưởng với niềm tin của hộ gia đình vào nền kinh tế và Chính phủ mạnh sẽ tác động trở lại, thúc đẩy chi tiêu mua sắm nhiều hơn.

Biểu đồ: Tăng trưởng GDP, CPI, Lãi suất cho vay bình quân, Q1 2024 – Q2 2025



Nguồn: Tổng cục Thống kê

HOUSELINK® Grow Business Effectively

ATAD
Partnership Success

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

Bất chấp những cơn gió ngược, Việt Nam vẫn khẳng định …

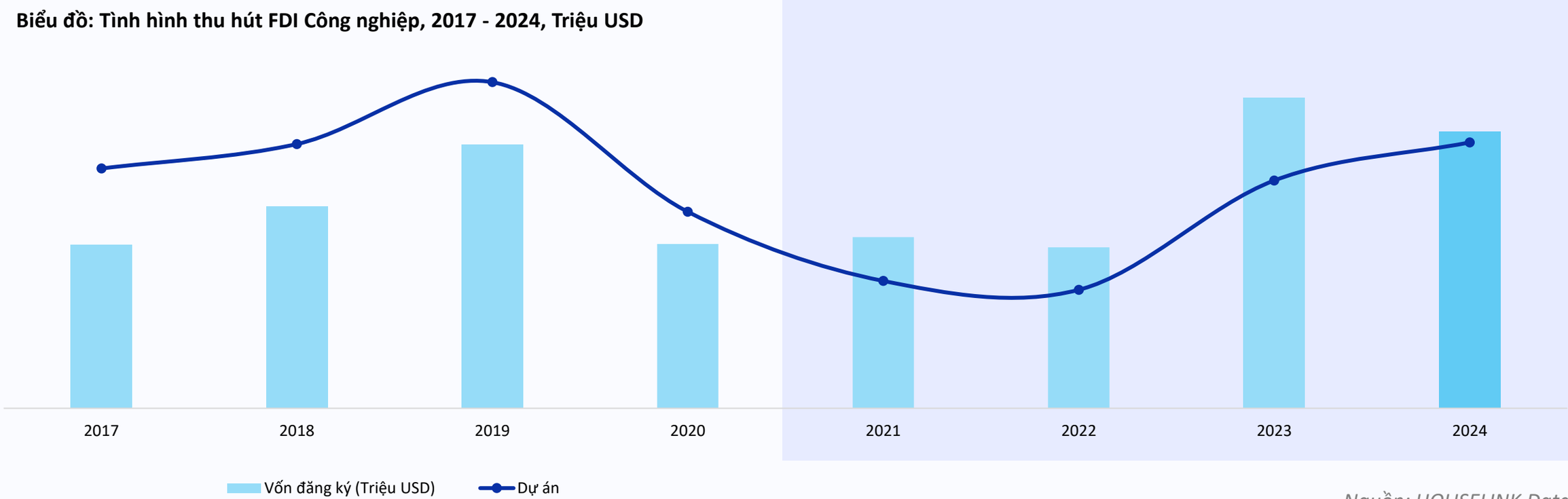
Giai đoạn 2017 – 2020: Bùng nổ nhờ thương chiến Mỹ - Trung

Thương chiến đã thôi thúc *các doanh nghiệp tại Đại lục mang tính cục bộ chuyển dịch cứ điểm sản xuất và chuỗi cung ứng của mình sang các quốc gia khác trong khu vực,* trong đó có Việt Nam. Có thể thấy, trong 4 năm thuộc giai đoạn này, số lượng dự án và vốn đầu tư có chiều hướng tăng mạnh trong 3 năm đầu tiên, duy nhất lao dốc trong năm 2020 do tác động chung từ dịch bệnh Covid-19 trên quy mô toàn cầu song xu hướng chung vẫn không thay đổi. Đặc biệt trong 2 năm 2018 và 2019 khi thương chiến Mỹ - Trung bắt đầu nổ ra, số lượng dự án và tổng mức FDI công nghiệp ghi nhận tăng trưởng mạnh lần lượt 10,2% và 23,8% (2018), 23,4% và 30,5% (2019).

Giai đoạn 2021 – 2024: Đầu tư phục hồi ngoạn mục sau đại dịch

Thu hút đầu tư giai đoạn này bị ảnh hưởng lớn từ dịch Covid-19 cộng với sự căng thẳng vẫn tiếp diễn của thương chiến Mỹ - Trung kể cả trong bối cảnh chuyển giao từ chính quyền Trump sang chính quyền Biden tại Mỹ. Dù vậy, luồng đầu tư vẫn cho thấy xu hướng mở rộng, đặc biệt 2 năm cuối của phân kỳ khi dịch bệnh kết thúc. Trong 2 năm đầu tiên, số lượng dự án và tổng mức đầu tư đều ghi nhận tăng trưởng âm do dịch bệnh đạt đỉnh tại Việt Nam và các quốc gia đầu tư. Năm 2023 khi các nền kinh tế phục hồi và mở cửa trở lại, số dự án và vốn FDI công nghiệp tăng vọt lần lượt 92,3% và 92,9%. Năm 2024 do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế, gián đoạn chuỗi cung ứng và xung đột địa chính trị, vốn đăng ký giảm 10,9%, tuy nhiên số lượng dự án vẫn tăng 16,7%.

Biểu đồ: Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, 2017 - 2024, Triệu USD



Nguồn: HOUSELINK Data

HOUSELINK® Grow Business Effectively

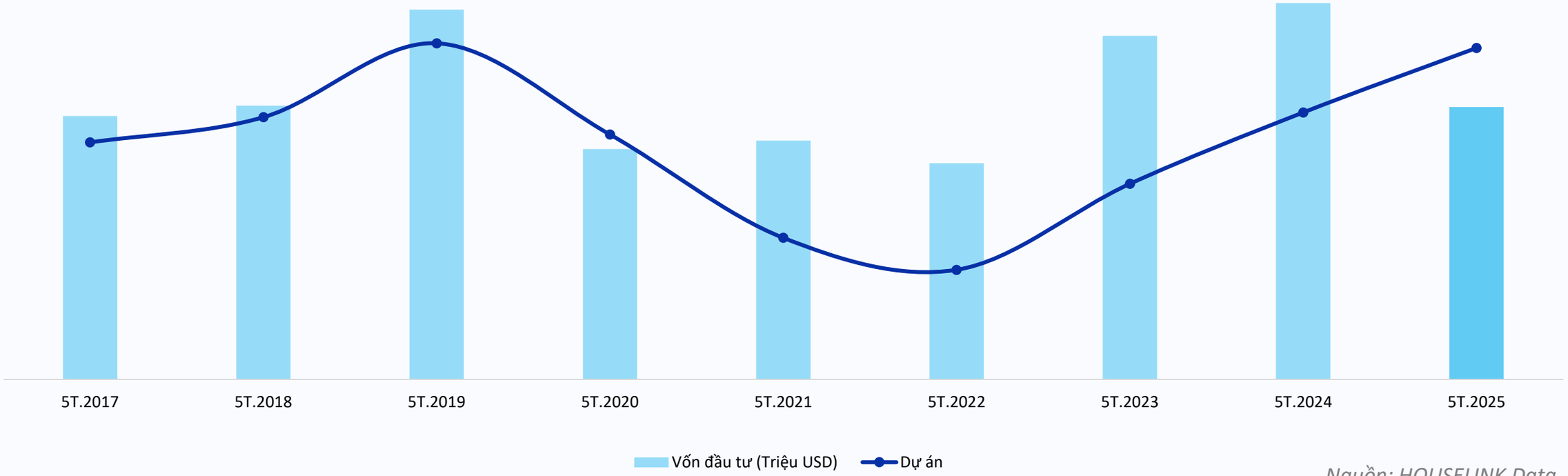
… sức hấp dẫn của mình trong thu hút FDI Công nghiệp.

Giai đoạn 2025 – Dự kiến 2028: Vững vàng trước chính sách bảo hộ & thuế quan

Phân kỳ này đánh dấu sự trở lại của chính quyền Trump. Thương chiến giờ đây đã được nâng lên một quy mô mới khi vào tháng 04/2025, Washington công bố mức thuế đối ứng với 185 quốc gia và vùng lãnh thổ, trong đó Việt Nam với thuế nhập khẩu 46% - trong nhóm các quốc gia chịu mức thuế này cao nhất. Mới đây, Trump đã công bố mức thuế cuối cùng 20% với hàng hóa "Made in Vietnam" và thuế trừng phạt 40% với hàng hóa có hành vi "Trans-shipping" để tới thị trường Mỹ.

Bất chấp những chính sách thương mại và đầu tư nhiều bất ổn của nền kinh tế lớn nhất thế giới, số lượng dự án đầu tư trong 5 tháng đầu 2025 vào Việt Nam vẫn ghi nhận tăng trưởng 24,2% so với cùng kỳ 2024, nhưng tổng vốn đăng ký đầu tư giảm 27,7%, cơ cấu thu hút chủ yếu ở phân khúc quy mô nhỏ. Tuy nhiên cùng với kỷ nguyên mới, kỷ nguyên vươn mình đã và đang diễn ra tại Việt Nam, chúng tôi cũng dự báo xu hướng thay đổi trong việc thu hút đầu tư ở giai đoạn này, đặc biệt ở mục tiêu thu hút chủ yếu hướng đến các dự án công nghệ cao, bền vững và có chiều sâu.

Biểu đồ: Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, 5T 2017 – 5T 2025, Triệu USD



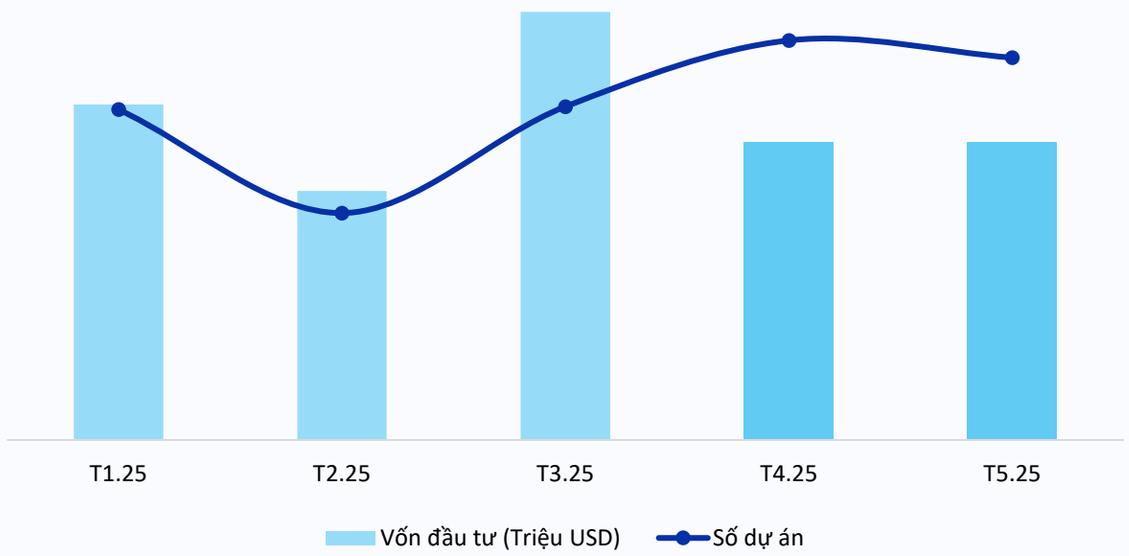
Nguồn: HOUSELINK Data

5T đầu năm 2025, dự án nhỏ & siêu nhỏ chiếm phần lớn …

Luỹ kế trong 5 tháng đầu năm, thu hút FDI Công nghiệp vào Việt Nam ghi nhận tăng trưởng 24,2% về số lượng dự án đầu tư, tuy nhiên tổng mức đầu tư đã giảm 27,7% so với cùng kỳ năm trước.

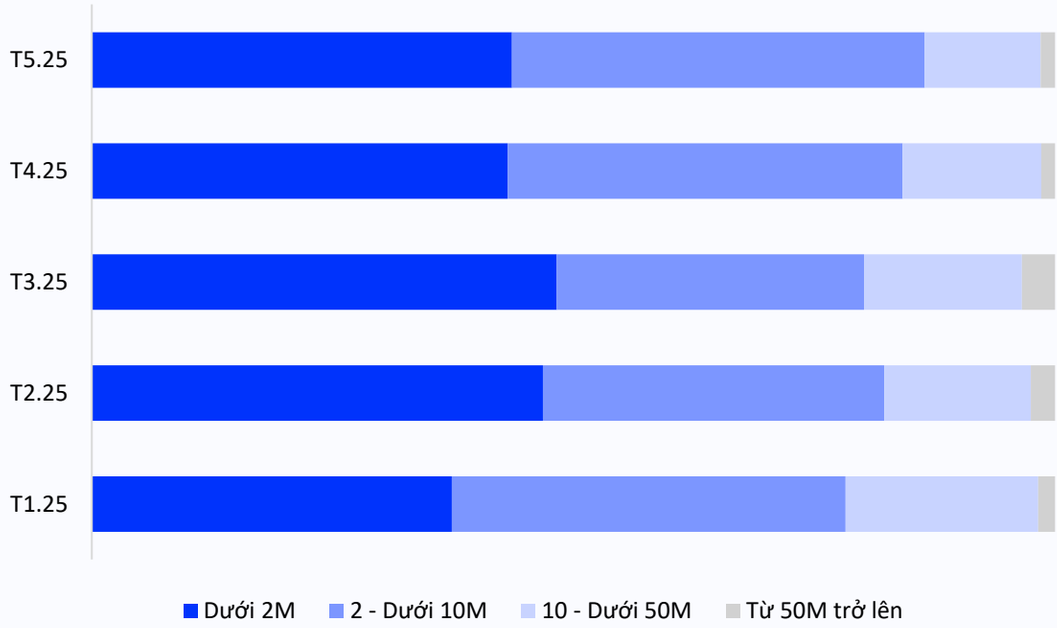
Luồng đầu tư từ tháng 1 tới tháng 5 2025 chứng kiến chiều hướng đi lên về số lượng dự án, song giảm nhẹ về vốn đầu tư. Vào tháng 4, ngay sau thời điểm mức thuế đối ứng từ Mỹ được công bố, số dự án đăng ký vẫn tăng trưởng gần 20% (vốn giảm mạnh gần 31%), sang tháng 5 đã giảm nhẹ 4% (vốn tăng cận biên 0,3%) nhưng xu hướng vẫn không thay đổi. Điều này cho thấy Việt Nam vẫn duy trì sức hấp dẫn của mình như một cứ điểm sản xuất. Đồng thời, động lực đầu tư của các nhà sản xuất cũng bộc lộ chiều hướng tương đối độc lập với diễn biến thuế quan, do đó dự báo thu hút đầu tư sẽ tương đối tích cực cho phần còn lại của năm.

Biểu đồ: Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, T1 2025 – T5 2025, Triệu USD



Dưới 10M USD vẫn là 2 phân khúc quy mô đầu tư chủ đạo của 5 tháng đầu năm và đang bộc lộ xu thế mở rộng giữa các tháng. Nhóm vốn trung bình, lớn & rất lớn (Từ 10M USD trở lên) chứng kiến chiều hướng ngược lại.

Biểu đồ: Thị phần phân khúc vốn FDI theo số lượng dự án, T1 2025 - T5 2025

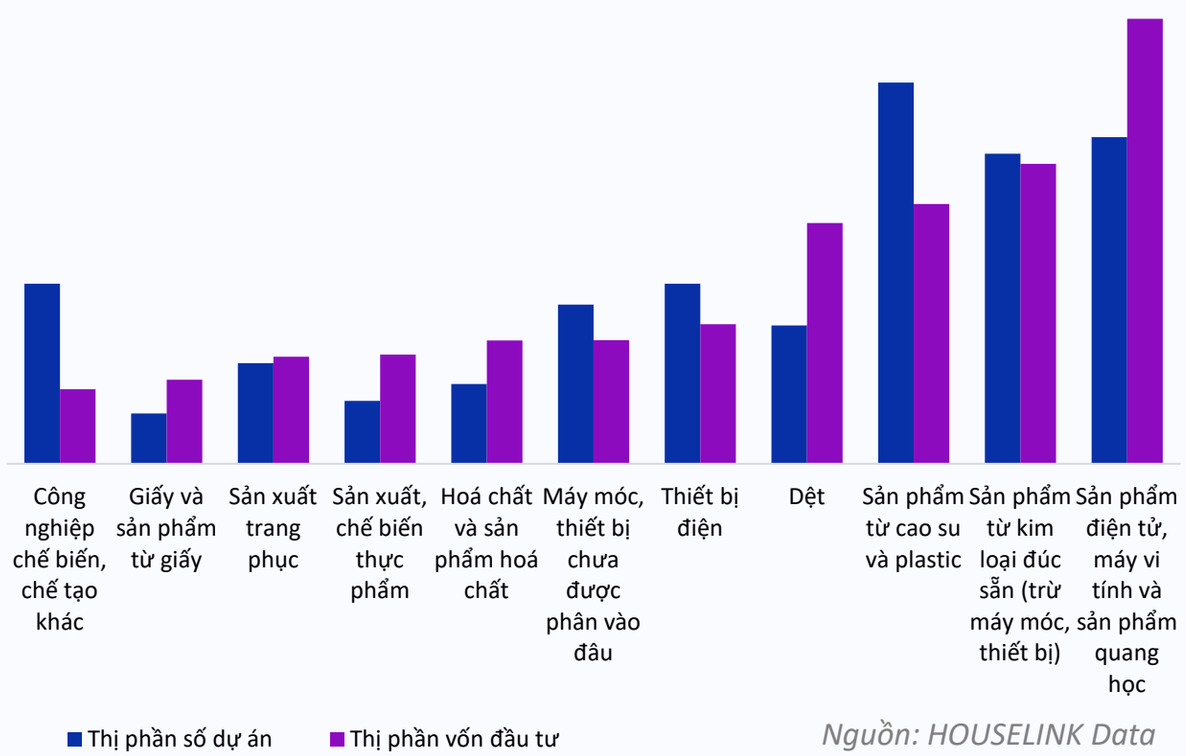


Nguồn: HOUSELINK Data

… Động lực khai thác thị trường nội địa & đào sâu chuỗi cung ứng sẽ dẫn dắt luồng đầu tư thời gian tới.

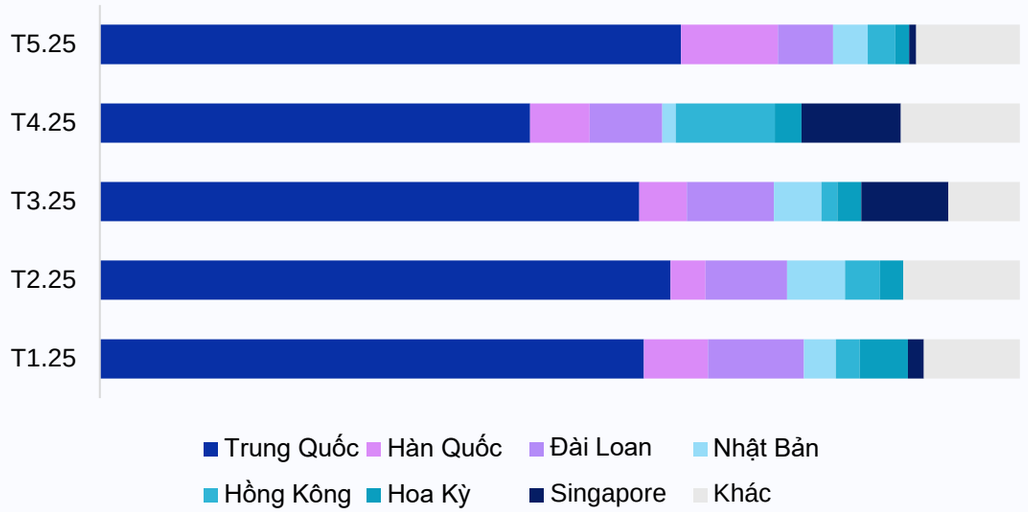
Ngành ***Điện tử, Kim loại đúc sẵn, Nhựa & Cao su, Dệt, và Thiết bị điện*** là 5 nhóm ngành nghề thu hút trọng điểm trong 5 tháng đầu năm theo tổng mức đầu tư (chiếm gần 57% thị phần). Bên cạnh 4 ngành thu hút nổi bật qua các năm, sự góp mặt của ngành Dệt cho thấy luồng đầu tư này đang góp phần làm sâu sắc hơn chuỗi cung ứng ngành Dệt may – một trong những ngành thế mạnh cốt lõi quốc gia. Ngành Hoá chất & Máy móc thiết bị - hai ngành với vai trò phụ trợ của các ngành công nghiệp khác cũng ghi nhận đầu tư cũng hé lộ những triển vọng phát triển của thị trường công nghiệp Việt Nam trong thời gian tới.

Biểu đồ: Thị phần ngành nghề đầu tư theo số lượng dự án và vốn đầu tư, T1 2025 – T5 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Biểu đồ: Thị phần quốc gia đầu tư theo số lượng dự án, T1 2025 – T5 2025



Trung Quốc là quốc gia đầu tư dẫn đầu về tỷ trọng số lượng dự sản xuất công nghiệp vào Việt Nam trong cả 5 tháng đầu năm. Về xu hướng, Trung Quốc vẫn đang mở rộng về thị phần đầu tư.

Mặc dù xu thế giữa các năm cho thấy Hàn Quốc và Nhật Bản đang trên chiều hướng thu hẹp, song luồng đầu tư của 2 quốc gia vẫn duy trì đều đặn (cả trong 5 tháng 2025). Riêng sau thời điểm tháng 4 2025, thị phần 2 quốc gia đầu tư này cùng với Trung Quốc và Đài Loan nổi lên, hàm ý về động lực đầu tư phần nào ít chịu ảnh hưởng từ luồng thương mại hàng hoá Việt Nam – Hoa Kỳ. Đồng thời, nhóm các quốc gia khác cũng trên xu thế tăng. Do đó, chúng tôi nhận định thời gian tới sẽ có sự góp mặt đa dạng của các quốc gia đầu tư mới, cùng với các quốc gia tăng trưởng tỷ trọng đã đề cập, nhằm khai thác thị trường Việt Nam và tiếp cận các thị trường xuất khẩu APAC tiềm năng cũng như toàn cầu.

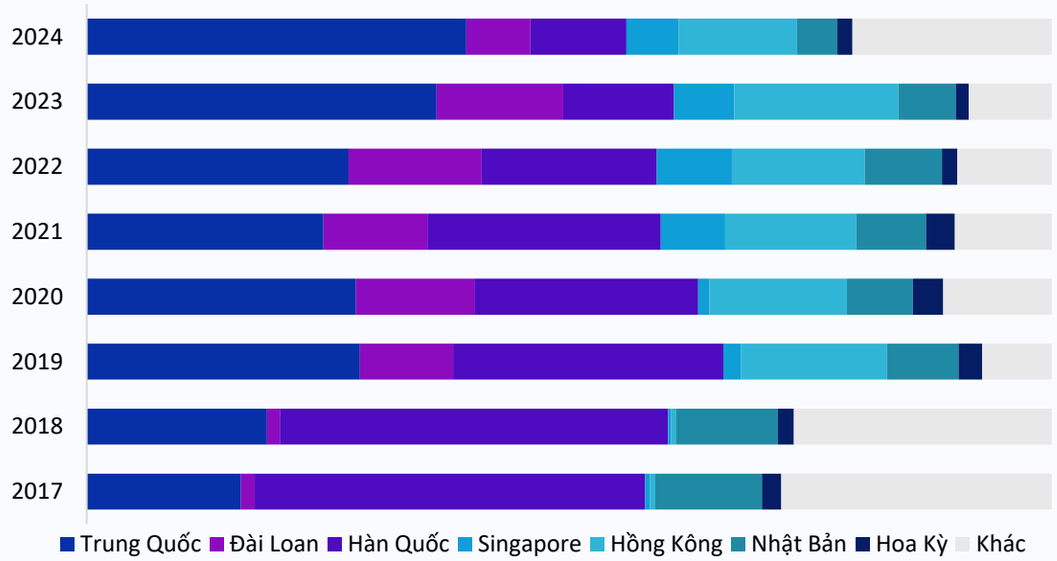
Sự gia tăng và chuyển dịch đầu tư vào Việt Nam của khối các quốc gia nói tiếng Trung là xu hướng tất yếu.

Qua 2 nhiệm kỳ tổng thống Mỹ là Donald Trump (2017 – 2020) và Joe Biden (2021 – 2024), và lần trở lại mới đây của Trump 2.0 (2025 – dự kiến 2028), bức tranh thu hút FDI Công nghiệp của Việt Nam đã dần trở nên rõ nét. Sự tăng trưởng đầu tư và lấn át thị phần mạnh mẽ của khối các quốc gia nói tiếng Trung (Trung Quốc, Đài Loan, Hồng Kông) với đại diện là Trung Quốc, phản ánh động lực đa dạng hóa chuỗi cung ứng để giảm thiểu rủi ro đến từ *bối cảnh kinh tế vĩ mô của Đại lục nhiều gió ngược (giảm phát, nhu cầu nội địa suy yếu, chi phí lao động tăng cao), các quyết sách từ Hoa Kỳ giảm thiểu sự phụ thuộc vào Trung Quốc, và ảnh hưởng cục bộ đến từ thương chiến Mỹ - Trung khởi xướng lần đầu dưới thời Trump 1.0.*

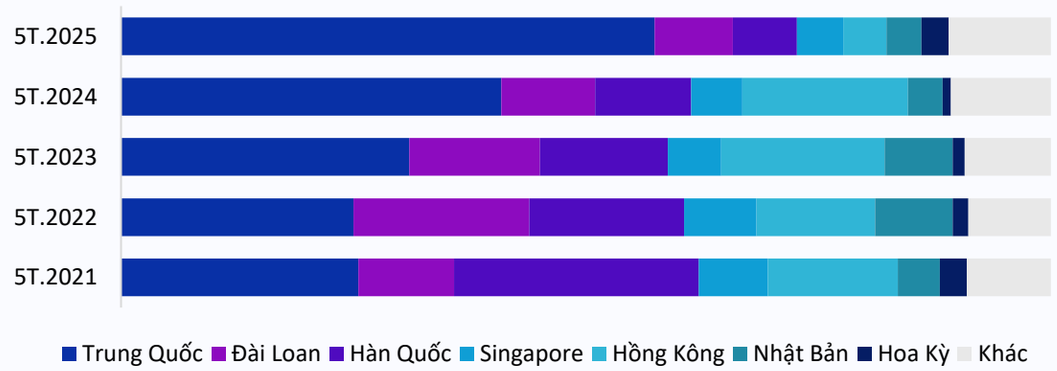
Trong 5 tháng đầu năm 2025, bất chấp diễn biến thuế quan đối ứng từ Mỹ lên hàng hóa xuất khẩu của Việt Nam, số lượng dự án đầu vào Việt Nam vẫn ghi nhận tăng trưởng 24,2% so với cùng kỳ 2024, tuy nhiên tổng mức đầu tư đã giảm 27,7%. Khối các quốc gia nói tiếng Trung vẫn dẫn đầu thị phần, trong đó Trung Quốc chiếm tới 57,4%. Điều này củng cố động lực chuyển dịch chuỗi cung ứng và đầu tư mới sang Việt Nam của các doanh nghiệp nội địa Trung không hoàn toàn ảnh hưởng bởi thương chiến nhằm né đòn thuế quan. Thay vào đó, nó phản ánh một xu hướng tất yếu: Khai thác những thế mạnh đến từ nội tại của Việt Nam (nền kinh tế vĩ mô ổn định, triển vọng tăng trưởng, chi phí lao động vẫn còn thấp so với các quốc gia khác, thị trường nội địa và xuất khẩu rộng mở) để tiếp cận thị trường trong nước cũng như trong khu vực và toàn cầu.

Đồng thời, xu hướng trên cũng mở ra cơ hội cho Việt Nam để thu hút các công ty sản xuất đa quốc gia đã có cơ sở sản xuất tại Trung Quốc và có chiến lược đa dạng hóa chuỗi cung ứng nhằm đảo bảo tính ổn định, tránh phụ thuộc quá lớn vào một quốc gia.

Biểu đồ: Thị phần quốc gia đầu tư theo số lượng dự án, 2017 - 2024



Biểu đồ: Thị phần quốc gia đầu tư theo số lượng dự án, 5T 2021 – 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Bức tranh thu hút đầu tư FDI Công nghiệp của Việt Nam thay đổi.

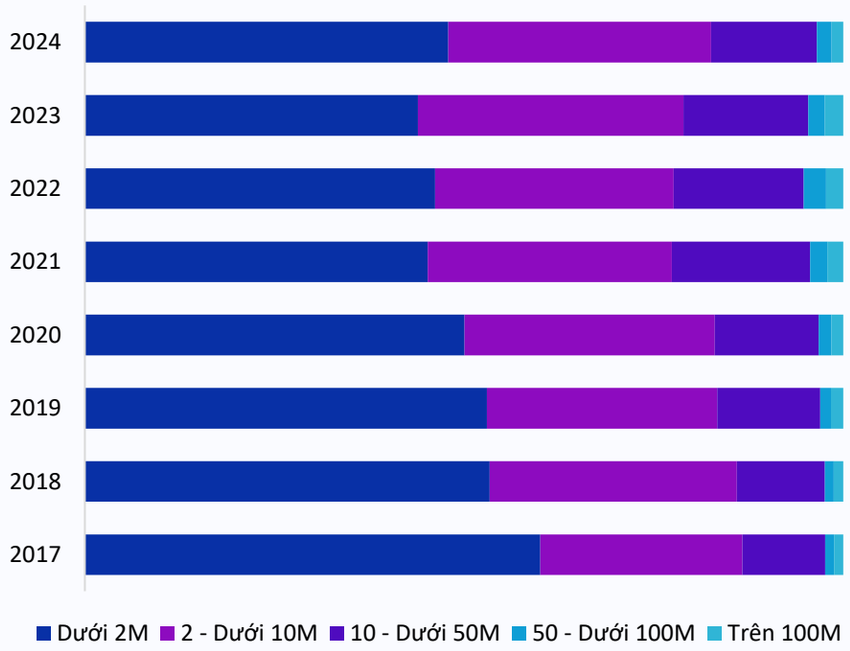
Xuyên suốt 2017 – nay, chân dung đầu tư FDI Công nghiệp vào Việt Nam đã chứng kiến những sự chuyển dịch đáng chú ý. Nếu vào đầu giai đoạn, đa số (60%) các dự án có quy mô nhỏ và siêu nhỏ (Dưới 2M USD) lựa chọn đầu tư, phân khúc này đang bộc lộ chiều hướng thu hẹp theo thời gian. Điều này phản ánh các dự án chuyển dịch trong giai đoạn đầu manh nha là một phần trong **chiến lược thử nghiệm tiếp cận thị trường** của các tập đoàn sản xuất. Trong đó, chiến lược này xoay quanh việc đánh giá đa góc độ tính khả thi, tiềm năng thị trường nội địa và xuất khẩu từ Việt Nam qua các "thí điểm" sản xuất quy mô nhỏ với hàm lượng công nghệ thấp.

Sự mở rộng của phân khúc vốn trung bình (Từ 2 – Dưới 10M USD) – tương đối lớn (Từ 10 – Dưới 50M USD) theo số lượng dự án đã phần nào phản ánh sự tích cực cả các nhà sản xuất về chất lượng môi trường đầu tư, tiềm năng phát triển kinh doanh tại thị trường Việt Nam và khả năng tiếp cận dễ dàng tới các thị trường xuất khẩu. Hệ quả, các tập đoàn sẽ tăng cường đầu tư thông qua các dự án với quy mô lớn hơn, với hàm lượng công nghệ cao hơn, đồng thời cũng kéo theo luồng đầu tư của các đối tác cung ứng khác vào Việt Nam.

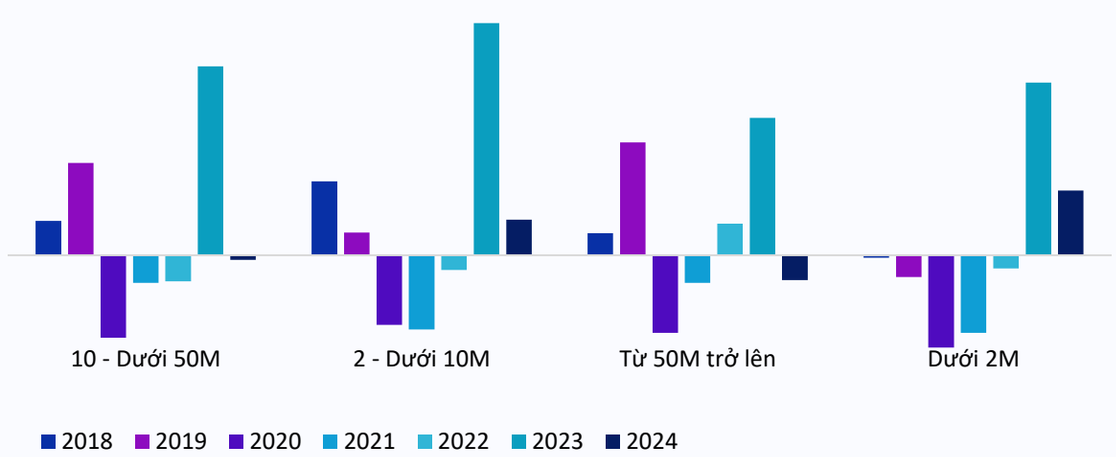
Dữ liệu cả năm 2023 & 2024 đang bộc lộ sự tăng trưởng đầu tư của 2 phân khúc Dưới 2M USD và 2 – Dưới 10M USD theo số lượng dự án, cho thấy tầm nhìn và sự hiện thực hóa chuyển dịch chuỗi cung ứng sang Việt Nam, hé lộ triển vọng thu hút FDI trong kỷ nguyên vươn mình.

Các dự án quy mô trung bình nổi lên

Biểu đồ: Thị phần phân khúc vốn theo số lượng dự án, 2017 - 2024



Biểu đồ: Tăng trưởng phân khúc vốn theo số lượng dự án, 2018 - 2024



Nguồn: HOUSELINK Data

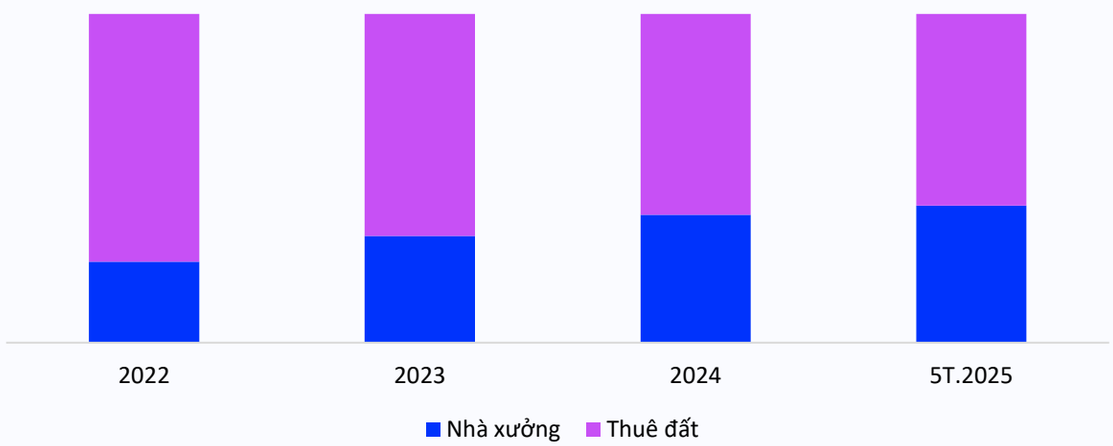
HOUSELINK® Grow Business Effectively

Thuê nhà xưởng nổi lên trong vài năm trở lại đây.

Trong giai đoạn 2022 – 5T.2025, về mặt tỷ trọng, thuê xưởng đang bộc lộ chiều hướng mở rộng, từ 24,6% (2022) lên tới 41,7% (5T.2025) theo số lượng dự án đầu tư. Trong đó:

- *Với thuê xưởng:* Hình thức thuê xưởng tại các Khu công nghiệp vẫn đang chiếm phần lớn (trung bình gần 91%).
- *Với thuê đất:* Thuê đất tại các Khu & Cụm công nghiệp đang gia tăng về mặt tỷ trọng.

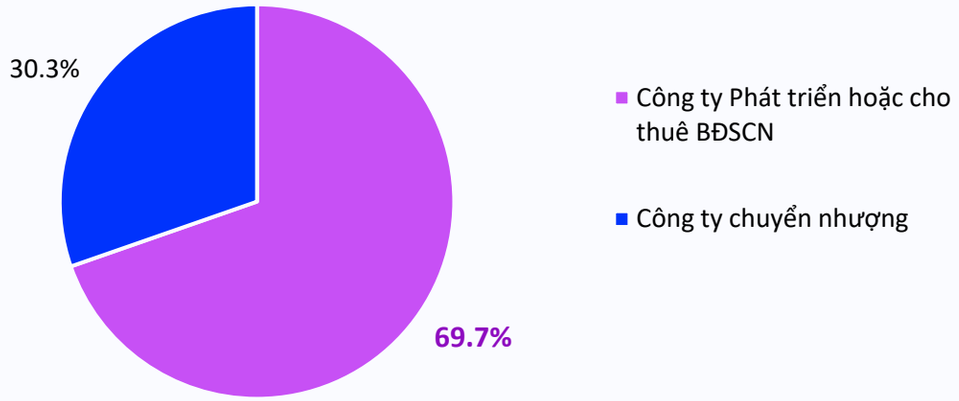
Biểu đồ: Xu hướng thuê đất & nhà xưởng theo số lượng dự án, 2022 – 5T 2025



Thuê đất đang thu hẹp về tỷ trọng, song vẫn là hình thức chủ yếu.

Riêng trong 5 tháng đầu 2025, gần 70% các dự án đầu tư thuê nhà xưởng của các Công ty phát triển & cho thuê hạ tầng Bất động sản công nghiệp (BĐSCN) chuyên nghiệp. 30% còn lại đến từ các công ty chuyển nhượng lại hạ tầng có trên đất.

Biểu đồ: Thị phần theo loại hình công ty cho thuê nhà xưởng trong 5 tháng đầu năm 2025 theo số lượng dự án thuê



Nguồn: HOUSELINK Data

Miền Bắc & Nam dẫn đầu về thu hút FDI Công nghiệp.

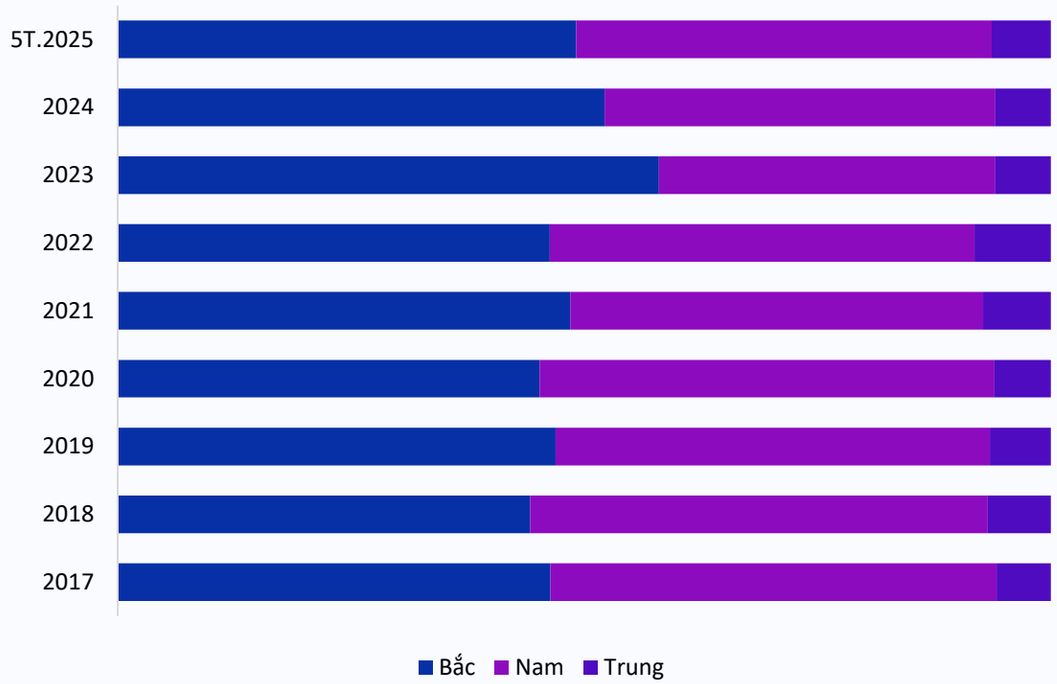
Miền Bắc & Nam lần lượt dẫn đầu về thu hút FDI Công nghiệp cả về số lượng dự án và tổng mức đầu tư, đây cũng là 2 khu vực sở hữu số lượng khu công nghiệp đang hoạt động nhiều nhất cả nước.

Từ năm 2017 đến nay, dù miền Nam dẫn đầu về số lượng khu công nghiệp và diện tích đất công nghiệp, miền Bắc lại thu hút đầu tư nhiều hơn nhờ lợi thế về chuỗi cung ứng và chi phí logistics tối ưu, đặc biệt trong ngành Thiết bị điện & Điện tử – lĩnh vực đang thu hút dòng vốn lớn từ các quốc gia nói tiếng Trung. Miền Bắc có vị trí gần Trung Quốc, hạ tầng cảng biển phát triển và hình thành các cụm sản xuất chuyên ngành, tạo sức hút cho nhà đầu tư và nhà cung ứng. Tuy nhiên, trong 2 năm gần đây, miền Nam bắt đầu gia tăng thị phần thu hút đầu tư trở lại.

Miền Trung tuy có thị phần KCN thấp nhất cả nước, nhưng không chênh lệch quá xa so với miền Bắc và Nam; khu vực này có tiềm năng lớn về nguồn cung đất công nghiệp, song tỷ lệ lấp đầy và tốc độ thu hút đầu tư còn thấp, gần như không có đột phá. Để cải thiện, miền Trung cần có chiến lược thu hút bài bản, tập trung vào các ngành thế mạnh của vùng như chế biến thực phẩm, thủy sản, lâm nghiệp, nội thất, và các ngành sử dụng năng lượng tái tạo để tận dụng lợi thế tài nguyên sẵn có.

TOP 5 tỉnh, thành sau sát nhập thu hút FDI công nghiệp nhiều nhất từ 2017 đến nay gồm TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Đồng Nai, Tây Ninh và Hải Phòng, với cả 5 địa phương đều thuộc vùng kinh tế trọng điểm. Các khu vực này thu hút mạnh vốn đầu tư nhờ lợi thế hạ tầng được ưu tiên phát triển theo quy hoạch vùng, bao gồm cảng biển, sân bay, quốc lộ, cao tốc và hệ thống khu công nghiệp đồng bộ, tạo sức hút lớn đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Biểu đồ: Thị phần vùng miền vốn theo số lượng dự án, 2017 – 5T 2025



Biểu đồ: TOP 5 tỉnh thành sau sát nhập thu hút FDI Công nghiệp theo số lượng dự án, 2017 – 5T 2025

Nguồn: HOUSELINK Data

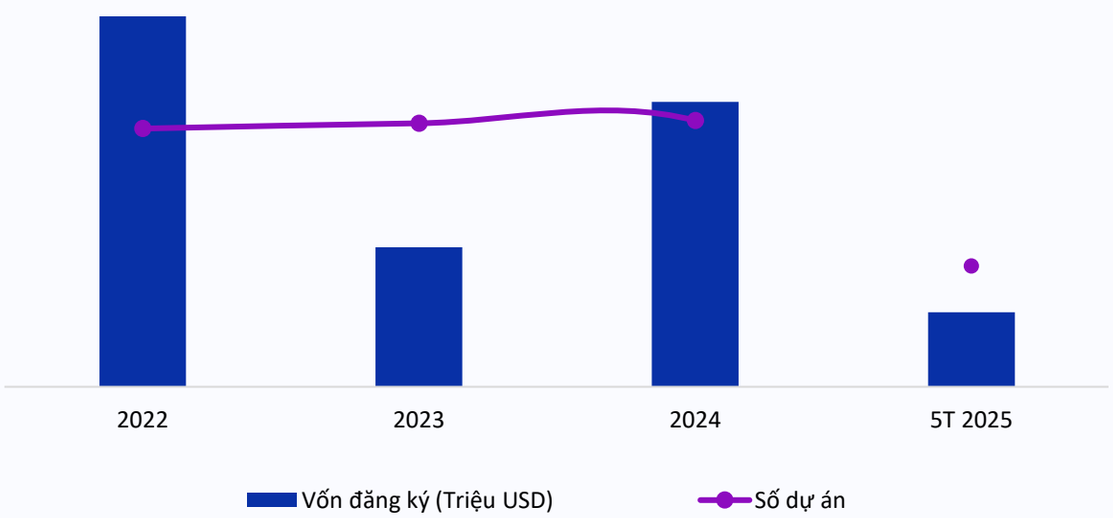
HOUSELINK® Grow Business Effectively

Thu hút DDI Công nghiệp ghi nhận số dự án ổn định và vốn đăng ký phục hồi nhẹ.

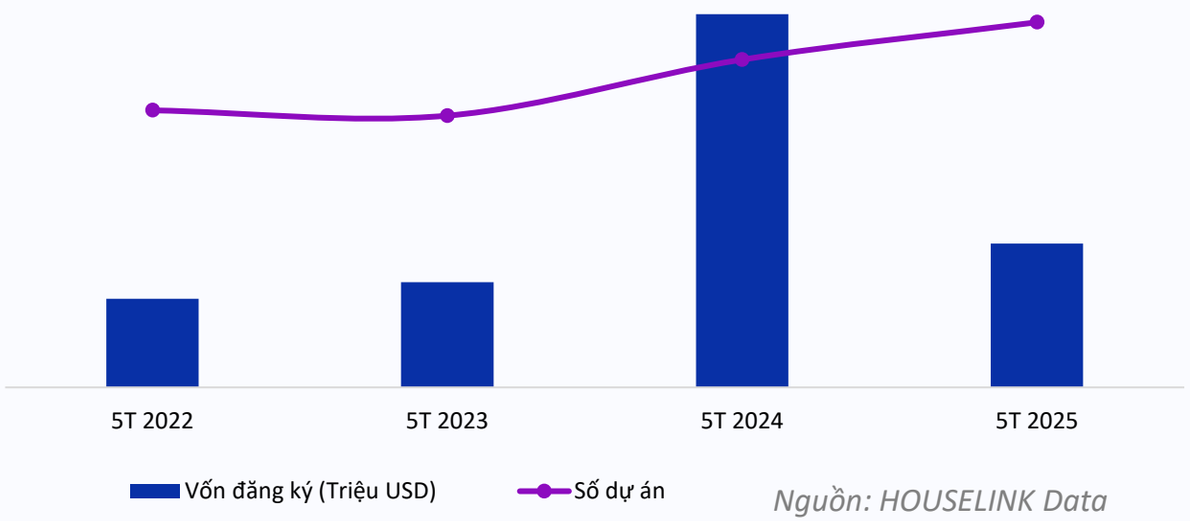
Trong giai đoạn 2022–2024, các dự án DDI nhìn chung không có sự tăng trưởng về số lượng, cho thấy tâm lý khá dè chừng của nhà đầu tư nội địa vào lĩnh vực công nghiệp kể từ sau đại dịch. Tuy nhiên, xét về vốn đăng ký, mức đầu tư lại có sự biến động rõ rệt giữa các năm. Năm 2022 ghi nhận tổng vốn đăng ký cao nhất nhờ vào sự xuất hiện của các dự án thép quy mô cực lớn. Sang năm 2023, tổng mức đầu tư sụt giảm mạnh do ảnh hưởng kéo dài của đại dịch COVID-19, căng thẳng địa chính trị Nga – Ukraina và đứt gãy chuỗi cung ứng, khiến các nhà đầu tư lớn thận trọng hơn. Đến năm 2024, dòng vốn đầu tư lớn có dấu hiệu phục hồi tích cực nhờ các dự án lớn trong lĩnh vực thép và lọc hóa dầu, đưa tổng vốn đăng ký tăng gấp đôi năm trước, thể hiện sự trở lại của các dự án quy mô lớn.

Đánh giá tình hình 5 tháng đầu năm 2025, có thể thấy nhìn chung các số liệu đều khả quan. Số lượng dự án đạt mức cao nhất trong 4 năm qua, cho thấy niềm tin và sự quan tâm của nhà đầu tư nội địa đối với ngành công nghiệp vẫn được duy trì. Mặc dù vốn đăng ký trong 5T 2025 chưa vượt qua cùng kỳ năm trước vì thời này ghi nhận các dự án tỷ đô lớn đã tạo nên đột biến về vốn đầu tư, nhưng dù vậy vẫn ở mức cao hơn 2022 và 2023. Tổng thể, hoạt động thu hút DDI công nghiệp giai đoạn 2022-2025 vẫn giữ được đà tăng trưởng dương mặc dù tốc độ khá chậm, nhất là về vốn.

Biểu đồ: Tình hình thu hút DDI Công nghiệp, 2022 – 2024 và 5T 2025



Biểu đồ: Tình hình thu hút DDI Công nghiệp, 5T 2022 – 5T 2025



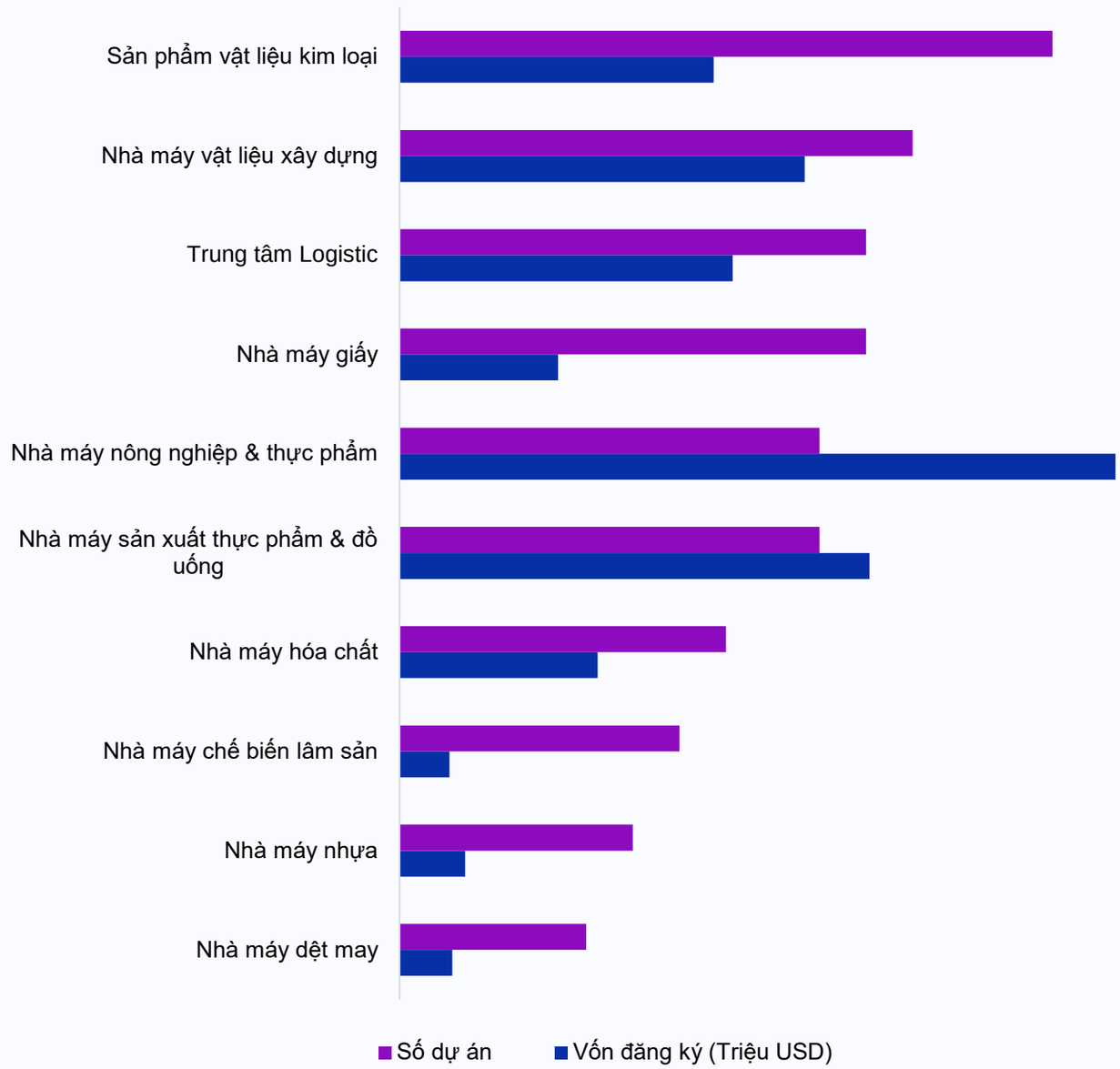
Nguồn: HOUSELINK Data

Luồng đầu tư tập trung vào các lĩnh vực công nghiệp phục vụ hạ tầng sản xuất, và tiềm năng phục vụ thị trường nội địa cao.

Nhìn chung trong 5 tháng đầu năm 2025, các nhà đầu tư dành sự quan tâm chủ yếu tới các dự án sản xuất vật liệu kim loại và vật liệu xây dựng, chiếm lần lượt là 14% và 11% tổng số lượng dự án. Điều này phần nào phản ánh nhu cầu về tiêu dùng sắt thép nội địa của Việt Nam vẫn đang trên đà phát triển mạnh, nhất là trong giai đoạn đẩy mạnh triển khai nhiều dự án xây dựng hạ tầng và dự án công.

Tiếp theo là các trung tâm logistics chuyên cho thuê nhà xưởng, kho bãi với gần 10% tỷ trọng. Số lượng nhà máy giấy cũng khá tương đương. Đặc biệt, các ngành về nông nghiệp thực phẩm và thực phẩm đồ uống (F&B) có tổng mức vốn đăng ký vượt xa so với số lượng dự án khi so sánh tương quan với các ngành còn lại, cho thấy các dự án lớn tập trung nhiều ở ngành này.

Biểu đồ: Thị phần ngành nghề đầu tư theo số lượng dự án và vốn đăng ký, 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13

2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

2.1. Phân tích chân dung các nhà đầu tư FDI Công nghiệp 24

Trong phần phân tích chuyên sâu chân dung phân khúc nhà đầu tư, chúng tôi sử dụng dữ liệu các dự án FDI Công nghiệp tại Việt Nam trong giai đoạn 2022 – 5 tháng đầu năm 2025 chia theo 4 phân khúc vốn đầu tư chính:

- *Phân khúc Dưới 2 Triệu (M) USD*
- *Phân khúc Từ 2 – Dưới 10M USD*
- *Phân khúc Từ 10 – Dưới 50M USD*
- *Phân khúc Từ 50M USD trở lên*

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

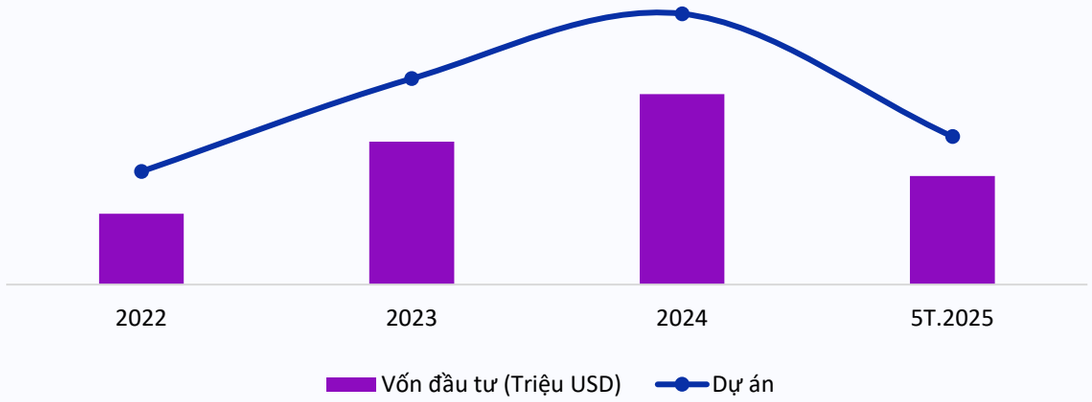
IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

Các phân khúc dưới 50M USD tăng trưởng thu hút kể từ 2022 đến nay, song tốc độ tăng trưởng đã chậm lại …

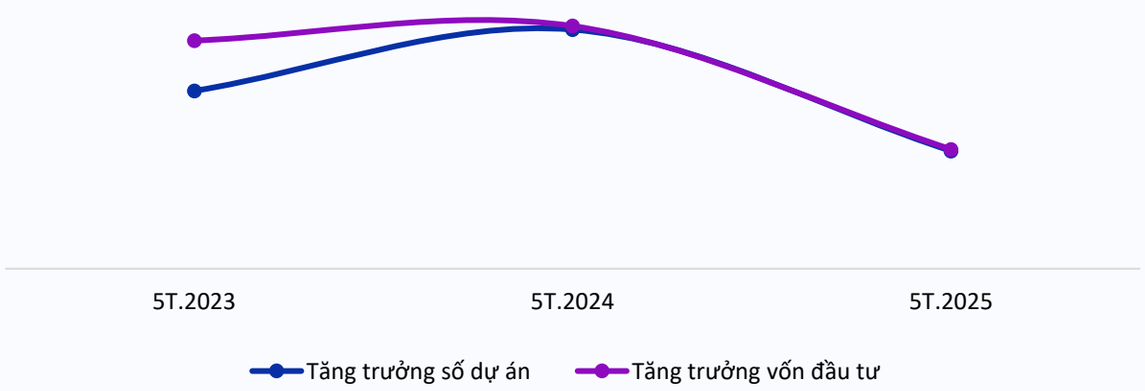
Phân khúc Dưới 2M USD

Xu hướng FDI công nghiệp của các dự án quy mô nhỏ đến rất nhỏ (dưới 2M USD) vẫn trên đà đi lên cả về số lượng dự án và tổng mức đầu tư, tuy nhiên tăng trưởng về dự án và vốn lại đang giảm tốc khi xét trong giai đoạn 2022 – 2024 và 5 tháng đầu năm 2022 – 2025.

Biểu đồ: Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, 2022 - 5T 2025



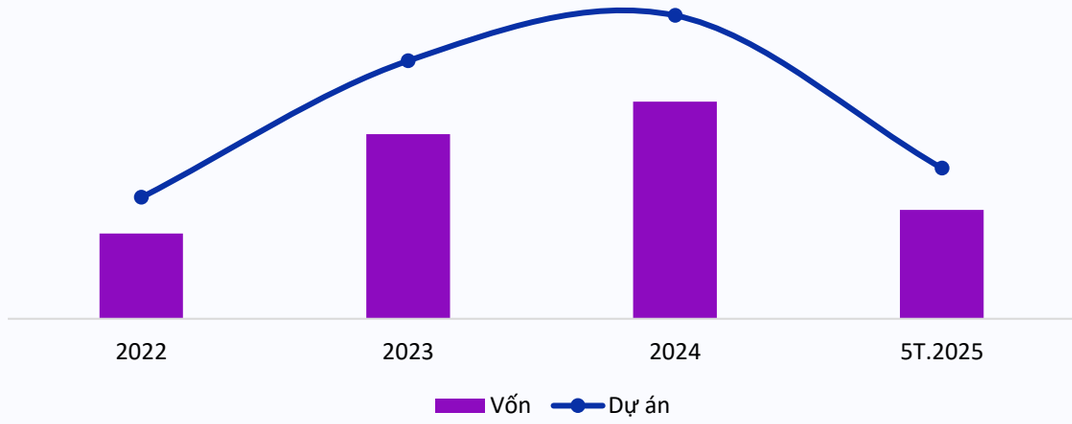
Biểu đồ: Tăng trưởng thu hút FDI Công nghiệp, 5T 2023 - 5T 2025



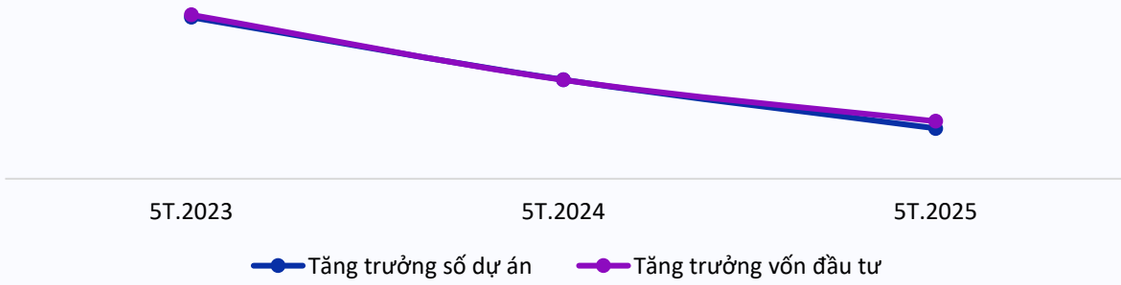
Phân khúc Từ 2 – Dưới 10M USD

Đầu tư của phân khúc từ 2 – Dưới 10M USD bộc lộ chiều hướng tăng trưởng cả về số lượng dự án và tổng mức đầu tư, cho thấy Việt Nam vẫn duy trì sức hút với các dự án sản xuất có quy mô trung bình. Chiều hướng trên vẫn được quan sát trong số liệu 5T 2022 – 2025, song tốc độ tăng trưởng về số dự án và vốn đầu tư đã chậm lại.

Biểu đồ: Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, 2022 - 5T 2025



Biểu đồ: Tăng trưởng thu hút FDI Công nghiệp, 5T 2023 - 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

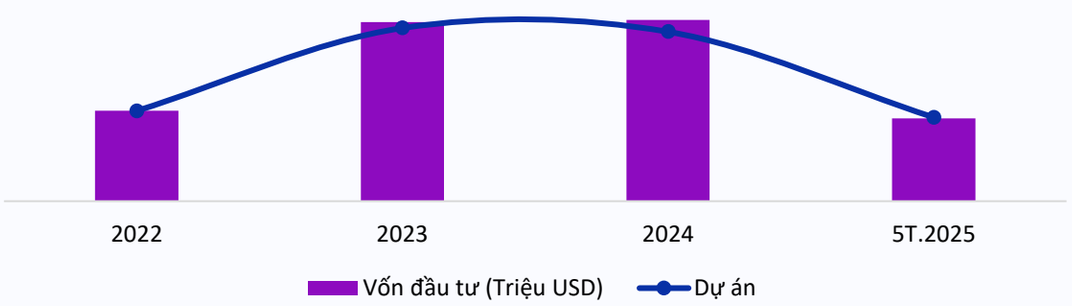
HOUSELINK® Grow Business Effectively

… Phân khúc vốn lớn đến rất lớn (Từ 50M USD trở lên) đã cho thấy sự hụt hơi thời gian gần đây.

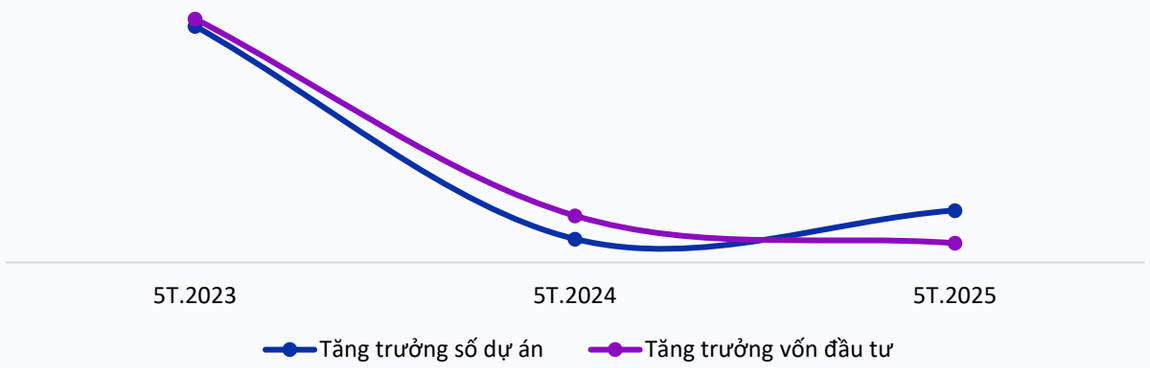
Phân khúc Từ 10 - Dưới 50M USD

Dòng vốn đầu tư thuộc phân khúc Từ 10 – Dưới 50M USD mặc dù vẫn trên xu hướng tăng từ 2022, song số liệu cả năm 2024 cho thấy **sự trững lại** (số lượng dự án giảm, vốn đầu tư tăng rất nhẹ so với cùng kỳ 2023). Trong 5 tháng đầu các năm, số dự án và tổng mức đầu tư đều trên đà tăng về giá trị qua các năm, nhưng tốc độ tăng đang giảm dần.

Biểu đồ: Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, 2022 - 5T 2025



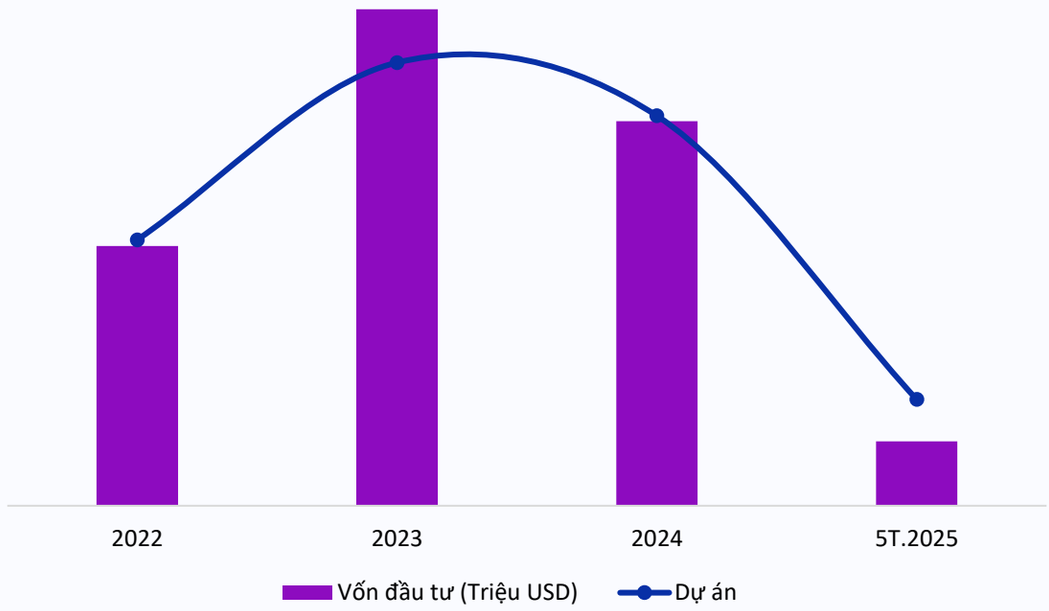
Biểu đồ: Tăng trưởng thu hút FDI Công nghiệp, 5T 2023 - 5T 2025



Phân khúc Từ 50M USD trở lên

Sự sụt giảm đáng kể về số lượng và vốn đầu tư của phân khúc dự án từ 50M USD trở lên trong năm 2024 bộc lộ mức độ nhạy cảm tương đối lớn trước những biến động về bối cảnh vĩ mô. Với những triển vọng về xuất khẩu không nhiều tích cực trong năm 2025, các nhà đầu tư quy mô lớn & rất lớn cũng cho thấy sự quan ngại khi trong 5 tháng đầu 2025, số dự án và tổng mức đầu tư chỉ chiếm lần lượt 27,2% và 16,8% so với cả năm 2024. Số liệu trong 5 tháng đầu các năm, tổng mức đầu tư và số dự án phân khúc này vào Việt Nam đã trên đà giảm 2 năm liên tiếp kể từ 2024.

Biểu đồ: Tình hình thu hút FDI Công nghiệp, 2022 - 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Phân khúc Dưới 2M USD chiếm phần lớn dự án thuê xưởng.

Phân khúc Dưới 2M USD: Phân khúc này dẫn đầu về số lượng dự án thuê xưởng, chiếm trung bình trên 64,3% thị phần giữa tất cả các phân khúc; trong khi đó, các dự án thuê đất chỉ chiếm trung bình 30,7% kể từ năm 2017. *Về xu hướng, thuê xưởng & thuê đất đang thu hẹp.*

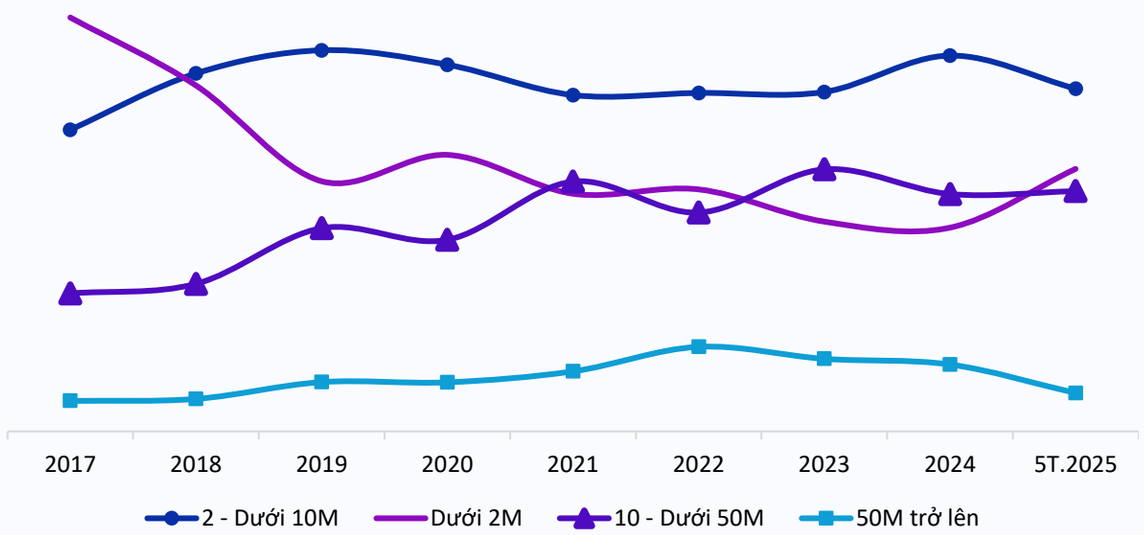
Phân khúc Từ 2 – Dưới 10M USD: Các dự án có quy mô Từ 2 – Dưới 10M USD chiếm tỷ trọng thuê xưởng nhiều thứ 2, chỉ sau phân khúc Dưới 2M USD, chiếm trung bình 30,6% trong giai đoạn 2017 – 5T. 2025. Trong khi đó, phân khúc này chiếm trung bình gần 39,5% tỷ trọng thuê đất công nghiệp, dẫn đầu các phân khúc khác trong cùng thời kỳ. *Về xu hướng, thuê xưởng đang mở rộng, thuê đất biến động nhưng nhìn chung tăng nhẹ.*

Phân khúc Từ 2 – Dưới 50M USD đang nổi lên.

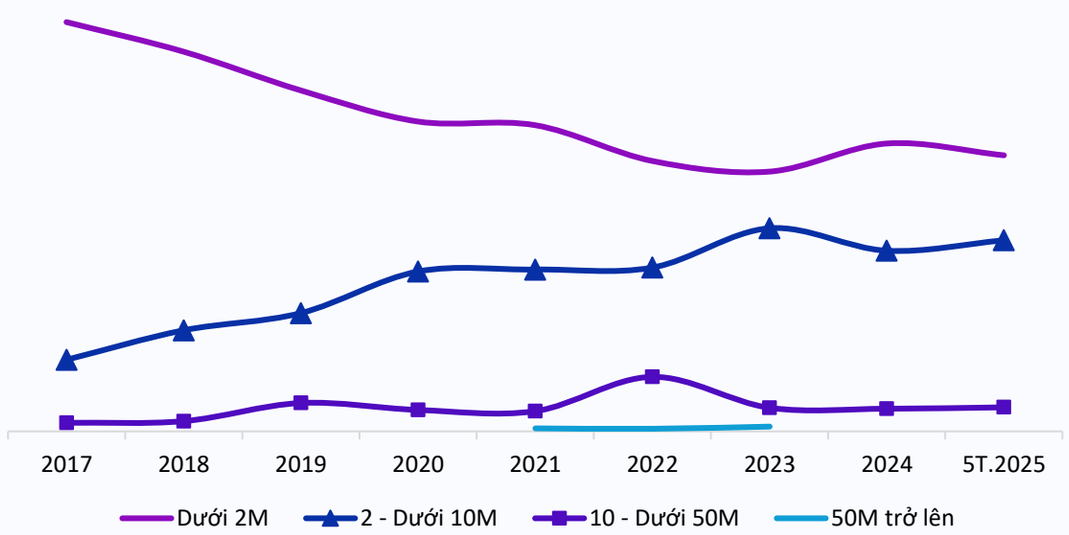
Phân khúc Từ 10 – Dưới 50M USD: Xét giữa các phân khúc, nhóm này đứng thứ 2 về số lượng dự án thuê đất, chiếm tỷ trọng trung bình gần 24%, *đang trên xu hướng mở rộng.* Thuê xưởng chỉ chiếm trung bình 4,8%, *đang thể hiện xu hướng tăng nhẹ.*

Phân khúc Từ 50M USD trở lên: Trong sự so sánh với các phân khúc khác, nhóm dự án từ 50M USD trở lên chỉ chiếm trung bình 7,4% thị phần số dự án thuê đất, nhưng lại chiếm trung bình tới gần 60% thị phần vốn đầu tư thuê đất kể từ 2022. Tuy nhiên, con số tỷ trọng về số dự án và vốn đầu tư thuê đất đang chứng kiến chiều hướng đi xuống kể từ 2022, điều này gây ra bởi sự suy yếu của luồng đầu tư từ nhóm này trong vài năm trở lại đây.

Biểu đồ: Xu hướng thuê đất theo các phân khúc vốn, 2017 – 5T 2025



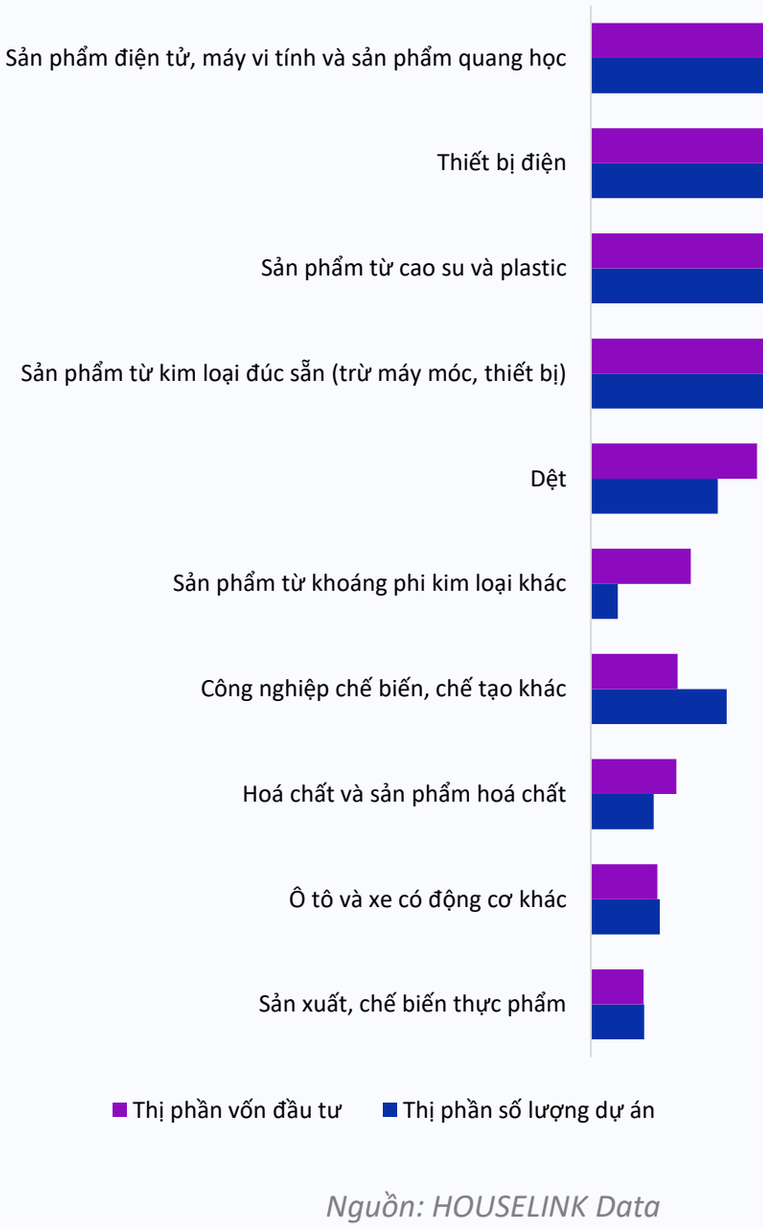
Biểu đồ: Xu hướng thuê xưởng theo các phân khúc vốn, 2017 – 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Các ngành thu hút trọng điểm tập trung chủ yếu vào việc gia công và lắp ráp.

Biểu đồ: TOP 10 ngành sản xuất Công nghiệp theo vốn đầu tư và số lượng dự án, 2022 – 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học ***(Ngành Điện tử)****; Sản xuất Thiết bị điện* ***(Ngành Thiết bị điện)****; Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastics* ***(Ngành Nhựa, cao su)****; Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn* ***(Ngành Kim loại đúc sẵn)*** là TOP 4 ngành nghề ghi nhận tổng mức đầu tư & số lượng dự án lớn nhất xuyên suốt các phân khúc vốn kể từ 2022 đến nay.

Trong từng ngành nghề, luồng đầu tư *tập trung chủ yếu vào việc sản xuất, gia công các linh, phụ kiện, bán thành phẩm đầu vào để sản xuất các công đoạn sau của chuỗi giá trị ngành, hoặc phụ trợ cho các ngành công nghiệp khác.* Riêng với ngành Thiết bị điện, luồng đầu tư tập trung tại phân ngành lắp ráp, sản xuất sản phẩm cuối cùng.

Nhìn chung, các dự án thuộc các ngành trọng điểm trên xoay quanh việc thâm dụng lao động cho các công đoạn gia công, và lắp ráp các linh, phụ kiện đơn giản, bán thành phẩm hoặc thành phẩm, đặc biệt tại các dự án thuộc phân khúc dưới 10M USD. Các dự án thuộc phân khúc từ 10M USD trở lên đã bắt đầu ghi nhận sự phức tạp hơn trong khâu sản xuất, đòi hỏi trình độ công nghệ ở mức nhất định như sản xuất sản xuất các cấu kiện, cụm linh kiện có mức độ chính xác và đặc thù cao sử dụng trong ngành Điện tử, Hàng không vũ trụ, Đóng tàu, Sản xuất ô tô, hoặc ngành Y tế.

Riêng với phân khúc vốn lớn đến rất lớn, đã chứng kiến dòng vốn đầu tư mạnh mẽ đến từ các "đại bàng" Điện tử như Foxconn, Luxshare, Goertek, Lite-on, hay Wistron Neweb chuyên cung ứng linh kiện, cụm linh kiện, và gia công sản xuất cho các thương hiệu hàng đầu thế giới như Apple và SAMSUNG. Mặc dù các dự án này có quy mô lớn song vẫn chỉ xoay quanh việc lắp ráp và gia công đơn giản và thâm dụng lao động. Bên cạnh đó, phân khúc này cũng ghi nhận sự xuất hiện của các dự án sản xuất tấm quang năng, tế bào quang điện cho pin năng lượng mặt trời, cũng như các thanh / tấm / thỏi silic phục vụ cho ngành Bán dẫn.

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13

2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

2.1. Phân tích chân dung các nhà đầu tư FDI Công nghiệp 24

2.2. Phân tích chân dung các nhà đầu tư DDI Công nghiệp 29

Trong phần phân tích chuyên sâu chân dung phân khúc nhà đầu tư, chúng tôi sử dụng dữ liệu các dự án DDI Công nghiệp tại Việt Nam trong giai đoạn 2022 – 5 tháng đầu năm 2025 chia theo 3 phân khúc vốn đầu tư chính:

- *Phân khúc Từ 2 – Dưới 10M USD*
- *Phân khúc Từ 10 – Dưới 50M USD*
- *Phân khúc Từ 50M USD trở lên*

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

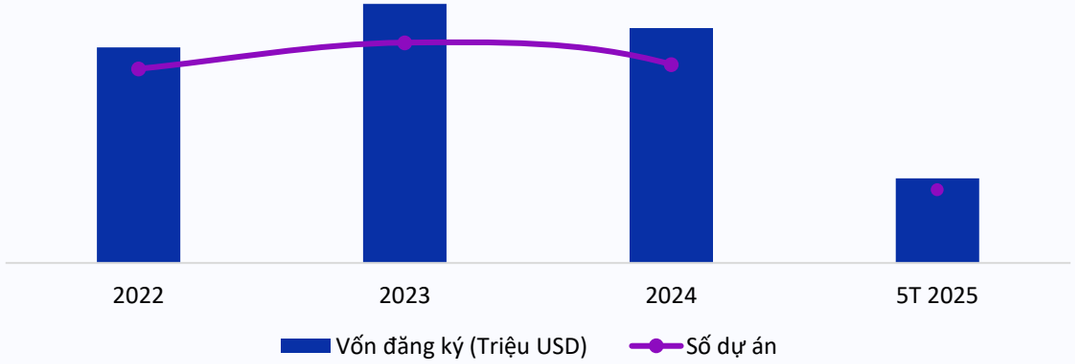
IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

Các phân khúc dưới 50M USD giảm dần về cả vốn và số lượng

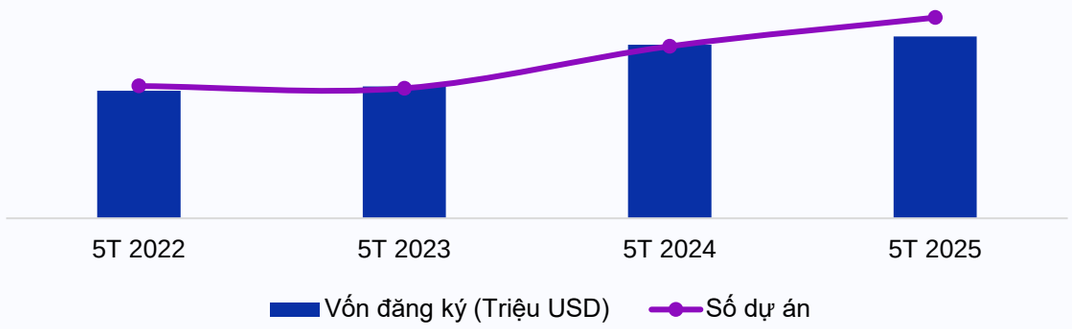
Phân khúc Từ 2 – Dưới 10M USD

Giai đoạn 2022-2024, các dự án vốn nhỏ từ 2-10 triệu USD có xu hướng chung tăng cả về tổng mức đầu tư và số lượng dự án, mặc dù có chững lại nhẹ ở năm 2024. Xét 5 tháng đầu năm, số lượng các dự án đã có sự tăng trưởng rõ rệt hơn, cụ thể 5 tháng 2025 tăng 16,7% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, tốc độ tăng tổng vốn đăng ký vẫn khá chậm, chỉ 4,7% so với cùng kỳ. Điều này dự án quy mô đã nhỏ đi đáng kể.

Biểu đồ: Tình hình thu hút DDI Công nghiệp, 2022 - 5T 2025



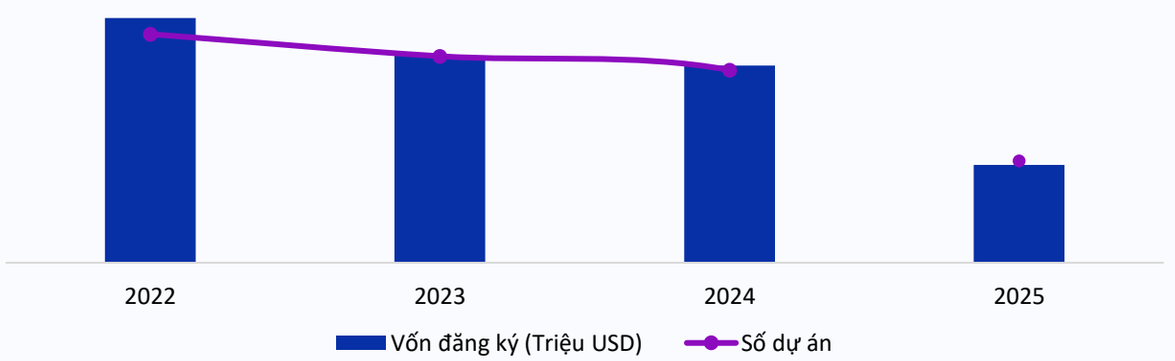
Biểu đồ: Tình hình thu hút DDI Công nghiệp, 5T 2022 - 5T 2025



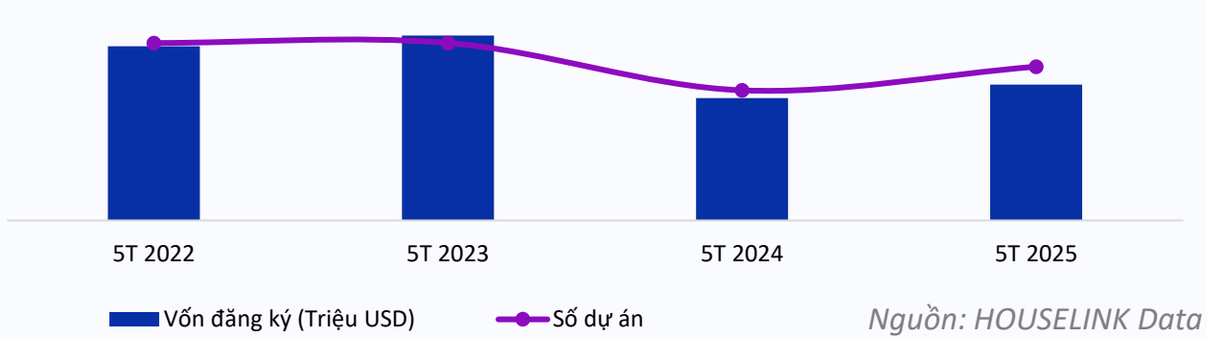
Phân khúc Từ 10 – Dưới 50M USD

Giai đoạn 2022–2024 ghi nhận xu hướng suy giảm ở phân khúc dự án có vốn từ 10–50 triệu USD, cả về số lượng lẫn tổng vốn đăng ký. Tuy nhiên, bước sang năm 2025, phân khúc này đã có tín hiệu phục hồi tích cực. Cụ thể, trong 5 tháng đầu năm, cả số lượng dự án và quy mô vốn đăng ký đều tăng mạnh, lần lượt là 48% và 56%, đạt mức cao nhất trong cùng kỳ ba năm trở lại đây, mở ra kỳ vọng tăng trưởng trở lại cho nhóm dự án phân khúc trung bình.

Biểu đồ: Tình hình thu hút DDI Công nghiệp, 2022 - 5T 2025



Biểu đồ: Tình hình thu hút DDI Công nghiệp, 5T 2022 - 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

HOUSELINK®
Grow Business Effectively

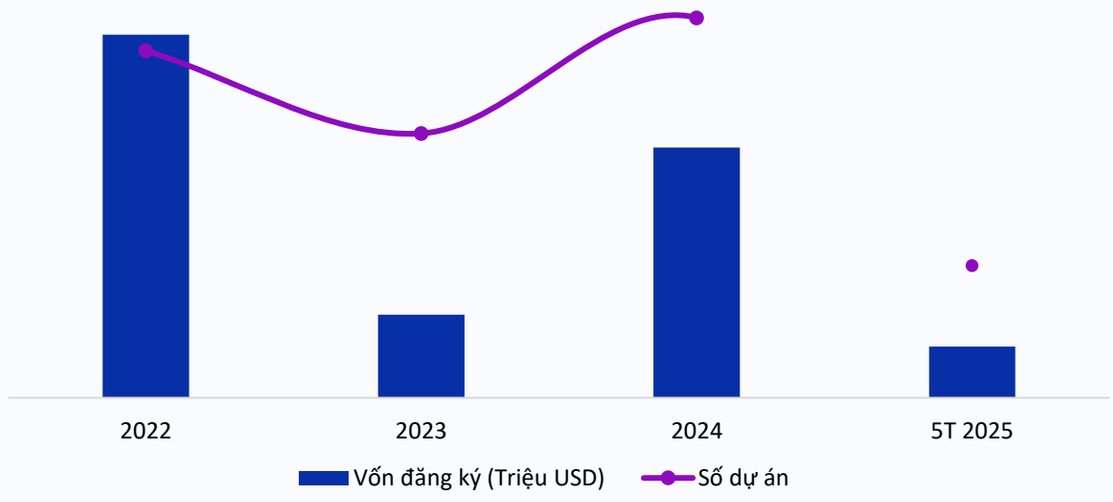
Các dự án phân khúc vốn lớn đã có sự phục hồi

Phân khúc 50M USD trở lên

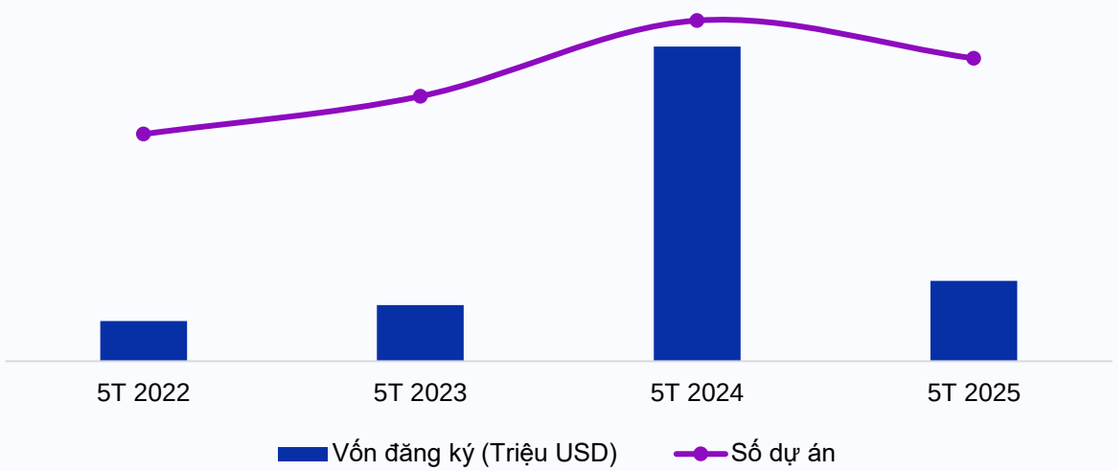
Phân khúc dự án có vốn đăng ký trên 50 triệu USD ghi nhận xu hướng hồi phục mạnh mẽ và bật tăng trở lại. Cụ thể, năm 2023 chứng kiến sự sụt giảm về cả số lượng dự án và tổng vốn đăng ký so với 2022, tuy nhiên bước sang năm 2024, dòng vốn đã bật tăng mạnh gấp 3 lần so với 2023.

Cùng với đó, số lượng dự án cũng tăng tới 44%, cho thấy sự phục hồi rõ rệt và sự quan tâm từ các nhà đầu tư trong phân khúc này. Xét dữ liệu 5 tháng đầu năm 2025, số lượng dự án và vốn đăng ký tuy vẫn cao hơn đáng kể so với cùng kỳ 2023, lần lượt là 14% và 43%, nhưng đã giảm rõ rệt so với mức cao đột biến của năm 2024. Đây là hiệu ứng từ một số dự án lớn được cấp phép tập trung vào đầu năm 2024, khiến mức nền so sánh trở nên cao bất thường.

Biểu đồ: Tình hình thu hút DDI Công nghiệp, 2022 - 5T 2025



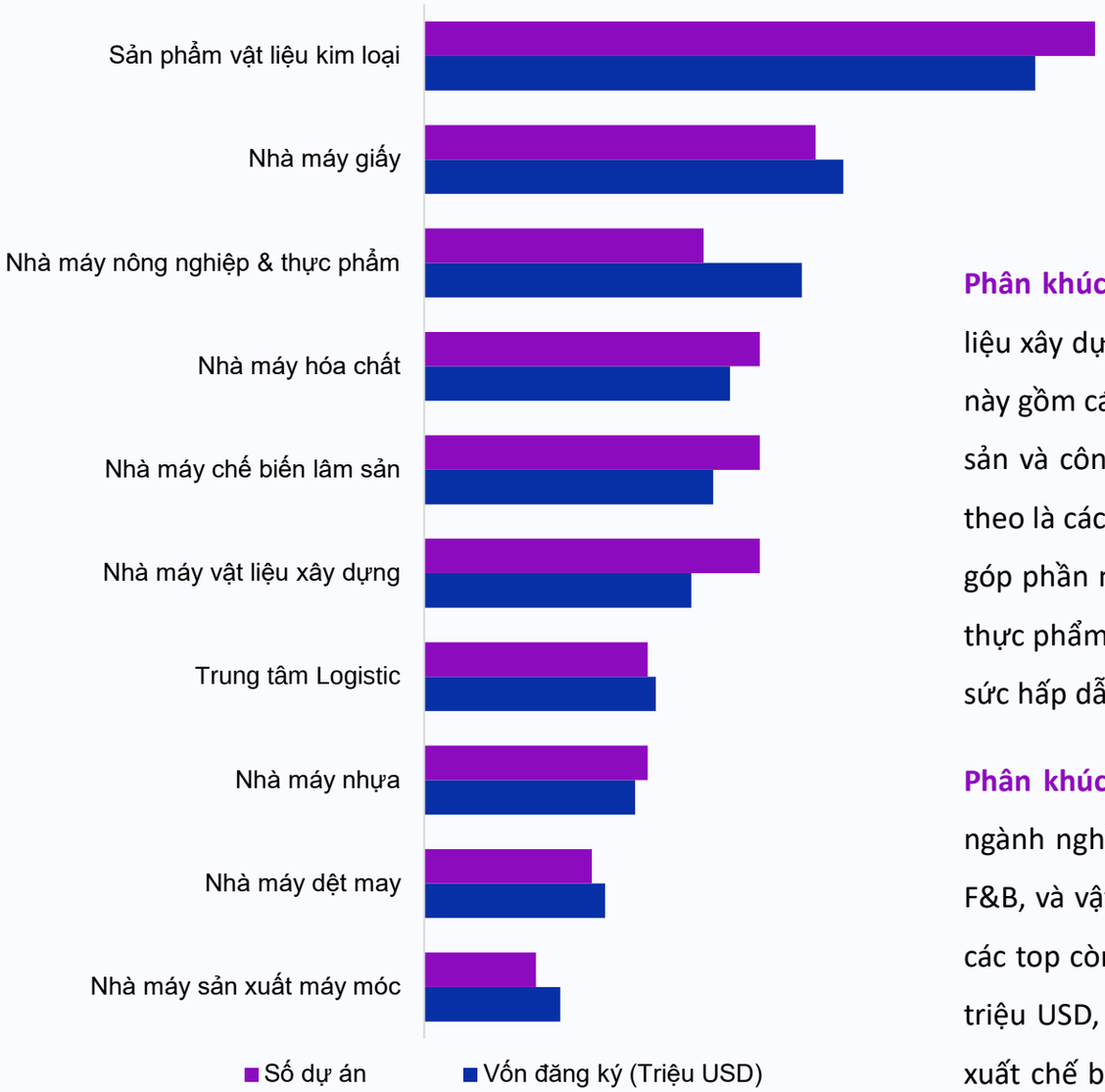
Biểu đồ: Tình hình thu hút DDI Công nghiệp, 5T 2022 - 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Các phân khúc đều ghi nhận sự hiện diện đáng kể của ngành Nông nghiệp, F&B, Vật liệu xây dựng, Logistics.

Biểu đồ: TOP 10 ngành sản xuất Công nghiệp theo thị phần vốn đầu tư và số dự án, 5T 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Phân khúc Từ 2 – Dưới 10M USD: Trong 5 tháng đầu năm 2025, ngành sản xuất sản phẩm vật liệu kim loại chiếm tỷ trọng lớn nhất cả về số dự án và vốn đăng ký. Tiếp theo là ngành sản xuất giấy. Các ngành như nông nghiệp thực phẩm, hóa chất, chế biến lâm sản và vật liệu xây dựng có tỷ trọng dao động khoảng 7–9%, cho thấy mức độ hấp dẫn tương đối đồng đều giữa các ngành công nghiệp trong phân khúc nhỏ này.

Phân khúc Từ 10 - Dưới 50M USD: Xét theo từng ngành trong phân khúc vốn trung bình, vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn nhất về vốn đăng ký và đứng thứ hai về số lượng dự án. Nhóm này gồm các vật liệu xây dựng cơ bản, đóng vai trò thiết yếu trong các lĩnh vực hạ tầng, bất động sản và công nghiệp phụ trợ, dự kiến sẽ đáp ứng tốt nhu cầu cho các dự án công sắp tới. Tiếp theo là các trung tâm logistics, cùng với sự phát triển của hệ thống nhà xưởng, kho bãi cho thuê, góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng phục vụ cho sản xuất và xuất khẩu. Ngành nông nghiệp, thực phẩm tiếp tục duy trì vị trí trong top cao, cùng với đó, sự hiện diện của ngành F&B cho thấy sức hấp dẫn ổn định của lĩnh vực tiêu dùng thiết yếu.

Phân khúc Từ 50M USD trở lên: Xét 5 tháng đầu năm 2025, với số vốn lớn đến rất lớn, các ngành nghề được đầu tư chủ yếu vẫn rơi vào các ngành nổi bật như nông nghiệp thực phẩm, F&B, và vật liệu xây dựng. Đặc biệt, nằm ở top một là nhà máy tự động hóa, với tỷ trọng bỏ xa các top còn lại, chiếm hơn 50% thị phần. Ngoài ra, giai đoạn này chỉ ghi nhận 2 dự án trên 100 triệu USD, bao gồm một nhà máy tự động hóa với sản phẩm chính là nhôm và một dự án sản xuất chế biến thực phẩm. Mặc dù số lượng hạn chế, nhưng các dự án này có quy mô vốn đặc biệt lớn, mang vai trò dẫn dắt và góp phần quan trọng vào sự phát triển của ngành.

HOUSELINK®
Grow Business Effectively

III. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

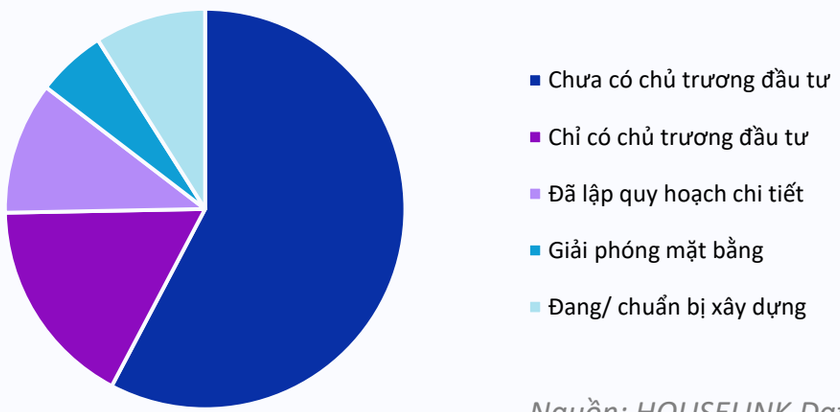
1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

Nguồn cung đất công nghiệp dồi dào, là điểm sáng cho thu hút đầu tư

Theo dữ liệu khảo sát 272 KCN đang hoạt động, tỷ lệ lấp đầy trung bình cho các KCN tại Việt Nam rơi vào khoảng 87%. Thêm vào đó, tổng diện tích đất còn trống hiện hữu khá dồi dào, rơi vào khoảng 10.322 ha. Nguồn cung đất hiện tại vừa có thể đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư mới, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hiện hữu mở rộng quy mô sản xuất. Đồng thời, sự cạnh tranh giữa các KCN sẽ gia tăng, buộc các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (KCN) phải cải thiện cơ sở hạ tầng, cũng như nâng cao chất lượng dịch vụ hỗ trợ (hỗ trợ thủ tục pháp lý, kết nối với chính quyền địa phương...).

Theo thống kê từ HOUSELINK, giai đoạn 2025-2030 Việt Nam sẽ bổ sung thêm khoảng 589 KCN, trong đó khoảng 42% số KCN đã có chủ trương đầu tư. Đây là các KCN sẽ có tiềm năng đi vào hoạt động trong vòng 1-3 năm tới, diện tích quỹ đất rơi vào khoảng 102.441 ha. Trong số đó, chủ yếu là các KCN mới có chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết, chiếm 28% tổng nguồn cung. Còn lại các KCN đã đến giai đoạn giải phóng mặt bằng hoặc xây dựng hạ tầng thì chiếm 14%. Nhìn chung, các vấn đề pháp lý và công tác giải phóng mặt bằng vẫn là những trở ngại cần tiếp tục được tháo gỡ để nguồn cung thực sự được đưa vào khai thác hiệu quả

Biểu đồ: Tình trạng nguồn cung KCN mới trong tương lai



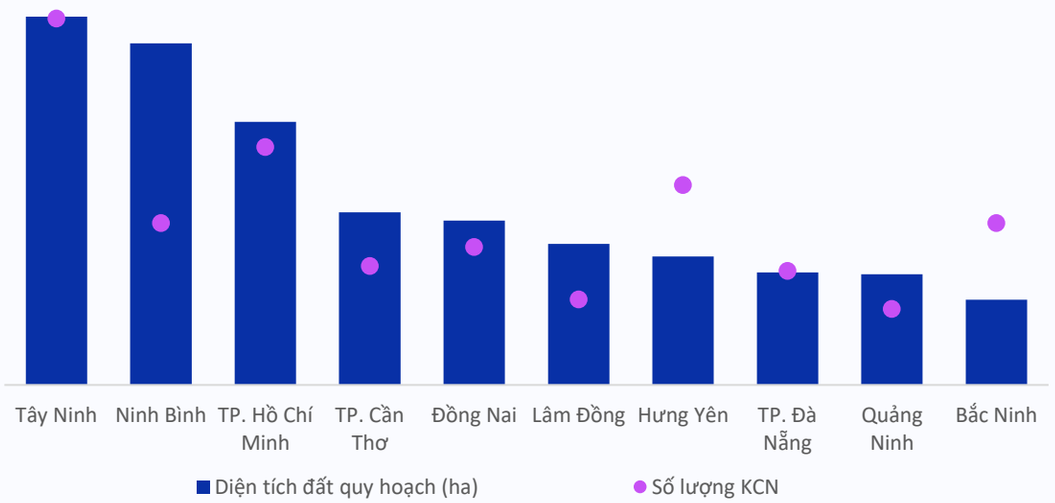
Nguồn: HOUSELINK Data

Nguồn: HOUSELINK Research

Nguồn cung đất công nghiệp dồi dào là điểm sáng

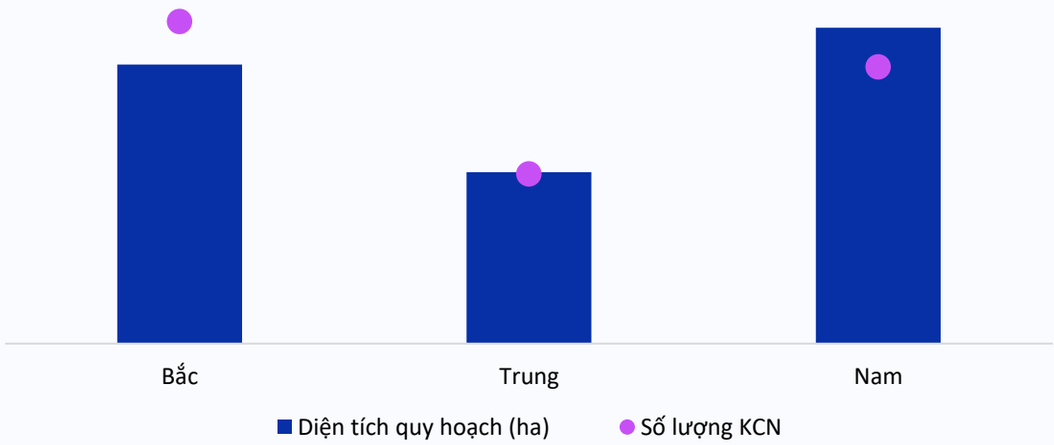
Xét theo khu vực: Nguồn cung KCN trong tương lai chủ yếu tập trung ở miền Bắc và miền Nam với chênh lệch số lượng không lớn, miền Bắc chỉ nhiều hơn khoảng 35 KCN. Dù vậy, miền Nam lại dẫn đầu về diện tích quỹ đất nhờ các dự án quy mô lớn hơn, với tổng diện tích quy hoạch ước tính gần 100.000 ha. Trong khi đó, khu vực miền Trung có nguồn cung KCN ở mức thấp, chỉ bằng khoảng một nửa so với miền Bắc. Có thể thấy rằng, các vùng trọng điểm có nhiều KCN mới và mở rộng là ở Đông Nam Bộ và đồng bằng Sông Hồng, tập trung ở các tỉnh thành Tây Ninh, TP. Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Đồng Nai, và Ninh Bình, Hưng Yên, Quảng Ninh, Bắc Ninh. Các khu vực này vẫn đang có nhu cầu mạnh mẽ về thu hút được các nguồn vốn đầu tư nước ngoài FDI lớn từ các nhà đầu tư như Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản, châu Âu.

Biểu đồ: Top 10 tỉnh thành có nguồn cung KCN tương lai lớn nhất, 2025-2030



Nguồn: HOUSELINK Data

Biểu đồ: Nguồn cung Khu công nghiệp mới trong tương lai, 2025-2030



Nguồn: HOUSELINK Data

Triển vọng gắn với tình hình thực tế hiện nay: Mặc dù nguồn cung đất công nghiệp dồi dào là điểm sáng trong thu hút đầu tư, nhưng làm thế nào để biến điều này trở thành lợi thế thực sự của Việt Nam là vấn đề cần được nhìn nhận nhiều hơn. Vì việc Mỹ, thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam, áp thuế 20% với mặt hàng Việt Nam và tới 40% với hàng "trung chuyển" (transshipping), sẽ buộc Việt Nam phải chuyển dịch mô hình thu hút FDI.

Hiện tại thu hút đầu tư chủ yếu là các dự án gia công, lắp ráp, tập trung ở lĩnh vực điện tử, dệt may, da giày, sử dụng lao động giá rẻ, hàm lượng công nghệ và giá trị gia tăng thấp. Nếu không thay đổi, Việt Nam sẽ mất cơ hội tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu, hoặc rơi vào bẫy gia công lâu dài. Công cuộc chuyển dịch mô hình thu hút đầu tư sẽ cần thời gian và sự phối hợp đồng bộ của các bên, là quá trình lâu dài cần ít nhất 5–10 năm để chuyển dịch mạnh mẽ.

Hàng loạt dự án hạ tầng kết nối quy mô lớn được đẩy mạnh

Các dự án giao thông trọng điểm được kỳ vọng sẽ đưa mạng lưới giao thông kết nối của Việt Nam lên một tầm cao mới, tạo động lực mạnh mẽ cho thu hút đầu tư và sự phát triển của các KCN trên toàn quốc

Đáng chú ý đầu tiên là sân bay quốc tế Long Thành (LTIA), dự kiến hoàn thành giai đoạn 1 vào năm 2026. Với vị trí trung tâm khu vực Đông Nam Á, LTIA được quy hoạch trở thành sân bay lớn nhất cả nước, hướng tới vai trò trung chuyển khu vực và cạnh tranh với các trung tâm hàng không như Changi (Singapore), Suvarnabhumi (Thái Lan) hay Kuala Lumpur (Malaysia). Khi đi vào vận hành, sân bay này sẽ giúp các KCN lân cận, đặc biệt tại Đồng Nai, tăng sức hút đối với nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Theo quy hoạch tổng thể hệ thống cảng biển, nhiều dự án quan trọng cũng đang được ưu tiên như: phát triển cảng cửa ngõ quốc tế tại Lạch Huyện (Hải Phòng) và Cái Mép – Thị Vải (TP. HCM), xây dựng siêu cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ (TP. HCM). Các dự án này không chỉ hoàn thiện hạ tầng logistics quốc gia mà còn có thể kết nối trực tiếp với các thị trường lớn ở châu Âu, châu Mỹ và Đông Nam Á.

Bên cạnh đó, các dự án giao thông liên vùng liên tỉnh cũng đang được đẩy mạnh triển khai, như Cao tốc Bắc – Nam và Đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam. Đây là dự án có ý nghĩa đặc biệt quan trọng của quốc gia, Chính phủ yêu cầu các bộ, ngành, địa phương khẩn trương hoàn tất giải phóng mặt bằng và các điều kiện cần thiết, bảo đảm khởi công dự án đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam vào tháng 12/2026 theo yêu cầu tại Nghị quyết số 106/NQ-CP ngày 23/4/2025.

Bảng: Một số dự án hạ tầng kết nối trọng điểm

Dự án	Thời gian khởi công	Dự kiến khởi công	Vốn đầu tư (tỷ đồng)
Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ		2025	144.000
Cao tốc Bảo Lộc – Liên Khương		T12/24	19.521
Cao tốc Ninh Bình – Hải Phòng	T4/25		19.784
Cao tốc Gia Nghĩa – Chơn Thành	T4/25		25.540
Cao tốc TP.HCM – Chơn Thành	T2/25		36.000
Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài		T9/25	20.889
Vành đai 4 TP. Hồ Chí Minh (Giai đoạn 1)	T7/24		105.000
Cảng hàng không quốc tế Long Thành	T1/21		336.630

Nguồn: HOUSELINK Research

Việt Nam đẩy mạnh tinh gọn bộ máy và phân cấp quản lý

Pháp lý: Vừa qua, ngày 01/07/2025, Việt Nam đã sáp nhập 63 đơn vị hành chính cấp tỉnh xuống còn 34 theo đúng tinh thần Nghị quyết 60 NQ/TW của BCH Trung ương Đảng khoá XIII. Và Nghị quyết 202/2025/QH15 trong kỳ họp 9 ngày 12/06/2025. Song song đó, cải cách được đẩy mạnh theo mô hình chính quyền hai cấp tỉnh và cơ sở, với sự ra đời của Nghị quyết 124/NQ CP ngày 08/05/2025 của Chính phủ và Kết luận 137 KL/TW của Bộ Chính trị, Ban Bí thư. Trong đó quyền thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư và cấp giấy phép môi trường được trao cho địa phương, góp phần tinh giản thủ tục, tiến độ và nâng cao chất lượng quản lý đầu tư. Kết quả mong đợi là một môi trường đầu tư minh bạch, giúp nhà đầu tư có thể tiếp cận thẩm quyền địa phương trực tiếp, giảm thời gian, thủ tục giấy tờ và gánh nặng hành chính.

Cơ chế, chính sách hỗ trợ: Việt Nam coi kinh tế tư nhân là "động lực to lớn nhất" thúc đẩy tăng trưởng. Cuối tháng 5, 2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết 198/2025/QH15 và Chính phủ ban hành Nghị quyết 139/NĐ-CP, triển khai chuỗi chính sách hỗ trợ cho doanh nghiệp.

Chính sách	Nội dung
Thuế thu nhập doanh nghiệp (CIT)	Miễn thuế 2 năm, giảm 50% trong 4 năm tiếp theo cho startup sáng tạo và dự án mới trong KCN. Miễn thuế 3 năm cho doanh nghiệp nhỏ và vừa (SMEs) mới thành lập. Miễn thuế 4 năm đầu, giảm 50% trong 9 năm tiếp theo cho các dự án công nghệ cao và nằm trong khu kinh tế.
Khuyến khích R&D và khoa học công nghệ	Được khấu trừ 200% chi phí R&D. Được trích tối đa 20% thu nhập chịu thuế để đầu tư vào Quỹ khoa học công nghệ.
Giảm tiền thuê đất & hỗ trợ lãi suất	Giảm tối thiểu 30% tiền thuê đất trong 5 năm đầu cho doanh nghiệp CNTT, công nghệ cao, SMEs và khởi nghiệp. Hỗ trợ lãi suất 2%/năm cho các dự án xanh, tuần hoàn, ESG.
Ưu đãi thuế tại các khu tài chính quốc tế (IFCs)	Áp dụng từ 1/9/2025 tại TPHCM và Đà Nẵng cho lĩnh vực ưu tiên: CIT ưu đãi đặc biệt 10% trong 30 năm. Miễn thuế 4 năm đầu, giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.
Gia hạn cắt giảm thuế VAT	VAT giảm từ 10% → 8% (đến cuối 2026)

Nguồn: HOUSELINK Research

Nguồn: Nhà xuất bản TNMT và Bản đồ Việt Nam

Tăng trưởng điện chậm dần so với tăng trưởng GDP

Đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia đòi hỏi điện phải đi trước một bước và gắn liền với chiến lược phát triển kinh tế – xã hội. Trong giai đoạn công nghiệp hóa, điện năng thường tăng nhanh hơn GDP do sự phát triển của các ngành tiêu tốn nhiều năng lượng, điều này có thể thấy ở hệ số đàn hồi điện năng còn cao. Đây là hệ số co giãn giữa tăng trưởng điện và tăng trưởng GDP ở Việt Nam. Về cơ bản, hệ số đàn hồi điện phụ thuộc vào từng giai đoạn phát triển của mỗi quốc gia. Ở các nước đang phát triển, hệ số sẽ thường cao hơn 1 và sẽ nhỏ hơn 1 khi quá trình công nghiệp hóa cơ bản hoàn thành, cơ cấu kinh tế thay đổi, chuyển sang phát triển các ngành tiêu thụ ít năng lượng, và hiệu quả sản xuất tăng cao (thường thấy ở các nước kinh tế phát triển).

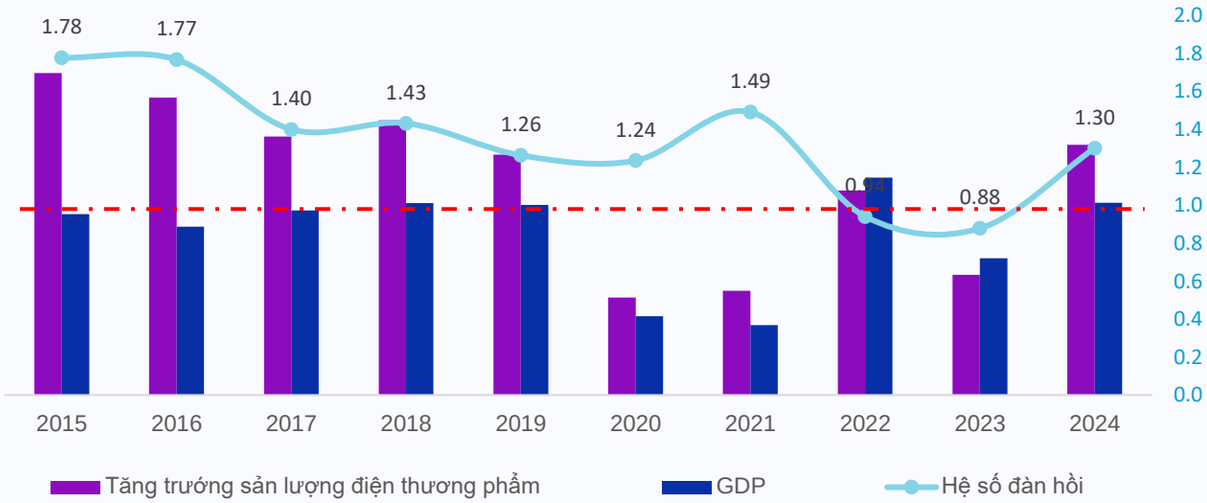
$$\text{Hệ số đàn hồi điện} = \frac{\%\ \text{Tăng trưởng sản lượng điện thương phẩm}}{\%\ \text{Tăng trưởng GDP}}$$

Thống kê từ EVN cho thấy, trong giai đoạn trước đại dịch 2015-2019, hệ số đàn hồi điện tại Việt Nam dao động ở mức trung bình khoảng 1,5 lần, khá cao so với các nước khác nhưng đã cải thiện khá nhanh, tốc độ giảm trung bình 8% mỗi năm. Ở giai đoạn sau 2020-2024 hệ số đàn hồi điện trung bình chỉ còn khoảng 1,2 lần, tăng trưởng sản lượng điện so với tăng trưởng GDP và trên đà giảm rất nhanh. Đây có thể coi là một tín hiệu báo động về nguồn cung điện trong các năm tiếp theo, đặt ra áp lực cho hệ thống điện quốc gia, trong bối cảnh các ngành sản xuất vẫn tập trung ở phân khúc tiêu thụ điện lớn.

Để giảm áp lực lên lưới điện quốc gia, Quy hoạch điện VIII (QHD8) điều chỉnh sẽ thay đổi nhiều so với QHD8 đã được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 500/QĐ-TTg. Đề án xác định: Hệ số đàn hồi điện giảm mạnh từ khoảng 1,25 lần trong giai đoạn 2026-2030 xuống 0,33 lần trong giai đoạn 2046 - 2050. Cơ cấu nguồn điện cũng sẽ thay đổi đáng kể cùng với việc tiếp tục triển khai các dự án điện hạt nhân Ninh Thuận với quy mô công suất khoảng 6.000MW thì nguồn điện từ năng lượng tái tạo như điện mặt trời (bao gồm cả điện mặt trời mái nhà) và nguồn điện gió tăng lên đáng kể.

Ngoài ra, để thúc đẩy sử dụng năng lượng tái tạo, các văn bản hướng dẫn về điện như hợp đồng mua bán điện trực tiếp (Nghị định 80/2024/NĐ-CP), khung giá điện gió (Quyết định 1508/QĐ-BCT, Quyết định 1824/QĐ-BCT) và mặt trời (Quyết định 988/QĐ-BCT) đã được ban hành, cho phép doanh nghiệp bán điện trực tiếp cho khách hàng lớn, mở đường cho thị trường điện cạnh tranh và bền vững hơn

Biểu đồ: So sánh tăng trưởng sản lượng điện thương phẩm và tăng trưởng GDP



Nguồn: EVN

HOUSELINK® Grow Business Effectively

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

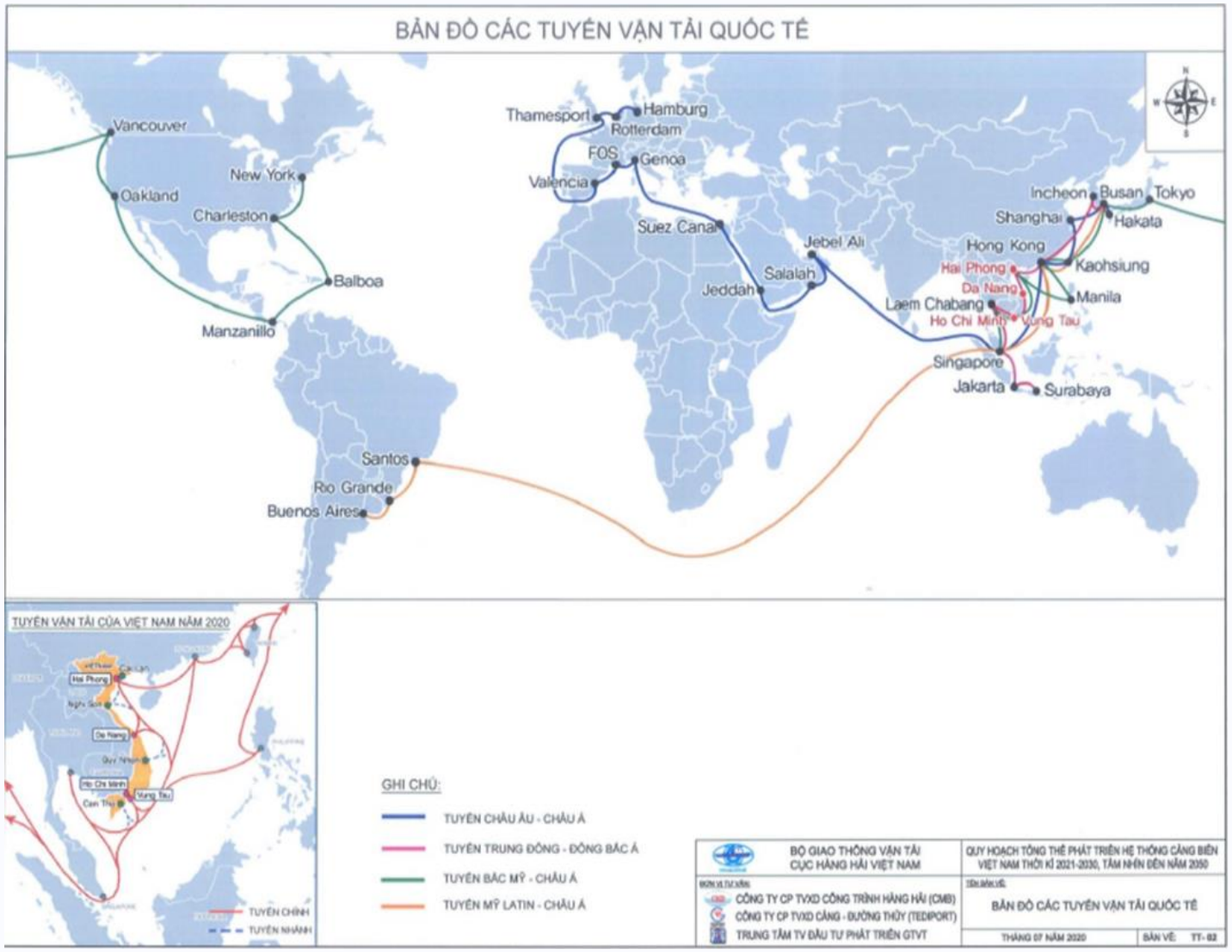
III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

Việt Nam sở hữu vị trí địa lý thuận lợi và tiềm năng khu vực lớn



Nguồn: Bộ Giao thông vận tải Cục hang hải Việt Nam

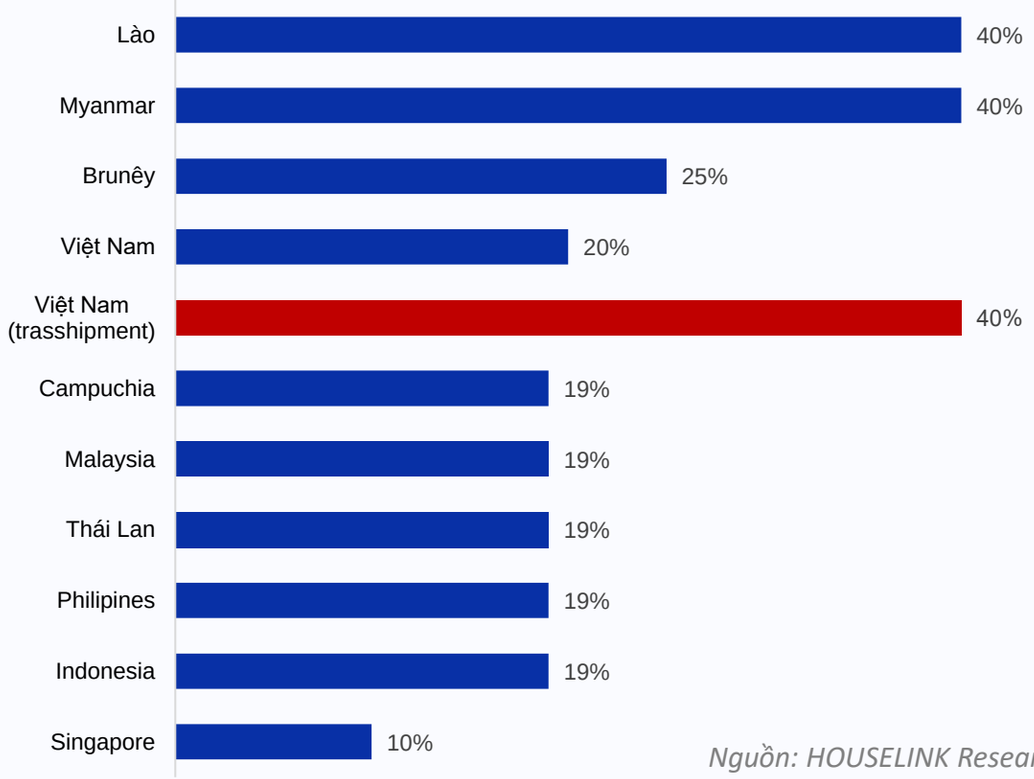
Vị trí: Việt Nam sở hữu vị trí địa lý tại trung tâm của Đông Nam Á, một mặt giáp biển và nằm trên trục giao thông quan trọng của các tuyến hàng hải hướng đến các thị trường trọng yếu như Hoa Kỳ, Trung Quốc, Nhật Bản, và Hàn Quốc. Bên cạnh đó, tính đến tháng 06/2025, Việt Nam đã ký kết 17 hiệp định thương mại tự do, cả song phương và đa phương. Sự kết hợp này cộng hưởng và thúc đẩy tiềm năng của Việt Nam trở thành một cứ điểm sản xuất công nghiệp của toàn cầu mang định hướng xuất khẩu.

Tiềm năng khu vực: Theo báo cáo của McKinsey, đến năm 2030, APAC dự kiến chiếm hơn 50% tổng tiêu dùng toàn cầu. Sự dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu hướng về khu vực này không chỉ nhằm tận dụng chi phí sản xuất cạnh tranh mà còn để tiếp cận gần hơn với thị trường tiêu dùng bản địa. Điều này tạo lợi thế rõ rệt cho Việt Nam trong việc thu hút đầu tư công nghiệp, đặc biệt là các lĩnh vực định hướng xuất khẩu như điện tử, dệt may, chế biến thực phẩm và lắp ráp thiết bị. Vị trí liền kề các nền kinh tế lớn và khả năng kết nối nhanh qua đường biển và đường bộ giúp Việt Nam hưởng lợi trong chuỗi giá trị khu vực.

Tình hình môi trường thương mại quốc tế nhiều biến động

Trong bối cảnh căng thẳng thuế quan gia tăng, các quốc gia trong khu vực ASEAN đang có những phản ứng và vị thế khác nhau, tạo ra sự khác biệt rõ rệt trong năng lực cạnh tranh thu hút FDI. **Mức thuế 20%** Hoa Kỳ tạm thời áp lên hàng Việt Nam vẫn thấp hơn so với Lào, Myanmar, Brunei (25–40%), nhưng cao hơn các nước ít bị nghi ngờ về vấn đề "transshipment" (hàng trung chuyển) như Singapore, Indonesia, Philippines, và Thái Lan. Đáng chú ý, Campuchia và Malaysia là các nước từng bị đe dọa áp thuế cao thì nay cũng đã đạt thỏa thuận ở mức 19%.

Biểu đồ: Mức thuế đối ứng của Mỹ lên một số quốc gia ASEAN tính đến ngày 31/07/2025



Nguồn: HOUSELINK Research

Diễn biến thương mại quốc tế, đặc biệt là chính sách thuế quan của Mỹ, đang trở thành yếu tố then chốt ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn điểm đến đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài.

Trong các diễn biến mới nhất, vào 27/07/2025, EU đã đạt được thỏa thuận thương mại với ở mức thuế 15% và không cộng dồn bất kỳ thuế quan nào đang có hiệu lực. Nhật Bản cũng công bố thỏa thuận thuế ở mức 15% và sẽ đầu tư 550 tỷ USD vào nền kinh tế Mỹ. Trong khi đó, triển vọng về mức thuế áp dụng cho hàng hóa Ấn Độ và Canada vẫn chưa rõ ràng. Ông Trump cảnh báo sẽ áp thuế từ 25% đến 35% với hai đối tác này nếu đàm phán không đạt tiến triển. Brazil thậm chí phải chuẩn bị khả năng bị Mỹ áp thuế 50% và hiện vẫn đang theo đuổi đàm phán. Về Trung Quốc, sau khi tạm hoãn áp thuế 115% để tạo điều kiện đàm phán, Trump đã phát biểu về việc "đã rất gần" một thỏa thuận khác, nhưng hiện vẫn chưa cung cấp thông tin chi tiết.

Dù đã đạt thỏa thuận với mức thuế 20% cho hàng hóa có xuất xứ Việt Nam, **mức thuế 40%** áp vào hàng trung chuyển của Việt Nam vẫn bị xem là cao và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Điều này đặc biệt đáng lưu ý trong bối cảnh Việt Nam đang nhập siêu lớn từ Trung Quốc, nhất là với các nguyên liệu đầu vào phục vụ sản xuất, yếu tố có thể khiến Mỹ gia tăng nghi ngờ transshipment, làm tăng áp lực kiểm soát và nguy cơ điều chỉnh thuế bất lợi trong tương lai.

Ngoài ra, vấn đề về cụ thể thế nào là hàng transshipment vẫn chưa hoàn toàn rõ ràng, đặc biệt là phạm vi áp dụng, có tính các quốc gia khác ngoài Trung Quốc hay không. Trong bối cảnh chính sách có thể biến động, nếu đại diện Mỹ tiếp tục điều chỉnh hoặc thực thi mức thuế vào tháng 8, Việt Nam và các quốc gia sẽ cần theo dõi sát sao và tiếp tục đàm phán để bảo vệ lợi thế trong xuất khẩu. Điều này tạo ra sức ép lớn buộc các nước, đặc biệt là Việt Nam, phải định hình lại chiến lược thu hút FDI nếu muốn duy trì vị thế xuất khẩu và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu.

Việt Nam có thể làm gì để thu hút hiệu quả làn sóng đầu tư mới?

➢ Tận dụng hiệu quả nguồn cung đất công nghiệp

Nguồn cung đất dồi dào đi kèm với định hướng phát triển các ngành công nghệ cao, cùng chính sách ưu đãi tập trung, giúp Việt Nam từng bước nâng cấp vị thế trong chuỗi giá trị toàn cầu. Hệ sinh thái công nghiệp ngày càng hoàn thiện, với chuỗi cung ứng phát triển tại cả ba miền, mỗi vùng có thế mạnh riêng, mở ra cơ hội thu hút đầu tư theo ngành, theo vùng hiệu quả hơn.

- Miền Bắc: Là trung tâm thu hút các ngành công nghiệp công nghệ cao, điện tử, linh kiện và thiết bị chính xác. Việc gần Trung Quốc, giúp miền Bắc hưởng lợi từ dịch chuyển chuỗi cung ứng và logistics xuyên biên giới. Các khu công nghiệp tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Hà Nội... đã thu hút các tập đoàn như Samsung, Foxconn, Canon.
- Miền Trung: Dù chưa phát triển mạnh bằng hai đầu đất nước, miền Trung nổi bật với lợi thế quỹ đất lớn, giá thuê hợp lý và hạ tầng cảng biển tốt (như cảng Chu Lai, Đà Nẵng, Dung Quất). Đây là vùng có tiềm năng phát triển các ngành công nghiệp nhẹ, hậu cần, chế biến nông – thủy sản và công nghiệp hỗ trợ.
- Miền Nam: Là đầu tàu công nghiệp với hệ sinh thái phát triển toàn diện. TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An là điểm đến quen thuộc của FDI trong các lĩnh vực dệt may, da giày, điện tử, chế biến thực phẩm, logistics và công nghiệp hỗ trợ. Mạng lưới doanh nghiệp vệ tinh dày đặc, hạ tầng kết nối tốt và lực lượng lao động dồi dào giúp miền Nam giữ vai trò trung tâm sản xuất, xuất khẩu lớn nhất cả nước.

➢ Tăng cường nội địa hóa và giảm phụ thuộc

Việt Nam cần đa dạng hóa thị trường khách hàng và nhà cung cấp để không bị phụ thuộc quá nhiều vào một vài bên lớn và giảm rủi ro chuỗi cung ứng. Việc thúc đẩy các FTA, mở rộng quan hệ đối tác chiến lược, và chủ động ngoại giao cấp cao (như các chuyến thăm của Thủ tướng) đang tạo tiền đề vững chắc cho môi trường đầu tư đa dạng với nhiều khối thương mại trên thế giới và ổn định hơn.

➢ Tập trung vào các ngành trọng điểm có lợi thế nội tại

Việt Nam cần xác định và ưu tiên các ngành phù hợp với tiềm năng nội tại như công nghệ, sản xuất điện tử, năng lượng tái tạo, dịch vụ số… Việc lựa chọn có chiến lược sẽ giúp gia tăng giá trị thu hút và giữ chân nhà đầu tư dài hạn. (Phân tích chi tiết sẽ được cập nhật trong các báo cáo chuyên ngành tiếp theo.)

Tổng kết lại, trong bối cảnh biến động cả trong nước và ngoài nước như hiện nay, với một quốc gia phụ thuộc nhiều vào đầu tư nước ngoài như Việt Nam, thì việc thay đổi cách thu hút FDI là xu hướng tất yếu để phát triển kinh tế theo kế hoạch đã đề ra. Giữa tình hình đó, những điểm sáng và lợi thế của Việt Nam cần được tận dụng và phát huy tối đa.

HOUSELINK®
Grow Business Effectively

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

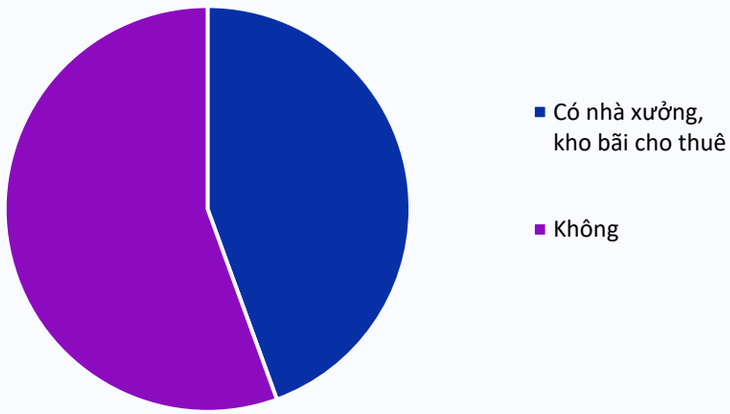
Nguồn cung các KCN đang hoạt động nhiều và ổn định

Theo số liệu từ HOUSELINK thống kê và quy hoạch các tỉnh, cả nước hiện có khoảng 495 KCN đang hoạt động, với tổng diện tích đất quy hoạch là 148.454 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp vào khoảng 99.194 ha, phân bổ rộng khắp các vùng miền và tập trung chủ yếu ở khu vực miền Bắc và miền Nam.

Thông tin các Khu công nghiệp được tổng hợp, cập nhật trên cơ sở dữ liệu của HOUSELINK thu thập, trong đó các Khu công nghiệp mở rộng được coi là một Khu công nghiệp mới

Tính đến thời điểm hiện tại, trong tổng số các KCN đang hoạt động trên cả nước, có khoảng 44% KCN đã phát triển dịch vụ cho thuê kho bãi và nhà xưởng xây sẵn. Điều này phản ánh xu hướng ngày càng phổ biến trong việc cung cấp hạ tầng công nghiệp linh hoạt, đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư muốn triển khai dự án nhanh chóng, tiết kiệm chi phí đầu tư ban đầu

Biểu đồ: Tỷ lệ KCN có nhà xưởng, kho bãi cho thuê, 2025



Tổng số Khu công nghiệp đang hoạt động:

~494 khu

Tổng diện tích đất quy hoạch:

~148.454 ha

Tổng diện tích đất dành cho công nghiệp:

~99.194 ha

Nguồn: HOUSELINK Data

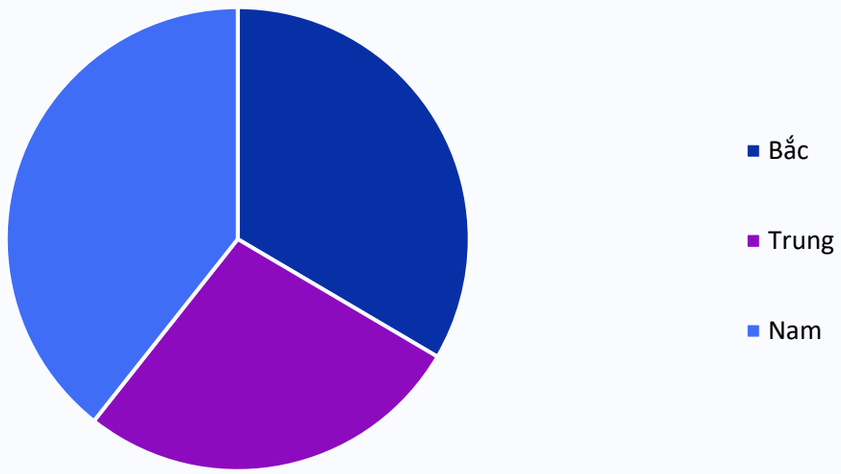
Miền Nam dẫn đầu về cả số lượng và diện tích KCN đang hoạt động

Xét theo khu vực:

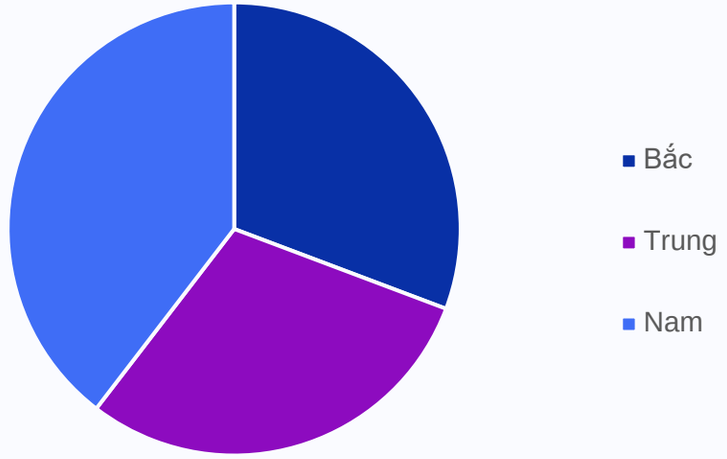
Số lượng các KCN ở miền Nam chiếm tới 39%, tiếp đó là miền Bắc với 34%, và miền trung chiếm khoảng 27% tỷ trọng. Có thể thấy các KCN tại Việt Nam tập trung chủ yếu ở hai khu vực lớn miền Bắc và miền Nam, đặc biệt là tại các tỉnh, thành phố như TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Bắc Ninh, Hải Phòng, là những địa phương có hạ tầng giao thông phát triển, gần cảng biển hoặc cửa khẩu và trung tâm đô thị lớn, thuận lợi cho hoạt động sản xuất và xuất nhập khẩu. Trong khi đó, khu vực miền Trung có số lượng KCN ít hơn và phân bố rải rác, trong đó nổi bật nhất là 2 tỉnh Thanh Hóa và Nghệ An.

Về diện tích đất, cơ cấu tỷ trọng theo vùng miền cũng khá tương tự. Dẫn đầu với 40% diện tích là khu vực miền Nam, sau đó là vị trí thứ 2 thuộc về khu vực miền Bắc chiếm 31%. Miền Trung xếp sau chỉ kém miền Bắc 1% tỷ trọng diện tích đất công nghiệp.

Biểu đồ: Tỷ trọng số lượng KCN đang hoạt động phân theo khu vực, Q2 2025



Biểu đồ: Tỷ trọng diện tích đất công nghiệp các KCN đang hoạt động theo khu vực, Q2 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

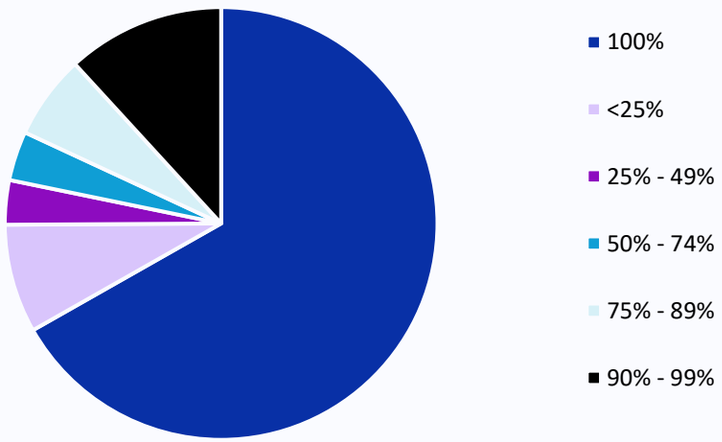
1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

Tỷ lệ lấp đầy trung bình các KCN trên cả nước tương đối cao

**Dựa trên cơ sở 272 KCN đang hoạt động mà HOUSELINK đã trực tiếp khảo sát*

Tỷ lệ lấp đầy trung bình các Khu công nghiệp trên cả nước đạt khoảng 87%, trong đó, có tới 67% các Khu đã lấp đầy, tiếp theo là nhóm các KCN gần đầy (trên 90%) chiếm 12% thị phần. Đứng thứ 3 là nhóm các KCN có tỷ lệ lấp đầy thấp dưới 25%, đây chủ yếu là các KCN mới hoạt đông gần đây và không cho thuê toàn bộ ngay mà sẽ phân kỳ từng giai đoạn cho thuê. Điều này phần nào phản ánh xu hướng tiếp tục mở rộng và phát triển của thị trường KCN. Nhìn chung, tỷ trọng cao của các KCN đã lấp đầy 100% và gần đầy đã cho thấy hiệu quả khai thác hạ tầng công nghiệp ở mức cao tại nhiều địa phương.

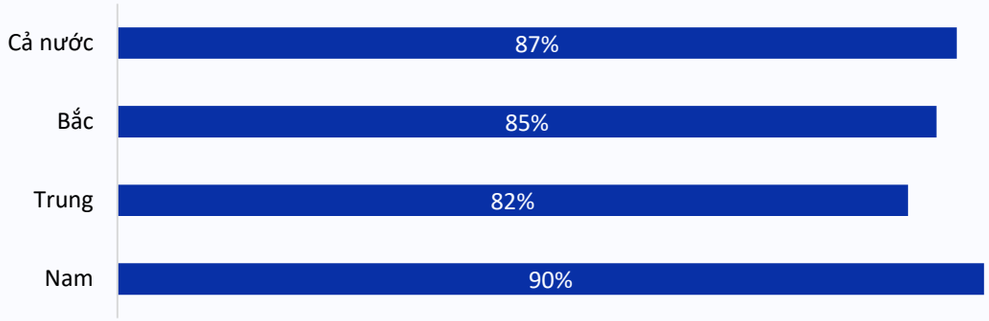
Biểu đồ: Tỷ lệ lấp đầy các Khu công nghiệp, Q2 2025



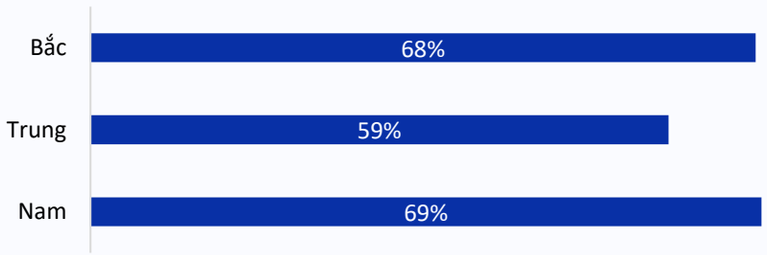
Xét theo khu vực, tỷ lệ lấp đầy tại cả ba miền Bắc, Trung và Nam khá đồng đều và đạt mức cao trên 80%. Khu vực miền Nam ghi nhận tỷ lệ lấp đầy trung bình cao nhất, đạt 90%. Tiếp theo là miền Bắc với tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 85%, và miền Trung là 82%. Các số liệu này phản ánh sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các địa phương trong thu hút đầu tư vào khu công nghiệp

Với lợi thế về vị trí địa lý, hạ tầng giao thông kết nối và mức độ phát triển kinh tế - công nghiệp cao, khu vực miền Nam hiện đang dẫn đầu cả nước về tỷ lệ lấp đầy các KCN, với 68% số KCN đã được lấp đầy trên tổng số KCN được khảo sát trong khu vực. Miền Bắc theo sát với tỷ lệ lấp đầy cũng đạt 68%, trong khi miền Trung có tỷ lệ thấp hơn, chỉ khoảng 59% KCN đã được lấp đầy.

Biểu đồ: Tỷ lệ lấp đầy trung bình các KCN đang hoạt động, Q2 2025



Biểu đồ: Tỷ trọng KCN đã lấp đầy 100% theo khu vực, Q2 2025



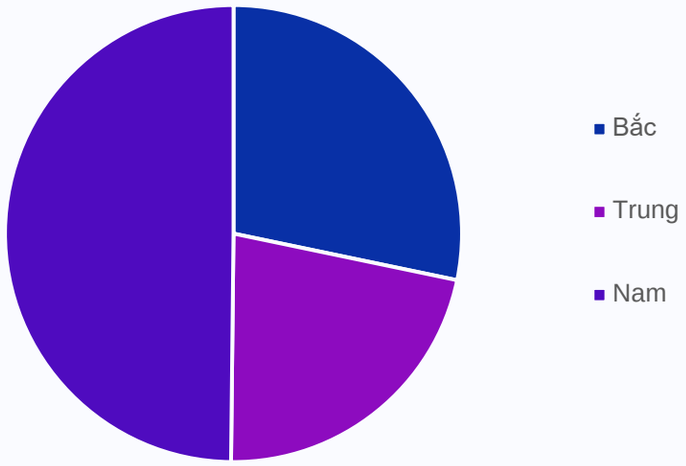
Nguồn: HOUSELINK Data

Diện tích đất công nghiệp trống đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất nửa cuối 2025

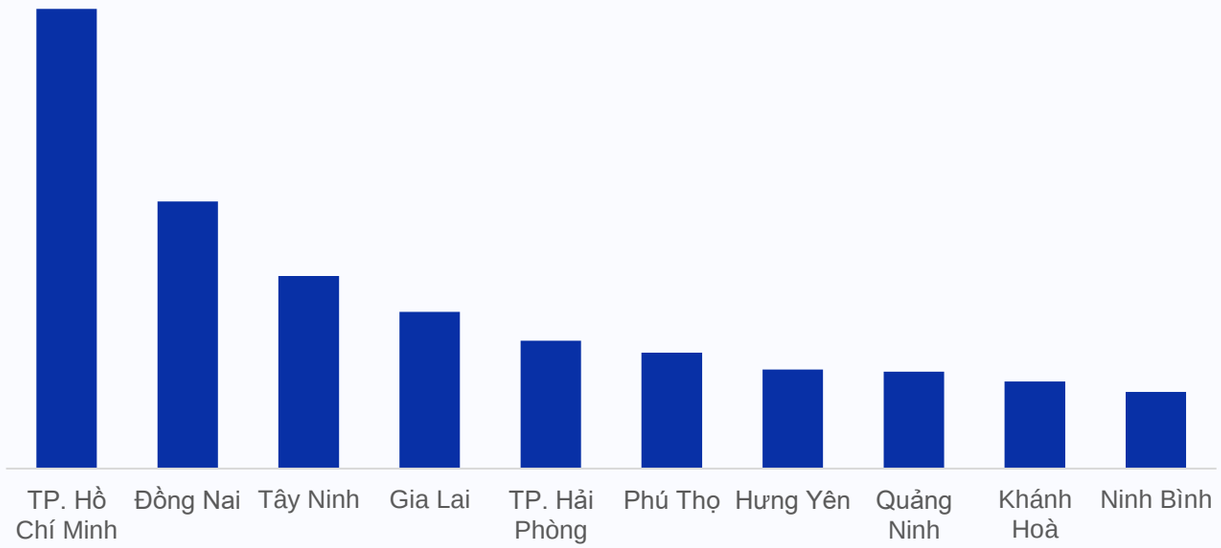
Tại thời điểm cuối quý 2 năm 2025, diện tích đất còn trống rơi vào khoảng 10,322 ha. Với dư địa lớn về nguồn cung sẵn có, thị trường KCN sẽ đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất nửa cuối 2025.

Xét theo khu vực: Miền Nam không chỉ có tỷ lệ lấp đầy cao nhất mà diện tích đất còn lại cũng áp đảo. Cụ thể, miền Nam chiếm khoảng 50% tổng diện tích đất trống, trong khi đó miền Bắc và miền Trung lần lượt là 28% và 22%. Khu vực miền Nam đang tiếp tục phát huy lợi thế của mình với các thủ phủ công nghiệp lớn nhất cả nước. Nổi bật là TP. Hồ Chí Minh, sau khi sáp nhập Bình Dương theo định hướng phát triển vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, khu vực này đã trở thành trung tâm kinh tế tổng hợp lớn nhất cả nước, vừa sở hữu hệ thống khu công nghiệp quy mô, vừa có hạ tầng logistics hiện đại với cảng biển quốc tế và sân bay quốc tế.

Biểu đồ: Tỷ trọng diện tích đất cho thuê còn trống theo khu vực, Q2 2025



Biểu đồ: Top 10 địa phương có diện tích đất trống lớn nhất cả nước, Q2 2025



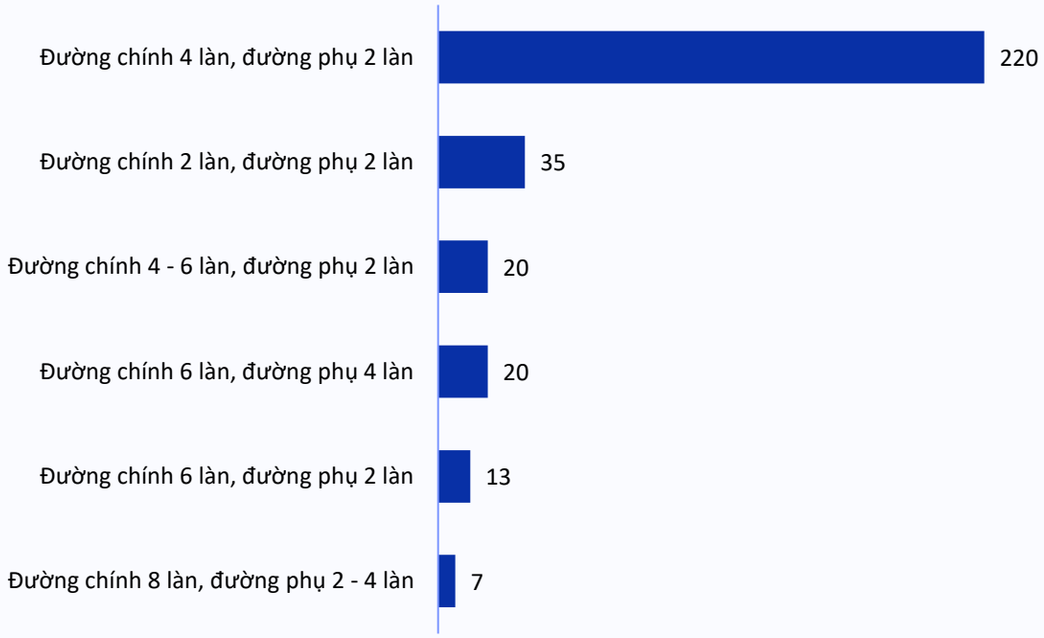
Nguồn: HOUSELINK Data

Giao thông nội bộ các KCN cơ bản đáp ứng đúng với tiêu chuẩn thiết kế cơ sở hạ tầng giao thông nội khu

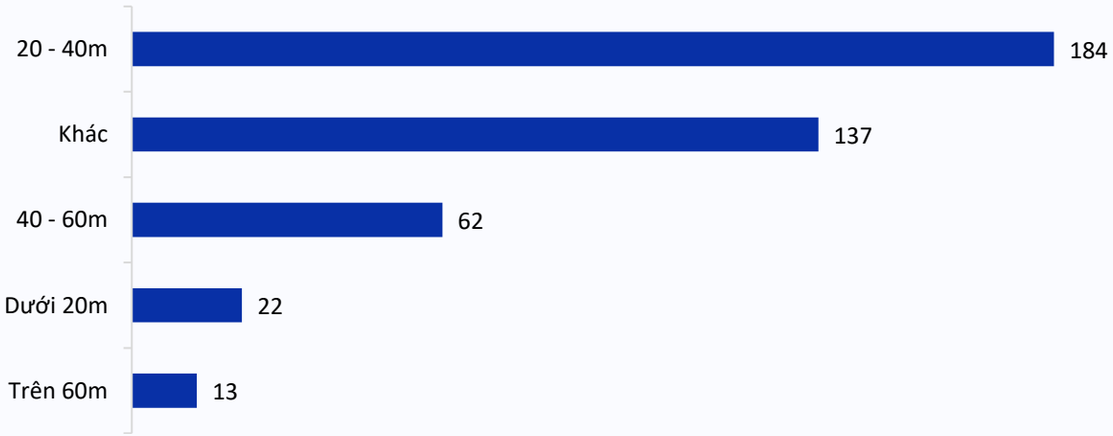
Theo khảo sát của chúng tôi về hạ tầng giao thông nội bộ các Khu công nghiệp trên cả nước, đến nay, hạ tầng giao thông nội bộ các Khu công nghiệp cơ bản đáp ứng đúng với tiêu chuẩn thiết kế cơ sở hạ tầng giao thông nội Khu. Theo đó, các Khu công nghiệp đang phần lớn xây dựng 4 làn xe đường chính và 2 làn xe đường phụ. Tiếp đến là 2 làn xe đường chính và 2 làn xe đường phụ. Các nhóm đường khác chiếm tỉ lệ khá ít.

Độ rộng đường chính có kích thước từ 20 – 40m đang chủ yếu được sử dụng tại phần lớn các Khu công nghiệp. Đây là kích thước phù hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển trong Khu công nghiệp. Về kích thước đường phụ, đa số các tuyến đường phụ trong Khu được xây dựng với kích thước trên 20m, đáp ứng tiêu chuẩn đường dành cho ô tô ở Việt Nam. Nhìn chung, giao thông nội khu của các Khu công nghiệp đã cơ bản hoàn thiện, đáp ứng nhu cầu di chuyển nội bộ trong Khu công nghiệp.

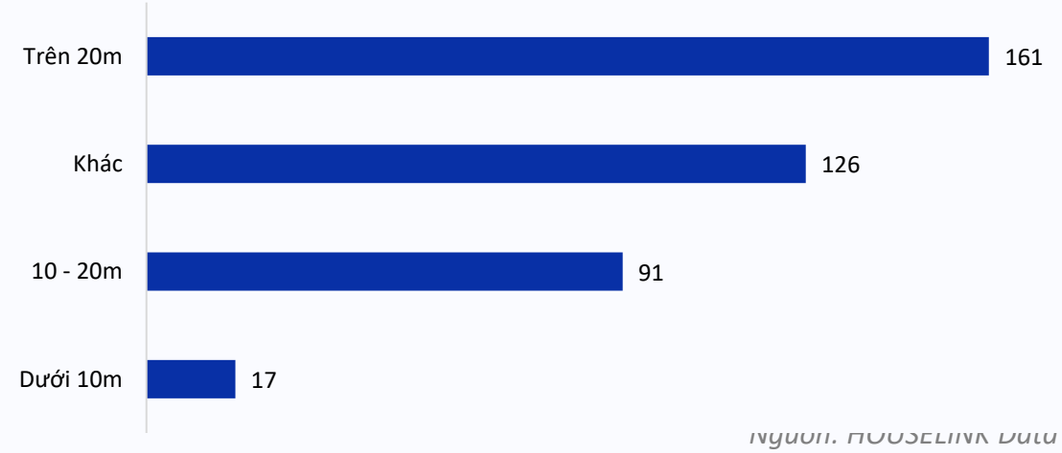
Biểu đồ: Nhóm làn đường nội khu



Biểu đồ: Độ rộng giao thông đường chính nội Khu công nghiệp



Biểu đồ: Độ rộng giao thông đường phụ nội Khu công nghiệp



Nguồn: HOUSELINK Data

HOUSELINK® Grow Business Effectively

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

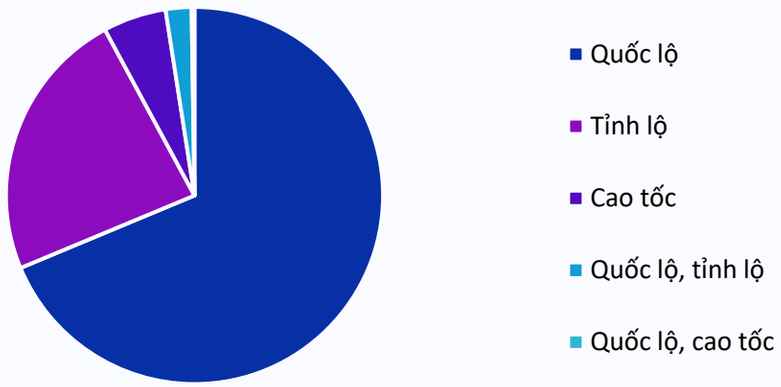
1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

Giao thông kết nối phát triển

Giao thông kết nối:

Việt Nam đang rất chú trọng vào việc đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, đặc biệt là cơ sở hạ tầng về giao thông. Điểm thuận lợi rất lớn của các KCN trong nước hiện nay chính là ưu điểm về giao thông kết nối. Có tới 67% tỷ lệ KCN được phát triển ngay cạnh đường quốc lộ. Đây là các tuyến đường giao thương hàng hóa trọng yếu, thuận tiện cho việc vận chuyển hàng hóa, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho công tác logistics của các doanh nghiệp trong KCN. Đặc biệt với việc hệ thống đường cao tốc đang ngày càng hoàn thiện như các tuyến cao tốc Bắc - Nam kết nối theo chiều dọc đất nước và các tuyến đường ven biển đang góp phần thúc đẩy sự phát triển công nghiệp nói riêng và kinh tế nói chung tại các khu vực tỉnh thành mà các tuyến đường này đi qua.

Biểu đồ: Tỷ trọng các loại hình đường cạnh Khu công nghiệp

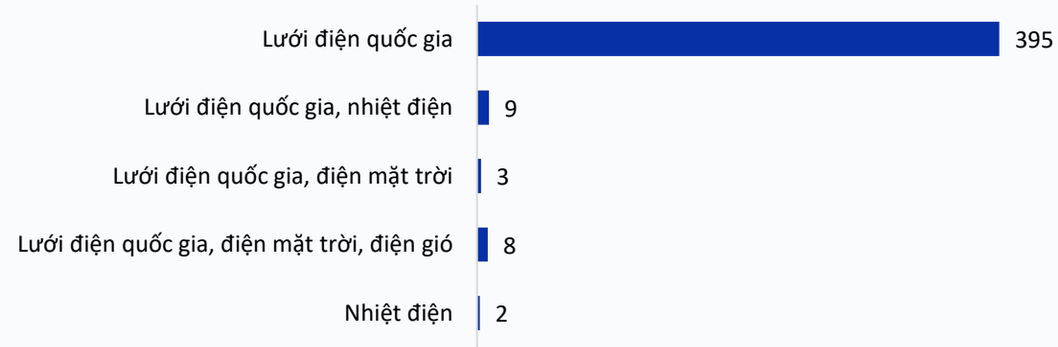


Nguồn điện xanh đang ngày càng được chú trọng

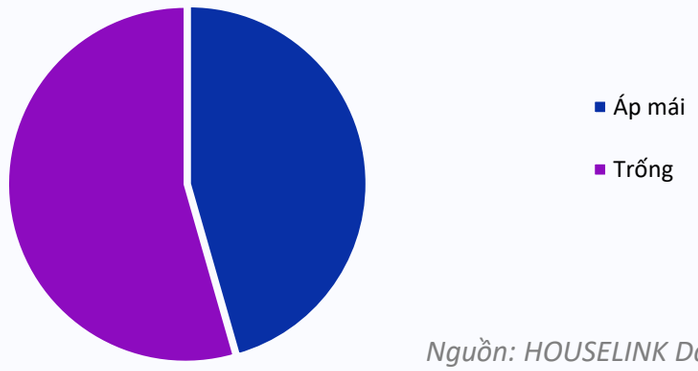
Hạ tầng điện:

Chủ yếu các KCN hiện nay đang sử dụng nguồn điện lưới quốc gia. Bên cạnh đó, một số khu kết hợp nguồn điện lưới quốc gia với các nguồn điện khác như nhiệt điện, điện mặt trời, điện gió. Theo số liệu chúng tôi ghi nhận được, có gần 50% các KCN có các nhà máy trong khu đã lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái. Điều này cho thấy các nhà đầu tư đang ngày càng chú trọng việc sử dụng các năng lượng tái tạo thay thế dần cho nguồn điện quốc gia, hướng đến tiêu chuẩn sản xuất xanh, KCN xanh

Biểu đồ: Tỷ trọng các loại hình nguồn điện



Biểu đồ: Tỷ trọng nguồn điện mặt trời áp mái trong KCN



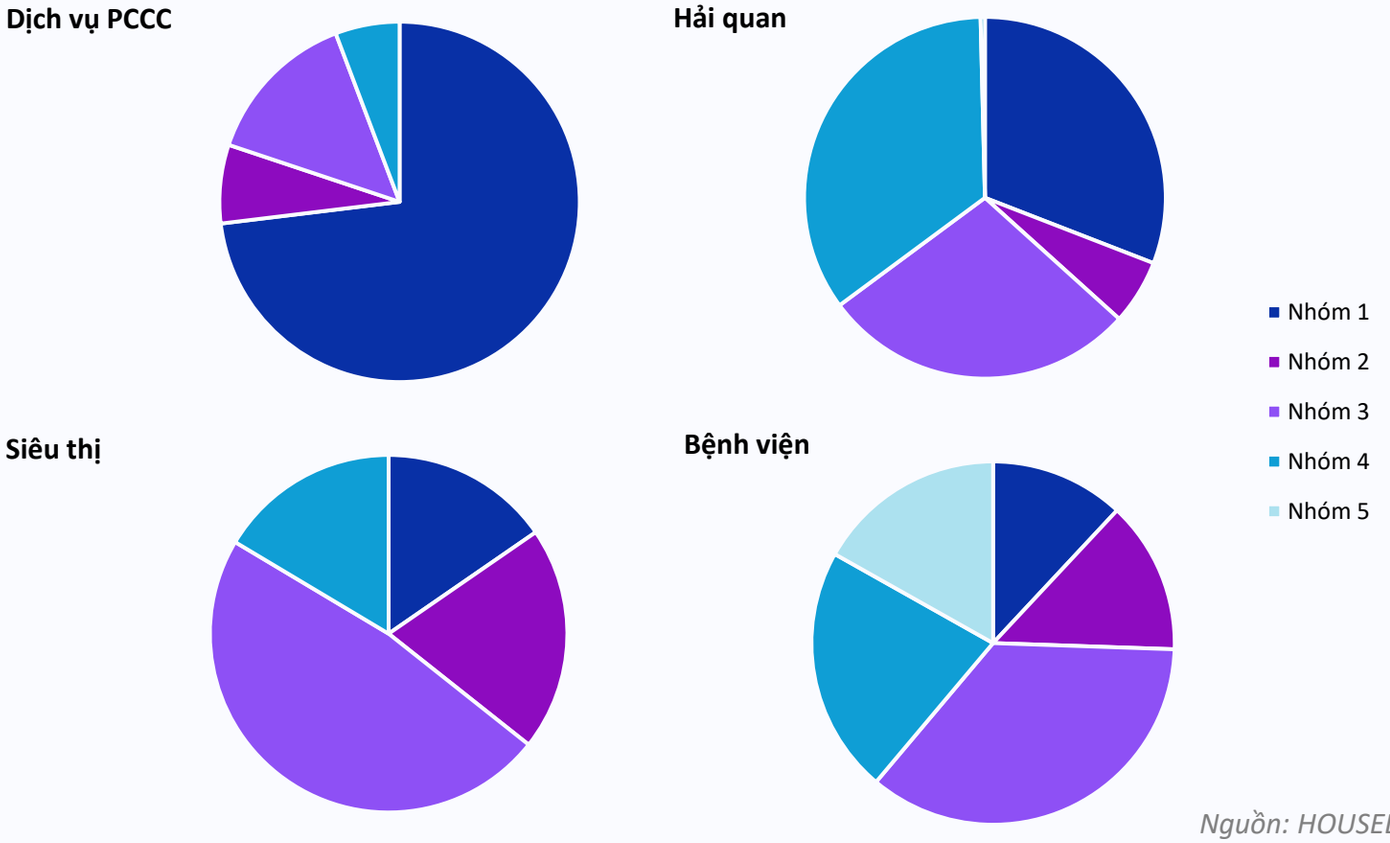
Nguồn: HOUSELINK Data

Cơ sở hạ tầng xã hội được cải thiện và bố trí gần KCN

Khoảng cách tới khu dân cư: Theo khảo sát của HOUSELINK, có khoảng 60% các KCN có vị trí rất gần với các điểm dân cư. Nổi bật là các tỉnh thành như Bắc Ninh, Bình Dương, Đông Nai, Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh với gần 100% các Khu công nghiệp đều có vị trí rất gần với các khu dân cư. Đây là một trong những điều kiện thuận lợi trong việc thu hút các Chủ đầu tư cũng như người lao động.

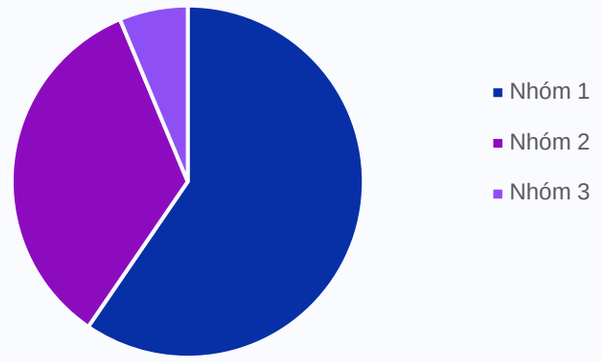
Các hạ tầng xã hội khác: Các cơ sở hạ tầng tiện ích đang được cải thiện khá nhiều khi các dịch vụ như siêu thị, bệnh viện, hải quan, PCCC,… được bố trí khá gần các Khu công nghiệp. Không những thế, một số Khu còn xây dựng các cơ sở hạ tầng này ngay trong nội khu. Điều này tạo điều kiện lớn trong việc thu hút và đảm bảo đời sống sinh hoạt thường ngày của người lao động.

Biểu đồ khoảng cách tới các hạ tầng xã hội khác:



Nguồn: HOUSELINK Data

Biểu đồ: Nhóm khoảng cách tới khu dân cư



Nguồn: HOUSELINK Data

Ghi chú: Trong phần nội dung này chúng tôi chia nhóm khoảng cách từ Khu công nghiệp tới các cơ sở hạ tầng xã hội theo tiêu chí như sau:

- ***Đối với khoảng cách tới khu dân cư:***
  - Nhóm 1: <1 km
  - Nhóm 2: 1km – 5km
  - Nhóm 3: >5km
- ***Đối với khoảng cách tới các hạ tầng xã hội khác:***
  - Nhóm 1: Nội khu
  - Nhóm 2: Dưới 1 km
  - Nhóm 3: Từ 1 - 3 km
  - Nhóm 4: Từ 3 - 5 km
  - Nhóm 5: Từ 5 - 15 km

I. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2025 5

1. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) 6
2. Giá nguyên vật liệu đầu vào cho ngành Chế biến, chế tạo 7
3. Chỉ số Nhà quản trị mua hàng và Sản xuất công nghiệp 8
4. Xuất nhập khẩu 9
5. Tỷ giá hối đoái 10
6. Tiêu dùng nội địa 11

II. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 12

1. Tổng quan tình hình thu hút đầu tư công nghiệp 13
2. Phân tích chân dung các phân khúc nhà đầu tư Công nghiệp 24

III. PHÂN TÍCH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THU HÚT ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP 33

1. Các yếu tố nội tại 34
2. Các yếu tố khách quan khác 40

IV. PHÂN TÍCH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP 44

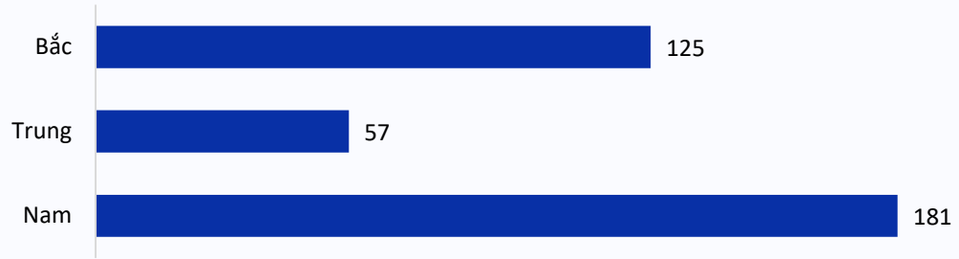
1. Tổng quan thực trạng các khu công nghiệp đang hoạt động 45
2. Tỷ lệ lấp đầy & Diện tích đất trống 48
3. Tổng quan hạ tầng tiện ích khu công nghiệp 52
4. Xu hướng giá thuê các loại hình bất động sản công nghiệp 55

Giá thuê đất KCN tiếp tục tăng và chuyển dịch sang phân khúc cao, đặc biệt là khu vực miền Nam cao nổi trội hơn hẳn

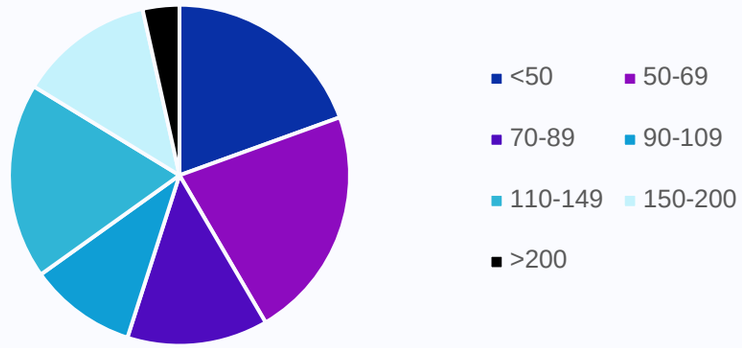
Theo số liệu khảo sát quý 2 năm 2025, giá thuê đất trung bình của các KCN tiếp tục ghi nhận sự chênh lệch đáng kể giữa các vùng. Cụ thể, khu vực miền Nam có mức giá trung bình cao nhất, nằm trong khoảng 150 – 200 USD/m2/chu kỳ thuê (tương đương khoảng 3.900.000 – 5.200.000 VND). Tiếp theo là khu vực miền Bắc với mức giá trung bình ở phân khúc thấp hơn, 110-149 USD/m2/chu kỳ thuê. Trong khi đó, miền Trung có mức giá thấp nhất, chỉ ở mức 50–69 USD/m2/chu kỳ thuê, thấp hơn 3 lần so với khu vực miền Nam và 2 lần so với khu vực miền Bắc. Giá thuê đất có sự chênh lệch lớn giữa các khu vực đã cho thấy nhà đầu tư trong và ngoài nước vẫn nhắm đến các địa phương có hạ tầng và kết nối tốt và lực lượng lao động dồi dào, chấp nhận hy sinh một phần mức giá cao hơn.

Về cơ cấu, giá thuê đất đã có sự thay đổi đáng kể so với cuối năm 2024. Cụ thể, trong khi các khoảng giá thấp như ≤50, 50–69 và 70–89 USD/m²/chu kỳ thuê ghi nhận mức giảm từ 2–3%, thì các khoảng giá cao cũng có xu hướng tăng rõ rệt. Đáng chú ý, các KCN thuộc khoảng giá 150–200 và >200 USD/m²/chu kỳ thuê đã tăng trung bình khoảng 3% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy nhu cầu đang nghiêng hẳn về phân khúc cao. Ngoài ra, điều này còn phản ánh về sự tăng giá thuê đất, theo thống kê, giá thuê đất trung bình đã tăng gần 7% so với năm trước.

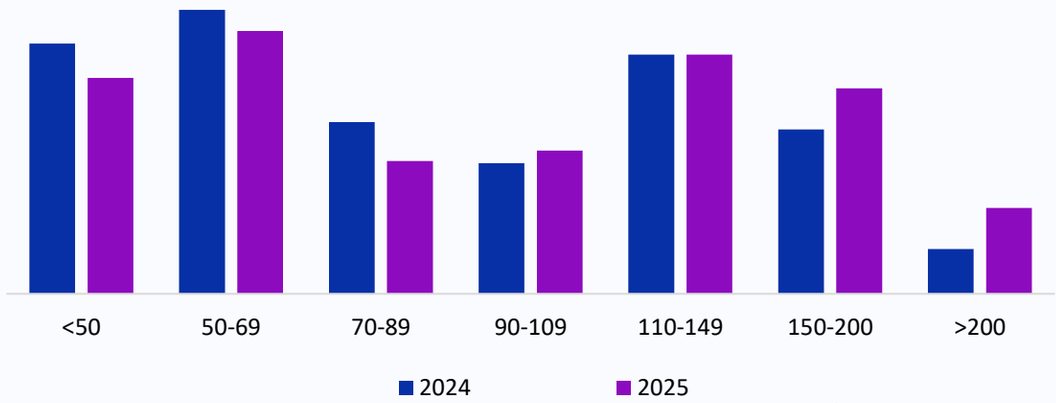
Biểu đồ: Giá đất trung bình theo khu vực Q2 2025 (USD/m2/chu kỳ thuê)



Biểu đồ: Tỷ trọng giá thuê đất 2025 (USD/m2/chu kỳ thuê)



Biểu đồ: Các nhóm giá thuê đất (USD/m2/chu kỳ thuê) so sánh 2024 2025



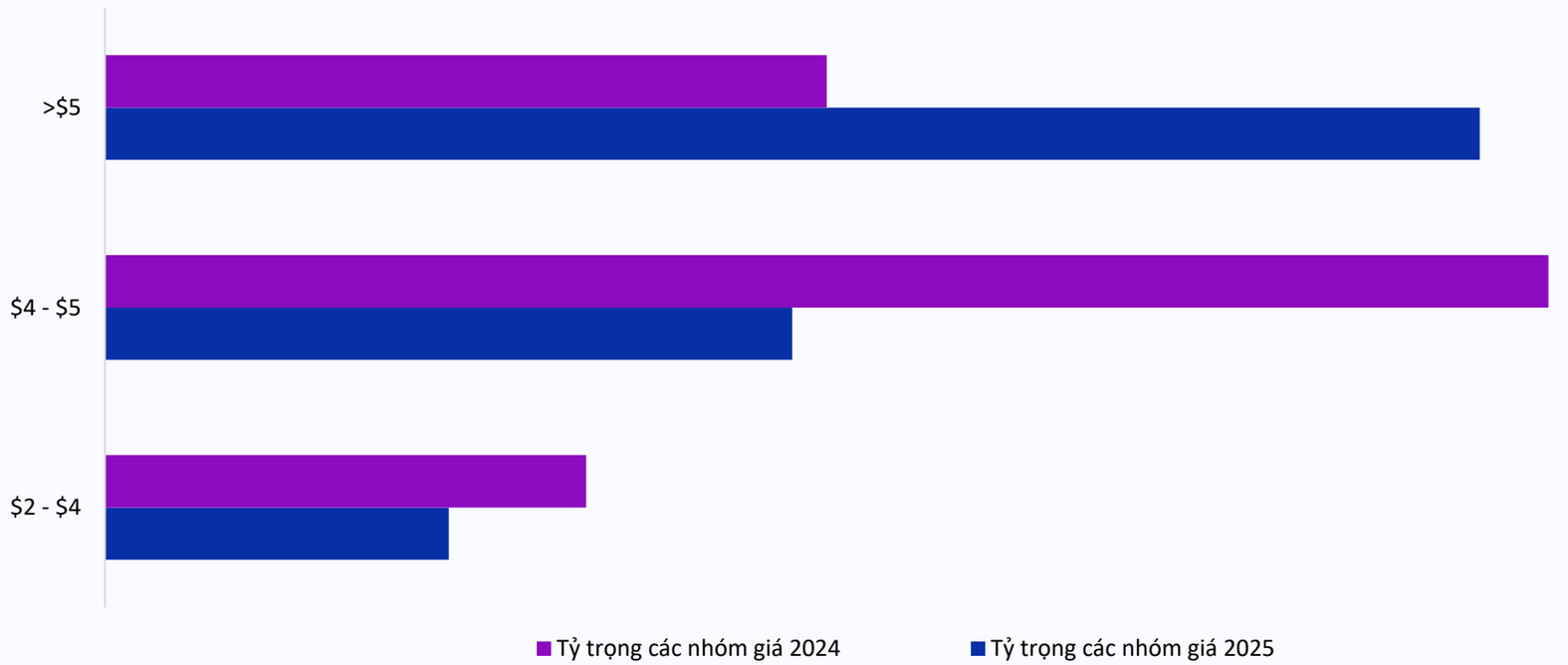
Nguồn: HOUSELINK Data

Giá thuê nhà xưởng tăng mạnh ở phân khúc cao

Với tình hình bất ổn về thuế quan và địa chính trị, nhu cầu nhà xưởng xây sẵn tăng cao nhờ các lợi ích như tiết kiệm chi phí và linh hoạt trong việc gia nhập và rút khỏi. Điều này phản ánh rõ vào sự tăng giá của thị trường cho thuê nhà xưởng tại các KCN.

Theo dữ liệu khảo sát tại các KCN trọng điểm, trong khi giá thuê nhà xưởng năm 2024 chủ yếu tập trung ở phân khúc 4–5 USD/m²/chu kỳ thuê, thì đến năm 2025 đã ghi nhận sự chuyển dịch rõ rệt sang nhóm trên 5 USD/m²/chu kỳ thuê. Ngược lại, nhóm có tỷ trọng thấp nhất là phân khúc 2–4 USD/m²/chu kỳ thuê tiếp tục suy giảm. Xu hướng này phản ánh nhu cầu thuê nhà xưởng đang tăng cao, đồng thời cho thấy sự cải thiện về chất lượng cơ sở hạ tầng và tiêu chuẩn kỹ thuật của các sản phẩm nhà xưởng trên thị trường.

Biểu đồ: Tỷ trọng các nhóm giá thuê nhà xưởng so sánh năm 2024 2025



Nguồn: HOUSELINK Data

Một số dự án nổi bật

TỔ HỢP HÓA DẦU LONG SƠN

Vị trí: Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam

Quy mô: 21,500 tấn

Ngành nghề: Hóa dầu

Khách hàng: Công Ty TNHH Hóa Dầu Long Sơn

Phạm vi công việc: Thiết kế chi tiết, sản xuất

Liên hệ: + 84 28 3926 0666/ sales@atad.vn

KHO THAN CÁI MÉP

Vị trí: Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam

Quy mô: : 1,100 tấn

Ngành nghề: Năng lượng

Khách hàng: Công Ty TNHH Cảng Tổng Hợp Cái Mép

Phạm vi công việc: Thiết kế, sản xuất, lắp dựng

Liên hệ: + 84 28 3926 0666/ sales@atad.vn

Một số dự án nổi bật

BW BÀU BÀNG INDUSTRIAL HUB 06

Địa điểm: Bình Dương

Chủ đầu tư: BW Industrial (BWID)

Vật liệu: Tôn COLORBOND® (vách), tôn ZINCALUME® (mái)

Liên hệ: (+84) 28 3821 0066 - colorbond@bluescope.com.vn

KHO THANH BÌNH PHÚ MỸ

Địa điểm: Bà Rịa Vũng Tàu

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thanh Bình Phú Mỹ

Vật liệu: Tôn COLORBOND® (Mái và vách)

Liên hệ: (+84) 28 3821 0066 - colorbond@bluescope.com.vn

Tài trợ bởi:

CÔNG TY CỔ PHẦN KẾT CẤU THÉP ATAD

CÔNG TY TNHH NS BLUESCOPE VIỆT NAM

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@houselink.com.vn | https://houselink.com.vn/