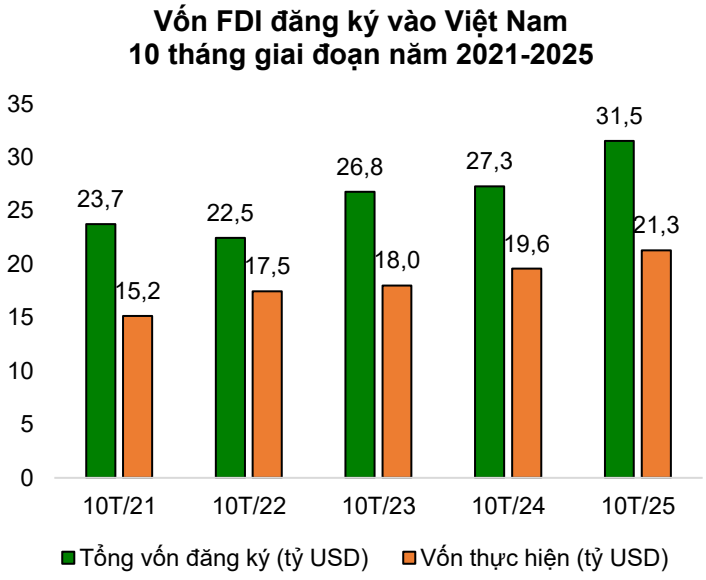
BÁO CÁO CẬP NHẬT NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Thay đổi để thích nghi trong xu thế mới

I. Diễn biến thị trường bất động sản Khu công nghiệp

1. Cầu – Nhu cầu thuê đất khu công nghiệp duy trì tăng trong bối cảnh thuế quan bất định

❖ **Nhu cầu thuê đất vẫn duy trì ở mức cao:** Dòng vốn FDI vào Việt Nam giữ đà tăng tích cực, củng cố nền tảng cho nhu cầu thuê đất khu công nghiệp. Tính đến 30/10/2025, tổng vốn FDI đăng ký đạt 31,5 tỷ USD, tăng 16% so với cùng kỳ 2024. Vốn FDI thực hiện đạt 21,3 tỷ USD - mức cao nhất trong 5 năm trở lại đây, phản ánh niềm tin của nhà đầu tư hiện hữu vào môi trường kinh doanh và tiềm năng của Việt Nam. Việt Nam lọt top 15 nước đang phát triển thu hút FDI lớn nhất thế giới. Nhiều doanh nghiệp lớn từ Mỹ, EU tiếp tục đầu tư mới, mở rộng đầu tư, xây chuỗi cung ứng vào Việt Nam như Nestle, Qualcomm, Nvidia, Lego, Syre.



Nguồn: GSO, Agriseco Research tổng hợp

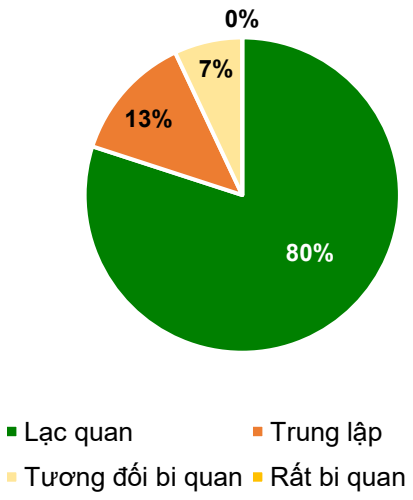
Bảng: Một số dự án FDI lớn tính đến 30/9/2025

STT	Dự án	Tỉnh thành	Quốc gia	Vốn FDI (tỷ USD)	KCN
1	Dự án mở rộng sản xuất màn hình của Samsung Display	Bắc Ninh	Hàn Quốc	1,2	Yên Phong
2	Gamuda Land tăng vốn đầu tư xây công viên Yên Sở	Hà Nội	Malaysia	1,12	-
3	Dự án mở rộng sản xuất màn hình OLED của LG Display	Hải Phòng	Hàn Quốc	1,0	Tràng Duệ
4	Dự án sản xuất tái chế sợi polyester của Tập đoàn Syre	Bình Định	Thụy Điển	1,0	Nhơn Hội A
5	Dự án nhà máy dệt may Mega Textile Vietnam	Nghệ An	Singapore	0,59	Thọ Lộc
6	Dự án bệnh viện AI MedArmor	Long An	Úc	-	Đức Hòa 3
7	Dự án sản xuất phụ tùng ô tô của Geleximco và Nguyên Tín	Thái Bình	Trung Quốc	0,40	-
8	Dự án sản xuất thiết bị điều khiển tự động CT TNHH SMC Manufacturing Việt Nam	Đồng Nai	Nhật Bản	0,33	Long Đức
9	Tập đoàn Coherent khánh thành nhà máy SX quang tử	Đồng Nai	Mỹ	0,13	Nhơn Trạch 1
10	CT TNHH Changan Automobile và Kim Long Motor Huế ký kết thỏa thuận hợp tác sản xuất các loại xe oto du lịch.	Huế	Trung Quốc	0,26	-
11	Tập đoàn WPD đầu tư nhà máy điện gió	Bình Định	Đức	0,18	-
12	Tập đoàn Dentium đầu tư dự án sản xuất pin nhiên liệu	Đà Nẵng	Hàn Quốc	0,18	CNC Đà Nẵng
13	Dự án sản xuất vải, sợi polyester Công ty Hailide Việt Nam	Tây Ninh	Đức	0,09	Phước Đông
14	Dự án nhà máy Beauty Linking Việt Nam CT TNHH Hongkong SeaForest	Tây Ninh	Hàn Quốc	0,007	Phước Đông

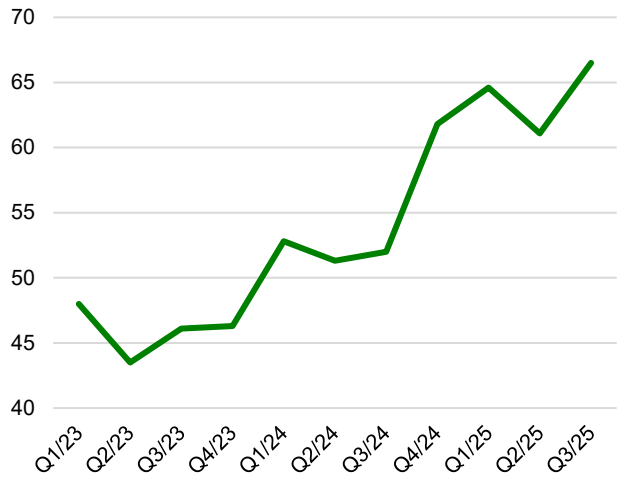
Nguồn: GSO, Agriseco Research tổng hợp

Dù vốn FDI mới 9T2025 chững lại do tâm lý thận trọng của nhà đầu tư trước biến động thuế quan, xu hướng mở rộng đầu tư vẫn tích cực. Khảo sát của EuroCham cho thấy 80% doanh nghiệp châu Âu lạc quan về triển vọng Việt Nam. Chỉ số Niềm tin kinh doanh (BCI) quý 3/2025 do EuroCham công bố tăng lên 66,5 điểm – cao nhất 3 năm qua và vượt mức điểm ghi nhận trước giai đoạn Mỹ áp thuế đối ứng với Việt Nam.

Triển vọng Việt Nam 5 năm tới



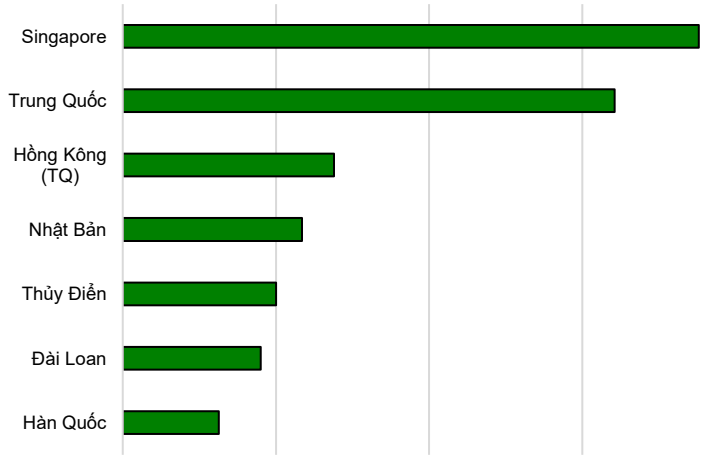
Chỉ số niềm tin kinh doanh của doanh nghiệp Châu Âu tại Việt Nam tăng cao nhất 3 năm



Nguồn: EuroCham, Agriseco Research tổng hợp

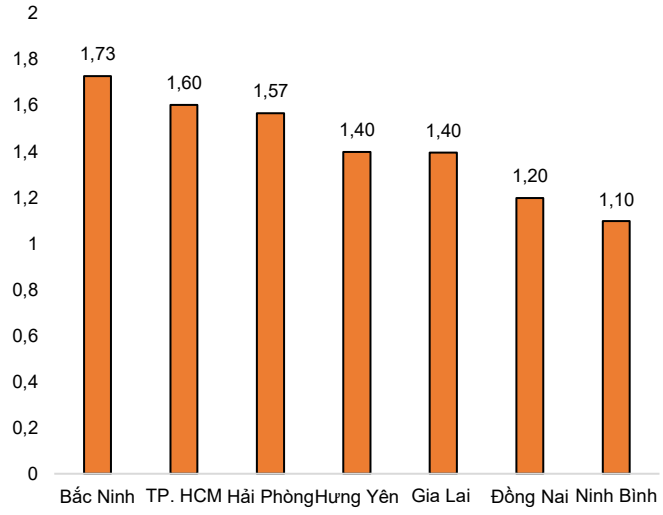
Trong khi Singapore, Hàn Quốc và Trung Quốc tiếp tục rót vốn vào các KCN trọng điểm. Điều này khẳng định Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn, với dòng vốn FDI kỳ vọng duy trì đà tăng trong thời gian tới. Bắc Ninh là tỉnh thu hút vốn FDI mới cao nhất cả nước, theo sau là TP. HCM, Hải Phòng.

Top các quốc gia đầu tư FDI lớn nhất vào Việt Nam



Nguồn: GSO, Agriseco Research tổng hợp

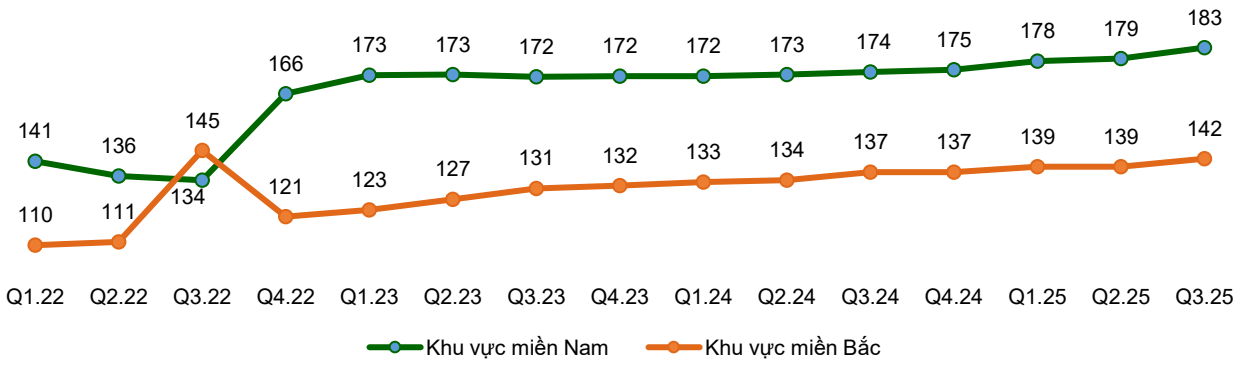
Top các địa phương thu hút FDI cấp mới trên 1 tỷ USD trong 10 tháng 2025 (Đv: Tỷ USD)



Nguồn: GSO, Agriseco Research tổng hợp

❖ **Giá thuê đất tiếp tục tăng nhẹ sau sát nhập:** Khu vực miền Bắc có mức tăng 4% svck, đạt 142 USD/m2/chu kỳ thuê do giá đất tại các khu vực Hải Phòng, Bắc Ninh gia tăng. Khu vực miền Nam giá thuê bình quân đạt 183 USD, tăng 5% svck 2024 do nguồn cung mới tại Bình Dương, Long An, TP. HCM đã đẩy giá thuê trung bình thị trường tăng lên.

Giá thuê đất khu công nghiệp bình quân
(Đv: USD/m2/chu kỳ thuê)



Nguồn: CBRE, Agriseco Research tổng hợp

❖ **Tỷ lệ lấp đầy duy trì ổn định:** Theo CBRE, tỷ lệ lấp đầy bình quân miền Bắc 78,1%, miền Nam 89-92%. Diện tích hấp thụ ở phía Bắc khoảng 330ha thúc đẩy bởi các giao dịch lớn trong lĩnh vực điện tử, xe điện ở các tỉnh Bắc Ninh, Hải Phòng từ các nhà sản xuất Trung Quốc, Châu Âu. Khu vực phía Nam ghi nhận diện tích hấp thụ đạt khoảng 80ha do hạn chế về nguồn cung ảnh hưởng các giao dịch mới. Các giao dịch chủ yếu ở Long An bởi quỹ đất rộng và cơ sở hạ tầng được nâng cấp.

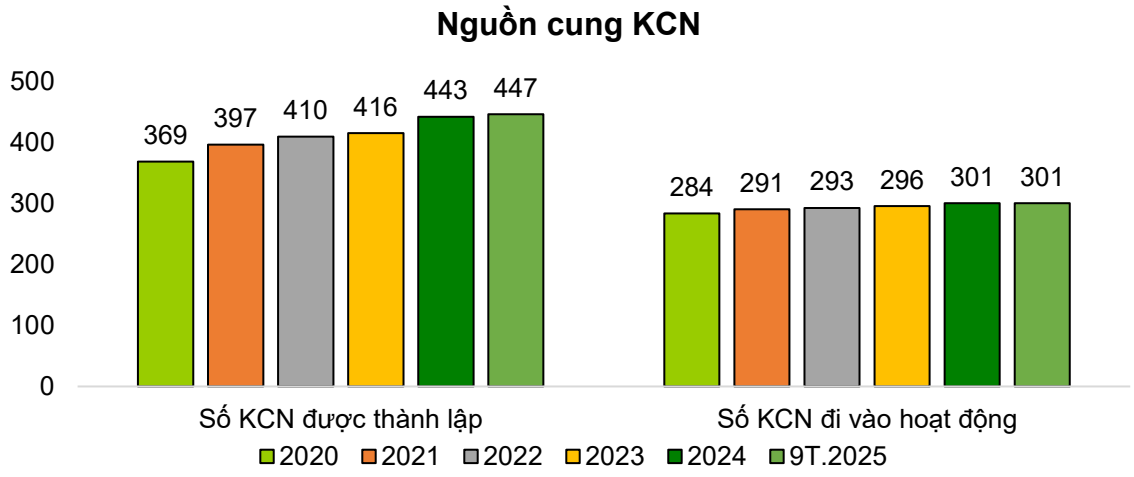
Bảng: Giá thuê, tỷ lệ lấp đầy và nguồn cung KCN tính đến 30/9/2025

Tiêu chí	Phía Bắc	Phía Nam
	Tỉnh thành cấp 1	Tỉnh thành cấp 1
Giá thuê trung bình	142 (+4% svck)	178 (+4% svck)
Diện tích hấp thụ (*)	330ha (giảm nhẹ svck)	80ha (giảm svck)
Tỷ lệ lấp đầy	78,1%	89-92%
Tổng nguồn cung	16.800ha (+8% svck)	28.000ha (+5% svck)
Nguồn cung mới	300ha	-
Khách thuê	Trung Quốc, Nhật Bản, Singapore	Hong Kong. Trung Quốc

Nguồn: CBRE, Agriseco Research tổng hợp
Các tỉnh cấp 1: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương, HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Long An

2. Nguồn cung – Nhiều KCN mới được chấp thuận chủ trương đầu tư

Tính đến hết Quý 3/2025, cả nước hiện thành lập 447 khu công nghiệp với tổng diện tích đất, trong đó, 301 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động. Nhiều dự án KCN đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và khởi công trong giai đoạn 2024 – 2025 như KCN Tràng Duệ 3, Sông Công II, Long Đức 2, VSIP Lạng Sơn, VSIP Hà Tĩnh. Các doanh nghiệp đầu ngành trong lĩnh vực BĐS bao gồm cả doanh nghiệp trước đây chỉ tập trung phát triển phân khúc nhà ở cũng như một số tập đoàn hoạt động đa ngành như Hòa Phát, DIC Holdings, Phát Đạt, Khang Điền, Hà Đô… đã và đang lên kế hoạch mở rộng quỹ đất để phát triển BĐS công nghiệp.



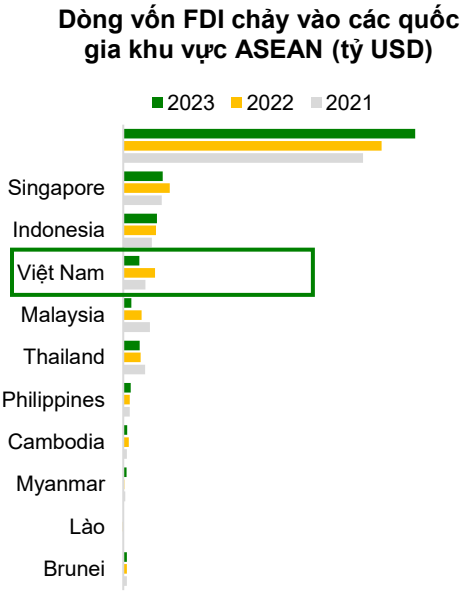
Nguồn: Bộ KH&ĐT, Agriseco Research tổng hợp

II. Triển vọng ngành Bất động sản Khu công nghiệp

1. Thuận lợi

a. Triển vọng tích cực từ dòng vốn FDI các năm tới

❖ **Dòng vốn FDI mới vào KCN dự kiến tiếp tục tăng sau khi Mỹ công bố giảm mức thuế đối ứng** nhờ các yếu tố (1) Việt Nam sở hữu lợi thế về vị trí chiến lược, chi phí lao động cạnh tranh, môi trường kinh doanh ngày càng hoàn thiện, chi phí nhân công và giá thuê đất thấp 20 – 25% so với Thái Lan, Indonesia, Singapore cùng với cơ sở hạ tầng phát triển; (3) Làn sóng FDI "thế hệ mới" (công nghệ cao, xe điện, năng lượng tái tạo, chất bán dẫn, AI) nổi lên như một xu hướng toàn cầu, trong đó Việt Nam là một trong những điểm đến phù hợp nhờ việc tham gia 17 hiệp định FTA, nâng cấp quan hệ đối tác chiến lược toàn diện với 14 nước; các chính sách cam kết đầu NetZero; cơ chế chính sách thu hút vốn vào lĩnh vực mới). Việt Nam duy trì vị trí thứ 3 trong khu vực ASEAN về thu hút vốn FDI trong những năm gần đây. Việt Nam đang khẳng định vai trò trung tâm chuỗi cung ứng sản xuất của APAC. Việt Nam cũng đã tăng 20 bậc trong xếp hạng môi trường kinh doanh nhờ các cải cách thủ tục, và số hóa hành chính.



Nguồn: UNCTAD, Agriseco Research tổng hợp

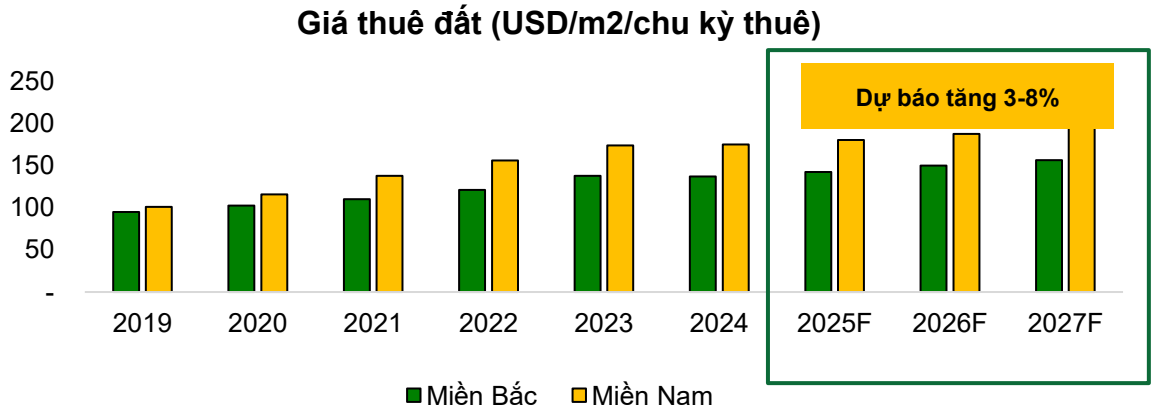
❖ **Nhiều tập đoàn lớn tiếp tục mở rộng đầu tư/cam kết mở rộng đầu tư:** Các đối tác lớn truyền thống của Việt Nam như Samsung, LG, Foxconn, Amkor đều dự kiến mở rộng hoạt động sản xuất tại Việt Nam trong thời gian tới, tập trung ở lĩnh vực bán dẫn, AI, điện tử. Các tập đoàn lớn từ Mỹ, châu Âu (Intel, Nvidia, Space X, Google, Qualcomm, Siemens, CTP) cũng cam kết đầu tư các lĩnh vực AI, chất bán dẫn, vệ tinh,.. .

Bảng: Các tập đoàn lớn dự kiến mở rộng đầu tư

Nguồn: Agriseco Research tổng hợp

Nhà đầu tư	Lĩnh vực	Quốc gia
Các tập đoàn Đức cam kết mở rộng nhà máy dầu bôi trơn, bao bì công nghiệp tại Vũng Tàu, Công ty Kärcher sản xuất máy móc tại Quảng Nam, Tenowo sản xuất vải tại Hải Phòng và Ziehl-Abegg hệ thống thông gió tại Đồng Nai.	Công nghiệp ô tô, máy móc, tiêu dùng	Đức
Samsung, LG, SK Group, Foxconn, Goertek, Intel, Amkor Technology, Posco cam kết gia tăng quy mô đầu tư.	Điện tử, Bán dẫn, Năng lượng sạch, điện hạt nhân	Hàn Quốc Trung Quốc
Các tập đoàn lớn Mỹ, châu Âu như Nvidia, Meta, Qualcomm, Google, Siemens, Ericsson, Marvell quan tâm đến lĩnh vực công nghệ cao, chất bán dẫn, AI. Nvidia hợp tác đầu tư nhà máy AI. Lam Research dự kiến đầu tư nhà máy SX chip tại Bắc Ninh.	Chips, bán dẫn	Hoa Kỳ
Tập đoàn ô tô (Chery, Geely, Jaecoo, Tailg, Philips) hợp tác sản xuất xe ô tô điện	Xe ô tô	Hàn Quốc Trung Quốc
Tập đoàn Pacifico Energy đầu tư dự án năng lượng tái tạo tại Bình Thuận, Bến Tre. SpaceX dự kiến mở rộng dự án internet vệ tinh.	Năng lượng tái tạo	Hoa Kỳ
Tập đoàn Bangkok Assay Office ký kết 10 bản ghi nhớ đầu tư vào AI tại Bình Định.	Trí tuệ nhân tạo	Thái Lan

❖ **Giá thuê dự báo tăng 3-8%/năm** trong giai đoạn 2025 – 2027 (theo CBRE), trong đó khu vực phía Bắc tăng 4-8%, khu vực phía Nam tăng từ 3-7%. Năm 2025 với tỷ lệ lấp đầy dự kiến duy trì ổn định tại 84% ở miền Bắc, 93% ở miền Bắc. Giá cho thuê nhà xưởng, nhà kho xây sẵn dự kiến tăng từ 2-5% so với năm 2024. Hiện tại, mặt bằng giá thuê KCN ở Việt Nam vẫn thấp hơn 15-20% so với các quốc gia trong khu vực (Indonesia, Malaysia,v.v) tạo thuận lợi thu hút dòng vốn đầu tư.



Nguồn: CBRE, Agriseco Research tổng hợp

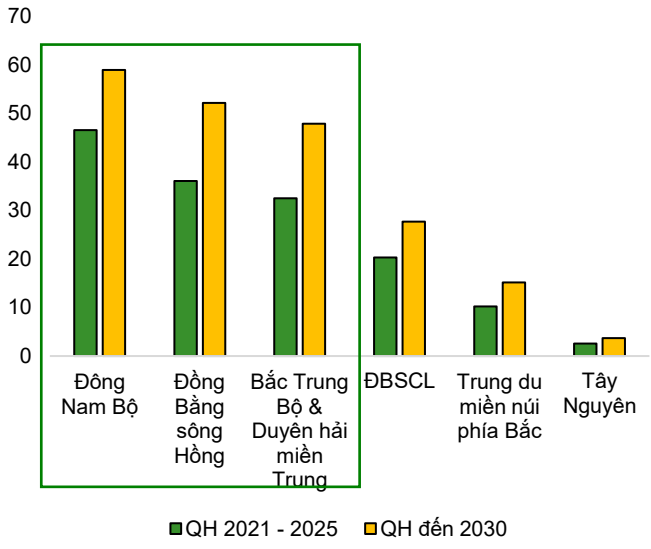
Bảng: So sánh đặc điểm KCN của Việt Nam với các quốc gia trong khu vực

Quốc gia	Lương công nhân (USD/tháng)	Giá thuê đất KCN (USD/m2/chu kỳ thuê	Giá điện (USD/kWh)	Giá xây dựng (USD/m2)	Thuế suất (%)	Tổng số KCN
Việt Nam	**315**	**100**	**0,077**	**352**	**20**	**394**
Myanmar	162	50	0,11	-	25	63
Philippines	205	145	0,11	-	30	323
Indonesia	287	162	0,073	504	25	108
Thái Lan	433	110	0,121	-	20	86
Malaysia	862	175	0,099	533	24	340
Trung Quốc	1.420	-	0,104	356	25	-

Nguồn: C&W, JLL, Fitch Solutions, Savills, Agriseco Research tổng hợp

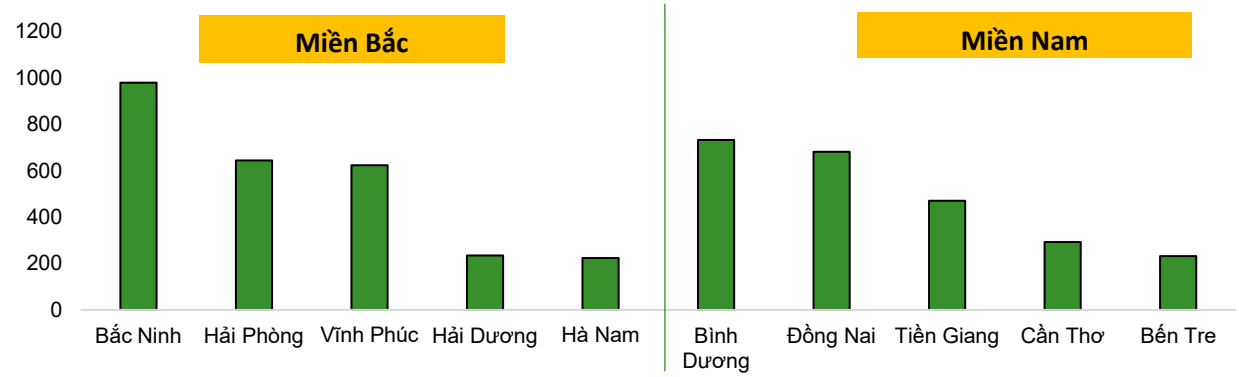
❖ **Nguồn cung dần cải thiện nhờ sát nhập tỉnh thành và tháo gỡ pháp lý:** Việc sát nhập tỉnh thành đã giúp nguồn cung đất công nghiệp tăng mạnh ở khu vực miền Bắc và miền Nam. Cụ thể, miền Bắc nguồn cung tăng từ 10.200ha lên 14.500ha, miền Nam tăng gấp 6 lần lên 15.500ha. Các quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng hoàn thành, quy hoạch chuyển đổi đất nông, lâm nghiệp (như đất trồng cây cao su) sang đất công nghiệp đang được đẩy nhanh giúp mở rộng quỹ đất cho thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế. **KCN mới đi vào hoạt động cho thuê giai đoạn 2025 – 2027 dự báo tăng** khu vực miền Bắc như Bắc Ninh, Hải Phòng, Hải Dương, Vĩnh Phúc (Phú Thọ mới), Ninh Bình. Khu vực phía Nam dự báo tăng ở Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu với các KCN mới như Nam Tân Uyên 3, VSIP 3, Cây Trường, Thủ Thừa, Mỹ Xuân B1 mở rộng.

Quy hoạch sử dụng đất KCN 2021 – 2030
(Đv: Nghìn ha)



Nguồn: Agriseco Research tổng hợp

Diện tích KCN dự kiến đi vào hoạt động 2025 - 2027 (Đv: ha)



Nguồn: Agriseco Research tổng hợp

❖ **Trong 3-5 năm tới, nguồn cung mới tại các tỉnh ven trung tâm dự kiến tăng 2-6%/năm**, cao nhất tại miền Bắc (6%/năm). Từ 2024 đến đầu 2025, hơn 20 dự án KCN tại Hải Phòng, Ninh Bình, Bắc Giang, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Cần Thơ, Nghệ An đã được chấp thuận, kỳ vọng đi vào hoạt động trong 2-3 năm tới.

Bảng: Tổng hợp một số dự án KCN được phê duyệt mới của các doanh nghiệp trên sàn

Chủ đầu tư	KCN	Vị trí	Diện tích (ha)	Tổng vốn (tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu
VGC	Sông Công II	Thái Nguyên	296	3.985	51%
	Dốc Đá Trắng	Khánh Hòa	300	1.807	60%
	Trấn Yên	Yên Bái	55	2.184	100%
	KCN Số 1 – GĐ1	Hưng Yên	216	2.326	51%
IDC	KCN Tân Phước 1	Tiền Giang	470	5.937	100%
	KCN Mỹ Xuân B1 MR	BR - VT	110	1.989	100%
	KCN Vinh Quang 1	Hải Phòng	226	3.551	100%
	KCN Phú Long	Ninh Bình	400	5.000	97%
GVR	KCN Hiệp Thành 1	Tây Ninh	495	2.350	100%
	KCN Rạch Bắp MR	Bình Dương	360	1.035	92,7%
KBC	KCN Lộc Giang	Long An	466	5.200	74,3%
	KCN Tràng Duệ 3	Hải Phòng	633	8.090	89%
	KCN Phú Bình	Thái Nguyên	675	11.492	100%
	KCN Quế Võ 2 MR	Bắc Ninh	140	1.878	100%
	KCN Sông Hậu 2	Hậu Giang	380	5.600	100%
	KCN Kim Thành 2	Hải Dương	235	8.094	100%
	KCN Bình Giang	Hải Dương	148	1.755	100%
VCG	KCN Đông Anh	Hà Nội	299	6.338	100%
VHM	KCN Vinhome Vũng Áng	Hà Tĩnh	965	13.276	100%
	KCN Tân Trào 1	Hải Phòng	226	4.059	100%
	KCN Ngũ Phúc 1	Hải Phòng	238	5.670	100%
FCN	KCN Hòa Yên	Bắc Giang	257	3.745	100%
PC1	KCN Yên Lư 1 MR	Bắc Giang	119	1.543	30,8%
	KCN Đồng Văn V – GĐ 1	Hà Nam	237	2.911	30,8%
	KCN Đồng Văn VI	Hà Nam	250	2.975	30,8%
	KCN Nomura Hải Phòng GĐ2	Hải Phòng	197	3.551	100%
HPG	KCN Đồng Phúc	Bắc Giang	335	3.732	100%
	KCN Lý Thường Kiệt – GĐ1	Hưng Yên	235	2.800	100%
	KCN Hoàng Diệu	Hải Phòng	245	3.400	100%

Nguồn: Agriseco Research tổng hợp

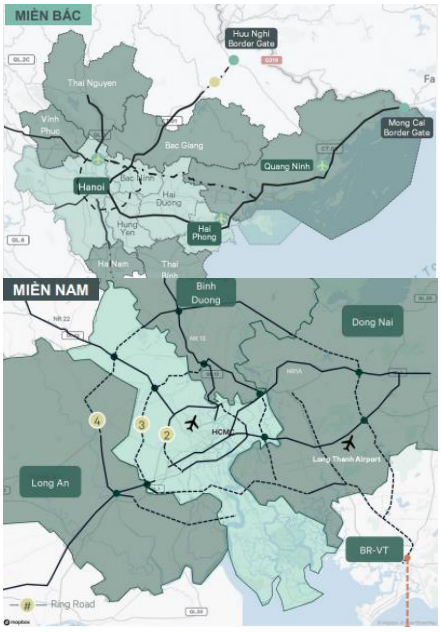
❖ **Động lực từ các chính sách hỗ trợ:** Các chính sách đã và dự kiến ban hành kỳ vọng sẽ giảm thiểu thời gian, quy trình thủ tục cho doanh nghiệp đầu tư KCN cũng như thúc đẩy nguồn cung trong dài hạn. Bên cạnh đó, việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân cũng là tiền đề cho phát triển KCN bền vững. Mới đây, việc thành lập quỹ hỗ trợ đầu tư và quy định về các thủ tục đặc biệt nhằm giảm thiểu thủ tục hành chính giúp thu hút dòng vốn FDI công nghệ cao vào Việt Nam trong dài hạn.

Bảng: Các văn bản liên quan đến nhóm BĐS KCN

Chính sách hỗ trợ nhóm BĐS KCN	Đánh giá
NDD35/2022/NĐ-CP mới về quản lý KCN, KKT	Giảm thiểu thủ tục pháp lý cho các chủ đầu tư KCN, giúp mở rộng, phát triển các KCN, KKT
NĐ10/2023/NĐ-CP tiêu chí chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng lúa sang làm dự án	Quy định rõ về pháp lý khi chuyển đổi đất. Tuy nhiên, việc chuyển đổi cũng sẽ khó khăn hơn.
NQ39/2021/QH15 về Quy hoạch đất quốc gia với lộ trình phân bổ tăng quỹ đất KCN từ 90,83 ha vào năm 2020 lên 210,93 ha (+120%) vào năm 2030	Kỳ vọng thúc đẩy nguồn cung trong dài hạn.
CV số 2308/NHNN-TD về gói tín dụng 120.000 tỷ cho NOXH	Thúc đẩy phát triển NOXH giúp phát triển KCN
QĐ 338/QĐ-TTg 2023 Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn NOXH	Phát triển NOXH, nhà ở cho công nhân là tiền cho phát triển KCN bền vững
Dự thảo sửa đổi TT41/2016/TT-NHNN	Nới lỏng tín dụng cho BĐS KCN, NOXH
NDD182/2-24/NĐ-CP quy định thành lập Quỹ hỗ trợ đầu tư Dự thảo QĐ chi tiết Luật đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt	Giảm thủ tục pháp lý, thu hút vốn FDI công nghệ cao
NDD35/2022/NĐ-CP mới về quản lý KCN, KKT	Giảm thiểu thủ tục pháp lý cho các chủ đầu tư KCN, giúp mở rộng, phát triển các KCN, KKT
Dự thảo Luật KCN, KKT quy định 6 chính sách hỗ trợ doanh nghiệp, dự án KCN	Thu hút dòng vốn FDI thế hệ mới nhờ Chính phủ tạo điều kiện xây dựng KCN lớn đáp ứng chuỗi dịch chuyển cung ứng và phát triển kinh tế xanh
QĐ227/QH-TTg năm 2024 điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2025 bổ sung diện tích đất ở các tỉnh Bắc Ninh, Thái Bình, Bình Phước	Đẩy nhanh tiến độ các dự án tại địa phương được bổ sung diện tích đất
Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia 2021 – 2030 dự kiến đến năm 2030 tăng thêm 115 nghìn ha đất KCN	Nguồn cung diện tích đất KCN mới gia tăng
NQ139/NQ-CP (2025) quy định mỗi KCN dành ít nhất 20ha hoặc 5% quỹ đất cho DNVVN, start-up với mức giảm 30% tiền thuê đất 5 năm đầu	Giúp DN nội địa cơ hội tiếp cận hạ tầng chất lượng chi phí hợp lý.

Nguồn: Agriseco Research tổng hợp

❖ **Hạ tầng logistics tăng tốc đầu tư và sát nhập tỉnh thành sẽ thúc đẩy nhu cầu thuê BĐS công nghiệp:** Hệ thống hạ tầng giao thông đang được hoàn thiện giúp rút ngắn thời gian di chuyển, tăng liên kết vùng và thúc đẩy giao thương. Việt Nam duy trì tỷ lệ đầu tư hạ tầng 5,5–5,7% GDP/năm, cao hơn mặt bằng ASEAN (theo TGĐ của Roland Berger Việt Nam), với hàng loạt dự án trọng điểm như cao tốc Bắc – Nam, sân bay Long Thành, metro và cảng biển mở rộng. Bên cạnh đó, việc sát nhập tỉnh sẽ giúp mở rộng các vùng kinh tế, hình thành các vành đai kinh tế công nghiệp liền mạch, nâng cao năng lực cạnh tranh KCN của Việt Nam. Việc nâng cấp hạ tầng và sát nhập tỉnh thành sẽ giúp kết nối hiệu quả các KCN với trung tâm kinh tế lớn, qua đó thu hút thêm FDI và thúc đẩy nhu cầu thuê đất KCN khi nhiều công trình lớn hoàn thành trong năm 2025.

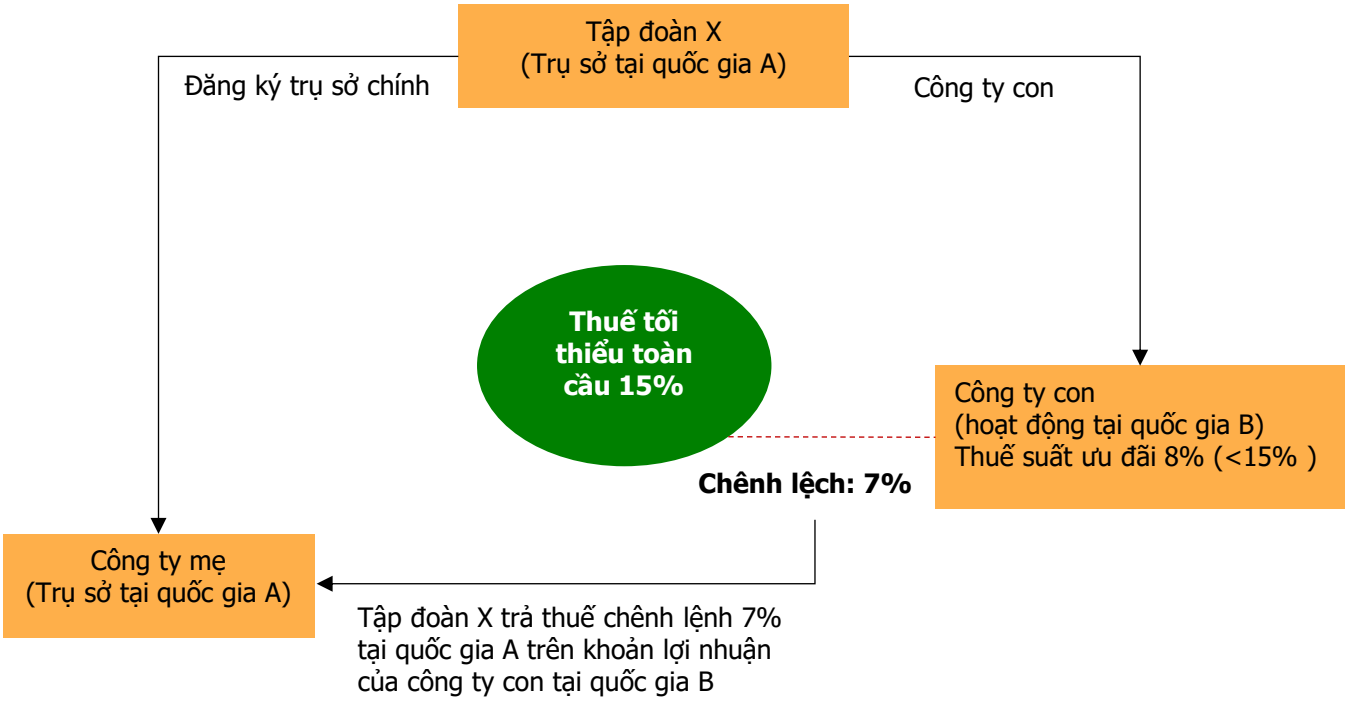


Nguồn: Agriseco Research tổng hợp

2. Thách thức

❖ **Dòng vốn FDI có thể gặp thách thức** do (1) Thuế quan đối ứng của Mỹ áp 20% lên Việt Nam và 40% với các hàng hóa trung chuyển có thể ảnh hưởng đến dòng vốn FDI nhưng chúng tôi đánh giá triển vọng thu hút FDI của Việt Nam trung và dài hạn vẫn tích cực; (2) Biến động địa chính trị, như căng thẳng thương mại Mỹ - Trung hay xung đột quốc tế, có thể làm gián đoạn dòng vốn đầu tư; (2) Cạnh tranh từ các quốc gia khác, đặc biệt là Indonesia, Ấn Độ và Thái Lan, đang gia tăng với nhiều chính sách ưu đãi hấp dẫn. Bên cạnh đó, thuế tối thiểu toàn cầu (15%) áp dụng từ năm 2024 có thể làm giảm lợi thế thuế của Việt Nam, ảnh hưởng đến khả năng thu hút FDI vào khu công nghiệp. Chúng tôi đánh giá việc Chính phủ Việt Nam thành lập Quỹ Hỗ trợ đầu tư, ban hành các thủ tục đầu tư đặc biệt đối với các dự án KCN sẽ giúp giảm thiểu các thủ tục hành chính, thu hút thêm được các dòng vốn FDI chất lượng cao.

Hình: Cách thức áp dụng Luật thuế tối thiểu toàn cầu



Nguồn: OECD, Bloomberg, Agriseco Research tổng hợp

❖ **Khó khăn về cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng và quy trình pháp lý:** Chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tiền đền bù đất tăng cao cùng với chi phí điện nước điều chỉnh tăng là một số khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp thành lập mới hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang công nghiệp. Bên cạnh đó quy trình pháp lý kéo dài cũng ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và nguồn cung KCN mới.

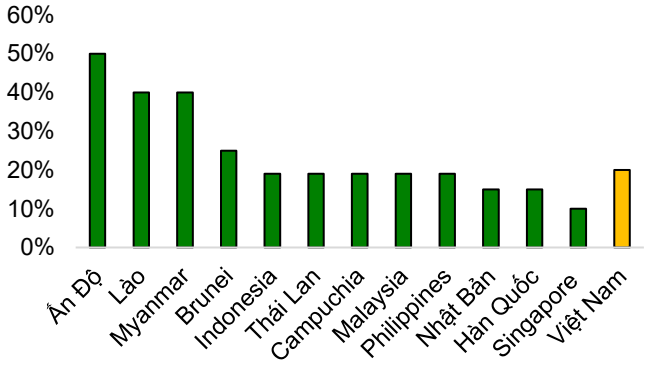
❖ **Áp lực nguồn cung mới và xu hướng thay đổi nhu cầu thuê:** Nguồn cung KCN mới sẽ tạo áp lực cạnh tranh giữa các doanh nghiệp. Bên cạnh đó, xu hướng doanh nghiệp FDI dịch chuyển sang mô hình sản xuất xanh theo chuẩn ESG, trong khi nhiều KCN tại Việt Nam chưa đáp ứng sẽ làm giảm sức hút với nhà đầu tư. Đồng thời, chi phí lao động và vận hành gia tăng có thể ảnh hưởng đến lợi thế cạnh tranh của Việt Nam trong khu vực.

III. Đánh giá ảnh hưởng thuế quan đến ngành và cổ phiếu BĐS KCN

❖ **Đánh giá ảnh hưởng của chính sách thuế quan đối ứng đến ngành và cổ phiếu:**

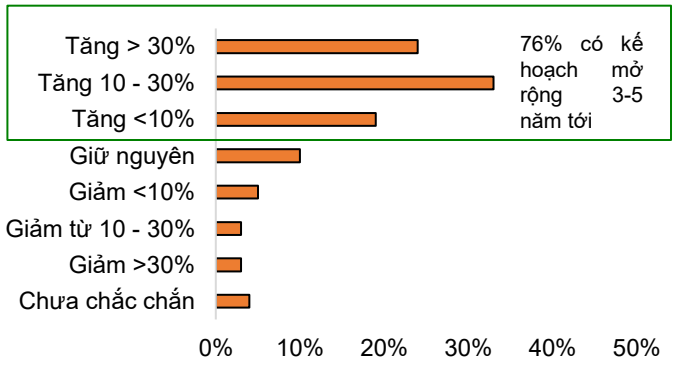
- Mỹ giảm thuế đối ứng từ 46% xuống 20% với hàng hóa có xuất xứ Việt Nam và áp 40% với hàng trung chuyển, được xem là bước nới lỏng quan trọng, giúp giảm rủi ro thương mại và củng cố lợi thế thuế quan của Việt Nam so với các nước như Malaysia, Indonesia, Philippines, Trung Quốc và Ấn Độ. Mức thuế cạnh tranh hơn giúp Việt Nam duy trì vị thế trong chuỗi cung ứng toàn cầu, tạo điều kiện thuận lợi cho xuất khẩu và thu hút đầu tư. Dòng vốn FDI điều chỉnh và góp vốn tăng mạnh trong 9 tháng đầu năm, phản ánh xu hướng mở rộng quy mô của doanh nghiệp FDI hiện hữu – các nhà đầu tư đã có quỹ đất và hạ tầng sẵn sàng tại Việt Nam. Các tập đoàn lớn như Amkor, Nestlé, Gamuda Land đều tăng vốn và mở rộng dự án, cho thấy niềm tin dài hạn vào môi trường đầu tư Việt Nam. Trong khi đó, FDI đăng ký mới thận trọng hơn do khách thuê đang quan sát tác động thực tế của thuế quan và chi phí chuỗi cung ứng, song mức thuế 20% vẫn giúp Việt Nam giữ sức hút so với nhiều quốc gia trong khu vực. Theo khảo sát các DN BĐS KCN, nhiều khách hàng đã quay trở lại đàm phán thuê đất sau khi Mỹ giảm thuế. 76% các khách thuê logistics có kế hoạch mở rộng danh mục BĐS trong 3-5 năm tới tại Việt Nam.

Mức thuế qua đối ứng mới nhất của Mỹ lên các quốc gia châu Á



Nguồn: Agriseco Research tổng hợp

Khách thuê Logistics thận trọng ngắn hạn – Tự tin dài hạn



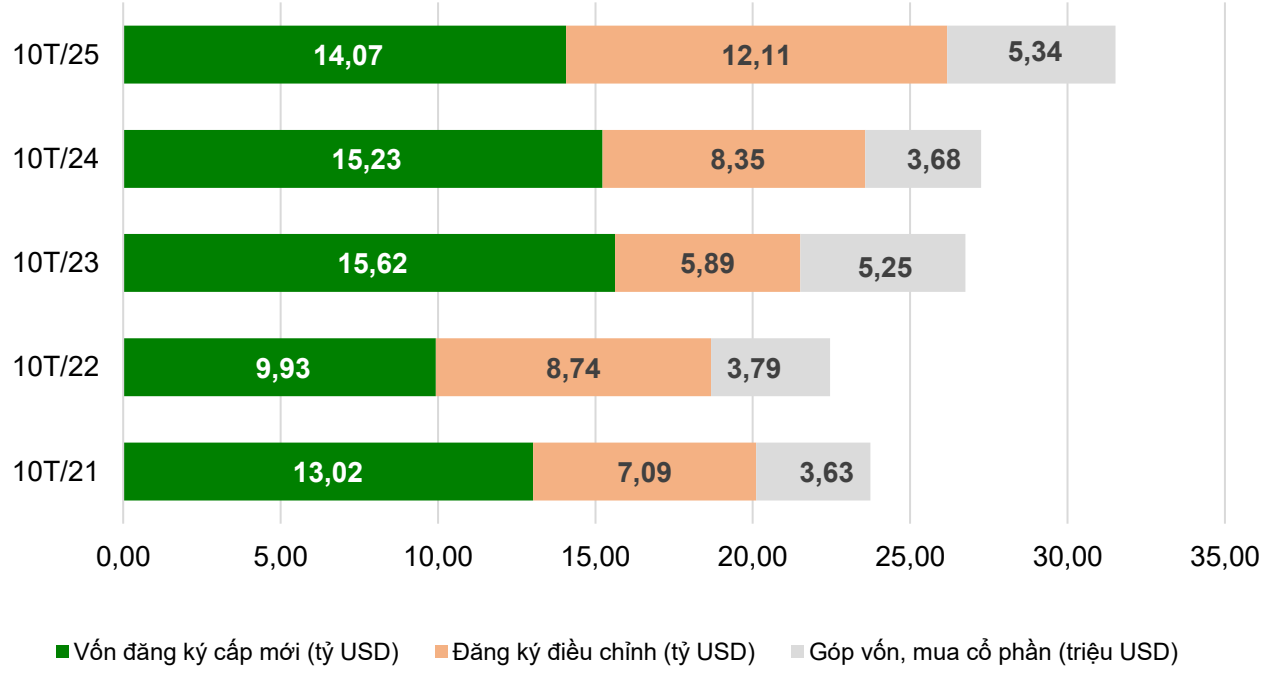
Nguồn: CBRE, Agriseco Research tổng hợp

- Phân khúc khu công nghiệp có thể chứng kiến nhu cầu thuê đất ngắn hạn chững lại do doanh nghiệp FDI mới thận trọng hơn, nhưng doanh số cho thuê năm 2025 dự kiến vẫn ổn định, nhờ các hợp đồng đã ký trước và nhu cầu mở rộng của FDI hiện hữu. Về dài hạn, Việt Nam vẫn giữ lợi thế cạnh tranh nhờ chi phí lao động thấp, vị trí logistics thuận lợi, mạng lưới FTA rộng và môi trường đầu tư ổn định. Việt Nam cần có chính sách hiệu quả hơn để thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao, hướng đến các lĩnh vực công nghệ cao và năng lượng sạch.

- Với thị trường cổ phiếu, nhóm liên quan đến xuất khẩu và khu công nghiệp đã chịu áp lực giảm giá từ sau các thông tin về thuế quan đối ứng của Mỹ hồi đầu tháng 4/2025. Nhiều cổ phiếu hiện đã chiết khấu về vùng hấp dẫn, thấp hơn bình quân 5 năm quá khứ và mặt bằng chung thị trường. Nhà đầu tư nên theo dõi và có thể xem xét tích lũy các cổ phiếu KCN quỹ đất lớn, vị trí thuận lợi tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Bắc Giang, Long An, Bình Dương trong bối cảnh FDI duy trì tích cực và lợi thế thuế quan của Việt Nam được củng cố.

❖ **Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản linh hoạt ứng biến giữa bối cảnh thuế quan:** Trong bối cảnh thuế quan diễn biến bất định, các chủ đầu tư khu công nghiệp cũng đang tìm cách điều chỉnh linh hoạt các chiến lược, đa dạng hóa khách thuê, nâng cao chất lượng dịch vụ để gia tăng sức hút đầu tư. Ban lãnh đạo CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP) cũng cho biết các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đang chủ động đa dạng hóa thị trường tiêu thụ, giảm phụ thuộc vào một thị trường duy nhất. Phần lớn NĐT tại các KCN có quy mô lớn nên khả năng thích nghi tốt trước biến động thuế quan. Long Hậu (LHG) có xu hướng gia hạn thời gian thuê nhà xưởng, KCN ngắn hơn (gia hạn 1 năm, thay vì 3-5 năm trước) hoặc chọn thuê thử trước khi ra quyết định. Sonadezi mở rộng phát triển KCN ra khu vực miền Trung, tận dụng lợi thế logistics và cảng biển nhằm đón đầu xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng. Tình hình kinh doanh cho thuê KCN có sự chững lại trong 9 tháng, tuy nhiên một số doanh nghiệp KCN quỹ đất lớn, vị trí chiến lược nằm gần cảng biển, logistics, hạ tầng phát triển giúp kết nối các vùng vẫn nhận được sự quan tâm lớn từ các tập đoàn FDI lớn, và các hợp đồng ký thỏa thuận đầu tư trong bối cảnh thuế quan diễn biến phức tạp như Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP), Tổng công ty IDICO, Kinh Bắc. Dù tình hình cho thuê KCN có phần chững lại, nhưng các doanh nghiệp có quỹ đất lớn và vị trí gần cảng, hạ tầng phát triển như Đầu tư Sài gòn (SIP), IDICO (IDC), Kinh Bắc (KBC), Viglacera (VGC) vẫn thu hút sự quan tâm mạnh từ khối FDI, nhờ năng lực thích ứng linh hoạt và lợi thế vị trí chiến lược trong bối cảnh thuế quan còn biến động.

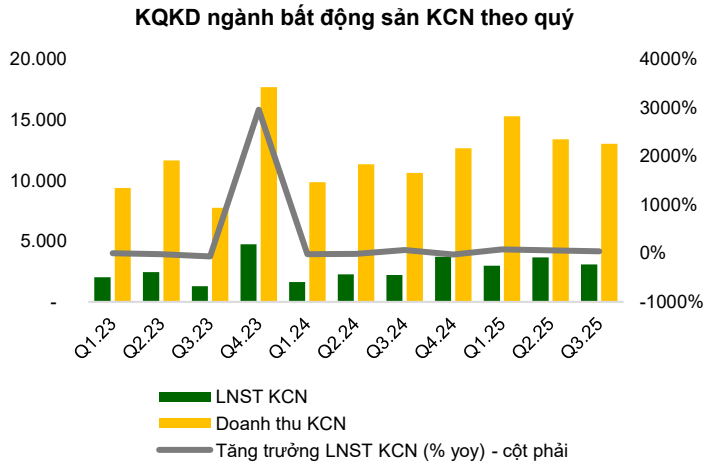
Vốn FDI vào Việt Nam 10 tháng 2021 – 2025 (tỷ USD)

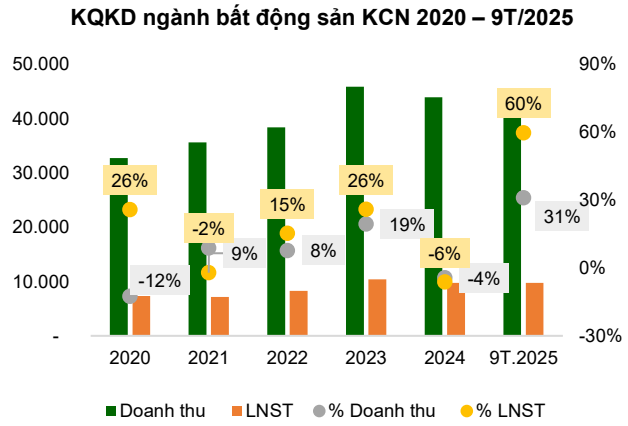


Nguồn: GSO, Agriseco Research tổng hợp

IV. Tình hình kinh doanh các doanh nghiệp

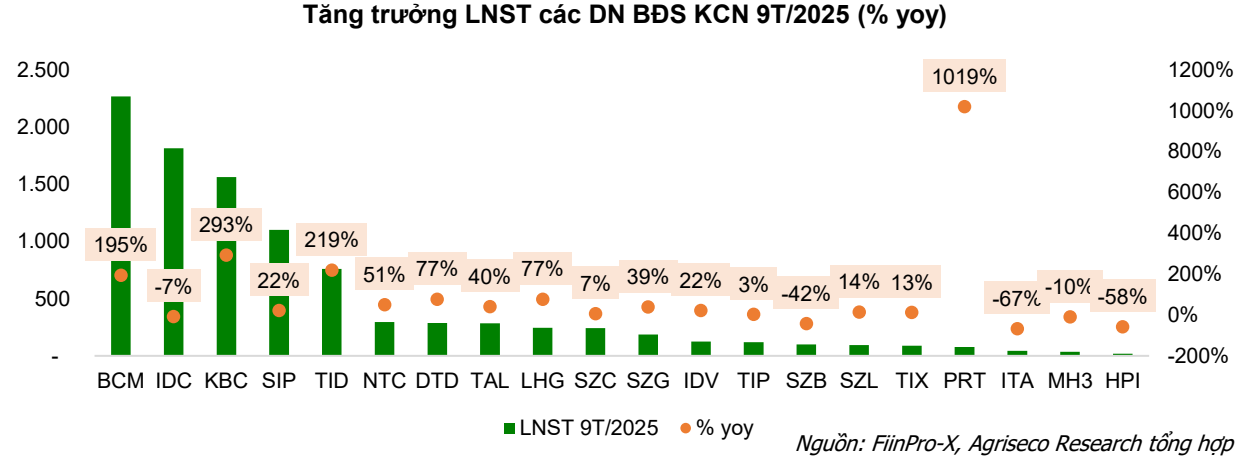
Kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm: KQKD tiếp tục duy trì đà tăng, quý 3 nối dài đà tăng của hai quý trước, tổng doanh thu đạt 13.023 tỷ đồng (+23% svck), lãi sau thuế đạt 3.095 tỷ đồng (+40% svck). Các doanh nghiệp lớn như Becamex, IDICO, Kinh Bắc, Long Hậu đều ghi nhận lợi nhuận tăng cao do ghi nhận doanh thu bàn giao cho thuê đất tại các KCN đã ký hợp đồng thuê từ trước. Lũy kế 9 tháng đầu năm, tổng doanh thu đạt 41.722 tỷ đồng (+31% yoy), lãi sau thuế đạt 9.761 tỷ đồng (+60% yoy).





Nguồn: FiinPro-X, Agriseco Research tổng hợp

Hầu hết các doanh nghiệp đều có lãi, trong đó có 14/28 doanh nghiệp có lãi tăng trưởng. Bức tranh lợi nhuận sáng nhất ở các chủ đầu tư khu công nghiệp lớn. Dẫn đầu là Becamex (HSX: BCM) với mức lãi ròng đạt 2.269 tỷ đồng, tăng 195% svck, chiếm hơn 23% tổng lợi nhuận toàn ngành nhờ ghi nhận lãi công ty liên doanh liên kết. Đây cũng là doanh nghiệp có lợi nhuận cao nhất. Theo sau là Kinh Bắc (HSX: KBC) lợi nhuận tăng gấp 4 lần cùng kỳ nhờ ghi nhận bàn giao cho thuê hơn 100ha đất KCN tại CCN Hưng Yên, Nam Sơn Hạp Lĩnh. Đầu tư Sài Gòn VRG (HOSE: SIP) ghi nhận tăng 22% nhờ doanh thu ổn định từ mảng dịch vụ tiện ích KCN và cho thuê KCN.

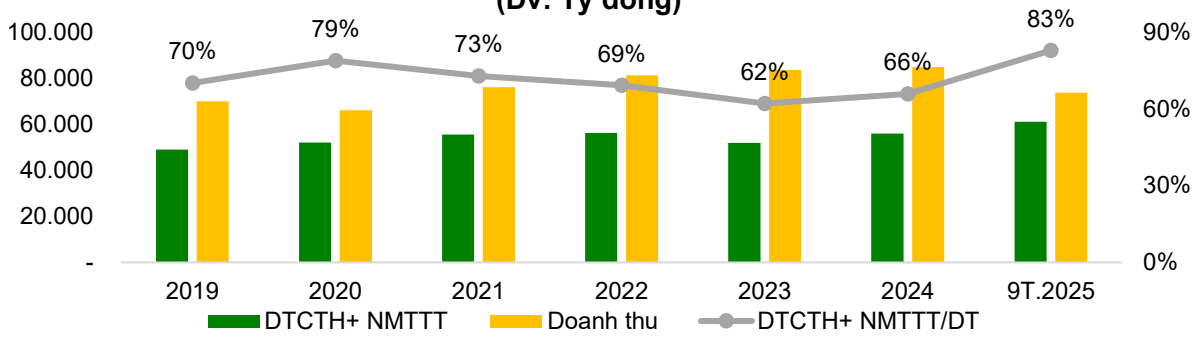


Nguồn: FiinPro-X, Agriseco Research tổng hợp

Đối với các doanh nghiệp cao su có mảng KCN gồm (GVR, PHR, DPR), KQKD 9 tháng ghi nhận tăng trưởng cao hơn 80% so với cùng kỳ chủ yếu nhờ giá cao su tăng mạnh và một phần ghi nhận lãi từ bồi thường đất KCN. Doanh thu chưa thực hiện của nhóm doanh nghiệp cao su vẫn duy trì ở mức cao trên 12 nghìn tỷ đồng, dự kiến sẽ là nguồn thu tương lai.

❖ **Các khoản "của để dành" của doanh nghiệp gia tăng:** Doanh thu chưa thực hiện được xem là "của để dành", phản ánh phần doanh thu sẽ được ghi nhận trong các kỳ tới khi dự án KCN/nhà xưởng hoàn tất bàn giao hoặc cho thuê. Tỷ lệ doanh thu chưa thực hiện trên doanh thu bình quân càng cao cho thấy doanh nghiệp khả năng sẽ có dòng tiền ổn định và triển vọng tăng trưởng bền vững trong trung – dài hạn. Tính đến 30/9/2025, tổng giá trị doanh thu chưa thực hiện của các doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp đạt khoảng 61.000 tỷ đồng, tăng 9% so với đầu năm, trong khi doanh thu cho thuê tăng trên 30%. Tỷ lệ doanh thu chưa thực hiện/doanh thu vượt 80%, cao hơn mức bình quân 5 năm gần đây, phản ánh tiến độ thu tiền cho thuê đất và nhà xưởng cải thiện cùng nhu cầu thuê đất duy trì ở mức cao. Để khoản này được ghi nhận thành doanh thu thực tế, doanh nghiệp cần đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hạ tầng và bàn giao mặt bằng cho khách thuê.

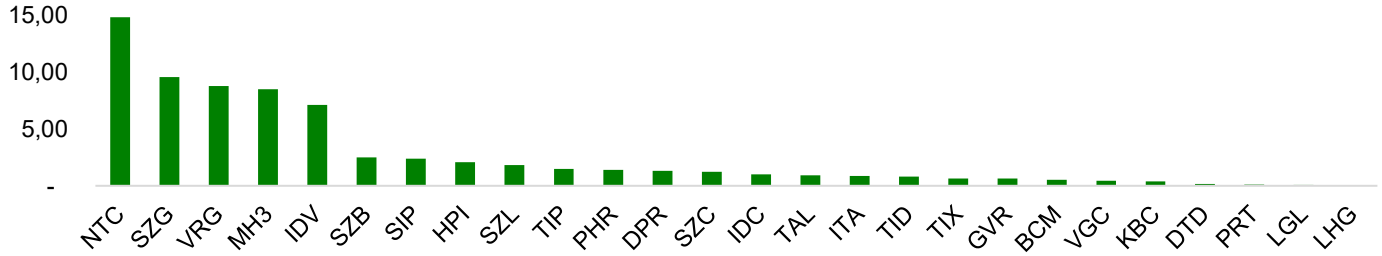
Doanh thu chưa thực hiện và người mua trả tiền trước
(Đv: Tỷ đồng)



Nguồn: FiinproX, Agriseco Research

❖ Hiện tại, NTC dẫn đầu ngành nhờ các dự án Nam Tân Uyên 1, 2, 3, đồng thời đã đưa KCN Nam Tân Uyên 2 mở rộng vào kinh doanh từ Quý 2/2025, góp phần gia tăng doanh thu chưa thực hiện. SIP sở hữu lợi thế lớn với KCN Phước Đông, Đông Nam, Lê Minh Xuân 3 đều đang trong giai đoạn triển khai cho thuê. IDC ghi nhận doanh thu chưa thực hiện gia tăng tại KCN Phú Mỹ 2 mở rộng, Quế Võ II, Cầu Nghìn, Hữu Thạnh, dự kiến sẽ là nguồn thu ổn định trong tương lai khi tỷ lệ hấp thụ tương đối tốt. Các doanh nghiệp cao su như PHR, DPR, GVR có nguồn doanh thu chưa thực hiện lớn nhờ quỹ đất chuyển đổi sang KCN. Khoản mục này giúp doanh nghiệp củng cố nền tảng tài chính, mở rộng quy mô đầu tư mới và nâng cao chất lượng hạ tầng, dịch vụ cho thuê trong bối cảnh cạnh tranh gia tăng. Tuy nhiên, nếu tỷ lệ doanh thu chưa thực hiện duy trì ở mức cao trong thời gian dài, trong khi tốc độ tăng của doanh thu chưa tương ứng, các doanh nghiệp có thể đối mặt áp lực dòng tiền và cần đẩy nhanh tiến độ bàn giao để đảm bảo cân đối tài chính.

Doanh thu chưa thực hiện (*)/Doanh thu bình quân 3 năm
(Đvi: Lần)



Nguồn: FiinproX, Agriseco Research
Chú thích: (*) Doanh thu chưa thực hiện và người mua trả tiền 9 tháng 2025

Mức độ hoàn thành kế hoạch năm 2025 các KCN

Bảng: Mức độ hoàn thành kế hoạch kinh doanh các DN BĐS KCN

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Mã CP	Doanh thu			LNST		
		9T/2025	KH2025	% hoàn thành KH	9T/2025	KH2025	% hoàn thành KH
1	BCM	5.574	9.500	59%	2.269	2.470	92%
2	IDC	6.428	8.918	72%	2.259	2.596	87%
3	KBC	5.039	10.000	50%	1.563	3.200	49%
4	SIP	6.304	5.657	111%	1.102	833	132%
5	TID	10.602	11.700	91%	760	672	113%
6	NTC	507	793	64%	294	284	104%
7	DTD	657	700	94%	288	260	111%
8	TAL	2.171	4.332	50%	283	536	53%
9	LHG	569	657	87%	246	145	170%
10	SZC	719	931	77%	242	302	80%
11	IDV	151	224	67%	125	115	109%
12	TIP	108	305	35%	120	169	71%
13	SZL	402	534	75%	93	104	89%
14	VGC	9.337	14.437	65%	956	1.743	55%
15	PHR	1.296	1.674	77%	551	376	147%
16	DPR	886	796	111%	293	216	136%
17	GVR	20.434	31.044	66%	5.217	4.974	105%
	Tổng cộng	**71.184**	**102.202**	**70%**	**16.661**	**18.995**	**88%**

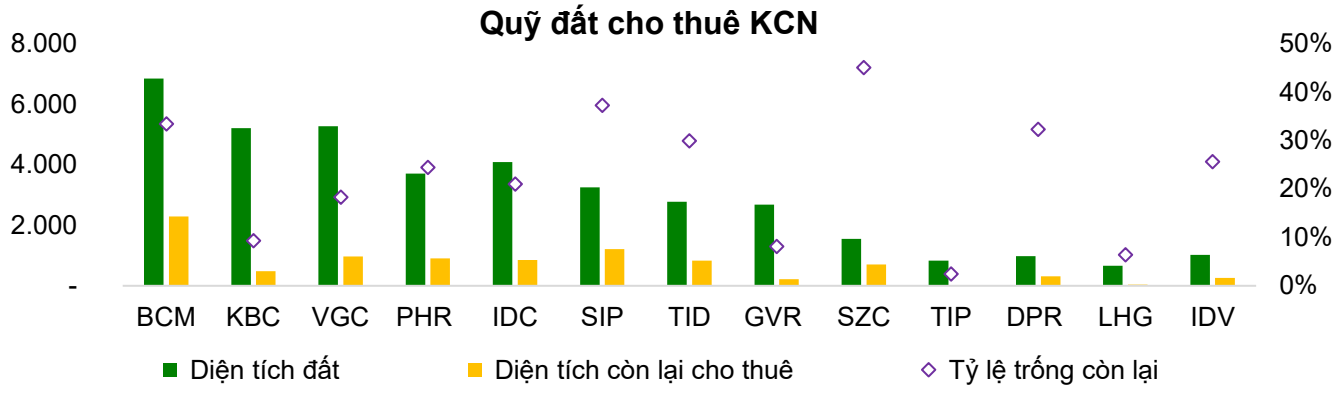
Nguồn: FiinPro-X, Agriseco Research tổng hợp

❖ Nhìn chung, nhóm doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp ghi nhận mức độ hoàn thành kế hoạch kinh doanh tương đối tích cực so với kế hoạch thận trọng về triển vọng kinh doanh do lo ngại các tác động từ biến động vĩ mô, thuế quan khiến doanh số cho thuê sụt giảm. Mức độ hoàn thành kế hoạch của nhóm DN BĐS đạt 88% kế hoạch lợi nhuận giúp củng cổ khả năng hoàn thành và thậm chí vượt cả năm. Một số doanh nghiệp nổi bật như SIP, NTC, DTD, LHG đã vượt kế hoạch lợi nhuận hoặc tiến sát mức hoàn thành 100% ngay từ cuối Quý 3. Các doanh nghiệp có kế hoạch tăng trưởng mạnh như KBC, BCM ghi nhận mức độ hoàn thành tương đối thấp so với chỉ tiêu đề ra. Nhóm doanh nghiệp cao su có quỹ đất lớn chuyển sang KCN như PHR, DPR, GVR KQKD 9 tháng đều tăng vượt mức kế hoạch lợi nhuận đề ra cả năm. Nhìn chung, mức độ hoàn thành khả quan trong khi kế hoạch đặt ra mang tính thận trọng cho thấy biên an toàn lớn, mở ra kỳ vọng nhóm KCN sẽ có nhiều dư địa tăng trưởng trong các quý tới, đặc biệt nếu nhu cầu thuê phục hồi hoặc ghi nhận một số thương vụ cho thuê diện tích lớn từ khối FDI.

V. Lựa chọn cơ hội đầu tư

Dự báo kết quả kinh doanh năm giai đoạn 2025 - 2026

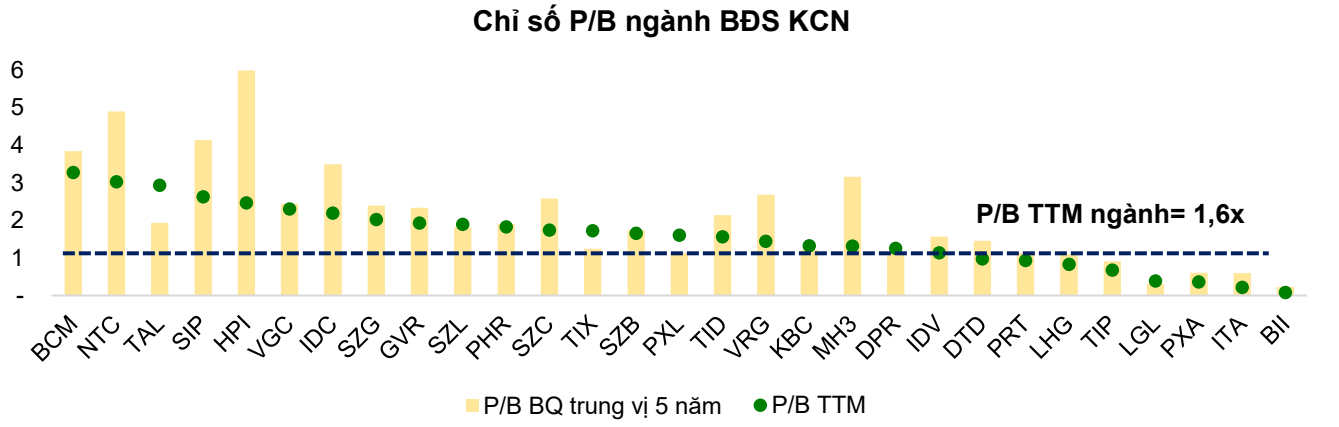
❖ **Lợi nhuận nhóm KCN dự báo tăng khoảng 5-10% svck năm 2025 và phục hồi tăng trở lại năm 2026,** trong đó tăng trưởng chủ yếu tại nhóm các doanh nghiệp có quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn và đã ký hợp đồng ghi nhớ từ trước hoặc có quỹ đất nằm tại vị trí thuận lợi, thu hút dòng vốn FDI mới. Đối với nhóm doanh nghiệp cao su có quỹ đất lớn chuyển đổi sang Khu công nghiệp, kỳ vọng sẽ ghi nhận lợi nhuận đột biến từ tiền đền bù đất và giá cao su neo ở mức cao. Một số DN cao su có quỹ đất lớn đã và đang chuyển đổi sang KCN như GVR, PHR, DPR. Lưu ý, doanh số cho thuê đất KCN và lợi nhuận giai đoạn "Trade war 2.0" (2025 – 2026) dự báo tăng trưởng nhưng mức tăng sẽ thấp hơn giai đoạn Trade war 1 (2017 -2018) do giai đoạn trước Việt Nam hưởng lợi trực tiếp, trong khi hiện tại mặc dù Mỹ giảm áp thuế nhưng tâm lý khách thuê vẫn thận trọng trong bối cảnh thuế quan bất định.



Nguồn: Dữ liệu của các công ty, Agriseco Research

Về mặt bằng giá cổ phiếu

❖ **Mặt bằng định giá về mức hấp dẫn so với triển vọng:** Các DN BĐS KCN đang giao dịch tại mức P/B là 1,6x lần, thấp hơn so với trung vị 5 năm quá khứ (2,1x lần). Nhìn chung, định giá ngành vẫn đang ở mức khá hấp dẫn so với tiềm năng tăng trưởng và giá trị quỹ đất của doanh nghiệp nói riêng và thị trường bất động sản khu công nghiệp nói chung trong các năm tới.



Nguồn: Fiinpro - X, Agriseco Research tổng hợp

Các cổ phiếu tiềm năng

Chúng tôi lựa chọn các cổ phiếu tiềm năng theo một số tiêu chí sau:

- ❖ Doanh nghiệp có quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn tại các khu vực tiềm năng.
- ❖ Mặt bằng định giá ở trạng thái an toàn so với tiềm năng tăng trưởng từ quỹ đất trung, dài hạn.
- ❖ Doanh thu đang triển khai bán hàng tốt hoặc các hoạt động kinh doanh có chuyển biến tích cực.

Một số **cổ phiếu tiềm năng** và đạt đủ tiêu chí bao gồm: **KBC, IDC, SIP, PHR, VGC**

Mã	Giá mục tiêu	Thông tin cơ bản/luận điểm và rủi ro đầu tư
KBC	40.000đ/cp	➢ **Động lực tăng trưởng KQKD giai đoạn 2025 – 2027 kỳ vọng đến từ:** (1) Ghi nhận Bbàn giao cho thuê đất tại các KCN hiện hữu Nam Sơn Hạp Lĩnh, Tân Phú Trung và các dự án mới tại Tràng Duệ 3, Lộc Giang, Quế Võ 2 mở rộng, CCN Hưng Yên; (2) Doanh thu bán bất động sản KĐT Tràng Cát, NOXH thị trấn Nếnh, Tràng Duệ. Đây dự kiến sẽ là nguồn thu đóng góp vào tăng trưởng bền vững của công ty trong thời gian tới. ➢ **Nhiều dự án gối đầu được gỡ pháp lý sẽ tạo động lực tăng trưởng bền vững:** Các dự án lớn là KCN Tràng Duệ 3, KCN Kim Thành 2 GĐ1, Phú Bình, Sông Hậu 2, Bình Giang và KĐT phức hợp Trump, KĐT Tràng Cát đã nhận được phê duyệt chủ trương đầu tư trong 9 tháng đầu năm 2025, qua đó thúc đẩy triển vọng kinh doanh của KBC trong các năm tới. Với quỹ đất hơn 6.000ha, cùng kế hoạch mở rộng thêm 2.500ha khi hoàn thiện hạ tầng, KBC sở hữu nền tảng vững chắc để duy trì đà tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn. KBC đang giao dịch P/B là 1,2x lần thấp hơn so với trung vị 5 năm quá khứ.
IDC	45.000đ/cp	➢ **Kỳ vọng hoạt động cho thuê KCN khởi sắc từ năm 2026:** Trong quý 2/2025, IDC liên tiếp nhận được các hợp đồng ký thuê và ký thỏa thuận (MOU) từ các đối tác như Hyosung, Vifon, Topsun Logistic. IDC cũng ghi nhận động thổ các dự án nhà máy của Huize, Yuehui, Trend Tie, Zili Group. Trong Quý 3, nhiều tập đoàn Trung Quốc đã đến tìm hiểu cơ hội đầu tư tại các KCN Phú Mỹ II, Quế Võ II. Doanh số cho thuê kỳ vọng gia tăng từ năm 2026 sẽ thúc đẩy kết quả kinh doanh của IDC. Khoản doanh thu chưa thực hiện tính đến 30/9/2025 ghi nhận hơn 6.051 tỷ đồng, tăng 5% so với đầu năm. Tuy nhiên, triển vọng năm 2025 dự kiến sẽ thấp hơn 2024 do doanh thu KCN giảm khi diện tích đất bàn giao thấp hơn. Từ năm 2026, KQKD IDC ở mảng KCN kỳ vọng sẽ tăng trưởng trở lại nhờ doanh số cho thuê và doanh thu chưa thực hiện gia tăng. ➢ **Động lực tăng trưởng dài hạn từ quỹ đất mở rộng:** IDC đang bổ sung hơn 1.200ha quỹ đất KCN với bốn dự án mới gồm KCN Tân Phước 1, Mỹ Xuân B1, Vinh Quang, Phú Long, nâng tổng diện tích KCN lên hơn 4.400ha. Các KCN mới đều được cấp chứng nhận đầu tư, phê duyệt chủ trương đầu tư và chuẩn bị triển khai trong 3-5 năm tới. IDC có tiềm năng tăng trưởng trong trung và dài hạn nhờ lợi thế quỹ đất mở mới nằm tại các vị trí chiến lược, có khả năng kết nối vùng, tích hợp logistics rộng khắp Bắc - Nam. Cổ phiếu đang giao dịch với P/B là 2,1x lần, thấp hơn so với trung vị 5 năm quá khứ.

Mã	Giá mục tiêu	Thông tin cơ bản/luận điểm và rủi ro đầu tư
SIP	70.000đ/cp	➢ **KQKD năm 2025 - 2026 dự báo sẽ duy trì tăng trưởng nhờ** (1) Mảng điện nước tiếp tục tăng từ 5-10% nhờ sản lượng và giá bán tăng; (2) Mảng KCN – hoạt động cho thuê tích cực. Đến 30/9/2025, doanh thu chưa thực hiện đạt 13,2 nghìn tỷ đồng (+9% sv đầu năm). SIP đã ký kết cho thuê với nhiều khách thuê trong giai đoạn 2024 – 2025 gồm dự án Sea Logistics Partners, Best Base, Jinhua, Thantawan. SIP tiếp tục nhận được giấy chứng nhận đầu tư hai dự án của Haidile và Hongkong SeaForest vào KCN Phước Đông. Mảng kinh doanh cho thuê KCN dự báo sẽ tăng tốt nhờ các hợp đồng ký mới; (3) Mảng KĐT dự báo tăng trưởng 2026 nhờ ghi nhận bàn giao dự án KĐT Phước Đông city. Dự án đang mở bán và sẵn sàng bàn giao các căn thấp tầng năm 2026. ➢ **SIP có tình hình tài chính duy trì ổn định với tiền mặt** duy trì cao, tỷ lệ nợ trên VCSH dưới 1 lần, thấp so với bình quân ngành. SIP đang có định giá hấp dẫn với P/B 2,6x lần – thấp hơn ngưỡng P/B trung vị 5 năm. ➢ **Tiềm năng tăng trưởng dài hạn từ các KCN mới:** SIP sở hữu quỹ đất lớn 3.200ha và diện tích còn lại có thể cho thuê khoảng 1.000ha tại khu vực Đông Nam Bộ. Trong đó gồm các dự án KCN gồm Phước Đông 3 (650ha), Phạm Văn I, II (668ha), và KCN Long Đức 2 (294ha) mới được chấp thuận chủ trương đầu tư. Kỳ vọng đây sẽ là các dự án giúp SIP duy trì tiềm năng tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn.
PHR	65.000đ/cp	➢ **Động lực tăng trưởng lợi nhuận giai đoạn 2025 – 2026:** nhờ ghi nhận (1) Lợi nhuận khác từ tiền đền bù đất cao su làm dự án KCN VSIP III, Bắc Tân Uyên 1 và cao tốc TP. HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành. Dự án KCN Bắc Tân Uyên 1 (785ha) đã nhận được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án KCN cơ khí do Thaco làm chủ đầu tư. Do đó, chúng tôi kỳ vọng PHR sẽ nhận được tiền bồi thường bàn giao đất dự án sớm hơn; (2) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia từ việc cho thuê KCN Nam Tân Uyên 3; (3) Mảng cao su kỳ vọng duy trì đà tăng nhờ giá bán cao su dự báo neo ở mức cao khi nguồn cung toàn cầu khan hiếm. ➢ **Tỷ lệ trả cổ tức cao và đều đặn:** PHR duy trì tỷ lệ trả cổ tức tiền mặt cao và đều đặn từ 30 – 40%/năm, tỷ suất cổ tức 6-7% bất chấp tình hình khó khăn. Agriseco Research cho rằng đây là mức cổ tức hấp dẫn. ➢ **Tiềm năng dài hạn từ chuyển đổi quỹ đất cao su sang KCN:** PHR còn khoảng 34ha KCN Tân Bình cho thuê tỷ lệ lấp đầy 86% và các dự án KCN mới như KCN Tân Lập 1 (200ha) và KCN Tân Bình mở rộng (1.000ha) đang xin phê duyệt của Chính phủ và dự kiến sẽ đi vào triển khai giai đoạn 2025 - 2027. PHR cũng đang thành lập mới 3 KCN: Hội Nghĩa 715ha, Bình Mỹ 1.000ha, Tân Thành 316ha. Các dự án KCN gối đầu kỳ vọng sẽ đóng góp tăng trưởng cho PHR trong trung và dài hạn nhờ giá thuê tiếp tục tăng và nhu cầu đầu tư lớn tại Bình Dương. Bên cạnh đó, PHR có thể ghi nhận lợi nhuận đột biến từ tiền đền bù đất dự án KCN Bắc Tân Uyên 1 khi dự án triển khai GPMB. Dự án được UBND tỉnh Bình Dương thông qua QH 1/5.000 và CĐT đang hoàn chỉnh pháp lý để khởi công.

Mã	Giá mục tiêu	Thông tin cơ bản/luận điểm và rủi ro đầu tư
VGC	60.000đ/cp	➢ **Động lực tăng trưởng từ mảng KCN và Vật liệu xây dựng:** Động lực tăng trưởng cho năm 2026 của VGC sẽ đến từ (1) Mảng cho thuê BĐS KCN phục hồi trở lại nhờ diện tích bàn giao và giá thuê đất tăng trong bối cảnh các khó khăn về thuế quan giảm bớt; (2) Mảng vật liệu xây dựng (kính, thiết bị vệ sinh, gạch) duy trì đà phục hồi khi thị trường BĐS cải thiện. ➢ **Câu chuyện thoái vốn:** Tiến trình thoái vốn của Bộ Xây dựng đang diễn ra nhanh khi VGC đã lựa chọn được nhà thầu tư vấn thoái vốn nhà nước. Bộ Xây dựng dự kiến thoái phần vốn còn lại là 38,6% tại VGC. Việc thoái vốn VGC cũng nằm trong chủ trương chung của Nhà nước và kỳ vọng sẽ giúp DN huy động nguồn lực tài chính để phát triển các KCN mới. ➢ **Tiềm năng dài hạn từ mở rộng quỹ đất KCN**: VGC đang sở hữu 15 KCN với tổng diện tích 4.600ha với quỹ đất thương phẩm sẵn sàng cho thuê khoảng 850ha. Các KCN đều thu hút đầu tư từ các tập đoàn nghệ lớn như Samsung, Foxconn, Amkor, BYD… VGC cũng đang liên tục mở rộng quỹ đất mới trên cả nước với mục tiêu năm 2025 nâng lên tổng số 20 KCN với 2.000 – 3.000ha. VGC đã liên tục được chấp thuận 3 KCN mới với tổng diện tích gần 640ha gồm KCN Sông Công II (296ha), Dốc Đá Trắng (288ha) Trấn Yên giai đoạn 1 (54,59ha). Các dự án trên đã khởi công trong năm 2025 và có thể triển khai kinh doanh giai đoạn 2026 – 2027. Điều này sẽ giúp duy trì tiềm năng tăng trưởng dài hạn của VGC trong lĩnh vực BĐS KCN.

CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI

SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm**;
- ✓ **Miễn phí** giao dịch;
- ✓ Hạn mức dư nợ **500 tỷ đồng**;
- ✓ Đối tượng áp dụng: Tất cả Khách hàng đang sử dụng dịch vụ giao dịch ký quỹ chứng
- ✓ khoán và có đăng ký với Agriseco

GÓI CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH RIÊNG CHO CBNV VÀ KH CỦA AGRIBANK

1. Đối với CBNV của Agribank đã có tài khoản hoặc mở mới tài khoản tại Agriseco:
- ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **9-10%/năm**;

2. Đối với Khách hàng có tài khoản tại Agribank mở mới tài khoản tại Agriseco:
- ✓ Phí giao dịch **0,1%;**
- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **10%/năm**;

Quét mã và trải nghiệm ngay tại:

AGR Trading Pro (New!) AGR Mobi Pro

THÔNG TIN LIÊN HỆ

CHỨNG KHOÁN AGRIBANK
Chăm lo gieo trồng đồng vốn của bạn

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 tòa nhà Green Diamond, 93 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Tel: (+84 24) 6276 2666 **Email:** online@Agriseco.com.vn **Web:** https://Agriseco.com.vn/

CHI NHÁNH MIỀN NAM

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính),
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
Tel: (+84 28) 3914 2111

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P.
Hòa Cường Bắc, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng
Tel: (+84 23) 6367 1666

HỆ THỐNG CÁC ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TRÊN TOÀN QUỐC
TẠI TẤT CẢ CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK

Chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của Quý khách để ngày càng hoàn thiện hơn các bản tin và báo cáo của chúng tôi. Kính chúc khách hàng một ngày giao dịch thành công!
Vui lòng góp ý **TẠI ĐÂY**

KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.