

## BẤT ĐỘNG SẢN KCN

### Dự báo hưởng lợi từ chính quyền TT Trump



Việc Tổng thống Trump lên nắm quyền sẽ tạo ra một cú huých gián tiếp cho thị trường bất động sản khu công nghiệp Việt Nam thông qua việc đẩy mạnh xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng.

### Giá thuê có xu hướng tiếp tục tăng trong thời gian tới

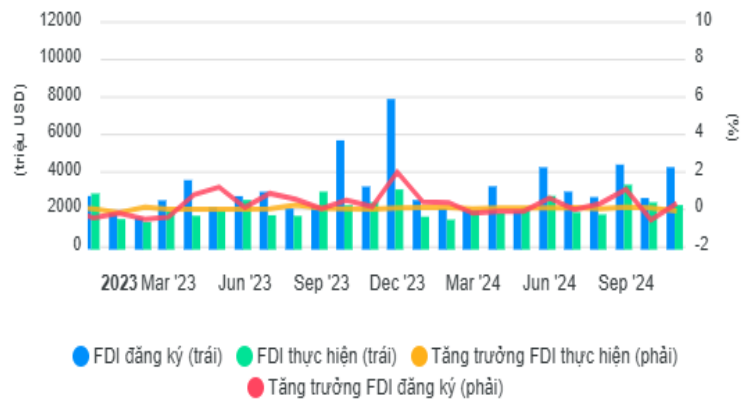


Dự báo giá thuê đất KCN sẽ tiếp tục tăng trong giai đoạn 2024-25 với mức tăng trung bình khoảng 5-7%/năm, đặc biệt tại các địa bàn có hạ tầng hoàn thiện và kết nối tốt.

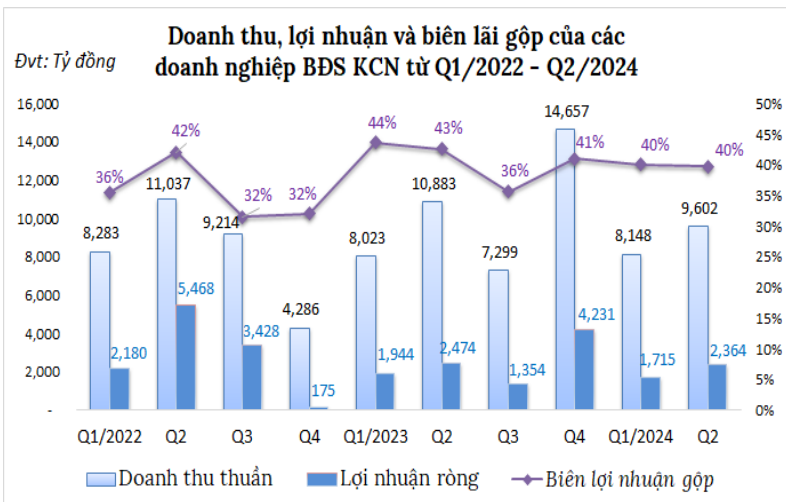
### Dòng vốn FDI tiếp tục tăng trưởng ổn định hàng năm



FDI năm 2025 được dự báo tiếp tục tăng trưởng 5-10%. Các tuyến cao tốc, cảng nước sâu, và sân bay Long Thành tạo ra sức hút đầu tư mạnh mẽ.



Nguồn: WiChart.vn



Nguồn: VietstockFinance

## TỔNG QUAN NGÀNH BĐS KHU CÔNG NGHIỆP

**Bất động sản khu công nghiệp (KCN) đã trở thành phân khúc quan trọng của thị trường bất động sản Việt Nam, giữ vai trò then chốt trong quá trình thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI).**

Việt Nam có khoảng 410-420 KCN được thành lập (phê duyệt về mặt chủ trương), trong đó có khoảng 300-310 KCN đi vào hoạt động hoặc đang trong quá trình triển khai hạ tầng.

Tổng diện tích đất công nghiệp của các KCN đang hoạt động (đã có hạ tầng cơ bản, sẵn sàng cho thuê) đến cuối năm 2024 ước đạt khoảng 90,000 – 91,000 ha.

Đến cuối năm 2024, tỷ lệ lấp đầy trung bình trên toàn quốc duy trì ở mức cao, khoảng 83-85%.

Tại khu vực phía Bắc tập trung chủ yếu tại: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương và Hưng Yên, Bắc Giang, Quảng Ninh, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Ninh Bình, Thái Bình.

Tại khu vực Miền Trung tập trung chủ yếu tại: Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Quảng Nam.

Tại khu vực phía Nam tập trung chủ yếu tại: TP.HCM, Bình Dương, Long An, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Tây Ninh, Bình Phước, Bình Thuận.

Giá cho thuê đất tại KCN miền Nam nhìn chung cao hơn so với khu vực phía Bắc và Miền Trung do các KCN ở miền Nam được phát triển lâu đời hơn và nguồn cung tại các tỉnh có vị trí xa với TP.HCM ngày càng khan hiếm.

## NHỮNG KHÓ KHĂN VÀ THÁCH THỨC

### ➤ Quỹ đất để phát triển không còn nhiều

Thị trường phía Nam nhìn chung trầm lắng do nguồn cung mới hạn chế do tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng còn chậm.

Hiện tại quỹ đất còn lại có thể cho thuê không còn nhiều, đặc biệt là khu vực phía nam do đó các công ty đang tích cực mở rộng tìm kiếm quỹ đất mới, phần lớn từ đất cao su chuyển đổi ở Bình Dương, Đồng Nai, Bình Phước, Bà Rịa Vũng Tàu...



➤ **Rủi ro từ thuế tối thiểu toàn cầu**

Một trong những thách thức lớn đối với ngành BĐS KCN nửa cuối năm 2024 là việc áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu, yêu cầu các doanh nghiệp phải đóng thuế ít nhất 15% ở bất kỳ quốc gia nào mà họ đầu tư. Điều này làm mất đi lợi thế cạnh tranh từ việc giảm thuế của Việt Nam.

➤ **Pháp lý và Quy hoạch chậm chạp**

Mặc dù FDI đăng ký cao, nhưng tiến độ giải ngân còn chậm do các vấn đề pháp lý và quy hoạch chưa hoàn thiện. Điều này khiến nhiều doanh nghiệp BĐS KCN miền Bắc gặp khó khăn trong việc khai thác diện tích đất thương phẩm, dẫn đến hiệu quả kinh doanh chưa thể bùng nổ như kỳ vọng.

➤ **Hạ tầng chưa đồng bộ tại một số khu vực**

Dù có nhiều dự án cao tốc và cảng biển được triển khai, việc kết nối hạ tầng tại một số vùng vẫn chưa bắt kịp tốc độ mở rộng KCN. Yêu cầu ngày càng khắt khe về môi trường và tuân thủ ESG, đòi hỏi chủ đầu tư KCN phải nâng cấp chất lượng hạ tầng, xử lý nước thải, tiếng ồn, khí thải hiệu quả hơn.

➤ **Cạnh tranh khu vực từ các quốc gia khác**

Như Indonesia, Malaysia, Thái Lan.. với các chính sách ưu đãi FDI mạnh mẽ. Các nước trong khu vực đã tích cực đẩy mạnh hút vốn FDI cho sản xuất xe điện, bao gồm cả sản xuất pin, đồng thời khuyến khích người tiêu dùng sử dụng xe điện. Tuy nhiên, Việt Nam đang chậm hơn so với các nước khác trong xu hướng này, khiến cho Việt Nam có thể bị giảm sức hấp dẫn trong việc thu hút dòng vốn FDI.



## TRIỂN VỌNG NGÀNH BĐS KHU CÔNG NGHIỆP

### ➤ **Hưởng lợi từ chính quyền Trump**

Với chiến lược "China+1", Trump có thể tiếp tục khuyến khích các công ty Mỹ di chuyển sản xuất khỏi Trung Quốc. Việt Nam sẽ là một trong những điểm đến ưu tiên trong khu vực Đông Nam Á.

Dự báo: Dòng vốn FDI từ Mỹ vào Việt Nam có thể tăng khoảng 10-15% mỗi năm, từ mức 11 tỷ USD năm 2023 lên khoảng 13-14 tỷ USD vào năm 2025.

Việc Tổng thống Trump lên nắm quyền sẽ tạo ra một cú hích gián tiếp cho thị trường bất động sản khu công nghiệp Việt Nam thông qua việc đẩy mạnh xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng.

Các doanh nghiệp lớn toàn cầu như: Apple, Samsung, LG, Intel, Lego.. tiếp tục đẩy mạnh nhằm đa dạng hóa chuỗi cung ứng và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào thị trường Trung Quốc.

### ➤ **Giá thuê có xu hướng tiếp tục tăng trong thời gian tới**

Miền Bắc: Giá thuê đất KCN dao động 145 - 165 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê (30-50 năm), tăng khoảng 5-7% so với cuối năm 2023.

Miền Nam: Giá thuê đất KCN phổ biến ở mức 180 - 225 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê, tăng 5-10% so với cùng kỳ năm trước. Một số KCN gần cảng nước sâu hoặc nằm ở trục giao thông chiến lược có thể chạm ngưỡng 230 USD/m<sup>2</sup>.

Nhà xưởng xây sẵn (RBF): Bình quân 4.8 – 6.0 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 3-5% trong năm 2024.

CBRE dự báo giá thuê đất khu công nghiệp sẽ tiếp tục tăng trong giai đoạn 2024-2025 với mức tăng trung bình khoảng 5-8%/năm, đặc biệt tại các địa bàn có hạ tầng hoàn thiện và kết nối tốt.

### ➤ **Dòng vốn FDI tiếp tục tăng trưởng ổn định hàng năm**

Năm 2024, dòng vốn FDI giải ngân vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp giữ mức ổn định khoảng 16-17 tỷ USD, tăng khoảng 5-7% so với năm 2023. FDI năm 2025 được dự báo tiếp tục tăng trưởng 5-10% nhờ Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu, Các tuyến cao tốc, cảng nước sâu, và sân bay Long Thành tạo ra sức hút đầu tư mạnh mẽ...

Giá điện sản xuất của Việt Nam hiện tại thấp hơn khoảng 40% so với các quốc gia khác trong khu vực, sẽ là lợi thế khi thu hút các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp như hóa chất, công nghiệp nặng,...

Chi phí lao động của Việt Nam vẫn khá cạnh tranh khi thu hút các doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực thâm dụng lao động như: dệt may, da giày...

Kinh tế vĩ mô tại Việt Nam được đánh giá tăng trưởng nhanh, ổn định đã được thử thách qua nhiều năm khó khăn hay dịch bệnh. Tỷ giá cũng luôn là một trong các mục tiêu hàng đầu trong điều hành chính sách tiền tệ của Ngân hàng nhà nước, do đó tỷ giá USD/VND luôn ít biến động hơn so với các đồng tiền khác trong khu vực giúp cho các doanh nghiệp FDI ít chịu thiệt hại hơn.

Hệ thống cao tốc đang được đẩy mạnh đầu tư trên toàn quốc đặc biệt ở khu vực phía Bắc phát triển rất mạnh mẽ trong thời gian gần đây. Các đường cao tốc như: Nội Bài – Lào Cai, Hà Nội – Bắc Giang Lạng Sơn, Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh và Hạ Long – Vân Đồn – Móng Cái sẽ gia tăng kết nối giữa Hà Nội với các thị trường cấp 2 và sang các cửa khẩu ở Trung Quốc.

#### ➤ Xu hướng mới áp dụng mô hình ESG

KCN tích hợp, thông minh, xanh: Năm 2024 chứng kiến sự nổi lên của các KCN áp dụng mô hình ESG (Môi trường - Xã hội - Quản trị), sử dụng năng lượng tái tạo (điện mặt trời trên mái, điện gió), quản lý chất thải tốt hơn, và ứng dụng công nghệ 4.0 để quản lý chuỗi cung ứng. Khoảng 10-15% các dự án KCN mới khởi động trong năm 2024 có tích hợp yếu tố ESG rõ nét.

KCN chuyên sâu: Một số KCN tập trung vào ngành dược, thiết bị y tế, công nghệ cao, chuỗi giá trị điện tử, thu hút nhóm doanh nghiệp FDI chất lượng cao, sẵn sàng trả giá thuê cao hơn khoảng 10-15% so với mặt bằng chung.

Savills nhận định trong giai đoạn 2024-2025, Việt Nam sẽ chứng kiến sự tăng trưởng các khu công nghiệp chuyên sâu, tích hợp yếu tố ESG, công nghệ cao, năng lượng tái tạo, quản lý chất thải và môi trường. Những khu công nghiệp này sẽ có vị thế cạnh tranh tốt hơn và có thể đặt mức giá thuê cao hơn mặt bằng chung.





## CÁC DOANH NGHIỆP TRONG NGÀNH

### **Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (HOSE: KBC)**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (HOSE: KBC) là một trong những doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (KCN) và khu đô thị. Thành lập năm 2002, KBC sở hữu nhiều dự án chiến lược tại các khu vực trọng điểm như KCN Quang Châu (Bắc Giang), KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh (Bắc Ninh), và KCN Trảng Duệ (Hải Phòng).

### **Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (HOSE: BCM)**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (HOSE: BCM), còn được biết đến với tên gọi Becamex IDC, là một trong những doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực phát triển khu công

ngành, bất động sản đô thị, và hạ tầng giao thông. Thành lập từ năm 1976, Becamex sở hữu các dự án lớn như KCN Việt Nam – Singapore (VSIP), KCN Mỹ Phước (Bình Dương), và KCN Bàu Bàng.

**CTCP Sonadezi Châu Đức (HOSE: SZC)**

CTCP Sonadezi Châu Đức (HOSE: SZC) hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, phát triển, và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và bất động sản đô thị. Công ty là chủ đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Châu Đức tại Bà Rịa - Vũng Tàu, một dự án tích hợp khu công nghiệp (1.556 ha) và khu đô thị (657 ha) với tổng quy mô hơn 2.200 ha.

**Tổng Công ty IDICO – CTCP (HNX: IDC)**

Tổng Công ty IDICO – CTCP (HNX: IDC) là một trong những doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp, năng lượng, và bất động sản. Thành lập năm 2000, IDICO sở hữu và vận hành nhiều khu công nghiệp lớn như KCN Hựu Thạnh (Long An), KCN Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 mở rộng (Bà Rịa - Vũng Tàu), và KCN Cầu Ngàn (Thái Bình).

**CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (HOSE: SIP)**

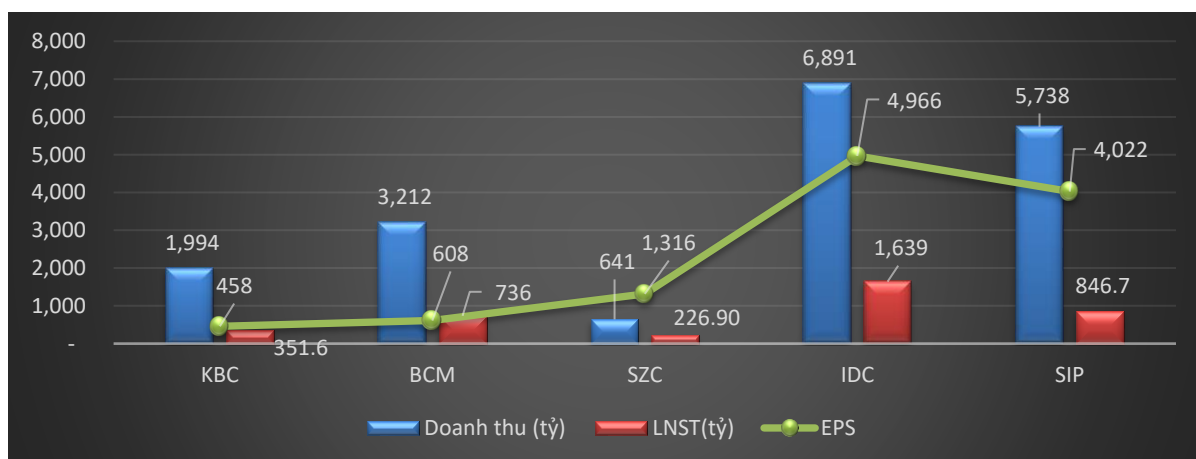
CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (HOSE: SIP) là doanh nghiệp hàng đầu hoạt động trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, và cung cấp dịch vụ tiện ích liên quan. Thành lập năm 2007, SIP tập trung quản lý và khai thác các dự án khu công nghiệp lớn như KCN Đông Nam (TP.HCM), KCN Lộc An - Bình Sơn và KCN Phước Đông (Tây Ninh).

## So sánh các doanh nghiệp trong ngành

Số liệu cập nhật ngày 20/12/2024

Các chỉ số	KBC	BCM	SZC	IDC	SIP
ROE (%)	2.07%	14.65%	12.01%	35.59%	27.64%
ROA (%)	1.11%	5.36%	3.87%	12.50%	5.31%
EPS	549	2,693	1,572	6,634	5,635
P/E	50.61	25.26	27.00	8.50	14.75
P/B	1.15	3.68	2.51	3.53	4.12
Tổng Nợ/VCSH	1.05	1.712	1.708	1.71	4.17

## Doanh thu, lợi nhuận 9 tháng năm 2024



(Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ)



## **SBS NHẬN ĐỊNH VÀ ĐÁNH GIÁ**

Ngành Bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam nói chung còn nhiều dư địa để tăng trưởng khi dòng vốn FDI tiếp tục có xu hướng tăng, cùng với đó là xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng từ thị trường Trung Quốc.

Ngành nghề được chúng tôi đánh giá là ổn định nên hầu như không bị ảnh hưởng nhiều bởi biến động ngắn hạn cũng như thiên tai dịch bệnh. Tuy nhiên những năm gần đây cạnh tranh khu vực từ các quốc gia khác ngày càng mạnh mẽ, quỹ đất còn lại có thể phát triển mới phù hợp không còn nhiều đặc biệt là khu vực phía nam ngoài ra việc áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu cũng sẽ là những thách thức làm suy giảm khả năng cạnh tranh.

Các doanh nghiệp Bất động sản khu công nghiệp hiện tại đang niêm yết được dự báo sẽ có kết quả kinh doanh tích cực trong quý 4 cuối năm. Trong các năm gần đây chúng tôi nhận thấy đa số các doanh nghiệp trong ngành luôn duy trì được tốc độ tăng trưởng tốt do đó chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư tiếp tục nắm giữ hoặc có thể canh mua vào khi cổ phiếu có các đợt điều chỉnh giá về mức hấp dẫn.

## **KHUYẾN CÁO**

Chúng tôi chỉ sử dụng trong báo cáo này những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư. Tài liệu này sẽ không được coi là một hình thức chào bán hoặc lôi kéo khách hàng đầu tư vào bất kỳ cổ phiếu nào. Công ty SBS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. SBS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kỳ thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kỹ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và SBS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kỳ khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó. Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp và sẽ không được công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông, nghiêm cấm bất kỳ sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.

### **Chuyên viên phân tích**

**Hoàng Đức Việt**

[viet.hd@sbsc.com.vn](mailto:viet.hd@sbsc.com.vn)

**Nguyễn Tuấn Anh**

[anh.nt@sbsc.com.vn](mailto:anh.nt@sbsc.com.vn)

### **Người chịu trách nhiệm**

**Dương Hoàng Linh**

[linh.dh@sbsc.com.vn](mailto:linh.dh@sbsc.com.vn)

### **Công ty cổ phần chứng khoán SBS**

40 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: +84 (8) 6268 6868

Hotline: 082 258 3399

Fax: +84 (8) 6255 5957

[www.sbsc.com.vn](http://www.sbsc.com.vn)

### **Chi nhánh Sài Gòn**

25 Xuân Thủy, Phường Thảo Điền, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: +84 (8) 6268 6868

Hotline: 084 549 6886

### **Chi nhánh Hà Nội**

205 Giảng Võ, Phường Cát Linh, quận Đống Đa, Hà Nội

Tel: +84 (4) 3942 8076

Fax: +84 (8) 3942 8075