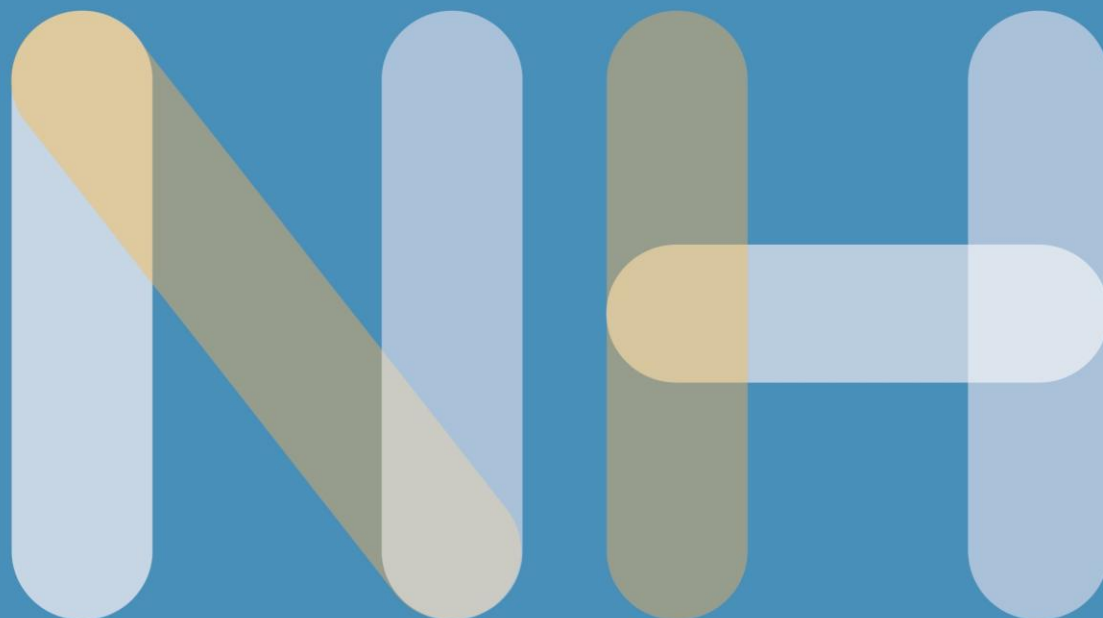


BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP 1H2026

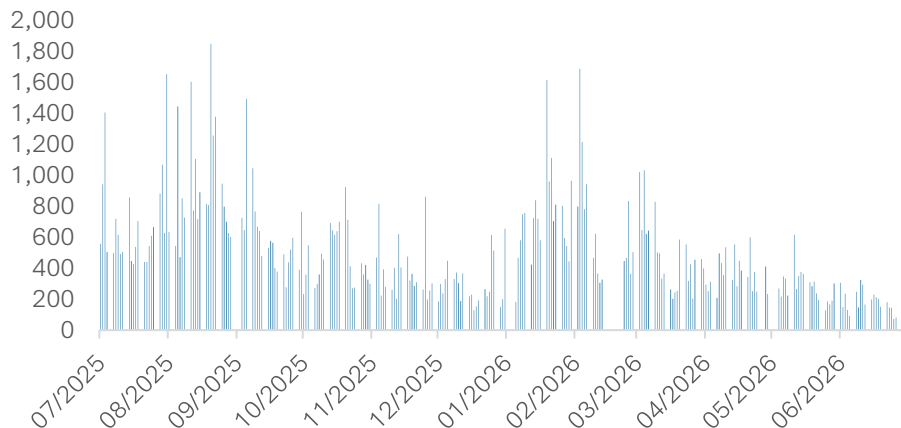
Tháng 7 - 2026



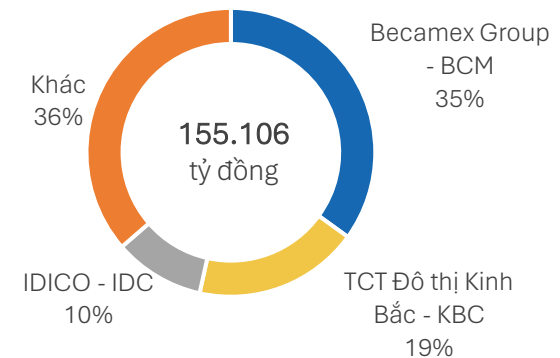
TÓM TẮT BÁO CÁO

- Nửa đầu năm 2026, thị trường cho thuê đất KCN truyền thống tiếp tục duy trì ổn định: Miền Nam dẫn dắt với mức giá đạt 184 USD/m² (tỷ lệ lấp đầy 86%) nhờ sức hấp thụ lớn tại Bình Dương và Đồng Nai; trong khi Miền Bắc giữ giá đi ngang ở vùng đỉnh 143 USD/m² nhưng ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tăng ấn tượng lên 81,3% nhờ làn sóng FDI công nghệ cao.
- Khung thể chế mới từ Nghị quyết 10-NQ/TW chuyển trọng tâm thu hút FDI từ diện rộng (giá rẻ) sang chiều sâu (công nghệ cao, chuyển đổi xanh). Đồng thời, đòn bẩy từ giải ngân đầu tư công đồng bộ hạ tầng logistics thúc đẩy thị trường BĐS KCN duy trì ổn định bất chấp các áp lực ngắn hạn về chi phí nguyên vật liệu.
- Thị trường BĐS KCN đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới với sự chuyển dịch mạnh mẽ từ cho thuê đất truyền thống sang mô hình Nhà xưởng và Nhà kho xây sẵn (RBF/RBW) chất lượng cao. Các doanh nghiệp FDI ưu tiên lựa chọn RBF/RBW nhằm tối ưu hóa chi phí đầu tư ban đầu và rút ngắn thời gian đưa nhà máy vào vận hành thực tế. Bên cạnh đó, xu hướng xanh hóa hạ tầng và đáp ứng các tiêu chuẩn ESG khắt khe đang trở thành tiêu chuẩn quan trọng để giữ chân các tập đoàn công nghệ lõi và bán dẫn toàn cầu.
- Chúng tôi ưu tiên lựa chọn hai doanh nghiệp đầu ngành là **KBC** và **BCM** dựa trên các tiêu chí: (1) vị trí chiến lược, (2) quỹ đất sẵn sàng bàn giao lớn; (3) hệ sinh thái đô thị cộng sinh đồng bộ, và (4) định giá chiết khấu sâu mang lại biên an toàn cao cho dài hạn."

Tổng giá trị giao dịch - Ngành BĐS công nghiệp L5 (tỷ VND)



Tỷ trọng vốn hóa ngành BĐS công nghiệp tại 30/6/2026



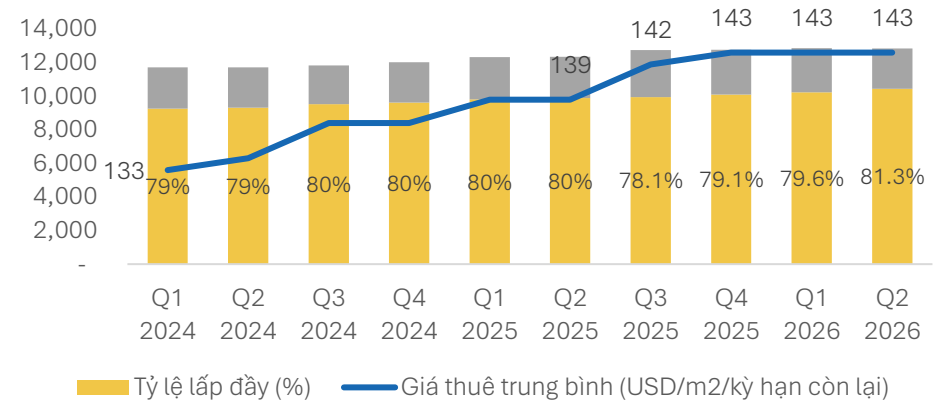
1.

Thị trường Bất động sản Khu công nghiệp 1H2026

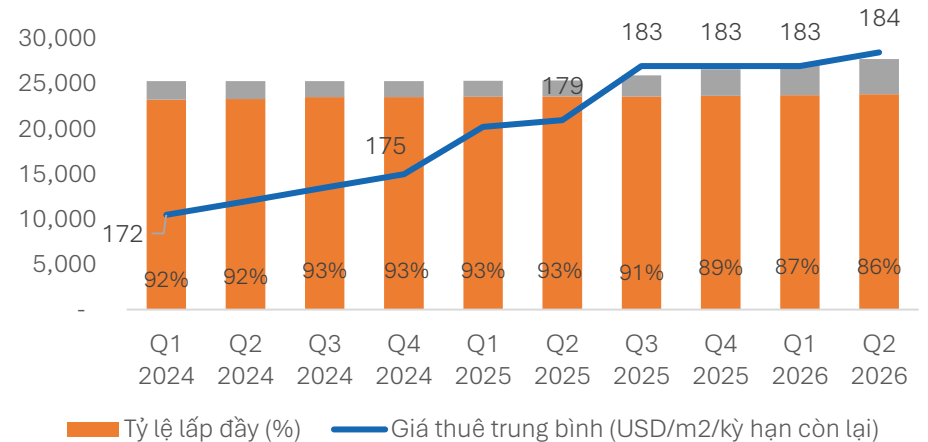
Khu vực Miền Bắc ghi nhận sự tăng trưởng ổn định trong khi Khu vực Miền Nam tăng trưởng mạnh về lực cầu

- Miền Bắc:** Thị trường tăng trưởng bền vững với tỷ lệ lấp đầy tăng đều qua các quý nhờ làn sóng dịch chuyển của chuỗi cung ứng điện tử và bán dẫn với giá thuê ổn định ở mức cao. Tỷ lệ lấp đầy tại thị trường cấp I Miền Bắc đã có bước nhảy từ 79.6% trong Q1/2026 lên 81.3% trong Q2/2026 nhờ nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất của các doanh nghiệp và tập đoàn công nghệ lớn, đặc biệt là các chuỗi cung ứng điện tử như Luxshare, Foxconn hay các siêu dự án bán dẫn mới của Samsung. Trong khi đó, giá thuê trung bình thiết lập trạng thái đi ngang ở mức đỉnh 143 USD/m²/kỳ hạn còn lại từ Q4/2025 đến nay. Mặc dù yếu tố vĩ mô có nhiều biến động, việc giá thuê vẫn giữ ở mức cao
- Miền Nam:** Giai đoạn tái cấu trúc dòng vốn rõ rệt. Tỷ lệ lấp đầy tại Miền Nam ghi nhận mức giảm nhẹ xuống còn 86% trong Q2/2026 so với mức đỉnh 93% năm 2025, chủ yếu do lượng nguồn cung quy mô lớn mới mở rộng cuối năm 2025 tại khu vực vệ tinh Hồ Chí Minh. Trong Q2/2026, diện tích đất KCN được hấp thụ là khoảng 124 ha, tăng 125% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, Bình Dương và Đồng Nai tiếp tục khẳng định vai trò là thủ phủ công nghiệp khi chiếm đến 83% diện tích hấp thụ toàn thị trường với nhóm khách hàng chủ yếu là điện – điện tử và dịch vụ logistics. Giá thuê trung bình toàn thị trường vẫn tiếp tục giữ ở mức cao (184 USD/m²/kỳ hạn còn lại). Như vậy từ đầu năm 2024 đến nay, giá thuê trung bình tại thị trường cấp I Miền Nam đã tăng khoảng 7%.

Thị trường cho thuê KCN Miền Bắc



Thị trường cho thuê KCN Miền Nam



1.

Thị trường Bất động sản KCN 1H2026: Động lực thúc đẩy và thách thức

Nửa đầu năm 2026 chứng kiến khung thể chế mới từ Nghị quyết 10-NQ/TW. Chính sách này đang đóng vai trò thúc đẩy dòng vốn dịch chuyển mạnh sang công nghệ lõi, tạo đà cho hạ tầng đầu tư công bùng nổ phá bất chấp những áp lực ngắn hạn về chi phí và rào cản thuế quan toàn cầu

ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG CỐT LÕI

Nghị quyết 10-NQ/TW: Chuyển từ thu hút đầu tư diện rộng dựa trên lợi thế giá thuê thấp và nhân công rẻ sang dòng vốn FDI chất lượng cao đóng vai trò kích hoạt, dẫn truyền năng lực công nghệ và thúc đẩy chuyển đổi xanh cho toàn nền kinh tế.

- Công cụ điều tiết: Thay đổi căn bản từ phương thức ưu đãi truyền thống (miễn giảm thuế) sang cơ chế hỗ trợ tài chính dựa trên hiệu quả vận hành thực tế của dự án, thí điểm thể chế vượt trội tại các mô hình kinh tế mới như Khu kinh tế tự do hay Khu thương mại tự do thế hệ mới. Đề án Khu kinh tế tự do Hưng Yên quy mô hơn 30.000 héc-ta (vốn dự kiến 18 tỷ USD) được thông qua cấp tỉnh vào tháng 3/2026 với 31 chính sách đặc thù, tập trung cải thiện môi trường đầu tư thay vì chỉ ưu đãi thuế cũ

- Mục tiêu cho giai đoạn 2026 – 2030:

Tỷ lệ dòng vốn từ các quốc gia phát triển (sở hữu công nghệ và quản trị hiện đại) đạt **75%**

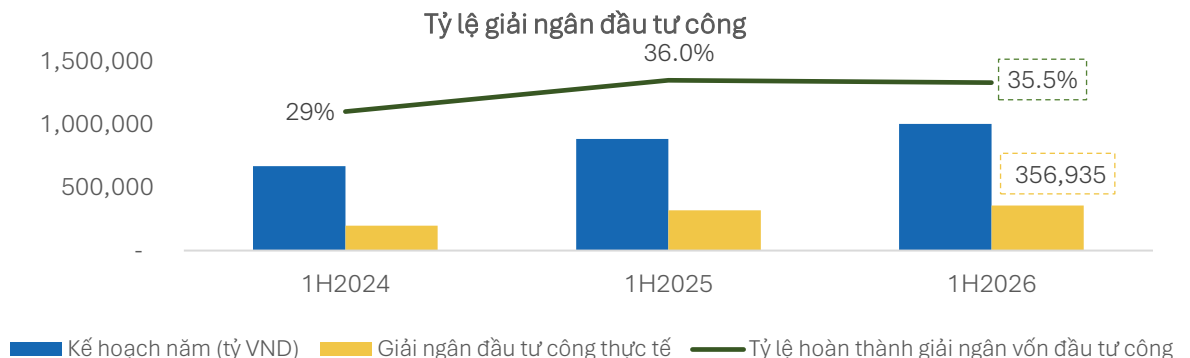
Số tập đoàn trong danh sách Fortune 500 hiện diện tại Việt Nam tăng thêm **30%**

Nâng tỷ lệ nội địa hóa trung bình trong các ngành công nghiệp chủ lực lên mức **45–50%**

Tỷ lệ KCN sinh thái (bao gồm chuyển đổi và thành lập mới) chiếm **10%**

Đòn bẩy đầu tư công đồng bộ hạ tầng

Trong 6 tháng đầu năm 2026, giải ngân vốn đầu tư công đạt 356.935,1 tỷ đồng, tương đương 35,5% kế hoạch, ưu tiên các trục kết nối logistics như Vành đai 4 phía Bắc và cao tốc mở rộng Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành phía Nam



1.

Thị trường Bất động sản KCN 1H2026: Động lực thúc đẩy và thách thức

Nửa đầu năm 2026 chứng kiến khung thể chế mới từ Nghị quyết 10-NQ/TW. Chính sách này đang đóng vai trò thúc đẩy dòng vốn dịch chuyển mạnh sang công nghệ lõi, tạo đà cho hạ tầng đầu tư công bùng nổ bất chấp những áp lực ngắn hạn về chi phí và rào cản thuế quan toàn cầu

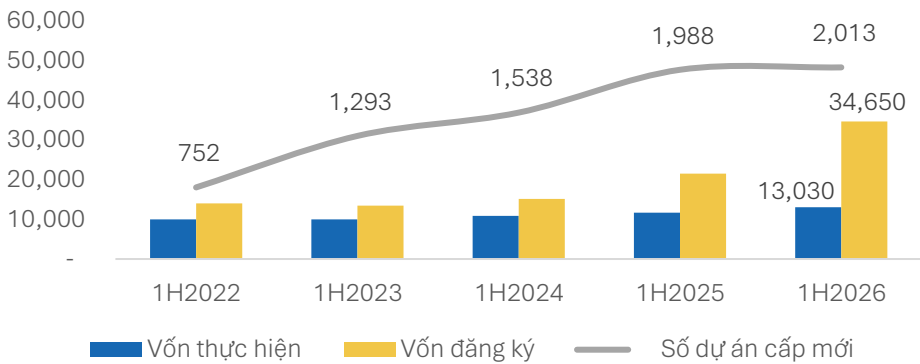
ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG CỐT LÕI

Dòng vốn FDI tiếp tục đà tăng trưởng với sự xuất hiện của các siêu dự án công nghệ

6 tháng đầu năm 2026, vốn FDI thực hiện đạt 13,03 tỷ USD (+11% svck), tổng vốn FDI đăng ký đạt 34,65 tỷ USD (+61% svck). Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục giữ vị trí dẫn đầu với số vốn đăng ký 10.76 tỷ USD, chiếm 61.9%, tổng vốn đăng ký cấp mới. Nhiều siêu dự án FDI trong lĩnh vực bán dẫn, AI & dữ liệu được ghi nhận trong 1H2026.

- Phía Bắc: Samsung triển khai 2 dự án với tổng mức đầu tư 5,36 tỷ USD vào tổ hợp sản xuất chip bán dẫn và bảng mạch điện tử cao cấp tại Thái Nguyên.
- Phía Nam: Gần 1 tỷ USD từ Singapore và liên doanh Starmason đổ vào hạ tầng dữ liệu và trí tuệ nhân tạo (AI Data Center) tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Dòng vốn FDI



Dự án	Vốn đầu tư (tỷ USD)	Lĩnh vực	Tỉnh
Nhà máy đóng gói chip Samsung	4.0	Bán dẫn	Thái Nguyên
Nhà máy sản xuất bảng mạch điện tử Samsung	1.2	Bán dẫn	Thái Nguyên
TT dữ liệu AI Tân Phú	2.1	AI & Dữ liệu	HCMC
Tổ hợp trung tâm dữ liệu Starmason	0.48	AI & Dữ liệu	HCMC
TT dữ liệu Evolution DC	0.5	Dữ liệu	HCMC
Nhà máy điện tử BYD	0.5	Thiết bị Điện tử	Phú Thọ
Dự án sản xuất vật liệu cực âm pin	0.28	Vật liệu điện tử	Thái Nguyên

Một số dự án FDI lớn trong lĩnh vực công nghệ bán dẫn, AI&dữ liệu (1H2026)

1.

Thị trường Bất động sản KCN 1H2026: Động lực thúc đẩy và thách thức

Nửa đầu năm 2026 chứng kiến khung thể chế mới từ Nghị quyết 10-NQ/TW. Chính sách này đang đóng vai trò thúc đẩy dòng vốn dịch chuyển mạnh sang công nghệ lõi, tạo đà cho hạ tầng đầu tư công bùng nổ phá bất chấp những áp lực ngắn hạn về chi phí và rào cản thuế quan toàn cầu

RỦI RO VÀ RÀO CẢN THÁCH THỨC

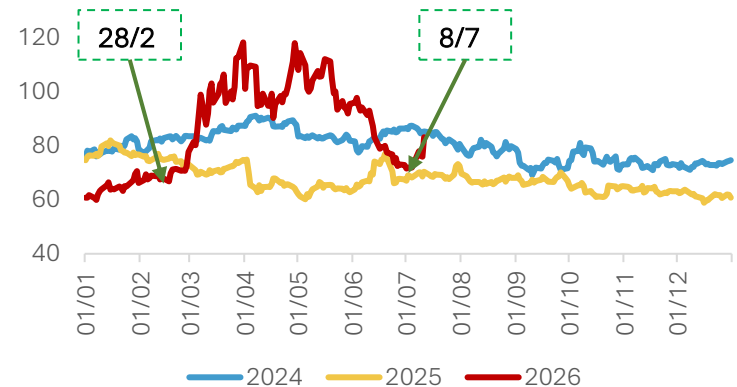
Áp lực chi phí ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án

- Căng thẳng địa chính trị tại Trung Đông khiến giá nhiên liệu tăng cao từ cuối Q1/2026, đẩy chi phí sản xuất tăng, chi phí nguyên vật liệu xây dựng và chi phí vận tải tăng cao → Ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thi công và bàn giao đất của một số KCN lớn đang trong quá trình GPMB và san lấp
- Chi phí tăng cũng ảnh hưởng đến thời điểm nhận đất và quyết định thuê đất dài hạn của một số khách thuê, đặc biệt là các công ty quy mô nhỏ

Tâm lý phòng thủ trước rào cản thương mại

Rủi ro từ cuộc điều tra Mục 301 của Hòa Kỳ liên quan đến sở hữu trí tuệ và quản lý lao động cường bức trong chuỗi cung ứng; trong đó Việt Nam nằm trong nhóm bị đề xuất đánh thuế cao hơn là 12.5%. Tuy nhiên mức thuế này được đánh giá chỉ có ảnh hưởng đến một số ngành nhất định và ở mức độ không cao.

Giá dầu Brent thế giới (USD/thùng)



2.

Xu hướng và triển vọng 2H2026

Chúng tôi nhận định thị trường trong giai đoạn tới sẽ chứng kiến sự chuyển dịch cơ cấu mạnh mẽ sang phân khúc nhà xưởng nhà kho xây sẵn linh hoạt, đồng thời việc chuẩn hóa hạ tầng xanh được đánh giá sẽ trở thành bộ tiêu chuẩn tất yếu để các chủ đầu tư cạnh tranh thu hút làn sóng vốn công nghệ lõi mới.

Sự bứt phá của loại hình nhà xưởng và nhà kho xây sẵn (RBF/RBW)

Khách thuê quốc tế dịch chuyển mạnh mẽ sang lựa chọn không gian xưởng/kho có sẵn chất lượng cao để tối ưu hóa chi phí đầu tư ban đầu và rút ngắn thời gian đưa nhà máy vào vận hành thực tế.

Theo báo cáo của CBRE, thị trường nhà kho/nhà xưởng xây sẵn cho thuê trong nửa đầu năm 2026 tiếp tục có sự phân hóa rõ rệt về động lực tăng trưởng giữa hai miền:

Tại miền Bắc: Đón nhận thêm 0,31 triệu m2 nguồn cung mới, tập trung tại Hải Phòng, Bắc Ninh và Hưng Yên với lực cầu từ chuỗi linh kiện công nghệ cao và bán dẫn giúp giá thuê nhà xưởng (RBF) duy trì đà tăng trưởng nhẹ (+1,8% so với cùng kỳ) lên mức 4.9 USD/m2/tháng với hiệu suất lấp đầy khá cao 87%.

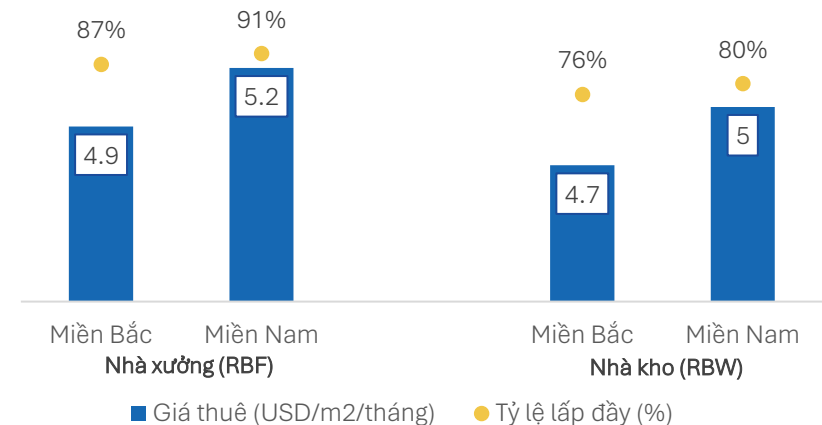
Tại miền Nam: Quy mô phát triển lớn hơn với 0,47 triệu m2 nguồn cung mới đi vào hoạt động. Thị trường bước vào giai đoạn phát triển ổn định nhờ sức hấp thụ mạnh mẽ từ nhóm ngành sản xuất điện tử tiêu dùng và logistics với giá cho thuê duy trì ở mức khá cao: 5.2 USD/m2/tháng cho loại hình nhà xưởng (RBF) và 5.0 USD/m2/tháng đối với nhà kho (RBW)

Phân khúc này ghi nhận tốc độ tăng trưởng rất tốt tại Tổng Công ty IDICO (IDC) nhờ chiến lược tập trung phát triển 1 triệu mét vuông nhà xưởng gổi đầu. Ngoài ra, Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP) đã ký kết thành công 14,3 héc-ta nhà kho tại Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn cho hai doanh nghiệp logistics lớn toàn cầu là Transimex và CJ Korea Logistics, đưa diện tích cho thuê mới bứt phá tăng 80% so với cùng kỳ.



Nhà xưởng, nhà kho xây sẵn được BWID được phát triển tại các KCN do Becamex đầu tư như KCN Mỹ Phước 3, KCN Mỹ Phước 4, KCN Bàu Bàng

Giá cho thuê nhà xưởng/nhà kho xây sẵn 2Q2026



2.

Xu hướng và triển vọng 2H2026

Chúng tôi nhận định thị trường trong giai đoạn tới sẽ chứng kiến sự chuyển dịch cơ cấu mạnh mẽ sang phân khúc nhà xưởng nhà kho xây sẵn linh hoạt, đồng thời việc chuẩn hóa hạ tầng xanh được đánh giá sẽ trở thành bộ tiêu chuẩn tất yếu để các chủ đầu tư cạnh tranh thu hút làn sóng vốn công nghệ lõi mới.

Chuẩn hóa Khu công nghiệp sinh thái (ESG)

Việc chuyển đổi sang mô hình công nghiệp xanh trở thành yếu tố quan trọng để giữ chân các dòng vốn ngoại tệ hệ mới. Khách thuê quốc tế thuộc chuỗi công nghệ lõi và bán dẫn hiện nay sẵn sàng chi trả mức phí thuê phụ trội cao hơn cho các dự án đáp ứng ESG khắt khe (năng lượng tái tạo áp mái, tuần hoàn nước thải và trung hòa carbon).

Theo Savills, thị trường đang đối mặt với sự lệch pha cung - cầu nghiêm trọng. Hiện cả nước chỉ có 7 KCN sinh thái thí điểm (chiếm ~1% tổng số KCN) được Bộ KH&ĐT phối hợp cùng UNIDO triển khai. Số lượng dự án đang thực hiện chuyển đổi hoặc áp dụng một phần giải pháp xanh cũng nằm dưới mức 5%. Phần lớn nguồn cung hiện hữu vẫn vận hành theo mô hình cũ, đối mặt rủi ro giảm hiệu suất lấp đầy trước làn sóng FDI chất lượng cao.

Chúng tôi cho rằng trong giai đoạn tới, xu hướng ESG sẽ tái định hình năng lực cạnh tranh và phân hóa sâu sắc các CĐT KCN trong ngành

- Các CĐT chậm chuyển đổi, chỉ cho thuê đất thô truyền thống sẽ mất dần lợi thế thương lượng, buộc phải giảm giá thuê để cạnh tranh.
- CĐT sở hữu hạ tầng ESG đạt chuẩn sẽ độc quyền tiếp cận dòng vốn lớn và duy trì biên lợi nhuận gộp ở mức cao. Tuy nhiên, mô hình này đòi hỏi CAPEX ban đầu lớn, năng lực vận hành hệ thống tuần hoàn phức tạp và quy trình phê duyệt đánh giá tác động môi trường (DTM) khắt khe hơn.

Khu công nghiệp	Vị trí	Quy mô (ha)	Chủ đầu tư
KCN Khánh Phú	Ninh Bình	334	Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình
KCN Hòa Khánh	Đà Nẵng	396	Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đà Nẵng (Daizico) & Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng
KCN Trà Nóc 1	Cần Thơ	135	Công ty CP Xây dựng Hạ tầng KCN Cần Thơ (CIPCO)
KCN Trà Nóc 2	Cần Thơ	158	Công ty CP Xây dựng Hạ tầng KCN Cần Thơ (CIPCO)
KCN Hiệp Phước	TP.HCM	1,686	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (HIPC)
KCN Amata	Đồng Nai	513	Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa (Thuộc Tập đoàn Amata - Thái Lan)
KCN Đình Vũ	Hải Phòng	541	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đình Vũ

7 khu công nghiệp sinh thái thí điểm do Bộ Kế hoạch & Đầu tư phối hợp với tổ chức UNIDO triển khai tại Việt Nam

3. MỘT SỐ CỔ PHIẾU BĐS KCN TIỀM NĂNG

Chúng tôi kỳ vọng thị trường 2H2026 sẽ bùng nổ mạnh mẽ nhờ làn sóng dịch chuyển sản xuất toàn cầu và dòng vốn FDI ổn định. Tuy nhiên, lực cầu sẽ phân hóa sâu sắc, tập trung chủ yếu tại các thủ phủ công nghiệp công nghệ cao trọng điểm của hai miền Bắc - Nam. Chúng tôi khuyến nghị 2 mã cổ phiếu đầu ngành là KBC và BCM nhờ đáp ứng các tiêu chí về (1) vị trí chiến lược, (2) quỹ đất sẵn sàng bàn giao lớn; (3) hệ sinh thái đô thị cộng sinh đồng bộ, và (4) định giá chiết khấu sâu mang lại biên an toàn cao cho dài hạn.

Mã cổ phiếu	Giá mục tiêu	Dự phóng KQKD 2026	KQKD 1Q2026	Luận điểm đầu tư
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (HOSE: KBC)	40.500 (+42%)	DT: 7.300 tỷ đồng (+9% yoy) LNST: 2.300 tỷ đồng (+4% yoy)	DT: 1.336 tỷ đồng (-56% yoy) LNST: 234 tỷ đồng (-72% yoy)	- Vị thế "mỏ neo" thu hút FDI công nghệ cao: Sở hữu quỹ đất lớn tại các thủ phủ công nghiệp miền Bắc được đánh giá là khá phù hợp để thu hút dòng vốn FDI điện tử, bán dẫn nhờ lợi thế cạnh tranh địa lý gần Trung Quốc và thừa hưởng hệ sinh thái sẵn có của các tập đoàn điện tử lớn. - Doanh số backlog tích lũy lớn: Hơn 115 ha đất KCN đã ký kết chưa ghi nhận và 30 ha MOU mới trong Q1/2026 đảm bảo điểm rơi doanh thu lớn cho nửa cuối năm 2026
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (HOSE: BCM)	83.000 (+84%)	DT: 7.700 tỷ đồng (+11% yoy) LNST: 3.678 tỷ đồng (+4% yoy)	DT: 1.105 tỷ đồng (-40% yoy) LNST: 288 tỷ đồng (-21% yoy)	- Cộng hưởng từ liên doanh bền vững: Chuỗi VSIP đi đầu về định hướng ESG thể hệ mới đáp ứng tiêu chuẩn giảm phát thải của các công ty công nghệ lớn trên thế giới. - Liên doanh chiến lược BW Industrial (BWID) giúp BCM thống trị phân khúc nhà xưởng/nhà kho xây sẵn cao cấp. - Mảng liên doanh liên kết (VSIP, BWID, IJC) duy trì đóng góp lớn

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông, Lotte Center Hà Nội, số 54 Liễu Giai, phường Giảng Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset Grand Hanoi & Phòng 505, tầng 5 Tòa Tháp Hà Nội, số 49 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President Place, Số 93 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.

