

Hội thảo về Phát triển và Thu hút đầu tư KCN tại Việt Nam

⚡ TIÊU ĐIỂM SỰ KIỆN

BSC cho rằng chính phủ đã có sự thay đổi trong chiến lược thu hút đầu tư FDI từ ưu đãi thuế sang chọn lọc FDI để hợp tác và yêu cầu phải đi kèm với chuyển giao công nghệ. Điều này, sẽ phần nào làm gia tăng đáng kể chi phí đầu tư ban đầu của các doanh nghiệp trong ngắn hạn khi các FDI lớn thường yêu cầu rất khắt khe về hạ tầng cũng như phát triển bền vững. Tuy nhiên, trong dài hạn chúng tôi cho rằng thu hút các FDI lớn sẽ đảm bảo được khả năng bàn giao đất của các doanh nghiệp, ngoài ra, chính phủ cũng đã có những động thái hỗ trợ trong phát triển quỹ đất KCN.

1. Thay đổi về thể chế và định hướng của chính phủ trong phát triển công nghiệp tại Việt Nam.

Giai đoạn 2026 – 2030, Chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu ghi nhận tăng trưởng trong lĩnh vực Công nghiệp đạt bình quân 12.5%/năm, tỷ lệ công nghiệp chế biến chế tạo/tổng GDP đạt 28% - 30% (hiện tại, tỷ lệ này đạt 20%) thông qua nhiều chủ trương lớn như sau:

- Nghị Quyết 29-NQ/TW, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về quản lý KCN và khu kinh tế định hướng (1) phát triển đa dạng các mô hình: khu công nghiệp chuyên ngành, khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp công nghệ cao và khu công nghiệp đi liền với đô thị và dịch vụ (2) thúc đẩy cộng sinh khu công nghiệp (3) nghiên cứu, sớm đầu tư “một số tuyến đường sắt kết nối với các khu kinh tế, khu công nghiệp, cảng hàng không, cảng biển.
- Nghị quyết số 10 về phát triển kinh tế FDI được thông qua trong Q2.2026, chính phủ định hướng tập trung vào các FDI công nghệ, chuyển đổi từ thu hút bằng ưu đãi về thuế sang cơ chế hỗ trợ dựa trên kết quả thực hiện cam kết, quản trị vòng đời dự án, chuyển giao công nghệ.
- Triển khai nghị quyết 57 về khoa học công nghệ, chuyển đổi số qua đó yêu cầu các NĐT vào KCN phải đáp ứng nhiều tiêu chí liên quan đến sử dụng năng lượng tái tạo, tiết kiệm năng lượng và nâng cao hiệu quả sử dụng hạ tầng số nhiều hơn so với trước đây.
- Chính sách tín dụng: Từ 01/01/2026 đến hết 31/12/2026 các TCTD không phải tính phần dư nợ tín dụng tăng thêm so với cuối năm 2025 đối với KCN, KCX vào dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực BĐS khi kiểm soát mức tăng trưởng tín dụng BĐS.

2. Quy hoạch KCN sau khi sát nhập địa giới, thực tiễn từ Hải Phòng.

Giải đoạn Quy hoạch mới của Hải Phòng sau khi sát nhập Hải Dương sẽ có 82 KCN (hiện tại có khoảng 48 KCN) và khu kinh tế (Đình Vũ, Cát Hải,...) với quan điểm quy hoạch sử dụng đất phải (1) đúng vị trí (2) đúng chức năng. Từ đó, hình thành chuỗi logistics, dịch vụ, cảng biển đồng thời kết hợp với đô thị (tương tự mô hình của các KCN VSIP tại Singapore).

Sắp tới, hạ tầng tại Hải Phòng sẽ là mục tiêu được đặc biệt chú trọng với một số điểm đáng chú ý sau:

- Quy hoạch thêm một cảng nước sâu nữa ở Nam Đồ Sơn kết hợp với tuyến đường sắt Hà Nội – Lào Cai – Hải Phòng – Côn Minh theo định hướng trở thành điểm trung chuyển của khu vực.
- Ngoài ra, các trung tâm logistics tích hợp hải quan điện tử cũng được Hải Phòng bổ sung vào quy hoạch.

3. Quan điểm của các doanh nghiệp trong lĩnh vực KCN.

IDC, Deep-C cho rằng phát triển KCN và thu hút đầu tư ở thời điểm tại cần nhiều yếu tố và điều kiện hơn so với trước đây, cụ thể:

- NĐT yêu cầu hạ tầng KCN phải đáp ứng nhiều tiêu chí hơn so với trước đây như (1) KCN phải có sự kết nối với các trục hành lang quốc gia, cảng biển, sân bay (2) hạ tầng điện phải ổn định và bền vững (sử dụng năng lượng tái tạo) (3) đảm bảo các tiêu chí về phát triển bền vững (ví dụ như 17 tiêu chí về phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc).
- Ngoài ra, đơn vị phát triển KCN cũng phải đảm bảo đáp ứng nhanh (1) hạ tầng điện nước sẵn sàng (2) kết nối, hỗ trợ pháp lý với chính phủ trong xuyên suốt quá trình đầu tư (3) cung cấp nguồn lao động sẵn sàng vào làm việc tại các KCN.

Đánh giá của BSC: Như vậy, có thể thấy rõ được định hướng của chính phủ trong việc phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, đồng thời nêu rõ tinh thần chọe lọc FDI và yêu cầu phải chuyển giao công nghệ để hợp tác thay vì thu hút một cách đại trà bằng các ưu đãi về thuế như trước. BSC cho rằng điều này trong ngắn hạn sẽ ảnh hưởng lên chi phí đầu tư ban đầu của các đơn vị phát triển KCN do (1) các FDI lớn yêu cầu rất nhiều về hạ tầng, cũng như các tiêu chuẩn phát triển bền vững (hiện tại chi phí hạ tầng KCN đã tăng khoảng 30-50% so với giai đoạn 2020 – 2025) (2) yêu cầu về diện tích thuê lớn. Tuy nhiên, việc thu hút và trở thành điểm đến cho các FDI lớn cũng sẽ đảm bảo được khả năng bàn giao đất cho các doanh nghiệp trong dài hạn, đặc biệt trong bối cảnh xu hướng Trung Quốc +1 đang diễn ra mạnh mẽ.

KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về doanh nghiệp. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

©2026 BIDV Securities Company, All rights reserved. Unauthorized access is prohibited.

BSC Trụ sở chính

Tầng 8&9 Tòa nhà Thái Holdings
210 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (024) 3935 2722 | Fax: (024)33816699

BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 4, Tầng 9 Tòa nhà President Place
Số 93 Đường Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp. HCM
Tel: (028) 3821 8885 | Fax: (028) 3821 8879
<https://www.bsc.com.vn>
<https://www.facebook.com/BIDVSecurities>

