

BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

TIẾP ĐÀ TĂNG TRƯỞNG



Năm 2025, nền kinh tế toàn cầu đối mặt với những biến động khó lường, đặc biệt là "cú sốc" về thuế quan thương mại. Tuy nhiên, chính trong bối cảnh đó, Việt Nam vẫn khẳng định vị thế vững chắc là điểm sáng thu hút dòng vốn FDI trong khu vực. Không chỉ dừng lại ở các lợi thế cạnh tranh truyền thống về chi phí và hạ tầng, ngành bất động sản khu công nghiệp Việt Nam đang chứng kiến một cuộc "cách mạng" thực sự về chất.

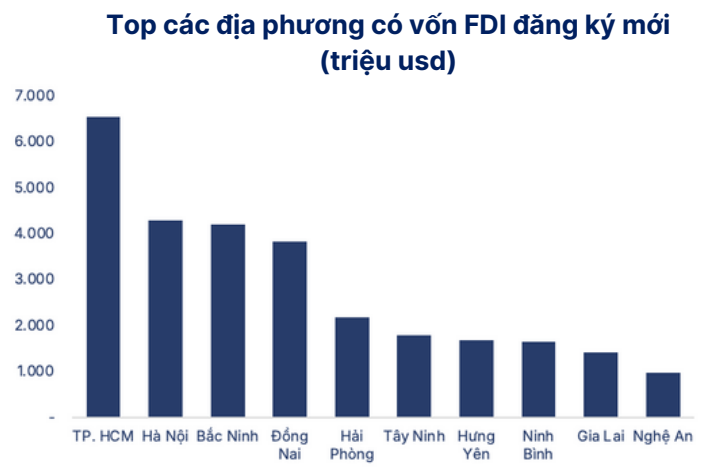
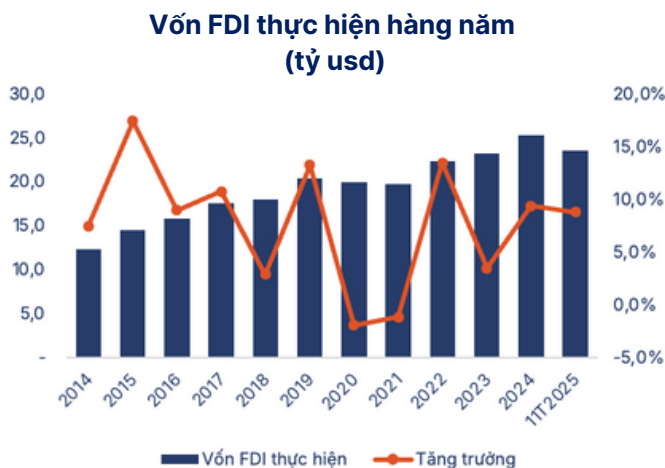
Thị trường đang chuyển dịch mạnh mẽ từ việc chỉ đơn thuần cung cấp quỹ đất sang cung cấp các giải pháp toàn diện và linh hoạt. Xu hướng này được dẫn dắt bởi sự lên ngôi của mô hình Nhà xưởng xây sẵn (Ready Built Factory - RBF) nhằm đáp ứng nhu cầu gia nhập thị trường nhanh chóng của các nhà đầu tư. Ngoài ra sự phát triển của thị trường trung tâm dữ liệu (Data Center) - mảnh ghép hạ tầng không thể thiếu mở ra kỷ nguyên kinh tế số đang tạo ra động lực tăng trưởng mới cho ngành bất động sản khu công nghiệp.

Báo cáo của chúng tôi hy vọng sẽ mang lại cho Quý nhà đầu tư một góc nhìn vừa bao quát, vừa sâu sắc để đón đầu chu kỳ tăng trưởng bền vững phía trước của ngành sau một năm đầy biến động vừa qua.



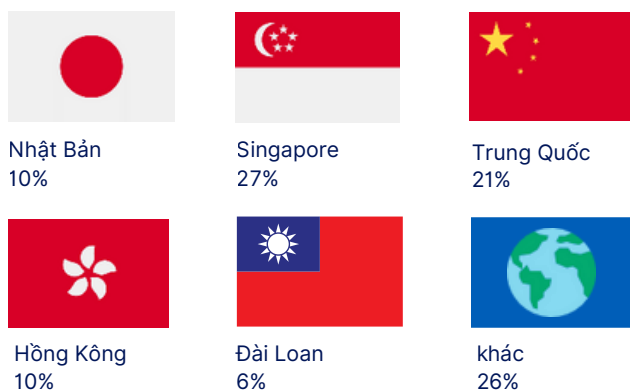
Thực trạng ngành bất động sản KCN năm 2025	04
Nhà xưởng xây sẵn - Xu hướng đầu tư mới	08
Data center - Động lực tăng trưởng mới của ngành	13
Triển vọng ngành	19
Danh mục cổ phiếu khuyến nghị	28

- **Việt Nam tiếp tục thu hút FDI mạnh mẽ sau cú sốc thuế quan nhờ giá điện sản xuất và chi phí nhân công cạnh tranh so với các nước trong khu vực.** Chi phí lao động, logistic, đồng bộ hạ tầng và tự do thương mại là các yếu tố quan trọng quyết định đến chuyển dịch FDI bên cạnh thuế suất. Ngoài ra, môi trường chính trị ổn định, cơ chế thông thoáng, tăng cường chính sách ESG (điện tái tạo)... là các yếu tố ngày càng được FDI quan tâm. Do đó Việt Nam vẫn là lựa chọn khả thi nhờ vị trí địa lý chiến lược, chi phí cạnh tranh và khả năng tiếp cận đa thị trường thông qua các hiệp định thương mại tự do – những nền tảng mà không nhiều quốc gia trong khu vực sở hữu cùng lúc.
- **Trong 11 tháng đầu năm 2025, vốn FDI thực hiện tại Việt Nam ước đạt 23,6 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước.** Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 11 tháng trong 5 năm qua.
- TP. HCM hiện đang là địa phương dẫn đầu về thu hút dòng vốn FDI cấp mới, với tổng vốn đăng ký mới trong 11 tháng đầu năm đạt hơn 6,5 tỷ USD. Đứng thứ hai là Hà Nội với tổng vốn FDI cấp mới đạt 4,3 tỷ USD. Theo sau là Bắc Ninh, với tổng vốn FDI cấp mới đạt gần 4,2 tỷ USD.

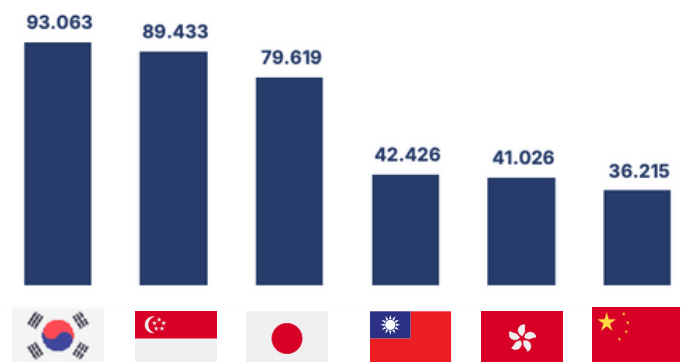


Nguồn: Tổng cục thống kê

Vốn FDI mới được phê duyệt theo quốc gia, năm 2025



Lũy kế tổng vốn đầu tư vào Việt Nam theo quốc gia tính đến năm 2025 (triệu usd)

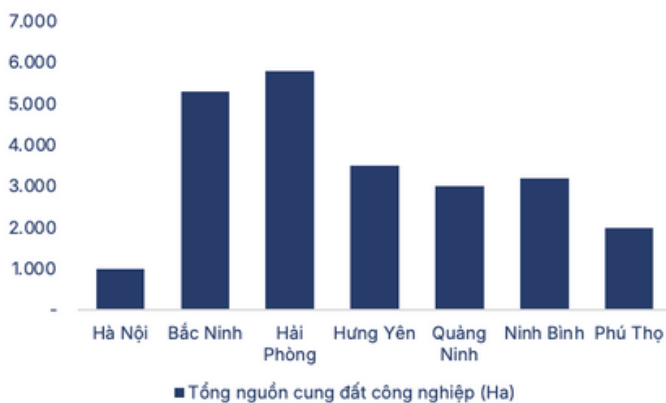


Nguồn: Tổng cục thống kê, SHS tổng hợp

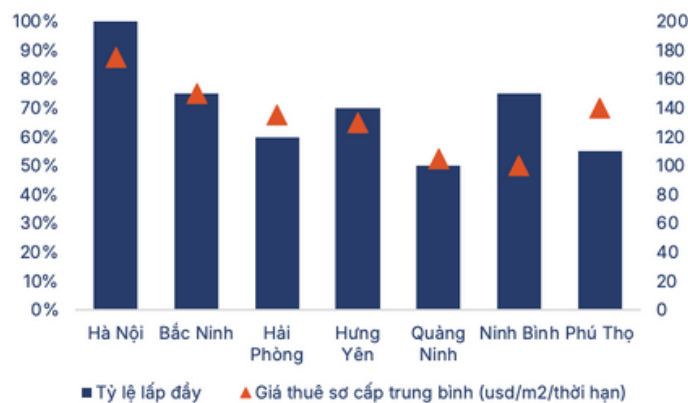
Thị trường khu vực Miền Bắc

- **Nguồn cung:** thị trường tiếp tục chào đón nguồn cung mới thực tế trong quý với việc khởi công 3 khu công nghiệp tại Phú Thọ, Hải Phòng và Ninh Bình, bổ sung thêm hơn 700 ha diện tích đất cho thuê. Tổng nguồn cung đất công nghiệp tích lũy toàn vùng đã đạt 23.563 ha.
- **Tỷ lệ lấp đầy:** tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường đất công nghiệp miền Bắc trong Q3/2025 ở mức 67%, giảm so với Q2/2025 chủ yếu là do nguồn cung tăng nhanh và cần thời gian để hấp thụ. Sức cầu thực tế vẫn rất mạnh mẽ tại các "đầu tàu" công nghiệp. Hà Nội gần như đã lấp đầy hoàn toàn quỹ đất hiện hữu, trong khi Bắc Ninh duy trì tỷ lệ lấp đầy ở mức cao khoảng 75%. Nhu cầu thuê vẫn tập trung vào các ngành có giá trị gia tăng cao như công nghệ, sản xuất linh kiện điện tử và bo mạch.
- **Giá cho thuê:** mức giá chào thuê đất khu công nghiệp trong Q3/2025 ghi nhận mức trung bình 133 USD/m2/thời hạn thuê. Mức giá này giảm nhẹ 2% so với quý trước chủ yếu do các tỉnh có mật bằng giá thuê thấp hơn sáp nhập vào toàn vùng. Tuy nhiên, nếu xét trên một mặt bằng ổn định, giá thuê vẫn tăng trưởng 4% so với cùng kỳ năm trước, khẳng định xu hướng tăng giá bền vững tại các khu vực công nghiệp trọng điểm.
- **Triển vọng:** thị trường dự báo sẽ tiếp tục gia tăng nguồn cung với khoảng 6.500 ha đất công nghiệp được bổ sung vào thị trường trong giai đoạn từ 2026 đến 2028. Trong quá trình phát triển mạnh mẽ này, Ninh Bình đang nổi lên như một Vùng Kinh tế tiềm năng với hai dự án Khu công nghiệp lớn dự kiến sắp triển khai trong thời gian tới là KCN Đồng Văn V và KCN Đồng Văn VI của Chủ đầu tư Western Pacific cung cấp gần 500 Ha diện tích cho thuê mới. Đồng thời, sự phát triển mạnh mẽ của các dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm như mở rộng sân bay Gia Bình thành cảng hàng không quốc tế cấp 4E và mở rộng đoạn cao tốc Bắc – Nam sẽ củng cố khả năng kết nối liên vùng, đóng vai trò là "xương sống" logistics, kết nối các trung tâm sản xuất với hệ thống cảng biển phía Bắc.

Tổng nguồn cung tích lũy Q3/2025



Hiệu suất thị trường



Nguồn: Cushman & Wakefield

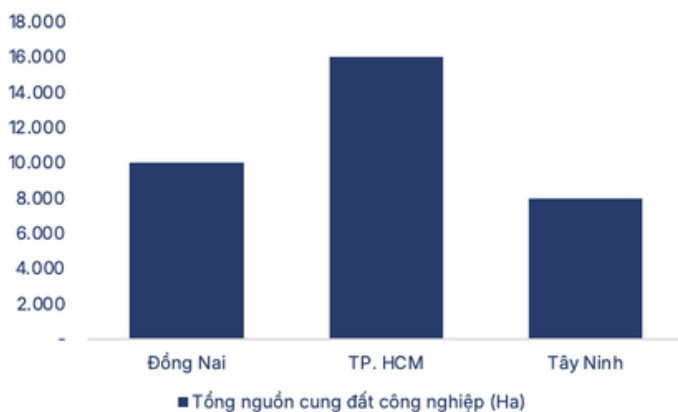
DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q3 2025

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Nam Bình Xuyên – Green Park	Phú Thọ	Đất KCN	295 ha	CNC Tech Industrial
KCN Tân Trào – Giai Đoạn 1	Hải Phòng	Đất KCN	227 ha	Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes Hải Phòng
KCN Trung Thành	Ninh Bình	Đất KCN	200 ha	Công ty Cổ phần Bất động sản Capella và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Nam Định liên danh
KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2 - Giai đoạn 1	Bắc Ninh	RBF	43.892 m2	KTG Industrial
Spectrum Hưng Yên	Hưng Yên	RBF	52.000 m2	Tập đoàn Soilbuild International
Yusen Logistics Hưng Yên	Hưng Yên	RBW	18.634 m2	Yusen Logistics

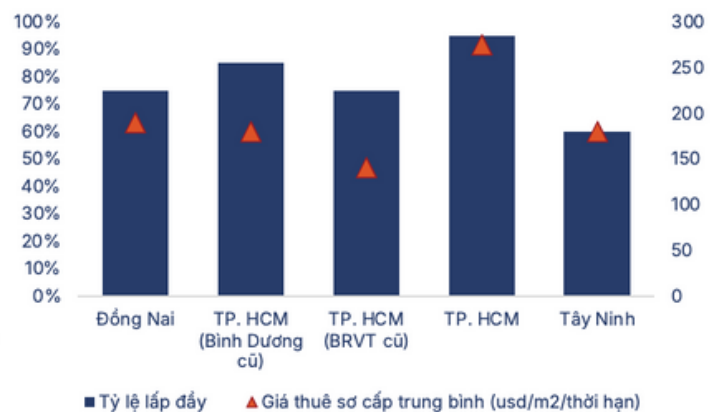
Thị trường khu vực Miền Nam

- **Nguồn cung:** Trong Q3/2025 thị trường ghi nhận nguồn cung mới từ dự án khu công nghiệp Thủ Thừa tại Tây Ninh (hơn 100 Ha). Tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy đất công nghiệp khu vực phía Nam là 34.400 Ha.
- **Tỷ lệ lấp đầy:** Tỷ lệ lấp đầy được ghi nhận ở mức 75%. Nhu cầu thuê đất công nghiệp tại khu vực phía Nam vẫn đa dạng và ổn định, bao gồm các ngành nghề phát triển mạnh mẽ tại Việt Nam, như sản xuất linh kiện điện tử, bo mạch, cùng với các ngành truyền thống có quy mô lớn như sản xuất nhựa và sắt thép. Sự đa dạng này cho thấy khả năng hấp thụ dài hạn của thị trường là rất lớn.
- **Giá cho thuê:** giá chào thuê trung bình của đất khu công nghiệp trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam vẫn tăng nhẹ, đạt 187 USD/m2/Thời hạn thuê. Mức giá này tăng 0,076% so với quý trước và 4% so với cùng kỳ năm 2024.
- **Triển vọng:** Thị trường đất công nghiệp phía Nam được dự báo sẽ tiếp tục sôi động khi có thêm khoảng 7.300 ha gia nhập thị trường trong ba năm tới. Sự sát nhập tỉnh đã giúp định hình khu kinh tế phía Nam thành một siêu đô thị công nghiệp và dịch vụ với chuỗi giá trị liền mạch từ trung tâm R&D/tài chính (TP.HCM) đến các cụm sản xuất chuyên sâu (khu vực Bình Dương, Đồng Nai) và cửa ngõ logistics/dịch vụ cảng biển (khu vực Bà Rịa- Vũng Tàu, Long An). Các dự án hạ tầng trọng điểm như các tuyến cao tốc, vành đai 3, vành đai 4, sân bay Long Thành, cảng Cái Mép – Thị Vải sẽ đóng vai trò là động lực kép, thúc đẩy mạnh mẽ khả năng kết nối liên vùng giữa các KCN mới, KCN hiện hữu và các cảng biển, tối ưu hóa các dịch vụ chuỗi cung ứng.

Tổng nguồn cung tích lũy Q3/2025



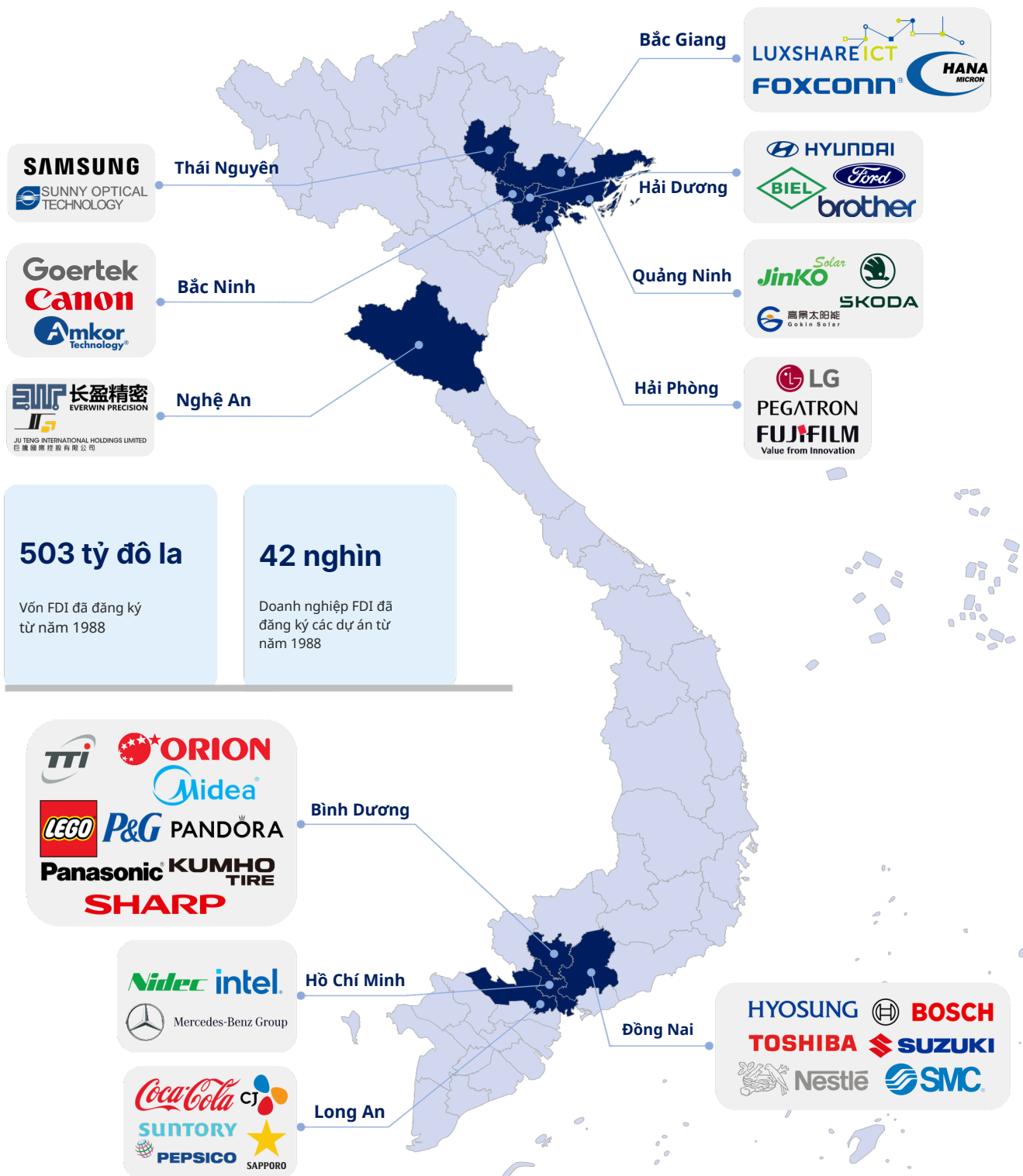
Hiệu suất thị trường



Nguồn: Cushman & Wakefield

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q3 2025

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Thủ Thừa	Tây Ninh	Đất KCN	115 ha	Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp & Đô thị Thủ Thừa
Bình Chiểu C2	TP. Hồ Chí Minh	RBF	20.000 m2	Công ty Cổ phần HiTech – Bình Chiểu



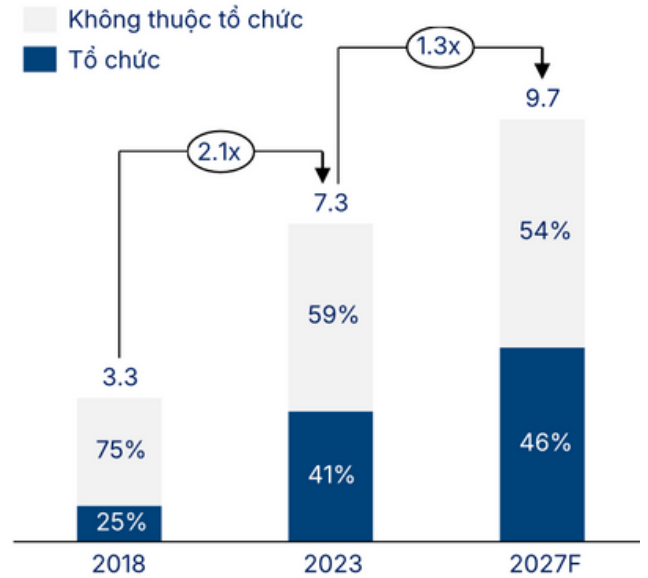


Nhà xưởng xây sẵn (RBF) Xu hướng đầu tư mới

Kể từ năm 2018, các nhà đầu tư tổ chức đã tạo nên cuộc cách mạng đối với thị trường RBF

- Thị trường RBF đã chứng kiến sự tăng trưởng đáng kể với sự tham gia của các nhà phát triển tổ chức như BW Industrial, Fraser, KCN và Gaw NP, những đơn vị đã giới thiệu các tiêu chuẩn RBF hiện đại, cung cấp dịch vụ quản lý cơ sở vật chất toàn diện và các dịch vụ giá trị gia tăng như hỗ trợ trang bị nội thất và cấp phép.
- Lĩnh vực RBF dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng bền vững đến năm 2027, đạt 9,7 triệu m2 vào năm 2027 với các nhà đầu tư tổ chức chiếm gần một nửa thị trường.

Dự kiến nguồn cung RBF tại Việt Nam (triệu m2)



Nhà máy truyền thống



- Các cấu trúc thép cơ bản với thiết kế lỗi thời, phù hợp cho người thuê đơn lẻ và hiệu quả sử dụng đất thấp.
- Tuân thủ tối thiểu các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy và môi trường.
- Chi phí bảo trì cao và thời gian ngừng hoạt động vận hành lớn, với việc quản lý cơ sở hạ tầng thường do người thuê tự đảm nhiệm.
- Khả năng linh hoạt trong các lựa chọn thuê hạn chế, và người thuê thường phải tự quản lý việc cấp phép.

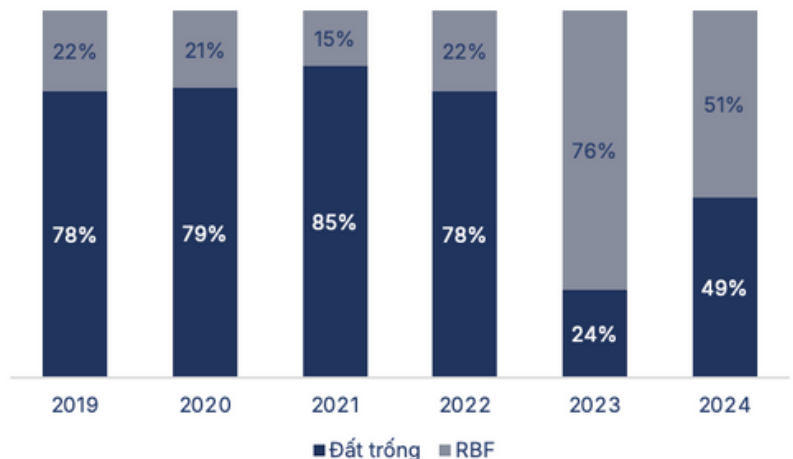
Nhà máy hiện đại xây sẵn



- Thiết kế hiện đại nhiều tầng hỗ trợ nhu cầu sử dụng của nhiều khách thuê và tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất.
- Mức độ tuân thủ quy định cao và tối ưu hóa vận hành cho người thuê.
- Cơ sở vật chất do chủ đầu tư quản lý, giúp giảm bớt gánh nặng bảo trì cho khách thuê.
- Các lựa chọn cho thuê linh hoạt đi kèm hỗ trợ cấp phép và các tiện ích bổ sung thiết yếu.

Sự dịch chuyển của các nhà đầu tư công nghiệp từ đất trống sang các sản phẩm RBF tại các tỉnh trọng điểm thu hút FDI

Việc thiết lập cơ sở sản xuất tại một quốc gia mới là một quá trình phức tạp và tốn nhiều nguồn lực, đòi hỏi đầu tư đáng kể, phân tích chi tiết và tuân thủ các thủ tục pháp lý phức tạp. RBF giải quyết những thách thức này bằng cách rút ngắn thời gian đưa sản phẩm ra thị trường cho các nhà đầu tư và cung cấp phương pháp linh hoạt cho các nhà sản xuất khi thâm nhập vào thị trường mới.



Nguồn: BW Industrial

Các khu công nghiệp có RBF là giải pháp chiến lược toàn diện cho các nhà sản xuất: thúc đẩy thu hút FDI và đóng vai trò cho sự mở rộng ngành sản xuất của Việt Nam.

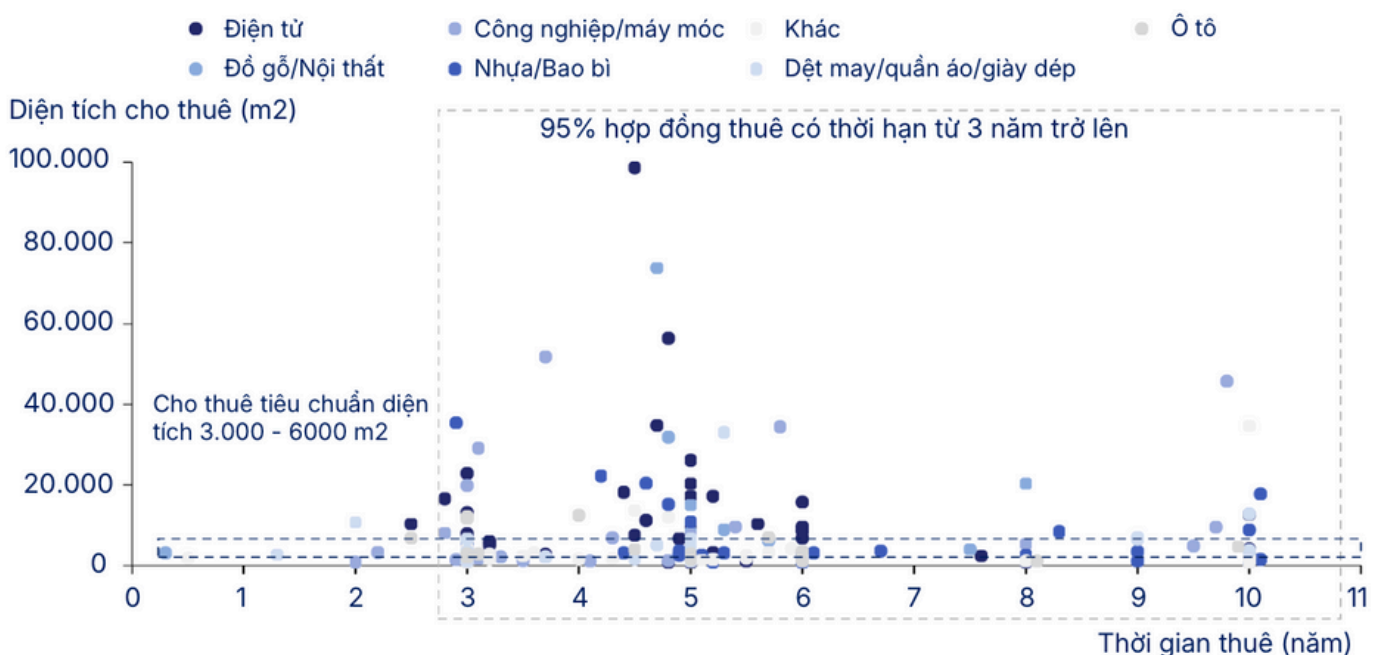
Sự dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu và việc di dời sản xuất của Trung Quốc đang thúc đẩy nhu cầu lớn hơn đối với RBF, với dự kiến ngày càng nhiều nhà sản xuất điện tử sẽ di dời toàn bộ chuỗi cung ứng sản xuất sang Việt Nam.

Sở hữu nhà máy		Thời gian đưa sản phẩm ra thị trường tối thiểu 36 tháng	
~\$500-600 usd/m ²	Tự bảo trì	Tháng	0 12 24 36
Chi phí CAPEX	Tạo thêm gánh nặng	Thu hồi đất và thi công	
30-40 năm Thuê dài hạn	Không thể di chuyển Khó tăng, giảm quy mô	Cấp phép	
		Hoạt động	
Thuê RBF		Thời gian đưa sản phẩm ra thị trường từ 6-7 tháng	
~\$5 usd/m ²	Được quản lý bởi nhà phát triển	Tháng	0 12
Chi phí vận hành trung bình	Chỉ tập trung vào hoạt động	Lựa chọn RBF	
3-10 năm	Linh hoạt	Cấp phép	
Linh hoạt thời hạn thuê	Dễ dàng mở rộng hoặc di dời tình	Hoạt động	

RBF cung cấp giải pháp tối ưu cho các doanh nghiệp sản xuất muốn nhanh chóng thiết lập cơ sở sản xuất mà không cần trải qua toàn bộ quá trình mua đất và xây dựng

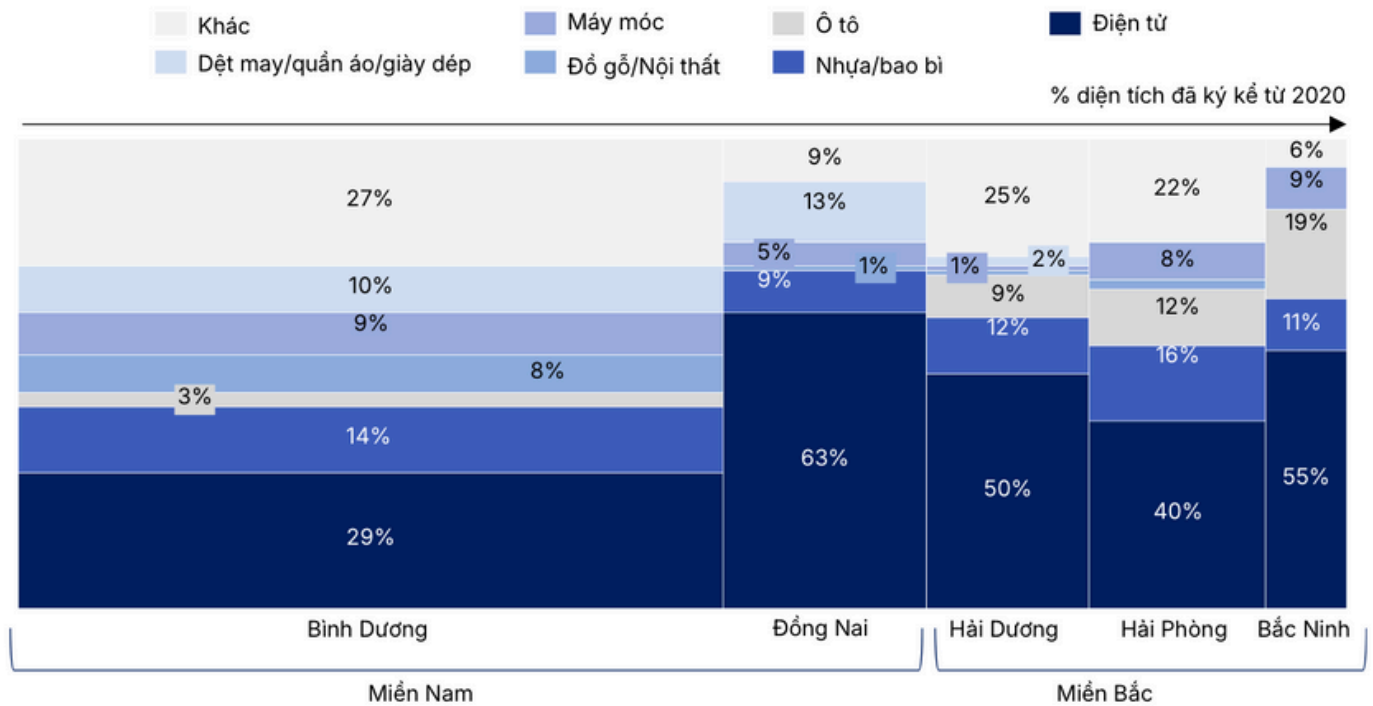
Mặc dù có sự khác biệt về ngành nghề và nguồn gốc người thuê giữa miền Bắc và miền Nam, hầu hết người thuê đều ưa chuộng diện tích thuê từ 3.000 đến 6.000 m², đây là phạm vi diện tích được ưa thích để thiết lập các hoạt động sản xuất tại Việt Nam. Diện tích này tạo sự cân bằng giữa hiệu quả hoạt động và tính tiết kiệm chi phí vì nó cung cấp đủ không gian cho dây chuyền sản xuất, thiết bị và kho chứa.

Các doanh nghiệp thuê diện tích trên 20.000 m² chủ yếu đến từ lĩnh vực điện tử và máy móc tiên tiến, chiếm 71% tổng số hợp đồng thuê loại này và tập trung chủ yếu ở khu vực phía Nam.



Nguồn: BW Industrial

Ngành điện tử dẫn đầu cơ cấu doanh nghiệp thuê nhà xưởng tại các khu công nghiệp trọng điểm

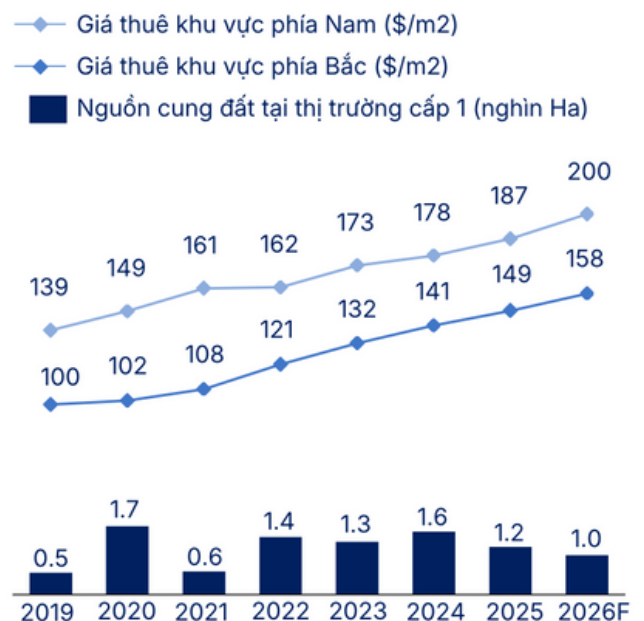


Nguồn: BW Industrial

Tỷ lệ thuê đất tăng cao do khan hiếm đất công nghiệp dự kiến sẽ thúc đẩy việc xây dựng các nhà xưởng xây sẵn nhiều tầng.

Tình hình của Việt Nam tương đồng với những thách thức mà các trung tâm công nghiệp phát triển như Trung Quốc, Nhật Bản, Singapore... đang phải đối mặt, nơi mà việc tích hợp theo chiều dọc và tập trung công nghiệp đã chứng minh hiệu quả trong việc giải quyết tình trạng khan hiếm đất đai và nâng cao hiệu quả hoạt động. Đến cuối năm 2026, BW Industrial ước tính các cơ sở nhiều tầng RBF có thể đạt diện tích sàn xây dựng (GFA) hơn 2 triệu mét vuông tại Việt Nam.

Nhà máy BW Nhơn Trạch 1 – cơ sở RBF hai tầng tiên phong tại Việt Nam



Nguồn: BW Industrial

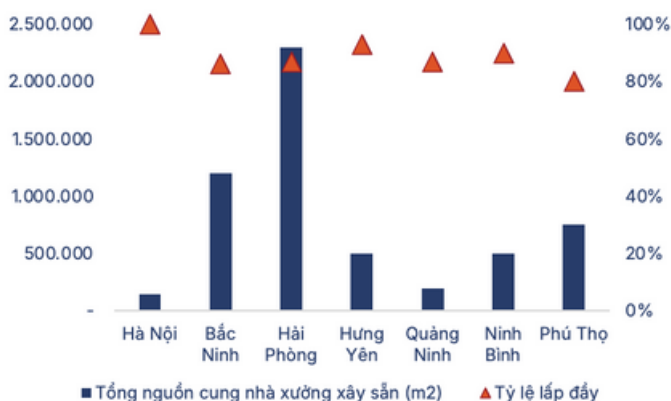
Sức cầu vượt trội, tỷ lệ lấp đầy tăng trưởng ấn tượng

- Thị trường Miền Bắc:** trong Q3/2025 là tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc đạt khoảng 87%, tăng 4% so với Q2/2025. Mức tăng trưởng này đặc biệt ấn tượng khi diễn ra đồng thời với việc thị trường đón nhận gần 100.000 m2 nguồn cung mới. Điều này cho thấy sức cầu trên thị trường đang lớn hơn tốc độ phát triển nguồn cung. Hà Nội tiếp tục đứng đầu với tỷ lệ lấp đầy gần như đạt 100%, phản ánh sự khan hiếm nguồn cung và sức hấp dẫn vượt trội. Tiếp theo là Hưng Yên (93%), Hải Phòng (87%) và Bắc Ninh (86%). Nhu cầu đến từ các ngành mũi nhọn như linh kiện điện tử, bo mạch và một số ngành sản xuất truyền thống, vốn ưu tiên giải pháp nhà xưởng xây sẵn để tiết kiệm thời gian triển khai.
- Thị trường Miền Nam:** nguồn cung có sự gia tăng nhẹ (khoảng 2%, tương đương với 20.000 m2 diện tích sàn cho thuê), tuy nhiên tỉ lệ lấp đầy của Nhà xưởng xây sẵn trong Q3/2025 vẫn đạt mức cao ấn tượng 92%, cho thấy nhu cầu thuê xưởng vẫn rất tốt và thể hiện sức bền vững của thị trường khi nguồn cung mới được đón nhận nhanh chóng. Mức lấp đầy cao được ghi nhận đồng đều ở các địa phương trọng điểm như Đồng Nai (93%), Tây Ninh (91%) và TP.HCM (90%). Sức cầu vẫn được dẫn dắt bởi các ngành sản xuất công nghệ cao và có giá trị gia tăng như linh kiện điện tử, bo mạch, và sản xuất phụ kiện, những ngành yêu cầu cơ sở vật chất sẵn có để nhanh chóng đi vào hoạt động.

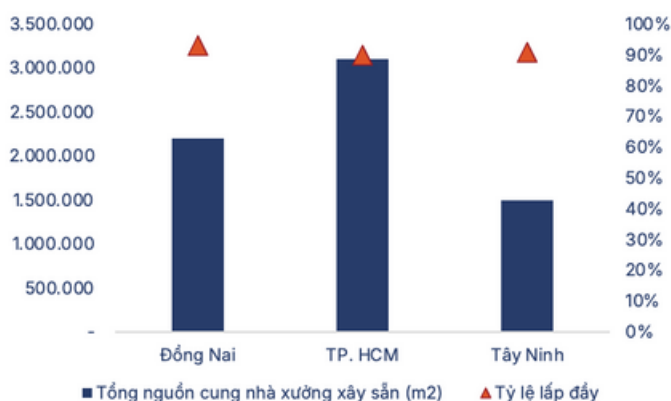
Giá cho thuê tiếp tục duy trì sự ổn định

- Thị trường Miền Bắc:** Giá thuê nhà xưởng xây sẵn trong Q3/2025 vẫn duy trì ở mức 5,0 USD/m2/tháng, không thay đổi so với Q2/2025.
- Thị trường Miền Nam:** Mức giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn trong Q3/2025 vẫn duy trì ở mức 4,8 USD/m2 /tháng, không thay đổi so với quý trước.

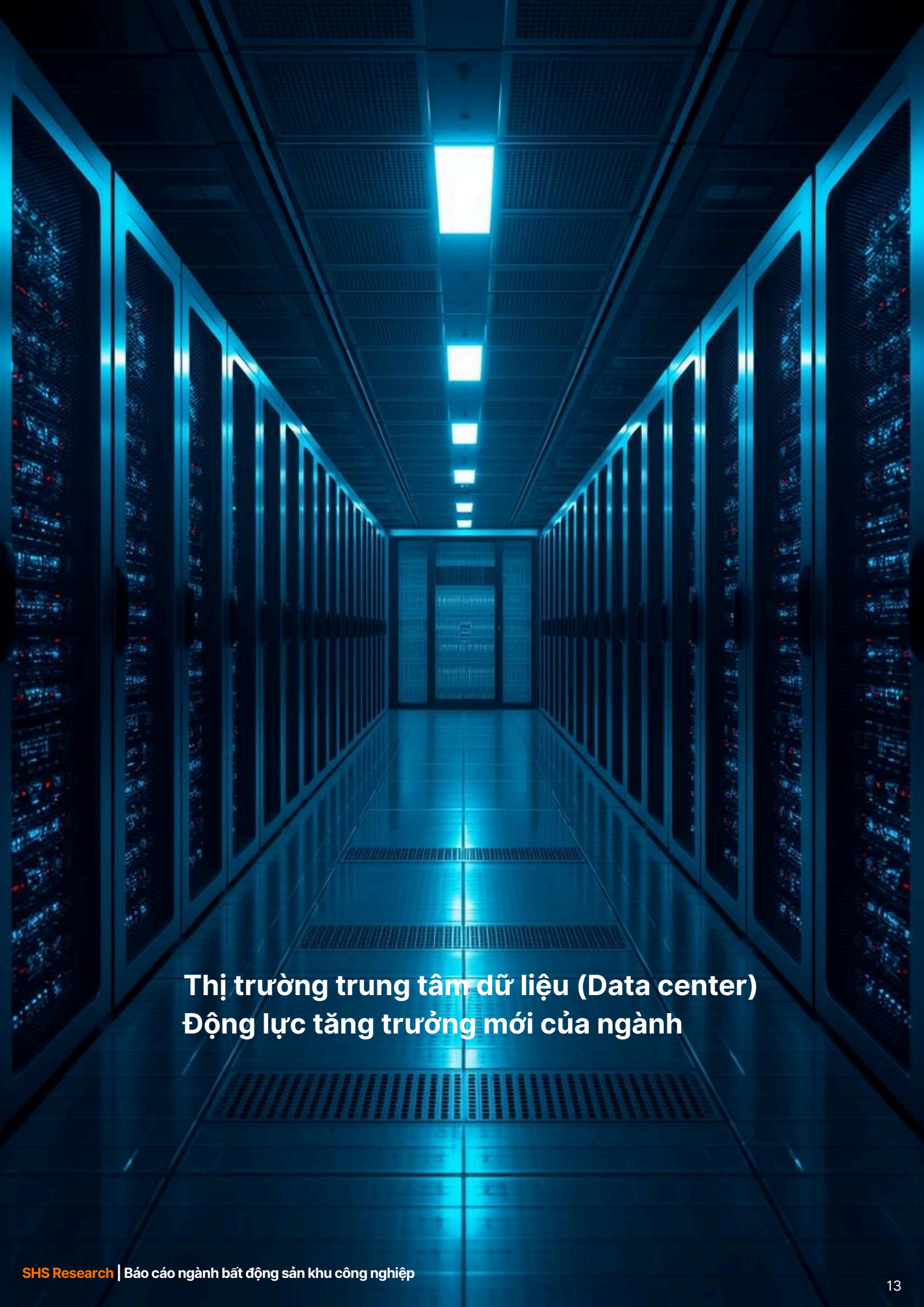
Tổng nguồn cung và tỷ lệ lấp đầy tại miền Bắc



Tổng nguồn cung và tỷ lệ lấp đầy tại miền Nam

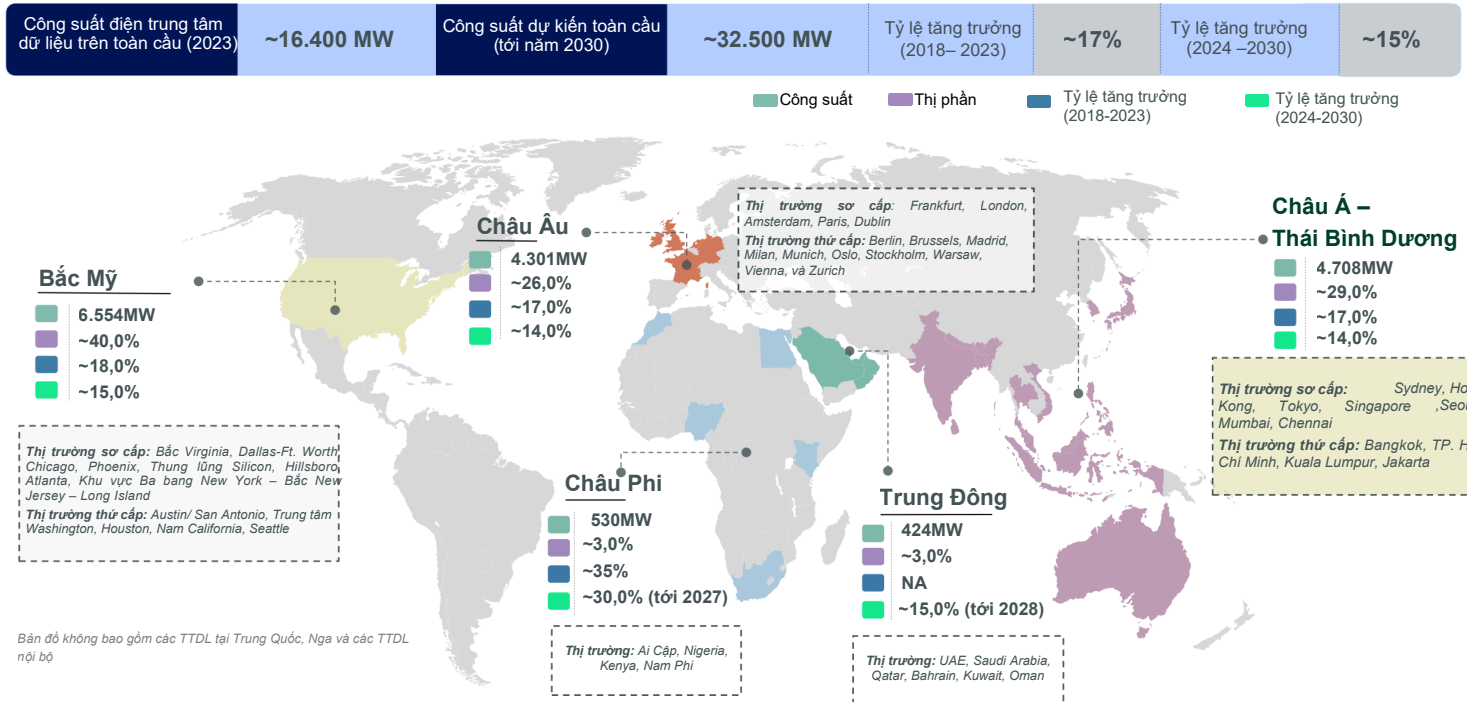


Nguồn: Cushman & Wakefield



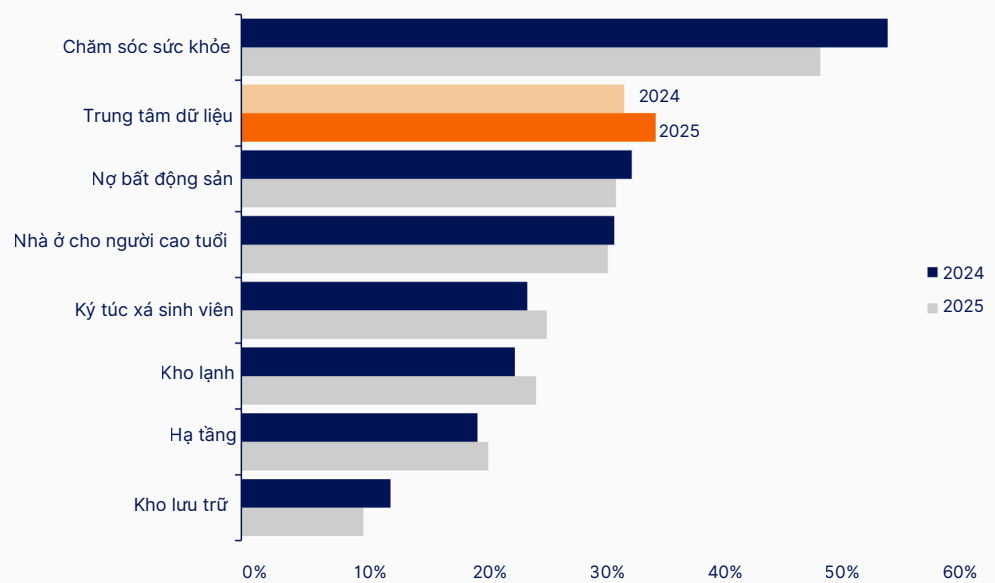
**Thị trường trung tâm dữ liệu (Data center)
Động lực tăng trưởng mới của ngành**

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG TRUNG TÂM DỮ LIỆU TOÀN CẦU



Sự tăng trưởng theo cấp số nhân của điện toán đám mây, trí tuệ nhân tạo (AI) và chuyển đổi kỹ thuật số đã thúc đẩy nhu cầu về cơ sở hạ tầng dữ liệu hiệu suất cao, có khả năng mở rộng tiếp tục tăng vọt. Động lực này đang định hình lại tâm lý nhà đầu tư, định vị các trung tâm dữ liệu không chỉ là cơ sở hạ tầng vận hành mà còn là tài sản cấp đầu tư cốt lõi, mang lại dòng thu nhập ổn định và tạo ra giá trị lâu dài.

Các lĩnh vực thay thế được ưu tiên đầu tư



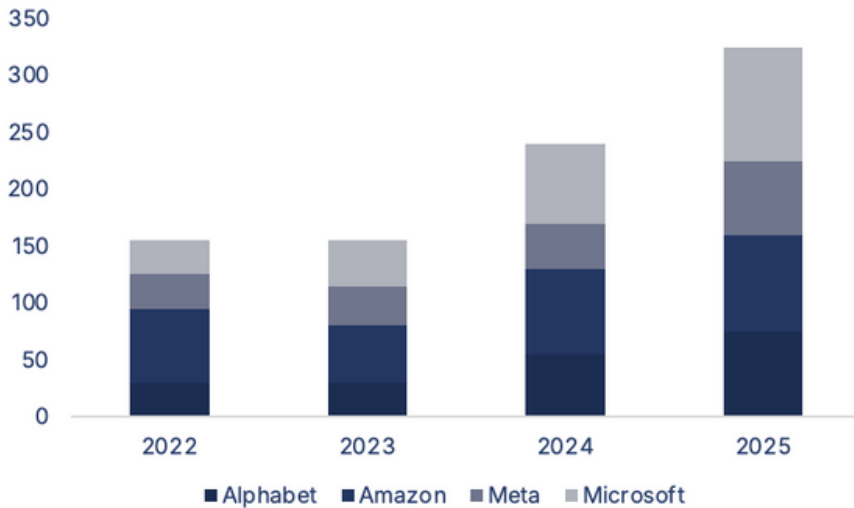
Nguồn: CBRE

Theo dự báo của McKinsey & Company, từ năm 2023 đến 2030, nhu cầu trung tâm dữ liệu toàn cầu sẽ tăng trưởng với tốc độ kép hàng năm (CAGR) từ 19% đến 22%, trong đó khoảng 70% khối lượng xử lý sẽ liên quan đến AI. Với quy mô kinh tế, dân số và tốc độ số hóa vượt trội, **khu vực Châu Á- Thái Bình Dương được dự báo sẽ chiếm từ 45 đến 55GW nhu cầu trung tâm dữ liệu toàn cầu vào năm 2028, trở thành một trong những thị trường trọng điểm trong cuộc cách mạng AI.**

Các hãng công nghệ hàng đầu tiếp tục tạo ra cơn sốt đầu tư vào trung tâm dữ liệu

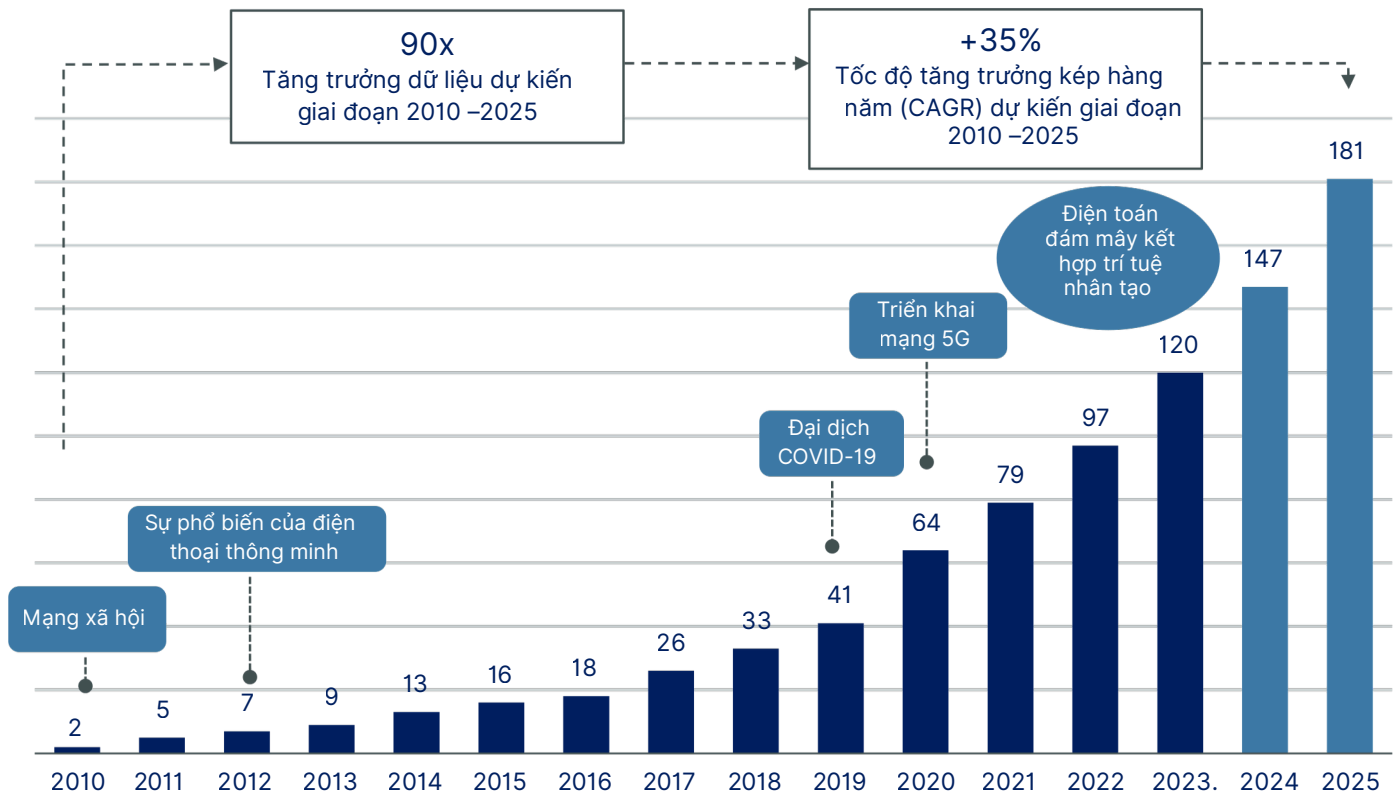
Tổng chi tiêu của bốn tập đoàn lớn trên thế giới vào trung tâm dữ liệu đạt khoảng 244 tỷ usd vào năm 2024 (tăng 58% so với năm 2023) và dự kiến sẽ đạt khoảng 325 tỷ usd năm 2025. Điều này phản ánh môi trường cạnh tranh ngày càng quyết liệt trong cuộc đua phát triển AI, khi các tập đoàn coi AI là động lực thúc đẩy các khoản đầu tư vào hạ tầng kỹ thuật số trên phạm vi toàn cầu.

Tổng giá trị đầu tư vào trung tâm dữ liệu của 4 tập đoàn lớn (tỷ usd)



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, WSJ, Visible Alpha, company data

Lượng dữ liệu được tạo ra và tiêu thụ trên toàn cầu (đơn vị: Zettabyte)



Nguồn: CBRE

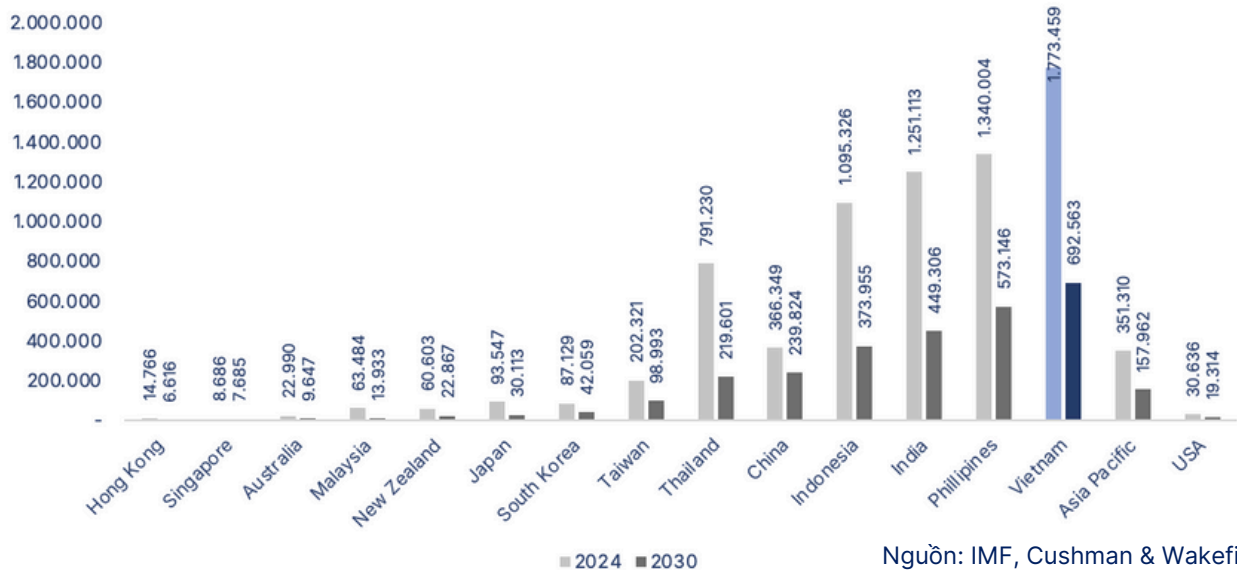
CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG NỔI LÊN LÀ KHU VỰC CÓ NHIỀU TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG

Thị trường trung tâm dữ liệu Châu Á - Thái Bình Dương đã nhanh chóng phát triển thành một trong những loại tài sản năng động và có ý nghĩa chiến lược.

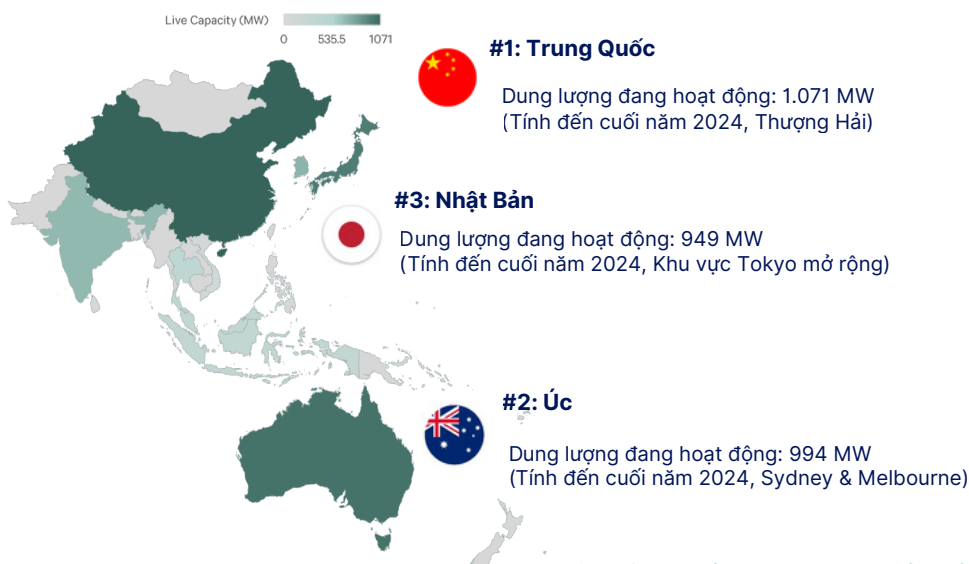
Việc lựa chọn thị trường để phát triển trung tâm dữ liệu chịu tác động bởi nhiều yếu tố, bao gồm mức độ ứng dụng điện toán đám mây, tiến trình chuyển đổi số, hoạt động thương mại, mức độ phát triển của nền kinh tế và khả năng sẵn có của hạ tầng vật chất. **Trong số đó, chỉ tiêu dân số trên mỗi MW công suất trung tâm dữ liệu được xem là một thước đo hữu ích để đánh giá tương đối cơ hội tăng trưởng giữa các thị trường.**

- **Thị trường chưa được phục vụ đầy đủ:** Mặc dù là khu vực có dân số đông nhất thế giới, châu Á - Thái Bình Dương vẫn đang trong tình trạng thiếu hụt đáng kể về công suất trung tâm dữ liệu so với Hoa Kỳ. Sự chênh lệch này cho thấy tiềm năng đầu tư và phát triển rất lớn của khu vực. Thái Lan, Indonesia, Philippines và Việt Nam hiện vẫn đang ở giai đoạn đầu của quá trình phát triển trung tâm dữ liệu. Các thị trường này có mật độ trung tâm dữ liệu còn rất thấp.
- **Thị trường giai đoạn đầu có giá thuê cao:** Các thị trường mới nổi như Việt Nam, New Zealand và Philippines có giá thuê cao hơn do nguồn cung hạn chế.
- **Tiềm năng lợi suất hấp dẫn:** Tất cả các thị trường Châu Á - Thái Bình Dương đều có tiềm năng mang lại lợi suất trên chi phí (không dùng đòn bẩy) lớn hơn 10%.

Tỷ lệ dân số trên 1 MW công suất trung tâm dữ liệu năm 2024 và dự kiến 2030



Nguồn: IMF, Cushman & Wakefield

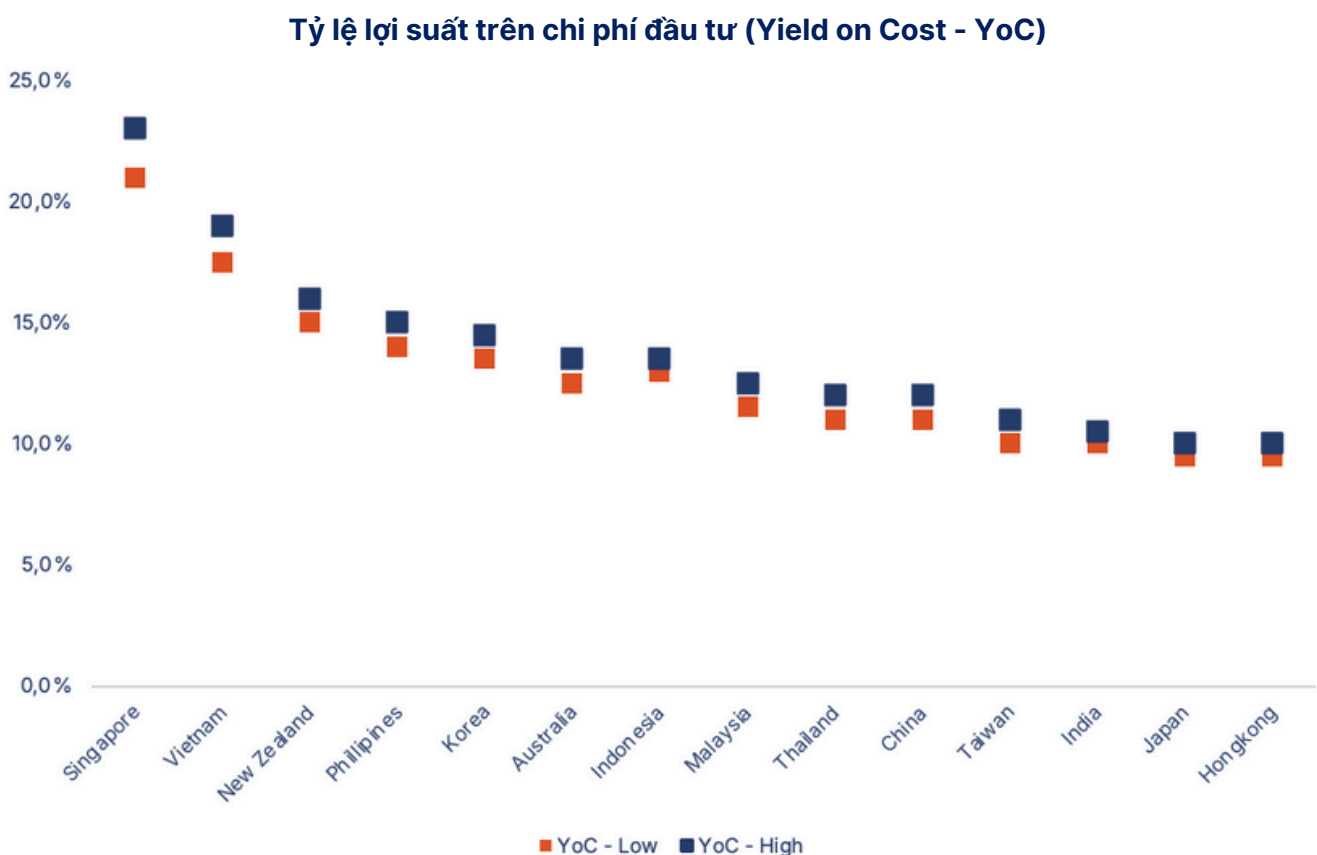
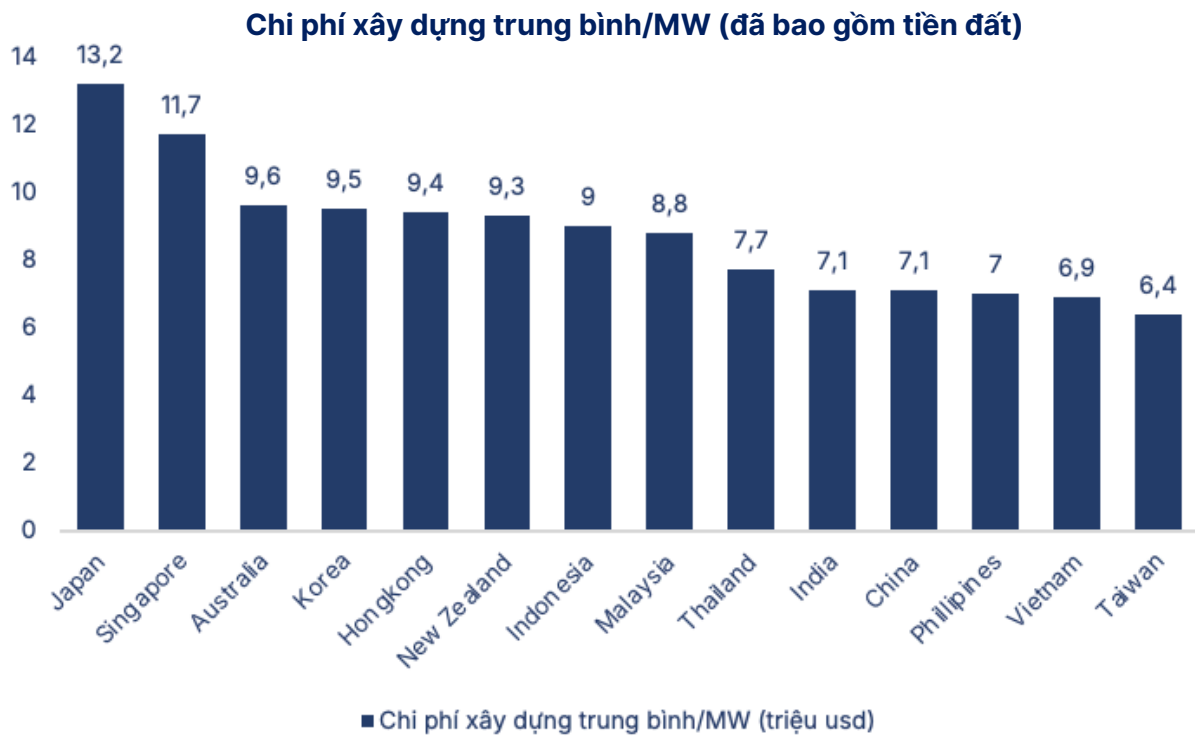


Top các thị trường data center hàng đầu tại khu vực Châu Á - Thái Bình Dương

© Australian Bureau of Statistics, GeoNames, Microsoft, Navinfo, OpenStreetMap, TomTom, Zenrin

Việt Nam trở thành điểm đến tiềm năng cho các nhà đầu tư trung tâm dữ liệu nhờ chi phí xây dựng thấp và hiệu quả trên vốn cao.

- Chi phí đầu tư: Việt Nam là nước có chi phí xây dựng tính trên 1 MW thuộc nhóm thấp nhất với 6,9 triệu usd/MW và tỷ suất sinh lợi trên vốn đầu tư thuộc nhóm cao nhất (chỉ xếp sau Singapore).
- Thị trường trung tâm dữ liệu tại Việt Nam đang tăng trưởng nhanh chóng, được thúc đẩy bởi quá trình chuyển đổi số mạnh mẽ, tỷ lệ sử dụng internet ngày càng cao, cùng với sự hỗ trợ tích cực từ chính phủ trong việc phát triển hạ tầng số.

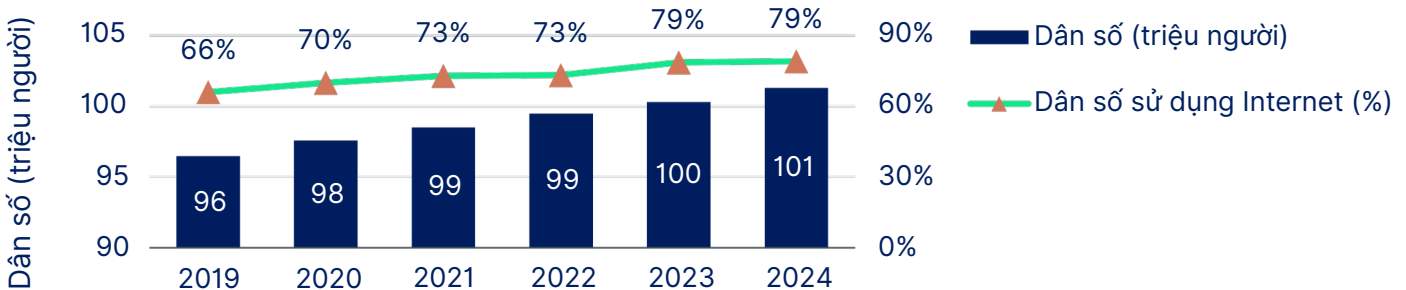


Nguồn: Cushman & Wakefield

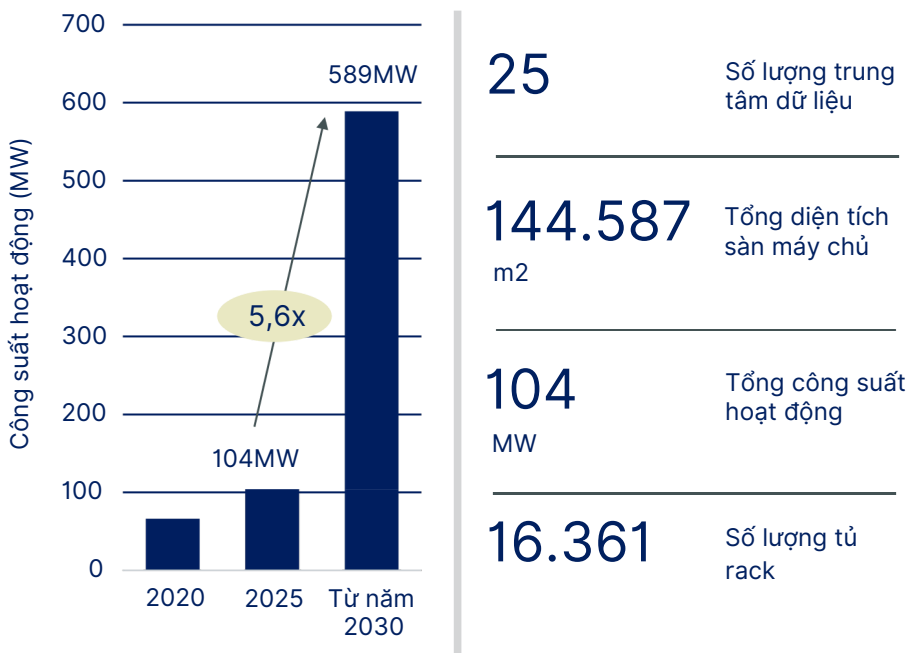
Tăng trưởng kinh tế số của Việt Nam: dự kiến vươn lên vị trí thứ hai tại Đông Nam Á vào năm 2030

Việt Nam là một trong những quốc gia có số lượng người dùng internet cao nhất khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. Năm 2024, ước tính có khoảng 80 triệu người dùng internet, tương đương tỷ lệ phủ sóng đạt 79% dân số.

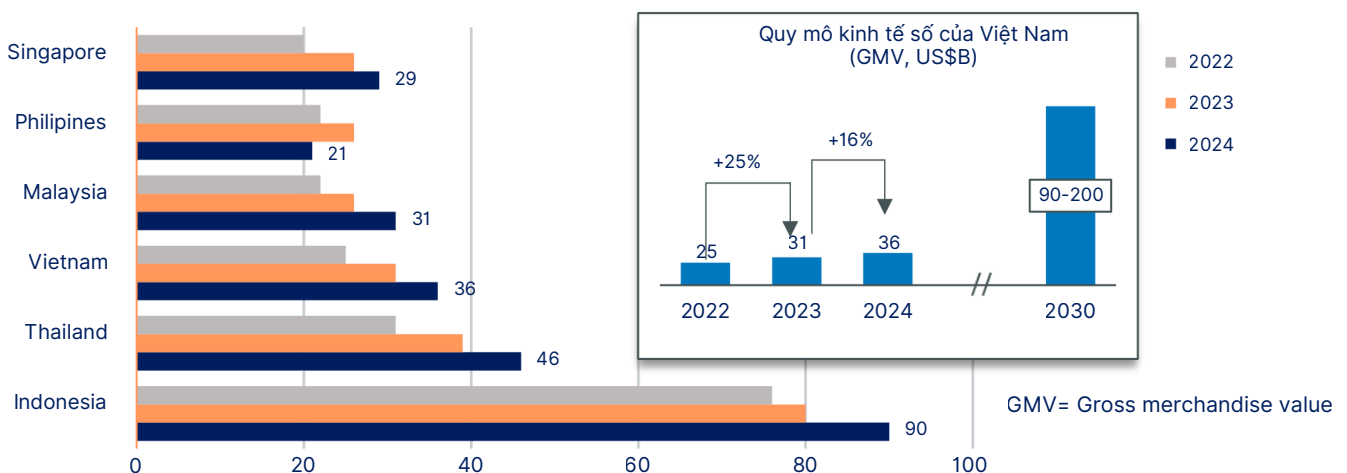
Tỷ lệ số lượng người dùng Internet tại Việt Nam



Hiện trạng trung tâm dữ liệu tại Việt Nam (tính đến tháng 10/2025, MW)



Tăng trưởng kinh tế số của Việt Nam dự kiến đến năm 2030 (GMV, US\$B)



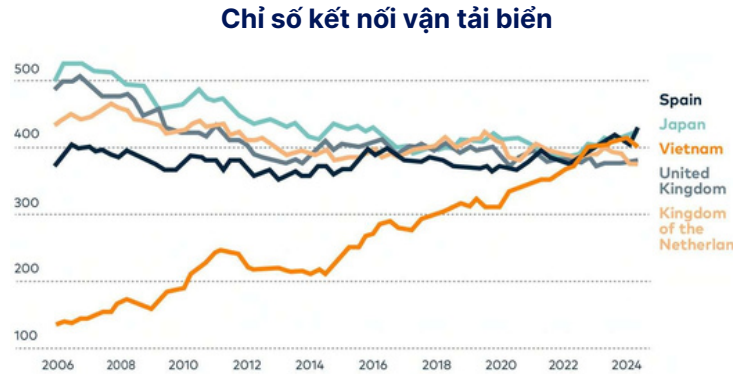
GROWTH



Triển vọng ngành

Việt Nam với vị trí chiến lược trở thành điểm đến lý tưởng cho các công ty muốn đa dạng hoá cơ sở sản xuất, chuyển hướng khỏi Trung Quốc trong bối cảnh gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu và căng thẳng thương mại.

- Theo Chỉ số Kết nối Vận tải Đường biển (LSCI), một tiêu chuẩn toàn cầu đo lường mức độ hội nhập vào mạng lưới vận tải container, kể từ năm 2006 Việt Nam đã ghi nhận những thành tích đáng kể: tăng 199% khả năng kết nối, vượt trội so với Trung Quốc (66%) và Hàn Quốc (50%).



Nguồn: MDS Transmodal

Việt Nam sở hữu mạng lưới vững chắc gồm 17 hiệp định thương mại tự do (FTA) đang có hiệu lực và 2 hiệp định đang được đàm phán, hợp tác với 60 nền kinh tế, chiếm phần lớn kim ngạch thương mại quốc tế của nước này. Các hiệp định này mang lại những lợi ích như giảm thuế quan, cải thiện khả năng tiếp cận thị trường và tăng cơ hội đầu tư, góp phần vào sự tăng trưởng kinh tế bền vững của Việt Nam.

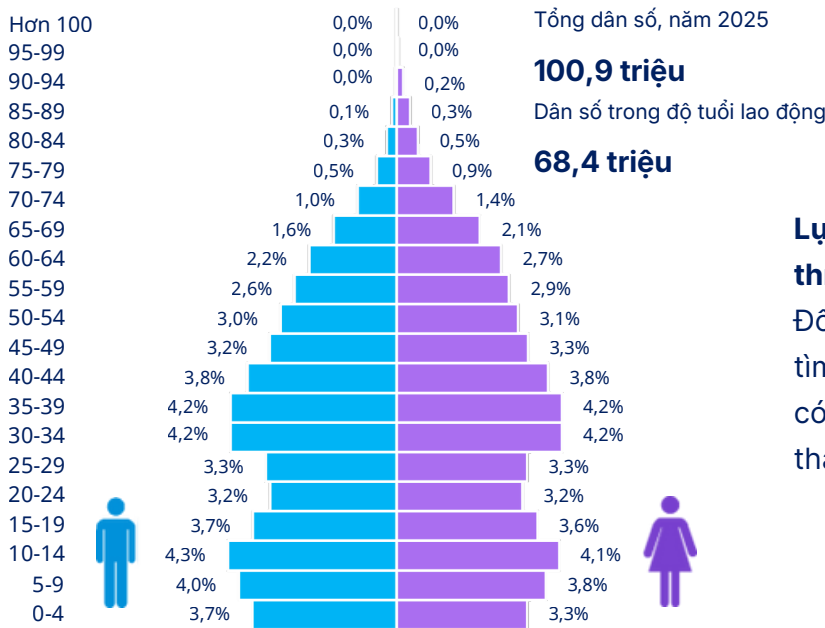
So sánh FTA với một số quốc gia trong khu vực

FTA với/ giữa	Vietnam	Malaysia	Thailand	Philippines	Indonesia	Cambodia	China
Asean	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Asean - Trung Quốc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ấn Độ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
Hàn Quốc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nhật Bản	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
CPTPP	✓	✓	-	-	○	-	-
Liên minh Châu Âu	✓	○	○	○	○	-	-
EAEU	✓	○	○	-	○	○	-
Vương quốc Anh	✓	✓	-	-	-	-	-
RCEP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Israel	✓	-	-	✓	-	-	○
UAE	✓	✓	○	○	✓	✓	○
EFTA	○	○	○	✓	✓	-	-
Asean - Canada	○	○	-	-	○	-	-

✓ Đã phê chuẩn
 ○ Trong đàm phán

Nguồn: WTO và Trung tâm Thương mại Quốc tế

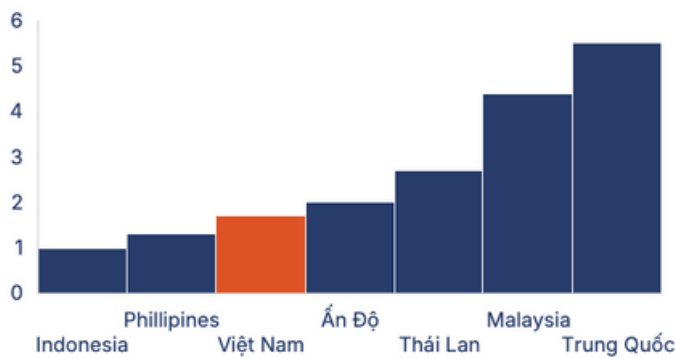
Việt Nam sở hữu cơ cấu dân số vàng với 67,8% dân số trong độ tuổi lao động với chi phí thấp



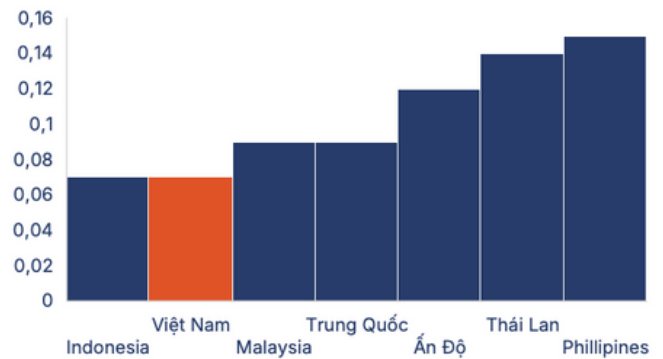
Lực lượng lao động lành nghề và dễ thích nghi

Đối với các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm nguồn nhân lực năng động và có tay nghề cao, Việt Nam ngày càng trở thành điểm đến hấp dẫn.

Lương sản xuất (usd/giờ)

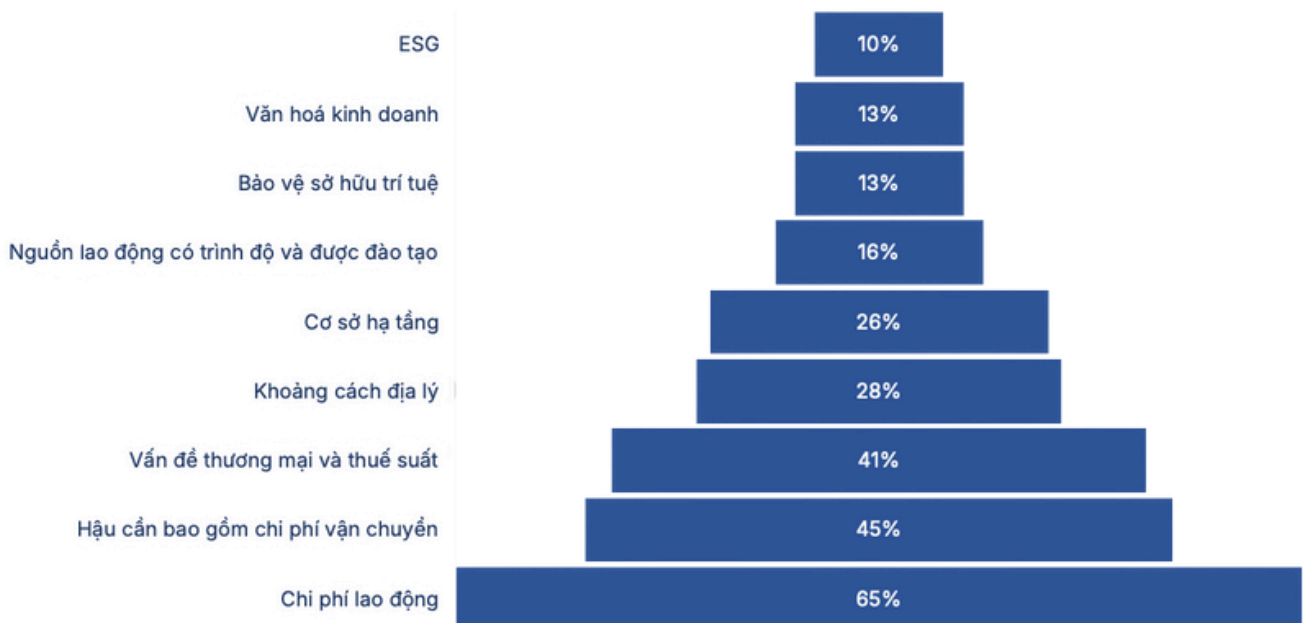


Giá điện sản xuất (usd/giờ)



Nguồn: Worldbank

Các yếu tố mà doanh nghiệp quan tâm khi dịch chuyển chuỗi cung ứng

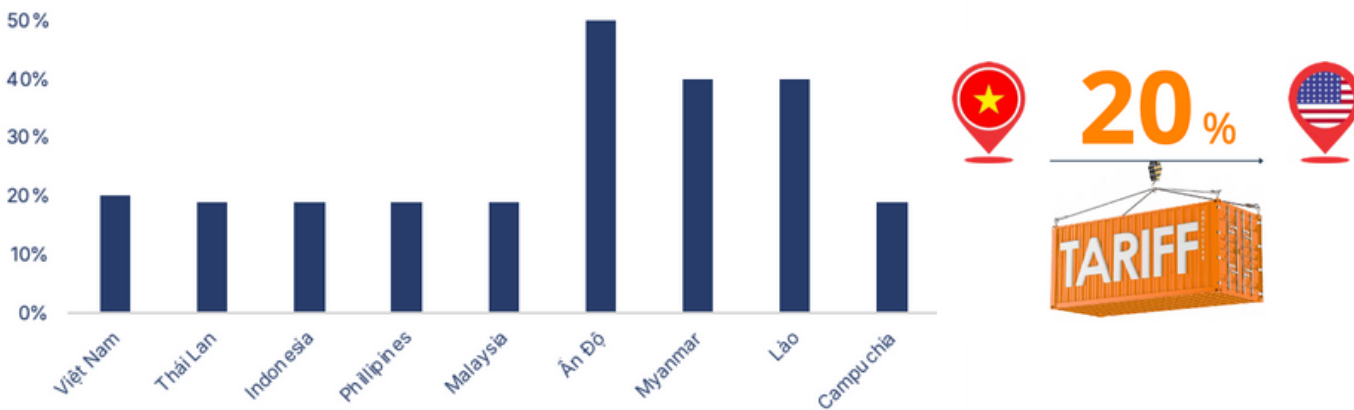


Nguồn: PwC Global supply chains: The race to rebalance

Mức thuế Việt Nam phải chịu không khác biệt nhiều so với các nước trong khu vực

- Việt Nam hiện đang chịu mức thuế đối ứng là 20% (riêng đối với hàng hoá trung chuyển thì mức thuế suất là 40%). Trong khi đó các nước trong khu vực như Thái Lan, Indonesia, Phillipines, Malaysia không có sự chênh lệch đáng kể khi đều chịu mức thuế 19% và Ấn Độ phải chịu mức thuế lên tới 50%. Do đó với các lợi thế tiếp tục được duy trì như trước đây, Việt Nam vẫn sẽ là điểm đến hàng đầu của dòng vốn đầu tư FDI.

Thuế đối ứng Mỹ công bố



Nguồn: SHS tổng hợp

Tác động từ chính sách thuế quan của Mỹ đã phai nhạt và Việt Nam tiếp tục là điểm đến của dòng vốn FDI nhờ sở hữu nhiều lợi thế so với các quốc gia cạnh tranh trực tiếp khác

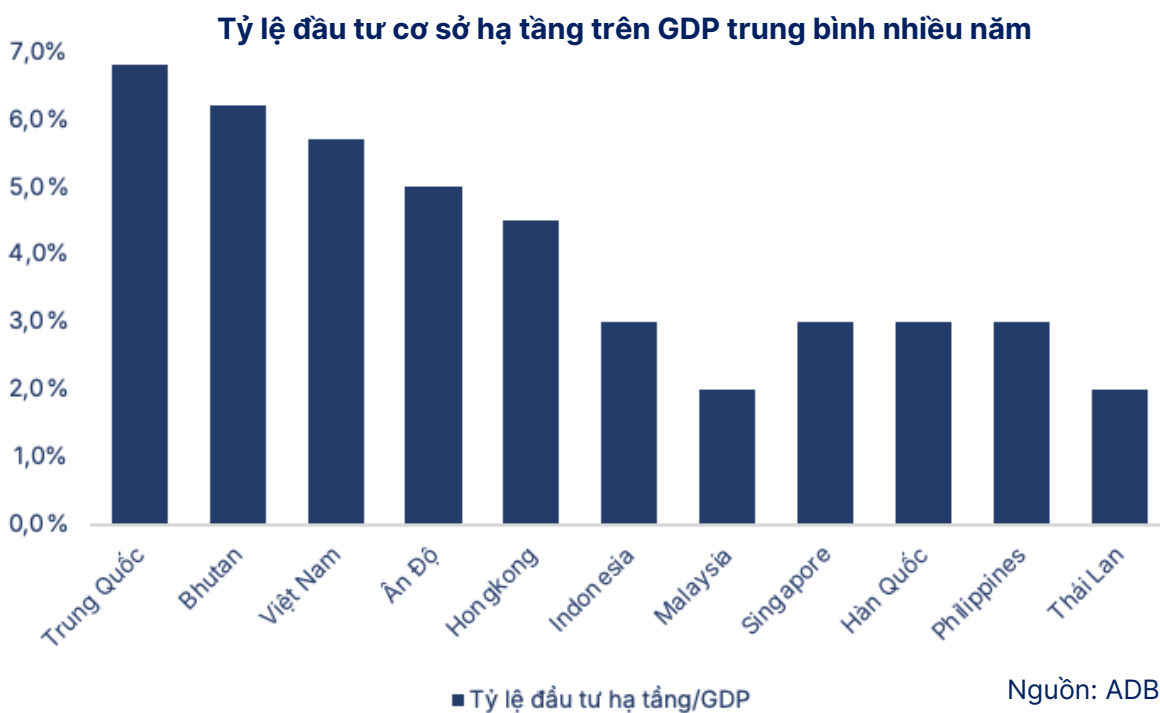
- Việt Nam vẫn là lựa chọn khả thi nhờ vị trí địa lý chiến lược, chi phí cạnh tranh và khả năng tiếp cận đa thị trường thông qua các hiệp định thương mại tự do – những nền tảng mà không nhiều quốc gia trong khu vực sở hữu cùng lúc.

Quốc gia	Mức thuế	Chi phí lao động	Chính sách hỗ trợ FDI	Vị trí địa lý	Các hiệp định thương mại	Cơ sở hạ tầng	Ổn định chính trị	Rủi ro an ninh
Việt Nam	20%	Thấp	Ưu: Hỗ trợ FDI mạnh (miễn thuế, ưu đãi đất)	Ưu: Gần Trung Quốc, thuận lợi logistics	17 (CPTPP, EVFTA, RCEP, cùng các hiệp định song phương với Chile, Nhật Bản, Hàn Quốc, v.v., và các hiệp định đang đàm phán như với EFTA).	Ưu: Phát triển, đang đẩy nhanh tốc độ xây dựng	Ưu: Ổn định	Ưu: Thấp
Phillipines	19%	Thấp	Ưu: Khuyến khích FDI, Nhược: Thủ tục phức tạp	Nhược: Xa chuỗi cung ứng lớn	14 (RCEP đã có hiệu lực từ 2022, các hiệp định ưu đãi thương mại trong khuôn khổ ASEAN với Trung Quốc, Ấn Độ, Nhật Bản, Hàn Quốc, Úc và New Zealand, cùng các hiệp định song phương với EFTA).	Nhược: Kém phát triển	Nhược: Bất ổn nội bộ, tranh chấp Biển Đông	Nhược: Cao do tranh chấp
Thái Lan	19%	Thấp	Ưu: Hấp dẫn (ưu đãi thuế, khu kinh tế đặc biệt)	Ưu: Trung tâm Đông Nam Á, thuận lợi logistics	14 (RCEP, các hiệp định trong ASEAN, và các hiệp định song phương như với Nhật Bản, Úc, New Zealand, cùng các đàm phán như BIMSTEC).	Ưu: Phát triển	Nhược: Bất ổn chính trị, biểu tình	Ưu: Vừa phải
Bangladesh	20%	Rất thấp	Ưu: Hỗ trợ FDI ngành Dệt may	Nhược: Xa chuỗi cung ứng lớn	2 (chủ yếu là các hiệp định ưu đãi thương mại như với Bhutan, và đàm phán sắp tới với Thái Lan vào cuối 2025, nhưng chưa có nhiều hiệp định song phương hoặc đa phương chính thức).	Nhược: Kém phát triển	Nhược: Bất ổn chính trị, biểu tình	Nhược: Cao do bất ổn và thiên tai
Mexico	25%	Thấp	Ưu: Hấp dẫn	Ưu: Gần Mỹ, thuận lợi logistics	14 (bao gồm USMCA, CPTPP, các hiệp định với EU, Nhật Bản, và nhiều nước Mỹ Latinh như Chile, Colombia, nhưng số lượng có thể dao động tùy theo cách tính).	Nhược: Chưa đồng bộ	Nhược: Bất ổn do tội phạm	Nhược: Cao do tội phạm
Ấn Độ	50%	Rất thấp	Ưu: Mạnh mẽ (miễn thuế)	Ưu: Gần thị trường châu Á	13 (bao gồm các hiệp định với Nhật Bản, Hàn Quốc, ASEAN, UAE, Úc, và các hiệp định trong khuôn khổ SAARC/SAFTA).	Nhược: Chưa đồng bộ, điện không ổn định	Ưu: Ổn định	Nhược: Vừa phải do bất ổn lao động
Indonesia	19%	Thấp	Ưu: Chính sách khuyến khích FDI, đặc biệt tại các khu công nghiệp	Ưu: Nằm giữa Đông Nam Á, gần thị trường tiêu dùng lớn	15 hiệp định (RCEP, ASEAN, các FTA song phương với Nhật, Hàn, v.v.)	Nhược: Hạ tầng còn chênh lệch giữa các vùng	Nhược: Bất ổn chính trị cục bộ	Nhược: Vừa phải do thiên tai, biểu tình

Nguồn: SHS tổng hợp

Việt Nam nằm trong nhóm có tỷ lệ đầu tư cơ sở hạ tầng trên GDP cao nhất ở Châu Á.

- Trong những năm qua Việt Nam đã có những nỗ lực đáng kể để cải thiện cơ sở hạ tầng nhằm giảm bớt thời gian và chi phí logistics cho doanh nghiệp cũng như thu hút thêm nhiều nhà đầu tư FDI.
- Mạng lưới cao tốc và kết nối vùng: Các dự án cao tốc trọng điểm như Cao tốc Bắc – Nam, các tuyến vành đai tại khu vực phía Nam (Vành đai 3 TP.HCM) và phía Bắc (Vành đai 4 vùng Thủ đô) đang được đẩy nhanh tiến độ. Khi hoàn thành, các tuyến này sẽ kết nối trực tiếp các KCN với các cảng biển sâu (như Cái Mép – Thị Vải, Lạch Huyện) và sân bay quốc tế.
- Hạ tầng cảng biển và hàng không: dự án trọng điểm Sân bay Long Thành với quy mô lớn và vị trí đặc biệt ngay trung tâm Đông Nam Á được kỳ vọng sẽ trở thành điểm kết nối chung của khu vực và thế giới. Ngoài ra sân bay Gia Bình lớn nhất miền Bắc cũng đang được gấp rút triển khai sẽ tạo cú hích đối với các dự án khu công nghiệp tại Miền Bắc.



Xu hướng đô thị hóa và cải cách của chính phủ hứa hẹn sẽ thúc đẩy sự tăng trưởng nhanh chóng của cơ sở hạ tầng Việt Nam trong thập kỷ tới.

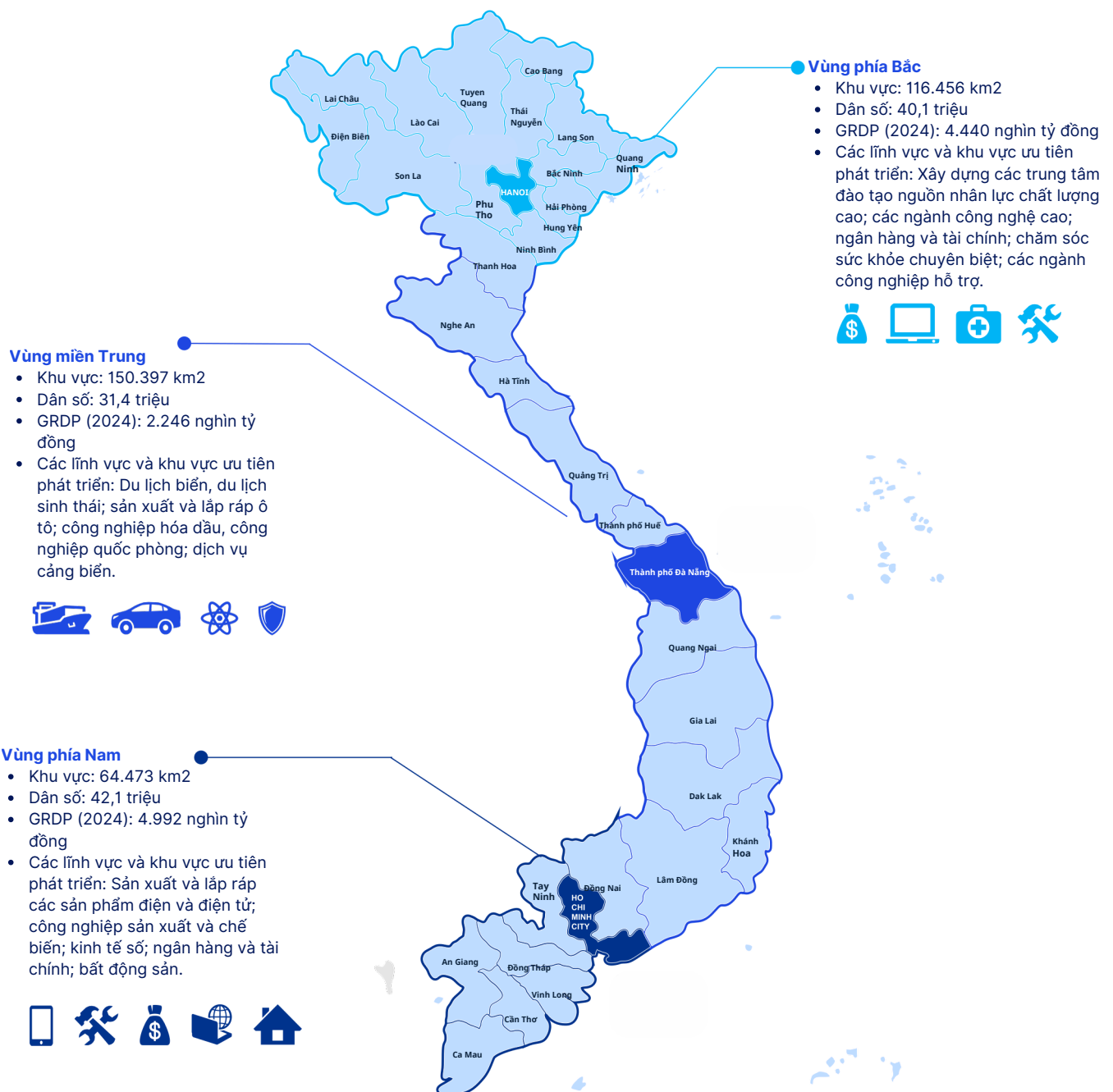
- Hiện nay, Việt Nam có gần 2.000km đường cao tốc và dự kiến sẽ tăng lên 5.000km vào năm 2030. Kế hoạch đầy tham vọng này cũng bao gồm việc xây dựng 10 cây cầu lớn bắc qua sông Hồng tại thành phố Hà Nội vào năm 2030.
- Đến năm 2030, Việt Nam có kế hoạch mở rộng mạng lưới đường sắt của mình lên tổng chiều dài 2.362km, ưu tiên xây dựng tuyến đường sắt cao tốc Bắc-Nam, đặc biệt là các đoạn Hà Nội-Vinh (281km) và TP.HCM-Nha Trang (370km). Các tuyến đường sắt hiện hữu cũng sẽ được cải tạo và nâng cấp.
- Theo báo cáo Triển vọng Thị trường Thương mại năm 2025 (CMO) của Boeing, Việt Nam đang trên đà trở thành thị trường hàng không phát triển nhanh nhất Đông Nam Á từ năm 2025 đến năm 2030 với lưu lượng hành khách hàng năm dự kiến sẽ tăng lên 8,1%. Việt Nam hiện có 22 sân bay, trong đó có 14 sân bay quốc tế đang hoạt động hoặc đang được xây dựng.

Việc sát nhập các tỉnh mới mở ra không gian cho sự phát triển

- Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, Việt Nam chính thức có 34 đơn vị hành chính cấp tỉnh: gồm 28 tỉnh và 6 thành phố. Việc sắp xếp lại ranh giới hành chính nhằm mục đích mở rộng không gian phát triển kinh tế, giảm bớt rào cản liên vùng, thúc đẩy kết nối và sử dụng hiệu quả nguồn lực.

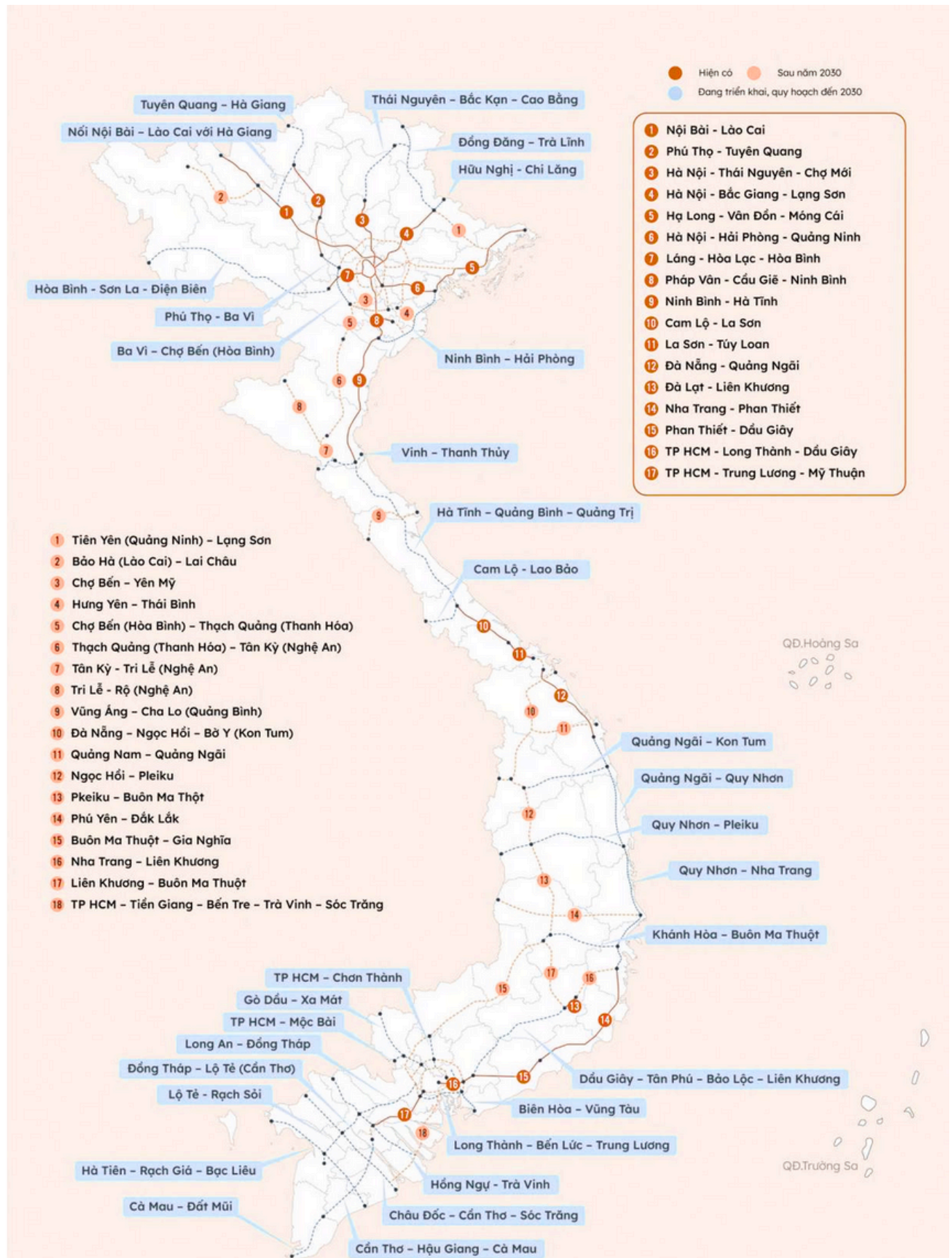
Hạ tầng được đẩy mạnh từ việc sát nhập các tỉnh thành

- TPHCM mới đang trong quá trình xây dựng dự thảo quy hoạch điều chỉnh sau sáp nhập. Các dự án trọng điểm liên kết TPHCM với tỉnh Bình Dương cũ và BRVT cũ sẽ được đẩy nhanh như dự án TPHCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành, mở rộng QL13 và các tuyến đường kết nối với QL13.
- Theo đề án hợp nhất Hải Phòng- Hải Dương, một loạt tuyến đường kết nối trung tâm thành phố sẽ được xây dựng, đặc biệt tuyến hành lang giao thông kết nối các khu vực của tỉnh Hải Dương trước đây với địa phương phía Tây Hải Phòng và Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng, cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng tại Lạch Huyện.



Mạng lưới đường cao tốc dự kiến đến năm 2030

(Bản đồ được xuất bản ngày 03 tháng 03 năm 2025, trước khi sáp nhập các tỉnh thành ở Việt Nam)

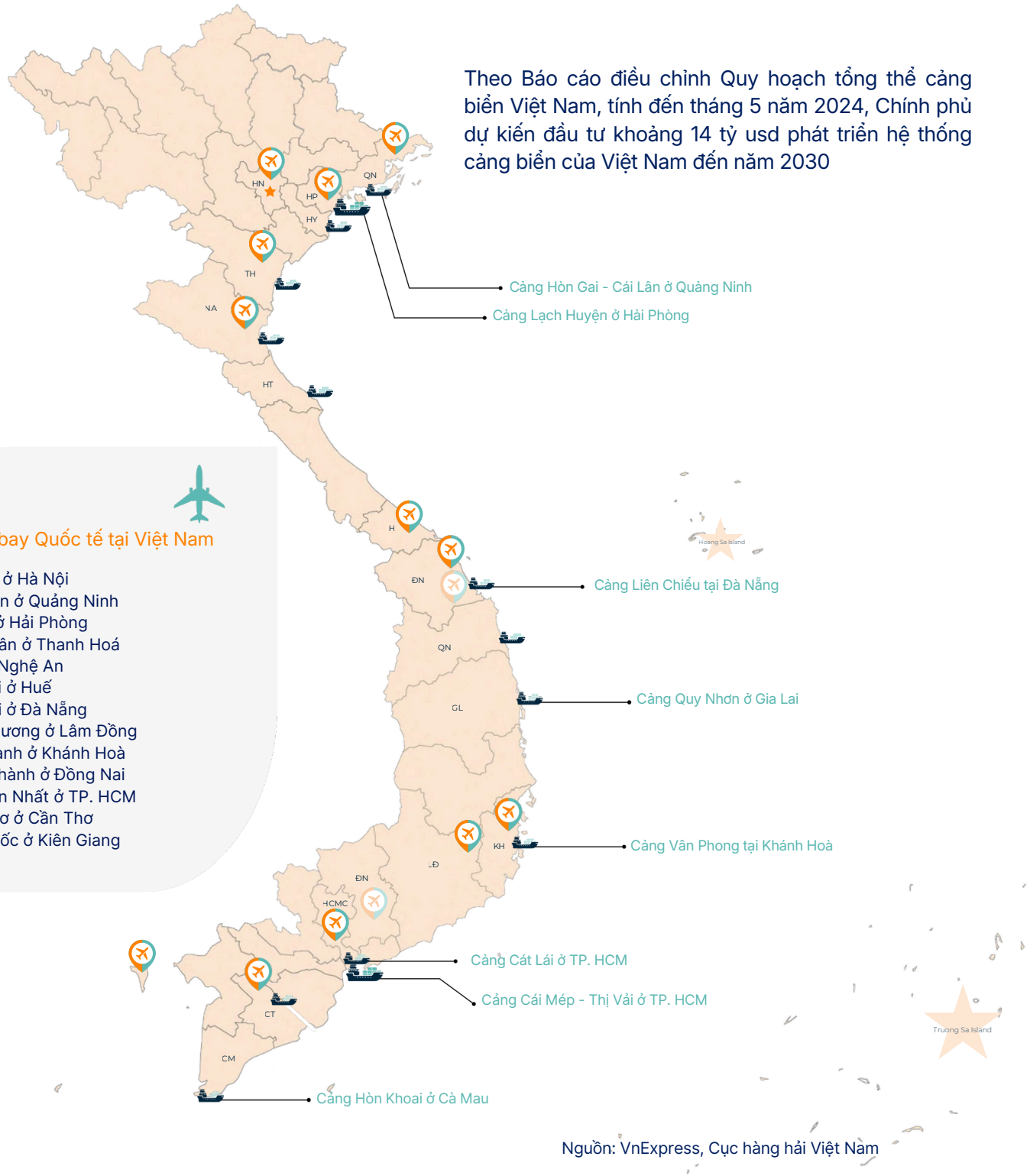


Nguồn: VnExpress

HẠ TẦNG TIẾP TỤC ĐƯỢC ĐẨY MẠNH THỨC ĐẨY TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN CÁC KCN

Năm 2023, Việt Nam nằm trong top 10 trên 50 thị trường logistics mới nổi trên thế giới, theo Chỉ số Thị trường Mới nổi nhất do nhà cung cấp vận tải và logistics toàn cầu Agility công bố.

Các sân bay và cảng biển chính ở Việt Nam

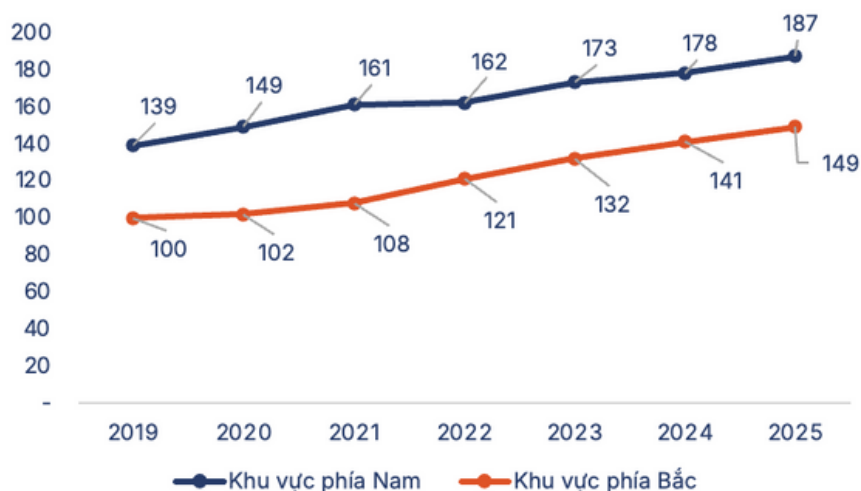


TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ CHO THUÊ DỰ KIẾN SẼ CHẬM LẠI

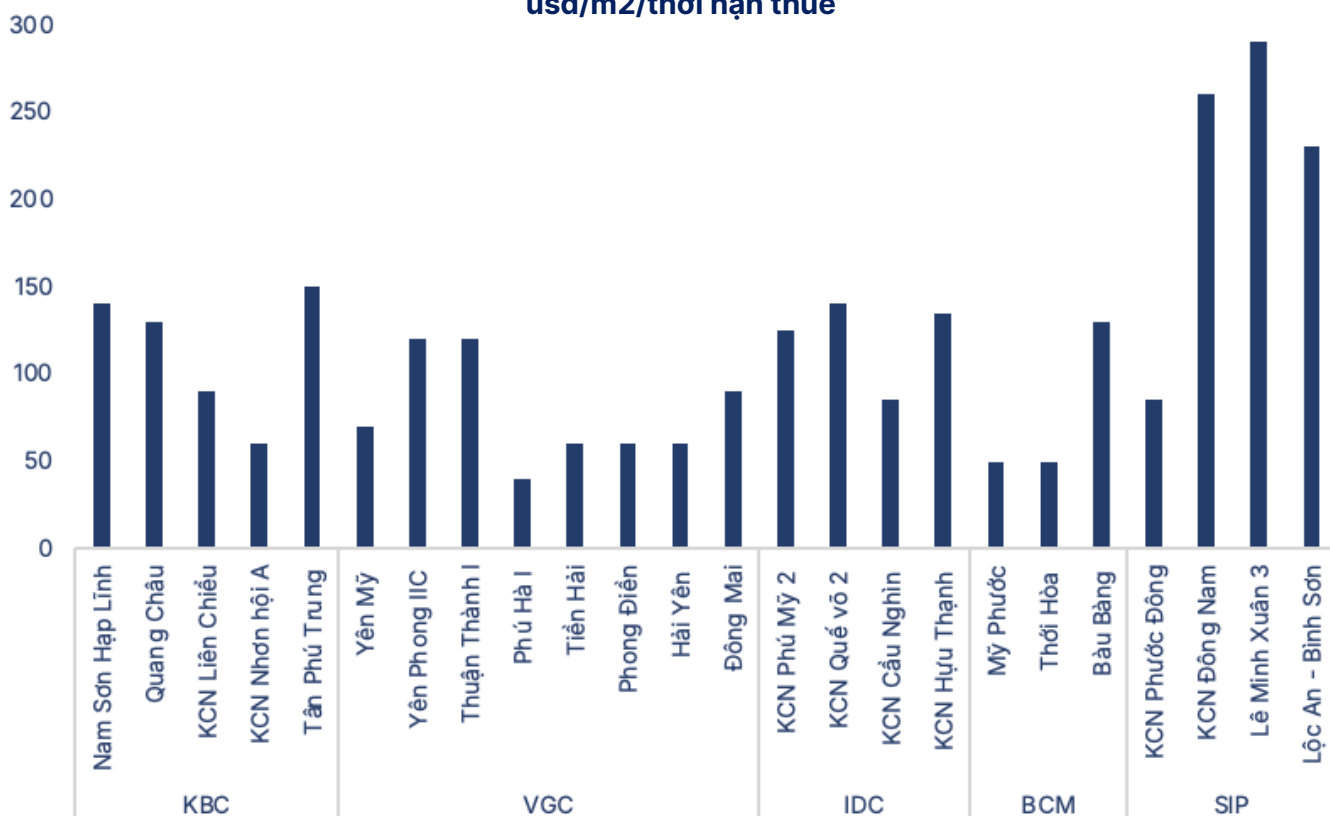
Giá cho thuê trung bình tiếp tục ghi nhận tăng trưởng trong quý 3/2025 nhưng ở mức thận trọng hơn: Theo Cushman & Wakefield, giá chào thuê đất KCN trung bình đã tăng 4% YoY tại miền Bắc và 0,5% YoY tại miền Nam trong quý 3/2025, thấp hơn đáng kể so với mức tăng trung bình khoảng 7-10% mỗi năm ghi nhận trong giai đoạn 2021 – 2024. Chúng tôi cho rằng xu hướng hạ nhiệt này một phần đến từ việc giá thuê đất KCN tại Việt Nam đã dần tiệm cận mức trung bình của khu vực và những lo ngại liên quan đến vấn đề thuế quan đã làm chậm lại tiến trình mở rộng đầu tư của dòng vốn FDI.

Chúng tôi kỳ vọng giai đoạn 2026 - 2027, giá cho thuê trung bình hàng năm vẫn sẽ tiếp tục tăng trưởng nhưng với tốc độ chậm hơn giai đoạn trước, ở mức 2% - 5%/năm.

**Giá chào thuê khu công nghiệp trung bình
usd/m2/thời hạn thuê**



**Giá cho thuê một số khu công nghiệp năm 2025
usd/m2/thời hạn thuê**



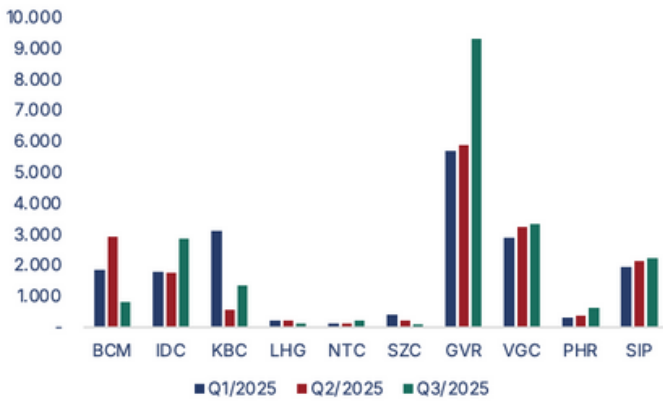
Danh mục cổ phiếu khuyến nghị



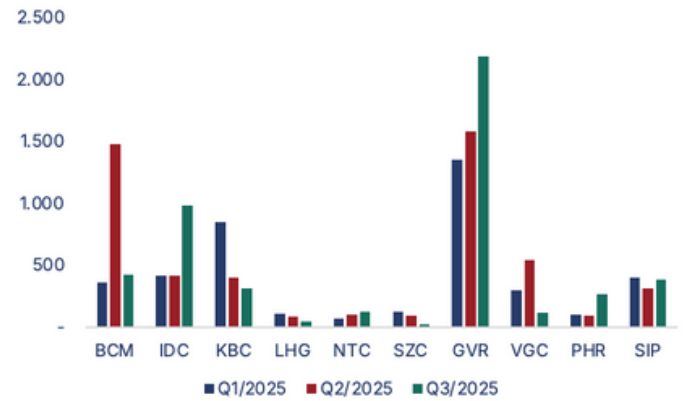
Kết quả kinh doanh Quý 3/2025 các doanh nghiệp trong ngành ghi nhận tăng trưởng

- Sau khi Mỹ công bố thuế đối ứng mới, khách hàng đã quay lại đàm phán và nhận bàn giao đất. Nhờ vậy lợi nhuận các doanh nghiệp trong Quý 3/2025 đều ghi nhận sự tăng trưởng, có thể kể đến như: IDC ghi nhận lợi nhuận tăng tới 71% yoy nhờ bàn giao 36 ha trong khi cùng kỳ bàn giao 23 ha, KBC ghi nhận lợi nhuận tăng trưởng 55% yoy nhờ bàn giao 17 ha đất tại KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh. BCM đạt tăng trưởng lợi nhuận 16% yoy.

Doanh thu các doanh nghiệp năm 2025



LNST các doanh nghiệp năm 2025

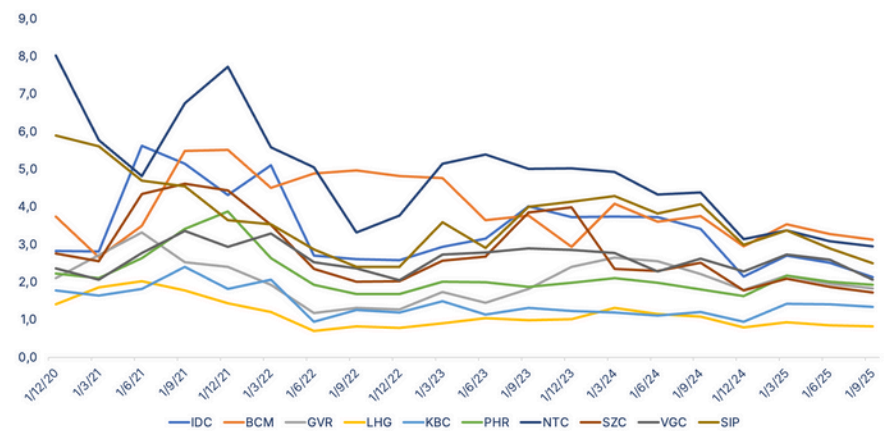


Nguồn: Fiinpro

Định giá các cổ phiếu ngành bất động sản KCN đã về vùng giá hấp dẫn

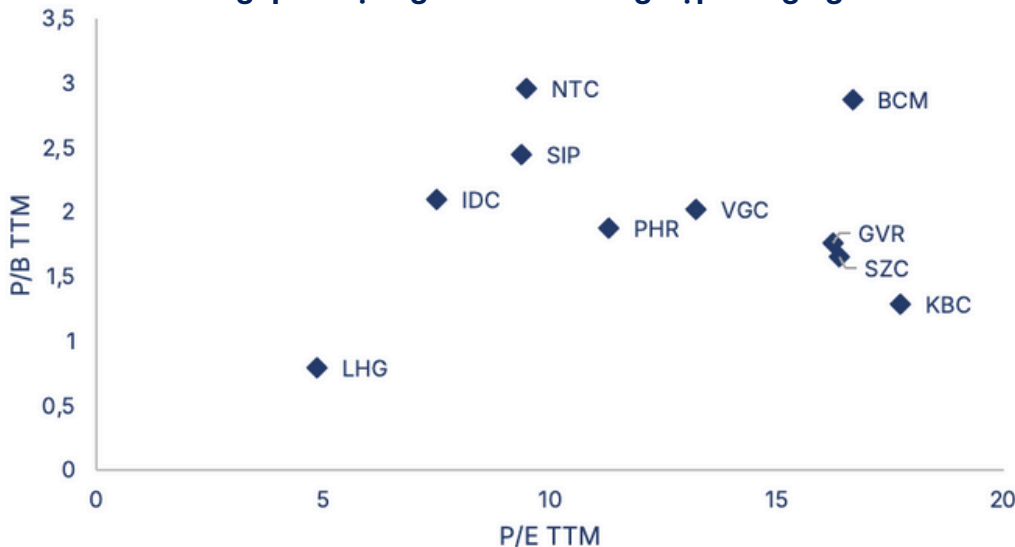
- Chỉ số P/B TTM trung bình của ngành hiện tại là 2,0 lần, thấp hơn đáng kể so với P/B trung bình giai đoạn 2021 - 2024 (thường xuyên giao động trong khoảng 2,5 - 3 lần).

P/B TTM các doanh nghiệp trong ngành giai đoạn 2021 - 2025



Nguồn: Fiinpro

Tương quan định giá các doanh nghiệp trong ngành



Mã cổ phiếu

Luận điểm đầu tư

VGC



- **VGC là một trong những nhà phát triển KCN lớn nhất Việt Nam** với việc quản lý và vận hành 15 khu công nghiệp với tổng diện tích lên tới 4.600 Ha, chỉ sau VSIP (~10.000 ha) và GVR (~5.000 ha). Các khu công nghiệp của VGC đều nằm tại các vị trí chiến lược: tập trung tại miền Bắc (Bắc Ninh, Phú Thọ, Thái Bình, Quảng Ninh) và miền Trung (Huế, Khánh Hòa), gần các trục giao thông huyết mạch, cảng biển, sân bay.
- **VGC là doanh nghiệp đầu ngành và nắm giữ thị phần lớn trong ngành vật liệu xây dựng.** VGC sở hữu dây chuyền sản xuất kính xây dựng với công suất lớn nhất Việt Nam (95 triệu m²/năm) với 40% thị phần và nắm giữ 30% thị phần gạch ốp lát. Chu kỳ bất động sản đang quay trở lại sẽ là động lực tăng trưởng mạnh mẽ cho doanh nghiệp trong thời gian tới.
- **Câu chuyện thoái vốn nhà nước tại VGC sẽ là chất xúc tác cho sự tăng giá của cổ phiếu.** Bộ xây dựng dự kiến sẽ thoái toàn bộ vốn (38,6%) tại VGC, thời điểm dự kiến có thể trong năm 2026.

Giá mục tiêu

73.600

SIP



- **SIP là doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn nhất trong số các doanh nghiệp niêm yết trên sàn,** đạt hơn 1.000ha tập trung tại Tây Ninh (772ha), Đồng Nai (133ha) và TP.HCM (130ha). Luật đất đai mới năm 2024 có hiệu lực giúp doanh nghiệp có lợi thế đặc biệt về giá trong bối cảnh các KCN mới phải chịu chi phí GPMB cao hơn nhiều lần.
- **SIP có Lợi nhuận ổn định và tăng trưởng bền vững.** Với lợi thế được cấp phép xây trạm biến áp cấp điện cho KCN và giá trị doanh thu chưa thực hiện lên đến hơn 11.700 tỷ đồng, doanh thu và lợi nhuận của SIP sẽ luôn duy trì ổn định trong dài hạn và tiếp tục tăng trưởng khi các KCN dần được lấp đầy.

Giá mục tiêu

70.600

Phụ lục: danh mục các cổ phiếu trong ngành

Mã CK	Thị giá (31/12/2025)	Vốn hoá (tỷ đồng)	Vốn ĐL (tỷ đồng)	ROE	P/E TTM	P/B TTM
GVR	26.600	104.800	40.000	11,32%	16,70	1,81
BCM	61.500	63.963	10.350	18,02%	17,28	2,98
KBC	34.400	33.291	7.676	7,09%	18,88	1,37
VGC	41.300	18.763	4.484	15,80%	13,54	2,07
IDC	36.900	13.814	3.300	31,45%	7,51	2,10
SIP	51.800	12.735	2.105	28,18%	9,61	2,51
PHR	59.000	7.927	1.355	17,33%	11,83	1,97
SZC	28.950	5.247	1.800	10,07%	16,53	1,67
NTC	156.500	3.754	240	32,48%	9,58	2,98
LHG	29.000	1.443	500	16,90%	4,90	0,81

Nguồn: FiinPro, SHS Research

CONTACT INFORMATION

Research & Analysis Center

Nguyen Minh Hanh
Head of Research
Hanh.nm@shs.com.vn

Macro & Market Strategy

Macro

Vu Tuan Duy
Analyst
Duy.vt@shs.com.vn

Market Strategy

Phan Tan Nhat
Research Manager
Nhat.pt@shs.com.vn

Equity

Financial

Doan Thi Anh Nguyet
Research Manager
Nguyet.dta@shs.com.vn
Le Thu Huyen
Analyst
Huyen.lt@shs.com.vn

Material

Ngo The Hien
Research Director
Hien.nth@shs.com.vn
Vu Nhat Anh
Analyst
Anh.vn@shs.com.vn

Real Estate

Pham Hong Son
Research Director
Son.ph@shs.com.vn
Le Anh Thang
Research Manager
Thang.la@shs.com.vn

Industrial

Nguyen Thanh Hoa
Research Director
Hoa.nt@shs.com.vn

IT

Ngo The Hien
Research Director
Hien.nth@shs.com.vn

Communication

Nguyen Thanh Hoa
Research Director
Hoa.nt@shs.com.vn

Energy

Le Nguyen Tu Anh
Analyst
Anh.lnt@shs.com.vn

Health Care

Nguyen Thanh Hoa
Research Director
Hoa.nt@shs.com.vn

Utilities

Pham Hong Son
Research Director
Son.ph@shs.com.vn

Consumer Discretionary

Le Thu Huyen
Analyst
Huyen.lt@shs.com.vn

Consumer Staples

Doan Thi Anh Nguyet
Research Manager
Nguyet.dta@shs.com.vn

Tất cả những thông tin, dữ liệu và phân tích trong tài liệu này đã được thu thập, tổng hợp và xử lý một cách cẩn trọng tại thời điểm công bố. Tuy nhiên, SHS Research và tác giả không cam kết tính đầy đủ, chính xác tuyệt đối hay cập nhật liên tục của các thông tin được sử dụng. Mọi nội dung trình bày hoàn toàn không đại diện cho quan điểm chính thức của Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SHS, trừ khi có ghi rõ.

Các quan điểm, mô hình và nhận định trong báo cáo phản ánh đánh giá chuyên môn độc lập của nhóm phân tích tại thời điểm viết, dựa trên các giả định cụ thể về bối cảnh kinh tế, chính sách và thị trường. Báo cáo này không cấu thành khuyến nghị đầu tư, lời mời gọi giao dịch, hay cam kết hiệu quả tài chính đối với bất kỳ loại tài sản nào, bao gồm nhưng không giới hạn ở cổ phiếu, trái phiếu, ngoại tệ, hàng hóa, bất động sản hoặc các sản phẩm tài chính phái sinh.

Các nội dung trong báo cáo cũng không phải là tài liệu tư vấn chính sách chính thức, và không nhằm thay thế cho đánh giá độc lập của các cơ quan hoạch định hoặc các tổ chức ra quyết định điều hành kinh tế. Mọi phân tích về chính sách công chỉ mang tính tham khảo về mặt logic truyền dẫn và kịch bản giả định, không mang tính chỉ đạo hay phản biện chính sách cụ thể.

Chúng tôi khuyến nghị người đọc – dù là nhà đầu tư tổ chức, cá nhân hay cán bộ hoạch định chính sách – cần tự đánh giá độ phù hợp của thông tin với mục tiêu sử dụng, khẩu vị rủi ro, và bối cảnh pháp lý/kinh tế tại thời điểm xem xét. Các dự báo trong báo cáo mang tính mô hình, có thể thay đổi đáng kể khi các yếu tố đầu vào hoặc định hướng chính sách thay đổi.

Tài liệu này không được sử dụng để xây dựng hồ sơ chào bán chứng khoán, truyền thông tiếp thị sản phẩm tài chính, hoặc làm căn cứ pháp lý nếu không có phê duyệt rõ ràng từ Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SHS.

Mọi hành vi sao chép, chia sẻ, trích dẫn một phần hoặc toàn bộ báo cáo cần tuân thủ quy định về bản quyền.

Dữ liệu tài chính được cung cấp bởi Bloomberg và FiinGroup.

MỌI THÔNG TIN XIN VUI LÒNG LIÊN HỆ

Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội

Trụ sở chính tại Hà Nội

Tòa nhà SHS, Số 43 Lý Thường Kiệt,
phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Tel: (84-24)-3818 1888

Fax: (84-24)-3818 1688

Chi nhánh Hà Nội

Tòa nhà SHS, Số 41 Ngô Quyền,
phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Tel: (84-24)-3818 1888

Fax: (84-24)-3818 1688

Chi nhánh Đà Nẵng

Tầng 8, Tòa nhà Thành Lợi 2 Số 03 Lê Đình Lý,
phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng

Tel: (84-511)-352 5777

Fax: (84-511)-352 5779

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 6, Cao ốc văn phòng HDTC, số 36 Bùi Thị
Xuân, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84-8)-3915 1368

Fax: (84-8)-3915 1369



SHS

Kiến tạo tài chính thịnh vượng

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI (SHS)



Website: shs.com.vn



Tel: 1900 63 8588



Email: hotrokhachhang@shs.com.vn



GIAO DỊCH NGAY CÙNG SHS

App trading: SH Smart

Bảng giá: sboard.shs.com.vn

Web trading: shsmart.shs.com.vn