

IDC - Doanh số cho thuê đất KCN duy trì đúng kế hoạch, các dự án mới hỗ trợ đà tăng trưởng nửa cuối năm - Báo cáo Gặp gỡ NĐT

Doanh Nghiệp • 28/08/2026

Chúng tôi đã tham dự buổi gặp gỡ chuyên viên phân tích của Tổng Công ty IDICO (IDC) ngày 28/08 và những điểm chính được chúng tôi ghi nhận như sau:

*** Doanh số cho thuê đất KCN:** IDC ghi nhận doanh số cho thuê đất KCN đạt 43 ha trong 6T 2026 (trong đó hơn 30 ha đến từ một hợp đồng lớn tại KCN Phú Mỹ 2 mở rộng), cùng với doanh số sơ bộ thêm khoảng 11 ha trong tháng 7-tháng 8, qua đó nâng doanh số cho thuê đất KCN sơ bộ 8T 2026 của IDC lên khoảng 54 ha. Với khoảng 30 ha doanh số cho thuê đất KCN dự kiến trong quý 4/2026 từ các KCN mới bao gồm Vinh Quang và Tân Phước 1, công ty duy trì quan điểm tự tin về việc sẽ hoàn thành kế hoạch doanh số cho thuê đất KCN cả năm 2026 là 100 ha.

*** Bàn giao đất KCN:** IDC đã bàn giao khoảng 31 ha đất KCN trong 6T 2026, chủ yếu từ các hợp đồng đã ký trong năm 2025 tại các KCN Phú Mỹ 2, Phú Mỹ 2 mở rộng, Hựu Thạnh, Quế Võ 2 và Cầu Ngàn.

* Backlog chưa ghi nhận của IDC đạt khoảng 50 ha tại thời điểm cuối quý 2/2026, bao gồm khoảng 7 ha từ doanh số năm 2025 và khoảng 43 ha từ doanh số 6T 2026. Ban lãnh đạo ước tính diện tích đất KCN bàn giao cả năm 2026 đạt tối thiểu khoảng 65 ha, với Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 mở rộng dự kiến là nguồn đóng góp chính, đồng thời ban lãnh đạo cũng duy trì sự tự tin sẽ hoàn thành kế hoạch LNTT năm 2026 đã được ĐHCĐ thông qua là 2,9 nghìn tỷ đồng (nhìn chung đi ngang so với cùng kỳ).

*** Giá bán:** Giá cho thuê đất KCN trung bình của IDC tăng 3-5% trong 6T 2026 so với năm 2025. Đối với KCN Tân Phước 1, ban lãnh đạo đặt mục tiêu giá cho thuê trung bình khoảng 130-135 USD/m² diện tích đất cho thuê, hỗ trợ biên lợi nhuận hấp dẫn.

*** Mảng nhà xưởng xây sẵn/nhà kho xây sẵn (NXXS/NKXS):** IDC dự kiến bàn giao khoảng 20.000 m² tại Hựu Thạnh giai đoạn 2 (8,7 ha) trong quý 3/2026, đồng thời chuẩn bị thủ tục trước khi khởi công Hựu Thạnh giai đoạn 3 (18,7 ha) trong cùng quý. Tại Nhơn Trạch 1 (20 ha), IDC đang triển khai thủ tục để khởi công các xưởng đầu tiên, đẩy mạnh công tác xúc tiến bán hàng trong 6 tháng cuối năm 2026, với các đợt bàn giao đầu tiên dự kiến bắt đầu từ tháng 12/2026.

*** Các KCN phát triển mới:**

+ KCN Tân Phước 1 (Đồng Tháp; tổng diện tích đất KCN 470 ha): Công tác giải phóng mặt bằng và tuyến đường vào dự án đã hoàn tất. Việc xây dựng hạ tầng dự kiến khởi công trong tháng 9

/2026, trong khi hoạt động tìm kiếm khách hàng đã được triển khai. Ban lãnh đạo đặt mục tiêu bàn giao đầu tiên từ quý 1/2027.

+ KCN Vinh Quang (Hải Phòng; giai đoạn 1: diện tích đất KCN 226 ha): Công tác giải phóng mặt bằng đã hoàn tất và việc san lấp mặt bằng đang được triển khai. Hoạt động tìm kiếm khách hàng đã bắt đầu, với mục tiêu bàn giao đầu tiên từ quý 1/2027.

*** Mạng BĐS nhà ở:**

+ KĐT Hữu Thạnh (Tây Ninh, 47 ha): IDC đang thực hiện điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư liên quan đến việc phân loại sản phẩm và đặt mục tiêu hoàn tất quy trình này trong năm 2026, qua đó cho phép khởi công xây dựng từ năm 2027. Chúng tôi hiện kỳ vọng doanh số bán BĐS đầu tiên sẽ được ghi nhận trong năm 2027 và bàn giao từ cuối năm 2027.

+ Dự án Phường 6 (Long An cũ): IDC đang thực hiện gia hạn thời hạn sử dụng đất cần thiết để bàn giao khoảng 0,7 ha backlog chưa ghi nhận còn lại cho AEON, với mục tiêu hoàn tất trong quý 4/2026–quý 1/2027.

+ Dự án BĐS nhà ở Bắc Châu Giang (Osaka Garden, Ninh Bình): dự kiến mở bán trong quý 1 /2027; phân khu cao tầng đang trong giai đoạn nghiên cứu khả thi và dự kiến khởi công từ cuối năm 2027.

*** Chúng tôi nhận thấy không có thay đổi đáng kể đối với dự báo doanh số cho thuê đất KCN năm 2026 là 100 ha (+31% YoY) và dự báo LNST sau lợi ích CĐTTS năm 2026 là 2,0 nghìn tỷ đồng (+3% YoY), trước khi chúng tôi thực hiện đánh giá đầy đủ hơn. Quan điểm của chúng tôi được hỗ trợ bởi backlog chưa ghi nhận khoảng 50 ha tại thời điểm cuối quý 2/2026, cùng với kỳ vọng doanh số cho thuê đất KCN tiếp tục được ghi nhận trong nửa cuối năm, với đóng góp từ các KCN mới Vinh Quang và Tân Phước 1 bắt đầu từ cuối năm 2026. Tham khảo thêm [Báo cáo Cập nhật IDC](#) của chúng tôi công bố ngày 13/08.**