



Tiềm năng bất động sản vùng kinh tế trọng điểm phía Nam giai đoạn 2025 – 2030

TẠI SAO PHÍA NAM LÀ ĐIỂM ĐẾN ĐẦU TƯ HẤP DẪN ?

27/03/2025

CTCP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT



Website
www.fidt.vn



Điện thoại
1900 988 908



Trụ sở TP.HCM
Tầng 10, 17 – 19 Tôn Thất Tùng
Quận 1, TP.HCM



FIDT Nha Trang
56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN
Phước Hải, TP. Nha Trang



FIDT Hà Nội
Tầng 26, Tòa nhà Mipec Tower,
229 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội

Mục lục

1. Định hướng chính sách vĩ mô thuận lợi - Kích hoạt tiềm năng Bất động sản
2. Liên kết hạ tầng hoàn thiện – Động lực tăng trưởng Bất động sản
3. Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản
4. Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Khu công nghiệp
5. Phần Q&A

Định hướng chính sách vĩ mô

Quy hoạch

Quy hoạch địa phương hoàn thiện

Quy hoạch siêu tỉnh thúc đẩy đầu tư công, hạ tầng, kinh tế

Hành lang pháp lý

Hành lang pháp lý Bất động sản hoàn thiện, tăng nguồn cung

Giá đất cơ sở tăng cao
=> Bất động sản được định giá lại

Dòng tiền quan tâm nhiều hơn đến Bất động sản phía Nam

Đầu tư công – Hạ tầng

Đầu tư công ở mức kỷ lục trong giai đoạn năm 2025 – 2028

Tập trung vào các đô thị lớn, siêu tỉnh và trung tâm tài chính

Hạ tầng nâng cấp Nội đô, Vành đai 3 & 4 Hà Nội và TP. HCM

Chính sách tiền tệ

Lãi suất tiết kiệm sẽ tiếp tục rớt trong năm 2025

Chính sách tín dụng cho vay Bất động sản đa dạng và dễ dàng

Lãi suất cố định lâu dài, ân hạn gốc lãi từ 2 năm trở lên

Định hướng chính sách vĩ mô

- Quy hoạch địa phương hoàn thiện
- Quy hoạch siêu tỉnh thúc đẩy đầu tư công, hạ tầng, kinh tế

Phía Nam Việt Nam đang nổi lên như một trung tâm đầu tư bất động sản hấp dẫn nhất cả nước, chủ yếu nhờ vào định hướng chính sách vĩ mô thúc đẩy mạnh hạ tầng và đầu tư công.

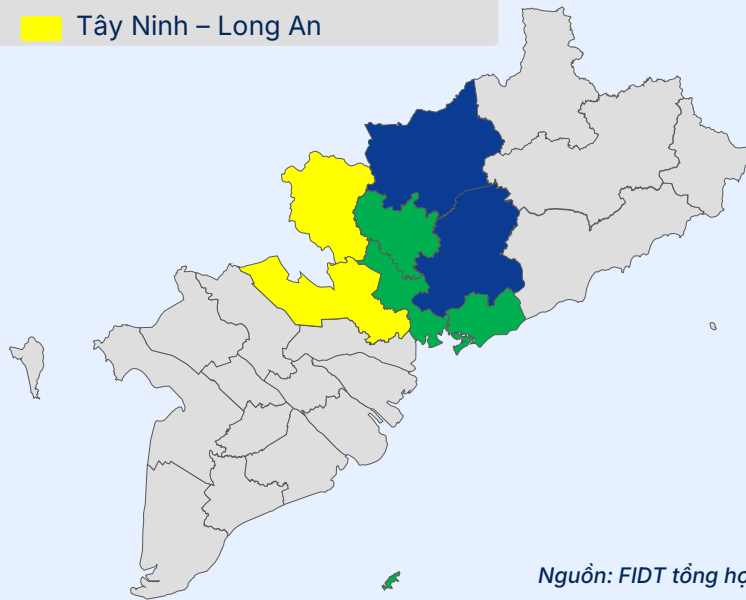
Trong 2025 - 2026, các tỉnh thành phía Nam như Đồng Nai, Bình Dương, Long An, Tây Ninh, Bình Phước và BR VT đang hoàn thiện quy hoạch vùng và địa phương thành một vùng kinh tế phát triển toàn diện trong tương lai.

Kỳ vọng kế hoạch sáp nhập các tỉnh tại miền Nam mang màu sắc bức tranh tăng trưởng đổi mới, trong đó:

- Trung tâm tài chính, du lịch, dịch vụ, sản xuất:
TP.HCM – Bình Dương – Bà Rịa Vũng Tàu
- Vùng sản xuất công nghiệp vệ tinh:
Đồng Nai – Bình Phước ; Long An – Tây Ninh

Ba siêu tỉnh phía nam

- TP.HCM – Bình Dương – BRVT
- Đồng Nai – Bình Phước
- Tây Ninh – Long An



Nguồn: FIDT tổng hợp

Định hướng chính sách vĩ mô

- Hành lang pháp lý Bất động sản hoàn thiện, tăng nguồn cung
- Giá đất cơ sở tăng cao => Bất động sản được định giá lại
- Dòng tiền quan tâm Bất động sản phía Nam

Hành lang pháp lý bất động sản hoàn thiện và minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi cho nguồn cung bất động sản phát triển mạnh, đặc biệt các doanh nghiệp có khả năng làm pháp lý tốt.

Tiến độ phát triển dự án tùy thuộc vào khả năng phát triển pháp lý dự án của doanh nghiệp bất động sản trên sàn.

Giá đất cơ sở bắt đầu tiệm cận giá đất thị trường sau đợt điều chỉnh 2024 và 2025 sắp tới. Biên lợi nhuận ngành BĐS trong tương lai sẽ không còn cao.

Tuy nhiên, các doanh nghiệp đã phát triển quỹ đất lớn và tốt sẽ có lợi thế nhờ giá đất cơ sở tăng cao.

Sau tết mức độ quan tâm đã quay trở lại ở cả BĐS bán và cho thuê tại Hà Nội và Hồ Chí Minh



Định hướng chính sách vĩ mô

- Đầu tư công kỳ lục trong 2025 – 2028
- Tập trung vào các đô thị lớn, siêu tỉnh và trung tâm tài chính
- Hạ tầng nâng cấp Nội đô, Vành đai 3 & 4 Hà Nội và TP.HCM

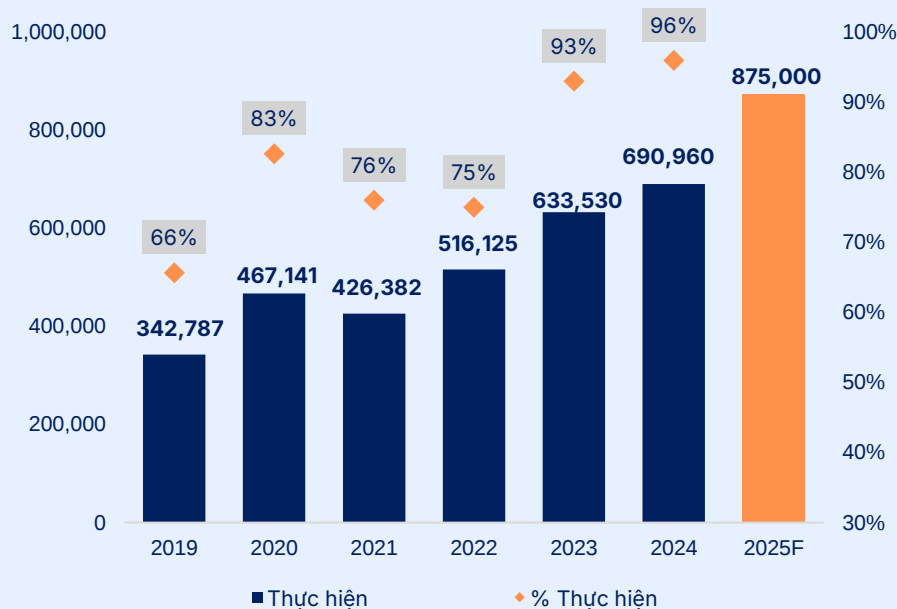
Trong 2025, mức đầu tư công lên đến 894,000 tỷ đồng. Các năm sau, tăng trưởng đầu tư công trên ít nhất 30% tăng trưởng GDP, ở mức 13% - 15% yoy.

Đầu tư công trọng điểm đến 2028 cơ bản vẫn là kết nối nội đô và liên tỉnh tại các trọng điểm Vành đai 4 TP.HCM và TP. Hà Nội

- Metro kết nối các vùng vành đai và trung tâm sẽ thay đổi bộ mặt các thành phố lớn, tăng khả năng kết nối nội thành.

Bức tranh hạ tầng cao tốc Bắc Nam hoàn thiện (dự kiến mở rộng hoàn thiện 2028), sẽ liên thông liên tỉnh, khu công nghiệp và cảng biển/cảng hàng không, hình thành những cụm (1) trung tâm tài chính – dịch vụ - du lịch ; (2) cụm công nghiệp – xuất khẩu liên thông với hệ thống cao tốc, cảng biển và cảng hàng không.

Giải ngân vốn đầu tư công 875,000 tỷ VNĐ trong năm 2025



Nguồn: FIDT tổng hợp

Định hướng chính sách vĩ mô

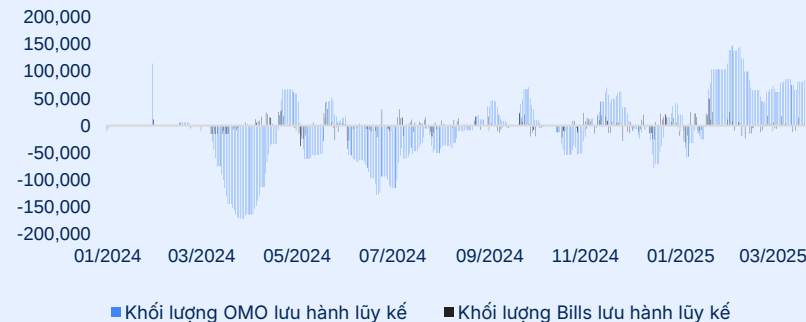
- Lãi suất tiết kiệm sẽ tiếp tục rẻ trong 2025
- Chính sách tín dụng cho vay Bất động sản đa dạng và dễ dàng
- Lãi suất cố định lâu dài, ân hạn gốc lãi từ 2 năm trở lên

Lãi suất sẽ tiếp tục rẻ trong ít nhất 2025, đơn cử lãi suất cơ sở tiết kiệm 12 tháng sẽ tiếp tục duy trì mức 5.0% - 5.5%, áp lực tăng lãi suất sẽ bị quản lý chặt chẽ bởi Chính phủ.

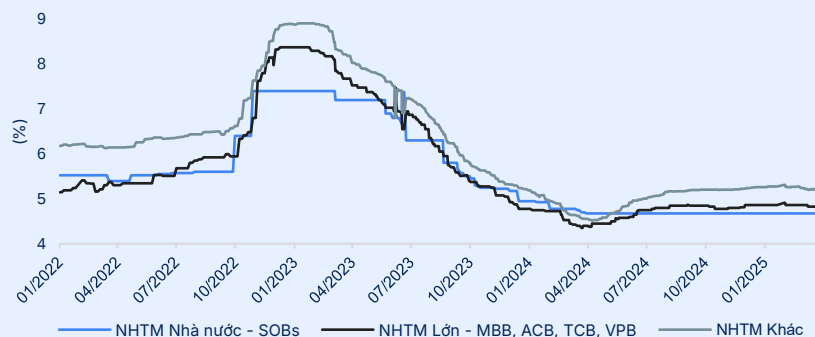
Các chính sách rất thuận lợi hướng dòng tiền vào Bất động sản như: lãi suất cố định 7.5%/2 năm, 8.5%/5 năm, ân hạn gốc và lãi 2 năm của ACB cũng sẽ là 1 tiêu chuẩn so sánh trong cho vay Bất động sản của NHTM.

Các chính sách bơm tiền từ tài khóa, hạ tầng, lãi suất giá rẻ, và lạm phát tài sản tăng cao sẽ hướng dòng tiền đầu tư vào thị trường bất động sản.

SBV bơm tiền trên thị trường mở



Xu hướng lãi suất tiết kiệm duy trì ở mức thấp



Nguồn: FIDT tổng hợp

Hạ tầng TP. HCM và Liên kết vùng hoàn thiện

Hạ tầng nội đô

Nâng cấp hạ tầng phía Đông TP.HCM

Metro liên kết Bình Dương, metro đến bến xe An Sương, và metro liên kết vùng Cần Giờ

Hạ tầng quốc tế

Cảng hàng không: Tân Sơn Nhất (Terminal 3) – sân bay Long Thành

Hạ tầng cảng: cảng Cát Lái – cảng Cái Mép – Thị Vải – cảng Cần Giờ.

Cao tốc liên tỉnh

Vành đai 3 TP.HCM sớm hoàn thiện trong 2025 - 2026

Hạ tầng cao tốc liên tỉnh TP.HCM, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Phước, Long An, Tây Ninh sớm hoàn thiện

Hạ tầng và liên kết vùng hoàn thiện

- Hạ tầng nội đô TP.HCM nâng cấp, đặc biệt là hệ thống metro và trục giao thông phía Đông, TP. Thủ Đức
- Hạ tầng liên kết quốc tế sớm hoàn thiện, bao gồm hệ thống cảng hàng không và cảng biển

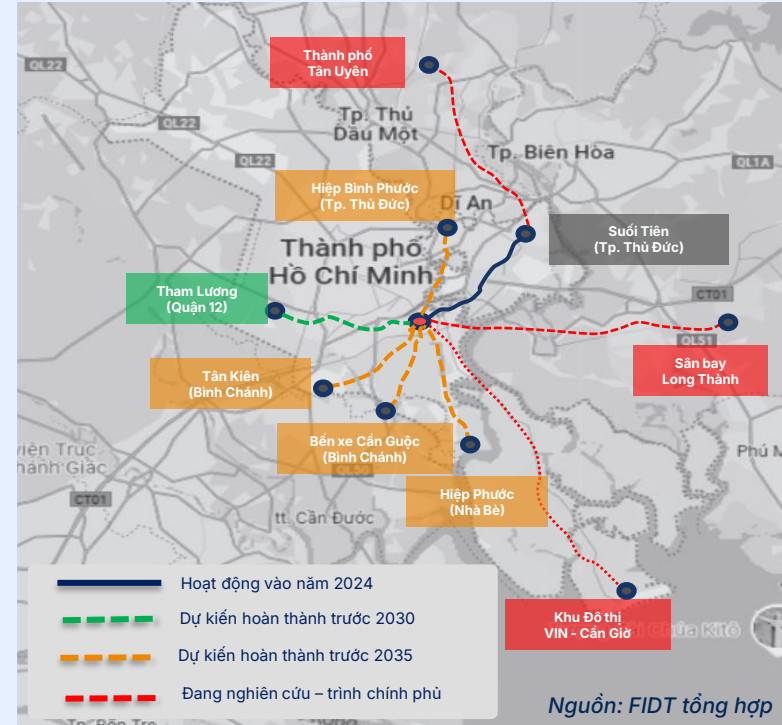
Hạ tầng nội đô TP.HCM: nâng tầm hạ tầng giao thông và kết nối TP.HCM

- Hạ tầng nội đô sẽ được hỗ trợ rất nhiều bởi nâng cấp hạ tầng phía Đông TP.HCM, cùng hệ thống metro vừa vận hành.
- Trong 3 năm tới, metro TP.HCM sẽ sớm triển khai metro liên kết Bình Dương, metro đến bến xe An Sương, và metro liên kết vùng Cần Giờ.

Hạ tầng liên kết quốc tế: cảng hàng không và cảng biển

- Cảng hàng không: Tân Sơn Nhất (Terminal 3) – sân bay Long Thành.
- Hạ tầng cảng: cảng Cát Lái – cảng Cái Mép – Thị Vải – cảng Cần Giờ.

Hạ tầng liên kết quốc tế, năm thực hiện, capacity và tổng vốn đầu tư



Hạ tầng và liên kết vùng hoàn thiện

Tuyến	Điểm xuất phát	Điểm kết thúc	Chiều dài (km)	Số ga	Giai đoạn hoàn thành	Vốn đầu tư (tỷ đồng)
Tuyến 1	Chợ Bến Thành (Quận 1)	Suối Tiên (TP. Thủ Đức)	19,7	14	Đã vận hành (12/2024)	43,757
Tuyến 2	Chợ Bến Thành (Quận 1)	Tham Lương (Quận 12)	11,2	11	2030	26,000
Tuyến 3	Chợ Bến Thành (Quận 1) Ngã 6 Cộng Hòa (Tân Bình)	Tân Kiên (Bình Chánh) Hiệp Bình Phước (Thủ Đức)	32	27	2035	118,000
Tuyến 4	Thạnh Xuân (Quận 12)	Hiệp Phước (Nhà Bè)	35,75	32	2035	110,000
Tuyến 5	Ngã tư Bảy Hiền (Tân Bình) Ngã tư Bảy Hiền (Tân Bình)	Cầu Sài Gòn (Bình Thạnh) Bến xe Cần Giuộc (Bình Chánh)	23	22	2030 - 2035	90,000
Tuyến 6	Bà Quẹo (Tân Phú)	Vòng xoay Phú Lâm (Quận 6)	6,8	7	2035	30,000
Tuyến 4b	Công viên Gia Định (Tân Bình)	Lăng Cha Cà (Tân Bình)	3,2	3	2045	26,000
Tuyến nối Cần Giờ - Trung Tâm Thành phố	ĐT - Vin Cần Giờ	Trung tâm thành phố	n/a	n/a	n/a	100,000
Tuyến nối Sân bay Long Thành - Trung Tâm thành phố	Sân bay Long Thành	Trung tâm thành phố	n/a	n/a	n/a	84,000
Suối Tiên - Bình Dương	Suối Tiên (TP. Thủ Đức)	Thành Phố Tân Uyên (Bình Dương)	n/a	n/a	n/a	52,000
Sân bay Long Thành	-	-	-	-	2025	110,000
Nhà ga T3 Tân Sơn Nhất	-	-	-	-	2025	11,000

Hơn 500,000 tỷ đồng đầu tư cho các tuyến Metro, cao tốc xuyên tâm, hệ thống vành đai và loạt dự án hạ tầng trọng điểm trong giai đoạn 2025 – 2035.

- **Giai đoạn 2025 – 2030:** 187,000 tỷ đồng
- **Giai đoạn 2030 – 2035:** 308,00 tỷ đồng

FIDT đánh giá đây là sự chuyển biến lớn nhất bức tranh hạ tầng miền Nam từ trước đến nay.

Hạ tầng và liên kết vùng hoàn thiện

- Vành đai 3 TP.HCM sớm hoàn thiện trong 2025 - 2026
- Hạ tầng cao tốc liên tỉnh TP.HCM, Bình Dương, BR VT, Đồng Nai, Bình Phước, Long An, Tây Ninh sớm hoàn thiện
- Chính phủ đẩy nhanh triển khai sáp nhập tỉnh & Vành đai 4

Hệ thống vành đai cùng các tuyến cao tốc xuyên tâm giúp hình thành một vùng kinh tế Nam Bộ được liên kết chặt chẽ. Bên cạnh đó, chính sách sáp nhập tỉnh đang được đẩy nhanh trong năm 2025.

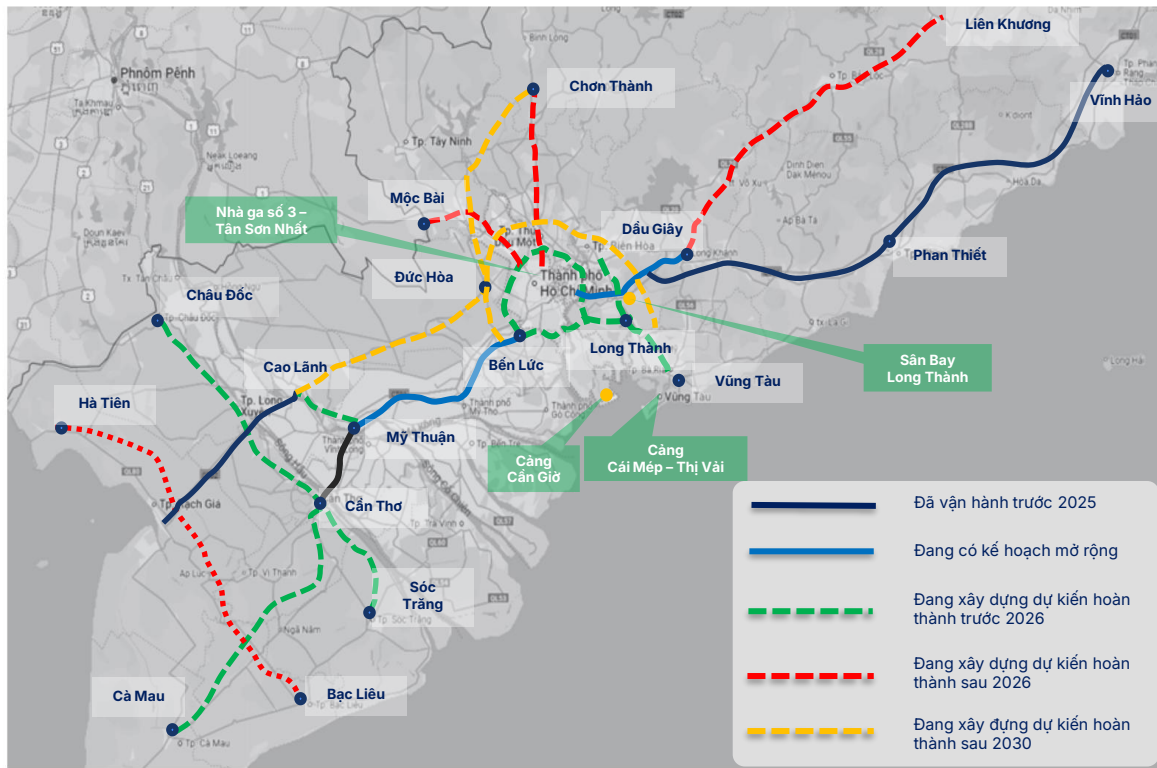
FIDT đánh giá, đây là các điều kiện cần và đủ để hình thành các “siêu tỉnh” là những đầu tàu kinh tế ở khu vực phía Nam, tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng GDP mạnh mẽ trong chu kỳ mới.



Nguồn: FIDT tổng hợp

Hạ tầng và liên kết vùng hoàn thiện

Dự án	Chiều dài (km)	Tổng đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ/Hoàn thành
Vành đai 3	76	75.000	Hoàn thành trong 2026
Cao tốc Bến Lức – Long Thành	57.8	30.000	Hoàn thành 90%, thông toàn tuyến 2026
Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	77	17.800	Hoàn thành khoảng 70%, dự kiến xong cuối 2026
Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng	188	44.700	Dự kiến 2026
Cao tốc An Hữu – Cao Lãnh	27	7.000	Dự kiến 2026
Cao tốc Cần Thơ – Cà Mau	111	27.523	Hoàn thành cuối 2025
Cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây	55.7	14.700	Kế hoạch mở rộng dự kiến 2027 hoàn thành
TP.HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận	91	42.000	Kế hoạch mở rộng dự kiến 2027 hoàn thành
TP.HCM - Mộc Bài	51	30.000	Khởi công quý 2/2025, hoàn thành 2027
TP.HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	60	17.400	Hoàn thành 2027
Cao tốc Hà Tiên – Rạch Giá – Bạc Liêu	175	86.000	2026 - 2030
Vành đai 4	200	120.000	Khởi công từ 2025 - 2028
Sân bay Quốc tế Long Thành GD1	25 triệu hành khách/1,2 triệu tấn hàng hóa	110,000	Dự kiến hoàn thành 2026
Cảng Cần Giờ	2,1 triệu TEU/năm	25,000	Dự kiến khởi công GD1 trong 2025



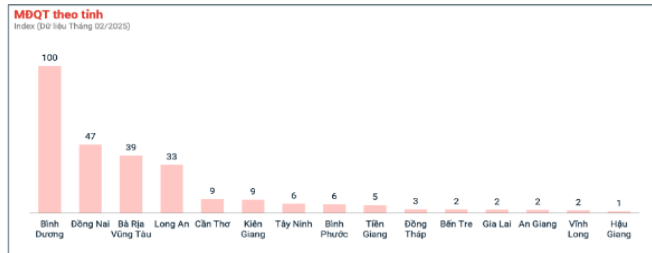
Nguồn: FIDT tổng hợp

Triển vọng thu hút dòng tiền sản xuất và đầu tư

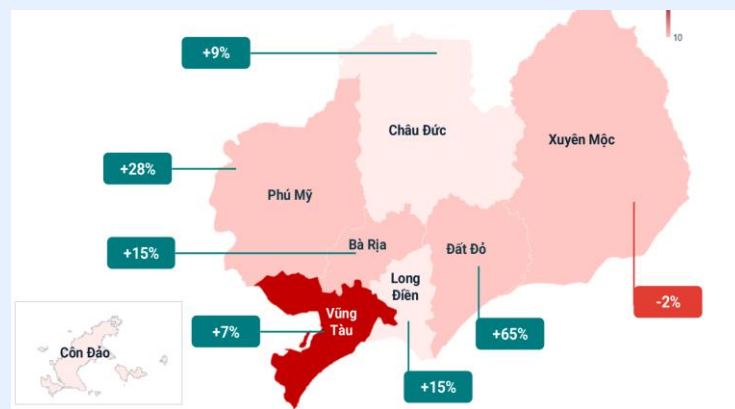
Hiện tại, dòng tiền đổ vào thị trường bất động sản phía Nam đang có nhiều mục tiêu rõ ràng và đa dạng.

- **Thứ nhất**, dòng dân cư dịch chuyển mạnh mẽ theo xu hướng đô thị hóa và các khu công nghiệp mới đang mở rộng nhanh chóng, kéo theo nhu cầu lớn về nhà ở và tiện ích đô thị.
- **Thứ hai**, khu vực này đang thu hút mạnh dòng tiền đầu tư sản xuất, đặc biệt tại các khu vực liên quan trực tiếp đến khu công nghiệp, cảng biển và hàng không, giúp tăng cường năng lực sản xuất và tạo đà phát triển kinh tế bền vững.
- **Thứ ba**, dòng tiền đầu tư bất động sản trung hạn đang hướng đến việc tận dụng cơ hội khi bức tranh hạ tầng tổng thể miền Nam dần hoàn thiện, từ các tuyến metro mới, các đường vành đai liên vùng đến các dự án sân bay, cảng biển lớn.

MĐQT BĐS Miền Nam tập trung chủ yếu ở 1 số tỉnh nổi bật Bình Dương, Đồng Nai, BRVT, Long An

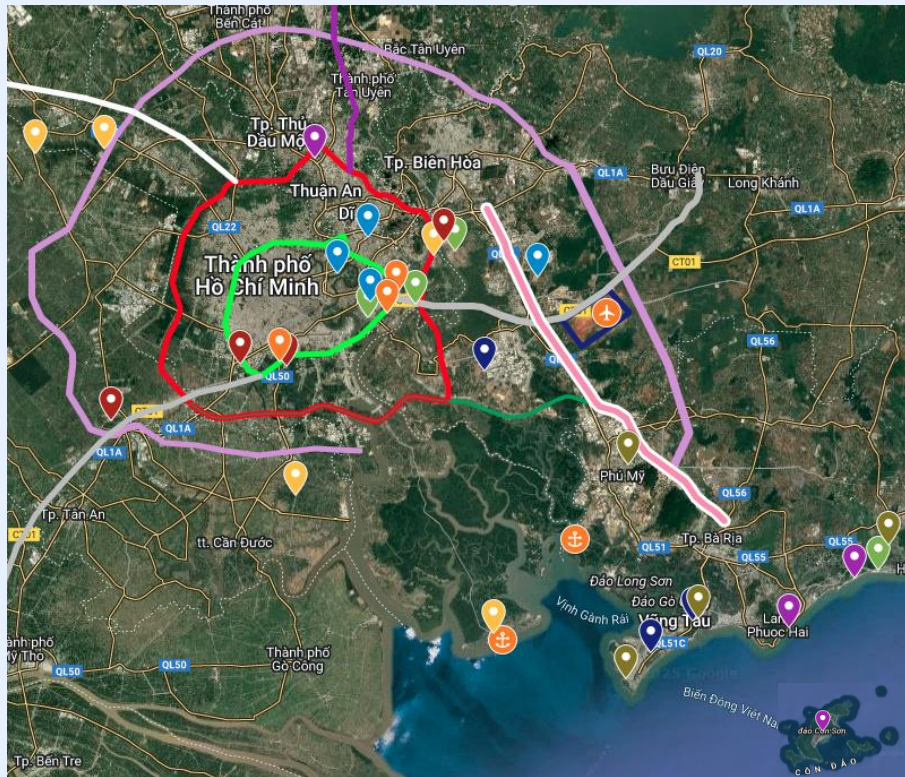


Giá BĐS khu trung tâm ngày càng cao đã thúc đẩy mức độ quan tâm của người mua về khu lân cận.
Nguồn: Batdongsan.com.vn



Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản

Danh sách dự án / Bản đồ dự án theo Doanh nghiệp



	Doanh nghiệp	Dự án
	Vinhomes	Vinhomes Grand Park, Vinhomes Cù Chi, Cần Giẽ, Long An.
	Phát Đạt	Thuận An 1,2, Serenity Phước Hải, Poulo Condor.
	DIC Corp	Long Tân City, Khu đô thị Chí Linh, DIC Solar City VT, KĐT Bắc Vũng Tàu.
	Nam Long	Izumi City, Mizuki Park, Akari City, Water Point.
	Novaland	Aqua City, NovaWorld Hồ Tràm, Các dự án nhà ở TP.HCM.
	Đất Xanh	Gem Sky World, Gem Riverside, nhiều dự án Opal.
	Nhà BRVT	The Light City, Ecotown Phú Mỹ, West 3/2, Ngọc Tước 2, Đại Dương
	Khang Điền	The Foresta, The Solina, KDC Tân Tạo, KCN Lê Minh Xuân mở rộng.

Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản

Doanh nghiệp	Dự án	Tác động hạ tầng	Tác động kỳ vọng từ sáp nhập tình	Mức hưởng lợi	Định giá
NVL	Aqua City (Đồng Nai, ~1,000 ha) – khu đô thị sinh thái ~15,000 căn. NovaWorld Hồ Tràm (BR-VT, ~1,000 ha) – đô thị du lịch 7 phân kỳ. Các dự án nhà ở TP.HCM (Palm Marina 7.4 ha, The Grand Manhattan 1,4 ha, ...).	Vành đai 3 (cầu Nhơn Trạch) kết nối nhanh Aqua City với TP.HCM. Sân bay Long Thành & cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, Long Thành - Dầu Giây nâng giá trị Aqua City. Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu rút ngắn đường đến NovaWorld Hồ Tràm, tăng nhu cầu second home của người mua.	TP.HCM mở rộng sang Đồng Nai/BR-VT, Aqua City & Hồ Tràm thành đô thị vệ tinh trực thuộc TP.HCM – giá trị tăng mạnh.	Lớn – Sở hữu quỹ đất khổng lồ ở ngay các điểm nông hạ tầng (sân bay, cao tốc), hưởng lợi trực tiếp; tiềm năng tăng trưởng đột biến.	9,600 <i>NVL đối mặt với rủi ro thanh khoản nghiêm trọng do sử dụng đòn bẩy tài chính quá cao trong giai đoạn mở rộng quỹ đất và phát triển dự án. Nhiều dự án bị đình trệ pháp lý kéo dài khiến dòng tiền chậm quay vòng, ảnh hưởng lớn đến khả năng trả nợ và duy trì hoạt động kinh doanh ổn định.</i>
VHM	Vinhomes Grand Park (TP.Thủ Đức, 271 ha) – 44,000 căn hộ + 1,600 nhà thấp tầng. Vinhomes Cù Chi, Vinhomes Cần Giờ, Vinhomes Long An.	Metro số 1 (Bến Thành–Suối Tiên) kết nối Thủ Đức – trung tâm (có depot gần VGP). Vành đai 3 đi qua TP.Thủ Đức – giảm thời gian từ VGP đến các tỉnh lân cận; Đồng thời mở ra tiềm năng cho VH Long An. Cao tốc TPHCM – Mộc Bài thúc đẩy dự án VH Cù Chi. Cảng Cần Giờ xây dựng kéo nhu cầu cho dự án VH Cần Giờ.	TP.HCM sáp nhập BD, ĐN: VGP trở thành trung tâm của đại đô thị, thu hút dân và được đầu tư hạ tầng đồng bộ hơn – có lợi (dù gián tiếp).	Lớn – Vinhomes hưởng lợi mạnh nhờ các dự án đã “thành hình” sẵn sàng đón làn sóng dân cư & hạ tầng đô thị mở rộng. Dự án nằm ở tâm điểm phát triển vùng (TP.Thủ Đức).	54,200 <i>VHM có rủi ro tập trung cao khi phụ thuộc chủ yếu vào vài đại dự án như Ocean Park hay Dream City, nếu chậm pháp lý hoặc gặp khó khăn trong giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng đáng kể đến doanh thu. Ngoài ra, việc hoạt động trong phân khúc trung – cao cấp khiến doanh nghiệp nhạy cảm với chu kỳ tiêu dùng và tín dụng.</i>
DIG	Long Tân City (Nhơn Trạch, ĐN, 332 ha) – đô thị du lịch sinh thái ven sông. Khu đô thị Chí Linh (Vũng Tàu, 99.7 ha) – đại đô thị trung tâm TP.VT. DIC Solar City VT (BR-VT, 100 ha) – KĐT Bắc Vũng Tàu, ~4,000 căn hộ.	Vành đai 3 – Nhơn Trạch chạy sát Long Tân City (cách Thủ Thiêm 10km). Sân bay Long Thành & cao tốc LT–Dầu Giây gần Long Tân – tăng sức hút đầu tư. Cao tốc Biên Hòa–Vũng Tàu thúc đẩy phát triển Chí Linh, Solar City (rút ngắn TP.HCM–VT còn ~1.5 giờ).	TP.HCM + Đồng Nai: Long Tân thành khu đô thị TP.HCM mở rộng – giá đất tăng vọt. TP.HCM + BR-VT: Vũng Tàu thành quận của TP – Chí Linh được đầu tư hạ tầng chung – rất có lợi.	Lớn – Quỹ đất “khủng” ở Đồng Nai, Vũng Tàu đón đầu trực phát triển mới; hưởng lợi trực tiếp từ vành đai, cao tốc, sân bay.	24,200 <i>DIG đang gặp khó với pháp lý các dự án lớn như Long Tân và đồng thời chịu áp lực tài chính cao do từng mở rộng quá nhanh bằng vay nợ. Rủi ro pha loãng cổ phiếu cũng tồn tại khi công ty liên tục tăng vốn trong thời gian gần đây, làm giảm niềm tin cổ đông.</i>

Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản

Doanh nghiệp	Dự án	Tác động hạ tầng	Tác động kỳ vọng từ sáp nhập tỉnh	Mức hưởng lợi	Định giá
NLG	Izumi City (Biên Hòa, ĐN, 170 ha) – đô thị tích hợp ~13,500 căn, JV Nam Long + Hankyu. Mizuki Park (Bình Chánh, HCM, 26 ha) – đô thị kênh đào 4,700 căn. Akari City (Bình Tân, HCM, 8.5 ha) – 5,000 căn hộ Flora.	Cao tốc Bến Lức–Long Thành và BH–Vũng Tàu kết nối trực tiếp Izumi City với TP.HCM, sân bay Long Thành, Vũng Tàu. Vành đai 3 & 4 đi qua gần Izumi (nút Võ Nguyên Giáp) và Water Point – tăng liên kết vùng. Mizuki/Akari hưởng lợi từ nâng cấp trục Nguyễn Văn Linh, Quốc lộ 1A (giảm ùn tắc vào TP).	TP.HCM + Nhơn Trạch (Đồng Nai): Izumi trở thành đô thị vệ tinh chính thức của TP.HCM, hưởng lợi lớn (về cả hạ tầng lẫn danh tiếng dự án).	Lớn – Nam Long có các dự án hưởng lợi trực tiếp từ đại hạ tầng (nhất là Izumi City cạnh sân bay, cao tốc).	43,500 <i>NLG gặp trở ngại tại các dự án chiến lược như Izumi City khi tiến độ pháp lý kéo dài. Hoạt động chủ yếu tại vùng ven TP.HCM khiến doanh nghiệp dễ tổn thương khi thị trường khu vực phục hồi chậm hoặc bị điều chỉnh quy hoạch làm tăng chi phí.</i>
DXG	Gem Sky World (Long Thành, ĐN, 92.2 ha) – KĐT thương mại giải trí 4,000 sản phẩm. Gem Riverside (TP.Thủ Đức, HCM, 6.7 ha) – 12 tháp/3,100 căn hộ. Nhiều dự án Opal (Thủ Đức, Dĩ An) và quỹ đất ở Bình Phước (~400ha, đang nghiên cứu).	Sân bay Long Thành cách Gem Sky ~5km – đô thị dịch vụ sân bay hưởng lợi lớn. Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giao QL51 gần Gem Sky – tăng giá trị thương mại. Mở rộng cao tốc HCM–LT–DG & Nút An Phú – cải thiện kết nối cho DXH Riverside (Quận 2).	TP.HCM + Nhơn Trạch (Đồng Nai): Gem Sky thành đô thị sân bay thuộc TP.HCM mở rộng, giá trị tăng. TP.HCM + Bình Dương: dự án căn hộ DXG tại Dĩ An, Thuận An được “gắn mác” TP.HCM – thanh khoản và giá bán tăng.	Lớn – Đất Xanh có mặt ở hầu hết các điểm nóng hạ tầng (Long Thành, Thủ Đức, Bình Dương). Sự phát triển đồng bộ của toàn vùng Đông Nam Bộ đem lại lợi ích đa chiều cho DXG.	20,200 <i>DXG phụ thuộc nhiều vào một số dự án chủ lực như Gem Sky World, khiến kết quả kinh doanh dễ biến động nếu tiến độ bán hàng chậm. Tình hình pháp lý và tài chính còn nhiều dư âm từ chu kỳ 2022-2023 với đòn bẩy cao và áp lực từ các khoản nợ chưa được xử lý dứt điểm.</i>
PDR	Thuận An 1,2 (Bình Dương, ~4.8 ha) – 2 dự án chung cư cao tầng ~5,970 căn hộ. Các dự án Serenity Phước Hải (55 ha), Poulo Condor (120 ha) tại BRVT.	Đại lộ Bình Dương (QL13) mở rộng – giảm ùn tắc, tăng kết nối Thuận An – TP.HCM. Vành đai 3 đoạn qua TP.Thủ Đức – Bình Chuẩn – tạo lối đi mới từ BD sang Q9, Đồng Nai. Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu tác động trực tiếp đến các dự án Serenity, Poulo Condor.	TP.HCM + Bình Dương + BRVT: Thuận An thành quận của TP.HCM – giá trị dự án Thuận An 1,2 tăng mạnh, dễ bán hàng hơn. Các dự án ở BRVT sẽ hưởng lợi khi được “gắn mác” TP.HCM.	Vừa – Hưởng lợi chủ yếu nếu Bình Dương hợp nhất với TP.HCM và BRVT. Tiềm năng tăng trưởng tương đối lớn, dự kiến bùng nổ đến từ các dự án và quỹ đất ven đô.	32,300 <i>PDR hiện gặp rủi ro lớn khi nhiều dự án bị chậm triển khai do vướng mắc pháp lý. Dòng tiền yếu cũng là vấn đề khiến doanh nghiệp khó chủ động trong kế hoạch kinh doanh và đầu tư mới.</i>

Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản

Doanh nghiệp	Dự án	Tác động hạ tầng	Tác động kỳ vọng từ sáp nhập tỉnh	Mức hưởng lợi	Phân tích và định giá
HDC	The Light City (TP.Vũng Tàu, 49 ha) – KĐT mới ~1,500 căn thấp tầng + chung cư. Ecotown Phú Mỹ (TX.Phú Mỹ, 6.3 ha) – 870 căn nhà ở xã hội. West 3/2 (6.3 ha), Ngọc Tước 2 (15.1ha) – TP Vũng Tàu Các dự án chung cư, condotel tại Vũng Tàu (HDC Sea Village, Đại Dương, ...).	Cao tốc Biên Hòa–Vũng Tàu – rút ngắn đường từ TP.HCM tới BR-VT còn ~75 phút, kích thích nhu cầu nhà ở & du lịch Vũng Tàu. Sân bay Long Thành – luồng khách quốc tế đổ về VT tăng, BĐS nghỉ dưỡng lên giá. Mở rộng cảng Cái Mép – Phú Mỹ phát triển, nhu cầu nhà ở tăng (Ecotown PM hưởng lợi). (Cầu vượt biển Cần Giuộc-VT nếu làm sẽ là bước ngoặt cực lớn cho HDC).	TP.HCM + BR-VT: Vũng Tàu trở thành quận biển của TP.HCM – dự án HDC được “nâng tầm” (đầu tư hạ tầng, tiện ích đẳng cấp). HDC hưởng lợi tối đa.	Lớn – Hodeco tuy quy mô nhỏ nhưng “gấp thời thế” khi BR-VT được đầu tư mạnh kết nối vùng. Quỹ đất rộng + giá vốn rẻ giúp HDC tối đa hóa lợi ích từ chu kỳ tăng trưởng mới của tỉnh.	31,800 <i>HDC có rủi ro tập trung cao khi phần lớn dự án và quỹ đất đều nằm tại Bà Rịa – Vũng Tàu, làm giảm khả năng phòng vệ trước biến động thị trường khu vực. Đồng thời, doanh nghiệp chưa có dấu hiệu mở rộng hiệu quả sang các địa bàn khác để phân tán rủi ro.</i>
KDH	The Foresta (TP.Thủ Đức, 11.8 ha) – 820 nhà liên kế, biệt thự. The Solina (Bình Chánh, 16.4 ha), KDC Tân Tạo (333 ha), KCN Lê Minh Xuân mở rộng (110 ha).	Vành đai 3 – TP.Thủ Đức (đoạn qua cao tốc LT-DG) – tăng kết nối từ khu Khang Điền Q9 tới các tỉnh. Hạ tầng TP.Thủ Đức: mở rộng Liên Phường, cầu qua đảo Kim Cương... giảm kẹt xe khu vực dự án. Nâng cấp Quốc lộ 1, cao tốc Trung Lương – thuận lợi cho dự án KDH ở Bình Chánh, Bình Tân.	TP.HCM mở rộng (lên thành phố Thủ Đức, thành phố Nam Bình Chánh) – có lợi cục bộ: dự án KDH thành tài sản trong đó thị loại 1 (tăng giá trị thương hiệu). Sáp nhập liên tỉnh: KDH hầu như trung tính (không có dự án tỉnh ngoài TPHCM).	Vừa – Khang Điền chủ yếu hưởng lợi từ hạ tầng nội thành (TP.HCM), ít tác động bởi các dự án vùng rìa. Mức hưởng lợi ở dạng “ổn định, chắc chắn” hơn là bùng nổ.	40,100 <i>KDH chịu rủi ro về biến lợi nhuận do giá đất tăng cao và chi phí giải phóng mặt bằng vượt dự toán, đặc biệt tại các dự án lớn KDC Tân Tạo. Dù có quỹ đất sạch, nhưng áp lực về chi phí triển khai và thời gian phê duyệt pháp lý vẫn là điểm nghẽn cần theo dõi.</i>

➔ Với triển vọng hưởng lợi từ hạ tầng, sáp nhập tỉnh, sau khi đã đánh giá về rủi ro và tiềm năng tăng giá, FIDT đề xuất có thể theo dõi các cổ phiếu tiềm năng mảng BĐS dân sinh giai đoạn 2025-2027 là **HDC, DXG, PDR và KDH**.

Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản khu công nghiệp

Danh sách và bản đồ các khu công nghiệp có triển vọng lớn khi hạ tầng hoàn thiện

Giai đoạn Hưởng lợi	Khu công nghiệp	Địa phương	Tác động doanh nghiệp (Mã - Tỷ lệ sở hữu)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ lắp đầy	Tiến độ	Hưởng lợi từ tuyến
Hạ tầng hoàn thiện 2025 - 2026	Châu Đức	Bà Rịa - Vũng Tàu	SZC sở hữu 100%	1556	60%	Đã quy hoạch được khoảng 2,001 ha, chiếm 87% diện tích đất được cấp.	Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu Cao tốc Bến Lức Long Thành Vành đai 3
	Phú Mỹ 2 mở rộng	Bà Rịa - Vũng Tàu	IDC sở hữu 100%	398	62%	Đang cho thuê	Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu Cao tốc Bến Lức Long Thành Vành đai 3
	Lộc An - Bình Sơn	Đồng Nai	NTC sở hữu 9,06% SIP	497	68%	Giải phóng mặt bằng 100%	Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu Cao tốc Bến Lức Long Thành Vành đai 3
	Hựu Thạnh	Long An	IDC sở hữu 100%	524	40%	Đang cho thuê	Cao tốc Bến Lức Long Thành Vành đai 3
	Lê Minh Xuân 3	TP.HCM	NTC sở hữu 9,06% SIP	231	32%	Giải phóng mặt bằng 100%	Cao tốc Bến Lức - Long Thành Vành đai 3
Hạ tầng hoàn thiện 2026 - 2028	VSIP III Bình Dương	Bình Dương	BCM sở hữu 49% VSIP PHR sở hữu 20%	1000	8%	Đang cho thuê	Cao tốc TP.HCM - Chơn Thành Vành đai 4
	Bàu Bàng mở rộng	Bình Dương	BCM sở hữu 100%	1000	67%	Đang cho thuê	Cao tốc TP.HCM - Chơn Thành Vành đai 4
	Phước Đông	Tây Ninh	NTC sở hữu 9,06% SIP	2190	56%	Giải phóng mặt bằng 88%	Cao tốc TP.HCM - Mộc Bài



Nguồn: FIDT tổng hợp

Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản khu công nghiệp

Một số khu công nghiệp khác có triển vọng dài hạn

Triển vọng	Khu Công nghiệp	Địa phương	Tác động doanh nghiệp (Mã - Tỷ lệ sở hữu)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Tiến độ	Hưởng lợi từ tuyển
Đã cho thuê một phần, chờ hạ tầng kết nối/đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đang tiến tiếp các bước pháp lý.	Becamex Bình Phước (Giai đoạn 1)	Bình Phước	BCM sở hữu 40% IJC sở hữu 31%	448	17%	Đang cho thuê	Cao tốc TP.HCM - Chơn Thành và Vành đai 4
	Becamex Bình Phước (Giai đoạn 2)	Bình Phước	BCM sở hữu 40% IJC sở hữu 31%	500		Khởi công giai đoạn 2	
	Cây Trường	Bình Dương	BCM sở hữu 100%	700	0%	Bắt đầu cho thuê từ Q1/2026	
	Nam Tân Uyên 3 (NTU mở rộng giai đoạn 2)	Bình Dương	NTC sở hữu 67% PHR sở hữu 33%	346	0%	Chấp thuận chủ trương đầu tư, đã có cơ sở tính tiền sử dụng đất	
	Bắc Đồng Phú Mở Rộng	Bình Phước	NTC sở hữu 40% DPR sở hữu 51%	317	0%	Được phê duyệt chủ trương đầu tư, giao phân khu 1 với 133ha, có cơ sở tính tiền SD đầy	
	Nam Đồng Phú Mở Rộng	Bình Phước	NTC sở hữu 40% DPR sở hữu 51%	480	0%	Đang trình Thủ tướng chấp nhận chủ trương đầu tư, đã được phân bổ 75ha, có cơ sở tính tiền SD đất	
	Rạch Bắp mở rộng	Bình Dương	NTC sở hữu 7,5%	360	0%	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư	
	Minh Hưng III giai đoạn 2	Bình Phước	NTC sở hữu 33,36%	578	0%	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phân kỳ 1 với 483ha	
Đang trong giai đoạn nghiên cứu/chờ để bước vào tiến trình pháp lý	Tân Lập 1	Bình Dương	PHR sở hữu 51% NTC sở hữu 15%	202	0%	Đang nghiên cứu để trình chủ trương đầu tư	
	Tân Lập I mở rộng	Bình Dương	PHR sở hữu 51%	187	0%	Đang nghiên cứu để trình chủ trương đầu tư	
	Tân Bình mở rộng (giai đoạn 2)	Bình Dương	PHR sở hữu 80%	1055	0%	Đang hoàn thành pháp lý	
	Tân Bình mở rộng (giai đoạn 3)	Bình Dương	PHR sở hữu 80%	400	0%	Đang nghiên cứu khả thi	
	dịch vụ đô thị Hội Nghĩa	Bình Dương	PHR sở hữu 100%	716	0%	Đang nghiên cứu khả thi	
	Lai Hưng	Bình Dương	N/A	600	0%	Đã nằm trong quy hoạch tổng thể 2016-2020 của tỉnh Bình Dương và chờ Becamex IDC giao dự án	

Nguồn: FIDT tổng hợp

Cơ hội đầu tư Cổ phiếu Bất động sản khu công nghiệp

Định giá và giá mục tiêu cổ phiếu Bất động sản khu công nghiệp(P/B)

Cổ phiếu	-Các khu công nghiệp có triển vọng tử hạ tầng hoàn thiện		Một số dự án có triển vọng dài hạn khác		P/B 26/03	P/B F2025	Giá đóng cửa 26/03	Giá mục tiêu	Upside
	2025 - 2026	2026 - 2028	Đã cho thuê một phần, chờ hạ tầng kết nối/đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đang tiến tiếp các bước pháp lý.	Đang trong giai đoạn nghiên cứu/chờ để bước vào tiến trình pháp lý					
SZC	Châu Đức	-	-	-	2.6	2.4	44,100	55,000	25%
IDC	Phú Mỹ 2 mở rộng Hữu Thạnh	-	-	-	3.16	2.9	53,800	70,000	32%
SIP	Lộc An - Bình Sơn Lê Minh Xuân 3	Phước Đông	-	-	4.46	3.4	91,800	120,000	32%
NTC	Lộc An - Bình Sơn Lê Minh Xuân 3	Phước Đông	Nam Tân Uyên 3 (NTU mở rộng giai đoạn 2) Bắc Đồng Phú Mở Rộng Nam Đồng Phú Mở Rộng Rạch Bắp mở rộng	Minh Hưng III giai đoạn 2	4.91	4.91	232,000	300,000	29%
BCM	-	VSIP III Bình Dương Bàu Bàng mở rộng	Becamex Bình Phước (Giai đoạn 1) Becamex Bình Phước (Giai đoạn 2) Cây Trường	-	4.16	3.7	78,000	95,000	23%
IJC	-	-	Becamex Bình Phước (Giai đoạn 1) Becamex Bình Phước (Giai đoạn 2)	-	1.03	0.86	14,000	19,200	37%
DPR	-	-	Bắc Đồng Phú Mở Rộng Nam Đồng Phú Mở Rộng Rạch Bắp mở rộng	-	1.86	1.0	52,500	60,000	14%
PHR	-	-	Nam Tân Uyên 3 (NTU mở rộng giai đoạn 2)	-	2.42	1.2	67,100	80,000	19%



BÙI VĂN HUY

Giám đốc khối Nghiên cứu & Đầu tư

E huy.bui@fidt.vn

Nguyễn Viết Nhật

Chuyên viên phân tích

E nhat.nguyen@fidt.vn

Nguyễn Kim Dũng

Chuyên viên phân tích

E dung.nguyen@fidt.vn

ĐOÀN MINH TUẤN

Trưởng phòng Nghiên cứu & Đầu tư

E tuan.doan@fidt.vn

Hà Kim Thành

Chuyên viên phân tích

E thanh.kim@fidt.vn

Trần Vũ Bảo

Chuyên viên phân tích

E bao.tran@fidt.vn

 www.fidt.vn

 1900 988 908

 **Trụ sở :**
17 – 19 Tôn Thất Tùng
Quận 1, TP.HCM

 **Chi nhánh 1 :**
56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN
Phước Hải, TP. Nha Trang

 **Chi nhánh 2:**
Tầng 26, Tòa nhà Mipeco Tower,
229 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội