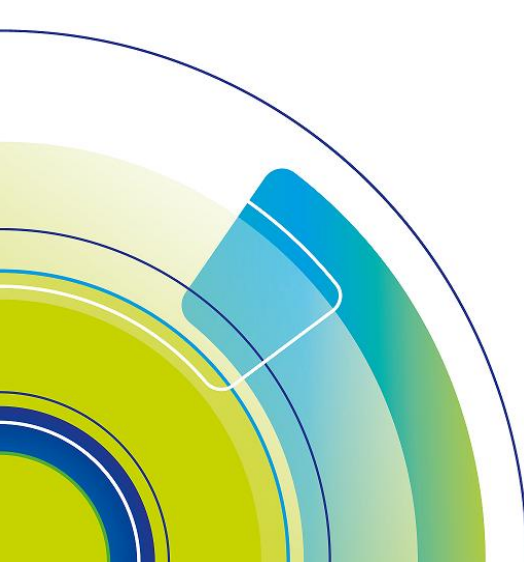




Nghị quyết phát triển FDI
- Ngành Bất động sản
khu công nghiệp
Ngày 12/06/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Nghị quyết số 10-NQ/TW (ban hành ngày 08/06/2026) đưa ra các mục tiêu cụ thể về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) cho giai đoạn 2026-2030 và đến 2045 nhằm đưa Việt Nam trở thành điểm thu hút FDI chất lượng cao, ưu tiên ngành công nghiệp công nghệ cao như điện tử, chip bán dẫn, AI, ... Nghị quyết cũng đưa ra các nhiệm vụ và giải pháp để hoàn thành mục tiêu như hoàn thiện thể chế, phát triển nhân lực chất lượng cao, nâng cấp hạ tầng, tạo sự liên kết, lan toả với các khu vực kinh tế trong nước và hoàn thiện thị trường vốn để thu hút dòng vốn gián tiếp.

Bảng 1: Mục tiêu giai đoạn 2026-2030 và đến 2045

	Giai đoạn 2021-2025*	Mục tiêu giai đoạn 2026-2030	Mục tiêu đến 2045
FDI đăng ký	172 tỷ USD (34,4 tỷ USD/năm)	200-300 tỷ USD (40-50 tỷ USD/năm)	
FDI thực hiện	118 tỷ USD (23,7 tỷ USD/năm)	150-200 tỷ USD (30-40 tỷ USD/năm)	
Tỷ lệ FDI từ nền kinh tế phát triển, có tiềm lực về công nghệ, vốn và quản trị hiện đại	n/a	75%	
Số lượng tập đoàn trong danh sách Fortune 500 có hoạt động đầu tư tại Việt Nam	>100	Tăng 30%	
Tỷ lệ nội địa hoá trung bình trong các ngành công nghiệp chủ lực	- Công nghệ cao: 15% - Ô tô: 22-30% - Điện tử: 25-30% - Cơ khí chế tạo: 40% - Dệt may, da giày: 60%	45-50%	
Tỷ lệ khu công nghiệp sinh thái	Chiếm ~2% tổng số KCN	Chiếm 10% tổng số KCN	
Thị trường chứng khoán Việt Nam		Được MSCI nâng hạng trước 2030	
Tỷ lệ đóng góp của khu vực kinh tế có vốn FDI	- Chiếm 16% tổng vốn đầu tư toàn xã hội - Đóng góp 20-23% GDP		- Chiếm 25% tổng vốn đầu tư toàn xã hội - Đóng góp 30% GDP

*Ghi chú: *ACBS tổng hợp và ước tính*

Bảng 2: Nhiệm vụ và giải pháp

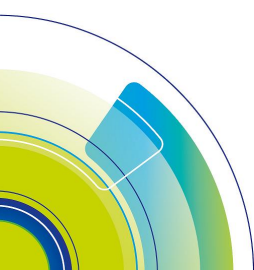
Nhiệm vụ/Giải pháp	
Đổi mới tư duy & Hoàn thiện thể chế	Xây dựng hệ thống pháp luật đồng bộ. Tránh tình trạng các địa phương cạnh tranh thu hút đầu tư chạy theo số lượng. Chuyển dần từ ưu đãi truyền thống sang cơ chế hỗ trợ gắn với hiệu quả hoạt động của dự án. Thí điểm mô hình thể chế vượt trội tại Trung tâm tài chính quốc tế, khu thương mại tự do, khu kinh tế, khu công nghệ cao.
Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao	Có chính sách thu hút nhân tài, chuyên gia nước ngoài và cắt giảm tối đa thủ tục cấp giấy phép lao động cho chuyên gia nước ngoài.
Nâng cấp hạ tầng	Ưu tiên hạ tầng chiến lược (cao tốc, đường sắt tốc độ cao, sân bay, cảng biển) và hạ tầng số, dữ liệu quốc gia; chuyển đổi các KCN sang mô hình sinh thái, thông minh.
Định hướng thu hút theo ngành/lĩnh vực	Ưu tiên công nghiệp điện tử, chip bán dẫn, trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn, công nghệ sinh học, năng lượng xanh và logistics hiện đại.
Thúc đẩy liên kết và lan tỏa với khu vực kinh tế trong nước	Khuyến khích doanh nghiệp FDI chuyển giao công nghệ, phát triển nhà cung ứng nội địa, hỗ trợ doanh nghiệp Việt Nam liên doanh, liên kết, mua bán, sáp nhập.
Đổi mới xúc tiến đầu tư & Nâng cao quản lý nhà nước	Chuyển từ xúc tiến đầu tư dàn trải sang tiếp cận, vận động, đàm phán và đồng hành với nhà đầu tư chiến lược, dự án chiến lược. Xây dựng cơ sở dữ liệu nhà đầu tư chiến lược.
Hoàn thiện cơ chế đầu tư gián tiếp	Phát triển thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu, đẩy mạnh cổ phần hoá gắn với niêm yết, thí điểm có kiểm soát việc phát triển các sàn giao dịch tài sản mã hoá, đa dạng hóa các quỹ đầu tư dài hạn.

Nhận định:

Nghị quyết đưa ra các mục tiêu cụ thể và tham vọng về phát triển khu vực kinh tế có vốn FDI, tuy nhiên các giải pháp đưa ra để hoàn thành mục tiêu trên vẫn còn ở mức khái quát. Do đó, cần chờ thêm các văn bản hướng dẫn cụ thể về các biện pháp ưu đãi đầu tư, chính sách, v.v. để đánh giá về mức độ tác động của Nghị quyết này. Bên cạnh đó, tiến độ & mức độ triển khai từng nhiệm vụ/giải pháp nêu trên để phát triển kinh tế FDI sẽ là điểm mấu chốt để Nghị quyết có thể phát huy trong thực tiễn.

Tình hình thu hút FDI tiếp tục tăng trưởng ổn định và tích cực trong những tháng đầu năm 2026. Tổng vốn FDI đăng ký 5 tháng đầu năm 2026 đạt 24,81 tỷ USD (+34,9% svck) và vốn FDI giải ngân đạt 9,75 tỷ USD (+9,6% svck).

Kết luận lại, chúng tôi cho rằng, Nghị quyết này là tiền đề và tiếp sau đây sẽ là những văn bản, thông tư, chính sách cụ thể hơn để hỗ trợ kinh tế FDI phát triển theo định hướng mới cho giai đoạn 2026-2030. Các doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp uy tín với quỹ đất lớn, kết nối hạ tầng tốt và sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu về KCN sinh thái (ví dụ như KBC, BCM, IDC, SIP, VGC, ...) sẽ được hưởng lợi từ Nghị quyết này.



LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 3, Tòa nhà Léman Luxury, 117 Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hoà, TP. HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: acbs_phantich@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOẢNG KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% = < E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% = < E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% = < E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2026). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.

