



BÁO CÁO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

T7/2025

NGUỒN: FINKA RESEARCH

NỘI DUNG

Tổng quan vĩ mô và bối cảnh thị trường	03
Diễn biến thị trường theo vùng: Nguồn cung – cầu – giá thuê	04
Chính sách quy hoạch & triển vọng phát triển các khu công nghiệp	06
Tác động từ các thương vụ sáp nhập địa phương	07
Hạ tầng: Yếu tố cạnh tranh cốt lõi của thị trường KCN Việt Nam	08
Biến động chính sách thương mại và rủi ro với dòng vốn FDI	09
Tác động lên Doanh nghiệp BĐS KCN và Triển vọng Ngành (2025-2029)	11

TỔNG QUAN VĨ MÔ VÀ BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG

- Trong nửa đầu năm 2025, nền kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với những biến động phức tạp: nhu cầu tiêu dùng suy yếu, lạm phát chưa hoàn toàn được kiểm soát, trong khi xung đột thương mại và căng thẳng địa chính trị gia tăng, đặc biệt tại châu Âu và khu vực Trung Đông – châu Phi. Điều này khiến chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục có xu hướng dịch chuyển nhằm tìm kiếm sự ổn định, và Việt Nam vẫn nằm trong nhóm quốc gia hưởng lợi trung hạn từ xu thế này.
- Tuy nhiên, chính sách tiền tệ thận trọng, tiến độ đầu tư công chưa bứt phá rõ nét, cùng với những vướng mắc pháp lý tồn đọng ở một số địa phương khiến thị trường bất động sản khu công nghiệp (KCN) Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng vừa phải trong 6 tháng đầu năm, với sự phân hóa rõ rệt theo vùng và phân khúc sản phẩm.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THEO VÙNG: NGUỒN CUNG – CẦU – GIÁ THUÊ

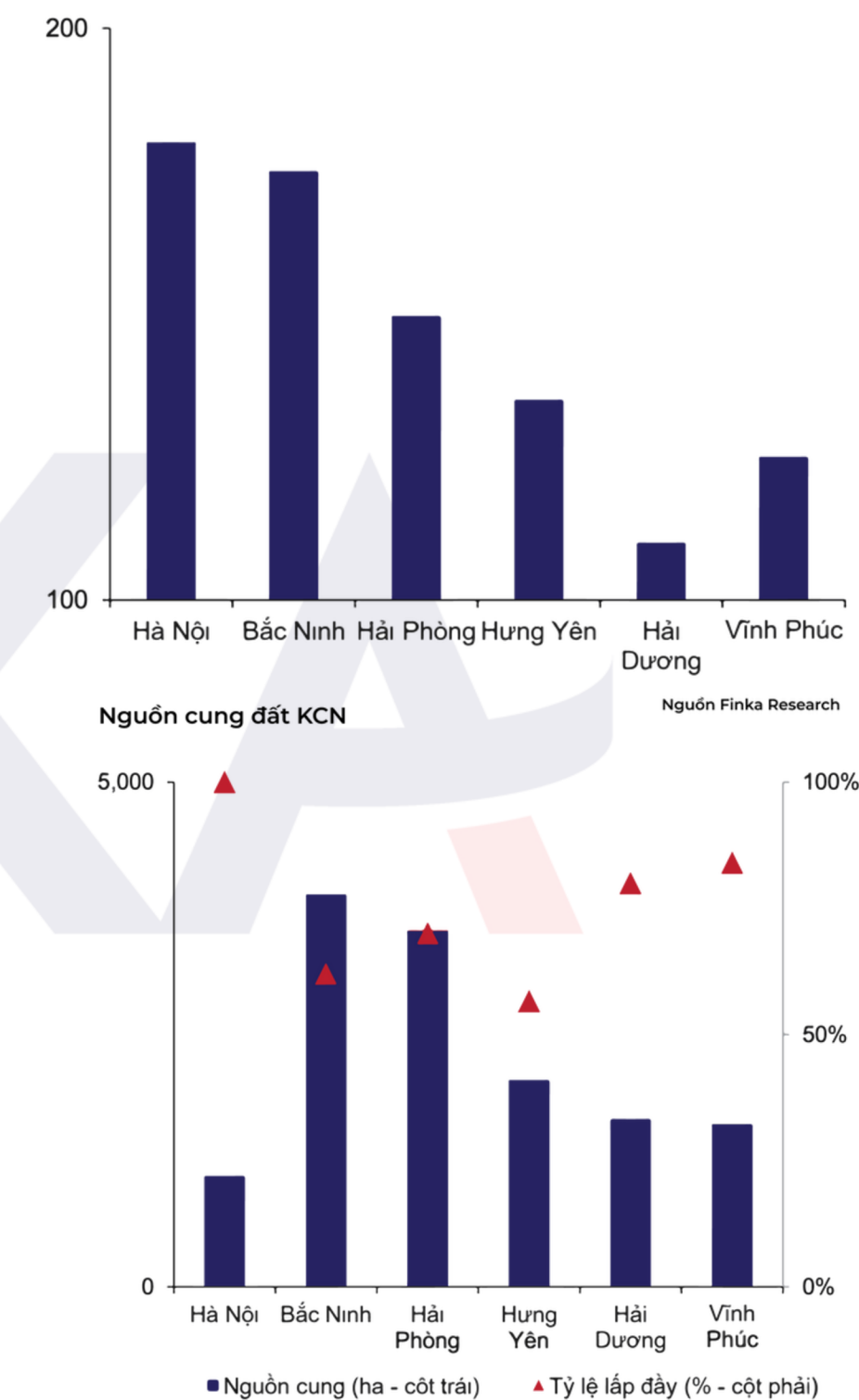
Giá thuê đất KCN

Miền Bắc: Duy trì vị thế trung tâm sản xuất điện tử

Trong 6 tháng đầu năm 2025, khu vực miền Bắc tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, nhờ nhu cầu mạnh từ các ngành sản xuất giá trị cao như điện tử, linh kiện, thiết bị công nghiệp.

- Tổng quỹ đất KCN đạt khoảng 16.800 ha, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu đến từ các dự án mở rộng tại Hải Phòng, Bắc Ninh và Hưng Yên.
- Tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 69%, thấp hơn mức trung bình cả nước nhưng vẫn trong xu hướng tăng nhẹ, cho thấy thị trường còn dư địa tăng trưởng.
- Giá thuê đất công nghiệp bình quân đạt 132 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 5,6% so với cùng kỳ. Đây là mức tăng tương đối cao trong bối cảnh thị trường quốc tế đang có dấu hiệu chậm lại, phản ánh sức hút đầu tư FDI duy trì ổn định.
- Diện tích cho thuê mới trong kỳ đạt khoảng 148 ha, trong đó Bắc Ninh chiếm 54%, nhờ hưởng lợi từ hạ tầng giao thông và vị trí gần Hà Nội.

Phân khúc nhà xưởng xây sẵn (NXXS) tiếp tục tăng trưởng với tổng nguồn cung đạt khoảng 4,4 triệu m², tỷ lệ lấp đầy đạt 81%, giá thuê đạt 5,0 USD/m²/tháng. Riêng phân khúc nhà kho xây sẵn (NKXS), mặc dù không có nguồn cung mới trong kỳ, nhưng giá thuê vẫn tăng nhẹ 4,7% lên mức 4,9 USD/m²/tháng, đặc biệt tại các dự án có thiết kế hiện đại, tiêu chuẩn ESG và cao tầng.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THEO VÙNG: NGUỒN CUNG – CẦU – GIÁ THUÊ

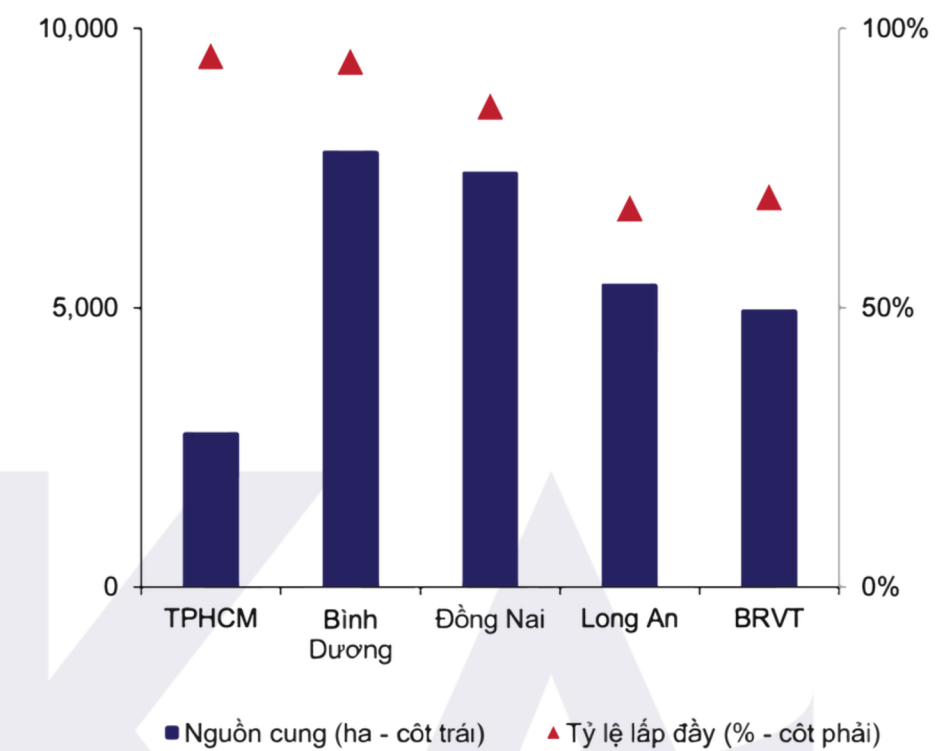
Miền Nam: Ổn định, đất đỏ và cạnh tranh cao

Miền Nam vẫn là khu vực dẫn đầu về tỷ lệ lấp đầy, nhờ nền tảng công nghiệp vững mạnh, hệ sinh thái hỗ trợ đa dạng và mạng lưới logistics phát triển.

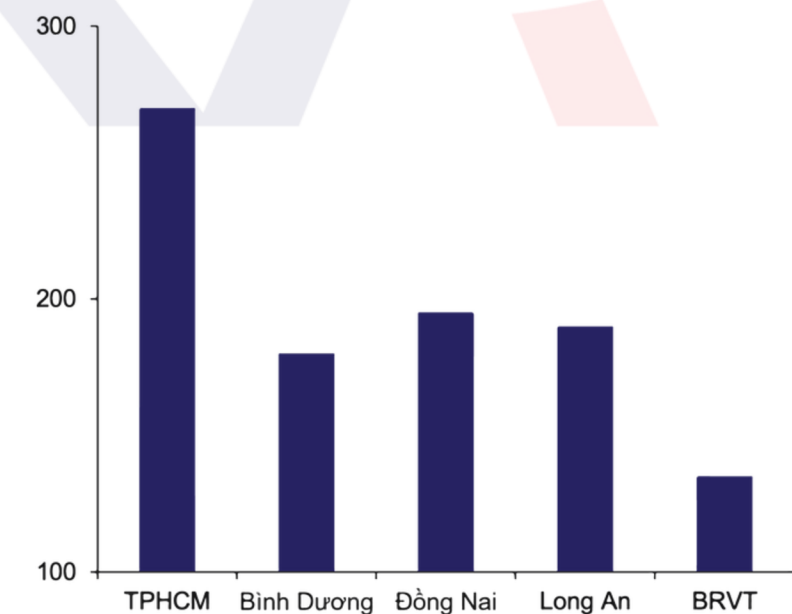
- Tổng quỹ đất KCN đạt khoảng 28.500 ha, chiếm hơn 50% tổng quỹ đất KCN toàn quốc. Tỷ lệ lấp đầy đạt mức 82%, cao nhất cả nước, cho thấy nguồn cung mới đang khan hiếm tại các tỉnh đầu tàu như Bình Dương, Đồng Nai.
- Giá thuê trung bình đạt 177 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 3,5% svck – dù không cao nhưng vẫn là mức tăng đáng chú ý khi xét đến mặt bằng giá vốn đã cao và chi phí đầu tư ngày càng lớn.
- Tổng diện tích NXXS và NKXS tại miền Nam đạt khoảng 12,7 triệu m², tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 79%, giá thuê lần lượt đạt 4,8 USD/m²/tháng (NXXS) và 4,5 USD/m²/tháng (NKXS).

Các tỉnh như Long An, Tây Ninh đang dần nổi lên như lựa chọn thay thế nhờ vị trí chiến lược giáp ranh TP.HCM và mặt bằng giá còn hợp lý.

Nguồn cung đất KCN



Giá thuê đất KCN



Nguồn Finka Research

CHÍNH SÁCH QUY HOẠCH & TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

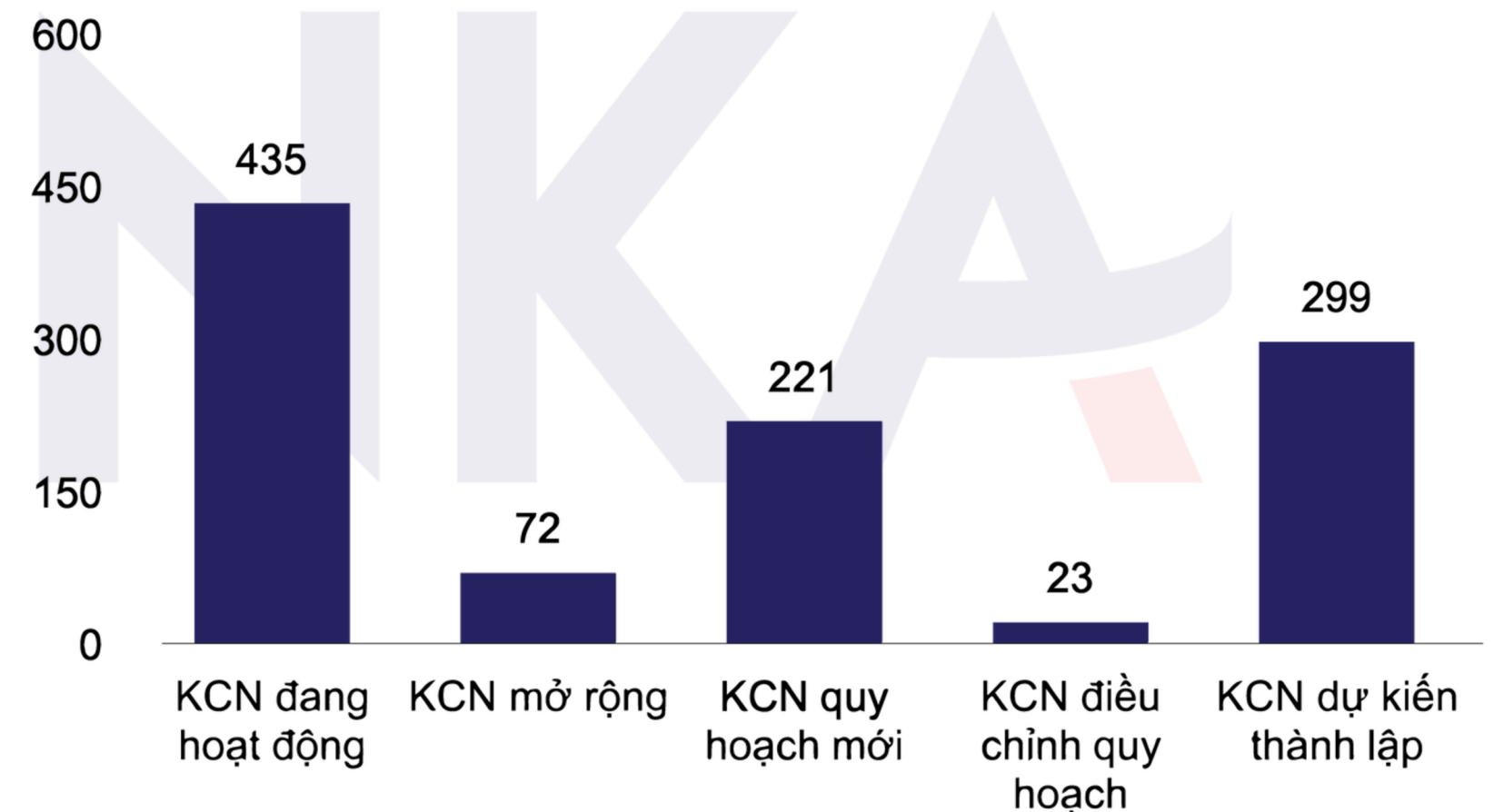
Chính phủ Việt Nam tiếp tục thúc đẩy quy hoạch phát triển KCN trên quy mô toàn quốc theo tinh thần Nghị quyết 110/NQ-CP và các quy hoạch vùng giai đoạn 2021–2030, tầm nhìn đến 2050. Theo thống kê từ MBS và dữ liệu VCBS tổng hợp:

- Từ nay đến năm 2030, cả nước dự kiến bổ sung thêm 221 khu công nghiệp mới, trong đó:
- 59% số lượng tập trung tại miền Bắc, nổi bật là các tỉnh như Quảng Ninh, Hải Phòng, Hải Dương, Thái Bình. Đây là các địa phương có vị trí cửa ngõ, giáp Trung Quốc và thuận lợi cho xuất khẩu.
- 76 KCN hiện hữu được phê duyệt mở rộng, giúp tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất, tránh phát sinh thêm chi phí giải phóng mặt bằng.
- 22 khu điều chỉnh quy hoạch, thường để bổ sung thêm chức năng dịch vụ – logistics – công nghiệp hỗ trợ, theo hướng phát triển mô hình khu liên hợp tích hợp.

Đáng chú ý, miền Trung đang nổi lên như một điểm đến mới với chính sách ưu đãi hấp dẫn, giá thuê cạnh tranh và quỹ đất lớn. Các địa phương như Quảng Nam, Đà Nẵng, Bình Định và Thanh Hóa được định hướng phát triển các KCN công nghệ cao, cảng biển nước sâu và khu công nghiệp – đô thị – dịch vụ tích hợp. Điều này góp phần tái phân bố nhu cầu đầu tư, giảm áp lực cho hai đầu đất nước.

Ngược lại, miền Nam bắt đầu đối diện với bài toán thiếu quỹ đất phát triển KCN mới khi TP.HCM, Bình Dương và Đồng Nai gần như đã kín quy hoạch, chỉ còn dư địa mở rộng khoảng 18.500 ha đến 2030, chủ yếu tại Long An, Tây Ninh và Bình Phước

Số lượng KCN theo quy hoạch 2021-2030



Nguồn Finka Research

TÁC ĐỘNG TỪ CÁC THƯƠNG VỤ SÁP NHẬP ĐỊA PHƯƠNG

Các kế hoạch sáp nhập – hợp nhất đơn vị hành chính cấp tỉnh đang trở thành động lực mới cho thị trường BĐS công nghiệp, bởi các thương vụ này kéo theo sự tái cấu trúc hạ tầng, điều chỉnh quy hoạch tổng thể và tạo nên vùng động lực mới.

Miền Bắc: Cú hích cho phân bổ dòng vốn FDI

Hải Phòng – Hải Dương:

- Dự kiến hợp nhất sẽ đưa Hải Dương trở thành “vệ tinh công nghiệp” mới của Hải Phòng, tận dụng được hạ tầng sẵn có như cao tốc Hà Nội – Hải Phòng, cảng Lạch Huyện, sân bay Cát Bi.
- Hải Dương có lợi thế về giá thuê đất thấp (dưới 110 USD/m²) và quỹ đất KCN còn khoảng 3.000 ha chưa khai thác, trở thành điểm thu hút nhà đầu tư mới tìm kiếm mặt bằng giá hợp lý.

Bắc Ninh – Bắc Giang:

- Trung tâm hành chính dự kiến đặt tại Bắc Giang tạo “cú huých tâm lý” cho thị trường nơi đây.
- Trong khi Bắc Ninh đã bước vào giai đoạn bão hòa về giá và tỷ lệ lấp đầy, Bắc Giang còn dư địa gần 4.000 ha, giá thuê thấp hơn ~25%, dự báo dòng chảy nhu cầu thuê sẽ dịch chuyển về phía Bắc Giang.

Miền Nam: Hình thành vùng công nghiệp – đô thị tích hợp quy mô lớn

- Siêu đô thị tích hợp dự kiến hình thành từ TP.HCM – Bình Dương – Bình Phước sẽ:
- Đẩy mạnh kết nối hạ tầng trục Bắc – Nam thông qua cao tốc TP.HCM – Chơn Thành, đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh, Vành đai 3.
- Thu hút đầu tư lớn trong lĩnh vực công nghệ cao, logistics và công nghiệp phụ trợ khi Bình Dương trở thành trung tâm công nghiệp – đô thị – dịch vụ kiểu mẫu, kết hợp khu trung chuyển vùng biên tại Bình Phước.

HẠ TẦNG: YẾU TỐ CẠNH TRANH CỐT LÕI CỦA THỊ TRƯỜNG KCN VIỆT NAM

Hạ tầng giao thông và logistics tiếp tục là yếu tố then chốt giúp Việt Nam tăng tính hấp dẫn trong mắt nhà đầu tư FDI. Các vùng công nghiệp chính đều ghi nhận nhiều dự án hạ tầng quan trọng được đẩy nhanh tiến độ:

Miền Bắc

- Là vùng sở hữu mật độ cao tốc dày đặc nhất cả nước (chiếm 61% tổng chiều dài), với trục huyết mạch Lào Cai – Hải Phòng – Quảng Ninh (~600 km) kết nối trực tiếp với hành lang kinh tế Côn Minh – Hải Phòng – Lào Cai.
- Cảng nước sâu Lạch Huyện giai đoạn 2 tiếp tục mở rộng, đón tàu đến 160.000 DWT, giúp giảm chi phí logistics cho hàng xuất khẩu khu công nghiệp.
- Sân bay Nội Bài và Cát Bi tăng công suất, hỗ trợ logistics hàng không.

Miền Nam

- Trục kết nối xuyên vùng được cải thiện mạnh:
- Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Bến Lức – Long Thành, TP.HCM – Chơn Thành đã, đang và sẽ đưa vào vận hành giai đoạn 2025–2027.
- Sân bay Long Thành giai đoạn 1 dự kiến hoàn thành cuối 2026 là đòn bẩy lớn cho cả vùng Đông Nam Bộ.
- Các cụm cảng biển như Cái Mép – Thị Vải đẩy mạnh số hóa, trở thành cảng trung chuyển quốc tế khu vực ASEAN.

Chính sách hỗ trợ mới

- Thí điểm Khu thương mại tự do (FTZ) tại Đà Nẵng, sau đó mở rộng ra Hải Phòng và Bà Rịa – Vũng Tàu. Mô hình này sẽ giúp giảm thuế suất, đơn giản hóa thủ tục hải quan, là “vũ khí cạnh tranh” trực tiếp với Trung Quốc và Thái Lan.
- Nghị định 182/2024/NĐ-CP cho phép thành lập Quỹ hỗ trợ đầu tư công nghệ cao, ưu đãi tài chính cho các nhà đầu tư sản xuất chip, AI, robot, năng lượng sạch tại các KCN công nghệ cao.
- Cải cách thể chế mạnh mẽ:
- Sửa đổi các luật lớn như Luật Quy hoạch, Luật PPP, Luật Đầu tư.
- Cơ chế “làn xanh” cho dự án FDI lớn, được ưu tiên thẩm định nhanh, giải ngân sớm.

BIẾN ĐỘNG CHÍNH SÁCH THƯƠNG MẠI VÀ RỦI RO VỚI DÒNG VỐN FDI

Năm 2025 ghi nhận những thay đổi bước ngoặt trong môi trường thương mại toàn cầu, đặc biệt sau khi chính quyền Mỹ dưới nhiệm kỳ mới của Tổng thống Donald Trump áp dụng trở lại các biện pháp phòng vệ thương mại và chính sách “America First” một cách quyết liệt hơn. Điều này kéo theo những hệ lụy rõ nét đối với Việt Nam – một trong các quốc gia có thặng dư thương mại lớn với Mỹ, đồng thời là mắt xích ngày càng quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu.

Các chính sách thương mại mới và ảnh hưởng trực tiếp đến Việt Nam

Theo báo cáo của MBS và VCBS, Mỹ đã chính thức đưa Việt Nam vào danh sách theo dõi về “rủi ro gian lận thương mại và lẩn tránh thuế quan”, đặc biệt đối với các ngành hàng có liên quan chặt đến chuỗi cung ứng Trung Quốc.

- Thuế đối ứng theo xuất xứ: Các mặt hàng có xuất xứ rõ ràng từ Việt Nam (có C/O Form B hợp lệ) bị áp mức thuế 20%, tăng từ mức 0–5% trước đó.
- Hàng hóa bị nghi ngờ trung chuyển từ Trung Quốc có thể bị đánh thuế lên đến 40%, dù chưa có cơ sở xác định minh bạch hay tiêu chí đánh giá nhất quán giữa các cơ quan.
- Các ngành chịu ảnh hưởng trực tiếp bao gồm:
 - Điện tử, linh kiện – bán thành phẩm: Tỷ lệ phụ thuộc nguyên liệu đầu vào từ Trung Quốc còn cao (~40–60%).
 - Đồ gỗ, dệt may, giày dép: Bị đưa vào diện rà soát đặc biệt vì từng có tiền lệ bị áp thuế chống bán phá giá.
 - Máy móc – thiết bị – đồ nội thất kim loại: Bị tăng mức kiểm tra tại cảng nhập Mỹ, kéo dài thời gian thông quan và tăng chi phí logistics.

Đáng chú ý, Mỹ cũng đang khởi động lại điều tra theo Điều khoản 301, một công cụ pháp lý thường được dùng để áp đặt lệnh trừng phạt thương mại nếu phát hiện hành vi vi phạm quyền sở hữu trí tuệ hoặc thao túng thị trường. Điều này tạo ra một tâm lý lo ngại lan rộng trong các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam, đặc biệt là nhóm đầu tư vào sản xuất xuất khẩu sang Mỹ.

BIẾN ĐỘNG CHÍNH SÁCH THƯƠNG MẠI VÀ RỦI RO VỚI DÒNG VỐN FDI

Rủi ro gián tiếp: Sự tái cơ cấu chuỗi cung ứng có chọn lọc

Tuy các biện pháp trên chưa tạo ra một làn sóng rút vốn ồ ạt khỏi Việt Nam, nhưng cũng khiến nhà đầu tư FDI, đặc biệt là các tập đoàn lớn, thận trọng và tính toán lại chiến lược đầu tư trung – dài hạn:

- Các ngành nhạy cảm về xuất xứ sẽ chậm mở rộng quy mô đầu tư, chuyển sang giai đoạn “chờ đợi” để quan sát chính sách mới.
- Các nhà máy sản xuất tại Việt Nam có thể được yêu cầu chuyển đổi nguồn cung đầu vào sang các nước thứ ba (ngoài Trung Quốc), khiến chi phí đầu tư ban đầu và vận hành tăng lên.
- Một số doanh nghiệp lớn đã cân nhắc phân tán rủi ro bằng cách đa dạng hóa điểm đặt nhà máy sang Indonesia, Mexico hoặc Ấn Độ – các quốc gia có hiệp định song phương thuận lợi hơn với Mỹ

Lý do Việt Nam vẫn giữ vị thế chiến lược trong ngắn và trung hạn

Dù đối diện với nhiều áp lực, Việt Nam vẫn đang là điểm đến hấp dẫn hàng đầu của dòng vốn FDI, nhờ vào các lợi thế cấu trúc mang tính dài hạn:

1. Chi phí nhân công, hạ tầng logistics, và giá thuê KCN vẫn cạnh tranh hơn so với Thái Lan, Malaysia, Indonesia.
2. Mạng lưới 16 FTA thế hệ mới (bao gồm EVFTA, CPTPP, RCEP) giúp Việt Nam duy trì “hộ chiếu thương mại thuận lợi” với nhiều thị trường lớn.
3. Chính phủ Việt Nam đang tăng tốc sửa đổi khung pháp lý:

Gỡ bỏ chong chóng giữa Luật Đầu tư – Luật Quy hoạch – Luật Xây dựng.

Đẩy mạnh triển khai mô hình "Một cửa tại chỗ" cho nhà đầu tư nước ngoài.

Hỗ trợ doanh nghiệp trong khâu chứng nhận xuất xứ và tránh rủi ro lẫn tránh xuất xứ.

Ngoài ra, trong ngắn hạn, nhiều ngành xuất khẩu chiến lược vẫn được miễn trừ hoặc ưu tiên duy trì thương mại với Mỹ và EU:

- Sản phẩm điện tử cao cấp, bán dẫn, công nghệ sạch.
- Chuỗi cung ứng Apple, Samsung, Intel... vẫn tiếp tục mở rộng đầu tư tại Bắc Giang, Thái Nguyên, Bắc Ninh và TP.HCM.

TÁC ĐỘNG LÊN DOANH NGHIỆP BĐS KCN VÀ TRIỂN VỌNG NGÀNH (2025-2029)

Ngắn hạn (2025-2026): Chịu áp lực nhất định

1. Dòng vốn FDI chững lại: Trước sự bất định liên quan đến chính sách thuế quan trên thế giới, các doanh nghiệp FDI có xu hướng “quan sát và chờ đợi”. Dòng vốn đầu tư sản xuất trong nước và nước ngoài có thể bị chững lại, nhiều doanh nghiệp sẽ trì hoãn xây mới hoặc mở rộng sản xuất, qua đó ảnh hưởng đến nhu cầu thuê đất trong năm 2025. Hoạt động khảo sát, đăng ký đầu tư mới đã có phần chững lại từ quý 2/2025.
2. Áp lực lên biên lợi nhuận và doanh số thuê mới: Nguồn cung KCN lớn trong bối cảnh nhu cầu thuê đất chững lại dẫn đến dư địa tăng giá cho thuê là không nhiều. Một số doanh nghiệp xuất khẩu sẽ phải hy sinh biên lợi nhuận để hấp thụ một phần áp lực tăng giá do thuế quan. Hoạt động sản xuất có thể chững lại, hoặc thậm chí chuyển một phần hoạt động sang quốc gia khác đối với các ngành có biên lợi nhuận thấp và không đòi hỏi lớn về trình độ nhân công và chuỗi logistics (như dệt may, da giày). Điều này sẽ ảnh hưởng nhất định đến các kế hoạch mở rộng/đầu tư mới của các doanh nghiệp và doanh số thuê đất tại các KCN.
3. Tác động lên kết quả kinh doanh:
 - Nhóm doanh nghiệp ghi nhận doanh thu một lần: Doanh thu ghi nhận tại kỳ bàn giao đất, sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực khi nhu cầu thuê đất KCN chững lại (ví dụ: KBC, IDC, VGC, SZC). Đặc biệt, các doanh nghiệp sử dụng đòn bẩy cao để đầu tư hạ tầng, giải phóng mặt bằng quỹ đất mới mà chưa kịp cho thuê, hoặc có cơ cấu doanh thu/dòng tiền phụ thuộc nhiều vào các hợp đồng cho thuê KCN mới sẽ chịu áp lực lớn.
 - Nhóm doanh nghiệp ghi nhận doanh thu phân bổ theo thời gian: Doanh thu thu đều hàng năm cho diện tích bàn giao, ít bị ảnh hưởng hơn do đa phần khách thuê đã và đang đầu tư cơ sở hạ tầng sản xuất, khó dịch chuyển (ví dụ: SIP, NTC). Áp lực đến KQKD sẽ nhẹ hơn tại các doanh nghiệp có các mảng kinh doanh ổn định tạo dòng tiền khác như cung cấp điện, cho thuê nhà xưởng (như IDC, SIP, LHG).

TÁC ĐỘNG LÊN DOANH NGHIỆP BĐS KCN VÀ TRIỂN VỌNG NGÀNH (2025-2029)

Trung và Dài hạn (2027-2029): Tăng trưởng trở lại

- Phục hồi nhu cầu: Khi chính sách thuế quan dần ổn định và doanh nghiệp xác định được kế hoạch đầu tư trung-dài hạn, dòng vốn đầu tư sẽ phục hồi. Các nhà nhập khẩu và người tiêu dùng Mỹ có thể dần quen với mặt bằng giá mới, tạo điều kiện cho việc phục hồi quy mô đơn hàng và biên lợi nhuận cho các doanh nghiệp xuất khẩu.
- Xu hướng dịch chuyển sản xuất không đảo ngược: Quá trình dịch chuyển một phần sản xuất từ Trung Quốc đến các quốc gia lân cận để đa dạng hóa nguồn cung ứng là xu hướng không thể đảo ngược. Việt Nam vẫn sở hữu nhiều lợi thế để thu hút các “đại bàng” và doanh nghiệp vệ tinh trong chuỗi cung ứng (như Samsung, LG, Foxconn).
- Lợi thế hạ tầng: Các dự án logistics và chuỗi hạ tầng kết nối dần hoàn thiện sẽ tạo nên lợi thế cạnh tranh tốt so với các đối thủ lân cận.
- Tác động của thuế đối ứng: Mặc dù mức thuế 20% đánh vào hàng xuất xứ từ Việt Nam (và 40% đối với hàng trung chuyển) là không thấp, nhưng mức thuế này chưa đủ mạnh để kích hoạt một xu hướng dịch chuyển sản xuất ồ ạt từ Việt Nam. Các quốc gia đối thủ trong khu vực cũng nhiều khả năng sẽ được áp dụng mức thuế suất không quá khác biệt do nhiều ngành hàng quan trọng cũng phụ thuộc vào chuỗi giá trị từ Trung Quốc. Việc thiết lập cơ sở sản xuất và chuỗi cung ứng đòi hỏi chi phí lớn và thời gian dài, do đó quyết định đầu tư của các doanh nghiệp FDI dựa vào tính toán chiến lược dài hạn, không quá lệ thuộc vào các động thái chính sách ngắn hạn, không chắc chắn và có thể thay đổi. Nhiều doanh nghiệp FDI đã sở hữu hệ thống cơ sở sản xuất tại các quốc gia khác nhau, do đó có thể linh hoạt để thích ứng bằng cách đẩy hoạt động sản xuất định hướng thị trường Mỹ cho các dây chuyền tại các quốc gia có mức thuế suất thấp hơn, trong khi sử dụng các cơ sở tại Việt Nam để phục vụ các thị trường khác.

Các doanh nghiệp BĐS KCN được đánh giá cao

- Quỹ đất sạch lớn: Các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sạch lớn đã hoàn thành đền bù và nghĩa vụ tài chính, có thể sẵn sàng đẩy mạnh cho thuê khi thị trường hồi phục (ví dụ: SIP, IDC).
- Cơ cấu tài chính lành mạnh: Sở hữu các hạ tầng, dịch vụ có thể đem về dòng tiền ổn định, giúp doanh nghiệp chống chịu tốt qua giai đoạn nguồn vốn đầu tư chững lại (ví dụ: SIP, IDC, LHG).
- Năng lực thu hút đầu tư tốt: Đặc biệt là khả năng thu hút các “đại bàng” và các doanh nghiệp vệ tinh trong chuỗi cung ứng chuyển dịch từ Trung Quốc (ví dụ: KBC, IDC, BCM).
- Vị trí KCN đắc địa: Gần các cảng biển lớn (Hải Phòng, Cái Mép – Thị Vải), sân bay hoặc khu vực có ưu đãi đặc thù, mang lại các lợi thế riêng biệt để bù đắp một phần áp lực từ thuế quan (ví dụ: KBC, IDC)