

Ngành Bất động sản Nhà ở

NgànhBDS
Ngày báo cáo29/10/2025

Thân Như Đoàn Thực, CFA
Chuyên viên cao cấp

Lưu Bích Hồng
Trưởng phòng cao cấp

Đẩy mạnh đầu tư hạ tầng và mặt bằng lãi suất hỗ trợ sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng giao dịch trên thị trường sơ cấp

Nhu cầu căn hộ ổn định tại Hà Nội và sự gia tăng hoạt động mở bán tại TP.HCM là những điểm nổi bật trong bức tranh thị trường BĐS sơ cấp trong giai đoạn 9 tháng đầu năm 2025 (9T 2025). Dựa trên ước tính của chúng tôi từ biểu đồ dữ liệu của CBRE, trong 9T 2025, Hà Nội đã ghi nhận lượng giao dịch căn hộ sơ cấp ổn định (khoảng 21.300 căn, +4% YoY) và mức tăng trưởng mạnh ở phân khúc BĐS liền thổ (+47% YoY, ~5.100 căn). Tại khu vực TP.HCM cũ (xét theo địa giới hành chính cũ), lượng giao dịch sơ cấp mảng căn hộ và BĐS liền thổ lần lượt tăng 13% YoY (~4.200 căn) và 36% YoY (~300 căn), qua đó phản ánh đà phục hồi dần và lan tỏa của thị trường phía Nam.

Trong quý 3/2025, các dự án mở bán đáng chú ý bao gồm các phân khu căn hộ tại Vinhomes Ocean Park 1&2, Wonder City và Global Gate (Hà Nội); Sun Feliza Suites (Hà Nội; căn hộ) của Sungroup; The Privé (TP.HCM; căn hộ) của DXG; Mizuki Park – Trellia Cove (TP.HCM; thấp tầng) của NLG; cùng các giai đoạn tiếp theo tại Green City (Long An; thấp tầng) và Golden City (Hải Phòng; thấp tầng) của VHM; Southgate – The Pearl (Long An; thấp tầng) của NLG; Eco Retreat (Long An; thấp tầng) của Ecopark; và Sycamore (Binh Dương; căn hộ) của Capitaland.

Chúng tôi kỳ vọng hoạt động mở bán tại thị trường sơ cấp sẽ tăng tốc hơn nữa trong quý 4/2025, nhờ được dẫn dắt bởi đà phục hồi mạnh mẽ của thị trường phía Nam cùng các đợt mở bán mới từ đại dự án Green Paradise sắp tới của VHM, giai đoạn tiếp theo tại Gladia by the Waters của KDH và The Privé Giai đoạn 2 của DXG, cũng như kế hoạch mở bán phân khu mới tại dự án Izumi City của NLG.

Chúng tôi dự báo đà tăng trưởng của thị trường sơ cấp sẽ được duy trì trong năm 2026, nhờ được thúc đẩy bởi (i) nhu cầu ở thực ổn định và sự tham gia của nhà đầu tư, (ii) nguồn cung mới dồi dào hơn, (iii) môi trường lãi suất ổn định sẽ hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, và (iv) đầu tư hạ tầng tiếp tục được đẩy mạnh. Trong năm 2026, chúng tôi dự báo tổng doanh số bán BĐS của các doanh nghiệp thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi sẽ tăng so với năm 2025, nhờ được hỗ trợ bởi việc mở bán các dự án mới và các giai đoạn tiếp theo của các dự án.

Các lựa chọn cổ phiếu được chúng tôi đánh giá cao bao gồm KDH và NLG, nhờ vào giá trị thương hiệu tốt tại khu vực phía Nam và các kế hoạch mở bán sắp tới. Chúng tôi cũng ưa thích NVL, với kỳ vọng hoạt động mở bán mới sẽ được khởi động lại trong năm 2026 nhờ những nỗ lực tái cấu trúc.

Hình 1: Các cổ phiếu BĐS nhà ở thuộc danh mục theo dõi của Vietcap: Khuyến nghị và tóm tắt định giá

Mã	Khuyến nghị	GTVH, tr USD	Sở hữu NN	FOL %	Room NN, tr USD	GTGD TB 30N tr USD	Giá CP, VND/CP	Giá mục tiêu, VND/CP	Ngày cập nhật	TL tăng %	Lợi suất cổ tức %	Tổng mức sinh lời % 12T
KDH	MUA	1.446	0%	50%	202	10,6	33.500	47.100	22/08/25	41%	0%	41%
NLG	MUA	684	0%	50%	35	6,4	36.650	51.600	14/08/25	41%	1%	42%
NVL	MUA	1.055	0%	49%	445	11,9	13.400	20.000	01/10/25	49%	0%	49%
DXG	KQ	823	0%	50%	216	25,7	21.000	26.000	29/08/25	24%	0%	24%
DXS	KQ	241	0%	50%	69	1,4	10.800	14.100	29/08/25	31%	0%	31%
HDC	KQ	234	0%	49%	108	8,6	34.100	30.400	21/03/25	-11%	0%	-11%
VHM	PHTT	16.904	0%	50%	6.552	38,1	107.000	98.700	29/08/25	-8%	0%	-8%
VRE	PHTT	3.216	0%	49%	992	24,7	36.800	31.300	29/08/25	-15%	0%	-15%
VIC	PHTT	31.740	0%	48%	13.138	46,7	220.100	127.900	29/08/25	-42%	0%	-42%
Mã	Giá CP, VND/CP	TT EPS 2024F %	TT EPS 2025F %	TT EPS 2026F %	TT EPS 2027F %	P/E 2025F x	P/E 2026F x	P/B quý gần nhất (x)	P/B 2025F (x)	P/B 2026F (x)	ROE 2025F %	Nợ vay ròng/CSH quý gần nhất
KDH	33.500	6%	17%	19%	25%	39,4	33,2	2,1	2,0	1,9	6%	35%
NLG	36.650	10%	35%	-17%	20%	21,1	25,5	1,4	1,4	1,3	7%	22%
NVL	13.400	N.M.	N.M.	N.M.	671%	-35,7	74,8	0,7	0,7	0,7	-4%	119%
DXG	21.000	23%	-13%	75%	256%	83,6	47,7	1,7	1,7	1,6	2%	13%
DXS	10.800	N.M.	224%	21%	33%	15,2	12,6	1,0	1,0	0,9	7%	21%
HDC	34.100	-50%	145%	73%	9%	35,5	20,5	2,1	2,5	2,2	7%	47%
VHM	107.000	-4%	17%	5%	10%	12,5	11,9	2,1	1,8	1,6	16%	17%
VRE	36.800	-7%	10%	11%	14%	18,6	16,8	1,8	1,8	1,6	10%	5%
VIC	220.100	466%	8%	3%	26%	63,6	61,9	5,7	4,6	4,3	8%	126%

Nguồn: Báo cáo công ty, dự báo của Vietcap. Lưu ý: Giá cổ phiếu tại ngày 28/10/2025.

Cập nhật về tình hình mở bán/phát triển dự án của các công ty thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi

VHM: Doanh số bán BĐS đạt mức cao kỷ lục trong quý 3/2025 (gấp 2,9x QoQ và 3x YoY, đạt mức 95,1 nghìn tỷ đồng) được thúc đẩy bởi các giao dịch bán lẻ lớn tại Green Paradise.

Vinhomes Green Paradise (2.870 ha, Cần Giò, TP.HCM) là một trong những dự án có quy mô lớn nhất tại miền Nam, dự kiến sẽ được kết nối với trung tâm TP.HCM thông qua tuyến metro cao tốc. Dự án đã khởi công từ tháng 4/2025 và hiện đang trong giai đoạn thăm dò thị trường và ghi nhận mức độ quan tâm cao từ người mua, qua đó cho thấy khả năng cao việc mở bán lẻ chính thức sẽ diễn ra vào tháng 11. Điều này được kỳ vọng sẽ hỗ trợ triển vọng doanh số bán quý 4/2025 của VHM, cùng với việc mở bán dự kiến của dự án Làng Vân (Đà Nẵng).

KDH: Ngày 05/10 đã đánh dấu sự kiện mở bán chính thức Giai đoạn 1 của **Gladia by the Waters** (dự án liên doanh với Keppel, KDH sở hữu 51%; 11,8 ha; TP.HCM). Công ty ghi nhận kết quả bán hàng tích cực với khoảng 100 căn nhà phố và biệt thự đã được hấp thụ, tương đương với tổng giá trị giao dịch đạt khoảng 4 nghìn tỷ đồng. KDH có kế hoạch sẽ mở bán Giai đoạn 2 cho các khách hàng tiềm năng tại TP.HCM và Hà Nội trong quý 4/2025, với các sản phẩm cao cấp như biệt thự và nhà phố hai mặt tiền, cùng với các biệt thự đơn lập và song lập. Đồng thời, công ty cũng đặt mục tiêu sẽ khởi công giai đoạn cao tầng bao gồm khoảng 600 căn hộ vào cuối năm 2025. Việc thành công bán hết Giai đoạn 1 của Gladia đã tái khẳng định uy tín vững mạnh và nhu cầu vững chắc cho sản phẩm của KDH tại thị trường sơ cấp ở trung tâm TP.HCM vốn đang khan hiếm nguồn cung.

Công ty gần đây đã nhận được chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án **Bình Trưng Đông** diện tích 18 ha (KDH sở hữu 99,9%; đã hoàn tất đền bù giải phóng mặt bằng), nằm liền kề Gladia. Sau khi nhận được phê duyệt, KDH sẽ tiến hành lập quy hoạch chi tiết 1/500 cho dự án. Ban lãnh đạo hiện đặt mục tiêu sẽ mở bán đợt đầu đối với các sản phẩm thấp tầng vào năm 2027, sớm hơn một năm so với dự báo của chúng tôi. Với tiến độ tại Bình Trưng Đông và kết quả doanh số bán tích cực tại Gladia, chúng tôi nhận thấy khả năng điều chỉnh tăng đối với dự báo doanh số bán của chúng tôi cho KDH.

NLG: Doanh số bán 9T 2025 của NLG tăng 42% YoY lên mức 5 nghìn tỷ đồng, chủ yếu nhờ được thúc đẩy bởi các dự án Southgate và Cần Thơ, hoàn thành 68% dự báo năm 2025 của chúng tôi. Doanh số bán quý 3/2025 đạt 1,7 nghìn tỷ đồng (-40% QoQ nhưng +98% YoY). Trong tháng 7, NLG đã mở bán dự án An Zen Residences (Hải Phòng; 887 căn hộ Ehome), một giai đoạn thấp tầng mới – Trellia Cove tại Mizuki Park (TP.HCM, 24 sản phẩm thấp tầng), cùng với giai đoạn tiếp theo của dự án Cần Thơ trong tháng 8; đồng thời mở bán giai đoạn thấp tầng The Pearl tại Southgate (Tây Ninh – Long An) trong tháng 9.

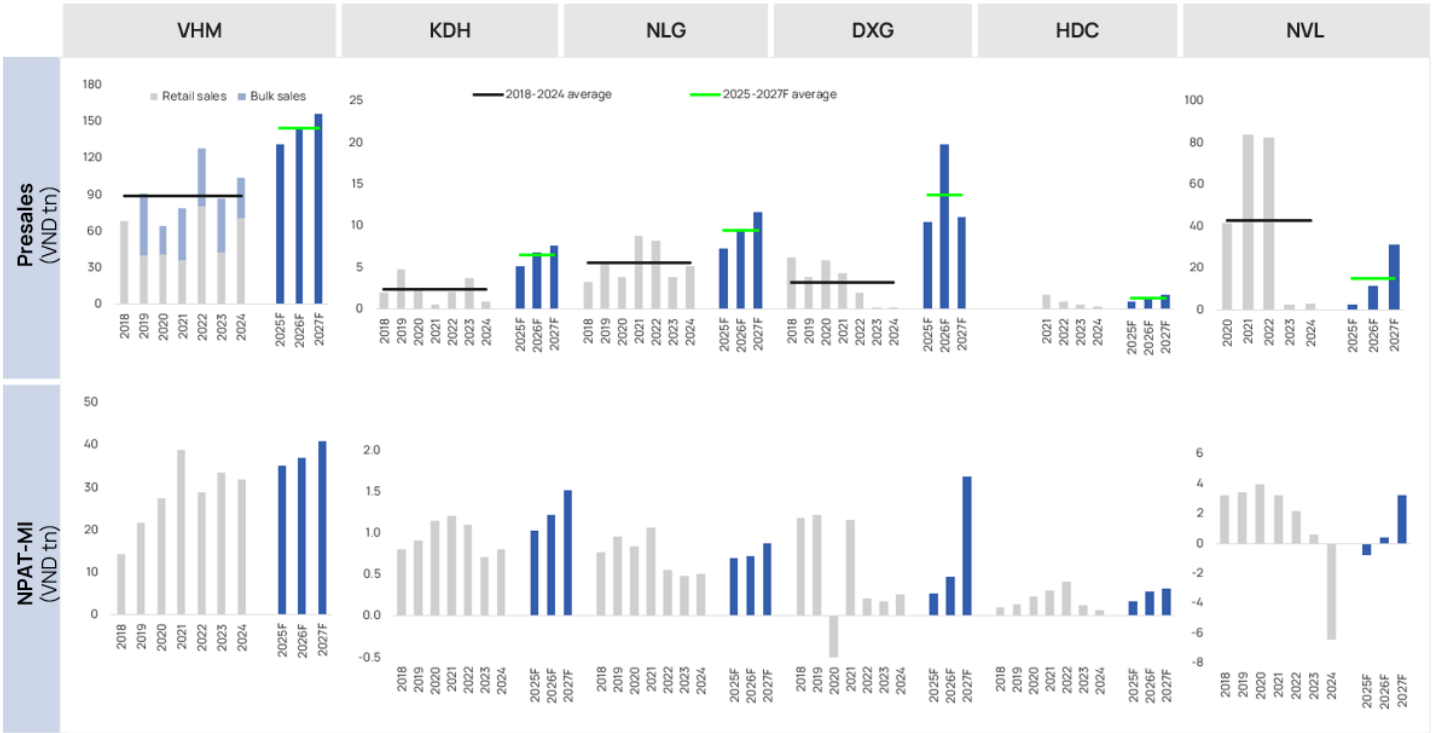
Trong tháng 10, **Izumi City** (Đồng Nai) đã nhận giấy phép bán hàng cho giai đoạn mới (tên thương mại: Canaria), gồm 461 căn thấp tầng. Điều này phù hợp với kế hoạch của ban lãnh đạo và quan điểm của chúng tôi rằng doanh số bán của giai đoạn này sẽ bắt đầu được ghi nhận vào quý 4/2025 và dự kiến sẽ thúc đẩy doanh số bán BĐS quý 4/2025 của NLG.

DXG: Trong tháng 8, DXG mở bán Giai đoạn 1 của **The Privé** (4,3 ha; TP.HCM; khoảng 3.200 căn hộ trong 12 lô), trong đó, khoảng 1.000 căn tại Lô 5–8 và đã bán hết. Công ty hiện đang chuẩn bị mở bán cho Giai đoạn 2, với việc mở bán chính thức dự kiến sẽ rơi vào tháng 11/2025. Chúng tôi kỳ vọng hoạt động mở bán của DXG trong quý 4/2025 sẽ tiếp tục tập trung vào The Privé.

HDC: Doanh số bán BĐS 9T 2025 khiêm tốn ghi nhận ở một số căn tại Ngọc Tước 2 và The Light City Giai đoạn 1. Trong quý 4/2025, ban lãnh đạo đặt kế hoạch sẽ mở bán phân khu tiếp theo tại **The Light City GD1** (khoảng 40 sản phẩm thấp tầng) và khởi động hoạt động mở bán tại Eco Home CC1 (Ecotown Phú Mỹ). Trong năm 2026, công ty đặt mục tiêu sẽ mở bán gần 200 sản phẩm tại The Light City GD1, tùy thuộc vào tiến độ pháp lý và điều kiện thị trường.

NVL: Chúng tôi ghi nhận sự cải thiện của tâm lý người mua với sự gia tăng của lượng khách tham quan dự án và dấu hiệu phục hồi của giá thứ cấp tại dự án Aqua City (Đồng Nai); điều này được hỗ trợ bởi cột mốc pháp lý quan trọng – nhận được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 trong tháng 6/2025 và hoạt động xây dựng được khởi động lại. Điều này sẽ tạo nền tảng cho sự phục hồi của hoạt động mở bán của NVL từ năm 2026 trở đi, với Aqua City dự kiến sẽ là dự án đầu tiên ghi nhận đà hồi phục theo đánh giá của chúng tôi.

Hình 2: Dự báo của Vietcap về doanh số bán hàng và LNST sau lợi ích CĐTTS của các cổ phiếu BĐS nhà ở thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi (nghìn tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo công ty, Vietcap ước tính và dự báo cho giai đoạn 2025-27

Hình 3: Tiến độ pháp lý của các dự án đáng chú ý của một số chủ đầu tư từ đầu năm đến nay

Chủ đầu tư	Dự án	Các cột mốc pháp lý đã đạt được từ đầu năm 2025 đến nay				
		Chủ trương đầu tư	Quy hoạch	Tiến sử dụng đất	Giấy phép xây dựng	Giấy phép bán hàng
VHM	Green Paradise (Cần Giờ; TP.HCM) Apollo City (Hạ Long Xanh; Quảng Ninh)		Phê duyệt 1/500 vào tháng 1 Phê duyệt 1/2.000 vào tháng 10	Phê duyệt giá đất vào tháng 6	Khởi công xây dựng vào tháng 4	
KDH	Gladia by the Waters (TP.HCM) The Solina Phase 1 (TP. HCM) Binh Trung Đông (TP. HCM)	Nhận được vào tháng 10			Phê duyệt đầu năm 2025	Nhận được giấy phép bán hàng cho toàn bộ phân khu thấp tầng vào tháng 6
NLG	Izumi City (Đồng Nai) Mizuki Park (TP. HCM) Waterpoint Phase 2 (Long An)		Phê duyệt quy hoạch 1/500 sửa đổi vào tháng 6 Phê duyệt quy hoạch 1/500 sửa đổi vào tháng 6	Đã nhận thông báo thanh toán tiền sử dụng đất bổ sung	Nhận giấy phép xây dựng cho phân khu căn hộ CC5 vào tháng 6	Nhận được giấy phép bán hàng cho 461 căn thấp tầng trong giai đoạn mới vào tháng 10 Đã nhận được giấy phép bán hàng cho giai đoạn thấp tầng LK11 vào tháng 6.
NVL	Aqua City (Dong Nai) NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận)	Nhận được phê duyệt điều chỉnh đầu tư vào tháng 6	Phê duyệt quy hoạch 1/500 sửa đổi vào tháng 6	Chấp thuận hình thức thanh toán tiền thuê đất 1 lần, chờ phê duyệt giá đất		

Nguồn: Vietcap tổng hợp

Nhu cầu căn hộ ổn định tại Hà Nội và sự gia tăng hoạt động mở bán tại TP.HCM là những điểm nhấn nổi bật trong 9T 2025

Giao dịch trong quý 3 và 9T 2025 (dữ liệu được ước tính dựa trên biểu đồ từ dữ liệu của CBRE cho Hà Nội và khu vực lõi TP.HCM – tính theo địa giới hành chính cũ của TP.HCM)

Hoạt động thị trường sơ cấp nhìn chung khởi sắc tại Hà Nội và khu vực lõi TP.HCM trong quý 3/2025. Tại Hà Nội, lượng giao dịch căn hộ tăng mạnh ở mức 84% QoQ và 39% YoY lên khoảng 11.200 căn, nhờ được thúc đẩy bởi các đợt mở bán mới; tuy nhiên, phân khúc BĐS liền thổ đã ghi nhận mức giảm -75% QoQ và YoY xuống chỉ còn 640 căn, do thiếu vắng các đợt mở bán quy mô lớn từ các dự án đại đô thị. Tại khu vực lõi TP.HCM, lượng giao dịch của cả hai phân khúc đều ghi nhận tăng trưởng: căn hộ tăng +63% QoQ và +15% YoY lên 2.250 căn, trong khi BĐS liền thổ tăng gấp đôi QoQ và tăng nhẹ +2% YoY lên 170 căn, từ đó cho thấy dấu hiệu phục hồi sớm ở phân khúc giá trị cao.

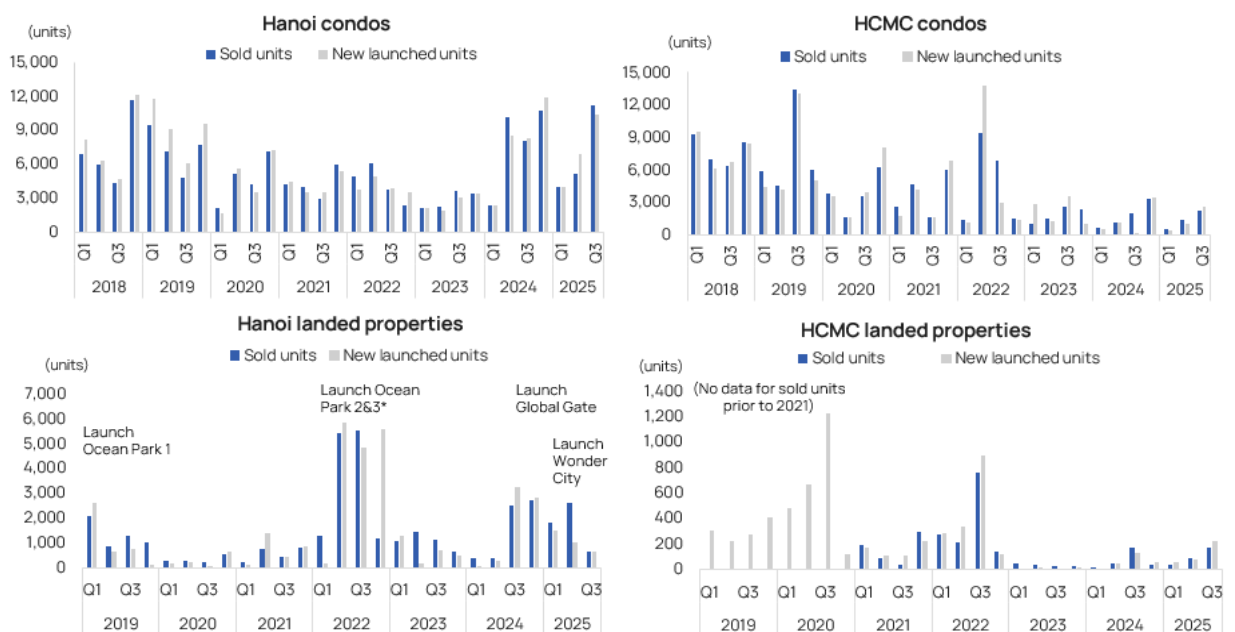
Trong 9T 2025, tổng lượng giao dịch căn hộ sơ cấp tại Hà Nội đạt khoảng 21.300 căn (+4% YoY), duy trì đà tăng trưởng ổn định, trong khi phân khúc BĐS liền thổ ghi nhận mức tăng trưởng mạnh (+47% YoY; khoảng 5.100 căn). Tại khu vực lõi TP.HCM, cả căn hộ và BĐS liền thổ đều duy trì xu hướng tích cực, lần lượt tăng +13% YoY (khoảng 4.200 căn) và +36% YoY (khoảng 300 căn), qua đó cho thấy tiến trình phục hồi đang dần lan tỏa tại thị trường phía Nam.

Trong quý 3, một số đợt mở bán đáng chú ý tại Hà Nội và khu vực lõi TP.HCM bao gồm: các dự án căn hộ Vinhomes Ocean Park 1&2, Wonder City và Global Gate (Hà Nội), Sun Feliza Suites của Sungroup (Hà Nội; căn hộ), The Privé của DXG (TP.HCM; căn hộ), và Mizuki Park – Trellia Cove của NLG (TP.HCM; thấp tầng).

Tại các tỉnh vệ tinh (không nằm trong phạm vi dữ liệu CBRE ở trên), các chủ đầu tư tiếp tục triển khai các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu, bao gồm: Green City của VHM (Long An; thấp tầng) và Golden City (Hải Phòng; thấp tầng), Southgate – The Pearl của NLG (Long An; thấp tầng), Eco Retreat của Ecopark (Long An; thấp tầng), và Sycamore của Capitaland (Bình Dương; cao tầng).

Giá bán: Theo CBRE, giá sơ cấp trung bình của căn hộ (giá chào bán, chưa bao gồm thuế GTGT và chiết khấu) trong quý 3/2025 đạt 91 triệu đồng/m² NSA tại Hà Nội (+26% so với cuối năm 2024 và +16% QoQ), và 87 triệu đồng/m² NSA tại TP.HCM (+14% so với cuối năm 2024 và +6% QoQ). Mức tăng này chủ yếu bởi nguồn cung mới thuộc phân khúc giá cao, đặc biệt là các dự án có vị trí thuận lợi gần trung tâm thành phố, hạ tầng đang phát triển và các khu đô thị.

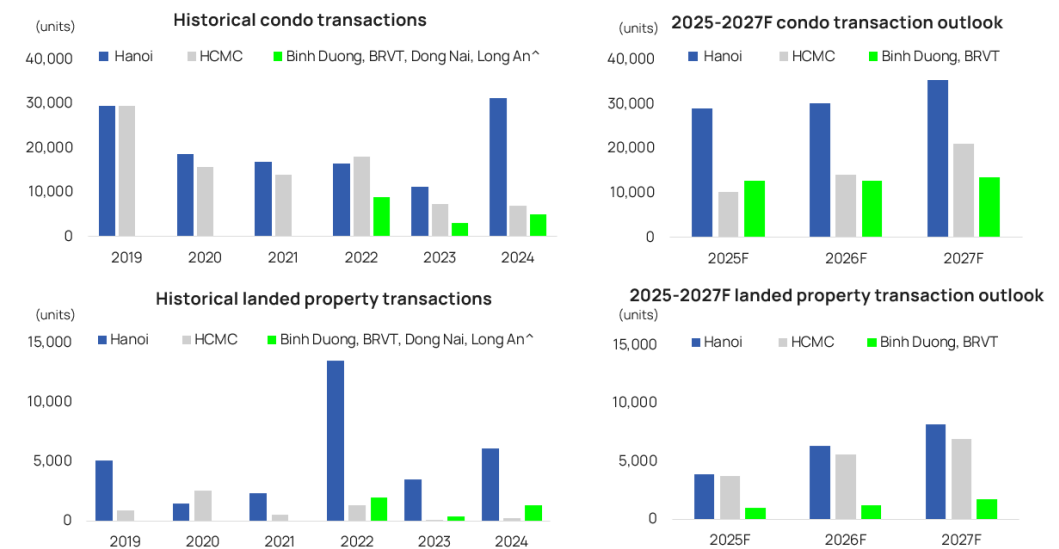
Hình 4: Lượng giao dịch trên thị trường BĐS sơ cấp tại Hà Nội và TP.HCM



Nguồn: CBRE, Vietcap. Lưu ý: (*) CBRE phân loại dự án Vinhomes Ocean Park 2 & 3 (Văn Giang - Hưng Yên) thuộc Hà Nội. Số liệu thị trường TP.HCM theo địa giới hành chính cũ của TP.HCM.

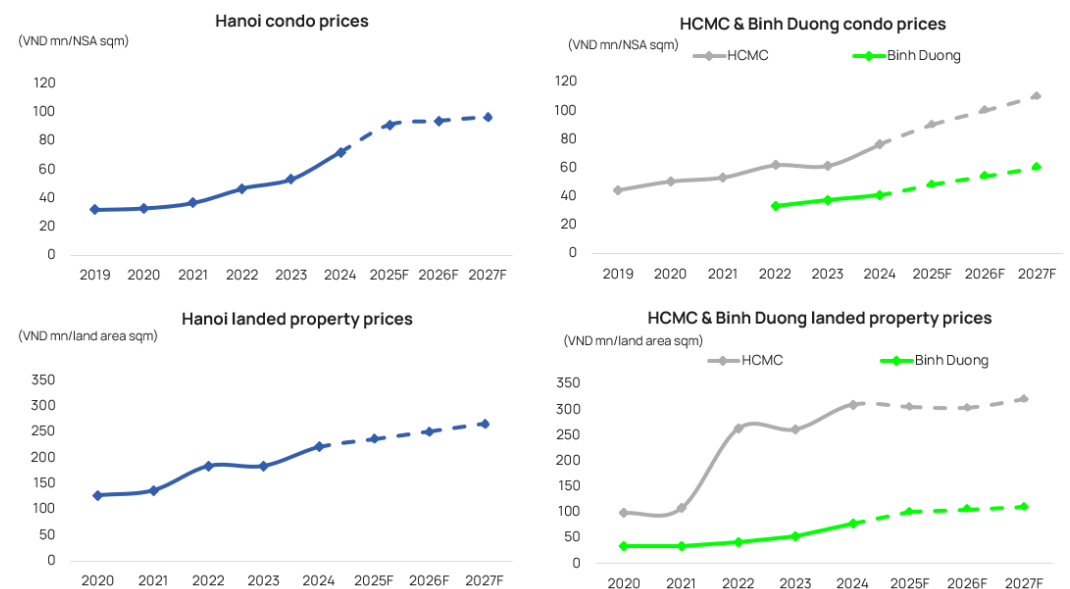
Về triển vọng, theo dự báo của CBRE, **quý 4/2025** được kỳ vọng sẽ chứng kiến sự phục hồi đáng kể đối với lượng giao dịch sơ cấp tại khu vực lõi TP.HCM, bao gồm khoảng 6.000 căn hộ và khoảng 3.500 căn thấp tầng, so với mức trung bình theo quý là khoảng 2.800 căn hộ và khoảng 140 căn thấp tầng được bán ra trong giai đoạn từ 2021 đến quý 2/2025. **Nhìn chung**, tổng lượng giao dịch sơ cấp (kết hợp cả phân khúc căn hộ và BĐS liên thổ tại Hà Nội và khu vực lõi TP.HCM) trong năm 2025 được dự báo sẽ duy trì tương đối ổn định YoY (do mức giá sơ cấp cao của các đợt mở bán mới tại cả hai thị trường, nhưng vẫn có mức hấp thụ tích cực so với tổng nguồn cung mở bán trong năm), và được tiếp nối bằng mức tăng mạnh khoảng 20% trong năm 2026 và 25% trong năm 2027.

Hình 5: Dự báo của CBRE về thị trường căn hộ sơ cấp tại Hà Nội, TP.HCM một số khu vực phía Nam trong giai đoạn 2025–2027



Nguồn: Dữ liệu lịch sử và dự báo của CBRE về giao dịch căn hộ chung cư sơ cấp và BĐS liên thổ, Vietcap tổng hợp. Lưu ý: (^) Không có dữ liệu tổng hợp cho Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai và Long An trước năm 2022.

Hình 6: Dự báo của CBRE về giá sơ cấp trung bình tại Hà Nội, TP.HCM và Bình Dương trong giai đoạn 2025–2027*



Nguồn: Dữ liệu lịch sử và dự báo của CBRE, Vietcap tổng hợp. Lưu ý: (*) Giá sơ cấp trung bình của các sản phẩm mở bán, chưa bao gồm thuế GTGT và chiết khấu.

Đẩy mạnh đầu tư hạ tầng và mặt bằng lãi suất hỗ trợ sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng giao dịch trên thị trường sơ cấp

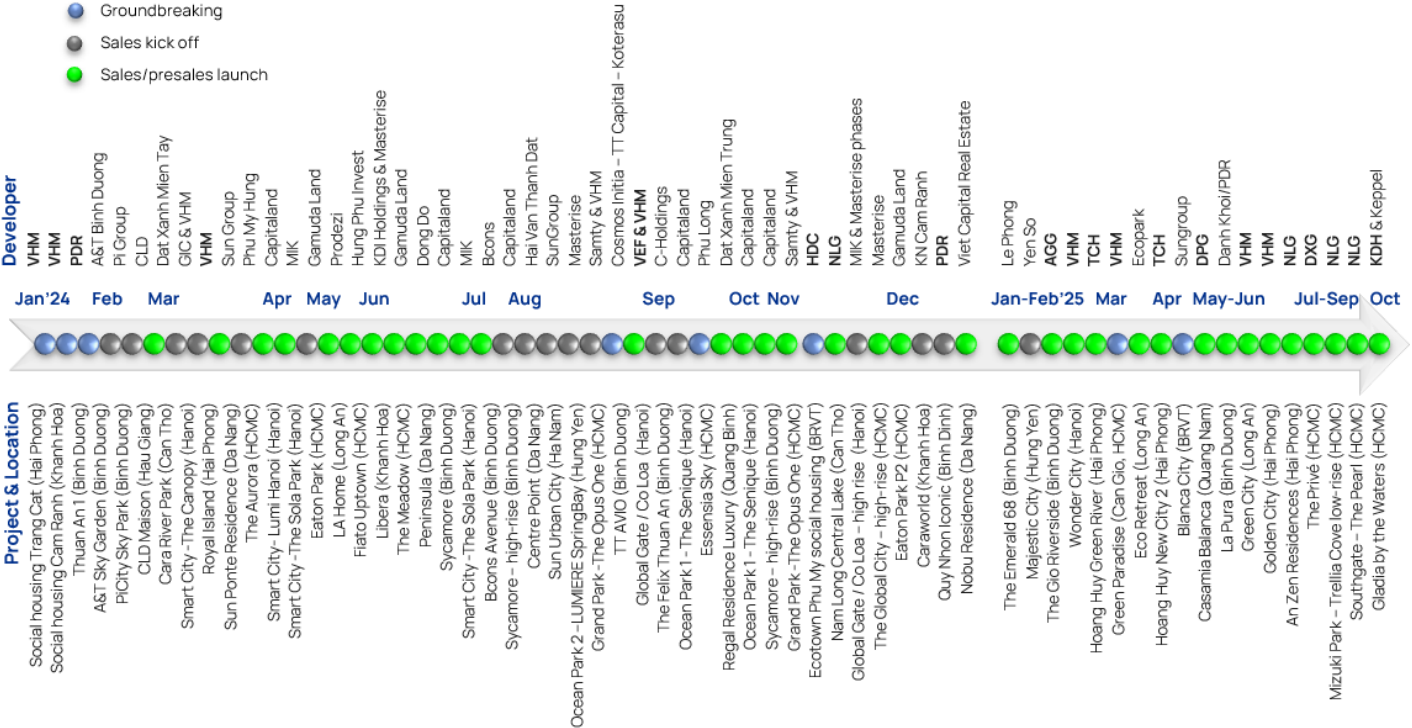
Chúng tôi kỳ vọng hoạt động mở bán trên thị trường sơ cấp sẽ **tăng tốc hơn nữa trong quý 4/2025**, nhờ được dẫn dắt bởi đà tăng trưởng mạnh mẽ tại thị trường phía Nam. Nguồn cung mới đáng chú ý sẽ đến từ các dự án tại TP.HCM, bao gồm đại dự án sắp ra mắt Green Paradise của VHM (Cần Giờ, đang thăm dò thị trường), Gladia by the Waters của KDH (đợt mở bán đầu tiên vào đầu tháng 10 và chuẩn bị mở bán giai đoạn 2 trong quý 4), The Privé giai đoạn 2 của DXG, cùng với đợt mở bán dự kiến của Izumi City – Canaria của NLG tại Đồng Nai. Các gói lãi suất vay ưu đãi từ ngân hàng, các chính sách bán hàng từ chủ đầu tư, và sức hấp dẫn của BĐS nhà ở được xem là kênh đầu tư phòng ngừa lạm phát, được kỳ vọng sẽ tiếp tục hỗ trợ nhu cầu mua nhà trong thời gian còn lại của năm 2025.

Trong năm 2026, chúng tôi kỳ vọng lượng giao dịch trên thị trường sơ cấp sẽ tăng so với năm 2025, dựa trên các động lực: (i) nhu cầu ở thực duy trì bền vững và sự tham gia của nhà đầu tư khi thị trường bước vào giai đoạn tăng trưởng, (ii) nguồn cung mới dồi dào hơn, (iii) mặt bằng lãi suất ổn định, từ đó hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, và (iv) đầu tư phát triển hạ tầng tiếp tục diễn ra.

Với mặt bằng giá BĐS cao (đặc biệt tại Hà Nội và khu lõi TP.HCM), chúng tôi tin rằng người mua nhà sẽ trở nên chọn lọc hơn đối với nguồn cung mới, ưu tiên các dự án có khả năng kết nối tốt, pháp lý rõ ràng, và chủ đầu tư uy tín. Nhu cầu sẽ tập trung vào các BĐS chất lượng cao, có tiện ích đầy đủ và giá trị ở lâu dài, trong khi hoạt động đầu cơ dự kiến duy trì ở mức thấp trong bối cảnh môi trường tín dụng được quản trị chặt chẽ.

Tổng doanh số bán hàng của các chủ đầu tư thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi (VHM, KDH, NLG, NVL, DXG, và HDC) được dự báo sẽ tăng 39% YoY trong năm 2025 và tăng thêm 23% YoY trong năm 2026 (cao hơn so với mức tăng 16% trong năm 2024), dựa trên báo cáo cập nhật gần nhất của chúng tôi. Dự báo tăng trưởng doanh số bán này của chúng tôi được hỗ trợ bởi các đợt mở bán dự án mới và triển khai tiếp các giai đoạn dự án hiện hữu, đặc biệt là việc khởi động lại hoạt động mở bán tại NVL sau nỗ lực tái cấu trúc của công ty kể từ cuối năm 2022.

Hình 7: Hoạt động mở bán các dự án mới tiếp tục sôi động



Nguồn: Vietcap tổng hợp đến tháng 10/2025

Hình 8: Các đợt mở bán dự án gia tăng bởi một số chủ đầu tư niêm yết trong quý 4/2025 và năm 2026

Chủ đầu tư	Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	Tổng số căn	9T 2025	Dự báo quý 4/2025*	Dự báo 2026*	Dự báo 2027*
VHM	Wonder City	Hà Nội	133	2.300 căn thấp tầng, 2 lô cao tầng				
	Green City	Long An	197	4.600 căn thấp tầng				
	Golden City	Hải Phòng	240	4.900 căn thấp tầng				
	Green Paradise	TP. HCM	2.870	~37.000 căn thấp tầng & căn cao tầng				
	Làng Vân	Đà Nẵng	512	~5.900 căn thấp tầng				
	Leman Golf	TP. HCM	200	200 căn thấp tầng				
	Apollo City	Quang Ninh	4.119	N/A				
	Mỹ Lâm	Tuyên Quang	455	~4.100 căn thấp tầng				
	Int. Uni Township	TP. HCM	864	N/A				
KDH	Gladia	TP. HCM	11,8	220 căn thấp tầng, 600 căn cao tầng				
	The Solina	TP. HCM	16,4	GD1 ~500 căn thấp tầng				
	Tân Tạo	TP. HCM	329	N/A				
NLG	Akari City	TP. HCM	8,5	GD3 ~1.200 căn cao tầng				
	Mizuki City	TP. HCM	26	GD2&3 ~2.600 căn cao tầng, 84 căn thấp tầng				
	Southgate	Long An	165	2.700 căn thấp tầng, 4.800 căn cao tầng				
	Izumi City	Đồng Nai	170	2.900 căn thấp tầng, căn cao tầng				
	Cần Thơ	Cần Thơ	43	880 lô đất, 1.600 nhà ở xã hội				
	An Zen Residences	Hải Phòng	1,5	887 căn hộ Ehome				
	Paragon	Đồng Nai	45	580 căn thấp tầng				
DXG	Gem Sky World	Đồng Nai	92	4.000 căn thấp tầng				
	The Privé	TP. HCM	4,3	3.200 căn cao tầng				
HDC	The Light City P1	BRVT	27,2	703 căn thấp tầng, 400 căn cao tầng				
	Ecotown Phu My	BRVT	6,3	870 nhà ở xã hội				
	East 3/2	BRVT	2,6	850 căn cao tầng, 30 căn thấp tầng				
NVL	Aqua City	Đồng Nai	615	9.726 căn thấp tầng				
	NovaWorld Phan Thiết	Bình Thuận	1.000	18.310 căn thấp tầng				
	NovaWorld Hồ Tràm	BRVT	523	3.180 căn thấp tầng				
IJC	Sunflower II	Bình Dương	11,2	2.500 căn cao tầng, 100 căn thấp tầng				
	Prince Town II	Bình Dương	3,6	314 căn thấp tầng				
	IJC Aroma	Bình Dương	2,1	616 căn cao tầng				
ITC	Terra Flora	Đồng Nai	2,9	460 căn cao tầng				
	Star Village	TP. HCM	55,6	963 căn thấp tầng, 1.066 căn cao tầng				
	Sabinco	Bình Dương	16,9	442 căn thấp tầng, 1.600 căn cao tầng				
HDG	Hado Charm Villas	Hà Nội	15,1	GD3: 108 căn thấp tầng				
	Hado Phan Đình Giót	Hà Nội	11,3	N/A				
	Hado Minh Long	TP. HCM	2,7	1.409 căn cao tầng, 31 căn thấp tầng				
	Hado Green Lane	TP. HCM	7,7	1.231 căn cao tầng				
DPG	Casamia Balanca	Quảng Nam	31,1	363 căn thấp tầng				
TCH	Hoàng Huy New City 2	Hải Phòng	49,6	1.185 căn thấp tầng, 2.500 căn cao tầng, 510 nhà ở xã hội				
	Hoàng Huy Commerce H2	Hải Phòng	1	976 căn cao tầng				
PDR	Thuận An 1.2	Bình Dương	4,4	5.900 căn cao tầng				
	Bắc Hà Thanh P2	Bình Định	21,9	795 lô đất, căn thấp tầng				
SJS	Nam An Khánh	Hà Nội	289	1.800 căn thấp tầng				
	Văn La - Văn Khê	Hà Nội	12	215 căn thấp tầng, 800 căn cao tầng				
	Thịnh Lang	Hòa Bình	17	N/A				
AGG	The Gió Riverside	Bình Dương	0,9	3.000 căn cao tầng				
TAL	Central Riverside	Thanh Hóa	15,7	493 căn thấp tầng				
	Nghi Sơn Central Park	Thanh Hóa	14,9	269 căn thấp tầng, 300 lô đất				
	Long Biên Central	Hà Nội	1,6	480 căn cao tầng				

Nguồn: Vietcap ước tính và tổng hợp. Lưu ý: (*) Dự báo của Vietcap về thời gian mở bán.

Đầu tư hạ tầng

Việc triển khai đúng tiến độ và duy trì đà phát triển hạ tầng là một trong những động lực then chốt cho sự phát triển của ngành BĐS nhà ở, đặc biệt tại các khu vực vệ tinh xung quanh trung tâm Hà Nội và TP.HCM. Trong 9T 2025, giải ngân đầu tư công (chủ yếu cho hạ tầng) đã hoàn thành 55,7% kế hoạch năm, cao hơn mức hoàn thành trung bình 49,1% của giai đoạn 9T trong 5 năm gần nhất. Chúng tôi kỳ vọng Chính phủ sẽ tập trung đẩy nhanh tốc độ giải ngân đầu tư công trong quý 4/2025 để hỗ trợ mục tiêu tăng trưởng GDP tham vọng ở mức 8,3%-8,5% cho năm 2025.

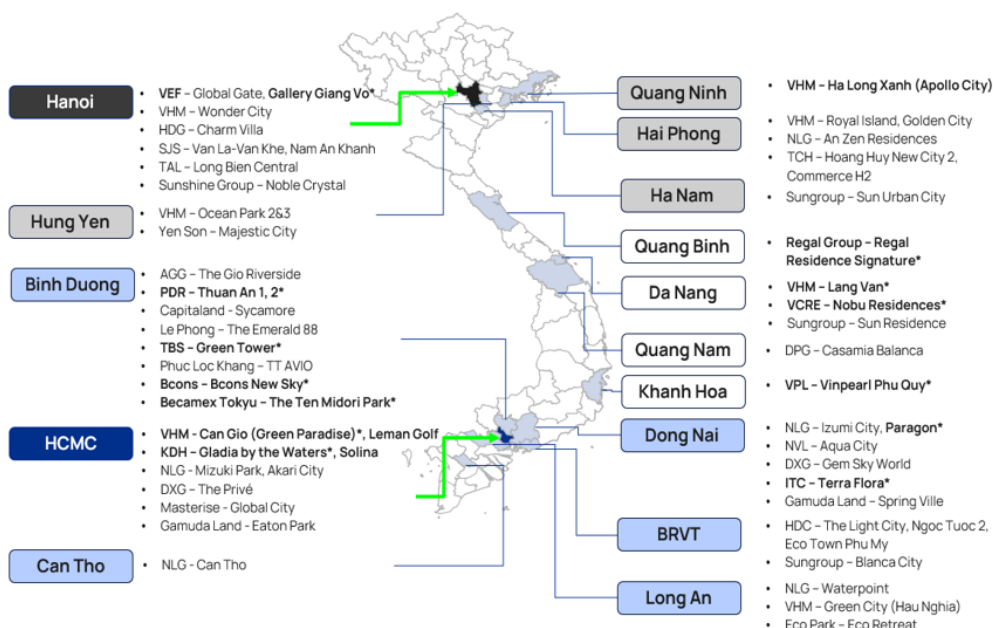
Dựa trên danh sách các dự án hạ tầng đáng chú ý, khu vực phía Nam đang chứng kiến đà phát triển mạnh hơn so với phía Bắc, điều này sẽ hỗ trợ cho các đợt mở bán dự án sắp tới trong giai đoạn quý 4/2025-năm 2026 của các chủ đầu tư, đồng thời củng cố triển vọng phục hồi của thị trường BĐS tại khu vực phía Nam. Tính từ đầu năm 2025 đến nay, một số dự án hạ tầng đã được hoàn thành đúng tiến độ, chẳng hạn như cầu Nhơn Trạch (kết nối TP.HCM và Đồng Nai, Nhơn Trạch; khánh thành vào tháng 8/2025), mà chúng tôi đã quan sát thấy tác động tích cực của dự án này lên giá BĐS thứ cấp tại khu vực Nhơn Trạch.

Hình 9: Các đợt mở bán dự kiến trong giai đoạn 2025-2026 và kế hoạch phát triển hạ tầng

Notable projects and completion timeline based on latest Government-announced plans

- North-South high-speed railway (TBA)
- Long Thanh Intl' Airport P1 (by 2025)*
- Ring Road 3.5, 4 (by 2027-2028)*
- May Chai, Nguyen Trai bridges (Hai Phong; by 2025-2027)*
- Tu Lien bridge (Hanoi; by 2027)*
- Ninh Binh – Hai Phong Expressway (by 2029)
- Metro Nam Thăng Long – Trần Hưng Đạo (Hanoi; by 2029)
- Lao Cai – Hà Nội – Hải Phòng Railway (by 2030)
- Nhơn Trạch Bridge (completed 2025)
- Ring Road 3 (by 2025)*
- Bien Hoa – Vũng Tàu Expressway (by 2025)*
- Ben Luc – Long Thanh Expressway (by 2026)*
- Cần Thơ – Cà Mau Expressway (by 2026)*
- Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng Expressway (by 2026)*
- Hương Lộ 2 Road (by 2027)
- HCMC – Thủ Đức – Chơn Thành Expressway (by 2027)
- Cần Giờ Bridge (HCMC; by 2028)
- Thủ Thiêm 4 Bridge (HCMC; by 2028)
- Vàm Cỏ Đông, Vàm Cỏ Tây, Cần Giuộc bridges (Long An; by 2030)
- Metro Line 1 extension to Bình Duong, Line 2 Bến Thành – Tham Lương (HCMC; by 2030-2035)

Expected new launches nationwide in 2025-26F



Nguồn: Vietcap tổng hợp. Lưu ý: Các dự án in đậm thể hiện các đợt mở bán dự kiến trong quý 4/2025 và năm 2026; các dự án còn lại là giai đoạn tiếp theo của dự án hiện hữu. (*) Đang trong quá trình xây dựng

Lãi suất vay thế chấp

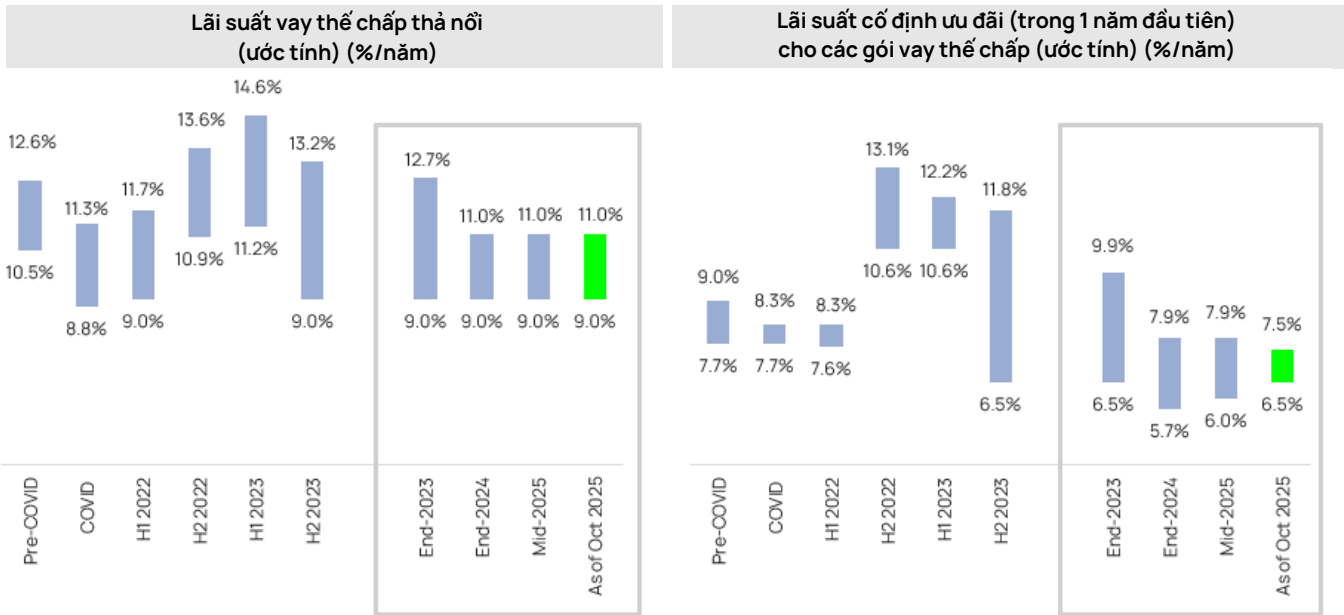
Lãi suất vay thế chấp cố định ưu đãi **nhìn chung vẫn ở mức hấp dẫn**, mặc dù chúng tôi ghi nhận một vài ngân hàng đã điều chỉnh tăng nhẹ lãi suất trong tháng vừa qua. Một điểm đáng chú ý trong một số gói vay thế chấp năm nay là thời gian ân hạn gốc được kéo dài lên tới 60 tháng, hiện cũng được áp dụng cho một số BĐS trên thị trường thứ cấp, trong khi trước đây lựa chọn này chủ yếu chỉ áp dụng cho các giao dịch trên thị trường sơ cấp.

Bên cạnh đó, kể từ đầu năm 2025, cả các ngân hàng quốc doanh và tư nhân đều đã triển khai các chương trình vay thế chấp đặc biệt dành cho nhóm khách hàng trẻ (ví dụ: dưới 30–35 tuổi) nhằm khuyến khích người mua nhà lần đầu.

Về triển vọng năm 2026, chúng tôi kỳ vọng **lãi suất điều hành** (trần lãi suất huy động cho kỳ hạn dưới 6 tháng) sẽ hầu như duy trì ổn định so với giai đoạn 2023–2025. Lãi suất cho vay trên thị trường, bao gồm lãi suất vay thế chấp, có thể tăng nhẹ do nhu cầu tín dụng gia tăng. Tuy nhiên, chúng tôi dự báo mức tăng sẽ không đáng kể và khó tác động tiêu cực đến tâm lý người mua nhà, trong bối cảnh các chủ đầu tư vẫn đưa ra các chính sách bán hàng hấp dẫn, điều khoản thanh toán thuận lợi và tiến độ triển khai hạ tầng tiếp tục được thúc đẩy.

Rủi ro đối với quan điểm tích cực của chúng tôi: Việc lãi suất trong nước và lãi suất vay thế chấp tăng cao hơn dự kiến có thể làm chậm tốc độ tăng trưởng kỳ vọng của ngành BĐS trong năm 2026.

Hình 10: Khảo sát của Vietcap về lãi suất vay thế chấp thả nổi và lãi suất ưu đãi tại một số ngân hàng



Nguồn: Vietcap ước tính và tổng hợp. Lưu ý: Các ngân hàng được khảo sát bao gồm VCB, TCB, MBB, và VPB.

Các thông điệp gần đây từ cơ quan quản lý cho thấy nỗ lực nhằm đảm bảo tính nhất quán về khung pháp lý, sự bền vững của thị trường và khả năng tiếp cận nhà ở

Nghị quyết sắp tới tiếp tục thể hiện nỗ lực tháo gỡ các khó khăn khi thi hành Luật Đất đai

Theo chương trình làm việc của Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV (diễn ra từ ngày 20/10 đến 12/12), Quốc hội dự kiến sẽ xem xét và biểu quyết thông qua Nghị quyết của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Theo dự thảo Nghị quyết ngày 19/10 được trình lên Quốc hội xem xét, mục đích của Nghị quyết được đề xuất nhằm tháo gỡ kịp thời các điểm nghẽn và các vấn đề mới phát sinh trong công tác quản lý đất đai sau một năm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực (từ ngày 01/08/2024), qua đó nâng cao hiệu lực và hiệu quả sử dụng đất. Nghị quyết được đề xuất có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 cho đến khi Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung. Trong trường hợp nội dung của Luật Đất đai và Nghị quyết có quy định khác nhau về cùng một vấn đề, thì thực hiện theo Nghị quyết này.

Quan điểm của chúng tôi: Chúng tôi đánh giá cao thái độ mang tính xây dựng từ các cơ quan quản lý, thể hiện tinh thần sẵn sàng điều chỉnh chính sách kịp thời để bảo đảm tính hiệu quả và nhất quán đối với việc thực thi khung pháp lý. Chúng tôi cho rằng việc triển khai hiệu quả Nghị quyết (nếu được thông qua) sẽ phụ thuộc vào: (1) việc ban hành đầy đủ và kịp thời các nghị định, thông tư hướng dẫn chi tiết và (2) sự chủ động thực thi từ phía chính quyền các địa phương. Chúng tôi cũng lưu ý rằng quy trình pháp lý đối với các dự án nhà ở rất phức tạp; mặc dù nghị quyết được đề xuất có thể giải quyết một số vướng mắc, nhưng các vấn đề khác vẫn có thể phát sinh tùy thuộc vào đặc thù từng dự án.

Hình 11: Nhận định của Vietcap (dựa trên dự thảo Nghị quyết ngày 19/10) về các đề xuất đáng chú ý trong Nghị quyết so với Luật Đất đai 2024

Quy định	Luật Đất đai 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/08/2024)	Dự thảo Nghị quyết (đề xuất có hiệu lực từ 01/01/2026)*	Nhận định của Vietcap
Bảng giá đất	Ủy ban Nhân dân tỉnh sẽ ban hành bảng giá đất hằng năm (bắt đầu từ năm 2026). Không ban hành hệ số điều chỉnh giá đất. Bảng giá đất được xây dựng dựa trên khu vực và vị trí.	Hội đồng Nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết. Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm, áp dụng từ năm 2026; sửa đổi, bổ sung trong năm nếu cần thiết, nhằm đảm bảo phản ánh kịp thời biến động giá thực tế tại từng địa phương. Bảng giá đất sẽ được xây dựng dựa trên loại đất, khu vực và vị trí.	Chúng tôi cho rằng đề xuất này gợi ý rằng bảng giá đất có thể được điều chỉnh khi cần thiết, thay vì phải cập nhật hằng năm. Việc đưa vào hệ số điều chỉnh giá đất theo năm nhằm tăng tính linh hoạt trước biến động thị trường, đồng thời giúp giảm tải công việc hành chính cho chính quyền địa phương, đặc biệt trong bối cảnh sáp nhập các tỉnh.
Căn cứ tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	Dựa trên bảng giá đất và giá đất cụ thể.	Dựa trên bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.	Chúng tôi nhận thấy trên thực tế, tiền sử dụng đất của các chủ đầu tư thường được xác định dựa trên giá đất cụ thể do các đơn vị thẩm định độc lập xác định. Khung đề xuất mới, kết hợp giữa bảng giá đất và hệ số điều chỉnh, hướng đến một phương pháp thống nhất và chuẩn hóa hơn trong việc tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất. Đồng thời, một số cơ quan đề xuất tiếp tục áp dụng phương pháp định giá đất cụ thể đối với các dự án quy mô lớn và các khu vực

			mới phát triển, nơi dữ liệu thị trường còn hạn chế và bảng giá đất đồng nhất có thể chưa phản ánh chính xác giá trị thực tế. Việc đánh giá thêm có thể là cần thiết để đảm bảo tính hiệu quả của khung đề xuất đối với từng loại dự án và điều kiện địa phương khác nhau.
Thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	Luật quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước sẽ thực hiện thu hồi đất để phục vụ các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.	Bổ sung thêm ba trường hợp thu hồi đất, bao gồm: 1) Thực hiện dự án nằm trong khu thương mại tự do và trung tâm tài chính quốc tế. 2) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất: đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành thỏa thuận, mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số người sử dụng đất, Hội đồng Nhân dân tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư. 3) Tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), và cho thuê đất để tiếp tục các hoạt động sản xuất, kinh doanh trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất của các tổ chức theo quy định liên quan.	Các trường hợp thu hồi đất được đề xuất bổ sung nhằm tạo thuận lợi cho việc tiếp cận đất đai, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng và triển khai dự án, đồng thời đảm bảo tính nhất quán đối với các quy định về hình thức đầu tư công - tư (trường hợp đề xuất bổ sung số 3). Đối với nội dung đề xuất bổ sung thứ hai: chúng tôi cho rằng nếu được thông qua, việc triển khai sẽ cần có hướng dẫn rõ ràng và chi tiết để đảm bảo tính thống nhất giữa các địa phương và giảm thiểu tranh chấp trong quá trình giải phóng mặt bằng.

Nguồn: Cổng thông tin Chính phủ, Vietcap. Lưu ý: (*) Nghị quyết bản chính thức, nếu được thông qua, có thể có sự khác biệt so với bản dự thảo sau khi được Quốc hội xem xét và thảo luận.

Tiếp tục nhấn mạnh vào khả năng tiếp cận nhà ở và minh bạch thị trường

Bộ Xây dựng (thực hiện theo chỉ đạo của Chính phủ ngày 26/09/2025 về việc xây dựng Nghị quyết cơ chế kiểm soát và bình ổn giá BĐS) đã trình dự thảo Nghị quyết lên cho Chính phủ xem xét và phê duyệt vào tháng 10/2025.

Dự thảo Nghị quyết đề xuất có hiệu lực ngay sau khi ký ban hành và kéo dài đến ngày 01/03/2027. Dự thảo Nghị quyết đề xuất một số biện pháp chính như sau:

- **Tính minh bạch:** Đề xuất thành lập các Trung tâm Giao dịch BĐS hoạt động như các nền tảng số hóa nhằm xác minh và quản lý các giao dịch BĐS, qua đó bảo đảm tính minh bạch và phù hợp với các cải cách hành chính.
- **Kiểm soát tín dụng:** Đề xuất giới hạn khoản vay mua nhà (không bao gồm nhà ở xã hội) ở mức 50% giá trị hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà thứ hai và 30% đối với căn nhà thứ ba trở đi.
- **Nguồn cung nhà ở có giá hợp lý:** Đề xuất yêu cầu các tỉnh bố trí tối thiểu 20% nguồn cung nhà ở thương mại mới (giai đoạn 2026–2030) cho các dự án nhà ở có giá hợp lý, với các chính sách ưu đãi về giá đất, trần lợi nhuận (20%), đơn giản hóa việc lựa chọn chủ đầu tư, và không chuyển nhượng lại các căn đã mua.

Quan điểm của chúng tôi: Dự thảo Nghị quyết đưa ra các sáng kiến phù hợp với định hướng của Chính phủ về việc nâng cao tính minh bạch của thị trường, hạn chế đầu cơ và cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng những thách thức thực tiễn (như hạ tầng số còn hạn chế, ít động lực cho các chủ đầu tư phát triển phân khúc nhà ở giá hợp lý) có thể làm chậm tiến độ triển khai đầy đủ. Chúng tôi kỳ vọng dự thảo sẽ tiếp tục được điều chỉnh, và hiệu quả cũng như tính khả thi của Nghị quyết sẽ còn phụ thuộc vào việc ban hành kịp thời các thông tư và nghị định hướng dẫn chi tiết.

Thận trọng trong việc cho vay đối với hợp đồng đặt cọc BĐS nhằm tăng cường việc tuân thủ pháp luật, không phải là chính sách siết chặt mới

Theo thông tin vào tháng 10 từ truyền thông trong nước, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) chi nhánh Khu vực 2 đã yêu cầu các ngân hàng tại TP.HCM và Đồng Nai theo dõi chặt chẽ kết luận của cơ quan có thẩm quyền về các hợp đồng giữa khách hàng và bên môi giới BĐS, giải quyết tranh chấp theo đúng pháp luật, đồng thời tạm dừng cho vay đối với các khoản đặt cọc theo hình thức này cho đến khi có kết luận chính thức. Nếu sau đó các hợp đồng này được xác định là hợp pháp, việc cho vay sẽ được tiếp tục theo quy trình chặt chẽ nhằm giảm thiểu rủi ro.

Đối với hình thức cho vay này, nếu hợp đồng giữa khách hàng và tổ chức môi giới/tư vấn bị xác định là vi phạm pháp luật và vô hiệu, các ngân hàng thương mại có thể đối mặt với rủi ro pháp lý lớn, tranh chấp, kiện tụng và khó khăn đáng kể trong thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm. Các rủi ro bổ sung có thể bao gồm gia tăng nợ xấu, rủi ro tín dụng, tổn thất tài chính cũng như rủi ro vận hành và uy tín.

Quan điểm của chúng tôi: Chỉ đạo của NHNN phản ánh quan điểm thận trọng về rủi ro chứ không phải lệnh cấm toàn diện. Thực tế, các giao dịch dạng này chủ yếu diễn ra trước năm 2022 và các ngân hàng thương mại đã dừng phần lớn hoạt động cho vay theo hình thức này kể từ thời điểm trên.

Chúng tôi ghi nhận rằng trong quá khứ, người mua thường ký hợp đồng đặt cọc với bên thứ ba khi mua sản phẩm BĐS trên thị trường sơ cấp. Chúng tôi cho rằng điều này chủ yếu xảy ra do một số dự án tiến hành mở bán trước khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục pháp lý cần thiết (chẳng hạn như trước khi hoàn thiện phần móng – điều kiện bắt buộc để được cấp giấy phép mở bán).

Tuy nhiên, trong những năm gần đây (từ 2023), chúng tôi quan sát thấy hình thức này hầu như đã không còn. Phần lớn các dự án mở bán từ năm 2023 trở lại đây trên thị trường sơ cấp đều có giấy phép bán hàng trước khi chính thức triển khai mở bán. Do đó, các khoản đặt cọc không hoàn lại hoặc tiền đóng theo tiến độ đều được chuyển trực tiếp cho chủ đầu tư. Các đại lý môi giới vẫn có thể thu thập nhu cầu của khách mua trước khi mở bán chính thức thông qua hình thức đặt chỗ có hoàn lại, với mức phí từ 50–200 triệu đồng/suất (chuyển cho môi giới hoặc chủ đầu tư). Chúng tôi

cho rằng quy định tuân thủ pháp lý hơn về hoạt động đặt cọc (và không phải là mới) sẽ không tác động đáng kể đến các giao dịch sơ cấp sắp tới.

Phụ lục

Chúng tôi đã tổng hợp Hình 4, 5 và 6 ở trên để cung cấp dữ liệu chi tiết hơn về thị trường BĐS, được công bố công khai bởi đơn vị môi giới BĐS CBRE.

Điều quan trọng cần lưu ý là dữ liệu thị trường nhà ở tại Việt Nam chưa được chuẩn hóa thống nhất. Các đơn vị môi giới BĐS không nêu rõ định nghĩa về mẫu khảo sát hoặc những thay đổi trong phạm vi mẫu. Chúng tôi cho rằng mỗi đơn vị môi giới có thể sử dụng bộ dữ liệu riêng biệt (phụ thuộc vào dự án, phạm vi nghiên cứu hoặc thời điểm khảo sát) và/hoặc phương pháp thu thập dữ liệu khác nhau, dẫn đến sai lệch số liệu hoặc xu hướng khác biệt trong cùng một giai đoạn. Ví dụ: (i) CBRE đưa Vinhomes Ocean Park 2&3 (Hưng Yên) vào dữ liệu giao dịch sơ cấp nhà liền thổ tại Hà Nội; hoặc (ii) giá bán sơ cấp trung bình mà CBRE công bố có thể bị ảnh hưởng bởi thay đổi về cơ cấu sản phẩm theo thời gian.

Chúng tôi khuyến nghị người đọc xem các bộ dữ liệu của các đơn vị môi giới như một cái nhìn tổng quan về thị trường và xu hướng tham khảo, thay vì coi đó là các số liệu chính xác tuyệt đối.

Liên hệ

CTCP Chứng khoán Vietcap (Vietcap)

www.vietcap.com.vn

Trụ sở chính (1): Bitexco

Tháp tài chính Bitexco, tầng 15,
Số 2 Hải Triều, Phường Sài Gòn, Tp. HCM
+84 28 3914 3588

Trụ sở chính (2): Nguyễn Huệ

Tòa nhà Vinatex, Tầng 3, Số 10 Nguyễn Huệ,
Phường Sài Gòn, TP. HCM
+84 28 8882 6868

Phòng giao dịch Hàm Nghi

Tòa nhà Doji, tầng 16, số 81-83-83B-85 Hàm Nghi,
Phường Sài Gòn, Tp. HCM
+84 28 8882 6868

Chi nhánh Hà Nội

109 Trần Hưng Đạo, tầng 6
Phường Cửa Nam, Tp. Hà Nội
+84 24 6262 6999

Phòng giao dịch Mỹ Đình

SAP.A09 Tòa A – Chung cư cao tầng HH2-1 (The Matrix One)
Phường Từ Liêm, Tp. Hà Nội (Số 1 Lê Quang Đạo)
+84 28 8882 6868

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Research Team: +84 28 3914 3588
research@vietcap.com.vn

Hoàng Nam
Giám đốc, ext 124
nam.hoang@vietcap.com.vn

Ngân hàng, Chứng khoán và Bảo hiểm

Huỳnh Thị Hồng Ngọc,

Trưởng phòng, ext 138

- Vũ Thế Quân, Phó Trưởng phòng, ext 364
- Hồ Thu Nga, Chuyên viên, ext 516

Vĩ mô

Hoàng Thúy Lương

Trưởng phòng cao cấp, ext 368

- Đào Minh Quang, Chuyên viên, ext 365

Hàng tiêu dùng

Hoàng Nam

Giám đốc, ext 124

- Bùi Xuân Vĩnh, Chuyên viên cao cấp, ext 584
- Lý Phúc Thanh Ngân, Chuyên viên cao cấp, ext 532
- Nguyễn Thảo Nguyên, Chuyên viên, ext 268

Dầu khí, Điện và Nước

Đinh Thị Thủy Dương

Phó Giám đốc, ext 140

- Dương Tấn Phước, Chuyên viên, ext 135
- Đỗ Công Anh Tuấn, Chuyên viên, ext 181
- Phạm Phú Lộc, Chuyên viên, ext 549

Bất động sản

Lưu Bích Hồng

Trưởng phòng cao cấp, ext 120

- Phạm Nhật Anh, Chuyên viên cao cấp, ext 149
- Thân Như Đoàn Thực, Chuyên viên cao cấp, ext 174

Công nghiệp và Cơ sở hạ tầng

Nguyễn Thảo Vy

Trưởng phòng cao cấp, ext 147

- Nguyễn Thị Ngọc Hân, Chuyên viên, ext 191
- Hoàng Gia Huy, Chuyên viên, ext 526

Khách hàng cá nhân

Vũ Minh Đức - Phó Giám đốc, ext 363

- Nguyễn Quốc Nhật Trung, Trưởng phòng, ext 129
- Tống Hoàng Trâm Anh, Chuyên viên cao cấp, ext 366
- Lê Hải Đăng, Chuyên viên, ext 570
- Võ Phan Hồng Kiệt, Chuyên viên, ext 470

Phòng Tư Vấn Đầu Tư và Phòng Giao dịch Chứng khoán – Khách hàng tổ chức

Anthony Le

Giám đốc

Phòng Giao dịch Chứng khoán – Khách hàng tổ chức

+84 28 3914 3588, ext 525

anthony.le@vietcap.com.vn

Châu Thiên Trúc Quỳnh

Giám đốc điều hành

Phòng Tư Vấn Đầu Tư

+84 28 3914 3588, ext 222

quynh.chau@vietcap.com.vn

Hệ thống khuyến nghị của Vietcap

Chúng tôi, Thân Như Đoàn Thực & Lưu Bích Hồng, xác nhận rằng những quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh đúng quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty này. Chúng tôi cũng xác nhận rằng không có phần thù lao nào của chúng tôi đã, đang, hoặc sẽ trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến các khuyến nghị hay quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Các chuyên viên phân tích nghiên cứu phụ trách các báo cáo này nhận được thù lao dựa trên nhiều yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng, tính chính xác của nghiên cứu, và doanh thu của công ty, trong đó bao gồm doanh thu từ các đơn vị kinh doanh khác như bộ phận Môi giới tổ chức, hoặc Tư vấn doanh nghiệp.

Phương pháp định giá và Hệ thống khuyến nghị của Vietcap

Nội dung chính trong hệ thống khuyến nghị: Khuyến nghị được đưa ra dựa trên mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu để đạt đến giá mục tiêu, được xác định bằng công thức (giá mục tiêu - giá hiện tại) / giá hiện tại và không liên quan đến hoạt động thị trường. Công thức này được áp dụng từ ngày 1/1/2014.

Các khuyến nghị	Định nghĩa
MUA	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ trên 20%
KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dương từ 10%-20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dao động giữa âm 10% và dương 10%
KÉM KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm từ 10-20%
BÁN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm trên 20%
KHÔNG ĐÁNH GIÁ	Bộ phận nghiên cứu đang hoặc có thể sẽ nghiên cứu cổ phiếu này nhưng không đưa ra khuyến nghị hay giá mục tiêu vì lý do tự nguyện hoặc chỉ để tuân thủ các quy định của luật và/hoặc chính sách công ty trong trường hợp nhất định, bao gồm khi Vietcap đang thực hiện dịch vụ tư vấn trong giao dịch sáp nhập hoặc chiến lược có liên quan đến công ty đó.
KHUYẾN NGHỊ TẠM HOÃN	Hình thức đánh giá này xảy ra khi chưa có đầy đủ thông tin cơ sở để xác định khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu. Khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu trước đó, nếu có, không còn hiệu lực đối với cổ phiếu này.

Trừ khi có khuyến cáo khác, những khuyến nghị đầu tư chỉ có giá trị trong vòng 12 tháng. Những biến động giá trong tương lai có thể làm cho các khuyến nghị tạm thời không khớp với mức chênh lệch giữa giá thị trường của cổ phiếu và giá mục tiêu nên việc diễn giải các khuyến nghị đầu tư cần được thực hiện một cách linh hoạt.

Rủi ro: Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Tỷ giá ngoại tệ có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá trị, giá hoặc lợi nhuận của bất kỳ chứng khoán hay công cụ tài chính nào có liên quan được nói đến trong báo cáo này. Để được tư vấn đầu tư, thực hiện giao dịch hoặc các yêu cầu khác, khách hàng nên liên hệ với đơn vị đại diện kinh doanh của khu vực để được giải đáp.

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap, Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố, Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này, Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành, Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước, Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Công ty cổ phần chứng khoán Vietcap và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này, Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào những sự tư vấn độc lập và thích hợp với tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt, Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap, Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.