

Ngành Bất động sản Nhà ở

Ngành BDS
Ngày báo cáo 11/05/2026

Thân Như Đoàn Thực, CFA
Chuyên viên cao cấp

Lưu Bích Hồng
Trưởng phòng cao cấp

Lượng giao dịch sơ cấp quý 1 ghi nhận tăng YoY; kỳ vọng đà tăng trưởng mạnh mẽ hơn trong nửa cuối năm khi môi trường lãi suất dần ổn định

Lượng giao dịch sơ cấp trong quý 1/2026 tại Hà Nội và TP.HCM tăng 15% YoY, theo ước tính của chúng tôi dựa trên các biểu đồ của CBRE (bao gồm cả phân khúc căn hộ và nhà liền thổ). Theo quan điểm của chúng tôi, mức tăng trưởng YoY trong quý 1/2026 cho thấy nhu cầu tương đối vững chắc dù lãi suất vay mua nhà cao hơn. Chúng tôi bắt đầu ghi nhận những tín hiệu sớm cho thấy hoạt động bất động sản đang khởi sắc trở lại sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán, với việc mở bán dự án mới như Hải Vân Bay (Đà Nẵng) của VHM và Sol Garden (Hải Phòng) của NLG, cùng với các đợt mở bán giai đoạn tiếp theo của Global City (TP.HCM) của Masterise và Harmonie (TP.HCM) của Phú Mỹ Hưng, cũng như hoạt động thăm dò thị trường đối với dự án Global Gate Hạ Long (Quảng Ninh) và lễ khởi công dự án Saigon Park (TP.HCM) của VHM.

Chúng tôi kỳ vọng lượng giao dịch trên thị trường sơ cấp sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng YoY trong năm 2026. Các động lực tăng trưởng chính bao gồm (i) nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư dài hạn duy trì ổn định, (ii) nguồn cung mới gia tăng, (iii) phát triển hạ tầng, và (iv) các chương trình ưu đãi bán hàng hấp dẫn hơn từ các chủ đầu tư trong bối cảnh lãi suất vay mua nhà cao hơn so với cùng kỳ. Kỳ vọng này dựa trên kịch bản cơ sở của chúng tôi, theo đó chúng tôi kỳ vọng môi trường lãi suất sẽ dần ổn định trong nửa cuối năm 2026 và các biến động vĩ mô vẫn được kiểm soát.

Từ đây đến cuối năm 2026, chúng tôi kỳ vọng (1) các hoạt động bất động sản tiếp tục tăng tốc sau đà khởi sắc kể từ cuối tháng 3, (2) tâm lý người mua nhà sẽ cải thiện khi môi trường lãi suất dần ổn định trong nửa cuối năm 2026, và (3) các chủ đầu tư duy trì các chương trình ưu đãi bán hàng. Tổng hòa các yếu tố này cùng cố quan điểm của chúng tôi về sự gia tăng lượng giao dịch sơ cấp trong các quý tới, dù quá trình phục hồi nhiều khả năng sẽ có sự phân hóa giữa các dự án và phân khúc.

Chúng tôi ưu tiên KDH và NLG là các lựa chọn cổ phiếu hàng đầu, nhờ định giá hấp dẫn, giá trị thương hiệu cao, bảng cân đối kế toán lành mạnh, cùng triển vọng tăng trưởng doanh số bán BĐS/lợi nhuận rõ nét được hỗ trợ bởi danh mục dự án vững chắc. Chúng tôi cho rằng thị trường chưa phản ánh đầy đủ các yếu tố có thể mở khóa giá trị, bao gồm: chu kỳ tăng trưởng lợi nhuận rõ nét của KDH (LNST sau lợi ích CĐTS tăng 53%/39% trong năm 2026/27) và tiềm năng từ quỹ đất quy mô hơn 500 ha tại khu vực lõi TP.HCM; cũng như chu kỳ tăng trưởng mới của NLG, được hỗ trợ bởi đà tăng trưởng doanh số bán BĐS mạnh mẽ (tăng 21% YoY trong năm 2026, sau mức tăng mạnh gấp 2,3 lần YoY vào năm 2025) và việc đẩy mạnh triển khai các dự án từ quỹ đất khoảng 550 ha (theo ước tính của chúng tôi) tại TP.HCM và các tỉnh có tốc độ tăng trưởng cao

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	GTGDTB 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	1.011	0%	50%	234	4,8	23.750	42.600	11/5/26	79%	0%	79%
NLG	MUA	486	0%	50%	46	2,6	26.400	45.800	11/5/26	73%	2%	75%
DXG	MUA	663	0%	50%	197	9,5	15.700	18.700	6/4/26	19%	0%	19%
NVL	MUA	1.425	0%	49%	625	26,5	16.800	20.000	1/10/25	19%	0%	19%
HDC	KQ	141	0%	49%	67	1,9	18.550	24.600	9/1/26	33%	0%	33%
DXS	KQ	169	0%	50%	72	0,9	7.670	8.300	6/4/26	8%	0%	8%
VRE	KQ	2.898	0%	49%	1.057	11,9	33.600	30.700	30/3/26	-9%	0%	-9%
VHM	KQ	25.097	0%	50%	10.558	47,3	161.000	122.600	30/3/26	-24%	0%	-24%
VIC	BÁN	64.223	0%	48%	29.245	42,6	223.000	101.600	30/3/26	-54%	0%	-54%

Mã	Giá CP, VND/CP	TT EPS 2025 %	TT EPS 2026F %	TT EPS 2027F %	P/E 12T gần nhất x	P/E 2026F x	P/E 2027F x	P/B quý gần nhất x	P/B 2026F x	P/B 2027F x	ROE 2026F %	Nợ vay ròng / CSH quý gần nhất
KDH	23.750	20%	52%	39%	23,3	17,7	12,7	1,4	1,3	1,2	8%	54%
NLG	26.400	34%	-18%	36%	16,7	18,8	13,8	1,0	1,0	0,9	6%	-13%
DXG	15.700	-28%	-4%	719%	79,0	78,8	9,6	1,2	1,2	1,1	2%	-4%
NVL	16.800	N.M.	-79%	672%	11,2	93,8	12,2	0,8	0,9	0,8	2%	80%
HDC	18.550	814%	-51%	-38%	5,4	11,9	19,3	1,3	1,2	1,2	10%	52%
DXS	7.670	149%	7%	28%	9,9	13,2	10,3	0,7	0,7	0,6	6%	23%
VRE	33.600	57%	-15%	8%	11,1	14,0	13,0	1,5	1,4	1,3	11%	5%
VHM	161.000	39%	3%	7%	10,2	15,3	14,3	2,5	2,4	2,0	17%	43%
VIC	223.000	-5%	-3%	38%	144,8	151,5	109,4	11,4	10,7	9,7	7%	185%

Nguồn: Báo cáo công ty, dự báo của Vietcap. Lưu ý: Giá cổ phiếu tại ngày 11/5/2026; Tiềm năng điều chỉnh tăng đối với dự báo lợi nhuận của chúng tôi cho VHM, VIC, NVL và DXS, dù cần thêm đánh giá chi tiết.

Tổng kết KQKD quý 1/2026 của các cổ phiếu bất động sản thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi

(Để biết thêm chi tiết về từng cổ phiếu, vui lòng tham khảo các báo cáo KQKD quý 1/2026 của chúng tôi)

Điểm nhấn về Doanh số bán BĐS:

Tổng quan: VHM, NLG, KDH và DXG ghi nhận doanh số bán BĐS trong quý 1/2026 được hỗ trợ bởi đà bán tích cực từ các dự án đã mở bán kể từ quý 4/2025, cùng với các đợt mở bán dự án mới của VHM và NLG vào tháng 4/2026. VHM tiếp tục dẫn đầu hoạt động bán BĐS, trong đó các giao dịch bán lô lớn chiếm tỷ trọng đáng kể trong quý 1/2026. KDH đang đẩy nhanh tiến độ thi công phân khu cao tầng của dự án Gladia.

• VHM:

- Doanh số bán BĐS quý 1/2026 **tăng 91% QoQ và 133% YoY** (đạt 81,7 nghìn tỷ đồng); tiềm năng điều chỉnh tăng so với dự báo của chúng tôi.
- **Giao dịch bán lô lớn đóng góp khoảng 80%** tổng doanh số quý 1/2026, chủ yếu đến từ dự án Green Paradise và Ocean Park 2&3.
- Đã mở bán dự án **Hải Vân Bay** vào cuối tháng 3 và đầu tháng 4/2026; các dự án sắp mở bán gồm: **Global Gate Hạ Long** (khoảng 5.000 lượt đặt chỗ trong 24 giờ đầu tiên) và **Saigon Park** (TP.HCM).
- Giá trị backlog chưa ghi nhận doanh thu cuối quý 1/2026: 201,6 nghìn tỷ đồng (+8% QoQ và +68% YoY), trong đó bán lô lớn chiếm khoảng 50%.

• NLG:

- Doanh số bán BĐS 4T 2026 **tăng 36% YoY lên 3,5 nghìn tỷ đồng** (tính đến ngày 20/4), đến từ đợt mở bán dự án mới VSIP Hải Phòng (Sol Garden) vào tháng 4 (đóng góp 35%), Mizuki Park (đóng góp 21%) và Izumi City (đóng góp 19%).

• KDH:

- Tiếp tục mở bán tại phân khu Gladia thấp tầng (tổng cộng 226 căn thấp tầng; đã bán hơn 60% tính đến cuối quý 1/2026; đã hoàn tất thi công).
- Ban lãnh đạo dự kiến mở bán **phân khu Gladia cao tầng vào quý 3/2026** (phân khu này đã khởi công vào tháng 1/2026).

- **DXG:** Dự án The Privé hiện đang trong giai đoạn mở bán, Ban lãnh đạo đặt mục tiêu bàn giao từ quý 2-3/2027. Dự kiến mở bán trở lại dự án Gem Sky World vào cuối năm 2026.

- **NVL:** Dự án Aqua City đặt mục tiêu bắt đầu bàn giao số hồng từ tháng 6/2026.

- **HDC:** Dự án nhà ở xã hội Eco Home 1 (340 căn) đã được cấp giấy phép bán hàng vào tháng 4/2026.

Điểm nhấn về Lợi nhuận:

Tổng quan: KQKD quý 1/2026 có sự phân hóa, với động lực chính đến từ thời điểm bàn giao dự án và các khoản mục bất thường. Tiềm năng điều chỉnh tăng đối với dự báo lợi nhuận của chúng tôi cho VHM, VIC, NVL và DXS.

- **KDH:** LNST sau lợi ích CBTS quý 1/2026 đạt **281 tỷ đồng (gấp 2,3 lần YoY)**, chủ yếu đến từ khoản lãi mua rẻ liên quan đến dự án An Lập, cùng với việc bàn giao 6 căn thấp tầng tại Gladia.

- **NLG:** LNST sau lợi ích CBTS quý 1/2026 đạt **68 tỷ đồng (-37% YoY)** do thời điểm bàn giao BĐS.

- **NVL:** LNST sau lợi ích CBTS quý 1/2026 đạt **901 tỷ đồng** (so với mức lỗ 443 tỷ đồng trong quý 1/2025), nhờ doanh thu BĐS tăng gấp đôi YoY.

- **DXG:** LNST sau lợi ích CBTS quý 1/2026 đạt **38 tỷ đồng (-22% YoY)** do lợi ích CBTS cao hơn và biên lợi nhuận thấp hơn.

- **DXS:** LNST sau lợi ích CBTS quý 1/2026 đạt **189 tỷ đồng (gấp 4,7 lần YoY)** nhờ doanh thu cải thiện và tỷ lệ chi phí SG&A/doanh thu giảm.

- **HDC:** LNST sau lợi ích CBTS quý 1/2026 đạt **57 tỷ đồng (gấp 4 lần YoY)**, nhờ bàn giao BĐS cải thiện, chủ yếu tại dự án Ngọc Tước 2 và The Light City GD1.

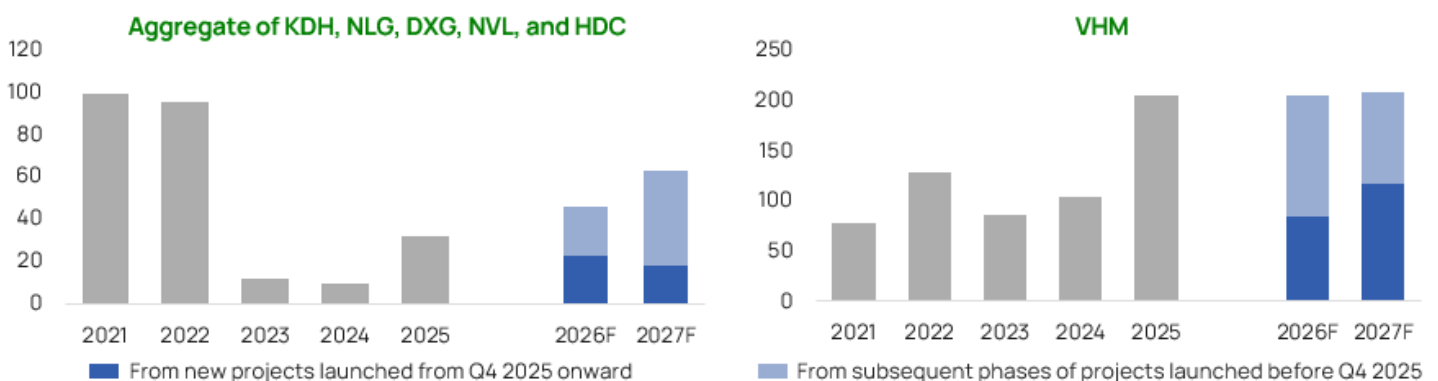
- **VHM:** LNST sau lợi ích CĐTS quý 1/2026 đạt **25,55 nghìn tỷ đồng (gấp 9,5 lần YoY)**, đến từ việc ghi nhận giao dịch bán lô lớn tại Ocean Park 2&3, Green Paradise và bàn giao lẻ; đạt 59% dự báo cả năm của chúng tôi.
- **VIC:** LNST sau lợi ích CĐTS quý 1/2026 đạt **7,3 nghìn tỷ đồng (+4% YoY)**, nhờ giao dịch bán lô lớn/bàn giao lẻ BĐS, LN từ HĐKD mảng khách sạn nghỉ dưỡng và các khoản tài trợ từ Chủ tịch, giúp bù đắp khoản lỗ từ mảng công nghiệp và chi phí tài chính.
- **VRE:** LNST sau lợi ích CĐTS quý 1/2026 đạt **1,6 nghìn tỷ đồng (+36% YoY)**, nhờ lợi nhuận cho thuê bán lẻ duy trì ổn định (lợi nhuận gộp +6% YoY), chuyển nhượng BĐS đầu tư không cốt lõi (lợi nhuận gộp 185 tỷ đồng) và thu nhập tài chính. Lượng khách tham quan TTTM quý 1/2026 **tăng 13% YoY**.

Hình 2: Tiến độ bán BĐS và các đợt mở bán sắp tới của các chủ đầu tư trong danh mục theo dõi của chúng tôi

Chủ đầu tư	Dự án	Tổng diện tích đất (ha)	Thời điểm mở bán	Tiến độ bán của các dự án nổi bật và cập nhật các đợt mở bán sắp tới
VHM	Green Paradise (Cần Giờ; TP.HCM)	2.870	Quý 3/2025	<ul style="list-style-type: none"> Các giao dịch bán lẻ lớn ghi nhận diễn biến tích cực trong quý 3/2025 và quý 1/2026. Bắt đầu bán lẻ trong quý 1/2026.
	Global Gate Hạ Long (Quảng Ninh)	> 4.000		<ul style="list-style-type: none"> Đang trong giai đoạn thăm dò thị trường, với khoảng 5.000 lượt đặt chỗ trong 24 giờ đầu tiên. Đã khởi công vào tháng 12/2025.
	Hải Vân Bay (Đà Nẵng)	512	Cuối quý 1/2026	<ul style="list-style-type: none"> Bắt đầu bán lẻ vào cuối tháng 3 và đầu tháng 4/2026. Đã được cấp giấy phép bán hàng vào tháng 4/2026.
	Saigon Park (TP.HCM)	880		<ul style="list-style-type: none"> Đã khởi công vào tháng 4/2026; phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 vào tháng 1/2026.
KDH	Gladia by the Waters (TP.HCM)	11,8	Tháng 9/2025	<ul style="list-style-type: none"> Phân khu thấp tầng (tổng cộng 226 căn thấp tầng; đã hoàn tất thi công): Đang tiếp tục mở bán; hơn 60% đã được bán tính đến cuối quý 1/2026. Phân khu cao tầng (616 căn hộ và 23 căn shophouse): Đã khởi công vào tháng 1/2026; Ban lãnh đạo dự kiến mở bán vào quý 3/2026.
NLG	Izumi City (Đồng Nai)	170	Mở bán lần đầu 2021; tái mở bán 2025	<ul style="list-style-type: none"> Tổng cộng khoảng 2.900 căn thấp tầng (khoảng 25% đã được bán tính đến cuối tháng 4/2026*); và phân khu cao tầng (chưa triển khai).
	Mizuki Park (TP.HCM)	26	2017	<ul style="list-style-type: none"> Đang tiếp tục mở bán phân khu Trellia Cove.
	Elyse Island (Đồng Nai)	45	Tháng 12/2025	<ul style="list-style-type: none"> Tổng cộng 583 căn thấp tầng; khoảng 7% đã được bán tính đến cuối tháng 4/2026*.
	Southgate (Long An)	165	2019	<ul style="list-style-type: none"> Đang tiếp tục mở bán phân khu thấp tầng và phân khu cao tầng (Solaria Rise).
	Sol Garden (VSIP Hải Phòng)	21	Tháng 4/2026	<ul style="list-style-type: none"> Giai đoạn 1 bao gồm 369 căn thấp tầng; khoảng 29% đã được bán tính đến cuối tháng 4/2026*.
NVL	Aqua City (Đồng Nai)	615	2019	<ul style="list-style-type: none"> Dự kiến bắt đầu bàn giao số hồng từ tháng 6/2026. Từ quý 2-3/2026, ban lãnh đạo dự kiến chuyển đổi các thỏa thuận đặt cọc đã ký trước đó cho một phần các căn đã bán sang hợp đồng mua bán (SPA).
	NovaWorld Phan Thiết (Bình Thuận)	1.000	2019	<ul style="list-style-type: none"> Dự kiến hoàn tất xác định tiền sử dụng đất vào quý 2/2026.
DXG	The Privé (TP.HCM)	4,3	Mở bán lần đầu 2018; tái mở bán 2025	<ul style="list-style-type: none"> Hiện đang trong quá trình mở bán; Ban lãnh đạo đặt mục tiêu bàn giao từ quý 2-3/2027.
	Gem Sky World (Đồng Nai)	92	2020	<ul style="list-style-type: none"> Dự kiến mở bán trở lại vào cuối năm 2026.
HDC	Eco Home 1 (Bà Rịa Vũng Tàu)	0,4		<ul style="list-style-type: none"> Đã được cấp giấy phép bán hàng vào tháng 4/2026; hiện đang nhận đơn đăng ký của người mua nhà.

Nguồn: Vietcap tổng hợp. Lưu ý: (*) Vietcap ước tính.

Hình 3: Doanh số bán BĐS (nghìn tỷ đồng) của các chủ đầu tư BĐS nhà ở trong danh mục theo dõi của Vietcap*



Nguồn: Dữ liệu từ các công ty, dự báo của Vietcap cho doanh số bán BĐS giai đoạn 2026-27 (có khả năng điều chỉnh tăng dự báo doanh số bán BĐS cho VHM). Lưu ý: (*) Doanh số bán BĐS trong giai đoạn 2021-2025 bao gồm cả số liệu công bố của công ty và ước tính của Vietcap.

Diễn biến điều chỉnh gần đây của giá cổ phiếu tạo ra điểm mua hấp dẫn

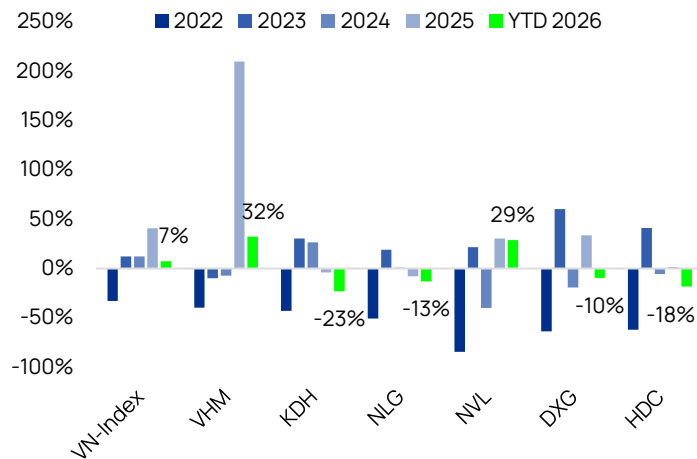
Diễn biến giá cổ phiếu của các chủ đầu tư bất động sản nhà ở trong danh mục theo dõi của Vietcap có sự phân hóa từ đầu năm đến nay (Hình 4), đến từ các yếu tố bất lợi chung của ngành và những động lực riêng biệt của từng cổ phiếu.

Ở chiều hướng tiêu cực, KDH, NLG, DXG và HDC ghi nhận mức sinh lời kém hơn thị trường từ đầu năm, do chịu áp lực từ tâm lý mang tính thận trọng của nhà đầu tư đối với ngành bất động sản nói chung. Các mối lo ngại chính bao gồm lãi suất vay mua nhà tăng, định hướng của NHNN về tăng trưởng tín dụng đối với ngành BĐS, và căng thẳng địa chính trị Mỹ/Israel-Iran. Những yếu tố này đã ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư đối với ngành BĐS, lĩnh vực vốn nhạy cảm với lãi suất và phụ thuộc nhiều vào kênh huy động tín dụng.

Mặc dù phải đối mặt với những rào cản chung của ngành, VHM và NVL vẫn ghi nhận mức sinh lời vượt trội so với các cổ phiếu cùng ngành từ đầu năm đến nay, nhờ các động lực riêng của từng cổ phiếu đã bù đắp cho mức áp lực chung. VHM được hỗ trợ bởi kế hoạch lợi nhuận năm 2026 cao hơn kỳ vọng của thị trường, kết quả doanh số bán BĐS và lợi nhuận quý 1/2026 tích cực hơn dự báo, cùng kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ phiếu sẽ được thực hiện trong năm 2026. NVL hưởng lợi từ tiến độ hạ tầng tại tỉnh Đồng Nai đang được đẩy nhanh, bao gồm việc phê duyệt Đồng Nai lên thành phố trực thuộc Trung ương. Ngoài ra, mục tiêu bắt đầu bàn giao số hồng tại Aqua City từ tháng 6/2026, cũng như việc được thỏa điều kiện giao dịch ký quỹ trở lại vào tháng 4 đã trở thành các yếu tố hỗ trợ tích cực đối với cổ phiếu NVL.

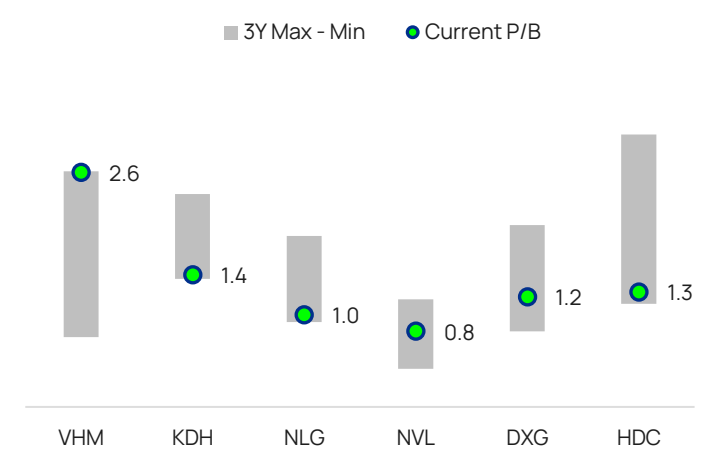
Mặc dù ghi nhận mức sinh lời kém tích cực trong thời gian gần đây, **chúng tôi vẫn tiếp tục đánh giá KDH và NLG là những lựa chọn hàng đầu** nhờ định giá hấp dẫn so với P/B lịch sử và các cổ phiếu cùng ngành (Hình 5), cùng với triển vọng doanh số bán BĐS/lợi nhuận rõ nét và danh mục dự án vững chắc. **Đối với KDH**, chúng tôi cho rằng định giá hiện đang hấp dẫn, với chu kỳ tăng trưởng lợi nhuận rõ rệt (LNST sau lợi ích CĐTS dự báo tăng 53%/39% trong năm 2026/27) và tiềm năng khai thác quỹ đất cốt lõi quy mô lớn hơn 500 ha tại TP.HCM. **Đối với NLG**, chúng tôi cho rằng công ty đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới, được hỗ trợ bởi đà bán BĐS mạnh mẽ (dự báo tăng trưởng 21% YoY vào năm 2026, sau mức tăng mạnh gấp 2,3 lần YoY vào năm 2025) và điểm bứt phá lợi nhuận từ năm 2027 (dự báo tăng trưởng LNST sau lợi ích CĐTS đạt 36%/35% trong năm 2027/28), nhờ việc đẩy mạnh triển khai các dự án từ quỹ đất khoảng 550 ha (theo ước tính của chúng tôi) tại TP.HCM và các tỉnh có tốc độ tăng trưởng cao.

Hình 4: Diễn biến giá cổ phiếu của các chủ đầu tư BĐS nhà ở trong danh mục theo dõi của Vietcap



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietcap. Dữ liệu tính đến ngày 8/5/2026.

Hình 5: Hệ số P/B của các chủ đầu tư bất động sản nhà ở trong danh mục theo dõi của Vietcap



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietcap. Dữ liệu tính đến ngày 8/5/2026.

Lượng giao dịch sơ cấp quý 1/2026 tại Hà Nội và TP.HCM duy trì đà tăng trưởng YoY trong bối cảnh tâm lý người mua nhà vẫn thận trọng từ đầu năm

(Dữ liệu về lượng giao dịch và giá bán trong phần này được tổng hợp từ các báo cáo của CBRE và ước tính của chúng tôi dựa trên các biểu đồ thị trường Hà Nội và TP.HCM của CBRE. Lưu ý rằng dữ liệu TP.HCM của CBRE để cập đến khu vực TP.HCM sau sát nhập – bao gồm Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu – và chỉ bắt đầu được công bố theo quý từ năm 2025. Do đó, đối với các giai đoạn trước, chúng tôi sử dụng dữ liệu lịch sử theo quý của TP.HCM trước sát nhập để minh họa cho biểu đồ lượng giao dịch hàng quý.)

Dựa trên dữ liệu của CBRE, trong quý 1/2026, tổng lượng giao dịch sơ cấp (bao gồm căn hộ chung cư và nhà liền thổ) tại Hà Nội và TP.HCM đạt khoảng 9.600 căn, tăng 15% YoY nhưng giảm 62% QoQ. Theo quan điểm của chúng tôi, mức tăng trưởng YoY cho thấy nhu cầu vẫn tương đối ổn định dù lãi suất vay mua nhà tăng, định hướng điều hành tăng trưởng tín dụng BĐS của NHNN và rủi ro gia tăng do căng thẳng địa chính trị Mỹ/Israel-Iran; trong khi đó, mức giảm QoQ chủ yếu mang tính thời vụ, do quý 1 thường là giai đoạn bán BĐS thấp điểm vì rơi vào kỳ nghỉ Tết.

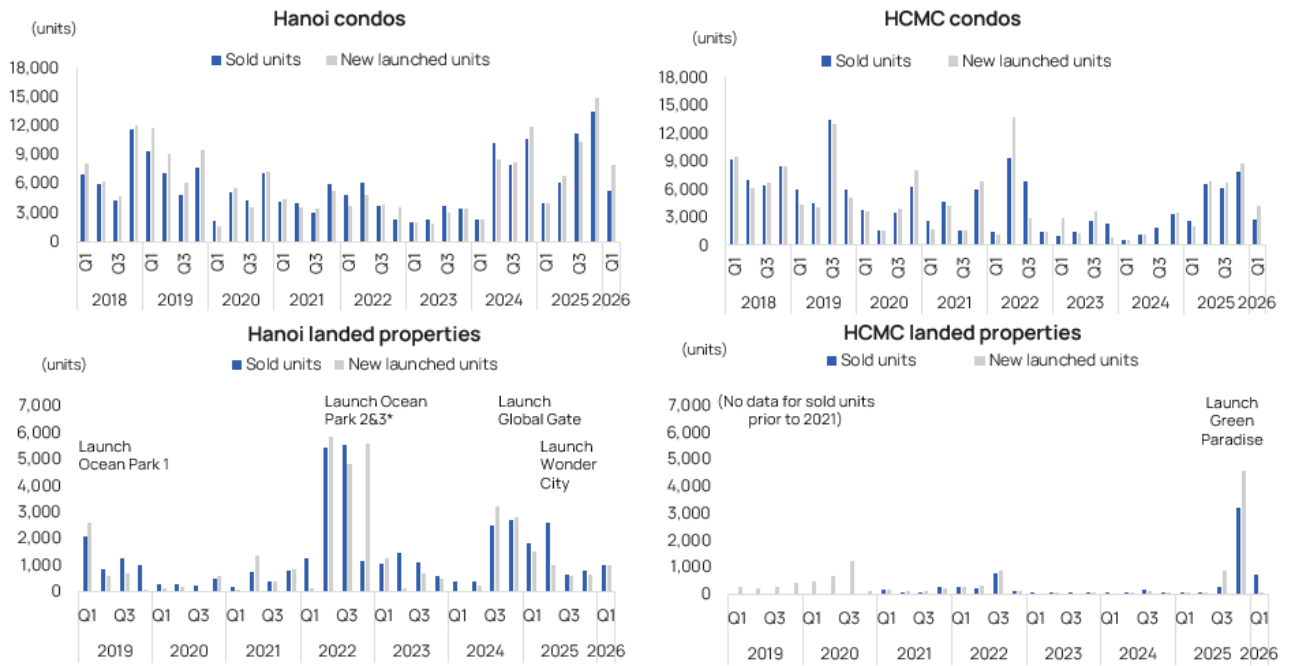
- **Hà Nội:** Lượng giao dịch căn hộ sơ cấp tăng khoảng 30% YoY nhưng giảm khoảng 60% QoQ xuống khoảng 5.200 căn. Giao dịch nhà liền thổ giảm khoảng 45% YoY nhưng tăng khoảng 20% QoQ lên 986 căn.
- **TP.HCM:** Lượng giao dịch căn hộ tăng khoảng 5% YoY nhưng giảm khoảng 65% QoQ xuống khoảng 2.700 căn, trong khi giao dịch nhà liền thổ tăng mạnh gấp 9 lần YoY nhưng giảm khoảng 80% QoQ xuống khoảng 750 căn, chủ yếu nhờ hoạt động bán BĐS tiếp diễn tại dự án Green Paradise được mở bán vào cuối năm 2025.

Giá bán: Trong quý 1/2026, giá bán căn hộ sơ cấp tiếp tục tăng QoQ và YoY tại cả hai thành phố. Trong khi đó, giá nhà liền thổ sơ cấp nhìn chung đi ngang YoY tại Hà Nội và giảm YoY tại TP.HCM, do ảnh hưởng bởi nguồn cung mới dồi dào tại các khu vực vùng ven.

- **Căn hộ:** Giá bán sơ cấp trung bình (chưa bao gồm VAT và chiết khấu) đạt 84 triệu đồng/m² diện tích thông thủy (NSA) tại Hà Nội (+8% QoQ và +13% YoY) và 71 triệu đồng/m² NSA tại TP.HCM (+4% QoQ và +11% YoY).
- **Nhà liền thổ:** Đạt 230 triệu đồng/m² đất tại Hà Nội (+23% QoQ và +2% YoY), và 208 triệu đồng/m² đất tại TP.HCM (đi ngang QoQ và -22% YoY).
- Trong khi đó, mặc dù hoạt động trên thị trường thứ cấp có phần chững lại, giá căn hộ thứ cấp vẫn tiếp tục tăng YoY tại cả hai thị trường.

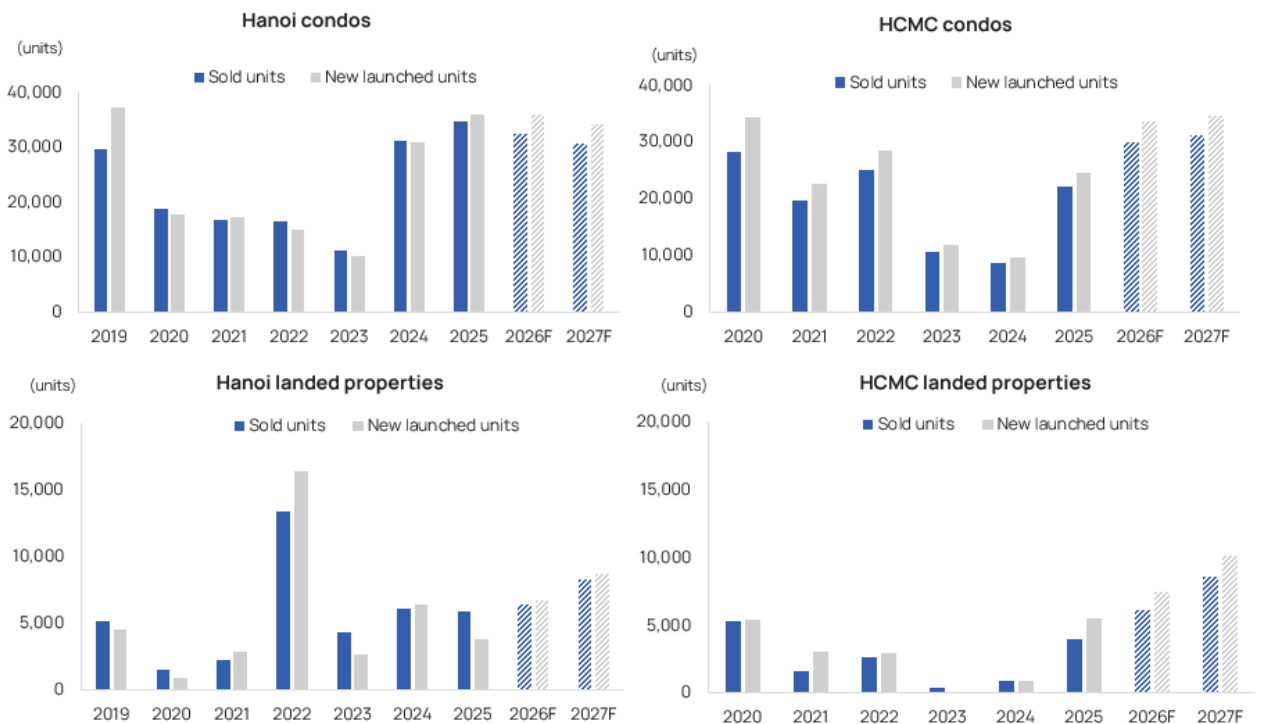
Trong thời gian tới, ước tính của chúng tôi dựa trên biểu đồ thị trường Hà Nội và TP.HCM của CBRE cho thấy **tổng lượng giao dịch sơ cấp sẽ tăng khoảng 10-15% trong năm 2026 và khoảng 5% trong năm 2027.** TP.HCM dự kiến sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng chính với lượng giao dịch dự báo tăng khoảng 40% trong năm 2026 và khoảng 10% trong năm 2027. Trong khi đó, Hà Nội được dự báo sẽ giảm khoảng 4% trong năm 2026 và duy trì ở mức tương đối đi ngang trong năm 2027.

Hình 6: Lượng giao dịch hàng quý trên thị trường BĐS sơ cấp tại Hà Nội và TP.HCM[^]



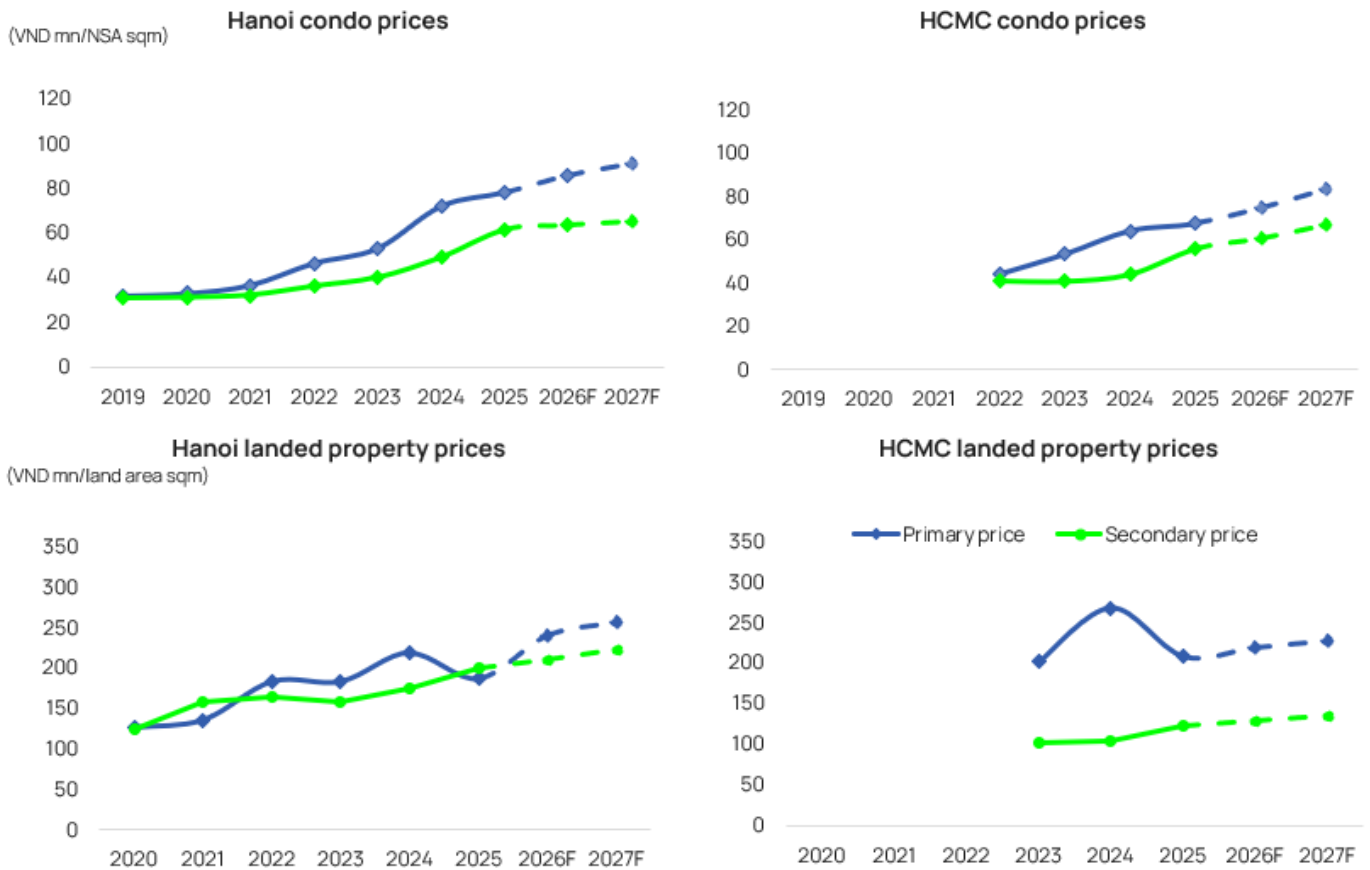
Nguồn: CBRE, Vietcap tổng hợp và ước tính dựa trên các báo cáo và biểu đồ của CBRE. Lưu ý: (*) CBRE phân loại dự án Vinhomes Ocean Park 2 & 3 (Văn Giang - Hưng Yên) thuộc Hà Nội. (^) Lưu ý rằng dữ liệu TP.HCM của CBRE để cập đến khu vực TP.HCM sau sát nhập – bao gồm Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu – và chỉ bắt đầu được công bố theo quý từ năm 2025. Do đó, đối với các giai đoạn trước, chúng tôi sử dụng dữ liệu lịch sử theo quý của TP.HCM trước sát nhập để minh họa cho biểu đồ lượng giao dịch hàng quý.

Hình 7: Dự báo của CBRE về lượng giao dịch sơ cấp tại Hà Nội và TP.HCM[^]



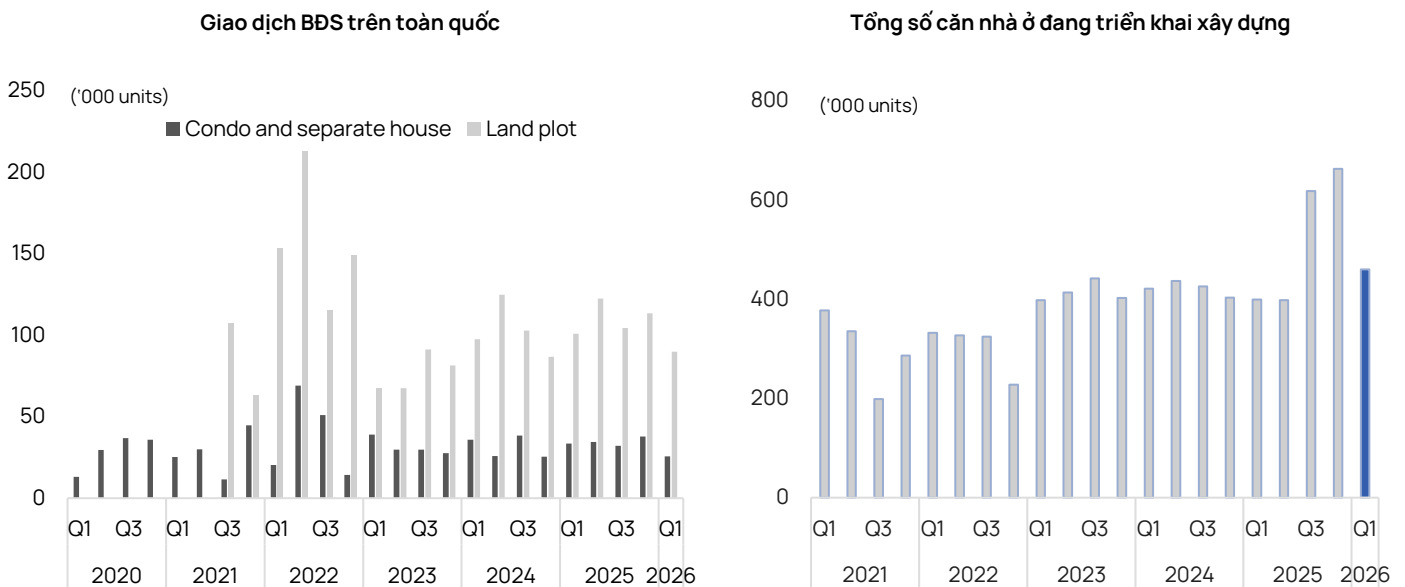
Nguồn: Dữ liệu lịch sử và dự báo của CBRE về giao dịch căn hộ chung cư sơ cấp và BĐS liên thổ, Vietcap tổng hợp và ước tính dựa trên các báo cáo và biểu đồ của CBRE. (^) Lưu ý rằng dữ liệu TP.HCM của CBRE để cập đến khu vực TP.HCM sau sát nhập – bao gồm Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hình 8: Dự báo của CBRE về giá bán trung bình tại Hà Nội và TP.HCM



Nguồn: Dữ liệu lịch sử và dự báo của CBRE, Vietcap tổng hợp và ước tính dựa trên các báo cáo và biểu đồ của CBRE. Lưu ý: Giá sơ cấp trung bình của các sản phẩm mở bán, chưa bao gồm thuế GTGT và chiết khấu; Dữ liệu TP.HCM của CBRE để cập đến khu vực TP.HCM sau sát nhập - bao gồm Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hình 9: Thống kê của Bộ Xây dựng về các hoạt động BĐS trên toàn quốc



Nguồn: Bộ Xây dựng, Vietcap tổng hợp.
Lưu ý: Không có dữ liệu giao dịch đất nền trước quý 3/2021. Dữ liệu của BXD không nêu rõ các số liệu này chỉ gồm giao dịch sơ cấp hay bao gồm cả giao dịch sơ cấp và thứ cấp.

Nguồn: Bộ Xây dựng, Vietcap tổng hợp

Chúng tôi kỳ vọng lượng giao dịch trên thị trường sơ cấp sẽ tăng trưởng YoY khi môi trường lãi suất dần ổn định trong nửa cuối năm 2026 (kịch bản cơ sở)

Theo kịch bản cơ sở của chúng tôi, môi trường lãi suất dự kiến sẽ dần ổn định trong nửa cuối năm 2026 khi thanh khoản hệ thống được cải thiện nhờ các biện pháp điều tiết của NHNN, áp lực tỷ giá hạ nhiệt, giải ngân đầu tư công được đẩy nhanh và hoạt động thanh toán của doanh nghiệp trở lại bình thường. Tương ứng với dự báo này, nhiều ngân hàng cũng kỳ vọng sẽ có thêm dư địa để ổn định lãi suất trong nửa cuối năm 2026. Kịch bản cơ sở này giả định rằng các rủi ro liên quan đến căng thẳng Trung Đông vẫn trong tầm kiểm soát và lạm phát của Việt Nam tiếp tục được giữ ở mức ổn định.

Chúng tôi kỳ vọng lượng giao dịch trên thị trường sơ cấp sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng YoY trong năm 2026. Các động lực tăng trưởng chính bao gồm (i) nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư dài hạn duy trì ổn định, (ii) nguồn cung mới gia tăng, (iii) phát triển hạ tầng, và (iv) các chương trình ưu đãi bán hàng hấp dẫn hơn từ các chủ đầu tư trong bối cảnh lãi suất vay mua nhà cao hơn so với cùng kỳ.

Từ đây đến cuối năm 2026, chúng tôi kỳ vọng (1) các hoạt động BDS tiếp tục tăng tốc sau đà khởi sắc kể từ cuối tháng 3, (2) tâm lý người mua nhà sẽ cải thiện khi môi trường lãi suất dần ổn định trong nửa cuối năm 2026, và (3) các chủ đầu tư duy trì các chương trình ưu đãi bán hàng. Tổng hòa các yếu tố này củng cố quan điểm của chúng tôi về sự gia tăng lượng giao dịch sơ cấp trong các quý tới, dù quá trình phục hồi nhiều khả năng sẽ có sự phân hóa giữa các dự án và phân khúc.

Rủi ro điều chỉnh giảm đối với dự báo của chúng tôi: Thách thức vĩ mô kéo dài có thể làm tăng áp lực lên thanh khoản / mặt bằng lãi suất cao hơn dự kiến, gia tăng tác động tiêu cực đến tâm lý người mua nhà hơn dự kiến, các đợt mở bán dự án bị trì hoãn và chi phí vốn của các chủ đầu tư gia tăng.

Hình 10: Quan điểm của Vietcap về triển vọng tăng trưởng thị trường năm 2026

Quan điểm kịch bản cơ sở của Vietcap – Triển vọng tăng trưởng thị trường 2026 <i>Giả định điều kiện lãi suất dần ổn định trong nửa cuối năm 2026 và biến động vĩ mô trong tầm kiểm soát</i>	Thay đổi so với kỳ vọng đầu năm 2026
<p>01 Triển vọng thị trường</p> <p>Tăng trưởng giao dịch trên thị trường sơ cấp</p> <p>Chúng tôi kỳ vọng lượng giao dịch trên thị trường sơ cấp sẽ duy trì tăng trưởng YoY trong năm 2026.</p>	<p>Điều chỉnh</p> <p>Mức tăng trưởng được điều chỉnh chậm hơn so với kỳ vọng trước đó.</p> <p>Điều chỉnh giảm</p>
<p>02 Động lực thị trường</p> <p>Các yếu tố cơ bản về cung và cầu</p> <ul style="list-style-type: none"> Nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư dài hạn duy trì ổn định. Nguồn cung mới gia nhập thị trường sơ cấp gia tăng. Phát triển cơ sở hạ tầng tiếp diễn, hỗ trợ khả năng kết nối. Các chương trình ưu đãi bán hàng hấp dẫn giúp giảm bớt tác động của lãi suất vay mua nhà tăng cao. 	<p>Điều chỉnh</p> <p>Các chương trình ưu đãi bán hàng hấp dẫn hơn từ chủ đầu tư giúp bù đắp một phần tác động tiêu cực từ lãi suất cao hơn dự kiến; các động lực cung/cầu khác vẫn được duy trì.</p> <p>Điều chỉnh một phần</p>
<p>03 Giá bán</p> <p>Giá bán sơ cấp ròng trung bình</p> <p>Chúng tôi kỳ vọng giá bán sơ cấp ròng trung bình tăng trưởng ở mức trung bình một chữ số YoY so với năm 2025, phản ánh phần nào chi phí SG&A, chi phí xây dựng và chi phí tài chính tăng vào giá bán.</p>	<p>Điều chỉnh</p> <p>Quan điểm không đổi – mức tăng trưởng giá sơ cấp ở mức trung bình một chữ số vẫn là kịch bản cơ sở của chúng tôi.</p> <p>Giữ nguyên</p>
<p>04 Tâm lý người mua & Đặc điểm nhu cầu</p> <p>Tính chọn lọc và nhu cầu mua ở thực cao hơn</p> <ul style="list-style-type: none"> Người mua ngày càng trở nên chọn lọc hơn, ưu tiên các dự án có kết nối giao thông tốt, pháp lý rõ ràng và chủ đầu tư có uy tín. Nhu cầu mua để ở tiếp tục chiếm ưu thế; hoạt động đầu cơ vẫn ở mức thấp. 	<p>Điều chỉnh</p> <p>Người mua mất nhiều thời gian hơn để đưa ra quyết định mua nhà; tuy nhiên, chúng tôi duy trì quan điểm rằng nhu cầu BDS tiếp tục vững chắc.</p> <p>Điều chỉnh một phần</p>

05 Triển vọng doanh số bán BĐS

Doanh số bán BĐS giai đoạn 2026–2027 của các chủ đầu tư trong danh mục theo dõi

Chúng tôi dự báo tổng doanh số bán BĐS trung bình hàng năm giai đoạn 2026–2027 của các chủ đầu tư vốn hóa vừa (KDH, NLG, NVL, DXG, HDC) sẽ cao hơn khoảng 10% so với mức trung bình 5 năm lịch sử.

Động lực tăng trưởng:

- Các dự án mới mở bán và mở bán theo từng giai đoạn của các dự án đang được triển khai.
- Doanh số bán BĐS của NVL dự kiến phục hồi trong năm 2026 sau quá trình tái cơ cấu kể từ cuối năm 2022.

Điều chỉnh

Dự báo chu kỳ doanh số bán BĐS trung bình hàng năm cho giai đoạn 2026–2027 tăng tốc so với mức lịch sử được giữ nguyên.

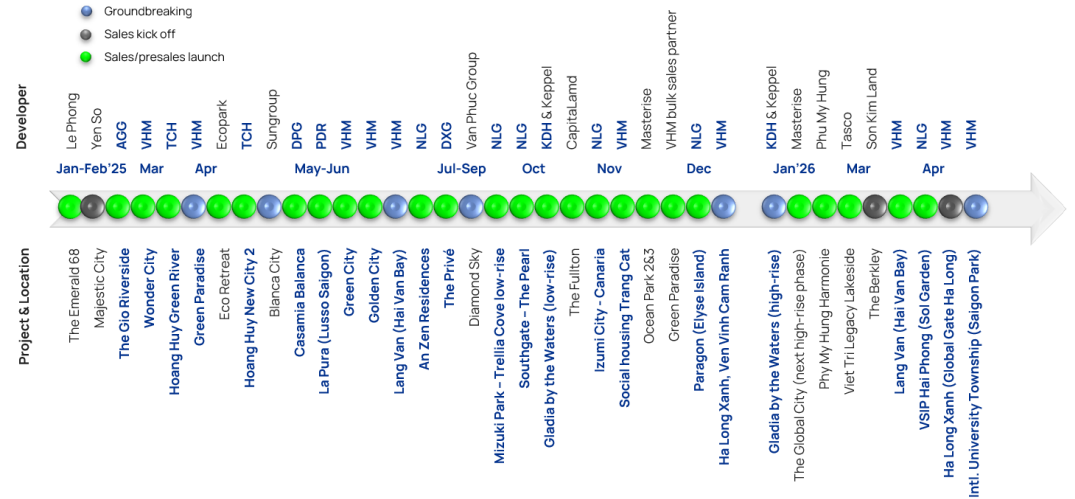
Giữ nguyên

Nguồn: Vietcap

Hoạt động thị trường phục hồi sau Tết; tăng tốc trong nửa cuối năm 2026

Chúng tôi bắt đầu ghi nhận những tín hiệu sớm cho thấy hoạt động BĐS dần phục hồi sau kỳ nghỉ Tết (tháng Giêng âm lịch thường là giai đoạn thấp điểm mang tính thời vụ đối với giao dịch BĐS). Các sự kiện chính bao gồm việc mở bán các dự án mới như Hải Vân Bay của VHM (Đà Nẵng) và Sol Garden của NLG (Hải Phòng), cũng như mở bán các giai đoạn tiếp theo của dự án Harmonie của Phú Mỹ Hưng (TP.HCM; căn hộ) và Global City của Masterise (TP.HCM; căn hộ). Bên cạnh đó là các hoạt động thăm dò thị trường đối với dự án Global Gate Hạ Long của VHM (Quảng Ninh) và lễ khởi công dự án Saigon Park của VHM (TP.HCM). Những diễn biến này cho thấy hoạt động thị trường đang dần khôi phục. Chúng tôi kỳ vọng lượng giao dịch sơ cấp trên thị trường BĐS sẽ lấy lại đà tăng trưởng trong nửa cuối năm 2026.

Hình 11: Các hoạt động chuẩn bị cho đợt mở bán mới tiến triển từ đầu năm đến nay



Nguồn: Vietcap tổng hợp, tính đến tháng 4/2026. Các dự án chủ yếu tại Hà Nội, TP.HCM trước sát nhập, Hải Phòng, Hưng Yên, Quảng Ninh, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ, Đà Nẵng và Khánh Hòa.

Tâm lý người mua thận trọng kéo dài thời gian ra quyết định; chủ đầu tư tăng cường ưu đãi bán hàng để hỗ trợ tỷ lệ hấp thụ

Nhu cầu mua BĐS để ở duy trì vững chắc, tuy nhiên, những bất định vĩ mô trong ngắn hạn tiếp tục ảnh hưởng lên tâm lý thận trọng của người mua, khiến thời gian đưa ra quyết định mua nhà lâu hơn. Trong bối cảnh này, chúng tôi tin rằng nhóm người mua có năng lực tài chính ổn định với tỷ lệ đòn bẩy vừa phải sẽ dẫn dắt giao dịch trên thị trường sơ cấp.

Các chương trình ưu đãi bán hàng ngày càng hấp dẫn từ các chủ đầu tư, bao gồm tiến độ thanh toán linh hoạt, hỗ trợ lãi suất vay mua nhà và chiết khấu cho thanh toán sớm hoặc thanh toán bằng vốn tự có, được kỳ vọng sẽ giúp hỗ trợ sức mua. Mặc dù các rào cản về khả năng chi trả vẫn còn hiện hữu, những ưu đãi này giúp bù đắp một phần tác động của chi phí vay vốn cao và hỗ trợ tâm lý người mua nhà dần dần ổn định.

Các chủ đầu tư dự kiến sẽ duy trì chiến lược về giá bán, với giá mở bán cho các giai đoạn mới hoặc so với các dự án tương đồng sẽ có sự tăng giá. Tuy nhiên, trong bối cảnh hiện tại, nhiều khả năng sẽ làm giảm bớt các kỳ vọng trước đó về mức tăng giá mạnh hơn (so với cuối năm 2025), thay vì dẫn đến việc giảm giá bán sơ cấp.

Đồng thời, chúng tôi kỳ vọng các chủ đầu tư sẽ ưu tiên mở bán các dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, đang trong giai đoạn mở bán tích cực hoặc đã triển khai chuẩn bị, đồng thời tập trung phát triển hệ tiện ích nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu ở thực của khách hàng.

Hình 12: Các chương trình ưu đãi bán hàng ngày càng tăng tại các đợt mở bán dự án mới nhằm thu hút các nhóm người mua nhà khác nhau*

Dự án	Thanh toán linh hoạt	Chiết khấu thanh toán sớm	Gói hỗ trợ lãi suất vay mua nhà	Các ưu đãi khác
VHM (áp dụng cho các dự án đang mở bán)	Tiến độ thanh toán linh hoạt, tối đa 3 năm	12,5%	Lãi suất cố định lên đến 5 năm, tối đa 6%/năm. Đối với các gói vay 18-36 tháng, lãi suất tối đa không quá 9%/năm trong 2 năm tiếp theo (áp dụng cho các giao dịch đến hết ngày 20/07/2026).	Chiết khấu cho hội viên Vinclub, miễn phí quản lý trong 2 năm, các ưu đãi khác (xe hơi, vàng) có thể quy đổi thành tiền mặt, chiết khấu cho khách hàng nhận nhà sớm.
Gladia by the Waters (KDH & Keppel; TP.HCM)	Tiến độ thanh toán tiêu chuẩn 12 tháng	Hoàn tiền (Cashback) 8%	Hỗ trợ lãi suất 0%; ân hạn nợ gốc trong 18 tháng.	Miễn phí quản lý từ 2-5 năm; quà tặng ưu đãi (chuyến du lịch, điện thoại, nội thất) có thể quy đổi thành tiền mặt; chiết khấu cho khách hàng mua sỉ.
Izumi City (NLG; Đồng Nai)	Thanh toán linh hoạt trong 12 / 24 / 36 tháng	4,5-10,5%	Chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất lên đến 9%/năm; ân hạn nợ gốc trong 19 tháng.	Miễn phí quản lý trong 2 năm; các chương trình sự kiện khác.
The Privé (DXG; TP.HCM)	Thanh toán lên đến 30 tháng	12%	Chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất lên đến 8%/năm trong tối đa 30 tháng; ân hạn nợ gốc lên đến 5 năm.	Chiết khấu cho khách hàng mua sỉ.
Hoang Huy New City (TCH; Hải Phòng)	Thanh toán linh hoạt trong 18 / 24 / 30 / 36 tháng	14% đối với khách hàng không vay vốn, theo tiến độ thanh toán chuẩn	Lãi suất 0% và ân hạn nợ gốc lên đến 36 tháng.	Chiết khấu cho khách hàng mua sỉ, các ưu đãi khác có thể quy đổi thành tiền mặt.

Nguồn: Vietcap tổng hợp, tính đến tháng 4/2026. Lưu ý: (*) Giá bán ròng thực tế có thể thay đổi tùy thuộc vào chính sách bán hàng được áp dụng (ví dụ: tiến độ thanh toán và các chương trình hỗ trợ lãi suất).

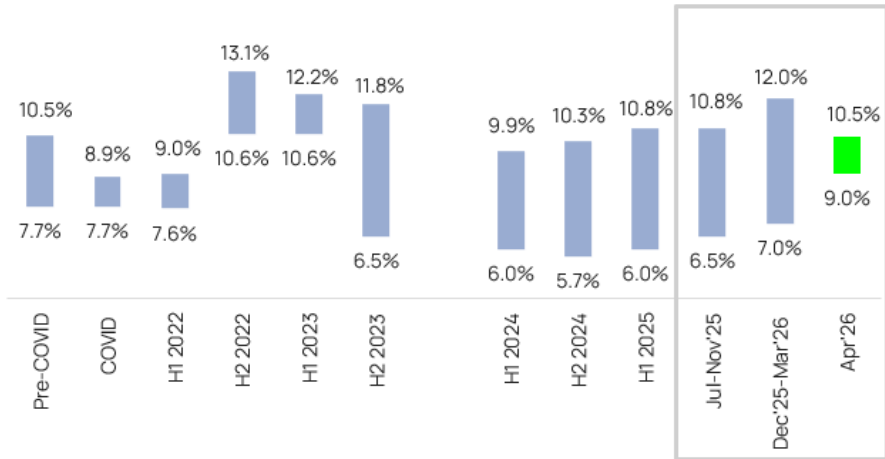
Môi trường lãi suất dự kiến dần ổn định trong nửa cuối năm 2026

Chúng tôi cho rằng các tín hiệu chính sách tiền tệ từ Chính phủ đã trở nên cân bằng hơn, tập trung mạnh mẽ hơn vào chất lượng tăng trưởng trong khi NHNN tiếp tục duy trì các biện pháp hỗ trợ tích cực. Vào ngày 09/04/2026, NHNN đã tổ chức cuộc họp với các ngân hàng thương mại, đánh dấu cuộc họp đầu tiên do tân Thống đốc Phạm Đức Ấn chủ trì. NHNN duy trì cam kết điều hành chính sách tiền tệ theo hướng chủ động và linh hoạt, đồng thời phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách vĩ mô khác, với ưu tiên duy trì kiểm soát lạm phát trong năm 2026 nhằm hỗ trợ ổn định kinh tế vĩ mô và tăng trưởng bền vững. NHNN cũng kêu gọi các ngân hàng thương mại điều chỉnh giảm lãi suất huy động và lãi suất cho vay nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế.

Theo kịch bản cơ sở của chúng tôi, môi trường lãi suất được kỳ vọng sẽ dần ổn định trong nửa cuối năm 2026 khi thanh khoản hệ thống được cải thiện, nhờ (1) hạn mức tín dụng được giám sát chặt chẽ và sự hỗ trợ thanh khoản từ NHNN (thông qua nghiệp vụ thị trường mở, hợp đồng tỷ giá kỳ hạn), (2) áp lực tỷ giá hạ nhiệt do chênh lệch lãi suất thu hẹp, (3) Chính phủ đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, và (4) các hộ kinh doanh tiếp tục thích nghi với luật thuế mới và khôi phục việc sử dụng thanh toán qua ngân hàng cho các giao dịch kinh doanh. Tương ứng với dự báo này, nhiều ngân hàng kỳ vọng sẽ có thêm dự địa để ổn định lãi suất trong nửa cuối năm 2026. Kịch bản cơ sở này giả định rằng các rủi ro liên quan đến căng thẳng Trung Đông vẫn trong tầm kiểm soát và lạm phát của Việt Nam tiếp tục được giữ ở mức ổn định.

Quan điểm của chúng tôi: Chúng tôi kỳ vọng các thông tin xoay quanh đề xuất giảm lãi suất huy động của NHNN sẽ hỗ trợ tâm lý người mua nhà khi các kỳ vọng về lãi suất được định hướng rõ ràng hơn. Tuy nhiên, thời điểm và mức độ giảm lên chi phí vay vẫn còn chưa chắc chắn, trong bối cảnh biến động vĩ mô vẫn tiếp diễn, áp lực huy động vốn toàn hệ thống và định hướng của NHNN về tăng trưởng tín dụng BĐS. Ngay cả khi chi phí vay không giảm mạnh, sự cải thiện kỳ vọng về tâm lý người mua nhà, cùng với việc các chủ đầu tư tiếp tục đưa ra các chương trình ưu đãi bán hàng, củng cố quan điểm của chúng tôi về việc lượng giao dịch sơ cấp sẽ dần khởi sắc trong các quý tới, dù quá trình phục hồi nhiều khả năng sẽ có phân hóa giữa các dự án và phân khúc.

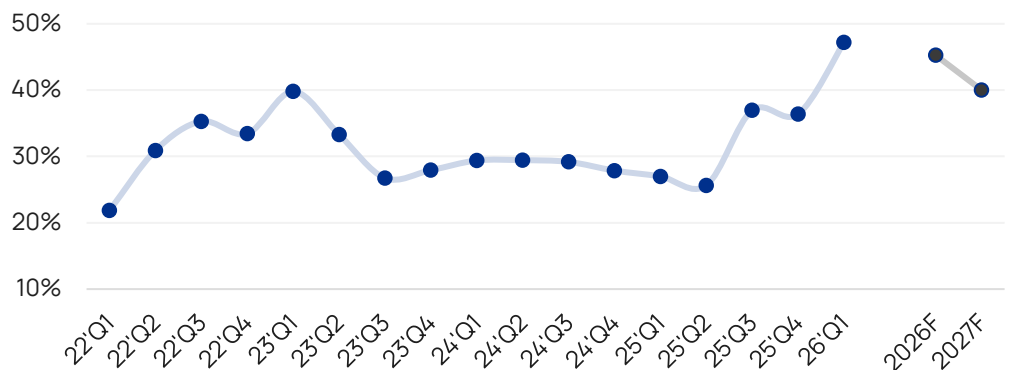
Hình 13: Khảo sát của Vietcap về lãi suất vay mua nhà ưu đãi (trong 1-2 năm đầu) tại một số ngân hàng (%/năm)



Nguồn: Vietcap ước tính và tổng hợp, tính đến tháng 4/2026. Lưu ý: Mức lãi suất vay mua nhà được trình bày dựa trên khảo sát của chúng tôi tại một số ngân hàng được lựa chọn, thực hiện tại một thời điểm cụ thể. Mặc dù một số ngân hàng quốc doanh có đưa ra mức lãi suất lên tới 14% kể từ tháng 1/2026, chúng tôi cho rằng các mức lãi suất này ít được áp dụng trong nhu cầu vay mua nhà hiện tại, và do đó đã được loại trừ khỏi so sánh này. Lãi suất vay mua nhà thực tế có thể khác nhau, tùy thuộc vào việc đánh giá thêm các yếu tố như hồ sơ tín dụng của người vay, thời hạn vay, tỷ lệ vay trên giá trị tài sản (LTV), chất lượng tài sản đảm bảo và dự án cơ sở.

Đòn bẩy gia tăng nhằm chuẩn bị cho giai đoạn tăng tốc bán hàng của năm 2026-2027, trong khi năng lực huy động và cân đối nguồn vốn vẫn trong tầm kiểm soát. Trong danh mục theo dõi các chủ đầu tư BĐS nhà ở của chúng tôi (VHM, KDH, NLG, NVL, DXG và HDC), tỷ lệ nợ vay ròng/vốn chủ sở hữu trung vị đã tăng kể từ quý 2/2025 và đạt khoảng 47% tính đến cuối quý 1/2026. Chúng tôi cho rằng điều này chủ yếu phản ánh việc gia tăng sử dụng nợ vay nhằm tài trợ việc phát triển dự án trong trung hạn, qua đó chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo. Chúng tôi kỳ vọng dòng tiền bán hàng trong năm 2026 sẽ mạnh hơn so với cùng kỳ – nhờ lượng backlog từ cuối năm 2025 và doanh số bán BĐS mới dự kiến trong năm 2026 – củng cố khả năng thanh toán nghĩa vụ nợ. Song song đó, các chủ đầu tư tiếp tục đa dạng hóa các kênh huy động vốn ngoài dòng tiền thu từ bán BĐS, bao gồm tín dụng ngân hàng, phát hành trái phiếu, huy động vốn cổ phần, liên doanh và/hoặc chuyển nhượng tài sản, qua đó hỗ trợ thanh khoản và bảng cân đối kế toán.

Hình 14: Tỷ lệ nợ vay ròng/vốn chủ sở hữu trung vị của các chủ đầu tư BĐS nhà ở trong danh mục theo dõi của chúng tôi (VHM, KDH, NLG, NVL, DXG, HDC)



Nguồn: Báo cáo tài chính của các công ty trên, dự báo của Vietcap cho năm 2026-2027.

Đẩy mạnh phát triển hạ tầng sẽ tái định hình tăng trưởng và mở rộng không gian phát triển BĐS tại Việt Nam

Chúng tôi tiếp tục cho rằng việc mở rộng khả năng kết nối hạ tầng sẽ là yếu tố then chốt thúc đẩy sự tăng trưởng bền vững cho lĩnh vực nhà ở. Trong trung hạn, tiến độ phát triển hạ tầng được kỳ vọng sẽ tăng tốc mạnh mẽ hơn tại khu vực miền Nam, với trọng tâm là cải thiện kết nối liên vùng, đặc biệt là các tuyến kết nối với Sân bay Quốc tế Long Thành và các hành lang kinh tế trọng điểm.

Song song đó, định hướng của Chính phủ về việc một số tỉnh thành lên thành phố trực thuộc Trung ương – gần đây nhất là quyết định phê duyệt tỉnh Đồng Nai, có hiệu lực từ ngày 30/4/2026, cùng với việc Bộ Chính trị đồng ý chủ trương thành lập Thành phố Quảng Ninh – được kỳ vọng sẽ nâng cao mức độ tự chủ về chính sách và tính linh hoạt trong công tác quản lý hành chính của các địa phương. Qua đó, các địa phương này có thể tăng cường khả năng thu hút đầu tư và tiếp tục thúc đẩy tiến độ phát triển hạ tầng.

Những diễn biến này có thể gián tiếp hỗ trợ các chủ đầu tư niêm yết sở hữu quỹ đất tại các khu vực này. Tại Đồng Nai, các chủ đầu tư hưởng lợi bao gồm NVL (dự án Aqua City), NLG (Izumi City và Paragon/Elyse Island), DXG (Gem Sky World), và DIG (Long Tân). Trong khi đó, việc Quảng Ninh có khả năng được nâng cấp có thể tạo tâm lý tích cực cho VHM (Global Gate Hạ Long). Tuy nhiên, mức độ tác động thực tế sẽ tùy thuộc vào từng dự án cụ thể, dựa trên các yếu tố như tiến độ hoàn tất thủ tục pháp lý, thời điểm mở bán, triển vọng nhu cầu và năng lực triển khai.

Hình 15: Các dự án phát triển hạ tầng đáng chú ý dự kiến triển khai trong 5 năm tới

Dự án	Tỉnh/Thành phố	Tình trạng triển khai	Dự án BĐS có khả năng hưởng lợi từ các chủ đầu tư niêm yết	2026G	2027G	2028G	2029G	2030G
Tuyến Metro Nam Thăng Long - Trần Hưng Đạo	Hà Nội	Lễ khởi công đã tổ chức vào tháng 10/2025.	N/A					
Tuyến Metro Văn Cao - Hòa Lạc	Hà Nội	Lễ khởi công đã tổ chức vào ngày 19/12/2025.	Smart City (VHM), Charm Villas (HDG)					
Đường sắt cao tốc Hà Nội - Quảng Ninh	Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, và Quảng Ninh	Lễ khởi công đã tổ chức vào ngày 12/4/2026.	Global Gate Ha Long (VHM)					
Đường Vành đai 3	TP. HCM, Tây Ninh, Đồng Nai	Dự kiến hoàn thành toàn bộ dự án vào cuối năm 2026.	Grand Park (VHM), Tân Tạo (KDH), Waterpoint (NLG), Long Tân (DIG)					
Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	TP. HCM, Đồng Nai	Dự kiến hoàn thành toàn bộ dự án trước ngày 18/5/2026.	The Light City (HDC)					
Tuyến Metro Bến Thành - Tham Lương	TP. HCM	Lễ khởi công đã tổ chức vào ngày 15/1/2026.	N/A					
Tuyến Metro Bến Thành - Cần Giờ	TP. HCM	Lễ khởi công đã tổ chức vào ngày 19/12/2025.	Green Paradise (VHM)					
Tuyến Metro Bến Thành - Thủ Thiêm & Thủ Thiêm - Long Thành	TP. HCM, Đồng Nai	Lễ khởi công đã tổ chức vào ngày 29/4, và dự kiến vào ngày 30/6/2026, lần lượt.	Gem Sky World (DXG)					
Cầu Cát Lái, Long Hưng, Phú Mỹ 2	TP. HCM, Đồng Nai	Dự kiến bắt đầu xây dựng vào quý 2/2026, sau khi tổ chức lễ khởi công vào tháng 1/2026.	Aqua City (NVL), Izumi City (NLG)					

Nguồn: Vietcap tổng hợp từ các phương tiện truyền thông, tính đến đầu tháng 5/2026. Lưu ý: Tất cả các mốc thời gian dự kiến phản ánh những mục tiêu mới nhất do Chính phủ/chính quyền địa phương/các nhà đầu tư đề xuất đưa ra tại thời điểm chúng tôi tổng hợp.

Các cải cách pháp lý thể hiện định hướng nhất quán trong việc cải thiện hiệu quả sử dụng đất và khả năng tiếp cận nhà ở

Mục tiêu hoàn thiện Luật Đất đai sửa đổi vào năm 2026

Vào ngày 11/5, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thảo luận về việc tổng kết kỳ họp thứ nhất và công tác chuẩn bị cho kỳ họp thứ hai, dự kiến diễn ra vào cuối năm nay. Chương trình dự kiến của kỳ họp thứ hai có bao gồm nội dung xem xét sửa đổi Luật Đất đai 2024.

Mục tiêu sửa đổi Luật Đất đai trong năm 2026 trước đó đã được nêu trong Nghị quyết số 79-NQ/TW, ban hành ngày 6/1/2026 (vui lòng tham khảo [Báo cáo Ngành](#) ngày 21/1/2026 của chúng tôi, trang 13-14). Theo truyền thông trong nước, các nội dung sửa đổi đề xuất đối với Luật Đất đai nhằm: (1) đồng bộ với những thay đổi về hành chính sau khi sáp nhập tỉnh, và (2) luật hóa các nghị quyết/nghị định đã ban hành gần đây (ví dụ: Nghị quyết 254 được thông qua ngày 11/12/2025, đưa ra các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm tháo gỡ khó khăn khi triển khai Luật Đất đai 2024; vui lòng tham khảo [Báo cáo Ngành](#) của chúng tôi ngày 29/10/2025, trang 10-11), qua đó nâng cao tính thống nhất của khung pháp lý. Chúng tôi kỳ vọng các thông tin chi tiết về dự thảo sửa đổi và lộ trình triển khai sẽ được công bố trong thời gian tới.

Nghị quyết về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực và giải pháp cho các dự án tồn đọng, kéo dài

Vào ngày 24/4, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 29/2026/QH16 về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm xử lý các vi phạm pháp luật đất đai phát sinh trước thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, đồng thời tháo gỡ vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài. Nghị quyết có hiệu lực từ ngày 1/5/2026, với các quy định về xử lý vi phạm pháp luật được thực hiện đến ngày 1/5/2029, và các quy định tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng được thực hiện đến ngày 1/5/2031.

Nghị quyết hướng đến mục tiêu khơi thông các dự án tồn đọng, xử lý các sai phạm phù hợp với thực tiễn và khách quan, đồng thời duy trì nguyên tắc không hợp thức hóa sai phạm, không để phát sinh sai phạm mới.

Nghị quyết đưa ra hướng tiếp cận thực tiễn đối với các vi phạm pháp luật phát sinh trước ngày 1/8/2024, bao gồm:

- Không truy cứu/ miễn trách nhiệm hình sự: Áp dụng đối với các dự án mang lại lợi ích phát triển kinh tế - xã hội, không tham nhũng và đã khắc phục toàn bộ hậu quả.
- Tạm hoãn truy cứu trách nhiệm hình sự/ xử lý kỷ luật: Tạo điều kiện cho cá nhân và tổ chức huy động nguồn lực khắc phục hậu quả.

Nghị quyết cũng đưa ra các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho một số trường hợp dự án tồn đọng kéo dài, bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định: Nếu phù hợp với quy hoạch, mục đích sử dụng đất có thể được điều chỉnh (sang đất ở hoặc đất thương mại), với điều kiện chủ đầu tư phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính.
- Vi phạm trong lựa chọn nhà đầu tư/giao đất: Dự án có thể tiếp tục triển khai mà không cần thực hiện lại quy trình đấu thầu/đấu giá; các quyết định phê duyệt có thể được cấp bổ sung, nếu nhà đầu tư không đảm bảo năng lực, sẽ lựa chọn nhà đầu tư khác.
- Các trường hợp thu hồi đất không đúng quy định: Dự án có thể được tiếp tục triển khai nếu đáp ứng các điều kiện về pháp lý, tài chính và quy hoạch; nếu dự án không đáp ứng điều kiện thì chấm dứt thực hiện và nhà đầu tư được hoàn trả kinh phí.
- Vi phạm mục đích sử dụng đất: Các dự án phù hợp với quy hoạch có thể tiếp tục triển khai sau khi điều chỉnh và thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ, không buộc tháo dỡ công trình.

- Các dự án xây dựng lưới điện chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư: Các dự án đang triển khai không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, với quyết định phê duyệt dự án đầu tư được dùng làm căn cứ để thực hiện các thủ tục khác.

Quan điểm của chúng tôi:

Chúng tôi đánh giá Nghị quyết này tiếp tục củng cố định hướng của Chính phủ, được nhấn mạnh kể từ năm 2023, nhằm tháo gỡ các vướng mắc pháp lý trong lĩnh vực BĐS. Nhìn chung, Nghị quyết phản ánh cách tiếp cận thực tế hơn, ưu tiên việc hoàn thành dự án và khắc phục hậu quả kinh tế. Mặc dù danh sách dự án chưa được công bố, chúng tôi lưu ý rằng quy trình thực hiện pháp lý của các dự án nhà ở thường khá phức tạp. Do đó, Nghị quyết có thể giúp giải quyết một số vấn đề nhất định, nhưng các vướng mắc khác vẫn có thể tồn tại, tùy theo dự án. Tiến độ tháo gỡ cũng sẽ phụ thuộc vào các yếu tố như văn bản hướng dẫn và trình tự xử lý hành chính của các cơ quan liên quan.

Dự thảo Nghị quyết về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp

Bộ Xây dựng đang soạn thảo Nghị quyết về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp và hiện đang trong quá trình lấy ý kiến công chúng. Dự thảo được thực hiện theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ nhằm xây dựng chính sách nhà ở hướng tới nhóm người có thu nhập trung bình (người có thu nhập trên 20 triệu đồng/tháng).

Các đề xuất chính trong dự thảo (bản dự thảo tháng 2/2026):

- **Chính sách đất đai và đầu tư xây dựng:** UBND cấp tỉnh sẽ bố trí quỹ đất dành cho nhà ở thương mại giá phù hợp dựa trên nhu cầu thực tế tại địa phương và phê duyệt đầu tư, đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu/đấu giá, theo quy định tương tự về cơ chế phát triển nhà ở xã hội.
- **Ưu đãi đối với dự án:** Chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 15% tổng vốn đầu tư xây dựng dự án, không phải bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án, huy động vốn linh hoạt hơn và có thể tiếp cận các khoản vay ưu đãi.
- **Yêu cầu đối với người mua:** Người mua/thuê mua phải là cá nhân trong nước và chỉ được mua/thuê một căn từ chủ đầu tư, với thời gian hạn chế chuyển nhượng tối thiểu là 5 năm.
- **Hiệu lực:** Dự kiến có hiệu lực từ ngày ban hành đến hết ngày 28/02/2027.

Quan điểm của chúng tôi: Dự thảo Nghị quyết này nhằm tăng cường nguồn cung nhà ở thương mại giá phù hợp và giúp ổn định thị trường bất động sản thông qua việc tái cân bằng cơ cấu nguồn cung, giảm bớt áp lực tăng giá nhà ở nói chung, từ đó cải thiện khả năng tiếp cận cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình với nhu cầu ở thực.

Chúng tôi lưu ý rằng đây là một đề xuất dự thảo tiếp theo sau Dự thảo Nghị quyết (vào tháng 10/2025) về cơ chế kiểm soát, kiểm chế giá bất động sản. Chúng tôi cho rằng dự thảo có thể sẽ có những điều chỉnh trong quá trình lấy ý kiến. Chúng tôi tin rằng mức độ hiệu quả và tính khả thi sẽ còn phụ thuộc vào việc ban hành kịp thời các nghị định và thông tư hướng dẫn chi tiết, cũng như tốc độ triển khai dự án thực tế và mức độ tham gia của các chủ đầu tư.

Trong danh mục cổ phiếu BĐS theo dõi của chúng tôi, một số chủ đầu tư hiện có phát triển phân khúc nhà ở xã hội/giá phù hợp – như VHM, NLG và HDC, có thể có vị thế tương đối tốt hơn nhờ kinh nghiệm sẵn có, mặc dù đóng góp của phân khúc sản phẩm này vào doanh số bán hàng hiện vẫn còn tương đối khiêm tốn ở thời điểm hiện tại. Gần đây, tại ĐHCĐ 2026, ban lãnh đạo VGC cho biết công ty đang nghiên cứu phát triển các sản phẩm nhà ở thương mại giá phù hợp và xem đây có thể là hướng tăng trưởng tiềm năng mới cho mảng BĐS nhà ở của doanh nghiệp.

Phụ lục

Chúng tôi đã tổng hợp Hình 6, 7 và 8 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, trong khi Hình 9 dựa trên dữ liệu do Bộ Xây dựng công bố.

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, (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, và (iii) dữ liệu giao dịch toàn quốc của Bộ Xây dựng không nêu rõ số liệu bao gồm các giao dịch sơ cấp hay thứ cấp.

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.

Hệ thống khuyến nghị của Vietcap

Tôi, Thân Như Đoàn Thực, 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.

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
- Đinh Kiến Vương, Chuyên viên, ext 468

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 Vinh, Chuyên viên cao cấp, ext 584
- Lý Phúc Thanh Ngân, Chuyên viên cao cấp, ext 532
- Nguyễn Thảo Nguyễn, Chuyên viên, ext 268

Dầu khí, Điện và Nước

Đinh Thị Thủy Dương

Phó Giám đốc, ext 140

- Đỗ Công Anh Tuấn, Chuyên viên cao cấp, ext 181
- Dương Tấn Phước, Chuyên viên, ext 135
- 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, Phó Trưởng phòng, 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