



| Trung tâm Phân tích | VPBankS

Báo cáo

Đầu tư tài sản



Tháng 08/2026

TÓM TẮT NỘI DUNG BÁO CÁO

Lãi suất tiết kiệm

Khách hàng ưu tiên an toàn và ổn định nên ưu tiên kì hạn 6T-12T, đặc biệt với nhóm NH tư nhân còn duy trì mức lãi suất cao và tiếp tục theo dõi trong bối cảnh lãi suất có thể điều chỉnh vào cuối năm.

Trái phiếu

- **TPCP:** Lợi suất TPCP dự kiến dao động ở vùng hiện tại hoặc tăng nhẹ trước khi có thêm tín hiệu rõ ràng hơn về xu hướng lãi suất toàn cầu và tỷ giá.
- **TPDN:** Mặt bằng coupon vẫn tiếp tục neo cao sẽ tiếp tục sàng lọc các đơn vị phát hành, dẫn tới các đợt phát hành mới sẽ tập trung chính ở các doanh nghiệp có tài chính vững mạnh thuộc các ngành Ngân hàng, BĐS.

Tỷ giá USD/VND

Tỷ giá dự kiến sẽ duy trì ở vùng cao (26,000-26,500), tiếp tục phụ thuộc chủ yếu vào xu hướng của đồng USD và kỳ vọng đối với chính sách tiền tệ của Fed.

Cổ phiếu

Giữ vị thế đã có và duy trì tỷ lệ cổ phiếu ở mức hợp lý, ưu tiên nắm giữ các nhóm cổ phiếu hưởng lợi trực tiếp từ câu chuyện nâng hạng/thoái vốn trong danh mục FTSE GEIS và Quyết định 40 về thoái vốn nhà nước.

Chứng chỉ quỹ

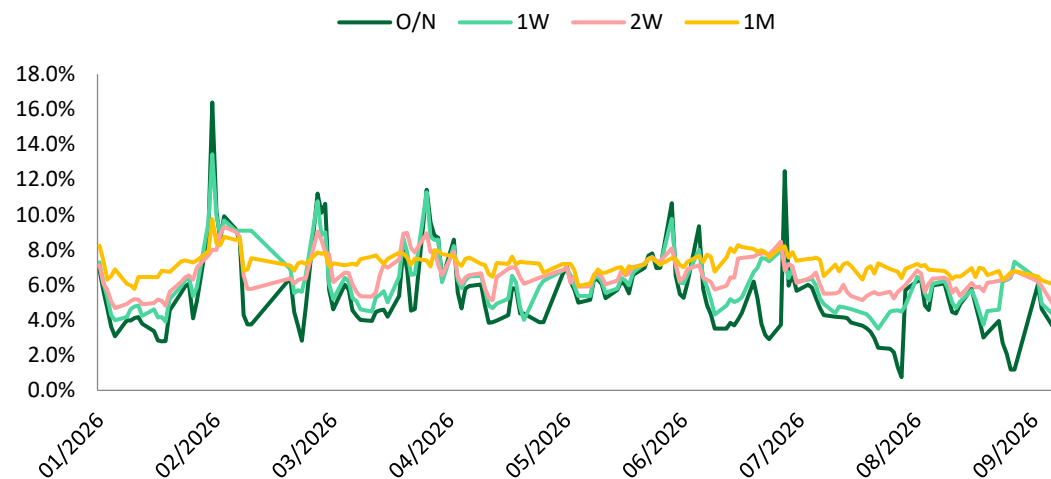
Ưu tiên các quỹ có tỷ trọng lớn doanh nghiệp KQKD tích cực và hưởng lợi từ dòng vốn giải ngân nâng hạng của khối ngoại. Quỹ trái phiếu có thể chịu áp lực về giá trị NAV do xu hướng tăng của lợi suất thị trường, và lợi suất kém hấp dẫn hơn sv coupon TPDN (TP Ngân hàng 8-9%/năm, BĐS 10%-12%).

Tài sản khác

- **Vàng:** NĐT ngắn hạn có thể tham gia vị thế Short ở nhịp nảy kỹ thuật ngắn hạn khi giá vàng hồi tới các vùng kháng cự 4,450-4.500 USD/Oz. Duy trì vị thế nắm giữ trung hạn, chưa ưu tiên gia tăng.
- **Bất động sản:** Nguồn cung giá thấp hơn hỗ trợ thanh khoản tại TP.HCM, trong khi Hà Nội đối mặt áp lực từ mặt bằng giá cao. Khả năng hấp thụ của thị trường sẽ tiếp tục phụ thuộc vào mức độ cải thiện nguồn cung phục vụ nhu cầu ở thực.

Lãi suất tiết kiệm

Lãi suất liên ngân hàng



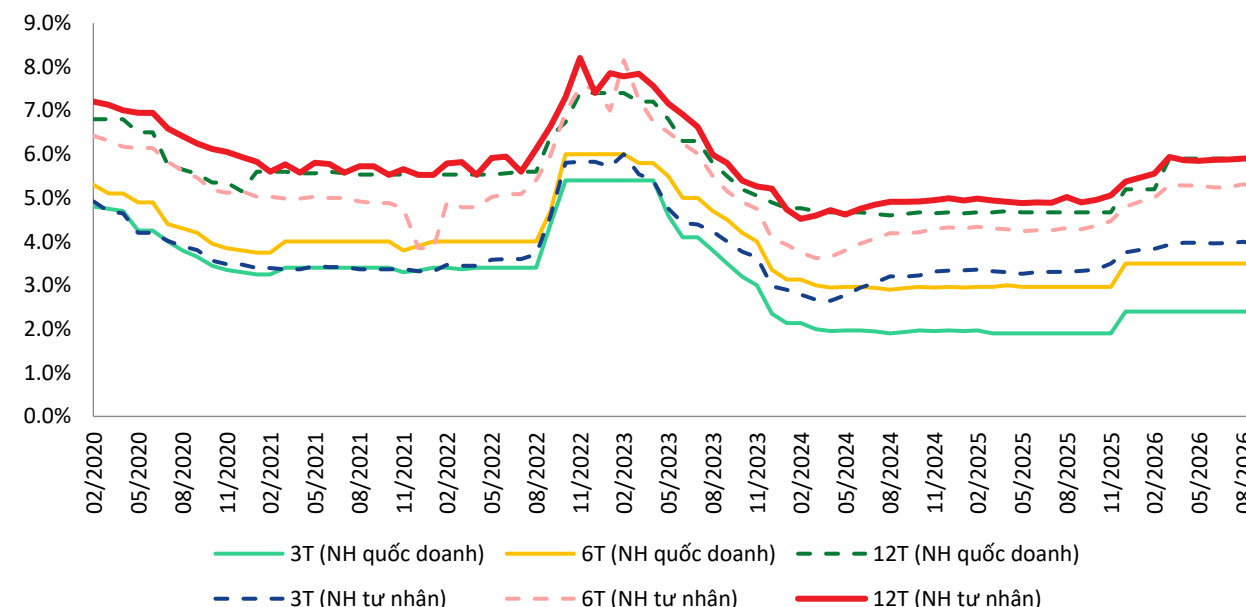
Lãi suất liên ngân hàng duy trì xu hướng giảm. Lãi suất O/N đã liên tiếp giảm mạnh, xuống mức thấp nhất hai năm vào thời điểm cuối tháng 7 và tháng 8. LS liên ngân hàng ở tất cả các kỳ hạn đều đã giảm mạnh thời điểm đầu tháng 9/2026 sau giai đoạn nghỉ lễ cho thấy nhu cầu vốn ngắn hạn tạm thời hạ nhiệt.

KHUYẾN NGHỊ: CÓ THỂ TIẾP TỤC CHỌN KÊNH TIẾT KIỆM CHO PHẦN VỐN AN TOÀN

- Khách hàng ưu tiên an toàn và dòng tiền ổn định có thể tiếp tục gửi tiết kiệm, đặc biệt ở kỳ hạn 6T–12T để khóa mức lãi suất hiện tại.
- Khách hàng cần linh hoạt thanh khoản nên chia nhỏ khoản tiền gửi theo nhiều kỳ hạn như 3T/6T/12T và tiếp tục theo dõi trong bối cảnh áp lực thanh khoản tăng vào cuối năm tạo dư địa điều chỉnh lãi suất huy động.

Lãi suất huy động vẫn tiếp tục xu hướng đi ngang ở cả 2 nhóm NH quốc doanh và nhóm NH tư nhân. Mức chênh lệch lãi suất giữa 2 nhóm NH chủ yếu xuất hiện ở các kỳ hạn ngắn và trung hạn, nhóm tư nhân cao hơn nhóm quốc doanh khoảng 1,57 điểm % ở kỳ hạn 3T và 1,79 điểm % ở kỳ hạn 6T. Với kỳ hạn 12T, lãi suất hai nhóm gần như ngang bằng.

Lãi suất huy động



(Nguồn: NHNN, FiinPro, Bloomberg, ngày 11/09/2026)

Trái phiếu chính phủ

THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

Tỷ lệ & Lợi suất trúng thầu

Tỷ lệ trúng thầu	LS 5 năm	LS 10 năm	LS 15 năm
47.9%	4.2%	4.4%	2.3%
+20.7đ% sv tháng trước	+8.9 đcb	+9.1 đcb	+13.8 đcb

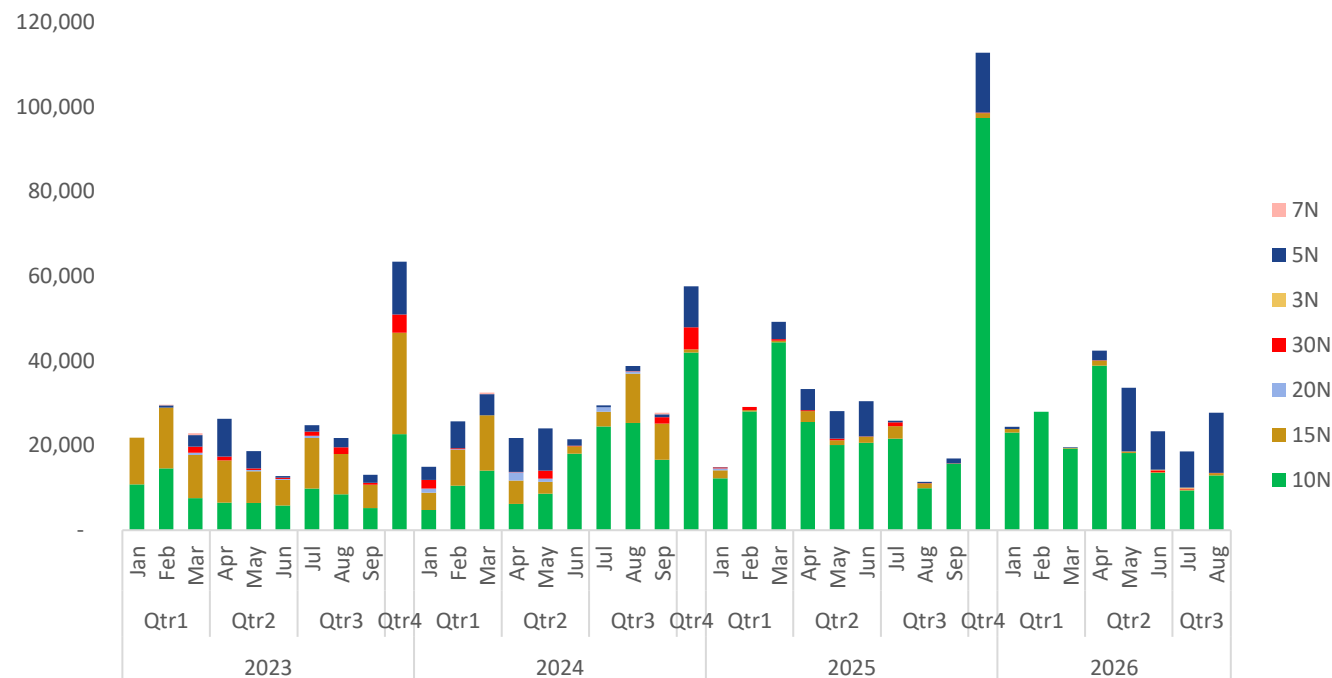
Trong tháng 8/2026, tổng giá trị gọi thầu TPCP của KBNN đạt 58,000 tỷ đồng (-15.3% sv tháng trước, +20.8% svck). Giá trị phát hành TPCP đạt 27,756 tỷ đồng (+49.2% sv tháng trước, +142.1% svck), tương ứng tỷ lệ trúng thầu tháng 8 đạt 47.9%, +20.7 đ% sv tháng trước và +23.9 đ% svck. Mặc dù vậy giá trị phát hành trong cả tháng 7 và tháng 8 đang thể hiện xu hướng giảm phản ánh nhu cầu suy yếu của NĐT trong bối cảnh lãi suất liên ngân hàng neo cao.

Khối lượng phát hành tập trung ở kỳ hạn 5 năm và 10 năm, lần lượt chiếm 51.2% và 46.7% tổng giá trị trúng thầu. Lợi suất trúng thầu sau khi giảm mạnh trong tháng 7 đã trở lại quanh mức nền cao, ngang bằng với giai đoạn cuối tháng 6/202 ở tất cả các kỳ hạn.

NHẬN ĐỊNH:

Khối lượng phát hành tiếp tục tập trung ở kỳ hạn 5-10 năm trong bối cảnh chênh lệch lợi suất chưa đủ hấp dẫn để bù đắp rủi ro kỳ hạn. Cùng với tỷ lệ trúng thầu duy trì ở mức thấp, điều này cho thấy áp lực tăng lợi suất vẫn hiện hữu. Chúng tôi kỳ vọng lợi suất TPCP sẽ dao động quanh vùng hiện tại hoặc tăng nhẹ trong ngắn hạn, trước khi có thêm tín hiệu rõ ràng hơn từ lãi suất toàn cầu và diễn biến tỷ giá.

Giá trị trúng thầu theo kỳ hạn (Đơn vị: Nghìn tỷ đồng)



(Nguồn: HNX, VPBankS Research, 31/08/2026)

Trái phiếu chính phủ

THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

Giá trị giao dịch Outright

233,808 tỷ VND

-11.2% sv tháng trước

Giá trị giao dịch repo

109,759 tỷ VND

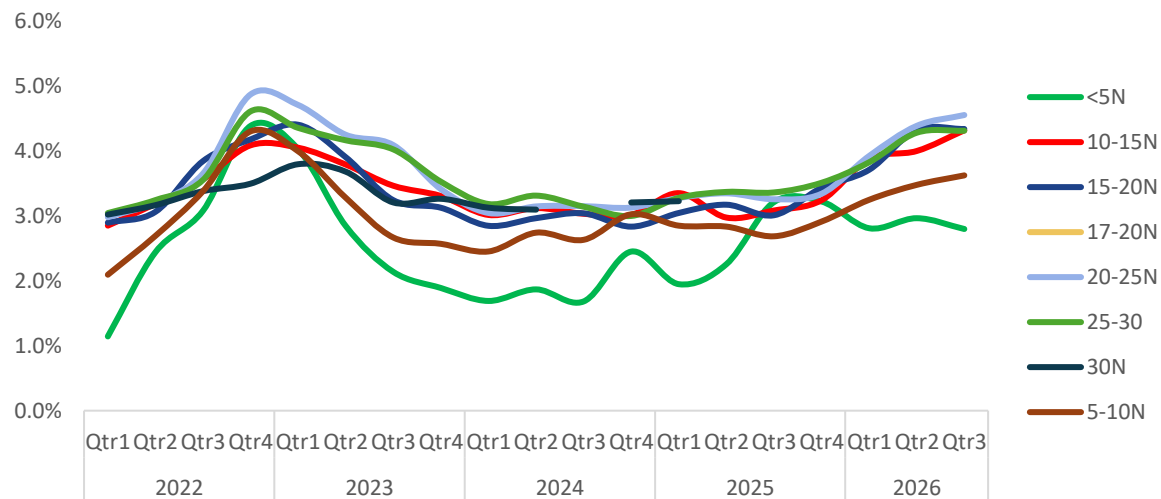
-8.9% sv tháng trước

Giao dịch Outright: Giá trị giao dịch Outright đạt 233,808 tỷ đồng, giảm 11.2% sv tháng trước và giảm 21.2% svck, ghi nhận tháng thứ 2 liên tiếp giao dịch Outright hạ nhiệt kể từ mức nền thanh khoản cao nhất năm trong tháng 6. Nhóm TP kỳ hạn <5 năm, 5-10 năm tiếp tục dẫn dắt thanh khoản, chiếm hơn 62% tổng giá trị giao dịch. Nhìn chung, thanh khoản thị trường vẫn đang duy trì ở mức cao so với thời điểm đầu năm nhờ mặt bằng lợi suất hấp dẫn hơn.

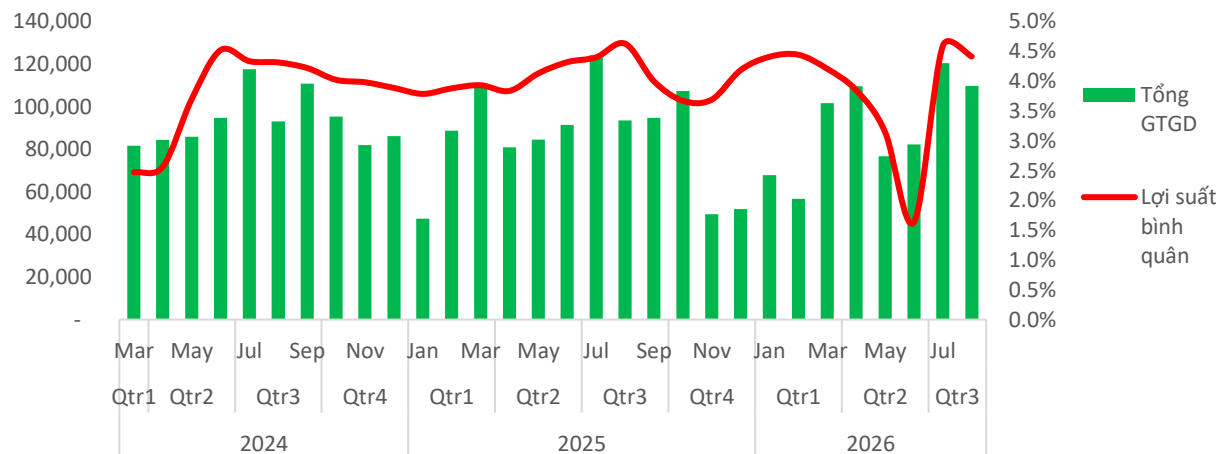
Trong tháng 7 và tháng 8, lợi suất Outright thể hiện xu hướng tăng ở hầu hết các kỳ hạn. Đặc biệt là các kỳ hạn ngắn <5 năm và 5-10 năm.

Giá trị giao dịch repo giảm 8.9% so với tháng 6, đạt 109,759 tỷ đồng sau khi ghi nhận tăng mạnh trong tháng 7. Thanh khoản giao dịch Repo gia tăng cùng với lợi suất bình quân duy trì ở mức cao 4.4-4.6%/năm tiếp tục cho thấy nhu cầu gia tăng trở lại nhu cầu huy động vốn sử dụng TPCP làm tài sản thế chấp gia tăng trở lại.

Lợi suất trái phiếu Outright (%/năm)



Giao dịch Repo



Trái phiếu doanh nghiệp

GTPH riêng lẻ

57,569 tỷ VND

GTPH ra công chúng

3,106 tỷ VND

Tổng giá trị TPDN phát hành trong tháng 8/2026 đạt 60,675 tỷ đồng, tăng 45.2% so với tháng trước và gần như đi ngang svck (+0.5%), trong đó phát hành riêng lẻ chiếm 94.9% tổng giá trị phát hành. Lũy kế 8 tháng đầu năm, tổng giá trị phát hành đạt 384,228 tỷ đồng, tăng 2.7% svck.

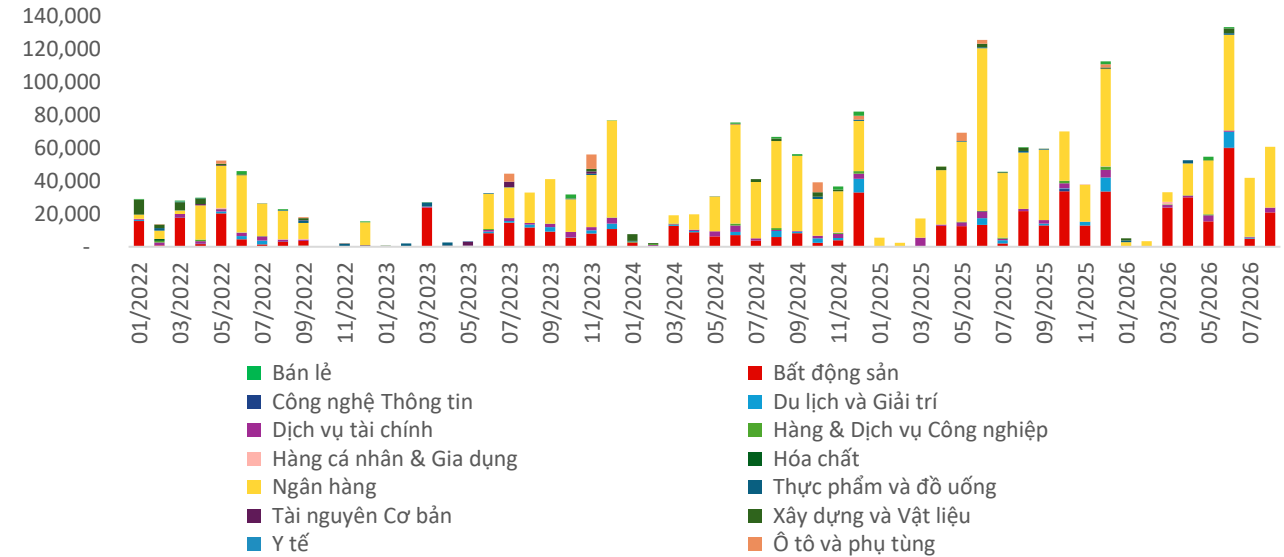
Nhóm ngân hàng tiếp tục đóng góp chủ đạo, chiếm 60.9% tổng GTPH, tương đương 36,971 tỷ đồng. Bất động sản đứng thứ hai với 20,848 tỷ đồng, chiếm 34.4%; dịch vụ tài chính đạt 2,856 tỷ đồng, chiếm 4.7%. Ba nhóm này đóng góp toàn bộ giá trị phát hành trong tháng.

Mặt bằng coupon phát hành mới trong tháng duy trì ở mức cao. Coupon bình quân của ngân hàng tăng lên 8.9%/năm, bất động sản đạt 10.7%/năm và dịch vụ tài chính đạt 9.7%/năm, với những lô trái phiếu nổi bật như: BĐS Hưng Long (7,000 tỷ đồng, 10.66%), VIB (6,300 tỷ đồng, 9.0%).

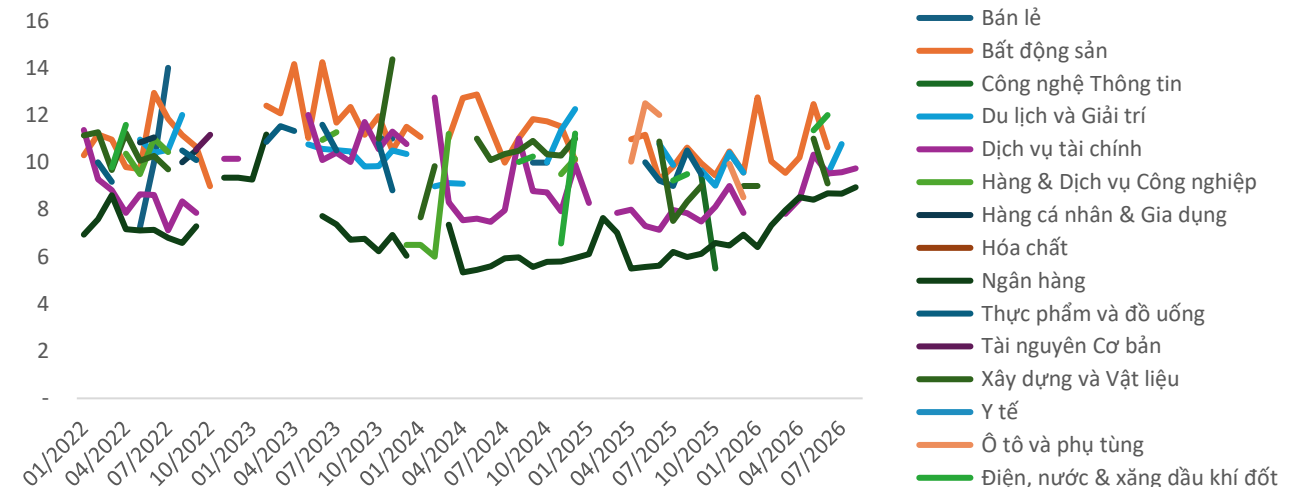
NHẬN ĐỊNH:

Chúng tôi kỳ vọng hoạt động phát hành TPDN tiếp tục duy trì tích cực trong các tháng cuối năm nhờ nhu cầu huy động vốn của ngân hàng và doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, tỷ trọng phát hành vẫn tập trung cao ở một số ngành, trong khi coupon phát hành mới tăng so với nửa đầu năm. Điều này cho thấy thị trường đang phục hồi về quy mô nhưng điều kiện huy động chưa nói lỏng rõ rệt. Các đợt phát hành nhiều khả năng tiếp tục tập trung ở doanh nghiệp có chất lượng tín dụng tốt và khả năng chấp nhận chi phí vốn cao.

Giá trị TPDN phát hành theo ngành (Đơn vị: Tỷ đồng)



Biến động coupon trung bình các kỳ hạn TPDN theo ngành (%/năm)



Tỷ giá USD/VND

DXY Index

98.7

ngang với đầu năm

Tỷ giá Vietcombank USD/VND
(mua/bán)

25,710-26,120

-1.3%/-1.0% từ đầu năm

Tỷ giá thị trường Tự do
USD/VND (mua/bán)

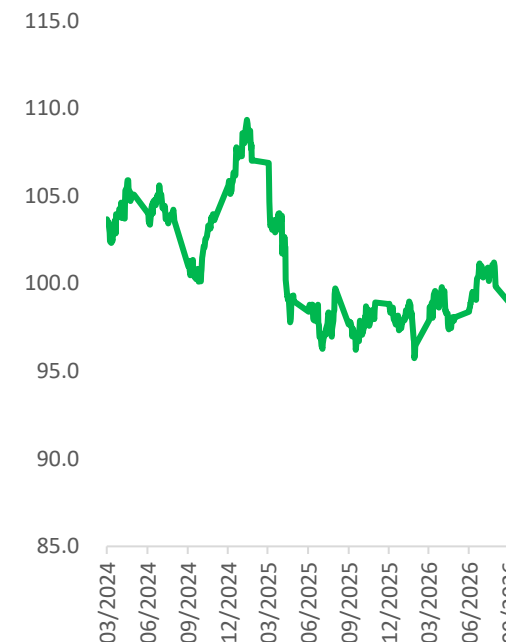
25,750-25,780

-3.7%/-3.9% từ đầu năm

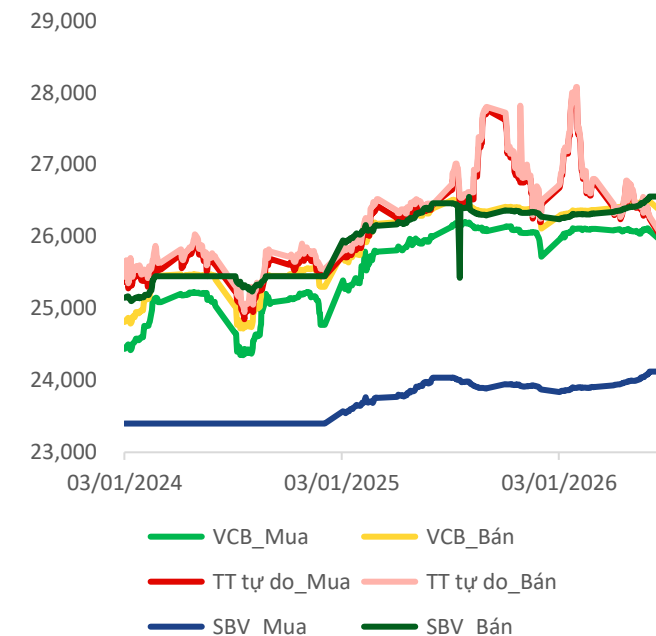
Chỉ số DXY duy trì dao động trong biên độ hẹp quanh vùng 99-100 trong suốt tháng 7 tháng 8/2026 và giảm xuống mức 98.7 ngày 11/9/2026. Chỉ số DXY đã liên tục suy giảm trong kì chủ yếu do dữ liệu kinh tế Mỹ yếu hơn kì vọng dẫn tới kỳ vọng của thị trường về khả năng FED tăng lãi suất.

Tỷ giá USD/VND tiếp tục hạ nhiệt: 1) đà giảm của đồng USD, 2) thâm hụt thương mại suy giảm mạnh trong tháng 8. Cụ thể tỷ giá niêm yết tại VCB cuối tháng 8 và đầu tháng 9 ở mức 25,710/26,120 VND/USD (mua/bán), giảm 1.4% so với thời điểm cuối tháng 7; trong khi đó tỷ giá trên thị trường tự do cũng ghi nhận giảm 1.9% ở cả mua/bán, ghi nhận ở mức 25,750/25,780.

Chỉ số đồng Dollar Mỹ (DXY)



Tỷ giá USD/VND



(Nguồn: FiinPro-X, Bloomberg, VPBankS Research, ngày 11/09/2026)

NHẬN ĐỊNH: TỶ GIÁ USD/VND DỰ BÁO DUY TRÌ Ở VÙNG CAO 26,000 – 26,500

Diễn biến của tỷ giá USD/VND trong tháng tới sẽ tiếp tục phụ thuộc chủ yếu vào xu hướng của đồng USD trên thị trường quốc tế và kỳ vọng đối với chính sách của Fed. Trong trường hợp DXY duy trì ở vùng cao, áp lực lên tỷ giá trong nước nhiều khả năng sẽ vẫn hiện hữu.

Cổ phiếu

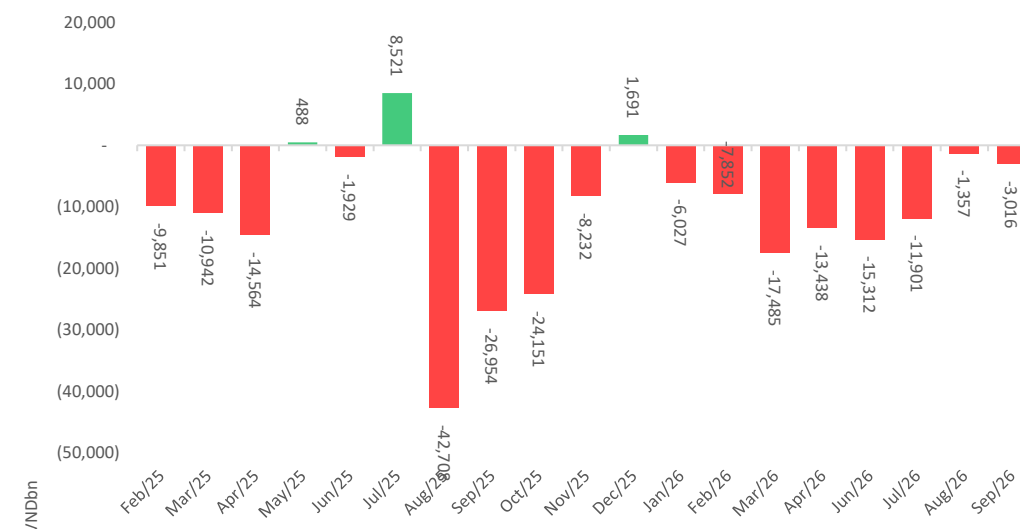
VN-Index	Vốn hóa toàn thị trường	GTGD TB 5 phiên toàn thị trường	Giao dịch ròng khối ngoại T9/2026
1,795.21	8,696K	16,673	-3.02K
+1.23% th/th	Tỷ VNĐ	-11% sv 5 phiên trước	tỷ VNĐ

Dữ liệu tại ngày 11/09/2026

Trong tháng 8, chỉ số VN-Index đã có mức tăng khá tốt và gần như xóa bỏ được nhịp giảm trong tháng 7 với mức tăng 5.50%. Tuy nhiên diễn biến ở đầu tháng 9 trái ngược hoàn toàn với áp lực bán diễn ra trên diện rộng. Điều này cũng thể hiện ở việc tỷ lệ phần trăm các mã trong rổ VN-Index nằm trên các đường trung bình động MA(20), MA(50) chỉ ở mức 35%. Trong khi đó, thanh khoản tiếp tục là điểm nghẽn của thị trường khi tiếp tục duy trì mức theo tháng thấp nhất kể từ tháng 1/2025. Điểm sáng duy nhất lúc này là khối ngoại khi đã hạ nhiệt bán ròng đáng kể trong tháng 8 và đầu tháng 9 sau khi FTSE Russell đã công bố danh sách cổ phiếu thêm vào FTSE All-Cap.

Về kỹ thuật, chỉ số VN-Index quay đầu bước vào nhịp điều chỉnh ngắn hạn sau khi lần thứ 5 kiểm nghiệm không thành công mốc kháng cự quan trọng 1,900+/- điểm trong năm nay. Nhịp giảm điểm từ đỉnh ngắn hạn vừa qua đã khiến chỉ số dễ mất đường MA10, MA100 ngày tuy nhiên vẫn giữ vững trên đường MA20, MA50 và MA200 ngày. Đồng thời chỉ số Vnindex cũng chưa lấy lại được đường xu hướng tăng trung hạn kéo dài từ đầu năm 2025. Kết hợp với tín hiệu đi ngang và yếu từ chỉ báo MACD và RSI, có thể chỉ số VNindex sẽ tiếp tục xu hướng giảm để kiểm nghiệm lại Gap tăng hình thành ở khu vực 1,770 – 1,780 điểm trước khi hình thành xu hướng mới rõ ràng hơn.

Giá trị giao dịch NĐT nước ngoài



(Nguồn: FiinPro, Bloomberg, VPBankS Research ngày 11/09/2026)

KHUYẾN NGHỊ:

Chiến lược ngắn hạn ưu tiên hành động linh hoạt, tập trung vào cổ phiếu mạnh thay vì chỉ số chung. Giữ vị thế đã có và duy trì tỷ lệ cổ phiếu ở mức hợp lý, ưu tiên nắm giữ các nhóm cổ phiếu hưởng lợi trực tiếp từ câu chuyện nâng hạng/thoái vốn trong danh mục FTSE GEIS và Quyết định 40 về thoái vốn nhà nước.

Cổ phiếu

Diễn biến ngành

	%1M Chg	%YTD
Tiện ích	-1.49	1.94
Tài chính	-2.18	-3.71
Công nghiệp	-4.64	-20.18
Hàng TD thiết yếu	-0.52	-9.55
Nguyên vật liệu	-2.87	-12.43
Hàng TD không thiết yếu	-1.15	-19.99
Năng lượng	4.30	24.64
Công nghệ thông tin	2.05	-23.16
Bất động sản	9.46	21.34
VN-Index	1.23	0.60

Xu hướng kỹ thuật chỉ số VN-Index



(Nguồn: VPBankS Research ngày 11/09/2026)

Chứng chỉ quỹ



Quỹ cổ phiếu +5.1% sv tháng trước | -2.7% kể từ đầu năm

Các quỹ mở cổ phiếu ghi nhận mức tăng NAV/CCQ bình quân 5.12% trong tháng 8, trong khi hiệu suất lũy kể từ đầu năm đạt -2.66%. Nhịp phục hồi diễn ra tương đối rộng: nhóm ETF tăng bình quân 6.19% và nhóm quỹ đóng tăng 5.62% trong tháng. Diễn biến này cho thấy tâm lý thị trường cải thiện và các quỹ có tỷ trọng cổ phiếu cao hưởng lợi rõ hơn từ đà hồi phục của chỉ số.

Ở nhóm quy mô lớn, VNM-ETF tiếp tục dẫn đầu nhóm quỹ đóng về NAV; PYNELITE đứng đầu nhóm quỹ mở. Tuy nhiên, hiệu suất YTD giữa các quỹ vẫn phân hóa, phản ánh khác biệt về tỷ trọng ngành và chiến lược lựa chọn cổ phiếu.



Quỹ trái phiếu +0.6% sv tháng trước | +4.1% kể từ đầu năm

Các quỹ mở trái phiếu duy trì hiệu suất ổn định, với NAV/CCQ tăng bình quân 0.61% trong tháng 8 và 4.08% kể từ đầu năm. Mức tăng tích cực phản ánh đóng góp đều của thu nhập coupon và khả năng tái đầu tư dòng tiền trong bối cảnh mặt bằng lợi suất trái phiếu vẫn hấp dẫn.

TCBF có NAV lớn nhất nhóm và tăng 1.15% trong tháng; VINACAPITAL-VFF và DCBF lần lượt đứng kế tiếp về quy mô. Nhóm trái phiếu tiếp tục phù hợp với mục tiêu ổn định danh mục, song mức sinh lời có thể phân hóa theo kỳ hạn và chất lượng tài sản.

Hiệu suất đầu tư Top 3 quỹ có NAV lớn nhất

Quỹ cổ phiếu	Loại quỹ	NAV (Tỷ VND)	Tăng trưởng NAV/CCQ (%)		
			Từ đầu năm	1 th	1 năm
VNM-ETF	Quỹ ETF	13,566	-2.05	4.05	-1.81
FUEVFNVD	Quỹ ETF	11,249	-6.96	9.09	-13.40
Xtrackers Vietnam Swap UCITS ETF	Quỹ ETF	9,975	5.80	6.93	8.93
PYNELITE	Quỹ mở	23,685	-4.46	5.84	-17.80
Tianhong VN	Quỹ mở	15,728	0.86	6.05	-4.84
VFMVSF	Quỹ mở	8,477	-3.24	5.92	-7.23
VEIL	Quỹ đóng	36,358	-1.86	6.56	-7.67
VINACAPITAL-VOF	Quỹ đóng	22,594	-5.55	4.79	-12.28
VNH	Quỹ đóng	2,415	-7.15	6.64	-16.32

Quỹ trái phiếu	Loại quỹ	NAV (Tỷ VND)	Tăng trưởng NAV/CCQ (%)		
			Từ đầu năm	1 th	1 năm
TCBF	Quỹ mở	4,556	4.77	1.15	5.66
VINACAPITAL-VFF	Quỹ mở	1,202	5.96	0.62	7.58
DCBF	Quỹ mở	943	5.37	0.58	7.13

Tài sản khác

VÀNG

Giá vàng trong nước	SJC Mua:	142.4M VNĐ/lượng	+0.9% th/th
	SJC Bán:	145.4M VNĐ/lượng	+0.9% th/th
Giá vàng thế giới		4,343.4 USD/oz	-0.64% th/th <i>Dữ liệu tại ngày 11/09/2026</i>

Phân tích kỹ thuật: Giá vàng gần như đang trong một nhịp điều chỉnh ngắn hạn khi chịu ảnh hưởng từ số liệu lạm phát PPI mạnh hơn dự báo của Mỹ và đà leo thang trên ngưỡng 100 USD/thùng của giá dầu làm gia tăng khả năng Fed nâng lãi suất trong cuộc họp tuần tới. Sự phục hồi của đồng USD và việc lợi suất trái phiếu kho bạc Mỹ tiếp tục tăng mạnh cũng tác động bất lợi cho giá vàng. Trên cơ sở đó, Giá vàng đã quay trở lại xu hướng giảm kể từ đỉnh lịch sử vừa qua, đồng thời gần như phủ nhận đà tăng ngắn hạn trước đó sau khi để mất trở lại đường MA10, MA20, MA100 và MA200 ngày.

Ở kịch bản cơ sở, giá Vàng tiếp tục bám theo xu hướng giảm trung hạn và tiếp tục lùi về kiểm nghiệm hỗ trợ 4,250\$/Oz, nơi có mặt của đường MA50 ngày.

KHUYẾN NGHỊ:

- **NDT ngắn hạn có thể tham gia vị thế Short ở nhịp nảy kỹ thuật ngắn hạn** khi giá vàng có nhịp hồi tới các vùng kháng cự 4,450-4.500\$/Oz.
- **Vị thế nắm giữ trung hạn nên giữ tỷ trọng thấp, đồng thời vị thế gia tăng chưa được ưu tiên** khi xu hướng giảm có thể còn tiếp tục.

Tình hình kinh tế - chính trị ảnh hưởng đến biến động giá vàng:

- Ngân hàng Nhân dân Trung Quốc tăng dự trữ vàng thêm 650,000 ounce trong tháng 8, mức tăng lớn nhất kể từ tháng 10/2023, kéo dài chuỗi mua vàng liên tiếp lên 22 tháng.
- Dữ liệu thương mại của Hồng Kông cho thấy gần 100 tấn vàng đã được nhập khẩu từ Nga vào vùng lãnh thổ này trong 7 tháng đầu năm nay, mức kỷ lục và cao gấp gần ba lần so với cùng kỳ năm ngoái.
- Ngày thứ Năm 10/09, ECB đã tăng lãi suất lần thứ hai trong năm nay lên 2.5%, với nỗ lực kiềm chế lạm phát do giá năng lượng leo thang do xung đột ở Vùng Vịnh. Quỹ ETF vàng lớn nhất thế giới cũng bán ròng 0.3 tấn vàng trong phiên này, giảm khối lượng nắm giữ còn 1,050.3 tấn vàng.

Xu hướng kỹ thuật giá vàng thế giới



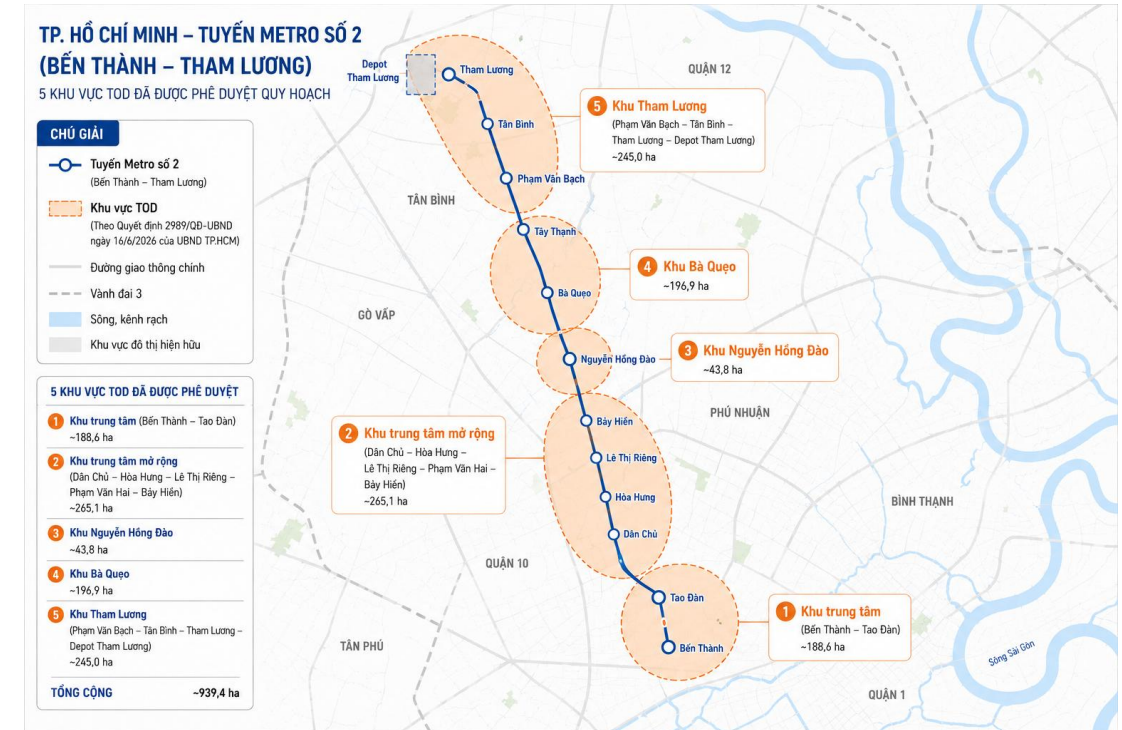
Tài sản khác

BẤT ĐỘNG SẢN

Đô thị TOD mở ra dư địa tăng trưởng mới cho thị trường bất động sản TP.HCM. TP.HCM vừa phê duyệt ranh giới lập quy hoạch 5 khu TOD với tổng diện tích gần 940 ha dọc tuyến Metro số 2, cho thấy định hướng chuyển dịch từ mở rộng không gian đô thị sang khai thác hiệu quả quỹ đất gắn với hạ tầng giao thông công cộng. Chúng tôi cho rằng việc đẩy mạnh mô hình TOD sẽ thúc đẩy phát triển các dự án có mật độ cao, đa chức năng, và gia tăng giá trị bất động sản tại các khu vực dọc tuyến metro trong trung – dài hạn.

Nguồn cung giá thấp hơn hỗ trợ thanh khoản tại TP.HCM (sau sáp nhập), trong khi Hà Nội đối mặt áp lực từ mặt bằng giá cao. Theo CBRE, thị trường Hà Nội ghi nhận thanh khoản có dấu hiệu chững lại trong bối cảnh nguồn cung mới tiếp tục neo ở mức giá cao, với hơn 5,800 căn hộ được giao dịch trong Q2/26, ~68% số căn mở bán, thấp hơn đáng kể so với mức trên 90% trong giai đoạn 2024-2025. Đáng chú ý, hai phân khúc nhà giá 80-110 triệu đồng/m² và trên 120 triệu đồng/m² lần lượt chiếm 30% và 35% tổng nguồn cung mới. Trong khi đó, tại TP.HCM (sau sáp nhập), tỷ lệ hấp thụ đạt 90% trên tổng số 6.573 căn hộ mở bán mới trong Q2/26, nhờ tỷ trọng nguồn cung lớn đến từ Bình Dương (đóng góp 80%), với hơn một nửa nguồn cung mới có mức giá dưới 60 triệu đồng/m².

(Nguồn: UBND TP.HCM, CBRE, VPBankS Research)



NHẬN ĐỊNH:

- Các động thái hoàn thiện khung pháp lý và thúc đẩy mô hình phát triển đô thị TOD cho thấy định hướng nâng cao hiệu quả sử dụng đất và đa dạng hóa nguồn cung nhà ở. Chúng tôi kỳ vọng các chính sách này sẽ góp phần cải thiện chất lượng nguồn cung và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của thị trường trong trung và dài hạn.
- Chúng tôi cho rằng khả năng hấp thụ của thị trường trong thời gian tới sẽ phụ thuộc vào mức độ cải thiện của nguồn cung phục vụ nhu cầu ở thực. Dù TP.HCM đang ghi nhận thanh khoản tích cực với nguồn cung giá thấp hơn, lợi thế này có thể suy giảm khi cơ cấu nguồn cung tại Bình Dương đang dịch chuyển mạnh sang phân khúc cao cấp.

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo. Phòng Phân Tích Ngành và cổ phiếu chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân Tích Ngành và cổ phiếu không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích, định giá này nhằm mục đích tham khảo. Báo cáo phân tích này và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân Tích Ngành và cổ phiếu – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank

Tầng 25, tòa nhà VPBANK, số 89 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Trung tâm Phân tích

Email: research@vpbanks.com.vn

Chuyên viên phân tích

Lê Anh Sơn

Email: sonla1@vpbanks.com.vn

Đặng Duy Việt

Email: vietdd@vpbanks.com.vn