



BÁO CÁO NGÀNH BĐS DÂN CƯ QUÝ 3/2025

PHÒNG PHÂN TÍCH
CTCP CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA - NSI



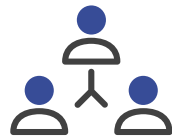
THÔNGIỆP TRỌNG TÂM



TỔNG QUAN NGÀNH BĐS DÂN CƯ QUÝ 3/2025



TRIỂN VỌNG NGÀNH



KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3/2025



CƠ HỘI ĐẦU TƯ

TỔNG QUAN NGÀNH

- **Quý 3/2025, thị trường bất động sản tiếp đà phục hồi** sau pha giảm tốc trong quý đầu năm. Nguồn cung tăng trưởng mạnh, điểm nóng trên thị trường vẫn là Hà Nội. Thị trường TP.HCM ghi nhận sự hồi sinh với loạt các dự án căn hộ cao cấp và hạng sang xuất hiện. Đặc biệt, sau làn sóng sáp nhập, các chủ đầu tư tại khu vực Bình Dương đã tích cực ra hàng trong thời điểm cuối năm.
- Nguồn cung có thể bùng nổ trong các quý tới với việc loạt dự án lùi thời điểm mở bán với tâm điểm tại khu vực miền Nam.
- Mức độ quan tâm của người dân đã dần quay trở lại, tuy nhiên tập trung hơn vào phân khúc ở thực nhiều hơn với loại hình căn hộ, nhà ở. Trong khi đó, phân khúc đầu cơ, đất nền giảm nhẹ sự quan tâm của nhà đầu tư.
- Giá nhà tiếp tục tăng tại hai đô thị Hà Nội và TP.HCM, mặt bằng chung giá mở bán mới của Hà Nội (91 triệu đồng/m²) đã vượt khu vực HCM trong quý 3 (87 triệu đồng/m²).
- Dòng tiền đầu tư được kỳ vọng được thu hút bởi các đại dự án của VHM tại Hà Nội, Cần Giờ, Hải Phòng...

TRIỂN VỌNG NGÀNH

- Chính phủ chủ trương giảm bớt thủ tục pháp lý, gia tăng nguồn cung.
- Phát triển hạ tầng giao thông, điều chỉnh quy hoạch, tạo thêm không gian cho kế hoạch di dân của các thành phố lớn với khu vực thu hút được sự chú ý lớn nhất là bộ 3 Tp.HCM, Bình Dương và Bà Rịa Vũng Tàu. Đẩy mạnh đầu tư công, khởi công hàng loạt các dự án công trình giao thông trọng điểm giúp tăng tính kết nối vùng.
- Lãi suất cho vay tiếp tục duy trì ở mức thấp, tín dụng tiếp tục đẩy mạnh vào lĩnh vực bất động sản.
- Tuy nhiên thị trường xuất hiện một số rủi ro về chính sách khi chính phủ muốn hạn chế dòng vốn đầu cơ.

KQKD QUÝ 3/2025

- **Kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp trong quý 3 không quá bất ngờ.** Doanh thu của 21 doanh nghiệp ngành bất động sản dân cư chỉ ghi nhận tăng trưởng 2% so với quý 2, và giảm mạnh so với mức nền cao của 2024.
- Doanh thu tài chính duy trì với việc nhiều doanh nghiệp thực hiện thoái vốn khỏi các dự án chưa hiệu quả.
- Tình hình tài chính được cải thiện trong quý 3, dòng tiền tăng mạnh với hoạt động mở bán và thu tiền trước từ khách hàng.
- Hàng tồn kho tăng cao, là tiền đề cho các doanh nghiệp bàn giao và ghi nhận doanh thu trong 2026.

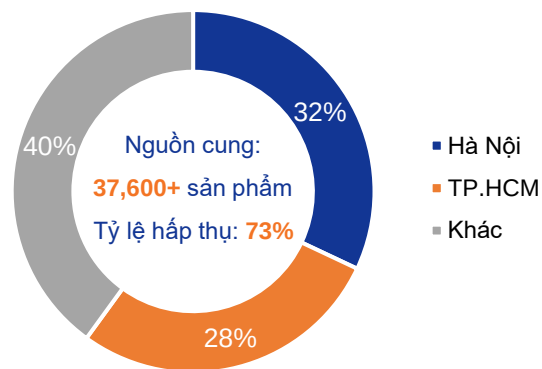
PHẦN 1

TỔNG QUAN NGÀNH BĐS DÂN CƯ QUÝ 3/2025

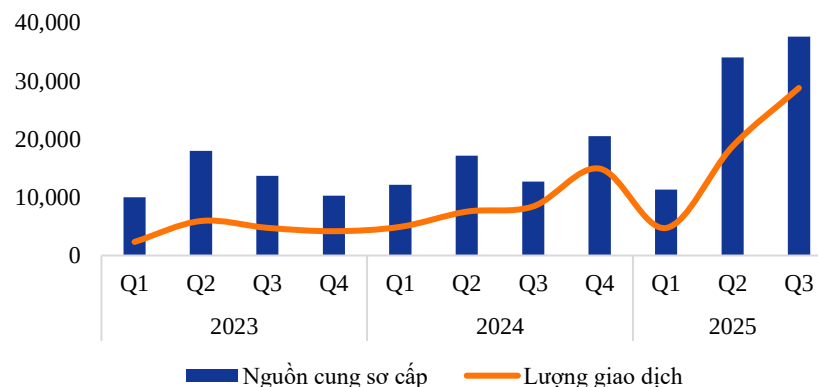


- Nguồn cung quay trở lại
- Lượng giao dịch căn hộ, nhà ở riêng lẻ ổn định
- Tồn kho bất động sản trên toàn quốc cũng tăng cao
- Tín hiệu tích cực đến từ thị trường HCM
- Giá bán tiếp tục xu hướng tăng, đặc biệt tại thị trường Hà Nội
- Tập trung phân khúc cao cấp & hạng sang

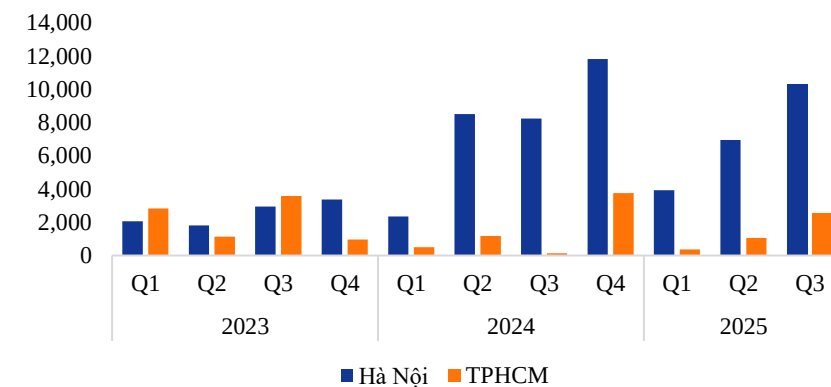
Cơ cấu nguồn cung



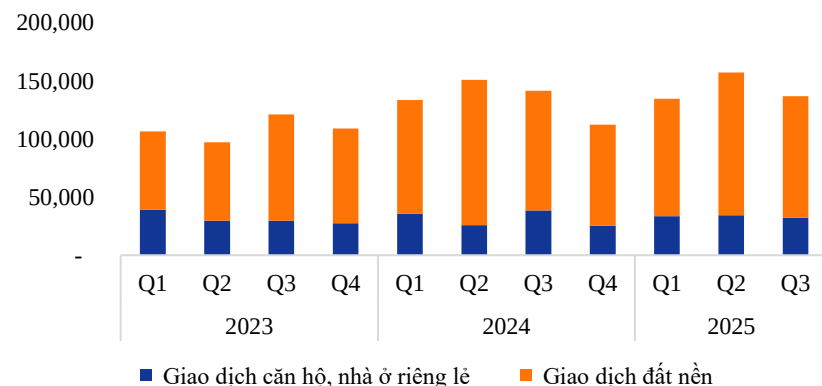
Nguồn cung và lượng giao dịch căn hộ



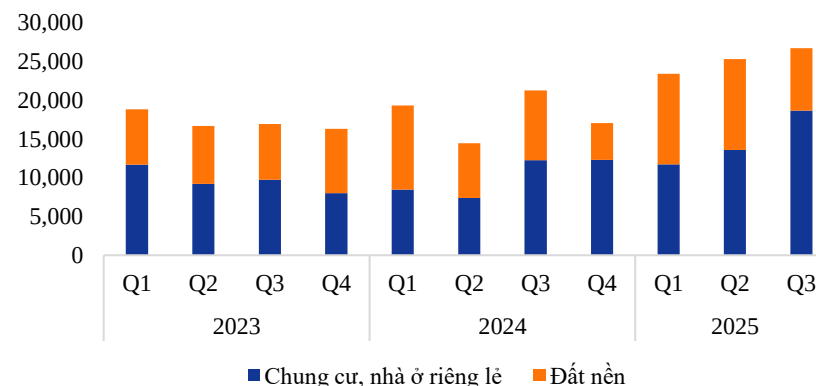
Nguồn cung căn hộ



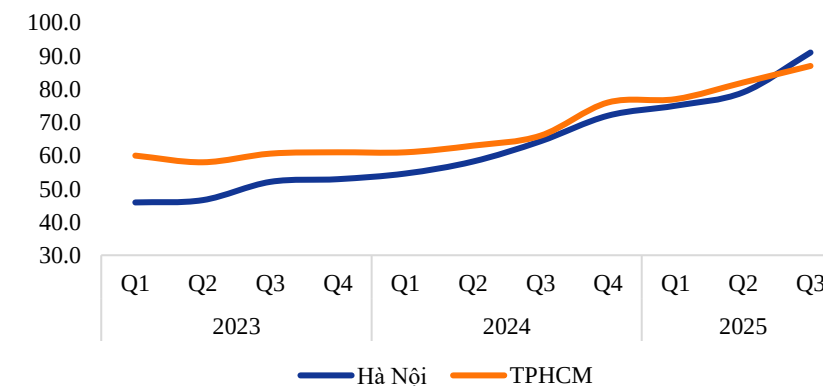
Tổng lượng giao dịch bất động sản



Tồn kho bất động sản



Giá bán căn hộ sơ cấp





Jade Square (Bắc Từ Liêm)

Quy mô: 747 căn
Phân khúc: Hạng sang
Chủ đầu tư: IFG



Northern Emerald (Long Biên)

Quy mô: 196 căn
Phân khúc: Hạng sang
Chủ đầu tư: Incomex



Sun Feliza Suites (Cầu Giấy)

Quy mô: 1,667 căn
Phân khúc: Cao cấp
Chủ đầu tư: Sun Group



Trinity Square (Long Biên)

Quy mô: 4500 căn
Phân khúc: Trung cấp
Chủ đầu tư: Masterise



Westlake Residential (Tây Hồ)

Quy mô: 216 căn
Phân khúc: Hạng Sang
Chủ đầu tư: Vinaenco



Long Biên Central (Long Biên)

Quy mô: 422 căn
Phân khúc: Cao cấp
Chủ đầu tư: TAL

Nguồn cung căn hộ sơ cấp trong quý

– ghi nhận mức hơn 10,000 căn, lần thứ 2 trong lịch sử Hà Nội ghi nhận nguồn cung hơn 10,00 căn trong 1 quý.

~ 10,300 căn

+48.31% QoQ

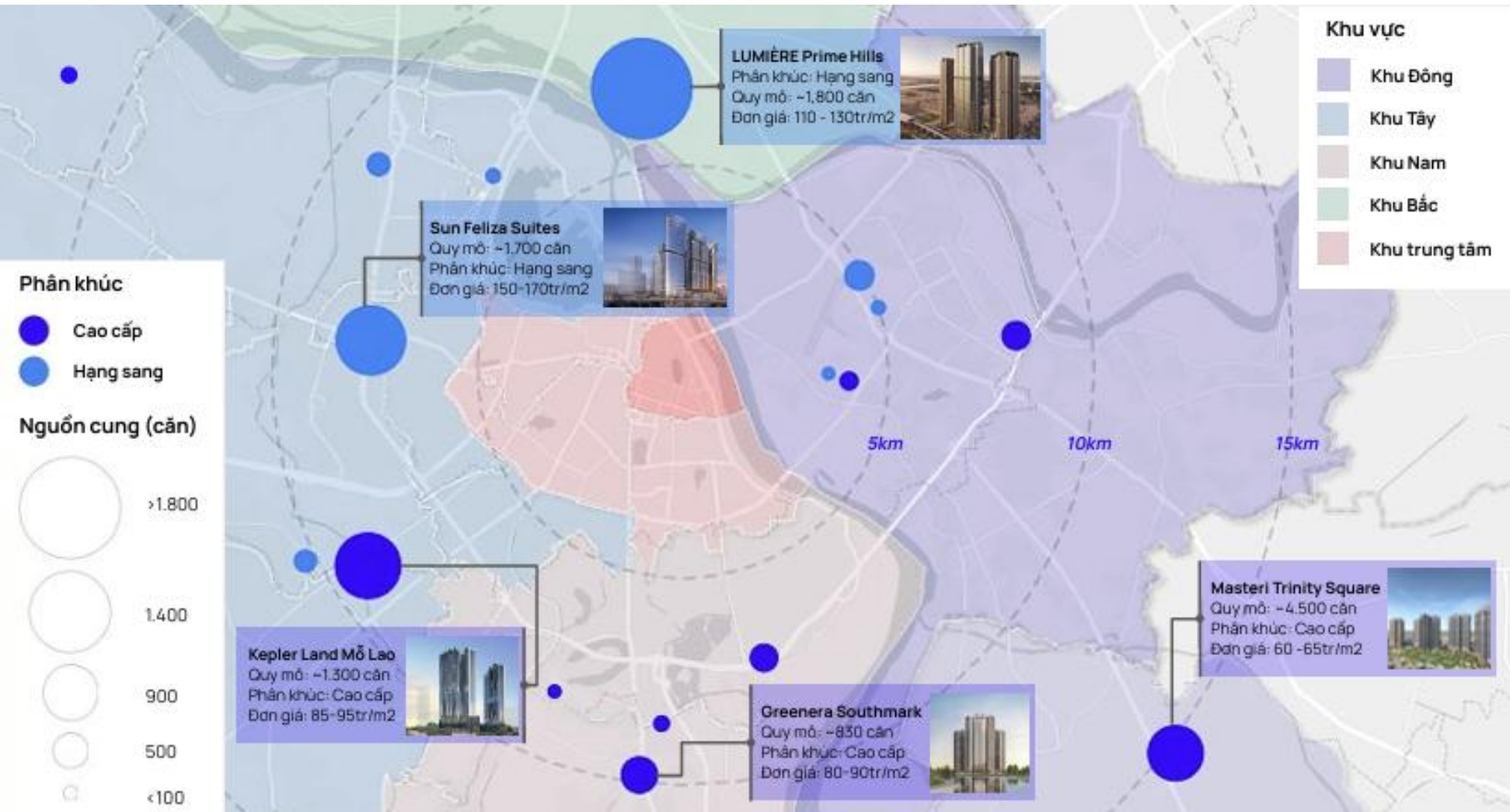
Trong quý 3, Hà Nội ghi nhận một loạt các chủ đầu tư ra hàng sau giai đoạn quan sát thị trường.

Đà hồi phục của thị trường, yếu tố thuận lợi từ chính sách đi cùng với sự hỗ trợ đến từ giá bán đã khiến các chủ đầu tư tận dụng nhịp này để ra hàng. Tại Hà Nội, theo CBRE, tổng nguồn cung mở bán mới chung cư tại Hà Nội đạt hơn 10,300 căn hộ (ghi nhận mức tăng 48.3% qoq), đánh dấu quý thứ hai trong lịch sử Hà Nội ghi nhận nguồn cung mới vượt mốc 10,000 căn.

Điểm sáng tại thị trường Hà Nội là việc các dự án chung cư mở bán mới tại Hà Nội đang phân bổ ngày càng đa dạng theo khu vực. Trong đó, khu vực nội đô như Tây Hồ, Cầu Giấy và Long Biên tiếp tục là tâm điểm nguồn cung cao cấp, nhờ lợi thế hạ tầng hoàn thiện, vị trí trung tâm và khả năng kết nối thuận tiện tới các trục giao thông nội đô.

Cùng với đó, NSI nhận thấy rằng, xu hướng dịch chuyển nguồn cung ra vùng ven đang ngày càng rõ nét, thể hiện qua sự xuất hiện của nhiều dự án chung cư có mức giá từ 60 triệu đồng/m² trở lên tại Đan Phượng và Gia Lâm. Nguyên nhân là do quỹ đất nội đô dần cạn kiệt, chi phí đầu tư cao, trong khi các khu vực ngoại thành lại được hưởng lợi từ hạ tầng giao thông mở rộng (như đường vành đai 3.5, 4, cao tốc Hà Nội – Hải Phòng), cùng với xu hướng giãn dân đô thị và nhu cầu tìm kiếm không gian sống rộng rãi, xanh hơn.

Bản đồ nguồn cung sơ cấp Quý 3



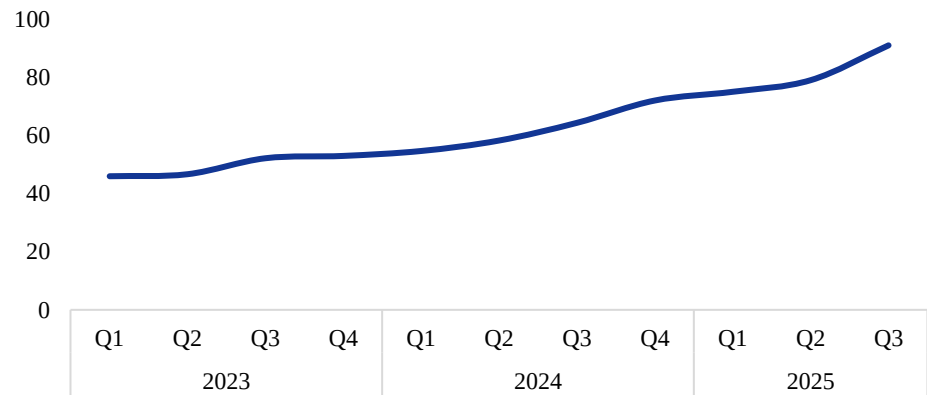
Ngoài khu vực phía Đông, khu Tây cũng đang dần phả hơi nóng trở lại thị trường. Thị trường vắng bóng căn hộ có mức giá dưới 60 triệu đồng/m², các dự án mở bán mới chủ yếu nằm ngoài khu vực vành đai 2.

Khoảng 60% nguồn cung căn hộ mở bán mới trong quý 3 tại Hà Nội đến từ hai khu vực Phía Tây (36%) và Phía Đông (26%).

Khu vực phía Đông, ngoài các sản phẩm đến từ Masterise Trinity Square, thị trường còn đón nhận thêm các sản phẩm thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang đến từ 2 dự án Northern Emerald và Long Biên Central.

Trong khi đó, tại phía Tây nguồn cung mới đến từ 3 dự án hạng sang được mở bán trong quý.

Giá bán sơ cấp trung bình Hà Nội (triệu/m2)



Danh sách dự án mở bán mới tại Hà Nội

Tên dự án	Chủ đầu tư	Khu vực	Phân khúc	Khoảng giá
Đang mở bán trong Q3/2025				
Jade Square	IFG	Bắc Từ Liêm	Hạng sang	105-120
Northern Emerald	Incomex	Long Biên	Hạng sang	100
Long Biên Central	Taseco Land	Long Biên	Hạng Sang	100-120
West Lake Residential	Vinacenco	Tây Hồ	Hạng sang	130-200
Masteri Trinity Square	Masterise Homes	Long Biên	Cao cấp	70-90
Một số dự án dự kiến mở bán cuối năm 2025				
Lumiere Orient Pearl	Masterise Homes	Gia Lâm	Cao cấp	80-90 (Dự kiến)
Sunshine Legend City	Sunshine Group	Hưng Yên	Trung cấp	Từ 50 (Dự kiến)
An Bình Homeland	Geleximco	Hà Đông	Cao cấp	Từ 80 (Dự kiến)
Moonlight 2	CTCP Tập đoàn đầu tư An Lạc	Hoài Đức	Trung cấp	55-65 (Dự kiến)
Lumiere Bayfront	Masterise Homes	Gia Lâm	Hạng sang	Từ 120 (Dự kiến)

Đối với diễn biến giá, Hà Nội tiếp tục xu hướng tăng giá bán trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp trong quý 3.

Theo CBRE, giá chào bán sơ cấp trung bình tại khu vực Hà Nội đã vượt mốc 90 triệu đồng/m² thông thủy (chưa bao gồm VAT & KPBT, chiết khấu).

Sau khi liên tiếp thu hẹp mặt bằng chung đối với thị trường Tp.HCM, giá mở bán mới trong quý 3 trên thị trường căn hộ tại Hà Nội đã vượt qua mức giá trung bình của thị trường căn hộ tại TP.HCM. Giá sơ cấp trung bình căn hộ chung cư tại Hà Nội trong quý 3/2025 cao hơn quý trước 16% và cao hơn 41% so với cùng kỳ năm trước.

Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc các căn hộ mở bán tại Hà Nội tiếp tục đến từ các dự án Cao cấp và Hạng sang. Tình trạng mất cân bằng trong cơ cấu nguồn cung tiếp tục diễn ra trong quý 3 khi các căn hộ mở bán có giá dưới 60 triệu đồng/m² gần như không xuất hiện trên thị trường Hà Nội.

Mặt bằng giá tại khu vực phía Đông Hà Nội dao động từ 70-75 triệu đồng/m², chưa tăng quá mạnh so với các khu vực còn lại, nhờ nguồn cung lớn với mức giá hợp lý đến từ cụm dự án Vinhomes Ocean Park bên cạnh các đại dự án có vị trí tương đồng chuẩn bị gia nhập thị trường như Sunshine Legend City, Alluvia City.

Trong khi đó, đối với khu vực phía Tây, loạt dự án chung cư hạng sang ra mắt đẩy mặt bằng giá lên cao với trung bình 100-115 triệu đồng/m² như: Sun Feliza Suites, Jade Square, Hausman Premium, The Matrix One Premium



Lumière Midtown (Quận 2)

Quy mô: 808 căn
Phân khúc: Hạng sang
Chủ đầu tư: Masterise



The Prive (Quận 2)

Quy mô: 3,175 căn
Phân khúc: Hạng sang
Chủ đầu tư: DXG



Kiều by Kita (Quận 5)

Quy mô: 82 căn
Phân khúc: Hạng sang
Chủ đầu tư: Kita Group



Trellia Cove (Bình Hưng)

Quy mô: 817 căn
Phân khúc: Trung cấp
Chủ đầu tư: NLG



The Gió Riverside (Thuận An)

Quy mô: 2905 căn
Phân khúc: Trung cấp
Chủ đầu tư: AGG



Bcon Solary (Dĩ An)

Quy mô: 2,000 căn
Phân khúc: Trung cấp
Chủ đầu tư: Bcons

Nguồn cung căn hộ sơ cấp trong quý 3 tại Tp.HCM được khởi thông sau khi sáp nhập tỉnh – ghi nhận mức hơn 6,699 căn cung cấp mới ra thị trường.

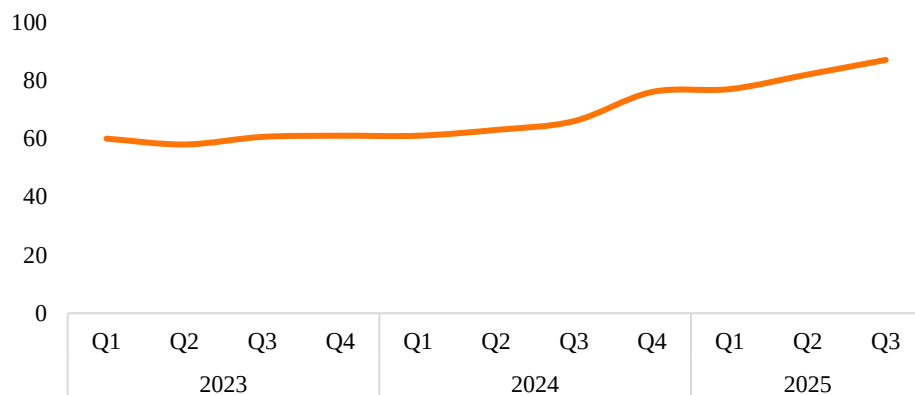
~ 6,699 căn

-5.14% QoQ

Tổng thể, nguồn cung mới tại TP.HCM (bao gồm cả tỉnh Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu cũ) cung cấp ra thị trường trong quý 3 đạt 6,699 căn hộ, giảm khoảng 5.14% so với quý trước, tuy nhiên đã tăng hơn 4x lần so với cùng kỳ 2024, giai đoạn thị trường căn hộ tại khu vực TP.HCM cũ gần như đóng băng.

Nguồn cung mới chủ yếu trong quý 3 chủ yếu đến từ TP.HCM cũ (38%) với khoảng 2,500 căn hộ, và phần còn lại đến từ khu vực Bình Dương. Trong khi đó, khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu không ghi nhận nguồn cung căn hộ mới trong quý 3.

Giá bán sơ cấp trung bình TP.HCM (triệu/m²)



Danh sách dự án mở bán mới tại Hồ Chí Minh

Tên dự án	Chủ đầu tư	Khu vực	Phân khúc	Khoảng giá
Đang mở bán trong Q3/2025				
The Prive	DXG	Quận 2	Hạng sang	120-150
Lumière Midtown	Masterise	Quận 2	Hạng sang	110-130
Kiều by Kita	Kita Group	Quận 5	Hạng Sang	120-180
The Felix	C-Holding	Thuận An	Trung Cấp	40-45
The Gió Riverside	AGG	Thuận An	Trung cấp	45-60
Một số dự án dự kiến mở bán cuối năm 2025				
The Prive giai đoạn 2	DXG	Quận 2	Hạng sang	120-150
Eaton Park giai đoạn cuối	Gamuda Land	Quận 2	Hạng sang	130-200
Global City	Masterise	Thủ Đức	Cao cấp – hạng sang	
Vinhome Green Paradise	VHM	Cần Giờ	Cao cấp – hạng sang	

Nguồn cung hồi phục, tuy nhiên nhìn chung vẫn hạn chế so với giai đoạn trước Covid. Giá bán duy trì xu hướng tăng.

Giá bán sơ cấp trung bình tại khu vực Tp.HCM ghi nhận đã tăng khoảng 10% so với quý trước đó, tuy nhiên nhìn chung tốc độ tăng giá của TP.HCM thấp hơn so với khu vực Hà Nội. Hiện tại, hai khu vực gần như đã không còn khoảng cách về giá bán như trong quá khứ. Giá bán sơ cấp trung bình tại Tp.HCM (cũ) đạt 87 triệu đồng/m², tăng nhẹ 6% qoq và 31% yoy.

Khác với Hà Nội, thị trường Tp.HCM vẫn ghi nhận sự xuất hiện của các dự án trung cấp với mức giá mềm hơn, khiến mức giá bán trung bình có phần chênh lệch so với Hà Nội.

Trong khi đó, tại các khu vực sau sáp nhập như Bình Dương và Bà Rịa Vũng Tàu, giá bán sơ cấp trung bình tại hai khu vực này thấp hơn khoảng từ 30% đến 50% so với khu vực Tp.HCM cũ.

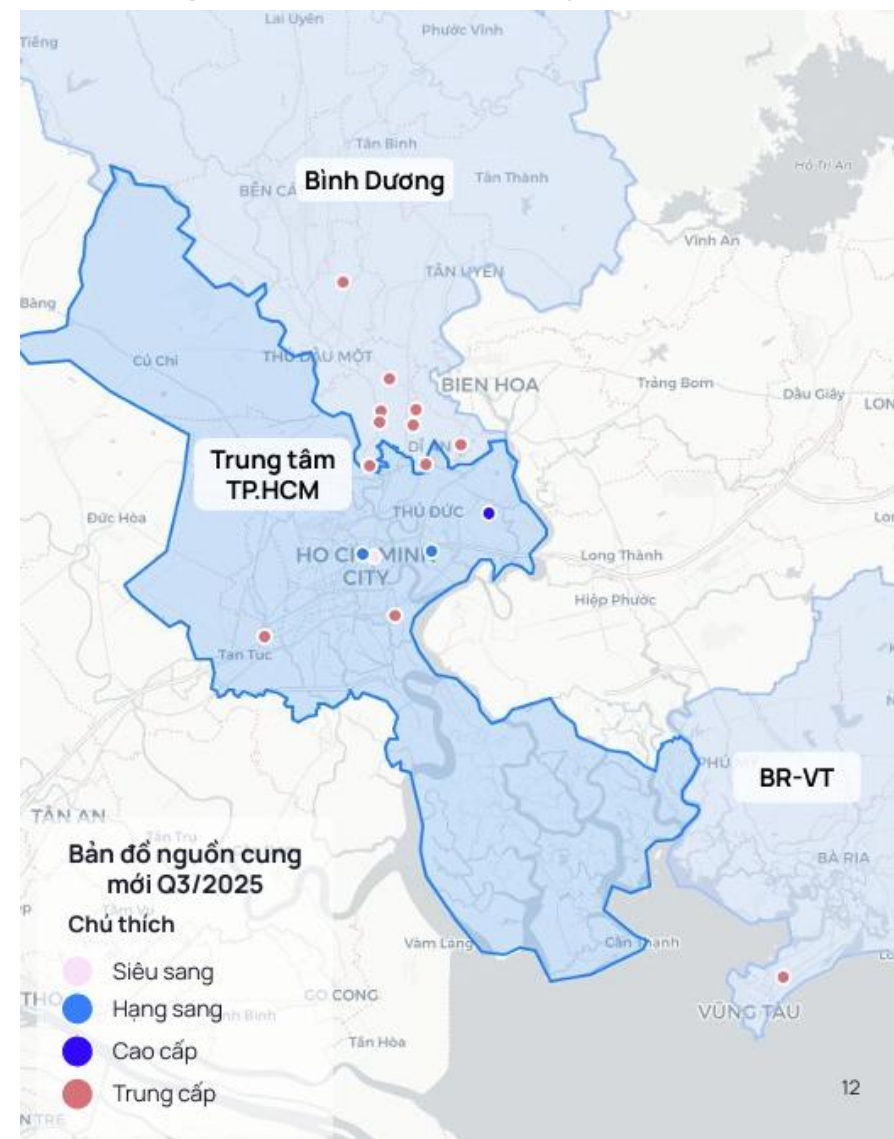
Tâm điểm phía đông thành phố, khu vực Bình Dương cũ

Sau sáp nhập, nguồn cung và lượng giao dịch của Tp.HCM ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực.

Phân khúc cao cấp vẫn giữ vị thế chủ đạo nhờ sự hiện diện của các dự án nổi bật như The Prive (Đất Xanh) – dòng sản phẩm hạng sang hướng đến giới thượng lưu tại khu Đông; Lumière Midtown (Masterise Homes) – dự án cao cấp tọa lạc tại trung tâm khu đô thị Thủ Thiêm với thiết kế mang phong cách quốc tế; và Kieu by KITA (KITA Group) – phát triển theo hướng boutique luxury, nhắm tới khách hàng tìm kiếm sản phẩm giới hạn và khác biệt. Trong khi đó, dự án Trellia Cove thuộc Mizuki Park do Nam Long hợp tác cùng đối tác Nhật Bản phát triển thu hút được nhiều sự chú ý của thị trường do thuộc phân khúc trung cấp. Phân khúc trung cấp cũng được đóng góp bởi loạt các dự án đến từ khu vực Bình Dương.

Nhìn chung, thị trường căn hộ TP.HCM trong quý 3 cho thấy sự phân tầng rõ nét: phân khúc trung cấp mở rộng nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại Bình Dương, khu vực trung tâm TP.HCM tập trung phần lớn phân khúc cao cấp, trong khi bất động sản nghỉ dưỡng phân bố chủ yếu tại Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bản đồ nguồn cung sơ cấp Quý 3



PHẦN 2

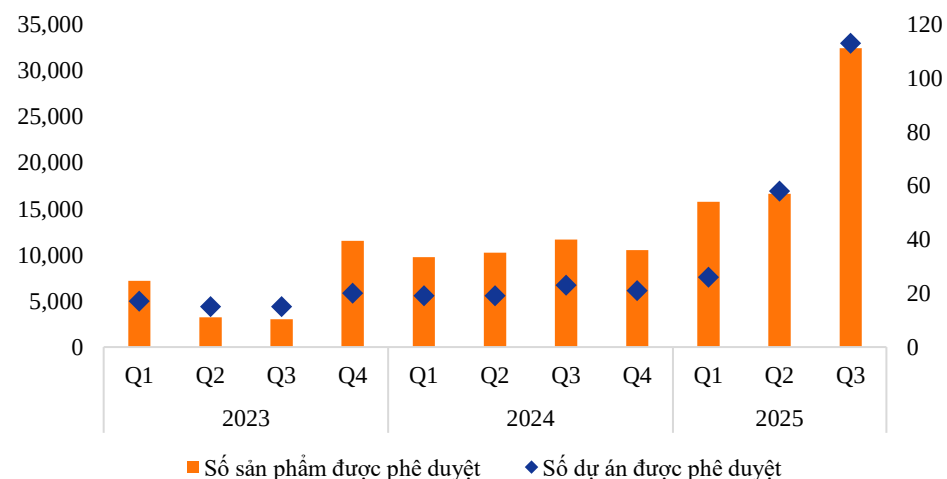
TRIỂN VỌNG NGÀNH

CÂU CHUYỆN CHÍNH SÁCH – NÂNG LÊN
ĐẶT XUỐNG

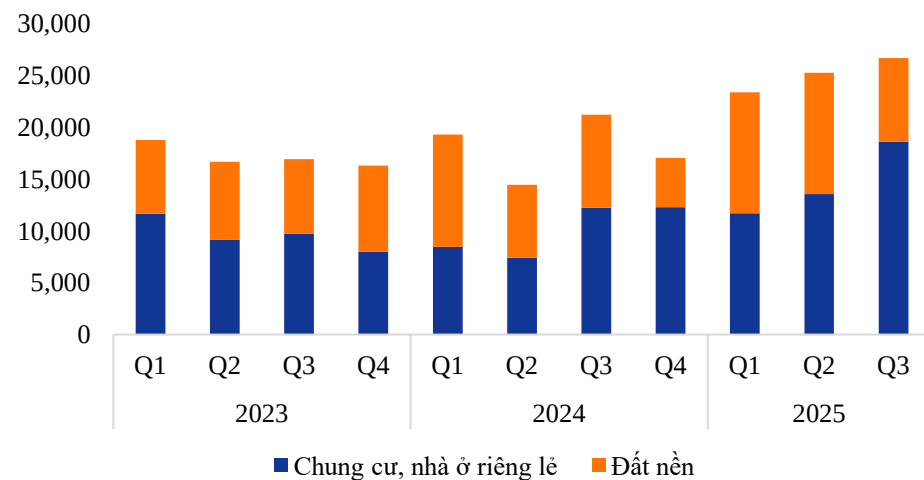


(1) CẢI THIỆN NGUỒN CUNG

Số dự án được cấp phép mới



Tồn kho bất động sản



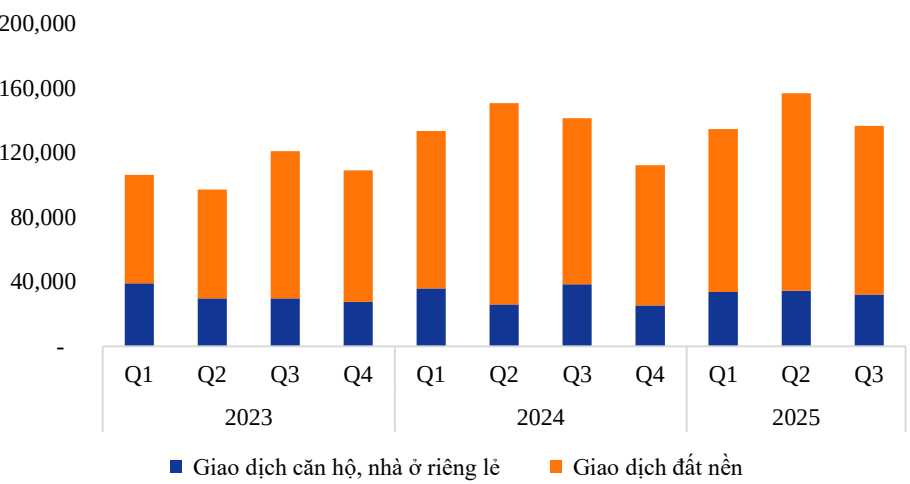
Nguồn: Bộ Xây dựng

Chính phủ đặt mục tiêu tháo gỡ các nút thắt pháp lý cho 2,200 dự án với tổng quy mô 347,000 ha trên toàn quốc, và tổng vốn đầu tư 235 tỷ USD. Mặc dù thời gian phê duyệt chưa rõ và các thông tin về dự án cũng chưa cụ thể, nhưng NSI cho rằng hầu chủ trương của chính phủ trong việc gỡ vướng pháp lý dự án là xuyên suốt, qua đó giúp khơi thông nguồn cung trên thị trường.

Trong 9 tháng đầu năm 2025 với số lượng dự án được cấp phép mới cũng như số sản phẩm được phê duyệt tăng mạnh so với 2024. Chỉ tính riêng trong quý 3/2025, Bộ xây dựng cho biết có 113 dự án nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, tăng mạnh so với cùng kỳ. Ngoài ra, thị trường cũng sẽ đón nhận 79 dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện mở bán trong tương lai với tổng cộng 32,000 căn.

Đối với tình hình tồn kho bất động sản, tính đến thời điểm cuối quý 3, toàn thị trường ghi nhận 18,650 chung cư, nhà ở riêng lẻ, tăng 37% qoq. Đây cũng chính là cửa để dành của các doanh nghiệp trên thị trường và là tiền đề cho năm 2026 bùng nổ của toàn thị trường.

Tổng lượng giao dịch bất động sản



Nguồn: Bộ Xây dựng

Giao dịch có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước, đến từ cả phân khúc nhà ở và đất nền cho thấy tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và người mua ở thực.

Mặc dù nguồn cung tăng, lượng giao dịch trong quý III/2025 đạt khoảng 136,700, giảm 13% so với quý trước. Giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ đạt hơn 32,000, trong khi đất nền chiếm hơn 104,000 giao dịch – mức thấp nhất kể từ đầu năm. Điều này phản ánh xu hướng của dòng tiền hiện tại, tập trung vào bất động sản nhà ở với nhu cầu ở thực trong khi đó đất nền, sản phẩm mang tính đầu cơ cao hơn đang có những dấu hiệu chững lại sau làn sóng sáp nhập tỉnh.

Dù thị trường căn hộ có phần trầm lắng về thanh khoản, nhưng giá bán tại cả Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn tiếp tục leo lên những mốc kỷ lục mới. Điều này cho thấy sức ép chi phí đầu vào và sự khan hiếm quỹ đất sạch đang chi phối mạnh mẽ diễn biến giá, khiến mặt bằng giá nhà ở neo ở mức cao.

NSI cho rằng xu hướng giá nhà sẽ khó có khả năng điều chỉnh giảm trong ngắn hạn, đặc biệt tại hai khu vực Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng cùng với một số thị trường vùng hai có kết nối hạ tầng giao thông tốt.

Về dài hạn, NSI cho rằng xu hướng tăng của mặt bằng giá chung có thể sẽ chững lại do hiện tại chính phủ đang đẩy mạnh việc phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có giá hợp lý, qua đó khiến áp lực nguồn cung trên thị trường giảm bớt.

Trong quý 3/2025, loạt chính sách mới như Nghị quyết 155/2025/NĐ-CP, Nghị định 192/2025/NĐ-CP, Nghị định 144/2025/NĐ-CP... tiếp tục hoàn thiện cơ chế chính sách giúp khơi thông nguồn cung đối với cả phân khúc nhà ở thương mại và nhà ở xã hội trên thị trường.

Về ngắn hạn, việc Chính phủ cho phép rút gọn thủ tục đầu tư, giao chủ đầu tư không qua đấu thầu, cùng với quy định nói điều kiện chuyển nhượng dự án đã giúp tháo gỡ đáng kể điểm nghẽn pháp lý, đẩy nhanh quá trình triển khai các dự án mới, đặc biệt là nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá phù hợp. Nhờ đó, nguồn cung căn hộ quay lại quỹ đạo tăng, thanh khoản trên thị trường cải thiện, tâm lý nhà đầu tư cũng ổn định hơn sau giai đoạn dài trầm lắng.

Về dài hạn, Chính phủ định hướng không chỉ thúc đẩy nguồn cung mà còn kiểm soát chặt mặt bằng giá nhà, hạn chế đầu cơ và thao túng giá đất với Công điện 190/CĐ-TTg yêu cầu các địa phương giám sát, minh bạch hóa giao dịch và xử lý hiện tượng đẩy giá ảo. Mục tiêu là hướng thị trường phát triển cân bằng hơn giữa nhu cầu thực và đầu tư, đồng thời khuyến khích các chủ đầu tư tham gia phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân – khu vực đáp ứng nhu cầu thực của đại bộ phận người dân. Nhìn tổng thể, chuỗi chính sách này vừa giải tỏa tạm thời ách tắc pháp lý, vừa đặt nền tảng dài hạn cho một thị trường minh bạch, bền vững, giảm rủi ro bong bóng giá và tăng khả năng tiếp cận nhà ở của người dân, qua đó củng cố niềm tin và thu hút dòng vốn trung – dài hạn quay lại lĩnh vực bất động sản.

Thông tư 23/2025/TT-BNNMT

Quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

Giúp giảm thủ tục hành chính cấp đất, xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất rõ ràng hơn.

Công điện 190/CĐ-TTG

Chỉ đạo giải pháp tăng nguồn cung, giảm giá nhà ở, kiểm soát biến động giá đất và thị trường BĐS.

Nhà nước tăng vai trò quản lý, qua đó giảm đầu cơ, kiểm soát giá, thúc đẩy phân khúc phù hợp nhu cầu thực.

(3) QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH, KHƠI NGUỒN CUNG

Nghị định 225/2025/NĐ-CP

Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Bỏ tiêu chí kinh nghiệm khi đánh giá nhà đầu tư, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư mới tham gia thị trường. Điều chỉnh tỷ lệ nộp NSNN theo hướng thực tế, tránh việc NĐT phải nộp cao do giá ảo

Gia tăng khả năng triển khai dự án: Khi các dự án sử dụng đất được mở rộng điều kiện áp dụng chỉ định hoặc lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt thì chủ đầu tư có thể được phê duyệt nhanh hơn, giảm rủi ro “kẹt” pháp lý.

Tác động tới chi phí và thời gian dự án: Các dự án được chọn nhà đầu tư nhanh hơn, thủ tục rút gọn hơn có thể giảm thời gian và chi phí cấp phép, giải phóng nguồn vốn đầu tư và gia tăng khả năng sinh lời. Điều này có thể giúp chủ đầu tư mạnh dạn hơn, dẫn tới nhiều dự án BĐS mới được triển khai.

Nghị định số 230/2025/NĐ-CP

Quy định các trường hợp được miễn, giảm và quy trình thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Việc miễn/giảm tiền sử dụng đất và thuê đất sẽ giảm chi phí đầu vào cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, đặc biệt dự án đất nền, khu đô thị, phát triển hạ tầng, giúp một số dự án bị chậm do vốn/chi phí đất được “giảm áp lực”.

Nghị định số 192/2025 và Nghị quyết 155/NĐ-CP

Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi thành nghị quyết 201/202/QH/15 về thí điểm các chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Cho phép giao và chấp thuận chủ đầu tư dự án NOXH không qua đấu thầu, rút gọn thủ tục đầu tư – xây dựng, và trao quyền tự xác định giá bán, giá thuê mua cho chủ đầu tư (có thẩm tra, chịu trách nhiệm pháp lý).

Nghị quyết số 66.3/2025/NĐCP

Nghị quyết nhằm tháo gỡ vướng mắc triển khai dự án quy hoạch đất áp trong thời gian chờ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 áp dụng từ ngày 15/9/2025 đến ngày 28/02/2027.

Địa phương sẽ có quyền tự chủ hơn trong việc quản lý và sử dụng đất đai mà không bị ràng buộc bởi các chỉ tiêu quy hoạch quốc gia đã được phân bổ trước đó. Đây là một bước đi quan trọng nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương.

Trung ương đang chuyển trọng tâm từ việc xử lý vướng mắc theo từng hồ sơ đơn lẻ sang xây dựng và áp dụng cơ chế pháp lý thống nhất trên phạm vi toàn quốc.

Cách tiếp cận mới giúp giảm phụ thuộc vào quy trình “xin–cho”, rút ngắn thời gian thẩm định và tạo mặt bằng pháp lý đồng đều cho các địa phương triển khai. Động thái này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh hàng trăm dự án bị đình trệ do xung đột giữa các luật (Đất đai – Nhà ở – Kinh doanh BĐS – Đầu tư). Khi các nghị định, thông tư hướng dẫn được chuẩn hóa và hệ thống hóa, tốc độ xử lý pháp lý dự án sẽ tăng mạnh, giúp giải phóng lượng lớn nguồn cung bị “giam” nhiều năm qua. Ở góc độ thị trường, sự thay đổi này đặt nền tảng cho chu kỳ phục hồi nguồn cung giai đoạn 2026–2028, khi các dự án đã hoàn thiện pháp lý có thể đồng loạt mở bán trở lại. Những doanh nghiệp sở hữu quỹ đất lớn, pháp lý ở giai đoạn 70–90% (như VHM, NLG, KDH, DIG, NVL tùy dự án) sẽ là nhóm hưởng lợi nổi bật khi cơ chế chuẩn hóa được triển khai nhất quán tại các tỉnh thành trọng điểm.

Đề xuất bỏ GPXD đối với các dự án đã có phê duyệt QH 1/500

Giấy phép đầu tư/phê duyệt dự án

Phê duyệt quy hoạch 1/500

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp tiền thuế đất

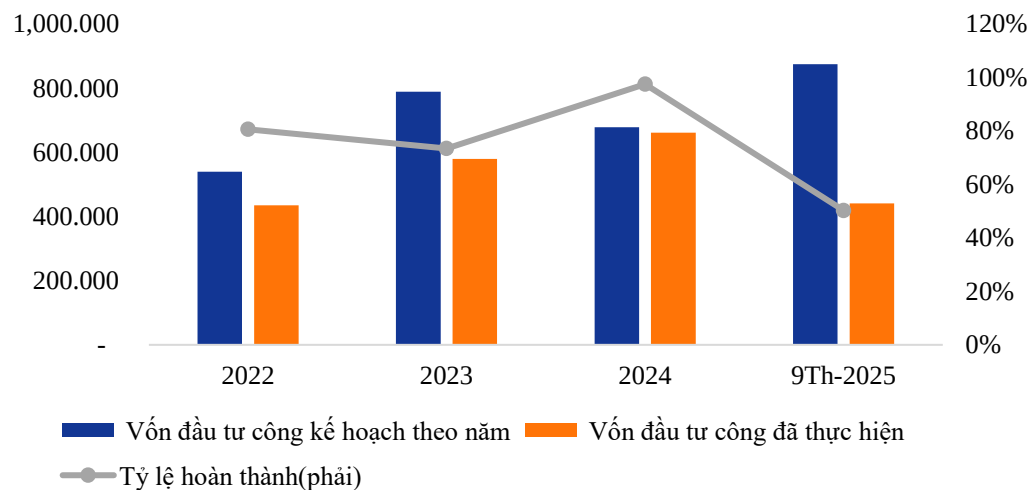
Cấp giấy phép xây dựng – Đề xuất loại bỏ nếu đã có phê duyệt 1/500

Cấp nghiệm thu hoàn thành xây dựng

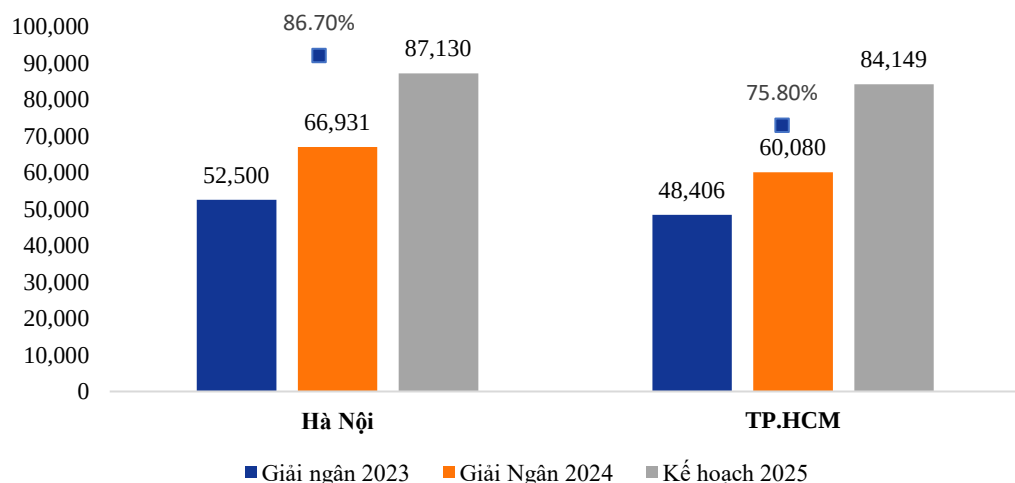
Giấy phép đủ điều kiện kinh doanh

(4) HƯỞNG LỢI TỪ ĐẦU TƯ CÔNG

Tình hình giải ngân vốn đầu tư công



Tình hình đầu tư công tại hai thành phố Hà Nội và HCM



Nguồn: Bộ Xây dựng

Với kế hoạch giải ngân 883,000 tỷ đồng (+13% yoy), năm 2025 được coi là thời điểm bản lề để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Bên cạnh đó, hoạt động đầu tư vào hệ thống giao thông giúp tăng tính kết nối vùng cũng góp phần tăng giá trị cho các dự án bất động sản.

Tuy nhiên, trong 9T/2025, tiến độ giải ngân vốn đầu tư công mới đạt khoảng 50% kế hoạch, tương đương khoảng 440,000 tỷ đồng, phản ánh tình trạng “vốn chờ dự án” vẫn diễn ra phổ biến. Nhiều bộ, ngành và địa phương dù đã được phân bổ nguồn lực lớn nhưng giải ngân ở mức rất thấp do vướng mắc trong thủ tục đầu tư, công tác chuẩn bị dự án, giải phóng mặt bằng và hồ sơ pháp lý chưa hoàn thiện. Tình trạng này khiến nguồn vốn đầu tư công chưa thực sự lan tỏa vào nền kinh tế, làm chậm tiến độ của nhiều dự án hạ tầng trọng điểm — vốn được kỳ vọng là “đầu kéo” cho thị trường bất động sản.

Ngày 21/9/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện số 169/CP-TTg về nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công năm 2025, nhấn mạnh rằng kết quả giải ngân vốn đầu tư công có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, là một trong những trụ cột chính để đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế trên 8% trong năm 2025. Công điện yêu cầu các bộ, ngành, địa phương phải tập trung tháo gỡ vướng mắc trong khâu thủ tục đầu tư, giải phóng mặt bằng, đấu thầu và phân bổ vốn, đồng thời nâng cao trách nhiệm người đứng đầu trong việc đẩy nhanh tiến độ giải ngân. **Chính phủ cũng chỉ đạo ưu tiên vốn cho các dự án hạ tầng giao thông chiến lược, công trình trọng điểm vùng và các dự án có khả năng lan tỏa cao, tạo động lực cho phát triển kinh tế – xã hội.**

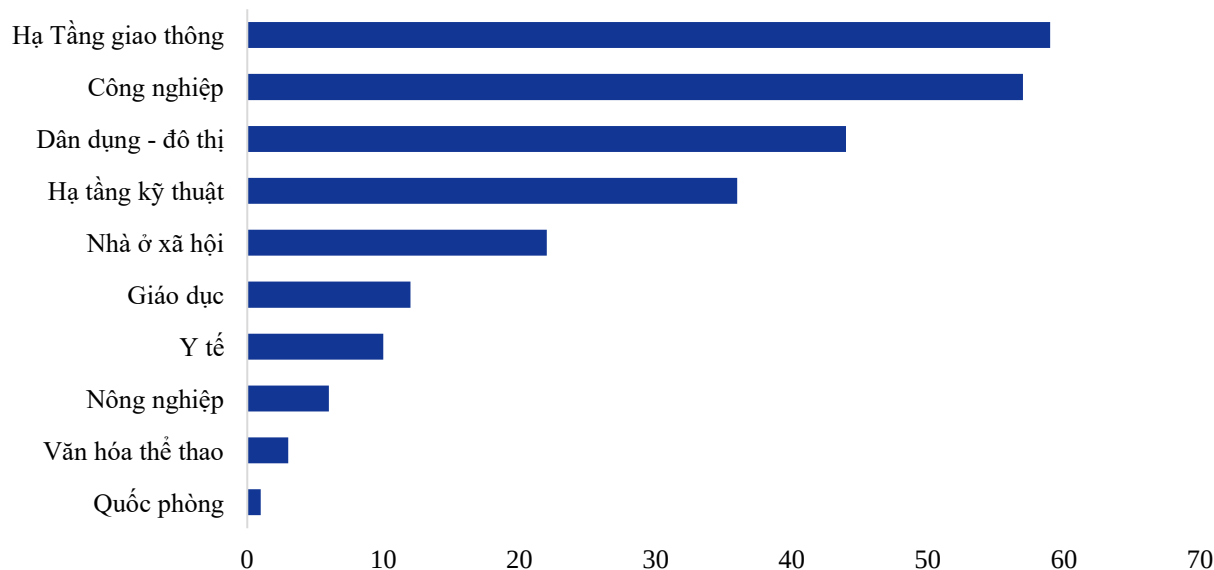
NSI kỳ vọng, việc đẩy mạnh giải ngân đầu tư công sẽ diễn ra trong quý cuối năm, thúc đẩy thị trường xây dựng và bất động sản thông qua các dự án hạ tầng kết nối và phát triển đô thị. Trong ngắn hạn, chính sách này có thể hỗ trợ thị trường bất động sản thoát khỏi trạng thái trầm lắng, còn về dài hạn, sẽ tạo nền tảng cho mặt bằng giá đất và giá trị tài sản ổn định hơn, gắn liền với hạ tầng và nhu cầu thực tế, thay vì các chu kỳ đầu cơ.

(4) HƯỞNG LỢI TỪ ĐẦU TƯ CÔNG

Ngày 19/08, Việt Nam đã đồng loạt khởi công và khánh thành 250 dự án hạ tầng lớn, trong đó có 89 dự án, công trình khánh thành; 161 dự án, công trình khởi công, với tổng mức đầu tư lên đến hơn 1.2 triệu tỷ đồng.

Trong đó, số lượng dự án hạ tầng giao thông chiếm tỷ trọng cao nhất với loạt dự án hạ tầng và phát triển hệ đô thị sinh thái được Nhà nước chú trọng đầu tư như Đô thị TOD (Transit-Oriented Development). NSI cho rằng xu hướng phát triển theo mô hình TOD sẽ giúp các doanh nghiệp hưởng lợi, đặc biệt trong bối cảnh quỹ đất tại nội đô Hà Nội và TP.HCM ngày càng khan hiếm. Việc cải thiện kết nối khu vực trung tâm các thành phố lớn và các khu vực xa hơn sẽ tăng nhu cầu và tỷ lệ hấp thụ tại các khu vực vùng ven, qua đó thúc đẩy các chủ đầu tư tận dụng quỹ đất trống tại các khu vực này để phát triển các dự án mới.

250 dự án theo lĩnh vực



Các đại dự án giao thông được kỳ vọng thúc đẩy kinh tế Việt Nam



Đường sắt cao tốc Bắc Nam

Tổng mức đầu tư: 67 tỷ USD

Tiến độ: Quốc hội phê duyệt chủ trương đầu tư, dự kiến khởi công 2027



Sân bay Gia Bình

Tổng mức đầu tư: 4.8 tỷ USD

Tiến độ: Đang tiến hành GPMB, dự kiến hoàn thành và bước đầu đưa vào khai thác cuối 2026



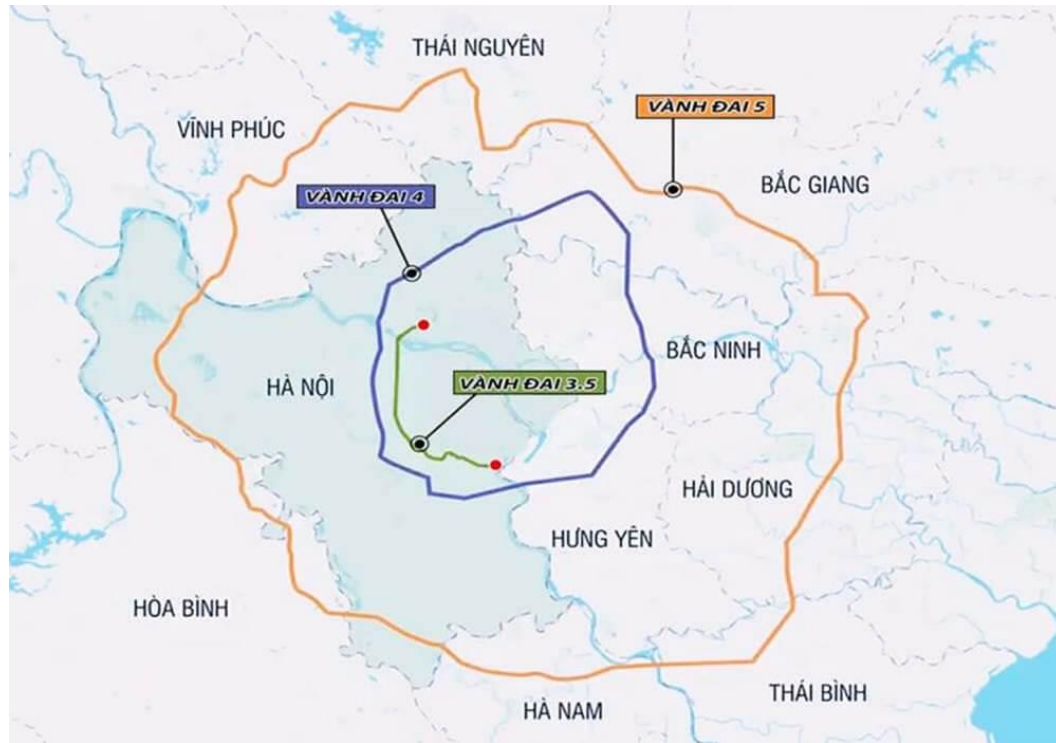
Sân bay Quốc tế Long Thành

Tổng mức đầu tư: 12.7 tỷ USD

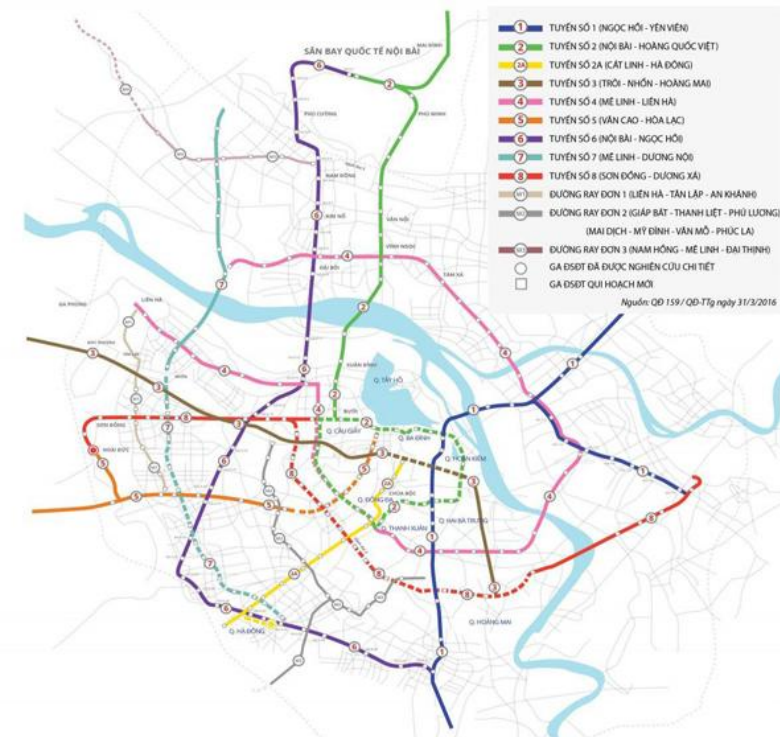
Tiến độ: Chuẩn bị bay hiệu chuẩn trên đường băng số 1, dự kiến đưa vào khai thác giữa 2026

(4) HƯỞNG LỢI TỪ ĐẦU TƯ CÔNG

Bản đồ quy hoạch các tuyến vành đai Hà Nội



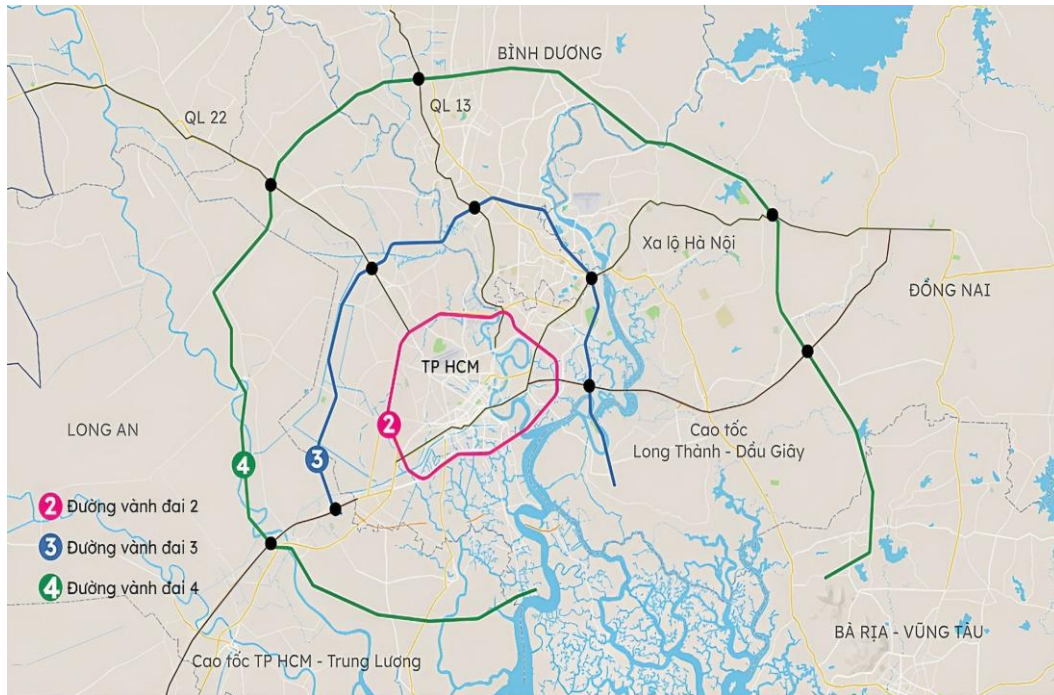
Bản đồ quy hoạch các tuyến Metro Hà Nội



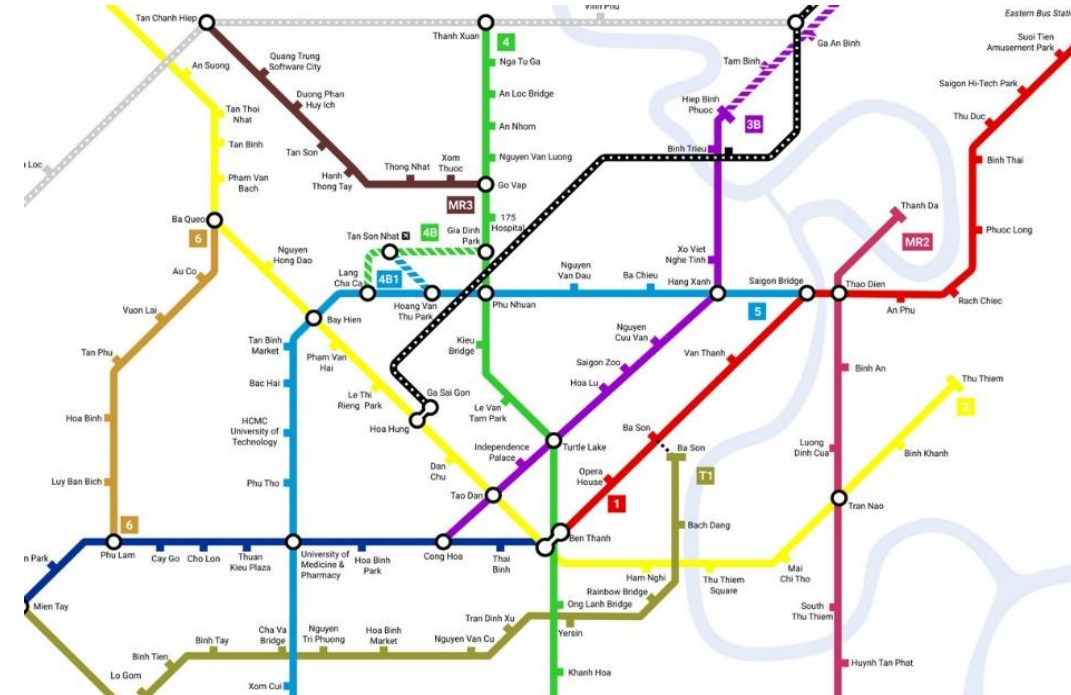
Xu hướng phát triển đô thị của Hà Nội đang rõ ràng dịch chuyển ra các khu vực vành đai – nơi quỹ đất còn dồi dào, chi phí phát triển thấp hơn và được “kích hoạt” mạnh mẽ nhờ đầu tư hạ tầng giao thông và đô thị đồng bộ. Trong bối cảnh trung tâm thành phố đã đạt đến ngưỡng bão hòa, chiến lược quy hoạch mới của Hà Nội tập trung vào ba trục chính: phía Tây – Nam, phía Đông và phía Bắc sông Hồng, hình thành mạng lưới đô thị vệ tinh có tính kết nối cao. Như đã nói ở trên, xu hướng TOD – đô thị định hướng giao thông công cộng, trong đó các khu dân cư, thương mại và dịch vụ được quy hoạch gắn liền với các tuyến metro và hệ thống vành đai hướng tâm. Hệ thống hạ tầng then chốt như Vành đai 3,5 và đặc biệt là Vành đai 4 đang trở thành “xương sống” của sự mở rộng này, giúp rút ngắn thời gian di chuyển và tạo điều kiện hình thành các cực tăng trưởng mới quanh các nút giao thông lớn. Về xu hướng thị trường, NSI cho rằng nhu cầu nhà ở và đầu tư bất động sản sẽ dịch chuyển mạnh ra khu vực ven đô, đặc biệt tại các điểm tiếp giáp tuyến metro hoặc trục vành đai. Đây sẽ là các “điểm nóng phát triển” trong thập kỷ tới, tương tự mô hình mở rộng đô thị đã thành công tại nhiều thành phố châu Á như Seoul hay Bangkok, nơi hạ tầng giao thông định hình lại toàn bộ bản đồ đô thị.

(4) HƯỞNG LỢI TỪ ĐẦU TƯ CÔNG

Bản đồ quy hoạch các tuyến vành đai TP.HCM



Bản đồ quy hoạch các tuyến Metro Hà Nội

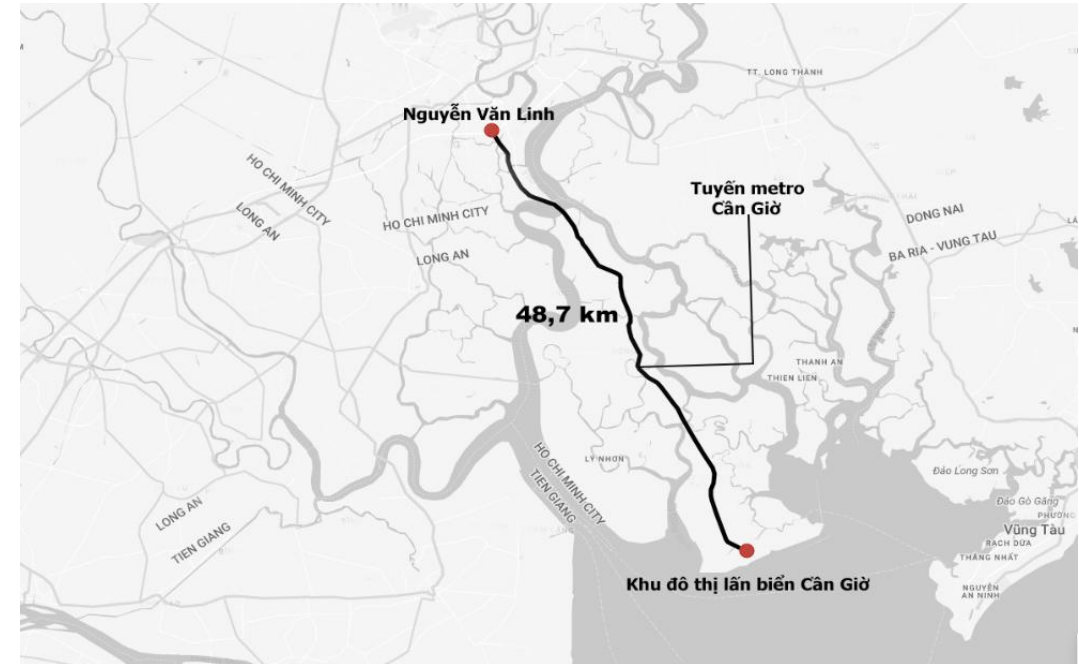


Tương tự với Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh ngày 28/08 cũng thông qua nghị quyết quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo hướng TOD. Xu hướng phát triển đô thị tại TP.HCM thị trong những năm tới cũng sẽ dịch chuyển rõ nét ra các khu vực vành đai và dọc theo các tuyến metro, nhưng với cấu trúc lan tỏa mạnh hơn nhờ đặc thù địa hình và sự phân hóa chức năng đô thị. Sau nhiều năm tập trung tại khu trung tâm (quận 1, 3, Phú Nhuận...), thành phố đang từng bước mở rộng không gian phát triển theo hướng đa cực, với các “vệ tinh” trọng điểm ở phía Đông, phía Tây và phía Nam. Khu Đông (Thành phố Thủ Đức) được xem là tâm điểm của giai đoạn mới, khi hạ tầng giao thông và kết nối vùng được đầu tư đồng bộ: tuyến metro số 1 Bến Thành – Suối Tiên, cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, và đặc biệt là Vành đai 3 đang triển khai sẽ tạo động lực lớn cho sự phát triển đô thị – công nghệ – tài chính tại đây. Khu vực này định hình rõ mô hình TOD quanh các nhà ga metro, hướng tới mật độ dân cư – thương mại – dịch vụ cao và kết nối trực tiếp với trung tâm. Khu Tây (Bình Tân, Bình Chánh, Hóc Môn) phát triển theo hướng đô thị dân cư kết hợp công nghiệp – logistics, hưởng lợi từ Vành đai 4 và Quốc lộ 1A mở rộng, trong khi khu Nam (Nhà Bè, Cần Giờ) được quy hoạch theo hướng đô thị sinh thái và cảnh biển, kết nối với trục Nguyễn Hữu Thọ – đường cao tốc Bến Lức – Long Thành.

(4) HƯỞNG LỢI TỪ ĐẦU TƯ CÔNG



Metro Quận 7 - Cần giờ, kết nối trung tâm HCM và Cần Giờ

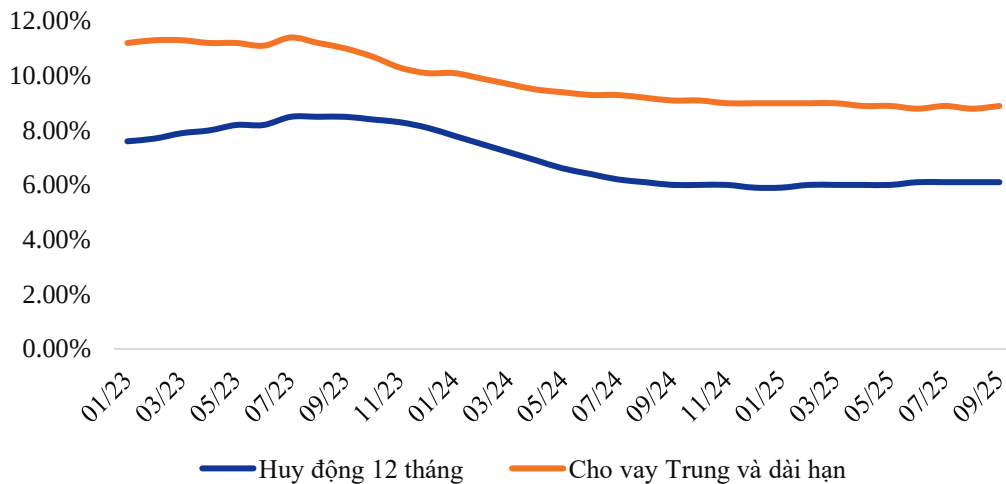


Đặc biệt, NSI kỳ vọng việc sáp nhập tỉnh sẽ giúp hồi sinh thị trường bất động sản TP.HCM. Sau khi TP.HCM được sáp nhập mở rộng không gian đô thị về phía Đông – Nam và Tây Bắc, khu vực này đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới, không chỉ nhờ hạ tầng mà còn nhờ sự hội tụ của ba trung tâm kinh tế trọng điểm: Bình Dương – TP.HCM – Bà Rịa – Vũng Tàu. Bộ ba này tạo nên tam giác phát triển kinh tế mới của vùng Đông Nam Bộ, gắn kết chặt chẽ qua trục công nghiệp – dịch vụ – cảng biển. Mô hình đô thị đa cực khi thành phố mở rộng không gian đô thị, hình thành nhiều trung tâm gắn với các tuyến Metro, đường vành đai, cao tốc liên vùng... điều này sẽ định hình lại toàn bộ hướng phát triển của thị trường bất động sản khu vực.

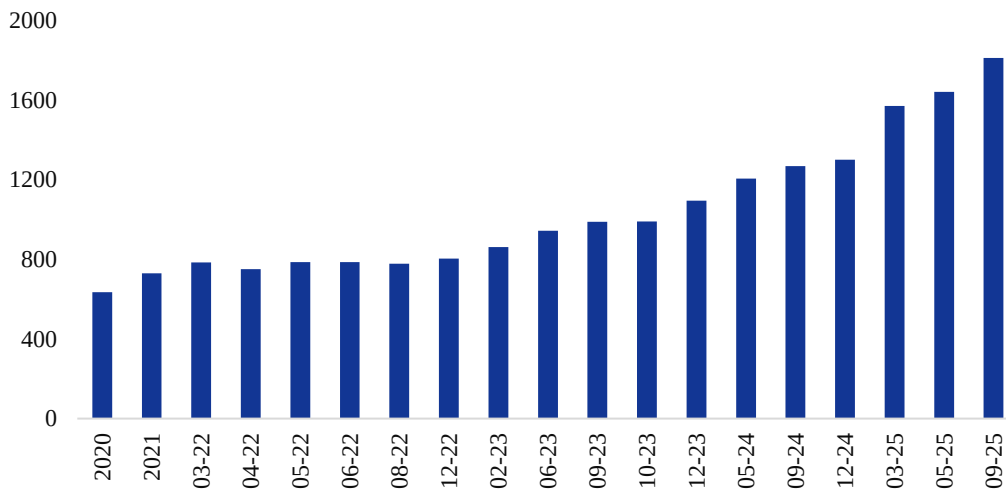
Bình Dương tiếp tục là “công xưởng sản xuất” với các khu công nghiệp quy mô lớn và lực lượng lao động dồi dào; TP.HCM giữ vai trò trung tâm tài chính – thương mại – dịch vụ cao cấp; trong khi Vũng Tàu trở thành cực tăng trưởng hậu cần và cảng biển quốc tế, hỗ trợ xuất nhập khẩu hàng hóa cho cả vùng. Việc hoàn thiện hạ tầng liên kết vùng như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Vành đai 3, cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, và các tuyến metro mở rộng sẽ giúp dòng vốn, lao động và logistics di chuyển thuận lợi hơn. Xu hướng, Bình Dương sẽ phát triển các khu đô thị phân khúc trung cấp, dễ tiếp cận với người dân, TP.HCM với khu đô thị cao cấp, trong khi Vũng Tàu sẽ hướng đến phân khúc nghỉ dưỡng cao cấp, hạng sang.

(5) NGUỒN VỐN TIẾP TỤC ĐỔ VÀO BĐS, RỦI RO LÃI SUẤT CHƯA LỚN

Diễn biến lãi suất



Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản



Nguồn: NHNN, Bộ Xây dựng

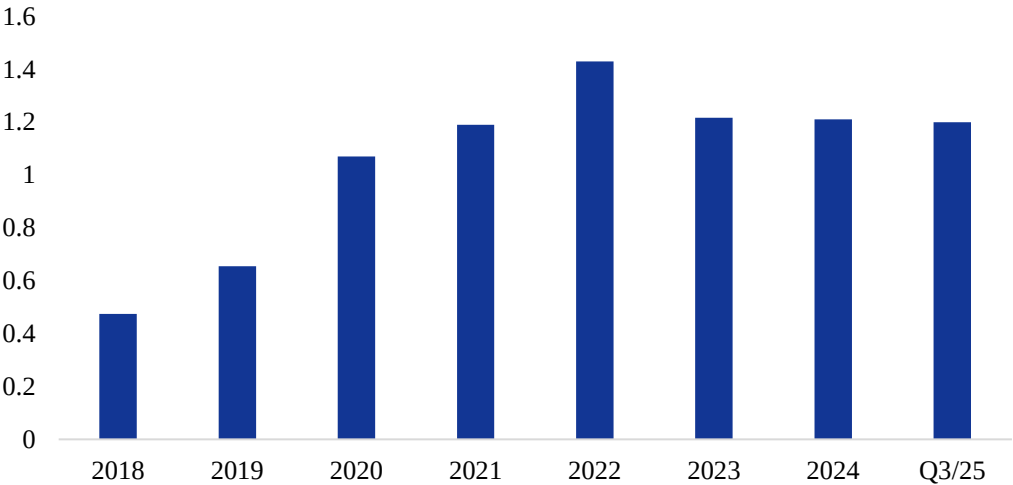
Lãi suất cho vay trung bình tại các NHTM giảm nhẹ và duy trì ổn định sau chỉ đạo của NHNN kể từ tháng 2/2025 nhằm hỗ trợ thị trường BĐS dân cư cũng như nền kinh tế. Lãi suất cho vay hiện vẫn ở mức thấp so với trong quá khứ.

Rủi ro lãi suất có thể tăng nhẹ về cuối năm, tuy nhiên xu hướng tăng lãi suất huy động và lãi suất cho vay trong quý 4 có thể sẽ chỉ mang tính thời vụ trong bối cảnh chính phủ vẫn quyết tâm theo đuổi mục tiêu tăng trưởng 8% trong năm nay và có thể hướng đến tăng trưởng 2 con số trong tương lai.

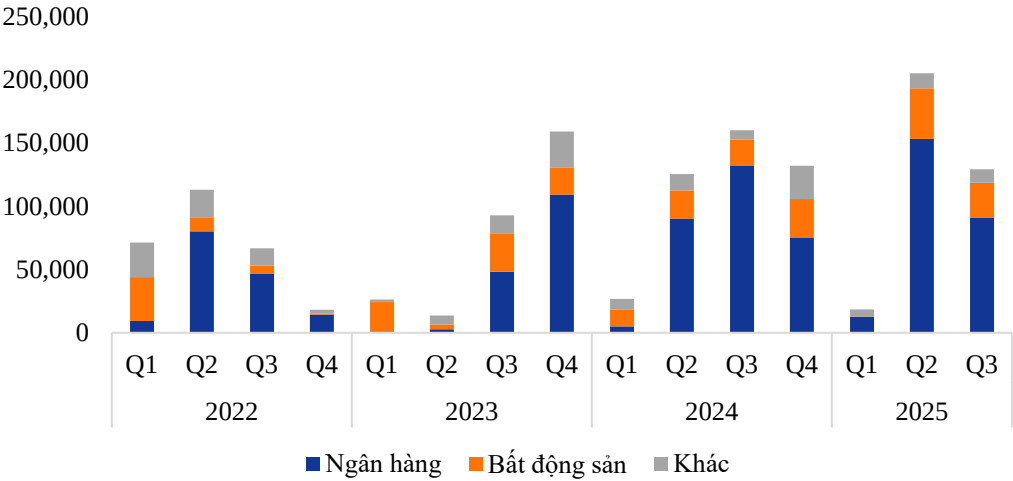
Tính đến ngày 31/8/2025, theo báo cáo của Bộ Xây dựng, dư nợ tín dụng bất động sản đạt khoảng 4.1 triệu tỷ đồng, chiếm khoảng 22–23% tổng dư nợ toàn hệ thống ngân hàng. Trong đó, dư nợ tín dụng cho hoạt động kinh doanh bất động sản đạt hơn 1.81 triệu tỷ đồng, tăng trên 10% so với cuối tháng 5/2025.

Diễn biến này cho thấy dòng vốn tín dụng đang có xu hướng quay trở lại lĩnh vực bất động sản sau giai đoạn chững lại trong năm 2023–2024, khi chính sách kiểm soát rủi ro tín dụng được áp dụng chặt chẽ. Việc tín dụng bất động sản tăng trưởng tích cực, một phần được hỗ trợ bởi mục tiêu tăng trưởng tín dụng cao, tuy nhiên còn phản ánh quá trình phục hồi có chọn lọc của thị trường, trong đó trọng tâm dòng vốn tập trung vào các dự án có pháp lý đầy đủ, nhu cầu thực rõ ràng và phân khúc nhà ở thương mại, nhà ở xã hội. Bên cạnh một loạt dự án mới được triển khai, nhiều dự án từng gặp vướng mắc pháp lý tại các địa phương lớn như TP.HCM, Bình Dương hay Hà Nội nay đã được tháo gỡ, giúp doanh nghiệp có tài sản bảo đảm hợp pháp giúp ngân hàng giải ngân.

Dư nợ trái phiếu doanh nghiệp

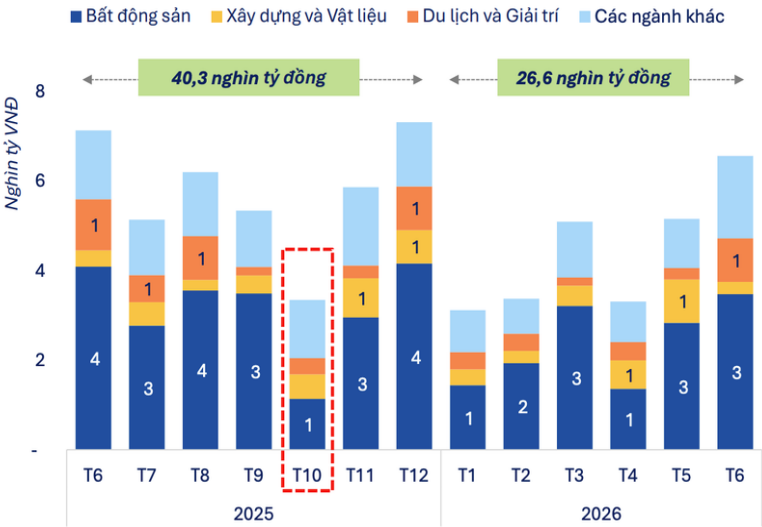


Phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo nhóm ngành



Nguồn: Fiinrating, NSI tổng hợp

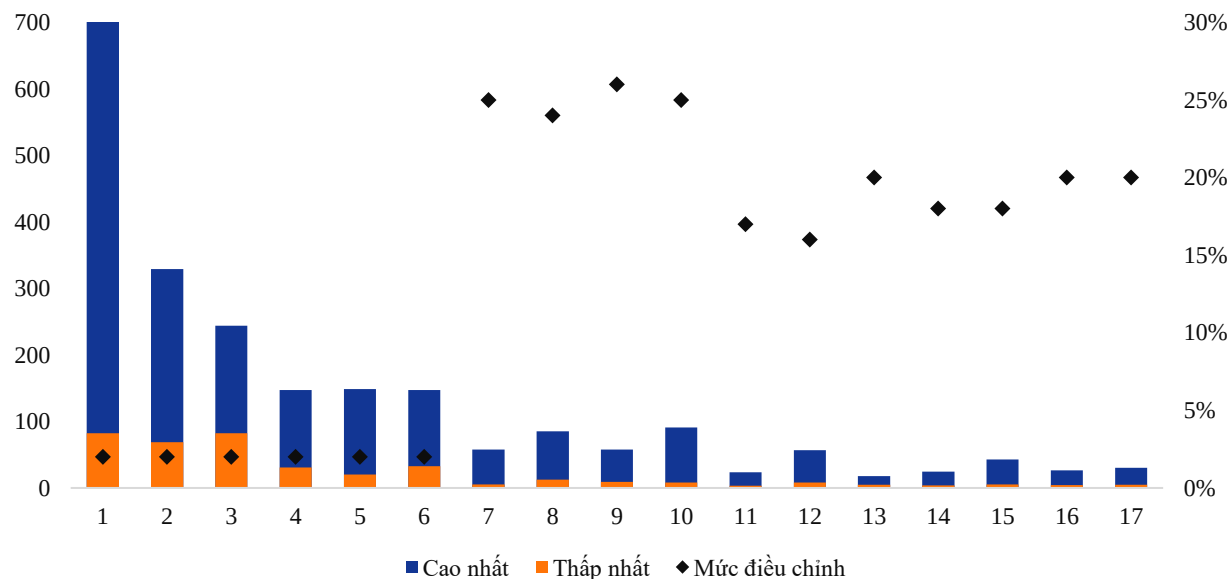
Dòng tiền thanh toán lãi TPDN dự kiến ở nhóm phi Ngân hàng



Thị trường trái phiếu doanh nghiệp tiếp đà hồi phục rõ nét trong quý 3, cho thấy dòng vốn trung – dài hạn qua kênh trái phiếu đang quay trở lại mạnh mẽ. Đặc biệt đối với các doanh nghiệp bất động sản. Tính trong 9T/2025, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp huy động của nhóm bất động sản đạt 67,858 tỷ đồng, tăng 21% so với 2024. NSI cho rằng đây là giai đoạn các doanh nghiệp nhóm bất động sản dần tái cấu trúc và huy động mạnh mẽ nguồn vốn mới để khởi động lại các dự án sau giai đoạn 20222-2023 tương đối trầm lắng.

Mặc dù áp lực thanh toán có xu hướng gia tăng trong 3 tháng cuối năm đối với nhóm bất động sản, tuy nhiên NSI cho rằng thị trường không phải đối mặt với quá nhiều rủi ro như trong giai đoạn trước khi nhiều doanh nghiệp bất động sản đã tích lũy được lượng tiền mặt lớn sau khi ghi nhận kết quả kinh doanh phục hồi mạnh trong 2024. Ngoại trừ NVL, NSI nhận thấy rằng hầu hết các doanh nghiệp trên sàn có dư nợ trái phiếu đều đủ khả năng chi trả với dòng tiền đến từ loạt dự án đang triển khai cũng như hoạt động thoái vốn của một số doanh nghiệp nhỏ.

Bảng giá đất điều chỉnh tại 17 khu vực Hà Nội (triệu đồng/m²)



Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội đang xây dựng bảng giá đất để trình UBND TP Hà Nội xem xét thông qua và áp dụng từ ngày 1/1/2026. Theo dự thảo, mức giá cao nhất thuộc khu vực trung tâm cũ (Hoàn Kiếm) với hơn 700 triệu đồng/m², các khu vực nội thành 1-6 quanh khu vực vành đai 3, ghi nhận mức điều chỉnh nhẹ 2%, trong khi đó các xã, khu vực ngoại thành được đề xuất điều chỉnh tăng giá từ 18-26%..

Nếu đề xuất này được thông qua, đây sẽ là lần thứ 2 trong vòng 2 năm Hà Nội thực hiện điều chỉnh tăng bảng giá đất.

Việc tăng giá đất sẽ giúp bảng giá đất của thành phố sát hơn với giá đất thực tế của thị trường, qua đó tối đa nguồn thu ngân sách của địa phương.

Mặc dù về cơ bản, trong bối cảnh giá bất động sản trên thị trường tại Hà Nội hiện rất cao, với mặt bằng giá chung cư 60-90 triệu đồng/m², giá đất nền các khu vực ngoại thành dao động 50-100 triệu đồng/m² thì việc nâng giá đất sẽ không gây tác động lớn tới nhu cầu đầu tư.

Tuy nhiên theo NSI việc điều chỉnh tăng mạnh giá đất của các khu vực ngoại thành sẽ gây tác động trái chiều lên định hướng phát triển phân khúc nhà ở thương mại có giá phù hợp của Hà Nội khi việc điều chỉnh tăng giá đất từ 20-30% sẽ khiến chi phí phát triển dự án của các chủ đầu tư bất động sản gia tăng 5-10%, qua đó khiến các chủ đầu tư phải đẩy giá bán hoặc lựa chọn các phân khúc cao cấp để nâng tính khả thi của dự án, ngày càng làm sự mất cân bằng trong cơ cấu nguồn cung lên cao, tương tự như giai đoạn 2023-2024.

Trong ngắn hạn, NSI cho rằng nếu bảng giá đất mới được thông qua có thể sẽ khiến thị trường Hà Nội tiếp tục làn sóng tăng giá nhẹ thêm một lần nữa, thanh khoản trên thị trường vẫn duy trì ổn định. Tuy nhiên việc giá liên tục tăng cao vượt quá mức thu nhập của người dân sẽ khiến mức độ hấp thụ trên thị trường giảm sút.

21/7

BTC đưa ra dự thảo thuế TNCN với hoạt động chuyển nhượng bất động sản

29/7

Chính phủ tổ chức cuộc họp lấy ý kiến cho Dự án Luật Thuế thu nhập cá nhân (thay thế) với sự tham dự của nhiều bộ, ngành cùng loạt doanh nghiệp lớn như Vinhomes, Sunshine, Novaland...

01/8

Chính phủ quyết định giữ nguyên mức thuế chuyển nhượng 2% như hiện tại, đưa ra lộ trình 5 năm áp dụng luật mới

Chính phủ nỗ lực hỗ trợ, tạo tiền đề cho các doanh nghiệp bất động sản triển khai dự án.

Ngày 21/07, BTC đề xuất quy định tại dự thảo Luật Thuế TNCN (thay thế) như sau:

(i) Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của cá nhân cư trú được xác định bằng thu nhập tính thuế nhân với thuế **suất 20% theo từng lần chuyển nhượng.**

Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng giá bán trừ giá mua và các khoản chi phí hợp lý liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

(ii) Trường hợp không xác định giá mua và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản thì thuế thu nhập cá nhân được xác định bằng giá bán nhân với thuế suất như sau:

- Đối với bất động sản có thời gian nắm giữ dưới 2 năm: 10%;
- Đối với bất động sản có thời gian nắm giữ từ 2 năm đến dưới 5 năm: 6%;
- Đối với bất động sản có thời gian nắm giữ từ 5 năm đến dưới 10 năm: 4%;
- Đối với bất động sản có thời gian nắm giữ **từ 10 năm trở lên và bất động sản có nguồn gốc từ nhận thừa kế: 2%.**

NSI cho rằng, dự thảo luật thuế mới sẽ gây ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư, gây khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản ra hàng trong giai đoạn này.

Tuy nhiên, việc Chính phủ quyết định giữ nguyên mức thuế chuyển nhượng 2% như một động thái tiếp tục hỗ trợ thanh khoản thị trường.

Đề xuất siết hạn mức cho vay đối với người mua nhà thứ hai

Ngày 07/10, Bộ Xây dựng Việt Nam vừa đề xuất siết hạn mức cho vay đối với người mua nhà thứ hai (tối đa 50% giá trị hợp đồng) và nhà thứ ba trở lên (tối đa 30%) nhằm kiểm soát đầu cơ và giá nhà đất. Hiện tại, đề xuất này vẫn chưa được thông qua. NSI cho rằng trong bối cảnh hiện tại, điều 1 và điều 3 có khả năng cao được đưa vào thực thi trong khi điều 2 sẽ được xem xét và điều chỉnh với tỷ lệ hạn chế thấp hơn.

Điều 1: Xây dựng Trung tâm giao dịch bất động sản

Bộ Xây dựng đề xuất thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản nhằm công khai, minh bạch các giao dịch bất động sản. Trung tâm này là đầu mối liên thông điện tử giữa các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc thực hiện các giao dịch bất động sản, có chức năng tổ chức, giám sát và xác thực các giao dịch bất động sản, bao gồm: mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua.

Điều 2: Kiểm soát tỉ lệ cho vay bất động sản

Đề xuất áp dụng hạn mức cho vay đối với các khoản vay mua nhà ở (trừ nhà ở xã hội) là không quá 50% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở đối với các khoản vay mua nhà ở thứ hai; không quá 30% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở đối với các khoản vay mua nhà ở từ thứ 3 trở lên.

Điều 3: Phát triển nhà ở thương mại với giá phù hợp

Dự thảo Nghị quyết cũng nêu lên chính sách về phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp. Theo đó, tùy theo tình hình thực tế của địa phương, UBND cấp tỉnh, thành phố sẽ quyết định dành tối thiểu 20% trong tổng số dự án xây dựng nhà ở thương mại dự kiến phát triển trong giai đoạn 2026 – 2030 theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương để phát triển dự án nhà ở thương mại giá phù hợp.

Dự án nhà ở thương mại giá phù hợp được áp dụng cơ chế chính sách đặc thù như: Lựa chọn chủ đầu tư dự án không thông qua đấu giá, đấu thầu; Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án là giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận định mức tối đa bằng 20% 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 xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại Luật Nhà ở 2023.

Dự thảo Nghị quyết cũng quy định, người mua nhà ở tại dự án đó không được chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

(6) QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH, THẮT QUẢN LÝ

Ngày 21/10/2025, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Khu vực 2 (phụ trách TP.HCM và Đồng Nai) đã ban hành văn bản yêu cầu các ngân hàng thương mại tạm dừng cho vay đối với các hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản. Đây là động thái kiểm soát rủi ro tín dụng khi phát hiện nhiều trường hợp ngân hàng giải ngân vốn cho khách hàng để đặt cọc tại các dự án chưa đủ điều kiện pháp lý mở bán.

Lý do được NHNN đưa ra về vấn đề này xuất phát từ việc có nhiều hồ sơ cho vay để đặt cọc khi dự án chưa đủ điều kiện giao dịch, văn bản thỏa thuận bị tuyên vô hiệu, dẫn đến rủi ro pháp lý, tín dụng và uy tín cho ngân hàng.

Quan điểm của NSI, đây là động thái “**siết tín dụng mềm**” đối với các doanh nghiệp bất động sản tại khu vực miền Nam. Các ngân hàng giải ngân cho khách theo hình thức “vay tiêu dùng có tài sản đảm bảo” để đặt cọc mua nhà hoặc dự án, giờ sẽ phải kiểm soát chặt hơn. Quy định này tác động trực tiếp đối với các doanh nghiệp môi giới khi thực hiện hoạt động ôm hàng, bán lại và các doanh nghiệp bất động sản phát triển dự án mà chưa hoàn thiện pháp lý.

Nhóm chịu ảnh hưởng tiêu cực

Nhóm doanh nghiệp phát triển dự án chưa hoàn thiện pháp lý và các doanh nghiệp môi giới quý mô lớn có xu hướng phân phối độc quyền các dự án chưa đủ pháp lý.

NVL, LDG, NLG, CRE...

Nhóm doanh nghiệp ít chịu ảnh hưởng

Doanh nghiệp có pháp lý dự án sạch, đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán hay các doanh nghiệp có đầy đủ hệ sinh thái phát triển, phân phối.

VHM, DXG, DXS...

Về tổng thể, NSI nhận định các chính sách và xu hướng vĩ mô hiện nay vẫn đang duy trì yếu tố hỗ trợ cho thị trường bất động sản, đặc biệt là trong bối cảnh lãi suất ở mức thấp và dòng vốn tín dụng dần được khơi thông. Tuy nhiên, sau giai đoạn thị trường tăng trưởng nóng, Chính phủ đã bắt đầu triển khai các biện pháp nhằm hạ nhiệt, hướng tới sự phát triển bền vững hơn. Theo đánh giá của NSI, trong ngắn hạn (giai đoạn 2025–2027), thị trường bất động sản chưa chịu nhiều sức ép tiêu cực khi chính sách vẫn mang tính ổn định và hỗ trợ, các nghị quyết đề xuất gây tác động tiêu cực vẫn chưa được áp dụng. Dẫu vậy, về trung và dài hạn, việc siết chặt các quy định quản lý, minh bạch hóa nguồn vốn và thúc đẩy mạnh mẽ phân khúc nhà ở xã hội sẽ dần làm giảm biên lợi nhuận của các doanh nghiệp phát triển dự án thương mại, khiến thị trường bước vào giai đoạn tăng trưởng chậm và chọn lọc hơn.

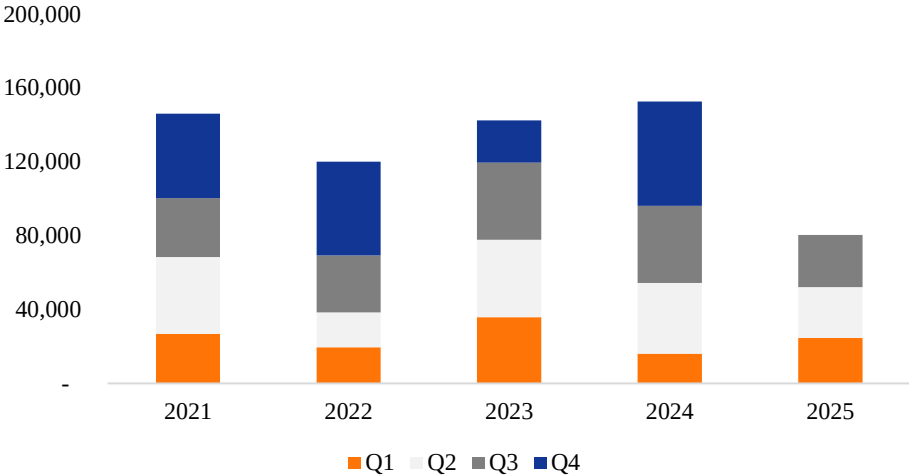
PHẦN 3

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3/2025

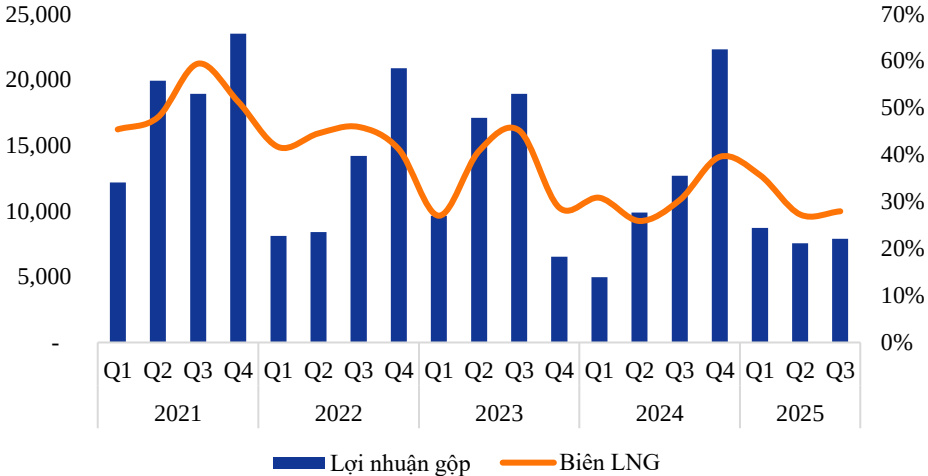
KẾT QUẢ KINH DOANH KÉM TÍCH CỰC
KHÔNG PHẢN ÁNH TRIỂN VỌNG TRONG
TƯƠNG LAI



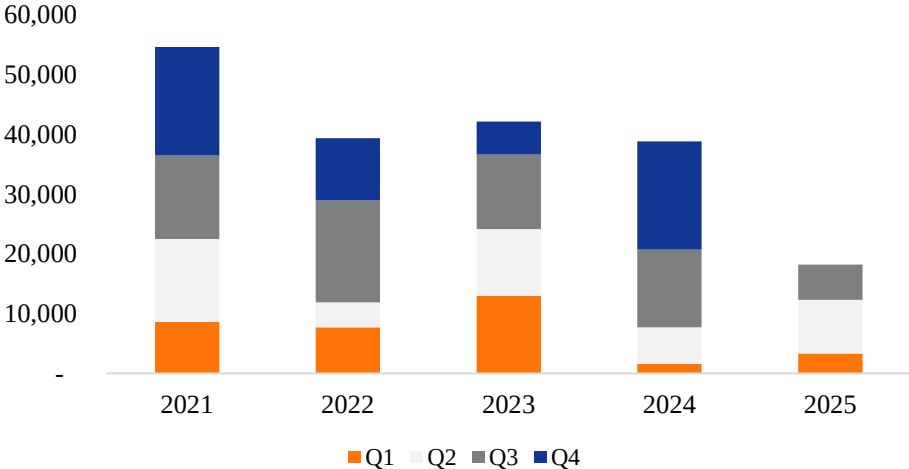
Doanh thu thuần



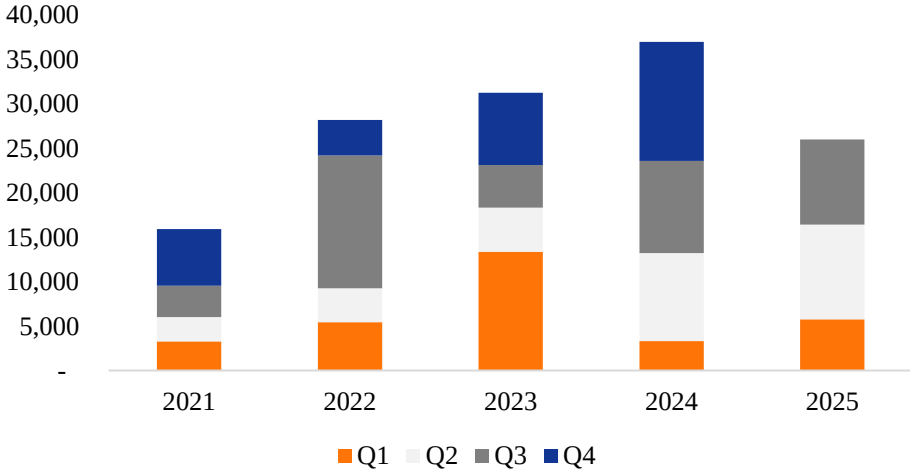
LN gộp toàn ngành



PAT toàn ngành



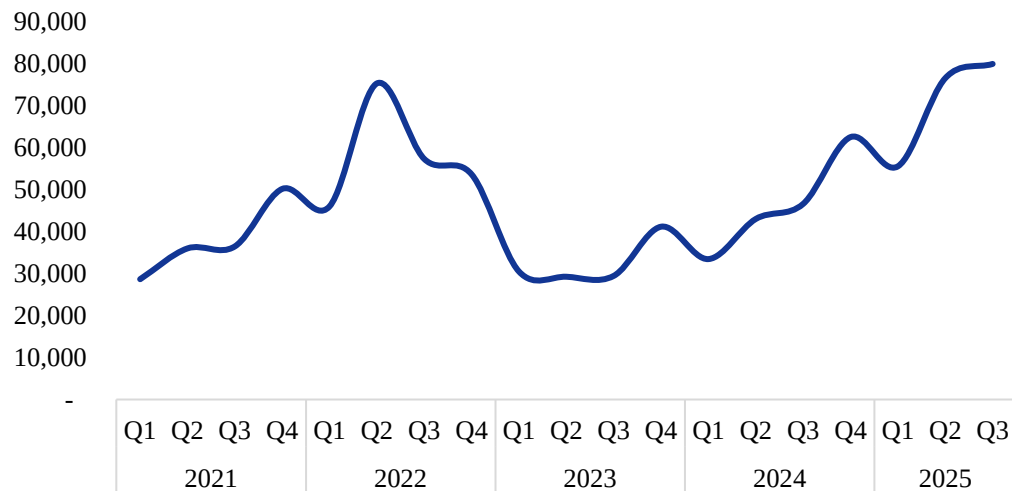
Doanh thu tài chính



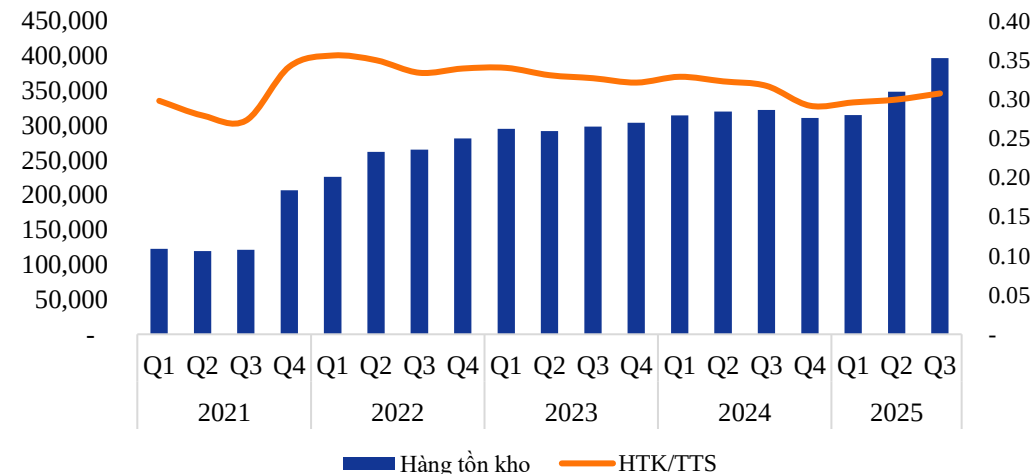
	Giá trị (tỷ đồng)	YoY	QoQ
Doanh thu	28,257	-32%	+2%
LNG	7,891	+4%	-37%

- Tổng doanh thu quý 3 của các doanh nghiệp được thống kê chỉ duy trì đà tăng nhẹ 2% qoq, tuy nhiên giảm mạnh 32% yoy. Kết quả không có quá nhiều bất ngờ khi nhiều doanh nghiệp lớn không có dự án bàn giao trong quý 3 PDR, TCH, HDC, NTL... Trong khi đó, doanh thu thuần của ông lớn VHM cũng giảm 50% yoy.
- Biên lợi nhuận gộp toàn ngành được cải thiện 0.7 điểm % so với quý 2, đạt 27.9%, tuy nhiên vẫn ở mức thấp chủ yếu do khoản lỗ lớn trở lại của NVL.
- Lợi nhuận sau thuế đạt gần 6,000 tỷ đồng, giảm 34% theo quý và 54% theo năm. Bên cạnh yếu tố hạn chế bàn giao của các chủ đầu tư, việc NVL lỗ sâu trở lại khiến kết quả kinh doanh toàn ngành tương đối kém sắc trong quý 3.

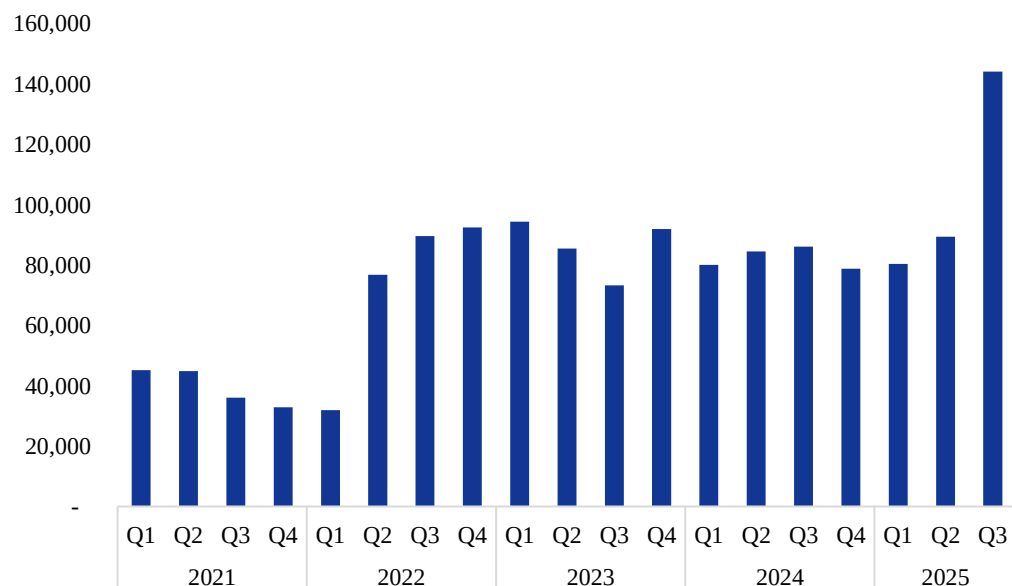
Tiền, tương đương tiền và đầu tư ngắn hạn



Hàng tồn kho



Người mua trả trước tiền bán

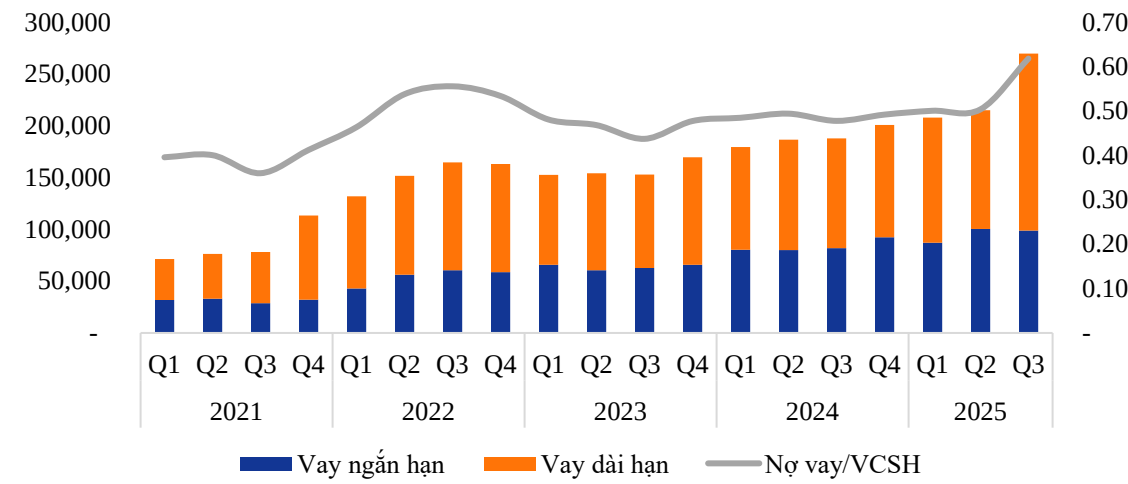


Các chỉ số tiềm năng cho thấy năm 2026 sẽ là thời điểm bùng nổ của các doanh nghiệp bất động sản với loạt các dự án sẽ đi vào bàn giao trải dài từ đầu cho tới cuối năm

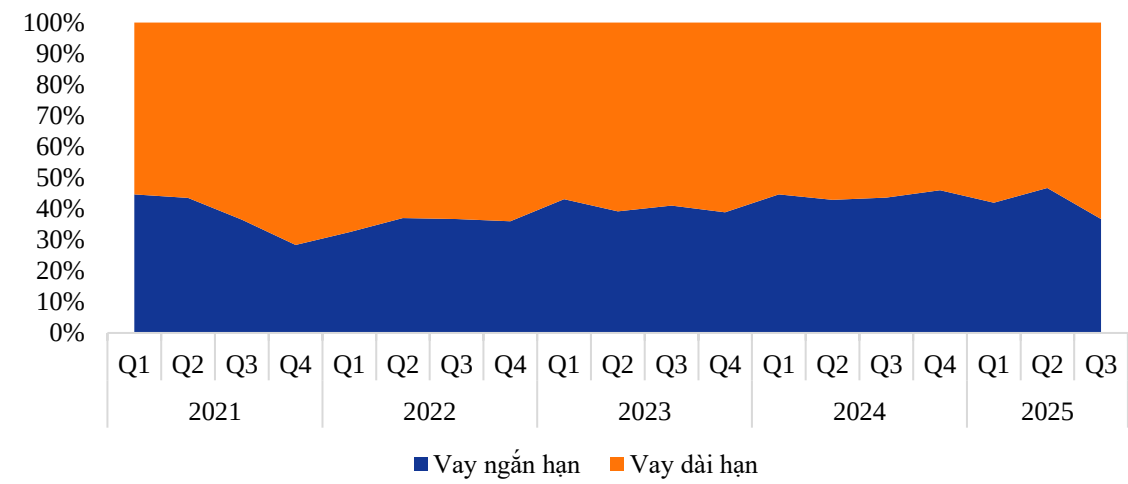
- Lượng tiền mặt nắm giữ cao kỷ lục với tình hình bán hàng tích cực của các doanh nghiệp, giảm bớt áp lực tài chính.
- Hàng tồn kho Q3/2025 tăng mạnh 13.9% qoq, sau khi loạt ông lớn đã đẩy mạnh triển khai dự án (VHM, DXG, PDR và TCH), trong đó hàng tồn kho VHM ghi nhận đà tăng mạnh nhất với việc triển khai các đại dự án lớn trên toàn quốc.
- Khoản khách hàng trả trước tăng 62% qoq và 67% yoy, nổi bật là VHM, DXG và TCH với hoạt động bán hàng diễn ra mạnh mẽ. Với các chủ đầu tư quy mô lớn như VHM và DXG, tốc độ tăng khoản trả trước thường báo hiệu mức hấp thụ tốt của dự án, còn với TCH (mảng BĐS khu vực phía Bắc), sự cải thiện này đặc biệt đáng chú ý vì giúp doanh nghiệp có dư địa xoay vòng vốn thay vì phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng. Đây cũng chính là của để dành của các doanh nghiệp, là bàn đạp ghi nhận kết quả kinh doanh mạnh mẽ trong 2026.

VAY NỢ TĂNG KHI DN ĐẨY MẠNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Cơ cấu nợ vay



Cơ cấu nợ vay



- Ngoại trừ một số doanh nghiệp như AGG, VPI, NVL, hầu hết các CĐT trong nhóm vẫn giữ đòn bẩy tài chính ở mức hợp lý, xu hướng vay nợ tăng đi cùng với hoạt động triển khai dự án của các doanh nghiệp, vậy nên NSI cho rằng xu hướng gia tăng nợ vay của các doanh nghiệp trong quý 3 không quá đáng quan ngại. Cơ cấu nợ vay dần chuyển dịch sang dài hạn với việc hoạt động phát hành trái phiếu hồi phục mạnh trong quý 3.
- Tỷ lệ nợ vay/vcsh toàn ngành tăng nhẹ lên mức 0.62 lần, tăng từ mức 0.5 lần so với quý 2, nếu loại VHM và NVL ra khỏi ước tính, tỷ lệ nợ vay/vcsh toàn ngành đạt 0.42 lần, ở mức an toàn theo quan điểm của NSI.

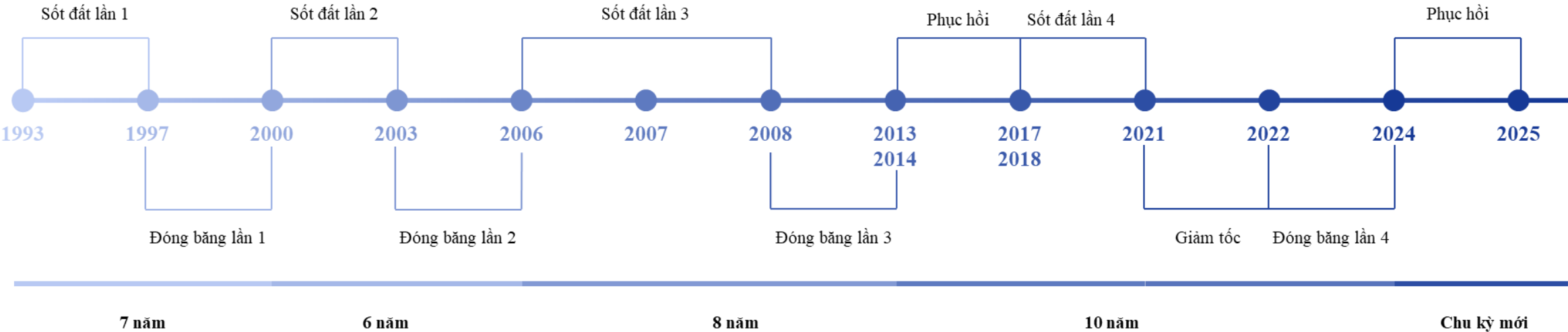
Tiền mặt/nợ ngắn hạn	18.83			2.68	2.55	1.87	1.75	1.62	1.29	1.05	0.98	0.62	0.33	0.20	0.18	0.15	0.15	0.12	0.10	0.10	0.05
Nợ vay ròng/VCSH	(0.39)	(0.74)	(0.17)	0.22	0.15	0.12	0.45	0.35	0.23	0.39	0.05	0.53	0.47	0.69	0.57	1.10	0.21	1.19	0.62	0.48	0.34
Tổng nợ/TTS	0.03	-	0.05	0.25	0.17	0.18	0.34	0.30	0.12	0.18	0.04	0.29	0.30	0.32	0.27	0.43	0.17	0.27	0.30	0.24	0.20
	TCH	NTL	CEO	NLG	DIG	DXG	HDG	KDH	SJS	VHM	QCG	TAL	HDC	SCR	HPX	VPI	KHG	NVL	SSH	PDR	AGG

PHẦN 4

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG VÀ CƠ HỘI ĐẦU TƯ



Thị trường bất động sản tiếp tục duy trì trạng thái phục hồi



	2022	2023	2024	2025F
Tăng trưởng GDP	8.02%	5.05%	7.09%	8% - 8.5%
Lạm phát	3.15%	3.25%	3.63%	
Lãi suất cho vay trung dài hạn	7.7% - 10.7%	8% - 11.4%	6.7% - 10.1%	6.5% - 9.5%
Nguồn cung	40,000	47,200	37,600	70,000
Tỷ lệ hấp thụ	40-50%	20-28%	30-35%	40-50%

NSI cho rằng thị trường bất động sản vẫn đang trong giai đoạn phục hồi và xu hướng này có thể kéo dài tới giai đoạn 2026-2027 do các yếu tố

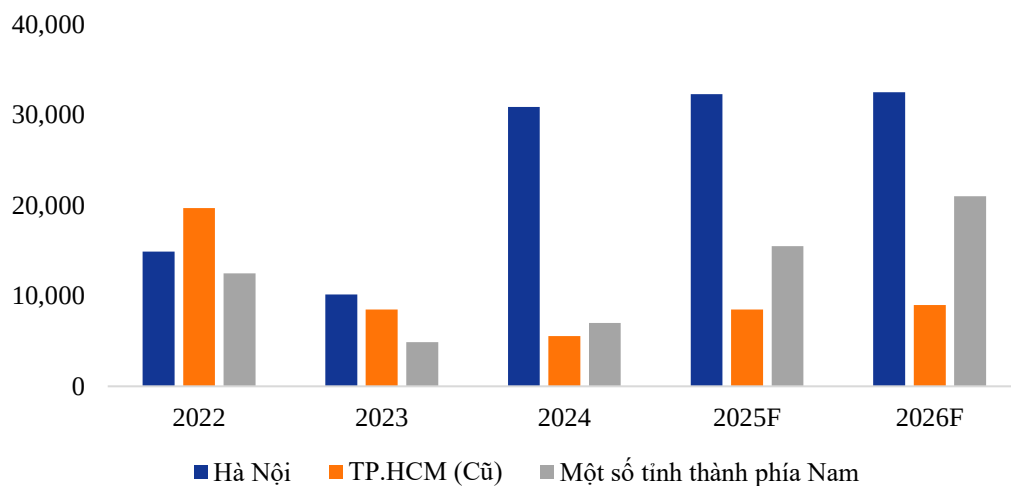
Tăng trưởng GDP duy trì ở mức cao với mục tiêu của Chính Phủ. Các chính sách mới đi vào hiệu lực sẽ giúp khơi thông nguồn cung và giảm bớt thủ tục hành chính.

Lãi suất tiếp tục duy trì ở mức thấp do áp lực tăng trưởng tín dụng. Mặc dù tỷ giá vẫn neo cao, tuy nhiên chênh lệch lãi suất VND – USD thu hẹp sau khi Fed dần nới lỏng tạo không gian điều hành cho SBV.

Tỷ lệ hấp thụ ở mức cao khi vấn đề thiếu nguồn cung tại các đô thị lớn chưa được giải quyết, tuy nhiên sẽ khó tang mạnh do mặt bằng giá chung neo ở mức cao hơn nhiều so với thu nhập của người dân.

Nguồn: NSI tổng hợp

Dự báo nguồn cung căn hộ



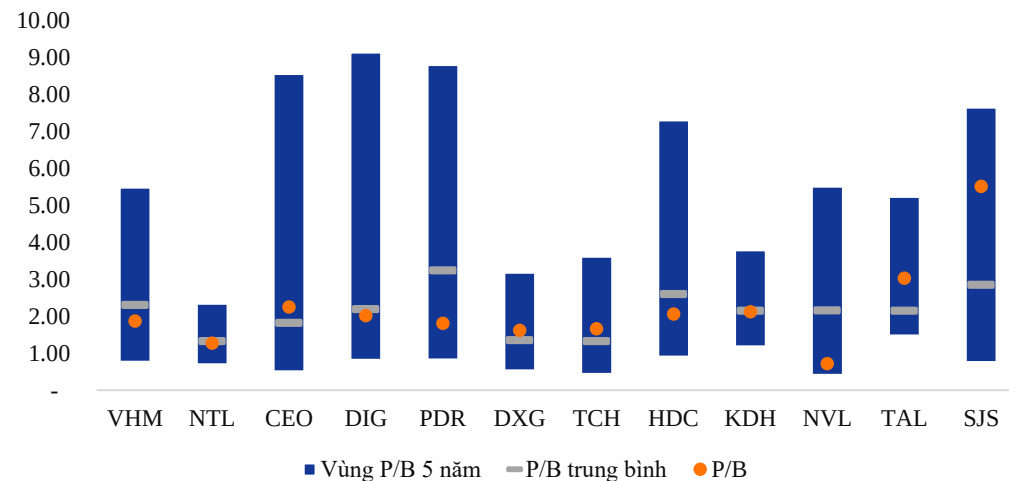
NSI dự báo xu hướng giá bán có thể sẽ đi ngang tại thị trường Hà Nội trong khi thị trường miền Nam sẽ chứng kiến đà tăng khoảng 10% trong 2026

Đối với Hà Nội thì giá bán có thể sẽ đi ngang hoặc điều chỉnh giảm nhẹ do nguồn cung mới kỳ vọng tăng mạnh. Đối với TP.HCM, giá bán sơ cấp có thể sẽ tiếp tục tăng 10-14% so với đầu năm do nguồn cung mới khan hiếm và các sản phẩm mở bán mới vẫn sẽ tập trung ở phân khúc hạng sang. Các khu vực vùng thành phố cấp 2 như Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu được kỳ vọng sẽ ghi nhận đà tăng giá mạnh hơn do hiệu ứng sát nhập tỉnh thành và giá bán hợp lý.

Ước tính, tổng nguồn cung căn hộ và nhà phố tại Hà Nội trong nửa cuối năm 2025 và đầu năm 2026 có thể đạt 30,000–32,000 sản phẩm. Thị trường này được kỳ vọng tiếp tục duy trì ổn định nguồn cung đến năm 2027. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ sẽ có xu hướng giảm do mức giá cao và người mua có nhiều sự lựa chọn hơn. Cơ cấu nguồn cung vẫn sẽ tập trung chủ yếu với các phân khúc cao cấp và hạng sang. Khu Đông và khu Tây tiếp tục dẫn dắt nguồn cung toàn thị trường.

Nguồn cung mở mới giai đoạn 2025–2026 dự báo phục hồi nhờ quá trình sáp nhập đơn vị hành chính và việc hoàn thiện hạ tầng giao thông liên vùng. Xu hướng phát triển không còn bó hẹp trong TP.HCM mà dịch chuyển mạnh sang các tỉnh vệ tinh – nơi có quỹ đất lớn và mặt bằng giá phù hợp hơn. Các dự án lớn từ Vinhomes với Golden City, Paradise, Nam Long với Cần Thơ và Southgate, Phát Đạt với La Pura, Đất Xanh với The Prive... có thể khiến nguồn cung tại thị trường phía Nam bùng nổ trong 2026, ước đạt 30,000 – 35,000 sản phẩm.

Định giá P/B của các doanh nghiệp BĐS



Định giá của các doanh nghiệp bất động sản hiện tại đang được giao dịch quanh vùng định giá P/b ở mức trung bình 5 năm ngoại trừ một số doanh nghiệp như TAL hay SJS.

Mặc dù VHM ghi nhận đà tăng mạnh trong giai đoạn vừa qua, tuy nhiên nhìn chung đây vẫn là mức định giá NSI cho là khá rẻ so với quy mô của doanh nghiệp cũng như các dự án mà VHM đang triển khai.

Các cổ phiếu như DXG, TCH, NTL... hiện đang được giao dịch quanh vùng p/b 5 năm, NSI cho rằng đây là mức hợp lý với kỳ vọng của thị trường chứng khoán. Trong bối cảnh thị trường bất động sản tiếp tục hồi phục, NSI cho rằng mức định giá quanh vùng trung bình 5 năm là tương đối hấp dẫn, đặc biệt đối với các cổ phiếu có dự án đang được triển khai.

Trong khi đó, đối với PDR, NVL và HDC, định giá của các doanh nghiệp này giảm mạnh sau giai đoạn thị trường điều chỉnh cuối tháng 10, đầu tháng 11. Ngoại trừ NVL còn vướng nhiều tác động đến từ các rủi ro liên quan đến chính sách, NSI cho rằng vùng định giá của PDR và HDC hiện tại đang ở mức chiết khấu.

Mặc dù vậy, NSI vẫn ưa thích các doanh nghiệp có quỹ đất sạch, năng lực triển khai tốt cũng như triển vọng kinh doanh tích cực với kế hoạch bàn giao dự án trong 2026 như VHM, TCH, DXG.

Mã	Vùng mua	Giá mục tiêu	Luận điểm
TCH	19,000 – 21,000 đồng/cp	26,000 – 28,000 đồng/cp	- Doanh nghiệp có quỹ đất lớn tại khu vực Thủy Nguyên, trung tâm hành chính mới của thành phố Hải Phòng. - Các dự án Hoàng Huy New City, Hoàng Huy Green River, Hoàng Huy Commerce đang được đồng loạt triển khai. Dự kiến giai đoạn 2026-2027 sẽ là điểm rơi lợi nhuận của TCH với việc bàn giao phân khu thấp tầng tại Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City, bộ 3 dự án kỳ vọng mang về khoảng 15,000 tỷ đồng doanh thu mỗi năm cho TCH. - Doanh nghiệp có tình hình tài chính lành mạnh, tỷ lệ nợ vay ròng/vcsh ở mức -0.39 lần. - Khoản người mua trả trước tiền bán tăng đột biến trong quý 3 lên hơn 3,000 tỷ đồng cho thấy hoạt động bán hàng tương đối tốt của TCH. - TCH tiếp tục nghiên cứu và đang có kế hoạch thu gom đất để thực hiện 2 dự án có diện tích tổng cộng 150 ha tại Thủy Nguyên.
DXG	18,000 – 19,500 đồng/cp	24,000 – 26,000 đồng/cp	- Dự án gói đầu lớn với hai dự án trọng điểm The Prive và Gem Sky World kỳ vọng hỗ trợ hoạt động kinh doanh trong ngắn hạn của doanh nghiệp. Hoạt động bán hàng tích cực của The Prive tạo tiền đề lớn giúp DXG ghi nhận dòng tiền và kết quả kinh doanh đột biến trong giai đoạn 2026-2027. - Tốc độ ra hàng của dự án The Prive diễn ra rất tích cực, mặc dù thuộc phân khúc cao cấp và nguồn cung căn hộ trong đợt mở bán đầu tiên lớn, tuy nhiên DXG cho biết đã bán gần như toàn bộ giỏ hàng trong lần mở bán đợt 1. - Giá bán The Prive cao hơn so với mức giá kỳ vọng. Giá mở bán đợt 2 được cho là rơi vào khoảng 150 triệu/m2. The Prive được kỳ vọng sẽ mang lại tổng doanh thu khoảng 36,000 tỷ VND và dòng tiền ròng từ dự án đạt 20,000-22,000 tỷ đồng cho DXG trong giai đoạn 2025-2029. Sự thành công của dự án sẽ giúp DXG tích lũy nguồn lực lớn để triển khai các dự án gói đầu tại Bình Dương và tiếp tục mở rộng quỹ đất hiện hữu. - Doanh thu đến từ hoạt động môi giới tiếp tục được cải thiện với đà hồi phục của thị trường miền Nam trong 2026, với kỳ vọng tăng trưởng 30%. - Mặc dù thị trường tập trung tại khu vực phía Nam, tuy nhiên với hệ sinh thái của mình, NSI cho rằng DXG không chịu nhiều ảnh hưởng đến từ chính sách thắt tín dụng tại khu vực 2.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính:

- Tầng 5, Tòa nhà Samsora Premier, Số 105 Chu Văn An, P.Yết Kiêu, Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: +8443.9445474
- Fax: +84 43.9445475

Chi nhánh TP Hồ Chí Minh:

- Địa chỉ: Tầng 1, 2 số 168 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: +84 8 3821 7262
- Fax: +84 8 3821 7305

Trung tâm Phân tích

Ngô Quang Hiệp– Financial Analysis.

- Email: Hiepnq@nsi.vn
- Tel:

Các sản phẩm nghiên cứu được cung cấp trực tuyến tại:

Website: <http://nsi.com.vn/NSINews.aspx>

Các báo cáo nghiên cứu chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư. Các báo cáo nghiên cứu không phải lời đề nghị, kêu gọi, mời chào mua hay bán bất kỳ mã chứng khoán nào. Các thông tin trong báo cáo được chuẩn bị dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng được xem là đáng tin cậy. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về độ chính xác của thông tin. Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của NSI và có thể thay đổi mà không cần thông báo. NSI không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác.

NSI có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh, với tư cách là một khách hàng sử dụng sản phẩm nghiên cứu. Nhân viên của NSI có thể có các lợi ích tài chính đối với các chứng khoán và các công cụ tài chính có liên quan được đề cập trong báo cáo.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu cung cấp những thông tin khuyến cáo chung với tất cả các khách hàng mà không cân nhắc khẩu vị rủi ro, năng lực rủi ro, các tiêu chí đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư không nên chỉ dựa vào những khuyến nghị đầu tư (nếu có) trong báo cáo này để thay thế cho các quyết định đầu tư độc lập của bản thân. Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá chứng khoán luôn biến động, có thể lên hoặc xuống và những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai. Trước khi ra quyết định đầu tư, nhà đầu tư nên liên hệ với các cố vấn đầu tư để thảo luận và đưa giá đánh giá cho các trường hợp cụ thể của mình. Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của NSI.

Việc báo cáo nghiên cứu này được phân phối bằng phương thức điện tử không thể đảm bảo tính an toàn, cũng như bị hỏng, bị mất, đến chậm, không đầy đủ hay có chứa các mã độc hại. Do đó nếu báo cáo được phân phối bởi bên thứ ba hoặc có chứa liên kết của bên thứ ba, NSI không xem xét lại và không chịu trách nhiệm cho bất cứ nội dung nào được cung cấp bởi bên thứ ba đó. Người đọc có thể sử dụng bất kỳ phương thức tiếp cận thông tin nào phù hợp và hoàn toàn chịu rủi ro phát sinh.

Trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

website: www.nsi.com.vn | Email: Supports@nsi.vn

Trụ sở chính

Tầng 5, Tòa nhà Samsora Premier,
Số 105 Chu Văn An, P. Yết Kiêu, Q. Hà Đông, Tp. Hà Nội

Tel: (84-24) 3944 5474 | **Fax:** (84-24) 3944 5474

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 9, Tòa nhà 66 Phó Đức Chính,
P. Nguyễn Thái Bình, Q. 1, Tp. Hồ Chí Minh

Tel: (84-28) 3821 7262 | **Fax:** (84-28) 3821 7262