

Lưu Bích Hồng
Trưởng phòng cao cấp

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	GTGDT B 30N tr USD	Giá CP, VND/C P	Giá mục tiêu, VND/CP	Ngày cập nhật	TL tăng %	Lợi suất cổ tức %	Tổng mức sinh lời % 12T
KDH	MUA	1.248	0%	50%	174	6,9	29.300	48.500	11/12/25	66%	0%	66%
NLG	MUA	563	0%	50%	29	3,3	30.600	52.100	11/7/25	70%	1%	72%
NVL	MUA	1.080	0%	49%	456	4,7	12.750	20.000	10/1/25	57%	0%	57%
DXG	MUA	652	0%	50%	171	8,4	15.450	24.000	12/5/25	55%	0%	55%
DXS	MUA	173	0%	50%	50	1,2	7.890	13.600	12/5/25	72%	0%	72%
HDC	KQ	160	0%	49%	74	3,0	21.150	24.600	1/9/26	16%	0%	16%
VHM	KQ	19.173	0%	50%	7.432	47,7	123.000	118.900	12/5/25	-3%	0%	-3%
VRE	PHTT	2.686	0%	49%	828	18,2	31.150	32.000	12/5/25	3%	0%	3%
VIC	BÁN	46.451	0%	48%	18.966	60,3	161.000	105.000	12/5/25	-35%	0%	-35%

Mã	Giá CP, VND/C P	TT EPS 2025F %	TT EPS 2026F %	TT EPS 2027F %	P/E 2025F x	P/E 2026F x	P/E 2027F x	P/B 2025F x	P/B 2026F x	P/B 2027F x	ROE 2026F %	Nợ vay ròng/ CSH quý gần nhất
KDH	29.300	18%	70%	37%	34,0	20,0	14,6	1,8	1,6	1,4	9%	35%
NLG	30.600	38%	-20%	23%	17,3	21,6	17,5	1,2	1,1	1,1	6%	22%
NVL	12.750	N.M.	N.M.	671%	-34,0	71,2	9,2	0,7	0,7	0,6	2%	119%
DXG	15.450	-7%	62%	342%	57,8	35,7	8,1	1,2	1,2	1,0	4%	12%
DXS	7.890	222%	24%	31%	11,2	9,1	6,9	0,7	0,7	0,6	8%	23%
HDC	21.150	814%	-51%	-38%	6,6	13,6	22,0	1,5	1,4	1,4	10%	58%
VHM	123.000	28%	7%	14%	13,1	12,2	10,7	2,1	1,8	1,5	16%	39%
VRE	31.150	55%	-14%	8%	11,1	13,0	12,0	1,5	1,3	1,2	11%	5%
VIC	161.000	5%	9%	31%	95,9	88,0	67,4	6,8	6,3	5,7	7%	151%

Nguồn: Báo cáo công ty, dự báo của Vietcap. Lưu ý: Giá cổ phiếu tại ngày 20/01/2026.

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

VHM: Giá trị hợp đồng bán hàng quý 4/2025 của VHM đạt 42,7 nghìn tỷ đồng (+199% YoY nhưng -55% QoQ), trong đó hoạt động bán lô lớn đóng góp khoảng 76% vào kết quả này (chủ yếu đến từ Ocean Park 2&3). Giá trị hợp đồng bán hàng năm 2025 của VHM tăng 98% YoY lên mức 205,3 nghìn tỷ đồng (57% đến từ hoạt động bán lô lớn), chủ yếu đến từ các dự án Green Paradise (đóng góp ~31%), Wonder City (~18%), Royal Island (~14%) và Ocean Park 2 (~12%).

Trong tháng 12/2025, VHM đã tổ chức lễ khởi công dự án Hạ Long Xanh (Quảng Ninh; 5.540 ha), Ven vịnh Cam Ranh (Khánh Hòa; 1.300 ha) và dự án KĐT Kỳ Trinh (Hà Tĩnh; 84 ha).

KDH: Tại dự án Gladia by the Waters (dự án liên doanh với Keppel; KDH sở hữu 51%; 11,8 ha; TP.HCM; mở bán chính thức ngày 05/10), các sản phẩm thấp tầng (226 căn biệt thự và nhà phố) đã bán được khoảng 55–60% tính đến cuối năm 2025. Khoảng 70 căn đã được bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2025. Đối với phần cao tầng (616 căn hộ), đã khởi công xây dựng vào ngày 25/01, công ty dự kiến mở bán trong quý 3/2026 và bàn giao từ quý 4/2027.

NLG: Doanh số bán BĐS của NLG tăng mạnh lên mức 6,85 nghìn tỷ đồng trong quý 4/2025 (gấp 4 lần QoQ và YoY), nhờ được thúc đẩy bởi việc mở bán các giai đoạn mới tại dự án Izumi City (Canaria; thấp tầng), Southgate (Solaria Rise; cao tầng), Mizuki Park (Trellia Cove; cao tầng) và mở bán mới lần đầu dự án Paragon (tên thương mại: Elyse Island; thấp tầng). Doanh số bán BĐS năm 2025 của NLG đã tăng 128% YoY lên mức 11,85 nghìn tỷ đồng, nhìn chung phù hợp với kế hoạch do ban lãnh đạo chia sẻ tại Ngày hội Nhà đầu tư (Investor Day) của NLG vào đầu tháng 12/2025 (khoảng 11–13 nghìn tỷ đồng) và vượt dự báo cả năm của chúng tôi là 7,2 nghìn tỷ đồng (nhờ hoạt động bán hàng của các giai đoạn tiếp theo tại các dự án hiện hữu tốt hơn kỳ vọng và thời điểm mở bán sớm hơn của dự án Elyse Island).

Chúng tôi nhận thấy khả năng điều chỉnh tăng đối với dự báo doanh số bán BĐS năm 2026, với ước tính sơ bộ (cần chờ thêm đánh giá chi tiết) có thể đạt khoảng 13–15 nghìn tỷ đồng (cao hơn 34–55% so với dự báo gần nhất của chúng tôi; và tăng 10–27% YoY), chủ yếu được hỗ trợ bởi các dự án ở Đồng Nai (Izumi City và Elyse Island), cũng như Mizuki Park và Southgate.

DXG: Doanh số bán BĐS quý 4/2025 của DXG tiếp tục tập trung vào việc mở bán giai đoạn tiếp theo của dự án The Privé (4,3 ha; TP. HCM; khoảng 3.200 căn hộ trong 12 tòa), sau khi Giai đoạn 1 với khoảng 1.000 căn tại tòa 5–8 đã được bán hết vào tháng 8/2025.

HDC: Doanh số bán BĐS trong năm 2025 nhìn chung vẫn ở mức khiêm tốn khi HDC tập trung vào việc thăm dò thị trường và triển khai xây dựng tại The Light City Giai đoạn 1 và Eco Home 1, đồng thời tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý cho các dự án dài hạn như Phước Thắng, Long Điền và Biển Đá Vàng. Chúng tôi kỳ vọng việc mở bán giai đoạn tiếp theo của The Light City GĐ1 và mở bán mới Eco Home 1 trong năm 2026 sẽ thúc đẩy phục hồi doanh số bán trong năm 2026 so với mức doanh số không đáng kể trong giai đoạn 2023–2025.

NVL: Hoạt động xây dựng trong nửa cuối năm 2025 của NVL tiếp tục tập trung chủ yếu vào dự án Aqua City.

Hình 2: Tiến độ pháp lý của các dự án đáng chú ý của một số chủ đầu tư từ đầu năm đến nay

Chủ đầu tư	Dự án	Các cột mốc pháp lý đã đạt được trong năm 2025 và từ đầu năm 2026 đến nay				
		Chủ trương đầu tư	Quy hoạch	Tiến sử dụng đất	Giấy phép xây dựng	Giấy phép bán hàng
VHM	Green Paradise (Cần Giờ; TP.HCM)		Phê duyệt 1/500 vào tháng 1/2025.	Phê duyệt giá đất vào tháng 6/2025.	Khởi công xây dựng vào tháng 4/2025.	
	Hạ Long Xanh (Quảng Ninh)		Phê duyệt 1/2,000 vào tháng 10/2025.		Khởi công xây dựng vào tháng 12/2025.	
KDH	Gladia by the Waters (TP.HCM)				Phân khu cao tầng khởi công ngày 25/01/2026.	Nhận được giấy phép bán hàng cho toàn bộ phân khu thấp tầng vào tháng 6/2025.
	The Solina GD 1 (TP. HCM) Binh Trung Đông (TP. HCM)	Nhận được vào tháng 10/2025.			Phê duyệt đầu năm 2025.	
NLG	Izumi City (Đồng Nai)		Phê duyệt quy hoạch 1/500 sửa đổi vào tháng 6/2025.			Nhận được giấy phép bán hàng cho giai đoạn mới vào tháng 10/2025.
	Mizuki Park (TP. HCM)				Nhận giấy phép xây dựng cho phân khu căn hộ CC5 vào tháng 6/2025.	Phân khu thấp tầng LK11 đã nhận phê duyệt vào tháng 6/2025.
	Paragon (Đồng Nai)				Phê duyệt vào tháng 7/2025.	Phê duyệt GD1 vào tháng 12/2025.
	Waterpoint GD 2 (Long An)		Phê duyệt quy hoạch 1/500 sửa đổi vào tháng 6/2025.	Đã nhận thông báo thanh toán tiền sử dụng đất bổ sung.		
NVL	Aqua City (Đồng Nai)		Phê duyệt quy hoạch 1/500 sửa đổi vào tháng 6/2025.			
	NovaWorld Phan Thiết (Binh Thuận)	Nhận được phê duyệt điều chỉnh đầu tư vào tháng 6/2025.		Chấp thuận hình thức thanh toán tiền thuê đất 1 lần vào tháng 6/2025, chờ phê duyệt giá đất.		

Nguồn: Vietcap tổng hợp.

Năm 2025 ghi nhận tăng trưởng giao dịch sơ cấp tích cực tại Hà Nội và TP.HCM (mới), với quý 4/2025 tăng tốc và được dẫn dắt bởi TP.HCM (mới)

(Dữ liệu về lượng giao dịch và giá trong phần này được trích từ các báo cáo của CBRE và ước tính của chúng tôi dựa trên các biểu đồ từ dữ liệu của CBRE cho Hà Nội và TP. HCM. Lưu ý rằng CBRE chỉ bắt đầu công bố dữ liệu theo quý cho TP. HCM (mới) – bao gồm Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu – từ năm 2025.)

Điểm nổi bật trong quý 4/2025:

Hoạt động giao dịch trên thị trường sơ cấp tại khu vực phía Nam tăng tốc trong quý 4/2025, được thúc đẩy bởi một số đợt mở bán lớn, bao gồm Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ, TP. HCM) do đối tác bán lẻ lớn của VHM triển khai, Gladia by the Waters của KDH tại TP. HCM, cùng với giai đoạn mở bán tiếp theo tại dự án Izumi City và dự án Paragon mới mở bán của NLG tại Đồng Nai. Trong khi đó, Hà Nội duy trì mức tăng trưởng ổn định QoQ trong quý.

Trong quý 4/2025, lượng giao dịch căn hộ sơ cấp tại Hà Nội tăng 21% QoQ và 26% YoY, đạt khoảng 13.500 căn, trong khi phân khúc BĐS liên thổ tăng 21% QoQ nhưng giảm 71% YoY, xuống khoảng 780 căn. Tại TP. HCM (mới), cả hai phân khúc đều ghi nhận mức tăng QoQ cao hơn so với Hà Nội: phân khúc căn hộ tăng 29% QoQ lên khoảng 7.900 căn, trong khi BĐS liên thổ tăng mạnh lên khoảng 3.200 căn từ mức không đáng kể trong các năm qua, chủ yếu nhờ đợt mở bán lẻ Green Paradise do đối tác bán lẻ lớn của VHM triển khai.

Diễn biến cả năm 2025:

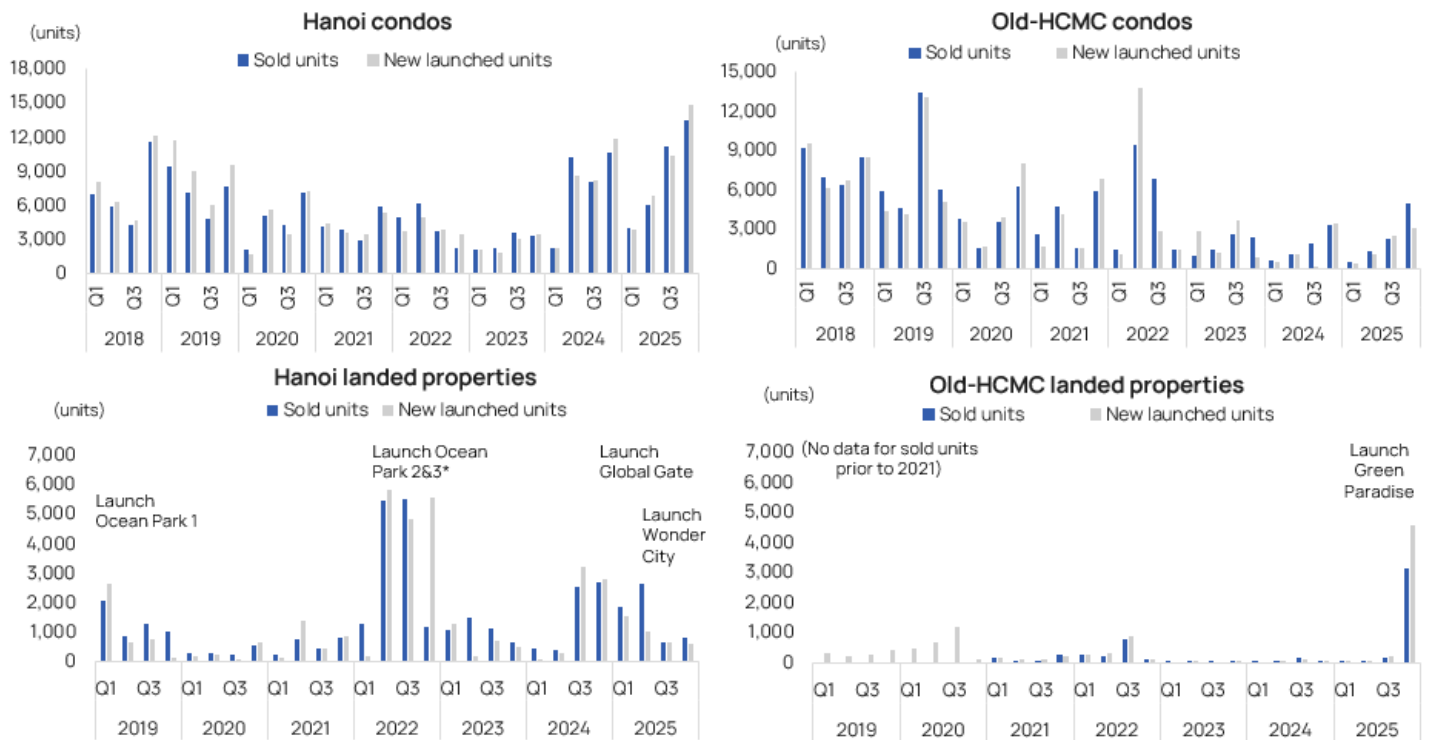
Nhìn chung trong năm 2025, tổng lượng giao dịch sơ cấp (bao gồm căn hộ và BĐS liên thổ tại Hà Nội và TP. HCM (mới)) tăng 42% YoY lên khoảng 66.700 căn. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ TP. HCM (mới), nơi giao dịch tăng mạnh 172% YoY lên khoảng 26.000 căn, được hỗ trợ bởi đợt mở bán thấp tầng của Vinhomes Green Paradise trong quý 4/2025 và mức phục hồi của nguồn cung căn hộ. Trong khi đó, Hà Nội ghi nhận mức tăng trưởng khiêm tốn hơn, ở mức 9% YoY lên khoảng 40.600 căn, nhờ thị trường căn hộ tăng trưởng ổn định.

Theo dự báo của CBRE, triển vọng tổng giao dịch sơ cấp tại Hà Nội và TP. HCM (mới) sẽ tăng 10% trong năm 2026 và 9% trong năm 2027. TP. HCM (mới) được kỳ vọng tiếp tục là động lực tăng trưởng chính, với giao dịch dự báo tăng thêm 40% trong năm 2026 và 9% trong năm 2027. Ngược lại, Hà Nội được dự báo giảm 8% trong năm 2026, trước khi phục hồi với mức tăng 8% trong năm 2027.

Giá bán: Trong năm 2025, giá căn hộ sơ cấp tiếp tục xu hướng tăng, trong khi giá BĐS liên thổ sơ cấp giảm, chủ yếu do nguồn cung mới dịch chuyển ra các khu vực ngoại thành. **Căn hộ:** Giá sơ cấp trung bình (không bao gồm VAT và chiết khấu) đạt 78 triệu đồng/NSA m² tại Hà Nội (+8% YoY), 92 triệu đồng/NSA m² tại TP. HCM (cũ) (+21% YoY), và 68 triệu đồng/NSA m² tại TP.HCM (mới) (+6% YoY). **BĐS liên thổ:** 187 triệu đồng/m² đất tại Hà Nội (-15% YoY), 224 triệu đồng/m² đất tại TP. HCM (cũ) (-28% YoY), và 209 triệu đồng/m² đất tại TP.HCM (mới) (-22% YoY).

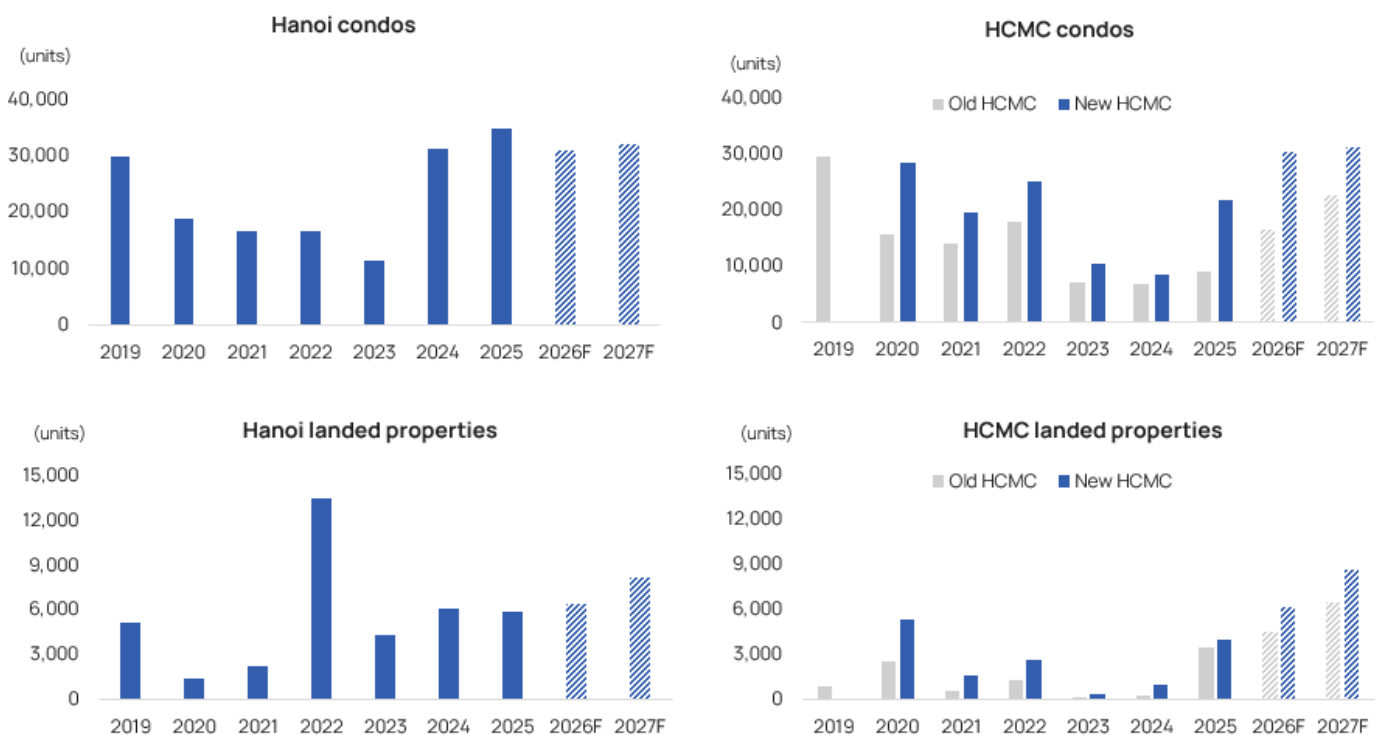
Trong khi đó, giá thị trường thứ cấp tăng đối với cả căn hộ và BĐS liên thổ tại cả hai thành phố. Giá căn hộ thứ cấp vẫn thấp hơn 17–34% so với giá sơ cấp, trong khi giá BĐS liên thổ thứ cấp cao hơn 7% so với giá sơ cấp tại Hà Nội nhưng vẫn thấp hơn 24–42% so với giá sơ cấp tại TP. HCM.

Hình 3: Lượng giao dịch theo quý trên thị trường BĐS sơ cấp tại Hà Nội và TP.HCM cũ^



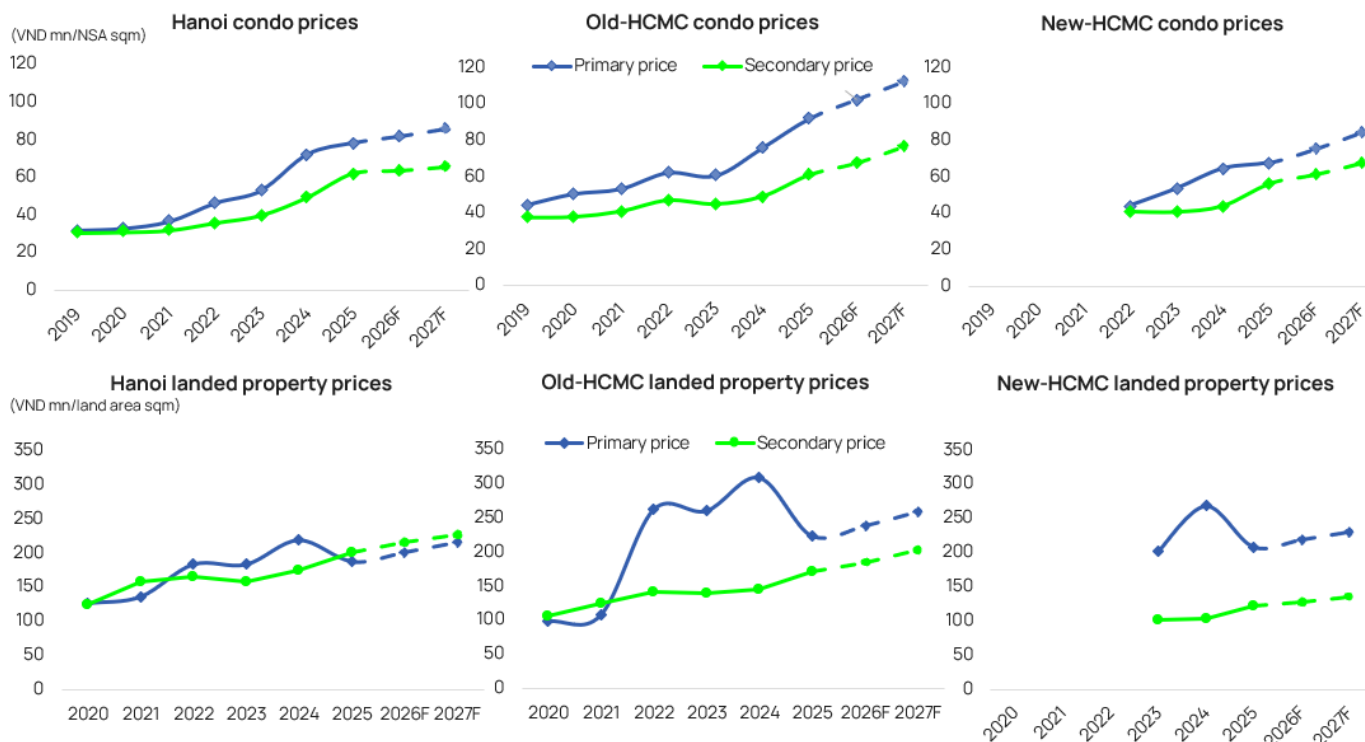
Nguồn: CBRE, Vietcap tổng hợp và ước tính dựa trên các báo cáo và biểu đồ của CBRE. Lưu ý: (*) CBRE phân loại các dự án Vinhomes Ocean Park 2 & 3 (tại Văn Giang – Hưng Yên) vào khu vực Hà Nội. (^) CBRE chỉ bắt đầu công bố dữ liệu theo quý cho TP. HCM mới (bao gồm Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu) từ năm 2025; do đó, trong báo cáo này, chúng tôi tiếp tục sử dụng cách phân loại TP. HCM (cũ) cho các biểu đồ dữ liệu theo quý như trước.

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



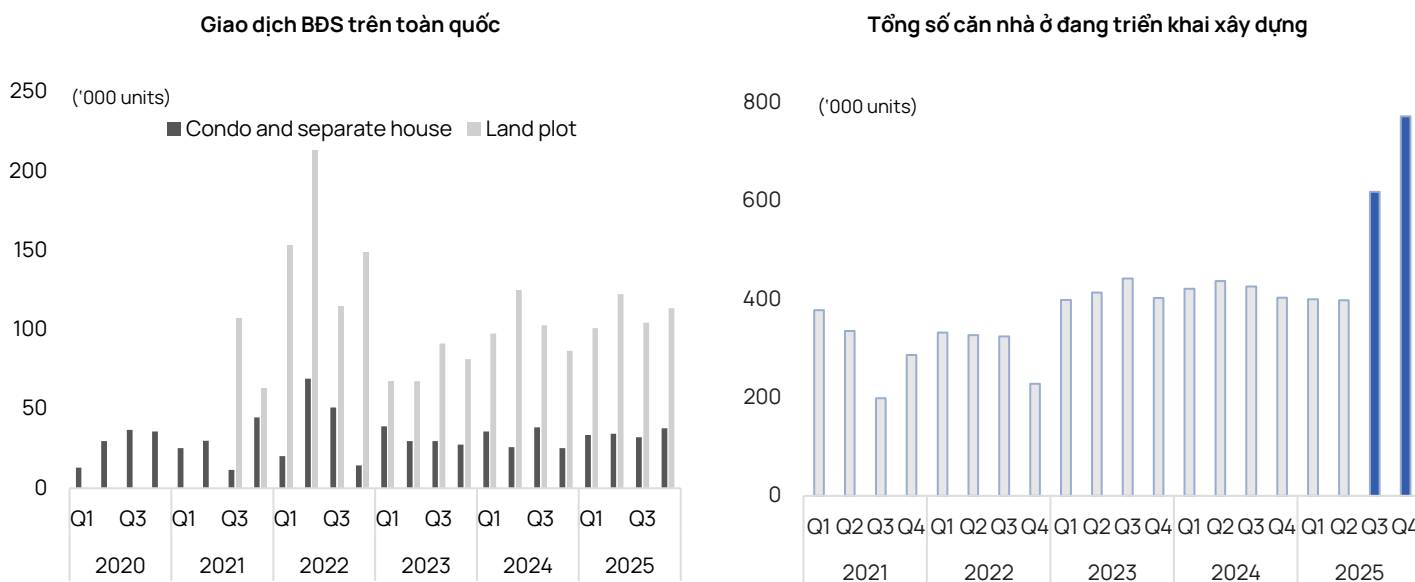
Nguồn: Dữ liệu lịch sử và dự báo của CBRE về giao dịch căn hộ chung cư sơ cấp và BĐS liên thổ, Vietcap tổng hợp. Lưu ý: (^) Không có dữ liệu tổng hợp cho TP. HCM mới trước năm 2020.

Hình 5: Dự báo của CBRE về giá sơ cấp trung bình tại Hà Nội và TP.HCM



Nguồn: Dữ liệu lịch sử và dự báo của CBRE, Vietcap tổng hợp. Lưu ý: (^) Giá sơ cấp trung bình của các căn đã mở bán, không bao gồm VAT và chiết khấu; Không có dữ liệu tổng hợp cho TP. HCM mới trước năm 2022.

Hình 6: Thống kê của Bộ Xây dựng về hoạt động BĐS trên phạm vi 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

Duy trì triển vọng tích cực đối với giao dịch thị trường sơ cấp năm 2026

Chúng tôi duy trì quan điểm rằng thị trường BĐS nhà ở Việt Nam đang bước vào chu kỳ tăng trưởng trong năm 2026 sau giai đoạn phục hồi kéo dài từ cuối năm 2023 đến 2025, như đã nêu trong Báo cáo Chiến lược Đầu tư năm 2026 của chúng tôi. Chúng tôi dự kiến giao dịch thị trường sơ cấp sẽ tăng trưởng 25–30% YoY, dựa trên danh mục các dự án trên toàn quốc mà chúng tôi theo dõi, bao gồm các dự án đang mở bán cũng như các dự án dự kiến mở bán mới, trong đó, theo quan sát của chúng tôi, hoạt động chuẩn bị đã được triển khai.

- Động lực tăng trưởng chính bao gồm: (i) nhu cầu ở thực duy trì vững chắc cùng với sự phục hồi của nhu cầu đầu tư, (ii) nguồn cung mới gia tăng, (iii) môi trường lãi suất hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, và (iv) phát triển hạ tầng tiếp tục được đẩy mạnh.
- Chúng tôi kỳ vọng thị trường phía Nam sẽ ghi nhận động lực tăng trưởng mạnh hơn, phản ánh tiến độ triển khai dự án sôi động hơn, bao gồm các dự án khu đô thị quy mô lớn, cùng với sự dẫn dắt của đầu tư hạ tầng.

Chúng tôi cho rằng định hướng tăng trưởng tín dụng cẩn trọng hơn sẽ có tác động không đáng kể đến triển vọng tăng trưởng mạnh đối với giao dịch sơ cấp trong năm 2026. Việc lãi suất cho vay mua nhà tăng từ tháng 12/2025, cùng với định hướng của Ngân hàng Nhà nước về tăng trưởng tín dụng BĐS trong năm 2026, đã khiến tâm lý thị trường đối với ngành nhà ở trở nên thận trọng hơn trong ngắn hạn. Tuy nhiên, theo quan điểm của chúng tôi, tác động này mang tính chọn lọc, khi thị trường tiếp tục ưu tiên các chủ đầu tư có năng lực triển khai tốt, dự án có pháp lý rõ ràng và nhu cầu người mua cuối rõ ràng.

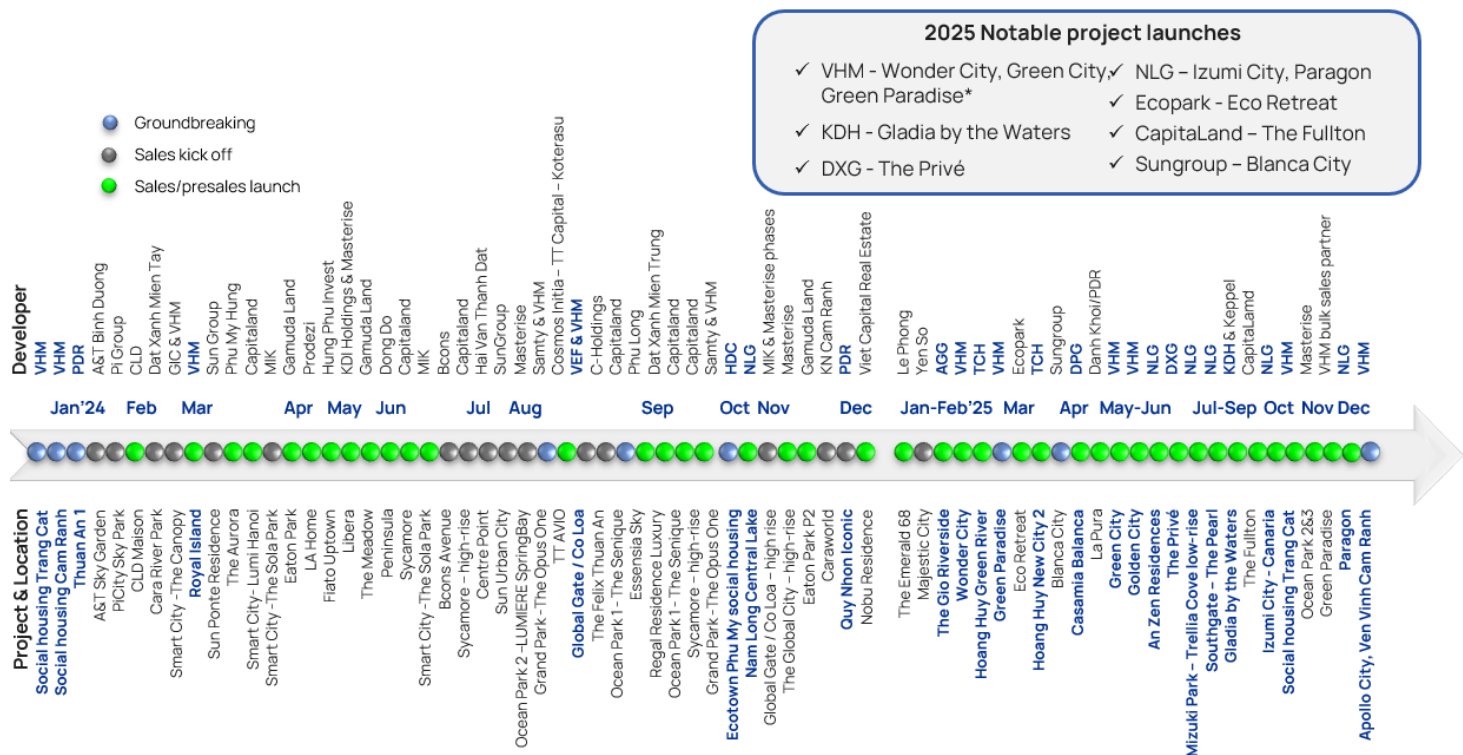
- Theo quan điểm của chúng tôi, lãi suất cao hơn chủ yếu ảnh hưởng đến người mua sử dụng đòn bẩy cao, nhu cầu đầu cơ và giao dịch trên thị trường thứ cấp. Tác động lên thị trường sơ cấp được kỳ vọng ở mức hạn chế hơn, do các ngân hàng nhiều khả năng vẫn sẵn sàng cấp tín dụng mua nhà cho các dự án của chủ đầu tư uy tín, thường đi kèm các gói lãi suất ưu đãi trong năm đầu và kéo dài đến 3 năm.
- Định hướng của NHNN có thể là nhằm ngăn chặn tình trạng tăng trưởng nóng của tín dụng BĐS, thay vì phát đi tín hiệu về một chu kỳ thắt chặt tín dụng diện rộng.
- Trong kịch bản thận trọng, chúng tôi ước tính tăng trưởng giao dịch thị trường sơ cấp năm 2026 có thể tăng khoảng 20–25% YoY; do đó, chúng tôi tiếp tục duy trì quan điểm tích cực đối với triển vọng giao dịch sơ cấp trong năm 2026.

Hình 7: Quan điểm của Vietcap về triển vọng tăng trưởng của thị trường BĐS trong năm 2026

Động lực thị trường	Hành vi người mua & nhu cầu	Triển vọng doanh số BĐS
❖ Chúng tôi kỳ vọng giao dịch thị trường sơ cấp tăng 25–30% YoY trong năm 2026, được hỗ trợ bởi: ✓ Nhu cầu ở thực duy trì vững chắc và sự phục hồi của nhu cầu đầu tư. ✓ Nguồn cung mới gia tăng. ✓ Môi trường lãi suất hỗ trợ. ✓ Phát triển hạ tầng tiếp tục được đẩy mạnh. ❖ Thị trường miền Nam được kỳ vọng sẽ tăng tốc mạnh hơn, nhờ nhiều dự án mở bán mới, trong khi giao dịch tại miền Bắc có thể hạ nhiệt. ❖ Giá sơ cấp ròng trung bình dự kiến tăng mức một chữ số so với năm 2025.	❖ Chúng tôi kỳ vọng người mua có sự chọn lọc hơn trong bối cảnh mặt bằng giá cao tại Hà Nội và TP. HCM (cũ). ❖ Nhu cầu dịch chuyển về các dự án có: ✓ Khả năng kết nối tốt ✓ Pháp lý rõ ràng ✓ Chủ đầu tư uy tín ❖ Nhu cầu ở thực chiếm ưu thế; hoạt động đầu cơ vẫn ở mức thấp trong bối cảnh điều kiện tín dụng được kiểm soát chặt chẽ.	❖ Chúng tôi dự báo tổng doanh số bán BĐS của các doanh nghiệp vốn hóa vừa mà chúng tôi theo dõi (KDH, NLG*, NVL, DXG và HDC) sẽ: ✓ +70% YoY trong năm 2026 ✓ +31% YoY trong năm 2027 ✓ So với +231% năm 2025 và -15% trong năm 2024 ❖ Tăng trưởng được thúc đẩy bởi: ✓ Các dự án mở bán mới và triển khai các giai đoạn mới. ✓ Doanh số bán của NVL dự kiến phục hồi trong năm 2026 sau quá trình tái cơ cấu kể từ cuối năm 2022.
Rủi ro chính đối với quan điểm tích cực của chúng tôi: Lãi suất cho vay mua nhà tăng cao hơn dự kiến vẫn là rủi ro lớn nhất.		

Nguồn: Vietcap. Lưu ý: (*) Ước tính của chúng tôi đối với NLG phản ánh việc đánh giá sơ bộ sau kết quả doanh số bán 2025 cao hơn kỳ vọng.

Hình 8: Gia tăng tốc độ mở bán dự án mới trong năm 2025 sau giai đoạn chuẩn bị



Nguồn: Vietcap tổng hợp tính đến cuối năm 2025. Các dự án chủ yếu đến từ Hà Nội, TP. HCM (cũ), Hải Phòng, Hưng Yên, Quảng Ninh, Bình Dương, BRVT, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ, Đà Nẵng và Khánh Hòa. (*) Bao gồm giao dịch bán lẻ lớn.

Hạ tầng đóng vai trò trụ cột cho phát triển đô thị và mô hình TOD

Năm 2025 đánh dấu một bước ngoặt trong phát triển hạ tầng giao thông tại Việt Nam. Theo Bộ Xây dựng, đến hết năm 2025, cả nước hoàn thành 3.803 km, vượt mục tiêu 3.000 km cao tốc đề ra. Riêng 5 năm gần đây, ngành giao thông hoàn thành khoảng 2.000 km, gần gấp đôi 10 năm trước đó. Chúng tôi cho rằng việc mở rộng mạng lưới giao thông sẽ là động lực then chốt hỗ trợ tăng trưởng bền vững của ngành BĐS nhà ở. Trong trung hạn, phát triển hạ tầng được kỳ vọng sẽ tăng tốc mạnh hơn tại khu vực phía Nam, với trọng tâm là nâng cao kết nối vùng, đặc biệt là các tuyến kết nối đến Sân bay Quốc tế Long Thành và các khu vực kinh tế trọng điểm.

Song song đó, Hà Nội và TP. HCM đang đặt ra mục tiêu đầy tham vọng trong việc mở rộng mạng lưới metro đô thị, qua đó mở ra dư địa cho phát triển đô thị định hướng giao thông công cộng (TOD). Nghị quyết số 188/2025/QH15 (được thông qua ngày 19/02/2025) về thi điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù cho phát triển mạng lưới đường sắt đô thị tại Hà Nội và TP.HCM nhằm hỗ trợ triển khai đầu tư metro, thúc đẩy TOD và trao quyền tự chủ cao hơn cho hai thành phố này. Các thủ tục được tinh gọn trong khuôn khổ nghị quyết được kỳ vọng sẽ hỗ trợ Hà Nội và TP. HCM đạt được các mục tiêu dài hạn lần lượt khoảng 600 km và 700 km tuyến metro vào năm 2045.

Quan điểm của chúng tôi: Việc thúc đẩy phát triển hạ tầng giao thông công cộng, đặc biệt là hệ thống metro, được kỳ vọng sẽ nâng cao khả năng kết nối đô thị và liên vùng, qua đó gia tăng sức hấp dẫn của các khu vực dọc tuyến cũng như các đô thị vệ tinh. Dựa trên quỹ đất hiện hữu và định hướng quy hoạch metro, một số doanh nghiệp BĐS niêm yết được đánh giá có thể hưởng lợi gián tiếp, bao gồm KDH (TP. HCM cũ); VHM (TP. HCM cũ và Hà Nội); NLG, NVL, DXG (Đồng Nai); BCM, IJC (Bình Dương – Thủ Dầu Một, TP mới Bình Dương). Mức độ hưởng lợi thực tế không chỉ phụ thuộc vào vị trí quỹ đất mà còn gắn với năng lực triển khai dự án—bao gồm uy tín của chủ đầu tư, tiến độ pháp lý, khả năng bàn giao đúng hạn.

Bên cạnh đó, các đề xuất đầu tư metro tại TP.HCM của một số doanh nghiệp (nếu được phê duyệt) có thể mở ra dư địa khai thác quỹ đất theo mô hình TOD. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng phần lớn các nhà đầu tư đề xuất hiện nay là doanh nghiệp chưa niêm yết, mức độ thông tin còn hạn chế. Do đó, khả năng hưởng lợi sẽ phụ thuộc chủ yếu vào vị trí và quy mô quỹ đất cũng như khả năng tham gia thực tế vào chuỗi phát triển TOD của từng dự án cụ thể.

Hình 9: Các kế hoạch hạ tầng đáng chú ý và các dự án BĐS mới dự kiến mở bán trong năm 2026

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

- North-South High-Speed Railway (TBA)
- Long Thanh Intl Airport P1 (Inauguration of selected facilities and launch of the first flight in 2025)*
- Ring Road 3, 5, 4 (by 2027-2028)*
- May Chai/ Nguyen Trai bridges (Hai Phong; completed 2025/ by 2027)*
- Tu Lien bridge (Hanoi; by 2027)*
- Ngoc Hoi bridge (by 2028)*
- Ninh Binh – Hai Phong Expressway (by 2029)*
- Metro Line Nam Thang Long – Tran Hung Dao (Hanoi; by 2029)*
- Lao Cai – Hanoi – Hai Phong Railway (by 2030)*
- Hai Noi – Quang Ninh high-speed railway^
- Nhon Trach bridge (completed 2025)
- Ring Road 3 (by 2026)*
- Bien Hoa – Vung Tau Expressway (by 2026)*
- Ben Luc – Long Thanh Expressway (by 2026)*
- Can Tho – Ca Mau Expressway (by 2026)*
- Chau Doc – Can Tho – Soc Trang Expressway (by 2026)*
- HCMC – Thu Dau Mot – Chon Thanh Expressway (by 2027)*
- Huong Lo 2 Road (Dong Nai; by 2028)
- Cat Lai, Long Hung, Phu My 2 bridges (by 2028)*
- Ben Thanh – Can Gio Metro Line (HCMC; by 2028)*
- Can Gio bridge (HCMC; by 2028)*
- Thu Thiem 4 bridge (HCMC; by 2028)
- Vam Co Dong, Vam Co Tay, Can Giuoc bridges (Long An; by 2030)
- Metro Line 2 Ben Thanh – Tham Luong*, Line 1 extension to Binh Duong (HCMC; by 2030-2035)
- Can Gio – Vung Tau sea-crossing bridge^

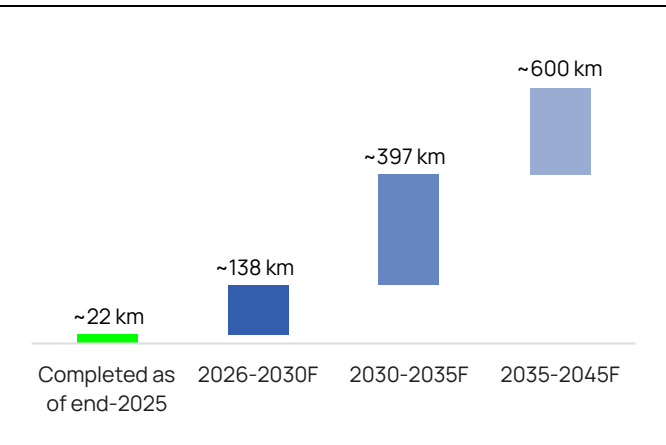


Expected new launches nationwide in 2026F

- VEF – Global Gate, Gallery Giang Vo*
- VHM – Wonder City
- HDG – Charm Villa
- SJS – Van La-Van Khe, Nam An Khanh
- TAL – Long Bien Central
- Sunshine Group – Noble Crystal
- VHM – Ocean Park 2&3
- Yen Son – Majestic City
- VHM – Ha Long Xanh (Apollo City)*
- VHM – Royal Island, Golden City
- NLG – An Zen Residences
- TCH – Hoang Huy New City 2, Commerce H2
- Sungroup – Sun Urban City
- VHM – Lang Van*
- VCRE – Nobu Residences
- Sungroup – Sun Residence
- DPG – Casamia Balanca
- Regal Group – Regal Residence Signature
- VHM – Can Gio (Green Paradise)*, Leman Golf
- KDH – Gladia by the Waters*
- NLG – Mizuki Park
- DXG – The Privé
- Masterise – Global City
- Gamuda Land – Eaton Park
- NLG – Izumi City, Paragon*
- NVL – Aqua City
- DXG – Gem Sky World
- ITC – Terra Flora
- Gamuda Land – Spring Ville
- HDC – The Light City, Ngoc Tuoc 2, Eco Town Phu My
- Sungroup – Blanca City
- AGG – The Gio Riverside
- PDR – Thuan An 1, 2*
- Capitaland – Sycamore
- Le Phong – The Emerald 88
- TBS – Green Tower*
- Phuc Loc Khang – TT AVIO
- Bcons – Bcons New Sky*
- Becamex Tokyo – The Ten Midori Park*
- NLG – Waterpoint
- VHM – Green City (Hau Nghia)
- Eco Park – Eco Retreat
- NLG – Can Tho

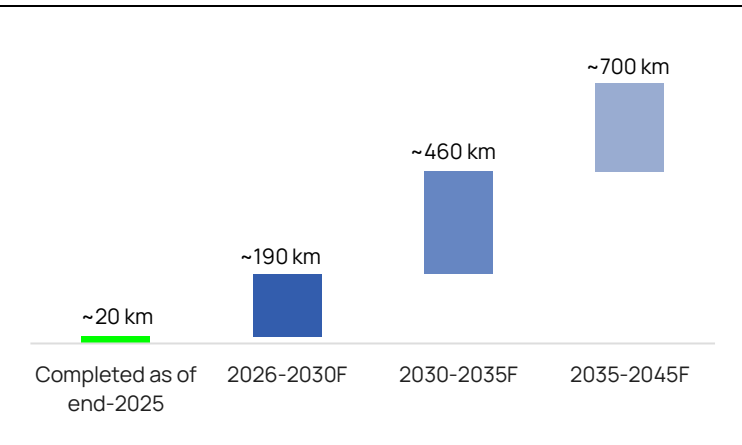
Nguồn: Vietcap compilation. Vietcap tổng hợp. Lưu ý: Các dự án in đậm đại diện cho dự án mở bán mới; các dự án còn lại là giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. (*) đang thi công/khởi công. (^) đang trong giai đoạn đề xuất.

Hình 10: Tiến độ hoàn thành dự kiến của các tuyến metro tại Hà Nội



Nguồn: Quy hoạch tổng thể của thành phố, truyền thông, Vietcap tổng hợp tính đến tháng 1/2026.

Hình 11: Tiến độ hoàn thành dự kiến của các tuyến metro tại TP. HCM



Nguồn: Quy hoạch tổng thể của thành phố, truyền thông, Vietcap tổng hợp tính đến tháng 1/2026.

Hình 13: Các chính sách bán hàng đa dạng của những dự án mở bán mới trong năm 2025, giúp thu hút nhiều nhóm khách mua nhà khác nhau

Dự án	Chính sách thanh toán giãn tiến độ	Chiết khấu thanh toán nhanh	Gói vay mua nhà	Cam kết cho thuê	Ưu đãi khác
Green Paradise (đối tác bán lẻ lớn của VHM; TP. HCM)	Tiến độ thanh toán linh hoạt, kéo dài tối đa 2 năm	7.5%	Hỗ trợ lãi suất 0% trong tối đa 36 tháng; ân hạn nợ gốc lên tới 5 năm	Cam kết lợi suất 6%/năm trong 5 năm	Chiết khấu cho hội viên VinClub
Gladia by the Waters (KDH & Keppel; TP. HCM)	Thời hạn thanh toán tiêu chuẩn trong 12 tháng	Hoàn tiền 8%	Hỗ trợ lãi suất 0%; ân hạn nợ gốc trong 18–30 tháng		Miễn phí phí quản lý trong 2 năm; ưu đãi (du lịch, điện thoại, nội thất), có thể quy đổi thành tiền mặt; chiết khấu cho khách 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 tới 9%/năm; ân hạn nợ gốc trong 11 tháng		Miễn phí phí quản lý trong 2 năm; các chương trình sự kiện khác
The Privé (DXG; TP. HCM)	Thanh toán kéo dài tối đa 30 tháng	10%	Chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất lên tới 8%/năm trong tối đa 30 tháng; ân hạn nợ gốc lên tới 5 năm		Chiết khấu cho khách mua sỉ / cổ đông

Nguồn: Vietcap tổng hợp vào giữa tháng 01/2026

Định hướng của NHNN về tăng trưởng tín dụng cần trọng hơn đối với ngành BĐS

Theo thông tin từ truyền thông trong nước, NHNN đã ban hành định hướng đối với các ngân hàng thương mại về tăng trưởng tín dụng trong năm 2026, theo đó tăng trưởng tín dụng đối với ngành BĐS tại mỗi ngân hàng không được vượt quá tăng trưởng tín dụng chung của ngân hàng đó. Chúng tôi cho rằng NHNN đang áp dụng các biện pháp phòng ngừa phù hợp, nhằm điều tiết dòng vốn tín dụng và kiểm soát rủi ro tăng trưởng nóng của tín dụng BĐS, thay vì phát đi tín hiệu về một chu kỳ thắt chặt tiền tệ.

Theo thông tin công bố mới nhất về tăng trưởng tín dụng BĐS, tại cuối tháng 11/2025, tăng trưởng tín dụng cho ngành BĐS (bao gồm cho vay mua nhà và cho vay chủ đầu tư) so với cuối năm 2024 đạt 34%, cao hơn đáng kể so với mức 16,6% trong tăng trưởng tín dụng toàn nền kinh tế. Xét trong giai đoạn 2018–tháng 11/2025, tăng trưởng tín dụng BĐS cao hơn tăng trưởng tín dụng toàn nền kinh tế từ 1–18 điểm %, ngoại trừ các năm 2020 và 2023. Đà tăng mạnh trong tín dụng BĐS trong 11T 2025 chủ yếu được thúc đẩy bởi tăng trưởng tín dụng dành cho các chủ đầu tư (tương ứng với hoạt động triển khai dự án sôi động hơn) và mức phục hồi trong cho vay mua nhà thế chấp (cho thấy nhu cầu mua nhà của người dân đang cải thiện).

Hình 14: Tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế và ngành BĐS



Nguồn: NHNN, Vietcap tổng hợp

Quan điểm của chúng tôi về tác động từ định hướng của NHNN đối với tín dụng cho ngành BĐS: Chúng tôi cho rằng định hướng phân bổ tín dụng thận trọng hơn đối với ngành BĐS sẽ tác động nhiều hơn đến hoạt động cho vay đối với các chủ đầu tư và cho vay mua nhà trên thị trường thứ cấp, cũng như các phân khúc sản phẩm mang tính đầu cơ cao. Dù vậy, chúng tôi tin rằng các chủ đầu tư uy tín, dự án có pháp lý rõ ràng và triển vọng nhu cầu tích cực vẫn sẽ tiếp tục có khả năng tiếp cận nguồn vốn ngân hàng.

Chúng tôi nhận thấy nhu cầu vốn của các chủ đầu tư thường ở mức cao trong giai đoạn đầu phát triển dự án và ít phụ thuộc vốn vay hơn khi dự án đủ điều kiện mở bán chính thức. **Trong kịch bản điều kiện tín dụng bị siết chặt hơn, chúng tôi cho rằng tác động lên kế hoạch triển khai dự án của các chủ đầu tư sẽ có sự phân hóa:** (i) các dự án ở giai đoạn đầu sẽ chịu ảnh hưởng nhiều hơn, do chủ đầu tư có thể cần điều chỉnh tốt hơn giữa khả năng huy động vốn và tiến độ chuẩn bị dự án, qua đó có thể dẫn đến tiến độ chậm hơn so với kế hoạch ban đầu; trong khi (ii) các dự án đã bước vào giai đoạn mở bán sẽ ít chịu ảnh hưởng.

Các kênh huy động vốn thay thế của chủ đầu tư: Trong nhóm một số doanh nghiệp BĐS niêm yết, vay ngân hàng chiếm trung bình 78% tổng nợ vay tại cuối quý 3/2025 (so với 59% tại cuối quý 3/2022, thời điểm khủng hoảng thị trường trái phiếu), cho thấy vai trò của vốn vay ngân hàng. Bên cạnh nguồn thu từ doanh số bán BĐS và tài trợ từ ngân hàng, các chủ đầu tư cũng có thể tiếp cận vốn thông qua phát hành trái phiếu, tăng vốn cổ phần, liên doanh/liên kết, và chuyển nhượng tài sản.

Tác động đến dự báo tăng trưởng giao dịch thị trường sơ cấp trong năm 2026 của chúng tôi: Trong kịch bản stress test, giả định lượng mở bán của các dự án mới dự kiến nhưng chưa khởi công xây dựng thấp hơn, dự báo tăng trưởng giao dịch thị trường sơ cấp của chúng tôi sẽ khoảng 20–25% YoY trong năm 2026; vì vậy, chúng tôi duy trì quan điểm tích cực đối với triển vọng giao dịch thị trường sơ cấp năm 2026.

Nghị quyết 79 tái khẳng định định hướng chính sách nhất quán nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất; tác động tới các chủ đầu tư khác nhau tùy theo từng dự án

Nghị quyết 79-NQ/TW về phát triển kinh tế nhà nước (ban hành ngày 06/01/2026) nêu một số nhiệm vụ cụ thể liên quan đến quản lý đất đai, bao gồm:

(i) Phấn đấu đến hết năm 2026 hoàn thiện việc số hóa và thống kê hệ thống dữ liệu đất đai trên toàn quốc.

Chúng tôi lưu ý những tiến triển pháp lý gần đây, bao gồm **Nghị định 357/2025/NĐ-CP** (ban hành ngày 31/12/2025), theo đó mỗi BĐS sẽ có mã định danh điện tử riêng từ ngày 01/03/2026. Bên cạnh đó, đề xuất trước đây về việc xây dựng chính sách cho trung tâm giao dịch BĐS hiện vẫn đang được nghiên cứu. Chúng tôi cho rằng các sáng kiến này là một phần trong nỗ lực số hóa dữ liệu BĐS của Việt Nam. Chúng tôi kỳ vọng quá trình triển khai toàn diện có thể cần thời gian, phụ thuộc vào mức độ sẵn sàng của hạ tầng số nói chung cũng như sự thực hiện của mỗi địa phương.

(ii) Trong năm 2026 hoàn thành việc xây dựng và ban hành Luật Đất đai sửa đổi và các văn bản hướng dẫn nhằm tháo gỡ các vướng mắc trong quản lý đất đai, khơi thông nguồn lực từ đất đai. Chúng tôi cho rằng đề xuất sửa đổi này cho thấy sự sẵn sàng của nhà nước trong điều chỉnh chính sách kịp thời nhằm đảm bảo việc triển khai khung pháp lý một cách hiệu quả và nhất quán. Chúng tôi kỳ vọng lộ trình chi tiết hơn cho quá trình ban hành Luật Đất đai sửa đổi sẽ được công bố trong thời gian tới.

(iii) Ưu tiên bố trí quỹ đất cho phát triển hạ tầng, công nghiệp, dịch vụ, phát triển đô thị, nhà ở xã hội; và tăng cường xử lý các trường hợp đất bỏ hoang hoặc sử dụng sai mục đích.

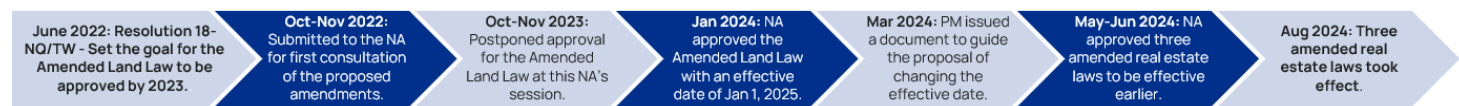
Nhìn chung, chúng tôi cho rằng Nghị quyết 79 tiếp tục củng cố định hướng chính sách nhất quán nhằm nâng cao hiệu quả và quản trị sử dụng đất, tháo gỡ các khó khăn của ngành BĐS, ngăn chặn lãng phí nguồn lực đất đai, đồng thời xây dựng một cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia toàn diện

hơn để tăng cường vai trò giám sát của Nhà nước và tính minh bạch của thị trường. Các định hướng này nhằm hỗ trợ sự phát triển bền vững hơn của ngành. **Chúng tôi kỳ vọng tác động đối với từng doanh nghiệp BĐS sẽ không đồng đều**, do quy trình phê duyệt và pháp lý đối với các dự án nhà ở vốn phức tạp. Mặc dù các sửa đổi đề xuất có thể giải quyết một số khó khăn pháp lý, kết quả cuối cùng vẫn sẽ phụ thuộc vào từng dự án cụ thể.

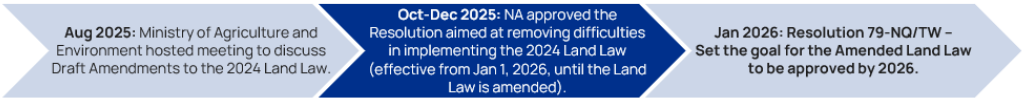
Hình 15: Quy trình phê duyệt Luật Đất đai năm 2024 và các diễn biến pháp lý trọng yếu tiếp theo

Đề xuất sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 lần đầu được truyền thông trong nước đưa tin vào tháng 8/2025. Sau đó, tại kỳ họp thứ 10 của Quốc hội khóa XV, Quốc hội đã thông qua một Nghị quyết vào ngày 11/12/2025, trong đó ban hành các cơ chế, chính sách cụ thể nhằm tháo gỡ khó khăn trong quá trình triển khai Luật Đất đai năm 2024. Nghị quyết có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho đến khi Luật Đất đai năm 2024 được sửa đổi.

Approval process of the 2024 Land Law



Key regulation developments after the 2024 Land Law



Nguồn: Cổng thông tin Chính phủ, truyền thông, Vietcap tổng hợp

Phụ lục

Chúng tôi đã tổng hợp Hình 3, 4, và 5 ở trên để cung cấp dữ liệu chi tiết hơn về thị trường BĐS, được công bố bởi đơn vị môi giới BĐS CBRE, trong khi Hình 6 được 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; hoặc (ii) giá bán sơ cấp trung bình mà CBRE công bố có thể bị ảnh hưởng bởi thay đổi về cơ cấu sản phẩm theo thời gian, và (iii) dữ liệu giao dịch trên toàn quốc của Bộ Xây dựng không nêu rõ các số liệu này bao gồm 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, hơn là từng số liệu 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.

Liên hệ

CTCP Chứng khoán Vietcap (Vietcap)

www.vietcap.com.vn

Trụ sở chính (1): Bitexco

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

Trụ sở chính (2): Nguyễn Huệ

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

Phòng giao dịch Hàm Nghi

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

Chi nhánh Hà Nội

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

Phòng giao dịch Mỹ Đình

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

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Research Team: +84 28 3914 3588

research@vietcap.com.vn

Hoàng Nam

Giám đốc, ext 124

nam.hoang@vietcap.com.vn

Ngân hàng, Chứng khoán và Bảo hiểm

Huỳnh Thị Hồng Ngọc,

Trưởng phòng, ext 138

- Vũ Thế Quân, Phó Trưởng phòng, ext 364

- Hồ Thu Nga, Chuyên viên, ext 516

Vĩ mô

Hoàng Thúy Lương

Trưởng phòng cao cấp, ext 368

- Đào Minh Quang, Chuyên viên, ext 365

Hàng tiêu dùng

Hoàng Nam

Giám đốc, ext 124

- Bùi Xuân Vinh, Chuyên viên cao cấp, ext 584

- Lý Phúc Thanh Ngân, Chuyên viên cao cấp, ext 532

- Nguyễn Thảo Nguyên, Chuyên viên, ext 268

Dầu khí, Điện và Nước

Đinh Thị Thủy Dương

Phó Giám đốc, ext 140

- 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

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.