



| Trung tâm Phân tích | VPBankS

Báo cáo

Đầu tư tài sản



Tháng 06/2026

TÓM TẮT NỘI DUNG BÁO CÁO

Lãi suất tiết kiệm

Người gửi tiết kiệm ưu tiên gửi kỳ hạn 6T-12T đặc biệt tại các ngân hàng tư nhân còn duy trì mức lãi suất cao, do lãi suất huy động có thể đi ngang trong thời gian tới.

Trái phiếu

- **TPCP:** Lợi suất TPCP dự kiến dao động ở vùng hiện tại hoặc tăng nhẹ trước khi có thêm tín hiệu rõ ràng hơn về xu hướng lãi suất toàn cầu và tỷ giá.
- **TPDN:** Mặt bằng coupon neo cao sẽ tiếp tục sàng lọc hoạt động phát hành, khiến thị trường chủ yếu ghi nhận các đợt huy động của những doanh nghiệp có tài chính mạnh, thay vì sự mở rộng trên diện rộng.

Tỷ giá USD/VND

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

Cổ phiếu

Giữ vị thế đã có và duy trì tỷ lệ cổ phiếu ở mức hợp lý, ưu tiên nắm giữ các cổ phiếu đã có lãi hoặc đang trong giai đoạn tích lũy tốt, thu hút dòng tiền chọn lọc (nhóm Chứng khoán, Ngân hàng, Bán lẻ hàng tiêu dùng),...

Chứng chỉ quỹ

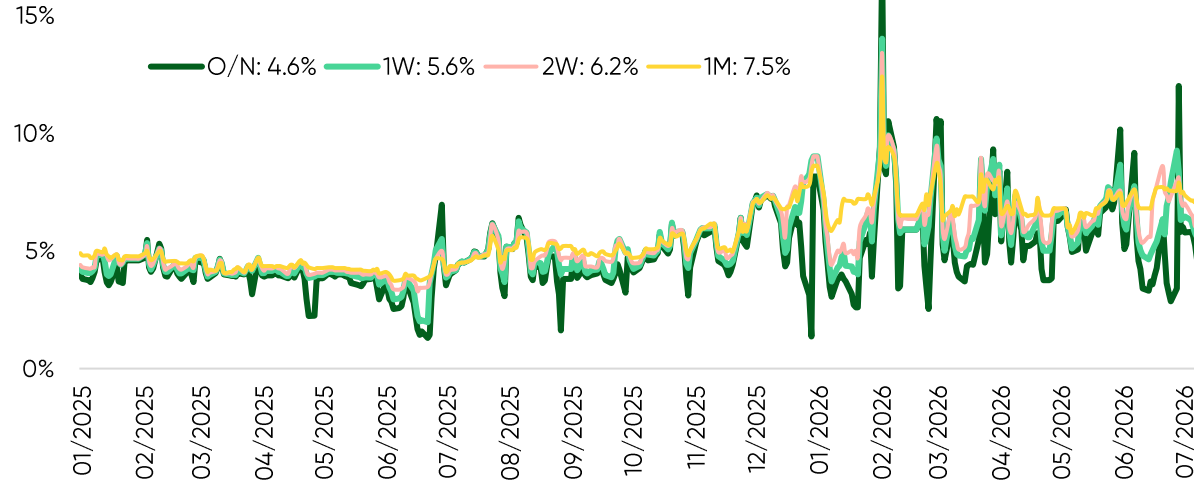
Các quỹ cổ phiếu có tỷ trọng lớn những DN có triển vọng kết quả kinh doanh Q2 tích cực được kỳ vọng sẽ ghi nhận hiệu suất tốt hơn. Quỹ trái phiếu có thể chịu áp lực về giá trị NAV do xu hướng tăng của lợi suất thị trường, và lợi suất kém hấp dẫn hơn sv coupon TPDN (TP Ngân hàng 8-9%/năm, BĐS 10%-12%).

Tài sản khác

- **Vàng:** NĐT ngắn hạn có thể tham gia vị thế Short ở nhịp nảy kỹ thuật ngắn hạn khi giá vàng hồi tới các vùng kháng cự 4,200-4,250 USD/Oz. NĐT trung hạn duy trì vị thế nắm giữ.
- **Bất động sản:** Nguồn cung giá thấp hơn hỗ trợ thanh khoản tại TP.HCM, trong khi Hà Nội đối mặt áp lực từ mặt bằng giá cao. Khả năng hấp thụ của thị trường sẽ tiếp tục phụ thuộc vào mức độ cải thiện nguồn cung phục vụ nhu cầu ở thực.

Lãi suất tiết kiệm

Lãi suất liên ngân hàng



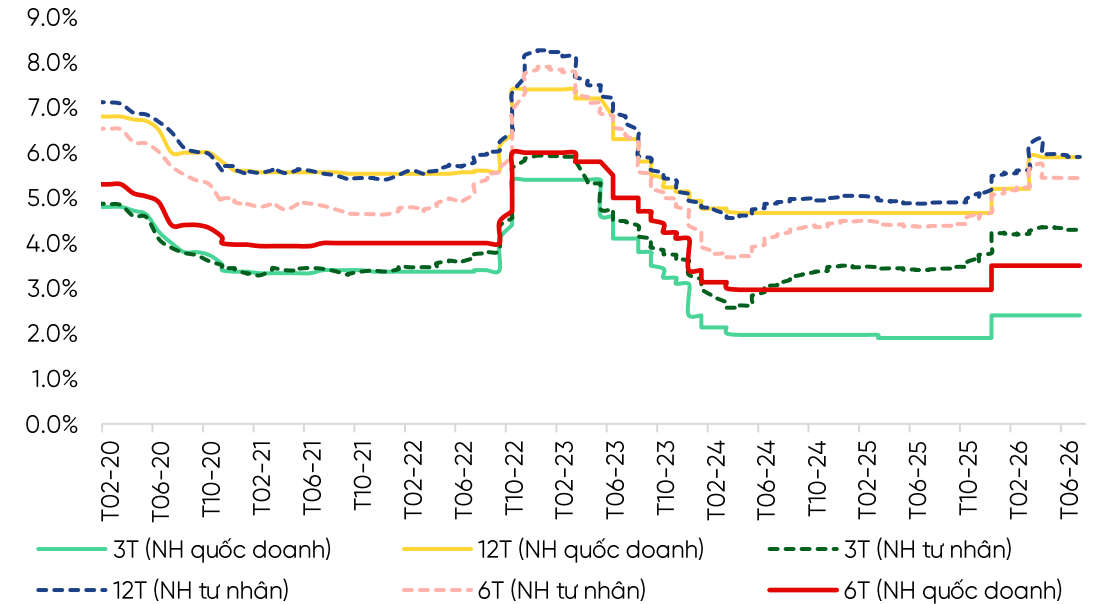
Lãi suất liên ngân hàng T6/2026 tiếp tục biến động mạnh. Dù lãi suất O/N giảm dần về cuối tháng 6, các kỳ hạn dài hơn vẫn neo cao, với 2W và 1M bình quân tăng 0.9 điểm %-0.7 điểm %. Điều này phản ánh nhu cầu vốn kỳ hạn dài hơn vẫn hiện hữu khi tín dụng bước vào giai đoạn tăng tốc.

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

- Khách hàng ưu tiên an toàn và dòng tiền ổn định có thể tiếp tục gửi tiết kiệm, đặc biệt ở kỳ hạn 6T-12T để khóa mức lãi suất hiện tại.
- Khách hàng cần linh hoạt thanh khoản nên chia nhỏ khoản tiền gửi theo nhiều kỳ hạn như 3T/6T/12T, thay vì dồn toàn bộ vào một kỳ hạn dài.

Lãi suất huy động T6/2026 nhìn chung đi ngang, chưa có tín hiệu tăng mới.

Nhóm quốc doanh giữ ổn định, trong khi nhóm tư nhân duy trì mặt bằng cao hơn nhưng chủ yếu đi ngang đến giảm nhẹ ở một số kỳ hạn. Chúng tôi cho rằng lãi suất tiết kiệm thời gian tới nhiều khả năng tiếp tục đi ngang, do thanh khoản đã bớt căng nhưng nhu cầu tín dụng cuối năm vẫn cao.



(Nguồn: NHNN, FiinPro, Bloomberg, ngày 08/07/2026)

Trái phiếu chính phủ

THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

Tỷ lệ & Lợi suất trúng thầu

Tỷ lệ trúng thầu	LS 5 năm	LS 10 năm	LS 15 năm
34.4%	4.1%	4.3%	4.4%
-15.4 đ% sv tháng trước	+18.0 đcb	+11.3 đcb	+13.0 đcb

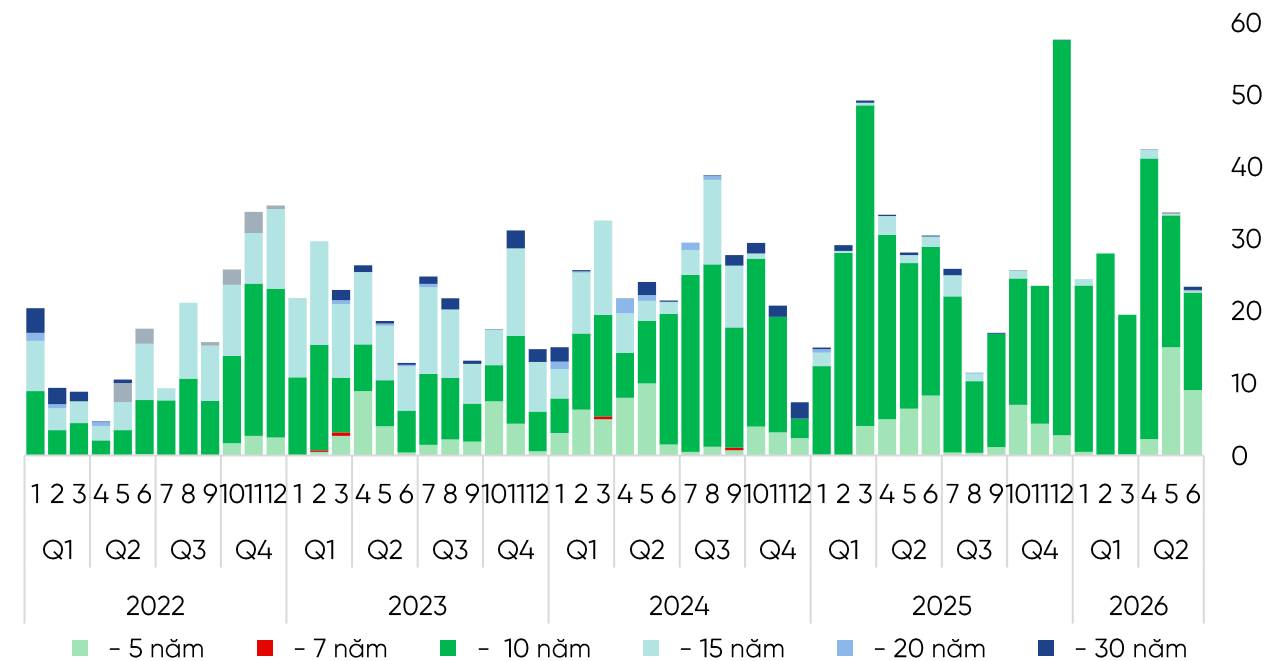
Trong tháng 6/2026, giá trị gọi thầu TPCP của KBNN đạt 68,000 tỷ đồng (+0.7% sv tháng trước, +37.4% svck). **Giá trị phát hành** chỉ đạt 23,375 tỷ đồng (-30.5% sv tháng trước, -23.3% svck), tương ứng với tỷ lệ trúng thầu ở mức 34.4%, thấp hơn so với tháng 4 (49.8%) và cùng kỳ 2025 (61.6%). Giá trị phát hành giảm phản ánh nhu cầu của NĐT suy yếu trong bối cảnh lãi suất liên ngân hàng duy trì ở mức cao (LS bình quân qua đêm trung bình đạt 5,4% trong T6), qua đó làm gia tăng chi phí cơ hội nắm giữ TPCP.

Khối lượng phát hành tập trung chủ yếu ở các kỳ hạn **5 năm** và **10 năm**, lần lượt chiếm 39% và 58% tổng giá trị trúng thầu. Lợi suất trúng thầu tại các kỳ hạn chính tiếp tục tăng trong tháng 6, với kỳ hạn **5 năm/10 năm/15 năm/30 năm** lần lượt đạt **4.1%/4.3%/4.4%/4.6%**.

NHẬN ĐỊNH:

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

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



(Nguồn: HNX, VPBankS Research, 08/07/2026)

Trái phiếu chính phủ

THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

Giá trị giao dịch Outright

305,218 tỷ VND

+37.2% sv tháng trước

Giá trị giao dịch repo

82,228 tỷ VND

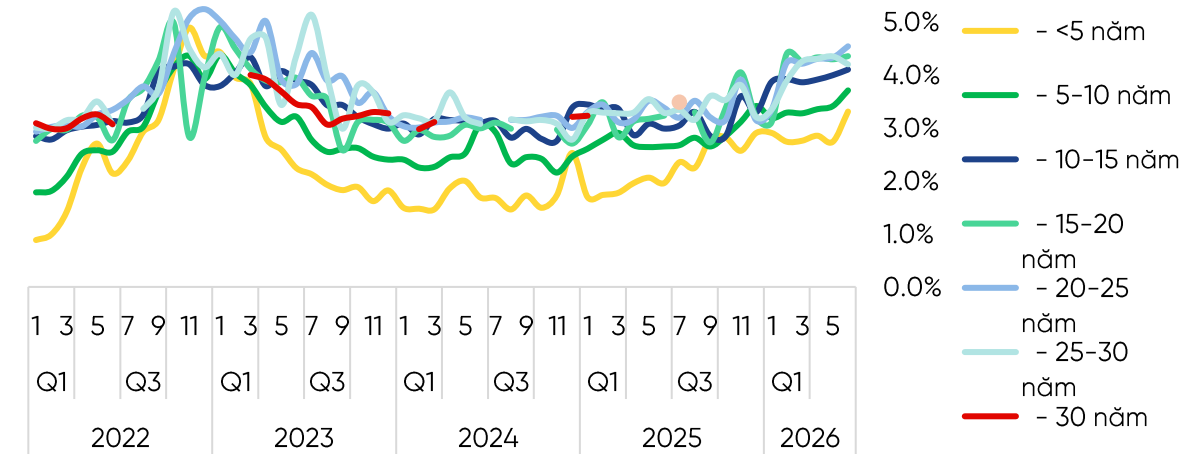
+7.2% sv tháng trước

Giao dịch Outright: Giá trị giao dịch Outright đạt 305,218 tỷ đồng trong tháng 6, tăng mạnh 37.2% sv tháng trước và 21.2% svck. Nhóm TP kỳ hạn 5-10 năm tiếp tục dẫn dắt thanh khoản, chiếm khoảng 47% tổng giá trị giao dịch.

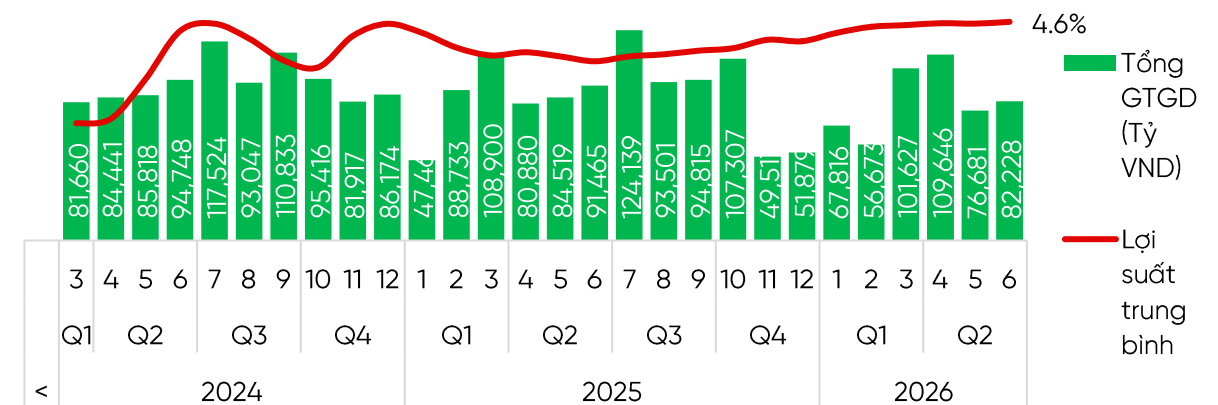
Lợi suất Outright tiếp tục tăng trên hầu hết các kỳ hạn, đặc biệt là các kỳ hạn ngắn. Lợi suất trái phiếu kỳ hạn nhỏ hơn 5 năm trung bình đạt 3.3%/năm, tăng 57.2 đcb sv tháng trước. Kỳ hạn 5-10 năm đạt 3.7% (+29.8 đcb). Lợi suất tăng mạnh hơn tại các kỳ hạn ngắn cho thấy áp lực điều chỉnh tiếp tục tập trung ở phần ngắn của đường cong lợi suất, phản ánh kỳ vọng mặt bằng lãi suất ngắn hạn sẽ duy trì ở mức cao trong thời gian tới.

Giá trị giao dịch repo tăng 7.2% sv tháng 5, đạt 82,228 tỷ đồng trong tháng 6, trong khi lãi suất repo bình quân tăng nhẹ **3.8 đcb** lên **4.6%/năm**. Hoạt động repo phục hồi trong tháng 6, cho thấy nhu cầu huy động vốn sử dụng TPCP làm tài sản thế chấp gia tăng trở lại. Trong khi đó, lãi suất repo chỉ tăng nhẹ lên 4,6%/năm, cho thấy chi phí huy động vốn trên thị trường repo chưa chịu áp lực tăng đáng kể.

Lợi suất trái phiếu Outright (%/năm)



Giao dịch Repo



Trái phiếu doanh nghiệp

GTPH riêng lẻ

73,809 tỷ VND

GTPH ra công chúng

3,497 tỷ VND

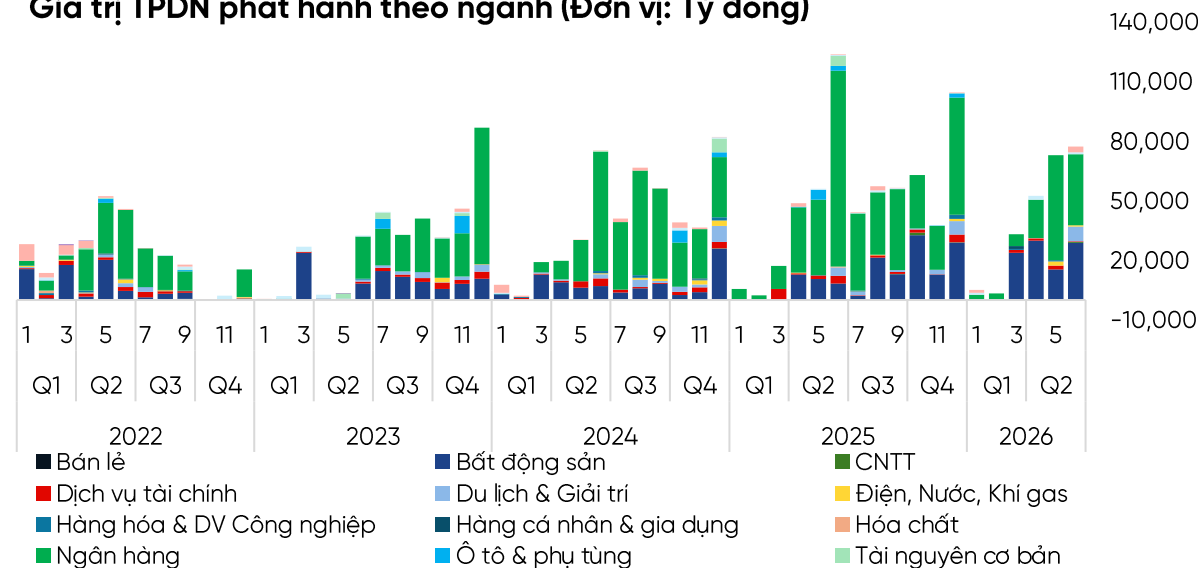
Tổng giá trị TPDN phát hành trong tháng 6/2025 đạt 77,306 tỷ đồng, tăng 6.1% sv tháng trước và giảm 37.5% so với mức nền cao kỷ lục của T6/2024. Tổng GTPH lũy kế 6 tháng đầu năm ở mức 244,266 tỷ đồng, giảm 3.7% svck.

Nhóm ngân hàng tiếp tục đóng góp chủ đạo, chiếm 46.3% tổng GTPH toàn thị trường. Mặt bằng lãi suất coupon của các lô trái phiếu phát hành mới duy trì ở mức cao, phần lớn đạt trên 8%/năm. Đáng chú ý trong đó là các lô trái phiếu với tổng giá trị 1,500 tỷ đồng, lãi suất coupon 9.7%/năm của VBB; TPB với hai lô trái phiếu với tổng giá trị 550 tỷ đồng và coupon 9.0%-9.3%/năm. **Nhóm Bất động sản đóng góp 37.3% tổng GTPH**, với Vinhomes phát hành 21,000 tỷ đồng TPDN, lãi suất coupon 12.5%/năm.

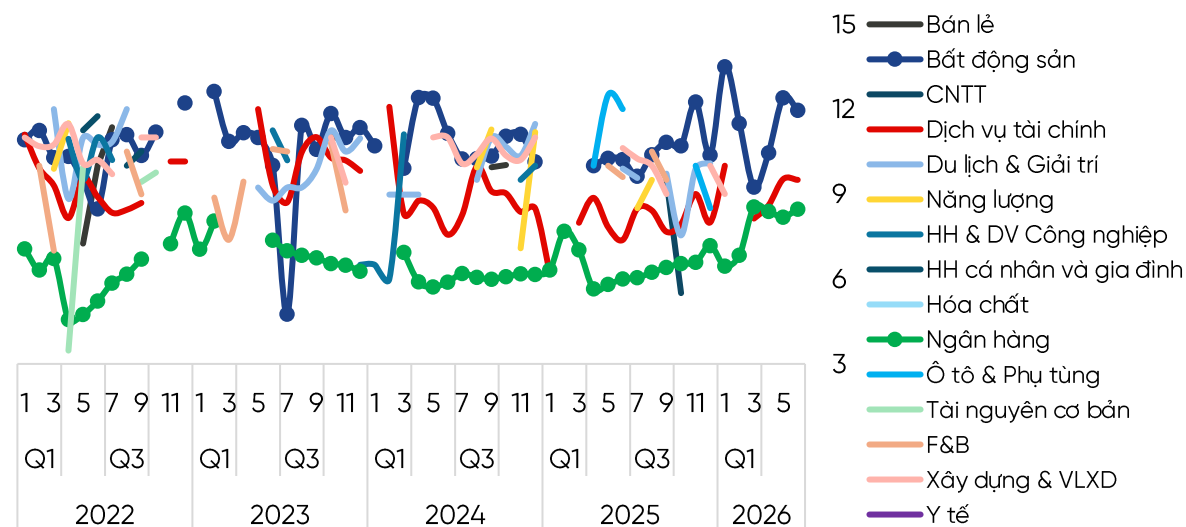
NHẬN ĐỊNH:

Chúng tôi kỳ vọng hoạt động phát hành TPDN sẽ duy trì tích cực trong nửa cuối năm nhờ nhu cầu huy động vốn của các doanh nghiệp, đặc biệt là nhóm bất động sản và hạ tầng để triển khai dự án. Mặt bằng lãi suất coupon duy trì ở mức cao sẽ tiếp tục sàng lọc hoạt động phát hành – khiến thị trường chủ yếu ghi nhận các đợt huy động của những doanh nghiệp có nền tảng tài chính vững mạnh, có khả năng chấp nhận chi phí vốn cao – thay vì sự mở rộng trên diện rộng.

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



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



Tỷ giá USD/VND

DXY Index

101.2

+2.9% từ đầu năm

Tỷ giá Vietcombank
USD/VND (mua/bán)

26,076-26,466

+0.1%/+0.3% từ đầu năm

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

26,700-26,720

-0.2%/-0.4% từ đầu năm

Chỉ số đồng USD (DXY) tiếp tục tăng, đạt 101.2 điểm tại ngày 30/06, dao động quanh vùng cao nhất kể từ tháng 5/2025. Diễn biến này chủ yếu phản ánh kỳ vọng Fed có thể tiếp tục nâng lãi suất trong năm 2026, qua đó hỗ trợ lợi suất trái phiếu Chính phủ Mỹ và gia tăng sức hấp dẫn của đồng USD. Bên cạnh đó, đà điều chỉnh của thị trường chứng khoán toàn cầu cùng những bất ổn địa chính trị liên quan đến căng thẳng giữa Mỹ và Iran cũng thúc đẩy nhu cầu đối với các tài sản trú ẩn an toàn, qua đó hỗ trợ đà tăng của đồng USD.

Tỷ giá USD/VND niêm yết tại VCB gần như đi ngang so với cuối tháng 5, ở mức 26,076/26,466 VND/USD (mua/bán). Trong khi đó, tỷ giá trên thị trường tự do tăng trở lại lên 26,700/26,720. Diễn biến phân hóa giữa hai thị trường cho thấy tỷ giá niêm yết của các NHTM vẫn được hỗ trợ bởi thanh khoản ngoại tệ trong hệ thống, trong khi tỷ giá tự do phản ánh nhạy hơn với kỳ vọng về xu hướng của đồng USD và nhu cầu nắm giữ ngoại tệ của khu vực dân cư.

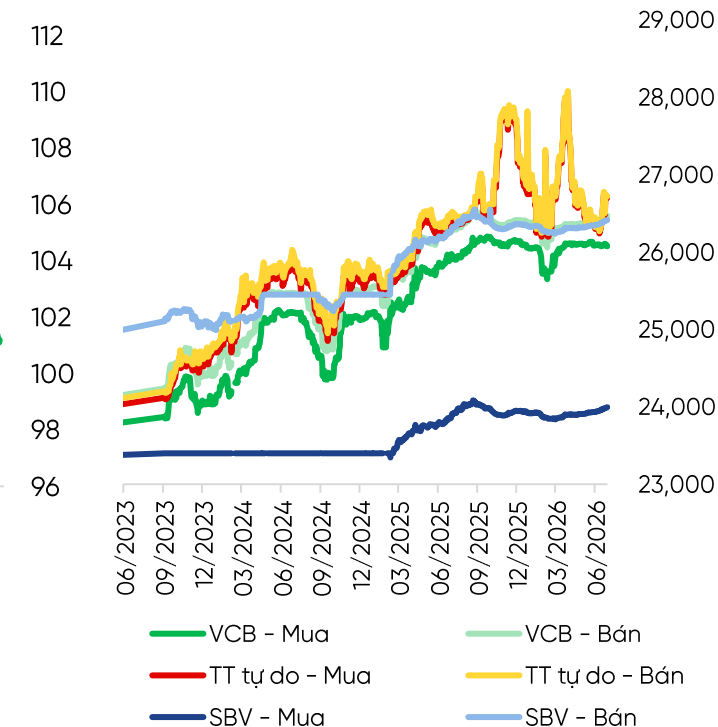
NHẬN ĐỊNH: TỶ GIÁ USD/VND DỰ BÁO DUY TRÌ Ở VÙNG CAO 26,000 – 26,500

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

Chỉ số đồng Dollar Mỹ (DXY)



Tỷ giá USD/VND



(Nguồn: FiinPro-X, Bloomberg, VPBankS Research, ngày 08/07/2026)

Cổ phiếu

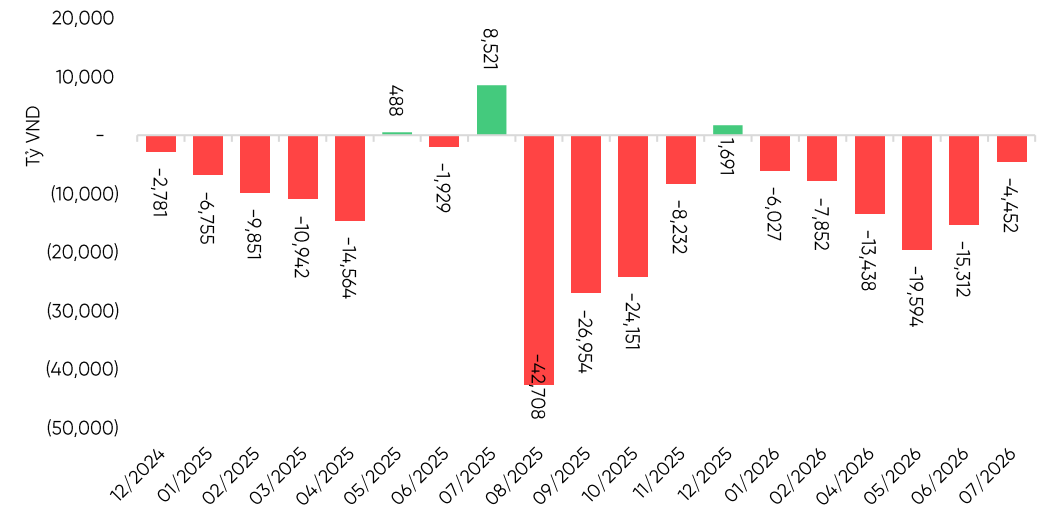
VN-Index	Vốn hóa toàn thị trường	GTGD TB 5 phiên toàn thị trường	Giao dịch ròng khối ngoại T6/2026
1,853.7	9,003	19,665	-15.3
+3.5% sv tháng trước	Nghìn tỷ VND	+6% sv 5 phiên trước	Nghìn tỷ VND

Chỉ số VN-Index điều chỉnh nhẹ trở lại trong tháng 6, giảm 0.2% sau khi ghi nhận mức tăng khiêm tốn ở tháng 5. **Tính đến ngày 08/07, VN-Index tăng 3.5% sv tháng trước**, với điểm sáng hiếm hoi ở nhóm cổ phiếu ngân hàng, chứng khoán. Tuy nhiên, độ rộng thị trường cũng không mấy tích cực khi các mã cổ phiếu giảm điểm chiếm phần lớn.

Thanh khoản tiếp tục là điểm nghẽn của thị trường khi có tháng mức thấp nhất kể từ tháng 1/2025. Trong đó, dù thị trường khởi sắc ở một số nhóm cổ phiếu nhưng tâm lý nhà đầu tư vẫn thận trọng nên dòng tiền đổ vào thị trường chỉ nhỏ giọt và chưa được cải thiện rõ rệt. Thanh khoản trung bình phiên toàn thị trường trong tháng 6 đạt gần 19,982 tỷ đồng, giảm 24% so với tháng 5/2026. Khối ngoại đã hạ nhiệt bán ròng trở lại trong tháng 6 nhưng vẫn cao với mức bán ròng gần 15,340 tỷ đồng.

Về kỹ thuật, chỉ số VN-Index đang điều chỉnh trong biên độ hẹp sau khi 4 lần kiểm nghiệm mốc 1,900+/- điểm chưa thành công trong năm nay. Nhịp giảm điểm từ đỉnh vừa qua đã khiến chỉ số dễ mất đường MA10, MA50 ngày tuy nhiên vẫn giữ vững trên đường MA20, MA100 và MA200 ngày. Do đó xu hướng hồi phục sẽ sớm trở lại sau giai đoạn cân bằng ở vùng hỗ trợ khi bước vào giai đoạn công bố KQKD Q2.

Giá trị giao dịch NĐT nước ngoài



(Nguồn: FiinPro, Bloomberg, VPBankS Research ngày 08/07/2026)

KHUYẾN NGHỊ:

Chiến lược ngắn hạn ưu tiên hành động linh hoạt, tập trung vào cổ phiếu mạnh thay vì chỉ số chung. Giữ vị thế đã có và duy trì tỷ lệ cổ phiếu ở mức hợp lý, ưu tiên nắm giữ các cổ phiếu đã có lãi hoặc đang trong giai đoạn tích lũy tốt, thu hút dòng tiền chọn lọc (nhóm Chứng khoán, Ngân hàng, Bán lẻ hàng tiêu dùng),...

Cổ phiếu

Diễn biến ngành

	%+/- sv tháng trước	%+/- từ đầu năm
Tiện ích	-0.92	5.36
Tài chính	6.04	3.09
Công nghiệp	-0.89	-10.17
Hàng TD thiết yếu	-1.74	-9.16
Nguyên vật liệu	-0.53	-5.04
Hàng TD không thiết yếu	-3.14	-11.47
Năng lượng	-5.65	19.08
Công nghệ thông tin	-0.97	-23.78
Bất động sản	7.76	16.74
VN-Index	3.53	3.88

Xu hướng kỹ thuật chỉ số VN-Index



(Nguồn: VPBankS Research ngày 08/07/2026)

Chứng chỉ quỹ



Quỹ cổ phiếu **-0.2% sv tháng trước** | **-0.7% kể từ đầu năm**

Các quỹ mở cổ phiếu ghi nhận mức giảm NAV/CCQ trung bình 0.13% trong tháng 6, thấp hơn mức giảm 0.19% của VN-Index. Trong khi đó, nhóm quỹ ETF ghi nhận hiệu suất tích cực với NAV/CCQ tăng trung bình 0.35%, phản ánh diễn biến khả quan của một số bộ chỉ số tham chiếu so với thị trường chung. Ngược lại, nhóm quỹ đóng giảm trung bình 0.29%. Trong bối cảnh tâm lý nhà đầu tư vẫn thận trọng khi thị trường thiếu vắng các yếu tố hỗ trợ ngắn hạn và mặt bằng lãi suất cho vay duy trì ở mức cao, hiệu suất của các quỹ cổ phiếu nhiều khả năng sẽ tiếp tục phân hóa. Các quỹ có tỷ trọng lớn ở những doanh nghiệp có triển vọng kết quả kinh doanh Q2 tích cực được kỳ vọng sẽ ghi nhận hiệu suất tốt hơn mặt bằng chung.



Quỹ trái phiếu **+0.6% sv tháng trước** | **+2.9% kể từ đầu năm**

Các quỹ mở trái phiếu ghi nhận hiệu suất ổn định, với NAV/CCQ tăng trung bình 0.6% so với tháng trước. Tuy nhiên, NAV các quỹ trái phiếu có thể chịu áp lực trong ngắn hạn khi giá trị danh mục hiện hữu chịu ảnh hưởng từ xu hướng tăng của lợi suất thị trường. Bên cạnh đó, mức lãi suất coupon hấp dẫn của các đợt phát hành mới cũng có thể làm giảm sức hấp dẫn tương đối của quỹ trái phiếu đối với một bộ phận nhà đầu tư. Hiện nay, coupon của trái phiếu doanh nghiệp bất động sản phổ biến ở mức 10%-12%/năm, trong khi nhiều trái phiếu ngân hàng phát hành với lãi suất 8%-9%/năm, cao hơn đáng kể so với mặt bằng 5%-7% của các năm trước.

Hiệu suất đầu tư Top 3 quỹ có NAV lớn nhất

Quỹ cổ phiếu	Loại quỹ	NAV (Tỷ VND)	Tăng trưởng NAV/CCQ (%)		
			Từ đầu năm	1 th	1 năm
VNM-ETF	ETF	14,940	1.68	-0.45	35.13
FUEVFNVD	ETF	11,620	-4.13	0.42	8.16
Xtrackers Vietnam Swap UCITS	ETF	10,225	6.94	0.70	45.60
PYNELITE	Quỹ mở	24,713	-2.29	-0.39	7.27
Tianhong VN	Quỹ mở	18,285	0.87	-0.15	21.88
VFMVSF	Quỹ mở	8,808	-1.02	-0.05	20.15
VEIL	Quỹ đóng	42,412	0.46	-0.67	19.49
VOF	Quỹ đóng	24,534	-1.47	0.40	7.50
VNH	Quỹ đóng	2,562	-3.51	0.00	5.03

Quỹ trái phiếu	Loại quỹ	NAV (Tỷ VND)	Tăng trưởng NAV/CCQ (%)		
			Từ đầu năm	1 th	1 năm
TCBF	Quỹ mở	5,230	3.51	0.65	4.99
VFF	Quỹ mở	1,236	4.50	0.54	7.22
ABBF	Quỹ mở	987	4.12	0.61	6.71

Tài sản khác

VÀNG

Giá vàng trong nước	SJC Mua:	145.5 triệu VND/lượng +4.8% từ đầu năm
	SJC Bán:	148.5 triệu VND/lượng +3.3% từ đầu năm
Giá vàng thế giới		4,079 USD/oz -5.8% từ đầu năm

Phân tích kỹ thuật: Giá vàng thế giới kết thúc nửa đầu năm trên mốc quan trọng 4,000 USD/oz, nhưng đã giảm hơn 11% trong quý 2 do tác động cùng lúc của nhiều yếu tố bất lợi. Đặc biệt đồ giá vàng đã hình thành "giao cắt tử thần" (đường MA50 ngày đã cắt xuống đường MA200 ngày), qua đó xác nhận xu hướng giảm dài hạn và quá trình điều chỉnh có thể kéo dài hơn nữa. Kết hợp với yếu tố giá dầu thô có thể leo thang sau khi Tổng thống Mỹ Donald Trump tuyên bố thỏa thuận hòa bình tạm thời giữa Mỹ và Iran đã kết thúc có thể cản trở xu hướng hồi phục của giá vàng.

Ở kịch bản cơ sở, giá Vàng tiếp tục bám theo xu hướng giảm trung hạn và tiếp tục dao động trong biên độ hẹp ở khu vực 3,900 – 4,200 USD/Oz.

KHUYẾN NGHỊ:

- **NĐT ngắn hạn có thể tham gia vị thế Short ở nhịp nảy kỹ thuật ngắn hạn** khi giá vàng hồi tới các vùng kháng cự 4,200–4,250 USD/Oz.
- **Vị thế nắm giữ trung hạn có thể được duy trì, nhưng gia tăng chưa được ưu tiên.**

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

- NHTW Trung Quốc (PBOC) mua mạnh vàng trong tháng 6 vừa qua, với lượng mua ròng lớn nhất trong 2 năm rưỡi. Khối lượng vàng dự trữ của PBOC đạt 75.44 triệu ounce vào cuối tháng 6, tăng từ mức 74.96 triệu ounce vào tháng trước đó. Lượng mua ròng 480,000 ounce, tương đương gần 15 tấn vàng, đánh dấu tháng thứ 20 liên tiếp mua ròng vàng.
- Theo báo cáo của Hội đồng Vàng Thế giới WGC, nhu cầu vàng từ các tổ chức nhà nước đã tăng mạnh trong tháng 5/2026, đạt mức cao thứ hai trong năm, chỉ sau con số của tháng 2. Tổng cộng, dự trữ vàng chính thức toàn cầu đã tăng ròng 41 tấn trong tháng. Tuy nhiên theo WGC, tháng 6 là tháng thứ hai liên tiếp có dòng tiền rút ròng từ các quỹ ETF vàng với lượng rút ròng 74.3 tấn, tương đương gần 9 tỷ USD trong tháng.

Xu hướng kỹ thuật giá vàng thế giới

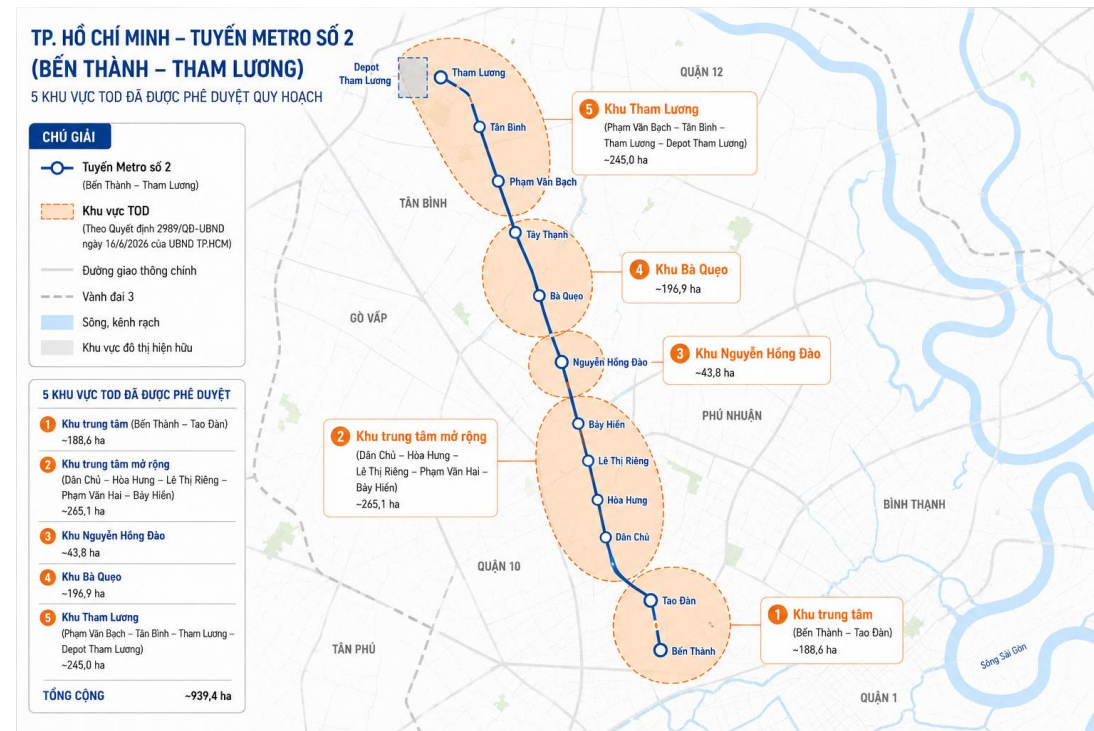


Đô thị TOD mở ra dư địa tăng trưởng mới cho thị trường bất động sản TP.HCM. TP.HCM vừa phê duyệt ranh giới lập quy hoạch 5 khu TOD với tổng diện tích gần 940 ha dọc tuyến Metro số 2, cho thấy định hướng chuyển dịch từ mở rộng không gian đô thị sang khai thác hiệu quả quỹ đất gắn với hạ tầng giao thông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

Các luật Bất động sản sửa đổi đang được hoàn thiện với mục tiêu trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp tháng 8/2026. Đáng chú ý trong đó, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) tập trung đẩy mạnh phân cấp, đơn giản hóa thủ tục hành chính và tháo gỡ các vướng mắc trong phát triển, quản lý nhà ở; đồng thời định hướng phân loại phát triển bốn nhóm nhà ở, trong đó ưu tiên nhà ở cho thuê.

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

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



NHẬN ĐỊNH:

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

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

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

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

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

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank

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

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Trung tâm Phân tích

Email: research@vpbanks.com.vn

Chuyên viên phân tích

Phan Thị Thanh Huyền

Email: huyenptt@vpbanks.com.vn

Đặng Duy Việt

Email: vietdd@vpbanks.com.vn

Hà Thu Hiền

Email: hienht1@vpbanks.com.vn