Ngành BĐS Nhà ở

Ngành	Bất động sản
Ngày báo cáo	04/11/2026

Thân Như Đoan Thục, CFA
Chuyên viên Cao cấp

Lưu Bích Hồng
Trưởng phòng Cao cấp

Triển vọng đầu tư được kỳ vọng cải thiện trong bối cảnh thị trường phục hồi có chọn lọc trong năm 2027

Lãi suất tiếp tục ảnh hưởng đến tâm lý người mua nhà và khả năng hấp thụ của thị trường trong quý 3/2026. Theo ước tính của chúng tôi từ số liệu của CBRE, tổng lượng giao dịch sơ cấp trong 9T 2026 (bao gồm phân khúc cao tầng và thấp tầng tại Hà Nội và TP.HCM) giảm ~30% YoY.

Chúng tôi kỳ vọng hoạt động trên thị trường sơ cấp trong quý 4/2026 sẽ cải thiện so với quý 3/2026, do quý 4 thường là quý cao điểm đối với các hoạt động và giao dịch bất động sản. Các chủ đầu tư cũng có thể tận dụng nhịp thị trường trong bối cảnh định hướng giảm lãi suất gần đây của Nhà nước từ tháng 10/2026 nhằm đẩy mạnh hoạt động mở bán. Các đợt giới thiệu bán hàng trọng điểm trong quý 4/2026 dự kiến từ các chủ đầu tư thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi bao gồm Global Sportia (Hà Nội) của VHM, Aqua City (Đồng Nai; đã khởi động lại hoạt động bán hàng vào ngày 31/10/2026) của NVL, và Eco Home 1 (TP.HCM) của HDC, cùng với các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Tuy nhiên, chúng tôi dự báo tổng lượng giao dịch sơ cấp cả năm 2026 sẽ giảm so với cùng kỳ, do mức cải thiện dự kiến trong quý 4 khó có thể bù đắp cho hoạt động giao dịch kém sắc trong các quý trước.

Đà tăng trưởng trên thị trường sơ cấp dự kiến tiếp tục có sự phân hóa mạnh mẽ trong năm 2027, với sự cải thiện nhiều khả năng sẽ tập trung vào một số dự án nhất định thay vì sự phục hồi trên diện rộng.

Các yếu tố hỗ trợ bao gồm (1) nhu cầu ở thực vững chắc đối với các dự án có vị trí tốt, qua đó hỗ trợ cho doanh số bán BĐS và kế hoạch mở bán của chủ đầu tư, (2) các chủ đầu tư tăng cường ưu đãi bán hàng nhằm hỗ trợ khả năng hấp thụ, (3) mặt bằng lãi suất ổn định hơn trong năm 2027, (4) phát triển hạ tầng tiếp tục hỗ trợ nhu cầu nhà ở dài hạn, và (5) khung pháp lý tiếp tục được hoàn thiện, tạo thuận lợi cho quá trình phê duyệt dự án.

Chúng tôi dự báo tăng trưởng doanh số bán BĐS năm 2027 sẽ có sự phân hóa giữa các dự án trong danh mục theo dõi. Trong năm 2027, doanh số bán BĐS trong danh mục theo dõi của chúng tôi (VHM, KDH, NLG, DXG, NVL và HDC) sẽ được hỗ trợ bởi các đợt mở bán dự án mới và các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Các dự án sắp và mới mở bán có thể sẽ tăng tốc trong năm 2027, trong khi các dự án đang triển khai và các dự án đã có mức nền cao của năm 2026 có thể ghi nhận tốc độ tăng trưởng chậm hơn. Phân khúc nhà ở trung cấp và cao cấp sẽ tiếp tục đóng góp phần lớn vào lượng giao dịch sơ cấp, trong khi các dự án nhà ở xã hội tại các chủ đầu tư như VHM và HDC sẽ chiếm tỷ trọng nhỏ hơn.

Rủi ro điều chỉnh giảm đối với quan điểm của chúng tôi: Niềm tin của người mua nhà phục hồi chậm hơn dự kiến, do người mua có thể tiếp tục thận trọng trong bối cảnh mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao và chờ đợi xu hướng lãi suất trở nên rõ ràng hơn. Mức lãi suất cao hơn dự kiến cũng có thể làm tăng chi phí vốn của các chủ đầu tư.

Các sửa đổi sắp tới đối với các luật bất động sản dự kiến sẽ cải thiện khung pháp lý và mở ra nhiều cơ hội phát triển (xem Báo cáo Cập nhật Ngành ngày 09/10 của chúng tôi): Chúng tôi duy trì quan điểm rằng các cải cách pháp lý trong ngành bất động sản phản ánh định hướng nhất quán của Chính phủ trong việc điều chỉnh chính sách, với trọng tâm xuyên suốt là nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tính minh bạch, đồng thời cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở. Các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh và năng lực triển khai dự án như VHM, KDH và NLG trong danh mục theo dõi của chúng tôi đã có vị thế thuận lợi để phát triển và khai thác thương mại quỹ đất. Khi các luật sửa đổi có hiệu lực, điều này có thể tiếp tục hỗ trợ tiến độ triển khai dự án và mở ra các cơ hội phát triển mới.

KDH và NLG tiếp tục là các lựa chọn cổ phiếu hàng đầu của chúng tôi, được hỗ trợ bởi mức định giá hấp dẫn, cùng với triển vọng doanh số bán BĐS và lợi nhuận cốt lõi tương đối rõ nét. Chúng tôi cho rằng giá cổ phiếu bị điều chỉnh trong thời gian qua đã cải thiện tương quan giữa tiềm năng tăng giá và rủi ro của KDH và NLG, trong khi danh mục dự án hiện hữu và năng lực triển khai dự án sẽ là cơ sở hỗ trợ sự tăng trưởng lợi nhuận cốt lõi dự báo cho năm 2027.

Cổ phiếu theo dõi

Tổng kết kết quả 9T 2026 của các cổ phiếu BĐS thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi

(Để biết thêm chi tiết về từng cổ phiếu, vui lòng tham khảo các Báo cáo KQKD quý 3/2026 của chúng tôi)

Điểm nhấn doanh số bán BĐS:

- VHM ghi nhận doanh số bán lẻ cải thiện mạnh so với quý trước trong quý 3, với doanh số bán lẻ đóng góp 81% doanh số bán BĐS quý 3 (39% doanh số 9T).
- KDH mở bán Gladia Heights từ đầu tháng 8 với ~500 căn, trong đó ~90% số căn đã được hấp thụ trong ngày mở bán đầu tiên; việc bàn giao dự kiến bắt đầu từ năm 2027.
- Ngày 31/10, NVL đã khởi động lại hoạt động bán hàng tại Aqua City.
- Chúng tôi nhìn chung sẽ không có thay đổi đáng kể đối với dự báo doanh số bán BĐS của VHM, KDH và NVL; và nhận thấy rủi ro điều chỉnh giảm đối với NLG, DXG và HDC, trong khi chờ đánh giá đầy đủ hơn.

Hình 1: Tiến độ doanh số bán BĐS 9T 2026 của các chủ đầu tư thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi

Mã	Doanh số bán BĐS 9T 2026	% YoY	% dự báo 2026F của chúng tôi	Nhận định của Vietcap về KQKD 9T
VHM	**219 nghìn tỷ đồng**	+35%	**75%**	Doanh số bán lẻ đóng góp 81% doanh số quý 3 và 39% doanh số 9T. Green Paradise chiếm ~28% tổng doanh số 9T, Saigon Park ~27% và Global Gate Hạ Long ~25%. Giá trị hợp đồng chưa ghi nhận cuối quý 3/2026: 185,6 nghìn tỷ đồng (-6% QoQ, -17% YoY).
NLG	**5,7 nghìn tỷ đồng**	+14%	**49%**	Mizuki Park (23% tổng doanh số 9T), Sol Garden (22%), Izumi City (16%) và Southgate (15%). Giá trị hợp đồng chưa ghi nhận cuối quý 3/2026: ~13 nghìn tỷ đồng, trong đó Southgate đóng góp ~60%.
KDH	Chưa công bố	–	–	Phân khu cao tầng Gladia (616 căn hộ và 23 căn shophouse) chính thức mở bán vào ngày 01/08 với ~500 căn hộ, ghi nhận ~4 nghìn tỷ đồng doanh số ngay trong ngày mở bán.
NVL	Chưa công bố	–	–	Ngày 31/10 đánh dấu sự kiện khởi động lại hoạt động bán hàng của Aqua City. Trong 9T 2026, NVL ghi nhận 218 sản phẩm mới bán, trong khi giá trị doanh số và cơ cấu theo dự án chưa được công bố.
DXG	Chưa công bố	–	–	The Privé: đã bán ~50% tính đến cuối quý 3/2026 (Giai đoạn 1: Tòa 5–8, Tòa 10–11), đồng thời Giai đoạn 2 (Tòa 9–11) đang mở bán.
HDC	Chưa công bố	–	–	Chuẩn bị đợt mở bán tiếp theo của The Light City Giai đoạn 1 vào cuối năm 2026 (~100 căn; giá trị ước tính: 1 nghìn tỷ đồng) và 8 căn tại Tây 3/2. Nhà ở xã hội Ecohome 1: dự kiến ký HĐMB trong tháng 11/2026.

Nguồn: Số liệu công ty, dự báo của Vietcap (dựa trên các Báo cáo Cập nhật gần nhất của chúng tôi)

Điểm nhấn KQKD:

- KQKD 9T 2026 phân hóa, với thời điểm bàn giao/ghi nhận bán lô lớn (VHM) và các khoản lãi bất thường là các yếu tố đóng góp chính.
- Dự báo lợi nhuận của chúng tôi có khả năng điều chỉnh tăng đối với VHM, VIC, VRE, NVL; thay đổi không đáng kể đối với KDH; rủi ro điều chỉnh giảm đối với NLG, DXG, DXS và HDC, trong khi chờ đánh giá đầy đủ hơn.

Hình 2: KQKD LNST sau lợi ích CĐTS quý 3 và 9T 2026 của các chủ đầu tư thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi

Mã	LNST sau lợi ích CĐTS quý 3/2026 (tỷ đồng)	% YoY quý 3	LNST sau lợi ích CĐTS 9T 2026 (tỷ đồng)	% YoY 9T	9T/dự báo 2026F	Nhận định của Vietcap về các yếu tố tác động KQKD 9T
VHM	**23.146**	5,5x	**71.381**	5,0x	**119%**	Bán lô lớn đóng góp ~79% doanh thu BĐS cốt lõi 9T (theo ước tính của Vietcap từ tài liệu thuyết trình của VHM).
VIC	**22.354**	35x	**38.342**	5,7x	**147%**	Được hỗ trợ bởi bán lô lớn BĐS, LN từ HĐKD mảng khách sạn - nghỉ dưỡng, thu nhập tài chính từ việc chuyển nhượng VFTP và các khoản tài trợ của Chủ tịch, bù đắp cho khoản lỗ từ mảng khu công nghiệp và chi phí tài chính.
VRE	**1.522**	+11%	**4.737**	+25%	**85%**	LN gộp từ cho thuê bán lẻ, thu nhập tài chính.
NVL	**1.119**	N.M.	**2.989**	N.M.	**171%**	Bàn giao Victoria Village và thu nhập tài chính đưa lợi nhuận 9T vượt dự báo cả năm của chúng tôi.
KDH	**176**	-25%	**1.209**	+117%	**79%**	Bàn giao các sản phẩm thấp tầng Gladia, các khoản lãi bất thường khác.
DXS	**-23**	N.M.	**129**	-61%	**54%**	Môi giới yếu, chi phí bán hàng & quản lý (SG&A) cao.
DXG	**15**	-84%	**106**	-52%	**49%**	Biên lợi nhuận thấp hơn, chi phí SG&A cao.
HDC	**63**	-88%	**163**	-73%	**52%**	Bàn giao thấp và chi phí tài chính cao; giảm so với cùng kỳ do nền cao của năm 2025.
NLG	**5**	-97%	**128**	-64%	**18%**	Bàn giao BĐS thấp hơn.

Nguồn: Số liệu công ty, dự báo của Vietcap (dựa trên các Báo cáo Cập nhật gần nhất của chúng tôi)

Triển vọng đầu tư được kỳ vọng cải thiện sau nhịp điều chỉnh giá cổ phiếu

Chúng tôi cho rằng đợt điều chỉnh giá cổ phiếu của các chủ đầu tư nhà ở vốn hóa vừa đã cải thiện tương quan giữa tiềm năng tăng giá và rủi ro, mặc dù lo ngại về lãi suất vẫn ảnh hưởng đối với tâm lý của ngành. Sự phục hồi của tâm lý nhà đầu tư có thể được hỗ trợ bởi (1) tín hiệu rõ nét hơn về sự ổn định của lãi suất, (2) triển vọng doanh số bán BĐS và lợi nhuận của các chủ đầu tư cải thiện dần, và (3) tiến triển liên tục của cải cách pháp lý và phát triển hạ tầng. Chúng tôi đánh giá cao các chủ đầu tư có thành tích triển khai tốt, sản phẩm sẵn sàng phù hợp nhu cầu ở thực và vị trí hấp dẫn. **KDH và NLG tiếp tục là các lựa chọn cổ phiếu hàng đầu của chúng tôi,** được hỗ trợ bởi mức định giá hấp dẫn và triển vọng lợi nhuận cốt lõi rõ nét, trong đó KDH hưởng lợi từ tăng trưởng doanh số bán BĐS dự kiến và việc bàn giao dự án, còn lượng backlog chưa ghi nhận lớn của NLG hỗ trợ lợi nhuận năm 2027 (mặc dù có rủi ro điều chỉnh giảm đối với năm 2026, các đợt bàn giao theo kế hoạch trong quý 4 của NLG sẽ hỗ trợ lợi nhuận cả năm).

Hình 3: Khuyến nghị và định giá tóm tắt của các cổ phiếu BĐS thuộc danh mục theo dõi của Vietcap

Mã	Khuyến nghị*	GT vốn hóa triệu USD	Cổ phần Nhà nước %	Giới hạn KN %	Room KN còn lại triệu USD	GTGD/ ngày (30n) triệu USD	Giá cổ phiếu đồng/ cp	Giá mục tiêu* đồng/ cp	Ngày cập nhật gần nhất	TL tăng %	Lợi suất cổ tức %	Tổng mức sinh lời 12T %
KDH	MUA	661	0%	50%	178	3,2	13.800	28.800	28/08/26	109%	0%	109%
NLG	MUA	410	0%	50%	60	1,2	22.000	36.800	28/08/26	67%	2%	70%
DXG	MUA	515	0%	50%	180	5,1	10.550	14.600	28/08/26	38%	0%	38%
NVL	MUA	1.288	0%	49%	585	10,4	10.450	12.700	01/10/26	22%	0%	22%
HDC	KQ	111	0%	49%	53	1,2	12.600	21.400	09/01/26	70%	0%	70%
DXS	PHTT	108	0%	50%	49	0,8	4.870	6.600	28/08/26	36%	0%	36%
VRE	MUA	2.115	0%	49%	801	3,0	24.200	35.600	04/09/26	47%	0%	47%
VHM	PHTT	19.968	0%	50%	8.720	24,8	63.200	74.000	28/08/26	17%	0%	17%
VIC	BÁN	68.941	0%	48%	31.416	24,0	234.000	117.000	14/09/26	-50%	0%	-50%

Mã	Giá cổ phiếu đồng/ cp	Tăng trưởng EPS 2025 %	Tăng trưởng EPS 2026F %	Tăng trưởng EPS 2027F %	P/E 2026F x	P/E 2027F x	P/B 2026F x	P/B 2027F x	ROE 2026F %	ROE 2027F %	Nợ vay ròng/ VCSH 2026F %	Nợ vay ròng/ VCSH quý gần nhất %
KDH	13.800	19%	45%	-10%	11,8	13,2	0,9	0,8	8%	7%	62%	56%
NLG	22.000	34%	-20%	29%	15,9	12,4	0,8	0,8	5%	7%	3%	-6%
DXG	10.550	-32%	-5%	734%	62,4	7,5	0,9	0,8	2%	12%	-10%	18%
NVL	10.450	N.M.	-7%	22%	19,1	15,7	0,6	0,6	3%	4%	91%	103%
HDC	12.600	814%	-51%	-38%	9,3	15,1	0,9	0,9	10%	6%	45%	52%
DXS	4.870	150%	-32%	60%	12,1	7,6	0,4	0,4	4%	6%	20%	26%
VRE	24.200	57%	-13%	6%	9,9	9,3	1,1	1,0	11%	11%	3%	3%
VHM	63.200	39%	43%	1%	8,7	8,6	1,9	1,6	23%	20%	68%	64%
VIC	234.000	-5%	125%	0%	68,5	68,6	10,0	8,7	16%	14%	164%	138%

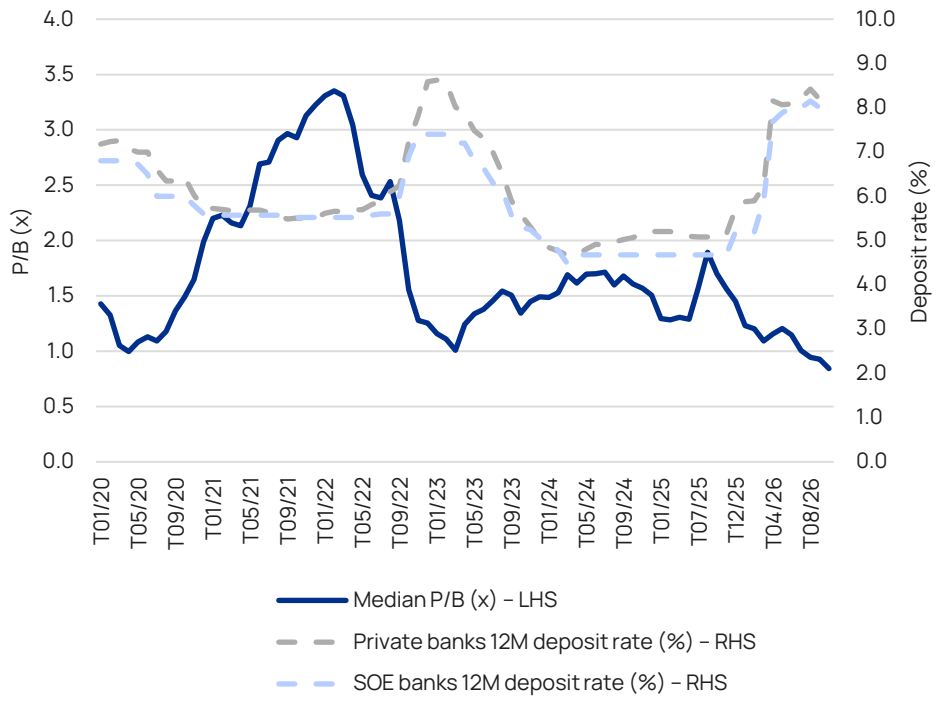
Nguồn: Số liệu công ty, dự báo của Vietcap. Lưu ý: Giá cổ phiếu tại ngày 04/11/2026; (*) Khuyến nghị, giá mục tiêu và dự báo dựa trên các Báo cáo Cập nhật gần nhất của chúng tôi.

Hình 4: P/B lịch sử của các chủ đầu tư BĐS nhà ở thuộc danh mục theo dõi của Vietcap



Nguồn: Số liệu công ty, Vietcap. Số liệu tính đến ngày 03/11/2026.

Hình 5: P/B của các chủ đầu tư BĐS nhà ở thuộc danh mục theo dõi của Vietcap so với diễn biến lãi suất tiền gửi



Nguồn: Vietcap tổng hợp. Số liệu tính đến tháng 10/2026. Lưu ý: Lãi suất tiền gửi bình quân bao gồm các mức lãi suất khuyến mãi cho tiền gửi trực tuyến từ tháng 4/2026.

Cập nhật ngành

Chúng tôi dự báo thị trường sơ cấp tiếp tục phục hồi với mức độ phân hóa rõ nét giữa các dự án trong năm 2027; trong khi xu hướng lãi suất vẫn là yếu tố ảnh hưởng thị trường

Quý 4 thường là mùa cao điểm của hoạt động bán BĐS. Các chủ đầu tư cũng có thể đẩy mạnh các hoạt động bán hàng sau khi Chính phủ kêu gọi giảm lãi suất vào tháng 10/2026. Các đợt mở bán trọng điểm trong quý 4/2026 thuộc danh mục theo dõi của chúng tôi bao gồm Global Sportia (Hà Nội) của VHM, Aqua City (Đồng Nai; đã khởi động lại hoạt động bán hàng vào ngày 31/10/2026) của NVL và Eco Home 1 (TP.HCM) của HDC. Các giai đoạn mới của các dự án hiện hữu cũng sẽ đóng góp vào doanh số, bao gồm các sản phẩm cao tầng và thấp tầng Gladia (TP.HCM) của KDH, Mizuki Park (TP.HCM) và Izumi City (Đồng Nai) của NLG, The Privé (TP.HCM) của DXG, cùng các dự án của VHM đã mở bán từ quý 3/2025.

Đối với năm 2027, chúng tôi kỳ vọng sự phục hồi mang tính chọn lọc thay vì trên diện rộng. Hoạt động mở bán sôi động và các ưu đãi bán hàng hấp dẫn sẽ hỗ trợ các dự án có vị thế tốt, trong khi xu hướng lãi suất vẫn là yếu tố ảnh hưởng tâm lý người mua nhà và khả năng hấp thụ.

- **Các yếu tố hỗ trợ:** (1) nhu cầu ở thực vững chắc đối với các dự án có vị trí tốt, (2) các chủ đầu tư tăng cường ưu đãi bán hàng, (3) tín hiệu lãi suất rõ nét hơn, khi chúng tôi kỳ vọng lãi suất ổn định trong năm 2027 sau đà tăng trong năm 2026, (4) phát triển hạ tầng tiếp tục hỗ trợ nhu cầu nhà ở dài hạn, và (5) các sửa đổi luật bất động sản sắp tới, qua đó cải thiện khung pháp lý và mở ra nhiều cơ hội phát triển.
- **Nhu cầu:** Chúng tôi kỳ vọng người mua để ở có tình hình tài chính ổn định và các nhà đầu tư dài hạn sử dụng đòn bẩy ở mức vừa phải sẽ tiếp tục là nguồn cầu chính, tập trung vào các dự án có mức giá hợp lý, vị trí thuận lợi và điều khoản thanh toán linh hoạt. Người mua cũng có thể ưu tiên các căn có tổng giá trị thấp hơn và tiềm năng cho thuê.
- **Dự báo doanh số bán BĐS năm 2027 của Vietcap:** Chúng tôi kỳ vọng các đợt mở bán mới và các giai đoạn mới của dự án hiện hữu sẽ hỗ trợ triển vọng doanh số bán BĐS năm 2027 của các chủ đầu tư thuộc danh mục theo dõi (VHM, KDH, NLG, DXG, NVL và HDC), nhưng tốc độ tăng trưởng sẽ khác nhau giữa các dự án. Các dự án sắp và mới mở bán sẽ tăng tốc trong năm 2027, trong khi các dự án đang triển khai có mức nền cao của năm 2026 có thể ghi nhận tốc độ tăng trưởng vừa phải hơn. Phân khúc nhà ở trung cấp và cao cấp sẽ tiếp tục đóng góp phần lớn vào lượng giao dịch sơ cấp, trong khi các dự án nhà ở xã hội của các chủ đầu tư như VHM và HDC sẽ chiếm tỷ trọng nhỏ hơn trong năm 2027.
- **Giá bán:** Trong kịch bản cơ sở, với giả định lãi suất ổn định trong năm 2027, chúng tôi kỳ vọng giá bán trung bình ròng trên thị trường sơ cấp (sau chiết khấu và ưu đãi) nhìn chung đi ngang so với mức năm 2026. Tuy nhiên, một số dự án tại các khu vực kém phát triển hơn có thể chịu áp lực về giá lớn hơn, có khả năng phải áp dụng mức chiết khấu sâu hơn hoặc bổ sung thêm ưu đãi. Trên thị trường thứ cấp, áp lực giá nhiều khả năng sẽ khác nhau tùy theo từng dự án và tình hình tài chính của từng chủ sở hữu.

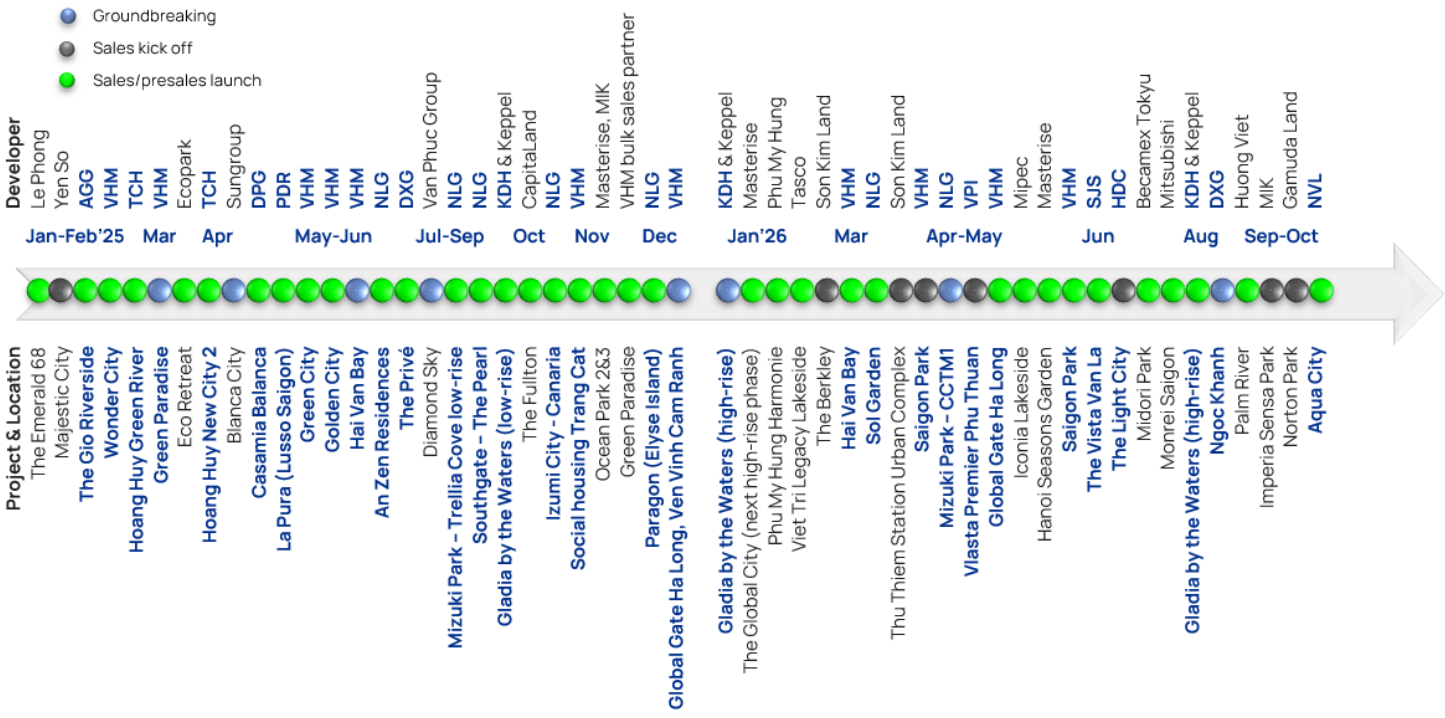
Rủi ro điều chỉnh giảm đối với quan điểm của chúng tôi: Niềm tin của người mua nhà phục hồi chậm hơn dự kiến, do người mua có thể tiếp tục thận trọng trong bối cảnh mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao và chờ đợi xu hướng lãi suất trở nên rõ ràng hơn. Mức lãi suất cao hơn dự kiến cũng có thể làm tăng chi phí vốn của các chủ đầu tư.

Hình 6: Dự báo doanh số bán BĐS năm 2027F của Vietcap theo dự án – các đợt mở bán mới và dự án tăng tốc thúc đẩy tăng trưởng

	Mở bán mới trong 2027F	Tăng tốc	Tăng trưởng ổn định	Nhìn chung đi ngang	Thấp hơn nền 2026F
KDH	Bình Trưng Đông (100–120)	Gladia thấp tầng (>200)	–	–	Gladia cao tầng (90–110)
NLG	–	Elyse Island (80–100)	Izumi City (60–80) Sol Garden (60–80)	Southgate (40–60)	Mizuki Park (60–80) Cần Thơ (<40)
NVL	Grand Manhattan (>200)	Aqua City (60–80) Novaworld Hồ Tràm (40–60)	–	–	–
DXG	Gem Sky World (40–60) Ngọc Khánh (40–60)	–	–	–	The Privé (100–120)
HDC	HODECO Phú Mỹ (<30)	–	The Light City 1 (40–60) Ngọc Tước 2 (60–80)	West 3/2 (<40) Ecotown Phú Mỹ (<30)	–

Nguồn: Dự báo của Vietcap. Lưu ý: Các dự án được phân nhóm theo mức thay đổi doanh số bán BĐS năm 2027 so với 2026 theo dự báo của Vietcap. Số liệu trong ngoặc là khung giá ước tính năm 2027 của Vietcap cho phần lớn các căn tại từng dự án (triệu đồng/m2; đã trừ ưu đãi bán hàng/chiết khấu và thuế GTGT). VHM không được đưa vào bảng này, do doanh số bán BĐS của VHM có bao gồm bán lô lớn, không tương đồng để so sánh trực tiếp với doanh số chủ yếu từ bán lẻ của các doanh nghiệp cùng ngành.

Hình 7: Hoạt động chuẩn bị mở bán dự án tiếp tục sôi động từ đầu năm đến nay, với đà mạnh hơn tại TP.HCM



Nguồn: Vietcap tổng hợp tính đến tháng 10/2026. Các dự án chủ yếu tập trung tại Hà Nội, TP.HCM (bao gồm Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu), Hải Phòng, Hưng Yên, Quảng Ninh, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ, Đà Nẵng và Khánh Hòa.

Các chủ đầu tư tăng cường ưu đãi bán hàng nhằm hỗ trợ khả năng hấp thụ

Các chủ đầu tư đang áp dụng các ưu đãi bán hàng mạnh hơn nhằm hỗ trợ khả năng hấp thụ. Bên cạnh các phương thức thanh toán linh hoạt, hỗ trợ lãi suất vay mua nhà và chiết khấu thanh toán nhanh, một số chủ đầu tư đã tung ra các gói ưu đãi hấp dẫn hơn so với các năm trước:

- **VHM** đã triển khai hàng loạt chương trình khuyến mãi mới, từ lãi suất vay cố định tối đa năm năm (tháng 3/2026), chương trình đổi vàng lấy BĐS (tháng 5/2026), đến các voucher/chiết khấu dành cho khách hàng thân thiết.
- **DXG** đã tăng cường hỗ trợ tài chính cho The Privé và áp dụng các ưu đãi bổ sung như miễn phí phí quản lý tối đa năm năm và chiết khấu.
- **KDH** áp dụng phương thức thanh toán đặc biệt cho giai đoạn cao tầng Gladia (Gladia Heights), cho phép người mua chỉ thanh toán tối đa 20% giá trị mua khi nhận bàn giao, bên cạnh các phương thức thanh toán tiêu chuẩn và thanh toán nhanh của KDH.

Hình 8: Chính sách bán hàng cho các đợt mở bán mới ngày càng hấp dẫn hơn – ví dụ từ các dự án căn hộ của KDH tại TP.HCM

	The Privia (Bình Tân – mở bán tháng 11/2023)	Gladia Heights (Thủ Đức – mở bán tháng 8/2026)
Thanh toán ban đầu khi ký SPA	**20%**	**10%**
Chiết khấu thanh toán nhanh	**10%** hoàn tiền khi thanh toán **70%** trong 15 ngày kể từ ngày ký SPA	• **12%** hoàn tiền khi thanh toán **70%** trong 30 ngày kể từ ngày ký SPA • **9%** hoàn tiền khi thanh toán **50%** trong 30 ngày kể từ ngày ký SPA • **Mức chiết khấu tối đa cao hơn**
Phương thức thanh toán đặc biệt	Không có	**20% vốn tự có khi nhận bàn giao — mới**
Ưu đãi vay mua nhà	• **0%** lãi suất cố định trong **24 tháng** • Ân hạn nợ gốc trong **24 tháng**	• **0%** lãi suất cố định trong **24 tháng** • Ân hạn nợ gốc trong **24 tháng**
Nâng cấp nội thất	Không có	**Miễn phí (3PN, Tòa B3) — mới**
Phí quản lý	**0%** trong năm đầu tiên	**0%** trong năm đầu tiên

Nguồn: Vietcap tổng hợp từ các kênh môi giới bán hàng tại tháng 10/2026. Chính sách ưu đãi có thể thay đổi theo từng thời điểm.

Hình 9: Chính sách bán hàng cho các đợt mở bán mới ngày càng hấp dẫn hơn – ví dụ từ các đợt mở bán The Privé của DXG

	Đợt mở bán đầu tiên tháng 8/2025 – Tòa 6, 8	Đợt mở bán mới tháng 7/2026 – Tòa 9
Giá bán trung bình (trước VAT, chiết khấu)	Từ **101 triệu đồng**/m2	Từ **109 triệu đồng**/m2
Chiết khấu thanh toán nhanh	**8%**	**12%**
Hỗ trợ lãi suất vay mua nhà	• **0%** lãi suất cố định trong **24 tháng** • Ân hạn nợ gốc trong **24-60 tháng**	• **0%** lãi suất cố định trong **24 tháng** • Ân hạn nợ gốc tối đa **60 tháng**

Nguồn: Vietcap tổng hợp từ các kênh môi giới bán hàng tại tháng 7/2026. Chính sách ưu đãi có thể thay đổi theo từng thời điểm.

Lãi suất nhìn chung ổn định đến cuối năm 2026 và sang năm 2027

Từ đầu năm 2026 đến nay, Chính phủ đã liên tiếp chỉ đạo duy trì chính sách tiền tệ hỗ trợ cùng việc giảm lãi suất tiền gửi và cho vay đối với sản xuất, kinh doanh và các lĩnh vực ưu tiên nhằm hỗ trợ tăng trưởng, với các lần chỉ đạo chính vào tháng 4 và tháng 8, gần đây nhất là tại cuộc họp ngày 16/10/2026. Khảo sát của chúng tôi đối với một số ngân hàng thương mại trong tháng 10/2026 cho thấy lãi suất vay mua nhà cố định trong một–hai năm đầu ở mức 9–10,7%/năm, so với 9,5–11,5%/năm trong quý 3/2026, nhiều khả năng phản ánh phản ứng của các ngân hàng trước định hướng chính sách của Chính phủ.

Quan điểm của chúng tôi: Chúng tôi kỳ vọng lãi suất sẽ ổn định quanh mức hiện tại cho đến cuối năm 2026 và nhìn chung ổn định trong năm 2027, được hỗ trợ bởi chính sách cẩn trọng của NHNN và thanh khoản ngành ngân hàng cải thiện. Chúng tôi cũng nhận thấy có một số dư địa nới lỏng vừa phải trong năm 2027 nếu các áp lực bên ngoài hạ nhiệt, đặc biệt về tỷ giá, giúp NHNN có thêm dư địa về chính sách điều hành, và/hoặc nếu Chính phủ bổ sung hỗ trợ tài khóa cho tăng trưởng. Tuy nhiên, thời điểm và mức độ của bất kỳ đợt giảm chi phí vay đáng kể nào vẫn chưa chắc chắn, trong bối cảnh còn nhiều biến động vĩ mô, hạn chế về năng lực cung ứng vốn toàn hệ thống và định hướng của NHNN nhằm kiểm soát tăng trưởng tín dụng vào lĩnh vực bất động sản.

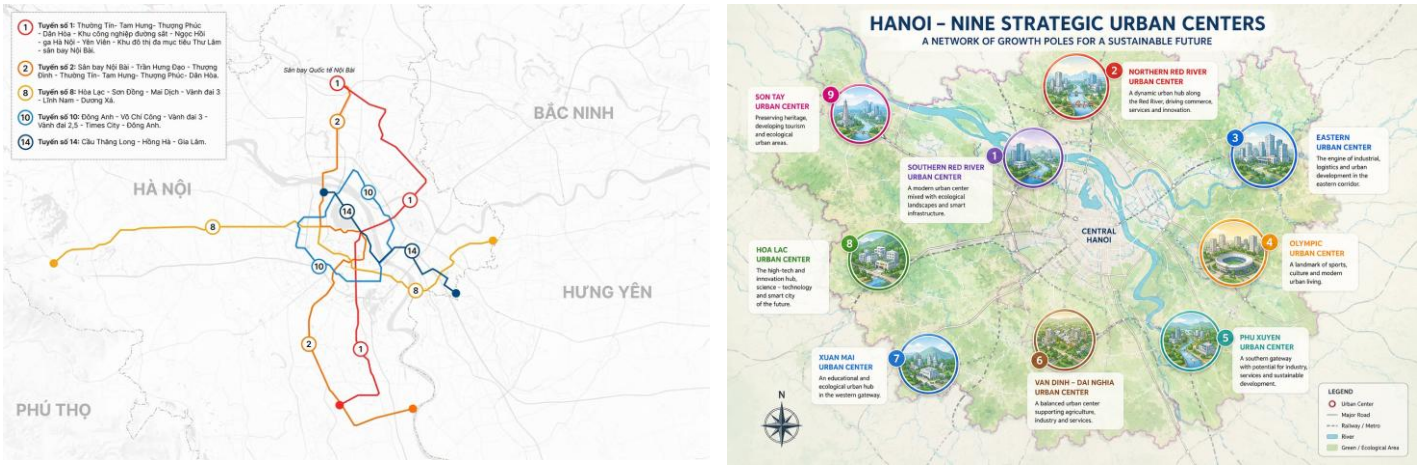
Chúng tôi kỳ vọng người mua nhà sẽ dần thích ứng với mặt bằng lãi suất mới, qua đó hỗ trợ giao dịch trên thị trường sơ cấp cải thiện so với năm 2026. Các chính sách ưu đãi từ chủ đầu tư và gói vay mua nhà ưu đãi sẽ góp phần hỗ trợ thêm nhu cầu. Tuy nhiên, mức độ phục hồi dự kiến tiếp tục phân hóa giữa các dự án và phân khúc.

Điều chỉnh quy hoạch tổng thể và triển khai hạ tầng củng cố các yếu tố nền tảng dài hạn của thị trường nhà ở

Quy hoạch tổng thể điều chỉnh của Hà Nội (tháng 5/2026) và TP.HCM (tháng 10/2026) cho thấy định hướng dài hạn của Chính phủ về phát triển đô thị tích hợp, phân cấp và cải thiện kết nối giao thông. Cùng với việc đẩy nhanh đầu tư hạ tầng, chúng tôi cho rằng các quy hoạch này sẽ dần (1) định hình lại mô hình tăng trưởng đô thị, (2) mở ra các hành lang phát triển mới, và (3) mở rộng quy mô thị trường nhà ở tiềm năng trong những năm tới.

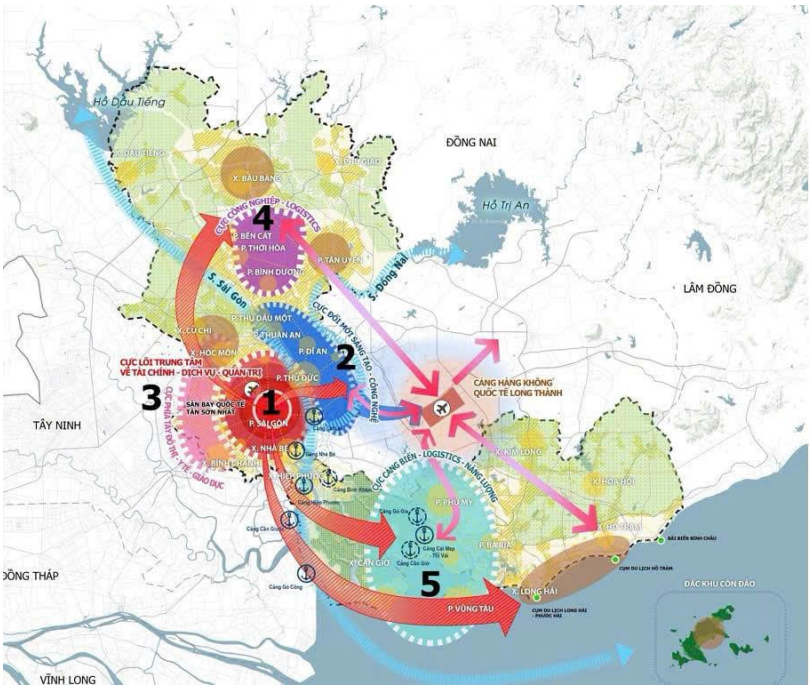
Chúng tôi cũng nhận thấy **bối cảnh chính sách thuận lợi hơn cho sự tham gia của khu vực tư nhân** vào phát triển hạ tầng thông qua các cấu trúc PPP, bao gồm các dự án BT (xây dựng - chuyển giao). Điều này có thể mở ra thêm cơ hội phát triển cho các chủ đầu tư tư nhân, có bảng cân đối kế toán vững mạnh, năng lực triển khai đã được kiểm chứng và quỹ dự án phù hợp. Trong danh mục theo dõi của chúng tôi: **liên danh gồm VIC** thực hiện Dự án trục không gian Quốc lộ 1A; **liên danh gồm VHM** thực hiện dự án đường vượt biển Cần Giờ – Vũng Tàu; và dự án cải tạo chỉnh trang đô thị Mả Lạng và Chợ Gà–Gạo (BT) của **KDH** đã khởi công vào cuối tháng 8/2026.

Hình 10: Quy hoạch tổng thể tầm nhìn 100 năm của Hà Nội áp dụng mô hình phát triển đô thị "đa cực, đa trung tâm, đa tầng và đa lớp"



Nguồn: Vietcap tổng hợp từ các phương tiện truyền thông

Hình 11: TP.HCM mới được định hướng là một hệ thống đô thị tích hợp gồm các trung tâm kinh tế kết nối và bổ trợ lẫn nhau



Nguồn: Batdongsan.com.vn, Vietcap tổng hợp

Hình 12: Các dự án hạ tầng đáng chú ý trong năm năm tới

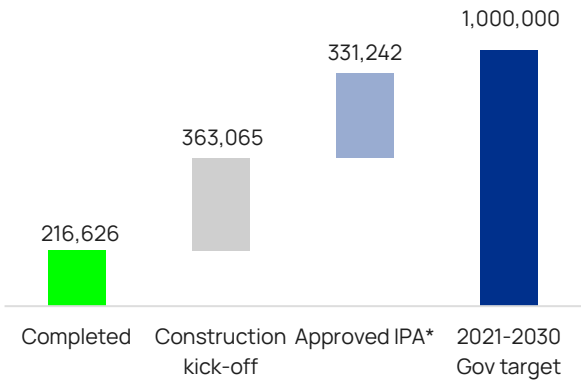
Dự án	Tỉnh/thành phố	Tình trạng triển khai	Các dự án BĐS tiềm năng hưởng lợi của các chủ đầu tư niêm yết	KH 2026	KH 2027	KH 2028	KH 2029	KH 2030
Đường sắt tốc độ cao Hà Nội – Quảng Ninh Năm tuyến đường sắt đô thị (tuyến 1, 2, 8, 10 và 14)	Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng và Quảng Ninh Hà Nội	Khởi công: **12/04/2026** Khởi công: **22/06/2026**	Global Gate Hạ Long của VHM Global Sportia của VHM					
Đường Vành đai 3	TP.HCM, Tây Ninh, Đồng Nai	Dự kiến hoàn thành toàn bộ: **cuối năm 2026**	• Grand Park của VHM • Tân Tạo của KDH • Waterpoint của NLG • Long Tân của DIG					
Tuyến metro Bến Thành – Tham Lương	HCMC	Khởi công: **15/01/2026**	N/A					
Tuyến metro Bến Thành – Cần Giờ	HCMC	Khởi công: **19/12/2025**	Green Paradise của VHM					
Tuyến metro Bến Thành – Thủ Thiêm	TP.HCM, Đồng Nai	Khởi công: **29/04/2026**	N/A					
Tuyến metro Thủ Thiêm – Long Thành	TP.HCM, Đồng Nai	Mục tiêu khởi công trước **cuối năm 2026**	• Gladia của KDH • Gem Sky World của DXG					
Các cầu Cát Lái, Long Hưng, Phú Mỹ 2	TP.HCM, Đồng Nai	Khởi công: **tháng 1/2026**	• Aqua City của NVL • Izumi City của NLG					

Nguồn: Vietcap tổng hợp từ các nguồn truyền thông tính đến tháng 10/2026. Lưu ý: Tất cả các mốc thời gian trong tương lai phản ánh mục tiêu mới nhất do Chính phủ/chính quyền địa phương/nhà đầu tư đề xuất đặt ra tại thời điểm chúng tôi tổng hợp.

Nguồn cung nhà ở xã hội tăng trong trung hạn hỗ trợ khả năng chi trả

Chính phủ tiếp tục thúc đẩy phát triển nhà ở giá phù hợp, đặc biệt là nhà ở xã hội và nhà ở cho thuê, nhằm cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở của các hộ gia đình thu nhập thấp. Định hướng chính sách này đang khuyến khích các chủ đầu tư đa dạng hóa danh mục sản phẩm sang các phân khúc vừa túi tiền hơn. Trong danh mục theo dõi của chúng tôi, KDH là một trong những chủ đầu tư mới nhất có kế hoạch tham gia phân khúc nhà ở xã hội, bên cạnh VHM, NLG và HDC cùng một số chủ đầu tư khu công nghiệp. Chúng tôi kỳ vọng nhà ở giá phù hợp sẽ dần tăng tỷ trọng trong nguồn cung mới trong trung hạn, qua đó mở rộng lựa chọn nhà ở cho người mua có thu nhập thấp hơn.

Hình 13: Tiến độ thực hiện mục tiêu một triệu căn NOXH trên toàn quốc giai đoạn 2021-2030 tính đến cuối quý 3/2026



Nguồn: Bộ Xây dựng, Vietcap tổng hợp. Lưu ý: (*) IPA là chấp thuận chủ trương đầu tư.

Hình 14: Các ưu đãi/quy định về nhà ở xã hội

	Ưu đãi/quy định*
Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại	• Tại các thành phố đặc biệt, loại I, II và III, UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án, bố trí quỹ đất ở nơi khác, hoặc nộp một khoản tiền tương đương.
Ưu đãi	• Tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong các dự án nhà ở xã hội được sử dụng để kinh doanh nhà ở thương mại. • Được miễn tiền sử dụng đất đối với phần nhà ở xã hội; phần thương mại phải nộp tiền sử dụng đất. • Được hưởng ưu đãi thuế GTGT/thuế TNDN và vay ưu đãi.
Mức lợi nhuận	• Nhà ở xã hội: Biên lợi nhuận được quy định tối đa 10% chi phí phát triển hợp lệ. • Phần thương mại: Không giới hạn lợi nhuận.

Nguồn: (*) Vietcap tổng hợp từ Luật Nhà ở 2023

Hình 15: Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội thuộc danh mục theo dõi của Vietcap

Chủ đầu tư	Dự án	Diện tích (ha)	Tổng số căn theo kế hoạch	Vị trí	Tình trạng pháp lý
VHM	Happy Home Phố Hiến	31	~500.000 căn	Hưng Yên	Đang xây dựng
	Happy Home Tràng Cát	33		Hải Phòng	Nhiều tòa nhà ở đã cất nóc
	Nhà ở xã hội Kỳ Trinh	84		Hà Tĩnh	Đang giải phóng mặt bằng
	Happy Home Cam Ranh	88		Khánh Hòa	Đang xây dựng
	Nhà ở xã hội Bà Điểm	192		HCMC	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 10/2026
KDH	Lê Minh Xuân	109,9	N/A	HCMC	Đang thực hiện thủ tục chuyển đổi từ đất khu công nghiệp sang nhà ở xã hội
NLG	EhomeS Cần Thơ	3,8	~1.600	Cần Thơ	Đang bàn giao
HDC	Ecohome	N/A	~870	HCMC	Giai đoạn 1: đang xây dựng
	HODECO Phú Mỹ	1,8	~820	HCMC	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
KBC	Evergreen Tràng Duệ	3,1	~2.500	Hải Phòng	Đang bàn giao
	Evergreen Nếnh	3,2	~3.300	Bắc Ninh	Đang bàn giao
	Nhà ở xã hội Tràng Cát	50	N/A	Hải Phòng	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 1/2025
IDC	Mỹ Xuân B1 - Conac Garden	3,4	1.200 căn nhà ở xã hội và 34 căn nhà phố	HCMC	Khởi công vào tháng 1/2026
	Hữu Thạnh	1,45	~600	Tây Ninh	Khởi công vào tháng 11/2025
	Nhơn Trạch 1	10	27 tòa	Đồng Nai	N/A
SZC	Hữu Phước	4,8	1.200 căn nhà ở xã hội, 160 căn shophouse, 500 căn nhà phố	HCMC	Đang xây dựng

Nguồn: Số liệu công ty, Vietcap tổng hợp

Cập nhật pháp lý

Quốc hội (QH) khóa 16 dự kiến họp kỳ họp thứ hai từ ngày 17/10 đến ngày 21/11/2026. Chương trình bao gồm xem xét và biểu quyết các dự thảo sửa đổi của ba luật bất động sản – Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản – mà QH đã xem xét lần đầu tại kỳ họp bất thường thứ nhất vào tháng 8/2026.

Vui lòng tham khảo Báo cáo Cập nhật Ngành ngày 09/10 của chúng tôi về quan điểm của chúng tôi đối với các đề xuất sửa đổi luật bất động sản sắp tới (dựa trên các dự thảo tháng 9/2026). Do dự thảo vẫn có thể được điều chỉnh, các đề xuất cần được xem là mang tính sơ bộ.

Hệ thống khuyến nghị của Vietcap

Tôi, Thân Như Đoan Thục, 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 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, Trưởng phòng, ext 364
- Hồ Thu Nga, Chuyên viên, ext 516
- Đinh Kiến Vương, Chuyên viên, ext 468

Vĩ mô
Hoàng Thúy Lương
Trưởng phòng cao cấp, ext 368
- Đào Minh Quang, Chuyên viên, ext 365

Hàng tiêu dùng
Bùi Nguyên Cẩm Giang
Trưởng phòng cao cấp, ext 125
- Bùi Xuân Vĩnh, Chuyên viên cao cấp, ext 584
- Lý Phúc Thanh Ngân, Chuyên viên cao cấp, ext 532
- Nguyễn Thảo Nguyên, Chuyên viên, ext 268
- Phạm Nguyên Hoàng Anh, Chuyên viên, ext 139

Dầu khí, Điện và Nước
Đinh Thị Thùy Dương
Phó Giám đốc, ext 140
- Dương Tấn Phước, Chuyên viên cao cấp, ext 135
- Phạm Phú Lộc, Chuyên viên, ext 549
- Nguyễn Thị Thùy Dương, Chuyên viên, ext 132

Bất động sản
Lưu Bích Hồng
Trưởng phòng cao cấp, ext 120
- Thân Như Đoan Thục, Chuyên viên cao cấp, ext 174
- Đỗ Công Anh Tuấn, Chuyên viên cao cấp, ext 181

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.