

BÁO CÁO PHÂN TÍCH CÁC LỚP TÀI SẢN

Dòng tiền thận trọng, các lớp tài sản bước vào giai đoạn tái định giá

10.2026 | CẬP NHẬT 23.11.2026

TỔNG HỢP THÁNG 10: TÀI SẢN RỦI RO GIẢM, TRÁI PHIẾU PHÂN HÓA

TPCP duy trì huy động, TPDN giảm phát hành; cổ phiếu, vàng và tài sản số cùng điều chỉnh trong bối cảnh chi phí vốn còn cao.

TRÁI PHIẾU	TIỀN GỬI	CỔ PHIẾU / QUỸ	BẤT ĐỘNG SẢN	VÀNG	TÀI SẢN SỐ
Phát hành phân hóa	Tỷ giá hạ nhiệt	Chỉ số điều chỉnh	Sức mua thận trọng	Giá giảm, ETF mua	BTC/ETH giảm mạnh

① TRÁI PHIẾU

TPCP giữ nhịp, TPDN giảm phát hành; áp lực đáo hạn hiện hữu.

- TPCP T10 phát hành 69,4 nghìn tỷ (–1,1%); giao dịch thứ cấp đạt 465,3 nghìn tỷ (+6,8%).
- Lãi suất trúng thầu bình quân T10 là 4,34%; kỳ hạn 5 năm 4,27%, 10 năm 4,43%.
- TPDN T10 phát hành 30,9 nghìn tỷ (–59,2%); gốc đáo hạn T11–12 là 35,6 nghìn tỷ.

② TIỀN GỬI / TIỀN TỆ

Tỷ giá giảm, OMO điều tiết vốn; lạm phát vẫn là ràng buộc.

- VCB bán USD 25.800 đồng ngày 5/11, giảm 370 đồng so với ngày 7/10.
- OMO lưu hành cuối T10 đạt 143,0 nghìn tỷ; ngày 5/11 là 149,5 nghìn tỷ.
- Tín dụng +10,89%, huy động +9,78% đến 28/9; CPI bình quân 10T tăng 4,57%.

③ CHỨNG CHỈ QUỸ & CỔ PHIẾU

Cổ phiếu giảm; quỹ trái phiếu tích cực hơn quỹ cổ phiếu.

- VN-Index cuối T10 đạt 1.741,62 điểm (–1,53%); P/E 11,57x so với TB 10 năm 14,41x.
- 53/67 quỹ cổ phiếu giảm; 27/28 quỹ trái phiếu tăng theo kỳ NAV 1 tháng đầu T11.
- Khối ngoại bán ròng 927,7 triệu USD trên HOSE T10; GTGD bình quân giảm 5,0%.

④ BẤT ĐỘNG SẢN

Nguồn cung tăng nhưng giá nhà, lãi vay cao hạn chế sức mua.

- 78% căn hộ mới tại Hà Nội trong 6T thuộc nhóm cao cấp trở lên; thiếu nguồn cung giá phù hợp.
- Lãi vay mua nhà cố định 12–24 tháng khoảng 10,9%/năm; thả nổi sau ưu đãi 12–15%.
- NƠXH hoàn thành 31.353 căn trong 8T; FDI BĐS thực hiện 9T đạt 1,59 tỷ USD.

⑤ VÀNG

Giá giảm dù ETF và ngân hàng trung ương tiếp tục tích lũy.

- LBMA PM cuối T10 còn 3.913 USD/oz (–6,3%); giá bán SJC là 141,4 triệu đồng/lượng.
- ETF vàng hút 2,66 tỷ USD trong T10, tăng nắm giữ 19,1 tấn lên 4.275,1 tấn.
- NHTW mua ròng 321,2 tấn trong Q3; chênh SJC với giá quy đổi T10 là 19,23 triệu/lượng.

⑥ TÀI SẢN SỐ

BTC và ETH giảm sâu, phục hồi còn phụ thuộc dòng vốn mới.

- BTC giảm 7,36% trong T10 còn 77.470 USD, mất vùng nền 80 nghìn USD.
- ETH giảm 16,06% còn 2.251 USD; hiệu suất kém BTC 8,69 điểm %.
- ETF ETH tại Mỹ rút vốn mọi tuần T10; cầu ETF BTC tập trung lớn vào IBIT.

Tháng 10 ghi nhận TPCP duy trì huy động nhưng phát hành TPDN thu hẹp; cổ phiếu, vàng và BTC/ETH cùng điều chỉnh. Tỷ giá hạ nhiệt nhưng lãi suất, lạm phát và thanh khoản tiếp tục chi phối dòng vốn. BĐS phân hóa theo pháp lý, giá bán và năng lực tài chính; cần ưu tiên chất lượng dòng tiền.

NỘI DUNG CHI TIẾT

1. Trái phiếu Chính Phủ và Doanh nghiệp
2. Tiền gửi tiết kiệm
3. Chứng chỉ quỹ và cổ phiếu
4. Bất động sản
5. Vàng
6. Tài sản số



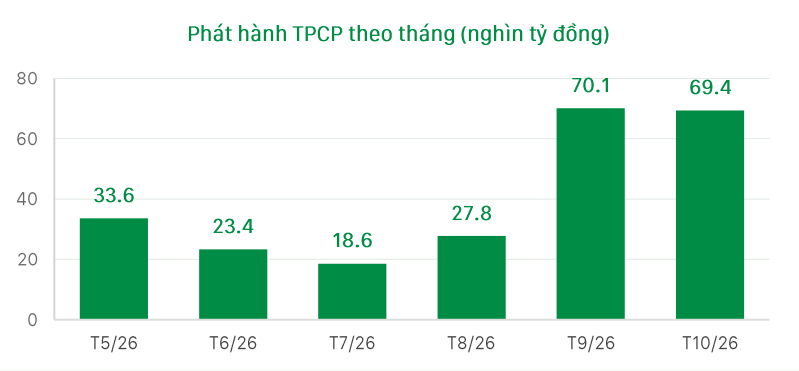

TRÁI PHIẾU CHÍNH PHỦ
TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

TPCP SƠ CẤP GIỮ NHỊP HUY ĐỘNG TRONG THÁNG 10 (1/2)

Phát hành đạt 69,4 nghìn tỷ đồng, giảm 1,1% so với tháng 9. Tỷ lệ trúng thầu phiên chính tăng lên 73,9%, chủ yếu ở 5–10 năm.

PHÂN TÍCH

Lũy kế 10 tháng đạt 368,4 nghìn tỷ đồng, phần phát hành thêm giữ vai trò lớn trong tháng 10



Phiên chính đạt 49,5 nghìn tỷ, phát hành thêm đạt 19,8 nghìn tỷ. Kỳ hạn 5 năm đạt 35,3 nghìn tỷ và 10 năm đạt 33,5 nghìn tỷ.

KỲ VỌNG

Phiên 04/11 tiếp tục có cầu ở 5–10 năm, song chi phí vốn ngắn hạn đã tăng trở lại

Phiên 04/11

10,8

nghìn tỷ trúng thầu

Trúng 10,804 trên 12,5 nghìn tỷ gọi thầu, đạt 86,4% theo VIRA.

Tỷ trọng 5–10 năm T10

99,3%

thuộc kỳ hạn 5–10 năm

5 năm chiếm 50,9%, 10 năm 48,3%. Kỳ hạn 3 năm chỉ đạt 0,5 nghìn tỷ.

Kỳ vọng huy động hai tháng cuối năm

- Vốn đầu tư từ NSNN 10 tháng đạt 783,9 nghìn tỷ đồng, tăng 19,8%, duy trì nhu cầu tài trợ.
- Tiến độ thu chi ngân sách và tồn ngân quyết định lượng gọi thầu thực tế.
- Lãi suất qua đêm tăng làm giảm sức hấp dẫn của việc tài trợ trái phiếu bằng vốn ngắn hạn.

Kịch bản cơ sở: cầu vẫn tập trung 5–10 năm. Khả năng duy trì quy mô phụ thuộc thanh khoản và lịch cung mới.

T10 đạt 69,4 nghìn tỷ | 10T đạt 368,4 nghìn tỷ | Tỷ lệ trúng thầu mới đạt 73,9% | Bổ sung chiếm 28,6%

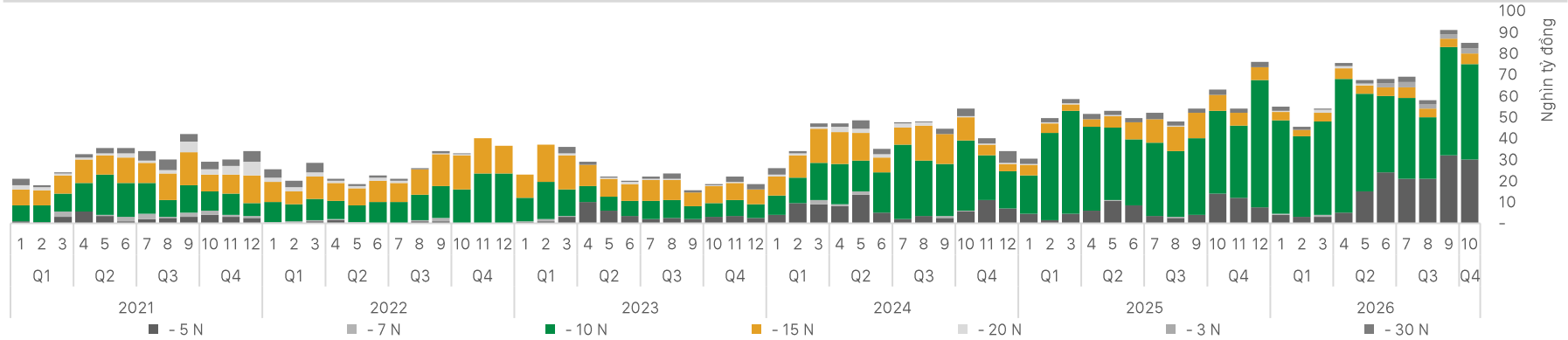
Quy mô tháng 10 gần bằng tháng 9 dù giá trị trúng thầu phiên chính giảm 25,8%.

Phát hành thêm bù phần suy giảm phiên chính. Tỷ lệ trúng thầu cao hơn cũng phản ánh quy mô gọi thầu thấp hơn.

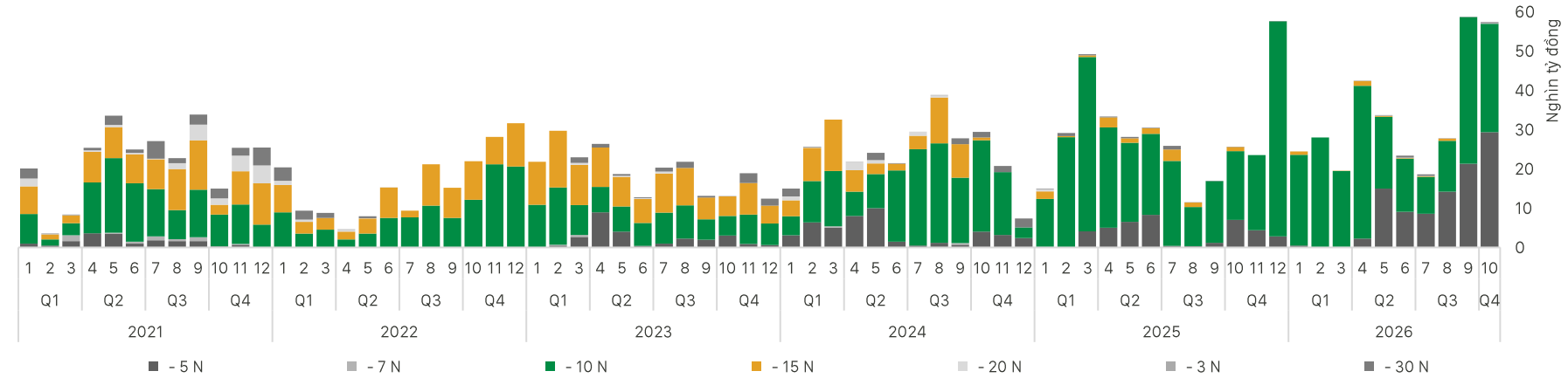
Nguồn: TPCP 1126, CP - Sơ cấp; BCVM, vốn NSNN T10; VIRA tuần 02–06/11. Phát hành gồm bổ sung, tỷ lệ trúng chỉ tính phiên chính.

TPCP SƠ CẤP GIỮ NHỊP HUY ĐỘNG TRONG THÁNG 10 (2/2)

Giá trị đấu thầu trái phiếu Chính Phủ



Giá trị trúng thầu trái phiếu Chính Phủ

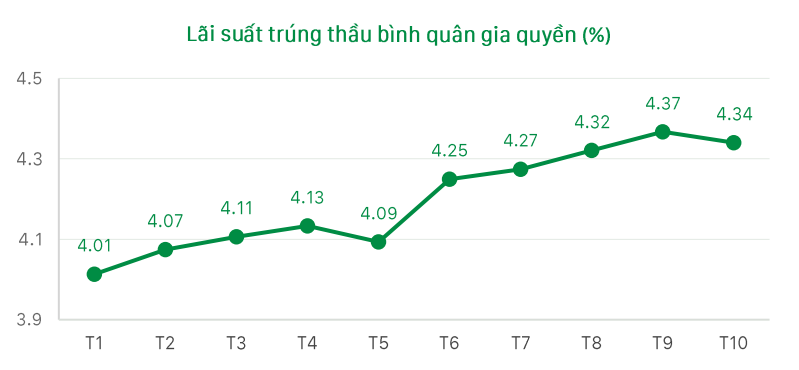


LÃI SUẤT TPCP CHỦ LỰC ỔN ĐỊNH, BÌNH QUÂN GIẢM DO CƠ CẤU (1/2)

Lãi suất bình quân gia quyền tháng 10 đạt 4,34%, giảm 2,7 điểm cơ bản. Lãi suất 5 và 10 năm không đổi trong tháng.

PHÂN TÍCH

Tỷ trọng 5 năm tăng khiến lãi suất bình quân giảm, dù từng kỳ hạn chủ lực giữ nguyên



Tỷ trọng 5 năm trong phiên chính tăng từ 38,5% lên 50,5%. Vì vậy mức giảm bình quân chưa phản ánh xu hướng giảm lãi suất.

KỲ VỌNG

Lạm phát và lãi suất liên ngân hàng hạn chế khả năng giảm nhanh lợi suất dài hạn

Kỳ hạn 5 năm

4,27%

28/10 và 04/11

Kỳ hạn 5 năm giữ 4,27% từ cuối tháng 9 đến phiên 04/11.

Kỳ hạn 10 năm

4,43%

28/10 và 04/11

Kỳ hạn 10 năm giữ 4,43%. Chênh lệch so với 5 năm là 16 điểm cơ bản.

Yếu tố quyết định mặt bằng lãi suất

- CPI tháng 10 tăng 5,09% cùng kỳ, bình quân 10 tháng tăng 4,57%, hạn chế dư địa nới lỏng.
- Lãi suất qua đêm đạt 6,20% ngày 06/11, cao hơn lợi suất TPCP 10 năm 4,47%.
- Kịch bản cơ sở là lãi suất chủ lực ổn định, rủi ro tăng nếu áp lực vốn kéo dài.

Trọng tâm theo dõi: Theo dõi CPI, lãi suất vốn thực tế và lịch cung. Chênh lệch giữa ON và TPCP là tín hiệu chi phí tài trợ tại thời điểm quan sát.

Bình quân T10 đạt 4,34% | Giảm 2,7 điểm cơ bản | 5 năm 4,27% | 10 năm 4,43%

Lãi suất bình quân giảm chủ yếu do cơ cấu phát hành, trong khi lợi suất kỳ hạn chủ lực đi ngang.

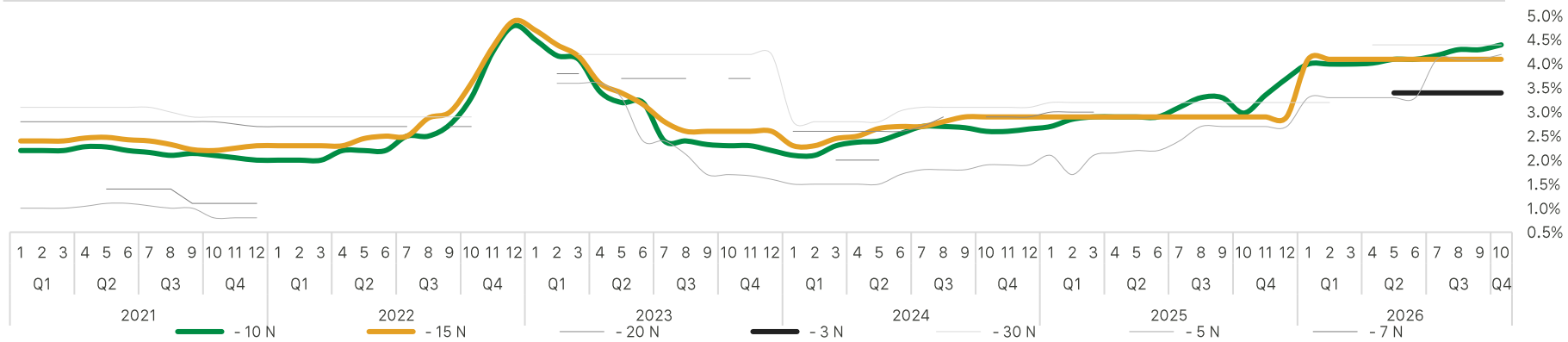
Chi phí vốn ngắn hạn tăng và lạm phát còn cao khiến dư địa giảm lợi suất dài hạn phụ thuộc vào sự cải thiện thanh khoản.

Nguồn: TPCP 1126; BCVM, CPI T10/2026; VIRA tuần 02–06/11. Bình quân gia quyền theo khối lượng trúng phiên chính.

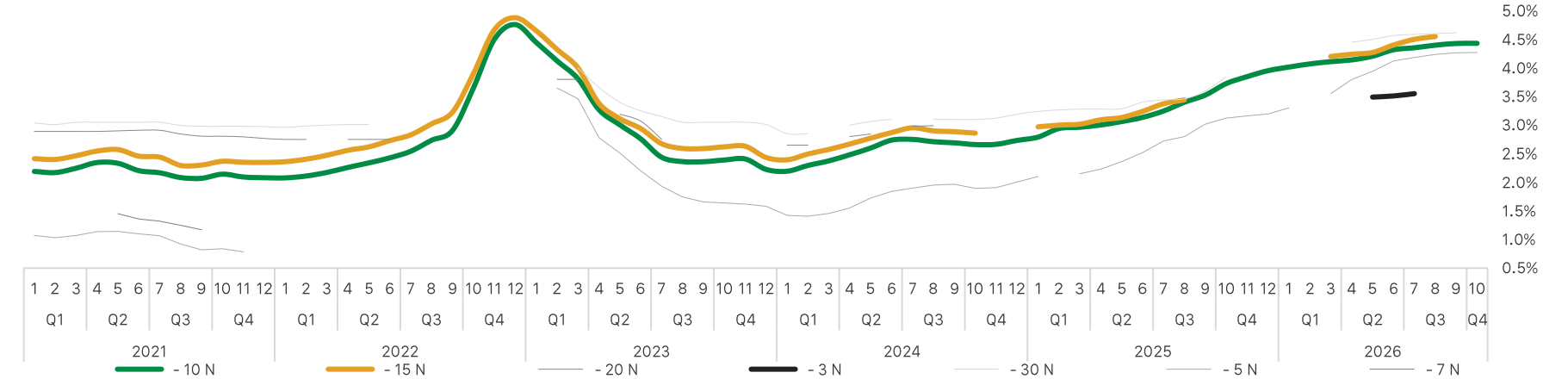
LÃI SUẤT TPCP CHỦ LỰC ỔN ĐỊNH, BÌNH QUÂN GIẢM DO CƠ CẤU (2/2)

OCBS

Lãi suất đấu thầu



Lãi suất trúng thầu



TPCP THỨ CẤP TĂNG GIAO DỊCH, CHI PHÍ TÀI TRỢ CẦN THEO DÕI (1/2)

Giá trị giao dịch tháng 10 đạt 465,3 nghìn tỷ đồng, tăng 6,8%. Lợi suất 10 năm quanh 4,47% ngày 06/11.

PHÂN TÍCH

Outright và repo cùng tăng, nhưng thanh khoản tuần đầu tháng 11 đã thấp hơn tuần trước

Quy mô giao dịch tháng 10

465,3 nghìn tỷ tổng GTGD

+6,8% so với tháng 9

Tăng từ 435,5 nghìn tỷ tháng 9, gồm outright và repo.

Cơ cấu giao dịch

299,1 nghìn tỷ outright

166,2 nghìn tỷ repo

Outright tăng 4,7%, repo tăng 10,9% so tháng 9.

Outright theo kỳ hạn còn lại

20,6% nhóm 7–10 năm

15,6% kỳ hạn 25 năm

Kỳ hạn 10 năm chiếm 14,5%. Tỷ trọng tính từ dữ liệu chi tiết, không dùng kỳ hạn phát hành ban đầu.

Lợi suất tham chiếu

4,47% 10 năm ngày 06/11

4,28% 5 năm ngày 06/11

Chênh lệch 10–5 năm khoảng 19 điểm cơ bản theo VIRA, là lợi suất thứ cấp.

Repo tăng nhanh hơn outright. Khi ON cao hơn lợi suất TPCP, chiến lược dùng vốn ngắn hạn cần tính đủ chi phí và rủi ro tái tài trợ.

KỲ VỌNG

Khối ngoại hỗ trợ một phần, còn sức hấp thụ trong nước phụ thuộc điều kiện vốn và nguồn cung

Khối ngoại tháng 10

+224 tỷ đồng mua ròng

Theo HNX, giao dịch khối ngoại chiếm 3,75% tổng GTGD tháng 10.

Vai trò repo

35,7% tổng giá trị giao dịch

Repo chiếm hơn một phần ba GTGD, tăng từ 34,4% tháng 9.

Kỳ vọng hai tháng cuối năm

- GTGD bình quân tuần 02–06/11 còn 15,0 nghìn tỷ đồng/phiên, giảm so tuần trước, kỳ vọng thanh khoản sớm cải thiện khi nhu cầu giao dịch và hoạt động repo cải thiện.
- ON cao hơn lợi suất 10 năm 4,47%, gây sức ép lên vị thế tài trợ ngắn hạn, nhưng áp lực chi phí vốn ngắn hạn có thể giảm khi thanh khoản liên ngân hàng ổn định hơn.
- Dư địa giảm lợi suất vẫn được duy trì, với điều kiện thanh khoản hệ thống cải thiện và áp lực huy động vốn cuối năm không tăng đột biến.

Kịch bản cơ sở: lợi suất đi ngang, giao dịch có thể biến động theo thanh khoản. Ưu tiên theo dõi chi phí vốn theo kỳ hạn thực tế.

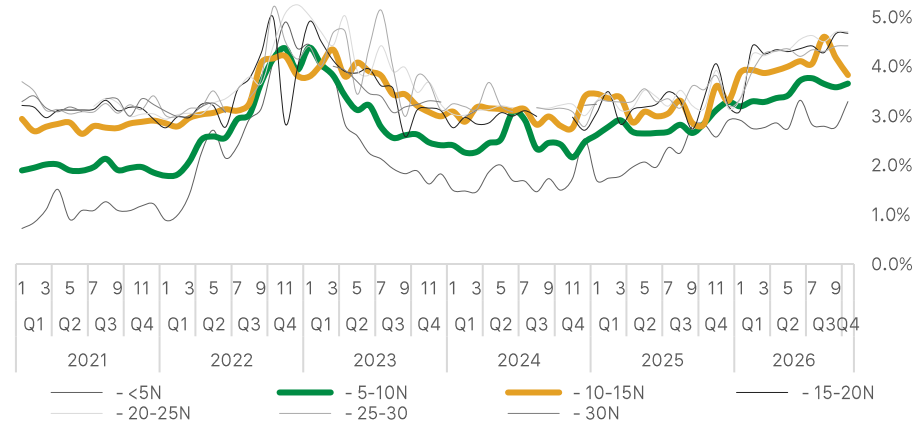
GTGD T10 tăng 6,8% | Repo tăng 10,9% | ON cao | 10 năm quanh 4,47%

Thanh khoản tháng 10 tiếp tục tăng, nhưng diễn biến đầu tháng 11 cho thấy đà giao dịch chưa ổn định.

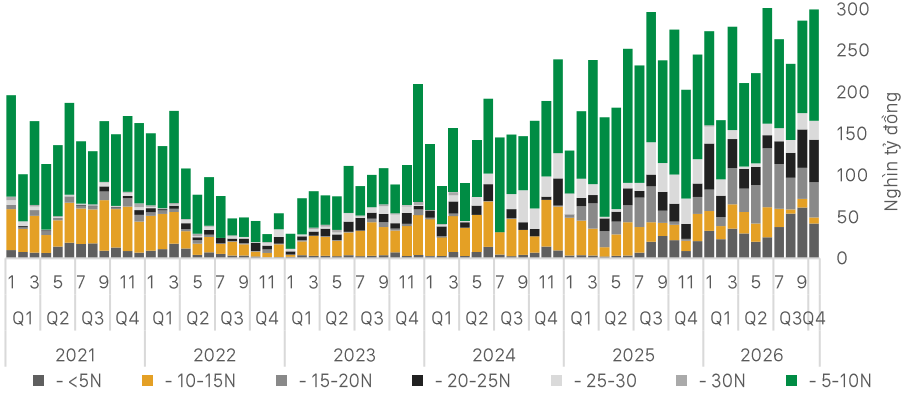
Chi phí tài trợ tăng có thể hạn chế nhu cầu nắm giữ bằng vốn vay. Quy mô giao dịch và hướng lợi suất cần được đánh giá riêng.

TPCP THỨ CẤP TĂNG GIAO DỊCH, CHI PHÍ TÀI TRỢ CẦN THEO DÕI (2/2)

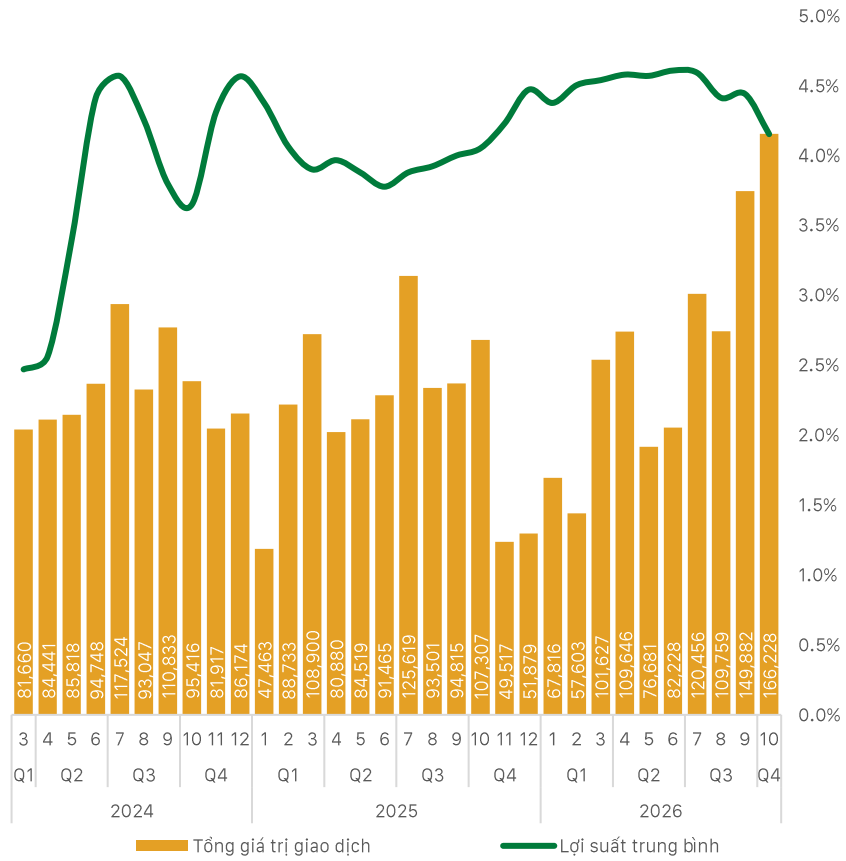
Lợi suất outright



Giao dịch outright



Thị trường Repo



TPDN TRONG NƯỚC GIẢM PHÁT HÀNH, NGÂN HÀNG CHIẾM ƯU THẾ (1/2)

Tháng 10 phát hành 30,9 nghìn tỷ đồng, giảm 59,2% so tháng 9 đã cập nhật. Lũy kế 10 tháng đạt 484,4 nghìn tỷ.

PHÂN TÍCH

Phát hành giảm ở cả ngân hàng và BĐS, trong khi hai nhóm vẫn chiếm 90,3% lũy kế

Phát hành trong nước 10T

484,4 nghìn tỷ đồng

90,3% thuộc NH và BĐS

Ngân hàng đạt 264,9 nghìn tỷ và BĐS đạt 172,6 nghìn tỷ đồng.

Diễn biến tháng 10

30,9 nghìn tỷ đồng

–59,2% so với tháng 9

32 mã trong nước. Tháng 9 đã cập nhật lên 75,8 nghìn tỷ, thay cho số cũ 68,5 nghìn tỷ.

Coupon tháng 10 bổ sung

9,74%

9,34% mẫu ngân hàng

Bình quân đơn giản, đủ 32 mã VND sau bổ sung. Gia quyền theo giá trị phát hành: 9,49%.

Đối chiếu VIS Rating

31,0

–59% phát hành so tháng 9

Nghìn tỷ, dữ liệu đến 05/11. Chênh lệch nhỏ do phạm vi và ngày ghi nhận.

KỲ VỌNG

Nhu cầu vốn còn lớn, nhưng phát hành tháng 10 thu hẹp rõ so tháng trước

Động lực chính

Ngân hàng

Chiếm 54,7% lũy kế và 81,8% phát hành tháng 10 trong nước.

Nhóm bất động sản

Chọn lọc

BĐS chiếm 35,6% lũy kế, song tháng 10 chỉ ghi nhận 1 mã, trị giá 2,0 nghìn tỷ.

Kỳ vọng phát hành cuối năm

- Tín dụng tăng 11,59% đến tháng 9, duy trì nhu cầu bổ sung vốn ngân hàng.
- CPI bình quân 10 tháng tăng 4,57%, hạn chế khả năng chi phí vốn giảm nhanh, mặt bằng coupon có thể duy trì ở mức tương đối ổn định.
- Với BĐS, khả năng huy động phụ thuộc dòng tiền dự án khả quan và kế hoạch trả nợ cụ thể.

Hàm ý Thanh khoản thứ cấp tăng trong khi phát hành giảm. Cần đánh giá riêng khả năng huy động mới của từng tổ chức.

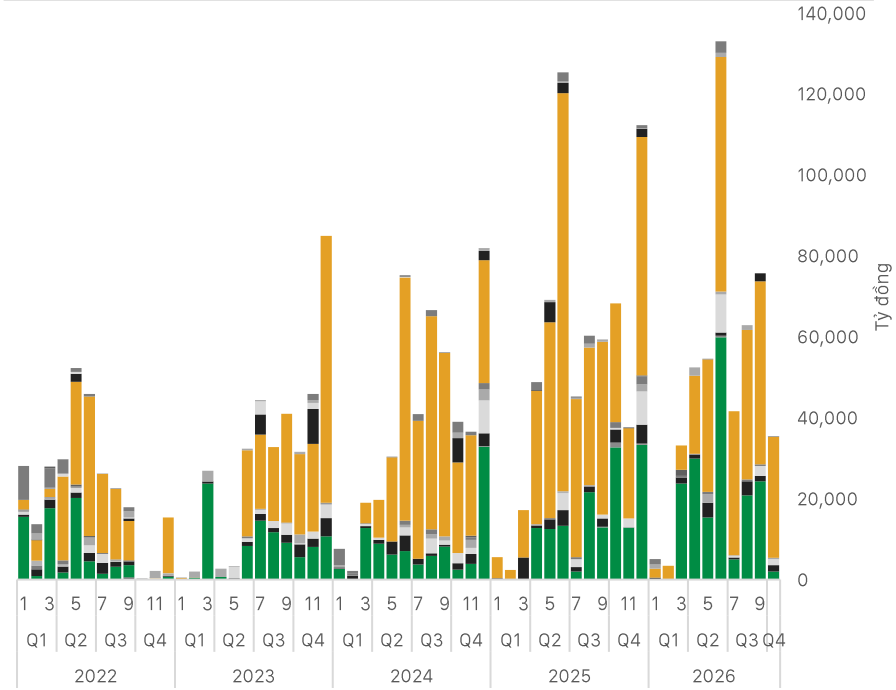
Phát hành T10 giảm 59,2% | NH + BĐS chiếm 90,3% | Loại phát hành ngoại tệ | Dòng tiền quyết định

Phát hành TPDN trong nước chậm lại rõ rệt trong tháng 10, tập trung chủ yếu ở ngân hàng.

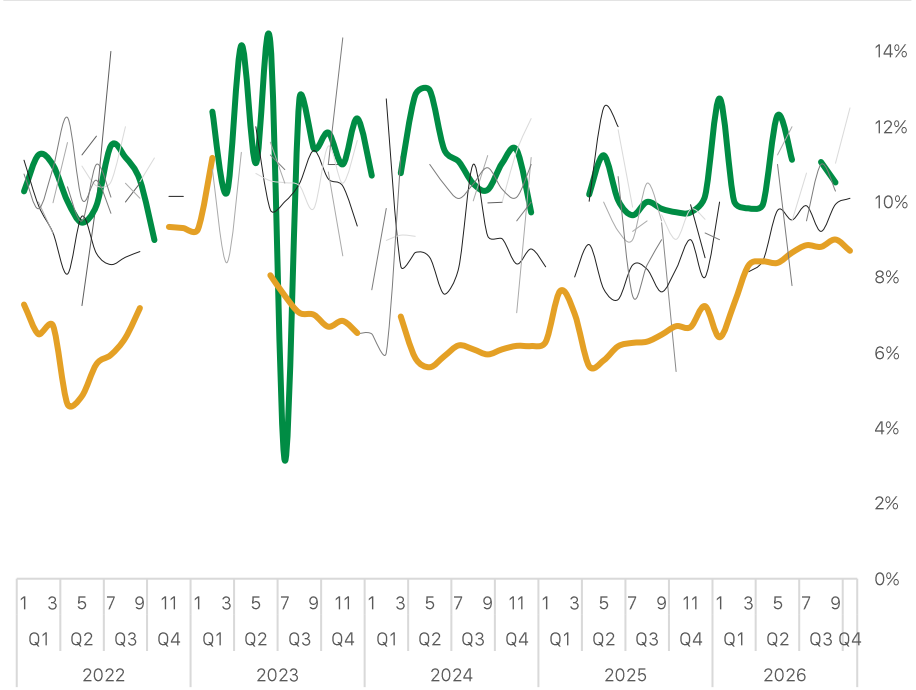
Nguồn vốn mới khó thay thế đồng đều nghĩa vụ đáo hạn. Triển vọng cuối năm phụ thuộc chi phí vốn và khả năng trả nợ.

TPDN TRONG NƯỚC GIẢM PHÁT HÀNH, NGÂN HÀNG CHIẾM ƯU THẾ (2/2)

Phát hành giảm ở cả ngân hàng và BĐS, trong khi hai nhóm vẫn chiếm 90,3% lũy kế



Mặt bằng coupon phân hóa, phản ánh khẩu vị rủi ro



TPDN THỨ CẤP TĂNG GIAO DỊCH, YTM BĐS VÀ NGÂN HÀNG TRÁI CHIỀU (1/2)

GTGD tháng 10 đạt 193,3 nghìn tỷ đồng, tăng 20,9%. YTM BĐS tăng trong khi ngân hàng giảm theo số liệu bình quân nhóm.

PHÂN TÍCH

Lũy kế 10 tháng đạt 1,51 triệu tỷ đồng, BĐS đóng góp phần lớn mức tăng GTGD

Thanh khoản toàn thị trường

193,3 nghìn tỷ tháng 10

1.513 nghìn tỷ lũy kế 10T

Tăng 20,9% từ 159,9 nghìn tỷ tháng 9, gồm công chúng và riêng lẻ.

Dòng tiền tập trung

107,3 nghìn tỷ BĐS

46,8 nghìn tỷ ngân hàng

BĐS tăng 25,8%, NH tăng 10,4%. Hai nhóm chiếm 79,8% tổng GTGD.

Cơ cấu theo hình thức

175,3 nghìn tỷ riêng lẻ

18,0 nghìn tỷ công chúng

YTM nhóm tháng 10

9,23% bất động sản

8,02% ngân hàng

Kỳ hạn còn lại: BĐS 2,60 năm, NH 5,04 năm. YTM lần lượt biến động +153 bp và −45 bp so tháng 9.

YTM BĐS tăng cùng kỳ hạn còn lại. Dữ liệu tổng hợp chưa tách được tác động cơ cấu mã khỏi thay đổi phần bù rủi ro tín dụng.

KỲ VỌNG

Thanh khoản tăng nhưng chênh lệch YTM cần chuẩn hóa theo kỳ hạn và cấu trúc từng mã

Đáo hạn trong nước T11–12

35,6 nghìn tỷ đồng

BĐS khoảng 22,2 nghìn tỷ. Nhu cầu trả nợ có thể làm tăng giao dịch cơ cấu danh mục.

Tỷ trọng riêng lẻ

90,7% GTGD tháng 10

Giao dịch tập trung chủ yếu ở phân khúc riêng lẻ.

Kỳ vọng giao dịch và định giá cuối năm

- Giao dịch tăng 33,4 nghìn tỷ so tháng 9. Riêng BĐS đóng góp 22,0 nghìn tỷ, tương đương 66% mức tăng. Thanh khoản kỳ vọng tiếp tục duy trì tích cực
- Phát hành mới giảm trong khi GTGD tăng cho thấy hai hoạt động cần được đánh giá độc lập.
- So sánh YTM cần cùng kỳ hạn, quyền mua lại và mức ưu tiên thanh toán. Mặt bằng lợi suất được kỳ vọng phân hóa, mở ra cơ hội lựa chọn các mã có mức sinh lời hấp dẫn so với rủi ro

Kịch bản cơ sở: thanh khoản tiếp tục phân hóa. Mỗi quyết định định giá cần dựa trên dòng tiền trả nợ và điều khoản của mã cụ thể.

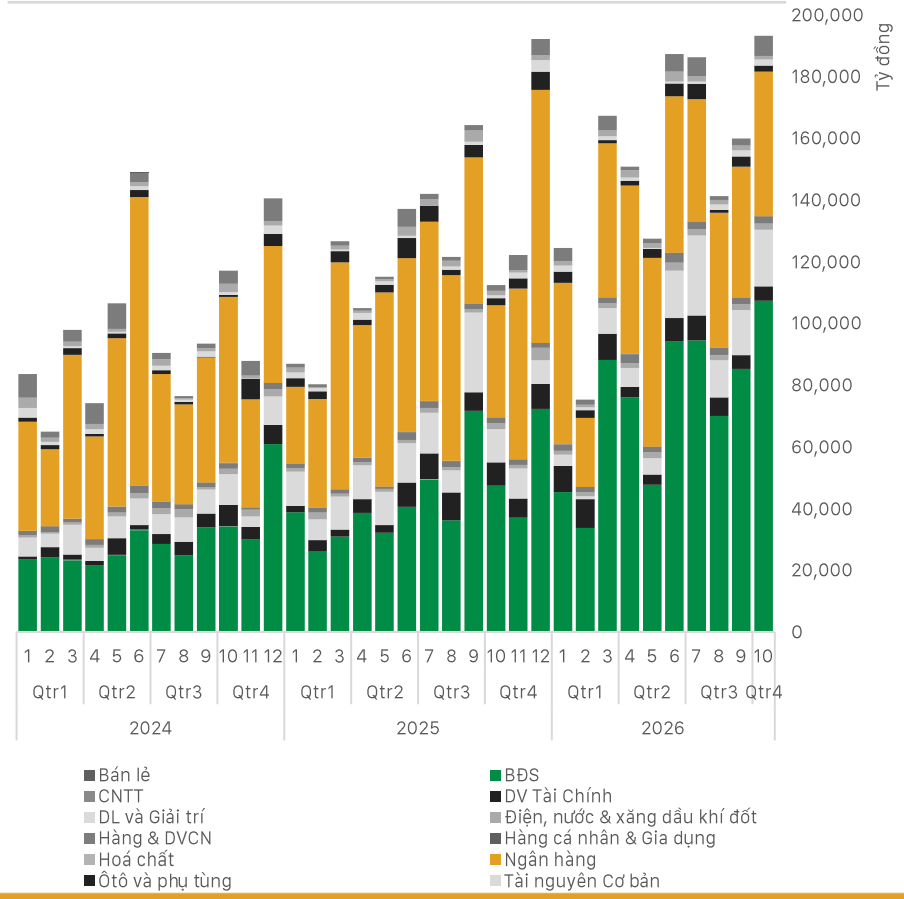
GTGD T10 tăng 20,9% | BĐS + NH chiếm 79,8% | BĐS YTM tăng 153 bp | Phân hóa theo từng mã

Thanh khoản TPDN thứ cấp tháng 10 tăng rõ, chủ yếu nhờ giao dịch BĐS.

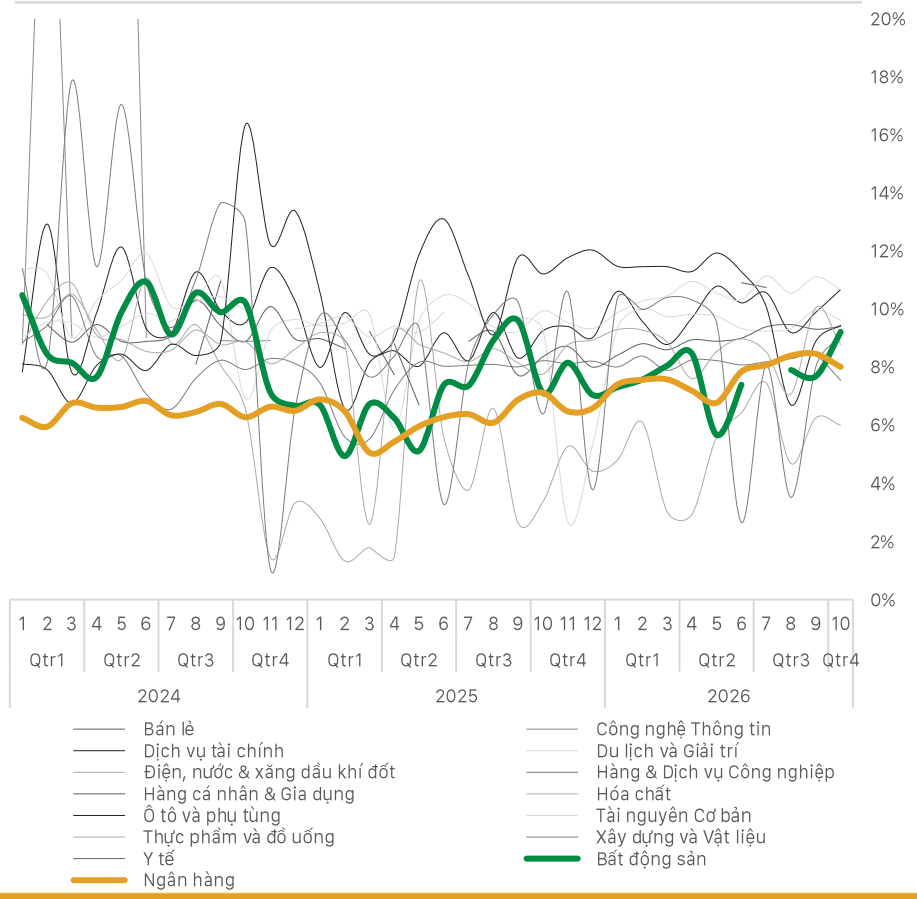
YTM diễn biến trái chiều giữa các ngành. Biến động cơ cấu và kỳ hạn cần được tách khỏi nhận định về chất lượng tín dụng.

TPDN THỨ CẤP TĂNG GIAO DỊCH, YTM BĐS VÀ NGÂN HÀNG TRÁI CHIỀU (2/2)

GTGD tháng 10 đạt 193,3 nghìn tỷ đồng, tăng 20,9%.



YTM BĐS tăng trong khi ngân hàng giảm theo số liệu bình quân nhóm.



ĐÁO HẠN TRONG NƯỚC DỒN VÀO THÁNG 12 VÀ GIAI ĐOẠN 2027–2028 (1/2)

Khoảng 35,6 nghìn tỷ đồng gốc trái phiếu trong nước còn đến hạn tháng 11–12. BĐS chiếm 62,3%, tháng 12 chiếm 72,9%.

PHÂN TÍCH

Lịch trả nợ dựa trên dư nợ từng mã đã loại trùng, tách nghĩa vụ quốc tế khỏi thị trường trong nước

Đáo hạn tháng 11–12/2026

35,6 nghìn tỷ trong nước

7,4 nghìn tỷ quốc tế

Phân bổ theo tháng

25,9 nghìn tỷ tháng 12

9,7 nghìn tỷ tháng 11

Tháng 12 chiếm 72,9% đáo hạn trong nước còn lại. Số liệu chỉ gồm gốc, chưa gồm lãi.

Cơ cấu theo ngành

22,2 nghìn tỷ BĐS

7,9 nghìn tỷ ngân hàng

BĐS chiếm 62,3%, ngân hàng chiếm 22,1% nghĩa vụ trong nước tháng 11–12.

Lịch đáo hạn trung hạn

219,0 nghìn tỷ năm 2027

277,8 nghìn tỷ năm 2028

BĐS lần lượt 110,7 và 113,3 nghìn tỷ. Lịch có thể đổi khi mua lại, gia hạn hoặc công bố mới.

Dư nợ gốc theo ngày đáo hạn trong dữ liệu, không phải dự báo chậm trả. Số tháng 11 gồm cả ngày đã qua đến 09/11 nếu dư nợ chưa cập nhật.

KỲ VỌNG

Phát hành mới chậm lại làm nổi bật yêu cầu theo dõi nguồn trả nợ và kết quả thu hồi thực tế

S&I dự báo đáo hạn 2027

276 nghìn tỷ, phạm vi riêng

Báo cáo quý III. Khác mẫu và thời điểm với 219,0 nghìn tỷ trong nước từ dữ liệu nội bộ.

Chậm trả mới tháng 10

620 tỷ đồng gốc đang lưu hành

VIS Rating ghi nhận CIVCB2124001 ngày 13/10. Đây là dư nợ mã phát sinh chậm trả, không phải số tiền lãi.

Nâng cao khả năng đáp ứng nghĩa vụ nợ

- Ưu tiên rà soát các tổ chức có nghĩa vụ tháng 12, nhất là BĐS và các mã có lịch trả nợ tập trung.
- Lập kế hoạch nguồn tiền theo từng tháng, gồm dòng tiền kinh doanh, tiền mặt và nguồn huy động đã cam kết..
- Theo dõi thanh toán thực tế. Gia hạn chỉ dịch chuyển thời điểm trả nợ, không tự tạo thêm nguồn tiền.

Kịch bản cơ sở: rủi ro phân hóa theo tổ chức. Quy mô đáo hạn lớn cần được đối chiếu với nguồn trả nợ có thể thực hiện.

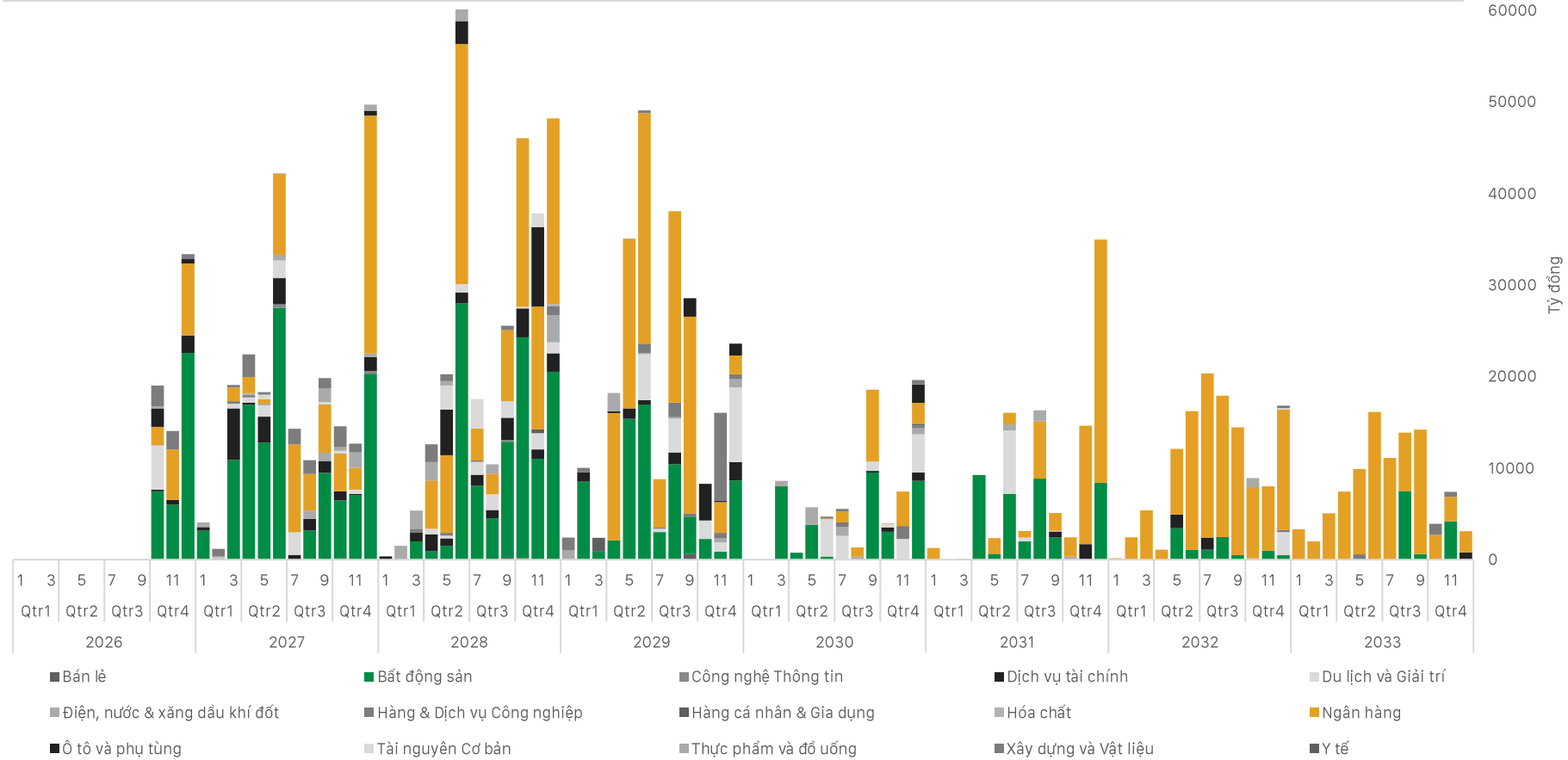
Tháng 12 chiếm 72,9% | BĐS chiếm 62,3% | 2027–2028 cần chuẩn bị vốn | Theo dõi dòng tiền trả nợ

Nghĩa vụ trong nước còn lại cuối năm tập trung ở tháng 12 và BĐS, trong khi phát hành mới đang chậm lại.

Nguồn trả nợ và lịch thanh toán thực tế là trọng tâm. Không cộng các ước tính bên ngoài khi khác phạm vi và thời điểm dữ liệu.

ĐÁO HẠN TRONG NƯỚC DỒN VÀO THÁNG 12 VÀ GIAI ĐOẠN 2027–2028 (2/2)

Áp lực đáo hạn TPDN tập trung giai đoạn 2027–2029, với ngân hàng và bất động sản chi phối



PHỤ LỤC

Danh sách trái phiếu sắp phát hành

Thời gian	Mã TP	TCPH	GTPH	Kỳ hạn(Năm)
11/30/2026	CTG_TPRL_2026	VietinBank	7.000.000.000.000	6
12/31/2026	CTG2634T2/03	VietinBank	2.000.000.000.000	8
12/31/2026	TCXPO2628003	Chứng khoán TCBS	1.500.000.000.000	2
12/31/2026	TCXPO2628004	Chứng khoán TCBS	1.500.000.000.000	2
12/31/2026	VPB_TPRL_2026_1	VPBank	30.000.000.000.000	5
12/31/2026	SHB7Y202602	SHB	3.000.000.000.000	7
12/31/2026	MBB_PPCBond_2026	MBBank	10.000.000.000.000	5
12/31/2026	VCB_TPDN_2026	Vietcombank	10.000.000.000.000	4
12/31/2026	HDB_TPRL_2026_1	HDBank	15.000.000.000.000	
12/31/2026	HDB_TPRL_2026_2	HDBank	15.000.000.000.000	
12/31/2026	BID_TPRL_2026	BIDV	20.000.000.000.000	5
12/31/2026	VBB_TPRL_2026_2000	VietBank	2.000.000.000.000	1
12/31/2026	VHM_TPRL_2026_38M	Vinhomes	6.000.000.000.000	3
12/31/2026	VBB_TPRL_2026_2_900	VietBank	900.000.000.000	7
12/31/2026	SHS_TPRL_2026_1Y_200	Chứng khoán SG - HN	200.000.000.000	1
12/31/2026	VIB_BOND_2026_30000	VIBBank	30.000.000.000.000	
12/31/2026	BID_TPDN_RL_20000	BIDV	20.000.000.000.000	5
12/31/2026	VSC_TPRL_2026_500	VICONSHIP	500.000.000.000	3
12/31/2026	VIB_TPDN_2026_4000	VIBBank	4.000.000.000.000	
12/31/2026	LPB7Y202504	LPBank	1.785.296.500.000	7
12/31/2026	LPB8Y202505	LPBank	1.998.215.000.000	8
12/31/2026	LPB10Y202506	LPBank	199.900.000.000	10
12/31/2026	MBB_TPRL_2026_6000	MBBank	6.000.000.000.000	5
12/31/2026	EVF_TPRL_TPQT_2026	Tài chính Tổng hợp Điện lực		3
12/31/2026	SHS_TPRL_2026_1Y_400	Chứng khoán SG - HN	400.000.000.000	1


TIỀN GỬI TIẾT KIỆM

TỶ GIÁ HẠ NHIỆT, THANH KHOẢN TIẾP TỤC ĐIỀU TIẾT (1/3)

OCBS

USD/VND giảm đầu tháng 11, lãi suất huy động giảm ở kỳ 20/10. Lạm phát vẫn là ràng buộc

DỮ LIỆU HIỆN TẠI

OMO hỗ trợ vốn ngắn hạn, chưa đủ cơ sở kết luận xu hướng nới lỏng dài hạn

OMO cuối tháng 10 **143,0** nghìn tỷ đồng	OMO ngày 5/11 **149,5** nghìn tỷ đồng	Huy động đến 28/9 **+9,78%** so với cuối năm 2025
Tín dụng đến 28/9 **+10,89%** so với cuối năm 2025	OMO ròng tháng 10 **−7,5** nghìn tỷ đồng, hút ròng	Tiền gửi 13 tháng **5,36–5,78%** QĐ/CP lớn ngày 20/10

USD/VND giảm, cán cân thương mại tháng 10 hỗ trợ nguồn ngoại tệ

VCB ngày 5/11 mua/bán 25.390–25.800 VND/USD. Giá bán giảm 370 đồng so 7/10. DXY ngày 6/11 trong bộ dữ liệu ở 101,97.

TRIỂN VỌNG QUÝ IV

Áp lực tỷ giá giảm bớt, lãi suất còn phụ thuộc nguồn vốn và CPI

THANH KHOẢN
phân hóa
OMO lưu hành 149,5 nghìn tỷ ngày 5/11. Số tín dụng và huy động còn ở kỳ 28/9.

LÃI SUẤT
đã hạ
Lãi suất 13 tháng giảm so kỳ 6/10. Cần theo dõi độ bền xu hướng.

TỶ GIÁ
đã hạ nhiệt
Xuất siêu tháng 10 và FDI hỗ trợ ngoại tệ. Nhập siêu 10 tháng vẫn ở mức 12,07 tỷ USD.

CHÍNH SÁCH
linh hoạt
Theo dõi OMO, lãi suất liên ngân hàng và số liệu huy động, tín dụng kỳ mới.

OMO tháng 10 hút ròng khoảng 7,5 nghìn tỷ, nhỏ hơn mức 82,3 nghìn tỷ của tháng 9.

OMO điều tiết linh hoạt | Huy động giảm | USD/VND hạ nhiệt | Chính sách linh hoạt

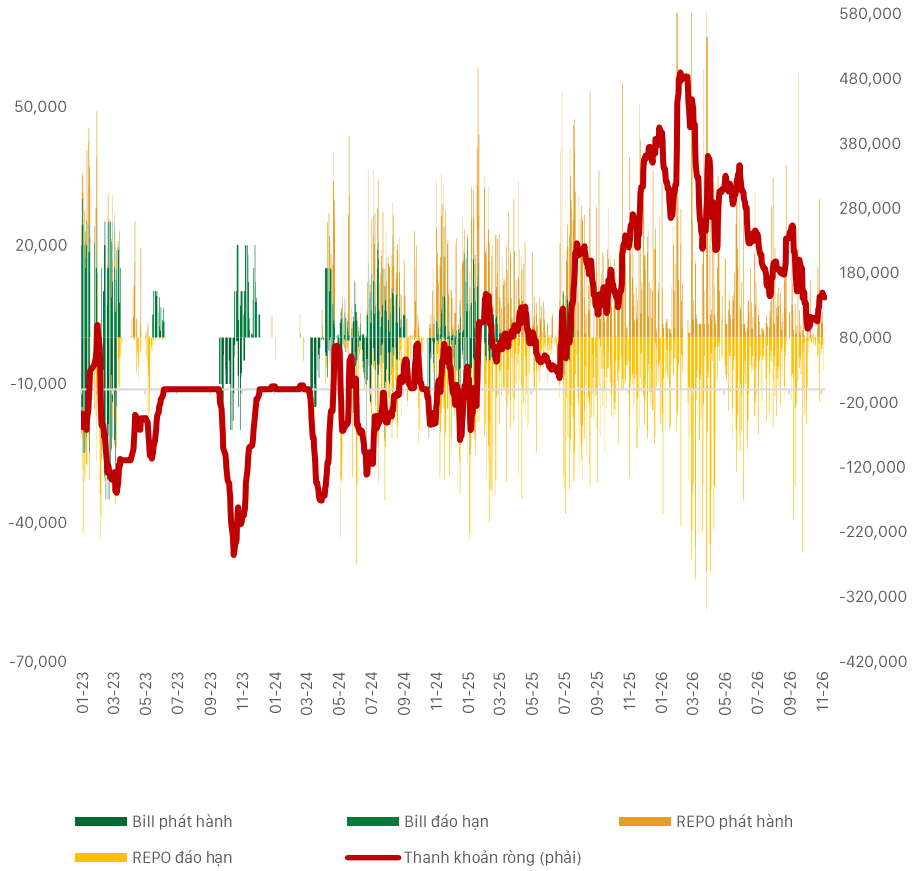
Tỷ giá và lãi suất huy động đã giảm so đầu tháng 10. Chênh lệch tín dụng, huy động chưa có số mới đồng kỳ để kết luận.

Xuất siêu và FDI hỗ trợ ổn định ngoại hối, song CPI cao và nhu cầu vốn cuối năm vẫn cần theo dõi. OMO phản ánh điều tiết ngắn hạn.

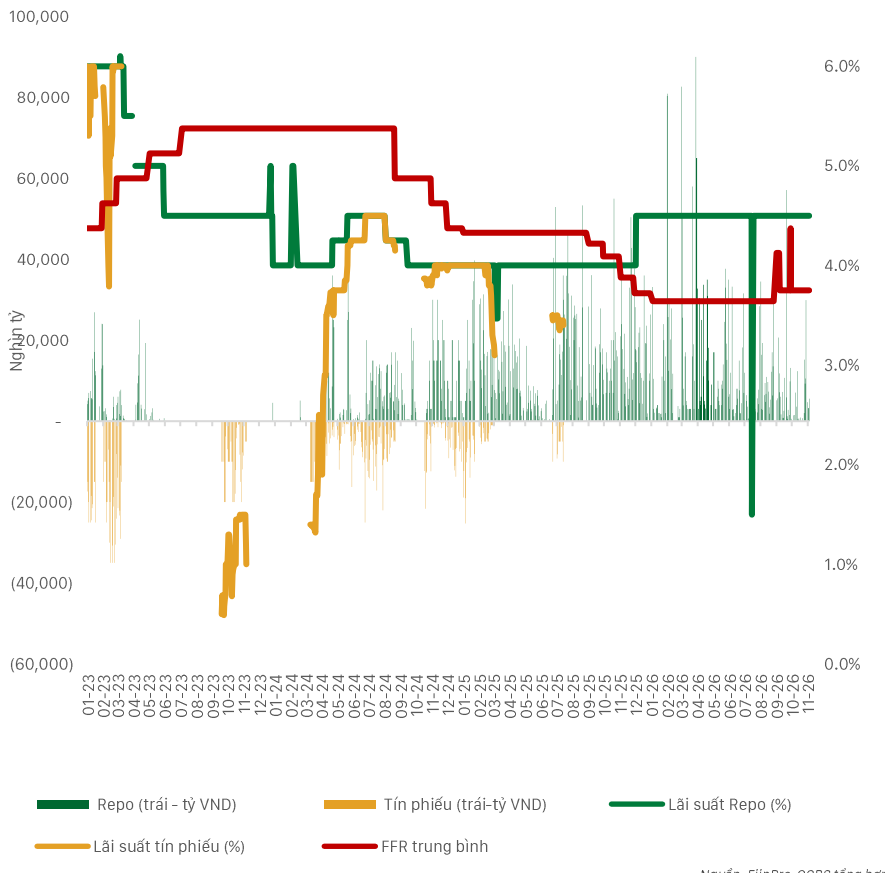
Nguồn: VN Macro Data 091126, các sheet CSTT, FX (2), DXY, LSHĐ (2). Tín dụng/huy động: số kỳ 28/9

TỶ GIÁ HẠ NHIỆT, THANH KHOẢN TIẾP TỤC ĐIỀU TIẾT (2/3)

OMO hỗ trợ vốn ngắn hạn, chưa đủ cơ sở kết luận xu hướng nới lỏng dài hạn



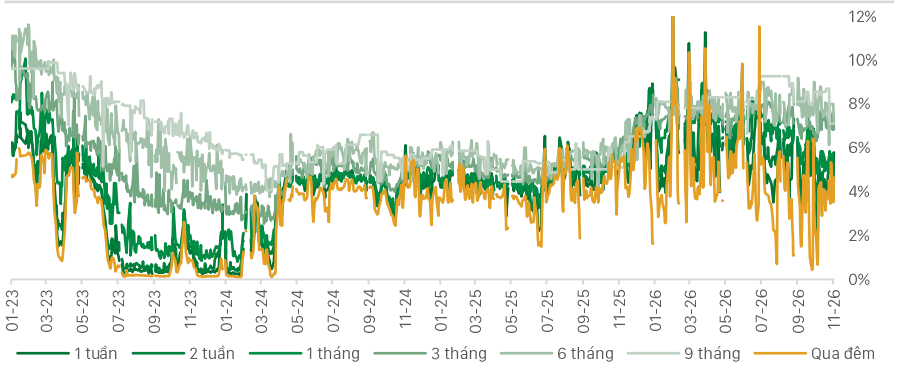
Repo trở thành công cụ chủ đạo để bù đắp thiếu hụt thanh khoản



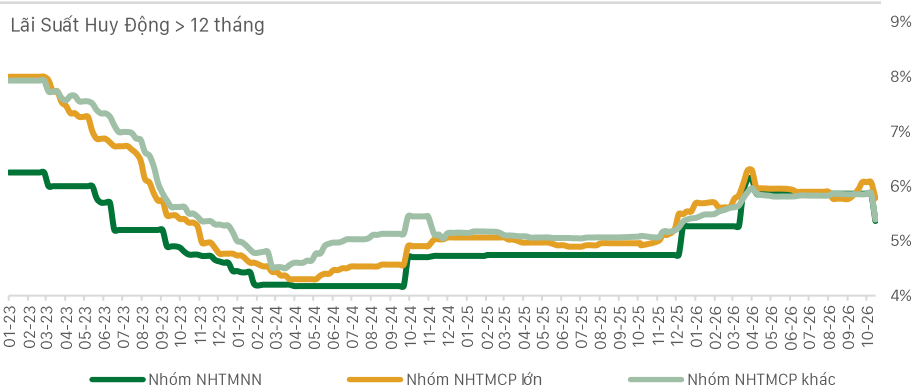
Nguồn: FiinPro, OCBS tổng hợp

TỶ GIÁ HẠ NHIỆT, THANH KHOẢN TIẾP TỤC ĐIỀU TIẾT (3/3)

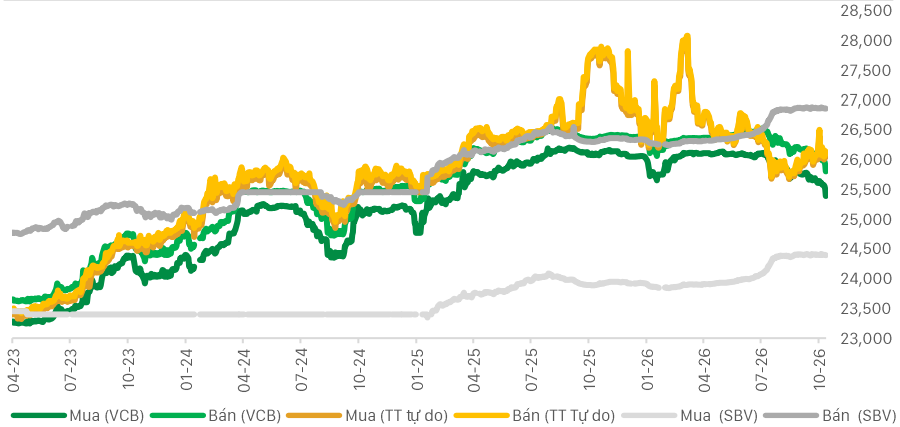
Lãi suất liên ngân hàng biến động mạnh cho thấy thanh khoản hệ thống vẫn chịu áp lực cơ cấu



lãi suất huy động đã giảm so đầu tháng 10



USD/VND hạ nhiệt so với các nhịp căng thẳng trước. *Đơn vị: VND/USD*



DXY biến động về vùng dưới 100



Nguồn: FiinPro, OCBS tổng hợp

CHỨNG CHỈ QUỸ VÀ CỔ PHIẾU

Định giá tạo dư địa, thanh khoản còn là lực cản



THỊ TRƯỜNG THÁNG 10 ĐIỀU CHỈNH, HIỆU SUẤT QUỸ TIẾP TỤC PHÂN HÓA

VN-Index giảm 1,53% trong tháng 10. Dữ liệu quỹ và giao dịch theo mã cập nhật bổ sung đến đầu tháng 11/2026.

CHỨNG CHỈ QUỸ
27/28 quỹ trái phiếu tăng
53/67 quỹ cổ phiếu giảm

KHỐI NGOẠI
HOSE bán ròng tháng 10
927,7 triệu USD

VN-INDEX
1.741,62 điểm cuối T10
P/E 11,57 lần

THANH KHOẢN
GTGD bình quân HOSE
Giảm 5,0% so với T9

1. CHỨNG CHỈ QUỸ

Quỹ trái phiếu giữ lợi thế ngắn hạn, quỹ cổ phiếu chịu áp lực

- Mẫu quỹ mở/ETF nội địa có NAV từ 31/10–09/11 ghi nhận 27/28 quỹ trái phiếu tăng và 53/67 quỹ cổ phiếu giảm trong 1 tháng.
- DCBF tăng 0,25%, HDBOND tăng 0,65%, còn TCBF giảm 0,55%.
- Quỹ cân bằng có 11/13 quỹ giảm. TCFF giảm 1,26%, VCBF-TBF giảm 0,16%.

Từng quỹ cần được so sánh theo chiến lược, ngày NAV, kỳ nắm giữ và chi phí.

2. KHỐI NGOẠI

Bán ròng tháng 10 vẫn lớn, dòng mua đầu tháng 11 có chọn lọc

- Tháng 10, khối ngoại bán ròng 927,7 triệu USD trên HOSE và 805,1 triệu USD trên cả ba sàn.
- Bảng 1 tháng trượt trích xuất 11/11 ghi nhận TCB +1.023 tỷ, MSN +764 tỷ, HPG +372 tỷ đồng.
- Chiều bán, FPT –1.937 tỷ và ACB –1.479 tỷ. Giao dịch theo mã chưa đại diện cho dòng ETF.

Độ lan tỏa và tính liên tục của dòng vốn quan trọng hơn một vài mã được mua mạnh.

3. THỊ TRƯỜNG CỔ PHIẾU

Định giá thấp hơn lịch sử, thanh khoản chưa xác nhận phục hồi

- VN-Index chốt tháng 10 ở 1.741,62 điểm, giảm 1,53% so với cuối tháng 9.
- P/E 11,57 lần, thấp hơn 19,7% so với bình quân 10 năm tính đến 30/10 là 14,41 lần.
- GTGD bình quân HOSE tháng 10 giảm 5,0%. Ở kỳ 1 tháng trượt, VNMID tăng 3,84% nhưng VN30 giảm 0,67%.

Định giá tạo vùng đệm, còn lợi nhuận và sức hấp thụ cung quyết định khả năng phục hồi.

Định giá hỗ trợ triển vọng trung hạn, trong khi thanh khoản và bán ròng ngoại vẫn là lực cản. Phân bổ giữa quỹ trái phiếu và cổ phiếu cần gắn với thời hạn đầu tư, chất lượng tài sản và mức chịu biến động.

Nguồn FiinPro-X, Vietcap, FTSE Russell. Kỳ báo cáo T10/2026, dữ liệu bổ sung đến 11/11. Chi tiết trong ghi chú.

QUỸ TRÁI PHIẾU TÍCH CỰC HƠN, QUỸ CỔ PHIẾU CHƯA PHỤC HỒI ĐỒNG ĐỀU

OCBS

Hiệu suất 1 tháng theo NAV từng quỹ từ 31/10–09/11/2026, chưa phải hiệu suất riêng tháng 10 của toàn bộ mẫu.

CỔ PHIẾU
TCSME –0,28%
E1VFVN30 –1,37%

TRÁI PHIẾU
DCBF +0,25%
TCBF –0,55%

CÂN BẰNG
TCFF –1,26%
VCBF-TBF –0,16%

ĐỘ RỘNG HIỆU SUẤT
27/28 quỹ trái phiếu tăng
14/67 quỹ cổ phiếu tăng

1. HIỆN TRẠNG

Quỹ trái phiếu cải thiện độ rộng, cổ phiếu vẫn phân hóa

- Trong mẫu quỹ nội địa cập nhật, 27/28 quỹ trái phiếu tăng NAV một tháng. DCBF +0,25%, VCBF-FIF +0,37%, HDBOND +0,65%.
- TCBF giảm 0,55%, cho thấy quỹ trái phiếu vẫn có biến động ngắn hạn.
- Quỹ cổ phiếu có 53/67 quỹ giảm. FUEDCMID +1,70% trong khi E1VFVN30 –1,37%.

KẾT LUẬN DỮ LIỆU
Hiệu suất một tháng chưa đo lường đầy đủ mức biến động hay rủi ro của quỹ.

2. CƠ CẤU DANH MỤC

Khác biệt chiến lược và tài sản cơ sở chi phối kết quả

- Kỳ 1 tháng trượt, VNMID tăng 3,84% còn VN30 giảm 0,67%. Chênh lệch này phù hợp với hiệu suất trái chiều giữa các ETF theo nhóm vốn hóa.
- TCFF giảm 1,26%, VCBF-TBF giảm 0,16%. Tỷ trọng cổ phiếu và lựa chọn tài sản tạo khác biệt.
- Hai quỹ thị trường tiền tệ VCBF-CFO và UMMF đều tăng khoảng 0,13%.

ETF MIDCAP
FUEDCMID +1,70%

ETF VN30
E1VFVN30 –1,37%

3. KHUNG ĐÁNH GIÁ

Hiệu quả đầu tư cần gắn với thời hạn nắm giữ và rủi ro danh mục

- Quỹ trái phiếu cần đánh giá tổ chức phát hành, kỳ hạn, mức tập trung và điều kiện bán lại CCQ.
- Quỹ cân bằng phụ thuộc tỷ trọng tài sản. Quỹ cổ phiếu phụ thuộc chọn ngành, định giá và tăng trưởng lợi nhuận.
- ETF có thể lệch chỉ số sau phí. Giá giao dịch CCQ trên sàn có thể khác NAV, còn quỹ chủ động phụ thuộc năng lực lựa chọn tài sản.

CƠ SỞ SO SÁNH
Cùng kỳ NAV, chiến lược và đồng tiền
Lợi nhuận sau chi phí thực tế

Quỹ trái phiếu có độ rộng hiệu suất tích cực hơn, nhưng lựa chọn sản phẩm vẫn cần xét tín dụng và thanh khoản. Với quỹ cổ phiếu, mức độ phù hợp của chiến lược quan trọng hơn việc chọn quỹ đứng đầu trong một tháng.

Nguồn FiinPro-X. Mẫu quỹ nội địa có NAV 31/10–09/11; hiệu suất 1 tháng trượt, không đồng nhất tháng lịch.

QUỸ TRÁI PHIẾU TÍCH CỰC HƠN, QUỸ CỔ PHIẾU CHƯA PHỤC HỒI ĐỒNG ĐỀU

Quỹ cổ phiếu	Tăng trưởng NAV/CCQ						Tổng NAV (Tỷ VNĐ)	NAV/CCQ (VNĐ)
	YTD	1 tháng	3 tháng	6 tháng	1 năm	3 năm		
KIMVGF	-4,53%	5,27%	-3,53%	-9,60%	0,04%	39,27%	1.274	5.177.159
FUCTVGF5	-13,03%	2,35%	-9,28%	-16,31%	-16,11%	-0,05%	162	9.361
FUCTVGF4	-12,32%	2,24%	-9,36%	-16,21%	-14,75%	0,73%	195	9.729
FUEDCMID	-16,34%	1,70%	-6,26%	-13,78%	-19,32%	10,63%	273	11.432
TCGF	-12,06%	1,31%	-3,94%	-9,42%	-10,87%	0,00%	53	10.591
VNM-ETF	-11,13%	1,13%	-6,74%	-10,57%	-8,03%	43,63%	11.942	441.495
LHCDF	-6,26%	1,06%	-2,83%	-7,03%	-7,35%	0,00%	54	10.903
PYNELITE	-20,36%	0,85%	-12,21%	-14,49%	-16,24%	37,58%	19.826	14.646.501
NTPPF	-11,48%	0,63%	-7,06%	-9,88%	-10,78%	-2,88%	27	9.555
UVO	-21,13%	0,51%	-8,38%	-13,42%	-16,91%	15,43%	63	6.977
VNDAF	-3,74%	0,44%	-4,60%	-11,16%	0,11%	30,87%	285	17.910
FUESSVFL	-8,32%	0,36%	-5,29%	-5,26%	-5,56%	57,99%	655	27.985
AEIF		0,31%	-2,30%	-7,78%	0,00%	0,00%	139	9.221
Xtrackers Vietnam Swap UCITS ETF	-8,46%	0,27%	-8,64%	-8,98%	-2,17%	56,30%	8.909	1.006.155
GDEGF	-10,67%	0,15%	-5,53%	-7,76%	-13,34%	0,00%	42	8.129
BMFF	-0,17%	0,04%	-1,49%	-3,31%	-0,16%	52,39%	520	15.823
SSIEF	-4,52%	0,04%	-2,14%	-4,02%	-3,01%	0,00%	87	9.408
JFVNOPP	-8,07%	0,03%	-7,73%	-9,22%	-4,66%	40,60%	3.650	648.154
FUEMITEC		0,03%	-6,67%	-13,79%	0,00%	0,00%	63	8.596
SSI-PDF		0,03%	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%	52	10.136
VINACAPITAL-VMEEF	-8,24%	0,01%	-4,92%	-10,53%	-8,23%	36,64%	1.978	14.948
MBVF	-1,15%	0,01%	-2,02%	-3,52%	-1,26%	51,28%	253	26.612
GFM1-VF	7,56%	0,00%	0,00%	7,56%	-14,84%	0,00%	43	8.664
PAGGF	-1,67%	0,00%	0,00%	-1,67%	-6,86%	0,00%	65	9.105
VVDIF		0,00%	0,00%	4,23%	16,40%	0,00%	71	7.142
ACB50		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	71	-
HPPF		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	221	-
VCBF-BCF	-9,81%	-0,01%	-7,28%	-9,31%	-6,78%	47,52%	1.582	39.620
VINACAPITAL-VEOF	-9,42%	-0,03%	-3,34%	-7,56%	-8,69%	32,29%	1.543	32.032
SSI-SCA	-11,34%	-0,03%	-4,69%	-8,36%	-9,57%	38,85%	1.244	40.531
BVPF	-10,49%	-0,04%	-6,88%	-9,79%	-9,83%	23,67%	169	20.340
RVPIF	-13,85%	-0,05%	-6,40%	-12,05%	-15,51%	0,00%	62	9.476
HDBF		-0,09%	-2,36%	0,00%	0,00%	0,00%	196	9.777
FUEKIVFS	-5,95%	-0,13%	-7,38%	-6,98%	-4,54%	61,01%	162	16.366
VNEFUND	-15,54%	-0,17%	-6,99%	-11,02%	-12,00%	32,80%	4.073	892.504
VEIL	-10,90%	-0,18%	-5,59%	-8,39%	-8,21%	39,19%	34.409	284.611
VINACAPITAL-VDEF	-4,18%	-0,27%	-4,87%	-7,80%	-2,31%	0,00%	383	11.298
TCSME	-4,03%	-0,28%	-1,19%	-7,41%	-8,64%	5,89%	106	12.993
EVESG	-3,08%	-0,29%	-5,49%	-6,26%	1,32%	0,00%	2.486	11.933

QUỸ TRÁI PHIẾU TÍCH CỰC HƠN, QUỸ CỔ PHIẾU CHƯA PHỤC HỒI ĐỒNG ĐỀU

Quỹ trái phiếu	Tăng trưởng NAV/CCQ						Tổng NAV (Tỷ VNĐ)	NAV/CCQ (VNĐ)
	YTD	1 tháng	3 tháng	6 tháng	1 năm	3 năm		
BVBF	6,54%	**1,43%**	2,14%	3,97%	5,71%	21,81%	575	16.567
FBF	5,28%	**0,76%**	1,47%	2,86%	5,20%	16,23%	326	14.194
HDBOND	0,23%	**0,65%**	-0,12%	0,67%	0,24%	13,48%	893	30.913
LHFCF		**0,59%**	1,54%	2,90%	0,00%	0,00%	1.209	27.203
VCBF-FIF	8,47%	**0,37%**	2,87%	4,96%	8,15%	23,89%	180	23.099
MBAnKhang		**0,32%**	0,64%	2,81%	5,71%	18,97%	689	14.825
MAFF	6,85%	**0,28%**	1,74%	4,14%	7,85%	22,79%	78	15.961
USIF		**0,26%**	1,49%	3,84%	0,00%	0,00%	112	10.947
LPBF	6,37%	**0,26%**	1,65%	3,42%	6,83%	0,00%	333	16.509
DCBF	6,60%	**0,25%**	1,86%	3,74%	7,35%	23,07%	266	17.258
PVBF	4,91%	**0,25%**	1,38%	4,17%	4,64%	19,72%	55	13.350
DCIP	5,45%	**0,24%**	1,46%	2,93%	6,03%	17,95%	543	12.510
ABBF	6,53%	**0,21%**	1,59%	3,50%	7,12%	20,02%	91	15.465
VTBF	6,48%	**0,20%**	1,55%	3,91%	6,85%	19,50%	103	12.857
VNDBF	6,34%	**0,20%**	1,53%	3,36%	6,66%	23,12%	145	14.495
IFNPVI		**0,19%**	1,33%	0,00%	0,00%	0,00%	110	11.972
ASBF	5,86%	**0,17%**	1,54%	3,30%	6,32%	17,90%	14	15.807
VCAMFI	4,82%	**0,16%**	1,33%	3,08%	3,67%	17,31%	90	12.503
SSIBF	4,42%	**0,15%**	1,10%	2,42%	5,00%	17,24%	200	12.620
MBBOND	5,90%	**0,14%**	1,20%	2,92%	6,45%	23,68%	45	12.869
VNDCF	5,05%	**0,14%**	1,10%	2,87%	5,39%	17,24%	4.087	20.997

Quỹ cân bằng	Tăng trưởng NAV/CCQ						Tổng NAV (Tỷ VNĐ)	NAV/CCQ (VNĐ)
	YTD	1 tháng	3 tháng	6 tháng	1 năm	3 năm		
MBThinhVuong		**0,29%**	0,32%	3,23%	6,47%	21,48%	117	15.395
VBIF		**0,20%**	1,27%	0,00%	0,00%	0,00%	51	10.010
ABIF		**0,06%**	-1,77%	0,00%	0,00%	0,00%	784	37.105
POIF	1,71%	**0,00%**	1,17%	2,24%	1,15%	0,00%	304	17.350
VVIF2020		**0,00%**	0,00%	29,03%	32,81%	0,00%	1.213	18.954
ABEIF		**0,00%**	0,00%	-0,22%	-0,44%	-1,32%	90	11.923
VCBF-CB		**0,00%**	0,00%	-20,12%	-22,51%	0,00%	70	39.838
BVIF		**0,00%**	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	126	10.565
PIF		**0,00%**	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	150	20.603
PFGF	-41,10%	**-0,01%**	-2,69%	-6,65%	-24,49%	-42,38%	130	11.545
VINACAPITAL-VIBF	-4,20%	**-0,13%**	-2,23%	-4,62%	-3,02%	27,90%	151	12.420
VCBF-TBF	-3,52%	**-0,16%**	-4,11%	-4,49%	-1,36%	39,30%	-	16.475
ENF	-4,81%	**-0,29%**	-4,35%	-5,98%	-2,41%	30,42%	29	5.976
ACBC-BGF		**-0,37%**	-2,43%	-5,07%	0,00%	0,00%	47	4.608
MAFBAL	-3,84%	**-0,50%**	-1,82%	-2,78%	-2,52%	23,62%	3.618	9.964

KHỐI NGOẠI TIẾP TỤC BÁN RÒNG, LỰC MUA THEO MÃ CÒN CHỌN LỌC

Tổng kết tháng 10 và cập nhật giao dịch 1 tháng/1 năm trượt theo dữ liệu trích xuất ngày 11/11/2026.

MUA RÒNG 1 THÁNG

TCB +1.023 tỷ
MSN +764, HPG +372 tỷ

BÁN RÒNG 1 THÁNG

FPT –1.937 tỷ
ACB –1.479, VCB –881 tỷ

BÁN RÒNG 1 NĂM

VHM –24.254 tỷ
VIC –15.577, FPT –14.968 tỷ

HPG THEO KỲ

1 năm +6.438 tỷ
1 tháng +372 tỷ

1. TỔNG KẾT THÁNG 10

HOSE bán ròng 927,7 triệu USD trong tháng 10

- Cả ba sàn bán ròng 805,1 triệu USD. UPCoM mua ròng 128,0 triệu USD giúp bù một phần lực bán trên HOSE và HNX.



Biểu đồ đến 11/11 có tháng 11 chưa đủ kỳ. Không dùng cột cuối để so trực tiếp với tháng 10.

2. CẤU TRÚC GIAO DỊCH

Ngân hàng phân hóa, HPG được mua ở cả hai kỳ quan sát

- Kỳ 1 tháng trượt đến bản trích xuất 11/11, TCB được mua 1.023 tỷ, SHB 296 tỷ, CTG 269 tỷ. ACB bị bán 1.479 tỷ, VCB 881 tỷ.
- Kỳ 1 năm, HPG +6.438 tỷ, MBB +3.402 tỷ và MWG +3.079 tỷ đồng.
- VIC bị bán 473 tỷ trong 1 tháng và 15.577 tỷ trong 1 năm. Diễn biến giá còn phụ thuộc dòng tiền trong nước.

Tổng mua/bán ròng ngoại khác dòng vốn quỹ. Cần tách ETF, quỹ chủ động và giao dịch thỏa thuận.

3. LỘ TRÌNH FTSE

Nâng hạng hỗ trợ trung hạn, dòng vốn thực tế vẫn cần được kiểm chứng

- FTSE đưa Việt Nam vào GEIS từ 21/09/2026 với hệ số 10%. Các đợt tháng 3, 6 và 9/2027 nâng lũy kế lên 30%, 65% và 100%.
- Đây là hệ số đưa vào chỉ số, không phải tỷ lệ dòng tiền đã giải ngân.
- Vốn hóa tự do chuyển nhượng, room ngoại và tài sản quỹ ảnh hưởng quy mô mua. FTSE đánh giá khả năng mô phỏng trước từng đợt.

Khả năng cải thiện cần đi cùng lực bán thu hẹp, mua ròng lan tỏa và duy trì qua nhiều phiên.

Nâng hạng tạo cơ sở mở rộng dòng vốn trung hạn, nhưng chưa đủ xác nhận đảo chiều ngắn hạn. Cần theo dõi lực bán thu hẹp, sức mua lan tỏa và sự khác biệt giữa giao dịch thỏa thuận với cung bán trên sàn.

Nguồn FiinPro-X, Vietcap, FTSE Russell. Bảng theo mã là kỳ trượt 1M/1Y trích xuất 11/11; biểu đồ gồm T11 chưa đủ kỳ.

KHỐI NGOẠI TIẾP TỤC BÁN RÒNG, LỰC MUA THEO MÃ CÒN CHỌN LỌC

1 Tháng				1 Năm			
Mã	GTGD Mua ròng	Mã	GTGD Bán ròng	Mã	GTGD Mua ròng	Mã	GTGD Bán ròng
TCB	1.023	FPT	-1.937	HPG	6.438	VHM	-24.254
MSN	764	ACB	-1.479	MBB	3.402	VIC	-15.577
HPG	372	VCB	-881	MWG	3.079	FPT	-14.968
SHB	296	STB	-647	MSN	2.764	MCH	-9.164
CTG	269	VPL	-605	VPL	2.022	ACB	-9.031
BVH	258	MSB	-540	DGW	857	VCB	-8.857
VIB	218	GMD	-529	BSR	784	STB	-6.898
VIX	209	VIC	-473	DCM	770	HDB	-6.092
POW	143	BID	-468	PVT	756	MSB	-4.107
DCM	122	MBB	-453	GAS	751	TCB	-3.478
HVN	113	PNJ	-314	SBT	728	VPB	-3.368
NT2	109	TCX	-287	VCK	721	PNJ	-3.015
KDH	93	BSR	-265	LPB	614	CTG	-2.627
FRT	80	GEX	-244	GEL	611	VRE	-2.507
CTD	79	VCI	-235	VNM	546	BID	-2.489
FUESSV50	58	VHM	-232	DMX	529	DXG	-2.098
DIG	54	KDC	-232	POW	507	DGC	-2.070
MZG	43	HDB	-225	SSB	468	VJC	-2.016
CII	29	FUEKIV30	-159	BVH	363	VCI	-1.896
NAB	29	MCH	-138	FRT	353	SSI	-1.683
NKG	26	VJC	-125	TCX	296	VIX	-1.544
GEL	25	LPB	-123	TAL	249	NVL	-1.513
FUESSVFL	24	SSI	-106	DPG	231	FUEVFVND	-1.416
NVL	23	SBT	-103	PVD	218	NLG	-1.295
PVT	20	GEE	-100	SAB	175	GMD	-1.186
HCM	19	OCB	-99	GVR	174	BCM	-1.149
BCM	16	DSE	-90	FUESSVFL	125	KBC	-1.107
TCH	14	PAN	-86	FUESSV50	118	VPX	-1.088
VCG	14	VPB	-86	GEE	104	EIB	-1.086
VRE	14	PLX	-84	DBD	90	HAH	-1.082

ĐỊNH GIÁ TẠO DƯ ĐỊA, THANH KHOẢN VÀ ĐỘ RỘNG VẪN CẦN CẢI THIỆN

Tổng kết tháng 10 theo giá đóng cửa 30/10. Bảng ngành 1 tháng/1 năm là kỳ trượt trong dữ liệu trích xuất 11/11.

VN-INDEX CUỐI T10
1.741,62 điểm
–1,53% so với cuối T9

HIỆU SUẤT 1T TRƯỢT
VN30 –0,67%
VNMID +3,84%, VNSML +0,24%

ĐỊNH GIÁ
P/E cuối T10 11,57 lần
TB 10 năm 14,41 lần

THANH KHOẢN
GT khớp TB 1T trượt
VN30 –14,8%, VNMID +4,7%

1. HIỆN TRẠNG

Chiết khấu định giá tăng, nhưng triển vọng vẫn phụ thuộc lợi nhuận

- P/E giảm từ 11,78 lần cuối tháng 9 xuống 11,57 lần cuối tháng 10, thấp hơn bình quân 10 năm khoảng 19,7%.
- Cùng ngày 30/10, Việt Nam thấp hơn Malaysia 13,36 lần và Thái Lan 14,38 lần, nhưng cao hơn Indonesia 9,52 và Philippines 8,80 lần.
- Đến 10/11, VN-Index ở 1.743,07 điểm và P/E 10,61 lần theo dữ liệu cập nhật.

P/E thấp hơn lịch sử là điểm hỗ trợ tương đối, không phải tín hiệu giá đã tạo đáy.

2. LUÂN CHUYỂN DÒNG TIỀN

Vốn hóa vừa cải thiện, dầu khí và công nghệ tiếp tục giảm

- Kỳ 1 tháng trượt, dịch vụ tiêu dùng tăng 5,30%, tài chính tăng 4,47%. Dầu khí giảm 15,93%, CNTT giảm 11,23%, ngân hàng giảm 0,41%.
- GT khớp lệnh bình quân VN30 giảm 14,8%, VNMID tăng 4,7%, VNSML giảm 5,7%.
- Kỳ 1 năm, tài chính tăng 63,07%, dầu khí tăng 45,15%, nhưng CNTT giảm 39,63%.

TĂNG GIÁ 1T
DVTD +5,30%
Tài chính +4,47%

GIẢM GIÁ 1T
Dầu khí –15,93%
CNTT –11,23%

3. TRIỂN VỌNG

Lợi nhuận và dòng tiền quyết định mức định giá có thể duy trì

- Triển vọng hồi phục cần lợi nhuận cốt lõi tăng, bảng cân đối lành mạnh và sức mua cải thiện.
- VN-Index gần như đi ngang từ cuối tháng 10 đến 10/11 nhưng P/E giảm. Cần kiểm tra cập nhật EPS trước khi quy toàn bộ mức giảm P/E cho giá.
- Rủi ro gồm thanh khoản yếu, bán ròng kéo dài, tỷ giá và chi phí vốn. Nâng hạng hỗ trợ trung hạn.

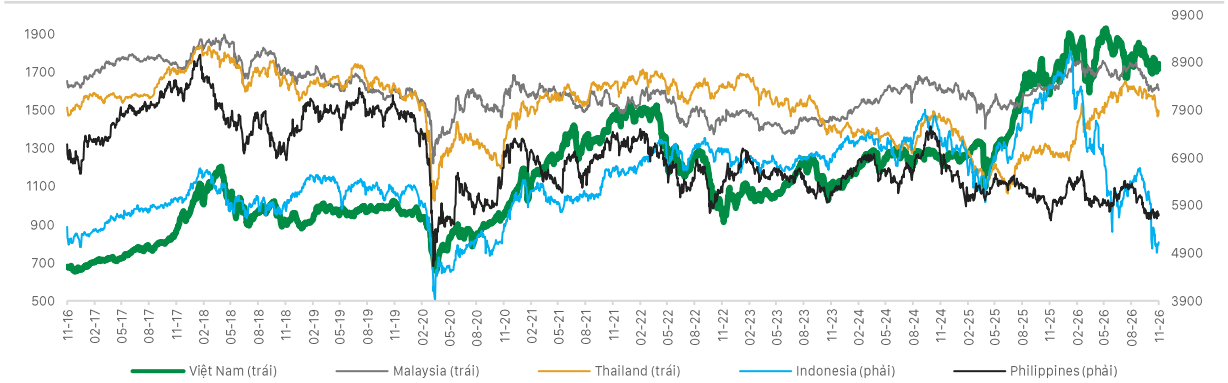
TRỌNG TÂM QUÝ IV
Lợi nhuận, chất lượng bảng cân đối, độ rộng và sức hấp thụ dòng tiền.

Mức P/E thấp hơn lịch sử tạo dư địa lựa chọn, song chưa xác nhận thị trường tạo đáy. Triển vọng tích cực hơn cần đi cùng tăng trưởng lợi nhuận bền vững, thanh khoản phục hồi và dòng tiền lan tỏa.

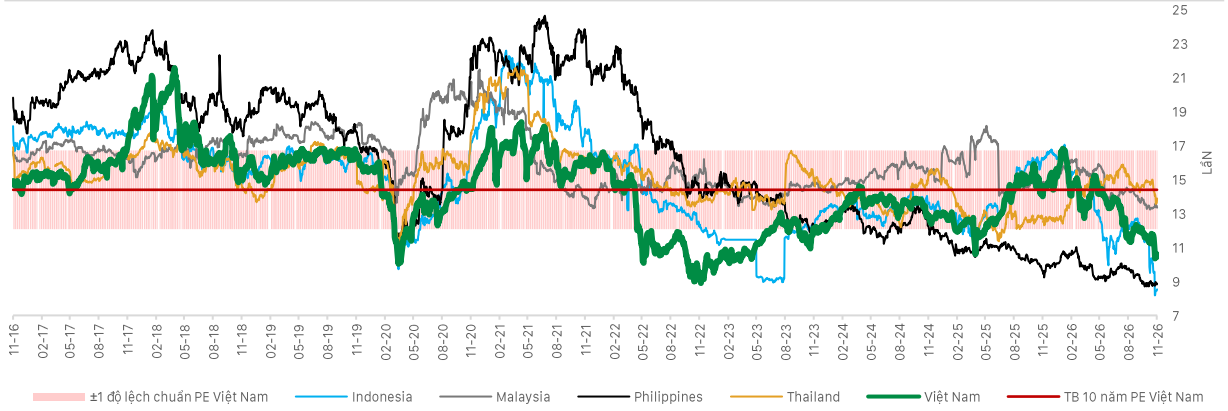
Nguồn FiinPro-X. Giá/P/E cuối T10 tại 30/10; thống kê ngành kỳ trượt trích xuất 11/11. P/E lịch sử loại quan sát bằng 0.

ĐỊNH GIÁ TẠO DƯ ĐỊA, THANH KHOẢN VÀ ĐỘ RỘNG VẪN CẦN CẢI THIỆN

Thị trường Việt Nam và khu vực



Định giá thị trường Việt Nam



Ngành	Tháng	
	thay đổi	Giá trị giao dịch (triệu VNĐ)
Ngân hàng	-0,41%	107.141.213
Tài chính	4,47%	97.140.115
Công nghiệp	-1,67%	33.663.349
Hàng Tiêu dùng	-3,95%	26.661.808
Nguyên vật liệu	-1,28%	20.619.041
Dịch vụ Tiêu dùng	5,30%	19.245.198
Công nghệ Thông tin	-11,23%	11.332.456
Dầu khí	-15,93%	10.590.391
Tiện ích Cộng đồng	-4,29%	5.445.536
Dược phẩm và Y tế	-4,07%	993480,4762
VN30	**-0,67%**	**183.939.385**
VNMID	**3,84%**	**125.156.559**
VNSML	**0,24%**	**18.700.585**

Ngành	Năm	
	thay đổi	Giá trị giao dịch (triệu VNĐ)
Tài chính	63,07%	1.702.625.903
Ngân hàng	3,68%	1.575.975.597
Công nghiệp	-0,24%	549.416.766
Hàng Tiêu dùng	-6,96%	449.071.258
Nguyên vật liệu	-1,00%	408.216.000
Dịch vụ Tiêu dùng	12,37%	349.230.668
Công nghệ Thông tin	-39,63%	203.176.589
Dầu khí	45,15%	200.374.054
Tiện ích Cộng đồng	18,39%	122.830.172
Dược phẩm và Y tế	-8,26%	14.983.909
VN30	3,15%	**3.213.196.350**
VNMID	**-14,85%**	**1.902.830.277**
VNSML	**-18,24%**	**271.368.844**


BẤT ĐỘNG SẢN

BẤT ĐỘNG SẢN: NGUỒN CUNG TĂNG, SỨC CẦU CHƯA THEO KỊP

Nguồn cung 9T tăng nhưng giao dịch Q3 suy yếu; lãi vay hạ nhiệt từ cuối T10, trong khi phục hồi năm 2027 vẫn cần thêm điều kiện.

NGUỒN CUNG NHÀ Ở 9T
49.657 sản phẩm
+33% so cùng kỳ

GIAO DỊCH Q3
92.004 giao dịch
–8% so quý trước

LÃI VAY MỚI CUỐI T10
Giảm 0,2–0,5 điểm %
so giữa tháng 10

NHÀ XƯỞNG KCN Q3
92,6% miền Nam
85,6% miền Bắc

1. CUNG – CẦU

Nguồn cung tăng, thanh khoản tiếp tục suy yếu

- Nhà ở 9T: nguồn cung mới đạt 49.657 sản phẩm (+33% YoY); riêng Q3 giảm 40% QoQ còn 12.357 sản phẩm.
- Q3 ghi nhận 92.004 giao dịch (–8% QoQ); tồn kho tại 27/34 địa phương khoảng 51.950 căn và nền đất.
- Tỷ lệ hấp thụ căn hộ tại TP.HCM khoảng 25%; giá cao và lệch pha phân khúc khiến người mua thận trọng.

TRỌNG TÂM
Từ phục hồi nguồn cung sang kiểm chứng sức cầu thực tế.

2. CHI PHÍ VỐN

Lãi suất hạ nhiệt nhẹ, áp lực nợ còn hiện hữu

- Trong 9T, lãi vay mua nhà ưu đãi khoảng 10,9%/năm; sau ưu đãi thường lên 13–15%/năm.
- Cuối T10, lãi suất cho vay mới giảm 0,2–0,5 điểm % so với giữa tháng; tác động tới sức mua cần thời gian.
- TPDN BĐS đáo hạn Q4 ước khoảng 39 nghìn tỷ; doanh nghiệp đòn bẩy cao vẫn chịu sức ép dòng tiền.

RỦI RO
Dòng tiền, nợ đáo hạn và khả năng bán hàng.

3. TRIỂN VỌNG

KCN, hạ tầng và pháp lý hỗ trợ phục hồi chọn lọc

- FDI thực hiện 10T đạt 24,08 tỷ USD (+13,1% YoY); nhà xưởng xây sẵn lấp đầy 92,6% miền Nam, 85,6% miền Bắc.
- Hạ tầng liên vùng và tháo gỡ pháp lý hỗ trợ nguồn cung; dự án có kết nối và năng lực triển khai tốt chiếm ưu thế.
- Năm 2027 dự báo Hà Nội có ~35.000 căn hộ mới, TP.HCM mở rộng ~42.600 căn; cạnh tranh về giá và hấp thụ tăng.

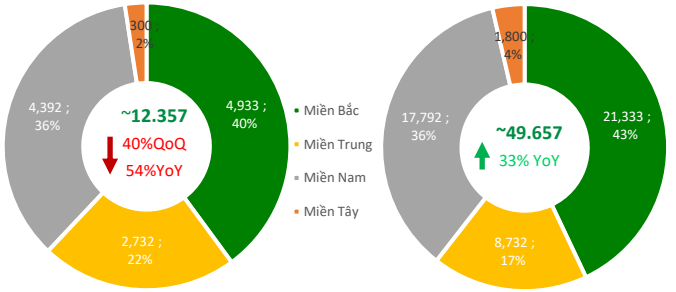
TRIỂN VỌNG 2027
Cơ hội nghiêng về sản phẩm phù hợp nhu cầu thực, pháp lý rõ.

Nguồn cung BĐS cải thiện nhưng thanh khoản chưa theo kịp. Lãi vay hạ nhiệt, hạ tầng và pháp lý hỗ trợ triển vọng 2027; tuy nhiên giá bán, sức mua và năng lực tài chính vẫn quyết định tốc độ phục hồi.

1. NGUỒN CUNG CẢI THIỆN, SỨC MUA CHƯA THEO KỊP

Nguồn cung mới nhà ở Quý 3 và 9 tháng đầu năm 2026

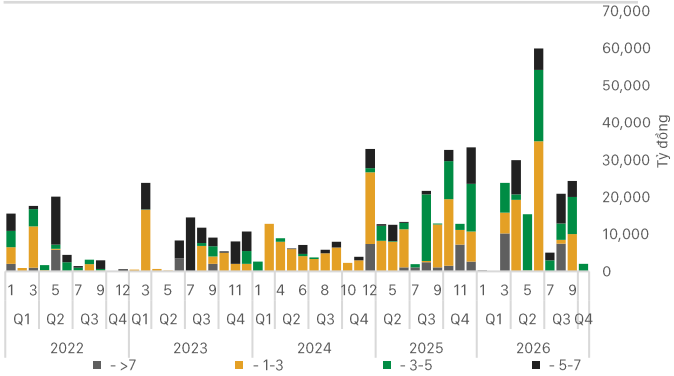
Nguồn cung mới Q3.2026



Tổng nguồn cung mới 9T.2026

Nguồn: DXS_FERI, OCBS tổng hợp

Giá trị phát hành TP Bất động sản tăng mạnh nhờ các đợt phát hành quy mô lớn (tỷ đồng)



Nguồn: FiinPro, OCBS tổng hợp

Thị trường bất động sản 9T2026 tiếp tục đối mặt với áp lực thanh khoản khi chi phí vốn gia tăng và khả năng chi trả của người mua còn hạn chế. Trước bối cảnh này, doanh nghiệp môi giới và người mua đang dần điều chỉnh chiến lược kinh doanh, đầu tư theo hướng thận trọng và chọn lọc hơn, góp phần thúc đẩy quá trình sàng lọc của thị trường.

1. Nguồn cung gia tăng nhưng sức hấp thụ còn hạn chế.

Theo dữ liệu tổng hợp, nguồn cung BĐS nhà ở mới trong 9T2026 đạt khoảng 49.657 sản phẩm, tăng 33% YoY. Tuy nhiên, riêng Q3 chỉ ghi nhận 12.357 sản phẩm mở bán mới, giảm 40% QoQ và 54% YoY. Diễn biến này cho thấy các chủ đầu tư đang chủ động điều tiết kế hoạch bán hàng, ưu tiên kiểm soát rủi ro thay vì đẩy mạnh nguồn cung khi sức mua chưa phục hồi rõ nét.

- **Miền Bắc:** Hà Nội ghi nhận khoảng 3.800 căn hộ được tiêu thụ trong Q3, giảm 26% QoQ và 48% YoY. Nguồn cung mới cũng thu hẹp lần lượt 42% và 51% so với quý trước và cùng kỳ. Mặt bằng giá cao tiếp tục hạn chế khả năng tiếp cận nhà ở, đặc biệt ở phân khúc vừa túi tiền, khiến nhu cầu có xu hướng dịch chuyển sang các khu vực vệ tinh với mức giá dễ tiếp cận hơn.
- **Miền Nam:** Tại TP.HCM, tỷ lệ hấp thụ căn hộ toàn thị trường chỉ đạt khoảng 25%, tương ứng 1.400 giao dịch. Riêng nguồn cung mới có tỷ lệ hấp thụ khoảng 45%, cho thấy sức mua vẫn tập trung vào những dự án có vị trí, pháp lý và chính sách bán hàng phù hợp. Khả năng tiêu thụ vì vậy phụ thuộc nhiều hơn vào chất lượng sản phẩm và giá bán thay vì chỉ dựa vào nhu cầu thị trường.

2. Thanh khoản suy yếu, áp lực tồn kho gia tăng

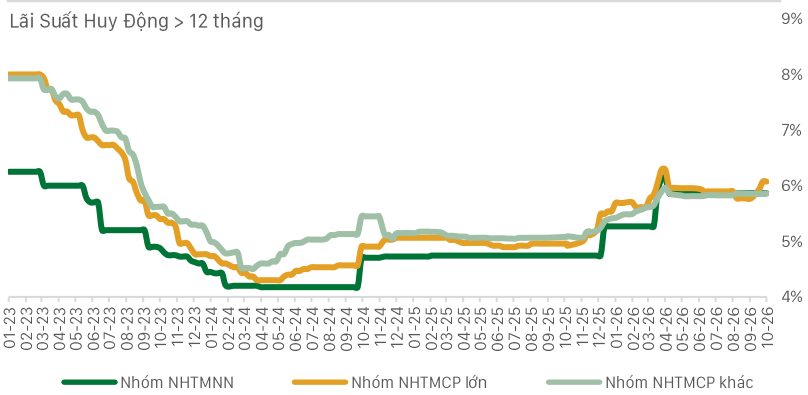
- Trong 9T2026, toàn thị trường ghi nhận khoảng 331.876 giao dịch thành công. Riêng Q3 đạt 92.004 giao dịch, giảm 8% QoQ; trong đó, chung cư và nhà ở riêng lẻ giảm 14%, đất nền giảm 6%. Lượng tồn kho tại 27/34 địa phương lên khoảng 51.950 căn và nền đất. Thanh khoản suy yếu kéo dài thời gian tiêu thụ sản phẩm, đồng thời gia tăng áp lực thu hồi vốn và dòng tiền đối với các chủ đầu tư.
- **Lệch pha cung – cầu:** Nguồn cung mới tiếp tục tập trung ở phân khúc trung – cao cấp và cao cấp, trong khi nhà ở vừa túi tiền vẫn khan hiếm. Khoảng cách giữa giá nhà và khả năng chi trả ngày càng rõ nét khiến người mua thận trọng hơn, ưu tiên quan sát và cân nhắc kỹ trước khi xuống tiền. Điều này tiếp tục tạo áp lực lên tốc độ hấp thụ của thị trường.

3. Pháp lý dần được tháo gỡ, tạo dư địa cho chu kỳ mới

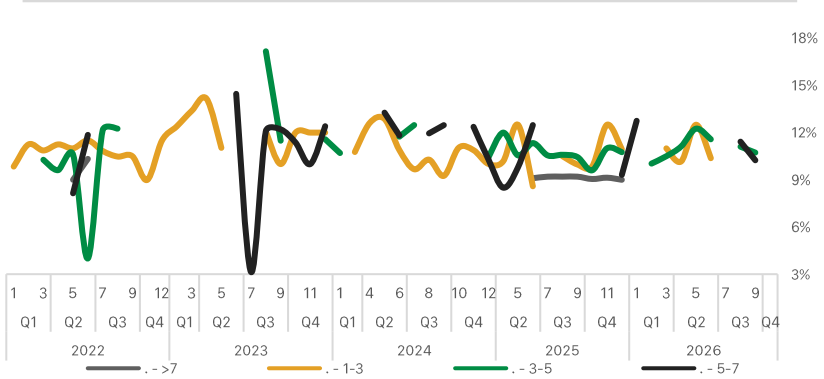
- Đến cuối tháng 9/2026, cả nước đã xử lý 4.372/4.846 dự án tồn đọng, tương đương 90,2%, với tổng vốn đầu tư hơn 2,38 triệu tỷ đồng. Riêng TP.HCM, 723/1.338 dự án vướng mắc đã được tháo gỡ. Tiến độ này góp phần khơi thông nguồn lực đất đai, cải thiện khả năng triển khai dự án và tạo thêm dư địa cho nguồn cung trong trung hạn, sau thời gian dài bị đình trệ.
- **Nhìn chung**, thị trường đang chuyển từ giai đoạn phục hồi nguồn cung sang giai đoạn kiểm chứng sức cầu. Dù pháp lý được tháo gỡ sẽ tạo nền tảng cho chu kỳ phát triển tiếp theo, thanh khoản vẫn cần thời gian để cải thiện. Trong đó, mặt bằng giá hợp lý, chi phí vốn và khả năng đáp ứng nhu cầu ở thực sẽ là những yếu tố quyết định tốc độ phục hồi của thị trường. Về phía doanh nghiệp, việc chủ động tái cơ cấu danh mục dự án, kiểm soát đòn bẩy tài chính và linh hoạt chính sách bán hàng sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì dòng tiền và nắm bắt cơ hội khi thị trường hồi phục.

2. CHI PHÍ VỐN HẠ NHIỆT NHẸ, ÁP LỰC TÀI CHÍNH VẪN HIỆN HỮU

Lãi suất huy động tăng trở lại, phản ánh cạnh tranh nguồn vốn gia tăng khi nhu cầu tín dụng duy trì cao



Lãi suất phát hành TP BĐS duy trì quanh vùng cao để bù rủi ro pháp lý và dòng tiền



Nguồn: Fiinpro, OCBS tổng hợp

Trong 9T2026, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao, gây áp lực lên chi phí vốn doanh nghiệp và khả năng mua nhà. Tuy nhiên, từ tháng 10, các động thái điều hành của NHNN đã bắt đầu giúp lãi suất hạ nhiệt, mở ra kỳ vọng cải thiện điều kiện tiếp cận vốn trong những tháng cuối năm.

1. Lãi suất neo cao trong 9T2026, bắt đầu có tín hiệu điều chỉnh nhẹ từ cuối tháng 10

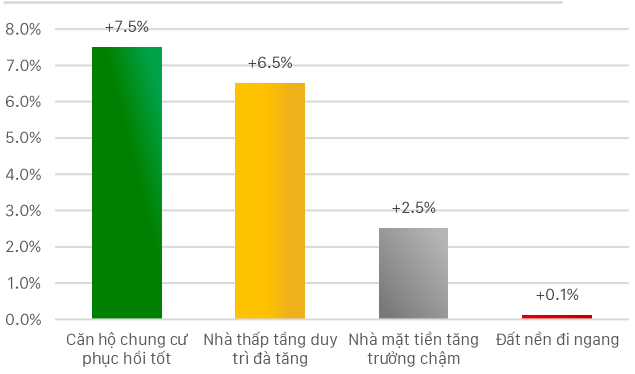
- Trong 9T2026, lãi suất huy động 6 tháng-12 tháng phổ biến ở mức 5,9-7,5%/năm; lãi suất vay mua nhà ưu đãi khoảng 10,9%/năm, sau thời gian ưu đãi có thể tăng lên 13-15%/năm, thậm chí cao hơn, cùng với hạn mức tín dụng còn hạn chế. Mặt bằng lãi suất cao không chỉ làm tăng chi phí vay vốn của doanh nghiệp mà còn khiến người mua nhà thận trọng hơn, kéo dài quyết định xuống tiền và ảnh hưởng đến thanh khoản thị trường.
- Bước sang tháng 10, NHNN triển khai các biện pháp giảm mặt bằng lãi suất, yêu cầu các ngân hàng tiết giảm chi phí và hạ lãi suất huy động, cho vay. Đến ngày 4/11, cả 46/46 ngân hàng thương mại đã giảm lãi suất tiền gửi niêm yết từ 6 tháng trở lên, phổ biến 0,5-0,7 điểm %/năm. Theo NHNN, lãi suất tiền gửi mới bình quân cuối tháng 10 giảm khoảng 0,4 điểm %, trong khi lãi suất cho vay mới giảm 0,2-0,5 điểm % so với giữa tháng.
- Các giải pháp hỗ trợ tiếp tục được triển khai: Hơn 20 ngân hàng đã công bố chương trình tín dụng ưu đãi, giảm 1,5-2 điểm %/năm đối với lĩnh vực sản xuất, kinh doanh và các lĩnh vực ưu tiên. Bên cạnh đó, NHNN triển khai nghiệp vụ hoán đổi ngoại tệ sang VND kỳ hạn 6 tháng từ ngày 3/11 nhằm bổ sung thanh khoản cho hệ thống. Những giải pháp này được kỳ vọng tiếp tục kéo giảm chi phí vốn, qua đó hỗ trợ doanh nghiệp và người mua nhà rõ nét hơn trong thời gian tới.

2. Áp lực tín dụng và nghĩa vụ nợ vẫn hiện hữu

- Tính đến ngày 31/8/2026, dư nợ tín dụng bất động sản đạt 5,21 triệu tỷ đồng, tăng 9,49% so với cuối năm 2025 và chiếm 25,39% tổng dư nợ toàn nền kinh tế. Đáng chú ý, tín dụng kinh doanh bất động sản tăng 19,59%, cao hơn đáng kể mức tăng 1,02% của dư nợ phục vụ nhu cầu tiêu dùng và tự sử dụng. Điều này cho thấy dòng vốn đang tập trung nhiều hơn vào phía doanh nghiệp, trong khi khả năng tiếp cận vốn của người mua nhà còn hạn chế. Bên cạnh đó, bất động sản vẫn thuộc nhóm lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro cao và chịu sự giám sát chặt chẽ của hệ thống ngân hàng.
- **Áp lực trái phiếu:** Khối lượng trái phiếu bất động sản đáo hạn trong Q4/2026 ước khoảng 39.000 tỷ đồng, tạo áp lực lên dòng tiền và khả năng cân đối nguồn vốn, đặc biệt đối với các doanh nghiệp có đòn bẩy tài chính cao hoặc tiến độ bán hàng chậm.
- **Nhìn chung**, lãi suất đã xuất hiện tín hiệu hạ nhiệt, nhưng tác động tích cực đến thị trường bất động sản cần thêm thời gian để phản ánh vào chi phí vay mua nhà và vốn phát triển dự án. Nếu xu hướng giảm được duy trì, sức mua có thể từng bước cải thiện, đồng thời giảm áp lực tài chính cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, áp lực đáo hạn trái phiếu vẫn hiện hữu, khiến khả năng phục hồi có sự phân hóa, phụ thuộc vào năng lực tài chính và tiến độ triển khai dự án của từng doanh nghiệp.

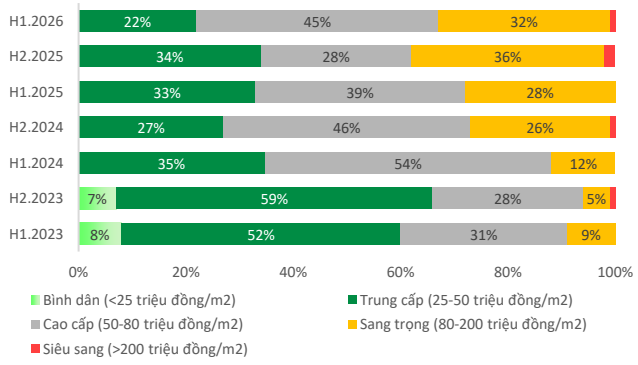
3. TRIỂN VỌNG CÁC PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN

Diễn biến giá BĐS 10T2026



Nguồn: Biggee.vn, OCBS tổng hợp trình bày

Giá trị giao dịch CHCC thương mại 6 tháng theo phân khúc



Nguồn: VARS, OCBS tổng hợp

BĐS công nghiệp tiếp tục là điểm sáng nhờ dòng vốn FDI và nhu cầu mở rộng sản xuất, trong khi thị trường nhà ở bước vào giai đoạn điều chỉnh, phân hóa rõ hơn giữa các phân khúc và khu vực. BĐS thương mại duy trì triển vọng tích cực nhờ sức mua và hoạt động dịch vụ cải thiện, tạo nền tảng cho nhu cầu thuê mặt bằng trong thời gian tới.

1. BĐS Công nghiệp tiếp tục hưởng lợi từ dòng tiền FDI

- Trong 10T2026, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 54,85 tỷ USD, tăng 74% so với cùng kỳ; vốn thực hiện đạt 24.08 tỷ USD, tăng 13,1% và cao nhất cùng kỳ 5 năm. Riêng lĩnh vực chế biến, chế tạo thu hút 24,19 tỷ USD vốn đăng ký mới và điều chỉnh, chiếm 51,6%, tạo nền tảng cho nhu cầu thuê đất công nghiệp và nhà xưởng
- Tỷ lệ lấp đầy đất KCN đạt 75,6% tại miền Nam và 67,2% tại miền Bắc trong Q3/2026. Phân khúc nhà xưởng xây sẵn duy trì mức cao hơn, lần lượt đạt 92,6% và 85,6%, cho thấy nhu cầu thuê vẫn ổn định tại các trung tâm sản xuất trọng điểm.

2. BĐS Nhà ở và đất nền: Nguồn cung tăng, sức mua chọn lọc

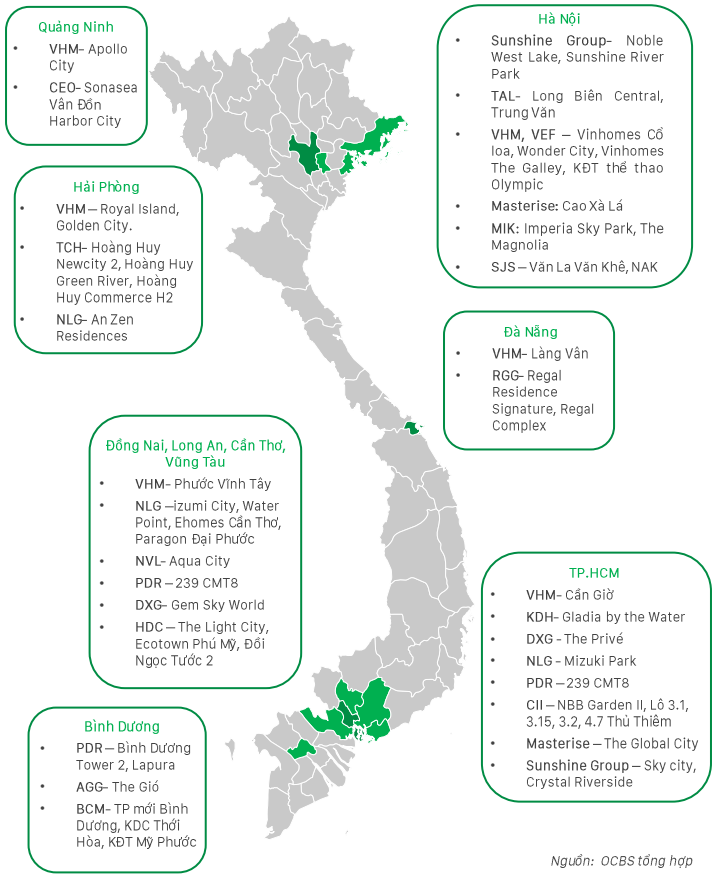
- Trong Q3/2026, thị trường ghi nhận 31.844 sản phẩm mở bán mới nhưng chỉ có 12.520 giao dịch, tương ứng tỷ lệ hấp thụ 39,3%. Khoảng cách giữa nguồn cung và giao dịch cho thấy sức mua vẫn thận trọng, đặc biệt trong bối cảnh mặt bằng giá căn hộ duy trì ở mức cao. Theo dữ liệu tổng hợp, đà tăng giá căn hộ đã chậm lại từ giữa năm, với mức tăng dưới 3% so với tháng 6/2026, trong khi phân khúc nhà thấp tầng có xu hướng đi ngang và một số dự án bắt đầu điều chỉnh giá bán. Điều này cho thấy thị trường đang dần chuyển từ trạng thái tăng trưởng theo giá sang cạnh tranh bằng giá trị thực và khả năng đáp ứng nhu cầu ở.
- Đối với đất nền và nhà mặt tiền, mặt bằng giá nhìn chung đi ngang, một số khu vực vùng ven đã xuất hiện điều chỉnh giảm. Đất mặt tiền là phân khúc tăng trưởng thấp nhất trong 9T2026, trong khi Đà Nẵng ghi nhận mức tăng 12,3%. Diễn biến này cho thấy thị trường không giảm giá đồng loạt mà đang phân hóa rõ theo khu vực và tiềm năng khai thác.
- Nhà ở xã hội tiếp tục được ưu tiên thúc đẩy, với 170 dự án hoàn thành, cung cấp 46.962 căn trong 9T2026; lũy kế cả nước có 947 dự án với 910.933 căn. Thời gian tới, sản phẩm giá phù hợp, pháp lý rõ ràng và đáp ứng nhu cầu ở thực sẽ có lợi thế hấp thụ, trong khi phân khúc cao cấp và sản phẩm đầu tư cần thêm thời gian cải thiện thanh khoản.

3. BĐS thương mại: Tiêu dùng thúc đẩy thị trường cho thuê.

- Trong 10T2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 6.618,9 nghìn tỷ đồng, tăng 13,5% so với cùng kỳ. Trong đó, doanh thu bán lẻ hàng hóa tăng 12,9%, dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 17%, du lịch lữ hành tăng 18,1%, tạo động lực cho nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ và trung tâm thương mại. Tại TP.HCM, nguồn cung bán lẻ duy trì khoảng 1,24 triệu m² trong Q3/2026, chưa ghi nhận dự án mới đi vào hoạt động.
- Sức mua nội địa và hoạt động dịch vụ cải thiện hỗ trợ nhu cầu mở rộng của các thương hiệu bán lẻ, ăn uống và giải trí. Tuy nhiên, hiệu quả khai thác mặt bằng vẫn phụ thuộc vào vị trí, lưu lượng khách và khả năng tạo doanh thu của khách thuê.
- Nhìn chung, các trung tâm thương mại có vị trí thuận lợi, cơ cấu khách thuê đa dạng và năng lực vận hành tốt có lợi thế duy trì tỷ lệ lấp đầy. Ngược lại, dự án thiếu lợi thế vị trí hoặc có chi phí vận hành cao vẫn đối mặt với áp lực cạnh tranh.

4. ĐỘNG LỰC THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THỜI GIAN TỚI

Các dự án đang và sắp được triển khai của một số doanh nghiệp



Nguồn: OCBS tổng hợp

Trong thời gian tới, hạ tầng liên vùng và tiến độ tháo gỡ pháp lý được kỳ vọng mở rộng dư địa phát triển, thúc đẩy nguồn cung và cải thiện triển vọng thị trường bất động sản. Tuy nhiên, sức mua có thể phục hồi chậm do giá nhà cao và chi phí vốn còn là rào cản

1. Hạ tầng liên vùng mở rộng không gian phát triển

- Trong Q4/2026 và năm 2027, việc đưa sân bay Long Thành vào khai thác cùng tiến độ hoàn thiện các tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành, Biên Hòa – Vũng Tàu và Vành đai 3, Vành đai 4 TP.HCM được kỳ vọng tăng cường kết nối liên vùng. Qua đó, các khu vực vệ tinh có thêm điều kiện thu hút dân cư, doanh nghiệp sản xuất và hoạt động logistics.
- Tác động thị trường: Bất động sản tại các khu vực hưởng lợi từ hạ tầng có thể gia tăng sức hút, đặc biệt là đô thị vệ tinh, khu công nghiệp và kho vận. Tuy nhiên, cơ hội đầu tư sẽ tập trung tại những nơi có kết nối thực tế, tiện ích đồng bộ và nhu cầu khai thác rõ ràng, thay vì chỉ dựa trên kỳ vọng quy hoạch.

2. Tháo gỡ pháp lý, kỳ vọng khơi thông nguồn cung

- Tiến độ xử lý các dự án tồn đọng tiếp tục cải thiện, tạo điều kiện khơi thông nguồn lực đất đai và đưa dự án trở lại triển khai. Đến cuối tháng 10/2026, cả nước đã xử lý 3.611/4.963 dự án tồn đọng, tương đương 72,8%, cho thấy dư địa phục hồi nguồn cung vẫn còn đáng kể. Đây cũng là tiền đề để đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đã đình trệ, bổ sung sản phẩm ra thị trường.
- Lợi thế cạnh tranh: Khả năng phục hồi sẽ phụ thuộc vào tiến độ hoàn thiện thủ tục, năng lực tài chính và triển khai của từng chủ đầu tư. Doanh nghiệp sở hữu dự án pháp lý rõ ràng, sẵn sàng mở bán sẽ có lợi thế trong việc đón đầu nhu cầu, rút ngắn thời gian đưa sản phẩm ra thị trường và cải thiện dòng tiền kinh doanh.

3. Thanh khoản phân hóa theo giá bán và nhu cầu thực

- Sức mua có thể cải thiện khi nguồn cung đa dạng hơn và chính sách bán hàng linh hoạt được triển khai. Tuy nhiên, giá nhà cao và chi phí vay vẫn là rào cản khiến thanh khoản phục hồi chậm. Phân khúc có mức giá phù hợp, pháp lý minh bạch và đáp ứng nhu cầu ở thực được kỳ vọng duy trì sức hấp thụ tốt hơn.
- Rủi ro cần lưu ý: Đất nền xa khu dân cư, thiếu tiện ích hoặc có giá bán vượt giá trị khai thác thực tế vẫn đối mặt nguy cơ thanh khoản thấp. Nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy cao cần thận trọng trước áp lực chi phí nắm giữ. Thị trường có thể tiếp tục phân hóa khi dòng tiền ưu tiên tài sản có khả năng khai thác và chuyển nhượng tốt.

4. Định hướng 2027: nguồn cung gia tăng, cạnh tranh rõ nét

- Năm 2027, nguồn cung căn hộ dự kiến tiếp tục mở rộng. Theo dự báo của các đơn vị nghiên cứu, Hà Nội có thể đón khoảng 35.000 căn hộ mới, trong khi TP.HCM và khu vực mở rộng dự kiến bổ sung khoảng 42.600 căn. Nguồn cung gia tăng sẽ mở rộng lựa chọn cho người mua, đồng thời thúc đẩy cạnh tranh về giá bán và khả năng hấp thụ, đặc biệt tại các khu vực tập trung nhiều dự án mới.
- Kỳ vọng: Hạ tầng từng bước hoàn thiện và pháp lý tiếp tục được tháo gỡ sẽ tạo nền tảng cho thị trường phục hồi trong năm 2027. Thanh khoản được kỳ vọng cải thiện, với dòng tiền ưu tiên các dự án có kết nối tốt và đáp ứng nhu cầu thực, góp phần nâng cao chất lượng phục hồi của toàn thị trường.



VÀNG

THÁNG 10/2026

Cầu dự trữ hỗ trợ, dòng tiền đầu tư còn phân hóa

VÀNG GIẢM THÁNG THỨ HAI, CẦU ETF VÀ DỰ TRỮ VẪN HỖ TRỢ

Giá giảm dù ETF tiếp tục mua ròng. Cầu ngân hàng trung ương quý III tăng mạnh, trong khi chênh lệch SJC mở rộng cuối tháng 10.

GIÁ VÀNG T10
−6,3% trong tháng
3.913 USD/oz cuối T10

ETF VÀNG T10
+2,66 tỷ USD
nắm giữ +19,1 tấn

CẦU NHTW Q3
321,2 tấn mua ròng
+42,0% so với cùng kỳ

SJC CUỐI T10
141,4 triệu đồng/lượng
cao hơn quy đổi 15,7%

↑ GIÁ VÀ VĨ MÔ

Dòng tiền rời vàng gây áp lực dù trái phiếu phục hồi

- Giá LBMA PM giảm 6,3% trong tháng 10, còn 3.913 USD/oz. Đây là tháng giảm thứ hai liên tiếp.
- Theo WGC, dịch chuyển vốn sang trái phiếu và bán trên thị trường kỳ hạn gây sức ép lên giá.
- Vị thế mua ròng COMEX giảm 94 tấn, còn 560 tấn. Nhóm quản lý tiền giảm 53 tấn.

Lợi suất giảm trong một phần tháng 10 chưa đủ bù áp lực bán và dịch chuyển danh mục.

⇄ ETF VÀ DỰ TRỮ

ETF chậm lại, ngân hàng trung ương duy trì tích lũy

- ETF hút 2,66 tỷ USD, thấp hơn khoảng 73% so với tháng 9. Nắm giữ vẫn tăng lên 4.275,1 tấn.
- Cầu NHTW quý III đạt 321,2 tấn, đưa lũy kế 9 tháng lên 675,2 tấn theo ước tính WGC.
- Trung Quốc công bố mua thêm 26 tấn trong tháng 10. Cầu dự trữ tiếp tục hỗ trợ trung hạn.

Cầu NHTW ước tính theo quý khác số công bố tháng. Không cộng hai chuỗi để suy ra tổng mới.

→ VIỆT NAM VÀ CUNG

SJC giảm chậm hơn thế giới, chênh lệch tăng mạnh

- Giá bán SJC giảm 0,8% trong tháng 10, từ 142,5 còn 141,4 triệu đồng/lượng.
- Vàng thế giới giao ngay quy đổi giảm từ 132,05 còn 122,17 triệu đồng/lượng theo tỷ giá bán VCB.
- Chênh lệch SJC tăng từ 10,45 lên 19,23 triệu đồng/lượng, làm tăng rủi ro khi mức chênh lệch thu hẹp.

Lợi nhuận vàng nội địa chịu đồng thời giá quốc tế, tỷ giá và chênh lệch trong nước.

Cầu dự trữ và ETF tạo nền tảng trung hạn, nhưng chưa đủ xác nhận đáy giá. Kỳ vọng phục hồi cần áp lực bán giảm và điều kiện vĩ mô thuận lợi hơn. Với SJC, chênh lệch nội địa cao là rủi ro cần theo dõi riêng.

Nguồn WGC ETF T10, GDT Q3/2026; dữ liệu giá cung cấp đến 09/11. LBMA PM và giá giao ngay là hai chuỗi riêng.

GIÁ QUỐC TẾ ĐIỀU CHỈNH, CHÊNH LỆCH SJC MỞ RỘNG CUỐI THÁNG 10

Tổng kết tháng 10 theo giá ngày 30/10. Diễn biến tháng 11 được ghi riêng để đánh giá triển vọng, không gộp vào hiệu suất tháng.

LBMA CUỐI T10

3.913 USD/oz
–6,3% so với cuối T9

LÃI SUẤT FED

3,75–4,00%
giữ nguyên ngày 28/10

SJC MUA VÀ BÁN

138,4 và 141,4 triệu đồng/lượng ngày 30/10

CHÊNH LỆCH SJC

+19,23 triệu đồng/lượng
+15,7% so với quy đổi

ÁP LỰC NGẮN HẠN

Chính sách Fed tiếp tục tạo rủi ro hai chiều

- Fed giữ lãi suất ngày 28/10, trong khi hai thành viên muốn tăng thêm 0,25 điểm %. Lạm phát còn cao.
- Trong tháng 10, mua trái phiếu trú ẩn và bán vị thế vàng cùng diễn ra. Vàng không tăng theo lợi suất giảm một cách máy móc.
- Cập nhật 16/11 của WGC ghi nhận USD mạnh lên và lợi suất thực Mỹ 10 năm tăng khoảng 30 điểm cơ bản từ đầu tháng.

Diễn biến tháng 11 làm tăng sức ép ngắn hạn, nhưng chưa xác định quyết định tiếp theo của Fed.

GIÁ VÀNG VIỆT NAM

Chênh lệch cuối tháng 10 cao hơn đáng kể tháng 9

- Ngày 30/10, giá giao ngay 3.898,9 USD/oz và tỷ giá bán VCB 25.990 đồng/USD cho mức quy đổi 122,17 triệu đồng/lượng.
- SJC bán cao hơn quy đổi 19,23 triệu, so với 10,45 triệu cuối tháng 9. Chênh lệch mua–bán là 3 triệu.
- Đến 09/11, SJC bán 142 triệu, cao hơn quy đổi 14,51 triệu (+11,4%). Chênh lệch đã thu hẹp.

Nguồn cung theo cơ chế cấp phép mới còn phụ thuộc hạn mức và triển khai, chưa mặc định tăng ngay.

TRIỂN VỌNG QUÝ IV

Kỳ vọng phục hồi cần được xác nhận bằng dòng tiền

- Thuận lợi hơn nếu USD và lợi suất thực hạ, ETF mua bền hơn và cầu vật chất duy trì khi giá giảm.
- Bất lợi nếu kỳ vọng thắt chặt tăng, ETF rút vốn hoặc nhu cầu tiền mặt thúc đẩy bán vàng.
- Nhịp hồi sau bầu cử Mỹ đầu tháng 11 chưa đủ xác nhận đổi xu hướng. SJC còn chịu rủi ro chênh lệch nội địa co lại.

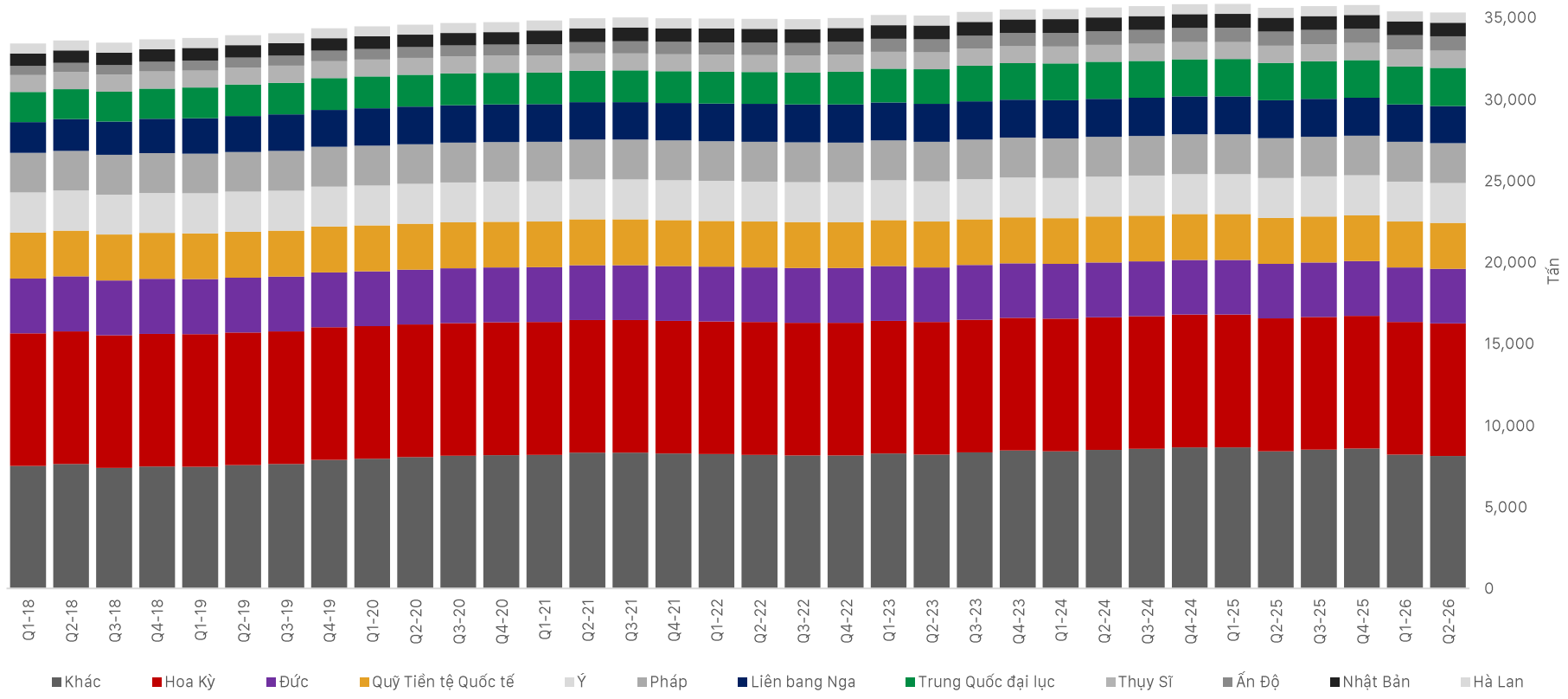
Theo dõi đồng thời giá thế giới, tỷ giá, dòng ETF và chênh lệch SJC trước khi tăng tỷ trọng.

Kịch bản cơ sở là giá còn biến động mạnh. Cầu dài hạn hỗ trợ vai trò đa dạng hóa, nhưng thời điểm phân bổ cần xét chi phí cơ hội và dòng tiền. Với SJC, giá thế giới hồi phục chưa bảo đảm lợi nhuận nếu chênh lệch thu hẹp.

Nguồn Fed 28/10; WGC 06–16/11; dữ liệu giá; NĐ 232/2025. Quy đổi theo 37,5/31,1034768, chưa gồm thuế/phí nhập khẩu.

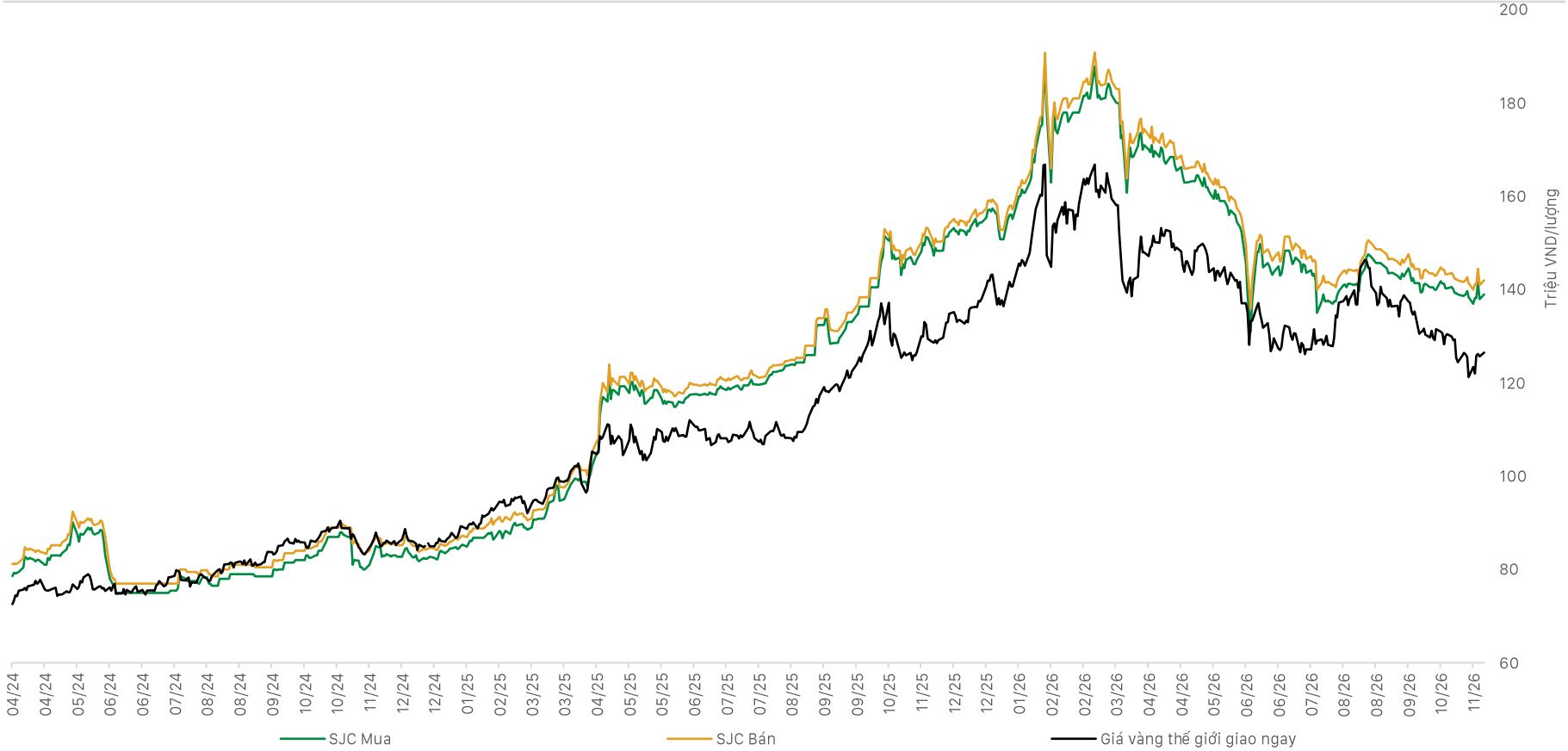
GIÁ QUỐC TẾ ĐIỀU CHỈNH, CHÊNH LỆCH SJC MỞ RỘNG CUỐI THÁNG 10

Dự trữ vàng của các ngân hàng trung ương



GIÁ QUỐC TẾ ĐIỀU CHỈNH, CHÊNH LỆCH SJC MỞ RỘNG CUỐI THÁNG 10

Giá vàng trong nước tiếp tục biến động mạnh theo giá thế giới nhưng duy trì đặc trưng riêng do cấu trúc cung – cầu nội địa



ETF VẪN TĂNG NẮM GIỮ, DÒNG VỐN THÁNG 10 CHẬM LẠI RÕ RỆT

Châu Âu và châu Á bù rút vốn tại Bắc Mỹ. Lượng vàng đạt kỷ lục cuối tháng nhưng giá giảm khiến tài sản quản lý thu hẹp.

DÒNG VỐN T10
+2,66 tỷ USD
thấp hơn khoảng 73% T9

NẮM GIỮ ETF
4.275,1 tấn cuối T10
+19,1 tấn trong tháng

AUM CUỐI T10
541,6 tỷ USD
–6% so với cuối T9

LŨY KẾ 10T
+41,18 tỷ USD
+245,7 tấn nắm giữ

QUY MÔ TOÀN CẦU

Lực mua còn duy trì nhưng tốc độ tích lũy giảm

- ETF hút vốn tháng thứ tư liên tiếp. Mua ròng 2,66 tỷ USD thấp hơn nhiều so với 9,95 tỷ tháng 9.
- Nắm giữ tăng 19,1 tấn, tương đương 0,45%, lên kỷ lục 4.275,1 tấn. AUM giảm còn 541,6 tỷ USD do giá vàng yếu.
- Tổng các quỹ hút vốn đạt 9,22 tỷ USD, đối ứng 6,56 tỷ rút vốn. Dòng ròng dương che khuất mức phân hóa lớn.

AUM giảm không đồng nghĩa rút vốn. Cần đọc riêng giá, lượng vàng và dòng vốn ròng.

DÒNG VỐN KHU VỰC

Châu Âu dẫn dắt, Bắc Mỹ chuyển sang rút vốn nhẹ

- Châu Âu hút 1,77 tỷ USD, châu Á 1,34 tỷ và khu vực khác 0,06 tỷ. Bắc Mỹ rút 0,51 tỷ USD.
- Trung Quốc hút 784 triệu USD, tăng nắm giữ 6,3 tấn. Ấn Độ hút 364 triệu USD, tăng 2,2 tấn.
- Châu Âu có 18 tuần hút vốn liên tiếp theo WGC. Nhu cầu phòng vệ tài khóa và đa dạng hóa hỗ trợ dòng mua.

Châu Âu và châu Á đóng góp lần lượt khoảng 44% và 45% dòng vốn ròng 10 tháng.

SỨC BỀN DÒNG VỐN

ETF hỗ trợ trung hạn, thị trường kỳ hạn còn thu hẹp

- Vị thế mua ròng COMEX giảm 94 tấn trong tháng 10, trong khi ETF tăng nắm giữ 19,1 tấn.
- Hai đại lượng khác cơ chế và phạm vi, không cộng trừ thành một dòng cung–cầu vật chất.
- Đầu tháng 11, ETF Trung Quốc ghi nhận rút vốn nhẹ, trong khi ETF Ấn Độ vẫn hút vốn. Khả năng giữ dòng mua cần tiếp tục kiểm chứng.

Dòng mua bền qua nhiều tuần và áp lực bán giảm sẽ củng cố triển vọng hơn số nắm giữ kỷ lục.

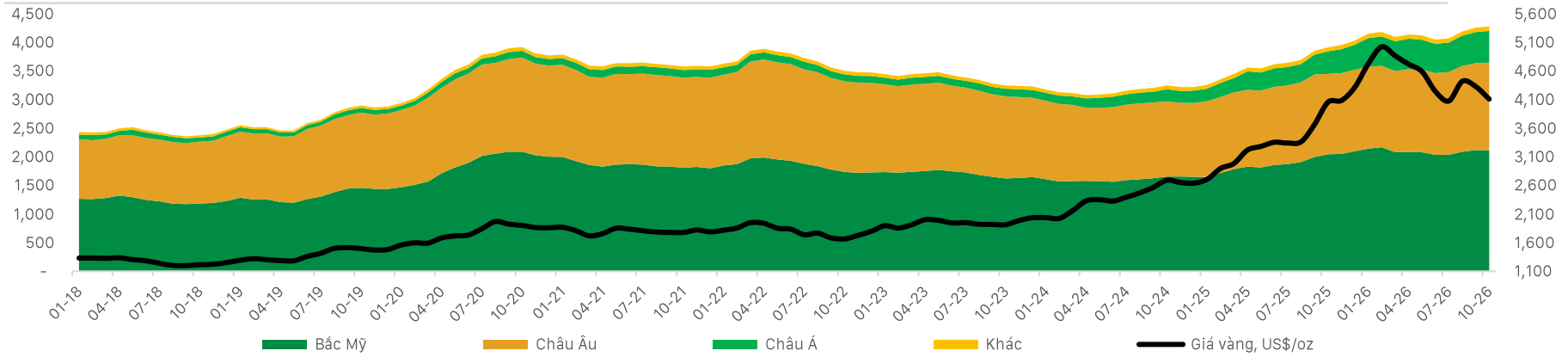
ETF tiếp tục tích lũy nhưng quy mô mua ròng giảm, đồng thời khác biệt giữa khu vực gia tăng. Tín hiệu tích cực là cầu chiến lược còn tồn tại, còn điều kiện phục hồi giá cần thêm sự ổn định của USD, lợi suất và vị thế kỳ hạn.

Nguồn WGC Gold ETF Commentary T10, ETF Flows 03/11/2026; China/India update 17/11. Dữ liệu tháng chốt 31/10/2026.

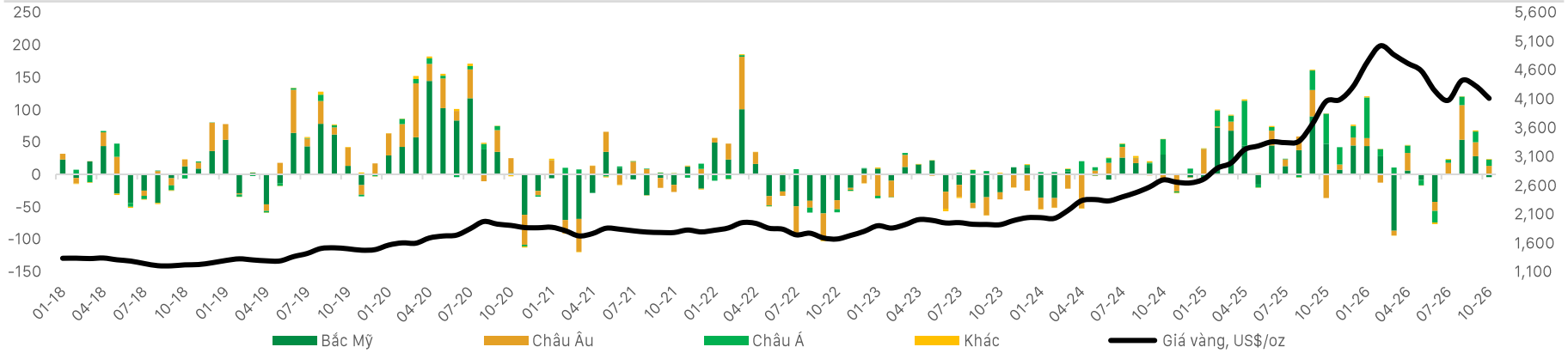
ETF VẪN TĂNG NẮM GIỮ, DÒNG VỐN THÁNG 10 CHẬM LẠI RÕ RỆT

OCBS

ETF vàng



Dòng vốn ETF



CẦU NHTW VÀ ETF BÙ TRANG SỨC YẾU, NGUỒN CUNG VẪN HẠN CHẾ

OCBS

Quý III/2026 là kỳ cung–cầu đầy đủ mới nhất. Tổng cầu gồm OTC và khoản khác đạt 1.368,6 tấn, giảm 1,1% so với cùng kỳ.

TỔNG CẦU Q3

1.368,6 tấn
9 tháng đạt 3.881,5 tấn

ĐẦU TƯ Q3

ETF +211,2 tấn
vàng thỏi/xu 267,8 tấn

NHTW Q3

321,2 tấn mua ròng
+42,0% so với cùng kỳ

NGUỒN CUNG Q3

Mỏ 1.070,9 tấn
tái chế 314,5 tấn

CƠ CẤU NHU CẦU

Cầu đầu tư tài chính bù suy yếu của nhu cầu tiêu dùng

- Tiêu dùng trang sức đạt 312,9 tấn, giảm 16,9%. Vàng thỏi/xu giảm 18,5%, còn 267,8 tấn.
- ETF mua 211,2 tấn, đảo chiều so với rút 47,3 tấn quý II theo số điều chỉnh. Công nghệ đạt 84,8 tấn (+3,3%).
- OTC và khoản khác đạt 143,5 tấn. Đây là ước tính có phần cân đối, không đồng nhất giao dịch vật chất đã xác nhận.

Tổng cầu dùng chế tác trang sức 340,1 tấn, gồm tiêu dùng 312,9 tấn và tồn kho tăng 27,2 tấn.

NHU CẦU DỰ TRỮ

Cầu dự trữ mạnh, châu Á cải thiện theo mùa vụ

- NHTW mua 321,2 tấn quý III; lũy kế 9 tháng 675,2 tấn. Trung Quốc dự trữ 2.409,6 tấn cuối quý III.
- Tháng 10, PBoC mua 26 tấn; rút vàng SGE đạt 94 tấn (+2% theo tháng, –24% theo năm).
- Nhập khẩu Ấn Độ ước 70 tấn tháng 10, so với 23 tấn tháng 9; cầu dịp lễ cải thiện nhưng còn dưới cùng kỳ.

Cầu vật chất phục hồi cục bộ chưa đồng nghĩa hồi phục đồng loạt. Không cộng dự trữ với dòng mua.

NGUỒN CUNG

Cung mỏ tăng nhưng tái chế yếu, chi phí tiếp tục cao

- Mỏ đạt 1.070,9 tấn (+2,9%); tái chế 314,5 tấn (–8,3%). Phòng hộ ròng –16,8 tấn; tổng cung 1.368,6 tấn.
- Chi phí duy trì toàn phần (AISC) quý II đạt 1.930 USD/oz, tăng 22% theo năm.
- Cung phản ứng chậm hỗ trợ trung hạn. AISC là chi phí bình quân, không phải mức sàn giá vàng.

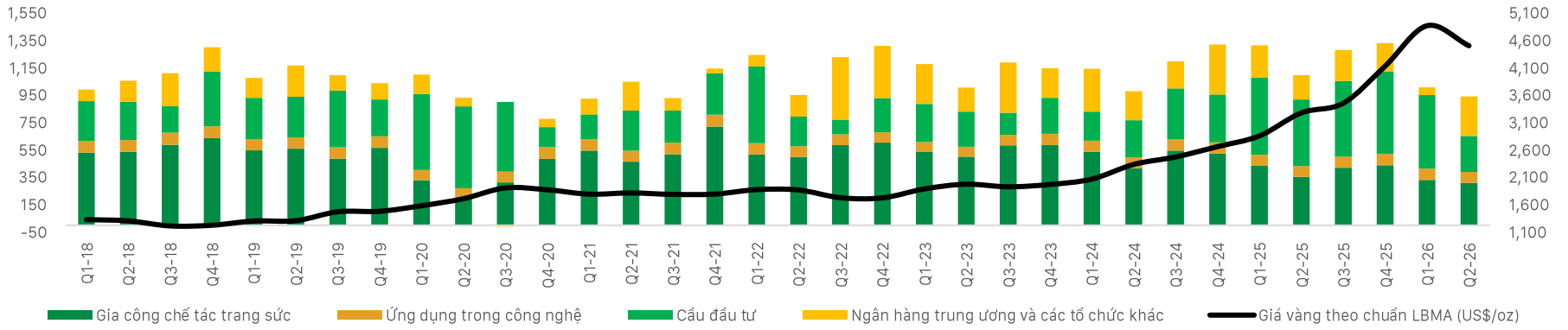
Tài liệu WGC về UAE và cấu trúc thị trường củng cố vai trò đa dạng hóa, không suy rộng tỷ lệ sở hữu sang Việt Nam.

NHTW và ETF tiếp tục là trụ đỡ trong bối cảnh trang sức yếu và cung tăng hạn chế. Kỳ vọng trung hạn còn cơ sở, song nhịp giá ngắn hạn phụ thuộc cầu đầu tư và môi trường vĩ mô, không thể suy ra thiếu hụt từ tổng cung–cầu cân bằng.

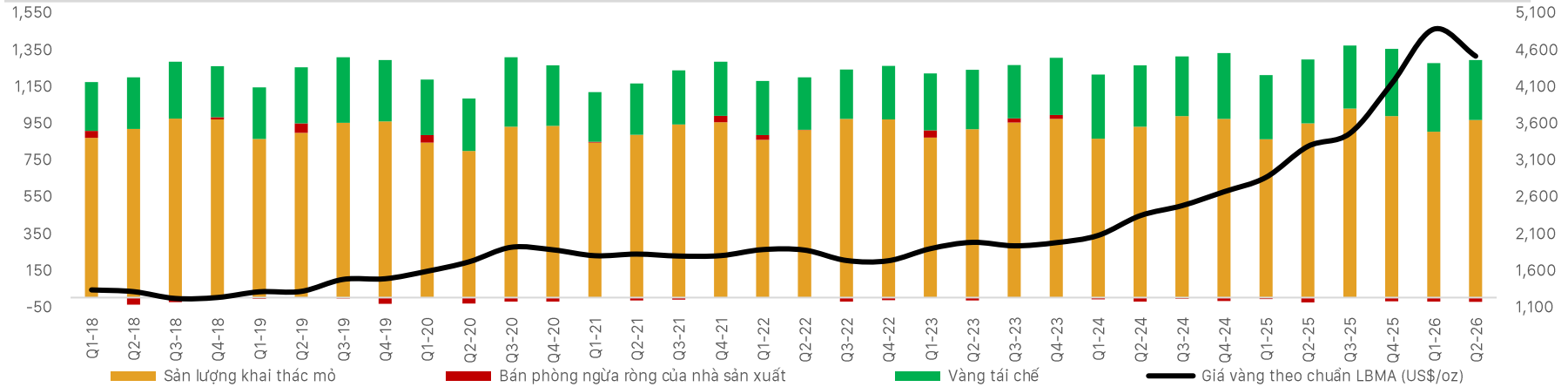
Nguồn WGC GDT Q3, bảng cân đối điều chỉnh; dự trữ Q3/IFS T11; China/India update; Metals Focus Q2 AISC. Kỳ dữ liệu được tách riêng.

CẦU NHTW VÀ ETF BÙ TRANG SỨC YẾU, NGUỒN CUNG VẪN HẠN CHẾ

Cầu vàng: Cơ cấu cầu đang thay đổi rõ rệt theo hướng giảm vai trò của tiêu dùng trang sức và tăng ảnh hưởng của nhu cầu đầu tư – dự trữ.



Nguồn cung vàng: toàn cầu ổn định hơn đáng kể so với biến động của cầu và giá vàng.





TÀI SẢN SỐ

THÁNG 10/2026
Cầu suy yếu, triển vọng phục hồi có điều kiện

TÀI SẢN SỐ ĐIỀU CHỈNH THÁNG 10, ETH GIẢM SÂU HƠN BITCOIN

Giá chốt 31/10/2026. Dòng vốn suy yếu và rủi ro vận hành làm gián đoạn đà phục hồi quý III.

TRẠNG THÁI	BITCOIN	ETHEREUM	CHÊNH HIỆU SUẤT
T10 điều chỉnh	T10 –7,36%	T10 –16,06%	ETH kém BTC

B BITCOIN

Mất vùng 80 nghìn USD, cần xây dựng lại nền giá

- BTC từ 83.627 xuống 77.470 USD trong tháng 10. Biên giá BID ngày là 76.809–85.815 USD.
- Cuối tháng, sự cố bảo mật sàn gây thêm áp lực bán theo Coinbase ngày 30/10.
- Nền cầu tổ chức quý III vẫn có giá trị dài hạn, nhưng chưa ngăn được điều chỉnh.

KỊCH BẢN TÍCH CỰC	RỦI RO
Lấy lại 80–82k	Mất 73–75k

Các vùng giá là tham chiếu tại 30/10, không phải mục tiêu chắc chắn.

E ETHEREUM

Mức giảm hơn gấp đôi BTC phản ánh rủi ro cao hơn

- ETH từ 2.681 xuống 2.251 USD, giảm 16,06%. Tỷ lệ ETH/BTC giảm 9,38% trong tháng.
- Hiệu suất kém BTC 8,69 điểm %, đảo ngược ưu thế tương đối trong quý III.
- Giá ngày thấp nhất tháng là 2.237 USD. Cần cầu mới để tái lập nền tích lũy.

KỊCH BẢN TÍCH CỰC	RỦI RO
Giữ vùng 2,24k	Mất đáy tháng

Vùng ETH do OCBS theo dõi từ chuỗi giá và nền tham chiếu cũ.

Tháng 10 đánh dấu sự suy yếu của đà phục hồi quý III. Triển vọng cần xác nhận bằng dòng tiền thực và khả năng giữ nền giá, thay vì chỉ dựa vào kỳ vọng ứng dụng blockchain dài hạn.

Nguồn: dữ liệu BID cung cấp, Coinbase 30/10. Hiệu suất 30/9–31/10/2026.

BITCOIN MẤT NỀN 80 NGHÌN USD, LỰC MUA TẬP TRUNG LÀM TĂNG RỦI RO

Phân tích tháng 10. Các mốc 73–75 nghìn và 80–82 nghìn USD phản ánh đánh giá tại 30/10.

TRẠNG THÁI
Điều chỉnh
cầu tập trung

THÁNG 10
–7,36%
77.470 USD cuối tháng

HỖ TRỢ
73–75k USD
tham chiếu 30/10

KHÁNG CỰ
80–82k USD
nền cũ cần lấy lại

1. GIÁ & GIÁ VỐN

Mức giảm cuối tháng đi kèm cú sốc vận hành

- Giá BID cao nhất ngày 4/10 là 85.815 USD, thấp nhất ngày 30/10 là 76.809 USD.
- Coinbase 30/10 ghi nhận bán mạnh sau sự cố sàn, dù lợi suất trái phiếu giảm.
- Nguồn cung từ người nắm giữ dài hạn giảm khoảng 429 nghìn BTC từ đỉnh cuối tháng 7.

DIỄN BIẾN GIÁ
Giá cuối tháng thấp hơn 9,7% so với mức BID ngày cao nhất tháng.

2. ETF / PHÁI SINH

Cầu mới phụ thuộc nhiều vào một nhóm nhà đầu tư

- Coinbase 23/10: từ đầu tháng 8, IBIT hút khoảng 6 tỷ USD, các ETF BTC Mỹ còn lại khoảng 0,5 tỷ USD.
- Trong cùng giai đoạn, doanh nghiệp mua khoảng 1,5 tỷ USD BTC, thấp hơn dòng ETF.
- Cầu tập trung làm giá nhạy hơn khi quỹ dẫn dắt giảm mua.

ĐIỂM NGHẼN
Cần quan sát độ rộng dòng vốn giữa các quỹ, thay vì một phiên hút vốn lớn.

3. VĨ MÔ & KỊCH BẢN

Lãi suất chưa hạ, vùng hỗ trợ cũ chuyển thành cản

- Fed ngày 28/10 giữ lãi suất 3,75–4,00%. Hai thành viên muốn tăng 0,25 điểm %.
- Tại 30/10, Coinbase chuyển vùng hỗ trợ về 73–75k và kháng cự về 80–82k USD.
- Mua trở lại cần đi cùng cầu giao ngay và áp lực bán giảm.

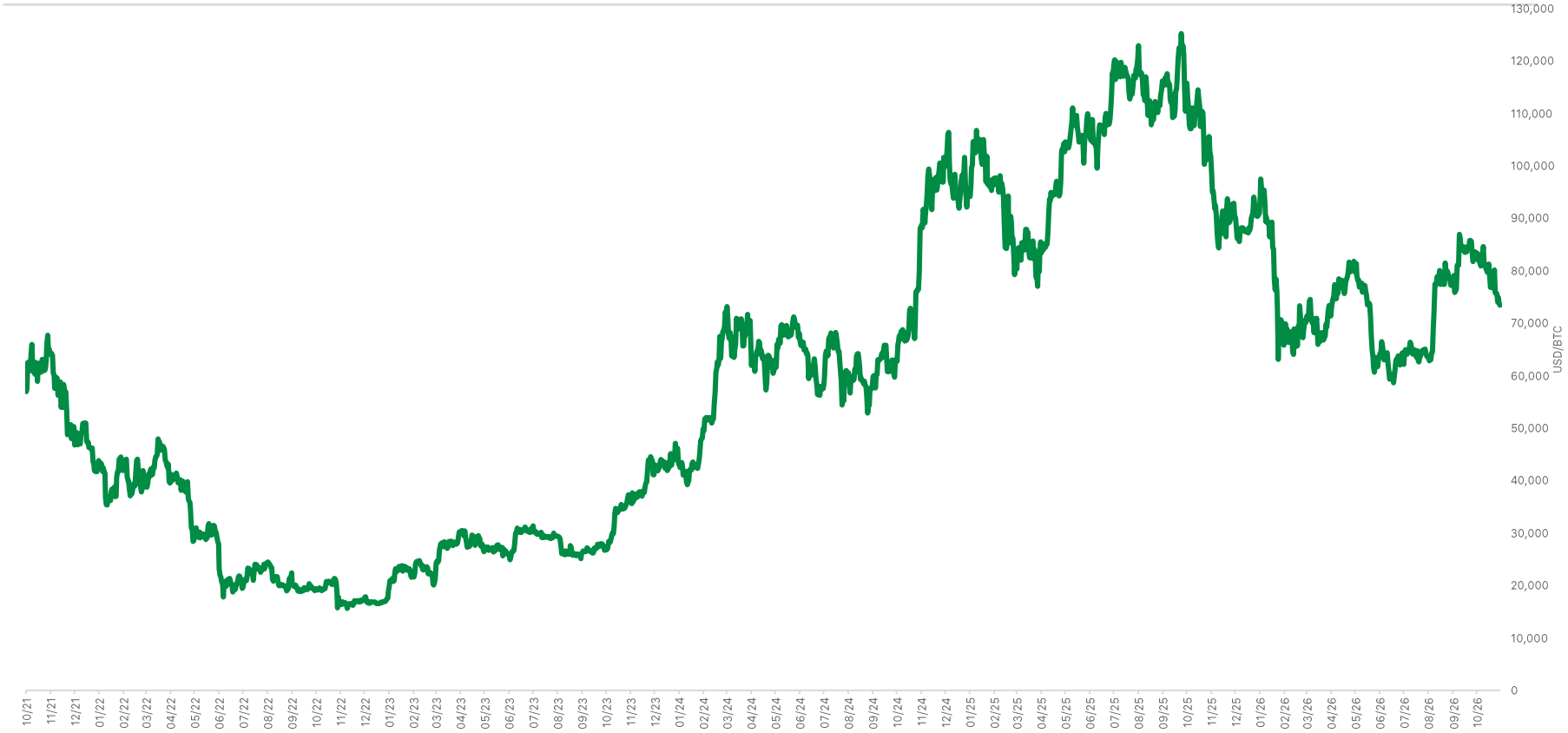
THEO DÕI
ETF ròng, mức tập trung vào IBIT và phản ứng tại vùng giá tham chiếu.

Bitcoin vẫn có nền cầu tổ chức, nhưng tháng 10 cho thấy nền cầu này chưa đủ rộng để hấp thụ áp lực bán. Kịch bản phục hồi đòi hỏi giá lấy lại vùng đã mất cùng dòng tiền bền hơn.

Nguồn: dữ liệu BID, Coinbase 23 và 30/10, Fed 28/10/2026.

BITCOIN MẤT NỀN 80 NGHÌN USD, LỰC MUA TẬP TRUNG LÀM TĂNG RỦI RO

Bitcoin



ETHEREUM GIẢM 16,06%, DÒNG VỐN VÀ VỊ THẾ ĐỀU KÉM THUẬN LỢI

Lợi thế quý III suy yếu trong tháng 10. Hoạt động mạng dài hạn cần chuyển thành cầu nắm giữ ETH.

TRẠNG THÁI
Giảm mạnh hơn BTC
chưa xác nhận đáy

THÁNG 10
–16,06%
2.251 USD

ETH / BTC
–9,38%
trong tháng 10

ĐÁY T10
2.237 USD
ngày 30/10

1. GIÁ & TƯƠNG QUAN

Tương quan giá cho thấy luân chuyển sang ETH suy yếu

- Giá BID ngày cao nhất là 2.712 USD ngày 5/10. Cuối tháng thấp hơn mức này 17,0%.
- Mức giảm tháng lớn hơn BTC 8,69 điểm %, phản ánh độ nhạy cao khi khẩu vị rủi ro giảm.
- Nhịp hồi cần vượt lại vùng 2.400–2.470 USD và giữ được cầu mới.

ĐIỀU KIỆN CẢI THIỆN
Giá phục hồi cùng thanh khoản, tránh chỉ tăng nhờ đóng vị thế bán.

2. ETF / LUÂN CHUYỂN

ETF rút vốn và sổ lệnh thiên về bên bán

- Báo cáo Coinbase 2/11: ETF ETH Mỹ rút vốn trong mọi tuần tháng 10.
- Độ sâu bên bán ETH tăng gần 30%. OI hợp đồng vĩnh cửu ETH giảm gần 15%.
- Tỷ lệ OI altcoin so với BTC giảm về khoảng 0,76 cuối tháng.

ĐIỂM NGHẼN
Vị thế thu hẹp có thể giảm đòn bẩy, nhưng phục hồi vẫn cần người mua.

3. NỀN TẢNG DÀI HẠN

DeFi tăng trưởng chưa bảo đảm lợi nhuận của token

- Charting Crypto Q4 dùng dữ liệu đến 30/9: TVL DeFi Ethereum tăng từ 37 lên 53 tỷ USD trong quý III.
- Hoạt động trên L2 mở rộng hệ sinh thái, nhưng cần theo dõi phí quay về L1 và mức đốt ETH.
- Giá trị ứng dụng chỉ hỗ trợ định giá bền khi tạo nhu cầu sử dụng và nắm giữ token.

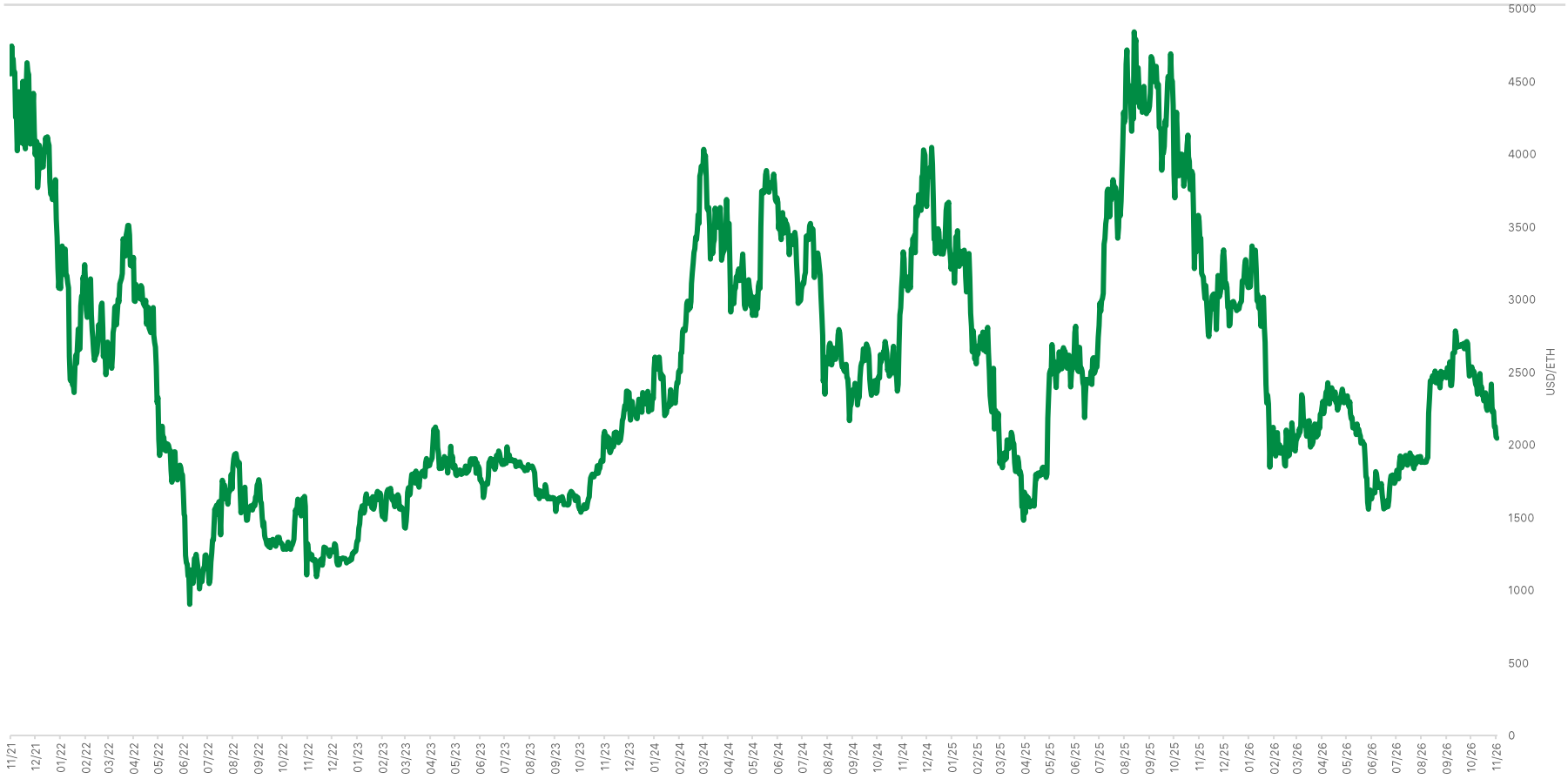
THEO DÕI
ETF ETH, phí L1, hoạt động L2 và hiệu suất ETH/BTC.

ETH có nền tảng ứng dụng, song tháng 10 phản ánh cầu đầu tư yếu hơn BTC. Luận điểm trung hạn cần bằng chứng về dòng vốn và giá trị kinh tế thu về token, bên cạnh tăng trưởng hoạt động mạng.

Nguồn: dữ liệu BID, Coinbase 02/11, Charting Crypto Q4 (dữ liệu 30/9).

ETHEREUM GIẢM 16,06%, DÒNG VỐN VÀ VỊ THẾ ĐỀU KÉM THUẬN LỢI

Ethereum



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. Tuy nhiên, OCBS không bảo đảm tính chính xác, đầy đủ hoặc cập nhật tuyệt đối của các thông tin do bên thứ ba cung cấp.

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 OCBS, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán OCBS. 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 OCBS

Tầng 26, Tòa nhà The Hallmark, Số 15 đường Trần Bạch Đằng, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (024) 7770 1212

Website: https://ocbs.com.vn/

Phòng phân tích

Email: research@ocbs.com.vn



THANK YOU