

BÁO CÁO CHIẾN LƯỢC PHÂN BỐ TÀI SẢN 2025

THỜI CƠ TRONG CHU KỲ MỚI

Báo cáo phân tích toàn diện các lớp tài sản qua lăng kính quản lý gia sản, phù hợp bối cảnh và khẩu vị đầu tư của người Việt.



THÔNGIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT FIDT

Kính gửi Quý đối tác, Quý khách hàng,

Trong bối cảnh chu kỳ kinh tế mới đang mở ra với vô vàn cơ hội và thách thức, việc quản lý và tối ưu hóa tài sản ngày càng trở thành yếu tố quan trọng để các cá nhân và gia đình hướng tới tăng trưởng bền vững. Đặc biệt, sự phân bổ danh mục đa lớp tài sản không chỉ là một chiến lược quản lý rủi ro, mà còn là chìa khóa giúp tận dụng hiệu quả các cơ hội đầu tư.

Báo cáo Chiến lược phân bổ tài sản 2025 của chúng tôi được xây dựng với mục tiêu đem lại một cái nhìn sâu sắc và toàn diện về triển vọng các kênh tài sản tại Việt Nam, từ cổ phiếu, trái phiếu, bất động sản, đến vàng và các tài sản mới như crypto. Thông qua góc độ quản lý gia sản, FIDT hy vọng báo cáo sẽ trở thành kim chỉ nam giúp quý vị đưa ra những quyết định đầu tư phù hợp, vừa cân bằng được khẩu vị rủi ro cá nhân, vừa đạt được hiệu quả tăng trưởng lâu dài.

Chúng tôi tin rằng, trong bất kỳ giai đoạn nào của nền kinh tế, sự chuẩn bị kỹ lưỡng, kết hợp với chiến lược phân bổ tài sản khoa học, luôn là nền tảng vững chắc để mỗi cá nhân và gia đình tận dụng tối đa tiềm năng phát triển.

FIDT xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của quý vị. Chúc quý vị thành công trong hành trình xây dựng và bảo vệ giá trị tài sản của mình.

Trân trọng,

Chủ tịch Hội đồng Quản trị FIDT

Huỳnh Minh Tuấn

TRỌNG ĐIỂM BÁO CÁO

KEY TAKEAWAYS

01.

Mỹ tái định hình kinh tế toàn cầu với chiến lược “Kinh tế Mỹ vì người Mỹ”

Các chính sách thời Donald Trump kỳ vọng sẽ định hình lại bức tranh kinh tế toàn cầu, thúc đẩy dòng vốn và sản xuất chuyển dịch về Mỹ và các quốc gia đồng minh.

02.

Việt Nam - Điểm đến ưu tiên trong chuỗi sản xuất - giá trị Công nghệ cao

Hiệp định Đối tác Chiến lược Toàn diện Mỹ - Việt Nam là cánh cửa vàng để Việt Nam gia nhập sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghệ cao, bán dẫn và AI.

03.

Kinh tế Việt Nam sẵn sàng bước vào Kỷ nguyên mới

Tương lai kinh tế trung hạn của Việt Nam được định hướng bởi 8 chiến lược trọng tâm từ Chính phủ, tạo nền móng cho sự phát triển bền vững và dài hạn.

04.

Rủi ro Vĩ mô trung hạn dần được kiểm soát, mở đường cho bứt phá

Rủi ro như tỷ giá, lãi suất và tiêu dùng suy yếu sẽ dần được kiểm soát, tạo cơ hội để kinh tế tăng trưởng toàn diện hơn vào nửa cuối năm 2025.

05.

Thị trường Chứng khoán tích lũy vững chắc, sẵn sàng bứt phá

Với định giá hợp lý và tăng trưởng lợi nhuận hấp dẫn, VN-Index được kỳ vọng đạt 1,300 - 1,500 điểm trong năm 2025, năm bản lề để thị trường chứng khoán khởi sắc.

06.

Chu kỳ Bất động sản 2025 - 2028 mở ra với tiềm năng khai phá

Bộ 3 Luật Đất đai được hoàn thiện giúp tháo gỡ nút thắt pháp lý, khơi thông nguồn cung và thúc đẩy Bất động sản đồng pha tăng trưởng cùng nền kinh tế.

07.

Quản trị danh mục và phân bổ tài sản là yếu tố then chốt

Lựa chọn chiến lược phân bổ tài sản thông minh và đúng thời điểm sẽ quyết định thành công của nhà đầu tư trong năm khởi đầu kỷ nguyên kinh tế đầy hứa hẹn 2025 - 2028.

NỘI DUNG

05. KINH TẾ TOÀN CẦU

14. KINH TẾ VIỆT NAM

26. TRIỂN VỌNG CÁC KÊNH TÀI SẢN

27. Cổ phiếu

36. Bất động sản

47. Tiền gửi

49. Trái phiếu

53. Vàng

58. Crypto

61. PHÂN BỐ ĐẦU TƯ

THẾ GIỚI

- Bức tranh Kinh tế Toàn cầu 2025: Vai trò Trung tâm của Mỹ
- Kinh tế Mỹ 2025: Tăng trưởng Nội lực – Ảnh hưởng Toàn cầu
- FED và Chính sách Cân bằng giữa Tăng trưởng và Lạm phát
- Suy thoái kinh tế Trung Quốc: Rủi ro Thuế nhập khẩu và Khủng hoảng Bất động sản
- Vai trò dẫn dắt của Mỹ, Sức ép với Kinh tế Trung Quốc, và Cơ hội đến với Việt Nam

BỨC TRANH KINH TẾ TOÀN CẦU 2025: VAI TRÒ TRUNG TÂM CỦA MỸ

Năm 2025, kinh tế toàn cầu sẽ được định hình lại sâu sắc dưới tác động của các chính sách kinh tế và yếu tố địa chính trị quan trọng.

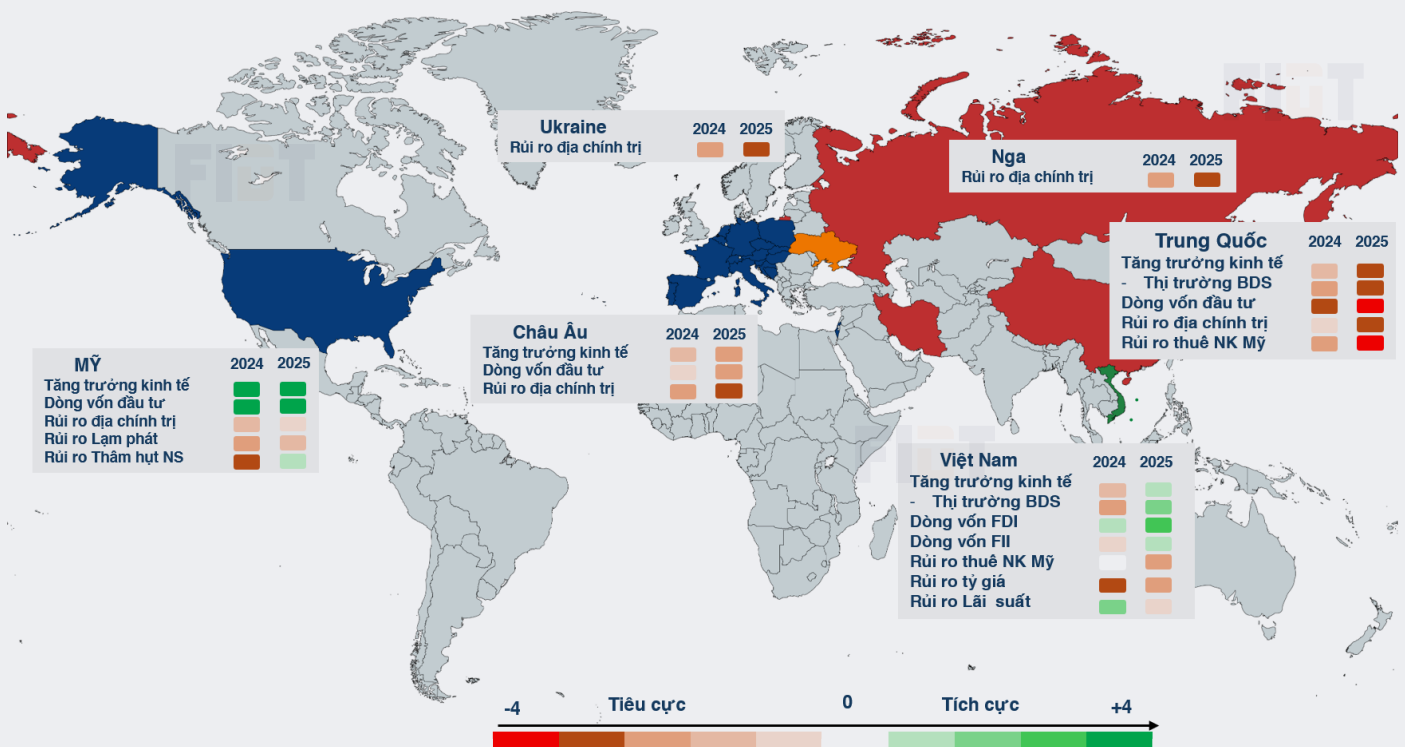
Đối với kinh tế Mỹ, các chính sách kinh tế "pro-growth" của chính quyền Donald Trump cùng định hướng tiền tệ của FED là hai nhân tố có ảnh hưởng trọng yếu. Những yếu tố này không chỉ tái định hình nền kinh tế Mỹ mà còn tác động sâu rộng đến dòng vốn, thương mại và chính sách tiền tệ toàn cầu.

Chính quyền Trump tiếp tục thúc đẩy các chính sách thương mại bảo hộ, cải cách thuế và đầu tư công, tạo lợi thế cho doanh nghiệp nội. Trong khi đó, FED duy trì mức lãi suất thấp để kích thích tăng trưởng kinh tế, nhưng cũng đối mặt với không ít thách thức trong việc kiểm soát lạm phát. Cả hai yếu tố này đang tạo ra áp lực lớn, đòi hỏi sự định hình lại chuỗi cung ứng và dòng vốn đầu tư toàn cầu. 2025 được xem là năm bản lề, định hình bức tranh kinh tế thế giới trong 5 năm tới.

Trong quá trình này, các quốc gia có khả năng tận dụng cơ hội từ những biến động sẽ vươn lên mạnh mẽ, trong khi nhiều khu vực khác sẽ phải đối mặt với không ít thách thức lớn hơn.

Hình 1: Bức tranh Kinh tế - Địa chính trị toàn cầu 2024 - 2025

BỨC TRANH KINH TẾ – ĐỊA CHÍNH TRỊ TOÀN CẦU 2024 - 2025



Nguồn: IMF, OECD, FIDT tổng hợp

Mỹ: Ngân hàng trung ương Mỹ, Bộ trưởng Tài chính Mỹ, Đề xuất chính sách từ Donald Trump, Goldman Sachs, Bank of America, nguồn dữ liệu cơ quan Chính phủ Mỹ

Châu Âu: Ngân hàng trung ương Châu Âu, Deutsche Bank, nguồn dữ liệu cơ quan Chính phủ Châu Âu

Trung Quốc: Ngân hàng trung ương Trung Quốc, nguồn dữ liệu cơ quan Chính phủ Trung Quốc

Việt Nam: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, nguồn dữ liệu cơ quan Chính phủ Việt Nam FIDT tổng hợp và phân tích

KINH TẾ MỸ 2025: TĂNG TRƯỞNG NỘI LỰC – ẢNH HƯỞNG TOÀN CẦU

Chính quyền Donald Trump tập trung vào hỗ trợ khu vực kinh tế tư nhân như một trụ cột chiến lược để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và định hình vai trò của Mỹ trong nền kinh tế toàn cầu.

Một trong những chính sách cốt lõi là việc **giảm thuế thu nhập doanh nghiệp (21% về 15%)**. Những thay đổi này không chỉ gia tăng lợi nhuận doanh nghiệp mà còn khuyến khích dòng vốn quay trở lại Mỹ, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghệ cao và sản xuất chiến lược.

Chính quyền Donald Trump cũng **đơn giản hóa quy trình pháp lý**, giảm thiểu các rào cản hành chính. Cùng với đó, chính quyền Trump **thông qua việc áp đặt thuế nhập khẩu cao** và tái đàm phán các hiệp định thương mại quốc tế. Đây là chiến lược nhằm bảo vệ các ngành công nghiệp trọng yếu của Mỹ trước sự cạnh tranh không lành mạnh trên thị trường quốc tế (đặc biệt là hàng hóa Trung Quốc), đồng thời

tạo lợi thế lớn đối với hàng hóa Mỹ trong chuỗi thương mại toàn cầu.

Tuy nhiên, các biện pháp bảo hộ này không tránh khỏi việc gây ra xáo trộn trong dòng vốn đầu tư và thương mại quốc tế, buộc các đối tác thương mại của Mỹ phải tái cơ cấu chiến lược kinh tế và chuỗi cung ứng của họ.

Đầu tư vào công nghệ cao và AI cũng là một phần không thể thiếu trong kế hoạch chiến lược này. Chính phủ đã phối hợp với khu vực tư nhân để tăng cường nghiên cứu và phát triển (R&D) trong các lĩnh vực mũi nhọn như sản xuất bán dẫn, y tế công nghệ cao và năng lượng tái tạo. Những sáng kiến này không chỉ củng cố vị thế của Mỹ trong các lĩnh vực đổi mới toàn cầu mà còn mở ra cơ hội việc làm và thị trường mới, đảm bảo sự bền vững và khả năng cạnh tranh dài hạn.

Bảng 1: Các chính sách kinh tế quan trọng định hình kinh tế Mỹ 2025 - 2028

CÁC CHÍNH SÁCH KINH TẾ QUAN TRỌNG ĐỊNH HÌNH KINH TẾ MỸ 2025 – 2028		
THAY ĐỔI CHÍNH SÁCH TÀI KHÓA	Ảnh hưởng dự kiến	
Áp dụng lại Khung ưu đãi thuế và Thúc đẩy việc làm 2017	TBD	
Giảm thuế Thu nhập doanh nghiệp từ 21% xuống 15%	25 tỷ USD	
Cho phép khấu trừ thuế từ khấu hao đầu tư và lãi vay với chi phí R&D	60 tỷ USD	
Giảm các loại thuế Thu nhập cá nhân	60 tỷ USD	
Cơ cấu cải cách bộ máy chính quyền		
Thành lập bộ máy tinh gọn thể chế Government Efficiency	Ước tính giảm 1000 tỷ USD/năm	
THAY ĐỔI CHÍNH SÁCH THUẾ NHẬP KHẨU - THƯƠNG MẠI	Thuế nhập khẩu hiện tại	Thuế nhập khẩu ước tính
Thuế nhập khẩu đối với hàng hóa toàn cầu	2.7%	12.7% (+ 10%)
Thuế nhập khẩu đối với hàng hóa Trung Quốc	13.7%	53.7% (+ 40%)

Nguồn: Goldman Sachs, Đề xuất chính sách từ Donald Trump, Goldman Sachs, FIDT tổng hợp

KINH TẾ MỸ 2025: TĂNG TRƯỞNG NỘI LỰC – ẢNH HƯỞNG TOÀN CẦU

Hệ quả của những chính sách hỗ trợ tư nhân và bảo hộ thương mại này là sự xáo trộn mạnh mẽ trong dòng vốn đầu tư quốc tế và thương mại toàn cầu.

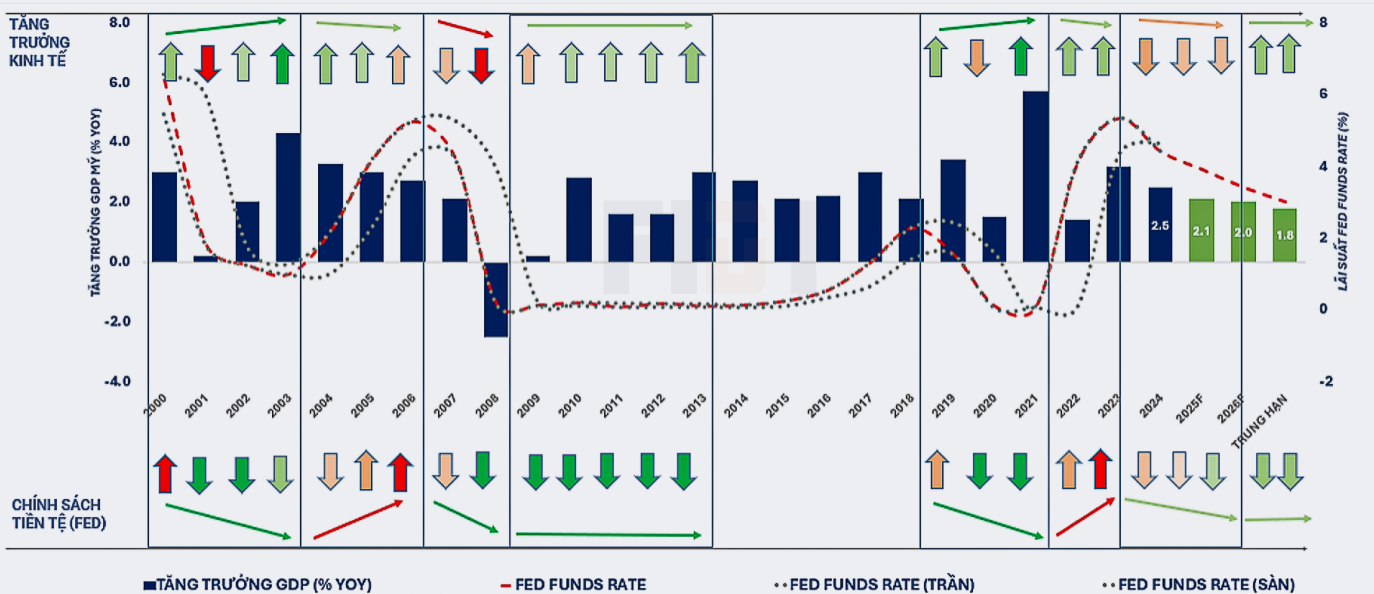
Nhiều doanh nghiệp quốc tế đã phải điều chỉnh chiến lược của mình để thích nghi với môi trường kinh tế mới, trong khi các quốc gia đối tác cũng đối mặt với áp lực tái cơ cấu các mối quan hệ kinh tế và chuỗi cung ứng. Với những thay đổi này, triển vọng kinh tế Mỹ trong giai đoạn 2025 - 2028 sẽ rất tốt, khi nền kinh tế không chỉ duy trì tăng trưởng ổn định mà còn mở rộng phạm vi ảnh hưởng trên toàn cầu.

Mỹ sẽ tiếp tục giữ vai trò **trung tâm** trong các lĩnh vực như **sản xuất chip, trí tuệ nhân tạo (AI) và năng lượng tái tạo**, định hình lại nền kinh tế thế giới theo hướng có lợi cho mình. Các ngành sản xuất trong nước sẽ có **lợi thế cạnh tranh** hơn so với các đối thủ quốc tế.

Kinh tế Mỹ được dự đoán sẽ bước vào giai đoạn **tăng trưởng ổn định**, với tiềm năng thiết lập những **chuẩn mực** mới trong sản xuất, thương mại và tài chính. Những tiến bộ trong công nghệ và kinh tế sẽ giúp Mỹ duy trì **vị thế dẫn đầu**, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong tương lai.



Biểu đồ 1: Mối quan hệ giữa Tăng trưởng kinh tế Mỹ và Chính sách tiền tệ FED trong chu kỳ kinh tế dài hạn



Nguồn: Ngân hàng trung ương Mỹ, Bloomberg, FIDT tổng hợp và phân tích

FED VÀ CHÍNH SÁCH CÂN BẰNG GIỮA TĂNG TRƯỞNG VÀ LẠM PHÁT

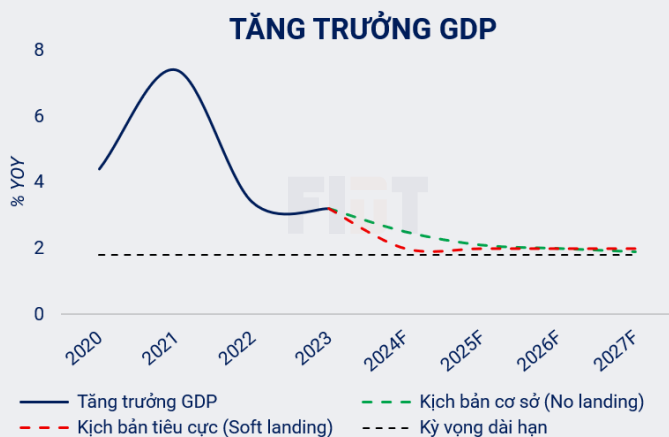
Nhân tố còn lại trong bức tranh kinh tế Mỹ tương lai chính là FED - người định hình yếu tố quan trọng nhất - dòng chảy USD toàn cầu.

Trước khi chính quyền Trump chiến thắng cuộc đua tổng thống Mỹ 2025 - 2028, **nền kinh tế Mỹ đã được dự đoán sẽ đi vào giai đoạn “hạ cánh mềm” đáng mong đợi trong chu kỳ tăng trưởng kinh tế trung dài hạn**, với 2025 vẫn là một năm bản lề chuyển đổi từ chính sách tiền tệ thắt chặt sang giai đoạn nới lỏng.

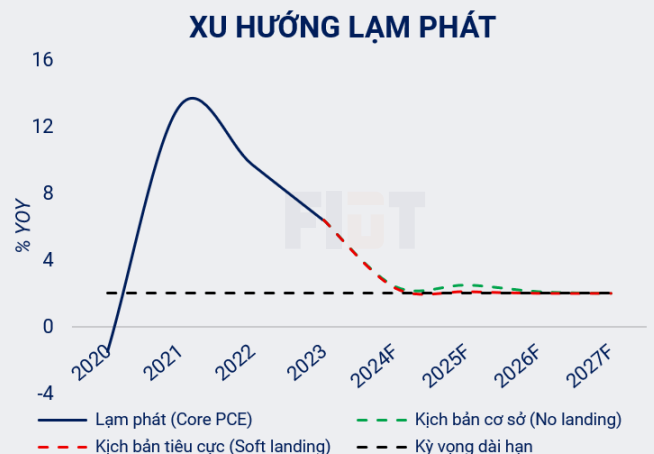
Tuy nhiên, lá bài Donald Trump đang thay đổi bối cảnh kinh tế vĩ mô Mỹ rõ ràng, tạo ra rủi ro một kịch bản kinh tế khó lường ngắn hạn – triển vọng cao trung hạn. **Kịch bản “no-landing” thay vì “soft landing” đang được nhắc đến**, với hàm ý chính là sự tăng trưởng kinh tế dự kiến “quá cao” trong tiềm năng trung dài hạn, dẫn đến rủi ro lạm phát một lần nữa quay trở lại với nền kinh tế Mỹ.

Bảng dự phóng kinh tế SEP tháng 12/2024 đã khắc họa rõ nét kịch bản "no-landing" này, với tăng trưởng trung dài hạn bật tăng cao nhờ các chính sách kinh tế "pro-growth" của chính quyền Trump. Những kỳ vọng về tăng trưởng vượt trội đồng thời đặt FED vào tình thế khó khăn, buộc FED phải duy trì lãi suất cao hơn để kiểm soát áp lực lạm phát và giữ ổn định tài chính trong bối cảnh kinh tế thay đổi nhanh chóng.

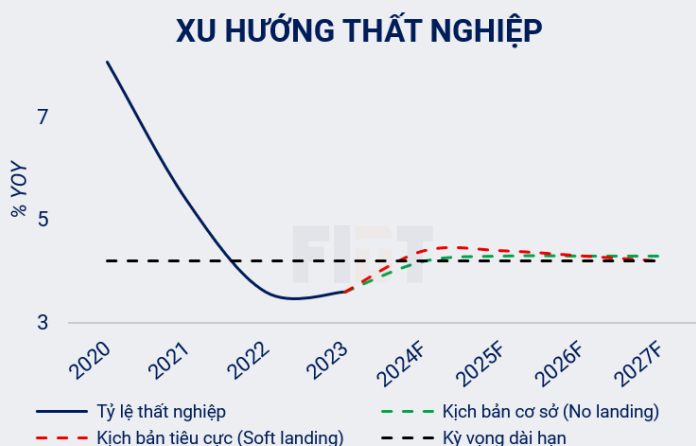
Biểu đồ 2: FED dự phóng tăng trưởng Kinh tế Mỹ



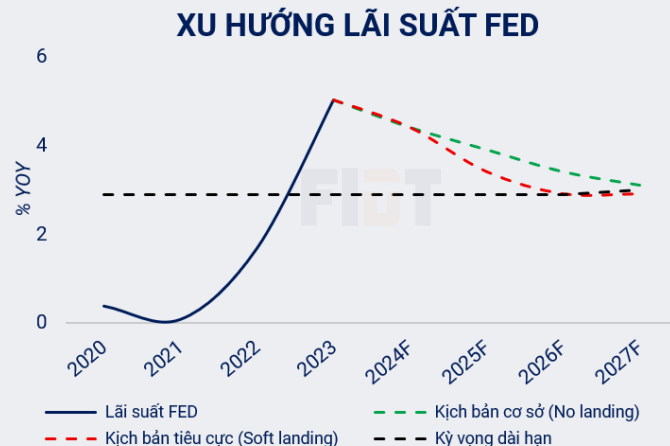
Biểu đồ 3: FED dự phóng xu hướng Lạm phát Mỹ



Biểu đồ 4: FED dự phóng xu hướng thất nghiệp



Biểu đồ 5: FED dự phóng xu hướng Lãi suất USD



Nguồn: Dự phóng Kinh tế Vĩ mô và Chính sách tiền tệ tháng 12/2024 của Ngân hàng trung ương Mỹ, FIDT tổng hợp và phân tích

SUY THOÁI KINH TẾ TRUNG QUỐC: RỦI RO THUẾ NHẬP KHẨU VÀ KHỦNG HOẢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Trung Quốc hiện đối mặt với **nguy cơ suy thoái kinh tế trung và dài hạn**, phản ánh các vấn đề **cơ cấu sâu sắc** trong nền kinh tế lớn thứ hai thế giới. Những áp lực này không chỉ xuất phát từ nội tại mà còn đến từ **cuộc chiến thương mại kéo dài với Mỹ**, đặc biệt dưới thời Tổng thống Donald Trump, với các chính sách đối đầu trực tiếp nhắm vào **thương mại và công nghệ**.

Lĩnh vực **Bất động sản**, chiếm tới **30% GDP Trung Quốc**, là một

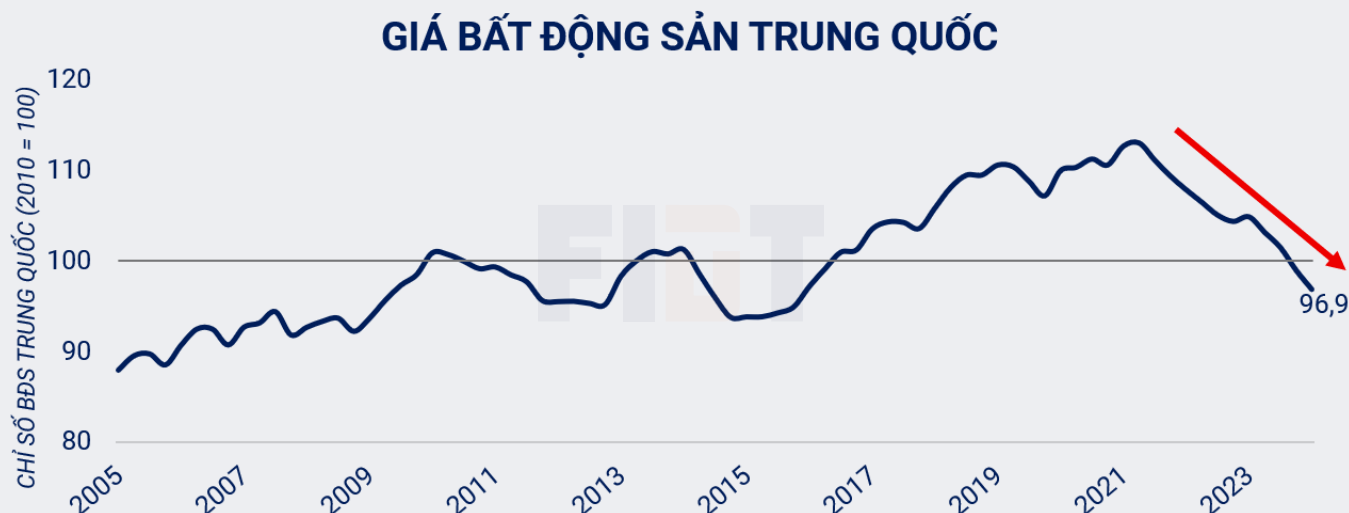
trong những lĩnh vực chịu tác động nặng nề nhất. **Khủng hoảng thanh khoản** và sự sụp đổ của các tập đoàn lớn đã gây ra **làn sóng suy giảm niềm tin** từ nhà đầu tư và người tiêu dùng, kéo theo sự **giảm tốc trong đầu tư và tiêu dùng nội địa**, làm suy yếu động lực tăng trưởng.

Thêm vào đó, căng thẳng thương mại với Mỹ, đặc biệt là các biện pháp **thuế nhập khẩu cao** và hạn chế **xuất khẩu công nghệ cao** như bán dẫn và AI, đã khiến

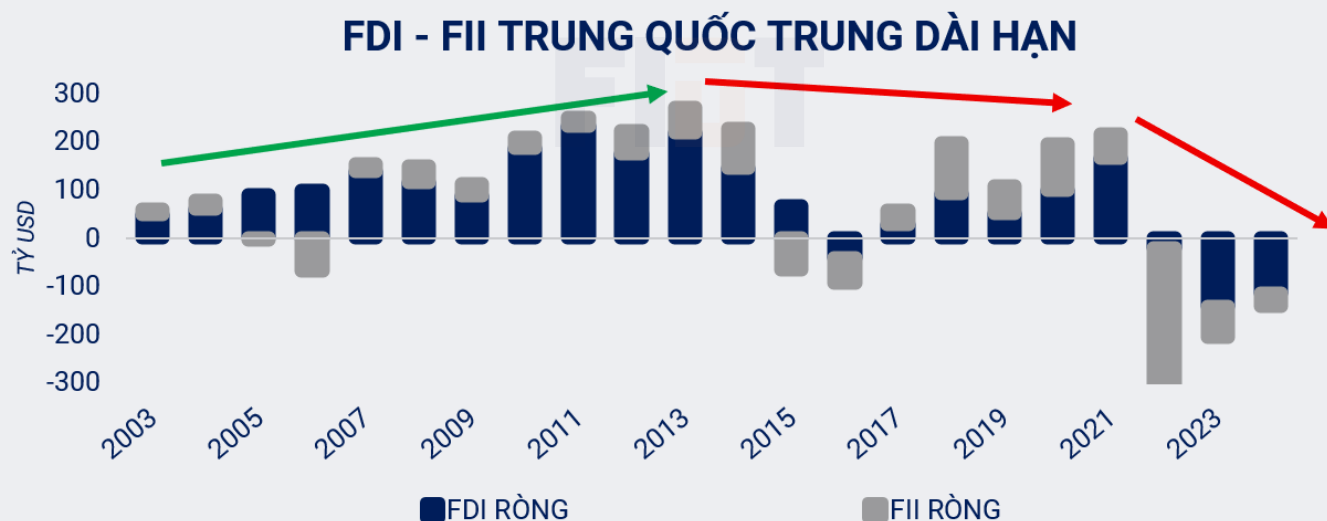
Trung Quốc gặp khó khăn trong việc duy trì vai trò **trung tâm sản xuất toàn cầu**.

Cuối cùng, sự **dịch chuyển chuỗi cung ứng** từ Trung Quốc sang các quốc gia Đông Nam Á (đặc biệt Việt Nam) và Ấn Độ càng làm gia tăng **áp lực lên năng lực sản xuất và xuất khẩu** của Trung Quốc.

Biểu đồ 6: Giá Bất động sản Trung Quốc tiếp tục lao dốc rất đáng quan ngại



Biểu đồ 7: Dòng vốn đầu tư ngoại liên tục rút vốn khỏi Trung Quốc từ 2022 đến nay



**SUY THOÁI KINH TẾ TRUNG QUỐC: RỦI RO THUẾ NHẬP KHẨU
VÀ KHỦNG HOẢNG BẤT ĐỘNG SẢN**

Chính sách thuế nhập khẩu đề xuất từ chính quyền Donald Trump dự kiến sẽ tạo ra rủi ro rất lớn đối với hàng hóa Trung Quốc, ảnh hưởng mạnh đến chuỗi sản xuất – thương mại “Made in China” trong nhiều năm tới. Đây là “điều kiện mới khắc nghiệt” mà kinh tế Trung Quốc sẽ phải đối mặt.

Đây là yếu tố trọng yếu dẫn đến hai xu hướng tiêu cực đối với kinh tế Trung Quốc trong 2025 - 2028: (1) Hàng hóa Trung Quốc bị cô lập trên chuỗi thương mại toàn cầu; (2) Kinh tế Trung Quốc bị cô lập thị trường.

Các áp lực từ sản xuất - thương mại, kết hợp cùng áp lực suy thoái trong lĩnh vực Bất động sản, làm gia tăng nguy cơ kinh tế suy thoái mà các chính sách nới lỏng truyền thống không thể giải quyết một cách đơn giản.

Một kịch bản tăng trưởng kinh tế Trung Quốc dưới 5% sẽ là điều kiện mới mà kinh tế toàn cầu cần phải làm quen dần trong các năm tới. Điều này không chỉ làm lung lay vị thế của Trung Quốc trong hệ thống kinh tế toàn cầu mà còn tạo ra các hệ lụy lớn cho thương mại, đầu tư và chuỗi cung ứng quốc tế.

Với bối cảnh đó, các quốc gia đang phát triển, đặc biệt là Việt Nam, có cơ hội tận dụng sự chuyển dịch này để mở rộng vai trò của mình trong chuỗi giá trị toàn cầu, nhưng cũng cần đối mặt với thách thức về cạnh tranh và năng lực nội tại.



Bảng 2: Đề xuất Thuế nhập khẩu toàn cầu, đặc biệt đối với hàng hóa liên quan Trung Quốc, của chính quyền Trump

DỰ BÁO CỦA GOLDMAN SACHS GLOBAL VỀ MỨC ĐÁNH THUẾ CỦA TRUMP						
Xác suất	Quốc gia	Danh sách	Giá trị (Tỷ USD)	Thuế hiện tại	Mức tăng thêm	Thuế sau cùng
90%	Trung Quốc	Các mặt hàng 1-2 (Không có hàng tiêu dùng)	40	25%	60%	85%
		Các mặt hàng 3 (20% hàng tiêu dùng)	120	25%	35%	60%
		Các mặt hàng 4a (hầu hết hàng tiêu dùng)	90	7.50%	10%	18%
		Các mặt hàng 4b (hầu hết hàng tiêu dùng)	200	0%	5%	5%
70%	Mexico	Xe điện có nguồn gốc từ Trung Quốc	Nhỏ	2.50%	97.50%	100%
50%	EU	Ô tô	80	2.50%	22.50%	25%
40%	Toàn cầu	Tất cả các mặt hàng	3100	2.70%	10%	13%

Nguồn: Đề xuất chính sách từ Donald Trump, Goldman Sachs, FIDT tổng hợp

VIỆT NAM: THÍCH ỨNG VỚI RỦI RO THUẾ NHẬP KHẨU MỸ

Chính sách thuế nhập khẩu 10% mà Mỹ đề xuất sẽ tạo áp lực lớn lên lợi nhuận hàng hóa Việt Nam. Hiện tại, khoảng 30% kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam phụ thuộc vào thị trường Mỹ, đặc biệt ở các ngành như thiết bị điện tử, máy móc, dệt may, da giày, đồ gỗ. Việc tăng thuế sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận của các doanh nghiệp xuất khẩu.



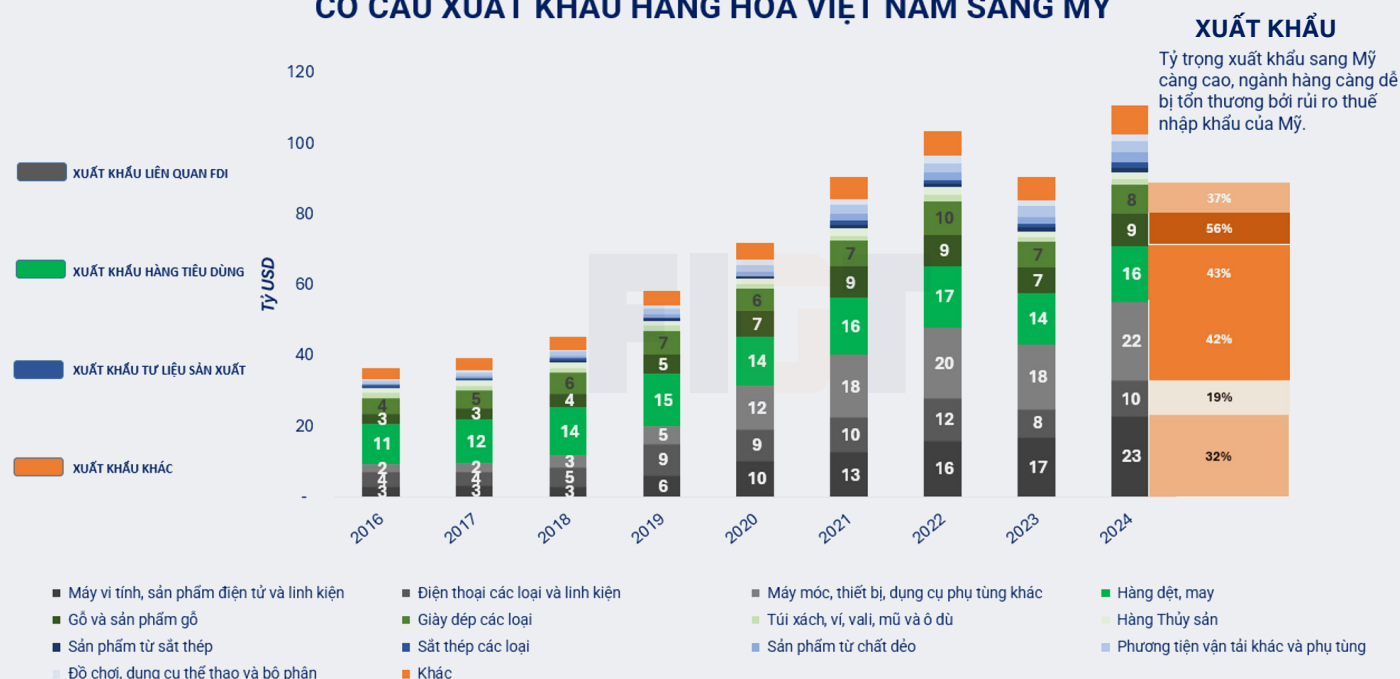
Tuy nhiên, mức thuế này được áp dụng đồng đều trên mọi loại hàng hóa (ngoại trừ một số trường hợp đặc biệt như Trung Quốc, Mexico và Châu Âu). Điều này giúp hàng hóa Việt Nam duy trì lợi thế cạnh tranh với các quốc gia khác. Mặc dù Việt Nam là quốc gia có thặng dư thương mại lớn thứ 4 với Mỹ, rủi ro bị đánh thuế "đặc biệt" được đánh giá thấp nhờ cơ cấu xuất khẩu không liên quan quá nhiều đến Trung Quốc, đối tượng bị đánh thuế nhập khẩu chính của Mỹ.

Hai yếu tố trọng tâm giúp Việt Nam trở thành đối tác thân thiện với Mỹ là quan hệ ngoại giao và chiến lược cân bằng thương mại. Thứ nhất, Mỹ đã nâng cấp quan hệ với Việt Nam lên Đối tác chiến lược toàn diện và hỗ trợ tham gia các chuỗi thương mại quan trọng như bán dẫn và công nghệ cao. Thứ hai, Việt Nam chủ động giảm thặng dư thương mại với Mỹ thông qua kế hoạch nhập khẩu khí LNG và hợp đồng quân sự, giúp duy trì cân bằng thương mại với Mỹ.

Dù chính sách thuế nhập khẩu của Mỹ đặt ra thách thức ngắn hạn, Việt Nam vẫn có sự chuẩn bị chiến lược và quan hệ ngoại giao tích cực để vượt qua rủi ro, tận dụng cơ hội từ sự chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu.

Biểu đồ 8: Cơ cấu xuất khẩu hàng hóa Việt Nam sang Mỹ: Rủi ro "hạn chế", Cơ hội "thích ứng"

CƠ CẤU XUẤT KHẨU HÀNG HÓA VIỆT NAM SANG MỸ



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Tổng cục Hải quan Việt Nam, FIDT tổng hợp và phân tích

VAI TRÒ DẪN ĐẦU CỦA MỸ, SỨC ÉP VỚI KINH TẾ TRUNG QUỐC VÀ CƠ HỘI ĐẾN VỚI VIỆT NAM

Năm **2025** đánh dấu bước ngoặt trong **trật tự kinh tế toàn cầu**, với **Mỹ tiếp tục dẫn đầu** dưới sự lãnh đạo của Tổng thống **Donald Trump**. Được gọi là “**Di sản Kinh Tế Mỹ**,” nhiệm kỳ này tập trung vào **tái cấu trúc kinh tế nội địa, nâng cao năng lực cạnh tranh** và thiết lập **các chuẩn mực** mới trong **sản xuất, thương mại, và công nghệ**.

Với các trọng tâm chính sách hỗ trợ tăng trưởng, **Mỹ dự kiến tiếp tục dẫn đầu** trong các lĩnh vực **công nghệ cao** như **Bán dẫn và AI**, định hình lại **chuỗi giá trị công nghệ toàn cầu**.

Bên cạnh đó, **chính sách tiền tệ của FED** sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì sự ổn định kinh tế. Sau giai đoạn thắt chặt mạnh để kiểm soát lạm phát trong **2023 - 2024**, FED dự kiến bước vào năm **2025** với chiến lược **nới lỏng thận trọng**, tạo điều kiện thuận lợi để kinh tế Mỹ bước vào chu kỳ **tăng trưởng ổn định** và vượt tiềm năng.

Sự kết hợp giữa nội lực kinh tế mạnh mẽ và chính sách tiền tệ linh hoạt sẽ giúp Mỹ duy trì vai trò dẫn đầu nền móng cho một chu kỳ **tăng trưởng bền vững** trên toàn cầu.

Trong khi Mỹ đang củng cố vị thế dẫn đầu, **Trung Quốc lại đối mặt với áp lực ngày càng gia tăng**. Cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung tiếp tục lan rộng, cùng với các **biện pháp thuế nhập khẩu khắc nghiệt**, dự kiến sẽ làm suy giảm ngành sản xuất - trụ cột kinh tế của Trung Quốc. **Khủng hoảng Bất động sản kéo dài và dòng vốn ngoại suy giảm** có thể đẩy nền kinh tế Trung Quốc rơi vào vòng xoáy suy thoái nhiều năm tới.

FIDT nhận định rằng **Việt Nam** có thể gặp phải **rủi ro thuế nhập khẩu toàn cầu**, tác động tiêu cực ngắn hạn đến **lợi nhuận hàng hóa xuất khẩu**, nhưng điều này không làm suy giảm lợi thế cạnh tranh của các sản phẩm Việt Nam.

Thậm chí, với **vị thế Đối tác Chiến lược Toàn diện duy nhất của Mỹ tại Đông Nam Á**, Việt Nam còn có cơ hội tham gia sâu vào **chuỗi giá trị cao** như **Bán dẫn và AI**, mở ra **tiềm năng phát triển mạnh mẽ** trong bối cảnh toàn cầu đang có những thay đổi lớn.



VIỆT NAM

- Kinh tế Việt Nam: Cơ hội Phát triển trong Thách thức Toàn cầu
- Tiềm năng Tăng trưởng: 8 Chiến lược Thúc đẩy Kinh tế Việt Nam 2025 - 2028
- Tăng trưởng Kinh tế Việt Nam: Bộ phóng từ Chiến lược Kinh tế - Ngoại giao
- Đầu Tư Công: Nền tảng Thúc đẩy Tăng trưởng Kinh tế Bền vững 2025 - 2028
- Chính sách Tiền tệ: Định hướng Ổn định và Tăng trưởng Bền vững
- Động lực Phát triển Kinh tế: Bất động sản Hồi phục, Chứng khoán Nâng tầm

KINH TẾ VIỆT NAM: CƠ HỘI PHÁT TRIỂN TRONG THÁCH THỨC TOÀN CẦU

Giai đoạn 2025 - 2030 mở ra bước ngoặt lớn trong hành trình phát triển của Việt Nam, với cơ hội lịch sử để định hình một nền kinh tế hiện đại, sáng tạo và bền vững.

Chính phủ tập trung tập trung tận dụng lợi thế từ chiến lược Kinh tế - Ngoại giao và sự dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu để đưa Việt Nam vào trung tâm chuỗi giá trị toàn cầu. Việt Nam, với vị trí địa lý chiến lược và chi phí lao động cạnh tranh, đang trở thành điểm đến hấp dẫn cho các tập đoàn lớn trong lĩnh vực công nghệ cao, bán dẫn và AI. Những khoản đầu

tư này không chỉ nâng cao năng lực sản xuất mà còn gia tăng giá trị xuất khẩu, củng cố vai trò của Việt Nam trong các ngành chiến lược toàn cầu.

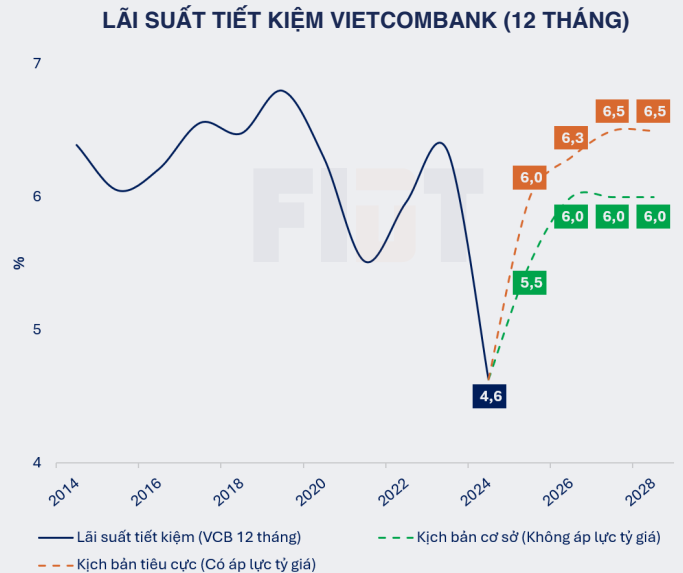
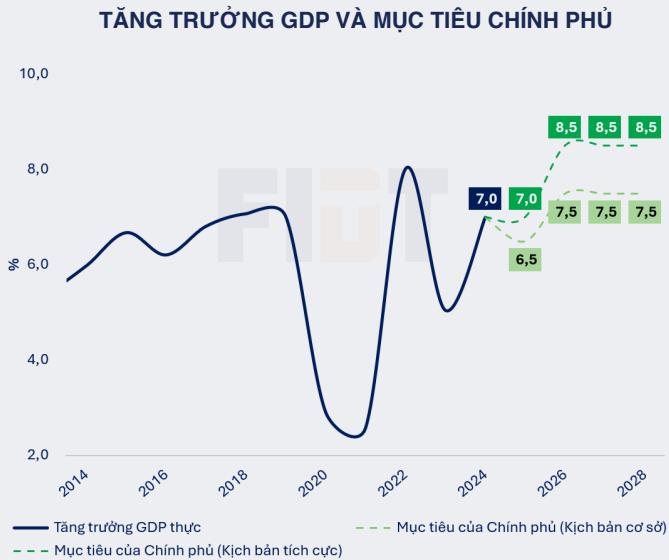
Đồng thời, Chính phủ cam kết đẩy mạnh chính sách tài khóa và tiền tệ linh hoạt (**lãi suất thấp và đầu tư công lớn**), để hỗ trợ nền kinh tế nội địa phát triển bền vững. Các cải cách thể chế, từ Luật Đất đai đến Luật Chứng khoán và Luật Điện lực, đang tạo môi trường kinh doanh minh bạch và hiệu quả, thúc đẩy doanh nghiệp trong và ngoài nước tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu.

Sự kết hợp giữa nội lực kinh tế vững mạnh, và ngoại lực từ FDI và thương mại là nền tảng để Việt Nam chuyển đổi cơ cấu kinh tế, hướng đến mục tiêu kinh tế hiện đại, sáng tạo và phát triển bền vững.

Với các định hướng chính sách rõ ràng và đồng bộ, Việt Nam được kỳ vọng sẽ vượt qua thách thức trước mắt để phát triển mạnh mẽ trong trung và dài hạn. Không chỉ gia tăng nội lực kinh tế, Chính phủ còn đặt mục tiêu xây dựng một nền kinh tế tự cường, bền vững và hội nhập toàn diện, khẳng định vị thế của Việt Nam trên trường quốc tế.

Biểu đồ 9: Tăng trưởng GDP tăng tốc 2025 - 2028

Biểu đồ 10: Nền lãi suất tiếp tục duy trì vùng thấp



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, FIDT tổng hợp và phân tích

TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG: 8 CHÍNH SÁCH THÚC ĐẨY KINH TẾ VIỆT NAM 2025 - 2028

FIDT cho rằng tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong giai đoạn 2025 – 2028 sẽ gắn liền với 8 chính sách trọng tâm từ Chính phủ, giúp nền kinh tế bứt phá, tận dụng tối đa tiềm năng để hướng đến một kỷ nguyên phát triển mới.

Với những trọng tâm chính sách này, kinh tế Việt Nam sẽ không chỉ vượt qua giai đoạn khó khăn trước mắt, mà còn tiến thêm một bước dài trên con đường trở thành nền kinh tế năng động, hiện đại và bền vững trong tương lai.

Bảng 3: 8 chính sách trọng tâm từ Chính phủ định hình Kinh tế Việt Nam trung dài hạn

STT	Chính sách	Nội dung
1	Hợp tác Đối tác chiến lược toàn diện với Mỹ	Thỏa thuận hợp tác giữa Việt Nam và Mỹ mở ra con đường tiếp cận sâu hơn vào các lĩnh vực công nghệ cao, bán dẫn và AI, góp phần định vị Việt Nam trong chuỗi giá trị công nghệ toàn cầu.
2	Kinh tế - Ngoại giao toàn cầu với liên minh sản xuất Mỹ - Âu	Đẩy mạnh quan hệ thương mại - đầu tư với Mỹ và đồng minh sản xuất (Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, v.v.), tăng cường vai trò của Việt Nam trong chuỗi sản xuất cung ứng toàn cầu, đặc biệt là chuỗi công nghệ bán dẫn và AI.
3	Chính sách tài khóa linh hoạt và quyết liệt	Tận dụng tối đa không gian tài khóa trong giai đoạn 2025 - 2028 triển khai các dự án trọng điểm như Đường sắt cao tốc Bắc - Nam (trị giá 67 tỷ USD) và mở rộng cao tốc Bắc - Nam, từ đó tăng cường kết nối hạ tầng và thúc đẩy tăng trưởng dài hạn.
4	Chính sách tiền tệ nói lỏng, ổn định lãi suất	Duy trì chính sách tiền tệ hỗ trợ, giữ lãi suất thấp, thúc đẩy phục hồi kinh tế và tạo nền tảng tăng trưởng bền vững.
5	Cải cách thể chế mạnh mẽ	Từ định hướng của cấp cao nhất trong Đảng và Chính phủ, nỗ lực tinh gọn bộ máy hành chính, tháo gỡ rào cản, thúc đẩy vai trò “Chính phủ kiến tạo” nhằm giải phóng nguồn lực, đặc biệt là khu vực kinh tế tư nhân.
6	Bộ ba Luật liên quan đến Đất đai và Bất động sản	Hoàn thiện Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi), kết hợp áp dụng bảng giá đất mới nhằm giải quyết điểm nghẽn pháp lý, khơi thông dòng vốn vào thị trường Bất động sản.
7	Luật Điện lực sửa đổi và Quy hoạch Điện VIII	Mở ra cơ hội phát triển nguồn cung năng lượng, đảm bảo nhu cầu điện cho các chuỗi sản xuất, giúp Việt Nam sẵn sàng trở thành mắt xích quan trọng trong mạng lưới cung ứng hàng đầu khu vực Đông Nam Á.
8	Động lực nâng hạng Thị trường Chứng khoán	Việt Nam đang có cơ hội lớn để cải thiện vị thế trên thị trường tài chính quốc tế. Mục tiêu nâng hạng từ “thị trường cận biên” lên “thị trường mới nổi” dự kiến sớm nhất vào năm 2025 theo tiêu chí FTSE, tiếp theo là giai đoạn 2027 về sau theo đánh giá MSCI.

Nguồn: Hiệp định Đối tác Toàn diện Mỹ - Việt Nam, Ngân hàng Nhà nước, Ủy ban Chứng khoán Việt Nam, các Bộ ngành Chính phủ Việt Nam, Tổ chức FTSE Russell, FIDT tổng hợp và phân tích

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM: BỆ PHÓNG TỪ CHIẾN LƯỢC KINH TẾ - NGOẠI GIAO

Việc ký kết Thỏa thuận Hợp tác Đối tác Chiến lược Toàn diện với Mỹ và nỗ lực thúc đẩy Kinh tế - Ngoại giao Toàn cầu cùng Liên minh Sản xuất Mỹ - Âu đang mở ra cho Việt Nam một giai đoạn phát triển mới, giàu tiềm năng và cơ hội.



Lịch sử đang tái hiện với Việt Nam khi những cơ hội từ dòng vốn FDI và chuỗi giá trị toàn cầu lặp lại câu chuyện của giai đoạn 2016 - 2019, nhưng với quy mô lớn hơn và giá trị chiến lược cao hơn.

2016 - 2019: Trong giai đoạn trước, sự xuất hiện của các tập đoàn công nghệ - điện tử khổng lồ như Samsung đã biến Việt Nam trở thành trung tâm sản xuất điện tử hàng đầu khu vực Đông Nam Á, tạo ra những tác động lan tỏa mạnh mẽ không chỉ đối với tăng trưởng kinh tế, thương mại, mà còn đối với thị trường chứng khoán.

2024 - 2028: Một cánh cửa mới với những cơ hội lớn hơn đang mở ra, khi Việt Nam đứng trước cơ hội được gia nhập vào chuỗi sản xuất - cung ứng bán dẫn, công nghệ cao, và AI.

Với một chiến lược kinh tế ngoại giao khôn ngoan, vị trí địa chính trị chiến lược, chi phí lao động cạnh tranh, chính sách mở cửa kinh tế, và một nền kinh tế vĩ mô nói lời và ổn định, Việt Nam được kỳ vọng sẽ không chỉ lặp lại thành công từ giai đoạn trước, mà còn tạo dựng một nền kinh tế hiện đại và bền vững hơn. Dòng vốn FDI thời đại mới, đặc biệt là các ngành công nghệ cao - bán dẫn - AI không chỉ giúp nâng cao năng lực sản xuất mà còn tăng giá trị xuất khẩu, đưa Việt Nam tiến sâu hơn vào các chuỗi giá trị toàn cầu.

Từ công nghệ bán dẫn đến AI, các ngành công nghiệp này không chỉ là động lực tăng trưởng kinh tế, mà còn đóng vai trò chiến lược trong việc định hình một nền kinh tế tự cường. Tác động lan tỏa của FDI vào các lĩnh vực này cũng tương tự như cách Samsung đã tạo cú hích mạnh mẽ cho kinh tế Việt Nam trong thập kỷ qua, nhưng lần này, quy mô và tầm ảnh hưởng được dự báo sẽ lớn hơn rất nhiều, với những cái tên như NVIDIA, Micron, Amkor, v.v.

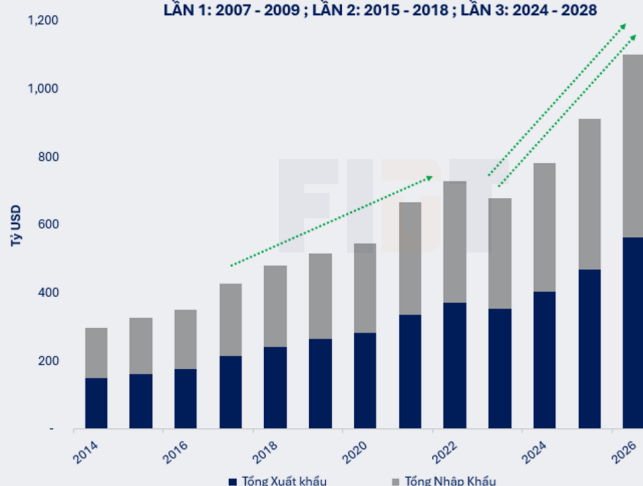
Biểu đồ 11: Vai trò của FDI và Tăng trưởng kinh tế

KỶ NGUYÊN FDI TRONG CÁC CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 10 NĂM
LẦN 1: 2007 - 2009; LẦN 2: 2015 - 2018; LẦN 3: 2024 - 2028



Biểu đồ 12: Tăng trưởng FDI và Sản xuất - Thương mại

TĂNG TRƯỞNG FDI VÀ SẢN XUẤT - THƯƠNG MẠI SONG HÀNH
LẦN 1: 2007 - 2009; LẦN 2: 2015 - 2018; LẦN 3: 2024 - 2028



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam, FIDT tổng hợp và phân tích

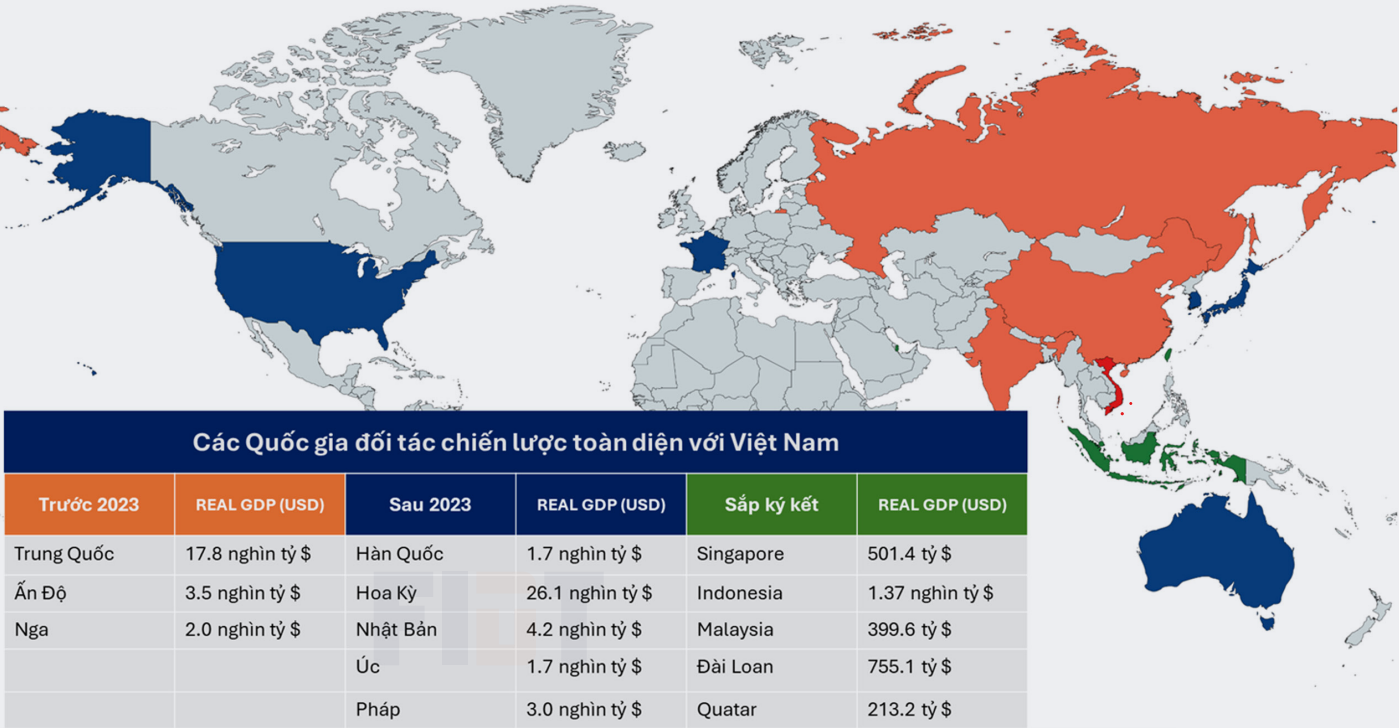
TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM: BỆ PHÓNG TỪ CHIẾN LƯỢC KINH TẾ - NGOẠI GIAO

Chiến lược kinh tế - ngoại giao của Chính phủ đang đóng vai trò then chốt trong việc nâng tầm vị thế quốc gia, với định vị là cứ điểm sản xuất thể hệ mới khu vực Đông Nam Á. Việc ký kết Thỏa thuận Hợp tác Đối tác Chiến lược Toàn diện với Mỹ không chỉ mở ra cơ hội tiếp cận công nghệ tiên tiến, nguồn vốn và tri thức quản lý hàng đầu thế giới, mà còn giúp Việt Nam định vị mình là một mắt xích quan trọng trong chuỗi giá trị công nghệ toàn cầu. Thông qua quan hệ đối tác với Mỹ, Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc và Châu Âu, Việt Nam tập trung phát triển các ngành công nghiệp mũi nhọn như bán dẫn và AI.

Giai đoạn 2024 - 2028, sự chuyển dịch chiến lược của dòng vốn đầu tư và chuỗi cung ứng toàn cầu đang đặt Việt Nam vào vị thế trung tâm sản xuất mới nổi ở khu vực Đông Nam Á. Đặc biệt, sự hỗ trợ của Mỹ trong việc gia nhập chuỗi cung ứng công nghệ cao sẽ tạo điều kiện để Việt Nam tối ưu hóa lợi thế cạnh tranh.

Để hiện thực hóa mục tiêu này, Việt Nam cần đẩy mạnh cải cách thể chế, xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, và phát triển hệ sinh thái công nghệ cao, từ hạ tầng đến nhân lực. Kết hợp hài hòa giữa nội lực và ngoại lực, Việt Nam không chỉ duy trì đà tăng trưởng mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững, sẵn sàng nắm lấy cơ hội trong tương lai.

Hình 2: Các Quốc gia đối tác chiến lược toàn diện với Việt Nam



Nguồn: Các cam kết quan hệ ngoại giao Việt Nam được trích dẫn từ Thông tin chính thống nguồn Chính phủ Việt Nam, IMF, FIDT tổng hợp và phân tích

ĐẦU TƯ CÔNG: NỀN TẢNG THÚC ĐẨY TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG 2025 - 2028

Giai đoạn 2025 - 2028 đánh dấu bước ngoặt khi Việt Nam tập trung hoàn thiện hạ tầng trung hạn, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững.

Các dự án đầu tư công trọng điểm trong giao thông, logistics và phát triển đô thị đóng vai trò nòng cốt, kết nối các vùng kinh tế trọng điểm, nâng cao năng lực cạnh tranh và thúc đẩy liên kết vùng.

- **Hệ thống đường bộ và đường sắt cao tốc** được ví như mạch máu kinh tế, giúp giảm thời gian di chuyển, chi phí vận tải và tăng hiệu quả giao thương giữa Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các khu vực vệ tinh.
- Đặc biệt, **dự án đường sắt cao tốc Bắc - Nam, với tổng vốn đầu tư 67 tỷ USD**, là bước đột phá, không chỉ rút ngắn khoảng cách Bắc - Nam mà còn thúc đẩy phát triển công nghiệp, dịch vụ dọc hành lang kinh tế.

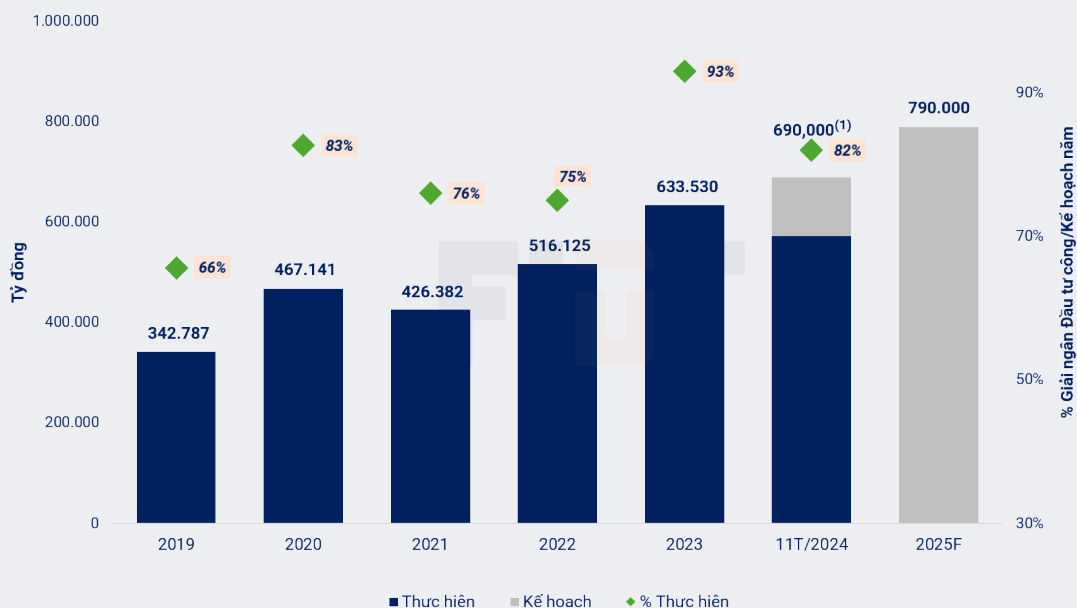
Giai đoạn này chứng kiến mức đầu tư công kỷ lục, với tổng vốn giải ngân ước đạt hơn 2,400,000 tỷ đồng, tăng 30% so với trước. Chính phủ đặt mục tiêu giải ngân trên 90%, bảo đảm triển khai đồng bộ các dự án hạ tầng chiến lược.

Đây là động lực thúc đẩy kinh tế nội địa, lan tỏa đến các ngành công nghiệp phụ trợ, xây dựng và dịch vụ, tạo đà phát triển bền vững. Sự tập trung này thể hiện quyết tâm cải thiện hạ tầng và chiến lược dài hạn của Việt Nam, tạo nền tảng vững chắc để hội nhập sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu.



Biểu đồ 13: Đầu tư công là động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trung hạn 2025 - 2028

GIẢI NGÂN VỐN ĐẦU TƯ CÔNG 790,000 TỶ TRONG NĂM 2025



(1): Giải ngân Đầu tư công đạt 572,000 tỷ trong 11 tháng đầu năm, hoàn thành 82% kế hoạch 2024.

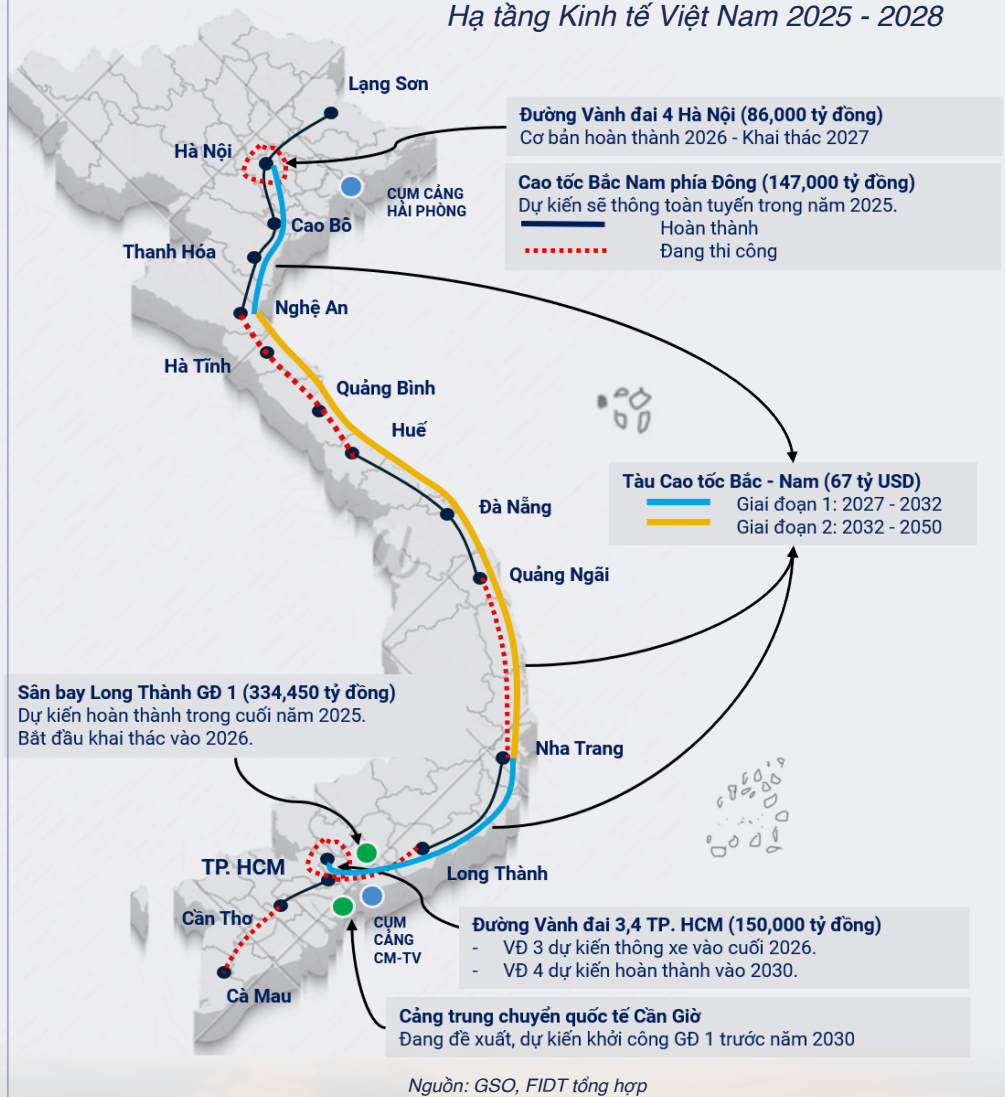
ĐẦU TƯ CÔNG: NỀN TẢNG THÚC ĐẨY TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG 2025 - 2028

Bên cạnh phát triển giao thông và logistics, **Chính phủ đang tập trung mở rộng, nâng cấp mạng lưới khu công nghiệp trọng điểm tại các vùng kinh tế lớn.** Các khu công nghiệp này không chỉ thu hút dòng vốn FDI từ các tập đoàn công nghệ hàng đầu, mà còn thúc đẩy sự phát triển của doanh nghiệp nội địa, tạo kết nối chặt chẽ hơn trong chuỗi giá trị toàn cầu.

Nhờ đó, Việt Nam đang gia tăng vai trò trong các lĩnh vực công nghệ cao, chế biến chế tạo và xuất khẩu - những ngành mang lại giá trị gia tăng lớn. Những nỗ lực này không chỉ thúc đẩy tăng trưởng ngắn hạn, mà còn đặt nền tảng cho phát triển dài hạn, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia.

Hạ tầng đồng bộ và hiện đại tạo điều kiện thu hút đầu tư quốc tế, đồng thời thúc đẩy các ngành công nghiệp phụ trợ, tăng năng suất lao động và cải thiện chất lượng sống. Đây là cơ sở để Việt Nam xây dựng nền kinh tế hiện đại, tự cường và bền vững, sẵn sàng đối mặt thách thức và tận dụng cơ hội trong tương lai.

Hình 3: Định hình Bức tranh Đầu tư công Hạ tầng Kinh tế Việt Nam 2025 - 2028



CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ: ĐỊNH HƯỚNG ỔN ĐỊNH VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

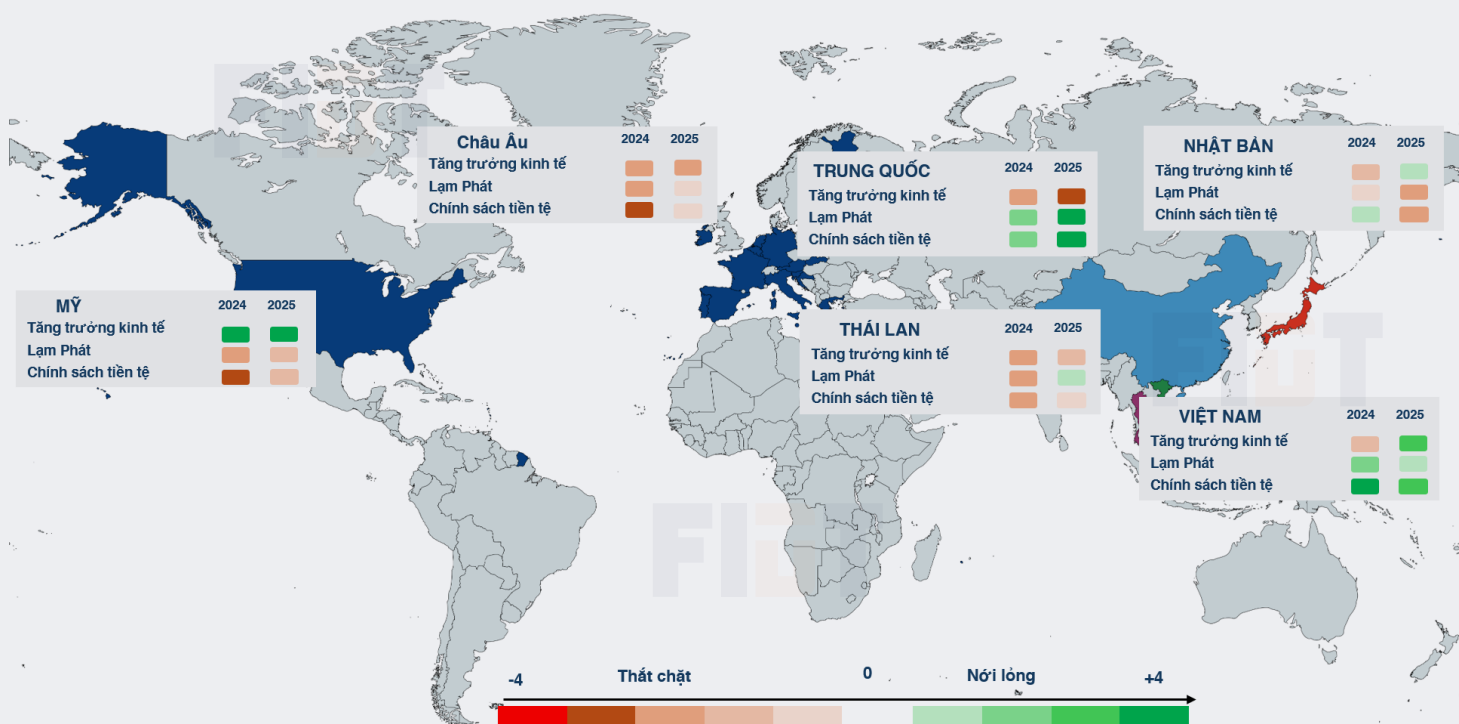
Quan điểm chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam giai đoạn 2025 - 2026 tiếp tục định hướng nới lỏng, duy trì môi trường lãi suất thấp nhằm hỗ trợ mục tiêu tăng trưởng kinh tế bền vững, với tốc độ dự kiến đạt 7.0% - 8.5%. Chính sách nhất quán của Chính phủ từ năm 2022 đến năm 2024 đã khẳng định hiệu quả trong việc duy trì ổn định vĩ mô, kiểm soát tỷ giá và giảm thiểu tác động từ biến động bên ngoài.

Đặc biệt, bức tranh chính sách tiền tệ toàn cầu đang nới lỏng, với sự hỗ trợ từ các ngân hàng trung ương lớn như FED, ECB và PBoC, sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong việc điều hành chính sách. Xu hướng này không chỉ mở rộng không gian chính sách tiền tệ mà còn giúp kiểm soát tỷ giá tốt hơn, giảm áp lực từ các biến động bên ngoài.

Xu hướng lãi suất Việt Nam trong giai đoạn 2025 - 2026 dự kiến sẽ tăng nhẹ và có kiểm soát, phù hợp với diễn biến tăng trưởng kinh tế và tín dụng. **FIDT dự báo, mức lãi suất tiết kiệm trong năm 2025 sẽ nằm trong khoảng 5.5% - 6.0%**, chỉ tăng nhẹ so với hiện tại, nhưng vẫn giữ ở vùng thấp trung hạn. Mức lãi suất này không chỉ tạo điều kiện thuận lợi để duy trì đà tăng trưởng tín dụng mà còn đảm bảo sự ổn định của thị trường vốn và hệ thống ngân hàng.

Hình 4: Bức tranh Chính sách tiền tệ toàn cầu 2025, các Ngân hàng trung ương quan trọng đồng pha nới lỏng lãi suất

BỨC TRANH CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ TOÀN CẦU 2025



Nguồn: Ngân hàng trung ương Mỹ, Châu Âu, Trung Quốc, Nhật Bản, Thái Lan, và Việt Nam, FIDT tổng hợp và phân tích

CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ: ĐỊNH HƯỚNG ỔN ĐỊNH VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Giai đoạn 2025 - 2026 dự báo sẽ đánh dấu sự cải thiện rõ rệt của tỷ giá, giải quyết áp lực kéo dài từ chu kỳ thắt chặt tiền tệ của FED trong ba năm qua.

Từ nửa cuối năm 2025, tỷ giá được kỳ vọng ổn định nhờ vào dòng vốn USD dồi dào từ thặng dư thương mại, FDI và kiều hối. Những yếu tố này không chỉ củng cố sức mạnh tỷ giá mà còn ổn định thị trường ngoại hối, đồng thời gia tăng lòng tin của nhà đầu tư và doanh nghiệp vào nền kinh tế vĩ mô.

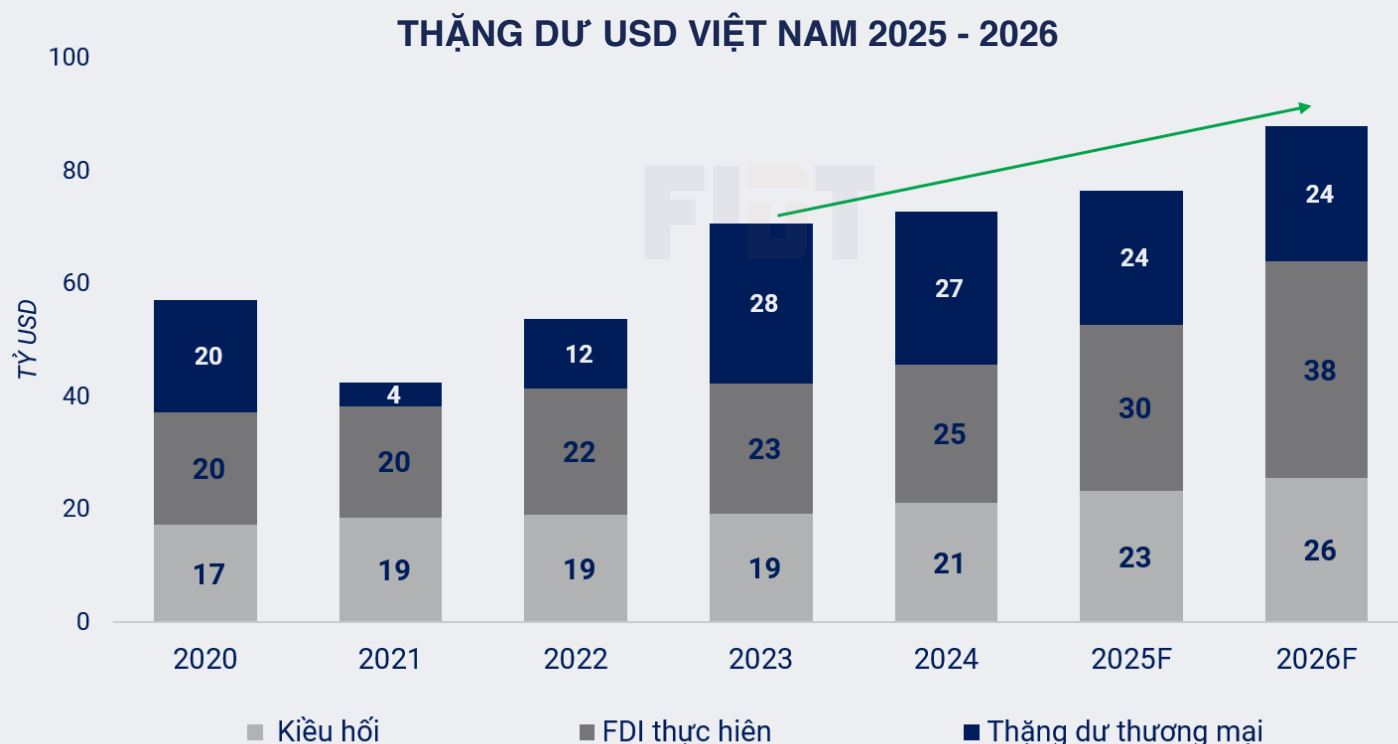
Thêm vào đó, xu hướng nới lỏng tiền tệ toàn cầu, cùng sự ổn định của dòng vốn FDI và FII, sẽ mở rộng không gian điều hành chính sách, hỗ trợ Việt Nam duy trì tăng trưởng kinh tế bền vững.

Đặc biệt, khả năng nâng hạng thị trường chứng khoán từ "cận biên" lên "mới nổi" vào năm 2025 được xem là cột mốc quan trọng, kỳ vọng thu hút dòng vốn quốc tế quy mô lớn. Sự kiện này không chỉ tăng cường thanh khoản mà còn nâng cao tính minh bạch, góp

phần thúc đẩy sự phát triển toàn diện của thị trường tài chính, tạo tiền đề để Việt Nam tiếp tục hấp dẫn các dòng vốn đầu tư chiến lược trong tương lai.

Sự ổn định tỷ giá, kết hợp với dòng vốn mạnh mẽ và các chính sách linh hoạt, sẽ tạo nền tảng vững chắc giúp Việt Nam tăng trưởng vượt bậc. Đây là cơ hội để Việt Nam không chỉ duy trì đà phát triển mà còn nâng cao vị thế trên trường kinh tế toàn cầu.

Biểu đồ 14: Việt Nam dự kiến thu hút 80 – 90 tỷ USD từ FDI, FII, và Kiều hối trong 2025 - 2026, nguồn cung USD dồi dào



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam, Tổng cục Hải quan Việt Nam, FIDT tổng hợp và phân tích

ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN KINH TẾ: BẤT ĐỘNG SẢN HỒI PHỤC, CHỨNG KHOÁN NÂNG TẦM

BẤT ĐỘNG SẢN: CƠ HỘI MỚI CHO CHU KỲ 2025 - 2028

Giai đoạn 2025 - 2028 được kỳ vọng mở ra chu kỳ mới cho thị trường bất động sản, nhờ những cải cách pháp lý đột phá. Việc hoàn thiện Bộ ba Luật gồm Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi), và Luật Nhà ở (sửa đổi) sẽ tháo gỡ các điểm nghẽn pháp lý kéo dài, đặc biệt trong định giá đất, đền bù giải phóng mặt bằng và xử lý tranh chấp.

Việc áp dụng bảng giá đất mới sát với giá trị thị trường sẽ tạo nền tảng minh bạch, thúc đẩy triển khai hàng loạt dự án lớn. Điều này không chỉ giải quyết tình trạng đình trệ của các dự án trọng điểm mà còn khơi thông nguồn cung bất động sản, giúp thị trường phục hồi mạnh mẽ.

Khi các rào cản pháp lý Bất động sản được tháo gỡ, nguồn cung bất động sản sẽ được khơi thông trở lại, giúp thị trường phục hồi mạnh mẽ, kích thích tăng trưởng của các ngành liên quan như xây dựng, vật liệu và tài chính.

(Xem thêm phần: Ngành Bất động sản)

CHỨNG KHOÁN: CƠ HỘI ĐẾN TỪ NÂNG HẠNG THỊ TRƯỜNG

Khả năng nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam lên nhóm "Mới nổi" giai đoạn 2025 - 2027 được kỳ vọng là động lực đột phá, thúc đẩy phát triển thị trường tài chính. Theo tiêu chí của FTSE và MSCI, việc nâng hạng sẽ thu hút dòng vốn quốc tế lớn, cải thiện cấu trúc và tăng tính minh bạch của thị trường vốn.

Việc nâng hạng không chỉ tăng thanh khoản mà còn giúp doanh nghiệp huy động vốn hiệu quả hơn. Các lĩnh vực như công nghệ, năng lượng tái tạo và sản xuất sẽ hưởng lợi lớn, củng cố niềm tin nhà đầu tư quốc tế, đưa Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn trên bản đồ tài chính toàn cầu.

Sự kiện này sẽ định hình lại thị trường chứng khoán, từ công cụ giao dịch thành nền tảng tài chính hỗ trợ tăng trưởng dài hạn, thúc đẩy kinh tế phát triển bền vững và nâng cao vị thế quốc gia.

(Xem thêm phần: Tiềm năng Nâng hạng Thị trường Chứng khoán)



DỰ BÁO KINH TẾ VIỆT NAM 2025: HƯỚNG TỚI TĂNG TRƯỞNG VÀ ỔN ĐỊNH

Bảng 4: Bảng dự phóng vĩ mô 2025

BẢNG DỰ PHÓNG VĨ MÔ	2022	2023	2024F	2025F	
				FIDT DỰ PHÓNG	MỤC TIÊU CHÍNH PHỦ
Tăng trưởng GDP thực	8.1%	5.1%	6.9%	7.0% - 7.2%	7.0% - 7.5% (Kịch bản tốt nhất: 8.5%)
Xây dựng	8.2%	7.1%	7.7%	10.0%	
Sản xuất (IIP)	7.8%	3.0%	8.1%	9.0%	
Dịch vụ	10.1%	6.8%	7.1%	10.0% - 12.0%	
Bán lẻ (Nghìn tỷ VND)	5,335	5,879	6,382	7,000 - 7,650	
Tăng trưởng Bán lẻ (% YOY)	20.2%	10.2%	8.6%	10.0% - 12.0%	
FDI đăng ký (Tỷ USD)	27,718	36,608	37,043	44,452	
Tăng trưởng FDI đăng ký (% YOY)	-11.0%	32.1%	1.2%	20.0%	
FDI giải ngân (Tỷ USD)	22,396	23,183	24,820	29,784	
Tăng trưởng FDI giải ngân (% YOY)	13.5%	3.5%	7.1%	20.0%	
Xuất khẩu (Tỷ USD)	372	355	401	454	
Tăng trưởng Xuất khẩu (% YOY)	10.6%	-4.6%	13.0%	13.0%	
Nhập khẩu	359	325	376	422	
Tăng trưởng nhập khẩu (% YOY)	8.0%	-9.4%	15.7%	12.0%	
Cán cân thương mại (Tỷ USD)	13.0	30.0	25.0	24.0	
Dự trữ ngoại hối (Tỷ USD)	84.7	90.4	81.1 ¹	81.1 - 89.0	
Dự trữ ngoại hối (trên 3 tháng NK)	94.0%	111.0%	86.0%	73.0% - 80.0%	
Lạm phát	4.4%	3.5%	3.6%	4.0% - 4.2%	< 4.5%
Tỷ giá USD/VND (NHTM Bán ra)	23,750	24,470	25,500	26,000 - 26,500 ²	
Thay đổi tỷ giá hàng năm (%)	4.0%	3.0%	4.2%	2.0% - 4.0%	
Tăng trưởng tín dụng	14.2%	14.2%	15.0%	15.0% - 16.0%	15.0%
Lãi suất tiết kiệm (12M, VCB)	7.4%	4.8%	4.6%	5.4% - 5.6% ³	
1	FIDT ước tính, dựa trên số lượng USD mà NHNN đã bán ròng cuối năm 2024				
2	2 kịch bản: Áp lực tỷ giá vừa và Áp lực tỷ giá lớn				
3	2 kịch bản: Áp lực tỷ giá vừa và Áp lực tỷ giá lớn				

Nguồn: Dữ liệu thống kê từ nguồn cơ quan Chính phủ Việt Nam, Tổng cục Thống kê, FIDT tổng hợp và phân tích

ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG VÀ CƠ HỘI BỨT PHÁ

Việt Nam đang chuyển mình mạnh mẽ với các chính sách chiến lược nhằm thúc đẩy tăng trưởng bền vững và nâng cao vị thế toàn cầu. Chính phủ tập trung vào **cải cách pháp lý, thu hút vốn FDI chất lượng cao, chuyển đổi số và mở rộng các hiệp định Kinh tế - Ngoại giao cấp độ cao nhất**. Là **Đối tác Chiến lược Toàn diện duy nhất của Mỹ tại Đông Nam Á**, Việt Nam đang mở rộng cơ hội tham gia sâu vào **chuỗi giá trị toàn cầu**, đặc biệt trong các lĩnh vực **công nghệ cao như bán dẫn và AI**.

Tiến đến giai đoạn **2025 - 2028**, **đầu tư công tiếp tục là động lực chủ chốt** cho tăng trưởng, với các dự án trọng điểm như **hoàn thiện hơn 3,000 km cao tốc Bắc - Nam, phát triển cụm điểm sản xuất và triển khai Dự án Đường sắt cao tốc trị giá 67 tỷ USD**. Giai đoạn này hướng tới **đầu tư thực chất**, nâng cao hiệu quả truyền dẫn kinh tế và **tạo nền tảng thu hút dòng vốn tư nhân**, nâng cao năng suất và thúc đẩy tăng trưởng bền vững.

Cùng với **chính sách tài khóa nói lỏng tối đa, Ngân hàng Nhà nước dự kiến duy trì chính sách tiền tệ ổn định với lãi suất thấp trung hạn**, tạo điều kiện thuận lợi để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. **Rủi ro tỷ giá**, vốn là áp lực lớn trong giai đoạn trước, dự kiến sẽ giảm dần đáng kể sau năm **2025**, góp phần củng cố sự ổn định tiền tệ, nâng cao **niềm tin thị trường** và gia tăng khả năng huy động vốn USD vào nền kinh tế.

Thị trường Bất động sản dự kiến phục hồi mạnh mẽ nhờ bộ khung **Luật Đất đai hoàn chỉnh**, tháo gỡ các tắc nghẽn pháp lý, khơi thông dự án và tạo nền tảng phát triển bền vững. Đồng thời, **nỗ lực nâng hạng Thị trường Chứng khoán lên “Thị trường mới nổi”** sẽ mở ra cơ hội thu hút dòng vốn quốc tế lớn hơn, gia tăng nguồn lực thị trường và nâng cao niềm tin của **Nhà đầu tư**.

Với sự kết hợp giữa **chính sách vĩ mô nói lỏng, đầu tư công mạnh mẽ và lợi thế ngoại giao vượt trội, triển vọng kinh tế của Việt Nam** được đánh giá rất sáng. Những **nỗ lực cải cách và phát triển chiến lược** đang tạo nền tảng vững chắc, đưa Việt Nam trở thành **mắt xích quan trọng trong chuỗi giá trị toàn cầu**. Đây là cơ hội lớn để **Việt Nam vươn mình, khẳng định vị thế** trong bức tranh kinh tế thế giới và thu hút mạnh mẽ **dòng vốn quốc tế** trong chu kỳ phát triển mới.

CÁC LỚP TÀI SẢN

- Cổ phiếu
- Bất động sản
- Tiền gửi
- Trái phiếu
- Vàng
- Crypto



CỔ PHIẾU

- Thị trường Chứng khoán 2024: Giai đoạn Tích lũy Chặt chẽ
- Định giá Thị trường Chứng khoán: Tích lũy ổn định, Hiệu suất hấp dẫn
- Việt Nam và Cơ hội Nâng hạng Thị trường Mới nổi trong 2025
- Lợi nhuận Thị trường 2025: Đột phá từ Nền tảng Vững chắc, Tăng trưởng 16%
- Bức tranh Lợi nhuận Toàn ngành: 2024 Thách thức đi qua, 2025 Cơ hội tìm đến
- Tăng trưởng bền vững, Định giá hợp lý, Mục tiêu VNIndex: 1,300 - 1,500 điểm

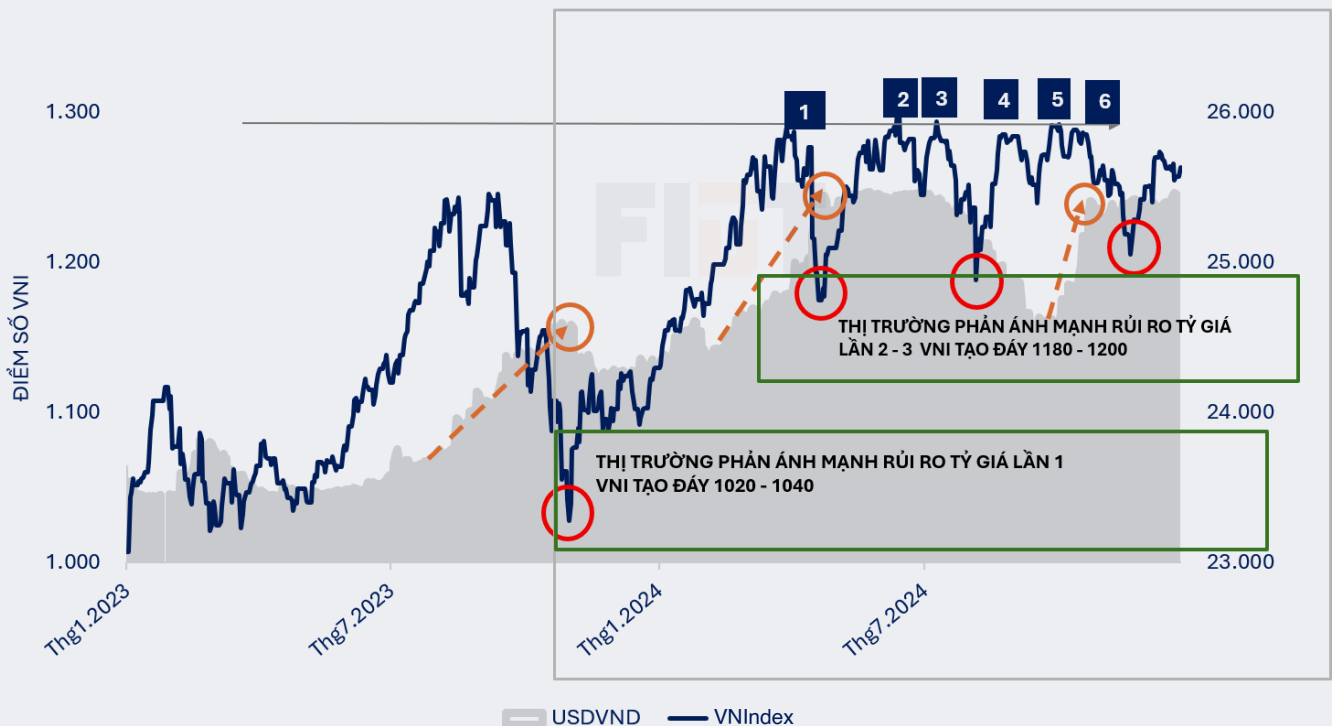
THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN 2024: GIAI ĐOẠN TÍCH LŨY CHẶT CHẼ

Nhìn lại thị trường chứng khoán Việt Nam, có thể gói gọn xu hướng “tích lũy chặt chẽ” của VNIndex trong giai đoạn 2023 - 2024. Nhìn vào hình “Diễn biến VNIndex” trong 2024, thị trường liên tục đi ngang tích lũy trong vùng 1,100 - 1,300. Đây là biên dao động hợp lý trong 1 năm rất nhiều “sự kiện không chắc chắn”, tạo nên mặt bằng giá vững chắc trong trung hạn. Một số thống kê kỹ thuật thú vị đối với VNI trong năm nay.

- **Vùng đáy trung dài hạn:** 1,000 - 1,040
- **Vùng đáy ngắn hạn:** 1,180 - 1,220
- VNI đã kiểm định vùng 1,280 - 1,300 ít nhất 6 lần trong 2024, đây là ngưỡng kháng rất khó chịu trong ngắn hạn & trung hạn.

Theo FIDT, các giai đoạn điều chỉnh sâu từ vùng đỉnh 1,300 (8% - 10% trở lên) trong tháng 3 (điểm 1), tháng 6 (điểm 2), và tháng 10 (điểm 4, 5, 6) đều bắt nguồn từ yếu tố áp lực tỷ giá đã ảnh hưởng tiêu cực đến các hành động phòng ngừa tỷ giá của NHNN, như (1) hút ròng thanh khoản trên thị trường OMO và bán USD; (2) hành động bán ròng mạnh tay của Khối ngoại; (3) điều kiện rủi ro toàn cầu tăng rất cao trong các giai đoạn trên, đã làm tâm lý dòng tiền thị trường suy yếu nhanh chóng, dẫn đến những nhịp điều chỉnh rất sâu.

Biểu đồ 15: Diễn biến VNIndex 2023 - 2024, tích lũy chặt chẽ, chờ đợi cơ hội bứt phá



Nguồn: FiinX, FIDT tổng hợp và phân tích

ĐỊNH GIÁ THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN: TÍCH LŨY ỔN ĐỊNH, HIỆU SUẤT HẤP DẪN

Xét về định giá VNIndex trong năm 2024, các chỉ số P/E dao động hẹp trong khoảng 12.8 - 15.0, trong khi xu hướng P/B ổn định ở vùng tích lũy chặt từ 1.6 - 1.7. Điều này cho thấy thị trường đang định giá cân bằng và có phần cần trọng đối với VNIndex, phù hợp với bối cảnh nền kinh tế phục hồi nhẹ, cùng tăng trưởng EPS dự báo có nhiều điểm nổi bật.

Đáng chú ý, bối cảnh hiện tại có nét tương đồng với giai đoạn 2014 - 2016, khi thị trường phục hồi sau giai đoạn suy thoái kinh tế. Tăng trưởng kinh tế khi đó chưa thể bùng nổ và còn phụ thuộc nhiều vào xu hướng tích lũy, nhưng đã tạo nền móng cho sự tăng trưởng vượt bậc trong các năm tiếp theo. Điều này mở ra kỳ vọng rằng thị trường năm 2024 có thể tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn bùng nổ khi các yếu tố vĩ mô thuận lợi hơn.

Biểu đồ 16: Định giá P/B thị trường tích lũy vùng đáy chặt chẽ



Biểu đồ 17: Định giá P/E thị trường “hấp dẫn” với kỳ vọng tăng trưởng 16%



Nguồn: FIDT Data Platform, FIDT tổng hợp và phân tích

Hiệu suất của thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2024 vượt trội hơn đáng kể so với Lãi suất tiết kiệm và có thể so sánh với những năm tốt nhất của Vàng. Điều này khẳng định sức hút đặc biệt của Cổ phiếu, trở nên hấp dẫn hơn các tài sản quen thuộc như Tiền gửi và Vàng, đặc biệt khi Lãi suất tiết kiệm duy trì ở vùng đáy và dòng tiền thông minh tìm kiếm lợi suất cao hơn.

Biểu đồ 18: Hiệu suất tương quan các tài sản tài chính: Việt Nam



Nguồn: FIDT Data Platform, FiinX, FIDT tổng hợp và phân tích

VIỆT NAM VÀ CƠ HỘI NÂNG HẠNG THỊ TRƯỜNG MỚI NỔI TRONG 2025

Thị trường chứng khoán Việt Nam đã được FTSE Russell đưa vào danh sách theo dõi để nâng hạng lên thị trường mới nổi vào tháng 9/2018. Nhưng từ đó đến nay Việt Nam vẫn chưa được FTSE Russell đưa lên thị trường mới nổi khi chưa thể cải thiện được tiêu chí: "Thanh toán bù trừ".

Vào 02/11/2024, Thông tư 68/2024/TT-BTC sửa đổi có hiệu lực đã gỡ nút thắt về vấn đề này. Qua đó FIDT kỳ vọng, thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ được FTSE Russell nâng hạng lên thị trường chứng khoán mới nổi vào kỳ đánh giá tháng 9/2025. (hoặc tích cực nhất là tháng 3/2025).

Với tổ chức MSCI, hiện tại thị trường Việt Nam cơ bản đã thỏa mãn các tiêu chí định lượng, nhưng với các tiêu chí định tính liên quan đến khả năng tiếp cận thị trường của khối ngoại như Giới hạn sở hữu nước ngoài, Công bố thông tin bằng tiếng anh, Mức độ tự do của thị trường ngoại hối... Việt Nam vẫn cần phải cải thiện để đáp ứng các tiêu chí này.

Bảng 5: Tiêu chí đánh giá nâng hạng

Tiêu chí đánh giá	Mức độ đáp ứng của TTCK Việt Nam	
Môi trường pháp lý và thị trường		
Có Cơ quan quản lý thị trường chứng khoán chính thức	Đạt	
Không phản đối hoặc hạn chế hoặc hình phạt đáng kể áp dụng cho việc đầu tư vốn hoặc chuyển vốn/thu nhập về nước	Đạt	
Thị trường ngoại hối		
Thị trường ngoại hối phát triển	Đạt	
Thị trường vốn		
Thị trường môi giới đủ cạnh tranh để đảm bảo chất lượng cao	Đạt	
Chi phí giao dịch: chi phí tiềm ẩn và rõ ràng phải hợp lý và cạnh tranh	Đạt	
Tính minh bạch: thông tin chuyên sâu về thị trường và quy trình báo cáo giao dịch kịp thời	Đạt	
Thanh toán bù trừ, thanh toán và lưu ký		
Thanh toán theo phương thức “Chuyển giao đối ứng thanh toán-DvP” (Pre-Funding)	Đạt	Vận hành Pre-Funding vào tháng 10/2024
Chi phí xử lý giao dịch thất bại	Không chấm điểm	
Trung tâm lưu ký chứng khoán	Đạt	
Thị trường lưu ký đủ cạnh tranh đủ để đảm bảo dịch vụ chất lượng cao	Đạt	

Nguồn: FTSE Russell, FIDT tổng hợp

LỢI NHUẬN THỊ TRƯỜNG 2025: ĐỘT PHÁ TỪ NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, TĂNG TRƯỞNG 16%

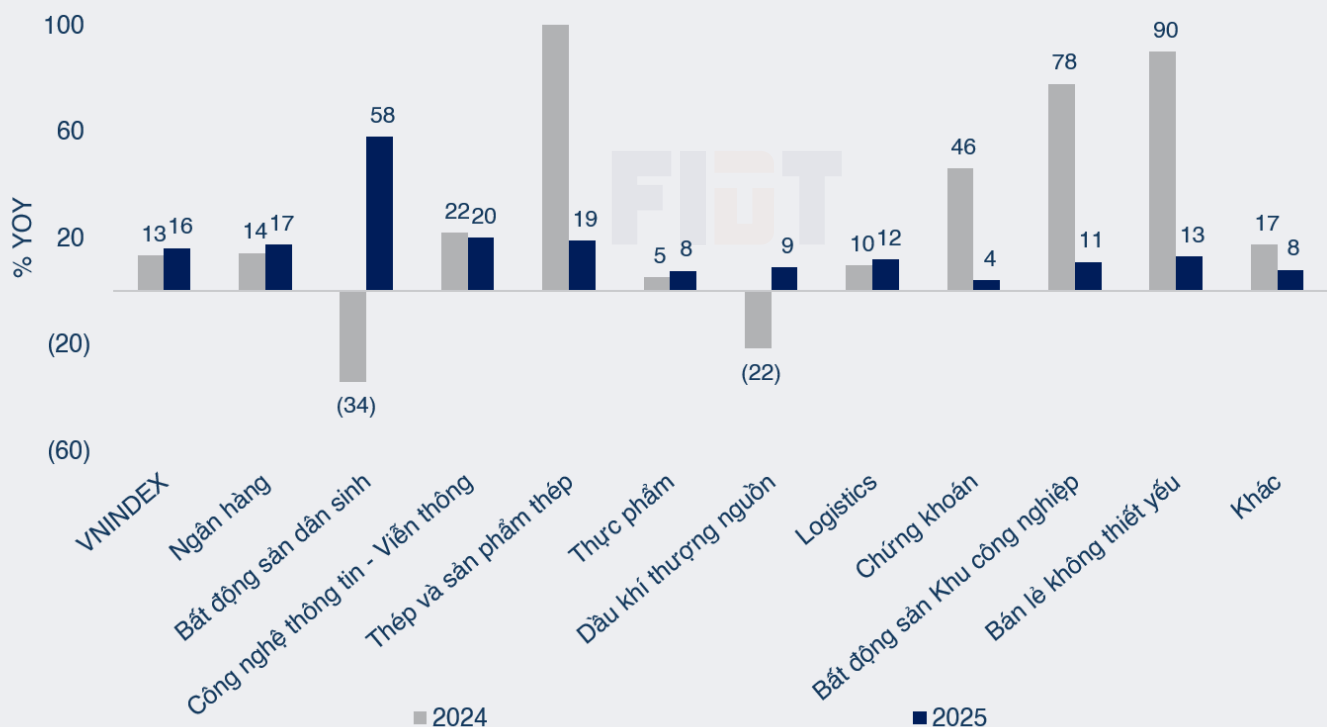
Năm **2024** là thời điểm **bản lề** trong quá trình hồi phục của nền kinh tế Việt Nam, khi tăng trưởng lợi nhuận doanh nghiệp niêm yết đạt mức 13.5%, chủ yếu nhờ yếu tố **"nền thấp"** từ năm 2023. Tuy nhiên, đây vẫn là năm của những thách thức lớn, với áp lực từ **nợ xấu trong ngành Ngân hàng**, các **vướng mắc pháp lý kéo dài trong ngành Bất động sản**, sự **chậm chạp của Đầu tư công** và nhu cầu tiêu dùng chưa phục hồi mạnh. Những yếu tố này khiến kinh tế chưa thể bứt tốc mà chỉ tập trung vào **"hồi phục dần"**, **"phân hóa"** và **"chuẩn bị"** cho một giai đoạn tăng trưởng mới.

Bước sang năm **2025**, nền kinh tế được kỳ vọng sẽ bước vào giai đoạn **bứt phá**, với tăng trưởng lợi nhuận toàn thị trường dự kiến đạt **16%** và GDP tăng trưởng **7.0% - 7.5%**. Đây là thời điểm mà các **cải cách từ Chính phủ**, bao gồm **tháo gỡ pháp lý, cải thiện môi trường đầu tư và thúc đẩy chính sách hỗ trợ doanh nghiệp**, sẽ phát huy hiệu quả mạnh mẽ. Sự khơi thông các **nguồn lực nội địa** và chuyển biến tích cực của khung pháp lý tạo điều kiện để nền kinh tế bước vào giai đoạn phát triển bền vững, mở ra cơ hội lớn cho doanh nghiệp tận dụng đà tăng trưởng mới.

Năm 2025 không chỉ mang lại kỳ vọng bứt phá mà còn là giai đoạn đánh dấu sự chuyển mình toàn diện của nền kinh tế Việt Nam, với một nền tảng được củng cố vững chắc từ năm 2024.

Biểu đồ 19: Dự phóng tăng trưởng lợi nhuận thị trường: 2024 - 2025

DỰ PHÓNG TĂNG TRƯỞNG LỢI NHUẬN: 2024 - 2025



Nguồn: FIDT Data Platform, FiinX, FIDT tổng hợp và phân tích

BỨC TRANH LỢI NHUẬN TOÀN NGÀNH: 2024 THÁCH THỨC ĐI QUA, 2025 CƠ HỘI TÌM ĐẾN

Ngành Ngân hàng trong năm 2024 tiếp tục đối mặt với những thách thức lớn, bao gồm nợ xấu tồn đọng từ giai đoạn suy thoái kinh tế 2022 - 2023, áp lực trích lập dự phòng cao và tốc độ tăng trưởng tín dụng chậm. Dù vậy, ngành vẫn duy trì được sự ổn định trong hoạt động cốt lõi, với **tăng trưởng EPS dự kiến đạt 13.5%**.

Đến năm 2025, điều kiện hoạt động được kỳ vọng cải thiện rõ rệt, nhờ việc xử lý triệt để nợ xấu, tăng trưởng tín dụng phục hồi mạnh mẽ và lãi suất ổn định. **Tăng trưởng lợi nhuận ngành Ngân hàng kỳ vọng đạt 17%**, đi kèm với sự cải thiện trong biên lãi ròng (NIM).

Ngành Bất động sản năm 2024 tiếp tục đối mặt với các khó khăn do Luật Đất đai (sửa đổi) triển khai muộn và các vướng mắc pháp lý chưa được giải quyết triệt để. Các doanh nghiệp lớn trong ngành chủ yếu tập trung hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị dự án để phát triển và mở bán từ năm 2025.

Năm 2025, ngành Bất động sản kỳ vọng sẽ **tăng trưởng mạnh với lợi nhuận toàn ngành tăng 58%**, nhờ vào sự cải thiện nguồn cung, pháp lý thông suốt và niềm tin đầu tư được phục hồi.



Ngành Vật liệu xây dựng trong năm 2024 vẫn chịu ảnh hưởng tiêu cực từ sự chậm chạp trong Đầu tư công, Bất động sản và Đầu tư tư nhân, khiến nhu cầu tiêu thụ chậm chạp, dẫn đến lợi nhuận toàn ngành ở mức rất thấp.

Tuy nhiên, năm 2025 được kỳ vọng sẽ là thời điểm phục hồi mạnh mẽ của ngành nhờ sự đồng pha với các ngành khác như Đầu tư công và Bất động sản. **FIDT dự báo tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận toàn ngành lần lượt đạt 13% và 19%.**

Ngành Công nghệ Thông tin hưởng lợi từ xu hướng chuyển đổi số và nhu cầu tích hợp công nghệ hiện đại tại Việt Nam và quốc tế. Với đại diện là FPT, **ngành công nghệ thông tin dự kiến tăng trưởng lợi nhuận 20% trong 2025**, dẫn đầu nhờ sự phát triển bền vững và các giải pháp tích hợp AI.

Ngành Hàng tiêu dùng dự kiến sẽ tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2025 khi kinh tế phục hồi và niềm tin tiêu dùng cải thiện. **Doanh thu bán lẻ thực dự báo tăng 10% - 12%** (bao gồm yếu tố lạm phát), cùng mức tăng trưởng lợi nhuận của các doanh nghiệp niêm yết đạt **13%**. Đây là mức tăng trưởng tốt nhất của ngành sau 2 năm kinh tế suy yếu.

Nguồn: FIDT tính toán và dự phóng

TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG, ĐỊNH GIÁ HỢP LÝ, MỤC TIÊU VNINDEX: 1,300 – 1,500 ĐIỂM

Bên cạnh xu hướng phục hồi lợi nhuận và sự khởi sắc của nền kinh tế, thị trường chứng khoán Việt Nam còn đón nhận cơ hội nâng hạng mang tính lịch sử "20 năm có một lần" trong các năm tới.

Theo FIDT, thị trường chứng khoán Việt Nam được nâng lên nhóm "Secondary - Emerging" của FTSE khả năng cao vào năm 2025, khi đã đáp ứng 8/9 điều kiện trọng yếu.

Thời điểm nâng hạng sẽ phụ thuộc vào quyết định của FTSE trong hai kỳ đánh giá thường niên

vào tháng 3 hoặc tháng 9 năm 2025. Yếu tố nâng hạng này được kỳ vọng sẽ mở ra một giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ cho thị trường chứng khoán. *(Xem thêm phần: Nâng hạng thị trường)*

FIDT dự báo tăng trưởng lợi nhuận toàn ngành năm 2025 đạt 16%, với mức đánh giá thận trọng.

Điều này dẫn đến mục tiêu VNIndex vào cuối năm 2025 nằm trong khoảng 1,300 - 1,500 điểm, dựa trên hai động lực chính:

- Tăng trưởng lợi nhuận toàn thị trường dự kiến đạt 16% trong năm 2025.
- Định giá P/E thị trường tiếp tục dao động mức 12 - 14 trong năm 2025, dưới vùng trung vị 10 năm. Mức định giá mang tính “cẩn trọng”.

Những dự báo này ngụ ý rằng không gian tăng trưởng của thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ vượt trội so với các kênh đầu tư khác, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất cơ bản duy trì ở mức 5.0% - 5.5%.

Bảng 6: Các kịch bản VNIndex

Tăng trưởng EPS P/E		ĐỊNH GIÁ THỊ TRƯỜNG						
		10	11	12	13	14	15	16
Kịch bản tiêu cực	10	1,042	1,146	1,250	1,354	1,458	1,563	1,667
	12	1,061	1,167	1,273	1,379	1,485	1,591	1,697
	14	1,080	1,188	1,295	1,403	1,511	1,619	1,727
Kịch bản cơ sở	16	1,098	1,208	1,318	1,428	1,538	1,648	1,758
	18	1,117	1,229	1,341	1,453	1,564	1,676	1,788
	20	1,136	1,250	1,364	1,477	1,591	1,705	1,818
Kịch bản tích cực	22	1,155	1,271	1,386	1,502	1,617	1,733	1,848

	Tăng trưởng EPS	Nâng hạng thị trường	Rủi ro tỷ giá	Rủi ro lãi suất
Kịch bản tiêu cực	< 15%	Chậm trễ	Cao	Cao
Kịch bản cơ sở	15% - 17%	Tháng 9.2025	Trung tính	Trung tính
Kịch bản tích cực	> 17%	Tháng 9.2025	Thấp	Thấp

Nguồn: FIDT Data Platform, FiinX, FIDT tổng hợp và phân tích

TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG, ĐỊNH GIÁ HỢP LÝ, MỤC TIÊU VNINDEX: 1,300 - 1,500 ĐIỂM

Sang năm 2025, khi các rủi ro vĩ mô như tỷ giá và áp lực từ khối ngoại dần được giải tỏa, **thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ mở ra triển vọng mới**. Niềm tin thị trường dự kiến phục hồi mạnh mẽ, đặc biệt vào nửa sau năm 2025, khi các yếu tố tích cực từ chính sách vĩ mô, cải cách pháp lý, và sự tăng trưởng doanh nghiệp bắt đầu phát huy hiệu quả, cùng với cơ hội **nâng hạng thị trường**.

Dự báo tăng trưởng lợi nhuận khả quan, với lợi nhuận toàn thị trường dự kiến đạt 16%. Các ngành chủ lực như **Ngân hàng, Bất động sản và Công nghệ thông tin** sẽ là động lực chính:

- **Ngành Ngân hàng:** Tăng trưởng tín dụng mạnh mẽ và cải thiện biên lãi ròng (NIM) sẽ thúc đẩy lợi nhuận, với mức dự báo tăng trưởng 17%.
- **Ngành Bất động sản:** Phục hồi mạnh mẽ nhờ chính sách pháp lý hoàn chỉnh và nhu cầu nhà ở tăng cao, lợi nhuận dự báo tăng 58%.
- **Ngành Công nghệ thông tin:** Chuyển đổi số và nhu cầu dịch vụ công nghệ cao sẽ thúc đẩy tăng trưởng lợi nhuận đạt 20%.

FIDT đánh giá triển vọng thị trường chứng khoán 2025 tích cực, với tiềm năng tăng trưởng cao khi nền kinh tế phục hồi và bước vào giai đoạn tăng trưởng bền vững. Thị trường dự kiến sẽ bước vào chu kỳ tăng tốc trung hạn sau 2025, nhờ vào các động lực vĩ mô mạnh mẽ và sự phục hồi ổn định của các ngành trọng yếu.

Với **P/E hiện tại ở mức 13**, thị trường chứng khoán Việt Nam đang được định giá hợp lý, mở ra **không gian tăng trưởng lớn**. **Mục tiêu VNIndex vào cuối năm 2025 được đặt trong khoảng từ 1,300 đến 1,500 điểm**, phản ánh triển vọng tích cực và sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường.

FIDT khuyến nghị rằng, với **hiệu suất mạnh mẽ và tiềm năng tăng trưởng vượt trội**, thị trường chứng khoán Việt Nam nên là **kênh đầu tư trọng tâm trong năm 2025**. So với các phân lớp tài sản khác, thị trường chứng khoán Việt Nam mang lại cơ hội tăng trưởng cao hơn, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế phục hồi và các yếu tố vĩ mô thuận lợi. Đây là thời điểm chiến lược để **tối ưu hóa lợi nhuận và tận dụng tiềm năng phát triển dài hạn** của thị trường.



RỦI RO THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN VÀ QUẢN TRỊ CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ 2025

Mặc dù thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2025 được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ, một số rủi ro quan trọng có thể ảnh hưởng tiêu cực đến triển vọng của thị trường. Các yếu tố này cần được theo dõi sát sao để kịp thời ứng phó khi các biến số vượt khỏi vùng an toàn.

Rủi ro từ chính sách bảo hộ thương mại của Mỹ

Việc áp dụng các **chính sách bảo hộ thương mại** của chính quyền Donald Trump mạnh tay hơn dự kiến có thể gây **rối loạn dòng vốn đầu tư toàn cầu**. Điều này gây **biến động lớn trên thị trường tài chính quốc tế** và ảnh hưởng nghiêm trọng đến dòng vốn ngoại vào Việt Nam.

Hệ quả là **áp lực gia tăng lên tỷ giá, thanh khoản thị trường tài chính giảm sút, và xu hướng dòng vốn rút khỏi Việt Nam** có thể trở nên nghiêm trọng hơn, làm suy yếu niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài.

Rủi ro lạm phát Mỹ tác động chính sách tiền tệ của FED

Nếu lạm phát tại Mỹ tăng cao, FED có thể duy trì lãi suất USD ở mức cao và từ bỏ chính sách nới lỏng. Kịch bản này sẽ gây ra nhiều hệ lụy:

- **Tác động tỷ giá:** Đồng VND chịu áp lực mất giá do đồng USD mạnh lên, khiến **Ngân hàng Nhà nước khó duy trì chính sách tiền tệ nới lỏng**. Không gian điều hành chính sách năm 2025 sẽ bị thu hẹp hơn, tác động tiêu cực đến thị trường chứng khoán.
- **Rủi ro thanh khoản và dòng vốn:** Dòng vốn quốc tế có thể tiếp tục **rút khỏi các thị trường mới nổi**, bao gồm Việt Nam. Điều này làm thanh khoản thị trường tài chính, đặc biệt là thị trường chứng khoán, suy giảm đáng kể.

Rủi ro suy yếu ngành Bất động sản tiếp diễn

Ngành Bất động sản, **trụ cột của kinh tế Việt Nam**, có thể không phục hồi như dự báo. Điều này **gây tác động tiêu cực** lan tỏa đến các ngành liên quan như ngân hàng, xây dựng và vật liệu xây dựng.

Ngoài ra, sự suy yếu của bất động sản còn kéo giảm **tăng trưởng GDP**, làm xói mòn niềm tin của nhà đầu tư và ảnh hưởng tiêu cực đến kinh tế vĩ mô.

FIDT cho rằng đây là các biến số rủi ro trọng yếu cần được theo dõi sát sao và đánh giá cẩn thận trong năm 2025. Việc xây dựng các chiến lược ứng phó và phân bổ tài sản hợp lý sẽ là chìa khóa để giảm thiểu tác động tiêu cực và đảm bảo sự ổn định, bền vững của danh mục đầu tư chứng khoán.

BẤT ĐỘNG SẢN

- Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục tăng trưởng trong dài hạn
- Thị trường tạo đáy năm 2024
- Dự báo bất động sản tiếp tục phục hồi năm 2025
- Các khu vực và phân khúc bất động sản nổi bật năm 2025



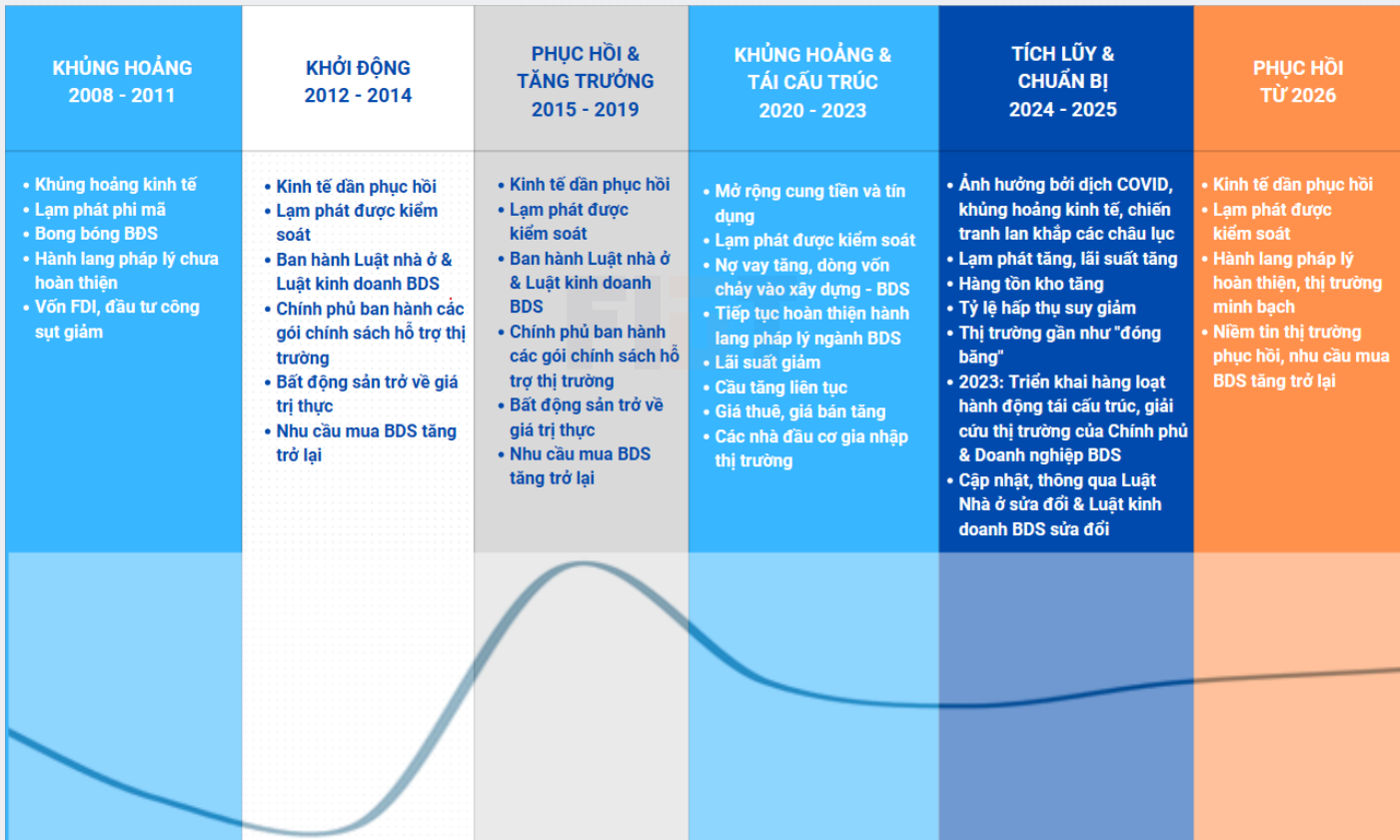
CHU KỲ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Bất động sản là ngành đặc trưng bởi tính chu kỳ. Thị trường bất động sản Việt Nam thường trải qua các giai đoạn "sốt đất", "đóng băng" và "phục hồi", lặp lại mỗi 7 - 10 năm. Đây là chu kỳ phản ánh sự thay đổi của các yếu tố vĩ mô như cung cầu, dòng vốn chính sách kinh tế.

Sau giai đoạn đóng băng kéo dài suốt năm 2023 và nửa đầu năm 2024, thị trường bất động sản đã bắt đầu xuất hiện những dấu hiệu phục hồi, nhờ sự hỗ trợ từ chính sách của Chính phủ và những cải thiện trong điều kiện kinh tế vĩ mô.

Mặc dù vẫn còn nhiều thách thức, nhưng với các tín hiệu tích cực ngày càng rõ ràng, chúng tôi cho rằng thị trường bất động sản Việt Nam đang chạy đà và chuẩn bị bước vào một chu kỳ tăng trưởng tiếp theo.

Hình 5: Chu kỳ thị trường Bất động sản



Nguồn: FIDT tổng hợp

Chu kỳ bất động sản Việt Nam phản ánh sự biến động của thị trường, chịu ảnh hưởng lớn từ dòng vốn, chính sách và yếu tố đầu cơ. Giai đoạn hiện tại tăng băng đã dần được gỡ, thị trường dự kiến sẽ bước vào giai đoạn phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ trong vài năm tới. Điều này mở ra cơ hội lớn cho các nhà đầu tư nếu chuẩn bị chiến lược hợp lý, tận dụng thời điểm thị trường phục hồi và các chính sách hỗ trợ của Chính phủ.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN SẼ TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG TRONG DÀI HẠN

Nhu cầu nhà ở được thúc đẩy mạnh từ yếu tố nhân khẩu học. Theo quy hoạch tổng thể quốc gia, quy mô dân số năm 2030 đạt khoảng 105 triệu người, tăng trưởng với tốc độ CAGR 0.9% trong giai đoạn 2023 - 2030.

Chu kỳ tăng trưởng của thị trường bất động sản từ năm 2024 trở đi được thúc đẩy yếu tố cơ cấu nhân khẩu học. Thế hệ sinh vào khoảng năm 1990 - thời điểm bùng nổ dân số mạnh nhất tại Việt Nam - hiện đang bước vào giai đoạn cao điểm của nhu cầu nhà ở. Đây là nhóm chiếm tỷ trọng lớn trong tầng lớp trung lưu, có thu nhập ổn định và xu hướng dịch chuyển sang sở hữu tài sản dài hạn. Bên cạnh đó, sự trưởng thành của nhóm này không chỉ tạo nên nhu cầu thực về nhà ở mà còn thúc đẩy các hoạt động đầu tư liên quan, từ bất động sản dân cư đến các sản phẩm bất động sản cao cấp hơn. Lực cầu từ

nhân tố nhân khẩu học này sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc dẫn dắt thị trường bất động sản bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.

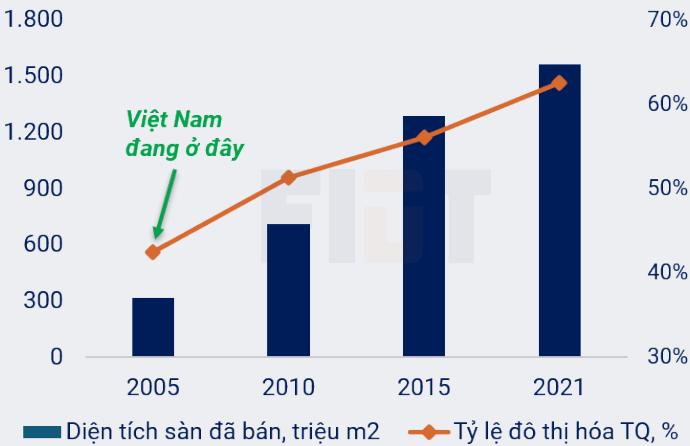
Đô thị hóa thúc đẩy mở rộng thị trường bất động sản Việt Nam. Việt Nam là quốc gia đang trong giai đoạn đô thị hóa thuộc nhóm nhanh nhất khu vực Đông Á. Dựa trên mục tiêu của Bộ Chính trị, dự kiến đến năm 2030, tỷ lệ đô thị hóa sẽ đạt khoảng 50%. Điều này cho thấy việc mở rộng đô thị sẽ tiếp tục diễn ra trong các năm tới. Đây cũng là xu hướng tất yếu của nền kinh tế tiếp tục vươn mình và phát triển như Việt Nam.

Nhìn vào bức tranh tương tự của Trung Quốc 2 thập kỷ trước, chúng tôi kỳ vọng vào 1 giai đoạn phát triển bền vững của bất động sản Việt Nam đi kèm với tốc độ hình thành đô thị mới.

Bảng 7: Mối liên hệ giữa giai đoạn bùng nổ dân số và thị trường BĐS tại một số thị trường lớn

Quốc gia	Đỉnh tăng trưởng dân số	Giai đoạn BĐS bùng nổ
Nhật Bản	Quanh năm 1950	1985 – 1990
Mỹ	Quanh năm 1960	1995 – 2005
Hàn Quốc	Quanh năm 1965	1985 – 1995
Trung Quốc	Quanh năm 1970	2005 – 2015
Việt Nam	Quanh năm 1990	Kỳ vọng 2025 – 2035

Biểu đồ 20: Bùng nổ thị trường BĐS Trung Quốc đầu thế kỷ 21 và tương quan tỷ lệ đô thị hóa



Nguồn: CEIC, FIDT tổng hợp

Trong 10 năm tới, sự ủng hộ từ yếu tố nhân khẩu học, kết hợp với quá trình đô thị hóa mạnh mẽ và phát triển cơ sở hạ tầng đồng bộ sẽ tạo động lực bền vững, thúc đẩy nhu cầu bất động sản nhà ở và đảm bảo sự tăng trưởng dài hạn cho thị trường bất động sản Việt Nam.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠO ĐÁY NĂM 2024

Bức tranh thị trường bất động sản năm 2024 gợi nhiều điểm tương đồng với giai đoạn phục hồi năm 2013 - 2014. Điểm chung nổi bật là những cải thiện từ môi trường vĩ mô và các tín hiệu tích cực từ thị trường, cho thấy bất động sản đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới sau thời gian dài điều chỉnh. Trong cả hai giai đoạn, việc tháo gỡ các rào cản pháp lý được Nhà nước đặt làm trọng tâm đã tạo động lực mạnh mẽ cho sự phục hồi của thị trường. Những nỗ lực này không chỉ giúp giải quyết các vướng mắc mang tính hệ thống mà còn mở ra cơ hội để thị trường vận hành hiệu quả hơn, tạo không gian phát triển cho doanh nghiệp bất động sản, đồng thời thúc đẩy niềm tin của nhà đầu tư.

Giao dịch thực phục hồi xác nhận đáy chu kỳ bất động sản hình thành. Trong 9 tháng đầu năm 2024, thị trường đã ghi nhận hơn 30,589 giao dịch thành

công, tăng 2.5 lần so với cùng kỳ năm 2023. Tại các thị trường lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, tình hình giao dịch cũng ghi nhận sự hồi phục tại các dự án của Vinhomes, Nam Long hay Capital Land. Những kết quả này không chỉ phản ánh sự cải thiện về thanh khoản mà còn cho thấy niềm tin của nhà đầu tư đang dần được khôi phục.

Với những dấu hiệu phục hồi rõ ràng về pháp lý, tỷ lệ hấp thụ, và tâm lý nhà đầu tư, FIDT cho rằng thị trường bất động sản Việt Nam đang dần hoàn tất giai đoạn tạo đáy vào năm 2024.

Bảng 8: Điểm tương đồng của giai đoạn bất động sản 2013 - 2014 với 2024 - 2025

Yếu tố	Năm 2013 - 2014	Năm 2024 - 2025
Pháp lý khơi thông	Chính phủ ban hành nhiều chính sách tháo gỡ pháp lý (Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi).	Ban hành Bộ 3 Luật sửa đổi, điều chỉnh pháp luật, gỡ vướng cho dự án (như Nghị định mới về đất đai, tháo gỡ dự án tồn đọng).
Phục hồi nhu cầu ở thực	Sau khủng hoảng, người mua ở thực dần quay lại nhờ giá giảm và lãi suất ưu đãi, đặc biệt ở phân khúc trung cấp và bình dân.	Nhu cầu ở thực vẫn là điểm sáng khi giá bất động sản điều chỉnh. Chung cư và nhà phố tại Tp.HCM và Hà Nội giữ nhu cầu rất tốt.
Tăng trưởng cục bộ địa phương	Khu vực Tp.HCM và các dự án tại đô thị vệ tinh Long An, Bình Dương, Đồng Nai bắt đầu phát triển.	Thị trường tập trung tại một số khu vực miền Bắc (đặc biệt là Hà Nội) và phần nào là Tp.HCM.
Doanh nghiệp trải qua giai đoạn sàng lọc	Nhiều doanh nghiệp yếu kém rời bỏ thị trường, chỉ còn các công ty lớn với tiềm lực mạnh.	Sau giai đoạn khó khăn 2022 - 2023, thị trường chứng kiến sự sàng lọc mạnh mẽ, nhiều doanh nghiệp rời bỏ thị trường hoặc chìm trong khó khăn tài chính, pháp lý.

Nguồn: FIDT tổng hợp

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC PHỤC HỒI NĂM 2025

Bảng 9: Bảng giá đất điều chỉnh một số khu vực TP.HCM

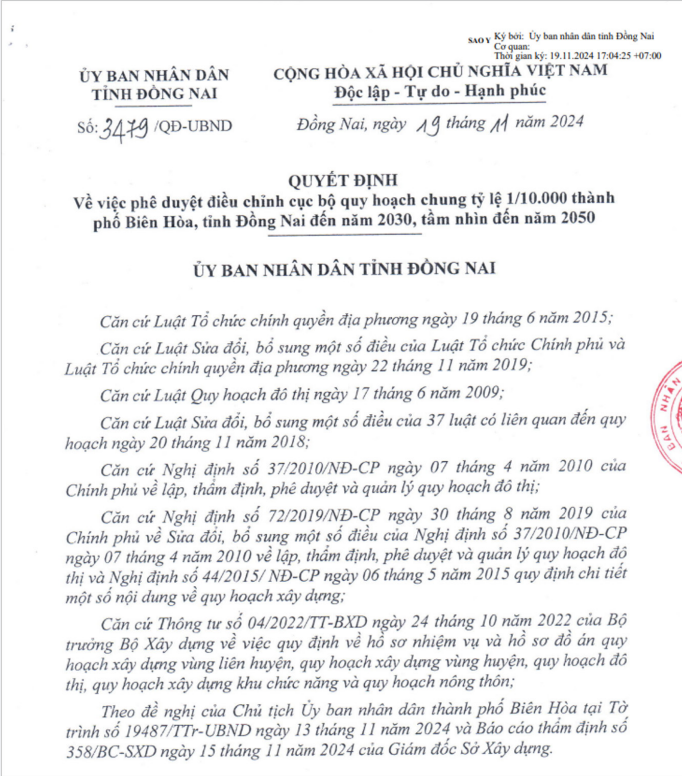
Tên đường	Giá đất theo QĐ 02/2020	Giá đất mới điều chỉnh
Đồng Khởi	162.0	687.2
Nguyễn Huệ	162.0	687.2
Song hành Quốc lộ 22	0.8	32.3
Đặng Công Bình	0.6	18.5
Đường 23, Long Thạnh Mỹ	1.5	34.5
Đường Trần Đại Nghĩa	1.7	32.9
Phạm Hùng	3.0	56.3

Pháp lý dân khơi thông là yếu tố tiên quyết để thị trường tiếp tục phục hồi năm 2025

Bộ 3 Luật sửa đổi mới (Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Đất đai) lần lượt được ban hành và có hiệu lực sớm (từ tháng 08/2024). Trong thời gian qua, bảng giá đất của các tỉnh thành như TP.HCM, Hà Nội, Bình Dương đã được cập nhật để tạo tiền đề giải quyết các khó khăn của bất động sản, theo chủ trương từ các Bộ Luật mới. Các nghị định, thông tư được kỳ vọng sẽ tiếp tục triển khai trong thời gian tới để đẩy nhanh quá trình tháo gỡ vướng mắc tại nhiều khu vực và dự án trọng điểm. Pháp lý khơi thông được kỳ vọng hỗ trợ cho ngành tiếp tục phục hồi năm 2025: (1) Hàng lang pháp luật mới bắt đầu đi vào thực tiễn và thúc đẩy nguồn cung một cách minh bạch, (2) Tâm lý người mua tiếp tục cải thiện với các điều khoản trong luật tăng cường bảo vệ người mua nhà, đất.

Trong năm 2024, phần lớn các tỉnh thành đã hoàn thành phê duyệt và công bố quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, định hướng đến 2050. Đây là cơ sở pháp lý rõ ràng để các dự án bất động sản được triển khai đồng bộ và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Đồng thời, việc quy hoạch được công bố công khai giúp giảm thiểu rủi ro pháp lý, tăng tính minh bạch và đẩy nhanh quá trình cấp phép cho các dự án.

Hình 6: Dự án Aqua City được gỡ vướng khi UBND Đồng Nai duyệt quy hoạch chung 1/10,000 cho phân khu C4



Nguồn: Sở Xây dựng TPHCM, UBND Đồng Nai, FIDT tổng hợp

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC PHỤC HỒI NĂM 2025

Cầu mua nhà được kỳ vọng sẽ tiếp tục phục hồi trong năm 2025, được thúc đẩy bởi niềm tin người mua nhà phục hồi và nền lãi suất thấp hỗ trợ.

Nền kinh tế đang trên đà hồi phục, cùng với các chính sách tháo gỡ pháp lý và hỗ trợ từ Nhà nước, tạo niềm tin lớn hơn cho người mua nhà. Những điều kiện thuận lợi như lãi suất vay mua nhà ở mức thấp tiếp tục đóng vai trò quan trọng, giảm gánh nặng tài chính và kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản.

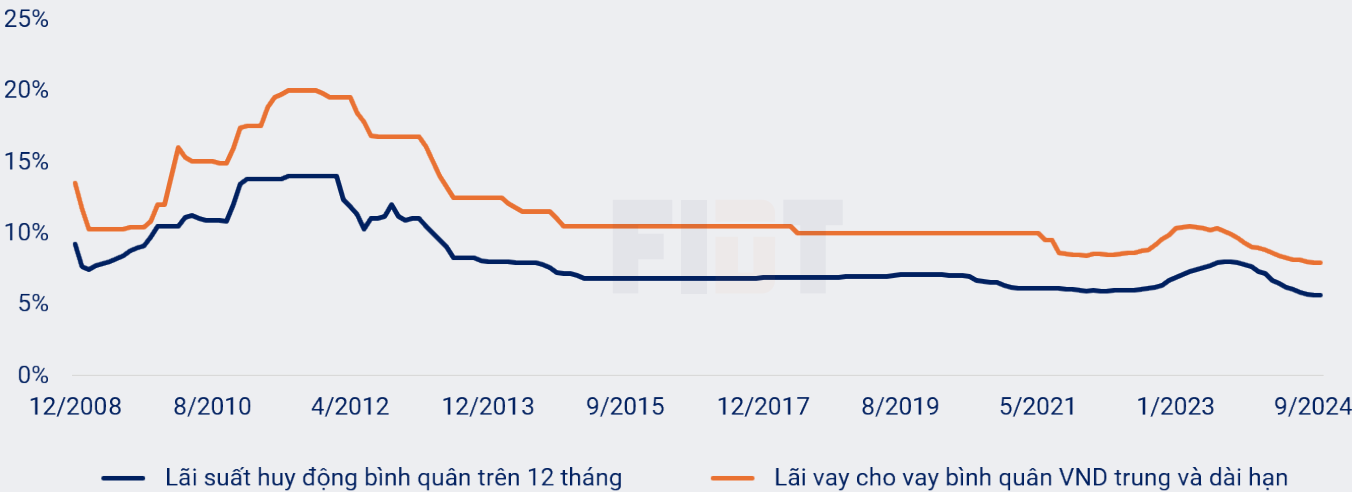
Bên cạnh đó, các chủ đầu tư cũng góp phần thúc đẩy thị trường thông qua các chương trình khuyến mãi và chính sách bán hàng linh hoạt, hướng đến nhóm khách hàng có nhu cầu thực và đầu tư dài hạn. Giai đoạn 2024 - 2025 dự kiến sẽ chứng kiến sự thay đổi trong tâm lý người mua, từ tâm lý "mua rẻ" sang sẵn sàng đầu tư với kỳ vọng vào chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản. Điều này càng được củng cố khi lượng căn hộ cất lỗ trên thị trường không còn dồi dào như trước, buộc người mua phải định giá lại kỳ vọng trong bối cảnh nguồn cung ổn định hơn.

Bảng 10: Niềm tin người mua nhà phục hồi theo thời gian

	Tiêu chí	H1/22	H2/22	H1/23	H2/23	H1/24	H2/24
Đánh giá về thị trường hiện tại	Mức độ hài lòng thị trường	57	71	57	50	53	60
	Khả năng mua nhà	73	77	63	61	64	60
	Tình hình thị trường	29	27	25	26	30	28
Đánh giá về các yếu tố bên ngoài	Lãi suất	33	41	26	20	28	32
	Sự hỗ trợ từ chính phủ	23	14	52	50	53	49
Kỳ vọng tương lai	Giá BĐS trong tương lai	57	35	23	14	16	16
TỔNG ĐIỂM		47	40	36	30	33	33

Nguồn: Batdongsan.com

Biểu đồ 21: Lãi suất đang ở vùng thấp nhất lịch sử



Nguồn: FiinX, FIDT tổng hợp

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC PHỤC HỒI NĂM 2025

Nguồn cung tăng trở lại tạo cú hích quan trọng cho thanh khoản thị trường

Thị trường bất động sản năm 2025 đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ của nguồn cung sau thời gian dài bị kìm hãm. Sau năm 2023 thấp kỷ lục, cập nhật đến hết quý 4/2024, nguồn cung căn hộ mới mới cả năm 2024 đạt khoảng 35,000 căn và năm 2025, theo dự báo của CBRE, mức này tăng lên 40,000 căn hộ cho cả hai thị trường là Hà Nội và TPHCM. Việc tháo gỡ các rào cản pháp lý, đẩy

nhANH tiến độ giải phóng mặt bằng và hoàn tất nghĩa vụ tài chính đã giúp nhiều dự án trọng điểm khởi động lại. Điển hình là các dự án như Gem Riverside (DXG), Nam Long Cần Thơ (NLG) và Bắc Hà Thanh (PDR) đã được giải quyết các vướng mắc pháp lý trong giai đoạn cuối năm 2024 vừa qua, mang đến nguồn cung mới đáng kể cho thị trường.

Không chỉ dừng lại ở việc gỡ pháp lý, các doanh nghiệp bất động sản đã thể hiện sự thích nghi tốt khi vượt qua giai đoạn

sàng lọc khắc nghiệt trong chu kỳ suy giảm trước đó. Các doanh nghiệp hàng đầu đã tái cấu trúc hoạt động, tập trung vào các dự án tiềm năng, đồng thời chủ động tìm kiếm nguồn vốn thông qua phát hành cổ phiếu và tín dụng ngân hàng. Kết quả là hàng loạt dự án mới được cấp phép, tạo cơ hội bổ sung sản phẩm mới ra thị trường sắp tới.

Bảng 11: Một số dự án dự kiến mở bán năm 2025

Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô mở bán
Vinhomes Global Gate	VEF	Hà Nội	Khoảng 2,500 căn tháp tầng & 12,600 căn hộ
Vinhomes Wonder Park	VHM	Hà Nội	2,300 căn tháp tầng và 600 căn hộ
Masteri Grand Avenue	Masterise	Hà Nội	1,780 căn hộ
Hado Charm Villas (giai đoạn 3)	HDG	Hà Nội	108 căn thấp tầng
No11	NTL	Hà Nội	364 căn hộ
Emeria and Clarita	KDH & Keppel	TP.HCM	220 căn tháp tầng và 600 căn hộ
Mizuki Park Phase 3 (CC5 & LK11)	NLG	TP.HCM	817 căn hộ và 24 căn tháp tầng
Gem Riverside	DXG	TP.HCM	3,200 căn hộ
The Opus One - VGP	Samty & VHM	TP.HCM	Khoảng 2,000 căn hộ
Global City	Masterise	TP.HCM	Khoảng 10,000 căn hộ
King Crown Infinity	BCG	TP.HCM	729 căn hộ
Izumi City	NLG	Đồng Nai	2,700 căn tháp tầng và 3,700 căn hộ
The Gió Riverside	AGG	Bình Dương	2,900 căn hộ và 76 căn shophouse
Thuận An 1&2	PDR	Bình Dương	3,270 căn hộ và 16 căn shophouse
Gem Sky World	DXG	Đồng Nai	1,700 căn thấp tầng
The Light City	HDC	Vũng Tàu	703 căn nhà liền kề/biệt thự, 400 căn hộ

Nguồn: Dữ liệu doanh nghiệp, FIDT tổng hợp

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC PHỤC HỒI NĂM 2025

Kỳ vọng ảnh hưởng lan tỏa từ các dự án đầu tư công

Đầu tư công đang được đẩy mạnh và dự kiến sẽ tạo ra sức lan tỏa đáng kể khi các dự án hạ tầng đi vào hoạt động trong năm 2025, 2026. Giải ngân đầu tư công là công cụ chủ chốt để đạt mục tiêu tăng trưởng GDP 8% năm 2025. Đồng thời, 2025 cũng sẽ là năm cuối của nhiệm kỳ 2021 - 2026, hoạt động đầu tư phải được thúc đẩy để hoàn thành nhất định 1 số công trình lớn như tuyến cao tốc Bắc - Nam phía Đông, sân bay Long Thành, đường Vành đai 3 TP.HCM,...

Đầu tư công được kỳ vọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế tại các địa phương có dự án lớn. Các khu vực đô thị được kết nối hạ tầng sẽ hưởng lợi trực tiếp, tác động tích cực đến sự phát triển của thị trường bất động sản tại các khu vực lân cận. Điển hình như Vành đai 3 sẽ thúc đẩy phát triển bất động sản mạnh mẽ tại các khu vực đô thị loại 2 vùng ven của TP.HCM, hay loạt cao tốc sẽ thúc đẩy phát triển các khu vực đô thị mới bởi khả năng kết nối tốt hơn với các thành phố trung tâm như TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng.

Hình 7: Một số dự án hưởng lợi nhờ Vành đai 3 TP.HCM



Nguồn: FIDT tổng hợp, hình: VnExpress

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC PHỤC HỒI NĂM 2025

Những rủi ro có thể ảnh hưởng đến quá trình phục hồi của thị trường trong năm 2025

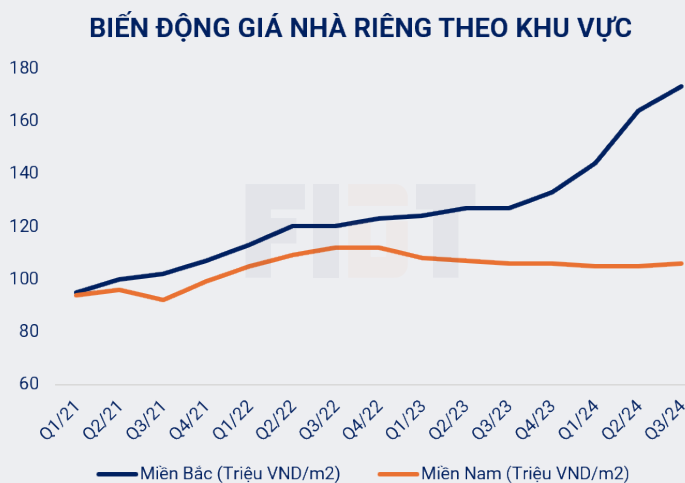
Bất động sản đang có nhiều yếu tố thuận lợi ủng hộ trong năm 2025, tuy nhiên quá trình phục hồi của thị trường vẫn sẽ gặp phải những vật cản mà theo chúng tôi có sức ảnh hưởng tương đối lớn:

Giá bất động sản tăng quá cao tại nội thành Hà Nội và miền Bắc đang phần nào tạo sự nghi ngại cho các nhà đầu tư. Nguồn cung bị thắt chặt trong những năm qua tạo ra sự khan hiếm, cùng với việc các doanh nghiệp tập trung vào phân khúc cao cấp đã làm mất đi cán cân cung cầu của thị trường.

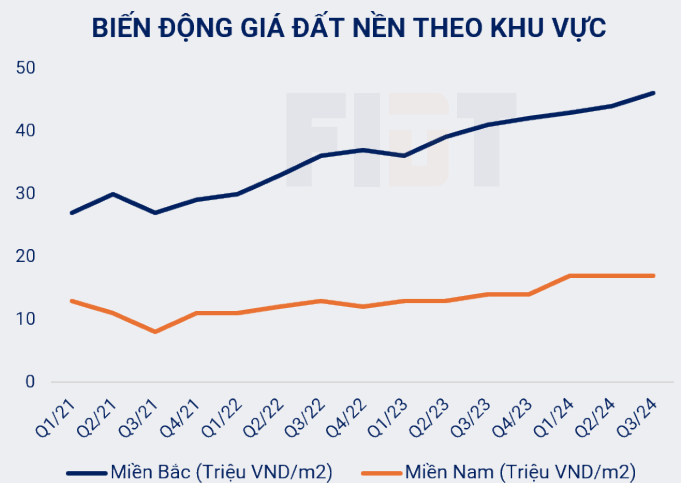
Pháp lý vẫn tiếp tục vướng mắc. Như đã đề cập ở trên, các bộ luật tạo ra các chủ trương cải cách và mở ra một chu kỳ bất động sản mới, tuy nhiên quá trình thực thi bằng cách triển khai các nghị định, thông tư không được như kỳ vọng. Quá trình này nếu bị tắc trong thời gian dài có thể làm chững lại tiến độ phục hồi của thị trường.

Kinh tế khó khăn trở lại kéo niềm tin người tiêu dùng đi xuống. Trong trường hợp tình hình kinh tế trở nên bất lợi hơn, kỳ vọng thu nhập, lợi nhuận có thể bị hạ thấp, dẫn đến tâm lý thận trọng và chần chừ trong các quyết định mua bán. Điều này sẽ làm giảm nhu cầu trên thị trường, kéo theo sự chững lại trong quá trình phục hồi của ngành bất động sản.

Biểu đồ 22: Biến động giá nhà theo khu vực



Biểu đồ 23: Biến động đất nền theo khu vực



Nguồn: Batdongsan.com, FIDT tổng hợp

Từ các rủi ro đã được phân tích, có thể thấy rằng quá trình phục hồi của ngành bất động sản năm 2025 sẽ bị tác động bởi 3 yếu tố: giá bất động sản đang quá cao tại Hà Nội, tiến độ gỡ vướng pháp lý và sức khỏe thực của nền kinh tế. Nếu các yếu tố này tạo nên ảnh hưởng quá nặng nề, quá trình phục hồi của thị trường bất động sản trong chu kỳ mới có thể bị chững lại và tình trạng tắc nghẽn sẽ tiếp tục kéo dài.

DỰ BÁO KHU VỰC SẼ THU HÚT DÒNG TIỀN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Các yếu tố khiến BĐS Hà Nội tăng giá trong năm 2024:

1. Dòng tiền sau khi cắt lỗ thành công các phân khúc đầu cơ ở các khu vực sốt đất chu kỳ trước bắt buộc tìm kiếm nơi trú ẩn, lúc này các phân khúc tạo nhu cầu ở thực sẽ là điểm đến của dòng tiền. Theo thứ tự được ưu tiên là căn hộ, nhà đất, và đất nền. Với mức giá căn hộ tại TP. HCM có thời điểm cao hơn đáng kể so với Hà Nội thì thị trường Hà Nội nhanh chóng trở thành mục tiêu hấp dẫn của các nhà đầu tư.
2. Tâm lý của nhà đầu tư ở Hà Nội mong muốn sở hữu bất động sản tại Hà Nội, qua rất nhiều khảo sát được thực hiện của các bên nghiên cứu thị trường thì tỷ lệ người dân ở Hà Nội mong muốn sở hữu bất động sản ở Hà Nội luôn đạt tỷ lệ cao áp đảo so với việc mong muốn sở hữu bất động sản tại khu vực khác. Ngoài ra, trường phái đầu tư lướt sóng ngắn cũng tỏ ra được yêu thích ở đây.
3. Các dự án của chủ đầu tư lớn triển khai tại Hà Nội tạo cũng hiệu ứng lan tỏa cho bất động sản khu vực.



Dự báo dòng tiền đầu tư bất động sản trong năm 2025:

1. Dòng tiền sau một thời gian đổ về BĐS Hà Nội sẽ tìm kiếm các khu vực khác khi mà giá BĐS tại đây đã bị đẩy lên cao. Giá bất động sản tại Hà Nội có thể sẽ vẫn tăng nhẹ trong năm 2025 do các động lực về đô thị hóa cũng như nhu cầu sở hữu bất động sản có nhu cầu ở thực của nhà đầu tư vẫn rất lớn, tuy nhiên với việc giá đã bị đẩy lên quá cao trong một thời gian ngắn, rủi ro mà nhà đầu tư nên nhận diện là giá có thể sẽ đi ngang trong một thời gian khá lâu.
2. Dòng tiền sẽ tìm kiếm khu vực có động lực mới, và khi mà khu vực các tỉnh vẫn chưa đảm bảo cho sự hồi phục và tăng trưởng đồng loạt, lúc này dòng tiền sẽ tìm trở lại TP.HCM.
3. Trong nửa đầu năm 2025 tiêu điểm dòng tiền đầu tư sẽ vẫn sẽ là các thành phố lớn là Hà Nội, TP.HCM.
4. Dự báo từ giữa năm 2025 cho đến hết 2026 sẽ lan tỏa dần sang các tỉnh thành lân cận (Hưng Yên, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên ở phía Bắc. Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu ở phía Nam).
5. Trong năm 2025 thì các thị trường đất các tỉnh xa, dân sinh chưa đông đúc và mục đích đầu cơ sẽ chưa thể khởi sắc trở lại.
6. Cuối năm 2025, 2026 khi thị trường đã sôi động trở lại được hơn 1 năm, niềm tin cũng như tâm lý nhà đầu tư quay trở lại, lúc này các khu vực tỉnh ven biển miền Trung như Nha Trang - Khánh Hòa, Đà Nẵng hoặc khu vực Tây Nguyên như Đắk Lắk, Lâm Đồng sẽ kỳ vọng bắt đầu thu hút dòng tiền đầu tư trở lại.

TÍNH PHÂN HÓA CỦA CÁC PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

1. Phân khúc phục vụ nhu cầu ở thực và có giá trị ví dụ căn hộ, nhà phố, đất trong khu vực dân sinh sẽ thu hút dòng tiền cũng như mức độ quan tâm của nhà đầu tư cá nhân.
2. Những bất động sản mang tính đầu cơ như đất nền dự án ở các tỉnh, đất nông nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng sẽ vẫn chưa thể hồi phục và khởi sắc trong năm 2025 do tâm lý nhà đầu tư sau giai đoạn khó khăn của thị trường BĐS giai đoạn 2022 - 2023 vẫn chưa quay trở lại tìm kiếm lợi nhuận ở phân khúc này.
3. Q1 - Q2.2025 có thể sẽ chứng kiến một đợt mất thanh khoản của căn hộ chung cư ở Hà Nội. Do người bán không giảm giá, nhưng tâm lý người mua không muốn xuống tiền khi giá đã neo cao.
4. Với việc dòng tiền vẫn hướng vào các bất động sản tạo nhu cầu ở thực, đồng thời kỳ vọng diễn biến tương tự căn hộ tại Hà Nội, căn hộ chung cư TP. HCM kỳ vọng sẽ là phân khúc được dòng tiền hướng tới trong nửa đầu 2025.
5. Từ đầu Q3.2025 dòng tiền lúc này sẽ tìm kiếm các cơ hội đầu tư rộng hơn và dịch chuyển dần sang phân khúc đất nền. Tuy nhiên, lúc này đất nền các khu vực có dân sinh đông đúc sẽ vẫn là sự lựa chọn của nhà đầu tư chứ chưa phải phân khúc đất tỉnh có tính đầu cơ cao.

Bảng 12: Các khu vực và phân khúc bất động sản nổi bật năm 2025

Động lực tăng giá	Khu vực đầu tư	Phân khúc phù hợp	Thời điểm đầu tư phù hợp	Thời gian đầu tư	Thanh khoản
Nhu cầu thực và tạo dòng tiền	TP. Hồ Chí Minh	- Căn hộ - Nhà đất dân sinh	Q1.2025	1 – 2 năm	Khá
- Vị trí lân cận HN và TP. HCM - Xu hướng giãn dân - Quy hoạch khu công nghiệp - Hạ tầng kết nối	Phía Bắc: + Hưng Yên + Bắc Giang + Thái Nguyên + Vĩnh Phúc Phía Nam: + Long An + Bình Dương + BRVT + Đồng Nai	- Nhà đất dân sinh. - Nhà đất ven KCN	Q1 – Q2.2025	3 – 5 năm	Trung bình
- Đô thị hóa - Xu hướng giãn dân - Hạ tầng kết nối	- Nha Trang - Khánh Hòa - Đà Nẵng - Đắk Lắk - Lâm Đồng	Nhà đất trong khu vực dân sinh đông đúc, hạ tầng kết nối ổn định	Cuối 2025 Đầu 2026	3 – 5 năm	Trung Bình

Nguồn: FIDT tổng hợp và khuyến nghị

TIỀN GỬI

- Xu hướng lãi suất tăng nhẹ trong năm 2025
- Triển vọng kênh tiền gửi năm 2025



XU HƯỚNG LÃI SUẤT TĂNG NHẸ TRONG NĂM 2025

Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2023, NHNN cắt giảm 3 lãi suất điều hành chuyển từ chính sách tiền tệ thắt chặt sang chính sách tiền tệ nới lỏng với mục đích hỗ trợ cho nền kinh tế đang gặp khó khăn.

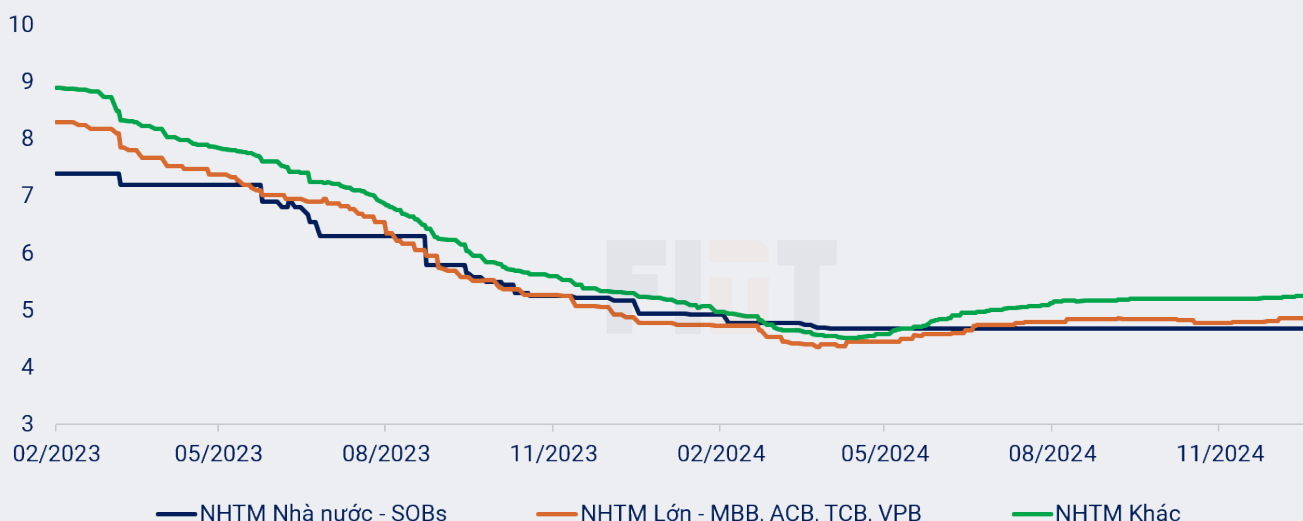
Từ đó xu hướng lãi suất tiết kiệm, lãi suất cho vay bắt đầu xu hướng giảm, trong bối cảnh kinh tế chậm, thị trường bất động sản đóng băng nhu cầu vốn thấp càng làm cho thanh khoản hệ thống ngân hàng rất dư thừa, lãi suất tiết kiệm trong đầu năm 2024 giảm xuống dưới mức 5% với kỳ hạn 12 tháng đây là mức thấp nhất trong lịch sử. Lãi suất huy động bắt đầu nhích lên trong 6 tháng cuối năm 2024, khi tín dụng tăng trở lại, thanh khoản hệ thống bị ảnh hưởng bởi áp lực tỷ giá.

FIDT dự phóng xu hướng lãi suất tiết kiệm tăng nhẹ trong 2025, phù hợp với định hướng nới lỏng tiền tệ của NHNN.

1. Kinh tế phục hồi, nhu cầu vốn tăng.
2. Áp lực tỷ giá hiện hữu.

FIDT kỳ vọng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại Vietcombank sẽ tăng 75 bps hoặc 100 bps, tương ứng với hai kịch bản “Áp lực tỷ giá cao” và “Áp lực tỷ giá thấp”.

Biểu đồ 24: Lãi suất huy động từng nhóm ngân hàng trong tháng 12/2024 (%)



Nguồn: Fiinx, FIDT tổng hợp

Đối với gửi tiết kiệm: FIDT khuyến nghị, nhà đầu tư nên ưu tiên các ngân hàng tầm trung có vốn hóa vừa và áp lực huy động vốn lớn trong năm 2025, như HDBank và VPBank, để nhận được mức lãi suất cao hơn. Đồng thời, nhà đầu tư nên chọn kỳ hạn gửi ngắn từ 6 đến 12 tháng, nhằm tận dụng sự điều chỉnh tăng lãi suất trong tương lai gần.

Đối với đi vay: FIDT khuyến nghị, đây là thời điểm lý tưởng để lựa chọn các khoản vay kỳ hạn dài, tận dụng nền lãi suất thấp hiện tại trước khi lãi suất dự kiến gia tăng trong các năm tới.

TRÁI PHIẾU

- Khung pháp lý mới hỗ trợ quyền lợi nhà đầu tư cá nhân
- Rủi ro từ khủng hoảng 2022 đã qua
- Triển vọng thị trường trái phiếu 2025

KHUNG PHÁP LÝ MỚI HỖ TRỢ QUYỀN LỢI NHÀ ĐẦU TƯ CÁ NHÂN

Pháp lý hoàn thiện, giảm thiểu rủi ro và gia tăng quyền lợi của trái chủ

Sau các sai phạm lớn trên thị trường trái phiếu trong năm 2022 như Tân Hoàng Minh, Vạn Thịnh Phát, và Novaland, niềm tin của nhà đầu tư cá nhân vào thị trường trái phiếu đã bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

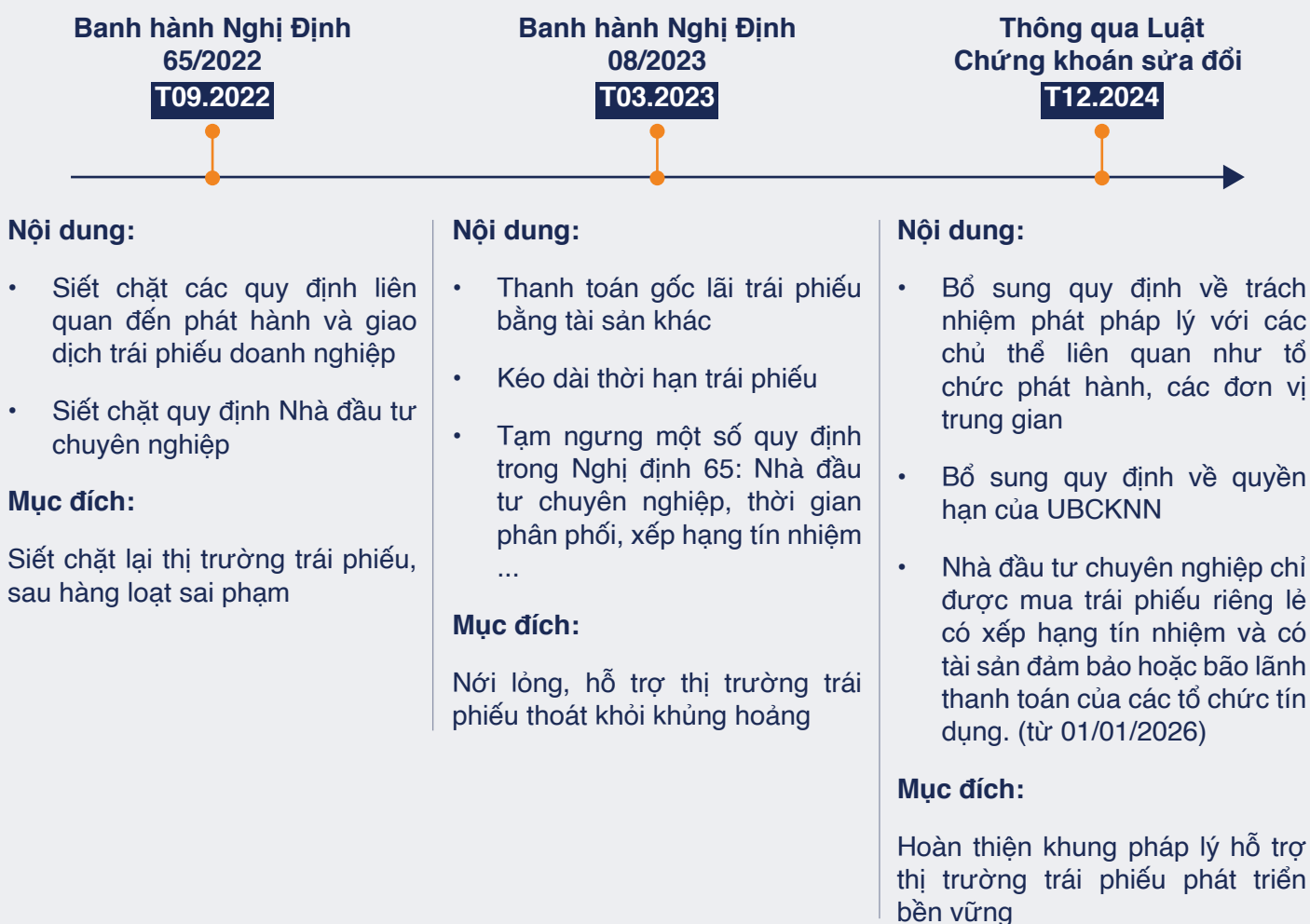
Để khắc phục, hàng loạt giải pháp đã được cơ quan quản lý đưa ra, đặc biệt là Nghị định 65/2022 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, và Nghị định 08/2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều liên quan.

Các biện pháp này tập trung siết chặt quy định đối với việc phát hành trái phiếu, bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư chuyên nghiệp, và đảm bảo tính minh bạch.

Mới đây, Quốc hội cũng đã thông qua Luật Chứng khoán sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến trách nhiệm của tổ chức phát hành, thắt chặt quy định về tài sản đảm bảo, xếp hạng tín nhiệm, và quyền hạn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Theo đó, các quy định mới này sẽ gia tăng trách nhiệm pháp lý của các chủ thể tham gia, đồng thời nâng cao quyền lợi và sự an toàn cho nhà đầu tư trái phiếu.

FIDT nhận định rằng, trong giai đoạn đầu, các quy định này có thể tạo áp lực lớn lên doanh nghiệp và tổ chức trung gian trong việc phát hành trái phiếu. Tuy nhiên, về dài hạn, luật mới sẽ thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường trái phiếu, khôi phục niềm tin của nhà đầu tư và góp phần xây dựng một hệ thống tài chính minh bạch, ổn định hơn từ năm 2025.

Hình 8: Hoàn thiện khung pháp lý



Nguồn: FIDT tổng hợp và phân tích

RỦI RO TỪ KHỦNG HOẢNG TRÁI PHIẾU 2022 ĐÃ QUA

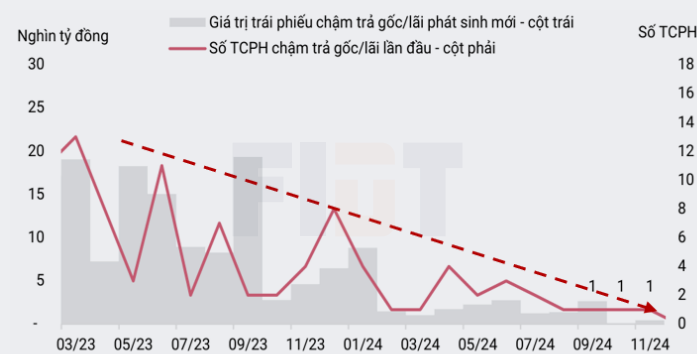
Tình hình trái phiếu chậm trả gốc và lãi giảm mạnh trong năm 2024

Nửa cuối năm 2024, thị trường phát sinh khoảng 1,000 tỷ đồng trái phiếu chậm trả gốc lãi, thấp hơn nhiều so với năm 2023 giao động từ 10,000 - 15,000 tỷ trên tháng.

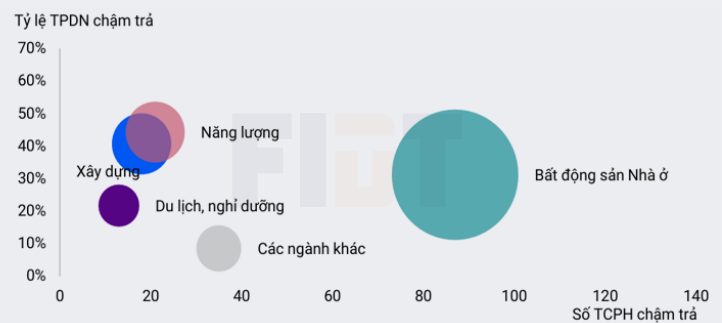
FIDT kỳ vọng xu hướng này sẽ tiếp tục trong các năm tới khi lượng trái phiếu đáo hạn giảm và điều kiện kinh doanh phục hồi hỗ trợ dòng tiền cho các doanh nghiệp. Đây cũng là một yếu tố giúp niềm tin của Nhà đầu tư quay trở lại với thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

Hình 9: Tình hình trái phiếu chậm trả gốc và lãi trong năm 2024

Trái phiếu chậm trả phát sinh theo tháng



Lượng trái phiếu chậm trả theo các nhóm ngành



Ghi chú: Chúng tôi điều chỉnh số liệu tháng 9 và tháng 10/2024 do một số TCPH chậm công bố thông tin

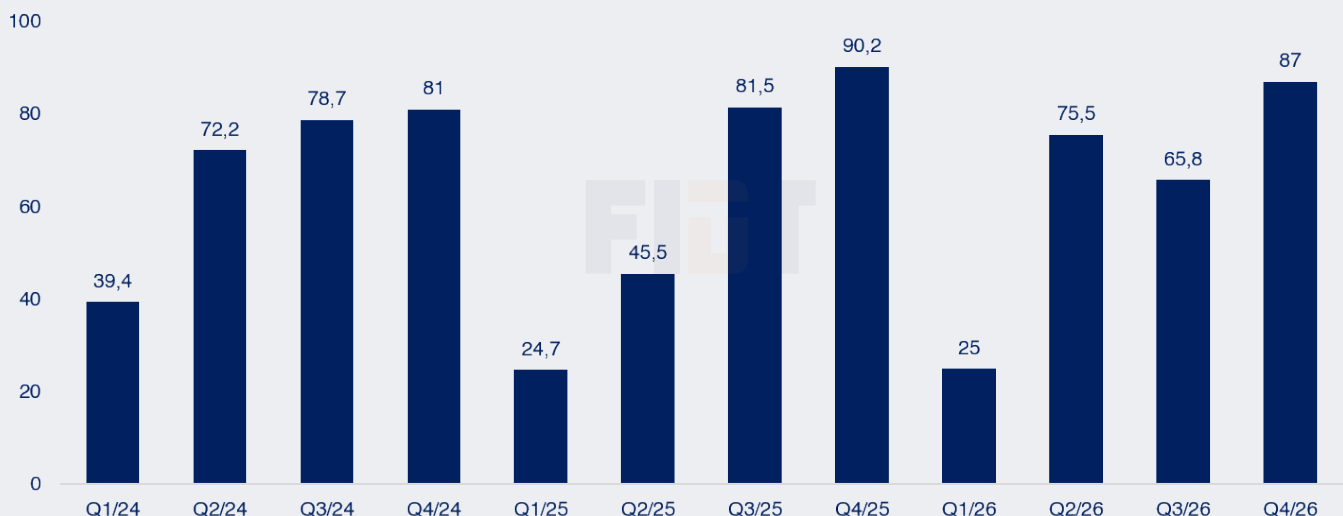
Ghi chú: Kích thước hình tròn thể hiện quy mô giá trị mệnh giá trái phiếu chậm trả lũy kế từ tháng 4/2022

Nguồn: VIS, FIDT Tổng hợp

Giá trị TPDN đáo hạn trong 2 năm tới giảm dần. Theo VBMA (Hiệp hội trái phiếu Việt Nam), giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong 2 năm tới vẫn ở mức cao dự kiến có khoảng 242 ngàn tỷ vào năm 2025 (giảm 11% so với 2024), 253 ngàn tỷ vào năm 2026 (giảm 7% so với 2024). Lượng trái phiếu đáo hạn tập trung vào 2 ngành chính là BĐS và Ngân hàng.

Biểu đồ 25: Giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn giai đoạn tới

Ngàn tỷ VND



Nguồn: VBMA, FIDT tổng hợp và phân tích

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG TRÁI PHIẾU HỒI PHỤC 2025

FIDT đánh giá lớp tài sản trái phiếu doanh nghiệp rất tiềm năng trong năm 2025 nhờ nhiều yếu tố hỗ trợ. Giai đoạn rủi ro nhất đã qua khi các quy định pháp lý mới được áp dụng, giúp thị trường minh bạch, bền vững hơn. Mặt bằng lãi suất tiết kiệm thấp cũng thúc đẩy dòng tiền từ nhà đầu tư chuyển dịch sang các kênh đầu tư có lợi suất cao hơn như trái phiếu doanh nghiệp.

Xu hướng năm 2025 ghi nhận tăng trưởng mạnh ở ba khía cạnh. Thứ nhất, khối lượng phát hành trái phiếu mới kỳ vọng phục hồi nhờ các ngành Bất động sản, Năng lượng, Sản xuất. Thứ hai, mức lãi suất trái phiếu tiếp tục tăng nhờ nhu cầu huy động vốn và lợi suất cao hơn gửi tiết kiệm. Thứ ba, tình trạng

chậm trả gốc và lãi giảm nhờ khả năng kiểm soát nợ tốt hơn từ doanh nghiệp. Cuối cùng, bộ khung pháp lý vững chắc kiểm soát rủi ro TPDN, chấm dứt tình trạng "Trái phiếu 3 không". Nguồn cung TPDN sau 2025 sẽ khác biệt rõ rệt so với trước 2024.

FIDT dự báo thị trường trái phiếu tiếp tục phục hồi, trở thành kênh huy động vốn quan trọng, không chỉ cho các doanh nghiệp bất động sản mà còn lan rộng ra sản xuất, tiêu dùng, năng lượng... Đây là cơ hội để nhà đầu tư đa dạng hóa danh mục và tối ưu lợi nhuận. Các trái phiếu niêm yết trên sàn với chênh lệch lãi suất hấp dẫn kỳ vọng thu hút dòng tiền mới.

Bảng 13: Xu hướng thị trường trái phiếu 2025

	XU HƯỚNG 2025	ĐIỂM NỔI BẬT
Phát hành mới	Tăng	FIDT đánh giá Ngành Bất Động Sản và các nhóm Ngành khác như: sản xuất, năng lượng, tiêu dùng ... Sẽ tiếp tục dẫn dắt phục hồi của giá trị phát hành thị trường trái phiếu doanh nghiệp trong các năm tiếp theo khi nền kinh tế phục hồi và niềm tin nhà đầu tư quay trở lại, bất chấp các quy định mới từ các quy định mới trong luật chứng khoán sửa đổi.
Mức lãi suất	Tăng	Trong giai đoạn tới, dự kiến lãi suất phát hành trung bình sẽ tăng khi mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng trở lại so với mức thấp 2023 và các ngành Khác như Bất động sản, Năng lượng, Sản xuất ... đẩy mạnh phát hành với lãi suất cao hơn qua đó đẩy lãi suất phát hành trung bình tăng lên.
Chậm trả gốc lãi	Giảm	Tình trạng chậm trả gốc/lãi sẽ tiếp tục xu hướng giảm dần khi dòng tiền của các doanh nghiệp ổn định trở lại.
Thị trường thứ cấp	Tăng	Lượng phát hành mới tăng và tính phổ cập của sản Trái phiếu tăng sẽ hỗ trợ thanh khoản của thị trường thứ cấp trong 2025 và các năm tới.

Nguồn: FIDT phân tích và dự phóng

Trong bối cảnh lợi suất trái phiếu doanh nghiệp vượt trội so với lãi suất tiết kiệm hiện tại, nhà đầu tư có khẩu vị rủi ro Tăng trưởng và Cân bằng được khuyến nghị cân nhắc phân bổ từ 5% - 10% danh mục tài sản vào các trái phiếu doanh nghiệp an toàn. Đây là cơ hội để tận dụng mức lợi suất hấp dẫn và cải thiện hiệu quả đầu tư.

Nhà đầu tư có thể lựa chọn (1) Trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ: Ưu tiên các trái phiếu được đánh giá kỹ lưỡng về rủi ro doanh nghiệp và rủi ro phát hành; (2) Chứng chỉ quỹ Trái phiếu doanh nghiệp: Thích hợp cho những người muốn tối ưu hóa đầu tư thông qua các quỹ chuyên nghiệp, đảm bảo tính đa dạng và an toàn cao.

VÀNG

- Tổng quan thị trường vàng 2024
- Dự báo giá vàng thế giới năm 2025
- Dự báo giá vàng trong nước năm 2025
- Triển vọng thị trường đầu tư vàng



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VÀNG TRONG NĂM 2024

Vàng luôn là một trong những kênh đầu tư phổ biến tại Việt Nam, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế toàn cầu có nhiều biến động. Vàng đặc biệt hiệu quả để dự phòng trước các rủi ro địa chính trị.

Năm 2024, giá vàng thế giới có xu hướng tăng do căng thẳng địa chính trị và những bất ổn về vĩ mô toàn cầu.

Tại Việt Nam, trong năm 2023 - 2024, nhu cầu mua vàng đặc biệt tăng cao trong bối cảnh người dân thiếu các kênh để tích sản. Điều này đã khiến giá vàng

SJC chênh lệch cao so với giá thế giới. Tuy nhiên, trong nửa đầu năm 2024, cơ quan quản lý đã thành công điều tiết giá vàng SJC để đảm bảo giá vàng SJC biến động đồng pha và không quá chênh lệch so với giá vàng thế giới. Điều này gián tiếp đã giúp cơn sốt vàng tại Việt Nam hạ nhiệt hiệu quả.

Những yếu tố chính của thị trường vàng hiện tại:

- **Kinh tế vĩ mô:** Tăng trưởng GDP Việt Nam duy trì ổn định, lạm phát được kiểm soát trong khoảng 3 - 4%.
- **Chính sách tiền tệ:** Ngân hàng Nhà nước duy trì chính sách lãi suất ổn định nhưng có thể điều chỉnh nếu tỷ giá biến động quá mức mục tiêu.
- **Xu hướng giá vàng:** Giá vàng thế giới dao động trong biên độ 2,600 - 2,650 USD/ounce. Tại Việt Nam, giá vàng miếng SJC ở mức 83 - 85 triệu đồng/lượng, sau khi trừ phí thuế, không còn chênh lệch nhiều so với giá vàng thế giới, là kết quả của chính sách quản lý thị trường vàng trong nước.

Biểu đồ 26: Lịch sử giá vàng thế giới



Nguồn: Investing, FIDT tổng hợp

DỰ BÁO GIÁ VÀNG THẾ GIỚI NĂM 2025

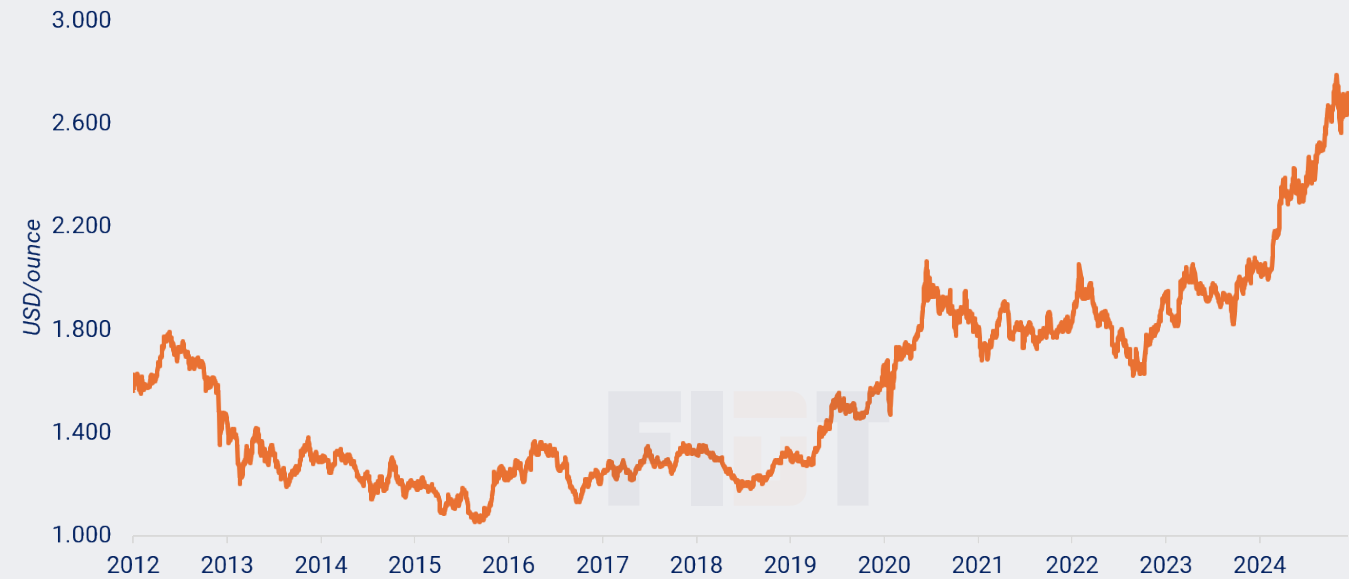
Trong năm 2025, giá vàng dự kiến sẽ biến động dưới ảnh hưởng của nhiều yếu tố trái chiều.

Theo đánh giá của FIDT, trong bối cảnh tình hình địa chính trị và kinh tế toàn cầu vẫn phức tạp, vàng vẫn giữ vững vị thế là một tài sản quan trọng, và xu hướng tăng giá được kỳ vọng sẽ duy trì nhưng với tốc độ khiêm tốn hơn so với năm 2024.

Bảng 14: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá vàng

YẾU TỐ	TÁC ĐỘNG	CHI TIẾT
Rủi ro lạm phát	Tăng giá	Lạm phát cao do chính sách tiền tệ nới lỏng kéo dài khiến vàng trở thành tài sản phòng ngừa rủi ro được ưa chuộng.
Suy thoái kinh tế toàn cầu	Tăng giá	Tâm lý lo ngại rủi ro gia tăng do khả năng suy thoái toàn cầu, thúc đẩy nhu cầu đối với vàng.
Suy thoái kinh tế Trung Quốc	Tăng giá	Suy thoái nghiêm trọng tại nền kinh tế lớn thứ hai thế giới làm gia tăng sức hút của vàng, đặc biệt tại Châu Á.
Rủi ro địa chính trị	Giảm giá	Các nỗ lực ngoại giao và hòa bình làm giảm rủi ro địa chính trị, kéo theo nhu cầu trú ẩn an toàn vào vàng giảm.
Tiền kỹ thuật số (crypto)	Giảm giá	Sự nổi lên của tiền kỹ thuật số như một tài sản thay thế làm suy giảm vai trò lưu trữ giá trị truyền thống của vàng.

Biểu đồ 27: Giá vàng thế giới 2012 - 2024



Nguồn: Investing, FIDT tổng hợp

DỰ BÁO GIÁ VÀNG TRONG NƯỚC NĂM 2025

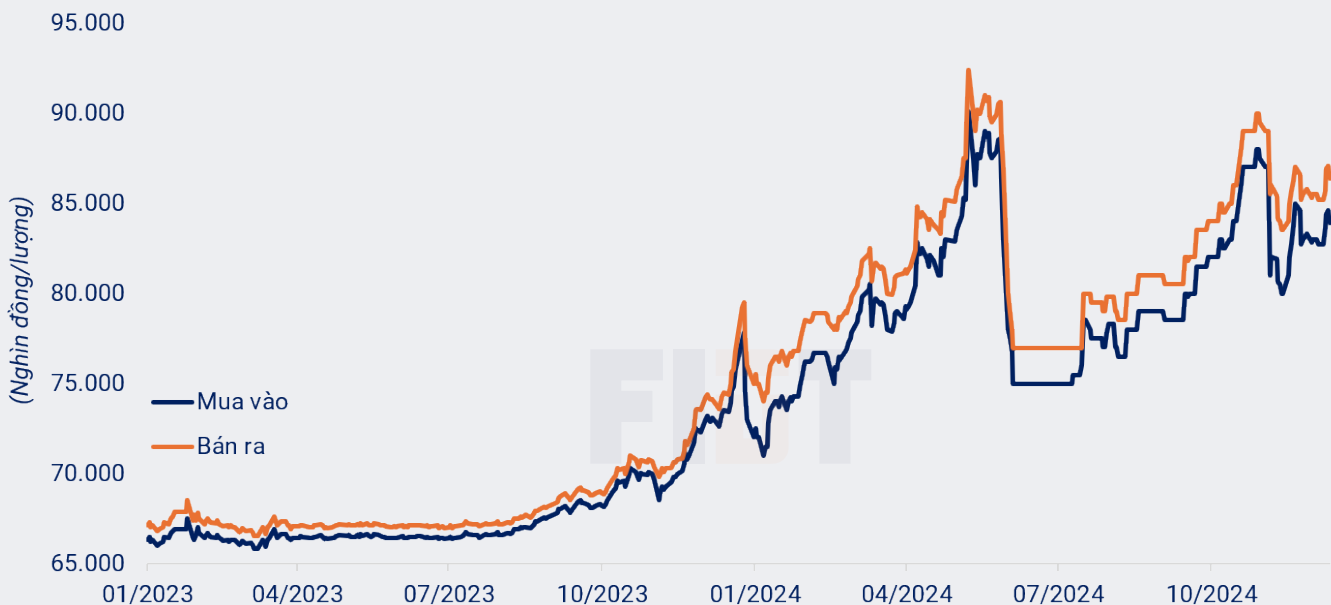
Tiếp tục phát huy vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường vàng. Dự báo, các cơ quan quản lý sẽ tiếp tục thành công trong việc giữ giá vàng SJC biến động đồng pha và không quá chênh lệch so với giá vàng thế giới. Điều này đảm bảo rằng giá vàng trong nước sẽ duy trì sự ổn định và biến động song hành với xu hướng giá vàng thế giới.

Giá vàng trong nước có thể biến động theo tỷ giá USD/VND. Giá định các yếu tố khác không thay đổi, tỷ giá USD/VND sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng giá vàng. Nếu tỷ giá USD tăng, giá vàng trong nước có khả năng tăng theo, trong khi sự giảm của tỷ giá USD sẽ làm giảm giá vàng trong nước.

Khuynh hướng tích lũy vàng có thể gia tăng nếu giá vàng thế giới tăng. Khi giá vàng thế giới tăng, người dân trong nước sẽ có xu hướng mua thêm vàng để tích lũy. Xu hướng này được thúc đẩy bởi sự thiếu hụt các kênh đầu tư thay thế khi bất động sản vẫn trầm lắng, chứng khoán đòi hỏi kiến thức chuyên môn, và thị trường trái phiếu chưa phục hồi niềm tin. Điều này có thể làm chênh lệch giữa giá mua và giá bán vàng trong nước tăng cao, gây ra hiện tượng sốt nóng vàng.

Nếu không xảy ra các biến cố lớn, giá vàng trong nước năm 2025 được dự báo sẽ biến động đồng pha với giá vàng thế giới, duy trì sự ổn định nhờ vai trò điều tiết của Nhà nước và các yếu tố thị trường liên quan.

Biểu đồ 28: Giá vàng SJC trong 2023 - 2024



Nguồn: FIDT tổng hợp

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG ĐẦU TƯ VÀNG TRONG 2025

Trên cơ sở phân tích giá vàng và các kịch bản, chúng tôi đưa ra chiến lược đề xuất đối với nhà đầu tư cá nhân về kênh tài sản Vàng.

- Trong đa số các trường hợp, chỉ nên phân bổ 5 - 10% tổng tài sản vào vàng để đa dạng hóa rủi ro.
- Giảm tỷ trọng về 5% trong trường hợp quan sát và dự đoán thấy tình hình địa chính trị bớt căng thẳng.
- Tăng tỷ trọng lên 10% trong trường hợp quan sát thấy các rủi ro địa chính trị leo thang.

- Tuyệt đối KHÔNG mua vào vàng miếng SJC nếu giá vàng miếng SJC chênh lệch quá cao so với giá vàng thế giới.
- Người cao tuổi, người đã về hưu, người cần dòng tiền đều hàng tháng KHÔNG nên đầu tư quá nhiều vào vàng. Nếu có tỷ trọng quá lớn ở vàng, nên xem xét giảm tỷ trọng.

Bảng 15: Các kịch bản giá vàng 2025

Kịch bản	Giá vàng thế giới (USD/ounce)	Giá vàng SJC trong nước (triệu đồng/lượng)	Ghi chú
Cơ sở	2,600 – 2,650	84 – 86	Biên độ chênh lệch giá vàng trong nước và thế giới duy trì ở mức hợp lý.
Tích cực	Chạm mức 3,100	95 – 100	Chênh lệch giá mua - bán trong nước có thể tăng cao.
Tiêu cực	2,080 – 2,100	72 – 75	Giá vàng giảm mạnh do kinh tế phục hồi và địa chính trị dịu lại.

Nguồn: FIDT tổng hợp và dự báo

CRYPTO

- Triển vọng lạc quan
- Khung pháp lý ở Việt Nam



TRIỂN VỌNG LẠC QUAN ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG TIỀN ĐIỆN TỬ

Năm 2024 có thể xem là năm bùng nổ của các loại tiền số nói chung khi Bitcoin và các đồng tiền số khác đều tăng phi mã. Nhìn lại năm 2024, bước ngoặt của tiền số diễn ra khi Ủy ban giao dịch chứng khoán Mỹ SEC đã phê duyệt cho các quỹ giao dịch trao đổi (ETF) Bitcoin đầu tiên được niêm yết.

Tháng 10/2024 BlackRock đã xếp Bitcoin như một loại tài sản riêng biệt. Với quyết định này, tập đoàn quản lý tài sản hàng đầu thế giới đã thúc đẩy các tổ chức quốc tế khác chấp nhận tiền điện tử như một lựa chọn phân bổ tài sản.

Tổng thống Donald Trump đắc cử cũng là một sự kiện quan trọng năm nay đối với thị trường tiền số, ông nhấn mạnh không thể để các quốc gia khác dẫn đầu trong cuộc đua tiền điện tử và tuyên bố sẽ thành lập Quỹ dự trữ chiến lược bitcoin của Mỹ, tương tự

như Quỹ dự trữ dầu mỏ chiến lược. Hiện tại, vốn hóa của BTC đã vượt ngưỡng 2 ngàn tỷ USD và toàn bộ thị trường Crypto đã vượt 3.6 ngàn tỷ USD, vượt xa mọi dự đoán trước đó.

Thị trường tiền điện tử năm 2025 được nhiều tổ chức đánh giá có triển vọng tích cực, đặc biệt với các động lực từ Bitcoin halving và sự tham gia của các tổ chức tài chính lớn.

Tuy nhiên, các nhà đầu tư cần cẩn trọng với các biến động và rủi ro tiềm ẩn. Ở đây, chúng tôi không cố gắng dự báo và nhấn mạnh về diễn biến của các loại tiền điện tử, mà chỉ muốn nêu bật một ý về việc xem tiền số như là một loại tài sản mới, cần được tìm hiểu, nghiên cứu một cách nghiêm túc dần dần trong bức tranh đầu tư.

Biểu đồ 29: Quy mô vốn hóa thị trường tiền điện tử (Nghìn tỷ USD)



Nguồn: Tradingview, FIDT tổng hợp

KHUNG PHÁP LÝ VỀ TIỀN ĐIỆN TỬ Ở VIỆT NAM

Hiện nay, khung pháp lý về tiền điện tử ở Việt Nam đang trong giai đoạn xây dựng và phát triển. Mặc dù chưa có quy định pháp lý rõ ràng để điều chỉnh hoàn toàn các hoạt động liên quan đến tiền điện tử, nhưng đã có những bước tiến quan trọng trong việc hình thành lộ trình.

- **Giai đoạn 1:** Nghiên cứu và Đánh giá (2023 - 2024): Mục tiêu trong giai đoạn này là xây dựng cơ sở lý luận và thực tiễn về tiền điện tử, blockchain và tài sản số. Chúng ta có những kinh nghiệm quốc tế về quản lý crypto, đặc biệt từ các quốc gia đi trước như Singapore, EU, và Mỹ.
- **Giai đoạn 2:** Xây dựng Thí điểm (2025 - 2026): Mục tiêu trong giai đoạn này là dựng các cơ chế thí điểm để quản lý và thử nghiệm các hoạt động liên quan đến crypto trong một số lĩnh vực.
- **Giai đoạn 3:** Ban hành Luật và Chính thức Hóa (2027 - 2028): Giai đoạn này chính thức hóa các quy định pháp lý về tiền điện tử trong hệ thống luật Việt Nam.
- **Giai đoạn 4:** Ứng dụng và Điều chỉnh (2029 trở đi): Sau khi có hành lang pháp lý, các quy định sẽ được điều chỉnh theo sự thay đổi của công nghệ và thị trường.

Việc xây dựng khung pháp lý để thúc đẩy mạnh mẽ việc phát triển và ứng dụng công nghệ Blockchain, tài sản số, quản lý tài sản ảo, tiền ảo, tài sản mã hóa, tiền mã hóa, sẽ đưa các tài sản số thành kênh đầu tư chính thức ở Việt Nam trong tương lai gần.



Hình 10: Lộ trình khung pháp lý tiền điện tử tại Việt Nam



Nguồn: FIDT tổng hợp

Chúng tôi cho rằng tiền điện tử đang là một trong những kênh tiềm năng hiện tại và càng được mở rộng trong tương lai, khi các định chế và tổ chức công nhận tiền điện tử ngày càng tăng. Khung pháp lý là điều kiện quan trọng để hợp pháp hóa tiền điện tử tại Việt Nam và nhà đầu tư rủi ro cao có thể xem xét phân bổ 1 phần tỷ trọng nhất định cho tài sản này.

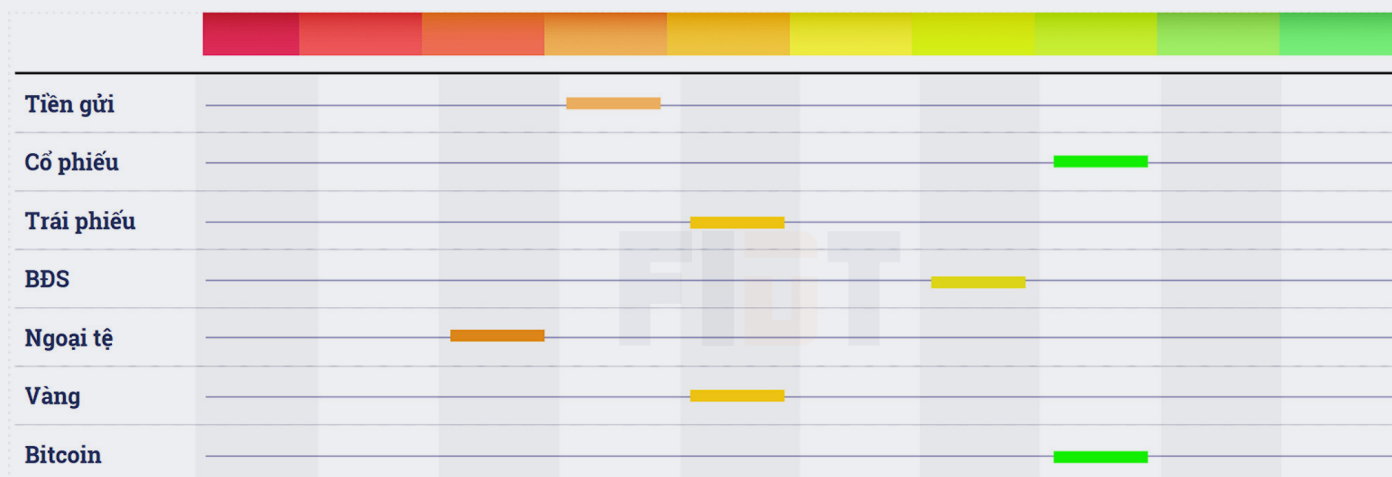
PHÂN BỐ ĐẦU TƯ



TRIỂN VỌNG ĐẦU TƯ 2025

- Chứng khoán và bất động sản** nổi bật với tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ. Chứng khoán được kỳ vọng hưởng lợi từ đà phục hồi kinh tế và tăng trưởng lợi nhuận doanh nghiệp, trong khi bất động sản phục hồi nhờ gỡ vướng pháp lý, đầu tư công và cải thiện hạ tầng.
- Trái phiếu doanh nghiệp** có triển vọng ổn định khi niềm tin nhà đầu tư dần hồi phục nhờ chính sách tăng cường minh bạch.
- Vàng** tiếp tục là kênh trú ẩn an toàn, nhưng triển vọng phụ thuộc vào diễn biến kinh tế và lạm phát toàn cầu.
- Tiền gửi ngân hàng** dù ổn định nhưng lợi suất kém hấp dẫn trong môi trường đầu tư sôi động.
- Tiền kỹ thuật số** được đánh giá là kênh đầu tư đầy tiềm năng nhờ sự phát triển của công nghệ blockchain và sự quan tâm ngày càng tăng từ các tổ chức tài chính lớn. Tuy nhiên, thị trường này vẫn tiềm ẩn rủi ro cao do biến động giá mạnh, thiếu sự điều tiết chặt chẽ và dễ bị ảnh hưởng bởi các chính sách pháp lý của Chính phủ.
- Ngoại tệ USD** có thể chịu áp lực lớn từ biến động tỷ giá, đặc biệt là từ chính sách tiền tệ của Mỹ và các nền kinh tế lớn khác.

Hình 11: Triển vọng các lớp tài sản đầu tư 2025



Hình 12: Dấu hiệu và hiệu suất các lớp tài sản theo chu kỳ



Nguồn: IMF, Tổng cục Thống kê, FIDT tổng hợp và phân tích

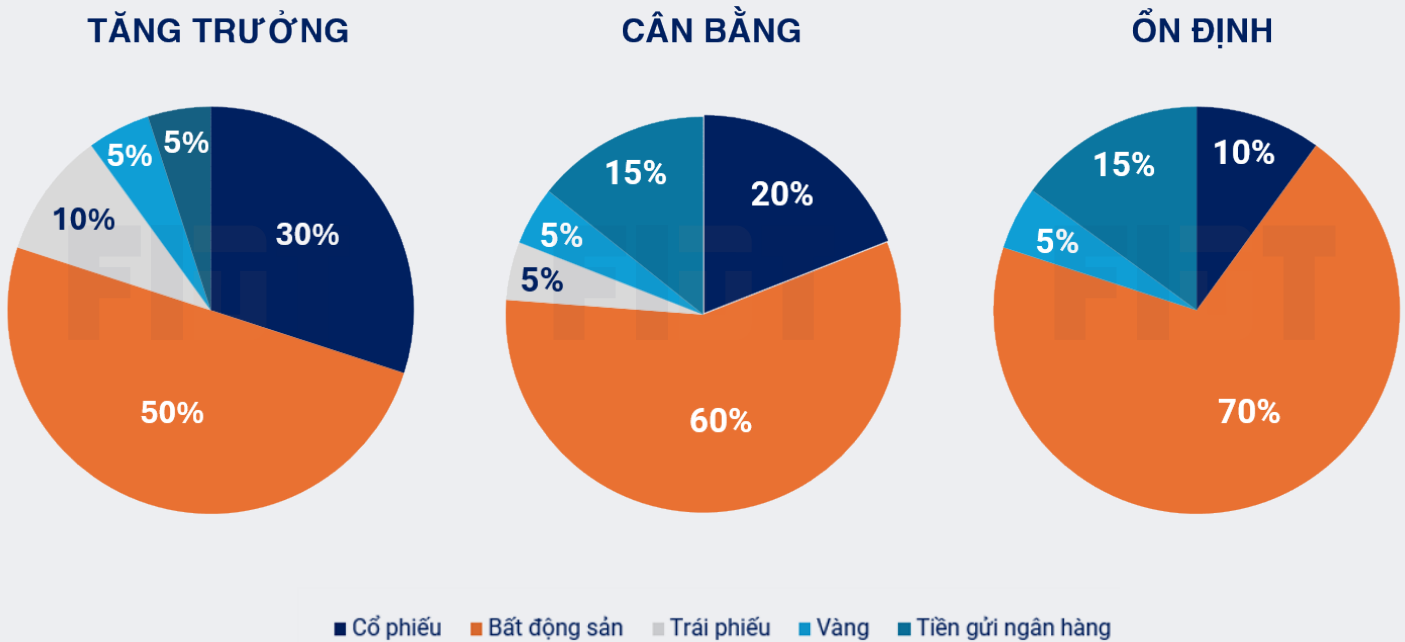
Chúng tôi đưa ra 3 phương án với 3 đối tượng khách hàng với khẩu vị rủi ro khác nhau.

- 1. Nhà đầu tư tăng trưởng** nên tập trung vào chứng khoán và bất động sản để tối đa hóa lợi nhuận, vẫn nên duy trì một mức tỷ trọng tương đối vào trái phiếu hay vàng, tiền gửi.
- 2. Nhà đầu tư cân bằng** cần kết hợp cân bằng giữa cổ phiếu, bất động sản và trái phiếu, tiền gửi để vừa tăng trưởng lợi nhuận vừa quản trị rủi ro.
- 3. Nhà đầu tư ổn định** nên ưu tiên bất động sản, tiền gửi ngân hàng và vàng để bảo toàn vốn và đảm bảo sự ổn định.

Các tỷ trọng trên được xây dựng dựa trên bối cảnh đầu năm 2025 và sẽ được theo dõi, đánh giá định kỳ hàng tháng. Chúng tôi sẽ linh hoạt điều chỉnh và tái cấu trúc danh mục phù hợp với biến động của thị trường và mục tiêu cụ thể của nhà đầu tư, nhằm tối ưu hóa hiệu quả đầu tư trong các điều kiện kinh tế khác nhau.

Bên cạnh đó, năm 2025, chúng tôi sẽ theo dõi sát các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường như chính sách tiền tệ, tăng trưởng kinh tế, đầu tư công, biến động tỷ giá và lạm phát. Xu hướng công nghệ mới và rủi ro địa chính trị toàn cầu cũng sẽ được xem xét. Trước những biến động này, chúng tôi sẽ đánh giá và tái cấu trúc danh mục đầu tư nhằm đảm bảo hiệu quả và phù hợp với tình hình thị trường.

Biểu đồ 30: Khuyến nghị phân bố tỷ trọng đầu tư 2025



Nguồn: FIDT tổng hợp và khuyến nghị theo khẩu vị phù hợp với nhà đầu tư Việt Nam

Chúng tôi áp dụng quy trình Financial Health Check (thẩm định sức khỏe tài chính) theo tiêu chuẩn Quản lý gia sản toàn cầu từ FPSB Mỹ để xác định hồ sơ rủi ro và mục tiêu tài chính của khách hàng.

Việc này giúp định hướng đội ngũ tư vấn FIDT hoạch định chiến lược gia tăng tài sản phù hợp và đạt được hiệu quả bền vững cho từng khách hàng.

KHẢO SÁT SỨC KHỎE TÀI CHÍNH KHÁCH HÀNG

Họ tên Nam ☐ Nữ ☐ Năm sinh/tuổi
 Độc thân ☐ Kết hôn ☐ Ly hôn ☐ Khác ☐ Tuổi hưu dự kiến

NGƯỜI PHỤ THUỘC

Vị trí	Số lượng	Nhu cầu NPT / Mục tiêu kỳ vọng dành cho NPT
Vợ / chồng		
Cha Mẹ		
Con cái		
Khác		

NGHỀ NGHIỆP **Thâm niên:**

LỐI SỐNG & KHẨU VỊ ĐẦU TƯ

Lối sống: Thụ động ☐ / Trung lưu ☐ Hướng thụ ☐ / Tiết kiệm ☐ Hoạt động thể thao ☐
 Khẩu vị đầu tư/ kỳ vọng lợi nhuận: Tăng trưởng ☐ Cân bằng ☐ An toàn ☐
 Mức độ chấp nhận rủi ro: Rủi ro cao Rủi ro thấp

THU NHẬP

Tổng thu nhập ước tính/ năm (Luong, thưởng, lãi đầu tư, kinh doanh, cho thuê...)

CHI TIÊU

Sinh hoạt thiết yếu
 Giải trí hưởng thụ

THĂNG DƯ / NĂM

(Thặng dư = Thu nhập - Chi tiêu)

TÀI SẢN

Tài sản	Số lượng
Tiền mặt/casa	
Tiền gửi kỳ hạn	
Cổ phiếu	
Trái phiếu	
Vốn góp kinh doanh	
BDS - nơi ở chính	
BDS - đầu tư	
Khác	

NỢ VAY

Vay tín chấp
 Vay thế chấp
 Vay khác

VỐN

(Tài sản thực = Tổng tài sản - Tổng nợ)

Kinh nghiệm đầu tư
 Thời gian đầu tư

QUÝ DỰ PHÒNG

Quý dự phòng đảm bảo mức sống trong bao lâu?

Khách hàng:

NPT 1:	NPT 2:	NPT 3:	NPT 4:
• BHYT ☐	• BHYT ☐	• BHYT ☐	• BHYT ☐
• BHNT ☐	• BHNT ☐	• BHNT ☐	• BHNT ☐
• BHSK ☐	• BHSK ☐	• BHSK ☐	• BHSK ☐

MỤC TIÊU TÀI CHÍNH

☐ Chăm sóc sức khỏe bản thân	☐ Đầu tư gia tăng tài sản
☐ Chăm sóc sức khỏe NPT	☐ Học vấn cho con
☐ Bảo vệ và dự phòng tài chính	☐ Hưu trí an nhàn
☐ Tiết kiệm / Tích lũy	☐ Khác

* Tuân thủ Chính sách bảo vệ dữ liệu cá nhân & Cam kết bảo mật thông tin
 * Tài liệu chi lưu hành sử dụng nội bộ AIA và VPbank
 * Vui lòng hướng dẫn Khách hàng tham khảo T&C sản phẩm và các thông tin khác qua website chính thức của AIA Vietnam: www.aia.com.vn



Dưới góc nhìn quản lý gia sản, việc lựa chọn kênh đầu tư cần được xem xét đầy đủ trên 2 cơ sở mang tính nội tại và riêng biệt của mỗi cá nhân, cụ thể:

- **HỒ SƠ RỦI RO**
- **LỢI NHUẬN KỲ VỌNG**

Đối với Hồ sơ rủi ro (Risk profile) bao gồm 2 yếu tố quan trọng:

- Khả năng chịu đựng rủi ro (Risk Tolerance)
- Khẩu vị chấp nhận rủi ro (Risk Appetite)

Khả năng chịu đựng rủi ro mang tính khách quan khá cao và không dễ để thay đổi trong ngắn hạn. Nó bao gồm nhưng không giới hạn những yếu tố như tính ổn định và tăng trưởng của thu nhập, nhu cầu và tính lạm phát lối sống trong chi tiêu, độ lớn của tài sản tích lũy hiện có, mức độ đòn bẩy tài chính (nợ vay) đang sử dụng, các nguồn bảo vệ tài chính hiện có (quỹ dự phòng, bảo hiểm), tài sản thừa kế tiềm năng,... Một cá nhân có khả năng chịu đựng rủi ro cao có thể gia tăng sự đảm bảo cho việc họ chịu đựng được các biến động trong việc lựa chọn các kênh đầu tư có tính rủi ro cao và đi kèm tiềm năng lợi nhuận lớn, hoặc ngược lại nếu khả năng chịu đựng rủi ro kém có thể hạn chế cá nhân đó với các kênh đầu tư hấp dẫn nhưng có tính rủi ro.

Ở chiều còn lại, **khẩu vị chấp nhận rủi ro** lại liên quan đến yếu tố yêu thích mạo hiểm vốn có của mỗi người, và vì vậy nó có tính chủ quan cao. Tuy nhiên, về cơ bản, khẩu vị rủi ro được hình thành một phần từ kiến thức và trải nghiệm đầu tư của mỗi người, từ trực tiếp hoặc gián tiếp (thông tin từ truyền thông, bạn bè, đồng nghiệp,...) nên có thể điều chỉnh phù hợp dựa theo sự hiểu biết và cập nhật kiến thức.

Bảng 16: Các loại hồ sơ rủi ro

	Khẩu vị rủi ro Thấp	Khẩu vị rủi ro Trung Bình	Khẩu vị rủi ro Cao
Khả năng chịu đựng rủi ro - Thấp	Thận trọng	Ổn định	Cân bằng
Khả năng chịu đựng rủi ro - Trung bình	Ổn định	Cân bằng	Tăng trưởng
Khả năng chịu đựng rủi ro - Cao	Cân bằng	Tăng trưởng	Tăng trưởng mạnh

Đối với lợi nhuận kỳ vọng, yếu tố này sẽ đến chủ yếu từ nhân khẩu học tài chính và mục tiêu tài chính

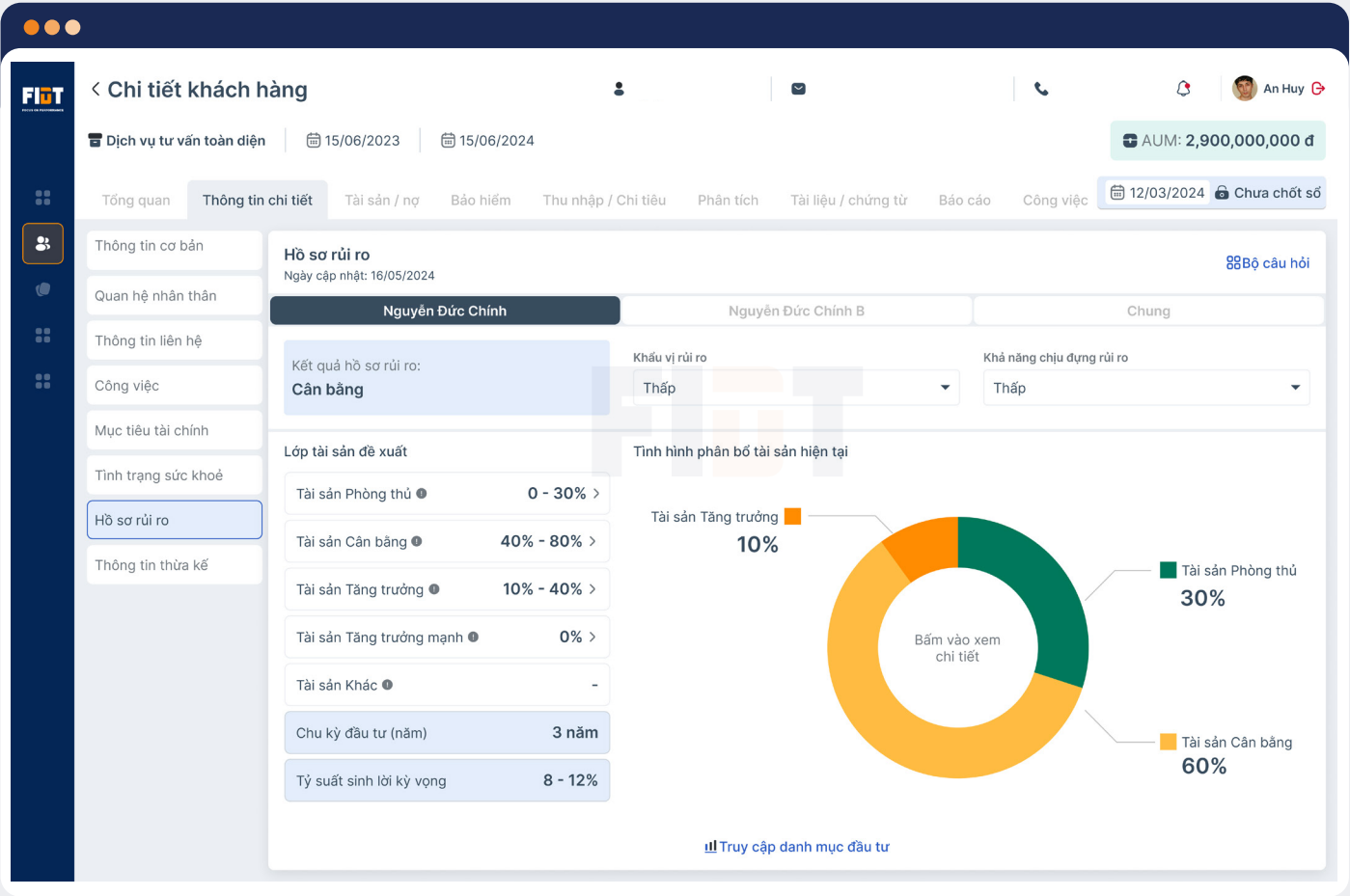
Nhân khẩu học tài chính bao gồm độ tuổi, tình trạng hôn nhân, người phụ thuộc,... Người trẻ, ít người phụ thuộc có xu hướng đầu tư mạo hiểm cao hơn là minh họa cho yếu tố này.

Mục tiêu tài chính cũng là yếu tố tác động lớn đến lợi nhuận kỳ vọng. Thông thường khi chưa có kế hoạch tài chính dài hạn, chúng ta thường có xu hướng đầu tư rủi ro không cần thiết, vì tâm lý hành vi FOMO (sợ bỏ lỡ cơ hội) sẽ thúc đẩy các quyết định mang tính cảm tính và nhất thời.

Tương ứng với hồ sơ rủi ro, mỗi cá nhân cần có những mục tiêu lợi nhuận phù hợp trong ngắn, trung và dài hạn để đạt được các mục tiêu tài chính. Từ đây, người quản lý gia sản sẽ định hình tỷ trọng phân bổ danh mục đầu tư theo các lớp tài sản để vừa đạt được mục tiêu lợi nhuận dự kiến cho khách hàng, vừa hài hòa các yếu tố trong quản trị danh mục như phù hợp chu kỳ kinh tế, cân bằng về thanh khoản, đa dạng và tối ưu rủi ro.

Bảng 17: Phân bổ danh mục đầu tư (mẫu) theo hồ sơ rủi ro

	Tài sản Phòng thủ	Tài sản Cân Bằng	Tài sản Tăng trưởng	Tài sản Tăng trưởng mạnh	Tài sản Khác	Chu kỳ đầu tư (năm)	Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng
Thận trọng	80% - 100%	0% - 20%	0%	0%	-	1	0 - 5%
Ổn định	20% - 40%	60% - 80%	0 - 10%	0%	-	2	5 - 8%
Cân bằng	0% - 30%	40% - 80%	10% - 40%	0%	-	3	8 - 12%
Tăng trưởng	0% - 5%	10% - 30%	60% - 80%	10% - 20%	-	5	12 - 15%
Tăng trưởng mạnh	0%	20% - 30%	50% - 70%	20% - 40%	-	7	Trên 15%



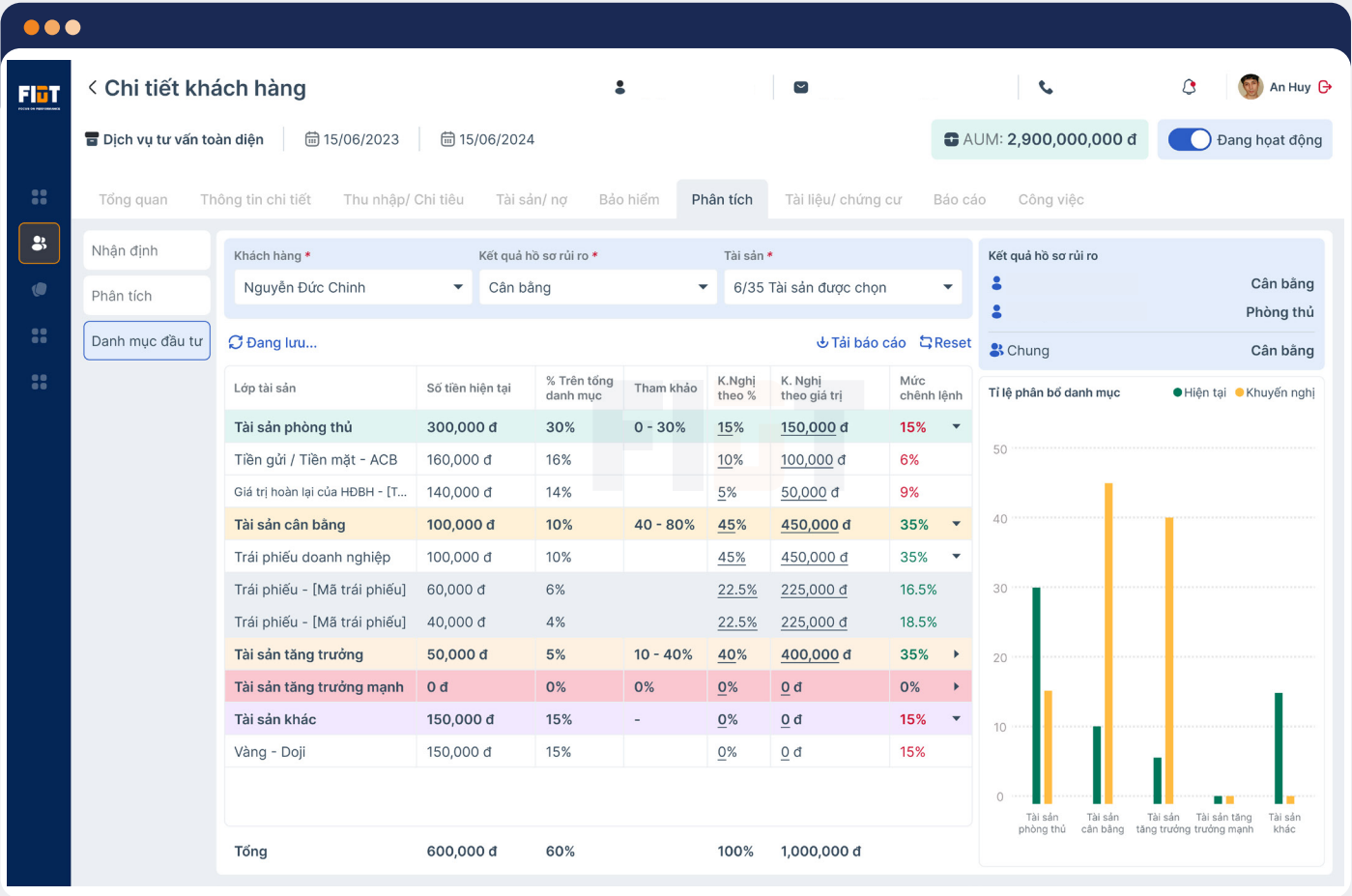
Hệ thống Quản lý gia sản FIDT

Việc phân bổ danh mục đầu tư, trước tiên, cần nhắc đến yếu tố mang tính chi phối lớn nhất đến một quyết định đầu tư thành công hay thua lỗ mà phần đông người Việt ít quan tâm, đó chính là chu kỳ kinh tế. Ví dụ, việc mua đất vùng ven hay dự án bất động sản giá trị cao vào giai đoạn kinh tế bước vào pha “Giảm tốc” như năm 2022 với các tín hiệu khá rõ nét (lãi

suất tăng liên tục nửa sau 2022, thị trường chứng khoán giảm mạnh, lạm phát tăng nhanh,...) sẽ gây ra thiệt hại rất lớn cho nhà đầu tư và ngược lại là cơ hội vô cùng lớn cho những nhà đầu tư nắm rõ chu kỳ và giảm bớt bất động sản để cơ cấu sang vàng và cổ phiếu trong năm 2023.

Bảng 18: Xác định các loại tài sản theo lớp tài sản

Lớp tài sản	Phòng thủ	Cân bằng	Tăng trưởng	Tăng trưởng mạnh	Khác
Tài sản	Tiền mặt	Trái phiếu DN	CCQ Cổ phiếu	Cổ phiếu	BĐS Khác
	Tiền gửi	CCQ Trái phiếu	CCQ Cân bằng	Đất nông nghiệp	Ngoại tệ, Vàng
	Giá trị hoàn lại của HDBH	Đất/nhà ở Đô thị	Đất/nhà ở Nông thôn		Tiền kỹ thuật số, đá quý,...
	Trái phiếu CP	Căn hộ	CCQ ETF		Vốn góp



Hệ thống Quản lý gia sản FIDT



LƯU Ý QUAN TRỌNG & MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Quý Nhà đầu tư nên cân nhắc kỹ các rủi ro mà chúng tôi có dự phòng và đề cập trong báo cáo cũng như nhận diện về rủi ro thị trường để có lựa chọn đầu tư hiệu quả. Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này phản ánh đánh giá của FIDT tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi theo tình hình doanh nghiệp và thị trường từng thời kỳ mà không phải thông báo.

Ngoài ra, FIDT và các nhân sự của FIDT có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến các cơ hội đầu tư liên quan đề cập tại báo cáo này mà không phải thông báo. Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt của nhà đầu tư. Mọi quan điểm đầu tư hay chiến lược phân bổ tỷ trọng các lớp tài sản theo hồ sơ rủi ro được đưa ra dựa trên nhận định, phân tích và đánh giá thị trường với mục đích tối ưu hóa lợi nhuận và hạn chế rủi ro cho nhà đầu tư.

Tuy nhiên, nhà đầu tư nhận thức được rằng kết quả đầu tư sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố và do đó chúng tôi không cam kết bất kỳ mức độ lợi nhuận nào đối với việc đầu tư của nhà đầu tư. Nhà đầu tư là người quyết định đầu tư, do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về kết quả đầu tư của mình. Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi FIDT, các hành vi sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì phải có văn bản chấp thuận từ phía FIDT. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn quý Nhà đầu tư!



FOCUS ON PERFORMANCE

CTCP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

Hội sở

17 - 19 Tôn Thất Tùng,
P. Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 26, Tòa nhà Mipec Tower,
229 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội.

Chi nhánh Nha Trang

56 Bùi Thiện Ngộ, KĐT VCN Phước Hải,
P. Phước Hải, Tp. Nha Trang.

 www.fidt.vn

 Hotline FIDT: **1900 988 908**

 support@fidt.vn

BÁO CÁO CHIẾN LƯỢC PHÂN BỐ TÀI SẢN 2025

CHỊU TRÁCH NHIỆM NỘI DUNG

Ngô Thành Huấn

Giám đốc điều hành FIDT

Bùi Văn Huy

Giám Đốc Khối Nghiên Cứu
và Phân Tích Đầu Tư FIDT

BIÊN SOẠN NỘI DUNG

Khối Nghiên Cứu và Phân Tích Đầu Tư FIDT

Đoàn Minh Tuấn

Trưởng Phòng Nghiên Cứu Đầu Tư

Hà Kim Thành

Chuyên Viên Phân Tích

Nguyễn Viết Nhật

Chuyên Viên Phân Tích

Nguyễn Kim Dũng

Chuyên Viên Phân Tích

Trần Vũ Bảo

Chuyên Viên Phân Tích

Khối Nghiên Cứu và Đầu Tư Bất Động Sản FIDT

Tạ Thanh Tùng

Phó Giám Đốc

Tạ Duy Cường

Trưởng Phòng Tư Vấn BĐS FIDT Hà Nội



FOCUS ON PERFORMANCE

TÀI CHÍNH VỮNG VÀNG BÁO CÁO SẴN SÀNG



LƯU BÁO CÁO