Báo Cáo Thị Trường Việt Nam — 21/09/2026

Điểm nhấn: Hôm nay (21/9) là phiên giao dịch đầu tiên của chứng khoán Việt Nam dưới "danh nghĩa" thị trường mới nổi thứ cấp (FTSE Russell), nhưng đúng buổi sáng ngày "G", Ngân hàng Nhà nước công bố dữ liệu gây chú ý: lãi suất cho vay bình quân tháng 8 vọt lên 10,7%/năm (tăng 0,2 điểm phần trăm so với tháng 7 và khoảng 3 điểm phần trăm so với một năm trước), và lần đầu tiên trong nhiều năm, trần lãi suất cho vay ngắn hạn các lĩnh vực ưu tiên (xuất khẩu, nông nghiệp, công nghiệp hỗ trợ, SME) bị chạm kịch trần 4% — một tín hiệu cho thấy "câu chuyện sau nâng hạng" sẽ xoay quanh mặt bằng lãi suất trong nước chứ không chỉ dòng vốn ngoại. Trước "giờ G", khối ngoại bất ngờ quay lại **mua ròng 2.613 tỷ đồng** trong tuần 14–18/9 (riêng HoSE +2.659 tỷ), dẫn dắt bởi **FPT (+508 tỷ), HDB (+462 tỷ), BSR (+423 tỷ), MCH (+422 tỷ)**. Tuy nhiên **đợt giải ngân thụ động đầu tiên chỉ khoảng 240 triệu USD (~6.000 tỷ đồng), tương đương 0,07% vốn hóa sàn HoSE**, và dòng vốn cổ phiếu toàn cầu đang **rút ròng 23,21 tỷ USD trong tuần kết thúc 16/9 — mức mạnh nhất 9 tháng** — cho thấy "nâng hạng không đồng nghĩa tự động vào nhịp tăng mới".

Phần 1: TÓM TẮT THỊ TRƯỜNG

Bảng tổng hợp chỉ số & vĩ mô (chốt phiên 18/9 và cập nhật cuối tuần 19–21/9)

Chỉ số / Chỉ báo	Giá trị	Thay đổi
VN-Index	**1.815,66 điểm**	**-7,11 điểm (-0,39%)** phiên 18/9; **cả tuần +20,45 điểm (+1,14%)**
Thanh khoản HoSE (18/9)	27.162 tỷ đồng	Riêng phiên ATC hơn 10.500 tỷ (cơ cấu ETF); khối lượng và giá trị giao dịch cả tuần **+24%**
Khối ngoại (tuần 14–18/9)	**+2.613 tỷ đồng**	HoSE **+2.659 tỷ**, HNX **-98 tỷ**, UPCoM **+52 tỷ**
Vùng kỹ thuật	Hỗ trợ **1.800–1.820**, kháng cự **1.850**, xa hơn **1.860–1.900**	SHS khuyến nghị **không mua đuổi** khi chỉ số tiến vào vùng cản
Lãi suất cho vay bình quân (tháng 8)	**10,7%/năm**	**+0,2 điểm phần trăm** so với tháng 7; **+~3 điểm phần trăm** so với khoản vay giải ngân một năm trước
Lãi suất huy động cao nhất	**8,0% (6–12 tháng) / 8,1% (>24 tháng)**	Cao nhất sau **cộng ưu đãi có thể tới 9,4%/năm** (Cake by VPBank, kỳ hạn 10–24 tháng)
Lãi suất liên ngân hàng	**~1,5%**	Giảm mạnh nhưng lãi suất huy động bán lẻ vẫn neo cao
Fed Funds	**3,75 – 4,00%**	Tăng 25 điểm cơ bản ngày 16/9, lần đầu sau 3 năm
BOJ	**1,25%**	Mức cao nhất **31 năm**
Tỷ giá trung tâm	**25.632 đồng/USD**	Đỉnh lịch sử (17/9); USD thị trường tự do quanh **26.000 đồng**
Vàng thế giới	**~4.379 USD/oz**	Chấm dứt chuỗi **3 tuần giảm**; Goldman Sachs giữ mục tiêu **5.400 USD/oz năm 2027**
Vàng miếng SJC	144,6 – 147,6 triệu đồng/lượng	**+1,6 triệu đồng/lượng** so với cuối tuần trước
Dầu Brent / WTI	**~103,9 / ~100,3 USD/thùng**	Brent từng lên **108,75 USD** (15/9) rồi hạ nhiệt 3 phiên cuối tuần
CPI 8 tháng	**4,45%**	Sát mục tiêu kiểm soát cả năm; chuyên gia cảnh báo có thể **vượt 5%**

Nguồn: VnExpress, Dân Trí, MarketTimes, VietnamBiz (chốt phiên 18/9/2026 và cập nhật sáng 21/9/2026)

Top 5 sự kiện nổi bật

1. Việt Nam bước vào phiên giao dịch đầu tiên với tư cách "thị trường mới nổi thứ cấp" — nhưng đợt giải ngân thụ động đầu tiên chỉ ~240 triệu USD Từ 21/9, cổ phiếu Việt Nam chính thức được đưa vào bộ chỉ số toàn cầu của FTSE Russell. Tuy nhiên, quy mô thực tế của đợt đầu bị giới phân tích "hạ nhiệt" kỳ vọng: **giải ngân ước ~240 triệu USD tương đương hơn 6.000 tỷ đồng — chỉ khoảng 0,07% vốn hóa HoSE**. Theo ông Võ Văn Huy (DNSE), ngay trong phiên cơ cấu 18/9, cầu thụ động từ rổ mới nổi ước 162–221 triệu USD nhưng các quỹ chỉ số **cận biên đồng thời bán ra khoảng 136 triệu USD** khi Việt Nam rời rổ này, nên **giá trị mua ròng thực tế chỉ còn khoảng 26–85 triệu USD**. Bối cảnh dòng vốn toàn cầu cũng kém thuận lợi: tuần kết thúc 16/9, **quỹ cổ phiếu toàn cầu bị rút ròng 23,21 tỷ USD (mạnh nhất 9 tháng)**, các quỹ cổ phiếu thị trường mới nổi bị rút **1,61 tỷ USD** (dữ liệu Reuters). Nguồn | Nguồn

2. Sáng ngày "G", NHNN công bố lãi suất cho vay bình quân vọt lên 10,7%/năm — lĩnh vực ưu tiên lần đầu chạm trần 4% Số liệu NHNN mới công bố cho thấy **lãi suất cho vay bình quân tháng 8 là 10,7%**, cao hơn tháng trước **0,2 điểm phần trăm** và tăng khoảng **3 điểm phần trăm** so với các khoản vay giải ngân cách đây một năm. Đáng chú ý, **lãi suất cho vay ngắn hạn các lĩnh vực ưu tiên (xuất khẩu, nông nghiệp, công nghiệp hỗ trợ, SME, công nghệ cao) đã chạm trần 4% theo quy định NHNN — lần đầu tiên trong nhiều năm các ngân hàng cho vay lĩnh vực ưu tiên với lãi suất tối đa**. Khảo sát thực tế của VnExpress cho thấy nhóm Big4 đang cho vay 9–10,5%, nhóm tư nhân có thể tới 12%; lãi vay thả nổi phổ biến ở mức **12–14%** khiến cho vay mua nhà chững lại. Nguyên nhân chính là **mất cân đối giữa tăng trưởng tín dụng và huy động, chênh lệch có thời điểm gần 2 triệu tỷ đồng** buộc các nhà băng chạy đua hút tiền gửi. Nguồn

3. Khối ngoại mua ròng 2.613 tỷ đồng trước "giờ G", gom mạnh FPT – HDB – BSR; nhưng VIC/VHM vẫn bị xả Luỹ kế 5 phiên 14–18/9, khối ngoại **mua ròng 2.613 tỷ đồng** trên toàn thị trường, chấm dứt chuỗi bán ròng. Dẫn đầu chiều mua là **FPT (508 tỷ), HDB (462 tỷ), BSR (423 tỷ), MCH (422 tỷ), SSB (357 tỷ), MBB (346 tỷ), VCB (338 tỷ)**, tiếp theo SHB (255 tỷ), NVL (192 tỷ), BID (159 tỷ), ACB (142 tỷ). Chiều bán tập trung vào **VIC (-1.073 tỷ)** và **VHM (-771 tỷ)** — hệ quả của động thái Xtrackers hạ tỷ trọng VIC — cùng VIX (-206 tỷ) và VND (-131 tỷ). Riêng phiên cơ cấu 18/9, khối ngoại mua ròng hơn 1.217–1.250 tỷ đồng, **mức cao nhất kể từ giữa tháng 7**, với HPG, PNJ, STB, SHB, NVL được mua mạnh. Nguồn

4. Ba "ông lớn" quỹ ngoại (BlackRock, Mekong Capital, VinaCapital) chỉ ra loạt rào cản dòng vốn; FTSE Russell hé lộ "chương tiếp theo" Tại sự kiện "Viet Nam Becoming" do SSI tổ chức, đại diện BlackRock nhấn mạnh những vướng mắc tưởng nhỏ nhưng ảnh hưởng lớn tới quyết định nhà đầu tư toàn cầu — từ mở/duy trì tài khoản, **cơ chế tài khoản tổng**, tới yêu cầu ký quỹ trước. Mekong Capital cho biết **trong 3 năm qua Việt Nam chưa có thương vụ IPO nào được hậu thuẫn bởi PE/VC**, dù thị trường thu hút khoảng **4 tỷ USD vốn PE và 500 triệu USD vốn VC qua 149 giao dịch** trong năm trước đó, và cần một kênh thoái vốn đáng tin cậy. Song song, FTSE Russell đề xuất hợp tác **hai giai đoạn**: xây dựng sản phẩm chỉ số, rồi phát triển **công cụ quản trị rủi ro và giải pháp tăng thanh khoản cho thị trường phái sinh**. Bộ Tài chính cho biết dự án sửa đổi luật chứng khoán dự kiến trình Quốc hội tại **kỳ họp tháng 10/2026**. Nguồn | Nguồn

5. VIS Rating: 14/27 công ty chứng khoán nguy cơ vỡ kế hoạch lợi nhuận 2026, rủi ro tập trung tín dụng gia tăng Báo cáo VIS Rating cho thấy **ROAA toàn ngành chứng khoán giảm từ 5,6% (2025) xuống 4,3% nửa đầu 2026** do chi phí vốn cao và lợi suất đầu tư cổ phiếu suy giảm. Khẩu vị rủi ro toàn ngành tăng lên **21% trong quý II/2026** (từ 19% năm 2025), chủ yếu do gia tăng đầu tư trái phiếu của doanh nghiệp bất động sản lớn tại các công ty chứng khoán liên kết ngân hàng (TCX, VPX, HDS, TPS). **14/27 công ty đối mặt rủi ro không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2026**; nhóm vừa và nhỏ có danh mục cổ phiếu lớn (VIX, SHS, CTS, VDS) chịu ảnh hưởng nặng nhất. Ở chiều ngược lại, nhóm lớn (SSI, VCK, HDS, TCX, VPX) giữ khả năng sinh lời ổn định hơn nhờ phí tư vấn phát hành và đầu tư trái phiếu/chứng chỉ tiền gửi. Nguồn

Vĩ mô và câu chuyện đáng chú ý khác

- **Tiền gửi dân cư lập kỷ lục hơn 11,2 triệu tỷ đồng**: đến hết tháng 7, tiền gửi của dân cư đạt hơn **11,2 triệu tỷ đồng**, tăng 151.661 tỷ so với tháng 6 và **+8,56%** so với cuối 2025 — mức cao nhất từ trước tới nay. Trong khi đó, tiền gửi doanh nghiệp giảm 130.695 tỷ đồng (còn hơn 6,24 triệu tỷ), phản ánh dòng tiền nhàn rỗi vẫn ưu tiên kênh tiết kiệm an toàn khi lãi suất huy động neo cao. Nguồn
- **Việt Nam trở thành đối tác thương mại lớn thứ 5 của Mỹ**: kim ngạch thương mại hai chiều Việt – Mỹ đến hết tháng 8 đạt **137,42 tỷ USD**, Mỹ chiếm khoảng **32,1%** tổng kim ngạch xuất khẩu Việt Nam; Mỹ có **1.587 dự án** còn hiệu lực với vốn đăng ký khoảng **12,5 tỷ USD**. Nguồn
- **Trung Quốc giữ nguyên LPR tháng thứ 16 liên tiếp**: ngày 20/9, Trung Quốc tiếp tục không điều chỉnh lãi suất cho vay cơ bản, phù hợp dự báo thị trường. Nguồn
- **Bitcoin vượt 81.000 USD và đối mặt đối thủ mới**: giá Bitcoin bất ngờ leo lên mốc **81.000 USD** nhờ làn sóng thanh lý vị thế bán khống; cùng lúc, **SEC mở đường cho chứng khoán mã hóa giao dịch trên blockchain**, tạo thêm lựa chọn đầu tư cạnh tranh. Nguồn

- **Bất động sản: "nóng" đề xuất giữ 5% tiền mua nhà tại ngân hàng**: Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) bổ sung cơ chế bảo đảm **5% giá trị hợp đồng** vào tài khoản bảo đảm; nhiều ý kiến cho rằng cơ chế này chưa thực sự bảo vệ người mua nếu chủ đầu tư "chây ì" làm sổ hồng. Song song, **Kiểm toán Nhà nước đề xuất tăng vốn chủ sở hữu, giảm tỷ lệ vốn vay (hiện 80–85%) của doanh nghiệp làm dự án đô thị, nhà ở** để hạ giá nhà. Nguồn
- **Dòng tiền bất động sản chuyển từ "lướt sóng" sang "khai thác"**: khảo sát Batdongsan.com.vn cho thấy **81% người bán dự định tiếp tục mua hoặc đầu tư BĐS** sau khi bán nhà, cao hơn hẳn vàng (32%) và tiết kiệm (28%); căn hộ chiếm **73%** tổng giao dịch, nhóm cao cấp 50–80 triệu đồng/m² chiếm ~46% thanh khoản. Nguồn
- **CEO Techcombank: Việt Nam cần ~1.100 tỷ USD vốn để vào quỹ đạo GDP 10%**, riêng hạ tầng và chuyển đổi mô hình kinh tế cần khoảng **500 tỷ USD trong 5 năm tới**. Nguồn
- **Tín chỉ carbon theo Điều 6.2 Thỏa thuận Paris vào cuộc**: Miza Nghi Sơn (Thanh Hóa) công bố triển khai dự án tín chỉ carbon theo **Điều 6.2** (cơ chế ITMO, có phê duyệt Chính phủ hai nước và điều chỉnh tương ứng), gắn chuỗi tái chế giấy và xử lý nước thải. Nguồn
- **Hạ tầng – bất động sản quy mô lớn tiếp tục khởi động**: Đồng Nai định hướng dự án du lịch **107 ha, 18.000 tỷ đồng**; đường sắt **Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng ~290.000 tỷ** phải giải phóng mặt bằng xong trước 30/6/2027; MIK Group đề xuất cải tạo sông Đáy gần **230.000 tỷ đồng**; DA điện gió ven biển 6.000 tỷ tại Vĩnh Long dựng tuabin lớn nhất Đông Nam Á.

Nhóm ngành nổi bật

- **Ngân hàng & chứng khoán (dẫn dắt nhưng phân hóa)**: dòng tiền quay lại từ giữa tuần trước và lan tỏa; đây là nhóm được khối ngoại mua ròng mạnh nhất (HDB, SSB, MBB, VCB, BID, ACB) và hưởng lợi trực tiếp từ thanh khoản kỷ lục — nhưng VIS Rating cảnh báo rủi ro tập trung tín dụng gia tăng ở nhóm liên kết ngân hàng.
- **Bluechip trong rổ FTSE (VCB, BID, HPG, VPB, VIC, VHM)**: tâm điểm dòng tiền cơ cấu; phân hóa rõ khi **VPB được gom mạnh còn VIC/VHM chịu áp lực bán kỹ thuật**.
- **Bất động sản nghỉ dưỡng – du lịch (kỳ vọng)**: hưởng lợi kép từ Công văn 8509 của NHNN và Nghị quyết 26 của Bộ Chính trị; dư nợ cho vay BĐS du lịch, nghỉ dưỡng tại TP.HCM khoảng 30.000 tỷ đồng.
- **Hàng hóa (phân hóa)**: heo hơi miền Bắc phục hồi lấy lại mốc **60.000 đồng/kg**, hồ tiêu giữ mặt bằng cao, **cao su chịu áp lực giảm**; cà phê liên tục giảm, ngày càng xa mốc 100.000 đồng/kg.
- **Bán lẻ – tiêu dùng (phân hóa)**: **DMX "bay" ~18% từ đỉnh** 86.500 đồng về 70.000 đồng/cp dù thành viên HĐQT đăng ký mua 100.000 cổ phiếu.

Phần 2: RỦI RO

Ngắn hạn

1. Rủi ro "bán theo tin" ngay sau khi nâng hạng chính thức có hiệu lực Gần như toàn bộ tin tức và kỳ vọng lớn nhất đã "ra hết" trong tuần trước (lãi suất Fed, BOJ, nâng hạng FTSE). Theo ông Nguyễn Tấn Phong (Pinetree), nếu phiên 21/9 VN-Index không lấy lại sắc xanh thuyết phục, thị trường nhiều khả năng giao dịch quanh **1.820 điểm trước khi bước vào nhịp điều chỉnh nhẹ**. Một số nhóm phân tích (SHS, BSI, VDSC) đều lưu ý **không mua đuổi** khi chỉ số tiến vào vùng kháng cự 1.850 điểm; VN-Index vẫn ở trạng thái đi ngang và "chưa đủ cơ sở xác nhận xu hướng mới". Nguồn

2. Quy mô dòng vốn nâng hạng nhỏ hơn kỳ vọng và đối trọng bán từ quỹ cận biên Đợt giải ngân đầu tiên chỉ ~~240 triệu USD (0,07% vốn hóa HoSE), và do các quỹ chỉ số cận biên bán ra khi Việt Nam rời rổ cũ, **giá trị mua ròng thực tế có thể chỉ còn 26–85 triệu USD.** So với việc khối ngoại đã **bán ròng khoảng 92.900 tỷ đồng~~ (3,5 tỷ USD) trên HoSE từ đầu năm**, khó kỳ vọng dòng tiền này tự tạo xu hướng tăng toàn thị trường. Bối cảnh toàn cầu cũng xấu: **quỹ cổ phiếu toàn cầu rút ròng 23,21 tỷ USD tuần kết thúc 16/9**. Nguồn

3. Mặt bằng lãi suất cho vay cao "bóp" đòn bẩy và định giá Lãi suất cho vay bình quân vọt lên **10,7%/năm**, lãi vay thả nổi 12–14%, và trần lĩnh vực ưu tiên 4% bị chạm — chi phí vốn cao làm suy giảm sức chịu đựng của nhà đầu tư dùng margin và chậm dịch chuyển dòng tiền từ tiết kiệm sang cổ phiếu. Nhiều nhóm phân tích nghiêng về khả năng lãi suất **chưa thể hạ nhiệt trong ngắn hạn** khi nhu cầu tín dụng tăng tốc về cuối năm. Nguồn

4. Rủi ro tập trung tín dụng và lợi nhuận ngành chứng khoán 14/27 công ty chứng khoán đối mặt nguy cơ **không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận 2026**; tỷ lệ đòn bẩy dự báo tăng trở lại 2,3–2,4 lần trong nửa cuối năm. Rủi ro tín dụng tập trung vào một số khách hàng vay ký quỹ lớn và trái phiếu doanh nghiệp bất động sản, có thể làm suy giảm khả năng chống chịu của nhóm vừa và nhỏ. Nguồn

5. Áp lực pha loãng cổ phiếu tiếp tục Hàng loạt kế hoạch phát hành lớn: **VPBank** hơn 2 tỷ cổ phiếu (cổ tức cổ phiếu 26,04%), **FPT** 171,4 triệu cổ phiếu thưởng (10:1), **Techcombank** 3,54 tỷ cổ phiếu (chia cổ tức 50%), GEL 100 triệu cổ phiếu —

làm dấy lên rủi ro pha loãng cổ đông thiểu số và điều chỉnh giá kỹ thuật sau ngày giao dịch không hưởng quyền.

Dài hạn

1. "Lãi suất cao lâu hơn" toàn cầu: Fed ở vùng 3,75–4% với 16/18 thành viên kỳ vọng còn ít nhất một lần tăng; **BOJ nâng lên 1,25% — cao nhất 31 năm**. Chi phí vốn cao kéo dài bào mòn định giá và làm chậm đầu tư, tiêu dùng. **2. Tỷ giá và dự trữ ngoại hối**: tỷ giá trung tâm lập đỉnh lịch sử 25.632 đồng/USD, USD tự do quanh 26.000 đồng; dự trữ ngoại hối mỏng (~1,85 tháng nhập khẩu, dưới ngưỡng 3 tháng IMF khuyến nghị) làm hẹp dư địa nới lỏng của NHNN. **3. Lạm phát**: CPI 8 tháng 4,45%, sát mục tiêu; nhạy cảm với giá dầu và "nhập khẩu lạm phát" qua tỷ giá. **4. Chất lượng hàng hóa trên sàn**: BlackRock và các quỹ cho rằng Việt Nam **thiếu doanh nghiệp đủ lớn, đủ thanh khoản và chuẩn quản trị** để hút vốn tổ chức; 3 năm qua **không có IPO nào được hậu thuẫn PE/VC** — cần cải thiện nguồn cung hàng hóa chất lượng, minh bạch hóa và cơ chế tài khoản tổng. **5. Chất lượng tài sản ngân hàng – bất động sản**: Đề án 1809/QĐ-TTg đặt mục tiêu xử lý tổ chức tín dụng yếu kém đến 2030 và chấm dứt cho vay tập trung hệ sinh thái/"sân sau"; đề xuất tăng vốn chủ sở hữu doanh nghiệp BĐS và cơ chế giữ 5% tiền mua nhà cho thấy tồn tại rủi ro nợ xấu và pháp lý dự án.

Phần 3: CƠ HỘI (Ngân sách dưới 10.000 USD)

*Bối cảnh chung: Bước vào tuần giao dịch đầu tiên dưới "danh nghĩa mới nổi" với VN-Index ở 1.815 điểm, định giá P/E ~12,3 lần (thấp hơn trung bình 10 năm 15,2 lần), hầu hết công ty chứng khoán nghiêng về chiến lược **giải ngân chọn lọc, không mua đuổi**. Vùng hỗ trợ gần 1.800–1.820 điểm; kháng cự 1.850 điểm. Điểm mấu chốt của giai đoạn này là **quản trị tỷ trọng và chọn doanh nghiệp**, không đặt cược vào lịch nâng hạng.*

1. Bluechip trong rổ FTSE All-World — dòng vốn thụ động chắc chắn nhưng phân hóa (VCB, BID, HPG, VPB, VIC, VHM) 6 mã đồng thời vào FTSE All-World được các quỹ mô phỏng phân bổ theo lộ trình 4 giai đoạn. Lưu ý phân hóa: **VPB được gom mạnh**, trong khi **VIC/VHM chịu áp lực bán kỹ thuật** — nên chọn mã vừa có dòng vốn thụ động vừa có nền tảng cơ bản, tránh mua đuổi. Nguồn

2. Nhóm "đón sóng" nâng hạng theo khuyến nghị Agriseco (HDB, SSI, VIC, VPB, VRE) Agriseco Research chọn 5 mã dựa trên quy mô vốn hóa, thanh khoản (4,6–19 triệu cp/phiên), triển vọng kinh doanh và khả năng hưởng lợi từ dòng vốn FTSE GEIS. Đây là danh mục tham khảo cho nhà đầu tư muốn "theo dấu" dòng vốn chỉ số. Nguồn

3. Nhóm chứng khoán hưởng thanh khoản nhưng ưu tiên mã lợi nhuận ổn định (SSI, VCK, HDS, TCX, VPX) Thanh khoản HoSE bùng nổ 27.162 tỷ đồng trực tiếp cải thiện doanh thu môi giới và cho vay margin. Tuy nhiên theo VIS Rating, nên ưu tiên **các công ty lớn giữ khả năng sinh lời ổn định** nhờ phí tư vấn phát hành trái phiếu và đầu tư trái phiếu/chứng chỉ tiền gửi, thay vì nhóm vừa và nhỏ có danh mục cổ phiếu lớn (VIX, SHS, CTS, VDS) đối mặt nguy cơ vỡ kế hoạch lợi nhuận. Nguồn

4. Cơ hội cổ tức và quyền mua tuần 21–25/9 (GAS, VPB, FPT, TCB) PV GAS (GAS) trả cổ tức **25% bằng tiền** (~2.500 đồng/cp, chi gần **6.032 tỷ đồng**) — dạng cổ phiếu tạo thu nhập tiền mặt thực, phù hợp danh mục phòng thủ. **VPBank** chốt quyền 25/9 trả cổ tức cổ phiếu tỷ lệ **26,04104%** (vốn điều lệ lên chẵn 100.000 tỷ đồng); **FPT** chốt 22/9 phát hành hơn 171,4 triệu cổ phiếu thưởng (10:1); **Techcombank** dự kiến phát hành 3,54 tỷ cổ phiếu chia cổ tức 50%. Lưu ý giá điều chỉnh kỹ thuật sau ngày giao dịch không hưởng quyền. Nguồn

5. Phòng thủ bằng tiền gửi kỳ hạn/vàng trước biến số lãi suất – tỷ giá Trong bối cảnh tỷ giá đỉnh lịch sử và lãi suất huy động neo cao (kỳ hạn 6–12 tháng phổ biến từ 7%, một số khoản cộng ưu đãi lên tới **9,4%/năm**), một phần danh mục dưới 10.000 USD có thể phân bổ vào tiền gửi kỳ hạn và một tỷ trọng nhỏ vàng. Vàng thế giới bật lại ~4.379 USD/oz (SJC 144,6–147,6 triệu đồng/lượng); Goldman Sachs giữ mục tiêu 5.400 USD/oz năm 2027 — nên kiểm soát tỷ trọng và không dùng đòn bẩy. Nguồn

6. Bất động sản công nghiệp – nghỉ dưỡng hưởng chính sách (IDC, KBC, KDH, DXG, TCH, VRE) Cú hích kép: (i) NHNN cho phép 25 tổ chức tín dụng không tính dư nợ tăng thêm với nhà hàng, khách sạn, khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng vào dư nợ BĐS; (ii) Nghị quyết 26 của Bộ Chính trị định hướng hình thành trung tâm du lịch cạnh tranh quốc tế. Chiến lược: chọn mã có quỹ đất sạch, pháp lý hoàn thiện, tập trung phân khúc **có dòng tiền khai thác** thay vì "đón sóng" ngắn hạn. Nguồn

7. Hạ tầng và logistics hưởng làn sóng vốn dài hạn (VSC, GEL, cảng biển – hạ tầng) Nhu cầu vốn hạ tầng rất lớn (đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng ~290.000 tỷ; các dự án đô thị – du lịch quy mô hàng chục nghìn tỷ). Phó Chủ tịch Techcombank khẳng định "muốn trở thành nhà thu xếp vốn cho các dự án hạ tầng lớn" — dấu hiệu dòng vốn ngân hàng dịch chuyển vào hạ tầng.

Phần 4: STARTUP/MVP IDEAS

Luồng phân tích: Xu hướng mới nổi → Nhu cầu → Chính sách → Cơ hội, dựa trên tin tức ngày 19–21/9/2026.

Dòng chảy vĩ mô của ngày: (1) **Việt Nam chính thức vào FTSE Russell từ 21/9** nhưng đợt đầu chỉ ~240 triệu USD và các quỹ ngoại chỉ ra rào cản **thiếu doanh nghiệp chất lượng, cơ chế tài khoản tổng, chu kỳ thoái vốn** — nhu cầu hạ tầng chuẩn bị vốn và IR; (2) **Lãi suất cho vay vọt lên 10,7%, lãi huy động có nơi 9,4%, chênh lệch tăng trưởng tín dụng – huy động gần 2 triệu tỷ** — nhu cầu tối ưu dòng tiền và lãi suất; (3) **Dự thảo luật BĐS đề xuất giữ 5% tiền mua nhà tại ngân hàng + Kiểm toán Nhà nước đề xuất tăng vốn chủ sở hữu** — nhu cầu minh bạch hóa escrow và tiến độ cấp sổ; (4) **Miza triển khai tín chỉ carbon theo Điều 6.2 + EU siết "tẩy xanh" phạt tới 4% doanh thu** — nhu cầu MRV và tuân thủ ESG; (5) **SEC mở đường chứng khoán mã hóa trên blockchain + Nghị định 284 crypto + yêu cầu proof-of-reserves** — nhu cầu hạ tầng giao dịch và tuân thủ tài sản số; (6) **VIS Rating: 14/27 CTCK nguy cơ vỡ kế hoạch lợi nhuận, rủi ro tập trung tín dụng tăng** — nhu cầu RegTech quản trị rủi ro cho định chế tài chính.

Ý tưởng 1: FundReady — Nền tảng số hóa hồ sơ sẵn sàng IPO và quan hệ nhà đầu tư (IR)

- **Pain point**: Mekong Capital cho biết trong 3 năm qua Việt Nam **không có thương vụ IPO nào được hậu thuẫn bởi PE/VC**, dù thu hút ~4 tỷ USD vốn PE và 500 triệu USD VC; doanh nghiệp thiếu minh bạch, quan hệ nhà đầu tư (IR) và quản trị công ty tốt thường bị giao dịch ở mức chiết khấu. Quy trình chuẩn hóa hồ sơ, cap-table và data room còn phân tán, thủ công.
- **MVP**: Nền tảng số hóa hồ sơ pháp lý – tài chính theo chuẩn nhà đầu tư tổ chức; công cụ **chấm điểm độ sẵn sàng niêm yết/IPO**; cap-table động; data room bảo mật; cổng IR (báo cáo, sự kiện nhà đầu tư); checklist tuân thủ theo luật chứng khoán sửa đổi.
- **Kênh**: Hợp tác quỹ VC/PE và công ty chứng khoán tư vấn niêm yết; hiệp hội doanh nghiệp; các chương trình "Viet Nam Becoming" kiểu SSI.
- **Revenue**: SaaS 3–15 triệu đồng/tháng/doanh nghiệp; **phí thành công** khi IPO/gọi vốn thành công; gói tư vấn tuân thủ theo dự án.
- **Chi phí**: Hạ tầng + đội ngũ pháp lý – tài chính ~1.000–2.500 USD/tháng giai đoạn MVP.

Ý tưởng 2: RateYield — Nền tảng tối ưu lãi suất tiền gửi cho cá nhân & SME

- **Pain point**: Lãi suất huy động niêm yết thấp hơn nhiều so với lãi suất thực tế do các ngân hàng cộng thêm ưu đãi khách hàng mới, "ngày đôi", và lãi thỏa thuận vượt 9,7% cho khoản trên 1 tỷ đồng, gần 10% cho khoản trên 10 tỷ. Tiền gửi dân cư kỷ lục 11,2 triệu tỷ đồng nhưng người gửi khó so sánh và tự động dịch chuyển vốn tới nơi có lợi nhất.
- **MVP**: Aggregator lãi suất thời gian thực theo ngân hàng/kỳ hạn/ưu đãi; **cảnh báo đáo hạn và cơ hội lãi suất tốt hơn**; công cụ tự động phân bổ tiền gửi (laddering) theo khẩu vị; báo cáo lợi suất danh mục; luồng dành riêng cho SME quản trị dòng tiền nhàn rỗi.
- **Kênh**: SEO/so sánh lãi suất, app tài chính cá nhân, cộng đồng tiết kiệm; B2B cho SME qua dịch vụ kế toán – thuế.
- **Revenue**: Freemium cho cá nhân; hoa hồng dẫn khách/AUM fee từ ngân hàng đối tác; gói B2B 2–10 triệu đồng/tháng.
- **Chi phí**: Crawl dữ liệu lãi suất + hạ tầng ~400–1.000 USD/tháng giai đoạn MVP.

Ý tưởng 3: SổShop / EscrowShield — Micro-SaaS escrow 5% và theo dõi tiến độ cấp sổ hồng

- **Pain point**: Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) bổ sung cơ chế giữ **5% giá trị hợp đồng** vào tài khoản bảo đảm, nhưng nhiều ý kiến cho rằng chưa thực sự bảo vệ người mua nếu chủ đầu tư "chây ì" làm sổ hồng; tồn tại các dự án gần 10 năm chưa cấp sổ dù khách đã đóng 95% giá trị.
- **MVP**: Nền tảng quản lý điều kiện giải ngân khoản 5% (đối soát theo cột mốc pháp lý/bàn giao); **nhắc hạn và hồ sơ chứng cứ cấp sổ**; hàng đợi khiếu nại và nhật ký tương tác chủ đầu tư – người mua; dashboard cho ngân hàng giữ tài khoản bảo đảm.
- **Kênh**: Hợp tác ngân hàng thương mại và sàn BĐS; hội mua nhà/cư dân; công ty luật BĐS.
- **Revenue**: Phí nền tảng theo giao dịch (0,05–0,2% giá trị khoản escrow); SaaS cho chủ đầu tư/ngân hàng 5–30 triệu đồng/tháng.
- **Chi phí**: Tích hợp ngân hàng + pháp lý + hạ tầng ~1.000–2.000 USD/tháng giai đoạn MVP.

Ý tưởng 4: CarbonLedger VN — SaaS MRV và quản lý tín chỉ carbon theo Điều 6.2/ITMO

- **Pain point**: Miza Nghi Sơn triển khai dự án tín chỉ carbon theo **Điều 6.2 Thỏa thuận Paris** đòi hỏi hàm lượng kỹ thuật cao, minh bạch pháp lý và chuẩn khắt khe (Verra VCS, Gold Standard, LoA từ Bộ TN&MT, điều chỉnh tương ứng

NDC). Cùng lúc EU sắp **siết quy định "tẩy xanh", phạt tới 4% doanh thu**. Phần lớn doanh nghiệp sản xuất Việt Nam chưa có hệ thống MRV chuẩn.

- **MVP**: Nền tảng đo lường – báo cáo – thẩm định (MRV) phát thải theo cơ sở; quản lý vòng đời dự án tín chỉ (đăng ký, PoA/VPA, hồ sơ LoA); sinh báo cáo ESG và bằng chứng chống "tẩy xanh"; kết nối bên thẩm định độc lập.
- **Kênh**: Bán cho doanh nghiệp sản xuất – năng lượng – giấy – xi măng; hợp tác đơn vị tư vấn (như Aquila) và kiểm toán.
- **Revenue**: SaaS theo cơ sở 20–150 triệu đồng/năm; phí triển khai và phí theo dự án tín chỉ; gói báo cáo ESG.
- **Chi phí**: Chuyên gia MRV + hạ tầng ~1.500–3.000 USD/tháng giai đoạn MVP.

Ý tưởng 5: TokenSettle — Hạ tầng tuân thủ và thanh toán cho chứng khoán mã hóa/tài sản số

- **Pain point**: SEC vừa **mở đường cho chứng khoán mã hóa giao dịch trên blockchain**, trong khi Việt Nam đã có **Nghị định 284/2026 về tài sản mã hóa** và yêu cầu các sàn **chứng minh lượng tài sản đang nắm giữ (proof-of-reserves)**. Hạ tầng đăng ký, chuyển nhượng và đối chiếu tài sản số tại Việt Nam chưa đáp ứng.
- **MVP**: Hạ tầng đăng ký và chuyển nhượng token chứng khoán/tài sản số; **đối chiếu on-chain vs số dư nội bộ**; KYC/AML và cảnh báo giao dịch bất thường; sinh báo cáo proof-of-reserves định kỳ; xuất biểu mẫu báo cáo theo quy định.
- **Kênh**: Bán cho công ty chứng khoán, ngân hàng lưu ký, tổ chức tham gia thí điểm thị trường tài sản mã hóa; hợp tác công ty kiểm toán và luật.
- **Revenue**: SaaS 30–120 triệu đồng/tháng/tổ chức; phí triển khai 100–300 triệu đồng; gói kiểm toán proof-of-reserves theo quý.
- **Chi phí**: Indexer on-chain + hạ tầng + tuân thủ pháp lý ~1.000–2.500 USD/tháng giai đoạn MVP.

Kết luận dòng chảy cơ hội

Cột mốc **FTSE Russell có hiệu lực 21/9** mở ra "sân chơi mới" nhưng chính các quỹ ngoại đã chỉ rõ **khoảng trống lớn nhất không phải ở hạ tầng giao dịch mà ở chất lượng hàng hóa** — biến **số hóa hồ sơ IPO/IR** (FundReady) thành nhu cầu dài hạn. Việc **lãi suất cho vay vọt lên 10,7% và lãi huy động chạm 9,4%** phản ánh dòng tiền dân cư kỷ lục đang "chảy về đâu" — tạo cầu cho **công cụ tối ưu lãi suất/tiền gửi** (RateYield). Song hành, **đề xuất giữ 5% tiền mua nhà** và **tín chỉ carbon theo Điều 6.2** cho thấy hai làn sóng mới: **minh bạch hóa escrow bất động sản** (SổShop/EscrowShield) và **tuân thủ ESG/MRV carbon** (CarbonLedger VN). Cuối cùng, **SEC mở đường token hóa chứng khoán cùng yêu cầu proof-of-reserves tại Việt Nam** (TokenSettle) là cơ hội RegTech tài sản số còn rất trống — đặc biệt khi **14/27 công ty chứng khoán đối mặt rủi ro lợi nhuận và rủi ro tập trung tín dụng** đang làm tăng nhu cầu hạ tầng quản trị rủi ro cho tổ chức tài chính.

Không phải lời khuyên đầu tư. Dữ liệu mang tính tham khảo, tổng hợp từ các nguồn tin tài chính công khai ngày 19–21/9/2026 (VnExpress, Dân Trí, MarketTimes, VietnamBiz, CafeF). Nhà đầu tư nên tự nghiên cứu và cân nhắc khả năng chịu rủi ro trước khi ra quyết định.