DIỄN ĐÀN ĐẦU TƯ VIỆT NAM 2027 · PHIÊN II

Tài sản của người Việt sẽ dịch chuyển về đâu?

10:55 – 12:00 · 65 phút · 1 Host, 3 diễn giả và khán giả

Ông Nguyễn Duy Linh
Tổng Giám đốc, Chứng khoán SHS

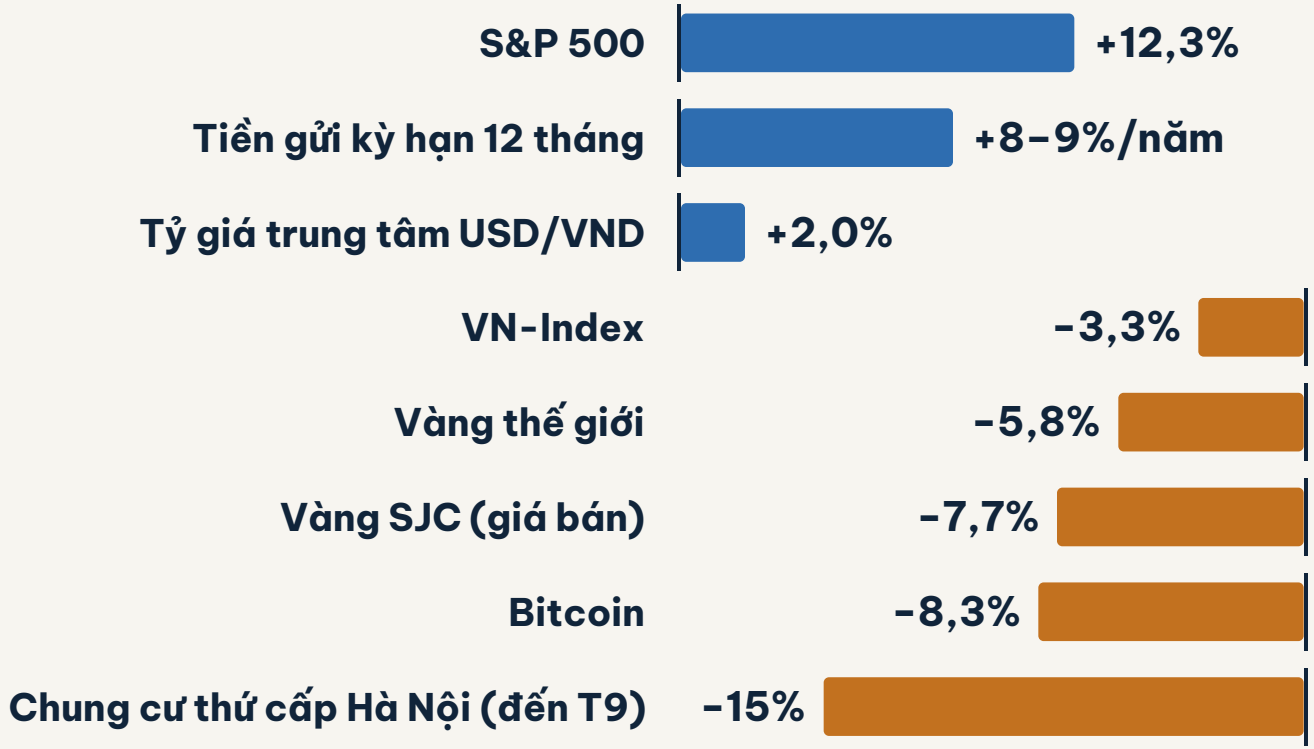
Bà Thu Nguyễn
Managing Director, Index Partners

Ông Đức Trần
Giám đốc Đầu tư, Vietnam Investments Group

Bà Nguyễn Thị Triều
Host – điều phối phiên

DIỄN BIẾN 2026 · TỪ ĐẦU NĂM

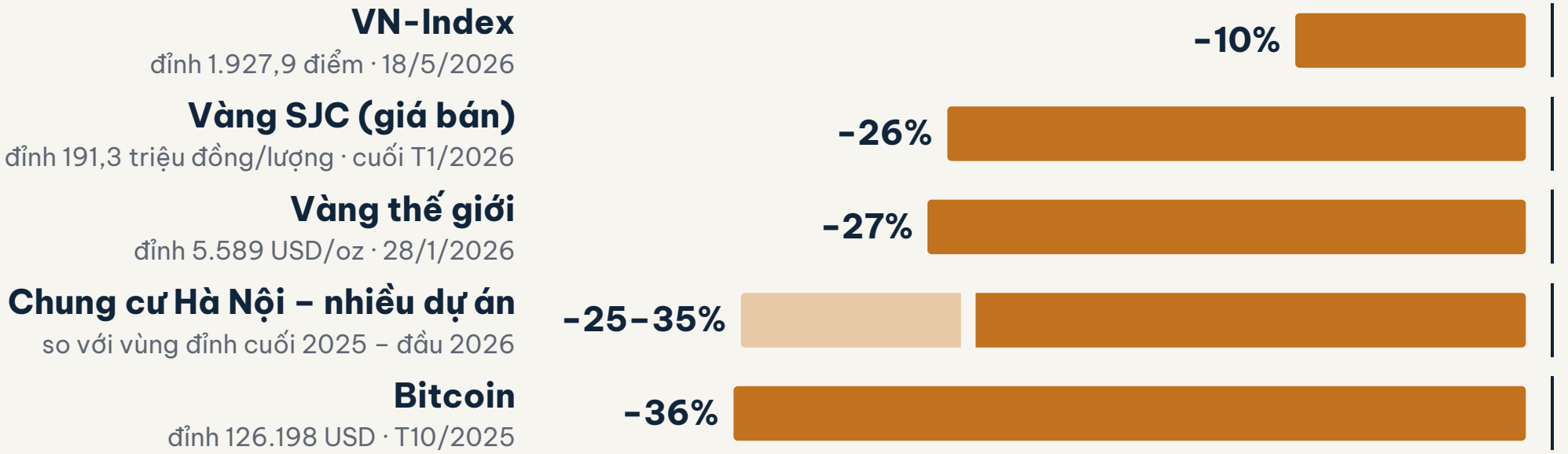
Mười tháng 2026: phần lớn các kênh tài sản giảm giá



Từ 31/12/2025 đến 4–7/11/2026; chung cư thứ cấp Hà Nội: chỉ số giá rao bán đến T9 (Batdongsan.com.vn); tiền gửi: lãi suất 12 tháng hiện nay (6 tháng: 7–8%/năm).

DIỄN BIẾN 2026 · SO VỚI ĐỈNH GẦN NHẤT

So với đỉnh gần nhất: giảm từ 10% đến 36%



Vàng SJC trong 10 tháng (triệu đồng/lượng)

152,8	→	191,3	→	141,0
31/12/2025		Đỉnh cuối T1		7/11/2026

Mức thấp hơn đỉnh tại thời điểm chốt số liệu 5–7/11/2026. Chung cư: mức giảm của nhiều dự án (Batdongsan.com.vn), bình quân thị trường thấp hơn.

LỰA CHỌN CỦA NGƯỜI DÂN

Dòng tiền ưu tiên ở lại ngân hàng

11,43

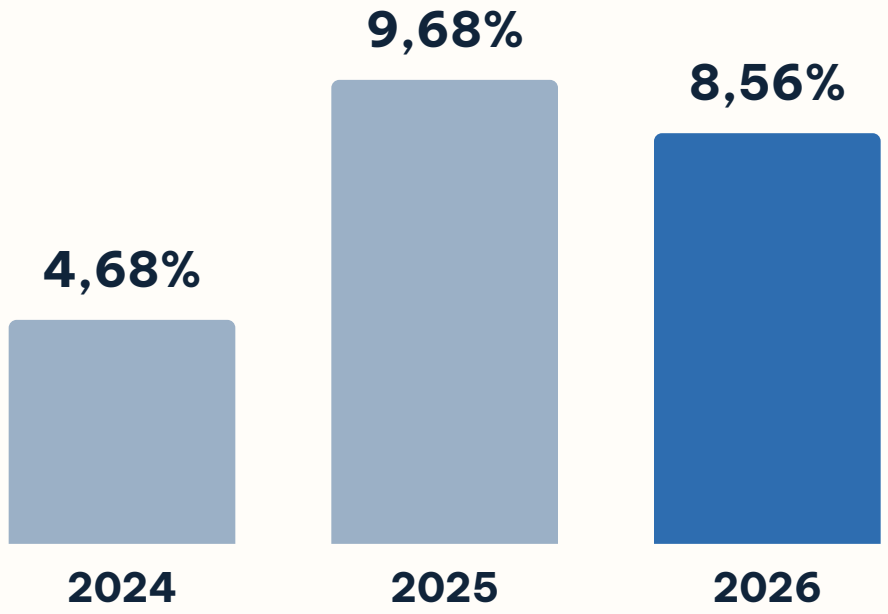
triệu tỷ đồng tiền gửi dân cư

Mức kỷ lục cuối tháng 8/2026, tăng 10,63% so với cuối năm 2025

Lãi suất tiền gửi: kỳ hạn 6 tháng 7–8%/năm, 12 tháng 8–9%/năm

Cùng lúc: GDP 9 tháng tăng 9,01%; FTSE nâng hạng thị trường từ 21/9

Tăng trưởng tiền gửi dân cư 7 tháng đầu năm



Tính đến hết tháng 8/2026: +10,63%

Nguồn: NHNN. So cùng kỳ; từ T10/2025 NHNN phân tổ lại khu vực thể chế nên không so số dư tuyệt đối.

VAI TRÒ CỦA PHÂN BỔ TÀI SẢN

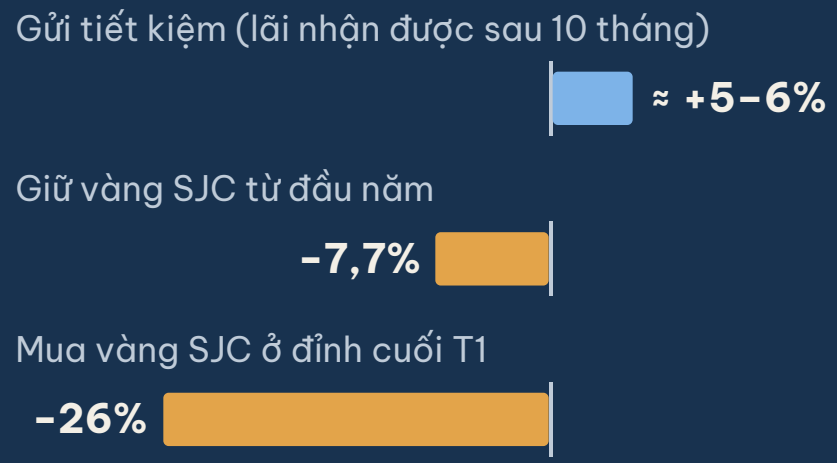
Biến động càng lớn, phân bổ tài sản càng quan trọng

93,6%

mức biến động lợi nhuận của danh mục theo thời gian được giải thích bởi chính sách phân bổ tài sản – tức phân bổ chiến lược

Brinson, Hood & Beebower (1986), 91 quỹ hưu trí lớn của Mỹ

Hai gia đình, cùng một khoản tiền đầu năm 2026



Chênh lệch khoảng **13 điểm %** – hơn **30 điểm %** nếu mua vàng ở đỉnh

Vàng SJC: 152,8 → 191,3 (đỉnh) → 141 triệu đồng/lượng. Tiết kiệm: lãi ước tính 10 tháng, lãi suất tăng dần lên 8–9%/năm (12 tháng).

TRONG 65 PHÚT TỚI

Ba câu hỏi của phiên

01

PHẦN I · 11:02 – 11:22

Hiện trạng

Các gia đình Việt đang quản lý và phân bổ tài sản ra sao, khác gì thông lệ quốc tế – nhân tố nào hay bị bỏ qua?

02

PHẦN II.1 · 11:22 – 11:42

Lời khuyên phân bổ

Chiến lược theo khẩu vị rủi ro; chiến thuật theo dự báo: tăng, giảm lớp tài sản nào, vì sao?

03

PHẦN II.2 · 11:42 – 11:56

Tư duy và người đồng hành

Tư duy quản lý tiền sẽ thay đổi ra sao, và các tổ chức sẽ đồng hành cùng gia đình thế nào?

DIỄN GIẢ

Ba góc nhìn bổ sung cho nhau

Ông Nguyễn Duy Linh

Tổng Giám đốc, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS)

GÓC NHÌN

Thị trường vốn Việt Nam

Bà Thu Nguyễn

Managing Director, Index Partners

GÓC NHÌN

Các gia đình có tài sản lớn và family office

Ông Đức Trần

Giám đốc Đầu tư, Vietnam Investments Group

GÓC NHÌN

Thông lệ phân bổ tài sản trên thế giới

Host – điều phối: Bà Nguyễn Thị Triều

KHẢO SÁT NHANH · QUÉT MÃ QR

Hiện tại, tài sản của quý vị đang nằm nhiều nhất ở đâu?

1. Tiền gửi
2. Bất động sản
3. Vàng
4. Cổ phiếu, quỹ
5. Doanh nghiệp riêng



Quét mã để bình chọn – kết quả hiện trực tiếp trên màn hình

PHẦN I · 11:02 – 11:22

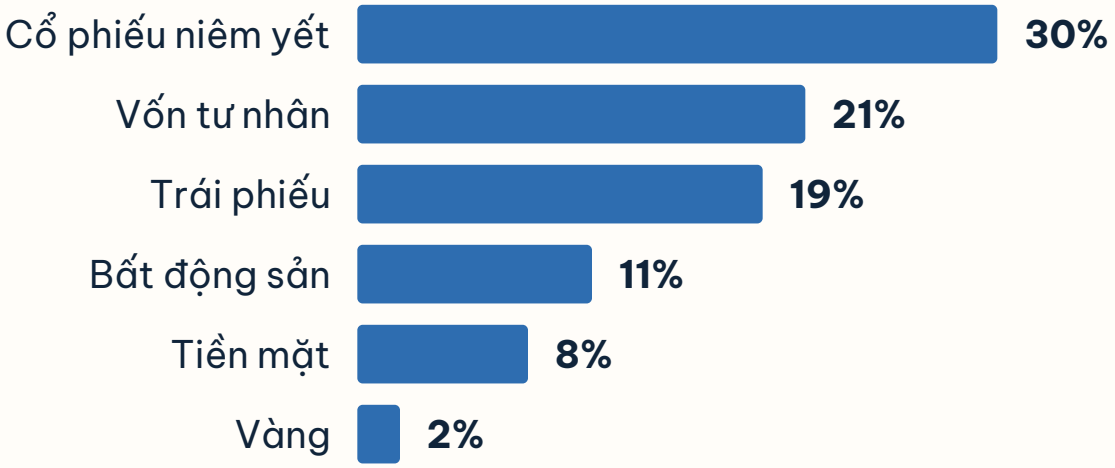
Gia đình Việt đang quản lý và phân bổ tài sản ra sao, khác gì thông lệ quốc tế?

Câu 1	**Bà Thu Nguyễn**	Các gia đình có tài sản lớn đang quản lý, phân bổ và ra quyết định ra sao trong 12 tháng qua
Câu 2	**Ông Nguyễn Duy Linh**	Nhà đầu tư cá nhân phân bổ giữa các kênh ra sao – vì sao dòng tiền vẫn ưu tiên tiền gửi
Câu 3	**Ông Đức Trần**	Gia đình Việt khác thông lệ quốc tế ở đâu
Câu hỏi chung	**Cả ba diễn giả**	Nhân tố quan trọng nhất nhưng hay bị bỏ qua

PHẦN I · CÂU 3 · THÔNG LỆ QUỐC TẾ

Family office trên thế giới phân bổ tài sản khác gia đình Việt ra sao?

Family office toàn cầu: tỷ trọng các lớp tài sản chính



UBS Global Family Office Report 2026 (307 family office)

87%

tỷ trọng tiền gửi, bất động sản và vàng trong danh mục nhà đầu tư cá nhân Việt Nam

Khảo sát của Chứng khoán Thiên Việt (TVS) năm 2026

60% family office dự định thay đổi phân bổ trong 12 tháng tới: cổ phiếu niêm yết 30% → 33%, bất động sản 11% → 8%

Hai khảo sát khác quy mô (family office bình quân 2,7 tỷ USD; nhà đầu tư có từ 500 triệu đồng tiết kiệm): so sánh cách phân bổ, không so sánh nhóm.

PHẦN I · CÂU HỎI CHUNG – DÀNH CHO CẢ BA DIỄN GIẢ

Nhân tố nào hay bị bỏ qua?

Trong quyết định phân bổ tài sản, nhân tố nào là quan trọng nhất nhưng lại hay bị các gia đình Việt bỏ qua?

Mỗi diễn giả chọn một nhân tố và một ví dụ thực tế.

Dự báo cho năm 2027 chênh nhau rất xa

Tăng trưởng GDP 2027

7,3% – 11%

World Bank	**7,3%**
IMF	**7,5%**
ADB	**7,6%**
SSI Research	**9,0–9,5%**
Standard Chartered	**11,0%**

VN-Index mục tiêu 2027

1.940 – 2.280

Hiện tại (6/11)	**1.725**
SSI Research	**1.940**
Vietcap (đưa ra từ T7)	**2.280**

Giá vàng 2027 (USD/oz)

4.250 – 5.400

Hiện tại (7/11)	**~4.066**
World Bank (bình quân)	**4.250**
Reuters poll (bình quân)	**4.650**
Goldman Sachs (cuối năm)	**4.800**
UBS (T9/2027)	**5.400**

Dự báo công bố từ tháng 7 đến 7/11/2026.

PHẦN II · BỐI CẢNH NĂM 2027

Bốn rủi ro cần gọi tên cho năm 2027

Lãi suất toàn cầu

Fed đã tăng lãi suất lần đầu kể từ 2023 và gần như chắc chắn tăng tiếp vào tháng 12; chi phí vốn quốc tế cho thị trường mới nổi còn cao.

Đòn bẩy margin

Dư nợ khoảng 457,5 nghìn tỷ đồng cuối quý III, bằng 14,2% giá trị cổ phiếu tự do chuyển nhượng – mức kỷ lục.

Tín dụng bất động sản

Tín dụng kinh doanh bất động sản tăng hơn 25%, gấp đôi tín dụng chung; dư nợ vay mua nhà gần như không tăng.

Chất lượng tài sản ngân hàng

Nợ nhóm 2 và nợ xấu tăng quý thứ ba liên tiếp; tỷ lệ bao phủ nợ xấu thấp nhất 10 năm.

Số liệu đến hết quý III/2026.

PHẦN II.1 · 11:22 – 11:42

Hai tầng quyết định phân bổ tài sản

Phân bổ chiến lược

Tỷ trọng dài hạn của từng lớp tài sản

Căn cứ: khẩu vị rủi ro, mục tiêu, kỳ hạn và nhu cầu thanh khoản của gia đình.

Đặc điểm: ít thay đổi theo thị trường; quyết định phần lớn biến động lợi nhuận danh mục.

Phân bổ chiến thuật

Điều chỉnh tăng, giảm quanh tỷ trọng chiến lược

Căn cứ: dự báo diễn biến từng lớp tài sản – lãi suất, định giá, lợi nhuận doanh nghiệp, dòng vốn.

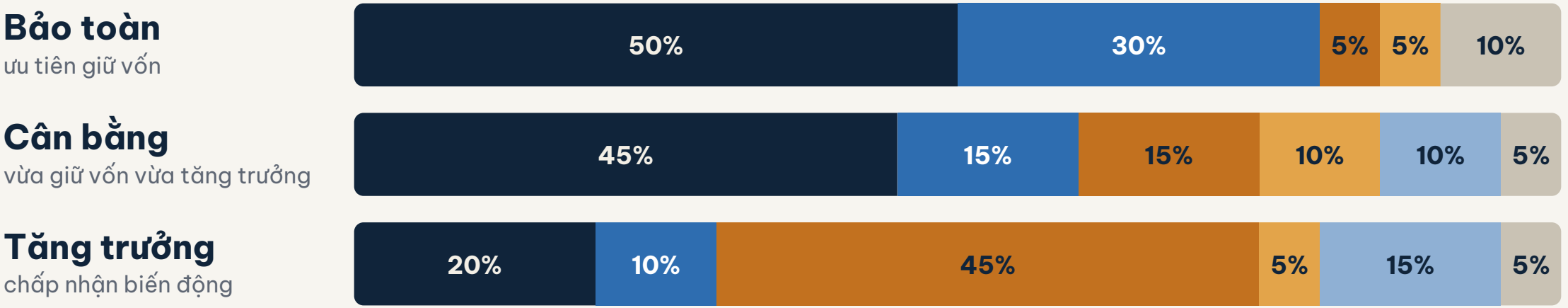
Đặc điểm: trong biên độ giới hạn, ví dụ ±5–10 điểm %; không đảo ngược toàn bộ cơ cấu.

CÂU HỎI CHUNG – DÀNH CHO CẢ BA DIỄN GIẢ

(1) Với gia đình khẩu vị cân bằng, nên giữ tỷ trọng dài hạn thế nào? (2) Trong 12 tháng tới, tăng lớp tài sản nào – theo thứ tự ưu tiên – giảm lớp nào, và vì sao?

PHẦN II.1 · PHÂN BỔ CHIẾN LƯỢC

Phân bổ chiến lược theo khẩu vị rủi ro



Khác biệt lớn nhất nằm ở tỷ trọng cổ phiếu (5% → 45%) và trái phiếu, tiền gửi (30% → 10%); cả ba nhóm đều giữ tiền mặt dự phòng.

Ví dụ minh họa, không phải khuyến nghị đầu tư. Phân bổ chiến thuật: điều chỉnh quanh các tỷ trọng này theo dự báo.

PHẦN II.1 · PHÂN BỔ CHIẾN THUẬT 12 THÁNG TỚI

Tăng, giảm tỷ trọng lớp tài sản nào?

	Ông Đức Trần	Bà Thu Nguyễn	Ông Nguyễn Duy Linh
Tăng – ưu tiên 1	…	…	…
Tăng – ưu tiên 2	…	…	…
Tăng – ưu tiên 3	…	…	…
Giảm tỷ trọng	…	…	…

BTC điền trực tiếp khi diễn giả trả lời; Host tóm điểm chung và điểm khác biệt.

PHẦN II.1 · VÒNG NHANH

Đồng ý hay không?

1. “Chọn đúng kênh tài sản quan trọng hơn chọn đúng mã cổ phiếu.”
2. “Năm 2027, gửi tiết kiệm vẫn là lựa chọn tốt nhất cho phần lớn gia đình Việt.”
3. “Giá bất động sản đã chạm đáy.”
4. “VN-Index sẽ vượt đỉnh 1.927 điểm trong năm 2027.”

Thẻ xanh: Đồng ý **Thẻ đỏ: Không đồng ý**

Mã QR

BTC chèn mã QR Slido
slido.com · mã sự kiện #_____

Khán giả bình chọn song song qua mã QR

TÌNH HUỐNG MINH HỌA · DÙNG NẾU CÒN THỜI GIAN

Bài toán 100 tỷ: cần 15 tỷ tiền mặt trong 18 tháng



Doanh nghiệp riêng 60 tỷ **Bất động sản** 25 tỷ **Tiền gửi** 10 tỷ **Cổ phiếu** 5 tỷ

LỰA CHỌN 1

Vay thêm

Lãi vay hiện ở mức 8,4–10,9%/năm. Nguồn trả nợ có phụ thuộc vào việc giá tài sản tăng?

LỰA CHỌN 2

Bán tài sản

Căn hộ đang bán chậm; cổ phiếu còn thấp hơn đỉnh khoảng 10%.

LỰA CHỌN 3

Bán bớt cổ phần công ty

Mời nhà đầu tư chiến lược – giữ hay chia sẻ quyền kiểm soát?

KHÁN GIẢ 2 · QUÉT MÃ QR

Nhân tố nào sẽ quyết định việc bạn dịch chuyển tài sản trong 12 tháng tới?

1. Lãi suất
2. Giá và định giá tài sản
3. Nhu cầu tiền mặt, trả nợ
4. Chính sách, pháp lý
5. Diễn biến kinh tế thế giới



Mã QR

BTC chèn mã QR Slido
slido.com · mã sự kiện #_____

Quét mã để bình chọn – kết quả hiện trực tiếp trên màn hình

PHẦN II.2 · 11:42 – 11:56

Tư duy quản lý tiền sẽ thay đổi – ai sẽ đồng hành?

~9%

mỗi năm đến 2030

Tốc độ tăng tài sản tài chính của nhóm khách hàng giàu có tại Việt Nam (trên 250.000 USD tài sản đầu tư) – thuộc nhóm nhanh nhất các thị trường mới nổi.

Phần lớn vẫn nằm ở tiền gửi và bất động sản. Tốc độ tích lũy tài sản đang vượt xa năng lực tư vấn và quản lý tài sản hiện có.

Nguồn: BCG.

PHẦN II.2 · CÂU HỎI CHUNG – DÀNH CHO CẢ BA DIỄN GIẢ

Tư duy quản lý tiền sẽ thay đổi ra sao?

> Trong 3–5 năm tới, tư duy quản lý tiền của các gia đình Việt sẽ thay đổi thế nào? Tổ chức của anh chị sẽ làm gì để tận dụng xu hướng đó?

95%
chưa từng dùng dịch vụ tư vấn tài chính trả phí

27%
có kế hoạch tài chính dài hạn

92%
tài sản hương hỏa chỉ chuyển giao sau khi chủ sở hữu qua đời

Nguồn: Chứng khoán Thiên Việt (TVS), khảo sát năm 2026.

KHÁN GIẢ 3 · CÂU HỎI KHÓ NHẤT

Gửi câu hỏi cho diễn giả qua mã QR

Câu hỏi được khán phòng bình chọn nhiều nhất sẽ được dành cho các diễn giả trong phần Khán giả 3.



Mã QR

BTC chèn mã QR Slido
slido.com · mã sự kiện #_ _ _ _ _ _

Quét mã để gửi câu hỏi và bình chọn câu hỏi bạn quan tâm

VÒNG CHỐT · 11:56 – 12:00

Một lời nhắn gửi các gia đình

Nếu chỉ gửi một lời nhắn đến các gia đình trong khán phòng về việc quản lý tài sản năm 2027, anh chị sẽ nói gì?

Mỗi diễn giả một câu thật ngắn.

KẾT PHIÊN

Mỗi phần tài sản cần một nhiệm vụ rõ ràng

- **Dùng khi cần**
- **Bảo toàn**
- **Tăng trưởng dài hạn**
- **Phát triển doanh nghiệp**
- **Thế hệ tiếp theo**

Xin cảm ơn quý vị

DỰ PHÒNG CHO HOST · NHÀ ĐẦU TƯ VIỆT

Tài sản tập trung, thanh khoản thường bị đánh giá quá cao

87%

tỷ trọng tiền gửi, bất động sản và vàng trong danh mục

85%

tin rằng có thể huy động tiền mặt nhanh khi cần

~50%

thực sự chuyển được hơn 40% tài sản thành tiền mặt trong 30 ngày

27%

có kế hoạch tài chính dài hạn

95%

chưa từng dùng dịch vụ tư vấn tài chính trả phí

92%

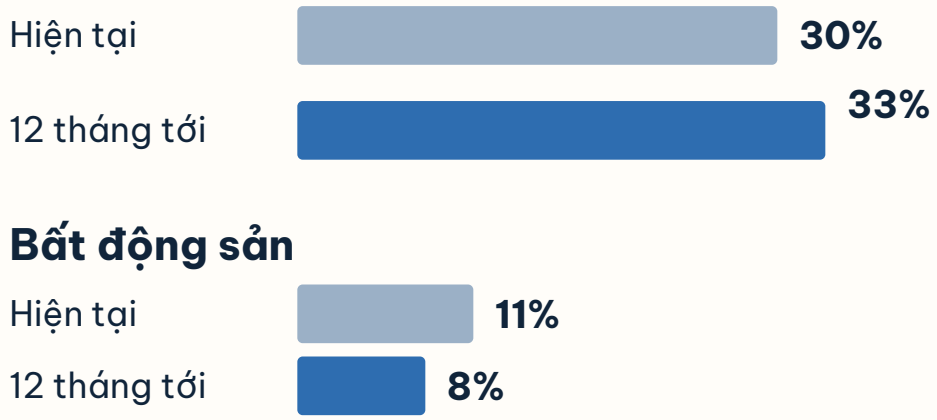
tài sản hương hỏa chỉ được chuyển giao sau khi chủ sở hữu qua đời

Nguồn: Chứng khoán Thiên Việt (TVS), khảo sát năm 2026 – 1.000 người có từ 500 triệu đồng tiết kiệm tại 5 thành phố lớn.

DỰ PHÒNG CHO HOST · THÔNG LỆ QUỐC TẾ

Family office toàn cầu đang điều chỉnh phân bổ

DỰ KIẾN THAY ĐỔI TỶ TRỌNG



60%

dự định thay đổi phân bổ chiến lược trong 12 tháng tới – mức cao nhất từng ghi nhận

34%

danh mục family office châu Á – Thái Bình Dương dành cho tài sản thay thế

65%

cho rằng vị thế dự trữ của đồng USD sẽ suy yếu

35%

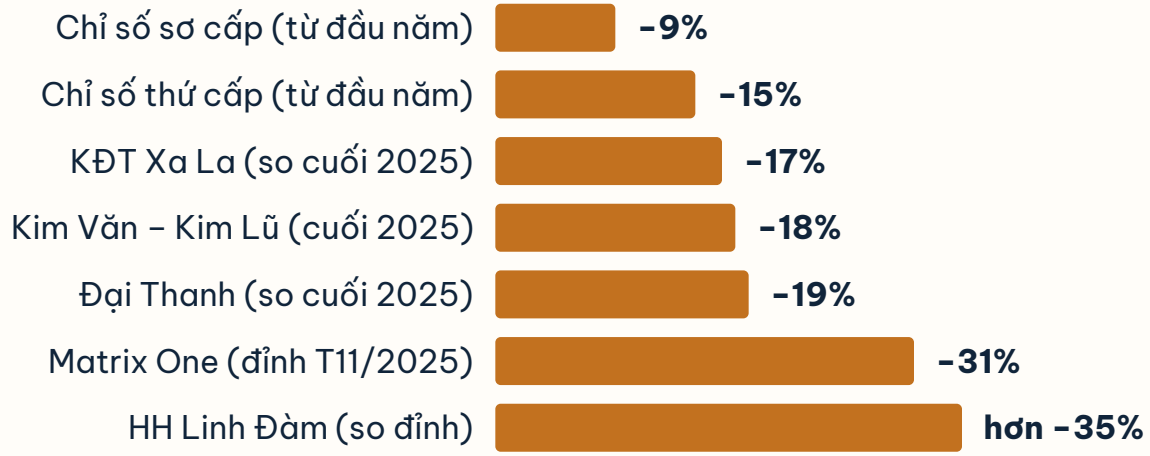
có kế hoạch kế nhiệm rõ ràng

Nguồn: UBS Global Family Office Report 2026 (307 family office, tài sản ròng bình quân 2,7 tỷ USD).

DỰ PHÒNG CHO HOST · BẤT ĐỘNG SẢN

Chung cư Hà Nội: giá điều chỉnh sâu, thanh khoản sụt giảm

Mức giảm giá rao bán chung cư Hà Nội đến T9/2026



~30%

tỷ lệ hấp thụ chung cư mới Hà Nội quý III (cùng kỳ: 70–80%)

-48%

căn hộ bán được tại Hà Nội quý III so với cùng kỳ (Savills; CBRE: -66%)

51.950

sản phẩm tồn kho cả nước cuối quý III (+94% so với cùng kỳ)

12–14%

lãi vay bất động sản phổ biến mỗi năm

Nguồn: Batdongsan.com.vn, Savills, CBRE, Bộ Xây dựng. Mức giảm theo dự án sâu hơn bình quân thị trường.

DỰ PHÒNG CHO HOST · SỐ LIỆU

Bảng tổng hợp các kênh tài sản năm 2026

Kênh tài sản	31/12/2025	Hiện tại	Từ đầu năm	Ghi chú
VN-Index	1.784,49	1.725,36 (6/11)	-3,3%	Đỉnh 1.927,94 (18/5)
Vàng SJC (triệu đồng/lượng)	152,8	141,0 (7/11)	-7,7%	Đỉnh 191,3 (cuối T1)
Vàng thế giới (USD/oz)	4.317,6	~4.066 (7/11)	-5,8%	Đỉnh 5.589 (28/1)
Bitcoin (USD)	87.498	80.221 (5/11)	-8,3%	Đỉnh 126.198 (T10/2025)
S&P 500	6.845,5	7.688,6 (4/11)	+12,3%	Kỷ lục 7.818,93 (6/10)
Tiền gửi		6T: 7–8%; 12T: 8–9%	Tăng	Dân cư 11,43 triệu tỷ (+10,63%)
Tỷ giá trung tâm USD/VND	25.121	25.615 (6/11)	+2,0%	Vietcombank bán 25.810
Chung cư thứ cấp Hà Nội		Đến T9	-15%	Nhiều dự án -25–35% so với đỉnh

Số liệu chốt 05–08/11/2026; chung cư: chỉ số giá rao bán (Batdongsan.com.vn).

DỰ PHÒNG CHO HOST · TIỀN GỬI

Tăng trưởng tiền gửi dân cư qua các năm

Năm	7 tháng	9 tháng	Cả năm	Bối cảnh
2021	–	–	~3%	Dịch bệnh, lãi suất thấp
2022	–	6,38%	–	Lãi suất tăng mạnh cuối năm
2023	–	9,95%	~12,5%	Lãi suất giảm sâu, tiền gửi vẫn tăng
2024	4,68%	–	8,15%	Lãi suất tăng trở lại từ T4
2025	9,68%	10,86%	Không so được	NHNN phân tổ lại từ T10/2025
2026	8,56%	10,63% (8 tháng)	–	Lãi suất 6T 7–8%, 12T 8–9%

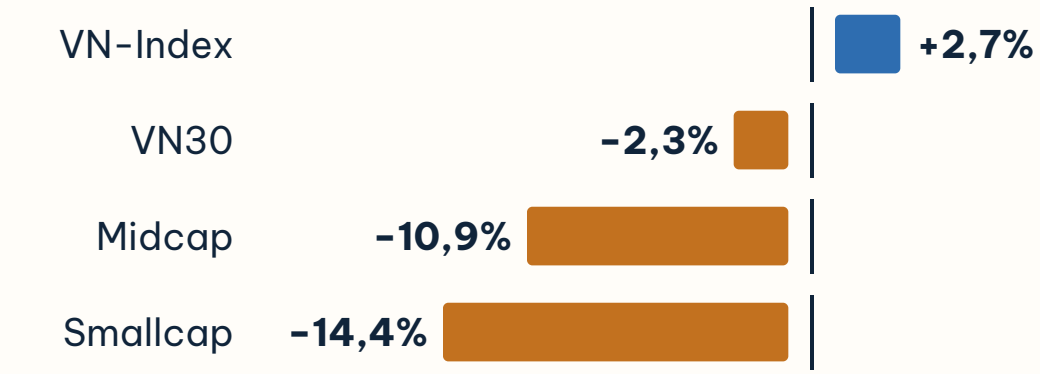
Tốc độ năm 2026 cao gần gấp đôi cùng kỳ 2024 và ngang các năm gửi tiền mạnh nhất gần đây (2023, 2025).

Nguồn: NHNN. So tốc độ tăng cùng kỳ; không so số dư tuyệt đối do phân tổ lại từ T10/2025.

DỰ PHÒNG CHO HOST · CHỨNG KHOÁN

Dòng vốn ngoại rút ra, thị trường phân hóa mạnh

Độ rộng thị trường 8 tháng đầu năm



Chỉ số tăng nhờ một số mã lớn; phần lớn cổ phiếu giảm.

121.905 tỷ

khối ngoại bán ròng 10 tháng; riêng T10: 24.024 tỷ

~18.000 tỷ

cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu quý IV (+35%)

64%

vốn hóa thuộc tài chính – ngân hàng và bất động sản (2020: 56%)

~11,7 lần

P/E dự phóng 2026 của thị trường

Số liệu đến 6/11/2026; tỷ trọng giao dịch của khối ngoại trên HOSE giảm từ 18–20% xuống khoảng 13,6%.

DỰ PHÒNG CHO HOST · NGÂN HÀNG VÀ ĐÒN BẨY

Rủi ro tín dụng và đòn bẩy cần theo dõi năm 2027

> 25%

tỷ trọng tín dụng bất động sản trong tổng tín dụng (gần 40% GDP)

+25%

tín dụng kinh doanh bất động sản – gấp đôi tín dụng chung; vay mua nhà gần như không tăng

3 quý

nợ nhóm 2 và nợ xấu ngân hàng tăng liên tiếp, gần mức cuối 2022

Thấp nhất 10 năm

tỷ lệ bao phủ nợ xấu của hệ thống ngân hàng

457,5 nghìn tỷ

dư nợ margin cuối quý III – 14,2% free-float, gấp 2,5 lần đỉnh quý I/2022

71,5 nghìn tỷ

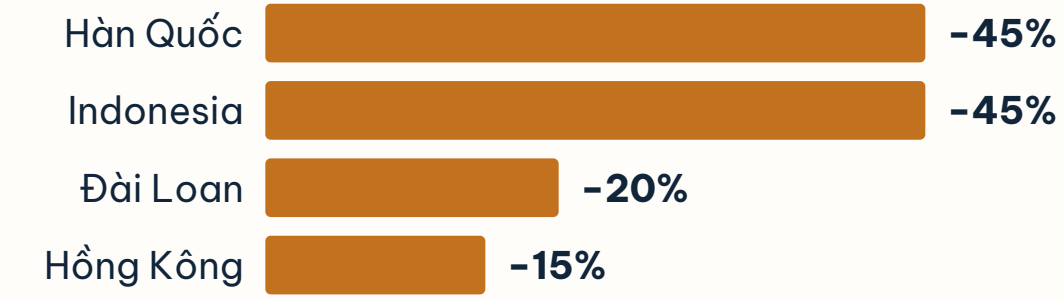
tiền mặt của nhà đầu tư trên tài khoản (–15%)

Số liệu đến hết quý III/2026.

DỰ PHÒNG CHO HOST · QUỐC TẾ

Chi phí vốn toàn cầu tăng, dòng tiền rời nhóm AI

Mức giảm mạnh gần đây của một số thị trường



Trong khi đó, S&P 500 vẫn tăng 12,3% từ đầu năm.

3,75–4,00%

lãi suất Fed sau lần tăng tháng 9; thị trường định giá khoảng 85% khả năng tăng tiếp tháng 12

~94 USD

giá dầu Brent bình quân nửa đầu năm (+36% so với 2025)

321 tấn

vàng ngân hàng trung ương mua trong quý III (+42%); vàng miếng, xu -19%

35 tháng

giá nhà mới Trung Quốc giảm liên tiếp; bất động sản khoảng 70% tài sản hộ đô thị

Nguồn: phân tích cập nhật 11/11/2026, WGC, các nguồn quốc tế trong tài liệu tham khảo.