BÁO CÁO PHÂN TÍCH ĐẦU TƯ · 11/2026

Vinhomes Sài Gòn Park

Khu đô thị Đại học Quốc tế ~880 ha · Xuân Thới Sơn, cửa ngõ Tây Bắc TP.HCM

Phù hợp để ở và tích sản bằng vốn tự có. Không phù hợp vay cao để bán lại trong 3 năm.

Dữ liệu đến 4/11/2026 · Không phải tư vấn pháp lý hay tư vấn đầu tư cá nhân

KẾT LUẬN

Kết luận có điều kiện

Phù hợp

- Mua ở thực, vay ≤ 50%, trả nợ được ở lãi 15%
- Tích sản bằng vốn tự có, giữ ≥ 5 năm
- Khách đủ điều kiện voucher 30%

Phù hợp có điều kiện

- Shophouse để tự kinh doanh: chỉ căn trục chính, gần tiện ích
- Chấp nhận 2–3 năm đầu doanh thu thấp

Không phù hợp

- Vay 70% để bán lại trong 3 năm: lỗ ở kịch bản thận trọng và cơ sở
- Vay 70% trông vào tiền thuê để trả lãi

TÓM TẮT

Năm con số quyết định

116–140 tr/m²

Giá sơ cấp nhà phố 50–70 m² đất; từ 5,83 tỷ/căn (9/2026)

35–45%

Thấp hơn giá sơ cấp nhà đất bình quân TP.HCM cũ 214 tr/m² (CBRE, quý III/2026)

6,2–7,6%/năm

Tăng giá cần để hòa vốn khi vay 70%; CPI 9 tháng 2026: 4,69%

1,6–5,2% vs 13–15%

Lợi suất cho thuê gộp ước tính so với lãi vay sau ưu đãi

117–152 tr/tháng

Thu nhập hộ cần để vay 70% sau ưu đãi; hộ 3–4 người bình quân TP.HCM ~24–32 tr

Thông số nền tảng

Thông số	Giá trị	Trạng thái
Diện tích pháp lý	~880 ha (1.080 ha trong truyền thông gồm sân golf riêng)	Đã xác nhận, quy hoạch 1/2000
Dân số quy hoạch	135.000 cư dân + 60.000 sinh viên	Đã xác nhận
Vốn đăng ký	~173.115 tỷ đồng (điều chỉnh 1/6/2026)	Đã xác nhận qua báo chí
Thời hạn hoàn thành	120 tháng từ 13/1/2025 (~1/2035)	Đã xác nhận
Đủ điều kiện bán	3.549 căn thấp tầng, Đơn vị ở 4	Danh sách Sở Xây dựng, 7/2026
Bàn giao đợt đầu	12/2027	Chỉ từ bài quảng bá
Tổng số sản phẩm	Hai bộ số mâu thuẫn	Chưa có dữ liệu xác thực

CHƯƠNG 1 · CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư mạnh, đòn bẩy tăng nhanh

219.600 tỷ

Doanh số bán hàng 9 tháng 2026 của Vinhomes (+35%)

75.059 tỷ

Lợi nhuận sau thuế 9 tháng 2026 (+390%)

~545 → 1.032

Nợ phải trả ước tính (nghìn tỷ), 9 tháng; ước tính của báo cáo, cần đối chiếu BCTC

Cấu trúc đa chủ đầu tư

Chủ đầu tư pháp lý: CTCP Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam, Vinhomes nắm 97,4%. Khu cao tầng số 3 và số 4 (~18,6 ha) thuộc doanh nghiệp liên hệ Masterise: thương hiệu, tiến độ, chính sách có thể khác Vinhomes.

CHƯƠNG 2 · VỊ TRÍ

Khả năng tiếp cận tăng theo từng nấc hạ tầng

2026

Quốc lộ 22 hiện hữu, thường quá tải

Chưa phù hợp đi làm hằng ngày vào trung tâm giờ cao điểm

Cuối 2026–2027

+ Vành đai 3 phía Tây (đã trễ ~6 tháng)

Kết nối ngang tới Bình Dương cũ, Thủ Đức; trùng mốc bàn giao đầu

2028

+ Quốc lộ 22 mở rộng (chưa khởi công), + cao tốc TP.HCM–Mộc Bài

Thời gian về trung tâm có thể rút ngắn rõ; thi công gây ùn tắc 2026–2028

Sau 2030

Metro số 2 chỉ tới Tham Lương; đoạn nối dài đang nghiên cứu

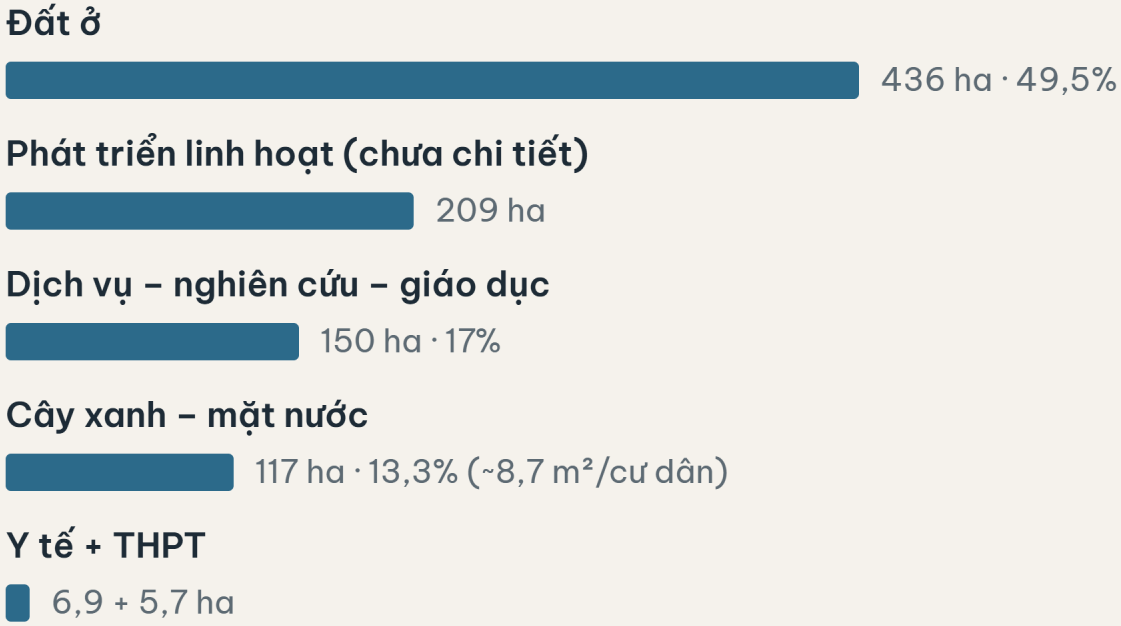
Không nên đưa metro vào giả định giá trước 2030

Rủi ro chính: nếu Quốc lộ 22 chậm, 2027–2029 thành giai đoạn "đã bàn giao nhưng khó đi lại", lúc giá thứ cấp chịu áp lực nhất.

CHƯƠNG 3 · QUY HOẠCH

Quy hoạch rộng, tiện ích lõi mới ở giai đoạn công bố

Cơ cấu sử dụng đất (ha)



Tiện ích công bố – tình trạng 11/2026

Vinpearl Golf Léman (ngoài ranh)	Đang vận hành
Quần thể giáo dục 150 ha	Chưa có mốc
Trường đại học	Chưa có cam kết
Vinmec, Vincom Mega Mall	Chưa có mốc
Global Village 19,3 ha	"Ra hàng sớm"
VinWonders, Botanica, Canal Park	Chưa có mốc

Vinhomes Sài Gòn Park · 11/2026 · Nguồn: Tuổi Trẻ (quy hoạch 1/2000), Vinpearl, Vinhomes Market

Nhà phố 50–90 m² đất, ~116–140 triệu/m² đất

Dãy	Bàn giao	Đất / sàn (m²)	Giá (tỷ)	Tr/m² đất	Tr/m² sàn
TL10	Thô	50 / 145,3	5,83–5,92	116,6	40,1
TL14	Thô	50 / 166,7	6,14	122,8	36,8
TL7	Thô	60 / 178,6	6,96	116,0	39,0
TL12	Thô	70 / 246,7	8,20	117,1	33,2
TL38	Hoàn thiện	60 / 186,7	8,41	140,2	45,0
AS50	Giãn xây	50 / 150,2	6,03	120,6	40,1
AS82	Giãn xây	86,7 / 271,6	12,04	138,9	44,3

Mức “từ 4 tỷ” trong truyền thông là dòng giãn xây, chưa gồm phần xây dựng. Đơn giá do báo cáo tính từ giá thấp nhất của dãy.

CHƯƠNG 4 · THANH TOÁN

Cùng một căn, giá vốn khác nhau theo cách trả

Thanh toán sớm

Chiết khấu 13%/năm nếu trả 100% trong 30 ngày; 11%/năm nếu trả sớm từng đợt

Vay – phương án 1

Vay tối đa 70%; lãi cố định 3% (18 tháng) đến 7,5% (36 tháng), 9% (60 tháng)

Vay – phương án 2

Lãi 0% trong 18–36 tháng, nhưng cộng 3,5% đến 19,5% vào giá

Voucher

Tối đa 30% giá trị nhà, đến 31/12/2026; khách cũ đủ điều kiện; hạn chế chuyển nhượng 3 tháng

Căn TL10 5,83 tỷ, vay 70%: phương án 2 cộng 1,14 tỷ vào giá, cao hơn mức trần 0,92 tỷ tiền lãi của phương án 1. “Lãi 0%” là lựa chọn đắt hơn.

CHƯƠNG 5 · THỊ TRƯỜNG

Kinh tế tăng nhanh, nhà đất đang điều chỉnh

+9,06%

Tăng trưởng GRDP TP.HCM 9 tháng 2026 (quý III +9,86%)

214 tr/m²

Giá sơ cấp nhà đất bình quân TP.HCM cũ, quý III/2026: −29% theo năm, chủ yếu do một đại đô thị giá thấp ra hàng

159 tr/m²

Giá thứ cấp nhà đất, −6% so với quý trước (CBRE)

−27% / −13%

DKRA quý III: lượng tiêu thụ nhà phố, biệt thự và giá thứ cấp

10,9% → 13–15%

Lãi vay mua nhà cố định 12–24 tháng (bình quân 11 ngân hàng) và sau ưu đãi

Vinhomes Sài Gòn Park · 11/2026 · Nguồn: Znews, Mekong ASEAN, CBRE qua Brands Vietnam, VnBusiness (DKRA), Nhà Đầu Tư

CHƯƠNG 5 · ĐỐI THỦ

Đối thủ mạnh nhất là nguồn cung của chính dự án

Dự án	Giá nhà phố tham khảo	Vai trò cạnh tranh
Vinhomes Sài Gòn Park	116–140 tr/m² đất; 5,8–8,4 tỷ/căn 50–70 m²	—
Grand Park – The Manhattan	Thứ cấp 147–250 tr/m² đất	Mốc "đô thị đã hình thành"
Green Paradise (Cần Giờ)	~120 tr/m² đất đợt 1 (môi giới); từ ~7,9 tỷ	Cùng chủ đầu tư, cùng tập khách đầu tư
Eco Retreat (Bến Lức)	72–97 tr/m² đất; 5,8–7,2 tỷ/căn 80–90 m²	Tổng giá tương đương, rẻ hơn theo m²
Waterpoint (Bến Lức)	Biệt thự 150 m² ~9,3 tỷ (~62 tr/m²)	Đã có cư dân, có sổ
Đất thổ cư quanh dự án	~19–42 tr/m² đất, chưa gồm nhà	Người ở chấp nhận hạ tầng kém
Khối căn hộ nội khu	Chưa công bố	Cạnh tranh khách thuê, khách mua lần đầu

CHƯƠNG 6 · GIÁ VỐN

Vay 70% cần giá tăng 6–7,5%/năm chỉ để hòa vốn

Căn TL10 5,83 tỷ	Giá vốn hiệu dụng	Vốn bỏ ra 36 tháng
Tự có, trả sớm 100%	Thấp hơn 5,83 tỷ	5,83 tỷ
Vay 70%, phương án 1	≤ 6,75 tỷ	~2,67 tỷ
Vay 70%, phương án 2	6,97 tỷ	~2,09 tỷ
Voucher 30%	~4,08 tỷ	Tuỳ phương án

Ngưỡng hòa vốn (vay 70%)

Bán sau 3 năm

6,2% · 7,3%/năm

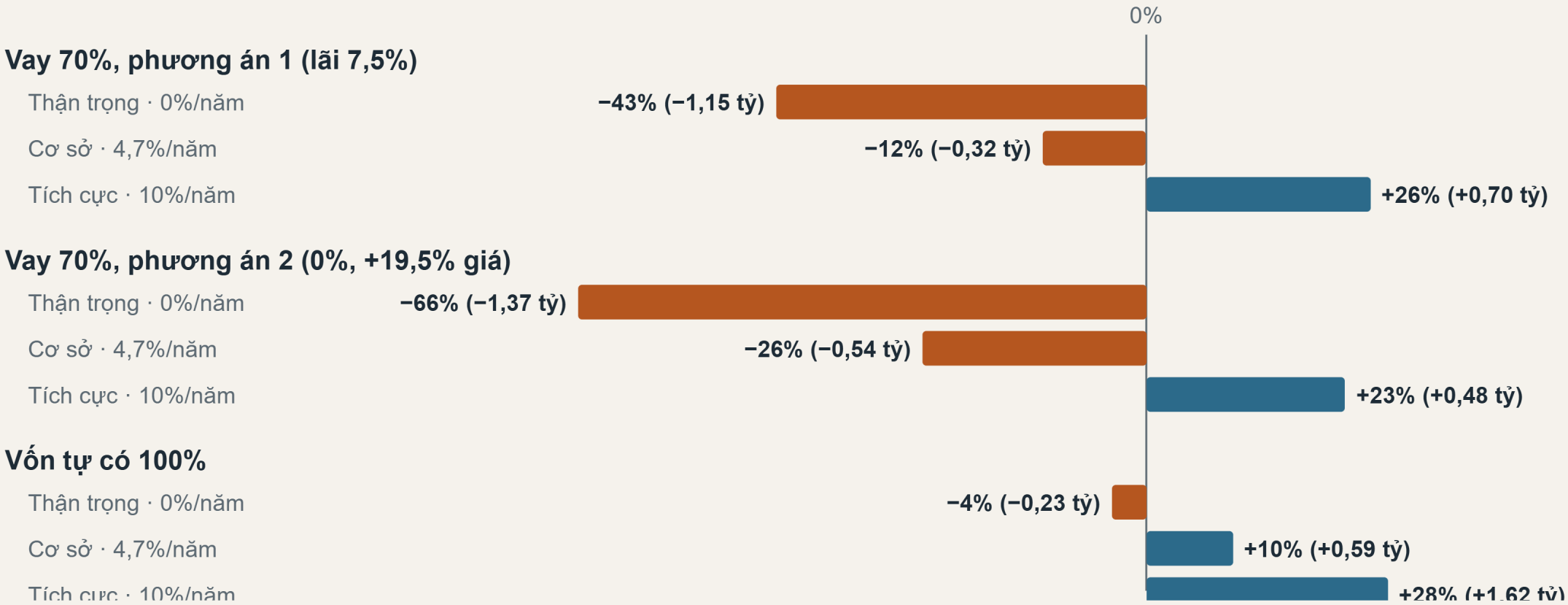
Bán sau 5 năm

6,7–7,6%/năm

Phương án 1 · phương án 2; chi phí bán 4%; chưa tính tiền thuê

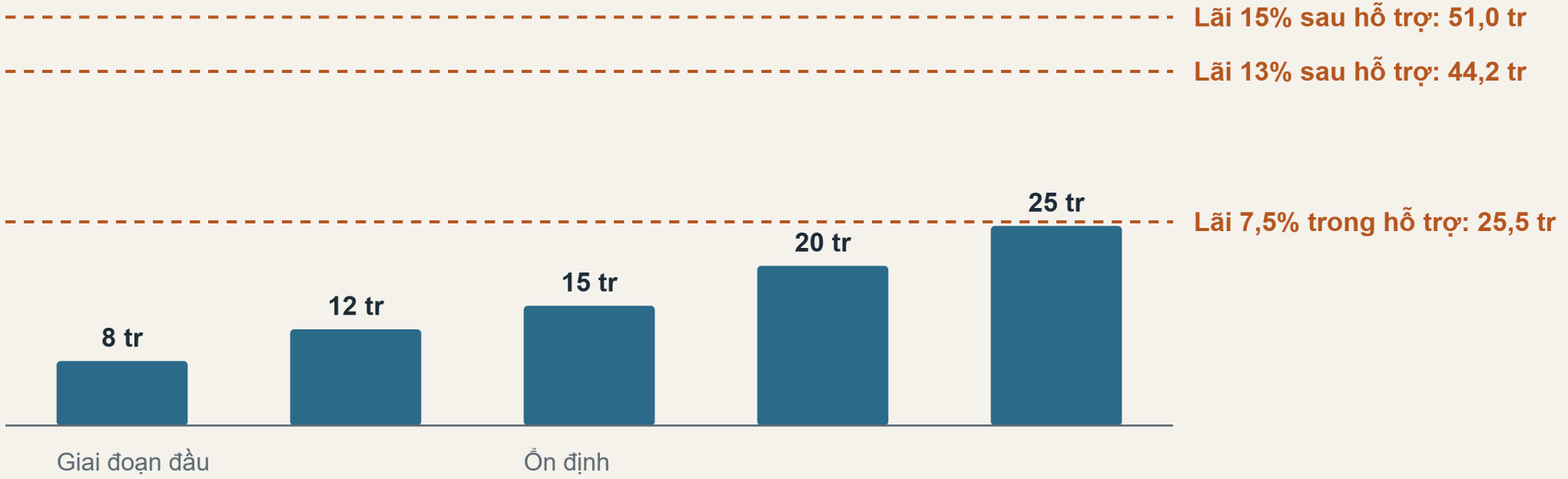
CHƯƠNG 6 · KỊCH BẢN

Vay 70% chỉ có lãi ở kịch bản tích cực



Vinhomes Sài Gòn Park · 11/2026 · Lãi/lỗ sau 3 năm trên vốn bỏ ra, căn TL10 5,83 tỷ; tăng giá là giả định mô hình, không phải dự báo

Tiền thuê giả định không đủ trả lãi sau hỗ trợ



Vinhomes Sài Gòn Park · 11/2026 · Căn TL10, dư nợ 4,08 tỷ; giá thuê giả định neo theo tin đăng Hóc Môn và Grand Park (4/11/2026); triệu đồng/tháng

Bảy cách khai thác theo giai đoạn

Mô hình	Giai đoạn đầu (2027–2029)	Ổn định (từ ~2030)
Ở thực, văn phòng tại gia	Phù hợp nhất	Phù hợp
Cho thuê nguyên căn cho gia đình	Ít khách, giá thấp, cạnh tranh nội khu	Khả thi khi Quốc lộ 22, Vành đai 3 xong
Shophouse bán lẻ, F&B, dịch vụ	Chỉ trục chính, gần cổng và tiện ích	Tốt hơn khi tỷ lệ vào ở cao
Văn phòng nhỏ, showroom, kho TMĐT	Nhu cầu nhỏ trên hành lang Mộc Bài	Khả thi khi cao tốc vận hành
Cho thuê phòng, ở ghép	Giá phòng khu vực chỉ 1,5–5 tr	Phụ thuộc trường đại học
Lưu trú ngắn ngày	Khách golf, sự kiện; quy mô nhỏ	Phụ thuộc tiện ích điểm đến
Mầm non, ngoại ngữ	Tăng theo số gia đình vào ở	Khả thi ở căn góc, trục lớn

Chưa có dữ liệu xác thực: quy chế quản lý về chia phòng, cho thuê ngắn ngày, kinh doanh tại căn thường.

Khách phù hợp là nhóm có tài sản, không chỉ thu nhập cao

Nhóm	Năng lực phù hợp	Rủi ro chính	Mức phù hợp
1. Gia đình trẻ thu nhập cao	Thu nhập hộ ≥ ~120 tr nếu vay 70%; hoặc vay ≤ 50%	Đi lại phụ thuộc QL22, VĐ3	Trung bình – cao
2. Người dân Hóc Môn – Củ Chi có đất	Vốn tự có cao từ bán đất	Dồn tài sản vào một căn	Trung bình – cao
3. Chuyên gia, quản lý KCN	Thuê là chính	Phụ thuộc FDI, mở rộng KCN	Trung bình
4. Đầu tư dài hạn vốn tự có	Vốn tự có ≥ 70–100%	Thanh khoản thứ cấp chưa kiểm chứng	Cao
5. Đầu tư ngắn hạn dùng đòn bẩy	Vay 50–70%	Cần giá tăng > 6–7%/năm	Thấp
6. Hộ kinh doanh	Vốn tự có hoặc thuê	Giai đoạn đầu vắng khách	Trung bình

Vay 70%: vốn tự có 1,75 tỷ; trả góp sau hỗ trợ 46,9–53,0 tr/tháng → thu nhập hộ cần 117–152 tr/tháng, gấp ~4–6 lần hộ bình quân.

CHƯƠNG 9 · SWOT

Điểm mạnh nằm ở chủ đầu tư, rủi ro nằm ngoài dự án

Điểm mạnh

- Vinhomes lãi 75.059 tỷ trong 9 tháng 2026
- Quy hoạch 1/2000 công khai; 3.549 căn đủ điều kiện bán
- Giá vào thấp hơn mặt bằng ~35–45%

Điểm yếu

- Xa trung tâm; metro số 2 chỉ tới Tham Lương (2030)
- Quy hoạch 1/500 chưa công khai; chưa có trường đại học cam kết
- Lợi suất thuê thấp

Cơ hội

- Vành đai 3, Quốc lộ 22, cao tốc Mộc Bài 2026–2028
- GRDP 9 tháng +9,06%; logistics dịch chuyển Tây Bắc
- Trường đại học quốc tế nếu thu hút được

Thách thức

- Giá thứ cấp nhà đất đang giảm (-6% CBRE, -13% DKRA)
- Lãi vay sau ưu đãi 13–15%
- Nguồn cung lớn ngay trong dự án

Hai rủi ro quyết định: hạ tầng và lãi suất

Nhóm rủi ro	Khả năng	Tác động	Dấu hiệu cảnh báo
Hạ tầng kết nối	Cao	Cao	Quốc lộ 22 chưa khởi công; VĐ3 từng lùi
Lãi suất, tín dụng	Trung bình – cao	Cao	Lãi thả nổi > 13%; siết tín dụng BĐS
Thị trường, thanh khoản	Cao	Trung bình – cao	Tin cắt lỗ; thứ cấp thấp hơn sơ cấp
Khai thác, vận hành	Cao	Trung bình	Tỷ lệ vào ở thấp; thuê < 15 tr
Pháp lý dự án, hợp đồng	Trung bình	Cao	Bán căn ngoài danh sách đủ điều kiện
Quy hoạch	Trung bình	Trung bình – cao	Điều chỉnh tăng mật độ
Tiến độ bàn giao	Thấp – trung bình	Cao	Mốc 12/2027 lùi
Tài chính chủ đầu tư	Thấp	Cao	Nợ tăng nhanh; ưu đãi ngày càng sâu
Môi trường – xã hội	Chưa đủ dữ liệu	Trung bình	Ngập tuyến kết nối; quá tải trường, viện

CHƯƠNG 10 · THEO DÕI

Mười chỉ báo để nâng hoặc hạ đánh giá

Chỉ báo	Tích cực	Cảnh báo	Tần suất
Quốc lộ 22 mở rộng	Khởi công trước 6/2027	Chưa khởi công sau 2027	Quý
Vành đai 3	Thông xe tuyến chính đầu 2027	Lùi sang cuối 2027	Quý
Quy hoạch 1/500	Công khai, không tăng mật độ	Tăng dân số, giảm đất công cộng	6 tháng
Tiến độ bàn giao	Đúng 12/2027	Lùi > 6 tháng	Quý
Tỷ lệ vào ở sau 12 tháng	≥ 30%	< 15%	6 tháng
Giá chuyển nhượng có chứng từ	≥ giá sơ cấp sau chiết khấu	Thấp hơn > 10%	6 tháng
Lãi vay thả nổi	≤ 11%/năm	≥ 15%/năm	Tháng
Chính sách bán hàng	Chiết khấu giảm dần	Chiết khấu, voucher tăng	Tháng
Trường đại học	Có quyết định hoặc khởi công	Chưa cam kết đến 2028	6 tháng
Giá thuê nhà phố ~50 m²	≥ 15 tr/tháng	< 10 tr/tháng	6 tháng

CHƯƠNG 10 · CHIẾN LƯỢC

Chiến lược theo nhóm khách hàng

Gia đình mua ở

Vay ≤ 50%; thử trả nợ ở lãi 15%; chọn căn gần trường và cổng ra Quốc lộ 22

Người dân có đất

Không dồn hết tiền bán đất vào một căn; giữ dự phòng phí quản lý, hoàn thiện

Chuyên gia, quản lý

Thuê trước 1–2 năm để thử tuyến đi làm, rồi mới mua

Đầu tư dài hạn

Trả sớm để nhận chiết khấu; căn trục chính; giữ ≥ 5 năm không phụ thuộc tiền thuê

Đầu tư ngắn hạn

Chờ hạ tầng khởi công và giao dịch có chứng từ; nếu mua: vay ≤ 50%, nguồn trả nợ 24 tháng

Hộ kinh doanh

Thuê mặt bằng trước; chỉ mua shophouse khi lượng cư dân quanh căn đã rõ

CHƯƠNG 10 · HÀNH ĐỘNG

Bốn việc cần làm trước khi đặt cọc

1. Kiểm tra căn có trong danh sách đủ điều kiện bán của Sở Xây dựng
2. Yêu cầu quyết định giao đất, quy hoạch 1/500 (hoặc tổng mặt bằng được duyệt) và thư bảo lãnh ngân hàng
3. Đọc hợp đồng mua bán và quy chế quản lý: phạt chậm bàn giao, giới hạn kinh doanh và cho thuê
4. Tính tổng tiền phải trả theo từng phương án và thử khả năng trả nợ ở lãi 15%

Vinhomes Sài Gòn Park · 11/2026 · Luật Kinh doanh bất động sản 2023: cọc ≤ 5% và chỉ sau khi đủ điều kiện; báo cáo không thay thế ý kiến luật sư

DỮ LIỆU

Những điểm chưa có dữ liệu xác thực

- Quy hoạch 1/500 và quyết định giao đất bản gốc
- Tổng số sản phẩm của dự án
- Báo cáo đánh giá tác động môi trường, cao độ san nền
- Giá chuyển nhượng có chứng từ; giá thuê thực trong dự án
- Chuỗi giá mở bán gốc của Grand Park
- Cam kết của bất kỳ trường đại học nào

Cách đọc số liệu

Đã xác minh: báo chí dẫn cơ quan nhà nước, BCTC

Tham khảo thị trường: nghiên cứu, tin đăng

Giả định / nhận định: mô hình và đánh giá của người phân tích