



# TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ III NĂM 2025



# MỤC LỤC

## I. BỐI CẢNH KINH TẾ VÀ CHÍNH TRỊ THẾ GIỚI QUÝ III/2025

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bối cảnh chính trị – xã hội                                          | 04 |
| 2. Tổng quan biến động thị trường thế giới Quý III/2025                 | 06 |
| 3. Các nhân tố rủi ro tác động tới triển vọng kinh tế thế giới          | 09 |
| 4. Sự tăng trưởng của một số nền kinh tế                                | 11 |
| 5. Fed hạ lãi suất lần đầu trong năm 2025 và tín hiệu các lần tiếp theo | 14 |
| 6. Dự báo kinh tế toàn cầu năm 2025                                     | 15 |

## II. KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ III/ 2025

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1. Dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam   | 17 |
| 2. Các chỉ số kinh tế vĩ mô quý III/2025 | 17 |

## III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ III/2025

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1. Dấu ấn nổi bật quý III/2025                     | 35 |
| 2. Những tín hiệu tích cực thúc đẩy thị trường BĐS | 48 |
| 3. Những thách thức của thị trường BĐS             | 52 |

## IV. NHẬN ĐỊNH XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG





**PHẦN**  
**01**

**BỐI CẢNH KINH TẾ VÀ  
CHÍNH TRỊ THẾ GIỚI**

## 01 BỐI CẢNH CHÍNH TRỊ – XÃ HỘI

Trong chín tháng năm 2025, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn ngày càng gay gắt hơn, căng thẳng thương mại, xung đột quân sự, bất ổn chính trị tại một số quốc gia, khu vực tiếp tục lan rộng, kéo dài; thị trường tài chính, tiền tệ biến động, ảnh hưởng đến triển vọng tăng trưởng kinh tế toàn cầu.

Bên cạnh đó, thiên tai, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng; thách thức đối với đảm bảo an ninh năng lượng, an ninh lương thực ngày càng gia tăng. Mặc dù bất ổn kinh tế vĩ mô gia tăng liên quan đến các chính sách thương mại nhưng các điều kiện tài chính toàn cầu đã thuận lợi hơn khi chính sách thuế quan thực tế của Hoa Kỳ thấp hơn so với công bố ban đầu, lạm phát tiếp tục xu hướng giảm.

### 1.1 Xung đột địa chính trị



#### **Chiến sự Nga – Ukraine bước sang năm thứ ba vẫn chưa có hồi kết rõ ràng.**

Bất chấp những nỗ lực ngoại giao do Mỹ và các nước châu Âu làm trung gian, chưa có thỏa thuận nào được ký kết để chấm dứt xung đột. Trên thực địa, giao tranh ác liệt tiếp tục diễn ra tại nhiều mặt trận, đặc biệt ở vùng Donetsk và khu vực biên giới Sumy.

**Khu vực Trung Đông vẫn trong tình trạng căng thẳng cao**, dù có một số tín hiệu hòa dịu. Tâm điểm là cuộc xung đột giữa Israel và Hamas tại Dải Gaza, nơi các cuộc đàm phán ngừng bắn do Mỹ và Ai Cập làm trung gian đang diễn ra nhưng chưa đạt tiến triển rõ rệt.



## 1.2 Căng thẳng chính trị và chính sách thương mại



### Thuế quan hóa kỳ: bắt đầu áp mức thuế mới với hàng chục đối tác

**Ngày 31.7, Mỹ công bố điều chỉnh thuế quan với khoảng 50 quốc gia và vùng lãnh thổ so với mức thuế ngày 2.4.2025.** Ngoài mức thuế quan mà Nhà Trắng công bố, chính sách thương mại mới cũng áp dụng mức thuế 40% đối với hàng hóa trung chuyển. Đó là những hàng hóa được vận chuyển từ một quốc gia có mức thuế cao sang một quốc gia có mức thuế thấp và sau đó được vận chuyển trở lại Mỹ.

Đến ngày 7/8, các mức thuế cao hơn của Mỹ đối với hàng hóa nhập khẩu từ hàng chục nền kinh tế chính thức có hiệu lực. Áp thuế thương mại bổ sung 25% đối với hàng hóa của Ấn Độ, nâng tổng mức thuế đối với nền kinh tế thứ 5 thế giới lên 50%. Tổng thống Donald Trump cũng tuyên bố Mỹ sẽ áp thuế khoảng 100% đối với chip bán dẫn nhập khẩu vào nước này. Bên cạnh đó, Tổng thống Trump cũng cho biết có thể công bố mức thuế tiếp theo đối với Trung Quốc, tương tự mức thuế bổ sung 25% vừa được công bố với Ấn Độ.

### Sự phát triển trật tự đa cực.

Khi trật tự thế giới cũ dựa trên sự thống trị của một siêu cường duy nhất (Mỹ) lung lay, một trật tự mới đa trung tâm quyền lực đang dần hình thành. Trung Quốc và Nga nổi lên như những cực quyền lực đối trọng với phương Tây, đồng thời lôi kéo được sự ủng hộ hoặc ít nhất là sự đồng thuận ngầm của nhiều quốc gia khác ở châu Á, châu Phi, Mỹ Latin.

## 02 TỔNG QUAN BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG THẾ GIỚI QUÝ III/2025

### 2.1. Thương mại hàng hóa toàn cầu tăng trưởng trong nửa đầu năm 2025 nhưng dự báo giảm mạnh vào cuối năm



Thương mại hàng hóa toàn cầu tăng trưởng nhanh trong nửa đầu năm 2025, một phần do lượng hàng hóa xuất khẩu sang Hoa Kỳ tăng đột biến. Cụ thể, tăng trưởng thương mại toàn cầu tăng 4,5% trong quý đầu tiên của năm 2025 khi các công ty tích trữ hàng tồn kho để chuẩn bị cho việc tăng thuế quan. Việc "chạy trước" sản xuất và thương mại hàng hóa này là hỗ trợ quan trọng cho sản xuất công nghiệp và thương mại, đặc biệt là ở nhiều nền kinh tế.

Mặc dù thương mại hàng hóa toàn cầu đầu năm 2025 tăng tốc nhưng đã dần chậm lại khi khối lượng nhập khẩu hàng hóa trong tháng 4/2025 chỉ tăng 2,9% (so với cùng kỳ năm trước), giảm hơn một nửa so với mức 6,7% của tháng 3/2025. Tháng 6/2025, chỉ số thành phần đơn đặt hàng xuất khẩu mới trong Chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) sản xuất toàn cầu giảm tháng thứ ba liên tiếp. Chỉ số thành phần về đơn đặt hàng xuất khẩu mới cũng tương đối yếu.

Các tổ chức quốc tế đều cho rằng đà tăng trưởng thương mại sẽ giảm mạnh vào nửa cuối năm 2025 do tình hình bất ổn gia tăng và tác động toàn diện của các mức thuế quan mới. Theo đó, tăng trưởng thương mại sẽ chậm lại đáng kể trong nửa cuối năm 2025 khi hoạt động xuất khẩu "chạy trước" bị thu hẹp. Ngoài ra, chính sách thương mại của Hoa Kỳ là yếu tố trung tâm định hình lại thương mại toàn cầu. Mức thuế quan chung của Hoa Kỳ đã tăng vọt lên hơn 18%, cao nhất kể từ những năm 1930. Nhiều đối tác thương mại phải đối mặt với mức thuế quan cao, chẳng hạn như 19% đối với Nhật Bản, 17% đối với Hàn Quốc và 36% đối với Ấn Độ. Mức thuế đối ứng 20% của Hoa Kỳ đối với hàng xuất khẩu của Việt Nam có hiệu lực vào tháng 8/2025. Thuế suất chênh lệch giữa các quốc gia có thể làm thay đổi đáng kể khả năng cạnh tranh của các quốc gia trên thị trường Hoa Kỳ, thúc đẩy sự dịch chuyển chuỗi cung ứng, từ đó ảnh hưởng đến hệ thống thương mại toàn cầu.



Những thách thức không chỉ giới hạn ở thương mại hàng hóa mà còn mở rộng sang dịch vụ. Tăng trưởng thương mại dịch vụ trong Quý I/2025 ước đạt 5,0% so với cùng kỳ năm trước, chỉ bằng một nửa so với tốc độ tăng cùng kỳ năm 2024. Sự chậm lại này diễn ra trên diện rộng, ảnh hưởng đến du lịch, vận tải và dịch vụ chuyên môn. Lượng khách du lịch quốc tế đến 16 nền kinh tế châu Á – Thái Bình Dương đã giảm đáng kể trong giai đoạn tháng 4–5/2025 so với cùng kỳ năm 2024 cho thấy người tiêu dùng thận trọng hơn với các khoản chi tiêu ít thiết yếu trong bối cảnh bất ổn kinh tế toàn cầu gia tăng.

## 2.2. Lạm phát toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm nhưng khác nhau giữa các quốc gia



Các tổ chức quốc tế nhận định lạm phát toàn cầu năm 2025 là một bức tranh phức tạp mặc dù xu hướng chung toàn cầu là lạm phát giảm do nhu cầu giảm và giá năng lượng thấp hơn. Một số rủi ro như thuế quan của Hoa Kỳ và căng thẳng địa chính trị dẫn đến sự khác nhau đáng kể giữa các quốc gia.

IMF dự báo lạm phát toàn cầu ở mức 4,2% trong năm 2025, không đổi so với dự báo đưa ra vào tháng 4/2025, do nhu cầu và giá năng lượng tiếp tục giảm. Tuy nhiên, lạm phát khác biệt đáng kể giữa các quốc gia, theo đó lạm phát tại Hoa Kỳ sẽ duy trì trên mức mục tiêu 2,0% cho đến năm 2026 trong khi tại khu vực đồng Euro, lạm phát dự báo sẽ ở mức thấp hơn. Lạm phát ở Trung Quốc được dự báo sẽ không thay đổi nhiều so với dự báo trong tháng 4/2025 do giá năng lượng trong nước của quốc gia này thấp hơn dự báo.

### 2.3. Điều kiện tài chính nơi lòng hơn



Mặc dù bất ổn kinh tế vĩ mô gia tăng liên quan đến các chính sách thương mại nhưng các điều kiện tài chính toàn cầu đã trở nên thuận lợi hơn trong tháng 6 và tháng 7/2025. IMF cho rằng điều kiện tài chính toàn cầu đã dịu bớt kể từ tháng 4/2025.

Thị trường chứng khoán toàn cầu tương đối sôi động. Chỉ số S&P 500 đạt mức cao nhất mọi thời đại vào tháng 7/2025. Thị trường chứng khoán toàn cầu tăng điểm nhờ các thông báo liên quan đến thuế quan và số liệu kinh tế vĩ mô được công bố "tốt hơn dự kiến".

Tăng trưởng tín dụng ngân hàng tiếp tục phục hồi nhưng vẫn ở mức thấp tại các nền kinh tế phát triển. Dòng vốn đầu tư gián tiếp vào các nền kinh tế đang phát triển đã phục hồi. Lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp phi tài chính và trái phiếu chính phủ đạt mức cao, trong khi chênh lệch lãi suất trái phiếu chính phủ giảm. Cục Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ (Fed) giảm lãi suất tham chiếu lần đầu tiên trong năm 2025 thêm 25 điểm cơ bản (0,25%), đưa biên độ lãi suất xuống 4%–4,25%. Đây là lần đầu tiên Fed điều chỉnh chính sách tiền tệ trong năm nay, sau khi giảm lãi suất 3 lần liên tiếp trong năm 2024.

Đồng đô la Mỹ suy yếu so với hầu hết các loại tiền tệ trong năm 2025 đã tạo ra dư địa chính sách tiền tệ cho các nền kinh tế thị trường mới nổi và đang phát triển. Đồng đô la suy yếu phản ánh lo ngại về tăng trưởng chậm lại của Hoa Kỳ và thâm hụt ngân sách tăng cao và kỳ vọng về việc Fed tiếp tục cắt giảm lãi suất. Tuy nhiên, sự suy yếu này có thể chỉ là tạm thời vì các yếu tố cấu trúc cơ bản (thị trường vốn Hoa Kỳ sâu rộng và thanh khoản) vẫn hỗ trợ vai trò của đồng đô la.



## 2.4. Tăng trưởng việc làm toàn cầu dự báo chậm lại

Thị trường lao động ổn định trong nửa đầu năm 2025, nhưng đang có dấu hiệu điều chỉnh, đặc biệt ở các nền kinh tế phát triển. Tỷ lệ thất nghiệp của OECD nhìn chung vẫn thấp. Tỷ lệ thất nghiệp trong quý III/2025 dưới 5,0% ở các quốc gia như Trung Quốc, Nhật Bản, Ma-lai-xi-a, Phi-li-pin, Hàn Quốc, Liên bang Nga và Thái Lan. Tuy nhiên, tỷ lệ thất nghiệp tăng ở các quốc gia như Nam Phi, Ấn Độ, Ca-na-đa, Pháp, Úc, Đức và Hoa Kỳ.



Các tổ chức quốc tế cho rằng sự ổn định của thị trường lao động rất dễ bị ảnh hưởng bởi những thay đổi trong chính sách thương mại toàn cầu và các vấn đề kinh tế. Cụ thể, mối đe dọa trực tiếp từ thuế quan của Hoa Kỳ sẽ ảnh hưởng lớn tới các quốc gia châu Á – Thái Bình Dương. Theo ước tính của ILO, gần 3,0% tổng số việc làm trong khu vực châu Á – Thái Bình Dương, hay hơn 55 triệu việc làm, có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến nhu cầu cuối cùng tại Hoa Kỳ.

### 03

## CÁC NHÂN TỐ RỦI RO TÁC ĐỘNG TỚI TRIỂN VỌNG KINH TẾ THẾ GIỚI

IMF nhận định rủi ro tác động tới triển vọng kinh tế thế giới năm 2025 vẫn nghiêng theo hướng làm chậm tăng trưởng, chủ yếu do phân mảnh thương mại, thị trường tài chính dễ bị tổn thương và căng thẳng địa chính trị gia tăng. IMF xác định bốn nhân tố rủi ro chính như sau:

### 3.1 Rủi ro bất ổn về thương mại và chính sách.

Những rủi ro đáng kể nhất xuất phát từ môi trường thương mại quốc tế khó lường và chủ nghĩa bảo hộ gia tăng. Mối lo ngại chính là thuế suất song phương có thể tiếp tục tăng đối với hàng hóa nhập khẩu. Điều này có thể phát sinh do Hoa Kỳ và Trung Quốc áp dụng mức tăng thuế suất gần đây đối với nhiều loại hàng hóa, bao gồm dược phẩm và chất bán dẫn. Bên cạnh đó, các rào cản thương mại cao hơn cũng có thể được áp dụng ở các nền kinh tế khác để bảo vệ ngành công nghiệp trong nước trước sự cạnh tranh ngày càng tăng về giá, đặc biệt nếu áp lực cạnh tranh ngày càng gia tăng. Mức thuế quan thực tế cao hơn đối với hàng nhập khẩu vào Hoa Kỳ và Trung Quốc dự kiến sẽ làm giảm tăng trưởng đầu tư và thương mại. Ngoài ra, tác động lạm phát tiềm ẩn của các mức thuế quan bổ sung và các biện pháp phi thuế quan sẽ trở nên đáng kể và dai dẳng.

### 3.2 Rủi ro địa chính trị và chuỗi cung ứng.

Căng thẳng địa chính trị gây ra cú sốc về nguồn cung, do đó có thể làm chệch hướng tiến trình giảm lạm phát. Gián đoạn chuỗi cung ứng do căng thẳng địa chính trị leo thang, đặc biệt là ở Trung Đông hoặc U-crai-na, có thể gây ra những cú sốc cung tiêu cực mới cho nền kinh tế toàn cầu. Xung đột mới có thể làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu và đẩy giá hàng hóa lên cao, đặc biệt nếu cơ sở hạ tầng cung ứng bị hư hại. Tăng trưởng thấp hơn và áp lực lạm phát khiến các ngân hàng trung ương thực hiện các chính sách đánh đổi khó khăn trong khi vẫn phải vật lộn với những thách thức từ môi trường thương mại.

### 3.3 Rủi ro bất ổn tài chính.

Rủi ro liên quan đến mức nợ cao và sự bất ổn của thị trường tài chính khiến các điều kiện tài chính toàn cầu bị thắt chặt. Một số nền kinh tế, bao gồm Bra-xin, Pháp và Hoa Kỳ, được dự báo sẽ thâm hụt tài chính lớn trong bối cảnh nợ công ở mức cao kỷ lục. Tình hình nợ có thể làm tăng phí bảo hiểm có kỳ hạn. Điều kiện tài chính toàn cầu thắt chặt, kết hợp với lo ngại về sự phân mảnh, có thể làm bùng phát biến động trên thị trường tài chính, đặc biệt nếu kết hợp với lo ngại về sự phân mảnh địa kinh tế và tương lai của hệ thống tiền tệ quốc tế tập trung vào đồng đô la. Đồng đô la Mỹ tiếp tục suy yếu, bất chấp thâm hụt tài chính lớn, đã thách thức các kỳ vọng và kết hợp với kỳ vọng ngày càng tăng về việc Fed cắt giảm lãi suất, làm nổi bật những rủi ro liên quan đến tình trạng trú ẩn an toàn truyền thống của đồng đô la.



### 3.4 Rủi ro về cơ cấu và phát triển.

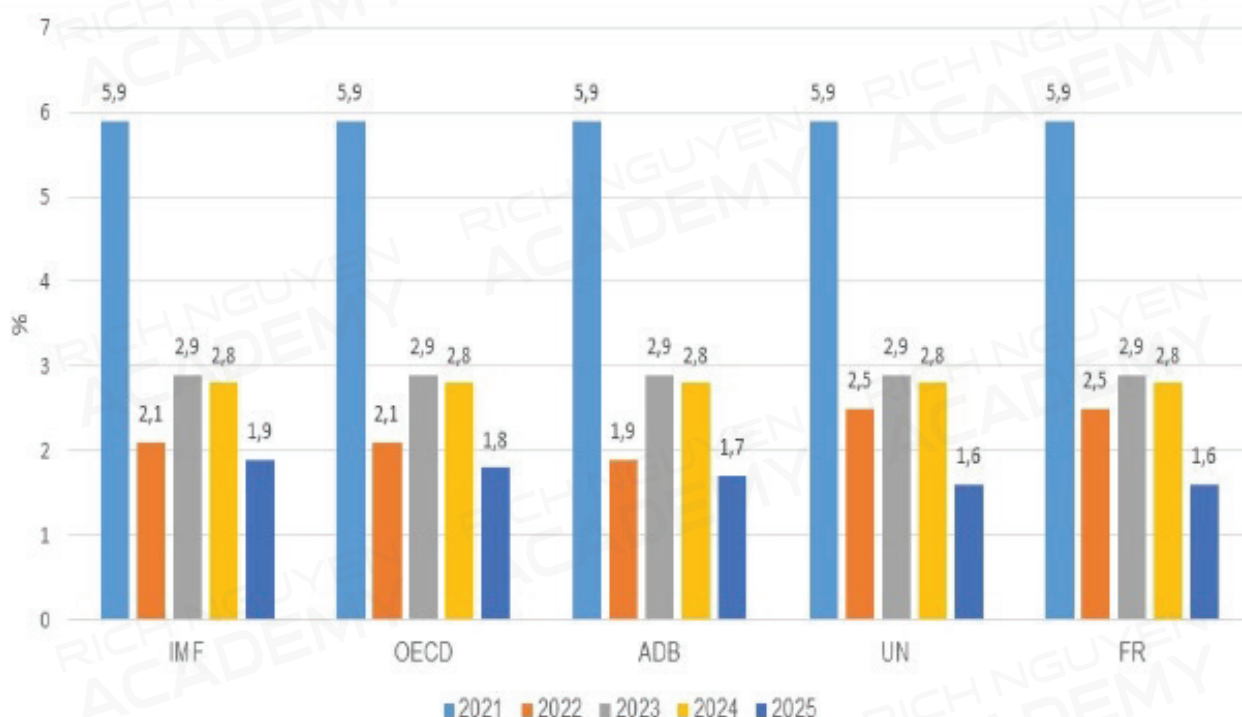
Các vấn đề dài hạn liên quan đến mô hình phát triển và cơ cấu kinh tế có thể gây ra những rủi ro đáng kể. Mô hình chuyển đổi cơ cấu thành công ở châu Á – Thái Bình Dương khi chuyển dịch lao động sang các ngành có năng suất cao hơn hiện đang phải đối mặt với một số trở ngại như tăng trưởng năng suất lao động chậm lại, các nước đang phát triển bị mắc kẹt trong các chức năng sản xuất trung gian có giá trị gia tăng thấp nhất trong chuỗi giá trị toàn cầu và các hạn chế ngày càng tăng đối với thương mại và đầu tư xuyên biên giới, tách rời công nghệ và chuyển sản xuất về nước, làm suy yếu sự phổ biến của công nghệ và phá vỡ chuỗi giá trị toàn cầu. Tự động hóa nhanh chóng do cuộc cách mạng kỹ thuật số, robot, trí tuệ nhân tạo thúc đẩy làm tăng nguy cơ chuyển đổi cơ cấu dẫn tới gia tăng thất nghiệp. Dự báo sự sụt giảm mạnh viện trợ phát triển chính thức toàn cầu sẽ làm gián đoạn nguồn tài trợ cho các dịch vụ thiết yếu và khả năng phục hồi khí hậu ở các quốc gia thu nhập thấp và dễ bị tổn thương.



## 04 SỰ TĂNG TRƯỞNG CỦA MỘT SỐ NỀN KINH TẾ

### 4.1. Hoa Kỳ

Các tổ chức IMF, OECD, ADB, UN và FR đều nhận định tăng trưởng kinh tế của Hoa Kỳ năm 2025 thấp hơn nhiều so với mức tăng trưởng 2,8% của năm 2024. Mặc dù dự báo tăng trưởng của Hoa Kỳ năm 2025 thấp hơn năm 2024 nhưng hầu hết các tổ chức đều điều chỉnh tăng dự báo từ 0,1 – 0,2 điểm phần trăm, hoặc giữ nguyên so với các dự báo trước đây, trừ ADB điều chỉnh giảm 0,3 điểm phần trăm. Theo đó, IMF lạc quan nhất khi dự báo GDP năm 2025 của Hoa Kỳ tăng 1,9%, tiếp theo là OECD dự báo tăng trưởng ở mức 1,8%, ADB dự báo tăng trưởng ở mức 1,7%, UN và FR dự báo thấp hơn cùng ở mức 1,6%.



Tăng trưởng của Hoa Kỳ giai đoạn 2021–2024  
và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế

## 4.2. Khu vực đồng Euro

Các tổ chức quốc tế, OECD và ADB có nhận định lạc quan hơn khi dự báo khu vực đồng Euro tăng trưởng 1,2% trong năm 2025. Các tổ chức khác dự báo tăng trưởng của khu vực đồng Euro năm 2025 thấp hơn từ 0,1 đến 0,2 điểm phần trăm, cụ thể FR dự báo tăng trưởng của khu vực này đạt 1,1%, IMF và UN cùng dự báo tăng trưởng khu vực đồng Euro đạt 1,0%.

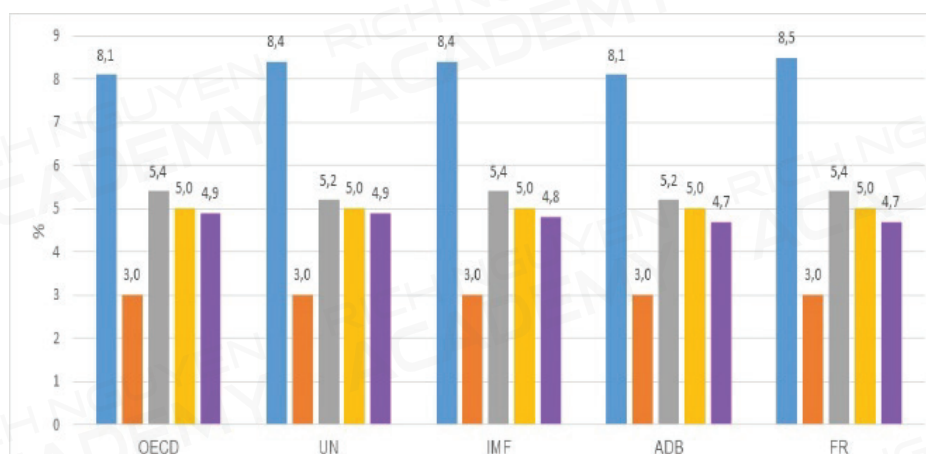


Tăng trưởng của khu vực đồng Euro giai đoạn 2021–2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế

## 4.3. Trung Quốc

Theo các tổ chức quốc tế, tăng trưởng kinh tế Trung Quốc năm 2025 đều thấp hơn mức tăng trưởng 5,0% của năm 2024. Cụ thể, OECD và UN cùng nhận định tăng trưởng kinh tế năm 2025 của Trung Quốc đạt 4,9%, IMF dự báo đạt 4,8%, tiếp theo là ADB và FR cùng dự báo GDP Trung Quốc đạt 4,7% năm 2025.

Mặc dù dự báo tăng trưởng năm 2025 thấp hơn so với năm 2024 nhưng hầu hết các tổ chức quốc tế đều điều chỉnh tăng dự báo tăng trưởng của Trung Quốc so với các dự báo trước đó, chủ yếu nhờ các biện pháp kích thích tài khóa ở Trung Quốc sẽ bù đắp cho tăng trưởng của quốc gia này trước những tác động tiêu cực của chính sách thuế quan mới của Hoa Kỳ đối với hàng nhập khẩu Trung Quốc.

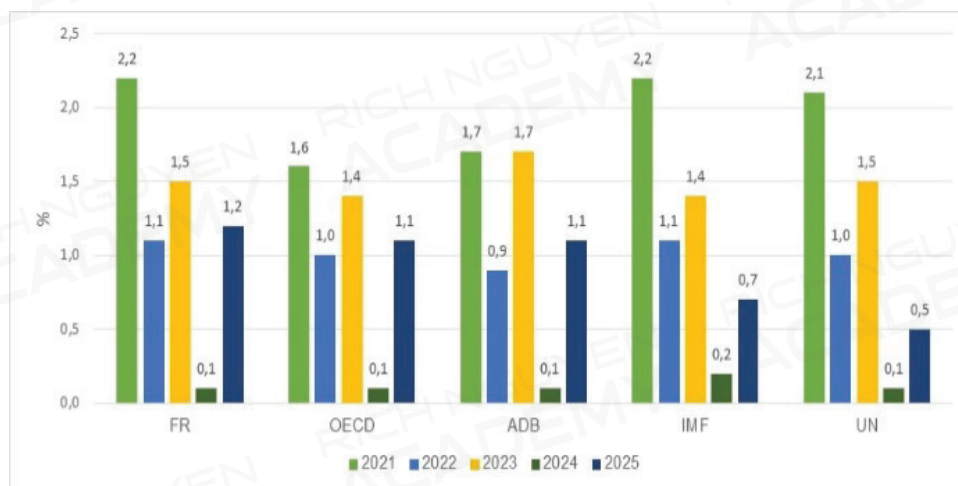


Tăng trưởng của Trung Quốc giai đoạn 2021–2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế



#### 4.4. Nhật Bản

Các tổ chức quốc tế đánh giá khá khác nhau về tăng trưởng của Nhật Bản năm 2025, nhưng đa số đều dự báo tăng trưởng năm 2025 của quốc gia này cao hơn nhiều so với mức tăng trưởng của năm 2024 (đạt 0,1% – 0,2%), trong đó FR dự báo cao nhất, đạt 1,2%, tiếp theo là OECD và ADB cùng dự báo đạt 1,1%, IMF dự báo đạt 0,7%, thấp nhất là UN với dự báo tăng trưởng của Nhật Bản chỉ đạt 0,5%. FR, OECD và IMF điều chỉnh tăng dự báo tăng trưởng năm 2025 của Nhật Bản, riêng ADB và UN điều chỉnh giảm so với các dự báo trước đó.

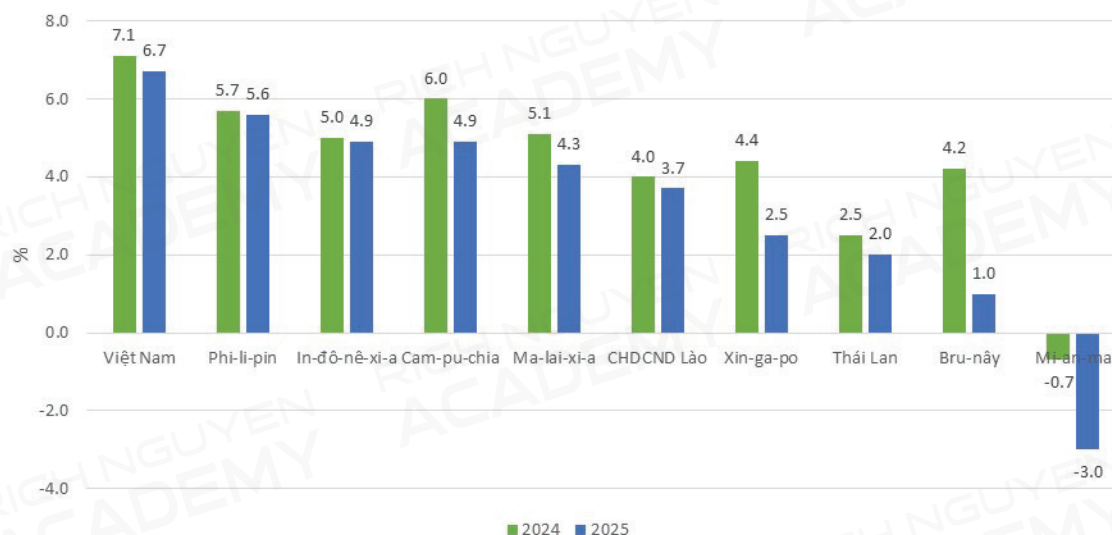


Tăng trưởng của Nhật Bản giai đoạn 2021–2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế

#### 4.5. Đông Nam Á

Theo ADB dự báo tăng trưởng năm 2025 của một số quốc gia Đông Nam Á đều giảm so với năm 2024. Trong đó, tăng trưởng của Việt Nam đạt 6,7%, giảm so với mức 7,1% năm 2024 nhưng cao nhất trong khu vực. Phi-li-pin đứng thứ hai, đạt 5,6%, In-đô-nê-xi-a đạt 4,9%, Ma-lai-xi-a đạt 4,3%, Xin-ga-po đạt 2,5% và Thái Lan đạt 2,0%.

Theo Trading Economics, dự báo tăng trưởng GDP Quý III/2025 so với cùng kỳ năm trước của In-đô-nê-xi-a đạt 5,2%; Ma-lai-xi-a 4,2%; Phi-li-pin 5,8%; Xin-ga-po 4,8% và Thái Lan 2,8%. Tăng trưởng Quý III/2025 so với quý trước của các quốc gia trên lần lượt là 1,6%; 1,2%, 1,8%; 0,4%; và 0,2%.



Đánh giá tăng trưởng của các quốc gia ASEAN năm 2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025

05

## FED HẠ LÃI SUẤT LẦN ĐẦU TRONG NĂM 2025 VÀ TÍN HIỆU CÁC LẦN TIẾP THEO

Ngày 17/9 (giờ địa phương), Fed thông báo hạ lãi suất lần đầu tiên trong năm nay, viện dẫn tốc độ tăng trưởng việc làm chậm lại và nguy cơ đối với thị trường lao động, trong bối cảnh các nhà hoạch định chính sách chịu áp lực gia tăng dưới thời Tổng thống Donald Trump.

Fed hạ lãi suất cho vay 25 điểm cơ bản, xuống ngưỡng 4,0–4,25%, đồng thời dự kiến có thêm 2 đợt cắt giảm nữa trong năm nay.

Chỉ có tân Thống đốc Fed Stephen Miran bỏ phiếu phản đối quyết định này, với quan điểm ủng hộ mức cắt giảm mạnh hơn.

Hôm 15/9, với kỳ vọng vào việc Fed cắt giảm lãi suất, thị trường chứng khoán Mỹ đã mở đầu tuần mới đầy hứng khởi khi cả 2 chỉ số S&P 500 và Nasdaq Composite đồng loạt lập kỷ lục, lần lượt là 6.615,28 và 22.348,75 điểm.

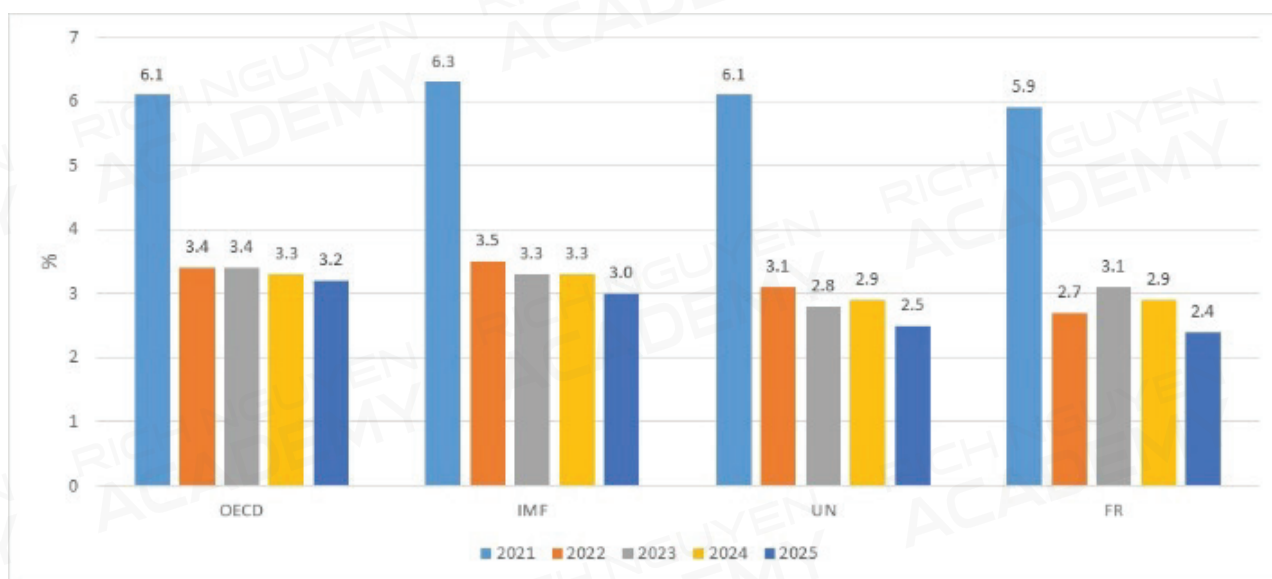




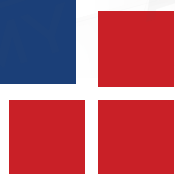
## 06 DỰ BÁO KINH TẾ TOÀN CẦU NĂM 2025



Các tổ chức quốc tế đều điều chỉnh tăng nhẹ dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2025 so với thời điểm trước đó chủ yếu nhờ xuất khẩu được đẩy mạnh trước khi Hoa Kỳ dự kiến tăng thuế quan và chính sách thúc đẩy tăng trưởng ở một số nền kinh tế lớn. Theo đó, OECD, IMF, UN và FR dự báo tăng trưởng của thế giới năm 2025 lần lượt đạt 3,2%, 3,0%, 2,5% và 2,4%. Tuy nhiên, các tổ chức đều nhận định tăng trưởng toàn cầu sẽ chậm lại đáng kể vào cuối năm 2025 khi những tác động này lắng xuống và căng thẳng thương mại bắt đầu rõ ràng hơn.



Tăng trưởng toàn cầu giai đoạn 2021-2024, dự báo tăng trưởng năm 2025 của các tổ chức quốc tế



PHẦN  
**02**

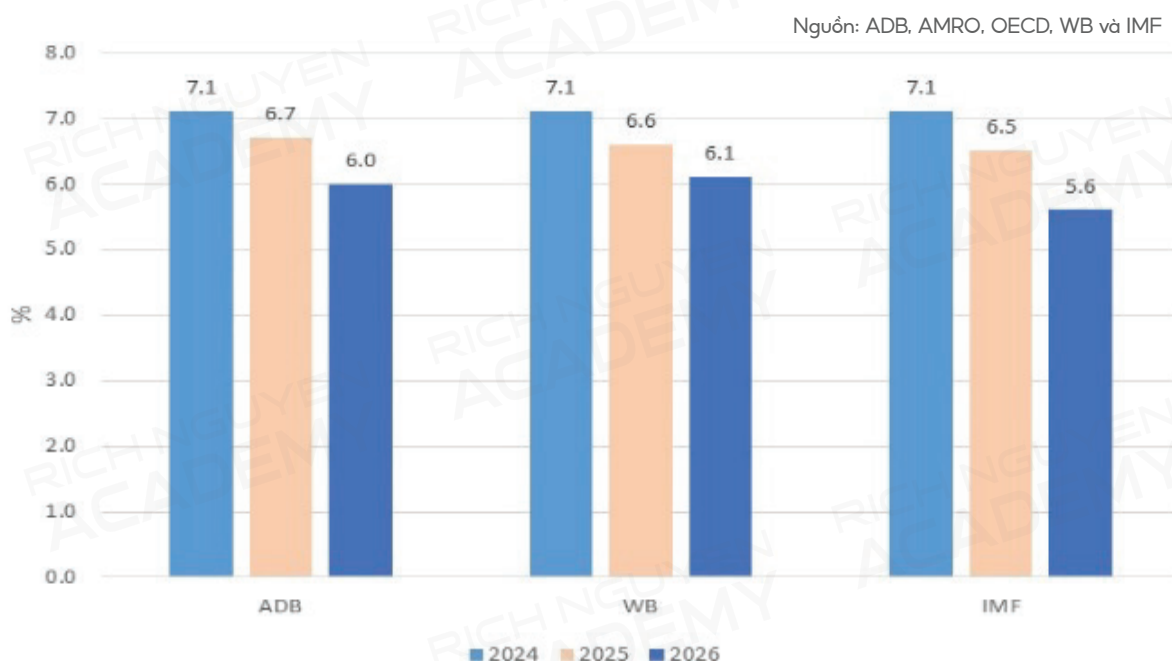
# KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ III/2025



## 01 DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM

Các tổ chức quốc tế đều nhận định tăng trưởng của Việt Nam năm 2025 giảm so với năm 2024 và tiếp tục giảm trong năm 2026. Theo đó, ADB dự báo tăng trưởng 2025 của Việt Nam cao nhất, đạt 6,7%. WB và IMF dự báo tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam thấp hơn 0,1 điểm phần trăm và 0,2 điểm phần trăm, lần lượt đạt 6,6% và 6,5%.

Theo Trading Economics, tăng trưởng Quý III/2025 của Việt Nam so với cùng kỳ năm trước đạt 6,5%.



Đánh giá tăng trưởng năm 2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 và năm 2026 của Việt Nam theo các tổ chức quốc tế

## 02 CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ VĨ MÔ QUÝ III/2025

### 2.1. GDP (Tổng sản phẩm trong nước)

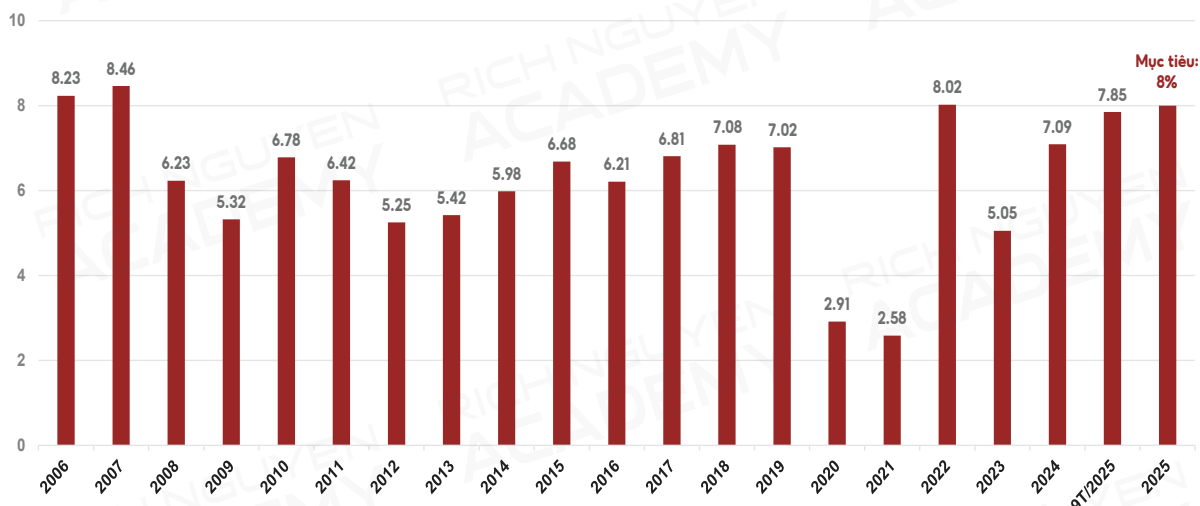
Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III/2025 ước tính tăng 8,23% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn mức tăng 14,38% của cùng kỳ năm 2022 trong giai đoạn 2011–2025. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,74%, đóng góp 5,04% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,46%, đóng góp 46,41%, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo là điểm sáng của nền kinh tế với tốc độ tăng 9,98%; khu vực dịch vụ tăng 8,56%, đóng góp 48,55%.

GDP chín tháng năm 2025 ước tăng 7,85% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 9,44% của cùng kỳ năm 2022 trong giai đoạn 2011–2025. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp

và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 5,36% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%; khu vực dịch vụ tăng 8,49%, đóng góp 51,59%.

## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP TỪ NĂM 2006 – QUÝ III/2025

Đơn vị: %



QUÝ III/2025

▲ **8,23%**

SO VỚI CÙNG KỲ 2024



**GDP**

9 THÁNG ĐẦU NĂM

▲ **7,85%**

SO VỚI CÙNG KỲ 2024



## 2.2. CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân quý III/2025 tăng 3,27% so với quý III/2024.

Bình quân chín tháng năm 2025, CPI tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước.

Lạm phát cơ bản tháng Chín tăng 0,20% so với tháng trước và tăng 3,18% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân chín tháng năm 2025, lạm phát cơ bản tăng 3,19% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng 3,27% của CPI bình quân chung.



QUÝ III/2025

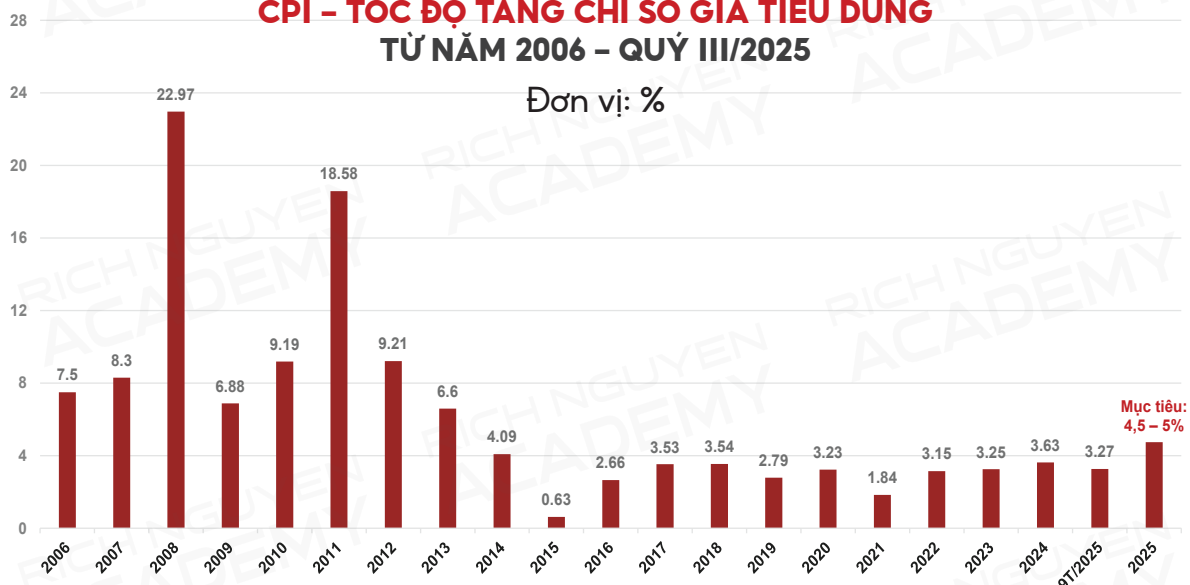
▲ 3,27%

9 THÁNG ĐẦU NĂM

▲ 3,27%

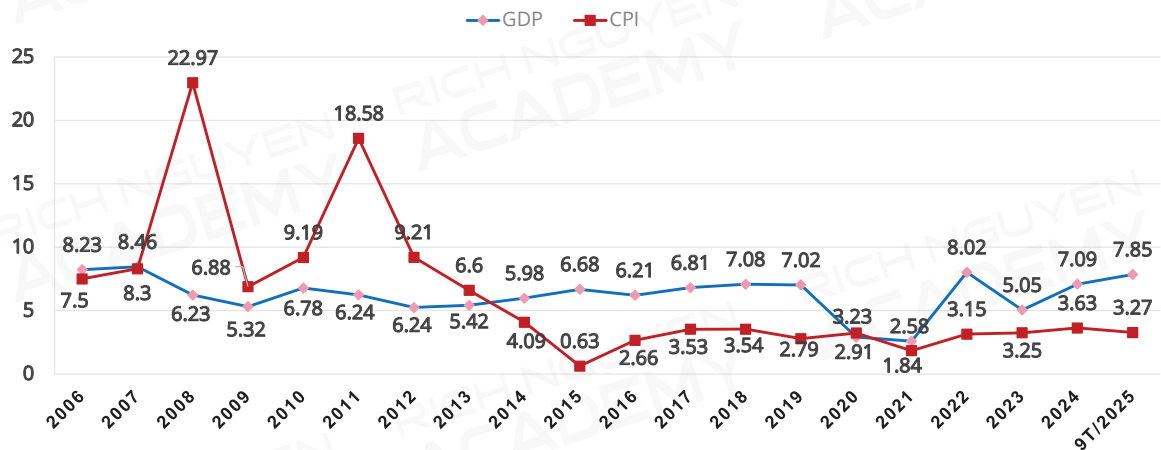
SO VỚI CÙNG KỲ 2024

### CPI - TỐC ĐỘ TĂNG CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG TỪ NĂM 2006 - QUÝ III/2025



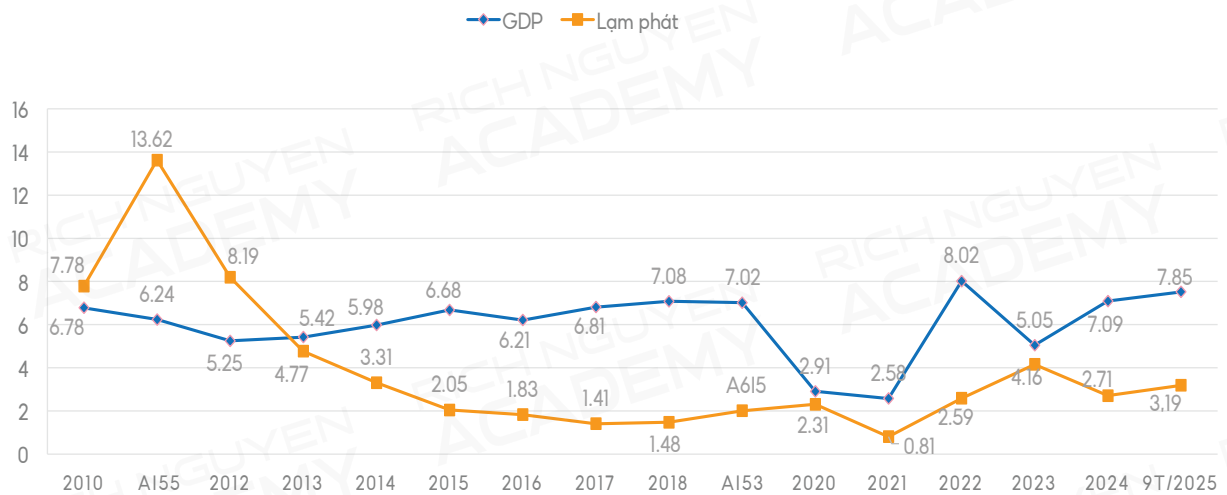
## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP & CPI TỪ NĂM 2006 – QUÝ III/2025

Đơn vị: %



## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP & LẠM PHÁT TỪ NĂM 2010 – QUÝ III/2025

Đơn vị: %





### 2.3. Đầu tư phát triển

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý III/2025 theo giá hiện hành ước đạt 1.100,1 nghìn tỷ đồng, tăng 13,3% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành chín tháng năm 2025, ước đạt 2.701,8 nghìn tỷ đồng, tăng 11,6% so với cùng kỳ năm trước, trong đó:

**Vốn khu vực ngoài Nhà nước** đạt 1.441,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 53,3% và tăng 7,8% so với cùng kỳ năm trước

**Vốn khu vực Nhà nước (đầu tư công)** đạt 798,4 nghìn tỷ đồng, chiếm 29,6% tổng vốn và tăng 19,6% so với cùng kỳ năm trước;



**Kế hoạch vốn đầu tư công năm 2025**, Tổng số vốn năm 2025 được Quốc hội quyết nghị và phân bổ cho các bộ, cơ quan trung ương và địa phương là 829.365 tỷ đồng, bao gồm: vốn ngân sách trung ương là 353.638 tỷ đồng và vốn ngân sách địa phương là 475.727 tỷ đồng.

Thủ tướng Chính phủ giao kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách nhà nước năm 2025 cho các bộ, cơ quan trung ương và địa phương là 825.922,3 tỷ đồng, bao gồm: vốn ngân sách trung ương là 350.195 tỷ đồng và vốn ngân sách địa phương là 475.727 tỷ đồng. Bố trí cho dự án, nhiệm vụ thuộc 03 Chương trình mục tiêu quốc gia là: 21.962 tỷ đồng.

Về giải ngân vốn kế hoạch năm 2025, Bộ Tài chính cho biết, giải ngân từ đầu năm đến hết ngày 30/9/2025 là 440.402,3 tỷ đồng, đạt khoảng 50% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao; so với cùng kỳ năm (giải ngân 307.837,7 tỷ đồng, đạt 45,3%) cao hơn 4,5% về tỷ lệ và 132.564,6 tỷ đồng về số tuyệt đối. Nếu tính trên kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao đầu năm (825.922,3 tỷ đồng), giải ngân đến hết tháng 9 là 53,3% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao.

Số giải ngân thực tế từ đầu năm đến hết ngày 30/9/2025 là 440.402,3 tỷ đồng, thấp hơn khoảng 1,4% tương đương với 14 nghìn tỷ đồng so với số ước giải ngân (Bộ Tài chính đã tổng hợp, báo cáo tại buổi họp Thường trực Chính phủ), chủ yếu là do số ước của một số bộ, địa phương chênh lệch nhiều so với thực tế giải ngân.

Năm 2025, Thủ tướng Chính phủ đã giao 42.200 tỷ đồng vốn ngân sách trung ương để thực hiện 3 chương trình mục tiêu quốc gia (CTMTQG), trong đó vốn đầu tư phát triển gần 24.500 tỷ đồng và vốn sự nghiệp hơn 17.700 tỷ đồng.

Tính đến ngày 24/9/2025, giải ngân vốn đầu tư từ ngân sách trung ương đạt khoảng 13.300 tỷ đồng, bằng 56,7% kế hoạch Thủ tướng giao, cao hơn cùng kỳ năm 2024 (55,31%). Vốn sự nghiệp được giải ngân khoảng 7.300 tỷ đồng, đạt 24%, cũng cao hơn cùng kỳ năm 2024 (13,8%)

## ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI

QUÝ III/ 2025 9 THÁNG ĐẦU NĂM

**1.100,1** **2.701,8**

NGHÌN TỶ ĐỒNG NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 13,3% ▲ 11,6%

So với cùng kỳ năm trước

KHU VỰC NHÀ NƯỚC

**798,4**

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 19,6%

So với cùng kỳ năm trước

KHU VỰC NGOÀI NHÀ NƯỚC

**1.441,3**

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 7,8%

So với cùng kỳ năm trước

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/9/2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 28,54 tỷ USD, tăng 15,2% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam chín tháng năm 2025 ước đạt 18,80 tỷ USD, tăng 8,5% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của chín tháng trong 5 năm qua.

Tổng vốn đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài (vốn cấp mới và điều chỉnh) trong 9 tháng đầu năm đạt 846,8 triệu USD, gấp 4,5 lần so với cùng kỳ năm trước.



## VỐN FDI

ĐĂNG KÝ

**28,54** TỶ USD

▲ 15,2%

So với cùng kỳ năm trước

THỰC HIỆN

**18,8** TỶ USD

▲ 8,5%

So với cùng kỳ năm trước

## 2.4. Xuất nhập khẩu hàng hóa

Quý III/2025 tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 248,23 tỷ USD, Tính chung chín tháng năm 2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 680,66 tỷ USD, tăng 17,3% so với cùng kỳ năm trước

### Xuất khẩu hàng hóa:

- Quý III/2025, kim ngạch xuất khẩu đạt 128,57 tỷ USD, tăng 18,4% so với cùng kỳ năm trước và tăng 9,6% so với quý II/2025.
- Tính chung chín tháng năm 2025, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 348,74 tỷ USD, tăng 16,0% so với cùng kỳ năm trước.

### Nhập khẩu hàng hóa:

- Quý III/2025, kim ngạch nhập khẩu đạt 119,66 tỷ USD, tăng 20,2% so với cùng kỳ năm trước và tăng 6,3% so với quý II/2025.
- Tính chung chín tháng năm 2025, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 331,92 tỷ USD, tăng 18,8% so với cùng kỳ năm trước.

**Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu** tính chung chín tháng đầu năm 2025, 16,82 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 21,15 tỷ USD)

## XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA

### TỔNG KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU

QUÝ III/2025

**248,23**

TỶ USD

9 THÁNG ĐẦU NĂM

**680,66**

TỶ USD

So với cùng kỳ năm trước

### XUẤT KHẨU

QUÝ III/2025

**128,57**

TỶ USD

▲ 18,4%

### NHẬP KHẨU

QUÝ III/2025

**119,66**

TỶ USD

▲ 20,2%

9 THÁNG ĐẦU NĂM

**348,74**

TỶ USD

▲ 16,0%

9 THÁNG ĐẦU NĂM

**331,92**

TỶ USD

▲ 18,8%

So với cùng kỳ năm trước

## CÁN CÂN THƯƠNG MẠI



9 THÁNG ĐẦU NĂM

**XUẤT SIÊU**

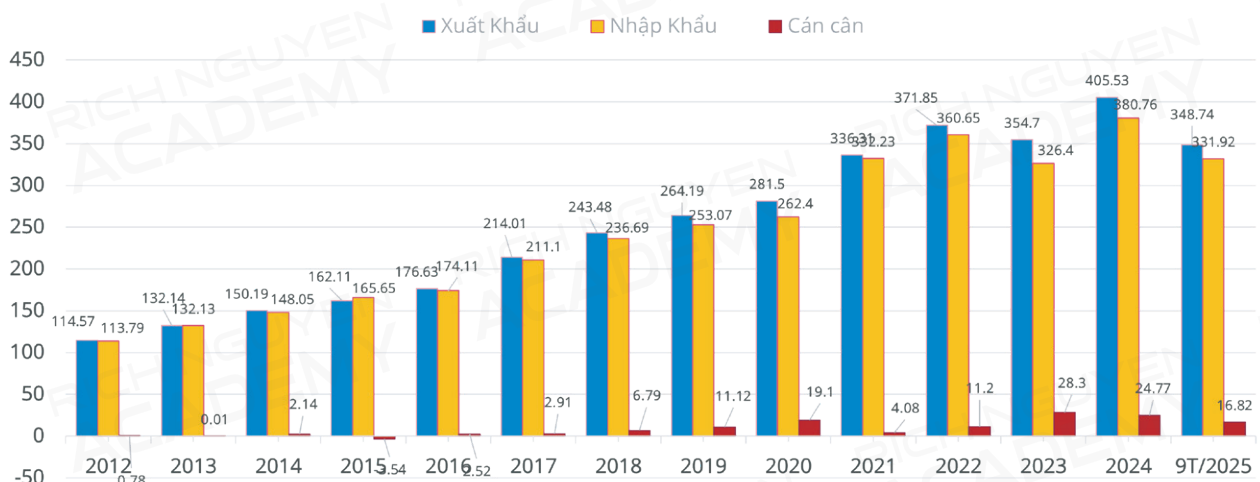
**16,82**

TỶ USD

## TỔNG KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA

**TỪ NĂM 2012 – QIII/2025**

(đơn vị: Tỷ USD)





## 2.5. Hoạt động doanh nghiệp

**Tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường** tính chung chín tháng đầu năm 2025 là có 231,3 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 26,4% so với cùng kỳ năm 2024; bình quân một tháng có 25,7 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.

**Số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường** tính chung chín tháng đầu năm 2025 là 174,9 nghìn doanh nghiệp, tăng 6,8% so với cùng kỳ năm trước; bình quân một tháng có 19,4 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.



### HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP



9 THÁNG ĐẦU NĂM

**231.300** DN

THÀNH LẬP MỚI &  
QUAY LẠI HOẠT ĐỘNG

▲ **26.4 %**

So với cùng kỳ năm 2024



**174.900** DN

RÚT LUI KHỎI THỊ TRƯỜNG

▲ **6.8 %**

So với cùng kỳ năm 2024

## 2.6. Lao động và việc làm

**Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên** quý III/2025 là 53,3 triệu người, tăng 254,5 nghìn người so với quý trước và tăng 583,6 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Tính chung chín tháng năm 2025, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên là 53,1 triệu người, tăng 556,3 nghìn người so với cùng kỳ năm trước.



**Lao động có việc làm quý III/2025** ước tính là 52,3 triệu người, tăng 261,3 nghìn người so với quý trước và tăng 580,8 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Tính chung chín tháng năm 2025, lao động có việc làm là 52,0 triệu người, tăng 552,3 nghìn người so với cùng kỳ năm trước.

**Số người thiếu việc làm trong độ tuổi lao động** quý III/2025 là 1,50%, giảm 0,23 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 0,37 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Tính chung chín tháng năm 2025, tỷ lệ thiếu việc làm trong độ tuổi lao động là 1,65%, giảm 0,34 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.

**Thu nhập bình quân của người lao động** quý III/2025 là 8,4 triệu đồng/tháng, tăng 124 nghìn đồng so với quý II/2025 và tăng 748 nghìn đồng so với cùng kỳ năm 2025. Tính chung chín tháng năm 2025, thu nhập bình quân của người lao động là 8,3 triệu đồng/tháng, tăng 10,0%, tương ứng tăng 756 nghìn đồng so với cùng kỳ năm trước.

**Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động** quý III/2025 là 2,22%, giảm 0,02 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 0,01 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động chín tháng năm 2025 là 2,22%, giảm 0,04 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.

### LAO ĐỘNG – VIỆC LÀM

#### LAO ĐỘNG CÓ VIỆC LÀM

QUÝ III/2025  
**52.3** TRIỆU NGƯỜI  
▲ 580,8 NGHÌN NGƯỜI

9 THÁNG ĐẦU NĂM  
**52,0** TRIỆU NGƯỜI  
▲ 552,3 NGHÌN NGƯỜI

So với cùng kỳ năm 2024

#### TỶ LỆ THẤT NGHIỆP

QUÝ III/2025  
**2,22 %**  
▼ 0.01 ĐIỂM PHẦN TRĂM

9 THÁNG ĐẦU NĂM  
**2.22%**  
▼ 0.04 ĐIỂM PHẦN TRĂM

So với cùng kỳ năm 2024

## 2.7. Tổng thu – chi NSNN

**Tổng thu ngân sách Nhà nước** lũy kế chín tháng năm 2025 đạt gần 1.926,0 nghìn tỷ đồng, bằng 97,9% dự toán năm và tăng 30,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: thu nội địa đạt 1.653,2 nghìn tỷ đồng, bằng 99,1% dự toán năm và tăng 35,1% so với cùng kỳ năm trước

**Tổng chi ngân sách Nhà nước** lũy kế chín tháng năm 2025 đạt 1.634,8 nghìn tỷ đồng, bằng 63,4% dự toán năm và tăng 31,4% so với cùng kỳ năm trước.

### THU CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

#### TỔNG THU CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

9 THÁNG  
ĐẦU NĂM

**3.560,8** Nghìn tỷ đồng

#### THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

**1.926,0**

Nghìn tỷ đồng

= **97,9 %** DỰ TOÁN NĂM

▲ **30.5 %**

#### CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

**1.634,8**

Nghìn tỷ đồng

= **63,4 %** DỰ TOÁN NĂM

▲ **31.4 %**

So với cùng kỳ năm 2024



## 2.8. Hiện trạng tiêu dùng và sản xuất trong nước

**Quý III/2025**, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 1.759,1 nghìn tỷ đồng, tăng 2,6% so với quý trước và tăng 10,1% so với cùng kỳ năm trước.

**Tính chung chín tháng năm 2025**, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 5.176,0 nghìn tỷ đồng, tăng 9,5% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2024 tăng 8,8%), nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,2% (cùng kỳ năm 2024 tăng 5,8%).

### HIỆN TRẠNG TIÊU DÙNG VÀ SẢN XUẤT

#### BÁN LẺ HÀNG HÓA – DỊCH VỤ TIÊU DÙNG

QUÝ III/ 2025

**1.759,1**

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 10.1 %



9 THÁNG ĐẦU NĂM

**5.176,0**

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 9.5 %

So với cùng kỳ năm 2024

## 2.9 Dịch vụ du lịch

Nhờ chính sách thị thực thuận lợi cùng các chương trình quảng bá, xúc tiến được đẩy mạnh, ngành du lịch Việt Nam đã ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam tính chung chín tháng năm 2025 ước đạt 15.435.556 lượt khách, tăng 21,5% so với cùng kỳ năm 2024. Về tình hình khách nội địa, trong chín tháng 2025 Việt Nam đón 106.000 triệu lượt khách nội địa, tăng 10,5% so với cùng kỳ năm 2024

Du lịch Việt Nam đang đứng trước vận hội mới để khẳng định vị thế là ngành kinh tế mũi nhọn đối với tiến trình phát triển kinh tế – xã hội của đất nước, đáp ứng yêu cầu của Đảng, Nhà nước và kỳ vọng của nhân dân. Năm 2025, ngành Du lịch Việt Nam đặt mục tiêu: Đón từ 22 – 23 triệu lượt khách quốc tế; phục vụ 120 – 130 triệu lượt khách nội địa, đạt tổng thu từ du lịch khoảng 980 – 1.050 nghìn tỷ đồng, vươn đến mốc doanh thu triệu tỷ đồng. Năm 2025 được kỳ vọng là cột mốc quan trọng, đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ của ngành Du lịch sau những biến động lớn.

## 2.10. Chỉ số vàng – Đô la Mỹ

– Chỉ số giá vàng bình quân quý III/2025 tăng 51,21% so với cùng kỳ năm trước; bình quân chín tháng năm 2025 tăng 41,86% so với cùng kỳ năm trước. Tương ứng cuối quý III/2025 giá vàng SJC niêm yết ở mức 134,8 triệu đồng/lượng mua vào và 136,8 triệu đồng/lượng bán ra.

– Chỉ số giá đô la Mỹ bình quân quý III/2025 tăng 4,81%; bình quân chín tháng năm 2025 tăng 3,8% so với cùng kỳ năm trước. Tương ứng cuối quý III/2025 ở mức 25.187 đồng/USD tại Ngân hàng Nhà nước



## CHỈ SỐ VÀNG – ĐÔ LA MỸ

### CHỈ SỐ VÀNG



BÌNH QUÂN QUÝ III/2025

▲ **51,21 %**

So với cùng kỳ năm trước

**CUỐI QUÝ III/ 2025**

**GIÁ MUA VÀO**

**134,8**

TRIỆU ĐỒNG / LƯỢNG

**GIÁ BÁN RA**

**136,8**

TRIỆU ĐỒNG / LƯỢNG

### CHỈ SỐ ĐÔ LA MỸ



BÌNH QUÂN QUÝ III/2025

▲ **4,81%**

So với cùng kỳ năm trước

**CUỐI QUÝ III/2025**

**GIÁ QUY ĐỔI 25.187**

ĐỒNG / USD

## BIỂU ĐỒ GIÁ VÀNG SJC

**01/01/2025 – 30/09/2025**

(đơn vị: Triệu đồng)



Webgia.com

## 2.11. Tăng trưởng tín dụng



Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng khoảng 16% tương đương 2.5 triệu tỷ bơm ra nền kinh tế để thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế 8%. Tính đến thời điểm 25/9/2025, huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 9,74% (cùng thời điểm năm trước tăng 4,17%). Đến ngày 29/9/2025, dư nợ tín dụng toàn hệ thống đạt khoảng 17,71 triệu tỷ đồng, tăng 13,37% so với cuối năm 2024. So với cùng kỳ 2024, chỉ số này trong 9 tháng đầu năm cao hơn 4%. Dự kiến cả năm có thể đạt tới 19–20%, vượt kế hoạch và cao nhất 15 năm.

**Về tỷ trọng vốn tín dụng** đối với các lĩnh vực trong toàn nền kinh tế, thương mại – dịch vụ vẫn là nhóm ngành chiếm tỷ trọng vốn tín dụng lớn nhất, gần 70%. Tiếp đến, vốn rót vào công nghiệp – xây dựng gần 24% và nông – lâm – nghiệp khoảng 6,23%. Đồng thời, khoảng hơn 4 triệu tỷ đồng tín dụng "chảy" vào bất động sản, tính tới cuối tháng 8. Mức này tăng 19% so với cùng kỳ năm trước.

Từ đầu năm 2025 đến nay, mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục có xu hướng giảm, lãi suất cho vay bình quân đối với các giao dịch phát sinh mới của các NHTM ở mức 6,52%/năm, giảm 0,41%/năm so với cuối năm 2024

**Về tín dụng chính sách xã hội**, đến ngày 30/9/2025, tổng số vốn giải ngân các chương trình tín dụng chính sách xã hội đạt 105,5 nghìn tỷ đồng, với hơn 1,66 triệu lượt hộ nghèo, hộ cận nghèo và các đối tượng chính sách khác vay vốn từ đầu năm. Tổng dư nợ tín dụng chính sách đạt 398,1 nghìn tỷ đồng, tăng 8,3% so năm 2024 với hơn 6,73 triệu hộ nghèo, hộ cận nghèo và các đối tượng chính sách khác đang còn dư nợ.



Tín dụng tăng mạnh có thể vừa là tín hiệu tích cực, thúc đẩy kinh tế, nhưng cũng ẩn chứa rủi ro về áp lực lạm phát, nợ xấu và bất ổn tài chính nếu dòng vốn không được sử dụng hiệu quả, không đi vào sản xuất kinh doanh thực sự. Trên thực tế, NHNN đã liên tục ban hành văn bản chỉ đạo yêu cầu các tổ chức tín dụng đảm bảo tăng trưởng tín dụng phải an toàn, hiệu quả, ưu tiên lĩnh vực sản xuất – kinh doanh.

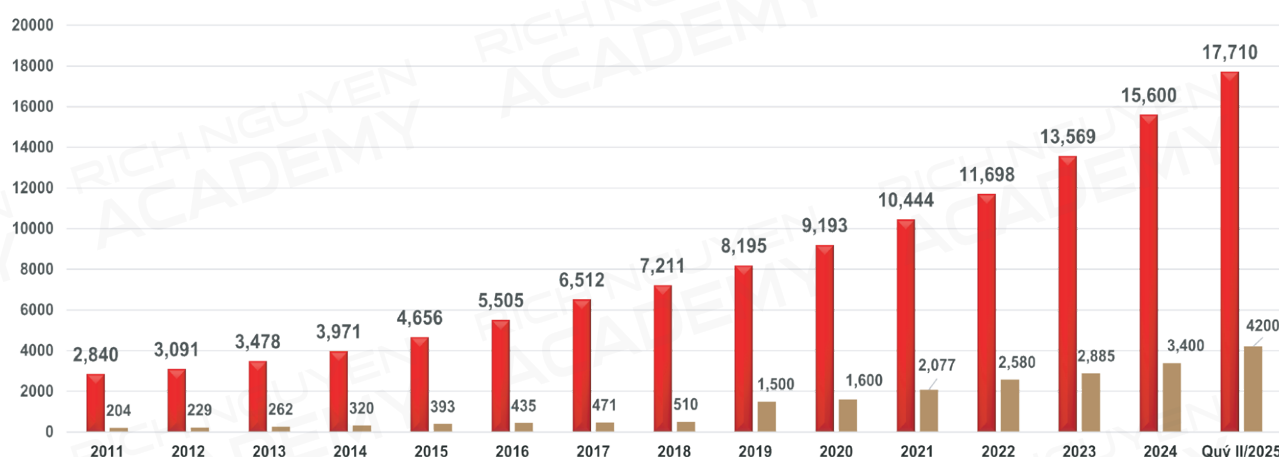
Đồng thời việc triển khai Thông tư 14 có hiệu lực từ ngày 15 tháng 9 năm 2025, thay thế Thông tư 41/2016, với mục tiêu tiệm cận hơn với tiêu chuẩn Basel III sẽ giúp nâng cao năng lực quản trị rủi ro cho các ngân hàng, nắn dòng tín dụng theo hướng an toàn và bền vững. Đây chính là nền tảng dài hạn bảo đảm cho mục tiêu tăng trưởng tín dụng nhanh nhưng vẫn duy trì sự ổn định và lành mạnh của toàn hệ thống ngân hàng.

| <b>TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG TỪ ĐẦU NĂM 2025</b> |                                 |                      |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| <b>THỜI GIAN</b>                            | <b>MỨC TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG</b> | <b>TỔNG DƯ NỢ</b>    |
| Cuối tháng 1                                | 0,19%                           | 15,65 triệu tỷ đồng  |
| Hết tháng 3                                 | 3,33%                           | 16,230 triệu tỷ đồng |
| 18/4                                        | 4,27%                           | 16,28 triệu tỷ đồng  |
| 19/5                                        | 5,59%                           | 16,49 triệu tỷ đồng  |
| 26/6                                        | 8,3%                            | 16,9 triệu tỷ đồng   |
| 30/6                                        | 9,9%                            | 17,2 triệu tỷ đồng   |
| 29/08                                       | 11,82%                          | 17,46 triệu tỷ đồng  |
| 29/09                                       | 13,37%                          | 17,71 triệu tỷ đồng  |

Tăng trưởng tín dụng từ đầu năm 2025 so với cuối năm 2024

## **DƯ NỢ TÍN DỤNG KINH TẾ & BẤT ĐỘNG SẢN TỪ NĂM 2011 – QUÝ III/2025**

(Đơn vị: Triệu tỷ đồng)



## 2.12. Vốn hóa thị trường chứng khoán

Thị trường chứng khoán ghi nhận những tín hiệu hoạt động sôi động. Tính chung chín tháng năm 2025, tổng mức huy động vốn trên thị trường chứng khoán đạt 394,3 nghìn tỷ đồng, tăng 4,8% so với cùng kỳ năm 2024; Tính đến cuối tháng 7/2025 mức vốn hóa thị trường chứng khoán đạt 10.725.593 tỷ đồng, tăng 14,2% so với cuối năm 2024.

Giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu đạt 29,2 nghìn tỷ đồng/phiên, tăng gần 40,0% so với bình quân năm 2024; giá trị giao dịch bình quân trên thị trường trái phiếu đạt 14,6 nghìn tỷ đồng/phiên, tăng 18,6%

Lũy kế từ đầu năm, số lượng tài khoản chứng khoán của nhà đầu tư trong nước đã tăng 1,74 triệu tài khoản. Tính đến cuối tháng 9/2025, nhà đầu tư cá nhân có tổng cộng gần 11 triệu tài khoản, tương đương khoảng 11% dân số, qua đó hoàn thành mục tiêu trước thời hạn 2030. Cột mốc này đạt được ngay trước thời điểm mang tính lịch sử với chứng khoán Việt Nam.

### MỨC VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG

(31/07/2025)

Đạt **10.725**  
Nghìn tỷ đồng

▲ **14.2 %**

So với cuối năm 2024

### GIÁ TRỊ GIAO DỊCH BÌNH QUÂN

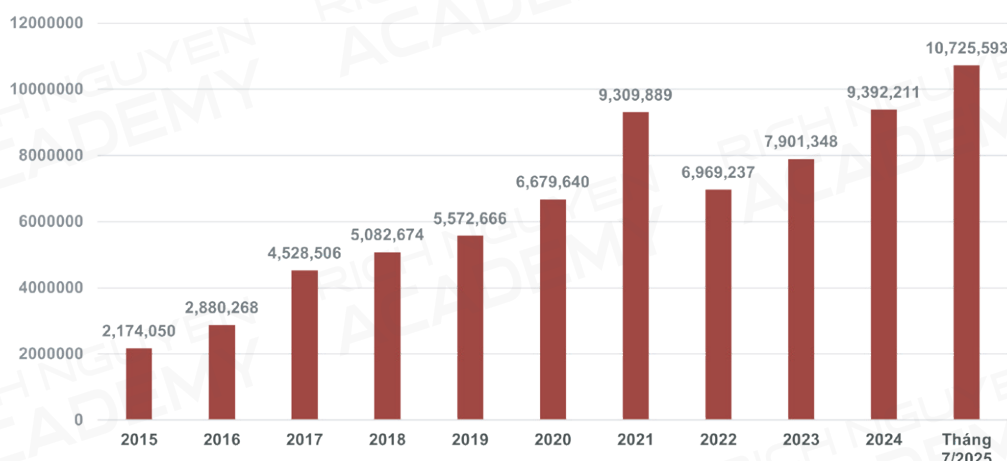
Đạt **29,2**  
Nghìn tỷ đồng/ phiên

▲ **40 %**

So với bình quân năm 2024

### VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN NĂM 2015 – QUÝ III/2025

Đơn Vị: Tỷ Đồng



## 2.13. Chính sách tài khóa và tiền tệ

### Chính sách tiền tệ được điều hành chủ động, linh hoạt và hiệu quả

Bám sát diễn biến kinh tế trong và ngoài nước, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa nhằm thúc đẩy tăng trưởng, kiểm soát lạm phát và giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô.

Ngân hàng Nhà nước điều hành tín dụng phù hợp với mục tiêu chính sách tiền tệ, đáp ứng nhu cầu vốn của nền kinh tế, đồng thời chỉ đạo các tổ chức tín dụng giảm chi phí, đẩy mạnh chuyển đổi số và hạ lãi suất cho vay. Dòng vốn được ưu tiên cho sản xuất kinh doanh, xuất khẩu, tiêu dùng, khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, kinh tế số và kinh tế xanh, cùng với việc triển khai hiệu quả các chương trình tín dụng về nhà ở xã hội, hạ tầng và nông nghiệp công nghệ cao.

Chính phủ yêu cầu xử lý nợ xấu, kiểm soát tín dụng rủi ro, tăng cường thanh tra, giám sát hệ thống ngân hàng để ngăn chặn sở hữu chéo, thao túng và cho vay "sân sau". Ngành ngân hàng phải hoàn thiện chuyển đổi số và kiểm soát dòng tiền bằng công nghệ ngay trong quý IV/2025.

Bên cạnh đó, NHNN sẽ xây dựng lộ trình gỡ bỏ chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng từ năm 2026, thúc đẩy thanh toán không dùng tiền mặt và chuyển đổi số toàn hệ thống. Đồng thời, điều hành tỷ giá linh hoạt, ổn định giá trị đồng Việt Nam, quản lý chặt chẽ thị trường ngoại hối. Về thị trường vàng, NHNN theo dõi sát diễn biến trong và ngoài nước, bình ổn giá, thu hẹp chênh lệch vàng trong – ngoài nước, ngăn chặn đầu cơ, thao túng, buôn lậu và các hành vi trục lợi gây bất ổn tài chính. Song song, triển khai Nghị định 232/2025/NĐ-CP về quản lý kinh doanh vàng, phối hợp các bộ, ngành để đảm bảo thực hiện đồng bộ, hiệu quả và ổn định trong giai đoạn chuyển tiếp.







### **Chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm và bảo đảm hiệu quả**

Chính sách tài khóa năm 2025 tập trung hoàn thiện thể chế thuế, mở rộng cơ sở thu, chống chuyển giá, đẩy mạnh chuyển đổi số và hóa đơn điện tử, phấn đấu tăng thu ngân sách tối thiểu 25%, đồng thời tiết kiệm chi, cắt giảm chi thường xuyên.

Chính phủ duy trì miễn, giảm, gia hạn thuế, phí, tiền thuê đất để hỗ trợ doanh nghiệp, người dân; đẩy mạnh giải ngân 100% vốn đầu tư công, tháo gỡ vướng mắc trong sản xuất, xuất nhập khẩu và hạ tầng.

Bên cạnh đó, xử lý các dự án tồn đọng, thu hút FDI quy mô lớn, công nghệ cao, rút ngắn thủ tục hành chính và thúc đẩy đầu tư ra nước ngoài. Nhà nước huy động thêm nguồn lực từ nợ công, trái phiếu Chính phủ cho các dự án trọng điểm về giao thông, hạ tầng số, y tế, giáo dục.

Đồng thời, ổn định thị trường chứng khoán và trái phiếu doanh nghiệp, hướng tới nâng hạng thị trường lên "mới nổi"; triển khai Trung tâm Tài chính Quốc tế tại TP.HCM và Đà Nẵng, thu hút các định chế và quỹ đầu tư lớn. Cuối cùng, ban hành Nghị quyết ứng phó chính sách thuế quan của Hoa Kỳ, bảo đảm phản ứng nhanh và ổn định vĩ mô.





PHẦN  
**03**

# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ III/2025



## 01 DẤU ẤN NỔI BẬT QUÝ III/2025

Trong quý III/2025, thị trường bất động sản Việt Nam cho thấy dấu hiệu phục hồi rõ nét sau thời gian biến động vĩ mô. Nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng mạnh – GDP quý III đạt 8,23% so cùng kỳ năm trước – tạo nền tảng ổn định về cầu và niềm tin trong đầu tư. Dòng vốn tín dụng và vốn ngân hàng được đẩy vào bất động sản, cùng với các chính sách quản lý mới và cải cách hành chính đất đai, đang góp phần tạo ra một "bước sóng" chuyển dịch trong cấu trúc thị trường.

Tuy nhiên, chúng ta đang lo ngại nguy cơ hình thành các bong bóng giá cục bộ khi dòng tiền đầu cơ tăng mạnh. Giá nhà tại nhiều đô thị lớn đã vượt xa khả năng chi trả của người mua thực, tạo ra mất cân đối cung – cầu và rủi ro thanh khoản.

Cùng nhìn lại những sự kiện nổi bật của lĩnh vực bất động sản quý III/2025 do Rich Nguyen Academy và các chuyên gia cùng bình chọn

### 1.1. Thay đổi tiêu chí phân loại đơn vị hành chính sau đợt sáp nhập



Đã tròn 3 tháng kể từ ngày chính quyền địa phương 2 cấp chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/7/2025, đợt **sắp xếp – sáp nhập đơn vị hành chính năm 2025** đã làm thay đổi quy mô diện tích và dân số của nhiều tỉnh, xã, vượt xa tiêu chuẩn phân loại cũ. Chính phủ hiện đang xúc tiến xây dựng Nghị định mới về tiêu chí phân loại đơn vị hành chính, nhằm thích ứng với thực tế mới, thay thế khung tiêu chí đã lạc hậu.

Theo Bộ Nội vụ, sau sáp nhập, cả nước hiện có 34 tỉnh/thành và 3.321 xã – phường – đặc khu. Quy mô trung bình mỗi tỉnh tăng tới **85,3%** về diện tích và dân số so với trước đó. Diễn biến này cho thấy tiêu chí cũ dựa mạnh vào diện tích, dân số, đơn vị trực thuộc không còn tương thích – nếu tiếp tục áp dụng sẽ gây **trượt phân loại, sai lệch đánh giá vai trò, năng lực thực tế** của địa phương.





Dự thảo Nghị định mới đề xuất áp dụng phương pháp tính điểm: tổng hợp các tiêu chí động và tĩnh gồm dân số, diện tích, số đơn vị trực thuộc, điều kiện phát triển kinh tế – xã hội, năng lực quản trị, ứng dụng chuyển đổi số và tiêu chí đặc thù từng địa phương. Khung điểm tối đa được thiết kế là 100 điểm, kèm điểm ưu tiên nếu địa phương có đặc điểm riêng biệt như vùng biên giới, miền núi hoặc có chức năng đô thị đặc thù.

So với Nghị quyết 1211/2016 về tiêu chuẩn và phân loại đơn vị hành chính – vốn thiên về quy mô dân số, diện tích và đơn vị trực thuộc – dự thảo mới ưu tiên bổ sung tiêu chí "động" như năng lực quản lý, cải cách hành chính, chuyển đổi số để đánh giá toàn diện hơn. Việc thay đổi này nhằm đảm bảo rằng những địa phương nhỏ, nhưng có tính năng động cao, cải cách mạnh mẽ, vẫn có cơ hội được đánh giá đúng đắn hơn so với chỉ dựa vào quy mô.

Sự thay đổi tiêu chí phân loại đơn vị hành chính sau đợt sáp nhập sẽ tác động gián tiếp nhưng đáng kể đến thị trường bất động sản. Khi địa phương được "nâng hạng", năng lực quản lý, quy hoạch và tiềm lực phát triển được đánh giá cao hơn, giúp việc cấp phép dự án, thu hút đầu tư và phát triển hạ tầng thuận lợi hơn, qua đó làm tăng giá trị đất đai và tài sản. Ngược lại, những khu vực "tụt hạng" có thể mất lợi thế cạnh tranh, khiến dòng vốn đầu tư dịch chuyển sang các vùng có tiềm năng cao hơn.

Việc phân loại mới cũng góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư nhờ tính minh bạch và công bằng, tạo cơ sở để đánh giá năng lực địa phương và giảm rủi ro khi rót vốn. Đồng thời, mô hình chính quyền hai cấp được thúc đẩy giúp quy hoạch, cấp phép và thủ tục hành chính về đất đai – bất động sản trở nên nhanh gọn hơn, góp phần định hình lại dòng vốn đầu tư và bản đồ phát triển đô thị trong giai đoạn tới.

## 1.2. Thông tư 14/2025/TT-NHNN nắn dòng tín dụng bất động sản

Theo Ngân hàng Nhà nước, đến ngày 31/7/2025, dư nợ tín dụng bất động sản đã đạt hơn 4,1 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 17 % so với cuối năm 2024 và chiếm 23,68 % tổng dư nợ nền kinh tế. Con số này phản ánh vai trò quan trọng của bất động sản đối với nền kinh tế, nhưng đồng thời cũng kéo theo những rủi ro tiềm ẩn cho cả ngân hàng lẫn thị trường nếu không có biện pháp kiểm soát.

Để cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng và duy trì an toàn tín dụng, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 14/2025/TT-NHNN, có hiệu lực từ 15/9/2025, thay thế Thông tư 41/2016. Thông tư này định nghĩa lại các tỷ lệ an toàn vốn (CAR, vốn cấp 1, vốn cấp 1), đồng thời bổ sung bộ đệm vốn bảo toàn (CCB) và bộ đệm vốn phản chu kỳ (CCyB) để tăng khả năng chống chịu của hệ thống ngân hàng khi thị trường biến động.

**BẢNG SO SÁNH NỘI DUNG – ĐỊNH HƯỚNG 2 THÔNG TƯ**

| NỘI DUNG                                          | THÔNG TƯ 41/2016                                                                                                              | THÔNG TƯ 14/2025                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hiệu lực                                          | Ban hành năm 2016, từ đó được áp dụng cho các ngân hàng để đảm bảo an toàn vốn theo chuẩn tắc NHNN.                           | Ban hành ngày 30/6/2025, sẽ có hiệu lực từ 15/9/2025.                                                                                                                                                                                                                |
| Mục tiêu chính                                    | Giữ cho ngân hàng có đủ "dự phòng" rủi ro; hạn chế ngân hàng bị sụp đổ do nợ xấu biến động lớn; ổn định hệ thống tài chính.   | Củng cố an toàn hệ thống ngân hàng, nhưng tiến xa hơn: tiệm cận tiêu chuẩn quốc tế (Basel III), nâng chất lượng nguồn vốn và bền vững bảo vệ trong bối cảnh khó khăn; minh bạch hơn mức lợi nhuận/cổ tức; quản lý rủi ro rộng hơn (cả rủi ro hoạt động, thị trường). |
| Yêu cầu vốn tối thiểu                             | Có quy định về mức tối thiểu vốn tự có, vốn cấp 1, CAR, nhưng chưa có nhiều bộ đệm vốn như trong Basel III.                   | Giữ mức tối thiểu, nhưng bổ sung thêm các bộ đệm vốn: "bộ đệm bảo toàn vốn" (Capital Conservation Buffer – CCB), "bộ đệm phản chu kỳ" (CCyB), và bộ đệm cho các ngân hàng có tầm quan trọng hệ thống.                                                                |
| Phương pháp tính tài sản có rủi ro tín dụng (RWA) | Chủ yếu là phương pháp tiêu chuẩn (Standardized Approach).                                                                    | Cho phép ngân hàng chọn giữa phương pháp tiêu chuẩn hoặc phương pháp xếp hạng nội bộ (IRB – Internal Ratings-Based), nếu ngân hàng đủ năng lực, giúp phản ánh rủi ro thực tế tốt hơn.                                                                                |
| Thời gian chuyển tiếp                             | Không có lộ trình dài hạn mới; các quy định được áp dụng thống nhất ngay sau ban hành.                                        | Có giai đoạn chuyển tiếp từ 15/9/2025 tới 31/12/2029 để ngân hàng làm quen, thiết lập hệ thống, khả năng bắt buộc áp dụng đầy đủ từ 01/01/2030.                                                                                                                      |
| Quy định về lợi nhuận / cổ tức                    | Ít bị ràng buộc chặt; khi ngân hàng chưa chắc về an toàn vốn, việc chia lợi nhuận chưa được quy định nhiều.                   | Mới có điều kiện: nếu không đáp ứng các tỷ lệ an toàn vốn + bộ đệm vốn, ngân hàng sẽ bị hạn chế chia cổ tức hoặc tăng trưởng mạnh.                                                                                                                                   |
| Tác động tới tín dụng & đầu tư                    | Có thể giới hạn (với lĩnh vực rủi ro như BĐS) nếu rủi ro cao, nhưng chưa có điều chỉnh linh hoạt theo nhiều chu kỳ khác nhau. | Có một số điều chỉnh nhằm hỗ trợ rủi ro các loại tín dụng như cho vay doanh nghiệp nhỏ & vừa, các dự án nhà ở, nông nghiệp; đẩy hỗ trợ tăng tín dụng bền vững.                                                                                                       |

Trên thị trường bất động sản, tác động của Thông tư 14 có thể được chia thành ngắn hạn và trung – dài hạn. Trong ngắn hạn: Tín dụng BĐS sẽ bị kiểm soát chặt hơn, dòng vốn dễ vào phân khúc đầu cơ, cao cấp sẽ bị siết, khiến người vay khó tiếp cận vốn nếu dự án không đáp ứng tiêu chí minh bạch. Về trung – dài hạn: Thông tư 14 tạo ra mặt bằng tín dụng an toàn mới, giúp dòng



vốn vào bất động sản trở nên bền vững, hướng về phân khúc ở thật, nhà ở xã hội, dự án có pháp lý rõ ràng. Những dự án minh bạch, có hồ sơ tốt sẽ dễ tiếp cận vốn hơn. Đồng thời, khi ngân hàng tiến gần hơn tới chuẩn quốc tế, khả năng thu hút vốn ngoại cũng mạnh hơn.

### 1.3. Chiến dịch 90 ngày làm sạch chuẩn hóa dữ liệu đất đai

Ngày 31/08/2025 vừa qua Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Bộ Công an vừa ban hành Kế hoạch 151/ KH-BCA-BNN & MT về việc triển khai thực hiện chiến dịch làm giàu, làm sạch cơ sở dữ liệu (CSDL) quốc gia về đất đai, thực hiện theo chỉ đạo của Chính phủ về việc hoàn thiện Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trước năm 2026. Đây được xem là chiến dịch tổng kiểm tra quy mô lớn liên quan đến lĩnh vực đất đai, với mục tiêu đồng bộ, số hóa và xác thực toàn bộ thông tin thửa đất, sổ đỏ, giao dịch, quy hoạch trên phạm vi toàn quốc tại 2.342/3.321 xã.

#### Cụ thể lộ trình như sau:

- **Từ ngày 16 – 25/9:** Rà soát, phân loại dữ liệu hiện có và đối soát danh sách chủ sử dụng đất với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.
- **Đến ngày 30/10:** Hoàn thành xác thực và cập nhật thông tin của hàng triệu người dân, đây là giai đoạn quan trọng nhất của chiến dịch.
- **Đến ngày 15/11:** Tạo lập dữ liệu cho các thửa đất chưa có trong hệ thống.
- **Đến ngày 30/11:** Toàn bộ dữ liệu sau khi được làm sạch và bổ sung sẽ được đồng bộ lên hệ thống trung ương, đánh dấu sự kết thúc của chiến dịch..

Thực tế cho thấy, nhiều năm qua, thiếu đồng bộ dữ liệu đất đai là "nút thắt cổ chai" khiến thị trường bất động sản méo mó: giá đất bị đẩy ảo, tình trạng một mảnh đất nhiều sổ, tranh chấp pháp lý kéo dài, và quá trình định giá – giao dịch thiếu minh bạch. Chiến dịch 90 ngày lần này không chỉ mang ý nghĩa "làm sạch" dữ liệu, mà còn là bước chuẩn hóa thể chế số, hướng tới một thị trường đất đai có trật tự, truy xuất và quản lý bằng dữ liệu thống nhất.



Khi thông tin đất đai được xác thực, niềm tin thị trường tăng mạnh, rủi ro pháp lý giảm, và các nhà đầu tư – tổ chức tín dụng – cơ quan quản lý đều có căn cứ định giá, giao dịch chính xác hơn. Dòng vốn sẽ dịch chuyển về những khu vực có dữ liệu minh bạch, pháp lý hoàn thiện, tạo ra sự tái phân bổ đầu tư hợp lý và giảm hiện tượng đầu cơ theo tin đồn.



### 1.4 Tháo gỡ vướng mắc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở

Bộ Tài chính đang dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở.

Động thái này được xem là bước điều chỉnh cần thiết trong bối cảnh hàng loạt địa phương phản ánh mức thu tiền sử dụng đất tăng đột biến, đặc biệt sau khi bảng giá đất mới được ban hành, khiến nhiều hộ dân, cá nhân và doanh nghiệp nhỏ rơi vào thế khó khi muốn hợp thức hóa hoặc phát triển đất ở.

Vấn đề **"tiền sử dụng đất"** vốn không mới, nhưng trở nên nóng bỏng từ đầu năm 2025 khi việc chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn, đất ao, đất nông nghiệp liền kề nhà ở sang đất ở bị tính theo mức giá thị trường quá cao, gấp nhiều lần so với giai đoạn trước. Sự thay đổi xuất phát từ việc áp dụng Luật Đất đai 2024 và bảng giá đất mới, trong đó giá đất ở tại nhiều đô thị, đặc biệt là Hà Nội, Đà Nẵng, TP.HCM, Nghệ An... tăng bình quân 2–3 lần, có nơi gấp tới 10–15 lần so với giai đoạn trước.



**Điều này dẫn tới thực tế:** cùng một thửa đất, nhưng khi người dân xin chuyển mục đích sang đất ở để xây nhà hoặc hợp thức hóa, phải nộp số tiền sử dụng đất vượt xa khả năng chi trả, tạo nên tình trạng "đất có nhu cầu thật nhưng không thể chuyển đổi".

Trước thực trạng đó, Bộ Tài chính đã đề xuất cơ chế tính tiền sử dụng đất linh hoạt hơn, đảm bảo vừa giảm gánh nặng tài chính cho người dân, vừa duy trì nguồn thu hợp lý cho ngân sách. Cụ thể, với diện tích trong hạn mức giao đất ở, dự thảo đề xuất mức thu không thấp hơn 30% so với quy định hiện hành; phần vượt hạn mức có thể thu từ 50% đến 100%, tùy vào mức vượt và điều kiện từng địa phương. Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mức thu cụ thể đối với trường hợp nêu trên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định. Trong đó, hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc tháo gỡ cơ chế tính tiền chuyển mục đích này có ý nghĩa rất lớn đối với thị trường bất động sản dân sinh. Trước hết, nó giảm đáng kể áp lực tài chính cho người dân, đặc biệt là nhóm có nhu cầu thật về nhà ở; đồng thời khuyến khích chuyển đổi hợp pháp, minh bạch, thay vì để đất "treo", sử dụng sai mục đích.

Về phía thị trường, khi chi phí chuyển đổi được điều chỉnh hợp lý, nguồn cung đất ở hợp pháp sẽ tăng lên, góp phần hạ nhiệt giá nhà và khơi thông nguồn lực đất đai đang bị "đóng băng" do chi phí chuyển mục đích quá cao.

### 1.5 Gắn mã định danh cho từng thửa đất – bước tiến mới trong số hóa quản lý đất đai

Sau khi hoàn thành Chiến dịch 90 ngày làm sạch dữ liệu đất đai, Chính phủ tiếp tục triển khai bước tiếp theo trong lộ trình chuyển đổi số: gắn mã định danh (ID) cho từng thửa đất. Mỗi thửa sẽ có "chứng minh nhân dân riêng" – mã số duy nhất được mã hóa từ vị trí địa lý (GeoHash), nhằm khắc phục tình trạng chồng chéo, sai lệch và tranh chấp kéo dài trong quản lý đất đai. Thực tế cho thấy, tranh chấp đất đai vẫn là điểm nóng. Năm 2023, Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) xử lý 424 vụ tranh chấp, tăng hơn 46% so với năm 2022, trong đó phần lớn liên quan bất động sản. Các khiếu nại đất đai chiếm 70–80% tổng số khiếu nại hành chính, phản ánh rõ hạn chế của hệ thống định danh và quản lý hiện hành.

**Trước đây**, các quy định từ Thông tư 29/2004/TT-BTNMT đến 24/2014/TT-BTNMT mới chỉ dừng ở việc gán số thửa trong bản đồ địa chính. Mã vạch trên Giấy chứng nhận (theo Thông tư 23/2014) giúp tra cứu hồ sơ nhanh hơn, song không đủ để định danh duy nhất từng thửa đất. Điều này dẫn đến tình trạng dây nhảm nhà trên đất người khác. Mô giới chiêu trò những nhiều, cho xem 1 đàng, lúc ra sổ 1 nẻo, khách lại ko biết đất nào của mình.



Với Thông tư 09/2024/TT-BTNMT, Bộ Tài nguyên và Môi trường lần đầu tiên chuẩn hóa hệ thống định danh: mỗi thửa đất được gán mã 12 ký tự, mã hóa theo tọa độ WGS84 – GeoHash, cập nhật trực tiếp vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia. Bước này tạo nền tảng cho một hệ thống quản lý thống nhất, minh bạch và dễ truy xuất, đồng thời liên thông dữ liệu với các lĩnh vực như ngân hàng, công chứng, thuế và dịch vụ công.

**Việc gắn mã định danh cho từng thửa đất giúp thị trường minh bạch hơn**, giao dịch nhanh hơn, rủi ro pháp lý giảm, và cơ quan quản lý có thể theo dõi, định giá, quy hoạch hiệu quả hơn. Tuy nhiên, thách thức vẫn đáng kể khi cả nước có hơn 49 triệu thửa đất cần mã hóa, trong khi nhiều địa phương còn hạn chế về hạ tầng, nhân lực và sai lệch hệ tọa độ.

Dù vậy, việc gắn mã định danh được xem là bước cải cách thể chế quan trọng, đặt nền móng cho quản lý đất đai hiện đại, minh bạch và công bằng hơn – nơi mỗi thửa đất đều có danh tính, có trách nhiệm và có giá trị rõ ràng.



### 1.6. Thí điểm hoạt động Trung tâm Giao dịch bất động sản của Nhà nước từ 2026

Ngày 24/9/2025, Văn phòng Chính phủ ban hành Công văn số 9086/VPCP-CN giao Bộ Xây dựng chủ trì xây dựng Đề án thí điểm Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý, trình Chính phủ trước 30/9/2025, dự kiến triển khai từ năm 2026. Đây được xem là bước đi quan trọng nhằm thiết lập hạ tầng giao dịch thống nhất, công khai và minh bạch cho thị trường bất động sản Việt Nam.

Trong nhiều năm qua, tình trạng đầu cơ, thổi giá, "giao dịch ngầm" và thiếu minh bạch thông tin đã khiến thị trường méo mó, làm suy giảm niềm tin của nhà đầu tư và người mua nhà. Mô hình Trung tâm Giao dịch BĐS do Nhà nước quản lý được kỳ vọng sẽ khắc phục thực trạng này thông qua cơ chế "một cửa điện tử", chuẩn hóa dữ liệu đất đai, liên thông với các hệ thống tài chính, thuế, ngân hàng và công chứng. Qua đó, toàn bộ giao dịch – từ mua bán, chuyển nhượng, cho thuê đến thế chấp – đều được kiểm soát, định danh và truy vết rõ ràng.



Không chỉ là một đề án hành chính, đây là bước chuyển đổi thể chế số quan trọng trong quản trị thị trường BĐS, hướng tới hình thành hạ tầng dữ liệu quốc gia về đất đai. Khi thông tin được công khai, người dân và doanh nghiệp có thể tiếp cận dữ liệu giá trị thực, giảm thiểu rủi ro pháp lý và hạn chế các hành vi thao túng giá.

Đồng thời giúp minh bạch hóa giao dịch, tăng niềm tin thị trường, rút ngắn thủ tục hành chính, đồng thời giúp Nhà nước kiểm soát dòng vốn đầu cơ và phòng ngừa rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, việc triển khai đòi hỏi hạ tầng công nghệ, nhân sự và cơ chế phối hợp đồng bộ, tránh quá tải hoặc gián đoạn ở giai đoạn đầu thí điểm.

### 1.7. Xu hướng dịch chuyển quan tâm ra thị trường vùng ven

Dữ liệu thị trường quý III/2025 từ Batdongsan.com.vn phác họa bức tranh rõ rệt, thay vì tập trung vào các đô thị trung tâm, dòng tiền và nhu cầu BĐS đang dịch chuyển mạnh mẽ ra vùng ven, nơi còn nhiều dư địa tăng trưởng và hạ tầng liên vùng ngày càng hoàn thiện. Cụ thể, mức độ quan tâm BĐS của nhà đầu tư tại hai đô thị trung tâm Hà Nội và TP Hồ Chí Minh trong quý III đều có dấu hiệu chững lại. Tại Hà Nội, lượng quan tâm giảm 22% so với cùng kỳ năm 2024, trong khi TP Hồ Chí Minh gần như đi ngang (+0%) hoặc giảm nhẹ ở khu vực mới (-1%).

Trái ngược, các tỉnh lân cận lại nổi lên như "điểm sáng". Vùng ven Hà Nội tăng trưởng 11%, còn tại phía Nam, dù một số nơi còn giảm tới 12%, nhiều địa phương vẫn cho thấy sức bật rõ rệt. Bức tranh BĐS miền Bắc quý III cho thấy xu hướng dịch chuyển rõ rệt ra ngoài Hà Nội, trong đó, các địa phương như Hải Phòng, Hưng Yên, Hòa Bình, Bắc Ninh, Quảng Ninh trở thành "tâm điểm" khi chiếm tới 80% tổng mức độ quan tâm toàn khu vực.

Xét về tốc độ tăng trưởng so với đầu năm, thị trường BĐS Hòa Bình dẫn đầu với +65%, tiếp đến là Bắc Giang (+61%), Hải Phòng (+50%) và Bắc Ninh (+48%). Các địa phương khác như Quảng Ninh, Hưng Yên, Vĩnh Phúc cũng duy trì đà tăng 26–42%. Sự bùng nổ này phản ánh xu hướng dịch chuyển vốn ra các đô thị vệ tinh quanh Hà Nội, nơi giá còn cạnh tranh, hạ tầng kết nối thuận lợi và tiềm năng dài hạn mở rộng.

Trong khi miền Bắc chứng kiến sự vươn lên của các tỉnh vệ tinh Hà Nội, tại miền Nam, thị trường BĐS tập trung sôi động tại các thị trường vệ tinh như Bình Dương cũ chiếm tới 84% tổng mức độ quan tâm, các địa phương khác như Đồng Nai (38%), Bà Rịa – Vũng Tàu (34%), Long An (28%)... Sức nóng này phản ánh xu hướng dịch chuyển mạnh mẽ của dòng tiền ra khỏi TP Hồ Chí Minh, hướng đến các khu vực có hạ tầng giao thông ngày càng hoàn chỉnh, quỹ đất rộng và giá bán còn dư địa tăng, những yếu tố đáp ứng tốt nhu cầu ở thực lẫn đầu tư dài hạn.

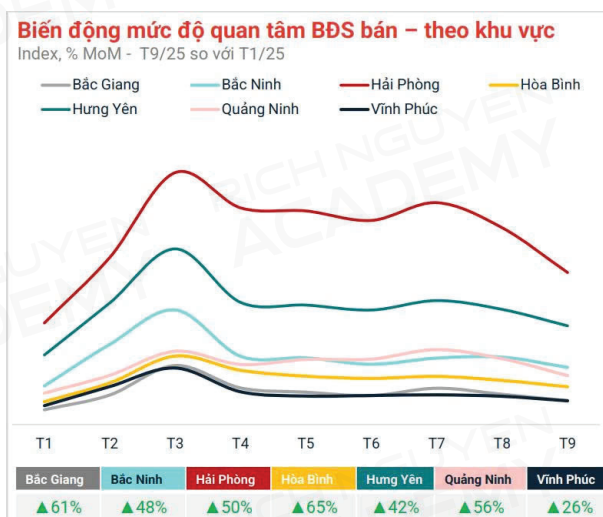
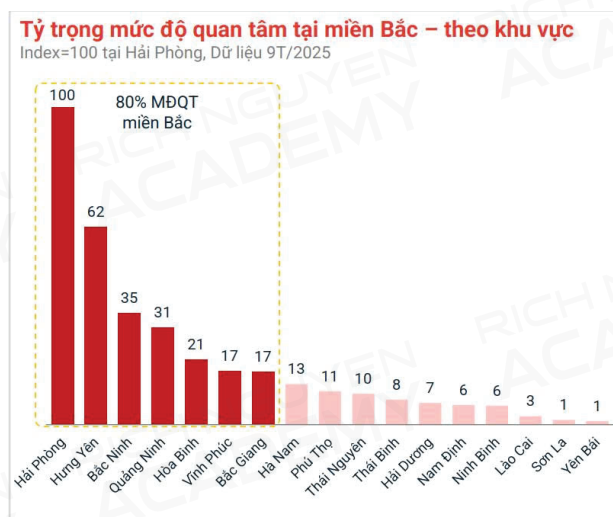




Còn thị trường miền Trung duy trì nhịp tăng ổn định với mức độ quan tâm tăng 13% so với cùng kỳ 2024. Đà Nẵng và Khánh Hòa tiếp tục giữ vai trò "đầu tàu", chiếm tới 84% tổng mức độ quan tâm toàn khu vực. Các tỉnh Lâm Đồng (18%), Quảng Nam (14%), Thanh Hóa (10%) cũng có dấu hiệu khởi sắc. Về giá bán các phân khúc BĐS, Khánh Hòa dẫn đầu với mức tăng 34%, Quảng Nam tiếp tục gây bất ngờ với +44%, còn Đà Nẵng tăng 25%...

Thực tế trên được các chuyên gia BĐS đánh giá, thị trường đang thể hiện khả năng phục hồi và thích ứng mạnh mẽ trước những biến động vĩ mô, với điểm sáng nổi bật ở các đô thị trọng điểm. Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Hải Phòng và Đà Nẵng tiếp tục khẳng định sức hút vượt trội, ghi nhận mức tăng trưởng giá ấn tượng trong chu kỳ 2021–2025.

Trong đó, chung cư, đất nền vẫn là phân khúc dẫn dắt thị trường BĐS các địa phương. Nhất là tại TP Hồ Chí Minh, loại hình chung cư ghi nhận sự chuyển động tích cực, với mức giá bình quân 72 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 35% so với đầu năm 2023; phân khúc đất nền trung bình tăng khoảng 6%, đạt 69 triệu đồng/m<sup>2</sup>...



### 1.8. Giá chung cư vẫn "neo" ở mức cao

Dù không còn tăng nóng như trước đây, nhưng giá nhà ở thương mại đang neo ở mức cao, khiến người lao động tại đô thị lớn "mệt mỏi" cho giấc mơ an cư, lạc nghiệp.

Theo dữ liệu của các đơn vị nghiên cứu thị trường hay mới đây nhất của Bộ Xây dựng có thể thấy, giá chung cư tại Hà Nội hay TP.HCM vẫn luôn duy trì mức rất cao, khoảng từ 80 triệu đồng/m<sup>2</sup> và gần như giá dưới 60 triệu đồng biến mất hoàn toàn.

Giá bán chung cư của toàn bộ thị Hà Nội đã tăng trưởng từ **37 triệu đồng/m<sup>2</sup>** trong quý 1/2022 lên **51 triệu đồng/m<sup>2</sup>** vào quý 1/2024 và tiếp tục tăng lên **81 triệu đồng/m<sup>2</sup>** ở quý III/2025.



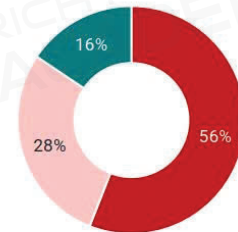
Giá tăng một phần do nguồn cung mới chủ yếu ở phân khúc cao cấp; thị trường nhận định giá chung cư ngày càng khó tiếp cận

| Khu Vực       | Dự Án                              | Giá bán<br>(triệu VND/m <sup>2</sup> ) | Số lượng<br>căn hộ |
|---------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| 1 Tây Hồ      | Noble Crystal                      | 180 – 210                              | 955                |
| 2 Cầu Giấy    | Sun Feliza Suites                  | 160 – 180                              | 1,667              |
| 3 Ba Đình     | The Nelson Private Residence       | 130 – 150                              | 175                |
| 4 Đống Đa     | The Ninety Complex                 | 80 – 92                                | 480                |
| 5 Tây Hồ      | Endless Skyline West Lake          | 100 – 180                              | 356                |
| 6 Nam Từ Liêm | The Matrix Premium                 | 100 – 130                              | 990                |
| 7 Đống Anh    | Masteri Grand Avenue               | 95 – 120                               | 1,640              |
| 8 Đống Anh    | The Cosmopolitan – VHS Global Gate | Từ 90                                  | 2,184              |
| 9 Nam Từ Liêm | Hausman – FLC Premier Parc         | 84 – 100                               | 500                |
| 10 Hà Đông    | Kepler Land                        | 80 – 90                                | 1,280              |
| 11 Hà Đông    | The Charm An Hưng                  | 74 – 81                                | 592                |
| 12 Hoàng Mai  | Galia Hanoi                        | 77 – 82                                | 800                |
| 13 Gia Lâm    | The Paris – Vinhomes Ocean Park 1  | Từ 62                                  | 3,144              |

#### Nhận định giá chung cư hiện nay

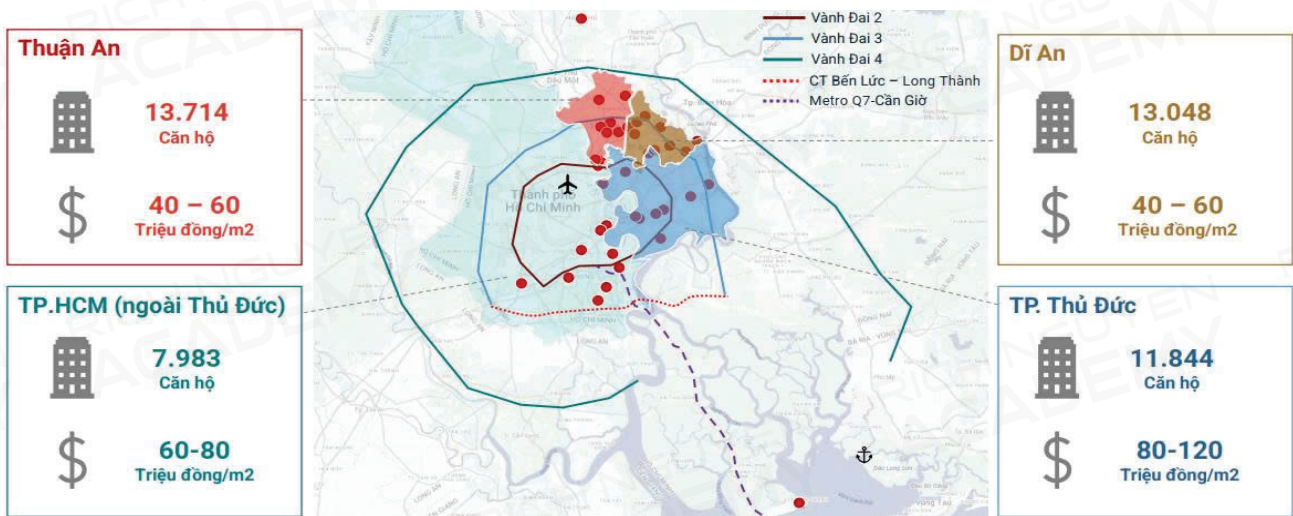
% đáp viên (Khảo sát mỗi giới N=527)

- Cao, khó tiếp cận với phần lớn người mua để ở
- Rất cao, vượt xa khả năng chi trả của người mua để ở
- Hợp lý



Trong quý III, giá căn hộ trung bình tại TP HCM cũ đạt **99 triệu đồng mỗi m<sup>2</sup>, tăng 35%** so với cùng kỳ năm trước. Riêng TP Thủ Đức cũ ghi nhận mức giá phổ biến **80–120 triệu đồng mỗi m<sup>2</sup>, tăng 32–48%**

Tổng nguồn cung tại các dự án mở bán mới sôi động ở vùng ven do xu hướng hình thành hạ tầng kết nối và giãn dân



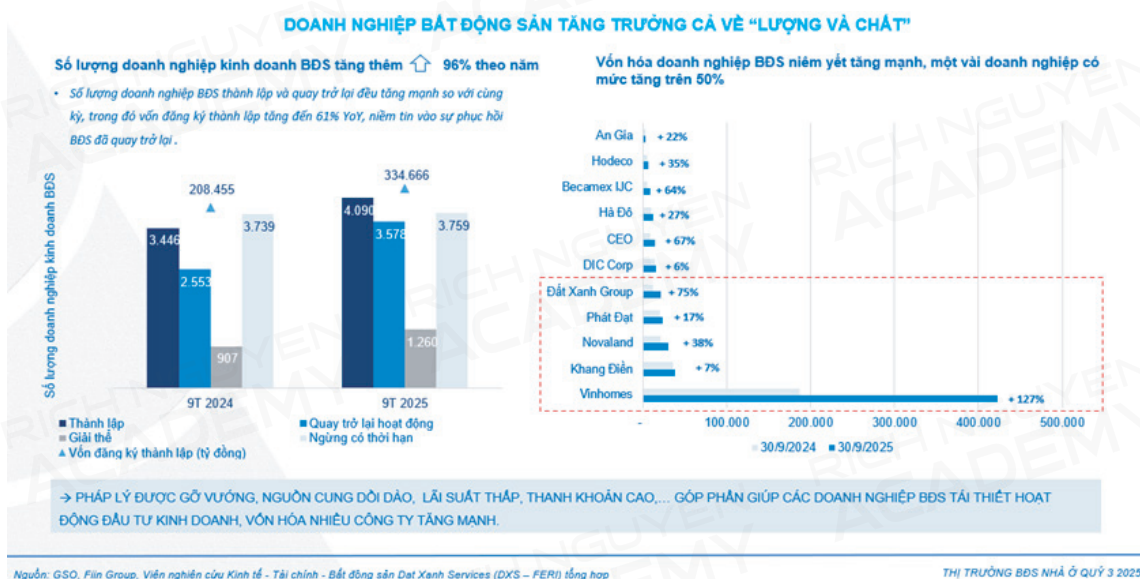
## 1.9. Các chủ đầu tư bất động sản "vào guồng" mạnh mẽ

Thị trường bất động sản Việt Nam quý III/2025 có nhiều chuyển động nổi bật

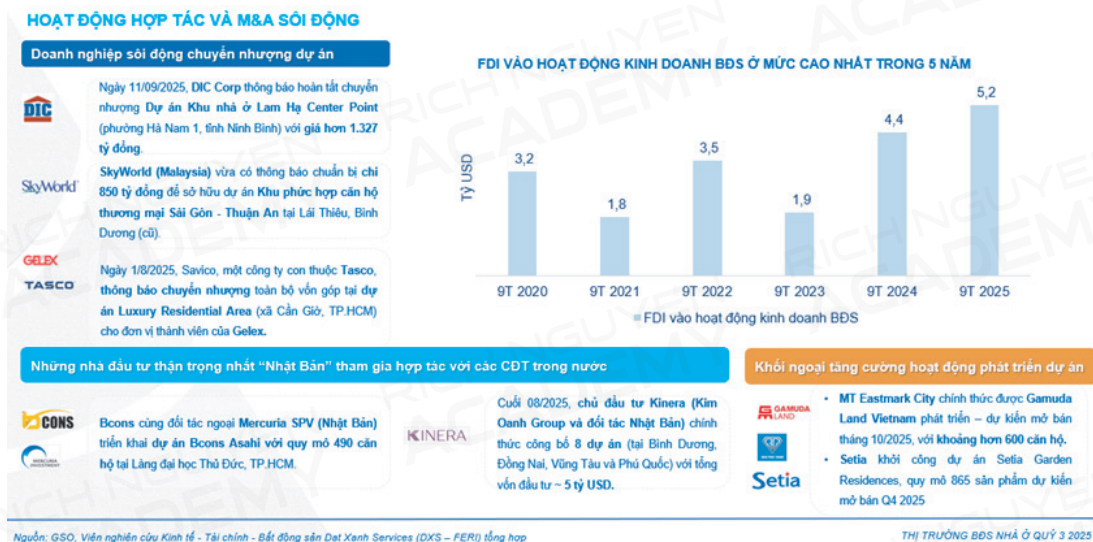
Thị trường bất động sản đang chứng kiến sự hồi phục về cả "lượng và chất", khi các doanh nghiệp BĐS tái thiết hoạt động đầu tư và kinh doanh. Minh chứng rõ rệt là tính đến tháng 9/2025 số lượng doanh nghiệp tăng thêm trong hoạt động kinh doanh BĐS đã tăng 96% so với cùng kỳ, trong đó số lượng doanh nghiệp thành lập và quay trở lại hoạt động tăng thêm 1.669 đơn vị, trong khi giải thể và tạm ngừng hoạt động chỉ tăng thêm 373 đơn vị, hơn nữa số vốn đăng ký thành lập cho hoạt động kinh doanh BĐS cũng đã tăng hơn 61%

so với cùng kỳ, đạt gần 335 nghìn tỷ đồng, cho thấy niềm tin vào sự phục hồi của ngành đã trở lại mạnh mẽ.

Song song đó, vốn hóa doanh nghiệp bất động sản niêm yết tăng trưởng mạnh mẽ, phản ánh sức khỏe tài chính và kỳ vọng của nhà đầu tư. Nhiều doanh nghiệp ghi nhận mức tăng trưởng vốn hóa ấn tượng: Vinhomes tăng 127%, Đất Xanh Group tăng 75%, Becamex IDC tăng 64%, và Tập đoàn CEO tăng 67%. Những tín hiệu tích cực này được củng cố bởi các yếu tố vĩ mô: pháp lý được gỡ vướng, nguồn cung dồi dào, lãi suất thấp cùng với sự thanh khoản cao,... tất cả đang góp phần giúp các doanh nghiệp BĐS tái thiết hoạt động đầu tư kinh doanh và củng cố vốn hóa.



Sự sôi động của thị trường còn được thể hiện rõ nét qua các hoạt động hợp tác, M&A, sự trở lại của các chủ đầu tư ngoại, và sự xuất hiện của nhiều "gương mặt mới" làm phong phú nguồn cung. Tính đến tháng 9/2025, tổng vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực BĐS đạt gần 5.2 tỷ USD, mức cao nhất trong 5 năm gần đây.





### 1.10. Nhà ở xã hội 'chạy đua' tăng giá

Thị trường đang chứng kiến cuộc "chạy đua" về giá của các dự án nhà ở xã hội (NOXH).

| DỰ ÁN                                 | SỐ CĂN HỘ | GIÁ DỰ KIẾN<br>(TRIỆU ĐỒNG/M2) | THÔNG TƯ 14/2025                      |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Rice City Long Châu                   | 1980      | 27                             | Sắp mở bán,<br>Hoàn thành quý IV/2027 |
| UDIC Hạ Đình                          | 365       | 25                             | Sắp mở bán,<br>Hoàn thành quý IV/2027 |
| CT01 đến CT04 tại<br>KĐT Kim Hoa      | 720       | 21.2                           | Sắp mở bán,<br>Hoàn thành quý IV/2027 |
| Uy Nỗ, Đông Anh của<br>Công ty 319    | 952       | 20.6                           | Sắp mở bán,<br>Hoàn thành quý IV/2027 |
| CT3 Thăng Long<br>Green City Đông Anh | 1104      | 18.4                           | Sắp mở bán,<br>Hoàn thành quý IV/2027 |

Đặc biệt là dự án Rice City Long Châu do Liên danh Công ty CP Him lam Thủ Đô và Công ty CP BIC Việt Nam làm chủ đầu tư, với giá bán gần **30 triệu đồng/m2** – mức cao nhất từ trước đến nay.

Nguyên nhân chính khiến giá bán các dự án đồng loạt tăng mạnh vào cuối năm 2025 gồm: Từ đầu năm 2024, giá vật liệu xây dựng như xi măng, thép, đá, gạch, sỏi... đều tăng trung bình 25–30%, thậm chí cát còn tăng tới 35%. Chi phí nhân công, đặc biệt lao động phổ thông, cũng tăng cao do khan hiếm nguồn cung và yêu cầu kỹ thuật cao. Thêm vào đó, việc tăng lương cơ bản của Nhà nước đã kéo theo chi phí nhân công tăng thêm từ 15–20%. Những điều này trực tiếp làm tăng giá thành xây dựng, ảnh hưởng đến giá bán của nhà ở xã hội.

### 1.11 Nhiều luật vừa mới thi hành đã phải sửa đổi

Tính tổng cộng theo dự kiến, riêng năm 2025, Chính phủ trình Quốc hội ban hành khoảng 102 luật và nghị quyết. "Đây là một khối lượng công việc kỷ lục với số lượng văn bản lớn nhất từ xưa đến nay ban hành trong một năm", Bộ trưởng Bộ Tư pháp cho biết. Từ đầu nhiệm kỳ đến nay, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ cũng đã ban hành theo thẩm quyền 988 văn bản, trong đó có 813 nghị định, 11 nghị quyết và 164 quyết định. Đây là số lượng công việc kỷ lục trong nhiệm kỳ này trong công tác ban hành văn bản của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ.

Đặc biệt, một trong những vấn đề nổi bật hiện nay là tình trạng nhiều luật vừa có hiệu lực đã phải sửa đổi, bổ sung chỉ sau thời gian rất ngắn. Theo Bộ Tư pháp, có tới 32% văn bản quy phạm pháp luật ban hành trong 5 năm qua phải sửa đổi trong vòng hai năm sau khi có hiệu lực. "Có những luật ban hành 6 tháng đã phải sửa, có luật 1 năm phải sửa 2 lần." – Chủ tịch Quốc hội nói.

Trong lĩnh vực đất đai, tiêu biểu nhất là **Luật Đất đai 2024**, có hiệu lực từ 1/8/2024, nhưng chỉ sau chưa đầy một năm thi hành, hàng loạt vướng mắc đã phát sinh, buộc Bộ Tài nguyên và Môi trường phải chuẩn bị dự thảo sửa đổi, bổ sung một số điều. Các bất cập tập trung vào thu hồi đất, bồi thường, đấu giá, nghĩa vụ tài chính và định giá đất, khi nhiều quy định chưa sát thực tế địa phương.



Bên cạnh đó, **Nghị định 103/2024/NĐ-CP mới được ban hành ngày 30/07/2024** hướng dẫn tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất cũng đang được xem xét điều chỉnh. Khi nhiều doanh nghiệp, địa phương phản ánh tính tiền sử dụng đất áp theo bảng giá mới tăng đột biến, nghĩa vụ tài chính quá cao vượt ra khỏi khả năng chi trả của người dân. Đồng thời vướng về "chậm nộp tiền sử dụng / thuê đất" khi thực thi Nghị định; có trường hợp phải áp dụng quy định chuyển tiếp hoặc đơn giá cũ. Hoặc sự không rõ ràng trong các khoản "thu bổ sung" khi dự án thay đổi quy hoạch hoặc chậm tính toán.

Cùng với đó, sau đợt sáp nhập đơn vị hành chính, sự chồng lấn thẩm quyền giữa cấp tỉnh – cấp huyện cùng năng lực định giá đất chưa thống nhất càng khiến việc xác định nghĩa vụ tài chính kéo dài, làm giảm hiệu quả sử dụng đất và tăng chi phí vốn cho chủ đầu tư. Sự thay đổi liên tục của khung pháp lý khiến môi trường đầu tư thiếu ổn định và khó dự báo. Nhiều dự án phải tạm ngưng để chờ hướng dẫn mới, làm tăng chi phí tài chính, giảm thanh khoản và kéo chậm tiến độ triển khai.

Đặc biệt, những quy định liên quan đến giá đất và tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất tác động trực tiếp đến giá thành sản phẩm. Khi chi phí đầu vào tăng, giá nhà buộc phải điều chỉnh theo, dẫn đến hiệu ứng dây chuyền: người mua chịu áp lực giá cao hơn, còn doanh nghiệp phải gồng chi phí trong bối cảnh sức cầu chưa phục hồi.



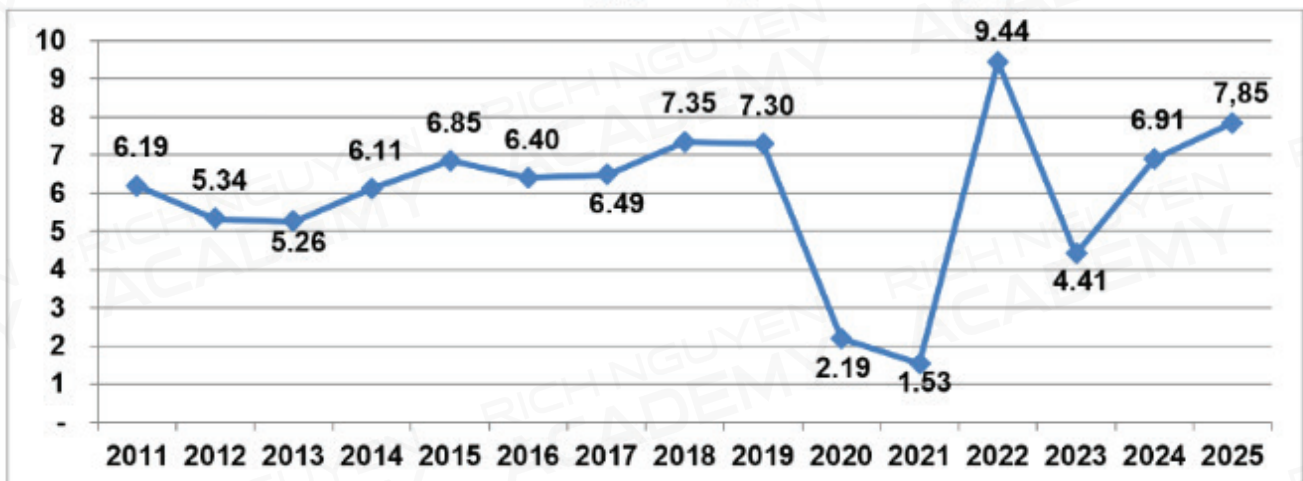
## 02 NHỮNG TÍN HIỆU TÍCH CỰC THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BĐS

### 2.1. Kinh tế vĩ mô tạo nền tảng dẫn dắt thị trường

Theo báo cáo của Bộ Tài chính, nền kinh tế Việt Nam trong quý III/2025 duy trì tốc độ tăng trưởng tích cực nhờ tổng hòa nhiều yếu tố. GDP tăng 8,23%, mức cao nhất trong cùng kỳ kể từ năm 2011 (trừ năm 2022 do phục hồi sau COVID-19). Trong 3 quý đầu năm, GDP tăng 7,85% so với cùng kỳ, gần đạt mục tiêu 8% cả năm.

Chi tiêu công 9 tháng đầu năm đạt 440.000 tỷ, tăng 37% so với cùng kỳ, trở thành động lực lớn nhất thúc đẩy GDP.

**Hình 1. Tốc độ tăng GDP 9 tháng so với cùng kỳ năm trước các năm trong giai đoạn 2011-2025 (%)**



Quý III/2025 tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 248,23 tỷ USD, tính chung chín tháng năm 2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 680,66 tỷ USD, tăng 17,3% so với cùng kỳ năm trước

Tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường tính chung chín tháng đầu năm 2025 là có 231,3 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 26,4% so với cùng kỳ năm 2024

## 2.2. FDI tăng mạnh và hoạt động M&A sôi động



Trong quý III/2025, **nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI)** vào lĩnh vực bất động sản đạt mức **cao nhất trong 5 năm gần đây**, cho thấy niềm tin của nhà đầu tư quốc tế vào thị trường Việt Nam đang phục hồi rõ rệt.

- **Tổng vốn FDI đăng ký vào BĐS** tính đến tháng 9/2025 đạt gần **5,2 tỷ USD**, tăng mạnh so với cùng kỳ 2024.
- Các dòng vốn chủ yếu tập trung vào **bất động sản công nghiệp, nhà ở đô thị và nghỉ dưỡng cao cấp**, trong đó nổi bật là các nhà đầu tư đến từ **Singapore, Nhật Bản, Hàn Quốc và Trung Quốc**.

Song song đó, **hoạt động M&A (mua bán – sáp nhập)** trong ngành diễn ra sôi động với hàng loạt thương vụ quy mô lớn. Nhiều tập đoàn nước ngoài lựa chọn **thâu tóm dự án đang dở dang hoặc gặp khó pháp lý** của doanh nghiệp trong nước để nhanh chóng mở rộng danh mục đầu tư.

- Các thương vụ M&A tập trung nhiều ở **TP.HCM, Hà Nội và các đô thị vệ tinh**, giúp **tái cơ cấu nguồn vốn, gia tăng tính thanh khoản** và tạo "cú hích" cho thị trường hồi phục.
- 8 tháng đầu năm 2025, Tổng giá trị M&A các ngành tại Việt Nam đạt **~4,8 tỷ USD**, tăng **~21%** so với cùng kỳ năm trước. Bất động sản là một trong các ngành dẫn đầu giá trị giao dịch trong bức tranh M&A chung.

Việc **FDI và M&A tăng mạnh** không chỉ mang lại **nguồn lực tài chính dồi dào**, mà còn giúp nâng cao **chất lượng quản trị, minh bạch thông tin và năng lực phát triển dự án**, góp phần củng cố niềm tin của giới đầu tư trong và ngoài nước.



### 2.3. Lãi suất thấp và tín dụng đang được mở

Đến ngày 29/9/2025, dư nợ tín dụng toàn hệ thống đạt khoảng 17,71 triệu tỷ đồng, tăng 13,37% so với cuối năm 2024 – mức tăng trưởng tích cực, phản ánh chính sách tiền tệ đang hướng theo xu hướng nới lỏng có kiểm soát.

Trong đó, khoảng hơn 4 triệu tỷ đồng tín dụng đã chảy vào lĩnh vực bất động sản tính đến cuối tháng 8/2025, tăng 19% so với cùng kỳ năm trước. Điều này cho thấy niềm tin của hệ thống ngân hàng vào sự phục hồi của thị trường, đặc biệt ở nhóm bất động sản nhà ở thực và khu công nghiệp.

#### Về mặt bằng lãi suất:

Từ đầu năm đến nay, lãi suất cho vay bình quân đối với các giao dịch phát sinh mới của các ngân hàng thương mại duy trì ở mức 6,52%/năm, giảm 0,41 điểm % so với cuối năm 2024.

→ Mức giảm này giúp doanh nghiệp bất động sản giảm chi phí tài chính, đồng thời tăng khả năng tiếp cận vốn của người mua nhà và nhà đầu tư.

#### Tín dụng chính sách xã hội cũng đóng vai trò hỗ trợ quan trọng:

- Tính đến 30/9/2025, tổng số vốn giải ngân các chương trình tín dụng chính sách xã hội đạt 105,5 nghìn tỷ đồng, hỗ trợ hơn 1,66 triệu lượt hộ nghèo, cận nghèo và các đối tượng chính sách khác.
- Tổng dư nợ tín dụng chính sách đạt 398,1 nghìn tỷ đồng, tăng 8,3% so với 2024, với hơn 6,73 triệu hộ đang còn dư nợ.



### 2.4. Khởi thông pháp lý, nhiều dự án bất động sản hồi sinh

**Thị trường bất động sản** đang chứng kiến những chuyển biến tích cực nhờ nỗ lực tháo gỡ vướng mắc pháp lý mạnh mẽ từ Chính phủ. Tính đến tháng 07/2025, có tổng cộng 136 dự án bất động sản (BDS) trên toàn quốc được gỡ vướng. Trong đó, riêng TP.HCM có 86 dự án được khởi thông. Sự hỗ trợ từ Nhà nước đã giúp nhiều dự án lớn như Khu phức hợp Làng Vân (Đà Nẵng), Aqua City (Đồng Nai), NovaWorld (Lâm Đồng) và New City Thủ Thiêm (TP.HCM) được đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch và xác định nghĩa vụ tài chính.

Đáng chú ý, các cơ quan chức năng đang nỗ lực chuẩn hóa luật để chuyển từ cơ chế gỡ vướng từng "ca lẻ" sang xử lý đồng bộ, nhằm tăng tốc độ tháo gỡ cho các dự án còn lại. Đây là động thái then chốt, không chỉ mở đường cho gia tăng nguồn cung BDS trong tương lai mà còn củng cố niềm tin vững chắc cho thị trường.



## 2.5. Niềm tin thị trường tích cực

**Thị trường bất động sản quý III/2025 chứng kiến sự hồi phục niềm tin và sự cởi mở hơn từ khách hàng.**

Cụ thể, theo khảo sát của Dat Xanh Services – FERRI, bất động sản tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn (**chiếm 28% trong tổng danh mục ưu tiên đầu tư**), chỉ xếp sau kênh vàng (**35%**) và kênh chứng khoán đứng thứ ba (27%). Điều này được củng cố nhờ các yếu tố vĩ mô như **lãi suất thấp** (gói ưu đãi gần **5,5% trong 3 năm đầu**) giúp khách hàng tận dụng nguồn vốn ngân hàng.

Theo Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý III và 9 tháng đầu năm 2025, trong tháng 9, cả nước có 16,8 ngàn doanh nghiệp thành lập mới với số vốn đăng ký là 165,7 nghìn tỷ đồng và số lao động đăng ký 97 nghìn lao động.

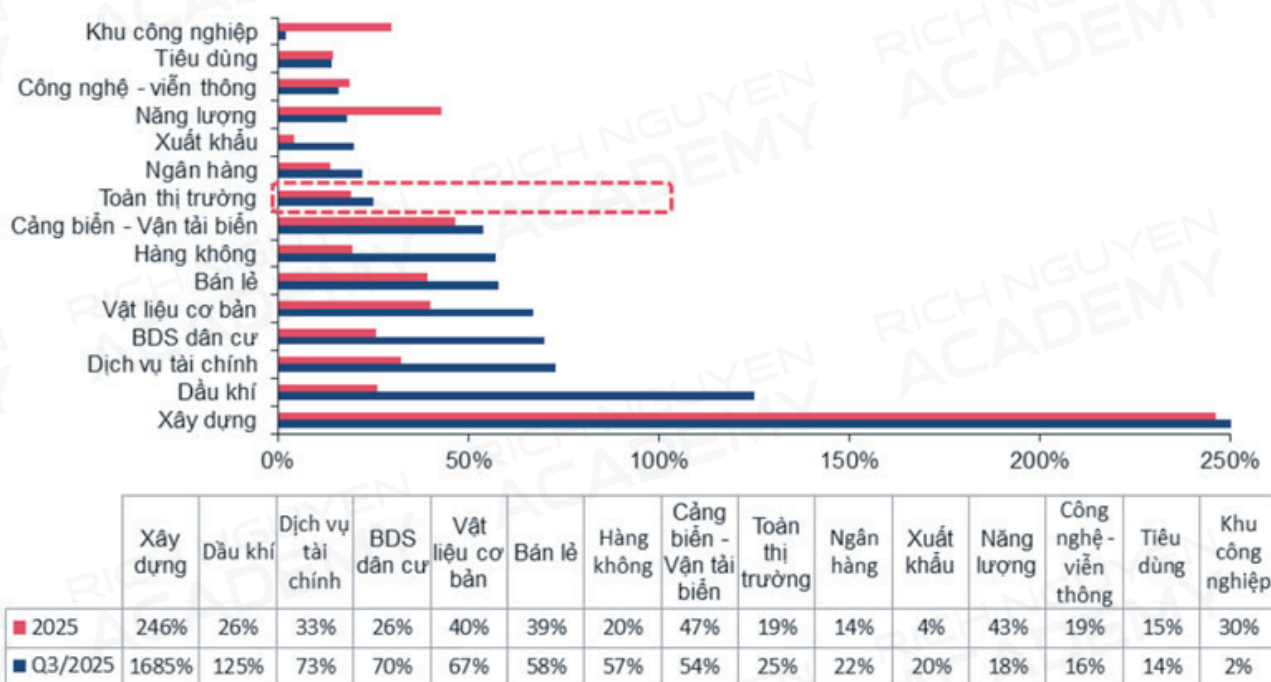
Trong đó, riêng khối doanh nghiệp thành lập mới 9 tháng đầu năm thuộc khu vực bất động sản là gần 4.000 doanh nghiệp, tăng gần 19%, gấp hơn 3 lần so với số doanh nghiệp giải thể. Nếu tính thêm cả khối doanh nghiệp xây dựng có liên quan thì tổng cộng có khoảng hơn 15.000 doanh nghiệp thành lập mới trong lĩnh vực xây dựng – bất động sản, gấp hơn 5 lần so với số doanh nghiệp giải thể.

**Doanh nghiệp thành lập mới và giải thể chín tháng năm 2025  
phân theo một số lĩnh vực hoạt động**

|                                         | Số lượng doanh nghiệp<br>(Doanh nghiệp) |          | Tốc độ tăng/giảm so với<br>cùng kỳ năm trước (%) |          |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------------------|----------|
|                                         | Thành lập mới                           | Giải thể | Thành lập mới                                    | Giải thể |
| Bán buôn, bán lẻ, sửa chữa ô tô, xe máy | 61.908                                  | 8.114    | 23,9                                             | 31,6     |
| Công nghiệp chế biến chế tạo            | 19.473                                  | 2.445    | 32,0                                             | 50,4     |
| Xây dựng                                | 11.265                                  | 1.598    | -7,1                                             | 45,4     |
| Kinh doanh bất động sản                 | 4.090                                   | 1.260    | 18,7                                             | 38,9     |
| Vận tải kho bãi                         | 8.251                                   | 864      | 26,9                                             | 50,3     |
| Dịch vụ lưu trú và ăn uống              | 5.434                                   | 1.159    | 19,6                                             | 65,3     |
| Sản xuất phân phối, điện, nước, gas     | 1.115                                   | 266      | 24,4                                             | 43,0     |

Nhìn tổng thể bức tranh kinh tế quý III và 9 tháng năm 2025 cho thấy sức bật mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam, với GDP quý III tăng cao, sản xuất công nghiệp khởi sắc, dịch vụ và tiêu dùng phục hồi, doanh nghiệp và đầu tư sôi động.

Trong đó, lĩnh vực bất động sản và xây dựng ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc. Dự phóng của MBS về kết quả kinh doanh quý III/2025 của các doanh nghiệp niêm yết trên sàn, Xây dựng – kinh doanh bất động sản đứng đầu về tốc độ tăng trưởng. Cụ thể, MBS dự phóng ngành Xây dựng sẽ ghi nhận mức tăng trưởng hơn 1.685% trong quý III/2025 so với cùng kỳ năm trước và 246% trong cả năm 2025 so với năm 2024, trong khi kinh doanh bất động sản lần lượt là 70% và 26%.



Lý giải cho diễn biến trên, giới chuyên gia cho rằng sau giai đoạn thị trường khó khăn do thanh khoản suy giảm, vốn tín dụng bị kiểm soát chặt và hàng loạt doanh nghiệp địa ốc phải đóng cửa..., sự "tái xuất" của các doanh nghiệp bất động sản và xây dựng không chỉ là bước đi chiến lược nhằm nắm bắt cơ hội kinh doanh mới, mà còn mang ý nghĩa như một "lá phiếu tín nhiệm" dành cho thị trường Việt Nam sau giai đoạn khủng hoảng.

## 03 NHỮNG THÁCH THỨC CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS

### 3.1. Trái phiếu bất động sản chưa thể "hạ cánh an toàn"

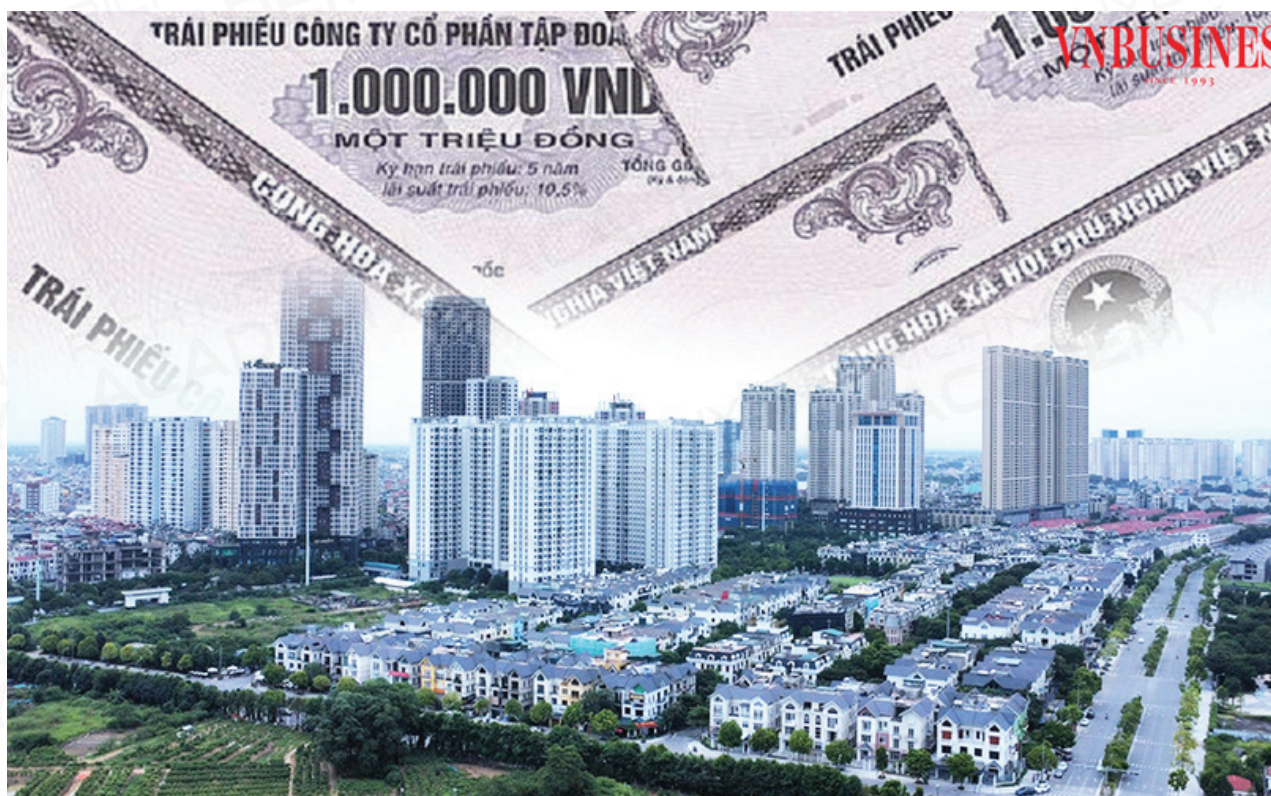
Theo số liệu từ FiinGroup, tháng 8/2025 ghi nhận tổng giá trị mua lại trái phiếu trước hạn lên tới 45.800 tỷ đồng, mức cao thứ hai trong năm chỉ sau tháng 6. Con số này tăng tới 84% so với tháng trước và gấp đôi cùng kỳ năm 2024.

Đặc biệt, trong cơ cấu mua lại, nhóm bất động sản gây chú ý khi chiếm khoảng 7.500 tỷ đồng, gấp 3 lần so với tháng trước. Nhiều nhận định cho rằng thị trường trái phiếu đang "hạ cánh mềm" khi giai đoạn khó khăn nhất đã qua khi cao điểm đáo hạn rơi vào tháng 8/2025.

Nhìn rộng ra toàn thị trường, tính đến ngày 16/9, tổng số tiền gốc và lãi trái phiếu doanh nghiệp đã được thanh toán đạt 166.900 tỷ đồng, tương đương 64% nghĩa vụ cả năm 2025.

Trong tháng 10, khối lượng đáo hạn dự kiến chỉ còn 21.700 tỷ đồng, thấp hơn nhiều so với những tháng cao điểm trước đó. Riêng bất động sản, lượng trái phiếu đến hạn trong tháng 10 khoảng 6.800 tỷ đồng, giảm 22% so với tháng 9.





Tuy nhiên, từ nay đến cuối năm, áp lực vẫn còn khi nhóm địa ốc phải xoay sở khoảng 30.000 tỷ đồng gốc trái phiếu, và sang nửa đầu 2026, con số này sẽ tăng lên tới 57.700 tỷ đồng.

Dù áp lực đáo hạn đã phần nào hạ nhiệt, không ít doanh nghiệp vẫn rơi vào cảnh chậm thanh toán, thậm chí chưa thu xếp được nguồn vốn để trả nợ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (HPX) là một ví dụ khi liên tiếp chậm trả lãi cho các lô trái phiếu phát hành năm 2021, dù sau đó đã tất toán đủ nhưng tình trạng này không phải lần đầu xảy ra.

Novaland cũng đang đối mặt khó khăn lớn khi ngày 15/9 vừa qua phải thanh toán hơn 160 tỷ đồng cho một lô trái phiếu nhưng mới chỉ trả được 16,5 tỷ đồng, trong khi tổng nghĩa vụ trái phiếu đến hạn còn hơn 2.523 tỷ đồng mà chưa thu xếp được nguồn tiền.

Tương tự, TDG Global cho biết chưa thể trả hơn 6,3 tỷ đồng tiền lãi cho một lô trái phiếu phát hành năm 2024 do dòng tiền kinh doanh âm, còn Địa ốc Phương Đông thì vẫn nợ hơn 51 tỷ đồng tiền lãi từ tháng 5 và đang phải thương lượng với trái chủ để gia hạn.

Những trường hợp này phản ánh rõ thực tế thị trường bất động sản dù có dấu hiệu phục hồi nhưng dòng tiền của nhiều chủ đầu tư vẫn chưa đủ mạnh để đáp ứng nghĩa vụ nợ.

Chuyên gia tài chính nhận định, trái phiếu bất động sản đã "hạ cánh mềm", nhưng chưa thể coi là "hạ cánh an toàn". Nếu doanh nghiệp không sớm cải thiện cấu trúc vốn, vẫn tiếp tục phụ thuộc vào tín dụng ngắn hạn, nguy cơ rơi vào vòng xoáy nợ mới là khó tránh khỏi.



### 3.2. Lệnh pha cung – cầu nhà ở ngày càng rõ rệt

**Nguồn cung mới sụt giảm mạnh, thấp nhất trong 5 năm qua. Thị trường bất động sản nhà ở tiếp tục ghi nhận sự suy giảm nguồn cung nghiêm trọng, đặc biệt tại hai đầu tàu là Hà Nội và TP.HCM.**

- **TP.HCM:** Chỉ khoảng 6.500–7.000 căn hộ mới được mở bán trong 9 tháng đầu năm 2025, giảm gần 20% so với cùng kỳ 2024.
- **Hà Nội:** Nguồn cung mới đạt khoảng 8.000–9.000 căn, tập trung chủ yếu ở phân khúc trung cấp và cao cấp.

Phân khúc nhà ở bình dân gần như biến mất khỏi thị trường: tỷ lệ sản phẩm có giá dưới 30 triệu đồng/m chỉ chiếm dưới 1% tổng nguồn cung mới, mức thấp nhất trong nhiều năm.

#### **Cầu nhà ở vẫn rất cao nhưng không tiếp cận được sản phẩm phù hợp**

Tại các đô thị lớn, nhu cầu thực về nhà ở – đặc biệt đến từ người trẻ và các gia đình có thu nhập trung bình – chiếm tới 70% tổng nhu cầu, song lại không tìm được sản phẩm vừa túi tiền.



#### **Giá bán tiếp tục leo thang tại cả Hà Nội và TP.HCM:**

**Hà Nội:** Giá bán sơ cấp căn hộ chung cư quý III/2025 dao động 70–80 triệu đồng/m, tăng 5,6% so với quý I/2025 và 33% so với cùng kỳ 2024. Một số dự án hạng sang ghi nhận mức giá 150–300 triệu đồng/m.

**TP.HCM:** Giá bán sơ cấp trung bình khoảng 75 triệu đồng/m, gần như đi ngang so với quý I/2025 nhưng vẫn cao hơn 36% so với cùng kỳ năm trước. Một số dự án cao cấp đã rao bán ở mức trên 150 triệu đồng/m. Trong khi đó, mức thu nhập trung bình của hộ gia đình đô thị hiện chỉ đủ khả năng chi trả cho sản phẩm có giá 25–30 triệu đồng/m.

→ Điều này tạo ra độ lệch pha lớn giữa khả năng chi trả và giá bán thực tế, khiến giấc mơ sở hữu nhà ở ngày càng xa vời với đại bộ phận người dân.



### 3.3. Minh bạch dữ liệu và năng lực quản trị địa phương

Một trong những điểm nghẽn lớn hiện nay của thị trường bất động sản nằm ở tính minh bạch dữ liệu và năng lực quản trị địa phương còn hạn chế. Dù hệ thống dữ liệu đất đai quốc gia đang được xây dựng và từng bước số hóa, song thực tế cho thấy dữ liệu vẫn chưa được đồng bộ giữa các cấp, các ngành và địa phương. Nhiều khu vực chưa hoàn thành chuẩn hóa bản đồ địa chính, dẫn đến sai lệch thông tin quy hoạch, giá đất và quyền sử dụng. Nhà đầu tư, doanh nghiệp và người dân khó tiếp cận dữ liệu chính xác, gây cản trở quá trình định giá, chuyển nhượng hoặc phát triển dự án.

Bên cạnh đó, năng lực xử lý hành chính của nhiều địa phương vẫn còn hạn chế, đặc biệt trong việc phê duyệt quy hoạch, cấp phép xây dựng và thủ tục đất đai. Một nguyên nhân quan trọng là mô hình chính quyền địa phương hai cấp mới được triển khai sau đợt sắp xếp đơn vị hành chính, nên bộ máy mới đang trong giai đoạn hoàn thiện, nhiều nơi còn lúng túng trong phối hợp và phân quyền giữa cấp tỉnh – xã. Sự chậm trễ trong xử lý hồ sơ không chỉ làm giảm tốc độ triển khai dự án mà còn khiến chi phí vốn tăng cao, ảnh hưởng trực tiếp đến niềm tin của doanh nghiệp và khả năng thu hút đầu tư.

### 3.4. Tác động từ yếu tố chi phí đầu vào



Một trong những nguyên nhân khiến giá nhà liên tục leo thang trong năm 2025 chính là áp lực chi phí đầu vào trong quá trình phát triển dự án của các chủ đầu tư. Từ khâu giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất cho đến chi phí vật liệu xây dựng – tất cả đều tăng mạnh, tạo ra hiệu ứng dây chuyền khiến giá bán buộc phải điều chỉnh theo từng giai đoạn ra hàng.

Tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất hiện được xác định theo giá thị trường, hoặc theo bảng giá Nhà nước điều chỉnh tiệm cận thực tế – thường chiếm khoảng 20–30% tổng giá trị dự án. Với các khu đất phải chuyển đổi mục đích sử dụng từ nông nghiệp hoặc đất cơ quan, phí chuyển đổi đặc biệt cao, làm đội chi phí đầu tư ban đầu và kéo dài thời gian hoàn vốn. Trong bối cảnh các địa phương đang siết quy hoạch, minh bạch hóa pháp lý, tiến độ phê duyệt và tính tiền sử dụng đất chậm càng khiến chi phí tài chính của doanh nghiệp tăng lên do lãi vay và chi phí vốn giam giữ.



Theo Bộ Xây dựng, giá thép xây dựng đã tăng trung bình 12–15%/năm so với cùng kỳ 2024, trong khi xi măng tăng 8–10% và cát xây dựng tại nhiều khu vực đô thị lớn tăng hơn 20% do nguồn cung hạn chế. Ngoài ra, các vật liệu hoàn thiện như kính, nhôm, gạch ốp lát... cũng chịu tác động từ giá năng lượng và chi phí vận chuyển tăng cao. Điều này khiến giá thành xây dựng mỗi mét vuông sàn tăng đáng kể so với giai đoạn 2022–2023.

Cộng hưởng giữa chi phí đất, chi phí vật liệu và chi phí vốn đã khiến biên lợi nhuận của doanh nghiệp thu hẹp, buộc họ phải điều chỉnh giá bán theo từng đợt mở bán để bù đắp phần tăng chi phí. Thị trường vì vậy hình thành mặt bằng giá mới, đặc biệt ở các đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM hay Đà Nẵng – nơi quỹ đất khan hiếm và chi phí đầu vào cao hơn mặt bằng chung.

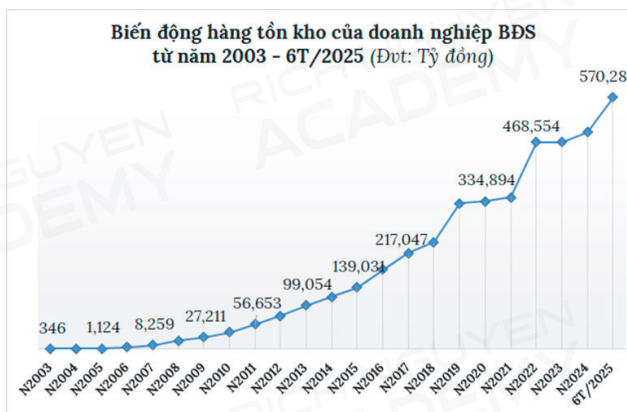
Tác động lan tỏa của yếu tố chi phí đầu vào không chỉ khiến giá nhà tăng, mà còn làm chậm nhịp phục hồi của nhu cầu ở thực, bởi khả năng chi trả của người mua bị thu hẹp. Trong bối cảnh này, giải pháp căn cơ không chỉ nằm ở kiểm soát giá vật liệu, mà quan trọng hơn là đơn giản hóa thủ tục hành chính, minh bạch quy trình tính tiền sử dụng đất và rút ngắn thời gian phê duyệt dự án, giúp doanh nghiệp giảm chi phí tài chính, qua đó ổn định mặt bằng giá nhà một cách bền vững hơn.



### 3.5. Tồn kho Bất động sản

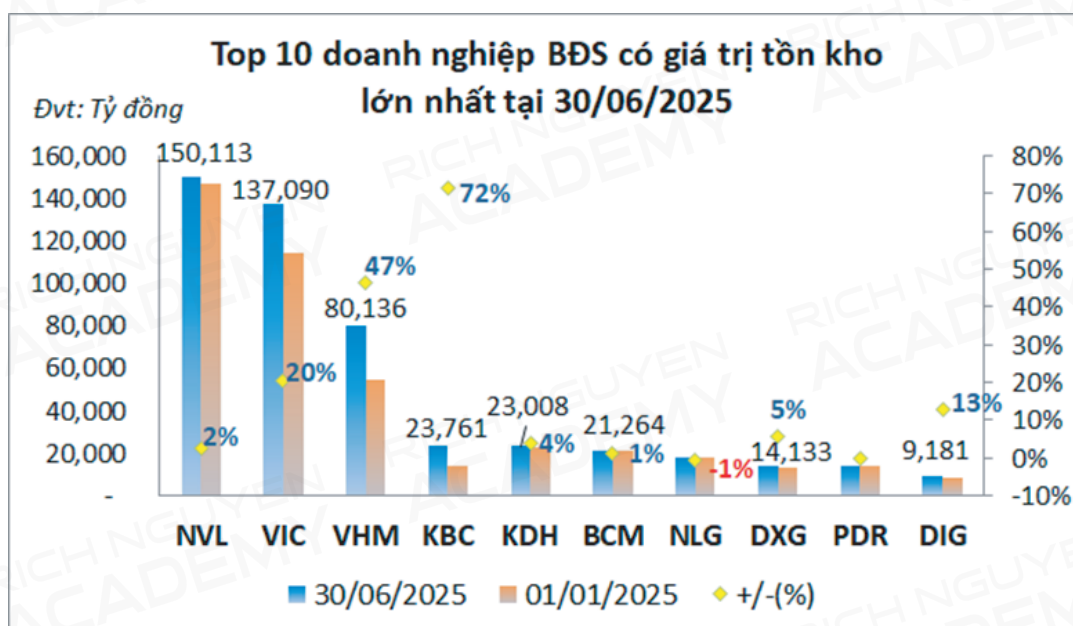
Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, đến cuối quý II, tổng lượng bất động sản tồn kho đạt gần 25.300 sản phẩm, gồm 11.700 nền đất, 10.290 nhà riêng lẻ và 3.287 căn hộ. So với 3 tháng đầu năm, tồn kho căn hộ tăng mạnh nhất, trên 40%, trong khi nhà riêng khoảng 9% và đất nền gần như không đổi.

Số liệu từ VietstockFinance, tổng hợp từ 104 doanh nghiệp trên HOSE, HNX và UPCoM thuộc nhóm bất động sản nhà ở và khu công nghiệp, cho thấy giá trị hàng tồn kho cuối quý 2 đạt gần 570.3 ngàn tỷ đồng, tăng 14% so với đầu năm và là mức cao nhất từ trước đến nay.



**Novaland tiếp tục đầu bảng** với hơn 150.1 ngàn tỷ đồng tồn kho, tăng 2% so với đầu năm, chiếm tới 26% toàn ngành. Phần lớn giá trị này là bất động sản để bán đang xây dựng gần 143 ngàn tỷ, còn lại hơn 7.7 ngàn tỷ đồng là sản phẩm đã hoàn thành. So với cuối năm 2019, thời điểm trước dịch COVID-19, tồn kho của Novaland đã gấp 2.6 lần.

**Vingroup đứng thứ hai** với gần 137.1 ngàn tỷ đồng, tăng 20% so với đầu năm. Khoảng 83.6 ngàn tỷ đồng nằm ở các dự án đang xây dựng, bất động sản sẵn sàng để bán gần 10.5 ngàn tỷ đồng. Công ty con Vinhomes tăng nhanh với hơn 80.1 ngàn tỷ tồn kho, tăng 47%, chủ yếu là bất động sản để bán đang xây dựng gần 53.3 ngàn tỷ tại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và 3, Grand Park, Smart City...





PHẦN  
**04**

**NHẬN ĐỊNH  
XU HƯỚNG  
THỊ TRƯỜNG**



## NHẬN ĐỊNH CỦA CHUYÊN GIA RICH NGUYEN – NHÀ HUẤN LUYỆN CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP

### Bức tranh thị trường hiện tại (2025)

Thị trường bất động sản Việt Nam đang trong giai đoạn phục hồi chậm nhưng tích cực sau hai năm điều chỉnh mạnh. Chính sách tiền tệ được nới lỏng, lãi suất vay mua nhà giảm giúp nhu cầu ở thực và đầu tư dài hạn dần quay trở lại. Tuy nhiên, thị trường vẫn phân hóa rõ: căn hộ trung cấp và nhà ở xã hội phục hồi mạnh, trong khi bất động sản cao cấp, đất nền vẫn ảm đạm do sức mua yếu và chi phí vốn cao. Hệ thống pháp lý mới gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở 2023 bắt đầu phát huy tác dụng, giúp gỡ vướng trong thủ tục phê duyệt và triển khai dự án. Tuy nhiên luật còn cần điều chỉnh lại nhiều phần nhằm thiết thực hơn. Dù vậy, áp lực trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn lớn, cùng với rủi ro thanh khoản của các chủ đầu tư yếu vẫn là điểm nghẽn đáng chú ý trong giai đoạn hiện nay.



### DIỄN GIẢ: RICH NGUYEN

Nhà huấn luyện chiến lược đầu tư BĐS chuyên nghiệp

### Dự báo những tháng cuối năm 2025 (Quý IV)

Từ nay đến cuối năm, thị trường được dự báo duy trì trạng thái "ổn định – chọn lọc". Lượng giao dịch có thể cải thiện nhẹ nhờ chính sách tín dụng nới lỏng và nhu cầu ở thực tăng. Giá bán khó giảm sâu, thậm chí có thể nhích nhẹ ở các khu vực hạ tầng phát triển hoặc dự án pháp lý rõ ràng. Phân khúc nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường, khi được Chính phủ ưu tiên nguồn vốn và quỹ đất. Xu hướng đầu tư vùng ven hay đất ở các tỉnh đang phát triển nhằm đón đầu sóng tăng giá trong các năm sau đang dần mạnh. Trong khi đó, bất động sản công nghiệp – logistics vẫn giữ vai trò "điểm sáng" nhờ dòng vốn FDI mạnh và làn sóng dịch chuyển sản xuất về Việt Nam. Tuy nhiên, thị trường vẫn còn mong manh, phụ thuộc lớn vào tốc độ phục hồi kinh tế và niềm tin người mua.

### Xu hướng thị trường năm 2026

Bước sang năm 2026, thị trường nhiều khả năng sẽ bước vào giai đoạn tăng trưởng bền vững hơn khi các cơ chế pháp lý đi vào thực tiễn và cơ chế tín dụng linh hoạt thay thế cho việc áp trần tăng trưởng. Dòng vốn có thể phân bổ hợp lý hơn, thúc đẩy các doanh nghiệp có năng lực thật sự mở rộng dự án. Cấu trúc thị trường sẽ chuyển dịch rõ nét: nhà ở trung cấp, nhà ở xã hội và đô thị vệ tinh quanh Hà Nội, TP.HCM trở thành động lực chính; trong khi các dự án cao cấp chỉ tồn tại ở vị trí đặc địa với thương hiệu mạnh. Nhà đầu tư cá nhân nên tập trung vào sản phẩm pháp lý rõ, hạ tầng đồng bộ, tài chính vừa túi tiền số đông sẽ lên ngôi. Nếu đầu tư nội đô thì nên có tiềm năng khai thác dòng tiền thực thay vì đầu cơ ngắn hạn. Tóm lại, giai đoạn 2025–2026 là thời kỳ tái cấu trúc và sàng lọc mạnh mẽ, mở ra cơ hội cho những ai có tầm nhìn dài hạn, vốn vững và chiến lược đầu tư an toàn.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA CHUYÊN GIA TÀI CHÍNH PHẠM XUÂN HÒE – NGUYÊN PHÓ VIỆN TRƯỞNG VIỆN CHIẾN LƯỢC NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM**

### **Thị trường tài chính Việt Nam khởi sắc, dòng tiền đang bơm mạnh trở lại**

Theo chuyên gia tài chính Phạm Xuân Hòe, những tháng cuối năm 2025, dòng tiền trong nền kinh tế đang tiếp tục bơm mạnh qua đầu tư công và tín dụng ngân hàng, đương nhiên lan tỏa mạnh sang thị trường bất động sản – lĩnh vực được đánh giá đang bước vào giai đoạn hồi phục khá tốt sau thời gian dài trầm lắng.

Thị trường chứng khoán cũng ghi nhận đà tăng trưởng tốt khi Việt Nam chính thức được công nhận thị trường mới nổi thứ cấp. Việc này giúp các doanh nghiệp lớn đã lên sàn, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất và bất động sản, dễ dàng huy động vốn qua kênh cổ phiếu hoặc trái phiếu phát hành ra công chúng.

Trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp, nhất là trái phiếu phát hành riêng lẻ có sự khởi sắc, áp lực đảo hạn phải thanh toán của nhiều doanh nghiệp bất động sản đã giảm khi nhiều doanh nghiệp đạt được thỏa thuận với nhà đầu tư để giãn tiến độ thanh toán. Một số doanh nghiệp uy tín vẫn huy động tốt được vốn mới, nhờ mặt bằng lãi suất tiết kiệm duy trì ở mức thấp.

Giá vàng tiếp tục tăng do căng thẳng địa chính trị và thương mại toàn cầu chưa hạ nhiệt. Trong khi đó, tài sản số trở thành kênh đầu tư triển vọng khi Việt Nam nằm trong nhóm 10 quốc gia hàng đầu về sở hữu và đầu tư tài sản số. Việt Nam đã thừa nhận và có hành lang pháp lý thử nghiệm (Sandbox) cho sản giao dịch tài sản số.

Đánh giá triển vọng thời gian tới, chuyên gia Phạm Xuân Hòe cho rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục xu hướng tích cực trong quý IV/2025 và năm 2026, nếu không có biến động quá bất thường từ bên ngoài. Đặc biệt, thị trường bất động sản được dự báo sẽ phục hồi mạnh nhờ những chuyển biến về thể chế, nhất là việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai cùng các nghị quyết của Quốc hội, của Chính phủ tháo gỡ nút thắt cho gần 3000 dự án "đóng băng" với tổng quy mô đầu tư tiềm năng khoảng 235 tỷ USD.

Việc gỡ "nút thắt" thể chế sẽ là cú hích lớn cho mục tiêu tăng trưởng GDP trên 10% và gia tăng niềm tin thị trường," ông Hòe nhấn mạnh. "Dòng tiền đang chảy mạnh vào nền kinh tế, và nếu được định hướng đúng, quản trị rủi ro vĩ mô tốt, Việt Nam có thể bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới, cao hơn, bền vững hơn trong giai đoạn 2026–2027."



**THS. PHẠM XUÂN HÒE**  
Chuyên gia Tài chính Ngân hàng



Để lắng nghe các nhận định, phân tích của chuyên gia,  
hãy cùng theo dõi:



**FACEBOOK**



**YOUTUBE**



**WEBSITE**



## ĐÚNG TƯ DUY – CHUẨN VỊ THẾ

RICH NGUYEN ACADEMY được sáng lập bởi diễn giả Rich Nguyen, nhà huấn luyện chiến lược tiên phong đưa Vĩ Mô vào chương trình đào tạo bất động sản chuyên nghiệp. Sự ra đời của học viện với mục tiêu xây dựng cộng đồng các nhà đầu tư trí tuệ, đạo đức và nghị lực, cùng nhau phát triển trong một hệ sinh thái đầu tư an toàn, bền vững, tăng trưởng và hạnh phúc.

### LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

☎ 1900.99.99.79

✉ info@richnguyen.vn

📍 Phòng 4023, Tòa C5 D'Capitale, Số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam





**FACEBOOK**



**YOUTUBE**



**WEBSITE**