



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ IV NĂM 2025



MỤC LỤC

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

1. Bối cảnh chính trị – xã hội	04
2. Tổng quan biến động thị trường thế giới Quý IV/2025	07
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	14
6. Dự báo kinh tế toàn cầu năm 2025	15

II. KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ IV/ 2025

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

III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ IV/2025

1. Dấu ấn nổi bật quý IV/2025	34
2. Những tín hiệu tích cực thúc đẩy thị trường BĐS	44
3. Những thách thức của thị trường BĐS	49

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 những tháng cuối năm 2025, bối cảnh chính trị – xã hội toàn cầu tiếp tục diễn biến phức tạp, nổi bật bởi xung đột chính trị mới, căng thẳng chính trị gia tăng và sự tái cấu trúc trật tự đa cực. Cuộc cạnh tranh chiến lược giữa các siêu cường, chính sách thương mại bảo hộ và bất ổn khu vực đang chi phối luồng đầu tư, an ninh và triển vọng phục hồi kinh tế toàn cầu. Tình trạng xung đột kéo dài và leo thang gần đây đã làm dấy lên lo ngại về an ninh, thương mại cũng như cấu trúc quyền lực quốc tế.

1.1. Xung đột chính trị – địa chính trị

Sự kiện Venezuela – leo thang quan hệ Mỹ – Latinh

Đầu năm 2026, một sự kiện địa chính trị chưa từng có tiền lệ đã xảy ra: Hoa Kỳ triển khai chiến dịch quân sự tại Venezuela và bắt giữ Tổng thống Nicolas Maduro cùng phu nhân tại New York, dẫn tới làn sóng tranh cãi quốc tế về tính hợp pháp và chủ quyền quốc gia.

- Hành động này được chính quyền Mỹ mô tả là nhằm ổn định an ninh khu vực và đối phó "ma túy, khủng bố", nhưng bị nhiều quốc gia, tổ chức quốc tế và khối Liên minh châu Âu phản đối mạnh mẽ.
- Phản ứng tại Liên Hợp Quốc và khu vực Mỹ Latinh cho thấy dấu hiệu phân hóa sâu sắc trong quan điểm về can thiệp quân sự và luật pháp quốc tế.



Chiến sự Nga – Ukraine bước sang năm thứ tư vẫn chưa có dấu hiệu chấm dứt



Bất ổn Trung Đông – quan hệ vùng Vịnh căng thẳng

- Quan hệ giữa Saudi Arabia và UAE gia tăng căng thẳng sau các cuộc không kích và xung đột liên quan tới Yemen, khiến liên minh từng vững chắc tại Vùng Vịnh bị "rạn nứt chiến lược".
- Mặc dù OPEC + quyết định giữ ổn định sản lượng dầu trong bối cảnh giá dầu giảm mạnh do ảnh hưởng chính trị và thị trường, căng thẳng nội khối vẫn là dấu hiệu rủi ro nổi bật.

Quan hệ Nga và Mỹ – trọng tâm địa chính trị

Quan hệ Nga – Mỹ tiếp tục là trụ cột định hình an ninh quốc tế, với nhiều động thái ngoại giao và cạnh tranh chiến lược vẫn chưa hạ nhiệt khi bước sang năm 2026.



1.2 Căng thẳng chính trị và chính sách thương mại



Bế tắc chính trị khiến Chính phủ Mỹ đóng cửa, làm gián đoạn công bố dữ liệu kinh tế then chốt, đẩy thị trường toàn cầu vào trạng thái bất định và gây áp lực lên Fed khi phải điều hành chính sách trong điều kiện thiếu thông tin. Sự mù mờ này khiến doanh nghiệp đa quốc gia thận trọng, làm chậm đà phục hồi ở các nền kinh tế phụ thuộc xuất khẩu sang Mỹ.

Dù IMF nâng nhẹ dự báo tăng trưởng toàn cầu nhờ kinh tế Mỹ phục hồi và căng thẳng thuế quan tạm lắng, rủi ro vẫn lớn khi nguy cơ thương chiến Mỹ – Trung tái bùng phát có thể gây đứt gãy chuỗi cung ứng, gia tăng lạm phát và làm suy yếu niềm tin đầu tư.

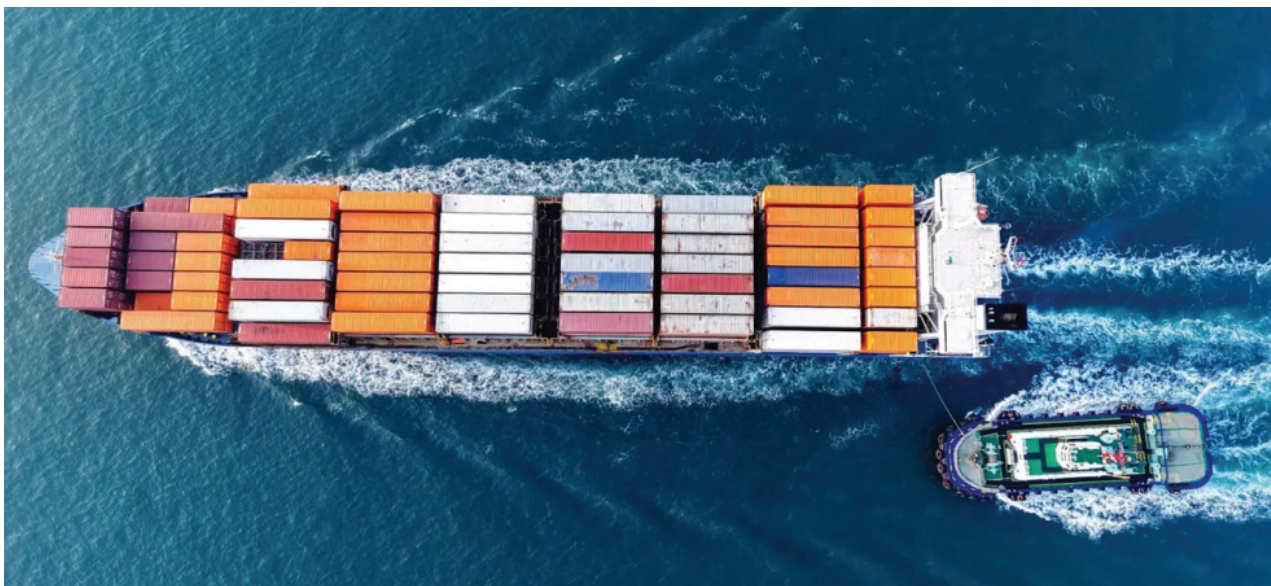
1.3. Sự phát triển của trật tự đa cực

Khi trật tự thế giới đơn cực hình thành sau Chiến tranh Lạnh, với Hoa Kỳ giữ vai trò trung tâm, ngày càng bộc lộ những giới hạn, một cấu trúc quyền lực đa cực đang dần định hình rõ nét. Trung Quốc, Ấn Độ cùng các quốc gia thuộc nhóm BRICS nổi lên như những cực quyền lực mới, mở rộng ảnh hưởng về kinh tế, chính trị và an ninh, đồng thời gia tăng liên kết với các quốc gia tại châu Á, châu Phi và Mỹ Latin.

Song song với đó, các nền kinh tế lớn đang tái cân bằng chiến lược thương mại, chuỗi cung ứng và hợp tác khu vực nhằm thích ứng với môi trường cạnh tranh chiến lược ngày càng gay gắt. Sự phân hóa trong các liên minh an ninh – kinh tế truyền thống cũng buộc các quốc gia quy mô vừa và nhỏ phải theo đuổi chiến lược ngoại giao đa phương linh hoạt, nhằm bảo đảm lợi ích và vị thế trong bối cảnh trật tự đa trung tâm quyền lực ngày càng rõ ràng.

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

2.1. Thương mại hàng hóa toàn cầu 2025 tăng trưởng ổn định nhưng sẽ chậm lại trong thời gian tới



Các tổ chức quốc tế nhận định tăng trưởng thương mại năm 2025 chủ yếu đến từ các yếu tố tạm thời như nhập khẩu sớm để né thuế và bùng nổ thương mại liên quan đến AI, nhưng đà tăng sẽ suy yếu trong nửa cuối năm do rào cản chính sách và chi phí gia tăng.

Theo WTO, chỉ số thương mại hàng hóa tháng 9/2025 đạt 101,8; thương mại hàng hóa năm 2025 tăng 2,4% và chậm lại trong 2026. UNCTAD ghi nhận từ quý III/2025, thương mại toàn cầu vẫn tăng khoảng 2,5%/quý, tổng kim ngạch năm 2025 vượt 35 nghìn tỷ USD (tăng 7%), trong đó dịch vụ tăng gần 9% so với năm 2024.

Tăng trưởng thương mại 2025 được thúc đẩy bởi 3 động lực chính: nhập khẩu sớm né thuế của Mỹ; thương mại liên quan đến AI chiếm khoảng 15,5% thương mại hàng hóa toàn cầu; và đóng góp lớn từ Đông Á, châu Phi và thương mại Nam-Nam, với mức tăng khoảng 8% trong 12 tháng qua.

2.2 Lạm phát toàn cầu giảm trên diện rộng trong năm 2025

Các tổ chức quốc tế nhận định lạm phát toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm trên diện rộng trong năm 2025. IMF và OECD dự báo lạm phát toàn cầu đạt 4,2% trong năm 2025. Trong khi lạm phát vượt mục tiêu tại Hoa Kỳ, ở phần lớn các quốc gia còn lại trên thế giới lạm phát ở mức thấp. Đối với các nước G20, lạm phát dự kiến giảm từ mức 6,3% năm 2024 xuống 3,4% trong năm 2025. Các nước đang phát triển ở châu Á dẫn đầu xu hướng giảm lạm phát, với tỷ lệ lạm phát trung bình năm 2025 ở mức 1,6%. Lạm phát tại khu vực đồng Euro dự báo duy trì ở mức

mục tiêu 2.0% trong năm 2025, nhờ giá dịch vụ và thực phẩm giảm. Nền kinh tế Trung Quốc vẫn đang trên bờ vực của chu kỳ giảm phát với lạm phát giá tiêu dùng duy trì ở mức gần bằng không do nhu cầu nội địa yếu và tình trạng dư thừa năng lực sản xuất công nghiệp.



2.3 Điều kiện tài chính thuận lợi nhưng tiềm ẩn nhiều rủi ro

Năm 2025, điều kiện tài chính toàn cầu nhìn chung thuận lợi nhưng tiềm ẩn rủi ro, khi thị trường duy trì ổn định tương đối trong bối cảnh lo ngại gia tăng về tính bền vững tài chính và định giá tài sản. Các ngân hàng trung ương lớn chuyển từ thắt chặt sang nới lỏng, với FED và ECB bắt đầu cắt giảm lãi suất vào cuối năm 2025 khi lạm phát tiệm cận mục tiêu và thị trường lao động hạ nhiệt.

Thị trường chứng khoán toàn cầu tăng mạnh trong năm 2025. Tại Mỹ, hệ số P/E tiệm cận mức thời kỳ bong bóng dot-com, chủ yếu do làn sóng đầu tư vào AI; Nhật Bản duy trì đà tăng nhờ triển vọng lợi nhuận tích cực, trong khi châu Âu tăng chậm hơn do kỳ vọng tăng trưởng thấp và tác động từ thuế quan của Mỹ. Các thị trường mới nổi hưởng lợi từ đồng USD suy yếu và khẩu vị rủi ro cải thiện, với nhóm cổ phiếu liên quan đến AI dẫn đầu.

Đồng USD giảm giá trong phần lớn năm 2025 trước khi phục hồi nhẹ vào tháng 11. Ủy ban châu Âu ghi nhận USD giảm 7.0% từ đầu năm, trong khi WB cho biết USD giảm tới 12.0% trong tháng 10/2025, qua đó nới lỏng điều kiện tài chính toàn cầu và hỗ trợ dòng vốn vào các thị trường mới nổi.

Về đầu tư, năm 2025 cho thấy sự phân hóa rõ rệt: dòng vốn bùng nổ vào AI và hạ tầng số, trong khi đầu tư tư nhân ở nhiều lĩnh vực khác suy giảm do bất ổn chính sách và căng thẳng thương mại.

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. Tại Hoa Kỳ, tăng trưởng việc làm đã giảm, với tỷ lệ tuyển dụng và nghỉ việc đạt mức thấp nhất trong hơn một thập kỷ. Tại một số quốc gia OECD, tăng trưởng việc làm dự kiến đạt 0.6% trong giai đoạn 2025–2026, giảm so với mức 0.9% năm 2024.

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

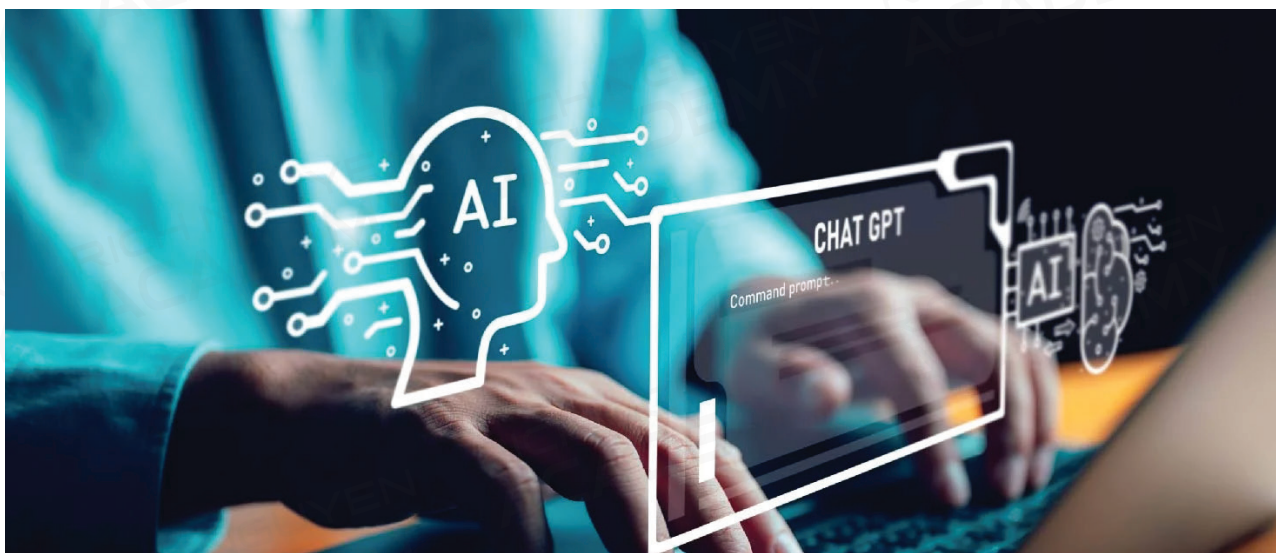
IMF nhận định rủi ro tác động tới triển vọng kinh tế thế giới năm 2025 vẫn nghiêng theo hướng làm chậm tăng trưởng. IMF xác định năm nhân tố rủi ro chính như sau:

3.1 Chủ nghĩa bảo hộ thương mại và sự phân mảnh thương mại

Căng thẳng thương mại tiếp tục phủ bóng đen lên nền kinh tế toàn cầu, với sự bất ổn cao về chính sách thương mại làm giảm niềm tin kinh doanh và đầu tư. Việc gia tăng hơn nữa các biện pháp bảo hộ, bao gồm các rào cản phi thuế quan và các thỏa thuận song phương phân biệt đối xử, có nguy cơ làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu và đảo ngược những thành quả về tăng trưởng trong nhiều thập kỷ qua. Phân mảnh thương mại ngày càng gia tăng và sự chia rẽ giữa các nền kinh tế lớn (như Hoa Kỳ và Trung Quốc) sẽ làm giảm hiệu quả sản xuất toàn cầu trong dài hạn.

3.2 Công nghệ và bong bóng trí tuệ nhân tạo

Sự bùng nổ đầu tư vào AI hiện nay là một động lực giúp gia tăng nhu cầu trên toàn thế giới, nhưng cũng tiềm ẩn rủi ro khi kỳ vọng lợi nhuận không cao như mong đợi. Kết quả đáng thất vọng về mức tăng năng suất của AI có thể dẫn đến việc điều chỉnh giá đột ngột của cổ phiếu công nghệ, tương tự như sự sụp đổ của bong bóng dot-com những năm 2000–2001.

**3.3 Tính dễ tổn thương về tài chính và tiền tệ**

Nhiều quốc gia đang phải đối mặt với áp lực lên tài chính công do mức nợ cao hơn và nhu cầu chi tiêu mới cho quốc phòng và an ninh quốc gia. Theo các chính sách hiện hành, nợ công của Hoa Kỳ dự kiến sẽ đạt 143% GDP vào năm 2030. Thị trường có thể phản ứng đột ngột trước những điểm yếu về tài chính này, dẫn đến sự tăng vọt lợi suất trái phiếu chính phủ dài hạn và gia tăng rủi ro tái cơ cấu tài chính khác.

3.4 Những cú sốc đối với nguồn cung lao động

Các nền kinh tế phát triển dựa vào nhập cư để giải quyết vấn đề dân số già đang chứng kiến sự sụt giảm mạnh về lao động. Các chính sách nhập cư nghiêm ngặt hơn đóng vai trò như một cú sốc cung tiêu cực, có thể gây ra tình trạng thiếu hụt lao động trong các lĩnh vực như xây dựng và chăm sóc sức khỏe, dẫn tới khả năng lạm phát cơ bản tăng cao.



3.5 Rủi ro thể chế và địa chính trị

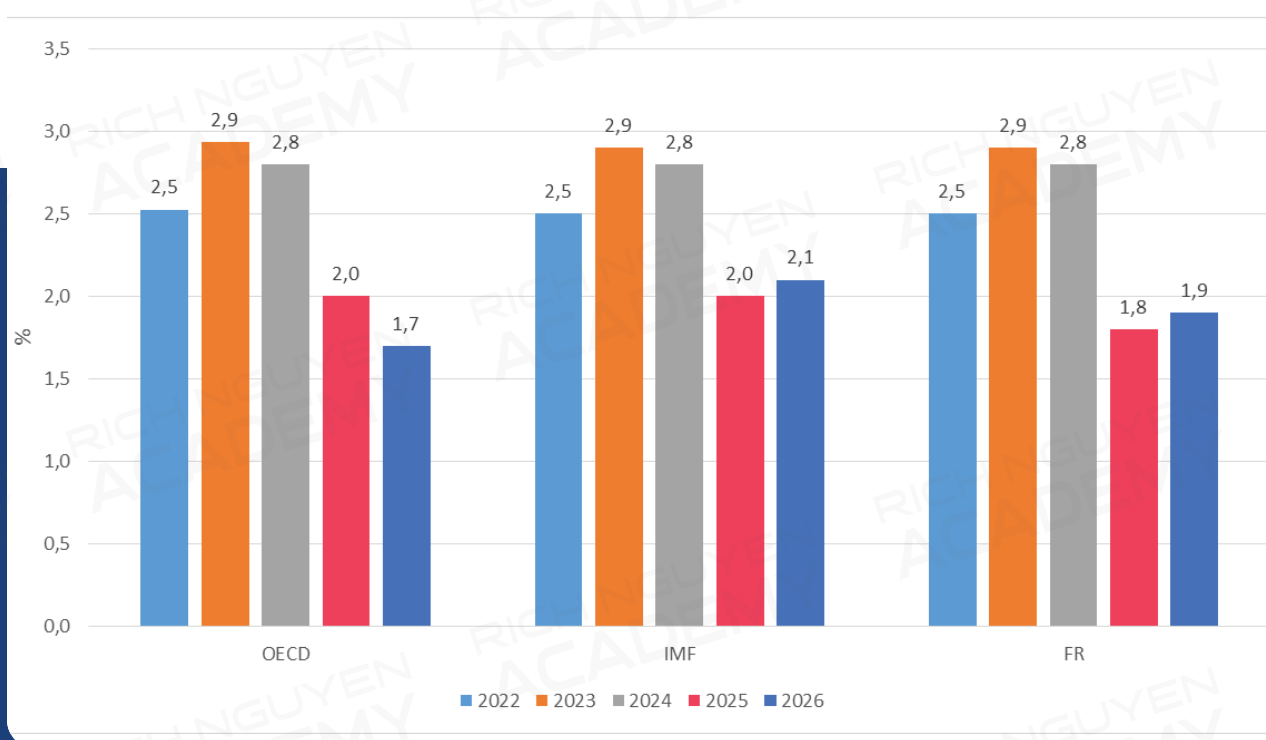
Xung đột khu vực và những cú sốc liên quan đến khí hậu (như nắng nóng cực độ hoặc lũ lụt) luôn tiềm ẩn nguy cơ khiến giá lương thực và nhiên liệu tăng mạnh trở lại, ảnh hưởng nặng nề đến các nền kinh tế kém phát triển trên thế giới. Việc cắt giảm đáng kể viện trợ phát triển quốc tế dự kiến sẽ ảnh hưởng đến các nước thu nhập thấp, dẫn đến tình trạng bất ổn xã hội gia tăng và áp lực di cư ngày càng lớn.



04 SỰ TĂNG TRƯỞNG CỦA MỘT SỐ NỀN KINH TẾ

4.1. Hoa Kỳ

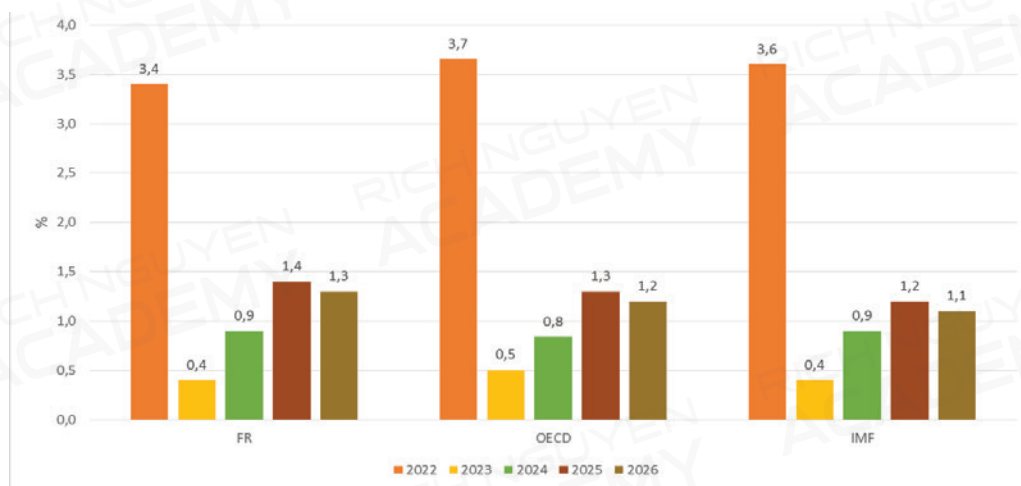
Các tổ chức quốc tế IMF, OECD và FR nhìn chung nhận định tăng trưởng kinh tế Hoa Kỳ năm 2025 chậm lại rõ rệt, không vượt 2,0%, thấp hơn mức 2,8% của năm 2024. IMF và OECD cùng dự báo GDP năm 2025 đạt 2,0%, lần lượt điều chỉnh tăng 0,1 và 0,2 điểm phần trăm so với các dự báo trước, trong khi FR dự báo thấp hơn ở mức 1,8% (tăng 0,2 điểm phần trăm). Động lực tăng trưởng suy yếu chủ yếu do việc làm chậm lại, nhập cư ròng giảm và tác động lạm phát từ tăng thuế, dù đầu tư cho AI vẫn mạnh; lạm phát được dự báo duy trì trên mục tiêu và kéo dài sang 2026.



Tăng trưởng của Hoa Kỳ giai đoạn 2022–2024 dự báo tăng trưởng năm 2025 và 2026 theo các tổ chức quốc tế

4.2. Khu vực đồng Euro

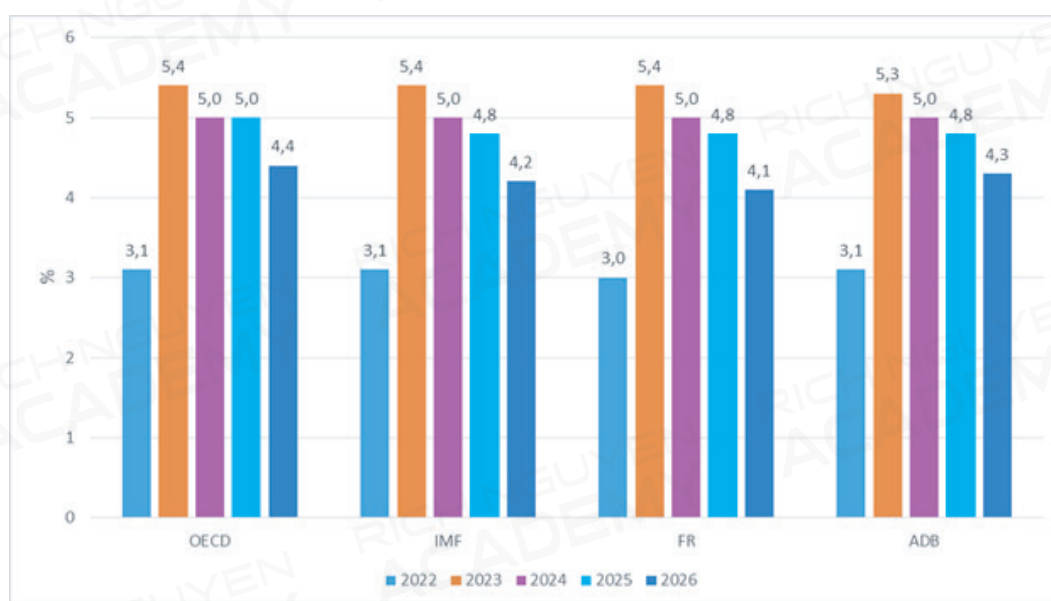
Các tổ chức quốc tế OECD, FR và IMF đều nhận định lạc quan hơn về triển vọng tăng trưởng GDP năm 2025 của khu vực đồng Euro, khi giữ nguyên hoặc điều chỉnh tăng dự báo từ 0,2–0,3 điểm phần trăm so với các báo cáo trước, chủ yếu nhờ hoạt động kinh tế gần đây khởi sắc và tác động tích cực của nới lỏng chính sách tài khóa.



Tăng trưởng của khu vực đồng Euro giai đoạn 2022–2024 dự báo tăng trưởng năm 2025 và 2026 theo các tổ chức quốc tế

4.3. Trung Quốc

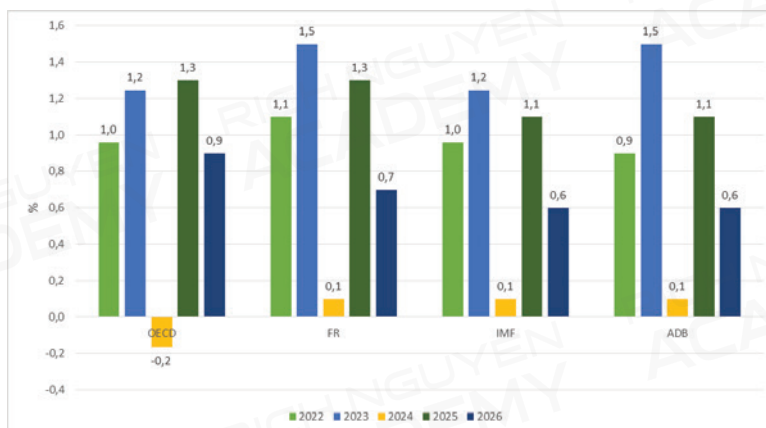
Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP của Trung Quốc năm 2025 bằng hoặc thấp hơn so với mức tăng trưởng 5,0% của năm 2024 do những tác động bất lợi của chính sách thuế quan mới của Hoa Kỳ đối với hàng nhập khẩu Trung Quốc, nhu cầu nội địa suy yếu và đầu tư nội địa sụt giảm.



Tăng trưởng của Trung Quốc giai đoạn 2022–2024 dự báo tăng trưởng năm 2025 và 2026 theo các tổ chức quốc tế

4.4. Nhật Bản

Các tổ chức quốc tế đều nhận định tăng trưởng kinh tế Nhật Bản năm 2025 đã phục hồi đáng kể so với năm 2024. Tuy nhiên, đa số đều dự báo tăng trưởng năm 2025 của quốc gia này cao hơn rất nhiều so với mức tăng trưởng của năm 2024 (chỉ đạt từ 0,1% – 0,2%), trong đó FR và OECD cùng dự báo cao nhất, đạt 1,3%, tiếp theo là IMF và ADB dự báo đạt 1,1%. Các tổ chức quốc tế đều thống nhất năm 2026, kinh tế Nhật bản khó khăn hơn khi dự báo mức tăng trưởng kinh tế của quốc gia này thấp hơn năm nay.



Tăng trưởng của Nhật Bản giai đoạn 2022–2024 dự báo tăng trưởng năm 2025 và 2026 theo các tổ chức quốc tế

4.5. Đông Nam Á

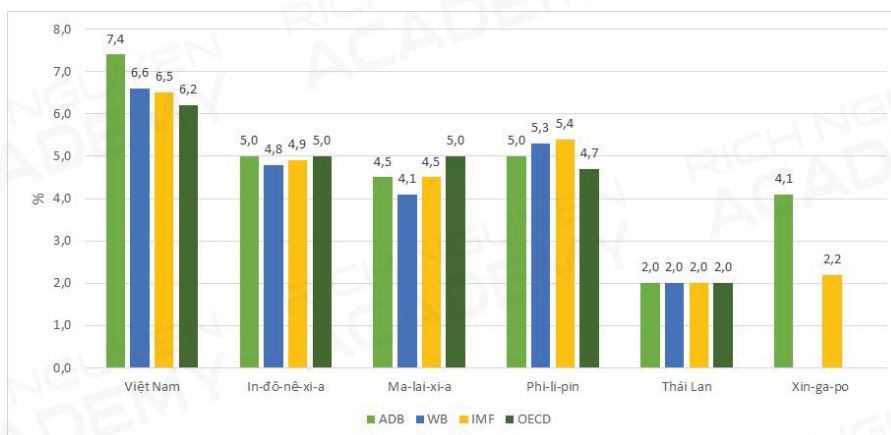
Trong báo cáo Triển vọng phát triển châu Á tháng 12/2025, ADB dự báo tăng trưởng GDP của Đông Nam Á năm 2025 đạt 4,5%, tăng 0,2 điểm phần trăm so với dự báo trong tháng 9/2025.

Mặc dù các tổ chức quốc tế đưa ra các mức dự báo khác nhau, nhưng đều thống nhất năm 2025 Việt Nam có tốc độ tăng trưởng cao nhất khu vực Đông Nam Á từ 6,2% đến 7,4%.

Tăng trưởng năm 2025 của Indônêxia được dự báo tương đối đồng nhất giữa các tổ chức trong khoảng từ 4,8% đến 5,0%.

Tăng trưởng 2025 của Malaysia và Philipin dao động tương ứng trong khoảng từ 4,1%–5,0% và 4,7%–5,4%.

Các tổ chức quốc tế đều nhận định tăng trưởng năm 2025 của Thái Lan sẽ đạt 2,0%. Đối với Singapore, tăng trưởng năm 2025 được dự báo trong khoảng từ 2,2% đến 4,1%.



Dự báo tăng trưởng năm 2025 của một số quốc gia Đông Nam Á

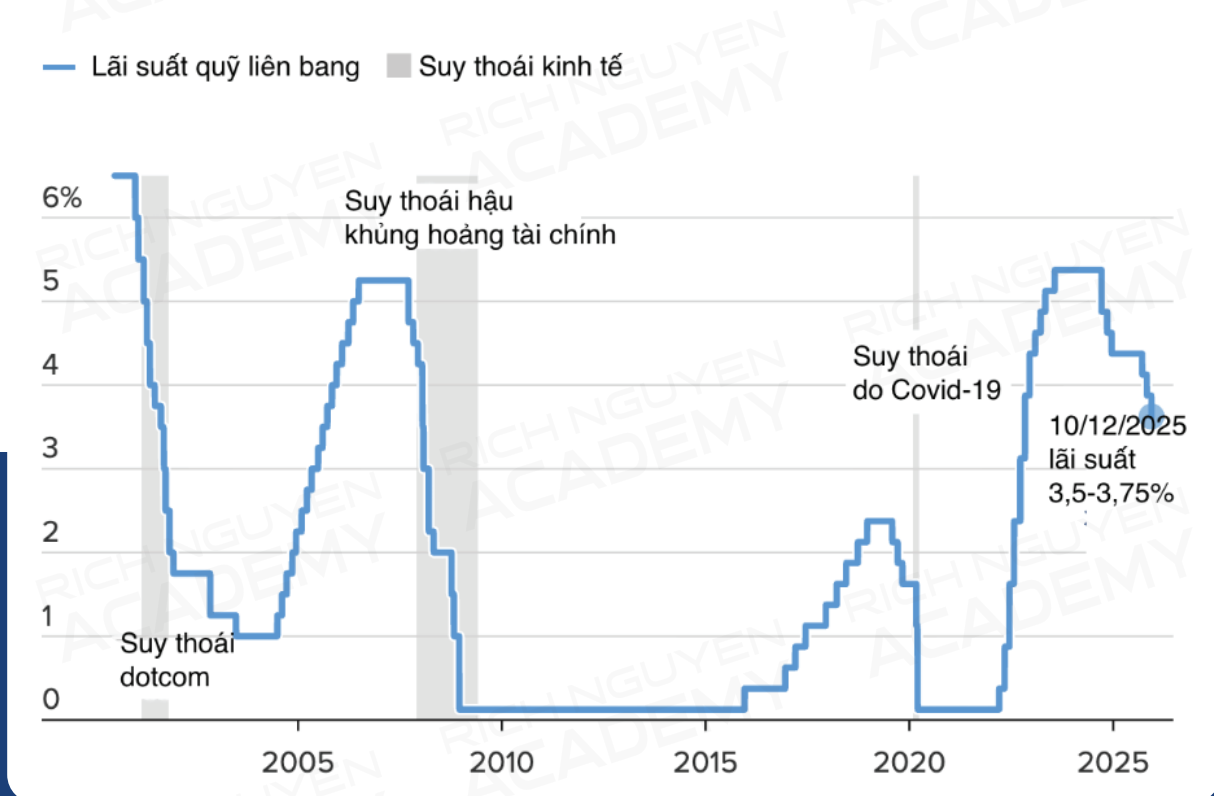
05

FED HẠ LÃI SUẤT

Trong năm 2025, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) đã hạ lãi suất tổng cộng 3 lần, mỗi lần giảm 0,25 điểm phần trăm trong bối cảnh kinh tế Mỹ chậm lại và lạm phát vẫn dai dẳng.

- **Lần 1:** tại cuộc họp ngày 17/9/2025, Fed bắt đầu chu kỳ giảm lãi suất sau một thời gian dài giữ ổn định khi lạm phát có dấu hiệu hạ nhiệt và thị trường lao động hạ nhiệt.
- **Lần 2:** tại cuộc họp ngày 29/10/2025, Fed tiếp tục cắt giảm lãi suất thêm 0,25 điểm phần trăm để hỗ trợ tăng trưởng.
- **Lần 3:** tại cuộc họp 9–10/12/2025, Fed một lần nữa giảm lãi suất 0,25 điểm phần trăm, đưa lãi suất về mức 3,5% – 3,75%, mức thấp nhất trong vòng ba năm qua. Đây là lần cắt giảm thứ ba liên tiếp trong năm 2025 và đánh dấu quyết định chính sách tiền tệ quan trọng khi cơ quan này cân bằng giữa hỗ trợ tăng trưởng và lo ngại lạm phát dai dẳng.

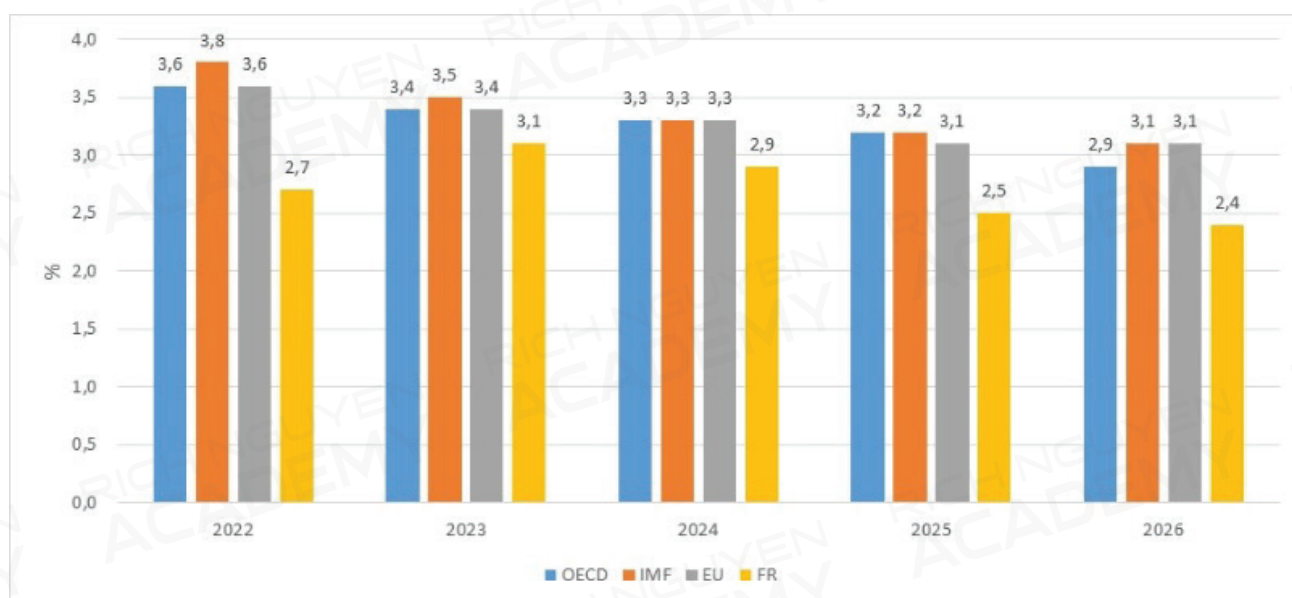
Dự báo lãi suất "biểu đồ dấu chấm" dot-plot mà Fed cập nhật trong lần họp này cho thấy tổng thể, các quan chức Fed kỳ vọng chỉ có thêm một lần giảm lãi suất trong năm 2026 và một lần giảm nữa trong năm 2027 trước khi lãi suất quỹ liên bang đạt mục tiêu dài hạn khoảng 3%. Dự báo này không thay đổi so với hồi tháng 9, nhưng dự báo của từng thành viên cho thấy có sự chia rẽ lớn về quan điểm lãi suất.



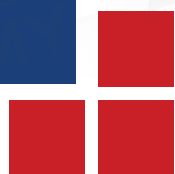
Lãi suất Fed qua các năm – Nguồn: CNBC

06**DỰ BÁO KINH TẾ TOÀN CẦU
NĂM 2025**

Nhìn chung, các tổ chức quốc tế cho rằng các chính sách kinh tế vĩ mô hỗ trợ tăng trưởng, điều kiện tài chính được cải thiện nhờ lạc quan về tác động tiềm năng của các công nghệ mới, đầu tư và thương mại ngày càng tăng là những động lực chính cho tăng trưởng toàn cầu năm 2025. Theo đó, OECD, IMF, EU và FR dự báo tăng trưởng của thế giới năm 2025 lần lượt đạt 3,2%, 3,2%, 3,1% và 2,5%, đều thấp hơn so với năm 2024. Các tổ chức nhận định tăng trưởng toàn cầu sẽ chậm lại vào năm 2026 khi những tác động này lắng xuống.



Tăng trưởng toàn cầu giai đoạn 2022–2024, dự báo tăng trưởng năm 2025 và 2026 của các tổ chức quốc tế

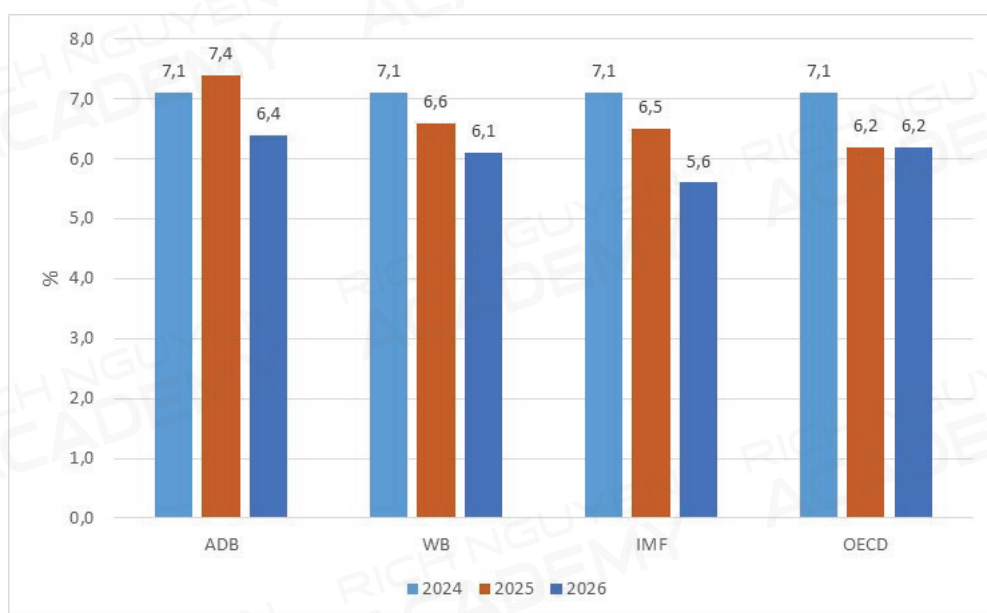


PHẦN
02

KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ IV/2025

01 DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM

Các tổ chức quốc tế nhận định khác nhau về tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam. Trong bốn tổ chức quốc tế, ADB nhận định tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2025 cao hơn so với năm 2024 trước khi giảm trong năm 2026. WB, IMF và OECD dự báo tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam giảm so với 2024 và tiếp tục giảm/giữ nguyên trong năm 2026. Đối với nhận định về tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam, số liệu dao động trong khoảng từ 6,2% đến 7,4%. Cụ thể, ADB dự báo tăng trưởng 2025 của Việt Nam cao nhất, đạt 7,4%. Tiếp theo WB nhận định tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam đạt 6,6%. IMF và OECD dự báo tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam thấp hơn, ở mức 6,5% và 6,2%.



Đánh giá tăng trưởng năm 2024, 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 2025

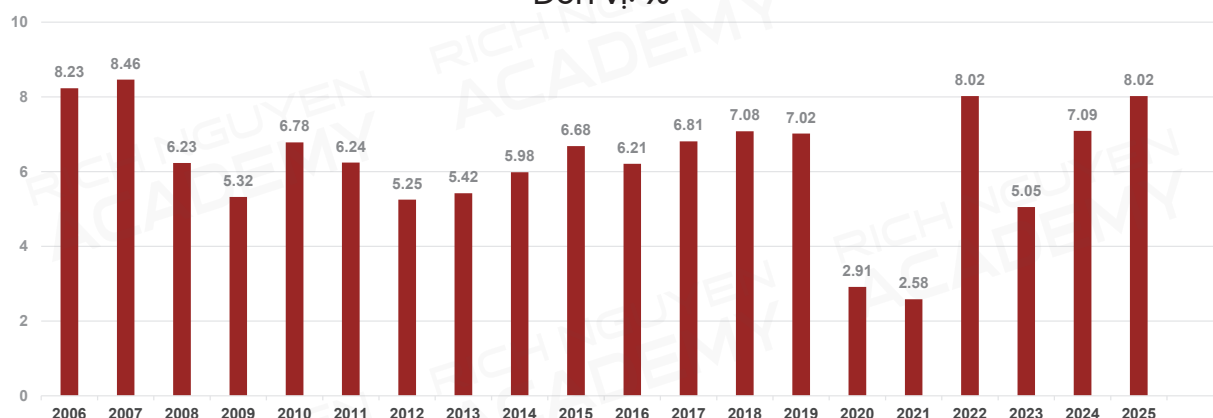
2.1. GDP (Tổng sản phẩm trong nước)

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2025 ước tăng 8,46% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng cao nhất của quý IV các năm trong giai đoạn 2011–2025, duy trì xu hướng quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 7,05%, quý II tăng 8,16%, quý III tăng 8,25%). Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,70%, đóng góp 5,13% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,73%, đóng góp 45,80%; khu vực dịch vụ tăng 8,82%, đóng góp 49,07%. Về sử dụng GDP quý IV/2025, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,15% so với cùng kỳ năm trước; tích lũy tài sản tăng 8,92%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 19,34%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 19,40%.

GDP năm 2025 tăng trưởng khá với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011–2025. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%.

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP TỪ NĂM 2006 – 2025

Đơn vị: %



QUÝ IV/2025

▲ **8,46%**

SO VỚI CÙNG KỲ 2024



NĂM 2025

▲ **8,02%**

SO VỚI CÙNG KỲ 2024

2.2. CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân quý IV/2025 **tăng 3,44%** so với cùng kỳ năm trước.

CPI bình quân năm 2025 tăng **3,31%** so với năm 2024.

Lạm phát cơ bản tháng 12/2025 tăng 0,23% so với tháng trước và tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân năm 2025, lạm phát cơ bản tăng 3,21% so với năm trước, thấp hơn mức tăng **3,31%** của CPI bình quân chung



QUÝ IV/2025

▲ **3,44%**

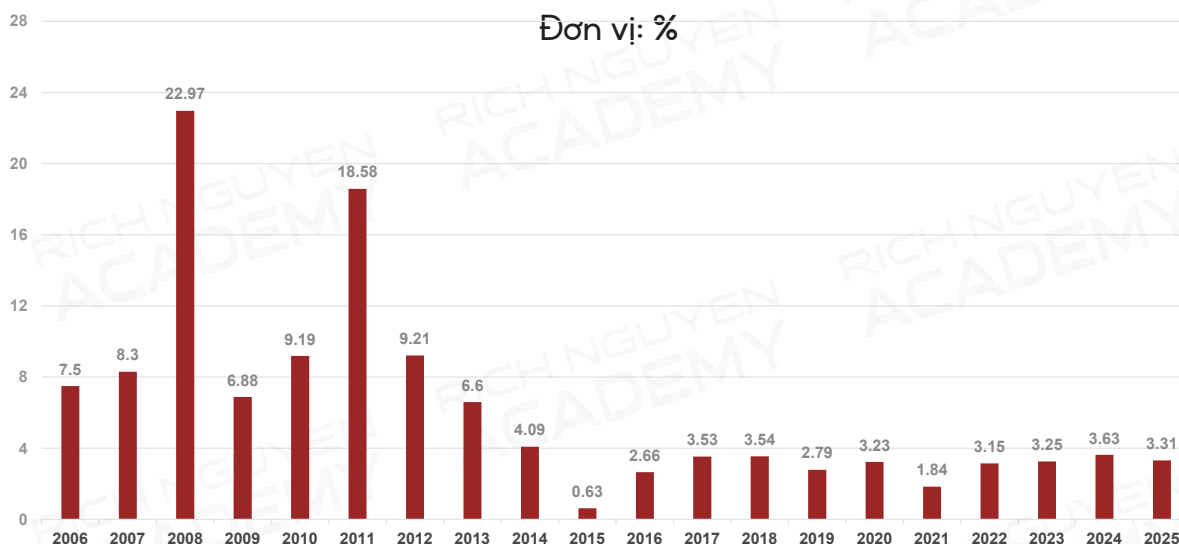
NĂM 2025

▲ **3,31%**

SO VỚI CÙNG KỲ 2024

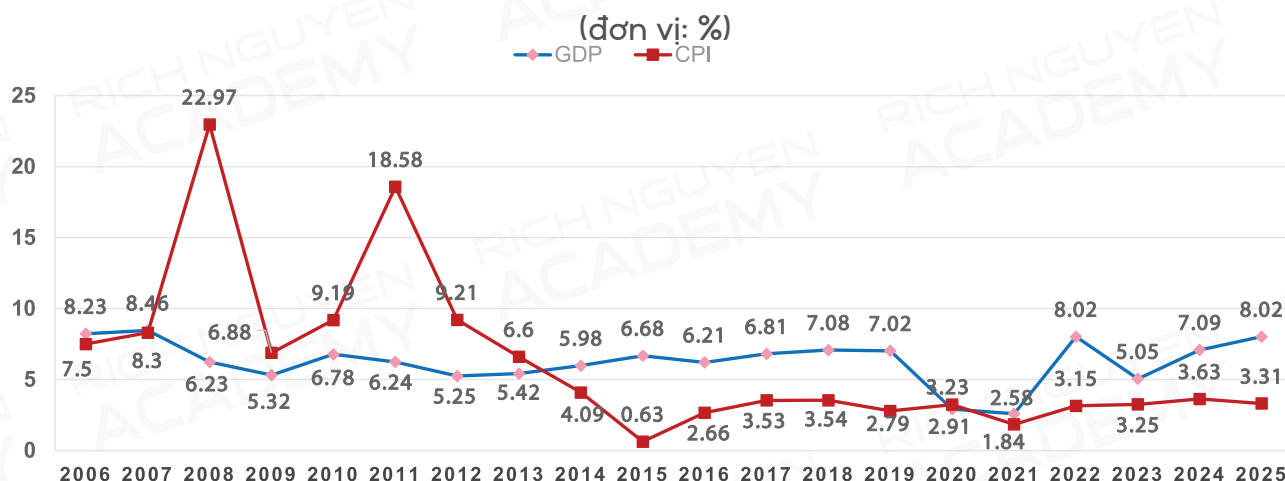
TỐC ĐỘ TĂNG CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) TỪ NĂM 2006 – 2025

Đơn vị: %



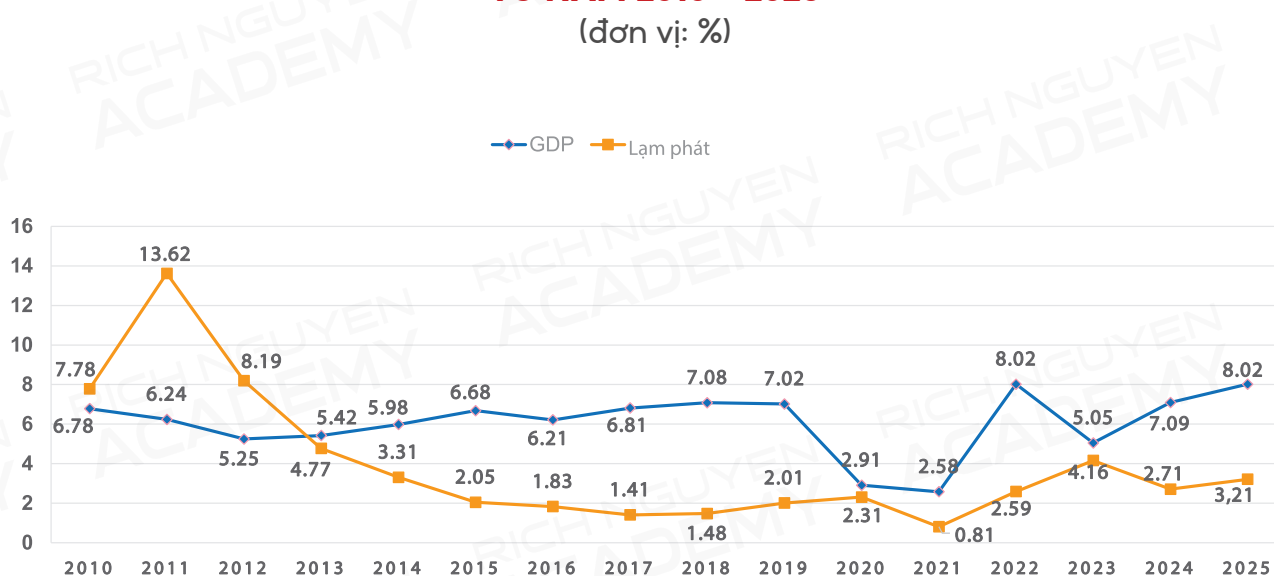
TỐC ĐỘ TĂNG CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) TỪ NĂM 2006 – 2025

(đơn vị: %)



TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP SO VỚI CHỈ SỐ LẠM PHÁT TỪ NĂM 2010 – 2025

(đơn vị: %)



2.3. Đầu tư phát triển

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành năm 2025 ước đạt 4.150,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% (quý IV/2025 ước đạt 1.445,9 nghìn tỷ đồng, tăng 12,8% so với cùng kỳ năm trước), trong đó:

Vốn khu vực Nhà nước đạt 1.233,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 29,7% tổng vốn và tăng 19,7%;

Vốn khu vực ngoài Nhà nước đạt 2.237,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 53,9% và tăng 8,4%;

Vốn khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 679,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,4% và tăng 11,7%.



Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/12/2025 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 38,42 tỷ USD, tăng 0,5% so với năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2025 ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9,0% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua. Tổng vốn đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài (vốn cấp mới và điều chỉnh) trong 10 tháng 2025 đạt 1,1 tỷ USD, gấp 2,3 lần so với cùng kỳ 2024.

ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI

QUÝ IV/ 2025

1.445,9

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 12,8%

NĂM 2025

4.150,5

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 12,1%

So với cùng kỳ năm 2024

KHU VỰC NHÀ NƯỚC

1.233,6

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 19,7%

So với cùng kỳ năm 2024

KHU VỰC NGOÀI NHÀ NƯỚC

2.237,1

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 8,4%

So với cùng kỳ năm trước



VỐN FDI

ĐĂNG KÝ

38.42 TỶ USD

▲ 0,5%

So với cùng kỳ năm trước

THỰC HIỆN

27,62 TỶ USD

▲ 9,0%

So với cùng kỳ năm trước

Bộ Tài chính cho biết tính chung từ đầu năm đến hết ngày 25/12/2025, tổng số vốn đầu tư công giải ngân thực tế đạt 635.624,3 tỷ đồng, tương ứng 69,6% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao ban đầu là 913.216,2 tỷ đồng.

Đối với kế hoạch vốn cân đối ngân sách địa phương năm 2025, so với mức Thủ tướng giao ban đầu, kế hoạch vốn cân đối ngân sách địa phương tính đến thời điểm báo cáo được điều chỉnh tăng thêm 170.294,3 tỷ đồng. Như vậy, tổng kế hoạch giao năm 2025 đến thời điểm báo cáo nâng lên mức 1.083.510,6 tỷ đồng.

Tuy nhiên, vẫn còn 21 bộ, cơ quan trung ương và 16 địa phương có tỷ lệ giải ngân đạt dưới bình quân chung cả nước

Liên quan đến công tác phân bổ, Bộ Tài chính cho biết đến thời điểm báo cáo, các bộ, cơ quan trung ương và địa phương đã bố trí chi tiết cho các nhiệm vụ, dự án là 1.064.501,2 tỷ đồng. Trong đó, vốn ngân sách trung ương đạt 418.479,5 tỷ đồng và vốn ngân sách địa phương đạt 646.021,6 tỷ đồng.

2.4. Xuất nhập khẩu hàng hóa

Năm 2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt **930,05 tỷ USD**, tăng 18,2% so với năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 17,0%; nhập khẩu tăng 19,4%.

Xuất khẩu hàng hóa:

- Quý 4/2025, kim ngạch xuất khẩu đạt 126,3 tỷ USD, tăng 20,0% so với cùng kỳ năm trước và giảm 1,7% so với quý III/2025.
- Tính chung cả năm 2025, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 475,04 tỷ USD, tăng 17,0% so với năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 107,95 tỷ USD, giảm 6,1%, chiếm 22,7% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 367,09 tỷ USD, tăng 26,1%, chiếm 77,3%.

Nhập khẩu hàng hóa:

- Quý 4/2025, kim ngạch nhập khẩu đạt 123,1 tỷ USD, tăng 21,3% so với cùng kỳ năm trước và tăng 2,9% so với quý 3/2025.
- Tính chung cả năm 2025, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 455,01 tỷ USD, tăng 19,4% so với năm trước, trong đó khu vực

XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA NĂM 2025

TỔNG KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU

QUÝ IV/2025	NĂM 2025
249,4	930,05
TỶ USD	TỶ USD
So với cùng kỳ năm trước	

XUẤT KHẨU

QUÝ IV/2025	NĂM 2025
126,3	475,04
TỶ USD	TỶ USD
▲ 20%	▲ 17,0%

NHẬP KHẨU

QUÝ IV/2025	NĂM 2025
123,1	455,01
TỶ USD	TỶ USD
▲ 21,3%	▲ 19,4%

So với cùng kỳ năm trước

CÁN CÂN THƯƠNG MẠI



NĂM 2025

XUẤT SIÊU

20,03

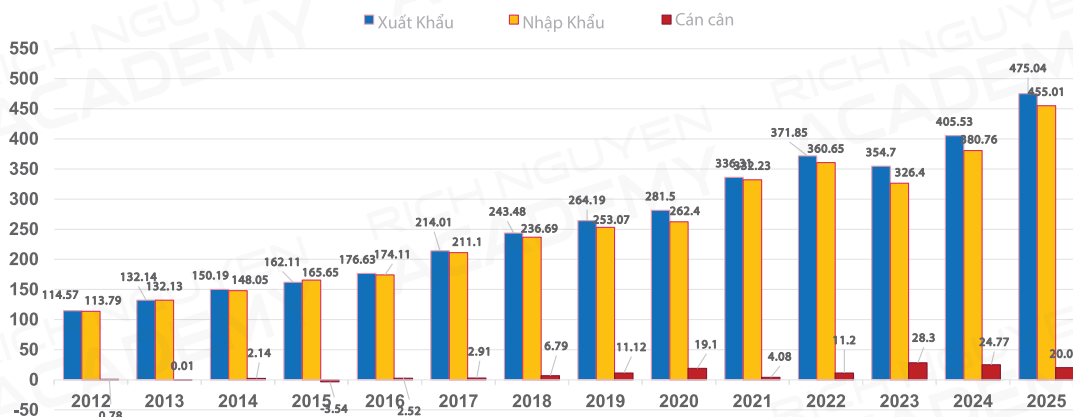
TỶ USD

Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu tính chung chín tháng đầu năm 2025, 20,03 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 24,94 tỷ USD). Trong đó, khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 29,43 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 49,46 tỷ USD.)

TỔNG KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA

TỪ NĂM 2012 – 2025

(đơn vị: Tỷ USD)



2.5. Hoạt động doanh nghiệp

Năm 2025, cả nước có 195,1 nghìn doanh nghiệp thành lập mới, với 1.919,2 nghìn tỷ đồng vốn đăng ký và 1.151,4 nghìn lao động, lần lượt tăng 24,1%, 24,1% và 15,0% so với năm 2024; vốn bình quân đạt 9,8 tỷ đồng/doanh nghiệp. Tổng vốn đăng ký bổ sung vào nền kinh tế đạt gần 6,4 triệu tỷ đồng, tăng mạnh 77,8%.

Cùng với đó, 102,3 nghìn doanh nghiệp quay trở lại hoạt động (tăng 34,3%), nâng tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường lên 297,5 nghìn, tăng 27,4%; bình quân mỗi tháng có 24,8 nghìn doanh nghiệp hoạt động mới hoặc trở lại. Ở chiều ngược lại, 114,4 nghìn doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh (tăng 14,3%), 76,9 nghìn chờ giải thể (tăng 0,9%) và 35,9 nghìn hoàn tất giải thể (tăng 66,1%), bình quân 18,9 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường mỗi tháng.



HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP



NĂM 2025

297,500 DN

THÀNH LẬP MỚI &
QUAY LẠI HOẠT ĐỘNG

▲ **27.4 %**

So với cùng kỳ năm 2024



227,200 DN

RÚT LUI KHỎI THỊ TRƯỜNG

▲ **14.8 %**

So với cùng kỳ năm 2024

2.6. Lao động và việc làm

Năm 2025, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên đạt 53,5 triệu người, tăng 589,5 nghìn người so với năm trước; riêng quý IV/2025 đạt 53,8 triệu người, tăng 488,7 nghìn so với quý trước và 690,0 nghìn so với cùng kỳ. Lao động có việc làm năm 2025 đạt 52,4 triệu người, tăng 578,3 nghìn người (+1,1%);

trong quý IV/2025 đạt 52,7 triệu người, tăng 477,5 nghìn so với quý trước và 656,2 nghìn so với cùng kỳ.



Tỷ lệ thiếu việc làm trong độ tuổi lao động năm 2025 là 1,65%, giảm 0,20 điểm phần trăm so với năm trước; riêng quý IV/2025 là 1,67%, tăng 0,17 điểm phần trăm so với quý trước. Thu nhập bình quân năm 2025 đạt 8,4 triệu đồng/tháng, tăng 8,9% (tăng 685 nghìn đồng); quý IV/2025 đạt 8,7 triệu đồng/tháng, tăng 323 nghìn đồng so với quý III và 508 nghìn đồng so với cùng kỳ.

Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động quý IV/2025 là 2,22%, tăng 0,01 điểm phần trăm so với quý trước và không đổi so với cùng kỳ năm trước. Tính chung năm 2025 là 2,22%, giảm 0,02 điểm phần trăm so với năm trước, trong đó khu vực thành thị là 2,51%; khu vực nông thôn là 2,02%.

LAO ĐỘNG – VIỆC LÀM

LAO ĐỘNG CÓ VIỆC LÀM

QUÝ IV/2025	52.7 TRIỆU NGƯỜI ▲ 656,2 NGHÌN NGƯỜI
NĂM 2025	52,4 TRIỆU NGƯỜI ▲ 578,3 NGHÌN NGƯỜI

So với cùng kỳ năm 2024

TỶ LỆ THẤT NGHIỆP

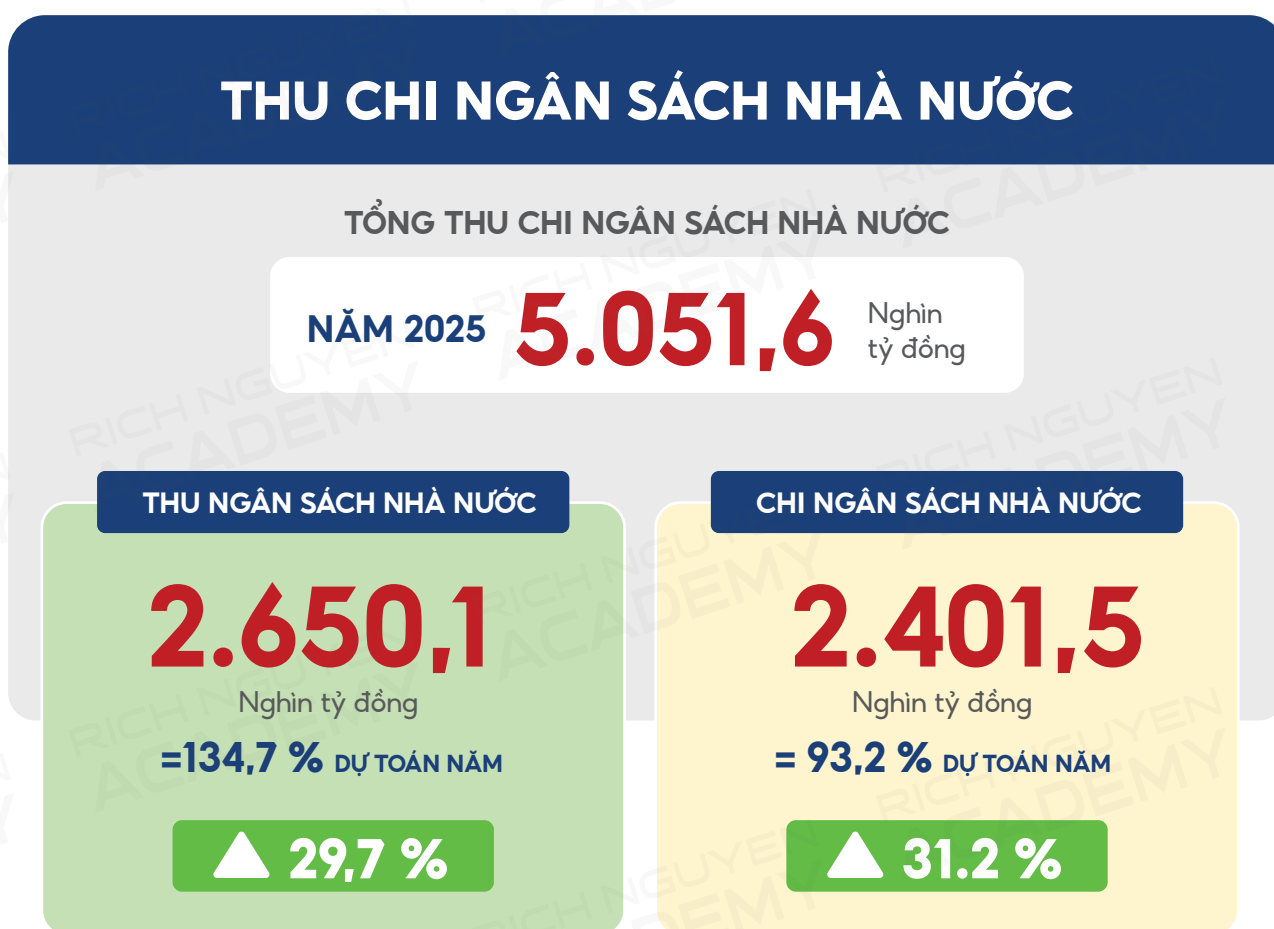
QUÝ IV/2025	2,22 % KHÔNG ĐỔI
NĂM 2025	2.22% ▼ 0.02 ĐIỂM PHẦN TRĂM

So với cùng kỳ năm 2024

2.7. Tổng thu – chi NSNN

Tổng thu ngân sách Nhà nước lũy kế tổng thu ngân sách Nhà nước năm 2025 ước đạt 2.650,1 nghìn tỷ đồng, bằng 134,7% dự toán năm và tăng 29,7% so với năm trước. Trong đó, thu nội địa ước đạt 2.279,9 nghìn tỷ đồng, bằng 136,7% dự toán năm và tăng 33,2% so với năm trước

Tổng chi ngân sách Nhà nước lũy kế năm 2025 ước đạt 2.401,5 nghìn tỷ đồng, bằng 93,2% dự toán năm và tăng 31,2% so với năm trước.



So với cùng kỳ năm 2024

2.8. Hiện trạng tiêu dùng và sản xuất trong nước

Quý IV/2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 1.833,6 nghìn tỷ đồng, tăng 8,4% so với cùng kỳ năm trước

Năm 2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 7.008,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,2% so với năm trước (năm 2024 tăng 8,9%), nếu loại trừ yếu tố giá tăng 6,7% (tương đương mức tăng năm 2024).

HIỆN TRẠNG TIÊU DÙNG VÀ SẢN XUẤT

BÁN LẺ HÀNG HÓA – DỊCH VỤ TIÊU DÙNG

QUÝ IV/ 2025

1.833,6

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 8,4 %



NĂM 2025

7.008,9

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 9,2 %

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. Tính chung năm 2025, khách quốc tế đến Việt Nam đạt 21,2 triệu lượt người, tăng 20,4% so với năm 2024. Về tình hình khách nội địa, năm 2025 Việt Nam đón 135,5 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 23 – 25 triệu lượt khách quốc tế; phục vụ 120 – 150 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. Doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống năm 2025 ước đạt 843,1 nghìn tỷ đồng, tăng 14,6% so với năm trước. Doanh thu du lịch lữ hành ước đạt 93,9 nghìn tỷ đồng, tăng 20,2%.

2.10. Chỉ số vàng – Đô la Mỹ

Chỉ số giá vàng bình quân tháng 12.2025 tăng 2,18% so với tháng 11.2025 và tăng 70,37% so với cùng kỳ năm 2024. Bình quân năm 2025, chỉ số giá vàng tăng 47,67%. Tương ứng cuối quý IV/2025 giá vàng SJC niêm yết ở mức 156 triệu đồng/lượng mua vào và 158 triệu đồng/lượng bán ra.

Chỉ số giá đô la Mỹ tháng Mười Hai tăng 0,17% so với tháng trước; tăng 3,68% so với cùng kỳ năm trước; bình quân năm 2025, chỉ số giá đô la Mỹ tăng 3,92%. Tương ứng cuối quý IV/2025 ở mức 25.124 đồng/USD tại Ngân hàng Nhà nước



CHỈ SỐ VÀNG – ĐÔ LA MỸ

CHỈ SỐ VÀNG



BÌNH QUÂN NĂM 2025

▲ **47,67 %**

So với cùng kỳ năm 2024

CUỐI QUÝ IV/ 2025

GIÁ MUA VÀO

156,0

TRIỆU ĐỒNG / 1 LƯỢNG

GIÁ BÁN RA

158,0

TRIỆU ĐỒNG / 1 LƯỢNG

CHỈ SỐ ĐÔ LA MỸ



BÌNH QUÂN QUÝ IV/2025

▲ **3,92%**

So với cùng kỳ năm 2024

CUỐI QUÝ IV/2025

GIÁ QUY ĐỔI 25.124

ĐỒNG/ USD

BIỂU ĐỒ GIÁ VÀNG SJC TỪ 01/01/2025 – 06/01/2026

(đơn vị: Triệu đồng)

Biểu đồ giá vàng SJC 1 năm - từ ngày 06/01/2025 đến ngày 06/01/2026 (đơn vị triệu đồng / lượng)



2.11. Tăng trưởng tín dụng



Năm 2025, tăng trưởng tín dụng diễn biến tích cực, đến 24/12 dư nợ nền kinh tế đạt trên 18,40 triệu tỷ đồng, tăng 17,87% trong khi huy động vốn toàn hệ thống chỉ tăng hơn 14,11% so với cuối năm 2024 so với cuối 2024, tương ứng gần 2,79 triệu tỷ đồng được bơm ra nền kinh tế; tín dụng tiếp tục tập trung vào sản xuất – kinh doanh và các lĩnh vực ưu tiên.

Mặt bằng lãi suất cho vay giữ ổn định; đến 30/11/2025, lãi suất cho vay bình quân các khoản phát sinh mới ở mức 6,96%/năm, tương đương cuối 2024. Trong cả năm, NHNN giữ nguyên lãi suất điều hành, giúp doanh nghiệp và người dân tiếp cận vốn với lãi suất thấp hơn, phổ biến 6,6%–8,9%/năm; riêng vay ngắn hạn lĩnh vực ưu tiên khoảng 3,9%/năm (thấp hơn trần 4,0%).

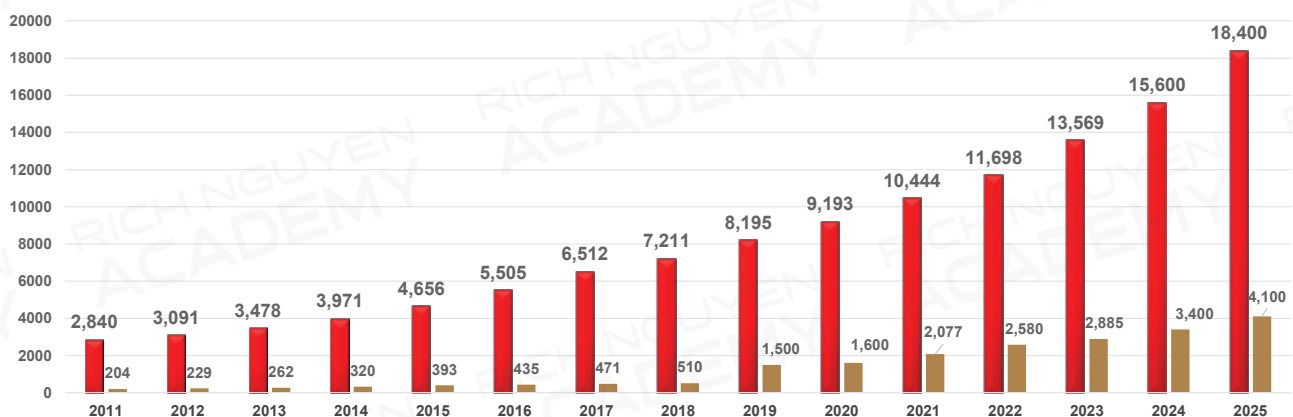
Về thanh khoản, đến 22/12/2025, tổng phương tiện thanh toán tăng 14,98%, huy động vốn tăng 13,68% so với cuối 2024. Tín dụng chính sách đạt kết quả tích cực: đến 29/12/2025, giải ngân 140.900 tỷ đồng cho hơn 2,2 triệu lượt đối tượng; dư nợ tín dụng chính sách đạt trên 414.900 tỷ đồng, tăng 12,5%, với hơn 6,7 triệu đối tượng còn dư nợ.

TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG TỪ ĐẦU NĂM 2025		
THỜI GIAN	MỨC TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG	TỔNG DƯ NỢ
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
29/12	17,87%	18,40 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 – 2025

(Đơn vị: Nghìn tỷ đồng)



2.12. Vốn hóa thị trường chứng khoán

Đến 31/12/2025, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu đạt 29.328,2 tỷ đồng/phần (tăng 39,1% so với 2024); thị trường trái phiếu đạt 15.300 tỷ đồng/phần (tăng 26,1%); phái sinh đạt 243.418 hợp đồng/phần (tăng 15,2%). Tổng vốn hóa đến 30/11/2025 đạt 12.054.762 tỷ đồng, tương đương 104,72% GDP, tăng 2,43% so với tháng trước và 28,35% so với cùng kỳ; số tài khoản vượt 11,6 triệu, hoàn thành sớm mục tiêu đến 2030.

Động lực tăng trưởng đến từ việc vận hành Hệ thống KRX và FTSE Russell nâng hạng Việt Nam từ thị trường cận biên lên thị trường mới nổi thứ cấp, qua đó cải thiện thanh khoản và sức hút thị trường trong năm 2025.

MỨC VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG

(30/11/2025)

Đạt **12.054**
Nghìn tỷ đồng

▲ 28,35 %

So với cuối năm 2024

GIÁ TRỊ GIAO DỊCH BÌNH QUÂN

Đạt **29,3**
Nghìn tỷ đồng/ phần

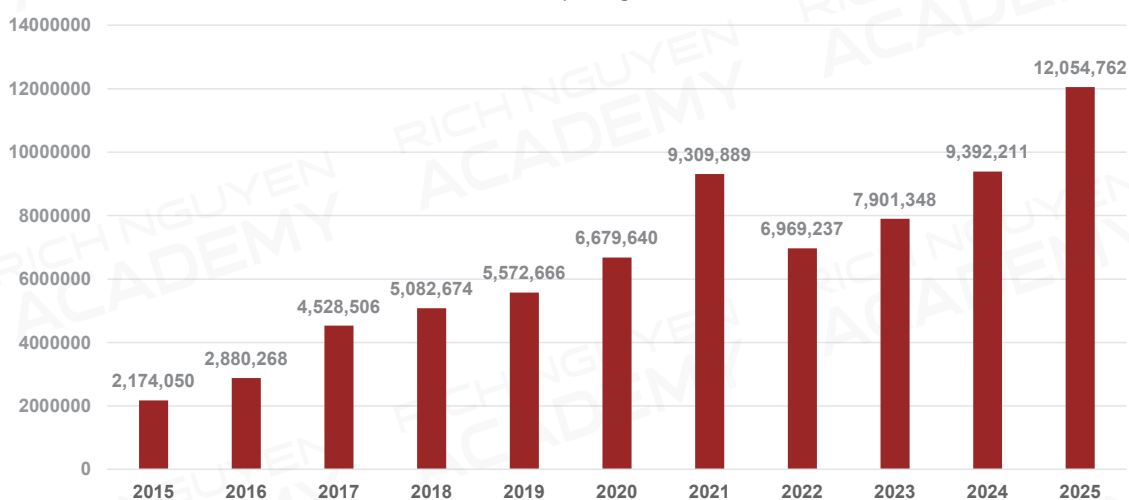
▲ 39,1 %

So với bình quân năm 2024

VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

TỪ NĂM 2015– 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

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tăng trưởng trên 8%, lạm phát được kiểm soát ở mức trên 3%, trong bối cảnh kinh tế toàn cầu phục hồi chậm và nhiều bất ổn. Chính sách tiền tệ được điều hành linh hoạt, thị trường tiền tệ – ngoại hối giữ ổn định; NHNN đẩy mạnh tái cơ cấu tổ chức tín dụng, chuyển đổi số và cải cách thủ tục, đồng thời hoàn thành sớm tinh gọn bộ máy theo Nghị quyết 18, với mô hình tổ chức mới vận hành hiệu quả từ tháng 3/2025.

Bước sang 2026, Chính phủ tiếp tục điều hành tiền tệ – tín dụng linh hoạt, định hướng dòng vốn vào các động lực tăng trưởng mới như chuyển đổi số, đổi mới công nghệ, công nghiệp hỗ trợ và AI, song song với kiểm soát rủi ro, qua đó tạo nền tảng tăng trưởng bền vững cho giai đoạn 2026–2030.



Chính sách tài khóa được triển khai theo hướng chủ động, mở rộng hợp lý, bảo đảm hiệu quả và có trọng tâm, trọng điểm

Năm 2025, Bộ Tài chính điều hành chính sách tài khóa mở rộng có trọng tâm, triển khai gói miễn, giảm, gia hạn thuế, phí và tiền thuê đất 244,5 nghìn tỷ đồng (thực hiện 250,9 nghìn tỷ đồng), kịp thời hỗ trợ doanh nghiệp trước suy giảm cầu toàn cầu và bất ổn thương mại.

Kỷ luật ngân sách vẫn được giữ vững khi thu NSNN đạt 2.650,1 nghìn tỷ đồng (134,7% dự toán), chi NSNN đạt 2.424,6 nghìn tỷ đồng (94,1%), bội chi khoảng 3,6% GDP, thấp hơn dự toán. Nhờ đó, tài khóa vừa hỗ trợ tăng trưởng, kích thích tổng cầu và đầu tư hạ tầng – chuyển đổi số, vừa củng cố nền tảng bền vững và kiểm soát tốt nợ công.



PHẦN
03

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ IV/2025

01 DẤU ẤN NỔI BẬT QUÝ IV/2025

Năm 2025 ghi nhận nhiều thay đổi quan trọng đối với thị trường bất động sản Việt Nam, khi các luật mới chính thức có hiệu lực, đầu tư công hạ tầng được đẩy mạnh và chính sách tín dụng – lãi suất tiếp tục điều hành thận trọng. Những yếu tố này đồng thời mở ra cơ hội và đặt ra thách thức cho doanh nghiệp, nhà đầu tư và người dân.

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

1.1. Chính phủ tháo gỡ 1700 dự án, nhà đất tồn đọng

Năm 2025, Chính phủ đã xử lý, tháo gỡ 1.759 dự án nhà đất với tổng vốn hơn 220.000 tỷ đồng tại Hà Nội, TP HCM, Đà Nẵng, Khánh Hòa và Tây Ninh. Con số này chiếm tỷ lệ hơn 81,3%. Nhờ đó, hơn 6.000 ha đất được đưa vào sử dụng. Tổng vốn đầu tư của các dự án này khoảng 220.433 tỷ đồng. Với 402 dự án, cơ sở nhà đất còn lại, các địa phương đang tích cực xử lý.

Khoảng 1.104 dự án cũng được Ban chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn dự án tồn đọng đề nghị tháo gỡ. vướng mắc chủ yếu của số dự án này liên quan tới định giá đất, khó khăn trong lựa chọn đơn vị tư vấn xác định lại giá đất và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia chậm được thông qua. Do đó, Chính phủ đề xuất mở rộng diện dự án được gỡ vướng trên phạm vi toàn quốc.



Việc xử lý khó khăn vướng mắc cho các dự án, cơ sở nhà đất đã góp phần quan trọng khơi thông nguồn lực phát triển cho các địa phương, tăng nguồn lực thúc đẩy phát triển kinh tế và chống lãng phí.

1.2. Siết môi giới BĐS nhằm minh bạch thị trường và hạ nhiệt giá nhà

Hiệp hội BĐS Việt Nam yêu cầu toàn bộ sàn giao dịch và môi giới trên cả nước dừng ngay việc rao bán suất nội bộ, suất ngoại giao và thu tiền chèn. Nguyên nhân xuất phát từ tình trạng môi giới lợi dụng danh nghĩa phân phối để thu tiền ngoài hợp đồng, đẩy rủi ro về phía người mua – đặc biệt người thu nhập thấp mua NOXH.” VNREA đề nghị siết kỷ luật hành nghề: công khai danh sách sàn phân phối, bắt buộc môi giới có chứng chỉ, xử lý công khai các đơn vị vi phạm.



Trước hết, Bộ đề nghị các địa phương tăng cường quản lý hoạt động môi giới BĐS, yêu cầu cá nhân hành nghề môi giới phải có chứng chỉ theo quy định. Các địa phương cần thường xuyên kiểm tra việc cấp chứng chỉ hành nghề, giám sát hoạt động của sàn giao dịch và các tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới nhằm hạn chế tình trạng hoạt động tự phát, thiếu kiểm soát, gây nhiễu loạn thị trường.

Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng yêu cầu các địa phương kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm các hành vi thao túng thông tin, tung tin sai lệch về quy hoạch, lợi dụng việc sắp xếp địa giới hành chính để tạo nhu cầu giả, lôi kéo đám đông giao dịch, liên kết đầu cơ, thổi giá.

Những giải pháp trên được kỳ vọng sẽ làm thị trường BĐS minh bạch hơn, hạ nhiệt giá nhà, giảm sốt ảo – nhưng ngắn hạn có thể thanh lọc mạnh lực lượng môi giới.

1.3. Chung cư "bớt khan", nhưng giá vẫn vượt tầm với



Năm 2025 ghi nhận một nghịch lý rõ nét của thị trường căn hộ: nguồn cung đã cải thiện so với giai đoạn 2022–2023, song mặt bằng giá tiếp tục leo thang và ngày càng vượt xa khả năng chi trả của người mua ở thực. Theo Hiệp hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), giá căn hộ tại Hà Nội và TP.HCM duy trì ở mức cao kỷ lục, chủ yếu do nguồn cung mới tập trung vào phân khúc cao cấp và hạng sang, trong khi sản phẩm trung cấp và giá vừa túi tiền ngày càng khan hiếm.

Tại Hà Nội, nguồn cung mở bán mới quý 4 đạt 15.500 căn, tăng 85% so với quý 3/2025 và tăng 26% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, TP. Hồ Chí Minh thể hiện sự phục hồi rõ rệt sau giai đoạn trầm lắng kéo dài. Nguồn cung mở bán mới quý 4/2025 đạt 14.500 căn, tăng 130% so với quý trước và cao gấp 2.7 lần so với cùng kỳ năm 2024.

Nguồn cung căn hộ mở bán mới Hà Nội & TP.HCM, 2023 - 2025



Ghi chú: TP.HCM mở rộng bao gồm Bình Dương & Bà Rịa - Vũng Tàu

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T1/2026

Các báo cáo thị trường cho thấy, dù số lượng căn hộ mở bán mới tăng mạnh trong năm 2025, hơn 70% nguồn cung tại hai đô thị lớn có giá trên 60 triệu đồng/m², thậm chí nhiều dự án vượt ngưỡng 100 triệu đồng/m². Điều này khiến thị trường rơi vào tình trạng "bớt khan về số lượng nhưng lệch pha nghiêm trọng về cơ cấu", khi nhu cầu ở thực không được đáp ứng tương xứng.



Bên cạnh đó, tình trạng đầu cơ, thổi giá và thiếu các công cụ thuế đủ mạnh để điều tiết thị trường cũng góp phần đẩy mặt bằng giá lên cao. Riêng trong 11 tháng năm 2025, giá chung cư tại Hà Nội và TPHCM đã tăng bình quân hơn 20%, vượt xa tốc độ tăng thu nhập của người dân. Hệ quả là bài toán an cư ngày càng nan giải, đặc biệt với người trẻ và lao động đô thị.

1.4. Lập Quỹ nhà ở Quốc gia tại Trung ương và địa phương

Chính phủ vừa ban hành Nghị định 302 ngày 19/11/2025 quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia. Đây là quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách, có tư cách pháp nhân, hoạt động không vì mục đích lợi nhuận. Trong đó, Quỹ nhà ở trung ương được Chính phủ thành lập, trực thuộc và giao Bộ Xây dựng quản lý. Còn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ lập và quản lý Quỹ nhà ở địa phương.

Quỹ nhà ở quốc gia sẽ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và hạ tầng kỹ thuật – xã hội để cho thuê. Theo đó, nhà điều hành kỳ vọng Quỹ nhà ở quốc gia sẽ góp phần cân đối cung – cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa bất động sản. Việc này tác động hạ giá nhà ở thương mại, giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.



1.5. Nguồn cung nhà ở xã hội tăng mạnh mẽ trong năm 2025 – 2026

Trong bức tranh nhiều thách thức, nhà ở xã hội nổi lên là phân khúc có bước tiến rõ rệt nhất. Theo Bộ Xây dựng, đến cuối năm 2025, cả nước ghi nhận hoàn thành hơn 102.600 căn nhà ở xã hội, vượt khoảng 2% kế hoạch năm. Lũy kế đến hết năm 2025, quy mô các dự án nhà ở xã hội đang triển khai đạt khoảng 657.395 căn, tương đương 62% chỉ tiêu của Đề án

Các nghị định thí điểm cơ chế đặc thù cho nhà ở xã hội và việc thành lập Quỹ Nhà ở Quốc gia được kỳ vọng không chỉ giải quyết bài toán trước mắt, mà còn tạo nền tảng dài hạn cho phân khúc nhà ở giá phù hợp.



Dù đạt kết quả tích cực về số lượng, nhà ở xã hội vẫn đối mặt với nhiều thách thức trong khâu tiếp cận thực tế. Phần lớn các dự án hoàn thành trong năm 2025 nằm ở khu vực ven đô, nơi hạ tầng giao thông và dịch vụ công chưa đồng bộ, khiến chi phí sinh hoạt và đi lại của người mua gia tăng.

Năm 2026, nhà ở xã hội sẽ không tạo ra các "cơn sốt" như bất động sản thương mại, nhưng lại đóng vai trò quan trọng trong việc giữ nhịp và ổn định thị trường. Khi dòng tiền được phân bổ hợp lý hơn, thị trường có thể tránh được những biến động cực đoan về giá và thanh khoản. Về dài hạn, việc phát triển mạnh nhà ở xã hội còn góp phần điều chỉnh cơ cấu nguồn cung, hướng thị trường bất động sản về đúng nhu cầu ở thực, thay vì đầu cơ và tích trữ tài sản.

Bước sang năm 2026, nhiều địa phương đã chủ động đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội, đồng thời cam kết rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục. Đặc biệt, giai đoạn tới, các tỉnh thành phố lớn đặt mục tiêu bùng nổ nguồn cung NOXH

- Hà Nội đặt mục tiêu xây dựng 120.000 căn nhà ở xã hội giai đoạn 2026 – 2030
- TPHCM đặt mục tiêu năm 2026 sẽ phát triển 28.500 căn nhà ở xã hội, tăng gấp đôi so với năm 2025.

1.6. Bảng giá đất mới chính thức áp dụng từ 1/1/2026

Từ năm 1/1/2026, cơ chế định giá đất mới sẽ được vận hành với những thay đổi căn bản về phương thức xây dựng và cập nhật dữ liệu. Điểm đổi mới đáng chú ý là bảng giá đất sẽ được xây dựng và điều chỉnh hằng năm, thay vì 5 năm/lần như trước đây. Theo đó, giá đất sẽ được xác định chi tiết đến từng vị trí và từng thửa đất dựa trên nguyên tắc thị trường. Cách tiếp cận này nhằm khắc phục tình trạng chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thực tế, đồng thời xóa bỏ cơ chế "hai giá" đã tồn tại nhiều năm.



Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ quyết định.

Bảng giá đất mới sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến nghĩa vụ tài chính:

- Tiền sử dụng đất khi giao đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất
- Các loại thuế liên quan đến đất đai.
- Chi phí bồi thường – giải phóng mặt bằng
- Giá thành dự án & giá bán BĐS

1.7. Hàng loạt đại dự án trọng điểm khởi công, khánh thành ngày 19/12

Bộ Xây dựng đã tổng hợp 234 công trình, dự án trên địa bàn 34 tỉnh, thành đủ điều kiện khởi công, khánh thành hoặc thông xe kỹ thuật vào ngày 19/12. Trong số này có 148 dự án khởi công, 86 công trình khánh thành, thông xe kỹ thuật; gồm 38 dự án của các bộ, ngành, 39 dự án của các tập đoàn, tổng công ty và 157 dự án do địa phương làm chủ quản.

Tổng mức đầu tư các công trình, dự án hơn 3,4 triệu tỷ đồng. Trong đó vốn nhà nước hơn 627.000 tỷ đồng, chiếm 18%; phần còn lại là vốn ngoài ngân sách, khoảng 2.79 triệu tỷ đồng, chiếm 82%.



Các dự án tiêu biểu:

Hà Nội: Khởi công Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng (liên danh các doanh nghiệp lớn, vốn 855.000 tỷ đồng), Dự án khu đô thị thể thao Olympic.

TP.HCM: Khởi công dự án thành phần 2 cao tốc TP.HCM – Mộc Bài (vốn hơn 2.400 tỷ đồng), cầu – đường Nguyễn Khoái kết nối Nam Sài Gòn (vốn hơn 3.700 tỷ đồng). Đồng bằng sông Cửu Long: Khánh thành/thông xe kỹ thuật dự án thành phần cao tốc Cần Thơ – Hậu Giang – Cà Mau, tạo trục giao thông huyết mạch.

STT	Một số dự án trọng điểm	Địa điểm	Loại dự án	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)
1	Khu đô thị thể thao Olympic	Hà Nội	Khu đô thị – thể thao	925000
2	Dự án TP1 tuyến đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng	Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng	Hạ tầng giao thông (đường sắt)	3299
3	Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng	Hà Nội	Hạ tầng – chỉnh trang đô thị	855000
4	Dự án sản xuất ray đường sắt và thép đặc biệt	Dung Quất (Quảng Ngãi)	Công nghiệp nặng	10000
5	Cao tốc Tân Phú – Bảo Lộc	Đồng Nai – Lâm Đồng	Hạ tầng giao thông (cao tốc)	18000
6	Khu dịch vụ du lịch phức hợp cao cấp	Vân Đồn (Quảng Ninh)	Du lịch – dịch vụ	51000
7	Tuyến tàu điện đô thị đoạn 1	Phú Quốc (Kiên Giang)	Giao thông đô thị	8950
8	Nhà Văn hóa Thanh niên	TP. Hồ Chí Minh	Công trình văn hóa – xã hội	2240

Tổng thể, làn sóng đầu tư hạ tầng – đô thị này không chỉ giải quyết áp lực giao thông và quá tải đô thị, mà còn tạo nền tảng cho quá trình tái cấu trúc thị trường bất động sản trong trung – dài hạn, thông qua mở rộng không gian phát triển và hình thành các cực tăng trưởng mới.

1.8. Thuế TNCN đối với giao dịch mua bán bất động sản & hoạt động cho thuê

Ngày 10/12/2025, Quốc hội đã thông qua Luật Thuế thu nhập cá nhân 2025 (thay thế Luật Thuế TNCN 2007), có hiệu lực từ 1/7/2026.

Quy định về thuế TNCN trong giao dịch mua bán bất động sản

Thực trạng hiện nay: Thuế TNCN khi bán BĐS 2% trên giá chuyển nhượng

Đề xuất mới: Phân loại đối tượng & thay đổi cách tính thu

Nhóm 1: Giao dịch không thường xuyên / nhu cầu ở thực, tiếp tục áp dụng thuế suất thấp (có thể giữ 2% hoặc miễn nếu đủ điều kiện)

Nhóm 2: Giao dịch thường xuyên – mang tính đầu tư, chuyển từ đánh theo doanh thu sang đánh theo lợi nhuận. Cách tính đề xuất:

Thuế TNCN = (Giá bán – Giá mua – Chi phí hợp lý) x Thuế suất

- Thuế suất dự kiến: khoảng 15% – 20% trên lợi nhuận
- Chi phí hợp lệ gồm: giá mua, thuế – phí, chi phí cải tạo, lãi vay (nếu đủ điều kiện chứng minh)

Nhóm 3: Đầu tư quy mô lớn / kinh doanh chuyên nghiệp, Giao dịch nhiều, giá trị lớn, có tính chất kinh doanh

Áp dụng tương tự thuế doanh nghiệp, bắt buộc hóa đơn điện tử, kê khai đầy đủ.



Quy định về thuế TNCN trong hoạt động cho thuê

Cách tính hiện tại: Thuế tính theo doanh thu: VAT (5%) + TNCN (5%)

Luật mới: tính theo thuế doanh nghiệp, cụ thể như sau:

- Dưới 500 triệu đồng/năm: Không thu thuế TNCN, Không thu thuế GTGT
- Nhóm 500 triệu – dưới 3 tỷ, được lựa chọn cách tính thuế:
- Doanh thu: (doanh thu – 500tr) * 5%
- Lợi nhuận: (doanh thu – chi phí) * 15%

Nhóm 3 tỷ đến 50 tỷ: (Doanh thu – chi phí) x 17% có hoá đơn điện tử bắt buộc

Nhóm trên 50 tỷ: (Doanh thu – chi phí) x 20% có hoá đơn điện tử bắt buộc

1.9. Thành lập trung tâm giao dịch BĐS Quốc Gia & Định danh bất động sản

Trong năm 2025, Chính phủ đẩy mạnh các chính sách nhằm lập lại trật tự và tăng tính minh bạch cho thị trường bất động sản, trọng tâm là xây dựng hạ tầng dữ liệu và quản lý tập trung thông tin giao dịch.

Ngày 21/12/2025, Tại Hội nghị tổng kết năm của Bộ Xây dựng, Thủ tướng Phạm Minh Chính đã giao nhiệm vụ hoàn thành Trung tâm giao dịch bất động sản quốc gia trong quý I/2026. Đây đóng vai trò nguồn dữ liệu gốc của thị trường, giúp chuẩn hóa thông tin pháp lý, hạn chế dự án ma, rao bán trái phép và tranh chấp trong giao dịch.



Song song, Chính phủ vừa ban hành Nghị định 357 về gắn mã định danh điện tử bất động sản được triển khai từ ngày 1/3/2026, gắn mỗi bất động sản với đầy đủ thông tin pháp lý và lịch sử giao dịch, qua đó tăng khả năng kiểm soát, giảm đầu cơ, găm hàng và tạo khan hiếm giả.

Các chính sách này tạo nền tảng để thị trường bất động sản vận hành minh bạch hơn, công bằng hơn và bền vững hơn trong trung và dài hạn.



1.10. Dự thảo sửa đổi luật đất đai 2026 – Quy tắc 75%

Tại Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV (20/11/2025), Chính phủ trình Dự thảo Nghị quyết nhằm tháo gỡ vướng mắc trong thi hành Luật Đất đai, đặc biệt về thu hồi đất, định giá, bồi thường và tái định cư.



Dự thảo Nghị quyết tập trung vào **5 nhóm giải pháp cốt lõi** nhằm tháo gỡ ách tắc lớn nhất khi triển khai Luật Đất đai trong thực tế

Thứ nhất, làm rõ tiêu chí bồi thường để giảm tranh chấp.

Thứ hai, tập trung một số thẩm quyền về UBND cấp tỉnh.

Thứ ba, đơn giản hóa thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng và thuê đất.

Thứ tư, quy định rõ mốc thời gian thu hồi đất.

Thứ năm, cơ chế tạm thời để gỡ vướng nhanh về giá đất.

"Quy tắc 75%" là một **điểm đổi mới quan trọng** trong dự thảo sửa đổi Luật Đất đai 2026, áp dụng cho **các dự án thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất**.

Theo dự thảo, **nếu nhà đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất trong thời hạn quy định**, thì Nhà nước sẽ **hỗ trợ thu hồi phần diện tích còn lại để giao hoặc cho chủ đầu tư thuê**, thay vì để dự án tiếp tục bị ách tắc.

02 NHỮNG TÍN HIỆU TÍCH CỰC THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BĐS

2.1. Kinh tế vĩ mô tạo "bệ đỡ" vững chắc thúc đẩy thị trường BĐS

GDP năm 2025 tăng trưởng khá với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm trước, hoàn thành mục tiêu đặt ra, khẳng định nội lực vững vàng trước những thách thức từ môi trường quốc tế. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân quý IV/2025 tăng 3,44% so với quý IV/2024. Tính chung cả năm 2025, CPI tăng 3,31% so với năm trước.



Lạm phát cơ bản tháng 12/2025 tăng 0,23% so với tháng trước và tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân năm 2025, lạm phát cơ bản tăng 3,21% so với năm trước, thấp hơn mức tăng 3,31% của CPI bình quân chung

Tổng kim ngạch xuất – nhập khẩu quý IV/2025 đạt 126,3 tỷ USD, tăng 20% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung cả năm 2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 930,05 tỷ USD, tăng 18,2% so với năm trước – kỷ lục chưa từng có trong lịch sử hội nhập kinh tế quốc tế.

Cán cân thương mại: Cán cân thương mại tiếp tục xuất siêu 21,18 tỷ USD, nhưng chỉ bằng 84,92% mức xuất siêu năm 2024.

Tăng trưởng tín dụng đạt 17,87% so với năm 2024.

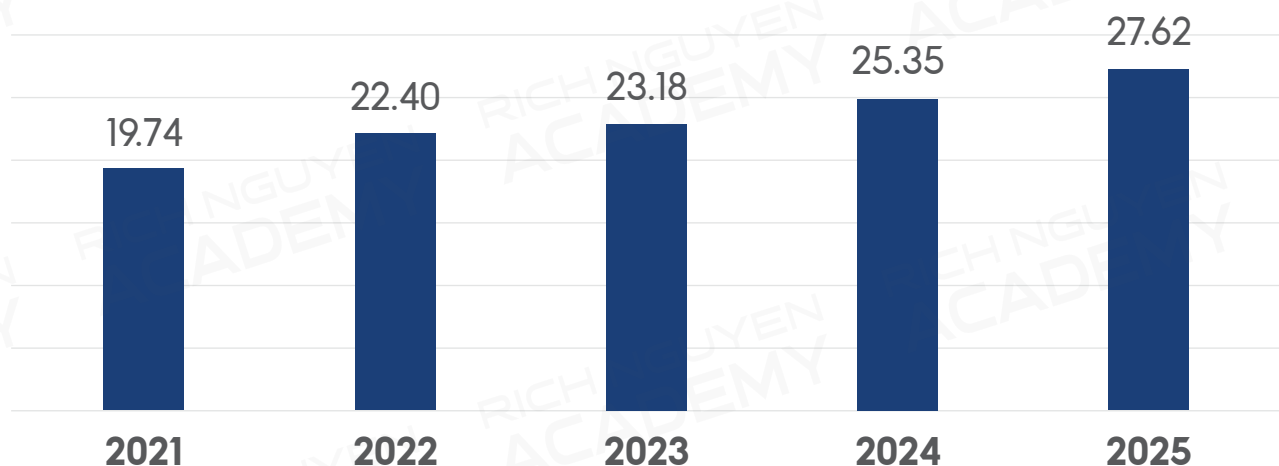
Năm 2025, cả nước có gần 297,5 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 27,4% so với năm trước; bình quân một tháng có 24,8 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.

2.2. Vốn đầu tư toàn xã hội – FDI tiếp tục tăng mạnh

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý IV/2025 theo giá hiện hành ước đạt 1.445,9 nghìn tỷ đồng, tăng 12,8% so với cùng kỳ năm trước. Tổng kết cả năm 2025, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 4.150,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm trước.

Đến hết ngày 25/12/2025, tổng số vốn đầu tư công giải ngân thực tế đạt 635.624,3 tỷ đồng, tương ứng 69,6% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao ban đầu là 913.216,2 tỷ đồng.

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam đạt 38,42 tỷ USD, tăng 0,5% so với năm trước. Trong đó điểm sáng trong bức tranh FDI năm 2025 chính là sự gia tăng mạnh mẽ của vốn thực hiện ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.



Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, nếu tính cả vốn đăng ký mới và vốn đăng ký điều chỉnh của các dự án đã cấp phép từ các năm trước, đạt 6,26 tỷ USD, chiếm 19,9%. Kết quả này khẳng định niềm tin vững chắc của các nhà đầu tư nước ngoài vào môi trường đầu tư và khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế Việt Nam.

Đặc biệt, trong năm 2025, Việt Nam đã có 564 công trình, dự án với tổng mức đầu tư trên 5,14 triệu tỷ đồng, trong đó nguồn vốn tư nhân là chủ yếu với trên 3,8 triệu tỷ đồng (74,6%), nguồn vốn nhà nước là 1,3 triệu tỷ đồng (25,4%); đã có gần 140 công trình lớn hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng hiệu quả.

2.3. Khởi thông pháp lý, nhiều dự án được hồi sinh

Năm 2025, Chính phủ đã ban hành và triển khai đồng bộ hàng loạt chính sách, nghị quyết và văn bản pháp lý sửa đổi, bổ sung nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản tồn đọng, kéo dài.



Nghị quyết 170/2024/QH15 – cơ chế đặc thù gỡ vướng cho dự án bị sai phạm pháp lý.

Kết luận 77-KL/TW & Quyết định 93/QĐ-TTg – chỉ đạo xuyên suốt xử lý dự án tồn đọng.

Nghị định 76/2025 và 91/2025 – khung pháp lý cho đất đai, bồi thường – hỗ trợ.

Luật Đất đai 2024 + Luật Nhà ở/ Luật Kinh doanh BĐS – nâng cao minh bạch và khung pháp lý thị trường chung.

Kết quả là đến đầu tháng 12/2025, hơn 1.759 dự án (tương đương 81,3%) tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Tây Ninh đã được tháo gỡ, khởi thông nguồn lực đất đai, tương đương hơn 6.000 héc ta đất được đưa vào sử dụng trở lại.

2.4. Niềm tin thị trường tích cực

Dữ liệu nghiên cứu của Viện Nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam (VARS IRE) cho thấy, nguồn cung mới năm 2025 (sơ bộ) tăng 50% so với năm 2024. Đặc biệt, nguồn cung đang tiến gần mốc "đỉnh" 2018 khi hàng loạt dự án được phê duyệt mới và tái khởi động lại.

Song song với đó là tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới vẫn tốt, đạt trên 60%, thậm chí nhiều dự án "cháy hàng" trong thời gian ngắn. Nhờ nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư trung, dài hạn vẫn duy trì ở mức cao.



Theo số liệu của Cục Thống kê, năm 2025 có 5.671 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thành lập mới, tăng 23,8% so với cùng kỳ năm trước, ở chiều ngược lại, có tới 2092 doanh nghiệp giải thể, tăng hơn 62,2%. Đây là ngành có tốc độ gia nhập thị trường thấp nhất trong các lĩnh vực có tăng trưởng dương, nhưng lại nằm trong nhóm dẫn đầu về tỷ lệ rút lui, cho thấy sự phân hóa mạnh mẽ và áp lực thanh lọc lớn của thị trường.

Về lợi nhuận các doanh nghiệp BĐS, theo báo cáo lợi nhuận của MBS Research, trong quý 4/2025 các doanh nghiệp niêm yết bất động sản dân cư tăng 109% so với quý 4/2024. Vinhomes tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt khi lợi nhuận sau thuế quý IV/2025 ước đạt 25.590 tỷ đồng, tăng 77% so với cùng kỳ. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ việc đẩy mạnh bàn giao tại các dự án hiện hữu, đặc biệt là các giao dịch bán sỉ quy mô lớn tại dự án Green Paradise.

Một điểm sáng khác là Công ty CP Đầu tư và kinh doanh nhà Khang Điền, với lợi nhuận sau thuế quý IV dự kiến đạt 881 tỷ đồng, tăng 124% so với cùng kỳ.



MBS dự phóng tăng trưởng lợi nhuận các nhóm ngành quý 4/2025 và cả năm 2025 so với cùng kỳ.

Cũng trong năm 2025, cả nước có 4.054 dự án mới được cấp phép với tổng vốn đăng ký đạt 17,32 tỷ USD tăng 20,1% so với năm trước.

Về niềm tin của các NĐT đối với thị trường, dữ liệu của Công ty Tư vấn đầu tư quản lý tài sản (FIDT) – đơn vị tư vấn đầu tư và quản lý tài sản cho thấy, kênh bất động sản chiếm tới 60% trong cơ cấu tài sản của người dân Việt Nam và dự kiến vẫn duy trì tỷ lệ cao (khoảng 50%) vào năm 2030. Cho thấy, dù thị trường có nhiều biến động, BĐS vẫn là kênh "gia truyền", được ưu tiên lựa chọn qua nhiều thế hệ.

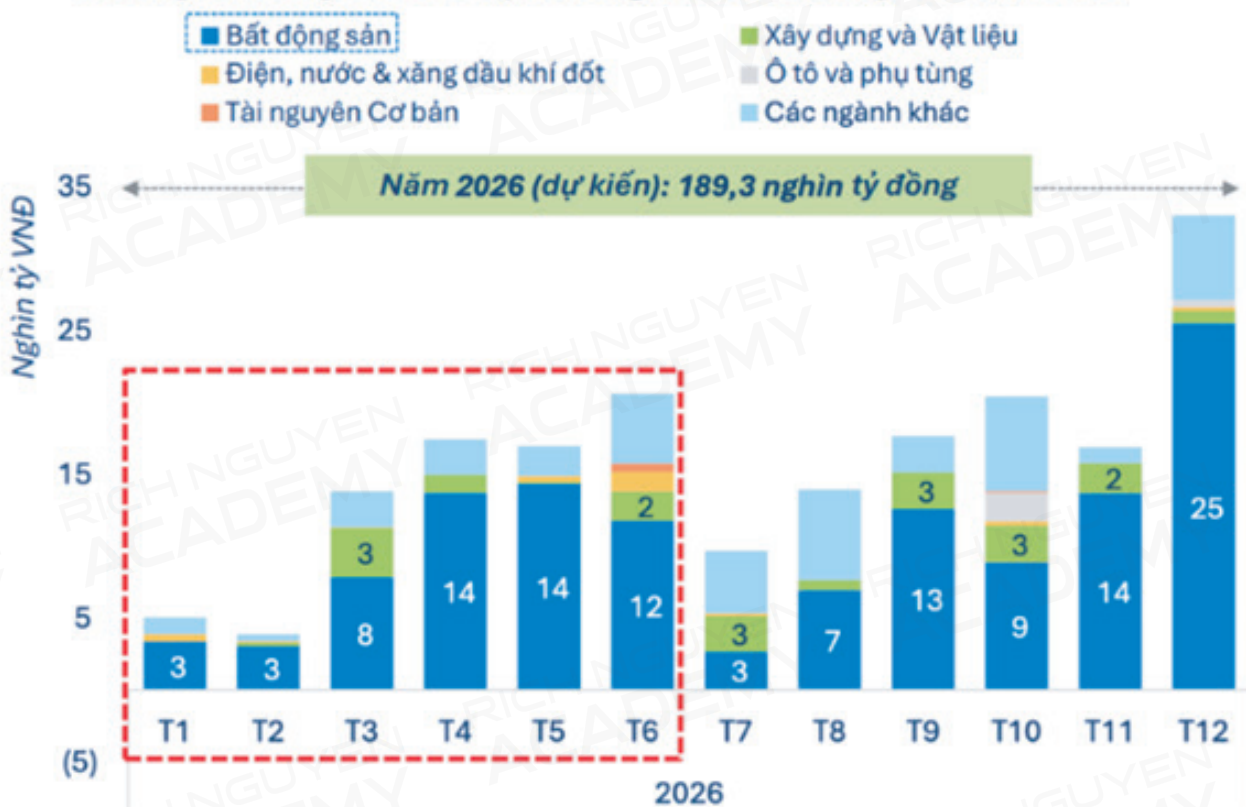
03

NHỮNG THÁCH THỨC
CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS

3.1. Trái phiếu bất động sản hạ nhiệt nhưng chưa thoát khỏi vùng rủi ro

Lũy kế nửa đầu năm 2026, hơn 77,7 nghìn tỷ đồng TPDN Phi ngân hàng sẽ đáo hạn, tăng 100,4%. Giá trị gốc đến hạn nhóm Phi ngân hàng trong tháng 1/2026 tăng 23,4%. Bước sang tháng 1/2026, giá trị gốc TPDN đến hạn của khối Phi ngân hàng ước đạt khoảng 5 nghìn tỷ đồng, thấp hơn đáng kể so với tháng 12/2025 (giảm 75%), song vẫn cao hơn 23,4% so với cùng kỳ. Trong đó, Bất động sản tiếp tục giữ vai trò chi phối, đóng góp khoảng 66,6% tổng giá trị đáo hạn, tương đương 3,4 nghìn tỷ đồng, tăng mạnh 132,6%.

Áp lực thanh toán vẫn còn khi hơn 77,7 nghìn tỷ đồng TPDN Phi ngân hàng sẽ đáo hạn trong 1H2026, tăng +100,4% YoY



Nguồn: FiinPro-X Platform. Ghi chú: Dữ liệu được cập nhật tại ngày 11/12/2025, bao gồm TPDN phát hành công chúng và riêng lẻ

3.2. Cung – cầu thị trường BĐS lệch pha nghiêm trọng



Phân khúc nhà ở xã hội ghi nhận tốc độ triển khai rõ rệt, năm 2025 cả nước đã hoàn thành 102.388/100.275 căn (đạt 102%); khởi công mới 85 dự án với quy mô 91.431 căn.

Tuy nhiên, nguồn cung này vẫn vô cùng ít ỏi so với nhu cầu ở thực của người dân. Lý do là bởi nguồn cung mới chủ yếu tập trung vào phân khúc cao cấp và hạng sang. Cụ thể:

Tại Hà Nội:

- + Nguồn cung căn hộ mở bán mới trong quý IV/2025 đạt khoảng 15.500 căn, tăng 85% so với quý III/2025 và tăng 26% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, thị trường ghi nhận tới 14 dự án lần đầu ra mắt – con số cao nhất từ trước đến nay trong một quý.
- + Đơn giá sơ cấp trung bình quý IV/2025 đạt mức 86 triệu đồng/m² (khu vực ngoại thành), đi ngang so với quý trước và tăng 13% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá các dự án mở mới lần đầu tại khu trung tâm vẫn neo cao, đạt trung bình 124 triệu/m².

Tại TP.HCM:

- + Nguồn cung căn hộ mở bán mới trong quý IV/2025 đạt khoảng 14.500 căn, tăng 130% so với quý trước và cao gấp 2,7 lần so với cùng kỳ năm 2024.
- + Giá bán trung bình đã đạt 103,2 triệu đồng/m², tăng 8,6% so với quý trước và tăng đáng kể 25% so với cùng kỳ năm 2024.

Điều này khiến thị trường rơi vào tình trạng "bớt khan về số lượng nhưng lệch pha nghiêm trọng về cơ cấu", khi nhu cầu ở thực không được đáp ứng tương xứng.

3.3. Chính sách thay đổi liên tục tạo gánh nặng tài chính, biến động thị trường

Mặc dù các chính sách mới hướng đến xây dựng thị trường BĐS minh bạch, song trong ngắn hạn lại gia tăng gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp và cá nhân kinh doanh BĐS.

Thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) trong mua bán bất động sản

- Cách tính cũ: 2% trên giá chuyển nhượng.
- Luật Thuế TNCN 2025 (hiệu lực 1/7/2026): chuyển dần sang đánh theo lợi nhuận, phân loại đối tượng.

Như vậy, trong giai đoạn chuyển tiếp, chi phí thuế tăng và cách tính phức tạp hơn. Nhà đầu tư nhỏ, không đầy đủ hồ sơ chi phí có nguy cơ bị đánh thuế cao hơn thực tế lợi nhuận. Giảm động lực giao dịch ngắn hạn, thanh khoản thị trường thứ cấp suy yếu.



Bảng giá đất điều chỉnh tiệm cận giá thị trường:

- Tăng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
 - Tăng giá tính thuế cho hầu hết các nghĩa vụ liên quan đến đất đai
 - Giá đất cao hơn → chi phí giải phóng mặt bằng tăng
- Là yếu tố tác động mạnh nhất đến chi phí đầu vào dự án và giao dịch



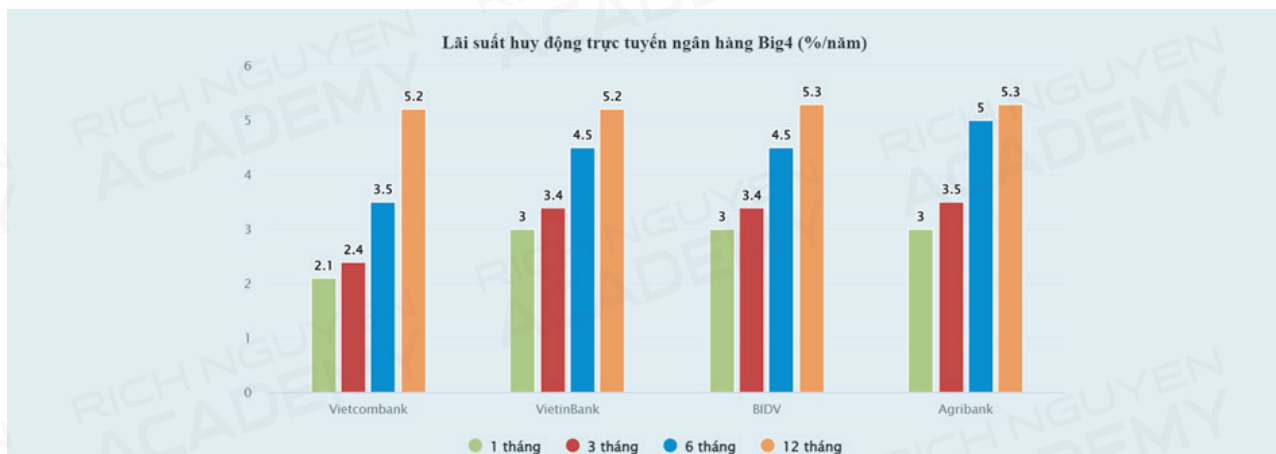
Ví dụ như, tại Dự án Thanh Lâm – Đại Thịnh 2 (Hà Nội), chi phí tiền sử dụng đất tính trên giá bán 1m² căn hộ sau khi áp dụng bảng giá đất mới sẽ tăng từ 15% lên 33% giá bán. Tương tự, tại Dự án Khu đô thị Đông Tăng Long (Quận 9, TP. Hồ Chí Minh), tỷ trọng chi phí sử dụng đất trên giá bán mỗi m² căn hộ dự kiến tăng từ 27% lên 60 – 65%.

3.4. Lãi suất có xu hướng tăng, thị trường BĐS đối diện với nhiều áp lực

Cuối tháng 12/2025 và đầu tháng 1/2026 ghi nhận đà tăng của lãi suất huy động tiền gửi vẫn chưa dừng lại. Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12–36 tháng tăng khoảng 0,3–0,6%/năm, lãi suất huy động giao động từ 5,5–6%

Tính đến thời điểm cuối năm 2025, lãi suất cho vay bình quân đối với các khoản vay phát sinh mới của Khối NHTM giao động từ 6,9–8% + biên độ thả nổi.

Nếu lãi suất huy động tiếp tục tăng, lãi suất cho vay năm 2026 nhiều khả năng sẽ vượt 10%/năm, gây áp lực lớn cho việc tiêu thụ sản phẩm, giao dịch sụt giảm mạnh và cuối cùng, chính chủ đầu tư sẽ rơi vào thế khó.





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 CÁ NHÂN

1. Đánh giá tổng quan thị trường bất động sản năm 2025

Năm 2025 được đánh giá là năm bản lề quan trọng của thị trường bất động sản, đánh dấu giai đoạn thị trường đi qua vùng đáy tâm lý và bước vào quá trình tái cấu trúc sâu sau thời kỳ suy giảm kéo dài.

Thanh khoản thị trường có dấu hiệu phục hồi nhưng không mang tính đại trà, mà diễn ra có chọn lọc, tập trung chủ yếu ở các phân khúc:

- Sản phẩm có pháp lý hoàn chỉnh
- Mức giá phù hợp với khả năng chi trả của người mua
- Phục vụ nhu cầu ở thực và tích lũy tài sản



DIỄN GIẢ: RICH NGUYEN

Nhà huấn luyện chiến lược đầu tư BĐS chuyên nghiệp

Mặt bằng giá bất động sản trong năm 2025 thể hiện sự phân hóa rất rõ rệt. Các sản phẩm có chất lượng thấp, vị trí kém, pháp lý chưa hoàn thiện hoặc sử dụng đòn bẩy tài chính cao tiếp tục chịu áp lực giảm giá hoặc đi ngang. Ngược lại, các tài sản có nền tảng tốt như đất dân cư, thổ cư đô thị và khu vực hưởng lợi trực tiếp từ hạ tầng vẫn duy trì được giá trị và bắt đầu xuất hiện tín hiệu phục hồi cục bộ.

Dòng tiền đầu tư trong năm 2025 có xu hướng thận trọng và phòng thủ, nhà đầu tư ưu tiên bảo toàn vốn, nắm giữ tiền mặt và chỉ giải ngân vào các tài sản có tính an toàn cao. Hoạt động lướt sóng ngắn hạn gần như không còn đóng vai trò chủ đạo.

Cùng với đó, thị trường ghi nhận quá trình sàng lọc mạnh mẽ đối với doanh nghiệp và lực lượng môi giới, loại bỏ dần các mô hình kinh doanh thiếu chuyên nghiệp, chạy theo tăng trưởng nóng hoặc phụ thuộc vào kỳ vọng ngắn hạn.

Thông điệp 2025: Không phải ai ở lại thị trường cũng thắng, mà người hiểu chu kỳ – chọn đúng phân khúc – đi đường dài mới tồn tại.

2. Các yếu tố nền tảng chi phối thị trường giai đoạn 2026

Bước sang năm 2026, thị trường bất động sản được hỗ trợ bởi ba nhóm yếu tố nền tảng mang tính dài hạn:

Một là: Môi trường kinh tế vĩ mô ổn định dần

Mặt bằng lãi suất được duy trì ở mức hợp lý hơn so với giai đoạn 2022–2023, áp lực lạm phát

giảm, tạo điều kiện cải thiện tâm lý đầu tư và hỗ trợ dòng vốn quay trở lại các kênh tài sản thực.

Hai là: Khung pháp lý từng bước đi vào thực tiễn

Việc các luật liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản mới được triển khai trong thực tế giúp thị trường:

- Minh bạch hơn về pháp lý
- Giảm thiểu rủi ro cho nhà đầu tư
- Củng cố niềm tin trung và dài hạn

Ba là: Hạ tầng và đô thị hóa tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt

Quá trình phát triển hạ tầng giao thông, đô thị vệ tinh và mô hình TOD ngày càng rõ nét, định hình lại dòng chảy dân cư và dòng vốn đầu tư, tạo động lực cho các khu vực ven đô và các địa bàn hưởng lợi từ quy hoạch.

Nhận định: Bất động sản trong giai đoạn này quay trở về đúng bản chất là tài sản tích lũy dài hạn, gắn với giá trị sử dụng và phát triển đô thị, thay vì công cụ đầu cơ ngắn hạn.

3. Triển vọng và dự báo thị trường bất động sản năm 2026

Theo đánh giá của chuyên gia, năm 2026 là năm tái tăng trưởng nhưng trong trạng thái kiểm soát, không xuất hiện các cơn sốt lan rộng như các chu kỳ trước.

Thị trường sẽ tiếp tục phân hóa, trong đó các phân khúc có khả năng dẫn dắt bao gồm:

- Đất nền dân cư vùng ven với mức giá trung bình 1-2 tỷ.
- Nhà ở phục vụ nhu cầu thực
- Thổ cư đô thị và các khu vực gắn với trục hạ tầng lớn

Chiến lược của nhà đầu tư có xu hướng chuyển mạnh sang trung và dài hạn, tập trung tích lũy tài sản, đón đầu chu kỳ tăng trưởng kế tiếp giai đoạn 2027-2030, với tiêu chí ưu tiên an toàn, pháp lý rõ ràng và giá trị bền vững.

Đối với thị trường môi giới và doanh nghiệp bất động sản, yếu tố chuyên nghiệp hóa sẽ đóng vai trò quyết định. Các đơn vị có năng lực tư vấn, hiểu biết vĩ mô, kiểm soát rủi ro và sở hữu sản phẩm thực sẽ từng bước chiếm ưu thế.

Kết luận chuyên gia: Năm 2026 không phải là năm "dễ kiếm tiền", nhưng là năm then chốt để chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng mới, nơi giá trị dài hạn, tư duy chiến lược và năng lực thực chất trở thành yếu tố quyết định thành công.

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