



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ I NĂM 2026



MỤC LỤC

I. BỐI CẢNH KINH TẾ VÀ CHÍNH TRỊ THẾ GIỚI QUÝ I/2026

1. Bối cảnh chính trị – xã hội	04
2. Tổng quan biến động thị trường thế giới quý I/2026	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 2026	15

II. KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ I/ 2026

1. Dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam	17
2. Các chỉ số kinh tế vĩ mô quý I/2026	17

III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I/2026

1. Dấu ấn nổi bật quý I/2026	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 quý I/2026, bối cảnh chính trị - xã hội toàn cầu tiếp tục diễn biến căng thẳng và phức tạp hơn so với cuối năm 2025, khi xung đột địa chính trị, đặc biệt tại Trung Đông, leo thang và làm gia tăng rủi ro an ninh cũng như gián đoạn chuỗi cung ứng năng lượng toàn cầu. Song song đó, áp lực lạm phát có dấu hiệu quay trở lại trong bối cảnh giá năng lượng tăng cao và tăng trưởng kinh tế toàn cầu chậm lại. Đồng thời, xu hướng phân mảnh kinh tế và tái cấu trúc trật tự đa cực tiếp tục gia tăng, với cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc và chính sách bảo hộ thương mại ngày càng rõ nét, qua đó tác động trực tiếp đến dòng vốn đầu tư và triển vọng phục hồi kinh tế toàn cầu.

1.1. Xung đột chính trị - địa chính trị

Xung đột địa chính trị giữa Iran, Mỹ và Israel đã leo thang nghiêm trọng, trở thành tâm điểm bất ổn toàn cầu. Các cuộc không kích và đáp trả quân sự liên tiếp đã khiến khu vực Trung Đông rơi vào trạng thái căng thẳng cao độ, kéo theo nguy cơ lan rộng xung đột ra nhiều quốc gia lân cận.

Đáng chú ý, eo biển Hormuz - tuyến vận chuyển dầu mỏ quan trọng bậc nhất thế giới - bị gián đoạn nghiêm trọng, khi Iran kiểm soát và hạn chế tàu thuyền qua lại nhằm đáp trả các cuộc tấn công. Điều này khiến hoạt động vận chuyển năng lượng toàn cầu suy giảm mạnh, gây áp lực trực tiếp lên giá dầu và thương mại quốc tế.



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

Chiến sự giữa Nga và Ukraine tiếp tục kéo dài và chưa có dấu hiệu hạ nhiệt, với các đợt tấn công qua lại gia tăng tại nhiều mặt trận trọng điểm. Xung đột không chỉ duy trì áp lực lên an ninh khu vực châu Âu mà còn tiếp tục làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, đặc biệt trong lĩnh vực năng lượng và lương thực.

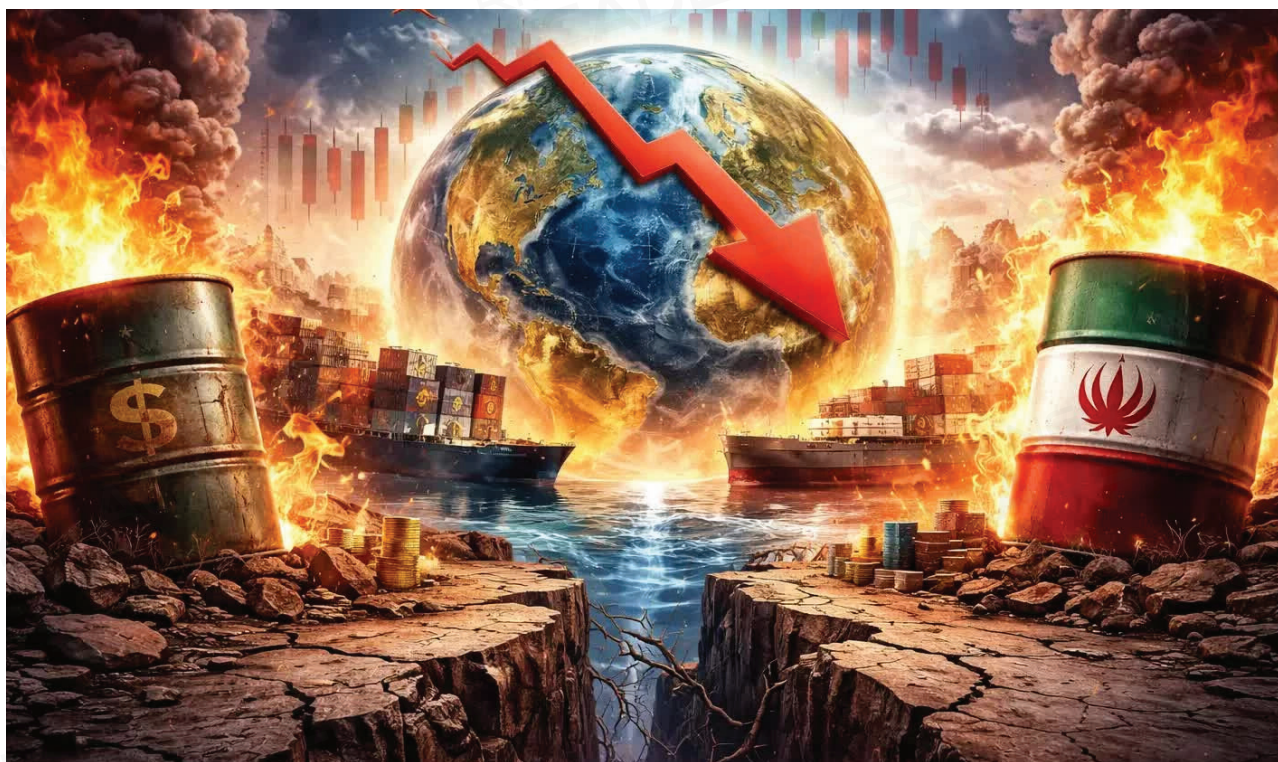
Bên cạnh đó, các lệnh trừng phạt kinh tế giữa phương Tây và Nga vẫn được duy trì, khiến thương mại quốc tế bị ảnh hưởng và làm gia tăng chi phí vận tải, sản xuất trên phạm vi toàn cầu.



Bất ổn Trung Đông – quan hệ vùng Vịnh căng thẳng

Khu vực Trung Đông tiếp tục rơi vào trạng thái bất ổn nghiêm trọng, khi căng thẳng giữa Iran, Mỹ và Israel lan rộng sang các quốc gia vùng Vịnh. Các cuộc tấn công bằng tên lửa và UAV liên tiếp nhằm vào các mục tiêu tại UAE, Saudi Arabia, Qatar... đã làm gia tăng nguy cơ xung đột khu vực, đồng thời đẩy quan hệ trong khối vùng Vịnh vào trạng thái căng thẳng và phân hóa.

Mặc dù OPEC+ đã duy trì các thỏa thuận điều tiết sản lượng nhằm ổn định thị trường, nhưng diễn biến địa chính trị phức tạp khiến nguồn cung dầu vẫn tiềm ẩn rủi ro gián đoạn.



1.2 Căng thẳng chính trị và chính sách thương mại



Trong quý I/2026, căng thẳng chính trị toàn cầu tiếp tục gia tăng, kéo theo xu hướng thắt chặt và phân mảnh chính sách thương mại giữa các nền kinh tế lớn. Cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc không chỉ dừng ở địa chính trị mà còn mở rộng sang thương mại, công nghệ và chuỗi cung ứng, khiến các rào cản thuế quan và phi thuế quan có xu hướng gia tăng.

Bên cạnh đó, nhiều quốc gia đẩy mạnh chính sách bảo hộ và tái cấu trúc chuỗi cung ứng, nhằm giảm phụ thuộc vào bên ngoài và đảm bảo an ninh kinh tế. Điều này làm suy yếu đà phục hồi thương mại toàn cầu, đồng thời tác động trực tiếp đến dòng vốn đầu tư và hoạt động sản xuất – xuất khẩu của nhiều nền kinh tế.

1.3. Sự phát triển của trật tự đa cực

Quý I/2026, trật tự thế giới chuyển dịch rõ theo hướng đa cực, với các cực chính gồm: Hoa Kỳ tiếp tục giữ vai trò trung tâm về tài chính và quân sự; Trung Quốc nổi lên mạnh mẽ về kinh tế và công nghệ; Liên minh châu Âu là cực kinh tế – thương mại quan trọng; Nga duy trì ảnh hưởng về năng lượng và địa chính trị; cùng với các cực mới nổi như Ấn Độ, Nhật Bản và các nền kinh tế trong khối BRICS.

Sự hình thành nhiều cực quyền lực này làm gia tăng cạnh tranh chiến lược, thúc đẩy các quốc gia theo đuổi tự chủ và đa dạng hóa quan hệ, đồng thời khiến hệ thống toàn cầu trở nên phân mảnh và khó dự báo hơn.



02 TỔNG QUAN BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG THẾ GIỚI QUÝ I/2026

2.1 Tăng trưởng thương mại toàn cầu sẽ giảm đáng kể trong năm 2026



Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng thương mại toàn cầu năm 2026 chỉ đạt khoảng 2,2%–2,6%, giảm đáng kể so với mức phục hồi mạnh của năm 2025.

Nguyên nhân chính đến từ ba yếu tố: hiệu ứng "nhập khẩu sớm" trong năm 2025 suy giảm khiến đơn hàng giảm dần; rào cản thuế quan gia tăng làm tăng chi phí cho doanh nghiệp và người tiêu dùng; và nhu cầu toàn cầu yếu đi do kinh tế chậm lại tại các khu vực lớn.

Tuy nhiên, vẫn có điểm sáng khi xuất khẩu công nghệ từ châu Á tăng mạnh nhờ làn sóng đầu tư AI, cùng với sự cải thiện của đơn hàng xuất khẩu toàn cầu.

Dù vậy, rủi ro lớn vẫn đến từ căng thẳng Trung Đông, có thể gây gián đoạn nguồn cung năng lượng, làm tăng giá dầu, chi phí vận tải và áp lực lạm phát, từ đó tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực đến thương mại toàn cầu.

2.2 Lạm phát toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm trong năm 2026

Các tổ chức quốc tế dự báo lạm phát toàn cầu sẽ tiếp tục giảm trong năm 2026, dù tốc độ giảm khác nhau giữa các khu vực và vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro. IMF dự báo lạm phát giảm từ 4,1% năm 2025 xuống 3,8% năm 2026.

Tuy nhiên, xu hướng giảm lạm phát có thể bị cản trở bởi nhiều yếu tố: căng thẳng địa chính trị khiến giá năng lượng tăng mạnh; chính sách thuế quan làm gia tăng chi phí hàng hóa; giá lương thực biến động do thời tiết cực đoan; và lạm phát dịch vụ vẫn neo cao, đặc biệt ở các lĩnh vực như nhà ở, bảo hiểm và y tế.

2.3 Điều kiện tài chính tiếp tục duy trì ở mức thuận lợi hoặc nới lỏng trong năm 2026

Các tổ chức quốc tế dự báo điều kiện tài chính toàn cầu sẽ tiếp tục duy trì thuận lợi, thậm chí nới lỏng trong năm 2026, nhờ lạm phát giảm và chi phí vốn hạ nhiệt. Nhiều ngân hàng trung ương, bao gồm cả Cục Dự trữ Liên bang Mỹ, được kỳ vọng sẽ tiếp tục cắt giảm lãi suất, dù mặt bằng lãi suất vẫn cao hơn trước đại dịch.

Trong bối cảnh đó, thị trường tài chính dù biến động nhưng vẫn được hỗ trợ bởi làn sóng đầu tư vào công nghệ và AI, góp phần duy trì tâm lý chấp nhận rủi ro và thúc đẩy dòng vốn.

Tuy nhiên, rủi ro vẫn hiện hữu khi biến động thị trường gia tăng do căng thẳng địa chính trị và thay đổi chính sách. Đồng USD biến động cũng tạo áp lực lên tỷ giá và chi phí năng lượng tại nhiều quốc gia, cho thấy điều kiện tài chính toàn cầu dù tích cực nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn.

2.4 Triển vọng đầu tư trực tiếp nước ngoài có xu hướng tăng trong năm 2026

Hiệu quả đầu tư năm 2026 dự kiến phân hóa rõ giữa các khu vực và nhóm nền kinh tế. Tại Mỹ, đầu tư AI tiếp tục là động lực chính, nhưng chi tiêu thiết bị có thể chững lại do đã tăng mạnh từ năm 2025. Ở châu Âu, đầu tư tăng nhẹ nhờ lãi suất thấp và các chương trình công như Next Generation EU, trong đó Đức bắt đầu giải ngân gói 500 tỷ euro cho hạ tầng và khí hậu.

Trong khi đó, các thị trường mới nổi được kỳ vọng tăng tốc đầu tư nhờ chi phí vốn giảm và chênh lệch lợi suất thu hẹp, đặc biệt là Ấn Độ và một số nước châu Á với động lực từ phát triển hạ tầng và mở rộng công nghiệp.

2.5. Tăng trưởng việc làm toàn cầu dự báo không đổi so với năm 2025

Theo ILO, tăng trưởng việc làm toàn cầu năm 2026 dự kiến đạt 1,0%, không đổi so với 2025 nhưng thấp hơn mức trung bình giai đoạn 2010–2019, cho thấy xu hướng ổn định nhưng phân hóa rõ giữa các nhóm quốc gia.

Cụ thể, các nước thu nhập cao dự báo giảm nhẹ 0,1% do già hóa dân số, trong khi các nước thu nhập thấp tăng mạnh 3,1% nhờ lực lượng lao động trẻ gia tăng, dù vẫn thiếu việc làm chất lượng. Các quốc gia có thu nhập trung bình cao dự kiến có mức tăng trưởng thấp, ở mức 0,5%, do quá trình chuyển đổi sang xã hội già hóa. Các quốc gia có thu nhập trung bình thấp được dự báo sẽ đạt mức tăng trưởng việc làm 1,8%.



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

3.1 Bất ổn dai dẳng về chính sách thương mại

Tác động trì hoãn của các rào cản thương mại áp dụng cuối 2025 dự kiến đạt đỉnh trong năm 2026, gây áp lực lên nhu cầu hàng hóa và làm gia tăng nguy cơ phân mảnh thương mại toàn cầu, kể cả việc mở rộng thuế quan và trừng phạt thứ cấp. Đồng thời, các xung đột kéo dài hoặc leo thang tại Trung Đông và Ukraine tiếp tục đe dọa thị trường năng lượng và hàng hóa, có thể gây gián đoạn chuỗi cung ứng và tạo ra các cú sốc nguồn cung trên quy mô toàn cầu.



3.2 Tài chính toàn cầu vẫn còn mong manh



Định giá cao trên thị trường cổ phiếu và trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt ở các tài sản liên quan đến AI, làm gia tăng rủi ro điều chỉnh mạnh nếu kỳ vọng lợi nhuận suy yếu, từ đó có thể tác động tiêu cực đến tâm lý thị trường và tăng trưởng toàn cầu. Bên cạnh đó, nợ công gia tăng và duy trì ở mức cao đang làm giảm dư địa chính sách và nâng cao nguy cơ bất ổn tài chính, nhất là tại các nền kinh tế đang phát triển.

3.3 Rủi ro liên quan đến AI

Dù là động lực chính của đầu tư, AI cũng tiềm ẩn rủi ro khi hiệu quả thực tế có thể không đạt kỳ vọng, dẫn đến suy giảm đầu tư và điều chỉnh trên thị trường tài chính.

Đồng thời, ILO cảnh báo AI có thể gây gián đoạn việc làm và chất lượng lao động, đặc biệt với lao động trẻ và vị trí cấp thấp. Việc dòng vốn đổ vào AI quá nhanh cũng làm gia tăng nguy cơ hình thành bong bóng tài chính và lan rộng rủi ro trên toàn cầu.



3.4 Biến động giá hàng hóa và năng lượng

Dự báo năm 2026 dựa trên giả định giá hàng hóa ổn định, nhưng yếu tố này rất nhạy cảm với biến động địa chính trị. Nếu giá dầu tăng từ mức dự kiến 60–70 USD/thùng lên khoảng 100 USD/thùng và duy trì, GDP toàn cầu có thể giảm khoảng 0,4%.

Đà tăng giá năng lượng sẽ gây áp lực lớn lên các khu vực nhập khẩu dầu như châu Âu và các nền kinh tế phát triển tại châu Á.



3.5 Rủi ro về môi trường và nhân đạo

Các thảm họa thời tiết ngày càng nghiêm trọng đang đe dọa sản lượng nông nghiệp, an ninh lương thực và ổn định tài chính tại các khu vực dễ tổn thương. Trong khi đó, việc cắt giảm ODA khiến các nước thu nhập thấp thiếu nguồn lực ứng phó với khủng hoảng.

Ở chiều ngược lại, các quốc gia thu nhập cao đối mặt với già hóa dân số, làm chậm tăng trưởng, suy giảm năng lực đổi mới và gia tăng thiếu hụt lao động.

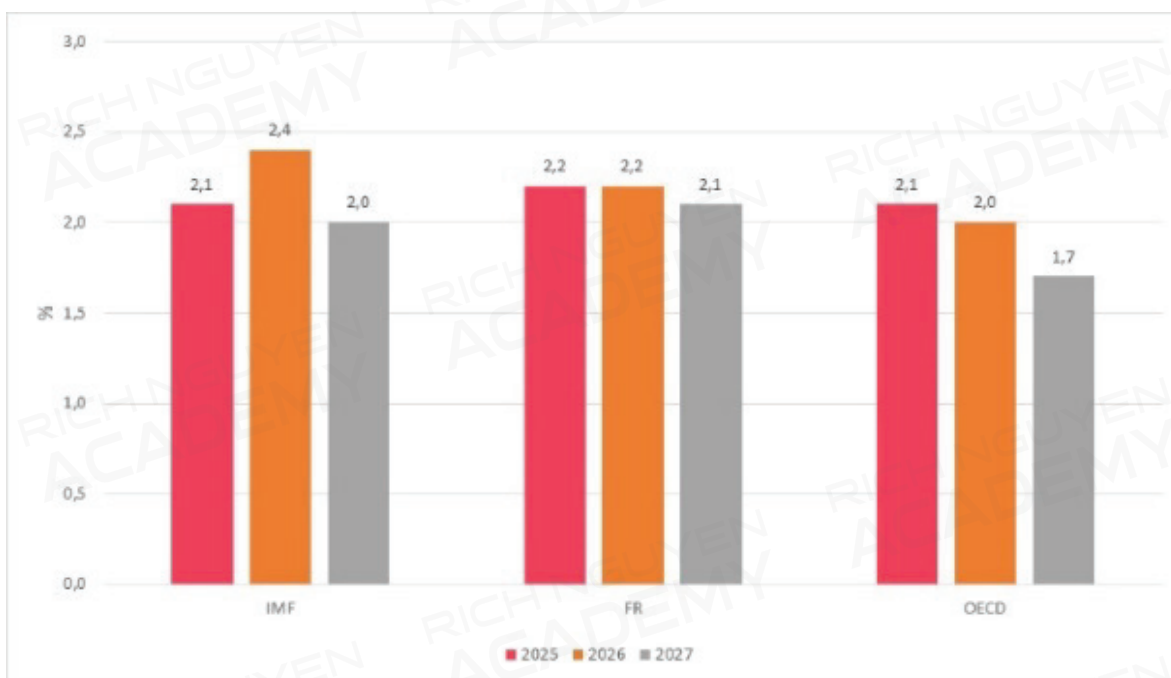


04 SỰ TĂNG TRƯỞNG CỦA MỘT SỐ NỀN KINH TẾ

4.1. Hoa Kỳ

Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP Hoa Kỳ năm 2026 đạt khoảng 2.0%–2.4%, đồng loạt điều chỉnh tăng 0,3 điểm % nhờ bùng nổ đầu tư AI và hỗ trợ chính sách. IMF dự báo 2.4%, OECD 2.0% và FR 2.2%, trong đó đầu tư AI giúp bù đắp phần nào tác động từ tiêu dùng suy yếu và thuế quan.

Tuy nhiên, chỉ số PMI đạt 51,1 điểm cho thấy đà tăng trưởng đang chậm lại khi nhu cầu suy yếu và chi phí tăng do xung đột Trung Đông. Ngành sản xuất vẫn duy trì tích cực nhờ nhu cầu nội địa và tích trữ hàng hóa, nhưng xuất khẩu giảm và áp lực chi phí tăng cao.

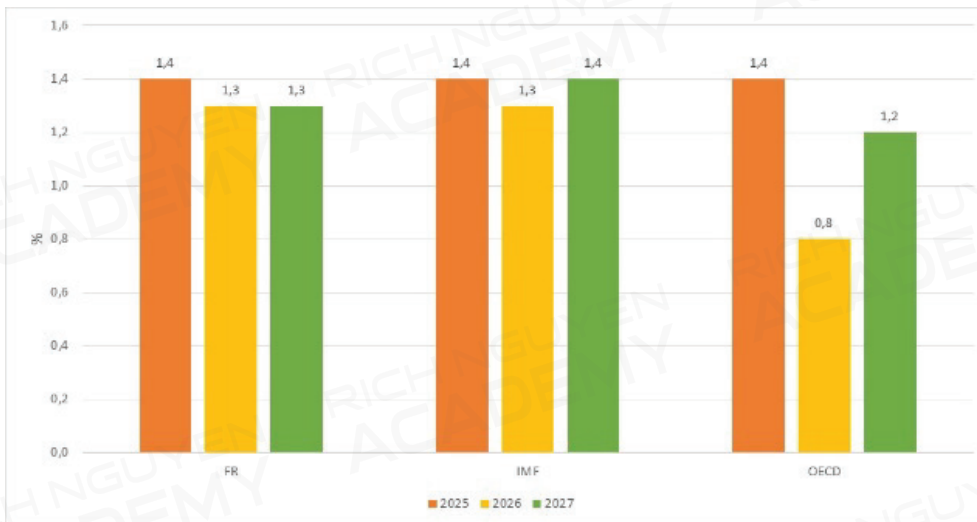


Tăng trưởng của Hoa Kỳ năm 2025 dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 theo các tổ chức quốc tế

4.2. Khu vực đồng Euro

Tăng trưởng GDP khu vực đồng Euro năm 2026 được dự báo đạt khoảng 0,8%–1,3%, thấp hơn mức 1,4% của năm 2025 do tác động từ xung đột Trung Đông làm gia tăng chi phí năng lượng. OECD dự báo 0,8% (điều chỉnh giảm), trong khi IMF và FR cùng ở mức 1,3%, nhưng triển vọng vẫn phân hóa và hưởng lợi hạn chế từ làn sóng đầu tư công nghệ.

Các chỉ số PMI cho thấy đà phục hồi yếu khi PMI tổng hợp giảm còn 50,5 điểm. Ngành sản xuất cải thiện nhờ tích trữ và gián đoạn nguồn cung, nhưng dịch vụ suy yếu rõ rệt, phản ánh nhu cầu yếu và rủi ro tăng trưởng vẫn hiện hữu.

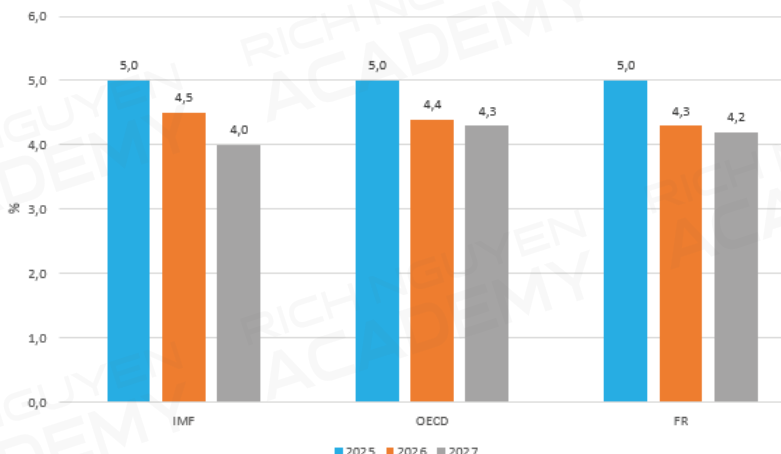


Tăng trưởng của khu vực đồng Euro năm 2025 dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 theo các tổ chức quốc tế

4.3. Trung Quốc

Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP Trung Quốc năm 2026 đạt khoảng 4,3%–4,5%, thấp hơn mức 5,0% của năm 2025 do tiêu dùng yếu, xuất khẩu giảm, giá năng lượng tăng và điều chỉnh bất động sản. IMF dự báo 4,5% (điều chỉnh tăng nhờ thỏa thuận thương mại và kích thích kinh tế), OECD 4,4% và FR 4,3%.

Diễn biến PMI cho thấy đà tăng trưởng chậm lại nhưng vẫn duy trì: PMI tổng hợp giảm còn 51,5 điểm; sản xuất đạt 50,8 điểm và dịch vụ 52,1 điểm, phản ánh nhu cầu suy yếu dù nền kinh tế vẫn được hỗ trợ bởi cả hai khu vực.

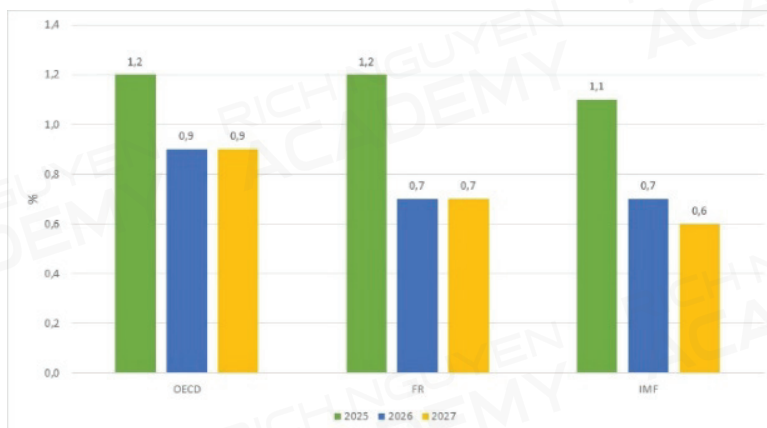


Tăng trưởng của Trung Quốc năm 2025 dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 theo các tổ chức quốc tế

4.4. Nhật Bản

Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng kinh tế Nhật Bản năm 2026 đạt khoảng 0,7%–0,9%, thấp hơn năm 2025 do chịu tác động từ giá năng lượng tăng và nhu cầu suy yếu. IMF và FR cùng dự báo 0,7%, còn OECD ở mức 0,9%, trong đó các chính sách tài khóa và hỗ trợ đầu tư giúp duy trì tăng trưởng nhưng bị kìm hãm bởi chi phí năng lượng cao.

Các chỉ số PMI cho thấy đà tăng trưởng vẫn duy trì nhưng đang chậm lại: PMI tổng hợp đạt 53,0 điểm; sản xuất giảm do đơn hàng mới chững lại, trong khi dịch vụ tiếp tục tăng trưởng

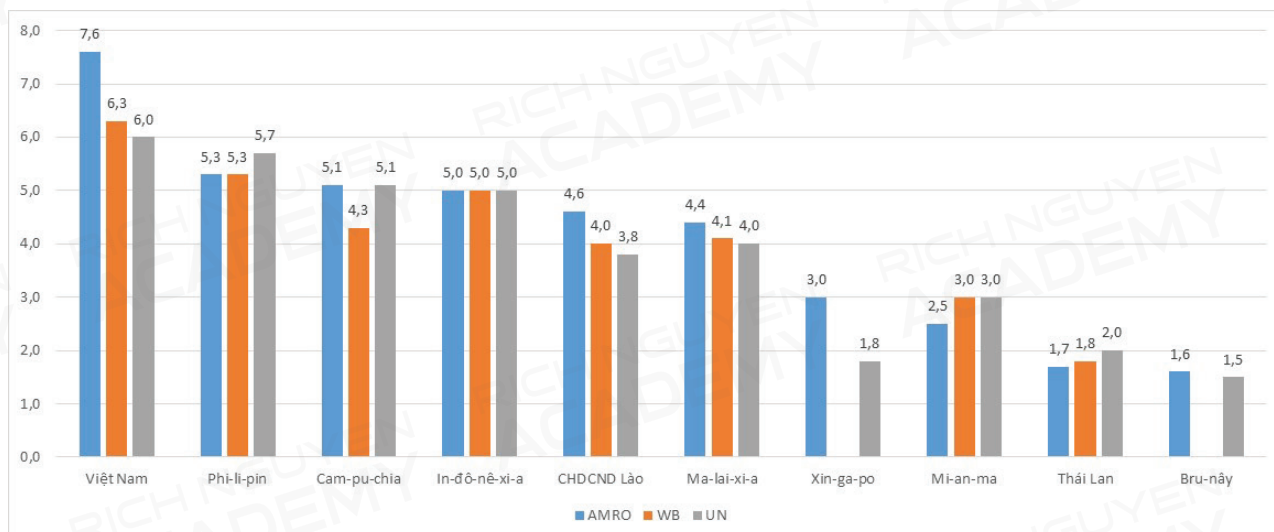


Tăng trưởng của Nhật Bản năm 2025 dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 theo các tổ chức

4.5. Đông Nam Á

Kinh tế Đông Nam Á năm 2026 tiếp tục tăng trưởng mạnh, dù nhu cầu bên ngoài suy yếu, với dự báo khoảng 4,2%–4,6% theo AMRO, IMF và UN. Động lực chính đến từ xuất khẩu công nghệ hưởng lợi chu kỳ bán dẫn và AI, dòng vốn FDI vào các ngành mới như EV và dịch vụ số, sự dịch chuyển chuỗi cung ứng khỏi Trung Quốc, cùng nhu cầu nội địa ổn định.

Tuy nhiên, triển vọng tăng trưởng phân hóa giữa các quốc gia: Việt Nam và Philippines dẫn đầu (6,0%–7,6%), nhóm Indonesia, Campuchia đạt khoảng 4,3%–5,7%, trong khi Malaysia, Lào và các nền kinh tế còn lại tăng trưởng thấp hơn. Dữ liệu quý I/2026 cho thấy tăng trưởng vẫn duy trì tích cực nhưng có dấu hiệu biến động giữa các nước, phản ánh bối cảnh phục hồi không đồng đều trong khu vực.



Dự báo tăng trưởng năm 2026 của một số quốc gia Đông Nam Á

05 FED HẠ LÃI SUẤT



Trong năm 2026, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) được dự báo chỉ cắt giảm lãi suất khoảng 1-3 lần, tuy nhiên đến hết quý I/2026 vẫn chưa thực hiện lần hạ lãi suất nào. Thực tế, Fed đã giữ nguyên lãi suất trong cả hai cuộc họp tháng 1 và ngày 18/3/2026, trong bối cảnh lạm phát còn cao và rủi ro từ xung đột địa chính trị gia tăng. Theo các dự báo thị trường, lần hạ lãi suất đầu tiên nhiều khả năng sẽ rơi vào khoảng giữa năm (tháng 6/2026), nếu các điều kiện kinh tế cho phép



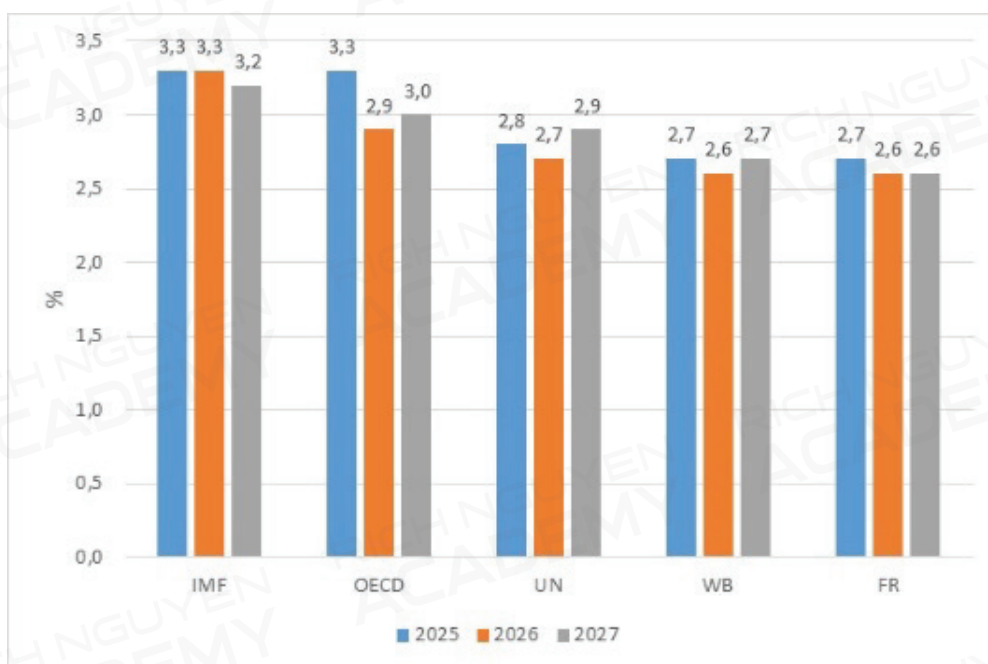
Lãi suất Fed qua các năm – Nguồn: CNBC

06 NHẬN ĐỊNH TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ TOÀN CẦU NĂM 2026 CỦA CÁC TỔ CHỨC QUỐC TẾ



Các tổ chức quốc tế nhìn chung đã điều chỉnh tăng dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2026 thêm 0,2 điểm %, ngoại trừ OECD giữ nguyên. IMF dự báo 3,3%; UN 2,7%; WB và FR cùng 2,6%, nhờ sự bù đắp giữa rủi ro thương mại, địa chính trị với các động lực tích cực như đầu tư AI, chính sách hỗ trợ và điều kiện tài chính thuận lợi.

Trong khi đó, OECD giữ mức 2,9% do lo ngại xung đột Trung Đông làm gián đoạn năng lượng, gia tăng chi phí và kim hãm nhu cầu, dù kỳ vọng các yếu tố này sẽ dần hạ nhiệt từ giữa năm. Nhìn chung, tăng trưởng toàn cầu năm 2026 được đánh giá ổn định nhưng vẫn phụ thuộc lớn vào diễn biến giá năng lượng và rủi ro địa chính trị.



Tăng trưởng toàn cầu năm 2025, dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 của các tổ chức quốc tế



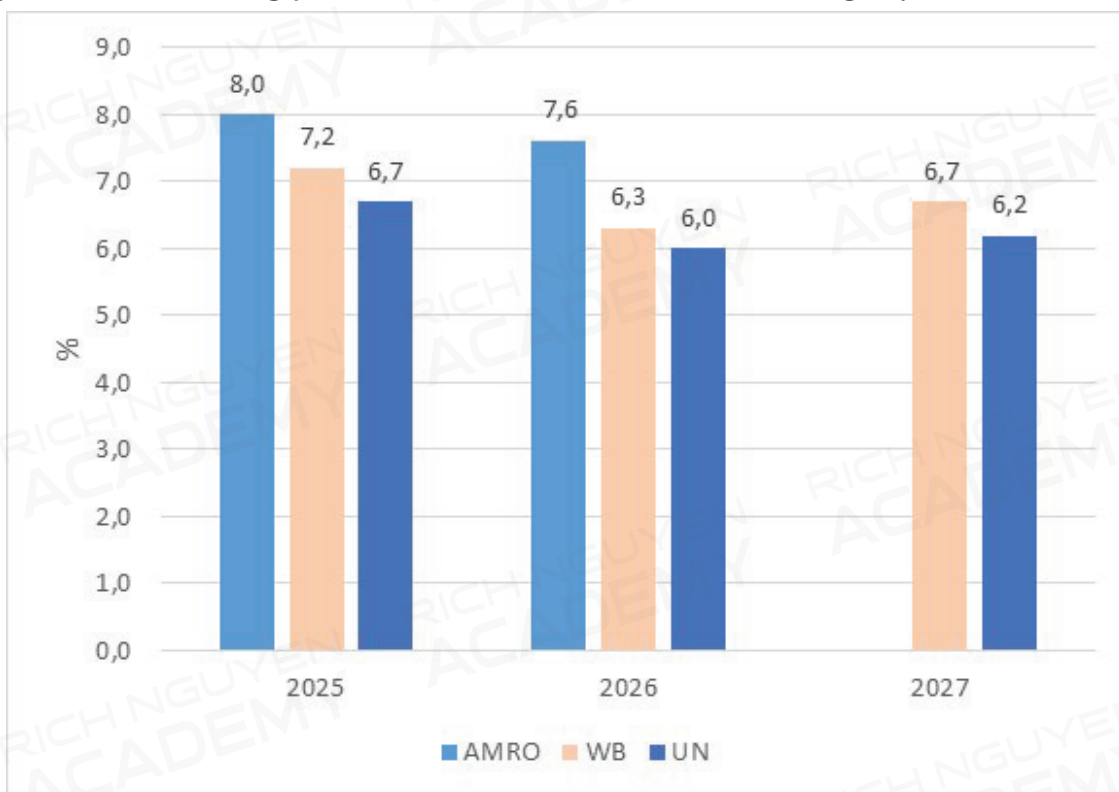
PHẦN
02

KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ I/2026

01 DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM

Các tổ chức quốc tế dự báo Việt Nam tiếp tục là điểm sáng tăng trưởng năm 2026, với GDP đạt khoảng 6,0%–7,6%, dù thấp hơn mức năm 2025 và dự kiến phục hồi trở lại vào 2027. AMRO dự báo cao nhất 7,6%, trong khi WB và UN lần lượt ở mức 6,3% và 6,0%.

Động lực tăng trưởng đến từ xuất khẩu công nghệ (đặc biệt bán dẫn, AI), dòng vốn FDI mạnh, phục hồi du lịch và chính sách hỗ trợ cùng chuyển đổi số. Tuy nhiên, triển vọng chịu áp lực từ nhu cầu toàn cầu suy yếu, bất ổn thương mại, rủi ro giá năng lượng, cùng những thách thức trong nước như tiêu dùng yếu, tín hiệu sản xuất chậm lại và thất nghiệp thanh niên.



Đánh giá tăng trưởng năm 2025, dự báo tăng trưởng năm 2026 và năm 2027 của Việt Nam theo các tổ chức quốc tế

02 CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ VĨ MÔ 2026

2.1. GDP (Tổng sản phẩm trong nước)

GDP quý I/2026 ước tăng 7,83%, cao hơn cùng kỳ năm trước, cho thấy đã phục hồi tích cực của nền kinh tế. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,58% (đóng góp 5,60%); công nghiệp và xây dựng tăng 8,92% (đóng góp 44,08%); dịch vụ tăng 8,18% (đóng góp 50,32%).

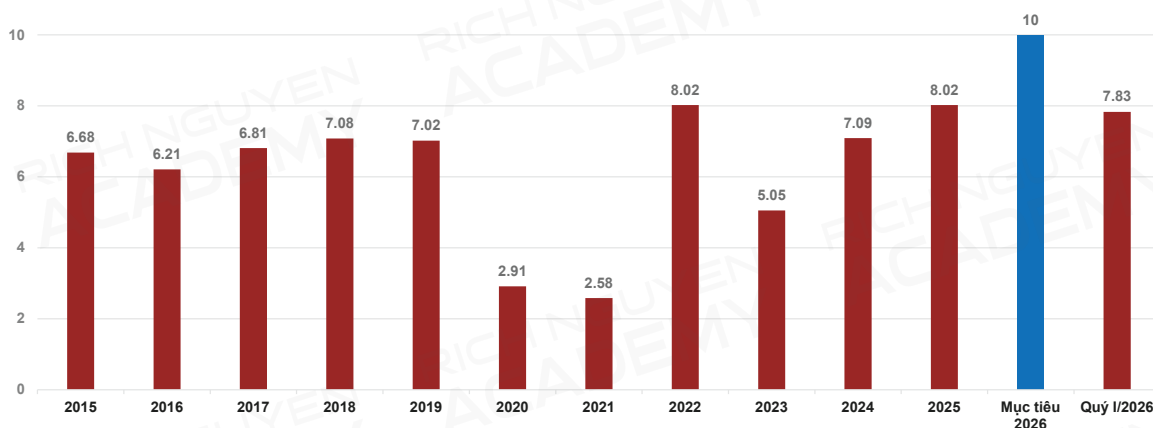
Về cơ cấu nền kinh tế quý I/2026, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 10,89%;

khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,15%; khu vực dịch vụ chiếm 43,45%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,51%

Về sử dụng GDP quý I/2026, tiêu dùng cuối cùng tăng 8,45% so với cùng kỳ năm trước, tích lũy tài sản tăng 7,18%, xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 19,85%, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 24,27%.

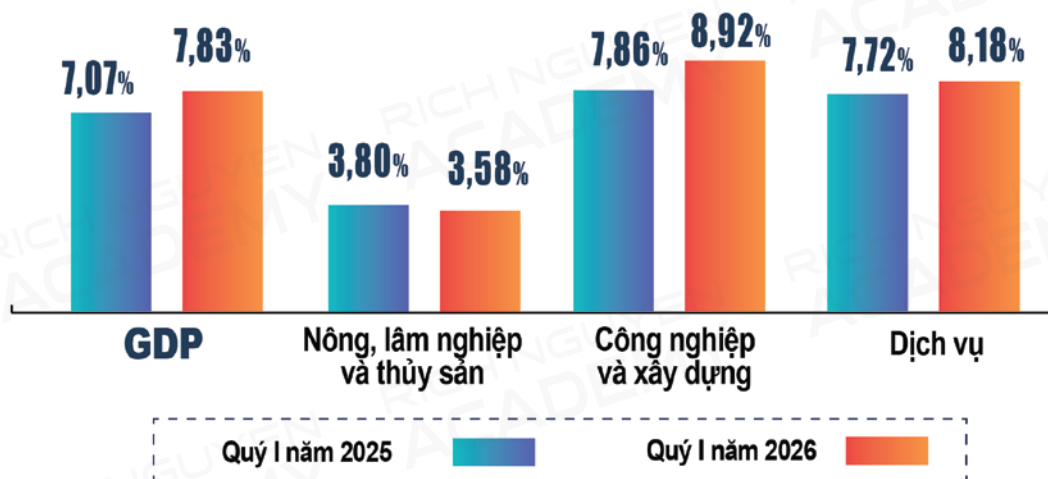
TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP TỪ NĂM 2015 - 2026

Đơn vị: %



TỔNG SẢN PHẨM TRONG NƯỚC (GDP)

Tốc độ tăng GDP quý I so với cùng kỳ năm trước



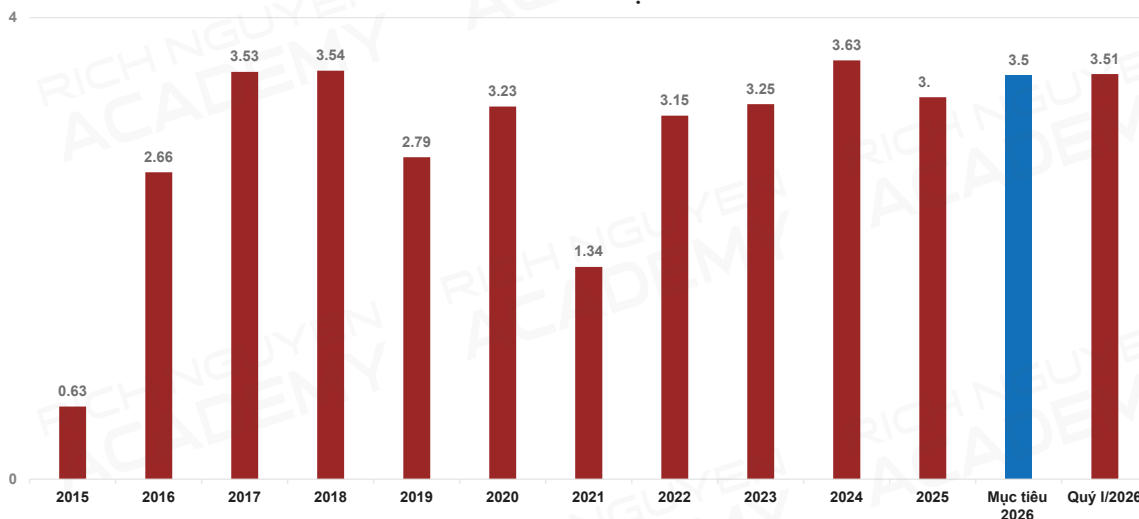
2.2. CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 3/2026 tăng 1,23% so với tháng trước do giá xăng dầu trong nước tăng cao theo giá nhiên liệu thế giới, cùng với giá vật liệu xây dựng tăng do chi phí nguyên liệu đầu vào và vận chuyển gia tăng. So với tháng 12/2025, CPI tháng Ba tăng 2,44% và tăng 4,65% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức tăng CPI cao nhất của tháng Ba so với cùng kỳ năm trước trong vòng 5 năm qua. Tính chung quý I/2026, CPI tăng 3,51% so với cùng kỳ năm trước.

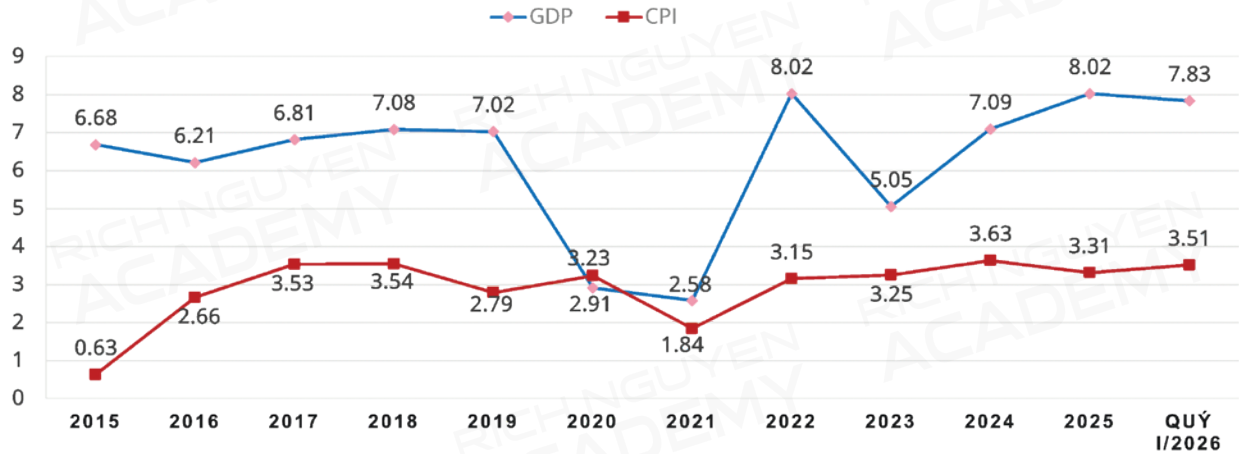
Lạm phát cơ bản tháng 3/2026 tăng 0,47% so với tháng trước và tăng 3,96% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân quý I/2026, lạm phát cơ bản tăng 3,63% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng 3,51% của CPI bình quân chung, chủ yếu do giá lương thực là yếu tố tác động giảm CPI chung nhưng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

TỐC ĐỘ TĂNG CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) TỪ NĂM 2015 – 2026

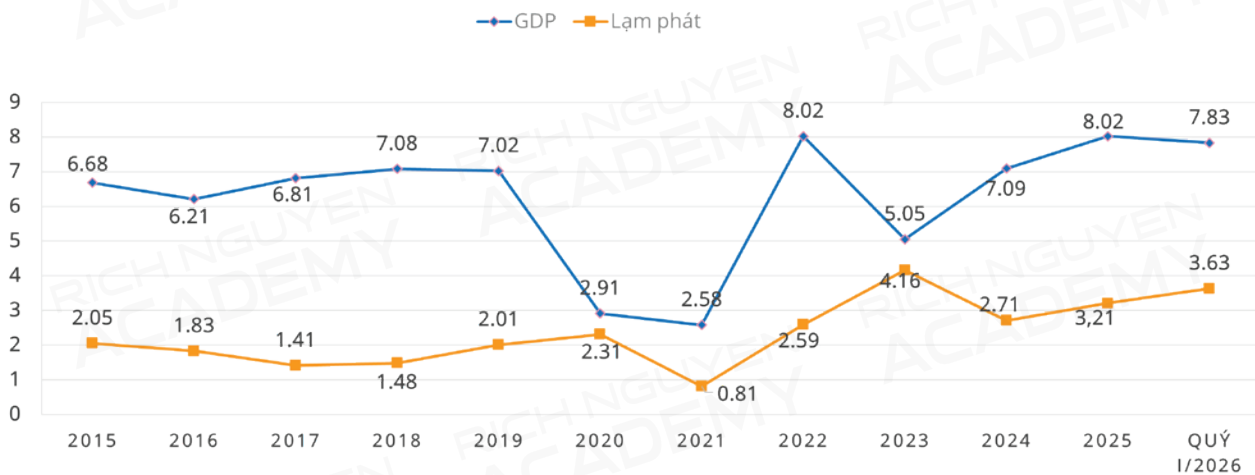
Đơn vị: %



TỐC ĐỘ TĂNG CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) NĂM 2015 – 2026 (đơn vị: %)



TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP SO VỚI CHỈ SỐ LẠM PHÁT TỪ NĂM 2015 – 2026 (đơn vị: %)



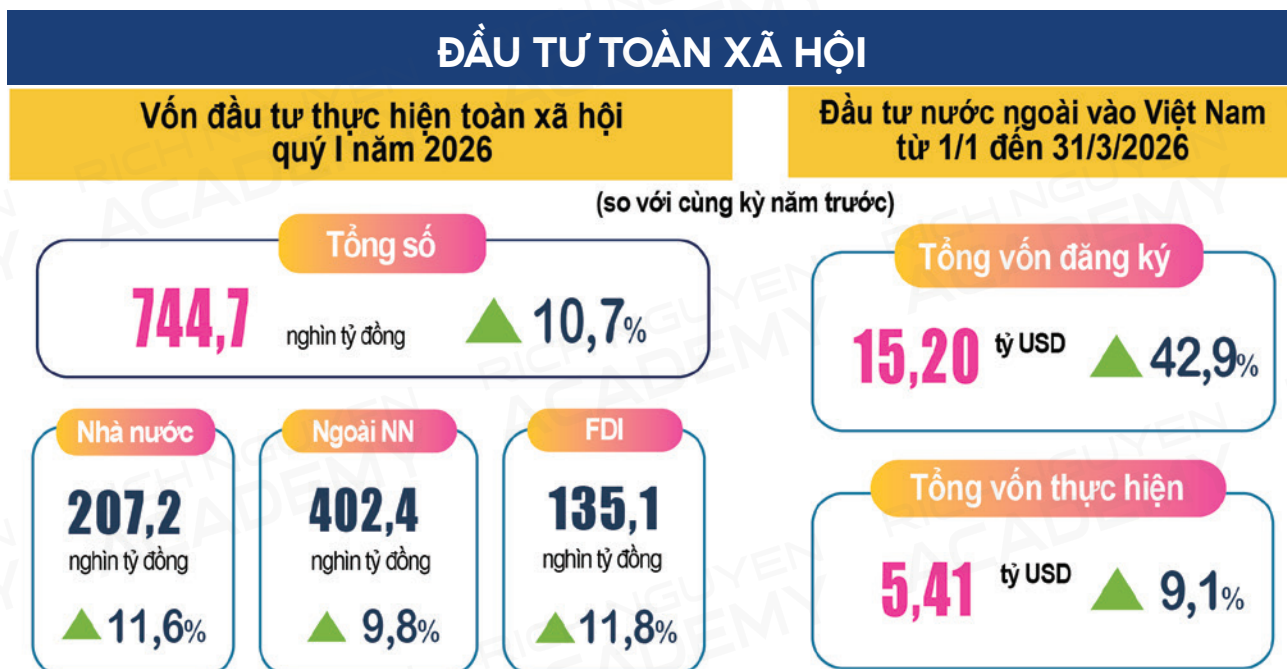
2.3. Đầu tư phát triển

Vốn đầu tư toàn xã hội quý I/2026 đạt khoảng 744,7 nghìn tỷ đồng, tăng 10,7% so với cùng kỳ, cao hơn mức 9,4% của năm trước, cho thấy xu hướng phục hồi rõ nét và góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Trong đó, khu vực Nhà nước đạt 207,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 27,8% (tăng 11,6% so với cùng kỳ năm trước), khu vực ngoài Nhà nước đạt 402,4 nghìn tỷ đồng chiếm 54,1% (tăng 9,8%) và khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 135,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 18,1% và tăng 11,8%.

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày đến ngày 31/3/2026 đạt 15,20 tỷ USD, tăng 42,9% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: Vốn đăng ký cấp mới có 904 dự án được cấp phép với số vốn đăng ký đạt 10,23 tỷ USD, tăng 6,4% so với cùng kỳ năm trước về số dự án và gấp 2,4 lần về số vốn đăng ký. Vốn đăng ký điều chỉnh có 251 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư tăng thêm 2,30 tỷ USD, giảm 55,1% so với cùng kỳ năm trước. Vốn đăng ký góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài có 703 lượt với tổng giá trị góp vốn 2,66 tỷ USD, gấp 2,3 lần so với cùng kỳ năm trước.

Vốn FDI thực hiện đạt 5,41 tỷ USD, tăng 9,1% và là mức cao nhất trong quý I giai đoạn 2022–2026.

Ở chiều ngược lại, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài cũng tăng mạnh, đạt 619,9 triệu USD, gấp 2,6 lần cùng kỳ, cho thấy xu hướng mở rộng hoạt động đầu tư ra quốc tế.



2.4. Xuất nhập khẩu hàng hóa

Quý I/2026, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa đạt 249,50 tỷ USD, tăng 23,0% so với cùng kỳ; trong đó xuất khẩu đạt 122,93 tỷ USD (tăng 19,1% so với cùng kỳ năm trước), nhập khẩu đạt 126,57 tỷ USD (tăng 27,0% so với cùng kỳ năm trước), khiến cán cân thương mại hàng hóa nhập siêu 3,64 tỷ USD.

Đối với dịch vụ, xuất khẩu quý I/2026 ước đạt 9,1 tỷ USD, tăng 19,2% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu nhờ du lịch và vận tải; trong khi nhập khẩu đạt 10,78 tỷ USD, tăng 16,9% so với cùng kỳ năm trước, cũng tập trung ở hai nhóm này. Kết quả, cán cân dịch vụ nhập siêu 1,68 tỷ USD, phản ánh nhu cầu sử dụng dịch vụ từ nước ngoài vẫn ở mức cao.

XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA NĂM 2026

TỔNG KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU

— quý I/2026 —
249,50
 TỶ USD
 So với cùng kỳ năm trước

XUẤT KHẨU

quý I/2026
122,93
 TỶ USD
 ▲ 19,1%

NHẬP KHẨU

quý I/2026
126,57
 TỶ USD
 ▲ 27,0%

So với cùng kỳ năm trước

CÁN CÂN THƯƠNG MẠI

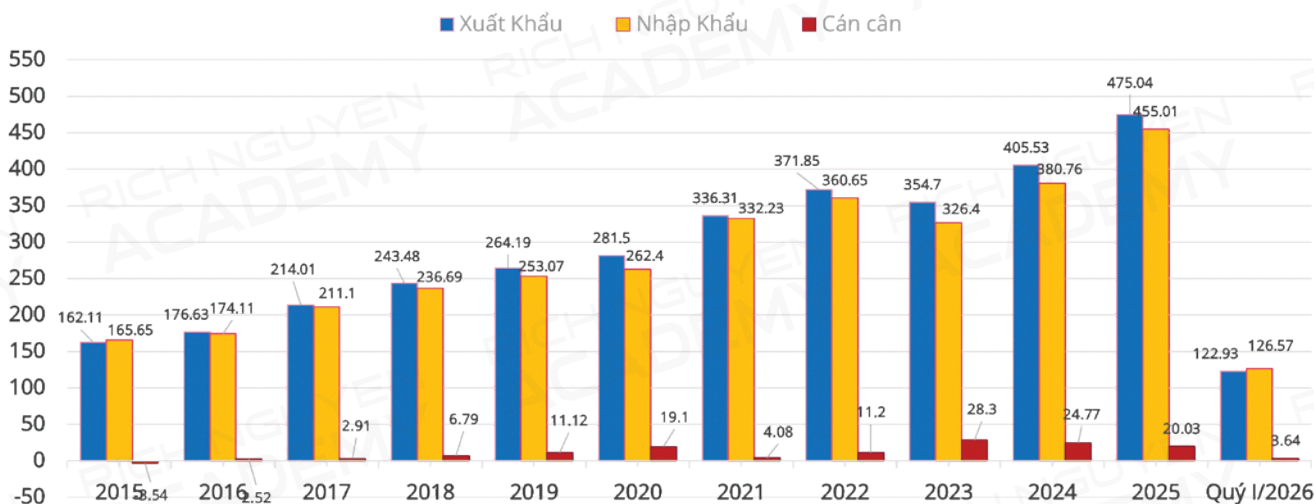


NĂM 2025
NHẬP SIÊU

3.64
 TỶ USD

TỔNG KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA TỪ NĂM 2015 – 2026

(đơn vị: Tỷ USD)



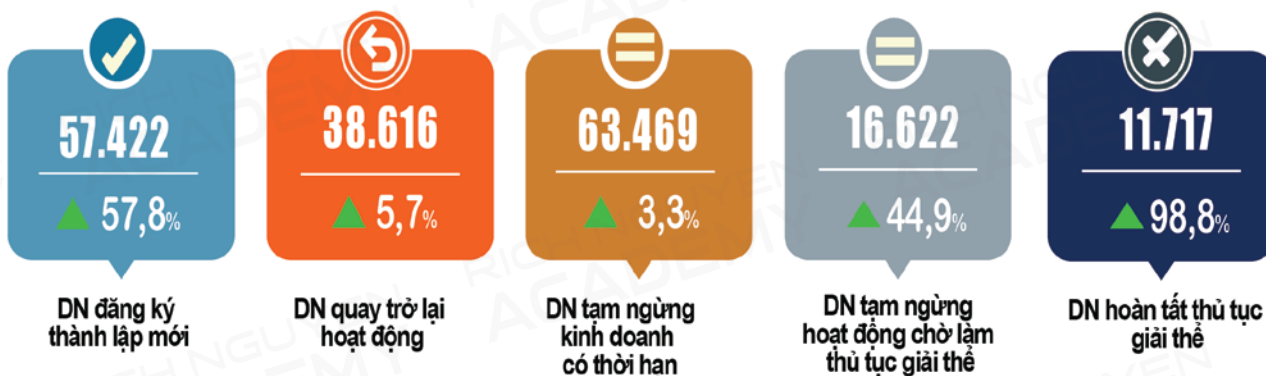
2.5. Hoạt động doanh nghiệp

Quý I/2026, cả nước có hơn 57.4 nghìn doanh nghiệp thành lập mới với gần 538,6 nghìn tỷ đồng vốn đăng ký tăng mạnh so với cùng kỳ; tuy nhiên vốn bình quân/doanh nghiệp đạt 9,4 tỷ đồng, giảm 4,3% so với cùng kỳ năm trước. Cùng với hơn 38,6 nghìn doanh nghiệp quay lại hoạt động tăng 5,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng số gia nhập và tái gia nhập thị trường đạt 96,0 nghìn doanh nghiệp, tăng 31,7% so với cùng kỳ (bình quân 32,0 nghìn doanh nghiệp/tháng).

Ở chiều ngược lại, số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường vẫn cao với gần 63,5 nghìn doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh tăng 3,3% so với cùng kỳ năm trước, hơn 16,6 nghìn doanh nghiệp chờ giải thể và hơn 11,7 nghìn doanh nghiệp đã giải thể, tăng 98,8% so với cùng kỳ; Tổng số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường là 91,8 nghìn doanh nghiệp tăng 16,5% so với cùng kỳ năm trước, bình quân mỗi tháng có 30,6 nghìn doanh nghiệp rời thị trường.



HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP



2.6. Lao động và việc làm

Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của cả nước quý I/2026 ước tính là 53,6 triệu người, giảm 232,9 nghìn người so với quý trước và tăng 687,8 nghìn người so với cùng kỳ năm trước; tỷ lệ tham gia lực lượng lao động quý I/2026 là 68,3%, giảm 0,4 điểm phần trăm so với quý trước và tăng 0,1 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.



Lao động có việc làm quý I/2026 ước tính là 52,5 triệu người, giảm 233,4 nghìn người, tương ứng giảm 0,4% so với quý trước và tăng 656,8 nghìn người, tương ứng tăng 1,3% so với cùng kỳ năm trước.

Số người thiếu việc làm trong độ tuổi lao động quý I/2026 là 786,7 nghìn người, tăng 2,7 nghìn người so với quý trước và giảm 10,3 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ thiếu việc làm trong độ tuổi lao động là 1,68%, gần như không thay đổi so với quý trước và giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước;

Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động quý I/2026 là 2,21%, hầu như không thay đổi so với quý trước và cùng kỳ năm trước, trong đó: khu vực thành thị là 2,46%, tiếp tục duy trì dưới 3,0%.

LAO ĐỘNG – VIỆC LÀM

Lao động có việc làm



52,5 triệu người

▲ **656,8** nghìn người
so với cùng kỳ năm trước

Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động

2,21%



Tỷ lệ thiếu việc làm trong độ tuổi lao động

1,68%



Thu nhập bình quân tháng của lao động

9,0

triệu đồng/tháng



▲ **706** nghìn đồng
so với cùng kỳ năm trước

2.7. Tổng thu - chi NSNN

Quý I/2026, thu ngân sách Nhà nước đạt 829,4 nghìn tỷ đồng, bằng 32,8% dự toán năm và tăng 11,4% so với cùng kỳ; trong đó thu nội địa đạt 740,7 nghìn tỷ đồng bằng 33,7% dự toán năm và tăng 12,5% so với cùng kỳ năm trước, thu từ xuất nhập khẩu ước đạt 77,4 nghìn tỷ đồng, bằng 27,8% dự toán năm và tăng 7,6% so với cùng kỳ năm trước. Riêng thu từ dầu thô đạt 11,2 nghìn tỷ đồng, bằng 26,1% dự toán năm và giảm 15,8% do biến động giá dầu thế giới.

Tổng chi ngân sách ước đạt 530,1 nghìn tỷ đồng, bằng 16,8% dự toán và tăng mạnh 23,1% so với cùng kỳ năm trước, đảm bảo các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và trả nợ. Trong đó, chi thường xuyên đạt 376,0 nghìn tỷ đồng, bằng 20,8% dự toán năm và tăng 18,8% so với cùng kỳ năm trước; chi đầu tư phát triển đạt 116,1 nghìn tỷ đồng, bằng 10,4% và tăng 44,6%; chi trả nợ lãi 37,2 nghìn tỷ đồng, bằng 30,7% và tăng 11,9%.

THU CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

TỔNG THU CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

QUÝ I/2026

1.359,5

Nghìn
tỷ đồng

THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

829,4

Nghìn tỷ đồng

= **32,8 %** DỰ TOÁN NĂM

▲ **11,4 %**

CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

530,1

Nghìn tỷ đồng

= **16,8 %** DỰ TOÁN NĂM

▲ **23,1 %**

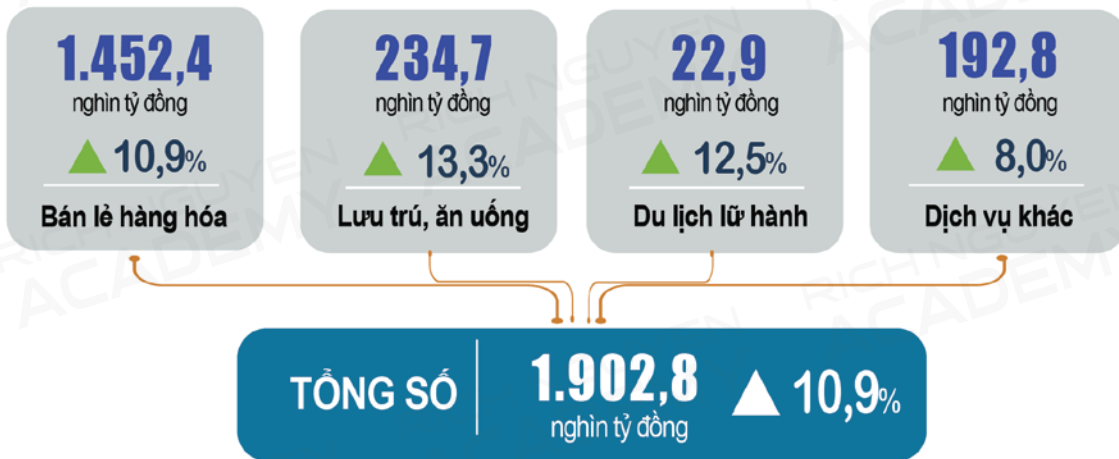
So với cùng kỳ năm 2025

2.8. Hiện trạng tiêu dùng và sản xuất trong nước

Quý I/2026, nhu cầu tiêu dùng trong nước tăng mạnh trong dịp lễ, Tết cùng với lượng khách quốc tế gia tăng đã thúc đẩy tích cực ngành thương mại, dịch vụ. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 1.902,8 nghìn tỷ đồng, tăng 10,9% so với cùng kỳ (tăng 7,0% nếu loại trừ yếu tố giá); riêng tháng 3 đạt 638,6 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% so với cùng kỳ năm trước.

HIỆN TRẠNG TIÊU DÙNG VÀ SẢN XUẤT

BÁN LẺ HÀNG HÓA – DỊCH VỤ TIÊU DÙNG



Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành

	Nghìn tỷ đồng			
	Ước tính tháng 3 năm 2026	Ước tính quý I năm 2026	Tốc độ tăng so với cùng kỳ năm trước (%)	
			Tháng 3 năm 2026	Quý I năm 2026
Tổng số	638,6	1.902,8	12,1	10,9
Bán lẻ hàng hóa	485,8	1.452,4	12,4	10,9
Dịch vụ lưu trú, ăn uống	80,3	234,7	13,9	13,3
Du lịch lữ hành	7,8	22,9	11,5	12,5
Dịch vụ khác	64,7	192,8	7,6	8,0

2.9 Dịch vụ du lịch

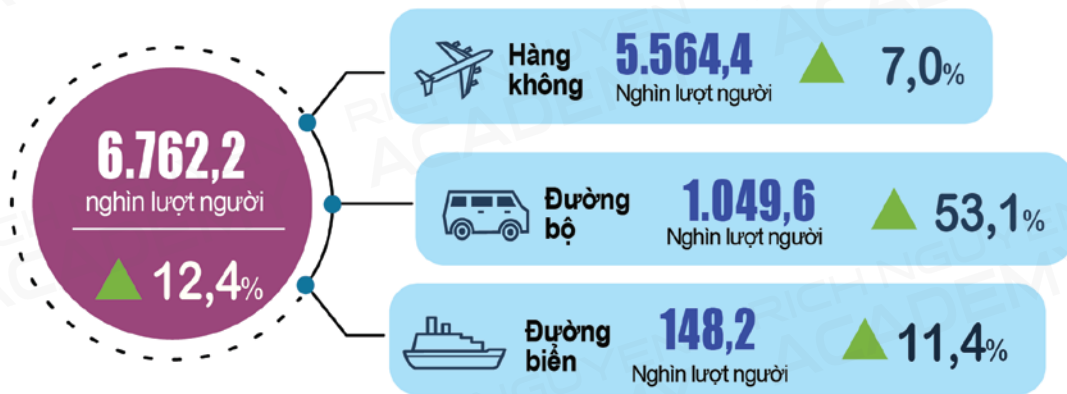
Quý I/2026, Việt Nam đón 6,76 triệu lượt khách quốc tế, tăng 12,4% so với cùng kỳ. Trong đó, khách đến bằng đường hàng không chiếm tỷ trọng lớn nhất với 5,56 triệu lượt (chiếm 82,3%, tăng 7,0% so với cùng kỳ năm trước); đường bộ đạt 1,05 triệu lượt (chiếm 15,5%, tăng 53,1%); đường biển đạt 148,2 nghìn lượt (chiếm 2,2% và tăng 11,4%).

Năm 2026, du lịch Việt Nam đặt mục tiêu bứt phá với 25 triệu lượt khách quốc tế và 150 triệu lượt khách nội địa, hướng tới tổng thu 1,125 triệu tỷ đồng.

Tổng lượng khách du lịch nội địa 3 tháng đầu năm 2026 đạt 37,0 triệu lượt khách. Tổng thu từ khách du lịch 3 tháng đầu năm 2026 ước khoảng 267 nghìn tỷ đồng.

Tổng thu từ khách du lịch trong 3 tháng đầu năm 2026 ước đạt khoảng 267 nghìn tỷ đồng, cho thấy sự phục hồi tích cực và đà tăng trưởng ổn định của ngành du lịch Việt Nam trong năm 2026.

KHÁCH QUỐC TẾ ĐẾN VIỆT NAM



Phân theo vùng lãnh thổ (Nghìn lượt người)

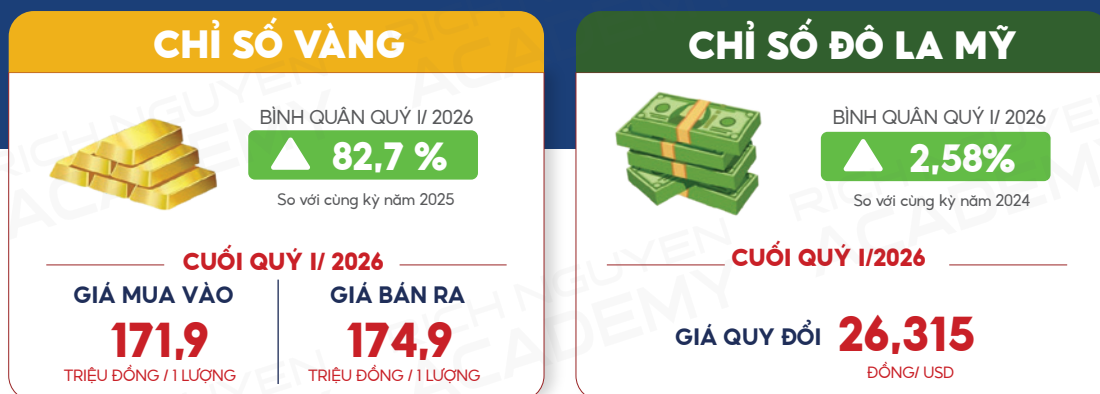


2.10. Chỉ số vàng – Đô la Mỹ

Tháng 3/2026, giá vàng trong nước tăng trong khi giá vàng thế giới giảm do áp lực chốt lời sau giai đoạn tăng mạnh, cùng với đồng USD lên giá và kỳ vọng lãi suất cao làm giảm sức hấp dẫn của vàng. Trong nước, chỉ số giá vàng tăng 1,54% so với tháng trước, tăng rất mạnh 82,77% so với cùng kỳ; tăng 18,81% so với cuối năm 2025 và bình quân quý I tăng 82,70%. Ngày 31/3, giá vàng miếng SJC niêm yết ở mức 171,9–174,9 triệu đồng/lượng (mua vào – bán ra).

Trong khi đó, giá USD trong nước biến động cùng chiều với thế giới, dao động quanh mức 26.315 VND/USD. Chỉ số giá USD tháng 3 tăng 0,72% so với tháng trước, tăng 2,25% so với cùng kỳ; giảm nhẹ 0,47% so với cuối năm 2025 và bình quân quý I tăng 2,58%

CHỈ SỐ VÀNG – ĐÔ LA MỸ



BIỂU ĐỒ GIÁ VÀNG SJC TỪ 07/04/2025 – 07/04/2026

(đơn vị: Triệu đồng)



2.11. Tăng trưởng tín dụng



Tính đến thời điểm ngày 24/3/2026, tổng phương tiện thanh toán **tăng 1,04%** so với cuối năm 2025 (cùng thời điểm năm 2025 tăng 1,89%), huy động vốn của các tổ chức tín dụng **tăng 0,44%** (cùng thời điểm năm 2025 tăng 1,23%); tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế **đạt 2,15%** (cùng thời điểm năm 2025 tăng 2,28%).

Từ đầu tháng 3 đến nay, đã có khoảng 20 ngân hàng thương mại tăng lãi suất huy động, trong đó một số ngân hàng đã điều chỉnh tăng 2-4 lần. Đến nay, lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng của Agribank tăng lên mức 7%/năm, BIDV ở mức 6,8%/năm, VPBank ở mức 6,8%/năm...

Lãi suất huy động tại một số ngân hàng đã trên 9%/năm.

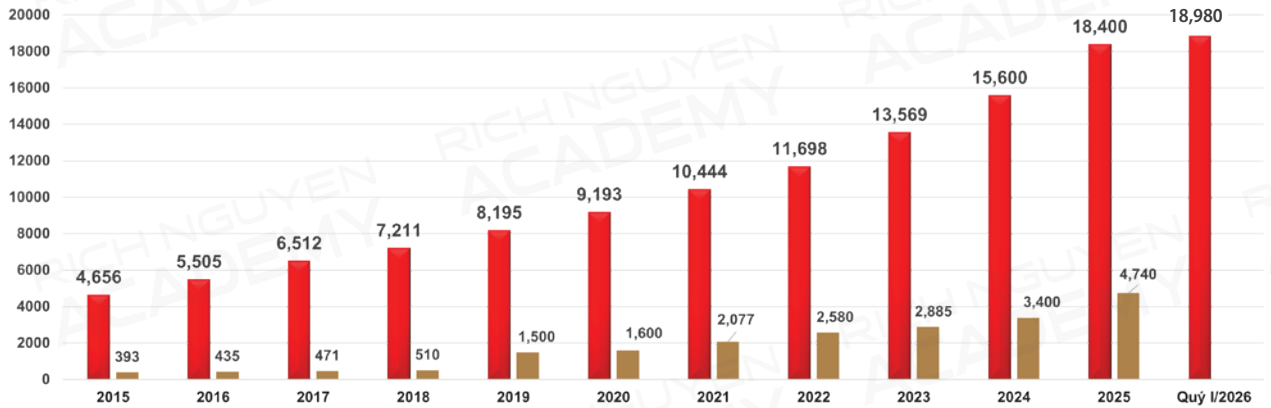
Cùng với đó, lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại đối với các khoản vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 7,1-9,4%/năm. Đối với các lĩnh vực ưu tiên, lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân khoảng 3,8%/năm, thấp hơn mức trần 4% theo quy định của NHNN.

Tổng dư nợ tín dụng chính sách đạt 437.724 tỷ đồng, tăng 5,9% so với năm 2025 với hơn 6,7 triệu hộ nghèo, hộ cận nghèo và các đối tượng chính sách khác đang còn dư nợ.

DƯ NỢ TÍN DỤNG KINH TẾ & BẤT ĐỘNG SẢN

NĂM 2015 – 2026

(Đơn vị: Nghìn tỷ đồng)



2.12. Vốn hóa thị trường chứng khoán

Trên thị trường cổ phiếu, tính đến ngày 31/3/2026, chỉ số VNIndex đạt 1.674,49 điểm, giảm 6,2% so với cuối năm 2025; mức vốn hóa thị trường cổ phiếu tính đến 30/3/2026 ước đạt 9.613,6 nghìn tỷ đồng, giảm 3,6%; giá trị giao dịch bình quân đạt 35.043 tỷ đồng/phiên, tăng 19,8% so với bình quân năm 2025.

Trên thị trường chứng khoán phái sinh, quý I/2026 khối lượng giao dịch bình quân đạt gần 276,9 nghìn hợp đồng/phiên, tăng 14,2% so với bình quân năm 2025. Số lượng tài khoản của nhà đầu tư tính đến cuối tháng 02/2026 đạt 12,3 triệu tài khoản, tăng 3,7% so với cuối năm 2025.

MỨC VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG

(30/03/2026)

Đạt **9.613,6**
Nghìn tỷ đồng

▼ **3,6%**

So với cuối năm 2025

GIÁ TRỊ GIAO DỊCH BÌNH QUÂN

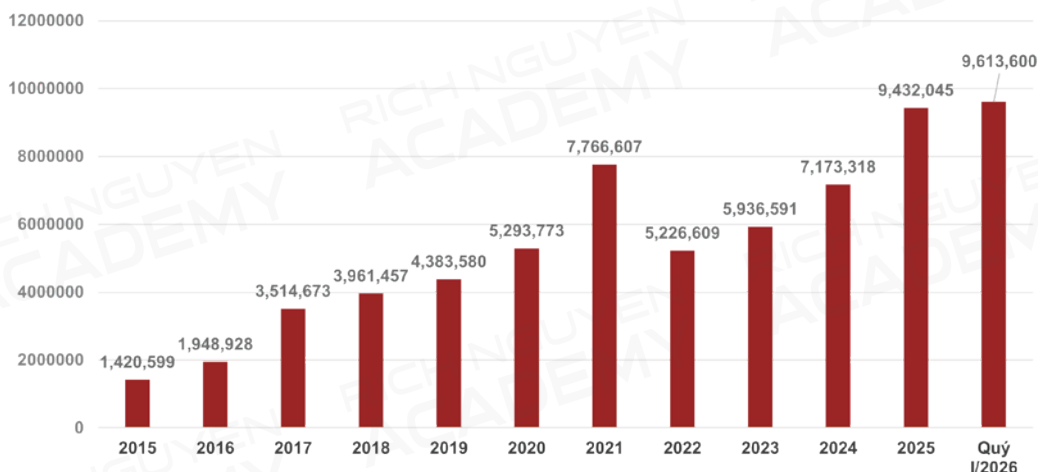
Đạt **35,0**
Nghìn tỷ đồng/ phiên

▲ **19,8%**

So với bình quân năm 2025

VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN TỪ NĂM 2015– 2026

(đơn vị: tỷ đồng)



2.13. Chính sách tài khóa và tiền tệ

Chính sách tiền tệ trong quý I/2026 được điều hành chủ động, linh hoạt, đồng bộ, hài hòa với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác.

Điều hành chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm; khai thác hiệu quả dư địa của chính sách tài khóa để hỗ trợ, phối hợp chặt chẽ, linh hoạt, hiệu quả với chính sách tiền tệ và các chính sách vĩ mô khác thực hiện mục tiêu tiếp tục ưu tiên thúc đẩy tăng trưởng gắn với giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát.

Điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, kịp thời, hiệu quả; theo dõi sát diễn biến lạm phát, tỷ giá, lãi suất, thanh khoản... để điều hành các công cụ chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, kịp thời, hiệu quả, mềm mại, không "gây sốc", "giật cục", có lộ trình, phù hợp với diễn biến tình hình kinh tế vĩ mô, quy mô nền kinh tế và mục tiêu chính sách tiền tệ.





PHẦN
03

**THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN
QUÝ I/2026**

01 DẤU ẤN NỔI BẬT QUÝ I/2026

1.1. Bảng giá đất mới áp dụng từ 1/1/2026

Từ ngày 01/01/2026, Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND chính thức có hiệu lực, thay đổi toàn diện cơ chế định giá đất.

Theo đó, bãi bỏ khung giá đất, chuyển sang bảng giá đất xây dựng theo nguyên tắc thị trường và được cập nhật hằng năm (công bố vào 01/01). Bảng giá này được sử dụng làm căn cứ tính thuế, lệ phí, tiền sử dụng đất và bồi thường khi thu hồi đất, thay cho cơ chế cũ.

Thực tế ghi nhận, tại nhiều địa phương, bảng giá đất mới có xu hướng tăng mạnh, đặc biệt ở khu vực ven đô và các trục hạ tầng, kéo theo sự điều chỉnh chi phí giao dịch và mặt bằng giá trên thị trường

Khu vực (Tuyến phố tiêu biểu)	Trước 2026 (Giá cũ)	Sau 01/01/2026 (Giá mới): Mức tăng
Hoàn Kiếm (Hàng Ngang, Hàng Đào)	-188	702,4: -3,7 lần
Đống Đa (Láng Hạ, Tây Sơn)	-80 - 100	319,2: -3,2 lần
Ba Đình (Liễu Giai, Kim Mã)	-90 - 110	255,1: -2,5 lần
Cầu Giấy (Khu Nam Trung Yên)	-109	110,4: Tăng nhẹ



1.2 Ngân hàng nhà nước đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2026: 15%

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống năm 2026 khoảng 15%. Đồng thời, kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, lĩnh vực bất động sản trong năm 2026.

Định hướng này nhằm góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng và bảo đảm an toàn hệ thống các tổ chức tín dụng (TCTD)



NHNN yêu cầu các ngân hàng thương mại kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng BĐS không vượt quá tốc độ tăng trưởng tín dụng chung. Đồng thời, dòng vốn sẽ được "nắn" chảy vào các dự án có pháp lý đầy đủ, chủ đầu tư uy tín, nhà ở xã hội và nhu cầu ở thực. Cùng với đó, kiên quyết hạn chế cấp vốn cho các dự án đầu cơ, tiềm ẩn rủi ro nợ xấu.

Cánh cửa vay vốn sẽ hẹp lại với các "tay to" đầu cơ, nhưng lại rộng mở hơn bao giờ hết cho những dự án minh bạch và người có nhu cầu ở thực.

1.3. Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn đến 2065 và sau 100 năm

Chiều 27/03/2026, tại Hội nghị lần thứ Năm Ban Chấp hành Đảng bộ TP Hà Nội khóa XVIII, Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn đến 2065 và sau 100 năm được trình bày và thông qua, đánh dấu bước chuyển sang mô hình đô thị đa cực 9-9-9 (9 cực phát triển, 9 trung tâm, 9 trục động lực).

Quy hoạch định hướng Hà Nội trở thành thành phố toàn cầu, quy mô dân số tối đa khoảng 20 triệu người, phát triển theo mô hình đa trung tâm, mở rộng không gian ra các khu vực Đông, Tây, Bắc, Nam và hệ thống đô thị vệ tinh. Cấu trúc không gian lấy sông Hồng làm trục xanh trung tâm, kết hợp mô hình TOD gắn với metro và các trục hạ tầng lớn như Vành đai 4, Vành đai 5.

Đồng thời, thành phố tiếp tục giãn dân nội đô, tăng tỷ lệ cây xanh lên 40-50%, hướng tới đô thị xanh. Tổng nhu cầu vốn đầu tư ước tính khoảng 11 triệu tỷ (2026-2035), 25.3 triệu tỷ (2036-2045) và trên 100 triệu tỷ đồng (2046-2065).



1.4. Mô hình TOD định hình lại thị trường BĐS

Mô hình phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD) đang định hình lại thị trường bất động sản (BDS) bằng cách đẩy giá trị BĐS quanh các nhà ga metro, nút giao thông tăng mạnh, thúc đẩy mật độ dân cư cao và tích hợp tiện ích đa năng.

Tại Việt Nam, mô hình TOD (Phát triển đô thị lấy giao thông công cộng làm trung tâm) đang được triển khai trọng tâm tại hai đầu cầu:

Tại TP. Hồ Chí Minh (Quyết liệt thí điểm)

Cơ chế: Dựa trên Nghị quyết 98 (đặc thù cho TP.HCM).

Vị trí: Thí điểm tại 11 khu vực dọc tuyến Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên), Metro số 2 (Bến Thành – Tham Lương) và các nút giao Vòng đai 3.



Tại Hà Nội (Hoàn thiện khung pháp lý)

Cơ chế: Dựa trên Luật Thủ đô 2024 (vừa thông qua).

Vị trí: Ưu tiên dọc tuyến Metro Cát Linh – Hà Đông (tái thiết đô thị hiện hữu) và các tuyến đang xây dựng như Metro số 3 (Nhỏn – Ga Hà Nội).

Cách làm: Tích hợp TOD vào Quy hoạch chung Thủ đô đến 2045; tập trung kéo giãn dân cư ra các "đô thị vệ tinh" tại các điểm cuối của các tuyến đường sắt đô thị

1.5. Mã định danh BĐS áp dụng từ 1/3/2026

Từ ngày 1/3/2026, theo Nghị định 357, mỗi bất động sản (nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng) tại Việt Nam sẽ được cấp một mã định danh điện tử riêng (chuỗi ký tự số và chữ, tối đa 40 ký tự). Mã này giúp minh bạch hóa pháp lý, quy hoạch, lịch sử giao dịch và tích hợp trên hệ thống dữ liệu quốc gia



Tiến độ tại các địa phương trọng điểm

TP. Hồ Chí Minh: Đã đi đầu trong việc bàn giao hơn 600 tài khoản quản trị cho các đơn vị liên quan để vận hành hệ thống thông tin nhà ở và thị trường BĐS.

Các tỉnh thành khác: Đang tổ chức tập huấn và đẩy nhanh việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai để đồng bộ với hệ thống định danh mới.

Quy định này đang bước đầu giúp sàng lọc các dự án "ma" và siết chặt hoạt động của môi giới tự do, hướng tới một thị trường minh bạch hơn.

1.6. Bộ Tài chính đề xuất siết chặt quy định giá tính thuế chuyển nhượng bất động sản

Ngày 28/3/2026, Bộ Tài chính công bố dự thảo Nghị định quy định chi tiết Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 – trong đó có đề xuất quan trọng về cách tính thuế khi chuyển nhượng BĐS.



7 điểm mới trong Dự thảo:

- **Siết "Hai giá":** Thuế 2%, nhưng nếu khai thấp hơn Bảng giá đất x Hệ số K thì cơ quan thuế tự động áp giá Nhà nước để tính tiền.
- **Thời điểm tính thuế:** Xác định rõ tại 3 mốc: Khi công chứng, khi đăng ký sang tên hoặc khi nộp hồ sơ khai thuế.
- **Góp vốn bằng BĐS:** Chưa phải nộp thuế ngay khi góp vốn; chỉ nộp khi chuyển nhượng vốn hoặc giải thể doanh nghiệp.
- **Ủy quyền chuyển nhượng:** Nếu người nhận ủy quyền có toàn quyền định đoạt thì coi như đã chuyển nhượng và phải nộp thuế 2%.
- **Miễn thuế "Nhà duy nhất":** Phải sở hữu tối thiểu 183 ngày (6 tháng) mới được miễn. Không áp dụng cho nhà hình thành trong tương lai.
- **Cho thuê lại đất:** Nếu giá hợp đồng thấp hơn giá quy định của tỉnh, sẽ áp giá tỉnh để tính thuế.
- **Hiệu lực: Từ 01/07/2026.** Riêng thuế thu nhập từ kinh doanh, tiền lương áp dụng cho cả kỳ tính thuế năm 2026.

1.7. Phát triển nhà ở thương mại giá hợp lý phù hợp với người có thu nhập 20 triệu đồng/tháng

Trong tháng 03/2026, tại các cuộc họp về điều hành thị trường bất động sản và nhà ở, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu xây dựng chính sách phát triển nhà ở thương mại giá hợp lý, hướng tới nhóm người có thu nhập khoảng 20 triệu đồng/tháng trở lên – nhóm đang nằm giữa phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở cao cấp.



Các điểm chính của Dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp để thu hút doanh nghiệp tham gia

- **Lợi nhuận định mức:** Doanh nghiệp được hưởng tối đa 15% tổng vốn đầu tư (cao hơn mức 10% của nhà ở xã hội).
- **Quy đất:** Chủ đầu tư không phải trích 20% diện tích đất để làm nhà ở xã hội.
- **Thủ tục:** Địa phương có quyền chỉ định thầu hoặc giao đất trực tiếp, giúp dự án triển khai nhanh hơn.

Nhà ở Thương Mại giá hợp lý sẽ định hướng lại thị trường: Buộc các chủ đầu tư phải tính toán lại cơ cấu sản phẩm, chuyển hướng sang phục vụ nhu cầu ở thực của số đông người dân. Nguồn cung nhà ở Thương mại giá hợp lý bùng nổ sẽ đẩy bất động sản hạng sang đến áp lực thanh khoản, nguy cơ vỡ trận.

1.8. Vùng ven tiếp tục là điểm đến của dòng tiền đầu tư BĐS

Trong quý I/2026, dòng tiền đầu tư bất động sản tiếp tục dịch chuyển rõ rệt về các khu vực vùng ven và đô thị vệ tinh, với mức độ quan tâm tăng khoảng 20–30% so với cuối năm 2025, chủ yếu ở phân khúc đất nền và nhà thấp tầng.

Xu hướng này diễn ra trong bối cảnh bất động sản khu vực trung tâm duy trì mặt bằng giá cao (căn hộ 80–120 triệu/m², nhà phố 250–500 triệu/m²), trong khi nhiều khu vực vùng ven vẫn phổ biến ở mức 30–50 triệu/m², tạo dư địa tăng trưởng.

Động lực chính đến từ làn sóng phát triển hạ tầng giai đoạn 2025–2026 như cao tốc liên vùng, các tuyến vành đai và hệ thống cầu kết nối, giúp rút ngắn khoảng cách giữa các đô thị. Đồng thời, các định hướng quy hoạch dài hạn (tầm nhìn 100 năm) tiếp tục mở rộng không gian phát triển và hình thành các trục, cực tăng trưởng mới.

Tuy nhiên, dòng tiền có sự chọn lọc rõ rệt, không phải khu vực vùng ven nào cũng còn dư địa phát triển. Tại miền Bắc, các địa phương như Quảng Ninh và Hải Phòng được đánh giá là những điểm sáng nhờ hạ tầng, quy hoạch và nền tảng kinh tế phát triển.

Dòng tiền có sự chọn lọc rõ rệt, không phải khu vực vùng ven nào cũng còn dư địa phát triển. Tại miền Bắc, Quảng Ninh và Hải Phòng được đánh giá là những điểm sáng nhờ hạ tầng, quy hoạch và nền tảng kinh tế phát triển.

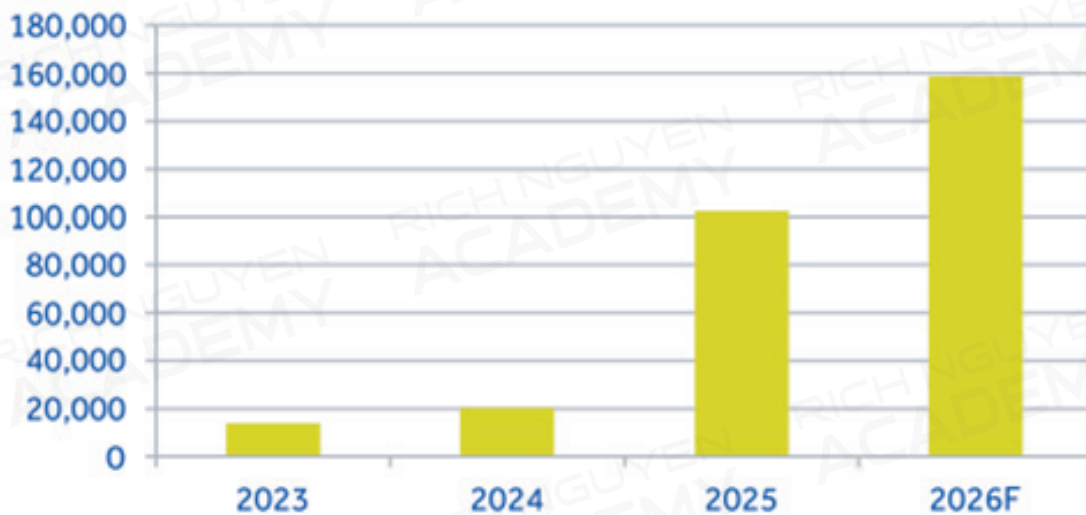


1.9. Nhà ở xã hội được đẩy mạnh đồng loạt trong đầu năm 2026

Năm 2026, Chính phủ đặt mục tiêu phát triển khoảng 158.700 căn nhà ở xã hội trên toàn quốc, tiếp nối kết quả hơn 102.000 căn đã hoàn thành trong năm 2025. Riêng trong quý I/2026, cả nước ghi nhận khoảng 28 dự án được khởi công, với quy mô gần 21.000 căn, tương đương khoảng 13% kế hoạch năm.

Việc đẩy mạnh nhà ở xã hội trong giai đoạn đầu năm cho thấy định hướng rõ ràng của Chính phủ trong việc tái cấu trúc nguồn cung, ưu tiên phân khúc phục vụ nhu cầu ở thực và các nhóm thu nhập trung bình – thấp.

Số căn NOXH hoàn thành



Nguồn: Bộ Xây dựng

1.10. Lãi suất cho vay bất động sản tăng cao trong đầu năm 2026

Trong đầu năm 2026, mặt bằng lãi suất cho vay bất động sản tại Việt Nam tăng mạnh, đánh dấu sự kết thúc của giai đoạn "tiền rẻ". Lãi suất vay mua nhà phổ biến ở mức 12–14%/năm, nhiều khoản vay sau ưu đãi ghi nhận mức 15–16%/năm.

Trước đó, trong năm 2025, các ngân hàng triển khai gói vay với lãi suất ưu đãi chỉ khoảng 3,88–5,39%/năm, tuy nhiên chỉ cố định trong 3–6 tháng, sau đó chuyển sang cơ chế thả nổi theo thị trường, khiến chi phí vay tăng nhanh trong thời gian ngắn.



Diễn biến này tạo áp lực lớn lên người vay, đặc biệt là nhóm sử dụng đòn bẩy tài chính cao, khi chi phí trả nợ gia tăng đáng kể. Đồng thời, dòng tiền đầu tư có xu hướng thận trọng hơn, hoạt động đầu cơ giảm nhiệt, trong khi mặt bằng giá bất động sản vẫn duy trì ở mức cao, khiến việc tiếp cận nhà ở trở nên khó khăn hơn đối với người mua thực.

1.11. Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Ngày 23/03/2026, Bộ Xây dựng Việt Nam tổ chức hội thảo lấy ý kiến cho dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), với nhiều nội dung điều chỉnh quan trọng nhằm hoàn thiện khung pháp lý thị trường.

Đối với Luật Nhà ở, dự thảo gồm 11 nhóm chính sách, trong đó trọng tâm là chính sách phát triển nhà ở, với các nội dung đáng chú ý như: bổ sung phân khúc nhà ở thương mại giá phù hợp cho người thu nhập trung bình; xây dựng khung pháp lý riêng cho nhà ở phục vụ lưu trú ngắn ngày; mở rộng đối tượng thuê nhà công vụ; và điều chỉnh chính sách nhà ở tái định cư theo hướng linh hoạt hơn, giao quyền chủ động cho địa phương.



1.12. Thị trường xuất hiện hiện tượng giảm giá cục bộ trong tháng 03/2026

Trong tháng 03/2026, thị trường thứ cấp tại một số khu vực ghi nhận hiện tượng giảm giá và cắt lỗ cục bộ.

Hiện tượng giảm giá và cắt lỗ cục bộ ghi nhận tại nhiều phân khúc BĐS: Căn hộ chung cư, BĐS thấp tầng và đất nền vùng ven Hà Nội.

Đặc biệt, thị trường chung cư Hà Nội bắt đầu chững giá từ cuối 2025. Mức giảm 3–17% giá chuyển nhượng so cùng kỳ năm ngoái. Đầu năm 2026, hiện tượng giảm giá và cắt lỗ cục bộ được ghi nhận khu vực phía Tây và phía Đông Hà Nội. Nhà đầu tư có xu hướng muốn thoát hàng nhanh để giảm áp lực tài chính khi lãi suất vay tăng cao.

Mức độ giảm giá: Ghi nhận các trường hợp rao bán cắt lỗ từ 100 – 500 triệu đồng, thậm chí có những tài sản tại các khu vực từng tăng nóng được rao bán giảm tới 40% so với đỉnh giá cũ nhưng vẫn khó tìm người mua.

Ví dụ một số khu vực phía tây Hà Nội như Nam Từ Liêm, Hoài Đức, một loạt căn hộ BĐS hạng sang từng cán mốc 100 triệu/m² ghi nhận làn sóng cắt lỗ từ 200 – 500 triệu đồng/căn do nhà đầu tư không gánh nổi lãi suất sau khi hết thời hạn ưu đãi.

02 NHỮNG TÍN HIỆU TÍCH CỰC CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS

2.1. Kinh tế vĩ mô ổn định – nền tảng cho thị trường

Trong quý I/2026, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực và ổn định, thể hiện qua một số chỉ số nổi bật:

- **GDP tăng 7,83%** so với cùng kỳ, cho thấy nền kinh tế tiếp tục phục hồi và mở rộng
- **Tổng mức bán lẻ hàng hóa & dịch vụ đạt ~1,9 triệu tỷ đồng (+10,9%)**, phản ánh tiêu dùng nội địa cải thiện rõ rệt
- **Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt ~249,5 tỷ USD (+23%)**, cho thấy hoạt động thương mại duy trì tăng trưởng mạnh
- **CPI tăng 3,51%**, lạm phát được kiểm soát trong ngưỡng an toàn
- **Thu ngân sách nhà nước đạt ~721 nghìn tỷ đồng (~36,7% dự toán năm)**, đảm bảo nguồn lực cho các chính sách tài khóa và đầu tư công



Nhìn chung, nền kinh tế không chỉ duy trì được tốc độ tăng trưởng tích cực mà còn giữ vững sự ổn định, tạo nền tảng quan trọng cho thị trường bất động sản trong trung và dài hạn.

2.2. Dòng vốn FDI duy trì tích cực – tạo nhu cầu thực

Trong quý I/2026, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tiếp tục ghi nhận tăng trưởng mạnh, cho thấy niềm tin của nhà đầu tư quốc tế đối với môi trường kinh doanh trong nước được củng cố.

- **Tổng vốn FDI đăng ký đạt ~15,2 tỷ USD (+42,9%),** phản ánh xu hướng mở rộng đầu tư vào Việt Nam. Đáng chú ý, xét theo lĩnh vực, hoạt động kinh doanh bất động sản ước đạt 243,2 triệu USD, chiếm 16,3%, chỉ đứng sau ngành công nghiệp chế biến, chế tạo.
- **Vốn FDI thực hiện đạt ~5,41 tỷ USD (+9,1%),** cho thấy dòng vốn đang được giải ngân thực tế
- **Các địa phương thu hút FDI mạnh gồm:** Bắc Ninh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Bình Dương, Đồng Nai



Dòng vốn FDI không chỉ đóng vai trò thúc đẩy tăng trưởng kinh tế mà còn tạo ra nhu cầu thực cho thị trường bất động sản, đặc biệt ở các phân khúc như bất động sản công nghiệp, nhà ở cho chuyên gia – lao động, và các khu đô thị vệ tinh.

2.3. Hạ tầng & quy hoạch đồng bộ – mở rộng không gian thị trường

Trong quý I/2026, đầu tư hạ tầng và định hướng quy hoạch tiếp tục được đẩy mạnh, tạo nền tảng quan trọng cho việc mở rộng không gian phát triển của thị trường bất động sản trong trung và dài hạn.

- **Giải ngân đầu tư công đạt khoảng ~110.000 tỷ đồng (~11% kế hoạch năm)**, tập trung vào các dự án hạ tầng trọng điểm
- **Hàng loạt dự án lớn được triển khai như cao tốc liên vùng, đường vành đai, cầu kết nối**, góp phần rút ngắn khoảng cách giữa các khu vực
- **Ngày 27/03/2026**, Hà Nội thông qua quy hoạch Thủ đô tầm nhìn đến 2065 và xa hơn 100 năm
- **Quy hoạch định hướng mô hình đa trung tâm – đô thị vệ tinh – TOD**, mở rộng không gian đô thị ra các khu vực Đông, Tây, Bắc, Nam
- **Sông Hồng được xác định là trục phát triển trung tâm**, kết hợp với các hành lang kinh tế và hệ thống hạ tầng lớn



Hạ tầng và quy hoạch không chỉ tạo điều kiện kết nối mà còn tái định hình cấu trúc thị trường, thúc đẩy sự dịch chuyển của dòng tiền và hình thành các cực tăng trưởng mới, đặc biệt tại khu vực vùng ven và liên vùng.

2.4. Nguồn cung được tái cấu trúc theo nhu cầu ở thực

Trong năm 2026, nguồn cung bất động sản đang có sự điều chỉnh rõ rệt theo hướng tập trung vào nhu cầu ở thực, thay vì các sản phẩm mang tính đầu cơ như giai đoạn trước.

- Chính phủ đặt mục tiêu phát triển khoảng 158.700 căn nhà ở xã hội trong năm 2026, nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp và trung bình
- Trong quý I/2026, cả nước ghi nhận khoảng 28 dự án nhà ở xã hội được khởi công, với quy mô gần 21.000 căn, tương đương khoảng 13% kế hoạch năm
- Bắt đầu hình thành phân khúc nhà ở thương mại giá phù hợp, hướng tới nhóm khách hàng có thu nhập trung bình (khoảng 20–30 triệu đồng/tháng)
- Nhiều chủ đầu tư có xu hướng điều chỉnh cơ cấu sản phẩm, giảm tỷ trọng sản phẩm cao cấp, tăng tỷ trọng nhà ở vừa túi tiền
- Chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở (đất đai, thủ tục, lợi nhuận định mức...) đang được nghiên cứu và hoàn thiện



Sự dịch chuyển này cho thấy thị trường bất động sản đang dần quay trở lại với giá trị cốt lõi là phục vụ nhu cầu ở thực, góp phần tạo nền tảng phát triển bền vững trong dài hạn.

2.5. Minh bạch hóa & hoàn thiện khung pháp lý

Năm 2026 đánh dấu bước ngoặt lớn của thị trường bất động sản khi hệ thống pháp lý và cơ chế quản lý được hoàn thiện theo hướng đồng bộ và minh bạch hơn, từng bước thiết lập lại chuẩn mực vận hành của thị trường.

- **Đồng bộ 3 bộ luật nền tảng:** Luật Đất đai – Luật Nhà ở – Luật Kinh doanh BĐS, tạo hành lang pháp lý thống nhất
- **Bộ Xây dựng tiếp tục lấy ý kiến sửa đổi Luật Nhà ở & Luật KDBĐS,** hoàn thiện các quy định về sản phẩm, điều kiện dự án và hoạt động giao dịch
- **Từ 01/01/2026:** Bảng giá đất điều chỉnh hàng năm, tiệm cận giá thị trường, minh bạch hóa chi phí và nghĩa vụ tài chính
- **Từ 01/03/2026:** Áp dụng mã định danh BĐS, chuẩn hóa dữ liệu pháp lý, quy hoạch và lịch sử giao dịch



- **Sàn giao dịch BĐS quốc gia** từng bước triển khai, hướng tới công khai hóa thông tin thị trường
- **Ngày 28/03/2026:** Bộ Tài chính đề xuất siết giá tính thuế chuyển nhượng BĐS, hạn chế tình trạng "hai giá"
- **Tăng điều kiện đối với dự án hình thành trong tương lai:** yêu cầu hoàn thiện hạ tầng và pháp lý trước khi mở bán

Những thay đổi này không chỉ giúp nâng cao tính minh bạch mà còn tái thiết lập lại "luật chơi" trên thị trường, hướng tới việc sàng lọc các chủ thể yếu và nâng chuẩn toàn bộ hệ sinh thái bất động sản.

03 NHỮNG THÁCH THỨC CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS

3.1. Bất ổn địa chính trị

Xung đột địa chính trị giữa Mỹ và Iran đã tác động rất lớn đến nền kinh tế và thị trường BĐS tại Việt Nam thông qua các biến số kinh tế vĩ mô:



Tác động đến cấu trúc chi phí và Giá bất động sản

- Xung đột tại Trung Đông đẩy giá dầu thô và khí đốt lên cao. Điều này tạo ra chuỗi hệ lụy:
- Chi phí vật liệu xây dựng tăng vọt: Xăng dầu tăng làm tăng chi phí vận tải và chi phí sản xuất các mặt hàng thâm dụng năng lượng như thép, xi măng, gạch gốm.
- Giá sơ cấp khó giảm: Các chủ đầu tư đối mặt với áp lực "chi phí đẩy". Giá nhà mới khó giảm sâu vì giá thành đầu vào đã bị đội lên cao, dẫn đến tình trạng "lạm phát đình trệ" (giá tăng nhưng giao dịch không có).

Tác động đến Lãi suất và Nguồn vốn

Mỹ là nền kinh tế lớn nhất, khi xung đột xảy ra, đồng USD thường tăng giá (do là tài sản trú ẩn).

- **Áp lực tỷ giá:** Để bảo vệ đồng VND, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam khó có thể duy trì mặt bằng lãi suất thấp.
- **Hẹp cửa vay vốn:** Khi lãi suất neo cao, chi phí lãi vay của các chủ đầu tư (để phát triển dự án) và người mua nhà (để trả góp) đều tăng. Điều này trực tiếp "bóp nghẹt" dòng vốn đổ vào BĐS.

Tâm lý người mua: Từ "Đầu tư" sang "Phòng thủ"

Ưu tiên tài sản thanh khoản cao: Trong bối cảnh bất ổn, tâm lý đám đông sẽ chuyển dịch dòng tiền từ BĐS (tài sản đứng yên, khó bán nhanh) sang Vàng hoặc Tiền mặt (USD/VND gửi tiết kiệm).

3.2. Lãi suất có xu hướng tăng, siết tín dụng Bất động sản

Lãi suất cho vay bất động sản (BDS) tại Việt Nam đầu năm 2026 đang tăng mạnh, với lãi suất thả nổi phổ biến từ 12–15%/năm, chấm dứt giai đoạn "tiền rẻ"

- **Áp lực người vay:** Người vay mua nhà, đặc biệt là nhóm sử dụng đòn bẩy tài chính cao, đang gặp "cú sốc" chi phí trả nợ.
- **Thị trường BĐS:** Dòng tiền đầu cơ rút khỏi thị trường, nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn, dẫn đến sự "thanh lọc" nhanh.
- **Giá nhà:** Dù lãi suất tăng, giá nhà vẫn neo ở mức cao, tạo ra sự khó khăn kèp cho người mua thực.



Siết tín dụng vào BĐS: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống năm 2026 khoảng 15%. Đồng thời, kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, lĩnh vực bất động sản trong năm 2026.

- **Thanh khoản sụt giảm:** Thị trường rơi vào trạng thái "đóng băng" cục bộ do dòng tiền bị nghẽn, giao dịch khó khăn.
- **Áp lực "bán tháo":** Những nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính quá lớn sẽ phải đối mặt với rủi ro vỡ nợ, buộc phải bán lỗ hoặc bán tháo tài sản để trả nợ ngân hàng.
- **Thanh lọc thị trường khắc nghiệt:** Quá trình "thanh lọc" này có thể gây ra những cú sốc mạnh cho thị trường BĐS trong ngắn hạn

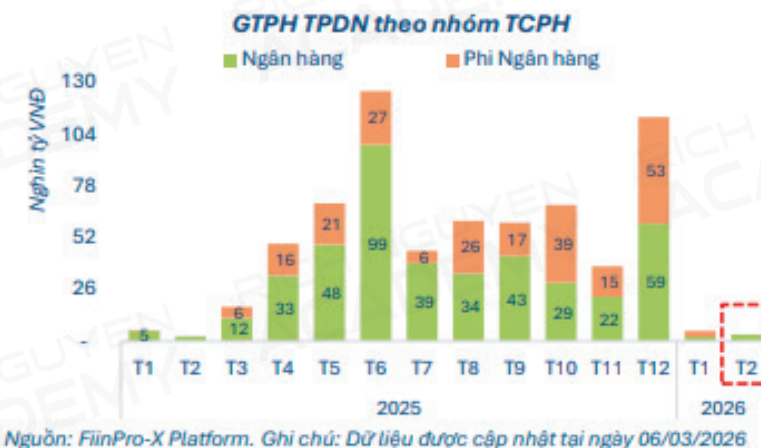
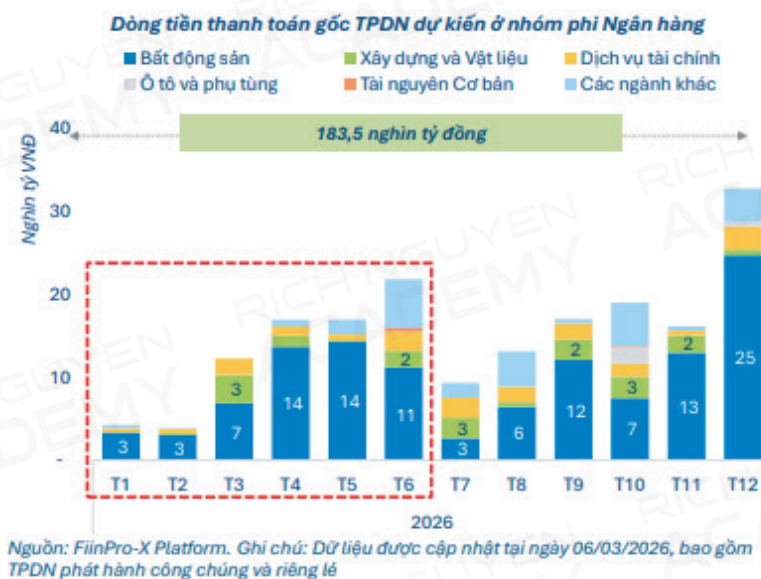
3.3. Trái phiếu bất động sản chưa thoát khỏi vùng rủi ro

Áp lực đáo hạn TPDN của khối Phi ngân hàng trong nửa đầu năm 2026 dự kiến gần 76,1 nghìn tỷ đồng giá trị gốc đến hạn, tăng +91,6% so với cùng kỳ. Trong đó, Bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất (68,8%), tương đương khoảng 52,4 nghìn tỷ đồng.

Riêng trong tháng 4/2026, giá trị gốc TPDN đến hạn ước đạt 16,9 nghìn tỷ đồng, tăng +37,5% so với tháng 3/2026 và gấp 3,4 lần so với cùng kỳ năm 2025. Bất động sản chiếm tỷ trọng áp đảo (80,8%), tương đương 13,7 nghìn tỷ đồng, gấp đôi so với tháng trước.

Toàn thị trường ghi nhận 17 đợt phát hành mới, với tổng giá trị khoảng 30.600 tỷ đồng, tăng 22% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nhóm bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất, khoảng 53%.

Thanh khoản trên thị trường thứ cấp duy trì ở mức cao, với giá trị giao dịch bình quân khoảng 8.200 tỷ đồng mỗi ngày, tăng 64% so với cùng kỳ.



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

Thị trường căn hộ tại Hà Nội và TP.HCM đang "cao cấp hóa" mạnh. Năm 2025, Hà Nội có khoảng 32.300 căn, gần như 100% là cao cấp và hạng sang; năm 2026 dự kiến duy trì 31.000–32.000 căn với cơ cấu tương tự. TP.HCM nguồn cung thấp hơn (5.000–6.000 căn) nhưng 80% đã là cao cấp/hạng sang và đến 2026 gần như 100% dự án mới thuộc phân khúc này.



Giá bán tiếp tục leo thang: Hà Nội trung bình khoảng 102 triệu đồng/m², siêu sang lên tới 590–670 triệu đồng/m²; các khu như Nam Từ Liêm, Cầu Giấy, Tây Hồ phổ biến 130–200 triệu đồng/m². TP.HCM dao động 89–120 triệu đồng/m², nhiều dự án chạm 160 triệu đồng/m², thị trường thứ cấp tiệm cận 100 triệu đồng/m².

Đáng chú ý, thị trường đang lệch pha cung – cầu: nguồn cung dồn vào cao cấp trong khi nhu cầu thực tập trung ở phân khúc vừa túi tiền, dẫn đến thanh khoản phân hóa và nguy cơ mất cân đối dài hạn.

3.5. Chi phí đầu vào tăng mạnh

Áp dụng bảng giá đất mới từ 1/1/2026 khiến chi phí giải phóng mặt bằng, tiền thuê đất tiền sử dụng đất tăng mạnh.

Bên cạnh đó chi phí nguyên vật liệu cũng leo thang:

- Giá thép xây dựng tháng 3/2026 tăng khoảng 4% so với trung bình năm 2025 và 6% so với trung bình năm 2023–2024
- Giá xi măng tháng 3/2026 tăng khoảng 15% so với trung bình năm 2025 và 18% so với trung bình năm 2023–2024



Các yếu tố này đẩy giá bán tăng cao và ảnh hưởng đến biên lợi nhuận của doanh nghiệp BĐS



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

Thị trường bất động sản hiện nay không đơn thuần là khó khăn, mà đang bước vào một giai đoạn bản lề – thanh lọc mạnh và thiết lập lại cuộc chơi.



Lãi suất neo cao, tín dụng bị kiểm soát, chi phí đầu vào gia tăng... đang trực tiếp bóp nghẹt dòng tiền đầu cơ. Thanh khoản suy giảm không phải vì thị trường mất giá trị, mà vì dòng tiền không còn chảy vào những tài sản thiếu giá trị thực.

Thị trường không còn dành cho số đông. Những nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy cao, thiếu chiến lược sẽ buộc phải rời cuộc chơi. Ngược lại, dòng tiền sẽ tập trung vào các tài sản có pháp lý rõ ràng, gắn với nhu cầu ở thực và được nâng đỡ bởi hạ tầng, quy hoạch.

Xu hướng dịch chuyển đang diễn ra rất rõ rệt

- Từ đầu cơ sang giá trị thực
- Từ lan tỏa sang chọn lọc
- Từ ngắn hạn sang dài hạn

Ở góc độ phân khúc, bất động sản phục vụ nhu cầu ở thực sẽ trở thành trụ cột của thị trường. Đất nền vùng ven vẫn có cơ hội, nhưng chỉ dành cho những khu vực có động lực phát triển thực sự. Trong khi đó, phân khúc cao cấp và đầu cơ sẽ tiếp tục chịu áp lực thanh khoản và khó phục hồi trong ngắn hạn.

Tuy nhiên, cần nhìn nhận rõ đây không phải là khủng hoảng, mà là một giai đoạn tái cân bằng bắt buộc. Với nền tảng vĩ mô ổn định, dòng vốn FDI duy trì tích cực và hạ tầng được đẩy mạnh, thị trường vẫn còn dư địa tăng trưởng trong trung và dài hạn.

Lợi nhuận sẽ không còn đến từ "mua nhanh – bán nhanh", mà đến từ năng lực phân tích và lựa chọn tài sản đúng.

Chuyên gia Rich Nguyen nhận định

"Đây không phải giai đoạn để kiếm tiền nhanh, mà là giai đoạn để phân định ai là nhà đầu tư thực sự. Người hiểu cuộc chơi sẽ tích lũy được tài sản. Người không hiểu sẽ bị loại khỏi thị trường."

NHẬN ĐỊNH CỦA THẠC SĨ PHẠM XUÂN HÒE

– Chuyên gia tài chính ngân hàng

Cú sốc giá dầu, rung lắc mạnh của thị trường tài chính, liệu bất động sản có bị "ngộp"?



Cú sốc giá dầu từ việc siết chặt "cổ họng" Hormuz đầu năm 2026 do xung đột Mỹ – Iran nổ ra đã kích hoạt mạnh giá dầu gia tăng và gián đoạn nguồn cung. 20% dòng năng lượng cung ứng cho mọi nền kinh tế thiếu hụt đẩy chi phí sản xuất và vận tải leo thang, kéo theo áp lực lạm phát quay trở lại. Điều này khiến các ngân hàng trung ương lớn như Federal Reserve duy trì lập trường thận trọng, làm gia tăng biến động trên thị trường cổ phiếu, trái phiếu và tiền tệ toàn cầu. Nhà đầu tư chuyển sang trạng thái "risk-off", dòng tiền tìm đến các tài sản an toàn như vàng, trong khi chứng khoán xuất hiện những nhịp rung lắc mạnh.

Với Việt Nam, tác động lan tỏa thể hiện khá rõ trên VN-Index với các phiên biến động biên độ lớn, đặc biệt khi tâm lý nhà đầu tư bị chi phối bởi yếu tố bên ngoài. Giá dầu tăng làm tăng mạnh chi phí đầu vào của doanh nghiệp, ảnh hưởng đến kỳ vọng lợi nhuận, đồng thời gây áp lực gián tiếp lên lạm phát và mặt bằng lãi suất. Dù chính sách tiền tệ trong nước vẫn tương đối ổn định, thị trường chứng khoán không tránh khỏi những pha điều chỉnh và phân hóa mạnh giữa các nhóm ngành. Thị trường vàng vừa biến động mạnh, đỉnh sau cao hơn đỉnh trước, tâm lý FOMO cùng với sự chênh lệch giá vàng trong nước và quốc tế giao động mạnh 20–30 triệu đồng/lượng. Điều này dẫn đến tác động không nhỏ buôn lậu vàng, chảy máu ngoại tệ...

Cú sốc giá dầu và rung lắc mạnh trên thị trường tài chính đóng vai trò lực cản mạnh sự phục hồi của thị trường bất động sản, thậm chí hiện tại nhiều nhà đầu tư đã phải cắt lỗ để tránh nợ nần. Chi phí xây dựng tăng, lãi suất khó đã điều chỉnh khá cao 12–14% cùng với sự kiểm soát chặt tín dụng vào đầu cơ bất động sản từ chính sách tiền tệ càng làm cho tâm lý người mua trở nên thận trọng hơn. Dòng tiền đầu tư có xu hướng dịch chuyển sang các kênh an toàn hoặc thanh khoản cao hơn, khiến thanh khoản bất động sản trong thời gian tới rất khó cải thiện. Tuy nhiên, ở góc độ trung hạn, khi các cú sốc chỉ mang tính chu kỳ, thị trường bất động sản có thể bước vào giai đoạn tái cân bằng, với sự thanh lọc mạnh mẽ giữa các chủ đầu tư và phân khúc, hướng tới phát triển bền vững hơn.

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



FACEBOOK



YOUTUBE



WEBSITE



RICH NGUYEN ACADEMY được sáng lập bởi diễn giả Rich Nguyen, nhà huấn luyện chiến lược tiên phong đưa Ví 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