



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ II NĂM 2026



MỤC LỤC

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

1. Bối cảnh chính trị – xã hội	04
2. Tổng quan biến động thị trường thế giới quý II/2026	05
3. Các nhân tố rủi ro tác động tới triển vọng kinh tế thế giới	08
4. Sự tăng trưởng của một số nền kinh tế	11
5. Fed duy trì trạng thái "Giữ lãi suất cao lâu hơn"	14
6. Nhận định tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2026 của các tổ chức quốc tế	15

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

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

III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ II/2026

1. Đề xuất sửa luật đất đai 2024	36
2. Phát triển nhà ở cho thuê	37
3. Hà Nội áp quy tắc mới: mua nhà thương mại phải giữ 3 năm – siết giá bán ở đô thị đa mục tiêu	38
4. Hà Nội đề xuất chuyển NOXH không bán hết sau 1 năm sang NOTM	39
5. NHNN nới tin dụng BĐS, 25 ngân hàng thêm điều kiện mở rộng dư nợ	40
6. Chính phủ tháo gỡ pháp lý, khơi thông nguồn cung	41
7. Quy hoạch Hà Nội chi tiết 100 năm	42
8. BĐS nội đô Hà Nội giảm thanh khoản, phân khúc hạng sang bắt đầu điều chỉnh	43
9. BĐS dòng tiền nội đô điều đứng	44
10. Nguồn cung chung cư tiếp tục lập đỉnh	45
11. Dòng tiền BĐS dịch chuyển từ Hà Nội sang các cực tăng trưởng mới	46
12. Xu hướng phát triển đô thị theo hạ tầng (TOD)	47
13. NHNN yêu cầu các ngân hàng thương mại giảm lãi suất huy động và cho vay	48
14. Vốn FDI đổ vào bất động sản vẫn tăng cao, vốn FDI giải ngân cao nhất trong 5 năm trở lại đây	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

Quý II/2026 chứng kiến môi trường chính trị – xã hội thế giới tiếp tục vận động trong trạng thái bất ổn cao. Nếu Quý I/2026 chủ yếu được nhìn qua lăng kính kinh tế và lạm phát, thì từ tháng 4 đến tháng 6/2026, các yếu tố địa chính trị, an ninh năng lượng, khủng hoảng nhân đạo, di cư và bất ổn xã hội nổi lên mạnh hơn, tạo sức ép trực tiếp lên chính sách điều hành của nhiều quốc gia.

1.1. Địa chính trị tiếp tục là biến số lớn nhất của thế giới

Trong Quý II/2026, trật tự chính trị quốc tế tiếp tục bị chi phối bởi ba điểm nóng lớn: Trung Đông, Nga – Ukraine và cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc. Tại Trung Đông, căng thẳng liên quan đến Iran, Israel, Mỹ và các lực lượng trong khu vực khiến eo biển Hormuz trở thành tâm điểm an ninh toàn cầu.

Tại châu Âu, xung đột Nga – Ukraine vẫn kéo dài. G7 tiếp tục khẳng định ủng hộ Ukraine và gia tăng sức ép lên Nga, cho thấy cuộc chiến tiếp tục tác động sâu rộng đến an ninh, năng lượng và kinh tế châu Âu và quan hệ giữa các khối quyền lực.

Cùng với đó, các nước châu Âu có xu hướng tăng tốc tái vũ trang và củng cố năng lực phòng thủ. Trước thềm Hội nghị thượng đỉnh NATO tại Ankara vào tháng 7/2026, nhiều lãnh đạo châu Âu nhấn mạnh nhu cầu tăng cường "trụ cột châu Âu" trong NATO, duy trì liên kết xuyên Đại Tây Dương và đẩy nhanh năng lực phòng thủ trước rủi ro từ Nga.



1.2. Cấu trúc quyền lực toàn cầu phân mảnh rõ hơn

Quý II/2026 cũng cho thấy xu hướng phân mảnh trong quản trị toàn cầu. Hội nghị G7 năm 2026 không chỉ bàn về Ukraine và Trung Đông, mà còn mở rộng sang các vấn đề như ổn định kinh tế toàn cầu, công nghệ mới nổi, an ninh chuỗi cung ứng, an toàn số và bảo vệ trẻ em trên môi trường mạng. Việc G7 mời thêm các quốc gia như Ấn Độ, Hàn Quốc, Kenya và Brazil cho thấy các nước phát triển đang cố gắng mở rộng đối thoại với nhóm nền kinh tế mới nổi trong bối cảnh trật tự quốc tế ngày càng đa cực.



Tuy nhiên, sự phối hợp giữa các cường quốc vẫn thiếu ổn định. Cạnh tranh Mỹ – Trung tiếp tục tác động đến thương mại, công nghệ, chuỗi cung ứng và các tiêu chuẩn quản trị toàn cầu. Bên cạnh cạnh tranh kinh tế, sự khác biệt về an ninh, dữ liệu, công nghệ AI, khoáng sản chiến lược và ảnh hưởng tại các khu vực đang phát triển khiến môi trường chính trị thế giới khó quay lại trạng thái hợp tác sâu như giai đoạn toàn cầu hóa trước đây.

02

TỔNG QUAN BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG THẾ GIỚI QUÝ II/2026

Quý II/2026 là giai đoạn thị trường thế giới biến động mạnh nhưng không hoàn toàn đi theo một chiều tiêu cực. Bức tranh chung có thể khái quát bằng ba đặc điểm nổi bật: tăng trưởng kinh tế toàn cầu bị điều chỉnh thận trọng hơn, lạm phát và rủi ro năng lượng quay trở lại, trong khi thị trường tài chính vẫn ghi nhận sự phục hồi mạnh ở một số nhóm tài sản, đặc biệt là cổ phiếu công nghệ và AI.

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



Sau giai đoạn phục hồi mạnh trong năm 2025, thương mại toàn cầu được dự báo giảm tốc rõ rệt trong năm 2026 do tác động từ căng thẳng địa chính trị, chi phí logistics gia tăng và môi trường chính sách thương mại thiếu ổn định. Theo UN, tăng trưởng thương mại toàn cầu năm 2026 dự kiến đạt 2.7%, giảm mạnh so với mức 5.0% năm 2025. WTO cũng đưa ra dự báo thận trọng hơn đối với thương mại hàng hóa, với mức tăng 1.9% theo kịch bản cơ sở và chỉ 1.4% trong kịch bản giá năng lượng cao.

Chỉ số thương mại hàng hóa của WTO tháng 4/2026 đạt 101.7, giảm nhẹ so với 102.3 trong tháng 1/2026, cho thấy thương mại hàng hóa vẫn duy trì trên xu hướng trung bình nhưng đà tăng đang chậm lại.

Trong khi đó, thương mại dịch vụ tiếp tục tăng nhờ dịch vụ số và tài chính, dù du lịch chịu ảnh hưởng từ xung đột tại Trung Đông. Nhìn chung, AI, thương mại dịch vụ và xu hướng đa dạng hóa thị trường vẫn được kỳ vọng là những động lực hỗ trợ tăng trưởng trong thời gian tới.

2.2. Lạm phát toàn cầu tăng trở lại trong năm 2026



Năm 2026, xu hướng lạm phát toàn cầu có dấu hiệu chuyển từ giảm sau đại dịch sang tăng trở lại hoặc đi ngang ở mức cao do tác động của các cú sốc địa chính trị, đặc biệt là xung đột Trung Đông. Theo UN, lạm phát toàn cầu năm 2026 dự kiến đạt 3,9%, cao hơn 0,8 điểm phần trăm so với dự báo tháng 01/2026. IMF dự báo lạm phát toàn cầu ở mức 4,4%, tăng 0,7 điểm phần trăm so với dự báo tháng 10/2025. OECD dự báo lạm phát tại nhóm G20 ở mức 4,0%, trong khi WB cũng nhận định lạm phát toàn cầu năm 2026 khoảng 4,0% do chi phí năng lượng tăng.

Lạm phát tăng trở lại chủ yếu do cú sốc cung từ xung đột Trung Đông, khiến giá năng lượng và nguyên liệu leo thang, chi phí sản xuất – vận tải tăng, kéo theo áp lực tăng giá, tiền lương và biến động tỷ giá tại nhiều nền kinh tế.

2.3. Điều kiện tài chính thắt chặt và thận trọng hơn trong năm 2026



Trong bối cảnh lạm phát toàn cầu tăng trở lại lên mức 3,9%–4,4%, các ngân hàng trung ương tiếp tục theo đuổi chính sách tiền tệ thận trọng nhằm kiểm soát lạm phát nhưng không làm suy yếu tăng trưởng. Phần lớn dự kiến giữ nguyên lãi suất trong năm 2026; FED và BoE lùi thời điểm cắt giảm lãi suất sang năm 2027, trong khi ECB dự kiến tăng thêm 25 điểm cơ bản. Theo OECD, điều kiện tài chính toàn cầu tiếp tục thắt chặt với lợi suất trái phiếu tăng, đồng USD mạnh lên và chi phí vốn gia tăng, tạo áp lực lớn hơn lên doanh nghiệp và các nền kinh tế mới nổi.

2.4. Triển vọng đầu tư trực tiếp nước ngoài đứng trước các ngã rẽ trong năm 2026



Triển vọng đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) trong năm 2026 được định hình bởi sự tương tác giữa ba xu hướng chính: phân mảnh địa kinh tế làm chậm dòng vốn toàn cầu, bùng nổ đầu tư vào hạ tầng AI, và cạnh tranh ngày càng gay gắt cho nguồn khoáng sản chuyển đổi năng lượng.

Phân mảnh địa kinh tế đang tạo áp lực giảm dần lên dòng vốn FDI toàn cầu. IMF nhận định dòng vốn, bao gồm cả đầu tư trực tiếp nước ngoài, có thể giảm khi doanh nghiệp phải cân nhắc chi phí và lợi ích trong bối cảnh bất định gia tăng.

Xu hướng nổi bật nhất trong dòng vốn FDI năm 2026 là sự bùng nổ đầu tư vào hạ tầng AI. Bên cạnh AI, dòng vốn FDI vào lĩnh vực khoáng sản chuyển đổi năng lượng cũng ghi nhận động lực tăng trưởng rõ rệt. UN nhận định các nước đang phát triển giàu khoáng sản phục vụ chuyển đổi năng lượng có tiềm năng tăng doanh thu xuất khẩu, nhờ nhu cầu khoáng sản quan trọng dự báo tăng mạnh trong giai đoạn 2024–2040, với lithium tăng 353%, graphite tăng 131%, niken tăng 69% và cobalt tăng 49%.

2.5. Tăng trưởng việc làm toàn cầu năm 2026 dự báo khá trầm lắng

Tăng trưởng việc làm toàn cầu trong năm 2026 được dự báo trầm lắng và đối mặt với nhiều thách thức mới, mặc dù điểm xuất phát từ đầu năm khá kiên cường với tỷ lệ thất nghiệp ở mức thấp kỷ lục. Thị trường lao động bước vào năm 2026 với nền tảng khá vững chắc khi tỷ lệ thất nghiệp toàn cầu năm 2025 ở mức thấp lịch sử là 4,9%. Tuy nhiên, các cú sốc địa chính trị bất đầu gây áp lực lên tăng trưởng việc làm trong năm 2026.

Tăng trưởng việc làm khu vực OECD được dự báo ở mức khiêm tốn, chỉ đạt khoảng 0,4% trong năm 2026 trước khi tăng nhẹ lên 0,5% vào năm 2027. Tốc độ tạo việc làm mới tại Hoa Kỳ chậm lại đáng kể và tăng trưởng lực lượng lao động vẫn ở mức yếu. Dù vậy, tỷ lệ thất nghiệp vẫn duy trì ổn định nhờ tốc độ tạo việc làm giảm khi lực lượng lao động già hóa. Tỷ lệ tham gia lực lượng lao động tại châu Âu đạt mức cao nhưng đang phân hóa.



03

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

IMF nhận định triển vọng kinh tế toàn cầu năm 2026 đầy biến động sau khi xung đột tại Trung Đông bùng nổ vào ngày 28/2/2026. IMF cảnh báo các rủi ro hiện đang nghiêng hẳn về phía làm giảm tăng trưởng, gồm:

3.1. Rủi ro địa chính trị, trọng tâm là xung đột tại Trung Đông



Đây là nhân tố rủi ro hàng đầu làm đảo lộn quỹ đạo tăng trưởng ổn định trước đó. Việc đóng cửa eo biển Hormuz và các cuộc tấn công vào hạ tầng sản xuất dầu khí có thể gây ra một cuộc khủng hoảng năng lượng với quy mô chưa từng có. Sự gián đoạn kéo dài tại các tuyến đường thủy quan trọng như eo biển Hormuz sẽ đẩy chi phí vận tải và bảo hiểm lên cao, gây hệ lụy trực tiếp đến thương mại hàng hóa toàn cầu.

3.2. Cú sốc cung năng lượng sẽ không chỉ làm tăng lạm phát tạm thời mà còn làm thay đổi tâm lý thị trường



Giá dầu và khí đốt tăng mạnh sẽ dẫn lan tỏa sang giá hàng hóa và dịch vụ khác. Nếu các ngân hàng trung ương chịu áp lực chính trị phải nới lỏng sớm hoặc nếu công chúng mất niềm tin vào khả năng kiểm soát giá cả, buộc các quốc gia phải duy trì lãi suất cao dài hơn, gây ảnh hưởng lớn đến tăng trưởng.

3.3. Rủi ro tài chính từ AI và nợ tư nhân



Hệ thống tài chính toàn cầu đối mặt với nguy cơ điều chỉnh mạnh sau thời gian dài duy trì điều kiện thuận lợi. IMF cảnh báo về sự lạc quan quá mức đối với AI. Nếu lợi nhuận thực tế từ AI không đạt kỳ vọng, một cuộc tháo chạy vốn khỏi lĩnh vực công nghệ có thể kích ngòi cho sự sụp đổ của thị trường tài chính. Đồng đô la Mỹ mạnh lên và tâm lý né tránh rủi ro sẽ làm gia tăng phí rủi ro trái phiếu doanh nghiệp và lợi suất trái phiếu chính phủ tại các nước đang phát triển.

3.4. Rủi ro tài khóa và nợ công

Thâm hụt ngân sách lớn và nợ công cao khiến các nền kinh tế nhạy cảm hơn với sự gia tăng lãi suất dài hạn. IMF lưu ý các sự kiện chính trị lớn (kỳ bầu cử) thường đi kèm với việc buông lỏng kỷ luật tài khóa, làm trầm trọng thêm vấn đề nợ và niềm tin thị trường. Các nước thu nhập thấp đối mặt với rủi ro thiếu hụt nguồn lực phát triển khi các nước phát triển cắt giảm viện trợ để tập trung cho chi phí quốc phòng và hỗ trợ trong nước.



3.5. Sự phân mảnh kinh tế và bảo hộ thương mại

Sự xói mòn của trật tự quốc tế đa phương đang tạo ra những rào cản mới. Việc hình thành các khối thương mại dựa trên an ninh quốc gia (thay vì hiệu quả kinh tế) làm giảm tiềm năng tăng trưởng dài hạn. Các biện pháp hạn chế thương mại mới không chỉ làm tăng chi phí mà còn gây đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, đặc biệt ảnh hưởng đến các quốc gia có độ mở kinh tế lớn.

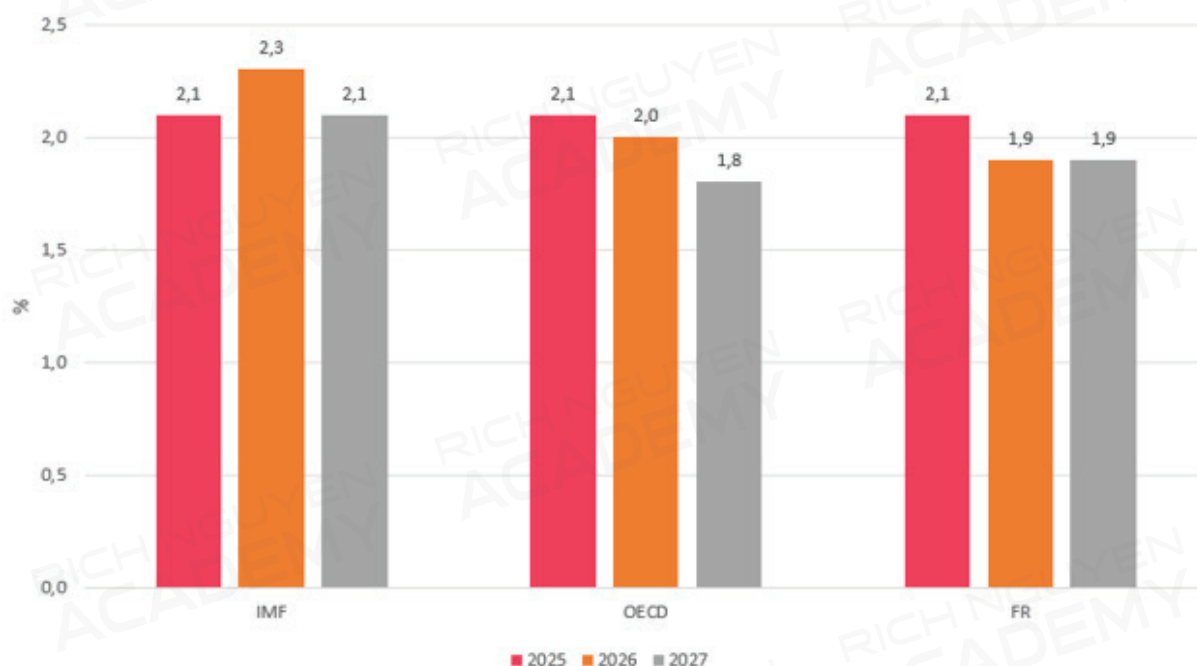


04

SỰ TĂNG TRƯỞNG
CỦA MỘT SỐ NỀN KINH TẾ

4.1. Hoa Kỳ

Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP của Hoa Kỳ năm 2026 dao động trong khoảng từ 1,9% đến 2,3%. Hầu hết các dự báo đều điều chỉnh giảm từ 0,1 đến 0,3 điểm phần trăm so với các kỳ báo cáo trước đó do rào cản thương mại và tác động từ cuộc xung đột tại Trung Đông.



Tăng trưởng của Hoa Kỳ năm 2025
dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 theo các tổ chức quốc tế
(Nguồn: IMF, OECD, FR)

4.2. Khu vực đồng Euro

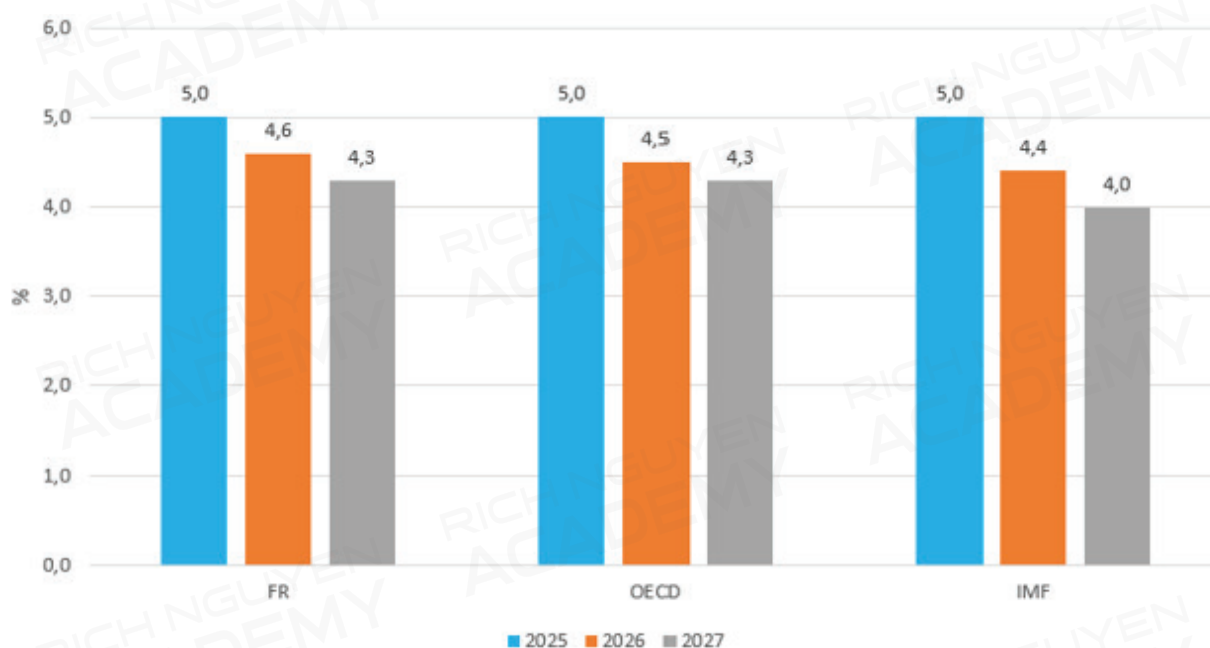
Khu vực đồng Euro được dự báo tăng trưởng chậm trong năm 2026, với mức dự báo của các tổ chức quốc tế dao động quanh 0,8%–1,1%, thấp hơn mức tăng 1,4% của năm 2025 do chịu áp lực lớn từ bất định địa chính trị, cú sốc giá năng lượng và điều kiện tín dụng thắt chặt.



Tăng trưởng của khu vực đồng Euro năm 2025
dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 theo các tổ chức quốc tế
(Nguồn: IMF, OECD, FR)

4.3. Trung Quốc

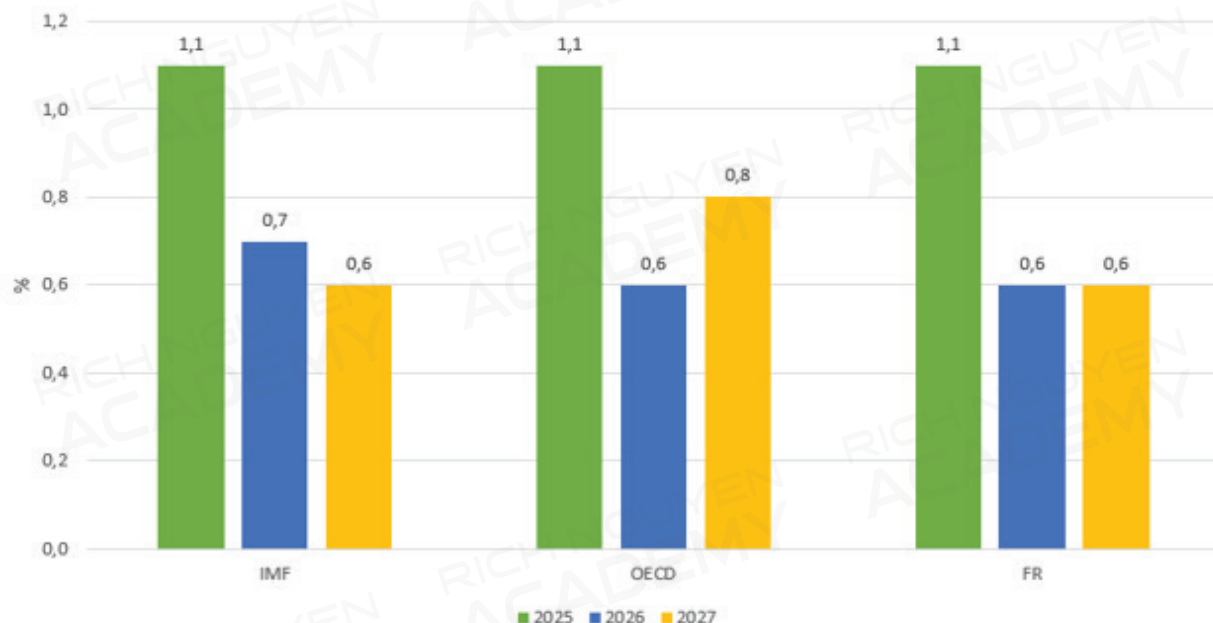
Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP của Trung Quốc năm 2026 dao động trong khoảng 4,4%–4,6%, thấp hơn so với mức tăng trưởng 5,0% của năm 2025 do tiêu dùng tiếp tục suy yếu, hiệu suất đầu tư thấp và tốc độ tăng năng suất chậm lại.



Tăng trưởng của Trung Quốc năm 2025
dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 theo các tổ chức quốc tế
(Nguồn: IMF, OECD, FR)

4.4. Nhật Bản

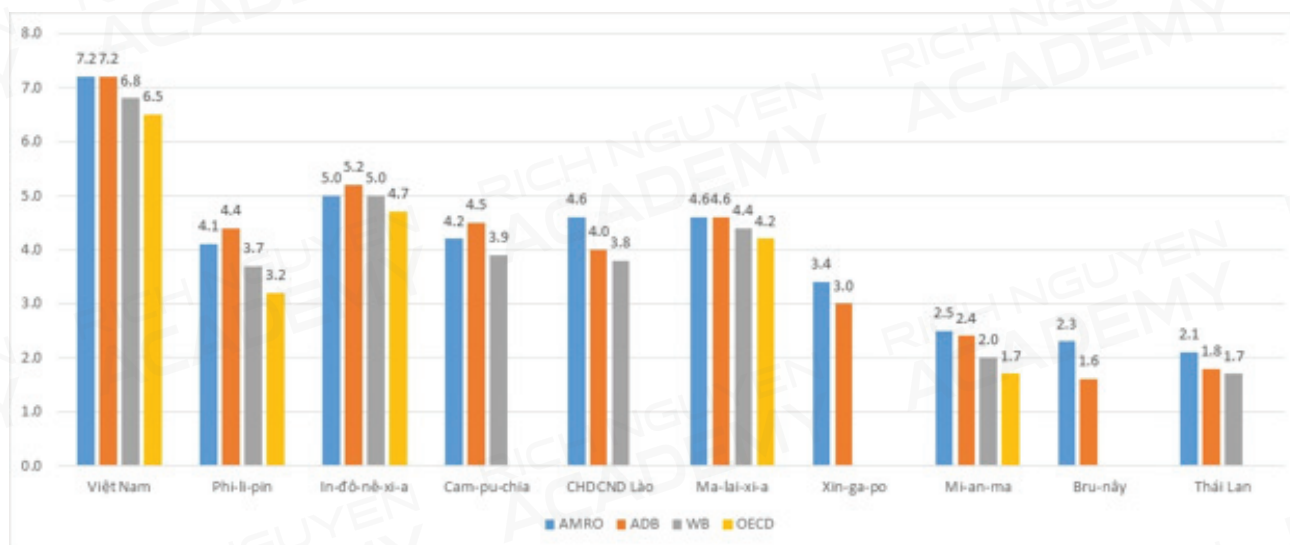
Kinh tế Nhật Bản năm 2026 được các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng chậm, dao động 0,6%–0,7%, thấp hơn mức 1,1% của năm 2025 do cú sốc giá năng lượng, nhu cầu bên ngoài yếu, dân số già hóa và thiếu hụt lao động.



Tăng trưởng của Nhật Bản năm 2025
dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 theo các tổ chức quốc tế
(Nguồn: IMF, OECD, FR)

4.5. Đông Nam Á

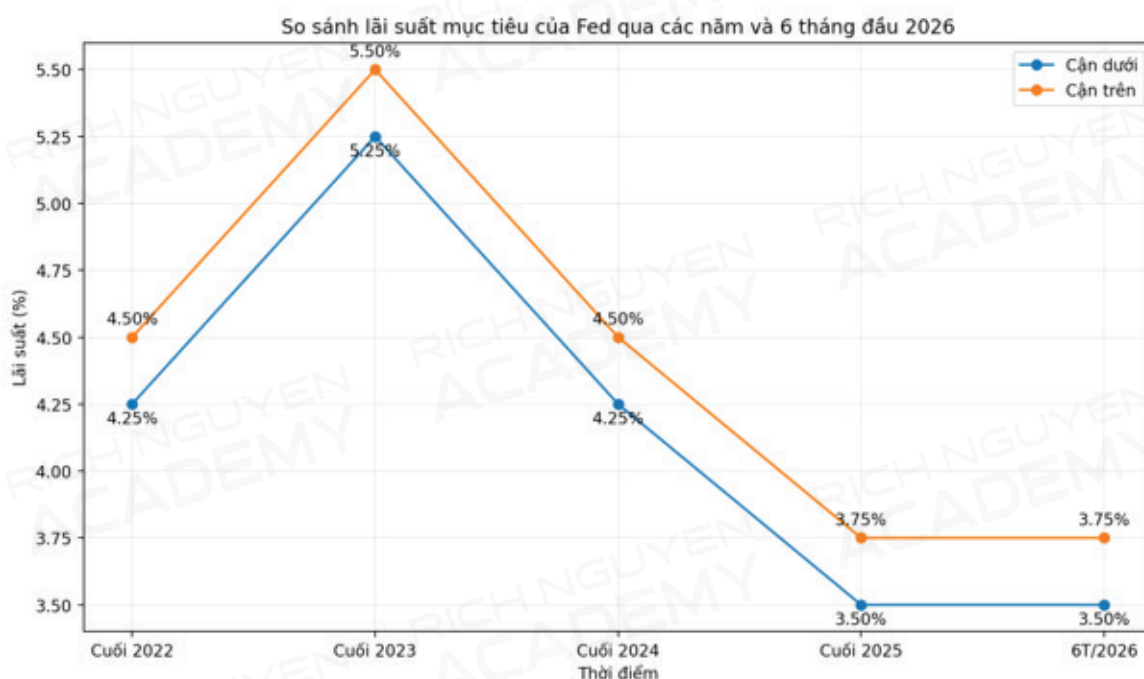
Triển vọng kinh tế Đông Nam Á năm 2026 được đánh giá ổn định nhưng phân hóa rõ rệt giữa các quốc gia. ADB dự báo khu vực tăng trưởng 4,7%, tăng 0,4 điểm phần trăm so với dự báo cuối năm 2025; AMRO dự báo tăng trưởng 4,6%, giữ nguyên so với dự báo tháng 4/2026. Động lực chính đến từ nhu cầu nội địa, phục hồi xuất khẩu hàng công nghệ, đặc biệt là chip bán dẫn phục vụ AI, và sự phục hồi của du lịch.



Dự báo tăng trưởng năm 2026 của một số quốc gia Đông Nam Á
theo các tổ chức quốc tế
(Nguồn: AMRO, ADB, WB và OECD)

05**FED DUY TRÌ TRẠNG THÁI
"GIỮ LÃI SUẤT CAO LÂU HƠN"**

Fed hiện đang trong trạng thái "giữ lãi suất cao lâu hơn", chưa chuyển sang chu kỳ hạ lãi suất. Chính sách này phản ánh sự thận trọng trước rủi ro lạm phát quay trở lại, đặc biệt từ giá năng lượng và bất ổn địa chính trị. Việc Fed duy trì lãi suất ở mức 3,50%–3,75% khiến một bảng lãi suất toàn cầu khó giảm nhanh, đồng USD có xu hướng được hỗ trợ, trong khi các thị trường mới nổi tiếp tục chịu áp lực về tỷ giá, dòng vốn và chi phí vay.



Nguồn: FRED – St. Louis Fed; Board of Governors of the Federal Reserve System/FOMC Press Release. Số liệu cập nhật đến 06/07/2026

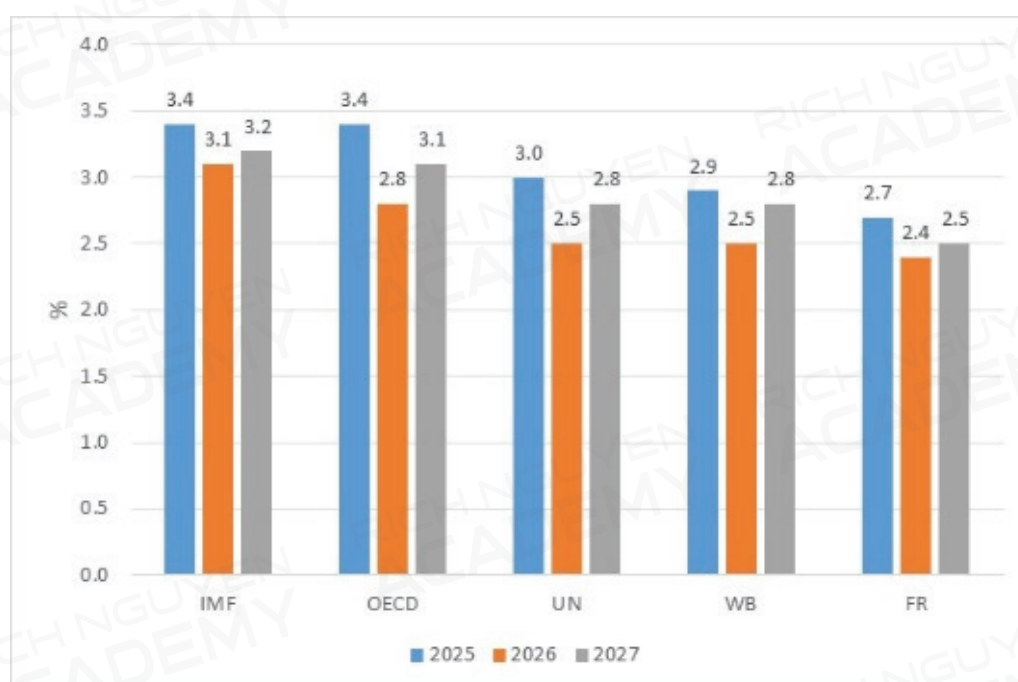
06

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

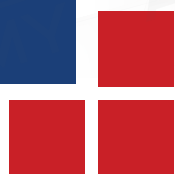


Kinh tế toàn cầu năm 2026 được dự báo tăng trưởng chậm lại do tác động từ xung đột quân sự tại Trung Đông, đặc biệt là nguy cơ gián đoạn nguồn cung dầu khí, nguyên liệu công nghiệp và chuỗi cung ứng toàn cầu. Các tổ chức quốc tế đều điều chỉnh giảm dự báo tăng trưởng so với các báo cáo trước, phản ánh mức độ nghiêm trọng của cú sốc cung và rủi ro kéo dài đối với kinh tế thế giới.

Nhìn chung, các tổ chức quốc tế đều cho rằng triển vọng tăng trưởng toàn cầu năm 2026 phụ thuộc lớn vào diễn biến xung đột Trung Đông và khả năng khôi phục nguồn cung năng lượng. Nếu xung đột hạ nhiệt sớm, niềm tin thị trường có thể phục hồi và hỗ trợ tăng trưởng; ngược lại, nếu xung đột kéo dài, kinh tế toàn cầu sẽ tiếp tục chịu áp lực, đặc biệt là các nền kinh tế đang phát triển phụ thuộc vào nhập khẩu năng lượng.



Tăng trưởng toàn cầu năm 2025, dự báo tăng trưởng năm 2026 và 2027 của các tổ chức quốc tế
(Nguồn: IMF, OECD, UN, WB và FR)



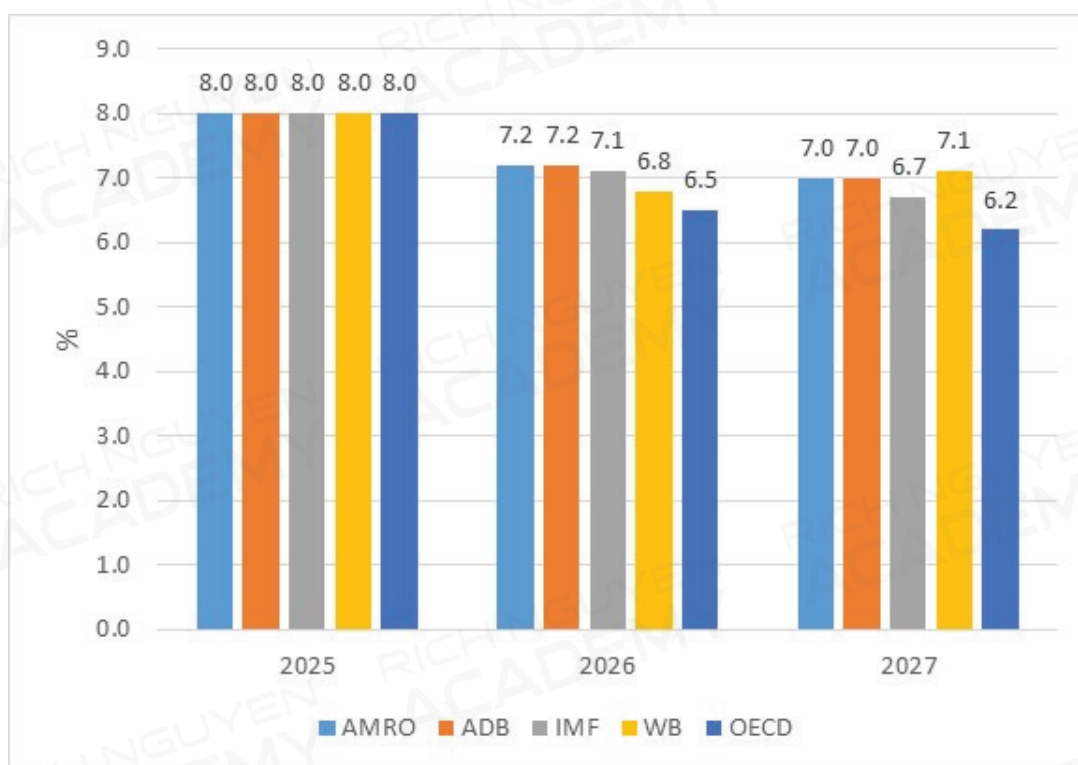
PHẦN
02

KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ II/2026

01 DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì vị thế là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất ASEAN. Năm 2025, GDP đạt 8,02%, mức cao nhất khu vực.

Tuy nhiên, triển vọng năm 2026 chịu nhiều thách thức hơn do xung đột Trung Đông khiến giá dầu tăng, cùng với những bất ổn thương mại toàn cầu. Vì vậy, các tổ chức quốc tế đều điều chỉnh dự báo tăng trưởng của Việt Nam xuống 6,5% – 7,2%, thấp hơn năm 2025.



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 II/2026 ước tăng 8,39%, cao hơn cùng kỳ năm trước, tiếp tục phản ánh đà tăng trưởng tích cực của nền kinh tế. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,06% (đóng góp 5,65%); công nghiệp và xây dựng tăng 10,51% (đóng góp 50,07%); dịch vụ tăng 7,87% (đóng góp 44,28%).

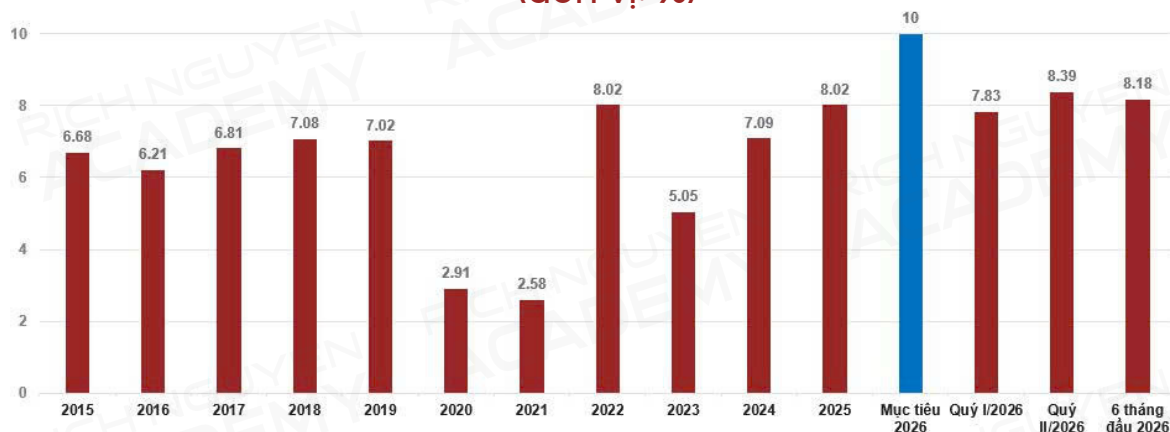
GDP sáu tháng đầu năm 2026 tăng 8,18% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2025 tăng 7,63%). Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,87%, đóng góp 5,66%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,81%, đóng góp 47,20%; khu vực dịch vụ tăng 8,09%, đóng góp 47,14%.

Về cơ cấu nền kinh tế quý II/2026, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 10,61%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,66%; khu vực dịch vụ chiếm 43,52%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,21%.

Về sử dụng GDP quý II/2026, tiêu dùng cuối cùng tăng 8,15% so với cùng kỳ năm trước, tích lũy tài sản tăng 15,20%, xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 20,18%, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 26,44%.

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP TỪ NĂM 2015 - 2026

(đơn vị: %)

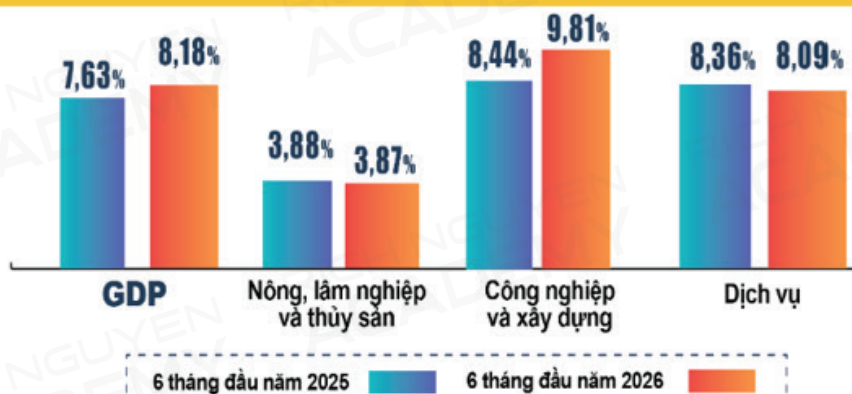


TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

QUÝ II VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026

TỔNG SẢN PHẨM TRONG NƯỚC (GDP)

Tốc độ tăng GDP 6 tháng đầu năm so với cùng kỳ năm trước

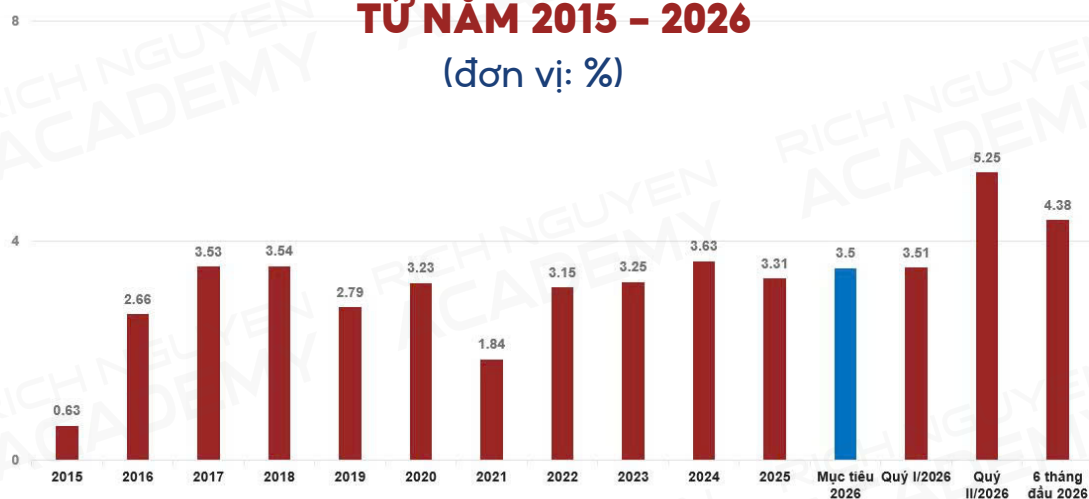


2.2. CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

CPI bình quân quý II/2026 tăng 5,25% so với quý II/2025. Bình quân sáu tháng đầu năm 2026, CPI tăng 4,38% so với cùng kỳ năm trước.

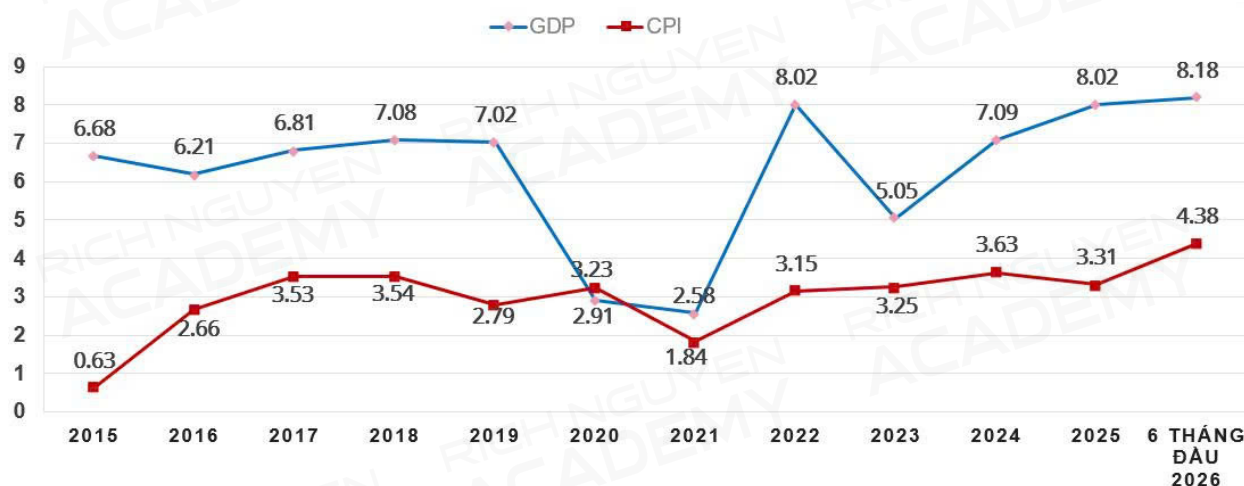
Bình quân sáu tháng đầu năm 2026, lạm phát cơ bản tăng 4,12% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng **4,38% của CPI bình quân chung**, chủ yếu là do giá xăng dầu, gas và thực phẩm biến động mạnh làm CPI chung tăng nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

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



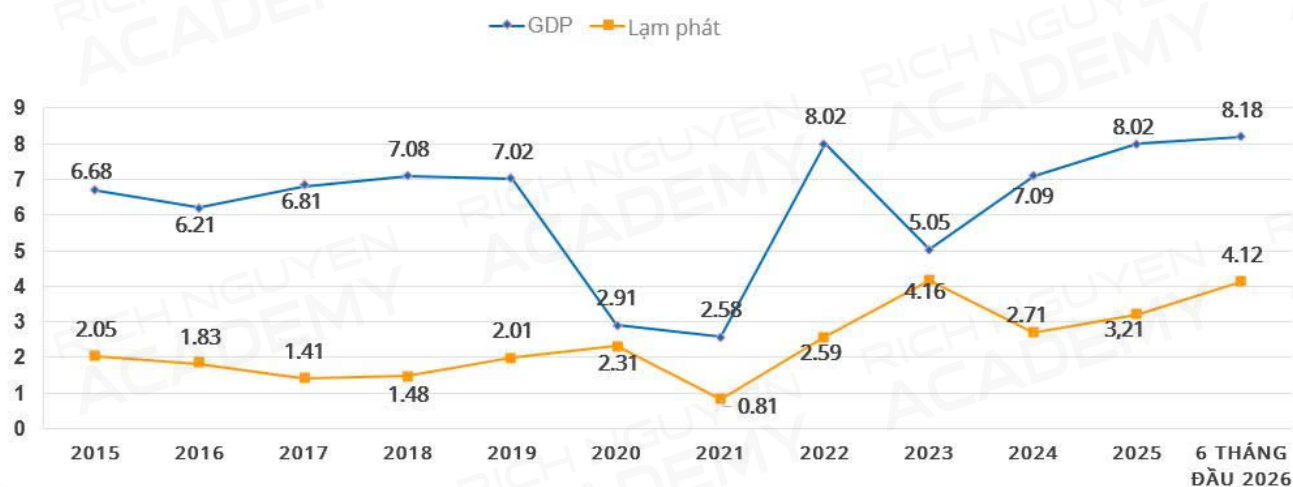
TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP SO VỚI CPI TỪ NĂM 2015 – 2026

(đơn vị: %)



TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP SO VỚI CHỈ SỐ LẠM PHÁT TỪ NĂM 2015 – 2026

(đơn vị: %)



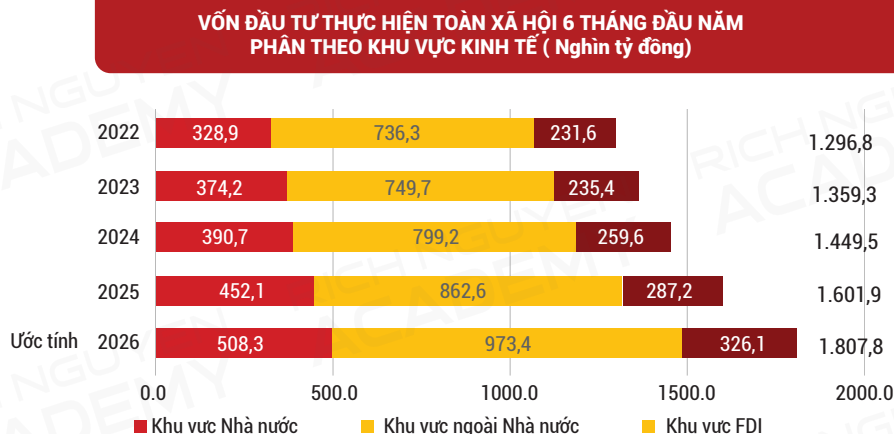
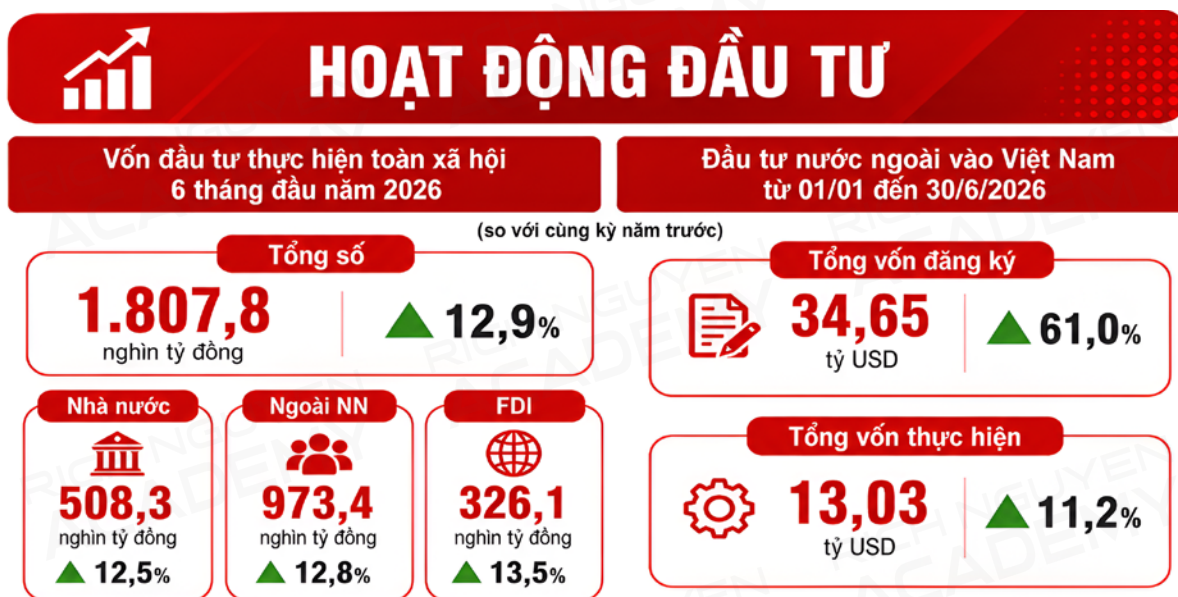
2.3. Đầu tư phát triển

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý II/2026 theo giá hiện hành ước đạt **1.059,5 nghìn tỷ đồng**, tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước, bao gồm: Vốn khu vực Nhà nước ước đạt 301,6 nghìn tỷ đồng, tăng 13,2%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 566,9 nghìn tỷ đồng, tăng 14,3%; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 191,0 nghìn tỷ đồng, tăng 14,8%.

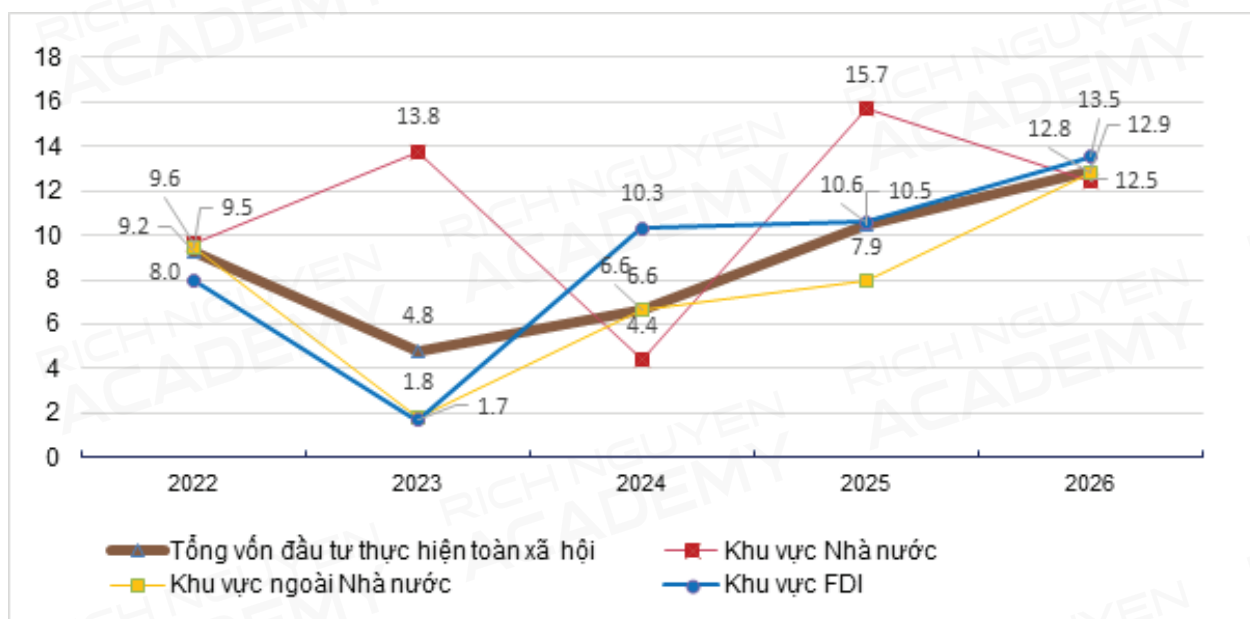
Ước tính **sáu tháng đầu năm 2026**, **vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội** theo giá hiện hành ước đạt **1.807,8 nghìn tỷ đồng**, tăng 12,9% so với cùng kỳ năm trước, bao gồm: **Vốn khu vực Nhà nước đạt 508,3 nghìn tỷ đồng**, chiếm 28,1% tổng vốn và tăng 12,5% so với cùng kỳ năm trước; khu vực **ngoài Nhà nước đạt 973,4 nghìn tỷ đồng**, chiếm 53,8% và tăng 12,8% so với cùng kỳ năm trước; khu vực có **vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 326,1 nghìn tỷ đồng**, chiếm 18,1% và tăng 13,5%.

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/6/2026 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 **34,65 tỷ USD**, tăng 61,0% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam sáu tháng đầu năm 2026 ước đạt **13,03 tỷ USD**, tăng 11,2% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của sáu tháng đầu năm trong 5 năm qua.



Tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội
theo giá hiện hành sáu tháng đầu năm giai đoạn 2022–2026 (Nghìn tỷ đồng)



Tốc độ tăng, giảm vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành sáu tháng đầu năm các năm giai đoạn 2022–2026

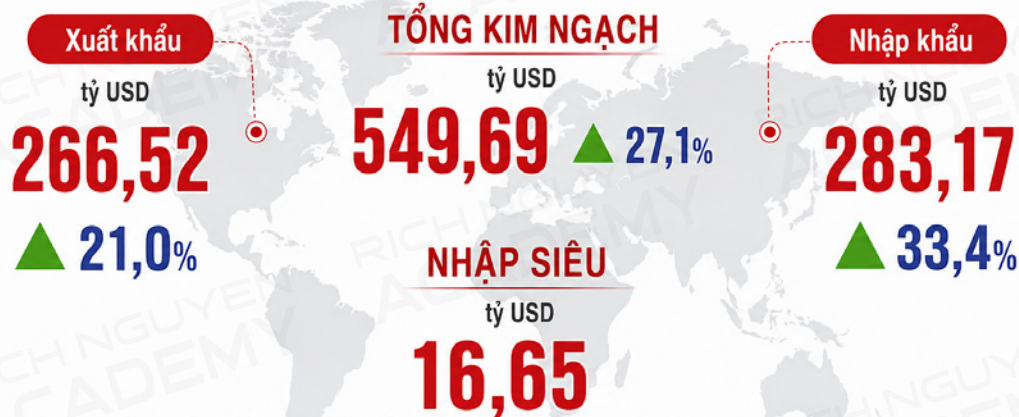
2.4. Xuất nhập khẩu hàng hóa

Trong quý II/2026, kim ngạch xuất khẩu đạt 143,6 tỷ USD, tăng 22,7% so với cùng kỳ năm trước và tăng 16,8% so với quý I/2026, kim ngạch nhập khẩu đạt 156,6 tỷ USD, tăng 39,1% so với cùng kỳ năm trước và tăng 23,7% so với quý I/2026.

Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 549,69 tỷ USD, tăng 27,1% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu đạt 266,52 tỷ USD tăng 21,0%; nhập khẩu đạt 283,17 tỷ USD tăng 33,4%. Tốc độ tăng nhập khẩu cao hơn xuất khẩu cho thấy nhu cầu đầu vào của nền kinh tế tiếp tục mở rộng, đồng thời phản ánh sự phục hồi mạnh của hoạt động sản xuất, đặc biệt tại khu vực có vốn đầu tư nước ngoài. Cán cân thương mại hàng hóa nhập siêu 16,65 tỷ USD.

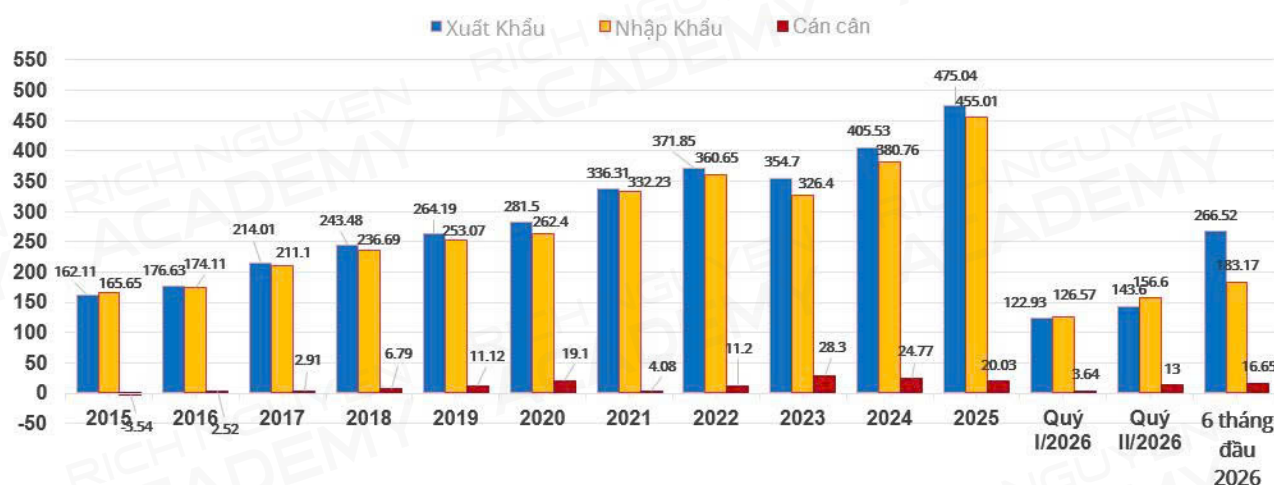
XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026

(so với cùng kỳ năm trước)



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

(đơn vị: Tỷ USD)



2.5. Hoạt động doanh nghiệp

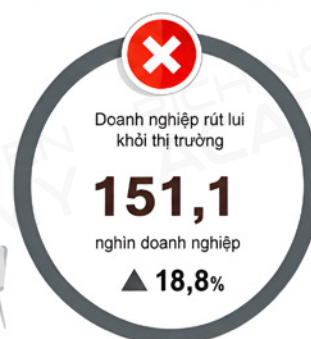
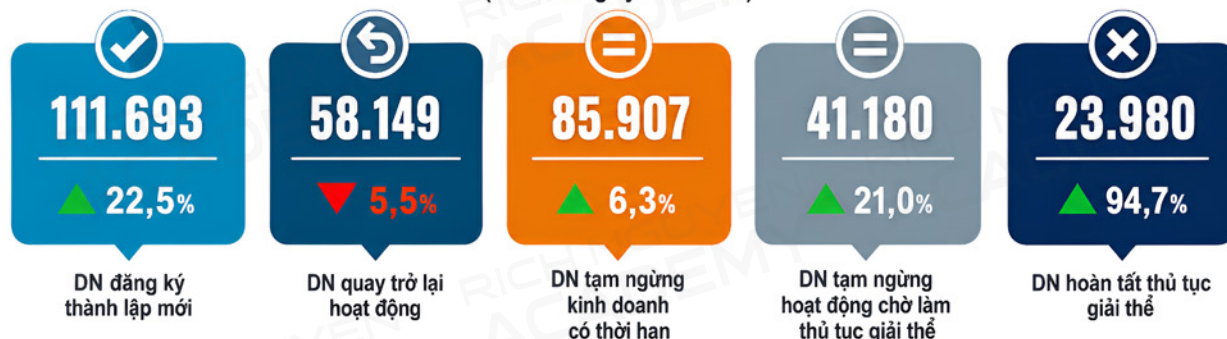
Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, cả nước có gần 111,7 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng số vốn đăng ký hơn 1.352,6 nghìn tỷ đồng và tổng số lao động đăng ký gần 515,3 nghìn lao động, tăng 22,5% về số doanh nghiệp, tăng 64,8% về vốn đăng ký và giảm 12,8% về số lao động so với cùng kỳ năm trước. Vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp thành lập mới trong sáu tháng đầu năm 2026 đạt 12,1 tỷ đồng, tăng 34,5% so với cùng kỳ năm 2025. Tổng số vốn đăng ký bổ sung vào nền kinh tế trong sáu tháng đầu năm 2026 đạt gần 3,1 triệu tỷ đồng, tăng 11,3% so với cùng kỳ năm 2025. Bên cạnh đó, cả nước có hơn 58,1 nghìn doanh nghiệp quay trở lại hoạt động (giảm 5,5% so với cùng kỳ năm 2025), nâng tổng số doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động trong sáu tháng đầu năm 2026 lên hơn 169,8 nghìn doanh nghiệp, tăng 11,2% so với cùng kỳ năm 2025. Bình quân một tháng có 28,3 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.

Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, số doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh có thời hạn là 85,9 nghìn doanh nghiệp, tăng 6,3% so với cùng kỳ năm trước; gần 41,2 nghìn doanh nghiệp ngừng hoạt động chờ làm thủ tục giải thể, tăng 21,0%; gần 24,0 nghìn doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể, tăng 94,7%. Bình quân một tháng có 25,2 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.



TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026

(so với cùng kỳ năm trước)



	Số lượng doanh nghiệp (Doanh nghiệp)		Tốc độ tăng/giảm so với cùng kỳ năm trước (%)	
	Thành lập mới	Giải thể	Thành lập mới	Giải thể
Đến buôn, bán lẻ, sửa chữa ô tô, xe máy	45.821	9.069	19,4	99,3
Công nghiệp chế biến chế tạo	14.904	2.582	25,3	95,0
Xây dựng	10.805	1.749	51,6	101,0
Kinh doanh bất động sản	3.192	1.463	23,3	120,3
Vận tải kho bãi	7.369	909	54,3	91,0
Dịch vụ lưu trú và ăn uống	4.958	1.139	57,3	81,9
Sản xuất phân phối, điện, nước, gas	1.145	204	72,2	65,5

Doanh nghiệp thành lập mới và giải thể sáu tháng đầu năm 2026 phân theo một số lĩnh vực hoạt động

2.6. Lao động và việc làm

Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, lao động có việc làm đạt 52,6 triệu người, tăng 672,5 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Lao động có việc làm quý II/2026 ước tính đạt 52,7 triệu người, tăng 170,2 nghìn người so với quý trước và tăng 688,3 nghìn người so với cùng kỳ năm trước.

Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, số người thiếu việc làm trong độ tuổi lao động là 773,3 nghìn người, giảm 24,9 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Số người thiếu việc làm trong độ tuổi lao động quý II/2026 là 761,5 nghìn người, giảm 23,5 nghìn người so với quý trước và giảm 37,7 nghìn người so với cùng kỳ năm trước.

Thu nhập bình quân của người lao động sáu tháng đầu năm 2026 đạt 9,0 triệu đồng/tháng, tăng 717 nghìn đồng so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, thu nhập bình quân của lao động nam là 10,1 triệu đồng/tháng; lao động nữ là 7,8 triệu đồng; lao động ở khu vực thành thị là 10,6 triệu đồng/tháng; lao động khu vực nông thôn là 7,9 triệu đồng/tháng. Thu nhập bình quân của người lao động quý II/2026 đạt 9,0 triệu đồng/tháng, giảm 53 nghìn đồng so với quý I/2026 và tăng 720 nghìn đồng (tương ứng tăng 8,7%) so với cùng kỳ năm 2025.

Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động là 2,22%, tương đương so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực thành thị là 2,47%, khu vực nông thôn là 2,05%. Trong quý II/2026, tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động là 2,23%, hầu như không thay đổi so với quý trước và cùng kỳ năm trước.



LAO ĐỘNG, VIỆC LÀM

Lao động có việc làm



52,6

triệu người

▲ **672,5** nghìn người
so với cùng kỳ năm trước

Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động

2,22%



Tỷ lệ thiếu việc làm trong độ tuổi lao động

1,65%



Thu nhập bình quân tháng của lao động



9,0

triệu đồng/tháng

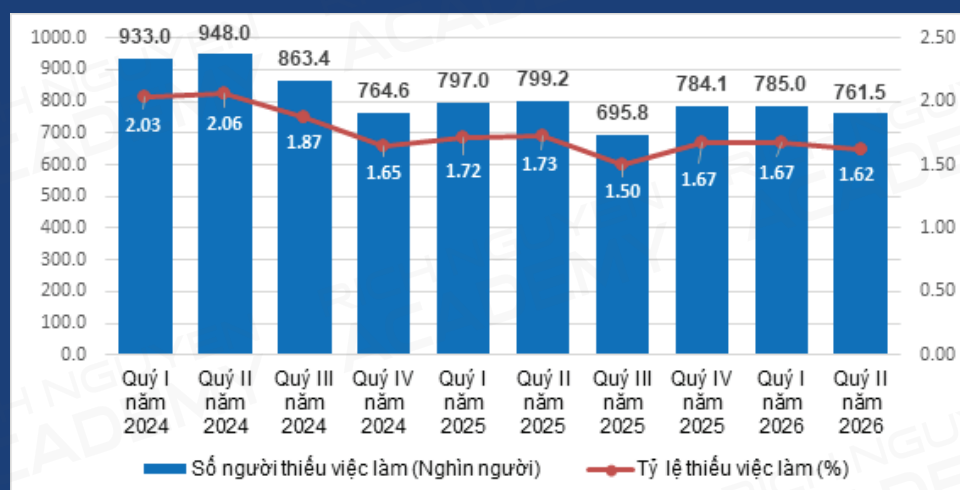
▲ **717** nghìn đồng
so với cùng kỳ năm trước

LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG QUÝ II VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026

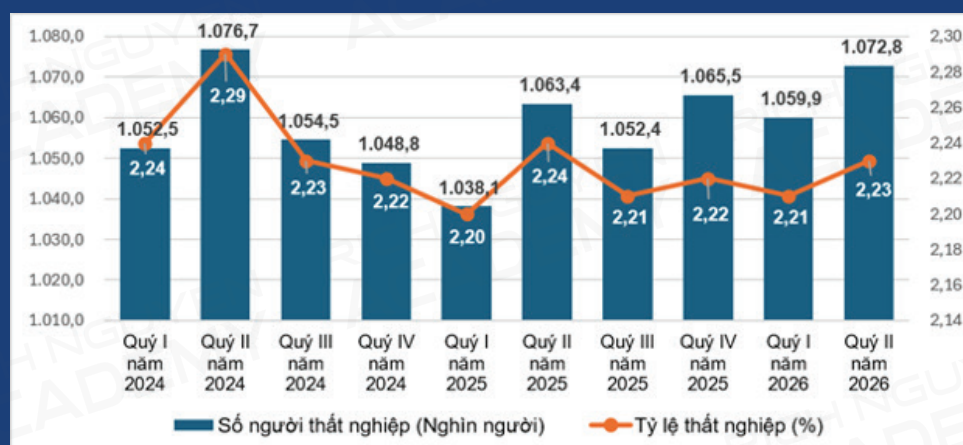
Nghìn người

	Quý I năm 2026	Quý II năm 2026	Ước tính 6 tháng đầu năm 2026	Tăng, giảm so với cùng kỳ năm trước	
				Quý II năm 2026	6 tháng đầu năm 2026
Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên	53.612,0	53.787,5	53.699,8	693,5	690,7
Phân theo giới tính					
Nam	28.584,7	28.646,1	28.615,4	249,1	260,0
Nữ	25.027,3	25.141,4	25.084,4	444,4	430,7
Phân theo thành thị, nông thôn					
Thành thị	21.118,7	21.196,8	21.157,8	535,6	591,9
Nông thôn	32.493,3	32.590,7	32.542,0	157,9	98,8
Lực lượng lao động trong độ tuổi	47.941,5	48.067,0	48.004,2	689,6	679,4
Phân theo giới tính					
Nam	26.364,4	26.396,2	26.380,3	278,5	250,7
Nữ	21.577,1	21.670,8	21.623,9	411,1	428,7
Phân theo thành thị, nông thôn					
Thành thị	19.429,1	19.467,3	19.448,2	467,9	533,8
Nông thôn	28.512,4	28.599,7	28.556,0	221,7	145,6

Số người và tỷ lệ thiếu việc làm trong độ tuổi lao động các quý giai đoạn 2024–2026



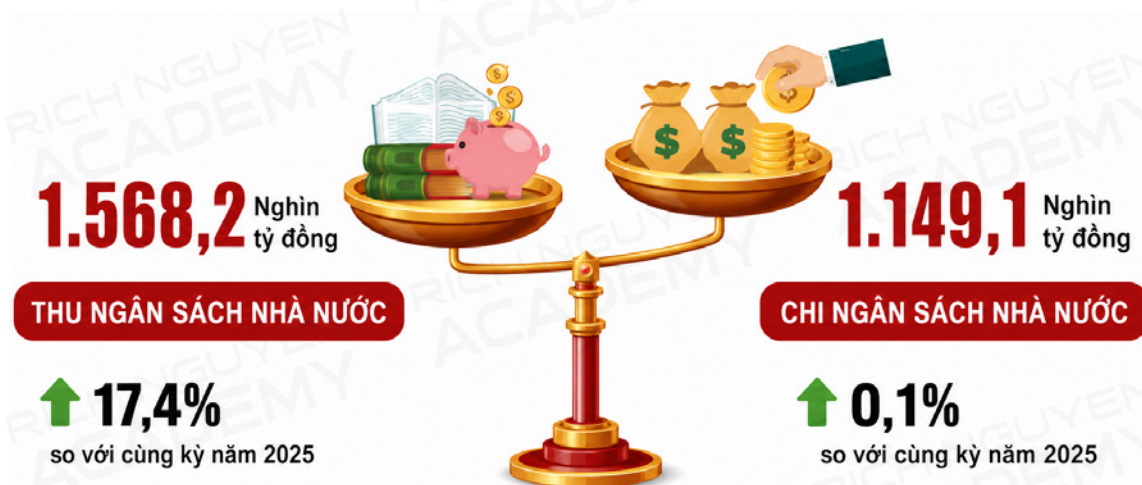
Số người và tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động các quý giai đoạn 2024–2026



2.7. Tổng thu – chi ngân sách nhà nước

Thu ngân sách Nhà nước trong 6 tháng đầu năm 2026 đạt kết quả tích cực, phản ánh sự phục hồi của nền kinh tế và hiệu quả trong công tác quản lý thu. Tổng thu ngân sách ước đạt 1.568,2 nghìn tỷ đồng, bằng 62,0% dự toán năm và tăng 17,4% so với cùng kỳ năm 2025. Trong đó, thu nội địa đạt 1.352,7 nghìn tỷ đồng, chiếm 86,3% tổng thu và tăng 16,5%; thu từ dầu thô đạt 31,1 nghìn tỷ đồng, tăng 26,1%; thu từ hoạt động xuất nhập khẩu đạt 183,6 nghìn tỷ đồng, tăng 22,9%. Kết quả này đạt được trong bối cảnh Chính phủ tiếp tục triển khai các chính sách miễn, giảm và gia hạn thuế nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, đồng thời tăng cường quản lý và chống thất thu ngân sách.

Ở chiều chi, tổng chi ngân sách Nhà nước 6 tháng đầu năm 2026 ước đạt 1.149,1 nghìn tỷ đồng, bằng 36,4% dự toán năm và chỉ tăng 0,1% so với cùng kỳ năm trước. Việc kiểm soát chi thường xuyên được thực hiện theo chủ trương tiết kiệm, trong khi vẫn bảo đảm nguồn lực cho an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và trả nợ đúng hạn. Đáng chú ý, chi đầu tư phát triển đạt 357,1 nghìn tỷ đồng, tăng 13,9%, cho thấy Chính phủ tiếp tục ưu tiên nguồn lực cho đầu tư công nhằm tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong thời gian tới.



2.8. Hiện trạng tiêu dùng và sản xuất trong nước

Trong quý II/2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 1.977,6 nghìn tỷ đồng, tăng 3,4% so với quý trước và tăng 13,9% so với cùng kỳ năm trước.

Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 3.889,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,9% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,3% (năm 2025 tăng 7,4%).

Doanh thu bán lẻ hàng hóa sáu tháng đầu năm 2026 ước đạt 2.941,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 75,6% tổng mức và tăng 12,5% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống sáu tháng đầu năm 2026 ước đạt 493,0 nghìn tỷ đồng, chiếm 12,7% tổng mức và tăng 15,6% so với cùng kỳ năm trước.

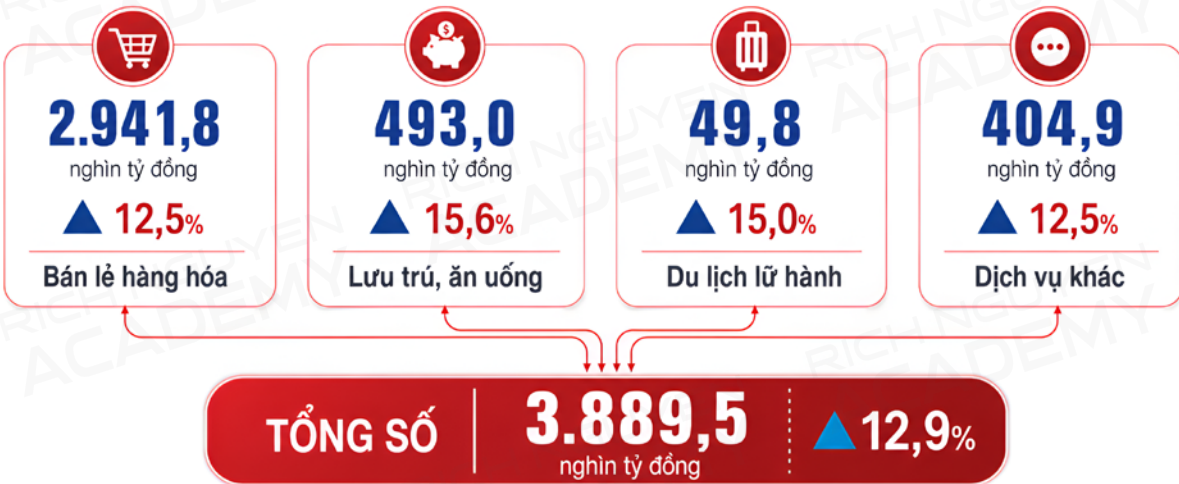
Doanh thu du lịch lữ hành sáu tháng đầu năm 2026 ước đạt 49,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 1,3% tổng mức và tăng 15,0% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu dịch vụ khác sáu tháng đầu năm 2026 ước đạt 404,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 10,4% tổng mức và tăng 12,5% so với cùng kỳ năm trước.

HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026

(so với cùng kỳ năm trước)

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng

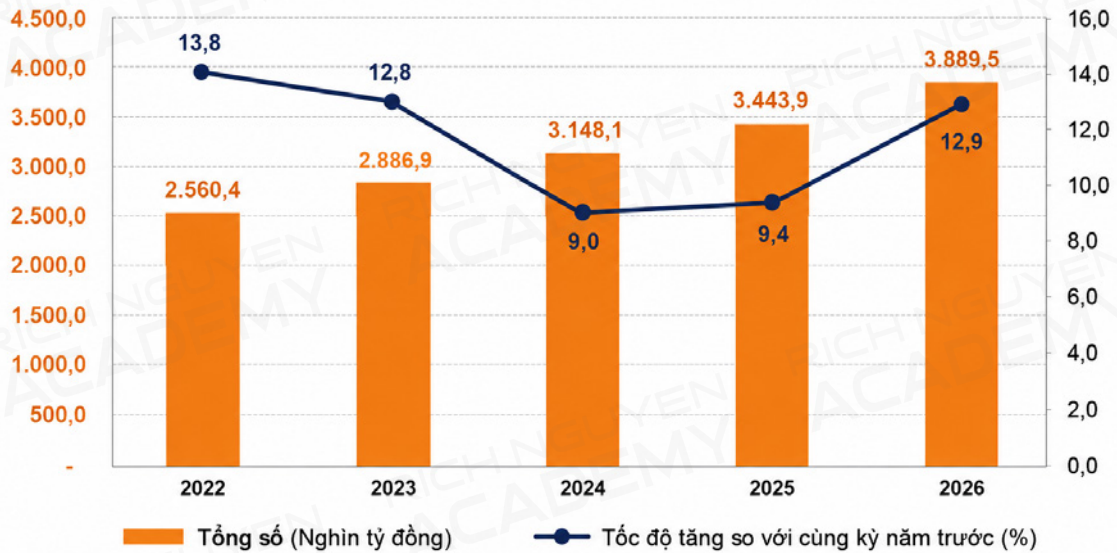


Vận tải hành khách và hàng hóa

Nghìn tỷ đồng

	Ước tính tháng 6 năm 2025	Ước tính quý II năm 2025	Ước tính 6 tháng đầu năm 2025	Tốc độ tăng so với cùng kỳ năm trước (%)		
				Tháng 6 năm 2025	Quý II năm 2025	6 tháng đầu năm 2025
Tổng số	665,6	1.977,6	3.889,5	14,8	13,9	12,9
Bán lẻ hàng hóa	496,9	1486,2	2.941,8	13,4	13,2	12,5
Dịch vụ lưu trú, ăn uống	87,6	256,1	493,0	19,7	16,8	15,6
Du lịch lữ hành	8,9	26,5	49,8	24,9	15,3	15,0

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành sáu tháng đầu năm 2026



Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành sáu tháng đầu năm giai đoạn 2022–2026

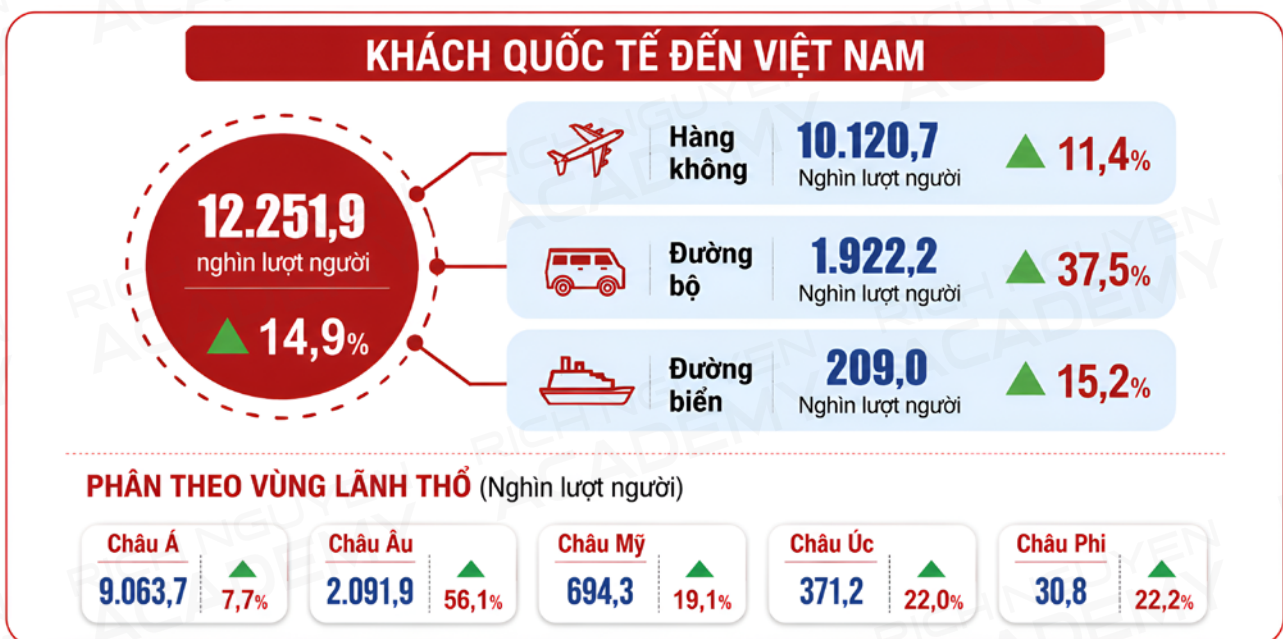
2.9. Dịch vụ du lịch

Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, khách quốc tế đến Việt Nam đạt 12,3 triệu lượt người, tăng 14,9% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khách đến bằng đường hàng không đạt 10,1 triệu lượt người, chiếm 82,6% lượng khách quốc tế đến và tăng 11,4% so với cùng kỳ năm trước; bằng đường bộ đạt 1,9 triệu lượt người, chiếm 15,7% và tăng 37,5%; bằng đường biển đạt 209,0 nghìn lượt người, chiếm 1,7% và tăng 15,2%.

Quý II/2026 ước đạt 5,49 triệu lượt khách quốc tế, giảm 18,8% so với quý trước và tăng 18,2% so với cùng kỳ năm trước.

Trong 6 tháng đầu năm, khách du lịch nội địa toàn quốc đạt khoảng 81 triệu lượt, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm ngoái và đạt 54% kế hoạch năm.

Tính chung sáu tháng đầu năm 2026, vận chuyển hành khách tăng 18,8% và luân chuyển tăng 12,2% so với cùng kỳ năm trước; vận chuyển hàng hóa tăng 13,2% và luân chuyển tăng 10,0%.



2.10. Chỉ số vàng – Đô la Mỹ

Chỉ số giá vàng

Chỉ số giá vàng trong nước biến động cùng chiều với giá vàng thế giới. Tính đến ngày 25/6/2026, bình quân tháng 6/2026 giá vàng thế giới ở mức 4.284 USD/ounce, giảm 7,05% so với tháng 5/2026.

Trong nước, chỉ số giá vàng tháng 6/2026 giảm 8,46% so với tháng 5/2026; tăng 24,11% so với cùng kỳ năm trước; giảm 2,72% so với tháng 12/2025; bình quân quý II/2026 tăng 36,84% so với cùng kỳ năm trước;

Giá vàng miếng SJC và vàng nhẫn 9999 duy trì ở mức cao, dao động quanh ngưỡng 146 – 185 triệu đồng/lượng tùy thời điểm. Giá vàng tại thời điểm cuối tháng 6/2026 giảm 18,26% so với thời điểm cuối quý 1 và giảm 0,7% so với thời điểm cuối năm 2025.

Kết phiên giao dịch 30/6, giá vàng miếng SJC được niêm yết ở mức 144–147 triệu đồng/lượng (mua vào – bán ra), giảm 1 triệu đồng mỗi lượng ở cả chiều mua và bán so với chốt phiên giao dịch 29/6.

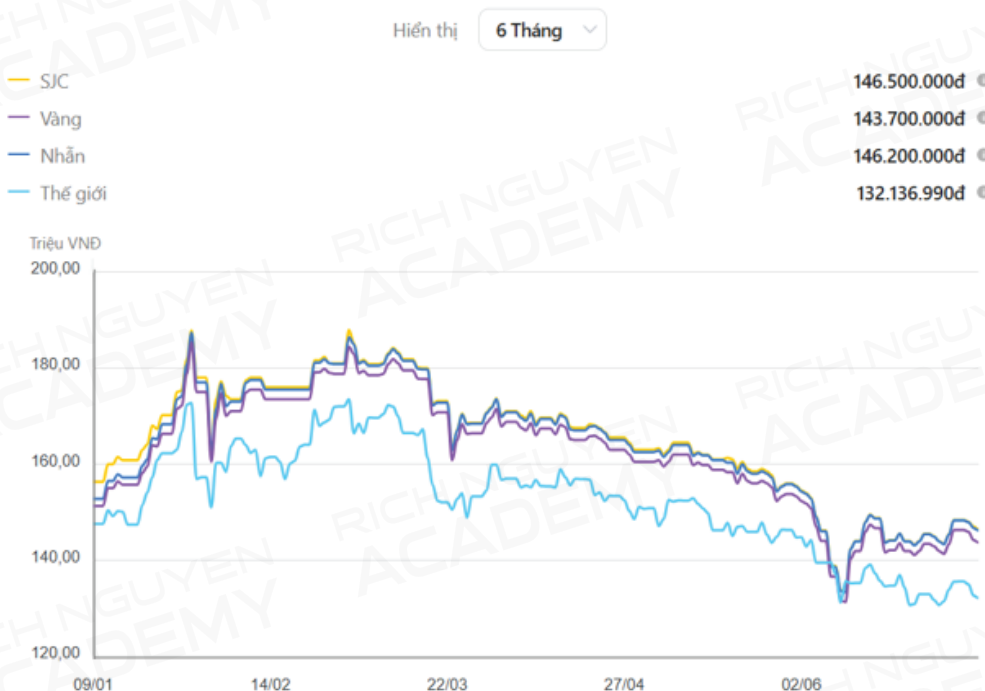
Chỉ số giá đô la Mỹ

Trong nước, chỉ số giá đô la Mỹ tháng 6/2026 tăng 0,11% so với tháng trước; tăng 0,57% so với cùng kỳ năm trước; giảm 0,17% so với tháng 12/2025; bình quân quý II/2026 tăng 0,93% so với cùng kỳ năm trước; bình quân 6 tháng đầu năm 2026, chỉ số giá đô la Mỹ tăng 1,75%.

Trong quý 2 năm 2026, giá Đô la Mỹ (USD) dao động ổn định trong biên độ dự kiến từ 26.350 – 26.700 VND/USD. Tỷ giá tại các ngân hàng thương mại (như Vietcombank) trong giai đoạn này thường xuyên neo sát mức trần cho phép, trong khi tỷ giá thị trường tự do có những nhịp hạ nhiệt xuống sát hoặc thấp hơn mức ngân hàng.

Giá Đô la Mỹ (USD) ngày 30/6/2026 tại Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại được niêm yết quanh mốc 26.100 – 26.500 VND/USD (mua vào – bán ra)

Ngày 08/07/2026



Biểu đồ giá vàng 6 tháng đầu năm 2026

2.11. Tăng trưởng tín dụng

Tính đến 29/6/2026, dư nợ tín dụng toàn hệ thống đạt 20,03 triệu tỷ đồng, tăng 7,73% so với cuối năm 2025, bổ sung thêm cho nền kinh tế khoảng 1,4 triệu tỷ đồng so với cuối năm 2025. Tính đến thời điểm 26/6/2026, huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 5,02% (cùng thời điểm năm trước tăng 6,11%)

Tính đến cuối tháng 5 năm 2026, dư nợ tín dụng bất động sản chiếm 25,73% tổng dư nợ nền kinh tế. Tỷ lệ nợ xấu của lĩnh vực này được kiểm soát ở mức 2,3%.

Trong 6 tháng đầu năm 2026, lãi suất cho vay bình quân của NHTM trong nước đối với các khoản cho vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 8,0%-10,1%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng đồng Việt Nam đối với lĩnh vực ưu tiên khoảng 3,9%/năm, thấp hơn mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (4,0%/năm).

Tính đến hết 6 tháng đầu năm 2026, hoạt động tín dụng chính sách xã hội đạt 453.470 tỷ đồng, tăng 9,7% so với cuối năm 2025.



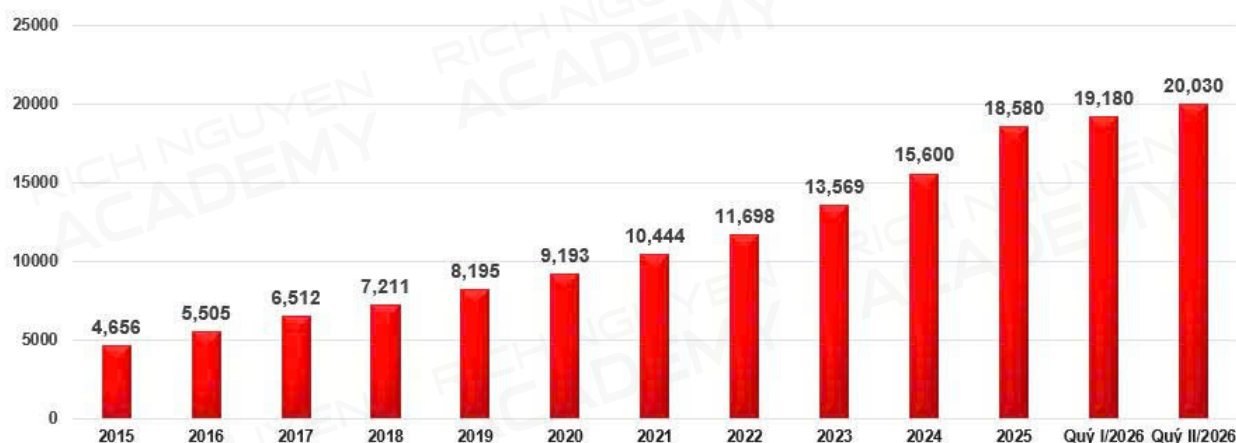
TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG TỪ ĐẦU NĂM 2026

 THỜI GIAN	 MỨC TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG	 TỔNG DƯ NỢ
 Cuối tháng 2/2026	1,4%	18,86 triệu tỷ
 31/3/2026	3,18%	19,18 triệu tỷ
 Cuối tháng 4/2026	4,42%	19,4 triệu tỷ
 Cuối tháng 5/2026	5,71%	19,66 triệu tỷ
 29/6/2026	7,73%	20,03 triệu tỷ

Tăng trưởng tín dụng từ đầu năm 2026

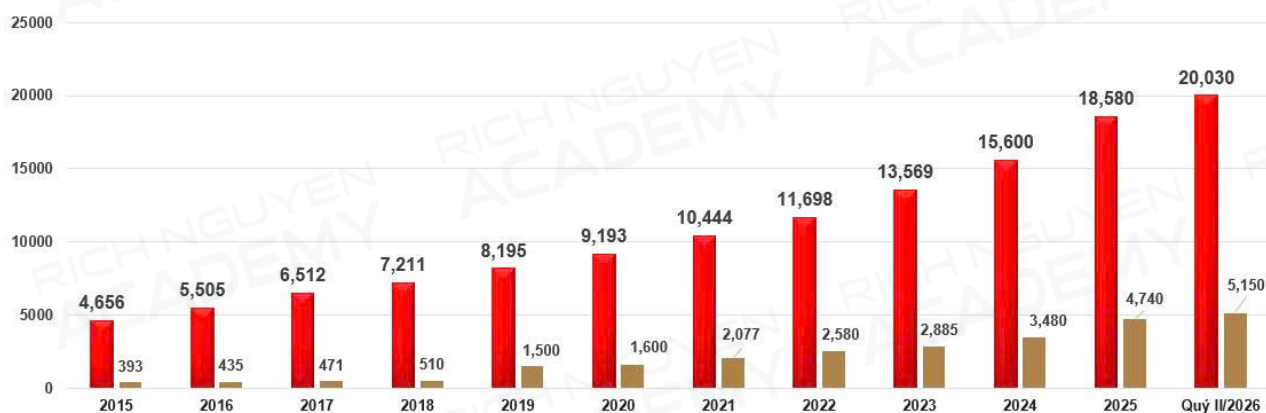
TỔNG DƯ NỢ TÍN DỤNG ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ NĂM 2015 – 2026

Đơn vị: Nghìn tỷ đồng



DƯ NỢ TÍN DỤNG KINH TẾ VÀ BĐS NĂM 2015 – 2026

Đơn vị: Nghìn tỷ đồng



2.12. Vốn hóa thị trường chứng khoán

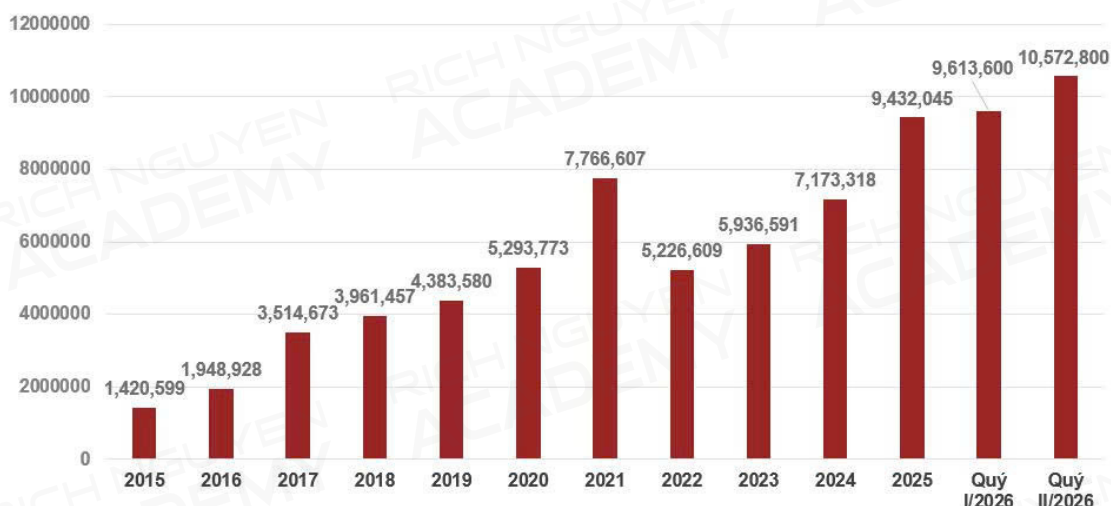
Tổng mức huy động vốn trên thị trường chứng khoán (chưa bao gồm vốn chào bán trái phiếu riêng lẻ) sáu tháng đầu năm 2026 ước đạt 173.753 tỷ đồng, tăng 45,8% so với cùng kỳ năm trước. Tính đến ngày 30/06/2026, chỉ số VNIndex đạt 1.860,01 điểm, tăng 4,23%; mức vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 10.572,8 nghìn tỷ đồng, tăng 6,0% so với cuối năm 2025.

Tính từ đầu năm đến nay, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu đạt 29.314,7 tỷ đồng/phiên, tương đương với bình quân năm 2025; giá trị giao dịch bình quân trên thị trường trái phiếu đạt 17.072 tỷ đồng/phiên, tăng 11,5%; trên thị trường chứng khoán phái sinh, khối lượng giao dịch bình quân đạt 241.454 hợp đồng/phiên, tương đương với bình quân năm 2025.

VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

TỪ NĂM 2015– 2026

(đơn vị: tỷ đồng)



THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

Vốn trên thị trường chứng khoán
(chưa bao gồm vốn chào bán trái phiếu riêng lẻ)
ước đạt **173.753** tỷ đồng (tăng 45,8% so với cùng kỳ)



THỊ TRƯỜNG CỔ PHIẾU

(tính đến ngày 30/6/2026)

- ✓ Chỉ số VNIndex đạt **1.860,01** điểm (tăng 4,23% so với cuối năm 2025)
- ✓ Vốn hóa thị trường đạt **10.572,8** nghìn tỷ đồng (tăng 6%)
- ✓ Giao dịch bình quân đạt **29.314,7** tỷ đồng/phiên
- ✓ **725** cổ phiếu và chứng chỉ quỹ niêm yết
- ✓ **825** cổ phiếu đăng ký giao dịch trên sàn UPCoM
- ✓ Giá trị niêm yết và đăng ký giao dịch đạt **2.847** nghìn tỷ đồng

2.13. Chính sách tài khóa và tiền tệ

Trong Quý II/2026, chính sách tài khóa và tiền tệ tiếp tục được điều hành theo hướng hỗ trợ tăng trưởng nhưng vẫn giữ ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát và đảm bảo an toàn hệ thống tài chính.

Về tài khóa, Chính phủ duy trì chính sách mở rộng có trọng tâm, ưu tiên đầu tư phát triển. Theo Cục Thống kê – Bộ Tài chính, tổng thu ngân sách 6 tháng đầu năm 2026 ước đạt 1.568,2 nghìn tỷ đồng, tăng 17,4% so với cùng kỳ; tổng chi ngân sách đạt 1.149,1 nghìn tỷ đồng, trong đó chi đầu tư phát triển đạt 357,1 nghìn tỷ đồng, tăng 13,9%, cho thấy tài khóa tiếp tục đóng vai trò hỗ trợ tăng trưởng thông qua đầu tư công.

Về tiền tệ, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, giữ nguyên lãi suất điều hành trong 6 tháng đầu năm 2026 và sử dụng linh hoạt nghiệp vụ thị trường mở để bảo đảm thanh khoản hệ thống. Đến ngày 26/6/2026, dư nợ tín dụng toàn hệ thống đạt trên 19,97 triệu tỷ đồng, tăng 7,41% so với cuối năm 2025 và tăng 18,1% so với cùng kỳ.





PHẦN
03

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ II/2026

01 ĐỀ XUẤT SỬA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Ngày 28/4/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường trình Chính phủ đề xuất bổ sung Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai vào Chương trình lập pháp năm 2026 của Quốc hội. Nếu được thông qua luật sẽ có hiệu lực từ 1/03/2027.



THAY ĐỔI 1 – LUẬT HÓA 26 VĂN BẢN HƯỚNG DẪN – TẠO NỀN PHÁP LÝ ỔN ĐỊNH:

Luật sẽ bổ sung các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm giải quyết triệt để những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực thi.

Từ "có thể thay đổi bất kỳ lúc nào" sang "ổn định theo luật" – đây là điều doanh nghiệp BĐS và nhà đầu tư cần nhất.

THAY ĐỔI 2 – GIÁ ĐẤT SÁT THỊ TRƯỜNG – XÓA CƠ CHẾ "HAI GIÁ":

Việc hoàn thiện cơ chế định giá đất sẽ đưa mức giá quản lý của Nhà nước tiến sát với giá giao dịch thực tế, xóa bỏ cơ chế "hai giá" và giảm thiểu khoảng trống xin – cho.

THAY ĐỔI 3 – MINH BẠCH GIAO DỊCH – SỐ HÓA DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI:

Khi quy hoạch, pháp lý, giá đất được số hóa liên thông, tình trạng bất cân xứng thông tin sẽ bị thu hẹp. Chi phí giao dịch giảm mạnh, xóa bỏ dần lợi thế đầu cơ dựa trên "tin nội bộ".

THAY ĐỔI 4: SIẾT ĐẦU CƠ – TĂNG CHI PHÍ NẮM GIỮ ĐẤT KHÔNG HIỆU QUẢ:

Tăng chi phí nắm giữ, đánh thuế chuyển nhượng ngắn hạn, ràng buộc tiến độ xây dựng, minh bạch dữ liệu giao dịch, siết phân lô bán nền và áp phí với tài sản bỏ không là những công cụ có thể tạo ra thay đổi đáng kể nếu được thiết kế đồng bộ.

THAY ĐỔI 5 – PHÂN CẤP THẨM QUYỀN – CẮT GIẢM THỦ TỤC HÀNH CHÍNH:

Các quy định pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng và quy hoạch cũng cần được rà soát, hoàn thiện theo hướng cắt giảm thủ tục, tháo gỡ vướng mắc để đẩy nhanh triển khai dự án, tăng nguồn cung cho thị trường.

02 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO THUÊ

Ngày 19/5/2026, TBT, CTN Tô Lâm đánh giá tình hình triển khai thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới.

"Nhà ở cho thuê" được Chính phủ xác định là trụ cột chiến lược để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho người dân, đặc biệt là tại các đô thị lớn và khu công nghiệp từ nay đến năm 2030. Chiều 25/5, Thủ tướng Lê Minh Hưng chủ trì cuộc làm việc với UBND TP Hà Nội và các bộ, Thủ tướng gợi ý một số nội dung cụ thể như nghiên cứu chính sách thuê nhà 15-20 năm và dài hơn; các dự án nhà ở thương mại phải dành một tỷ lệ nhất định để xây nhà cho thuê.



2 tỉnh thành đi đầu là Thành phố HN và TP HCM

- HN năm 2026 triển khai ba dự án với tổng quy mô hơn 8.000 căn hộ, tổng vốn đầu tư dự kiến trên 30.000 tỷ đồng; trong đó có 2 dự án sử dụng nguồn lực công để tạo lập quỹ nhà ở cho thuê phục vụ nhu cầu của người dân và một dự án do doanh nghiệp chủ động để xuất đầu tư với quy mô lớn.
- TPHCM giai đoạn 2026 – 2030 sẽ chứng kiến sự đột phá với mục tiêu phát triển riêng 50.000 căn nhà ở xã hội cho thuê.

03

HÀ NỘI ÁP QUY TẮC MỚI: MUA NHÀ THƯƠNG MẠI PHẢI GIỮ 3 NĂM – SIẾT GIÁ BÁN Ở ĐÔ THỊ ĐA MỤC TIÊU

Ngày 25/05/2026, Hà Nội vừa phê duyệt Đề án phát triển khu đô thị đa mục tiêu với hàng loạt cơ chế quản lý đặc biệt đối với nhà ở thương mại, từ hạn chế chuyển nhượng, kiểm soát giá bán đến khống chế lợi nhuận của chủ đầu tư.

Đô thị đa mục tiêu (hay khu đô thị đa mục tiêu) là các dự án được quy hoạch theo mô hình "sinh sống – làm việc – sử dụng tiện ích tại chỗ". Các khu đô thị này tích hợp đa dạng các chức năng (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, tái định cư, không gian xanh, và hạ tầng thông minh) để đáp ứng trọn vẹn mọi nhu cầu của cư dân mà không cần phải di chuyển xa.



3 CƠ CHẾ KIỂM SOÁT

Cơ chế 1: Hạn chế chuyển nhượng 3 năm: Mua xong phải giữ:

Bên mua hoặc thuê mua nhà ở thương mại không được bán lại trong thời hạn 3 năm kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua hoặc thuê mua căn hộ.

* Trường hợp có nhu cầu bán lại trước thời hạn này, người mua chỉ được chuyển nhượng cho chính chủ đầu tư dự án và mức giá bán tối đa không vượt quá giá ghi trong hợp đồng mua bán ban đầu.

Cơ chế 2: Kiểm soát giá bán: Chủ đầu tư không được tự định giá:

* Theo Đề án, chủ đầu tư phải xây dựng phương án giá bán trên cơ sở tính đúng, tính đủ chi phí hợp pháp và lợi nhuận định mức theo quy định. Phương án này phải được thẩm tra trước khi phê duyệt.

* Trong trường hợp các yếu tố hình thành giá thay đổi dẫn tới điều chỉnh giá bán, chủ đầu tư tiếp tục phải báo cáo Sở Xây dựng để được xem xét trước khi áp dụng.

Cơ chế 3: Khống chế lợi nhuận 15%

Tổng nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư: Chi phí thực tế + Lợi nhuận tối đa 15% + Đóng góp bắt buộc 10% cho nhà ở xã hội và tái định cư.

04 HÀ NỘI ĐỀ XUẤT CHUYỂN NƠXH KHÔNG BÁN HẾT SAU 1 NĂM SANG NƠTM

Ngày 28/5/2026, UBND TP Hà Nội lấy ý kiến về dự thảo nghị quyết hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội (NƠXH). Theo cơ chế từ Luật Thủ đô (sửa đổi), Hà Nội được phép linh hoạt chuyển đổi giữa nhà ở thương mại, NƠXH và nhà tái định cư để phù hợp nhu cầu thực tế.

Điểm đáng chú ý nhất: Cho phép chuyển phần NƠXH không bán hết sau 12 tháng sang nhà ở thương mại. Đây là lần đầu Hà Nội đề xuất cơ chế chuyển đổi hai chiều giữa NƠXH và nhà thương mại.

CÁC PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI:

- **NƠXH không bán hết sau 12 tháng --> Nhà thương mại (tối đa 20%)**

Áp dụng với dự án đã đủ điều kiện kinh doanh nhưng vẫn còn căn hộ tồn sau 12 tháng mở bán. Việc chuyển đổi phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và chủ đầu tư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

- **NƠXH --> Nhà tái định cư**

Thực hiện khi thành phố thiếu quỹ nhà phục vụ giải phóng mặt bằng, cải tạo và tái thiết đô thị.

- **Nhà tái định cư không sử dụng sau 9 tháng --> Nhà thương mại hoặc NƠXH**

Nếu không phát sinh nhu cầu thực tế, quỹ nhà có thể được chuyển đổi để tăng hiệu quả sử dụng hoặc đáp ứng nhu cầu an sinh.

- **Nhà thương mại --> NƠXH hoặc nhà tái định cư**

Áp dụng với dự án chưa được giao đất, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Chủ đầu tư phải cam kết lợi nhuận tối đa 10% đối với phần diện tích chuyển đổi; đồng thời có thể chuyển sang nhà tái định cư nếu địa phương có nhu cầu cấp bách.



05

NHNN NƠI TÍN DỤNG BĐS, 25 NGÂN HÀNG THÊM ĐIỀU KIỆN MỞ RỘNG DƯ NỢ

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) có Công văn số 4551/NHNN-CSTT ban hành ngày 29/5/2026 cấp thêm hạn mức tín dụng cho 25 ngân hàng thương mại.

Ngân hàng Nhà nước nêu rõ: "Kể từ ngày 1/1/2026 đến hết 31/12/2026, các tổ chức tín dụng không phải tính phần dư nợ tín dụng tăng thêm so với cuối năm 2025 đối với nhà ở xã hội và khu công nghiệp, khu chế xuất vào dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, khi kiểm soát mức tăng trưởng tín dụng bất động sản theo nội dung tại điểm 4 Công văn số 11686/NHNN-CSTT ngày 31/12/2025".



25 ngân hàng được tạo điều kiện gồm: VietinBank, Agribank, BIDV, Techcombank, MSB, Sacombank, ACB, OCB, VietABank, PGBank, Eximbank
NHNN đồng thời yêu cầu các TCTD kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản so với cuối năm 2025, không vượt quá tốc độ tăng trưởng tín dụng chung so với cuối năm 2025 của chính TCTD.

06 CHÍNH PHỦ THÁO GỠ PHÁP LÝ, KHƠI THÔNG NGUỒN CUNG

Ngày 9/6/2026, Phó Thủ tướng Nguyễn Văn Thắng ký Quyết định số 1020/QĐ-TTg ban hành Kế hoạch triển khai cơ chế, chính sách đặc thù nhằm xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng trên phạm vi cả nước.



Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 29/2026/QH16 của Quốc hội được triển khai theo nguyên tắc "6 rõ", gồm: rõ người, rõ việc, rõ thẩm quyền, rõ trách nhiệm, rõ thời gian và rõ kết quả. Mục tiêu nhằm đưa các chính sách đặc thù sớm đi vào thực tế một cách đồng bộ và hiệu quả. Biện pháp này được đưa ra trong bối cảnh nhiều dự án sử dụng đất còn gặp khó khăn kéo dài. Theo số liệu thống kê, cả nước hiện có khoảng 4.500 dự án bất động sản gặp vướng mắc, với tổng vốn tồn đọng ước tính khoảng 3,3 triệu tỷ đồng. Các vướng mắc này chủ yếu là những vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

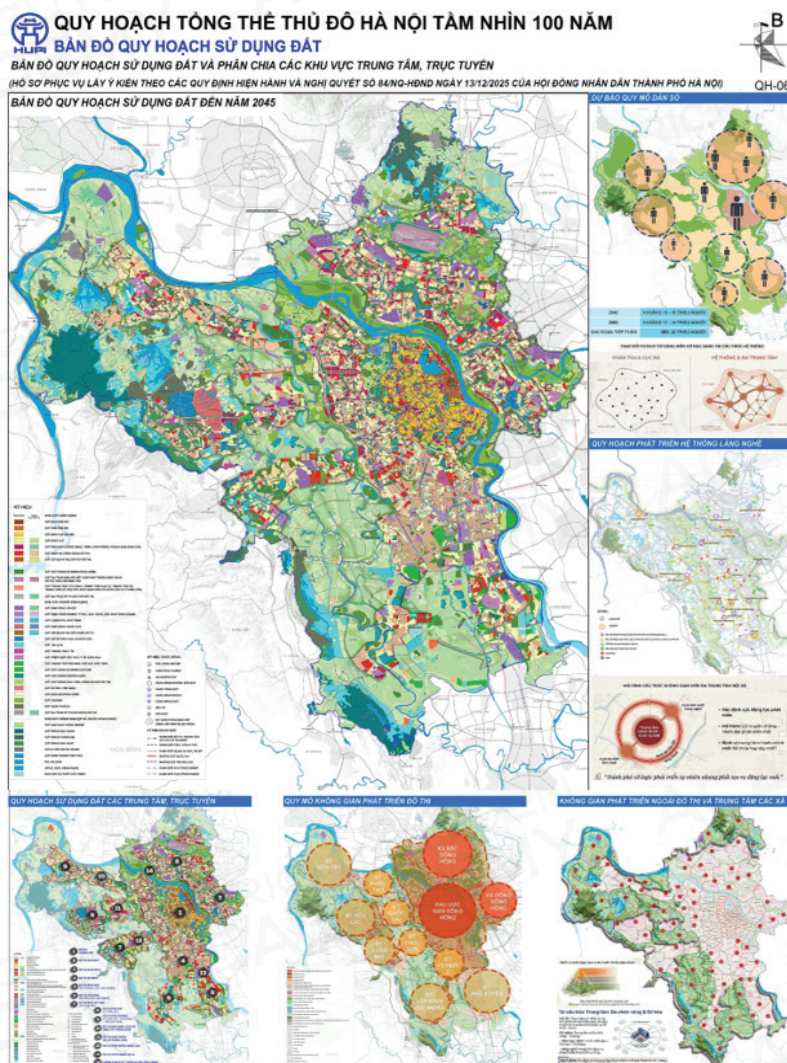
07

QUY HOẠCH HÀ NỘI CHI TIẾT 100 NĂM

Ngày 29/6/2026, Hà Nội công bố Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm. Thành phố có 9 cực tăng trưởng, 9 trung tâm lớn đa chức năng và 9 trục động lực phát triển giải quyết cơ bản các điểm nghẽn.

Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm xác lập mô hình đô thị đa tầng, đa lớp theo hướng đô thị lập thể, tối ưu không gian ngầm, không gian trên cao và các khu vực TOD

Theo quy hoạch, không gian ngầm được tổ chức thành bốn tầng chức năng, hướng tới mục tiêu phát triển công trình ngầm trên hơn 40% diện tích đất đô thị khu vực trung tâm vào năm 2065.



Quy hoạch ưu tiên dành không gian mặt đất cho các công trình văn hóa, tiện ích công cộng, công viên và cây xanh.

Trong khi đó, không gian trên cao sẽ được khai thác hiệu quả hơn với các tổ hợp công trình mật độ cao tại những khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD). Đột phá hạ tầng giao thông: Phát triển mạng lưới đường sắt 1.200 km (gồm 979 km đường sắt đô thị), thúc đẩy TOD, hoàn thiện đường Vành đai, các trục hướng tâm, giao thông đường thủy và quy hoạch sân bay quốc tế thứ hai phía Nam.

08

BDS NỘI ĐÔ HÀ NỘI GIẢM THANH KHOẢN, PHÂN KHÚC HẠNG SANG BẮT ĐẦU ĐIỀU CHỈNH

BDS NỘI ĐÔ GIẢM THANH KHOẢN

Sau giai đoạn tăng giá kéo dài, thị trường bất động sản nội đô Hà Nội bước vào giai đoạn hạ nhiệt rõ nét trong quý II/2026. Dù nguồn cung tiếp tục lập kỷ lục, sức hấp thụ không còn theo kịp đà tăng của giá bán.

Thanh khoản bắt đầu suy yếu ở nhiều phân khúc. Riêng nhà thấp tầng, quý II chỉ ghi nhận hơn 660 giao dịch, giảm 30% so với quý trước và giảm tới 74% so với cùng kỳ năm 2025. Giá sơ cấp bình quân của phân khúc này cũng giảm khoảng 9% theo quý, còn khoảng 209 triệu đồng/m² đất, trong khi giá thứ cấp giảm khoảng 3%.



PHÂN KHÚC HẠNG SANG BẮT ĐẦU ĐIỀU CHỈNH

Ở phân khúc căn hộ và bất động sản cao cấp, nhiều chủ sở hữu bắt đầu điều chỉnh kỳ vọng lợi nhuận. Theo CBRE, tốc độ tăng giá thứ cấp đã chậm lại đáng kể so với giai đoạn đỉnh, trong khi lãi suất ở mức cao khiến một bộ phận nhà đầu tư hết thời gian ưu đãi vay phải hạ giá chào bán để cải thiện thanh khoản.

Thị trường thứ cấp cũng ghi nhận xu hướng giảm tốc rõ rệt. Theo One Mount Group, quý I/2026 (giai đoạn ngay trước quý II) toàn thị trường Hà Nội chỉ có khoảng 11.100 giao dịch, giảm 50% so với quý trước, riêng giao dịch căn hộ giảm tới 60%, phản ánh sự rút lui của dòng tiền đầu cơ và xu hướng chuyển sang nhu cầu ở thực. Diễn biến này tiếp tục kéo dài sang quý II khi người mua ngày càng thận trọng trước mặt bằng giá cao.

Đáng chú ý, nhiều dự án tại khu vực nội đô và các đại đô thị cũng bắt đầu điều chỉnh giá. Trong tháng 5/2026, nhiều dự án ghi nhận mức giảm 4–9% so với đầu năm, một số dự án có thanh khoản tốt cũng phải giảm 3–9% để kích cầu, cho thấy thị trường đã bước sang giai đoạn điều chỉnh sau thời kỳ tăng nóng.

09

BDS DÒNG TIỀN NỘI ĐÔ ĐIỀU DỨNG

Bất động sản dòng tiền nội đô – phân khúc từng được ví là "gà đẻ trứng vàng" của nhà đầu tư Hà Nội – đang rơi vào tình trạng ế ẩm chưa từng có.

Phòng trọ khó cho thuê hơn. Căn hộ mini bỏ trống kéo dài. Giá thuê không tăng – thậm chí nhiều khu vực còn giảm – trong khi chi phí nắm giữ ngày một đắt đỏ hơn. Nhiều chủ nhà từng tự hào về dòng tiền đều đặn hàng tháng nay đang phải đối mặt với thực tế cay đắng: tiền thuê thu vào không đủ bù lãi ngân hàng, chưa kể khấu hao, phí quản lý và các chi phí phát sinh.

Năm 2025 đến nay, kỳ ưu đãi lãi suất kết thúc đồng loạt. Lãi suất thả nổi lên 13–15%/năm. Người vay 2.9 tỷ mua căn hộ cho thuê – nay trả lãi 30–40 triệu/tháng, trong khi cho thuê chỉ thu về 7–9 triệu.



Tỷ suất cho thuê thực tế còn 2,5–3%/năm – thấp hơn gửi tiết kiệm. Nguồn cung cho thuê vùng ven tăng nhanh, người thuê có thêm lựa chọn. Các trường đại học lần lượt rời nội đô – nhóm khách thuê ổn định nhất đang biến mất dần khỏi Đống Đa, Cầu Giấy, Thanh Xuân.

10

NGUỒN CUNG CHUNG CƯ TIẾP TỤC LẬP ĐỈNH

Nửa đầu năm 2026 ghi nhận tổng nguồn cung chung cư mở bán tại Hà Nội đạt 16.600 căn, là mức cao nhất trong sáu tháng đầu năm kể từ năm 2020.

Giá sơ cấp tại Hà Nội đã bước sang một ngưỡng mới khi toàn bộ nguồn cung mở bán đều thuộc nhóm giá từ 60 triệu đồng/m trở lên.



Hai phân khúc nổi bật nhất quý 2 là 80–100 triệu đồng/m² và trên 120 triệu đồng/m². Tại TP.HCM, thị trường ghi nhận khoảng 6.500 căn hộ mở bán mới, nhưng chỉ 13% nằm tại khu vực TP.HCM cũ, phần lớn nguồn cung đến từ khu vực Bình Dương trước đây. TP.HCM vẫn còn xuất hiện các dự án có giá dưới 60 triệu đồng/m, trong khi phân khúc này đã không còn tại Hà Nội.

Dự báo từ nay đến cuối năm 2027, Hà Nội sẽ có thêm khoảng 45.417 căn hộ mới, chủ yếu tại khu vực phía Tây và trực phát triển phía Bắc như Đông Anh, Mê Linh. Trong khi đó, TP. HCM mở rộng dự kiến bổ sung khoảng 76.000 căn hộ, riêng khu vực TP. HCM cũ chiếm khoảng 31.740 căn, còn Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu tiếp tục là nguồn cung chủ lực của phân khúc trung cấp và bình dân.

11**DÒNG TIỀN BĐS DỊCH CHUYỂN TỪ HÀ NỘI SANG CÁC CỰC TĂNG TRƯỞNG MỚI**

Sau nhiều năm tăng giá mạnh, mặt bằng bất động sản nội đô Hà Nội đã lên mức rất cao. Trong 5 tháng đầu năm 2026, tỷ trọng mức độ quan tâm bất động sản tại Hà Nội chỉ còn 27,6%, trong khi TP.HCM vươn lên dẫn đầu cả nước. Diễn biến này cho thấy dòng tiền đang có xu hướng rời khỏi những thị trường đã tăng nóng để tìm kiếm dư địa tăng trưởng mới.



Ngược lại, nhiều thị trường ngoài Hà Nội ghi nhận tín hiệu tích cực hơn. Trong quý II, giá căn hộ tại Hải Phòng tăng khoảng 8%, Quảng Ninh tăng 6% so với quý trước. Lượng quan tâm đến bất động sản tại Quảng Ninh cũng tăng 9–13% so với tháng trước, phản ánh xu hướng nhà đầu tư mở rộng danh mục sang các địa phương còn dư địa tăng trưởng và hưởng lợi từ hạ tầng.

Sự dịch chuyển này cho thấy dòng tiền không còn tập trung tuyệt đối vào Hà Nội như các năm trước, mà đang tìm đến các cực tăng trưởng mới có quỹ đất lớn, hạ tầng liên vùng hoàn thiện và mặt bằng giá còn hấp dẫn. Quảng Ninh và Hải Phòng là hai ví dụ tiêu biểu của xu hướng này trong quý II/2026.

12

XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO HẠ TẦNG (TOD)

Mô hình đô thị TOD (Transit-Oriented Development), mô hình phát triển đô thị định hướng giao thông công cộng sẽ là xương sống trong chiến lược phát triển đô thị mới của Việt Nam, nhằm giải quyết bài toán ùn tắc, mở rộng không gian đô thị và nâng cao chất lượng sống trong dài hạn.

Hạ tầng công cộng được sử dụng như một công cụ để gia tăng sức hấp dẫn của thành phố, đồng thời hỗ trợ hình thành các trung tâm hoạt động mới và thúc đẩy mức độ sử dụng của các khu vực hiện hữu.



MỘT SỐ DỰ ÁN HẠ TẦNG TRỌNG ĐIỂM GẦN VỚI TOD ĐANG VÀ SẮP TRIỂN KHAI TẠI VIỆT NAM

Dự án	Tỉnh/Thành phố	Tình trạng triển khai	Các dự án BĐS dự kiến hưởng lợi của các chủ đầu tư được niêm yết	KH 2026	KH 2027	KH 2028	KH 2029	KH 2030
 Tuyến metro Nam Thăng Long – Trần Hưng Đạo	Hà Nội	Khởi công vào tháng 10/2025.	N/A					
 Tuyến metro Hòa Lạc – Văn Cao	Hà Nội	Khởi công vào ngày 19/12/2025.	Smart City của VHM, Charm Villas của HDG					
 Đường sắt cao tốc Hà Nội – Quảng Ninh	Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng và Quảng Ninh	Khởi công vào ngày 12/4/2026.	Global Gate Hạ Long của VHM					
 Tuyến metro Bến Thành – Tham Lương	TP.HCM	Khởi công vào ngày 15/11/2026.	N/A					
 Tuyến metro Bến Thành – Cần Giờ	TP.HCM	Khởi công vào ngày 19/12/2025.	Green Paradise của VHM					
 Tuyến metro Bến Thành – Thủ Thiêm	TP.HCM	Lần lượt khởi công vào ngày 29/4 và dự kiến trước ngày 30/6/2026.	N/A					

Nguồn: Vietcap tổng hợp từ các nguồn truyền thông tính đến tháng 5/2026.

Lưu ý: Tất cả các mốc thời gian dự kiến trong tương lai đều phản ánh mục tiêu gần nhất được công bố bởi Chính phủ/cơ quan địa phương/nhà đầu tư để xuất tại thời điểm tổng hợp.

TOD là một thí dụ cho thấy hạ tầng có thể đóng vai trò lớn hơn giao thông đơn thuần. Khi khả năng kết nối được cải thiện và các hoạt động kinh tế, văn hóa, dịch vụ cùng phát triển chung quanh đó, thành phố sẽ tạo ra nhiều giá trị sử dụng hơn trên cùng một không gian đô thị.

Một dự án trọng điểm triển khai ngày 12/4/2026, UBND tỉnh Quảng Ninh, Tập đoàn Vin-group cùng UBND Hà Nội, Hải Phòng và Bắc Ninh chính thức khởi công tuyến đường sắt tốc độ cao Hà Nội – Quảng Ninh. Tuyến dự kiến phục vụ hơn 2 triệu lượt khách/năm vào 2028 và trên 15 triệu lượt vào 2050, tạo cú hích cho hạ tầng vùng Bắc Bộ, thúc đẩy phát triển du lịch, dịch vụ và logistics của Quảng Ninh.

13

NHNN YÊU CẦU CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI GIẢM LÃI SUẤT HUY ĐỘNG VÀ CHO VAY

Lãi suất cho vay bất động sản hiện đã lên mức 13–14%/năm, cao hơn khoảng 2 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm 2025

Nhằm kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô và thúc đẩy tăng trưởng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đang quyết liệt triển khai đồng bộ các giải pháp nhằm giữ vững ổn định và giảm mặt bằng lãi suất thị trường, hỗ trợ người dân và doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn giá rẻ.



Các chỉ đạo cụ thể từ NHNN bao gồm:

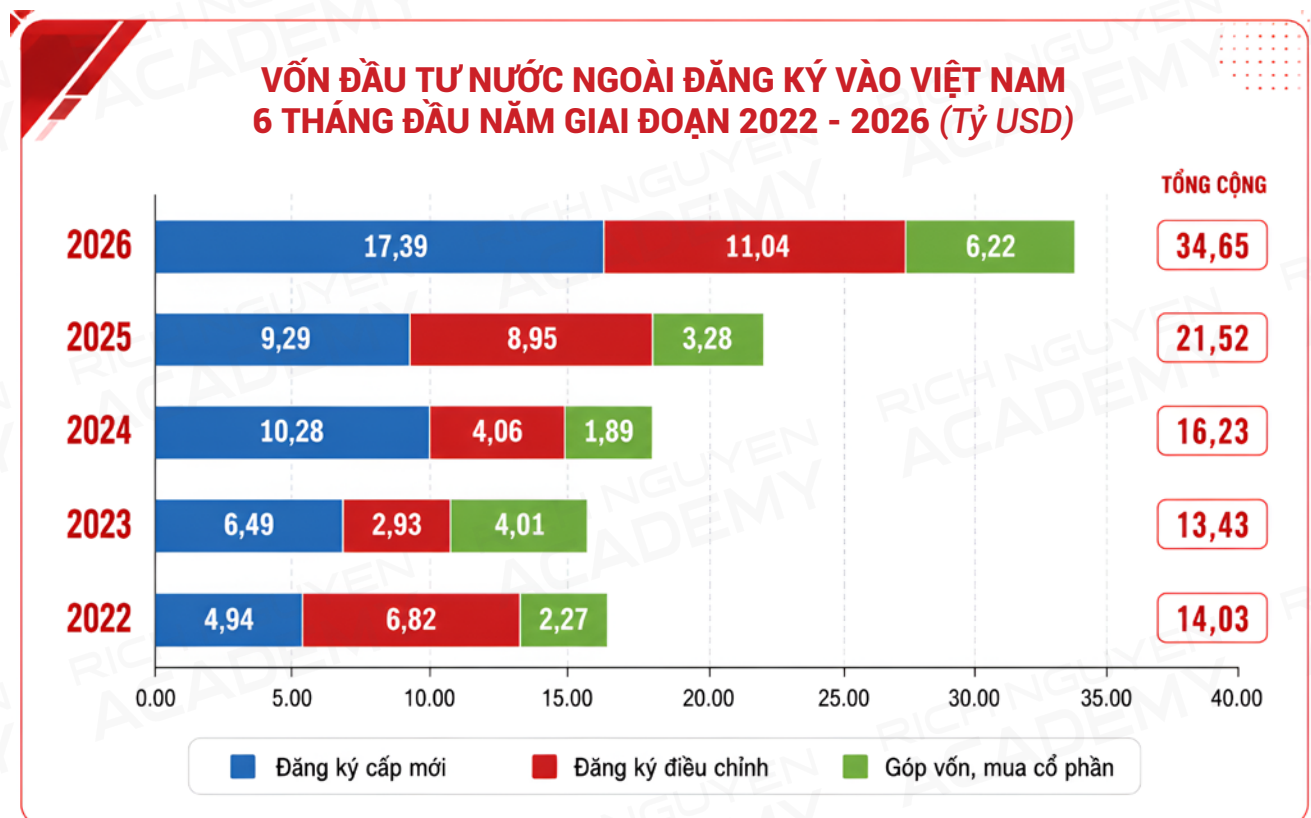
- Chấn chỉnh huy động: Yêu cầu các NHTM giảm lãi suất tiền gửi (đặc biệt các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên) để tiết giảm chi phí đầu vào, từ đó tạo dư địa giảm lãi suất cho vay. Muốn giảm lãi suất cho vay thực chất, cần xử lý từ chi phí vốn đầu vào.
- Đồng thuận hạ lãi suất: Yêu cầu các đơn vị cắt giảm chi phí hoạt động, rà soát và điều chỉnh giảm mặt bằng lãi suất cho vay đối với các khoản phát sinh mới và hiện hữu. Mới nhận chức 3 tháng, Thống đốc Phạm Đức Ấn đã 4 lần yêu cầu các ngân hàng giảm lãi suất.
- Giám sát và thanh tra: NHNN thiết lập các đoàn thanh tra, kiểm tra chuyên đề, đồng thời theo dõi sát sao biểu lãi suất công bố trên website của từng ngân hàng để xử lý nghiêm các trường hợp duy trì lãi suất cao bất hợp lý. NHNN siết kỷ luật thị trường tiền tệ, yêu cầu giảm lãi suất.

14

VỐN FDI ĐỔ VÀO BẤT ĐỘNG SẢN VẪN TĂNG CAO, VỐN FDI GIẢI NGÂN CAO NHẤT TRONG 5 NĂM TRỞ LẠI ĐÂY

Tổng vốn FDI đăng ký trong 6 tháng đầu năm 2026 đạt 34,65 tỷ USD, tăng 61% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, vốn giải ngân đạt 13,03 tỷ USD, mức cao nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Riêng lĩnh vực kinh doanh bất động sản ghi nhận dòng vốn giải ngân đạt gần 1 tỷ USD, trong khi tổng vốn ngoại đổ vào thị trường này (bao gồm cả M&A và phát triển dự án) vượt mốc 5 tỷ USD.



Bất động sản tiếp tục là một trong những lĩnh vực thu hút vốn ngoại. Tuy nhiên, thay vì tìm kiếm cơ hội đầu cơ theo chu kỳ tăng giá như trước đây, các quỹ đầu tư đang tập trung nhiều hơn vào những dự án có pháp lý minh bạch, tiến độ rõ ràng và khả năng tạo dòng tiền ổn định.

Thị trường hiện chứng kiến sự dịch chuyển từ chiến lược đầu tư ngắn hạn sang đầu tư dài hạn. Nhà đầu tư tập trung vào những dự án có vị trí tốt, nền tảng vận hành vững chắc và khả năng tạo giá trị bền vững.



PHẦN
04

**NHẬN ĐỊNH
XU HƯỚNG
THỊ TRƯỜNG**

NHẬN ĐỊNH CỦA CHUYÊN GIA RICH NGUYEN

Xu hướng thị trường & định hướng đầu tư giai đoạn 2026–2030

Kinh tế đang tạo nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng mới

Sau giai đoạn nhiều biến động, nền kinh tế đang dần xuất hiện những tín hiệu tích cực. Chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng, đầu tư công được đẩy mạnh cùng những nỗ lực tháo gỡ các điểm nghẽn về pháp lý đang góp phần cải thiện niềm tin của doanh nghiệp và nhà đầu tư. Đây là nền tảng quan trọng để dòng vốn từng bước quay trở lại thị trường và mở ra một chu kỳ tăng trưởng mới.



Diễn giả: Rich Nguyen

Nhà huấn luyện chiến lược đầu tư BĐS chuyên nghiệp

Thị trường bất động sản bước vào giai đoạn phục hồi có chọn lọc

Khi nền kinh tế phục hồi, thị trường bất động sản cũng sẽ bước sang một chu kỳ mới. Tuy nhiên, đây sẽ không còn là giai đoạn tăng trưởng đồng loạt như trước, mà là sự phân hóa mạnh giữa các khu vực và từng loại tài sản. Dòng tiền sẽ ưu tiên những bất động sản có pháp lý minh bạch, quy hoạch rõ ràng, giá trị sử dụng thực và dư địa tăng trưởng dài hạn.

Hạ tầng và các đại đô thị sẽ thiết lập mặt bằng giá mới

Trong chu kỳ mới, giá trị bất động sản sẽ được quyết định bởi tốc độ phát triển của hạ tầng và quá trình đô thị hóa. Những dự án hạ tầng trọng điểm kết hợp với sự hình thành của các đại đô thị sẽ tạo ra các cực tăng trưởng mới, thu hút dân cư, thương mại, dịch vụ và dòng vốn đầu tư.

Đây không chỉ là động lực thúc đẩy sự phát triển của khu vực trung tâm mà còn tạo hiệu ứng lan tỏa tới các khu vực lân cận, góp phần thiết lập một mặt bằng giá mới cho thị trường.

TOD sẽ trở thành xu hướng đầu tư của chu kỳ mới

Trong bối cảnh đó, mô hình phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) được dự báo sẽ trở thành xu hướng nổi bật trong giai đoạn tới. TOD không chỉ là hạ tầng giao thông, mà là nơi hội tụ giữa kết nối, đô thị, dân cư, thương mại và dịch vụ.

Khi hạ tầng hoàn thiện và đô thị phát triển đồng bộ, giá trị bất động sản sẽ được hình thành từ nhu cầu thực và sức phát triển của khu vực, thay vì chỉ dựa trên kỳ vọng tăng giá.

Định hướng đầu tư giai đoạn 2026–2030

Chu kỳ mới sẽ thuộc về những nhà đầu tư lựa chọn đúng khu vực phát triển, thay vì chỉ lựa chọn đúng thời điểm.

Những tài sản có lợi thế về **hạ tầng, quy hoạch, đô thị hóa, pháp lý minh bạch** và còn **nhiều dư địa tăng trưởng** sẽ tiếp tục là điểm đến của dòng tiền.

Trong đó, bất động sản hưởng lợi từ các trục TOD được đánh giá là một trong những xu hướng đầu tư đáng chú ý nhất của giai đoạn 2026–2030, nhờ hội tụ đồng thời các yếu tố về hạ tầng, đô thị và tiềm năng gia tăng giá trị dài hạn.

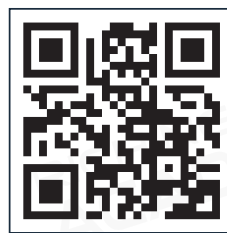
Để lắng nghe các nhận định, phân tích của chuyên gia,
hãy cùng theo dõi:



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