



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ III NĂM 2026



MỤC LỤC

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

1. Bối cảnh Kinh tế & chính trị thế giới quý III/2026	04
2. Tổng quan biến động thị trường thế giới quý III/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 tăng lãi suất trở lại sau thời gian duy trì ổn định	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 III/ 2026

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

III. NHỮNG DẤU ẮN NỔI BẬT CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ III/2026

1. Nghị quyết 21-NQ/TW tái thiết lập lại cuộc chơi BĐS	36
2. Đề xuất loạt thay đổi lớn sửa đồng thời 3 luật: đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản	37
3. Nghị định 339/2026/NĐ-CP – Tăng mạnh mức phạt đối với những vi phạm trong BĐS	38
4. Đề xuất đánh thuế cao với đất bỏ hoang và mua bán ngắn hạn	39
5. Kế hoạch nguồn cung NOXH, nhà ở cho thuê giai đoạn 2026–2030 tăng cao	40
6. Chung cư hạ nội giá giảm mạnh, thanh khoản chững lại	41
7. Giao dịch BĐS giảm mạnh, lượng tồn kho tăng nhanh	42
8. Làn sóng sàng lọc doanh nghiệp địa ốc đạt đỉnh nhưng sức hút vẫn cao	43
9. Hàng loạt dự án tồn đọng được tháo gỡ	44
10. Lãi suất cho vay BĐS tiếp tục neo cao	45

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 THẾ GIỚI
QUÝ III/2026**

Quý III/2026 tiếp tục chứng kiến môi trường chính trị – xã hội thế giới biến động mạnh, khi các xung đột địa chính trị kéo dài, cạnh tranh giữa các cường quốc và những rủi ro đối với an ninh năng lượng, thương mại quốc tế tiếp tục gia tăng. Bên cạnh căng thẳng tại Trung Đông và xung đột Nga – Ukraine, quan hệ Mỹ – Trung vừa duy trì cạnh tranh trên các lĩnh vực thương mại, công nghệ, vừa đẩy mạnh đối thoại nhằm kiểm soát bất đồng.

1.1. Xung đột Trung Đông kéo dài, làm gia tăng bất ổn địa chính trị và rủi ro năng lượng toàn cầu

Quý III/2026 tiếp tục chịu tác động mạnh từ xung đột Mỹ–Iran và bất ổn tại Trung Đông. Dù xuất hiện các nỗ lực ngoại giao nhằm duy trì lệnh ngừng bắn và khôi phục đối thoại, căng thẳng giữa Washington và Tehran chưa được giải quyết căn bản. Đặc biệt, eo biển Hormuz tiếp tục là điểm nhạy cảm, khi đây là tuyến vận chuyển quan trọng đối với dầu thô và khí LNG toàn cầu. Trong tháng 9, hoạt động vận chuyển LNG qua Hormuz đã tăng trở lại nhưng vẫn đi kèm những lo ngại về an ninh và khả năng gián đoạn. Đến cuối tháng 9, Iran tiếp tục đưa ra đề xuất mở lại tuyến hàng hải, trong khi Mỹ và Iran vẫn bất đồng về điều kiện thực hiện.

Tác động: Xung đột không chỉ tạo sức ép lên an ninh khu vực mà còn làm gia tăng rủi ro đối với nguồn cung năng lượng, chi phí vận tải, thương mại quốc tế và lạm phát, đồng thời khiến các quốc gia phải tăng cường dự phòng năng lượng và điều chỉnh chính sách đối ngoại, an ninh.



1.2 Cạnh tranh giữa các cường quốc tiếp tục định hình quan hệ quốc tế, song song với xu hướng tăng cường đối thoại

Cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc tiếp tục là đặc điểm nổi bật của Quý III/2026, đặc biệt trong quan hệ Mỹ-Trung trên các lĩnh vực thương mại, công nghệ, AI, khoáng sản chiến lược và an ninh. Hai nước vẫn tồn tại nhiều bất đồng về thuế quan, công nghệ và các vấn đề an ninh, nhưng đồng thời đã tăng cường đàm phán nhằm hạn chế nguy cơ leo thang. Cuộc gặp giữa Tổng thống Mỹ Donald Trump và Chủ tịch Trung Quốc Tập Cận Bình cuối tháng 9 dẫn tới thỏa thuận giảm thuế đối với một số nhóm hàng hóa, kéo dài thỏa thuận đình chiến thương mại và thiết lập đối thoại về AI. Điều này cho thấy quan hệ Mỹ-Trung trong quý vừa qua diễn biến theo hướng vừa cạnh tranh, vừa tìm kiếm cơ chế kiểm soát bất đồng.



Song song với đó, xung đột Nga-Ukraine tiếp tục kéo dài, trong khi các vấn đề an ninh tại châu Âu ngày càng được đặt trong mối liên hệ với năng lực phòng thủ của NATO và sự hỗ trợ dành cho Ukraine. NATO tiếp tục tăng cường hiện diện ở khu vực phía Đông châu Âu trước các hoạt động quân sự và các hình thức gây bất ổn như tấn công mạng, phá hoại và hoạt động bằng UAV.

Tác động: Những diễn biến trên thúc đẩy quá trình phân cực và tái cấu trúc quan hệ quốc tế, đồng thời ảnh hưởng trực tiếp đến thương mại, chuỗi cung ứng, đầu tư, công nghệ và chính sách an ninh của nhiều quốc gia.

02

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

Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2026 thấp hơn so với năm 2025 do tác động kéo dài từ xung đột tại Trung Đông, các cú sốc cung năng lượng, chi phí vận tải gia tăng và điều kiện tài chính dần thắt chặt. Tuy nhiên, làn sóng đầu tư vào hạ tầng trí tuệ nhân tạo (AI) và công nghệ bán dẫn tại các nền kinh tế phát triển và khu vực Đông Á được kỳ vọng sẽ góp phần hỗ trợ tăng trưởng, hạn chế đà suy giảm của kinh tế toàn cầu.

2.1. Tăng trưởng thương mại toàn cầu thấp hơn trong năm 2026

Thương mại toàn cầu năm 2026 tăng trưởng chậm lại và phân hóa mạnh. Công nghệ AI giúp duy trì đà tăng trưởng tích cực, trong khi các rủi ro về địa chính trị, chi phí vận tải biến động và nguy cơ bảo hộ thương mại đang là những rào cản lớn nhất đối với hệ thống thương mại đa phương.



Sau đà phục hồi tăng trưởng 5.0% trong năm 2025, khối lượng thương mại hàng hóa và dịch vụ toàn cầu năm 2026 được IMF dự báo chậm lại, chỉ đạt 3.5%. UN dự báo tăng trưởng thương mại hàng hóa đạt 2.7%. Động lực chính giúp thương mại toàn cầu không rơi vào suy thoái sâu là làn sóng đầu tư vào hạ tầng AI và các thiết bị công nghệ cao, đặc biệt là chất bán dẫn và linh kiện công nghệ thông tin và truyền thông.

Theo WTO, chỉ số thương mại hàng hóa tháng 7/2026 đạt 102.0 điểm (tăng nhẹ từ mức 101.7 điểm trong tháng 6/2026). Việc chỉ số nằm trên ngưỡng xu hướng (100) cho thấy khối lượng thương mại hàng hóa trong Quý III/2026 duy trì đà phục hồi kiên cường bất chấp những căng thẳng địa chính trị. Trong các chỉ số thành phần, linh kiện điện tử tăng mạnh nhất.

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



Sau giai đoạn hạ nhiệt liên tục kể từ đỉnh đại dịch, lạm phát toàn cầu tăng trở lại trong năm 2026. Cú sốc địa chính trị tại Trung Đông cùng sự gia tăng chi phí logistics và năng lượng đã đẩy chỉ số giá tiêu dùng tại đa số các nền kinh tế lên cao hơn so với dự báo trước đó.

IMF nâng dự báo lạm phát toàn cầu năm 2026 lên 4,7%, từ mức 4,1% của năm 2025 và cao hơn 0,3 điểm phần trăm so với dự báo tháng 4/2026. Dự báo lạm phát tại các nền kinh tế phát triển ở mức 3,0% và tại các nền kinh tế đang phát triển là 5,8%. OECD nhận định lạm phát của các nền kinh tế G20 ở mức 4,1% năm 2026, cao hơn 0,1 điểm phần trăm so với dự báo trong tháng 6/2026.

Thị trường hàng hóa toàn cầu năm 2026 ghi nhận những biến động và phân hóa mạnh. Sự kết hợp giữa cú sốc xung đột địa chính trị tại Trung Đông, đặc biệt là nguy cơ gián đoạn qua eo biển Hormuz, cùng với chi phí vận tải gia tăng và thời hiện tượng El Niño đã đẩy giá năng lượng, phân bón và thực phẩm lên cao. Ngược lại, làn sóng đầu tư AI và quá trình chuyển đổi năng lượng thúc đẩy nhu cầu đối với các loại kim loại công nghiệp và khoáng sản chiến lược.

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

Trong bối cảnh lạm phát G20 năm 2026 được OECD dự báo ở mức 4,1%, các ngân hàng trung ương tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ thận trọng, khi cú sốc năng lượng mới làm gia tăng áp lực lạm phát.



Trong tháng 9/2026, FED tăng lãi suất 25 điểm cơ bản lên 3,75–4,00%, ECB tăng 25 điểm cơ bản, đưa lãi suất tiền gửi lên 2,50%, trong khi BOJ duy trì lãi suất quanh 1,25%. Cục Dự trữ Liên bang Theo OECD, lợi suất trái phiếu chính phủ dài hạn tiếp tục duy trì ở mức cao nhất trong 10–20 năm, làm gia tăng chi phí vay của chính phủ và doanh nghiệp, đồng thời gây sức ép lên định giá cổ phiếu. Dù thị trường chứng khoán và đầu tư AI vẫn là điểm sáng, điều kiện tài chính toàn cầu nhìn chung vẫn thận trọng và kém thuận lợi hơn, đặc biệt trước rủi ro lạm phát, chi phí vốn và giá năng lượng tăng.

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



Theo Báo cáo đầu tư thế giới năm 2026 của Hội nghị Liên hợp quốc về Thương mại và Phát triển (UNCTAD), tổng dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) toàn cầu đạt khoảng 1,6 nghìn tỷ USD, tập trung cao ở các ngành chiến lược như hạ tầng dữ liệu AI, công nghệ bán dẫn, năng lượng sạch và khoáng sản chuyển đổi năng lượng (lithium, graphite, niken và cobalt). Xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng sang các quốc gia đồng minh hoặc thân thiện (friend-shoring) tiếp tục thúc đẩy dòng vốn FDI dịch chuyển về khu vực Đông Nam Á.

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

Báo cáo Xu hướng việc làm thanh niên toàn cầu năm 2026 của Tổ chức Lao động Quốc tế (ILO) cho thấy tỷ lệ thất nghiệp của lực lượng lao động trẻ và tỷ lệ thanh niên không có việc làm, không đi học hoặc đào tạo (NEET) gia tăng. Sự bùng nổ của AI và tự động hóa đang xói mòn nhóm việc làm kỹ năng trung bình, tạo ra áp lực tái đào tạo lao động rất lớn.



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

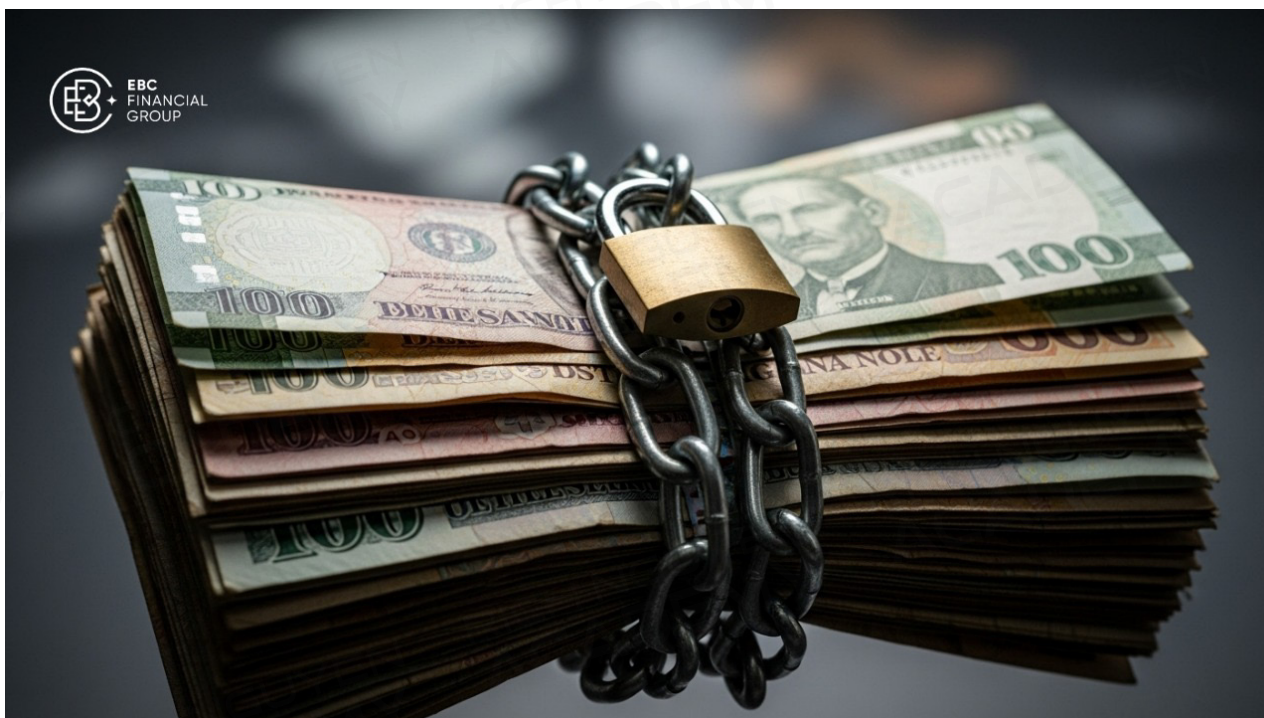
Theo các báo cáo của các tổ chức quốc tế, kinh tế toàn cầu đang phải đối mặt với 5 nhóm rủi ro lớn có thể ảnh hưởng tiêu cực đến triển vọng tăng trưởng trong năm 2026 và thời gian tới, cụ thể như sau:

3.1 Xung đột địa chính trị tại Trung Đông và nguy cơ gián đoạn vận tải qua eo biển Hormuz



FR cảnh báo nếu xung đột tại Iran khiến eo biển Hormuz bị phong tỏa, giá dầu Brent có thể tăng lên mức 120 – 150 USD/thùng, chi phí vận tải biển tăng 40% – 60%. Cú sốc này sẽ kích hoạt lạm phát chi phí đẩy, khiến kinh tế toàn cầu rơi vào trạng thái suy thoái kèm lạm phát (stagflation) và kéo tăng trưởng xuống dưới 2,0%. Đây được xem là rủi ro nghiêm trọng nhất đối với triển vọng kinh tế toàn cầu.

3.2. Điều kiện tài chính thắt chặt kéo dài và gánh nặng nợ toàn cầu



Áp lực lạm phát buộc các NHTW duy trì lãi suất cao lâu hơn (higher-for-longer). Theo UN và ADB, tổng nợ toàn cầu đã vượt 315 nghìn tỷ USD. Chi phí đảo nợ tăng cao làm gia tăng nguy cơ vỡ nợ công tại các quốc gia đang phát triển có vay nợ ngoại tệ lớn, đồng thời kìm hãm dòng vốn đầu tư của doanh nghiệp tư nhân.

3.3. Thiên tai cực đoan, hiện tượng El Niño và nguy cơ khủng hoảng an ninh lương thực



Hiện tượng El Niño năm 2026 với cường độ cực mạnh đang gây ra hạn hán nghiêm trọng tại châu Á, châu Phi và lũ lụt tại Mỹ La-tinh. Theo FAO và OECD, sự sụt giảm sản lượng lúa gạo, đường và ngũ cốc cùng với giá phân bón tăng 14% – 26% đang đe dọa nghiêm trọng an ninh lương thực tại các nước thu nhập thấp.

3.4. Phân mảnh địa kinh tế và gia tăng chủ nghĩa bảo hộ thương mại

Báo cáo Thương mại toàn cầu của WTO cảnh báo xu hướng áp thuế quan đơn phương, rào cản chính sách công nghiệp và kiểm soát xuất khẩu công nghệ lõi đang làm suy yếu hệ thống thương mại đa phương. Theo đó, nếu kinh tế thế giới phân mảnh thành các khối thương mại riêng biệt, GDP toàn cầu có thể chịu tổn thất lâu dài lên tới 7,0%.



3.5. Biến động chu kỳ đầu tư AI và nguy cơ xáo trộn thị trường lao động

Mặc dù đầu tư AI là động lực tăng trưởng chính, WB và ILO cảnh báo rủi ro biến động giá trị tài sản công nghệ nếu doanh thu thực tế từ AI không đáp ứng kỳ vọng chi phí hạ tầng. Đồng thời, sự thay thế lao động nhanh chóng của AI đang gây mất việc làm ở nhóm kỹ năng trung bình, khiến tỷ lệ thất nghiệp thanh niên tăng cao.

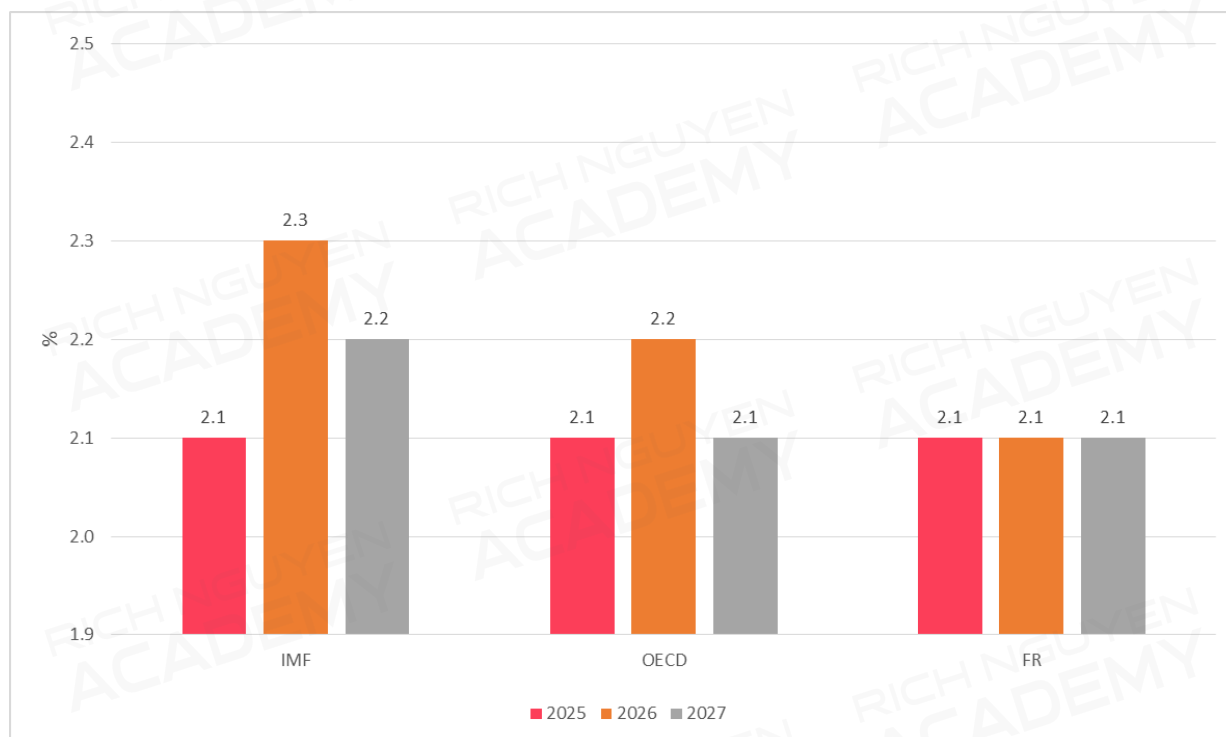


04

SỰ TĂNG TRƯỞNG
CỦA MỘT SỐ NỀN KINH TẾ

4.1. Hoa Kỳ

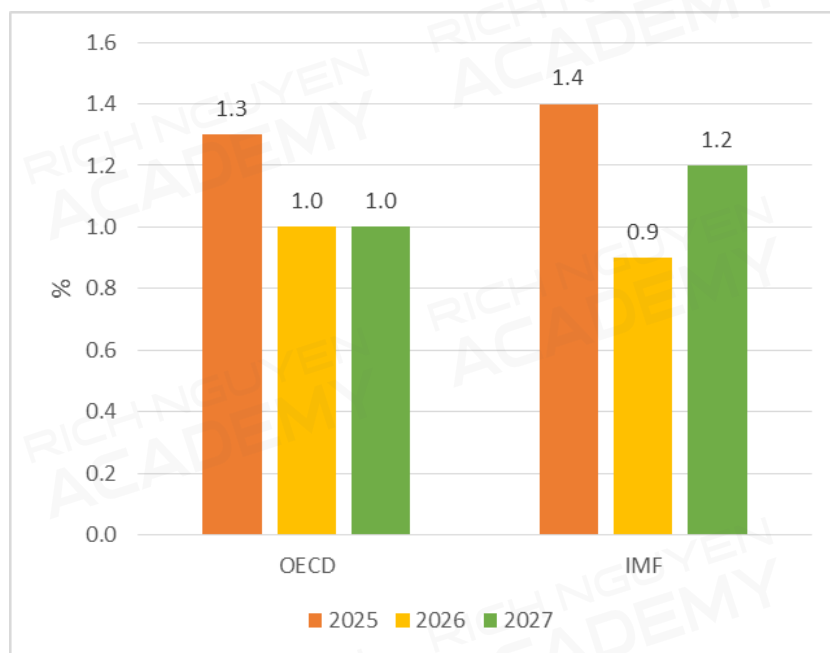
Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP của Hoa Kỳ năm 2026 dao động trong khoảng từ 2,1% đến 2,3%, nhờ chi tiêu dùng được duy trì, nội lực kinh tế vững chắc và làn sóng đầu tư ồ ạt vào công nghệ, đặc biệt là AI.



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

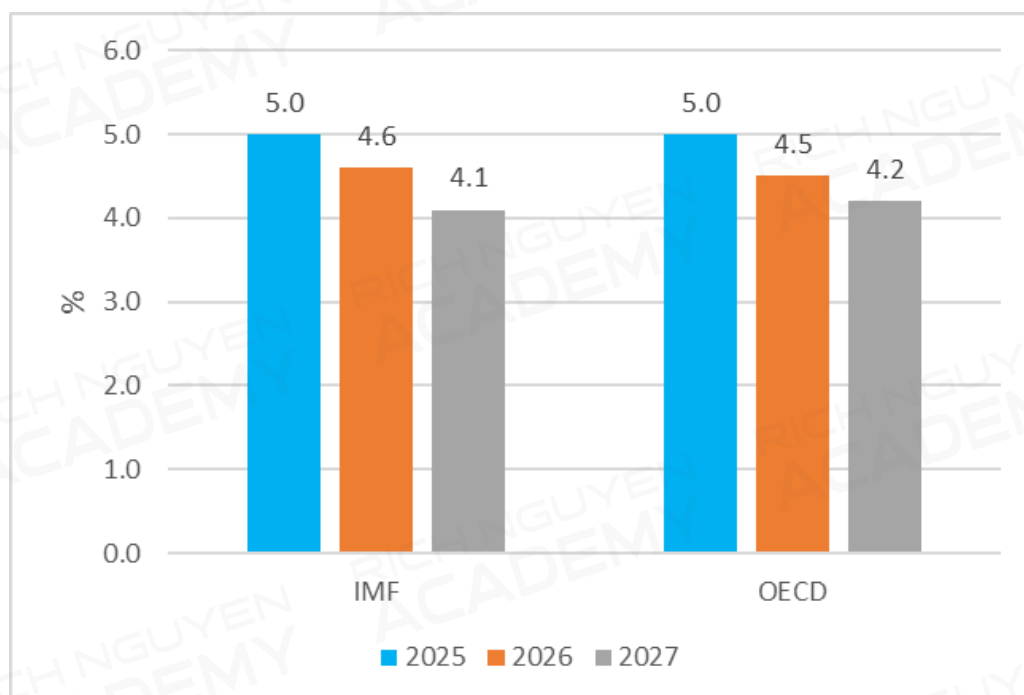
Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP của khu vực đồng Euro đạt từ 0,9% đến 1,0%, thấp hơn nhiều so với mức tăng trưởng 1,4% của năm 2025 do kết quả tăng trưởng yếu trong Quý I/2026, áp lực từ giá năng lượng leo thang, mặt bằng lãi suất chính sách cao, niềm tin tiêu dùng suy yếu và lạm phát cơ bản ở Khu vực đồng Euro dự kiến sẽ hạ về mức mục tiêu vào năm 2028.



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)

4.3. Trung Quốc

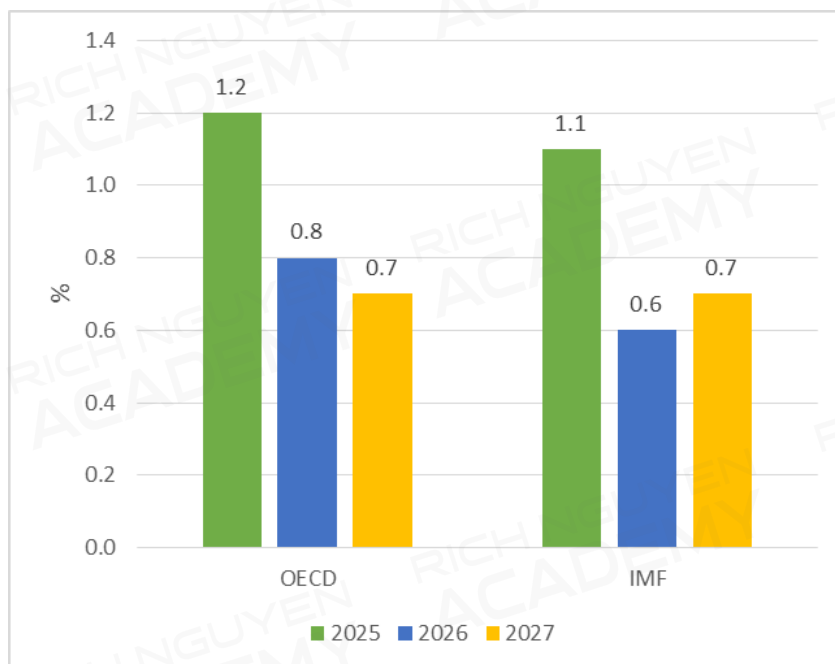
Các tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP của Trung Quốc năm 2026 dao động trong khoảng 4,5% – 4,6%, thấp hơn so với mức tăng trưởng 5,0% của năm 2025 do nhu cầu nội địa yếu, áp lực từ giá dầu leo thang, các rào cản cấu trúc kéo dài cùng các chính sách "chống cạnh tranh tiêu cực".



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

4.4. Nhật Bản

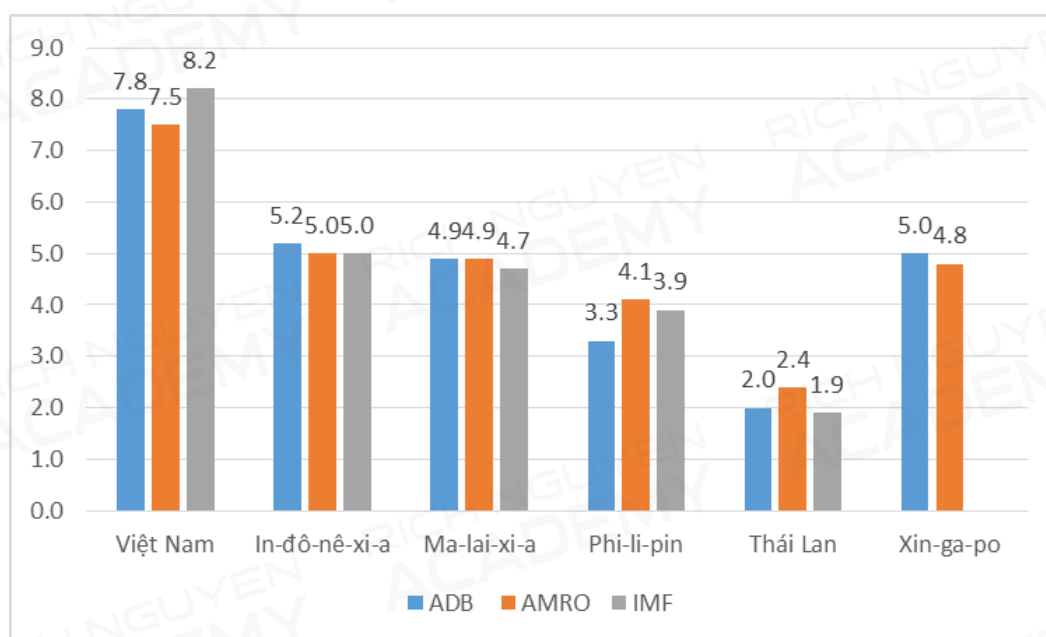
Các tổ chức quốc tế đều dự báo tăng trưởng kinh tế Nhật Bản năm 2026 đạt từ 0,6% đến 0,8%, thấp hơn mức tăng trưởng 1,1% của năm 2025 do tác động tiêu cực từ giá năng lượng leo thang, chi phí nhập khẩu tăng cao cùng áp lực từ chính sách tăng lãi suất.



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

4.5. Đông Nam Á

Khu vực Đông Nam Á duy trì đà tăng trưởng khả quan. ADB dự báo tăng trưởng năm 2026 của khu vực này đạt 4,7%, AMRO dự báo ASEAN đạt 4,8%, đều thấp hơn 0,1 điểm phần trăm so với số liệu tăng trưởng năm 2025 của hai tổ chức này đã đưa ra.



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

05**FED TĂNG LÃI SUẤT TRỞ LẠI
SAU THỜI GIAN DUY TRÌ ỔN ĐỊNH**

Trong quý III/2026, Fed duy trì lãi suất ở mức 3,50–3,75% tại cuộc họp tháng 7, trước khi tăng 25 điểm cơ bản lên 3,75–4,00% vào tháng 9, đánh dấu lần tăng lãi suất đầu tiên kể từ tháng 7/2023. Fed cho biết lạm phát vẫn ở mức cao và chịu tác động từ cú sốc năng lượng, trong khi dự báo tháng 9 cho thấy lãi suất cuối năm có thể lên khoảng 4,00–4,25%.



DG 1:0 v:1 TradingView.com, Tháng 10/06, 2026 03:47 UTC



TradingView

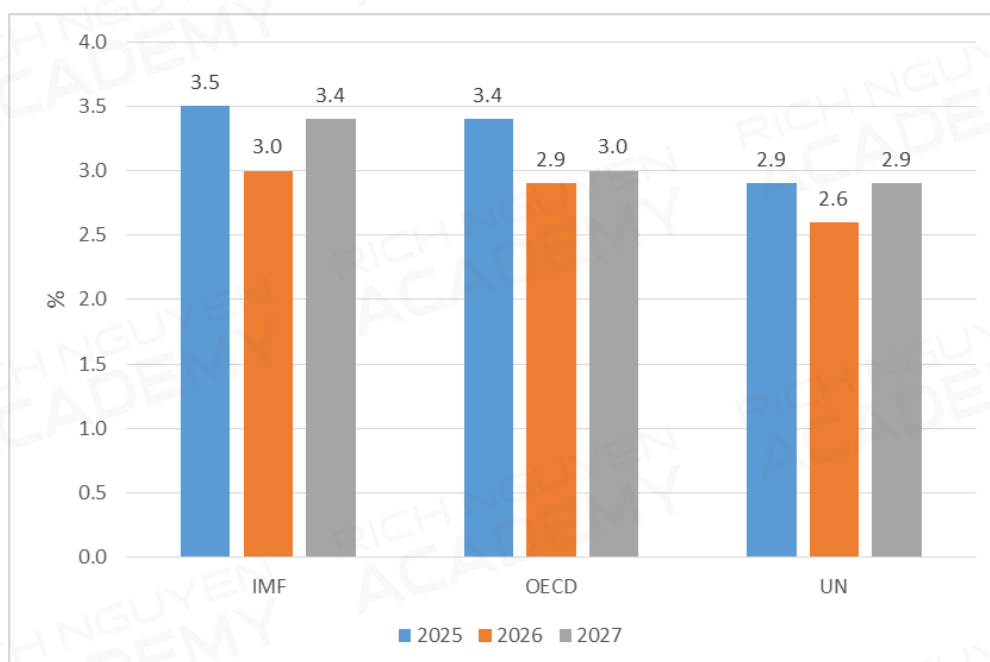
06

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

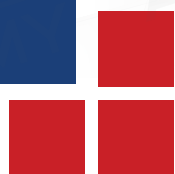


Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2026 thấp hơn so với năm 2025 do tác động kéo dài từ xung đột tại Trung Đông, các cú sốc cung năng lượng, chi phí vận tải gia tăng và điều kiện tài chính dần thắt chặt. Tuy nhiên, làn sóng đầu tư vào hạ tầng trí tuệ nhân tạo (AI) và công nghệ bán dẫn tại các nền kinh tế phát triển và khu vực Đông Á được kỳ vọng sẽ góp phần hỗ trợ tăng trưởng, hạn chế đà suy giảm của kinh tế toàn cầu.

IMF lạc quan nhất khi dự báo tăng trưởng kinh tế thế giới đạt 3,0% trong năm 2026. OECD dự báo tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2026 đạt 2,9% trong khi UN thận trọng hơn, nhận định tăng trưởng toàn cầu chỉ đạt 2,6%. Tất cả các tổ chức đều nhận định tăng trưởng toàn cầu năm 2026 thấp hơn mức tăng trưởng của năm 2025 từ 0,3 đến 0,5 điểm phần trăm, phản ánh những khó khăn và bất định của môi trường kinh tế quốc tế.



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



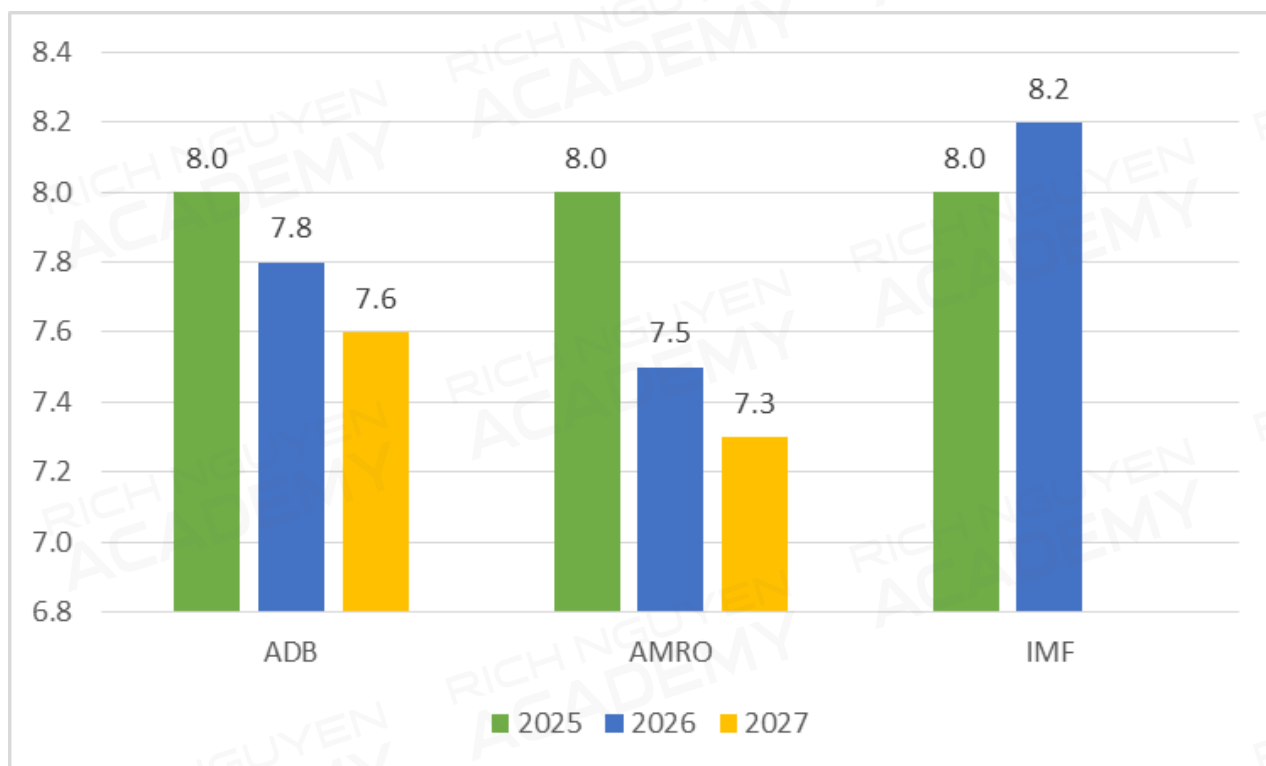
PHẦN
02

KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ III/2026

01 DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM

Tất cả các tổ chức quốc tế lớn đều đánh giá Việt Nam là nền kinh tế tăng trưởng dẫn đầu khu vực Đông Nam Á trong năm 2026.

Triển vọng năm 2026 vẫn chịu nhiều thách thức do xung đột địa chính trị, giá năng lượng cao, bất ổn thương mại và điều kiện tài chính toàn cầu thắt chặt. Tuy nhiên, các tổ chức quốc tế đều điều chỉnh dự báo tăng trưởng của Việt Nam lên 7,5% – 8,2%, cao hơn năm 2025 và quý II/2026.



Đánh giá tăng trưởng năm 2025, dự báo tăng trưởng năm 2026 và năm 2027 của Việt Nam theo các tổ chức quốc tế (Nguồn: ADB, AMRO và IMF)

02 CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ VĨ MÔ 2026

2.1. GDP (Tổng sản phẩm trong nước)

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III/2026 ước tính tăng 9,95% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng 8,15% của quý I và 8,81% của quý II. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,21%, đóng góp 5,14% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 12,50%, đóng góp 51,57%; khu vực dịch vụ tăng 9,54%, đóng góp 43,29%.

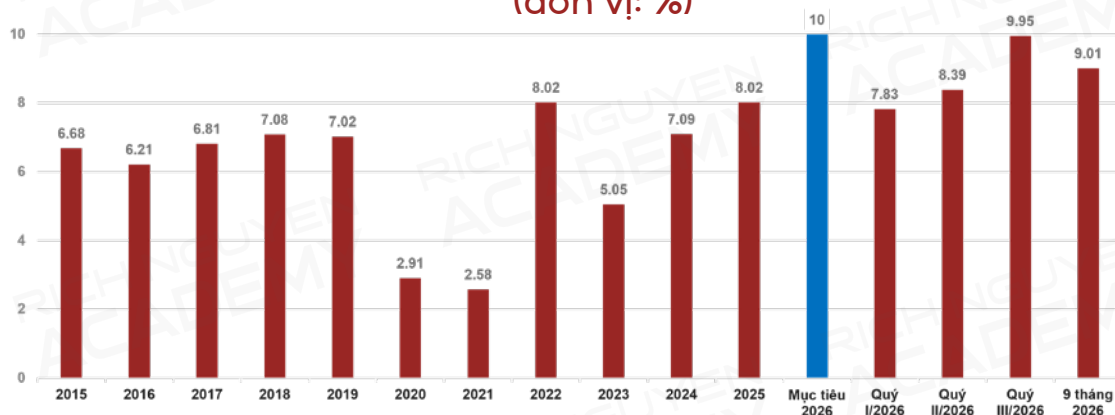
GDP chín tháng năm 2026 ước tăng 9,01% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,02%, đóng góp 5,35% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 11,21%, đóng góp

49,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,69%, đóng góp 45,03%.

Về cơ cấu nền kinh tế, trong chín tháng năm 2026, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 10,65%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 38,35%; khu vực dịch vụ chiếm 42,97%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,03% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2025 là 11,33%; 37,47%; 43,05%; 8,15%).

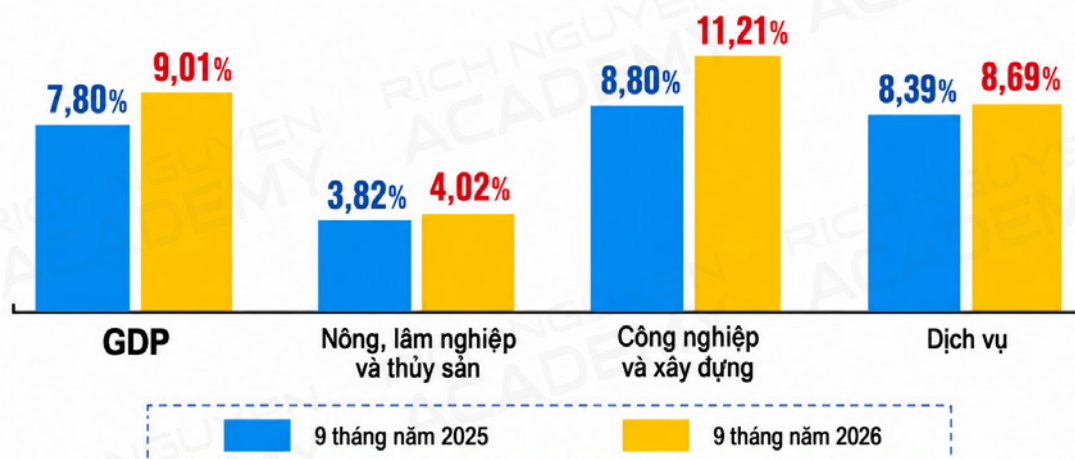
Về sử dụng GDP chín tháng năm 2026, tiêu dùng cuối cùng tăng 8,51% so với cùng kỳ năm 2025; tích lũy tài sản tăng 17,88%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 21,29%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 27,19%.

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP TỪ NĂM 2015 – 2026 (đơn vị: %)

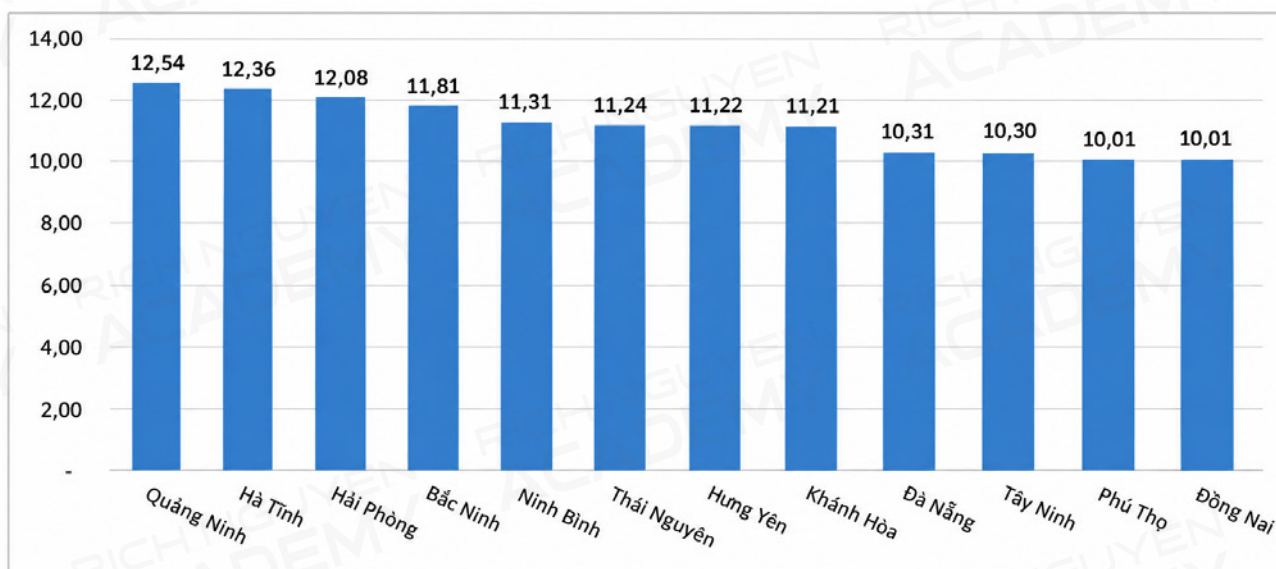


TỔNG SẢN PHẨM TRONG NƯỚC (GDP)

Tốc độ tăng GDP 9 tháng năm so với cùng kỳ năm trước



Tốc độ tăng GDP 9 tháng năm 2026 so với cùng kỳ năm trước

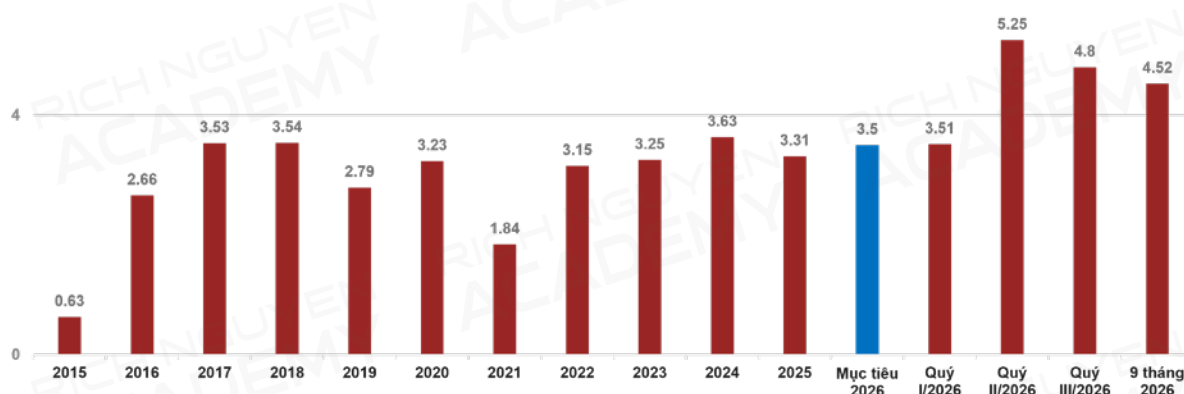


Tốc độ tăng GRDP 9 tháng năm 2026 của các địa phương đạt mức tăng trưởng hai con số (%)

2.2. CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

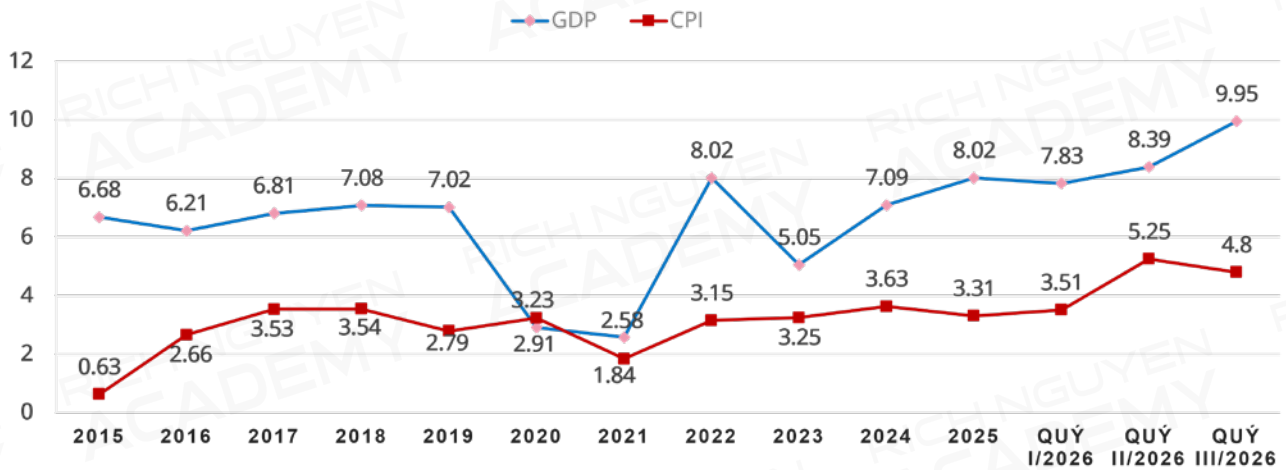
CPI bình quân quý III/2026 tăng 4,80% so với quý III/2025. Bình quân chín tháng năm 2026, CPI tăng 4,52% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4,26%.

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



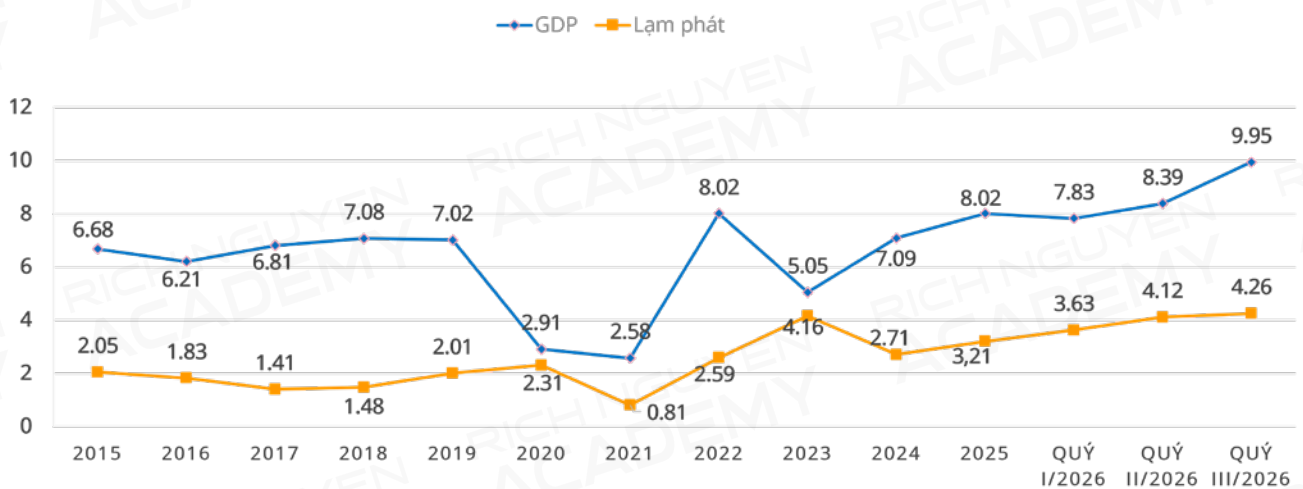
TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP SO VỚI CPI TỪ NĂM 2015 – 2026

(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

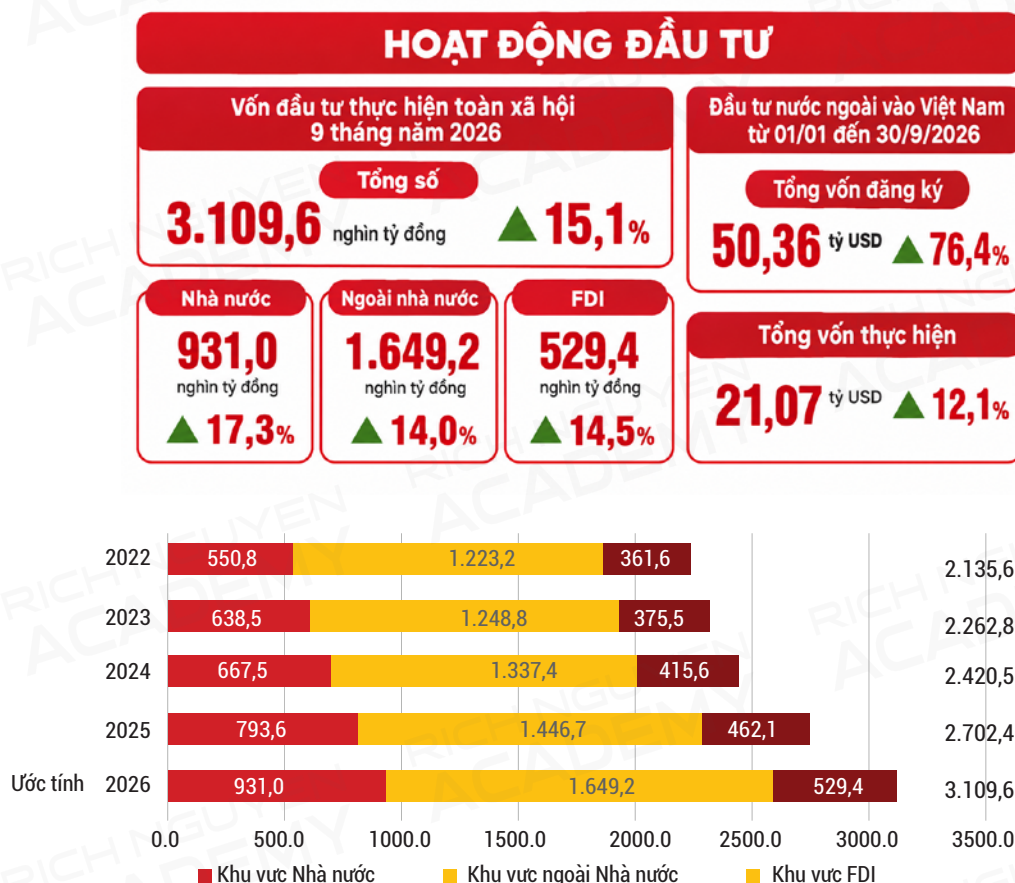
Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý III/2026 theo giá hiện hành ước đạt 1.291,2 nghìn tỷ đồng, tăng 16,7% so với cùng kỳ năm trước; bao gồm: Vốn khu vực Nhà nước ước đạt 416,6 nghìn tỷ đồng, tăng 19,9%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 671,3 nghìn tỷ đồng, tăng 14,9%; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 203,3 nghìn tỷ đồng, tăng 16,2%.

Tính chung chín tháng năm 2026 ước đạt 3.109,6 nghìn tỷ đồng, tăng 15,1% bao gồm: Vốn khu vực Nhà nước đạt 931,0 nghìn tỷ đồng, chiếm 30,0% tổng vốn và tăng 17,3% so với cùng kỳ năm trước; khu vực ngoài Nhà nước đạt 1.649,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 53,0% và tăng 14,0%; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 529,4 nghìn tỷ đồng, chiếm 17,0% và tăng 14,5%.

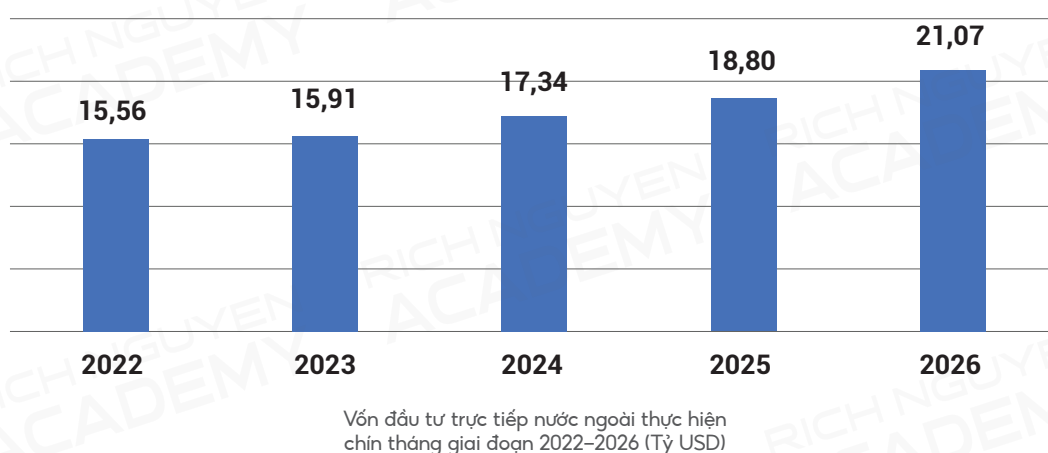
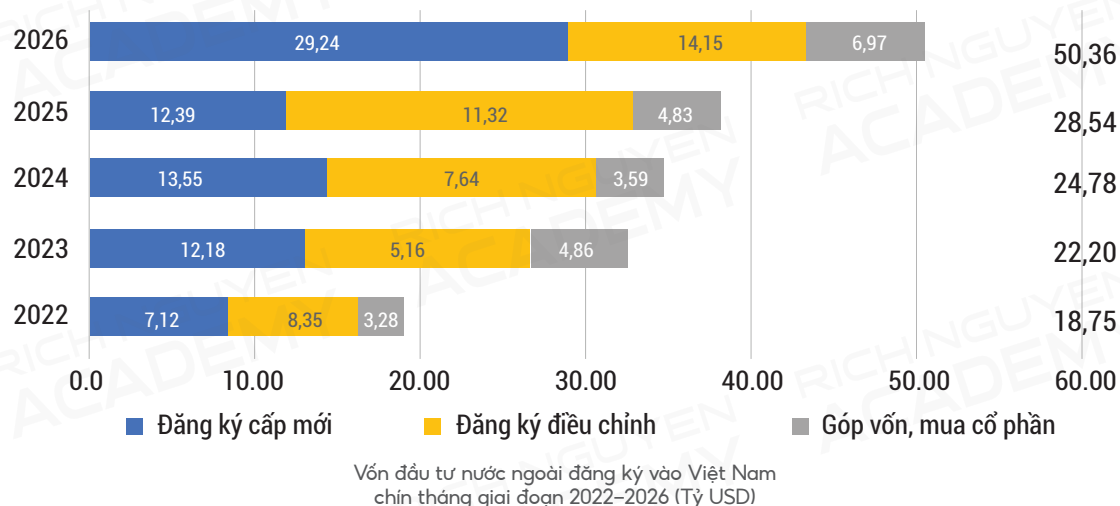
Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/9/2026 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 50,36 tỷ USD, tăng 76,4% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam chín tháng năm 2026 ước đạt 21,07 tỷ USD, tăng 12,1% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của chín tháng trong 5 năm qua.

Đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài trong chín tháng năm 2026 có 121 dự án được cấp mới giấy chứng nhận đầu tư với tổng số vốn của phía Việt Nam là 1,28 tỷ USD, tăng 80,9% so với cùng kỳ năm trước; có 32 lượt dự án điều chỉnh vốn với số vốn điều chỉnh tăng 1,49 tỷ USD, gấp 10,8 lần.



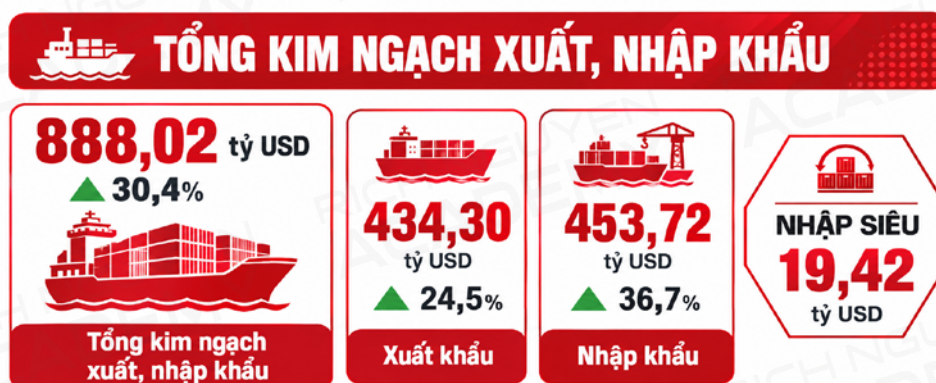
Tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội
theo giá hiện hành sáu tháng đầu năm giai đoạn 2022–2026 (Nghìn tỷ đồng)



2.4. Xuất nhập khẩu hàng hóa

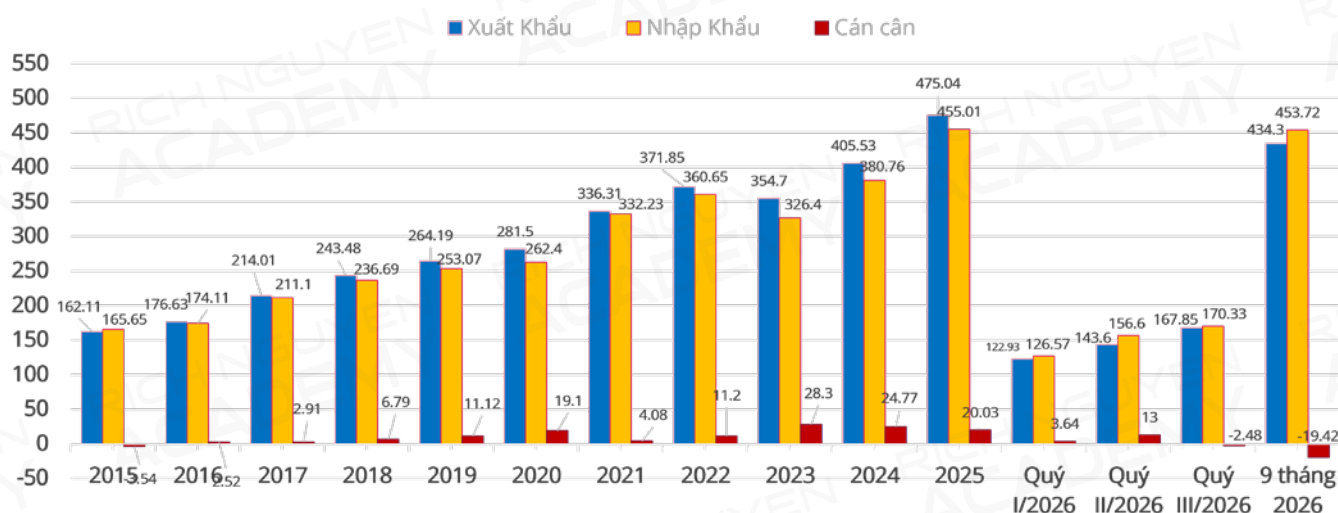
Trong quý III/2026, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 338,18 tỷ USD, tăng khoảng 36,2% so với cùng kỳ năm trước, kim ngạch xuất khẩu đạt 167,85 tỷ USD, tăng 30,4% so với cùng kỳ năm trước và tăng 17,0% so với quý II/2026. Kim ngạch nhập khẩu đạt 170,33 tỷ USD, tăng 42,2% so với cùng kỳ năm trước và tăng 8,8% so với quý II/2026.

Tính chung chín tháng năm 2026, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 888,02 tỷ USD, tăng 30,4% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu đạt 434,30 tỷ USD tăng 24,5%; nhập khẩu đạt 453,72 tỷ USD tăng 36,7%. Cán cân thương mại hàng hóa nhập siêu 19,42 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 16,87 tỷ USD).



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

(đơn vị: Tỷ USD)



2.5. Hoạt động doanh nghiệp

Tính chung chín tháng năm 2026, cả nước có gần 149,7 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng số vốn đăng ký 1.884,0 nghìn tỷ đồng và tổng số lao động đăng ký hơn 733,1 nghìn lao động, tăng 3,2% về số doanh nghiệp, tăng 32,7% về vốn đăng ký nhưng giảm 16,1% về số lao động so với cùng kỳ năm trước. Vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp thành lập mới trong chín tháng năm 2026 đạt 12,6 tỷ đồng, tăng 28,5% so với cùng kỳ năm 2025.

Bên cạnh đó, cả nước có gần 74,3 nghìn doanh nghiệp quay trở lại hoạt động, giảm 14,0%.

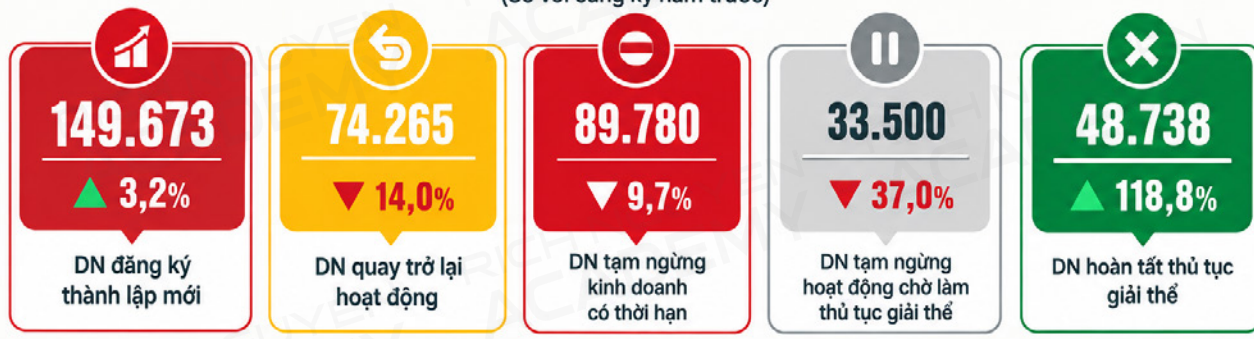
Tính chung chín tháng năm 2026, cả nước có hơn 223,9 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, giảm 3,2% so với cùng kỳ năm 2025; bình quân một tháng có 24,9 nghìn doanh nghiệp gia nhập thị trường. Số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường là 172,0 nghìn doanh nghiệp, giảm 1,7% so với cùng kỳ năm trước; bình quân một tháng có 19,1 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.

Tính chung chín tháng năm 2026, số doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh có thời hạn là gần 89,8 nghìn doanh nghiệp, giảm 9,7% so với cùng kỳ năm trước; 33,5 nghìn doanh nghiệp ngừng hoạt động chờ làm thủ tục giải thể, giảm 37,0%; hơn 48,7 nghìn doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể, tăng 118,8%. Bình quân một tháng có 19,1 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.



TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP 9 THÁNG NĂM 2026

(So với cùng kỳ năm trước)



Tình hình đăng ký doanh nghiệp chín tháng năm 2026
so với cùng kỳ năm 2025

	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
Bán buôn, bán lẻ, sửa chữa ô tô, xe máy	59.798	18.579	-3,4	129,0
Công nghiệp chế biến chế tạo	19.380	5.253	-0,5	114,8
Xây dựng	14.978	3.646	33,0	128,2
Kinh doanh bất động sản	4.535	2.813	10,9	123,3
Vận tải kho bãi	10.297	1.954	24,8	126,2
Dịch vụ lưu trú và ăn uống	6.709	2.352	23,5	102,9
Sản xuất phân phối, điện, nước, gas	1.707	520	53,1	95,5

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

2.6. Lao động và việc làm

Tính chung chín tháng năm 2026, lao động có việc làm đạt 52,7 triệu người, cao hơn 683,8 nghìn người (tương ứng tăng 1,3%) so với cùng kỳ năm 2025. Lao động có việc làm quý III/2026 đạt gần 53,0 triệu người, cao hơn 292,3 nghìn người, tương ứng tăng 0,6% so với quý trước và cao hơn 706,4 nghìn người, tương ứng tăng 1,4% so với cùng kỳ năm trước.

Tính chung chín tháng năm 2026, số người thiếu việc làm trong độ tuổi lao động là 721,3 nghìn người, thấp hơn 43,0 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Số người thiếu việc làm trong độ tuổi lao động quý III/2026 là 617,3 nghìn người, thấp hơn 144,2 nghìn người so với quý trước và thấp hơn 78,5 nghìn người so với cùng kỳ năm trước.

Thu nhập bình quân của người lao động chín tháng năm 2026 đạt 9,1 triệu đồng/tháng, cao hơn 752,8 nghìn đồng (tương ứng tăng 9,1%) so với cùng kỳ năm trước. Thu nhập bình quân của người lao động quý III/2026 đạt 9,2 triệu đồng/tháng, cao hơn 215,5 nghìn đồng so với quý II/2026 và cao hơn 823,8 nghìn đồng (tương ứng tăng 9,9%) so với cùng kỳ năm 2025.

Tính chung chín tháng năm 2026, tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động là 2,22%, tương đương so với cùng kỳ năm trước. Trong quý III/2026, tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động là 2,22%, tương đương quý trước và cùng kỳ năm trước.

Lao động, việc làm

Lao động có việc làm



52,7 triệu người
▲ **683,8** 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



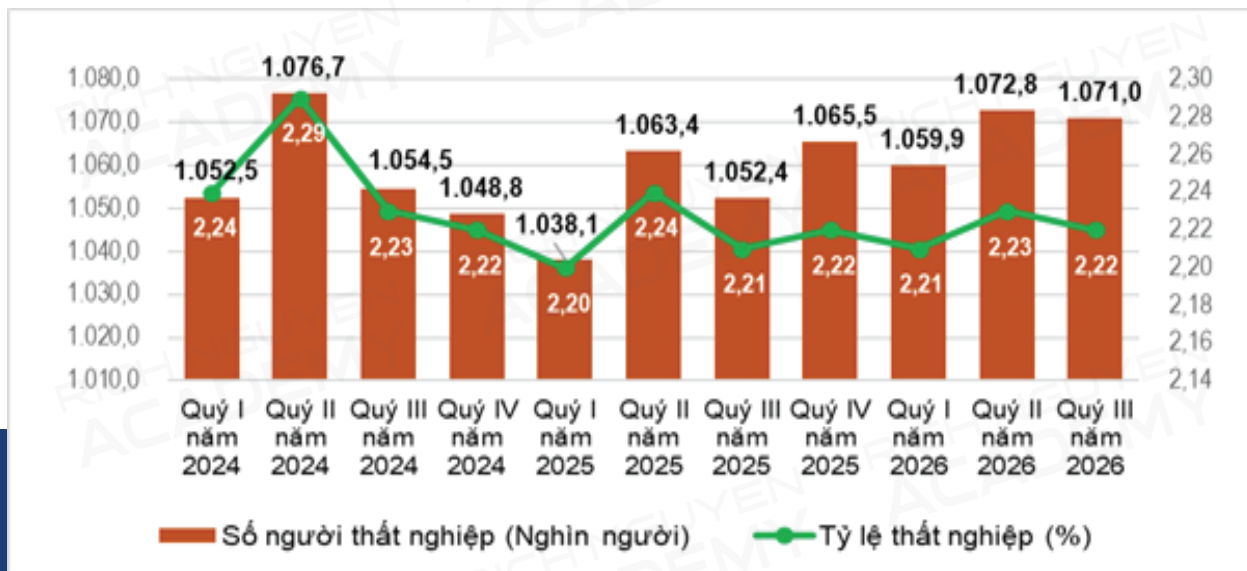
1,53%

Thu nhập bình quân tháng của lao động



9,1 triệu đồng/tháng
▲ **752,8** nghìn đồng
so với cùng kỳ năm trước

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

Tổng thu ngân sách chín tháng năm 2026 ước đạt 2.187,3 nghìn tỷ đồng, bằng 86,5% dự toán năm và tăng 12,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, thu nội địa đạt 1.880,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 86,0% tổng thu và tăng 12,2%; thu từ dầu thô đạt 50,0 nghìn tỷ đồng, tăng 33,8%; thu từ hoạt động xuất nhập khẩu đạt 253,5 nghìn tỷ đồng, tăng 7,1%.

Tính chung chín tháng năm 2026, chi ngân sách Nhà nước ước đạt 1.873,7 nghìn tỷ đồng, bằng 59,3% dự toán năm và tăng 14,5% so với cùng kỳ năm trước, đáp ứng các nhu cầu chi phát triển kinh tế – xã hội, quốc phòng, an ninh, quản lý Nhà nước và thanh toán các khoản chi trả nợ đến hạn, đảm bảo chi trả kịp thời các khoản lương và các khoản có tính chất lương đến các đối tượng thụ hưởng ngân sách Nhà nước, góp phần thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội.



2.8. Hiện trạng tiêu dùng và sản xuất trong nước

Tính chung chín tháng năm 2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 5.925,7 nghìn tỷ đồng, tăng 13,4% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,8% (năm 2025 tăng 7,2%).

Trong quý III/2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 2.039,0 nghìn tỷ đồng, tăng 3,3% so với quý trước và tăng 14,5% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống chín tháng năm 2026 ước đạt 758,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 12,8% tổng mức và tăng 16,7% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu du lịch lữ hành chín tháng năm 2026 ước đạt 78,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 1,3% tổng mức và tăng 17,9% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu dịch vụ khác chín tháng năm 2026 ước đạt 625,4 nghìn tỷ đồng, chiếm 10,6% tổng mức và tăng 13,4% so với cùng kỳ năm trước.

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

4.463,6

nghìn tỷ đồng

▲ **12,8%**

Bán lẻ hàng hóa

758,6

nghìn tỷ đồng

▲ **16,7%**

Lưu trú, ăn uống

78,1

nghìn tỷ đồng

▲ **17,9%**

Du lịch lữ hành

625,4

nghìn tỷ đồng

▲ **13,4%**

Dịch vụ khác

TỔNG SỐ

5.925,7

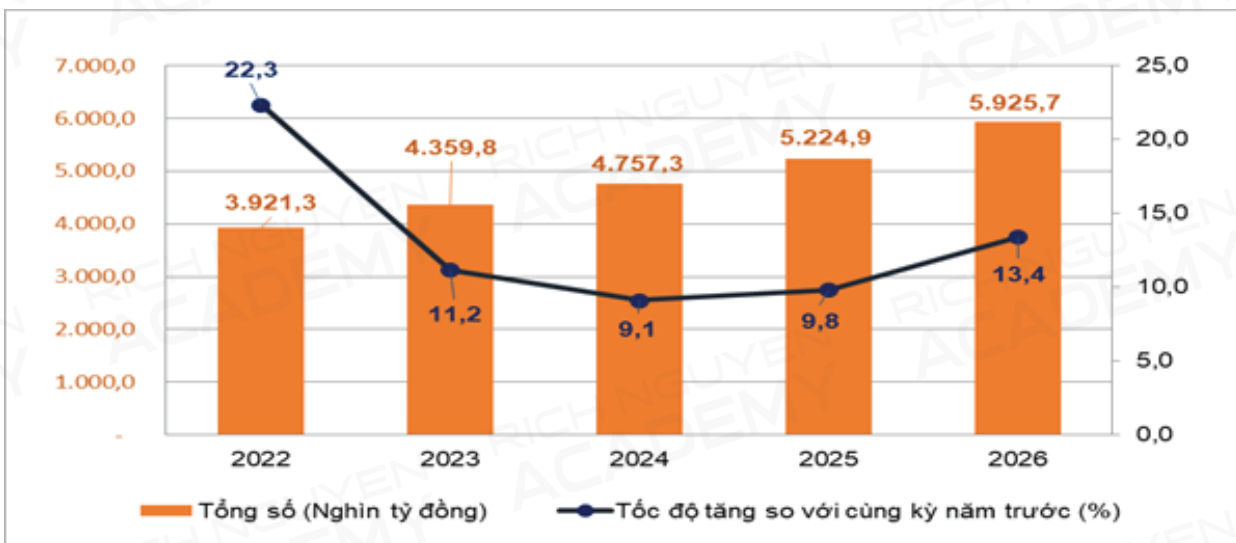
nghìn tỷ đồng

▲ **13,4%**

Nghìn tỷ đồng

	Ước tính tháng 9 năm 2026	Ước tính quý III năm 2026	Ước tính 9 tháng năm 2026	Tốc độ tăng so với cùng kỳ năm trước (%)		
				Tháng 9 năm 2026	Quý III năm 2026	9 tháng đầu năm năm 2026
Tổng số	690,6	2.039,0	5.925,7	14,1	14,5	13,4
Bán lẻ hàng hóa	516,7	1.522,7	4.463,6	13,1	13,4	12,8
Dịch vụ lưu trú, ăn uống	88,9	266,8	758,6	19,7	19,4	16,7
Du lịch lữ hành	9,1	28,4	78,1	19,2	23,7	17,9
Dịch vụ khác	75,9	221,1	625,4	14,5	15,5	13,4

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



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

2.9. Dịch vụ du lịch

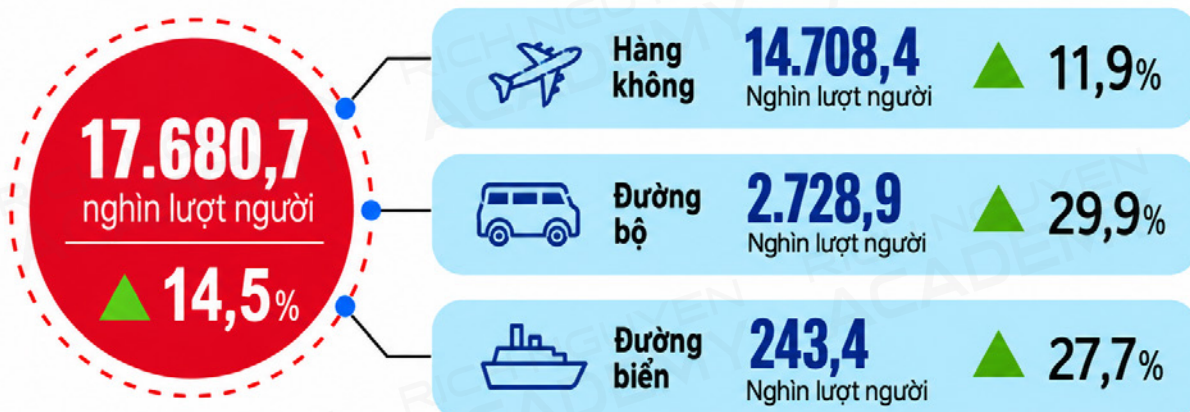
Tính chung chín tháng năm 2026, khách quốc tế đến Việt Nam đạt 17,7 triệu lượt người, tăng 14,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khách đến bằng đường hàng không đạt 14,7 triệu lượt người, chiếm 83,2% lượng khách quốc tế đến và tăng 11,9% so với cùng kỳ năm trước; bằng đường bộ đạt 2,7 triệu lượt người, chiếm 15,4% và tăng 29,9%; bằng đường biển đạt 243,4 nghìn lượt người, chiếm 1,4% và tăng 27,7%.

Trong quý III/2026, khách quốc tế đến Việt Nam ước đạt 5,4 triệu lượt người, giảm 1,1% so với quý trước nhưng tăng 13,8% so với cùng kỳ năm trước.

Trong chín tháng năm 2026, khách du lịch nội địa toàn quốc đạt khoảng 126 triệu lượt, tăng 5,8% so với cùng kỳ năm ngoái và đạt 84% kế hoạch năm.

Tính chung chín tháng năm 2026, vận chuyển hành khách tăng 17,4% và luân chuyển tăng 11,9% so với cùng kỳ năm trước; vận chuyển hàng hóa tăng 15,8% và luân chuyển tăng 12,8%.

Khách quốc tế đến Việt Nam



Phân theo vùng lãnh thổ (Nghìn lượt người)



2.10. Chỉ số vàng – Đô la Mỹ

Chỉ số giá vàng

Giá vàng trong nước biến động cùng chiều với giá vàng thế giới. Bình quân giá vàng thế giới tháng Chín (tính đến ngày 25/9/2026) ở mức 4.434,45 USD/ounce, tăng 1,31% so với tháng Tám. Trong nước, chỉ số giá vàng tháng Chín tăng 2,38% so với tháng trước, giảm 4,04% so với tháng 12/2025.

Kết phiên giao dịch ngày 30/9, giá vàng miếng SJC được niêm yết ở mức 141,1 – 144,1 triệu đồng/lượng (mua vào – bán ra), trong khi vàng nhẫn SJC 9999 ở mức 140,6 – 143,6 triệu đồng/lượng.

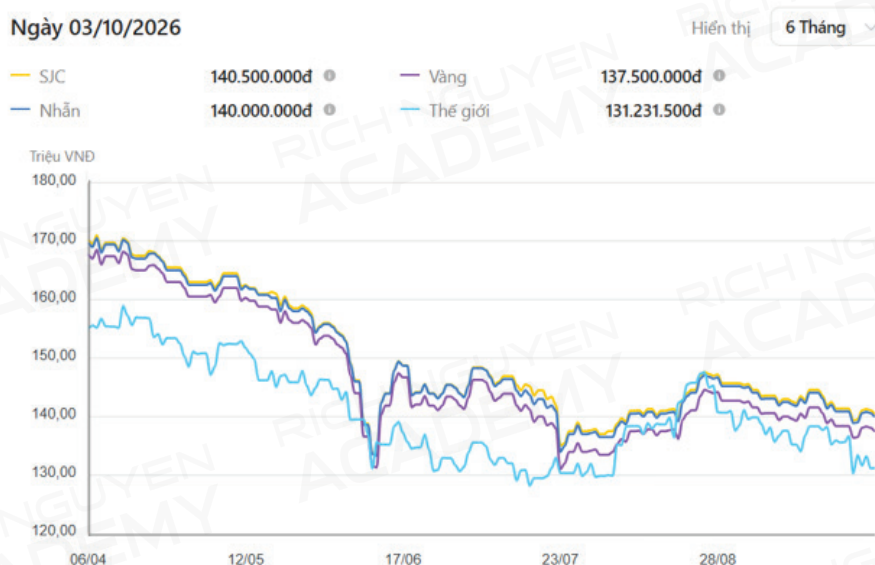
Giá cuối quý III giảm khoảng 2,0% so với cuối quý II/2026, và giảm 5,7% so với đầu năm.

Chỉ số giá đô la Mỹ

Trong nước, chỉ số giá đô la Mỹ tháng Chín giảm 0,69% so với tháng trước; giảm 1,34% so với cùng kỳ năm trước; giảm 1,07% so với tháng 12/2025; bình quân chín tháng năm 2026 tăng 1,01% so với cùng kỳ năm trước.

Trong quý III năm 2026, giá Đô la Mỹ (USD) trên thị trường trong nước có xu hướng hạ nhiệt về cuối quý, sau khi duy trì ở mức cao trong tháng 7. Tại Vietcombank, tỷ giá USD từng ở khoảng 26.080–26.490 VND/USD cuối tháng 7, sau đó giảm dần và đến cuối tháng 9 còn khoảng 25.750–26.160 VND/USD.

Kết phiên giao dịch ngày 30/9/2026, tỷ giá trung tâm do Ngân hàng Nhà nước công bố ở mức 25.627 VND/USD; tại Vietcombank, giá USD được niêm yết ở mức 25.750–26.160 VND/USD (mua vào – bán ra). So với mức 26.100–26.500 VND/USD cuối Quý II, giá bán USD tại Vietcombank cuối Quý III giảm khoảng 340 đồng/USD, tương đương 1,28%.



Biểu đồ giá vàng 6 tháng gần đây năm 2026

2.11. Tăng trưởng tín dụng

Tính đến 30/9/2026 (hết quý 3/2026), tổng dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế đạt khoảng 20,75 triệu tỷ đồng, tăng 11,59% so với cuối năm 2025 và tăng 16,59% so với cùng kỳ năm trước.

Tính đến thời điểm 28/9/2026, huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 9,78% so với cuối năm 2025 (cùng thời điểm năm trước tăng 9,99%); tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 10,89% (cùng thời điểm năm trước tăng 13,37%).

Đến cuối tháng 7/2026, tín dụng BĐS tăng khoảng 9,4% so với cuối năm 2025, chiếm khoảng 25,6% tổng dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế, ước khoảng 5,2 triệu tỷ đồng.

Tổng dư nợ tín dụng chính sách đạt 457,5 nghìn tỷ đồng, tăng 10,6% so với năm 2025 với hơn 6,6 triệu hộ nghèo, hộ cận nghèo và các đối tượng chính sách khác đang còn dư nợ.

Lãi suất cho vay bình quân chung toàn hệ thống trong quý III/2026 dao động phổ biến ở mức 8,4% – 10,7%/năm tùy theo kỳ hạn. Tuy nhiên, thực tế cao hơn đáng kể, nhóm ở nhà bằng tư nhân có thể đến 12%.

Với lãi suất huy động 6–12 tháng khoảng 6,5–8,0%/năm.

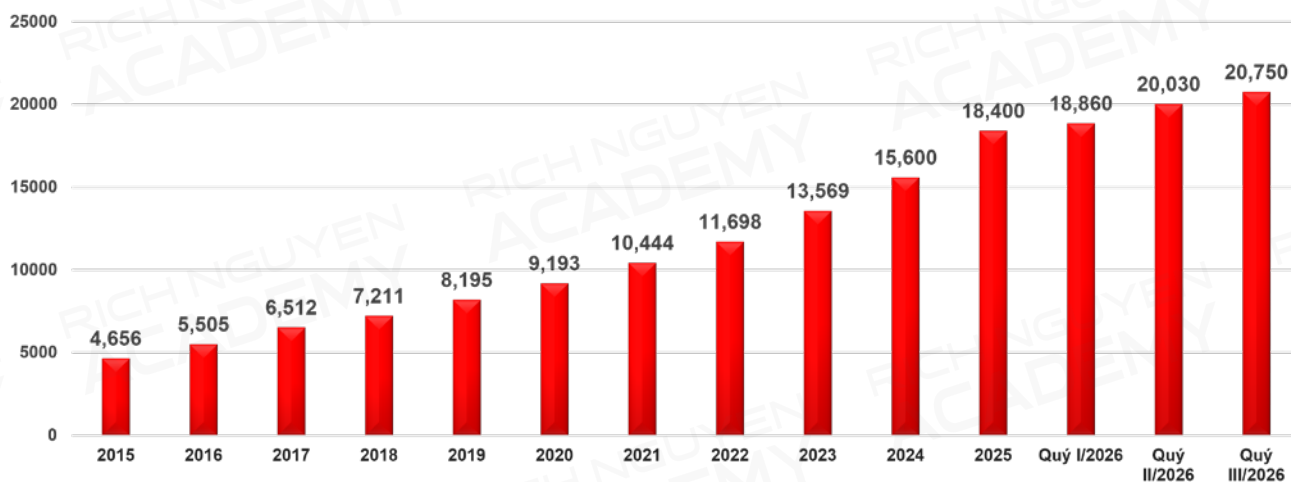
Lãi suất liên ngân hàng biến động mạnh về cuối quý 3 và đầu tháng 10/2026, diễn hình như lãi suất qua đêm có thời điểm "đào chiều" bứt phá vọt lên mức 7,0%/năm do áp lực thanh khoản ngắn hạn.

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
29/7/2026	8,38%	20,3 triệu tỷ
Cuối tháng 8/2026	10,24%	20,5 triệu tỷ
Cuối tháng 9/2026	11,59%	20,75 triệu tỷ

Tăng trưởng tín dụng từ đầu năm 2026

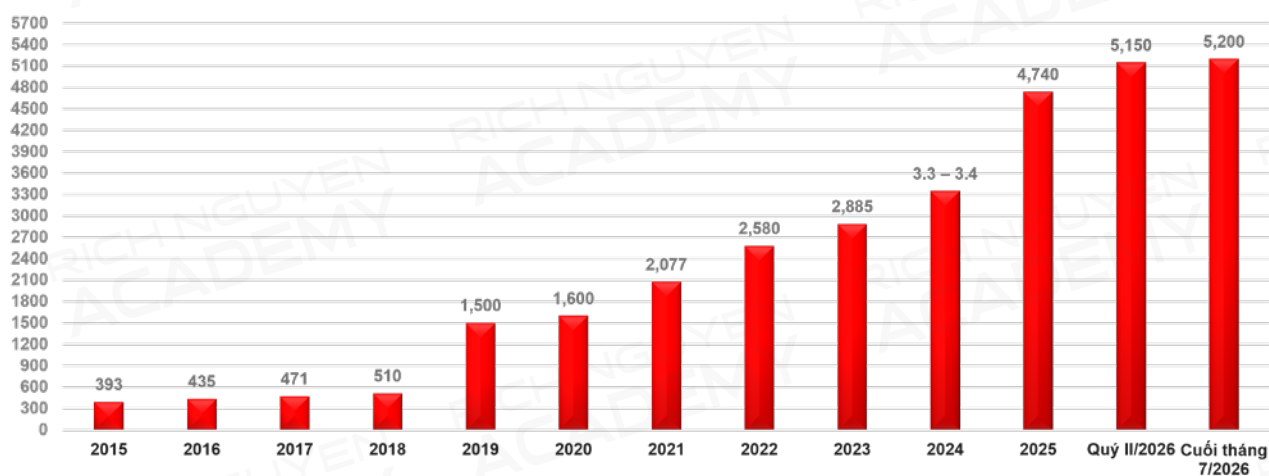
TỔNG DƯ NỢ TÍN DỤNG ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ NĂM 2015 – 2025

(Đơn vị: Nghìn tỷ đồng)



DƯ NỢ TÍN DỤNG ĐÓ VÀO LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2015 – 2025

(Đơn vị: Nghìn tỷ đồng)



2.12. Vốn hóa thị trường chứng khoán

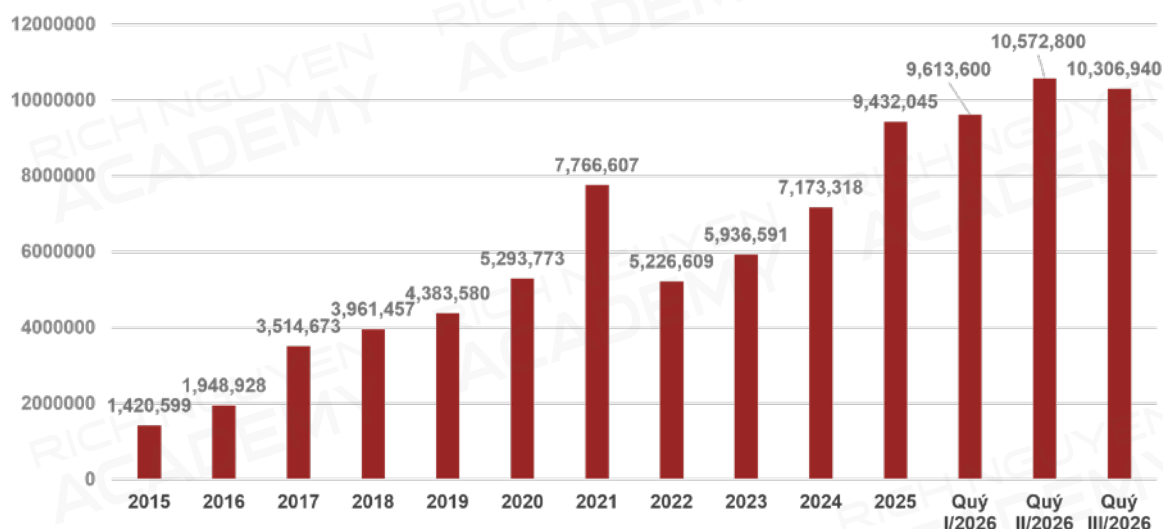
Tổng mức huy động vốn trên thị trường chứng khoán trong 9 tháng năm 2026 đạt 731.600 tỷ đồng, tăng tới 85,6% so với cùng kỳ năm trước.

Trên thị trường cổ phiếu, tính đến ngày 30/9/2026, chỉ số VN-Index đạt 1.768,62 điểm, giảm 0,9% so với cuối năm 2025; mức vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 10.306,94 nghìn tỷ đồng, tăng 3,3% so với cuối năm 2025.

Tính chung chín tháng năm 2026, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu đạt 25,6 nghìn tỷ đồng/phần, giảm 12,4% so với bình quân năm 2025.

Tính chung chín tháng năm 2026, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường trái phiếu đạt 17,1 nghìn tỷ đồng/phần, tăng 15,3% so với bình quân năm 2025.

**TỔNG 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 III/2026, chính sách tiền tệ tiếp tục được điều hành chủ động, linh hoạt, phối hợp với chính sách tài khóa nhằm hỗ trợ tăng trưởng và ổn định kinh tế vĩ mô. Tín dụng được định hướng vào sản xuất, kinh doanh và các lĩnh vực ưu tiên; đến 28/9, tín dụng toàn nền kinh tế tăng 10,89%, trong khi huy động vốn tăng 9,78% so với cuối năm 2025.

Chính sách tài khóa: Chính sách tài khóa tiếp tục theo hướng mở rộng có trọng tâm, tập trung giảm chi phí cho doanh nghiệp, kích thích tiêu dùng và thúc đẩy đầu tư. Trong 9 tháng, các chính sách miễn, giảm thuế, phí khoảng 185,6 nghìn tỷ đồng, gia hạn khoảng 60 nghìn tỷ đồng, đồng thời duy trì giảm 2% thuế VAT, giảm 46 khoản phí, lệ phí và đẩy mạnh giải ngân đầu tư công; nhờ đó, thu ngân sách Nhà nước vẫn tăng 12,1%, đạt 2.187,3 nghìn tỷ đồng.





PHẦN
03

**NHỮNG DẤU ẮN
NỔI BẬT CỦA
THỊ TRƯỜNG BĐS
QUÝ III/2026**

01 NGHỊ QUYẾT 21-NQ/TW TÁI THIẾT LẬP LẠI CUỘC CHƠI BĐS

Ngày 28/7/2026, Ban Chấp hành Trung ương ban hành Nghị quyết số 21-NQ/TW về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan.

Nghị quyết 21 không chỉ đặt vấn đề sửa Luật Đất đai, mà còn yêu cầu sửa đồng bộ các luật liên quan tới đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng, nhà ở, kinh doanh BĐS, tài sản công, thuế...



6 NỘI DUNG CỐT LÕI CỦA NGHỊ QUYẾT 21-NQ/TW

Nội dung 1 – nền tảng: quyền sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất được phân định rõ

Nội dung 2 – chung cư: quy định rõ thời hạn sử dụng – nhưng không chấm dứt quyền tài sản

Nội dung 3 – giá đất: nhà nước quyết định – không phó mặc thị trường – nhưng phải minh bạch

Nội dung 4 – thuế đất và chống đầu cơ: áp thuế cao với đất bỏ hoang

Nội dung 5 – bồi thường, tái định cư: chuyển từ "bồi thường tài sản" sang "tái thiết cuộc sống"

Nội dung 6 – minh bạch thị trường BĐS: công khai toàn diện – bắt buộc qua sàn

02 ĐỀ XUẤT LOẠT THAY ĐỔI LỚN SỬA ĐỒNG THỜI 3 LUẬT: ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Chiều 24/8, ngay sau phiên bế mạc Kỳ họp bất thường thứ nhất, Quốc hội khóa XVI đã cùng lúc cho ý kiến về định hướng chính sách của ba đạo luật cốt lõi nhất ngành bất động sản: Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)



- **LUẬT ĐẤT ĐAI:** Không chỉ bồi thường khi thu hồi đất mà hướng tới tái thiết cuộc sống, bảo đảm chỗ ở, hạ tầng, việc làm và sinh kế cho người dân.
- **GIÁ ĐẤT:** Đổi mới cơ chế xác định giá dựa trên dữ liệu, tăng tính công khai, minh bạch và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và nhà đầu tư.
- **CHUYỂN ĐỔI SỐ:** Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, nhà ở; đơn giản hóa thủ tục, đẩy mạnh phân cấp và xử lý các vướng mắc về cấp giấy chứng nhận.
- **LUẬT KINH DOANH BĐS:** Đa dạng hóa chủ thể, Nhà nước giữ vai trò định hướng và điều tiết để thị trường minh bạch, ổn định, bền vững.
- **LUẬT NHÀ Ở:** Hướng tới mục tiêu "mọi người dân đều có chỗ ở", trong đó chú trọng phát triển nhà ở cho thuê với giá phù hợp và mở rộng khả năng tiếp cận nhà ở.
- **TIẾP TỤC THÁO GỖ ĐIỂM CHỖNG CHÉO:** Một số quy định giữa các luật vẫn cần rà soát, hoàn thiện để đồng bộ hơn.

03**NGHỊ ĐỊNH 339/2026/NĐ-CP – TĂNG MẠNH MỨC PHẠT ĐỐI VỚI NHỮNG VI PHẠM TRONG BĐS**

Ngày 26/8/2026, Chính phủ chính thức ban hành Nghị định 339/2026/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý phát triển nhà và kinh doanh bất động sản – thay thế hoàn toàn Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã áp dụng suốt hơn 4 năm qua.

**CÁC NHÓM VI PHẠM BĐS NỔI BẬT**

- Chuyển nhượng dự án, hợp đồng: Chuyển nhượng dự án hoặc hợp đồng khi chưa đủ điều kiện bị phạt 800 triệu – 1 tỷ đồng; có thể đình chỉ kinh doanh 3–6 tháng và buộc hoàn trả tiền, lợi tức.
- Đưa BĐS chưa đủ điều kiện vào kinh doanh: Đưa nhà ở, công trình hoặc diện tích sàn hình thành trong tương lai vào kinh doanh khi chưa đủ điều kiện bị phạt 800 triệu – 1 tỷ đồng; đưa BĐS chưa đủ điều kiện lên sàn bị phạt 400–600 triệu đồng.
- Vi phạm về giá, hợp đồng: Vi phạm quy định về giá bị phạt 300–500 triệu đồng; vi phạm về hợp đồng mẫu, đặt cọc, xác nhận hợp đồng bị phạt 180–260 triệu đồng; ký hợp đồng mua bán không gắn với quyền sử dụng đất theo quy định bị phạt 260–300 triệu đồng.
- Môi giới, sàn giao dịch: Môi giới không có chứng chỉ hoặc hoạt động không thuộc doanh nghiệp bị phạt 40–80 triệu đồng; sàn không đủ điều kiện hoạt động hoặc sử dụng môi giới không đủ điều kiện bị phạt 200–400 triệu đồng.
- Phòng, chống rửa tiền: Bổ sung xử phạt hành vi không báo cáo giao dịch đáng ngờ, giao dịch giá trị lớn hoặc cung cấp thông tin không trung thực: 40–80 triệu đồng; có thể đình chỉ hoạt động 1–3 tháng.
- Sử dụng chung cư sai mục đích: Sử dụng căn hộ không đúng mục đích để ở bị phạt 100–130 triệu đồng; lấn chiếm phần sở hữu chung 60–80 triệu đồng; không đóng phí bảo trì 20–30 triệu đồng. Có thể buộc khôi phục hiện trạng hoặc đưa căn hộ về đúng công năng.
- Nghị định 339/2026/NĐ-CP tăng mạnh mức phạt với nhiều vi phạm cốt lõi trong kinh doanh BĐS, đồng thời bổ sung quy định về phòng, chống rửa tiền. Các chế tài tập trung vào chủ đầu tư, doanh nghiệp môi giới, sàn giao dịch và việc sử dụng, quản lý chung cư.

04

ĐỀ XUẤT ĐÁNH THUẾ CAO VỚI ĐẤT BỎ HOANG VÀ MUA BÁN NGẮN HẠN

Ngày 23/7, Đề xuất đánh thuế cao với đất bỏ hoang và giao dịch ngắn hạn được Bộ Nông nghiệp và Môi trường chính thức đưa vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để công bố lấy ý kiến rộng rãi đến hết ngày 10/8/2026.



HAI CÔNG CỤ THUẾ CHÍNH ĐƯỢC ĐỀ XUẤT BỔ SUNG

- Thứ nhất, điều tiết địa tô chênh lệch đối với phần thặng dư trong kinh doanh bất động sản – tức là đánh vào phần giá trị tăng thêm mà doanh nghiệp hoặc cá nhân thu được không phải do chính họ tạo ra.
- Thứ hai, áp thuế cao hơn đối với đất bỏ hoang và các giao dịch mua bán ngắn hạn – nhằm thẳng vào hành vi găm đất chờ giá và lướt sóng kiếm lời nhanh.

05

KẾ HOẠCH NGUỒN CUNG NOXH, NHÀ Ở CHO THUÊ GIAI ĐOẠN 2026–2030 TĂNG CAO

Kế hoạch NOXH và NOCT giai đoạn 2026–2030

Phó Thủ tướng Thường trực Phạm Gia Túc đã thay mặt Chính phủ ký ban hành Nghị quyết số 303/NQ-CP ngày 30/9/2026 về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/1/2026 về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030.

Theo phụ lục kèm Nghị quyết, tổng chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê của cả nước giai đoạn 2026–2030 là 899.857 căn

Trong đó, nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua là 708.834 căn; nhà ở cho thuê là 191.023 căn.

Mục tiêu 2026–2030

- Riêng Hà Nội được giao phát triển 84.000 căn trong giai đoạn 2026–2030
- HCM được giao phát triển 181.257 căn nhà ở xã hội (NOXH) và nhà ở cho thuê (NOCT)

Hoàn thiện chính sách NOXH, NOCT

3 THAY ĐỔI CỐT LÕI

- Tăng mạnh nhà cho thuê:** Đưa NOCT thành phân khúc chiến lược dài hạn, giao riêng chỉ tiêu 191.023 căn cho thuê.
- Thủ tục "Luồng xanh":** Cho phép triển khai song song các quy trình đầu tư, đất đai, quy hoạch và xây dựng để rút ngắn tối đa thời gian phê duyệt dự án.
- Quản lý chặt, chống trục lợi:** Đẩy mạnh kiểm tra điều kiện thụ hưởng; tăng cường giám sát cộng đồng và hạn chế cho vay đối với các phân khúc đầu cơ để dồn vốn cho người có nhu cầu thực.

Phụ lục I
TỔNG CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO THUÊ GIAI ĐOẠN 2026 - 2030
(Kèm theo Nghị quyết số 303/NQ-CP ngày 30 tháng 9 năm 2026 của Chính phủ)

STT	Đơn vị	Chỉ tiêu giai đoạn 2026 - 2030 ¹ (căn)	Chỉ tiêu giao từng năm (căn)				
			Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030
	TỔNG CỘNG	899.857	97.271	176.818	170.487	200.477	254.804
1	TP. Hà Nội	84.000	18.700	20.000	14.900	15.000	15.400
2	TP. Hồ Chí Minh	181.257	9.000	57.657	38.200	38.200	38.200
3	TP. Hải Phòng	32.850	4.764	7.184	6.134	6.184	8.584
4	TP. Huế	10.600	3.200	2.300	1.500	1.600	2.000
5	TP. Đà Nẵng	26.279	2.370	4.700	5.400	6.300	7.509
6	TP. Cần Thơ	13.250	3.000	2.800	2.250	2.500	2.700
7	TP. Đồng Nai	60.054	2.000	3.000	5.000	10.000	40.054
8	Tuyên Quang	3.654	-	500	750	950	1.454
9	Cao Bằng	1.335	35	400	300	300	300
10	Lào Cai	3.970	820	950	630	840	730
11	Thái Nguyên	58.846	5.661	8.000	13.000	14.000	18.185
12	Lạng Sơn	2.364	-	364	570	630	800
13	Sơn La	1.900	-	400	400	550	550
14	Điện Biên	1.500	-	300	300	400	500
15	Lai Châu	864	-	90	264	255	255
16	Phú Thọ	40.000	2.854	6.500	9.000	10.500	11.146
17	Hưng Yên	44.750	5.900	10.500	9.300	9.450	9.600
18	Bắc Ninh	119.073	12.000	14.100	19.100	35.100	38.773
19	Ninh Bình	19.850	6.000	3.900	3.050	3.300	3.600
20	Quảng Ninh	15.387	1.230	1.800	4.000	3.000	5.357
21	Thanh Hóa	6.250	900	1.000	1.100	1.150	2.100
22	Nghệ An	25.400	2.000	2.500	3.000	7.900	10.000
23	Hà Tĩnh	3.348	688	510	600	800	750
24	Quảng Trị	4.358	784	769	918	900	987
25	Quảng Ngãi	8.100	1.000	1.700	1.800	1.800	1.800
26	Khánh Hòa	7.343	1.500	2.400	2.143	600	700
27	Đắk Lắk	8.500	200	1.500	1.900	2.200	2.700
28	Gia Lai	8.041	1.941	1.500	1.500	1.500	1.600
29	Lâm Đồng	9.606	1.758	1.400	2.150	2.150	2.150
30	Tây Ninh	76.500	6.000	13.700	16.700	18.300	21.800
31	Vĩnh Long	4.108	800	1.100	750	750	708
32	Đồng Tháp	6.542	688	1.706	1.929	1.219	1.000
33	An Giang	5.828	1.116	650	1.000	1.200	1.862
34	Cà Mau	4.150	362	938	950	950	950

¹ Bao gồm: nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua và nhà ở cho thuê.

06**CHUNG CƯ HÀ NỘI GIÁ GIẢM MẠNH,
THANH KHOẢN CHỨNG LẠI**

Giá chung cư Hà Nội đang bước vào nhịp giảm giá mạnh sau giai đoạn tăng giá kéo dài. Đà giảm đã xuất hiện trên nhiều dự án, khu vực và cả phân khúc chung cư bình dân. Giá rao bán chung cư Hà Nội quý III/2026 đạt khoảng 84 triệu đồng/m², giảm 3% so với mức 87 triệu đồng/m² trong quý I.

NHÓM DỰ ÁN ĐƯỢC QUAN TÂM NHIỀU NHẤT GIÁ GIẢM SÂU

- Theo Batdongsan.com.vn, trong 20 dự án được quan tâm nhiều nhất tháng 7/2026, có 19 dự án giảm giá rao bán trong quý III so với quý I, 1 dự án đi ngang và không có dự án nào tăng giá.
- Hanoi Seasons Garden giảm mạnh nhất 24%, mức giá dự kiến hoặc giá tin đồn "rumor" ban đầu lên tới 200 – 250 triệu đồng/m² xuống còn 137tr/m²
- Thanh Hà Mường Thanh giảm 18%, từ 51 – 52 triệu đồng/m² (giai đoạn đạt đỉnh vào đầu năm 2026) giảm về mức trung bình khoảng 42 triệu đồng/m²
- The Sapphire – Vinhomes Smart City giảm 16%, từ 83 – 85 triệu đồng/m² giảm còn 70tr đồng/m²
- Vinhomes Gardenia giảm 15% giảm từ 107 – 110 triệu đồng/m² còn trung bình khoảng 91 triệu đồng/m²
- Masteri West Heights giảm 14% từ trung bình khoảng 102 – 103 triệu đồng/m² xuống trung bình khoảng 88 triệu đồng/m²

CHUNG CƯ BÌNH DÂN

Giá rao bán căn hộ tại tổ hợp HH Linh Đàm ghi nhận mức giảm mạnh từ vùng đỉnh 56,6 triệu đồng/m² đầu năm 2026 xuống còn phổ biến 32 – 37 triệu đồng/m². Mức giá bình quân toàn khu tính đến quý III/2026 neo ở mốc 36,7 triệu đồng/m². Mức giá này giảm hơn 16–20% so với cùng kỳ năm trước và hơn 35% so với vùng đỉnh cuối 2025, đầu 2026.

MỘT SỐ KHU VỰC CHUNG CƯ KHÁC

So với cuối năm 2025, giá tại một số khu vực giảm đáng kể:

- Khu đô thị mới Xa La: giảm gần 17%.
- Khu đô thị Kim Văn – Kim Lũ: giảm gần 18%.
- Chung cư Đại Thanh: giảm hơn 19%.

Thanh khoản chung cư tại Hà Nội trong tháng 9/2026 tiếp tục duy trì trạng thái trầm lắng, người mua chủ yếu nghe ngóng và thận trọng trong bối cảnh giá sơ cấp neo cao còn thị trường thứ cấp ghi nhận áp lực điều chỉnh giá

07

GIAO DỊCH BĐS GIẢM MẠNH, LƯỢNG TỒN KHO TĂNG NHANH

Lượng giao dịch

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong quý II/2026, cả nước ghi nhận 100.005 giao dịch bất động sản thành công, chỉ bằng 71,5% quý trước và 63,7% so với cùng kỳ năm 2025.

- Chung cư và nhà ở riêng lẻ: lượng giao dịch đạt 26.567 căn, giảm còn 86,1% so với quý trước và 77,1% so với cùng kỳ năm 2025.
- Quý II, cả nước có 73.438 giao dịch đất nền thành công (chỉ bằng 67,4% so với quý I và chỉ bằng 59,9% so với cùng kỳ năm 2025)

Lượng tồn kho

Theo Bộ Xây dựng, số liệu được tổng hợp từ báo cáo của 25/34 địa phương, lượng tồn kho bất động sản của chủ đầu tư tại các dự án trong quý II/2026 khoảng 39.284 căn/nền, bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền.

Trong đó:

- Tồn kho chung cư là 12.823 căn (tăng khoảng 22,2% so với quý I/2026).
- Tồn kho nhà ở riêng lẻ đạt 15.313 căn (tăng khoảng 46,4% so với quý trước).
- Tồn kho đất nền đạt 11.148 nền (tăng khoảng 25,4%).

SO SÁNH GIAO DỊCH VÀ TỒN KHO BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ II/2026 SO VỚI QUÝ I/2026

(Nguồn số liệu: Phụ lục về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II/2026 – Bộ Xây dựng)

GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN				TỒN KHO BẤT ĐỘNG SẢN (CỦA CÁC DỰ ÁN)			
PHÂN KHÚC	QUÝ I/2026 (GIAO DỊCH)	QUÝ II/2026 (GIAO DỊCH)	SỐ VỚI QUÝ I/2026	PHÂN KHÚC	QUÝ I/2026 (TỒN KHO)	QUÝ II/2026 (TỒN KHO)	SỐ VỚI QUÝ I/2026
 TỔNG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN	140.055	100.005	↓ 28,5% (giảm)	 TỔNG TỒN KHO BẤT ĐỘNG SẢN (gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền)	–	39.284 căn/nền	–
 GIAO DỊCH CHUNG CƯ VÀ NHÀ Ở RIÊNG LẺ	30.869	26.567	↓ 13,9% (giảm)	 TỒN KHO CHUNG CƯ	10.488 căn	12.823 căn	↑ 22,2% (tăng)
 GIAO DỊCH ĐẤT NỀN	109.186	73.438	↓ 32,6% (giảm)	 TỒN KHO NHÀ Ở RIÊNG LẺ	10.458 căn	15.313 căn	↑ 46,4% (tăng)
				 TỒN KHO ĐẤT NỀN	8.886 nền	11.148 nền	↑ 25,4% (tăng)



Trong Quý II/2026, tổng số giao dịch bất động sản thành công đạt **100.005** giao dịch, giảm **28,5%** so với Quý I/2026.
Trong đó, giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ giảm **13,9%**; giao dịch đất nền giảm mạnh **32,6%**.



Lượng tồn kho bất động sản trong Quý II/2026 khoảng **39.284 căn/nền** (tổng hợp số liệu từ 25/34 địa phương), tăng nhẹ so với Quý I/2026.
Tồn kho ở cả 3 phân khúc đều tăng, trong đó nhà ở riêng lẻ tăng mạnh nhất (**46,4%**).

NHẬN ĐỊNH CHUNG



Giao dịch bất động sản giảm mạnh ở cả 2 phân khúc so với Quý I/2026, trong khi tồn kho tiếp tục tăng ở cả 3 phân khúc, cho thấy thanh khoản thị trường có xu hướng giảm, tỷ lệ hấp thụ thấp, gây áp lực lên dòng tiền và lượng tồn kho của doanh nghiệp.



Ghi chú: Số liệu tồn kho không bao gồm số liệu của 9 địa phương: Hà Nội, Tuyên Quang, Lai Châu, Quảng Trị, Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Khánh Hòa, Đắk Lắk và Cần Thơ.

08 LÀN SÓNG SÀNG LỌC DOANH NGHIỆP ĐỊA ỐC ĐẠT ĐỈNH NHƯNG SỨC HÚT VẪN CAO

Làn sóng sàng lọc doanh nghiệp địa ốc năm 2026 đang đạt đỉnh do áp lực thanh khoản yếu, chi phí vốn cao và nguồn cung tăng mạnh vượt sức mua.

Biểu 3. Doanh nghiệp thành lập mới và giải thể chín tháng năm 2026 phân theo một số lĩnh vực hoạt động

	Số lượng doanh nghiệp (Doanh nghiệp)		Tốc độ tăng, giảm so cùng kỳ năm trước (%)	
	Thành lập mới	Giải thể	Thành lập mới	Giải thể
Bán buôn, bán lẻ, sửa chữa ô tô, xe máy	59.798	18.579	-3,4	129,0
Công nghiệp chế biến chế tạo	19.380	5.253	-0,5	114,8
Xây dựng	14.978	3.646	33,0	128,2
Kinh doanh bất động sản	4.535	2.813	10,9	123,3
Vận tải kho bãi	10.297	1.954	24,8	126,2
Dịch vụ lưu trú và ăn uống	6.709	2.352	23,5	102,9
Sản xuất phân phối, điện, nước, gas	1.707	520	53,1	95,5

Số doanh nghiệp giải thể: Có 2.813 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoàn tất thủ tục giải thể, tăng 123,3% so với cùng kỳ năm trước.

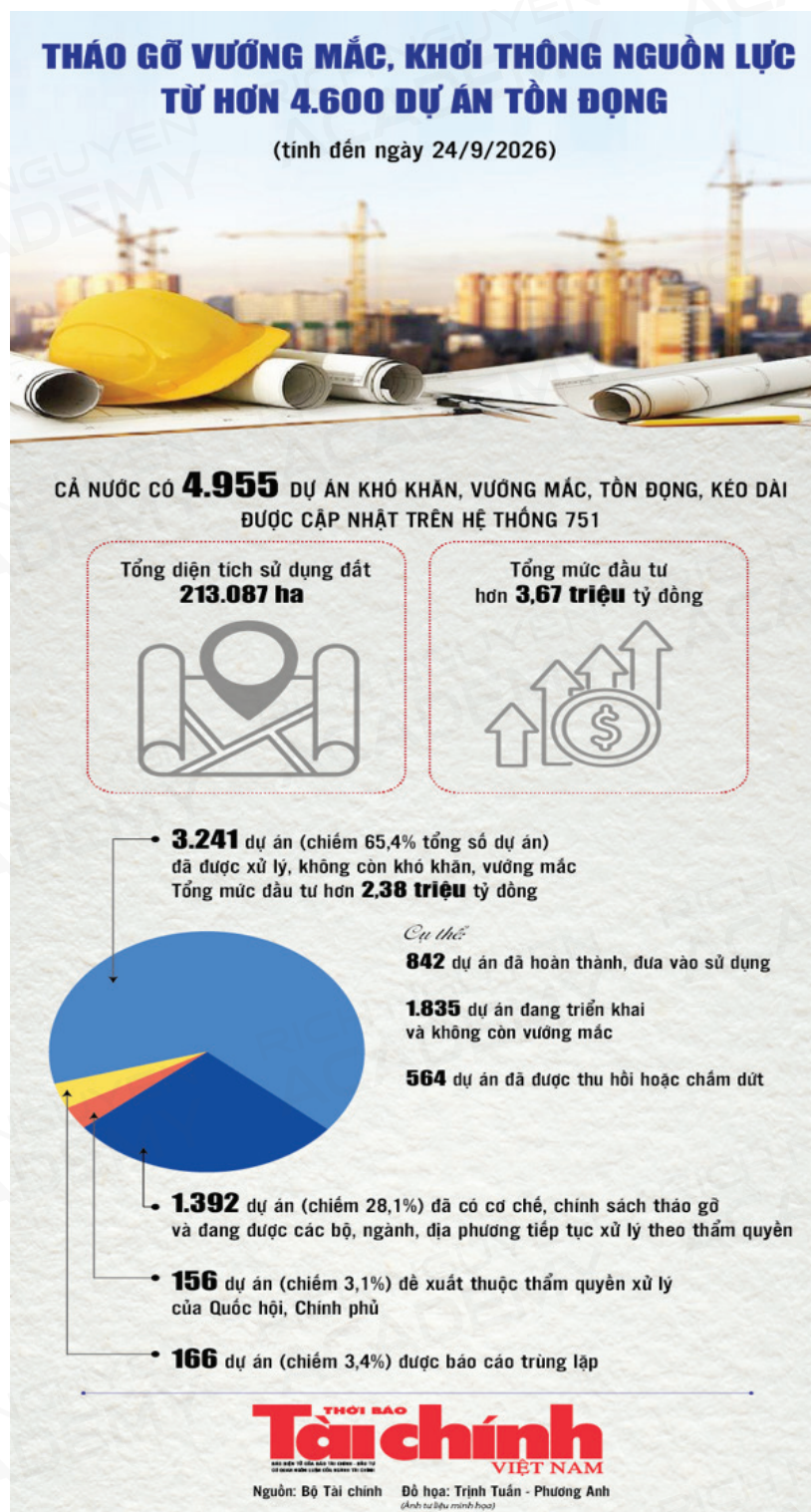
Số doanh nghiệp thành lập mới: Lĩnh vực địa ốc vẫn có sức hút khi ghi nhận 4.535 doanh nghiệp thành lập mới, tăng 10,9% so với cùng kỳ.



09

HÀNG LOẠT DỰ ÁN TỒN ĐỘNG ĐƯỢC THÁO GỖ

Theo Bộ Tài chính, tính đến ngày 24/9/2026, cả nước có 4.955 dự án khó khăn, vướng mắc, tồn đọng, kéo dài được cập nhật trên Hệ thống 751, với tổng diện tích sử dụng đất 213.087 ha và tổng mức đầu tư hơn 3,67 triệu tỷ đồng. Trong đó, 3.241 dự án đã được xử lý, không còn vướng mắc và 1.392 dự án đã có cơ chế, chính sách tháo gỡ, tương đương 93,5% tổng số dự án



10 LÃI SUẤT CHO VAY BĐS TIẾP TỤC NEO CAO

Theo số liệu do Ngân hàng Nhà nước công bố, trong tháng 8-2026, mặt bằng lãi suất tiền gửi và cho vay tiếp tục xu hướng tăng ở nhiều ngân hàng. Cụ thể, lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước và ngân hàng thương mại cổ phần trong tháng 8 đạt 8,4-10,7%/năm

Mức lãi thả nổi thực tế tại các ngân hàng thương mại hiện đã bị đẩy vọt lên ngưỡng 12% – 15%/năm, thậm chí cá biệt một số khoản vay kinh doanh BĐS bị điều chỉnh tăng sốc lên tới 15,3% – 16%/năm



Hệ lụy trực tiếp đến thị trường BĐS

1. Sức mua bị ghìm chặt tới cuối năm: Chi phí lãi vay neo cao cùng tâm lý thận trọng khiến tính thanh khoản của thị trường sụt giảm mạnh, người đi vay chuyển sang trạng thái "chờ đợi".
2. Doanh nghiệp BĐS loay hoay giảm áp lực dòng tiền: Phần lớn các doanh nghiệp lớn (như Nam Long, Khang Điền, Đất Xanh) đều ghi nhận biên lợi nhuận sụt giảm
3. Áp lực bán tháo của nhóm đầu cơ dùng đòn bẩy: Nhiều nhà đầu tư "ngộp" tài chính do không chịu nổi mức lãi suất thả nổi 15-16% sau khi hết thời hạn ân hạn gốc lãi buộc phải chấp nhận cắt lỗ, rao bán tháo tài sản.



PHẦN
04

**NHẬN ĐỊNH
XU HƯỚNG
THỊ TRƯỜNG**

NHẬN ĐỊNH CỦA CHUYÊN GIA RICH NGUYEN

Đánh giá tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam 9 tháng đầu năm 2026 và triển vọng thời gian tới

9 tháng đầu năm 2026, thị trường bất động sản Việt Nam đang trong giai đoạn phục hồi có chọn lọc, nhưng chưa thực sự bước vào chu kỳ tăng trưởng mạnh và đồng đều. Bức tranh thị trường thể hiện rõ sự phân hóa giữa các khu vực, phân khúc và chất lượng tài sản. Những bất động sản có pháp lý minh bạch, hạ tầng kết nối tốt, nhu cầu ở thực, khả năng khai thác dòng tiền hoặc tiềm năng tăng trưởng hiện hữu khi hưởng lợi từ các đại dự án tiếp tục có lợi thế; trong khi các sản phẩm định giá quá cao, phụ thuộc vào đầu cơ hoặc sử dụng đòn bẩy lớn

vẫn đối mặt với áp lực thanh khoản.

Đáng chú ý, kinh tế vĩ mô tăng trưởng tích cực nhưng thị trường bất động sản vẫn chịu sức ép từ lãi suất, tín dụng và khả năng hấp thụ nguồn cung. GDP 9 tháng tăng 9,01%, tín dụng toàn nền kinh tế tăng 10,89% tính đến 28/9; trong khi giao dịch bất động sản quý II giảm 28,5% so với quý I. Điều này cho thấy sự phục hồi của nền kinh tế chưa chuyển hóa đồng đều thành sức mua bất động sản.

Dự báo quý IV/2026 và năm 2027, thị trường có cơ hội từng bước ổn định nhờ tăng trưởng kinh tế, đầu tư hạ tầng, tháo gỡ pháp lý và cải thiện nguồn cung. Tuy nhiên, tốc độ phục hồi sẽ phụ thuộc lớn vào diễn biến lãi suất, khả năng tiếp cận tín dụng và sức mua thực tế. Dòng tiền có xu hướng ưu tiên những tài sản có giá trị sử dụng thực, pháp lý an toàn và triển vọng tăng trưởng dài hạn.

Riêng thị trường Hà Nội sẽ chịu nhiều bất ổn, diễn biến khôn lường do quy hoạch lại thủ đô với đa cực thay vì đơn cực, giá nhà đã ở mức quá cao do sốt ảo nhiều năm. Bất động sản dòng tiền điều đứng sau trào lưu nhà nhà, người người làm dòng tiền và cuộc di dời khỏi nội đô. Nguồn cung căn hộ sắp tới sẽ đổ ra thị trường cực lớn kéo theo làn sóng giảm giá mạnh có thể từ 20–30% so với hiện tại và đỉnh điểm sẽ rơi vào giai đoạn 2028 – 2029. Các tỉnh thành phố lớn khác như Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Nha Trang ... thì chịu áp lực nhẹ hơn tuy nhiên mặt bằng giá nói chung cũng sẽ giảm và chịu áp lực mạnh từ nguồn cung bởi gần 5.000 dự án bất động sản trên toàn quốc được khơi thông pháp lý và bắt buộc phải triển khai sớm nếu không muốn bị thu hồi.

Thông điệp kết luận:

Thị trường bất động sản đang chuyển từ giai đoạn tăng trưởng dựa nhiều vào kỳ vọng và đòn bẩy sang giai đoạn tăng trưởng dựa trên giá trị thực. Cơ hội vẫn hiện hữu, nhưng sẽ không dành cho tất cả tài sản và mọi nhà đầu tư.



Diễn giả: Rich Nguyen

Nhà huấn luyện chiến lược đầu tư BĐS chuyên nghiệp



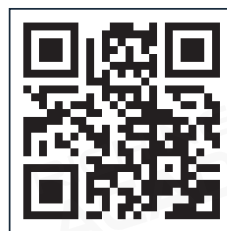
Để lắng nghe các nhận định, phân tích của chuyên gia,
hãy cùng theo dõi:



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