

# Toàn cảnh thị trường Bất động sản

Quý 1 – 2026

Chủ đề: Sự phân hóa

## Tổng quan kinh tế vĩ mô và thị trường BĐS

Diễn giả: Đồng Quang Cảnh

Quản lý kinh doanh cấp cao [Batdongsan.com.vn](http://Batdongsan.com.vn)



# Nội dung báo cáo

1

**Kinh tế vĩ mô**

2

**Xu hướng thị trường Bất động sản 2026**

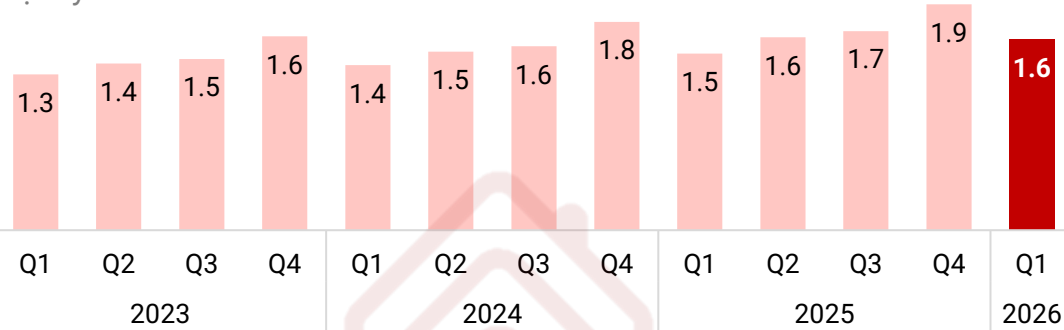
# Kinh tế vĩ mô



# Kinh tế Việt Nam tăng trưởng tích cực quý 1.2026, trong đó khu vực dịch vụ và công nghiệp xây dựng là điểm sáng

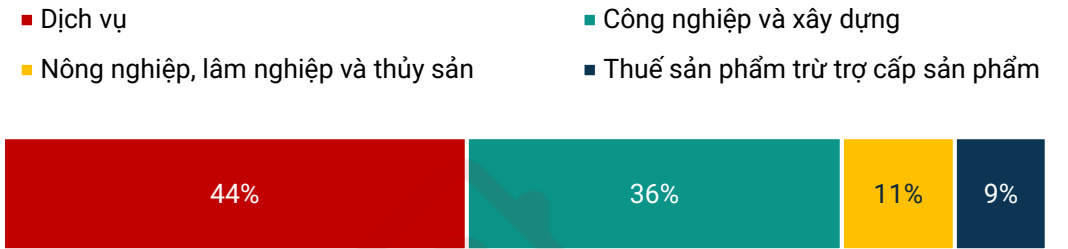
## Giá trị GDP của Việt Nam

Triệu tỷ VND



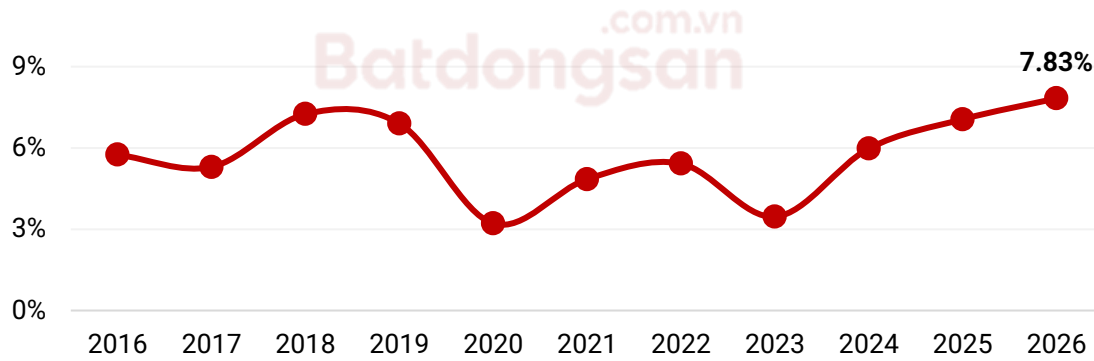
## Cơ cấu GDP quý 1 2026

%



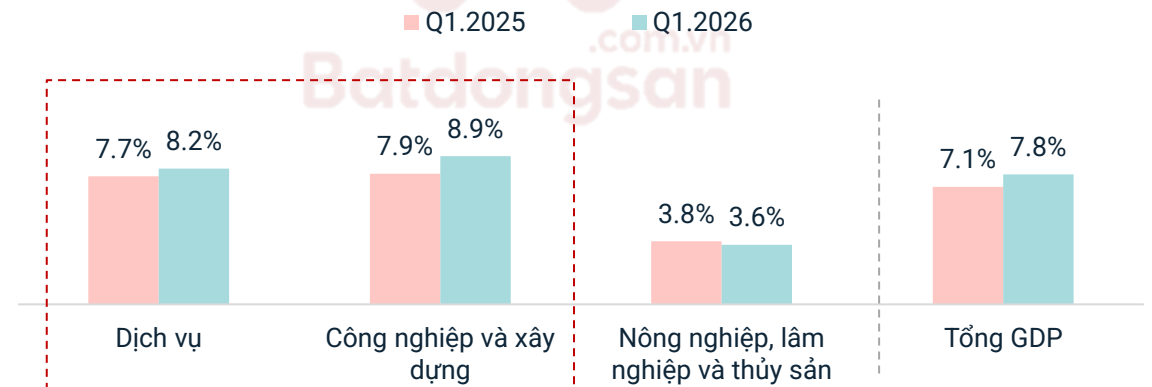
## Tăng trưởng GDP quý 1 trong 11 năm trở lại

%YoY



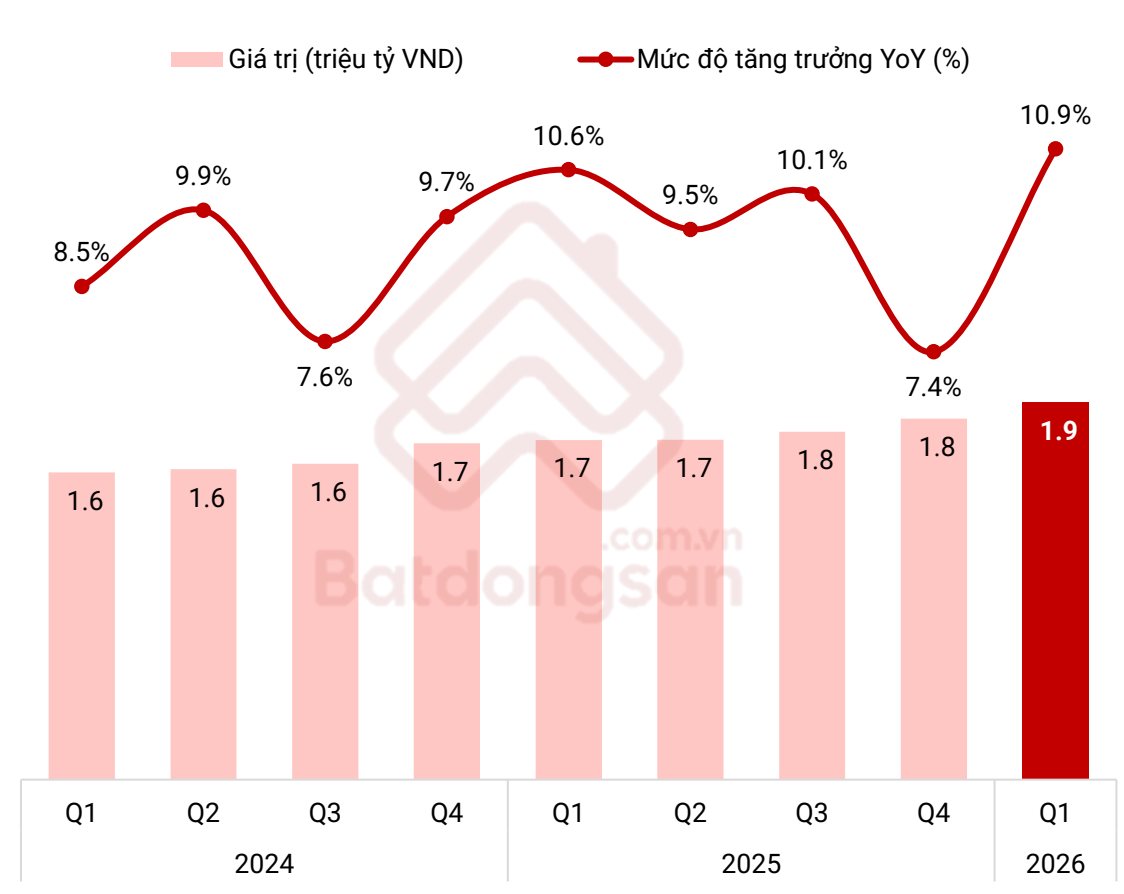
## Tốc độ tăng trưởng GDP quý 1 so với cùng kỳ năm trước

%YoY

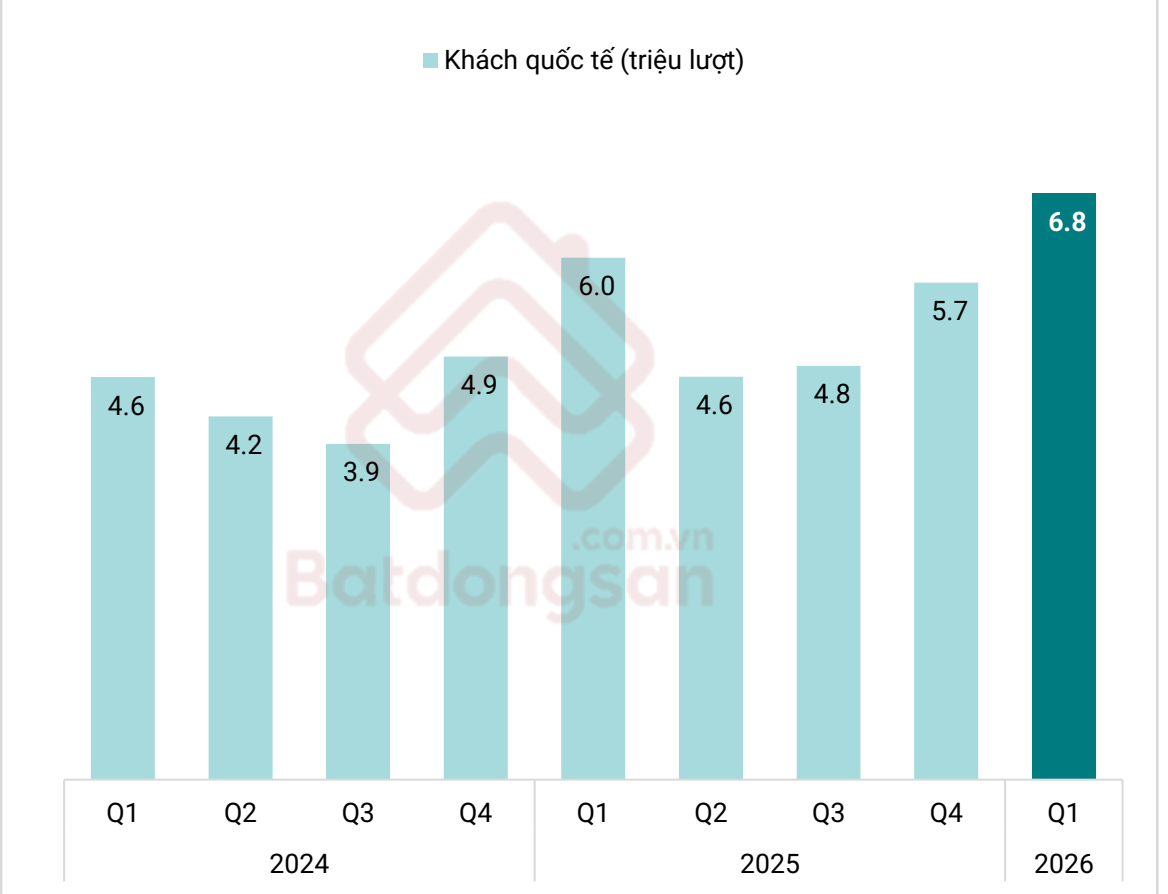


# Nhu cầu tiêu dùng và du lịch tăng trưởng tích cực, tạo nền tảng thúc đẩy phát triển kinh tế

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



Lượng khách quốc tế đến Việt Nam

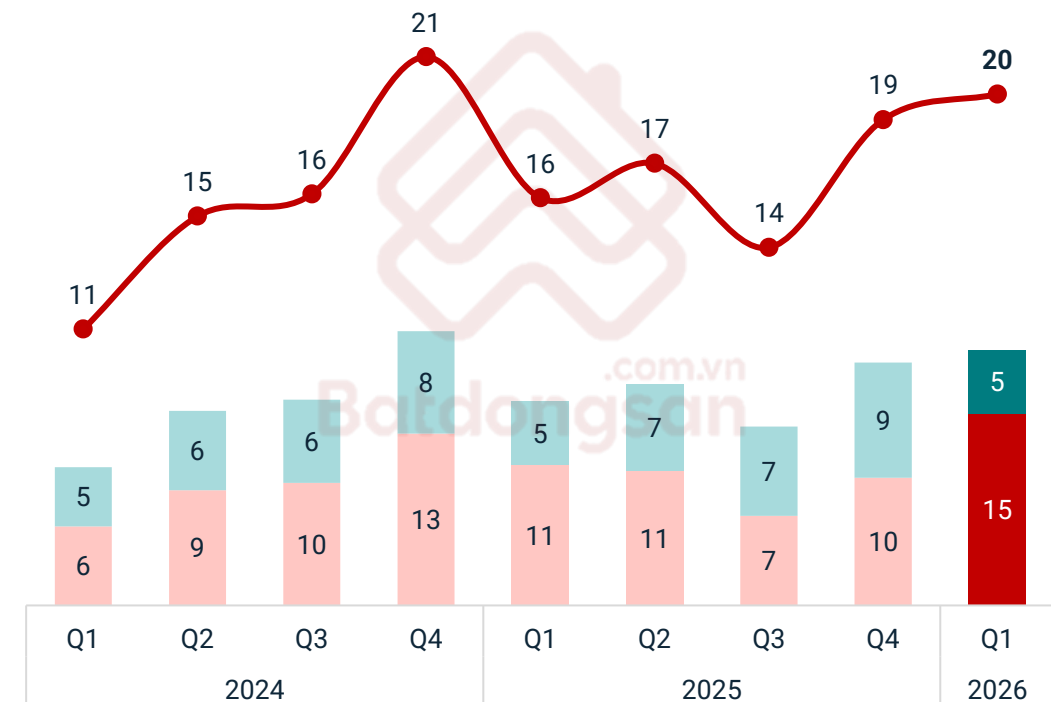


# Vốn FDI tăng trưởng tích cực, doanh nghiệp tiếp tục mở rộng sản xuất nhưng có dấu hiệu chững lại

### Vốn FDI đăng ký và thực hiện vào Việt Nam

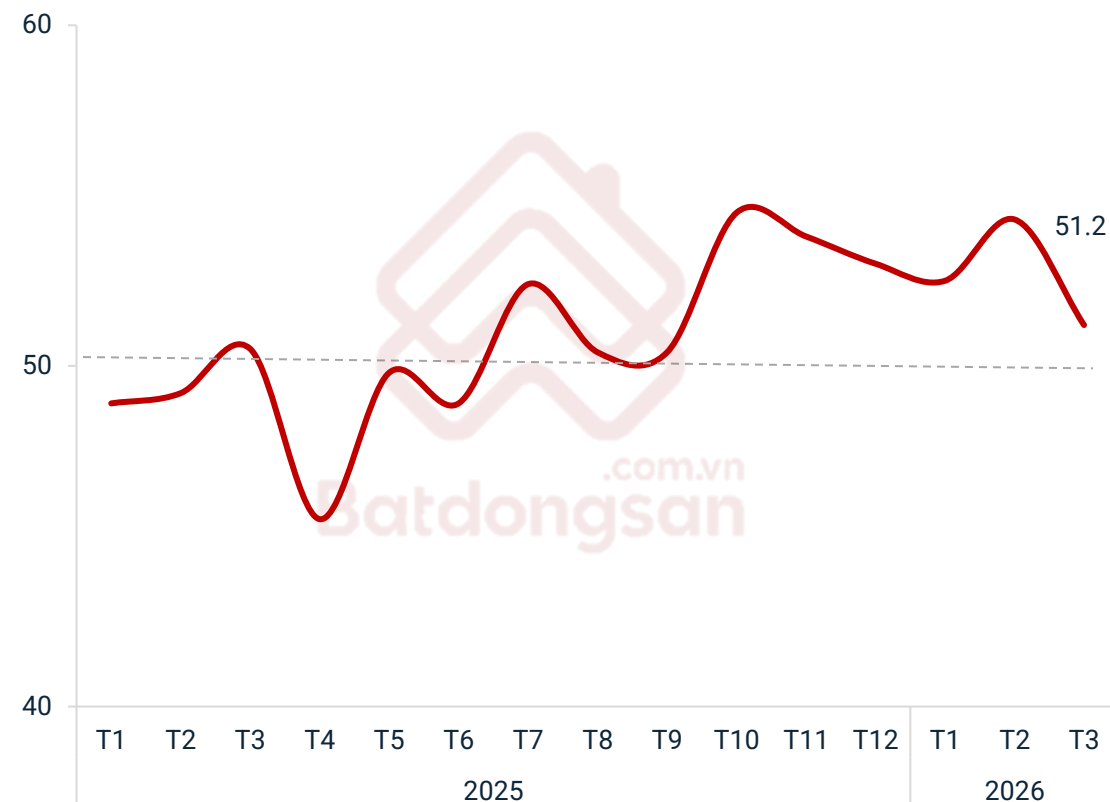
Tỷ USD

Đăng ký    Thực hiện    Tổng vốn FDI đăng ký và thực hiện



### Chỉ số Quản lý Mua hàng (PMI)

Chỉ số



# Biến động địa chính trị đẩy giá xăng dầu và các chi phí đầu vào khác là nguyên nhân khiến lạm phát gia tăng

## Căng thẳng chiến sự giữa Mỹ và Iran

VOV <https://vov.vn> > the-gioi > cang-thang-leo-thang-my-ira... ⋮

### Căng thẳng leo thang: Mỹ - Iran bên bờ vực xung đột quân ...

30 thg 1, 2026 — Khu vực Trung Đông đang đứng trước nguy cơ bùng nổ một cuộc xung đột quân sự quy mô lớn. Mỹ liên tục tăng cường hạm đội “áp sát” Iran, trong khi Tehran ...

baotintuc.vn <https://baotintuc.vn> > Thế giới ⋮

### Mỹ dồn lực lượng tới Trung Đông: Chiến tranh với Iran còn ...

19 thg 2, 2026 — Mỹ yêu cầu Iran chấm dứt hoàn toàn việc làm giàu uranium và từ bỏ chương trình tên lửa đạn đạo, trong khi Tehran cho biết họ có thể giảm mức độ làm giàu nhưng ...

VnEconomy <https://vneconomy.vn> > Thị trường ⋮

### Giá xăng dầu tăng mạnh do xung đột Trung Đông leo thang

5 thg 3, 2026 — Xăng RON95-III: không cao hơn 22.340 đồng/lít (tăng 2.189 đồng/lít so với giá cơ sở hiện hành); Dầu diesel 0.05S: không cao hơn 23.037 đồng/lít ...

Báo điện tử VTC News <https://vtcnews.vn> > Thế giới > Tư liệu ⋮

### Chiến sự Mỹ - Iran đẩy chuỗi cung ứng toàn cầu vào vòng ...

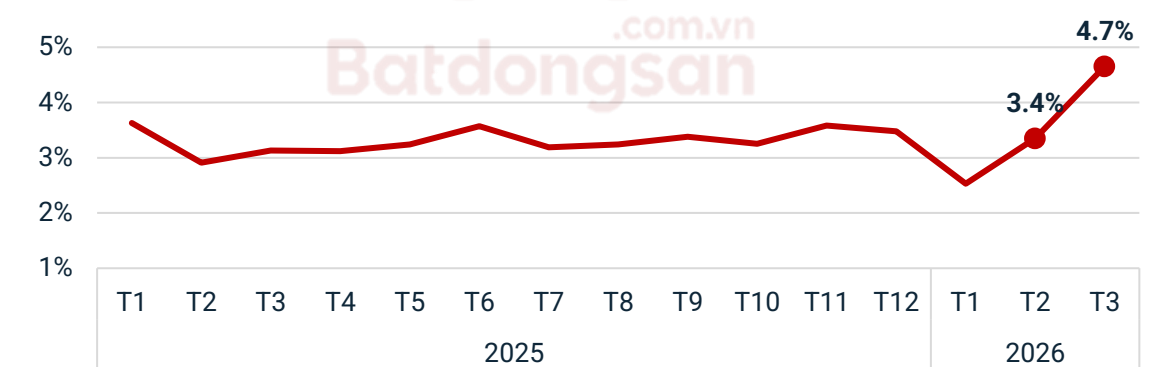
5 ngày trước — Xung đột Mỹ - Israel và Iran đang đẩy chuỗi cung ứng toàn cầu rơi vào “vòng xoáy đứt gãy” nghiêm trọng khiến giá cả hàng hóa tiêu dùng, ...

## Giá xăng RON95

VND



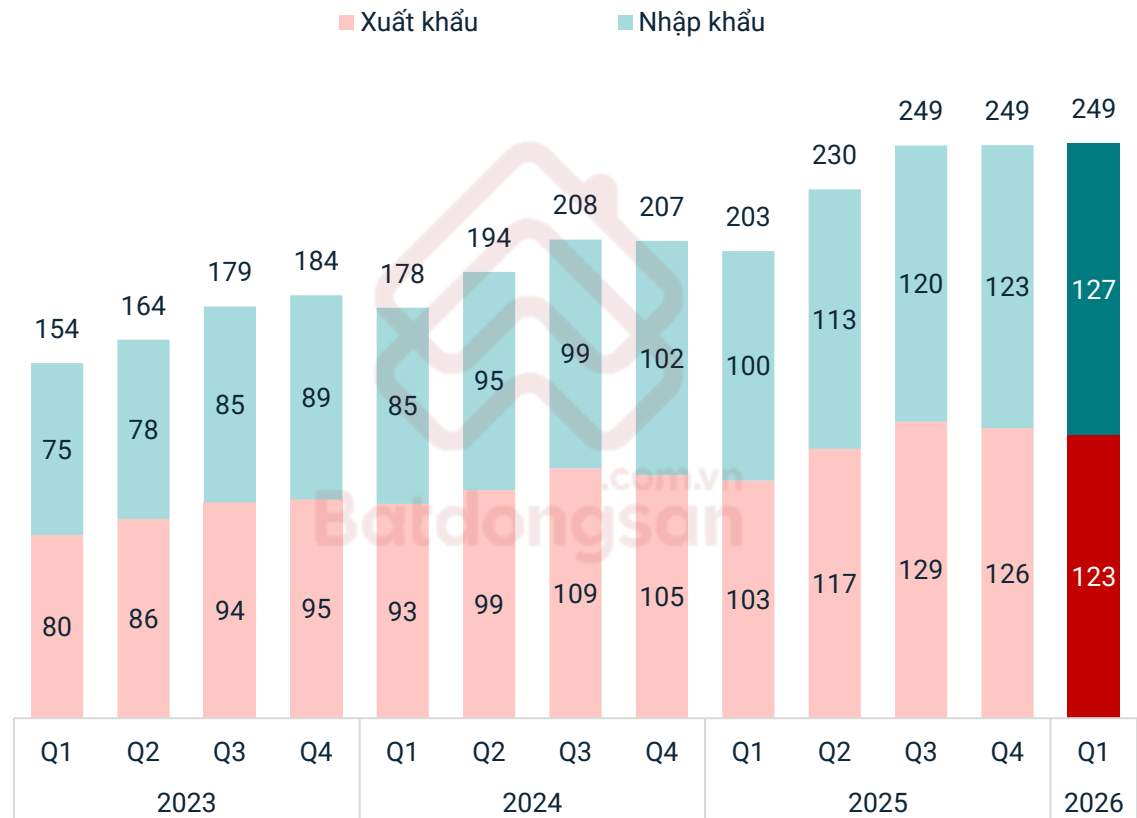
## CPI



# Việt Nam có quý nhập siêu đầu tiên sau nhiều năm phản ánh nhu cầu dự trữ đầu vào trong bối cảnh nhiều biến động

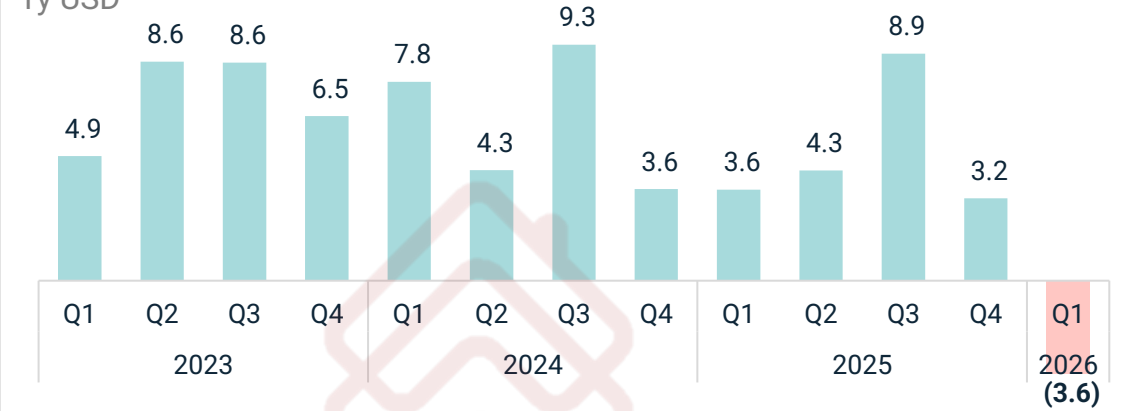
### Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu Việt Nam

Tỷ USD

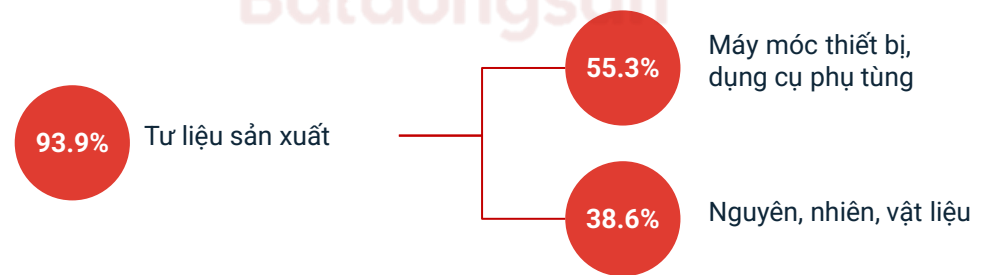


### Thặng dư thương mại Việt Nam

Tỷ USD

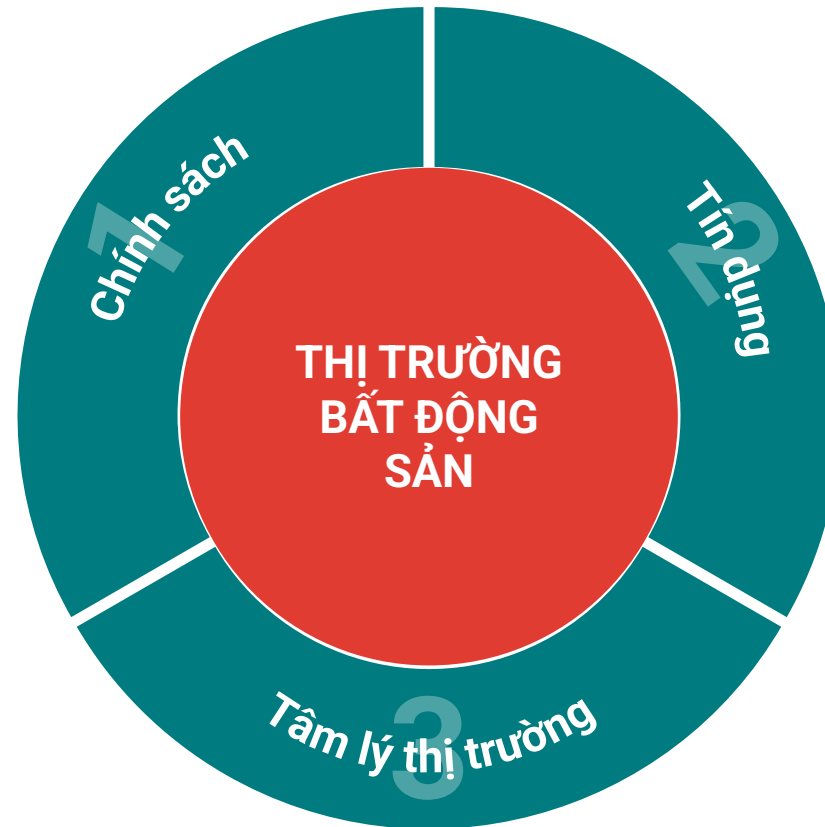


### Cơ cấu nhóm ngành nhập khẩu

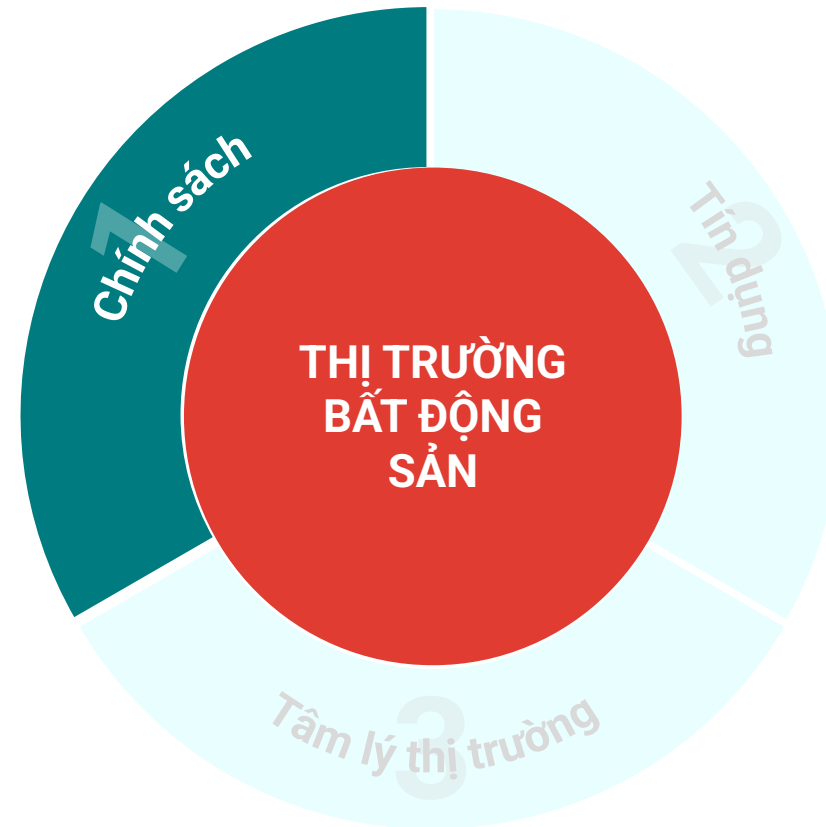


# Xu hướng thị trường Bất động sản 2026

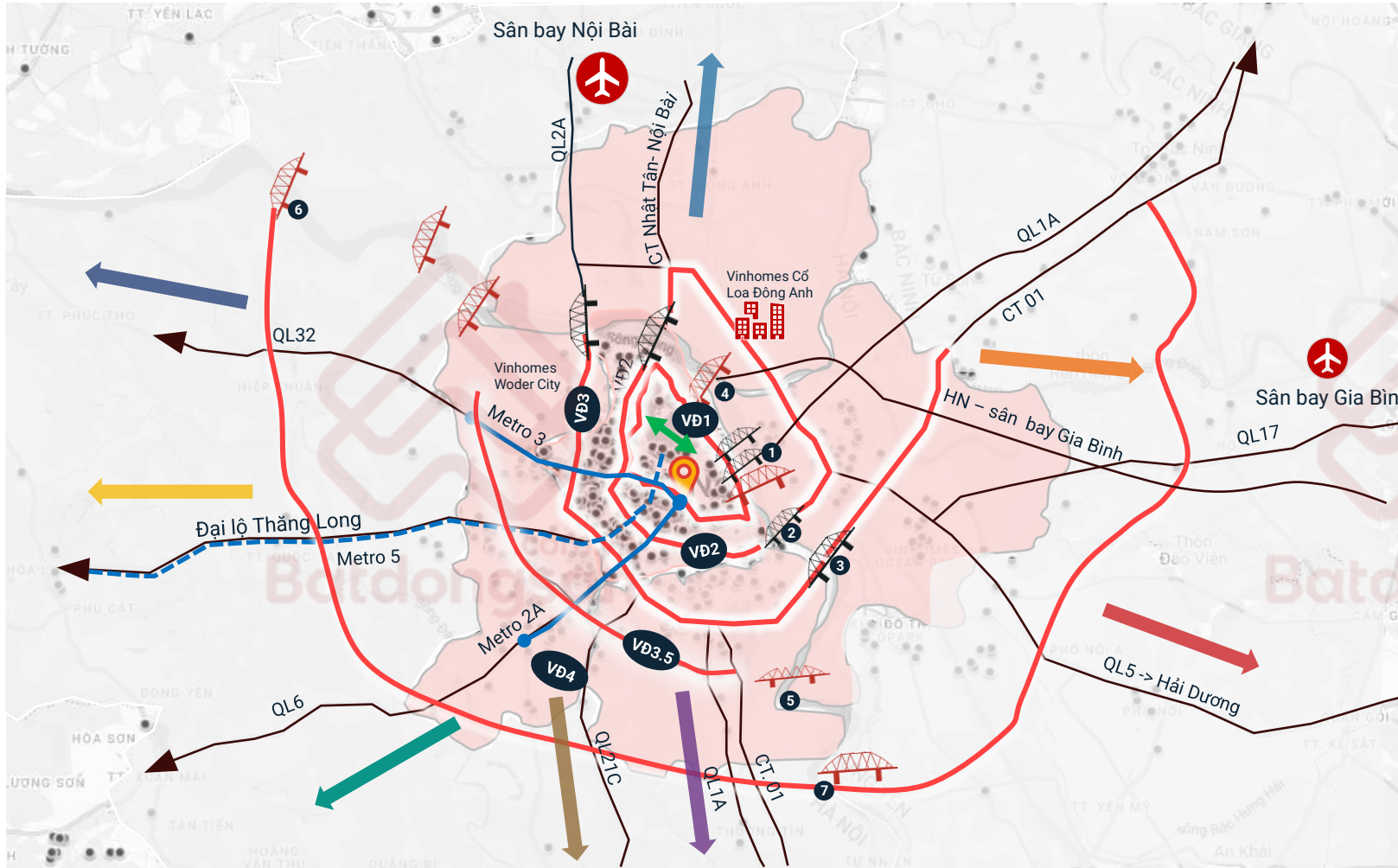
# Các yếu tố tác động thị trường bất động sản 2026



# Các yếu tố tác động thị trường bất động sản 2026



# Quy hoạch HN với 9 trục không gian hành lang – động lực kết nối và thúc đẩy phát triển dài hạn



## 09 trục không gian hành lang phát triển

- Nhật Tân – Nội Bài
- Hà Đông – Xuân Mai
- Hồ Tây – Cổ Loa – Gia Bình
- ĐL Thăng Long / Hồ Tây – Ba Vì
- QL5 / CT Hà Nội – Hải Phòng
- QL 32 / Tây Thăng Long
- QL1 / CT Pháp Vân – Cầu Giẽ
- QL 21B / 21C
- ↔ Trục sông Hồng

## Hệ thống đường vành đai

- VĐ1 Vành đai 1
- VĐ2 Vành đai 2
- VĐ3 Vành đai 3
- VĐ3.5 Vành đai 3.5
- VĐ4 Vành đai 4

## Hệ thống Metro

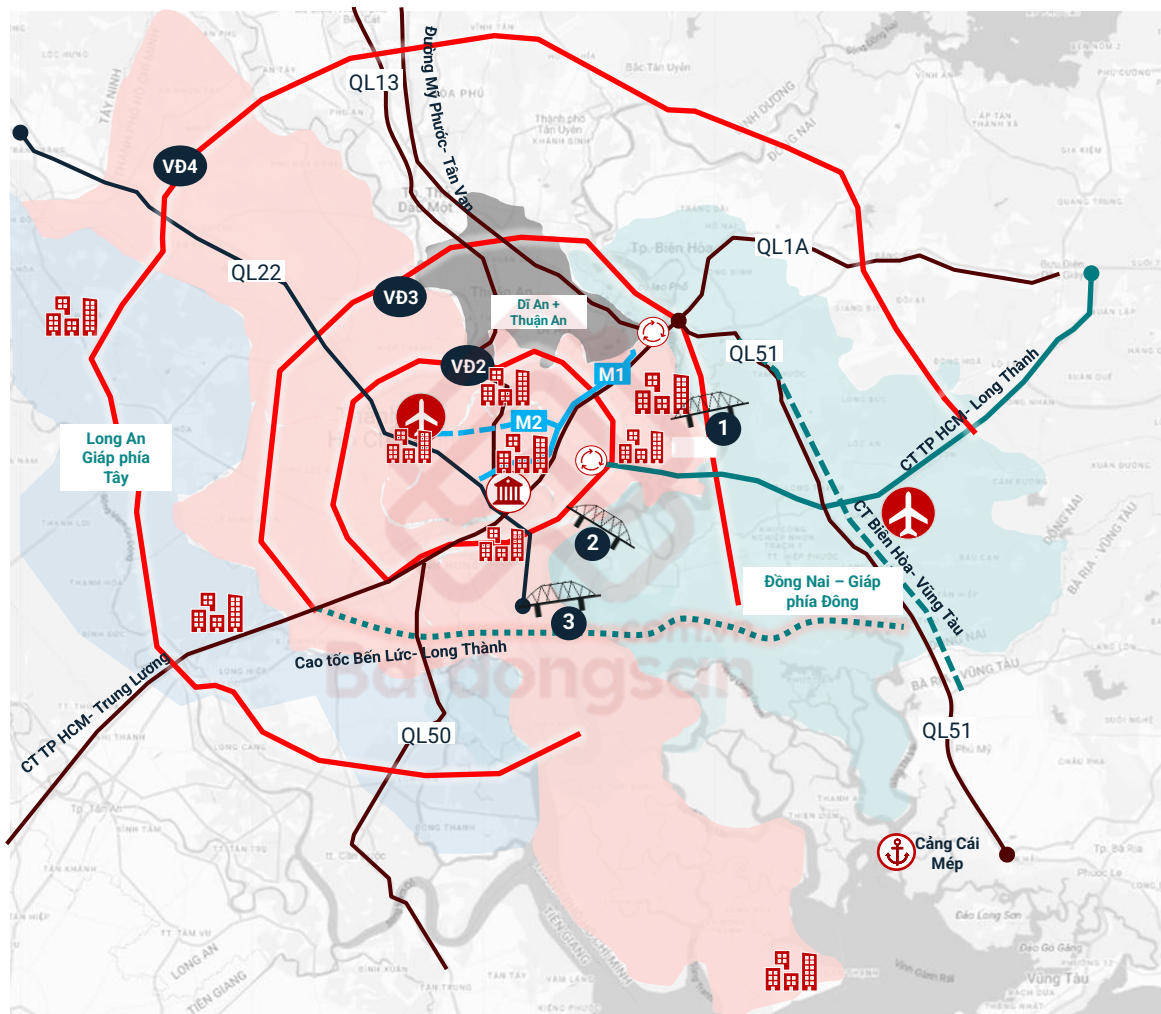
- Metro 2A
- Metro 3
- Metro 5

## Hệ thống cầu

- 1 Cầu Chương Dương
- 2 Cầu Vĩnh Tuy
- 3 Cầu Thanh Trì
- 4 Cầu Tứ Liên
- 5 Cầu Ngọc Hồi
- 6 Cầu Hồng Hà
- 7 Cầu Mễ Sở

## YẾU TỐ QUY HOẠCH

# TP. HỒ CHÍ MINH nâng cấp hạ tầng liên kết vùng, thúc đẩy kết nối giữa các cực tăng trưởng kinh tế và đô thị vệ tinh



### Hệ thống đường vành đai

- VD2 Vành đai 2
- VD3 Vành đai 3
- VD4 Vành đai 4

### Hệ thống Metro

- M1 Metro 1 Bến Thành- Suối Tiên
- M2 Metro 2 Bến Thành – Tham Lương (đã khởi công)

### Hệ thống cầu

- 1 Cầu Đồng Nai 2
- 2 Cầu Cát Lái
- 3 Cầu Phú Mỹ 2

- Đại đô thị
- Sân bay
- Trung tâm tài chính - IFC
- Nút giao trọng điểm

### Trục đường kết nối chính

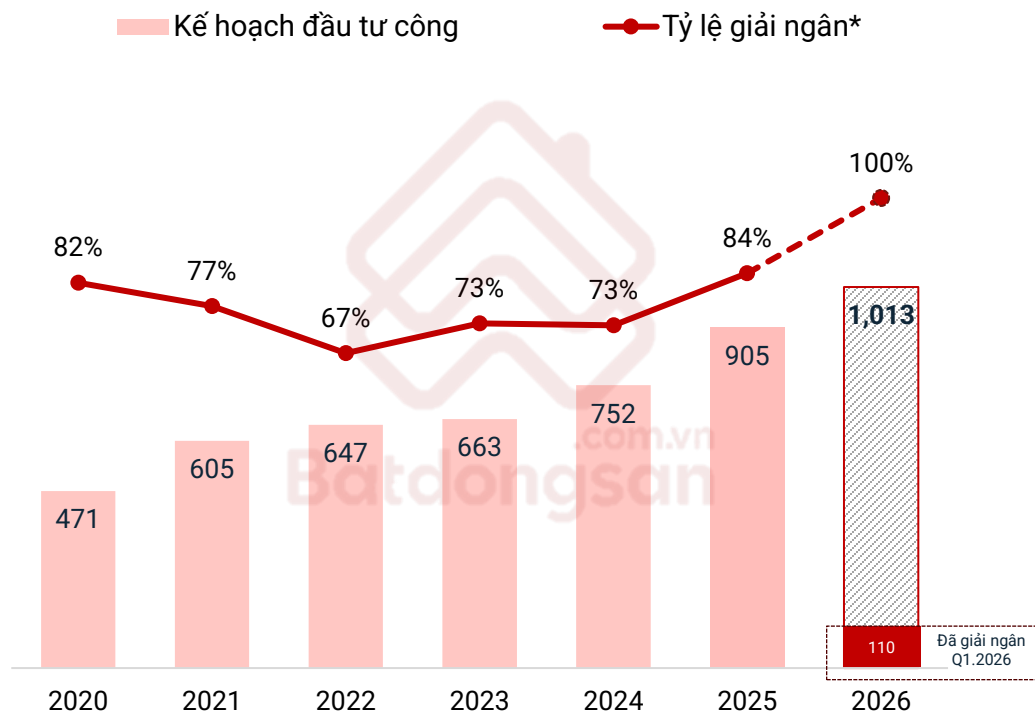
- CT TP HCM – Long Thành Quốc lộ 13
- CT TP HCM – Trung Lương Quốc lộ 22
- CT Bến Lức – Long Thành Quốc lộ 50
- CT Biên Hòa – Vũng Tàu Quốc lộ 51

## YẾU TỐ QUY HOẠCH

# Đầu tư công góp phần là điểm nổi và đồng thời là động lực thúc đẩy kinh tế và thị trường BĐS

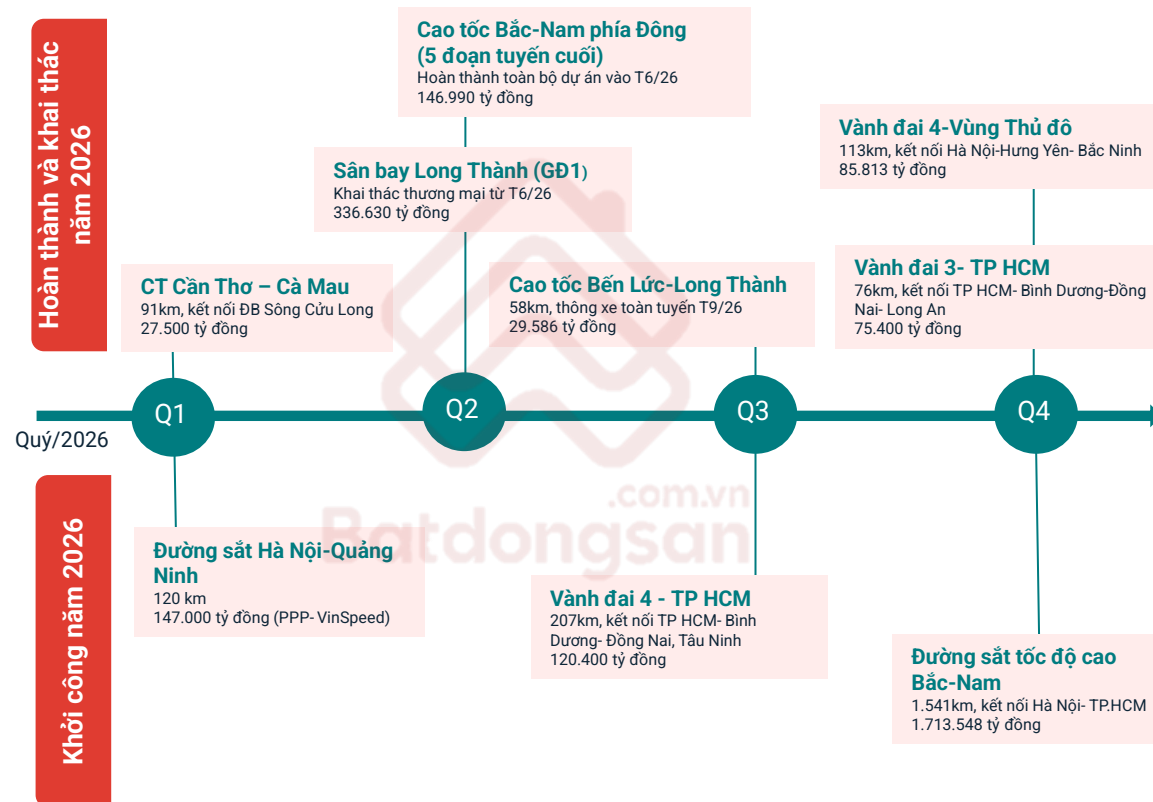
### Chi tiêu công

Nghìn tỷ VNĐ



(\*) Tỷ lệ giải ngân tính đến ngày 31/12 mỗi năm

### Các công trình cơ sở hạ tầng trọng điểm quốc gia 2026



# Chính sách mới khơi thông pháp lý, tăng nguồn cung và dịch chuyển thị trường về nhu cầu ở thực



### Quy định về Bảng giá đất mới chính thức

Luật Đất Đai 2024- áp dụng từ 1/1/2026

- Các địa phương sẽ ban hành **bảng giá đất hàng năm** thay vì chu kỳ 5 năm như trước (Luật Đất đai 2024).
- Kỳ vọng đưa **giá đất tiệm cận sát hơn với giá thị trường và tăng tính minh bạch** trong quản lý đất đai.



### Chính sách tháo gỡ pháp lý dự án

NQ 254/2025 (hiệu lực từ 1/1/2026) và NĐ 49/2026 (hiệu lực từ 31/01/2026)

- Cơ chế **tháo gỡ vướng mắc pháp lý đất đai** (tiền đất, thẩm quyền, dự án dang dở).
- **Giải phóng dự án bị tắc**, giúp tăng nguồn cung BĐS.



### Giảm tiền chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở

NQ 254/2025 (hiệu lực từ 1/1/2026) và NĐ 50/2026 (hiệu lực từ 31/01/2026)

- Hộ gia đình, cá nhân **chỉ phải nộp 30% tiền chênh lệch giữa giá đất ở và đất nông nghiệp** khi chuyển đổi lên đất ở.
- Giúp **giảm đáng kể chi phí chuyển đổi** và **thúc đẩy nguồn cung đất ở** hợp pháp.

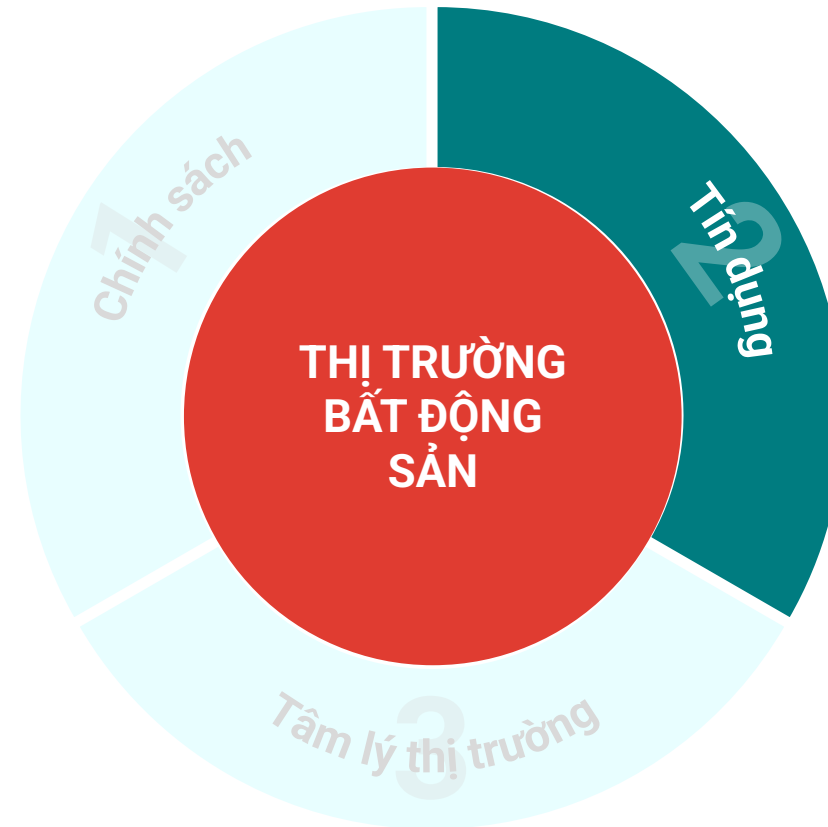


### Phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp và trung bình

NĐ 136/2026 (hiệu lực từ 7/4/2026) và Dự thảo Nghị quyết

- **Mở rộng mạnh đối tượng và điều kiện tiếp cận NOXH**, đồng thời siết đầu cơ và tăng ưu đãi cho chủ đầu tư, giúp người thu nhập thấp có cơ hội mua nhà.
- Dự thảo Nghị quyết Thí điểm **phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp** với các cơ chế ưu đãi để phát triển, nhằm **tăng nguồn cung nhà ở cho người thu nhập trung bình**.

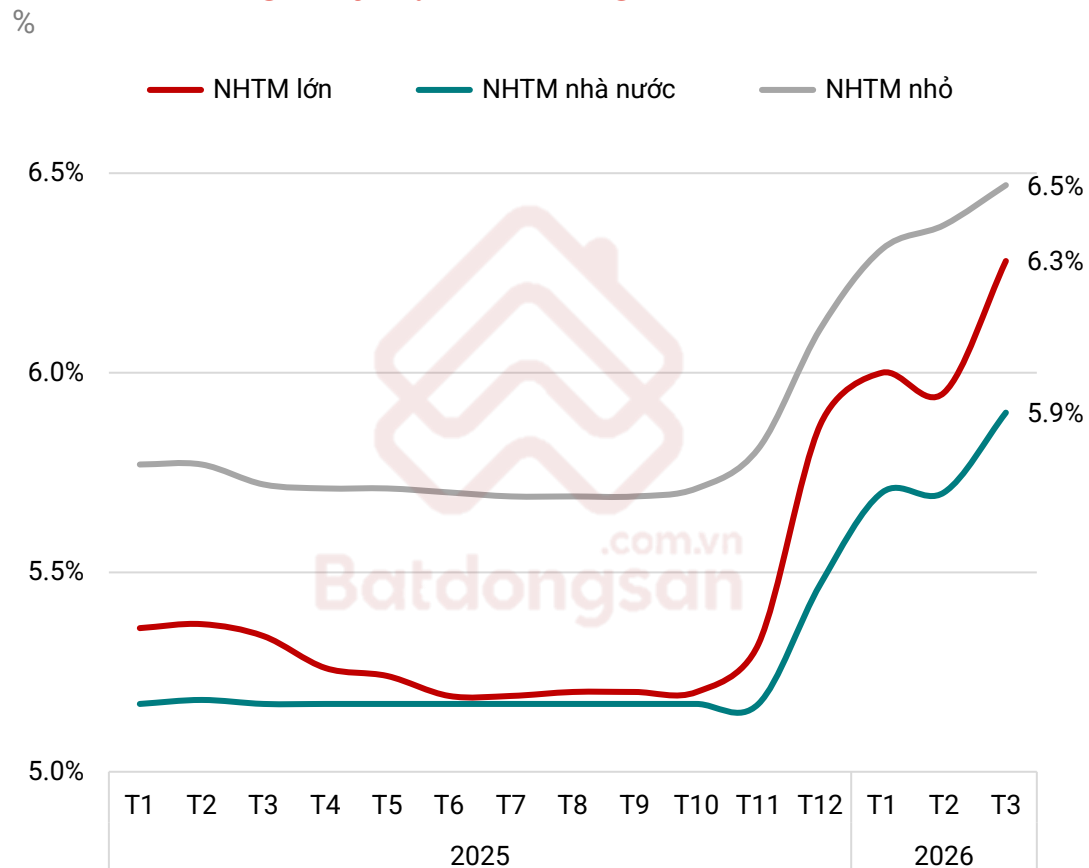
# Các yếu tố tác động thị trường bất động sản 2026



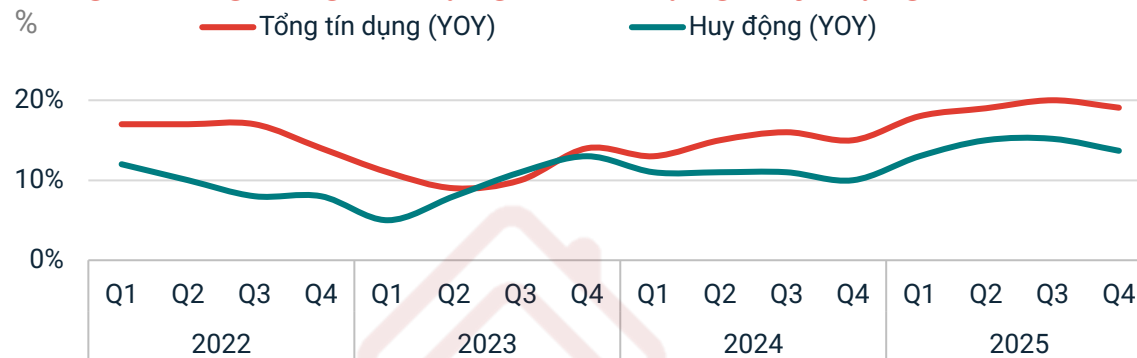
## YẾU TỐ TÍN DỤNG

# Chênh lệch giữa tín dụng huy động và cho vay, NIM ngân hàng co lại là nguyên nhân tạo áp lực lên mặt bằng lãi suất

### Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng



### Tăng trưởng tổng tín dụng và tín dụng huy động



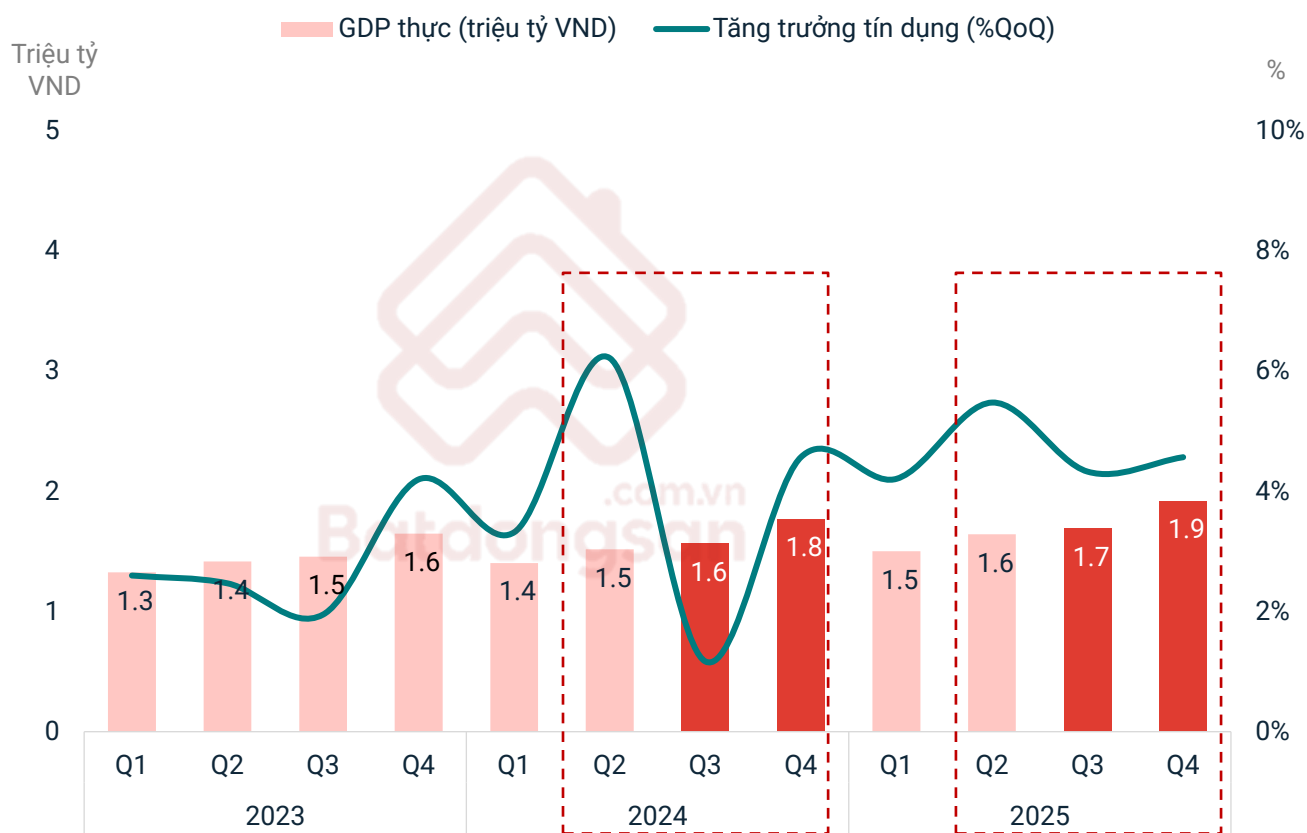
### NIM ngân hàng



## YẾU TỐ TÍN DỤNG

# Tín dụng thường vận hành song song với tăng trưởng kinh tế, lãi suất đã có tín hiệu điều chỉnh ban đầu cho mục tiêu 10%

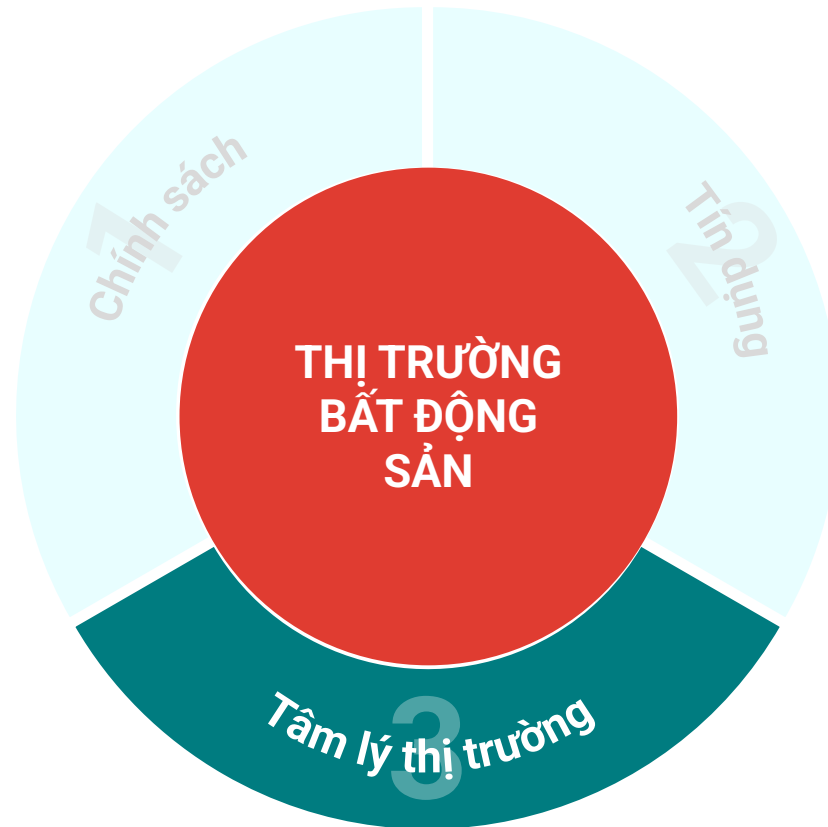
### GDP và tăng trưởng tín dụng toàn ngành kinh tế Việt nam



### Tin tức về xu hướng lãi suất

- VTV.vn**  
<https://vtv.vn> > Kinh tế  
**Tín hiệu "hạ nhiệt" lãi suất ngay sau chỉ đạo của Ngân ...**  
3 ngày trước — VTV.vn - Ngay sau chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, nhiều ngân hàng đồng loạt hạ lãi suất, phát tín hiệu "hạ nhiệt" mặt bằng lãi suất ...
- CafeF**  
<https://cafe.vn> > Tài chính - ngân hàng  
**Một loạt ngân hàng giảm lãi suất tiền gửi ngay sau cuộc ...**  
3 ngày trước — Ngân hàng Đông Nam Á (SeABank) cũng triển khai giảm 0,5 điểm phần trăm lãi suất huy động đối với các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên, áp dụng cho các ...
- baochinhphu.vn**  
<https://baochinhphu.vn> > Kinh tế  
**Ngân hàng đồng loạt hạ lãi suất, mở rộng dòng vốn cho ...**  
2 ngày trước — ABBank giảm lãi suất huy động 0,5%/năm ở nhiều kỳ hạn nhằm tạo dư địa giảm lãi suất cho vay. Mục tiêu là hỗ trợ khách hàng tiếp cận nguồn vốn ...
- CafeF**  
<https://cafe.vn> > Tài chính - ngân hàng  
**Hơn 20 ngân hàng đồng loạt giảm lãi suất: Agribank, ...**  
59 phút trước — Mức giảm tại nhiều ngân hàng dao động từ 0,1-0,5%/năm. Trong đó, Vietcombank giảm 0,5%/năm lãi suất kỳ hạn 24 tháng; Vietinbank, BIDV và ...

# Các yếu tố tác động thị trường bất động sản 2026

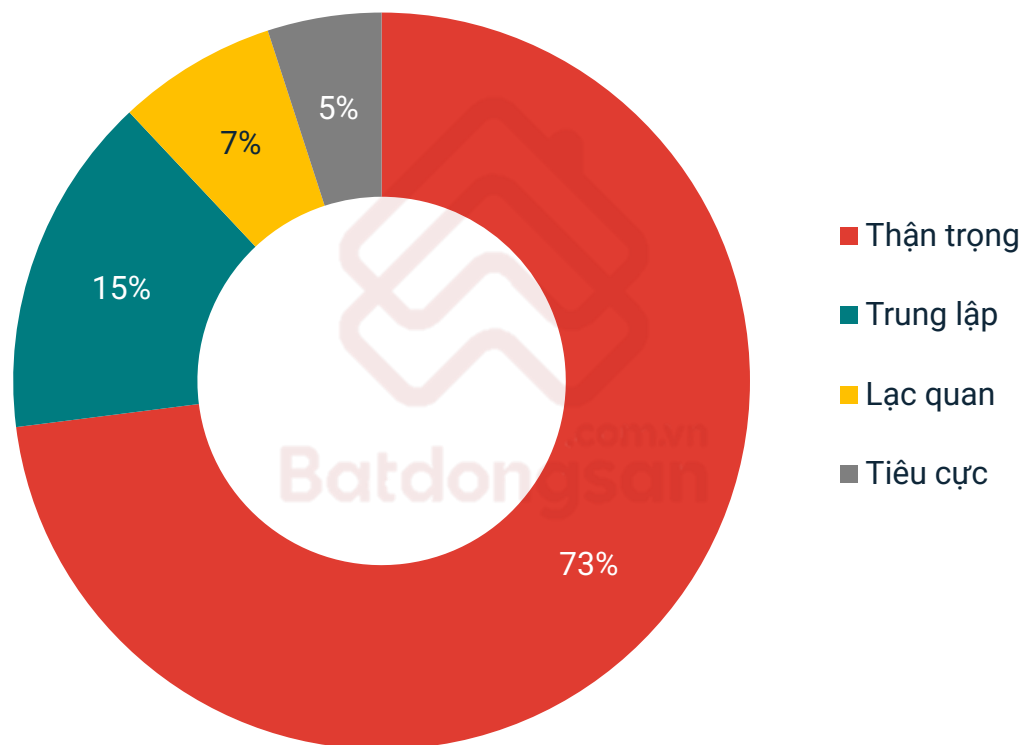


## YẾU TỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG

# Trong bối cảnh nhiều biến động vĩ mô và địa chính trị, thị trường có tâm lý thận trọng, quan sát

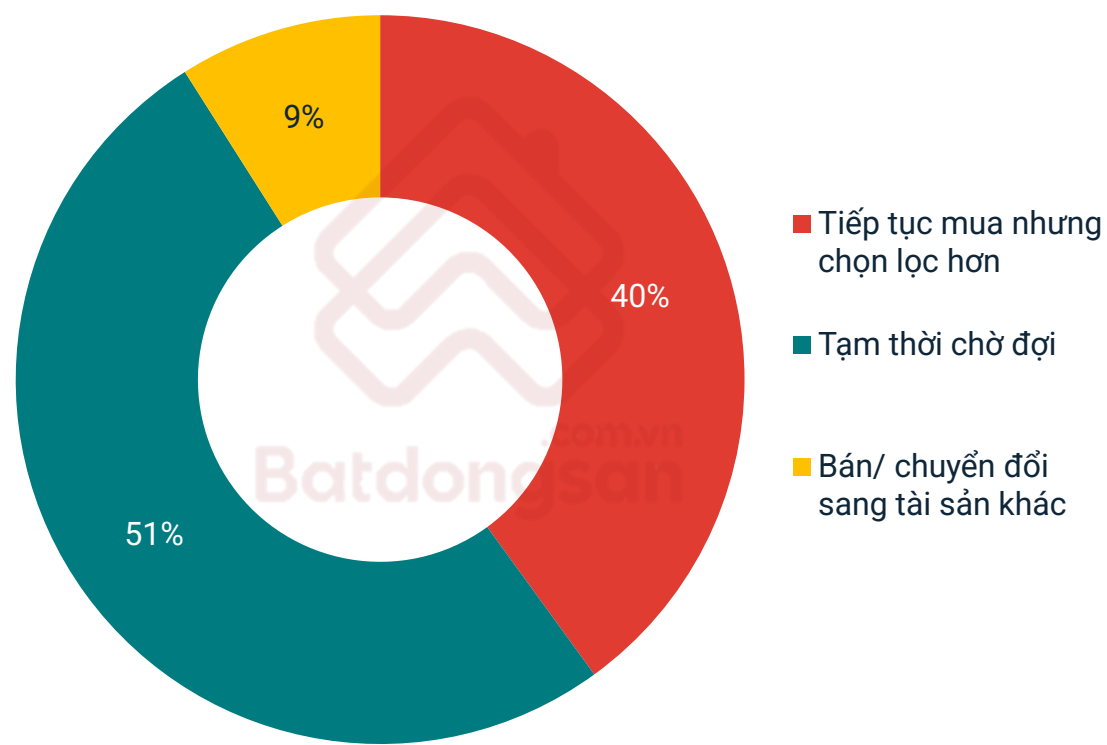
### Tâm lý chung thị trường hiện tại

% phản hồi đáp viên



### Xu hướng tiêu dùng Bất động sản hiện tại

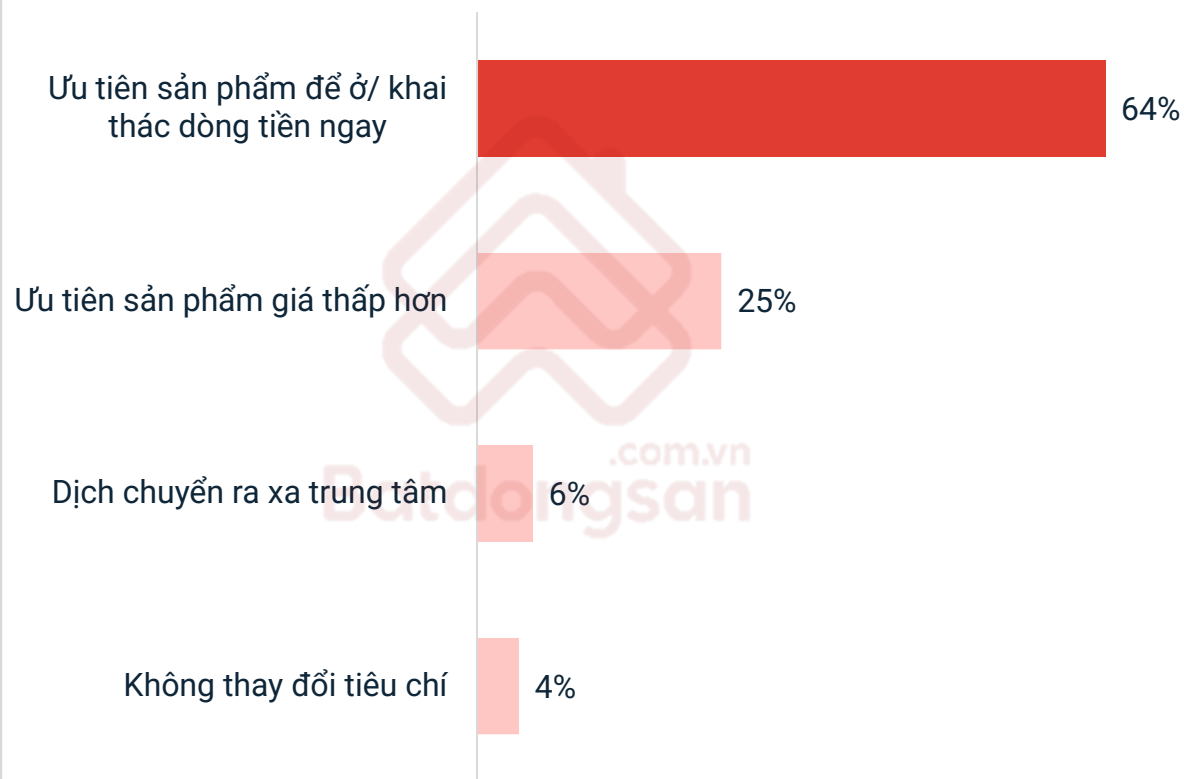
% phản hồi đáp viên



# Xu hướng tiêu dùng bất động sản phân hóa về các loại hình mang tính chất để ở và dễ dàng vận hành, khai thác

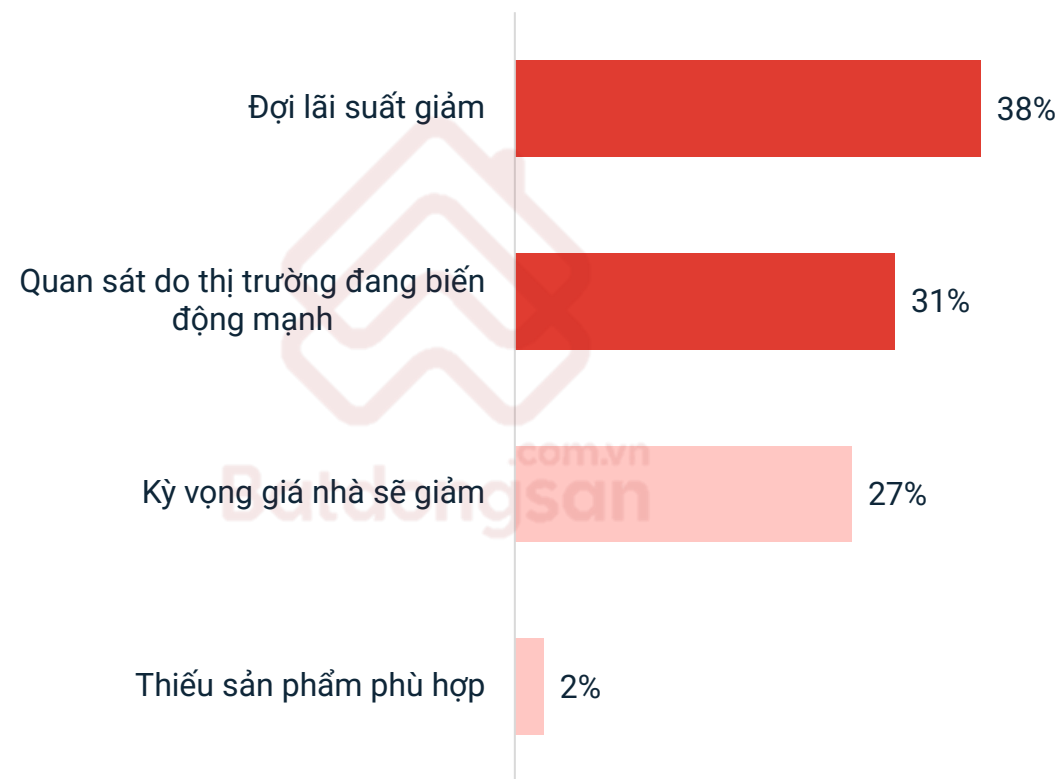
### Tiêu chí ưu tiên khi quyết định mua Bất động sản

% phản hồi nhóm người quyết định mua bất động sản



### Lý do muốn chờ đợi quan sát thêm

% phản hồi nhóm người tạm thời chờ đợi

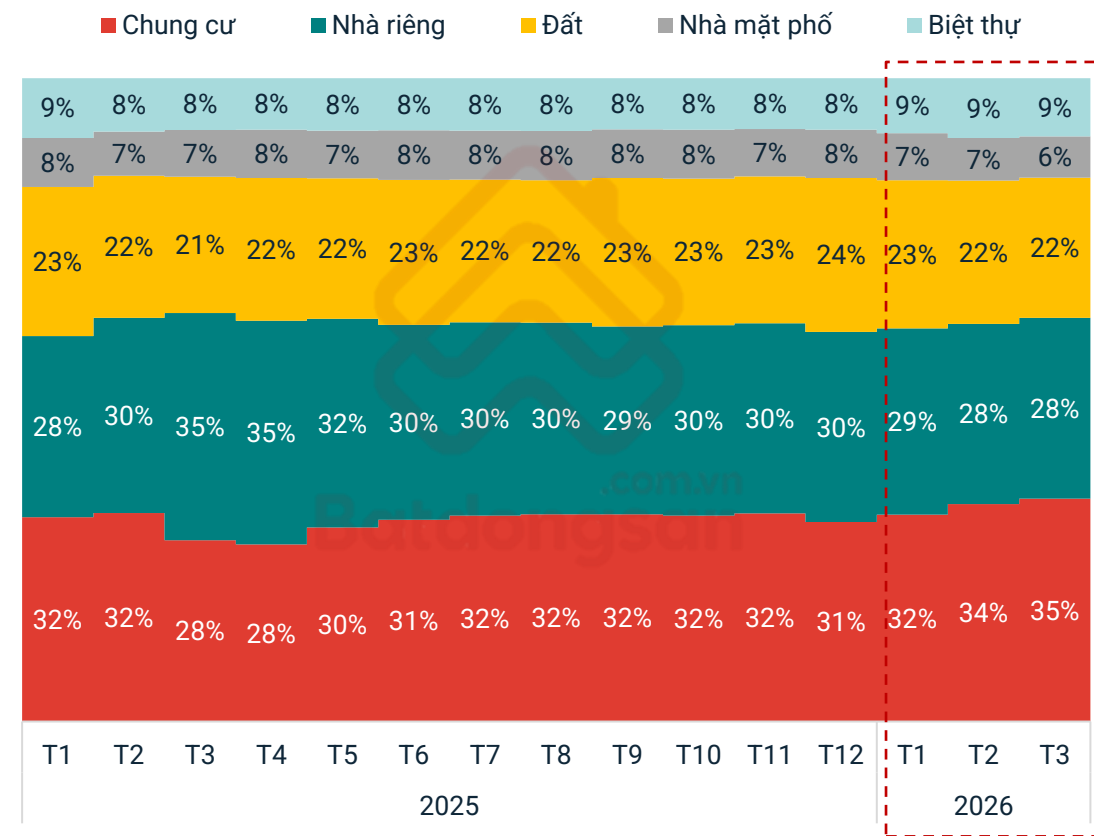


## YẾU TỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG

# Chung cư thu hút lượng quan tâm tốt do đặc tính dễ ở và dễ vận hành khai thác dòng tiền

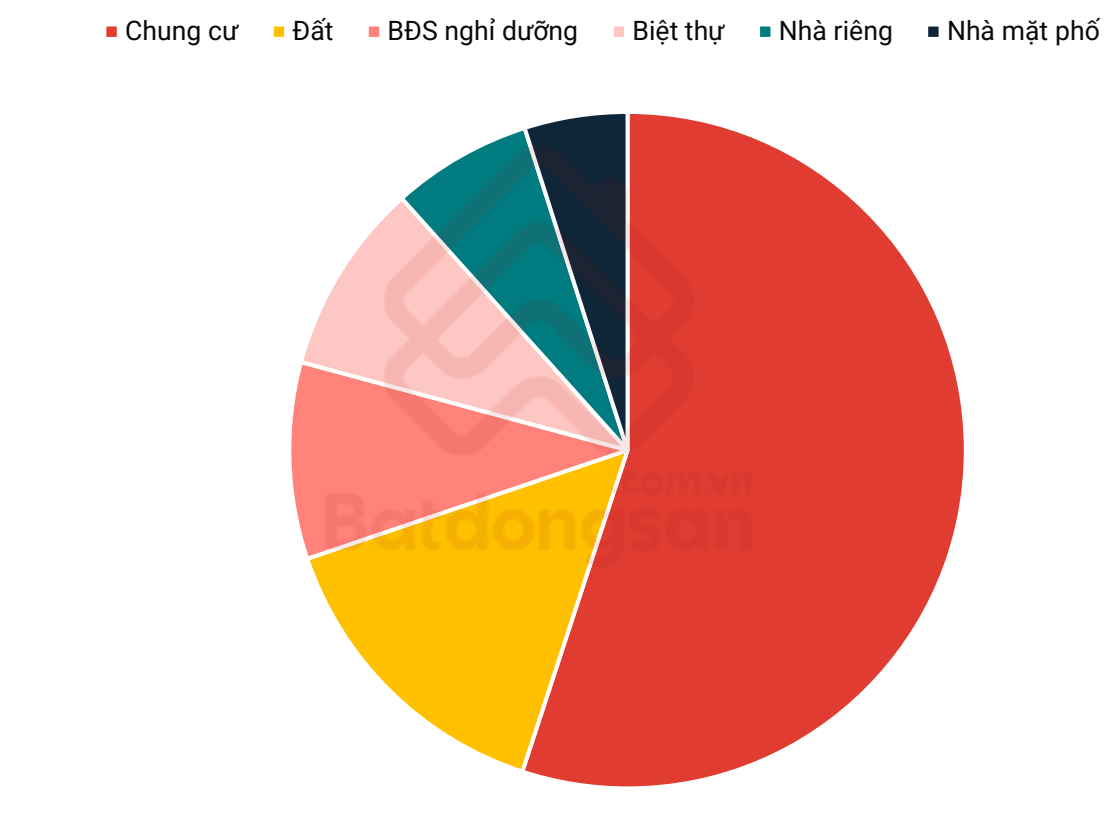
### Tỷ trọng mức độ quan tâm giữa các loại hình BĐS

% mức độ quan tâm



### Loại hình có tiềm năng tăng trưởng tốt nhất trong 6 tháng tới

% phản hồi đáp viên



## Tóm tắt tài liệu

### KINH TẾ VĨ MÔ

- GDP quý 1/2026 tăng trưởng ấn tượng 7.83%, dẫn dắt bởi dịch vụ và công nghiệp - xây dựng.
- Tiêu dùng nội địa và du lịch phục hồi mạnh.
- FDI tiếp tục tăng nhưng PMI có xu hướng mở rộng nhưng tốc độ chậm lại so với tháng 2.
- Việt Nam ghi nhận quý nhập siêu đầu tiên sau nhiều năm.

### XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG BĐS 2026

#### Chính sách

- Quy hoạch, đầu tư công và các chính sách hướng tới thị trường phát triển bền vững, minh bạch.

#### Tín dụng

- Chênh lệch giữa tín dụng huy động và cho vay, biên lãi ròng (NIM) ngân hàng co lại là nguyên nhân tạo áp lực lên mặt bằng lãi suất.
- Lãi suất đã có tín hiệu điều chỉnh ban đầu.

#### Tâm lý thị trường

- Thị trường có tâm lý thận trọng, quan sát trong bối cảnh nhiều biến động.
- Những loại hình để ở thực và dễ khai thác dòng tiền được ưu tiên lựa chọn trong giai đoạn này.

# Xin cảm ơn!

Liên hệ:

**Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam**

Email: [research@batdongsan.com.vn](mailto:research@batdongsan.com.vn)



*© 2026 Batdongsan.com.vn. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong báo cáo này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các báo cáo được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các báo cáo của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc báo cáo này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc báo cáo này.*