



VICTORY GROUP

ĐIỂM TIN TỔNG KẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ III/2026

PHẦN I

MÔI TRƯỜNG KINH TẾ VĨ MÔ

NỀN TẢNG TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH

Nguồn: SSI Research, ADB 09/2026



2026



I NỀN TẢNG TĂNG TRƯỞNG & ỔN ĐỊNH

8.7% – 9.3%

GDP Dự báo Q3/2026

Động lực chính từ công nghiệp chế biến – chế tạo và tiến độ giải ngân vốn đầu tư công tăng tốc mạnh mẽ trên cả nước.

<4.0%

Kiểm soát CPI & Lạm phát

Mục tiêu điều hành tài khóa và tiền tệ của Chính phủ được giữ vững theo nhận định độc lập từ ADB tháng 09/2026.

TOP 2

Thu hút Dòng vốn FDI

Bất động sản công nghiệp giữ vững vị thế thu hút vốn; hạ tầng kết nối liên vùng Vành đai 3 và Vành đai 4 bứt phá thi công.

BỨC TRANH TÍN DỤNG LÃI SUẤT & TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

Điều kiện tiền tệ giữ nhịp ổn định nhưng duy trì sự phân hóa mạnh mẽ theo phân khúc và năng lực tài chính chủ đầu tư

Mặt bằng Lãi suất Vay mua nhà: Gói ưu đãi sơ cấp 1–2 năm đầu dao động 6,5% – 8,5%/năm; lãi suất thả nổi sau ưu đãi neo ở mức 10,5% – 12,5%/năm khiến người mua nhà ở thực cân nhắc kỹ bài toán dòng tiền trả nợ hàng tháng.

Định hướng Dòng vốn Ngân hàng: Tín dụng tập trung cao độ vào dự án nhà ở thương mại pháp lý minh bạch và phân khúc nhà ở xã hội (NOXH); kiểm soát chặt chẽ các khoản vay đầu cơ đất nền không hình thành đô thị.

Áp lực Đáo hạn Trái phiếu Doanh nghiệp: Khối lượng đáo hạn duy trì mức cao; các doanh nghiệp bất động sản đẩy mạnh đàm phán gia hạn, hoán đổi sản phẩm và mở rộng hợp tác vốn cổ phần tư nhân (Private Equity).

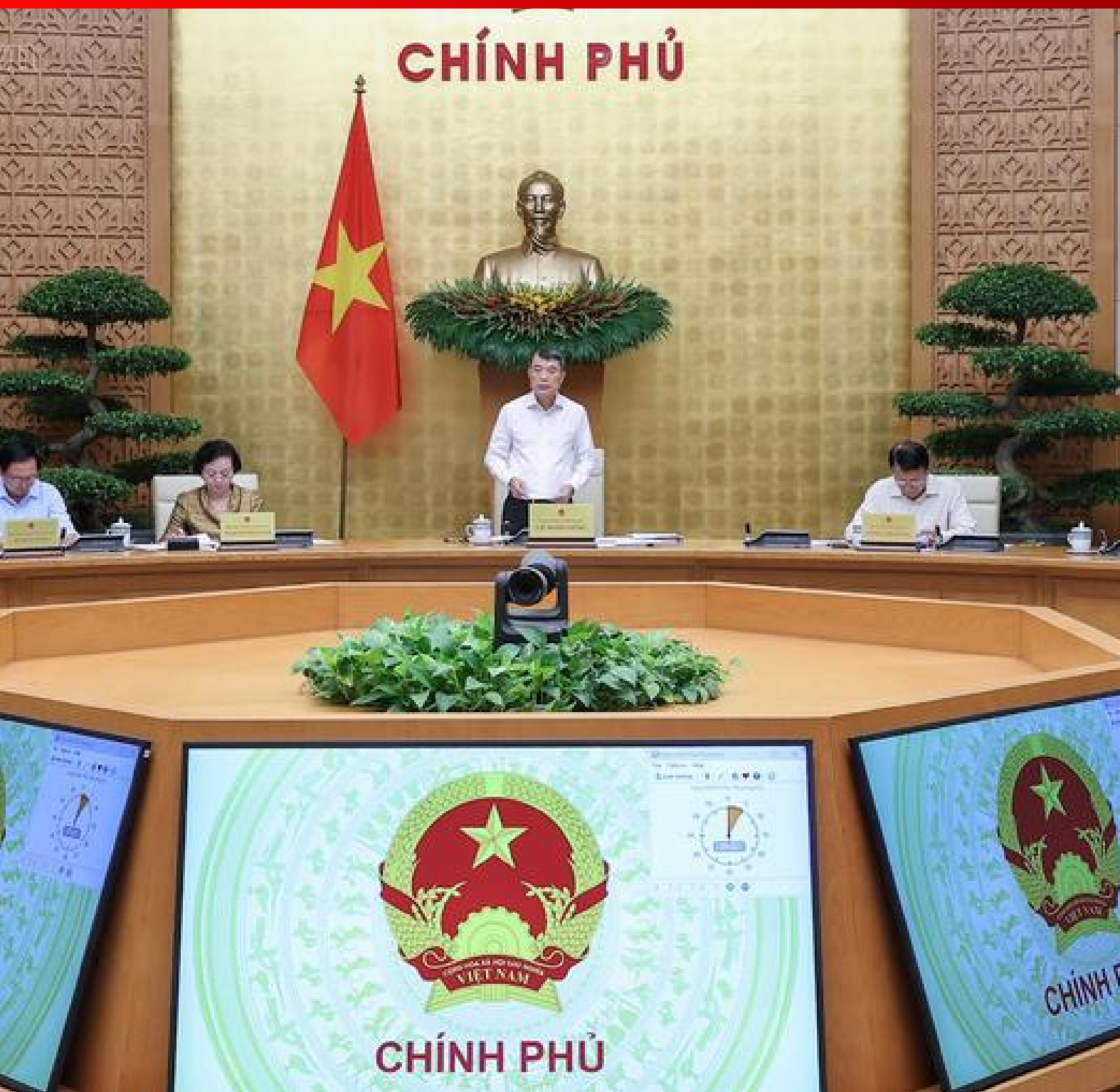
PHẦN II

CHÍNH SÁCH PHÁP LÝ DỰ ÁN

BƯỚC NGOẶT MỚI



2026



I HỆ THỐNG QUY ĐỊNH MỚI

Thúc đẩy môi trường phát triển minh bạch, lành mạnh và tái cấu trúc định giá thị trường

Nghị quyết 278/NQ-CP (18/09/2026):

Thực thi đồng bộ Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS; tháo gỡ điểm nghẽn thủ tục và định giá đất.

Bảng Giá đất Định kỳ Hằng năm:

Xác lập Base Cost chi phí đất và tiền sử dụng đất mới sát thị trường, buộc tái lập mô hình tài chính.

Quy chuẩn Minh bạch Giao dịch:

Siết chặt giao dịch qua sàn và chứng từ ngân hàng; triệt tiêu giao dịch "hai giá" và mua bán vi bằng.

PHẦN III

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

Phân hóa Sâu sắc theo khu vực



2026



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG KHU VỰC

So sánh nguồn cung, biên độ giá và thanh khoản thực tế tại 4 thị trường trọng điểm Quý III/2026

Thị trường	Nguồn cung	Giá sơ cấp	Tình trạng thanh khoản
Hà Nội	Mở rộng ven đô	65 – 115 tr/m ²	Thanh khoản khá tốt ở các đại đô thị
TP.HCM	Phục hồi nhẹ	85 – 140 tr/m ²	Cao cấp & hạng sang chiếm lĩnh thanh khoản chọn lọc
Bình Dương	Trung tâm căn hộ vừa túi tiền	32 – 48 tr/m ²	Giá đi ngang – tăng nhẹ thanh khoản thực trên 60%
Long An	Đô thị vệ tinh ven sông, nhà liền thổ	3.5 – 6.0 tỷ/căn	Giá ổn định, hấp thị dòng vốn dịch chuyển dài hạn

PHẦN IV

DÒNG TIỀN ĐẦU TƯ

Xu hướng phân hóa phân khúc



2026



I DÒNG VỐN ĐẦU TƯ DỊCH CHUYỂN

Dòng vốn đầu tư cá nhân và tổ chức chuyển dịch từ đầu cơ ngắn hạn sang tài sản có giá trị khai thác thương mại và dòng tiền ổn định

Căn hộ để ở dẫn dắt:

Dòng tiền ưu tiên dự án tiến độ vững chắc, pháp lý minh bạch và gói giãn thanh toán dài hạn.

Đất nền tái cấu trúc:

Quy định siết phân lô đô thị loại I, II, III triệt tiêu đất nền tự phát; dòng vốn chuyển hướng sang dự án 1/500 hoàn thiện.

BDS Thương mại & Văn phòng:

Tỷ lệ lấp đầy hạng A/B đạt 85% – 90%; bán lẻ khối để đô thị lớn khai thác ổn định.

PHẦN V

HÀM Ý CHIẾN LƯỢC



2026



I HÀNH ĐỘNG QUYẾT ĐỊNH

Tái cấu trúc Chi phí Đất:

Đánh giá lại bài toán khả thi dự án khi chi phí đầu vào và bảng giá đất mới làm tăng tỷ trọng chi phí nghĩa vụ tài chính đất đai.

Tối ưu Tổng giá Sản phẩm:

Thiết kế căn hộ 2PN diện tích tối ưu 55–65 m² nhằm đưa tổng giá trị căn hộ tiệm cận điểm rơi khả năng chi trả của nhóm khách hàng cốt lõi.

Liên kết Tài chính Ngân hàng:

Xem chính sách bán hàng là vũ khí cạnh tranh; đàm phán bảo lãnh trần lãi suất cố định 3–5 năm hoặc lộ trình thanh toán giãn dài hạn.

Minh bạch Pháp lý Dự án:

Xem việc hoàn thiện móng và đủ điều kiện mở bán hình thành trong tương lai là thước đo uy tín và giá trị thương hiệu cốt lõi.