



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG THÁNG 4-2026

HDAMC - Phòng Kế hoạch



ASIAN DEVELOPMENT OUTLOOK

APRIL 2026

THE MIDDLE EAST CONFLICT CHALLENGES
RESILIENCE IN ASIA AND THE PACIFIC



Nội dung

01

Tình hình kinh
tế Thế giới
tháng 4/2026

02

Tình hình kinh
tế vĩ mô Việt
Nam tháng
4/2026

03

Định hướng vai
trò các Thành
phố trực thuộc
Trung ương

04

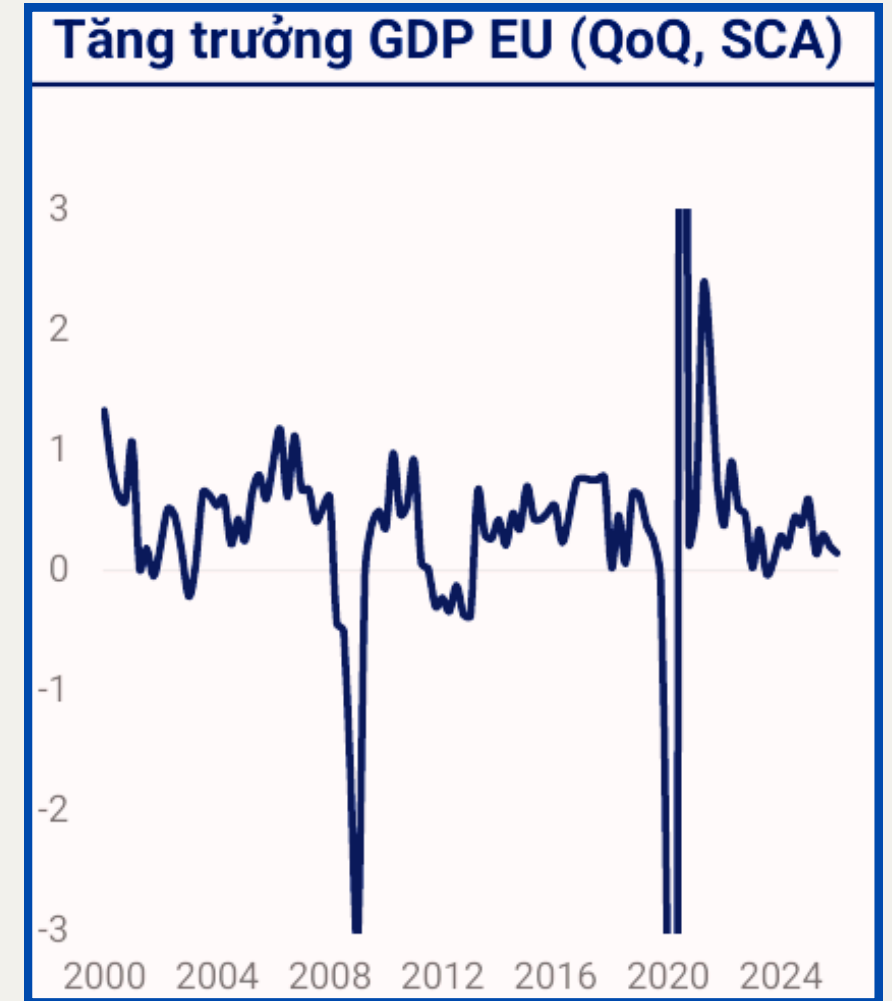
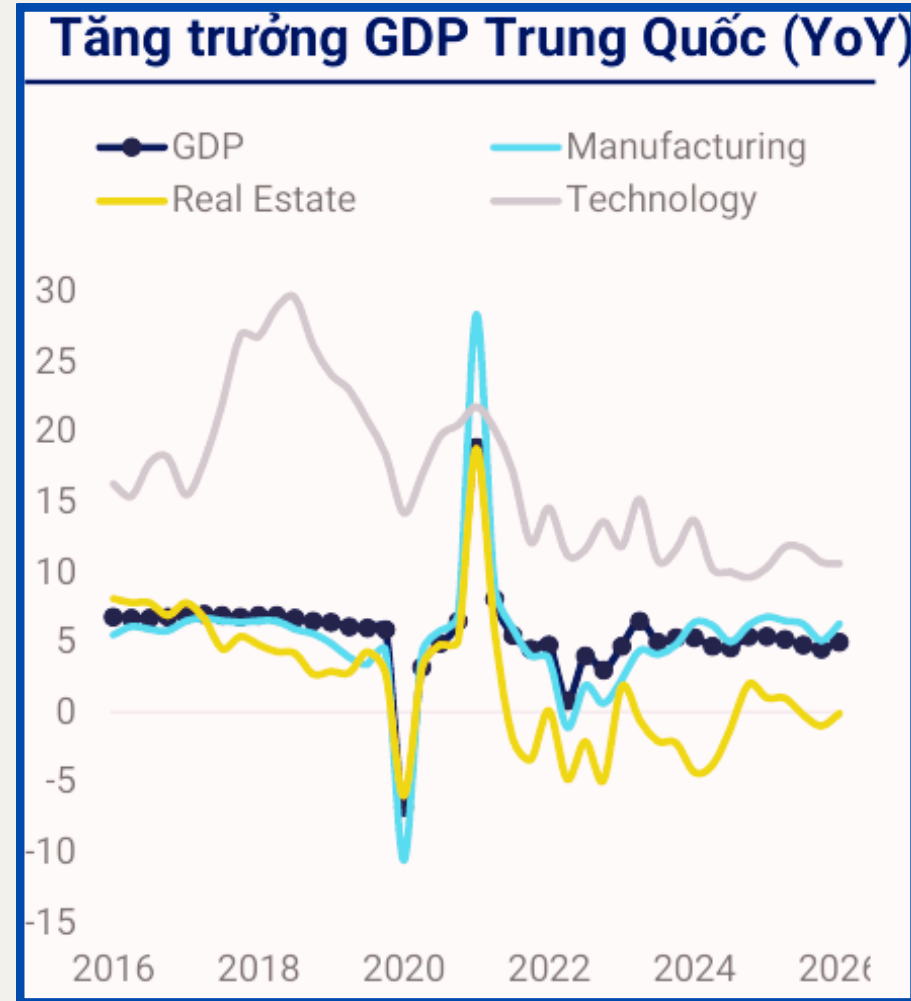
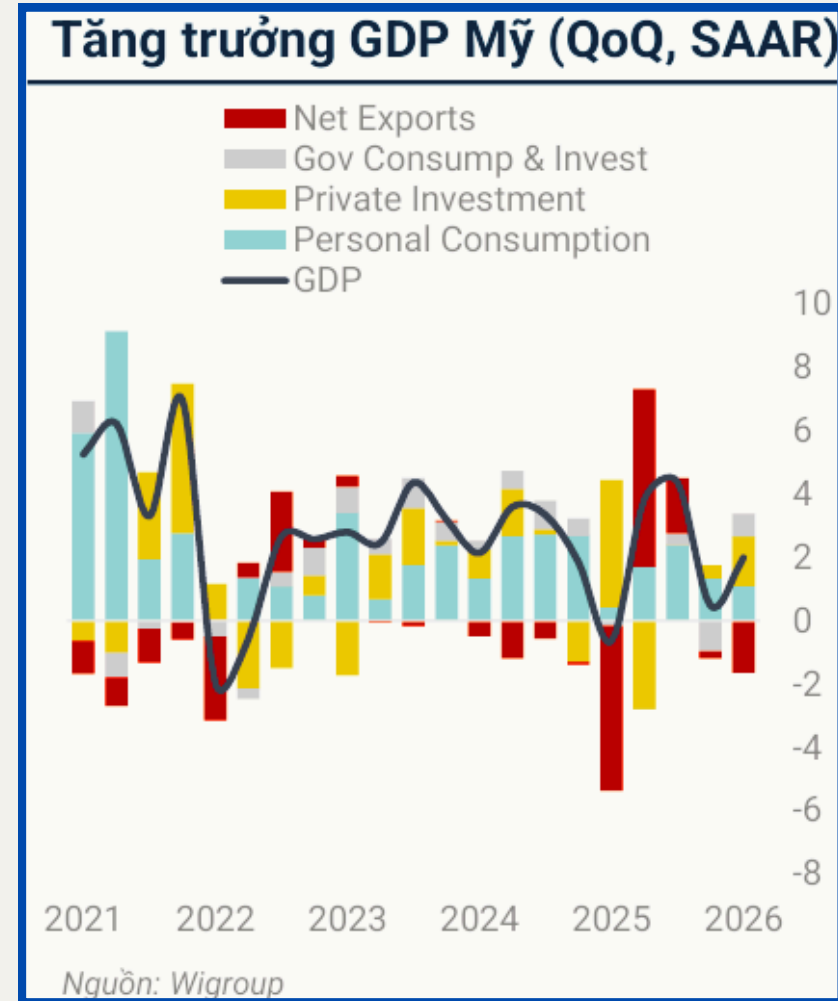
Cập nhật kết
quả kinh doanh
QI/2026 Ngành
Ngân hàng và
BDS

Kinh tế thế giới Quý 1.2026

Lạm phát & Hàng hóa:

Áp lực lạm phát gia tăng trên toàn cầu không chỉ từ giá dầu (WTI hạ nhiệt về vùng 100 USD nhưng vẫn neo cao) mà còn từ nhóm kim loại và hiệu ứng trễ của chu kỳ nở lỏng tiền tệ 2024–2025.

PPI Trung Quốc lần đầu quay lại vùng dương sau hơn 3 năm, tín hiệu cho thấy nền kinh tế từng "xuất khẩu giảm phát" đang chuyển sang "xuất khẩu lạm phát".



Tăng trưởng GDP Q1/2026 cho thấy bức tranh phân hóa rõ rệt. Mỹ phục hồi lên 2,0% (QoQ, SAAR: đã điều chỉnh theo yếu tố mùa vụ, quy đổi theo năm) từ đáy 0,5% nhờ đầu tư hạ tầng AI và chi tiêu chính phủ hồi phục sau đợt đóng cửa chính phủ. Trung Quốc bất ngờ tăng 5,0% YoY vượt kỳ vọng, được dẫn dắt bởi sản xuất công nghệ cao và xuất khẩu, trong khi đó GDP Eurozone giảm tốc dần về gần 0% do tác động kép từ thuế quan Mỹ và giá năng lượng.

Dự báo kinh tế toàn cầu

Diễn biến chiến sự tại Trung Đông ngày càng phức tạp và khó dự báo đã khiến hàng loạt kịch bản kinh tế trước đó của các tổ chức tài chính quốc tế phải điều chỉnh đáng kể. Trong Báo cáo Triển vọng Kinh tế Toàn cầu tháng 4/2026 với tiêu đề “Kinh tế toàn cầu trong bóng tối chiến tranh”, Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF) **cảnh báo nền kinh tế thế giới đang đứng trước nguy cơ lệch khỏi quỹ đạo tăng trưởng do tác động từ cuộc chiến bùng phát tại Trung Đông kể từ cuối tháng 2/2026**. Theo đánh giá của IMF, xung đột này đang tạo áp lực lớn lên tăng trưởng toàn cầu thông qua sự biến động của thị trường hàng hóa, gia tăng kỳ vọng lạm phát và điều kiện tài chính thắt chặt hơn.

Kịch bản mới	Tình hình thế giới	Mức tăng trưởng dự báo	Tỷ lệ lạm phát dự báo
Kịch bản lạc quan	Chiến sự tại Trung Đông không kéo dài, giá dầu trung bình năm nay đạt 82 USD một thùng, giảm nhẹ so với mức hiện tại.	3,1%, (giảm 0,2% so với BC T1/2026)	4,4%
Kịch bản bất lợi	Chiến sự kéo dài hơn, giá dầu duy trì quanh 100 USD một thùng năm 2026 và 75 USD năm 2027.	2,5%	5,4%
Kịch bản xấu nhất	Xung đột kéo dài và leo thang và giá dầu tăng cao hơn nhiều, trung bình năm nay đạt 110 USD và năm tới là 125 USD. Giá ở mức này sẽ kéo lạm phát và tiền lương tăng tốc, buộc các ngân hàng trung ương phải can thiệp hãm phanh, gây xáo trộn lớn trên thị trường tài chính	2% mức tiệm cận suy thoái toàn cầu	6%

Trong xu hướng chung, IMF dự báo các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô của Việt Nam năm 2026: Tăng trưởng GDP thực đạt 7,1%, lạm phát (giá tiêu dùng) ở mức 4,9%, cán cân tài khoản vãng lai thặng dư 5,3% GDP và tỷ lệ thất nghiệp khoảng 2,1%.

Giá dầu thế giới vượt đỉnh dự báo

Trong tháng 4/2026, chiến tranh Mỹ - Iran bước vào giai đoạn đối đầu trực diện và nguy hiểm nhất, với tâm điểm là eo biển **Hormuz**. Mỹ tăng cường không kích và hiện diện quân sự nhằm bảo vệ tuyến hàng hải chiến lược, trong khi Iran sử dụng tên lửa, UAV và phong tỏa biển để gây sức ép. Dù xuất hiện các nỗ lực ngoại giao và ngừng bắn tạm thời, xung đột vẫn tiềm ẩn nguy cơ leo thang lớn, tác động mạnh tới giá dầu, lạm phát toàn cầu và an ninh Trung Đông.

Hormuz là tuyến vận chuyển khoảng 20–30% dầu mỏ giao dịch bằng đường biển trên toàn cầu, nên mọi gián đoạn đều tác động lớn đến thị trường năng lượng. **Giá dầu tháng 4/2026 đã vượt đáng kể so với phần lớn dự báo trước đó của các tổ chức tài chính và thị trường, thậm chí có lúc vượt qua mức kịch bản xấu nhất năm 2026 của Quỹ Tiền tệ Quốc tế IMF (>100 USD/thùng).**

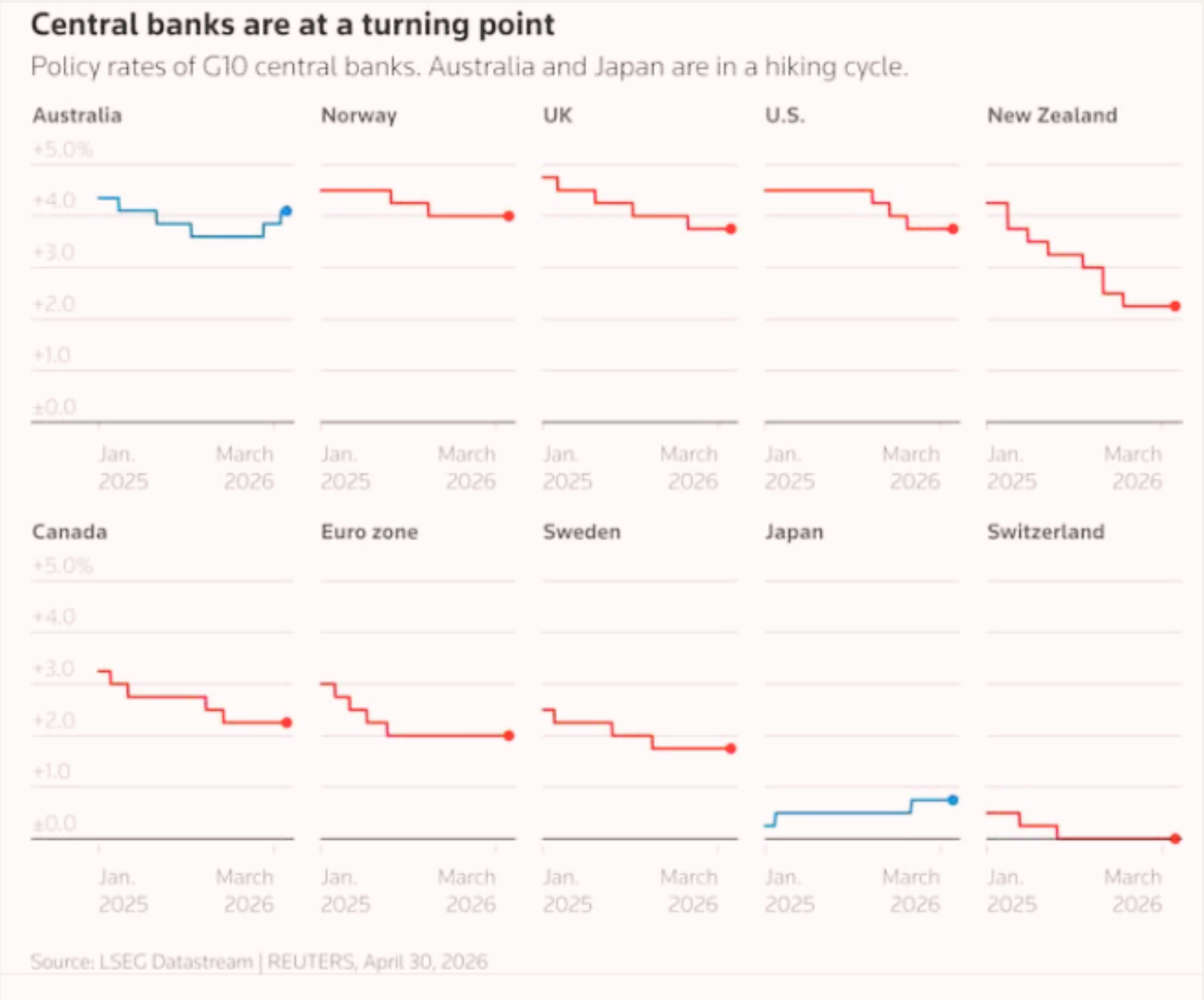


Ngày 30/4/2026, giá dầu Brent tăng đỉnh điểm 120,65 USD/thùng, dầu WTI cũng đạt đỉnh 109,28 USD/thùng.

Dữ liệu theo TradingEconomics.com

Quyết định giữ nguyên lãi suất điều hành của các Ngân hàng trung ương lớn

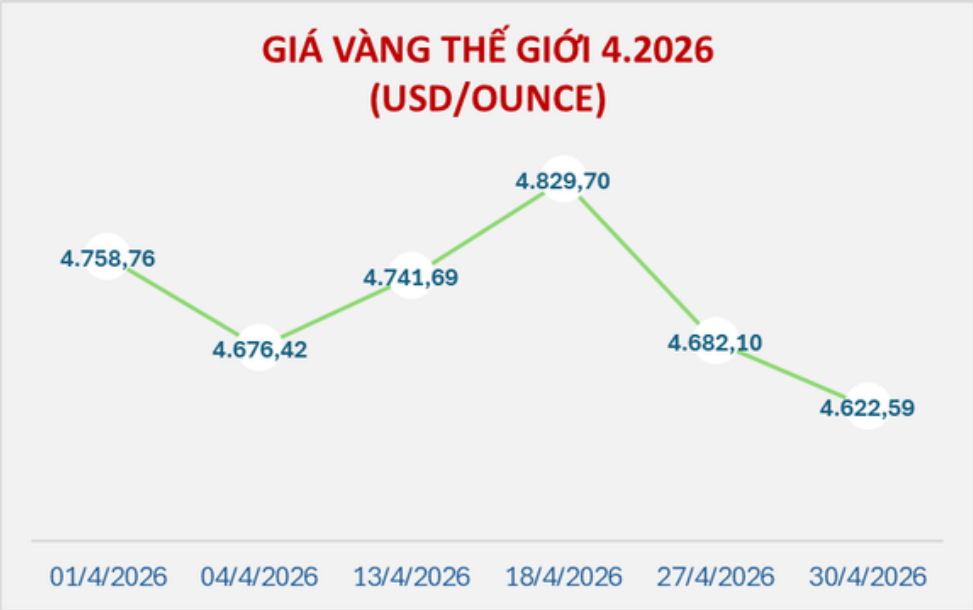
Trong bối cảnh giá năng lượng toàn cầu biến động mạnh do căng thẳng leo thang tại Trung Đông, **các ngân hàng trung ương lớn trên thế giới đồng loạt quyết định giữ nguyên lãi suất điều hành so với thời điểm tháng Ba, nhằm duy trì lập trường chính sách thận trọng.** Động thái này phản ánh lo ngại rằng cú sốc giá dầu có thể làm gia tăng áp lực lạm phát, trong khi nền kinh tế toàn cầu đối mặt với nguy cơ tăng trưởng chậm lại. Việc chưa vội nới lỏng chính sách tiền tệ cho thấy các cơ quan điều hành đang ưu tiên kiểm soát lạm phát và ổn định tài chính, trong bối cảnh điều kiện tiền tệ vẫn duy trì ở mức thắt chặt và triển vọng kinh tế còn nhiều bất định.



Ngân hàng Dự trữ Liên bang Mỹ (FED)	3,5% - 3,75%	Ngân hàng Trung ương Anh (BOE)	3,75%
Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB)	2%	Ngân hàng Trung ương Nhật Bản (BOJ)	0,75%

Giá vàng tháng 4 biến động mạnh: TĂNG MẠNH - ĐẠT ĐỈNH - GIẢM SÂU

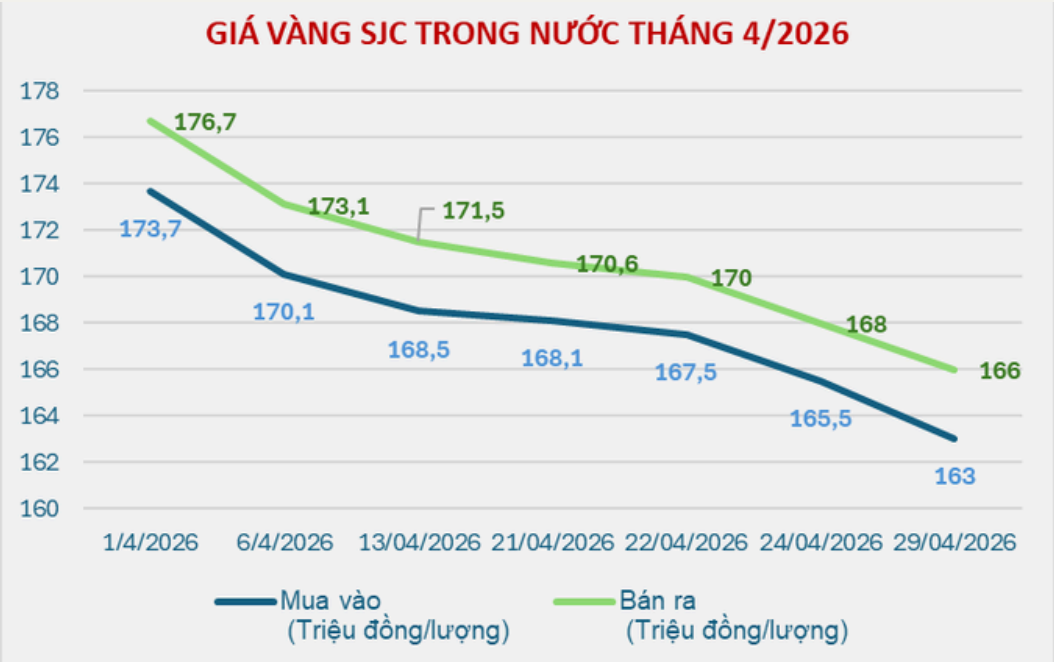
Sau giai đoạn tăng mạnh tháng Ba, giá vàng thế giới dao động mạnh: từ khoảng 4.750 USD/ounce đầu tháng, tăng lên đạt đỉnh gần 4.900 USD/ounce vào ngày 18/4, trước khi lao dốc xuống 4.622 USD/ounce vào ngày 30/4. Tính đến ngày 28/4/2026, bình quân giá vàng thế giới ở mức 4.761,71 USD/ounce, giảm 2,4% so với tháng 3/2026.



Nguyên nhân:

- Hoạt động chốt lời của các nhà đầu tư sau giai đoạn tăng mạnh trước đó.
- Kinh tế Hoa Kỳ ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực, kéo theo USD tăng giá và lợi suất trái phiếu Mỹ duy trì ở mức cao. Điều này làm gia tăng chi phí cơ hội nắm giữ vàng, thúc đẩy nhà đầu tư dịch chuyển dòng tiền sang các tài sản sinh lợi khác.
- Căng thẳng địa chính trị tại Trung Đông leo thang khi Mỹ và Iran bế tắc trong đàm phán, làm gia tăng rủi ro gián đoạn nguồn cung năng lượng. Diễn biến này đẩy giá dầu tăng vào cuối tháng, qua đó củng cố nhu cầu nắm giữ USD như tài sản trú ẩn, khiến chỉ số DXY tăng khoảng 0,3% lên mức 98,75 điểm.

Giá vàng trong nước biến động cùng chiều với giá vàng thế giới. Chỉ số giá vàng tháng Tư giảm 6,71% so với tháng trước, chủ yếu do giá vàng được các doanh nghiệp kinh doanh điều chỉnh giảm theo giá vàng thế giới. So với cùng kỳ năm trước, chỉ số giá vàng tăng 54,24%; so với tháng 12/2025 tăng 10,83%; bình quân bốn tháng đầu năm 2026, chỉ số giá vàng tăng 75,13% yoy.

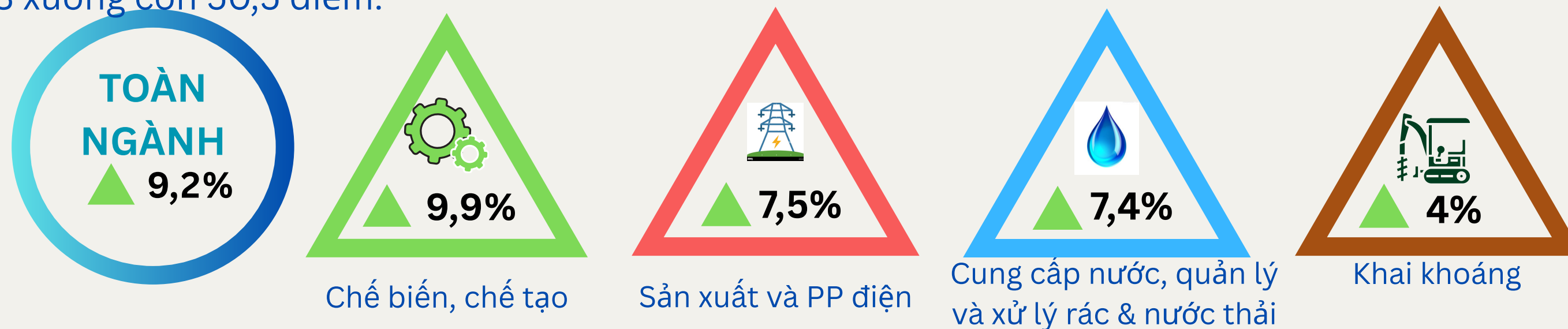


Kinh tế vĩ mô Việt Nam 4 tháng đầu năm 2026 (so với cùng kỳ)

Điểm sáng

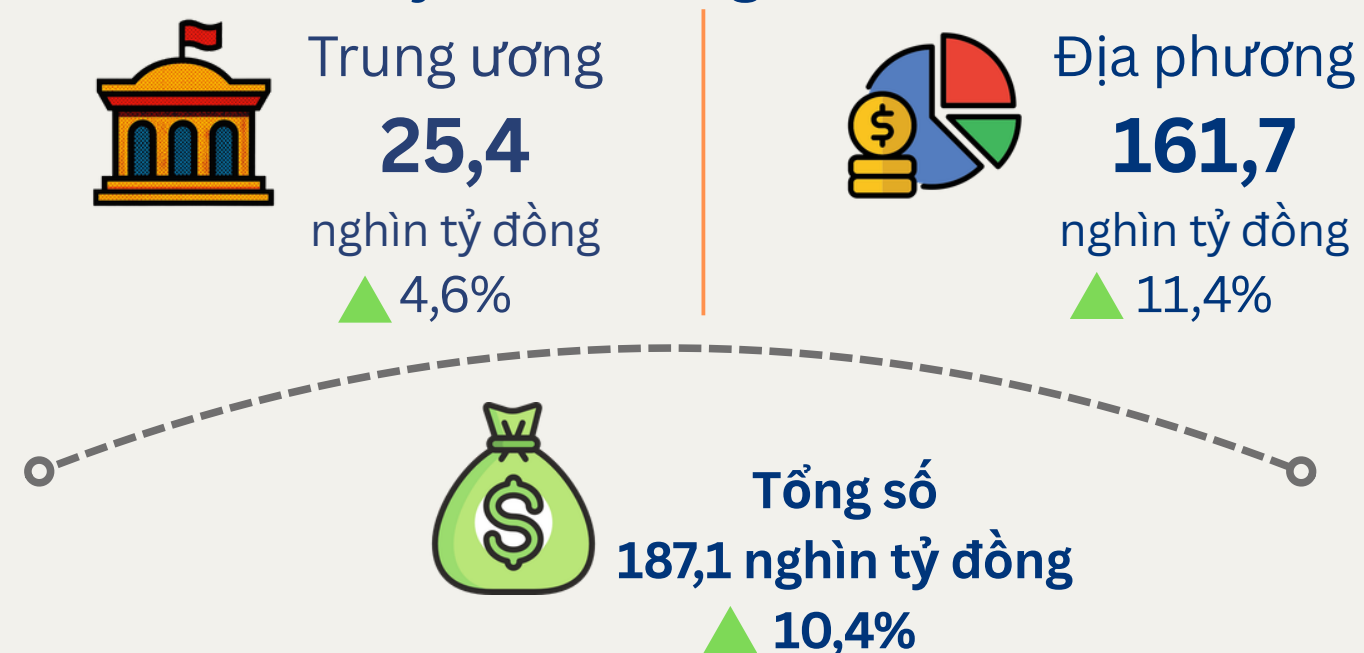
Sản xuất công nghiệp (IIP) hồi phục tốt, trong khi PMI vẫn giữ trên ngưỡng 50 điểm.

Tuy nhiên, đà tăng của PMI (Chỉ số Nhà Quản trị Mua hàng - sản xuất) đã chậm lại đáng kể khi chỉ số giảm từ 51,2 điểm trong tháng 3 xuống còn 50,5 điểm.

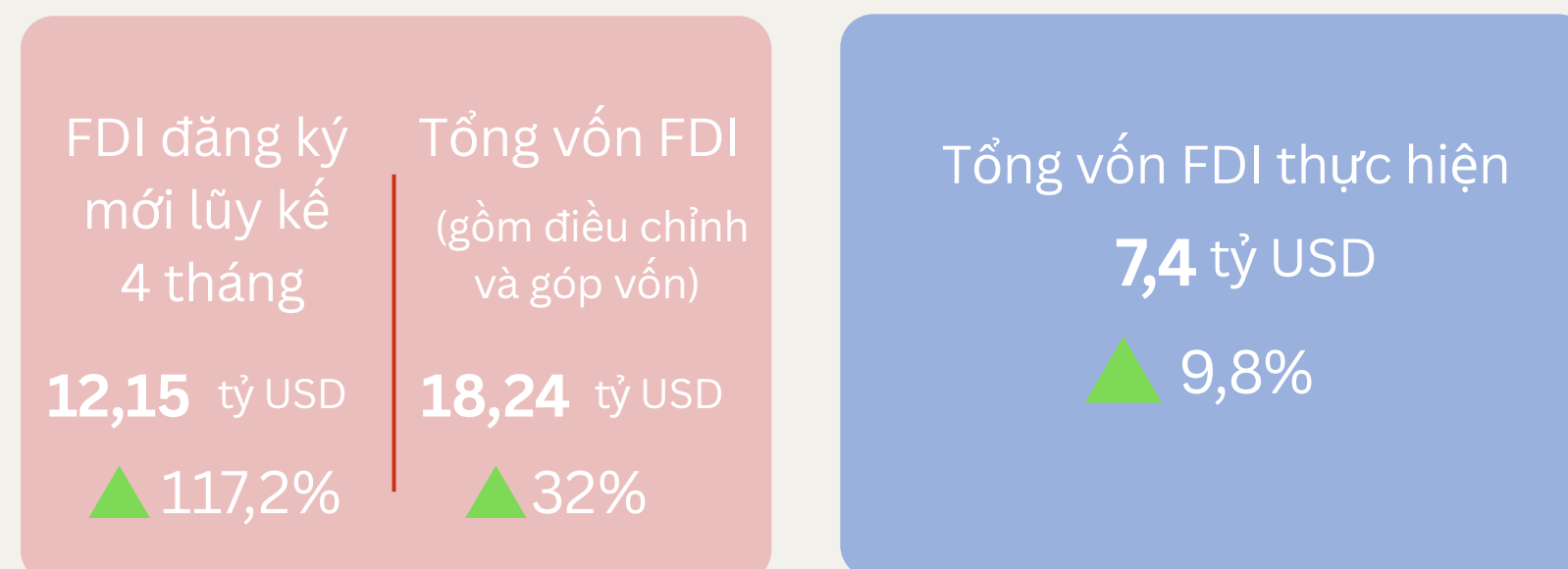


Hoạt động đầu tư: FDI bức phá kỷ lục

Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách Nhà nước
lũy kế 4 tháng đầu năm 2026



Đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam
(từ 01/01 - 27/04/2026)

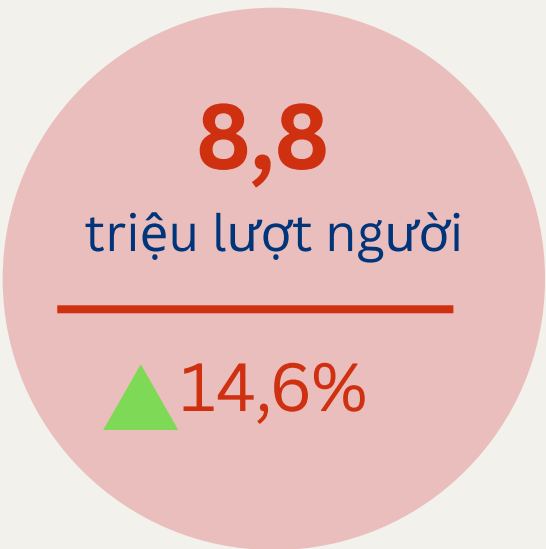


Kinh tế vĩ mô Việt Nam 4 tháng đầu năm 2026 (so với cùng kỳ)

Điểm sáng

Du lịch & thương mại tăng mạnh:

Lần đầu tiên trong lịch sử, ngành du lịch đón trên **2 triệu lượt khách/tháng** trong suốt 4 tháng liên tiếp - kỷ lục cao nhất từ trước đến nay cho giai đoạn 4 tháng đầu năm.



Thu Ngân sách Nhà nước (NSNN) vượt tiến độ:

Thu NSNN đạt **1.114 nghìn tỷ đồng**, tăng 15,2% và hoàn thành 44% dự toán năm nhờ sự phục hồi mạnh mẽ của sản xuất kinh doanh, thu nội địa tăng cao (17,4%), hoạt động XNK tích cực và hiệu quả từ quản lý nợ thuế, TMĐT. Điểm sáng này giúp đảm bảo vững chắc các cân đối vĩ mô, tạo nguồn lực dồi dào để thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công.

Hạ tầng được đẩy mạnh:

Gần 200 km đường cao tốc mới đưa vào khai thác đến 30/4/2026:

- Cao tốc Bắc – Nam phía Đông (4 đoạn qua Miền Trung - Tây Nguyên - hơn 180 km)
- Cao tốc Hậu Giang – Cà Mau.

Kinh tế vĩ mô Việt Nam 4 tháng đầu năm 2026 (so với cùng kỳ)

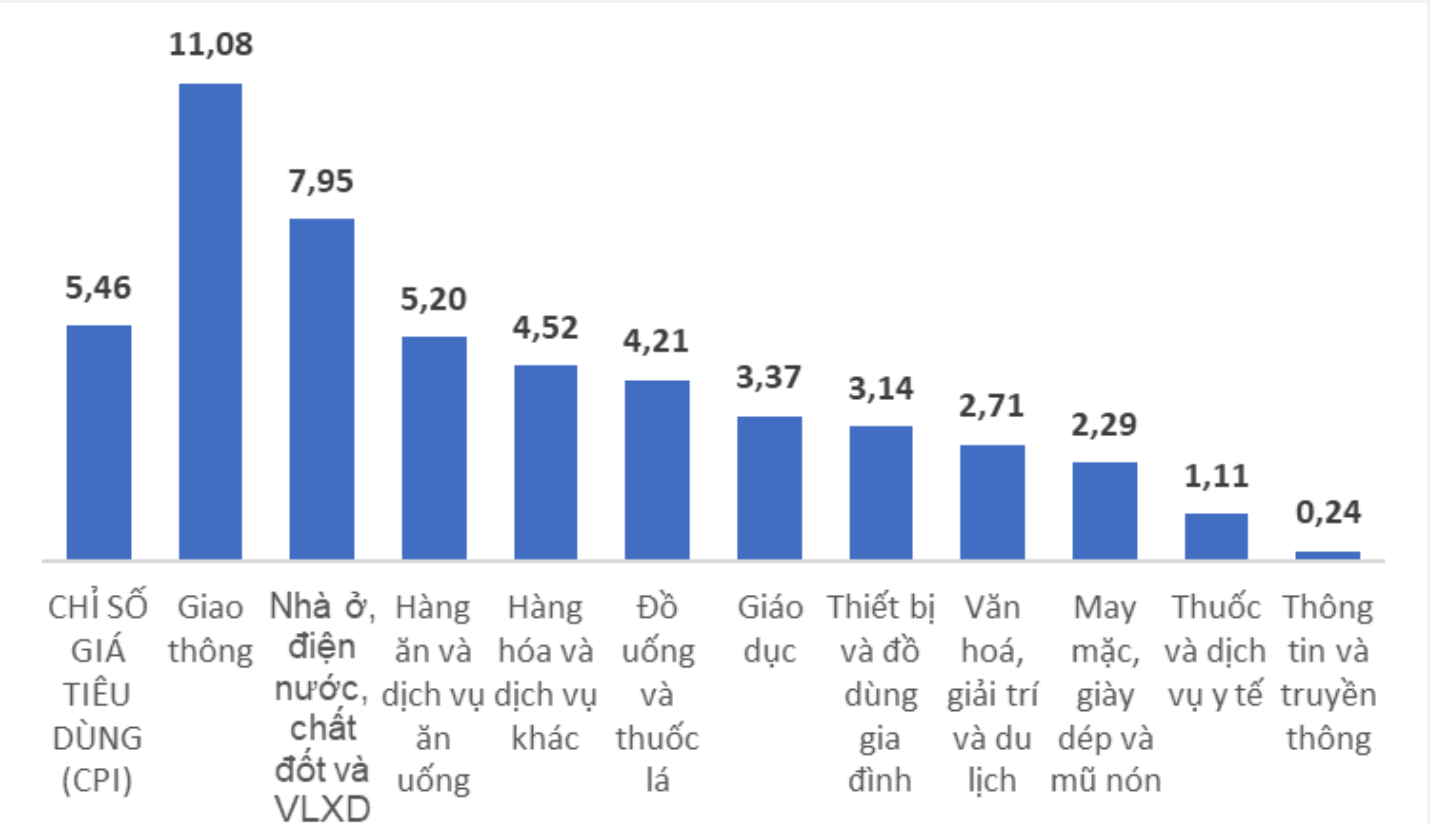
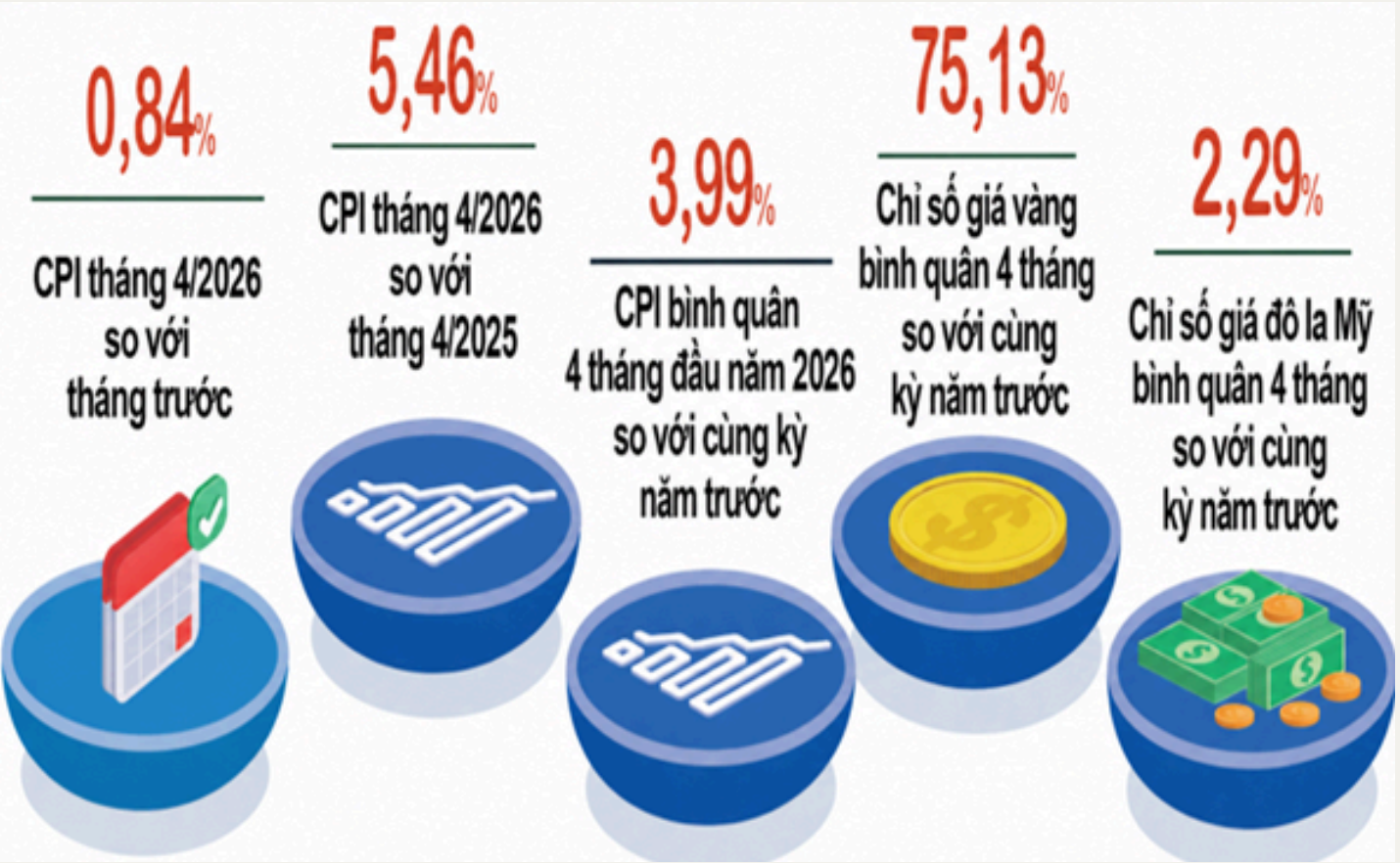
Điểm đáng lo ngại

Lạm phát tăng nóng

CPI trong tháng 4 tăng 0,84% MoM và **5,46% YoY**. Tính bình quân 4 tháng đầu năm, CPI tăng 3,99%, tiến sát mục tiêu kiểm soát lạm phát ~4,5% của Quốc Hội.

Nguyên nhân chính: giá xăng dầu, vật liệu xây dựng và ăn uống leo thang do tác động của xung đột Trung Đông. Nhóm Giao thông (giá xăng dầu) tăng cao nhất 11,08% yoy, Nhóm Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng mạnh 7,95% YoY. Nhóm hàng ăn và dịch vụ uống tăng 5,2% YoY. Tác động tăng đến CPI không còn chỉ từ xăng dầu mà đã lan sang nhà ở và ăn uống ngoài gia đình, cho thấy lạm phát đang thấm sâu vào nền kinh tế.

Giá xăng dầu trong nước đã có xu hướng hạ nhiệt trong nửa cuối tháng 4 nhờ các biện pháp điều hành như giảm thuế xăng dầu và sử dụng Quỹ Bình ổn giá. Tuy nhiên, áp lực lạm phát vẫn cần được theo dõi chặt chẽ trong thời gian tới, trong bối cảnh căng thẳng chiến sự tại Trung Đông chưa có dấu hiệu hạ nhiệt.



Bảng cơ cấu giá cấu thành chỉ số giá tiêu dùng CPI

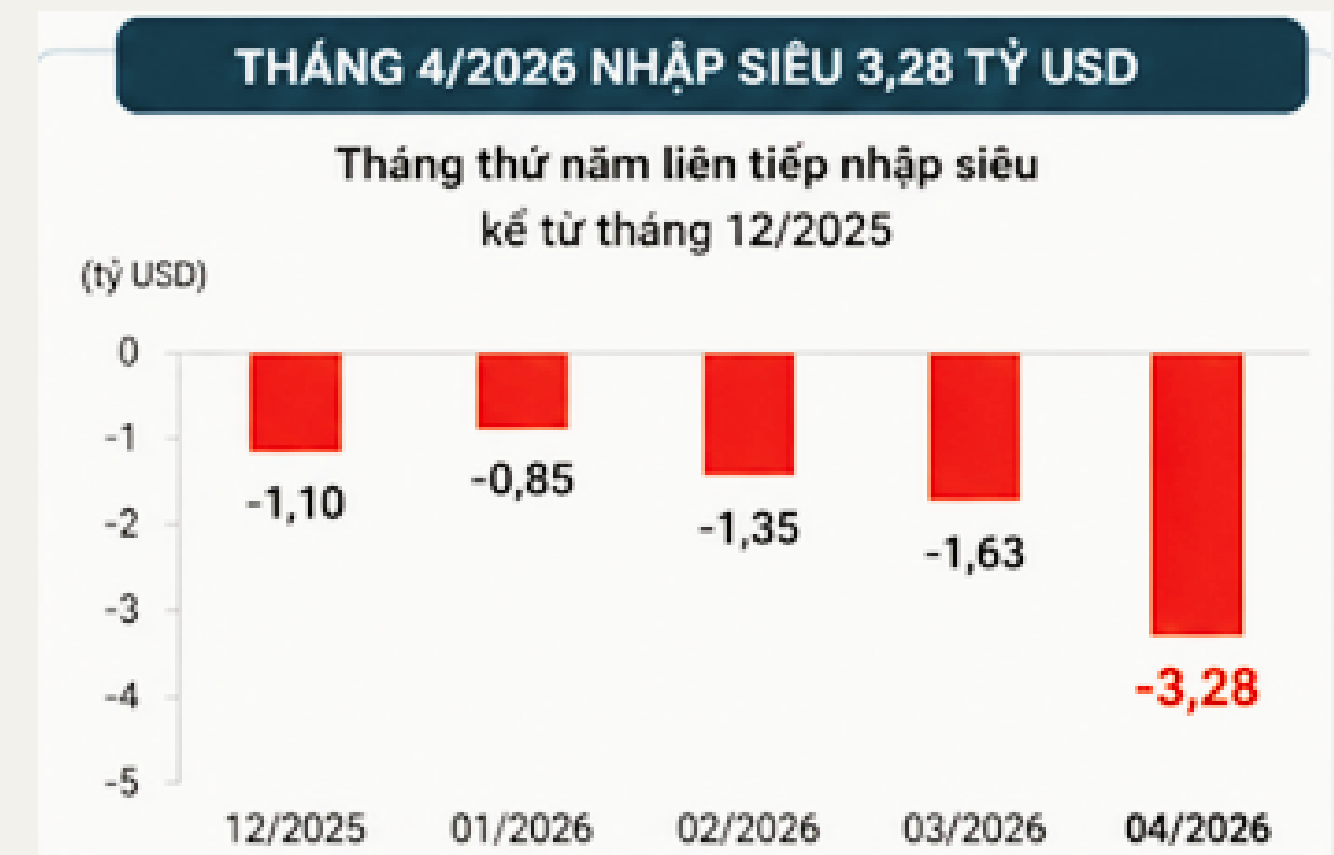
Kinh tế vĩ mô Việt Nam 4 tháng đầu năm 2026 (so với cùng kỳ)

Điểm đáng lo ngại

Nhập siêu đảo chiều

Cán cân thương mại hàng hóa 4 tháng đầu năm nhập siêu **7,11 tỷ USD** (cùng kỳ năm trước xuất siêu 4,3 tỷ USD), lần đầu tiên sau 8 năm liên tiếp xuất siêu. Nguyên nhân chính: (1) Giá DRAM tăng mạnh đẩy nhập khẩu linh kiện điện tử, máy vi tính lên 65,27 tỷ USD (+52,3%), đồng thời làm tăng thâm hụt với Hàn Quốc lên khoảng 15 tỷ USD (+57,8%) và (2) Nhập khẩu xăng dầu gia tăng trong bối cảnh lo ngại thiếu nguồn cung xăng dầu.

Riêng tháng 4 nhập siêu 3,28 tỷ USD - tháng thứ năm liên tiếp nhập siêu kể từ tháng 12/2025. Dù phần lớn kim ngạch nhập khẩu là tư liệu sản xuất (>90%) phản ánh nhu cầu phục hồi và mở rộng sản xuất, nhưng diễn biến này vẫn tạo áp lực nhất định lên tỷ giá và cán cân thanh toán.



Kinh tế vĩ mô Việt Nam 4 tháng đầu năm 2026 (so với cùng kỳ)

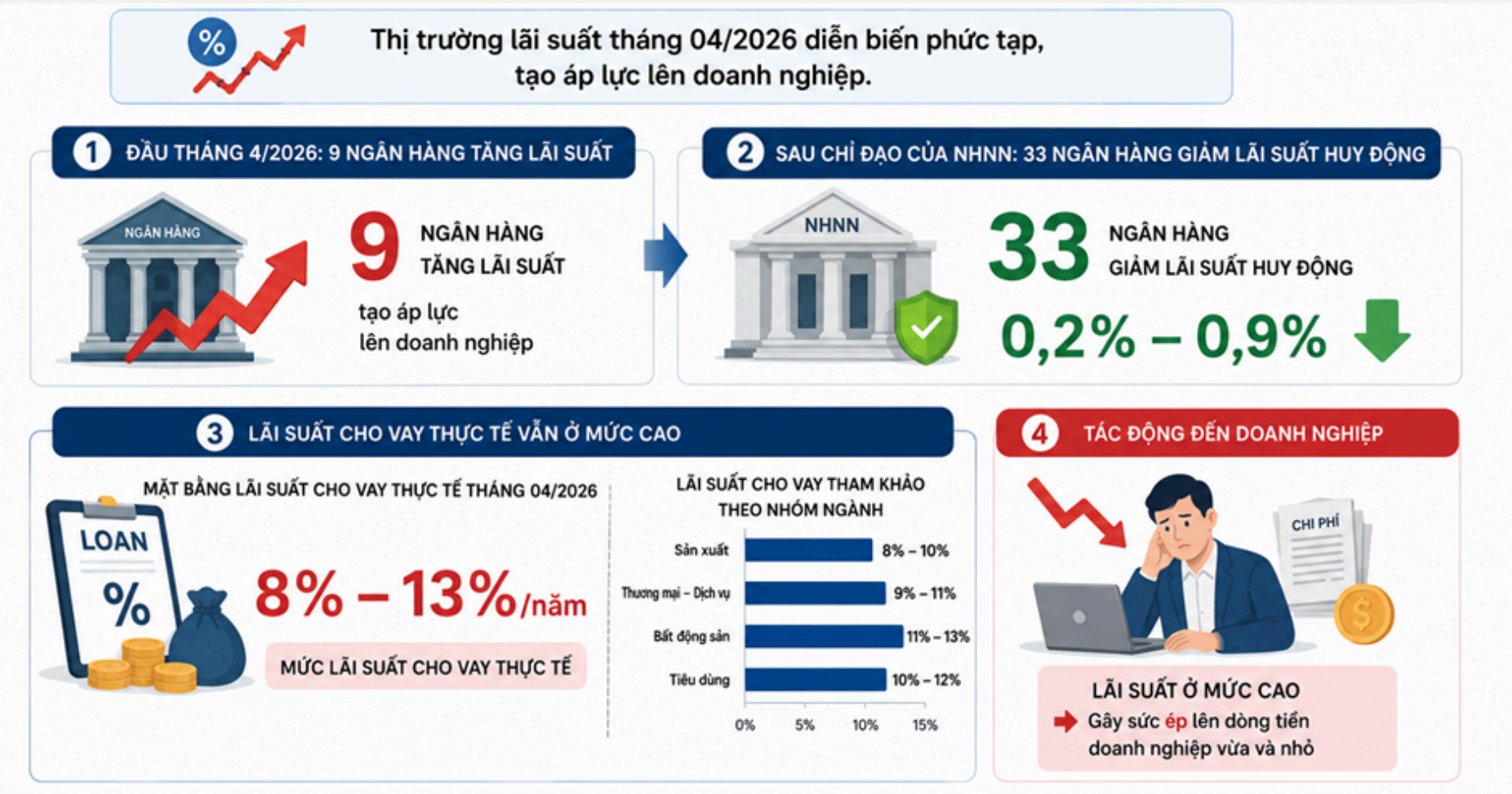
Điểm đáng lo ngại

Tăng trưởng còn khoảng cách lớn với mục tiêu

Để đạt được GDP trên 10%, Nghị quyết 01/NQ-CP đã đặt ra kịch bản quý I phải tăng tối thiểu 9,1%, nhưng thực tế chỉ tăng có 7,83%, đã đặt ra áp lực rất lớn cho 3 quý còn lại của năm nay. Để bù đắp phần thiếu hụt của quý I và hướng tới mục tiêu tăng trưởng cả năm, trong quý II: GDP phải tăng gần 11%, để tiếp tục tạo đà tăng trưởng cho các quý III, quý IV và có thể hoàn thành mục tiêu tăng trưởng của năm 2026.

Lãi suất biến động phức tạp

Thị trường lãi suất tháng 04/2026 diễn biến phức tạp, đầu tháng 4 có 9 ngân hàng tăng lãi suất, tạo áp lực lên doanh nghiệp. Mặc dù sau chỉ đạo của NHNN, 33 ngân hàng đã giảm lãi suất huy động 0,2–0,9%, lãi suất cho vay thực tế vẫn ở mức cao **8–13%/năm**, gây sức ép lên dòng tiền doanh nghiệp vừa và nhỏ.



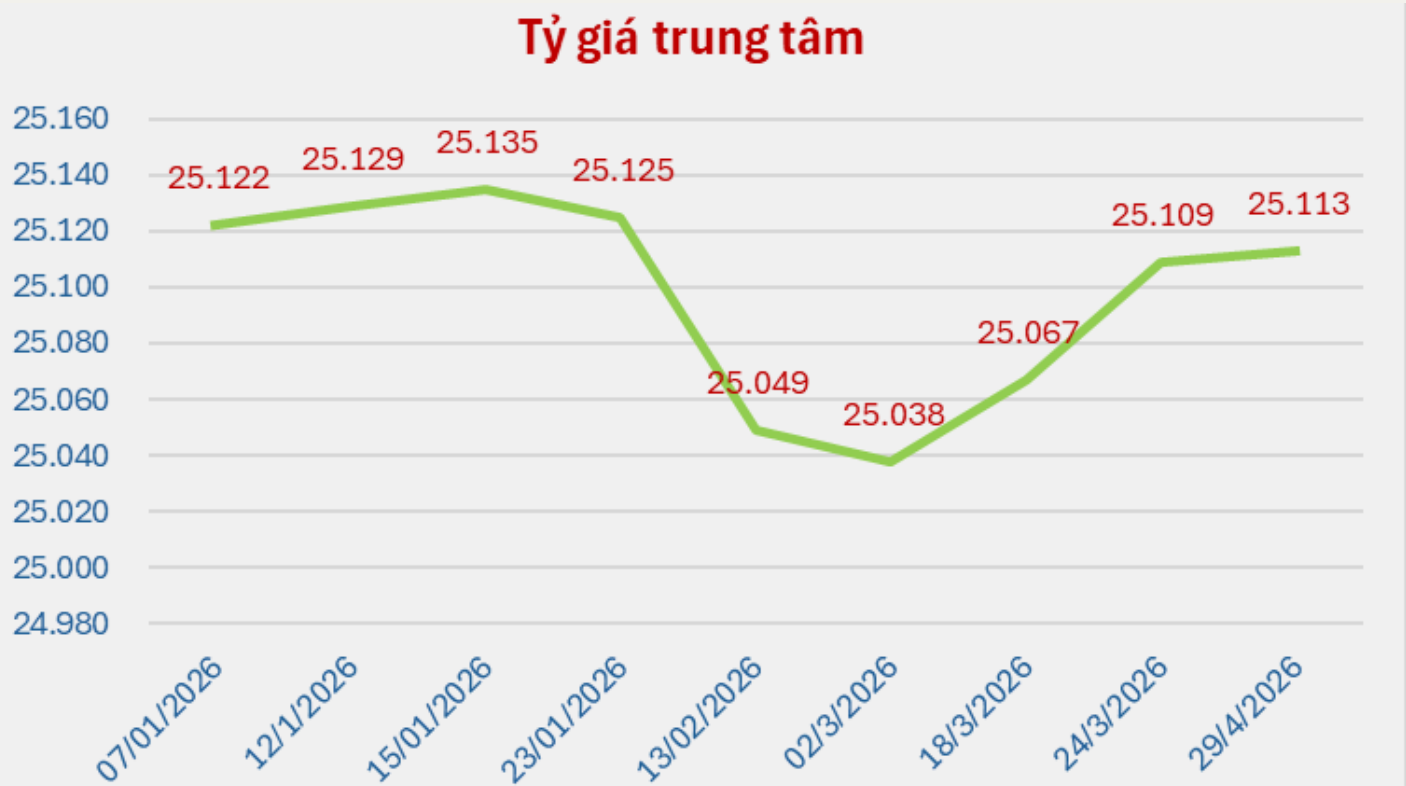
Thị trường ngoại hối tháng 4.2026

Việc các nỗ lực đàm phán hòa bình giữa Mỹ và Iran liên tiếp không đạt kết quả đã làm gia tăng nguy cơ xung đột kéo dài, qua đó đẩy cao mức độ bất định liên quan đến chiến tranh, giá dầu và chuỗi cung ứng. Trong bối cảnh đó, dòng vốn có xu hướng dịch chuyển vào USD như một tài sản trú ẩn an toàn, góp phần đưa đồng USD hướng tới tuần tăng đầu tiên sau giai đoạn giảm liên tiếp.

Trong tuần, ngày 29/4, Chỉ số USD Index (DXY) - thước đo sức mạnh của đồng bạc xanh, đạt mức 98,8 điểm, tăng gần 0,3 điểm so với phiên trước đó.

Trên thị trường, tỷ giá mua - bán USD tại hầu hết các ngân hàng thương mại được điều chỉnh tăng ở cả 2 chiều mua - bán, với biên độ dao động từ 8 - 10 đồng so với chốt phiên ngày 23/4.

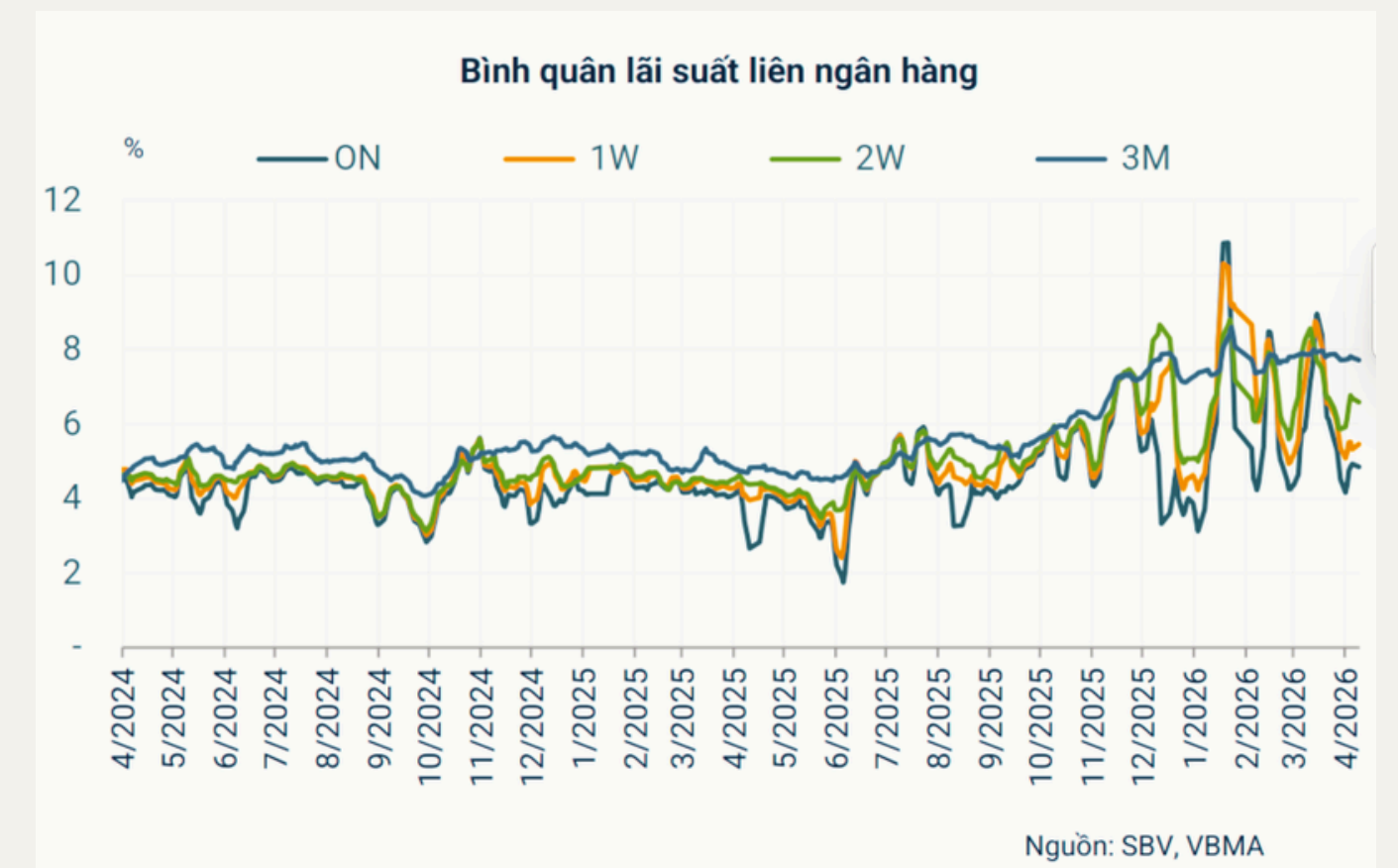
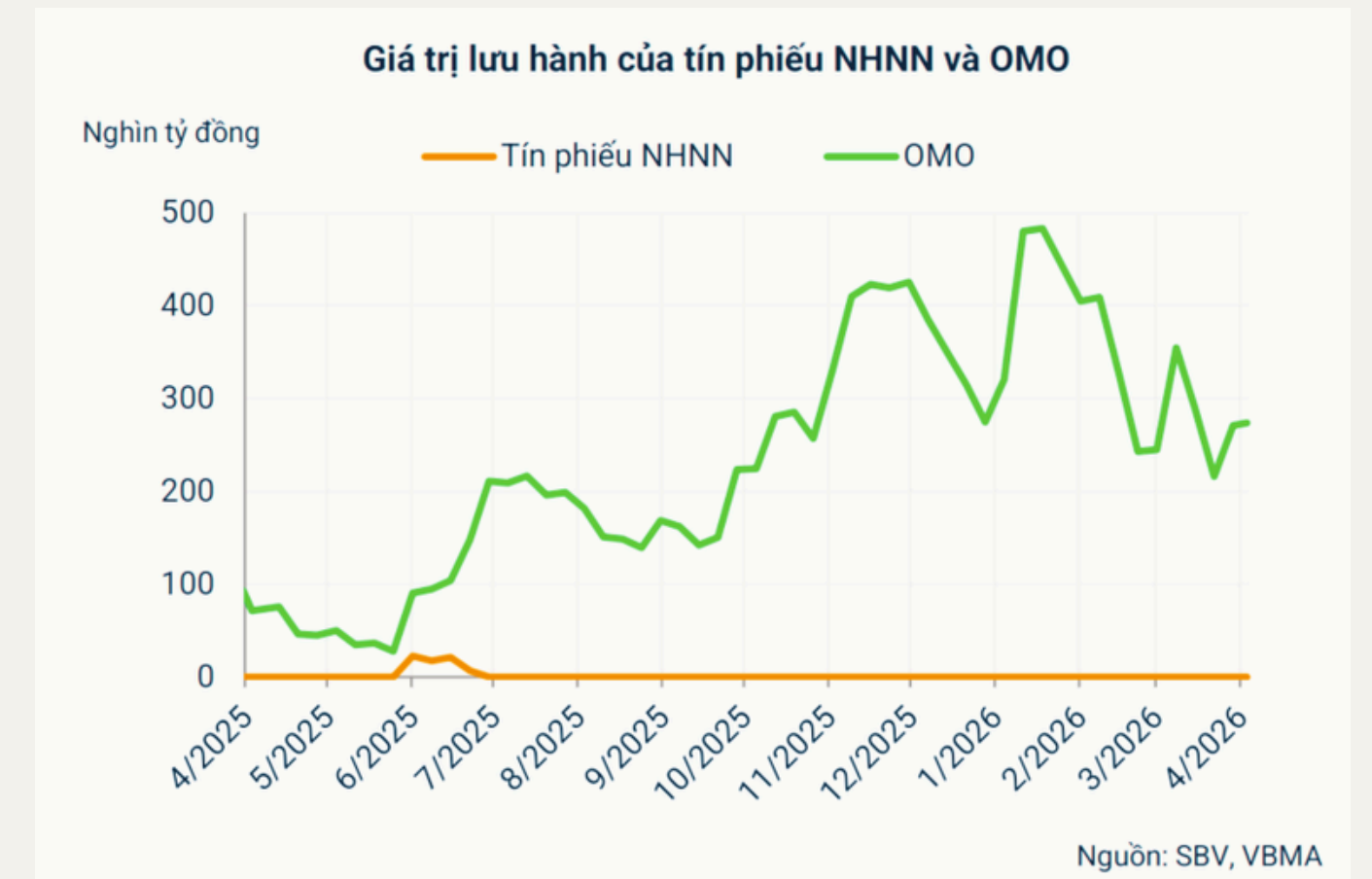
Trên thị trường tự do, tỷ giá VND/USD tăng trong khoảng 100 đồng chiều mua và chiều bán so với kỳ giao dịch trước, giao dịch quanh mốc 26.750 - 26.800 VND/USD.



Thị trường tiền tệ tháng 4.2026

Nghiệp vụ thị trường mở (OMO): Trong tháng 4, áp lực thanh khoản đã qua giai đoạn đỉnh điểm nhưng chưa hoàn toàn biến mất; NHNN vẫn phải duy trì điều tiết linh hoạt qua OMO để ổn định lãi suất và hệ thống ngân hàng. NHNN tiếp tục không phát hành tín phiếu, tuy nhiên, vẫn duy trì mua giấy tờ có giá ở hầu hết các kỳ hạn trên kênh OMO xuyên suốt tháng với tổng giá trị là 314,144 đồng.

Lãi suất liên ngân hàng: Lãi suất VND trên thị trường liên ngân hàng giảm đáng kể từ đỉnh 11,4% xuống vùng 6% vào cuối tháng 4 ở hầu hết các kỳ hạn. Áp lực giảm tập trung rõ nhất ở kỳ hạn ngắn, trong đó, kỳ hạn 2W cao nhất với mức giảm 1,43%, kỳ hạn ON - 1W giảm 0,71 - 0,75%. Các kỳ hạn trung hạn điều chỉnh nhẹ hơn, dao động giảm 0,17 - 0,40%. Khác biệt là kỳ hạn 9M đi ngược xu hướng chung với mức tăng 0,98%.



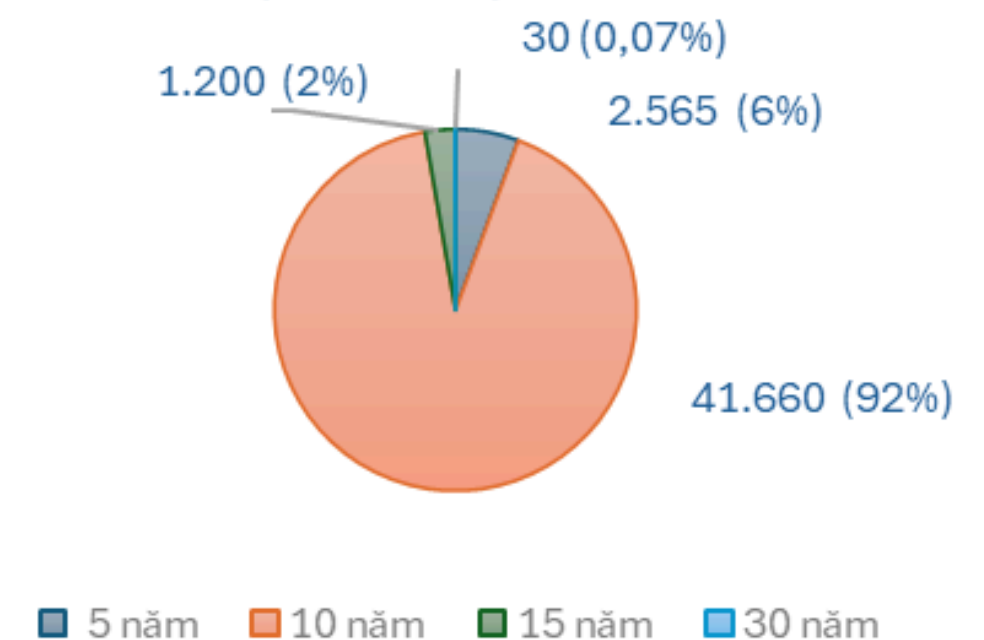
Thị trường trái phiếu tháng 4.2026

Thị trường TPCP sơ cấp:

Trong tháng 4/2026, KBNN đã tổ chức 20 phiên đấu thầu trái phiếu Chính phủ với tổng giá trị gọi thầu là 81.000 tỷ đồng, tỷ lệ trúng thầu 46,6%. Trong đó, kỳ hạn 10 năm chiếm 92% giá trị trúng thầu, đạt 41,66 tỷ đồng. Kỳ hạn 15 năm trúng thầu 1.200 tỷ đồng (24%) và kỳ hạn 30 năm trúng thầu 30 tỷ đồng.

Kỳ hạn phát hành bình quân tháng 4 là 9,86 năm. Lãi suất trúng thầu trung bình đạt 4,13%/năm, cao hơn mức 4,11% trong tháng 3/2026. Giá trị TPCP phát hành trong tháng 4 đạt 41,3% so với kế hoạch Quý II (110.000 tỷ đồng).

**Giá trị trúng thầu TPCP
phát hành 4.2026 (tỷ đồng)**



Thị trường TPCP thứ cấp:

Giá trị giao dịch (GTGD) thông thường (Outright) là 210.691 tỷ đồng (-24%MoM) và GTGD mua bán lại (repo) là 109.646 tỷ đồng (+8%). Thanh khoản trung bình/ngày của giao dịch Outright ở mức 10.534 tỷ đồng và của giao dịch Repo là 5.482 tỷ đồng, lần lượt +24,3% và 35,5 YoY. Trái phiếu kỳ hạn 10 năm, 15 năm và 30 năm chiếm phần lớn giá trị giao dịch trên thị trường thứ cấp, lần lượt là 41%, 25% và 26% tổng số. Khối ngoại bán ròng 10 tỷ đồng TPCP trong tháng 4/2026.

Thị trường TPCP thứ cấp: Nhà đầu tư nước ngoài bán ròng 10 tỷ đồng TPCP trong tháng 4/2026, lượng bán ròng của khối ngoại năm 2026 là 2.942 tỷ đồng.

Thị trường trái phiếu tháng 4.2026

Lợi suất trái phiếu Chính phủ:

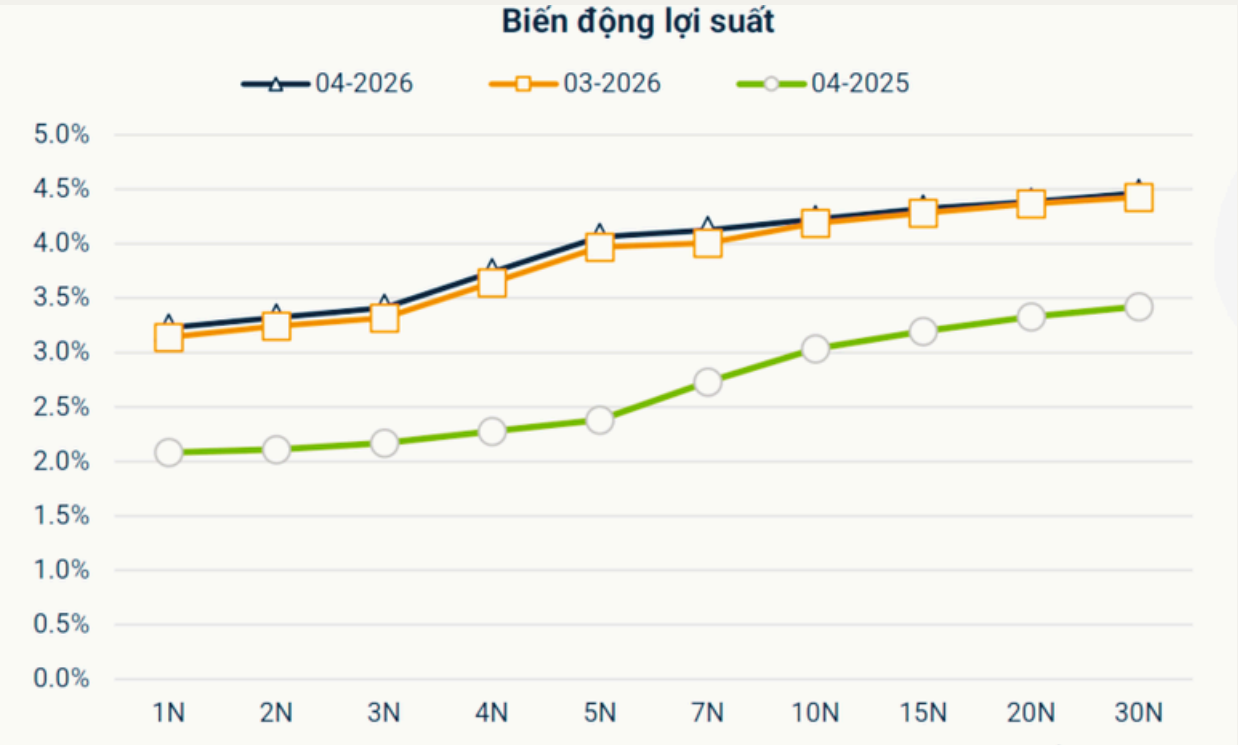
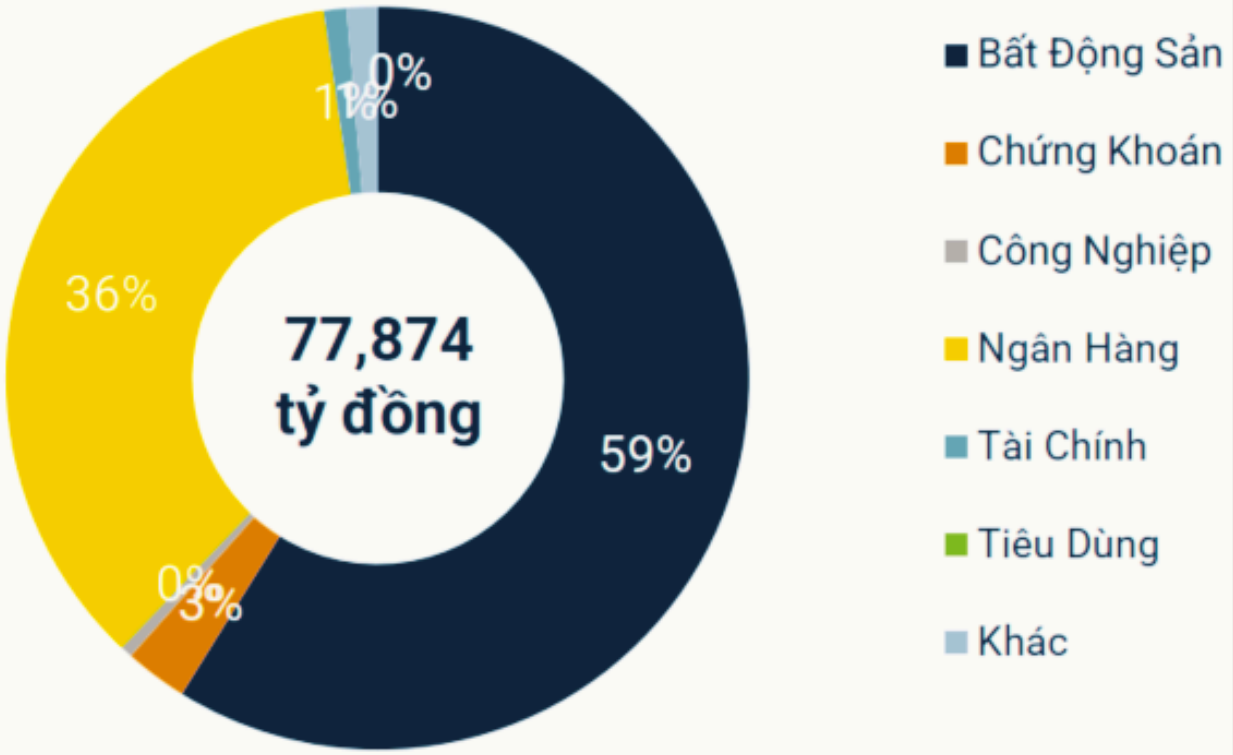
Lợi suất trung bình TPCP tăng ở hầu hết các kỳ hạn so với tháng 3/2026, lợi suất kỳ hạn 5-7 năm tăng 0,095-0,12%, lợi suất các kỳ hạn còn lại tăng 0,04 - 0,09% MoM.

Trái phiếu doanh nghiệp:

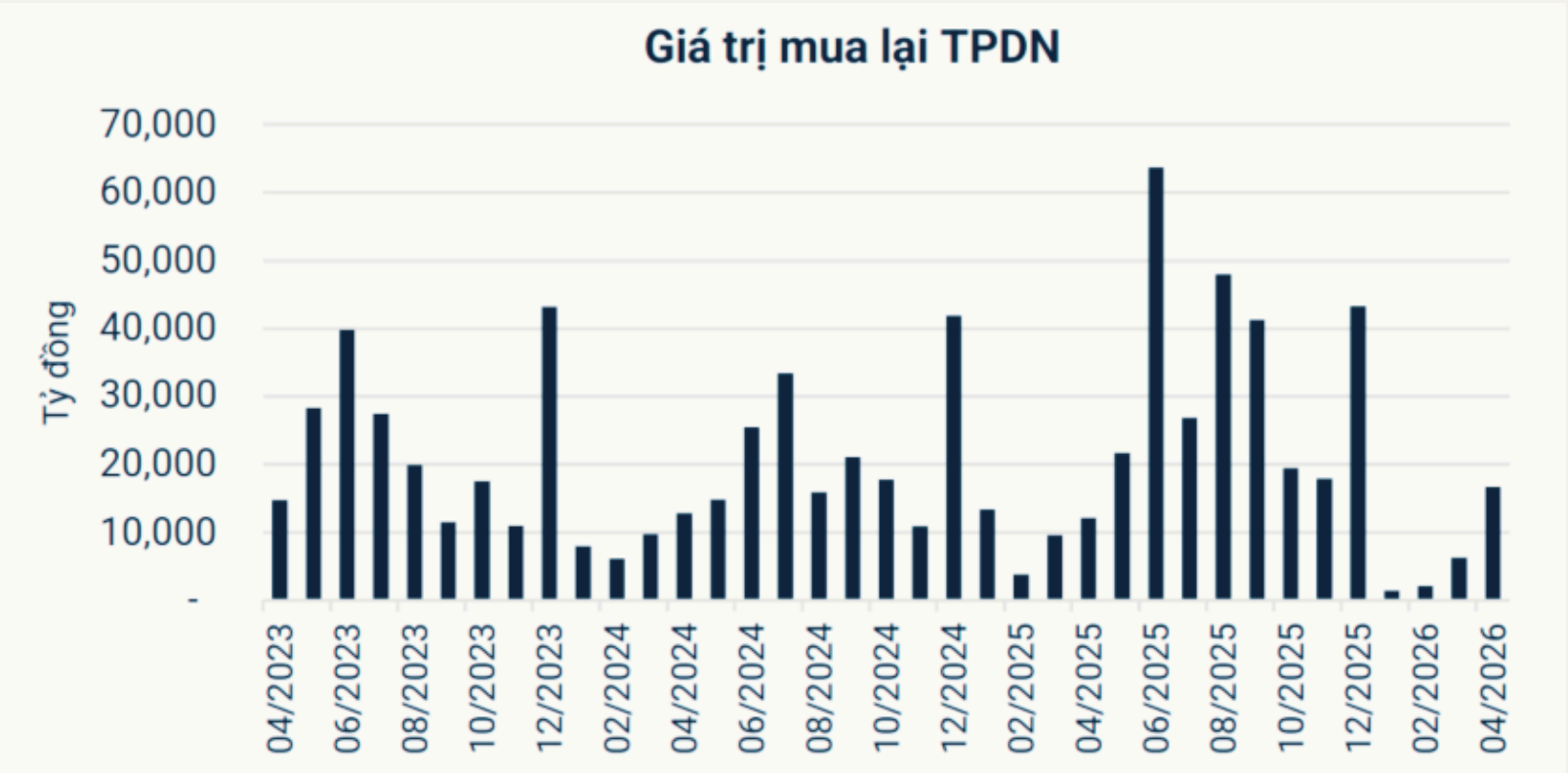
Có 17 đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ trị giá 35.235 tỷ đồng và 01 đợt phát hành trái phiếu ra công chúng trị giá 1.000 tỷ đồng trong tháng 4.

Lũy kế từ đầu năm 2026, tổng giá trị phát hành TPDN là 77.847 tỷ đồng và giá trị phát hành ra công chúng là 15.334 tỷ đồng.

Giá trị phát hành theo nhóm ngành 2026



Tổng giá trị trái phiếu được mua lại trước hạn tháng 4 là 16.663 tỷ đồng, +37,6% YoY. Tổng giá trị trái phiếu đến hạn còn lại trong năm 2026 là 158.758 tỷ đồng.



ĐỊNH HƯỚNG VAI TRÒ CÁC THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG

Ngày 30/4/2026, Quốc Hội ban hành Nghị quyết số 30/2026/QH16 quy định việc thành lập thành phố Đồng Nai. Việc tỉnh Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc trung ương là một bước chuyển đổi mang tính chiến lược, giúp nâng tầm vai trò của địa phương trong cấu trúc kinh tế vùng và quốc gia. Trong quy mô phát triển cả nước, việc Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc trung ương không chỉ là câu chuyện nâng cấp hành chính địa phương mà mang ý nghĩa tái cấu trúc không gian tăng trưởng của Việt Nam. **Hiện nay, Việt Nam có 7 thành phố trực thuộc trung ương, mỗi đô thị được định hướng với vai trò riêng nhằm đóng góp vào chiến lược phát triển chung của quốc gia.**

Đến năm 2030, kế hoạch cả nước quy hoạch thêm 4 tỉnh quy hoạch lên Thành phố, bao gồm: tỉnh Khánh Hòa, tỉnh Bắc Ninh, tỉnh Quảng Nam, tỉnh Ninh Bình.



ĐỊNH HƯỚNG VAI TRÒ CÁC THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG



Thành phố Đồng Nai được định hướng phát triển trở thành cửa ngõ chiến lược, cực tăng trưởng đa chức năng có vai trò dẫn dắt, trung tâm kết nối các vùng kinh tế phía Nam, gắn kết chặt chẽ với các vùng Đông Nam Bộ, Duyên hải Nam Trung Bộ và Tây Nguyên, Đồng bằng sông Cửu Long, cả nước, khu vực và quốc tế.

Phát triển theo mô hình đô thị đa trung tâm, xanh, thông minh gắn với công nghiệp công nghệ cao - logistics - thương mại biên giới - nông nghiệp công nghệ cao - đổi mới sáng tạo với đặc trưng "thành phố sân bay" với hệ thống hạ tầng giao thông, logistics, hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ gắn với các trung tâm kinh tế lớn của cả nước và kết nối quốc tế.

Định hướng phát triển đô thị xanh, thông minh, hiện đại, bền vững; bảo đảm phát triển hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường và nâng cao chất lượng sống.

ĐỊNH HƯỚNG VAI TRÒ CÁC THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG



Thành phố Hà Nội là trung tâm chính trị, hành chính quốc gia; trung tâm lớn về văn hóa, giáo dục, khoa học và công nghệ của cả nước; đồng thời là cực tăng trưởng quốc gia và trung tâm liên kết của vùng Đồng bằng sông Hồng và khu vực trung du, miền núi phía Bắc.

Tổ chức không gian theo cấu trúc mạng lưới gắn với các hành lang kinh tế và hệ thống vành đai, trục hướng tâm; phát triển các đô thị vệ tinh, các khu đô thị mới và các không gian đô thị hóa.

Định hướng phát triển đô thị theo hướng xanh, thông minh, đô thị nén (mật độ dân cư cao hơn, sử dụng đất hiệu quả hơn,...) gắn với phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD); nâng cao năng lực liên kết vùng và lan tỏa phát triển ra khu vực phía Bắc.

Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm kinh tế, tài chính, thương mại, dịch vụ và đổi mới sáng tạo hàng đầu cả nước; cực tăng trưởng quốc gia và là đầu mối kết nối quốc tế quan trọng; giữ vai trò dẫn dắt phát triển vùng Đông Nam Bộ và liên kết với Đồng bằng sông Cửu Long.

Tổ chức không gian theo cấu trúc đô thị tích hợp quy mô lớn, gắn với các hành lang kinh tế, hệ thống vành đai và các trục hạ tầng chiến lược; hình thành các cực tăng trưởng mới.

Định hướng phát triển đô thị hiện đại, thông minh, phát triển đô thị nén theo mô hình TOD; nâng cao năng lực kết nối toàn cầu và sức cạnh tranh quốc tế.



ĐỊNH HƯỚNG VAI TRÒ CÁC THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG

Thành phố Hải Phòng là một trong những trung tâm kinh tế biển quan trọng của quốc gia, cực tăng trưởng và động lực phát triển của vùng Đồng bằng sông Hồng và khu vực ven biển Bắc Bộ; là đô thị cảng biển loại đặc biệt, trung tâm công nghiệp, logistics và dịch vụ tổng hợp quy mô lớn; có vai trò đầu mối giao thương quốc gia và quốc tế, gắn với hệ thống cảng biển, hàng hải, hàng không, đường sắt và đường bộ quan trọng.

Phát triển theo cấu trúc đô thị đa tâm; trong đó, khu đô thị phía Đông là trung tâm hành chính - chính trị của thành phố và đầu mối giao thương quốc tế, giữ vai trò động lực phát triển gắn với kinh tế biển, tập trung các chức năng cảng biển, logistics, công nghiệp - dịch vụ biển, thương mại và du lịch biển, đảo; khu đô thị phía Tây định hướng phát triển thành không gian trọng điểm về giáo dục, đào tạo, y tế, văn hóa, dịch vụ khoa học - công nghệ ứng dụng và các dịch vụ xã hội chất lượng cao, hỗ trợ cho phát triển chung của toàn thành phố; khu vực đô thị Chí Linh định hướng phát triển về du lịch văn hóa, gắn với bảo tồn di sản, cảnh quan.

Thành phố Huế là trung tâm văn hóa - di sản đặc thù của quốc gia và quốc tế; đồng thời là trung tâm du lịch, giáo dục - đào tạo và y tế chất lượng cao của khu vực miền Trung. Phát triển theo mô hình đô thị di sản, kết hợp giữa bảo tồn và phát triển; gắn với hệ thống đô thị ven biển và các hành lang kinh tế khu vực

Định hướng phát triển đô thị theo hướng sinh thái, bền vững; bảo tồn và phát huy giá trị di sản; nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực cạnh tranh quốc tế.

③ HẢI PHÒNG



DIỆN TÍCH
3.200 KM²
DÂN SỐ
4,1 TRIỆU NGƯỜI

DỮ LIỆU 2025

Tăng trưởng GRDP	11,81 %
Quy mô GDP	30 tỷ USD
Thu ngân sách	190.379 tỷ đồng
GRDP bình quân đầu người	194,5 triệu đồng (7.380 USD)
Vốn FDI	3,8 tỷ USD

MỤC TIÊU 2030

Tăng trưởng GRDP/ năm	13 - 14 %
Dân số	4,5 triệu người
Quy mô kinh tế	113 tỷ USD
GRDP bình quân đầu người	11.300 USD

Hải Phòng là thành phố cảng biển lớn nhất miền Bắc, trung tâm kinh tế - công nghiệp - dịch vụ - logistics của vùng duyên hải Bắc Bộ, giữ vai trò quan trọng trong kết nối giao thương quốc tế và phát triển công nghiệp hiện đại.



④ HUẾ



DIỆN TÍCH
5.000 KM²
DÂN SỐ
1,3 TRIỆU NGƯỜI

DỮ LIỆU 2025

Tăng trưởng GRDP	8,50 %
Quy mô GDP	3,4 tỷ USD
Thu ngân sách	14.940 tỷ đồng
GRDP bình quân đầu người	84 triệu đồng (3.200 USD)
GRDP bình quân đầu người	84 triệu đồng (3.200 USD)

MỤC TIÊU 2030

Tăng trưởng GRDP/ năm	10 - 11 %
Dân số	1,3 triệu người
Quy mô kinh tế	6.000 USD
GRDP bình quân đầu người	150 - 160 triệu đồng (6.000 USD)

Huế là đô thị di sản đặc trưng của Việt Nam, trung tâm văn hóa, du lịch, y tế chuyên sâu của khu vực miền Trung và là một trong những thành phố xanh, thông minh, phát triển bền vững.



ĐỊNH HƯỚNG VAI TRÒ CÁC THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG



NGHỊ QUYẾT VỀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI 5 NĂM GIAI ĐOẠN 2026-2030

Ngày 24/04/2026, tại phiên Bế mạc Kỳ họp thứ Nhất Quốc hội khóa XVI, 100% đại biểu Quốc hội có mặt đã biểu quyết thông qua **Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2026 – 2030**, tạo nền tảng quan trọng cho chặng đường phát triển mới của đất nước. Kỳ họp đã hoàn thành toàn bộ chương trình đề ra với nhiều nội dung có ý nghĩa chiến lược cho cả nhiệm kỳ, bao gồm kiện toàn tổ chức bộ máy Nhà nước, thông qua 9 luật và 31 nghị quyết quan trọng.

Nghị định 141/2026/NĐ-CP (4/2026)

Nâng ngưỡng miễn thuế GTGT/TNCN (hộ kinh doanh) và miễn thuế TNDN lên 1 tỷ đồng/năm từ mức 500 triệu đồng/năm; điều kiện sử dụng hóa đơn điện tử khi doanh thu vượt ngưỡng 1 tỷ đồng/năm đối với các hộ kinh doanh.

Nghị quyết 29/2026/QH16 (5/2026)

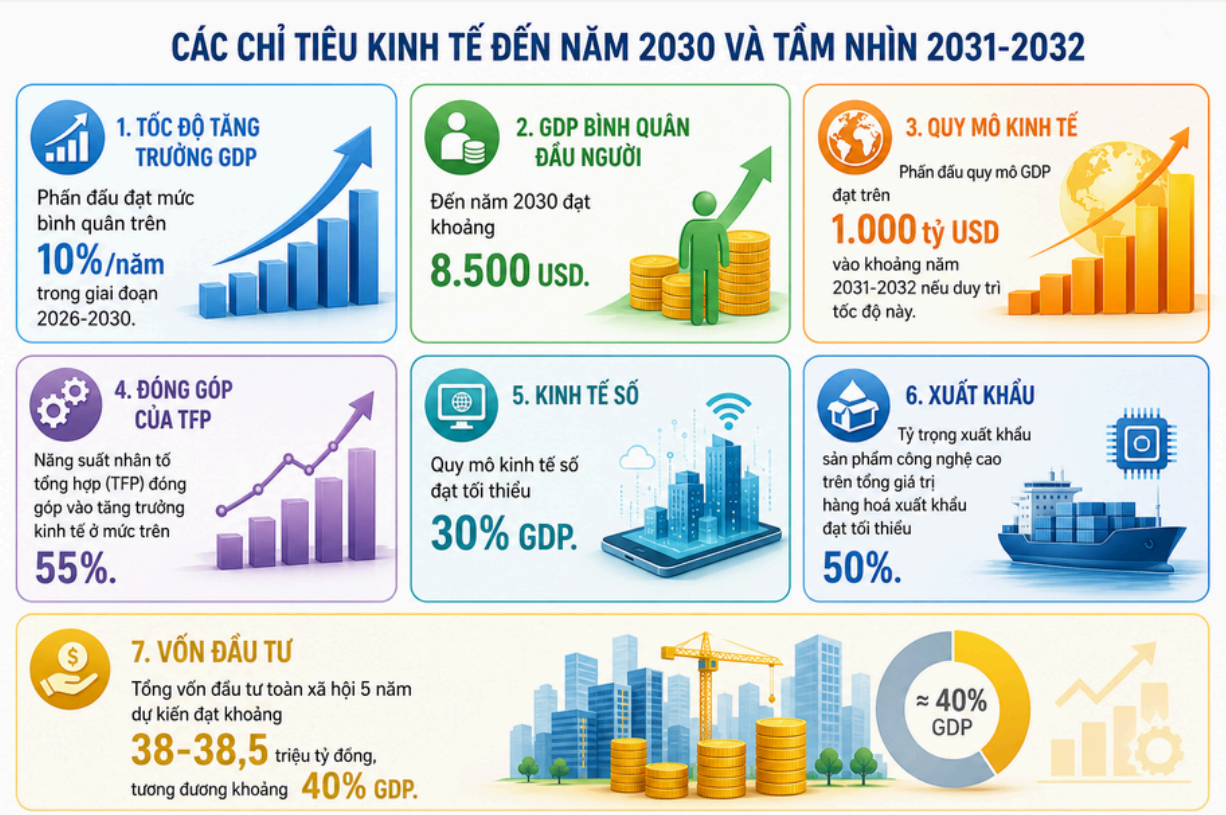
Tháo gỡ vi phạm pháp luật về đất đai xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực.
Khởi thông hơn 3.338 dự án tồn đọng
Cắt giảm thủ tục hành chính, trong đó có những khâu xử lý hồ sơ chỉ giới hạn trong vòng 5 ngày làm việc.

8 Nghị quyết (4/2026)

Cắt giảm 184 thủ tục hành chính và 890 điều kiện kinh doanh (giảm hơn 50% thời gian thực hiện và chi phí tuân thủ cho người dân và doanh nghiệp), thuộc quản lý của Bộ ngành và Ngân hàng Nhà nước.

Nghị quyết 24/2026/NQ-CP về cắt giảm thủ tục hành chính, phân cấp thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh các lĩnh vực (4/2026)

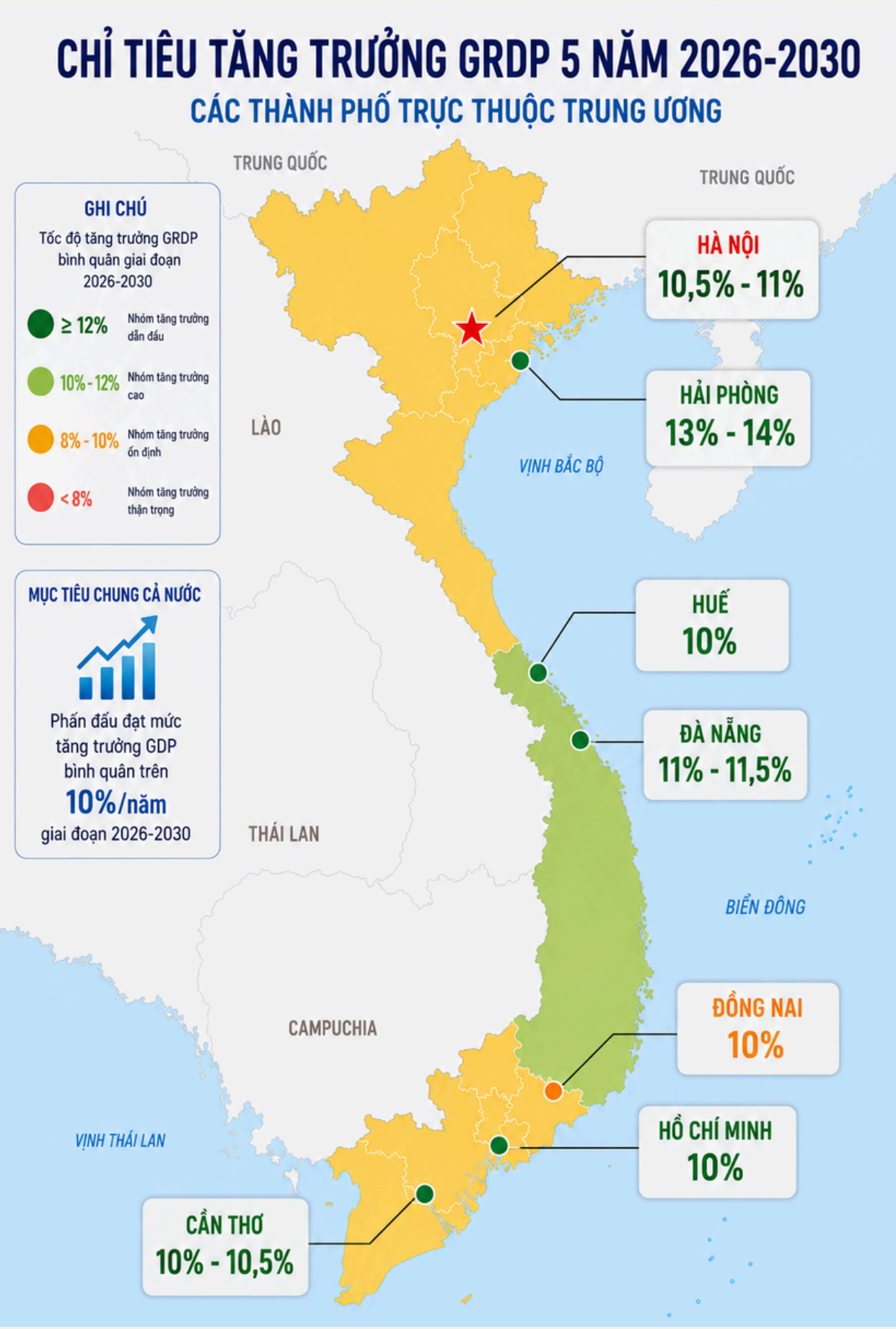
Tài chính - Ngân hàng: Thời gian phê duyệt cho nhà đầu tư ngoại mua cổ phần (từ 10% vốn hoặc cổ đông chiến lược) tại tổ chức tín dụng Việt Nam được rút ngắn chỉ còn 19 ngày làm việc.
Chứng khoán & Quản lý quỹ: Tối ưu hóa toàn diện chi phí và thời gian tuân thủ pháp lý thông qua việc cắt giảm và miễn trừ các hồ sơ thủ tục nhờ 1) cơ quan quản lý tự khai thác thông tin từ các cơ sở dữ liệu quốc gia/chuyên ngành; 2) tái sử dụng các tài liệu mà doanh nghiệp đã báo cáo hoặc công bố thông tin trước đó. Việc này đẩy nhanh tiến độ cho các nghiệp vụ cốt lõi của doanh nghiệp như: nới room ngoại trên 49%, tăng/giảm vốn điều lệ, sáp nhập và tổ chức lại các quỹ đầu tư.



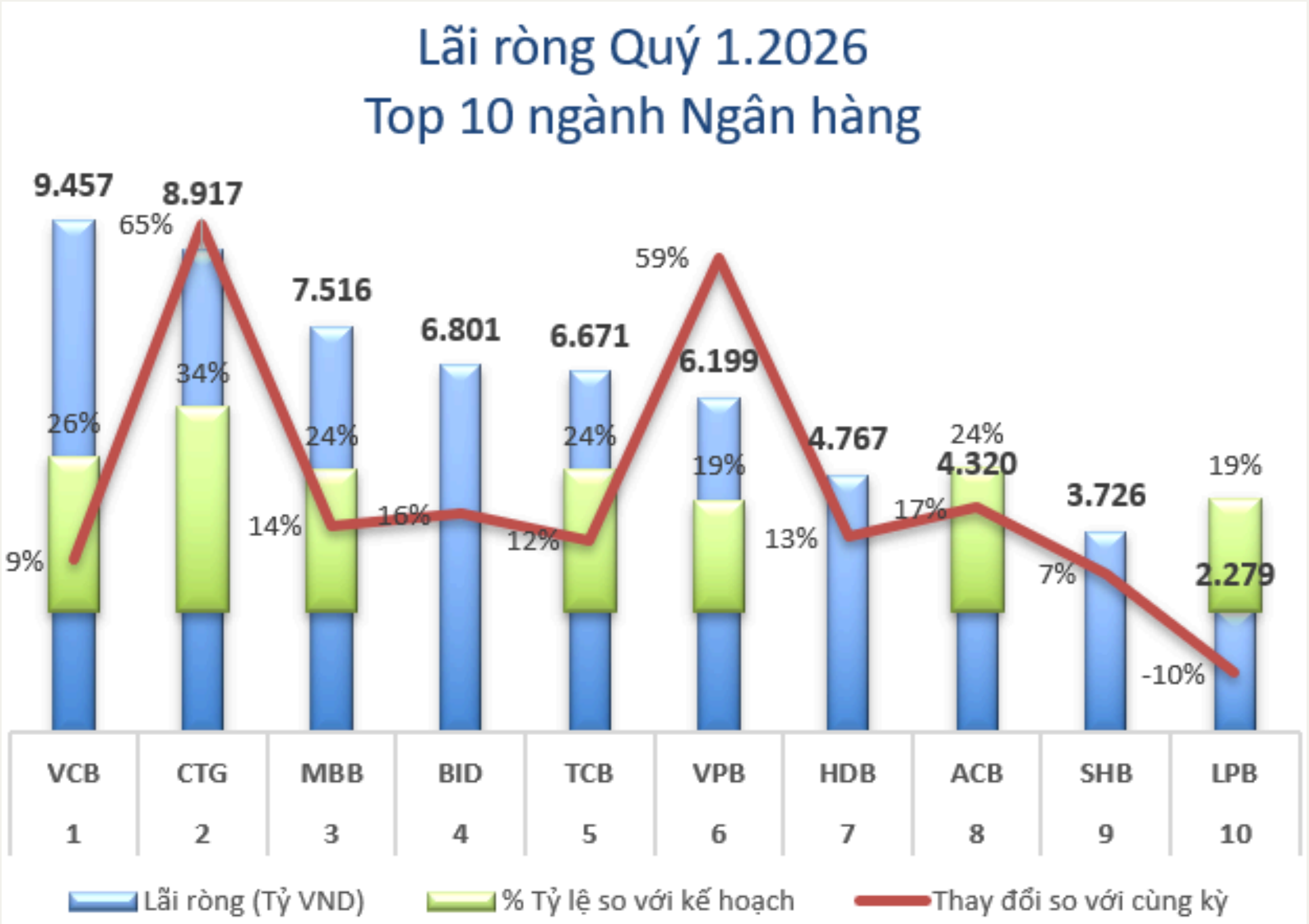
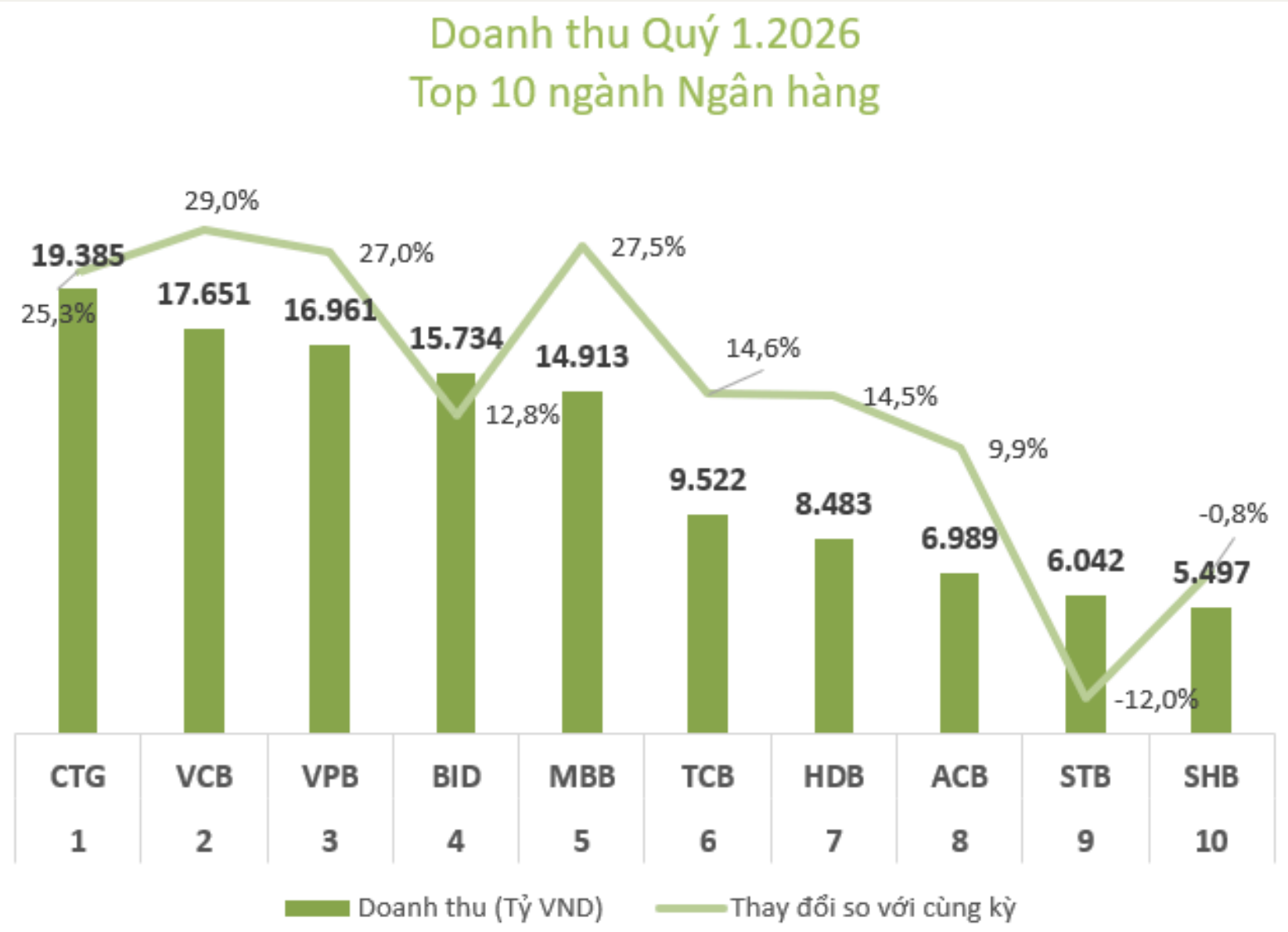
Và trong kỳ họp này, lần đầu tiên Quốc hội giao chỉ tiêu tăng trưởng GRDP cụ thể cho từng địa phương trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm. Theo đó, các địa phương được phân nhóm với mức tăng trưởng khác nhau, trong đó nhiều địa phương được giao mục tiêu tăng trưởng ở mức hai con số. Hải Phòng được giao mức cao nhất, với GRDP năm 2026 đạt 13-13,5% và bình quân giai đoạn 2026-2030 đạt 13-14%.

Các địa phương như Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa... được giao mục tiêu tăng trưởng từ khoảng 10% đến trên 13% tùy từng giai đoạn. Hà Nội và TP Hồ Chí Minh được giao mục tiêu khoảng 10% trở lên, trong khi một số địa phương như Gia Lai, Sơn La được giao mức khoảng 8%.

Quốc hội nhấn mạnh việc giao chỉ tiêu cụ thể cho từng địa phương nhằm nâng cao tính chủ động, trách nhiệm, đồng thời tạo động lực phát triển đồng đều giữa các vùng, địa phương, gắn với yêu cầu đổi mới mô hình tăng trưởng.



Cập nhật kết quả kinh doanh Quý 1.2026 - Một số Ngân hàng đã niêm yết



Tổng lợi nhuận sau thuế của 27 ngân hàng (chưa bao gồm Agribank) đạt hơn **74.500 tỷ đồng**, tăng 12% so với cùng kỳ năm trước. Kết quả vượt trội chủ yếu đến từ Vietinbank (CTG), Vietcombank (VCB) và Ngân hàng Quân đội (MBB), nhờ trích lập dự phòng giảm và thu nhập ngoài lãi tăng mạnh. Tăng trưởng lợi nhuận tiếp tục được dẫn dắt bởi tín dụng, thu nhập phí phục hồi cùng với việc kiểm soát chi phí hoạt động. Tuy nhiên, có sự phân hóa rất rõ rệt: một bên là các ngân hàng tầm trung bứt tốc mạnh, một bên là nhóm phải tăng mạnh trích lập dự phòng khiến lợi nhuận sụt giảm đáng kể.

Cập nhật kết quả kinh doanh Quý 1.2026 - Một số Ngân hàng đã niêm yết

Một số điểm cần lưu ý với Ngành ngân hàng năm 2026:

Chính sách tiền tệ tiếp tục theo hướng thận trọng khi NHNN duy trì mục tiêu **tăng trưởng tín dụng khoảng 15%** và kiểm soát theo từng quý, cho thấy dư địa mở rộng tín dụng không còn quá lớn như giai đoạn trước. Trong bối cảnh đó, tăng trưởng kinh tế sẽ phụ thuộc nhiều hơn vào chính sách tài khóa và đầu tư công.

Dòng vốn tín dụng đang được định hướng chặt chẽ hơn, với xu hướng hạn chế cho vay các lĩnh vực rủi ro như bất động sản và ưu tiên cho hoạt động sản xuất – kinh doanh. Tín dụng liên quan đến bất động sản cũng đang dịch chuyển từ nhóm chủ đầu tư sang hoạt động xây dựng và triển khai dự án, trong khi nhu cầu vay mua nhà vẫn chịu áp lực từ mặt bằng lãi suất cao.

Áp lực huy động vốn gia tăng khi tỷ lệ cho vay trên huy động (LDR) toàn hệ thống đã vượt 100% trong khi tăng trưởng huy động vẫn chậm. Điều này có thể làm cạnh tranh lãi suất trở nên gay gắt hơn và khiến các ngân hàng phụ thuộc nhiều hơn vào nguồn vốn thay thế.

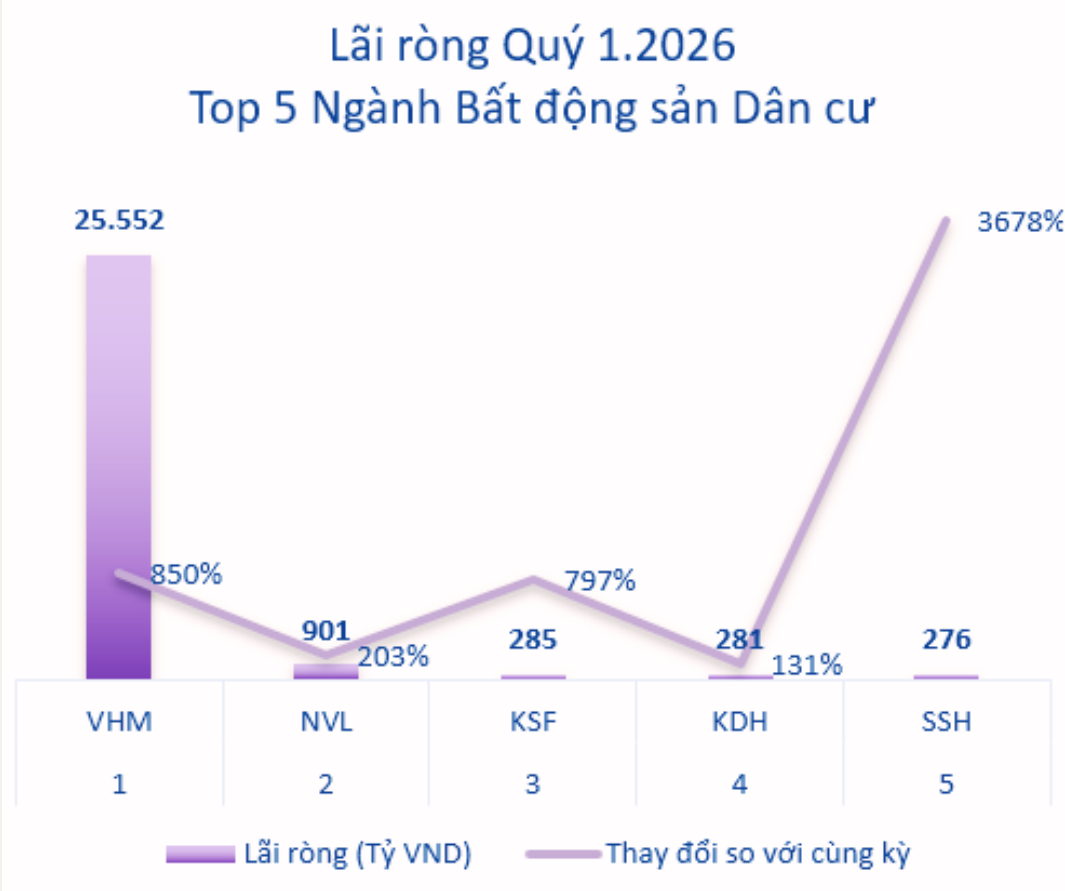
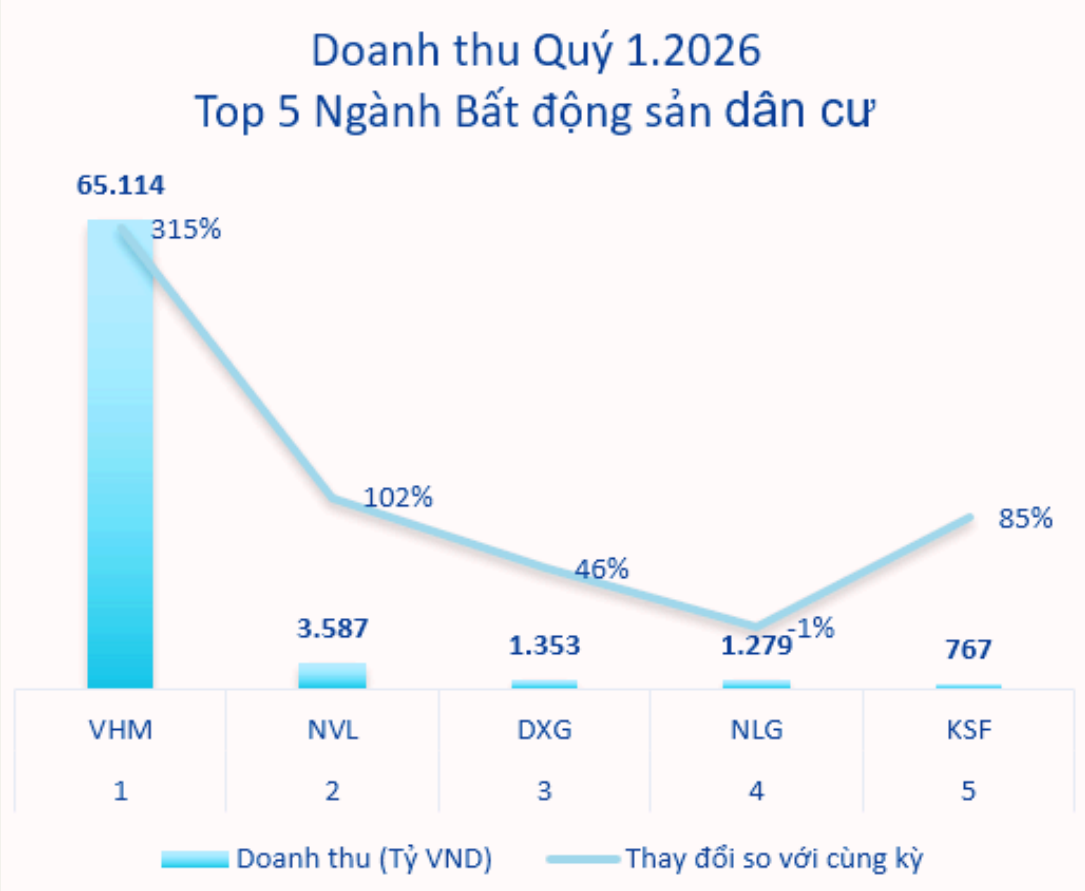
Biên lãi ròng (NIM) đang có xu hướng thu hẹp trở lại do chi phí vốn tăng nhanh hơn tốc độ cải thiện lợi suất tài sản. NIM toàn ngành giảm xuống 3,04% trong quý I/2026 và được dự báo sẽ tiếp tục là yếu tố gây áp lực lên tăng trưởng lợi nhuận trong thời gian tới.

Chất lượng tài sản cần tiếp tục theo dõi khi tỷ lệ nợ xấu tăng lên 1,88% từ mức 1,76% cuối quý IV/2025, đồng thời nợ nhóm 2 cũng có xu hướng gia tăng. Điều này phản ánh áp lực trả nợ vẫn còn hiện hữu sau giai đoạn tín dụng tăng trưởng mạnh trước đó.

Cập nhật kết quả kinh doanh Quý 1.2026 - Một số Công ty BĐS đã niêm yết

Kết quả kinh doanh quý I/2026 của **nhóm bất động sản dân cư** cho thấy thị trường đang phục hồi rõ nét, nhưng mức độ tăng trưởng phân hóa mạnh giữa các doanh nghiệp dẫn đầu và phần còn lại của ngành.

Vinhomes (VHM) tạo cú bứt phá vượt trội trong quý I/2026 với doanh thu đạt **65,1 nghìn tỷ đồng**, tăng 315% so với cùng kỳ và bỏ xa các Cty còn lại của ngành. Lợi nhuận ròng đạt **25,6 nghìn tỷ đồng** (+850% YoY), phản ánh việc nhiều đại dự án đồng loạt bàn giao và ghi nhận doanh thu trong quý.



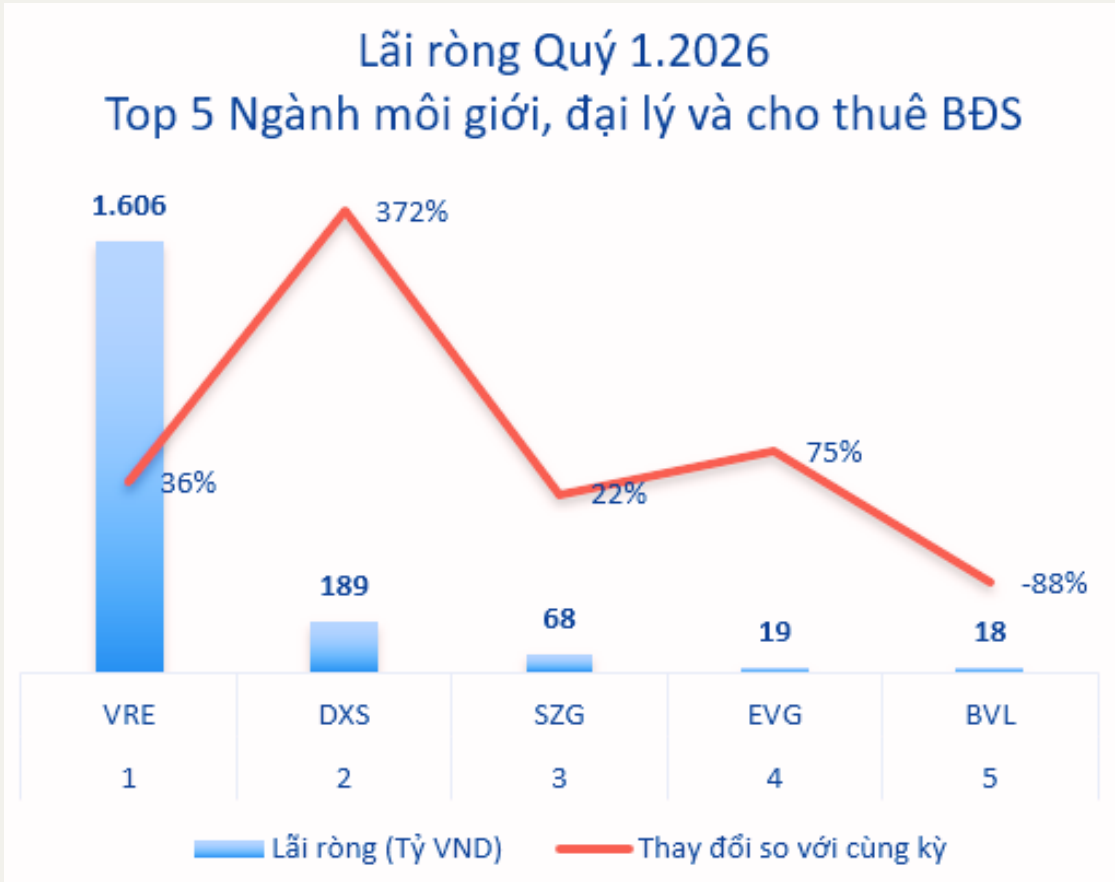
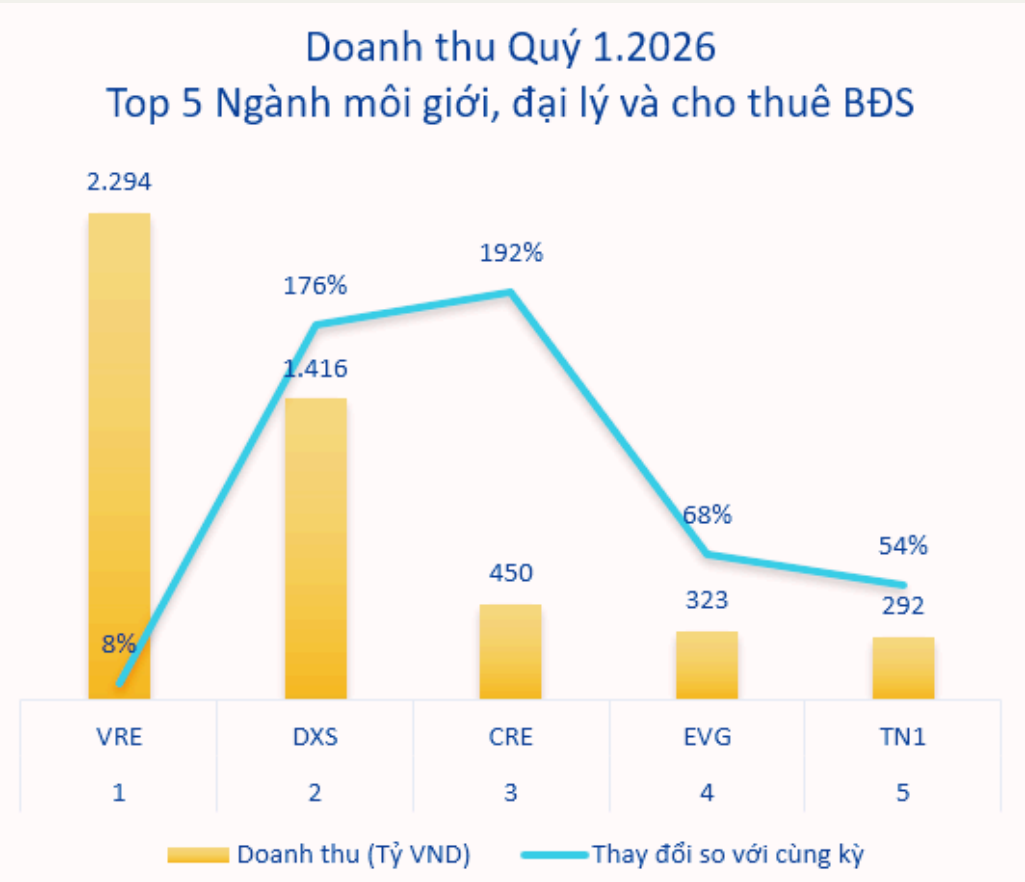
Nhóm doanh nghiệp phía sau dù quy mô còn nhỏ nhưng đã cho thấy tín hiệu phục hồi tích cực. Novaland (NVL) quay lại có lãi với 901 tỷ đồng, Đất Xanh Group (DXG) tăng doanh thu 46%, KSFinance Group (KSF) tăng mạnh cả doanh thu và lợi nhuận, trong khi Sunshine Homes (SSH) ghi nhận lợi nhuận tăng đột biến nhờ nền so sánh thấp. Khang Dien House (KDH) duy trì tăng trưởng ổn định, còn Nam Long Group (NLG) gần như đi ngang do tiến độ bàn giao chưa cải thiện rõ rệt.

Nhìn chung, quý I/2026 cho thấy thị trường bất động sản dân cư đã dần vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, dù đà phục hồi hiện vẫn tập trung chủ yếu ở các doanh nghiệp lớn. Song song đó, việc đẩy mạnh tháo gỡ pháp lý, nâng cao tính minh bạch thị trường và thúc đẩy phân khúc nhà ở giá hợp lý, nhà ở xã hội đang tạo nền tảng cho quá trình phục hồi bền vững hơn của toàn ngành. Tuy nhiên, nguồn cung mới gia tăng trong bối cảnh lãi suất vay mua nhà neo ở mức cao và mặt bằng giá BĐS chưa hạ nhiệt sẽ tiếp tục tạo áp lực lên nhu cầu ở thực. Đồng thời, khi tăng trưởng tín dụng được kiểm soát chặt hơn theo định hướng của NHNN, các chủ đầu tư dự kiến sẽ phải đẩy mạnh đa dạng hóa nguồn vốn thông qua phát hành trái phiếu, huy động vốn cổ phần và hoạt động M&A nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển dự án trong giai đoạn tới.

Cập nhật kết quả kinh doanh Quý 1.2026 - Một số Công ty BĐS đã niêm yết

Quý I/2026, nhóm doanh nghiệp môi giới và dịch vụ bất động sản bắt đầu phục hồi nhờ thanh khoản thị trường cải thiện. Tuy nhiên, đà tăng trưởng vẫn phân hóa rõ rệt, với lợi ích chủ yếu tập trung ở các doanh nghiệp lớn và có hệ sinh thái mạnh.

Về doanh thu, Vincom Retail (VRE) tiếp tục dẫn đầu với tăng trưởng ổn định nhờ hoạt động cho thuê trung tâm thương mại.



Trong khi đó, nhóm môi giới ghi nhận sự phục hồi mạnh hơn khi Đất Xanh Services (DXS) và Cenland (CRE) tăng trưởng doanh thu đột biến, phản ánh thanh khoản thị trường và hoạt động phân phối dự án đang cải thiện rõ rệt. Everland Group (EVG) và ROX Key Holdings (TN1) cũng duy trì đà tăng tích cực.

Ở chiều lợi nhuận, VRE tiếp tục áp đảo với mức lãi ròng cao nhất ngành, trong khi DXS ghi nhận mức phục hồi nổi bật nhờ hoạt động môi giới khởi sắc trở lại. EVG và Saigon Ground Services (SZG) duy trì tăng trưởng dương, còn BV Land (BVL) là trường hợp hiếm hoi suy giảm mạnh, cho thấy quá trình phục hồi của thị trường vẫn chưa diễn ra đồng đều giữa các doanh nghiệp.

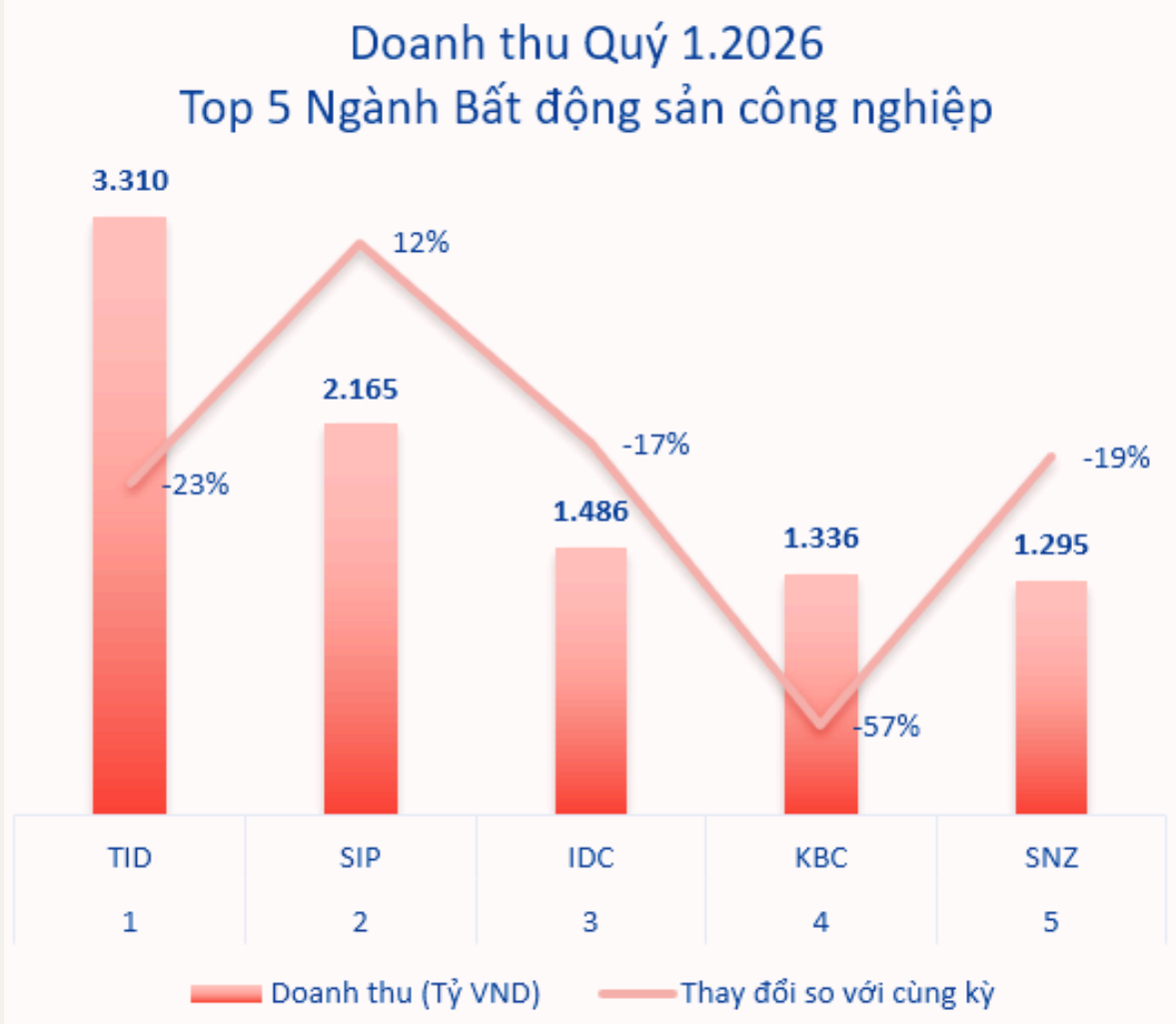
Nhìn chung, quý I/2026 cho thấy ngành môi giới và dịch vụ bất động sản đã bước sang giai đoạn phục hồi chọn lọc. Đà tăng trưởng hiện tập trung ở các doanh nghiệp sở hữu hệ sinh thái mạnh, nguồn hàng tốt và khả năng chuyển hóa thanh khoản thị trường thành doanh thu thực tế.

Cập nhật kết quả kinh doanh Quý 1.2026 - Một số Công ty BĐS đã niêm yết

Lợi nhuận ngành BĐS KCN đồng loạt suy giảm dù nền tảng vĩ mô vẫn tích cực, phản ánh giai đoạn chuyển tiếp khi chi phí đầu vào tăng nhanh hơn tốc độ ghi nhận doanh thu.

Đô thị Kinh Bắc (KBC) là doanh nghiệp chịu áp lực lớn nhất với doanh thu giảm 57% và lãi ròng giảm 71% - mức giảm sâu nhất trong nhóm. Ngược lại, Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP) là điểm sáng hiếm hoi khi doanh thu vẫn tăng 12% và lợi nhuận chỉ giảm nhẹ 5%.

Kết quả Q1/2026 kém khả quan của các doanh nghiệp phản ánh giai đoạn "tái cơ cấu chi phí" ngắn hạn. Trong chu kỳ tiếp theo, các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sạch, hạ tầng đáp ứng tiêu chuẩn ESG và vị trí logistics thuận lợi được kỳ vọng sẽ có lợi thế cạnh tranh lớn và hưởng lợi tốt hơn từ dòng vốn FDI mới.



Nhiều nhà phát triển bất động sản khu công nghiệp trong năm 2026 sẽ gặp thách thức về diện tích đất thuê mới và diện tích ký biên bản ghi nhớ (MOU) dự kiến giảm. Đồng thời, bảng giá đất mới khiến chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng tăng mạnh, làm biên lợi nhuận các dự án KCN mới thu hẹp.

Thank you!

