

BÁO CÁO THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

11 - 17/5/2026



HDAMC - Phòng Kế hoạch



Nội dung

01

Tình hình thị trường thế giới đáng chú ý

02

Thông tin thị trường Việt Nam

03

Cập nhật thông tư Ngành Ngân hàng

04

Số liệu thị trường BĐS TP.HCM và Hà Nội, Quý 1.2026

Nội dung

01

Tình hình thị
trường thể
giới đáng
chú ý

04

Xung đột Trung Đông đẩy mặt bằng giá hàng hóa leo thang

Cuộc xung đột tại Trung Đông, bước sang tuần thứ 10 kể từ khi bùng phát vào cuối tháng 2/2026, đang vượt xa phạm vi của một cuộc khủng hoảng địa chính trị khu vực để trở thành cú sốc kinh tế mang tính toàn cầu. Việc eo biển Hormuz – tuyến hàng hải chiến lược của thế giới – bị gián đoạn đã làm đứt gãy dòng chảy của nhiều loại hàng hóa và nguyên liệu quan trọng. Xung đột không chỉ làm gia tăng nguy cơ khủng hoảng năng lượng và khiến chi phí logistics leo thang mạnh, mà còn gây áp lực lớn lên mặt bằng giá cả toàn cầu, đặc biệt là đối với lương thực và các nguyên vật liệu phục vụ sản xuất.

Báo cáo của Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hợp Quốc (FAO) công bố ngày 8/5/2026 ghi nhận chỉ số giá hàng hóa thực phẩm +1,6% trong tháng 4 so với tháng 3, cao hơn 2,5% YoY. Đây là tháng tăng thứ ba liên tiếp, đưa chỉ số này đạt mức cao nhất trong ba năm qua. Ba nhóm dẫn đầu mức tăng gồm dầu thực vật (+5,9%), thịt (+1,2%, đạt kỷ lục mới) và ngũ cốc (+0,8%). Cuộc xung đột đã cắt đứt dòng cung cấp dầu diesel và phân bón – hai yếu tố đầu vào không thể thiếu cho nông nghiệp. Phân bón bị thiếu hụt khiến nông dân ở nhiều nơi chuyển sang trồng các loại cây ít cần phân bón. Nhà kinh tế trưởng của FAO, ông Máximo Torero, cảnh báo: nếu tình trạng này kéo dài đến ngày thứ 90, khả năng xảy ra khủng hoảng lương thực sẽ gia tăng đáng kể vào cuối 2026 và năm 2027.



Giá lúa mì lập đỉnh ở mức 11,28 USD/pound ngày 12/5/2026, +14% so với thời điểm trước khi xung đột xảy ra.



Giá khoai tây tăng kỷ lục 527% so với thời điểm trước khi xung đột xảy ra.

Xung đột Trung Đông đẩy mặt bằng giá hàng hóa leo thang

Thị trường kim loại đang chịu tác động kép từ xung đột địa chính trị, thể hiện rõ qua sự gia tăng mạnh của giá nguyên vật liệu và những gián đoạn trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Theo báo cáo của Goldman Sachs, eo biển Hormuz chiếm khoảng 50% khối lượng lưu huỳnh vận chuyển đường biển toàn cầu. Việc tuyến đường này bị gián đoạn đã **đẩy giá axit sulfuric tăng tới 55%**.

Axit sulfuric là hóa chất thiết yếu trong phương pháp thủy luyện đồng – công nghệ, chiếm khoảng 20% sản lượng đồng toàn cầu. Cuộc xung đột đã làm gián đoạn khoảng 25% sản lượng và hoạt động vận chuyển lưu huỳnh toàn cầu, tương đương gần 1,75 triệu tấn mỗi tháng. Cộng hòa Dân chủ Congo – một trong hai trung tâm sản xuất đồng thủy luyện hàng đầu thế giới – chịu tác động nghiêm trọng. Lưu huỳnh nhập khẩu chiếm tới 60% nguyên liệu sản xuất axit sulfuric của Congo, khiến nước này đặc biệt dễ tổn thương trước sự gián đoạn tại Hormuz.

Hiện các mỏ lớn của Congo chỉ còn dự trữ lưu huỳnh đủ dùng trong 2 – 3 tháng và đang chuyển tìm nguồn cung từ Nga và Trung Á. Đồng thời, Trung Quốc – nước sản xuất lưu huỳnh lớn nhất thế giới với khoảng 19 triệu tấn/năm – đã tạm ngừng xuất khẩu axit sulfuric từ ngày 1/5 để bảo vệ nguồn cung phân bón trong nước, khiến thị trường axit sulfuric quốc tế thêm thắt chặt.



Lo ngại thiếu hụt nguồn cung đã đẩy giá đồng thế giới tăng mạnh, với giá đồng có thời điểm lên khoảng 6.647 USD/pound ngày 14/5/2026, tăng khoảng 15% so với trước khi xung đột bùng phát.

Xung đột Trung Đông đẩy mặt bằng giá hàng hóa leo thang

Đối với thị trường xây dựng Việt Nam, xung đột Trung Đông đang tạo áp lực tăng lên giá nguyên vật liệu xây dựng tại Việt Nam thông qua tác động đến năng lượng, vận tải và chuỗi cung ứng toàn cầu. Việc triển khai đồng loạt số lượng lớn dự án hạ tầng trên toàn quốc đã tạo ra cầu đột biến với vật liệu và nhân công, trong khi nguồn cung bị thu hẹp bởi tác động từ xung đột toàn cầu.

Từ đầu năm đến nay, **giá một số loại vật liệu xây dựng đã tăng từ 25 – 30% so với cuối năm ngoái**. Cụ thể:

- Xi măng tăng khoảng 100.000 đồng/tấn so với trước Tết
- Gạch viên tăng từ 1.300 – 1.500 đồng lên 1.900 – 2.000 đồng/viên (tăng ~40%)
- Cát xây dựng tăng từ 450.000 lên 560.000 đồng/m³ (tăng ~24%)
- Đá xây dựng tăng từ 500.000 lên 750.000 – 780.000 đồng/m³ (tăng ~55%)

Theo ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam (VACC), tình trạng này đang đẩy các nhà thầu vào thế bị kẹt: hợp đồng đã ký với đơn giá cố định từ trước, nhưng chi phí thực tế tăng vọt buộc họ phải thi công cầm chừng hoặc chấp nhận thua lỗ.

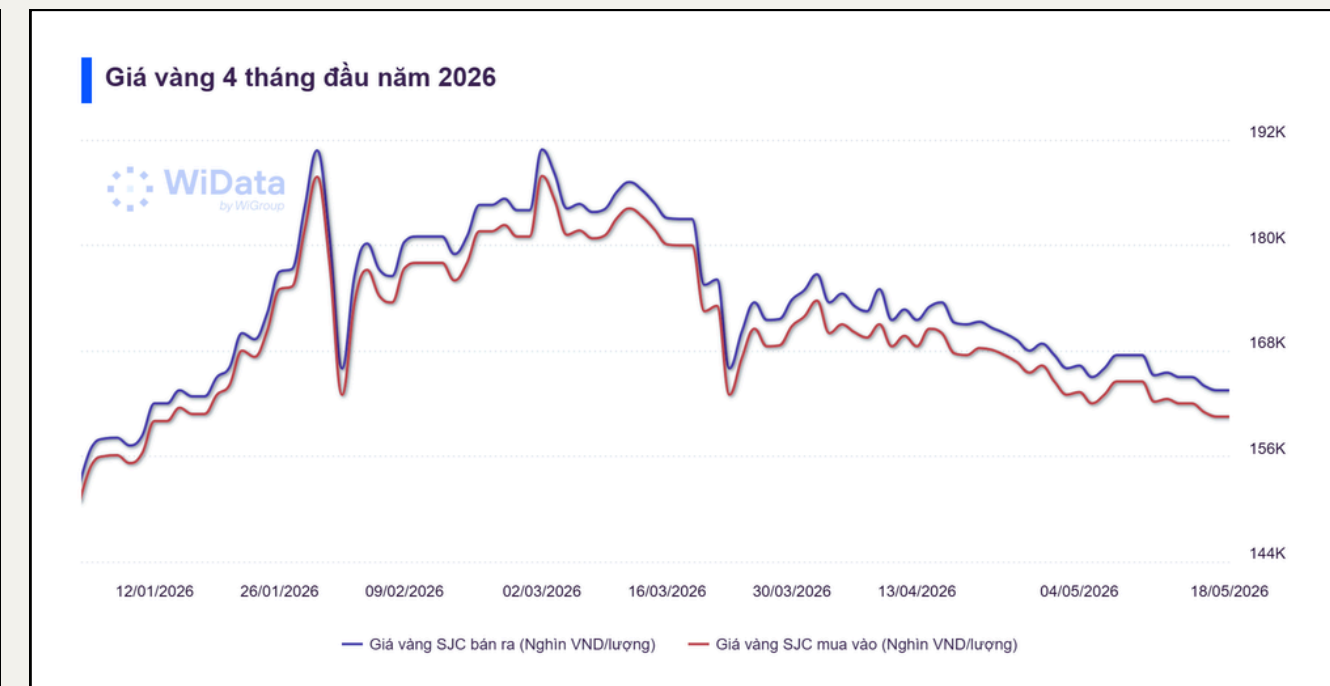
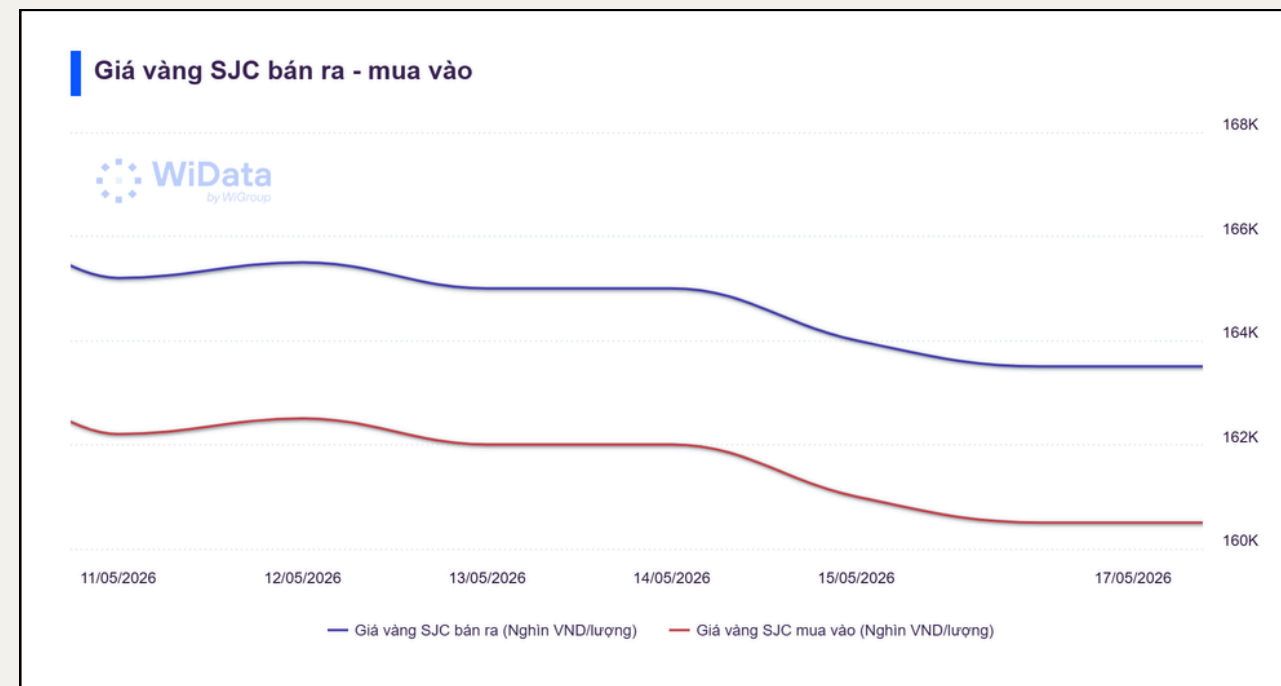
Kế hoạch đầu tư công năm 2026 lên tới một triệu tỷ đồng – một con số kỷ lục và chưa từng có tiền lệ – có ý nghĩa hết sức quan trọng trong mục tiêu tăng trưởng của đất nước. Tuy nhiên, đồng thời cũng đặt ra thách thức khi mà thị trường xây dựng đang gặp khó khăn đối với năng lực cung ứng vật liệu, chi phí đầu vào.

Giá vàng neo vùng thấp nhất trong 4 tháng đầu năm 2026

Ngày 15/5/2026, giá vàng thế giới có thời điểm giảm 111,8 USD/oz so với phiên trước, tương đương mức giảm 2,4%, xuống còn 4.541,9 USD/oz. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc giá dầu thô tăng mạnh, làm gia tăng lo ngại lạm phát và củng cố kỳ vọng Fed sẽ duy trì mặt bằng lãi suất cao trong thời gian dài hơn. Diễn biến này đã thúc đẩy đồng USD và lợi suất trái phiếu Kho bạc Mỹ tăng lên, qua đó khiến dòng tiền có xu hướng chuyển sang nắm giữ USD và trái phiếu thay vì vàng.

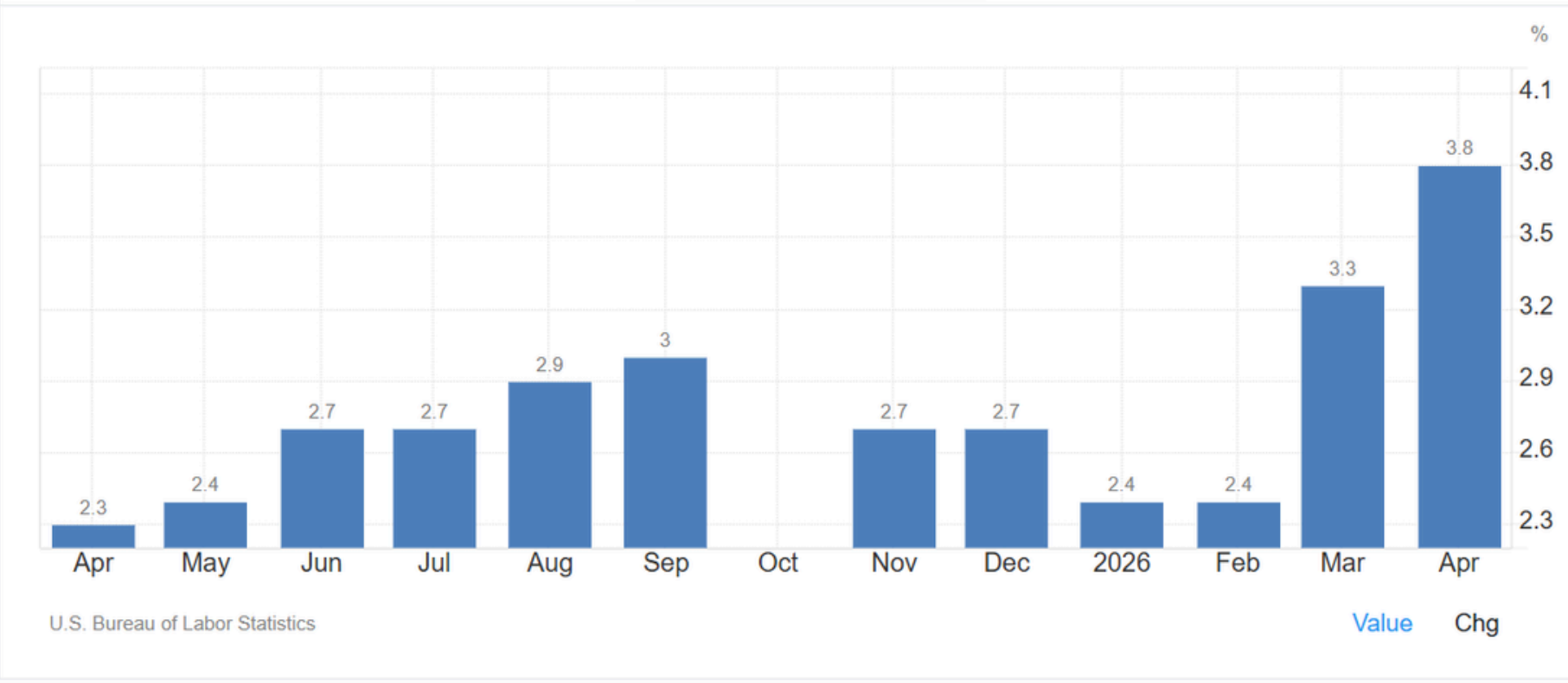


Thị trường vàng trong nước sau khi giảm 1 triệu/lượng trong ngày 15/5, giá vàng SJC giảm thêm 500.000 đồng/lượng ngày 16/5/2026, niêm yết giá mua vào - bán ra ở mức 160,5 - 163, 5 triệu đồng, neo ở vùng thấp nhất kể từ đầu năm.



Lạm phát ở Mỹ cao nhất gần 3 năm

Theo báo cáo từ Bộ Lao động Mỹ, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 4 của nước này **tăng 3,8%** so với cùng kỳ năm ngoái, mức tăng mạnh nhất kể từ tháng 5/2023 và cao hơn **0,5%** so với mức tăng 3,3% ghi nhận trong tháng 3. Lần đầu tiên sau 3 năm, tốc độ tăng của giá cả đã vượt tốc độ tăng của tiền lương.



Tốc độ tăng mạnh của giá cả ở các nhóm thiết yếu, như năng lượng, thực phẩm, và một số dịch vụ thuê nhà và vé máy bay. Mức tăng 3,8% của giá năng lượng trong tháng 4 so với tháng 3 đóng góp hơn 40% vào mức tăng của cả chỉ số CPI. Trước đó, giá năng lượng đã tăng 10,9% trong tháng 3 so với tháng 2. Giá xăng tăng 5,4% sau khi tăng kỷ lục 21,2% trong tháng 3. Giá thực phẩm tăng 0,5% sau khi đi ngang trong tháng 3. Giá thuê nhà tăng 0,5%; giá phòng khách sạn và giá vé máy bay tăng 2,8%.

Giá cả tăng là hệ quả của sự leo thang giá xăng dầu. Để hạn chế sự leo thang này, vào hôm 11/5, ông Trump đề xuất giảm thuế xăng liên bang từ mức 18,4% hiện nay. Tuy nhiên, theo nhận định của các chuyên gia việc này chỉ có tác dụng tạm thời. Trong lúc tiến trình đàm phán giữa Mỹ và Iran để kết thúc chiến tranh lâm vào bế tắc, giới chuyên gia cảnh báo rằng giá cả ở nền kinh tế lớn nhất thế giới sẽ tiếp tục leo thang trên phạm vi ngày càng rộng hơn trong những tháng sắp tới.

Nội dung

01

02

Thông tin thị
trường Việt
Nam

Xây dựng Công nghiệp công nghệ số ở Việt Nam

Ngày 13/5/2026, Chính phủ ban hành Quyết định số 840/QĐ-TTg về Chương trình phát triển công nghiệp số giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn 2045.

ĐỊNH HƯỚNG

- Công nghiệp công nghệ số là ngành kinh tế - kỹ thuật nền tảng.
- Đóng vai trò động lực cho chuyển đổi số quốc gia và tăng trưởng kinh tế.
- Lấy doanh nghiệp làm trung tâm, kinh tế tư nhân là động lực phát triển.
- Nhà nước giữ vai trò kiến tạo.
- Đổi mới sáng tạo, phát triển công nghệ số với tinh thần Make in Viet Nam.

MỤC TIÊU 2030

- Doanh thu ngành công nghiệp công nghệ số đạt **tối thiểu 300 tỷ USD**, tốc độ tăng trưởng từ **12%/năm**.
- Tăng tỷ trọng sản phẩm công nghệ số Make in Viet Nam.
- Phát triển hệ sinh thái doanh nghiệp đổi mới sáng tạo (100.000 DN công nghệ số, 16-20 khu công nghệ số tập trung, 3 triệu nhân lực CNS,...)
- Đẩy mạnh nghiên cứu, thiết kế và sản xuất công nghệ lõi.

TẦM NHÌN 2045

- Việt Nam thuộc nhóm quốc gia phát triển mạnh về công nghiệp công nghệ số, là trung tâm công nghiệp công nghệ số hàng đầu khu vực và thuộc nhóm dẫn đầu thế giới.
- Hình thành các doanh nghiệp công nghệ số có năng lực toàn cầu, làm chủ nhiều công nghệ chiến lược và công nghệ lõi.
- Đóng góp quan trọng vào tăng trưởng kinh tế và thịnh vượng quốc gia.

NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM

- Hoàn thiện cơ chế, chính sách và môi trường pháp lý.
- Phát triển hạ tầng, nền tảng số và dữ liệu.
- Thúc đẩy nghiên cứu, đổi mới sáng tạo và chuyển giao công nghệ.
- Hỗ trợ doanh nghiệp công nghệ số phát triển thị trường.

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

- Ưu tiên nguồn lực cho nghiên cứu và phát triển công nghệ.
- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.
- Tăng cường hợp tác quốc tế và thu hút đầu tư.
- Khuyến khích sản xuất sản phẩm công nghệ số trong nước.

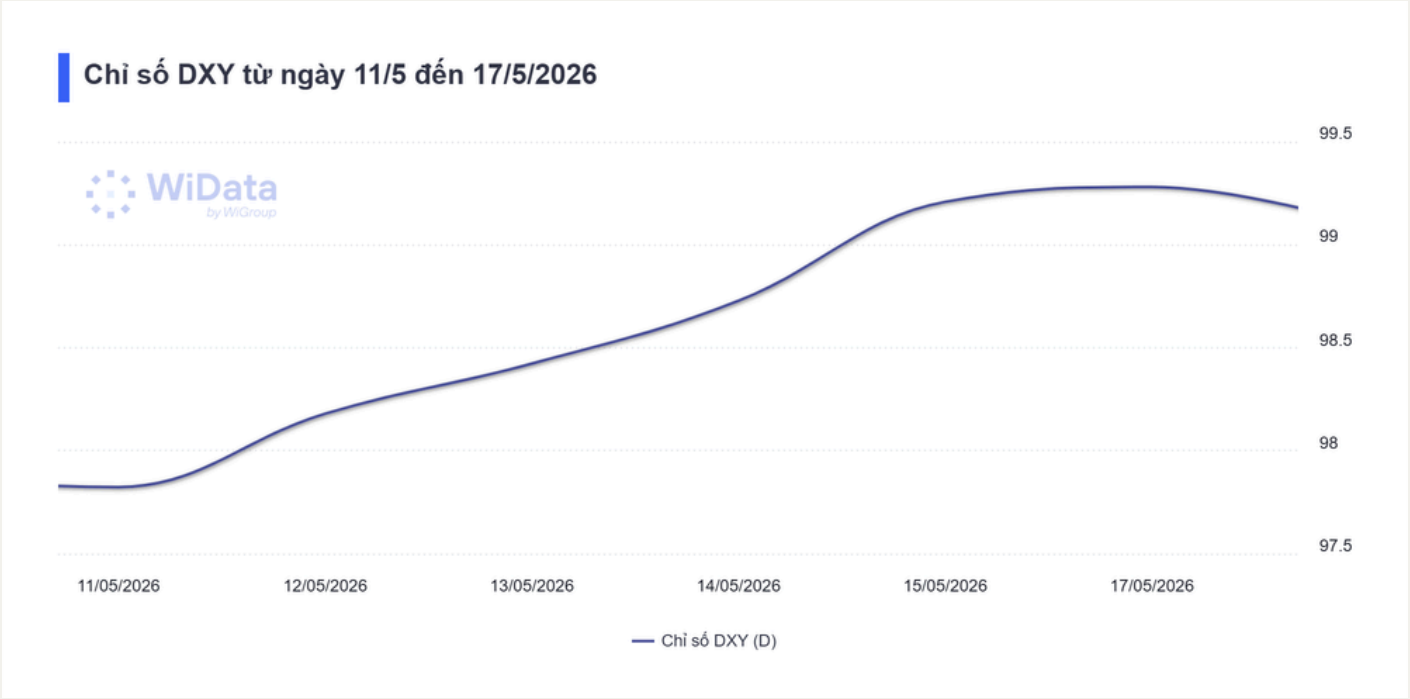
Thị trường ngoại hối

Tuần từ ngày 11/5 - 15/5/2026 (theo VBMA - Hiệp hội thị trường TP Việt Nam)

Kết thúc tuần, giá dầu Brent dao động quanh 108 USD/thùng, tăng khoảng 8% so với tuần trước trong bối cảnh đàm phán Mỹ - Iran tiếp tục bế tắc và eo biển Hormuz vẫn chưa được khai thông. Theo báo cáo thị trường dầu tháng 5/2026 của International Energy Agency, thị trường dầu toàn cầu có thể tiếp tục thiếu hụt nguồn cung nghiêm trọng đến hết quý III/2026, kể cả khi căng thẳng địa chính trị sớm hạ nhiệt; cán cân cung – cầu chỉ được kỳ vọng cải thiện dần từ khoảng tháng 10/2026. Diễn biến này tiếp tục hỗ trợ xu hướng tăng của giá năng lượng và gia tăng áp lực lạm phát toàn cầu.

TỶ GIÁ TRUNG TÂM

Ngày	Tỷ giá	% Thay đổi
4/5/2026	25,112	
5/5/2026	25,111	▼ -0.004%
6/5/2026	25,113	▲ 0.008%
7/5/2026	25,113	0.000%
8/5/2026	25,112	▼ -0.004%
11/5/2026	25,118	▲ 0.024%
12/5/2026	25,123	▲ 0.020%
13/5/2026	25,123	0.000%
14/5/2026	25,126	▲ 0.012%
15/5/2026	25,131	▲ 0.020%



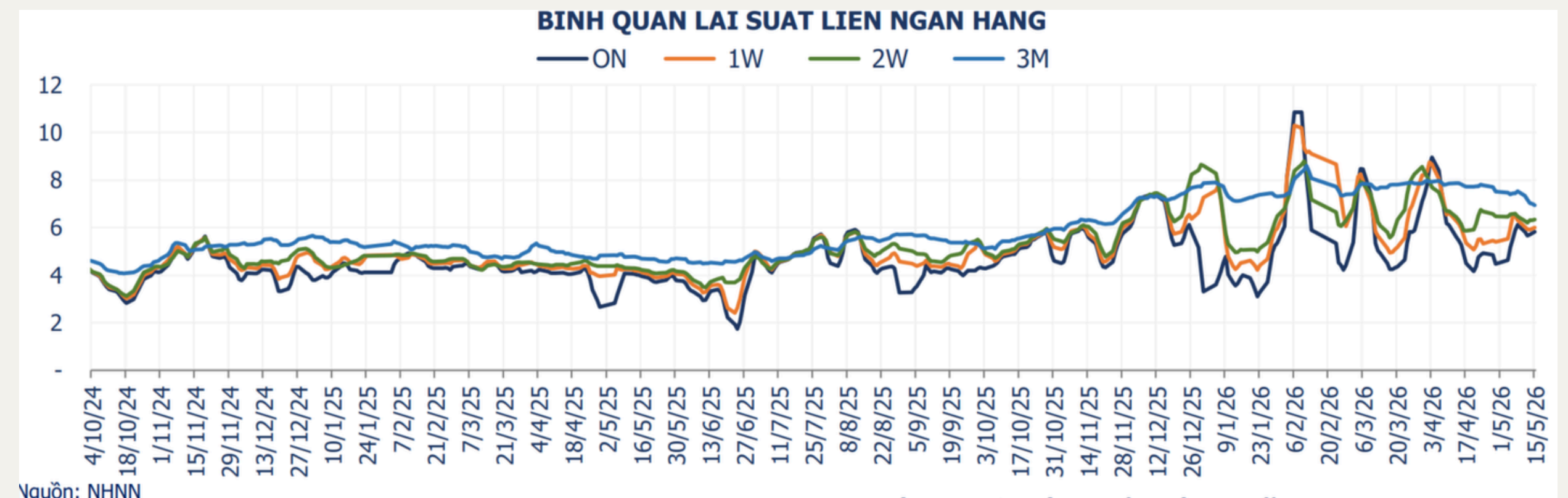
Trong bối cảnh đó, chỉ số US Dollar Index tăng 1,1% so với tuần trước lên 98,5 điểm, phản ánh xu hướng trú ẩn vào USD trước rủi ro địa chính trị và lo ngại nguồn cung năng lượng. Tại Việt Nam, tỷ giá trung tâm cũng tăng 19VND/USD lên 25.131 VND/USD, cho thấy áp lực tỷ giá tiếp tục duy trì khi đồng USD mạnh lên trên thị trường quốc tế.

Thị trường tiền tệ

Tuần từ ngày 11/5 - 15/5/2026 (theo VBMA - Hiệp hội thị trường TP Việt Nam)

Nghiệp vụ thị trường mở: NHNN đã bơm ra thị trường 33.000 tỷ đồng thông qua OMO ở kỳ hạn 7 ngày, 35 ngày và 56 ngày với mức lãi suất 4,5%/năm. Đồng thời, gần 38,9 nghìn tỷ đồng trên kênh mua kỳ hạn đáo hạn và được rút khỏi hệ thống. Qua đó, NHNN hút ròng khoảng **5,9 nghìn tỷ**, lượng OMO lưu hành đạt 310 nghìn tỷ.

Lãi suất liên ngân hàng: Kết tuần, trong khi lãi suất qua đêm ON +26đcb, lên mức 5,25%; lãi suất kỳ hạn 1W +18đcb, lên mức 5,55%. Ngoài ra, lãi suất kỳ hạn 6 tháng -14đcb về mức 7,66% và kỳ hạn 9 tháng giữ nguyên mức 8,3%.



Thị trường trái phiếu

Tuần từ ngày 11/5 - 15/5/2026 (theo VBMA - Hiệp hội thị trường TP Việt Nam)

Thị trường TPCP sơ cấp:

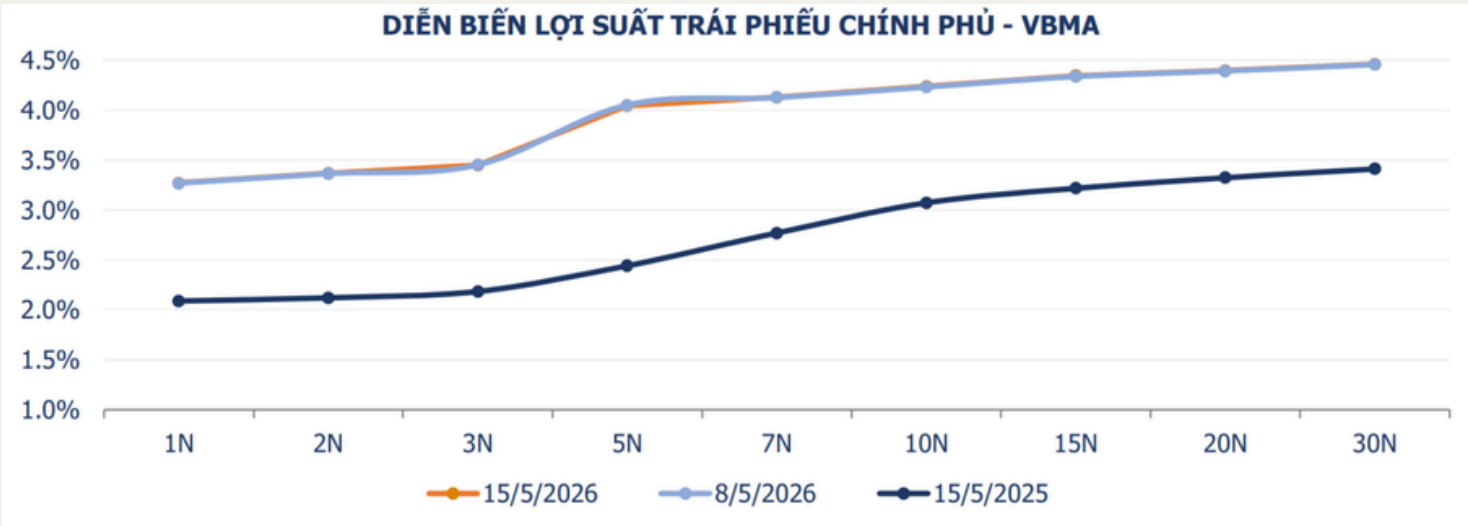
Ngày 13/5/2026, Kho bạc Nhà nước đã gọi thầu tổng cộng 16.500 tỷ đồng trái phiếu Chính phủ, kỳ hạn từ 5 - 30 năm. Từ đầu năm 2026 đến ngày 13/5, Kho bạc Nhà nước đã huy động gần **138.706 tỷ đồng** trái phiếu Chính phủ các kỳ hạn từ 5 năm đến 30 năm, đạt khoảng 27,7% kế hoạch phát hành 500.000 tỷ đồng trong năm 2026.

Thị trường TPCP thứ cấp: Giá trị giao dịch (GTGD) đạt **72.066 tỷ đồng**, trong đó GTGD (outright) trung bình ngày -0,7% so với kỳ trước, GTGD mua bán lại (repo) trung bình ngày -16,1% so với kỳ trước.

Khối ngoại bán ròng khoảng 607 tỷ đồng trong kỳ báo cáo. Lũy kế từ đầu năm đến nay, tổng giá trị bán ròng của nhà đầu tư nước ngoài đạt khoảng 5.970 tỷ đồng.

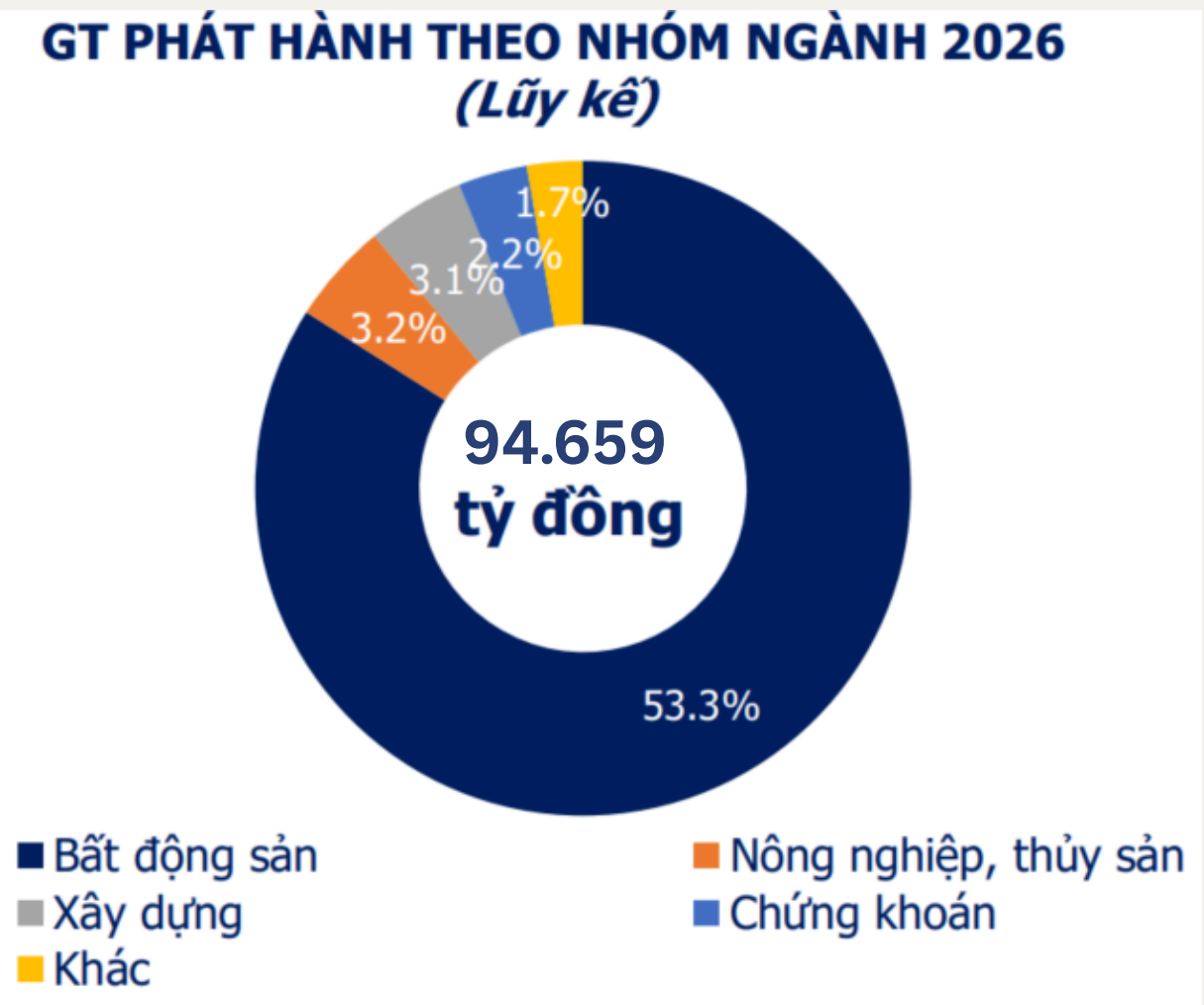
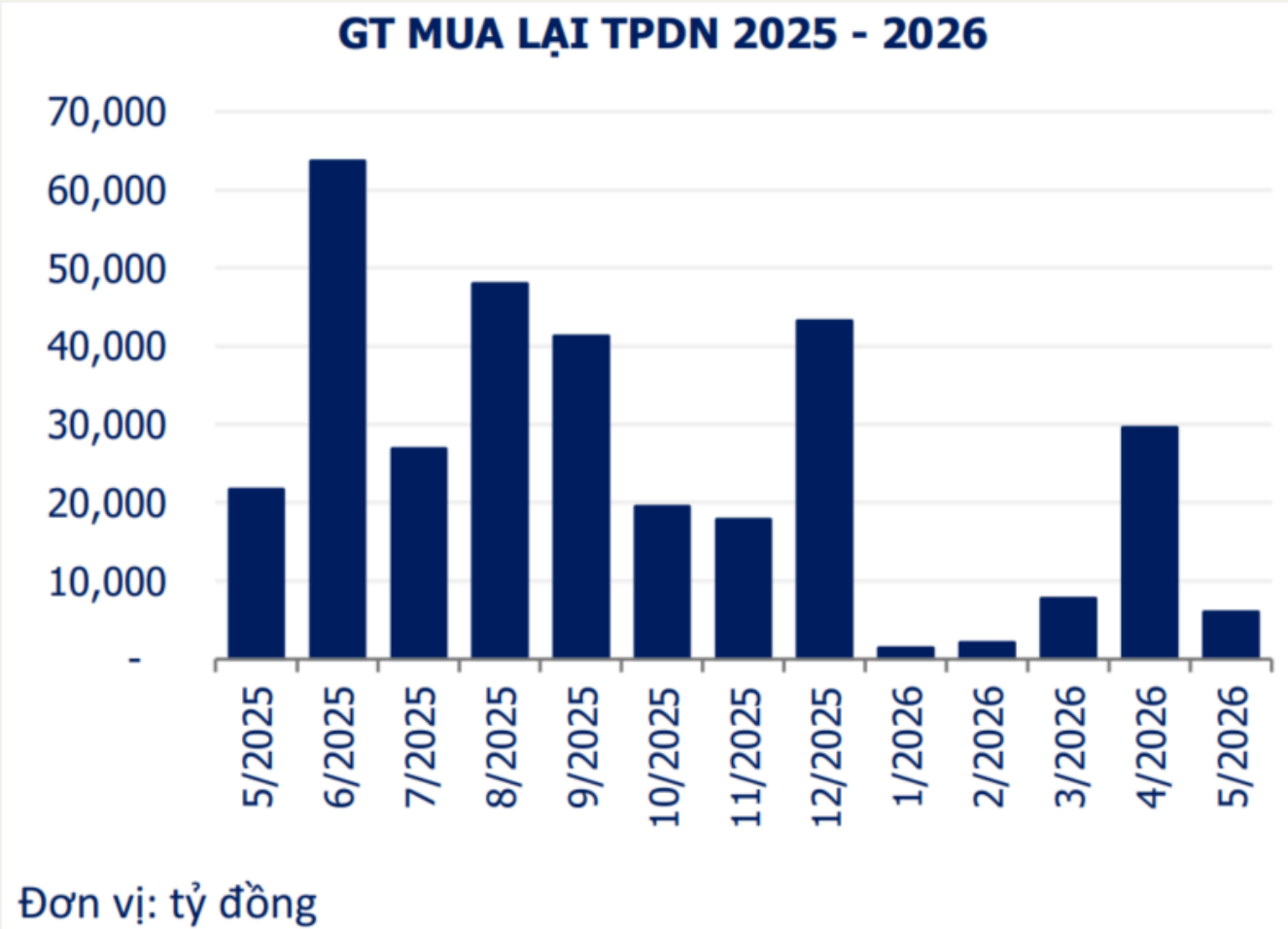
Lợi suất trái phiếu Chính phủ: Nhìn chung, không thay đổi xu hướng so với kỳ trước đó.

Kết quả đấu thầu TPCP (tuần 11/5 - 15/5/2026)									
STT	Ngày	TCPH	Mã TP	Kì hạn (năm)	GTGT	GTĐT	GTTT	LSTT (%)	Thay đổi (đcb)
1	13/5/2026	KBNN	TD2631008	5	3,000	3,260	3,000	3.92	3
2	13/5/2026	KBNN	TD2636023	10	12,000	6,000	4,600	4.19	2
3	13/5/2026	KBNN	TD2641037	15	1,000	350	50	4.27	0
4	13/5/2026	KBNN	TD2656067	30	500	0	0	-	0
Đơn vị: Tỷ đồng					GTGT: Giá trị gọi thầu; GTĐT: Giá trị đấu thầu; GTTT: Giá trị trúng thầu; LSTT: Lãi suất trúng thầu				



Trái phiếu doanh nghiệp:

Lũy kế từ đầu năm 2026, **tổng giá trị phát hành TPDN là 94.659 tỷ đồng**, với 16 đợt phát hành ra công chúng chiếm 17,59% tổng giá trị phát hành) và 42 đợt phát hành riêng lẻ (82,41% tổng giá trị phát hành). **Tổng giá trị trái phiếu được mua lại trước hạn lũy kế đạt 48,622 tỷ đồng**, -7,5% YoY. Ngân hàng là nhóm ngành dẫn đầu với tổng giá trị mua lại là 35.215 tỷ đồng (72,4%).



Tổng giá trị trái phiếu đến hạn còn lại trong năm 2026 là 148.673 tỷ đồng. Trong đó nhóm BĐS với 81.314 tỷ đồng, chiếm 54,7%, nhóm ngân hàng là 22.756 tỷ đồng, chiếm 15,3%.

Nội dung

03

Cập nhật
thông tư
Ngành Ngân
hàng

Dự thảo Thông tư thay thế Thông tư 22/2019/TT-NHNN & Lộ trình tiến tới chuẩn mực Basel III.

Đo lường lại sức khỏe tín dụng: chuyển đổi LDR sang CDR.

Chuyển đổi tỷ lệ đo lường

Nội dung	Thông tư 22/2019	Dự thảo thông tư thay thế, ngày 29/04/2026
Chỉ tiêu đo lường	Tỷ lệ LDR	Tỷ lệ CDR
Bản chất đo lường	Dư nợ cho vay/Tổng tiền gửi	Dư nợ cấp tín dụng/Huy động vốn (mở rộng tử số, thu hẹp mẫu số → tỷ lệ CDR tăng lên so với tỷ lệ LDR)
Giới hạn kích trần	LDR ≤85%	CDR ≤85% (giữ nguyên mức trần)
Miễn áp dụng CDR	Không áp dụng	Các ngân hàng đã tuân thủ sớm hai tỷ lệ LCR, NSFR 100% thì không bắt buộc tuân thủ CDR, nhưng vẫn phải báo cáo; NHNN vẫn có thể yêu cầu tuân thủ CDR để giám sát.

Ngân hàng Nhà nước nhấn mạnh: Việc thay thế nhằm mục đích phản ánh đúng bản chất của tỷ lệ an toàn, đảm bảo tính hiệu quả trong quản lý.

Bổ sung: các khoản ủy thác cấp tín dụng, dư nợ đầu tư TPDN (trừ phần gốc đã thanh toán)

Mở rộng: dư nợ cá nhân, tổ chức (trừ các TCTD khác)

Loại bỏ hoàn toàn: tiền gửi liên ngân hàng.

Cập nhật KBNN: cộng 20% tiền gửi kho bạc. Tiền gửi không kỳ hạn vẫn loại trừ.

Dự thảo Thông tư thay thế Thông tư 22/2019/TT-NHNN & Lộ trình tiến tới chuẩn mực Basel III.

Cải cách dài hạn mang tính tích cực: Bổ sung 3 chỉ tiêu Basel III



LCR - Liquidity Coverage Ratio (Khả năng chi trả ngắn hạn)

$$= \frac{\text{Tài sản thanh khoản cao (tiền, chứng khoán)}}{\text{Dòng tiền ra ròng dự kiến trong 30 ngày}}$$

Mục đích: đo lường khả năng đảm bảo thanh khoản ngắn hạn của ngân hàng.

LCR áp dụng theo **lộ trình:** 70% (2028), 80% (2029), 90% (2030), 100% từ 2031.



NSFR - Net Stable Funding Ratio (Tỷ lệ nguồn vốn ổn định ròng)

$$= \frac{\text{Tổng nguồn vốn ổn định (tiền gửi, VCSH)}}{\text{Nguồn vốn ổn định yêu cầu (RSF)}}$$

Mục đích: đo lường khả năng đáp ứng các hoạt động liên tục như tín dụng của ngân hàng.

Lộ trình đáp ứng ngưỡng tối thiểu: 90% (2028), 95% (2029), 100% từ 2030.



LEV - Leverage Ratio (Tỷ lệ đòn bẩy)

$$= \frac{\text{Vốn cấp 1}}{\text{Tổng trạng thái có rủi ro}}$$

Mục đích: ngăn chặn các ngân hàng sử dụng đòn bẩy tài chính quá đà
Các ngân hàng lớn phải đạt **LEV >3,3%-4,2%** mới đủ điều kiện chia cổ tức.
Hiện NHNN chưa yêu cầu áp dụng tỷ lệ này và mức độ kiểm soát của tỷ lệ cũng thấp hơn so với tỷ lệ an toàn vốn (CAR) đang được triển khai.

Cập nhật Thông tư 08/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư 22/2019/TT-NHNN

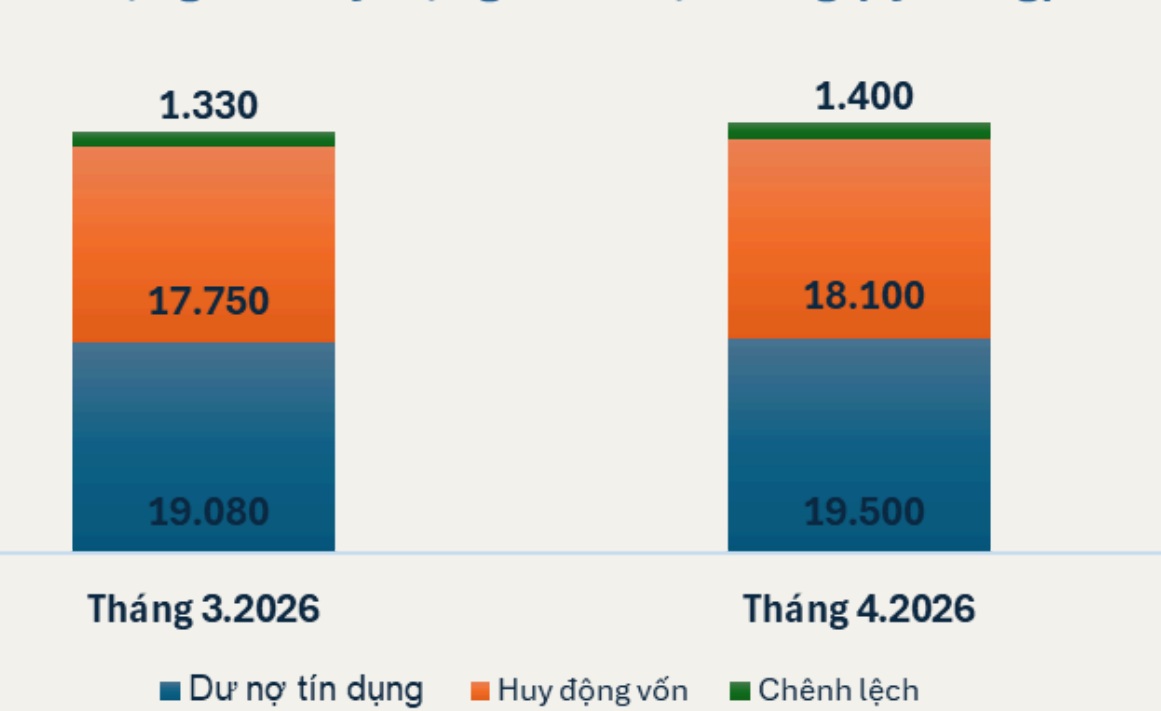
Bối cảnh ban hành

Thanh khoản hệ thống ngân hàng tiếp tục chịu áp lực khi **tín dụng phục hồi mạnh**, trong khi **huy động vốn chưa theo kịp**, dù mặt bằng lãi suất huy động đã tăng từ cuối năm 2025 và tiếp tục nhích lên trong 3 tháng đầu năm 2026. Tính đến ngày 28/04/2026, dư nợ tín dụng toàn hệ thống đạt khoảng **19.500 tỷ đồng**, tăng 4.42% so với cuối năm 2025 và 18.26% so với cùng kỳ, trong khi **tăng trưởng huy động vẫn thấp hơn** do dòng tiền có xu hướng phân bổ sang các kênh đầu tư thay thế. → chênh lệch giữa tổng tín dụng và huy động của hệ thống tiếp tục mở rộng, từ khoảng 1.330 tỷ đồng lên khoảng 1.400 tỷ đồng. → làm gia tăng tỷ lệ cho vay-tổng tiền gửi (LDR) của các ngân hàng.

Dự thảo thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 22/2019/TT-NHNN (TT22) ngày 29/04/2026 đã hoàn thiện hơn TT22 và hướng tới tiệm cận tiêu chuẩn quốc tế Basel III → kỳ vọng mang lại tác động tích cực trong dài hạn, giúp hệ thống ngân hàng hoạt động an toàn bền vững. Tuy nhiên, dự thảo này đề cập đến nhiều khía cạnh mới và cần nhiều thời gian để khảo sát tính thực thi cũng như đảm bảo sự chuyển đổi một cách có lộ trình, không tạo áp lực lên các ngân hàng.

NHNN cũng đã kịp thời đưa ra **Thông tư 08/2026/TT-NHNN (TT08)** nhằm **hỗ trợ về mặt kỹ thuật** khi tính toán chỉ số LDR, **có hiệu lực từ 15/05/2026**.

Tín dụng và Huy động toàn hệ thống (tỷ đồng)



Cập nhật Thông tư 08/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư 22/2019/TT-NHNN

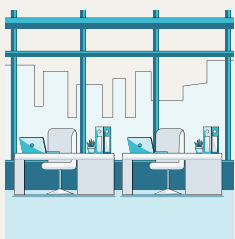
Những thay đổi chính và tác động của TT08/2026 so với TT22/2019

Nội dung	TT 22/2019	TT 08/2026	Tác động
Tổng tiền gửi trong cách tính tỷ lệ LDR của các ngân hàng.	a) Tiền gửi của tổ chức trong nước và nước ngoài (bao gồm cả tiền gửi của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài khác), trừ các khoản sau đây: (i) Tiền gửi các loại của Kho bạc Nhà nước; (ii) Tiền ký quỹ và tiền gửi vốn chuyên dùng của khách hàng; b) Tiền gửi của cá nhân, trừ tiền ký quỹ và tiền gửi vốn chuyên dùng. c) Tiền huy động từ phát hành kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, trái phiếu.	a) Tiền gửi của tổ chức trong nước và nước ngoài (bao gồm cả tiền gửi của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài khác), trừ các khoản sau đây: (i) Tiền ký quỹ và tiền gửi vốn chuyên dùng của khách hàng; (ii) Tiền gửi không kỳ hạn của KBNN; (iii) 80% số dư tiền gửi có kỳ hạn của KBNN. b) Tiền gửi của cá nhân, trừ tiền ký quỹ và tiền gửi vốn chuyên dùng. c) Tiền huy động từ phát hành kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, trái phiếu. → Các ngân hàng được phép tính 20% số dư tiền gửi có kỳ hạn của KBNN vào cấu phần tổng tiền gửi để tính LDR.	Tạo dư địa tín dụng cho nhóm ngân hàng quốc doanh: Nhờ quy định mới, các ngân hàng quốc doanh lớn (Vietcombank, BIDV, VietinBank, Agribank) sẽ được hưởng lợi khi một phần tiền gửi có kỳ hạn của KBNN được tính vào tổng huy động, do nắm giữ phần lớn lượng tiền gửi của KBNN, qua đó hỗ trợ đặc lực cho nhu cầu vốn của nền kinh tế và giảm áp lực lãi suất. Cải thiện thanh khoản hệ thống: Việc nới lỏng cách tính LDR giúp cải thiện thanh khoản chung, làm giảm áp lực cạnh tranh lãi suất huy động giữa các ngân hàng.

Nội dung

04

Số liệu thị
trường BĐS
TP.HCM và
Hà Nội,
Quý 1.2026



Thị trường Văn phòng cho thuê

🏢 TP. HỒ CHÍ MINH		
Hạng A — Giá thuê	47,2 USD/m ² /tháng	+1,8% YoY
Tỷ lệ trống Hạng A	16,5%	-1,7% QoQ
Hấp thụ Hạng A	4.079 m ²	18/24 tòa >90% Cải thiện tại các dự án mới: Etown 6 và Saigon Marina IFC.
Hạng B — Giá thuê	26,9 USD/m ² /tháng	+2,2% YoY
Tỷ lệ trống Hạng B	11,9%	-0,7% QoQ
Hấp thụ Hạng B	~6.800 m ²	Cải thiện so với quý trước

Động lực: nhu cầu mở rộng và di dời: 53% diện tích giao dịch đến từ nhu cầu mở rộng, 37% từ nhu cầu di dời → xu hướng các doanh nghiệp tiếp tục tập trung nâng cấp chất lượng không gian làm việc và tối ưu hiệu quả vận hành.

Nhu cầu thuê tập trung vào văn phòng Hạng A trung tâm và Hạng B mới, với HCM IFC là động lực chiến lược; chủ tòa nhà duy trì giá thuê linh hoạt để hỗ trợ lấp đầy giai đoạn 2026F–2027F.

🏢 HÀ NỘI		
Hạng A — Giá thuê	29,9 USD/m ² /tháng	+0,6% YoY
Tỷ lệ trống Hạng A	21,4%	+3,3% QoQ
Hạng B — Giá thuê	14,8 USD/m ² /tháng	-0,5% YoY
Tỷ lệ trống Hạng B	18,4%	-1,0% QoQ
Tổng nguồn cung	1,89 triệu m ² . Nguồn cung mới: +35.000 m ² 2 dự án hạng A: The Office at Tien Bo Plaza, The Marc 88	
Diện tích hấp thụ	>19.000 m ²	Q1/2026

Động lực: 58% tổng diện tích giao dịch đến từ nhu cầu mở rộng, dẫn dắt bởi nhóm Ngành Tài chính – Ngân hàng – Bảo hiểm và Công nghệ thông tin.

Giai đoạn 2026–2028, Hà Nội dự kiến bổ sung khoảng 270.000 m² văn phòng Hạng A, chủ yếu tại Tây Hồ Tây, gia tăng áp lực cạnh tranh. Chủ tòa nhà sẽ phải nâng cấp chất lượng, chứng chỉ xanh, hệ thống thông minh và tiện ích để thu hút, giữ chân khách thuê chất lượng cao.



Thị trường Bán lẻ

🛍️ TP. HỒ CHÍ MINH	
Khu trung tâm	Giá thuê duy trì ổn định ở mức 285,3 USD/m²/tháng Tỷ lệ trống giảm mạnh còn 3% (-2%YoY)
Khu ngoài trung tâm	Giá thuê 54,6 USD/m²/tháng , tăng nhẹ 0,4% QoQ Tỷ lệ trống 5,6% (-2,9% yoy)
Nguồn cung mới	Cực kỳ hạn chế do hầu hết các dự án quy mô lớn vẫn chưa triển khai, chậm tiến độ hoặc gặp vướng mắc pháp lý. Các thương hiệu mới muốn gia nhập sẽ phải cạnh tranh gay gắt để có vị trí đẹp, đặc biệt là ở khu vực trung tâm.

Xu hướng 2026: Thị trường bán lẻ TP.HCM phục hồi thận trọng, tập trung nâng cao trải nghiệm và phát triển bền vững. Các chủ đầu tư đang tích cực làm mới mô hình TTTM bằng cách tích hợp các không gian triển lãm và giải trí đa năng. Chiến lược tập trung vào nâng tầm trải nghiệm thông qua các yếu tố xanh và bền vững cũng như tối ưu hóa không gian sự kiện mở. Xu hướng này được xem là để thích ứng với áp lực cạnh tranh từ thương mại điện tử và xu hướng tiêu dùng mới.

🛍️ HÀ NỘI	
Khu trung tâm	Giá thuê tăng 185,2 USD/m²/tháng (+7,2% YoY) Tỷ lệ trống giữ mức thấp 2,1%
Khu ngoài trung tâm	Giá thuê tăng trưởng 40,4 USD/m2/tháng (+9% YoY) Tỷ lệ trống tăng nhẹ lên 10,5% YoY
Nguồn cung mới	+51.000m² (Dự án Hanoi Centre và ROX Tower Goldmark City) Tổng diện tích hấp thụ >40.000 m2 Nguồn cung mới 2026 - 2028: >150.000 m2, chủ yếu tập trung khu vực phía Tây. Một số dự án tiêu biểu: Westlake Square Hanoi (~53.000 m2 GFA) và Thiso Mall (52.000 m2 GFA).

Xu hướng 2026 - 2028:
Về khách thuê, các ngành hàng F&B, Thời trang và Giải trí tiếp tục giữ vai trò chủ đạo nhờ khả năng đáp ứng tốt thị hiếu của tệp khách hàng trẻ. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản bán lẻ cũng ghi nhận sự chuyển dịch từ mô hình cho thuê diện tích đơn thuần sang kiến tạo các điểm đến trải nghiệm bền vững. Các chủ đầu tư hiện nay có xu hướng ưu tiên tối ưu hóa cơ cấu khách thuê (tenant-mix) thông qua việc gia tăng tỷ trọng các nhóm ngành dịch vụ và giải trí, chú trọng tích hợp các không gian tương tác và nghệ thuật nhằm nâng cao trải nghiệm, thúc đẩy tần suất quay lại của khách hàng.



Thị trường Căn hộ bán



Hà Nội: tăng trưởng đáng kể về giá bán sơ cấp trong bối cảnh kỷ lục về nguồn cung mới **8.010 căn** **Nguồn cung mới** (mức mở bán cao nhất trong quý đầu năm kể từ năm 2021, tăng gấp đôi cùng kỳ)

5.382 căn bán được (+33% YoY)

Giá bán sơ cấp: bình quân **102 triệu đồng/m²** (+ 29%YoY), khu vực nội thành Hà Nội và các vùng phụ cận Gia Lâm, Đông Anh, không bao gồm các dự án tại đại đô thị Văn Giang (Hưng Yên).

Thị trường thứ cấp: bình quân **62 triệu đồng/m²** (ko thay đổi so quý trước).

Triển vọng cả năm 2026: tổng nguồn cung 36.000 căn, trong đó, hơn 35% đến từ các đại đô thị tại Văn Giang (Hưng Yên).

TP. Hồ Chí Minh (cũ)

1.642 căn **Nguồn cung mới** (tăng mạnh 369% YoY)

Giá bán sơ cấp: bình quân **91 triệu đồng/m²** (gần như không đổi so với quý trước), phần lớn dự án giữ mức giá hiện hữu, ưu tiên thúc đẩy thanh khoản.

Thị trường thứ cấp: bình quân **68 triệu đồng/m²** (tăng 34%YoY), tập trung ở các dự án đã hình thành, có pháp lý hoàn chỉnh và tỷ lệ cư dân cao.

Triển vọng: Nguồn cung mới tại khu vực TP.HCM cũ dự kiến tăng gấp ba lần so với năm trước, trong đó khoảng 65% tập trung ở khu vực phía Nam.

TP.HCM mở rộng sau sáp nhập, tổng nguồn cung căn hộ đạt gần 45.000 căn, khu vực Bình Dương cũ dự kiến đóng góp hơn 40% nguồn cung, giữ vai trò chủ lực và đạt quy mô gần tương đương với TP.HCM.





Thị trường Biệt thự & Nhà phố

Hà Nội: Dịch chuyển ra ngoại ô

Nguồn cung mới: 986 căn

(+51% QoQ, -34% YoY)

Tập trung khu vực ngoại thành Thường Tín, Đan Phượng và Gia Lâm.

Hấp thụ: 947 căn

(+15% QoQ, -48% YoY)

Sức hấp thụ ổn định trong bối cảnh thận trọng chung của thị trường.

Giá sơ cấp: **231 triệu đồng/m²** đất (bao gồm CPXD, chưa bao gồm VAT, phí bảo trì và trước chiết khấu)

(+24% QoQ, +2% YoY)

Triển vọng năm 2026:

Thị trường sơ cấp: nguồn cung mở bán mới 6.000 căn, triển vọng từ các đại đô thị tương lai.

Thị trường thứ cấp: phụ thuộc vào ba trục chính: lãi suất, tiến độ triển khai các công trình hạ tầng kết nối và tốc độ hoàn thiện tiện ích đồng bộ tại các khu đô thị đang phát triển.

TP. Hồ Chí Minh: Hấp thụ tồn kho

Nguồn cung mới: 87 căn

(-98% QoQ, +50% YoY)

Hấp thụ lũy kế: 94%

Chủ yếu hấp thụ lượng hàng tồn kho.

Giá sơ cấp: **222 triệu đồng/m²**

(-0,5% QoQ, -28% YoY)

Giá thứ cấp: **169 triệu đồng/m²**

(-1% QoQ, +9% YoY)

Triển vọng năm 2026:

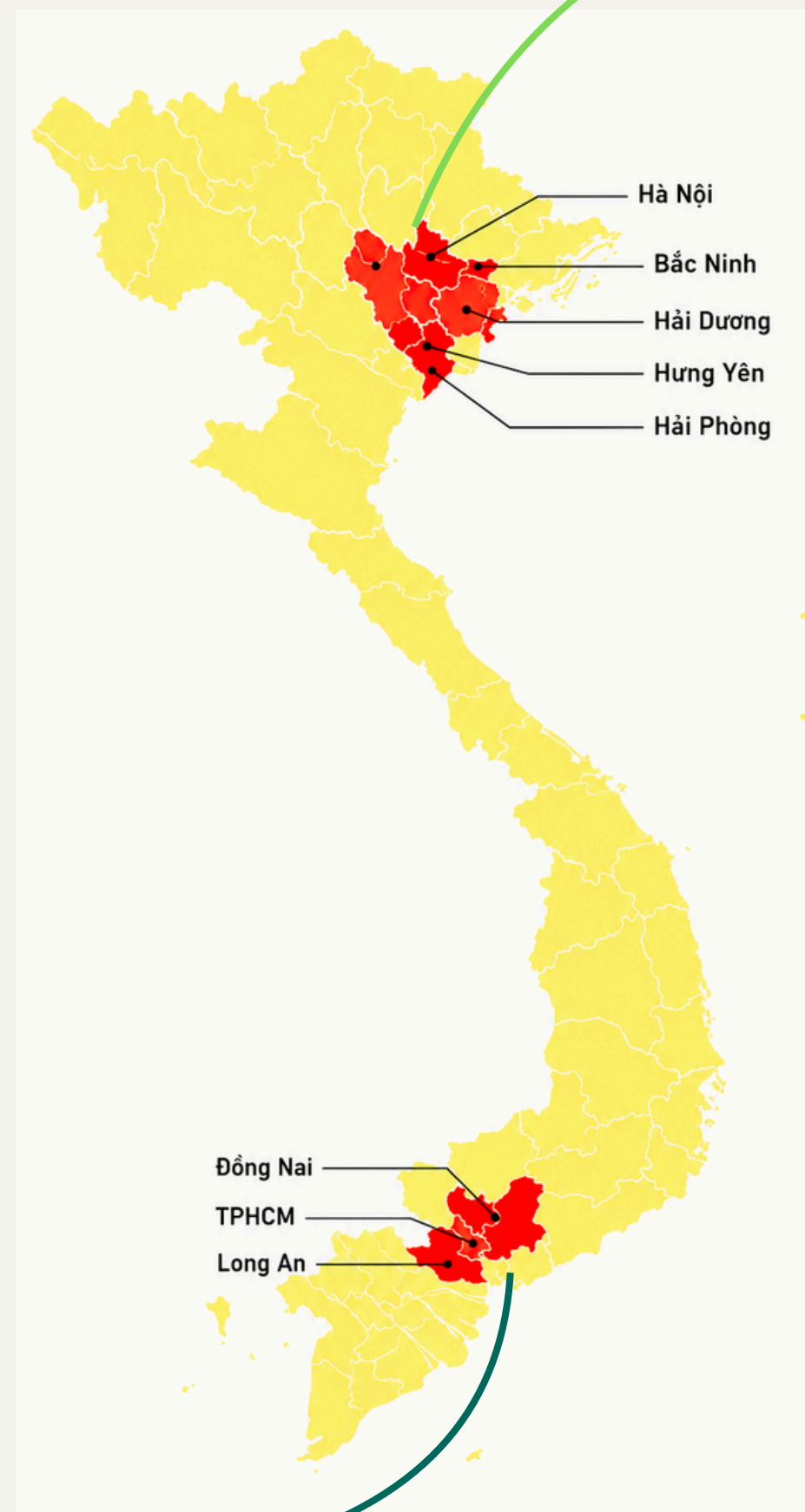
Thị trường sơ cấp: nguồn cung mở bán mới 5.500 căn, triển vọng từ các đại đô thị mới tại khu vực phía Đông và phía Nam.



Thị trường bất động sản Công nghiệp

Miền Bắc

Miền Nam



Đất công nghiệp

52% nguồn cung mới 2026 tập trung tại Đồng Nai và Long An

Giá chào thuê: **183 USD/m²/kỳ hạn thuê** (+4% YoY)

Kho xưởng xây sẵn

Diện tích hấp thụ:
Nhà xưởng: 46% từ nhóm ngành điện- điện tử.
Nhà kho: dẫn dắt bởi nhu cầu lưu trữ từ các nền tảng thương mại điện tử

Giá chào thuê: **5 USD/m²/tháng** đối với nhà kho
5,2 USD/m²/tháng đối với nhà xưởng.

Tỷ lệ lấp đầy: 93% (nhà xưởng), 77% (nhà kho xây sẵn).

Đất công nghiệp

>130 ha
Diện tích hấp thụ

Phục hồi sau giai đoạn biến động chính sách thuế quan Mỹ.

Giá thuê: **143 USD/m²/kỳ hạn còn lại** (+3% YoY)

Tỷ lệ lấp đầy: 79,6% (+0,5% QoQ, -1,4% YoY)

Kho xưởng xây sẵn

250.000 m²
Diện tích hấp thụ vượt nguồn cung mới

Nguồn cung mới: >160.000 m² kho/xưởng hoàn thành

Giá thuê: **4,9 USD/m²/tháng** đối với nhà kho xây sẵn (+5,4% YoY)
5,1 USD/m²/tháng đối với nhà xưởng xây sẵn (+2,7% YoY)

Tỷ lệ lấp đầy: >80%, tăng so với quý trước



Hà Nội: Căn hộ dịch vụ

	Hạng A	Hạng B
Tổng nguồn cung mới, 78% tổng nguồn cung là dự án hạng A	5.512 căn	
Giá thuê	27,5 USD/m2/tháng (+1,9% QoQ, +2,0% YoY)	18 USD/m2/tháng (-0,5% QoQ, +0,4% YoY)
Tỷ lệ trống	Giảm còn 15,9% (-0,3% QoQ, -2% YoY) → Nhu cầu đối với không gian cao cấp vẫn duy trì ở mức cao	Tăng mạnh lên 32,4% (+4,2% QoQ, +7,9% YoY). → Áp lực đến từ việc khách thuê có xu hướng chuyển sang các căn hộ chung cư cho thuê có giá thành hợp lý hơn hoặc nâng cấp lên các dự án Hạng A đang áp dụng những điều khoản thuê cạnh tranh.

Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội đang đứng trước giai đoạn mở rộng mạnh mẽ. Từ nay đến cuối năm 2026, thành phố sẽ chào đón nhiều dự án quy mô lớn như Hyatt Centric Residences (Quận Ba Đình), Ascott Tây Hồ (Quận Tây Hồ) và Hanoi Shilla Monogram (Khu đô thị Starlake). Trong hai năm tới, dự kiến sẽ có hơn 700 căn hộ Hạng A mới gia nhập thị trường, tập trung chủ yếu tại các khu vực trọng điểm như quận Cầu Giấy, Tây Hồ và Nam Từ Liêm. Sự hiện diện của các thương hiệu quản lý quốc tế danh tiếng đang thiết lập những chuẩn mực mới, thúc đẩy thị trường chuyển dịch mạnh mẽ sang phân khúc cao cấp.



Thank you!