

BÁO CÁO THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

16 - 22/3/2026



Nội dung

01

Cập nhật lãi suất và giá vàng thế giới

02

An ninh năng lượng

03

Thị trường Bất động sản
02 tháng đầu năm 2026



CẬP NHẬT LÃI SUẤT VÀ GIÁ VÀNG THẾ GIỚI

Cuộc họp lãi suất các Ngân hàng trung ương lớn

- 4 ngân hàng trung ương lớn có cuộc họp trong tuần vừa qua đều giữ nguyên lãi suất và bày tỏ lo ngại về áp lực lạm phát leo thang theo giá năng lượng.
- Fed giữ nguyên lãi suất ở mức **3,5%–3,75%**, phù hợp với kỳ vọng thị trường.
- Các NHTW lớn đồng loạt nghiêng về hướng thận trọng hơn đã hỗ trợ đồng EUR, GBP và JPY hồi phục tương đối so với USD, khiến DXY giảm trong tuần dù môi trường rủi ro toàn cầu vẫn cao.

Ngân hàng Dự trữ Liên bang Mỹ (FED)	3,5% - 3,7%
Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB)	2%
Ngân hàng Trung ương Anh (BOE)	3,75%
Ngân hàng Trung ương Nhật Bản (BOJ)	0,75%

Giá vàng Thế giới giảm mạnh

- **Sáng 19/3/2026**

giá vàng thế giới giao dịch quanh 4.830–4.840 USD/ounce, giảm khoảng 160–170 USD/ounce so với sáng 18/3.

- **Trưa chiều 19/3/2026**

giá vàng tiếp tục lao dốc xuống khoảng 4.750–4.800 USD/ounce, xuyên thủng mốc 4.800 USD/ounce.

- **Tối 19/3**

giá vàng thế giới giảm mạnh, mất khoảng 260 USD/ounce, xuống quanh ngưỡng 4.500 USD/ounce.



Giá vàng Thế giới giảm mạnh

Nguyên nhân:

- Việc giữ nguyên lãi suất sau kỳ họp của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) ngày 19/3/2026, làm kéo dài thời gian lãi suất cao, khiến vàng mất vai trò truyền thống “trú ẩn an toàn”. Đồng thời, lợi suất trái phiếu tăng và đồng USD mạnh lên tiếp tục tạo áp lực khiến dòng tiền dịch chuyển khỏi vàng.
- Sau kỳ tăng giá kỷ lục kéo dài, các nhà đầu tư đồng loạt thực hiện hóa lợi nhuận, cùng với đà bán các khoản đầu tư ETF vàng tạo ra làn sóng bán tháo kỹ thuật đẩy giá lùi sâu từ các mốc đỉnh.
- Sự thay đổi trong hành vi của nhà đầu tư, với dòng vốn chảy vào thị trường năng lượng thay vì kim loại.

Giá vàng Việt nam lao dốc

Giá vàng trong nước ngày 19/3/2026 rơi tự do, SJC và vàng nhẫn ghi nhận phiên giảm kỷ lục 7,5 triệu đồng/ lượng.

Thời gian	SJC (mua-bán, triệu VND/lượng)	Vàng nhẫn 9999 (mua-bán)	Ghi chú
Sáng 8h40	175,4 - 178,4	175,4 - 178,4	Giảm 4,6 triệu so 18/3
14h19	174,0 - 177,0	173,5 - 176,5	Giảm thêm 1,4 triệu
15h14	172,5 - 175,5	172,2 - 175,2	Giảm thêm 1,5 triệu
Chốt phiên	172,5 - 175,5	172,5 - 175,5	Tổng giảm 7,5 triệu

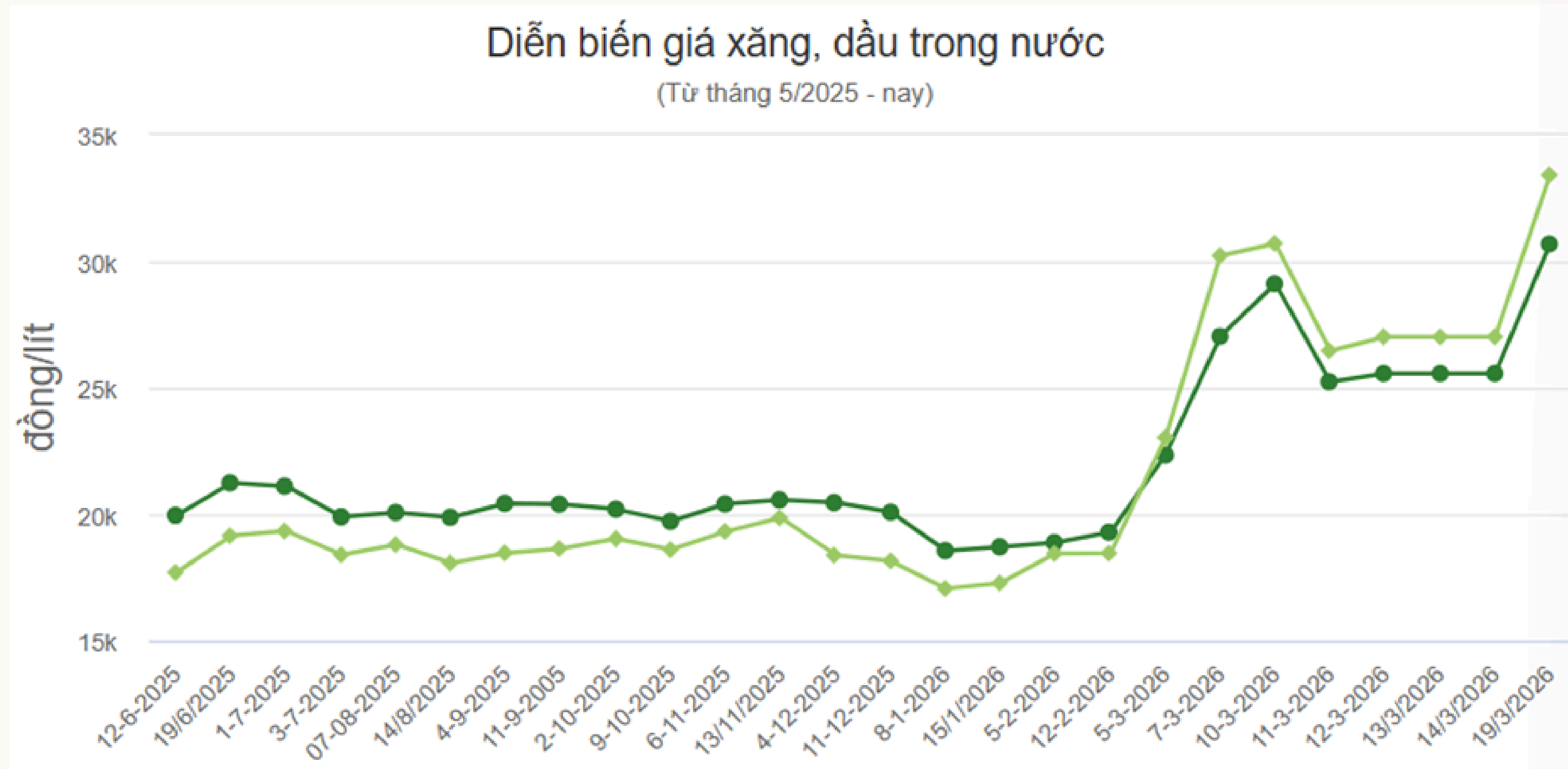
An ninh năng lượng



Tình hình xăng dầu Việt Nam

- Từ 23h ngày 19/3/2026, Liên bộ Công Thương - Tài chính quyết định tăng giá **xăng E5RON92** 4.673 đồng/lít , lên **27.177 đồng/lít**; **xăng RON95-III** tăng 5.115 đồng/lít, lên **30.690 đồng/lít**.
- Hiện mỗi lít xăng RON 95-III, dầu diesel cao hơn lần lượt **52%** và **73%** so với thời điểm trước khi xảy ra xung đột Trung Đông.
- Theo thống kê sơ bộ của Cục Hải quan (Bộ Tài chính), 15 ngày đầu tháng 3, khối lượng xăng dầu nhập về đã tăng 492 triệu USD (41,4%), kéo theo giá trị kim ngạch vọt lên **89,4%** so với cùng kỳ.

Tình hình xăng dầu Việt Nam



Tác động ngành hàng không

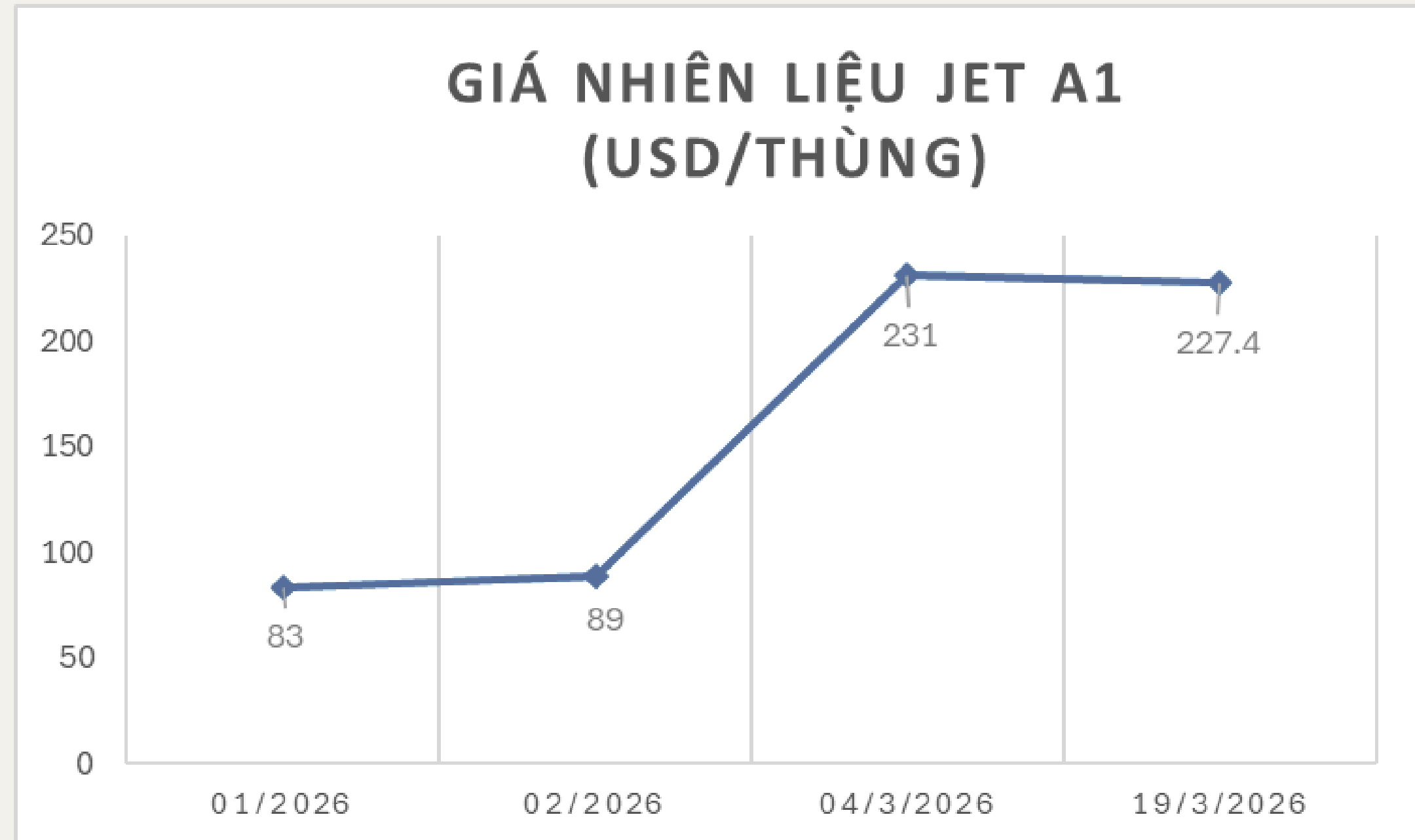
Việt Nam hiện phải nhập khẩu khoảng **70%** nhu cầu nhiên liệu hàng không (>60% đến từ Thái Lan và Trung Quốc). Hiện nay, Thái Lan đã ban hành lệnh cấm xuất khẩu một số sản phẩm lọc hóa dầu, trong khi Trung Quốc cũng hạn chế xuất khẩu nhiên liệu hàng không.



Tác động ngành hàng không

Cuộc họp giữa cục trưởng Cục Hàng Không (ngày 09/03) với các đơn vị trong ngành, nếu giá nhiên liệu Jet A1 neo ở mức 200 - 230 USD/thùng, chi phí khai thác mỗi tháng của các hãng hàng không ước tính tăng đáng kể.

- Vietnam Airlines ▲ 50- 60%,
- Vietjet ▲ 2.000 tỉ đồng.



Nguy cơ “Càng bay, càng lỗ”

- Nguy cơ thiếu hụt nhiên liệu bay Jet A1 từ tháng 4/2026 rất lớn, buộc các hãng hàng không phải điều chỉnh mạng bay, giảm tần suất và tính đến phương án tăng giá vé hoặc cắt chuyến.
- Tổng công ty Hàng không Việt Nam (VNA) xác định mục tiêu ưu tiên duy trì các đường bay kết nối hàng không quốc gia, đảm bảo hoạt động giao thương, du lịch và đối ngoại của đất nước, cũng như duy trì các đường bay huyết mạch nội địa để phục vụ đi lại của người dân trong nước. VNA cũng dự kiến tạm dừng khai thác trên nhiều đường bay nội địa từ ngày 01/04/2026.

Nguy cơ “Càng bay, càng lỗ”

- Cục Hàng không Việt Nam thực hiện khảo sát với 40 hãng hàng không quốc tế và khu vực (ngày 20/03/2026), 60% các hãng đã, đang hoặc dự kiến áp dụng tăng phụ thu nhiên liệu hoặc điều chỉnh nâng giá vé theo 1 trong 2 cách: (1) Hãng điều chỉnh trực tiếp vào giá vé cơ sở (giá vé **tăng từ 5-20%** tùy theo đường bay và hạng dịch vụ); (2) Hãng áp dụng phụ thu nhiên liệu riêng (YQ/YR) – mức điều chỉnh linh hoạt theo diễn biến giá nhiên liệu (mức phụ thu từ **130k - 10 triệu đồng/vé**).
- Vietjet cho biết các chuyến bay thuê chuyến từ TP.HCM đi quốc tế sẽ tăng thêm 18 USD mỗi chiều. Trên các đường bay kết nối TP.HCM/Phú Quốc/Cam Ranh/Đà Lạt với Hàn Quốc, phụ phí nhiên liệu tăng từ 500.000 đồng lên 1,57 triệu đồng mỗi chặng. Đồng thời, hãng cũng thông báo dừng một số chuyến bay đến Nhật trong tháng 4/2026.



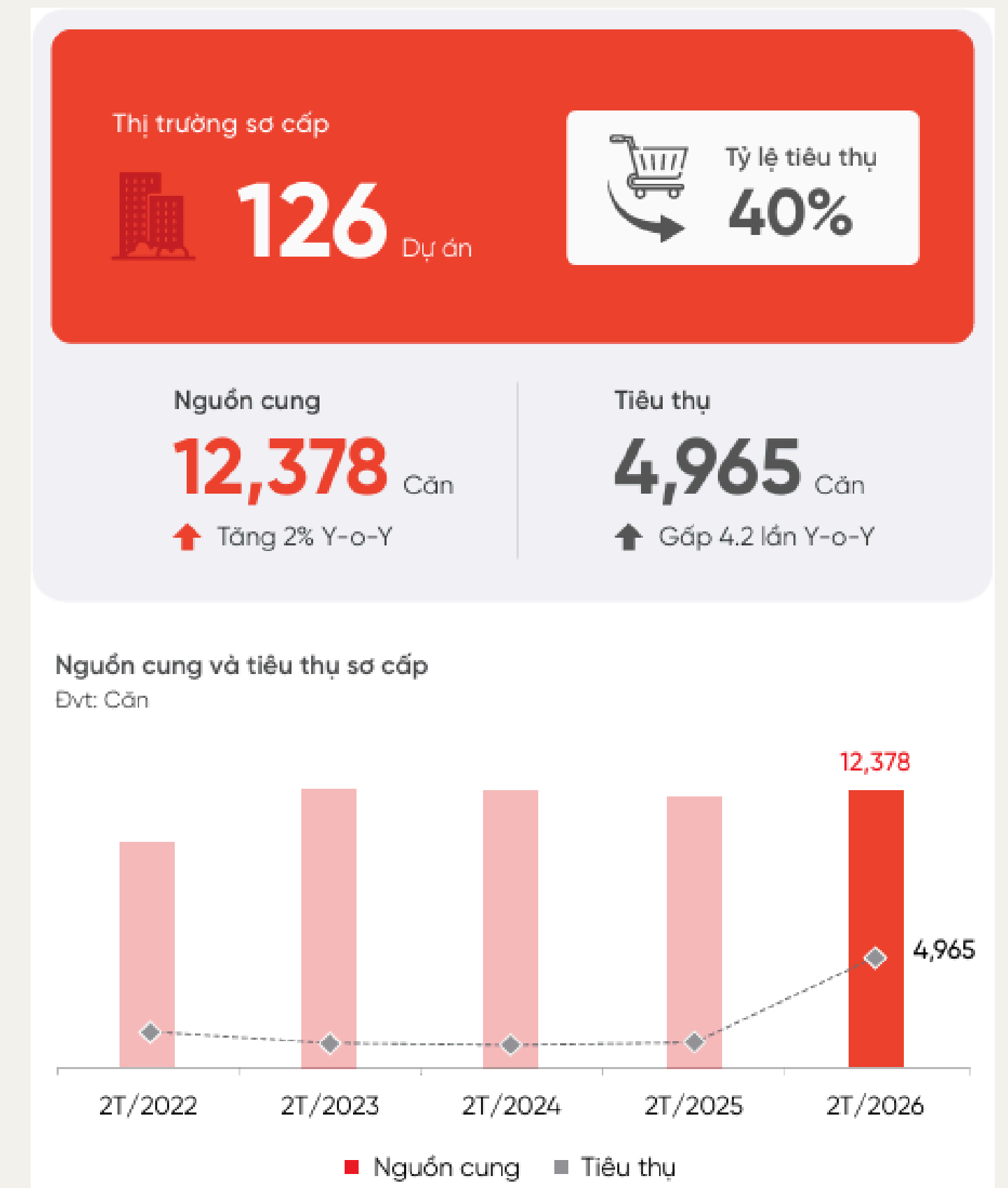
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

02 tháng đầu năm 2026

Thị trường căn hộ

- Giữ vai trò chủ đạo trên thị trường phía Nam với nguồn cung sơ cấp căn hộ đạt **12.378 căn** (tăng ~2% yoy).
- TP.HCM tiếp tục giữ vị trí dẫn đầu với hơn **12.000** căn hộ (chiếm ~93% tổng nguồn cung sơ cấp).
- Tỷ lệ tiêu thụ đạt **40%** nguồn cung sơ cấp, tập trung trong T1/2026. Nổi bật tại Bình Dương (cũ) với lượng hấp thụ sản phẩm gấp 8.2 lần yoy.

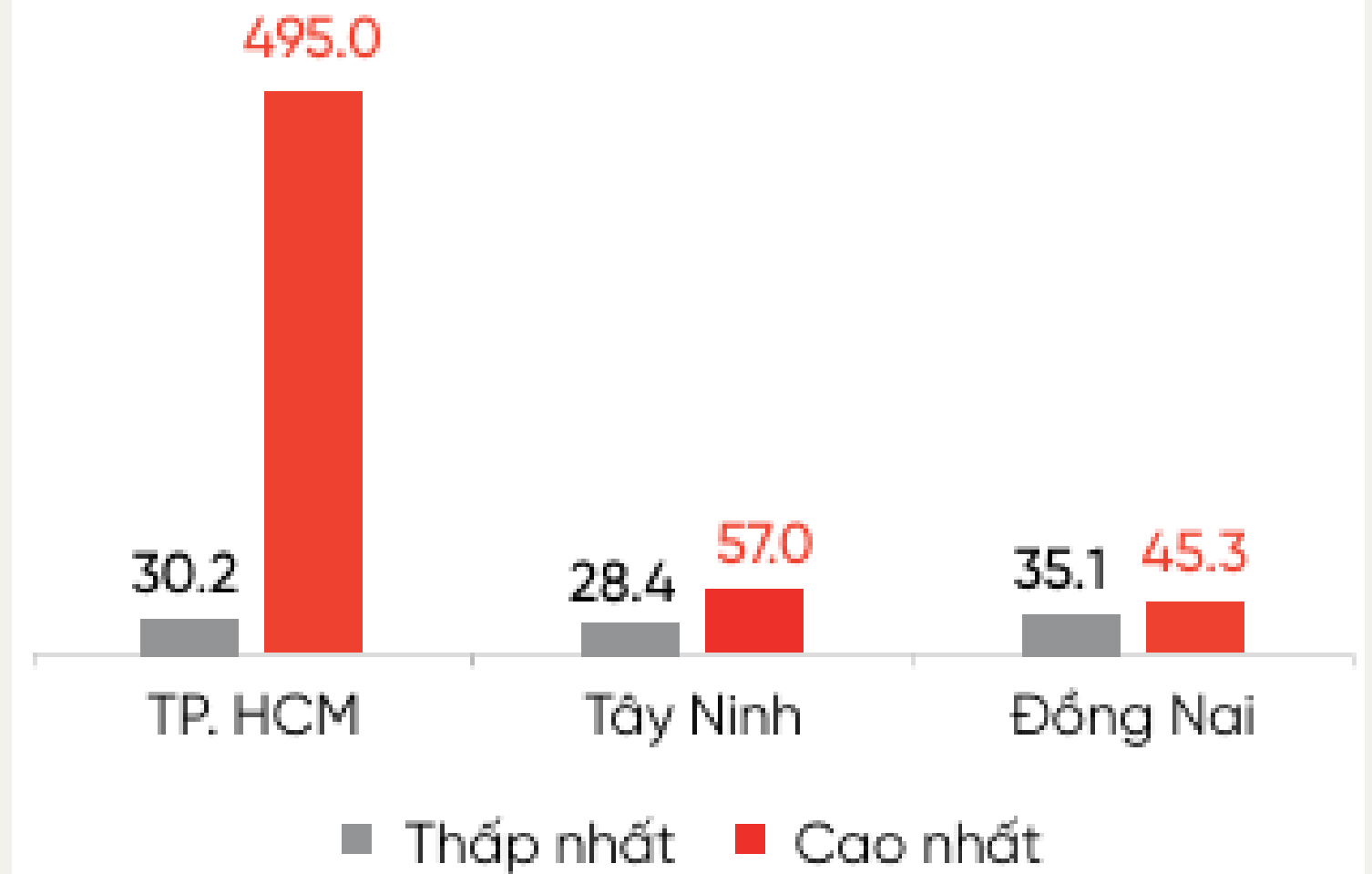
(Nguồn DKRA consulting)



Thị trường căn hộ

- Giá bán sơ cấp của căn hộ ghi nhận mức tăng từ **1% - 3%**, so với cuối năm 2025.
- Giá bán cũng như thanh khoản thị trường thứ cấp có dấu hiệu chững lại trước động thái nâng lãi suất từ các ngân hàng khiến phần lớn người mua thận trọng hơn trong việc ra quyết định vay mua bất động sản.

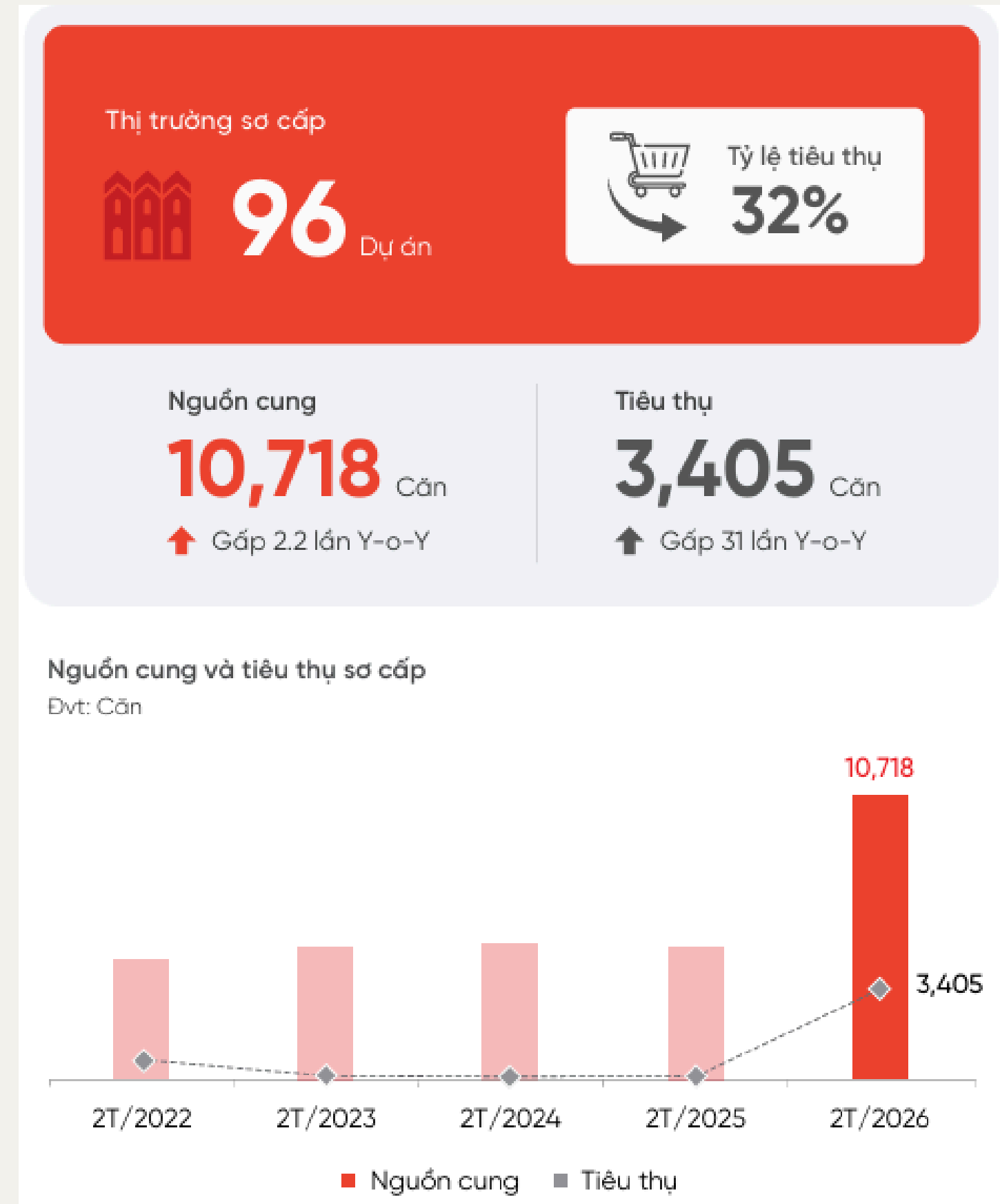
Giá bán sơ cấp theo địa phương
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



Thị trường nhà phố, biệt thự

- Thị trường ghi nhận mức tăng trưởng cao nhất trong vòng 5 năm qua, với nguồn cung sơ cấp tăng gấp **2.2 lần** và lượng tiêu thụ sơ cấp cũng tăng **~31 lần** so với cùng kỳ năm 2025.
- Sức cầu chung của thị trường cải thiện với tỷ lệ giao dịch đạt **~32%** trên tổng cung sơ cấp. Tuy nhiên, lượng giao dịch chỉ tập trung cục bộ ở khu vực TP. HCM (tỷ trọng 89%).

(Nguồn DKRA consulting)

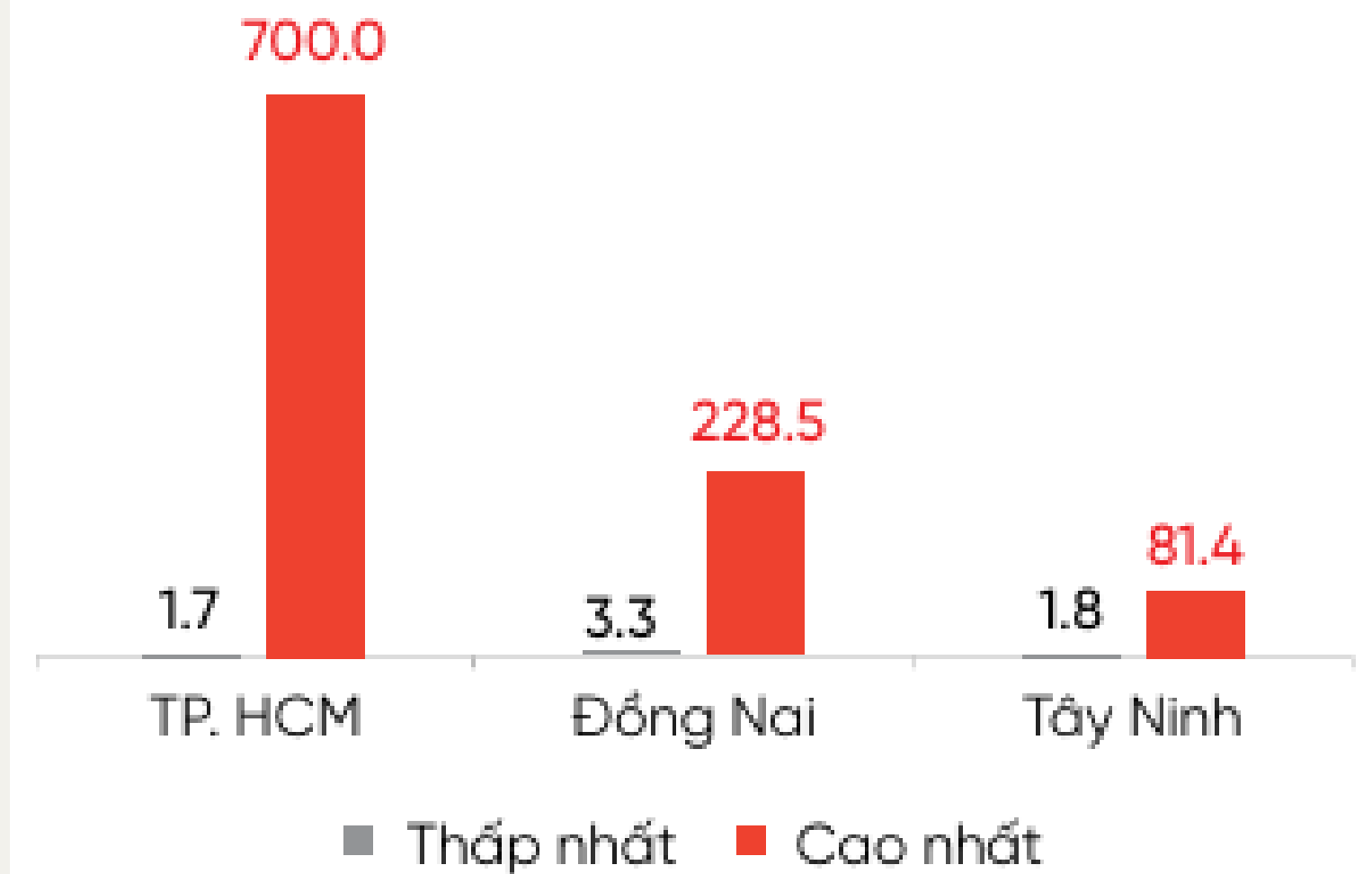


Thị trường nhà phố, biệt thự

- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với cuối năm 2025 và tăng trung bình **~11%** yoy.
- Các chính sách bán hàng quen thuộc như kéo giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ ngân hàng, miễn phí quản lý, chiết khấu thanh toán vượt tiến độ,... được các chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.

Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



Thị trường BĐS Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

- Nguồn cung sơ cấp tăng **11% yoy**, tuy nhiên vẫn duy trì ở mức thấp. Nguồn cung mới gần như vắng bóng trong hai tháng đầu năm → hoạt động triển khai dự án vẫn còn khá thận trọng.
- Thanh khoản thị trường tiếp tục ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm đáng kể, (**~66% yoy**). Các giao dịch chủ yếu tập trung vào sản phẩm có giá bán dưới **10 tỷ Đồng/căn**.

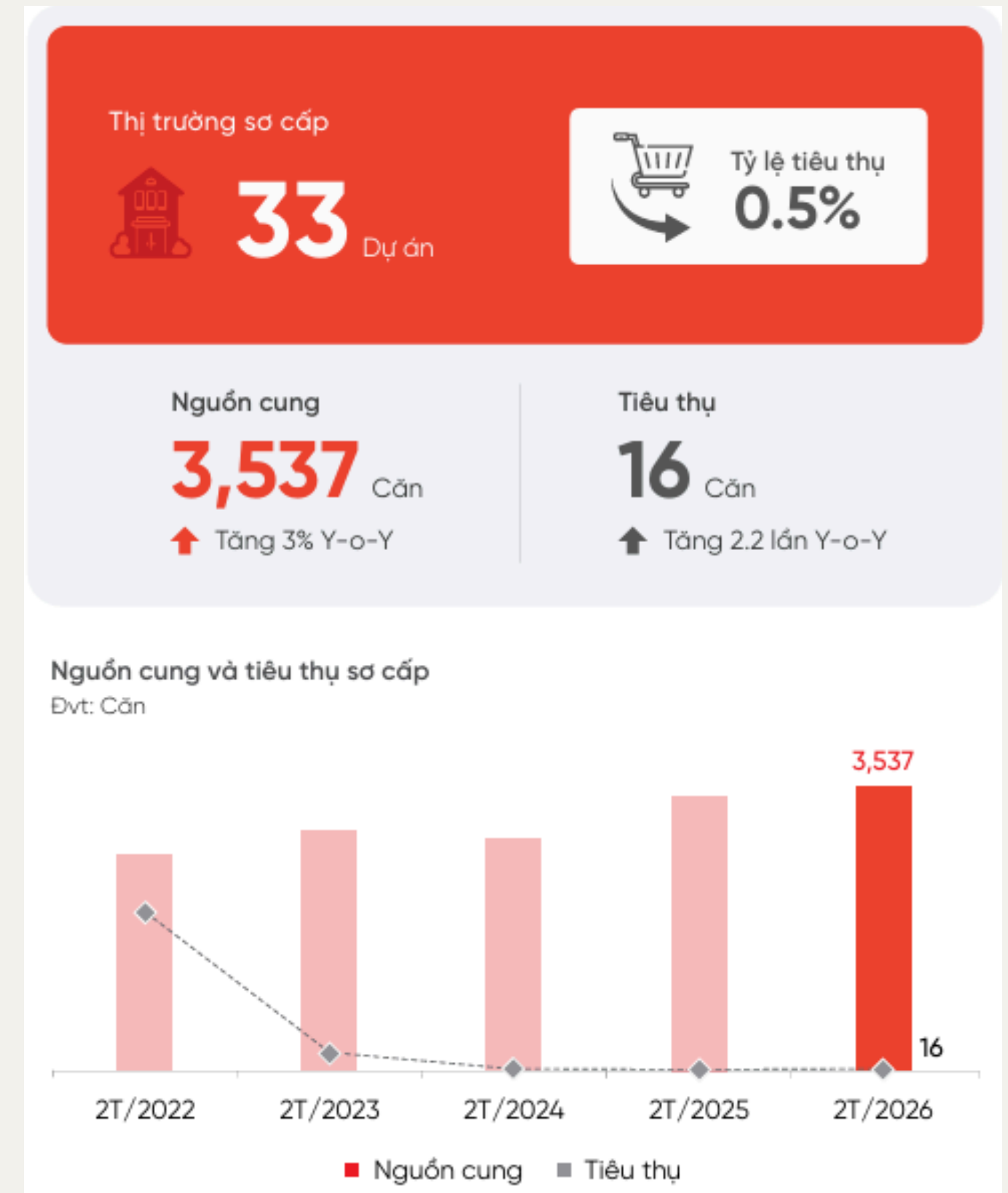
(Nguồn DKRA consulting).



Thị trường BĐS Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng

- Nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ **3% yoy**. Tuy nhiên, 100% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước, thị trường tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới.
- Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp, giao dịch chỉ ghi nhận cục bộ tại một số dự án. Thanh khoản chủ yếu tập trung ở các dự án quy mô lớn, với mức giá bán dao động từ **8 - 10 tỷ Đồng/căn**.

(Nguồn DKRA consulting)



Thị trường BĐS Nghỉ Dưỡng - Condotel

- Nguồn cung sơ cấp tăng **14% yoy**.
- Sức cầu thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ **giảm 37% yoy**, số lượng giao dịch vẫn còn khá khiêm tốn nếu so với giai đoạn sôi động 2019. Các giao dịch tập trung chủ yếu ở những sản phẩm với mức giá bán trung bình dưới **3.5 tỷ Đồng/căn**.
- Các vấn đề về pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là những rào cản khiến thị trường chưa thể phục hồi trong ngắn hạn.



Đẩy mạnh phát triển Nhà ở Xã Hội

- TPHCM đẩy mạnh phát triển Nhà ở Xã hội (NOXH) là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của thành phố.
- Nhà ở Xã hội TPHCM được đặt vào “luồng xanh”, “luồng ưu tiên”.
- Với các dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công mà doanh nghiệp đã có quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, thì trình tự thực hiện gồm 07 bước, với tổng thời gian tối đa là 132 ngày (Công văn số 1913/UBND-ĐT ngày 14/3/2026).

Thank
you!

