



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

SECTOR REPORT

VIETNAM REAL ESTATE MARKET

2026 UPDATES

Thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2025 tiếp tục phục hồi mạnh mẽ nhờ những cải cách tích cực trong hành lang pháp lý, tín dụng mở rộng cùng các chính sách kích thích tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2025-2030:

- Theo Hiệp hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, tổng nguồn cung năm 2025 tăng 88% so với năm trước, đạt mức cao nhất kể từ 2019. Đà tăng này dự kiến tiếp tục trong năm 2026, với mức tăng hơn 40%, chủ yếu đến từ các nhà phát triển lớn. Theo đó, cơ cấu nguồn cung nghiêng mạnh về nhóm doanh nghiệp dẫn dắt. Các tên tuổi Vingroup, Masterise Homes, MIK, Sun Group chiếm tới 64% tổng nguồn cung toàn thị trường.
- Triển vọng thị trường năm 2026 tiếp tục khả quan, tuy nhiên, chúng tôi nhận thấy nhu cầu phân hóa đối với các loại hình nhà ở thuộc 3 phân khúc: chung cư thương mại, nhà liền thổ, và nhà ở xã hội.
- Nâng cấp hạ tầng giao thông liên vùng và nội thành các thành phố lớn – động lực cải thiện nhu cầu nhà ở

Các nút thắt chính liên quan đến thị trường BĐS hiện đã được khơi thông nhờ những cải cách tích cực về hành lang pháp lý theo 3 hướng trọng tâm:

- 1) Rút gọn và chuẩn hóa quy trình phê duyệt dự án
- 2) Giảm nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền sử dụng đất, tạo điều kiện khơi thông quỹ đất tồn đọng
- 3) Đẩy mạnh triển khai nhà ở xã hội – điều chỉnh luật phù hợp với tình hình thực tế để tăng khả năng tiếp cận nhà ở xã hội cho người dân

Dù vậy, chúng tôi cũng nhận thấy sự điều tiết từ nhà điều hành theo hướng ổn định thị trường, không để đà tăng nóng diễn ra trên diện rộng, đáng chú ý là chỉ đạo của NHNN liên quan đến việc kiểm soát hơn hoạt động cho vay bất động sản của các NHTM nhằm hạn chế đà tăng giá nhà quá nóng.



Đẩy mạnh xây dựng hành lang pháp lý – vai trò then chốt giúp định hình triển vọng ngành trong chu kỳ mới

1. Hoàn thiện hành lang pháp lý là điểm sáng:

- Tái khởi động loạt dự án tồn đọng lâu năm,
- Giảm bớt thủ tục quy trình triển khai dự án
- Đẩy mạnh triển khai nhà ở xã hội, các văn bản hướng dẫn luật liên tục ban hành nhằm hoàn thiện quy trình pháp lý và triển khai – hiện thực hóa giấc mơ an cư cho người thu nhập thấp

2. Cập nhật tình hình cung cầu thị trường

- **Thị trường miền Bắc:** Nguồn cung tại Hà Nội tiếp tục gia tăng song thị trường hoàn toàn thiếu bóng phân khúc vừa túi tiền; nguồn cung chủ yếu đến từ các đại đô thị vùng ven.
- **Thị trường miền Nam** tiếp tục khan hiếm nguồn cung nội thành, song đón nhận nguồn cung lớn từ vùng ven.
- Tổng quan theo số liệu bộ xây dựng : **Tồn kho** trên cả nước tăng cao, **lượng giao dịch** tăng nhẹ; lượng dự án hình thành trong tương lai tăng hứa hẹn nguồn cung tiếp tục cải thiện trong giai đoạn 2-3 năm tới
- **Giá bán** tiếp đà tăng mạnh trên cả nước đặc biệt tại Hà Nội chủ yếu do nguồn cung mới mở bán thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang; và các nhà đầu tư tận dụng môi trường lãi suất thấp trong năm 2025 để giao dịch lướt sóng đội giá tại một số khu vực vùng ven; Đến đầu năm 2026, ghi nhận một số nơi đã có hiện tượng cắt lỗ do áp lực lãi suất, tuy nhiên không đại diện cho cả thị trường

3. Các chủ đầu tư bất động sản

- Hoạt động tái cấu trúc danh mục dự án dần hoàn tất, bước vào giai đoạn tập trung triển khai dự án trọng điểm



Chính sách

- Giảm bớt thủ tục quy trình triển khai dự án
- Tăng tính minh bạch về thông tin dự án,
- Hỗ trợ giảm chi phí tiền sử dụng đất
- Đẩy mạnh phát triển NOXH, ưu đãi cho CĐT phát triển NOXH, giãn yêu cầu, mở rộng đối tượng đủ điều kiện đăng ký mua NOXH
- Siết giải ngân tín dụng đối với dự án phát triển Bất động sản thương mại trong năm 2026

Tình hình vĩ mô

- Áp lực lãi suất tăng, lạm phát tăng
- Chi phí đầu vào tăng (chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, nhân công, nguyên vật liệu, ...)

Lịch pha cung cầu

- Nguồn cung NOTM lớn nhưng tập trung ở phân khúc cao cấp, hạng sang
- Giá bán tăng nóng giai đoạn 2024 - 2025, mức giá neo cao vượt quá khả năng mua nhà

- Kiểm soát chặt tín dụng BĐS “đầu cơ”, tập trung cho “nhu cầu ở thực”
- Tăng nguồn cung nhà ở đồng thời tối ưu hóa hiệu suất sử dụng tài nguyên đất
- Nắn nguồn cung sang phân khúc vừa túi tiền phục vụ nhu cầu an cư lạc nghiệp

KHÓ KHĂN ĐAN XEN ĐỐI VỚI CÁC CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Cơ hội cho nhóm chủ đầu tư bất động sản:

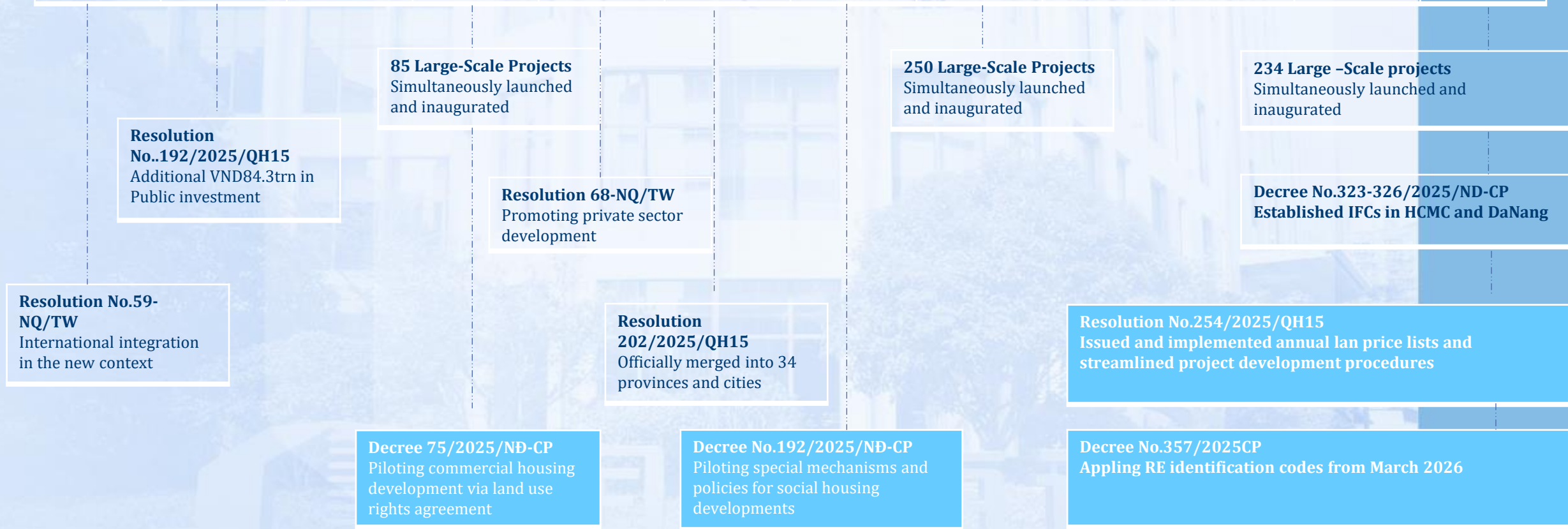
- Sở hữu quỹ đất lớn, vị trí đặc địa,
- Năng lực phát triển dự án tốt với pháp lý minh bạch;
- Có chiến lược phát triển dự án phù hợp với nhu cầu thị trường;
- Tiềm lực tài chính vững vàng





Total directives and administrative documents issued in 2025	377 decrees	536 resolutions	3,134 decisions	280 directives, official dispatches
---	--------------------	------------------------	------------------------	--

Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----





1. Mặt bằng lãi suất cho vay bất động sản tăng trở lại, phản ánh xu hướng thận trọng hơn về tín dụng

Trước tình hình nền lãi suất huy động gia tăng, cùng định hướng điều hành của Ngân hàng Nhà nước với lĩnh vực bất động sản, lãi suất cho vay bất động sản của nhiều ngân hàng được điều chỉnh tăng từ đầu năm 2026. Mặt bằng lãi suất vay mua nhà hiện phổ biến từ 9.6%–10.1%/năm trong giai đoạn ưu đãi và có thể tăng lên 12.0%–13.9%/năm ở giai đoạn thả nổi, tạo áp lực đáng kể lên chi phí sử dụng vốn của người mua nhà và nhà đầu tư.

2. Lãi suất cao gây áp lực thanh khoản, đặc biệt tại thị trường thứ cấp

Việc chi phí vay tăng mạnh sau thời gian ưu đãi đang làm gia tăng áp lực dòng tiền đối với nhóm sử dụng đòn bẩy cao, đồng thời làm suy yếu nhu cầu mua nhà và tốc độ hấp thụ của thị trường. Trong bối cảnh thanh khoản giao dịch chậm lại cục bộ, rủi ro cơ cấu tài sản hoặc bán ra để giảm áp lực tài chính có xu hướng tăng, đặc biệt tại thị trường thứ cấp và nhóm nhà đầu tư phụ thuộc vốn vay.

3. Thị trường phân hóa, tín dụng dịch chuyển theo hướng hỗ trợ có chọn lọc

Dù lãi suất tăng tạo áp lực chung, tác động không đồng đều giữa các phân khúc. Trong khi thị trường thứ cấp chịu ảnh hưởng rõ nét hơn, thị trường sơ cấp vẫn duy trì nguồn cung nhờ chính sách hỗ trợ lãi suất, giãn tiến độ thanh toán và liên kết ngân hàng của chủ đầu tư. Điều này cho thấy dòng tín dụng đang dịch chuyển theo hướng chọn lọc hơn, ưu tiên các dự án có pháp lý rõ ràng, chủ đầu tư uy tín và nhu cầu ở thực.

4. Triển vọng ngắn hạn tiếp tục phân hóa, áp lực tập trung vào nhóm vay cũ và dùng đòn bẩy cao

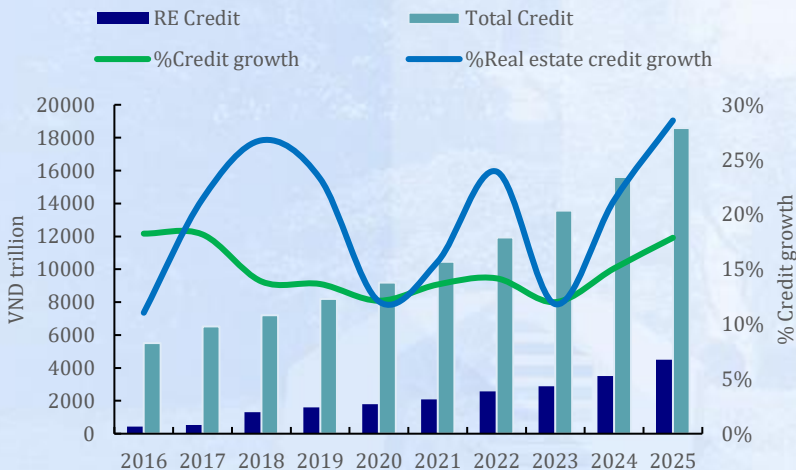
Trong môi trường lãi suất cao và dư nợ tín dụng bất động sản ở mức lớn, thị trường nhiều khả năng tiếp tục phân hóa mạnh. Áp lực chủ yếu dồn lên các khoản vay cũ, nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy lớn và phân khúc thứ cấp, trong khi các dự án sơ cấp có hỗ trợ tài chính tốt và nền tảng nhu cầu bền vững có thể duy trì thanh khoản tương đối ổn định.



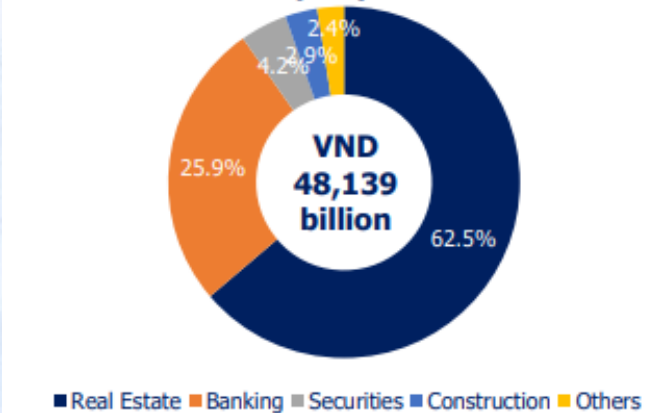
Áp lực đáo hạn trái phiếu trong năm 2026 vẫn lớn đối với ngành Bất động sản

- 1. Phát hành mới:** Lũy kế từ đầu năm 2026, tổng giá trị phát hành TPDN được ghi nhận là 41,888 tỷ đồng, với 14 đợt phát hành ra công chúng trị giá 15,333 tỷ đồng (chiếm 36.6% tổng giá trị phát hành) và 10 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 26,555 tỷ đồng (chiếm 63.4% tổng số).
- 2. Bất động sản tiếp tục dẫn đầu nhóm Trái phiếu doanh nghiệp được mua lại 4 tháng đầu năm 2026:** Lũy kế từ đầu năm đến nay, tổng giá trị trái phiếu đã được mua lại trước hạn đạt 11,400 tỷ đồng, giảm 64.1% so với năm 2025. Bất động sản là nhóm ngành dẫn đầu, chiếm khoảng 70.1% tổng giá trị mua lại trước hạn (tương ứng khoảng 7,991 tỷ đồng)
- 3. Trái phiếu doanh nghiệp đến hạn:** Trong phần còn lại của năm 2026, tổng giá trị trái phiếu sẽ đến hạn là 165,397 tỷ đồng. 58% giá trị trái phiếu sắp đáo hạn thuộc nhóm Bất động sản với 95,943 tỷ đồng, theo sau là nhóm Ngân hàng với 22,756 tỷ đồng (chiếm 14%)

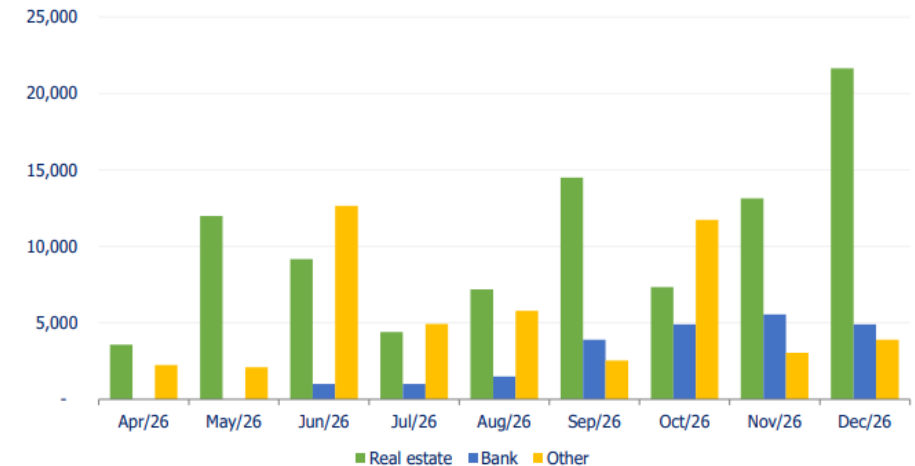
Outstanding Real Estate Credit vs. Total System Credit



CORPORATE BOND ISSUED BY TENOR IN 2026 (YTD)



CORPORATE BONDS TO MATURE 2026



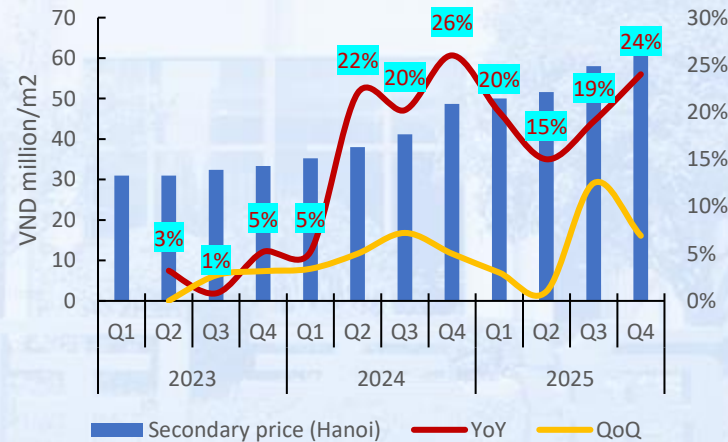
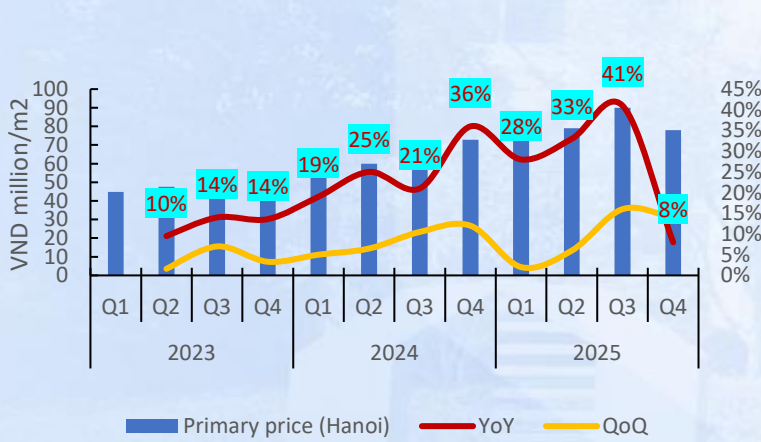


NGUỒN CUNG TẠI HÀ NỘI TIẾP TỤC GIA TĂNG

Nguồn cung Hà Nội tập trung lớn vào các dự án nhà ở xã hội. Quy hoạch mới tại Đan Phượng, Cổ Loa, Đại lộ cảnh quan sông Hồng, khu Olympic mở ra xu hướng nguồn cung BĐS mới.

Giá bán sơ cấp chung cư nhìn chung tăng nhẹ trong năm 2025 và dự kiến tiếp tục tăng trong năm 2026.

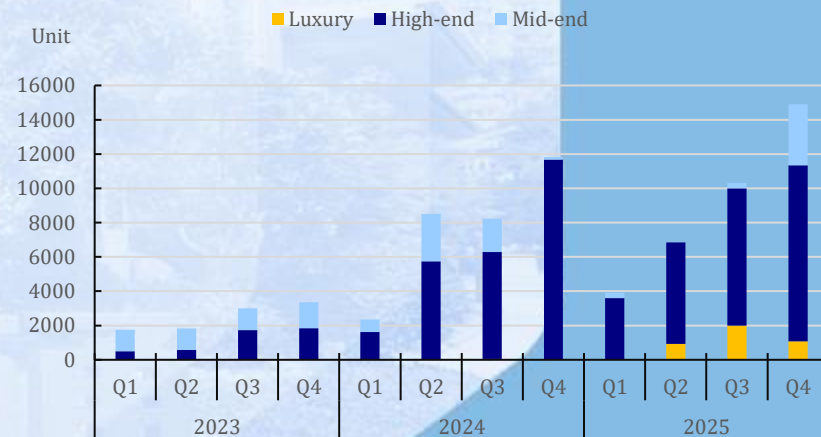
Sự phân hóa tiếp tục diễn ra giữa các dự án cao cấp với mức giá cao, tỷ lệ hấp thụ lớn; trong khi phân khúc thấp- trung bình thấp có mức giá “mềm” và mức độ hấp thụ cũng rất tốt do nhu cầu nhà ở tại các đại đô thị vẫn ở mức cao. Các căn hộ thứ cấp cũng được sẵn đón với mặt bằng giá tăng nhanh.



Condominium supply continues to dominate new supply in Hanoi



Condominium supply in Hanoi breakdown by segment



NGUỒN CUNG TẠI TP HCM VẪN YẾU SONG VẪN ĐÓN NHẬN NGUỒN CUNG LỚN TỪ VÙNG VEN SAU SÁP NHẬP

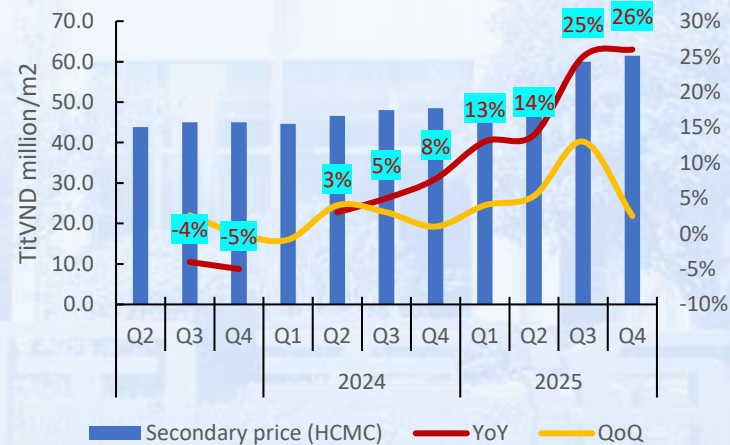
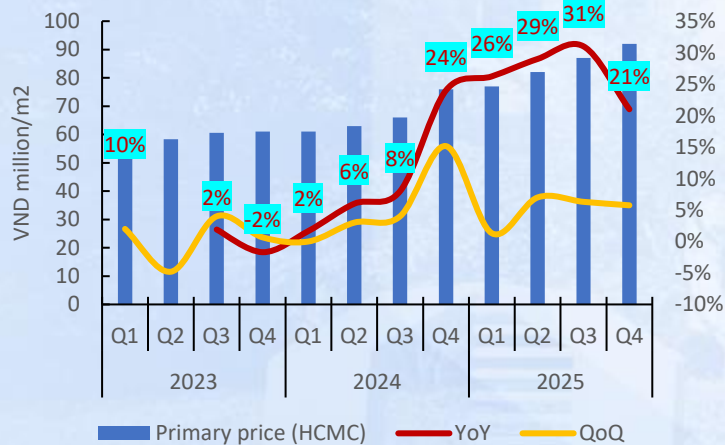
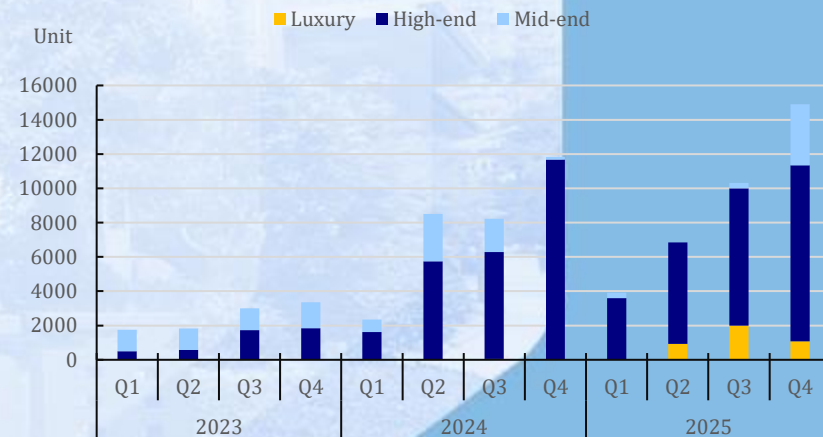
- Nguồn cung chung cư vẫn dẫn dắt thị trường
- Nguồn cung nhà liền thổ đi ngang
- Nguồn cung nhà ở TP.HCM: Vùng vệ tinh trở thành cực tăng trưởng mới

Năm 2025 đánh dấu bước ngoặt trong cấu trúc cung - cầu và mặt bằng giá của thị trường nhà ở TP.HCM sau sự kiện sáp nhập hành chính với Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu. Những khu vực từng đóng vai trò "vệ tinh" nay trở thành trục bổ sung nguồn cung thiết yếu, giải tỏa cơn khát quỹ đất và áp lực pháp lý kéo dài tại khu vực đô thị cốt lõi.

Condominium supply in HCMC has improved only modestly since 2023, while a more positive recovery has been recorded in the landed housing segment.



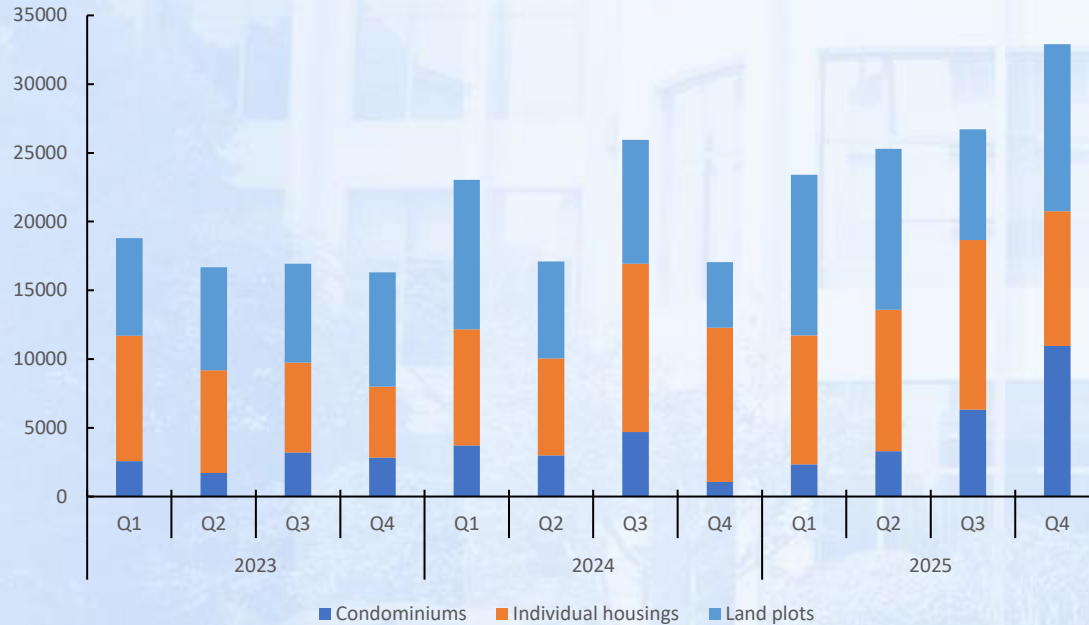
Condominium supply in HCMC breakdown by segment



Hàng tồn kho tăng mạnh từ Q4/2024 và lượng giao dịch cải thiện từ vùng đáy 2023.

Tuy nhiên tốc độ tăng trưởng về lượng giao dịch tăng chậm hơn tốc độ gia tăng nguồn cung

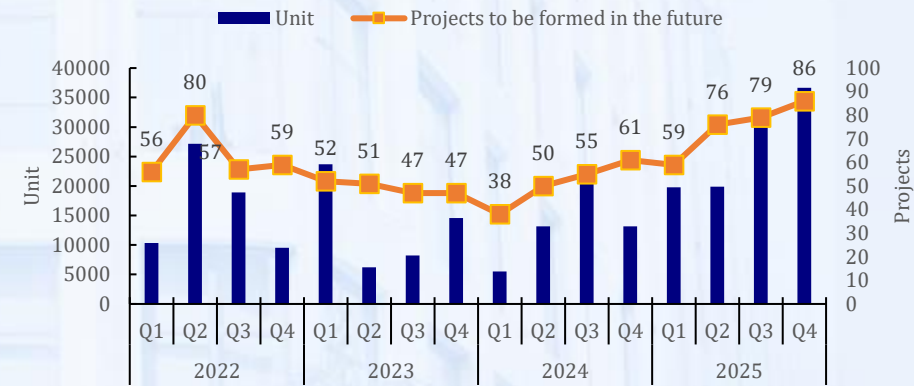
Inventories have increased since Q4 2024.



Land plot transaction volume has improved from the 2023 bottom, while transactions in condominiums and individual housing units have remained flat despite a surge in supply

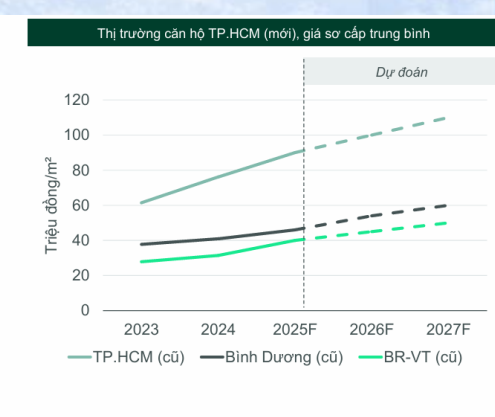
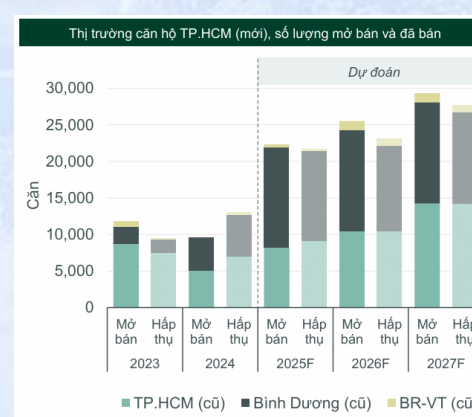
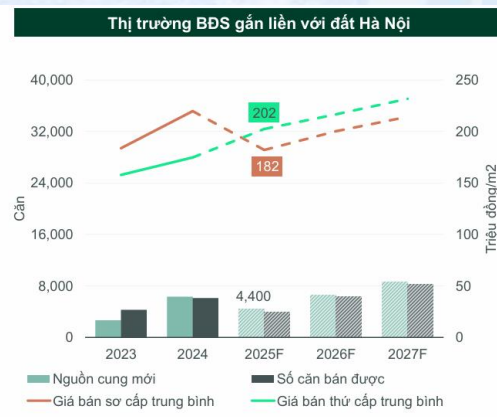


Dự kiến nguồn cung lớn gia nhập thị trường đến từ nguồn dự án đủ điều kiện kinh doanh với 300 dự án, quy mô 108,700 căn được ra mắt trong 2-3 năm tới.



Nguồn cung tương lai tại Hà Nội dự kiến tiếp tục giữ mức trên 30,000 căn hộ mới ra mắt trong giai đoạn 2026-2027

Nguồn cung mới phía Nam trong 2025 tăng gấp đôi 2024, tính trên cả nguồn cung của Bình Dương và BR-VT cũ. Dự kiến nguồn cung mới giai đoạn 2026 – 2027 tiếp tục cải thiện



1. Thị trường Hà Nội:

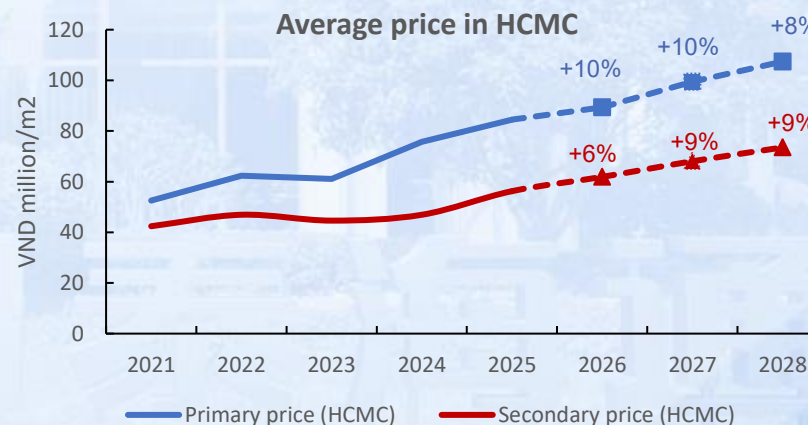
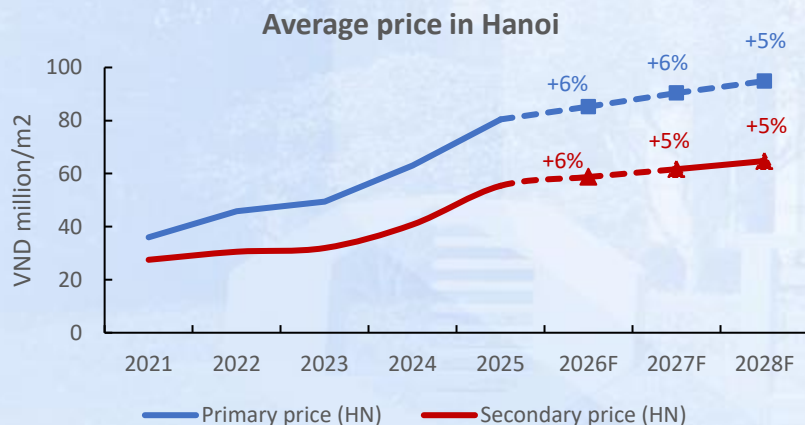
Giá sơ cấp tại Hà Nội (Primary price HN) có sự bứt phá mạnh từ năm 2023 đến 2025 với tốc độ tăng trưởng 20-30% YoY. Tuy nhiên, bước sang giai đoạn dự báo 2026F - 2028F, tốc độ tăng trưởng có xu hướng ổn định hơn:

- **Nguồn cung mới dồi dào:** với nguồn cung căn hộ mới dự kiến duy trì mức trên 30,000 căn hộ trong 2 năm tới, đến từ các cơ chế tháo gỡ pháp lý, cũng như dự kiến đón nhận nguồn cung nhà ở xã hội mới khu vực ngoại thành.
- **Hạ nhiệt đà tăng:** Sau khi giá tăng nóng (neo ở mức trên 80 triệu/m² vào cuối 2025), thị trường cần thời gian để hấp thụ. Tốc độ tăng giá sơ cấp dự báo ở mức **+6%** (năm 2026), thấp hơn đáng kể so với mức tăng của các năm trước đó.
- **Thị trường thứ cấp:** Áp lực chốt lời và cơ cấu dòng tiền từ các nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy cao đang diễn ra, kìm hãm đà tăng giá mạnh mẽ.

2. Thị trường TP.HCM: Tốc độ tăng trưởng bứt phá nhờ dòng vốn dịch chuyển

Trái ngược với sự chậm lại của Hà Nội, TP.HCM cho thấy một độ dốc tăng trưởng ổn định và có phần quyết liệt hơn trong giai đoạn dự báo:

- **Dòng vốn dịch chuyển:** Khi giá tại Hà Nội đã neo ở mức quá cao, dòng tiền đầu tư có xu hướng dịch chuyển vào TP.HCM - nơi mức giá được đánh giá là đang ở vùng tích lũy và có dư địa tăng trưởng tốt hơn.
- **Động lực kinh tế liên vùng:** Sự phát triển kinh tế sau các đợt quy hoạch và sáp nhập tạo ra nhu cầu nhà ở thực bền vững. Giá thứ cấp dự báo tăng từ 6-9%/năm phản ánh niềm tin của nhà đầu tư vào tính thanh khoản của thị trường này.
- **Hỗ trợ từ lãi suất ưu đãi:** Các chủ đầu tư tại TP.HCM hiện vẫn tích cực liên kết với ngân hàng (như chính sách ưu đãi của ACB hay Vietcombank khu vực TP.HCM) để đưa ra các gói hỗ trợ lãi suất, giữ nhịp tăng trưởng cho thị trường sơ cấp.



Sources: CBRE, GTJASVN Research

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)





Cơ hội: Hạ tầng dẫn dắt thị trường bất động sản vào pha tăng trưởng

- 1) Phát triển các dự án giao thông liên vùng lớn như Vành Đai 3, TPHCM, Vành đai 4 Hà Nội, các sân bay, thông tuyến cao tốc Bắc Nam giúp kích thích nhu cầu thị trường BĐS tại các khu vực lân cận. Tăng khả năng kết nối liên vùng, thu hút phát triển kinh tế, tạo công ăn việc làm tại các tỉnh vùng ven thành phố lớn HN như HP, NB và tại TP HCM là Đồng Nai, Tây Ninh, Bình Dương giúp san sẻ cơ hội phát triển kinh tế du lịch đồng đều cũng như chia bớt áp lực tập trung dân số khi một bộ phận người dân “rời phố về quê” khi tại các vùng này đã dần tạo được việc làm yêu cầu lao động chất lượng cao. Tại Hà Nội, các khu vực phía Tây và Bắc thành phố tiếp tục thu hút người mua nhờ kết nối với trung tâm ngày càng cải thiện; trong khi ở phía Nam, khu vực TP.HCM mở rộng (Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu) cùng Đồng Nai và Long An sẽ là các khu vực tăng trưởng mạnh nhất.
- 2) Phát triển các dự án giao thông nội đô: tăng mỹ quan, tạo giá trị gia tăng cho bất động sản nội đô, tăng kết nối từ vùng ven vào trung tâm: tuyến vành đai 2.5 hà nội giúp kết nối từ ngoại thành vào trung tâm ntn?; tăng

Cơ hội thuộc về các doanh nghiệp lớn, nền tảng tài chính vững mạnh:

- 1) Tắc nghẽn dòng tiền, khó tiếp cận các nguồn vốn mới là vấn đề chung của thị trường BĐS
- 2) Tình hình lãi suất cao cũng khiến nhu cầu người mua giảm sút, do đó việc mở bán mới trong giai đoạn này cũng gặp khó khăn
- 3) Bán bớt dự án, quỹ đất doanh nghiệp là nước đi an toàn tuy nhiên phải đánh đổi tiềm năng tăng trưởng dài hạn, trong bối cảnh giá thu mua đất tăng cao, khiến cho doanh nghiệp khó có thể thu mua đất rẻ trong giai đoạn 10 năm tới

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)





CÁC DỰ ÁN GIAO THÔNG MỚI KHỞI CÔNG/KHÁNH THÀNH NĂM 2025-2026

PHÍA NAM

Tên dự án	Tỉnh	Khởi công/Khánh thành	2026	2027	2028	2029	2030
Metro Số 2	TP.HCM	Khởi công	●	●	●	●	●
Cầu Cần Giờ	TP.HCM	Khởi công	●	●	●	●	
Cầu Phú Mỹ 2	TP.HCM	Khởi công	●	●	●	●	
Cầu Cát Lái	Đồng Nai	Khởi công	●	●	●	●	
Cầu Long Hưng (Cầu Đồng Nai 2)	Đồng Nai	Khởi công	●	●	●		
Cầu Nha Bích QL 14 (Bình Phước Cũ)	Đồng Nai	Khởi công	●				
Đường ven sông Đồng Nai	Đồng Nai	Thông xe kỹ thuật	✓				

Khởi công ●
Hoàn thành ✓

PHÍA BẮC

Tên dự án	Tỉnh/TP	Khởi công/Khánh thành	2026	2027	2028	2029	2030
Đường sắt cao tốc Hà Nội - Quảng Ninh	Hà Nội - Bắc Ninh - Hải Phòng - Quảng Ninh	Khởi công	●	●	✓		
Đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng & giai đoạn chính)	Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng	Khởi công	●	●	●	●	●
Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	Chi Lăng Sơn	Dự kiến hoàn thành	✓				
Một số đoạn cao tốc Bắc - Nam phía Đông (giai đoạn 2)	Ninh Bình - Thanh Hóa - Nghệ An (liên quan miền Bắc)	Hoàn thành/đưa vào khai thác giai đoạn 2025-2026	✓				
Hệ thống chống ngập & trạm bơm Hà Nội (nội đô)	Hà Nội	Đang triển khai	✓				
Trục Đại lộ cảnh quan sông Hồng	Hà Nội	Khởi công	●	●	●	●	
Metro Hà Nội tuyến số 5 (Văn Cao - Hòa Lạc)	Hà Nội	Khởi công	●	●	●	●	
Đường kết nối sân bay Gia Bình - Hà Nội	Bắc Ninh - Hà Nội	Khởi công	●	●	●		





Mục tiêu	Các văn bản pháp lý	Ngày hiệu lực	Nội dung chính
<ul style="list-style-type: none"> Rút gọn thủ tục quy trình triển khai dự án Gia tăng phân cấp phân quyền cho chính quyền mới sau sáp nhập Chủ trương khơi thông quỹ đất, hạn chế lãng phí nguồn lực từ các dự án đình trệ lâu năm 	Nghị quyết 171/2024/QH15 Nghị định 75/2025/NĐ-CP	01/04/2025 Thời gian thí điểm: 5 năm	Thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại bằng quỹ đất khác (thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc sử dụng đất sẵn có của doanh nghiệp, thay vì phải đấu giá đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư như trước đây) => giúp hợp thức hóa nhiều quỹ đất hỗn hợp, mở đường cho các dự án từng “đắp chiếu” nhiều năm được hoàn thiện thủ tục đầu tư và triển khai trở lại, đặc biệt tại các đô thị lớn.
	Nghị định 257/2025/NĐ-CP	25/09/2025	Quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng – chuyển giao => nâng cấp tiện ích công cộng, cải thiện cảnh quan đô thị, khơi thông quỹ đất đối ứng
	Nghị định 226/2025/NĐ-CP	15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung luật Đất đai; Đồng bộ các bộ luật lớn với khung pháp lý mới
	Công điện 190/CD-TTG	07/10/2025	Chỉ đạo tháo gỡ vướng mắc, thúc đẩy triển khai dự án BĐS & giải ngân đầu tư công. quyết liệt thực hiện giải pháp để tăng nguồn cung, giảm giá nhà ở, bất động sản, ổn định thị trường do Thủ tướng CP điện
	Nghị quyết 66.3/2025/NQ-CP	15/09/2025	Tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 – 2030 chưa được phê duyệt điều chỉnh; Định hướng triển khai nguồn cung đồng bộ trên toàn quốc trong dài hạn
	Nghị định 144/2025/NĐ-CP	01/07/2025	Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai 2024 (liên quan giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ) => Tăng tính minh bạch thủ tục giao/cho thuê đất, giảm rủi ro pháp lý dự án
	Nghị định 151/2025/NĐ-CP	01/07/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương cấp tỉnh và cấp xã; phân cấp phân quyền trong lĩnh vực đất đai
Thông tư 23/2025/TT-BNNMT	01/07/2025	Hướng dẫn chuyên môn về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai (Bộ NN&MT) => Quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.	





Mục tiêu	Các văn bản pháp lý	Ngày hiệu lực	Nội dung chính
Tăng tính minh bạch về thông tin dự án,	Nghị định 357/2025/NĐ-CP	01/03/2026	Quy định về việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản . Trong đó bao gồm thiết lập hệ thống mã định danh điện tử cho từng bất động sản và cơ sở dữ liệu quốc gia tập trung. Từ phía các chủ đầu tư dự án BĐS: Quy định các loại dữ liệu phải công bố như: pháp lý dự án, lịch sử giao dịch, biến động giá, tình trạng quy hoạch. ⇒ Chủ đầu tư buộc phải chuẩn hóa dữ liệu dự án, tăng uy tín nhưng cũng chịu sự giám sát chặt chẽ hơn về tiến độ và huy động vốn. ⇒ là nền móng để hình thành thị trường bất động sản số . Khi mọi tài sản đều có "hộ chiếu điện tử", thị trường sẽ giảm bớt tính đầu cơ trục lợi và hướng tới sự phát triển bền vững, minh bạch hơn.
Hỗ trợ giảm chi phí tiền sử dụng đất	Nghị định 76/2025/NĐ-CP	01/04/2025	<ul style="list-style-type: none"> • Làm rõ cơ chế xác định tiền sử dụng đất: • Quy định chi tiết phương pháp xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo cơ chế giá thị trường. • Làm rõ nguyên tắc lựa chọn phương pháp định giá (so sánh, thu nhập, thặng dư...). • Chuẩn hóa quy trình thẩm định, phê duyệt và thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính. • Quy định rõ trách nhiệm của cơ quan định giá và cơ quan phê duyệt nhằm hạn chế tình trạng kéo dài hồ sơ. => giúp doanh nghiệp chủ động hơn trong kế hoạch dòng tiền và phương án tài chính,
	Nghị định 230/2025/NĐ-CP	15/08/2025	Quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất & tiền thuê đất theo Luật Đất đai 2024 => Giảm áp lực thanh toán lớn; Giảm chi phí đầu vào trực tiếp cho các doanh nghiệp sản xuất
	Nghị định 291/2025/NĐ-CP	07/10/2025	Điều chỉnh cơ chế tính tiền sử dụng đất => Tăng minh bạch, giảm biến động chi phí
	Nghị quyết 254/2025/QH15	11/12/2025	Làm rõ cơ chế xác định tiền sử dụng đất; Quy định chi tiết phương pháp xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo cơ chế giá thị trường. => Bổ sung một số nội dung mới về tách thửa đất, hợp thửa đất tại khoản 3 Điều 11 nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện tại các địa phương. Qua đó, chuẩn hóa quy trình thẩm định, phê duyệt và thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính.





Mục tiêu	Các văn bản pháp lý	Ngày hiệu lực	Nội dung chính
Đẩy mạnh phát triển NOXH, ưu đãi cho CĐT phát triển NOXH, giảm yêu cầu, mở rộng đối tượng đủ điều kiện đăng ký mua NOXH	Nghị quyết số 201/2025/QH15 Nghị định 192/2025/NĐ-CP (hướng dẫn Nghị quyết 201) Nghị quyết 155/2025/NQ-CP	01/06/2025	Thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (NOXH): Nghị quyết nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy nguồn cung NOXH, bao gồm các chính sách về quỹ đất, ưu đãi chủ đầu tư, và đối tượng được hỗ trợ.
	Nghị quyết 66.15/2026/NQ-CP		Ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội
	Nghị định 136/2026/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP)	07/04/2026	Các thay đổi mang tính đột phá về điều kiện thu nhập: <ul style="list-style-type: none"> • Nâng trần thu nhập đối với người độc thân: Tăng từ 15 triệu lên 25 triệu đồng/tháng (thu nhập thực nhận). • Nâng trần thu nhập đối với hộ gia đình (hai vợ chồng): Tăng từ 30 triệu lên 50 triệu đồng/tháng. • Trường hợp đặc biệt: Người độc thân đang nuôi con nhỏ được nâng mức trần lên 35 triệu đồng/tháng. • Cơ chế xác nhận: Áp dụng cơ chế "tự kê khai – cam kết – hậu kiểm", giúp giảm bớt thủ tục hành chính rườm rà tại địa phương.
	Nghị định 261/2025/NĐ-CP-sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP.	10/10/2025	Phương thức xác định “Thanh toán tương đương”, cho chủ đầu tư dự án thương mại 3 lựa chọn linh hoạt: (1) CĐT tiếp tục xây dựng NOXH trên 20% diện tích đất ở của dự án; (2) Cho phép CĐT dành quỹ đất ở một vị trí khác (ngoài phạm vi dự án thương mại) nhưng phải có diện tích, giá trị tương đương và có hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện; hoặc (3) Thanh toán bằng tiền (Tương đương giá trị quỹ đất 20% vào ngân sách Nhà nước để địa phương tự phát triển NOXH ở khu vực phù hợp hơn





Mục tiêu	Các văn bản pháp lý	Nội dung chính
Siết giải ngân tín dụng đối với dự án phát triển Bất động sản thương mại trong năm 2026	Chỉ thị số 02/2026/CT-NHNN	<ul style="list-style-type: none"> • Nội dung chính: NHNN yêu cầu các ngân hàng thương mại kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, đặc biệt là dự án BĐS thương mại cao cấp, nghỉ dưỡng và các dự án có tính đầu cơ lớn. • Biện pháp: * Thắt chặt tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được cho vay trung và dài hạn xuống mức thấp kỷ lục (dự kiến dưới 20%). <ul style="list-style-type: none"> • Áp dụng "hạn mức tín dụng xanh": Ưu tiên giải ngân cho NOXH và nhà ở giá rẻ, đồng thời siết hạn mức cho các dự án thương mại không thuộc danh mục ưu tiên.
	Thông tư sửa đổi Thông tư 22/2023/TT-NHNN (Cập nhật 2026)	<ul style="list-style-type: none"> • Văn bản này điều chỉnh các hệ số rủi ro đối với các khoản vay BĐS thương mại. • Nội dung chính: Tăng hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay kinh doanh BĐS lên mức 250% - 300% (tùy phân khúc). • Tác động: Khi hệ số rủi ro tăng, các ngân hàng sẽ phải dự phòng vốn nhiều hơn cho mỗi đồng vốn cho vay BĐS, dẫn đến việc tăng lãi suất cho vay hoặc hạn chế phê duyệt các khoản vay mới cho các chủ đầu tư dự án thương mại.
	Nghị định 115/2026/NĐ-CP (Sửa đổi về quản lý nợ và rủi ro tín dụng)	<ul style="list-style-type: none"> • Nội dung chính: Quy định về việc giám sát dòng vốn đầu tư từ các ngân hàng vào các công ty con/công ty liên kết của tập đoàn BĐS. • Mục tiêu: Ngăn chặn tình trạng "cho vay sân sau" và sở hữu chéo, vốn là kẽ hở để dòng vốn chảy vào các dự án thương mại quy mô lớn mà không qua thẩm định rủi ro độc lập.





DISCLAIMER

The views expressed in this report accurately reflect personal views on securities codes or the issuer of the analyst(s) in charge of the preparation of the report. Investors should consider this report as reference and should not consider this report as securities investment consulting content for making decisions on investments and Investors shall be responsible for the investment decisions. Guotai Junan Securities (Vietnam) Corp. may not be responsible for the whole or any damages, or an event(s) considered as damage(s) incurred from or in relation to the act of using all or part of the information or opinions stated in this report.

The analyst(s) responsible for the preparation of this report receive(s) remuneration based upon various factors, including the quality and accuracy of the research, clients' feedbacks, competitive factors and the revenue of the company. Guotai Junan Securities (Vietnam) Corp. and/or its members and/or its General Director and/or its staffs may have positions in any securities mentioned in this report (or in any related investments).

The analyst(s) responsible for the preparation of this report endeavours to prepare the report based on information believed to be reliable at the time of publication. Guotai Junan Securities (Vietnam) Corp. makes no representations, warranties and covenants on the completeness and accuracy of the information. Opinions and estimates expressed in this report represent views of the analyst responsible for the preparation of the report at the date of publication only and shall not be considered as Guotai Junan Securities (Vietnam) Corp.'s views and may be subject to change without notice.

This report is provided, for information providing purposes only, to Investor including institutional investors and individual clients of Guotai Junan Securities (Vietnam) Corp. in Vietnam and overseas in accordance with laws and regulations explicit and related in the country where this report is distributed, and may not constitute an offer or any specified recommendations to buy, sell or holding securities in any jurisdiction. Opinions and recommendations expressed in this report are made without taking differences regarding goals, needs, strategies and specified situations of each and every Investor(s) into consideration. Investors acknowledge that there may be conflicts of interests affecting the objectiveness of this report.

The content of this report, including but not limited to this recommendation shall not be the basis for Investors or any third party to refer to with the aim to requiring Guotai Junan Securities (Vietnam) Corp. and/or the analyst responsible for the preparation of this report to perform any obligations towards Investors or the third party in relation to the investment decisions of Investors and/or the content of this report.

This report may not be copied, reproduced, published or redistributed by any person(s) for any purposes unless upon a written acceptance by a competent representative of Guotai Junan Securities (Vietnam) Corp. Please cite sources when quoting.

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)





GUOTAI JUNAN VIETNAM RESEARCH DEPARTMENT

Vũ Quỳnh Như

Research Analyst

nhuvq@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:702

Ngô Diệu Linh

Research Analyst

linhnd@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:705

Trịnh Khánh Linh

Research Analyst

linhtk@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:707

Nguyễn Ngọc Hiệp

Research Analyst

hiiepnn@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:708

Nguyễn Kỳ Minh

Chief Economist

minhmk@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:706

Trần Thị Hồng Nhung

Director of Research

nhungtth@gtjas.com.vn

(024) 35.730.073- ext:703

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)





CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

CONTACT	HANOI HEAD OFFICE	HCMC BRANCH
For advising: (024) 35.730.073	P9-10, 1 st floor, Charmvit Tower	3 rd floor, No.2 BIS, Công Trường Quốc Tế, Ward 6, District 3, HCMC
For placing order: (024) 35.779.999	Tel.: (024) 35.730.073	Tel.: (028) 38.239.966
Email: info@gtjas.com.vn Website: www.gtjai.com.vn	Fax: (024) 35.730.088	Fax: (028) 38.239.696

Open account in 3 minutes
(Hotline: 024 3577 9999)

