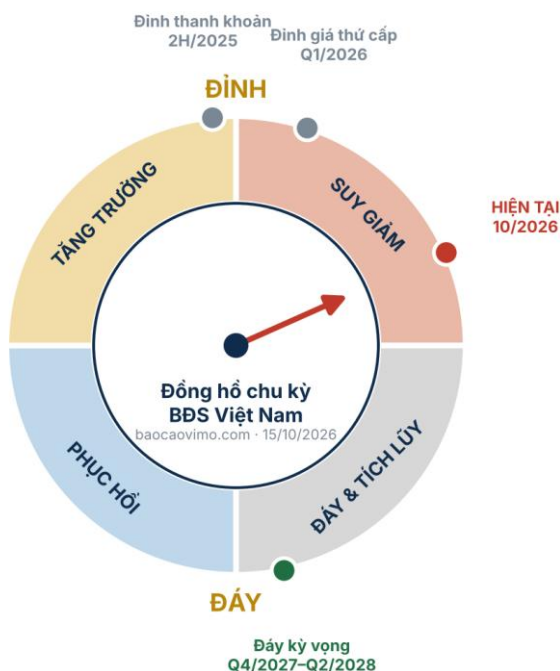


ĐỈNH – ĐÁY CHU KỲ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Thị trường đang ở đâu trên đồng hồ chu kỳ, đáy đến khi nào, và cần chờ tín hiệu gì



Cập nhật: 15/10/2026 · Số liệu đến hết Quý III/2026

Khung phân tích: Bộ 68 chỉ số 7 lớp · Đọc dòng vốn trước, đọc giá sau

Đối tượng đọc: nhà đầu tư cá nhân

1. Tóm tắt điều hành

Kết luận trong một câu

Thị trường **đã qua đỉnh** và đang ở **pha suy giảm, khoảng 2 giờ trên đồng hồ chu kỳ**. Đỉnh thanh khoản rơi vào nửa cuối 2025, đỉnh giá thứ cấp vào Quý I/2026. **Chưa phải đáy**, vì giá của tiền chưa tạo đỉnh: Fed vừa tăng lãi suất ngày 16/9/2026 và lãi huy động trong nước vẫn đi lên.

Kịch bản cơ sở (xác suất khoảng 60%): **đáy giá rơi vào Quý IV/2027 – Quý II/2028**, trùng cửa sổ hết hỗ trợ lãi suất của lần sóng mua 2H/2025.

Năm điểm chính của báo cáo:

- Ngịch lý đạt cực đại.** GDP Quý III/2026 tăng 9,95%, 9 tháng tăng 9,01%, cao nhất 15 năm. Cùng lúc, tiêu thụ căn hộ và đất nền TP.HCM Quý III giảm khoảng 66% so với quý trước (DKRA), giao dịch cả nước bằng 92% quý trước (Bộ Xây dựng). Đây là dạng lệch pha tăng trưởng – tài sản kinh điển: kinh tế thực đo hiện tại, giá tài sản chiết khấu theo chi phí vốn.
- Thứ tự đảo chiều đúng sách giáo khoa.** Thanh khoản giảm trước (hấp thụ Hà Nội từ trên 90% giai đoạn 2024–2025 về 68% Quý II/2026), giá thứ cấp giảm sau (Hà Nội lần đầu giảm theo quý kể từ cuối 2022; TP.HCM giảm 4–7%, nhà phố giảm khoảng 13%), giá sơ cấp giảm sau cùng vì bị neo bởi chi phí đất theo bảng giá mới.
- Bốn điều kiện thoát lệch pha mới hội tụ khoảng 0,5/4**, thấp hơn mức 1/4 hồi tháng 8. Fed đi ngược chiều, CPI tháng 9 vượt 5%, nợ xấu tăng nhanh hơn tín dụng. Điểm sáng duy nhất là FTSE nâng hạng có hiệu lực từ 21/9/2026.
- Đáy chưa đến vì lãi suất chưa tạo đỉnh.** Theo chuỗi truyền dẫn, giá tài sản tạo đáy sau khi lãi suất tạo đỉnh 2–4 quý. Dot plot của Fed đặt mặt bằng 2027 ở 4,00–4,25%, tức đỉnh lãi suất toàn cầu khả năng rơi vào 2027.
- Hành động phù hợp pha suy giảm:** giữ tiền mặt kỳ hạn ngắn, không mua sơ cấp bằng đòn bẩy, giảm nợ trước khi hết hỗ trợ lãi suất, lập danh sách hàng TỰ/XÔ để sẵn hàng cất lỗ từ cuối 2027. Ngoại lệ duy nhất: hàng có lợi thế giá vào không lặp lại được (ví dụ voucher hiếm) trên vị trí TỰ.

2. Phương pháp: đồng hồ chu kỳ và chuỗi truyền dẫn

Báo cáo đọc chu kỳ bằng **thứ tự truyền dẫn**, không bằng giá. Giá là biến chậm nhất; nhìn giá để đoán đỉnh đáy luôn trễ 2–4 quý. Chuỗi chuẩn của bộ chỉ số:

Bước	Chỉ số dẫn	Truyền tới	Độ trễ	Trạng thái 10/2026
1	Lãi suất liên ngân hàng	Lãi huy động 12 tháng	1–2 tháng	Đã truyền: huy động bình quân 6,46%, +1,22 điểm % so cuối 2025
2	Lãi huy động 12 tháng	Lãi vay mua nhà	1–2 quý	Đã truyền: cố định 12–24 tháng khoảng 10,9%; thả nổi 13–15%
3	Lãi vay mua nhà	Tỷ lệ hấp thụ	1–2 quý	Đã truyền: tiêu thụ TP.HCM Q3 giảm 66% QoQ
4	Tỷ lệ hấp thụ	Giá sơ cấp, thứ cấp	1–2 quý	Đang truyền: thứ cấp giảm, sơ cấp còn neo
5	Chính sách	Cấu trúc cung, chi phí nắm giữ	2–5 năm	Luật Phát triển đô thị hiệu lực 01/10/2026; Luật Đất đai (Dự thảo 03) dự kiến 01/3/2027

Bốn pha trên đồng hồ được định nghĩa bằng tín hiệu đếm được:

Pha	Vị trí	Dấu hiệu nhận diện	Hành động chuẩn
Tăng trưởng	9–12 giờ	Lãi suất thấp/ổn định, hấp thụ trên 60%, giá thứ cấp tăng nhanh hơn sơ cấp	Nắm giữ; mua sơ cấp đợt đầu ở vị trí TỰ
Đỉnh	12 giờ	Nguồn cung mở bán lập kỷ lục, lãi suất bắt đầu tăng, hấp thụ chững lại	Chốt lời hàng TÁN, giảm đòn bẩy
Suy giảm	12–6 giờ	Hấp thụ giảm, giá thứ cấp giảm trước, tồn kho tăng, CĐT tăng chiết khấu và hỗ trợ lãi suất	Giữ tiền, không mua sơ cấp đòn bẩy, lập danh sách mục tiêu
Đáy & tích lũy	6 giờ	Lãi suất tạo đỉnh rồi quay đầu, hàng cất lỗ thật xuất hiện, thứ cấp thấp hơn sơ cấp trên 10%	Giải ngân theo đợt vào TỰ/TINH HOA/XÔ

3. Bảng chứng đỉnh đã qua

Tám tín hiệu đỉnh kinh điển, đối chiếu số liệu mới nhất. **Sáu trên tám đã kích hoạt**, đủ để xác nhận đỉnh chu kỳ đã nằm phía sau.

#	Tín hiệu đỉnh	Số liệu	Kích hoạt?
1	Nguồn cung mở bán lập kỷ lục	Hà Nội 6T/2026 mở bán khoảng 16.600 căn, cao nhất cùng kỳ kể từ 2020 (CBRE)	Có
2	Tỷ lệ hấp thụ rơi khỏi vùng nóng	Hà Nội từ trên 90% (2024–2025) về khoảng 68% Q2/2026; cả nước 20–30% 6T/2026 (từ 50–60% 2H/2025)	Có
3	Giá thứ cấp giảm theo quý	Hà Nội Q2/2026 giảm 3% QoQ, lần đầu từ cuối 2022; TP.HCM Q3 căn hộ giảm 4–7%, nhà phố giảm khoảng 13% (DKRA)	Có
4	Tồn kho tăng	Q3/2026: khoảng 51.950 căn/lô tồn kho tại 27/34 địa phương, xu hướng tăng (Bộ Xây dựng)	Có
5	Lãi suất chuyển pha tăng	Huy động bình quân 6,46% (30/9), +1,22 điểm % so cuối 2025; vay mua nhà cố định khoảng 10,9%	Có
6	CĐT nới chính sách bán hàng	Chiết khấu, giãn tiến độ, hỗ trợ lãi suất đến 60 tháng, voucher trừ thẳng đến 30% giá	Có
7	Giá sơ cấp giảm	Hà Nội sơ cấp vẫn tăng 12% QoQ, 21% YoY (Q2); TP.HCM sơ cấp đất nền neo cao	Chưa
8	Cắt lỗ diện rộng	Mới cục bộ ở người dùng đòn bẩy; cửa sổ hết hỗ trợ lãi suất của sóng 2H/2025 chưa mở	Chưa

Định vị đỉnh: đỉnh thanh khoản rơi vào **nửa cuối 2025**, đỉnh giá thứ cấp rơi vào **Quý I/2026**. Giá sơ cấp là biến cuối cùng đảo chiều, vì bảng giá đất 2026 nâng chi phí đầu vào 3–7 lần: CĐT không thể hạ giá niêm yết mà chuyển sang hạ giá ngầm bằng chiết khấu, voucher và hỗ trợ lãi suất. Vì vậy **giá niêm yết sơ cấp không phải thước đo đáy**; thước đo đúng là giá thứ cấp và giá sau mọi ưu đãi.

4. Bộ chỉ số 6 lớp: mốc 6T/2026 và cập nhật 9T/2026

Cột "Mốc 6T" là chuẩn so sánh gốc của bộ chỉ số. Cột "Cập nhật" là số mới nhất, có ghi nguồn và thời điểm.

Lớp 1 – Giá của tiền

#	Chỉ số	Mốc 6T/2026	Cập nhật	Hướng
1	Liên ngân hàng	theo dõi	Qua đêm 2,73%, 1 tuần 3,57% (2/10/2026)	Ổn định
2–3	Huy động 12 tháng	Big4 6,4–7,0%; thực tế khoảng 8%	Bình quân giao dịch mới 6,46% (30/9); 35 NH: 3,7–7,8%; ưu đãi đến 9,6%	Xấu đi
4	Vay mua nhà cố định	8,2–10,8%	Khoảng 10,9% cố định 12–24 tháng (DKRA, T8)	Xấu đi
30	Vay mua nhà thả nổi	12–14%	13–15%, cá biệt 15–16% (Bộ Xây dựng)	Xấu đi
7	Gói NOXH	145.000 tỷ, 9 NH	Mở rộng hơn 153.000 tỷ, 11 NH; giải ngân khoảng 17.500 tỷ (31/8)	Cải thiện chậm

Lớp 2 – Lượng tiền và van dẫn

#	Chỉ số	Mốc 6T/2026	Cập nhật	Hướng
9	Tín dụng toàn hệ thống	+7,41% (26/6)	+11,59% YTD, khoảng +16,6% YoY; dư nợ khoảng 20,75 triệu tỷ (30/9)	Nóng
13	Tín dụng BĐS	theo dõi	5,21 triệu tỷ, +9,49% YTD, 25,39% tổng dư nợ (31/8); kinh doanh BĐS +12,71% QoQ, mua quyền sử dụng đất +23,14% (Q2)	Về cung tăng nhanh hơn
14	Vốn ngân sách thực hiện	35,3% KH	661,8 nghìn tỷ, 59,9% KH, quý III tăng 22,8%	Tăng tốc, rút KBNN

Độc vị: tín dụng tăng 11,59% trong 9 tháng trong khi lãi huy động vẫn đi lên, đúng nguyên tắc 1: room mở không có nghĩa có nhiên liệu. Tín dụng về cung BĐS (kinh doanh, mua đất) tăng nhanh hơn về cầu, là dấu hiệu tồn kho đang được tài trợ bằng nợ chứ chưa được hấp thụ.

Lớp 3 – Ràng buộc bên ngoài

#	Chỉ số	Mốc 6T/2026	Cập nhật 9T/2026	Hướng
15	CPI / lạm phát cơ bản	4,38% / 4,12%	Bình quân 4,52% / 4,26%; tháng 9 YoY 5,08%	Vượt ngưỡng 5%
16	Tỷ giá	+1,75%	USD bình quân +1,01%; trung tâm 25.629 (9/10)	Ổn định
17	Cán cân thương mại	Nhập siêu 16,65 tỷ USD	XK 434,3 tỷ (+24,5%), NK 453,7 tỷ (+36,7%); nhập siêu khoảng 19,4 tỷ USD	Xấu đi
19	FDI đăng ký / thực hiện	34,65 / 13,03 tỷ USD	50,36 tỷ (+76,4%) / 21,07 tỷ (+12,1%)	Rất tốt
20	Giá vàng	6T +58,12%	Bình quân 9T +42,67%; SJC 144,8 triệu/lượng (12/10)	Hạ nhiệt
54	Fed	3,50–3,75%	Tăng 25 đpcb lên 3,75–4,00% (16/9/2026) , đồng thuận; median dự báo thêm 1 lần trong 2026, 2027 ở 4,00–4,25%	Ngược chiều

Lớp 3b – Kinh tế thực

#	Chỉ số	Mốc 6T/2026	Cập nhật	Ý nghĩa
21	GDP	+8,18%	Q3 +9,95%; 9T +9,01%, cao nhất 15 năm	Mặt phẳng kinh tế thực rất mạnh
24	Thu nhập lao động	9,0 triệu/tháng	Q3 9,2 triệu (+9,9%); làm công hưởng lương 10,1 triệu	Mẫu số giá/thu nhập cải thiện chậm
–	Khách quốc tế	–	17,7 triệu lượt 9T (+14,5%)	Hỗ trợ phân khúc lưu trú

Lớp 4 – Nội tại tài sản

#	Chỉ số	Mốc 6T/2026	Cập nhật Q3/2026	Hướng
26	Hấp thụ	Cả nước 20–30%; HN 68% (Q2)	TP.HCM tiêu thụ căn hộ, đất nền giảm khoảng 66% QoQ; nhà phố chỉ 7% tổng cung (DKRA)	Xấu đi mạnh
27	Giao dịch thành công	Q2 bằng 63,7% cùng kỳ	Khoảng 92.004 giao dịch, bằng 92% Q2 (Bộ Xây dựng)	Giảm tiếp
29	Tồn kho	Nhà riêng lẻ +46,4% QoQ, đất nền +25,4%	Khoảng 51.950 căn/lô (27/34 địa phương), xu hướng tăng	Xấu đi
33	Giá căn hộ	HN sơ cấp 95 tr/m ² (+21% YoY)	Thứ cấp HN giảm 3% QoQ (Q2); TP.HCM thứ cấp giảm 4–7% (Q3)	Thứ cấp đảo chiều
37	Đáo hạn TPDN cuối 2026	>111.000 tỷ; BĐS khoảng 60.000	Còn khoảng 106.155 tỷ, BĐS 59.621 tỷ (55,6%) (VBMA)	Áp lực Q4

Lớp 6 – Lịch pha tăng trưởng – tài sản

#	Chỉ số	Mốc	Cập nhật	Hướng
48	Tín dụng/GDP	146% cuối 2025	Tín dụng tăng khoảng 16,6% YoY, nhanh hơn GDP danh nghĩa: tỷ lệ tiếp tục tăng	Xấu đi
51	Nợ xấu	theo dõi	27 NH niêm yết: nợ nhóm 3–5 khoảng 312.100 tỷ, +17,5% so cuối 2025, nhanh hơn cho vay (+10,4%); ngoại bảng vượt 1 triệu tỷ (Q2)	Xấu đi
52	Nâng hạng FTSE	đang chờ	Hiệu lực từ 21/9/2026 , phân bổ theo lộ trình đến 9/2027	Cải thiện

5. Bốn điều kiện thoát lịch pha: hội tụ khoảng 0,5/4

Câu hỏi "bao giờ thị trường hồi" được trả lời bằng **số điều kiện đã hội tụ**, không bằng một mốc năm. Cần ít nhất 2–3 trên 4 điều kiện.

Điều kiện	Tháng 8/2026	Tháng 10/2026	Đánh giá
1. Lãi suất toàn cầu xoay trục	Fed giữ, nghiêng về tăng	Fed tăng lên 3,75–4,00%; dự báo 2027 còn cao hơn	0 – đi ngược chiều
2. Lạm phát nội địa neo ổn định	CPI 6T 4,38%	CPI 9T 4,52%; tháng 9 YoY 5,08%	0 – xấu đi
3. Xử lý nợ xấu	chưa rõ	Nợ xấu +17,5% trong 6 tháng, nhanh hơn tín dụng; đáo hạn TPDN BĐS khoảng 59.600 tỷ trong Q4	0 – xấu đi
4. Câu chuyện tăng trưởng cấu trúc	chưa có	FTSE nâng hạng hiệu lực; FDI đăng ký 50,4 tỷ USD (+76%); Luật Phát triển đô thị (TOD, TDR) hiệu lực 01/10	0,5 – đang hình thành

Rủi ro phái sinh đã bắt đầu hiện thực hóa. Bản tháng 8 của bộ chỉ số cảnh báo: nếu lãi suất cao kéo dài thêm 4–6 quý, nó sẽ sinh ra một lớp nợ xấu mới, biến lịch pha dạng 1 (thắt chặt, ngắn) thành dạng 2 (khủng hoảng tín dụng nội địa, dài). Số liệu Quý II cho thấy nợ xấu đã tăng nhanh hơn dư nợ; cộng thêm Fed tăng lãi suất, xác suất kịch bản kéo dài cần được nâng lên.

Vì sao GDP 9% không cứu được giá BĐS: khoảng cách giữa tỷ suất cho thuê căn hộ 3–4% và lãi vay thả nổi 13–15% hiện khoảng 10 điểm %, rộng hơn mức 8–11 điểm hồi giữa năm. Phần chênh này bị trừ thẳng vào định giá, bất kể kinh tế thực tốt đến đâu.

6. Tám tín hiệu đáy cần chờ

Đáy được xác nhận khi ít nhất 5/8 tín hiệu kích hoạt, trong đó bắt buộc có tín hiệu 1 và 2. Hiện tại: 0/8.

#	Tín hiệu đáy	Ngưỡng kích hoạt	Hiện tại	Trạng thái
1	Lãi huy động tạo đỉnh	Bình quân giao dịch mới giảm 2 tháng liên tiếp	6,38% (20/9) → 6,46% (30/9): vẫn tăng	Chưa
2	Fed đổi định hướng	Tuyên bố FOMC bỏ thiên hướng thắt chặt	Vừa tăng, median dự báo tăng thêm	Chưa
3	Lãi vay mua nhà thả nổi	Về dưới 12%	13–15%	Chưa
4	Hàng cắt lỗ thật	Thứ cấp thấp hơn sơ cấp CĐT đang chào trên 10%, cùng phân khu	Cục bộ, chưa diện rộng	Chưa
5	Tồn kho tạo đỉnh	Tồn kho giảm 2 quý liên tiếp	Đang tăng	Chưa
6	Nguồn cung mới cạn	Mở bán mới giảm trên 50% so đỉnh	TP.HCM căn hộ Q3 giảm; Q4 dự báo tăng lại 7.000–10.000 căn	Chưa
7	Nợ xấu tạo đỉnh	Tốc độ tăng nợ xấu thấp hơn tốc độ tăng tín dụng	+17,5% so với +10,4%	Chưa
8	Giao dịch tạo đáy	Giao dịch tăng QoQ trong khi giá chưa tăng	Q3 bằng 92% Q2	Chưa

7. Ba kịch bản và thời điểm đáy

Ước tính thời điểm đáy dựa trên hai đồng hồ độc lập, và cả hai đều chỉ về cùng một cửa sổ:

- **Đồng hồ lãi suất:** giá tạo đáy sau khi lãi suất tạo đỉnh 2–4 quý. Dot plot của Fed đặt đỉnh mặt bằng lãi suất vào 2027. Nếu lãi huy động trong nước tạo đỉnh khoảng Quý I/2027, đáy giá rơi vào Quý III/2027 – Quý I/2028.
- **Đồng hồ dòng tiền người mua:** làn sóng mua mạnh nhất rơi vào nửa cuối 2025, phần lớn kèm hỗ trợ lãi suất 24–30 tháng. Hết hỗ trợ vào nửa cuối 2027 – nửa đầu 2028; cửa sổ hàng cắt lỗ mở 3–9 tháng sau đó.

Tham số	Lý tưởng (20%)	Cơ sở (60%)	Thách thức (20%)
Điều kiện kích hoạt	Fed dừng sau Q4/2026, đảo chiều đầu 2027; CPI về dưới 4,5%	Fed giữ mức cao đến giữa 2027; NHNN giữ điều hành, huy động đi ngang	Fed tăng thêm 2 lần; CPI trên 5%; nợ xấu BĐS bùng ở kỳ đảo hạn TPDN
Lãi vay thả nổi	11–12%	12–14%	14–16%
Thời điểm đáy giá	Quý III/2027	Quý IV/2027 – Quý II/2028	2029
Giá thứ cấp từ đỉnh Q1/2026	Giảm 5–10%	Giảm 10–20%	Giảm 20–35% ở hàng đầu cơ, vùng ven
Hấp thụ sơ cấp	Hồi lên 40–50%	25–40%	Dưới 20%
Điều kiện thoát hội tụ	3/4	2/4	0–1/4

Mức giảm giá ở bảng trên là ước tính của báo cáo, dựa trên biên độ chu kỳ 2011–2013 và 2022–2023, không phải dự báo của tổ chức nào. Mức giảm sẽ phân hóa mạnh: hàng TỰ/TINH HOA tại Hà Nội giữ giá tốt nhất; hàng TÁN, đất nền vùng ven và hàng du lịch phụ thuộc đòn bẩy giảm sâu nhất.

8. Hàm ý hành động theo từng nhóm

8.1. Người có tiền mặt, chưa mua

- Gửi kỳ hạn **6–12 tháng**, không khóa kỳ hạn dài: lãi huy động chưa tạo đỉnh, kỳ hạn ngắn giữ được quyền tái đầu tư ở mức cao hơn và quyền giải ngân khi đáy đến.
- Lập **danh sách mục tiêu ngay từ bây giờ**: chọn 3–5 dự án đã bán mạnh năm 2025, ghi tháng hết hỗ trợ lãi suất của từng dự án, chỉ giữ lô TỰ/TINH HOA và căn XÔ, loại tuyệt đối hàng TÁN.
- Giải ngân theo **3 đợt** khi tín hiệu đáy đạt 3/8, 5/8 và 6/8, mỗi đợt khoảng một phần ba vốn.

8.2. Người đang nắm hàng bằng đòn bẩy

- Tính ngay khoản trả nợ hàng tháng tại thời điểm hết hỗ trợ lãi suất với lãi thả nổi 14%. Nếu vượt 40% thu nhập ổn định, hạ đòn bẩy **trước** cửa sổ cắt lỗ, khi người mua vẫn còn.
- Hàng TÁN nên thoát sớm ở bất kỳ giá nào chấp nhận được: ở pha suy giảm, hàng TÁN mất thanh khoản trước và hồi sau cùng.

8.3. Mua sơ cấp lúc này: khi nào là ngoại lệ đúng

Thuật toán chuẩn ở pha suy giảm là **không mua sơ cấp**. Ngoại lệ chỉ hợp lý khi đủ cả ba: (1) giá vào sau mọi ưu đãi thấp hơn giá thứ cấp cùng loại, nhờ một lợi thế không lặp lại được như voucher hiếm; (2) lô là TỰ có nguồn người đi bộ đang vận hành, không phải trên bản vẽ; (3) trả theo tiến độ bằng vốn tự có, không phụ thuộc gói vay hết hỗ trợ trong cửa sổ 2027–2028.

8.4. Lịch chính sách cần theo dõi đến hết Quý I/2027

Mốc	Sự kiện	Tầng văn bản	Hệ quả
01/10/2026	Luật Phát triển đô thị 18/2026/QH16 hiệu lực	Luật đã hiệu lực, chờ hướng dẫn	Cửa sổ 01/10/2026 – 01/4/2027 để TP.HCM ban hành nghị quyết về TDR, TOD
Quý IV/2026	Đáo hạn TPDN BĐS khoảng 59.600 tỷ	Thị trường	Phép thử thanh khoản CĐT; theo dõi chậm trả
Quý IV/2026	Hạn nộp hồ sơ chuyển mục đích thửa hỗn hợp	NQ 254/2025 đang hiệu lực	Cần có quyết định trước 01/3/2027 để giữ mức thu 30%/50%
01/3/2027	Luật Đất đai sửa đổi dự kiến hiệu lực	Dự thảo 03 (hồ sơ 22/8/2026)	Bỏ giá đất cụ thể, bãi bỏ NQ 254; bảng giá đất trở thành biến chi phối

9. Dashboard theo dõi hàng tháng

Mười chỉ số rút gọn để cập nhật đồng hồ chu kỳ mỗi tháng. Cột "Giá trị ghi nhận" để trống cho người đọc tự điền.

Chỉ số	Hiện tại	Ngưỡng đáy	Nguồn	Giá trị ghi nhận
Huy động bình quân giao dịch mới	6,46%	Giảm 2 tháng liên tiếp	NHNN	
Vay mua nhà thả nổi	13–15%	Dưới 12%	Biểu lãi suất NHTM	
Fed funds	3,75–4,00%	Tuyên bố bỏ thiên hướng thắt chặt	FOMC	
CPI so cùng kỳ	5,08% (T9)	Dưới 4% 3 tháng	Cục Thống kê	

Chỉ số	Hiện tại	Ngưỡng đáy	Nguồn	Giá trị ghi nhận
Giao dịch BĐS cả nước	92.004 (Q3)	Tăng QoQ	Bộ Xây dựng	
Tồn kho	51.950 căn/lô	Giảm 2 quý	Bộ Xây dựng	
Giá thứ cấp căn hộ HN/HCM	Giảm 3% / 4–7% QoQ	Đi ngang 2 quý	CBRE, DKRA	
Chênh thứ cấp – sơ cấp cùng phân khu	Cục bộ	Trên 10%	Khảo sát	
Tốc độ tăng nợ xấu	+17,5% (6T)	Thấp hơn tốc độ tín dụng	BCTC NH	
Chậm trả TPDN BĐS	theo dõi	Không tăng qua kỳ đáo hạn Q4	HNX, VBMA	

10. Kết luận

Thị trường BĐS Việt Nam đã **qua đỉnh** và đang ở **giữa pha suy giảm sớm**. Thanh khoản và giá thứ cấp đã đảo chiều đúng thứ tự; giá sơ cấp niêm yết sẽ là biến cuối cùng, và nhiều khả năng giảm ngầm qua ưu đãi thay vì giảm trên bảng giá. Đáy chưa đến vì lãi suất, biến dẫn đầu của cả chuỗi, chưa tạo đỉnh: Fed vừa tăng, lãi huy động vẫn đi lên, nợ xấu tăng nhanh hơn tín dụng.

Kịch bản cơ sở đặt **đáy giá vào Quý IV/2027 – Quý II/2028**. Thời gian còn lại nên dùng để chuẩn bị: giữ tiền ở kỳ hạn ngắn, hạ đòn bẩy, lập danh sách hàng TỰ/TINH HOA/XÔ và ghi lịch hết hỗ trợ lãi suất của từng dự án mục tiêu. Người làm tốt việc chuẩn bị ở pha suy giảm là người mua được đáy.

Nguồn số liệu

- Cục Thống kê (Bộ Tài chính), Báo cáo KTXH Quý III và 9 tháng 2026, số 354/BC-CTK (đăng 09/10/2026): GDP, CPI, XNK, FDI, vốn đầu tư, thu nhập.
- Ngân hàng Nhà nước, họp báo Quý III/2026 (Mekong ASEAN, 07/10/2026): tín dụng, lãi huy động, gói NOXH. Bộ Tài chính, Ban Chỉ đạo điều hành giá (09/10/2026): lãi liên ngân hàng, huy động bình quân.
- Bộ Xây dựng, Ban Chỉ đạo Trung ương về nhà ở và thị trường BĐS (Báo Đấu thầu, 13/10/2026): giao dịch, tồn kho, tín dụng BĐS Quý III/2026. Bộ Xây dựng (Thanh Tra, 21/8/2026): dư nợ kinh doanh BĐS Quý II, lãi vay thả nổi.
- DKRA Consulting, báo cáo Quý III/2026 TP.HCM và vùng phụ cận (VTC News, 12/10/2026; Thị trường Tài chính Tiền tệ). DKRA tháng 8/2026: lãi vay mua nhà cố định (Nhà Đầu Tư).
- CBRE Việt Nam, thị trường căn hộ Hà Nội Quý II/2026 (Doanh nhân – Pháp luật).
- VBMA, thị trường trái phiếu doanh nghiệp 2026 (Doanh nhân – Pháp luật). Báo cáo tài chính Quý II/2026 của 27 ngân hàng niêm yết (Thời báo Tài chính Việt Nam, 05/8/2026).
- Federal Reserve, quyết định FOMC 16/9/2026 (investingLive). FTSE Russell, lộ trình nâng hạng Việt Nam (VnBusiness).
- Bộ chỉ số 68 chỉ số 7 lớp, mốc gốc 6T/2026, cập nhật chính sách đến 07/9/2026 (baocaovimo.com).

Miễn trừ trách nhiệm

Tài liệu tham khảo, không phải khuyến nghị đầu tư hay tư vấn tài chính. Các kịch bản, xác suất và mức giảm giá là ước tính của báo cáo. Người đọc cần thẩm định độc lập trước khi ra quyết định.

VIP VĨ MÔ

Am hiểu Vĩ mô để không bị mất mát tài sản khi đầu tư.

1 năm truy cập vipvimo.com

12 chỉ số Vàng · 47 chỉ số Bất động sản · 30 chỉ số Chứng khoán · phân tích xu hướng hàng tuần

Nhóm Zalo tư vấn 1-1

Nhận phân tích vĩ mô hàng ngày, học cùng cộng đồng riêng tư

Tài khoản check Quy hoạch toàn quốc – gói PRO

Trị giá 3,6tr

Gặp trực tiếp thầy Tuấn Hà – tư vấn riêng 1 buổi

Trị giá 30tr

Khóa Vĩ mô cơ bản – Làng Cao Phong 2N1Đ

Bao ăn ở

Trị giá 2,5tr

Khóa Vĩ mô nâng cao – 33 chỉ số (qua Zoom)

Trị giá 2,5tr

Tổng giá trị quyền lợi hơn **38,6 triệu đồng**

ĐĂNG KÝ VIP – TRỌN GÓI QUYỀN LỢI

12 TRIỆU / năm

LIÊN HỆ ZALO

0988 577 427

SVIP VĨ MÔ

Tự động hóa phân tích Vĩ mô bằng AI – nắm mọi chỉ số Ngầm và Nổi.

1 năm truy cập vipvimo.com

Chi tiết như gói VIP: 12 chỉ số Vàng · 47 chỉ số Bất động sản · 30 chỉ số Chứng khoán

Tài khoản check Quy hoạch toàn quốc – gói PRO

Trị giá 3,6tr

Thầy Tuấn Hà trực tiếp hướng dẫn cài Skills AI

Bất động sản · Chứng khoán · Vàng – phân tích tự động mọi chỉ số hàng ngày

Bàn giao 3 Skills AI phân tích Vĩ mô

Trị giá 30tr

Tư vấn riêng 1-1 về phân bổ tài sản đầu tư

Trị giá 30tr

Khóa Vĩ mô cơ bản – Làng Cao Phong 2N1Đ

Bao ăn ở

Trị giá 2,5tr

Khóa Vĩ mô nâng cao tại Hà Nội – 33 chỉ số

Trị giá 2,5tr

Nhóm Zalo SVIP support 1-1 hàng ngày

Báo cáo Vĩ mô gửi hàng ngày

Tổng giá trị quyền lợi hơn **68,6 triệu đồng**

ĐĂNG KÝ SVIP – TRỌN GÓI QUYỀN LỢI

32 TRIỆU VNĐ

VIP nâng cấp lên SVIP: chỉ 10 triệu VNĐ

LIÊN HỆ ZALO

0988 577 427