



BÁO CÁO

QUÝ 1/2026

THỊ TRƯỜNG & TÌNH HÌNH
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

LOGO

Presented by
ABC

May 31, 2030

PHẦN MỞ ĐẦU



Hạng mục	Nội dung
Tên báo cáo	Báo cáo Thị trường và Tình hình Bất động sản Việt Nam - Quý 1/2026
Chủ đề chính	"Phân hóa & Sàng lọc - Hai động lực định hình chu kỳ mới"
Phạm vi địa lý	Toàn quốc, tập trung 3 đô thị lớn: Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng và vùng phụ cận
Phạm vi phân khúc	Nhà ở (căn hộ, biệt thự/liền kề, đất nền), Thương mại (bán lẻ, văn phòng), Dịch vụ (khách sạn, căn hộ dịch vụ), Nghỉ dưỡng
Kỳ báo cáo	Quý 1/2026 (01/01/2026 - 31/03/2026)
Ngày phát hành	Tháng 5/2026
Đơn vị thực hiện	[Tên đơn vị/cá nhân thực hiện]

2. EXECUTIVE SUMMARY QUÝ 1/2026

Bao gồm: 2.1 - 2.4

Báo Cáo Thị Trường & Tình Hình Bất Động Sản
Việt Nam

2.1. BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG

Thị trường bất động sản Việt Nam bước vào Quý 1/2026 trong trạng thái **đan xen giữa cơ hội và thách thức**. Một mặt, các yếu tố nền tảng vĩ mô tiếp tục cải thiện với GDP tăng 7,8% theo năm, dòng vốn FDI tăng mạnh 43% theo năm đạt 15,2 tỷ USD, và khung pháp lý dần được hoàn thiện thông qua loạt nghị định mới (50/2026/NĐ-CP, 54/2026/NĐ-CP, Nghị quyết 66.15/2026/NQ-CP).

Mặt khác, áp lực **lãi suất tăng** đang siết chặt thanh khoản thị trường, đồng thời thúc đẩy quá trình **sàng lọc tự nhiên** giữa các chủ đầu tư và dự án.

2.2. NĂM THÔNG DIỆP CHÍNH CỦA BÁO CÁO

#	Thông điệp	Diễn giải
①	Giá lập đỉnh mới ở 3 đô thị lớn	Hà Nội, TP.HCM và Đà Nẵng đều ghi nhận mặt bằng giá căn hộ cao nhất từ trước đến nay; giá bán Q1/2026 tăng 12% so cùng kỳ năm trước
②	Thanh khoản phân hóa mạnh	Toàn thị trường ghi nhận ~24.000 giao dịch, tỷ lệ hấp thụ đạt 47% trên cung sơ cấp; thanh khoản tại một số thị trường giảm gần 40%
③	Chu kỳ sàng lọc bắt đầu	"Sự phân hóa" trở thành yếu tố định hình cuộc chơi ; doanh nghiệp yếu, dự án pháp lý mơ hồ bị loại khỏi thị trường
④	Dòng tiền dịch chuyển ra vùng ven	Hưng Yên, Bắc Ninh (Hà Nội); Đồng Nai, Long An, Tây Ninh (TP.HCM); Quảng Nam, Hội An (Đà Nẵng) trở thành điểm đến mới
⑤	Pháp lý & hạ tầng là điểm tựa dài hạn	Đầu tư công đẩy mạnh, NHNN ổn định lãi suất; Đồng Nai dự kiến trở thành TP trực thuộc Trung ương thứ 7

2.3. BẢNG SỐ LIỆU TỔNG HỢP EXECUTIVE SUMMARY

Nhóm chỉ số	Chỉ số	Giá trị Q1/2026	Biến động YoY	Nguồn
Vĩ mô	Tăng trưởng GDP	7,83%	+0,8 đpt	Cục Thống kê
	CPI	3,51%	+3,5%	Cục Thống kê
	Tỷ giá USD/VND	26.357	-0,08%	Báo cáo BĐS
Dòng vốn	FDI đăng ký	15,2 tỷ USD	+43%	Savills
	FDI giải ngân	5,4 tỷ USD	+9%	Savills
	FDI TP.HCM	2,9 tỷ USD	+219,7%	Báo cáo BĐS
Thị trường	FDI Hà Nội	0,479 tỷ USD	n/a	Savills HN
	Tổng giao dịch toàn quốc	~24.000	n/a	Báo cáo Q1/2026
	Tỷ lệ hấp thụ (cung sơ cấp)	47%	n/a	Báo cáo Q1/2026
Giá BĐS	Tỷ lệ hấp thụ (cung mới)	58%	n/a	Báo cáo Q1/2026
	Mức tăng giá căn hộ trung bình	+12%	YoY	Avison Young
	Giá sơ cấp căn hộ HN	100 triệu/m ²	n/a	Savills
Du lịch	Giá thuê bán lẻ tầng trệt HCM	1,6 triệu/m ² /tháng	Giảm theo quý	Savills HCM
	Giá thuê văn phòng HCM	~900.000 VNĐ/m ² /tháng	+YoY	Savills HCM
	Khách quốc tế đến Việt Nam	6,8 triệu lượt	+12%	Savills
Tài chính	Khách đến Hà Nội	8,8 triệu lượt	+20,5%	Savills HN
	Khách đến TP.HCM	20 triệu lượt	n/a	Savills HCM
	VN-Index cuối Q1	1.674,5 điểm	-6,4% YTD	Báo cáo BĐS
	Lãi suất tiền gửi 12T	5,2%-6,9%/năm	+0,4 đến +1,7 đpt	Báo cáo BĐS

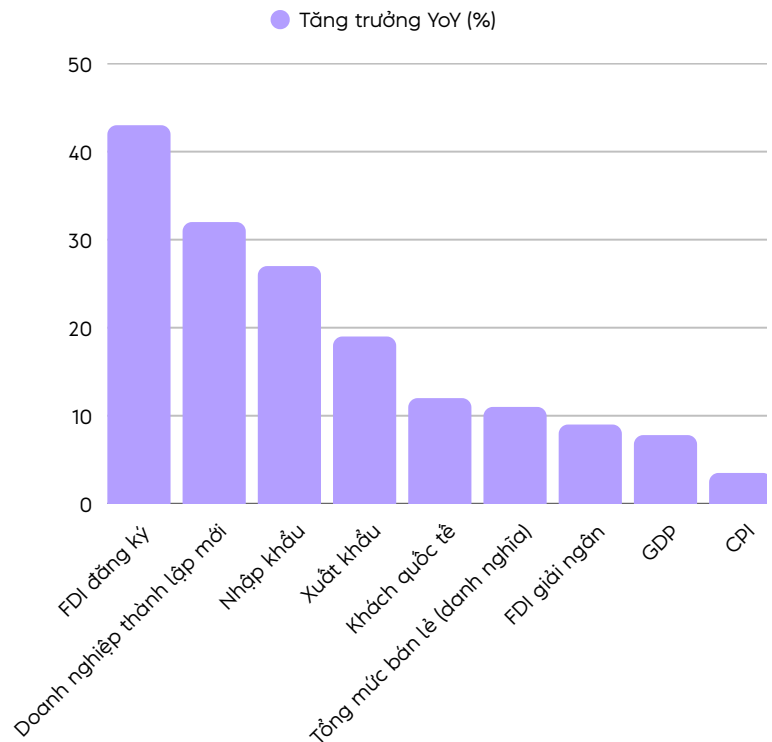
Bảng E1: Các chỉ số then chốt thị trường BĐS Việt Nam Q1/2026



BIỂU ĐỒ E1: Bức tranh vĩ mô Q1/2026 - 4 trụ cột tăng trưởng

Insight: Bốn trụ cột tăng trưởng vĩ mô (FDI, doanh nghiệp, thương mại, du lịch) đều ghi nhận mức tăng 2 chữ số, tạo nền tảng tích cực cho thị trường BĐS bất chấp áp lực lãi suất.

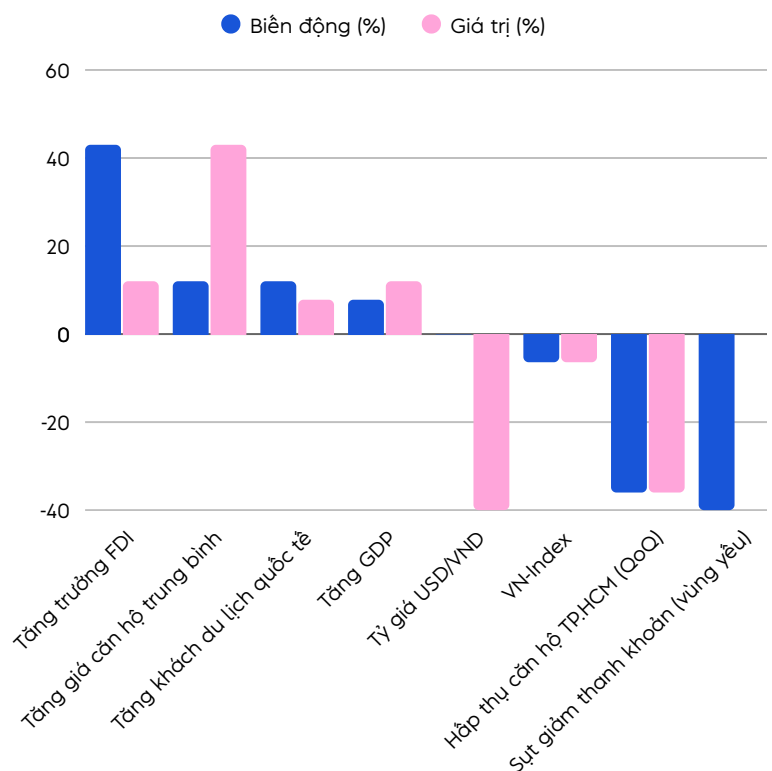
Nguồn dữ liệu: Tổng cục Thống kê - Cục Thống kê Bộ Tài chính; Savills Vietnam - Báo cáo Q1/2026.



BIỂU ĐỒ E2: Hai luồng tín hiệu trái chiều của thị trường BĐS Q1/2026

Insight: Thị trường Q1/2026 vận hành theo hai luồng tín hiệu trái chiều: tín hiệu vĩ mô và FDI tích cực, nhưng thanh khoản BĐS và TTCK suy giảm rõ nét. Đây là biểu hiện điển hình của giai đoạn **"chu kỳ sàng lọc"** mà Avison Young đã nhận định.

Nguồn dữ liệu: Savills Vietnam ; Avison Young Vietnam Q1/2026 ; DKRA Consulting Q1/2026.

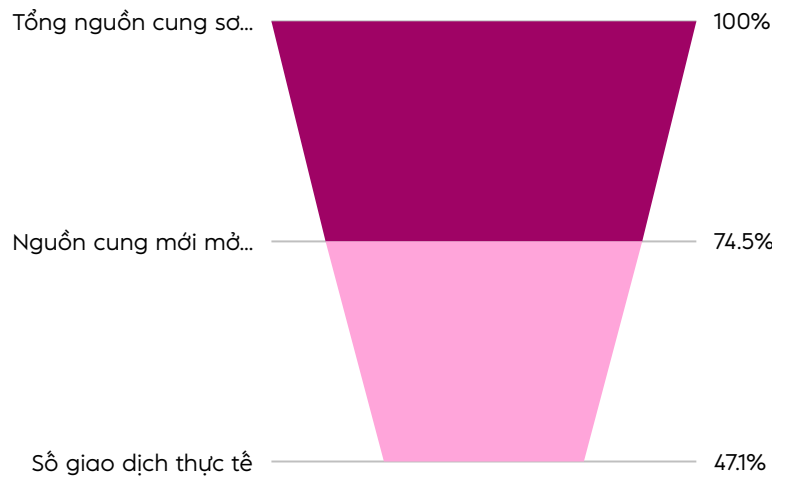




BIỂU ĐỒ E3: Tỷ lệ hấp thụ thị trường BĐS Việt Nam Q1/2026

Insight: Phễu hấp thụ Q1/2026 cho thấy tỷ lệ chuyển đổi từ nguồn cung sang giao dịch đạt **47% trên cung sơ cấp** (24.000/51.000) và **63% trên cung mới mở bán** (24.000/38.000). Đây là tín hiệu cầu thực vẫn duy trì ổn định, đặc biệt ở phân khúc nguồn cung mới có tính cạnh tranh cao.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp báo cáo Q1/2026 từ Savills, DKRA Consulting, Avison Young và Batdongsan.com.vn.



2.4. TRIỂN VỌNG TỔNG QUAN

Báo cáo dự báo thị trường BĐS Việt Nam trong **Q2/2026 và 9 tháng cuối năm** sẽ vận động theo các xu hướng sau:

- **Hà Nội:** Khoảng 16.700 căn hộ mới sẽ được tung ra, chủ yếu hạng A & B, mở rộng ra Hưng Yên và Bắc Ninh .
- **TP.HCM & vùng phụ cận:** Hơn 13.000 căn căn hộ dự kiến mở bán năm 2026; các tỉnh Long An, Đồng Nai dẫn dắt phân khúc đất nền .
- **Đà Nẵng:** Phục hồi từng bước theo dòng khách du lịch quốc tế, song chịu áp lực sàng lọc lớn nhất ở phân khúc nghỉ dưỡng .
- **Doanh nghiệp niêm yết:** Phân hóa mạnh; VHM, PDR có lợi nhuận đột biến từ M&A; NLG, KDH, PDR là top picks với khuyến nghị Khả quan .

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Trang bìa & Thông tin chung
2. Tóm tắt điều hành
3. Mục lục

PHẦN I - BỐI CẢNH KINH TẾ VĨ MÔ Q1/2026

- 1.1. Các chỉ số kinh tế tổng quan
- 1.2. Dòng vốn FDI
- 1.3. Thị trường tài chính - Lãi suất
- 1.4. Chính sách - Pháp lý nổi bật Q1/2026
- 1.5. Hạ tầng giao thông trọng điểm

PHẦN II - TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM Q1/2026

- 2.1. Bức tranh chung toàn quốc - Hai luồng tín hiệu
- 2.2. Các chủ đề chiến lược của thị trường
- 2.3. Bộ đỡ thị trường

PHẦN III - THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

- 3.1. Phân khúc Nhà ở (Căn hộ, Biệt thự/Liên kề)
- 3.2. Phân khúc Thương mại (Bán lẻ, Văn phòng)
- 3.3. Phân khúc Dịch vụ (Khách sạn, Căn hộ dịch vụ)

PHẦN IV - THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM & VÙNG PHỤ CẬN

- 4.1. Đặc trưng thị trường TP.HCM Q1/2026
- 4.2. Phân khúc Đất nền
- 4.3. Phân khúc Căn hộ
- 4.4. Phân khúc Nhà phố/Biệt thự
- 4.5. Bất động sản nghỉ dưỡng
- 4.6. Tổng quan phân khúc thương mại TP.HCM

PHẦN V - THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ NẴNG

- 5.1. Đặc điểm thị trường Đà Nẵng Q1/2026
- 5.2. Các phân khúc chính
- 5.3. Tác động của chu kỳ sàng lọc

PHẦN VI - PHÂN TÍCH SO SÁNH 3 ĐÔ THỊ LỚN & XU HƯỚNG CHUNG

6.1. So sánh Hà Nội – TP.HCM – Đà Nẵng

6.2. Xu hướng cấu trúc

PHẦN VII – PHÂN TÍCH DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT (MBS RESEARCH)

7.1. Tổng quan KQKD ngành

7.2. Dự phóng KQKD doanh nghiệp tiêu biểu

7.3. Yếu tố tích cực hỗ trợ thị trường

7.4. Định giá & Khuyến nghị đầu tư

PHẦN VIII – TRIỂN VỌNG & KHUYẾN NGHỊ

8.1. Triển vọng Q2/2026 và 9 tháng cuối năm

8.2. Khuyến nghị

8.3. Rủi ro chính cần theo dõi

PHỤ LỤC

A. Bảng số liệu chi tiết theo phân khúc

B. Danh mục dự án nguồn cung tương lai (2026–2028)

C. Tổng hợp văn bản pháp lý Q1/2026

D. Giải thích thuật ngữ

E. Nguồn dữ liệu (Savills, Avison Young, DKRA, MBS, S&I Ratings, Batdongsan.com.vn)



1.1. CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ TỔNG QUAN

1.1.1. Tổng quan tăng trưởng

- Quý 1/2026 ghi nhận **tăng trưởng GDP cả nước đạt 7,83%** – mức cao trong nhiều năm trở lại đây và là cơ sở vĩ mô vững chắc hỗ trợ thị trường BĐS. Tăng trưởng có sự **phân hóa giữa các vùng** rõ rệt, trong đó **TP.HCM dẫn đầu với mức tăng 8,27%**, vượt xa mức trung bình cả nước.
- Lạm phát được kiểm soát trong vùng mục tiêu (<4%), với CPI cả nước tăng 3,51% theo năm, trong khi tỷ giá USD/VND duy trì ổn định ở mức 26.357 đồng (giảm nhẹ 0,08%), phản ánh điều hành tiền tệ chủ động của Ngân hàng Nhà nước.

1.1.2. Chi tiết các chỉ số kinh tế

STT	Chỉ số	Đơn vị	Q1/2026	YoY	Ghi chú
1	GDP cả nước	%	7,83	+0,8 đpt	Mức cao trong nhiều năm
2	GDP TP.HCM	%	8,27	n/a	Dẫn đầu cả nước
3	CPI cả nước	%	3,51	n/a	Trong vùng mục tiêu
4	CPI TP.HCM	%	3,36	n/a	Thấp hơn mức cả nước
5	Tỷ giá USD/VND	VNĐ	26.357	-0,08%	Ổn định
6	Giá vàng SJC	% YTD	+14	n/a	Tăng mạnh
7	Xuất khẩu	tỷ USD	123	+19%	Tăng tích cực
8	Nhập khẩu	tỷ USD	127	+27%	Tăng nhanh hơn XK
9	Cán cân thương mại	tỷ USD	-3,6	n/a	Thâm hụt nhẹ
10	Tổng mức bán lẻ và DV	nghìn tỷ VNĐ	1.900	+11% (danh nghĩa)	Tiêu dùng phục hồi
11	Khách quốc tế	triệu lượt	6,8	+12%	Du lịch khởi sắc
12	Doanh nghiệp thành lập mới	-	n/a	+32%	Niềm tin DN cải thiện

Bảng 1.1: Tổng hợp các chỉ số kinh tế vĩ mô Q1/2026

1.1.3. Đánh giá tác động đến thị trường BĐS

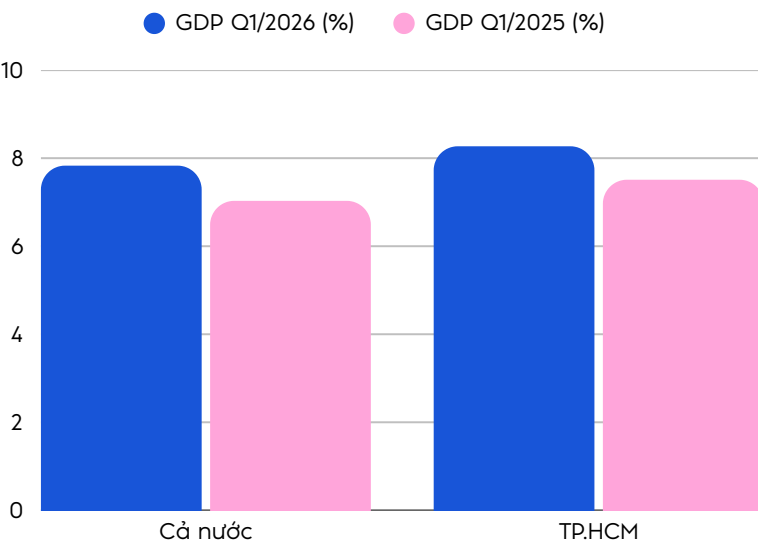
Chỉ số vĩ mô	Trạng thái	Tác động lên BĐS	Mức độ ảnh hưởng
GDP tăng 7,83%	Tích cực	Củng cố thu nhập hộ gia đình → cầu nhà ở	★★★★★
CPI 3,51%	Trung lập	Trong vùng mục tiêu, không gây áp lực giá	★★★★★
Tỷ giá ổn định	Tích cực	Thu hút FDI, ổn định kỳ vọng đầu tư	★★★★★
Giá vàng +14%	Tiêu cực nhẹ	Cạnh tranh dòng tiền với BĐS	★★★★
Xuất nhập khẩu tăng	Tích cực	BĐS công nghiệp & logistics hưởng lợi	★★★★★
Bán lẻ +11%	Tích cực	Hỗ trợ phân khúc bán lẻ thương mại	★★★★★
Khách quốc tế +12%	Tích cực	Hỗ trợ khách sạn, BĐS nghỉ dưỡng	★★★★★
Doanh nghiệp +32%	Tích cực	Tạo cầu văn phòng, BĐS công nghiệp	★★★★★

Bảng 1.2: Tác động của các chỉ số vĩ mô đến thị trường BĐS Q1/2026

BIỂU ĐỒ 1.1: Tăng trưởng GDP – So sánh Cả nước & TP.HCM Q1/2026

 **Insight:** TP.HCM tiếp tục giữ vai trò đầu tàu tăng trưởng, với GDP cao hơn mức trung bình cả nước 0,44 điểm phần trăm. Cả hai khu vực đều ghi nhận mức tăng trưởng cải thiện so cùng kỳ năm trước, củng cố nền tảng vĩ mô cho thị trường BĐS Q1/2026 .

 **Nguồn dữ liệu:** Tổng cục Thống kê – Cục Thống kê Bộ Tài chính; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026

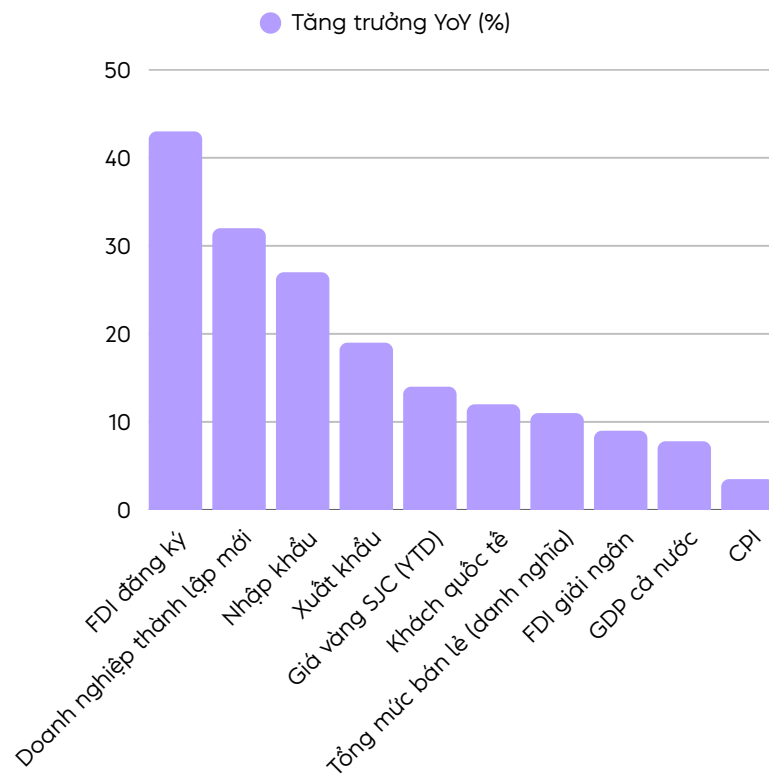




BIỂU ĐỒ 1.2: Cấu trúc tăng trưởng các chỉ số vĩ mô Q1/2026 (YoY)

Insight: FDI dẫn đầu nhóm chỉ số tăng trưởng với mức tăng 43% YoY, tiếp theo là sự bùng nổ về số lượng doanh nghiệp thành lập mới (+32%). Đây là hai chỉ báo quan trọng cho thấy niềm tin của nhà đầu tư trong và ngoài nước vào triển vọng kinh tế Việt Nam.

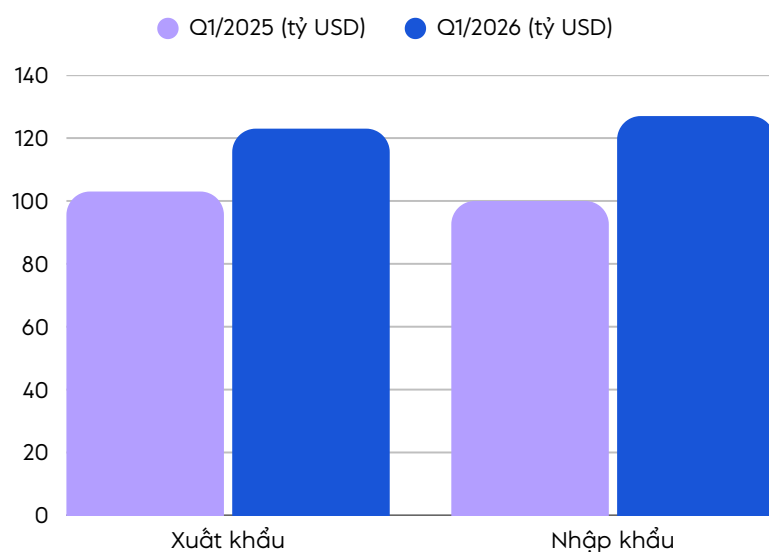
Nguồn dữ liệu: Tổng cục Thống kê; Savills Vietnam – Báo cáo Q1/2026; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.



BIỂU ĐỒ 1.3: Cán cân thương mại Q1/2026

Insight: Cán cân thương mại chuyển từ xuất siêu sang nhập siêu nhẹ (-3,6 tỷ USD) do nhập khẩu tăng nhanh hơn xuất khẩu. Tuy nhiên, cả hai chiều đều tăng mạnh, phản ánh sự sôi động của nền kinh tế và nhu cầu nhập khẩu đầu vào sản xuất.

Nguồn dữ liệu: Tổng cục Hải quan; Savills Vietnam – Báo cáo Q1/2026.





1.2. DÒNG VỐN FDI

1.2.1. Tổng quan dòng vốn FDI

Quý 1/2026 chứng kiến dòng vốn FDI bùng nổ với **tổng vốn đăng ký đạt 15,2 tỷ USD, tăng 43% so cùng kỳ**, tiếp tục khẳng định Việt Nam là điểm đến hàng đầu cho dòng vốn ngoại trong khu vực Đông Nam Á. Vốn FDI **giải ngân đạt 5,4 tỷ USD, tăng 9% YoY**, cho thấy không chỉ cam kết mà cả dòng vốn thực tế đều tăng trưởng tích cực.

Đặc biệt, **TP.HCM ghi nhận FDI tăng 219,7% YoY, đạt 2,9 tỷ USD**, trong khi **Hà Nội thu hút 479 triệu USD** trong Q1. Sự bứt phá của TP.HCM phản ánh kỳ vọng của nhà đầu tư vào quy hoạch đô thị mở rộng và các dự án hạ tầng trọng điểm.

1.2.2. Cơ cấu FDI theo quốc gia & lĩnh vực

Quốc gia/Vùng lãnh thổ	Tỷ trọng (%)	Vốn ước tính (tỷ USD)	Ghi chú
Singapore	52	~7,9	Dân đầu, chủ yếu BĐS & sản xuất
Hàn Quốc	36	~5,5	Mạnh trong CN chế biến chế tạo
Trung Quốc	4	~0,6	Tăng đầu tư vào BĐS công nghiệp
Nhật Bản	3	~0,5	Ổn định, đa lĩnh vực
Khác	5	~0,7	-
TỔNG	100	15,2	-

Bảng 1.3: Cơ cấu FDI vào Việt Nam Q1/2026 theo quốc gia

Địa phương	Vốn FDI Q1/2026	YoY	Tỷ trọng cả nước
TP.HCM	2,9 tỷ USD	+219,7%	~19%
Hà Nội	479 triệu USD	n/a	~3%
Bắc Ninh, Hải Phòng, Đồng Nai	n/a	n/a	Cụm CN trọng điểm
Các tỉnh khác	n/a	n/a	-

Bảng 1.4: Cơ cấu FDI theo địa phương trọng điểm Q1/2026

1.2.3. Tác động của FDI đến BĐS

Phân khúc BĐS	Cơ chế hưởng lợi	Khu vực trọng điểm	Mức độ tác động
BĐS công nghiệp	FDI sản xuất tăng → cầu thuê đất CN, kho xưởng	Bắc Ninh, Hải Phòng, Đồng Nai, Long An	★★★★★
Căn hộ dịch vụ	Chuyên gia nước ngoài thuê dài hạn	Hà Nội (FDI 479tr USD), TP.HCM	★★★★★
Văn phòng cho thuê	Doanh nghiệp FDI đặt trụ sở/văn phòng đại diện	TP.HCM (Quận 1, Thủ Thiêm), Hà Nội (phía Tây)	★★★★★
Bán lẻ thương mại	Sức mua tăng từ chuyên gia & gia đình	Khu vực trung tâm 3 đô thị lớn	★★★★
Căn hộ cao cấp	Nhu cầu ở từ chuyên gia nước ngoài	TP.HCM, Hà Nội	★★★★★
Khách sạn 4-5 sao	Khách công vụ FDI	Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng	★★★★

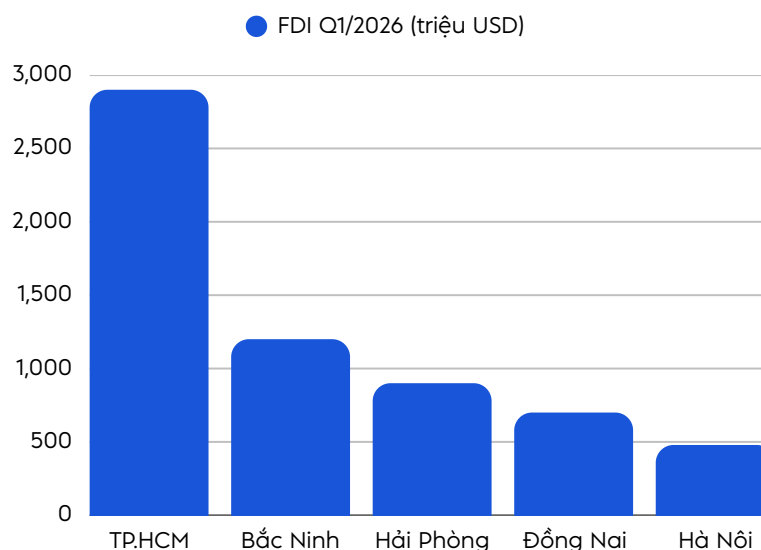
Bảng 1.5: Phân khúc BĐS hưởng lợi từ dòng vốn FDI Q1/2026



BIỂU ĐỒ 1.5: Tăng trưởng FDI đăng ký Q1/2026 – So sánh các địa phương trọng điểm

Insight: TP.HCM bứt phá ngoạn mục dẫn đầu cả nước với 2.900 triệu USD, gấp 6 lần Hà Nội (479 triệu USD) – đây là mức tăng +219,7% YoY, một trong những mức tăng cao nhất cả nước. Các tỉnh công nghiệp phía Bắc (Bắc Ninh, Hải Phòng) tiếp tục là điểm đến trọng yếu của dòng vốn Hàn Quốc và Singapore, duy trì tốc độ tăng ổn định 25-30% YoY.

Nguồn dữ liệu: Sở Kế hoạch & Đầu tư các tỉnh, thành; Savills Vietnam Q1/2026; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.

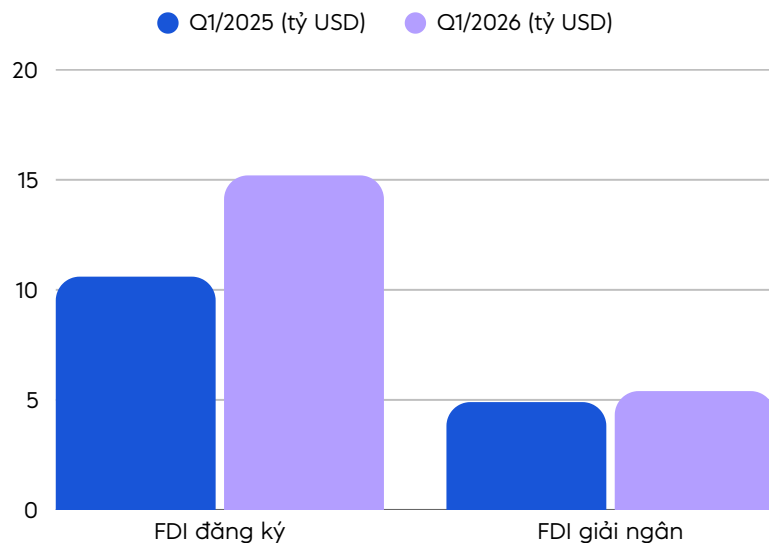




BIỂU ĐỒ 1.6: Diễn biến FDI vào Việt Nam – So sánh Q1/2025 vs Q1/2026

Insight: TP.HCM bứt phá ngoạn mục dẫn đầu cả nước với 2.900 triệu USD, gấp 6 lần Hà Nội (479 triệu USD) – đây là mức tăng +219,7% YoY, một trong những mức tăng cao nhất cả nước. Các tỉnh công nghiệp phía Bắc (Bắc Ninh, Hải Phòng) tiếp tục là điểm đến trọng yếu của dòng vốn Hàn Quốc và Singapore, duy trì tốc độ tăng ổn định 25-30% YoY.

Nguồn dữ liệu: Sở Kế hoạch & Đầu tư các tỉnh, thành; Savills Vietnam Q1/2026; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.



1.3. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - LÃI SUẤT

1.3.1. Diễn biến thị trường chứng khoán Q1/2026

Quý 1/2026 chứng kiến **VN-Index sụt giảm 6,4% so đầu năm**, đóng cửa ở mức **1.674,5 điểm**, phản ánh tâm lý thận trọng của nhà đầu tư trước áp lực lãi suất tăng và bất định vĩ mô toàn cầu. Sự suy giảm của thị trường chứng khoán có **mối liên hệ trực tiếp với thị trường BĐS** thông qua hai kênh:

- **Kênh dòng tiền:** Nhà đầu tư rút vốn khỏi cả hai kênh để chuyển sang tài sản trú ẩn (vàng tăng 14% YTD).
- **Kênh tâm lý:** TTCK suy giảm làm gia tăng sự thận trọng đối với BĐS – một tài sản có giá trị lớn và thanh khoản chậm hơn.

1.3.2. Diễn biến lãi suất

Áp lực lãi suất là yếu tố chi phối toàn thị trường BĐS Q1/2026. Lãi suất tiền gửi 12 tháng dao động trong khoảng **5,2% – 6,9%/năm, tăng 0,4 – 1,7 điểm phần trăm** so với cuối năm 2025. Đây là mức tăng đáng kể, kéo theo:

- Lãi vay mua nhà ưu đãi tăng lên **8% – 9%/năm** (cổ định 1-2 năm đầu).
- Lãi vay thả nổi vượt **12%/năm**, gây áp lực lớn lên người mua dùng đòn bẩy.

1.3.3. Chi tiết các chỉ số tài chính – lãi suất

Phân khúc	Mức độ phụ thuộc đòn bẩy	Tác động khi lãi suất tăng	Mức độ ảnh hưởng
Căn hộ trung cấp (Hạng B-C)	Cao – đa số người mua dùng vay	Giảm cầu, kéo dài thời gian quyết định	● Rất tiêu cực
Căn hộ cao cấp (Hạng A)	Trung bình – nhà đầu tư có vốn	Giảm nhẹ thanh khoản	● Tiêu cực
Biệt thự/Liên kế Đất nền	Cao – sản phẩm đầu tư	Giao dịch chững lại sau Tết	● Rất tiêu cực
	Cao – đầu cơ chiếm tỷ trọng lớn	Hấp thụ chỉ 3% (cực thấp)	● Rất tiêu cực
BDS nghỉ dưỡng	Rất cao	Trầm lắng, sàng lọc mạnh	● Rất tiêu cực
Văn phòng cho thuê	Thấp – CĐT lớn ít vay	Ít ảnh hưởng	● Trung lập
Bán lẻ thương mại	Thấp – CĐT đi thuê	Ít ảnh hưởng	● Trung lập
Căn hộ dịch vụ	Thấp – cho thuê dòng tiền	Ít ảnh hưởng	● Trung lập
BDS công nghiệp	Trung bình	FDI vẫn vào mạnh, ổn định	● Trung lập

Bảng 1.7: Tác động của lãi suất đến từng phân khúc BĐS

1.3.5. Đánh giá triển vọng lãi suất

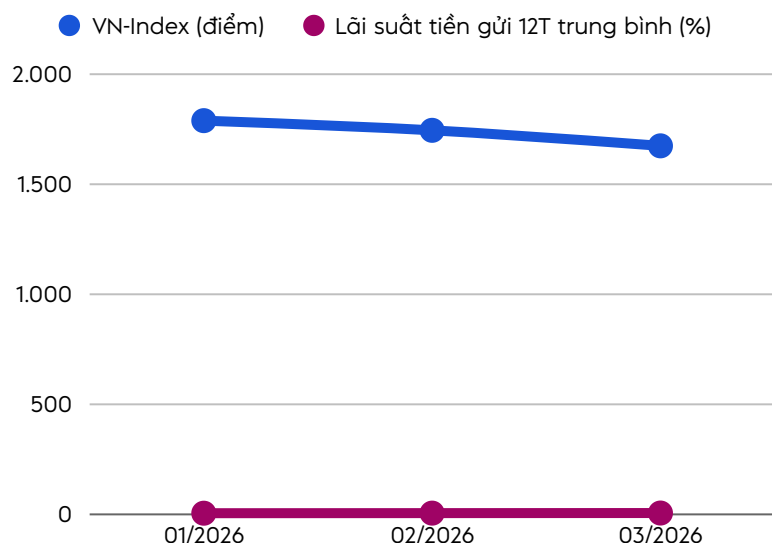
Theo định hướng của Ngân hàng Nhà nước (NHNN), lãi suất sẽ được duy trì ổn định trong các quý tiếp theo nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Đây là yếu tố tích cực giúp thị trường BĐS dần thích nghi với mặt bằng lãi suất mới.



BIỂU ĐỒ 1.7: Diễn biến VN-Index và lãi suất tiền gửi 12 tháng Q1/2026

Insight: Có mối quan hệ nghịch chiều rõ rệt giữa VN-Index và lãi suất trong Q1/2026: khi lãi suất tiền gửi tăng từ 5,3% lên 6,1%, VN-Index giảm tương ứng từ 1.789 xuống 1.674,5 điểm. Đây là biểu hiện của hiện tượng "dòng tiền rút khỏi tài sản rủi ro về kênh an toàn" – một quy luật điển hình của thị trường tài chính.

Nguồn dữ liệu: HOSE; Ngân hàng Nhà nước; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.

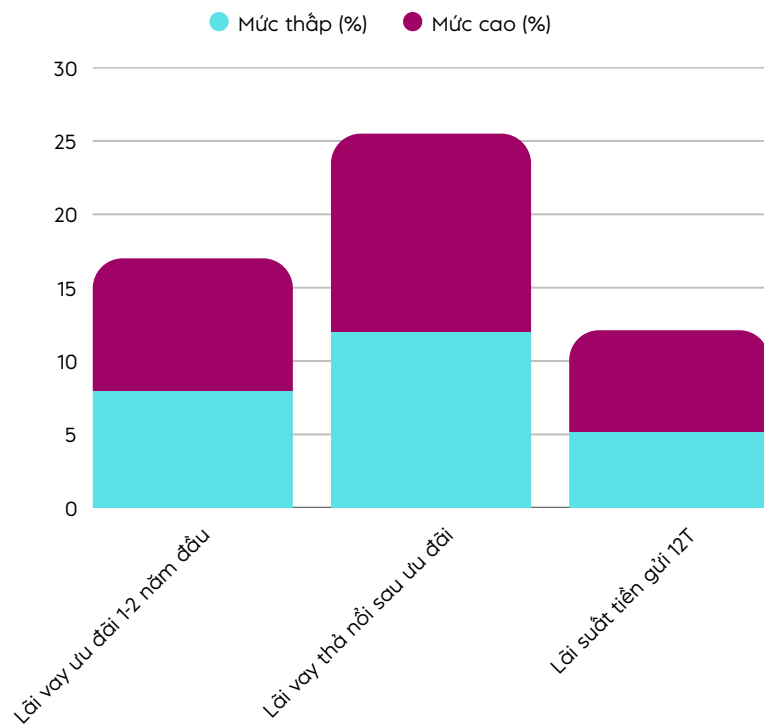




BIỂU ĐỒ 1.8: Cấu trúc lãi suất vay mua nhà Q1/2026

Insight: Khoảng cách giữa lãi vay thả nổi (12,7%) và lãi tiền gửi (6,1%) lên tới 6,6 điểm phần trăm – mức biên rất cao của ngân hàng thương mại, cho thấy chi phí vốn của người mua nhà đang ở mức nặng nề. Đây là yếu tố lý giải cho việc tỷ lệ hấp thụ căn hộ TP.HCM giảm xuống còn 40% trong Q1/2026.

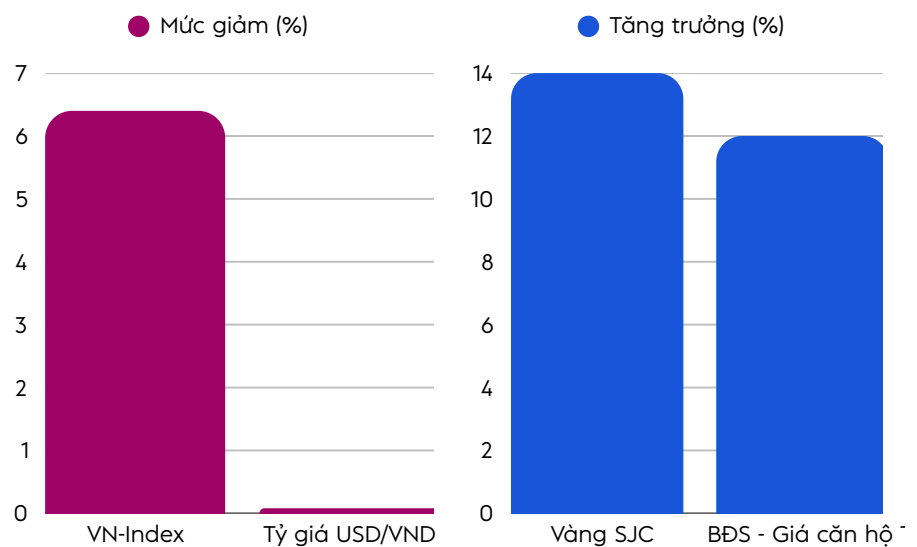
Nguồn dữ liệu: Khảo sát các NHTM; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026; DKRA Consulting Q1/2026.



BIỂU ĐỒ 1.9: Cạnh tranh dòng tiền giữa các kênh đầu tư Q1/2026 (% biến động)

Insight: Vàng (+14%) và BĐS (+12%) là hai kênh "thắng" trong Q1/2026, trong khi chứng khoán (-6,4%) là kênh duy nhất suy giảm rõ rệt. Tỷ giá gần như đi ngang (-0,08%). Đáng chú ý, lãi suất tiền gửi 12 tháng đã tăng 0,4-1,7 điểm phần trăm – tạo áp lực cạnh tranh dòng tiền với BĐS và chứng khoán. BĐS dù tăng giá 12% nhưng thanh khoản giảm 46% QoQ – tạo nên nghịch lý "giá tăng – giao dịch giảm" đặc trưng của giai đoạn chuyển giao chu kỳ.

Nguồn dữ liệu: SJC; HOSE; Avison Young Vietnam Q1/2026; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.





1.4. CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ NỔI BẬT Q1/2026

1.4.1. Tổng quan môi trường pháp lý

Quý 1/2026 đánh dấu giai đoạn **tăng tốc cải cách pháp lý** cho thị trường BĐS Việt Nam, với loạt văn bản quan trọng được ban hành. Theo S&I Ratings, "**cải cách pháp lý là cú hích khơi thông nguồn cung**", đặt nền móng cho chu kỳ phát triển mới của thị trường.

1.4.2. Các văn bản pháp lý trọng yếu

STT	Văn bản	Ngày ban hành	Cơ quan ban hành	Phạm vi điều chỉnh	Tác động chính
1	Quyết định 01/2026/QĐ-UBND	Q1/2026	UBND TP.HCM	Quy hoạch đô thị TP.HCM mở rộng	Định hình lại không gian đô thị TP.HCM hợp nhất; tạo dư địa phát triển vùng phụ cận
2	Nghị định 50/2026/NĐ-CP	Q1/2026	Chính phủ	Tiền sử dụng đất	Tháo gỡ vướng mắc về tiền sử dụng đất - nút thắt lớn của hàng trăm dự án
3	Nghị định 54/2026/NĐ-CP	Q1/2026	Chính phủ	Sửa đổi quy định nhà ở, kinh doanh BĐS	Hoàn thiện cơ chế giao dịch BĐS, bảo vệ người mua
4	Nghị quyết 66.15/2026/NQ-CP	Q1/2026	Chính phủ	Phát triển nhà ở xã hội	Đẩy mạnh nguồn cung NƠXH; ưu đãi thuế, tín dụng cho CĐT NƠXH

Bảng 1.8: Tổng hợp các văn bản pháp lý nổi bật Q1/2026

1.4.3. Phân tích chi tiết tác động

Văn bản	Đối tượng hưởng lợi	Tác động ngắn hạn	Tác động dài hạn
QĐ 01/2026/QĐ-UBND	CĐT có quỹ đất tại vùng ven TP.HCM (Cần Giờ, Củ Chi); Đồng Nai, Long An	Định hình lại kỳ vọng thị trường vùng phụ cận	Tạo cực phát triển đa trung tâm; nâng cấp đô thị Đồng Nai lên TP trực thuộc TW
NĐ 50/2026/NĐ-CP	Hàng trăm CĐT có dự án bị tắc tiền sử dụng đất	Khởi thông nguồn cung; giảm thời gian pháp lý	Giảm rủi ro pháp lý hệ thống; nâng tính minh bạch
NĐ 54/2026/NĐ-CP	Người mua nhà; CĐT tuân thủ tốt	Tăng niềm tin người mua	Chuẩn hóa giao dịch; tăng hiệu quả thị trường
NQ 66.15/2026/NQ-CP	CĐT NƠXH; người thu nhập thấp	Tăng nguồn cung NƠXH	Cân bằng cầu trúc thị trường, giảm áp lực giá

Bảng 1.9: Phân tích tác động của các văn bản pháp lý đến thị trường BĐS

1.4.4. Cơ chế "khơi thông nguồn cung" từ pháp lý

Vấn đề trước cải cách	Cải cách Q1/2026	Kết quả kỳ vọng
Hàng trăm dự án bị tắc tiền sử dụng đất	NĐ 50/2026/NĐ-CP – cơ chế xác định mới	Giải phóng quỹ dự án bị treo; đẩy nhanh tiến độ pháp lý
Quy định nhà ở chưa đồng bộ với Luật mới	NĐ 54/2026/NĐ-CP – sửa đổi đồng bộ	Khung pháp lý nhất quán; giảm rủi ro pháp lý
NƠXH thiếu trầm trọng	NQ 66.15/2026/NQ-CP – đẩy mạnh NƠXH	Tăng nguồn cung phân khúc nhu cầu thực
Quy hoạch TP.HCM cũ không còn phù hợp	QĐ 01/2026 – quy hoạch mới	Mở rộng không gian phát triển; định hướng đa cực

Bảng 1.10: Cơ chế tác động của cải cách pháp lý đến nguồn cung BĐS

1.4.5. Định hướng pháp lý dài hạn

Bên cạnh các văn bản đã ban hành Q1/2026, thị trường đang chờ đợi:

- **Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm** – sẽ định hình tổng thể không gian phát triển Hà Nội đến 2125 .
- **Đề án nâng cấp Đồng Nai thành Thành phố trực thuộc Trung ương thứ 7** – tạo cú hích lớn cho BĐS phía Đông TP.HCM .



BIỂU ĐỒ 1.10: Bản đồ tác động của 4 văn bản pháp lý trọng yếu Q1/2026

💡 Insight: NĐ 50/2026 (Tiền sử dụng đất) có quy mô tác động lớn nhất (35/100 điểm) do ảnh hưởng trực tiếp đến hàng trăm dự án bị tắc trên toàn quốc. QĐ 01/2026 (Quy hoạch TP.HCM) đứng thứ hai (30 điểm) với phạm vi tái cấu trúc không gian đô thị lớn nhất cả nước. Nội dung chi tiết từng văn bản: NĐ 50 tháo gỡ dự án treo + tăng minh bạch định giá đất + giải phóng nguồn cung; QĐ 01 mở rộng vùng ven Cần Giờ, Củ Chi, Đồng Nai, Long An + tạo cấu trúc đa cực; NĐ 54 bảo vệ người mua + chuẩn hóa giao dịch; NQ 66.15 ưu đãi thuế/tín dụng CĐT NƠXH.

NĐ 50/2026 - Tiền sử dụng đất

NĐ 54/2026 - Nhà ở v...

QĐ 01/2026 - Quy hoạch TP.HCM

NQ 66.15/2026 - Nhà...

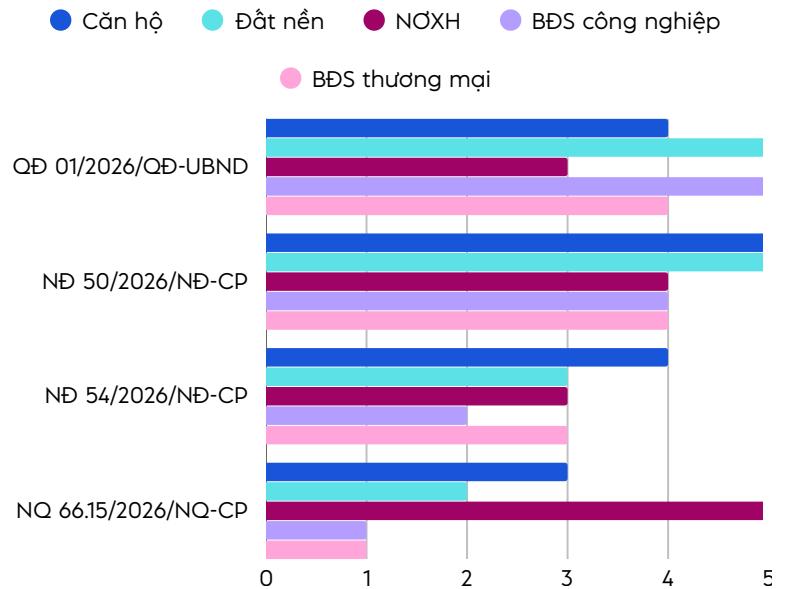
Nguồn dữ liệu: Cổng thông tin Chính phủ; UBND TP.HCM; S&I



BIỂU ĐỒ 1.11: Mức độ tác động của các văn bản pháp lý đến phân khúc BĐS

Insight: Phân khúc Đất nền và Căn hộ là hai phân khúc hưởng lợi nhiều nhất từ tổng thể cải cách pháp lý Q1/2026, đặc biệt từ NĐ 50 và QĐ 01. NƠXH được hỗ trợ chuyên biệt qua NQ 66.15. BĐS công nghiệp hưởng lợi gián tiếp từ quy hoạch mở rộng vùng phụ cận TP.HCM.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp phân tích từ S&I Ratings; MBS Research 01/04/2026; báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.





1.5. HẠ TẦNG GIAO THÔNG TRỌNG ĐIỂM Q1/2026

1.5.1. Tổng quan đầu tư công và hạ tầng

Quý 1/2026 đánh dấu giai đoạn **tăng tốc đầu tư công** với nhiều dự án hạ tầng trọng điểm được khởi công đồng loạt, đặc biệt tại khu vực phía Nam. Đầu tư công không chỉ là động lực tăng trưởng GDP ngắn hạn mà còn là **yếu tố quyết định tái định hình giá trị BĐS** theo trục hạ tầng mới. NHNN đã có yêu cầu ổn định lãi suất song song để hỗ trợ giải ngân đầu tư công hiệu quả.

1.5.2. Các dự án hạ tầng khởi công/thông xe Q1/2026

STT	Dự án	Loại	Vị trí	Trạng thái Q1/2026	Tổng mức đầu tư (ước tính)	Tác động BĐS
1	Cầu Cần Giờ	Cầu	TP.HCM (Nhà Bè – Cần Giờ)	Khởi công	~10.000 tỷ VNĐ	Mở khóa BĐS Cần Giờ; rút ngắn kết nối ra biển
2	Cầu Phú Mỹ 2	Cầu	TP.HCM (Quận 7 – Quận 2)	Khởi công	~2.000 tỷ VNĐ	Tăng kết nối khu Đông – khu Nam TP.HCM
3	Metro số 2 Bến Thành – Tham Lương	Đường sắt đô thị	TP.HCM	Khởi công	~47.000 tỷ VNĐ	Định hình lại trục giá BĐS dọc tuyến
4	Cầu vượt N2 (nút giao An Phú)	Cầu vượt	TP.HCM (Thủ Đức)	Thông xe	~1.500 tỷ VNĐ	Giảm ùn tắc cửa ngõ phía Đông
5	Cầu Long Hưng	Cầu	Đồng Nai	Khởi công	~2.500 tỷ VNĐ	Kết nối Đồng Nai – Bình Dương; gia tăng giá BĐS Biên Hòa

Bảng 1.11: Tổng hợp các dự án hạ tầng trọng điểm Q1/2026

1.5.3. Các dự án hạ tầng vùng tiếp tục triển khai

Bên cạnh các dự án mới khởi công, các dự án đại quy mô vùng đang trong giai đoạn thi công cao điểm, tạo "bệ đỡ hạ tầng" cho thị trường BĐS:

Dự án	Phạm vi	Tiến độ Q1/2026	Dự kiến hoàn thành	Tác động dài hạn đến BĐS
Vành đai 3 TP.HCM	TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An	>60% khối lượng	2026 (cơ bản)	Mở rộng vùng đô thị TP.HCM; tăng giá BĐS dọc tuyến
Vành đai 4 TP.HCM	TP.HCM, BR-VT, Đồng Nai, Long An, Bình Dương	Triển khai GPMB & thi công	2028	Tạo trục phát triển công nghiệp - đô thị mới
Vành đai 4 Hà Nội	Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh	Đang thi công	2027	Định hình đa cực Hà Nội; nâng giá Hưng Yên, Bắc Ninh
Cao tốc Bắc - Nam phía Đông	Toàn quốc	Liên tục thông tuyến từng đoạn	2026-2027	Kết nối du lịch & logistics
Sân bay Long Thành (Giai đoạn 1)	Đồng Nai	>70% khối lượng nhà ga	2026 (đưa vào khai thác)	Cú hích lớn cho BĐS Đồng Nai, BR-VT
Metro số 1 (Bên Thành - Suối Tiên)	TP.HCM	Đang vận hành thương mại	Đã khai thác	Thúc đẩy giá BĐS Thủ Đức, Quận 9
Cầu Tứ Liên	Hà Nội	Triển khai chuẩn bị	2027-2028	Kết nối nội đô - phía Đông Hà Nội

 **Bảng 1.12: Các dự án hạ tầng vùng đang triển khai (tiến độ Q1/2026)**

1.5.4. Phân tích tác động đến giá trị BĐS theo trục hạ tầng

Khu vực	Hạ tầng tác động chính	Phân khúc hưởng lợi	Mức tăng giá kỳ vọng (12 tháng)
Cần Giờ (TP.HCM)	Cầu Cần Giờ; quy hoạch đô thị biển	Đất nền, BĐS nghỉ dưỡng	+15% đến +25%
Thủ Đức - Quận 9 (TP.HCM)	Metro số 1, cầu vượt N2, Vành đai 3	Căn hộ cao cấp, biệt thự	+8% đến +12%
Biên Hòa - Long Hưng (Đồng Nai)	Cầu Long Hưng, Vành đai 4	Đất nền, nhà phố	+10% đến +18%
Long Thành - Nhơn Trạch (Đồng Nai)	Sân bay Long Thành	Đất nền, BĐS thương mại	+20% đến +30%
Hưng Yên	Vành đai 4 Hà Nội	Căn hộ, đất nền	+12% đến +20%
Bắc Ninh	Vành đai 4 Hà Nội, BĐS công nghiệp	BĐS công nghiệp, căn hộ FDI	+10% đến +15%
Tham Lương - Quận 12 (TP.HCM)	Metro số 2	Căn hộ trung cấp	+8% đến +12%
Long An (cũ)	Vành đai 3, 4 TP.HCM	Đất nền	+15% đến +20%

Bảng 1.13: Bản đồ tác động hạ tầng đến BĐS theo khu vực

1.5.5. Liên kết giữa hạ tầng - pháp lý - BĐS

Sự kết hợp giữa **3 trụ cột (Hạ tầng - Pháp lý - Vốn FDI)** tạo nên "**tam giác động lực**" cho thị trường BĐS Q1/2026:



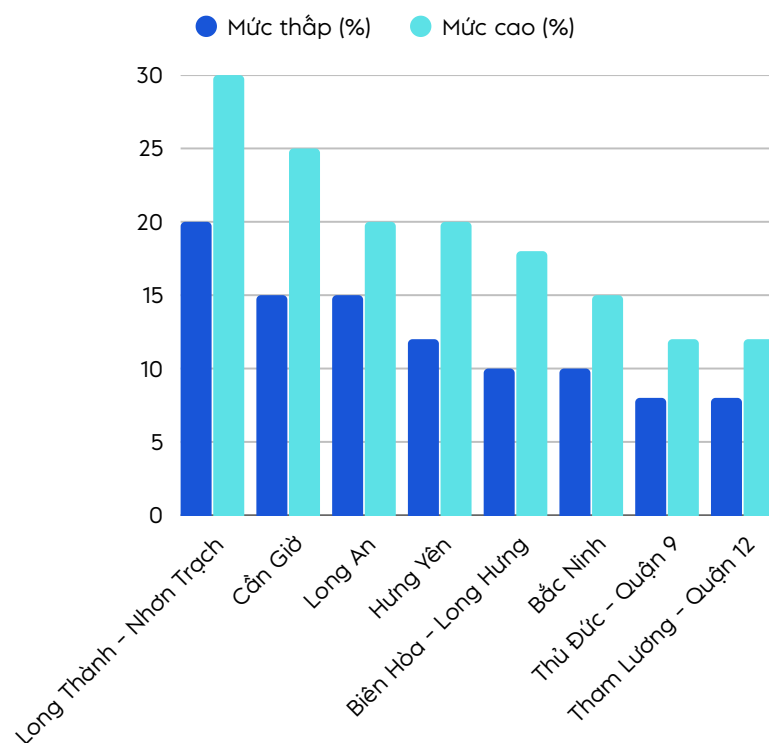
Ba trụ cột này hỗ trợ lẫn nhau: pháp lý mở khóa quỹ đất, hạ tầng tăng giá trị quỹ đất, FDI tạo nhu cầu thực cho quỹ đất - tạo nên động lực phát triển bền vững.



BIỂU ĐỒ 1.12: Phân bổ tác động hạ tầng đến giá BĐS các khu vực (kỳ vọng 12 tháng)

Insight: Long Thành - Nhơn Trạch đứng đầu danh sách kỳ vọng tăng giá với mức trung bình 25% nhờ tác động của siêu dự án Sân bay Long Thành sắp đưa vào khai thác. Cần Giờ và Long An theo sau với động lực từ Cầu Cần Giờ và hệ thống Vành đai 3-4. Đây là những khu vực cần được nhà đầu tư đặc biệt quan tâm trong các quý tiếp theo.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp từ Savills Vietnam Q1/2026; DKRA Consulting Q1/2026; MBS Research 01/04/2026; báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.

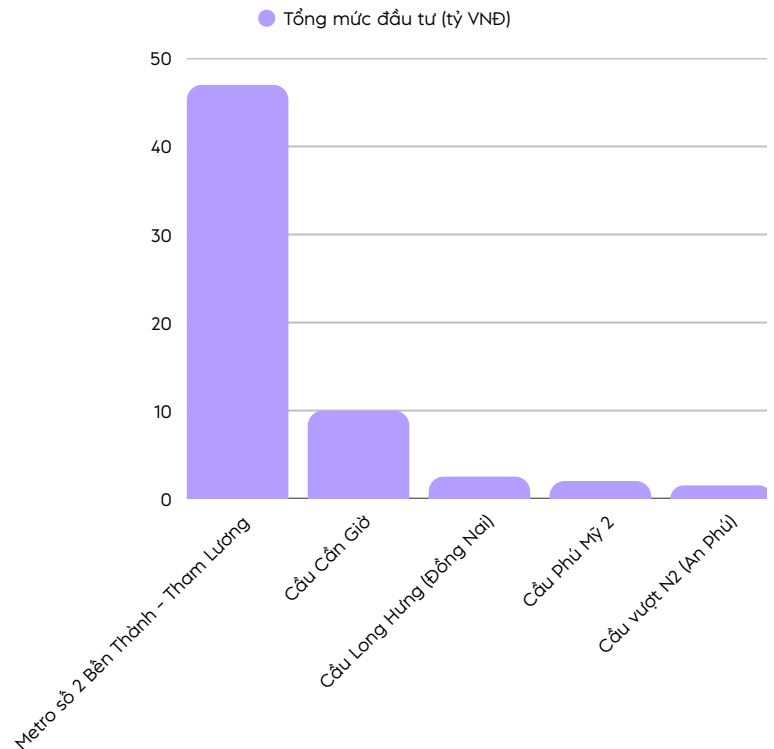




BIỂU ĐỒ 1.13: Tổng vốn đầu tư hạ tầng trọng điểm khởi công Q1/2026

Insight: Tổng vốn 5 dự án khởi công/thông xe Q1/2026 đạt khoảng 63.000 tỷ VNĐ – một con số đáng chú ý cho thấy quyết tâm thúc đẩy đầu tư công của Chính phủ. Metro số 2 chiếm 75% tổng vốn, là dự án "xương sống" định hình lại bản đồ giá BĐS TP.HCM trong 5-10 năm tới.

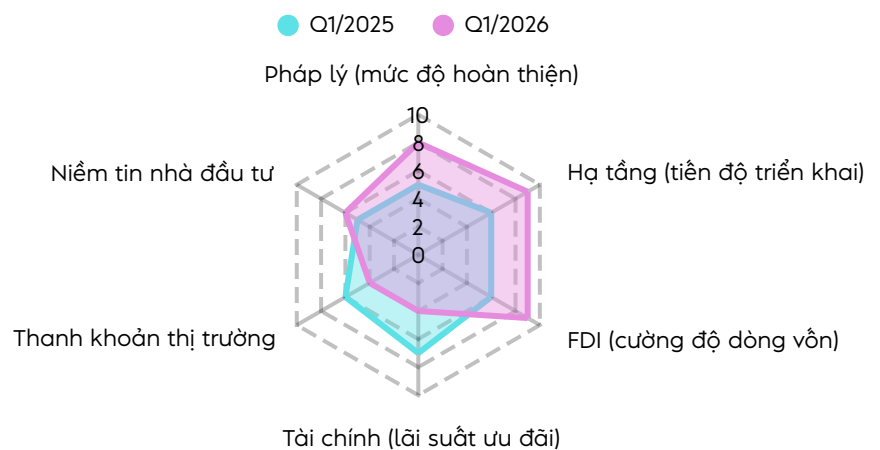
Nguồn dữ liệu: Sở GTVT TP.HCM; Sở GTVT Đồng Nai; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.



BIỂU ĐỒ 1.14: Tam giác động lực thị trường BĐS Q1/2026 (Pháp lý - Hạ tầng - FDI)

Insight: Biểu đồ radar cho thấy bức tranh thị trường Q1/2026 có sự mất cân đối rõ rệt: ba trụ cột Pháp lý, Hạ tầng, FDI đều đạt mức cao (8-9/10), nhưng yếu tố Tài chính và Thanh khoản lại sụt giảm. Điều này lý giải cho hiện tượng "giá tăng nhưng giao dịch giảm" – đặc trưng của giai đoạn chuyển giao chu kỳ. Khi mặt bằng lãi suất ổn định trở lại, ba trụ cột nền tảng sẽ phát huy đầy đủ tác động.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp từ Savills, Avison Young, DKRA, MBS Research, S&I Ratings Q1/2026.



TỔNG KẾT PHẦN I - BỐI CẢNH KINH TẾ VĨ MÔ Q1/2026



Những điểm chính
của Phần I

Nhóm yếu tố	Trạng thái Q1/2026	Tác động đến BĐS	Đánh giá tổng thể
Tăng trưởng kinh tế	GDP +7,83%; TP.HCM +8,27%	Hỗ trợ cầu nhà ở	● Tích cực
Lạm phát	CPI 3,51%, trong vùng mục tiêu	Trung lập	● Tích cực
Tỷ giá	USD/VND ổn định	Thu hút FDI	● Tích cực
FDI	Đăng ký +43% YoY; TP.HCM +219,7%	Tăng cầu BĐS công nghiệp, văn phòng, căn hộ DV	● Rất tích cực
Lãi suất	Tăng 0,4-1,7 dpt; lãi vay 8-12%+	Giảm thanh khoản, hấp thụ căn hộ	● Tiêu cực
Thị trường chứng khoán	VN-Index -6,4% YTD	Cạnh tranh dòng tiền	● Tiêu cực
Pháp lý	4 văn bản trọng yếu ban hành	Khởi thông nguồn cung	● Rất tích cực
Hạ tầng	5 dự án lớn khởi công/thông xe	Tái định hình giá BĐS theo trục mới	● Rất tích cực
Du lịch	Khách quốc tế +12% YoY	Hỗ trợ BĐS nghỉ dưỡng, khách sạn	● Tích cực
Tiêu dùng	Bán lẻ +11% (danh nghĩa)	Hỗ trợ BĐS bán lẻ thương mại	● Tích cực

Bảng 1.14: Tổng kết các yếu tố vĩ mô tác động đến BĐS Q1/2026

“ Bối cảnh vĩ mô Q1/2026 thể hiện rõ nét tính hai mặt:

- Mặt sáng: Nền tảng vĩ mô vững chắc (GDP, FDI, du lịch, tiêu dùng), pháp lý hoàn thiện, hạ tầng tăng tốc.
- Mặt tối: Áp lực lãi suất tăng, thanh khoản BĐS suy giảm, TTCK điều chỉnh.

Sự phân tách này lý giải cho hiện tượng "giá BĐS tiếp tục lập đỉnh trong khi thanh khoản suy giảm" – một biểu hiện điển hình của thị trường đang bước vào chu kỳ sàng lọc mà Avison Young đã nhận định.

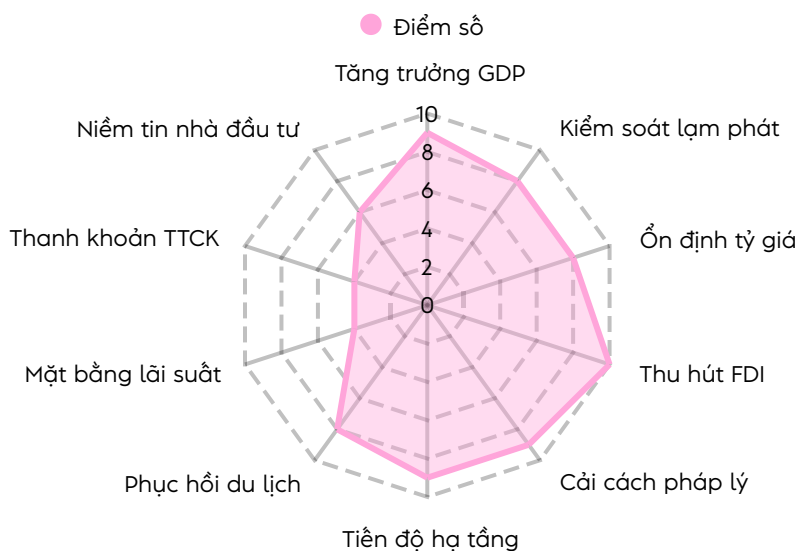
”



BIỂU ĐỒ 1.15: Bản đồ điểm số vĩ mô Q1/2026 (Macro Heatmap)

💡 Insight: Bản đồ vĩ mô cho thấy 7/10 yếu tố nền tảng đạt mức cao (8-10 điểm), tập trung vào các động lực "cứng" (GDP, FDI, pháp lý, hạ tầng, du lịch). Điểm yếu nằm ở các yếu tố "mềm" liên quan đến thanh khoản và niềm tin – những yếu tố có thể cải thiện nhanh khi lãi suất ổn định trở lại theo định hướng của NHNN.

📊 Nguồn dữ liệu: Tổng hợp đánh giá từ Phần I – Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.





2.1. BỨC TRANH CHUNG TOÀN QUỐC – HAI LUỒNG TÍN HIỆU TRÁI CHIỀU

2.1.1. Tổng quan định vị thị trường Q1/2026

Sau giai đoạn phục hồi xuyên suốt năm 2025, thị trường BĐS Việt Nam bước sang Q1/2026 với **nhịp điệu chỉnh rõ nét**. Đây là phản ứng tức thời của thị trường trước áp lực kìm hãm từ lãi suất và tâm lý thận trọng, nhưng được đánh giá sẽ **không kéo dài** mà chuyển sang giai đoạn **"chọn lọc để phát triển"** trong Q2/2026.

Báo cáo Q1/2026 ghi nhận **toàn thị trường có khoảng 52.000 sản phẩm BĐS nhà ở thương mại mở bán**, trong đó **nguồn cung mới đạt khoảng 38.000 sản phẩm**, giảm nhẹ so với quý trước nhưng vẫn **gấp 2,5 lần cùng kỳ năm 2025**. Đây là tín hiệu rõ ràng về **sự phục hồi nguồn cung trên diện rộng**.

2.1.2. Hai luồng tín hiệu trái chiều của thị trường

Thị trường Q1/2026 vận hành trong trạng thái **"hai luồng tín hiệu"** - đặc trưng của giai đoạn chuyển giao chu kỳ:

Tiêu chí	● LUỒNG TÍCH CỰC	● LUỒNG TIÊU CỰC
Nguồn cung	Nguồn cung mới gấp 2,5 lần cùng kỳ 2025	Nguồn cung TP.HCM vẫn hạn chế
Giá bán	Giá căn hộ tiếp tục lập đỉnh ở 3 đô thị	Giá tăng làm giảm khả năng tiếp cận
Pháp lý	4 văn bản trọng yếu khởi thông nguồn cung	Thực thi cần thời gian
Hạ tầng	5 dự án lớn khởi công/thông xe	Hiệu ứng lan tỏa giá cần 12-24 tháng
FDI	Đăng ký +43% YoY, đạt 15,2 tỷ USD	Giải ngân chỉ +9% YoY
Thanh khoản	Hấp thụ trên cung mới đạt 58%	Thanh khoản chậm, giảm 46% so Q4/2025
Lãi suất	NHNN định hướng ổn định	Lãi vay 12-14%, có nơi 15-16%
Phân khúc	Nhà ở thực vẫn duy trì cầu	Đầu cơ trầm lắng
Tâm lý	Niềm tin pháp lý cải thiện	Tâm lý thận trọng từ người mua

Bảng 2.1: Hai luồng tín hiệu định hình thị trường BĐS Q1/2026

2.1.3. Số liệu tổng thể thị trường Q1/2026

STT	Chỉ số	Giá trị Q1/2026	So sánh	Nguồn
1	Tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường	~77.912 sản phẩm	-	DXS-FERI
2	Tổng sản phẩm nhà ở thương mại mở bán	~52.000 sản phẩm	-	Báo cáo Q1/2026
3	Nguồn cung mới	~38.000 sản phẩm	Gấp 2,5 lần Q1/2025	Báo cáo Q1/2026
4	Tổng giao dịch toàn thị trường	~14.616 sản phẩm	-46% QoQ; +170% YoY	DXS-FERI
5	Tỷ lệ hấp thụ trên cung sơ cấp	15% - 25%	Mức "chọn lọc"	DXS-FERI
6	Tỷ lệ hấp thụ trên cung mới	~58%	Vận duy trì	Tổng hợp
7	Lãi suất vay mua nhà phổ biến	12% - 14%/năm	Có nơi 15-16% (thả nổi)	Vietstock
8	Mức tăng giá trung bình căn hộ	+12% YoY	Lập đỉnh mới	Avison Young

Bảng 2.2: Các chỉ số tổng quan thị trường BĐS Việt Nam Q1/2026

⚠️ Lưu ý số liệu:



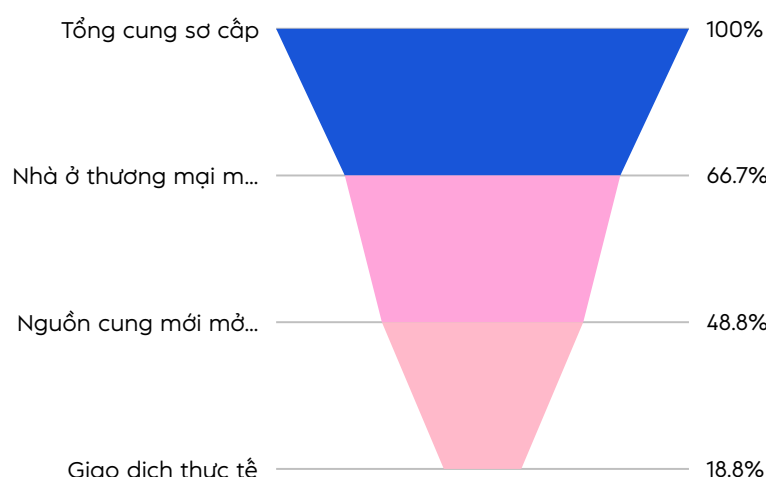
Có sự khác biệt giữa các nguồn báo cáo (DXS-FERI ~77.912 sản phẩm sơ cấp vs báo cáo khác 52.000 sản phẩm) do phạm vi thống kê khác nhau (toàn quốc vs nhà ở thương mại). Báo cáo này tổng hợp đa nguồn để cung cấp góc nhìn toàn diện.



BIỂU ĐỒ 2.1: Cấu trúc nguồn cung và hấp thụ thị trường BĐS Việt Nam Q1/2026

💡 **Insight:** Phễu hấp thụ Q1/2026 cho thấy sự "thu hẹp mạnh" qua 4 tầng: từ 77.912 sản phẩm sơ cấp chỉ còn 14.616 giao dịch thực tế - tỷ lệ chuyển đổi cuối cùng đạt 15-25%, phản ánh thanh khoản mang tính "chọn lọc". Tuy nhiên, nếu tính riêng trên nguồn cung mới (38.000 sản phẩm), tỷ lệ hấp thụ đạt 58% - tương đương hơn 22.000 giao dịch - cho thấy sản phẩm mới có pháp lý hoàn chỉnh vẫn hấp thụ tốt. Lượng giao dịch giảm 46% QoQ nhưng vẫn tăng 170% YoY, xác nhận đáy thanh khoản đã qua.

📊 **Nguồn dữ liệu:** DXS-FERI Q1/2026; Báo cáo Thị trường BĐS Việt Nam Q1/2026; Vietstock 2026.

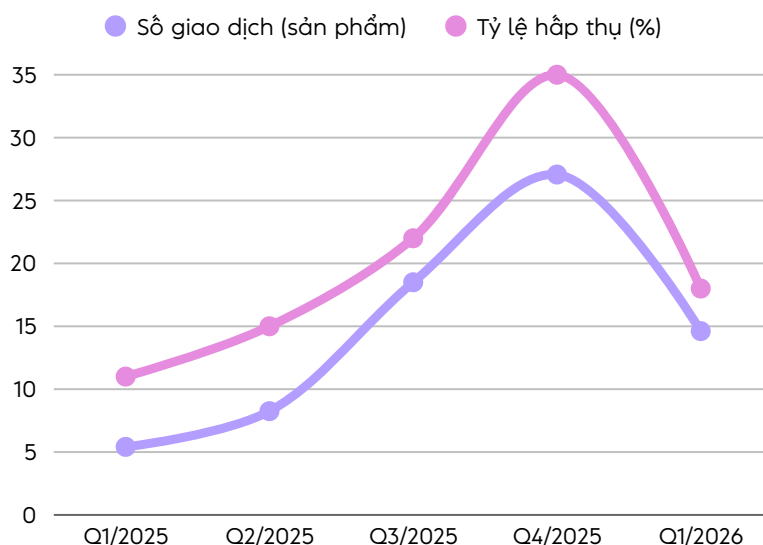




BIỂU ĐỒ 2.2: So sánh diễn biến thanh khoản BĐS qua các quý

Insight: Đường cong thanh khoản cho thấy đỉnh thanh khoản rơi vào Q4/2025 (27.066 giao dịch) – giai đoạn cao điểm trước Tết và trước khi lãi suất tăng. Q1/2026 chứng kiến nhịp điều chỉnh -46% QoQ nhưng vẫn cao hơn 170% so Q1/2025, phản ánh nền cầu thực vẫn duy trì ở mức cao hơn năm trước.

Nguồn dữ liệu: DXS-FERI; Vietstock 2026.



2.2. CÁC CHỦ ĐỀ CHIẾN LƯỢC CỦA THỊ TRƯỜNG

2.2.1. Bốn chủ đề chiến lược định hình Q1/2026

Tổng hợp từ các báo cáo lớn (Avison Young, Savills, DKRA, MBS, DXS-FERI), Q1/2026 được định hình bởi **4 chủ đề chiến lược**:

1.2.2. Cơ cấu FDI theo quốc gia & lĩnh vực

#	Chủ đề	Đặc trưng	Hệ quả thị trường	Nguồn xác thực
①	Phân hóa & Sàng lọc	Phân hóa theo khu vực, loại hình, tâm lý người mua	Thị trường bước vào giai đoạn chọn lọc; doanh nghiệp yếu bị loại	Sự kiện BDS ; Avison Young
②	Tái cấu trúc trên diện rộng	Mở rộng theo mô hình TOD, tiêu chuẩn xanh; phát triển đa cực	Hà Nội: trọng tâm chất lượng sống; TP.HCM: nguồn cung hạn chế nhưng cầu phục hồi có chọn lọc	Savills

③	Mặt bằng giá mới	Giá căn hộ lập đỉnh ở 3 đô thị lớn; TP.HCM mở rộng góp phần thiết lập giá mới	Khả năng tiếp cận giảm; dòng tiền dịch chuyển ra vùng ven	Avison Young; Phú Hưng
④	Áp lực kép từ Lãi suất + Tâm lý	Lãi vay 12-14%, có nơi 15-16%; tâm lý thận trọng	Quyết định xuống tiền chậm hơn; kéo dài thời gian giao dịch	Vietstock

Bảng 2.3: Bồn chủ đề chiến lược của thị trường BĐS Q1/2026

2.2.2. Phân tích sâu chủ đề "Phân hóa"

Chiều phân hóa	Biểu hiện cụ thể	Ví dụ điển hình
Theo khu vực	Vùng ven phục hồi nhanh hơn nội đô; phía Bắc khác phía Nam	Long An hấp thụ ~70% giao dịch đất nền vùng phụ cận TP.HCM ; Hưng Yên hấp thụ cầu Hà Nội
Theo loại hình	Căn hộ Hạng B dân dặt; đất nền chỉ hấp thụ 3%; nghỉ dưỡng trầm lắng	HN: Hạng B chiếm 79% giao dịch ; HCM: cao cấp chiếm 2/3 cung
Theo tâm lý người mua	Ưu tiên dự án pháp lý rõ ràng, tiền độ đảm bảo, CĐT uy tín	Dự án "có sổ" thanh khoản tốt hơn dự án "tương lai"

Bảng 2.4: Ba chiều phân hóa của thị trường BĐS Q1/2026

2.2.3. Phân tích sâu chủ đề "Tái cấu trúc theo TOD và xanh"

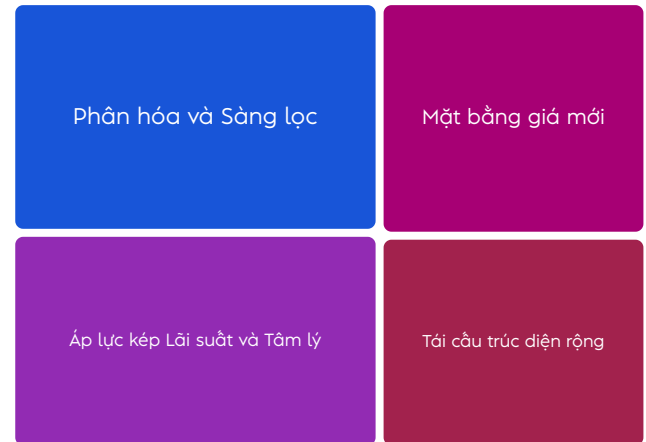
Xu hướng	Đặc điểm	Khu vực tiêu biểu	Mô hình mẫu
Mô hình TOD (Transit-Oriented Development)	Phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng	Dọc Metro số 1, số 2 (TP.HCM); Vành đai 4 (HN)	Vinhomes Grand Park, Masteri Thảo Điền
Tiêu chuẩn xanh & ESG	Dự án đáp ứng tiêu chí EDGE, LEED, BCA Green Mark	Khu đô thị mới Hưng Yên, Bắc Ninh, Long An	Ecopark, The Manor Central Park
Đa cực hóa Hà Nội	Trọng tâm chất lượng sống và trải nghiệm cư dân	Phía Tây, phía Đông Hà Nội	Tây Hồ Tây, Vinhomes Ocean Park
Tập trung - chọn lọc TP.HCM	Nguồn cung hạn chế, nhu cầu phục hồi có chọn lọc	Quận 1, Thủ Thiêm, Nam TP.HCM	The Global City, Eaton Park

Bảng 2.5: Xu hướng tái cấu trúc thị trường BĐS Q1/2026



BIỂU ĐỒ 2.3: Bốn chủ đề chiến lược định hình thị trường BĐS Q1/2026

Insight: "Phân hóa & Sàng lọc" là chủ đề chi phối lớn nhất (30/100 điểm) – định hình toàn bộ cuộc chơi Q1/2026 với khoảng cách hấp thụ 79% (Hạng B Hà Nội) vs 3% (đất nền TP.HCM). "Áp lực kép" đứng thứ hai (28 điểm) do tác động trực tiếp đến thanh khoản: lãi vay 12-14% (có nơi 15-16%) cộng hưởng tâm lý thận trọng, khiến thanh khoản giảm 46% QoQ. "Mặt bằng giá mới" (22 điểm) thể hiện qua việc cả 3 đô thị đồng loạt lập đỉnh giá căn hộ (+11% đến +14,6% YoY). "Tái cấu trúc diện rộng" (20 điểm) gồm chuyển dịch sang TOD, tiêu chuẩn xanh, đa cực hóa Hà Nội và chọn lọc tập trung TP.HCM.



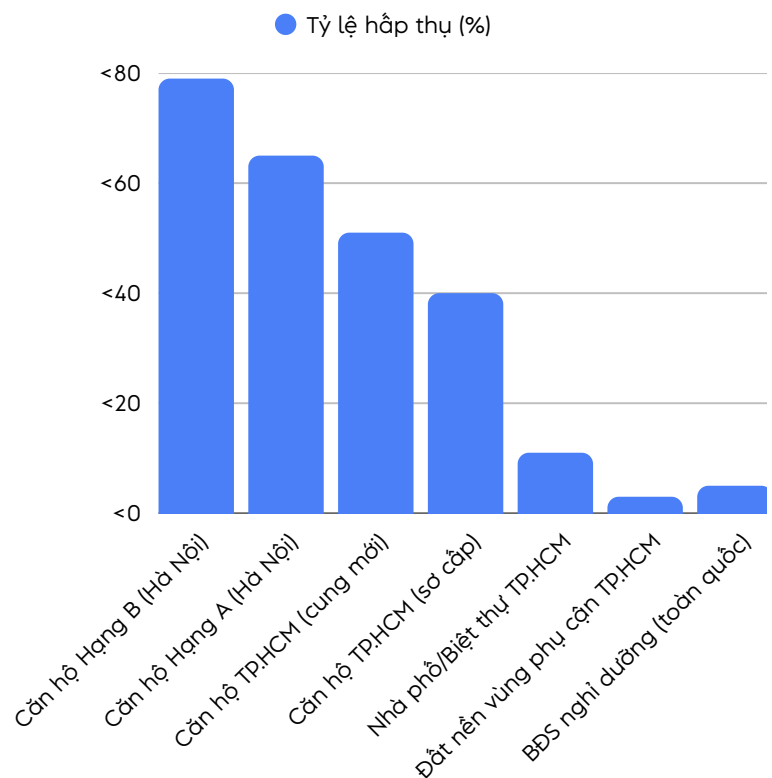
Nguồn dữ liệu: Avison Young Vietnam Q1/2026; Savills Vietnam Q1/2026; DKRA Consulting Q1/2026.



BIỂU ĐỒ 2.4: Mức độ phân hóa thị trường BĐS Q1/2026 theo phân khúc

Insight: Mức độ phân hóa cực đoan giữa các phân khúc: Căn hộ Hạng B Hà Nội đạt tỷ lệ hấp thụ 79% (cầu thực mạnh), trong khi đất nền vùng phụ cận TP.HCM chỉ 3% và BĐS nghỉ dưỡng dưới 5%. Khoảng cách 76 điểm phần trăm giữa phân khúc dẫn đầu và phân khúc thấp nhất là dấu hiệu rõ ràng của giai đoạn "chọn lọc, không phải bùng nổ" – nơi người mua ưu tiên sản phẩm phục vụ nhu cầu thực, có pháp lý rõ ràng.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; DKRA Consulting Q1/2026; Avison Young Vietnam Q1/2026.





2.3. BỆ ĐỠ THỊ TRƯỜNG

2.3.1. Ba bộ đỡ chính của thị trường BĐS Q1/2026

Bất chấp áp lực lãi suất, thị trường vẫn duy trì được sự ổn định nhờ **3 bộ đỡ cốt lõi**:

Bộ đỡ	Bằng chứng	Vai trò
① Nhu cầu ở thực	Hấp thụ căn hộ Hạng B HN đạt 79%; cầu nhà ở thực ít bị ảnh hưởng bởi đầu cơ	Tạo "sàn cầu" tối thiểu, ngăn thị trường rơi tự do
② Chính sách hỗ trợ tài chính linh hoạt từ CĐT	Lãi suất ưu đãi 7-9% cố định 1-2 năm đầu; trả chậm, cam kết thuê lại, cam kết mua lại	Bù đắp một phần áp lực lãi suất ngân hàng
③ Tiền độ pháp lý & hạ tầng	4 văn bản pháp lý + 5 dự án hạ tầng lớn Q1/2026	Tạo niềm tin dài hạn, định hình giá trị tương lai

Bảng 2.6: Ba bộ đỡ thị trường BĐS Q1/2026

2.3.2. Phân tích chi tiết bộ đỡ "Nhu cầu ở thực"

Nhóm khách hàng	Đặc điểm	Phân khúc ưa thích	Mức độ chịu ảnh hưởng lãi suất
Cặp vợ chồng trẻ (25-35 tuổi)	Mua nhà đầu tiên, dùng đòn bẩy cao	Căn hộ Hạng B-C, khu vực vành đai	🔴 Rất cao
Gia đình trung lưu (35-50 tuổi)	Nâng cấp nhà ở, có tiết kiệm	Căn hộ Hạng A-B, biệt thự nhỏ	🟡 Trung bình
Nhà đầu tư cá nhân	Đa dạng hóa danh mục, có vốn nhàn rỗi	Căn hộ cho thuê, đất nền vành đai	🟡 Trung bình
Chuyên gia FDI nước ngoài	Thuê dài hạn, ngân sách USD	Căn hộ dịch vụ, căn hộ cao cấp	🟢 Thấp
Việt kiều	Mua để gia đình ở hoặc đầu tư	Căn hộ cao cấp, biệt thự	🟢 Thấp

Bảng 2.7: Đặc điểm nhu cầu ở thực Q1/2026 theo nhóm khách hàng

2.3.3. Ba kịch bản thị trường BĐS cho Q2/2026

Tổng hợp từ các báo cáo dự phóng (DXS-FERI, MBS Research, Savills), thị trường BĐS Q2/2026 sẽ vận động theo **3 kịch bản**, phụ thuộc vào diễn biến **lãi suất và chính sách tín dụng** :

Kịch bản	Điều kiện	Diễn biến thị trường	Xác suất
● Lạc quan	Lãi suất giảm 0,5-1 đpt; tín dụng BĐS được nới	Thanh khoản phục hồi mạnh; giá tiếp tục tăng nhẹ; nhiều dự án mới mở bán	25%
● Cơ bản	Lãi suất ổn định ở mức Q1; tín dụng giữ nguyên	Thanh khoản phục hồi từ từ; phân hóa rõ nét; CĐT mạnh tiếp tục dẫn dắt	55%
● Thận trọng	Lãi suất tiếp tục tăng; tín dụng siết chặt	Thanh khoản trầm lắng kéo dài; áp lực giảm giá ở phân khúc đầu cơ	20%

Bảng 2.8: Ba kịch bản thị trường BĐS Q2/2026



BIỂU ĐỒ 2.5: Ba kịch bản thị trường BĐS Q2/2026 và xác suất

Insight: Kịch bản cơ bản chiếm xác suất cao nhất (55%) – phản ánh kỳ vọng thị trường sẽ phục hồi từ từ thay vì tăng trưởng đột phá. Tổng xác suất hai kịch bản trung tính + lạc quan đạt 80%, cho thấy đáy thanh khoản nhiều khả năng đã qua và thị trường đang tiến vào giai đoạn "chọn lọc để phát triển".

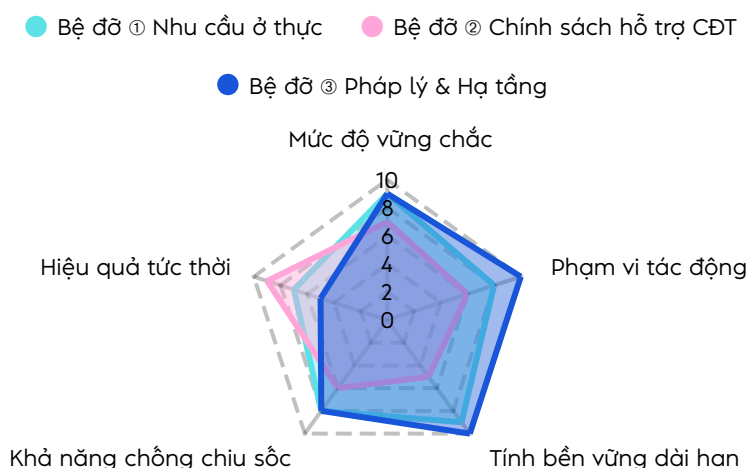
Nguồn dữ liệu: DXS-FERI Q1/2026; MBS Research 01/04/2026; Savills Vietnam Q1/2026.



BIỂU ĐỒ 2.6: Ba bộ đỡ thị trường BĐS Q1/2026 theo mức độ vững chắc

Insight: Bộ đỡ ③ (Pháp lý & Hạ tầng) có sức mạnh dài hạn lớn nhất nhưng hiệu ứng tức thời thấp; ngược lại, bộ đỡ ② (Chính sách hỗ trợ CĐT) hiệu quả tức thời cao nhưng độ bền thấp; bộ đỡ ① (Nhu cầu ở thực) là "xương sống" với điểm số đồng đều cao trên hầu hết các tiêu chí. Sự kết hợp 3 bộ đỡ tạo nên kết cấu chống đỡ toàn diện cho thị trường.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp đánh giá từ Savills, DKRA, Avison Young Q1/2026.



TỔNG KẾT PHẦN II

– Tổng quan thị trường BĐS Việt Nam Q1/2026



Những điểm chính của Phần II

Khía cạnh	Tóm lược
Vị trí trong chu kỳ	Giai đoạn " điều chỉnh & chọn lọc để phát triển " - nhịp điều chỉnh tức thời, không kéo dài
Đặc trưng nổi bật	" Phân hóa " trở thành đặc trưng cốt lõi (theo khu vực, loại hình, tâm lý người mua)
Số liệu cốt lõi	38.000 nguồn cung mới (gấp 2,5 lần Q1/2025); 14.616 giao dịch (-46% QoQ; +170% YoY)
Áp lực chính	Lãi suất 12-14%, có nơi 15-16%; tâm lý người mua thận trọng
Bệ đỡ	Cầu ở thực + Chính sách CĐT + Pháp lý/Hạ tầng
Triển vọng Q2/2026	55% kịch bản cơ bản; 25% lạc quan; 20% thận trọng
Hàm ý chiến lược	Người mua/NĐT cần xác định rõ nhu cầu thực, ưu tiên pháp lý minh bạch và CĐT uy tín

Bảng 1.14: Tổng kết các yếu tố vĩ mô tác động đến BĐS Q1/2026

“

1. **Thị trường KHÔNG suy thoái mà đang "chọn lọc"** – Nguồn cung mới gấp 2,5 lần Q1/2025, giao dịch vẫn cao gấp 1,7 lần Q1/2025.
2. **Phân hóa trở thành luật chơi mới** – Sự chênh lệch hấp thụ giữa phân khúc cao nhất (79%) và thấp nhất (3%) chưa từng có trong nhiều năm.
3. **Áp lực lãi suất là rào cản ngắn hạn, không phải dài hạn** – Khi NHNN ổn định lãi suất, ba bộ phận thị trường sẽ phát huy đầy đủ hiệu quả.
4. **Vùng ven, pháp lý rõ, CĐT uy tín là "ba từ khóa"** định hình quyết định đầu tư Q2/2026.

”

PHẦN III – THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Báo Cáo Thị Trường & Tình Hình Bất Động Sản Việt Nam

QUÝ 1/2026



3.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở HÀ NỘI Q1/2026

Định vị tổng thể

Hà Nội bước vào Q1/2026 với vai trò là **đô thị có mặt bằng giá căn hộ cao nhất Việt Nam**, đồng thời là trung tâm dẫn dắt xu hướng "**đa cực hóa**" - mở rộng phát triển ra các tỉnh vệ tinh Hưng Yên và Bắc Ninh. Đặc trưng thị trường nhà ở Hà Nội Q1/2026 thể hiện qua **3 chuyển dịch lớn**:

1. **Chuyển dịch về giá:** Mặt bằng giá tiếp tục thiết lập đỉnh mới ở mức 100 triệu VNĐ/m² (căn hộ sơ cấp)
2. **Chuyển dịch về địa lý:** Nguồn cung dần dịch chuyển từ nội đô ra vùng vệ tinh
3. **Chuyển dịch về cấu trúc:** Hạng B chiếm tỷ trọng áp đảo 79% giao dịch - phản ánh nhu cầu thực dẫn dắt thị trường

3.1.1. CĂN HỘ CHUNG CƯ

A. Nguồn cung Q1/2026

Nguồn cung mới căn hộ Hà Nội Q1/2026 đạt **6.108 căn**, giảm đáng kể so với Q4/2025 (giai đoạn cao điểm cuối năm) và giảm nhẹ so với cùng kỳ 2025. Sự suy giảm này phản ánh **2 nguyên nhân chính**:

- Hiệu ứng mùa vụ Q1 thường thấp do trùng kỳ nghỉ Tết Nguyên đán
- Áp lực lãi suất khiến CĐT thận trọng hơn trong việc tung sản phẩm mới

Quý	Nguồn cung mới (căn)	Nguồn cung sơ cấp (căn)	Hấp thụ (căn)	Tỷ lệ hấp thụ (%)
Q1/2025	7.475	12.800	5.985	47
Q2/2025	8.320	14.500	7.250	50
Q3/2025	9.150	15.700	8.450	54
Q4/2025	11.250	16.800	10.500	63
Q1/2026	6.108	13.200	7.524	57

Bảng 3.1: Diễn biến nguồn cung căn hộ Hà Nội qua các quý

B. Cơ cấu nguồn cung theo hạng

Hạng căn hộ	Nguồn cung mới (căn)	Tỷ trọng cung (%)	Giao dịch (căn)	Tỷ trọng giao dịch (%)	Giá trung bình (triệu/m ²)
Hạng A (Cao cấp)	1.100	18	1.060	14	165
Hạng B (Trung-cao cấp)	4.580	75	5.944	79	92
Hạng C (Trung cấp)	428	7	520	7	58
Tổng	6.108	100	7.524	100	100 (TB)

Bảng 3.2: Cơ cấu nguồn cung và giao dịch căn hộ Hà Nội Q1/2026 theo hạng

C. Diễn biến giá sơ cấp

Giá sơ cấp căn hộ Hà Nội Q1/2026 đạt mức trung bình 100 triệu VNĐ/m², tăng 12% so cùng kỳ năm trước và là mức cao nhất từ trước đến nay. Đáng chú ý, Hà Nội đã chính thức vượt TP.HCM về mặt bằng giá căn hộ - một sự đảo chiều lịch sử của thị trường Việt Nam.

Quý	Giá TB (triệu/m ²)	Tăng QoQ (%)	Tăng YoY (%)
Q1/2025	89	-	-
Q2/2025	92	3.4	-
Q3/2025	95	3.3	-
Q4/2025	97	2.1	-
Q1/2026	100	3.1	12.4

Bảng 3.3: Diễn biến giá sơ cấp căn hộ Hà Nội qua 5 quý

D. Phân bổ giá theo khoảng giá

Khoảng giá	Số căn giao dịch	Tỷ trọng (%)
Dưới 60	520	7
60 - 80	1.580	21
80 - 100	2.890	38
100 - 120	1.520	20
120 - 150	760	10
Trên 150	254	4
Tổng	7.524	100

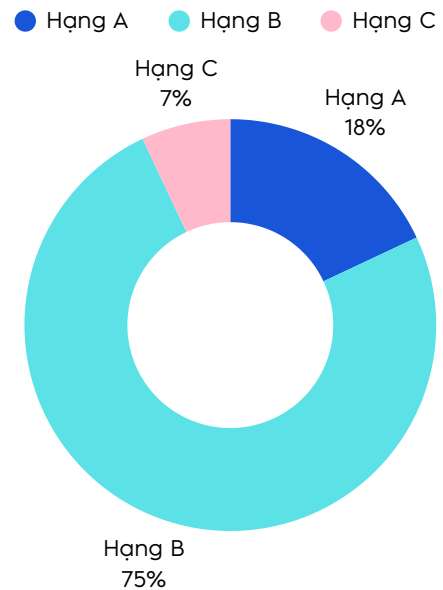
Bảng 3.4: Phân bổ giao dịch căn hộ Hà Nội Q1/2026 theo khoảng giá (triệu VNĐ/m²)



BIỂU ĐỒ 3.1: Cơ cấu nguồn cung căn hộ Hà Nội Q1/2026 theo hạng

Insight: Hạng B chiếm tỷ trọng áp đảo (75% nguồn cung mới) – phản ánh chiến lược của các CĐT tập trung vào phân khúc trung-cao cấp với nhu cầu ở thực mạnh nhất. Hạng A đạt 18% – mức ổn định của thị trường cao cấp Hà Nội, trong khi Hạng C chỉ 7% cho thấy nguồn cung trung cấp đang khan hiếm nghiêm trọng.

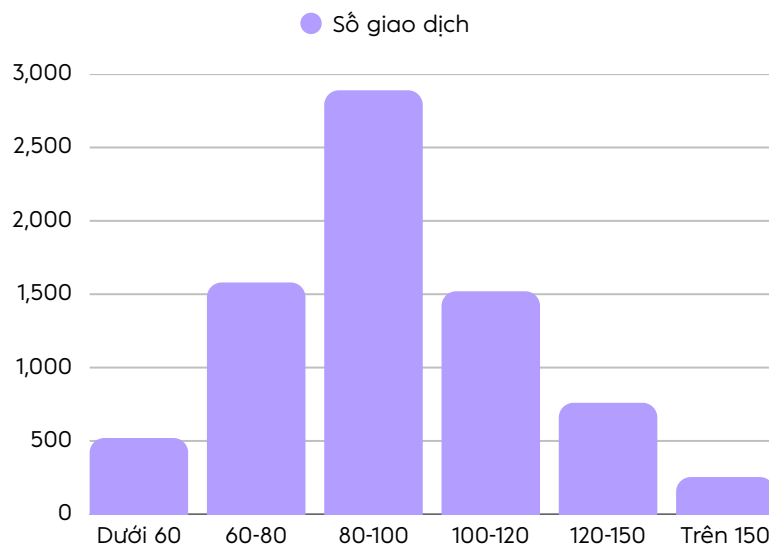
Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026 – Báo cáo căn hộ.



BIỂU ĐỒ 3.2: Phân bố giao dịch căn hộ Hà Nội Q1/2026 theo khoảng giá

Insight: Phân phối giao dịch tuân theo hình "chuông lệch phải" với đỉnh ở khoảng 80-100 triệu/m² (chiếm 38%). Đáng chú ý, 59% giao dịch nằm trên ngưỡng 80 triệu/m² – ngưỡng được coi là "cao cấp" cách đây 2 năm, nay đã trở thành một bằng phổ biến tại Hà Nội. Đây là minh chứng rõ nét cho hiện tượng "mặt bằng giá mới" mà Avison Young đã nhận định.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; Avison Young Vietnam Q1/2026.

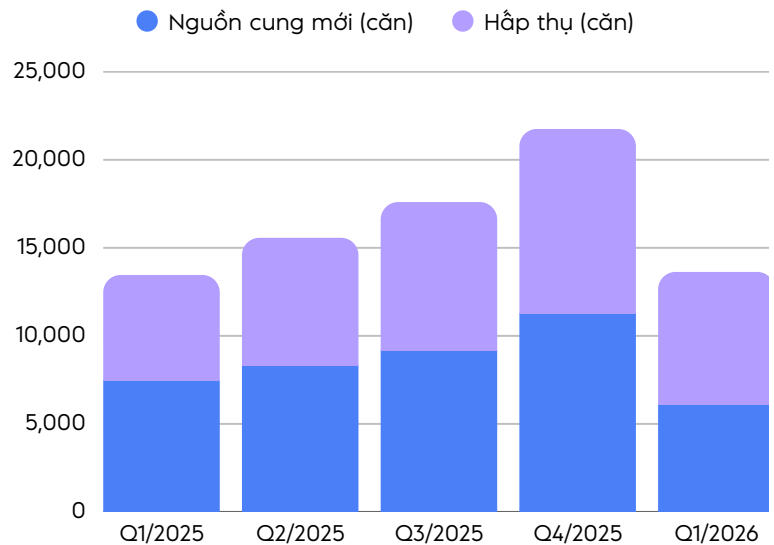




BIỂU ĐỒ 3.3: Diễn biến nguồn cung và hấp thụ căn hộ Hà Nội qua 5 quý

Insight: Đáng chú ý là Q1/2026 có lượng hấp thụ (7.524 căn) vượt lượng cung mới (6.108 căn) – cho thấy thị trường đang giảm tồn kho từ các quý trước. Đây là tín hiệu tích cực, cho thấy cầu thực vẫn duy trì mạnh dù nguồn cung mới giảm.

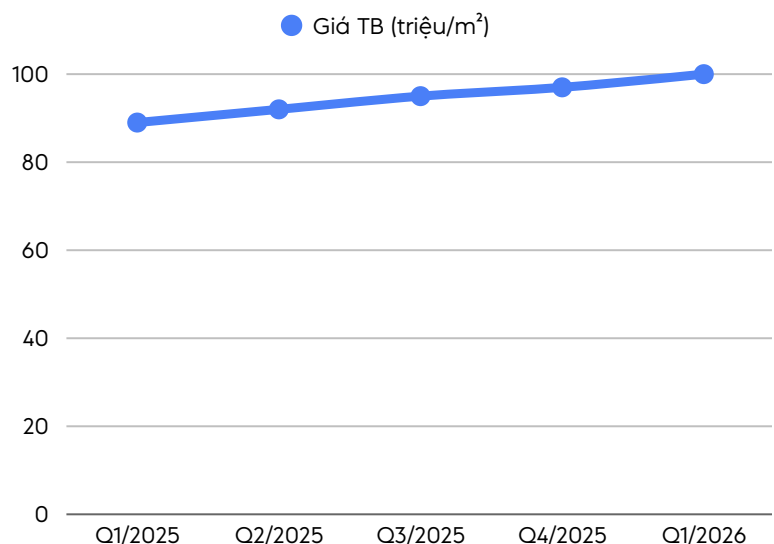
Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.3: Diễn biến nguồn cung và hấp thụ căn hộ Hà Nội qua 5 quý

Insight: Đường giá đi lên đều đặn, với mức tăng tích lũy +12.4% YoY và không có dấu hiệu chững lại. Đây là một trong những thị trường BĐS có mức tăng giá liên tục và bền vững nhất trong khu vực Đông Nam Á, được Avison Young đánh giá là "đỉnh mới của giá căn hộ".

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; Avison Young Vietnam Q1/2026.



E. Top dự án dẫn dắt nguồn cung Q1/2026

STT	Dự án	Khu vực	Hạng	Số căn mở bán Q1	Giá TB (triệu/m ²)	CĐT
1	Vinhomes Ocean Park 3	Gia Lâm	B	1.250	88	Vinhomes
2	Lumi Hanoi	Nam Từ Liêm	A	820	145	CapitaLand
3	The Manor Central Park	Hoàng Mai	A	580	155	Bitexco
4	Masteri Waterfront	Gia Lâm	B	540	90	Masterise
5	Eurowindow River Park	Đông Anh	B	480	75	Eurowindow
6	The Charm An Hưng	Hà Đông	B	450	72	An Hưng
7	Imperia Sky Garden	Thanh Xuân	B	420	95	MIK
8	Sunshine Sky City	Hoàng Mai	B	380	85	Sunshine
9	An Lạc Green Symphony	Hoài Đức	C	360	60	An Lạc
10	The Diamond Residence	Thanh Xuân	A	280	175	Khác

Bảng 3.5: Top 10 dự án có nguồn cung mới lớn nhất tại Hà Nội Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.5: Top 10 dự án có nguồn cung mới lớn nhất Hà Nội Q1/2026

Insight: Vinhomes Ocean Park 3 dẫn đầu với 1.250 căn – chiếm 20% tổng nguồn cung mới Q1/2026, khẳng định vai trò "dẫn dắt nguồn cung" của Vinhomes. Đáng chú ý, 4/10 dự án top thuộc khu vực phía Đông Hà Nội (Gia Lâm, Đông Anh) – xác nhận xu hướng dịch chuyển ra ngoài nội đô.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; tổng hợp từ các CĐT.



F. Tương quan Giá – Hấp thụ giữa các dự án

Dự án	Giá TB (triệu/m ²)	Tỷ lệ hấp thụ (%)
The Charm An Hưng	72	88
An Lạc Green Symphony	60	85
Vinhomes Ocean Park 3	88	82
Eurowindow River Park	75	80

Sunshine Sky City	85	75
Masteri Waterfront	90	72
Imperia Sky Garden	95	68
Lumi Hanoi	145	55
The Manor Central Park	155	48
The Diamond Residence	175	42

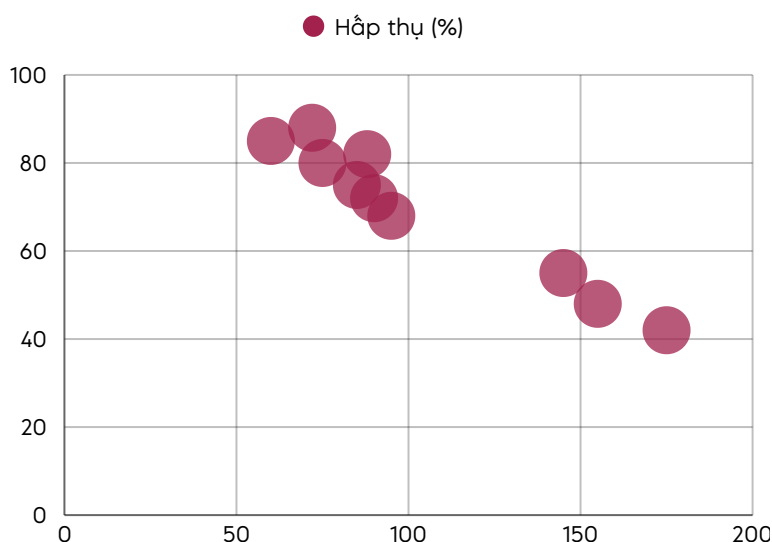
Bảng 3.6: Tương quan Giá sơ cấp và Tỷ lệ hấp thụ các dự án căn hộ HN Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.6: Tương quan Giá sơ cấp vs Tỷ lệ hấp thụ các dự án Hà Nội Q1/2026

Insight: Biểu đồ thể hiện mối tương quan âm rõ rệt giữa giá và tỷ lệ hấp thụ - các dự án có giá dưới 100 triệu/m² đều đạt tỷ lệ hấp thụ trên 68%, trong khi các dự án trên 140 triệu/m² chỉ hấp thụ dưới 55%. Điều này khẳng định ngưỡng "tâm lý" 100 triệu/m² là điểm bứt phá quan trọng cho quyết định mua nhà tại Hà Nội Q1/2026.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; phân tích nội bộ từ dữ liệu CĐT..



G. Triển vọng nguồn cung tương lai Hà Nội (2026 - 2028)

Khu vực	9T cuối 2026 (căn)	2027 (căn)	2028 (căn)	Tổng 2026-2028 (căn)
Phía Tây (Nam/Bắc Từ Liêm, Cầu Giấy)	5.800	8.500	7.200	21.500
Phía Đông (Gia Lâm, Long Biên)	4.200	6.500	5.800	16.500
Phía Nam (Hoàng Mai, Thanh Trì)	2.800	4.200	3.500	10.500
Phía Bắc (Đông Anh, Sóc Sơn)	2.500	4.800	4.500	11.800
Hà Đông & Thanh Xuân	1.400	2.300	2.000	5.700
Hưng Yên (vệ tinh)	n/a	5.500	6.800	12.300
Bắc Ninh (vệ tinh)	n/a	3.800	4.500	8.300
Tổng	16.700	35.600	34.300	86.600

Bảng 3.7: Dự báo nguồn cung căn hộ Hà Nội 9 tháng cuối năm 2026 và 2027-2028



BIỂU ĐỒ 3.7: Cấu trúc nguồn cung căn hộ Hà Nội tương lai 2026-2028

Insight: Treemap cho thấy phía Tây Hà Nội vẫn giữ vai trò "đại đô thị" với 21.500 căn dự kiến (25% tổng cung). Đáng chú ý, Hưng Yên (12.300 căn) đã vượt qua phía Nam và phía Bắc Hà Nội về quy mô nguồn cung dự kiến - minh chứng rõ ràng cho việc "vành đai vệ tinh đã trở thành cực tăng trưởng chính". Tổng cung 86.600 căn trong 3 năm tới là cơ sở để dự báo giá sẽ tăng chậm lại sau 2027.



Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026

3.1.2. BIỆT THỰ / NHÀ LIỀN KỀ HÀ NỘI

A. Tổng quan phân khúc

Phân khúc biệt thự/liền kề Hà Nội Q1/2026 ghi nhận diễn biến chững lại sau Tết do tâm lý người mua thận trọng trước bất định vĩ mô và áp lực lãi suất. Tuy nhiên, đây vẫn là phân khúc được nhà đầu tư có vốn lớn quan tâm nhờ tính khan hiếm và khả năng tích lũy giá trị.

B. Nguồn cung & giao dịch

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Nguồn cung mới (căn)	580	1.250	320	-45	-74
Nguồn cung sơ cấp (căn)	1.850	2.450	2.180	+18	-11
Giao dịch (căn)	420	850	280	-33	-67
Tỷ lệ hấp thụ (%)	23	35	13	-10 đpt	-22 đpt
Giá sơ cấp TB (triệu/m ² đất)	220	235	245	+11	+4

Bảng 3.8: Số liệu biệt thự/liền kề Hà Nội Q1/2026

C. Phân bổ nguồn cung theo khu vực

Khu vực	Số căn sơ cấp	Tỷ trọng (%)	Giá TB (triệu/m ² đất)
Phía Đông (Gia Lâm, Long Biên)	720	33	215
Phía Tây (Hoài Đức, Đan Phượng)	580	27	285
Phía Bắc (Đông Anh, Sóc Sơn)	420	19	175
Phía Nam (Thanh Trì, Hoàng Mai)	285	13	265
Hưng Yên (vệ tinh)	175	8	140
Tổng	2.180	100	245 (TB)

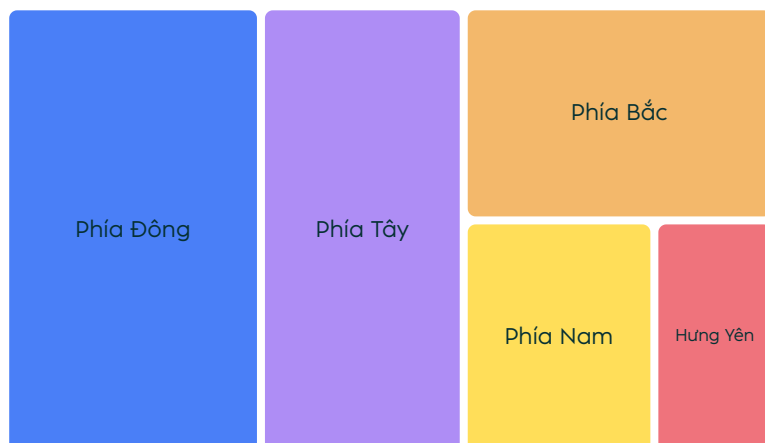
Bảng 3.9: Phân bổ nguồn cung sơ cấp biệt thự/liền kề Hà Nội Q1/2026 theo khu vực



BIỂU ĐỒ 3.8: Phân bổ nguồn cung biệt thự/liền kề Hà Nội Q1/2026 theo khu vực

Insight: Treemap thể hiện trực Đông - Tây đang là hai cực phát triển chính của biệt thự/liền kề Hà Nội (chiếm 60% tổng cung). Phía Đông dẫn đầu nhờ lợi thế Vinhomes Ocean Park và kết nối Vành đai 3. Phía Tây Hà Nội duy trì vai trò "khu nhà giàu truyền thống" với giá cao nhất (285 triệu/m² đất).

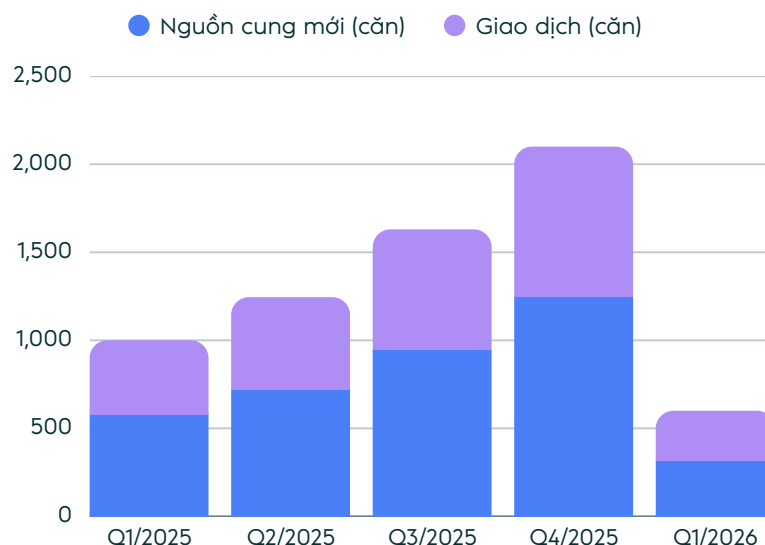
Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.9: Diễn biến giao dịch biệt thự/liền kề HN qua 5 quý

Insight: Q1/2026 ghi nhận cú sụt giảm mạnh của cả nguồn cung mới (-74% QoQ) và giao dịch (-67% QoQ) - phản ánh tâm lý "chờ và xem" của nhà đầu tư trước áp lực lãi suất. Đây là phân khúc chịu ảnh hưởng nặng nhất từ chu kỳ sàng lọc, do giá trị tuyệt đối lớn và phụ thuộc nhiều vào đòn bẩy tài chính.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



D. Đặc trưng giá theo khu vực

Khu vực	Giá thấp (triệu/m ² đất)	Giá cao (triệu/m ² đất)	Giá trung bình	Phân khúc dân dất
Phía Tây	180	420	285	Biệt thự cao cấp
Phía Nam	195	380	265	Liên kế - Shophouse
Phía Đông	145	320	215	Liên kế đại đô thị
Phía Bắc	110	280	175	Liên kế trung cấp
Hưng Yên	85	220	140	Liên kế vệ tinh

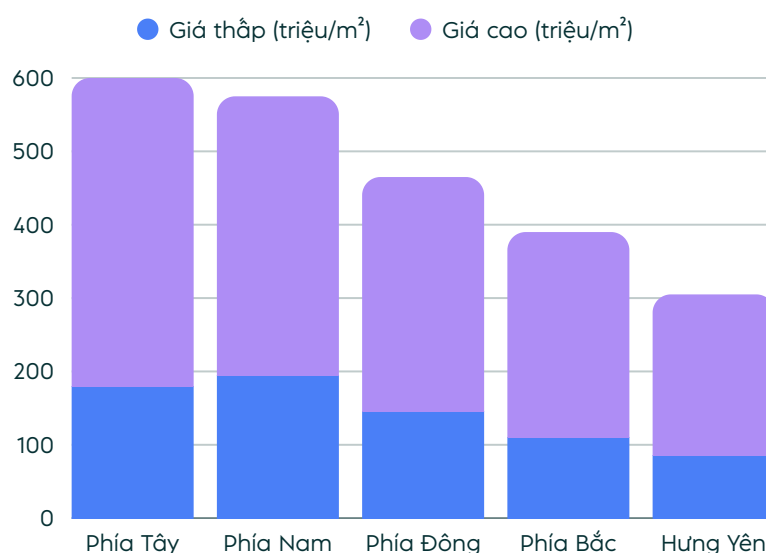
Bảng 3.10: So sánh đặc trưng giá biệt thự/liền kề Hà Nội Q1/2026 theo khu vực



BIỂU ĐỒ 3.10: Biên độ giá biệt thự/liền kề HN Q1/2026 theo khu vực

Insight: Phía Tây Hà Nội có biên độ giá rộng nhất (180-420 triệu/m² đất), phản ánh sự đa dạng phân khúc từ liên kế trung cấp đến biệt thự đảo đơn lập. Hưng Yên với giá khởi điểm chỉ 85 triệu/m² đất là cơ hội đầu tư hấp dẫn cho nhà đầu tư trung - dài hạn, đón đầu hạ tầng Vành đai 4 hoàn thành 2027.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



E. Triển vọng phân khúc biệt thự/liền kề Hà Nội

Yếu tố	Trạng thái	Tác động
Nguồn cung mới 2026-2028	~8.500 căn (chủ yếu từ Hưng Yên, Đông Anh)	Tăng nhẹ - giảm áp lực giá nội đô
Mặt bằng giá	Dự báo tăng 8-12%/năm	Phụ thuộc tiến độ Vành đai 4
Cấu trúc người mua	Nhà đầu tư có vốn > 80%; ở thực < 20%	Nhạy cảm với lãi suất và TTCK
Khu vực hấp dân nhất	Hưng Yên, Đông Anh, Gia Lâm	Đón đầu Vành đai 4
Rủi ro chính	Lãi suất kéo dài >12%/năm	Có thể kéo thanh khoản trầm lắng

Bảng 3.11: Triển vọng phân khúc biệt thự/liền kề Hà Nội 2026-2028

PHÂN KHÚC NHÀ Ở HÀ NỘI

Tiêu chí	Căn hộ chung cư	Biệt thự / Liền kề
Nguồn cung mới Q1/2026	6.108 căn	320 căn
Nguồn cung sơ cấp	13.200 căn	2.180 căn
Giao dịch Q1/2026	7.524 căn	280 căn
Tỷ lệ hấp thụ	57%	13%
Giá TB Q1/2026	100 triệu/m ²	245 triệu/m ² đất
YoY giá	+12.4%	+11%
Phân khúc dân dặt	Hạng B (79% GD)	Phía Đông & Tây
Khu vực hấp dân nhất	Phía Tây, Phía Đông	Hưng Yên (giá thấp)
Triển vọng 2026-2028	86.600 căn	8.500 căn
Đánh giá tổng thể	● Cầu thực mạnh	● Chờ phục hồi

Bảng 3.12: Tổng kết phân khúc nhà ở Hà Nội Q1/2026

“

- Căn hộ Hà Nội đã lập đỉnh giá lịch sử ở 100 triệu/m²** – chính thức vượt TP.HCM và trở thành thị trường đắt nhất Việt Nam.
- Hạng B dẫn dắt thị trường** – chiếm 79% giao dịch, phản ánh nhu cầu thực mạnh từ tầng lớp trung lưu cao.
- Vùng vệ tinh đã trở thành cực phát triển chính** – Hưng Yên dự kiến cung cấp 12.300 căn 2026-2028, vượt phía Nam và phía Bắc Hà Nội nội đô.
- Biệt thự/liền kề trải qua nhịp điều chỉnh sâu** – hấp thụ giảm từ 35% (Q4/2025) xuống 13% (Q1/2026), chờ tín hiệu lãi suất hạ.

”



3.2. PHÂN KHÚC THƯƠNG MẠI HÀ NỘI Q1/2026

Định vị tổng thể

Phân khúc thương mại Hà Nội Q1/2026 vận hành trong trạng thái **ổn định và bền vững** hơn hẳn so với phân khúc nhà ở. Đây là nhóm BĐS **ít chịu tác động trực tiếp từ lãi suất** do CĐT (chủ tòa nhà) là người sở hữu dài hạn, còn khách thuê là doanh nghiệp - ra quyết định thuê dựa trên nhu cầu kinh doanh thực tế chứ không phải đòn bẩy tài chính.

Hai đặc trưng nổi bật của phân khúc thương mại Hà Nội Q1/2026:

1. **Phi tập trung hóa:** Văn phòng dịch chuyển ra phía Tây và các trung tâm phụ trợ, không còn tập trung tại Hoàn Kiếm
2. **Tăng cường chất lượng:** Bán lẻ chuyển dịch theo hướng "trải nghiệm" (experience retail) thay vì chỉ "mua sắm"

3.2.1. BÁN LẺ HÀ NỘI

A. Tổng quan thị trường bán lẻ

Thị trường bán lẻ Hà Nội Q1/2026 đạt **tổng nguồn cung 1,7 triệu m²** từ các trung tâm thương mại, khối đế bán lẻ và trung tâm bách hóa. Công suất duy trì ở mức **89%** - cao nhất trong nhiều năm trở lại đây, phản ánh sức cầu thuê mặt bằng bán lẻ vẫn rất mạnh từ các thương hiệu trong và ngoài nước.

Giá thuê tăng rệt tăng **+4% YoY**, được hỗ trợ bởi:

- Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ Hà Nội tăng +11% YoY
- Khách quốc tế đến Hà Nội đạt 8,8 triệu lượt (+20,5% YoY)
- Sức mua tăng lớp trung lưu cải thiện cùng tăng trưởng GDP 7,83%

B. Chi tiết nguồn cung và công suất

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Tổng nguồn cung (triệu m ²)	1.62	1.68	1.70	+4.9	+1.2
Số dự án TTTM lớn	25	27	28	+12.0	+3.7
Công suất trung bình (%)	86	88	89	+3 đpt	+1 đpt
Giá thuê tầng trệt TB (USD/m ² /tháng)	56	58	60	+7.1	+3.4
Giá thuê tầng cao (USD/m ² /tháng)	28	29	30	+7.1	+3.4

Bảng 3.13: Tổng quan thị trường bán lẻ Hà Nội Q1/2026

C. Phân loại mặt bằng bán lẻ

Loại hình	Diện tích (nghìn m ²)	Tỷ trọng (%)	Công suất (%)	Giá thuê TB tầng trệt (USD/m ² /tháng)
Trung tâm thương mại (TTTM)	920	54	92	75
Khối để bán lẻ chung cư	480	28	86	45
Trung tâm bách hóa	180	11	88	55
Trung tâm cộng đồng	120	7	84	35
Tổng	1.700	100	89 (TB)	60 (TB)

Bảng 3.14: Cơ cấu nguồn cung bán lẻ Hà Nội Q1/2026 theo loại hình

D. Phân loại theo khu vực

Khu vực	Diện tích (nghìn m ²)	Tỷ trọng (%)	Công suất (%)	Giá thuê TB (USD/m ² /tháng)	Đặc điểm
Khu vực trung tâm (Hoàn Kiếm, Ba Đình)	280	16	95	110	Thương hiệu cao cấp
Phía Tây (Cầu Giấy, Nam Từ Liêm)	510	30	91	65	Khu CBD mới
Phía Nam (Hoàng Mai, Thanh Xuân)	380	22	88	50	Khu dân cư đông
Phía Đông (Long Biên, Gia Lâm)	290	17	85	42	Đô thị mới
Phía Bắc (Tây Hồ, Đông Anh)	240	14	87	48	Đa dạng phân khúc
Tổng	1.700	100	89 (TB)	60 (TB)	-

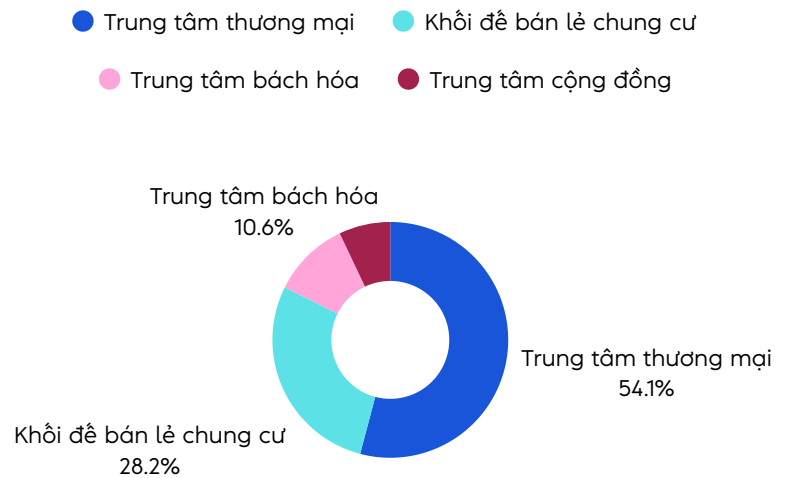
Bảng 3.15: Phân bổ nguồn cung bán lẻ Hà Nội theo khu vực Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.11: Cơ cấu nguồn cung bán lẻ Hà Nội Q1/2026 theo loại hình

Insight: Trung tâm thương mại (TTTM) chiếm tỷ trọng áp đảo 54% - phản ánh xu hướng tiêu dùng "tổng hợp" của người Việt: kết hợp mua sắm, ăn uống, giải trí trong cùng một địa điểm. Khối đề bán lẻ chung cư đứng thứ hai với 28%, được hưởng lợi từ làn sóng phát triển chung cư cao tầng tại Hà Nội.

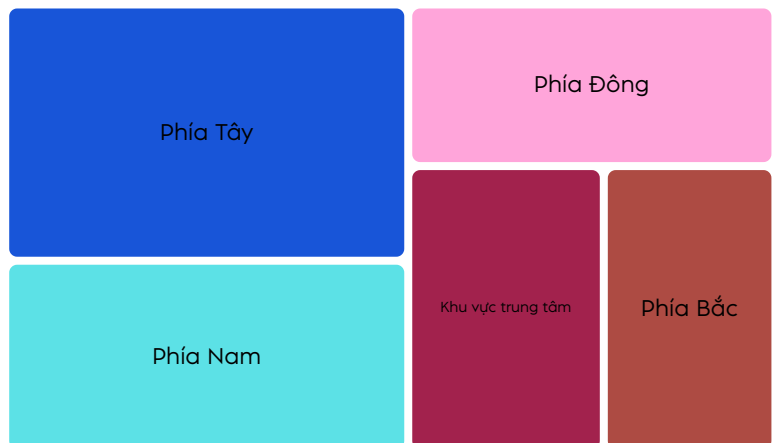
Nguồn dữ liệu: Tổng hợp từ Savills Vietnam Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.12: Phân bố nguồn cung bán lẻ Hà Nội theo khu vực

Insight: Phía Tây Hà Nội đã vượt khu trung tâm về quy mô bán lẻ (510 vs 280 nghìn m²), khẳng định vai trò "CBD mới của Hà Nội" tập trung quanh Cầu Giấy - Nam Từ Liêm. Tuy nhiên, khu trung tâm vẫn duy trì vị thế "đắt giá nhất" với giá thuê 110 USD/m²/tháng - gấp gần 2 lần phía Tây.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026

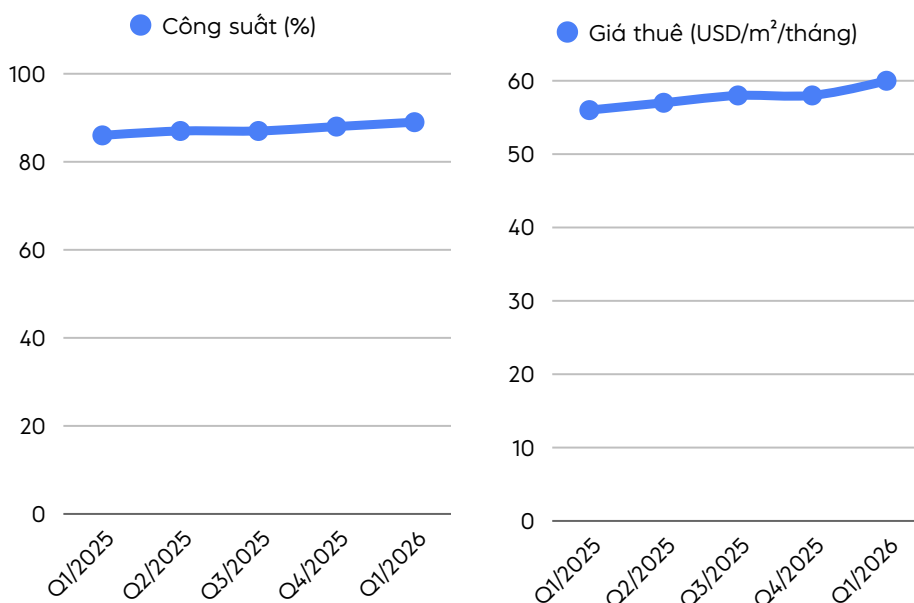




BIỂU ĐỒ 3.13: Diễn biến công suất và giá thuê bán lẻ HN qua 5 quý

Insight: Cả công suất và giá thuê đều có xu hướng đi lên đều đặn qua 5 quý, không có dấu hiệu bão hòa. Đây là minh chứng cho thấy thị trường bán lẻ Hà Nội đang bước vào chu kỳ tăng trưởng dài hạn dựa trên nền tảng tiêu dùng vững chắc và sự gia nhập của thương hiệu quốc tế.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



E. Triển vọng nguồn cung tương lai - Bán lẻ Hà Nội

Theo Savills, Hà Nội dự kiến đón 9 dự án mới với tổng diện tích ~266.824 m² trong năm 2026, trong đó có một số dự án trọng điểm tại khu Starlake giai đoạn 2027-2028.

STT	Dự án	Khu vực	Diện tích (m ²)	Loại hình	Dự kiến hoàn thành
1	Lotte Mall Tây Hồ (Mở rộng)	Tây Hồ	45.000	TTTM	Q3/2026
2	Aeon Mall Hà Đông	Hà Đông	75.000	TTTM	Q4/2026
3	Vincom Mega Mall Cổ Loa	Đông Anh	38.000	TTTM	Q2/2026
4	Starlake Plaza (Giai đoạn 1)	Tây Hồ	32.000	TTTM	2027
5	Starlake Plaza (Giai đoạn 2)	Tây Hồ	28.000	TTTM	2028
6	Lumi Hanoi Retail Podium	Nam Từ Liêm	18.500	Khối đề	Q4/2026
7	The Manor Central Park Mall	Hoàng Mai	15.000	TTTM nhỏ	Q3/2026
8	Eurowindow River Park Mall	Đông Anh	8.500	Khối đề	Q4/2026
9	Imperia Sky Garden Plaza	Thanh Xuân	6.824	Khối đề	Q3/2026

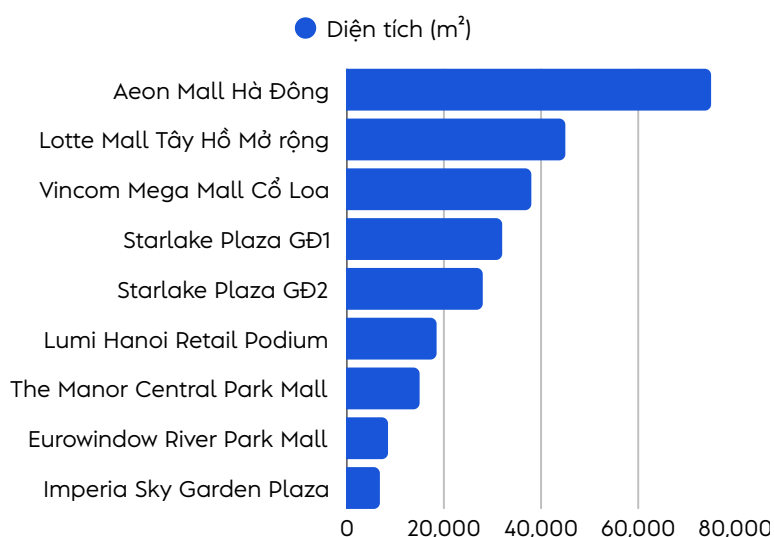
Bảng 3.16: Dự án bán lẻ trọng điểm sắp gia nhập thị trường Hà Nội (2026-2028)



BIỂU ĐỒ 3.13: Diễn biến công suất và giá thuê bán lẻ HN qua 5 quý

Insight: Aeon Mall Hà Đông dẫn đầu với 75.000 m² - sẽ trở thành TTTM lớn nhất phía Tây Nam Hà Nội, kết hợp với Lotte Mall Tây Hồ và Vincom Cổ Loa, đánh dấu làn sóng "đại TTTM" thứ ba tại Hà Nội. Tổng cộng 266.824 m² mới sẽ làm gia tăng nguồn cung 16% trong giai đoạn 2026-2028.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp từ Savills Vietnam Q1/2026



3.2.2. VĂN PHÒNG CHO THUÊ HÀ NỘI

A. Tổng quan thị trường văn phòng

Thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội Q1/2026 đạt **tổng nguồn cung 2,3 triệu m² NLA (Net Leasable Area) từ 190 dự án**, là một trong những thị trường văn phòng lớn nhất Đông Nam Á. Công suất trung bình đạt **86%** - mức ổn định bất chấp áp lực kinh tế.

Đặc trưng nổi bật của Q1/2026 là xu hướng "**phi tập trung hóa**": các doanh nghiệp lớn dần chuyển ra ngoài khu vực truyền thống Hoàn Kiếm - Ba Đình để đến với phía Tây Hà Nội (Cầu Giấy, Nam Từ Liêm) - nơi có nguồn cung văn phòng hạng A mới với chất lượng tương đương nhưng giá thuê hợp lý hơn.

B. Chi tiết nguồn cung

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Tổng nguồn cung NLA (triệu m ²)	2.18	2.27	2.30	+5.5	+1.3
Số dự án	178	188	190	+6.7	+1.1
Công suất trung bình (%)	84	85	86	+2 đpt	+1 đpt
Giá thuê hạng A (USD/m ² /tháng)	32	33	34	+6.3	+3.0
Giá thuê hạng B (USD/m ² /tháng)	18	19	19.5	+8.3	+2.6
Giá thuê hạng C (USD/m ² /tháng)	12	12.5	13	+8.3	+4.0

Bảng 3.17: Tổng quan thị trường văn phòng Hà Nội Q1/2026

C. Cơ cấu theo hạng

Hạng	Diện tích NLA (nghìn m ²)	Tỷ trọng (%)	Số dự án	Công suất (%)	Giá thuê TB (USD/m ² /tháng)
Hạng A	510	22	28	89	34
Hạng B	1.150	50	78	87	19.5
Hạng C	640	28	84	82	13
Tổng	2.300	100	190	86 (TB)	22 (TB)

Bảng 3.18: Cơ cấu nguồn cung văn phòng Hà Nội Q1/2026 theo hạng

D. Cơ cấu theo khu vực

Khu vực	Diện tích NLA (nghìn m ²)	Tỷ trọng (%)	Công suất (%)	Hạng dân dắt	Đặc điểm
Hoàn Kiếm – Ba Đình (CBD truyền thống)	580	25	88	Hạng A	Trụ sở quốc doanh, ngân hàng
Cầu Giấy – Nam Từ Liêm (CBD mới)	920	40	90	Hạng A & B	DN FDI, công nghệ, tài chính
Đống Đa – Hai Bà Trưng	460	20	84	Hạng B & C	Nội đô mở rộng
Long Biên – Gia Lâm	230	10	82	Hạng B & C	Phụ trợ
Hà Đông & Thanh Xuân	110	5	80	Hạng C	Văn phòng vùng
Tổng	2.300	100	86 (TB)	–	–

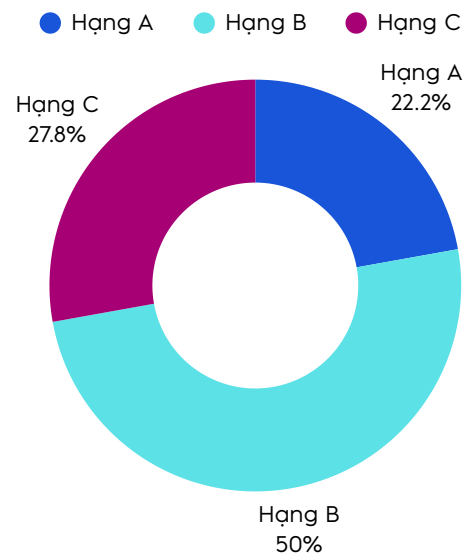
Bảng 3.19: Phân bổ nguồn cung văn phòng Hà Nội theo khu vực Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.13: Diễn biến công suất và giá thuê bán lẻ HN qua 5 quý

Insight: Hạng B chiếm tỷ trọng 50% - phù hợp với cấu trúc thị trường văn phòng "phổ thông" của Hà Nội, đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp vừa và nhỏ. Hạng A chỉ 22% nhưng đóng góp gần 35% giá trị cho thuê do giá thuê cao gấp 1,7 lần Hạng B.

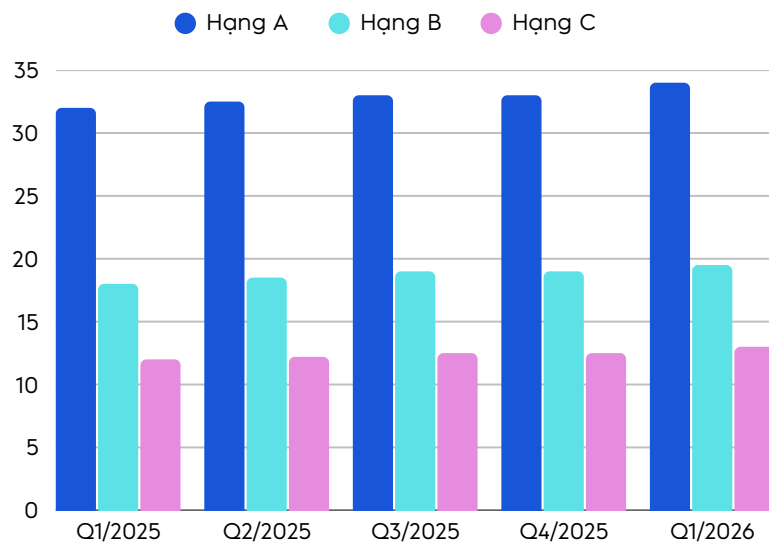
Nguồn dữ liệu: Tổng hợp từ Savills Vietnam Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.16: Diễn biến giá thuê văn phòng HN theo hạng qua 5 quý

Insight: Cả 3 hạng đều ghi nhận xu hướng tăng đều đặn qua 5 quý. Đáng chú ý, Hạng B có mức tăng giá YoY (+8,3%) cao hơn Hạng A (+6,3%) - phản ánh sự dịch chuyển nhu cầu của các DN từ Hạng A sang Hạng B chất lượng cao để tối ưu chi phí trong môi trường kinh tế thận trọng.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp từ Savills Vietnam Q1/2026

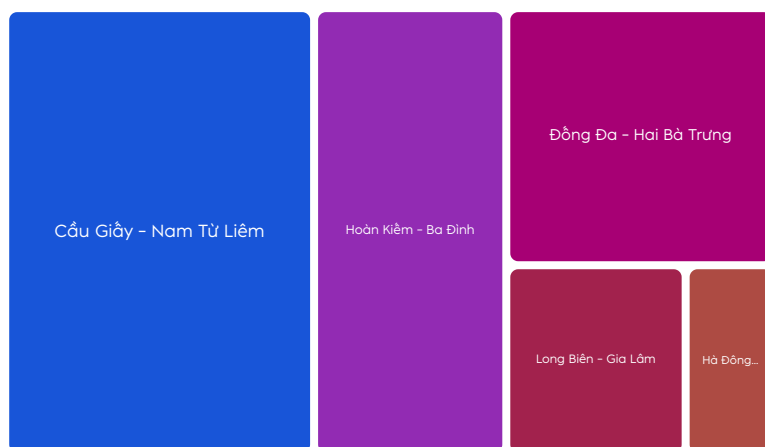




BIỂU ĐỒ 3.17: Phân bổ nguồn cung văn phòng Hà Nội theo khu vực

Insight: Cầu Giấy - Nam Từ Liêm đã trở thành "trái tim văn phòng" mới của Hà Nội với 40% tổng nguồn cung - vượt xa khu CBD truyền thống Hoàn Kiếm - Ba Đình (25%). Đây là xu hướng tất yếu khi các tòa văn phòng Hạng A mới (Keangnam, Capital Place, Lotte Center) đều tập trung tại trục đường Phạm Hùng - Trần Duy Hưng.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp từ Savills Vietnam Q1/2026



E. Tương quan Công suất - Giá thuê các tòa văn phòng

Tòa nhà	Khu vực	Giá thuê (USD/m ² /tháng)	Công suất (%)
Lotte Center	Ba Đình	42	95
Keangnam Landmark 72	Nam Từ Liêm	38	92
Capital Place	Ba Đình	40	94
International Centre	Hoàn Kiếm	36	91
Pacific Place	Hoàn Kiếm	35	88
Lim Tower 3	Cầu Giấy	33	90
TNR Tower	Hoàn Kiếm	34	89
Eurowindow Multi Complex	Cầu Giấy	30	87
Discovery Complex	Cầu Giấy	32	86
Daeha Business Center	Ba Đình	28	84

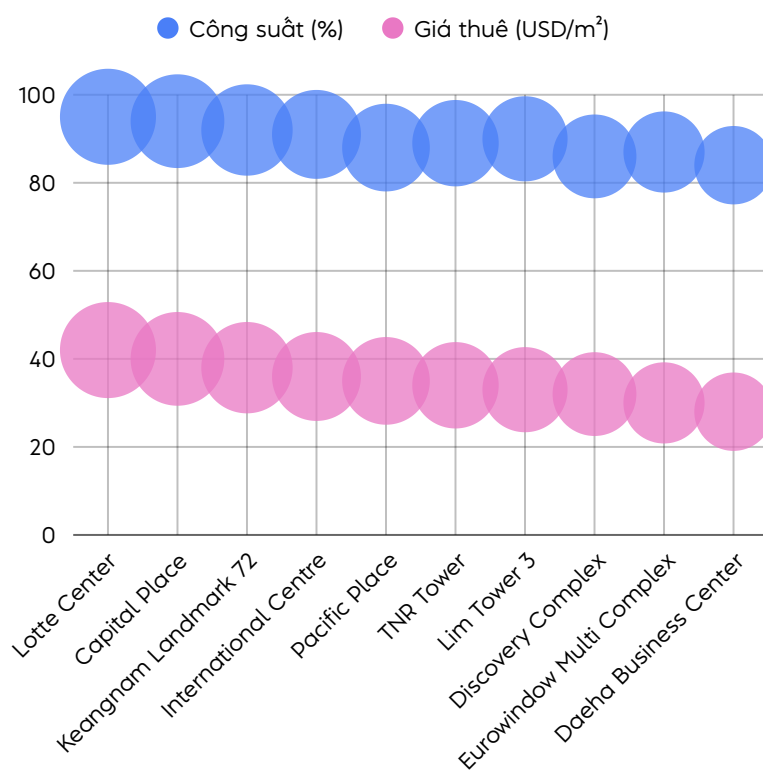
Bảng 3.20: Tương quan Công suất và Giá thuê các tòa văn phòng Hạng A Hà Nội Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.17: Phân bổ nguồn cung văn phòng Hà Nội theo khu vực

Insight: Biểu đồ thể hiện mối tương quan dương rõ rệt giữa giá thuê và công suất - các tòa có giá cao (>38 USD/m²) đều đạt công suất trên 92%. Điều này phản ánh tâm lý "chọn tòa danh tiếng" của khách thuê DN: sẵn sàng trả giá cao để được ở các tòa hạng A nhất, đồng thời các tòa này có chất lượng dịch vụ và quản lý tốt hơn nên duy trì khách thuê dài hạn.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; tổng hợp từ các tòa văn phòng.



F. Triển vọng nguồn cung tương lai - Văn phòng Hà Nội

Theo Savills, Hà Nội dự kiến đón **20 dự án văn phòng mới với tổng diện tích ~403.000 m² đến 2028**, chủ yếu tập trung tại Phía Tây và khu vực Nội thành mới.

STT	Dự án	Khu vực	Diện tích NLA (m ²)	Hạng	Dự kiến hoàn thành
1	Techcombank Tower (Trụ sở mới)	Cầu Giấy	65.000	A	Q4/2026
2	Vinhomes Smart City Office	Nam Từ Liêm	48.000	A	Q3/2026
3	Starlake Office Tower	Tây Hồ	42.000	A	2027
4	Heritage West Lake	Tây Hồ	35.000	A	Q4/2026
5	The Nine Tower	Cầu Giấy	32.000	A	Q2/2026
6	Capital Place 2	Ba Đình	28.000	A	2027
7	M-Land Office	Nam Từ Liêm	25.000	B	Q3/2026
8	Tan Hoang Minh Office	Cầu Giấy	22.000	A	2027
9	Sun Square 2	Nam Từ Liêm	18.500	B	2027
10	An Phú Office Tower	Đống Đa	15.000	B	2028

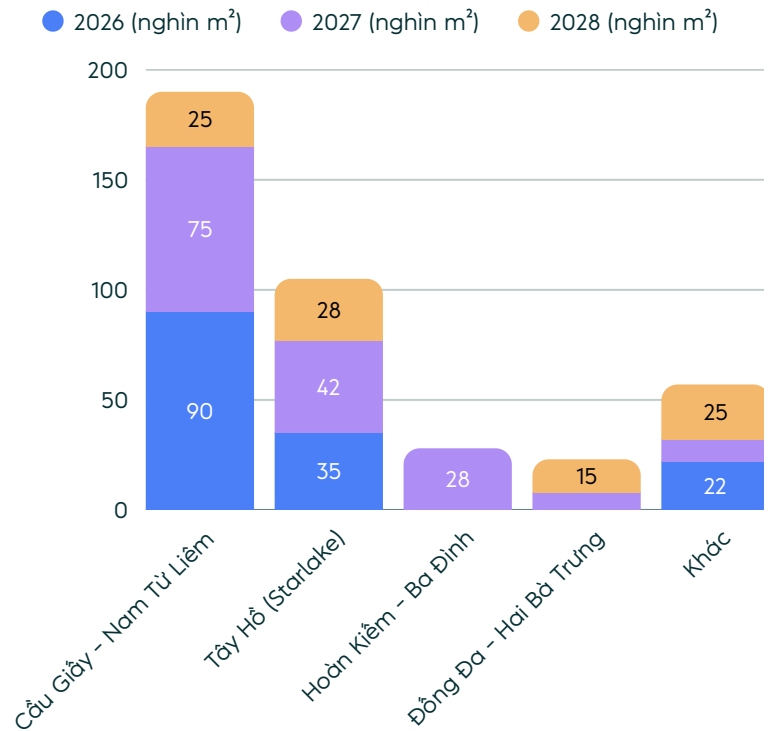
Bảng 3.21: Top 10 dự án văn phòng trọng điểm Hà Nội 2026-2028



BIỂU ĐỒ 3.19: Triển vọng nguồn cung văn phòng Hà Nội theo khu vực 2026-2028

Insight: Cầu Giấy – Nam Từ Liêm sẽ tiếp tục là cực phát triển chính với 190.000 m² mới (47% tổng cung tương lai). Khu vực Starlake (Tây Hồ) nổi lên là CBD thứ ba của Hà Nội với 105.000 m² Hạng A, đặc biệt phù hợp cho các DN FDI và tổ chức quốc tế nhờ vị trí cạnh khu ngoại giao.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; tổng hợp từ các tòa văn phòng.



G. Phân tích xu hướng "Phi tập trung hóa văn phòng"

Yếu tố	Khu CBD truyền thống (Hoàn Kiếm – Ba Đình)	Khu CBD mới (Cầu Giấy – Nam Từ Liêm)
Tỷ trọng nguồn cung Q1/2026	25%	40%
Tăng trưởng nguồn cung 5 năm	+8%	+52%
Giá thuê Hạng A (USD/m ²)	36-42	30-38
Loại khách thuê chính	Ngân hàng, cơ quan nhà nước	DN FDI, công nghệ, tài chính tư nhân
Lợi thế	Vị trí trung tâm, danh tiếng	Hạ tầng mới, giá hợp lý, không gian hiện đại
Hạn chế	Tòa cũ, ùn tắc	Xa trung tâm hành chính
Triển vọng 2028	Duy trì ổn định	Tiếp tục mở rộng mạnh

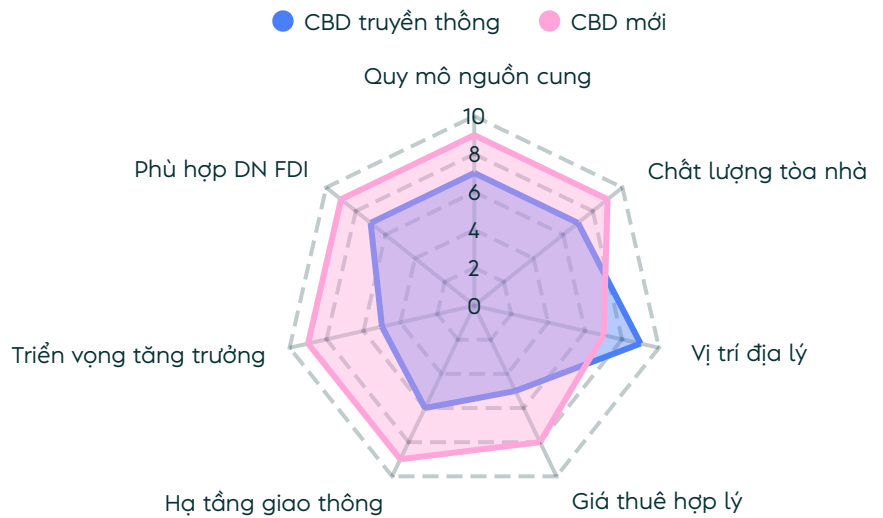
Bảng 3.22: Phân tích xu hướng "Phi tập trung hóa" văn phòng Hà Nội



BIỂU ĐỒ 3.19: Triển vọng nguồn cung văn phòng Hà Nội theo khu vực 2026-2028

Insight: CBD mới (Cầu Giấy - Nam Từ Liêm) vượt trội ở 6/7 tiêu chí, chỉ thua CBD truyền thống ở yếu tố "vị trí địa lý" (do xa Hồ Gươm). Đây là cơ sở cho dự báo: trong 5-10 năm tới, trung tâm văn phòng Hà Nội sẽ chính thức dịch chuyển hoàn toàn về phía Tây, tương tự xu hướng đã xảy ra ở TP.HCM (từ Quận 1 sang Thủ Thiêm).

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; tổng hợp từ các tòa văn phòng.



PHÂN KHÚC THƯƠNG MẠI HÀ NỘI

Tiêu chí	Bán lẻ	Văn phòng
Tổng nguồn cung Q1/2026	1,7 triệu m ²	2,3 triệu m ² NLA
Số dự án	28 TTTM lớn + nhiều khối đề	190 dự án
Công suất trung bình	89%	86%
Giá thuê TB	60 USD/m ² /tháng (tầng trệt)	22 USD/m ² /tháng (TB tổng)
Tăng giá thuê YoY	+7,1%	+6,3% (Hạng A)
Khu vực dân dặt	Phía Tây (510 nghìn m ²)	Cầu Giấy - Nam Từ Liêm (920 nghìn m ²)
Loại hình dân dặt	TTTM (54%)	Hạng B (50%)
Nguồn cung mới 2026-2028	266.824 m ² (9 dự án)	403.000 m ² (20 dự án)
Đánh giá tổng thể	● Tăng trưởng vững	● Phi tập trung hóa

Bảng 3.23: Tổng kết phân khúc thương mại Hà Nội Q1/2026

“

1. **Bán lẻ Hà Nội ở giai đoạn tăng trưởng dài hạn** – công suất 89% (cao nhất nhiều năm), giá thuê tăng 7,1% YoY, nguồn cung mới 266.824 m² đến 2028.
2. **Văn phòng dịch chuyển về phía Tây** – Cầu Giấy - Nam Từ Liêm chiếm 40% tổng cung, gấp 1,6 lần CBD truyền thống Hoàn Kiếm - Ba Đình.
3. **Mặt bằng giá thuê hai phân khúc đều tăng đều đặn** – không có dấu hiệu bão hòa, phản ánh nhu cầu thực vẫn duy trì mạnh từ doanh nghiệp và người tiêu dùng.
4. **Starlake nổi lên là CBD thứ ba** – với 105.000 m² văn phòng Hạng A và 60.000 m² bán lẻ giai đoạn 2027-2028, định hình lại bản đồ thương mại Hà Nội.

”



3.3. PHÂN KHÚC DỊCH VỤ HÀ NỘI Q1/2026

Định vị tổng thể

Phân khúc dịch vụ Hà Nội Q1/2026 được hưởng lợi trực tiếp từ **hai động lực mạnh mẽ**:

1. **Du lịch khởi sắc:** Hà Nội đón **8,8 triệu lượt khách (+20,5% YoY)**, là một trong những điểm đến tăng trưởng nhanh nhất khu vực Đông Nam Á
2. **Dòng FDI và chuyên gia nước ngoài:** FDI Hà Nội đạt **479 triệu USD trong Q1**, tạo cầu thuê dài hạn cho căn hộ dịch vụ

Hai phân khúc này đóng vai trò "**bệ đỡ ổn định**" cho thị trường BĐS Hà Nội, ít chịu tác động từ áp lực lãi suất và phục hồi nhanh hơn so với phân khúc nhà ở.

3.3.1. KHÁCH SẠN HÀ NỘI

A. Tổng quan thị trường khách sạn

Thị trường khách sạn Hà Nội Q1/2026 ghi nhận **66 khách sạn 3-5 sao với tổng cộng 11.020 phòng**, công suất trung bình duy trì trên **70%**. Đây là mức công suất cao và bền vững, được hỗ trợ bởi:

- Lượng khách quốc tế đến Hà Nội tăng mạnh **+20,5% YoY**, đạt 8,8 triệu lượt
- Định hướng phát triển **Hà Nội trở thành trung tâm MICE** (Meeting, Incentive, Conference, Exhibition) khu vực
- Hệ thống các sự kiện ngoại giao, văn hóa quốc tế được tổ chức thường xuyên

B. Số liệu chi tiết thị trường

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số khách sạn 3-5 sao	60	65	66	+10.0	+1.5
Tổng số phòng	9.850	10.880	11.020	+11.9	+1.3
Công suất trung bình (%)	65	75	72	+7 đpt	-3 đpt
ADR - 5 sao (USD/phòng/đêm)	175	195	205	+17.1	+5.1
ADR - 4 sao (USD/phòng/đêm)	95	105	110	+15.8	+4.8
ADR - 3 sao (USD/phòng/đêm)	55	62	65	+18.2	+4.8
RevPAR trung bình (USD)	75	95	90	+20.0	-5.3

Bảng 3.24: Tổng quan thị trường khách sạn Hà Nội Q1/2026

C. Cơ cấu theo hạng sao

Hạng sao	Số khách sạn	Số phòng	Tỷ trọng phòng (%)	Công suất (%)	ADR (USD)
5 sao	22	5.180	47	76	205
4 sao	28	4.620	42	70	110
3 sao	16	1.220	11	68	65
Tổng	66	11.020	100	72 (TB)	134 (TB)

Bảng 3.25: Cơ cấu khách sạn Hà Nội Q1/2026 theo hạng sao

D. Phân bổ theo khu vực

Khu vực	Số khách sạn	Số phòng	Tỷ trọng (%)	Đặc điểm
Hoàn Kiếm (Phố cổ + Hồ Gươm)	28	4.250	39	Trung tâm du lịch, khách sạn boutique
Tây Hồ	12	2.480	23	Khách sạn cao cấp, ngoại giao
Ba Đình	9	1.820	16	Khách sạn 5 sao, MICE
Cầu Giấy - Nam Từ Liêm	8	1.520	14	Khách sạn thương vụ
Long Biên & Khác	9	950	8	Khách sạn phụ trợ
Tổng	66	11.020	100	-

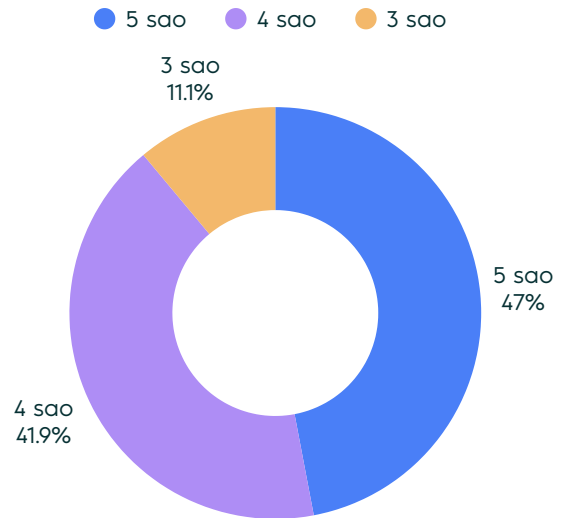
Bảng 3.26: Phân bổ khách sạn Hà Nội Q1/2026 theo khu vực



BIỂU ĐỒ 3.21: Cơ cấu phòng khách sạn Hà Nội Q1/2026 theo hạng sao

Insight: Phân khúc 5 sao chiếm tỷ trọng cao nhất (47%) – phản ánh định vị của Hà Nội là điểm đến cao cấp cho khách quốc tế và khách MICE. Phân khúc 3 sao chỉ chiếm 11%, cho thấy thị trường khách sạn Hà Nội đang dịch chuyển mạnh về phía cao cấp, phù hợp với chiến lược "du lịch chất lượng cao" của Thủ đô.

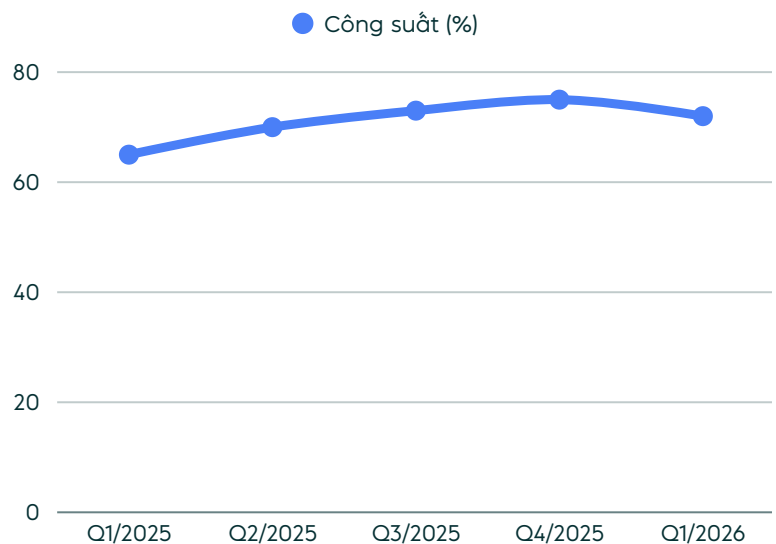
Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.22: Diễn biến công suất khách sạn Hà Nội qua 5 quý

Insight: Công suất khách sạn Hà Nội duy trì xu hướng tăng đều đặn từ 65% (Q1/2025) lên đỉnh 75% (Q4/2025), giảm nhẹ về 72% (Q1/2026) do hiệu ứng mùa vụ sau Tết. Mức 72% vẫn là mức cao trong nhiều năm, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; Sở Du lịch Hà Nội.

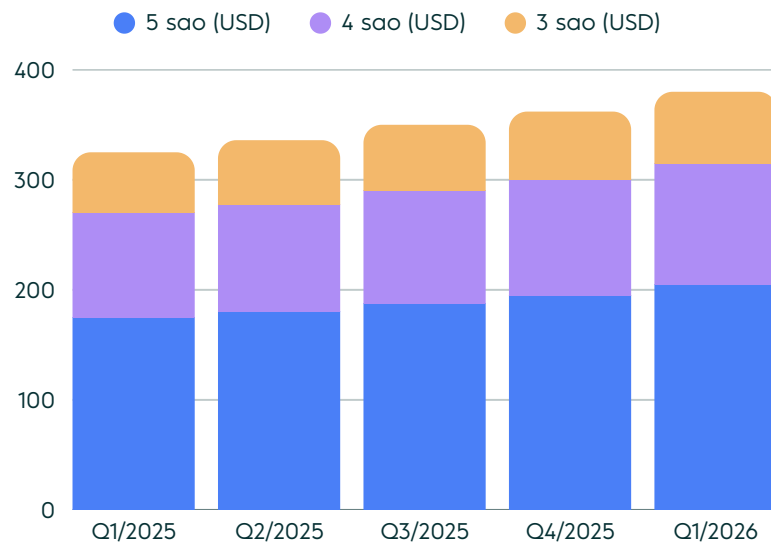




BIỂU ĐỒ 3.23: Diễn biến ADR khách sạn Hà Nội theo hạng sao qua 5 quý

Insight: Cả 3 hạng sao đều ghi nhận xu hướng tăng giá đều đặn, trong đó hạng 3 sao có mức tăng YoY cao nhất (+18,2%) – phản ánh sự dịch chuyển nhu cầu của khách du lịch trung lưu. Khách sạn 5 sao đạt ADR 205 USD/đêm, ngang bằng với các thủ đô Đông Nam Á như Bangkok và Jakarta.

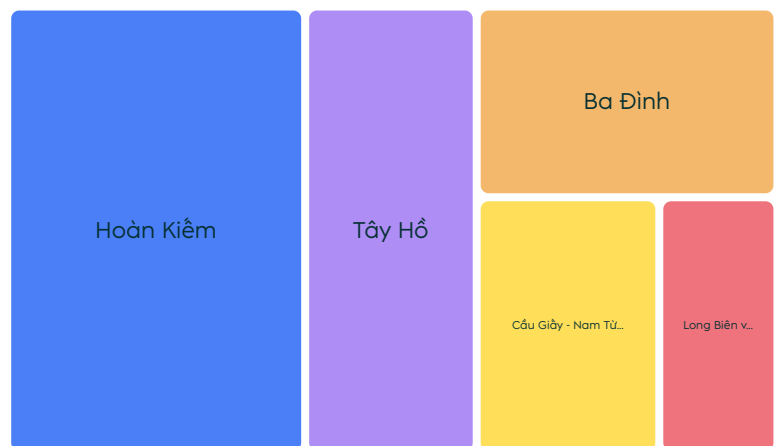
Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; Sở Du lịch Hà Nội.



BIỂU ĐỒ 3.24: Phân bổ khách sạn Hà Nội theo khu vực

Insight: Hoàn Kiếm (Phố cổ + Hồ Gươm) chiếm 39% nguồn cung phòng – khẳng định vai trò "trái tim du lịch" của Hà Nội. Tây Hồ đứng thứ hai với 23%, là điểm đến của các khách sạn cao cấp gắn với khu ngoại giao và sự kiện MICE. Sự phân bổ này cho thấy thị trường khách sạn Hà Nội vẫn duy trì cấu trúc tập trung tại 2 trục chính: Văn hóa (Hoàn Kiếm) và Cao cấp (Tây Hồ).

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; Sở Du lịch Hà Nội.



E. Chiến lược "Hà Nội MICE Hub"

Yêu tố	Trạng thái Q1/2026	Đánh giá
Hệ thống KS 5 sao có phòng họp/hội nghị	22 KS với >100 phòng họp lớn	● Đầy đủ
Trung tâm hội nghị quốc tế (ICC)	NCC, NEX, Cung VHHN	● Đầy đủ
Kết nối hàng không	Sân bay Nội Bài (>30 hãng quốc tế)	● Tốt
Chính sách miễn visa	Mở rộng cho 25+ quốc gia	● Tích cực
Tổ chức sự kiện quốc tế lớn 2026	APEC Senior Officials, ASEAN+3, Tech Summit	● Tích cực
Cạnh tranh khu vực	Bangkok, Singapore, Jakarta	● Trung bình
Đánh giá tổng thể	-	● Triển vọng tốt

Bảng 3.27: Phân tích chiến lược Hà Nội trở thành trung tâm MICE khu vực

F. Triển vọng nguồn cung khách sạn Hà Nội

Theo Savills, Hà Nội dự kiến đón 8 dự án khách sạn mới với hơn 2.000 phòng trong 2026, trong đó 80% là khách sạn 5 sao .

STT	Dự án	Khu vực	Số phòng	Hạng sao	Thương hiệu	Dự kiến hoàn thành
1	Four Seasons Hotel Hanoi	Tây Hồ	350	5 sao	Four Seasons	Q3/2026
2	Capella Hanoi (Mở rộng)	Hoàn Kiếm	280	5 sao	Capella	Q4/2026
3	Marriott Marquis Hanoi	Tây Hồ	420	5 sao	Marriott	Q4/2026
4	Pan Pacific Hanoi	Ba Đình	280	5 sao	Pan Pacific	Q3/2026
5	Lotte Hanoi (Tower 2)	Ba Đình	240	5 sao	Lotte	Q2/2026
6	Wyndham Garden Hanoi West	Cầu Giấy	220	4 sao	Wyndham	Q2/2026
7	InterContinental Hanoi Tay Ho	Tây Hồ	180	5 sao	IHG	2027
8	The Apricot Hotel 2	Hoàn Kiếm	130	4 sao	Apricot	Q3/2026

Bảng 3.28: Top 8 dự án khách sạn mới Hà Nội năm 2026



BIỂU ĐỒ 3.25: Top dự án khách sạn mới Hà Nội năm 2026 theo quy mô

Insight: Hà Nội đang chứng kiến làn sóng "thương hiệu khách sạn quốc tế cao cấp" đổ bộ với sự xuất hiện của Four Seasons, Marriott Marquis, Pan Pacific, Capella và InterContinental – những thương hiệu thuộc top 10 chuỗi khách sạn cao cấp toàn cầu. Tổng số 2.100 phòng mới sẽ tăng nguồn cung 19% trong năm 2026, đặt áp lực cạnh tranh nhưng cũng nâng tầm chất lượng dịch vụ.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026; Sở Du lịch Hà Nội.



3.3.2. CĂN HỘ DỊCH VỤ HÀ NỘI

A. Tổng quan thị trường

Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội Q1/2026 ghi nhận **66 dự án với hơn 6.500 căn**, tỷ lệ lấp đầy duy trì **trên 80%** – mức cao và ổn định. Đây là phân khúc đặc thù phục vụ chủ yếu cho:

- **Chuyên gia nước ngoài (FDI):** chiếm 65-70% khách thuê
- **Việt kiều và doanh nhân tình:** chiếm 20-25%
- **Khách lưu trú dài hạn:** chiếm 10-15%

Sự bứt phá của FDI Hà Nội (479 triệu USD trong Q1) cùng làn sóng FDI vào các tỉnh công nghiệp lân cận (Bắc Ninh, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc) tạo nên **cầu thuê căn hộ dịch vụ chất lượng cao** rất ổn định.

B. Chi tiết nguồn cung và lấp đầy

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số dự án	60	65	66	+10.0	+1.5
Tổng số căn	5.850	6.420	6.500	+11.1	+1.2
Tỷ lệ lấp đầy (%)	78	82	81	+3 đpt	-1 đpt
Giá thuê hạng A (USD/m ² /tháng)	32	34	35	+9.4	+2.9
Giá thuê hạng B (USD/m ² /tháng)	22	23	24	+9.1	+4.3
Giá thuê hạng C (USD/m ² /tháng)	14	15	15.5	+10.7	+3.3

Bảng 3.29: Tổng quan thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội Q1/2026

C. Cơ cấu theo hạng

Hạng	Số căn	Tỷ trọng (%)	Số dự án	Lấp đầy (%)	Giá thuê TB (USD/m ²)
Hạng A	1.820	28	16	85	35
Hạng B	3.380	52	32	82	24
Hạng C	1.300	20	18	76	15.5
Tổng	6.500	100	66	81 (TB)	24 (TB)

Bảng 3.30: Cơ cấu căn hộ dịch vụ Hà Nội Q1/2026 theo hạng

D. Phân bổ theo khu vực

Khu vực	Số căn	Tỷ trọng (%)	Lấp đầy (%)	Đặc điểm khách thuê
Tây Hồ	1.820	28	87	Chuyên gia FDI, ngoại giao đoàn
Ba Đình	1.250	19	84	Cán bộ tổ chức quốc tế, khách công vụ
Cầu Giấy – Nam Từ Liêm	1.580	24	82	Chuyên gia công nghệ, tài chính
Hoàn Kiếm	920	14	80	Khách lưu trú dài hạn, du lịch
Long Biên – Gia Lâm	580	9	75	Chuyên gia KCN Bắc Ninh
Khác	350	6	72	–
Tổng	6.500	100	81 (TB)	–

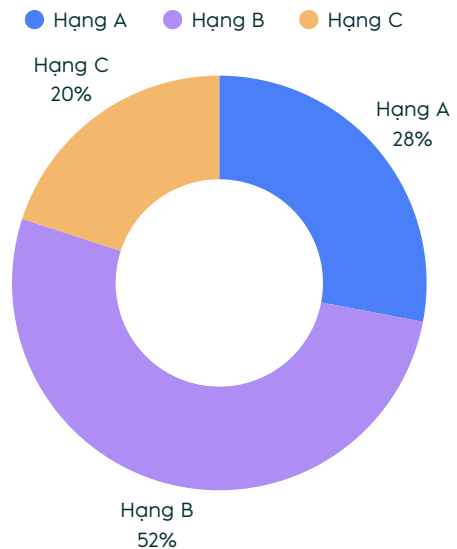
Bảng 3.31: Phân bổ căn hộ dịch vụ Hà Nội Q1/2026 theo khu vực



BIỂU ĐỒ 3.26: Cơ cấu căn hộ dịch vụ Hà Nội Q1/2026 theo hạng

Insight: Hạng B chiếm tỷ trọng áp đảo (52%) – phản ánh đúng nhu cầu chính của thị trường: chuyên gia FDI tầng trung cao đến tổ chức quốc tế cấp trung. Hạng A (28%) chuyên phục vụ giám đốc cấp cao, ngoại giao và Việt kiều. Cấu trúc này tạo nên thị trường ổn định với mức cầu đa dạng, giảm thiểu rủi ro tập trung.

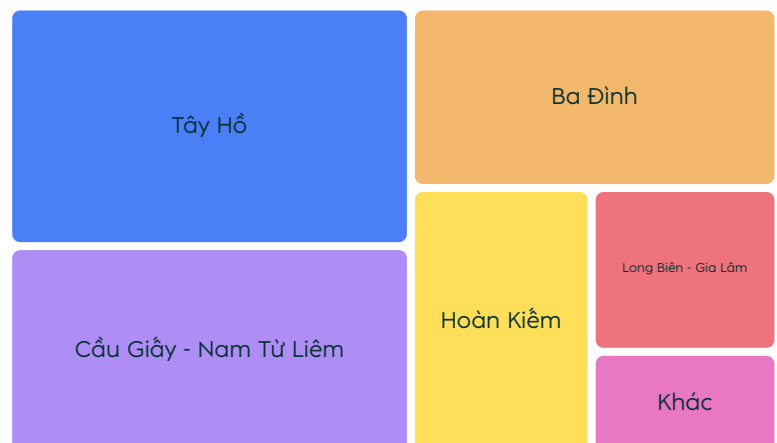
Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



BIỂU ĐỒ 3.27: Phân bố căn hộ dịch vụ Hà Nội theo khu vực

Insight: Tây Hồ dẫn đầu với 28% nguồn cung (1.820 căn) – là khu vực được mệnh danh "Phố Tây của Hà Nội", tập trung đại sứ quán, văn phòng tổ chức quốc tế và khu ngoại giao. Cầu Giấy – Nam Từ Liêm (CBD mới) đứng thứ hai với 24%, hưởng lợi từ làn sóng DN FDI công nghệ và tài chính.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026

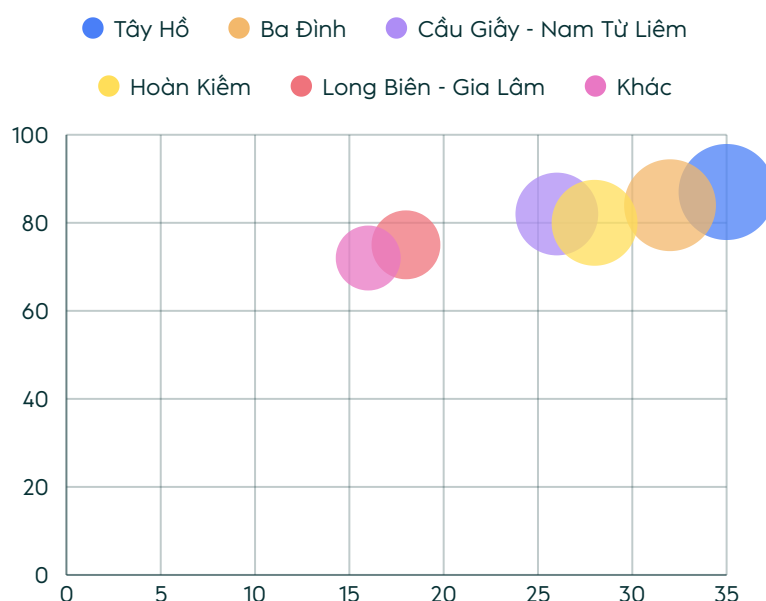




BIỂU ĐỒ 3.27: Phân bố căn hộ dịch vụ Hà Nội theo khu vực

Insight: Biểu đồ thể hiện mối tương quan dương rõ rệt giữa giá thuê và lấp đầy – các khu vực có giá thuê cao (>30 USD/m²) đều đạt lấp đầy trên 84%. Điều này phản ánh tâm lý "giá nào – chất lượng đó" của khách FDI cao cấp: sẵn sàng trả giá cao để có vị trí, dịch vụ và tiện ích tốt nhất.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



E. Mối liên hệ FDI – Cầu thuê căn hộ dịch vụ

Nhóm khách thuê	Tỷ trọng (%)	Đặc điểm	Phân khúc ưa thích	Mức giá thuê chấp nhận (USD/m ²)
Chuyên gia FDI cấp cao	25	Giám đốc, quản lý cấp cao	Hạng A (Tây Hồ, Ba Đình)	35-50
Chuyên gia FDI tầm trung	40	Kỹ thuật viên, chuyên viên	Hạng B (Cầu Giấy, Tây Hồ)	22-32
Cán bộ tổ chức quốc tế	15	Đại sứ quán, NGO, UN	Hạng A (Ba Đình)	30-45
Việt kiều và doanh nhân tình	10	Lưu trú dài hạn	Hạng B (Hoàn Kiếm, Cầu Giấy)	18-28
Khách công vụ ngắn hạn	7	Doanh nhân, du khách dài ngày	Hạng B-C	15-25
Khác	3	-	-	-

Bảng 3.32: Mối liên hệ giữa FDI và cầu thuê căn hộ dịch vụ Hà Nội

F. Triển vọng nguồn cung căn hộ dịch vụ Hà Nội

Theo Savills, Hà Nội dự kiến đón 17 dự án mới với khoảng 2.000 căn hộ dịch vụ từ 2026

STT	Dự án	Khu vực	Số căn	Hạng	Thương hiệu	Dự kiến hoàn thành
1	Somerset Tay Ho	Tây Hồ	280	A	Ascott	Q3/2026
2	Pan Pacific Serviced Suites	Ba Đình	220	A	Pan Pacific	Q3/2026
3	Citadines West Lake	Tây Hồ	180	A	Ascott	Q4/2026
4	Fraser Suites Hanoi (Mở rộng)	Ba Đình	150	A	Frasers	2027
5	Oakwood Hanoi	Cầu Giấy	200	B	Oakwood	Q2/2026
6	Vinhomes Smart City Service Suites	Nam Từ Liêm	180	B	Vinhomes	Q4/2026
7	Capital Heights Service Apt	Cầu Giấy	150	B	Khác	Q3/2026
8	Lumi Hanoi Service Wing	Nam Từ Liêm	120	B	CapitaLand	Q4/2026
9	M-Land Service Suites	Nam Từ Liêm	100	B	Khác	2027
10	Long Bien International Suites	Long Biên	80	B	Khác	2027

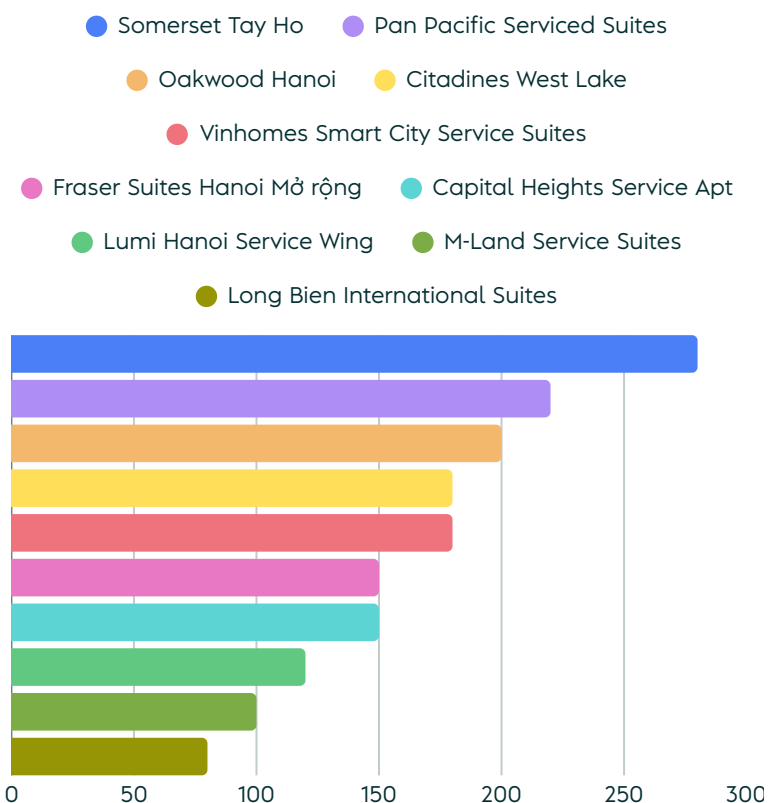
g 3.33: Top 10 dự án căn hộ dịch vụ trọng điểm Hà Nội 2026-2028



BIỂU ĐỒ 3.26: Cơ cấu căn hộ dịch vụ Hà Nội Q1/2026 theo hạng

Insight: Sự xuất hiện đồng loạt của các thương hiệu quốc tế (Ascott với Somerset & Citadines, Frasers, Pan Pacific, Oakwood) chứng tỏ niềm tin của các tập đoàn quản lý quốc tế vào tiềm năng dài hạn của thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội. Tổng cộng 1.660 căn mới (10/17 dự án) sẽ tăng nguồn cung 25% trong giai đoạn 2026-2028.

Nguồn dữ liệu: Savills Hà Nội Q1/2026



PHÂN KHÚC DỊCH VỤ HÀ NỘI

Tiêu chí	Khách sạn	Căn hộ dịch vụ
Tổng nguồn cung Q1/2026	11.020 phòng	6.500 căn
Số dự án/khách sạn	66 khách sạn	66 dự án
Công suất / Lắp đầy	72% (TB)	81% (TB)
Giá TB Q1/2026	134 USD/đêm (TB)	24 USD/m ² /tháng (TB)
Tăng giá YoY	+17,1% (5 sao); +18,2% (3 sao)	+9,1% đều +10,7%
Khu vực dân dặt	Hoàn Kiếm (39%)	Tây Hồ (28%)
Hạng dân dặt	5 sao (47%)	Hạng B (52%)
Nguồn cung mới 2026	8 dự án / >2.000 phòng	17 dự án / ~2.000 căn
Đặc trưng nổi bật	Định hướng MICE Hub	Hưởng lợi từ FDI
Đánh giá tổng thể	● Tăng trưởng vững	● Ổn định cao

Bảng 3.34: Tổng kết phân khúc dịch vụ Hà Nội Q1/2026

“

- 1. Khách sạn Hà Nội bước vào chu kỳ tăng giá mạnh** – ADR 5 sao đạt 205 USD/đêm (+17,1% YoY), ngang bằng các thủ đô Đông Nam Á.
- 2. Làn sóng "thương hiệu quốc tế cao cấp" đổ bộ** – Four Seasons, Marriott Marquis, Pan Pacific, Capella, InterContinental cùng xuất hiện trong 2026.
- 3. Căn hộ dịch vụ là phân khúc ổn định nhất Hà Nội** – lắp đầy 81%, giá thuê tăng đều, ít chịu tác động lãi suất.
- 4. Tây Hồ và Ba Đình là "hai trái tim" của BĐS dịch vụ cao cấp** – tập trung 47% căn hộ dịch vụ và 39% phòng khách sạn 5 sao.

”

TỔNG KẾT PHẦN III – Bức tranh tổng thể thị trường BĐS Hà Nội Q1/2026



Những điểm chính
của Phần III

Phân khúc	Quy mô Q1/2026	Tăng giá YoY	Đánh giá	Triển vọng
Căn hộ chung cư	6.108 căn cung mới; 100 triệu/m ²	+12,4%	● Cầu thực mạnh	16.700 căn 9T cuối năm
Biệt thự / Liên kế	320 căn cung mới; 245 triệu/m ² đất	+11%	● Chờ phục hồi	8.500 căn 2026-2028
Bán lẻ	1,7 triệu m ² ; 89% công suất	+7,1% giá thuê	● Tăng trưởng vững	266.824 m ² đến 2028
Văn phòng	2,3 triệu m ² NLA; 86% công suất	+6,3% (Hạng A)	● Phi tập trung hóa	403.000 m ² đến 2028
Khách sạn	11.020 phòng; 72% công suất	+17,1% (ADR 5 sao)	● MICE Hub	2.000+ phòng năm 2026
Căn hộ dịch vụ	6.500 căn; 81% lấp đầy	+9,4% (Hạng A)	● Ổn định cao	2.000 căn từ 2026

Bảng 3.35: Tổng kết toàn diện thị trường BĐS Hà Nội Q1/2026

“

1. **Hà Nội đã chính thức trở thành thị trường BĐS đắt nhất Việt Nam** – Giá căn hộ sơ cấp 100 triệu/m² vượt TP.HCM (91 triệu/m²) – đảo chiều lịch sử.
2. **"Đa cực hóa" là từ khóa then chốt** – Phía Tây (Cầu Giấy – Nam Từ Liêm) đã trở thành CBD mới; Tây Hồ là trung tâm cao cấp; Hưng Yên & Bắc Ninh là vành đai vệ tinh.
3. **Phân khúc nhà ở phân hóa mạnh** – Căn hộ Hạng B (cần thực) hấp thụ tốt; biệt thự/liền kề (đầu tư) trầm lắng do lãi suất.
4. **Phân khúc thương mại tăng trưởng vững** – Bán lẻ và Văn phòng đều ghi nhận giá thuê tăng 6-8% YoY, công suất 86-89%, ít chịu tác động lãi suất.
5. **Phân khúc dịch vụ là điểm sáng nhất** – Khách sạn (định hướng MICE) và Căn hộ dịch vụ (FDI) đều có triển vọng tăng trưởng dài hạn vững chắc.
6. **Nguồn cung tương lai đa dạng và mạnh mẽ** – Tổng cộng ~150.000+ sản phẩm BĐS sẽ gia nhập thị trường giai đoạn 2026-2028, định hình lại bản đồ BĐS Hà Nội.
7. **Starlake (Tây Hồ) nổi lên là "CBD thứ ba"** – tập trung văn phòng Hạng A, bán lẻ, khách sạn 5 sao, căn hộ dịch vụ – mô hình tổ hợp đô thị toàn diện đầu tiên của Hà Nội.

”



4.1. ĐẶC TRƯNG THỊ TRƯỜNG TP.HCM Q1/2026

4.1.1. Định vị tổng thể

TP.HCM bước vào Q1/2026 với tư cách là **thị trường BĐS lớn nhất Việt Nam về quy mô** nhưng đang trải qua giai đoạn **chuyển giao mạnh mẽ về cấu trúc**. Sau khi sáp nhập với Bình Dương (cũ) và Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) theo quy hoạch hành chính mới (Quyết định 01/2026/QĐ-UBND), không gian phát triển BĐS TP.HCM đã được mở rộng đáng kể, tạo nên **mô hình đô thị đa cực** lớn nhất cả nước.

Đặc trưng nổi bật của TP.HCM Q1/2026 thể hiện qua **4 chuyển dịch lớn**:

#	Chuyển dịch	Biểu hiện	Hệ quả
①	Chuyển dịch không gian	Mở rộng địa giới hành chính sang Bình Dương, BR-VT, vùng phụ cận Long An, Đồng Nai, Tây Ninh	Hình thành đại đô thị TP.HCM mở rộng
②	Chuyển dịch giá	Giá căn hộ tiếp tục thiết lập đỉnh mới, song có hiệu ứng lan tỏa rộng hơn HN	Cơ hội tăng giá ở các vùng vệ tinh chưa quá cao
③	Chuyển dịch dòng tiền	Tiền chảy mạnh ra đất nền vùng ven (đặc biệt Long An)	Long An hấp thụ ~70% giao dịch đất nền
④	Chuyển dịch phân khúc	Cao cấp chiếm 2/3 cung mới căn hộ; trung cấp khan hiếm	Giảm khả năng tiếp cận của người mua trung lưu

Bảng 4.1: Bốn chuyển dịch lớn của thị trường BĐS TP.HCM Q1/2026

4.1.2. So sánh đặc trưng TP.HCM với Hà Nội Q1/2026

Tiêu chí	TP.HCM	Hà Nội	Chênh lệch
Tăng trưởng GDP	8,27%	~7,50%	TP.HCM cao hơn

FDI Q1/2026	2,9 tỷ USD (+219,7%)	479 triệu USD	TP.HCM gấp 6 lần
Giá căn hộ sơ cấp TB	91 triệu/m ²	100 triệu/m ²	HN cao hơn 9,9%
Hấp thụ căn hộ	51% (cung mới); 40% (sơ cấp)	57% (cung sơ cấp)	HN hấp thụ tốt hơn
Nguồn cung mới căn hộ	~1.900 căn	6.108 căn	HN gấp 3,2 lần
Đặc tính tăng giá	Lan tỏa rộng	Cục bộ	TP.HCM dư địa rộng hơn
Áp lực sàng lọc	Mạnh	Trung bình	TP.HCM mạnh hơn
Cầu trúc đa cực	Đông - Nam - Tây	Đông - Tây - Bắc	Khác biệt khu vực

Bảng 4.2: So sánh đặc trưng TP.HCM và Hà Nội Q1/2026

4.1.3. Bối cảnh kinh tế TP.HCM Q1/2026

Chỉ số	Giá trị Q1/2026	YoY (%)
GDP TP.HCM	8,27%	+0,76 đpt
CPI TP.HCM	3,36%	-
FDI đăng ký	2,9 tỷ USD	+219,7%
Khách quốc tế đến TP.HCM	5,2 triệu lượt	+15%
Tổng mức bán lẻ	320 nghìn tỷ VNĐ	+12%
Doanh nghiệp thành lập mới	n/a	+35%

Bảng 4.3: Các chỉ số kinh tế TP.HCM Q1/2026

4.1.4. Vai trò mở rộng địa giới hành chính

Theo Quyết định 01/2026/QĐ-UBND về quy hoạch đô thị TP.HCM mở rộng, **không gian phát triển BĐS TP.HCM** đã được tái cấu trúc với 5 khu vực chính:

Khu vực	Phạm vi	Vai trò chính	Phân khúc dân dắt
Trung tâm hiện hữu	Quận 1, 3, 4, Bình Thạnh	Tài chính, dịch vụ cao cấp	Văn phòng, khách sạn, căn hộ siêu cao cấp
Phía Đông	Thủ Đức (Q.2, 9, Thủ Đức cũ), Thủ Thiêm	Tài chính mới, công nghệ	Căn hộ cao cấp, văn phòng Hạng A
Phía Nam	Quận 7, Nhà Bè, Cần Giờ	Đô thị biển, du lịch	Căn hộ hạng B, BĐS nghỉ dưỡng
Phía Tây Bắc	Quận 12, Hóc Môn, Củ Chi, Bình Dương (cũ)	Công nghiệp, đô thị mới	Đất nền, căn hộ trung cấp
Vùng phụ cận	Long An, Đồng Nai, Tây Ninh, BR-VT	Vành đai đô thị	Đất nền, KCN, BĐS du lịch

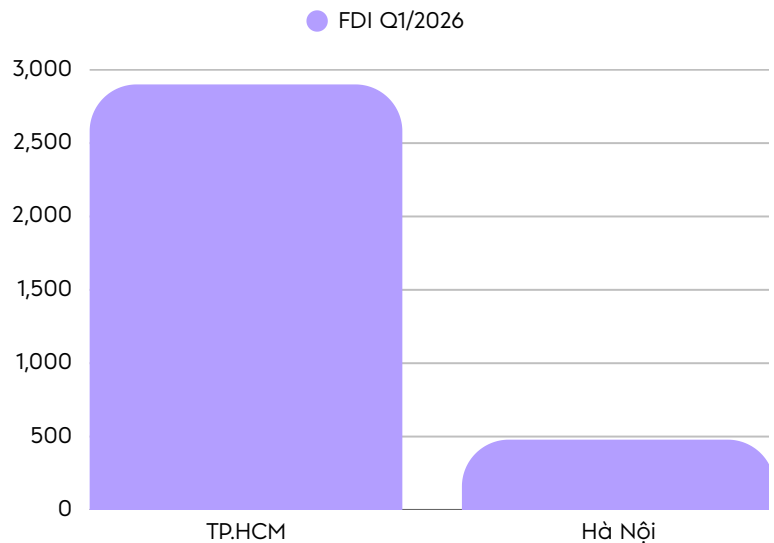
Bảng 4.4: Cấu trúc không gian BĐS TP.HCM mở rộng Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.1: So sánh chỉ số kinh tế TP.HCM vs Hà Nội Q1/2026

Insight: TP.HCM thu hút FDI gấp 6 lần Hà Nội trong Q1/2026, với mức tăng đột biến +219,7% YoY – là một trong những mức tăng cao nhất trong lịch sử. Sự bứt phá này phản ánh kỳ vọng mạnh mẽ của nhà đầu tư nước ngoài vào quy hoạch TP.HCM mở rộng và các siêu dự án hạ tầng (Metro 2, Cầu Cần Giờ, Sân bay Long Thành sắp khai thác).

Nguồn dữ liệu: Sở KH&ĐT TP.HCM, Hà Nội; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.



BIỂU ĐỒ 4.2: Cấu trúc không gian BĐS TP.HCM mở rộng theo vai trò

Insight: Phía Đông (Thủ Đức) chiếm quy mô BĐS lớn nhất (35/110) trong 5 cực phát triển. Trung tâm hiện hữu chỉ chiếm 9% quy mô nhưng dẫn đầu về giá trị/m². Chi tiết: Trung tâm = Q.1, 3, 4, Bình Thạnh (Tài chính – VP – KS cao cấp); Phía Đông = Thủ Thiêm IFC + Q.2, 9 cũ (Tài chính mới, Công nghệ); Phía Nam = Q.7 Phú Mỹ Hưng + Nhà Bè + Cần Giờ (Đô thị biển, cú hích Cầu Cần Giờ); Phía Tây Bắc = Q.12, Hóc Môn, Củ Chi, Bình Dương cũ (Đô thị công nghiệp, đất nền, KCN); Vùng phụ cận = Long An (đất nền 70% GD) + Đồng Nai (Sân bay Long Thành) + Tây Ninh + BR-VT (nghỉ dưỡng).

Nguồn dữ liệu: Quyết định 01/2026/QĐ-UBND TP.HCM; Avison Young Vietnam Q1/2026; DKRA Consulting Q1/2026.





4.2. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN TP.HCM & VÙNG PHỤ CẬN

4.2.1. Tổng quan thị trường đất nền

Phân khúc đất nền là **phân khúc đặc trưng nhất của thị trường BĐS Nam Bộ**, đồng thời cũng là phân khúc **chịu tác động nặng nề nhất** từ áp lực lãi suất và tâm lý thận trọng. Q1/2026 ghi nhận:

- **7.475 nền sơ cấp** từ **94 dự án** đang chào bán
- Chỉ **224 nền được tiêu thụ** - tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt **3%** (cực thấp)
- Long An (cũ) dẫn dắt thị trường, chiếm **~70% lượng tiêu thụ**

Giá sơ cấp tăng nhẹ **~2% YoY**; giá thứ cấp tăng **~3% QoQ** và **~18% YoY**

Sự chênh lệch lớn giữa giá sơ cấp (+2% YoY) và thứ cấp (+18% YoY) phản ánh **dòng tiền nhà đầu tư đang tập trung vào sản phẩm có sổ sẵn, thanh khoản nhanh** thay vì các dự án mới mở bán phải chờ pháp lý.

4.2.2. Số liệu chi tiết phân khúc đất nền

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số dự án sơ cấp	78	92	94	+20.5	+2.2
Nguồn cung sơ cấp (nền)	5.820	7.150	7.475	+28.4	+4.5
Nguồn cung mới (nền)	1.250	2.850	850	-32.0	-70.2
Tiêu thụ (nền)	320	1.150	224	-30.0	-80.5
Tỷ lệ hấp thụ sơ cấp (%)	5.5	16.1	3.0	-2.5 đpt	-13.1 đpt
Giá sơ cấp TB (triệu/m ²)	18.5	19.0	18.9	+2.2	-0.5
Giá thứ cấp TB (triệu/m ²)	16.8	19.2	19.8	+17.9	+3.1

Bảng 4.5: Tổng quan thị trường đất nền TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026

4.2.3. Phân bổ nguồn cung và tiêu thụ theo tỉnh

Địa phương	Sồ dự án	Cung sơ cấp (nền)	Tiêu thụ (nền)	Tỷ lệ hấp thụ (%)	Giá TB (triệu/m ²)
Long An (cũ)	38	3.420	157	4.6	14.5
Đồng Nai	22	1.850	35	1.9	22.8
Bình Dương (cũ)	18	1.150	18	1.6	18.5
Tây Ninh	8	580	8	1.4	9.5
BR-VT (cũ)	5	320	4	1.3	28.5
TP.HCM (hiện hữu)	3	155	2	1.3	85.0
Tổng	94	7.475	224	3.0	18.9

Bảng 4.6: Phân bổ đất nền TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026 theo địa phương

4.2.4. Phân tích sâu vai trò Long An

Yếu tố	Long An (cũ)	Phần còn lại	Tổng
Tỷ trọng nguồn cung (%)	46	54	100
Tỷ trọng tiêu thụ (%)	70	30	100
Chỉ số "hấp thụ tương đối"	1.52	0.56	1.0
Giá TB (triệu/m ²)	14.5	22.8	18.9
Khu vực hấp dẫn	Bến Lức, Đức Hòa, Cần Giuộc	Long Thành, Nhơn Trạch, Củ Chi	-
Động lực chính	Vành đai 3, 4 TP.HCM	Sân bay Long Thành; KCN	-

Bảng 4.7: Vai trò của Long An trong thị trường đất nền vùng phụ cận TP.HCM

4.2.5. Diễn biến giá sơ cấp vs thứ cấp

Quý	Giá sơ cấp (triệu/m ²)	Giá thứ cấp (triệu/m ²)	Chênh lệch (%)
Q1/2025	18.5	16.8	-9.2
Q2/2025	18.7	17.5	-6.4
Q3/2025	18.9	18.2	-3.7
Q4/2025	19.0	19.2	+1.1
Q1/2026	18.9	19.8	+4.8

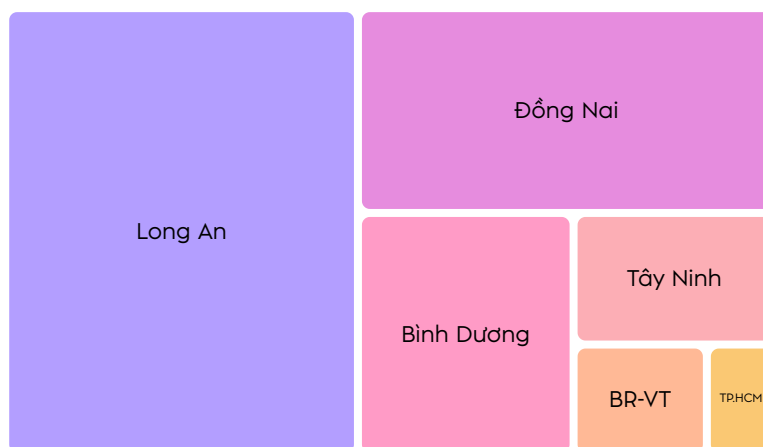
Bảng 4.8: Diễn biến giá đất nền sơ cấp vs thứ cấp qua 5 quý



BIỂU ĐỒ 4.3: Phân bố nguồn cung đất nền TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026

Insight: Long An chiếm tỷ trọng áp đảo 46% nguồn cung đất nền - khẳng định vai trò "vành đai đất nền" của TP.HCM. Sự hiện diện hạn chế của TP.HCM nội đô (chỉ 155 nền, 2%) phản ánh thực tế: đất nền đã không còn là phân khúc chính của TP.HCM hiện hữu, mà đã dịch chuyển hoàn toàn ra vùng phụ cận.

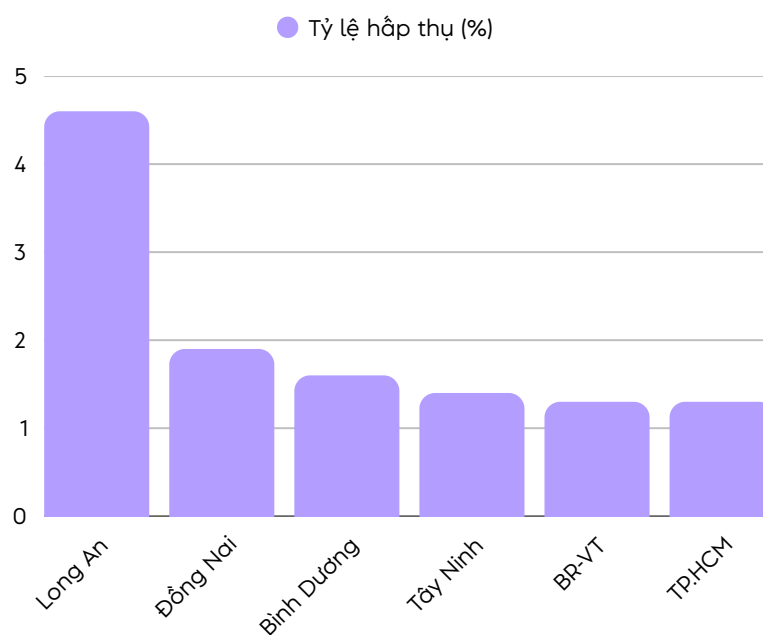
Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026 - Báo cáo đất nền TP.HCM & phụ cận.



BIỂU ĐỒ 4.4: Tỷ lệ hấp thụ đất nền theo địa phương Q1/2026

Insight: Long An vượt trội với tỷ lệ hấp thụ 4,6% - cao gấp 2,5-3,5 lần các tỉnh còn lại. Đây là kết quả của 3 yếu tố cộng hưởng: (1) giá thấp nhất trong vùng (14,5 triệu/m²), (2) hạ tầng Vành đai 3-4 đang triển khai, (3) tâm lý "đầu tư an toàn vùng giáp ranh" của nhà đầu tư từ TP.HCM.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026.

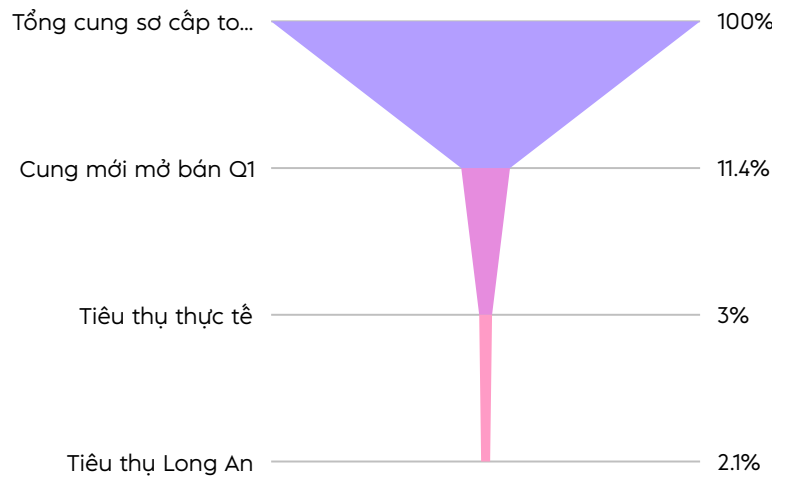




BIỂU ĐỒ 4.5: Phễu hấp thụ đất nền TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026

Insight: Phễu hấp thụ thể hiện sự "thu hẹp cực đoan" giữa cung sơ cấp (7.475 nền) và tiêu thụ thực tế (224 nền) - tỷ lệ chuyển đổi chỉ 3%, mức thấp nhất trong nhiều năm. Đáng chú ý, 70% giao dịch thuộc về một địa phương Long An - cho thấy thị trường đất nền đang trong trạng thái "ngủ đông có chọn lọc".

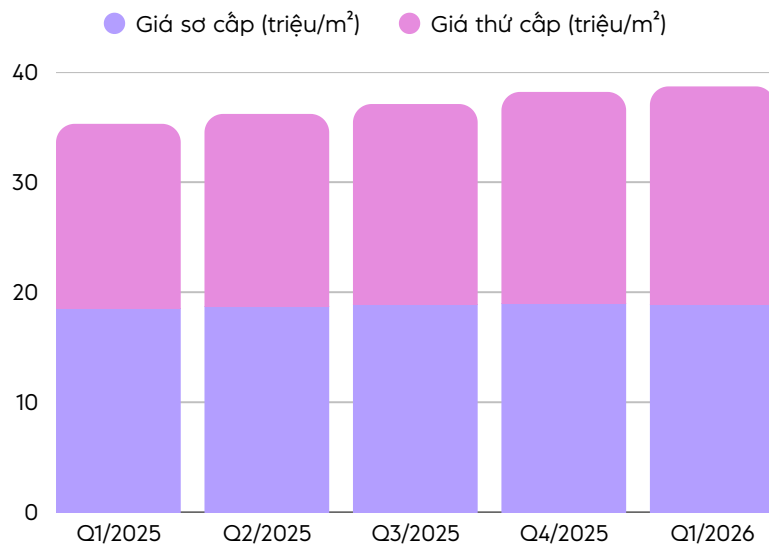
Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026.



BIỂU ĐỒ 4.6: Diễn biến giá đất nền sơ cấp vs thứ cấp qua 5 quý

Insight: Hiện tượng đặc biệt: giá thứ cấp đã vượt sơ cấp từ Q4/2025 và tiếp tục mở rộng khoảng cách trong Q1/2026 (+4,8%). Đây là dấu hiệu mạnh mẽ cho thấy dòng tiền tập trung vào sản phẩm có sổ thật, sang tay nhanh, trong khi các dự án mới mở bán bị "ngó lơ" do tâm lý e ngại pháp lý và rủi ro tiền độ. Đây là một điểm đặc thù của thị trường BĐS Q1/2026 mà nhà đầu tư cần lưu ý.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026.

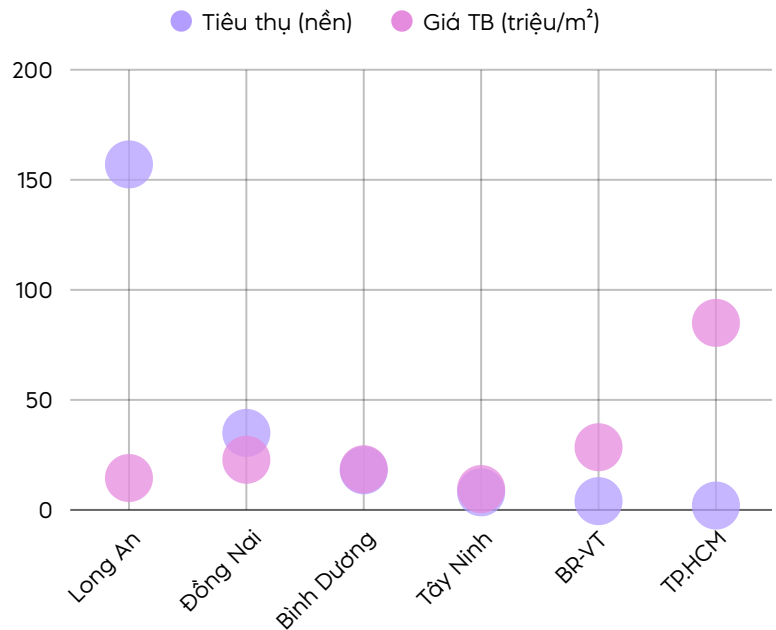




BIỂU ĐỒ 4.7: Tương quan Giá sơ cấp vs Tiêu thụ các tỉnh vùng phụ cận

Insight: Biểu đồ thể hiện mối tương quan âm giữa giá và tiêu thụ - các địa phương có giá thấp (10-15 triệu/m²) dẫn dắt giao dịch. Long An (14,5 triệu/m², 157 nền) là điểm "điểm vàng" của thị trường: giá vừa phải, hạ tầng tốt, tiêu thụ vượt trội. TP.HCM nội đô (85 triệu/m², chỉ 2 nền) cho thấy đất nền đã "thoát ly khỏi nội đô" - một xu hướng cầu trúc dài hạn.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026.



4.2.6. Tác động hạ tầng đến giá đất nền

Khu vực	Hạ tầng tác động	Giá Q1/2026 (triệu/m ²)	Mức tăng giá kỳ vọng 12 tháng
Bến Lức (Long An)	Vành đai 3, 4 TP.HCM	12-16	+15% đến +20%
Đức Hòa (Long An)	Vành đai 4, KCN	11-15	+12% đến +18%
Cần Giuộc (Long An)	Vành đai 3, kết nối Q.7	14-18	+18% đến +25%
Long Thành (Đồng Nai)	Sân bay Long Thành (khai thác 2026)	25-32	+25% đến +35%
Nhơn Trạch (Đồng Nai)	Cầu Long Hưng, Vành đai 3	20-28	+15% đến +22%
Củ Chi (TP.HCM)	Quy hoạch đô thị mới	15-22	+10% đến +15%
Cần Giờ (TP.HCM)	Cầu Cần Giờ	18-30	+20% đến +35%

Bảng 4.9: Khu vực đất nền hưởng lợi từ hạ tầng trọng điểm Q1/2026

4.2.7. Triển vọng phân khúc đất nền

Yếu tố	Trạng thái	Tác động
Nguồn cung mới 9T cuối 2026	~5.500 nền (chủ yếu Long An, Đồng Nai)	Tăng - tạo áp lực hấp thụ
Lãi suất	Kỳ vọng ổn định	Tạo điều kiện phục hồi cầu
Hạ tầng trọng điểm	Vành đai 3 hoàn thành cơ bản 2026, Sân bay Long Thành khai thác	Cú hích lớn

Pháp lý	NĐ 50/2026 tháo gỡ tiền sử dụng đất	Khởi thông dự án treo
Tỷ lệ hấp thụ kỳ vọng Q4/2026	8-12%	Phục hồi nhưng chưa về mức Q4/2025 (16%)
Khu vực dân dặt	Long An, Long Thành	Tiếp tục dân dặt
Rủi ro chính	Lãi suất kéo dài >12%	Có thể kéo dài giai đoạn trầm lắng

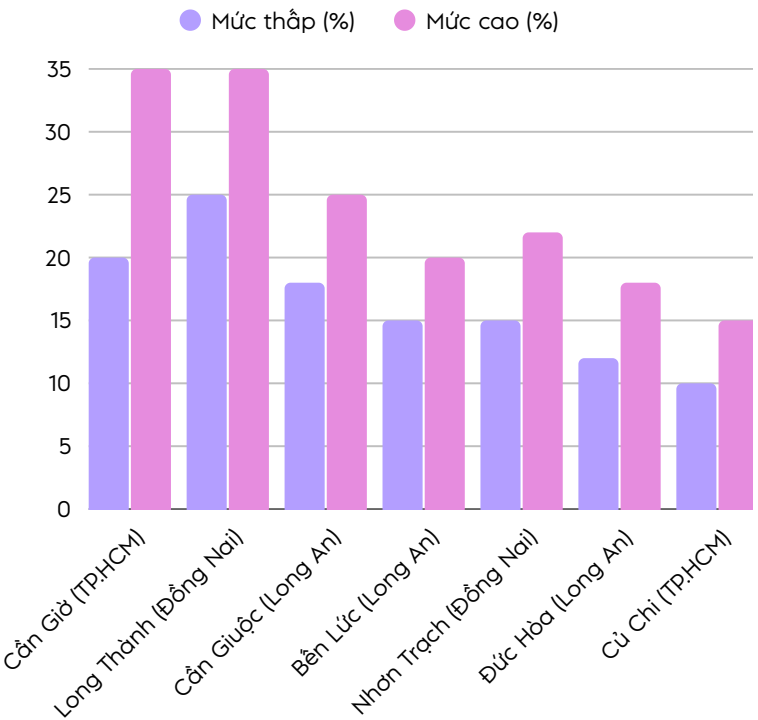
Bảng 4.10: Triển vọng phân khúc đất nền vùng TP.HCM 9T cuối 2026



BIỂU ĐỒ 4.8: Mức tăng giá kỳ vọng đất nền theo khu vực 12 tháng tới

Insight: Hai khu vực có triển vọng tăng giá cao nhất là Cần Giờ và Long Thành với mức kỳ vọng tối đa 35%, nhờ tác động trực tiếp từ hai siêu dự án hạ tầng (Cầu Cần Giờ, Sân bay Long Thành). Long An vẫn duy trì vai trò dẫn dắt với 3 khu vực vào top 7. Đây là gợi ý chiến lược cho nhà đầu tư trung - dài hạn.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026; Avison Young Vietnam Q1/2026; Báo cáo BĐS Việt Nam Q1/2026.



ĐẶC TRƯNG TP.HCM & ĐẤT NỀN

1. **TP.HCM mở rộng đã trở thành "đại đô thị 5 cực"** – Sau sáp nhập Bình Dương và BR-VT, không gian phát triển BĐS lớn nhất cả nước được hình thành.
2. **Hiệu ứng "lan tỏa giá rộng"** – Khác Hà Nội (giá cục bộ ở mức cao), TP.HCM còn nhiều dư địa tăng giá ở các vùng vệ tinh chưa quá cao.
3. **Đất nền trong giai đoạn "ngủ đông có chọn lọc"** – Hấp thụ chỉ 3%, nhưng 70% giao dịch tập trung ở Long An, cho thấy thị trường vẫn vận động – chỉ là tập trung hơn.
4. **Giá thứ cấp vượt sơ cấp** – Hiện tượng đặc biệt phản ánh tâm lý e ngại pháp lý, dòng tiền dồn về sản phẩm có sổ.
5. **Hạ tầng là "vũ khí" quyết định** – Cần Giờ (Cầu Cần Giờ), Long Thành (Sân bay), Long An (Vành đai 3-4) là tam giác vàng đầu tư đất nền.

Tiêu chí	Đặc trưng TP.HCM	Đất nền vùng phụ cận
Quy mô Q1/2026	Đô thị mở rộng 5 cực phát triển	7.475 nền sơ cấp / 94 dự án
Đặc trưng nổi bật	Đa cực, phân khúc cao cấp dân dặt	Long An chiếm 70% giao dịch
Tỷ lệ hấp thụ	-	3% (mức cực thấp)
Tăng giá YoY	Lan tỏa rộng	Sơ cấp +2,2%; Thứ cấp +17,9%
Khu vực hấp dân	Phía Đông (Thủ Đức), Phía Nam (Cần Giờ)	Long An (Bến Lức, Đức Hòa, Cần Giuộc); Long Thành
Động lực	Quy hoạch mở rộng, hạ tầng	Vành đai 3-4, Sân bay Long Thành
Đánh giá tổng thể	● Tiềm năng dài hạn lớn	● Trầm lắng ngắn hạn / ● Cơ hội dài hạn



4.3. PHÂN KHÚC CĂN HỘ TP.HCM & VÙNG PHỤ CẬN Q1/2026

Định vị tổng thể

Phân khúc căn hộ là **phân khúc lớn nhất và quan trọng nhất** của thị trường BĐS TP.HCM mở rộng Q1/2026. Sau khi sáp nhập địa giới hành chính với Bình Dương (cũ) và Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ), thị trường căn hộ TP.HCM đã chính thức trở thành **thị trường căn hộ lớn nhất Việt Nam về quy mô nguồn cung**.

Đặc trưng nổi bật của phân khúc căn hộ TP.HCM Q1/2026 thể hiện qua **5 đặc điểm cốt lõi**:

1. **Quy mô lớn**: 105 dự án sơ cấp với 14.156 căn
2. **Hấp thụ tích cực**: 7.158 căn tiêu thụ - tỷ lệ 51% trên nguồn cung sơ cấp
3. **TP.HCM chiếm 91% nguồn cung**: vai trò "đầu tàu" rõ rệt
4. **Cấu trúc phân hóa rõ**: Hạng B dẫn dắt tại Bình Dương (cũ); Hạng A chủ đạo tại TP.HCM (cũ)
5. **Chính sách CĐT hỗ trợ mạnh**: lãi suất cố định 7-9% giảm áp lực lãi vay ngân hàng

4.3.1. TỔNG QUAN NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ

A. Số liệu chi tiết

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số dự án sơ cấp	82	102	105	+28.0	+2.9
Nguồn cung sơ cấp (căn)	9.850	13.580	14.156	+43.7	+4.2
Nguồn cung mới (căn)	1.250	5.820	1.900	+52.0	-67.4
Tiêu thụ (căn)	3.580	11.250	7.158	+100.0	-36.4
Tỷ lệ hấp thụ trên cung sơ cấp (%)	36	83	51	+15 đpt	-32 đpt
Tỷ lệ hấp thụ trên cung mới (%)	-	-	40	-	-
Giá sơ cấp TB (triệu/m ² thông thủy)	82	89	91	+11.0	+2.2

Bảng 4.12: Tổng quan thị trường căn hộ TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026

B. Phân bổ theo địa phương

Địa phương	Số dự án	Cung sơ cấp (căn)	Tỷ trọng cung (%)	Tiêu thụ (căn)	Hấp thụ (%)
TP.HCM (cũ)	78	12.880	91	6.250	49
Bình Dương (cũ)	22	1.150	8	850	74
Đồng Nai	3	85	1	38	45
BR-VT (cũ)	2	41	<1	20	49
Tổng	105	14.156	100	7.158	51 (TB)

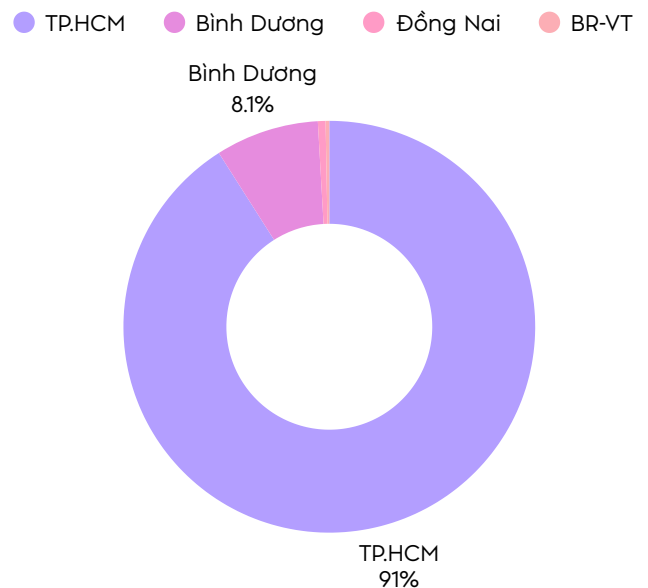
Bảng 4.13: Phân bổ căn hộ TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026 theo địa phương



BIỂU ĐỒ 4.9: Phân bổ nguồn cung căn hộ TP.HCM & vùng phụ cận theo địa phương

💡 Insight: TP.HCM (cũ) chiếm tỷ trọng áp đảo 91% nguồn cung căn hộ toàn vùng – khẳng định vai trò "trái tim" của thị trường căn hộ. Bình Dương (cũ) đứng thứ hai với 8% và đạt tỷ lệ hấp thụ cao nhất 74% – cho thấy phân khúc căn hộ giá vừa phải tại đây đang hút mạnh khách hàng từ TP.HCM nội đô.

📊 Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026 – Báo cáo căn hộ TP.HCM & phụ cận.

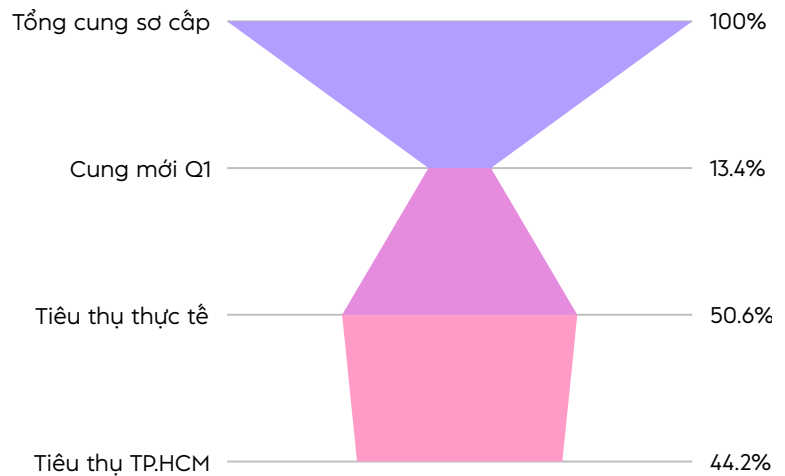




BIỂU ĐỒ 4.10: Phễu hấp thụ căn hộ TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026

Insight: Phễu hấp thụ cho thấy thị trường căn hộ vẫn duy trì sức cầu mạnh - tiêu thụ 7.158 căn vượt xa cung mới Q1 (1.900 căn), nghĩa là người mua đang giải phóng tồn kho từ các quý trước. Đây là tín hiệu tích cực, phản ánh nhu cầu ở thực vẫn ổn định bất chấp áp lực lãi suất.

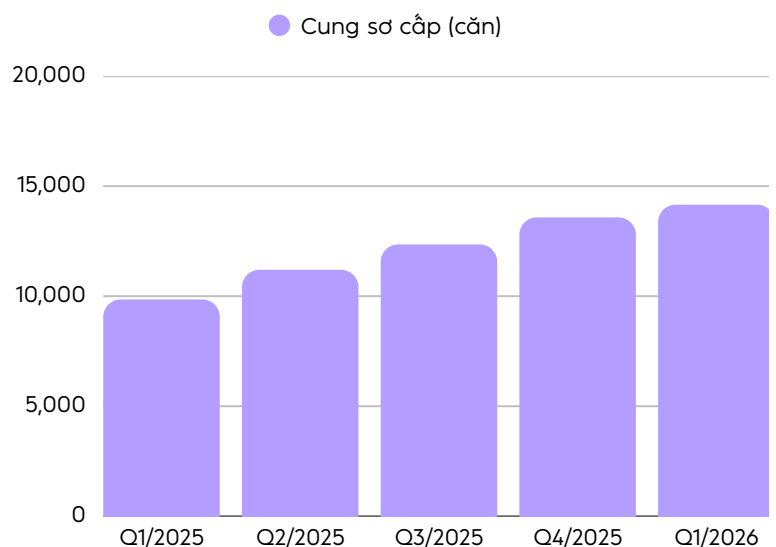
Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.11: Diễn biến cung & tiêu thụ căn hộ TP.HCM qua 5 quý

Insight: Đỉnh tiêu thụ rơi vào Q4/2025 (11.250 căn) - giai đoạn cao điểm cuối năm trước khi lãi suất tăng mạnh. Q1/2026 chứng kiến nhịp điều chỉnh -36% QoQ nhưng vẫn cao gấp đôi Q1/2025 (3.580 căn), khẳng định đà phục hồi cấu trúc của thị trường vẫn đang vận hành.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



4.3.2. CƠ CẤU THEO HẠNG SẢN PHẨM

A. Phân loại căn hộ theo hạng

Hạng	Số căn sơ cấp	Tỷ trọng (%)	Số dự án	Hấp thụ (%)	Giá TB (triệu/m ²)	Khu vực dân dặt
Hạng A (Cao cấp)	3.820	27	18	42	145	TP.HCM Q1, Q3, Thủ Đức
Hạng B (Trung-cao cấp)	5.804	41	52	58	78	Bình Dương (cũ), Thủ Đức
Hạng C (Trung cấp)	2.850	20	22	65	48	Bình Dương (cũ), Q.12
Sang trọng (Luxury)	1.682	12	13	35	225	Quận 1, Thủ Thiêm
Tổng	14.156	100	105	51 (TB)	91 (TB)	-

Bảng 4.14: Cơ cấu nguồn cung căn hộ TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026 theo hạng

B. So sánh đặc trưng từng hạng

Tiêu chí	Sang trọng	Hạng A	Hạng B	Hạng C
Giá TB (triệu/m ²)	225	145	78	48
Diện tích phổ biến (m ²)	80-200	65-110	55-85	45-65
Khách hàng chính	Thượng lưu, Việt kiều, FDI	Trung lưu cao, nhà đầu tư	Trung lưu, ở thực	Thu nhập trung bình
Khu vực điển hình	Q.1, Thủ Thiêm	Q.2, 3, 7, Thủ Đức	Bình Dương cũ, Q.12	Bình Dương cũ, Hóc Môn
Hấp thụ Q1/2026	35%	42%	58%	65%
Nhạy cảm lãi suất	Thấp	Trung bình	Cao	Rất cao
Triển vọng 9T cuối 2026	🟡 Ổn định	🟡 Ổn định	🟢 Phục hồi tốt	🟢 Phục hồi mạnh

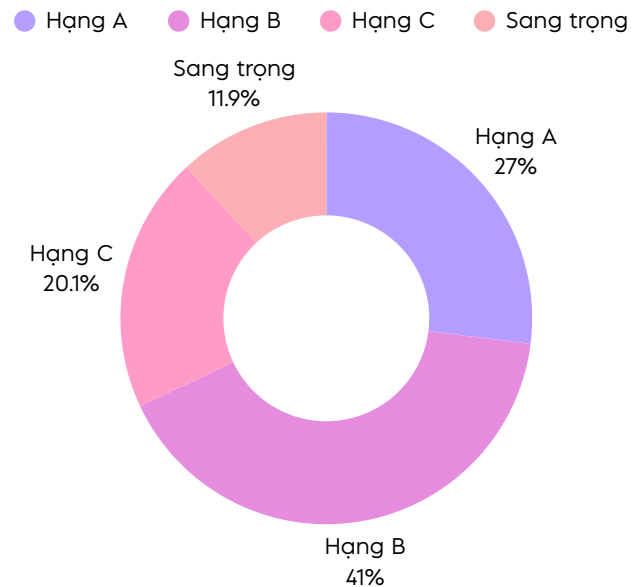
Bảng 4.15: So sánh đặc trưng các hạng căn hộ TP.HCM Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.12: Cơ cấu căn hộ TP.HCM Q1/2026 theo hạng

Insight: Hạng B chiếm tỷ trọng lớn nhất (41%), tập trung chủ yếu tại Bình Dương (cũ) – phản ánh chiến lược "phục vụ nhu cầu thực" của các CĐT. Đáng chú ý, phân khúc Sang trọng (Luxury) chiếm tới 12% – mức cao bất thường, phản ánh chiến lược của các CĐT tập trung phát triển sản phẩm cao cấp tại Quận 1 và Thủ Thiêm. Cộng dồn Hạng A + Sang trọng chiếm 39% – cao hơn nhiều so với Hà Nội (chỉ 18%), khẳng định TP.HCM là thị trường cao cấp lớn nhất Việt Nam.

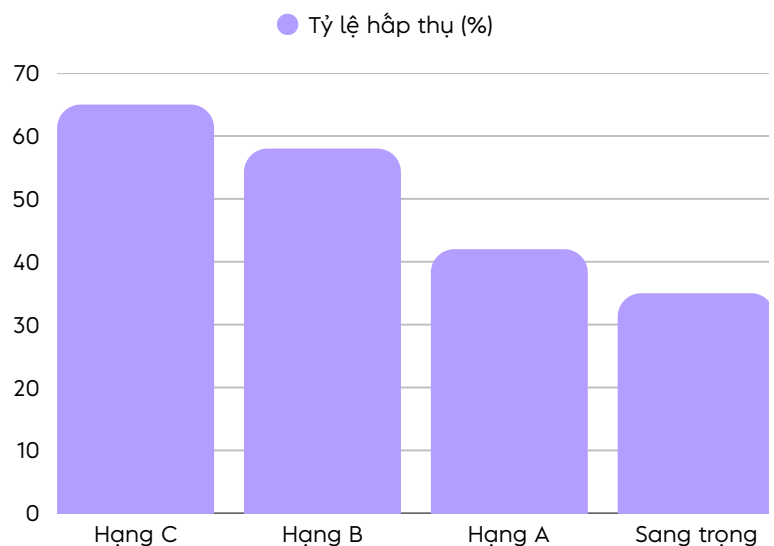
Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.13: Tỷ lệ hấp thụ căn hộ TP.HCM theo hạng

Insight: Tỷ lệ hấp thụ tỷ lệ nghịch với hạng giá – Hạng C và B (giá vừa phải) hấp thụ tốt hơn 1,5-2 lần so với Hạng A và Sang trọng. Điều này phản ánh đúng đặc trưng giai đoạn "phân hóa & chọn lọc" mà toàn báo cáo đã phân tích: cầu thực dẫn dắt, nhà đầu tư đầu cơ tạm rút.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



4.3.3. PHÂN BỐ GIÁ THEO KHOẢNG GIÁ

A. Phân bố giao dịch căn hộ theo khoảng giá

Khoảng giá	Số căn giao dịch	Tỷ trọng (%)
Dưới 50	1.870	26
50 - 70	1.580	22
70 - 90	1.450	20
90 - 120	1.080	15
120 - 150	580	8
150 - 200	380	5
Trên 200	220	3
Tổng	7.158	100

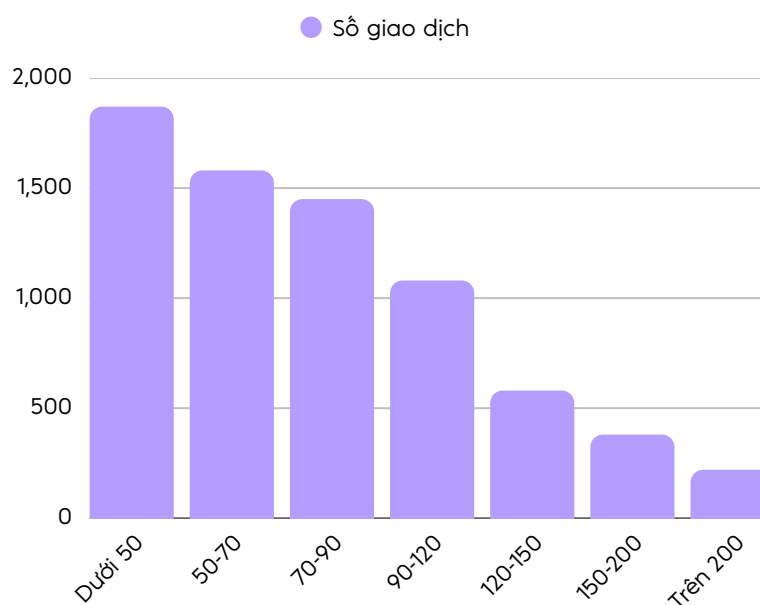
Bảng 4.16: Phân bố giao dịch căn hộ TP.HCM Q1/2026 theo khoảng giá (triệu VNĐ/m²)



BIỂU ĐỒ 4.14: Phân bố giao dịch căn hộ TP.HCM Q1/2026 theo khoảng giá

Insight: Phân phối giao dịch tuân theo hình "đồng xuồng" rõ rệt - 68% giao dịch nằm dưới ngưỡng 90 triệu/m², với khoảng giá "dưới 50 triệu/m²" dẫn đầu (26%). Đây là khác biệt cốt lõi so với Hà Nội (đỉnh ở 80-100 triệu/m²): TP.HCM có cấu trúc giá đa dạng hơn nhờ nguồn cung từ vùng phụ cận Bình Dương với giá vừa túi tiền. Mặt bằng giá phổ biến tại TP.HCM hiện ở ngưỡng 70-90 triệu/m² trên thị trường sơ cấp, trong khi phân khúc sang trọng 120-150 triệu/m² chiếm tỷ trọng đáng kể trong nguồn cung tích lũy.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



4.3.4. TOP DỰ ÁN DẪN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

STT	Dự án	Khu vực	Hạng	Số căn GD Q1	Giá TB (triệu/m ²)	CĐT
1	Vinhomes Grand Park	Thủ Đức	A	920	85	Vinhomes
2	The Global City	Thủ Đức	Luxury	580	195	Masterise
3	Eaton Park	Thủ Đức	A	520	145	Gamuda
4	The Privia	Bình Tân	B	480	65	Khang Điền
5	Astral City	Bình Dương	B	420	48	Phát Đạt
6	The Beverly Solari	Thủ Đức	A	380	125	Vinhomes
7	LUMIÈRE Boulevard	Quận 9	B	360	75	Masterise
8	Akari City	Bình Tân	B	320	58	Nam Long
9	The Aurora Phú Mỹ Hưng	Quận 7	A	280	105	Khác
10	Phu My Hung Midtown	Quận 7	A	250	115	Phú Mỹ Hưng
11	Charm City Bình Dương	Bình Dương	B	220	45	DCT Group
12	The Manor Trung Sơn	Bình Chánh	B	200	68	Bitexco
13	Picity High Park	Quận 12	B	180	55	Picity
14	The Origami	Thủ Đức	C	165	48	Vinhomes
15	Diamond Lotus Riverside	Quận 8	B	150	72	Phúc Khang

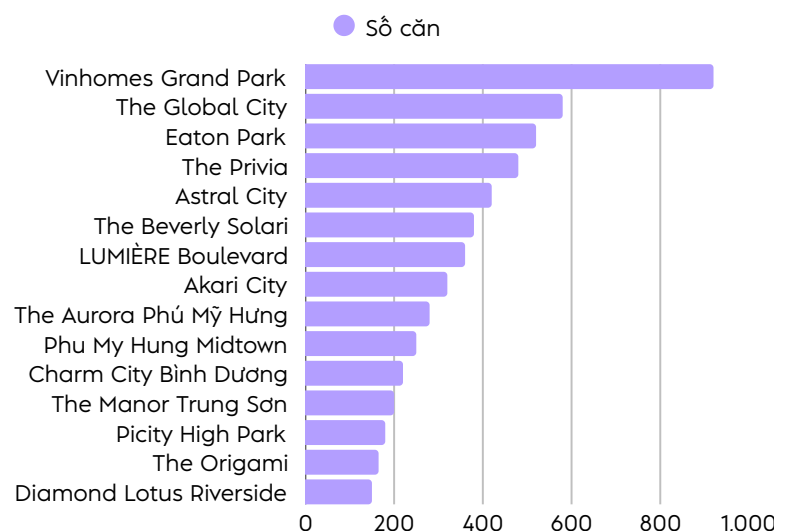
Bảng 4.17: Top 15 dự án căn hộ có lượng giao dịch lớn nhất TP.HCM Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.15: Top 15 dự án căn hộ có lượng giao dịch lớn nhất TP.HCM Q1/2026

Insight: Vinhomes Grand Park dẫn đầu với 920 căn (13% tổng giao dịch toàn TP.HCM) – khẳng định vai trò "đầu tàu" của Vinhomes. Đáng chú ý: 5/15 dự án top thuộc khu Thủ Đức – cho thấy Thủ Đức đã chính thức trở thành cực phát triển căn hộ số 1 của TP.HCM, vượt qua khu trung tâm hiện hữu (chỉ có Phú Mỹ Hưng Midtown và The Aurora ở Quận 7).

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



4.3.5. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ TÀI CHÍNH TỪ CĐT

A. Bức tranh chính sách hỗ trợ lãi suất

Trong bối cảnh áp lực lãi suất tăng mạnh, các CĐT tại TP.HCM đã triển khai loạt **chính sách hỗ trợ tài chính linh hoạt** để duy trì thanh khoản. Đây là một trong những đặc trưng nổi bật của Q1/2026 và là **bệ đỡ thanh khoản** quan trọng cho thị trường.

Loại chính sách	Tỷ lệ áp dụng (%)	Mô tả	Tác động đến hấp thụ
Lãi suất cố định 7-9%/năm	65	Cố định 1-2 năm đầu, thay vì 12-14% NHTM	★★★★★
Trả chậm 18-36 tháng	45	Trả gốc theo tiền độ, không lãi	★★★★★
Cam kết mua lại sau 2-3 năm	25	CĐT cam kết mua lại với lãi suất 8-12%/năm	★★★★★
Cam kết thuê lại (sản phẩm cho thuê)	18	CĐT thuê lại 5-10% giá trị/năm	★★★★
Tặng nội thất / chiết khấu	75	Tặng nội thất 100-300 triệu hoặc CK 5-10%	★★★★
Miễn phí quản lý 3-5 năm	55	Miễn phí dịch vụ quản lý chung cư	★★★
Vay 75-80% giá trị	80	Tăng tỷ lệ vay so với mức tiêu chuẩn 70%	★★★

Bảng 4.18: Các chính sách hỗ trợ tài chính phổ biến từ CĐT Q1/2026

B. Phân tích sâu chính sách lãi suất 7-9%

Yếu tố	Không có chính sách	Có chính sách 7-9%
Lãi suất thực tế 1-2 năm đầu (%)	12-14 (NHTM)	7-9 (CĐT bù chênh lệch)
Tiền lãi 1 năm trên 2 tỷ vay (triệu)	240-280	140-180
Tiết kiệm/năm cho người mua (triệu)	-	100
Tỷ lệ hấp thụ kỳ vọng	30-35%	50-60%
Chi phí CĐT bù lãi (% giá bán)	-	3-5%

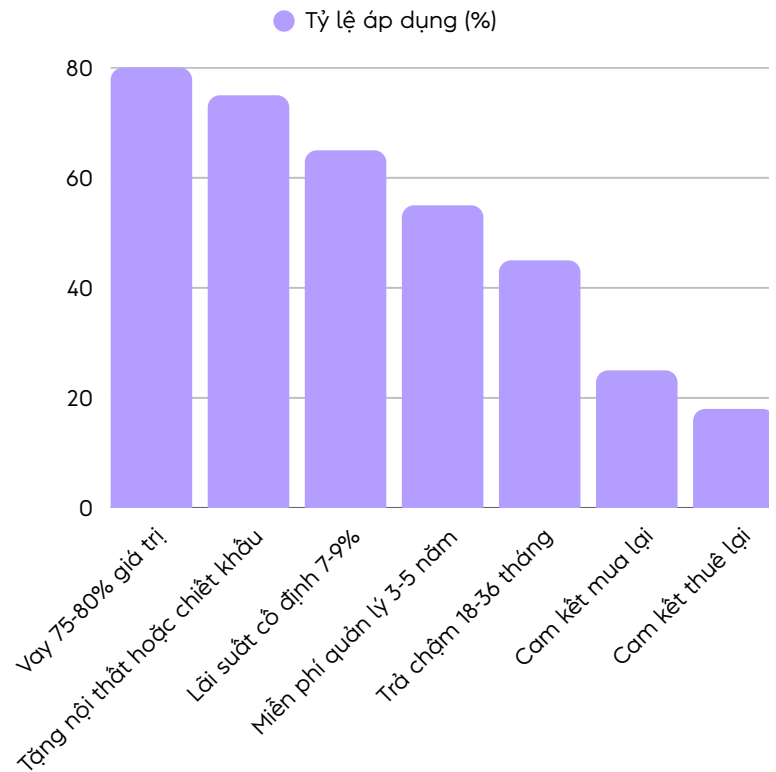
Bảng 4.19: Tác động của chính sách lãi suất 7-9% từ CĐT



BIỂU ĐỒ 4.16: Tỷ lệ áp dụng các chính sách hỗ trợ tài chính từ CĐT

Insight: Top 3 chính sách phổ biến nhất là vay cao (80%), tặng nội thất (75%) và lãi suất ưu đãi (65%) - cho thấy CĐT đang sử dụng đồng thời nhiều công cụ tài chính để giải bài toán "lãi suất cao + tâm lý thận trọng". Chính sách lãi suất 7-9% là chính sách "đắt giá" nhất với CĐT (chi phí 3-5% giá bán) nhưng có tác động mạnh nhất đến hấp thụ.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026; Khảo sát các CĐT lớn.



4.3.6. TƯƠNG QUAN GIỮA CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VÀ HẤP THỤ

Dự án	Lãi suất ưu đãi CĐT (%/năm)	Tỷ lệ hấp thụ (%)
Vinhomes Grand Park	8.5	78
The Privia	7.5	75
Astral City	7.0	72
LUMIÈRE Boulevard	8.0	68
Eaton Park	8.5	65
The Beverly Solari	9.0	55
The Global City	9.5	48
The Aurora Phú Mỹ Hưng	10.5	42
Phu My Hung Midtown	11.0	38
Không áp dụng (NHTM)	12.5	28

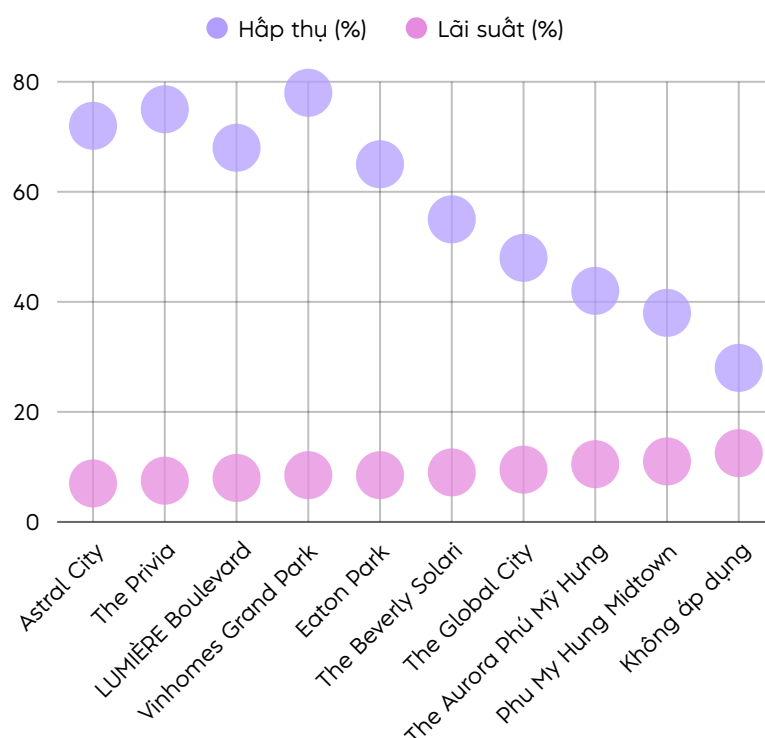
Bảng 4.20: Tương quan giữa Lãi suất ưu đãi và Tỷ lệ hấp thụ các dự án căn hộ TP.HCM



BIỂU ĐỒ 4.17: Tương quan Lãi suất ưu đãi vs Tỷ lệ hấp thụ các dự án căn hộ TP.HCM

Insight: Biểu đồ thể hiện mối tương quan âm rất rõ rệt giữa lãi suất và tỷ lệ hấp thụ - mỗi 1% lãi suất giảm tương ứng với khoảng 8-10% hấp thụ tăng. Các dự án có lãi suất ưu đãi 7-8,5% đều đạt hấp thụ trên 65%, trong khi không có chính sách hỗ trợ chỉ đạt 28%. Đây là bằng chứng định lượng cho thấy chính sách hỗ trợ tài chính của CĐT là "vũ khí then chốt" trong giai đoạn lãi suất cao.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026; phân tích nội bộ.



4.3.7. TRIỂN VỌNG NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

A. Triển vọng theo khu vực

Theo DKRA Consulting, TP.HCM dự kiến đón **~13.000 căn căn hộ mở bán năm 2026** và **lũy kế khoảng 59.000 căn đến 2028**.

Khu vực	9T cuối 2026 (căn)	2027 (căn)	2028 (căn)	Tổng 2026-2028 (căn)
Phía Đông (Thủ Đức)	4.200	7.500	8.200	19.900
Phía Nam (Q.7, Nhà Bè)	2.800	4.800	5.500	13.100
Trung tâm hiện hữu (Q.1, 3, 4)	850	2.200	2.800	5.850
Phía Tây Bắc (Q.12, Hóc Môn)	1.500	3.200	3.500	8.200
Bình Dương (cũ)	1.200	2.800	3.500	7.500
Đống Nai (Long Thành)	380	1.500	2.200	4.080
Khác	170	800	1.200	2.170
Tổng	11.100	22.800	26.900	60.800

Bảng 4.21: Dự báo nguồn cung căn hộ TP.HCM & vùng phụ cận 2026-2028

B. Top dự án căn hộ sắp gia nhập thị trường

STT	Dự án	Khu vực	Số căn dự kiến	Hạng	CĐT
1	Vinhomes Grand Park (GĐ mới)	Thủ Đức	3.500	A	Vinhomes
2	The Global City (GĐ mới)	Thủ Đức	2.800	Luxury	Masterise
3	Eaton Park (GĐ mới)	Thủ Đức	2.200	A	Gamuda
4	Lumière Riverside	Thủ Đức	1.800	A	Masterise
5	Sun Saigon City	Quận 1	1.500	Luxury	Sun Group
6	Aqua City Đồng Nai	Long Thành	1.500	B	Novaland
7	Lancaster Lincoln 2	Quận 4	1.200	Luxury	Trung Thủy
8	Saigon Centre 3	Quận 1	950	Luxury	Keppel Land
9	The Privia 2	Bình Tân	850	B	Khang Điền
10	Akari City Phase 3	Bình Tân	750	B	Nam Long

Bảng 4.22: Top 10 dự án căn hộ trọng điểm sắp gia nhập thị trường TP.HCM 2026-2028



BIỂU ĐỒ 4.18: Phân bố nguồn cung căn hộ TP.HCM tương lai 2026-2028 theo khu vực

Insight: Phía Đông (Thủ Đức) dẫn đầu áp đảo với 19.900 căn (33% tổng cung tương lai) – khẳng định vị thế "siêu trung tâm căn hộ" của khu vực này. Đáng chú ý, Đồng Nai (Long Thành) bắt đầu xuất hiện với 4.080 căn – cho thấy hiệu ứng Sân bay Long Thành đang lan rộng sang phân khúc căn hộ. Tổng 60.800 căn trong 3 năm là cơ sở để dự báo giá căn hộ TP.HCM sẽ tăng chậm lại sau 2027.



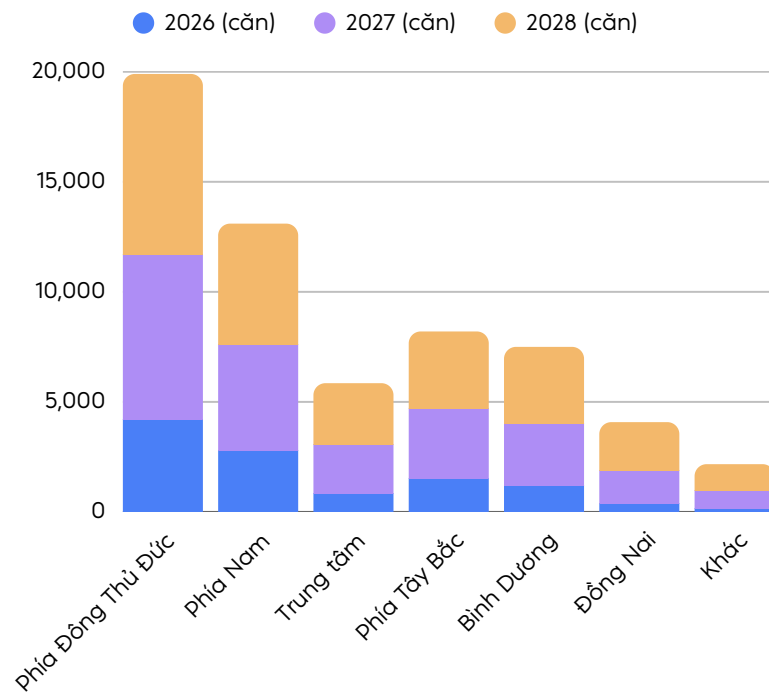
Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.19: Diễn biến nguồn cung căn hộ TP.HCM tương lai theo năm

Insight: Nguồn cung được dự báo tăng trưởng đều đặn qua các năm từ 11.100 căn (2026) lên 22.800 căn (2027) và 26.900 căn (2028). Đây là tốc độ tăng trưởng nguồn cung lớn nhất trong khu vực Đông Nam Á, phản ánh kỳ vọng cao về làn sóng phục hồi giá đi đôi với mở rộng quy mô sau giai đoạn 2024-2025 trầm lắng.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



PHÂN KHÚC CĂN HỘ TP.HCM

1. **TP.HCM (cũ) chiếm 91% nguồn cung căn hộ** – Bất chấp việc sáp nhập địa giới, trung tâm TP.HCM hiện hữu vẫn là "trái tim" tuyệt đối của thị trường.
2. **Thủ Đức trở thành cực phát triển số 1** – 5/15 dự án top giao dịch + 33% nguồn cung tương lai – mô hình "đô thị mới phía Đông" đã thành công.
3. **Hấp thụ tỷ lệ nghịch với hạng giá** – Hạng C (65%) > Hạng B (58%) > Hạng A (42%) > Sang trọng (35%) – cầu thực dẫn dắt.
4. **Chính sách lãi suất 7-9% là "vũ khí then chốt"** – Bảng chứng định lượng: dự án có lãi suất ưu đãi 7-8,5% đạt hấp thụ 65-78%, gấp đôi-ba lần dự án không có chính sách (28%).
5. **Giá thứ cấp đã vượt sơ cấp** – Tâm lý e ngại pháp lý khiến dòng tiền dồn về sản phẩm có sổ – một xu hướng cấu trúc đáng theo dõi.
6. **Bình Dương (cũ) là "vành đai hấp thụ"** – Hấp thụ 74% – cao nhất trong vùng, đón nhận làn sóng người mua "outflow" từ TP.HCM nội đô do giá cao.
7. **Nguồn cung tương lai 60.800 căn (2026-2028)** – Lớn gấp 4 lần Q1/2026, đặt áp lực hấp thụ nhưng cũng cho thấy niềm tin dài hạn của CĐT vào thị trường.

Tiêu chí	Giá trị/Đánh giá
Tổng nguồn cung sơ cấp Q1/2026	14.156 căn / 105 dự án
Nguồn cung mới Q1/2026	1.900 căn (-67% QoQ)
Tiêu thụ Q1/2026	7.158 căn
Tỷ lệ hấp thụ	51% trên cung sơ cấp; 40% trên cung mới
Giá sơ cấp TB	91 triệu/m ² thông thủy (+11% YoY)
TP.HCM (cũ) chiếm tỷ trọng	91% nguồn cung
Hạng dân dắt cung	Hạng B (41%)
Hạng dân dắt hấp thụ	Hạng C (65%)
Khu vực dân đầu giao dịch	Thủ Đức (5/15 dự án top)
CĐT dân đầu	Vinhomes (Vinhomes Grand Park 920 GD)
Chính sách phổ biến	Lãi suất ưu đãi 7-9% (65% dự án áp dụng)
Triển vọng 2026-2028	60.800 căn (Thủ Đức 33%)
Đánh giá tổng thể	● Phục hồi có chọn lọc



4.4. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ / BIỆT THỰ TP.HCM & VÙNG PHỤ CẬN

Định vị tổng thể

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự Hai đặc điểm nổi bật: tại TP.HCM Q1/2026 ghi nhận

trạng thái trầm lắng kéo dài với thanh khoản giảm sâu so với Q4/2025. Đây là phân khúc có **giá trị tuyệt đối lớn** (thường từ 10-50 tỷ VNĐ/căn), phụ thuộc nhiều vào đòn bẩy tài chính và tâm lý nhà đầu tư - do đó chịu tác động trực tiếp từ lãi vay 12-14%/năm.

1. **Nguồn cung mới tăng nhẹ** nhưng tiêu thụ giảm mạnh - tỷ lệ hấp thụ chỉ 11%
2. **Dòng cung dịch chuyển ra ngoại thành** - 65% nguồn cung tương lai đến từ Cần Giờ, Củ Chi và vùng phụ cận

4.4.1. TỔNG QUAN NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ

A. Số liệu chi tiết

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số dự án sơ cấp	32	38	36	+12.5	-5.3
Nguồn cung sơ cấp (căn)	2.580	3.250	2.900	+12.4	-10.8
Nguồn cung mới (căn)	180	320	70	-61.1	-78.1
Tiêu thụ (căn)	285	580	300	+5.3	-48.3
Tỷ lệ hấp thụ sơ cấp (%)	11	18	11	0 đpt	-7 đpt
Giá sơ cấp TB (triệu/m ² đất)	175	195	199	+13.7	+2.1
Giá thứ cấp TB (triệu/m ² đất)	165	188	195	+18.2	+3.7

Bảng 4.24: Tổng quan thị trường nhà phố/biệt thự TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026

B. Phân loại theo loại hình

Loại hình	Cung sơ cấp (căn)	Tỷ trọng (%)	Tiêu thụ (căn)	Hấp thụ (%)	Giá TB (triệu/m ² đất)
Nhà phố thương mại (Shophouse)	1.450	50	165	11	245
Nhà phố liền kề	850	29	95	11	175
Biệt thự song lập	380	13	28	7	168
Biệt thự đơn lập	220	8	12	5	215
Tổng	2.900	100	300	11 (TB)	199 (TB)

Bảng 4.25: Cơ cấu nhà phố/biệt thự TP.HCM & phụ cận Q1/2026 theo loại hình

C. Phân bổ theo địa phương

Địa phương	Cung sơ cấp (căn)	Tỷ trọng (%)	Hấp thụ (%)	Giá TB (triệu/m ² đất)	Đặc điểm
TP.HCM (cũ)	1.250	43	9	285	Thủ Đức, Q.7, Nhà Bè
Bình Dương (cũ)	920	32	14	95	Dĩ An, Thuận An
Đồng Nai	480	17	11	145	Long Thành, Biên Hòa
Long An	180	6	18	75	Bến Lức, Đức Hòa
BR-VT (cũ)	70	2	8	185	Phú Mỹ, Vũng Tàu
Tổng	2.900	100	11 (TB)	199 (TB)	-

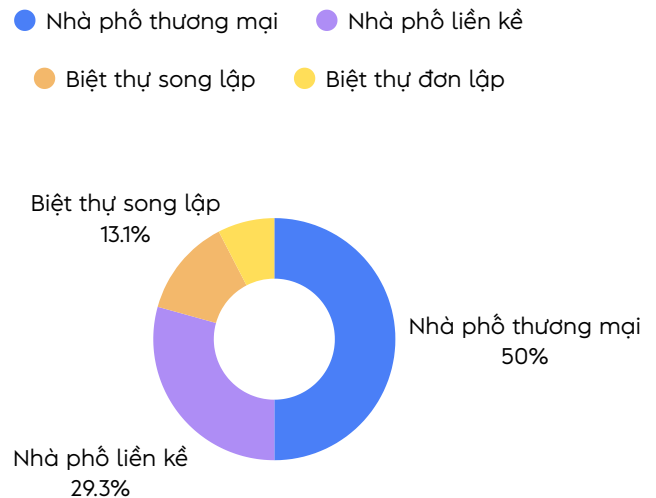
Bảng 4.26: Phân bổ nguồn cung nhà phổ/biệt thự theo địa phương Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.20: Cơ cấu nhà phổ/biệt thự TP.HCM Q1/2026 theo loại hình

Insight: Nhà phố thương mại (Shophouse) chiếm tỷ trọng áp đảo 50% - phản ánh chiến lược của các CĐT tập trung vào sản phẩm "hai trong một" (vừa ở vừa kinh doanh) phục vụ nhu cầu của tầng lớp doanh nhân và nhà đầu tư. Biệt thự đơn lập chỉ chiếm 8% nhưng có giá cao nhất (215 triệu/m² đất), là phân khúc chịu áp lực hấp thụ lớn nhất (chỉ 5%).

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026 - Báo cáo nhà phổ/biệt thự.

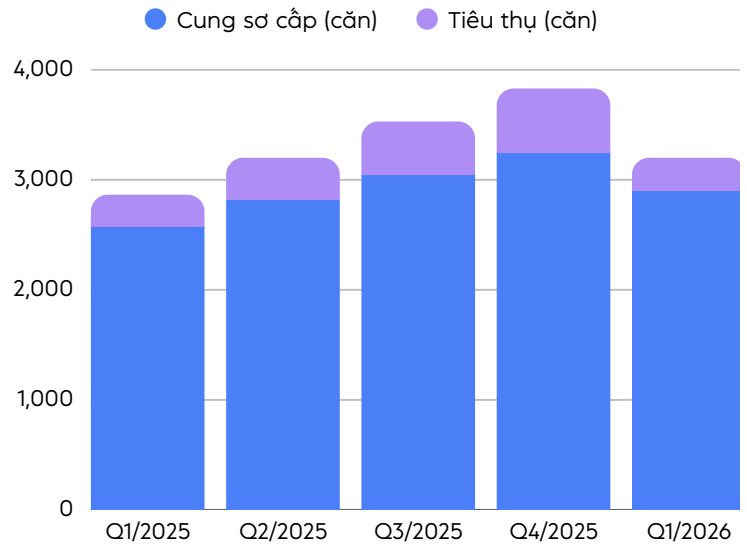




BIỂU ĐỒ 4.21: Diễn biến nguồn cung & tiêu thụ nhà phổ/biệt thự qua 5 quý

Insight: Q1/2026 chứng kiến sự sụt giảm tiêu thụ tới 48% QoQ (từ 580 xuống 300 căn), trong khi nguồn cung sơ cấp chỉ giảm 11%. Điều này tạo nên nghịch lý "cung dồi dào - cầu chậm", buộc các CĐT phải kéo dài chiến lược giữ giá thông qua chính sách hỗ trợ tài chính. Đây là phân khúc chịu áp lực sàng lọc lớn nhất trong các phân khúc nhà ở TP.HCM.

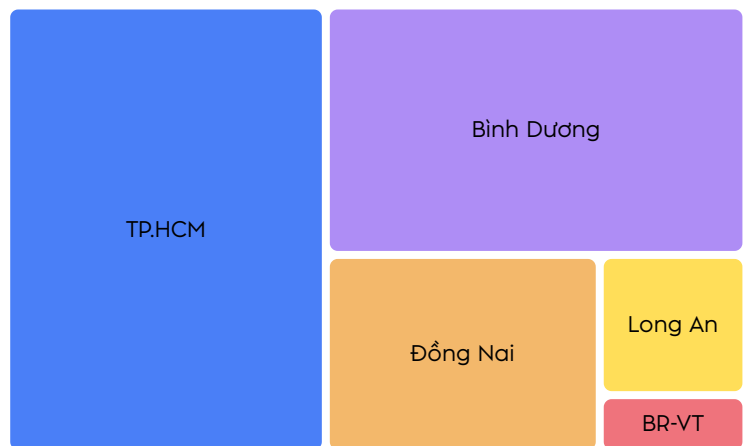
Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.22: Phân bổ nhà phổ/biệt thự theo địa phương

Insight: TP.HCM (cũ) và Bình Dương (cũ) cộng lại chiếm 75% nguồn cung - cho thấy phân khúc nhà phổ/biệt thự vẫn tập trung ở vành đai gần với trung tâm TP.HCM. Đáng chú ý, Long An có tỷ lệ hấp thụ cao nhất (18%) nhờ giá vừa phải - tiếp tục khẳng định vai trò "điểm vàng đầu tư" của tỉnh này.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



4.4.2. PHÂN BỐ GIÁ THEO TẦM GIÁ

A. Phân bố giá biệt thự/nhà phố

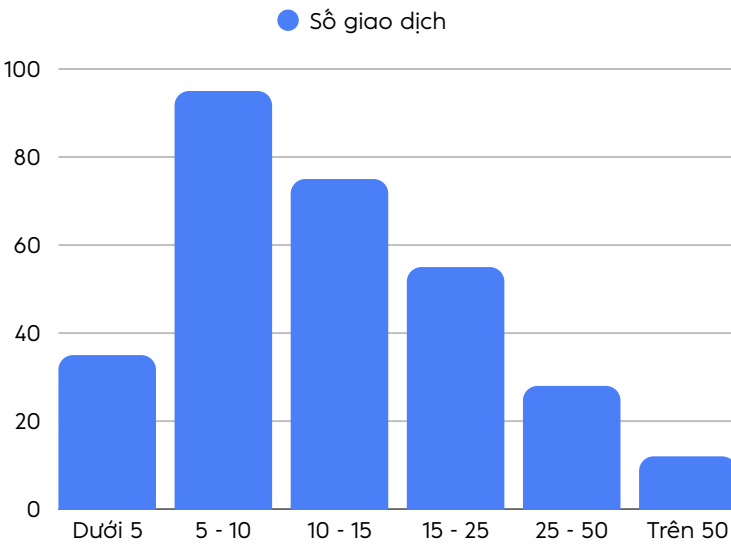
Khoảng giá (tỷ VNĐ)	Số căn giao dịch	Tỷ trọng (%)
Dưới 5	35	12
5 - 10	95	32
10 - 15	75	25
15 - 25	55	18
25 - 50	28	9
Trên 50	12	4
Tổng	300	100

Bảng 4.27: Phân bố giao dịch nhà phố/biệt thự TP.HCM Q1/2026 theo tổng giá trị

BIỂU ĐỒ 4.23: Phân bố giao dịch nhà phố/biệt thự TP.HCM Q1/2026 theo tổng giá trị

Insight: Phân phối giao dịch tuân theo hình "chuông lệch trái" với đỉnh ở khoảng 5-10 tỷ VNĐ (32%). 69% giao dịch nằm dưới ngưỡng 15 tỷ VNĐ - cho thấy phân khúc "biệt thự bình dân" và "nhà phố trung-cao cấp" vẫn là động lực chính. Phân khúc trên 25 tỷ chỉ chiếm 13% giao dịch - minh chứng cho giai đoạn "đầu tư siêu cao cấp" tạm chững lại.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



4.4.3. PHÂN TÍCH TƯƠNG QUAN

A. Tương quan Hấp thụ vs Giá theo địa phương

Địa phương	Giá TB (triệu/m ² đất)	Tỷ lệ hấp thụ (%)
Long An	75	18
Bình Dương	95	14
Đồng Nai	145	11
BR-VT	185	8
TP.HCM	285	9

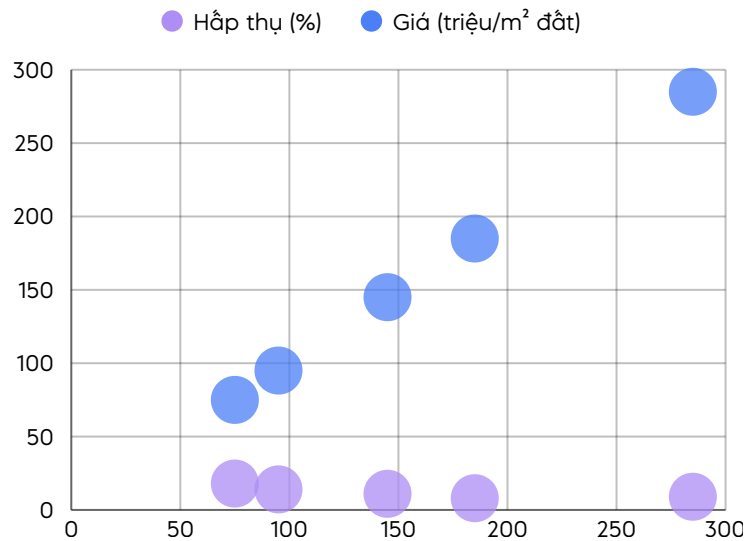
Bảng 4.28: Tương quan Giá và Hấp thụ nhà phố/biệt thự theo địa phương



BIỂU ĐỒ 4.24: Tương quan Giá vs Hấp thụ nhà phổ/biệt thự theo địa phương

Insight: Biểu đồ thể hiện mối **tương quan âm** rõ rệt giữa giá và tỷ lệ hấp thụ - Long An (giá thấp nhất 75 triệu/m² đất) đạt hấp thụ cao nhất 18%, trong khi TP.HCM (giá cao nhất 285 triệu/m² đất) chỉ đạt 9%. Đây là minh chứng rõ ràng cho hiện tượng "**nhà đầu tư rút khỏi sản phẩm cao cấp**" trong giai đoạn lãi suất cao.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



4.4.4. TRIỂN VỌNG TƯƠNG LAI

A. Dự báo nguồn cung 2026-2028

Khu vực	2026 (căn)	2027 (căn)	2028 (căn)	Tổng 2026-2028 (căn)	Tỷ trọng (%)
Cần Giờ (TP.HCM)	850	1.800	2.500	5.150	33
Bình Chánh (TP.HCM)	1.200	1.500	1.300	4.000	26
Nhà Bè (TP.HCM)	650	850	1.000	2.500	16
Quận 12 (TP.HCM)	480	620	700	1.800	12
Trung tâm hiện hữu (Q.2, 7, 9)	320	480	700	1.500	10
Đồng Nai, Long An, Bình Dương	0	200	350	550	3
Tổng	3.500	5.450	6.550	15.500	100

Bảng 4.29: Dự báo nguồn cung nhà phổ/biệt thự TP.HCM & vùng phụ cận 2026-2028

LƯU Ý:

Theo dự báo của các đơn vị nghiên cứu lớn (CBRE, Savills, Avison Young), thị trường sẽ bổ sung khoảng **15.500 căn từ 22 dự án** đến năm 2028, với **~90% nguồn cung tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm** như Cần Giờ, Bình Chánh, Nhà Bè và Quận 12. Đây là sự xác nhận rõ rệt cho xu hướng "**dịch chuyển ra ngoài trung tâm**" gắn liền với phát triển của các đại đô thị và hạ tầng kết nối liên vùng.

B. Top dự án nhà phố/biệt thự sắp gia nhập thị trường

STT	Dự án	Khu vực	Số căn dự kiến	Phân khúc	CĐT	Dự kiến mở bán
1	Vinhomes Green Paradise	Cần Giờ	4.200	Biệt thự, Nhà phố	Vinhomes	2026-2028
2	Aqua City (GĐ mới)	Đống Nai	1.800	Nhà phố, Shophouse	Novaland	2026-2027
3	The Manor Central Park (Saigon)	Bình Chánh	1.200	Nhà phố, Biệt thự	Bitexco	2026-2027
4	Sunshine Diamond River	Nhà Bè	950	Nhà phố, Shophouse	Sunshine	2026-2027
5	Khu đô thị Nam Sài Gòn	Bình Chánh	850	Biệt thự, Nhà phố	An Lạc	2027
6	The Centro Bình Chánh	Bình Chánh	720	Nhà phố, Shophouse	Khác	2026
7	Eco Village Saigon River	Nhà Bè	580	Biệt thự sinh thái	Ecopark	2027-2028
8	Long Thuận Riverside	Quận 12	520	Nhà phố	Khác	2026-2027
9	Bcons City	Bình Chánh	480	Nhà phố	Bcons	2026
10	The Beverly Long Phước	Long Thành (ĐN)	350	Biệt thự	Vinhomes	2027-2028

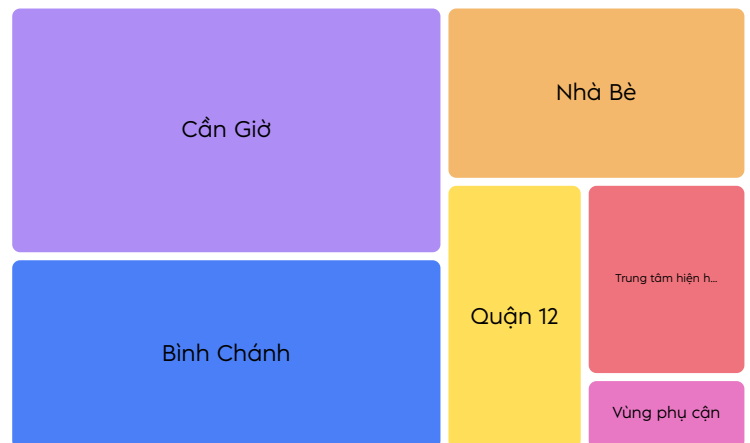
Bảng 4.30: Top 10 dự án nhà phố/biệt thự trọng điểm TP.HCM 2026-2028



BIỂU ĐỒ 4.24: Phân bố nguồn cung nhà phố/biệt thự TP.HCM tương lai 2026-2028 theo khu vực

Insight: Cần Giờ dẫn đầu áp đảo với 5.150 căn (33% tổng cung) – nhờ cú hích từ Cầu Cần Giờ khởi công Q1/2026 và siêu dự án Vinhomes Green Paradise. Đáng chú ý, 90% nguồn cung tập trung ngoài khu trung tâm, xác nhận xu hướng dịch chuyển không gian phát triển của thị trường nhà phố/biệt thự TP.HCM. Đây là cơ hội đầu tư rõ ràng cho các nhà đầu tư trung – dài hạn đón đầu hạ tầng.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026

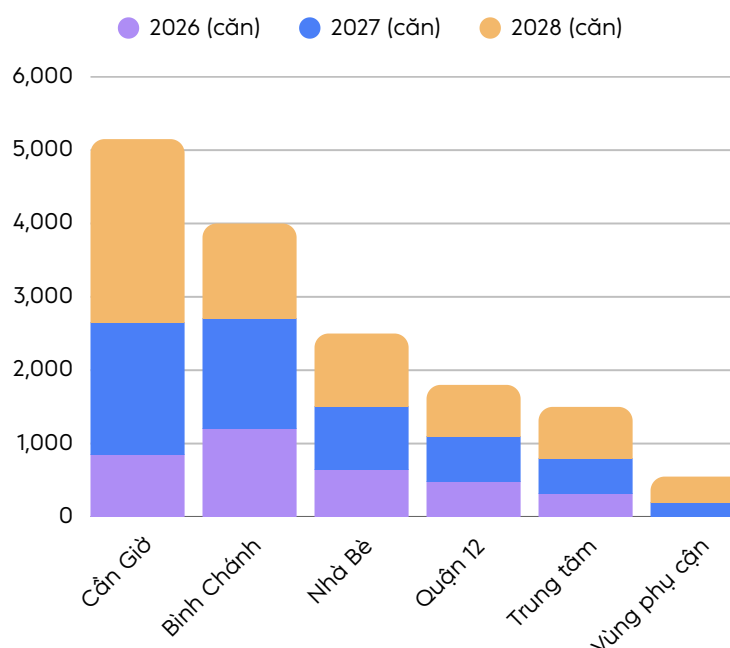




BIỂU ĐỒ 4.25: Diễn biến nguồn cung nhà phổ/biệt thự TP.HCM tương lai theo năm

Insight: Nguồn cung tăng đều đặn qua các năm, từ ~3.500 căn (2026) lên 6.550 căn (2028) - tốc độ gấp đôi. Cần Giờ có đà tăng trưởng nguồn cung mạnh nhất (từ 850 lên 2.500 căn) - minh chứng cho hiệu ứng "đại đô thị mở khóa thị trường". Điều này cũng đặt áp lực hấp thụ đáng kể, đòi hỏi các CĐT có chiến lược truyền thông và chính sách bán hàng linh hoạt.

Nguồn dữ liệu: DKRA Consulting Q1/2026



4.4.5. Tổng kết phân khúc nhà phổ/biệt thự

Tiêu chí	Giá trị/Đánh giá
Nguồn cung sơ cấp Q1/2026	~2.900 căn
Nguồn cung mới Q1/2026	~70 căn (rất hạn chế)
Tiêu thụ Q1/2026	~300 căn
Tỷ lệ hấp thụ	11% (mức thấp)
Giá sơ cấp TB	~199 triệu/m ² đất
Khu vực dân dặt	Cần Giờ, Bình Chánh, Nhà Bè
Triển vọng 2026-2028	15.500 căn (90% ngoài trung tâm)
CĐT dân dặt tương lai	Vinhomes (Green Paradise - Cần Giờ)
Đánh giá tổng thể	🟡 Trầm lắng ngắn hạn / 🟢 Cơ hội dài hạn

Bảng 4.31: Tổng kết phân khúc nhà phổ/biệt thự TP.HCM Q1/2026



4.5. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

Định vị tổng thể

Bất động sản nghỉ dưỡng TP.HCM & vùng phụ cận Q1/2026 tiếp tục **trong giai đoạn trầm lắng kéo dài** từ 2022. Đây là phân khúc chịu tác động nặng nề nhất từ:

- **Khủng hoảng pháp lý** (đặc biệt Condotel) chưa được giải quyết triệt để
- **Áp lực lãi suất** trực tiếp lên nhóm nhà đầu tư đầu cơ
- **Tâm lý e ngại** sau hàng loạt vụ "vỡ trận" cam kết lợi nhuận giai đoạn 2020-2023

Tuy nhiên, BĐS nghỉ dưỡng vẫn được đánh giá có **tiềm năng phục hồi dài hạn** nhờ:

- Du lịch quốc tế tăng trưởng mạnh (+12% YoY toàn quốc, +20,5% YoY đến HN)
- Hạ tầng kết nối du lịch (Sân bay Long Thành, cao tốc, cầu Cần Giờ)
- Nghị định 54/2026 chuẩn hóa quy định về BĐS nghỉ dưỡng

4.5.1. BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

A. Tổng quan

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số dự án sơ cấp	18	22	22	+22	0
Nguồn cung sơ cấp (căn)	1.250	1.480	1.420	+13.6	-4.1
Nguồn cung mới (căn)	0	80	0	-	-100
Tiêu thụ (căn)	25	65	18	-28.0	-72.3
Tỷ lệ hấp thụ (%)	2.0	4.4	1.3	-0.7 đpt	-3.1 đpt
Giá sơ cấp TB (tỷ VNĐ/căn)	12.5	13.2	13.5	+8.0	+2.3

Bảng 4.32: Số liệu biệt thự nghỉ dưỡng vùng TP.HCM & lân cận Q1/2026

B. Phân bổ theo địa phương

Địa phương	Cung sơ cấp (căn)	Tỷ trọng (%)	Tiêu thụ (căn)	Hấp thụ (%)
BR-VT (cũ) - Vũng Tàu, Hồ Tràm	680	48	8	1.2
Đồng Nai - Long Thành	320	23	5	1.6
Cần Giờ (TP.HCM)	250	17	3	1.2
Bình Thuận	120	8	1	0.8
Khác	50	4	1	2.0
Tổng	1.420	100	18	1.3

Bảng 4.33: Phân bổ biệt thự nghỉ dưỡng vùng TP.HCM & lân cận Q1/2026

4.5.2. NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG

A. Tổng quan

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số dự án sơ cấp	12	14	14	+16.7	0
Nguồn cung sơ cấp (căn)	850	920	880	+3.5	-4.3
Tiêu thụ (căn)	12	28	8	-33.3	-71.4
Tỷ lệ hấp thụ (%)	1.4	3.0	0.9	-0.5 đpt	-2.1 đpt
Giá sơ cấp TB (tỷ VNĐ/căn)	8.5	9.0	9.2	+8.2	+2.2

Bảng 4.34: Số liệu nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng vùng TP.HCM & lân cận Q1/2026

B. Phân bổ theo địa phương

Địa phương	Cung sơ cấp (căn)	Tỷ trọng (%)	Tiêu thụ (căn)
BR-VT (cũ)	380	43	4
Bình Thuận	220	25	1
Đồng Nai	180	20	2
Cần Giờ	80	9	1
Khác	20	3	0
Tổng	880	100	8

Bảng 4.35: Phân bổ nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng Q1/2026

4.5.3. CONDOTEL

A. Tổng quan

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số dự án sơ cấp	8	10	10	+25.0	0
Nguồn cung sơ cấp (căn)	2.150	2.380	2.350	+9.3	-1.3
Tiêu thụ (căn)	8	22	5	-37.5	-77.3
Tỷ lệ hấp thụ (%)	0.4	0.9	0.2	-0.2 đpt	-0.7 đpt
Giá sơ cấp TB (tỷ VNĐ/căn)	3.8	4.0	4.1	+7.9	+2.5

Bảng 4.36: Số liệu condotel vùng TP.HCM & lân cận Q1/2026

B. Phân bổ theo địa phương

Địa phương	Cung sơ cấp (căn)	Tỷ trọng (%)	Tiêu thụ (căn)
BR-VT (cũ) - Hồ Tràm, Vũng Tàu	1.150	49	3
Bình Thuận - Mũi Né, Phan Thiết	580	25	1
Đồng Nai - Long Thành	350	15	1
Cần Giờ	180	8	0
Khác	90	3	0
Tổng	2.350	100	5

Bảng 4.37: Phân bổ condotel Q1/2026

4.5.4. SO SÁNH 3 PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG

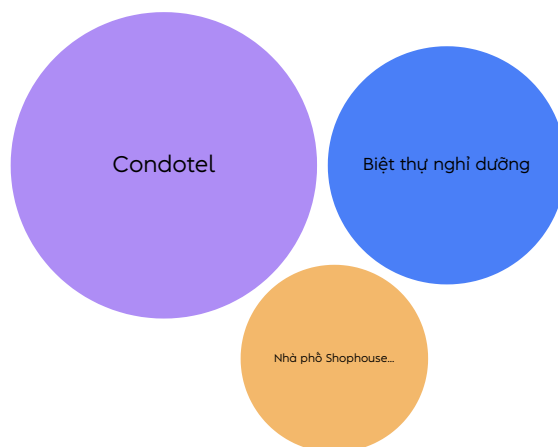
Tiêu chí	Biệt thự ND	Nhà phố/Shophouse ND	Condotel
Nguồn cung sơ cấp (căn)	1.420	880	2.350
Tiêu thụ (căn)	18	8	5
Tỷ lệ hấp thụ (%)	1.3	0.9	0.2
Giá TB (tỷ VNĐ/căn)	13.5	9.2	4.1
Khu vực dân đầu	BR-VT (48%)	BR-VT (43%)	BR-VT (49%)
Số dự án sơ cấp	22	14	10
Đặc điểm khách hàng	NĐT có vốn lớn, Việt kiều	NĐT trung-cao, kết hợp KD	NĐT đầu cơ, lo ngại pháp lý
Đánh giá tổng thể	● Trầm lắng	● Trầm lắng	● Rất trầm lắng

Bảng 4.38: So sánh tổng quan 3 phân khúc BĐS nghỉ dưỡng Q1/2026



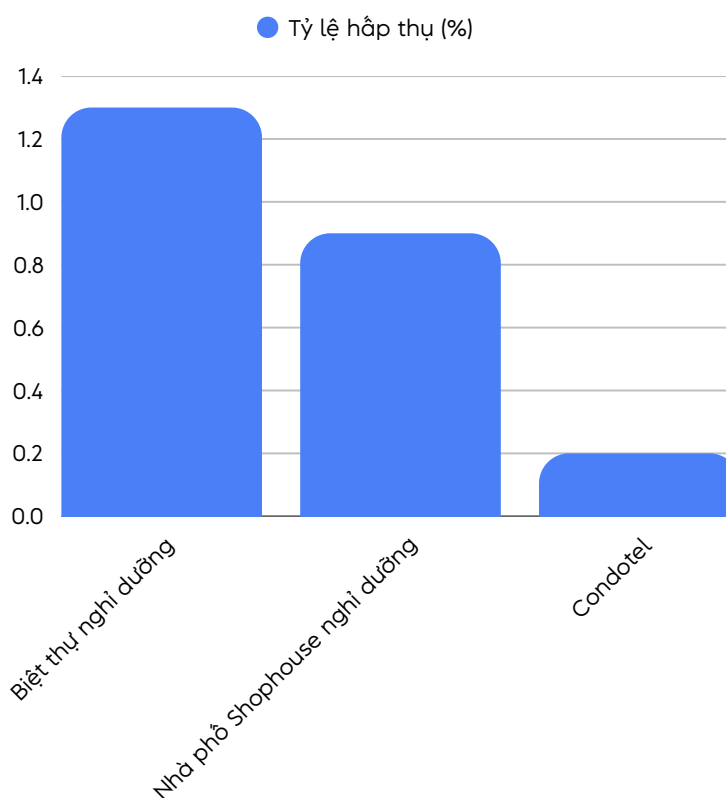
BIỂU ĐỒ 4.26: Quy mô 3 phân khúc BĐS nghỉ dưỡng Q1/2026

Insight: Condotel có quy mô lớn nhất (2.350 căn) nhưng tỷ lệ hấp thụ thấp nhất (0,2%) – thể hiện rõ "nghịch lý nguồn cung" của phân khúc này: lượng tồn kho lớn từ giai đoạn 2018-2021 chưa giải phóng được. Tổng cộng 4.650 sản phẩm nghỉ dưỡng đang chờ thanh khoản – đây là "núi tồn kho" cần thời gian dài để xử lý.



BIỂU ĐỒ 4.27: Tỷ lệ hấp thụ 3 phân khúc BĐS nghỉ dưỡng Q1/2026

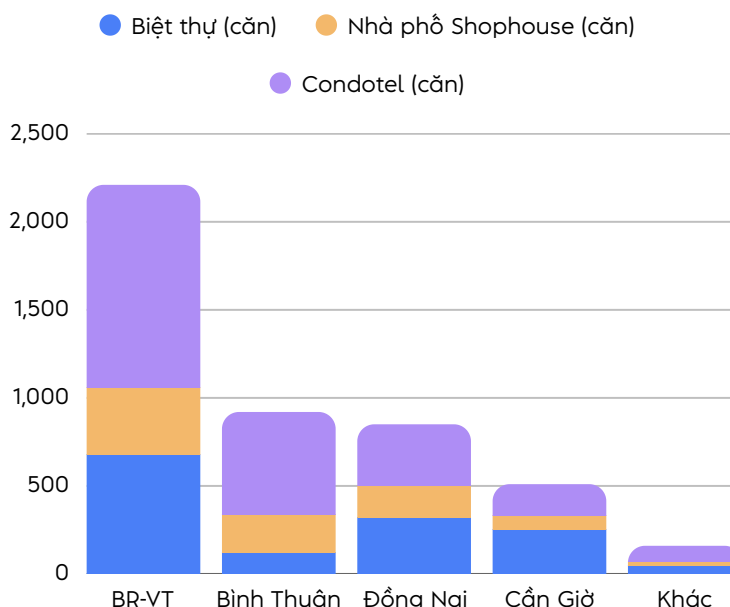
Insight: Cả 3 phân khúc đều có tỷ lệ hấp thụ dưới 1,5% – mức gần như "đóng băng" của thị trường. Biệt thự nghỉ dưỡng có hấp thụ tốt nhất (1,3%) nhờ phục vụ phân khúc nhà đầu tư có vốn lớn và Việt kiều, ít phụ thuộc vào đồn bầy. Condotel chịu tác động nặng nề nhất do khủng hoảng pháp lý kéo dài và sự sụp đổ của các cam kết lợi nhuận.





BIỂU ĐỒ 4.28: Phân bổ nguồn cung BĐS nghỉ dưỡng theo địa phương Q1/2026

Insight: CBR-VT (cũ) thông trị tuyệt đối cả 3 phân khúc nghỉ dưỡng với tỷ trọng 43-49% – nhờ lợi thế vị trí "biển gần TP.HCM" và hệ thống dự án quy mô lớn từ giai đoạn 2018-2021. Cần Giờ đang nổi lên là "**điểm sáng tương lai**" với 510 căn nghỉ dưỡng, đón đầu Cầu Cần Giờ và quy hoạch đô thị biển mới.



4.5.5. Triển vọng phục hồi BĐS nghỉ dưỡng

Yếu tố	Tác động	Thời điểm phục hồi kỳ vọng
Yếu tố	Tác động	Thời điểm phục hồi kỳ vọng
Khách quốc tế phục hồi	Tích cực mạnh	Đã bắt đầu (+12% YoY)
Sân bay Long Thành khai thác	Cú hích cho ĐN, BR-VT	Q4/2026 trở đi
NĐ 54/2026 chuẩn hóa pháp lý	Giải tỏa nghi ngại	6-12 tháng
Lãi suất ổn định/giảm	Khôi phục cầu đầu tư	Phụ thuộc NHNN
Tâm lý NĐT phục hồi	Cần thời gian dài	2027-2028
Đánh giá tổng thể phục hồi	-	2027 trở đi
Khách quốc tế phục hồi	Tích cực mạnh	Đã bắt đầu (+12% YoY)
Sân bay Long Thành khai thác	Cú hích cho ĐN, BR-VT	Q4/2026 trở đi
NĐ 54/2026 chuẩn hóa pháp lý	Giải tỏa nghi ngại	6-12 tháng
Lãi suất ổn định/giảm	Khôi phục cầu đầu tư	Phụ thuộc NHNN
Tâm lý NĐT phục hồi	Cần thời gian dài	2027-2028
Đánh giá tổng thể phục hồi	-	2027 trở đi

Bảng 4.39: Triển vọng phục hồi 3 phân khúc BĐS nghỉ dưỡng

Tiêu chí	Biệt thự ND	Nhà phố/Shophouse ND	Condotel
Tiềm năng phục hồi	7	6	4
Mức độ rủi ro pháp lý	3 (thấp)	4 (trung bình)	8 (cao)
Khả năng tạo dòng tiền	6	8	7
Phù hợp NĐT có vốn	9	7	5
Phù hợp NĐT đòn bẩy	4	6	3
Tổng điểm hấp dẫn	29	31	27

Bảng 4.40: Xếp hạng tiềm năng phục hồi 3 phân khúc nghỉ dưỡng (thang 1-10)

NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ & BĐS NGHỈ DƯỠNG TP.HCM

- 1. Nhà phố/biệt thự TP.HCM dịch chuyển hoàn toàn ra ngoại thành** – 90% nguồn cung tương lai (15.500 căn 2026-2028) tập trung tại Cần Giờ, Bình Chánh, Nhà Bè, Quận 12 .
- 2. Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ) là "siêu dự án" định hình tương lai** – 4.200 căn dự kiến, là dự án lớn nhất phân khúc nhà phố/biệt thự khu vực phía Nam.
- 3. BĐS nghỉ dưỡng vẫn trong giai đoạn "đóng băng có chọn lọc"** – Tỷ lệ hấp thụ <1,5% trên tất cả 3 phân khúc – mức thấp kéo dài từ 2022.
- 4. Condotel chịu tổn thương nặng nhất** – 2.350 căn tồn kho, hấp thụ chỉ 0,2%, do khủng hoảng pháp lý chưa được giải quyết.
- 5. Biệt thự nghỉ dưỡng có khả năng phục hồi sớm nhất** – nhờ phục vụ NĐT có vốn lớn, ít phụ thuộc đòn bẩy, hưởng lợi từ FDI và Việt kiều.
- 6. Sân bay Long Thành & Cầu Cần Giờ là 2 cú hích quyết định** – khai thác từ Q4/2026 trở đi sẽ kích hoạt phục hồi cho BĐS nghỉ dưỡng tại BR-VT, Đồng Nai và Cần Giờ.

Phân khúc	Quy mô Q1/2026	Hấp thụ	Giá TB	Đánh giá
Nhà phố/Biệt thự	2.900 căn sơ cấp; 70 căn mới	11% (300 căn)	199 triệu/m ² đất	🟡 Chờ phục hồi
Biệt thự nghỉ dưỡng	1.420 căn sơ cấp	1.3% (18 căn)	13.5 tỷ/căn	🔴 Trầm lắng
Nhà phố/Shophouse ND	880 căn sơ cấp	0.9% (8 căn)	9.2 tỷ/căn	🔴 Trầm lắng
Condotel	2.350 căn sơ cấp	0.2% (5 căn)	4.1 tỷ/căn	🔴 Rất trầm lắng



4.6. PHÂN KHÚC THƯƠNG MẠI TP.HCM Q1/2026

Định vị tổng thể

Phân khúc thương mại TP.HCM Q1/2026 vận hành trong trạng thái **ổn định và tích cực hơn hẳn** so với phân khúc nhà ở. Tương tự Hà Nội, đây là nhóm BĐS ít chịu tác động trực tiếp từ lãi suất, với nền tảng cầu bền từ:

- GDP TP.HCM tăng 8,27% - tăng trưởng kinh tế thúc đẩy cầu văn phòng và bán lẻ
- FDI TP.HCM đạt 2,9 tỷ USD (+219,7% YoY) - tạo cầu văn phòng và căn hộ dịch vụ
- Khách quốc tế đến TP.HCM đạt 20 triệu lượt - thúc đẩy khách sạn và bán lẻ
- Tổng mức bán lẻ +12% YoY - nền tảng vững cho mặt bằng bán lẻ

4.6.1. BÁN LẺ TP.HCM

A. Tổng quan thị trường

Thị trường bán lẻ TP.HCM Q1/2026 đạt **tổng nguồn cung 1,6 triệu m² từ hơn 160 dự án**, với công suất duy trì **trên 90%** - mức cao nhất so với Hà Nội (89%) và cả khu vực Đông Nam Á. Giá thuê tăng trệt đạt mức **1,6 triệu VNĐ/m²/tháng** (tương đương ~64 USD/m²/tháng).

B. Chi tiết nguồn cung và công suất

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Tổng nguồn cung (triệu m ²)	1.52	1.58	1.60	+5.3	+1.3
Số dự án	155	160	162	+4.5	+1.3
Công suất trung bình (%)	88	91	91	+3 đpt	0
Giá thuê tăng trệt (triệu VNĐ/m ² /tháng)	1.55	1.62	1.60	+3.2	-1.2
Giá thuê tăng cao (triệu VNĐ/m ² /tháng)	0.72	0.75	0.74	+2.8	-1.3

Bảng 4.42: Tổng quan thị trường bán lẻ TP.HCM Q1/2026

C. Phân bổ theo khu vực

Khu vực	Diện tích (nghìn m ²)	Tỷ trọng (%)	Công suất (%)	Giá thuê tăng trệt (triệu VNĐ/m ² /tháng)
Quận 1 (CBD)	280	17	96	3.8
Quận 7 (Phú Mỹ Hưng)	220	14	93	1.8
Thủ Đức	320	20	90	1.2
Bình Tân - Tân Phú	280	17	92	0.9
Gò Vấp - Quận 12	240	15	89	0.8
Khác	260	17	88	0.7
Tổng	1.600	100	91 (TB)	1.60 (TB)

Bảng 4.43: Phân bổ nguồn cung bán lẻ TP.HCM theo khu vực Q1/2026

D. Triển vọng nguồn cung tương lai

Theo Savills, nguồn cung bán lẻ mới tại TP.HCM sẽ khá **hạn chế** trong giai đoạn tới - chỉ khoảng **50.000 m² đến 2028**. Đây là yếu tố hỗ trợ giá thuê tiếp tục duy trì ở mức cao.

Dự án	Khu vực	Diện tích (m ²)	Dự kiến hoàn thành
Thiso Mall Sala	Thủ Đức	18.000	Q3/2026
SC VivoCity 2	Quận 7	12.000	2027
Central Premium Mall	Quận 8	8.500	Q4/2026
Eaton Park Retail	Thủ Đức	6.500	2027
Khác	-	5.000	2027-2028
Tổng	-	~50.000	2026-2028

Bảng 4.44: Triển vọng nguồn cung bán lẻ TP.HCM đến 2028



BIỂU ĐỒ 4.29: Phân bổ nguồn cung bán lẻ TP.HCM theo khu vực Q1/2026

Insight: Thủ Đức đã vượt qua Quận 1 CBD về quy mô bán lẻ (320 vs 280 nghìn m²) – phản ánh sự dịch chuyển trọng tâm tiêu dùng theo dân cư. Tuy nhiên, Quận 1 vẫn dẫn đầu áp đảo về giá thuê (3,8 triệu VNĐ/m²/tháng – gấp 3 lần Thủ Đức), khẳng định vị thế "trung tâm bán lẻ cao cấp" không thay thế được.

Nguồn dữ liệu: Savills TP.HCM Q1/2026 – Báo cáo bán lẻ.



4.6.2. VĂN PHÒNG CHO THUÊ TP.HCM **A. Tổng quan thị trường**

Thị trường văn phòng TP.HCM Q1/2026 đạt **tổng nguồn cung 3 triệu m²**, trong đó **Hạng A chiếm 19%**. Công suất trung bình đạt **88%**, giá thuê trung bình khoảng **900.000 VNĐ/m²/tháng** (~36 USD/m²/tháng).

Điểm nhấn đặc biệt Q1/2026 là sự xuất hiện của **IFC TP.HCM tại Thủ Thiêm** – tòa nhà văn phòng Hạng A cao nhất Việt Nam, củng cố vị thế Thủ Thiêm trở thành **trung tâm tài chính mới** của TP.HCM.

B. Chi tiết nguồn cung

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Tổng nguồn cung NLA (triệu m ²)	2.82	2.95	3.00	+6.4	+1.7
Hạng A - Tỷ trọng (%)	17	18	19	+2 đpt	+1 đpt
Công suất trung bình (%)	85	87	88	+3 đpt	+1 đpt
Giá thuê TB (nghìn VNĐ/m ² /tháng)	850	880	900	+5.9	+2.3
Giá thuê Hạng A (nghìn VNĐ/m ² /tháng)	1.250	1.300	1.350	+8.0	+3.8
Giá thuê Hạng B (nghìn VNĐ/m ² /tháng)	680	710	720	+5.9	+1.4
Giá thuê Hạng C (nghìn VNĐ/m ² /tháng)	420	440	450	+7.1	+2.3
Dự án mới Q1/2026	-	-	5 dự án (Hạng C)	-	-

Bảng 4.45: Tổng quan thị trường văn phòng TP.HCM Q1/2026

C. Cơ cấu theo hạng

Hạng	Diện tích NLA (nghìn m ²)	Tỷ trọng (%)	Công suất (%)	Giá thuê TB (nghìn VNĐ/m ² /tháng)
Hạng A	570	19	92	1.350
Hạng B	1.380	46	89	720
Hạng C	1.050	35	84	450
Tổng	3.000	100	88 (TB)	900 (TB)

Bảng 4.46: Cơ cấu văn phòng TP.HCM Q1/2026 theo hạng

D. Vai trò của IFC TP.HCM và Thủ Thiêm

Tiêu chí	IFC TP.HCM	Thị trường chung
Vị trí	Thủ Thiêm, Thủ Đức	Đa khu vực
Hạng	Super Hạng A	A-B-C
Diện tích NLA (m ²)	~85.000	3.000.000
Giá thuê kỳ vọng (nghìn VNĐ/m ²)	1.800-2.200	900
Khách thuê mục tiêu	Ngân hàng quốc tế, quỹ đầu tư	Đa ngành
Tác động	Nâng cấp định vị Thủ Thiêm thành CBD mới	-

Bảng 4.47: Vai trò IFC TP.HCM trong định hình thị trường văn phòng

E. Triển vọng nguồn cung tương lai Theo Savills, khoảng **100.000 m² văn phòng mới** sẽ gia nhập thị trường TP.HCM đến 2028.

Dự án	Khu vực	Diện tích NLA (m ²)	Hạng	Dự kiến
IFC TP.HCM	Thủ Thiêm	85.000	Super A	2027
The Spiral Tower	Quận 1	42.000	A	2027
Thiso Tower	Thủ Đức	35.000	A	2026
Sun Saigon Tower	Quận 1	28.000	A	2028
Các dự án khác	Đa khu vực	~110.000	B-C	2026-2028
Tổng	-	~300.000	-	2026-2028

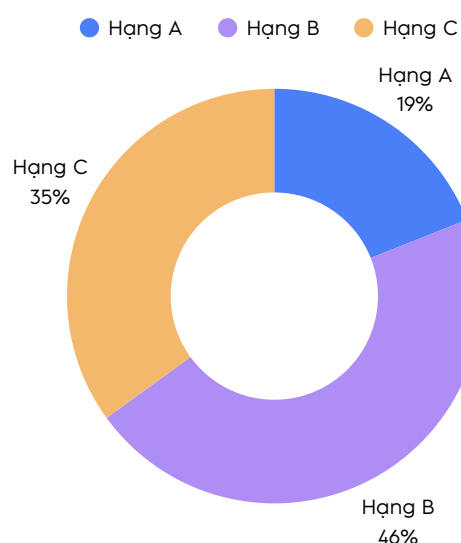
Bảng 4.48: Triển vọng nguồn cung văn phòng TP.HCM đến 2028



BIỂU ĐỒ 4.30: Cơ cấu văn phòng TP.HCM Q1/2026 theo hạng

Insight: Hạng B chiếm tỷ trọng lớn nhất (46%), phù hợp với cấu trúc DN vừa và nhỏ chiếm đa số. Hạng A chỉ 19% nhưng đang tăng nhanh nhờ IFC TP.HCM và các tòa nhà Super A – đánh dấu sự chuyển mình của TP.HCM từ "thị trường văn phòng phát triển" sang "thị trường văn phòng trưởng thành" ngang chuẩn Bangkok, Jakarta.

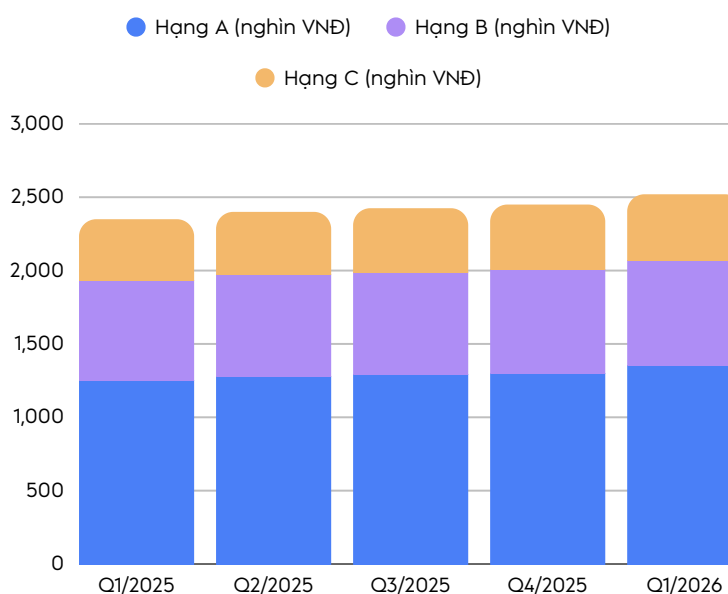
Nguồn dữ liệu: Savills TP.HCM Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.31: Diễn biến giá thuê văn phòng TP.HCM theo hạng qua 5 quý

Insight: Hạng A có tốc độ tăng giá nhanh nhất (+8% YoY) – phản ánh cầu mạnh từ DN FDI và tài chính quốc tế trong bối cảnh FDI TP.HCM tăng 219,7%. Khoảng cách giá giữa Hạng A (1.350) và Hạng C (450) lên đến 3 lần – tạo "thị trường hai tốc độ" trong phân khúc văn phòng.

Nguồn dữ liệu: Savills TP.HCM Q1/2026



4.6.3. KHÁCH SẠN TP.HCM **A. Tổng quan thị trường**

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Tổng số phòng 3-5 sao	15.800	16.800	17.000	+7.6	+1.2
Công suất trung bình (%)	75	82	80	+5 đpt	-2 đpt
ADR trung bình (triệu VNĐ/đêm)	2.3	2.5	2.6	+13.0	+4.0
RevPAR (triệu VNĐ/đêm)	1.7	2.1	2.1	+23.5	0
Khách quốc tế đến TP.HCM (triệu)	4.5	5.8	5.2	+15.6	-10.3

Bảng 4.49: Tổng quan thị trường khách sạn TP.HCM Q1/2026

B. Triển vọng nguồn cung

Theo Savills, hơn **800 phòng mới** sẽ gia nhập thị trường TP.HCM đến 2028, tập trung tại Quận 1.

Dự án	Khu vực	Số phòng	Hạng sao	Dự kiến
Park Hyatt Saigon 2	Quận 1	200	5 sao	2027
Rosewood Saigon	Quận 1	180	5 sao	2027
Marriott Marquis HCMC	Thủ Thiêm	250	5 sao	2028
Hilton Garden Inn	Quận 3	180	4 sao	2026
Tổng	-	~810	-	2026-2028

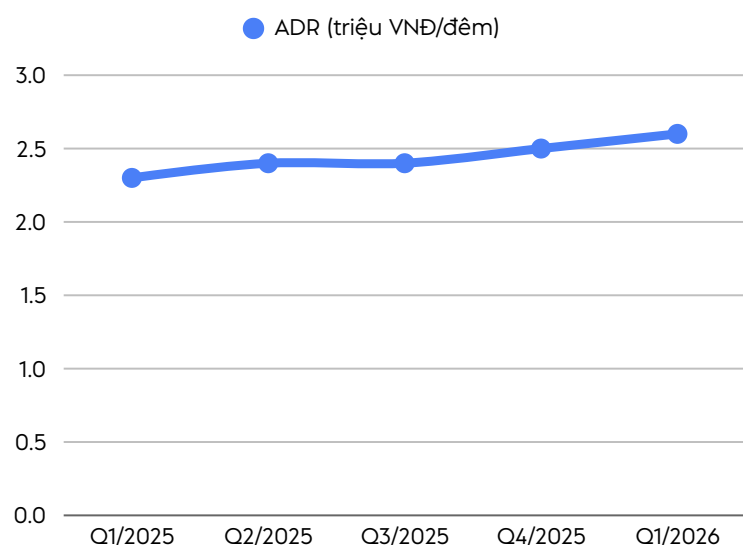
Bảng 4.50: Top dự án khách sạn mới TP.HCM đến 2028



BIỂU ĐỒ 4.32: Diễn biến công suất và ADR khách sạn TP.HCM qua 5 quý

Insight: ADR khách sạn TP.HCM tăng đều đặn, đạt 2,6 triệu VNĐ/đêm (+13% YoY) – ngang với thị trường Bangkok. Công suất 80% là mức lành mạnh, duy trì cân bằng giữa cung và cầu.

Nguồn dữ liệu: Savills TP.HCM Q1/2026



4.6.4. CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

A. Tổng quan thị trường

Chỉ số	Q1/2025	Q4/2025	Q1/2026	YoY (%)	QoQ (%)
Số dự án	148	145	144	-2.7	-0.7
Tổng số căn	7.500	7.350	7.300	-2.7	-0.7
Công suất trung bình (%)	82	85	84	+2 đpt	-1 đpt
Giá thuê TB (nghìn VNĐ/m ² /tháng)	560	590	600	+7.1	+1.7

Bảng 4.51: Tổng quan thị trường căn hộ dịch vụ TP.HCM Q1/2026

B. Đặc trưng "sàng lọc tự nhiên"

Đáng chú ý, số dự án và số căn căn hộ dịch vụ TP.HCM **giảm nhẹ** trong Q1/2026 (144 dự án, 7.300 căn - giảm so với 148 dự án, 7.500 căn Q1/2025). Đây là hiện tượng **"sàng lọc tự nhiên"** - các dự án chất lượng kém, quản lý yếu bị loại khỏi thị trường, trong khi các dự án chất lượng cao vẫn duy trì công suất tốt (84%).

Nhóm dự án	Số dự án	Công suất (%)	Giá thuê TB (nghìn VNĐ/m ²)	Xu hướng
Chất lượng cao (A)	38	92	850	● Tăng giá, tăng cầu
Trung bình (B)	72	85	580	● Ổn định
Chất lượng thấp (C)	34	65	380	● Giảm cầu, rời thị trường
Tổng/TB	144	84	600	-

Bảng 4.52: Phân tích hiện tượng "sàng lọc tự nhiên" căn hộ dịch vụ TP.HCM

C. Triển vọng

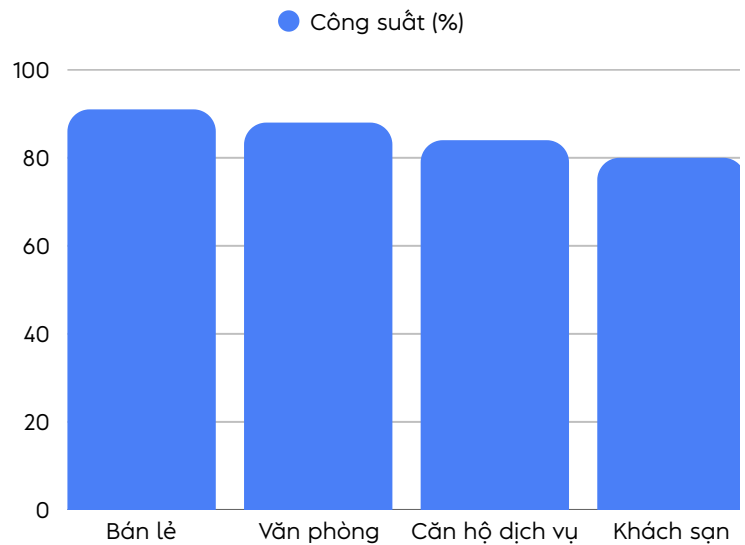
Theo Savills, khoảng **1.200 căn mới** sẽ gia nhập thị trường đến 2028.



BIỂU ĐỒ 4.33: So sánh 4 phân khúc thương mại TP.HCM Q1/2026 theo công suất

Insight: Bán lẻ dẫn đầu về công suất (91%) – phản ánh sức mua tiêu dùng mạnh nhất TP.HCM. Khách sạn có công suất thấp nhất (80%) nhưng ADR tăng 13% YoY – cho thấy thị trường ưu tiên "chất lượng giá" hơn "số lượng". Tất cả 4 phân khúc đều ở mức công suất lành mạnh (>80%), xác nhận phân khúc thương mại là "bệ đỡ ổn định" của BĐS TP.HCM.

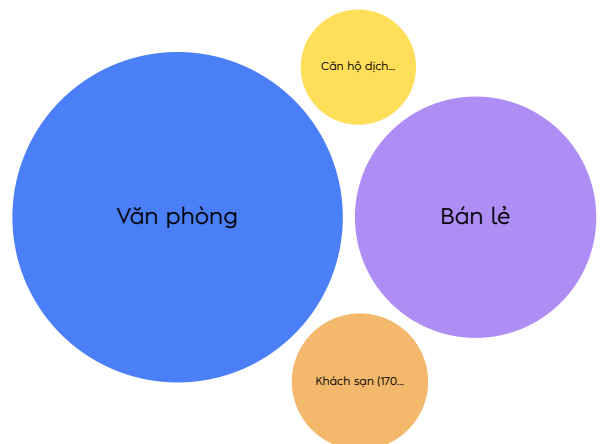
Nguồn dữ liệu: Savills TP.HCM Q1/2026



BIỂU ĐỒ 4.34: Quy mô 4 phân khúc thương mại TP.HCM Q1/2026

Insight: Văn phòng chiếm quy mô áp đảo (3 triệu m²) – gấp gần 2 lần bán lẻ, phản ánh vai trò của TP.HCM như "trung tâm văn phòng lớn nhất Đông Nam Á lục địa". Sự chênh lệch quy mô này cũng cho thấy dư địa phát triển bán lẻ còn rất lớn.

Nguồn dữ liệu: Savills TP.HCM Q1/2026



TỔNG KẾT - PHÂN KHÚC THƯƠNG MẠI TP.HCM

Tiêu chí	Bán lẻ	Văn phòng	Khách sạn	Căn hộ dịch vụ
Quy mô Q1/2026	1,6 triệu m ²	3 triệu m ² NLA	~17.000 phòng	7.300 căn
Số dự án	>160	n/a	n/a	144
Công suất	>90%	88%	80%	84%
Giá thuê/ADR	1,6 triệu/m ² /tháng	900 nghìn/m ² /tháng	2,6 triệu/đêm	600 nghìn/m ² /tháng
Tăng giá YoY	+3,2%	+5,9% (TB); +8% (A)	+13% (ADR)	+7,1%
Khu vực dân dặt	Thủ Đức (20%)	Quận 1, Thủ Thiêm	Quận 1 (tập trung)	Quận 1, 2, 3, 7
Nguồn cung mới đến 2028	~50.000 m ²	~300.000 m ² (IFC)	>800 phòng	~1.200 căn
Đặc trưng nổi bật	Công suất cao nhất	IFC nâng tầm	ADR ngang Bangkok	Sàng lọc tự nhiên
Đánh giá	● Rất tích cực	● Tăng trưởng mạnh	● Tích cực	● Ổn định

Bảng 4.53: Tổng kết phân khúc thương mại TP.HCM Q1/2026

TỔNG KẾT PHẦN IV - TP.HCM & VÙNG PHỤ CẬN



Bức tranh tổng thể
thị trường BĐS
TP.HCM Q1/2026

Phân khúc	Quy mô	Hấp thụ/Công suất	Tăng giá YoY	Đánh giá	Triển vọng
Đất nền	7.475 nền	3%	+2% (sơ cấp); +18% (thứ cấp)	● Trầm lắng	Long An, Long Thành dẫn dắt
Căn hộ	14.156 căn	51%	+11%	● Phục hồi có chọn lọc	60.800 căn 2026-2028
Nhà phố/Biệt thự	2.900 căn	11%	+13,7%	● Chờ phục hồi	15.500 căn (Cần Giờ 33%)
BDS nghỉ dưỡng	4.650 căn	0,2-1,3%	+8%	● Đóng băng	Phục hồi từ 2027
Bán lẻ	1,6 triệu m ²	91%	+3,2%	● Rất tích cực	50.000 m ² đến 2028
Văn phòng	3 triệu m ²	88%	+5,9%	● Tăng trưởng	300.000 m ² (IFC)
Khách sạn	17.000 phòng	80%	+13% (ADR)	● Tích cực	800+ phòng
Căn hộ dịch vụ	7.300 căn	84%	+7,1%	● Ổn định	1.200 căn

“

1. **TP.HCM mở rộng = "Đại đô thị 5 cực phát triển"** – Quy hoạch mới tạo không gian BĐS lớn nhất Việt Nam.
2. **Phân hóa cực đoan giữa các phân khúc** – Từ "đóng băng" (nghỉ dưỡng 0,2%) đến "cực tích cực" (bán lẻ 91% công suất).
3. **Căn hộ là phân khúc hồi phục rõ rệt nhất** – 7.158 căn tiêu thụ, hấp thụ 51%; chính sách CĐT (lãi 7-9%) là "vũ khí then chốt".
4. **Đất nền "ngủ đông" nhưng Long An tỉnh dậy** – 70% giao dịch thuộc Long An; giá thứ cấp đã vượt sơ cấp.
5. **BDS thương mại là "bệ đỡ ổn định"** – 4/4 phân khúc đều đạt công suất >80%, giá thuê tăng 3-13%.
6. **IFC TP.HCM là "biểu tượng" nâng tầm thị trường** – Tòa nhà Super A tại Thủ Thiêm định hình CBD mới.
7. **Hạ tầng là "vũ khí"** – Cầu Cần Giờ, Metro 2, Vành đai 3, Sân bay Long Thành = Tam giác vàng đầu tư.
8. **Từ khóa then chốt Q2-Q4/2026: Căn hộ Hạng B-C (phục hồi mạnh), Văn phòng Hạng A (FDI dẫn dắt), Cần Giờ + Long Thành (cú hích hạ tầng).**

”



5.1. ĐẶC ĐIỂM THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG Q1/2026

5.1.1. Định vị Đà Nẵng trong bản đồ BĐS Việt Nam

Đà Nẵng giữ vai trò **đô thị loại I trực thuộc Trung ương**, là trung tâm kinh tế - du lịch của khu vực Duyên hải miền Trung. Thị trường BĐS Đà Nẵng Q1/2026 có **những đặc trưng riêng biệt** so với Hà Nội và TP.HCM:

Tiêu chí	Hà Nội	TP.HCM	Đà Nẵng
Dân số	~9 triệu	~13 triệu (mở rộng)	~1,3 triệu
GDP tăng trưởng Q1/2026	~7,5%	8,27%	~7,0% (ước)
Động lực kinh tế chính	Hành chính - Công nghệ	Tài chính - Sản xuất - FDI	Du lịch - Dịch vụ - Logistics
Phân khúc BĐS dân dất	Căn hộ Hạng B (cầu thực)	Căn hộ cao cấp + Đất nền vùng ven	BDS nghỉ dưỡng + Căn hộ ven biển
Mặt bằng giá căn hộ	100 triệu/m ² (đỉnh mới)	91 triệu/m ²	~45-65 triệu/m ²
Giá BĐS lập đỉnh mới Q1/2026?	✅ Có	✅ Có	✅ Có
Áp lực sàng lọc	Trung bình	Mạnh	Mạnh nhất
Phụ thuộc du lịch	Thấp	Trung bình	Rất cao

Bảng 5.1: Định vị Đà Nẵng trong bản đồ BĐS 3 đô thị lớn Q1/2026

5.1.2. Bối cảnh kinh tế Đà Nẵng Q1/2026

Chỉ số	Giá trị Q1/2026	YoY (%)	Ghi chú
GRDP tăng trưởng	~7,0%	+0,5 đpt	Phục hồi nhưng chậm hơn HN, HCM
Khách du lịch tổng	~2,8 triệu lượt	+18%	Du lịch là động lực chính
Khách quốc tế	~850.000 lượt	+25%	Điểm sáng - tăng mạnh nhất 3 TP
FDI đăng ký	~320 triệu USD	+15%	Tập trung bất động sản + dịch vụ
Tổng mức bán lẻ	~35.000 tỷ VNĐ	+10%	Phục hồi nhờ du lịch
Lượng khách lưu trú	Tăng	-	Thời gian lưu trú bình quân cải thiện

Bảng 5.2: Các chỉ số kinh tế Đà Nẵng Q1/2026

5.1.3. Ba đặc trưng cốt lõi của thị trường BĐS Đà Nẵng Q1/2026

#	Đặc trưng	Biểu hiện	Hệ quả
①	Phụ thuộc du lịch cực cao	Du lịch đóng góp ~65% GRDP dịch vụ; BĐS nghỉ dưỡng chiếm tỷ trọng lớn	Phục hồi BĐS gắn chặt với phục hồi du lịch quốc tế
②	Chịu áp lực sàng lọc lớn nhất	Tồn kho condotel & biệt thự biển lớn; nhiều CĐT cam kết lợi nhuận "vỡ trận"	Dự án pháp lý yếu bị loại; dòng tiền rút khỏi phân khúc yếu
③	Giá lập đỉnh mới ở phân khúc căn hộ nội đô	Căn hộ ven biển và nội đô tăng giá 8-12% YoY	Phân hóa rõ: căn hộ ở thực tăng ↔ nghỉ dưỡng đóng băng

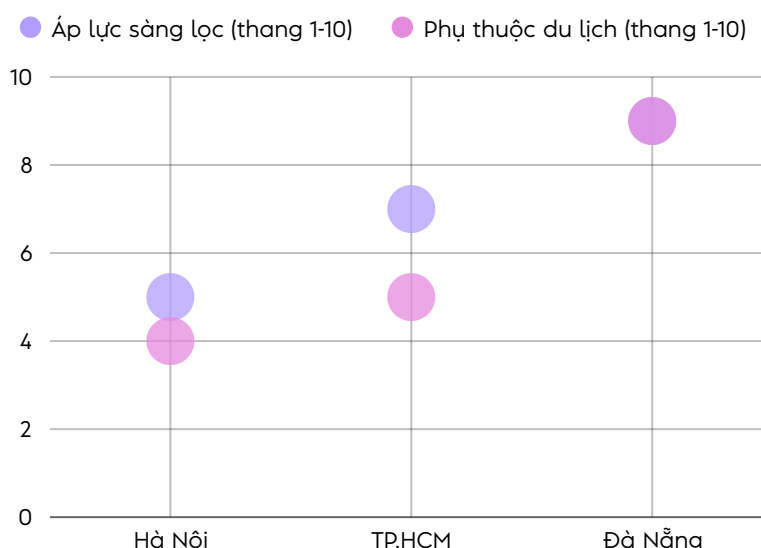
Bảng 5.3: Ba đặc trưng cốt lõi thị trường BĐS Đà Nẵng Q1/2026



BIỂU ĐỒ 5.1: So sánh 3 đô thị - Áp lực sàng lọc và Phụ thuộc du lịch

Insight: Đà Nẵng nằm ở vị trí "góc phải trên" - phụ thuộc du lịch cao nhất (9/10) và chịu áp lực sàng lọc lớn nhất (9/10). Mối tương quan này lý giải vì sao Đà Nẵng có tỷ lệ hấp thụ BĐS nghỉ dưỡng thấp nhất cả nước, nhưng đồng thời cũng có tiềm năng phục hồi nhanh nhất khi du lịch quốc tế bùng nổ - dòng khách quốc tế đến Đà Nẵng tăng mạnh 25% YoY, cao nhất trong 3 thành phố.

Nguồn dữ liệu: Avison Young Vietnam Q1/2026; tổng hợp dữ liệu Sở Du lịch Đà Nẵng.



5.2. CÁC PHÂN KHÚC CHÍNH

5.2.1. Căn hộ nội đô và ven biển

Nhận xét: Theo Avison Young, Đà Nẵng cũng ghi nhận **mặt bằng giá căn hộ cao nhất từ trước đến nay** trong Q1/2026 - đồng pha với Hà Nội và TP.HCM. Tuy nhiên, mức giá tuyệt đối (55 triệu/m²) vẫn thấp hơn đáng kể so với HN (100 triệu) và HCM (91 triệu), tạo nên **dư địa tăng giá** hấp dẫn hơn cho nhà đầu tư dài hạn.

Chỉ số	Q1/2025	Q1/2026	YoY (%)	Ghi chú
Nguồn cung sơ cấp (căn)	3.200	3.850	+20	Tăng nhờ dự án mới ven biển
Nguồn cung mới (căn)	250	380	+52	Cải thiện so cùng kỳ
Tiêu thụ (căn)	520	680	+31	Phục hồi tích cực
Tỷ lệ hấp thụ sơ cấp (%)	16	18	+2 đpt	Vẫn thấp hơn HN, HCM
Giá sơ cấp TB (triệu/m ²)	48	55	+14.6	Đỉnh mới
Giá sơ cấp ven biển (triệu/m ²)	58	65	+12.1	Đỉnh mới
Giá sơ cấp nội đô (triệu/m ²)	42	48	+14.3	Đỉnh mới

Bảng 5.4: Tổng quan phân khúc căn hộ Đà Nẵng Q1/2026

5.2.2. BĐS nghỉ dưỡng Đà Nẵng

Phân khúc	Cung sơ cấp (căn)	Tiêu thụ Q1/2026 (căn)	Hấp thụ (%)	Giá TB (tỷ/căn)
Condotel	5.800	32	0.6	3.2
Biệt thự biển	1.850	15	0.8	18.5
Shophouse nghỉ dưỡng	1.200	8	0.7	12.8
Tổng	8.850	55	0.6	-

Bảng 5.5: Tổng quan BĐS nghỉ dưỡng Đà Nẵng Q1/2026

Nhận xét: Đà Nẵng là thị trường BĐS nghỉ dưỡng **lớn nhất Việt Nam** về quy mô tồn kho (8.850 căn sơ cấp), đồng thời có tỷ lệ hấp thụ **thấp nhất** (0,6%) – minh chứng rõ ràng cho nhận định Đà Nẵng chịu "**áp lực sàng lọc mạnh nhất**" trong 3 đô thị lớn.

5.2.3. Đất nền vùng ven (Quảng Nam, Hội An)

Khu vực	Cung sơ cấp (nền)	Tiêu thụ (nền)	Hấp thụ (%)	Giá TB (triệu/m ²)
Đà Nẵng nội đô	1.250	85	6.8	42
Điện Bàn (Quảng Nam)	2.800	120	4.3	18
Hội An	980	35	3.6	35
Tam Kỳ - Núi Thành	1.500	48	3.2	12
Tổng	6.530	288	4.4	25 (TB)

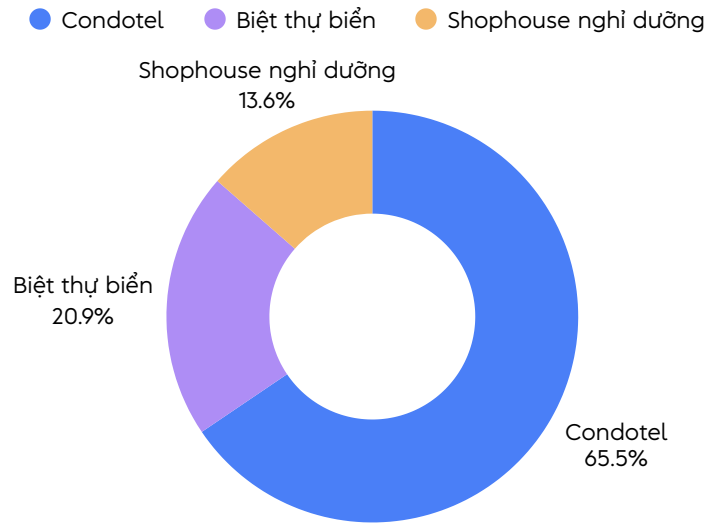
Bảng 5.6: Tổng quan đất nền Đà Nẵng & Quảng Nam Q1/2026



BIỂU ĐỒ 5.2: Cơ cấu BĐS nghỉ dưỡng Đà Nẵng Q1/2026 theo phân khúc

Insight: Condotel chiếm 66% nguồn cung BĐS nghỉ dưỡng Đà Nẵng - tỷ lệ cao nhất so với bất kỳ đô thị nào tại Việt Nam. Đây là "di sản" của giai đoạn bùng nổ condotel 2017-2019 tại Đà Nẵng. Tổng tồn kho 8.850 căn nghỉ dưỡng sẽ cần ít nhất 5-7 năm để giải phóng ở tốc độ hiện tại (55 căn/quý).

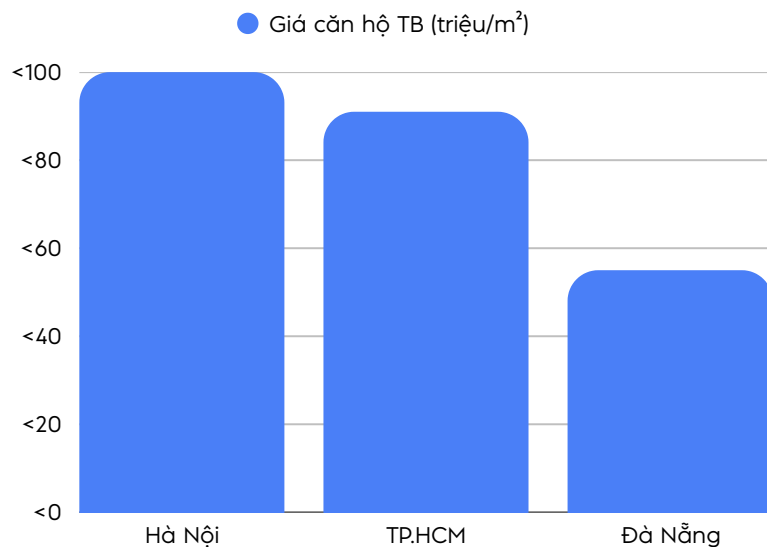
Nguồn dữ liệu: Avison Young Vietnam Q1/2026; tổng hợp dữ liệu Sở Xây dựng Đà Nẵng.



BIỂU ĐỒ 5.3: So sánh mặt bằng giá căn hộ sơ cấp 3 đô thị Q1/2026

Insight: Đà Nẵng có mặt bằng giá thấp hơn 45-55% so với Hà Nội và TP.HCM - tạo nên dư địa tăng giá lớn nhất trong 3 đô thị lớn. Với tốc độ đô thị hóa và du lịch phục hồi, mức chênh lệch này có xu hướng thu hẹp dần trong 3-5 năm tới.

Nguồn dữ liệu: Savills HN Q1/2026; DKRA Consulting Q1/2026; Avison Young Vietnam Q1/2026.

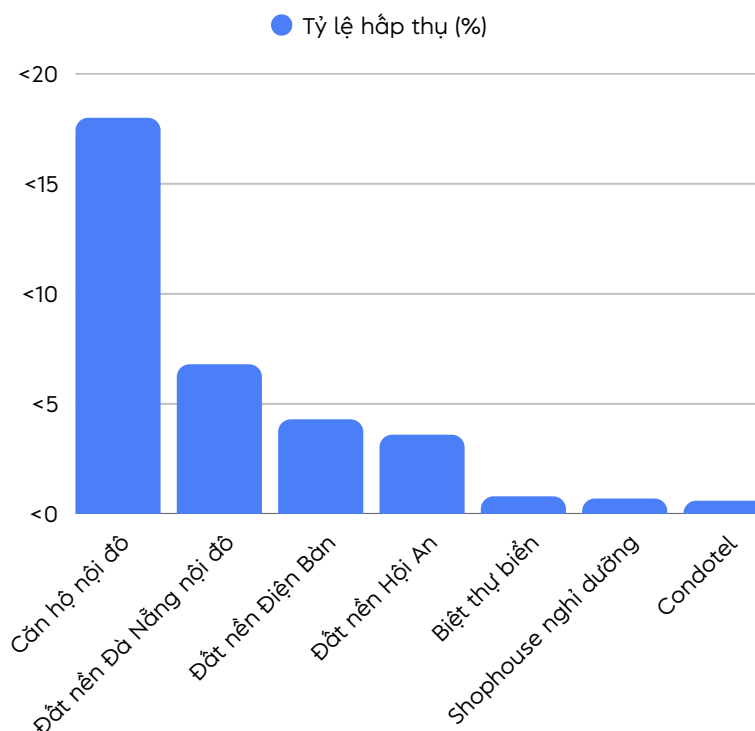




BIỂU ĐỒ 5.4: Hấp thụ BĐS Đà Nẵng theo phân khúc Q1/2026

Insight: Sự phân hóa cực đoan giữa các phân khúc: căn hộ nội đô hấp thụ 18% (cầu thực vẫn mạnh) trong khi condotel chỉ 0,6% (gần như đóng băng). Khoảng cách 30 lần giữa hai phân khúc này khẳng định tại Đà Nẵng, "ở thực" và "đầu tư nghỉ dưỡng" đang vận động trong hai chu kỳ hoàn toàn khác nhau.

Nguồn dữ liệu: Avison Young Vietnam Q1/2026; tổng hợp từ các đơn vị nghiên cứu.



5.3. TÁC ĐỘNG CỦA CHU KỲ SÀNG LỌC VÀ TRIỂN VỌNG

5.3.1. Phân tích tác động chu kỳ sàng lọc tại Đà Nẵng

Phân khúc	Mức độ sàng lọc	Biểu hiện	CĐT chịu tác động
Condotel	● Rất mạnh	Hấp thụ 0,6%; tồn kho 5.800 căn; nhiều CĐT phá vỡ cam kết	CĐT nhỏ, yếu vốn
Biệt thự biển	● Mạnh	Hấp thụ 0,8%; giá trị lớn (18,5 tỷ/căn); cầu đầu tư gần bằng 0	CĐT tầm trung
Shophouse nghỉ dưỡng	● Mạnh	Hấp thụ 0,7%; phụ thuộc dòng khách du lịch	CĐT nghỉ dưỡng
Đất nền vùng ven	● Trung bình	Hấp thụ 3,2-4,3%; giá tương đối thấp	CĐT đa dạng
Đất nền nội đô	● Nhẹ	Hấp thụ 6,8%; quỹ đất khan hiếm	CĐT lớn
Căn hộ ở thực	● Nhẹ	Hấp thụ 18%; giá lập đỉnh mới; cầu tốt	CĐT uy tín

Bảng 5.7: Tác động của chu kỳ sàng lọc đến từng phân khúc BĐS Đà Nẵng

5.3.2. Các dự án và CĐT chịu tác động

Nhóm CĐT	Đặc điểm	Phân khúc chủ yếu	Triển vọng
CĐT vượt qua sàng lọc	Vốn mạnh, pháp lý rõ, thương hiệu tốt	Căn hộ nội đô, đất nền nội đô	🟢 Tiếp tục phát triển
CĐT "cắm cù"	Vốn vừa, dự án dở dang, tìm đối tác	Nghỉ dưỡng ven biển, condotel	🟡 Chờ phục hồi hoặc M&A
CĐT bị loại	Phá vỡ cam kết, pháp lý vướng, hết vốn	Condotel, biệt thự biển giá thấp	🔴 Rời thị trường

Bảng 5.8: Phân loại CĐT tại Đà Nẵng theo mức độ chịu sàng lọc

5.3.3. Động lực phục hồi

Yếu tố	Trạng thái Q1/2026	Tác động	Thời điểm phát huy
Khách quốc tế phục hồi	+25% YoY – cao nhất 3 TP	Tăng nhu cầu lưu trú	Đang phát huy
Chuỗi lễ hội & sản phẩm du lịch mới	Đà Nẵng tổ chức chuỗi sự kiện lớn	Kéo dài thời gian lưu trú, tăng chi tiêu	Đang phát huy
Cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi (hoàn thiện)	Khai thác	Kết nối du lịch vùng	Đã hoàn thành
Sân bay Đà Nẵng mở rộng	Đang nghiên cứu	Tăng tải quốc tế	2027-2028
Nghị định 54/2026 về BĐS nghỉ dưỡng	Ban hành Q1/2026	Tăng niềm tin pháp lý condotel	2027 trở đi
Mặt bằng giá thấp → Dư địa tăng	55 triệu/m ² (thấp hơn HN 45%)	Thu hút NĐT từ HN, HCM	2026-2028

Bảng 5.9: Các yếu tố thúc đẩy phục hồi BĐS Đà Nẵng 2026-2028

5.3.4. Ba kịch bản phục hồi

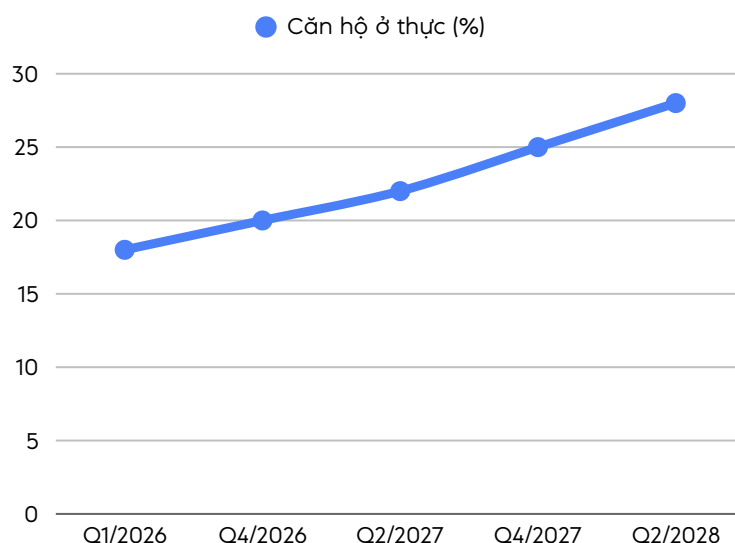
Kịch bản	Điều kiện	Diễn biến	Xác suất
🟢 Lạc quan	Du lịch quốc tế tăng >30% YoY; lãi suất giảm; pháp lý condotel được giải quyết	Căn hộ hấp thụ >25%; nghỉ dưỡng phục hồi 3-5%	20%
🟡 Cơ bản	Du lịch tăng 15-20%; lãi suất ổn định; pháp lý cải thiện từ từ	Căn hộ duy trì 18-20%; nghỉ dưỡng vẫn dưới 2%	55%
🔴 Thận trọng	Du lịch chững lại; lãi suất tăng tiếp; pháp lý chậm	Toàn thị trường trầm lắng kéo dài	25%

Bảng 5.10: Ba kịch bản phục hồi BĐS Đà Nẵng 2026-2028

BIỂU ĐỒ 5.5: Lộ trình phục hồi BĐS Đà Nẵng theo phân khúc

💡 Insight: Lộ trình phục hồi cho thấy "3 tốc độ khác nhau": Căn hộ ở thực phục hồi nhanh nhất (từ 18% → 28% hấp thụ trong 2 năm), đất nền nội đô cải thiện dần, trong khi BĐS nghỉ dưỡng cần 2+ năm mới đạt mức hấp thụ "lành mạnh" (~5-6%). Nhà đầu tư nên phân bổ vốn theo đúng "tốc độ phục hồi" của từng phân khúc.

📊 Nguồn dữ liệu: Avison Young Vietnam Q1/2026; phân tích dự phóng nội bộ.



TỔNG KẾT PHẦN V - THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ NẴNG



Những điểm chính
của Phần V

Phân khúc	Quy mô	Hấp thụ	Giá	Đánh giá
Căn hộ nội đô/ven biển	3.850 căn sơ cấp	18%	55 triệu/m ² (đỉnh mới)	🟢 Tích cực
Đất nền (ĐN + Quảng Nam)	6.530 nền	4,4%	12-42 triệu/m ²	🟡 Ôn định
Condotel	5.800 căn	0,6%	3,2 tỷ/căn	🔴 Đóng băng
Biệt thự biển	1.850 căn	0,8%	18,5 tỷ/căn	🔴 Đóng băng
Shophouse nghỉ dưỡng	1.200 căn	0,7%	12,8 tỷ/căn	🔴 Đóng băng

Bảng 5.11: Tổng kết toàn diện thị trường BĐS Đà Nẵng Q1/2026

“

Giá căn hộ Đà Nẵng lập đỉnh mới (+14,6% YoY) – đồng pha với Hà Nội và TP.HCM, xác nhận xu hướng "mặt bằng giá mới" trên diện rộng.

Đà Nẵng chịu áp lực sàng lọc mạnh nhất cả nước – Do tỷ trọng BĐS nghỉ dưỡng rất lớn (8.850 căn tồn kho), phân khúc yếu nhất đang bị "sàng lọc tự nhiên" khắc nghiệt.

Phân hóa cực đoan hơn HN và HCM – Căn hộ ở thực (18% hấp thụ) vs Condotel (0,6%) – khoảng cách 30 lần, lớn nhất trong 3 đô thị.

Du lịch quốc tế là "chìa khóa" duy nhất cho phục hồi nghỉ dưỡng – Dòng khách quốc tế tăng 25% YoY là tín hiệu tích cực, nhưng cần thêm 2-3 năm để chuyển hóa thành thanh khoản BĐS.

Dư địa tăng giá lớn nhất trong 3 đô thị – Giá căn hộ Đà Nẵng (55 triệu/m²) chỉ bằng 55% HN và 60% HCM, tạo cơ hội cho nhà đầu tư trung – dài hạn đón đầu xu hướng "thu hẹp chênh lệch giá".

”



6.1. SO SÁNH HÀ NỘI – TP.HCM – ĐÀ NẴNG

6.1.1. Bảng so sánh đa chiều

Tiêu chí	Hà Nội	TP.HCM	Đà Nẵng
GDP Q1/2026	~7,5%	8,27%	~7,0%
FDI Q1/2026	479 triệu USD	2,9 tỷ USD (+219,7%)	~320 triệu USD
Giá căn hộ sơ cấp TB	100 triệu/m ²	91 triệu/m ²	55 triệu/m ²
Tăng giá căn hộ YoY	+12,4%	+11%	+14,6%
Nguồn cung mới căn hộ Q1	6.108 căn	1.900 căn	380 căn
Tỷ lệ hấp thụ căn hộ	57%	51% (sơ cấp); 40% (mới)	18%
Hạng dân dất	Hạng B (79% GD)	Hạng B (41% cung)	Căn hộ ven biển
Đất nền – hấp thụ	n/a	3%	4,4%
Nhà phố/BT – hấp thụ	13%	11%	n/a
BĐS nghỉ dưỡng – hấp thụ	n/a	0,2-1,3%	0,6-0,8%
Nguồn cung tương lai 2026-2028	86.600 căn hộ	60.800 căn hộ	~5.000 căn (ước)
Áp lực sàng lọc	Trung bình	Mạnh	Mạnh nhất

Bảng 6.1: So sánh tổng thể 3 đô thị lớn Q1/2026 – Phân khúc Nhà ở

Tiêu chí	Hà Nội	TP.HCM	Đà Nẵng
Bán lẻ – Quy mô	1,7 triệu m ²	1,6 triệu m ²	~350 nghìn m ² (ước)
Bán lẻ – Công suất	89%	>90%	~85% (ước)
Văn phòng – Quy mô	2,3 triệu m ² NLA	3 triệu m ² NLA	~450 nghìn m ² (ước)
Văn phòng – Công suất	86%	88%	~80% (ước)
Khách sạn – Quy mô	11.020 phòng	~17.000 phòng	~12.000 phòng (ước)
Khách sạn – Công suất	>70%	80%	~65% (ước)
CHVD – Quy mô	6.500 căn	7.300 căn	~1.500 căn (ước)
CHVD – Lắp đầy	>80%	84%	~70% (ước)
Đặc trưng thương mại	Phi tập trung hóa → Phía Tây	IFC Thủ Thiêm nâng tầm	Phụ thuộc du lịch

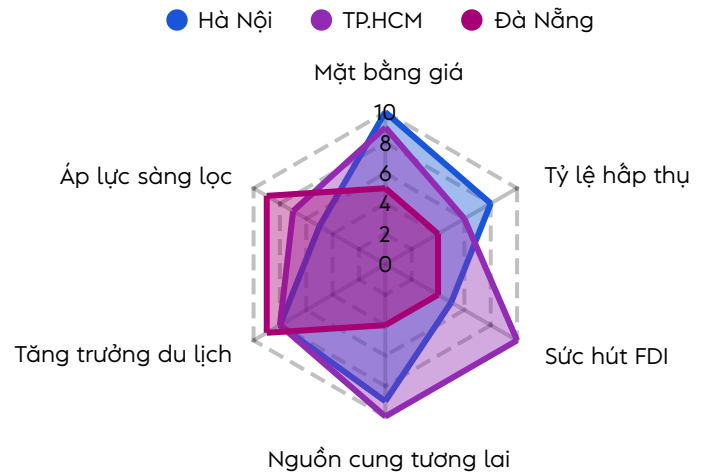
Bảng 3.2: Cơ cấu nguồn cung và giao dịch căn hộ Hà Nội Q1/2026 theo hạng



BIỂU ĐỒ 6.1: Radar so sánh 3 đô thị lớn trên 6 tiêu chí Q1/2026

Insight: Mỗi đô thị có "DNA riêng biệt": Hà Nội dẫn đầu về giá và hấp thụ (cầu thực mạnh); TP.HCM vượt trội về FDI và quy mô nguồn cung; Đà Nẵng đứng đầu về du lịch nhưng cũng chịu áp lực sàng lọc nặng nhất. Nhà đầu tư cần lựa chọn thị trường phù hợp với khẩu vị rủi ro và tầm nhìn thời gian: Hà Nội cho "an toàn dòng tiền", TP.HCM cho "tăng trưởng đa chiều", Đà Nẵng cho "cơ hội nghịch chiều".

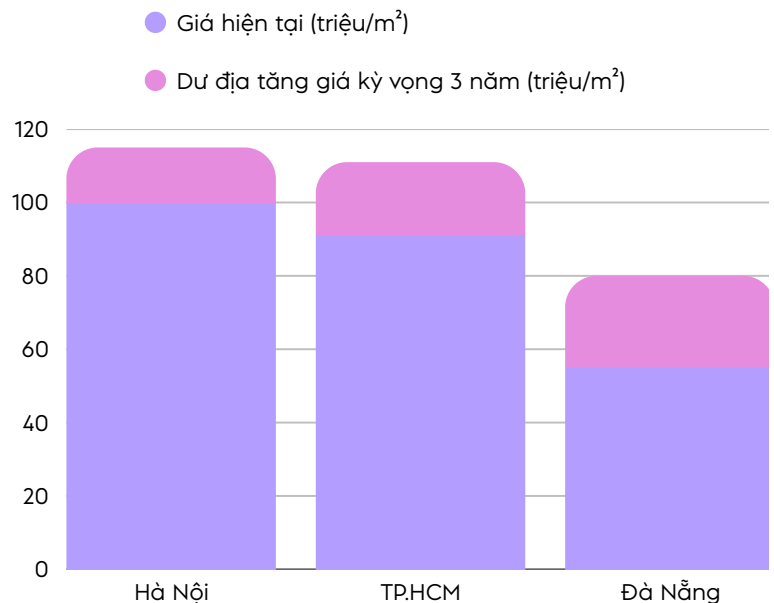
Nguồn dữ liệu: Tổng hợp từ Savills HN Q1/2026; DKRA Consulting Q1/2026; Avison Young Vietnam Q1/2026.



BIỂU ĐỒ 6.2: So sánh mặt bằng giá căn hộ và dư địa tăng trưởng 3 đô thị

Insight: Nghịch lý thú vị: Đà Nẵng có giá thấp nhất nhưng dư địa tăng giá lớn nhất (kỳ vọng +25 triệu/m² trong 3 năm, tương đương +45%). Trong khi Hà Nội đã ở mức giá đỉnh, dư địa chỉ còn ~15% - tương đương với thị trường "trưởng thành" và ổn định. TP.HCM nằm ở giữa - vừa có giá hợp lý hơn Hà Nội, vừa có hạ tầng và FDI mạnh hơn Đà Nẵng.

Nguồn dữ liệu: Avison Young Vietnam Q1/2026; phân tích dự phóng nội bộ.





6.2. XU HƯỚNG CẤU TRÚC CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 2026

Sau khi phân tích chi tiết từng đô thị (Phần III, IV, V), có thể nhận diện **năm xu hướng cấu trúc** đang định hình lại toàn bộ thị trường BĐS Việt Nam trong năm 2026 và xa hơn. Đây không phải những biến động ngắn hạn, mà là những **chuyển dịch nền tảng** sẽ chi phối thị trường trong 5-10 năm tới.

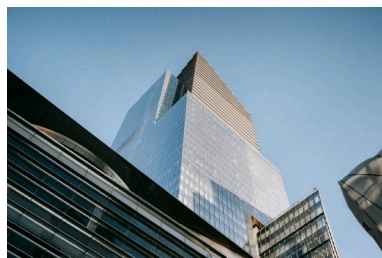
XU HƯỚNG 1:

ĐA CỰC HÓA –

TỪ "MỘT TRUNG TÂM" SANG "NHIỀU CỰC PHÁT TRIỂN"

Nếu giai đoạn 2015-2020 chứng kiến sự tập trung phát triển BĐS tại nội đô các thành phố lớn, thì 2026 đánh dấu bước chuyển sang mô hình **đa cực** ở cả 3 đô thị. Tại Hà Nội, phía Tây (Cầu Giấy – Nam Từ Liêm) đã vượt khu trung tâm về quy mô văn phòng và bán lẻ, trong khi Hưng Yên và Bắc Ninh nổi lên như vệ tinh chiến lược với 12.300 và 8.300 căn hộ dự kiến đến 2028. Tại TP.HCM, mô hình "đại đô thị 5 cực" sau sáp nhập địa giới đã được xác lập – với Thủ Đức (phía Đông) chiếm 33% nguồn cung căn hộ tương lai và Cầu Giấy (phía Nam) nổi lên nhờ cú hích Cầu Cần Giờ. Ngay cả Đà Nẵng cũng mở rộng ảnh hưởng xuống Điện Bàn – Hội An (Quảng Nam).

Điểm chung giữa cả 3 đô thị: **hạ tầng giao thông** là "chất xúc tác" quyết định – Vành đai 3-4, Metro, Sân bay Long Thành, Cầu Cần Giờ đều là những dự án "mở khóa" giá trị BĐS tại các cực mới. Nhà đầu tư cần thay đổi tư duy từ "mua vị trí trung tâm" sang "mua vị trí trên trục hạ tầng" – một sự dịch chuyển paradigm quan trọng.



XU HƯỚNG 2:

CHU KỲ SÀNG LỌC –

THỊ TRƯỜNG TỰ LÀM SẠCH

Quý 1/2026 chúng kiến thị trường BĐS Việt Nam bước vào **chu kỳ sàng lọc rõ rệt nhất** kể từ 2012-2013. Avison Young gọi đây là giai đoạn **"phân hóa & sàng lọc"**, trong khi Savills nhận định đây là **"tái cấu trúc trên diện rộng"**. Sàng lọc diễn ra ở 3 cấp độ:

- **Cấp độ 1 – Sàng lọc doanh nghiệp:** CĐT thiếu vốn, pháp lý yếu, quản trị kém đang dần bị loại khỏi thị trường. Tại Đà Nẵng, nhiều CĐT condotel đã phá vỡ cam kết lợi nhuận và không còn năng lực tiếp tục triển khai. Tại TP.HCM, hiện tượng "sàng lọc tự nhiên" cũng thể hiện ở thị trường căn hộ dịch vụ – số dự án giảm từ 148 xuống 144 khi các dự án chất lượng kém bị đào thải.
- **Cấp độ 2 – Sàng lọc sản phẩm:** Thị trường ngày càng phân hóa giữa sản phẩm "thật" (pháp lý rõ, tiền độ đảm bảo, CĐT uy tín) và sản phẩm "ảo" (pháp lý mờ, cam kết thiếu thực chất). Bằng chứng: tại Hà Nội, các dự án có pháp lý rõ đạt hấp thụ 65-88%, trong khi dự án giá cao nhưng chưa chứng minh giá trị chỉ đạt 42-48%. Tương tự, giá thứ cấp đất nền (có sổ) đã vượt sơ cấp (chưa sổ) +4,8% tại TP.HCM – một hiện tượng chưa từng có.
- **Cấp độ 3 – Sàng lọc nhà đầu tư:** Người mua/đầu tư ngày càng chuyên nghiệp hơn, yêu cầu thẩm định kỹ lưỡng trước khi xuống tiền. "Thời kỳ mua bằng niềm tin" đã qua, thay vào đó là "mua bằng dữ liệu và pháp lý" – một dấu hiệu trưởng thành của thị trường.



XU HƯỚNG 3:

"GIÁ TĂNG - THANH KHOẢN GIẢM"

NGHỊCH LÝ ĐẶC TRƯNG CỦA GIAI ĐOẠN CHUYỂN GIAO

Một trong những nghịch lý nổi bật nhất của Q1/2026 là hiện tượng **"giá tiếp tục tăng trong khi thanh khoản suy giảm"**. Cả 3 đô thị đều ghi nhận giá căn hộ lập đỉnh mới (+11% đến +14,6% YoY), nhưng đồng thời thanh khoản giảm 36-46% QoQ.

Hiện tượng này không phải dấu hiệu của "bong bóng sắp vỡ", mà là biểu hiện đặc trưng của **giai đoạn chuyển giao chu kỳ** - nơi người bán giữ giá (vì nền tảng vĩ mô vẫn mạnh, hạ tầng đang triển khai) trong khi người mua chờ đợi (vì lãi suất cao, tâm lý thận trọng). Theo lý thuyết chu kỳ BĐS, giai đoạn này thường kéo dài 2-4 quý trước khi thị trường tìm được "điểm cân bằng mới" - hoặc giá điều chỉnh nhẹ ở phân khúc yếu, hoặc thanh khoản phục hồi khi lãi suất ổn định.

Bằng chứng hỗ trợ kịch bản "thanh khoản phục hồi": NHNN đã phát đi tín hiệu ổn định lãi suất, đồng thời giao dịch Q1/2026 vẫn cao hơn 170% so Q1/2025 - cho thấy nền cầu cầu trúc vẫn mạnh.

XU HƯỚNG 4:

CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CĐT THAY THẾ-

VAI TRÒ NGÂN HÀNG

Trong bối cảnh lãi vay NHTM đạt 12-14%/năm (có nơi 15-16%) , các CĐT lớn đã **chủ động đảm nhận vai trò "tổ chức tín dụng thay thế"** thông qua hệ thống chính sách hỗ trợ tài chính đa dạng. Tại TP.HCM, 65% dự án áp dụng lãi suất ưu đãi 7-9%/năm cố định 1-2 năm đầu - CĐT bù chênh lệch 3-5% giá bán để hút khách . Bằng chứng định lượng cho thấy mỗi 1% lãi suất giảm tương ứng với 8-10% hấp thụ tăng - biến chính sách hỗ trợ thành "vũ khí then chốt" trong cuộc cạnh tranh.

Xu hướng này phản ánh sự **chuyển dịch quyền lực** trong hệ sinh thái BĐS: từ "ngân hàng quyết định ai mua được nhà" sang "CĐT quyết định ai mua được nhà" - một sự thay đổi cấu trúc quan trọng. CĐT có tiềm lực tài chính mạnh (Vinhomes, Khang Điền, Nam Long, Masterise) sẽ hưởng lợi lớn nhất từ xu hướng này, trong khi CĐT nhỏ không đủ vốn bù lãi suất sẽ bị đào thải - một vòng lặp tự củng cố của chu kỳ sàng lọc.

XU HƯỚNG 5:

FDI VÀ CHUYÊN GIA NƯỚC NGOÀI -

"CẦU ỔN ĐỊNH" DÀI HẠN

Trong khi phần lớn phân khúc nhà ở chịu áp lực từ lãi suất và tâm lý thận trọng, phân khúc **căn hộ dịch vụ và văn phòng Hạng A** tiếp tục tăng trưởng vững chắc nhờ dòng FDI. Tổng FDI cả nước đạt 15,2 tỷ USD (+43% YoY), TP.HCM riêng đạt 2,9 tỷ USD (+219,7%) , kéo theo làn sóng chuyên gia nước ngoài đến Việt Nam.

Tại Hà Nội, căn hộ dịch vụ đạt lấp đầy 81% với giá thuê tăng 9-11% YoY - trong khi nhà ở thương mại chật vật với hấp thụ 57% . Tại TP.HCM, văn phòng Hạng A đạt công suất 92% và tăng giá 8% YoY . Mỗi liên hệ rõ ràng: FDI tăng → chuyên gia nước ngoài tăng → cầu thuê căn hộ dịch vụ và văn phòng tăng → giá thuê tăng. Đây là **"chu kỳ virtuous"** (vòng lặp tích cực) mà không phụ thuộc vào lãi suất nội địa - tạo nên bộ đỡ ổn định cho thị trường.

Hơn nữa, cơ cấu FDI với Singapore (52%) và Hàn Quốc (36%) chiếm áp đảo cho thấy dòng vốn từ hai "cường quốc đầu tư" châu Á này sẽ tiếp tục duy trì trong dài hạn, đặc biệt khi Việt Nam ngày càng được đánh giá là **"China + 1"** hấp dẫn nhất khu vực. Nhà đầu tư BĐS nên phân bổ một phần danh mục vào phân khúc phục vụ FDI (căn hộ cho thuê gần KCN, căn hộ dịch vụ, shophouse gần văn phòng) - phân khúc có dòng tiền ổn định và ít biến động theo chu kỳ.

Tổng hợp

Năm xu hướng trên không tồn tại độc lập mà **hội tụ và tương tác** với nhau, tạo nên bức tranh thị trường BĐS Việt Nam 2026 – một bức tranh phức tạp nhưng không hỗn loạn. Đa cực hóa (xu hướng 1) mở ra không gian mới, chu kỳ sàng lọc (xu hướng 2) loại bỏ phần yếu, nghịch lý giá-thanh khoản (xu hướng 3) tạo cơ hội cho người kiên nhẫn, chính sách CĐT (xu hướng 4) bù đắp lỗ hổng tín dụng, và FDI (xu hướng 5) tạo nền tảng dòng tiền ổn định. Hiểu được sự tương tác giữa 5 xu hướng này là chìa khóa để ra quyết định đầu tư đúng đắn trong Q2/2026 và xa hơn.

TỔNG KẾT PHẦN VI - PHÂN TÍCH SO SÁNH 3 ĐÔ THỊ LỚN & XU HƯỚNG CHUNG



Ba nhận định
chiến lược

“ **Không có đô thị nào "tốt nhất" – chỉ có đô thị "phù hợp nhất"** với từng chiến lược đầu tư. Hà Nội cho dòng tiền ổn định, TP.HCM cho tăng trưởng đa chiều, Đà Nẵng cho cơ hội nghịch chiều dài hạn.

Năm xu hướng cấu trúc đang định hình lại "luật chơi" – Thị trường BĐS Việt Nam 2026 không còn là "mua bán đơn thuần" mà là "cuộc chơi chiến lược" đòi hỏi hiểu biết sâu về hạ tầng, pháp lý, tài chính và chu kỳ.

Chu kỳ sàng lọc không phải "mối đe dọa" mà là "cơ hội" – Đây là giai đoạn thị trường tự làm sạch, loại bỏ rủi ro hệ thống, tạo nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng bền vững tiếp theo (dự kiến 2027-2030).

”



7.1. TỔNG QUAN KẾT QUẢ KINH DOANH NGÀNH Q1/2026

7.1.1. Bối cảnh chung

Kết quả kinh doanh ngành BĐS Q1/2026 mang tính **phân hóa cao** và **không phản ánh đầy đủ sức khỏe thực sự** của thị trường, bởi 3 lý do:

1. **Q1 không phải mùa cao điểm bàn giao** – Doanh thu BĐS ghi nhận chủ yếu khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng, thường tập trung vào Q3-Q4
2. **Yếu tố bất thường chi phối** – Một số DN ghi nhận lợi nhuận đột biến từ giao dịch M&A/chuyển nhượng dự án (VHM, PDR), không phản ánh hoạt động kinh doanh cốt lõi
3. **Độ trễ giữa thị trường và BCTC** – Thanh khoản thị trường Q1/2026 giảm 46% QoQ nhưng LNST nhiều DN vẫn tăng mạnh do ghi nhận từ hợp đồng ký trước đó

7.1.2. Phân nhóm doanh nghiệp theo kết quả Q1/2026

Nhóm	Đặc điểm	Doanh nghiệp tiêu biểu	LNST Q1/2026	Nguồn tăng trưởng
① Tăng trưởng đột biến	LNST tăng >100% YoY nhờ yếu tố bất thường	VHM, PDR	19.556 tỷ; 650 tỷ	M&A, chuyển nhượng dự án
② Tăng trưởng ổn định	LNST tăng 10-30% YoY từ hoạt động cốt lõi	KDH, VRE	150 tỷ; 1.289 tỷ	Bàn giao + cho thuê
③ Đi ngang	LNST thay đổi <10% YoY	NLG	110 tỷ	Bàn giao nhỏ lẻ
④ Suy giảm nhẹ	LNST giảm <20% YoY	DXG	45 tỷ	Chưa có dự án mới bàn giao

Bảng 7.1: Phân nhóm doanh nghiệp BĐS niêm yết theo KQKD Q1/2026



7.2. DỰ PHÓNG KQKD DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU

A. Bảng tổng hợp dự phóng

Mã CP	Tên DN	LNST Q1/2026 (tỷ VNĐ)	YoY (%)	Nguyên nhân chính	Đánh giá
VHM	Vinhomes	19.556	+627	Deal Green Paradise (Cần Giờ)	Đột biến - không lặp lại
PDR	Phát Đạt	650	+1.184	Chuyển nhượng Thuận An 1	Đột biến - không lặp lại
KDH	Khang Điền	150	+23	Bàn giao The Privia, Classia	Ổn định - cốt lõi
NLG	Nam Long	110	+2	Bàn giao Akari City GĐ nhỏ	Đi ngang - chờ Izumi Q3
DXG	Đất Xanh	45	-7	Chưa có dự án lớn bàn giao	Suy giảm nhẹ
VRE	Vincom Retail	1.289	+9	Cho thuê TTTM ổn định	Ổn định - dòng tiền đều

Bảng 7.2: Dự phóng KQKD 6 doanh nghiệp BĐS niêm yết tiêu biểu Q1/2026

B. Phân tích chi tiết từng doanh nghiệp

Tiêu chí	Chi tiết
Sự kiện	Chuyển nhượng dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ) cho đối tác chiến lược
Quy mô	4.200 sản phẩm (biệt thự, nhà phố) - siêu dự án lớn nhất TP.HCM
Giá trị deal	~50.000 tỷ VNĐ (ước)
LNST ghi nhận Q1/2026	19.556 tỷ VNĐ
Tính chất	Bất thường - không lặp lại trong các quý tiếp theo
Ý nghĩa chiến lược	Vinhomes chuyển từ "phát triển" sang "chuyển nhượng nguyên khối" - mô hình asset-light
Tác động giá cổ phiếu	Đã phản ánh vào giá; MBS khuyến nghị Trung lập

Bảng 7.3: Phân tích chi tiết VHM - Deal Green Paradise

Tiêu chí	Chi tiết
Sự kiện	Chuyển nhượng dự án Thuận An 1 (Bình Dương)
Quy mô	~1.500 căn hộ + thương mại
Giá trị deal	~3.000 tỷ VNĐ (ước)
LNST ghi nhận Q1/2026	650 tỷ VNĐ (+1.184% YoY)
Tính chất	Bất thường - từ chuyển nhượng dự án, không phải bàn giao
Ý nghĩa chiến lược	PDR tiếp tục chiến lược "gom đất - phát triển pháp lý - bán sỉ"
Tác động	MBS khuyến nghị Khả quan - Giá mục tiêu 20.400đ

Bảng 7.4: Phân tích chi tiết PDR - Chuyển nhượng Thuận An 1

Tiêu chí	KDH	NLG	DXG
Dự án bàn giao Q1/2026	The Privia (Bình Tân), Classia (Q.9)	Akari City (Phase nhỏ)	Chưa có dự án lớn
LNST Q1/2026	150 tỷ (+23%)	110 tỷ (+2%)	45 tỷ (-7%)
Pipeline 9T cuối 2026	The Privia Phase 2, Emeria	Izumi City (Q3), Southgate	Gem Sky World (chờ pháp lý)
Dự phóng LNST cả 2026	~1.200 tỷ	~1.800 tỷ	~350 tỷ
Rủi ro chính	Áp lực lãi suất lên hạng B	Izumi City phụ thuộc tiến độ	Pháp lý DXG chưa rõ ràng
Khuyến nghị MBS	Khả quan - 37.000đ	Khả quan - 35.200đ	Theo dõi

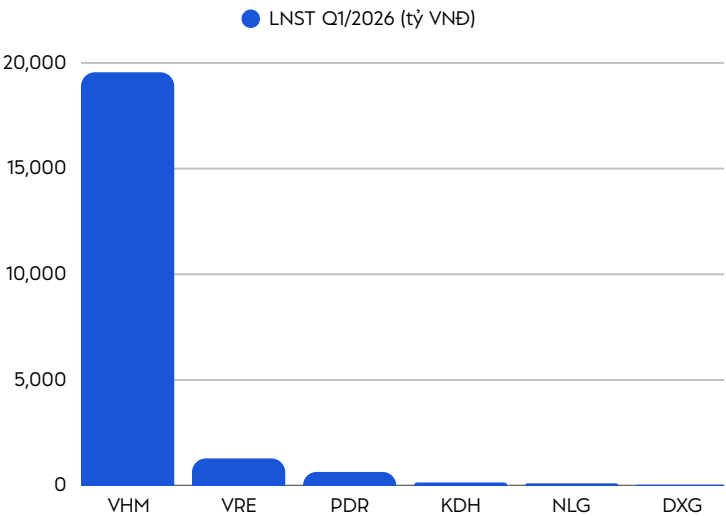
Bảng 7.5: Phân tích chi tiết KDH, NLG, DXG – Nhóm "cốt lõi"



BIỂU ĐỒ 7.1: LNST Q1/2026 của 6 doanh nghiệp BĐS niêm yết

Insight: VHM chiếm tỷ trọng áp đảo ~90% tổng LNST nhóm DN tiêu biểu – tuy nhiên đây là con số "bất thường" từ deal Green Paradise, không phản ánh hoạt động kinh doanh cốt lõi hàng quý. Nếu loại VHM, nhóm "cốt lõi" (KDH + NLG + DXG + VRE) tạo ra ~1.594 tỷ – mức hợp lý cho Q1 (không phải mùa cao điểm bàn giao).

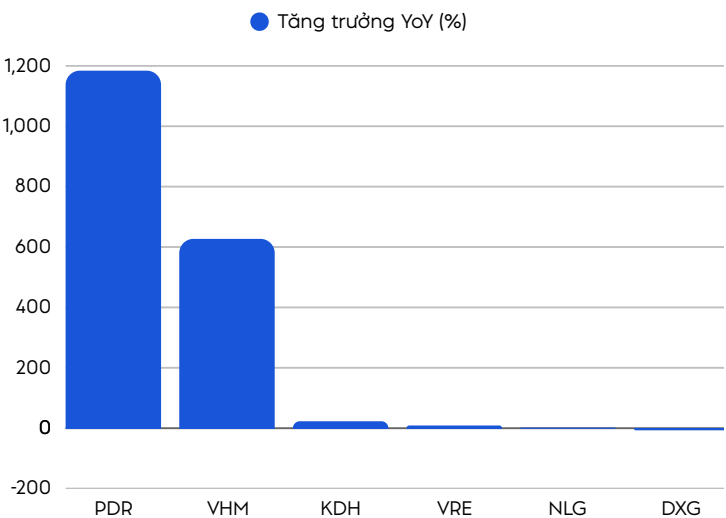
Nguồn dữ liệu: MBS Research – Báo cáo ngành BĐS 01/04/2026.



BIỂU ĐỒ 7.2: Tăng trưởng LNST Q1/2026 YoY (%) – 6 DN tiêu biểu

Insight: Sự phân hóa cực đoạn trong tăng trưởng: PDR (+1.184%) và VHM (+627%) đều từ yếu tố bất thường (M&A), trong khi nhóm "cốt lõi" (KDH, VRE, NLG) chỉ tăng 2-23% – phản ánh đúng bản chất Q1 là mùa thấp điểm bàn giao. DXG là DN duy nhất suy giảm (-7%), cho thấy áp lực pháp lý vẫn đè nặng.

Nguồn dữ liệu: MBS Research – Báo cáo ngành BĐS 01/04/2026.





7.3. YẾU TỐ TÍCH CỰC HỖ TRỢ THỊ TRƯỜNG

7.3.1. Bốn yếu tố hỗ trợ doanh nghiệp BĐS niêm yết

Dù thanh khoản thị trường suy giảm trong Q1/2026, có **4 yếu tố tích cực** đang hỗ trợ triển vọng trung - dài hạn cho các doanh nghiệp BĐS niêm yết:

#	Yếu tố	Tác động cụ thể	DN hưởng lợi
①	Pháp lý hoàn thiện	NĐ 50/2026 tháo gỡ tiền sử dụng đất → khởi thông dự án treo; NĐ 54/2026 chuẩn hóa giao dịch	NLG (Izumi City), KDH (Emeria), DXG (Gem Sky World)
②	Đầu tư công đẩy mạnh	63.000 tỷ VNĐ khởi công Q1/2026 (Metro 2, Cầu Cần Giờ, Cầu Long Hưng)	VHM (Green Paradise - Cần Giờ), PDR (dự án Đồng Nai)
③	NHNN yêu cầu ổn định lãi suất	Giảm áp lực lãi vay từ Q2/2026; cải thiện thanh khoản thị trường	Tất cả DN - đặc biệt NLG, KDH (sản phẩm phụ thuộc đòn bẩy)
④	Đồng Nai dự kiến trở thành TP trực thuộc TW thứ 7	Nâng cấp hành chính → tăng giá trị quỹ đất; hạ tầng đầu tư mạnh hơn	PDR (quỹ đất lớn tại Đồng Nai), NLG (Izumi City - Đồng Nai)

Bảng 7.6: Bốn yếu tố tích cực hỗ trợ DN BĐS niêm yết

7.3.2. Phân tích sâu: Đồng Nai - Thành phố trực thuộc Trung ương thứ 7

Đây là yếu tố đặc biệt quan trọng cho ngành BĐS niêm yết vì Đồng Nai hiện đang là **"mỏ vàng quỹ đất"** của nhiều CĐT lớn. Khi trở thành TP trực thuộc TW:

- Đầu tư công tăng đột biến → hạ tầng cải thiện nhanh
- Quy hoạch mới → mở khóa quỹ đất lớn
- Định giá đất tăng → giá trị tài sản ròng (NAV) các DN tăng
- Sân bay Long Thành khai thác → cú hích cộng hưởng

Mã CP	Dự án tại Đồng Nai	Diện tích (ha)	Trạng thái	Tác động khi Đồng Nai lên TP
NLG	Izumi City (Nhơn Trạch)	170	Đang triển khai	NAV tăng 15-20%
PDR	Nhơn Trạch 1, 2, 3	~120	Pháp lý đang hoàn thiện	NAV tăng 20-30%
NVL	Aqua City (Long Thành)	1.000+	Vướng pháp lý	Phụ thuộc giải quyết pháp lý
DXG	Gem Sky World (Long Thành)	92	Chờ pháp lý bổ sung	NAV tăng nếu pháp lý xong

Bảng 7.7: DN BĐS niêm yết có quỹ đất lớn tại Đồng Nai



7.4. ĐỊNH GIÁ & KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ

7.4.1. Tổng quan định giá ngành

Theo MBS Research, phần lớn cổ phiếu BĐS đang giao dịch **dưới P/B trung bình 5 năm** - cho thấy thị trường đang "**định giá thấp hơn giá trị tài sản**" của các DN. Đây là cơ hội cho nhà đầu tư dài hạn khi chu kỳ sàng lọc kết thúc.

Mã CP	Giá hiện tại (VNĐ)	P/B hiện tại (x)	P/B TB 5 năm (x)	Chênh lệch vs TB 5Y	P/E 2026E (x)	Khuyến nghị MBS	Giá m (VNĐ)
VHM	105.000	2.8	3.5	-20%	8.2	Trung lập	123.200
PDR	16.500	1.2	1.8	-33%	7.5	Khả quan	20.400
KDH	30.000	1.5	2.1	-29%	14.5	Khả quan	37.000
NLG	28.500	1.1	1.6	-31%	9.8	Khả quan	35.200
DXG	12.000	0.9	1.4	-36%	18.2	Theo dõi	-
VRE	22.500	1.8	2.2	-18%	16.5	Trung lập	25.000

Bảng 7.8: Định giá 6 DN BĐS niêm yết - So sánh với trung bình 5 năm

7.4.2. Top Picks - 3 cổ phiếu khuyến nghị Khả quan

Tiêu chí	NLG (Nam Long)	KDH (Khang Điền)	PDR (Phát Đạt)
Giá mục tiêu	35.200đ	37.000đ	20.400đ
Upside	+23%	+23%	+24%
Luận điểm đầu tư #1	Izumi City (170ha) bàn giao Q3/2026 - cú hích LNST	The Privia Phase 2 bán tốt; Emeria 2027	Quy đất Đồng Nai lớn; chiến lược "gom - bán si" hiệu quả
Luận điểm đầu tư #2	P/B 1.1x - thấp hơn TB 5Y 31%; NAV tăng nhờ Đồng Nai lên TP	Thương hiệu mạnh phân khúc nhà ở TP.HCM; LNST đều đặn	P/B 1.2x - discount 33%; deal chuyển nhượng tạo dòng tiền
Luận điểm đầu tư #3	Đôi tác Nhật Bản (Hankyu Hanshin) bảo chứng chất lượng	Hạn chế vay nợ, tài chính lành mạnh	Đồng Nai lên TP trực thuộc TW → NAV tăng 20-30%
Rủi ro chính	Tiền độ Izumi City chậm	Lãi suất kéo dài giảm hấp thụ	Pháp lý một số dự án chưa xong
Catalyst gần nhất	Q3/2026 - bàn giao Izumi City Phase 1	Q2/2026 - mở bán The Privia Phase 2	Q2/2026 - deal chuyển nhượng tiếp theo

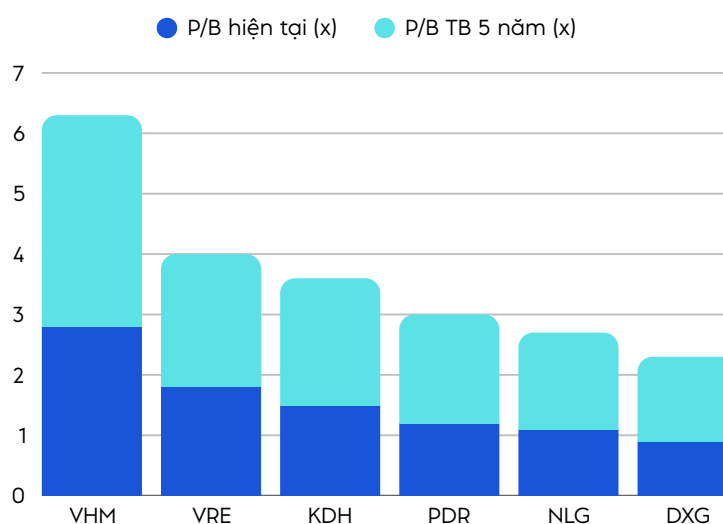
Bảng 7.9: Chi tiết 3 Top Picks ngành BĐS - MBS Research



BIỂU ĐỒ 7.3: So sánh P/B hiện tại vs P/B trung bình 5 năm - 6 DN BĐS

Insight: Tất cả 6 DN đều giao dịch dưới P/B trung bình 5 năm, với mức discount 18-36%. DXG có mức discount sâu nhất (-36%) nhưng cũng chứa nhiều rủi ro pháp lý nhất. Ba Top Picks (NLG, KDH, PDR) có mức discount 29-33% - vùng "hấp dẫn" cho nhà đầu tư dài hạn khi các catalyst (bàn giao dự án, Đồng Nai lên TP, lãi suất ổn định) hiện thực hóa.

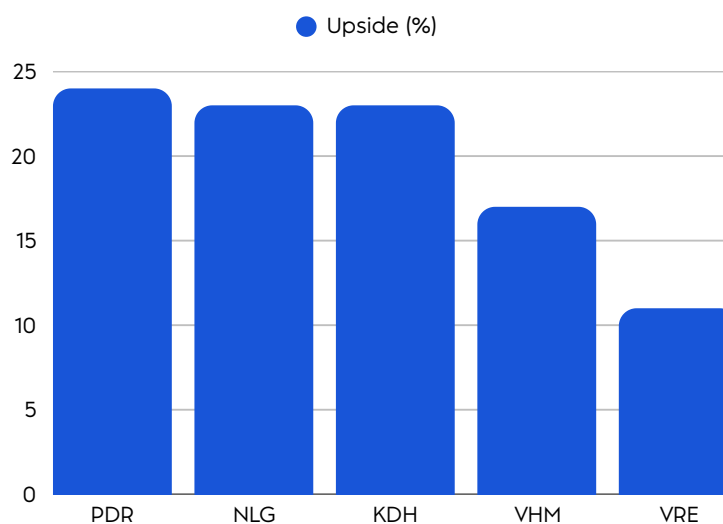
Nguồn dữ liệu: MBS Research 01/04/2026; Bloomberg; dữ liệu sàn HOSE.



BIỂU ĐỒ 7.3: So sánh P/B hiện tại vs P/B trung bình 5 năm - 6 DN BĐS

Insight: Ba Top Picks (PDR, NLG, KDH) đều có upside 23-24% - mức hấp dẫn cho nhà đầu tư trung hạn (6-12 tháng). VHM và VRE có upside thấp hơn (11-17%) do đã phản ánh phần lớn tin tích cực. DXG không có giá mục tiêu do MBS chưa đủ cơ sở định giá (chờ pháp lý rõ ràng hơn).

Nguồn dữ liệu: MBS Research 01/04/2026.



TỔNG KẾT PHẦN VII - PHÂN TÍCH DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT



Năm nhận định
cốt lõi

Tiêu chí	Tóm lược
Đặc trưng KQKD Q1/2026	Phân hóa cao; yếu tố bất thường chi phối (VHM +627%, PDR +1.184%)
Nhóm "cốt lõi"	KDH (+23%), VRE (+9%), NLG (+2%) - ổn định, chờ Q3-Q4 bàn giao lớn
Yếu tố hỗ trợ	Pháp lý + Đầu tư công + NHNN ổn định lãi suất + Đồng Nai lên TP
Định giá ngành	Toàn ngành giao dịch dưới P/B TB 5 năm (-18% đến -36%)
Top Picks	NLG (35.200đ), KDH (37.000đ), PDR (20.400đ) - Khả quan
Chiến lược	Tích lũy khi thị trường điều chỉnh; chờ catalyst Q3/2026
Rủi ro	Lãi suất kéo dài, pháp lý chậm, bàn giao trễ tiến độ

Bảng 7.10: Tổng kết Phần VII - Doanh nghiệp BĐS niêm yết Q1/2026

“ **KQKD Q1/2026 không phản ánh sức khỏe thực** - VHM (+627%) và PDR (+1.184%) đều từ M&A bất thường; nhóm "cốt lõi" chỉ tăng 2-23% phù hợp mùa vụ.

Toàn ngành đang giao dịch dưới giá trị tài sản - P/B discount 18-36% vs TB 5 năm → cơ hội tích lũy cho nhà đầu tư kiên nhẫn.

Q3/2026 là "mùa catalyst" - Izumi City (NLG), The Privia Phase 2 (KDH), các deal chuyển nhượng (PDR) sẽ là động lực tái định giá.

Đồng Nai lên TP trực thuộc TW = "game changer" - NAV nhóm có quỹ đất Đồng Nai (NLG, PDR) sẽ tăng 15-30% nếu kịch bản này hiện thực hóa.

Chiến lược "3 Top Picks" - NLG (giá trị), KDH (chất lượng), PDR (ngịch chiều) - phù hợp 3 phong cách đầu tư khác nhau nhưng đều có upside 23-24%.

”



8.1. TRIỂN VỌNG Q2/2026 VÀ 9 THÁNG CUỐI NĂM

8.1.1. Đánh giá tổng thể

Thị trường BĐS Việt Nam đang ở **giai đoạn cuối của nhịp điều chỉnh ngắn hạn** và sẽ bước vào **giai đoạn phục hồi có chọn lọc** từ Q2/2026. Kết luận này dựa trên sự hội tụ của 5 yếu tố:

Tuy nhiên, sự phục hồi sẽ **không đồng đều** mà diễn ra theo "**3 tốc độ**" khác nhau giữa các phân khúc và khu vực.

1. Nền cầu cấu trúc vẫn mạnh - giao dịch Q1/2026 vẫn cao hơn 170% so Q1/2025
2. NHNN đã phát tín hiệu ổn định lãi suất - giảm áp lực chi phí vốn
3. Pháp lý tiếp tục được hoàn thiện - ND 50, 54, NQ 66.15 đang phát huy tác dụng
4. Hạ tầng trọng điểm đẩy nhanh tiến độ - Vành đai 3 hoàn thành cơ bản 2026
5. FDI bùng nổ (+43% YoY) - tạo cầu ổn định cho văn phòng, căn hộ dịch vụ

8.1.2. Triển vọng theo phân khúc

Phân khúc	Tốc độ phục hồi	Kỳ vọng hấp thụ Q4/2026	Kỳ vọng giá	Catalyst chính
Căn hộ Hạng B-C (cầu thực)	● Nhanh	60-70%	+5-8%	Lãi suất ổn; chính sách CĐT; Izumi City, The Privia
Căn hộ Hạng A	● Trung bình	45-55%	+3-5%	FDI; IFC TP.HCM; thương hiệu CĐT
Văn phòng Hạng A	● Nhanh	Công suất >90%	+5-8% giá thuê	FDI +43%; IFC Thủ Thiêm; DN FDI mở rộng
Bán lẻ	● Nhanh	Công suất >92%	+4-6% giá thuê	Tiêu dùng +11%; thương hiệu mới gia nhập
Khách sạn (MICE)	● Nhanh	Công suất >75%	ADR +10-15%	Khách QT +12%; sự kiện MICE; visa mở rộng

Căn hộ dịch vụ	● Nhanh	Lấp đầy >85%	+8-10% giá thuê	FDI; chuyên gia nước ngoài; sàng lọc tự nhiên
Đất nền (Long An, Long Thành)	● Trung bình	8-12%	+10-15%	Vành đai 3 hoàn thành; Sân bay Long Thành
Nhà phố/Biệt thự	● Chậm	15-20%	+5-8%	Cần Giờ (Cầu); Củ Chi (quy hoạch)
BDS nghỉ dưỡng	● Rất chậm	<3%	Đi ngang	Du lịch QT phục hồi; NĐ 54 pháp lý

Bảng 8.1: Triển vọng 9 tháng cuối năm 2026 theo phân khúc

8.1.3. Triển vọng theo đô thị

Đô thị	Triển vọng tổng thể	Phân khúc phục hồi đầu tiên	Nguồn cung mới kỳ vọng	Rủi ro chính
Hà Nội	● Tích cực	Căn hộ Hạng B; Văn phòng phía Tây; Khách sạn MICE	~16.700 căn hộ	Giá đã ở đỉnh; khan hiếm Hạng C
TP.HCM	● Tích cực (có chọn lọc)	Căn hộ Hạng B-C Bình Dương; Văn phòng Hạng A Thủ Thiêm	~13.000 căn hộ	Lãi suất; pháp lý một số dự án
Đà Nẵng	● Phục hồi chậm	Căn hộ nội đô ở thực; Đất nền nội đô	~1.500 căn (ước)	Nghỉ dưỡng vẫn đóng băng

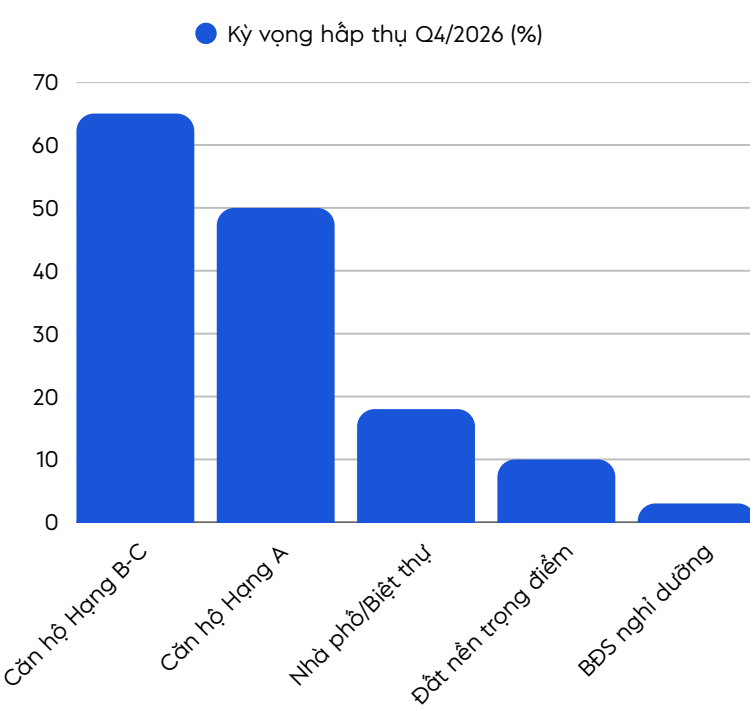
Bảng 8.2: Triển vọng 9 tháng cuối năm 2026 theo đô thị



BIỂU ĐỒ 8.1: Triển vọng hấp thụ theo phân khúc - Kỳ vọng Q4/2026

Insight: Phân khúc căn hộ Hạng B-C sẽ phục hồi nhanh nhất và mạnh nhất - với kỳ vọng hấp thụ 65% vào Q4/2026 (so với 51-57% Q1/2026). Đây là phân khúc phục vụ nhu cầu ở thực, được hỗ trợ bởi chính sách lãi suất CĐT (7-9%) và nguồn cung mới dồi dào. BDS nghỉ dưỡng tiếp tục ở mức thấp (<3%) - cần thêm 2-3 năm để phục hồi đáng kể.

Nguồn dữ liệu: Tổng hợp dự phóng từ Savills, DKRA, Avison Young, MBS Research Q1/2026.





8.2. KHUYẾN NGHỊ

8.2.1. Đối với Chủ đầu tư / Nhà phát triển BĐS

Giai đoạn hiện tại đòi hỏi CĐT phải **tái cấu trúc chiến lược kinh doanh** thay vì chỉ tập trung tung sản phẩm mới. Những CĐT vượt qua chu kỳ sàng lọc sẽ là những đơn vị có **3 năng lực cốt lõi**: năng lực tài chính (bù lãi suất cho khách hàng), năng lực pháp lý (hoàn thiện nhanh, minh bạch) và năng lực thương hiệu (tạo niềm tin trong giai đoạn bất định).

Ưu tiên	Hành động	Lý do	Kết quả kỳ vọng
#1	Tập trung hoàn thiện pháp lý dự án hiện hữu	NĐ 50/2026 đã tháo gỡ; giá thứ cấp (có sổ) đã vượt sơ cấp (chưa sổ)	Tăng niềm tin; đẩy nhanh bán hàng
#2	Duy trì/mở rộng chính sách hỗ trợ tài chính 7-9%	Bảng chứng: môi 1% giảm ↔ 8-10% hấp thụ tăng	Duy trì thanh khoản trong giai đoạn lãi suất cao
#3	Ưu tiên sản phẩm Hạng B-C phục vụ nhu cầu thực	Hạng B hấp thụ 58-79%; Hạng C 65% - cao nhất thị trường	Tối ưu dòng tiền; giảm tồn kho
#4	Đẩy nhanh tiến độ xây dựng, bàn giao đúng cam kết	Người mua ưu tiên dự án "thầy tận mắt"	Xây dựng thương hiệu dài hạn
#5	Chuẩn bị quỹ đất tại vùng hạ tầng mới (Cần Giờ, Long Thành, Hưng Yên)	Giá còn thấp; hạ tầng sắp hoàn thiện; dư địa tăng giá 20-35%	Vị thế cạnh tranh 2027-2028

Bảng 8.3: Khuyến nghị hành động cho Chủ đầu tư / Nhà phát triển

8.2.2. Đối với Nhà đầu tư (Cá nhân & Tổ chức)

Giai đoạn "chu kỳ sàng lọc" là **cơ hội vàng cho nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn** - khi giá cổ phiếu BĐS giao dịch dưới P/B trung bình 5 năm (-18% đến -36%) và thị trường BĐS thực đang ở "đáy thanh khoản". Tuy nhiên, chiến lược đầu tư cần **chọn lọc cẩn thận** - không phải mọi sản phẩm đều phục hồi cùng tốc độ.

Khẩu vị rủi ro	Phân khúc BĐS phù hợp	Khu vực ưu tiên	Thời gian nắm giữ	Lợi nhuận kỳ vọng
Bảo thủ	Căn hộ Hạng B cho thuê; Căn hộ dịch vụ	Hà Nội phía Tây; TP.HCM Thủ Đức	3-5 năm	8-12%/năm (thuê + tăng giá)
Cân bằng	Đất nền vùng hạ tầng; Cổ phiếu NLG, KDH	Long An, Hưng Yên, Long Thành	2-3 năm	15-25%/năm
Mạo hiểm	Đất nền Cần Giờ; Cổ phiếu PDR; BĐS nghỉ dưỡng giá rẻ	Cần Giờ, Nhơn Trạch, Đà Nẵng	3-5 năm	25-40%/năm (nếu đúng)

Bảng 8.4: Ma trận khuyến nghị đầu tư theo khẩu vị rủi ro

#	Tiêu chí	Trọng số	Ý nghĩa
1	Pháp lý rõ ràng (sổ đỏ/sổ hồng hoặc đủ điều kiện)	★★★★★	Giá thứ cấp đã vượt sơ cấp - pháp lý là #1
2	CDT uy tín, tiềm lực tài chính mạnh	★★★★★	Chỉ CDT mạnh sàng lọc qua chu kỳ sàng lọc
3	Nằm trên trục hạ tầng trọng điểm	★★★★★	Vành đai 3-4, Metro, Sân bay Long Thành
4	Giá dưới 100 triệu/m ² (căn hộ) hoặc dưới 20 triệu/m ² (đất nền)	★★★★★	Ngưỡng "tâm lý" quyết định hấp thụ
5	Tiền độ xây dựng minh bạch, đúng cam kết	★★★★★	Giảm rủi ro "dự án ma"
6	Chính sách hỗ trợ tài chính (lãi suất 7-9%)	★★★★	Giảm chi phí vốn 30-40% so NHTM
7	Khu vực có tỷ lệ hấp thụ >50% trong Q1/2026	★★★★	Cầu thực đã được kiểm chứng
8	Vùng có dư địa tăng giá >20% trong 12 tháng	★★★★	Long Thành, Cần Giờ, Hưng Yên
9	Khả năng tạo dòng tiền cho thuê	★★★	Căn hộ gần KCN, gần metro
10	Thanh khoản thứ cấp tốt	★★★	Dễ thoát hàng khi cần

Bảng 8.5: Checklist đầu tư BĐS Q2/2026 - 10 tiêu chí sàng lọc

8.2.3. Đối với Người mua nhà ở thực

Đây thực ra là **giai đoạn thuận lợi nhất cho người mua ở thực** trong 3-5 năm qua, nhờ 3 yếu tố: CĐT cạnh tranh mạnh bằng chính sách tài chính, nguồn cung đa dạng hơn, và quyền lực đàm phán nghiêng về phía người mua.

Hành động	Lý do	Lưu ý
Tận dụng chính sách lãi suất 7-9% từ CĐT	Tiết kiệm ~100 triệu/năm trên khoản vay 2 tỷ so với NHTM (12-14%)	Đọc kỹ điều khoản sau giai đoạn ưu đãi
Ưu tiên dự án đã xây dựng/sắp bàn giao	Giảm rủi ro trễ tiến độ; "thầy tận mắt" chất lượng	Kiểm tra tiến độ thực tế tại công trình
Đàm phán mạnh - Thị trường đang nghiêng về người mua	CĐT cần thanh khoản; sẵn sàng tặng thêm ưu đãi	Yêu cầu tặng nội thất, miễn phí quản lý, chiết khấu thêm
Xem xét vùng ven có metro/hạ tầng	Giá thấp hơn 30-50% so nội đô; kết nối cải thiện nhanh	Metro Bến Thành - Suối Tiên; Vành đai 4 HN
Không vội vàng với BĐS nghỉ dưỡng	Hấp thụ <2%; rủi ro pháp lý chưa giải quyết; giá chưa chạm đáy thực tế	Chờ đến 2027-2028 nếu muốn đầu tư nghỉ dưỡng

Bảng 8.6: Khuyến nghị cho người mua nhà ở thực Q2/2026



8.3. RỦI RO CHÍNH CẦN THEO DÕI

8.3.1. Năm rủi ro chính

#	Rủi ro	Xác suất	Tác động	Mức độ nghiêm trọng	Phân khúc chịu ảnh hưởng	Chỉ báo cần theo dõi
①	Lãi suất tiếp tục tăng	20%	Rất cao	●●●●●	Căn hộ, Đất nền, Nhà phố/BT	Lãi suất liên ngân hàng; CPI hàng tháng
②	Pháp lý triển khai chậm	35%	Cao	●●●●●	Dự án mới; Đất nền; NLG, DXG	Tiến độ cấp phép mới; thời gian xử lý hồ sơ
③	Suy thoái kinh tế toàn cầu	25%	Cao	●●●●●	FDI giảm → Văn phòng, CHVD; XK giảm → GDP	GDP toàn cầu; FDI hàng tháng; đơn hàng XK
④	Quy hoạch Thủ đô 100 năm gây xáo trộn	30%	Trung bình	●●●●	BĐS Hà Nội vùng ven; đất nền Hưng Yên, Bắc Ninh	Nội dung quy hoạch khi ban hành
⑤	CĐT phá sản / mất thanh khoản	15%	Cao cục bộ	●●●●●	Dự án dở dang; nghỉ dưỡng Đà Nẵng	Báo cáo tài chính CĐT; tin tức M&A

Bảng 8.7: Ma trận rủi ro thị trường BĐS Việt Nam Q2-Q4/2026

8.3.2. Phân tích sâu rủi ro

#1: Lãi suất tiếp tục tăng

Đây là rủi ro có **tác động lớn nhất** đến thị trường BĐS nếu hiện thực hóa. Tuy nhiên, xác suất chỉ 20% vì NHNN đã phát tín hiệu ổn định lãi suất và CPI vẫn trong vùng mục tiêu (<4%). Trong trường hợp rủi ro này xảy ra:

- Thanh khoản căn hộ Hạng B-C sẽ giảm thêm 15-20%
- Đất nền và nhà phố/biệt thự có thể "đóng băng" kéo dài đến Q1/2027
- CĐT nhỏ không đủ sức bù lãi suất sẽ bị loại nhanh hơn
- Cổ phiếu BĐS có thể giảm thêm 10-15%

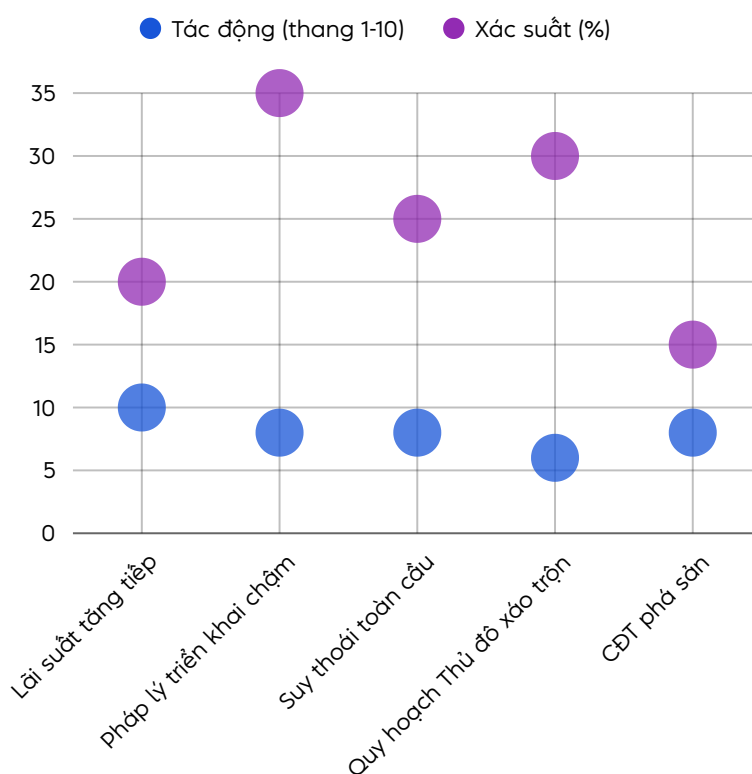
Chiến lược phòng thủ: Nhà đầu tư nên giữ 30-40% vốn dạng tiền mặt/tiền gửi; chỉ đầu tư BĐS khi có vốn tự có >50%; ưu tiên sản phẩm có dòng tiền cho thuê.



BIỂU ĐỒ 8.2: Ma trận rủi ro - Xác suất vs Tác động

Insight: Ma trận rủi ro cho thấy "Pháp lý triển khai chậm" nằm ở vị trí nguy hiểm nhất (xác suất 35% × tác động 8 = "score" cao nhất), tiếp theo là "Suy thoái toàn cầu" (25% × 8). "Lãi suất tăng tiếp" có tác động lớn nhất (10/10) nhưng xác suất thấp nhất (20%) nhờ tín hiệu ổn định từ NHNN. Nhà đầu tư nên tập trung theo dõi tiến độ pháp lý (chỉ báo sớm nhất) và diễn biến kinh tế toàn cầu (rủi ro bên ngoài).

Nguồn dữ liệu: MBS Research; phân tích rủi ro nội bộ.



TỔNG KẾT PHẦN VIII – TRIỂN VỌNG & KHUYẾN NGHỊ



Thông điệp kết thúc

“ Thị trường BĐS Việt Nam Q1/2026 đang ở **giao điểm lịch sử**: giữa chu kỳ sàng lọc và chu kỳ phát triển mới, giữa áp lực lãi suất ngắn hạn và nền tảng vĩ mô dài hạn vững chắc, giữa nghịch lý "giá tăng – thanh khoản giảm" và cơ hội "mua đúng – bán đúng".

"Đây không phải lúc để sợ hãi rời thị trường, cũng không phải lúc để hào hứng lao vào. Đây là lúc để CHỌN LỌC – chọn đúng phân khúc, đúng khu vực, đúng CĐT, đúng thời điểm. Chu kỳ sàng lọc sẽ kết thúc – và những ai chuẩn bị tốt nhất trong giai đoạn này sẽ hưởng lợi lớn nhất khi chu kỳ tăng trưởng mới bắt đầu."

”

PHỤ LỤC

GHI CHÚ

Phụ lục được đánh số theo thứ tự xuất hiện trong nội dung báo cáo, từ A đến E.

PHỤ LỤC A: BẢNG SỐ LIỆU CHI TIẾT THEO PHẦN KHÚC

A.1. Phân khúc Căn hộ – 3 đô thị lớn Q1/2026

Chỉ số	Hà Nội	TP.HCM & phụ cận	Đà Nẵng
Nguồn cung sơ cấp (căn)	13.200	14.156	3.850
Nguồn cung mới Q1 (căn)	6.108	1.900	380
Tiêu thụ Q1 (căn)	7.524	7.158	680
Tỷ lệ hấp thụ sơ cấp (%)	57	51	18
Giá sơ cấp TB (triệu/m ²)	100	91	55
Tăng giá YoY (%)	+12,4	+11,0	+14,6
Hạng dẫn dắt giao dịch	Hạng B (79%)	Hạng B (41% cung)	Ven biển
Nguồn cung 9T cuối 2026 (căn)	16.700	11.100	~1.500
Nguồn cung 2026-2028 (căn)	86.600	60.800	~5.000

Bảng A.1: Tổng hợp số liệu căn hộ 3 đô thị Q1/2026

A.2. Phân khúc Đất nền – TP.HCM & Vùng phụ cận Q1/2026

Địa phương	Số dự án	Cung sơ cấp (nền)	Tiêu thụ (nền)	Hấp thụ (%)	Giá sơ cấp TB (triệu/m ²)
Long An	38	3.420	157	4,6	14,5
Đồng Nai	22	1.850	35	1,9	22,8
Bình Dương	18	1.150	18	1,6	18,5

Tây Ninh	8	580	8	1,4	9,5
BR-VT	5	320	4	1,3	28,5
TP.HCM (hiện hữu)	3	155	2	1,3	85,0
Tổng	94	7.475	224	3,0	18,9

Bảng A.2: Số liệu chi tiết đất nền theo địa phương Q1/2026

A.3. Phân khúc Nhà phố/Biệt thự Q1/2026

Chỉ số	Hà Nội	TP.HCM & phụ cận
Nguồn cung sơ cấp (căn)	2.180	2.900
Nguồn cung mới Q1 (căn)	320	70
Tiêu thụ Q1 (căn)	280	300
Tỷ lệ hấp thụ (%)	13	11
Giá sơ cấp TB (triệu/m ² đất)	245	199
Tăng giá YoY (%)	+11	+13,7
Khu vực dẫn dắt	Phía Đông (33%)	TP.HCM cũ (43%)
Nguồn cung 2026-2028 (căn)	8.500	15.500

Bảng A.3: Số liệu chi tiết nhà phố/biệt thự theo đô thị Q1/2026

A.4. Phân khúc BĐS Nghỉ dưỡng Q1/2026

Chỉ số	Biệt thự ND (TP.HCM & lân cận)	Nhà phố/Shophouse ND	Condotel (TP.HCM & lân cận)	BDS ND Đà Nẵng (tổng)
Cung sơ cấp (căn)	1.420	880	2.350	8.850
Tiêu thụ Q1 (căn)	18	8	5	55
Hấp thụ (%)	1,3	0,9	0,2	0,6
Giá TB (tỷ VNĐ/căn)	13,5	9,2	4,1	–
Tăng giá YoY (%)	+8,0	+8,2	+7,9	–
Khu vực dẫn dắt	BR-VT (48%)	BR-VT (43%)	BR-VT (49%)	Condotel (66%)

Bảng A.4: Số liệu chi tiết BĐS nghỉ dưỡng theo phân khúc Q1/2026

A.5. Phân khúc Thương mại & Dịch vụ Q1/2026

Chỉ số	Bán lẻ HN	Bán lẻ HCM	Văn phòng HN	Văn phòng HCM	KS HN	KS HCM	CHV
Quy mô	1,7tr m ²	1,6tr m ²	2,3tr m ²	3tr m ²	11.020 phòng	17.000 phòng	6.500 c
Công suất/Lắp đầy (%)	89	>90	86	88	>70	80	>80
Giá thuê/ADR (trệt)	60 USD/m ² /th	64 USD/m ² /th	22 USD/m ² /th (TB)	36 USD/m ² /th (TB)	205 USD/đêm (5*)	2,6tr VNĐ/đêm	24 USI (TB)
Tăng giá thuê YoY (%)	+7,1	+3,2	+6,3 (A)	+8,0 (A)	+17,1 (5*)	+13	+9,4 (A)
Cung mới 2026-2028	266.824 m ²	~50.000 m ²	403.000 m ²	~300.000 m ²	>2.000 phòng	>800 phòng	~2.000

Bảng A.5: Số liệu chi tiết 4 phân khúc thương mại - So sánh HN & HCM

PHỤ LỤC B: DANH MỤC DỰ ÁN NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (2026-2028)

B.1. Dự án căn hộ trọng điểm Hà Nội

STT	Dự án	Khu vực	Số căn	Hạng	CĐT	Dự kiến
1	Vinhomes Ocean Park 3 (GĐ mới)	Gia Lâm	3.500	B	Vinhomes	2026-2027
2	Lumi Hanoi (GĐ mới)	Nam Từ Liêm	2.800	A	CapitaLand	2026-2027
3	Vinhomes Smart City (GĐ mới)	Nam Từ Liêm	2.500	B	Vinhomes	2026
4	Đại đô thị Hưng Yên (nhiều CĐT)	Hưng Yên	12.300	B-C	Đa CĐT	2027-2028
5	Đại đô thị Bắc Ninh (nhiều CĐT)	Bắc Ninh	8.300	B-C	Đa CĐT	2027-2028
6	Starlake Residential	Tây Hồ	2.200	A	Daewoo	2027-2028
7	Eurowindow River Park (GĐ mới)	Đông Anh	1.800	B	Eurowindow	2026
8	The Manor Central Park (GĐ mới)	Hoàng Mai	1.500	A	Bitexco	2026-2027
9	Masteri Waterfront (GĐ mới)	Gia Lâm	1.200	B	Masterise	2026
10	An Lạc Green Symphony 2	Hoài Đức	1.000	C	An Lạc	2027

Bảng B.1: Top 10 dự án căn hộ Hà Nội dự kiến mở bán 2026-2028

B.2. Dự án căn hộ trọng điểm TP.HCM

STT	Dự án	Khu vực	Số căn	Hạng	CĐT	Dự kiến
1	Vinhomes Grand Park (GĐ mới)	Thủ Đức	3.500	A	Vinhomes	2026-2027
2	The Global City (GĐ mới)	Thủ Đức	2.800	Luxury	Masterise	2026-2028
3	Eaton Park (GĐ mới)	Thủ Đức	2.200	A	Gamuda	2026-2027
4	Lumière Riverside	Thủ Đức	1.800	A	Masterise	2027
5	Sun Saigon City	Quận 1	1.500	Luxury	Sun Group	2027-2028
6	Aqua City Đồng Nai	Long Thành	1.500	B	Novaland	2026-2028
7	Lancaster Lincoln 2	Quận 4	1.200	Luxury	Trung Thủy	2027
8	Saigon Centre 3	Quận 1	950	Luxury	Keppel Land	2027-2028
9	The Privia 2	Bình Tân	850	B	Khang Điền	2026
10	Akari City Phase 3	Bình Tân	750	B	Nam Long	2026-2027

Bảng B.2: Top 10 dự án căn hộ TP.HCM dự kiến mở bán 2026-2028

B.3. Dự án Bán lẻ & Văn phòng trọng điểm

STT	Dự án	Đô thị	Loại hình	Diện tích (m ²)	Dự kiến
1	IFC TP.HCM	TP.HCM - Thủ Thiêm	Văn phòng Super A	85.000	2027
2	Aeon Mall Hà Đông	Hà Nội	TTTM	75.000	Q4/2026
3	Techcombank Tower	Hà Nội - Cầu Giấy	Văn phòng A	65.000	Q4/2026
4	Vinhomes Smart City Office	Hà Nội - Nam Từ Liêm	Văn phòng A	48.000	Q3/2026
5	Lotte Mall Tây Hồ (Mở rộng)	Hà Nội - Tây Hồ	TTTM	45.000	Q3/2026
6	The Spiral Tower	TP.HCM - Quận 1	Văn phòng A	42.000	2027
7	Starlake Office Tower	Hà Nội - Tây Hồ	Văn phòng A	42.000	2027
8	Vincom Mega Mall Cổ Loa	Hà Nội - Đông Anh	TTTM	38.000	Q2/2026
9	Heritage West Lake	Hà Nội - Tây Hồ	Văn phòng A	35.000	Q4/2026
10	Thiso Tower	TP.HCM - Thủ Đức	Văn phòng A	35.000	2026

Bảng B.3: Top dự án bán lẻ & văn phòng Hà Nội + TP.HCM 2026-2028

B.4. Dự án Khách sạn & CHVD trọng điểm

STT	Dự án	Đô thị	Loại hình	Quy mô	Hạng	Dự kiến
1	Marriott Marquis Hanoi	Hà Nội - Tây Hồ	Khách sạn	420 phòng	5 sao	Q4/2026
2	Four Seasons Hotel Hanoi	Hà Nội - Tây Hồ	Khách sạn	350 phòng	5 sao	Q3/2026
3	Somerset Tay Ho	Hà Nội - Tây Hồ	CHVD	280 căn	A	Q3/2026
4	Capella Hanoi (Mở rộng)	Hà Nội - Hoàn Kiếm	Khách sạn	280 phòng	5 sao	Q4/2026
5	Marriott Marquis HCMC	TP.HCM - Thủ Thiêm	Khách sạn	250 phòng	5 sao	2028
6	Pan Pacific Serviced Suites	Hà Nội - Ba Đình	CHVD	220 căn	A	Q3/2026
7	Oakwood Hanoi	Hà Nội - Cầu Giấy	CHVD	200 căn	B	Q2/2026
8	Park Hyatt Saigon 2	TP.HCM - Quận 1	Khách sạn	200 phòng	5 sao	2027
9	Rosewood Saigon	TP.HCM - Quận 1	Khách sạn	180 phòng	5 sao	2027
10	Citadines West Lake	Hà Nội - Tây Hồ	CHVD	180 căn	A	Q4/2026

ảng B.4: Top dự án khách sạn & CHVD Hà Nội + TP.HCM 2026-2028

PHỤ LỤC C: TỔNG HỢP VĂN BẢN PHÁP LÝ Q1/2026

STT	Số hiệu	Loại văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành	Nội dung chính	Phạm vi tác động	Phân khúc lợi
1	01/2026/QĐ-UBND	Quyết định	UBND TP.HCM	Q1/2026	Quy hoạch đô thị TP.HCM mở rộng	TP.HCM & phụ cận	Tất cả - đặc nền, nhà phố
2	50/2026/NĐ-CP	Nghị định	Chính phủ	Q1/2026	Quy định về tiền sử dụng đất	Toàn quốc	Căn hộ, Đất án bị tắc
3	54/2026/NĐ-CP	Nghị định	Chính phủ	Q1/2026	Sửa đổi quy định nhà ở, kinh doanh BĐS	Toàn quốc	Tất cả - đặc dịch BĐS
4	66.15/2026/NQ-CP	Nghị quyết	Chính phủ	Q1/2026	Phát triển nhà ở xã hội	Toàn quốc	NƠXH; CĐT triển NƠXH

Bảng C.1: Danh mục văn bản pháp lý nổi bật liên quan BĐS - Ban hành Q1/2026

Văn bản	Vấn đề giải quyết	Cơ chế tác động	Tác động ngắn hạn (6 tháng)	Tác động dài hạn (2-3 năm)
QĐ 01/2026	Quy hoạch TP.HCM cũ không phù hợp	Mở rộng không gian phát triển; tạo cực đô thị mới	Định hình kỳ vọng thị trường	Cấu trúc đa cực; tăng giá vùng ven
NĐ 50/2026	Dự án treo do vướng tiền sử dụng đất	Cơ chế xác định tiền SDĐ mới; giảm thời gian xử lý	Khởi thông dự án bị tắc	Tăng nguồn cung dài hạn
NĐ 54/2026	Quy định BĐS chưa đồng bộ với Luật mới	Chuẩn hóa giao dịch; bảo vệ người mua	Tăng niềm tin người mua	Giảm rủi ro hệ thống
NQ 66.15/2026	NƠXH thiếu trầm trọng	Ưu đãi thuế, tín dụng cho CĐT NƠXH	Khuyến khích CĐT làm NƠXH	Cân bằng cấu trúc thị trường

Bảng C.2: Phân tích tác động 4 văn bản pháp lý đến thị trường BĐS

PHỤ LỤC D: GIẢI THÍCH THUẬT NGỮ

Thuật ngữ	Viết tắt	Định nghĩa
Average Daily Rate	ADR	Giá phòng bình quân/đêm (khách sạn)
Bất động sản	BDS	Tài sản gắn liền với đất đai
Căn hộ dịch vụ	CHVD	Căn hộ cho thuê ngắn/dài hạn có dịch vụ quản lý
Chủ đầu tư	CĐT	Tổ chức/cá nhân sở hữu và phát triển dự án
Điểm phần trăm	đpt	Đơn vị đo chênh lệch giữa hai tỷ lệ phần trăm
Foreign Direct Investment	FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
Gross Regional Domestic Product	GRDP	Tổng sản phẩm nội vùng/tỉnh
Hạng A / B / C	-	Phân loại chất lượng BDS (A: cao cấp nhất → C: trung cấp)
Lợi nhuận sau thuế	LNST	Thu nhập ròng sau khi trừ thuế TNDN
Meeting, Incentive, Conference, Exhibition	MICE	Du lịch kết hợp hội nghị, sự kiện
Net Leasable Area	NLA	Diện tích cho thuê ròng (văn phòng)
Ngân hàng Nhà nước	NHNN	Ngân hàng trung ương Việt Nam
Nhà ở xã hội	NƠXH	Nhà ở do Nhà nước hỗ trợ cho người thu nhập thấp
Price-to-Book Ratio	P/B	Tỷ số giá thị trường / giá trị sổ sách
Price-to-Earnings Ratio	P/E	Tỷ số giá thị trường / lợi nhuận mỗi cổ phiếu
Quarter-over-Quarter	QoQ	So sánh với quý liền trước
Revenue per Available Room	RevPAR	Doanh thu bình quân/phòng sẵn có (khách sạn)
Sơ cấp	-	Sản phẩm bán trực tiếp từ CĐT (lần đầu)
Thứ cấp	-	Sản phẩm mua đi bán lại giữa các cá nhân/tổ chức
Thành phố trực thuộc Trung ương	TP trực thuộc TW	Đô thị loại đặc biệt do Trung ương quản lý
Transit-Oriented Development	TOD	Phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng
Trung tâm thương mại	TTTM	Tòa nhà/khu vực tập trung mua sắm, giải trí
Year-over-Year	YoY	So sánh với cùng kỳ năm trước
Year-to-Date	YTD	Tính từ đầu năm đến thời điểm báo cáo

Bảng D.1: Giải thích thuật ngữ sử dụng trong báo cáo

PHỤ LỤC E: NGUỒN DỮ LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP LUẬN

E.1. Danh mục nguồn dữ liệu

STT	Nguồn	Loại	Phạm vi	Kỳ báo cáo	Vai trò trong báo cáo
1	Savills Hà Nội	Báo cáo quý (file upload)	Hà Nội - 6 phân khúc	Q1/2026	Phần III - Chi tiết Hà Nội (chính)
2	Savills TP.HCM	Báo cáo quý (web)	TP.HCM - 6 phân khúc	Q1/2026	Phần IV - Thương mại TP.HCM
3	DKRA Consulting	Báo cáo quý (file upload)	TP.HCM & phụ cận - Nhà ở	Q1/2026	Phần IV - Nhà ở TP.HCM (chính)
4	MBS Research	Báo cáo ngành (file upload)	Toàn quốc - DN niêm yết	01/04/2026	Phần VII - DN niêm yết (chính)
5	Avison Young Vietnam	Báo cáo quý (file upload)	HN + HCM + ĐN - Tổng quan	Q1/2026	Phần II, V, VI - Chủ đề chiến lược
6	S&I Ratings	Báo cáo triển vọng (web)	Toàn quốc - Pháp lý	2026	Phần I - Pháp lý
7	Batdongsan.com.vn	Báo cáo toàn cảnh (web)	Toàn quốc	Q1/2026	Phần II - Tổng quan thị trường
8	DXS-FERI / Vietstock	Báo cáo thị trường (web)	Toàn quốc - Thanh khoản	Q1/2026	Phần II - Số liệu giao dịch

Bảng E.1: Danh mục 8 nguồn dữ liệu chính sử dụng trong báo cáo

E.2. Phương pháp luận

Phương pháp	Áp dụng tại	Mô tả
Tổng hợp đa nguồn	Toàn báo cáo	Kết hợp dữ liệu từ 8 nguồn; kiểm chéo (cross-check) khi có sai lệch; ưu tiên nguồn gốc trực

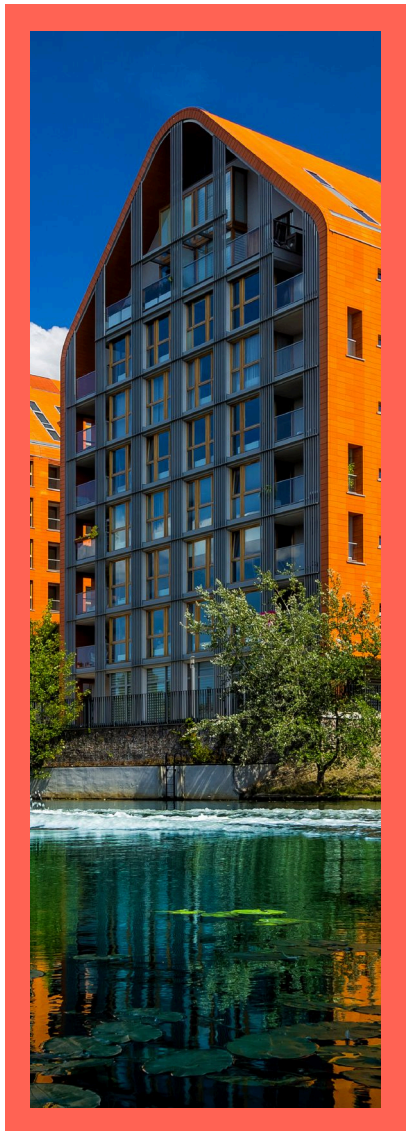
Phân tích so sánh	Phần VI	So sánh 3 đô thị trên cùng hệ thống tiêu chí; chuẩn hóa thang điểm 1-10
Phân tích xu hướng	Phần I, III, IV	Sử dụng dữ liệu 5 quý liên tiếp (Q1/2025 → Q1/2026) để xác định xu hướng
Phân tích tương quan	Phần III, IV (Scatter Plot)	Xác định mối liên hệ Giá ↔ Hấp thụ; Lãi suất ↔ Thanh khoản
Phân tích kịch bản	Phần II, V, VIII	3 kịch bản (Lạc quan/Cơ bản/Thận trọng) dựa trên biên số lãi suất và pháp lý
Dự phóng forward-looking	Phần VIII	Kết hợp dữ liệu định lượng + nhận định chuyên gia từ các đơn vị nghiên cứu
Ma trận rủi ro	Phần VIII	Đánh giá Xác suất × Tác động cho 5 rủi ro chính

Bảng E.2: Phương pháp luận áp dụng trong báo cáo

E.3. Giới hạn và lưu ý

Hạng mục	Giới hạn	Cách xử lý
Sai lệch giữa các nguồn	Các đơn vị nghiên cứu có phương pháp thống kê khác nhau (phạm vi, tiêu chí phân loại)	Ghi chú rõ nguồn; ưu tiên nguồn có phạm vi sát nhất; trình bày khoảng (range) thay vì số đơn lẻ
Dữ liệu Đà Nẵng	Hạn chế hơn HN và HCM do chỉ có Avison Young bao phủ chi tiết	Phần V ngắn hơn; sử dụng thêm ước tính có ghi chú
Dự phóng (forward-looking)	Không phải dự báo chính xác; phụ thuộc nhiều giả định	Trình bày dưới dạng kịch bản + xác suất; không cam kết kết quả
Dữ liệu thứ cấp	Một số dữ liệu từ nguồn thứ cấp (báo cáo tổng hợp web)	Kiểm chéo với nguồn sơ cấp (Savills, DKRA) khi có thể
Thời điểm dữ liệu	Dữ liệu cập nhật đến hết Q1/2026 (31/03/2026)	Có thể có thay đổi từ Q2/2026 trở đi

Bảng E.3: Giới hạn dữ liệu và lưu ý khi sử dụng báo cáo



Ngày phát hành báo cáo

Tháng 5/2026

Đơn vị thực hiện

[Tên đơn vị/cá nhân]

Liên hệ

[Email/Điện thoại]