



DKRACONSULTING

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

**BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở
TP. HCM & VÙNG PHỤ CẬN**

2025

MỤC LỤC

01. Kinh Tế - Xã Hội Năm 2025

Chỉ số kinh tế	4
Chính sách – Pháp lý	6
Hạ tầng giao thông	8

02. Diễn Biến Thị Trường Năm 2025

Phân khúc Đất nền	12
Phân khúc Căn hộ	14
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	16
Bất động sản nghỉ dưỡng – Biệt thự nghỉ dưỡng	18
Bất động sản nghỉ dưỡng – Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	20
Bất động sản nghỉ dưỡng – Condotel	22

03. Dự Báo Thị Trường Năm 2026

Dự báo thị trường	26
-------------------	----

Vùng phụ cận được nghiên cứu bao gồm các tỉnh thành: Đồng Nai và Tây Ninh

01

Kinh Tế - Xã Hội Năm 2025

Chỉ số kinh tế

Chính sách - Pháp lý

Hạ tầng giao thông



Chỉ Số Kinh Tế



GDP (Tổng sản phẩm)

Cả nước tăng

8.02%

Nguồn: GSO, PSO

TP. HCM tăng

7.53%^(*)

^(*) Có tính dầu khí



FDI (Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Cả nước đạt

38.42 tỷ USD

↑ Tăng 0.5% Y-o-Y

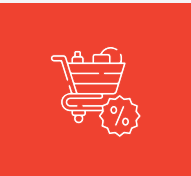
Nguồn: GSO, PSO

TP. HCM đạt

8.21 tỷ USD^(*)

↑ Tăng 21.8% Y-o-Y

^(*) Thống kê từ 01/01/2025 - 15/12/2025



CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Cả nước tăng

3.31%

Y-o-Y

Nguồn: GSO, PSO

TP. HCM tăng

3.92%

Y-o-Y

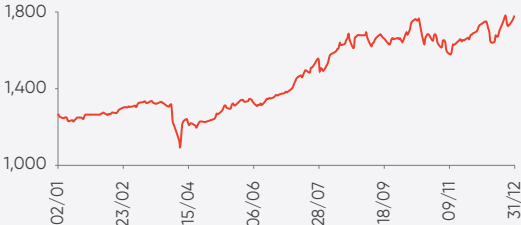
VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/12 đạt

1,784.49 Điểm

↑ Tăng 514.78 điểm (40.5%) so với phiên giao dịch đầu năm 2025

Nguồn: HOSE



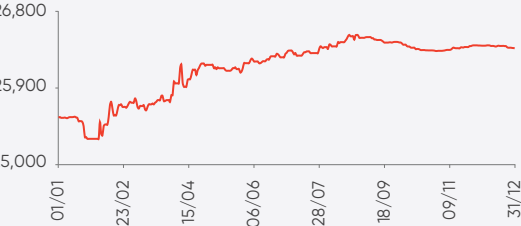
Tỷ Giá USD/VND

Kết thúc năm 2025, ghi nhận 1 USD bằng

26,377 Đồng

↑ Tăng 826 Đồng (3%) so với thời điểm đầu năm 2025

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



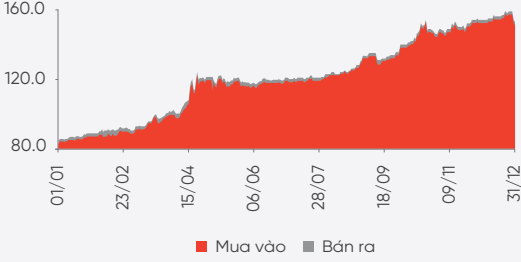
Giá Vàng

Kết thúc năm 2025, giá vàng SJC mua vào - bán ra

152.8 - 150.8 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 81% so với thời điểm đầu năm 2025

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



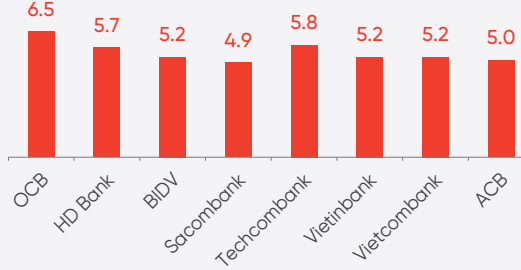
Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn 12 tháng ở một số ngân hàng dao động

4.9% - 6.5% /năm

↑ Tăng 0.2 - 1.3 điểm % so với thời điểm đầu năm 2025

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



Chính Sách – Pháp Lý

1 **NGHỊ ĐỊNH
261/2025/NĐ-CP**

Ngày 10/10/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 261/2025/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.

2 **QUYẾT ĐỊNH
56/2025/QĐ-UBND**

Ngày 05/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 56/2025/QĐ-UBND Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực từ ngày 16/11/2025.

3 **NGHỊ ĐỊNH
291/2025/NĐ-CP**

Ngày 06/11/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 291/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

4 **NGHỊ ĐỊNH
302/2025/NĐ-CP**

Ngày 19/11/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 302/2025/NĐ-CP quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

5 **THÔNG TƯ
43/2025/TT-BXD**

Ngày 09/12/2025, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư 43/2025/TT-BXD về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành

6 **LUẬT XÂY DỰNG 2025
(Luật số 135/2025/QH15)**

Ngày 10/12/2025, kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV thông qua Luật Xây dựng 2025 (Luật số 135/2025/QH15). Luật Xây dựng 2025 bắt đầu có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026.

7 **LUẬT QUY HOẠCH 2025
(Luật số 112/2025/QH15)**

Ngày 10/12/2025, kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV thông qua Luật Quy hoạch 2025 (Luật số 112/2025/QH15). Luật Quy hoạch 2025 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/3/2026.

8 **LUẬT ĐẦU TƯ 2025
(Luật số 143/2025/QH15)**

Ngày 11/12/2025, kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV thông qua Luật Đầu tư 2025 (Luật số 143/2025/QH15). Luật Đầu tư 2025 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/3/2026.

9 **NGHỊ QUYẾT
254/2025/QH15**

Ngày 11/12/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026.

10 **NGHỊ QUYẾT
260/2025/QH15**

Ngày 11/12/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết 260/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TP. HCM. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 12/12/2025.

Hạ Tầng Giao Thông

10

Dự án hạ tầng giao thông nổi bật Năm 2025

- 1 Thông xe dự án nâng tĩnh không cầu Bình Phước 1
- 2 Khởi động lại dự án đường Vành đai 2 TP. HCM đoạn Phạm Văn Đồng - Gò Dầu
- 3 Khánh thành và đưa vào hoạt động thương mại tuyến Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên)
- 4 Dự kiến khởi công dự án mở rộng đường nối cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây (đoạn An Phú - Vành đai 2)
- 5 Nghiên cứu tiền khả thi dự án xây tuyến đường liên cảng Cát Lái - Phú Hữu
- 6 Thông qua chủ trương xây cầu Thủ Thiêm 4 tổng vốn đầu tư hơn 5,063 tỷ Đồng
- 7 Khởi công dự án cầu đường Nguyễn Khoái
- 8 Khởi công tuyến Metro Bến Thành - Cần Giờ
- 9 Tây Ninh khởi công nâng cấp, cải tạo đường tỉnh 830C kết nối với TP. HCM, tổng vốn đầu tư hơn 1,850 tỷ Đồng
- 10 Mở rộng cao tốc TP. HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận



02

Diễn Biến Thị Trường Năm 2025

Phân khúc Đất nền

Phân khúc Căn hộ

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

Bất động sản nghỉ dưỡng – Biệt thự nghỉ dưỡng

Bất động sản nghỉ dưỡng – Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

Bất động sản nghỉ dưỡng – Condotel



Phân Khúc Đất Nền



Thị trường sơ cấp

124 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

9,448 Nền

↑ Tăng 2% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

1,718 Nền

↑ Tăng 69% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

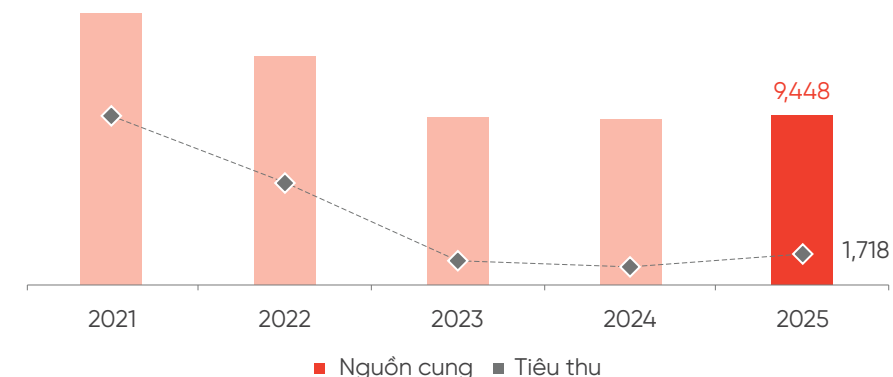
18%

Phân khúc đất nền được khảo sát trên những dự án đã có quy hoạch 1/500, quy mô từ 1.0 ha trở lên và không bao gồm đất hộ lẻ hoặc những giao dịch thứ cấp.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

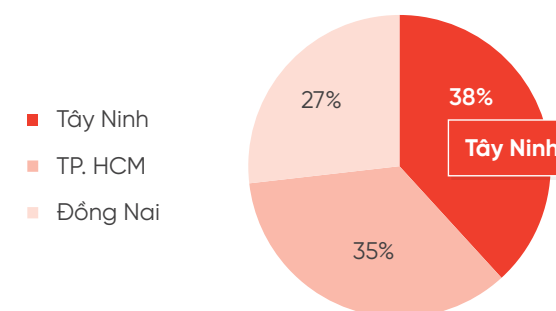
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Nền



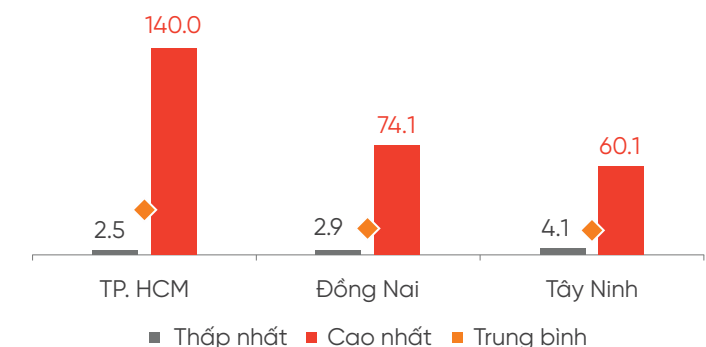
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp tăng khoảng 2% so với năm 2024 với số lượng sản phẩm đạt mức cao nhất trong giai đoạn 2023 - 2025, tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với giai đoạn 2022 trở về trước và tập trung chủ yếu ở những dự án đã mở bán trước đó khi chiếm khoảng 87% trên tổng nguồn cung.
- Nguồn cung mới vẫn duy trì tình trạng khan hiếm và không có nhiều biến động so với năm 2024. Theo đó, số lượng sản phẩm chỉ chiếm khoảng 13% trên tổng cung sơ cấp.
- Sức cầu chung của thị trường cải thiện đáng kể với lượng tiêu thụ tăng khoảng 69% so với năm trước. Tuy nhiên, giao dịch chỉ tập trung cục bộ ở nhóm dự án hoàn thiện hạ tầng, pháp lý được triển khai bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính cũng như khu vực có mức độ tạo thị cao.
- Tây Ninh giữ vai trò dẫn dắt nguồn cung mới trong năm 2025 khi tỷ trọng nguồn cung và lượng tiêu thụ đạt lần lượt là 38% và 53%. Theo đó, các dự án có lợi thế vị trí "thuộc khu đô thị vệ tinh TP. HCM" đóng vai trò đầu tàu thanh khoản cũng như lượng sản phẩm cung ứng ra thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức tăng trung bình 6% so với năm 2024 và tiếp tục neo cao do tác động của các loại chi phí đầu vào. Cùng với đó, biên độ giá có sự chênh lệch lớn giữa các khu vực cho thấy sự khác biệt lớn về vị trí dự án, đặc tính sản phẩm và sức cầu từng địa phương,...
- Ở thị trường thứ cấp cũng ghi nhận mức tăng trưởng tích cực với mức tăng phổ biến 12% - 15% so với năm trước. Các yếu tố như nguồn cung mới khan hiếm, nhu cầu ở thực cao,... đã góp phần duy trì việc tăng trưởng tích cực về mặt bằng giá cũng như thanh khoản thị trường trong năm qua.

Phân Khúc Căn Hộ



Thị trường sơ cấp

128

 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

40,523

 Căn

↑ Tăng 73% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

33,015

 Căn

↑ Gấp 2.6 lần Y-o-Y

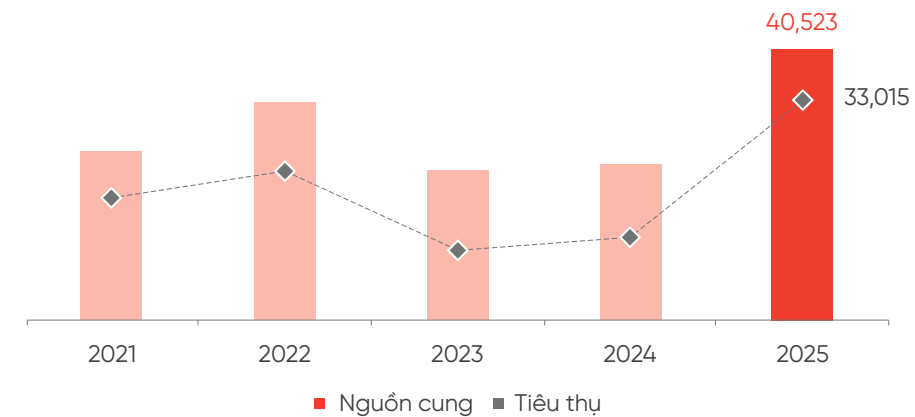
Tỷ lệ tiêu thụ

81%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

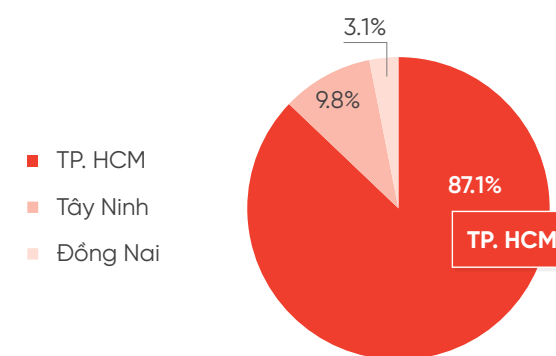
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



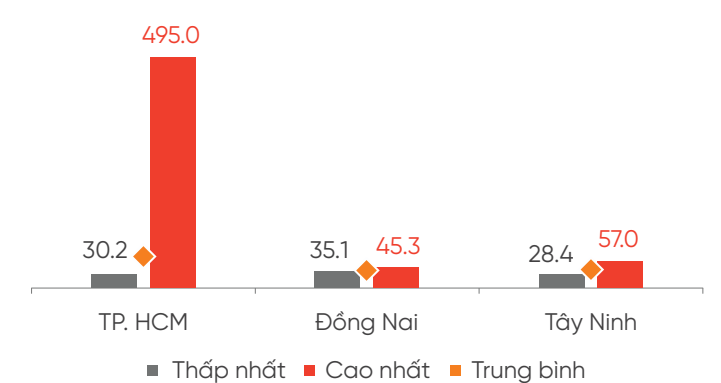
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tăng 73% so với năm 2024, TP. HCM duy trì vị trí dẫn đầu, chiếm 87% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Nguồn cung mới đạt hơn 29,000 căn hộ, gấp 2.5 lần cùng kỳ, trong đó Bình Dương (cũ) chiếm đến 53% tổng nguồn cung mới đưa ra thị trường trong năm.
- ▶ Sức cầu chung toàn thị trường ghi nhận tín hiệu hồi phục, gấp 2.6 lần so với cùng kỳ. Phần lớn các giao dịch tập trung ở các dự án mới được triển khai bán hàng tại TP. HCM và Tây Ninh.
- ▶ Phân khúc căn hộ hạng B vươn lên dẫn đầu, chiếm 41% tỷ trọng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, tập trung chủ yếu tại khu vực Bình Dương (cũ).
- ▶ Giá bán sơ cấp tại TP. HCM dẫn đầu về tốc độ tăng giá toàn thị trường, ghi nhận dao động từ 4% - 16% tùy theo từng địa phương, cá biệt một số dự án lân cận tuyến Metro số 1 và khu Đông TP. HCM (cũ) ghi nhận mức tăng giá lên đến 20% - 28% so với cùng kỳ. Mặt bằng giá bán thứ cấp tăng bình quân 10% - 18% so với năm trước.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



Thị trường sơ cấp

109 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

22,403 Căn

↑ Gấp 3.0 lần Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

11,380 Căn

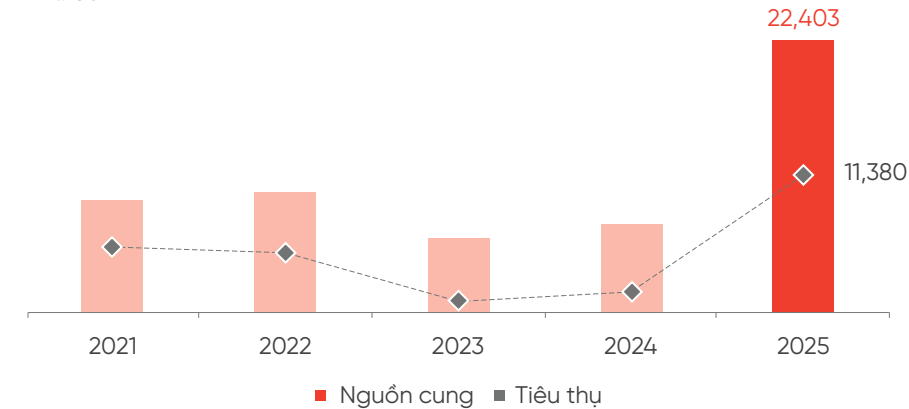
↑ Gấp 6.5 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

51%

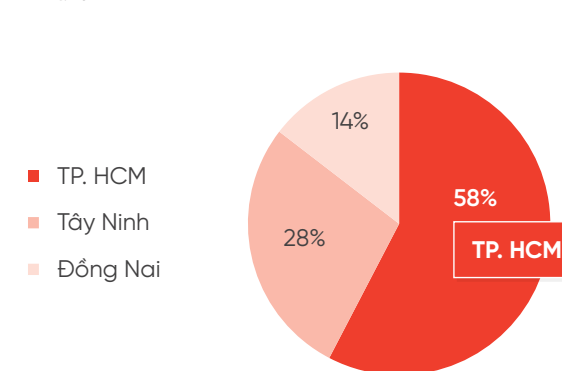
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



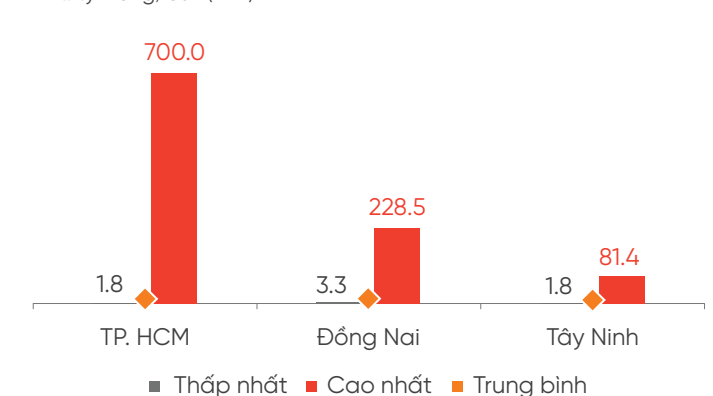
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung và sức cầu thị trường đạt mức tăng trưởng cao nhất kể từ giai đoạn 2020 đến nay. Dù vậy, đà tăng hiện chỉ ghi nhận tại một số dự án quy mô lớn, mang tính cục bộ và chưa phản ánh sức bật của toàn thị trường.
- ▶ Theo đó, lượng tiêu thụ đạt khoảng 51% trên tổng cung sơ cấp và tăng gấp 6.5 lần so với năm 2024. Tuy nhiên, giao dịch chỉ tập trung cục bộ ở nhóm dự án mở bán mới thuộc khu vực Cần Giờ, Đức Hòa, Bến Lức và Nhơn Trạch.
- ▶ TP. HCM và Tây Ninh là 02 khu vực dẫn dắt thị trường khi chiếm đến 86% tỷ trọng nguồn cung và 94% lượng tiêu thụ sơ cấp. Theo đó, sự xuất hiện của nhóm các chủ đầu tư lớn đã tạo "cú hích" mạnh mẽ cho sự tăng trưởng thị trường trong năm 2025.
- ▶ So với cùng kỳ năm, mặt bằng giá sơ cấp đạt mức tăng phổ biến 3% - 5%, với mức giá trung bình dao động trong khoảng 7.5 - 15.7 tỷ Đồng/căn. Nhìn chung mặt bằng giá vẫn neo cao và có sự chênh lệch lớn giữa các khu vực, điều này cũng phản ánh tính đa dạng, sự phân hóa của nhóm sản phẩm cũng như tốc độ phát triển quy hoạch - hạ tầng theo từng khu vực.
- ▶ Mặt bằng giá thứ cấp duy trì xu hướng tăng ổn định, với mức tăng phổ biến 12% - 19% so với thời điểm đầu năm. Theo đó, biên độ giá đạt mức tăng tích cực ở nhóm các dự án đã hoàn thiện hạ tầng pháp lý, giao thương, kết nối vùng thuận lợi, tốc độ tạo thị cao cũng như đa dạng tiện ích nội/ngoại khu phục vụ cho cư dân.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp

70

Dự án



Nguồn cung sơ cấp

3,171

Căn

↑ Tăng 25% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

932

Căn

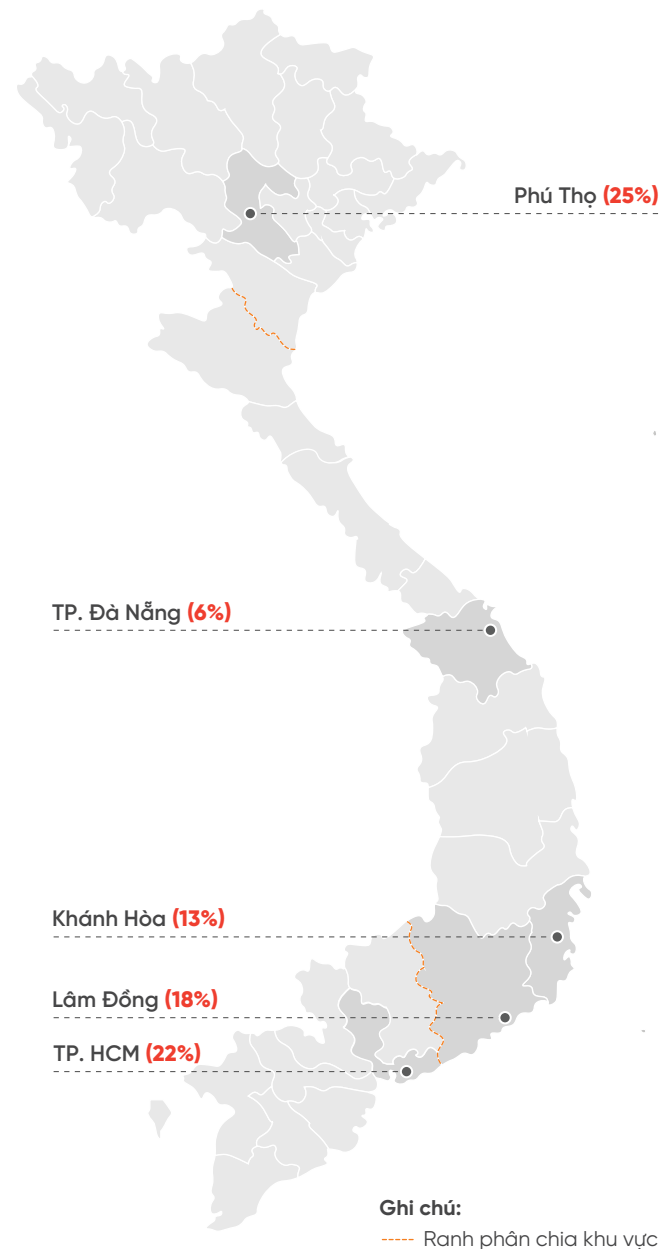
↑ Tăng 1.3 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

29%

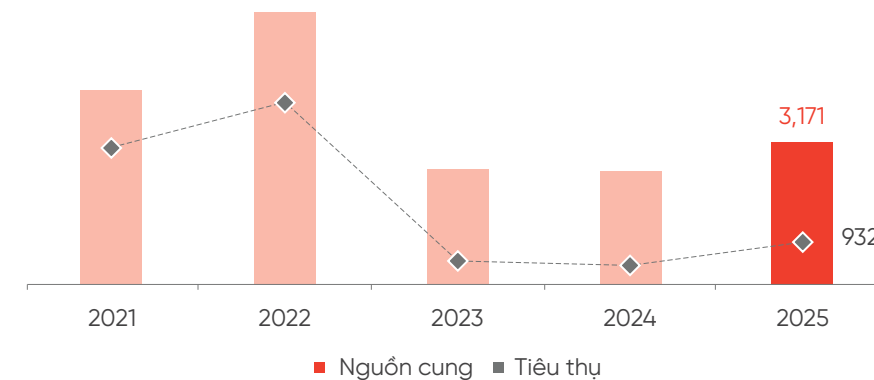
05

Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước năm 2025



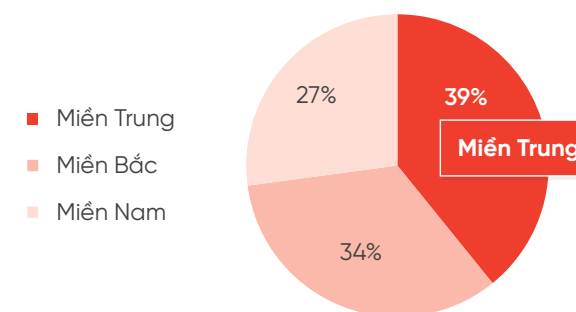
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



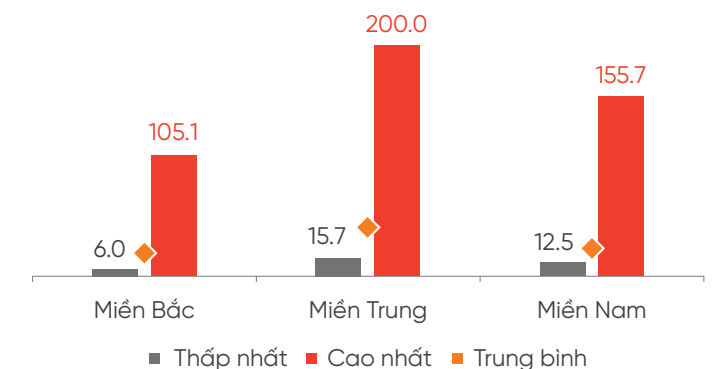
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp ghi nhận sự tăng trưởng với mức tăng khoảng 25% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, nguồn cung mới cũng ghi nhận tăng hơn 33% so với năm 2024.
- ▶ Sức cầu thị trường có sự cải thiện so với cùng kỳ, khi lượng tiêu thụ sơ cấp tăng khoảng 1.3 lần. Tuy nhiên, giao dịch vẫn tập trung chủ yếu tại các dự án có mức giá bán dưới 10 tỷ Đồng/căn, pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh, phản ánh xu hướng chọn lọc rõ nét của người mua.
- ▶ Khu vực miền Trung tiếp tục dẫn dắt nguồn cung sơ cấp, khi đóng góp hơn 39% tổng nguồn cung cả nước. Ngược lại, miền Bắc trở thành điểm sáng về thanh khoản, chiếm khoảng 70% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp tăng trung bình 8% với cùng kỳ. Tuy nhiên, nhiều chính sách bán hàng như cam kết/chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, ưu đãi thanh toán nhanh,... vẫn được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản.
- ▶ Thị trường vẫn đối diện không ít trở ngại về thanh khoản lẫn khả năng tăng giá khi niềm tin của nhà đầu tư cũng như động thái phục hồi của phân khúc này vẫn còn rất thấp.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp

33

Dự án



Nguồn cung sơ cấp

4,229

Căn

↑ Tăng 15% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

665

Căn

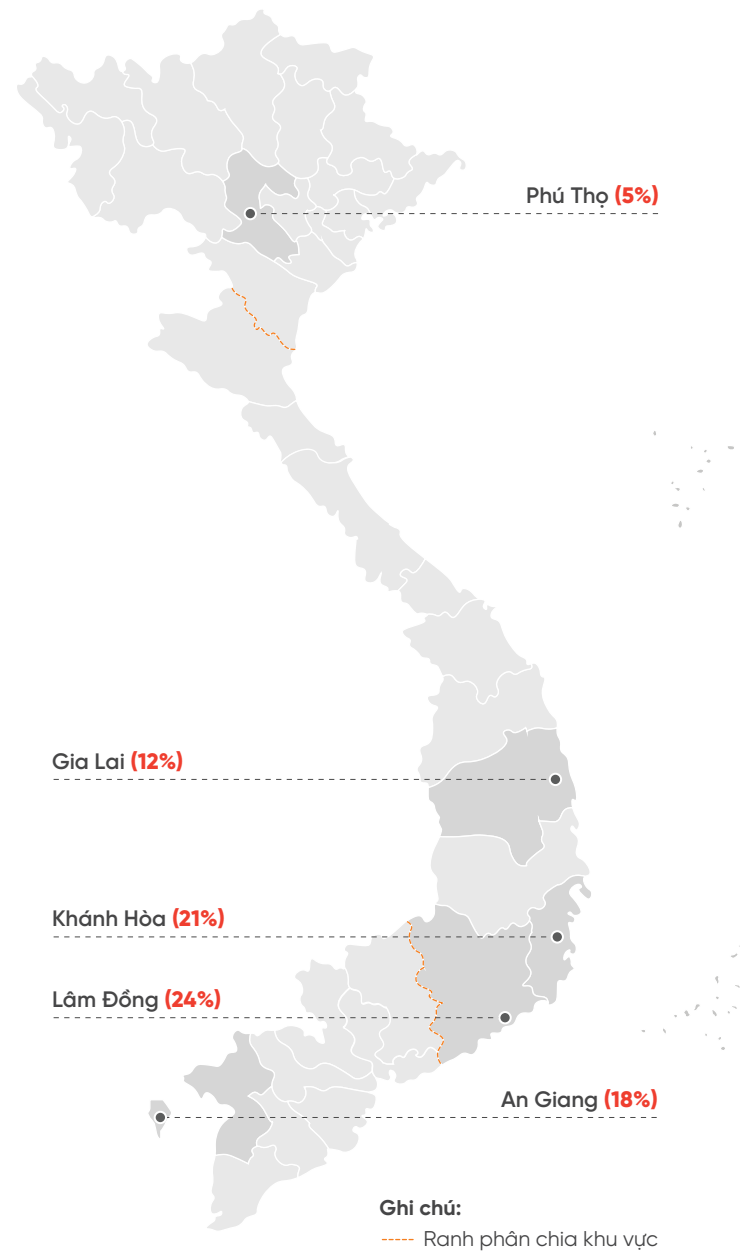
↑ Tăng 1.9 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

16%

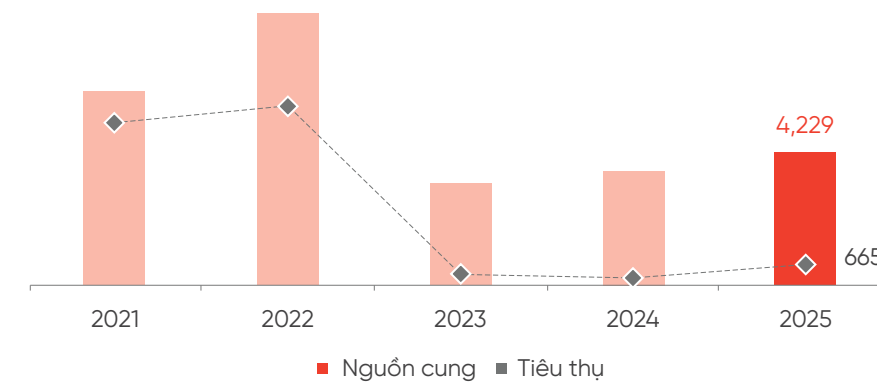
05

Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước năm 2025



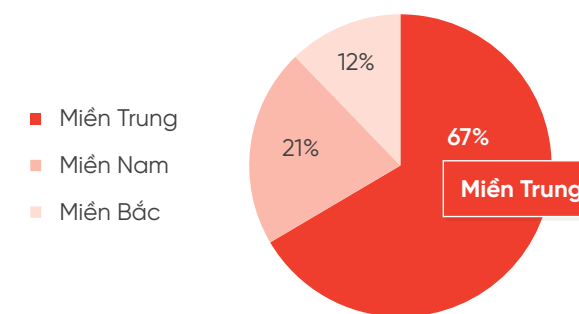
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



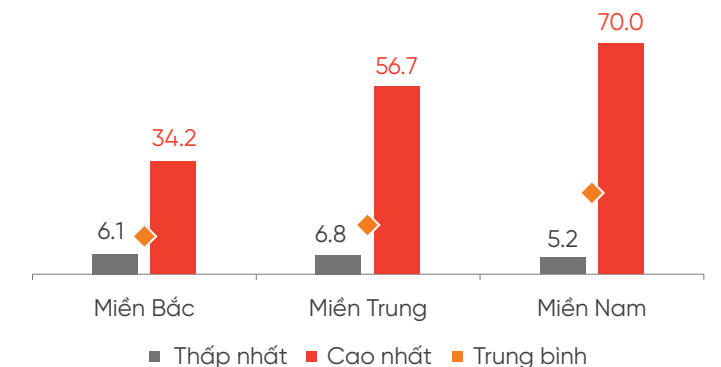
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tăng 15% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn còn ở mức khá thấp so với giai đoạn trước 2022. Nguồn cung mới cũng ghi nhận tăng nhẹ so với cùng kỳ với mức tăng khoảng 2%, tuy nhiên phần lớn nguồn cung đến từ 01 dự án ở Khánh Hòa – chiếm đến 63% tổng nguồn cung mới toàn thị trường.
- ▶ Sức cầu chung có sự cải thiện, lượng tiêu thụ tăng 1.9 lần so với năm 2024. Tuy nhiên, phần lớn giao dịch chỉ tập trung ở những dự án mới mở bán trong năm (chiếm đến 89%), trong khi các dự án cũ ghi nhận lượng giao dịch hạn chế.
- ▶ Miền Trung tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung và tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước (tương ứng khoảng 67% và 52%).
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động nhiều so với cùng kỳ. Các chính sách như cam kết thuê lại, mua lại, hỗ trợ lãi suất,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel

Thị trường sơ cấp

50 Dự án



Nguồn cung sơ cấp

7,838 Căn

↓ Giảm 8% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

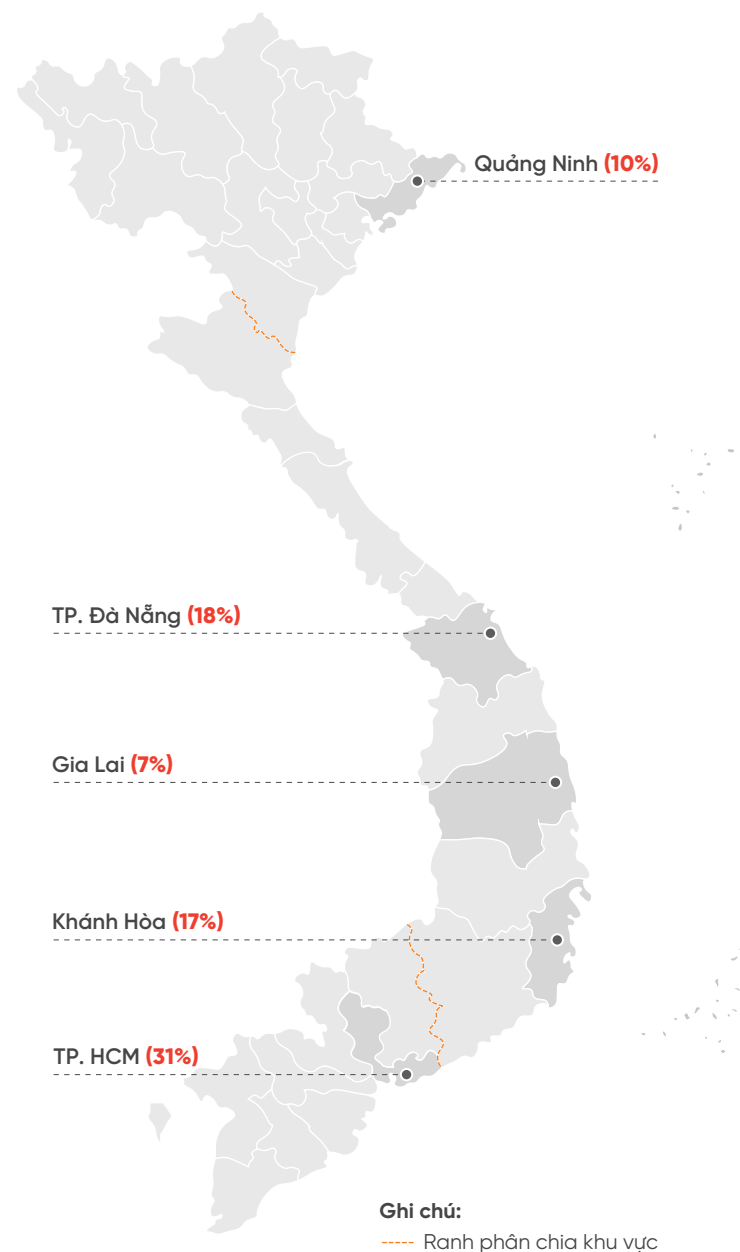
2,799 Căn

↓ Giảm 9% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

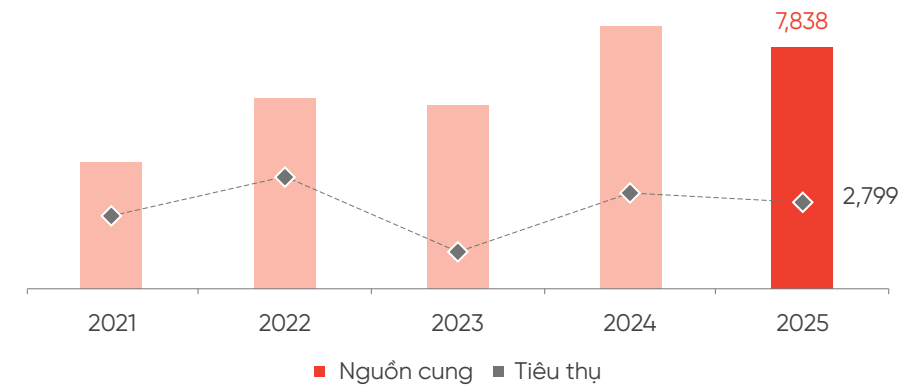
36%

05 Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước năm 2025



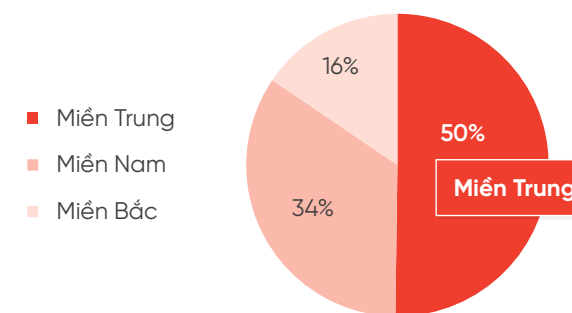
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



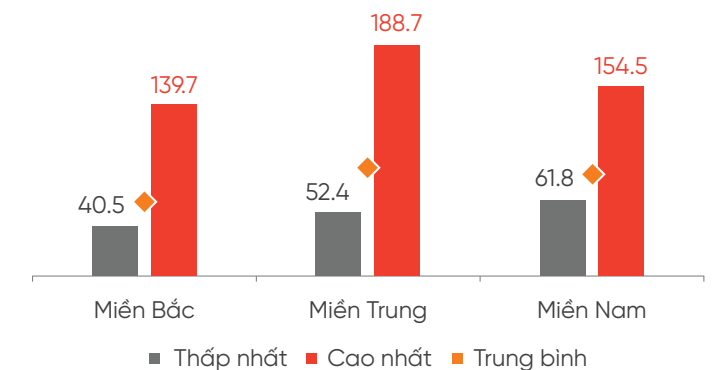
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp giảm 8% so với cùng kỳ, phần lớn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ (chiếm 69%). Đồng thời, nguồn cung mới cũng ghi nhận mức sụt giảm 19% so với cùng kỳ năm 2024, phản ánh sự thận trọng của chủ đầu tư trong việc triển khai dự án mới.
- ▶ Sức cầu thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm nhẹ 9% so với cùng kỳ và chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án mới mở bán trong năm. Ngược lại, phần lớn các dự án cũ ghi nhận tình trạng bán hàng chậm, thậm chí đóng giở hàng và không phát sinh giao dịch.
- ▶ Khu vực miền Trung tiếp tục là điểm sáng của thị trường khi chiếm 50% tổng nguồn cung sơ cấp. Ngược lại, khu vực miền Nam lại dẫn dắt thanh khoản khi chiếm hơn 61% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.
- ▶ Thanh khoản thị trường vẫn còn thấp, giao dịch tập trung chủ yếu ở những dự án có pháp lý hoàn thiện, được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh và có tổng giá trị dưới 3.0 tỷ Đồng/căn.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp tăng bình quân 12% so với cùng kỳ và tiếp tục duy trì ở mức cao. Tuy nhiên, các chính sách nghiêng về hỗ trợ dòng tiền như kéo dài lịch thanh toán, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm kích cầu thị trường.
- ▶ Các vấn đề về pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là những rào cản khiến thị trường chưa thể phục hồi trong ngắn hạn.

03

Dự Báo Thị Trường Năm 2026

Dự báo thị trường



Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Đất nền

- ▶ Dự báo nguồn cung mới phân khúc đất nền năm 2026 phục hồi tích cực nhờ vào sự bùng nổ của các dự án khu đô thị có quy mô lớn, dao động trong khoảng 3,500 – 4,000 nền.
- ▶ Các tỉnh/thành (cũ) quen thuộc như: Long An, Bình Dương,... tiếp tục đóng vai trò chủ lực của nguồn cung thị trường, nhờ lợi thế quỹ đất lớn, dư địa tăng giá và hạ tầng kết nối vùng thuận lợi.
- ▶ Theo đó, nguồn cung có xu hướng dịch chuyển về các khu đô thị vệ tinh, đặc biệt là các khu vực có quỹ đất lớn, thuộc vùng trũng về mặt bằng giá, được hưởng lợi trực tiếp từ hệ thống hạ tầng giao thông liên vùng và kết nối trực tiếp về trung tâm TP. HCM.
- ▶ Dự kiến sức cầu trong năm 2026 tiếp tục đà phục hồi, song giao dịch thị trường vẫn mang tính chọn lọc, tập trung chủ yếu ở một số địa phương và nhóm sản phẩm hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, mức độ tạo thị cao cũng như giao thương kết nối vùng thuận lợi.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp dự kiến tăng nhẹ trong năm tiếp theo và vẫn neo ở mức cao do tác động của các loại chi phí đầu vào, chênh lệch "cung - cầu"; đáng chú ý, nhóm các dự án hoàn thiện pháp lý, "khu đô thị vệ tinh TP. HCM" hưởng lợi trực tiếp từ hệ thống hạ tầng kết nối sẽ duy trì đà tăng giá nổi bật so với mặt bằng chung.
- ▶ Mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục đà tăng trưởng tích cực khi thị trường ngày càng khan hiếm nguồn cung mới, niềm tin nhà đầu tư càng được cải thiện.

Phân khúc Căn hộ

- ▶ Nguồn cung mới năm 2026 được kỳ vọng duy trì ổn định hoặc tăng nhẹ so với năm 2025, tập trung vào giai đoạn giữa năm, ước tính ở mức khoảng 30,000 – 35,000 căn hộ được mở bán trên toàn thị trường, trong đó TP. HCM tiếp tục giữ vị trí chủ đạo.
- ▶ Nguồn cung mới tiếp tục tập trung tại khu Đông TP. HCM, Bình Dương (cũ) trong khi tại Tây Ninh (Long An cũ) tăng tốc với nhiều dự án truyền thông mở bán ra thị trường.
- ▶ Phân khúc căn hộ cao cấp hạng A, hạng sang dẫn dắt nguồn cung mới tại TP. HCM trong khi đó căn hộ hạng B, hạng C chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới tại Bình Dương (cũ) và Tây Ninh.
- ▶ Sức cầu thị trường có thể tiếp tục duy trì đà hồi phục tuy nhiên sẽ khó có đột biến trong ngắn hạn trong nửa đầu năm 2026. Thanh khoản được kỳ vọng cải thiện nhờ vào vĩ mô kinh tế ổn định, nhiều dự án dần được gỡ vướng, hoàn thiện pháp lý, động thái thí điểm bỏ room tin dụng từ các ngân hàng,...
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp và thứ cấp tiếp tục duy trì mức tăng trưởng ổn định, dư địa tăng giá lan tỏa ra các dự án căn hộ khu vực vùng ven với mức giá từ 30 – 50 triệu Đồng/m².



Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Nhà phố/ Biệt thự

- ▶ Thị trường sơ cấp duy trì xu hướng phục hồi tích cực về nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ. Tuy nhiên, phần lớn nguồn cung vẫn tập trung ở các dự án có quy mô lớn và các dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo.
- ▶ Nguồn cung mới, dự báo có khoảng 13,500 – 15,500 sản phẩm được mở bán trong năm 2026 và phân bổ ở các địa phương (cũ) quen thuộc như TP. HCM, Bình Dương, Long An, Đồng Nai.
- ▶ Sức cầu chung của thị trường vẫn ở mức cao và duy trì xu hướng tăng tích cực. Tuy nhiên, lượng giao dịch vẫn mang tính chọn lọc, tập trung phần chủ yếu ở các dự án lớn, được triển khai bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính trên thị trường.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào và sự phát triển của hạ tầng. Các chính sách bán hàng quen thuộc được duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp dự kiến tăng nhẹ so với năm 2025 do tác động của các loại chi phí đầu vào. Các chính sách chiết khấu/ưu đãi bán hàng được áp dụng rộng rãi nhằm kích cầu thị trường.
- ▶ Ở thị trường thứ cấp được dự báo duy trì mức tăng trưởng tích cực cả về mức giá và thanh khoản. Trong đó, nhóm các dự án hoàn thiện hạ tầng pháp lý, kết nối vùng thuận lợi,... ghi nhận mức tăng giá nổi bật so với mặt bằng chung.

Loại hình Bất động sản nghỉ dưỡng

- ▶ Nguồn cung condotel dự kiến tương đương so với năm 2025, dao động khoảng 2,500 – 3,000 căn được đưa ra thị trường, phân bổ chủ yếu tại TP. HCM, Khánh Hòa và Quảng Ninh.
- ▶ Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến tăng nhẹ so với năm 2025 với khoảng 1,200 – 1,500, tập trung chủ yếu ở Phú Thọ, Ninh Thuận và Khánh Hòa.
- ▶ Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tăng nhẹ với khoảng 1,000 – 1,200 căn đưa ra thị trường trong năm 2026, nguồn cung tập trung phần lớn ở Khánh Hòa.
- ▶ Sức cầu thị trường dự kiến có thể cải thiện so với năm 2025 nhưng khó có nhiều đột biến trong ngắn hạn.
- ▶ Mặt bằng sơ cấp tiếp tục tăng và neo ở mức cao do chi phí đầu vào cao. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... sẽ tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong năm 2026.



DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN
TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.



Top 10 Thương hiệu Quốc gia về Môi giới
Bất động sản Việt Nam – Danh hiệu Cầu Vàng

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs)
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2024 & 2025



Top 5 nhà tư vấn & phát triển kinh doanh
bất động sản tốt nhất
Top 10 đơn vị phân phối bất động sản tốt nhất

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)
& Tạp chí điện tử bất động sản Việt Nam (Reatimes)
2019, 2020 & 2024



Nhà phân phối Bất động sản
tiêu biểu
Tạp chí Nhịp cầu đầu tư
& Hội đồng các chuyên gia uy tín
2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 & 2023



Top 5 công ty tư vấn & môi giới
Bất động sản Việt Nam uy tín
Vietnam Report
2019, 2020 & 2021



Đơn vị phân phối Bất động sản
tốt nhất Đông Nam Á
Dot Property Southeast Asia Awards
2019 & 2020



Đơn vị tư vấn phát triển dự án
tốt nhất Đông Nam Á
Dot Property Southeast Asia Awards
2020



Đơn vị phân phối Bất động sản
Tốt nhất Việt Nam
Dot Property Vietnam Awards
2019 & 2020



Sàn giao dịch xuất sắc nhất
Việt Nam
Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản
Việt Nam (VNREA)
2018

Qua hơn 13 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 6 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 800 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



Hệ thống phân phối
Bất động sản
xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 – 2022
2022 – 2023
2023 – 2024
2024 – 2025



Đơn vị tư vấn dịch vụ
Bất động sản
xuất sắc Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 – 2022
2022 – 2023
2023 – 2024
2024 – 2025



Đơn vị tư vấn tiếp thị
Bất động sản
xuất sắc Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 – 2022
2022 – 2023
2023 – 2024
2024 – 2025

DKRA CONSULTING
CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

- Báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ
- Tư vấn phát triển dự án
- Tư vấn tiếp thị và bán hàng
- Thẩm định giá bất động sản
- Các nghiên cứu thị trường chuyên biệt

DKRA Consulting – Thương hiệu mǎng dịch vụ
Nghiên cứu & Tư vấn phát triển thuộc DKRA Group

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP
63 – 67 An Diễm, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

T: 0888 108899
W: www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA Group và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Group. Thông tin trong báo cáo này được DKRA Consulting - DKRA Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Group sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Group. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Group đều là trái pháp luật.