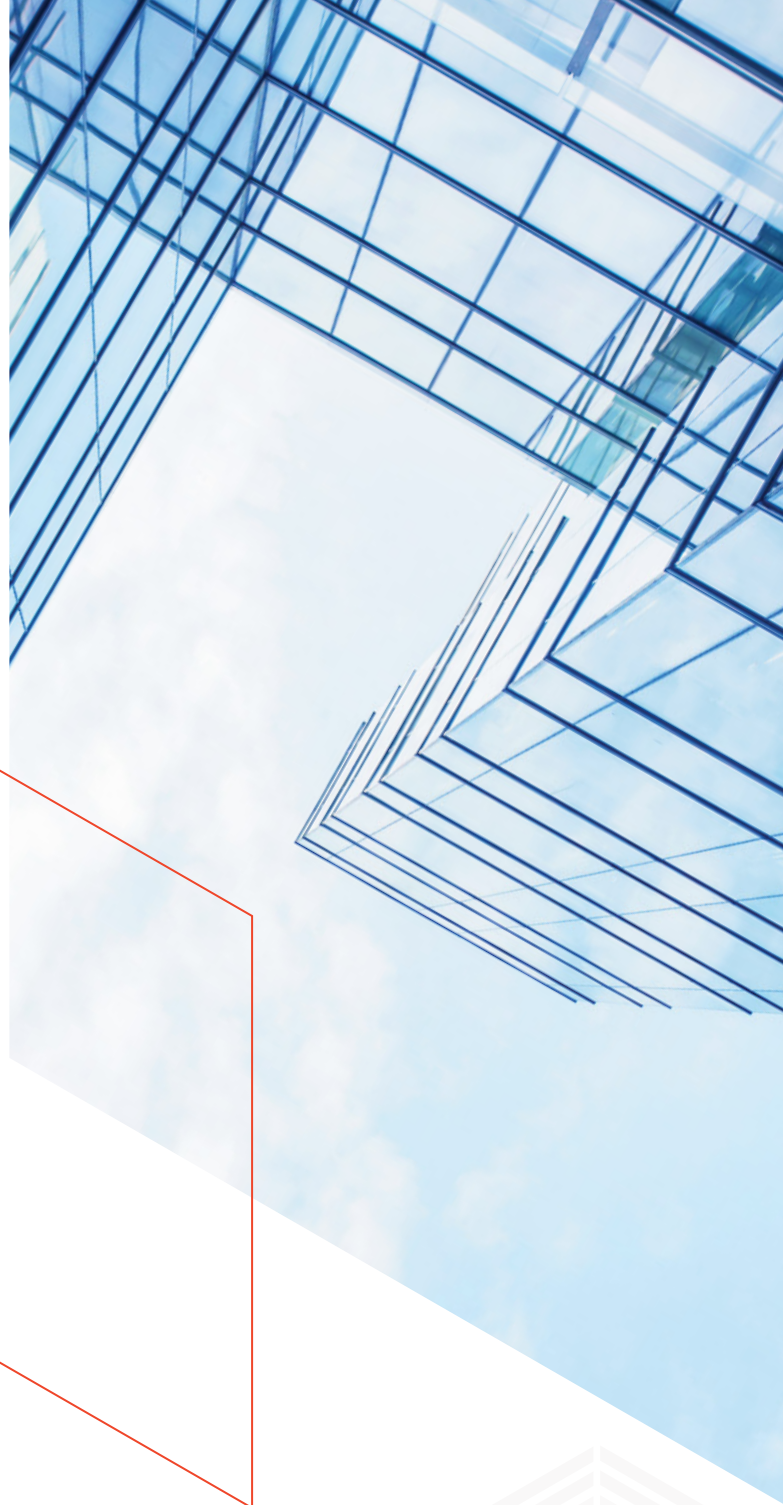




DKRACONSULTING



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Quý 1/2026

MỤC LỤC

01. Kinh Tế - Xã Hội Q1/2026

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

02. Diễn Biến Thị Trường Q1/2026

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 Q2/2026

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

Q1/2026

Chỉ số kinh tế

Chính sách - Pháp lý

Hạ tầng giao thông



Chỉ Số Kinh Tế

GDP (Tổng sản phẩm)



Cả nước tăng
7.83%

TP. HCM tăng
8.27% (*)

Nguồn: NSO, Cục Thống kê TP. HCM

(*) Có tính dầu khí

FDI (Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài)

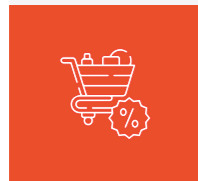


Cả nước đạt
15.20 tỷ USD
↑ Tăng 42.9% Y-o-Y

TP. HCM đạt
2.90 tỷ USD
↑ Tăng 219.7% Y-o-Y

Nguồn: NSO, Cục Thống kê TP. HCM

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)



Cả nước tăng
3.51%
Y-o-Y

TP. HCM tăng
3.36%
Y-o-Y

Nguồn: NSO, Cục Thống kê TP. HCM

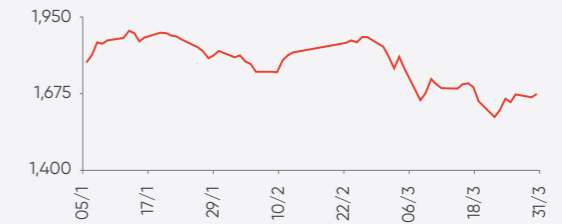
VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/3 đạt

1,674.5 Điểm

↓ Giảm 113.9 điểm (6.4%) so với phiên giao dịch đầu năm 2026

Nguồn: HOSE



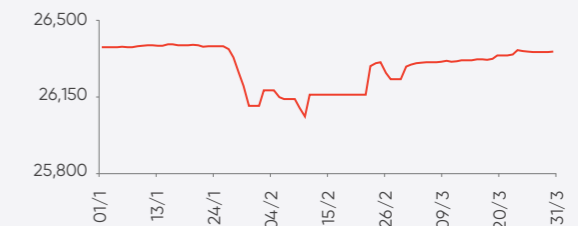
Tỷ Giá USD/VND

Kết thúc Q1/2026, ghi nhận 1 USD bằng

26,357 Đồng

↓ Giảm 20 Đồng (0.08%) so với thời điểm đầu năm 2026

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



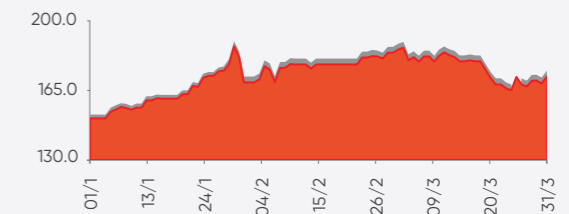
Giá Vàng

Kết thúc Q1/2026, giá vàng SJC mua vào - bán ra

171.9 - 174.9 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 14% so với thời điểm đầu năm 2026

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



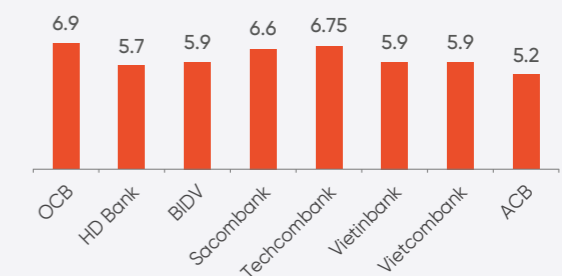
Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn 12 tháng ở một số ngân hàng dao động

5.2% - 6.9% /năm

↑ Tăng 0.4 - 1.7 điểm % so với thời điểm cuối năm 2025

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



Chính Sách - Pháp Lý

1 QUYẾT ĐỊNH 01/2026/QĐ-UBND

Ngày 05/01/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 01/2026/QĐ-UBND Quy định về trình tự, thủ tục tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 16/01/2026.

2 NGHỊ QUYẾT 66.11/2026/NQ-CP

Ngày 06/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký đến hết ngày 28/02/2027.

3 NGHỊ ĐỊNH 50/2026/NĐ-CP

Ngày 31/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 50/2026/NĐ-CP hướng dẫn về tiến sử dụng đất, tiền thuê đất theo Nghị quyết 254/2025/QH15 thi hành Luật Đất đai. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày 31/01/2026.

4 NGHỊ ĐỊNH 54/2026/NĐ-CP

Ngày 09/02/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 54/2026/NQ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

5 NGHỊ QUYẾT 66.15/2026/NQ-CP

Ngày 13/02/2026, Chính phủ ban hành Nghị quyết 66.15/2026/NQ-CP về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 13/02/2026 đến hết ngày 28/02/2027.

6 QUYẾT ĐỊNH 10/2026/QĐ-UBND

Ngày 04/03/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 10/2026/QĐ-UBND Quy định các tiêu chí bảo đảm yêu cầu phòng, chống thiên tai trong sử dụng công trình, nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15/03/2026.

7 QUYẾT ĐỊNH 11/2026/QĐ-UBND

Ngày 06/03/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 11/2026/QĐ-UBND Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

8 QUYẾT ĐỊNH 31/2026/QĐ-UBND

Ngày 13/03/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 31/2026/QĐ-UBND Quy định điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy đối với xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25/03/2026.

9 QUYẾT ĐỊNH 12/2026/QĐ-UBND

Ngày 17/03/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 12/2026/QĐ-UBND Quy định định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 31/03/2026.

10 QUYẾT ĐỊNH 42/2026/QĐ-UBND

Ngày 23/03/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 42/2026/QĐ-UBND Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực còn lại ngoài khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 06/04/2026.

Hạ Tầng Giao Thông

05 Dự án hạ tầng giao thông nổi bật trong Q1/2026



1 TP. HCM - Động thổ xây dựng cầu Cần Giờ



2 TP. HCM - Động thổ xây dựng cầu Phú Mỹ 2



3 TP. HCM - Khởi công Metro số 2 Bến Thành - Tham Lương



4 TP. HCM - Thông xe nhánh cầu vượt N2 và hầm chui thuộc dự án nút giao An Phú



5 Đồng Nai - Động thổ cầu Long Hưng



02

Diễn Biến Thị Trường Q1/2026

Phân khúc Đất nền

Phân khúc Căn hộ

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

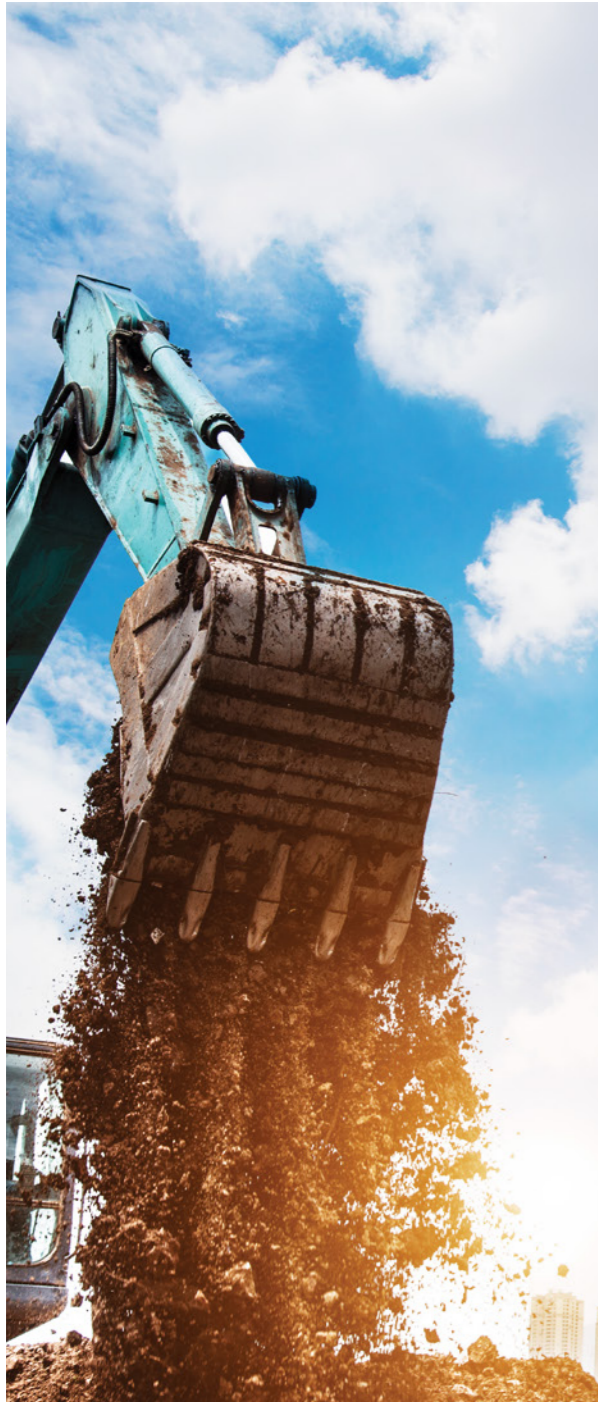
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng

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

Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel



Phân Khúc Đất Nền



Thị trường sơ cấp

94 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

7,475 Nền

↓ Giảm 1% Q-o-Q

Tiêu thụ sơ cấp

224 Nền

↓ Giảm 50% Q-o-Q

Tỷ lệ tiêu thụ

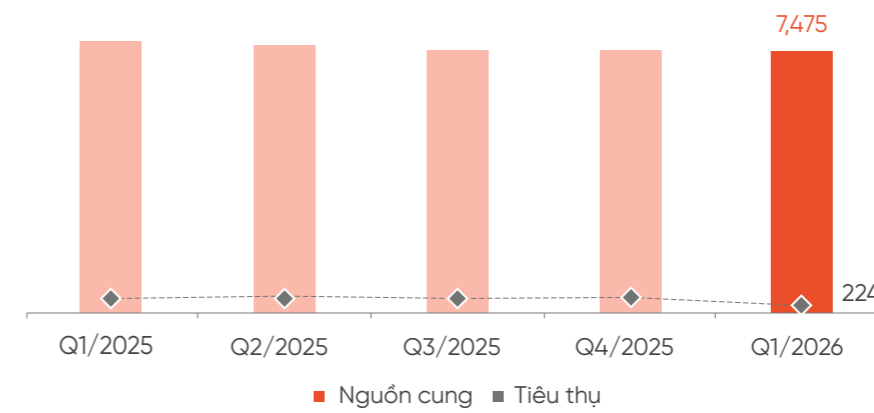
3%

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.

Q-o-Q: So với quý trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

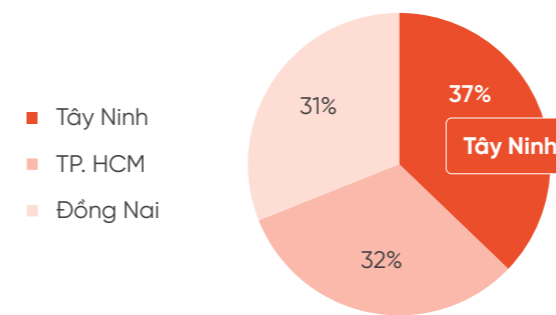
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Nền



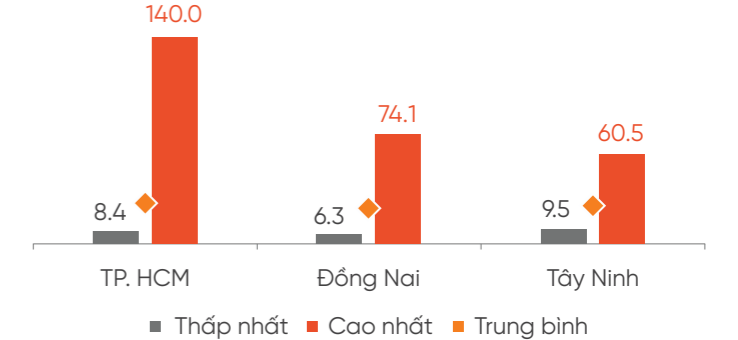
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Trong Q1/2026, nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm nhẹ 1% so với quý trước. Theo đó, phần lớn nguồn cung tập trung chủ yếu ở những dự án cũ đã mở bán trước đó với tỷ trọng đạt khoảng 95%.
- Sức cầu chung của thị trường duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ đạt khoảng 3% trên tổng cung sơ cấp và giảm khoảng 50% so với Q4/2025, chủ yếu do lãi suất biến động mạnh cùng với việc siết room tín dụng khiến cho tâm lý nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn.
- Long An (cũ) tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt thị trường, trở thành tâm điểm tiêu thụ khi chiếm đến 70% trên tổng lượng tiêu thụ sơ cấp. Đồng thời, khu vực này cũng chiếm toàn bộ 100% tỷ trọng nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong Q1/2026.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước và đạt mức tăng trung bình khoảng 2% so với cùng kỳ năm 2025. Nhìn chung, mặt bằng giá tiếp tục duy trì ở mức cao do tác động của chi phí đầu vào cũng như tình trạng khan hiếm nguồn cung mới và sự chênh lệch "cung - cầu" trên thị trường.
- Tại thị trường thứ cấp, ghi nhận mức giá tăng trung bình khoảng 3% so với Q4/2025 và khoảng 18% so với cùng kỳ Q1/2025. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ việc khan hiếm nguồn cung mới; tốc độ triển khai các dự án hạ tầng trọng điểm (Vành đai 3, Vành đai 4, Sân bay Long Thành, cao tốc,...); cùng với định hướng nâng cấp một số địa phương lên thành phố trực thuộc Trung ương;... đã mang đến những tác động tích cực lên sự tăng trưởng của thị trường.

Phân Khúc Căn Hộ



Thị trường sơ cấp

105 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

14,156 Căn

↓ Giảm 25% Q-o-Q

Tiêu thụ sơ cấp

7,158 Căn

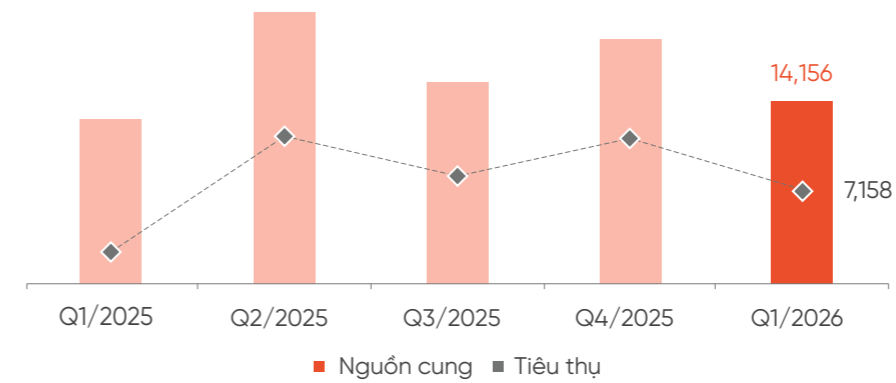
↓ Giảm 36% Q-o-Q

Tỷ lệ tiêu thụ

51%

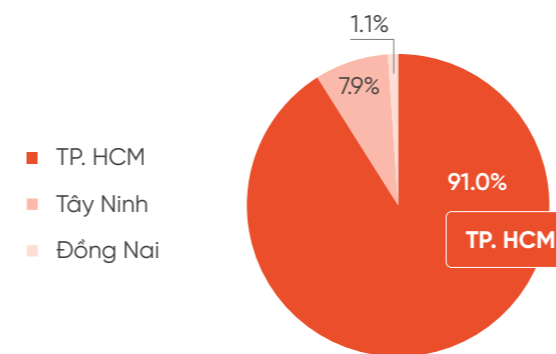
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Dvt: Căn



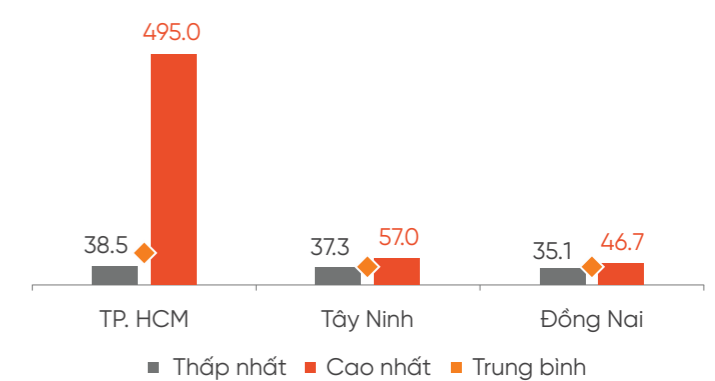
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Dvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Dvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm 25% so với quý trước. TP. HCM tiếp tục là địa phương dẫn đầu, chiếm khoảng 91% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Phân khúc căn hộ hạng B dẫn đầu, chiếm 41% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, tập trung tại Bình Dương (cũ) và các tỉnh giáp ranh trong khi căn hộ hạng A giữ vai trò chủ đạo tại khu vực TP. HCM (cũ).
- ▶ Nguồn cung mới đưa ra thị trường đạt khoảng 6,500 căn, sụt giảm 41% so với quý trước, trong đó Bình Dương (cũ) chiếm đến 71% tổng số căn hộ được mở bán ra thị trường trong quý.
- ▶ Sức cầu chung thị trường sơ cấp ghi nhận giảm 36% so với quý trước, lượng tiêu thụ tập trung tại Bình Dương (cũ), chiếm hơn 63% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Trước tình hình lãi suất cho vay bất động sản liên tục biến động, các chính sách hỗ trợ lãi suất ở mức cố định dao động phổ biến từ 7% - 9% (khách hàng thanh toán phần lãi suất vượt) được phần lớn chủ đầu tư ưu tiên áp dụng thay thế cho các chính sách miễn lãi suất trước đây.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng bình quân từ 3% - 5% so với cuối năm 2025 trước áp lực các chi phí đầu vào phát triển dự án. Giá bán trên thị trường thứ cấp không có nhiều biến động so với đầu năm, thanh khoản có phần chững lại do kỳ nghỉ Tết Âm lịch kéo dài, lãi suất duy trì ở mức cao khiến phần lớn người mua thận trọng hơn trong quyết định mở khoản vay mua bất động sản.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



Thị trường sơ cấp

97 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

11,580 Căn

↓ Giảm 33% Q-o-Q

Tiêu thụ sơ cấp

3,570 Căn

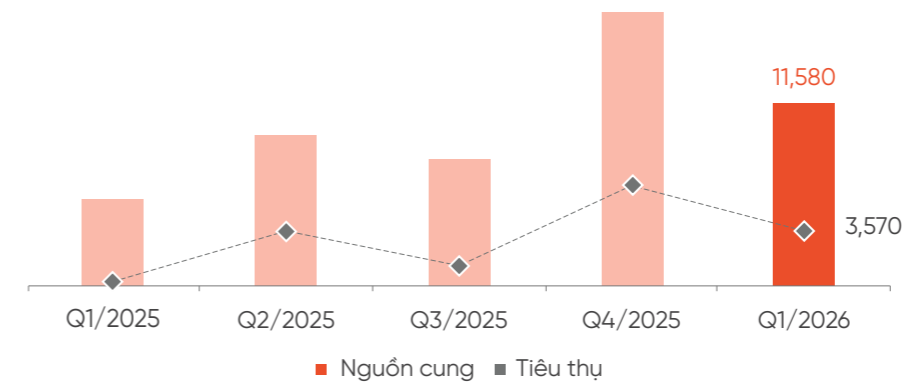
↓ Giảm 44% Q-o-Q

Tỷ lệ tiêu thụ

31%

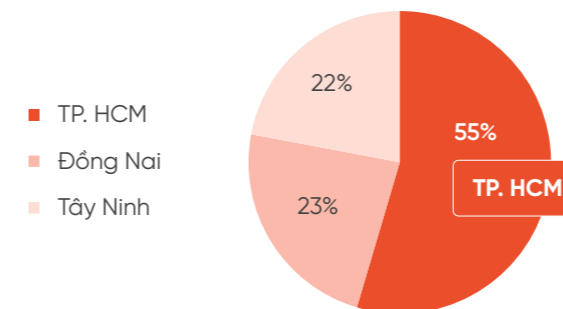
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



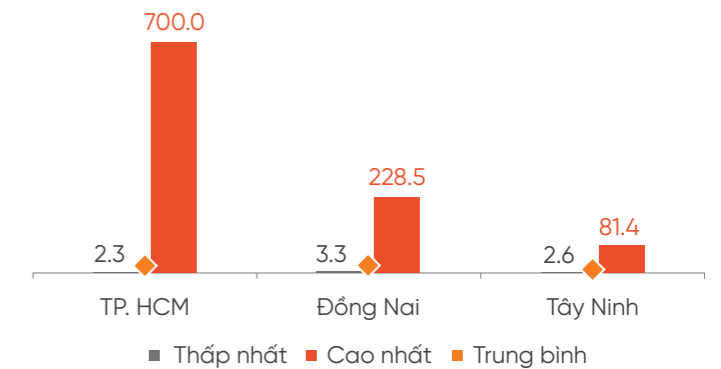
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức giảm khoảng 33% so với quý trước. Theo đó, nguồn cung chỉ tập trung chủ yếu ở khu vực TP. HCM (mới) khi chiếm đến 55% tỷ trọng cung sơ cấp của thị trường.
- ▶ So với Q4/2025, lượng giao dịch của thị trường sụt giảm khoảng 44%. Đáng chú ý, thanh khoản thị trường chỉ tập trung cục bộ ở khu vực TP. HCM (mới) với tỷ trọng đạt khoảng 87% trên tổng lượng tiêu thụ sơ cấp. Nhìn chung, việc siết room tín dụng, biến động lãi suất đã khiến cho thanh khoản thị trường giảm mạnh trong 3 tháng đầu năm.
- ▶ Nguồn cung mới tiếp tục tình trạng khan hiếm khi chỉ chiếm khoảng 3% trên tổng cung sơ cấp. Theo đó, Tây Ninh (mới) dẫn dắt nguồn cung và lượng tiêu thụ mới của thị trường với tỷ trọng đạt lần lượt là 71% và 91%.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với quý trước và đạt mức tăng trung bình khoảng 4% so với cùng kỳ Q1/2025. 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 ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 17% so với cùng kỳ năm 2025. Theo đó, biên độ giá đạt mức tăng tích cực ở nhóm các dự án đã hoàn thiện hạ tầng pháp lý và có nhiều lợi thế về giao thương kết nối liên vùng.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp

68

Dự án

Nguồn cung sơ cấp

2,526

Căn

↓ Giảm 5% Q-o-Q

Tiêu thụ sơ cấp

83

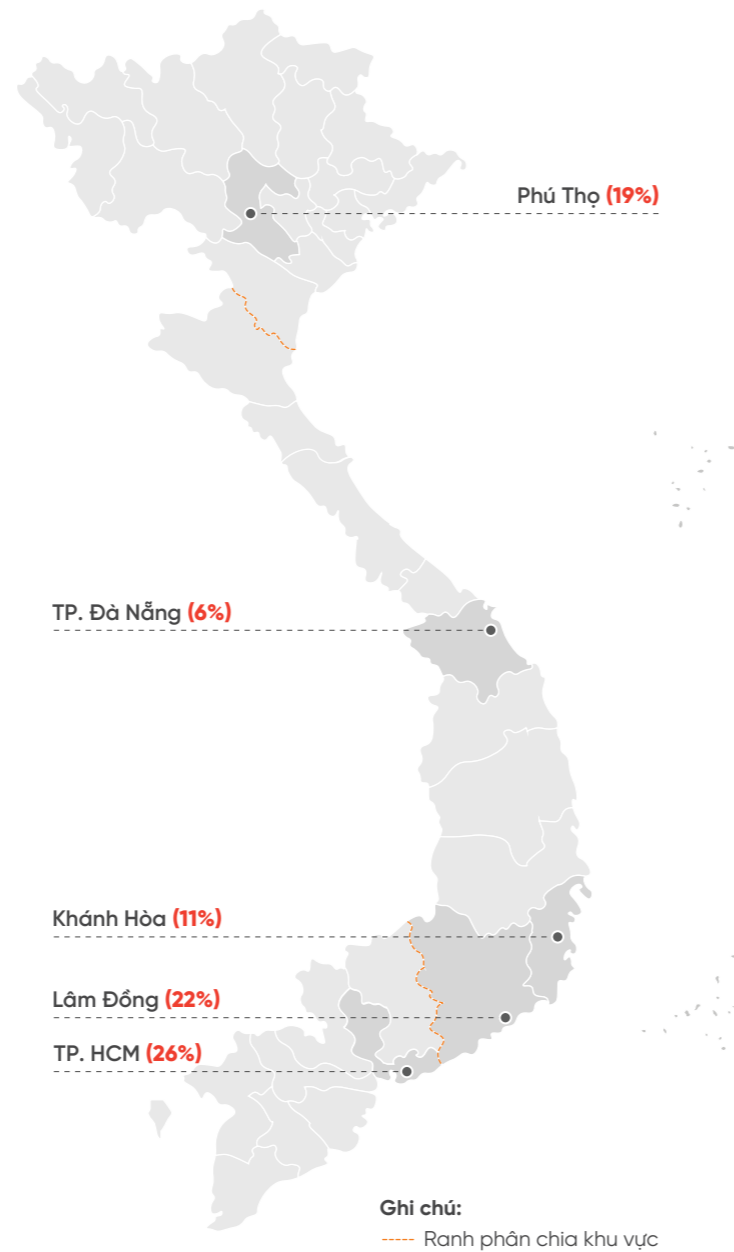
Căn

↓ Giảm 70% Q-o-Q

Tỷ lệ tiêu thụ

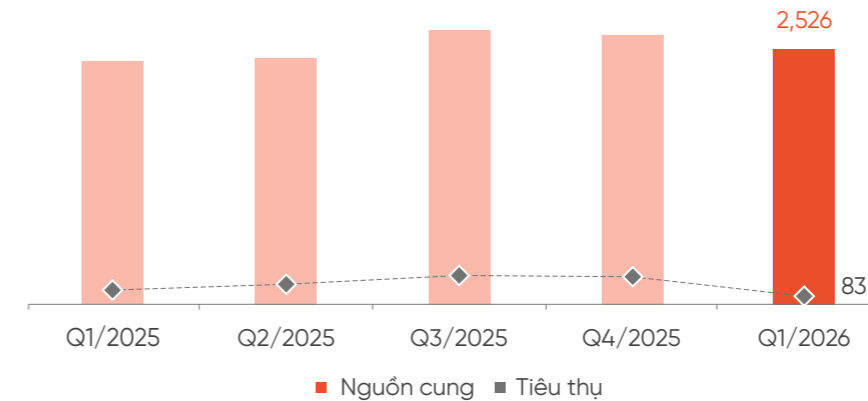
3%

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



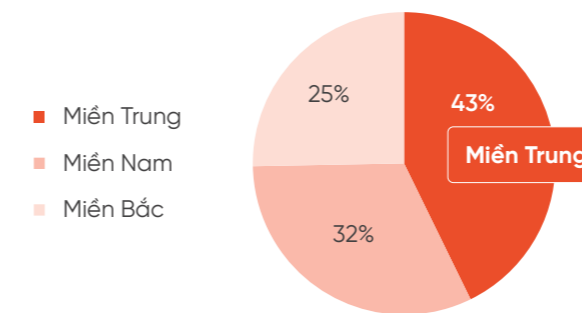
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



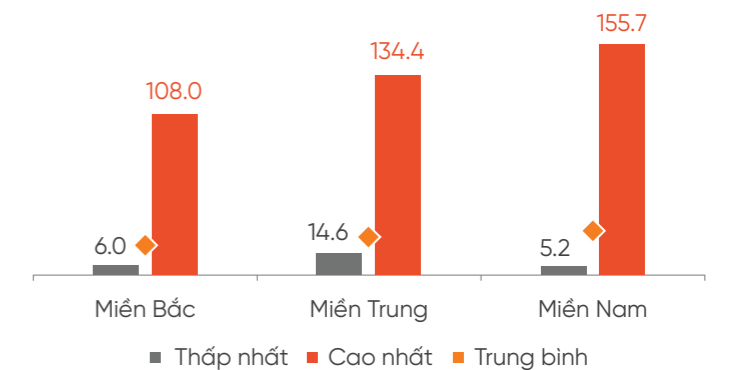
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục xu hướng sụt giảm, ghi nhận mức giảm khoảng 5% so với quý trước. Trong bối cảnh lãi suất và tín dụng còn nhiều biến động, các chủ đầu tư có xu hướng thận trọng hơn trong việc đưa sản phẩm ra thị trường. Theo đó, nguồn cung mới giảm mạnh với mức giảm hơn 41% so với Q4/2025, tương đương khoảng 138 căn mở bán mới.
- Khu vực miền Trung tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt khi chiếm khoảng 43% tổng nguồn cung sơ cấp và đóng góp 64% tổng lượng giao dịch toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức thấp. Thanh khoản ghi nhận sụt giảm đáng kể dưới tác động của mặt bằng lãi suất cao và chính sách siết chặt tín dụng, với mức giảm hơn 70% so với quý trước. Giao dịch chủ yếu tập trung cục bộ tại một số dự án quy mô lớn với mức giá dưới 10 tỷ đồng/căn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận xu hướng tăng, với mức tăng bình quân khoảng 10% so với cùng kỳ. Đồng thời, các chính sách ưu đãi như cam kết/chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm kích thích thanh khoản.
- Triển vọng thị trường vẫn đối diện nhiều trở ngại, cả về thanh khoản lẫn dư địa tăng giá. Niềm tin của nhà đầu tư chưa có dấu hiệu cải thiện rõ rệt, trong khi động lực phục hồi của phân khúc này vẫn còn ở mức thấp.

Q-o-Q: So với quý trước

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước.

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

Thị trường sơ cấp

33 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

3,626 Căn

↓ Giảm 4% Q-o-Q

Tiêu thụ sơ cấp

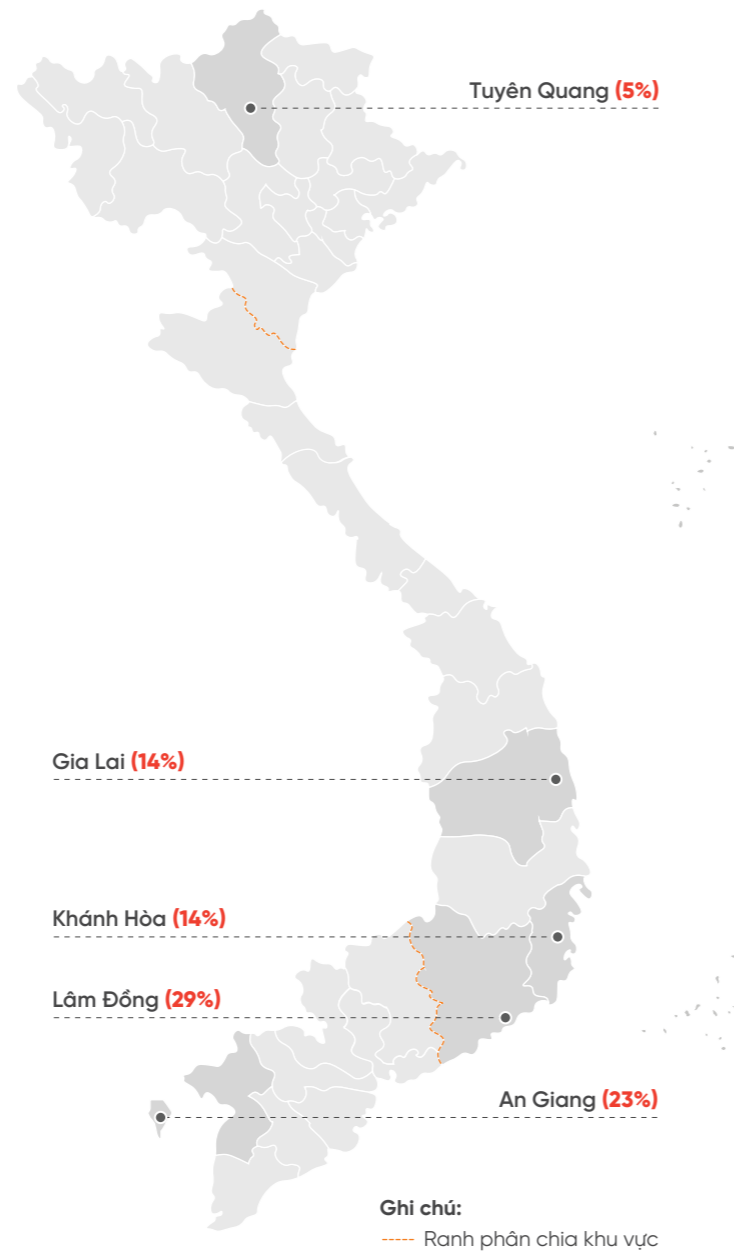
20 Căn

↓ Giảm 87% Q-o-Q

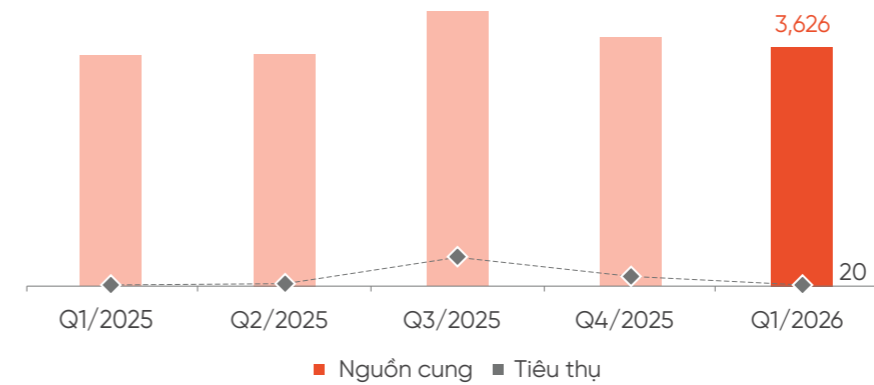
Tỷ lệ tiêu thụ

1%

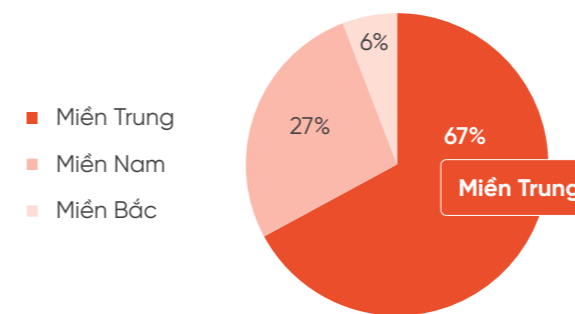
05 Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước năm 2025



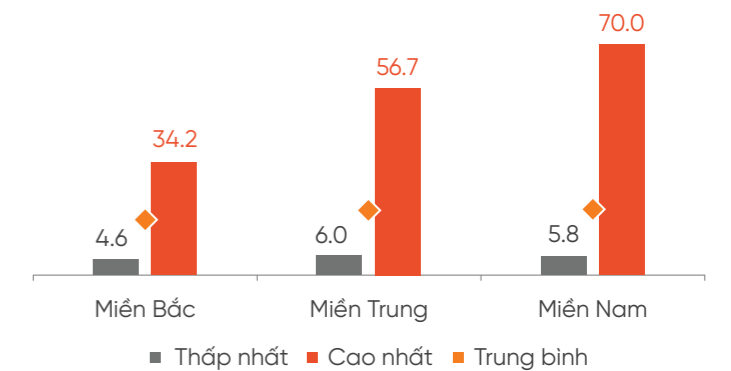
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý
Đvt: Căn



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 giảm khoảng 4% so với quý trước, trong đó 100% nguồn cung tiếp tục đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án đã triển khai trước đó. Nguồn cung mới gần như vắng bóng trong suốt thời gian qua, cho thấy sự thận trọng của các chủ đầu tư trong giai đoạn biến động.
- ▶ Sức cầu thị trường tiếp tục sụt giảm mạnh. Lượng giao dịch giảm hơn 87% so với Q4/2025, chủ yếu do tác động của mặt bằng lãi suất tăng cao. Giao dịch phát sinh mang tính cục bộ, tập trung chủ yếu tại khu vực miền Trung, trong khi các khu vực khác gần như không ghi nhận giao dịch đáng kể.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp không ghi nhận biến động so với quý trước, tuy nhiên vẫn tăng trung bình khoảng 13% so với cùng kỳ. Các chính sách ưu đãi như cam kết thuê lại, mua lại, hỗ trợ lãi suất... tiếp tục được áp dụng rộng rãi, song hiệu quả kích cầu chưa đạt như kỳ vọng.
- ▶ Triển vọng thị trường vẫn đối diện nhiều thách thức. Thanh khoản thấp kéo dài cùng với sự suy giảm niềm tin của nhà đầu tư tiếp tục là những rào cản lớn, khiến phân khúc này khó có khả năng phục hồi trong ngắn hạn.

Q-o-Q: So với quý trước

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Condotel



Nguồn cung sơ cấp

5,231 Căn

↓ Giảm 17% Q-o-Q

Tiêu thụ sơ cấp

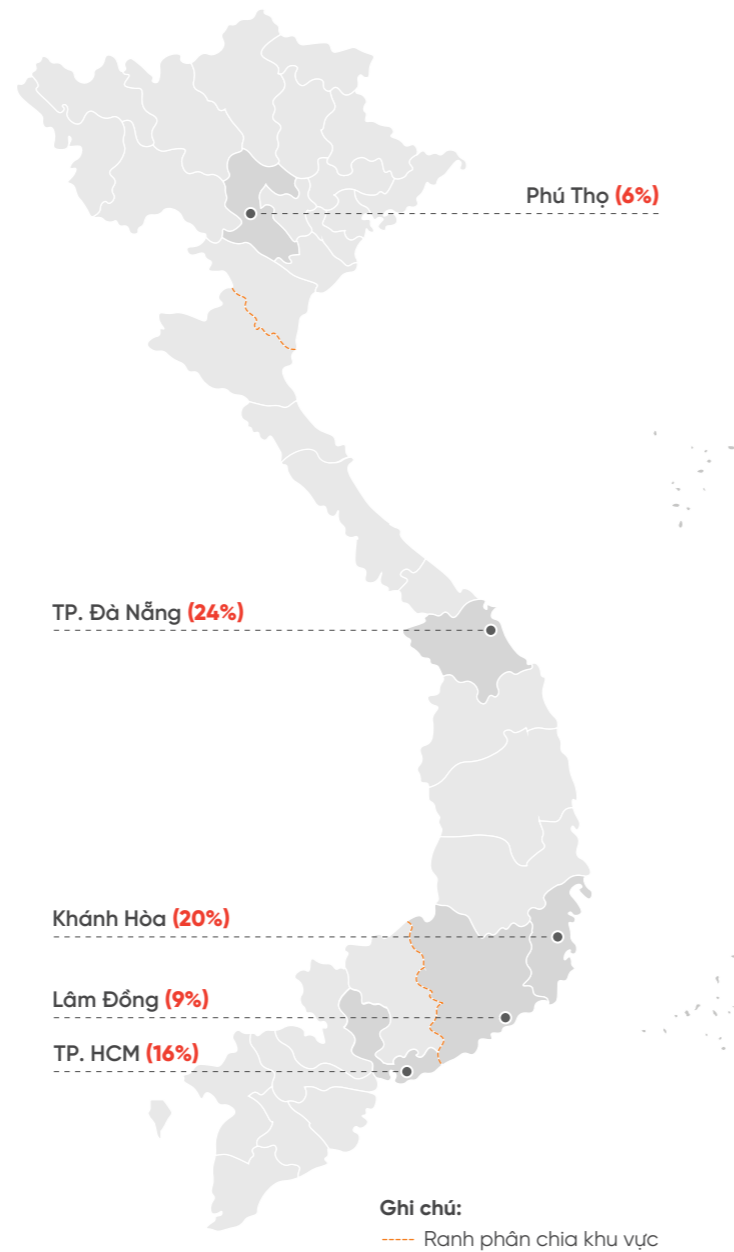
175 Căn

↓ Giảm 85% Q-o-Q

Tỷ lệ tiêu thụ

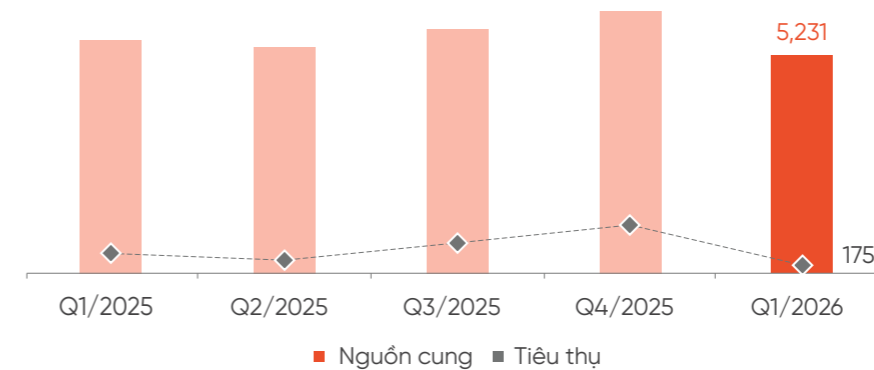
3%

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



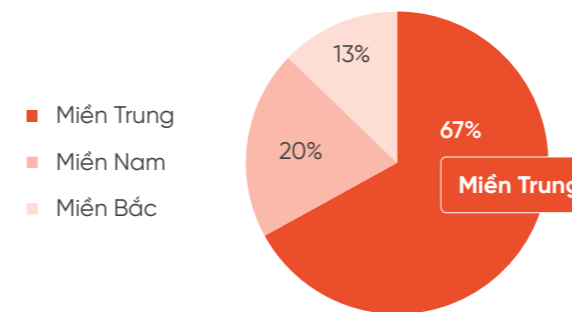
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



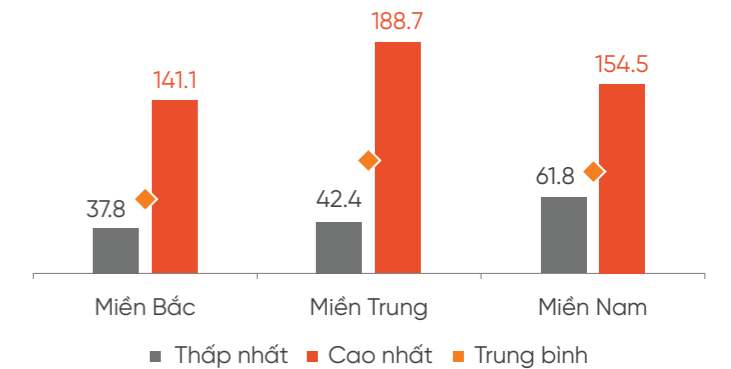
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tiếp tục xu hướng sụt giảm, ghi nhận mức giảm khoảng 17% so với quý trước và 7% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, hơn 99% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án đã triển khai trước đó, cho thấy nguồn cung mới gần như không đáng kể.
- ▶ Sức cầu thị trường duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm 85% so với Q4/2025. Việc ngân hàng siết chặt room tín dụng cùng với mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao đã khiến thanh khoản thị trường suy giảm rõ rệt. Giao dịch trong quý chủ yếu tập trung cục bộ trong tháng 1 (giai đoạn trước Tết Âm lịch), sau đó có xu hướng chững lại.
- ▶ Khu vực miền Trung tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt thị trường khi chiếm khoảng 67% tổng nguồn cung sơ cấp và đóng góp 47% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp toàn quốc.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận xu hướng tăng, với mức tăng trung bình khoảng 14% so với cùng kỳ năm 2025. Đồng thời, các chủ đầu tư tiếp tục đẩy mạnh các chính sách hỗ trợ tài chính như giãn tiến độ thanh toán, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... nhằm kích thích nhu cầu và cải thiện thanh khoản.
- ▶ Triển vọng thị trường trong ngắn hạn vẫn đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Các vướng mắc liên quan đến pháp lý dự án, hiệu quả khai thác sản phẩm, niềm tin của nhà đầu tư, cùng với áp lực từ lãi suất và tín dụng vẫn là những yếu tố ảnh hưởng quá trình phục hồi của thị trường.

Q-o-Q: So với quý trước

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước.

03

Dự Báo Thị Trường Q2/2026

Dự báo thị trường



Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Đất nền

- ▶ Dự báo trong Q2/2026, nguồn cung mới duy trì ở mức khiêm tốn với khoảng 300 - 400 sản phẩm được mở bán. Theo đó, nguồn cung này chủ yếu đến từ các dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo.
- ▶ Nhìn chung, các khu vực có lợi thế về quỹ đất lớn, dư địa tăng giá, hệ thống hạ tầng kết nối thuận lợi tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt nguồn cung thị trường.
- ▶ Dự kiến, sức cầu chung của thị trường duy trì ở mức thấp. Đồng thời, giao dịch thị trường sẽ mang tính chọn lọc và tập trung chủ yếu ở nhóm dự án hoàn thiện hạ tầng, pháp lý,... 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 ảnh hưởng của các loại chi phí đầu vào, cũng như tình trạng chênh lệch "cung - cầu". Bên cạnh đó, các khu vực được hưởng lợi trực tiếp từ tốc độ phát triển của hệ thống hạ tầng kết nối sẽ duy trì được đà tăng giá nổi bật so với mặt bằng chung.
- ▶ Ở thị trường thứ cấp duy trì xu hướng phục hồi trong bối cảnh thị trường ngày càng khan hiếm nguồn cung mới. Tuy nhiên, tâm lý nhà đầu tư cũng trở nên thận trọng hơn khi room tín dụng hạn chế, lãi suất vay mua bất động sản vẫn ở mức cao, xung đột địa chính trị kéo dài.

Phân khúc Căn hộ

- ▶ Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong Q2/2026 được dự báo sẽ duy trì ở mức thấp của Quý 1 hoặc giảm nhẹ, dao động từ 5,000 - 7,000 căn. Các chủ đầu tư thận trọng hơn trong quyết định mở bán sản phẩm giữa bối cảnh "nghẽn" room tín dụng, lãi suất tăng cao, các bất ổn địa chính trị trên thế giới diễn biến phức tạp.
- ▶ Phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục giữ vị thế chủ đạo tại khu vực trung tâm TP. HCM trong khi phân khúc hạng B và C dẫn dắt nguồn cung mới tại thị trường khu vực vùng ven.
- ▶ Sức cầu thị trường chung khó có những chuyển biến tích cực trong ngắn hạn, phần lớn do lãi suất tăng cũng như việc người mua gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay mua bất động sản.
- ▶ Các chính sách hỗ trợ một phần lãi suất, kéo giãn phương thức thanh toán,... tiếp tục được các chủ đầu tư ưu tiên áp dụng nhằm kích cầu người mua giữa bối cảnh lãi suất liên tục neo ở mức cao.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp có thể tiếp tục tăng trước các áp lực chi phí đầu vào phát triển dự án với thanh khoản thị trường tập trung ở các dự án thuộc đại đô thị quy mô lớn, được đầu tư bài bản bởi những chủ đầu tư có bề dày kinh nghiệm phát triển dự án.



Dự Báo Thị Trường



Phân khúc Nhà phố/ Biệt thự

- ▶ Dự báo trong Q2/2026, nguồn cung phân bổ chủ yếu ở những dự án có quy mô lớn và nhóm dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo.
- ▶ Theo đó, dự kiến có khoảng 2,000 - 2,500 sản phẩm được mở bán mới trong Q2/2026 và tập trung chủ yếu ở các khu vực quen thuộc như Cần Giờ, Cần Giuộc, Đức Hòa, Bến Lức, Nhơn Trạch,...
- ▶ Sức cầu chung của thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, lượng giao dịch chưa thể vượt mức tăng của năm 2025. Cùng với đó, thanh khoản thị trường duy trì tình trạng chững lại, giao dịch phân bổ chủ yếu ở nhóm các dự án lớn, pháp lý minh bạch/ hoàn thiện, 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 cũng như tình trạng chênh lệch "cung - cầu". Cùng với đó, nhóm dự án được hưởng lợi trực tiếp từ sự phát triển của hạ tầng sẽ duy trì đà tăng giá nổi bật so với mặt bằng chung của thị trường.
- ▶ Mặt bằng giá cũng như thanh khoản thị trường thứ cấp được kỳ vọng duy trì đà phục hồi so với năm 2025 khi nguồn cung mới ngày càng khan hiếm cũng như nhu cầu ở thực luôn duy trì ở mức cao.

Loại hình Bất động sản nghỉ dưỡng

- ▶ Nguồn cung mới condotel dự kiến tăng nhẹ so với Q1/2026, dao động khoảng 200 - 250 căn đưa ra thị trường, phân bổ chủ yếu ở TP.HCM.
- ▶ Nguồn cung mới biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến tương đương so với Q1/2026, dao động khoảng 200 - 250 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Phú Thọ.
- ▶ Nguồn cung mới nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến khoảng 100 - 150 căn đưa ra thị trường và tập trung chủ yếu tại Khánh Hòa.
- ▶ Sức cầu chung thị trường tiếp tục vẫn duy trì ở mức thấp, đà giảm có thể kéo dài và chưa có dấu hiệu cho thấy sự phục hồi của phân khúc này trong ngắn hạn.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định, khó có những biến động mạnh về giá trong Q2/2026. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết cho thuê,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong quý tiếp theo.



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 (VARIS)
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 mẫn 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 Diêm, 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.