



DKRA CONSULTING



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Quý 2/2026

MỤC LỤC

01. Kinh Tế - Xã Hội Q2/2026

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

02. Diễn Biến Thị Trường Q2/2026

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 Q3/2026

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

Q2/2026

—
Chỉ số kinh tế

Chính sách - Pháp lý

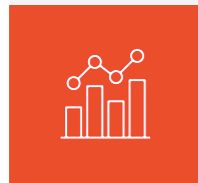
Hạ tầng giao thông



Chỉ Số Kinh Tế

Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026

GDP (Tổng sản phẩm)



Cả nước tăng
8.18%
Y-o-Y

TP. HCM tăng
8.55%
Y-o-Y

Nguồn: NSO, Cục Thống kê TP. HCM

FDI (Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài)

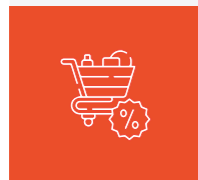


Cả nước đạt
34.65 tỷ USD
↑ Tăng 61.0% Y-o-Y

TP. HCM đạt
6.80 tỷ USD
↑ Tăng 114.2% Y-o-Y

Nguồn: NSO, Cục Thống kê TP. HCM

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)



Cả nước tăng
4.38%
Y-o-Y

TP. HCM tăng
4.41%
Y-o-Y

Nguồn: NSO, Cục Thống kê TP. HCM

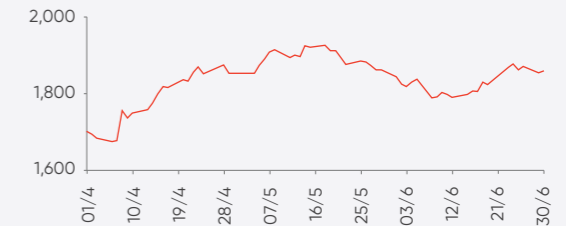
VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 30/6 đạt

1,860 Điểm

↑ Tăng 71.61 điểm (4%) so với phiên giao dịch đầu Q2/2026

Nguồn: HOSE



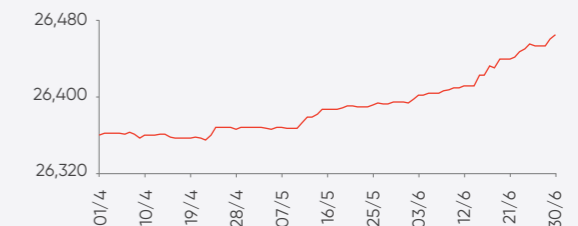
Tỷ Giá USD/VND

Kết thúc Q2/2026, ghi nhận 1 USD bằng

26,466 Đồng

↑ Tăng 106 đồng (0.4%) so với thời điểm đầu Q2/2026.

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



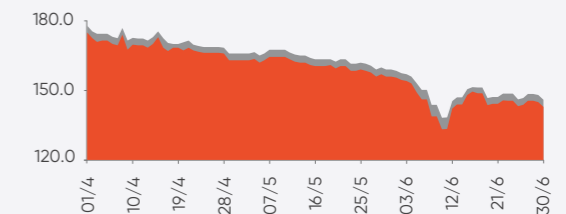
Giá Vàng

Kết thúc Q2/2026, giá vàng SJC mua vào - bán ra

143 - 146 triệu Đồng/lượng

↓ Giảm 18% so với thời điểm đầu Q2/2026

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



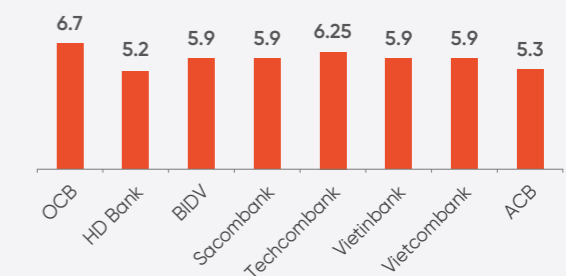
Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn 12 tháng ở một số ngân hàng dao động

5.2% - 6.7% /năm

↓ Giảm 0.2 - 0.7% so với thời điểm đầu Q2/2026

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



Chính Sách – Pháp Lý

1 NGHỊ ĐỊNH 136/2026/NĐ-CP

Ngày 07/4/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 136/2026/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP và Nghị định 54/2026/NĐ-CP). Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2 QUYẾT ĐỊNH 19/2026/QĐ-UBND

Ngày 11/4/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 19/2026/QĐ-UBND Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25/4/2026.

3 NGHỊ QUYẾT 30/2026/QH16

Ngày 24/4/2026, Chủ tịch Quốc hội đã ký ban hành Nghị quyết 30/2026/QH16 về việc thành lập TP. Đồng Nai. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 30/4/2026.

4 NGHỊ ĐỊNH 147/2026/NĐ-CP

Ngày 07/5/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 147/2026/NĐ-CP Hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

5 NGHỊ QUYẾT 09/2026/NQ-HĐND

Ngày 12/5/2026, HĐND tỉnh Tây Ninh ban hành Nghị quyết 09/2026/NQ-HĐND Quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 22/5/2026.

6 CÔNG VĂN 7713/BTC-QLCS

Ngày 08/6/2026, Bộ Tài chính đã có Công văn 7713/BTC-QLCS về việc tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở.

7 NGHỊ QUYẾT 217/2026/NĐ-CP

Ngày 19/6/2026, Chính phủ ban hành Nghị quyết 217/2026/QĐ-UBND Quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2026.

8 CÔNG VĂN 2898/QLĐĐ-KTPTQĐ

Ngày 19/6/2026, Cục Quản lý đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn 2898/QLĐĐ-KTPTQĐ giải đáp vướng mắc về áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư TP. HCM.

9 QUYẾT ĐỊNH 18/2026/QĐ-UBND

Ngày 19/6/2026, UBND TP. Đồng Nai ban hành Quyết định 18/2026/QĐ-UBND Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn TP. Đồng Nai. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2026 đến ngày 28/2/2027.

10 QUYẾT ĐỊNH 45/2026/QĐ-UBND

Ngày 30/6/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 45/2026/QĐ-UBND Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2026.

Hạ Tầng Giao Thông

Dự án hạ tầng giao thông nổi bật trong Q2/2026



1 TP. HCM - Khởi công dự án Metro Bến Thành - Thủ Thiêm



2 TP. Đồng Nai - Thông xe cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (Giai đoạn 1)



3 TP. Đồng Nai - Khởi công Đại lộ Nguyễn Hữu Cảnh



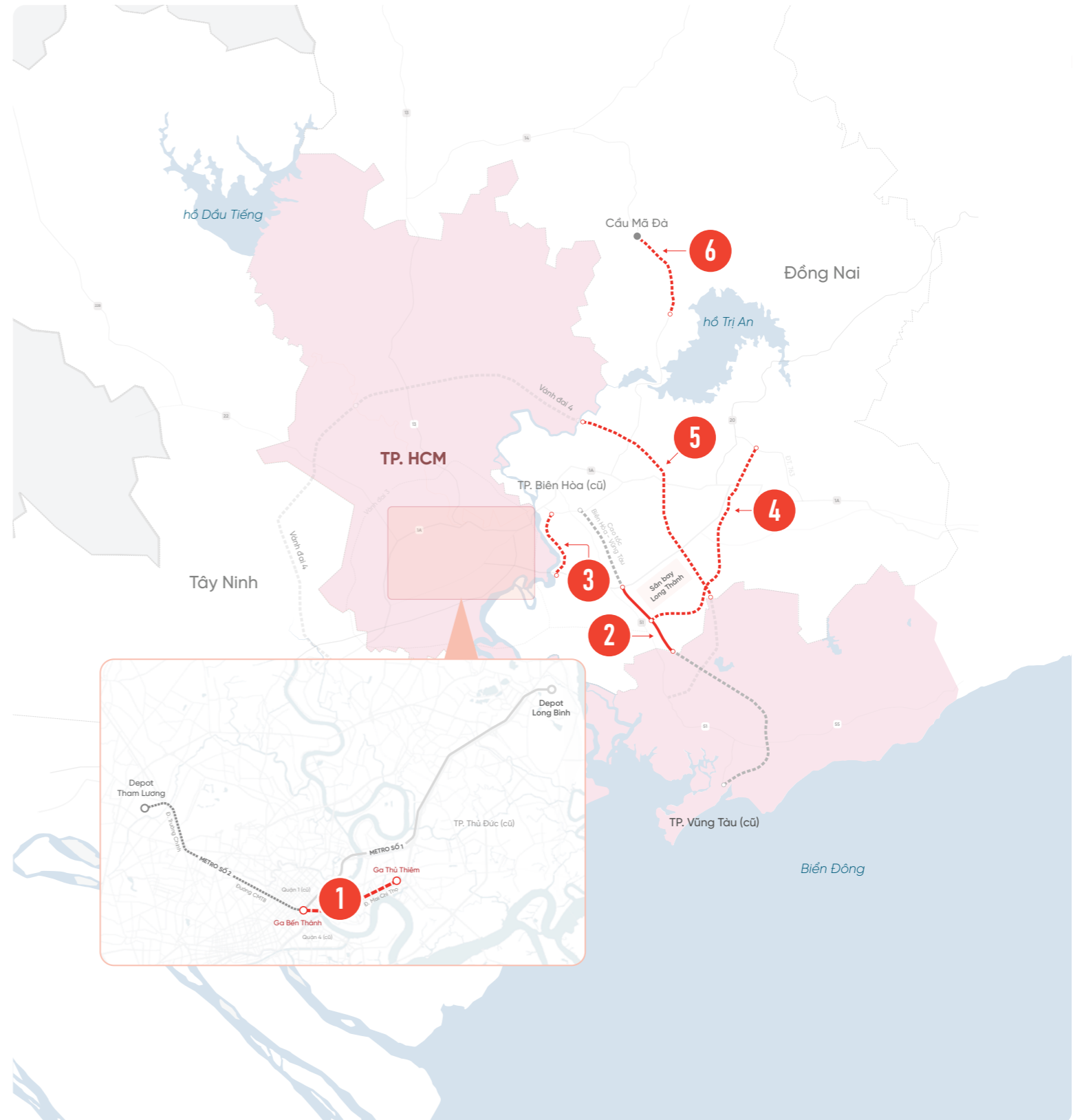
4 TP. Đồng Nai - Duyệt thiết kế đường kết nối sân bay Quốc tế Long Thành



5 TP. Đồng Nai - Khởi công dự án thành phần 1 - 2 thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 (TP. HCM)



6 TP. Đồng Nai - Khởi công xây dựng đường kết nối cầu Mã Đà



02

Diễn Biến Thị Trường Q2/2026

Phân khúc Đất nền

Phân khúc Căn hộ

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

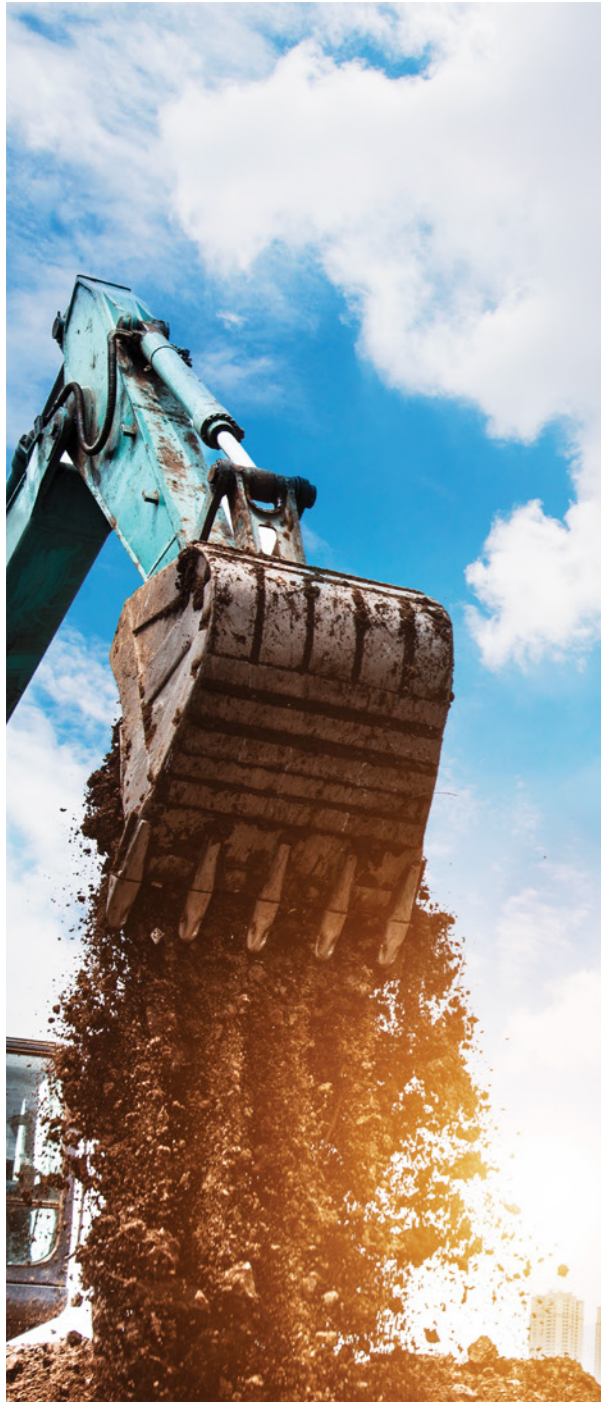
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng

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

Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel



Phân Khúc Đất Nền



Thị trường sơ cấp

99 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

8,270 Nền

↑ Tăng 8% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

350 Nền

↓ Giảm 16% Y-o-Y

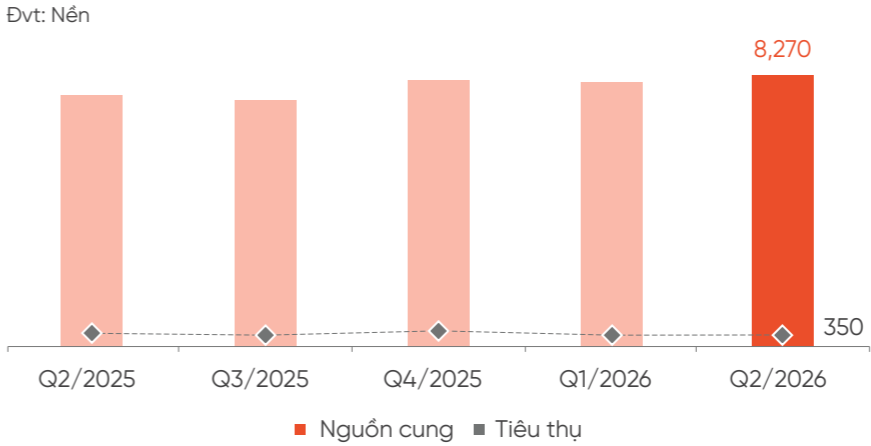
Tỷ lệ tiêu thụ

4%

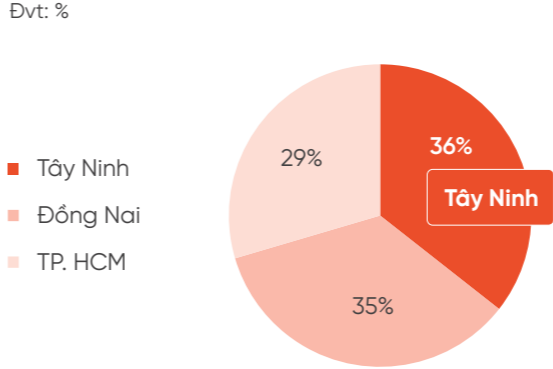
Phân khúc đất nền được khảo sát trên những dự án đã có quy hoạch 1/500, quy mô từ 1.0 ha trở lên và không bao gồm đất hộ lẻ hoặc những giao dịch thứ cấp.

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

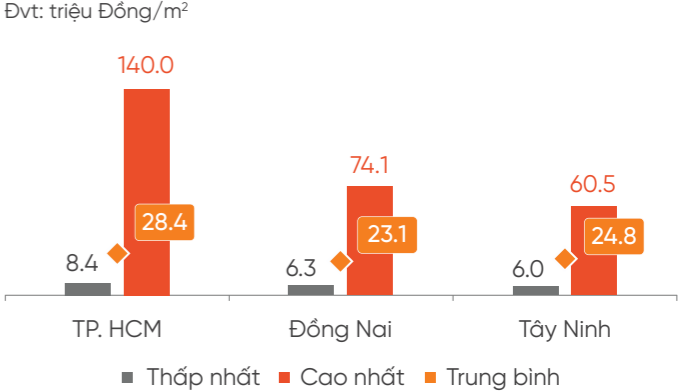
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương



Giá bán sơ cấp theo địa phương



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Trong Q2/2026, nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng khoảng 8% so với cùng kỳ năm 2025. Tuy nhiên, phần lớn nguồn cung tập trung ở các dự án đã mở bán trước đó, với tỷ trọng đạt khoảng 93%.
- ▶ Nguồn cung mới tiếp tục tình trạng khan hiếm khi chỉ chiếm khoảng 7% trên tổng cung sơ cấp. Trong đó, Long An (cũ) là điểm sáng của thị trường khi chiếm 81% và 68% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ mới.
- ▶ Sức cầu chung của thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ đạt khoảng 4% trên tổng cung, giảm khoảng 16% so với cùng kỳ năm 2025. Nhìn chung, tâm lý nhà đầu tư vẫn thận trọng trước bối cảnh lãi suất vẫn neo ở mức cao cũng như thị trường chưa có nhiều tín hiệu phục hồi trong ngắn hạn.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước và tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào. Theo đó, các chủ đầu tiếp tục đẩy mạnh chính sách bán hàng như: Chiết khấu cho khách hàng mua lần đầu tiên, ưu đãi dành cho khách hàng giao dịch, check in "khung giờ vàng", chính sách booking 0đ,... nhằm tăng thanh khoản.
- ▶ Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận tăng 4% so với giai đoạn đầu năm, mức tăng tập trung ở nhóm dự án đã hoàn thiện pháp lý, có mức tạo thị cao, tiềm năng khai thác thương mại tốt đóng vai trò chủ lực đối với mức tăng trưởng của thị trường.

Phân Khúc Căn Hộ



Thị trường sơ cấp

113 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

19,278 Căn

↓ Giảm 8% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

10,134 Căn

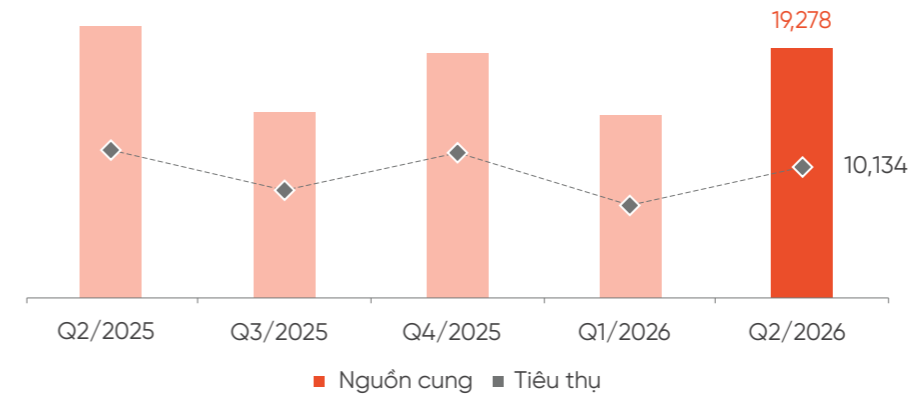
↓ Giảm 11% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

53%

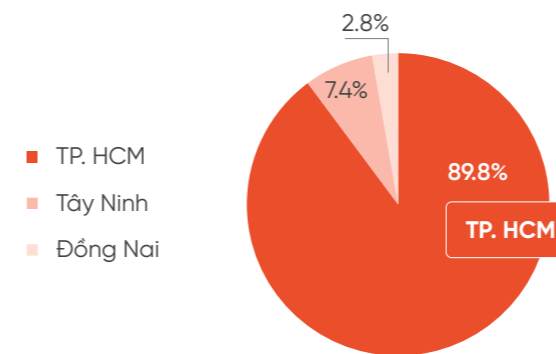
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



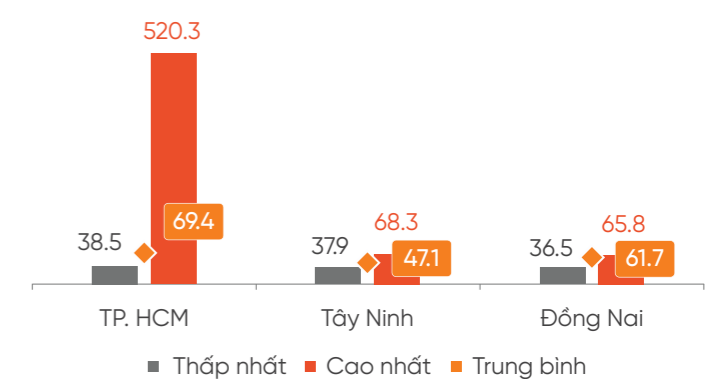
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

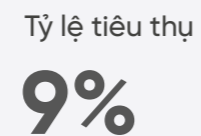
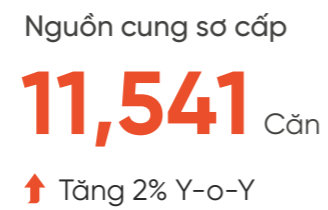
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

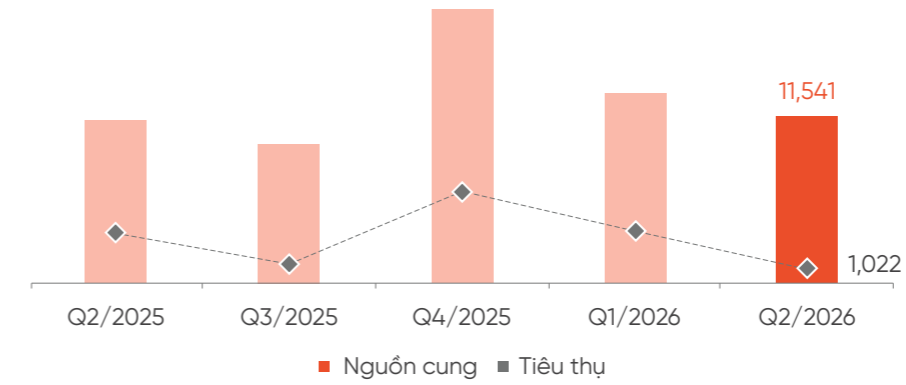
- ▶ Nguồn cung sơ cấp ghi nhận đạt khoảng 19,278 căn, giảm 8% so với cùng kỳ, TP. HCM tiếp tục là địa phương dẫn đầu, chiếm khoảng 90% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Nguồn cung mới đưa ra thị trường đạt hơn 12,000 căn, tăng 13% so với cùng kỳ, phần lớn tập trung tại Bình Dương (cũ), chiếm đến 58% tổng số căn hộ mở bán mới ra thị trường trong quý.
- ▶ Sức cầu chung thị trường sơ cấp giảm 11% so với cùng kỳ. Điểm sáng ghi nhận tại các dự án mở bán tại Đồng Nai trước thông tin địa phương này được chính thức nâng cấp lên thành phố trực thuộc Trung ương.
- ▶ Trước tình hình lãi suất cho vay bất động sản chưa có dấu hiệu hạ nhiệt, các chính sách chiết khấu khuyến khích thanh toán theo tiến độ bằng vốn tự có hoặc thanh toán vượt tiến độ được các chủ đầu tư ưu tiên áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước. Ở chiều ngược lại, mặt bằng giá bán thứ cấp ghi nhận giảm phổ biến từ 2% - 6% so với quý trước với mức thanh khoản sụt giảm đáng kể so với đầu năm, phần lớn ở những bất động sản mà người mua chịu áp lực đòn bẩy tài chính, muốn nhanh chóng thanh khoản nhằm giảm dư nợ, lãi vay.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



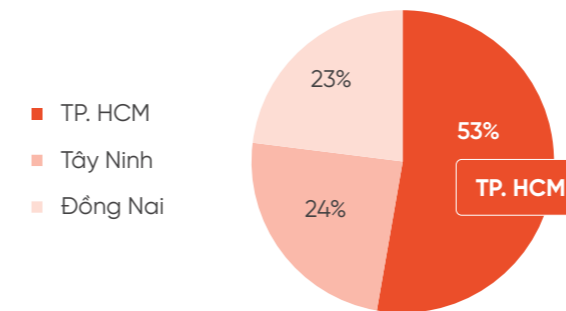
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



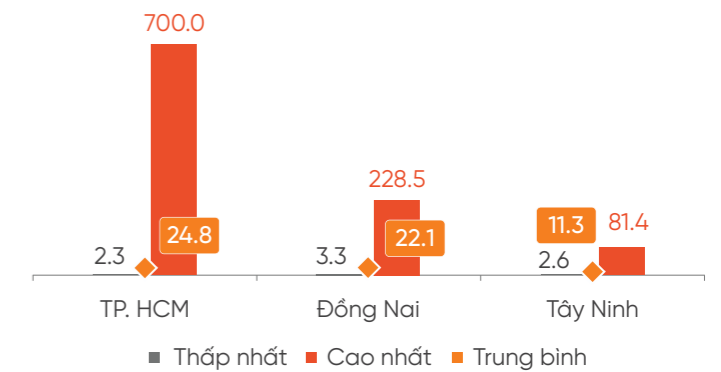
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức tăng nhẹ khoảng 2% so với cùng kỳ Q2/2025. Các dự án tập trung chủ yếu ở khu vực TP. HCM (mới) với tỷ trọng đạt khoảng 53% trên tổng cung thị trường.
- ▶ Sức cầu chung của thị trường duy trì ở mức thấp, tỷ lệ tiêu thụ chỉ đạt khoảng 9% trên tổng cung sơ cấp, tương ứng mức giảm khoảng 71% so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch tập trung cục bộ ở nhóm dự án được triển khai bởi các chủ đầu tư lớn trên thị trường.
- ▶ TP. HCM (mới) giữ vai trò dẫn dắt thị trường, trở thành tâm điểm nguồn cung và lượng tiêu thụ mới của thị trường khi chiếm 64% tỷ trọng nguồn cung và 59% lượng tiêu thụ.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp vẫn neo cao và không có nhiều biến động so với thời điểm đầu năm. Theo đó, nguyên nhân chủ yếu đến từ tác động của chi phí đầu vào, chi phí phát triển dự án tăng cao.
- ▶ So với quý trước, giá bán thứ cấp ghi nhận mức tăng trung bình 2%, tuy nhiên mức tăng chỉ tập trung cục bộ ở nhóm dự án hoàn thiện pháp lý và bàn giao nhà cho cư dân. Cùng với đó, mặt bằng lãi suất vẫn neo ở mức cao khiến thanh khoản thị trường vẫn gặp nhiều thử thách trong ngắn hạn.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp

69 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

2,692 Căn

↑ Tăng 10% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

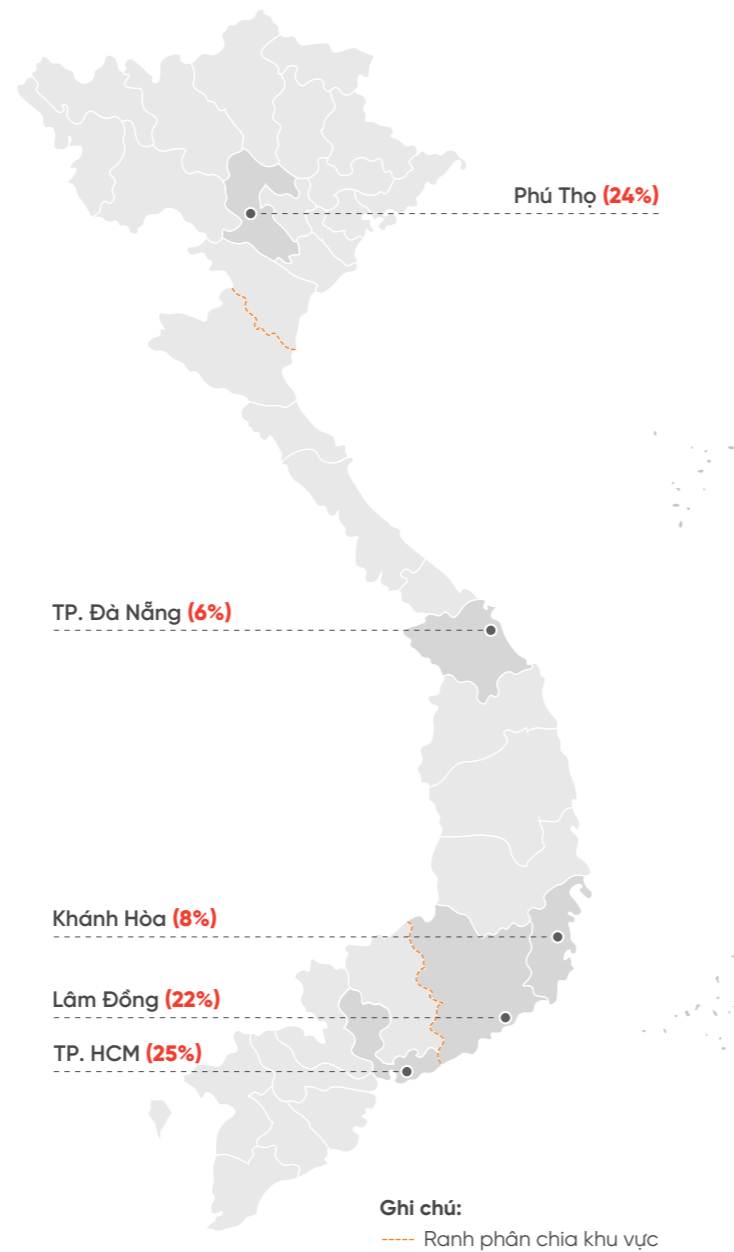
264 Căn

↑ Tăng 28% Y-o-Y

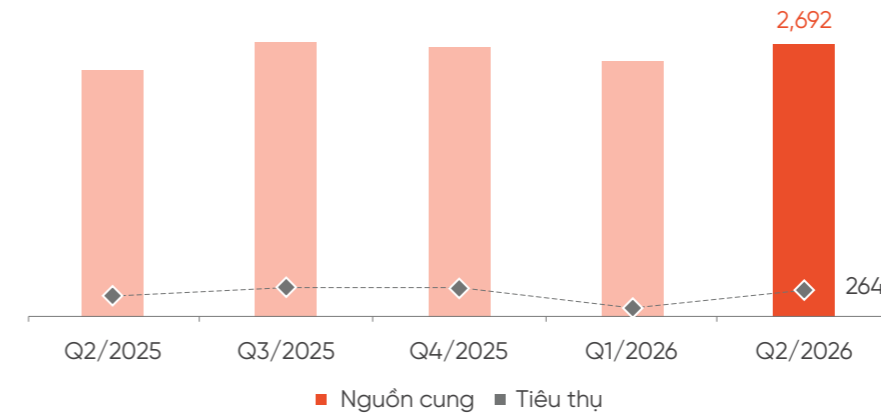
Tỷ lệ tiêu thụ

10%

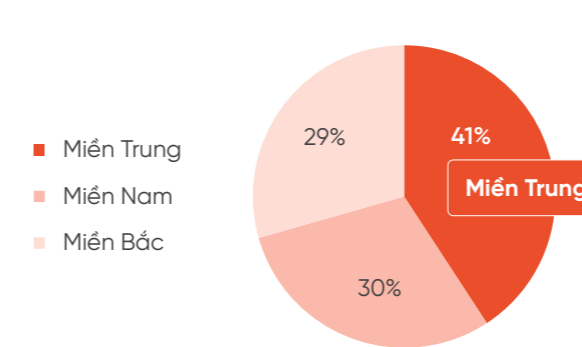
05 Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q2/2026



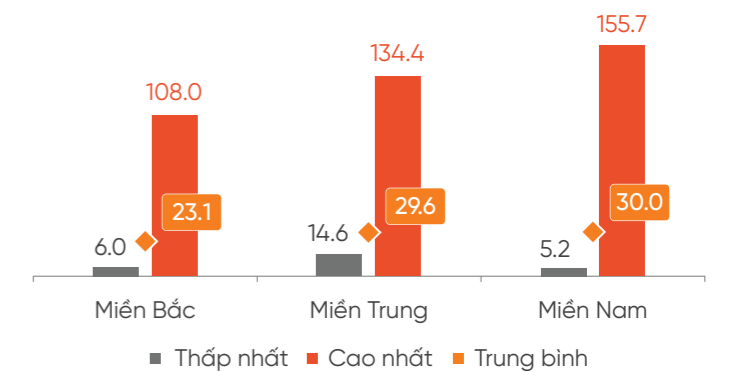
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý
Đvt: Căn



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 tăng nhẹ 10% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn còn ở mức rất thấp so với giai đoạn hoàng kim 2019. 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.
- ▶ Sức cầu thị trường duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ tăng nhưng không đáng kể. Giao dịch chủ yếu tập trung cục bộ tại một số dự án quy mô lớn với mức giá dưới 20 tỷ Đồng/căn.
- ▶ Khu vực miền Trung tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt nguồn cung khi chiếm khoảng 41% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Trong khi đó, miền Bắc là khu vực có thanh khoản tích cực nhất, đóng góp khoảng 91% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận xu hướng tăng, với mức tăng bình quân khoảng 15% 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 tăng 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.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm 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

3,616 Căn

↑ Tăng 3% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

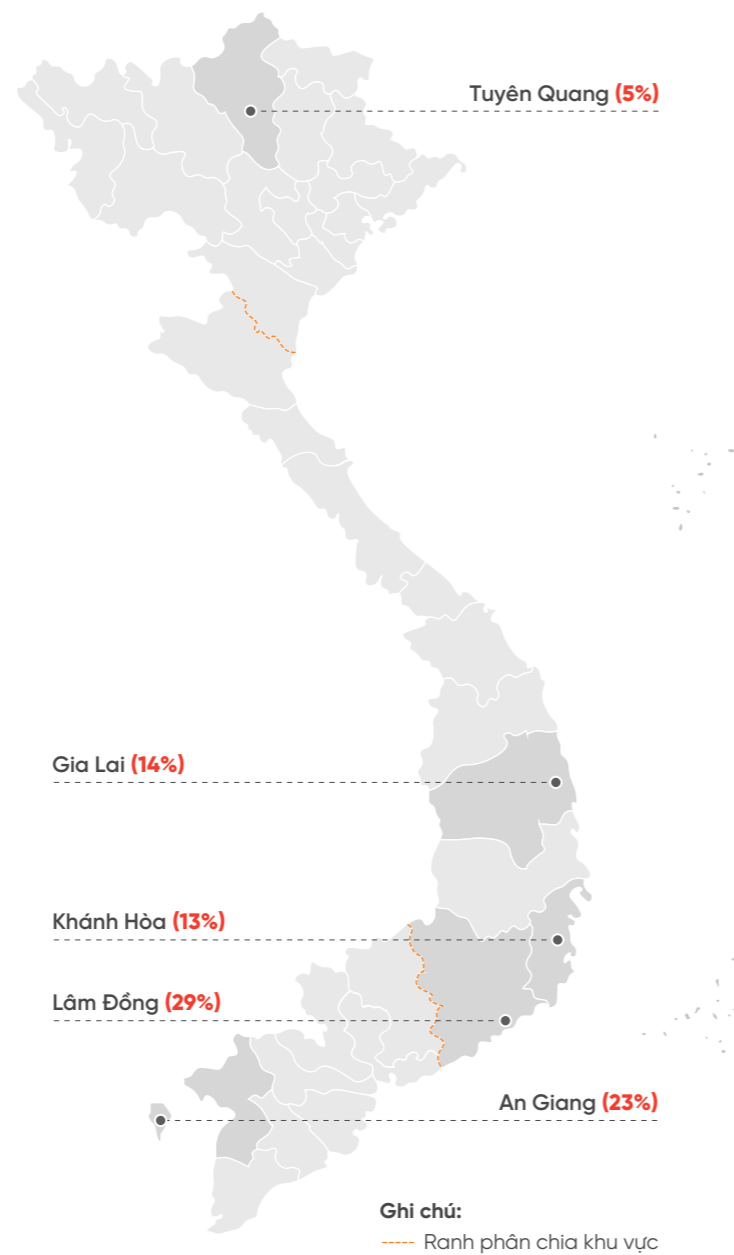
12 Căn

↓ Giảm 71% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

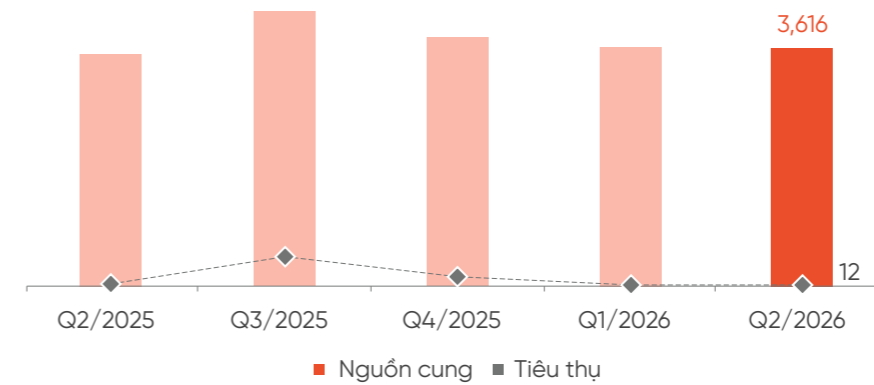
0.3%

05 Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q2/2026



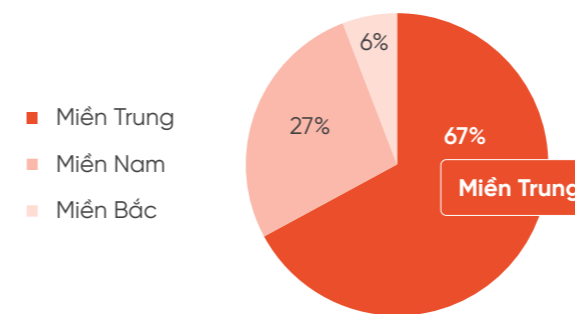
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



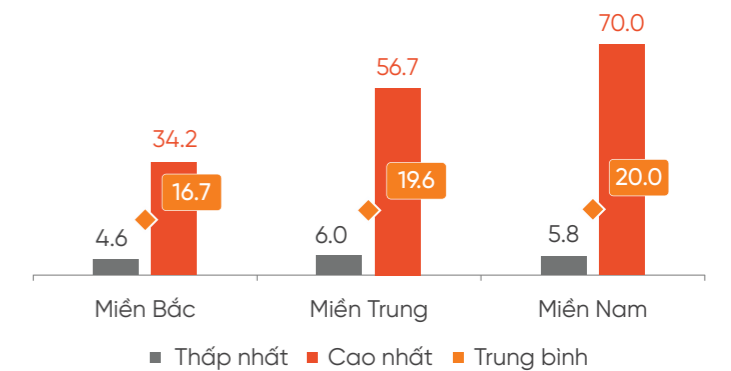
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ khoảng 3% so với cùng kỳ, trong đó hơn 99% 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 thị trường còn nhiều biến động.
- ▶ Sức cầu thị trường tiếp tục sụt giảm mạnh. Lượng giao dịch giảm hơn 71% so với cùng kỳ năm 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, giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ lãi suất,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi, tuy nhiên hiệu quả kích cầu chưa đạt như kỳ vọng.
- ▶ Triển vọng thị trường vẫn đối diện nhiều thách thức. Thanh khoản trầm lắng, niềm tin của nhà đầu tư suy giảm tiếp tục là những rào cản lớn, khiến phân khúc này khó có khả năng phục hồi trong ngắn hạn.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm 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

5,250 Căn

↓ Giảm 3% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

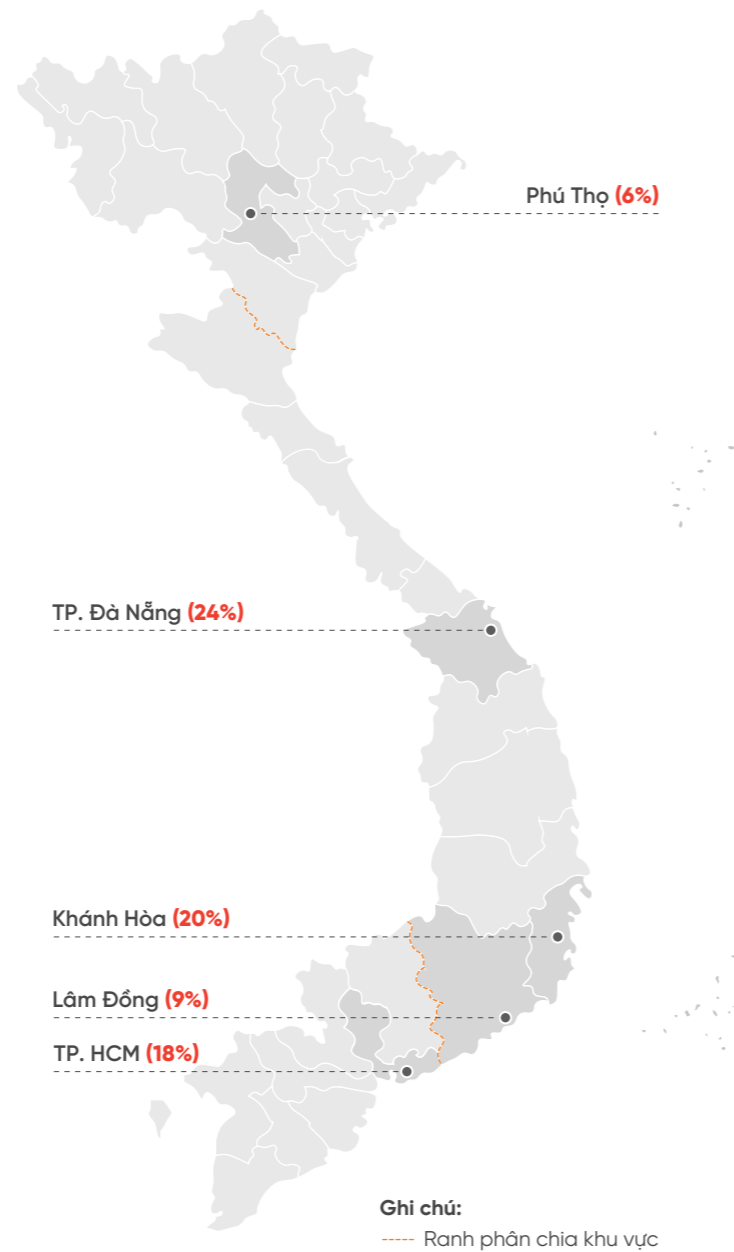
145 Căn

↓ Giảm 52% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

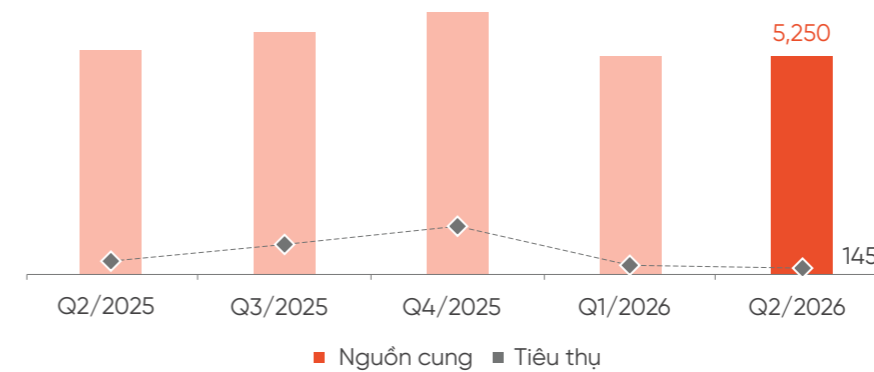
3%

05 Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q2/2026



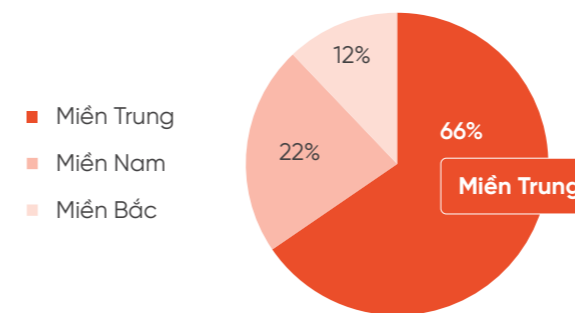
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



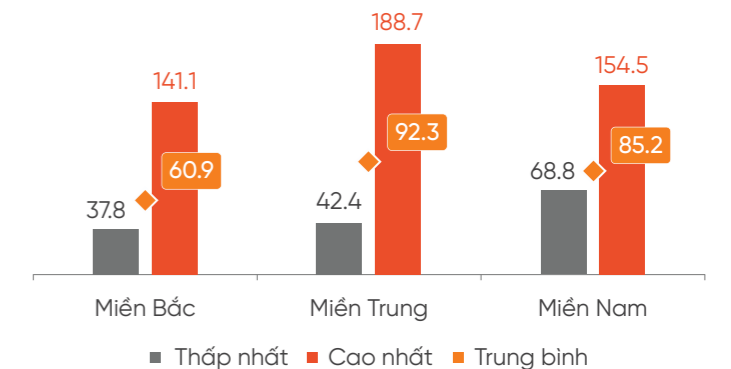
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

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 giảm, ghi nhận mức giảm khoảng 3% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, hơn 97% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án đã triển khai trước đó, trong khi nguồn cung mới khá hạn chế, phản ánh sự thận trọng của các chủ đầu tư trong việc đưa sản phẩm mới ra thị trường.
- ▶ Sức cầu thị trường duy trì ở mức thấp, lượng giao dịch giảm 52% so với cùng kỳ và giảm hơn 27% so với quý trước. Việc ngân hàng siết chặt room tín dụng cùng với mật bằng lãi suất duy trì ở mức cao đã khiến thanh khoản thị trường sụt giảm rõ rệt.
- ▶ Miền Trung tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường khi chiếm khoảng 66% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Trong khi đó, miền Nam là điểm sáng về tiêu thụ khi đóng góp khoảng 60% tổng lượng giao dịch sơ cấp.
- ▶ Mật bằng giá sơ cấp ghi nhận xu hướng tăng, với mức tăng trung bình khoảng 7% 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.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm 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 Q3/2026

Dự báo thị trường



Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Đất nền

- ▶ Dự báo trong Q3/2026, nguồn cung mới tiếp tục khan hiếm với khoảng 300 - 400 sản phẩm được mở bán mới. Nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ so với Q2/2026 và tập trung chủ yếu ở nhóm dự án đã mở bán trước đó.
- ▶ Các khu vực quen thuộc như: Cần Giuộc (cũ), Bến Lức (cũ), Phú Giáo (cũ),... tiếp tục giữ vai trò chủ lực về nguồn cung mới nhờ có quỹ đất lớn, dư địa tăng giá và hạ tầng giao thông kết nối ngày càng hoàn thiện.
- ▶ Sức cầu chung của thị trường duy trì xu hướng giảm so với quý trước. Thanh khoản thị trường chưa đạt được nhiều cải thiện trong ngắn hạn khi tâm lý nhà đầu tư vẫn trở nên thận trọng trước những thách thức chung của thị trường.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí phát triển dự án và mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao.
- ▶ Thị trường thứ cấp dự kiến vẫn gặp nhiều thách thức trong ngắn hạn khi mặt bằng giá cũng như thanh khoản chưa đạt nhiều dấu hiệu cải thiện, đặc biệt là dưới tác động của các chính sách liên quan đến tín dụng bất động sản.

Phân khúc Căn hộ

- ▶ Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong Q3/2026 được dự báo giảm nhẹ so với mức tăng của Q2/2026, dao động từ 10,000 - 13,000 căn, tập trung phần lớn tại Bình Dương (cũ).
- ▶ 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 được kỳ vọng tiếp tục có những chuyển biến tích cực với việc nhiều dự án dần được tháo gỡ nút thắt pháp lý, giúp tăng cường niềm tin nơi người mua.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp có thể tăng nhẹ trước áp lực chi phí đầu vào nhưng được hỗ trợ tốt bởi các chính sách quà tặng, chiết khấu thanh toán, hỗ trợ lãi suất cho người mua nhằm kích cầu thị trường.
- ▶ Thanh khoản cũng như giá bán thị trường thứ cấp có thể tiếp tục có những sự điều chỉnh nhất định, phần lớn ở những người mua, nhà đầu tư vận dụng đòn bẩy ngân hàng lớn muốn nhanh chóng thanh lý bất động sản để giảm áp lực lãi vay.



Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Nhà phố/ Biệt thự

- ▶ Dự báo trong Q3/2026, nguồn cung mới của phân khúc nhà phố/ biệt thự được kỳ vọng sẽ duy trì mức tăng so với quý trước với khoảng 2,000 - 3,000 sản phẩm được mở bán mới.
- ▶ Nguồn cung tập trung chủ yếu tại các đại đô thị có quy mô lớn thuộc các địa phương (cũ) quen thuộc như: TP. HCM, Long An, BR-VT,... nhờ vào tốc độ hoàn thiện pháp lý của các dự án và đẩy mạnh nguồn cung ra thị trường.
- ▶ Thanh khoản thị trường tiếp tục đà giảm, nhìn chung, giao dịch thị trường tập trung ở nhóm các dự án có pháp lý minh bạch, hạ tầng hoàn thiện và được phát triển bởi chủ đầu tư uy tín sẽ thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- ▶ Giá bán sơ cấp tiếp tục neo cao do áp lực từ chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí phát triển dự án ngày càng tăng cao. Đồng thời, các chính sách bán hàng quen thuộc được duy trì áp dụng như: kéo giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... được duy trì áp dụng nhằm kích cầu thanh khoản.
- ▶ Thị trường thứ cấp tiếp tục đối mặt với áp lực thanh khoản khi mặt bằng lãi suất vay mua nhà vẫn ở mức cao cũng như tâm lý thận trọng của các nhà đầu tư.

Loại hình Bất động sản nghỉ dưỡng

- ▶ Nguồn cung mới condotel dự kiến tăng nhẹ so với Q2/2026, dao động khoảng 300 - 500 căn đưa ra thị trường, phân bổ chủ yếu ở Khánh Hòa, Đắk Lắk và TP. HCM.
- ▶ Nguồn cung mới biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến tương đương so với Q2/2026, 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 Phú Thọ.
- ▶ 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 Q3/2026. 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 14 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.