



BÁO CÁO

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

NĂM 2025

VÀ DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN 2026

Ngày phát hành: 12/01/2026



MỤC LỤC

01. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2025

02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2025

03. DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026



01. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

1.1. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI

1.2. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM

1.3. THÔNG TIN QUY HOẠCH, CHÍNH SÁCH

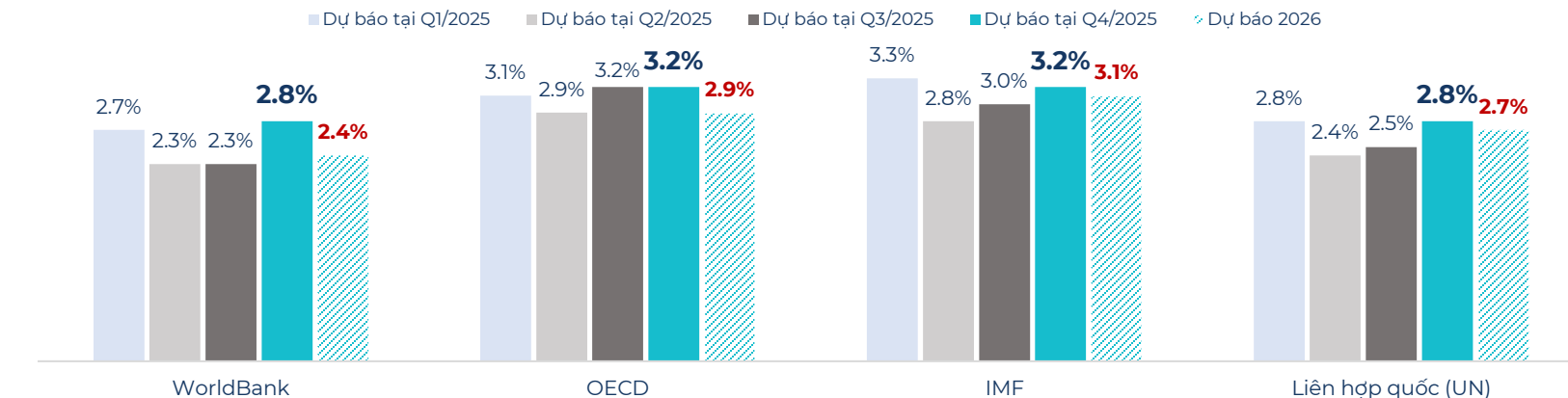


1.1. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI



TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ TOÀN CẦU NĂM 2026 SẼ CÓ SỰ SỤT GIẢM NHẸ TRƯỚC KHI BƯỚC VÀO GIAI ĐOẠN PHỤC HỒI

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ TOÀN CẦU 2025 VÀ DỰ BÁO 2026



Nguồn: OECD, IMF, UN, World Bank

VTV.vn

Khủng hoảng chính trị leo thang, Pháp đối mặt nguy cơ giải tán Quốc hội

VTV.vn - Chính phủ Pháp bước sang năm 2026 mà chưa có ngân sách nhà nước chính thức, trong bối cảnh bế tắc chính trị kéo dài tại Quốc hội.



Báo VietNamNet

Căng thẳng leo thang, Thái Lan điều tiêm kích oanh tạc các vị trí Campuchia

"Từ ngày 7/12 đến 7h sáng 21/12, các hành động quân sự của Thái Lan nhắm vào lãnh thổ có chủ quyền của Campuchia đã khiến 19 dân thường thiệt..."



Báo Kinh tế đô thị

Iran rung chuyển vì bất ổn, căng thẳng với Mỹ gia tăng

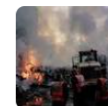
Kinhthedothei - Các diễn biến mới cho thấy tình hình tại Iran vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro, khi bất ổn xã hội kéo dài song song với những căng...



Tạp chí Việt Mỹ

Trung Đông hết sức căng thẳng, nguy cơ xung đột toàn diện

TCVM - Trung Đông hiện nay là một trong những điểm nóng nguy hiểm không chỉ vì cuộc xung đột giữa Israel và lực lượng Palestine,...



Báo Đại biểu Nhân dân

Nam Á bên bờ vực căng thẳng

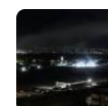
Đây là sự khác biệt rõ rệt so với phản ứng mạnh mẽ của Ấn Độ hồi tháng 5, khi xảy ra vụ thảm sát tại một khu du lịch ở vùng Kashmir - khu vực...



Báo Nhân Dân điện tử

Căng thẳng nghiêm trọng giữa Mỹ và Venezuela

Theo truyền thông quốc tế, ngày 3/1, nhiều tiếng nổ lớn đã được ghi nhận ở Thủ đô Caracas và các bang Miranda, Aragua, La Guaira của...



- ❖ Trong các báo cáo phát hành mới nhất, **các tổ chức quốc tế (OECD, IMF, UN, World Bank) đều dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 tăng so với trước đó**, cho thấy tín hiệu khởi sắc và khả năng phục hồi giữa biến động từ cuộc chiến thương mại cho đến căng thẳng địa chính trị và các cuộc xung đột;
- ❖ Tuy nhiên các tổ chức đều **dự báo tăng trưởng toàn cầu có thể chậm lại trong năm 2026** khi các dự báo được đưa ra có sự giảm nhẹ từ 0.1 – 0.3%, nguyên nhân có thể đến từ việc **chính phủ Mỹ tăng mạnh các loại thuế quan đã tạo ra những căng thẳng thương mại mới**. Chi tiêu tiêu dùng mạnh mẽ và lạm phát hạ nhiệt đã giúp duy trì đà tăng trưởng trước cú sốc thuế quan, nhưng vẫn tiềm ẩn không ít rào cản;
- ❖ Trong năm 2026, **công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) được dự báo sẽ ảnh hưởng lớn đến kinh tế toàn cầu**, kỳ vọng tăng năng suất lao động tuy nhiên cũng sẽ gây sức ép lên thị trường này và tiềm ẩn rủi ro "bong bóng" chứng khoán.



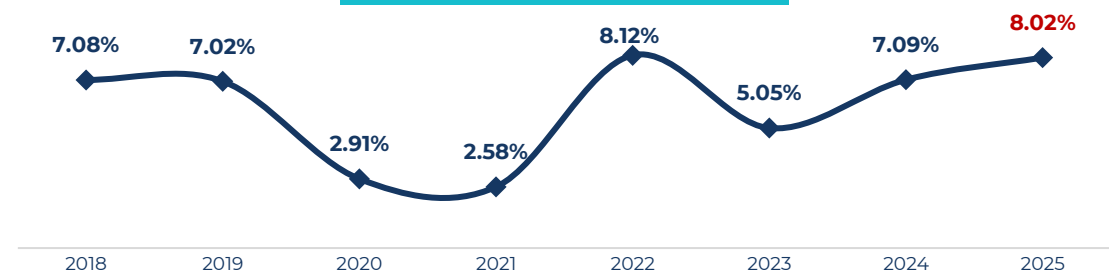
1.2. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM



1.2. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2025

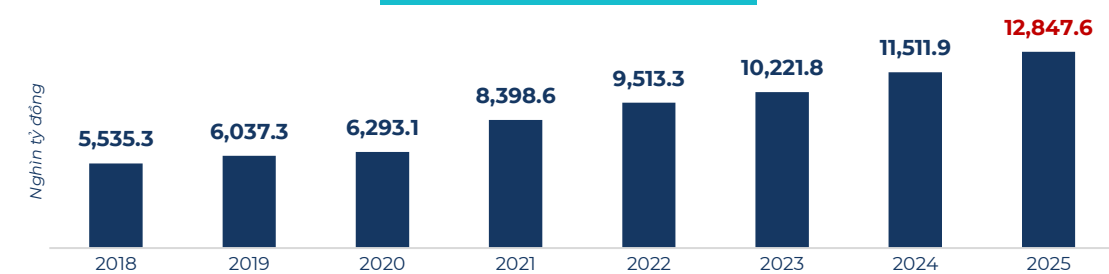
TỐC ĐỘ TĂNG GDP QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

❖ GDP năm 2025 ước **tăng 8.02%** so với cùng kỳ năm trước, **cao thứ 2 trong vòng 15 năm** chỉ sau năm 2022 (giai đoạn phục hồi sau Covid-19), **là mức cao nhất trong khu vực Đông Nam Á và thuộc nhóm cao hàng đầu thế giới.**

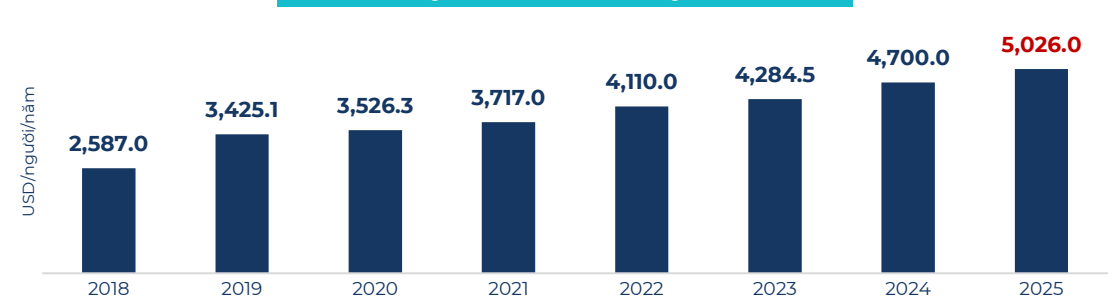
QUY MÔ GDP QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

❖ Năm 2025 ghi **dấu mốc lịch sử khi quy mô GDP Việt Nam chính thức vượt ngưỡng 500 tỷ USD** (12,847.6 nghìn tỷ đồng), **tăng 38 tỷ USD so với năm 2024.**

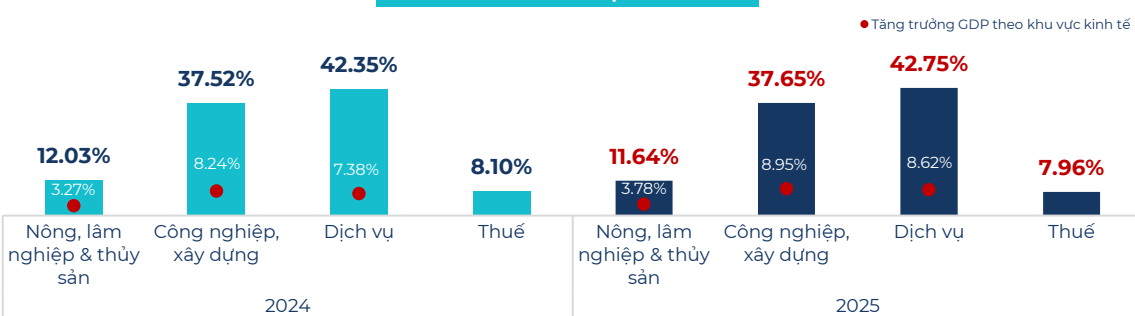
GDP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

❖ GDP bình quân đầu người năm 2025 **vượt mốc 5,000 USD**, tăng 326 USD so với năm 2024, **đưa Việt Nam vào nhóm quốc gia có thu nhập trung bình cao.**

GDP THEO KHU VỰC KINH TẾ



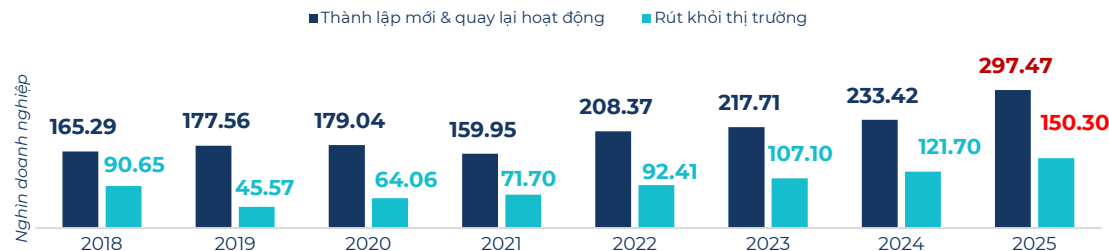
Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

❖ **Dịch vụ vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất** trong cơ cấu GDP của Việt Nam, theo sau là khu vực **Công nghiệp, xây dựng** và **Nông, lâm nghiệp & thủy sản**, cuối cùng là nhóm **Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm.**

❖ Về mức tăng trưởng theo khu vực kinh tế, **Công nghiệp, xây dựng vươn lên thành nhóm có mức tăng trưởng cao nhất (8.95%),** theo sau là nhóm Dịch vụ (8.62%).

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2025

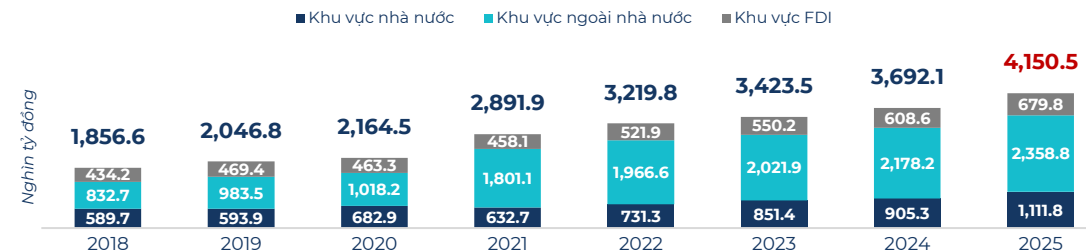
TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

- ❖ Cả nước có **gần 297.5 nghìn doanh nghiệp** đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 27.4% Y-o-Y;
- ❖ Số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường là **150.3 nghìn doanh nghiệp**, tăng 23.5% Y-o-Y.

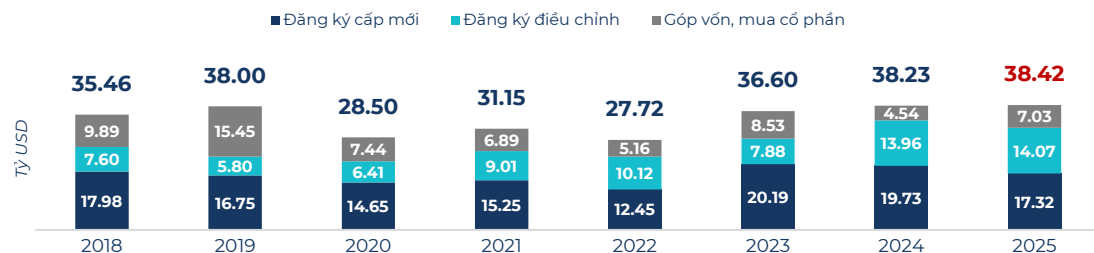
VỐN ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

- ❖ Vốn đầu tư toàn xã hội năm 2025 đạt hơn **4,150 nghìn tỷ đồng**, trong đó:
 - Khu vực nhà nước đạt **1,111.8 nghìn tỷ đồng**, tăng 22.8% Y-o-Y;
 - Khu vực ngoài nhà nước đạt **2,358.8 nghìn tỷ đồng**, tăng 8.3% Y-o-Y;
 - Khu vực FDI đạt **679.8 nghìn tỷ đồng**, tăng 11.7% Y-o-Y.

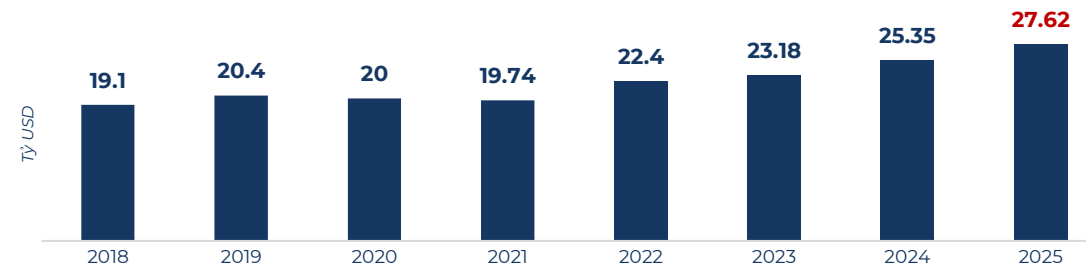
NGUỒN VỐN FDI ĐĂNG KÝ QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

- ❖ Tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong năm 2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt **38.42 tỷ USD**, tăng 0.5% Y-o-Y.

NGUỒN VỐN FDI THỰC HIỆN QUA CÁC NĂM

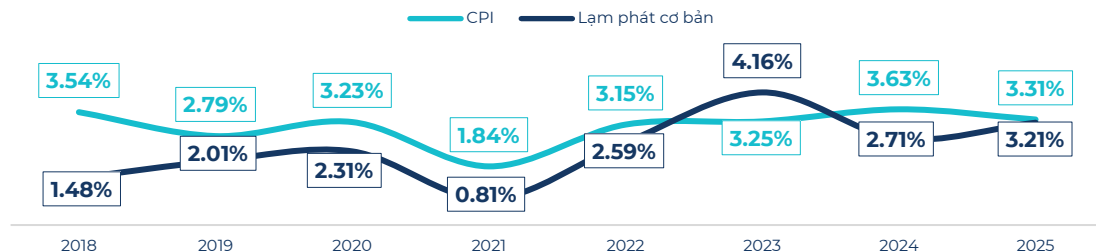


Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

- ❖ Vốn FDI thực hiện tại Việt Nam năm 2025 ước đạt **27.62 tỷ USD**, tăng 9% so với năm trước. Đây là số vốn FDI thực hiện tại Việt Nam **cao nhất giai đoạn 2018 - 2025**.

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2025

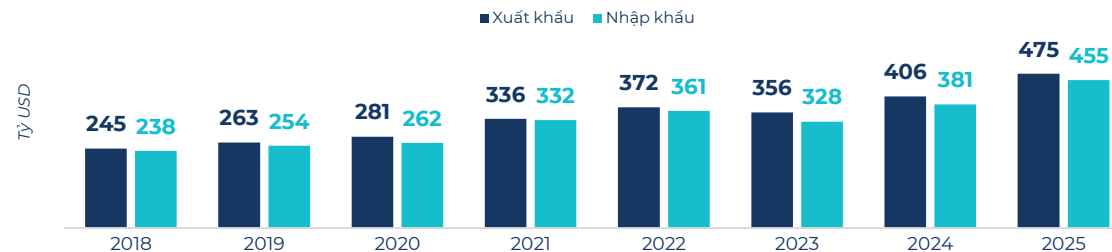
TĂNG TRƯỞNG CPI VÀ LẠM PHÁT CƠ BẢN QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

- ❖ CPI bình quân năm 2025 **tăng 3.31%** so với năm 2024, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Lạm phát cơ bản được kiểm soát, **tăng 3.21%** so với năm trước.

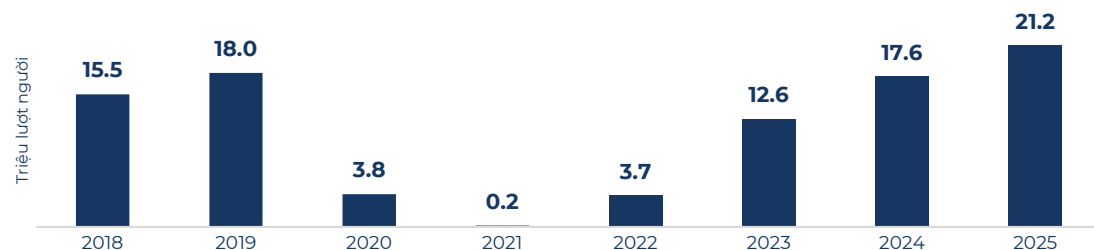
TÌNH HÌNH XUẤT, NHẬP KHẨU QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

- ❖ **Xuất nhập khẩu năm 2025 cán đích kỷ lục hơn 930 tỷ USD.** Trong đó, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt **475.04 tỷ USD, tăng 17% Y-o-Y**, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt **455.01 tỷ USD, tăng 19.4% Y-o-Y**.

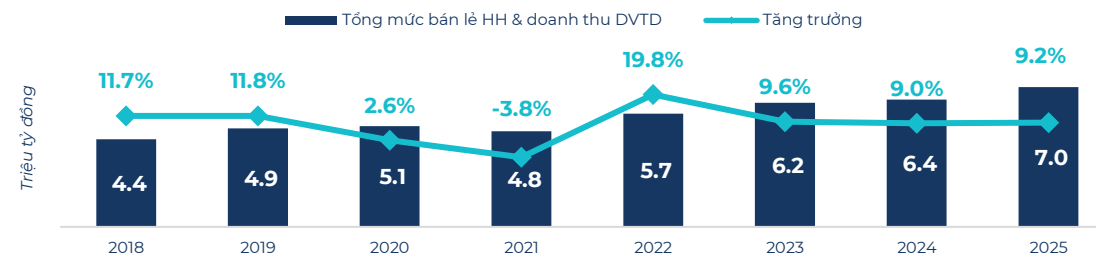
LƯỢNG KHÁCH QUỐC TẾ QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

- ❖ Năm 2025, du lịch Việt Nam **ghi nhận dấu mốc tăng trưởng ấn tượng** khi lượng khách quốc tế đến Việt Nam **đạt gần 21.2 triệu lượt**, tăng hơn 20.4% so với năm 2024. Trong đó, **khách đến bằng đường hàng không là chủ yếu**, đạt hơn 17.8 triệu lượt người, chiếm 84.3%.

TỔNG MỨC BÁN LẺ HH & DOANH THU DVTD QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

- ❖ Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành năm 2025 vượt **7 triệu tỷ đồng**, tăng 9.2% Y-o-Y, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 6.7%.

TỔNG QUAN CÁC KÊNH ĐẦU TƯ

- ❖ **VN-Index khép lại năm 2025 đầy rực rỡ tại 1,784.49 điểm**, tăng hơn 500 điểm, tương đương 41% so với thời điểm cuối năm trước. **Đây là mức tăng thuộc top cao nhất thế giới** mặc dù có thời điểm VN-Index rơi sâu do cú sốc thuế quan nhưng sau đó nhanh chóng hồi phục, liên tiếp chinh phục các đỉnh lịch sử mới. Đến cuối năm 2025, thị trường Việt Nam được FTSE Russell chính thức nâng hạng từ **“thị trường cận biên” lên “thị trường mới nổi thứ cấp”**, mở ra nhiều cơ hội mới để Việt Nam hội nhập sâu với nền tài chính toàn cầu;
- ❖ **Đầu năm 2025, tỷ giá đô la Mỹ leo thang và liên tiếp thiết lập các kỷ lục mới, áp lực tỷ giá bắt đầu hạ nhiệt vào khoảng cuối năm**. Tính chung cả năm 2025, tỷ giá USD **tăng 3.92%** so với năm 2024, xuất phát từ nhiều yếu tố như: bất ổn kinh tế và chính trị toàn cầu gia tăng, nhu cầu nhập khẩu theo mùa tăng cao, dòng vốn FDI giải ngân chậm, và rủi ro thâm hụt cán cân thương mại ngày càng lớn;
- ❖ **Giá vàng liên tục lập đỉnh trong năm 2025**, cùng chiều với giá vàng thế giới. Có thời điểm giá vàng SJC niêm yết **tăng kỷ lục** ở mức **157.7 – 159.7 triệu đồng/lượng**;
- ❖ **Lãi suất tiết kiệm tại các NHTM có xu hướng tăng khoảng 0.5 – 0.7%/năm so với thời điểm cuối năm ngoái**, tính đến cuối năm 2025 có ngân hàng đã đưa lãi suất vượt ngưỡng 8%/năm.



VN-INDEX

1,784.49

31/12/2025
Nguồn: HOSE

CHỈ SỐ VN-INDEX

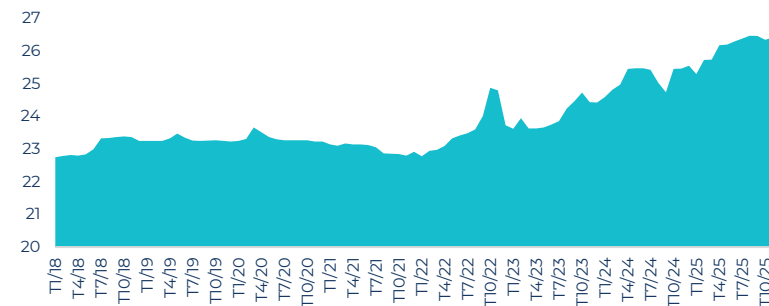


TỶ GIÁ USD/VND

26,377

31/12/2025
Nguồn: Vietcombank

TỶ GIÁ USD/VND (NGHÌN)



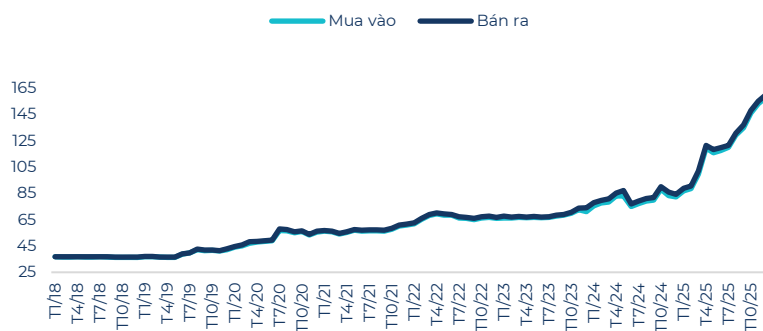
GIÁ VÀNG SJC

Mua vào: 157,700

Bán ra: 159,700

28/12/2025
Nguồn: SJC

GIÁ VÀNG (TRIỆU/LƯỢNG)

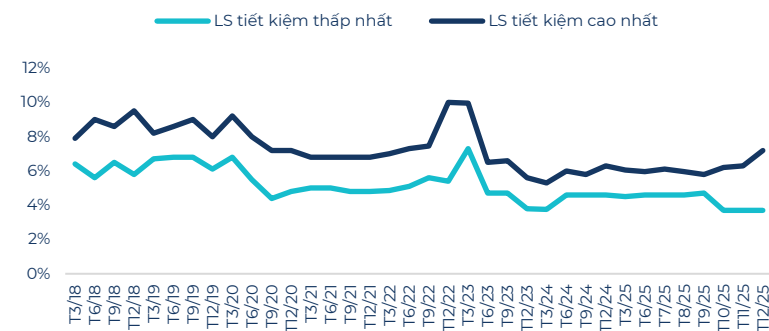


LÃI SUẤT TIẾT KIỆM

5.2% - 6.6%

31/12/2025
Nguồn: Các NHTM

LÃI SUẤT TIẾT KIỆM TẠI CÁC NHTM (12 THÁNG)

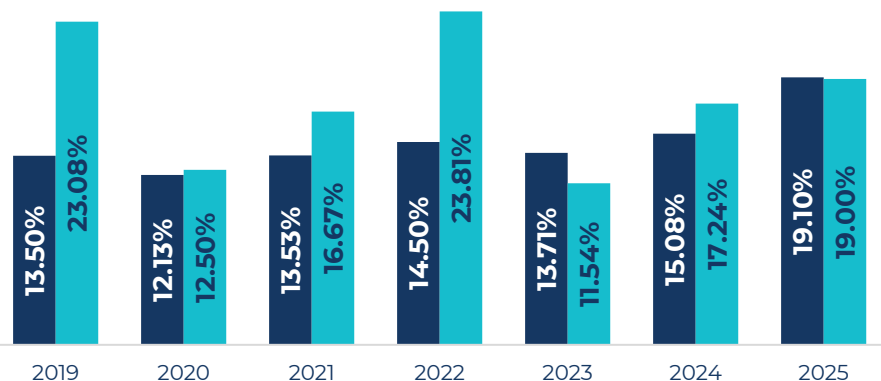


DÒNG VỐN CHẢY Ồ ẠT VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tăng trưởng tín dụng 2025 đạt 19.1%, cao nhất trong nhiều năm trở lại đây

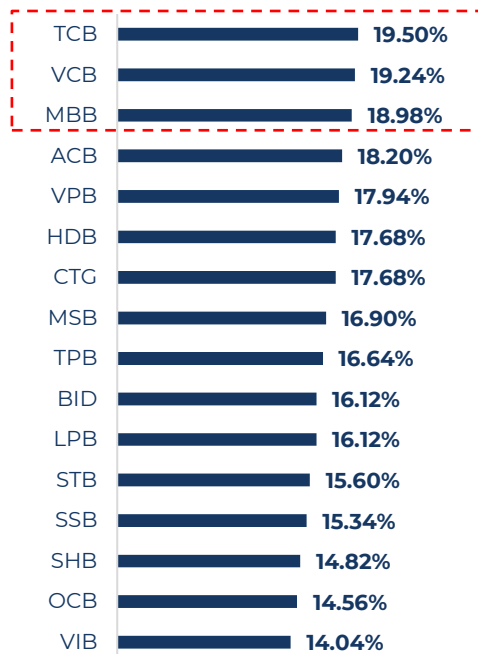
TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG QUA CÁC NĂM

■ Tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế ■ Tăng trưởng tín dụng cho bất động sản



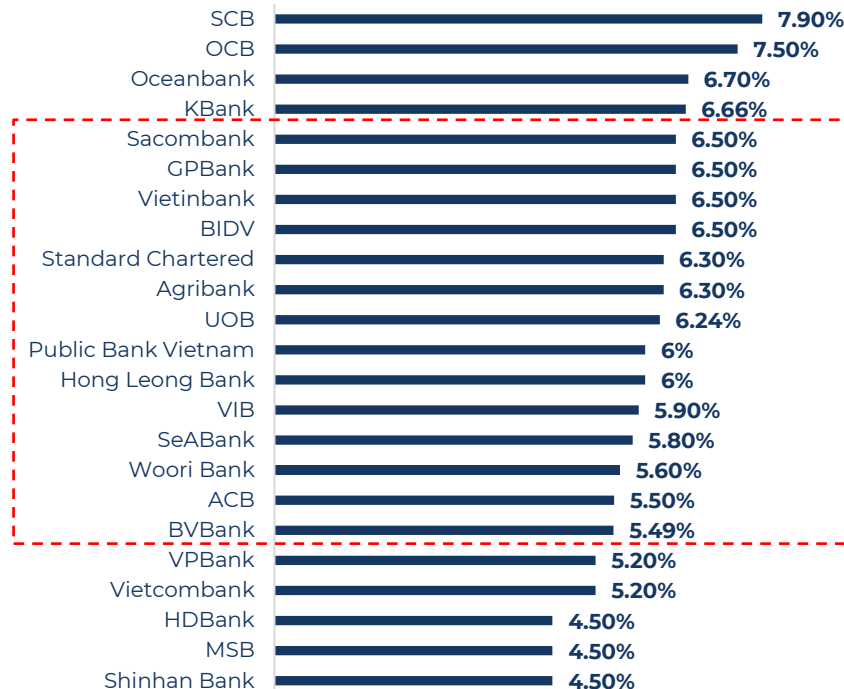
Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng nhà nước

TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG DỰ BÁO 2026



Nguồn: Yuanta Việt Nam

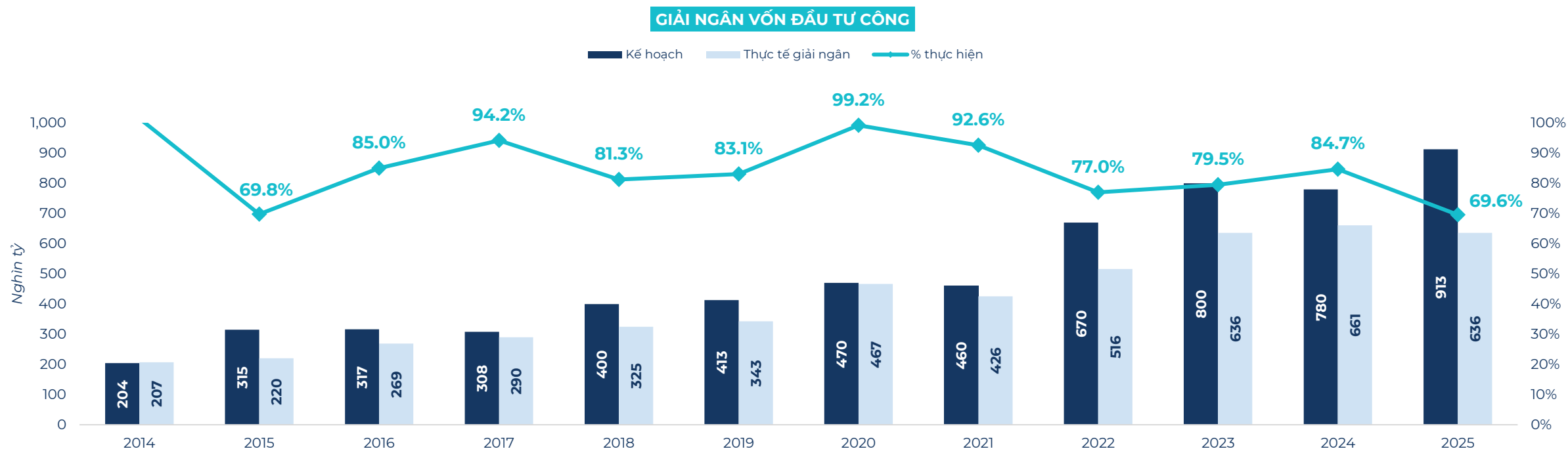
LÃI SUẤT CHO VAY MUA NHÀ T12/2025



Nguồn: Các ngân hàng thương mại

- ❖ Tính cuối năm 2025, **tổng dư nợ tín dụng đạt khoảng 18.58 triệu tỷ đồng, tăng 19.1%** so với cuối năm 2024, **cao nhất trong nhiều năm trở lại đây**, cao hơn nhiều nước trong khu vực và trên thế giới. Trong đó, **bất động sản chiếm gần 24% tổng dư nợ** (tính đến T8/2025) với **hơn 4 triệu tỷ đồng**, tăng 19% so với cùng kỳ năm trước; Tín dụng tăng mạnh ở nhóm doanh nghiệp phát triển bất động sản (tăng gần 40% so với cuối năm 2024), vượt qua nhóm khách hàng cá nhân (vay xây dựng, sửa chữa để bán,...);
- ❖ Đầu năm 2025, các ngân hàng thương mại đã giải ngân **nhiều gói tín dụng ưu đãi cho người mua nhà** với lãi suất 5.5 – 6.5%/năm trong giai đoạn đầu. Tuy nhiên đến cuối năm 2025, nhiều ngân hàng đã dừng gói vay mua nhà giá rẻ do không còn hiệu quả về mặt kinh tế, tín dụng tăng nhanh hơn huy động vốn hay việc giải ngân chậm do thực trạng thị trường bất động sản,...;
- ❖ **Dự báo nhiều ngân hàng tăng trưởng tín dụng vượt 19% trong năm 2026**, trong khi đó mức mục tiêu tăng trưởng tín dụng của NHNN là 15%. Việc dòng vốn chảy ồ ạt vào bất động sản cũng đẩy lên nhiều lo ngại về tình trạng đầu cơ thay vì giải ngân cho người mua nhà với mục đích ở thực. **Chính phủ đã và đang có động thái yêu cầu NHNN** nghiên cứu, có giải pháp quản lý chặt chẽ, thẩm định, đánh giá kỹ khi cấp tín dụng đối với các dự án bất động sản để **bảo đảm hiệu quả và an toàn tín dụng, hướng dòng vốn vào phân khúc nhà ở xã hội và các dự án phục vụ nhu cầu thật của người dân**.

GIẢI NGÂN ĐẦU TƯ CÔNG 2025 – 2026: TỪ “ĐIỂM NGHẼN” TRỞ THÀNH “VỐN MỒI”



Nguồn: Bộ tài chính

- ❖ Năm 2025 ghi nhận nỗ lực lớn trong việc thúc đẩy đầu tư công, tuy nhiên tiến độ vẫn chưa đạt như kỳ vọng và có sự phân hóa rõ rệt giữa các bộ ngành và địa phương;
- ❖ Tính đến 25/12/2025, tiến độ giải ngân vốn đầu tư công chỉ đạt 69.6% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, tình trạng "nghẽn" giải ngân chủ yếu do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng và sự thiếu hụt nghiêm trọng vật liệu xây dựng (đặc biệt là cát)....;
- ❖ Năm 2026 được kỳ vọng là năm bứt phá với vai trò đầu tư công được xác định là động lực then chốt để hiện thực hóa mục tiêu tăng trưởng kinh tế hai con số.



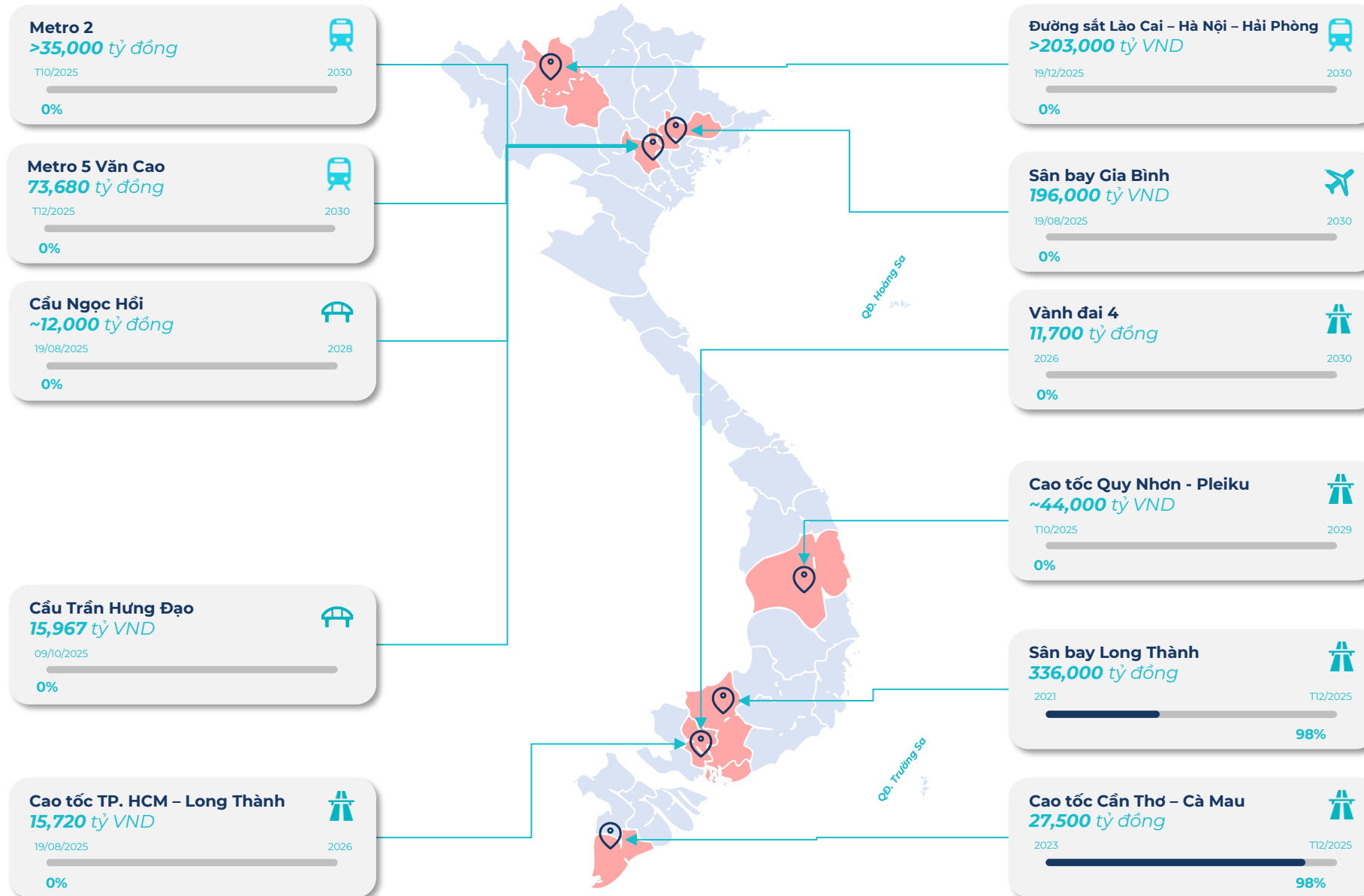
1.3. THÔNG TIN QUY HOẠCH, CHÍNH SÁCH



CƠ SỞ HẠ TẦNG NỔI BẬT TRONG NĂM 2025

Hàng loạt các dự án hạ tầng trên cả nước được **đẩy nhanh tiến độ để khởi công hoặc khánh thành chào mừng các ngày lễ lớn** trong năm nay:

- ❖ Kỷ niệm 50 năm Giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước 30/04/1975 – 30/04/2025;
- ❖ Cách mạng tháng Tám thành công 19/08/1945 – 19/08/2025;
- ❖ Quốc khánh 02/09/1945 - 02/09/2025;
- ❖ Giải phóng thủ đô 10/10/2025;
- ❖ Chào mừng Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng.



80 CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN CHÀO MỪNG KỶ NIỆM 50 NĂM NGÀY GIẢI PHÓNG MIỀN NAM, THỐNG NHẤT ĐẤT NƯỚC



Tổng mức đầu tư

445,000

tỷ đồng

185,000

tỷ đồng từ nguồn vốn Nhà nước

260,000

tỷ đồng từ nguồn vốn khác

MỘT SỐ CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU

		Tổng mức đầu tư
Khánh thành/ Thông xe kỹ thuật	Nhà ga T3 Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất và đường nối đường Trần Quốc Hoàn – đường Cộng Hòa	10,986.6 tỷ đồng
	Cao tốc Vũng Áng - Bùng	12,548 tỷ đồng
	Đường sắt đô thị Nhổn - Ga Hà Nội (Đoạn trên cao)	34,826 tỷ đồng
	Đường sắt đô thị Bến Thành - Suối Tiên (Metro số 1)	43,757 tỷ đồng
Khởi công	Cao tốc TP.HCM - Mộc Bài	19,617 tỷ đồng
	Cao tốc Tân Phú - Bảo Lộc	17,200 tỷ đồng
	Cầu Cần Giờ (TP.HCM)	11,000 tỷ đồng
	Cao tốc Bảo Lộc - Liên Khương	11,311 tỷ đồng

Khánh thành

47

Dự án, công trình

Khởi công

33

Dự án, công trình



80

Dự án, công trình

40

Hạ tầng
giao thông

12

Xây dựng
công nghiệp
và dân dụng

12

Giáo dục

9

Văn hóa
xã hội

5

Y tế
cộng đồng

2

Thủy lợi

250 CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN CHÀO MỪNG KỶ NIỆM 80 NĂM QUỐC KHÁNH



Tổng mức đầu tư

1,280,000

tỷ đồng

478,000tỷ đồng từ nguồn vốn Nhà nước
(129 dự án, công trình)**802,000**tỷ đồng từ nguồn vốn khác
(121 dự án, công trình)

MỘT SỐ CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU

		Tổng mức đầu tư
Khánh thành	Trung tâm triển lãm Việt Nam	>7,000 tỷ đồng
	Dự án xây dựng Bệnh viện Ung bướu Nghệ An	1,259 tỷ đồng
	Dự án nhà máy điện gió Hải Anh	1,565 tỷ đồng
	Dự án cầu Rạch Miễu 2	6,810 tỷ đồng
Khởi công	Dự án xây dựng cầu Ngọc Hồi	~12,000 tỷ đồng
	Dự án cao tốc Cà Mau – Cái Nước, Dự án giao thông Đất Mũi – Cảng Hòn Khoai, Dự án Cảng tổng hợp lương thực Hòn Khoai	~60,060 tỷ đồng
	Dự án khu thương mại và dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí Đà Nẵng	79,790 tỷ đồng
	Cảng hàng không quốc tế Gia Bình	196,000 tỷ đồng

Khánh thành

89

Dự án, công trình

Khởi công

161

Dự án, công trình

**250**

Dự án, công trình

59Hạ tầng
giao thông**57**Công trình
công nghiệp**22**Nhà ở
xã hội**12**

Giáo dục

3Văn hóa
Thể thao**44**Công trình
dân dụng – đô thị**36**Hạ tầng
kỹ thuật**6**Nông nghiệp &
phát triển nông thôn**10**

Y tế

1

Quốc phòng

234 CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN KHỞI CÔNG, KHÁNH THÀNH CHÀO MỪNG ĐẠI HỘI ĐẠI BIỂU TOÀN QUỐC LẦN THỨ XIV CỦA ĐẢNG



Tổng mức đầu tư

3.4

Triệu tỷ đồng

627,000tỷ đồng từ nguồn vốn Nhà nước
(96 dự án, công trình)**2,790,000**tỷ đồng từ nguồn vốn khác
(138 dự án, công trình)

MỘT SỐ CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU

		Tổng mức đầu tư
Khởi công	Dự án thành phần 1 thuộc Tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng	3,347 tỷ đồng
	Khu dịch vụ du lịch phức hợp cao cấp tại Khu kinh tế Vân Đồn	51,000 tỷ đồng
	Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh	287,220 tỷ đồng
	Dự án xây dựng Trục đại lộ cảnh quan Sông Hồng	855,000 tỷ đồng
	Dự án xây dựng khu đô thị thể thao Olympic	925,000 tỷ đồng
	Dự án đầu tư xây dựng đường sắt đô thị TP. Hà Nội, tuyến số 5	73,680 tỷ đồng
	Dự án sản xuất ray đường sắt và thép đặc biệt Hòa Phát Dung Quất	10,000 tỷ đồng
	Tuyến đường bộ cao tốc Quy Nhơn - Pleiku	43,734 tỷ đồng
	Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	85,294 tỷ đồng

Khánh thành, thông xe

86

Dự án, công trình

Khởi công

148

Dự án, công trình

**234**

Dự án, công trình

38

Bộ, ngành

39Tập đoàn,
tổng công ty**157**

Địa phương

MỘT SỐ CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU

		Tổng mức đầu tư
Khánh thành / Thông xe kỹ thuật	Đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành – GĐ1	98,563 tỷ đồng
	Cao tốc Đồng Đăng (Lạng Sơn) - Trà Lĩnh GĐ1	14,332.6 tỷ đồng
	Tuyến cao tốc Cửa Khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng	11,899 tỷ đồng
	Cao tốc Bắc Nam phía Đông đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn	20,470 tỷ đồng
	Sân bay Phan Thiết	7,925 tỷ đồng
	Dự án thành phần 1 xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua TP. HCM	22,410 tỷ đồng
	Dự án Xây dựng Bệnh viện Bạch Mai CS2 và Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức CS2	9,967 tỷ đồng

QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT CÓ HIỆU LỰC

01

Luật Đầu tư công, số 58/2024/QH15

Ngày 29/11/2024, Quốc hội Ban hành Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15.

Theo đó, có 1 số điểm mới đáng chú ý sau:

- Nội dung về thể chế hóa các cơ chế, chính sách;
- Nội dung về phân cấp, phân quyền;
- Nội dung về công tác chuẩn bị đầu tư;
- Nội dung về thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn ODA và vốn nước ngoài;

➤ **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 01/01/2025.

02

Nghị định 75/2025/NĐ-CP

- Quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 171/2024/QH15 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại: Quy định điều kiện, hồ sơ và quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất.

➤ **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 01/04/2025.

03

Nghị quyết 201/2025/QH15 về cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

- NĐT đề xuất dự án được giao chủ đầu tư khi đáp ứng yêu cầu về ngành nghề, dư nợ, vốn chủ sở hữu, ưu tiên NĐT có kinh nghiệm thực hiện dự án;
 - Không phải thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết. Chỉ tiêu quy hoạch được xác định theo QHPK hoặc QHC;
 - Không phải thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm duyệt PCCC đồng thời ở bước xin GPXD; Nếu NĐT áp dụng thiết kế mẫu được công bố thì được miễn GPXD;
 - NĐT được thuê tư vấn giá và tự phê duyệt giá bán;
 - Địa phương quyết định điều kiện về khoảng cách làm việc để xác định đối tượng hưởng chính sách NOXH,.....
 - Ngày ban hành: 29/05/2025;
- **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 01/06/2025.

04

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công số 37/2024/QH15

➤ **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 01/01/2025.

05

Nghị quyết số 202/2025/QH15 về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh năm 2025

- Toàn quốc chia thành 34 đơn vị hành chính cấp tỉnh, gồm 6 thành phố TTTW và 28 tỉnh;
- **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 12/06/2025.

06

Nghị định số 192/2025/NĐ-CP

Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành nghị quyết 201/2025/QH15 về thí điểm các chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội:

- Giao CĐT thực hiện dự án không thông qua đấu giá đấu thầu;
- Nhà đầu tư chưa có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự vẫn có thể được giao CĐT trong trường hợp đáp ứng tiêu chí về tài chính và không có NĐT khác đề xuất trùng vị trí;
- CĐT được tự phê duyệt giá bán NOXH, tuy nhiên CQNN sẽ rà soát lại sau khi quyết toán, trường hợp giá sau quyết toán thấp hơn giá bán trước đó thì CĐT bù lại cho khách hàng phần chênh lệch, trường hợp cao hơn thì CĐT không được phép thu thêm,...

➤ **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 01/07/2025.

07

Nghị định số 230/2025/NĐ-CP

- Quy định các trường hợp được miễn, giảm và quy trình thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 19/08/2025.

08

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP

Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

- Bổ sung quy định về bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất;
- Sửa quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Điều kiện tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã;
- Sửa đổi thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai;
- Sửa đổi thủ tục chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác;
- Thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

➤ **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 15/08/2025.

09

Nghị định 225/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư

- Bỏ tiêu chí kinh nghiệm khi đánh giá nhà đầu tư, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư mới tham gia thị trường;
 - Điều chỉnh tỷ lệ nộp NSNN theo hướng thực tế, tránh việc NĐT phải nộp cao do giá ảo;
 - Bổ sung các trường hợp lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.
- **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 15/08/2025.

10

Nghị định 239/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật đầu tư

- Dự án chậm tiến độ do NN chậm giao đất thì không cần thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ dự án;
 - Thời gian hoạt động, tiến độ dự án được tính từ thời điểm giao đất hoặc thời điểm bàn giao đất trên thực địa.
- **Hiệu lực thi hành:** Từ ngày 03/09/2025.

1.3. THÔNG TIN QUY HOẠCH, CHÍNH SÁCH

QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT BAN HÀNH

01

Nghị định 87/2025/NĐ-CP về Quy định việc giảm tiền thuê đất năm 2024

- Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp trong năm 2024 đối với đối tượng thuê đất trực tiếp thông qua hợp đồng thuê đất hoặc GCNQSDĐ đang có giá trị với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.
- **Ngày ban hành: 11/04/2025.**

02

Nghị quyết 254/2025/QH15

Quy định một số cơ chế chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thi hành Luật Đất đai:

- Mở rộng phạm vi Nhà nước thu hồi đất:
 - Đối với các dự án thỏa thuận nhận chuyển nhượng, sau khi hết hạn mà đã đạt trên 75% diện tích và 75% số người SDĐ thì HĐND tỉnh xem xét thu hồi phần còn lại;
 - Thu hồi đất thực hiện đối ứng dự án BT;
- Tháo gỡ một số vướng mắc GPMB đối với dự án cấp bách, trọng điểm;
- Người có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích đất lúa, đất rừng phòng hộ/ đặc dụng mà không cần thông qua HĐND tỉnh.
- **Ngày ban hành: 11/12/2025.**

03

Nghị quyết 258/2025/NQ-QH15

Về thí điểm một số cơ chế chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn quan trọng trên địa bàn Thủ đô:

- Lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với các dự án quan trọng, có ý kiến chỉ đạo từ Trung Ương, Bộ chính trị, Thủ tướng CP, Thành ủy;
- Cơ chế triển khai song song các thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư, cho phép khởi công trước khi đủ điều kiện để phục vụ các sự kiện lớn;
- Cơ chế mở khi cho phép cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, dân số khi đảm bảo khả năng đáp ứng của hạ tầng xã hội - hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị;
- Cho phép tăng mức chi GPMB không quá 2 lần so với quy định đối với các dự án quan trọng, trọng điểm;
- Cùng các cơ chế đặc thù về giao đất, thuê đất, vay vốn.
- **Ngày ban hành: 11/12/2025.**

04

Nghị quyết 111/2025/UBTVQH15 về phân loại đô thị

- Chỉ còn đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (bỏ loại IV và V);
- Điều chỉnh các tiêu chí phân loại đô thị phù hợp với tình hình thực tế và mô hình 2 cấp;
- Bộ XD quyết định công nhận đô thị loại đặc biệt và loại I, UB tỉnh cấp cho loại II và III (trước đây Thủ tướng cấp cho loại đặc biệt và loại I-II, BXD cấp cho loại IV, UB tỉnh cấp cho loại V).
- **Ngày ban hành: 24/12/2025.**

05

Nghị định số 357/2025/NĐ-CP

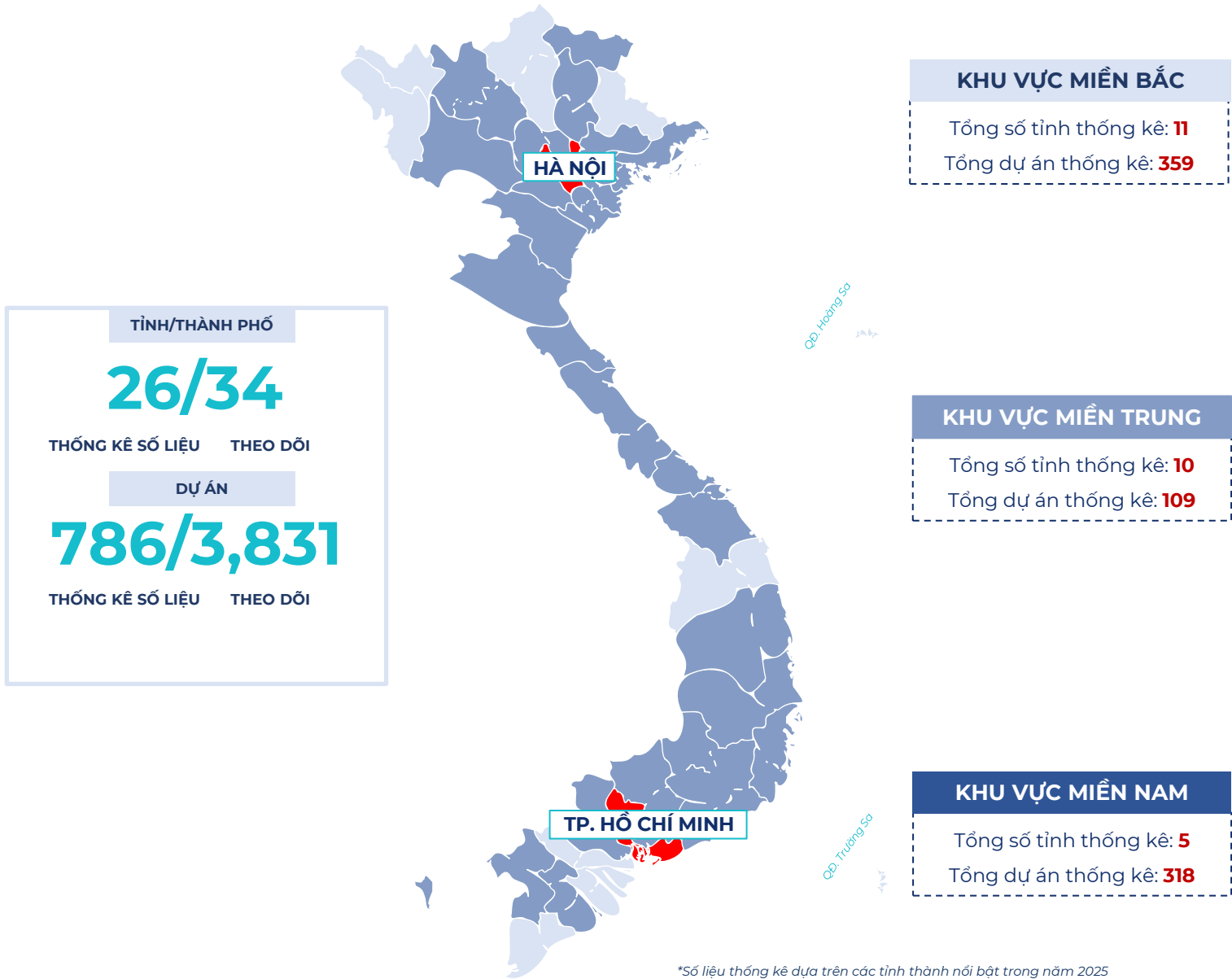
Về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:

- Áp dụng mã định danh với các đối tượng sau:
 - Bất động sản;
 - Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
 - Chứng chỉ môi giới bất động sản;
 - Cá nhân được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở;
- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản, dự án bất động sản, nhà ở và các công trình khác, giao dịch bất động sản, chủ sở hữu bất động sản:
 - Cơ quan NN được khai thác cơ sở dữ liệu cho mục đích quản lý, thống kê...;
 - Tổ chức, cá nhân có thể được Bộ Xây dựng cấp quyền khai thác cơ sở dữ liệu sau khi được phê duyệt.
- **Ngày ban hành: 31/12/2025.**

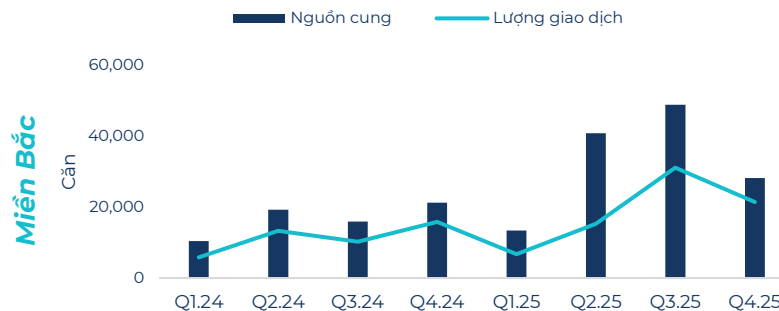
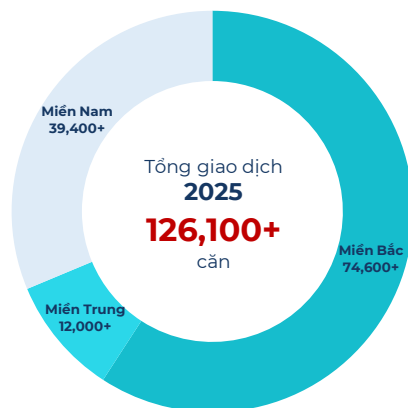


02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

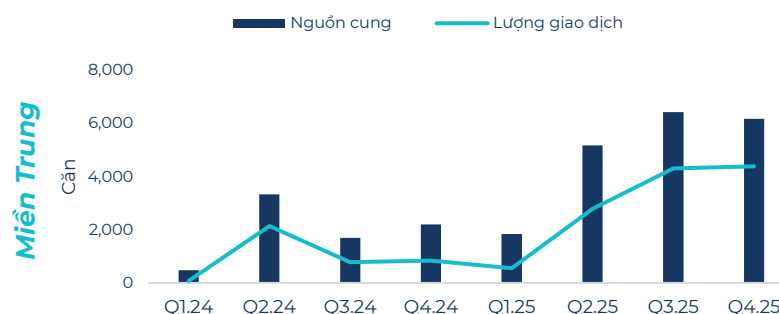
- 2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG
- 2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG
- 2.3. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG
- 2.4. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG
- 2.5. NHẬN ĐỊNH CÁC PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN



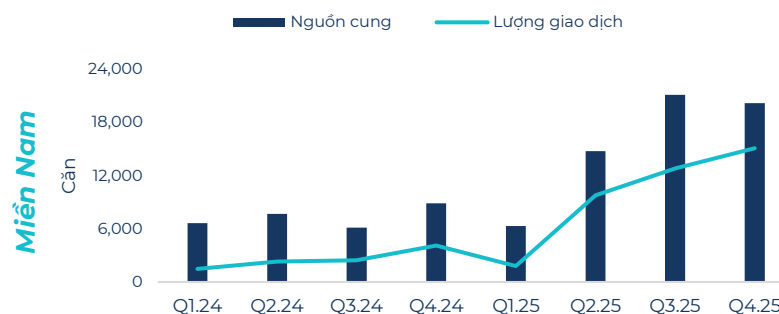
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

❖ **Thị trường năm 2025 cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ khi ghi nhận nguồn cung và giao dịch tăng gấp đôi so với 2024:**

○ Thị trường miền Bắc trở thành “đầu tàu” khi ghi nhận nguồn cung và lượng giao dịch chiếm hơn 50% toàn thị trường;

○ Thị trường miền Nam có sự tăng trưởng mạnh mẽ khi nguồn cung năm 2025 tăng gấp 3 lần so với năm 2024;

○ Miền Trung chiếm tỷ trọng nhỏ nhất tuy nhiên vẫn ghi nhận sự tăng trưởng mạnh về cả nguồn cung và lượng giao dịch;

❖ Nguồn cung và lượng giao dịch có xu hướng tăng theo từng quý và đạt đỉnh vào Q3/2025, tuy nhiên có sự hạ nhiệt vào Q4/2025;

❖ **Tỷ lệ hấp thụ năm 2025 đạt 90,3%,** cao hơn so với năm 2024 (83,7%);

2.1



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG

2.2



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

2.3



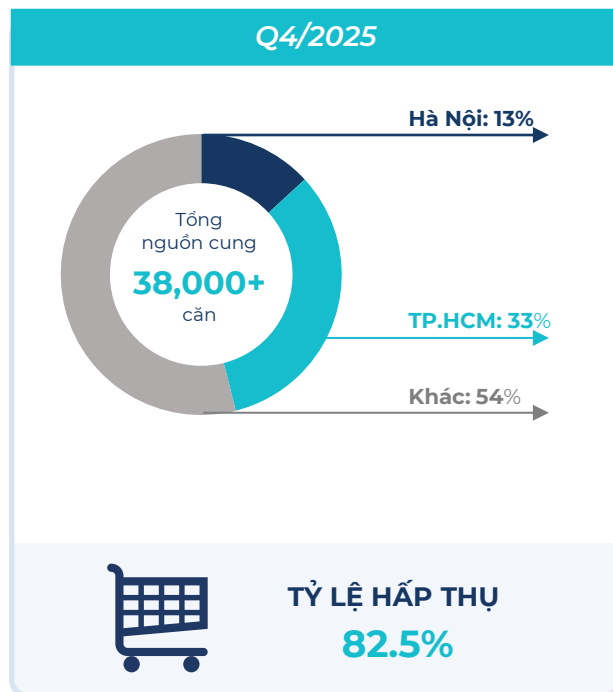
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

2.4

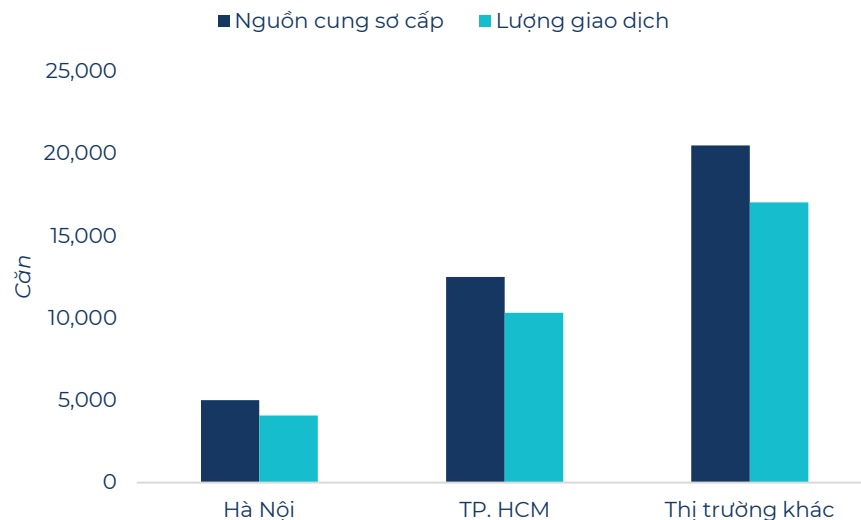


PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG



**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG CẢ NƯỚC Q4/2025**

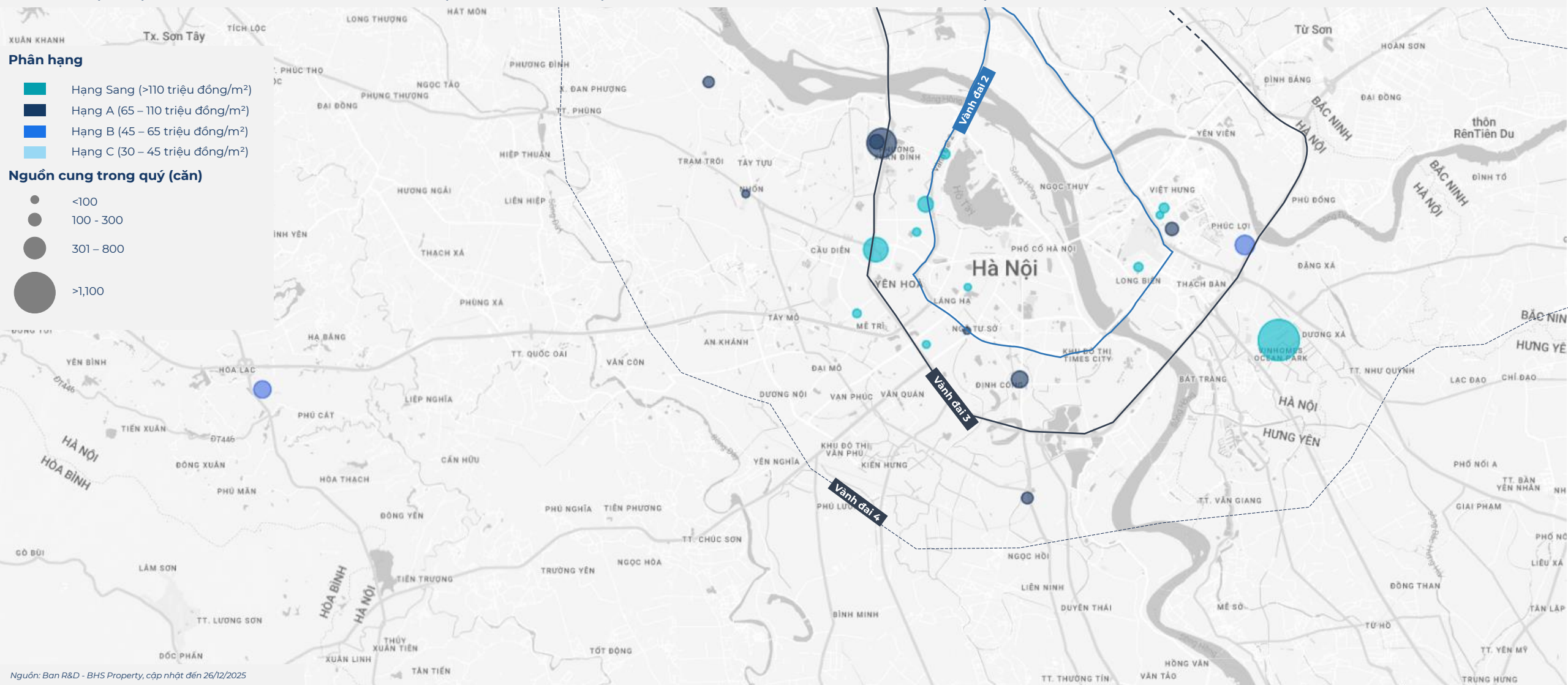


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ Trong Q4/2025, tổng nguồn cung sơ cấp nhà ở cao tầng đạt **hơn 38,000 căn hộ**, nguồn cung phần lớn đến từ TP. HCM (33%), Hưng Yên (26.6%) và Hà Nội (13%); **Riêng tại Hà Nội và TP.HCM, tổng nguồn cung Q4/2025 đạt gần 17,600 căn hộ.**
- ❖ Trong Q4/2025 ghi nhận 52 dự án mới/ phân khu mới của dự án hiện hữu ra mắt, cung cấp ra thị trường hơn 30,300 căn hộ;
- ❖ Lượng giao dịch trong Q4/2025 đạt **hơn 31,400 căn**;
- ❖ Trong Q4/2025, nguồn cung và lượng giao dịch ở TP. HCM chiếm ưu thế với nguồn cung và lượng tiêu thụ vượt trội với các sự kiện mở bán liên tục cùng nhiều dự án mới bán hết 90 - 100% bảng hàng ngay sau đợt mở bán. Bên cạnh đó thị trường Hưng Yên cũng sôi động không kém khi ghi nhận loạt các dự án căn hộ sold out cả tòa ngay sau khi mở bán của các chủ đầu tư lớn như Masterise Homes, MIK, Sunshine,....



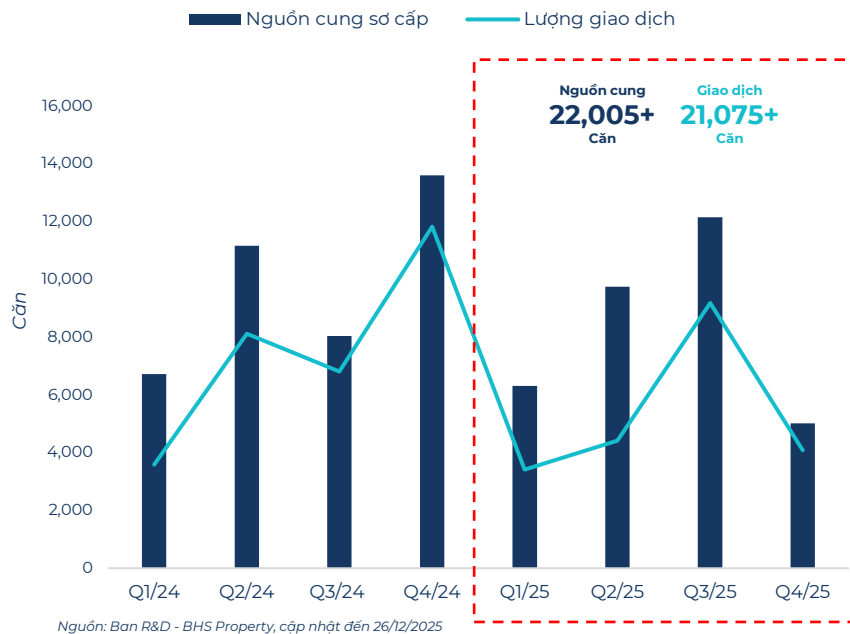
CĂN HỘ HẠNG C BIẾN MẤT KHỎI THỊ TRƯỜNG, DỰ ÁN SƠ CẤP CHỦ YẾU Ở KHU VỰC NGOÀI VÀNH ĐAI 2



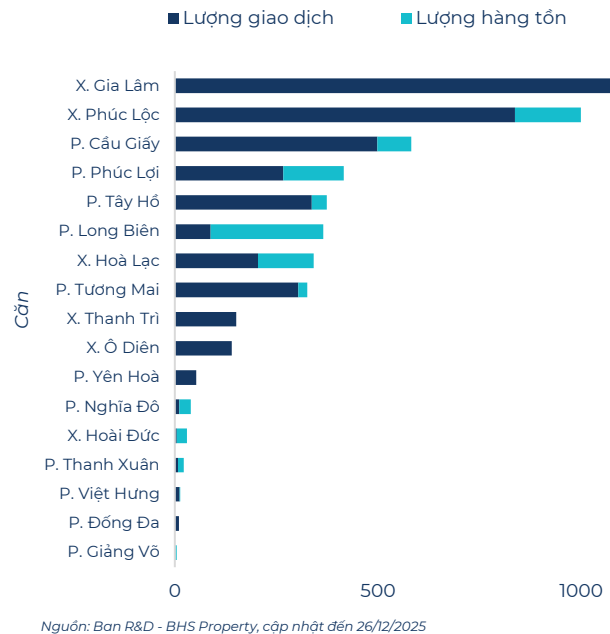
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

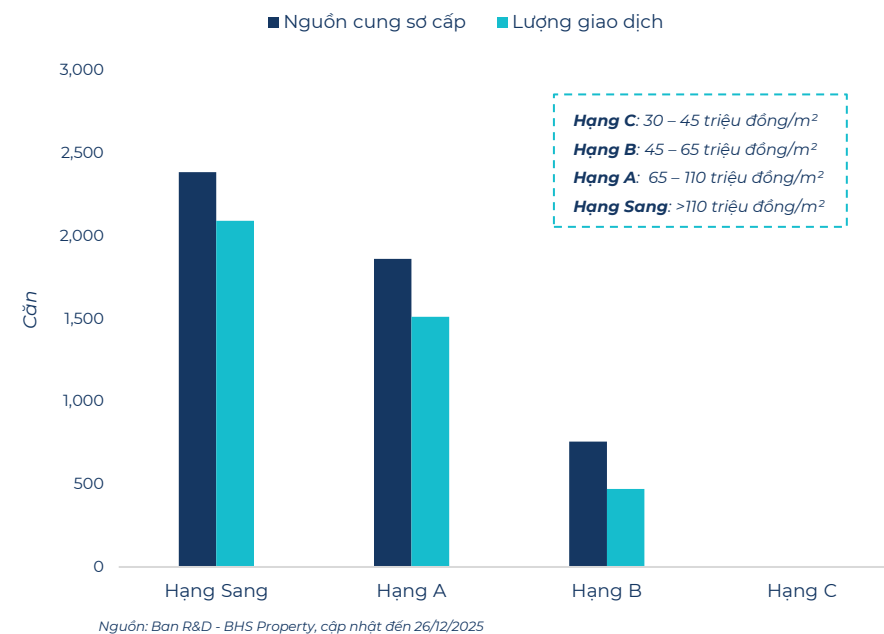
NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO QUÝ



NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC Q4/2025



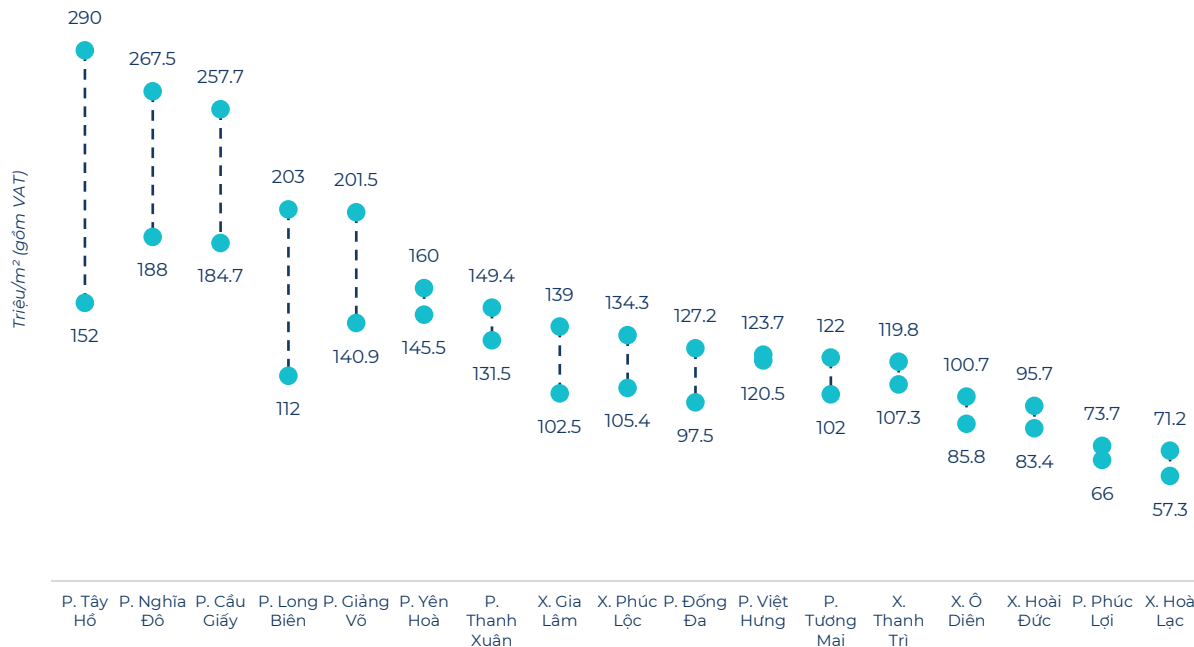
NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO PHÂN HẠNG Q4/2025



- ❖ Nguồn cung nhà ở cao tầng Hà Nội trong Q4/2025 vẫn **ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt tuy nhiên nguồn cung giảm so với các quý trước. Nguồn cung sơ cấp trong quý đạt hơn 5,000 căn**, giảm 58% so với quý trước và giảm 63% so với cùng kỳ năm ngoái. **Lượng giao dịch ghi nhận tốt đạt gần 4,100 căn**, tỷ lệ hấp thụ đạt 81.4%. Trong Q4/2025 có **10 dự án mới/ phân khu mới của các dự án hiện hữu**, cung cấp ra thị trường hơn 3,200 sản phẩm, đóng góp phần lớn vào nguồn cung cũng như lượng hấp thụ tiêu biểu như Lumiere Orient Pearl, Imperia Plaza - The Queen, The Prime Starlake,...;
- ❖ **Trong Q4/2025, nguồn cung tập trung chủ yếu tại các khu vực X. Gia Lâm, X. Phúc Lộc, P. Cầu Giấy và P. Phúc Lợi**, trong khi P. Việt Hưng, P. Đống Đa và P. Giảng Võ ghi nhận có nguồn cung và giao dịch nhưng rất hạn chế. Nhìn chung cả thị trường, nguồn cung đang phân bổ hầu hết tại các khu vực ngoại thành là chủ yếu do hạn chế quỹ đất nội đô;
- ❖ **Về phân hạng, các căn hộ Hạng A và Hạng Sang vẫn chiếm tỷ trọng chủ yếu** với gần 85% tổng nguồn cung trong quý, do đó lượng giao dịch phần lớn cũng đến từ 2 phân khúc này. Thị trường gần như không còn sự xuất hiện của căn hộ hạng C;
- ❖ Tính chung cả năm 2025, **nguồn cung và lượng giao dịch tại Hà Nội** lần lượt đạt **hơn 22,000 căn** và **hơn 21,000 căn**, giảm lần lượt 31.4% và 30.4% so với năm 2024.

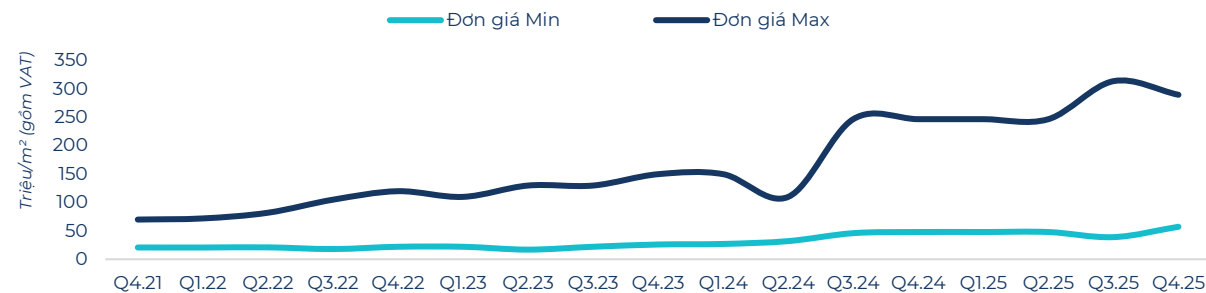
2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

KHOẢNG ĐƠN GIÁ CHÀO BÁN MỚI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC Q4/2025



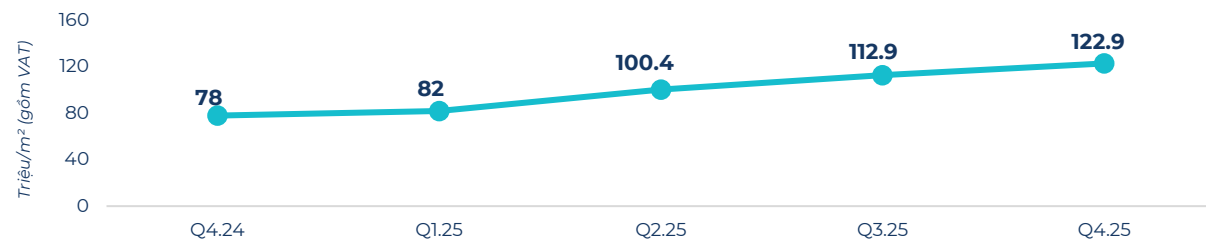
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

KHOẢNG ĐƠN GIÁ CHÀO BÁN MỚI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

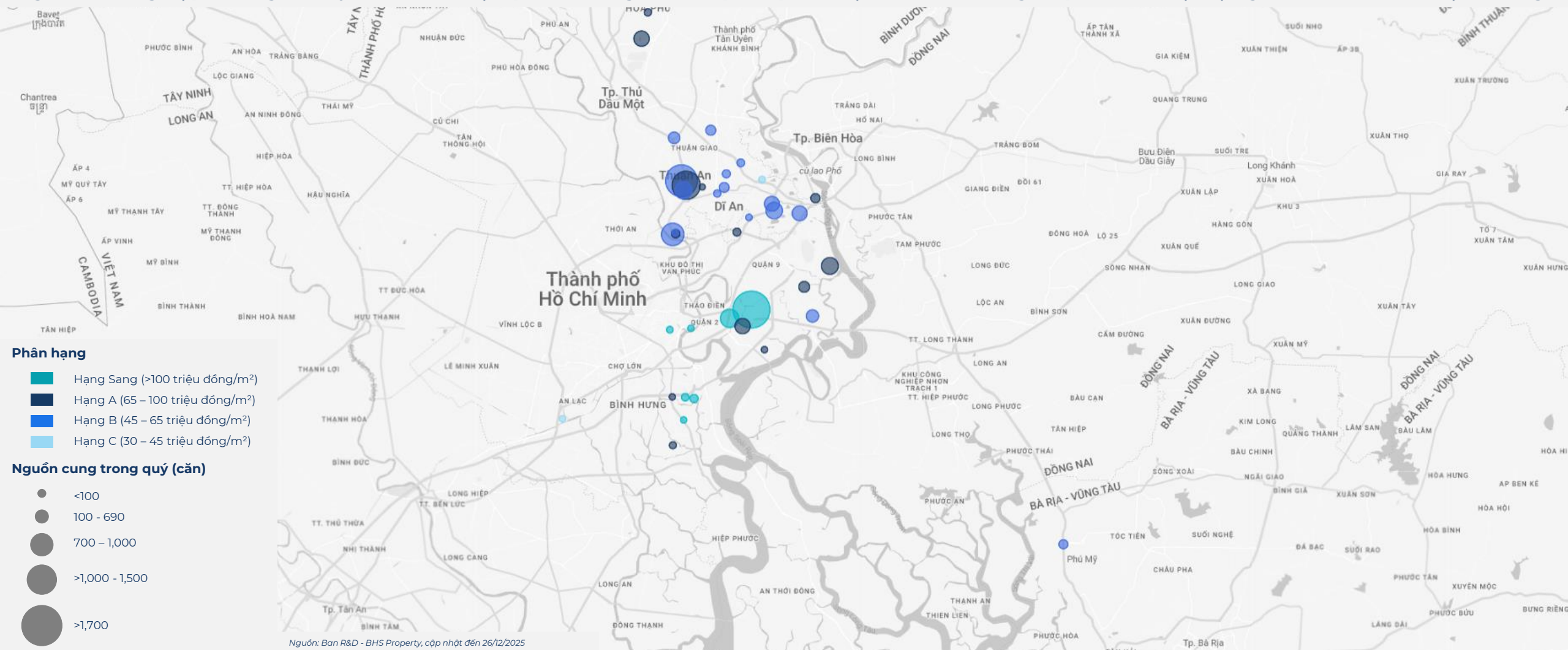
ĐƠN GIÁ TRUNG BÌNH CHÀO BÁN MỚI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

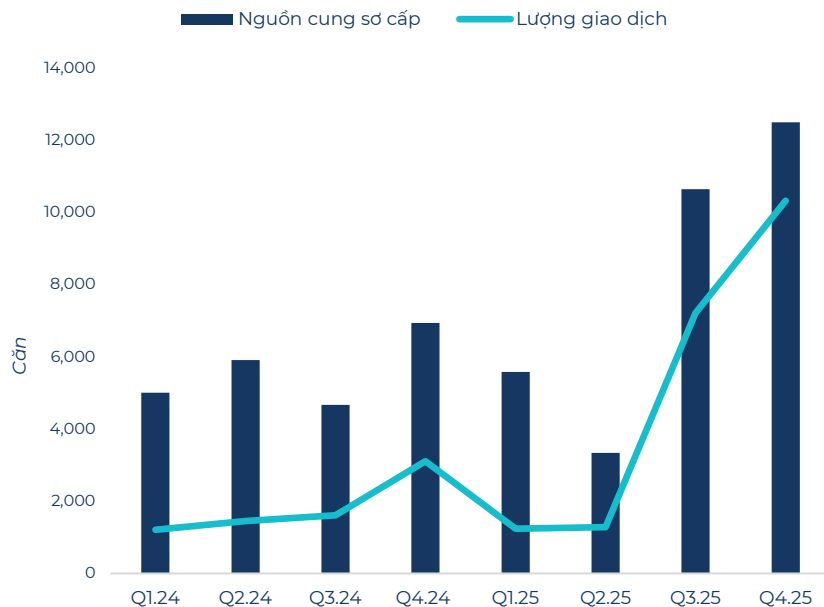
- ❖ Hiện nay thị trường nhà ở cao tầng Hà Nội gần như không còn sản phẩm có mức giá dưới 55 triệu/m². Đơn giá trung bình chào bán mới Q4/2025 tại thị trường Hà Nội đạt hơn 122 triệu/m², tăng gần 9% so với quý trước và tăng hơn 42% so với cùng kỳ năm trước do sự xuất hiện của nhiều dự án phân khúc cao cấp và các dự án đi vào giai đoạn bàn giao. Như vậy trong năm 2025, đơn giá chào bán mới tăng trung bình 12%/quý và có xu hướng tăng chậm lại đến cuối năm;
- ❖ Xu hướng mở rộng biên độ giá lớn trong giai đoạn 2021 – 2025 phản ánh sự phân hóa mạnh mẽ của thị trường, khi giá cao nhất (Max) có sự biến động lớn và đạt đỉnh tại mức giá gần 320 triệu/m² ở Q3/2025, trong khi đó giá thấp nhất (Min) chỉ tăng nhẹ hoặc đi ngang quanh mức từ 40 – 50 triệu/m². Sự nới rộng biên độ từ sau Q2/2024 phản ánh việc thị trường bị chi phối bởi các dự án cao cấp và hạng Sang, khiến khoảng cách đối với phân khúc bình dân chênh lệch đến gần 8 lần vào gần cuối năm 2025.
- ❖ P. Tây Hồ, P. Nghĩa Đô, P. Cầu Giấy, P. Long Biên và P. Giảng Võ là những khu vực hiện có mức giá sơ cấp cao nhất trên thị trường.

Nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực phía Đông thành phố (khu vực Bình Dương cũ) → Căn hộ hạng B chiếm lĩnh thị trường



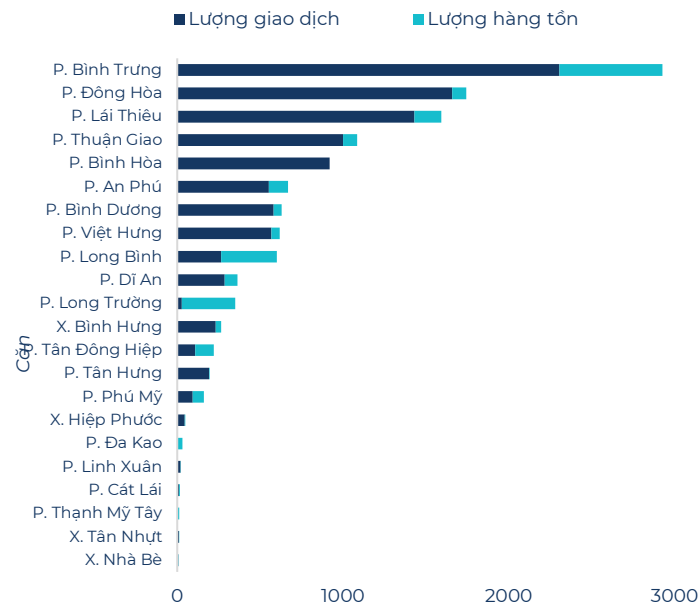
2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO QUÝ**



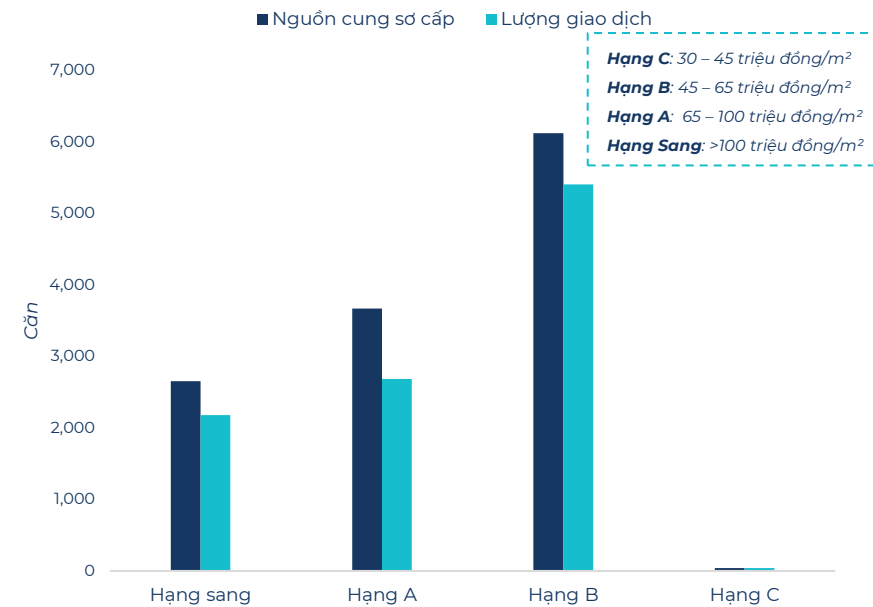
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

**NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG
NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC Q4/2025**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG
NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO PHÂN HẠNG Q4/2025**

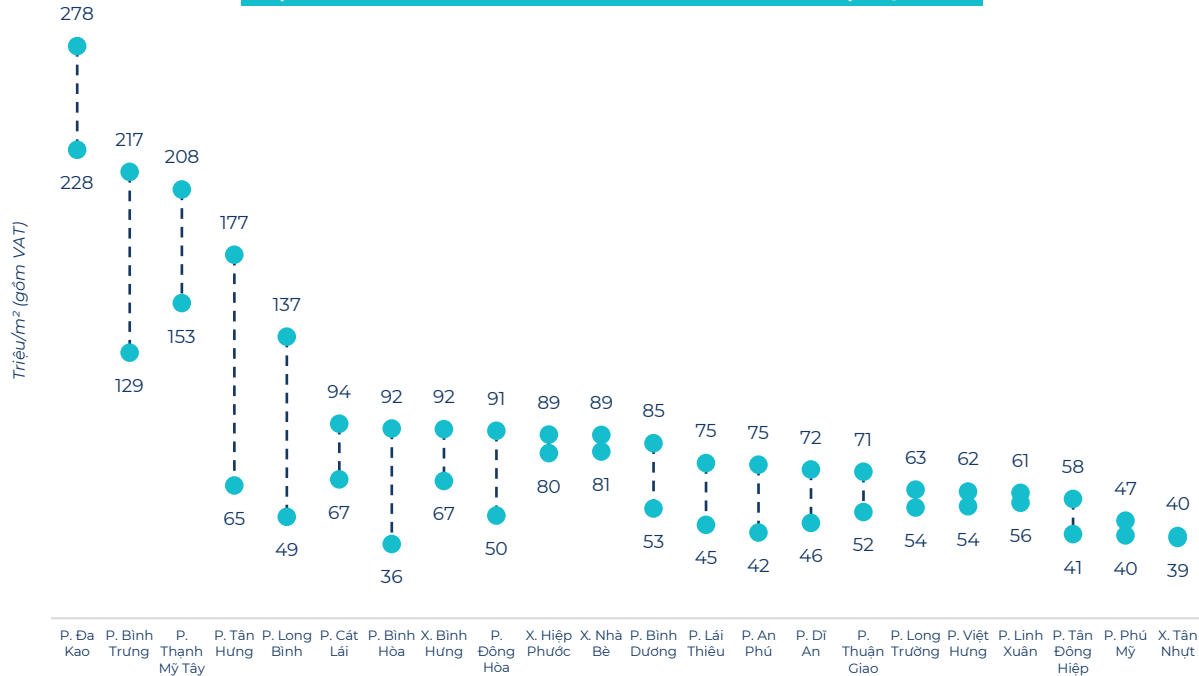


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ Nguồn cung và lượng giao dịch của TP. HCM trong Q4/2025 tiếp tục có xu hướng tăng. Cụ thể, **nguồn cung sơ cấp tại TP.HCM đạt gần 12,500 căn, tăng 17.4% so với quý trước** và tăng 1.8 lần so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung tiếp tục tập trung phần lớn tại khu vực Bình Dương cũ (chiếm 63%). Trong quý **có 20 dự án mở bán mới/ phân khu mới của dự án hiện hữu** với **hơn 10,100 căn hộ mới** được đưa ra thị trường, chiếm 81% tổng nguồn cung sơ cấp; **Tính riêng tại TP. HCM cũ, nguồn cung sơ cấp Q4/2025 đạt gần 4,500 căn hộ**, lũy kế cả năm 2025 đạt khoảng 9,750 căn hộ, giảm 13% so với cùng kỳ;
- ❖ Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch trong Q4/2025 chủ yếu tập trung tại các khu vực **P. Bình Trưng, P. Đông Hòa, P. Lái Thiêu và P. Thuận Giao**. Trong đó P. Bình Trưng, P. Đông Hòa, P. Lái Thiêu **chiếm hơn 50%** nguồn cung và lượng giao dịch trên thị trường. Một số dự án có tỷ lệ hấp thụ tốt ngay sau khi mở bán kể đến như The Prive, Eaton Park, Masteri Park Place (P. Bình Trưng), Elysian Lò Lu (X. Bình Hưng),...;
- ❖ **Nguồn cung xét theo hạng:** Sau sáp nhập, nguồn cung theo hạng có sự thay đổi rõ rệt khi căn hộ Hạng A không còn là nguồn cung trọng điểm của thị trường TP. HCM trong Q4/2025, thay vào đó căn hộ hạng B chiếm lĩnh thị trường (chiếm 49%) do chủ yếu nguồn cung đến từ thị trường khu vực Bình Dương cũ. Căn hộ hạng Sang trong quý chiếm 21%, duy nhất 1 dự án thuộc phân khúc hạng C hiện cũng đã sold out;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ của TP. HCM trong Q4/2025 đạt 82.6%** (tương đương hơn 10,300 sản phẩm). **Lũy kế trong 2025, khu vực TP.HCM cũ có gần 8,400 căn hộ được tiêu thụ**, tăng 13.5% so với cùng kỳ năm trước. Căn hộ Hạng A và hạng Sang chiếm tỷ trọng giao dịch lớn.

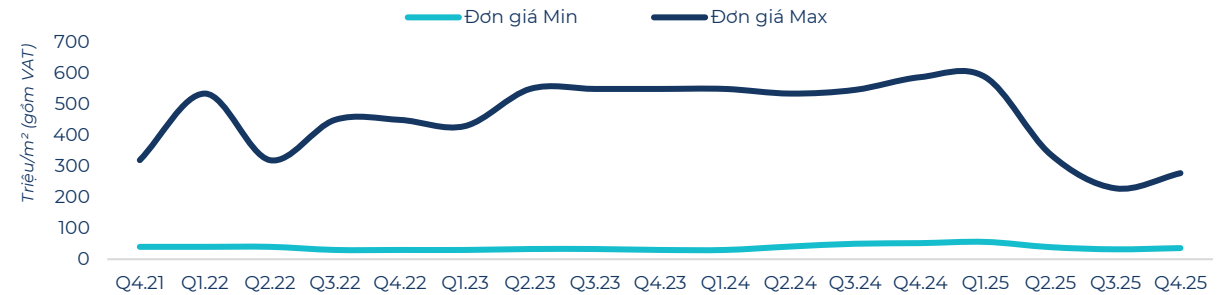
2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

KHOẢNG ĐƠN GIÁ CHÀO BÁN MỚI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC Q4/2025



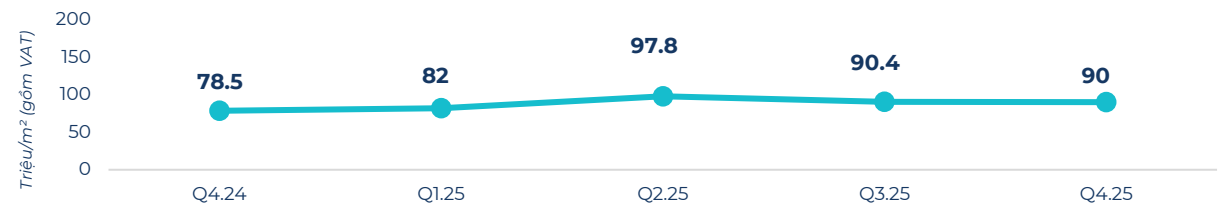
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

KHOẢNG GIÁ ĐƠN CHÀO BÁN MỚI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

ĐƠN GIÁ TRUNG BÌNH CHÀO BÁN MỚI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ **Giá bán trên thị trường sơ cấp TP. HCM có xu hướng giảm vào nửa cuối năm 2025**, nguyên nhân sau khi Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu sáp nhập vào TP. HCM khiến cho mức giá trung bình chào bán mới của cả thành phố bị giảm xuống, tuy nhiên mức giá vẫn **tăng 14% so với cùng kỳ năm trước**;
- ❖ **Tính riêng TP. HCM (cũ), đơn giá trung bình chào bán mới trong năm 2025 tăng khoảng 7% theo quý**. Giá bán sơ cấp trên thị trường TP. HCM (cũ) gần như không thay đổi hoặc tăng nhẹ 3% so với quý trước và tăng gần 30% so với cùng kỳ năm trước;
- ❖ **Thị trường TP.HCM duy trì biên độ giá cực lớn** khi giá cao nhất (Max) thường xuyên dao động ở mức siêu sang từ 400 - 600 triệu triệu/m², trong khi giá thấp nhất (Min) đi ngang ổn định dưới 50 triệu/m². Đến đầu năm 2025, **biên độ giá bắt đầu được thu hẹp** và giá Max chỉ đạt hơn 250 triệu/m², điều này chủ yếu do sự thay đổi trong cơ cấu nguồn cung mới đặc biệt là sự thiếu vắng nguồn cung “hàng hiệu” tại lõi trung tâm TP. HCM;
- ❖ **P. Đa Kao, P. Bình Trưng và P. Thạnh Mỹ Tây** là những nơi neo giá chung cư cao nhất TP. HCM trong Q4/2025.

2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG KHÁC

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ HÀNG TỒN
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG KHU VỰC KHÁC Q4/2025



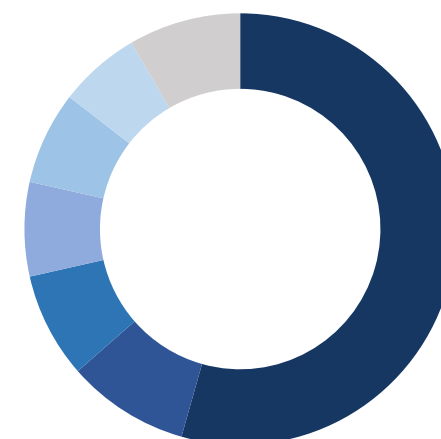
*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



■ Hưng Yên ■ Ninh Bình ■ Đà Nẵng ■ Khánh Hòa
■ Tây Ninh ■ Hải Phòng ■ Khác

LƯỢNG GIAO DỊCH



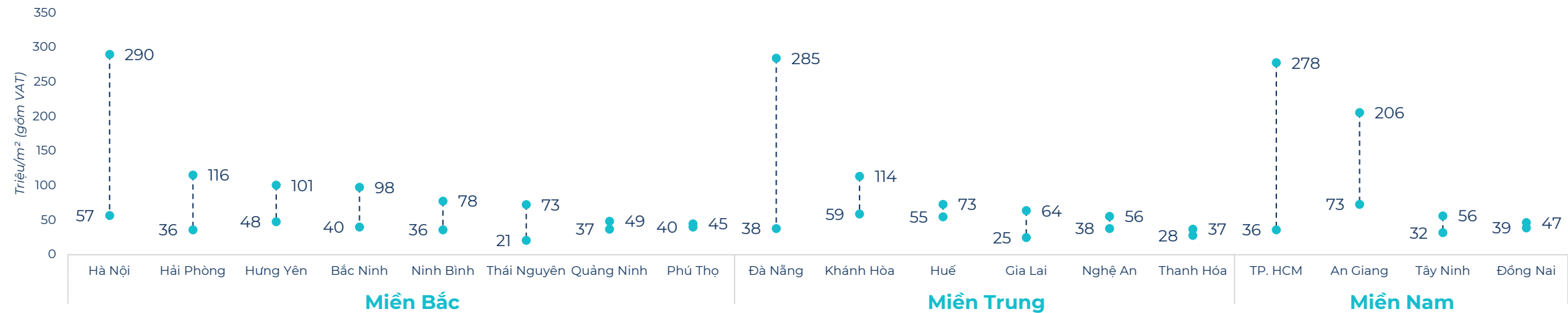
■ Hưng Yên ■ Khánh Hòa ■ Tây Ninh ■ Ninh Bình
■ Đà Nẵng ■ Hải Phòng ■ Khác

- ❖ Nguồn cung căn hộ tại các thị trường khác trong Q4/2025 đạt **gần 20,500 căn** với nhiều dự án mới ra mắt tiêu biểu như **Sunshine Legend City, Masteri Era Landmark, Imperia Ocean City, Alluvia City** (Hưng Yên), Sun Urban City (Ninh Bình), **Charmora City Nha Trang** (Khánh Hòa), **The Win City** (Tây Ninh). Trong Q4/2025, **thị trường Hưng Yên trở thành điểm sáng** khi nguồn cung cung cấp ra thị trường **chiếm 52%** nguồn cung toàn miền Bắc (tính chung cả Hà Nội);
- ❖ Thị trường cuối năm trở nên sôi động khi đón nhận hàng loạt sự kiện **ra mắt dự án mới tại nhiều tỉnh thành** như Hưng Yên (07 dự án), Đà Nẵng (04 dự án), Bắc Ninh (02 dự án),... với tổng **nguồn cung mở bán mới gần 17,000 căn hộ** (chiếm 83% tổng nguồn cung sơ cấp trên thị trường);
- ❖ **Hưng Yên, Ninh Bình, TP. Đà Nẵng và Khánh Hòa dẫn đầu nguồn cung và lượng giao dịch** trong Q4/2025;
- ❖ **Tính chung lượng giao dịch cả quý đạt hơn 17,000 căn với tỷ lệ hấp thụ đạt 83%**. Các dự án mới mở bán đạt tỷ lệ tiêu thụ rất cao, sold out 100% giỏ hàng ngay sau khi mở bán.

2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG

GIÁ BÁN THEO KHU VỰC

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THEO KHU VỰC Q4/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

MIỀN BẮC: Một số dự án mới mở bán tiếp tục thiết lập mặt bằng giá mới cho một số khu vực, các dự án cũ hầu hết **đều giữ nguyên hoặc tăng nhẹ 1 – 2%:**

- ❖ Mức giá tại **Hà Nội** cao hơn so với mặt bằng chung, mức giá cao nhất **lên đến 290 triệu/m²**, xuất hiện dự án mới mở bán ở ngoại thành có mức giá dưới 60 triệu/m²;
- ❖ **Các khu vực kinh tế phát triển như TP. Hải Phòng, Hưng Yên cũng có mức giá điển hình từ 65 – 75 triệu/m², thậm chí tiệm cận 100 triệu/m²**, đặc biệt là các dự án có quy mô của chủ đầu tư lớn như Masterise Group.

MIỀN TRUNG: Giá bán trên thị trường sơ cấp có xu hướng **không tăng hoặc tăng 1 - 4%** so với quý trước:

- ❖ Mức giá neo cao tại **TP. Đà Nẵng** với mức giá **cao nhất lên tới 285 triệu/m²** đến từ dự án Times Square, còn lại các dự án dao động ở mức 60 – 80 triệu/m²;
- ❖ Các tỉnh còn lại có mức giá dao động từ 40 – 60 triệu/m², tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố.

MIỀN NAM: Giá bán trên thị trường sơ cấp có xu hướng không tăng hoặc **tăng nhẹ từ 1 - 3%** so với Q3/2025:

- ❖ TP.HCM hiện dẫn đầu với mức giá cao nhất đạt **hơn 278 triệu/m²**;
- ❖ Các tỉnh còn lại đang có mức giá dao động từ **35 – 55 triệu/m²**.

2.2

2.1



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

2.3



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

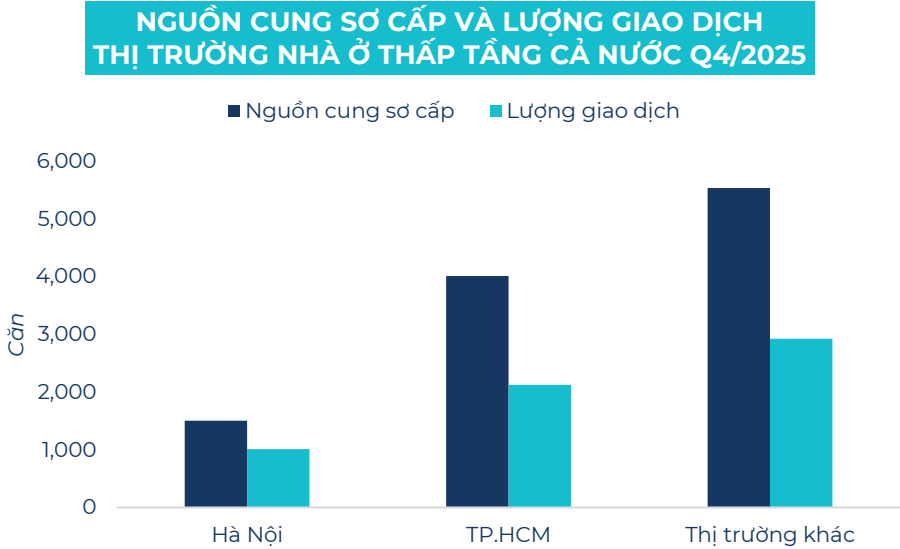
2.4



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG



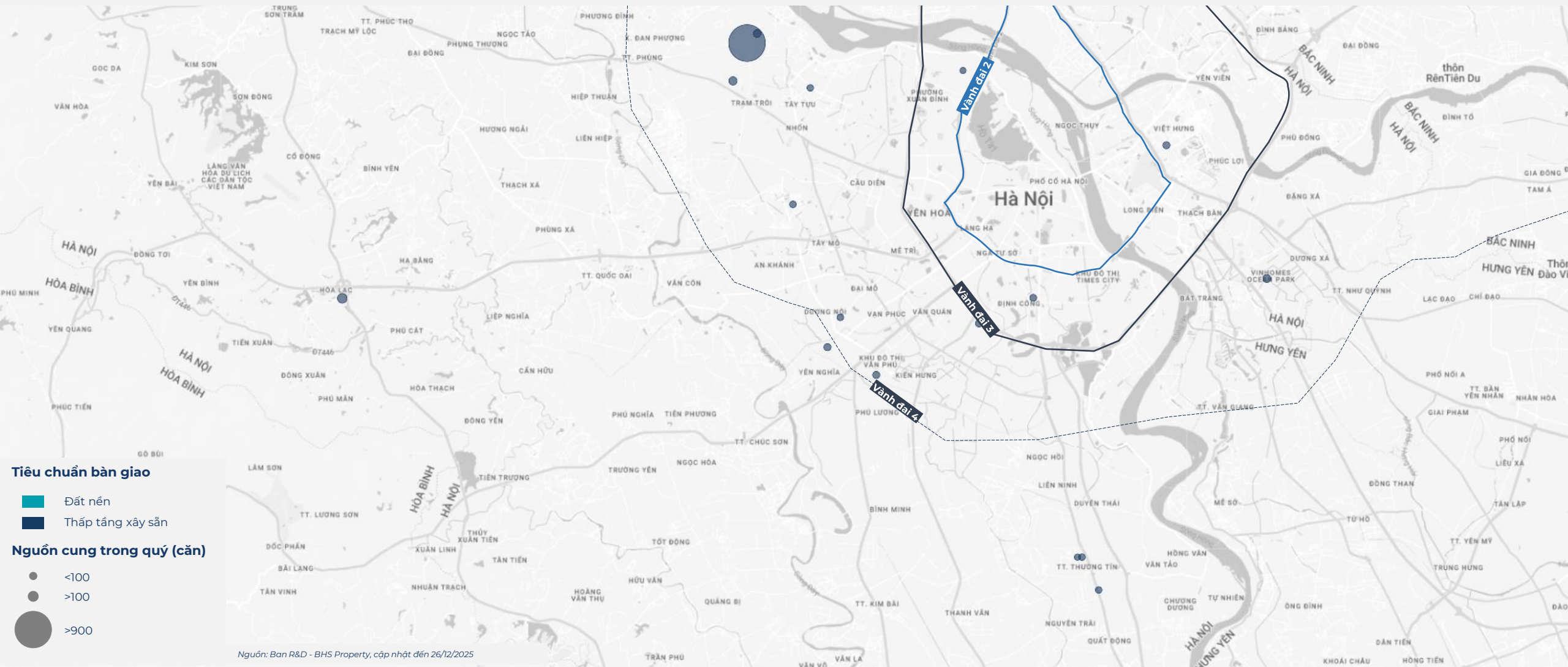
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

Thị trường nhà ở thấp tầng có xu hướng giảm nguồn cung và lượng giao dịch so với thời điểm quý trước:

- ❖ Tổng nguồn cung trong Q4/2025 đạt **hơn 11,050 sản phẩm** (giảm hơn 1 nửa so với quý trước), trong đó có **hơn 5,100 sản phẩm mở bán mới** trong quý đến từ các tỉnh/ thành như Hà Nội, Hưng Yên, Ninh Bình, Tây Ninh và TP. HCM. **Tính chung cả năm 2025, nguồn cung cả nước có hơn 48,300 sản phẩm.**
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ trong Q4/2025 đạt **gần 55%** với **hơn 6,050 giao dịch** (giảm 52% so với quý trước). Các dự án ghi nhận số lượng giao dịch tiêu biểu trong quý có thể kể đến như Vinhomes Green Paradise (TP. HCM), Sun Urban City (Ninh Bình), Vinhomes Wonder City (Hà Nội), The Fullton Edition (Hưng Yên),...

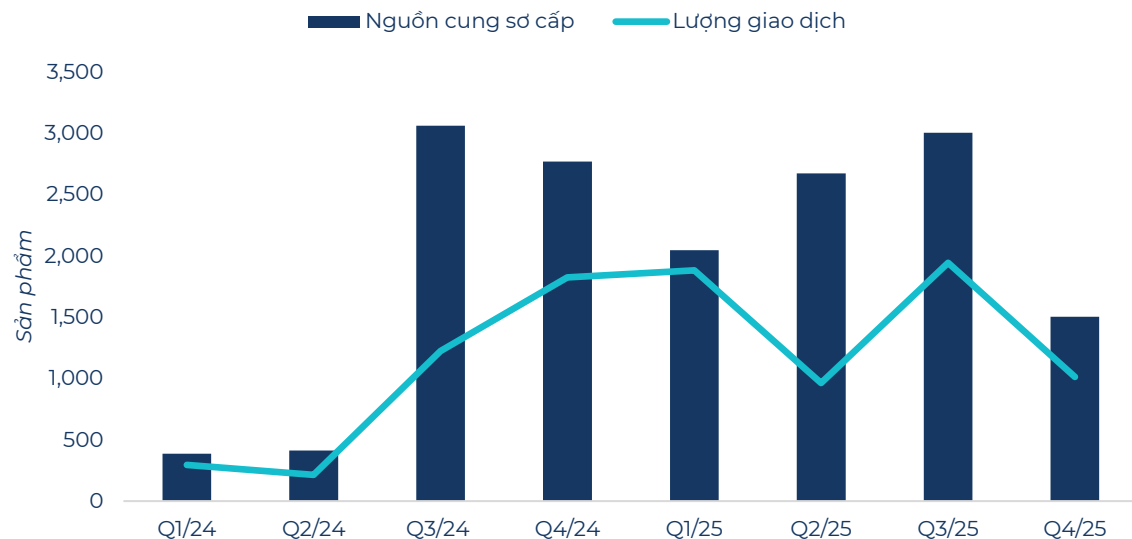


Nguồn cung nhà ở thấp tầng của Hà Nội trong Q4/2025 hầu hết là xây sẵn, phân bổ rải rác tại các khu vực ven thành phố



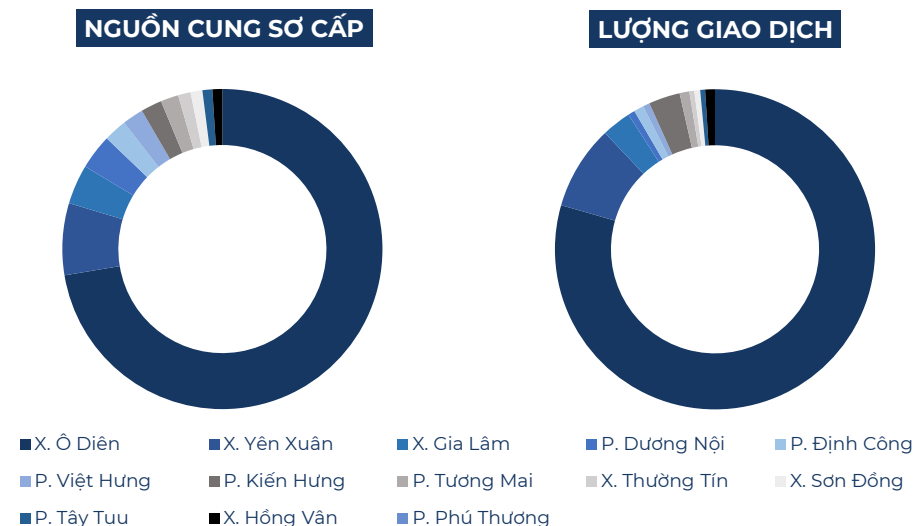
2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI THEO QUÝ**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC**

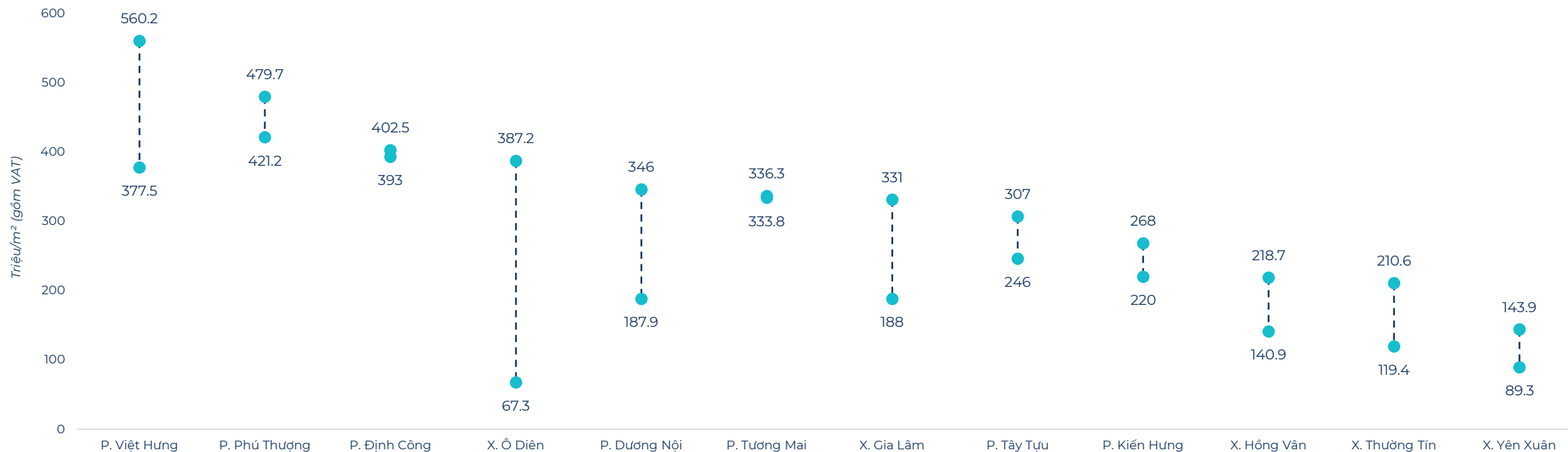


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ **Nguồn cung nhà ở thấp tầng sơ cấp** tại thị trường Hà Nội đều là sản phẩm xây sẵn. Trong Q4/2025 ghi nhận nguồn cung **hơn 1,500 sản phẩm**, giảm 50% so với quý trước và giảm 45.7% so với cùng kỳ năm ngoái. **Tính chung cả năm 2025, nguồn cung tại Hà Nội đạt hơn 7,920 căn**;
- ❖ **Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực phía Tây và Tây Bắc thành phố** (chiếm hơn 90%) với các dự án tiêu biểu như Vinhomes Wonder City, Hòa Lạc Metro City, Noble Palace Tây Thăng Long,...;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ thị trường Hà Nội trong quý đạt 67.4%**, chủ yếu tập trung tại xã Ô Diên và xã Yên Xuân.

2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC

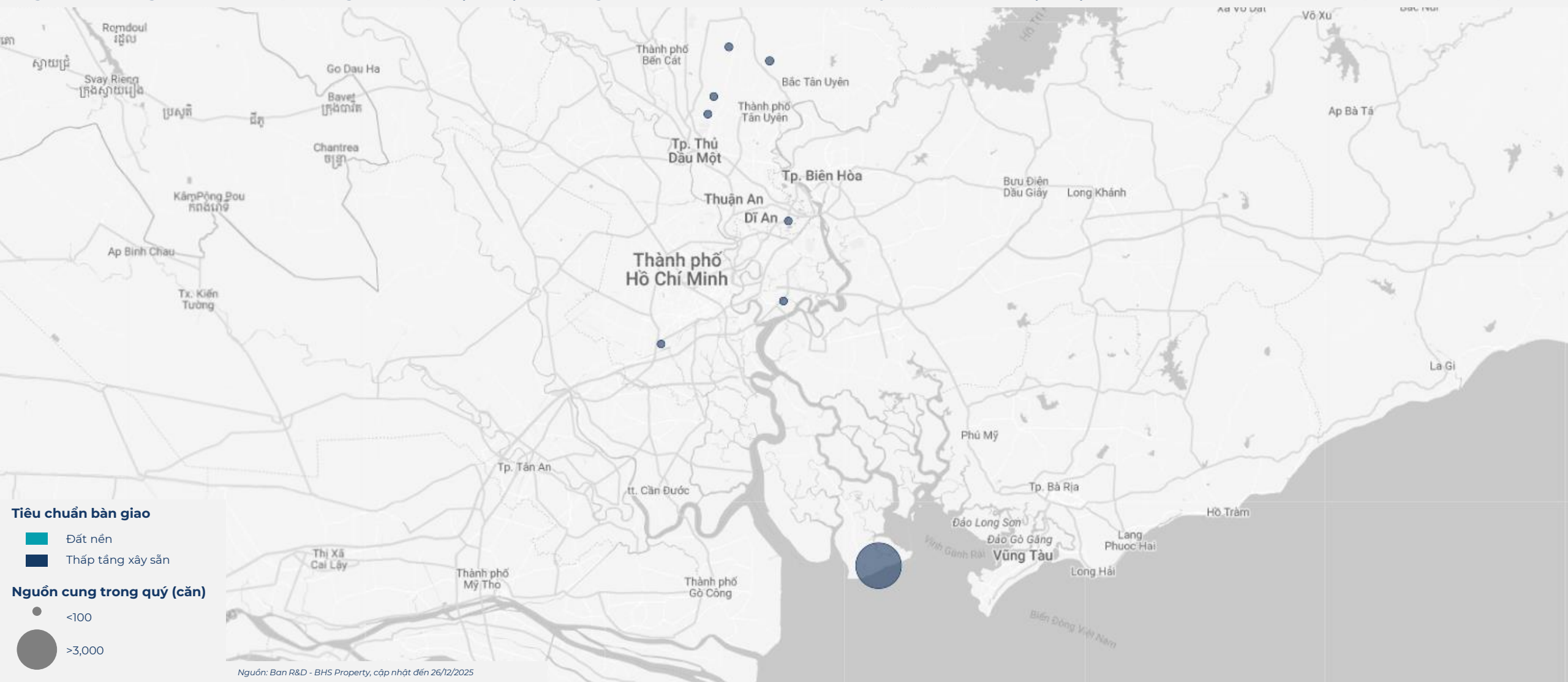


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ Loại hình nhà ở thấp tầng xây sẵn ở Hà Nội có **khoảng giá khá rộng từ 120 – 560 triệu/m²**, ngoại trừ khu vực Yên Xuân đang có mức giá thấp hơn khoảng từ 90 triệu/m²;
- ❖ Khu vực **P. Việt Hưng, P. Phú Thượng, P. Định Công** có mức giá sơ cấp cao nhất cả thị trường, đạt từ 400 - 500 triệu/m²;
- ❖ So với Q3/2025, mặt bằng giá hầu hết giữ nguyên, 1 số dự án tăng giá nhẹ khoảng 3 - 4%.

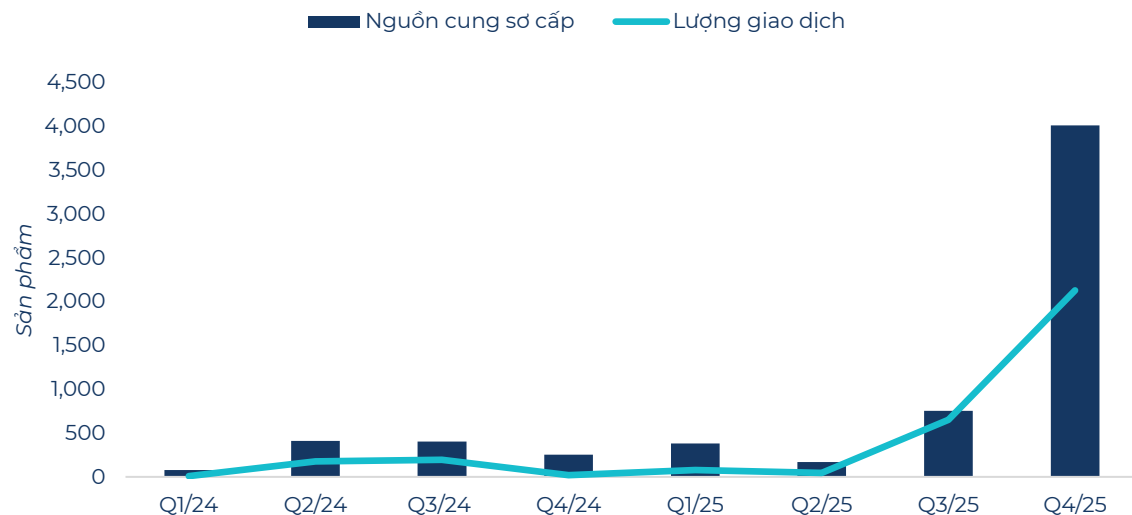
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Nguồn cung nhà ở thấp tầng sơ cấp tại thị trường TP. HCM Q4/2025 chủ yếu đến từ đại dự án Vinhomes Cần Giờ (chiếm 95%)



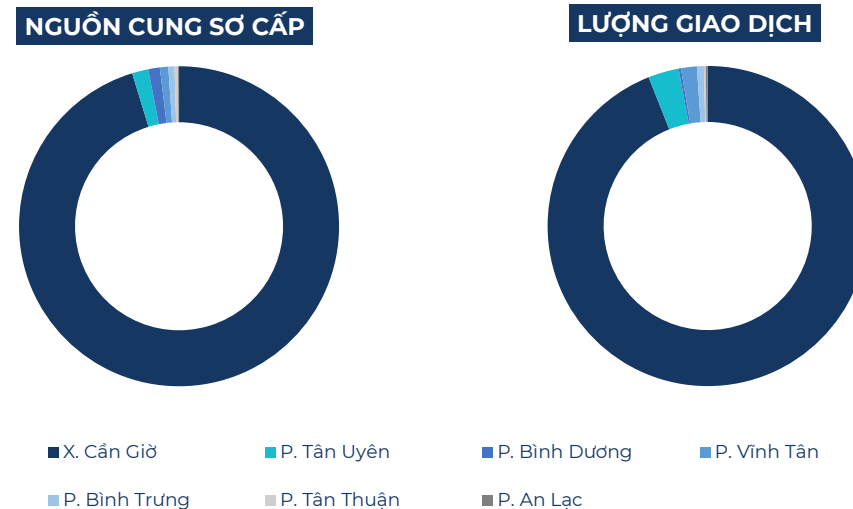
2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG TP. HCM THEO QUÝ**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC**

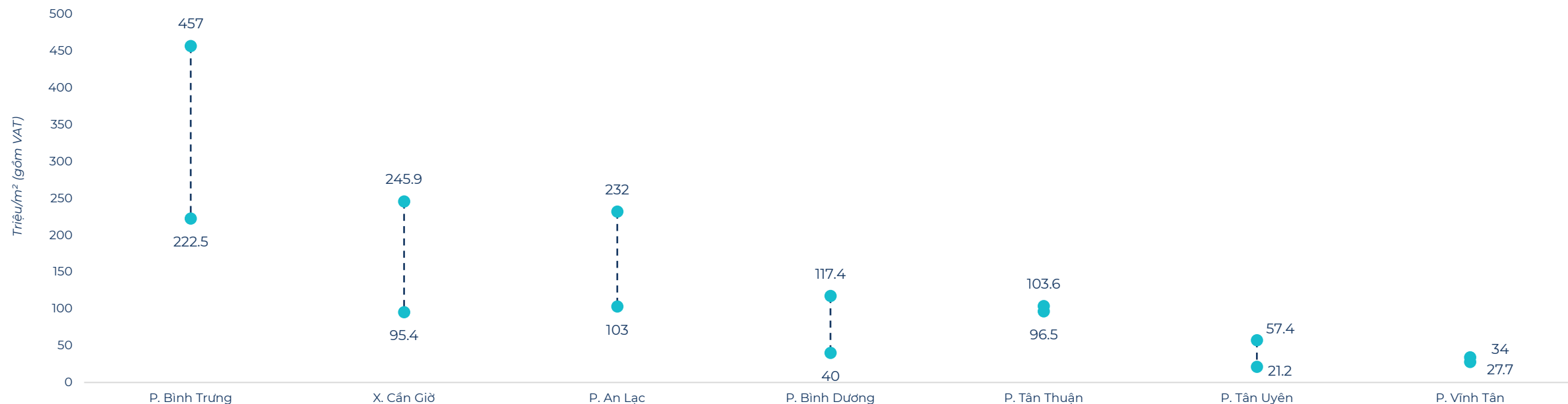


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ **Nguồn cung sơ cấp nhà ở thấp tầng** tại thị trường TP. HCM trong Q4/2025 **tăng vọt** với **hơn 4,000 sản phẩm mở bán**, tăng 5.3 lần so với quý trước và tăng 15.8 lần so với cùng kỳ năm ngoái. **Tính chung cả năm 2025, nguồn cung tại đây ghi nhận hơn 5,200 sản phẩm;**
- ❖ 100% các dự án đều là sản phẩm thấp tầng xây sẵn;
- ❖ Nguồn cung được phân bổ chủ yếu tại **X. Cần Giờ và P. Tân Uyên**, trong đó nguồn cung chủ yếu đến từ đại dự án Vinhomes Green Paradise (X. Cần Giờ) với hơn 3,800 sản phẩm giai đoạn 1, **chiếm hơn 95% tổng nguồn cung** thị trường;
- ❖ Lượng tiêu thụ trong Q4/2025 cũng đồng thời ghi nhận tăng vọt với **hơn 2,100 sản phẩm**, nâng tổng sản phẩm tiêu thụ cả năm 2025 lên **gần 2,800 sản phẩm**, chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Green Paradise;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ** đạt 53% trong quý và 57% trong năm 2025.

2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC



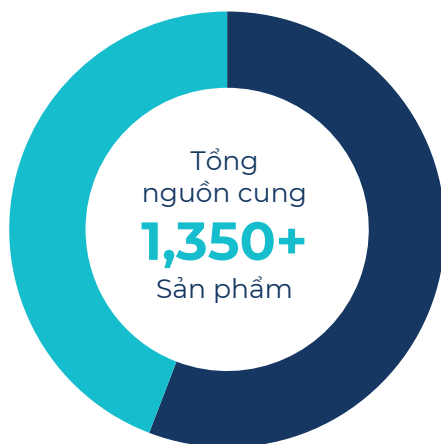
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ Mức giá **phân hóa rõ ràng** sau sáp nhập tỉnh thành:
 - **Khu vực TP. HCM cũ có mặt bằng giá cao hơn** và **khoảng giá khá rộng** (từ 95 – 457 triệu/m²);
 - **Khu vực Bình Dương cũ mức giá thấp hơn** từ 21 – 117 triệu/m² đối với sản phẩm thấp tầng xây sẵn;
- ❖ Mặt bằng giá **không đổi** so với quý trước.

THỊ TRƯỜNG KHÁC – ĐẤT NỀN

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN CÁC KHU VỰC KHÁC Q4/2025

■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn

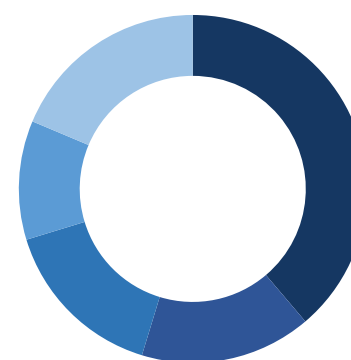


*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN THEO KHU VỰC Q4/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP

LƯỢNG GIAO DỊCH



■ Tây Ninh ■ Bắc Ninh ■ Đà Nẵng ■ Gia Lai ■ Khác

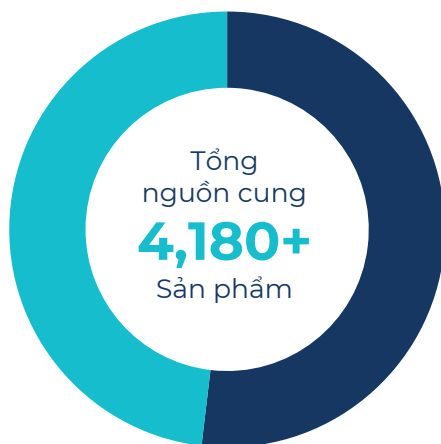
*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ **Nguồn cung loại sản phẩm Đất nền tại các khu vực khác (trừ HN và TP. HCM) đạt hơn 1,350 sản phẩm trong Q4/2025**, giảm 53% so với quý trước;
- ❖ Một số dự án Đất nền tiêu biểu mở bán trong Q4/2025 có thể kể đến như KĐT Nam Hòa Xuân (Đà Nẵng), The Solia, Agora City (Tây Ninh), Quy Nhơn Iconic (Gia Lai);
- ❖ Lượng tiêu thụ trong Q4/2025 ghi nhận **hơn 750 sản phẩm**, nâng tổng sản phẩm tiêu thụ cả năm lên **khoảng hơn 5,200 sản phẩm**;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ trong quý** đạt 55.8%.

THỊ TRƯỜNG KHÁC – THẤP TẦNG XÂY SẴN

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN
THỊ TRƯỜNG THẤP TẦNG XÂY SẴN CÁC KHU VỰC KHÁC Q4/2025

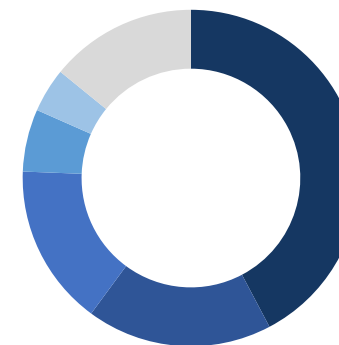
■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn



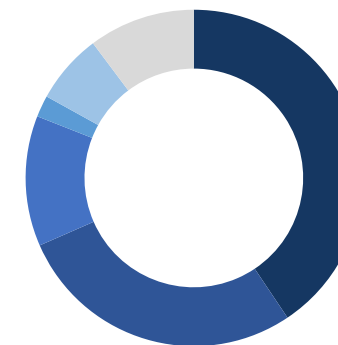
*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG THẤP TẦNG XÂY SẴN THEO KHU VỰC

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



LƯỢNG GIAO DỊCH



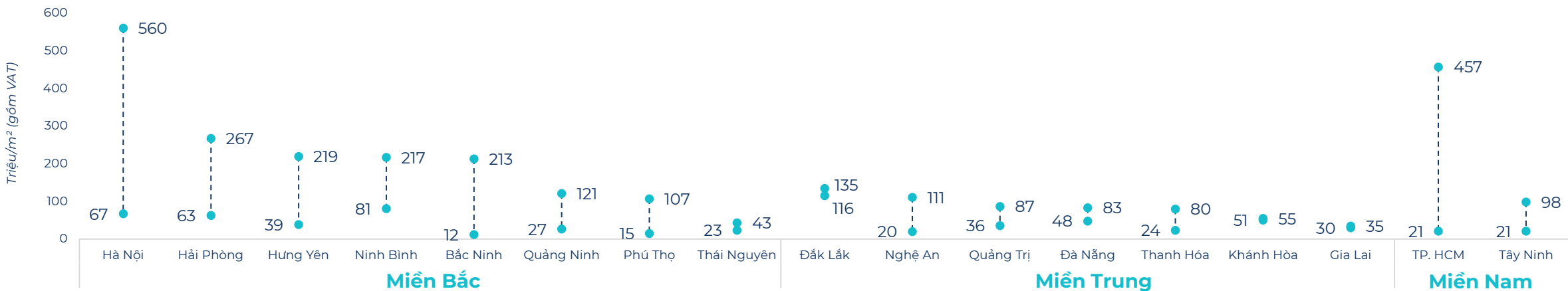
■ Ninh Bình ■ Hưng Yên ■ Tây Ninh ■ Hải Phòng ■ Phú Thọ ■ Khác

- ❖ **Nguồn cung sơ cấp loại sản phẩm thấp tầng xây sẵn tại các thị trường khác (trừ HN và TP. HCM) trong Q4/2025 giảm mạnh, đạt gần 4,200 sản phẩm**, giảm gần 79% so với quý trước. Trong đó, nguồn cung **chủ yếu đến từ các dự án có quy mô lớn**, tiêu biểu như: Sun Urban City (Ninh Bình), Alluvia City và The Fullton Edition (Hưng Yên), T&T City Millennia (Tây Ninh),...;
- ❖ **Tổng lượng giao dịch loại sản phẩm thấp tầng xây sẵn trong Q4/2025 đạt gần 2,200 sản phẩm**, giảm 73% so với quý trước. Trong đó, lượng tiêu thụ tại các tỉnh Miền Bắc vẫn chiếm trọng yếu với 79% tổng giao dịch.

2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG

GIÁ BÁN THEO KHU VỰC

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THEO KHU VỰC Q4/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

Các dự án có xu hướng tăng nhẹ 1 – 3% hoặc giữ nguyên so với quý trước, cụ thể:

- MIỀN BẮC:**
- ❖ Hà Nội vẫn có mức giá cao hơn so với mặt bằng chung, lên đến hơn 560 triệu/m²;
 - ❖ Các khu vực kinh tế phát triển như TP. Hải Phòng, Hưng Yên, Ninh Bình, Bắc Ninh có mặt bằng giá lên đến trên 210 triệu/m² nhờ sự xuất hiện của các dự án có quy mô lớn từ các chủ đầu tư lớn như Sun Group, Vin Group, CapitalLand,...
- MIỀN TRUNG:**
- ❖ Trong Q4/2025 có sự xuất hiện của thị trường mới là Đắk Lắk với sự tham gia của CĐT Ecopark, với mức giá đang rao bán từ 115 – 135 triệu/m²;
 - ❖ Các tỉnh/ thành còn lại có mức giá dao động từ 25 – 80 triệu/m², tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố.
- MIỀN NAM:**
- ❖ TP.HCM hiện dẫn đầu với mức giá cao nhất đạt gần 460 triệu/m²;
 - ❖ Thị trường Tây Ninh khá sôi động với mức giá dao động từ 21 – 98 triệu/m².

2.3

2.1



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG

2.2

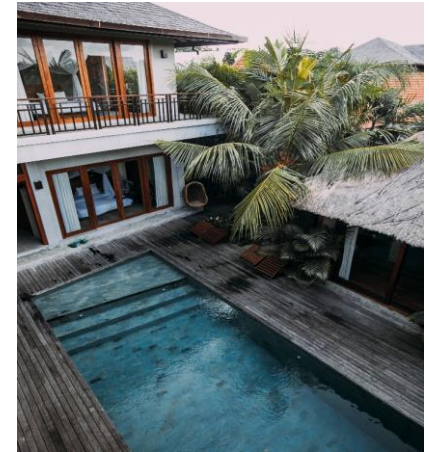


PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

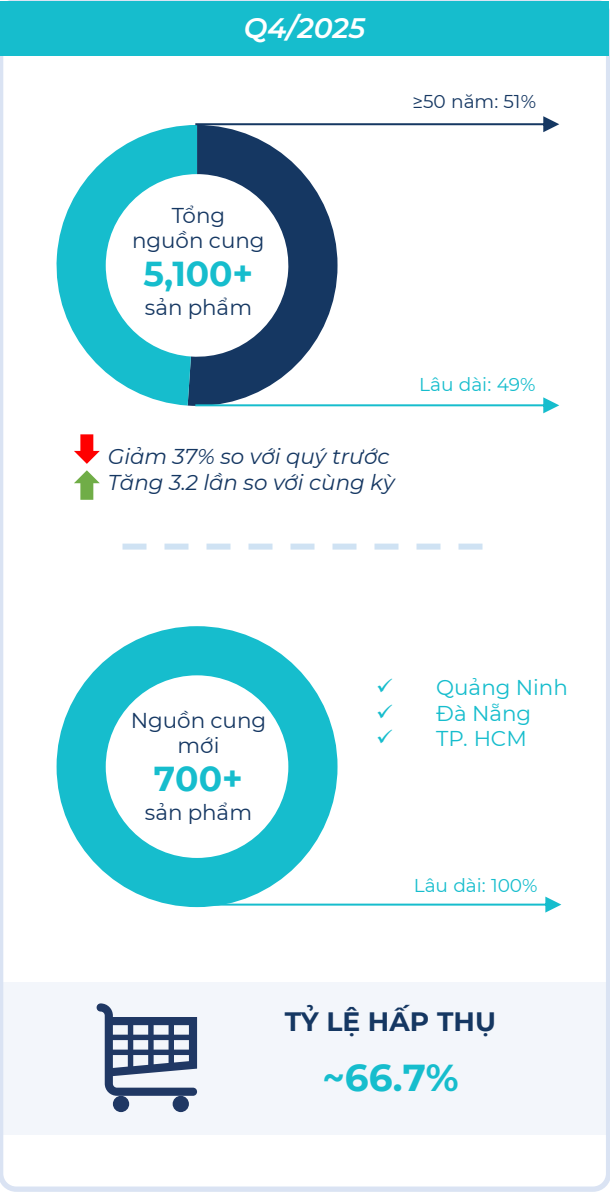
2.4



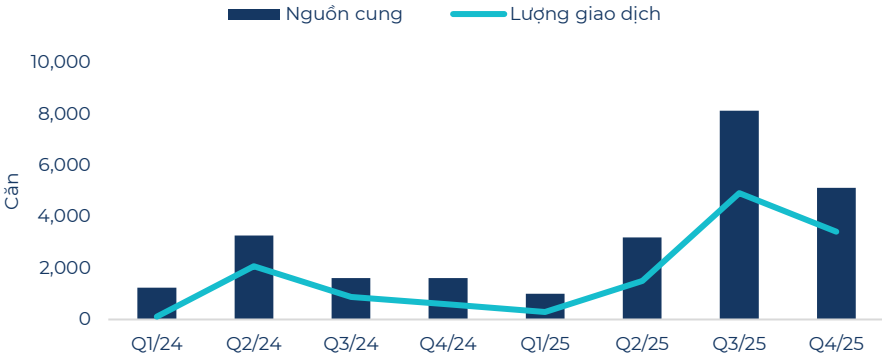
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

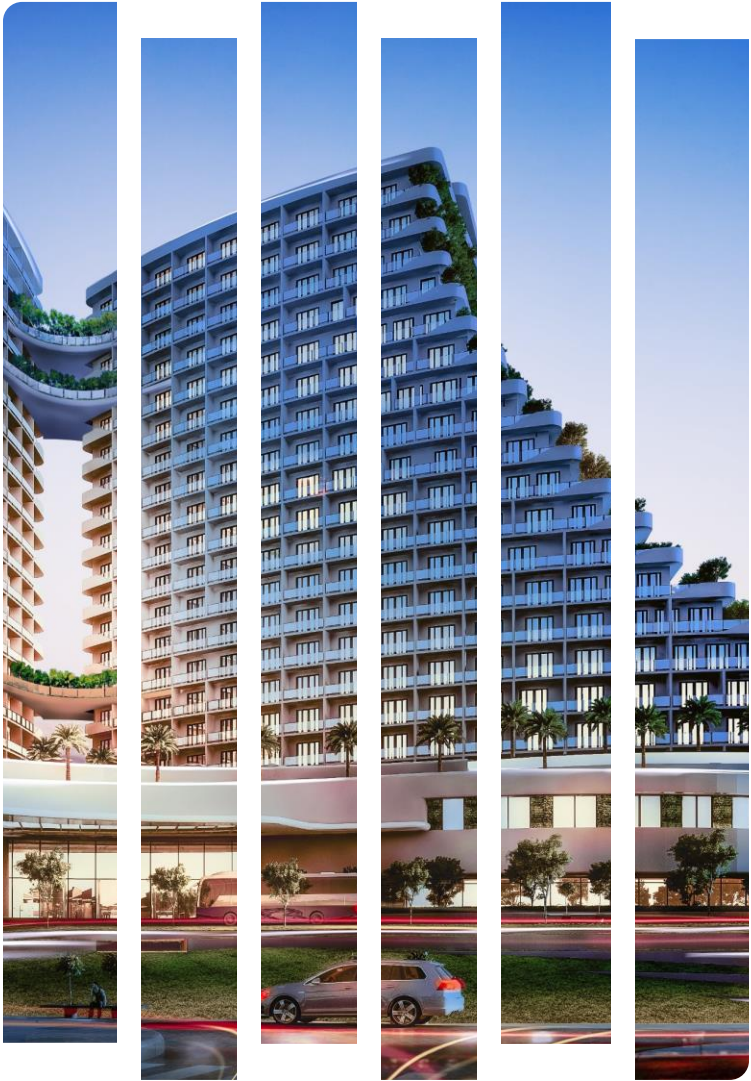


NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG THEO QUÝ



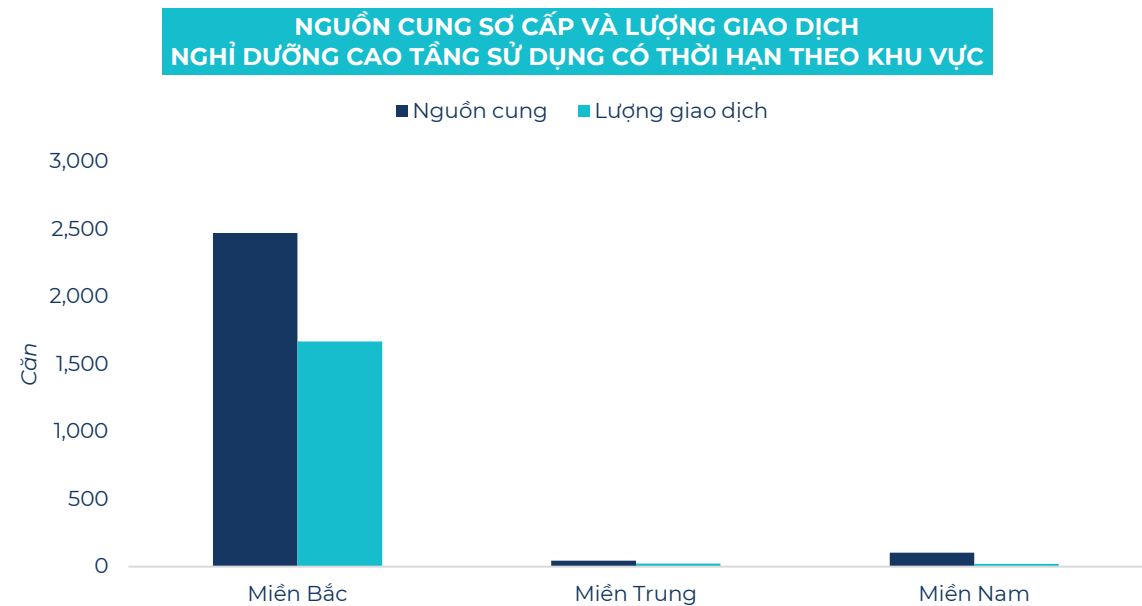
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ Q4/2025 ghi nhận **sự sụt giảm ở cả nguồn cung và lượng giao dịch** so với quý trước với **hơn 3,100 căn hộ nghỉ dưỡng** (giảm 37%) và tăng 3.2 lần so với cùng kỳ năm trước; **Tính chung cả năm 2025**, nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng **lũy kế đạt hơn 11,800 căn hộ**, gấp 2.5 lần so với năm 2024;
- ❖ Trong Q4/2025 ghi nhận **03 dự án mở bán mới** cung cấp ra thị trường **hơn 700 căn hộ**, nguồn cung sơ cấp chủ yếu đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu;
- ❖ Lượng giao dịch Q4/2025 đạt **hơn 3,400 sản phẩm**, giảm 30.5% so với Q3/2025. Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc Q4/2025 đạt **66.7%**; **Lũy kế cả năm 2025 đạt 85.5%** (tương đương hơn 10,100 căn);
- ❖ Trong Q4/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng lâu dài và có thời hạn ngang bằng nhau, tuy nhiên **100% dự án mới mở bán trong quý đều có thời hạn sử dụng lâu dài..**

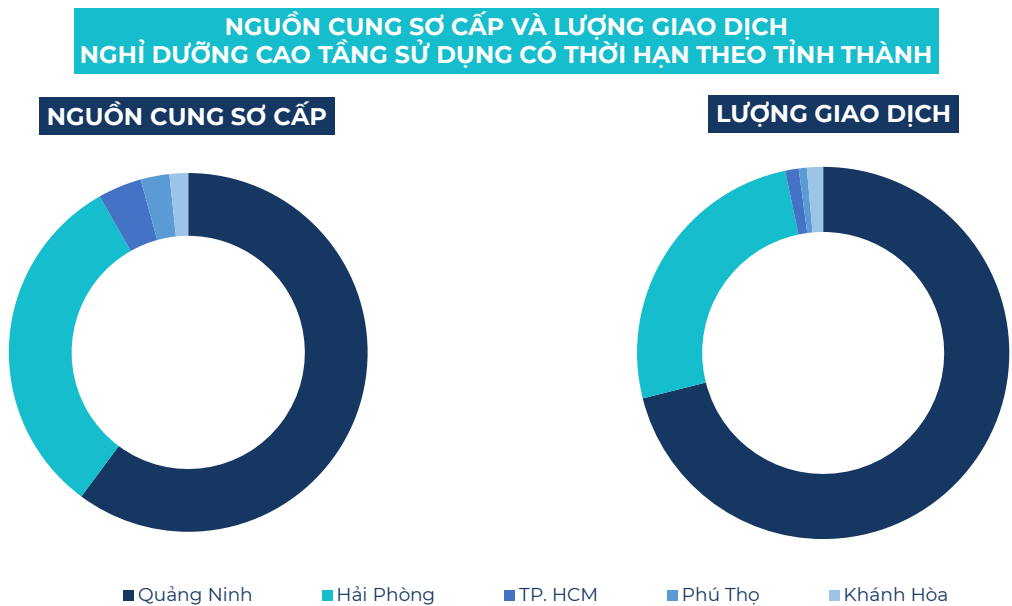


2.3. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

CĂN HỘ SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025



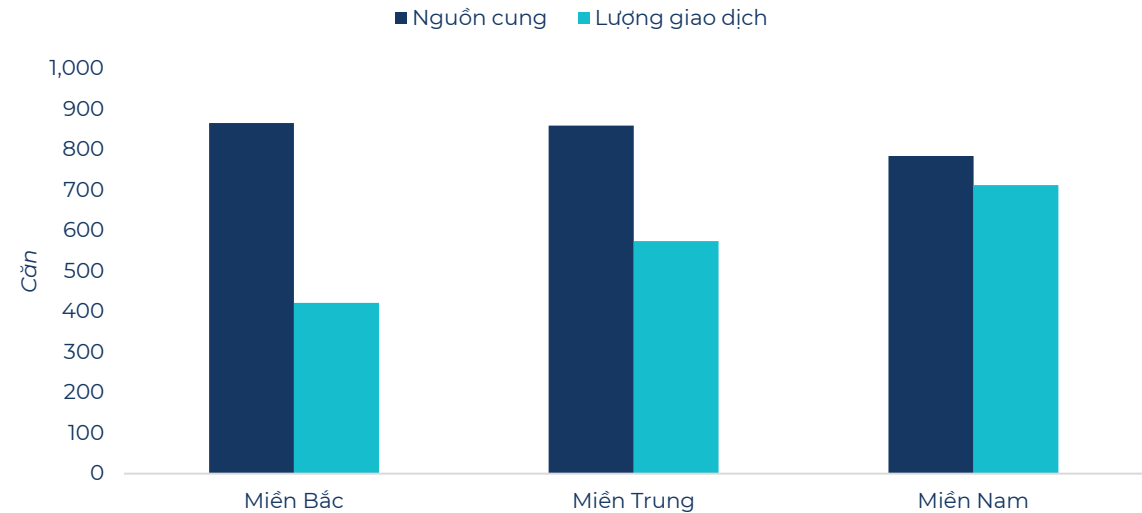
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ Trong Q4/2025, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn ghi nhận **hơn 2,600 căn**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc** với **hơn 2,470 căn hộ** (chiếm 94.4%), nguồn cung chủ yếu đến từ Quảng Ninh (Sun Centro Town) và TP. Hải Phòng (Sun Xanh Island);
- ❖ Lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn trong quý ghi nhận **hơn 1,700 căn**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Bắc** (chiếm hơn 97%), tiếp đến là miền Trung và miền Nam;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn là **65.3%**.

2.3. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

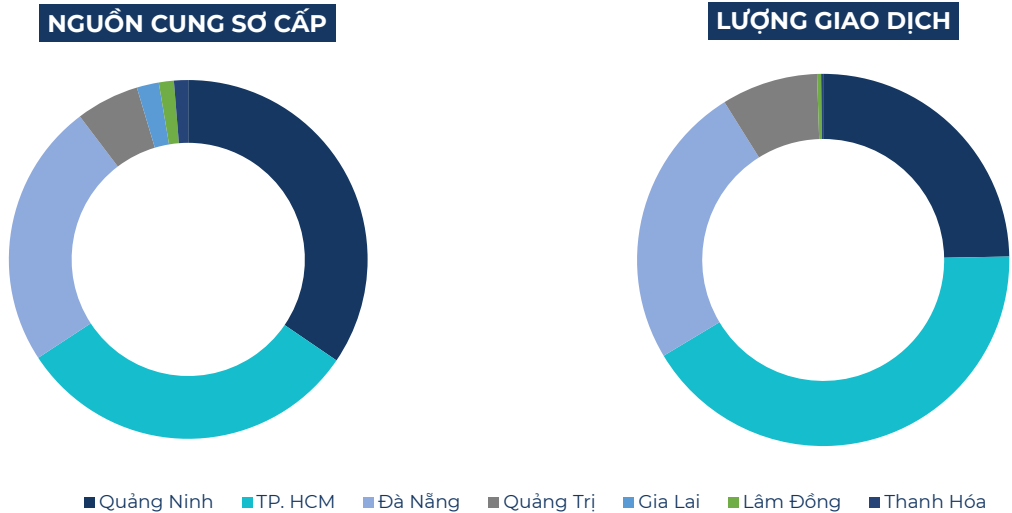
CĂN HỘ SỬ DỤNG LÂU DÀI

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO TỈNH THÀNH



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

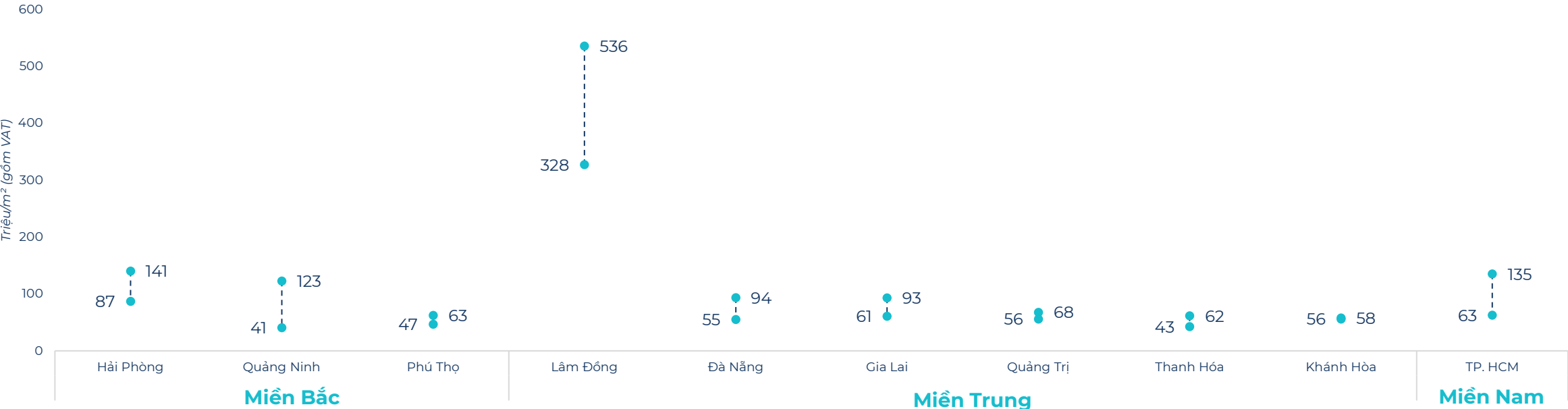
- ❖ Trong Q4/2025, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 2,500 căn**, phân bổ đồng đều tại cả 3 miền. Nguồn cung chủ yếu đến từ các tỉnh/ thành phố gồm Quảng Ninh (Sky M, Aria Bay), TP. Đà Nẵng (Sun Cora Tower) và TP. HCM (Maia Resort Ho Tram);
- ❖ Lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài trong Q4/2025 ghi nhận **hơn 1,700 căn**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Nam với 41.7% , miền Bắc và miền Trung lần lượt chiếm 24.7% và 33.6%**;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài trong Q4/2025 là **68%**.

2.3. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

GIÁ BÁN THEO KHU VỰC



ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG THEO KHU VỰC Q4/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

MIỀN BẮC: Giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **60 – 90 triệu/m²** (tại TP. Hải Phòng mức giá lên tới 141 triệu/m²). **Mức giá không tăng hoặc tăng nhẹ** (1 – 1.5%) so với quý trước;

MIỀN TRUNG: Giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **55 – 90 triệu/m²**, riêng dự án HAUS Đà Lạt (Lâm Đồng) neo cao với mức giá lên đến hơn 530 triệu/m². Mức giá **không đổi so với Q3/2025**;

MIỀN NAM: Giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **87 – 95 triệu/m²**. Mức giá **không tăng so với quý trước**.

2.4

2.1



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG

2.2

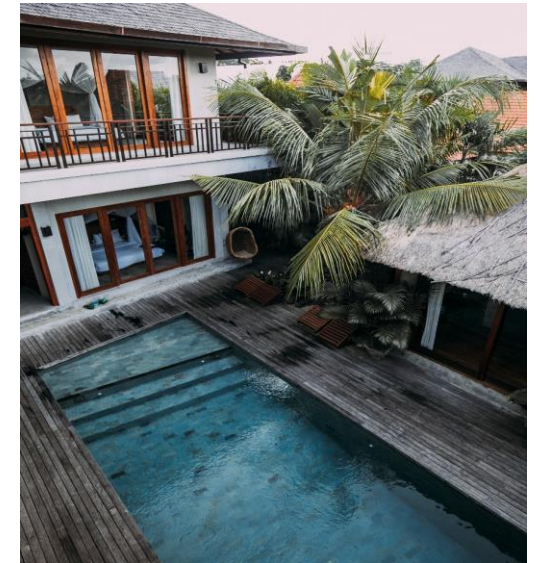


PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

2.3



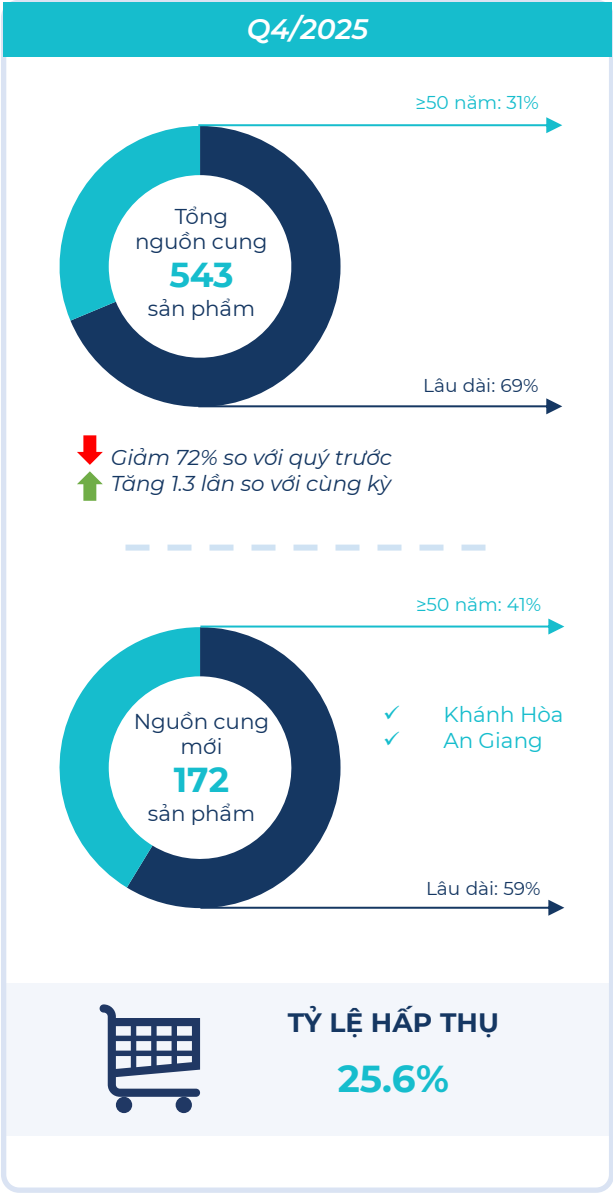
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG



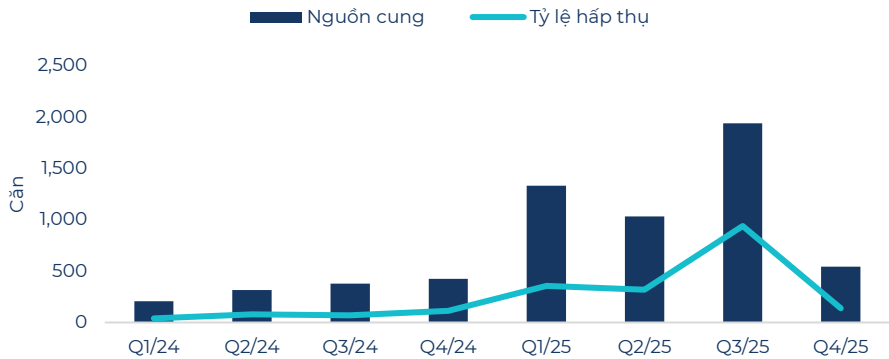
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG



NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG THEO QUÝ



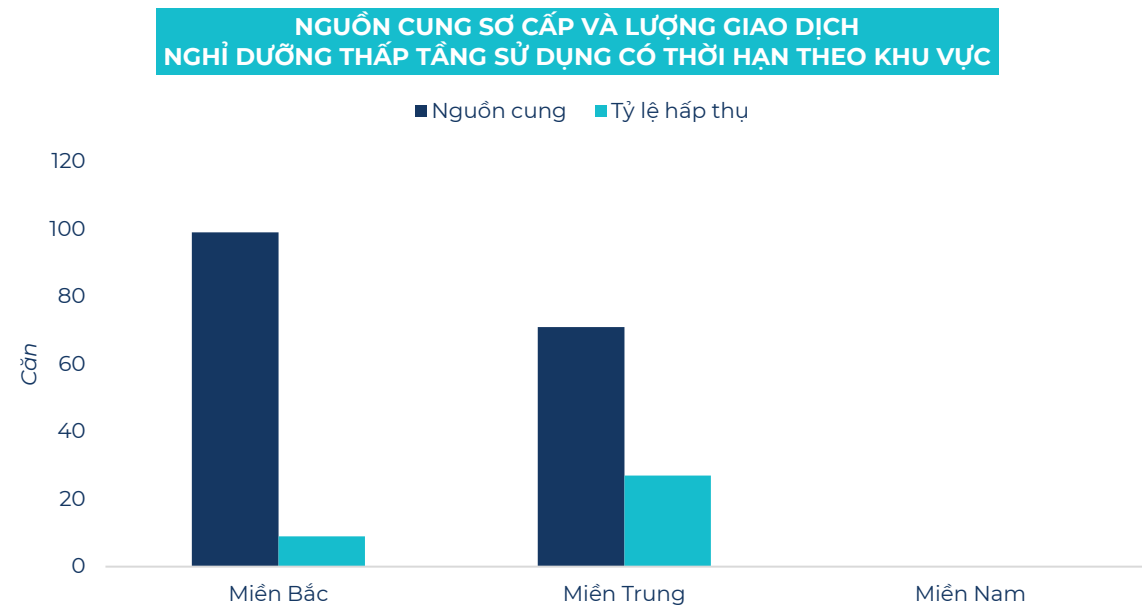
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- Trong Q4/2025, **phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng có xu hướng giảm về cả nguồn cung và lượng giao dịch**;
- Nguồn cung Q4/2025 đạt **hơn 540 sản phẩm**, giảm 72% so với quý trước, trong đó **nguồn cung mới đạt hơn 170 sản phẩm** (02 dự án mở bán mới). **Tính chung cả năm 2025**, nguồn cung ghi nhận toàn phân khúc đạt **hơn 2,770 sản phẩm**, tăng 4.5 lần so với cùng kỳ;
- Lượng giao dịch Q4/2025 đạt **gần 140 sản phẩm**, giảm hơn 85% so với quý trước. So với Q4/2024, lượng giao dịch Q4/2025 tăng 1.2 lần;
- Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc Q4/2025 đạt **25.6%**;
- Trong Q4/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng **sử dụng lâu dài** chiếm 2/3 tổng số nguồn cung ra thị trường.

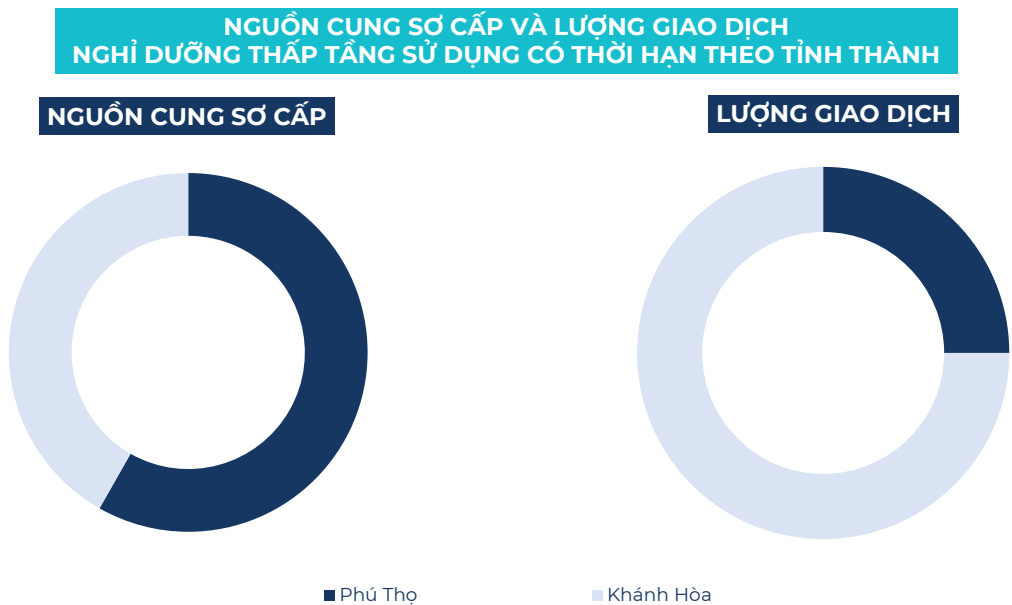


2.4. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

SẢN PHẨM SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025



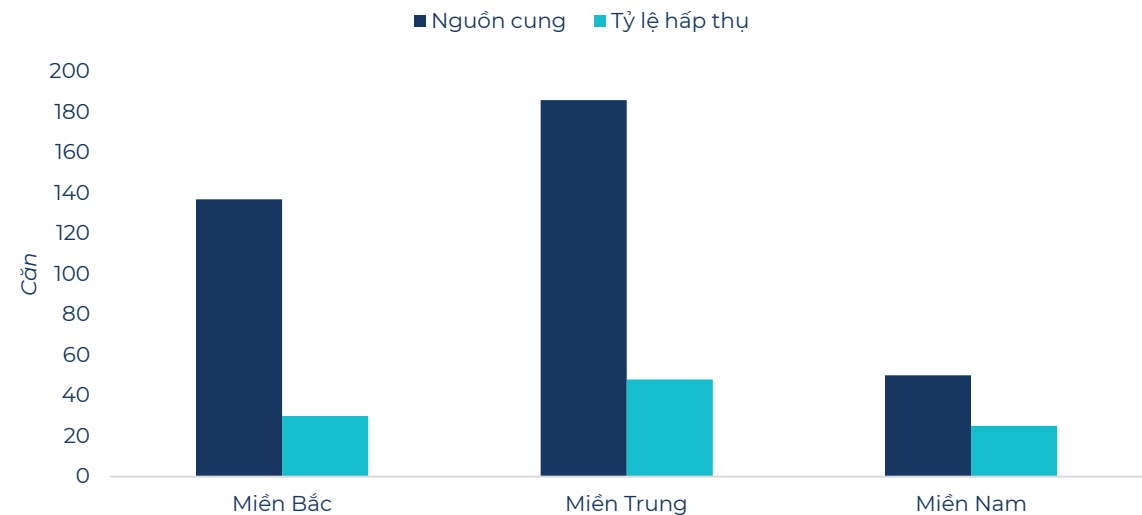
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

- ❖ Trong Q4/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng có thời hạn ghi nhận **khoảng 170** sản phẩm, chỉ tập trung tại khu vực **miền Bắc và miền Trung**, nguồn cung chủ yếu đến từ Khánh Hòa và Phú Thọ;
- ❖ Trong Q4/2025, lượng giao dịch nghỉ dưỡng thấp tầng có thời hạn ghi nhận **hơn 35 sản phẩm**, tại **miền Trung** chiếm 75% lượng giao dịch;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ nghỉ dưỡng thấp tầng có thời hạn là **21.2%**.

2.4. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

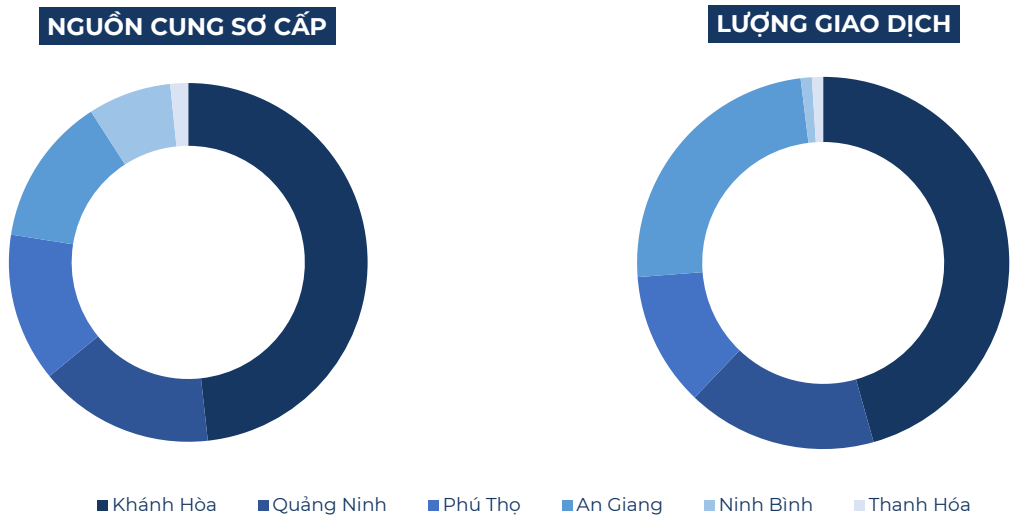
SẢN PHẨM SỬ DỤNG LÂU DÀI

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO TỈNH THÀNH



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

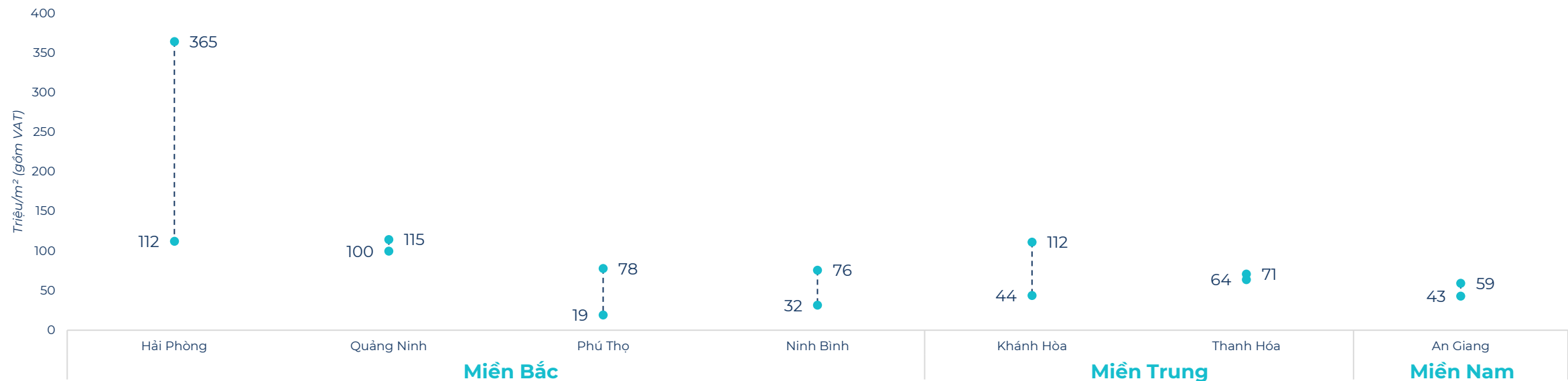
- ❖ Trong Q4/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 370 sản phẩm**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc và miền Trung** (chiếm hơn 86% tổng nguồn cung), chủ yếu đến từ dự án Caraworld Cam Ranh, La Tiên Villa (Khánh Hòa) và Tokyu Retreat (Phú Thọ);
- ❖ Trong Q4/2025, lượng giao dịch nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 100 sản phẩm**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Trung**;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài là **27.6%**.

2.4. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

GIÁ BÁN THEO KHU VỰC



ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG THEO KHU VỰC Q4/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

MIỀN BẮC: Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng tại các thị trường truyền thống có mức giá dao động từ **100 – 115 triệu/m²**, tại TP. Hải Phòng có mức giá neo cao lên tới 365 triệu/m². Mức giá hầu hết **giữ nguyên hoặc tăng 5%** so với quý trước;

MIỀN TRUNG: Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **50 – 100 triệu/m²**. Mức giá **không tăng hoặc tăng 2.5%** so với quý trước;

MIỀN NAM: Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **43 – 59 triệu/m²**. Mức giá **không thay đổi** so với quý trước.



2.5. NHẬN ĐỊNH CÁC PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG

Tại HN và TP.HCM:

- ❖ Thị trường nhà ở cao tầng tại HN và TP.HCM trong 2025 tăng mạnh về cả nguồn cung và lượng giao dịch, lũy kế cung cấp ra thị trường gần 37,000 căn hộ. Năm 2025 ghi nhận sự xuất hiện của hơn 50 dự án mới/ phân khu mới của dự án hiện hữu, chiếm tỷ trọng lớn nguồn cung sơ cấp của thị trường;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ chung năm 2025 tại HN và TP.HCM đạt 60.3%, nguồn cung và lượng giao dịch của 2 thị trường không chênh lệch quá lớn. Phần lớn lượng giao dịch và nguồn cung mới đến từ phân khúc căn hộ hạng A và hạng Sang;
- ❖ Giá bán trung bình đang chào bán mới trên thị trường năm 2025 tại Hà Nội tăng hơn 40% so với cuối năm 2024, tại TP. HCM (cũ) mức điều chỉnh giá cao hơn khoảng 30% so với cùng kỳ do sự xuất hiện của nhiều dự án phân khúc cao cấp và các dự án đi vào giai đoạn bàn giao.

Tại thị trường khác:

- ❖ Trong năm 2025, thị trường ghi nhận 40,000+ căn hộ, với 35+ dự án mở bán mới cung cấp ra thị trường nguồn cung cực lớn. Nguồn cung chủ yếu đến từ thị trường Hưng Yên, Ninh Bình (miền Bắc), TP. Đà Nẵng (miền Trung). Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc (trừ HN & TP.HCM) đạt 64%.

→ Năm 2025, mặt bằng giá căn hộ chung cư gần như được đẩy lên đỉnh giá, đặc biệt tại Hà Nội lên ngưỡng cao chưa từng có, tuy nhiên mức giá ghi nhận tại cuối Q4/2025 gần như giữ nguyên hoặc tăng nhẹ. Bên cạnh đó, thị trường phía Nam thu hút sự quan tâm hơn khi những vướng mắc về vấn đề pháp lý của các dự án cũ đang dần được tháo gỡ và sau khi chính thức sáp nhập tỉnh thành. Dự báo làn sóng nguồn cung dồi dào sẽ đổ bộ mạnh mẽ từ năm 2026 - 2027.

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG

Thị trường nhà ở thấp tầng năm 2025 ghi nhận tín hiệu tích cực khi nguồn cung và lượng giao dịch tăng trưởng mạnh mẽ so với cùng kỳ năm ngoái. Trong năm 2025 thị trường đón nhận hơn 35,600 sản phẩm, trong đó sản phẩm xây thô chiếm tỷ trọng lớn (khoảng 88%). Cụ thể:

Tại HN và TP.HCM:

- ❖ Lũy kế cả năm 2025, nguồn cung tại Hà Nội và TP. HCM đạt gần 10,900 sản phẩm;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ chung đạt khoảng 60%, lượng giao dịch chủ yếu đến từ các đại dự án của Vin Group như Vinhomes Đan Phượng, Vinhomes Cổ Loa, Vinhomes Cần Giờ,... còn lại chủ yếu đến từ hàng tồn của các dự án hiện hữu;
- ❖ Giá bán tăng 6 - 9% so với thời điểm cuối năm ngoái.

Tại thị trường khác:

- ❖ Thị trường ghi nhận hơn 24,800 sản phẩm đất nền/ xây sẵn trong năm 2025. Nguồn cung chủ yếu từ các dự án có quy mô lớn như Vinhomes Golden City, Vinhomes Royal Island (TP. Hải Phòng), Vinhomes Long An, Eco Retreat Long An (Tây Ninh), Sun Urban City (Ninh Bình), ...;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc (trừ HN & TP.HCM) đạt 43.5%;
- ❖ Giá bán gần như không đổi hoặc tăng nhẹ 2 - 3% so với cùng kỳ.

→ Thị trường nhà ở thấp tầng năm 2025 đón nhận làn sóng nguồn cung từ các khu vực vùng ven như Đan Phượng, Đông Anh, Cần Giờ, ... nhờ đầu tư quy hoạch hạ tầng bài bản và xu hướng giãn dân, giảm bớt áp lực nội đô cùng nhu cầu sống xanh. Đồng thời lượng hấp thụ tốt tập trung vào các dự án có chủ đầu tư uy tín, tiện ích đầy đủ, phục vụ nhu cầu ở thực và đầu tư dài hạn.

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

- ❖ Thị trường nghỉ dưỡng cao tầng năm 2025 đạt **hơn 11,800 căn hộ**, tăng gấp 2.5 lần so với năm 2024. Lũy kế cả năm 2025, thị trường **ghi nhận 12 dự án mở bán mới**. Nguồn cung tập trung chủ yếu tại các thị trường Quảng Ninh, TP. Hải Phòng, TP. Đà Nẵng, Khánh Hòa và TP. HCM;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ chung cả năm 2025** của toàn phân khúc đạt **50.7%**, **lượng giao dịch** tăng 2.8 lần so với cùng kỳ năm trước. Các dự án có tỷ lệ hấp thụ tốt chủ yếu đến từ các dự án mở bán mới gồm Sky M, Sun Centro Town (Quảng Ninh), Sun Xanh Island Cát Bà (TP. Hải Phòng), Blanca City (TP. HCM),...;
- ❖ **Tính đến cuối năm 2025, giá phân khúc nghỉ dưỡng cao tầng tăng 4.5 – 10%.**

→ **Thị trường nghỉ dưỡng cao tầng năm 2025 có dấu hiệu phục hồi tích cực khi liên tiếp ghi nhận các dự án mở bán mới với lượng giao dịch khá tốt (>70%), lượng hấp thụ chủ yếu ở một số tỉnh thành nổi bật về du lịch nghỉ dưỡng. Đến cuối năm 2025, các Chủ đầu tư có động thái triển khai lại những dự án tạm ngưng do vướng mắc từ trước, tập trung nâng cao chất lượng, bắt tay với các thương hiệu quốc tế để nâng chuẩn, tối ưu hóa hiệu quả khai thác, chú trọng vào trải nghiệm khách hàng và đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ.**

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

- ❖ Năm 2025 ghi nhận **nguồn cung tăng 4.5 lần so với cùng kỳ năm trước** khi thị trường cung cấp khoảng 2,800 sản phẩm. Nguồn cung phân bổ đều tại 3 miền và tại các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống như Phú Thọ, TP. Hải Phòng, Quảng Ninh, Khánh Hòa, TP. HCM. **Tính chung cả năm 2025, thị trường ghi nhận 08 dự án mở bán mới/ phân khu mới của dự án hiện hữu**, còn lại đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ;
- ❖ **Lượng giao dịch năm 2025** tăng mạnh so với quý trước (gấp 5.7 lần), với **tỷ lệ hấp thụ chung đạt 33%**;
- ❖ **Mặt bằng giá năm 2025 hầu hết không đổi, một số khu vực khác tăng 6.5 - 10% so với cùng kỳ.**

→ **Thị trường ghi nhận dấu hiệu tích cực tại phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng trong năm 2025. Các thị trường truyền thống vẫn được đón nhận và thanh khoản khá tốt. Trong khi tại các khu vực khác, sức cầu thị trường và lượng giao dịch còn khiêm tốn, thanh khoản chưa được cải thiện nhiều như kỳ vọng → Thị trường vẫn cần thêm thời gian để phục hồi.**



03. DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026

3.1. DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

3.2. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

3.3. MỘT SỐ TỈNH THÀNH ĐÁNG CHÚ Ý NĂM 2026



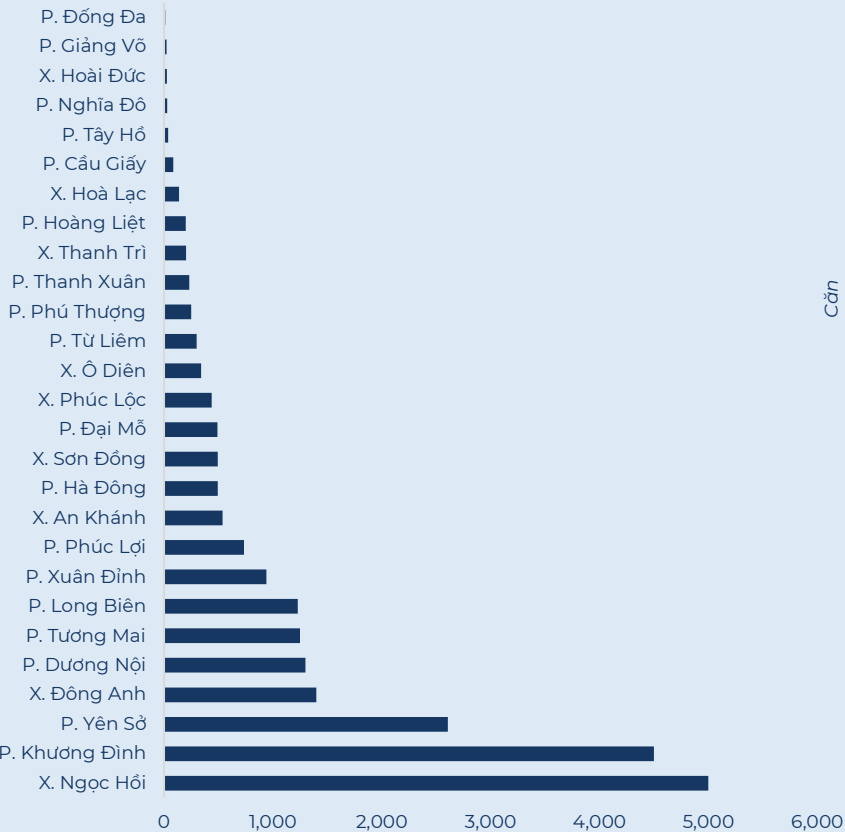
3.1. DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
PHÂN KHÚC NHÀ Ở
CAO TẦNG HÀ NỘI

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI
NĂM 2026

 **23,200+**
Sản phẩm



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



P. Khương Đình
Vinhomes Cao Xà Lã
Vingroup



P. Yên Sở
Gamuda City - Central Residences
Gamuda Land



X. Đông Anh
Lumière Plus Cổ Loa
Masterise Homes



P. Dương Nội
An Bình Home Land
CTCP Ngôi Sao An Bình, Tập đoàn Geleximco



X. Ngọc Hồi
Vinhomes Olympic Hà Nội
Vingroup



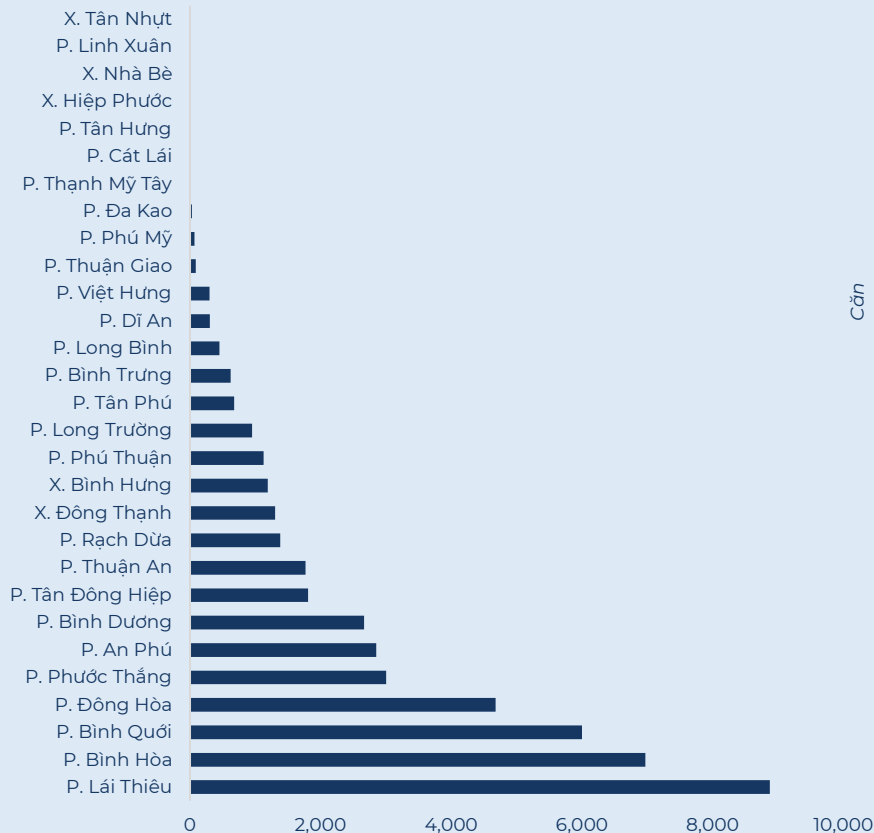
P. Tương Mai
Rivea Residences
Meyland

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HỒ CHÍ MINH

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM
NĂM 2026

 **47,000+**
Sản phẩm



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



P. Bình Hòa
The Landmark
Phú Cường Group



P. Lái Thiêu
Khải Hoàn Imperial
Khải Hoàn Land



P. Đông Hòa
Bcons Center City
Bcons Group



P. Đông Hòa
Green Skyline
TBS Group



P. Đông Hòa
The Esme
Công ty TNHH Đầu tư Xây
dựng Thiên Hà – Băng Dương



P. Thuận An
The Emerald Boulevard
Lê Phong Group



P. Tân Phú
Sunshine Sky City
Sunshine Homes



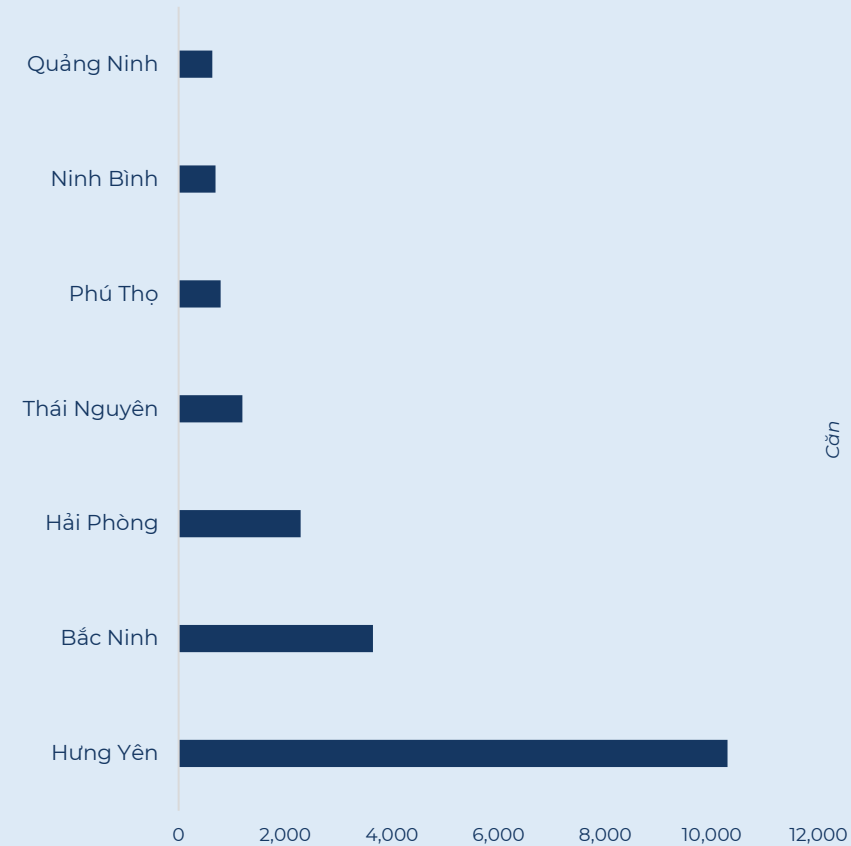
P. Bình Quới
Masteri Thanh Đa
Masterise Homes

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
PHẦN KHÚC NHÀ Ở
CAO TẦNG MIỀN BẮC*

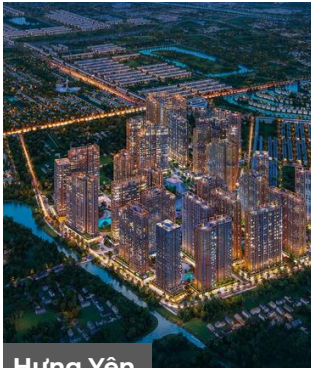
DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG MIỀN BẮC*
NĂM 2026



19,500+
Sản phẩm



DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Hưng Yên

Imperia Ocean City
MIK Group



Hưng Yên

Alluvia City
Xuân Cầu Holdings



Hưng Yên

Sunshine Legend City
Sunshine Group



Bắc Ninh

Sun Bắc Ninh
Sun Group



Phú Thọ

Luxora Vĩnh Yên
Công ty Cổ phần New Goldsun



Hải Phòng

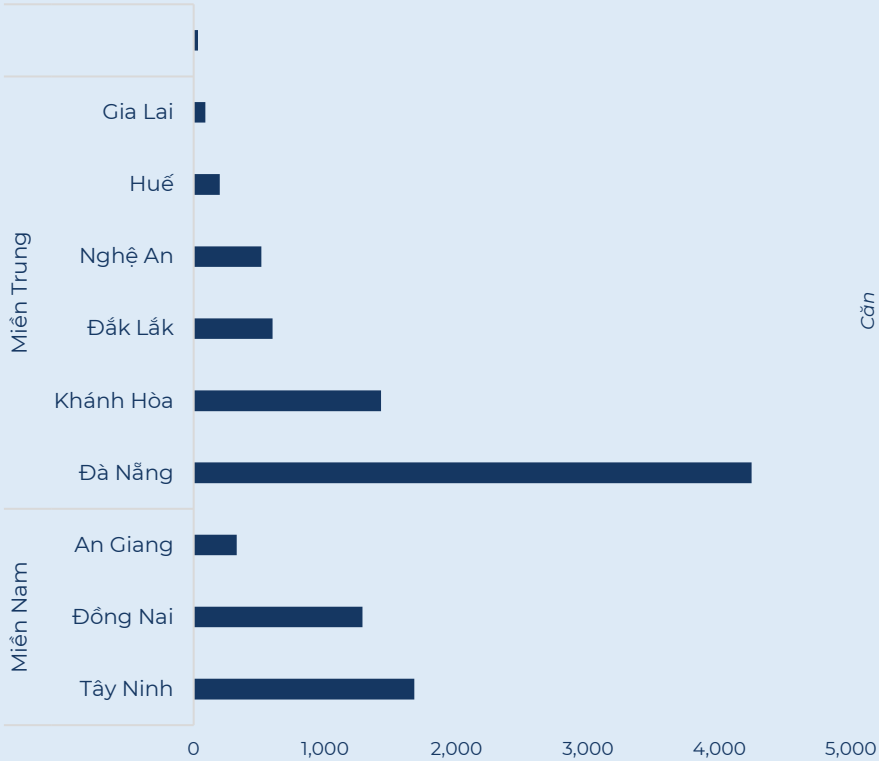
Central Point Hải Phòng
Tổng Công ty Phát triển Đô thị
Kinh Bắc

*Không bao gồm Hà Nội

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
PHẦN KHÚC NHÀ Ở
CAO TẦNG MIỀN TRUNG & NAM*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG MIỀN TRUNG & MIỀN NAM*
NĂM 2026

 **10,300+**
Sản phẩm



*Không bao gồm TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 26/12/2025

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Đà Nẵng

The Poet Residences

CTCP Địa ốc Phúc Thanh An



Đà Nẵng

FPT Plaza 4

Công ty cổ phần Đô Thị FPT Đà Nẵng



Đà Nẵng

The Meridian

Công ty Cổ phần Đầu tư Landcom



Đồng Nai

Springville

Gamuda Land



Tây Ninh

The Win City

Thắng Lợi Group



Đắk Lắk

Eco Palace BMT

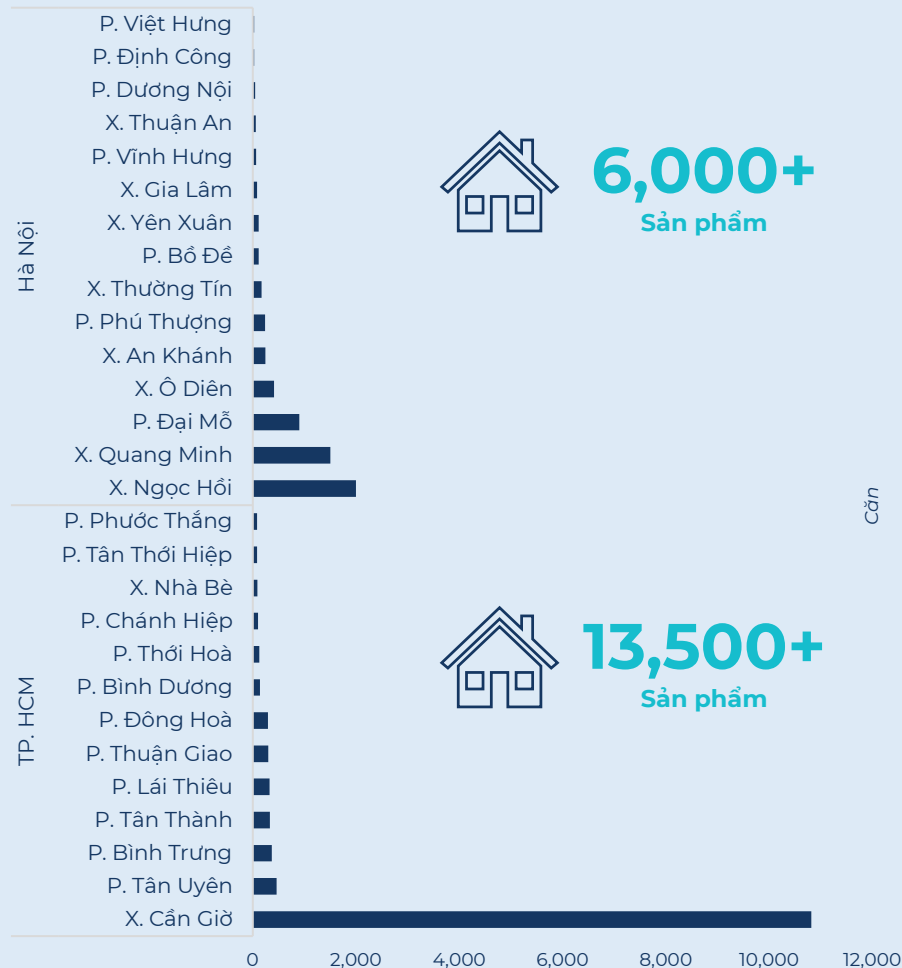
Ecopark

*Không bao gồm TP. HCM

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

PHẦN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI & TP. HCM

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI & TP. HCM
NĂM 2026



DỰ ÁN NHÀ Ở THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



X. Ngọc Hồi

Vinhomes Olympic Ngọc Hồi
Vingroup



X. An Khánh

Vinhomes Green Bay 2
Vingroup



X. Quang Minh

Sun Mê Linh
Sun Group



P. Giàng Vỡ

Vinhomes The Gallery
Vingroup



P. Tân Uyên

Green Valley City
Sài Gòn Center



X. Cần Giã

Vinhomes Green Paradise
Vingroup

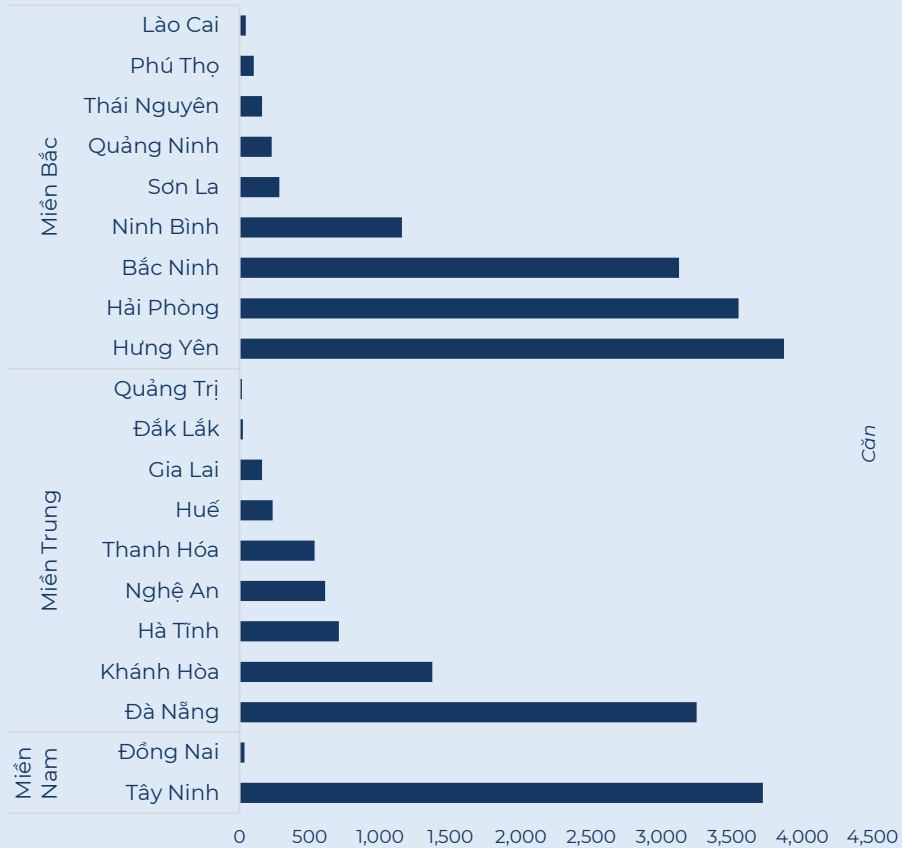
3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

PHẦN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG KHU VỰC KHÁC*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG KHU VỰC KHÁC*
NĂM 2026



23,100+
Sản phẩm



DỰ ÁN NHÀ Ở THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Bắc Ninh

Sun Bắc Ninh
Sun Group



Hưng Yên

Alluvia City
Xuân Cầu Holdings



Đà Nẵng

Vinhomes Hải Vân Bay
Vingroup



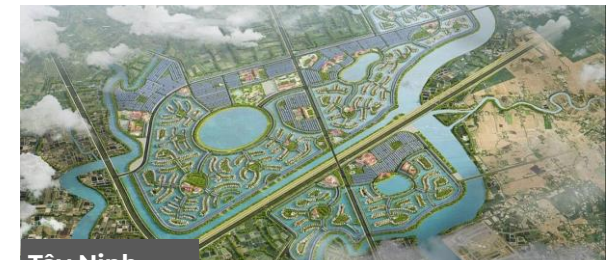
Khánh Hòa

Charmora City Nha Trang
Sun Group



Tây Ninh

Dragon Eden
Tân Đô Land



Tây Ninh

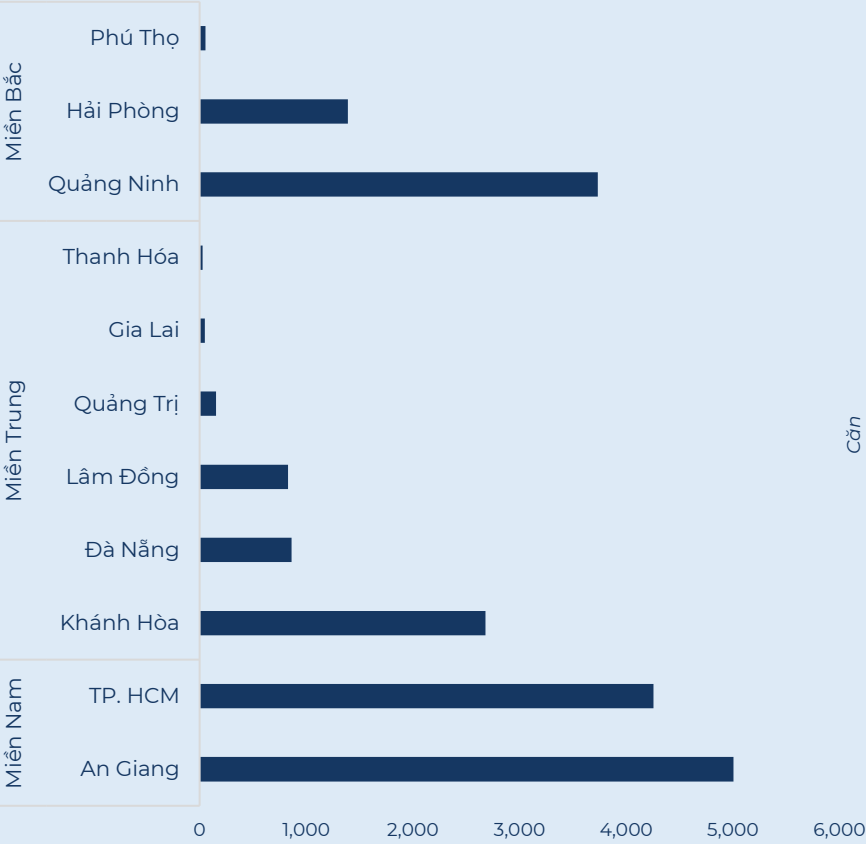
Vinhomes Cần Giuộc
Vingroup

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

PHẦN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG
NĂM 2026

 **19,000+**
Sản phẩm



DỰ ÁN NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Hải Phòng

Sun Xanh Island Cát Bà

Sun Group



Khánh Hòa

Caraworld Cam Ranh

Công ty TNHH KN Cam Ranh



Lâm Đồng

The Seahara Hotel & Resort

Hải Phát Invest



TP. HCM

Blanca City

Sunshine Group



TP. HCM

Sunshine Bay Retreat

Sunshine Group



An Giang

The Sunset Phú Quốc

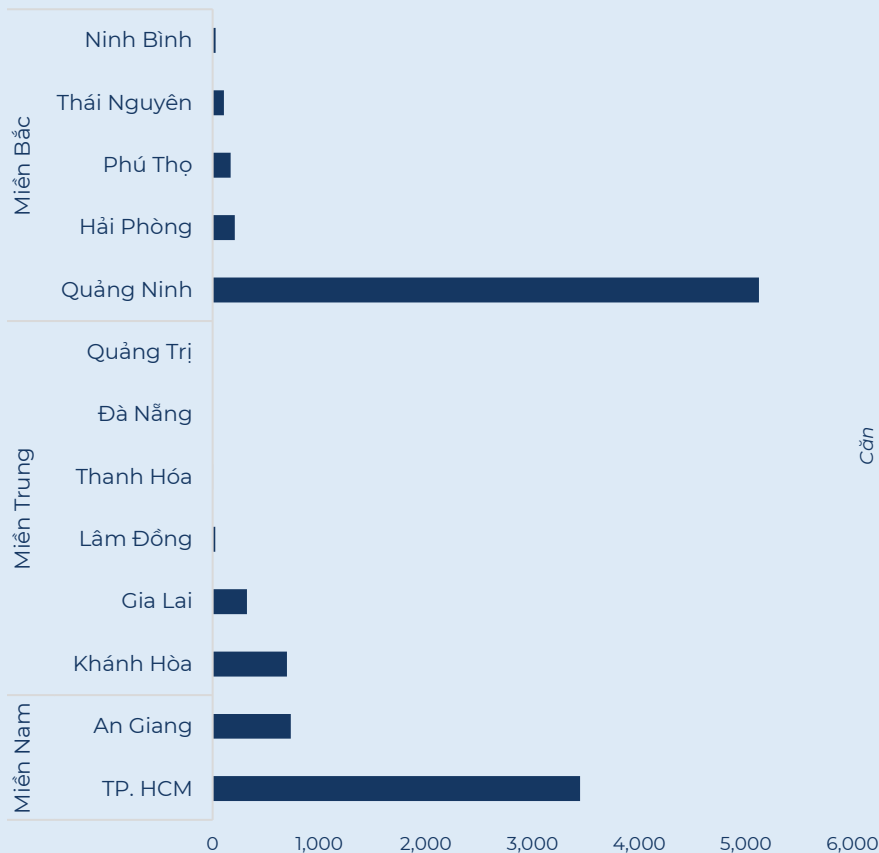
Sun Group

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

PHẦN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG
NĂM 2026

 **10,850+**
Sản phẩm



DỰ ÁN NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Quảng Ninh
Vinhomes Apollo City
Vingroup



Khánh Hòa
Caraworld Cam Ranh
Công ty TNHH KN Cam Ranh



TP. HCM
Sunshine Bay Retreat
Sunshine Group



TP. HCM
Gold Coast Vũng Tàu
Gold Coast Holdings



An Giang
Selavia Phú Quốc
TTC Group



An Giang
The Sunset Phú Quốc
Sun Group



3.2. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026



Nhà ở cao tầng

- **Năm 2026 – 2027 dự báo sẽ là một năm bùng nổ nguồn cung căn hộ chung cư với hàng loạt dự án lớn đang rục rịch chuẩn bị ra hàng.** Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực lân cận các thành phố lớn nhờ sở hữu quỹ đất rộng, giá cả hợp lý hơn trong khi khu vực nội thành đang neo mức giá quá cao và hạ tầng giao thông ngày càng chú trọng;
 - Giá bán cuối năm 2025 đã gần đạt ngưỡng “đỉnh giá”, cùng với “cơn sóng” nguồn cung sắp đổ bộ, dự kiến giá bán sẽ **không tăng hoặc tăng nhẹ**.

Nghỉ dưỡng cao tầng

- **Du lịch phục hồi mạnh mẽ trong năm 2025 là tín hiệu tốt đối với phân khúc nghỉ dưỡng.** Với xu hướng tập trung vào chất lượng, trải nghiệm và sức khỏe, có sự tham gia của các thương hiệu quản lý vận hành quốc tế. Thị trường sẽ tập trung vào các tỉnh/ thành nghỉ dưỡng truyền thống có pháp lý rõ ràng, sử dụng lâu dài, giá cả hợp lý và chất lượng dịch vụ, vận hành hiệu quả;
 - Giá bán căn hộ nghỉ dưỡng dự kiến sẽ **không tăng hoặc tăng nhẹ** vì phân khúc này vẫn đang hồi phục.

Nhà ở thấp tầng

- **Nhà ở thấp tầng vẫn là phân khúc tiềm năng nhờ hạ tầng phát triển, sự khan hiếm về quỹ đất nội đô và nhu cầu thực của nhiều khách hàng.** Thị trường sẽ có sự sàng lọc, khách hàng có xu hướng lựa chọn các dòng sản phẩm của những chủ đầu tư lớn uy tín, với chất lượng bàn giao và cơ sở hạ tầng, pháp lý chuẩn chỉnh, ưu tiên đầu tư dài hạn, hạn chế việc đầu cơ;
 - Giá bán dự kiến sẽ **tăng ổn định** do nguồn cung tương đối lớn trên thị trường.

Nghỉ dưỡng thấp tầng

- **Bước sang năm 2026, thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng** vẫn chưa thể phục hồi hẳn do những yếu tố về **pháp lý, khả năng vận hành khai thác và tổng suất đầu tư lớn** vẫn là những tồn tại làm ảnh hưởng đến niềm tin nhà đầu tư. Thị trường sẽ đánh giá cao sản phẩm có vị trí tốt, pháp lý rõ ràng, mang bản sắc riêng hoặc nghỉ dưỡng gắn với yếu tố chăm sóc sức khỏe, du lịch xanh, du lịch trải nghiệm,...;
 - Dự báo trong **ngắn hạn giá bán** loại hình nghỉ dưỡng thấp tầng sẽ **khó có thể tăng**.



3.3. MỘT SỐ TỈNH THÀNH ĐÁNG CHÚ Ý NĂM 2026



TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



8.16%

Tốc độ
tăng GRDP



433

Dự án FDI
đăng ký cấp mới

Tính chung 12 tháng năm 2025



4.37 tỷ USD

(TOP 2)

Tổng vốn đầu
tư nước ngoài

Tính chung 12 tháng năm 2025



33.7 triệu lượt

(TOP 2)

Tổng lượt
khách du lịch

HÀ NỘI



Hạ tầng trọng điểm

➤ 02 tuyến đường sắt đô thị (Metro):

- Tuyến Metro số 2 (Nam Thăng Long – Trần Hưng Đạo): Tổng vốn đầu tư khoảng 35,600 tỷ đồng;
- Tuyến Metro số 5 (Văn Cao – Hòa Lạc): Tổng vốn đầu tư khoảng 73,680 tỷ đồng;

➤ 06 cây cầu vượt sông: Cầu Hồng Hà, Cầu Mễ Sở, Cầu Trần Hưng Đạo, Cầu Ngọc Hồi, Cầu Vân Phúc, Cầu Thượng Cát;

➤ Vành đai 4 – Vùng thủ đô: Tổng mức đầu tư trên 56,293 tỷ đồng;

➤ Tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng: Tổng mức đầu tư 203,231 tỷ đồng;

➤ Dự án xây dựng trực đại lộ cảnh quan sông Hồng: Tổng mức 855,000 tỷ đồng.



Dự án BĐS nổi bật

➤ Vinhomes Cao Xà Lá

- Quy mô: 11 ha
- Tổng vốn đầu tư: khoảng 11,107 tỷ đồng.

➤ Maillard HaNoi City

- Quy mô: 264.13 ha
- Tổng vốn đầu tư: khoảng 2.6 tỷ USD.

TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



8.78%

Tốc độ
tăng GRDP



139

Dự án FDI
đăng ký cấp mới

Tính chung 11 tháng năm 2025



1.67 tỷ USD

(TOP 7)

Tổng vốn đầu
tư nước ngoài

Tính chung 11 tháng năm 2025



181%

(TOP 1 - KỶ LỤC)

Tăng trưởng Tổng thu
ngân sách nhà nước

TỈNH HƯNG YÊN



Hạ tầng trọng điểm

- **Đường vành đai phía Nam thành phố Thái Bình (cũ):** Tổng mức đầu tư hơn 1,100 tỷ đồng;
- **Dự án xây dựng các cầu vượt và bảo đảm an toàn giao thông trên tuyến đường bộ nối đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình:** Tổng mức đầu tư hơn 729 tỷ đồng;
- **Cầu Cừu An 1 và cầu Cừu An 2:** Tổng mức đầu tư hơn 403 tỷ đồng;
- **Cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng (CT.08) đoạn qua Hưng Yên:** Tổng mức đầu tư toàn tuyến trên 19,784 tỷ đồng.



Dự án BĐS nổi bật

➤ Alluvia City

- Quy mô: gần 200 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 1.2 tỷ USD.

➤ Sunshine Legend City

- Quy mô: gần 50 ha
- Tổng vốn đầu tư: ~17,000 tỷ đồng.

➤ Imperia Ocean City

- Quy mô GD1: 33.68 ha
- Tổng SP: Khoảng 35,000 căn hộ.

TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



10.65%
(TOP 3)
Tốc độ
tăng GRDP



86
Dự án FDI
đăng ký cấp mới
Tính chung 11 tháng năm 2025



1.63 tỷ USD
(TOP 8)
Tổng vốn đầu
tư nước ngoài
Tính chung 11 tháng năm 2025



19 triệu lượt
(TOP 6)
Tổng lượt
khách du lịch

TỈNH NINH BÌNH



Hạ tầng trọng điểm

- **Tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quan - Đường bộ ven biển:** Tổng mức đầu tư 9,099 tỷ đồng;
- **Cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng (CT.08):** Hơn 19,784 tỷ đồng;
- **Dự án xây dựng tuyến đường Đông - Tây tỉnh Ninh Bình (GĐ1):** Tổng mức đầu tư 1,486 tỷ đồng;
- **Tuyến đường Bái Đính - Ba Sao (đoạn qua Ninh Bình):** Tổng mức đầu tư hơn 583 tỷ đồng;
- **Dự án mở rộng đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông đoạn Cao Bồ - Mai Sơn:** Tổng mức đầu tư 1,876 tỷ đồng.



Dự án BĐS nổi bật

- **Sun Mega City**
- Quy mô: gần 1,690 ha
- Tổng SP: hơn 80,200 sản phẩm.

- **Ecopark Hoa Lư**
- Quy mô: 163 ha
- Tổng vốn đầu tư: gần 16,443 tỷ đồng.

- **Flamingo Golden Hill**
- Quy mô: 6.5 ha
- Tổng SP: 181 sản phẩm.

TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



11.89%
(TOP 1)

Tốc độ
tăng GRDP



100

Dự án FDI
đăng ký cấp mới

Tính chung 11 tháng năm 2025



1 tỷ USD

Tổng vốn đầu
tư nước ngoài

Tính chung 11 tháng năm 2025



21.3 triệu lượt
(TOP 4)

Tổng lượt
khách du lịch

TỈNH QUẢNG NINH



Hạ tầng trọng điểm

- Dự án đường ven sông kết nối từ cao tốc Hạ Long – Hải Phòng đến khu vực Đông Triều (Quảng Ninh): Tổng mức đầu tư gần 6,400 tỉ đồng;
- Dự án cầu Lại Xuân và đường nối (kết nối Quảng Ninh – Hải Phòng): Tổng vốn đầu tư gần 1,500 tỷ đồng.



Dự án BĐS nổi bật

➤ Vinhomes Hạ Long Xanh

- Quy mô: khoảng 4,100 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 456,000 tỷ đồng.

➤ Monbay Vân Đồn

- Quy mô: gần 300 ha
- Tổng vốn đầu tư: 25,133 tỷ đồng.

➤ Khu dịch vụ du lịch phức hợp cao cấp tại khu kinh tế Vân Đồn

- Quy mô: gần 245 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 2 tỷ USD.

TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



11.81%
(TOP 2)
Tốc độ
tăng GRDP



199
Dự án FDI
đăng ký cấp mới
Tính chung 11 tháng năm 2025



2.18 tỷ USD
(TOP 6)
Tổng vốn đầu
tư nước ngoài
Tính chung 11 tháng năm 2025



190.3 nghìn tỷ
(TOP 3)
Tổng thu ngân
sách nhà nước

TP. HẢI PHÒNG



Hạ tầng trọng điểm

- Dự án đầu tư xây dựng nút giao thông khác mức đường Lê Hồng Phong - Nguyễn Trãi, Bùi Viện - Lê Hồng Phong và Bùi Viện - Võ Nguyên Giáp: Tổng mức đầu tư 2,335 tỉ đồng;
- Đầu tư hạ tầng kết nối các ga trên tuyến và quảng trường ga thuộc Dự án tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng: Tổng mức đầu tư 2,297 tỉ đồng;
- Cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng (CT.08): Hơn 19,784 tỷ đồng.



Dự án BĐS nổi bật

➤ Vinhomes Royal Island

- Quy mô: 877 ha
- Tổng vốn đầu tư: khoảng 2.4 tỷ USD.

➤ Central Point Hải Phòng

- Quy mô: 4.75 ha, 09 tòa căn hộ
- Tổng vốn đầu tư: gần 2,200 tỷ đồng.

➤ Khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát

- Quy mô: gần 585 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 69,000 tỷ.

TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



7.11%

Tốc độ
tăng GRDP



8

Dự án FDI
đăng ký cấp mới

Tính chung 12 tháng năm 2025



82.7 triệu USD

Tổng vốn đầu
tư nước ngoài

Tính chung 12 tháng năm 2025



15.6 triệu lượt

(TOP 9)

Tổng lượt
khách du lịch

TỈNH KHÁNH HÒA



Hạ tầng trọng điểm

- **Cao tốc Vân Phong - Nha Trang:** Tổng vốn đầu tư hơn 11,800 tỷ đồng;
- **Dự án thành phần 1 cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột:** Tổng mức đầu tư 5,333 tỷ đồng;
- **Dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua Khánh Hòa:** Dài khoảng 191.8km;
- **Dự án Đường giao thông từ Quốc lộ 27C đến đường tỉnh ĐT.656 (kết nối tỉnh Khánh Hòa và Lâm Đồng):** Tổng vốn đầu tư hơn 609.5 tỷ đồng.



Dự án BĐS nổi bật

➤ Caraworld Cam Ranh

- Quy mô: gần 800 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 46,371 tỷ đồng.

➤ Charmora City

- Quy mô: hơn 226 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 17,000 tỷ đồng.

➤ Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh

- Quy mô: 1,254 ha
- Tổng vốn đầu tư: 85,294 tỷ đồng.

TỈNH TÂY NINH



TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



9.52%
(TOP 8)
Tốc độ
tăng GRDP



188
Dự án FDI
đăng ký cấp mới
Tính chung 11 tháng năm 2025



1.78 tỷ USD
(TOP 5)
Tổng vốn đầu
tư nước ngoài
Tính chung 11 tháng năm 2025



31 tỷ USD
(TOP 10)
Tổng kim ngạch
xuất nhập khẩu



Hạ tầng trọng điểm

- **Cao tốc TP.HCM - Mộc Bài (giai đoạn 1):** Tổng vốn hơn 19,600 tỷ đồng;
- **Cao tốc Gò Dầu - Xa Mát (giai đoạn 1):** Tổng mức đầu tư gần 10,300 tỷ đồng;
- **Dự án mở rộng cao tốc TPHCM – Trung Lương – Mỹ Thuận:** Tổng mức 36,172 tỷ đồng;
- **Đường TP.HCM - Tây Ninh - Đồng Tháp (ĐT.827E) GĐ1:** Tổng mức 7,570 tỷ đồng;
- **Dự án thành phần 7 Đường Vành đai 3 TP.HCM:** Tổng mức 3,040 tỷ đồng;
- **Đường vành đai 4 TP.HCM qua Tây Ninh:** Tổng mức 24,972 tỷ đồng;
- **Dự án đường Hồ Chí Minh đoạn Chơn Thành - Đức Hòa:** Tổng mức gần 2,293 tỷ đồng;
- **Đường Tân An - Bình Hiệp (GĐ1):** Khoảng 8,508 tỷ đồng;
- **Trục động lực Đức Hòa (GĐ1):** Tổng mức khoảng 9,361 tỷ đồng;
- **Tuyến đường sắt Bàu Bàng - Mộc Bài.**



Dự án BĐS nổi bật

➢ Vinhomes Cần Giuộc

- Quy mô: 1,090 ha
- Tổng vốn đầu tư: khoảng 90,000 tỷ đồng.

➢ Vinhomes Green City

- Quy mô: 197 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 28,200 tỷ đồng.

➢ Eco Retreat Long An

- Quy mô: hơn 220 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 13,900 tỷ đồng.

TỈNH ĐỒNG NAI



TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



9.63%
(TOP 1 vượt chỉ tiêu)
Tốc độ
tăng GRDP



189
Dự án FDI
đăng ký cấp mới
Tính chung 12 tháng năm 2025



3.3 tỷ USD
(TOP 4)
Tổng vốn đầu
tư nước ngoài
Tính chung 12 tháng năm 2025



101.4 nghìn tỷ
(TOP 4)
Tổng thu ngân
sách Nhà nước



Hạ tầng trọng điểm

- **Cầu Cát Lái (kết nối TP.HCM và Đồng Nai):** Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 17,700 tỷ đồng;
- **Cầu Long Hưng:** Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 11,495 tỷ đồng;
- **Cảng hàng không quốc tế Long Thành:** Tổng mức đầu tư trên 14 tỷ USD;
- **Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (GĐ1):** Tổng mức đầu tư hơn 21,500 tỷ đồng;
- **Đường vành đai 3 TP.HCM đi qua Đồng Nai:** Tổng mức đầu tư 2,584 tỷ đồng;
- **Dự án Hương lộ 2 nối đến đường cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây:** Tổng vốn đầu tư gần 5,900 tỷ đồng;
- **Tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên kết nối về sân bay Long Thành:** Tổng mức đầu tư sơ bộ hơn 60,261 tỷ đồng.



Dự án BĐS nổi bật

- **KĐT mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài**
 - Quy mô: hơn 49 ha.
- **Khu đô thị Hiệp Hòa**
 - Quy mô: 293 ha
 - Tổng vốn đầu tư: hơn 72,000 tỷ đồng.
- **Khu du lịch hồ suối Cam GĐ2**
 - Quy mô: hơn 153 ha
 - Tổng vốn đầu tư: hơn 1,780 tỷ đồng.

TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



8.39%
(TOP 1 KHU VỰC)
Tốc độ
tăng GRDP



24.1 triệu lượt
(TOP 3)
Tổng lượt
khách du lịch

TỈNH AN GIANG



Hạ tầng trọng điểm

- **Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng đi qua An Giang:** Tổng mức đầu tư hơn 13,500 tỷ đồng;
- **Dự án đường kết nối Rạch Giá - Long Xuyên:** Tổng mức đầu tư dự kiến gần 30,000 tỷ đồng;
- **Dự án đường kết nối cửa khẩu:** Tổng mức đầu tư khoảng 10,000 tỷ đồng;
- **Dự án Tuyến tàu điện đô thị (đoạn 1):** Tổng mức đầu tư khoảng 9,000 tỷ đồng;
- **Dự án mở rộng sân bay quốc tế Phú Quốc:** Tổng vốn đầu tư gần 22,000 tỷ đồng;
- **Cụm phục vụ tổ chức APEC:** Tổng mức đầu tư 21,860 tỷ đồng.



Dự án BĐS nổi bật

➤ The Sunset

- Quy mô: Thấp tầng, 09 tòa căn hộ
- Tổng SP: 5,200+ sản phẩm;

➤ Selavia Phú Quốc

- Quy mô: hơn 290 ha
- Tổng vốn đầu tư: khoảng 1.2 tỷ USD.

➤ Khu đô thị hỗn hợp Bãi Đất Đỏ

- Quy mô: hơn 88.4 ha
- Tổng vốn đầu tư: 64,000 tỷ đồng.

TÍNH CHUNG CẢ NĂM 2025



7.53%

Tốc độ
tăng GRDP



1,865

Dự án FDI
đăng ký cấp mới

Tính chung 12 tháng năm 2025



8.37 tỷ USD

(TOP 1)

Tổng vốn đầu
tư nước ngoài

Tính chung 12 tháng năm 2025



53.5 triệu lượt

(TOP 1)

Tổng lượt
khách du lịch

TP. HCM



Hạ tầng trọng điểm

- **Đường Vành đai 4 (kết nối TP. HCM, Đồng Nai và Tây Ninh):** Tổng mức đầu tư hơn 120,400 tỷ đồng;
- **Tuyến Metro số 2 (Bến Thành - Tham Lương):** Tổng mức đầu tư khoảng 2.1 tỷ USD;
- **Cao tốc TP HCM - Mộc Bài (Tây Ninh):** Tổng mức đầu tư hơn 19,600 tỷ đồng.
- **Cầu Cần Giờ:** Tổng mức đầu tư sơ bộ 13,201 tỷ đồng;
- **Cầu Phú Mỹ 2 (kết nối đường Nguyễn Hữu Thọ (TP.HCM) với đường Liên Cảng (Đồng Nai):** Tổng mức đầu tư 23,185 tỷ đồng;
- **Cầu Thủ Thiêm 4:** Tổng mức đầu tư khoảng 5,063 tỷ đồng;....



Dự án BĐS nổi bật

➤ **Vinhomes Green Paradise**

- Quy mô: 2,870 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 10 tỷ USD.

➤ **Khu đô thị Đông An Tây**

- Quy mô: 288 ha
- Tổng vốn đầu tư: hơn 13,500 tỷ đồng.

➤ **Gold Coast Vũng Tàu**

- Quy mô: 1,300 ha
- Tổng vốn đầu tư GĐ1: 5 tỷ USD.



KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin nội bộ BHS Property và cho các đối tác, mối quan hệ của BHS Property. Thông tin trong báo cáo này được Ban R&D của BHS Property thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên BHS Property 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, BHS Property không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này. Báo cáo này thuộc tài sản của BHS Property. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của BHS Property đều là trái pháp luật.

@Công ty Cổ phần Bất động sản BHS – BHS Property
Tầng 2 – Tòa nhà Thanh Xuân Complex, số 6 Lê Văn Thiêm, P. Thanh Xuân, Hà Nội

