

BÁO CÁO

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Q1/2026

Ngày phát hành: **14/04/2026**

Ban Nghiên cứu & Phát triển

NỘI DUNG

01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

- 1.1. Tình hình kinh tế - xã hội Thế giới và Việt Nam
- 1.2. Thông tin quy hoạch - chính sách

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

03 DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN

- 3.1. Dự báo nguồn cung tương lai
- 3.2. Dự báo xu hướng bất động sản

01

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

- 1.1. Tình hình kinh tế - xã hội Thế giới và Việt Nam
- 1.2. Thông tin quy hoạch - chính sách

Quý 1/2026 diễn ra nhiều sự kiện quan trọng đánh dấu sự chuyển mình mạnh mẽ của trật tự chính trị và kinh tế toàn cầu

Chiến tranh, xung đột

1. Chiến tranh Nga - Ukraine
2. Mỹ bắt giữ Tổng thống Venezuela - Nicolás Maduro
3. Xung đột Trung Đông (Mỹ - Israel - Iran, Pakistan - Afghanistan)
4. Myanmar bước vào bầu cử giữa vòng xoáy nội chiến
5. Nội chiến tại Sudan

Kinh tế

1. Mỹ dùng thuế quan gây sức ép lên Liên minh châu Âu (EU) nhằm giành quyền kiểm soát đảo Greenland từ Đan Mạch

Thiên tai, dịch bệnh

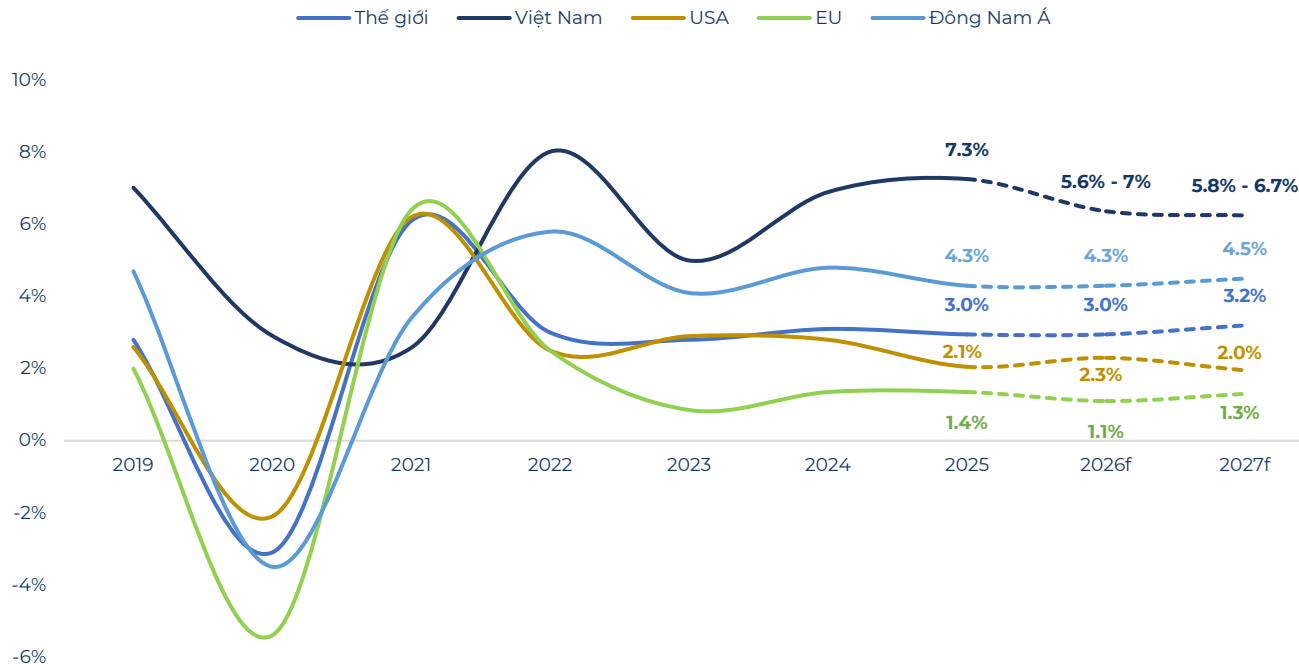
1. Biến thể COVID ve sấu (BA.3.2) xuất hiện hơn 23 quốc gia (bao gồm Việt Nam)
2. Brazil ban bố tình trạng thảm họa thiên tai do mưa lũ



Chiến tranh và xung đột kéo dài (đặc biệt là khu vực Trung Đông) **ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế thế giới**, gây biến động mạnh về giá năng lượng, gián đoạn chuỗi cung ứng và gia tăng áp lực lạm phát.

Kinh tế Việt Nam được dự báo tăng trưởng khá tích cực trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu đang chịu nhiều sức ép

DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ THẾ GIỚI VÀ MỘT SỐ KHU VỰC

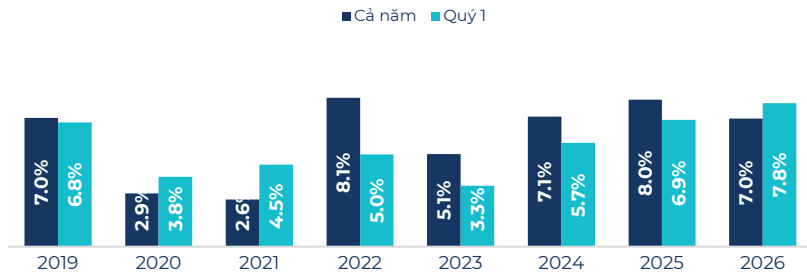


Nguồn: IMF, World Bank, Tổng cục thống kê

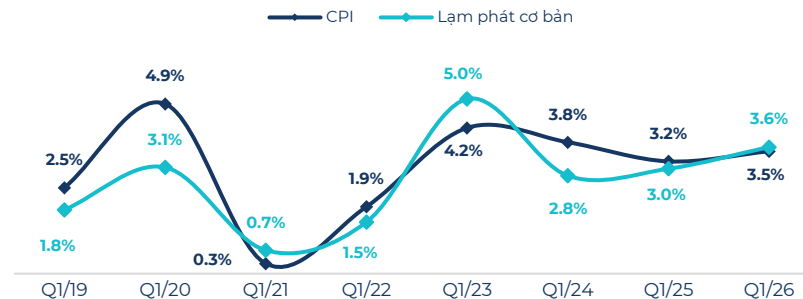
Mặc dù nền kinh tế toàn cầu chịu nhiều sức ép từ sự phân mảnh địa chính trị và sự đứt gãy chuỗi cung ứng, các định chế tài chính quốc tế vẫn **dự báo kinh tế Việt Nam khá tích cực** với khoảng 5.6% - 7%, gấp đôi so với mức trung bình thế giới. Điều này cho thấy **sức kháng cự của nền kinh tế trước những “cú sốc” từ bên ngoài đã được nâng cao và nội lực của nền kinh tế ngày càng được củng cố.**

Kinh tế Việt Nam 3 tháng đầu năm đang đà phục hồi tích cực, vượt khó và duy trì ổn định trong bối cảnh toàn cầu nhiều biến động

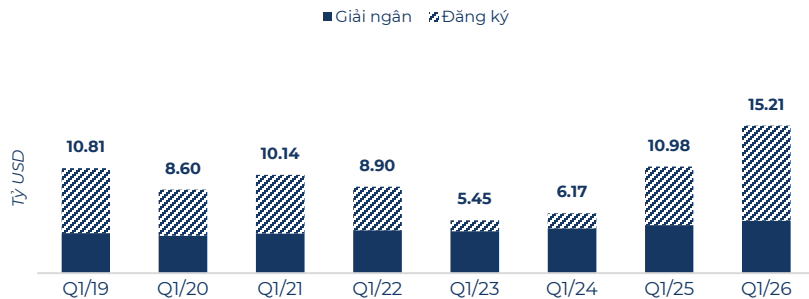
GDP: DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG CAO NHẤT KHU VỰC ĐÔNG NAM Á



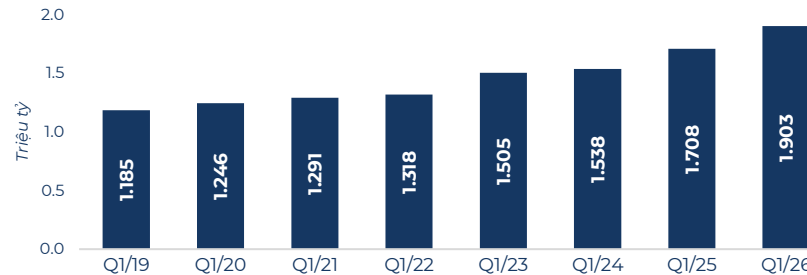
CPI: NHÓM GIAO THÔNG VÀ NHÀ Ở DẪN ĐẦU ĐÀ TĂNG GIÁ



FDI: VỐN THỰC HIỆN QUÝ 1/2026 CAO NHẤT 5 NĂM



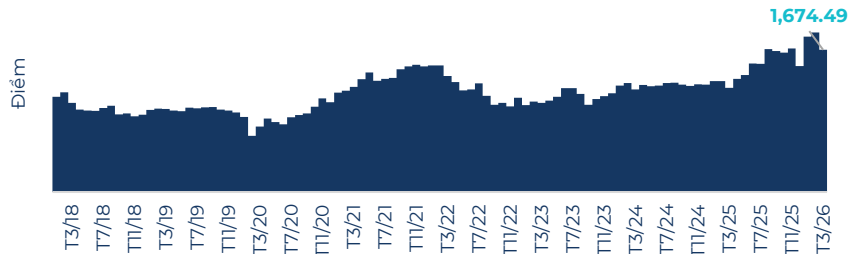
TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA & DOANH THU DV TIÊU DÙNG: TĂNG NHANH DO NHU CẦU TĂNG CAO DỊP LỄ TẾT



Nguồn: Tổng cục thống kê

Giá vàng liên tục lập đỉnh bởi tâm lý phòng ngừa rủi ro trước các biến cố địa chính trị của các nhà đầu tư

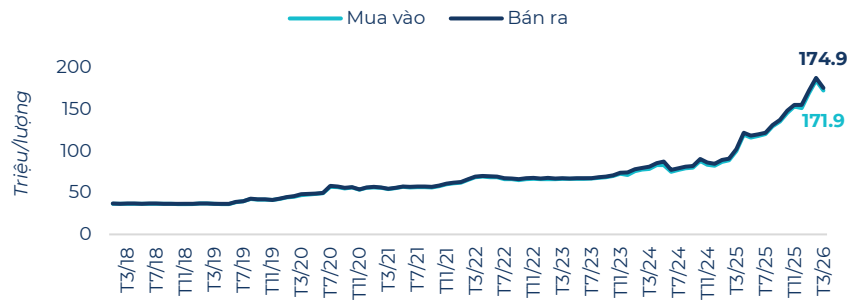
CHỈ SỐ VN-INDEX: VƯỢT MỐC 1,800 ĐIỂM VÀO THÁNG 1 VÀ DUY TRÌ ĐÀ TĂNG TRONG THÁNG 2 TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH VÀO THÁNG 3



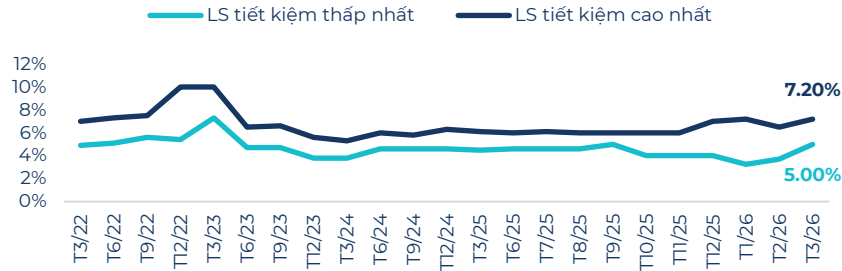
TỶ GIÁ USD/VND: TIẾP TỤC NEO CAO



GIÁ VÀNG: LIÊN TỤC LẬP ĐỈNH



LÃI SUẤT TIẾT KIỆM TẠI MỘT SỐ NHTM (12 THÁNG): XU HƯỚNG TĂNG NHẸ SO VỚI CUỐI NĂM 2025



Nguồn: HOSE, SJC, Vietcombank và một số ngân hàng thương mại khác

Năm 2026 bắt đầu hiệu lực 3 bộ luật quan trọng liên quan tới thị trường bất động sản bao gồm: Luật đầu tư, Luật xây dựng và Luật quy hoạch

Luật đầu tư

(Hiệu lực từ ngày 01/03/2026)

1. Bổ sung thêm 3 ngành nghề cấm đầu tư kinh doanh
2. Loại bỏ và bổ sung nhiều ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện
3. Nhà đầu tư nước ngoài không phải có dự án trước khi thành lập doanh nghiệp
4. Làm rõ phạm vi dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư
5. Mở rộng áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt
6. Bỏ 2 trường hợp phải điều chỉnh dự án đầu tư
7. Thay đổi quy định với chuyển nhượng dự án đầu tư
8. Bãi bỏ thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư
9. Nhà đầu tư được điều chỉnh thời gian hoạt động của dự án trong quá trình triển khai

Luật xây dựng

(Hiệu lực từ ngày 07/01/2026)

1. Cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính
2. Bắt buộc áp dụng Mô hình thông tin công trình (BIM)
3. Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho địa phương
4. Ưu tiên phát triển Công trình xanh và Tiết kiệm năng lượng
5. Đồng bộ hóa với Luật Đất đai 2024

Luật quy hoạch

(Hiệu lực từ ngày 03/01/2026)

1. Làm rõ hệ thống quy hoạch, tránh chồng chéo các loại quy hoạch
2. Tách các nội dung liên quan đến đất đai để tránh chồng chéo
3. Tinh giản một số thủ tục trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch

STT	Văn bản	Ngày hiệu lực	Nội dung nổi bật
I			
Nghị quyết Trung ương			
1	Nghị quyết 79-NQ/TW về phát triển kinh tế nhà nước	06/01/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Kinh tế nhà nước có vai trò chủ đạo, nhưng vẫn giữ bình đẳng với các thành phần kinh tế khác ❖ Tiên phong phát triển bền vững, tạo động lực dẫn dắt nền kinh tế ❖ Khởi thông nguồn lực, quản lý minh bạch, tháo gỡ các điểm nghẽn, chú trọng phòng chống tham nhũng, tiêu cực ❖ Phấn đấu đến năm 2045, mức dự trữ quốc gia đạt 2% GDP; khoảng 60 doanh nghiệp nhà nước vào nhóm 500 doanh nghiệp lớn nhất Đông Nam Á; 5 doanh nghiệp nhà nước vào nhóm 500 doanh nghiệp lớn nhất thế giới; tối thiểu 50% đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên, chi đầu tư hoặc tự bảo đảm chi thường xuyên hoạt động hiệu quả theo cơ chế thị trường
II			
Nghị quyết Quốc hội			
2	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	01/01/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mở rộng phạm vi Nhà nước thu hồi đất: <ul style="list-style-type: none"> • 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 SĐĐ 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
3	Nghị quyết 111/2025/UBTVQH15 về phân loại đô thị.	01/01/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 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 xây dựng quyết định công nhận đô thị loại đặc biệt và loại I, ủy ban tỉnh cấp cho loại II và III (trước đây Thủ tướng cấp cho loại đặc biệt và loại I-II, Bộ xây dựng cấp cho loại IV, ủy ban tỉnh cấp cho loại V)

1.2. THÔNG TIN QUY HOẠCH – CHÍNH SÁCH

Một số chính sách khác

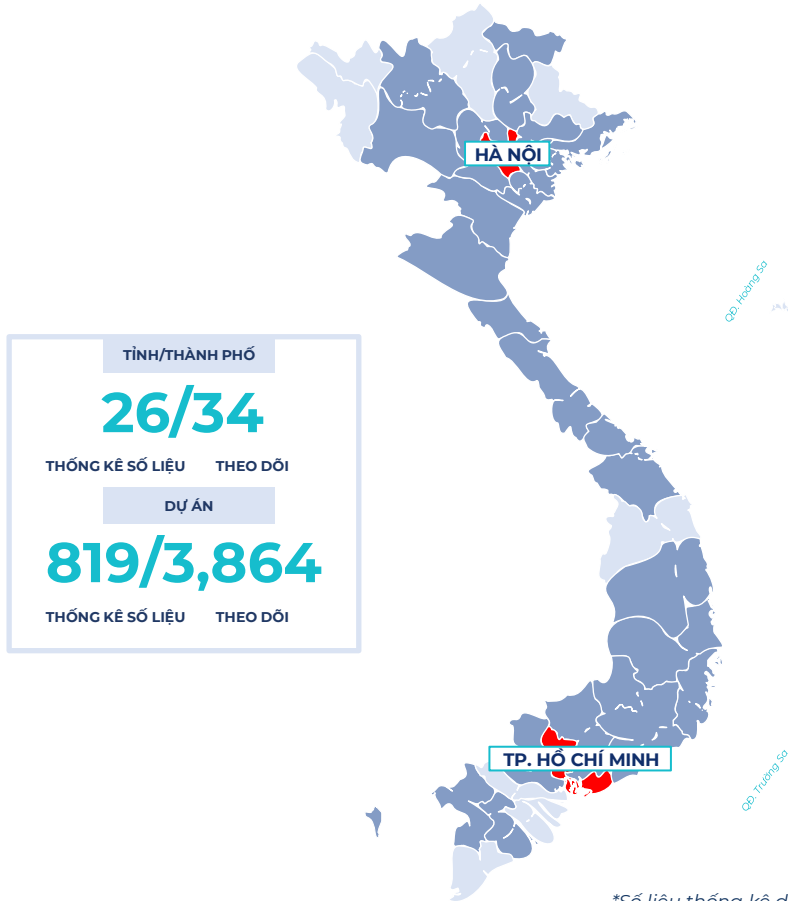
STT	Văn bản	Ngày hiệu lực	Nội dung nổi bật
III Nghị định			
1	Nghị định 20/2026/NĐ-CP hướng dẫn Nghị quyết 198/2025/QH15 về cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân	15/01/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hỗ trợ tiếp cận đất đai ❖ Ưu đãi về thuế ❖ Hỗ trợ khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số và đào tạo nhân lực
2	Nghị định 34/2026/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 178/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn	22/01/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Làm rõ quy định, xử lý một số vướng mắc về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch sau khi sáp nhập
3	Nghị định 35/2026/NĐ-CP hướng dẫn Nghị quyết về phân loại đô thị	22/01/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hướng dẫn phân loại đô thị sau khi sáp nhập
4	Nghị định 50/2026/NĐ-CP hướng dẫn Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	31/01/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Làm rõ, tháo gỡ một số vướng mắc thủ tục giải phóng mặt bằng ❖ Quy định cách tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích đất nông nghiệp liên kế đất ở cho cá nhân ❖ Làm rõ một số vướng mắc về xây dựng, điều chỉnh và áp dụng bảng giá đất ❖ Sửa đổi bổ sung một số quy định tại Nghị định 71/2024, Nghị định 88/2024, Nghị định 101/2024, 102/2024 ❖ Điều chỉnh phân cấp thẩm quyền trong quản lý đất đai
5	Nghị định 96/2026/NĐ-CP hướng dẫn Luật đầu tư	31/03/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hướng dẫn Luật đầu tư 2025, làm rõ một số điểm mới liên quan đến dự án đầu tư: <ul style="list-style-type: none"> • Thu hẹp đối tượng dự án phải chấp thuận chủ trương đầu tư; • Thu hẹp đối tượng phải điều chỉnh chủ trương đầu tư khi điều chỉnh dự án
IV Một số nội dung khác cần quan tâm			
6	Quyết định số 425/QĐ-BXD Công bố suất đầu tư năm 2025	31/03/2026	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Cập nhật suất đầu tư xây dựng

2

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

02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM PHẠM VI NGHIÊN CỨU



KHU VỰC MIỀN BẮC

Tổng số tình thống kê: **11**

Tổng dự án thống kê: **379**

KHU VỰC MIỀN TRUNG

Tổng số tình thống kê: **10**

Tổng dự án thống kê: **117**

KHU VỰC MIỀN NAM

Tổng số tình thống kê: **5**

Tổng dự án thống kê: **323**



*Số liệu thống kê dựa trên các tỉnh thành nổi bật trong Q1/2026

2.1



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG**

2.2



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG**

2.3



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**

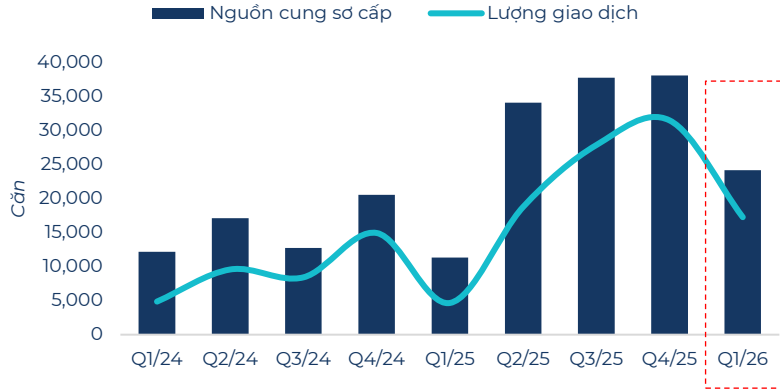
2.4



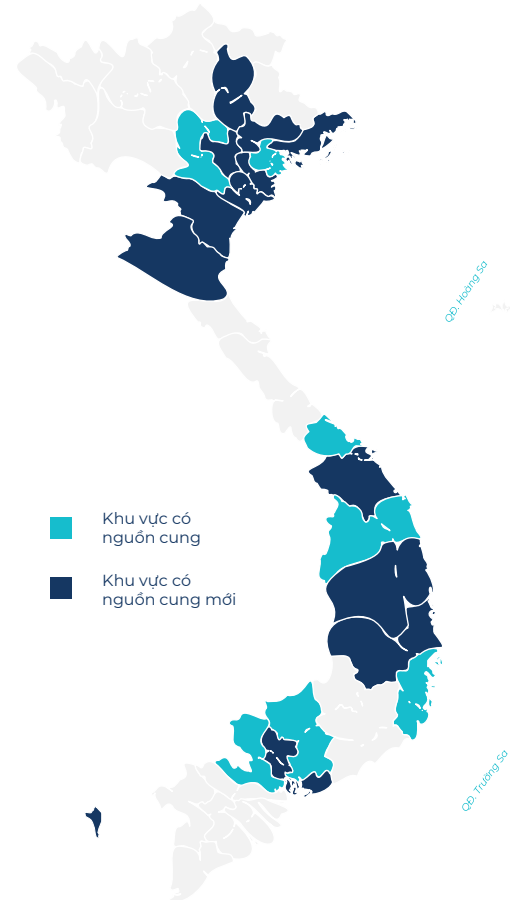
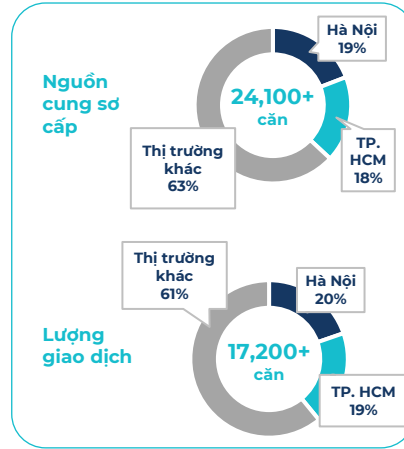
**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP
TẦNG**

Tổng quan phân khúc nhà ở cao tầng

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property



❖ NGUỒN CUNG:

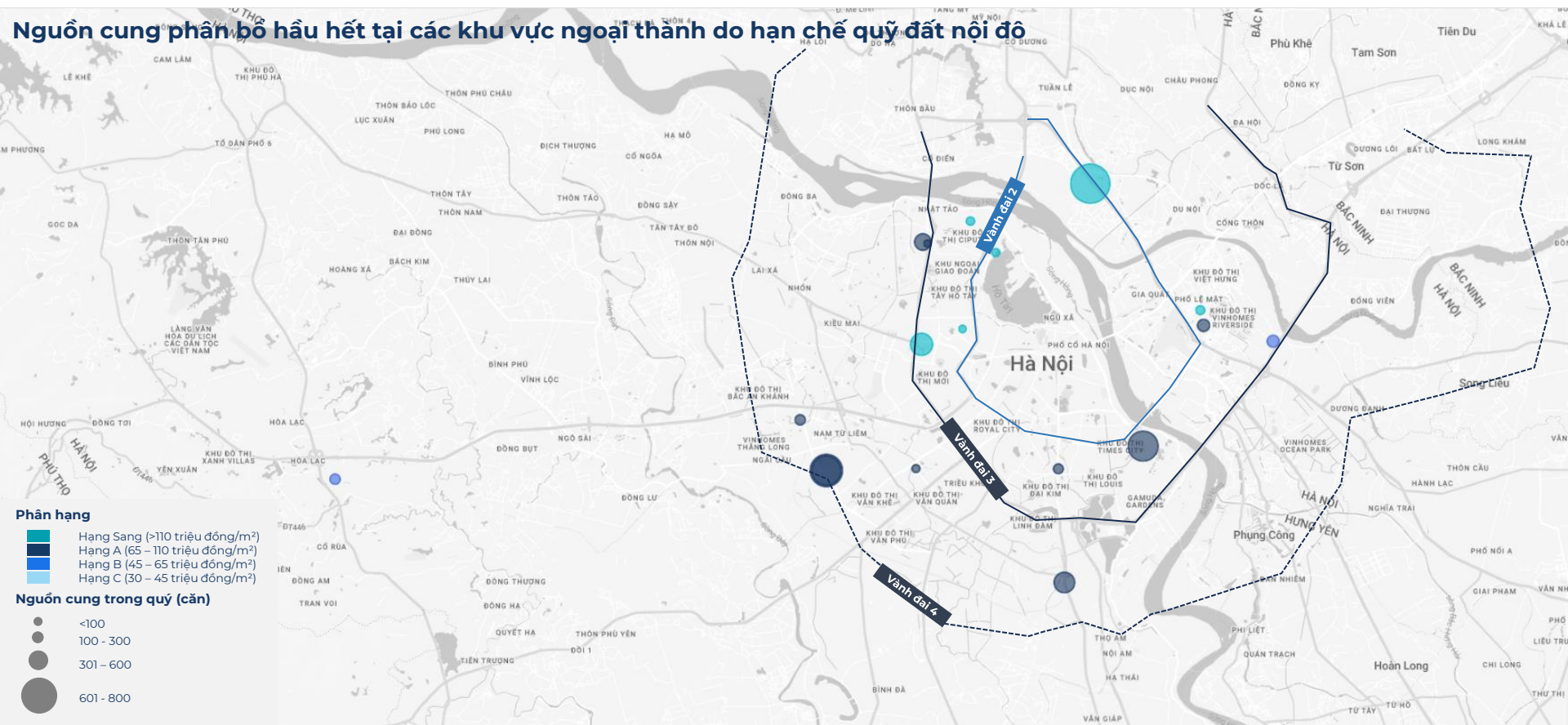
- Nguồn cung sơ cấp nhà ở cao tầng đạt **hơn 24,100 căn hộ**, phần lớn đến từ Hưng Yên (35%), Hà Nội (19%) và TP. HCM (18%);
- **Riêng tại Hà Nội và Hưng Yên, nguồn cung Q1/2026 đạt trên 50% nguồn cung cả nước;**
- **Q1/2026 ghi nhận 25 dự án mới/phân khu mới của dự án hiện hữu ra mắt, cung cấp hơn 9,400 căn hộ;**

❖ LƯỢNG GIAO DỊCH:

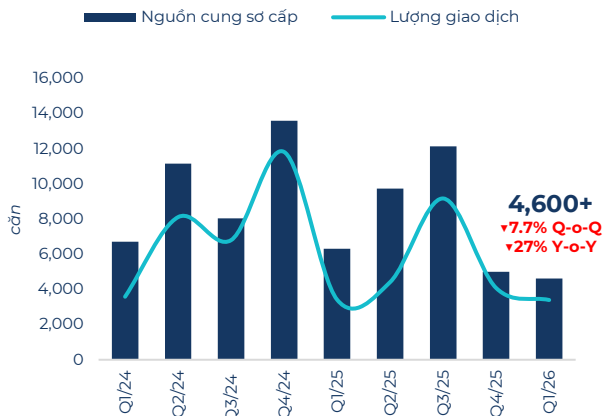
- Lượng giao dịch Q1/2026 đạt **hơn 17,200 căn, trong đó lượng giao dịch của nguồn cung mới chiếm 43%;**
- Lượng giao dịch ở Hưng Yên chiếm ưu thế với loạt dự án mở bán mới;
- Một số thị trường tiêu biểu bán tốt khác như Hà Nội, TP. HCM, Ninh Bình, Thái Nguyên, Thanh Hóa, Đà Nẵng....

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

Nguồn cung phân bổ hầu hết tại các khu vực ngoại thành do hạn chế quỹ đất nội đô



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



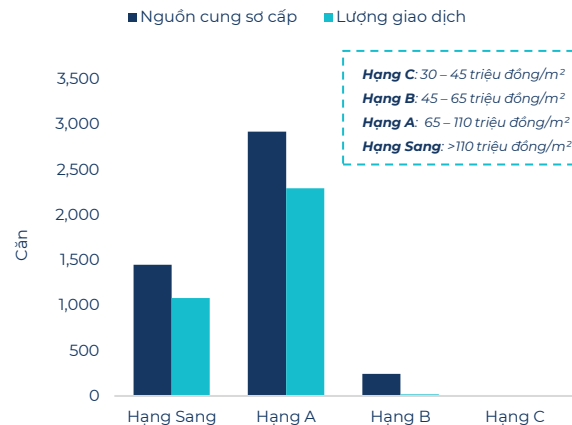
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC Q1/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO PHÂN HẠNG Q1/2026



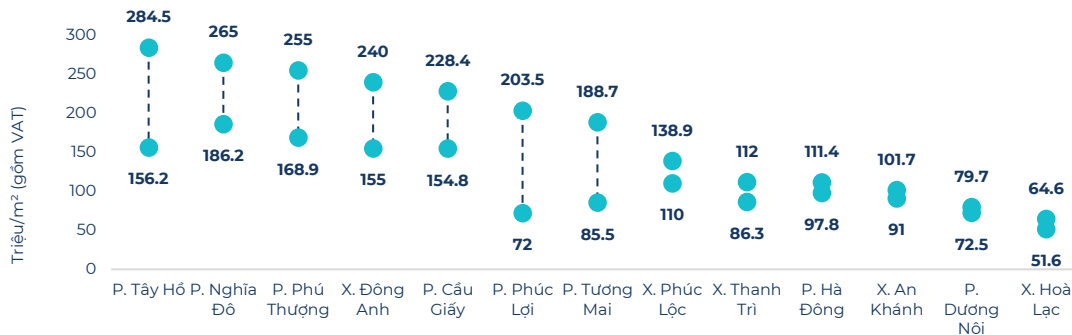
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ **Nguồn cung sơ cấp trong quý đạt hơn 4,600 căn**, giảm 7.7% so với quý trước và giảm 27% so với cùng kỳ năm ngoái. **Lượng giao dịch ghi nhận gần 3,400 căn**, tỷ lệ hấp thụ đạt 73.5%. Trong Q1/2026 có **05 dự án mới/ phân khu mới của các dự án hiện hữu**, cung cấp ra thị trường hơn 3,100 sản phẩm (chiếm hơn 67% tổng nguồn cung), với các dự án tiêu biểu như An Bình HomeLand, Rivea Residences, Metropoli5, Lumiere Essence Peak,...;
- ❖ Trong Q1/2026, nguồn cung tập trung chủ yếu tại các khu vực P. Dương Nội, X. Đông Anh, P. Tương Mai, trong khi P. Phúc Lợi, P. Tây Hồ,... ghi nhận có nguồn cung tuy nhiên giao dịch 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, lượng giao dịch chủ yếu đến từ các dự án mới.**
- ❖ **Về phân hạng, các căn hộ Hạng A và Hạng Sang vẫn chiếm tỷ trọng chủ yếu** với gần 95% tổng nguồn cung trong quý, do đó lượng giao dịch phần lớn cũng đến từ 2 phân khúc này. Nguồn cung căn hộ hạng B trên thị trường hạn chế.

Giá chào bán nhà ở cao tầng tại Hà Nội đang neo cao với sự xuất hiện nhiều dự án phân khúc cao cấp

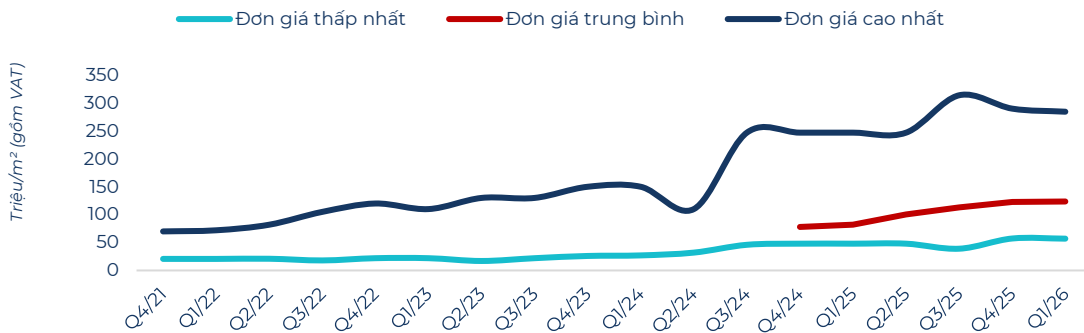
- ❖ Hiện nay thị trường nhà ở cao tầng Hà Nội gần như không còn sản phẩm có mức giá dưới 55 triệu/m². Đơn giá trung bình chào bán mới Q1/2026 tại thị trường Hà Nội đạt hơn 123 triệu/m², tăng gần 1.5% so với quý trước và tăng hơn 50% so với cùng kỳ năm trước do sự xuất hiện của nhiều dự án phân khúc cao cấp và loại căn hộ hạng B, C trên thị trường hạn chế;
- ❖ Xu hướng giá chào bán mới Q1/2026 so với Q4/2025 gần như đi ngang, phản ánh mức giá tại thị trường đang neo cao và khó tăng giá mạnh trong thời gian tới;
- ❖ P. Tây Hồ, P. Nghĩa Đô, P. Phú Thượng & X. Đông Anh là những khu vực hiện có mức giá sơ cấp cao nhất trên thị trường.

KHOẢNG ĐƠN GIÁ CHÀO BÁN MỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC Q1/2026



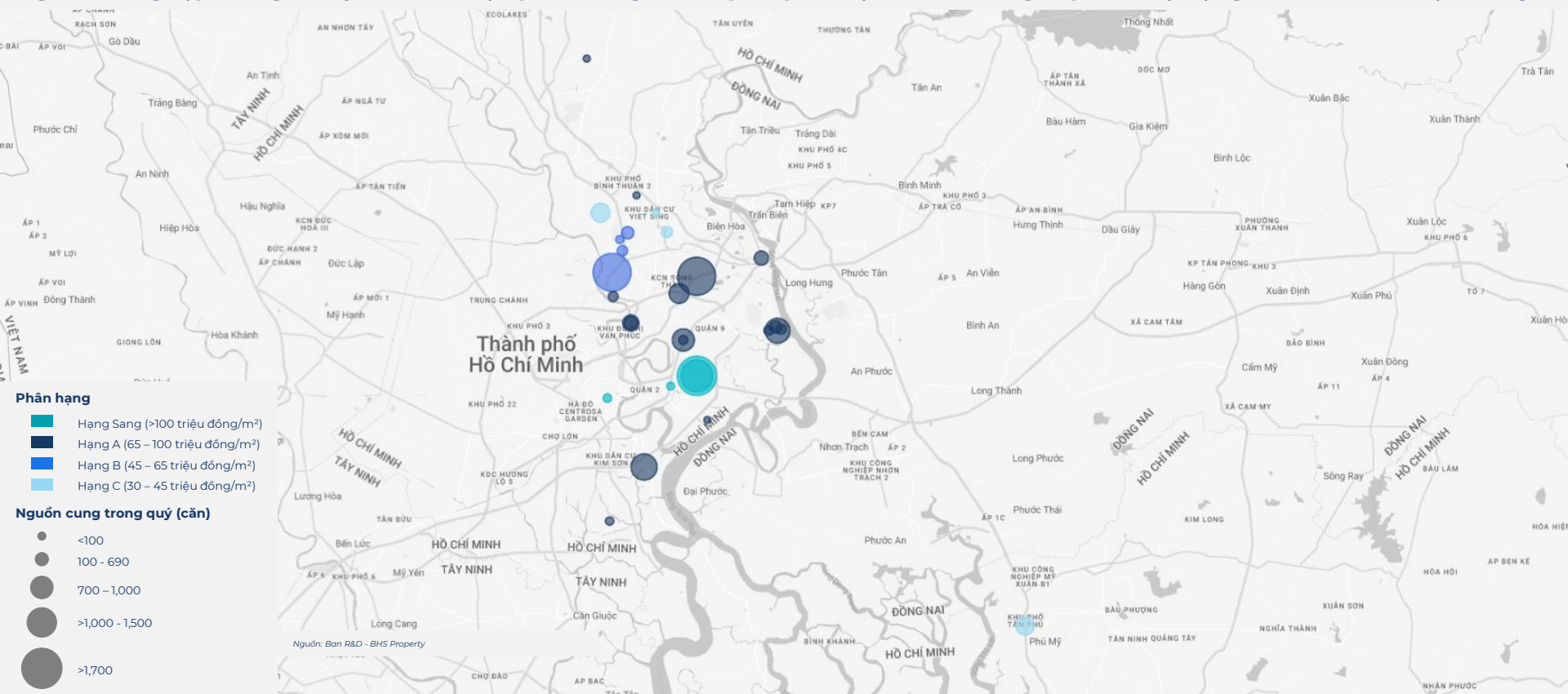
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

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

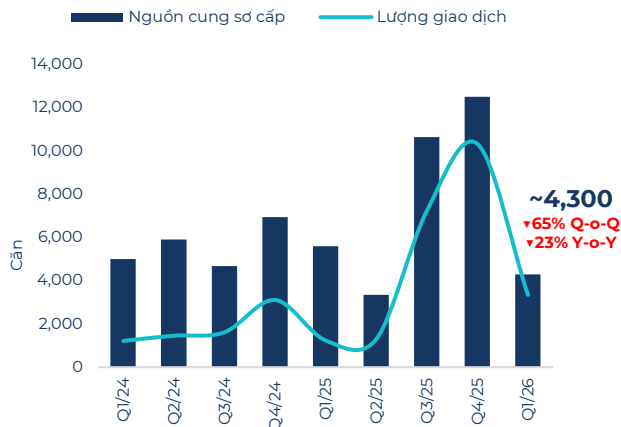


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

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

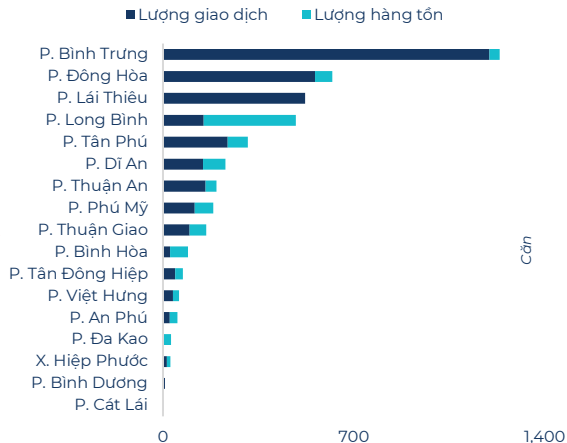


NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO QUÝ



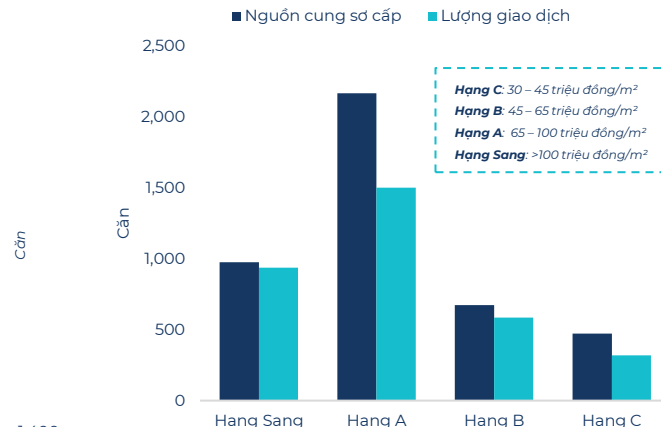
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC Q1/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO PHÂN HẠNG Q1/2026

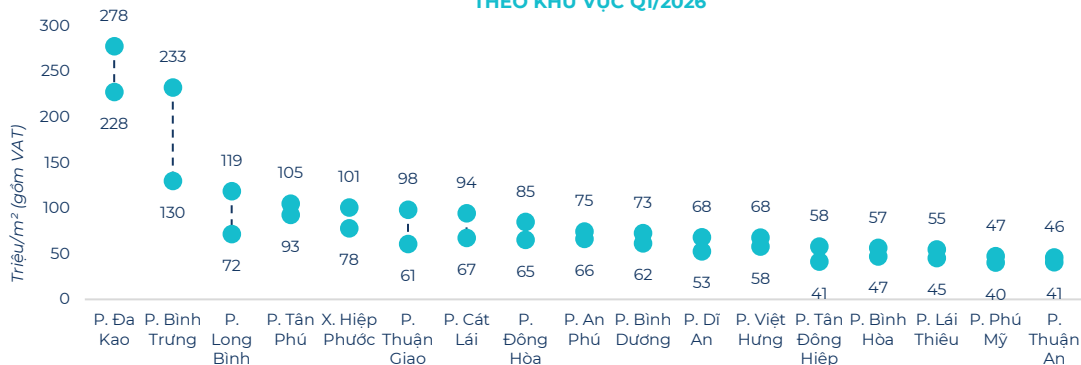


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ **Nguồn cung sơ cấp tại TP.HCM đạt gần 4,300 căn**, trong đó tập trung phần lớn tại khu vực TP. HCM và Bình Dương cũ (chiếm 96%). Trong quý **chỉ có 03 dự án mở bán mới/ phân khu mới của dự án hiện hữu** với hơn 1,500 căn hộ mới được đưa ra thị trường, chiếm hơn 35% tổng nguồn cung sơ cấp;
- ❖ Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch trong Q1/2026 chủ yếu tập trung tại các khu vực **P. Bình Trưng, P. Đông Hòa, P. Lái Thiêu và P. Long Bình**. Giao dịch chủ yếu đến từ các dự án mới như Green Skyline (P. Đông Hòa), Bcons New Sky (P. Lái Thiêu), Masteri Cosmo Central (P. Bình Trưng),...;
- ❖ **Nguồn cung xét theo hạng**: Nguồn cung căn hộ Hạng A là nguồn cung trọng điểm của thị trường TP. HCM trong Q1/2026 (chiếm 50% tổng nguồn cung), xếp thứ 2 là loại căn hộ hạng Sang chiếm ~23%. Loại căn hộ hạng C bắt đầu quay trở lại thị trường khi các dự án tại thị trường khu vực Bình Dương cũ mở bán với mức giá dưới 45 triệu/m²;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ của TP. HCM trong Q1/2026 đạt 78%** (tương đương hơn 3,300 sản phẩm, giảm ~68% so với quý trước), căn hộ hạng Sang & hạng A vẫn chiếm tỷ trọng giao dịch lớn nhất.

Giá bán nhà ở cao tầng tại TP. HCM có xu hướng giảm vào nửa cuối năm 2025 đến nay

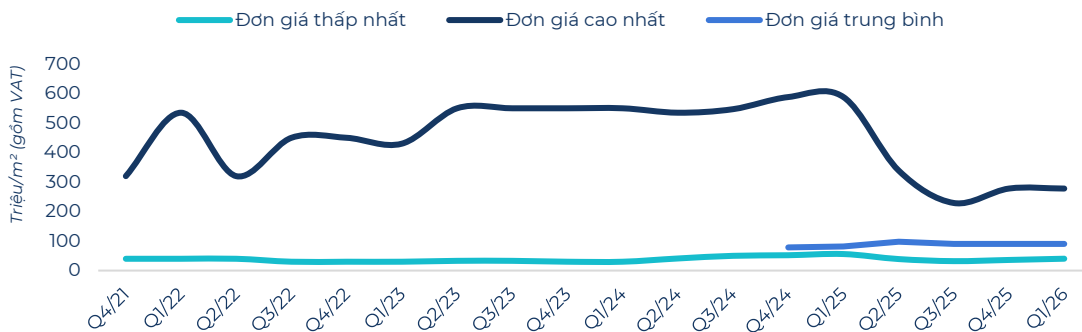
KHOẢNG ĐƠN GIÁ CHÀO BÁN MỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC Q1/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ Giá bán trên thị trường sơ cấp TP. HCM có xu hướng giảm vào nửa cuối năm 2025 đến nay và đang có xu hướng đi ngang; **Tính riêng TP. HCM (cũ), đơn giá trung bình chào bán mới trong năm 2025 tăng nhẹ khoảng 1% so với quý trước;**
- ❖ **P. Đa Kao, P. Bình Trưng** và **P. Long Bình** là những nơi neo giá chung cư cao nhất TP. HCM trong Q1/2026.

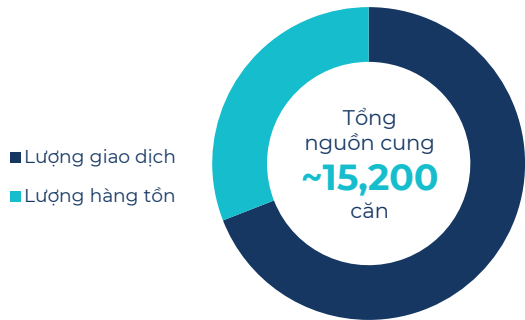
KHOẢNG GIÁ ĐƠN CHÀO BÁN MỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

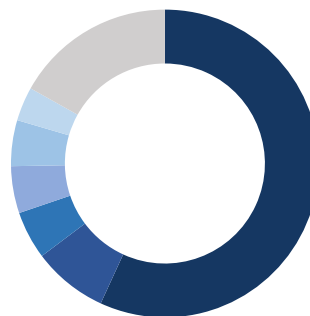
Hưng Yên, TP. Đà Nẵng, Khánh Hòa và Ninh Bình tiếp tục dẫn đầu nguồn cung và lượng giao dịch tại các thị trường khác

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ HÀNG TỒN
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG KHU VỰC KHÁC Q1/2026



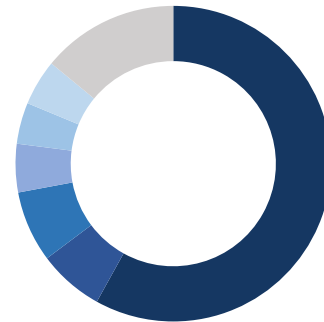
*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



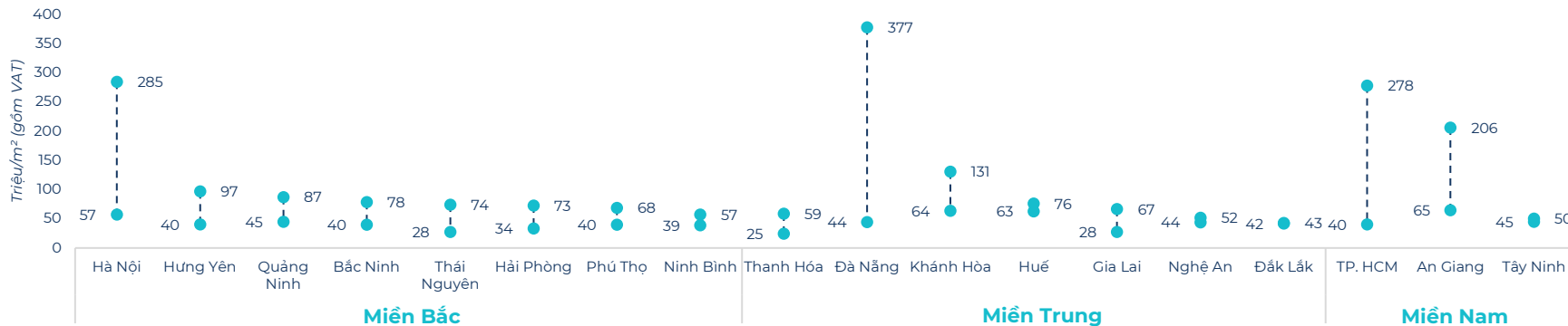
■ Hưng Yên ■ Đà Nẵng ■ Khánh Hòa ■ Ninh Bình
■ Thái Nguyên ■ Thanh Hóa ■ Khác

LƯỢNG GIAO DỊCH



- ❖ Nguồn cung căn hộ tại các thị trường khác trong Q1/2026 đạt **gần 15,200 căn, giảm gần 26% so với quý trước**. Với 15+ dự án mới ra mắt tiêu biểu như **Masteri Grand Coast, Aluvia City - Alumi 3** (Hưng Yên), **Yên Bình Complex** (Thái Nguyên), **The Sentosa** (Thanh Hóa), **Eco Palace Buôn Ma Thuột** (Đắk Lắk),.... **Thị trường Hưng Yên vẫn tiếp tục là điểm sáng** khi nguồn cung cấp ra thị trường **chiếm gần 55%** nguồn cung toàn miền Bắc (tính chung cả Hà Nội);
- ❖ **Hưng Yên, TP. Đà Nẵng, Khánh Hòa và Ninh Bình tiếp tục dẫn đầu nguồn cung và lượng giao dịch** trong Q1/2026;
- ❖ **Tính chung lượng giao dịch cả quý đạt gần 10,500 căn với tỷ lệ hấp thụ đạt 69%**. Các dự án mới mở bán đạt tỷ lệ tiêu thụ ~50 – 60% giỏ hàng ngay sau khi mở bán.

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THEO KHU VỰC Q1/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

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 2 - 3%**:

- ❖ Mức giá tại **Hà Nội** tiếp tục neo cao nhưng có dấu hiệu tăng chậm so với quý trước, mức giá cao nhất **lên đến 285 triệu/m²**, khu vực ngoại thành có mức giá dưới 60 triệu/m²;
- ❖ **Các khu vực kinh tế phát triển như Hưng Yên, Quảng Ninh cũng có mức giá dao động từ 40 – 80 triệu/m².**

MIỀN TRUNG: Giá bán trên thị trường sơ cấp có xu hướng **không tăng hoặc tăng nhẹ 2 - 3%** so với quý trước:

- ❖ Mức giá neo cao tại **TP. Đà Nẵng** với mức giá **cao nhất lên tới 377 triệu/m²** đến từ dự án Times Square, còn lại các dự án dao động ở mức 65 – 90 triệu/m²;
- ❖ Các tỉnh còn lại có mức giá dao động từ 40 – 65 triệu/m², tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố.

MIỀN NAM: Giá bán trên thị trường sơ cấp phần lớn giữ nguyên so với quý trước, một số dự án ghi nhận **tăng từ 5 - 11%**:

- ❖ 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 **40 – 65 triệu/m².**

2.2

2.1



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

2.3



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

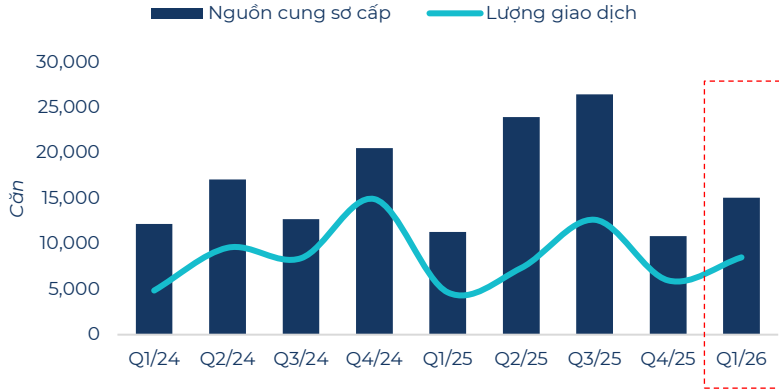
2.4



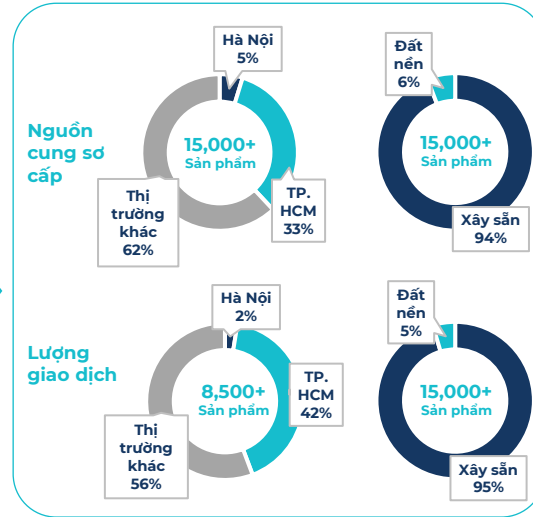
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

Tổng quan phân khúc nhà ở thấp tầng

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG THEO QUÝ

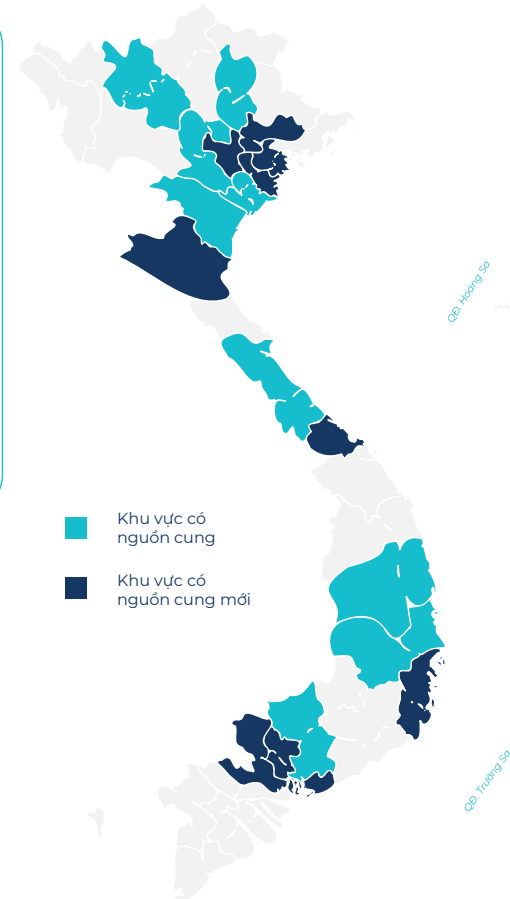


Nguồn: Ban R&D - BHS Property



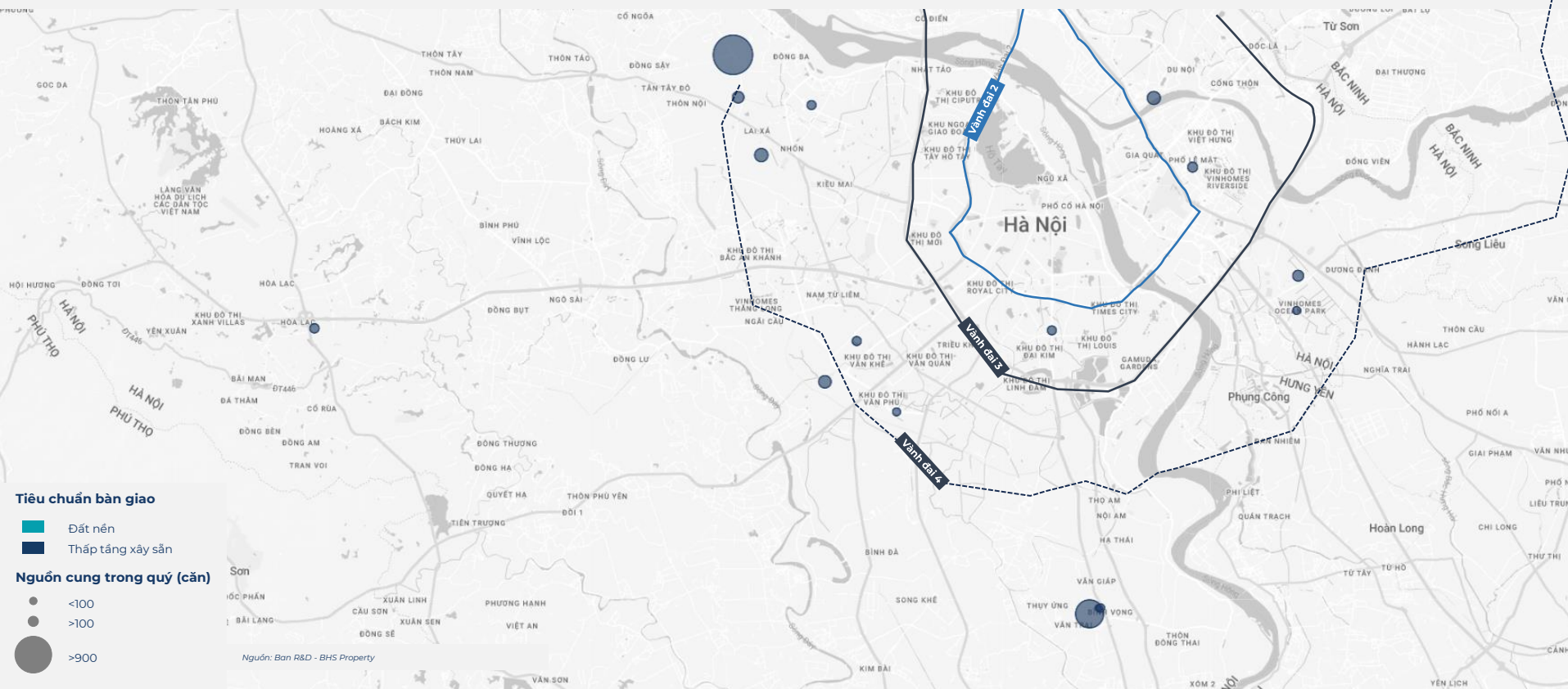
Thị trường nhà ở thấp tầng có tín hiệu tích cực khi nguồn cung và lượng giao dịch trong quý đều tăng so với quý trước:

- ❖ Tổng nguồn cung trong Q1/2026 đạt **hơn 15,000 sản phẩm** (tăng hơn 38% so với quý trước), trong đó có **hơn 4,000 sản phẩm mở bán mới** trong quý đến từ các tỉnh/ thành như Hà Nội, Hưng Yên, Khánh Hòa, Nghệ An và TP. HCM, tỷ lệ hấp thụ các dự án mới đạt ~60%;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ chung Q1/2026 đạt **~56.5%** với **hơn 8,500 giao dịch** (tăng 42% 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), Vinhomes Pearl Bay (Khánh Hòa), Eco Retreat (Tây Ninh),...



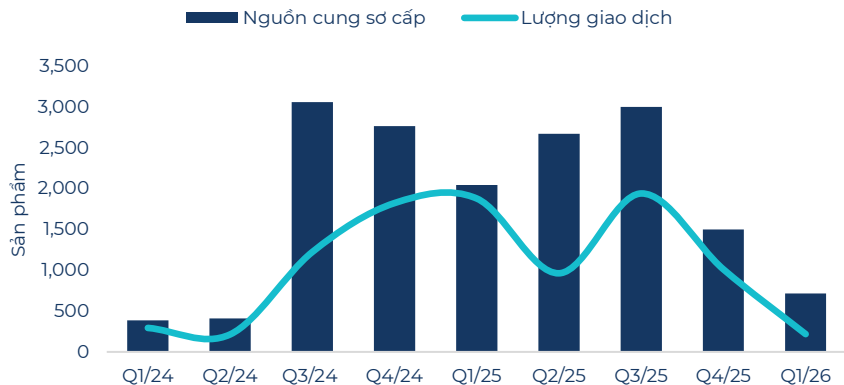
2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THỊ TRƯỜNG TP. HÀ NỘI

Nguồn cung sơ cấp nhà ở thấp tầng của TP. Hà Nội 100% là xây sẵn, tập trung chủ yếu phía Tây và phía Đông thành phố



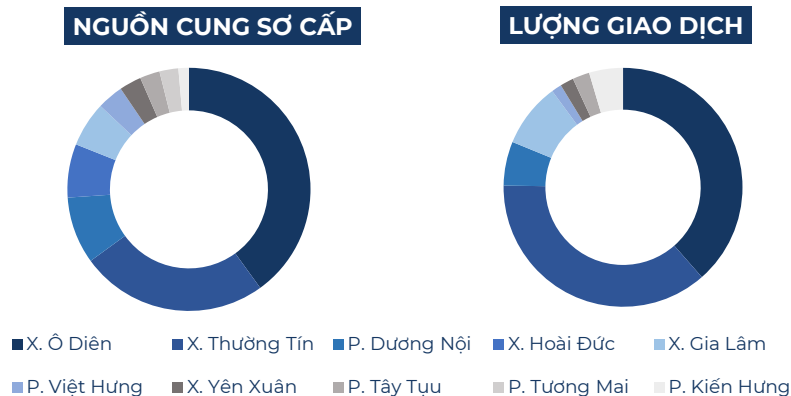
Nguồn cung nhà ở thấp tầng tại Hà Nội sụt giảm một nửa so với quý trước

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



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

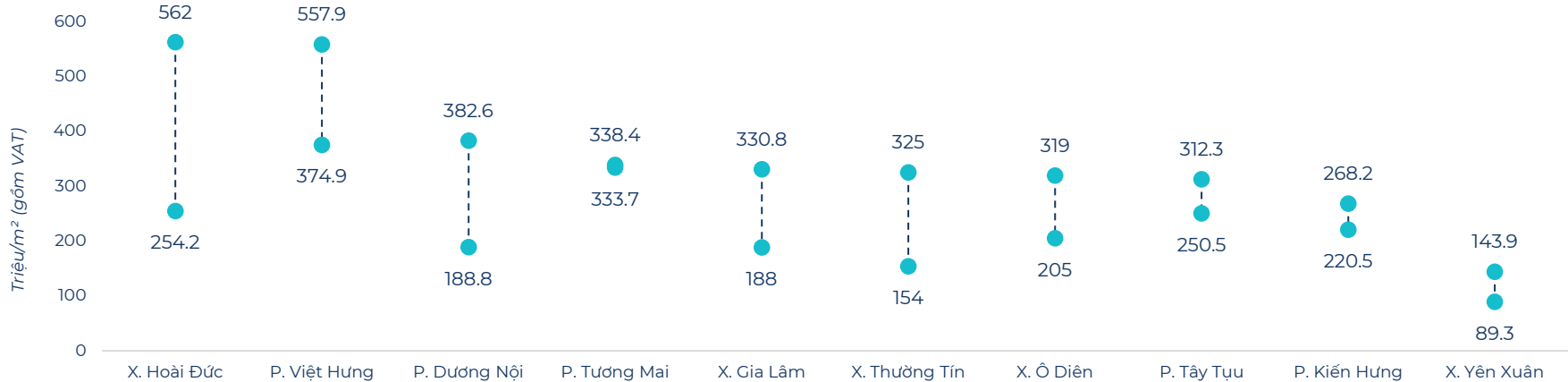
NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ **Nguồn cung nhà ở thấp tầng sơ cấp** tại thị trường Hà Nội 100% là sản phẩm xây sẵn. Trong Q1/2026 ghi nhận nguồn cung sụt giảm với **hơn 710 sản phẩm**, giảm hơn 1 nửa so với quý trước và giảm 65% so với cùng kỳ năm ngoái. **Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực phía Tây và phía Đông thành phố** với các dự án tiêu biểu như Vinhomes Wonder City, HimLam Thượng Phúc Legend,...;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ thị trường Hà Nội trong quý đạt 30.4%**, chủ yếu tập trung tại xã Ô Diên và xã Thường Tín.

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

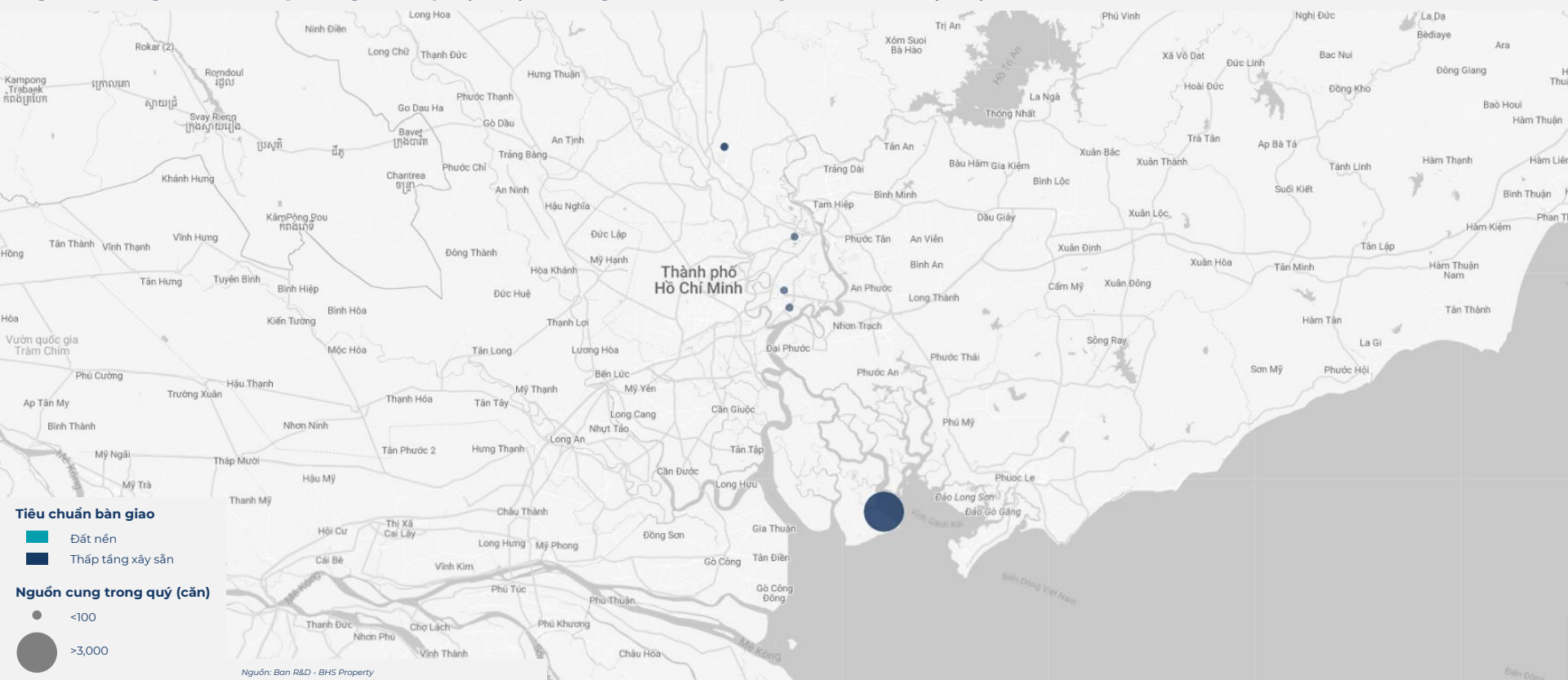


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

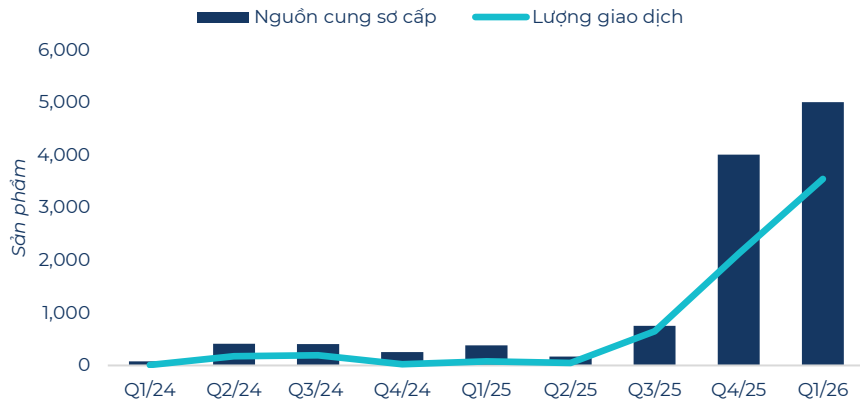
- ❖ So với Q4/2025, mặt bằng giá thấp tầng tại thị trường Hà Nội hầu như giữ nguyên, 1 số dự án tăng giá nhẹ khoảng 3 - 4%;
- ❖ Loại hình nhà ở thấp tầng xây sẵn ở Hà Nội có **khoảng giá khá rộng từ 120 – 560 triệu/m²**, ngoại trừ khu vực Yên Xuân đang có mức giá thấp hơn khoảng từ 90 triệu/m²;
- ❖ Khu vực **X. Hoài Đức, P. Việt Hưng, P. Dương Nội, P. Tương Mai & X. Gia Lâm** đang có mức giá sơ cấp cao nhất cả thị trường, đạt từ 330 - 560 triệu/m².

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

Nguồn cung nhà ở thấp tầng sơ cấp tại thị trường TP. HCM chủ yếu đến từ đại dự án Vinhomes Cần Giờ

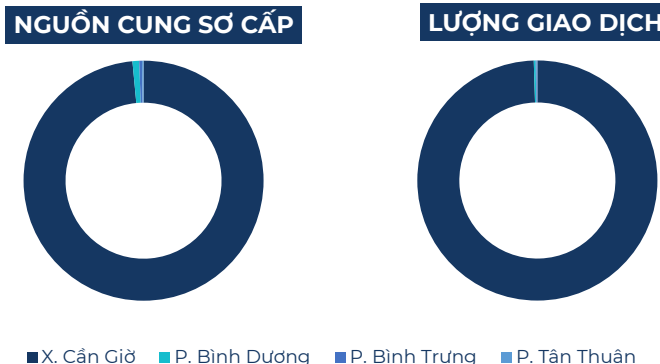


NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG TP. HCM THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

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

- ❖ **Nguồn cung sơ cấp nhà ở thấp tầng** tại thị trường TP. HCM trong Q1/2026 duy trì sức nóng với **hơn 5,000 sản phẩm mở bán**, tăng 24% so với quý trước và tăng 13 lần so với cùng kỳ năm ngoái. **Nguồn cung chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Green Paradise Cần Giờ;**
- ❖ 100% các dự án đều là sản phẩm thấp tầng xây sẵn;
- ❖ Lượng tiêu thụ trong Q1/2026 cũng đồng thời ghi nhận tăng với **hơn 3,500 sản phẩm**, chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Green Paradise;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ đạt gần 71%** cả quý.

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



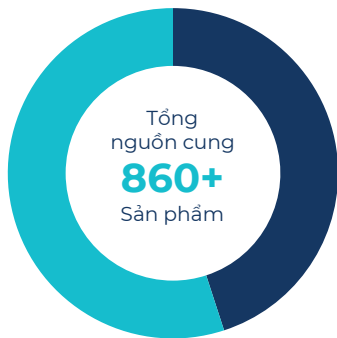
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ Mặt bằng giá **không đổi** so với quý trước;
- ❖ **Khu vực TP. HCM cũ có mặt bằng giá cao hơn** và **khoảng giá khá rộng** (từ 125 – 385 triệu/m²);
- ❖ **Khu vực Bình Dương cũ mức giá thấp hơn** từ 90 – 250 triệu/m² đối với sản phẩm thấp tầng xây sẵn.

Đất nền tại thị trường khác tập trung chủ yếu tại khu vực Tây Ninh

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN CÁC KHU VỰC KHÁC Q1/2026

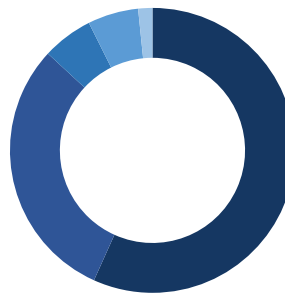
■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn



*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

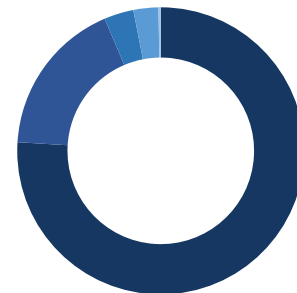
NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN THEO TỈNH THÀNH

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



■ Tây Ninh ■ Bắc Ninh ■ Hải Phòng ■ Thanh Hóa ■ Thái Nguyên

LƯỢNG GIAO DỊCH



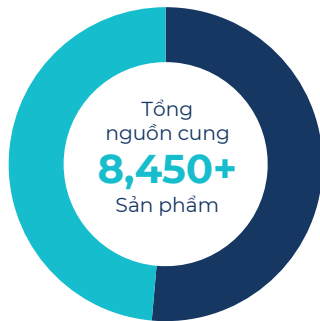
*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ **Nguồn cung loại sản phẩm Đất nền tại các khu vực khác (trừ Hà Nội và TP. HCM) đạt hơn 860 sản phẩm trong Q1/2026**, giảm 36% so với quý trước;
- ❖ Nguồn cung mới đạt hơn 420 sản phẩm thuộc các dự án mở bán mới/ phân khu mới của dự án cũ, tại các thị trường như Bắc Ninh, Hải Phòng, Tây Ninh;
- ❖ Lượng tiêu thụ trong quý ghi nhận **gần 400 sản phẩm, trong đó lượng tiêu thụ của nguồn cung mới đạt 79%**;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ chung trong quý đạt 45%**.

Loại hình thấp tầng xây sẵn tại các thị trường khác tăng gấp đôi so với quý trước

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN THỊ TRƯỜNG THẤP TẦNG XÂY SẴN CÁC KHU VỰC KHÁC Q1/2026

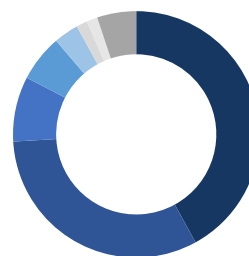
■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn



*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

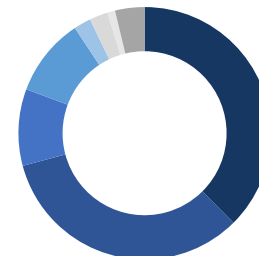
NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG THẤP TẦNG XÂY SẴN THEO TỈNH THÀNH

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



■ Hải Phòng ■ Tây Ninh
■ Hưng Yên ■ Thái Nguyên

LƯỢNG GIAO DỊCH

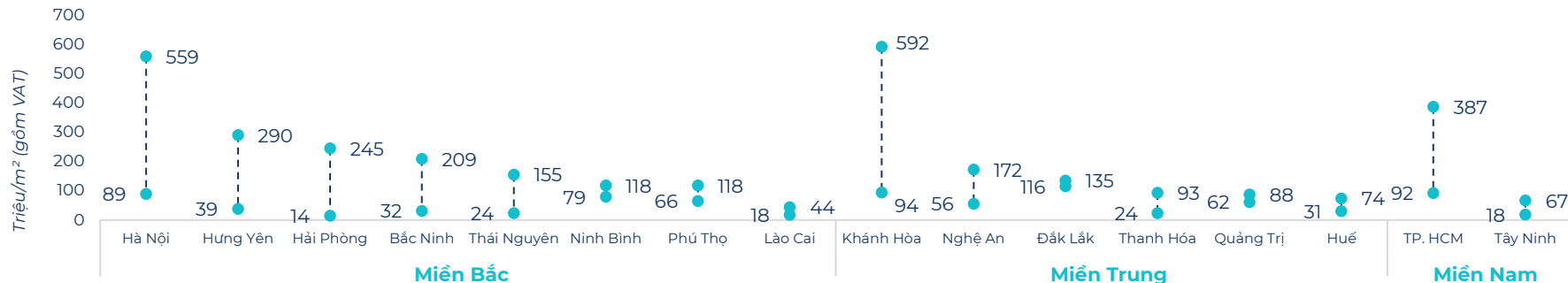


■ Khánh Hòa ■ Nghệ An
■ Thanh Hóa ■ Khác

*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ **Nguồn cung sơ cấp loại sản phẩm thấp tầng xây sẵn tại các thị trường khác (trừ Hà Nội và TP. HCM) trong Q1/2026 tăng, đạt hơn 8,450 sản phẩm, tăng gấp đôi so với quý trước.** Trong đó, nguồn cung **chủ yếu đến từ các dự án có quy mô lớn**, tiêu biểu như: Vinhomes Golden City (Hải Phòng), Vinhomes Green City & Eco Retreat (Tây Ninh), Vinhomes Pearl Bay (Khánh Hòa),...;
- ❖ **Tổng lượng giao dịch loại sản phẩm thấp tầng xây sẵn cũng tăng gấp đôi so với quý trước, đạt hơn 4,300 sản phẩm.** Trong đó, lượng tiêu thụ tại miền Nam và miền Bắc vẫn chiếm tỷ trọng lớn.

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THEO KHU VỰC Q1/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

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 Hưng Yên, TP. Hải Phòng, Bắc Ninh có mặt bằng giá lên đến trên 200 triệu/m² nhờ sự xuất hiện của các dự án có quy mô lớn từ các chủ đầu tư lớn như Vin Group, CapitalLand,...

MIỀN TRUNG:

- ❖ Thị trường Khánh Hòa đang có mức giá neo cao nhất lên tới **hơn 590 triệu/m²**, đến từ đại dự án Vinhomes Pearl Bay;
- ❖ Các tỉnh/ thành còn lại có mức giá dao động từ 25 – 90 triệu/m², tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố.

MIỀN NAM

- ❖ TP.HCM hiện đang có mức giá sơ cấp cao nhất đạt hơn **380 triệu/m²**;
- ❖ Thị trường Tây Ninh khá sôi động với mức giá dao động từ 18 – 67 triệu/m².

2.3

2.1



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

2.2



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

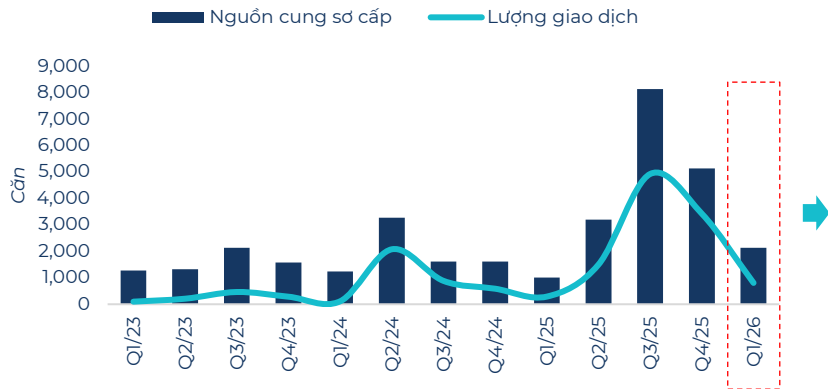
2.4



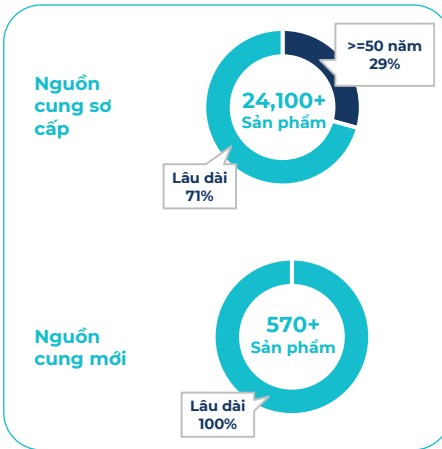
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

Tổng quan phân khúc nghỉ dưỡng cao tầng

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



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

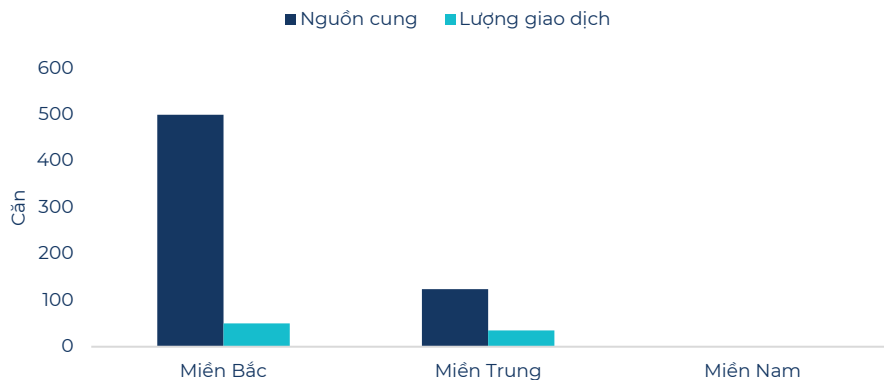


- ❖ Trong Q1/2026, nguồn cung và giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng **sụt giảm mạnh**, tổng nguồn cung chỉ đạt **~2,100 căn** (giảm 58% so với quý trước, nhưng gấp 2.1 lần cùng kỳ năm trước); Trong quý ghi nhận duy nhất **01 dự án mở bán mới** cung cấp ra thị trường **gần 600 căn hộ**, phần lớn nguồn cung sơ cấp chủ yếu đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu;
- ❖ Lượng giao dịch Q1/2026 đạt **hơn 800 sản phẩm**, giảm hơn 4 lần so với Q4/2025. Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc Q1/2026 đạt **37.8%**, chủ yếu giao dịch ghi nhận từ dự án mới;
- ❖ Nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng có thời hạn trong quý chỉ bằng 1/3 so với các sản phẩm sử dụng lâu dài, **lượng giao dịch các sản phẩm lâu dài chiếm gần 90% tổng giao dịch**.



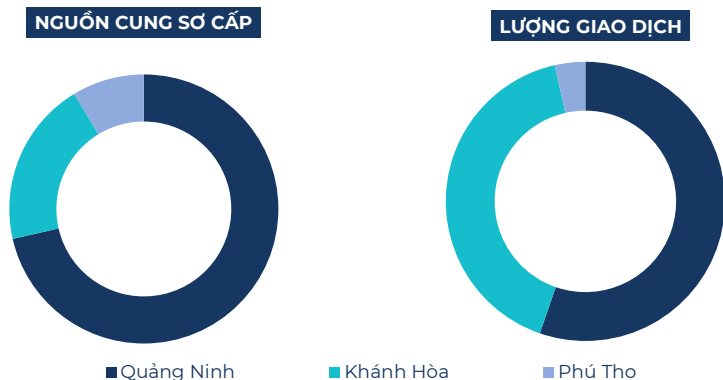
Nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn chỉ tập trung khu vực miền Bắc và miền Trung

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO MIỀN



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO TỈNH THÀNH

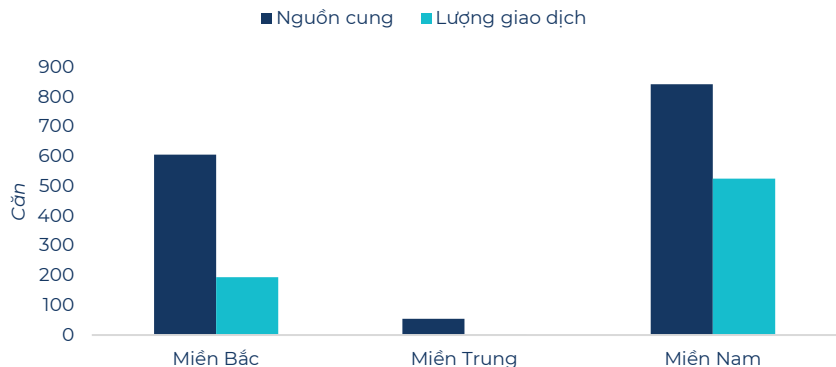


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ Trong Q1/2026, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn ghi nhận **hơn 600 căn**, chỉ tập trung khu vực miền Bắc và miền Trung. Nguồn cung chủ yếu đến từ Quảng Ninh (Sun Centro Town) và Khánh Hòa (Paramount Signature);
- ❖ Lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn trong Q1/2026 ghi nhận **hơn 80 căn**, chủ yếu đến từ các dự án hiện hữu tại Quảng Ninh và Khánh Hòa;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn trong Q1/2026 là **13.6%**.

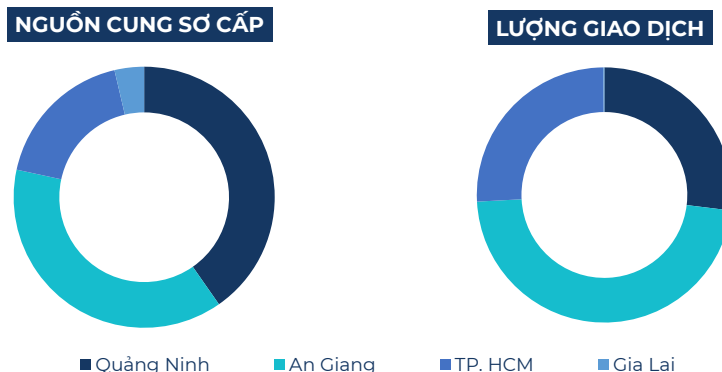
Nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài tập trung khu vực miền Bắc và miền Nam

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



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

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

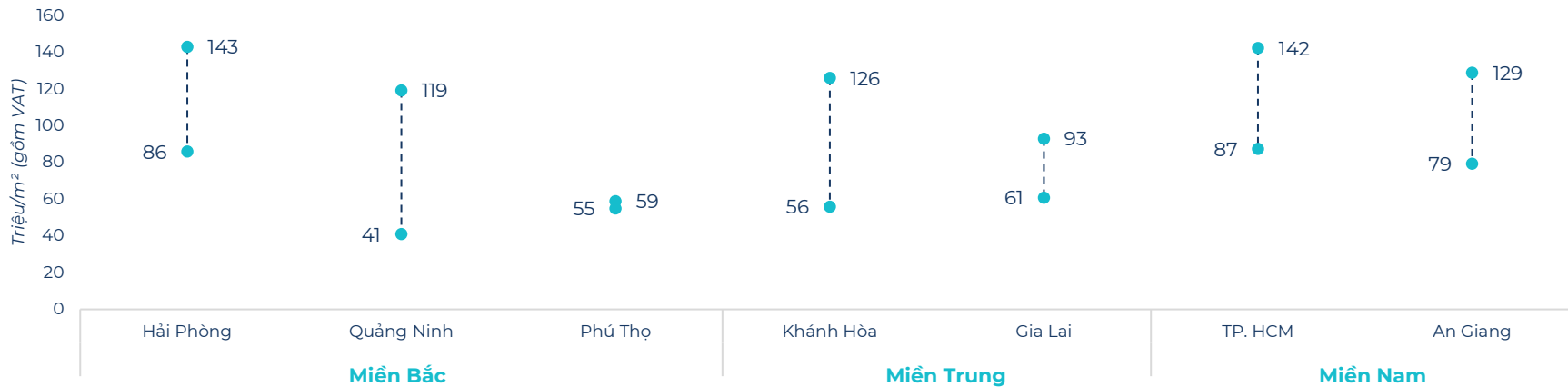


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ Trong Q1/2026, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 1,500 căn**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc và miền Nam** với **hơn 1,400 căn hộ** (chiếm 96%), nguồn cung chủ yếu đến từ Quảng Ninh (Aria Bay), An Giang (Sunset Phú Quốc) và TP. HCM (Maia Resort Ho Tram);
- ❖ Lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài trong quý ghi nhận **hơn 700 căn**, chủ yếu đến từ dự án mở bán mới tại An Giang – The Sunset Phú Quốc, còn lại đến từ các dự án hiện hữu;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng lâu dài là **47.8%**.

Giá bán căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng phân hóa theo khu vực

ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG THEO KHU VỰC Q1/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

MIỀN BẮC: Giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **60 – 85 triệu/m²** (tại TP. Hải Phòng mức giá lên tới 143 triệu/m²). Mức giá **không tăng hoặc tăng nhẹ 1%** so với quý trước;

MIỀN TRUNG: Giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **55 – 90 triệu/m²**. Mức giá **không tăng hoặc tăng nhẹ 1% so với Q4/2025**;

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

2.1



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

2.2



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

2.3



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

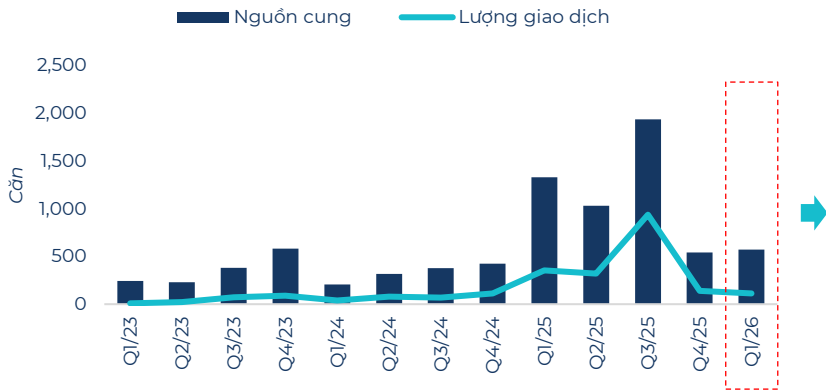
2.4



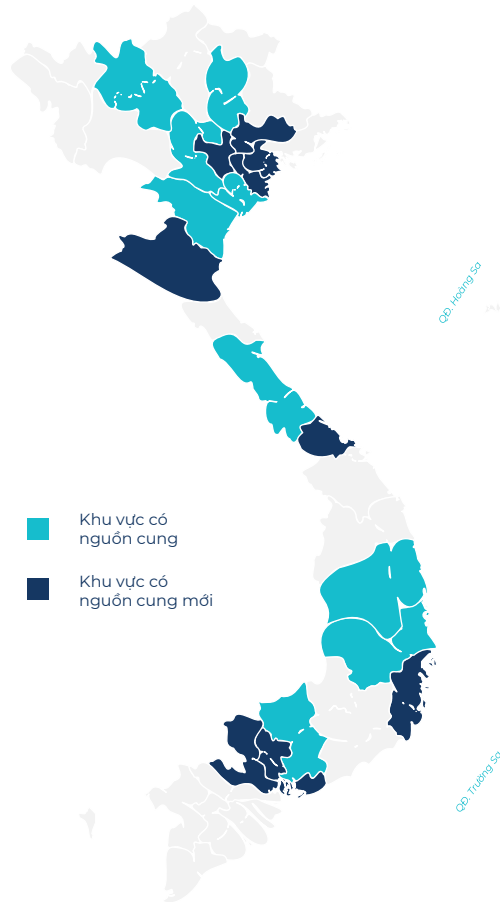
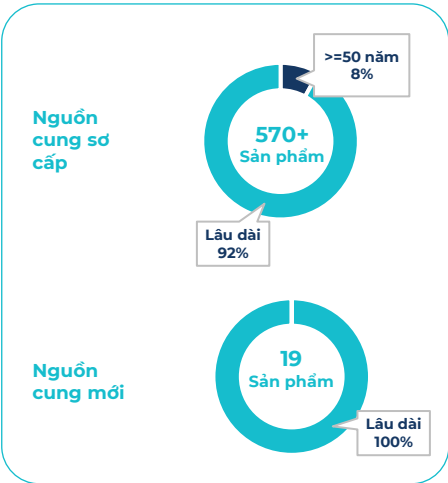
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

Tổng quan phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng

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



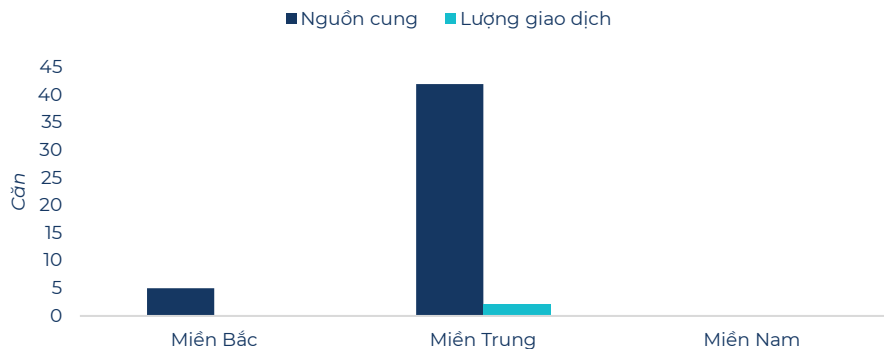
Nguồn: Ban R&D - BHS Property



Trong Q1/2026, phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng vẫn chưa có dấu hiệu tích cực:

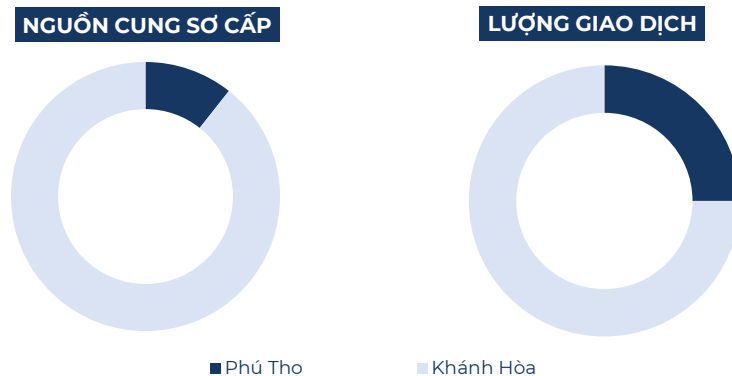
- ❖ Nguồn cung Q1/2026 có xu hướng đi ngang, trong quý đạt **hơn 570 sản phẩm**, tăng nhẹ 5.5% so quý trước, trong đó **nguồn cung mới đạt gần 20 sản phẩm** (01 dự án mở bán mới tại Thái Nguyên);
- ❖ Lượng giao dịch Q1/2026 đạt **hơn 110 sản phẩm**, giảm 18% so với quý trước và giảm 68% so với cùng kỳ;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc Q1/2026 đạt **19.9%**;
- ❖ Trong Q1/2026, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng **sử dụng lâu dài** chiếm 92% tổng số nguồn cung ra thị trường.

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO TỈNH THÀNH

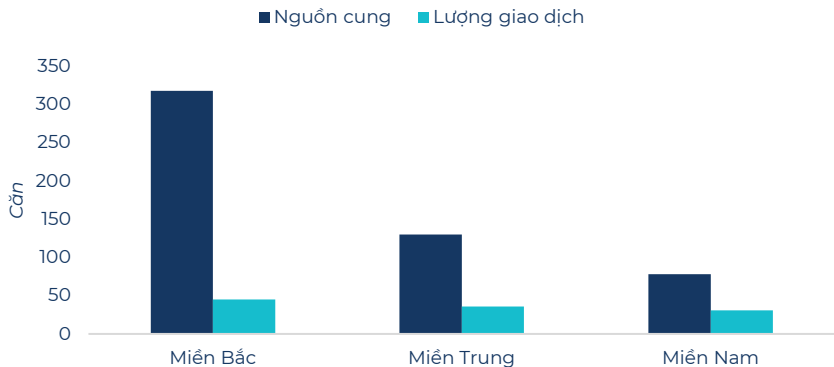


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ Trong Q1/2026, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng có thời hạn ghi nhận **gần 50** sản phẩm, chỉ tập trung tại khu vực **miền Bắc và miền Trung**, nguồn cung chủ yếu vẫn từ các dự án hiện hữu đến từ Khánh Hòa và Phú Thọ;
- ❖ Lượng giao dịch nghỉ dưỡng thấp tầng có thời hạn trong quý hạn chế, chỉ ghi nhận giao dịch phát sinh tại Khánh Hòa;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ nghỉ dưỡng thấp tầng có thời hạn là **4.2%**.

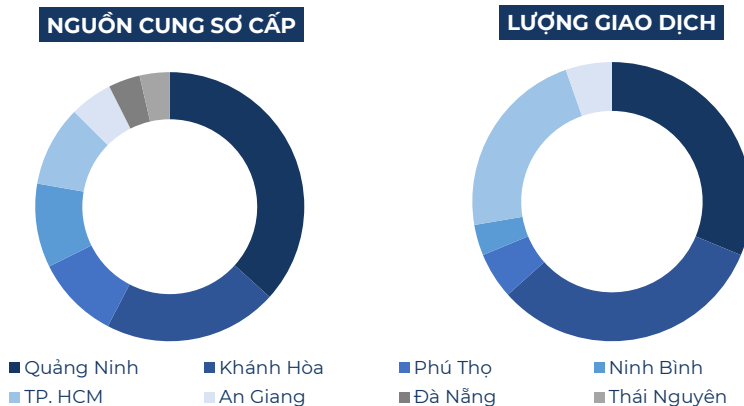
Các sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài chủ yếu tập trung tại miền Bắc và miền Trung

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

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

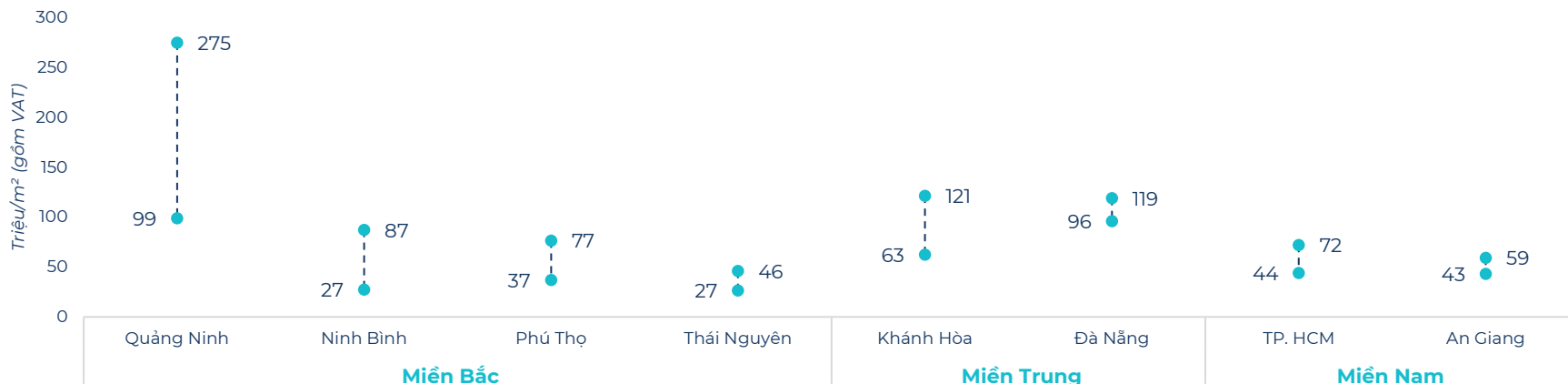


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

- ❖ Trong Q1/2026, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 520 sản phẩm**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc và miền Trung** (chiếm hơn 85% tổng nguồn cung), chủ yếu đến từ dự án Caraworld Cam Ranh (Khánh Hoà) và Utopia Villas & Resort (Phú Thọ), Sora Bay (Quảng Ninh);
- ❖ Trong Q1/2026, lượng giao dịch nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 110 sản phẩm**, giao dịch đồng đều tại 3 miền;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài là **21.3%**.

Hầu hết giá chào bán phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng tăng nhẹ hoặc không đổi so với quý trước

ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG THEO KHU VỰC Q1/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

MIỀN BẮC: Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng tại thị trường truyền thống như Quảng Ninh có mức giá neo cao lên tới **275 triệu/m²**, tại các thị trường khác mức giá dao động từ 27 - 65 triệu/m². Mức giá hầu hết **giữ nguyên**, một số dự án **tăng 6%** so với quý trước;

MIỀN TRUNG: Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **60 – 100 triệu/m²**. Mức giá **tăng 2 - 6%** 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

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG

Trong Q1/2026, phân khúc nhà ở cao tầng tiếp tục duy trì trạng thái ổn định với tỷ lệ hấp thụ cao, phản ánh nhu cầu ở thực và tích sản vẫn duy trì tốt trên thị trường.

Tại Hà Nội và TP.HCM:

- ❖ **Nguồn cung và giao dịch có xu hướng giảm nhẹ theo quý nhưng vẫn duy trì tỷ lệ hấp thụ cao** (tỷ lệ hấp thụ chung tại Hà Nội & TP. HCM đạt ~75.6%) do hạn chế về quỹ đất nội đô đối với các dự án mới;
- ❖ Tính chung 03 tháng đầu năm 2026, thị trường Hà Nội & TP. HCM **cung cấp ra thị trường hơn 8,900 căn hộ** (chiếm ~37% tổng nguồn cung), thị trường ghi nhận sự xuất hiện của **08 dự án mới/ phân khu mới của dự án hiện hữu**, chiếm hơn 50% nguồn cung sơ cấp tại 2 thị trường;
- ❖ **Phân khúc cao cấp (hạng A và hạng Sang) chiếm lĩnh thị trường, căn hộ giá thấp gần như biến mất** → Mặt bằng giá sơ cấp cao tuy nhiên có xu hướng tăng nhẹ hoặc đi ngang so với quý trước.

Tại thị trường khác:

- ❖ **Trong Q1/2026, thị trường ghi nhận ~15,200 căn hộ**, với **15+ dự án mở bán mới** cung cấp ra thị trường **~5,000 căn hộ**. Nguồn cung chủ yếu đến từ thị trường Hưng Yên (chiếm 57%) Bắc Ninh, TP. Đà Nẵng,.... **Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc (trừ Hà Nội & TP.HCM) đạt 69%**.

→ *Thị trường ghi nhận xu hướng dịch chuyển rõ rệt ra các khu vực vùng ven và tỉnh vệ tinh, nơi quỹ đất dồi dào và mặt bằng giá còn cạnh tranh. Mặt bằng giá nhìn chung duy trì ở mức cao và có xu hướng đi ngang, cho thấy thị trường đang bước vào giai đoạn ổn định sau giai đoạn tăng nóng.*

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG

Phân khúc nhà ở thấp tầng là điểm sáng của thị trường trong Q1/2026 khi ghi nhận sự phục hồi rõ nét cả về nguồn cung và lượng giao dịch. Trong 03 tháng đầu năm 2026, thị trường đón nhận **hơn 15,000 sản phẩm** (tăng 38.6% so với quý trước), trong đó sản phẩm xây sẵn chiếm tỷ trọng lớn (khoảng 94%). Cụ thể:

Tại Hà Nội và TP.HCM:

- ❖ Tại Hà Nội, nguồn cung sụt giảm mạnh so với quý trước (hơn 50%), chủ yếu do **quỹ đất hạn chế và số lượng dự án mới mở bán không nhiều**. Nguồn cung tập trung chủ yếu tại các khu vực ven đô và hầu hết là sản phẩm xây sẵn, tuy nhiên mức hấp thụ còn hạn chế do mặt bằng giá cao..
- ❖ Tại TP. HCM, thị trường ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ về nguồn cung và lượng giao dịch, chủ yếu nhờ sự đóng góp của đại dự án quy mô lớn Vinhomes Green Paradise.

Tại thị trường khác:

- ❖ **Thị trường ghi nhận sự phục hồi tích cực cả về nguồn cung và lượng giao dịch trong Q1/2026**. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ việc các chủ đầu tư lớn đẩy mạnh triển khai và mở bán các đại đô thị quy mô tại các tỉnh thành có quỹ đất lớn và hạ tầng đang phát triển như Hưng Yên, Hải Phòng, Tây Ninh,... nơi mặt bằng giá còn thấp và dư địa tăng trưởng cao hơn so với hai đô thị lớn. Đồng thời tâm lý thị trường được cải thiện giúp gia tăng niềm tin của người mua.

→ *Thị trường nhà ở thấp tầng có xu hướng phụ thuộc mạnh vào nguồn cung mới từ các dự án quy mô lớn, trong đó sản phẩm thấp tầng xây sẵn với pháp lý rõ ràng và khả năng khai thác thực tế đang trở thành lựa chọn ưu tiên của thị trường. Mặt bằng giá nhìn chung ổn định/ tăng nhẹ, phản ánh thị trường đang trong giai đoạn phục hồi nhưng chưa bước vào chu kỳ tăng trưởng mạnh.*

Phân khúc nghỉ dưỡng

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

- ❖ Phân khúc nghỉ dưỡng cao tầng đối mặt với nhiều thách thức khi cả nguồn cung và lượng giao dịch đều sụt giảm mạnh trong Q1/2026 (giảm 58% so với cuối năm 2025);
- ❖ Thanh khoản thị trường ở mức thấp, tuy nhiên xuất hiện tín hiệu tích cực từ các sản phẩm sở hữu lâu dài khi chiếm tỷ trọng lớn trong tổng lượng giao dịch (chiếm ~91%), cho thấy xu hướng dịch chuyển sang các sản phẩm có pháp lý rõ ràng và giá trị sử dụng bền vững.
- ❖ Mặt bằng giá không có nhiều biến động, các chủ đầu tư vẫn giữ mặt bằng giá thay vì giảm sâu hoặc tung ra các chính sách hấp dẫn để kích cầu,...

→ Thị trường nghỉ dưỡng cao tầng Q1/2026 vẫn chỉ ghi nhận lượng hấp thụ chủ yếu ở một số tỉnh thành nổi bật về du lịch nghỉ dưỡng. Bên cạnh đó, sự suy giảm về nguồn cung đến từ việc các chủ đầu tư có xu hướng trì hoãn triển khai dự án mới, chủ yếu mở bán các giai đoạn tiếp theo của dự án hiện hữu nhằm giảm áp lực tồn kho và hạn chế rủi ro thanh khoản → Dẫn đến việc thị trường thiếu vắng các sản phẩm mới mang tính dẫn dắt để kích thích dòng tiền đầu tư quay trở lại.

Nguồn: Ban R&D - BHS Property

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

- ❖ Phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng vẫn là phân khúc trầm lắng nhất trên thị trường khi thanh khoản duy trì ở mức thấp và chưa có dấu hiệu phục hồi rõ rệt. Nguồn cung theo quý gần như đi ngang trong khi lượng giao dịch tiếp tục suy giảm, cho thấy lực cầu vẫn còn hạn chế;
- ❖ Sản phẩm đang dần dịch chuyển theo hướng an toàn hơn khi các sản phẩm sở hữu lâu dài chiếm tỷ trọng lớn (chiếm 92%);
- ❖ Mặt bằng giá tiếp tục được giữ ổn định.

→ Thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng hiện vẫn đang bước vào đáy chu kỳ và cần thêm thời gian để phục hồi. Nguyên nhân của sự suy yếu phân khúc này đến từ giá trị sản phẩm cao, kén khách hàng, cùng với hiệu quả khai thác thực tế chưa đủ hấp dẫn để thu hút nhà đầu tư quay trở lại.

03

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN

- 3.1. Dự báo nguồn cung tương lai
- 3.2. Dự báo xu hướng bất động sản

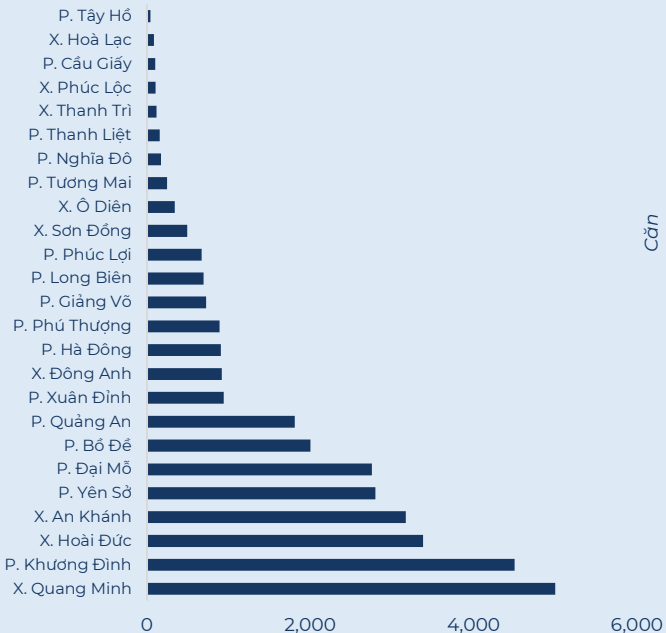
3.1. DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

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

**DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
09 THÁNG CUỐI 2026**



32,900+
Sản phẩm



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



P. Khương Đình

Vinhomes Cao Xà Lã
Vingroup



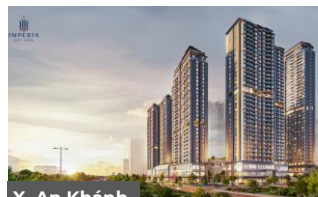
P. Giàng Vỡ

Sun 31 Láng Hạ
Sun Group



P. Bồ Đề

Imperia River View
MIK Group



X. An Khánh

Imperia Sky Park
MIK Group



X. Hoài Đức

The Flame Vine
WTO



P. Yên Sở

Central Residences
Gamuda Land



X. Ngọc Hồi

Vinhomes Olympic Hà Nội
Vingroup



P. Đại Mỗ

Iconia Lakeside
MIC



P. Tây Hồ

Tây Hồ View Quảng An
Sun Group

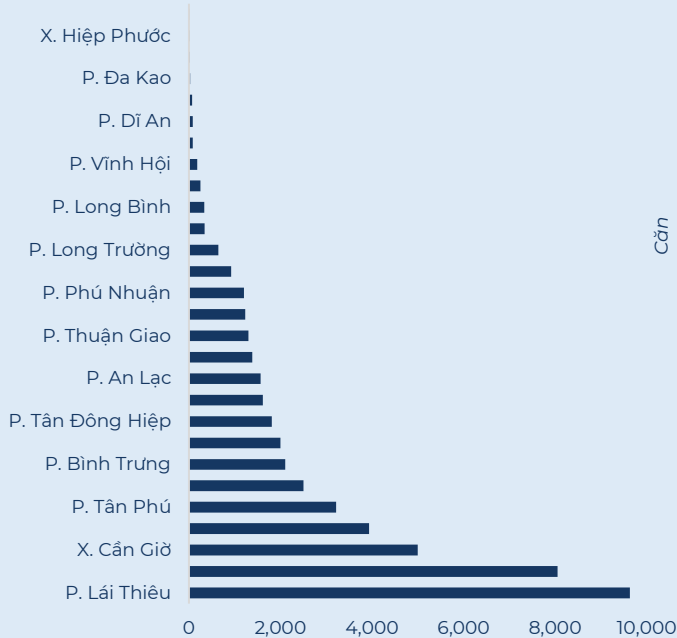
Căn

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HỒ CHÍ MINH

**DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
09 THÁNG CUỐI 2026**



49,500+
Sản phẩm



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



P. Bình Hòa

Masteri Thanh Đa
Masterise Homes



P. Lái Thiêu

Khải Hoàn Imperial
Khải Hoàn Land



X. Cần Giờ

Imperial Green Paradise
MIK Group



X. Xuân Thới Sơn

Vinhomes Hóc Môn
VinGroup



P. Thuận Giao

Lusso Saigon
Phát Đạt Group



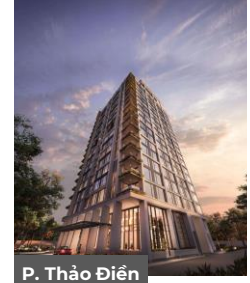
P. Lái Thiêu

Skybridge Gamuda
Gamuda Land



P. Phước Long

Imperia Sensa Park
MIK Group



P. Thảo Điền

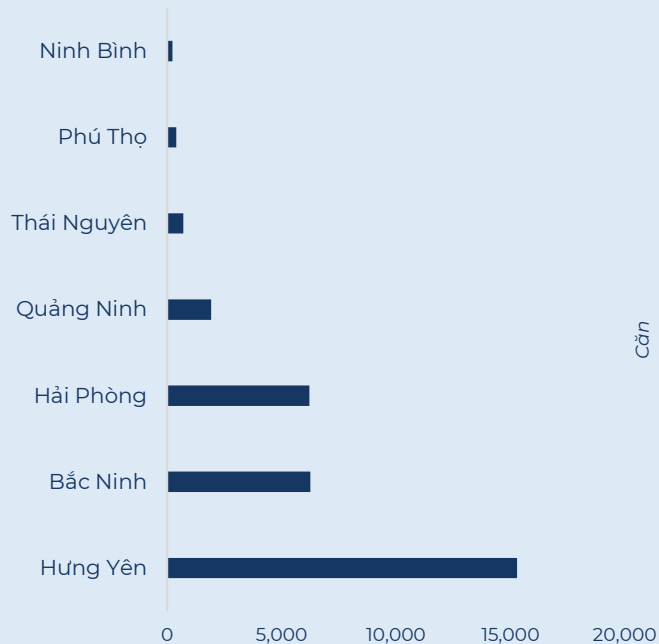
The Berkley Thảo Điền
SonKim Land

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

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
09 THÁNG CUỐI 2026



31,000+
Sản phẩm



*Không bao gồm Hà Nội
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Hưng Yên

Imperia Ocean City
MIK Group



Hưng Yên

Alluvia Sunshine Marina
Xuân Cầu Holdings



Hưng Yên

Sunshine Legend City
Sunshine Group



Bắc Ninh

Sun Bắc Ninh
Sun Group



Bắc Ninh

MIK Skybay Bắc Ninh
MIK Group



Hải Phòng

Hưng Ngân Riverside
Hưng Ngân Group

*Không bao gồm Hà Nội

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

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
09 THÁNG CUỐI 2026



26,400+
Sản phẩm



DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Đà Nẵng

Elysia Complex City

Landcom



Khánh Hòa

Welltone Luxury Nha Trang

VHR



Đồng Nai

Springville

Gamuda Land



Tây Ninh

Eco Retreat - Forest Onsen

Ecopark



Tây Ninh

The Win City

Thắng Lợi Group



Tây Ninh

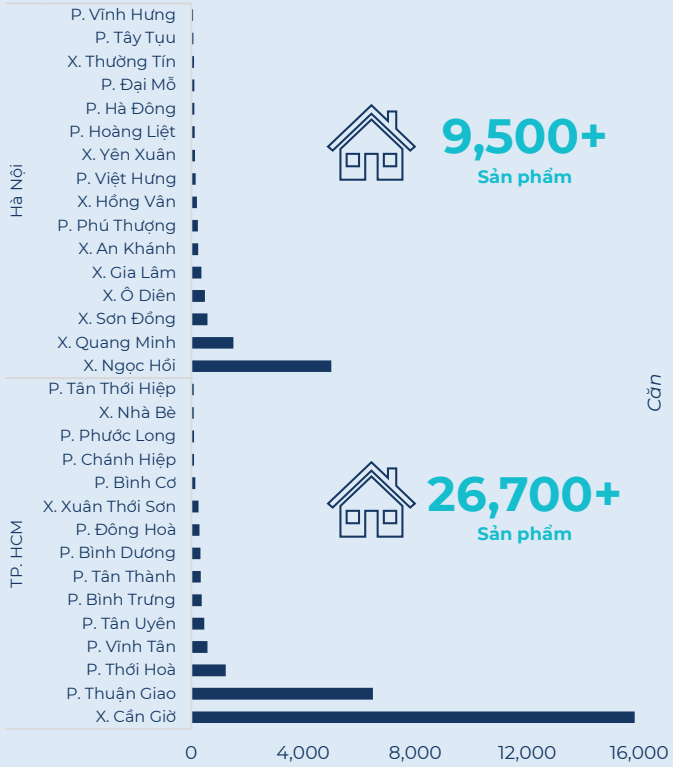
BIM Long An

BIM Group

*Không bao gồm TP. HCM

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI & TP. HCM

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 09 THÁNG CUỐI 2026



DỰ ÁN NHÀ Ở THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



X. Ngọc Hồi
Vinhomes Olympic Ngọc Hồi
Vingroup



X. Ô Diên
Noble Palace Tây Thăng Long
Sunshine Group



X. Quang Minh
Sun Mê Linh
Sun Group



P. Giảng Võ
Vinhomes The Gallery
Vingroup



P. Thuận Giao
Water Concept
Mitsubishi Corporation



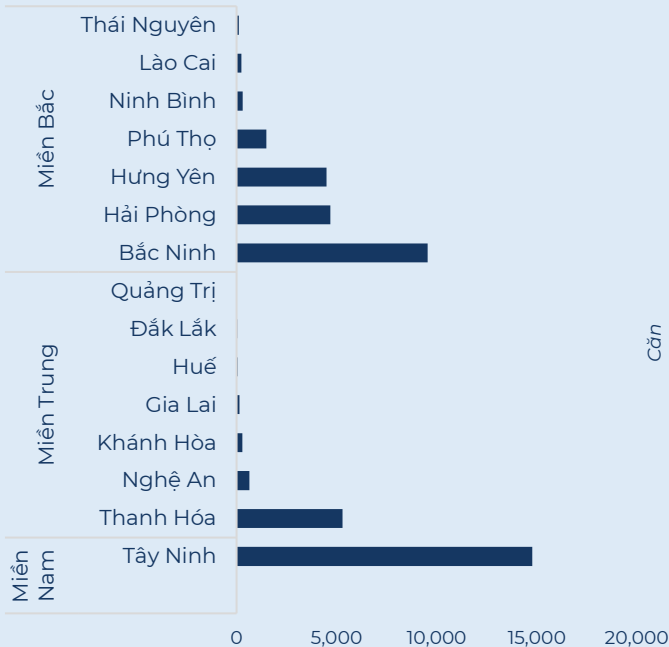
X. Cần Giẽ
Vinhomes Green Paradise
Vingroup

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG KHU VỰC KHÁC*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
09 THÁNG CUỐI 2026



42,100+
Sản phẩm



*Không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

DỰ ÁN NHÀ Ở THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



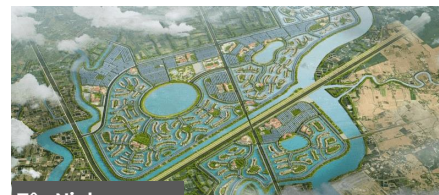
Hưng Yên
Alluvia City
Xuân Cầu Holdings



Bắc Ninh
Sun Bắc Ninh
Sun Group



Đà Nẵng
Vinhomes Hải Vân Bay
Vingroup



Tây Ninh
Vinhomes Cần Giuộc
Vingroup



Tây Ninh
Dragon Eden
Tân Đô Group



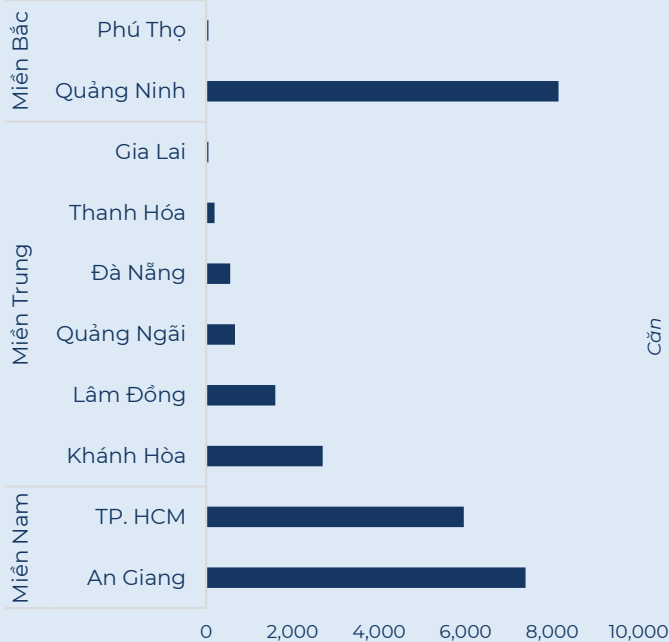
Tây Ninh
Hiệp Phước Premia
Công ty TNHH Hai Thành

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LẠI PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

**DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LẠI
09 THÁNG CUỐI 2026**



27,200+
Sản phẩm



DỰ ÁN NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG TƯƠNG LẠI TIÊU BIỂU



Quảng Ninh

Vinhomes Golden Gate Hạ Long
Vingroup



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

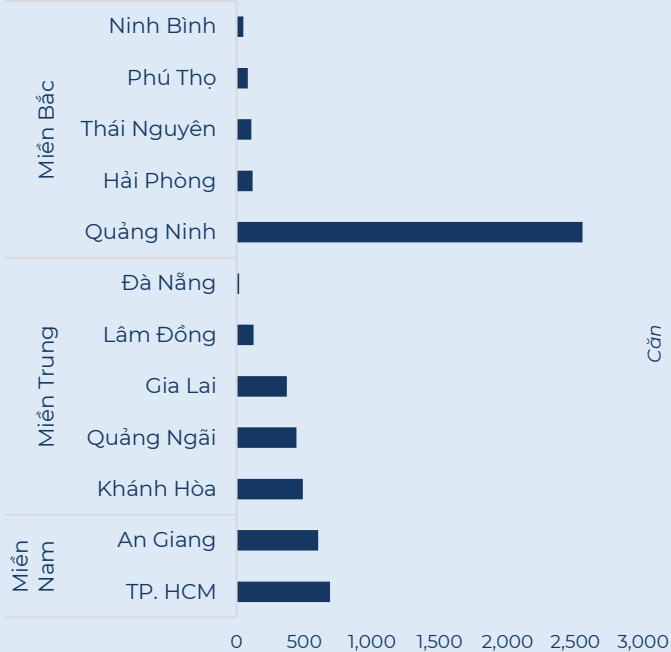
The Sunset Phú Quốc
Sun Group

3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

**DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
09 THÁNG CUỐI 2026**



5,600+
Sản phẩm



Căn

DỰ ÁN NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Quảng Ninh

Vinhomes Golden Gate Hạ Long
Vingroup



Khánh Hòa

Caraworld Cam Ranh
Công ty TNHH KN Cam Ranh



TP. HCM

Sunshine Bay Retreat
Sunshine Group



Quảng Ngãi

Haus Coastal Quảng Ngãi
Haus



An Giang

Selavia Phú Quốc
TTC Group



An Giang

The Sunset Phú Quốc
Sun Group

3.2. DỰ BÁO XU HƯỚNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN 09 THÁNG CUỐI NĂM 2026



NHÀ Ở CAO TẦNG

- Trong giai đoạn 2026 - 2027, thị trường nhà ở cao tầng dự kiến bước vào giai đoạn **tăng tốc nguồn cung trên diện rộng với 139,000+ căn hộ, chủ yếu đến từ các đại dự án quy mô lớn**. Tuy nhiên, sự gia tăng nguồn cung không đồng nghĩa với việc thị trường sẽ tăng trưởng nóng trở lại. Thay vào đó, thị trường nhiều khả năng bước vào giai đoạn **cạnh tranh mạnh hơn về thanh khoản. Xu hướng giãn dân mạnh mẽ** khiến nguồn cung tiếp tục tập trung chủ yếu tại khu vực vùng ven và các tỉnh vệ tinh.

NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

- Nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng thời gian tới dự báo sẽ có sự cải thiện, tuy nhiên sự phục hồi này mang tính thận trọng và chọn lọc**, trong đó các sản phẩm sử dụng có thời hạn sẽ dẫn **những chỗ cho các mô hình kết hợp giữa nghỉ dưỡng và ở thực hoặc các sản phẩm có thời hạn sử dụng lâu dài**, khi yếu tố an toàn pháp lý và khả năng nắm giữ tài sản dài hạn trở thành ưu tiên hàng đầu. Dự báo thanh khoản sẽ chỉ **phục hồi ở mức chậm** và **khó có khả năng quay lại chu kỳ tăng trưởng nóng trong ngắn hạn**.

NHÀ Ở THẤP TẦNG

- Phân khúc nhà ở thấp tầng dự kiến tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực**, với nguồn cung tương lai lớn khoảng **78,000+** sản phẩm, chủ yếu **tập trung tại các đại đô thị** ở các khu vực có quỹ đất dồi dào của các chủ đầu tư lớn. Phân khúc thấp tầng vẫn tiếp tục là **động lực dẫn dắt thị trường trong giai đoạn phục hồi** khi nhu cầu tích sản vẫn duy trì mạnh mẽ. Các dự án có lợi thế về quy hoạch, pháp lý, tiện ích hoặc vị trí sẽ được ưa chuộng hơn.

NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

- Trong ngắn hạn, **thanh khoản của phân khúc này khó có thể cải thiện mạnh**. Trong trung hạn, **sản phẩm có khả năng khai thác dòng tiền thực hoặc gắn với hệ sinh thái du lịch hoàn chỉnh sẽ có lợi thế**. Sự phục hồi của phân khúc này sẽ phụ thuộc chủ yếu vào **tốc độ phục hồi bền vững của ngành du lịch, khả năng cải thiện hiệu quả khai thác vận hành, và sự điều chỉnh kỳ vọng lợi nhuận của nhà đầu tư về mức thực tế hơn**.



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