

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

H1/2026

Ngày phát hành: **17/07/2026**
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

Hai cú sốc lớn chi phối kinh tế toàn cầu

Xung đột Trung Đông kéo dài đẩy giá năng lượng, logistics, bảo hiểm hàng hải, phân bón tăng mạnh.

Mỹ triển khai 50.000 quân ở Trung Đông, Iran mở chiến tuyến 3.000km

Minh Phương

— 02:40 | Nam miền Bắc

(Dân trí) - Các cuộc tấn công tái diễn của Iran vào các nước láng giềng kéo dài khoảng 3.000km, mở rộng chiến trường, nhằm phân tán lực lượng phòng thủ của Mỹ trong khu vực.

Nga cáo buộc "Liên minh tự nguyện" muốn kéo dài xung đột ở Ukraine

Thứ Hai, 20/20, 13/07/2026

Theo VO.VN trên Google News

VOV.VN - Người phát ngôn Điện Kremlin Dmitry Peskov ngày 14/7 cho rằng "Liên minh tự nguyện" không theo đuổi mục tiêu hòa bình mà muốn kéo dài xung đột tại Ukraine, đồng thời chỉ trích liên minh này đang nuôi "áo tượng lớn nhất" rằng có thể gây ra thất bại chiến lược đối với Nga.

Châu Âu chạy đua "cứu" hạ tầng trước nắng nóng

Đỗ Phú | 16/07/2026 - 10:24

Máy bay không người lái, trí tuệ nhân tạo và sơn trắng đang được châu Âu sử dụng để bảo vệ đường sắt, sân bay, đường bộ trước nắng nóng, khi hạ tầng cũ kỹ ngày càng bộc lộ những điểm yếu nguy hiểm.

Iran áp dụng học thuyết quân sự mới trong xung đột Trung Đông?

CAND Một nguồn thạo tin an ninh chia sẻ với Press TV, rằng động thái gần đây của Iran không còn đơn thuần là đòn đáp trả, mà phản ánh việc nước này áp dụng một học thuyết quân sự mới trong xung đột Trung Đông, thay vì những phản ứng được tính toán nhằm thể hiện quyết tâm nhưng vẫn tránh một cuộc xung đột toàn diện.

Thời tiết cực đoan, thiên tai lớn: Động đất kép tại Venezuela, nắng nóng bất thường tại châu Âu,... đang trở thành "tổn thất thường xuyên" chứ không còn là sự cố đơn lẻ như trước đây.

Xung đột địa chính trị và nắng nóng khắc nghiệt (thường đi kèm hiện tượng El Nino) gây ra **"cú sốc kép" làm đứt gãy chuỗi cung ứng, đẩy giá năng lượng và lương thực tăng cao.** Điều này buộc các ngân hàng trung ương phải neo giữ lãi suất ở mức cao, khiến tăng trưởng kinh tế toàn cầu bị đình trệ và lạm phát tái diễn.

Hơn 10.000 người tử vong do nắng nóng ở châu Âu

Minh Phương

— 02:19 | Nam miền Bắc

(Dân trí) - Các quốc gia châu Âu đã báo cáo hơn 10.000 ca tử vong trong đợt nắng nóng kỷ lục bao trùm phía tây lục địa này vào cuối tháng 6.

Số người chết trong động đất kép ở Venezuela tăng lên gần 4.500

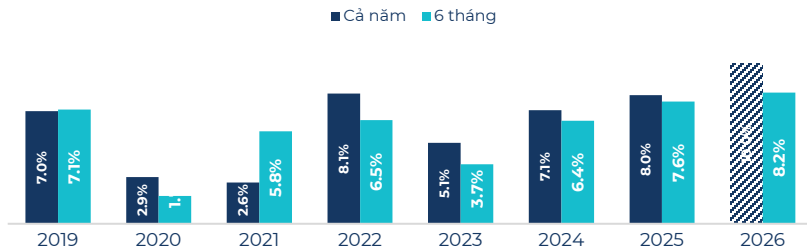
Thanh Thành

— 01:56 | Nam miền Bắc

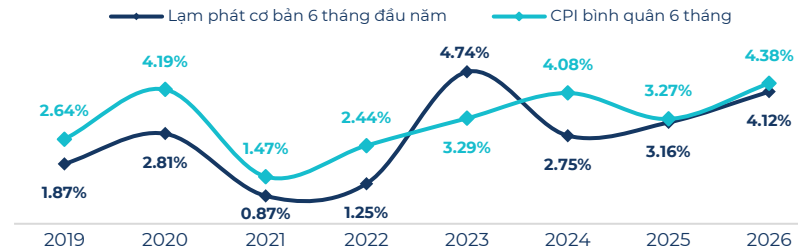
(Dân trí) - Khi số người chết do động đất kép tàn phá miền bắc Venezuela hồi tháng trước tiếp tục tăng lên, chính quyền đang lên kế hoạch xây dựng nhà ở tạm thời để giúp đỡ hàng nghìn người mất nhà cửa.

Việt Nam cũng không nằm ngoài ảnh hưởng của bối cảnh thế giới nhưng vẫn trong tầm kiểm soát

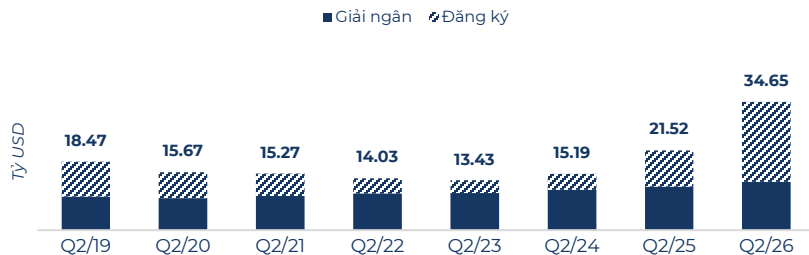
GDP 6T ĐẦU NĂM CAO NHẤT TRONG VÒNG 15 NĂM QUA



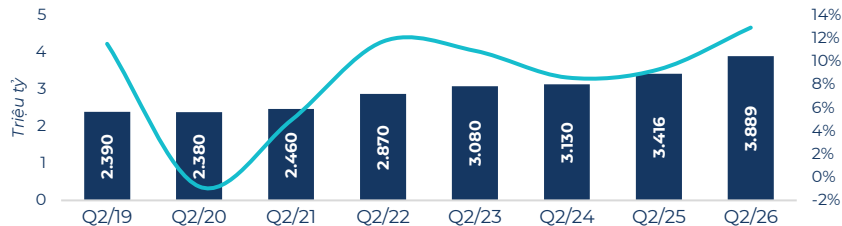
LẠM PHÁT TĂNG TRONG TIỀN LƯỢNG VÀ KIỂM SOÁT



FDI GHI NHẬN MỨC BỨT PHÁ MẠNH (TĂNG 61% Y-O-Y)



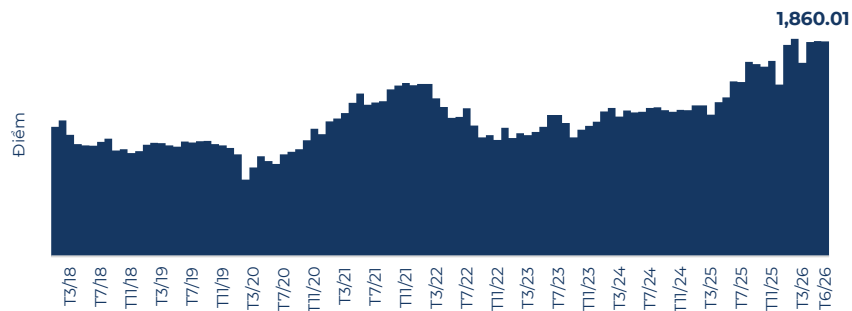
TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA & DOANH THU DV TIÊU DÙNG TĂNG CAO NHẤT TỪ TRƯỚC TỚI NAY



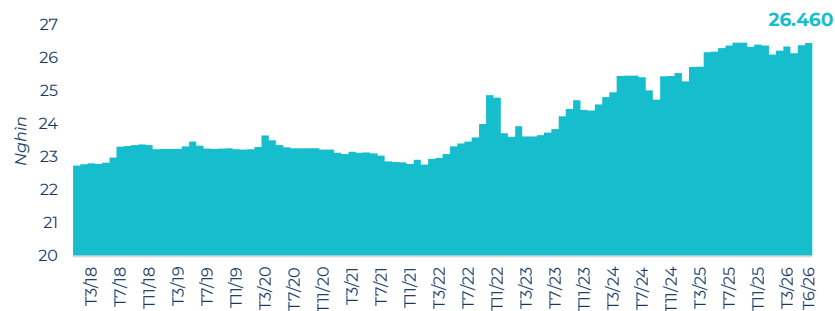
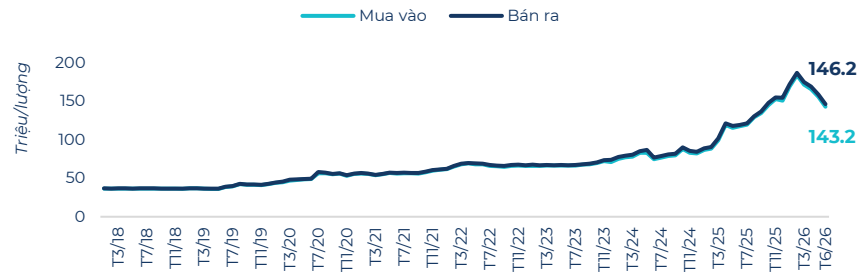
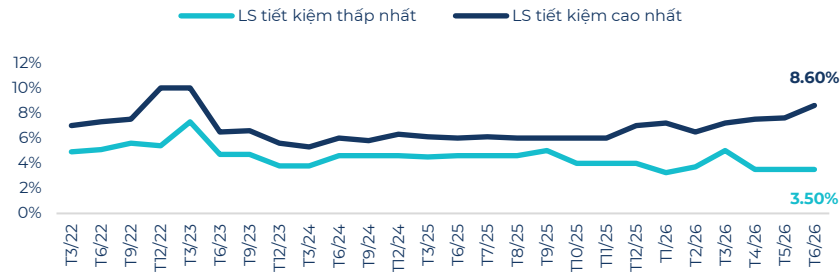
Trước bối cảnh thế giới nhiều biến động, Việt Nam **tận dụng lợi thế địa chiến lược để thu hút dòng vốn FDI công nghệ cao, đẩy mạnh kinh tế số và chuyển dịch chuỗi cung ứng**. Dù đối mặt với áp lực lạm phát và cú sốc năng lượng toàn cầu, **nền tảng vĩ mô của Việt Nam vẫn có sức chống chịu cao**.

Giá vàng đã điều chỉnh hạ nhiệt trong Q2/2026

CHỈ SỐ VN-INDEX: TĂNG HƠN 185 ĐIỂM TRONG Q2/2026



TỶ GIÁ USD/VND: TIẾP TỤC NEO CAO

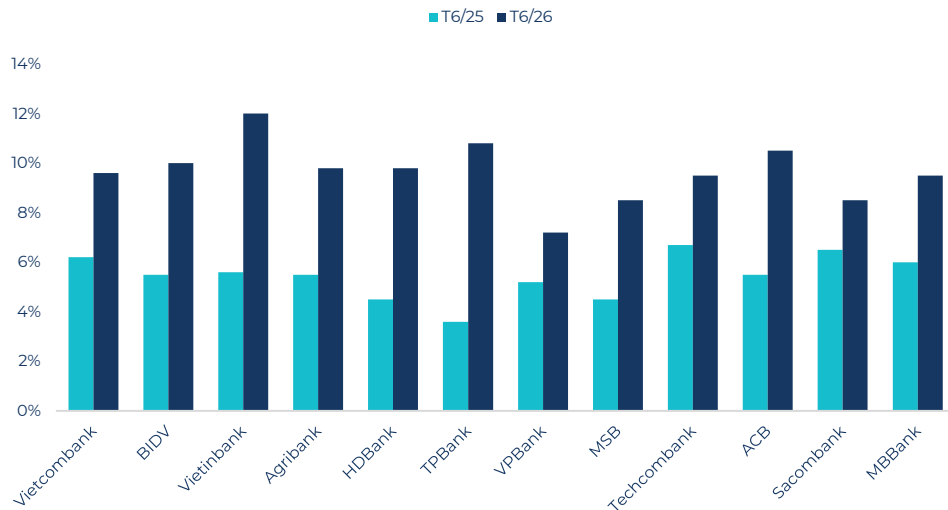

**GIÁ VÀNG: HẠ NHIỆT VÀO CUỐI THÁNG 6
SONG VẪN GIỮ MỨC CAO**

**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

Lãi vay mua nhà tăng cao

- Sau giai đoạn duy trì lãi suất tiền gửi thấp, các nhà băng buộc phải **tăng lãi suất tiết kiệm để thu hút nguồn vốn đầu vào**, từ đó kéo theo sự điều chỉnh ở đầu ra của các khoản vay. **Lãi suất vay mua nhà theo đó tăng cao khiến cả khách hàng mua nhà để ở và đầu tư trì hoãn kế hoạch mua nhà** ở thời điểm hiện tại.
- Mặt khác, việc điều chỉnh lãi suất còn nhằm mục đích **kiểm soát hạn mức tăng trưởng tín dụng bất động sản**. Trong bối cảnh nguồn vốn cần được **ưu tiên cho các lĩnh vực sản xuất và kinh doanh, việc tăng chi phí vay vốn bất động sản là một cách để điều tiết dòng tiền vào các lĩnh vực có tính lan tỏa kinh tế cao hơn**. Tuy nhiên, NHNN **vẫn ưu tiên tín dụng cho các phân khúc bất động sản ưu tiên**, phù hợp với chủ trương phát triển như nhà ở xã hội, khu công nghiệp.
- Trong bối cảnh lãi suất vay mua nhà neo ở mức cao cùng với việc siết chặt tín dụng đã **khiến làn sóng "xả hàng", "cắt lỗ" bất động sản diễn ra mạnh mẽ**, từ đó dẫn đến **tâm lý khách hàng rơi vào trạng thái dè chừng, chờ đợi giá tốt**.

LÃI SUẤT VAY MUA NHÀ TẠI MỘT SỐ NGÂN HÀNG



Nguồn: Ban R&D – BHS Property tổng hợp

Nới tín dụng cho "phân khúc bất động sản thiết thực"

Theo THY THƠ - THÁI PHƯƠNG - SON NHUNG | 03-06-2026 - 06:48 AM | Tài chính - ngân hàng

f Chia sẻ



Việc điều chỉnh cách tính dư nợ đối với các lĩnh vực nhà ở xã hội, KCN-KCX được xem là cú hích cần thiết để khơi thông dòng vốn vào các phân khúc "thiết thực"

Tín dụng bất động sản: Không siết, nhưng chọn lọc

Tác giả Văn Linh / baodautu.vn | 27/05/2026 12:55

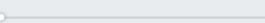
In bài

f Chia sẻ

X Chia sẻ



0:00 / 0:00



Nam miền Bắc

Chủ trương điều hành của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) năm 2026 theo hướng kiểm soát tăng trưởng tín dụng bất động sản, ưu tiên dòng vốn vào sản xuất - kinh doanh khiến các ngân hàng ngày càng chọn lọc phân khúc để rót vốn.

Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm: Xác lập tầm nhìn cho một thế kỷ phát triển

Lại Tấn | 14/07/2026 - 15:44

Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm đánh dấu một cột mốc mới trong công tác quy hoạch và phát triển đô thị. Lần đầu tiên, thành phố xác lập một chiến lược phát triển dài hạn với khát vọng xây dựng Thủ đô văn hiến, văn minh, hiện đại và hạnh phúc. Bản quy hoạch mở ra một chiến lược phát triển dài hạn, tạo nền tảng để những quyết sách của hôm nay định hình diện mạo Hà Nội trong nhiều thế hệ tới.



"Dân hỏi - Chính quyền trả lời"

Nhiều ý kiến cử tri về quy hoạch TP. Hồ Chí Minh tầm nhìn 100 năm được giải đáp

Tin, ảnh: Hoa Lê | 12/07/2026 11:36

Với tầm nhìn 100 năm, quy hoạch tổng thể TP. Hồ Chí Minh mở ra định hướng phát triển một siêu đô thị xanh, hiện đại và có sức cạnh tranh trong khu vực. Bên cạnh những mục tiêu dài hạn, cử tri đặc biệt quan tâm đến các vấn đề gần trực tiếp với đời sống như quyền sử dụng đất, quy hoạch treo, nhà ở xã hội, giao thông, chống ngập.



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 THỐNG KÊ

TỈNH / THÀNH PHỐ

26/34

THỐNG KÊ
SỐ LIỆU

THEO DÕI

DỰ ÁN THỐNG KÊ

844/3,889

THỐNG KÊ
SỐ LIỆU

THEO DÕI

*Số liệu thống kê dựa trên các tỉnh thành nổi bật
trong Q2/2026

KHU VỰC MIỀN BẮC

Thành phố trọng điểm: Hà Nội

Số tỉnh thống kê 11 Dự án thống kê 393

KHU VỰC MIỀN TRUNG

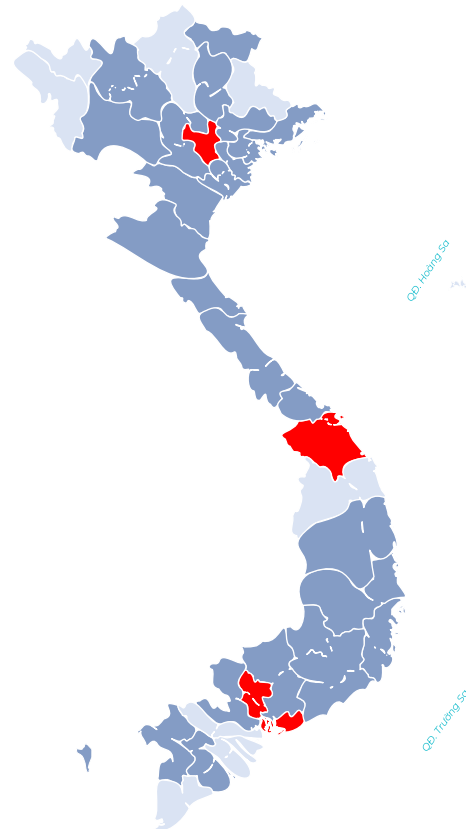
Thành phố trọng điểm: Đà Nẵng

Số tỉnh thống kê 10 Dự án thống kê 117

KHU VỰC MIỀN NAM

Thành phố trọng điểm: TP. Hồ Chí Minh

Số tỉnh thống kê 5 Dự án thống kê 334



2.1



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG**

2.2



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG**

2.3



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**

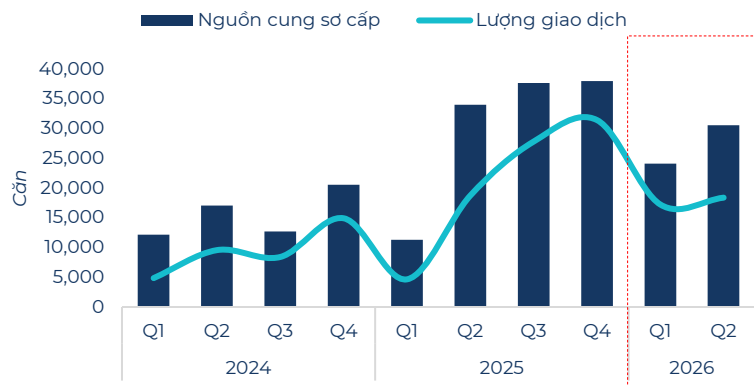
2.4



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**

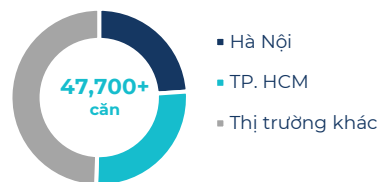
Tổng quan phân khúc nhà ở cao tầng

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



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



LƯỢNG GIAO DỊCH



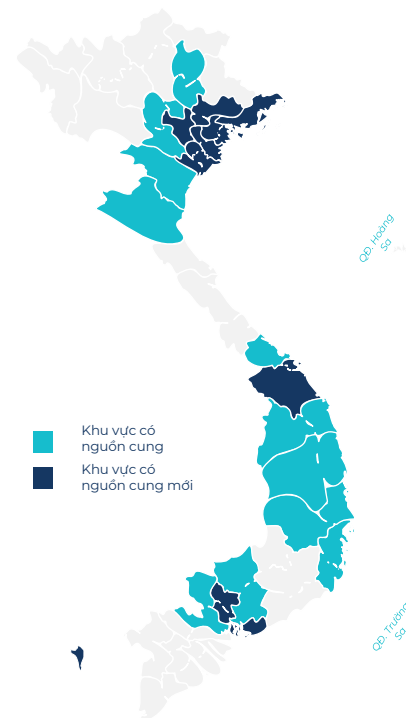
NGUỒN CUNG:

- Nguồn cung sơ cấp nhà ở cao tầng Q2 đạt **hơn 30,000 căn hộ**, tăng 24% so với quý trước;
- Tính chung 6 tháng đầu năm, nguồn cung nhà ở cao tầng đạt hơn 47,700 căn, trong đó hơn 1 nửa đến từ 2 thị trường sôi động là Hà Nội và TP. HCM.

LƯỢNG GIAO DỊCH:

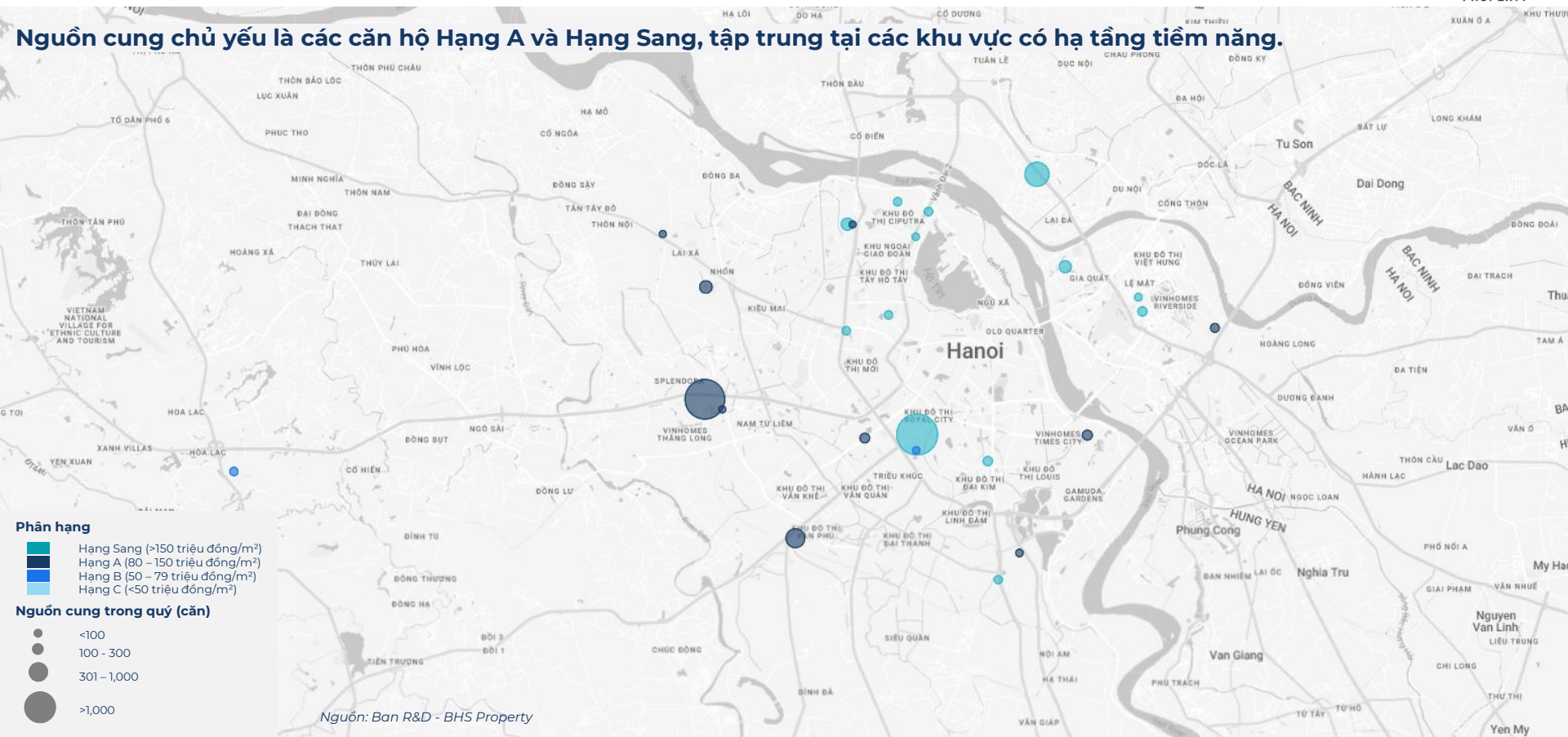
- Lượng giao dịch Q2/2026 đạt **hơn 18,300 căn**, chủ yếu đến từ các dự án mới ra mắt;
- Tính chung 6 tháng đầu năm, lượng giao dịch đạt **hơn 35,600 căn**;
- Lượng giao dịch ở TP. HCM và Hà Nội tiếp tục chiếm phần lớn do lợi thế về nguồn cung với lần lượt là 28% và 24% lượng tiêu thụ trong nửa đầu năm 2026.

BẢN ĐỒ KHU VỰC CÓ NGUỒN CUNG



Phân bổ nguồn cung thị trường nhà ở cao tầng Hà Nội

Nguồn cung chủ yếu là các căn hộ Hạng A và Hạng Sang, tập trung tại các khu vực có hạ tầng tiềm năng.

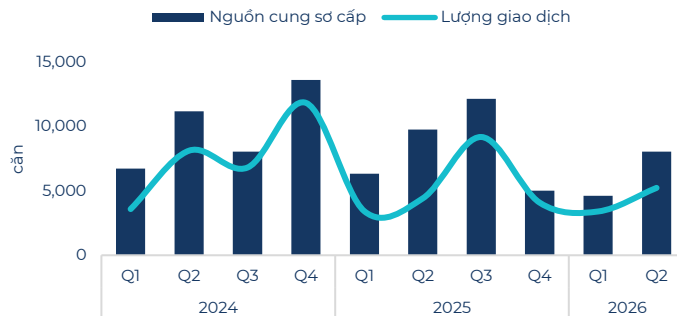


Nguồn cung nhà ở cao tầng Hà Nội tăng vọt trong Q2/2026

Nguồn cung

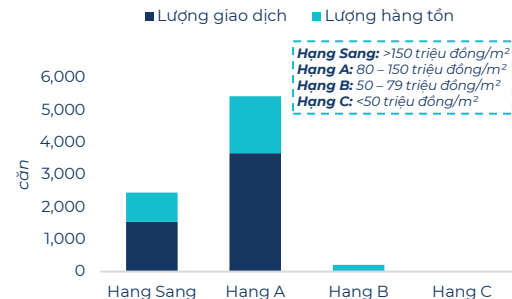
- Nguồn cung sơ cấp Q2/2026 đạt hơn 8,000 căn, **tăng 70% so với quý trước** nhưng vẫn thấp hơn so với cùng kỳ năm ngoái 17%. Tính chung 6 tháng đầu năm, nguồn cung đạt **hơn 11,400 căn**, chủ yếu đến từ các dự án mới ra mắt như Lumiere Hanoi Seasons Garden, Imperia Sky Park, An Bình HomeLand, The Vista Văn La,...;
- Phân khúc hạng Sang và Hạng A chiếm lĩnh thị trường, trên thị trường không còn phân khúc Hạng C;
- Các dự án mở bán tập trung lại khu vực Thanh Xuân, An Khánh, Đông Anh và Hoài Đức.

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



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI
THEO PHÂN HẠNG Q2/2026

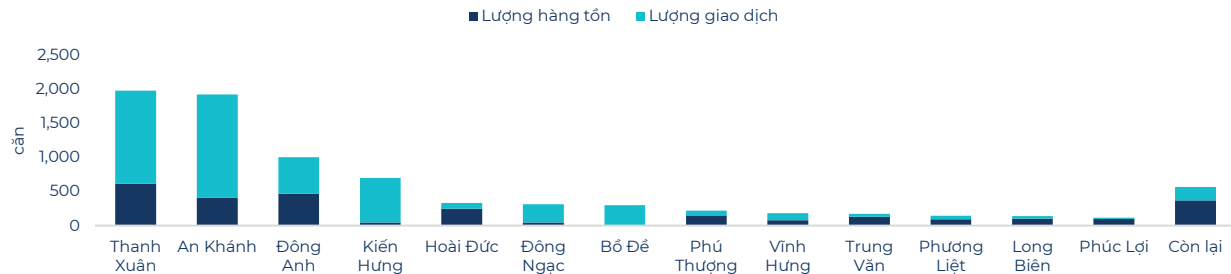


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

Lượng giao dịch

- Q2/2026 ghi nhận giao dịch hơn 5,200 căn, **tăng 54% so với quý trước** và tăng 18% so với cùng kỳ năm ngoái;
- Tính chung nửa đầu năm 2026, thị trường nhà ở cao tầng Hà Nội ghi nhận hơn 8,600 căn, **giảm 35% so với nửa cuối năm 2025**.
- Do nguồn cung chủ yếu tại phân khúc hạng Sang và Hạng A nên giao dịch phần lớn đến từ 2 phân khúc này;
- Tương tự, lượng giao dịch cũng tập trung chủ yếu tại các khu vực có nguồn cung lớn, đặc biệt là các dự án mới mở bán trong quý.

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI
THEO KHU VỰC Q2/2026



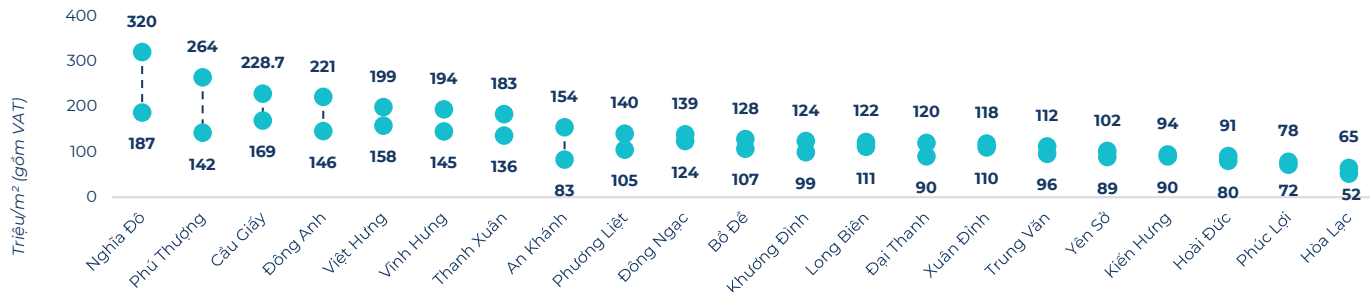
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

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

GIÁ BÁN

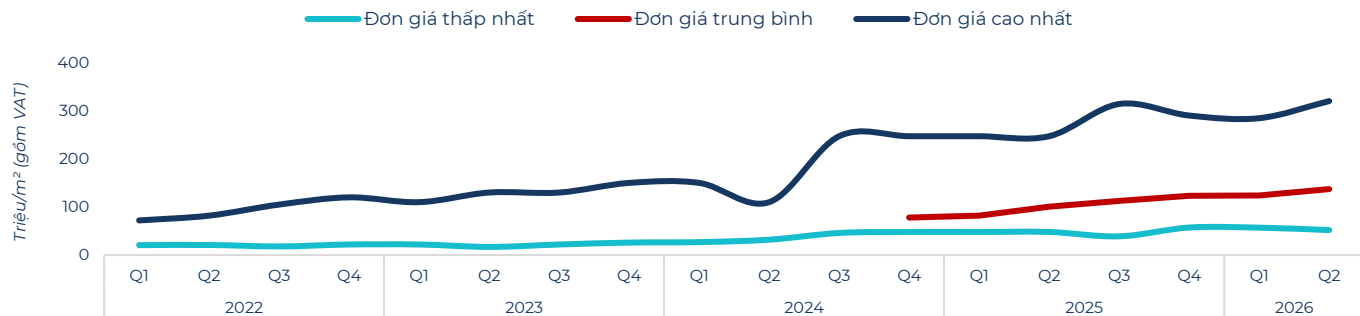
- Hiện nay thị trường nhà ở cao tầng Hà Nội gần như không còn sản phẩm có mức giá dưới 50 triệu/m². Đơn giá trung bình chào bán mới Q2/2026 tại thị trường Hà Nội đạt **hơn 137 triệu/m²**, **tăng gần 11% so với quý trước** và **tăng hơn 36% so với cùng kỳ năm trước**;
- Mức giá tăng cao chủ yếu đến từ việc nguồn cung mới hầu hết là các dự án thuộc phân khúc Hạng Sang và Hạng A;
- Nghĩa Đô, Phú Thượng, Cầu Giấy và 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 Q2/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

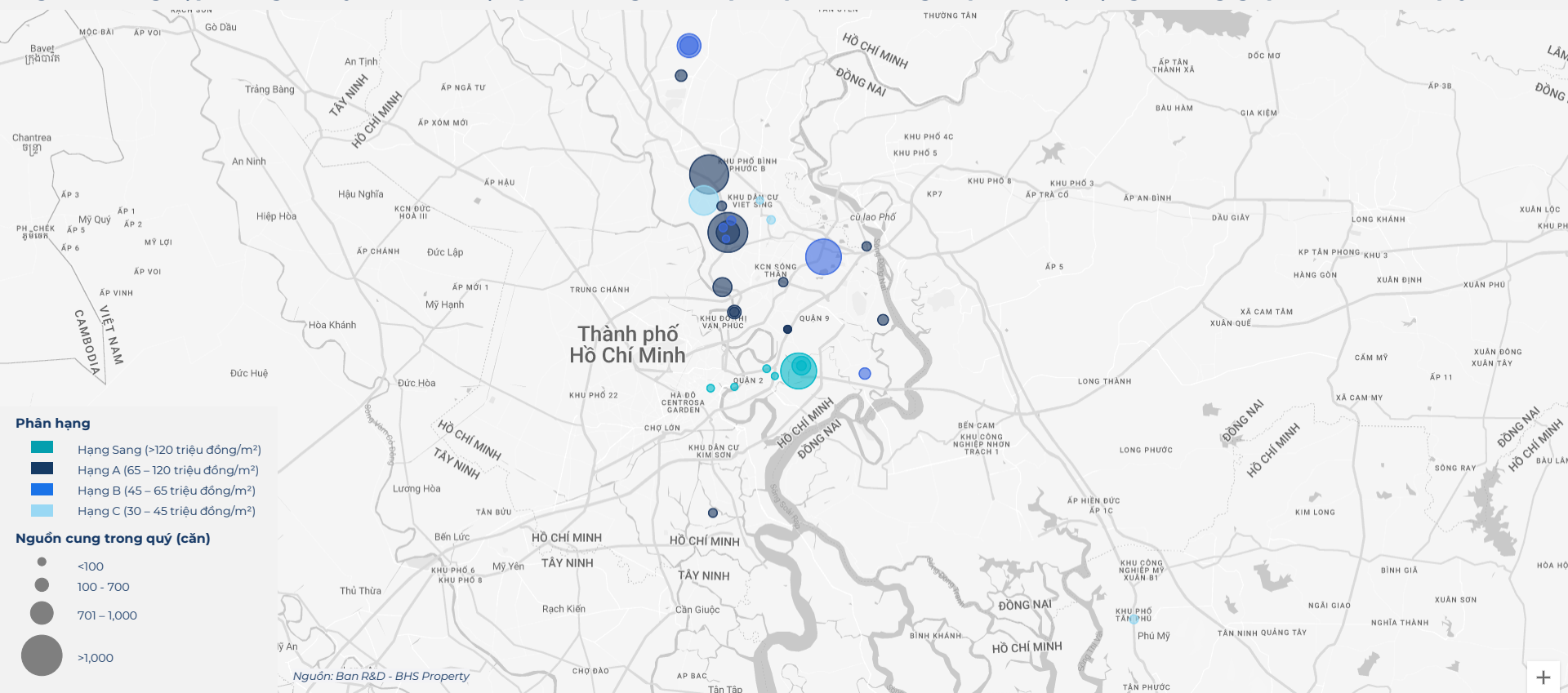
KHOẢNG ĐƠN GIÁ CHÀO BÁN MỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

Phân bổ nguồn cung thị trường nhà ở cao tầng TP. HCM

Nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực phía Đông thành phố (Bình Dương cũ). Căn hộ hạng B tăng gấp 5 lần so với quý trước

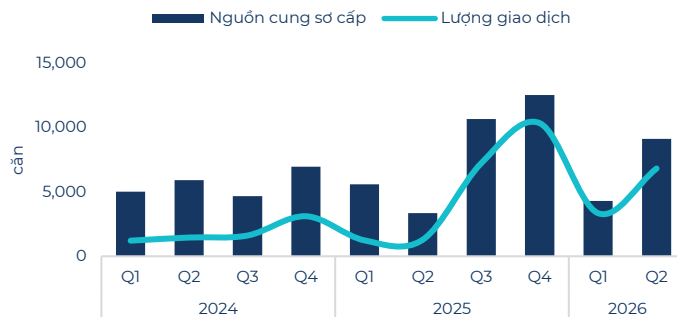


NGUỒN CUNG

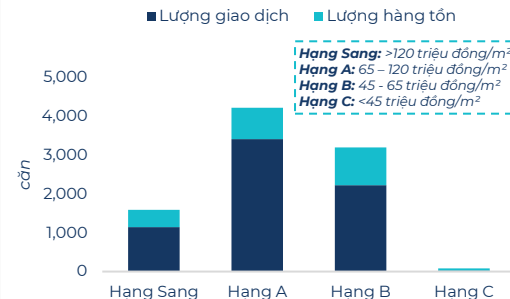
- Tính riêng Q2/2026, nguồn cung sơ cấp tại TP.HCM đạt gần 9,100 căn, trong đó tập trung chủ yếu tại Bình Dương cũ (chiếm 76.6%), nổi bật tại các khu vực P. Bình Hòa, P. Bình Trưng, P. Thuận An, P. Bình Dương và P. Thuận Giao. Trong quý có 11 dự án mở bán mới với hơn 5,540 căn hộ được đưa ra thị trường, chiếm 61% tổng nguồn cung sơ cấp; Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026, thị trường TP. HCM đạt hơn 12,700 căn hộ, trong đó nguồn cung mới chiếm ~55.3% tổng nguồn cung;
- Xét theo phân hạng, trọng điểm của thị trường TP. HCM trong Q2/2026 vẫn là **căn hộ hạng A (chiếm 46.4%)**, xếp thứ 2 là loại căn hộ hạng B chiếm ~35%. Loại căn hộ hạng C 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 đồng/m².

LƯỢNG GIAO DỊCH

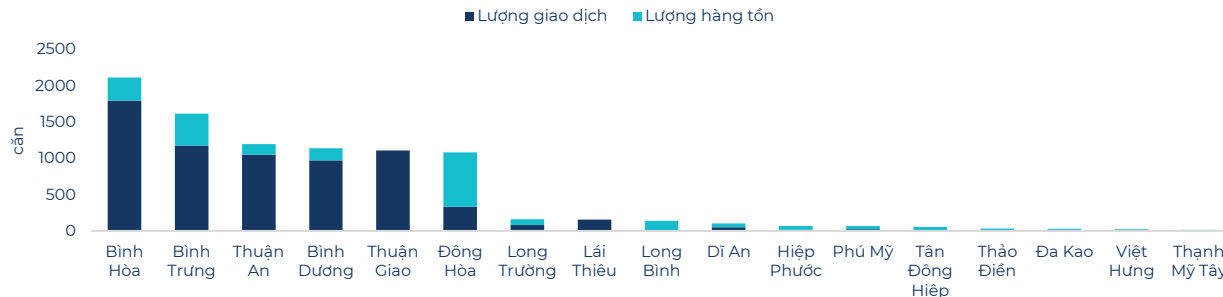
- Giao dịch chủ yếu đến từ các dự án mới tại khu vực Bình Dương (cũ), hầu hết các dự án mới ra hàng đợt đầu tiên đều bán hết 100%, tín hiệu thị trường rất tốt.
- Tỷ lệ hấp thụ chung trong Q2/2026 tại TP. HCM đạt 74.8%**. Lũy kế 6 tháng đầu năm, tại TP. HCM tiêu thụ hơn 10,100 sản phẩm, tương đương **79.6%**.
- Thị trường hấp thụ tốt đối với căn hộ hạng A và B.

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

Nguồn: Ban R&D - BHS Property

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM
THEO PHÂN HẠNG Q2/2026

Nguồn: Ban R&D - BHS Property

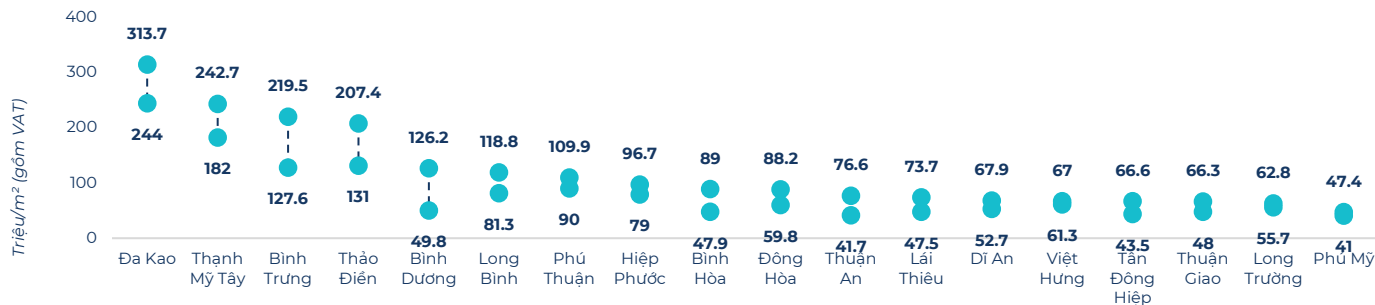
LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM
THEO KHU VỰC Q2/2026

Nguồn: Ban R&D - BHS Property

GIÁ BÁN

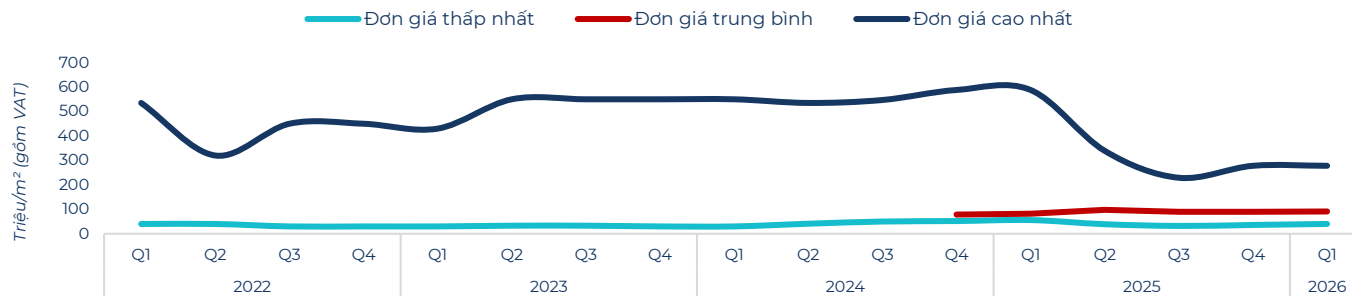
- Giá bán tại thị trường TP. HCM có dấu hiệu **đi ngang** và biên độ giá dần được **thu hẹp** do sự thay đổi trong cơ cấu nguồn cung mới đặc biệt là sự thiếu vắng nguồn cung “hàng hiệu” tại lõi trung tâm TP. HCM, đồng thời loại căn hộ hạng C bắt đầu quay trở lại thị trường sau khi sáp nhập tỉnh thành.
- Đa Kao, Thạnh Mỹ Tây, Bình Trưng và Thảo Điền** là những khu vực neo giá chung cư cao nhất TP. HCM trong Q2/2026.

KHOẢNG ĐƠN GIÁ CHÀO BÁN MỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC Q2/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

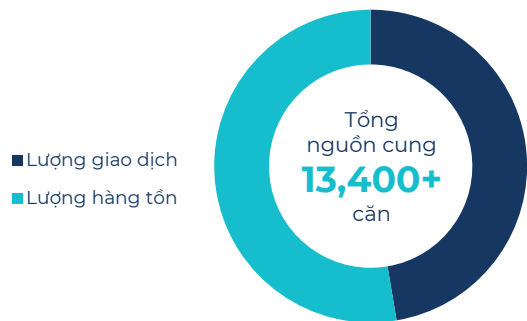
KHOẢNG ĐƠN GIÁ CHÀO BÁN MỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

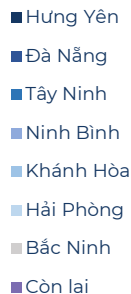
Hưng Yên, Đà Nẵng, Tây Ninh dẫn đầu nguồn cung và lượng giao dịch tại các thị trường khác

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ HÀNG TỒN
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG KHU VỰC KHÁC Q2/2026



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

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



LƯỢNG GIAO DỊCH



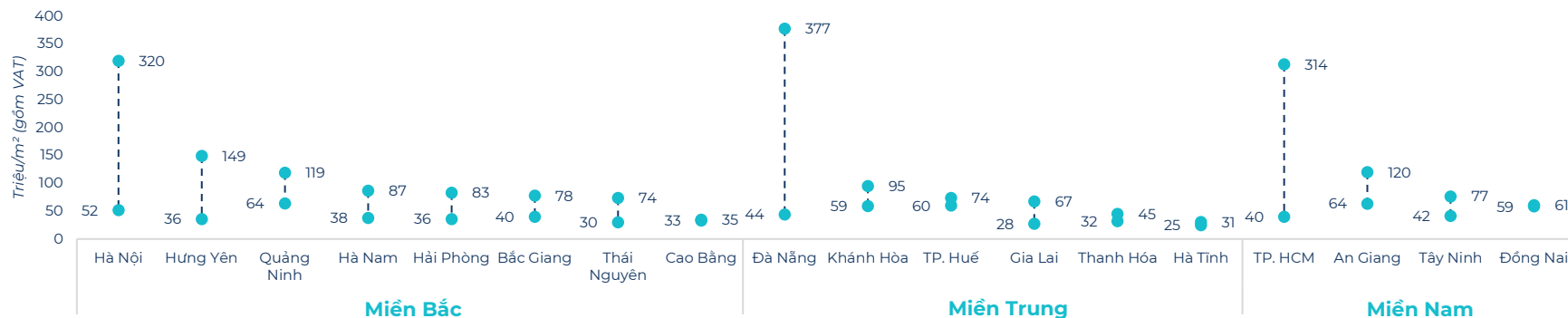
NGUỒN CUNG:

- Nguồn cung căn hộ tại các thị trường khác trong Q2/2026 đạt **hơn 13,400 căn**, giảm gần 14% so với quý trước.

LƯỢNG GIAO DỊCH:

- Lượng giao dịch trong quý ghi nhận **hơn 6,300 căn**, chủ yếu đến từ các giai đoạn tiếp theo của dự án hiện hữu.

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THEO KHU VỰC Q2/2026



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: tăng cao do sự xuất hiện của một số dự án phân khúc cao, lên đến hơn 300 triệu/m².
- Các khu vực kinh tế phát triển như Hưng Yên, Quảng Ninh cũng có mức giá dao động từ 40 – 140 triệu/m².

MIỀN TRUNG:

Giá bán trên thị trường sơ cấp có xu hướng **không tăng hoặc tăng từ 1 - 5%** 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 khá cao từ 65 – 100 triệu/m².
- Các tỉnh còn lại có mức giá dao động từ 30 – 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 nhẹ từ 2 - 5%:**

- TP.HCM hiện dẫn đầu với mức giá cao nhất đạt **hơn 314 triệu/m²**.
- Các tỉnh còn lại đang có mức giá dao động từ 45 – 65 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

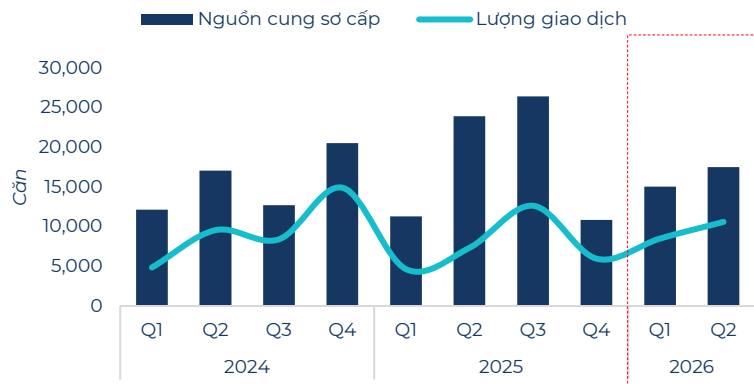
2.4



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

Tổng quan phân khúc nhà ở thấp tầng

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

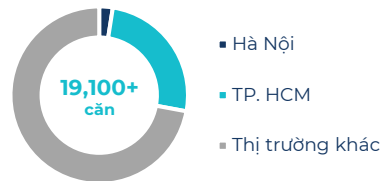


Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



LƯỢNG GIAO DỊCH



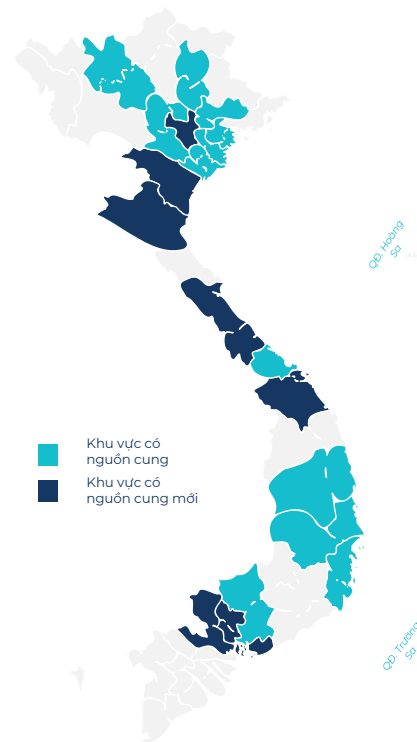
NGUỒN CUNG:

- Tổng nguồn cung trong Q2/2026 đạt **hơn 17,400 sản phẩm** (tăng hơn 16% so với quý trước), trong đó có **hơn 7,800 sản phẩm mở bán mới** trong quý đến từ các tỉnh/thành như TP. HCM, Đà Nẵng,...
- Tính chung 6 tháng đầu năm, nguồn cung nhà ở thấp tầng đạt hơn 26,000 căn.

LƯỢNG GIAO DỊCH:

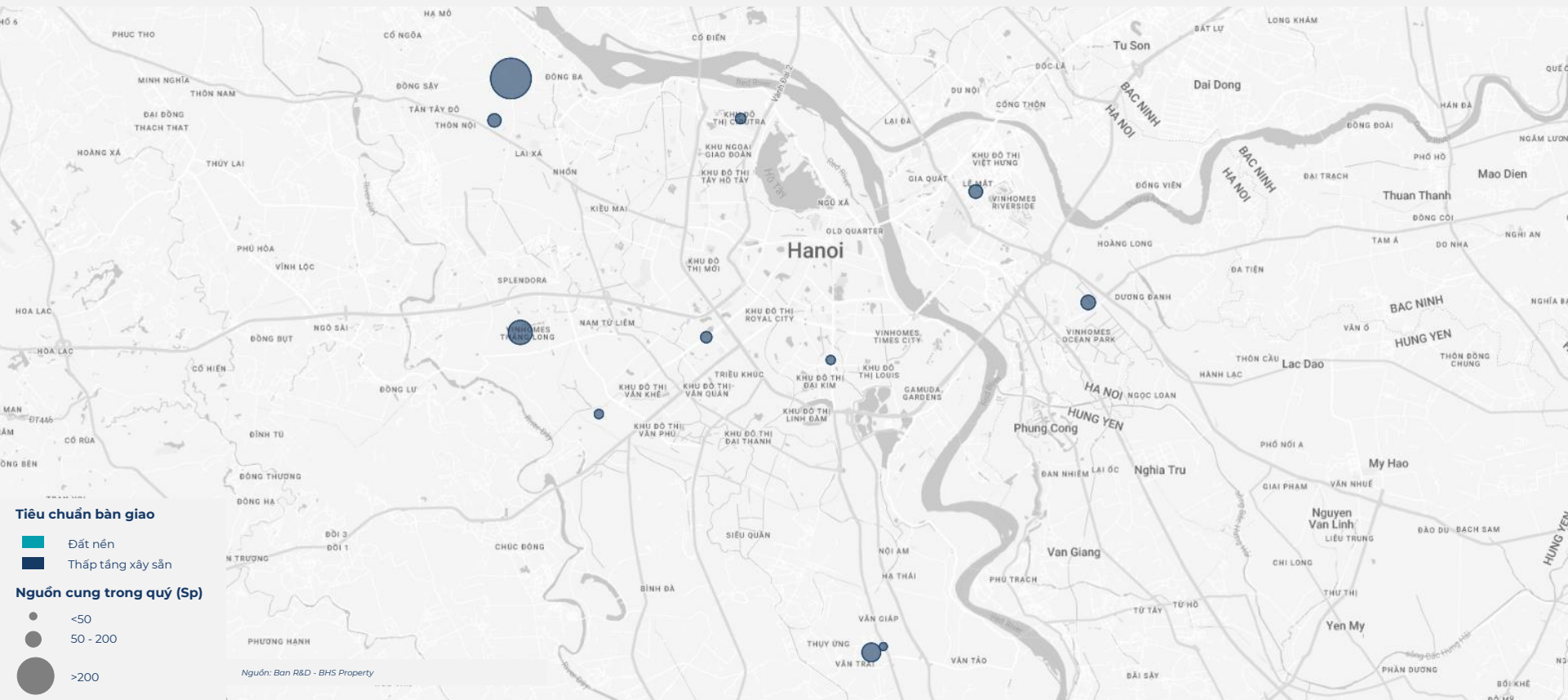
- Tỷ lệ hấp thụ chung Q2/2026 đạt **khoảng 60%** với **hơn 10,600 giao dịch** (tăng 25% so với quý trước). Các dự án ghi nhận số lượng giao dịch tiêu biểu trong quý có thể kể đến như Vinhomes Hải Vân Bay (Đà Nẵng), Vinhomes Pearl Bay (Khánh Hòa), Vinhomes Saigon Park, Vinhomes Green Paradise (TP. HCM),...;
- Tính chung 6 tháng đầu năm, lượng giao dịch lũy kế đạt **hơn 19,100 căn**.

BẢN ĐỒ KHU VỰC CÓ NGUỒN CUNG



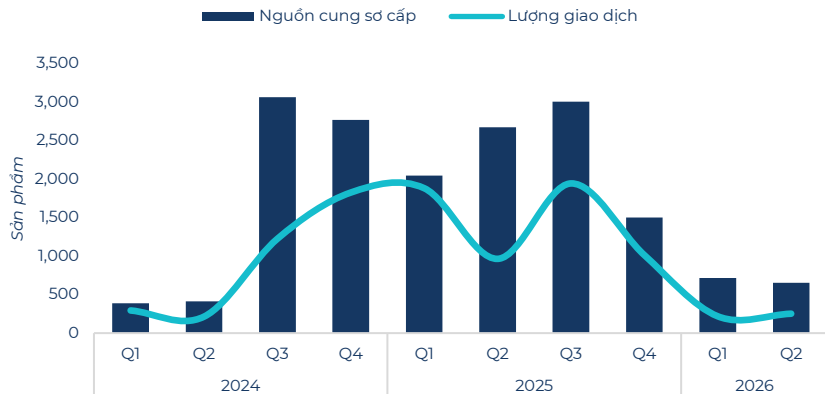
Phân bổ nguồn cung thị trường nhà ở thấp tầng Hà Nội

Nguồn cung sơ cấp nhà ở thấp tầng tại Hà Nội khá hạn chế, phân bổ rải rác ở các khu vực ngoại thành



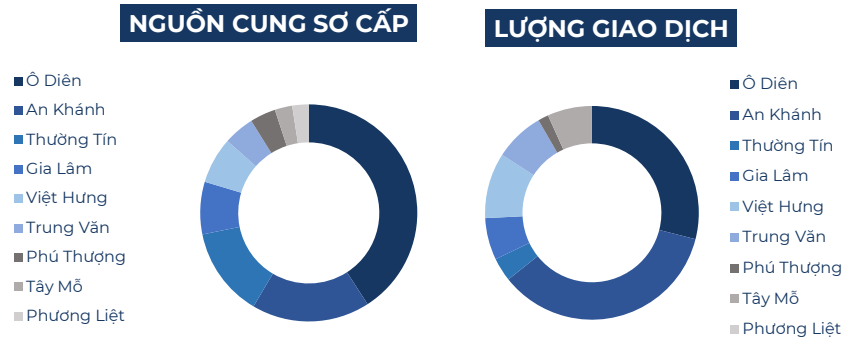
Nguồn cung nhà ở thấp tầng tại Hà Nội tiếp tục giảm

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:

- **Nguồn cung nhà ở thấp tầng sơ cấp** tại thị trường Hà Nội 100% là sản phẩm xây sẵn. Trong Q2/2026 ghi nhận nguồn cung sụt giảm với **hơn 650 sản phẩm**, giảm 9% so với quý trước.
- Q2/2026 ghi nhận 03 dự án mở bán mới là Vista Nam An Khánh - Palma & Serena, Iconia Lakeside và Eden Residences.

LƯỢNG GIAO DỊCH:

- **Tỷ lệ hấp thụ thị trường Hà Nội trong quý đạt 38.6%**, chủ yếu tập trung tại xã Ô Diên và xã An Khánh.

Mặt bằng giá nhà ở thấp tầng Hà Nội gần như giữ nguyên so với quý trước

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



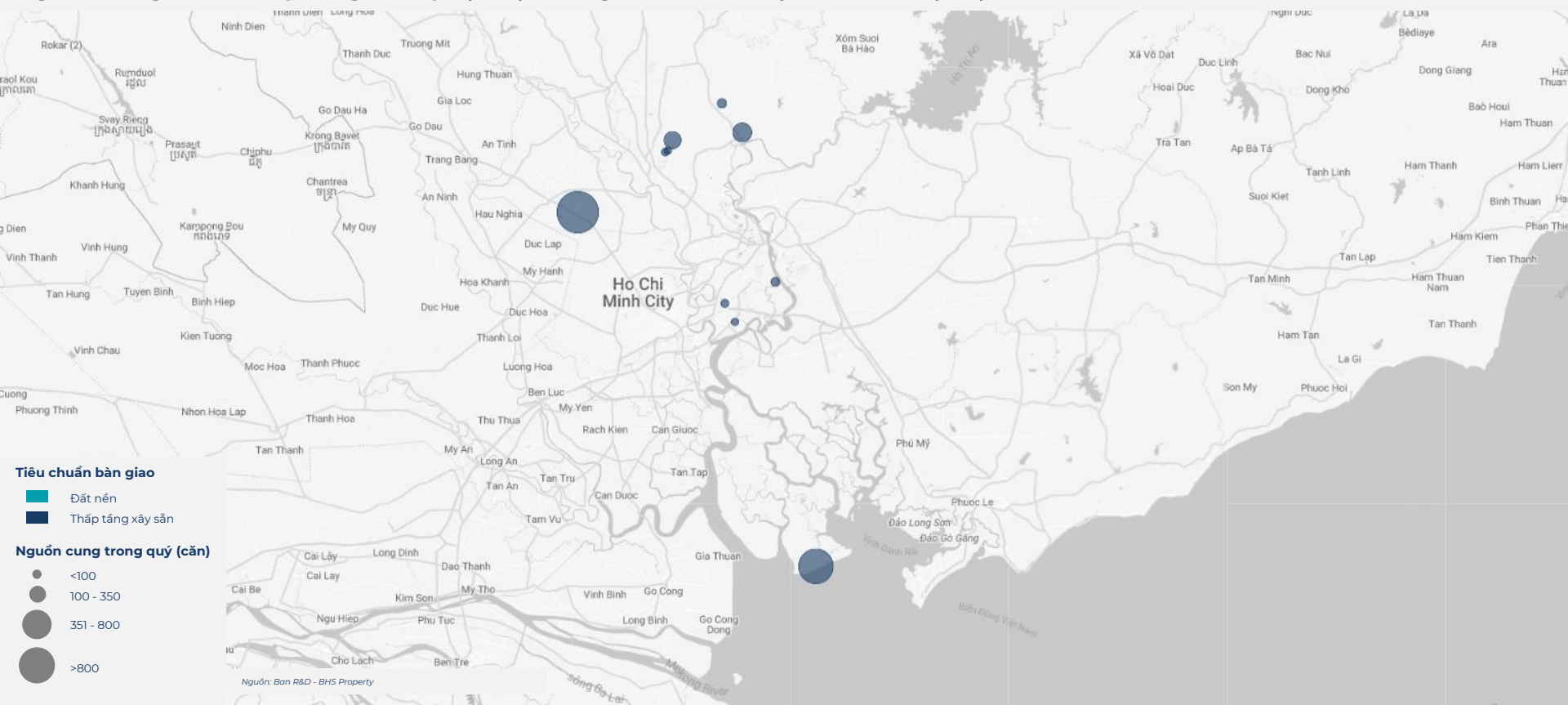
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

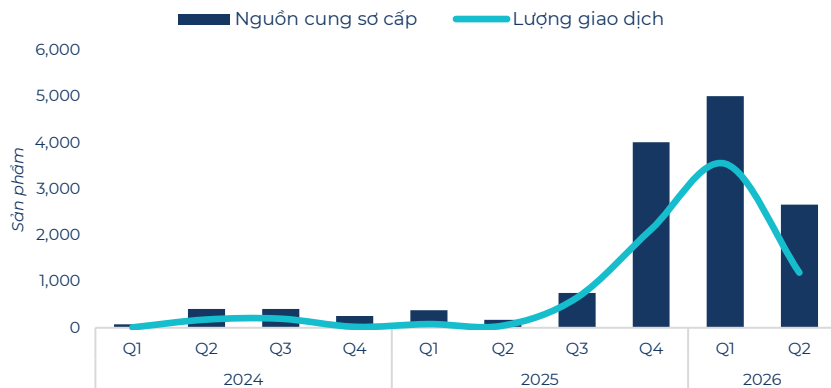
GIÁ BÁN:

- Mức giá bán nhà ở thấp tầng tại Hà Nội đang neo khá cao do các dự án đều nằm ở vị trí đẹp và quỹ đất nội thành đang hạn chế;
- So với Q1/2026, mặt bằng giá thấp tầng tại thị trường Hà Nội hầu như giữ nguyên, một số dự án tăng nhẹ khoảng 2 – 3%;
- Loại hình nhà ở thấp tầng xây sẵn ở Hà Nội có **khoảng giá khá rộng từ 154 – 558 triệu/m²**, ngoại trừ khu vực Yên Xuân đang có mức giá thấp hơn khoảng từ 89 triệu/m².

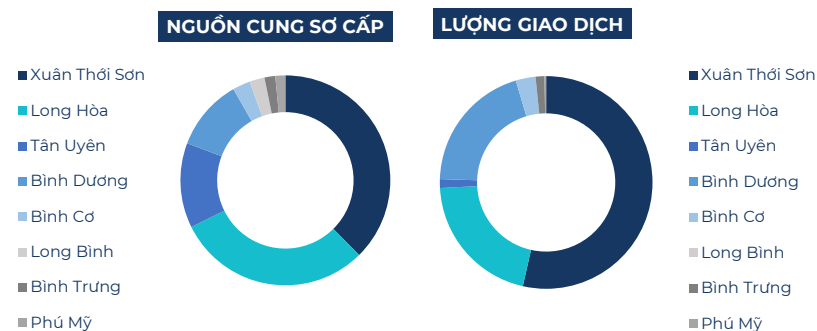
Phân bố nguồn cung thị trường nhà ở thấp tầng TP. HCM

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



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

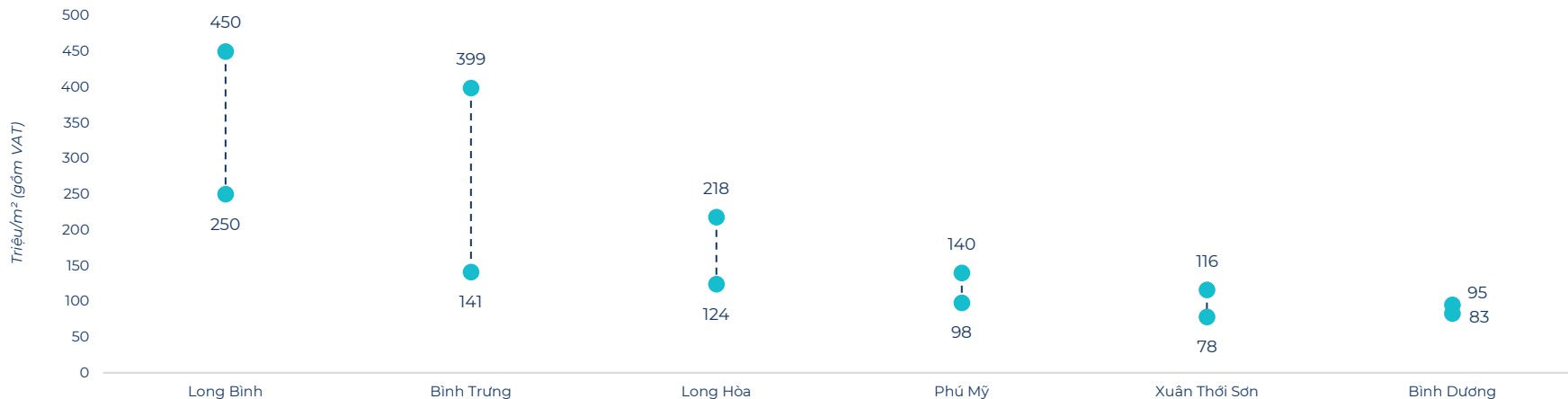
NGUỒN CUNG:

- **Nguồn cung sơ cấp nhà ở thấp tầng** tại thị trường TP. HCM trong Q2/2026 đạt hơn 2,600 sản phẩm, giảm 47% so với quý trước và tăng 15 lần so với cùng kỳ năm ngoái.
- **Nguồn cung chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Green Paradise và Vinhomes Saigon Park.**
- 100% các dự án đều là sản phẩm thấp tầng xây sẵn.

LƯỢNG GIAO DỊCH:

- Lượng tiêu thụ trong Q2/2026 ghi nhận giảm với **gần 1,200 sản phẩm**, chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Green Paradise, **Vinhomes Saigon Park và Bcons City Life GĐ1.**
- **Tỷ lệ hấp thụ đạt gần 45%** cả quý.

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



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

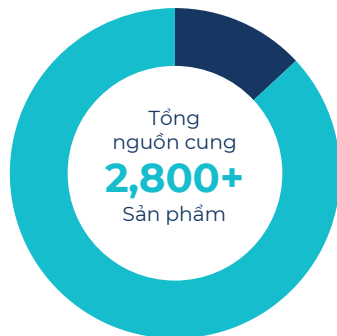
GIÁ BÁN:

- Mật bằng giá **không đổi** so với quý trước;
- **Khu vực TP. HCM cũ có mật bằng giá cao hơn và khoảng giá khá rộng** (từ 78 – 450 triệu/m²);
- **Khu vực Bình Dương cũ mức giá thấp hơn** (từ 83 – 140 triệu/m²).

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 Q2/2026

■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn

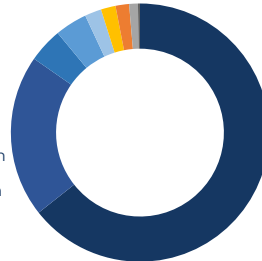


*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

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

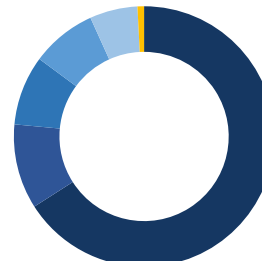
NGUỒN CUNG SƠ CẤP

■ Tây Ninh
■ Thanh Hóa
■ Phú Thọ
■ Bắc Ninh
■ Thái Nguyên
■ Quảng Ninh
■ Hải Phòng
■ Hưng Yên
■ Quảng Trị



LƯỢNG GIAO DỊCH

■ Thanh Hóa
■ Hải Phòng
■ Tây Ninh
■ Phú Thọ
■ Bắc Ninh
■ Quảng Trị



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

NGUỒN CUNG:

- Nguồn cung loại sản phẩm Đất nền tại các khu vực khác (trừ Hà Nội và TP. HCM) đạt **hơn 2,800 sản phẩm** trong Q2/2026, gấp 3.3 lần so với quý trước.
- Nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án hiện hữu tại các thị trường Tây Ninh, Thanh Hóa.

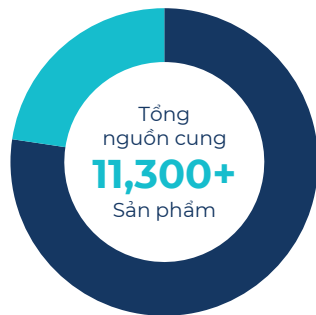
LƯỢNG GIAO DỊCH:

- Lượng tiêu thụ trong quý ghi nhận khá thấp, đạt khoảng **370 sản phẩm**.
- **Tỷ lệ hấp thụ chung trong quý đạt 13%.**

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 Q2/2026

■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn

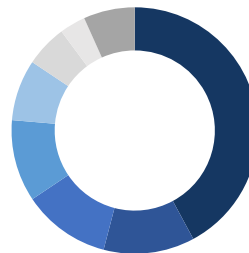


*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM
Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG THẤP TẦNG XÂY SẴN THEO TỈNH THÀNH Q2/2026

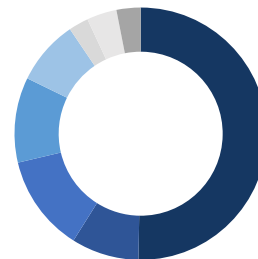
NGUỒN CUNG SƠ CẤP

■ Đà Nẵng
■ Hải Phòng
■ Tây Ninh
■ Hưng Yên
■ Khánh Hòa
■ Hà Nội
■ Nghệ An
■ Còn lại



LƯỢNG GIAO DỊCH

■ Đà Nẵng
■ Hải Phòng
■ Tây Ninh
■ Hưng Yên
■ Khánh Hòa
■ Hà Nội
■ Nghệ An
■ Còn lại



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

NGUỒN CUNG:

- Nguồn cung sơ cấp loại sản phẩm thấp tầng xây sẵn tại các thị trường khác (trừ Hà Nội và TP. HCM) trong Q2/2026 **tăng 34% so với quý trước, đạt hơn 11,300 sản phẩm**. Trong đó, nguồn cung **chủ yếu đến từ các dự án có quy mô lớn**, tiêu biểu như: Vinhomes Green City (Long An), Vinhomes Hải Vân Bay (Đà Nẵng), Vinhomes Pearl Bay (Khánh Hòa),...

LƯỢNG GIAO DỊCH:

- Tổng lượng giao dịch loại sản phẩm thấp tầng xây sẵn cũng tăng gấp đôi so với quý trước, đạt hơn 8,700 sản phẩm**. Trong đó, lượng tiêu thụ tại miền Trung chiếm tỷ trọng lớn, chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Hải Vân Bay.

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THEO KHU VỰC Q2/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

MIỀN BẮC:

- Hà Nội vẫn có mức giá **cao hơn so với mặt bằng chung**, lên đến hơn 558 triệu/m²;
- Các khu vực kinh tế phát triển như Hưng Yên, TP. Hải Phòng, Ninh Bình, Bắc Ninh có **mặt bằng giá lên đến trên 300 triệu/m²** nhờ sự xuất hiện của các dự án có quy mô lớn từ các chủ đầu tư lớn như Vin Group, Capitaland, Sun Group...

MIỀN TRUNG:

- Thị trường Đà Nẵng đang có mức giá neo cao nhất lên tới **hơn 300 triệu/m²**, đến từ đại dự án Vinhomes Hải Vân Bay;
- Các tỉnh/ thành còn lại (ngoại trừ dự án Vincom Shophouse Royal Park ở Quảng Trị) có mức giá dao động từ 18 – 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 **450 triệu/m²**;
- Thị trường An Giang khá sôi động với mức giá dao động từ 72 – 130 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

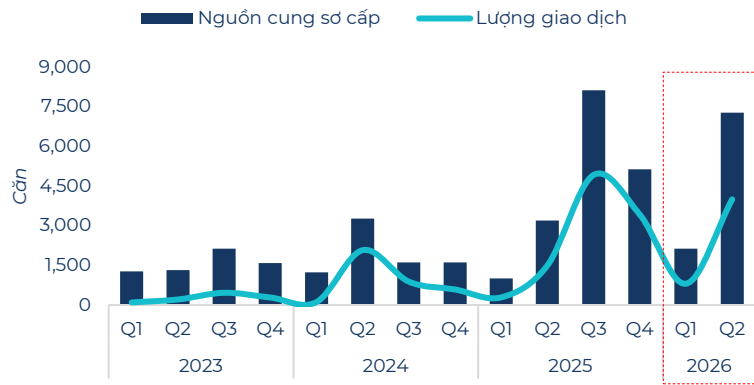
2.4



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

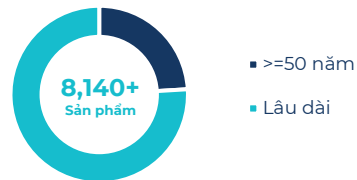
Tổng quan phân khúc nghỉ dưỡng cao tầng

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



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

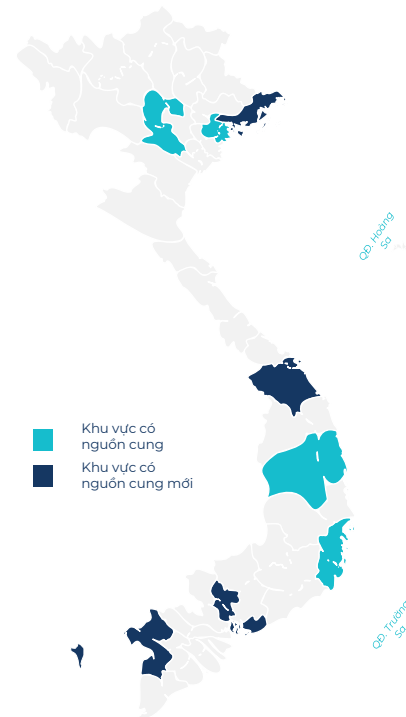
NGUỒN CUNG SƠ CẤP



NGUỒN CUNG MỚI



BẢN ĐỒ KHU VỰC CÓ NGUỒN CUNG



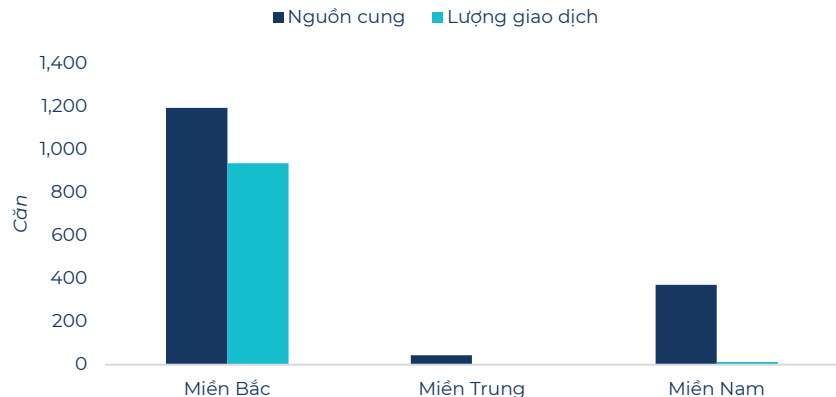
NGUỒN CUNG:

- Nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng trong Q2/2026 **tăng gấp 3.4 lần** so với quý trước, phần lớn đến từ các dự án mới ra mắt như FourS Tower (Đà Nẵng), Beacon Tower (TP. HCM),...
- Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026, thị trường căn hộ nghỉ dưỡng ghi nhận **hơn 8,140 sản phẩm**, giảm 19% so với nửa cuối năm 2025. Nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng có thời hạn chỉ bằng 1/3 so với các sản phẩm sử dụng lâu dài.

LƯỢNG GIAO DỊCH:

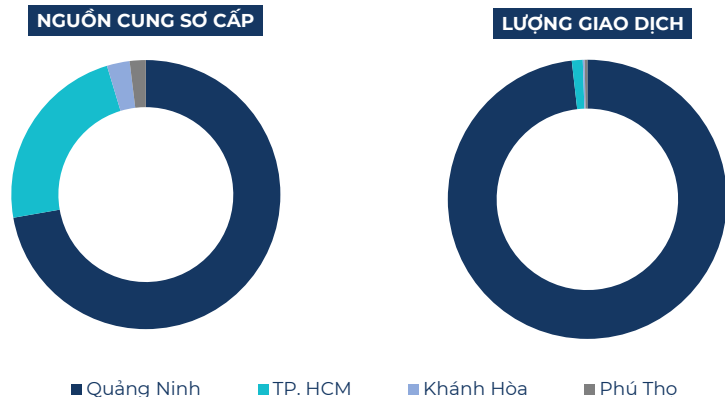
- Tỷ lệ hấp thụ chung H1/2026 đạt **59%**, tương đương hơn 4,800 sản phẩm. Các dự án mới ra mắt nhận tín hiệu thị trường tốt khi bán hết 100% ngay từ khi ra mắt thị trường.
- Lượng giao dịch các sản phẩm lâu dài chiếm **77% tổng giao dịch**.

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO MIỀN Q2/2026



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 Q2/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

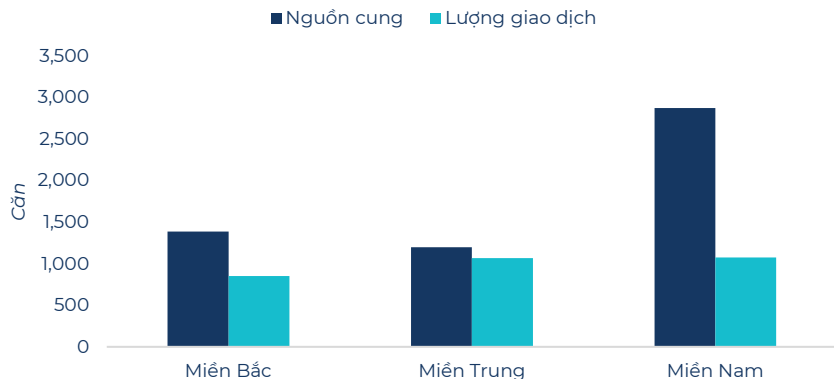
NGUỒN CUNG:

- Trong Q2/2026, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn ghi nhận **hơn 1,800 căn, tăng gấp 3 lần so với quý trước**, tập trung chủ yếu tại miền Bắc và miền Nam. Cụ thể, phần lớn nguồn cung đến từ Quảng Ninh (chiếm 64%), tiếp đến là TP. HCM và Khánh Hòa.

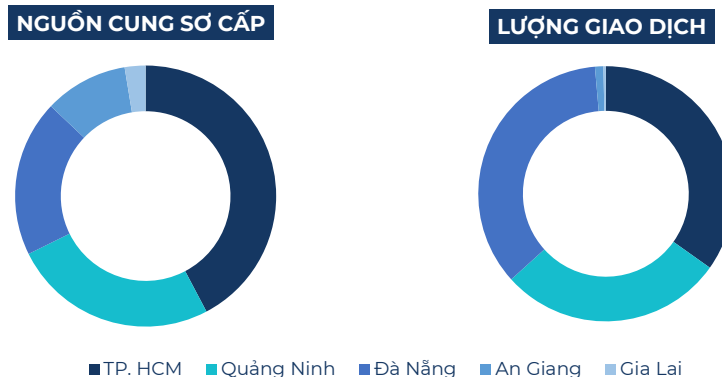
LƯỢNG GIAO DỊCH:

- Lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn trong Q2/2026 ghi nhận **khoảng 1,000 căn**, trong đó Quảng Ninh chiếm hơn 93% tổng lượng giao dịch. **Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026**, thị trường đã hấp thụ **hơn 1,080 căn hộ** nghỉ dưỡng có thời hạn.

Căn hộ sử dụng lâu dài là điểm sáng của thị trường nghỉ dưỡng

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO MIỀN Q2/2026

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 Q2/2026

Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG:

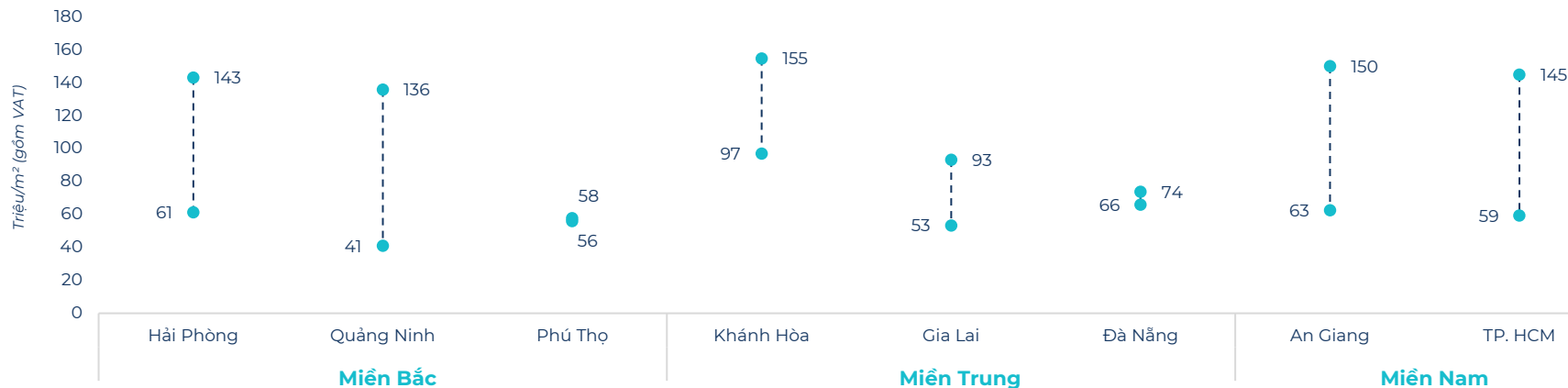
- Tính riêng Q2/2026, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 5,400 căn**, phần lớn tập trung tại **miền Nam** (chiếm 53%). Nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án mở bán mới tại Quảng Ninh, Đà Nẵng, An Giang & TP. HCM, cung cấp ra thị trường hơn **4,500 sản phẩm mới** (chiếm 82.5% tổng nguồn cung).

LƯỢNG GIAO DỊCH:

- Lượng giao dịch trong quý ghi nhận **gần 3,000 căn**, chủ yếu đến từ các dự án mở bán mới; **Lũy kế 6 tháng đầu năm**, thị trường căn hộ sử dụng lâu dài ghi nhận hơn **3,700** giao dịch, **tỷ lệ hấp thụ chung đạt 60%**.

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 Q2/2026



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 quý trước.

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
NHÀ Ở CAO TẦNG

2.2



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

2.3



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

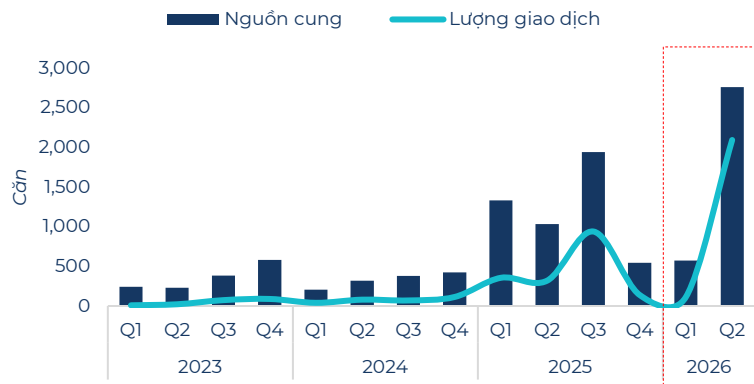
2.4



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

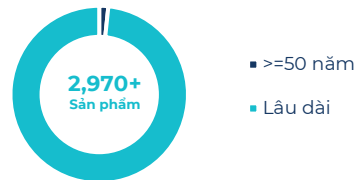
Tổng quan phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng

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



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

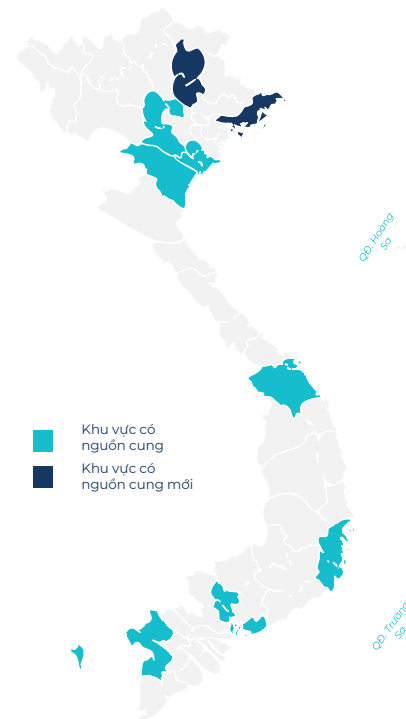
NGUỒN CUNG SƠ CẤP



NGUỒN CUNG MỚI



BẢN ĐỒ KHU VỰC CÓ NGUỒN CUNG



NGUỒN CUNG:

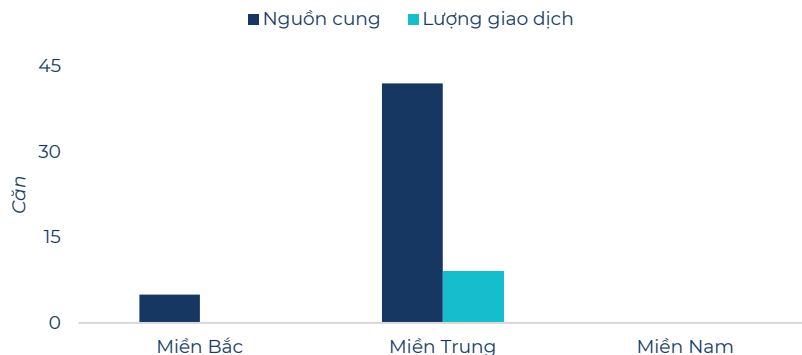
- Nguồn cung Q2/2026 tăng mạnh và **cao nhất trong các quý giai đoạn 3 năm trở lại đây**, tăng gấp 4.7 lần so với quý trước. Nguyên nhân đến từ sự ra mắt của đại dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long **trở thành tiêu điểm thị trường với sự quan tâm cực lớn**; Các dự án còn lại có tỷ lệ hấp thụ yếu, phần lớn đều là nguồn cung hiện hữu.
- Trong H1/2026, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng **sử dụng lâu dài** chiếm 98% tổng số nguồn cung ra thị trường.

LƯỢNG GIAO DỊCH:

- Lượng giao dịch Q2/2026 đạt hơn 2,090 căn, trong đó 95% đến từ đại dự án của Vinhomes.
- **Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026**, thị trường đón nhận **hơn 2,200 căn**, tỷ lệ hấp thụ chung toàn phân khúc đạt **74.3%**.

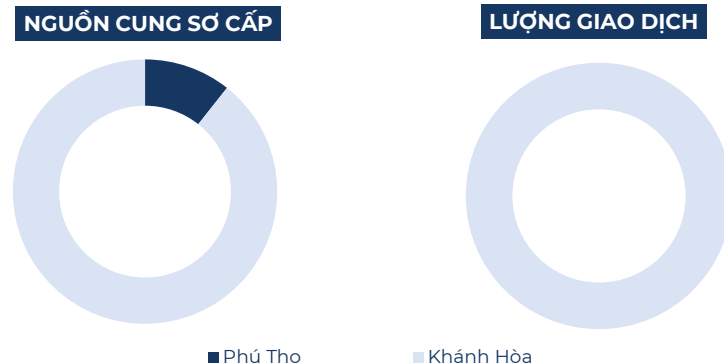
Thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng có thời hạn tiếp tục trầm lắng

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO MIỀN Q2/2026



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 Q2/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

NGUỒN CUNG:

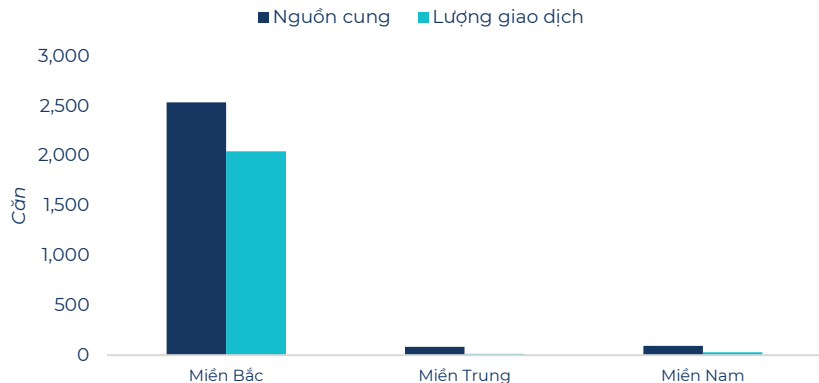
- Nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng có thời hạn trong Q2/2026 ghi nhận **gần 50** sản phẩm, chỉ tập trung tại khu vực **miền Bắc và miền Trung**, nguồn cung chủ yếu vẫn từ các dự án hiện hữu đến từ Khánh Hòa và Phú Thọ.

LƯỢNG GIAO DỊCH:

- 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 **19%**.

Nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài tăng mạnh nhưng cục bộ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO KHU VỰC Q2/2026



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 Q2/2026



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

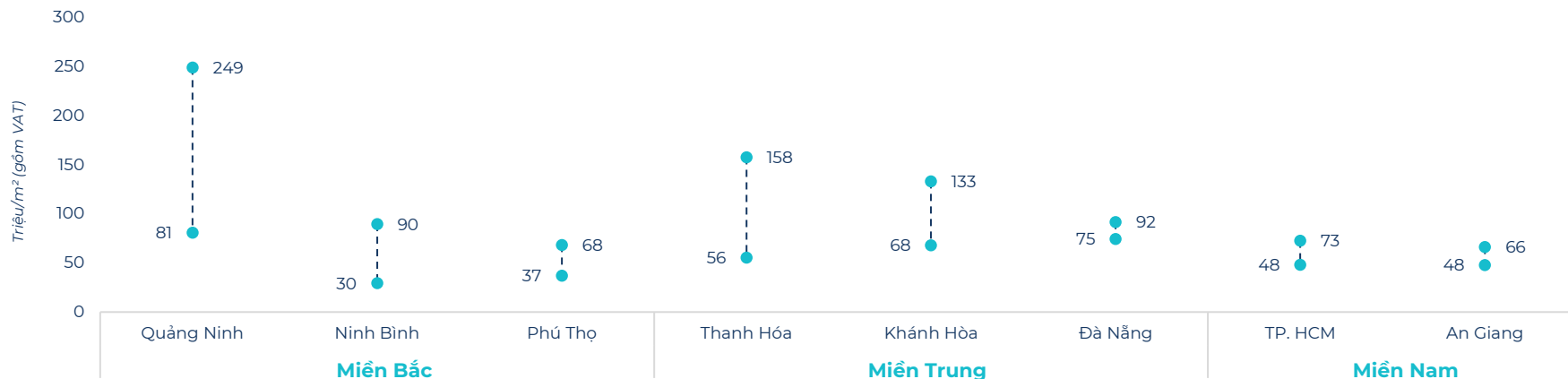
NGUỒN CUNG:

- Thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng sử dụng lâu dài Q2/2026 **bùng nổ với sự xuất hiện của đại dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long** của CĐT Vingroup. Tổng nguồn cung trong quý ghi nhận **hơn 2,700 sản phẩm**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc** (chiếm hơn 93% tổng nguồn cung).

LƯỢNG GIAO DỊCH:

- Các thị trường ngoài Quảng Ninh vẫn chưa có dấu hiệu tích cực, **tỷ lệ hấp thụ vẫn còn hạn chế**, tính riêng Q2/2026 đạt **76.8%**. Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026, thị trường ghi nhận hơn 2,250 giao dịch, tỷ lệ hấp thụ chung ~76.9%.

ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG THEO KHU VỰC Q2/2026



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 từ **110 - 249 triệu/m²**, tại các thị trường khác mức giá dao động từ 30 - 60 triệu/m². Mức giá hầu hết **giữ nguyên**, một số dự án **tăng 3 - 6%** so với quý trước.

MIỀN TRUNG:

- Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **70 - 90 triệu/m²**. Mức giá **tăng 2 - 4%** so với quý trước.

MIỀN NAM:

- Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **48 - 70 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: Tăng trưởng bề nổi, rủi ro chìm dưới đáy tồn kho

- **Q2/2026 ghi nhận nguồn cung và giao dịch tại Hà Nội và TP. HCM tăng mạnh**, 6 tháng đầu năm đã bơm ra hơn 24,100 căn hộ (~50% tổng nguồn cung cả nước). Tuy nhiên, phân khúc Hạng A/Hạng Sang đang chiếm lĩnh gần như tuyệt đối nguồn cung mới, kéo mặt bằng giá sơ cấp lên cao và thu hẹp nhóm khách hàng có khả năng tiếp cận. Theo dữ liệu khu vực Miền Bắc mới nhất, tỷ lệ hấp thụ trên tổng nguồn cung dự kiến cả năm chỉ đạt khoảng 26%, đồng nghĩa gần 3/4 nguồn cung đang nằm chờ trong kho;
- Ở các thị trường tỉnh (Hưng Yên, Đà Nẵng,...), câu chuyện tương tự: nguồn cung 23,900 căn với 25+ dự án mới, nhưng **dòng tiền vẫn đang dịch chuyển ra vùng ven**, nơi mặt bằng giá còn dư địa cạnh tranh hơn so với hai đô thị lớn.

→ **NHẬN ĐỊNH:** Nhìn bề ngoài thị trường ổn định nhờ tỷ lệ hấp thụ giao dịch mới cao, nhưng thực chất là hấp thụ chọn lọc tại phân khúc cao cấp - trong khi tồn kho tích lũy và áp lực giảm giá tại thị trường thứ cấp đang âm thầm lớn dần.

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG: Phục hồi rõ nét nhưng còn tập trung ở một số dự án điểm

- Đây là phân khúc có chuyển biến tích cực nhất trong Q2/2026, song **mức tăng trưởng chủ yếu đến từ đóng góp của một số đại dự án quy mô lớn** như Vinhomes Green City, Vinhomes Green Paradise, Vinhomes Saigon Park... và các thị trường tỉnh khởi sắc khác như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Hải Phòng, Hưng Yên;
- Trong khi đó, **Hà Nội - thị trường lõi - vẫn giậm chân tại chỗ**: nguồn cung thấp, hấp thụ hạn chế do giá neo cao.

→ **NHẬN ĐỊNH:** Đây không phải sự phục hồi toàn diện của phân khúc, mà là hiệu ứng cộng dồn từ một vài "cú hích" quy mô lớn. Sản phẩm thấp tầng xây sẵn, pháp lý rõ ràng đang là "chốt chặn an toàn" mà dòng tiền lựa chọn - nhưng thị trường sẽ khó duy trì đà tăng nếu thiếu thêm các đại dự án mới ra hàng trong 6 tháng cuối năm.

Nguồn: Ban R&D - BHS Property

Phân khúc nghỉ dưỡng

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG: Dòng tiền quay lại vì an toàn chứ không vì lợi nhuận

- Tỷ lệ hấp thụ H1/2026 đạt 59%, **tuy vẫn thấp hơn nửa cuối 2025 nhưng đang cải thiện dần theo từng quý.**
- Điểm đáng chú ý là **sự thay đổi trong chiến lược bán hàng của các chủ đầu tư:** thay vì tập trung vào các chương trình cam kết lợi nhuận như giai đoạn trước, nhóm chủ đầu tư lớn hiện ưu tiên các gói hỗ trợ tài chính trực tiếp cho người mua (giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ lãi suất, tăng chiết khấu, nhận nhà trước – thanh toán sau,...).

→ **NHẬN ĐỊNH:** Dòng vốn đầu tư đang quay lại phân khúc, nhưng có chọn lọc rõ rệt - ưu tiên tuyệt đối cho sản phẩm sở hữu lâu dài, pháp lý minh bạch. Sản phẩm sở hữu có thời hạn gần như bị thị trường "bỏ rơi".

Nguồn: Ban R&D - BHS Property

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG Tăng trưởng cục bộ, cần thêm động lực lan tỏa

- Nguồn cung và giao dịch H1/2026 tăng mạnh so với nửa cuối 2025, **chủ yếu nhờ đóng góp của đại dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long** triển khai trong Q2/2026.
- Ngoài động lực này, **các thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng khác vẫn chưa ghi nhận tín hiệu phục hồi rõ rệt về nguồn cung lẫn thanh khoản.**

→ **NHẬN ĐỊNH:** Nếu loại trừ dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long, đây vẫn là phân khúc trầm lắng nhất trong bốn nhóm sản phẩm. Việc 98% nguồn cung mới thuộc nhóm sở hữu lâu dài cho thấy thị trường đã "tự thanh lọc" khỏi mô hình sở hữu có thời hạn, nhưng phục hồi thực chất còn phụ thuộc vào hiệu quả khai thác vận hành - thứ mà thị trường hiện chưa chứng minh được, chứ không chỉ dừng ở kỳ vọng tăng giá.

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

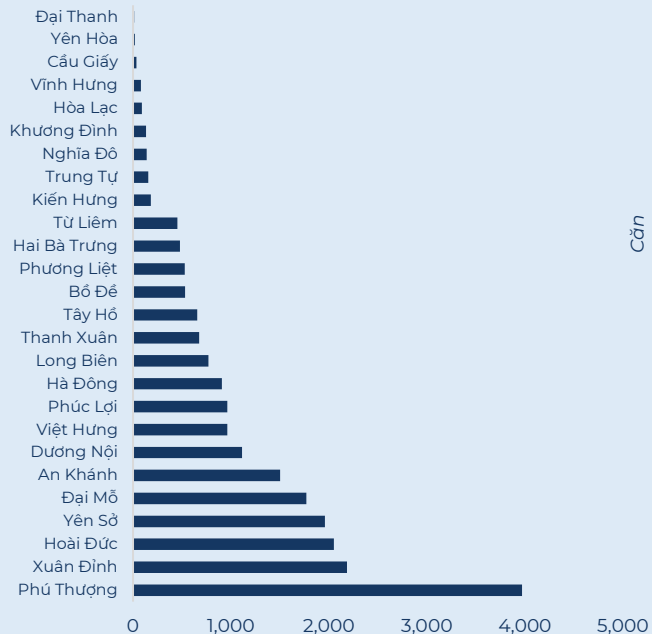
3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
06 THÁNG CUỐI 2026



22,300+
Sản phẩm



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Việt Hưng

D' Diamant Bleu
Ramond Holdings



Giảng Võ

Sun 31 Láng Hạ
Sun Group



Hai Bà Trưng

D' Patrimony
Ramond Holdings



Tây Hồ

The Prime Starlake
Daewoo E&C



Dương Nội

ParkCity Hanoi - Le Parc Place
Perdana ParkCity (Malaysia)



Yên Sở

Central Residences
Gamuda Land



Ngọc Hồi

Vinhomes Olympic Hà Nội
Vingroup



Hoài Đức

Moonlight 2
Anlac Group



Tây Hồ

Tây Hồ View Quảng An
Sun Group

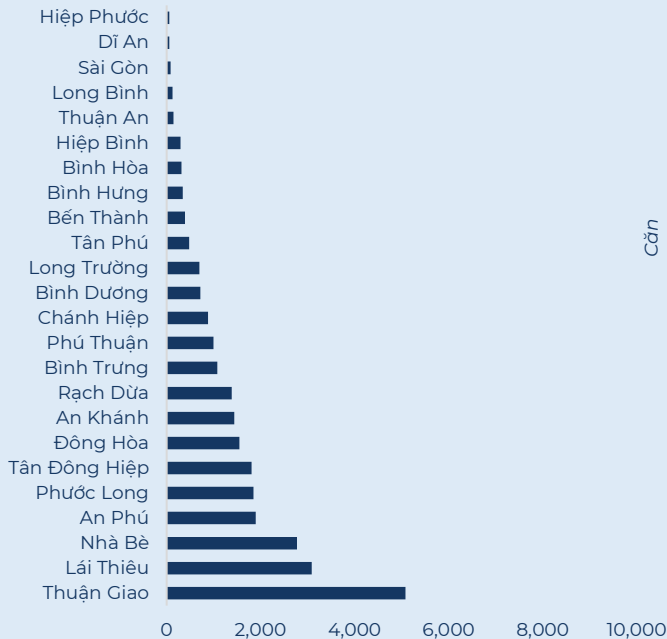
PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HỒ CHÍ MINH

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
06 THÁNG CUỐI 2026



27,600+

Sản phẩm



Nguồn: Ban R&D - BHS Property

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Nhà Bè

TT Genesis
TT Capital



Lái Thiêu

Sky Solis
SkyWorld



Phú Thuận

Noble Crystal Riverside
Sunshine Group



Thuận Giao

Monrei Saigon
Phát Đạt Group



Nhà Bè

Arcadia at Lavila
Kiến Á Group



Lái Thiêu

The Emerald River Park
Tập đoàn Lê Phong



Phước Long

Imperia Sensa Park
MIK Group



Bình Trưng

Gladia Heights
Khang Điền & Keppel Land

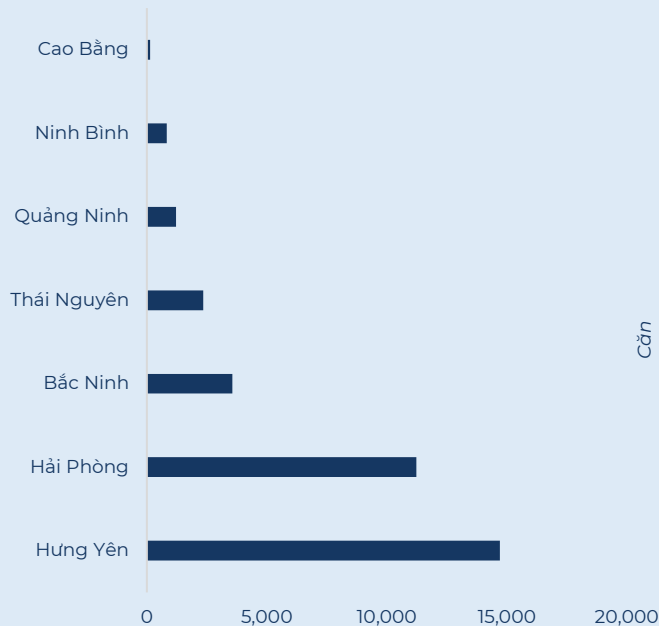
3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG MIỀN BẮC*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
06 THÁNG CUỐI 2026



34,000+
Sản phẩm



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

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Bắc Ninh

Imperia The Regent
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

Mangala Complex
Abey Holdings



Hải Phòng

Imperia Royal Island
MIK Group

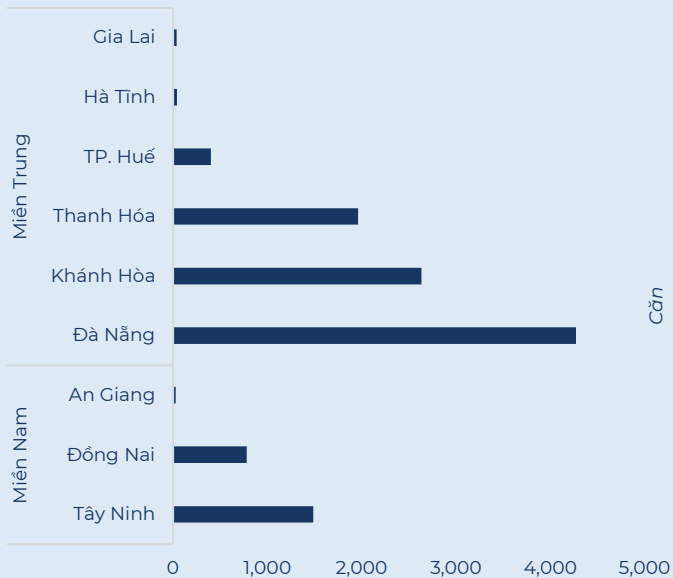
*Không bao gồm Hà Nội

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG MIỀN TRUNG & NAM*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
06 THÁNG CUỐI 2026



11,600+
Sản phẩm



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

DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Thanh Hóa

Eurowindow Light City

Eurowindow Holding



Khánh Hòa

Welltone Luxury Nha Trang

VHR



Đà Nẵng

S-Light Tower

Sun Group



Đà Nẵng

Ecolife Signature Đà Nẵng

Capital House



Tây Ninh

The Win City

Thắng Lợi Group



Tây Ninh

BIM Long An

BIM Group

*Không bao gồm TP. HCM

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

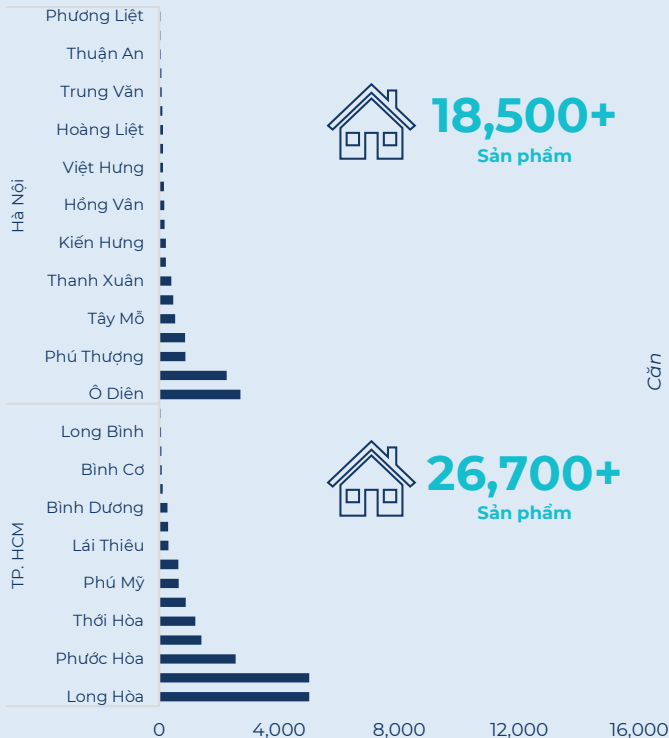
DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 06 THÁNG CUỐI 2026



18,500+
Sản phẩm



26,700+
Sản phẩm



DỰ ÁN NHÀ Ở THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Ngọc Hồi

Vinhomes Olympic Ngoc Hoi
Vingroup



Ô Diên

Noble Palace Tây Thăng Long
Sunshine Group



Quang Minh

Sun Mê Linh
Sun Group



Thuận Giao

One Era
Kim Oanh Group



Thuận Giao

Water Concept
Mitsubishi Corporation



Cần Giờ

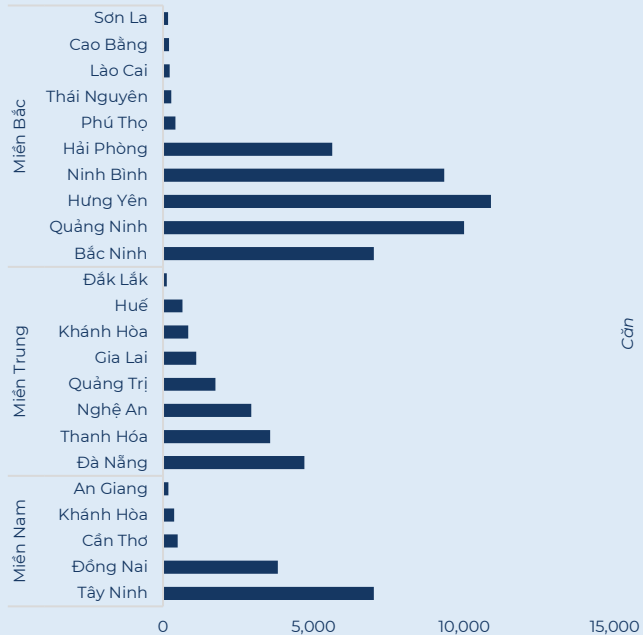
Vinhomes Green Paradise
Vingroup

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG KHU VỰC KHÁC*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
06 THÁNG CUỐI 2026



71,500+
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

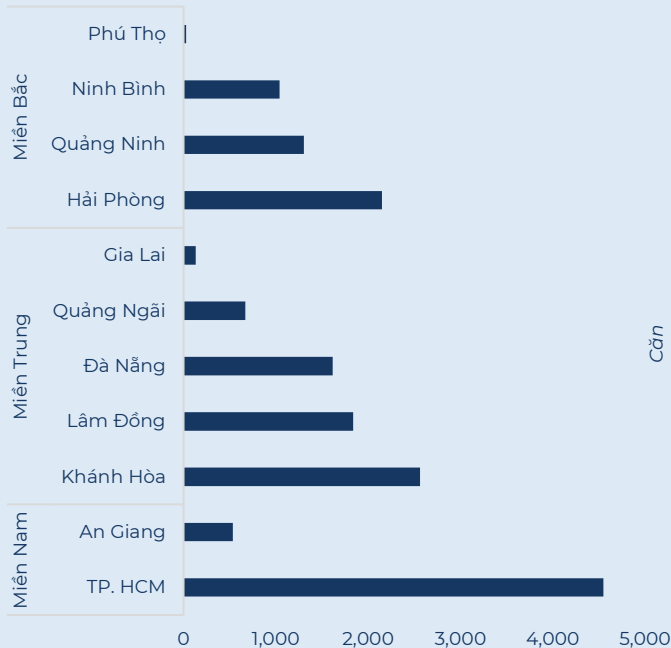
3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
06 THÁNG CUỐI 2026



16,400+
Sản phẩm



DỰ ÁN NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Quảng Ninh

Vinhomes Global Gate Hạ Long

Vingroup



Khánh Hòa

Caraworld Cam Ranh – Cara 365

Công ty TNHH KN Cam Ranh



Lâm Đồng

The Seahara Hotel & Resort

Hải Phát Invest



Khánh Hòa

Anh Nguyen Ocean Front Horizon

Công ty TNHH Anh Nguyễn



TP. HCM

Sunshine Bay Retreat

Sunshine Group



TP. HCM

The Quỳ Complex

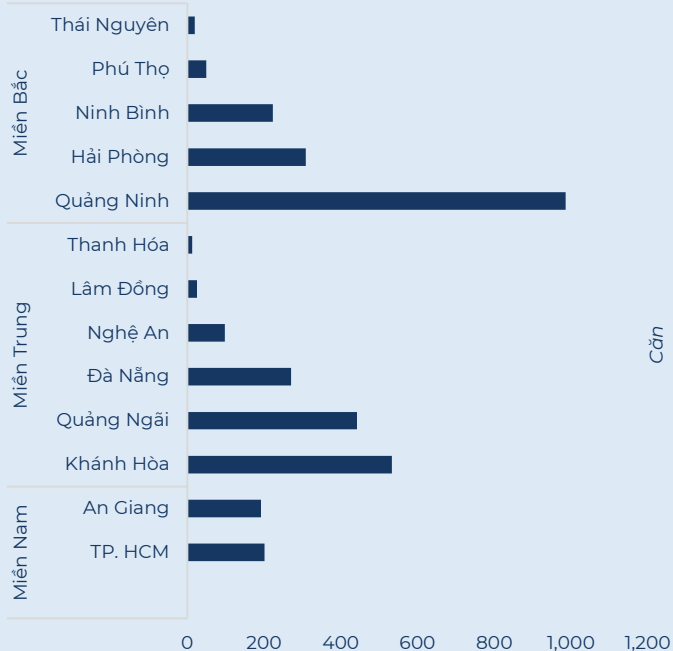
Phát Đạt Group

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

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI
06 THÁNG CUỐI 2026



3,360+
Sản phẩm



DỰ ÁN NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Quảng Ninh

Vinhomes Global Gate Hạ Long
Vingroup



Quảng Ninh

Sun Festo Town
Sun Group



TP. HCM

Sunshine Bay Retreat
Sunshine Group



Khánh Hòa

Caraworld Cam Ranh
Công ty TNHH KN Cam Ranh



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 06 tháng cuối năm 2026

	NHÀ Ở CAO TẦNG	NHÀ Ở THẤP TẦNG	NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG	NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG
NGUỒN CUNG	Nguồn cung dự kiến bùng mạnh trên diện rộng, tập trung tại các đại dự án quy mô lớn.	Nguồn cung tương lai vẫn rất lớn, chủ yếu từ các đại đô thị.	Nguồn cung cải thiện có chọn lọc, dịch chuyển dần từ sản phẩm sở hữu có thời hạn sang sở hữu lâu dài hoặc mô hình kết hợp ở thực.	Bùng nổ cục bộ nhờ một đại dự án lớn (Vinhomes Global Gate Hạ Long), các thị trường còn lại nguồn cung gần như đứng yên.
NGUỒN CẦU	Thanh khoản đang suy yếu rõ rệt do lãi suất vay mua nhà tăng cao và chính sách thắt chặt tín dụng khiến cả người mua ở thực lẫn nhà đầu tư trì hoãn quyết định.	Tương tự nhóm cao tầng nhưng mức độ nhẹ hơn. Điểm tích cực là tỷ lệ hấp thụ tại các đại dự án hạ tầng tốt vẫn khả quan hơn, cho thấy dòng tiền vẫn ưu tiên sản phẩm có pháp lý rõ, vị trí tốt, tiến độ hạ tầng cụ thể.	Thanh khoản phục hồi chậm, tập trung ở nhóm sản phẩm sở hữu lâu dài. Chưa có dấu hiệu dòng tiền đầu cơ quay lại quy mô lớn.	Thấp và khó cải thiện mạnh trong ngắn hạn; phụ thuộc vào tốc độ phục hồi ngành du lịch và hiệu quả khai thác vận hành thực tế.
GIÁ BÁN	Mặt bằng giá sơ cấp danh nghĩa vẫn tăng do cơ cấu nguồn cung lệch về phân khúc Hạng Sang và Hạng A, nhưng giá thực nhận (sau khi trừ chiết khấu, quà tặng) đã bắt đầu điều chỉnh; hiện tượng cắt lỗ tập trung ở thị trường thứ cấp.	Giá sơ cấp Miền Bắc chỉ tăng nhẹ 5 - 8% so với Q4/2025, mức tăng đã chậm lại đáng kể. Một số dự án trọng điểm đã giảm giá bán trực tiếp thay vì chỉ tăng chiết khấu.	Mặt bằng giá đi ngang, chỉ tăng nhẹ cục bộ 1 - 3%; chủ đầu tư chuyển từ cam kết lợi nhuận sang hỗ trợ tài chính trực tiếp (giãn tiến độ, hỗ trợ lãi suất, chiết khấu) - bản chất cũng là một hình thức giảm giá thực tế cho người mua.	Ổn định, không có áp lực giảm giá rõ rệt do nguồn cung hạn chế, nhưng cũng không có động lực tăng.
NHẬN ĐỊNH	6 tháng cuối năm nhiều khả năng thị trường nhà ở cao tầng bước vào giai đoạn điều chỉnh giá thực chất, các chủ đầu tư sẽ buộc phải giảm kỳ vọng lợi nhuận, tăng cường khuyến mãi/án hạn lãi suất để giải phóng tồn kho, thay vì giữ giá cao chờ thị trường tự phục hồi.	Nhà ở thấp tầng vẫn là phân khúc dẫn dắt về mặt nhu cầu tích sản, nhưng 6 tháng cuối năm sẽ tiếp tục phân hóa mạnh. Dự án có hạ tầng/pháp lý tốt hấp thụ khá, còn lại đối mặt áp lực giảm giá để cạnh tranh thanh khoản, đặc biệt tại các đại đô thị mở bán đồng loạt số lượng lớn.	Khó quay lại chu kỳ tăng nóng trong ngắn hạn; ưu tiên rõ rệt cho sản phẩm pháp lý minh bạch, sở hữu bền vững.	Đây là phân khúc trầm lắng nhất, phục hồi sẽ đến từ trung hạn khi các sản phẩm chứng minh được dòng tiền khai thác thực, không phải từ kỳ vọng tăng giá ngắn hạn.
				

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