



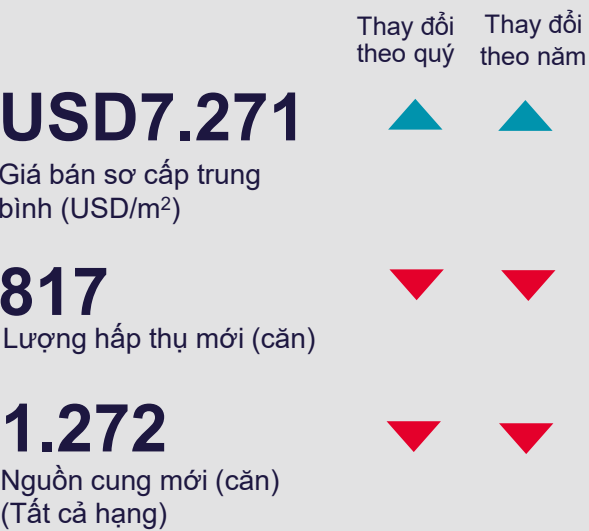
TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q1 2026 Market Beat

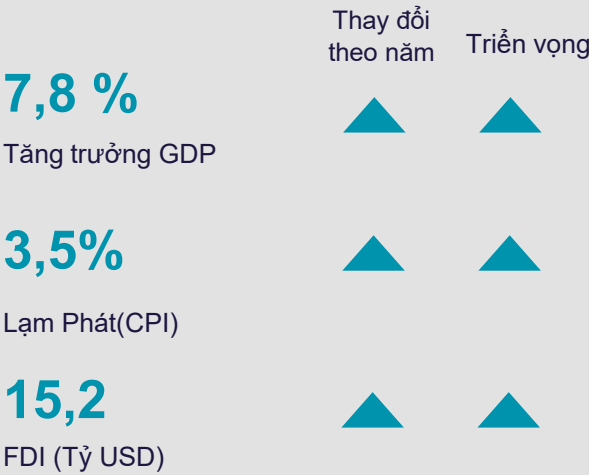
Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam; Moody's Analytics
*Triển vọng được dựa trên Dự báo từ Moody's và quan điểm của CW

NGUỒN CUNG MỚI : GIẢM NHỆ VÀO ĐẦU 2026

Trong Q1 2026, khu vực trung tâm TP.HCM ghi nhận sự sụt giảm mạnh về số lượng nguồn cung mới, với khoảng 1.200 căn hộ được chào bán, giảm khoảng 62% so với quý trước và 47% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự chậm lại này phản ánh thái độ thận trọng, “chờ đợi và quan sát” của các chủ đầu tư vào thời điểm đầu năm.

Khu Đông tiếp tục giữ vị trí thống lĩnh khi chiếm khoảng 80,3% tổng nguồn cung mới, theo sau là Khu Nam với khoảng 19,7%. Xét theo phân khúc, hạng sang dẫn đầu khoảng 72%, trong khi các sản phẩm cao cấp chiếm khoảng 28% còn lại. Các đợt mở bán đáng chú ý, bao gồm Masteris Cosmo Central, và Masteri Park Place của Masterise Homes, cũng như Sunshine Sky City của Sunshine Group, đã thu hút được sự quan tâm lớn nhờ vị thế cao cấp và chiến lược bán hàng hấp dẫn.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ HẤP THỤ CHẬM LẠI TRONG Q1 2026

Trong Q1 2026, thị trường ghi nhận lượng hấp thụ mới ở mức dưới 1.000 căn, tương đương khoảng 25% nguồn cung mới, giảm 74% so với quý trước (QoQ) và 31% so với cùng kỳ năm ngoái (YoY). Sự kết hợp giữa giá sơ cấp leo thang và sự hạn chế về cơ cấu đa dạng sản phẩm (thiếu hụt các sự lựa chọn thuộc phân khúc bình dân/ trung cấp) đã làm giảm rõ rệt tâm lý người mua so với đà tăng trưởng của năm 2025. Xu hướng này cho thấy sự lệch pha giữa nguồn cung phân khúc hạng sang và nhu cầu thực tế của thị trường trung cấp.

Bên cạnh đó, việc thắt chặt tín dụng và chi phí nợ vay tăng cao đang trở thành rào cản lớn, làm chậm quá trình hấp thụ khi người mua tâm lý thận trọng, “chờ đợi và quan sát” các chính sách tiền tệ thuận lợi hơn trong những quý tới.

GIÁ BÁN: GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH DUY TRÌ ĐÀ TĂNG

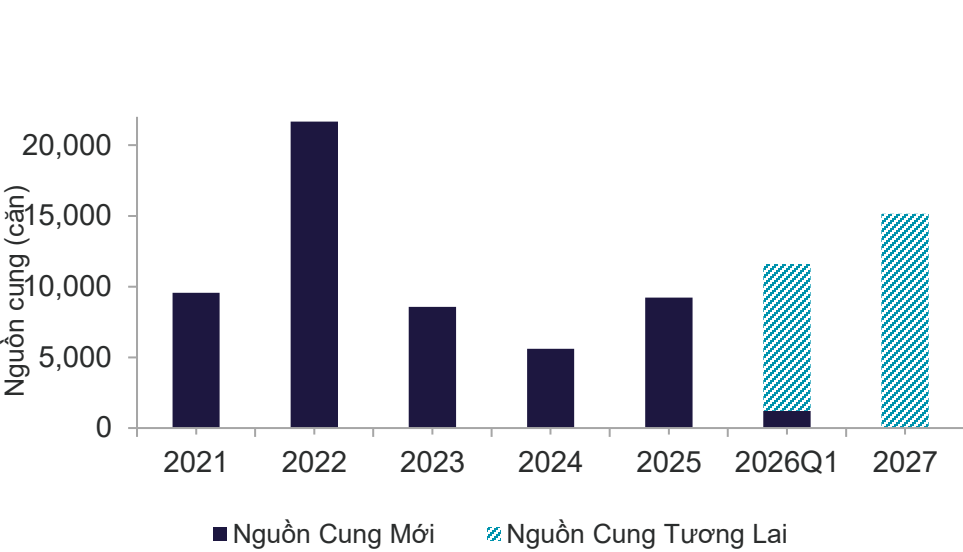
Trong Q1 2026, trong khi nguồn cung mới chạm mức thấp, giá sơ cấp trung bình đã đạt mức cao nhất mọi thời đại, gần 7.300 USD/m2, tăng mạnh khoảng 19% so với quý trước (QoQ), và khoảng 53% so với cùng kỳ năm ngoái (YoY). Đáng chú ý, xon số này đại diện cho mức giá thị trường cơ sở và chưa trừ đi các ưu đãi “đặt chỗ sớm” (early birth) hay chiết khấu thanh toán nhanh, cho thấy các chính sách hàng hàng và tiến độ thanh toán tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc định hình giá bán niêm yết.

TRIỂN VỌNG: TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Xu hướng giá bán sơ cấp trung bình tại thị trường trung tâm TP.HCM dự kiến sẽ tiếp tục giữ ở mức cao do áp lực chi phí đều vào tăng và những điều chỉnh tăng của lãi suất vay mua bất động sản. Dòng vốn từ các khu vực khác đặc biệt là các nhà đầu tư từ phía bắc, đang đổ vào khu vực lõi tp.hcm với kỳ vọng về sự tăng giá sau một thời gian dài đình trệ do thiếu hụt nguồn cung mới.

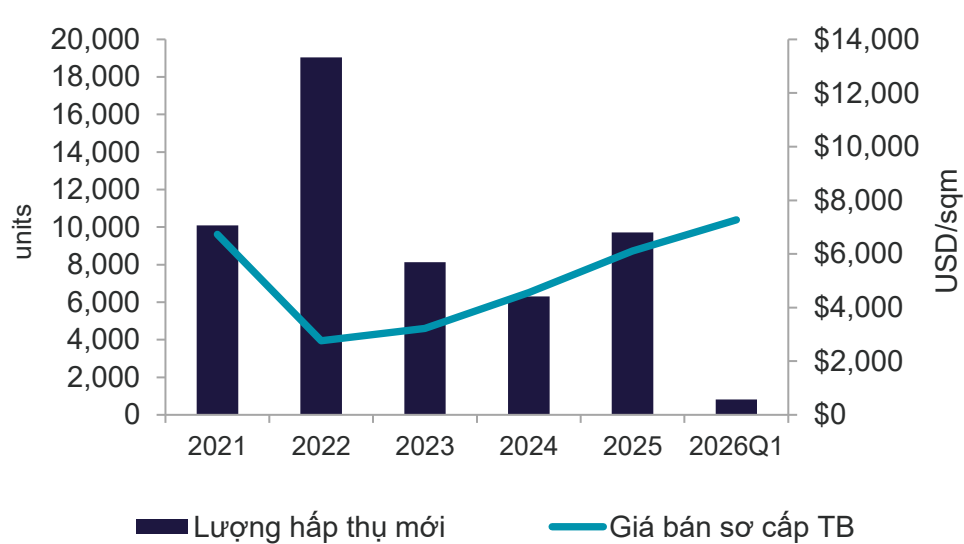
Sau khi sáp nhập, thị trường kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định dựa trên ba yếu tố: cân bằng cung - cầu, kiểm soát tín dụng và hỗ trợ pháp lý. Điều này mở ra một chu kỳ mới cho thị trường căn hộ tp.hcm mở rộng.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



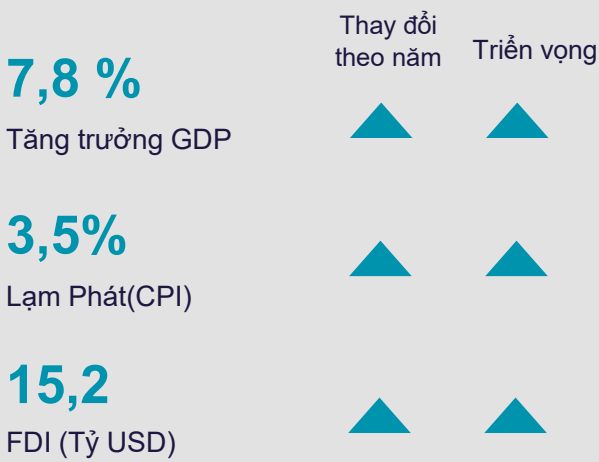
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên Tổng diện tích sàn (GFA), chưa bao gồm VAT và phí bảo trì, đồng thời chưa áp dụng bất kỳ chương trình ưu đãi bán hàng hay chiết khấu nào.
Tỷ giá hối đoái USD/VND tại Q1 2026 = 26.200

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam; Moody's Analytics
*Triển vọng được dựa trên Dự báo từ Moody's và quan điểm của CW

NGUỒN CUNG MỚI: NGUỒN CUNG MỚI HẠN CHẾ VỚI SỰ DỊCH CHUYỂN SANG CÁC KHU VỰC NGOẠI THÀNH

Trong Q1 2026, các đợt mở bán mới tại khu vực trung tâm TP.HCM đã sụt giảm mạnh, chỉ còn khoảng 400 căn, giảm 73% so với quý trước nhưng tăng 130% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự chậm lại này một phần mang tính thời vụ do kỳ nghỉ Tết Nguyên đán dẫn đến sự gián đoạn tạm thời trong hoạt động thị trường, cùng với việc các chủ đầu tư ưu tiên giải quyết hàng tồn kho hơn là ra mắt các giai đoạn mới. Đáng chú ý, khoảng 98% nguồn cung mới không nằm ở khu vực nội thành mà chuyển sang các khu vực vùng ven – khu Nam trọng điểm với các giai đoạn mở bán mới của một đại dự án tại khu vực Cần Giờ (cách trung tâm TP.HCM khoảng 60 km); 2% nguồn cung mới còn lại tập trung tại khu Đông. Các dự án tiêu biểu bao gồm Vinhomes Green Paradise Cần Giờ (Vingroup) và Sola Villas – The Global City (Masterise Homes).

NGUỒN CẦU: DUY TRÌ Ở MỨC VỪA PHẢI KHI CÁC CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH THẮT CHẶT

Trong Q1 2026, thị trường ghi nhận tỷ lệ hấp thụ khoảng 25%, với chỉ khoảng 240 căn được bán ra trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế. Nhu cầu vẫn ở mức thấp, chủ yếu bị kìm hãm bởi lãi suất vay mua bất động sản tăng cao, ổn định ở mức 10–14% vào tháng 3 năm 2026, làm giảm đáng kể sự tham gia của những người mua sử dụng đòn bẩy tài chính. Do đó, hoạt động thị trường phần lớn được thúc đẩy bởi các cá nhân có tài sản ròng cao, với nhu cầu tập trung vào các bất động sản liền thổ tại khu vực lõi trung tâm, vốn được coi là loại tài sản trú ẩn an toàn. Các chủ đầu tư trong giai đoạn này thường sử dụng các chính sách thanh toán linh hoạt để kích cầu, giúp duy trì tỷ lệ hấp thụ hiện tại.

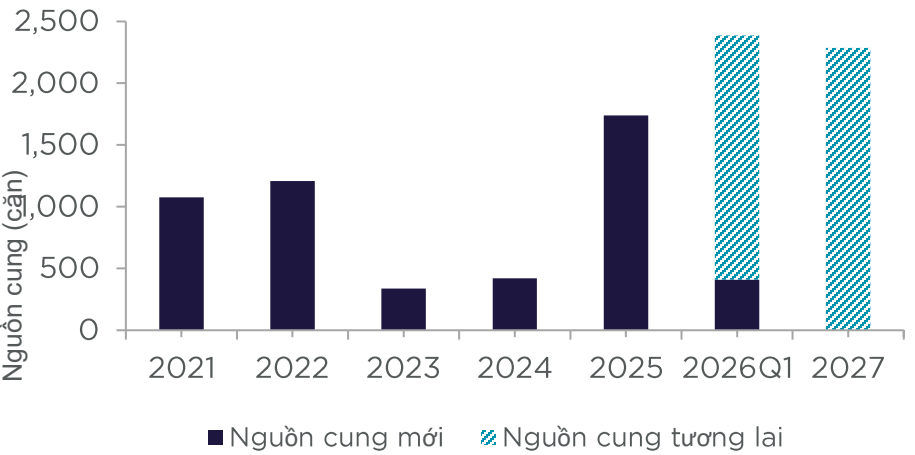
GIÁ BÁN: SỰ XUẤT HIỆN CỦA ĐỘNG LỰC PHÂN HÓA HÌNH CHỮ K

Giá bán sơ cấp trung bình trên toàn thị trường ghi nhận ở mức gần 7.200 USD/m2, tăng 13% so với quý trước và giảm 40% so với cùng kỳ năm ngoái. Chúng ta đang thấy một sự phân hóa hình "chữ K" trong việc giá bán sơ cấp TB vào Q1 2026 — nhánh trên được thúc đẩy bởi dòng vốn tự có, nơi nguồn vốn dồi dào tìm kiếm các phân khúc cao cấp tại các thị trường tiềm năng lớn như TP.Thủ Đức (cũ) với mức giá ghi nhận trên 15.000 USD/m2, trong khi nhánh dưới bị đè nặng bởi sự nhạy cảm với lãi suất. Ngoài ra, sự phân hóa này chính là lý do tại sao các thị trường phụ như Bình Tân ở mức khoảng 7.200 USD/m2 (tăng 33,9%) và Bình Chánh ở mức khoảng 4.600 USD/m2 (tăng 12,9%) lại trở nên thú vị — các khu vực này hiện đang cố gắng "nhảy" từ nhánh dưới lên nhánh trên bằng cách giới thiệu nhiều sản phẩm cao cấp và khép kín hơn.

TRIỂN VỌNG: KHỞI ĐẦU CHU KỲ MỚI VỚI CÁC YẾU TỐ THỨC ĐẨY DÀI HẠN

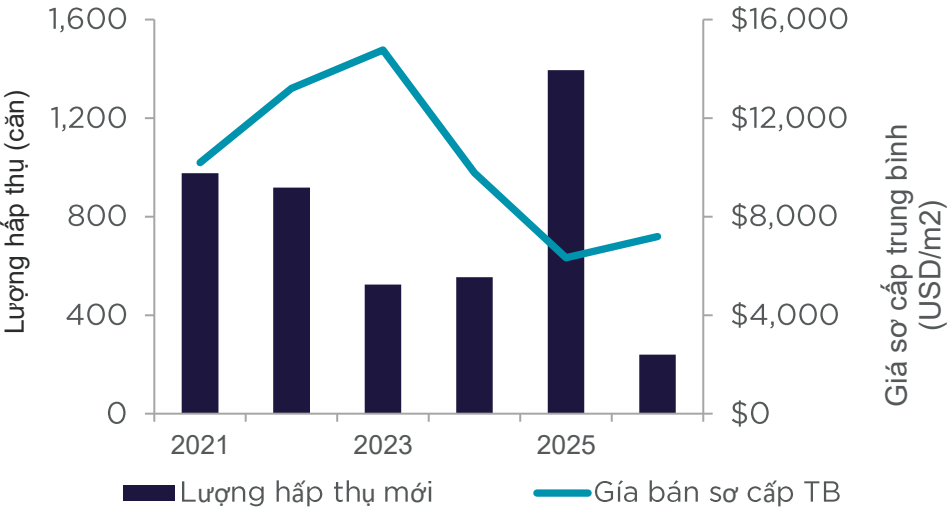
Thị trường đang khởi đầu chu kỳ mới, giai đoạn bùng nổ về nguồn cung mới sau thời gian dài đình trệ, cùng sự gia nhập của các dự án và đại đô thị quy mô lớn, tiêu biểu là xu hướng sự dịch chuyển mạnh mẽ ra khu vực ngoại vi như Cần Giờ và các đô thị trung tâm đa cực. Thị trường phân hóa về giá bán với hiệu ứng “pha loãng” giá bán sơ cấp trung bình toàn TP.HCM, nhưng giá trị bất động nội đô tại các cực Trung tâm vẫn ở mức giá cao, cho thấy các BĐS ở vị trí chiến lược vẫn là kênh tích sản giá trị cao. Niềm tin của nhà đầu tư dài hạn đã quay trở lại với các yếu tố thúc đẩy dài hạn như kết nối tương lai của các tuyến Vành đai, mô hình phát triển đô thị gắn liền với giao thông công cộng (TOD) là đòn bẩy nâng tầm giá trị BĐS liền thổ tại khu vực trung tâm TP.HCM.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên Tổng diện tích sàn (GFA), chưa bao gồm VAT và phí bảo trì, đồng thời chưa áp dụng bất kỳ chương trình ưu đãi bán hàng hay chiết khấu nào.
Tỷ giá hối đoái USD/VND tại Q1 2026 = 26.200

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
SUBMARKET	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)
YTD 2026	1.272				410			
Q1 2026	1.272	817	25%	7.271	410	240	25%	7.190
QoQ	▼62%	▼74%		▲19%	▼73%	▼79%		▲13%
YoY	▼47%	▼31%		▲53%	▲130%	▲140%		▼40%

**Căn hộ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì*
**Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì*
Tỷ giá USD/VND Q1 2026 = 26.200

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2028F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	3.197	-
Rìa Trung Tâm	864	-
Đông	20.872	3.249
Bắc	1.850	20
Nam	2.178	1.318
Tây	5.868	287

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q1 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Masteri Cosmo Central – The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	1.728
Masteri Park Place – The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	1.600
Sunshine Sky City	Căn hộ	Nam	Sunshine Group	3.748
Vịnh Tiên – Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	Nhà liền thổ	Nam	Vingroup	5.318
Vịnh Ngọc – Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	Nhà liền thổ	Nam	Vingroup	4.632

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG QUÝ 2 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Vlasta Premier Phú Thuận	Căn hộ	Nam	Văn Phú (VPI)	738	2026
Sunshine Sky City	Căn hộ	Nam	Sunshine Group	1.174	2026
Essensia Broadway	Nhà liền thổ	Nam	Phú Long	89	2026
Vịnh Tiên – Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	Nhà liền thổ	Nam	Vingroup	5.318	2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:	Loại hình nhà liền thổ:
- Siêu sang: > USD 10.000/m² - Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m² - Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m² - Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m² - Bình dân: < USD 1.300/m²	- Biệt thự - Nhà phố liền kề - Nhà phố thương mại

KHU VỰC	
Trung tâm	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

MINH HOÀNG TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM Nguyetminh.Hoang@cushwake.com	LY LY NGUYỄN QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU Ly.T.Nguyen@cushwake.com
---	--

©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

USD1.886

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

5.484

Lượng hấp thụ mới (căn)

6.430

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

Thay đổi theo quý Thay đổi theo năm

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

USD1.373

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

634

Lượng hấp thụ mới (căn)

587

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

Thay đổi theo quý Thay đổi theo năm

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: BÌNH DƯƠNG DẪN ĐẦU NGUỒN CUNG MỚI, BR-VT BẮT ĐẦU PHỤC HỒI

Trong Q1 2026, thị trường căn hộ tại khu vực mở rộng TP.HCM ghi nhận khoảng 7.017 căn mở bán mới, giảm 17.4% QoQ nhưng vẫn duy trì ở mức tương đối cao. Nguồn cung tiếp tục đến từ các thị trường vệ tinh, đặc biệt là Bình Dương, trong khi BR-VT bắt đầu quay trở lại sau giai đoạn hạn chế nguồn cung.

- Bình Dương: Tiếp tục là nguồn cung chủ đạo với 6.430 căn mở bán, tập trung tại Thuận An và Dĩ An, được hỗ trợ bởi quá trình đô thị hóa và nhu cầu ở thực. Các dự án tiêu biểu gồm Phú Mỹ Hưng Harmonie, Lusso Saigon (branded residence vận hành bởi WORLDHOTELS), Emerald Garden View và Green Skyline, phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín như Phú Mỹ Hưng, Phát Đạt và Lê Phong, củng cố niềm tin thị trường.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Ghi nhận 587 căn từ tháp còn lại của Maison Grand (Phú Mỹ, Tùng Mỹ phát triển), tiếp nối đà phục hồi từ 2025 sau giai đoạn trầm lắng 2023–2024. Nguồn cung cho thấy tín hiệu tái khởi động nhưng vẫn ở mức khiêm tốn so với Bình Dương.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ ỔN ĐỊNH, TIẾP TỤC DỊCH CHUYỂN VỀ THỊ TRƯỜNG VỆ TINH

Tổng lượng căn hộ giao dịch trong Q1 2026 tại khu vực mở rộng TP.HCM đạt khoảng 6.118 căn, phản ánh thanh khoản duy trì tích cực dù giảm so với quý trước. Nhu cầu tiếp tục dịch chuyển về các thị trường vệ tinh nhờ mức giá cạnh tranh hơn và sự gia tăng quan tâm của nhà đầu tư trong bối cảnh giá căn hộ tại TP.HCM duy trì ở mức cao:

- Bình Dương: Ghi nhận 5.484 căn giao dịch, với tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 76.6%, phản ánh tốc độ bán tốt tại các dự án của chủ đầu tư uy tín như Phú Mỹ Hưng, tiếp tục thu hút cả người mua ở thực và nhà đầu tư.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Ghi nhận khoảng 634 giao dịch, bao gồm cả nguồn cung mới và hàng tồn kho, cho thấy thanh khoản cải thiện khi thị trường dần phục hồi.

GIÁ BÁN: ĐIỀU CHỈNH THEO CƠ CẤU SẢN PHẨM, PHÂN HÓA GIỮA CÁC THỊ TRƯỜNG

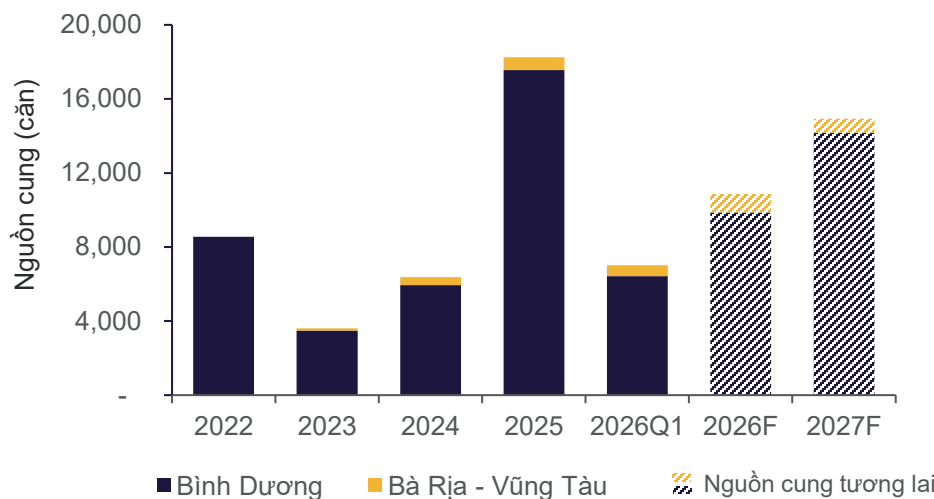
Trong Q1 2026, giá sơ cấp căn hộ tại thị trường mở rộng TP.HCM tiếp tục xu hướng điều chỉnh, phản ánh cơ cấu sản phẩm và chiến lược bán hàng giữa các khu vực:

- Bình Dương: Giá sơ cấp trung bình đạt 1.886 USD/m², giảm 7.4% QoQ nhưng tăng 16.9% YoY. Mức giảm theo quý chủ yếu do cơ cấu nguồn cung nghiêng về phân khúc trung cấp, sau khi các sản phẩm cao cấp ghi nhận hấp thụ tốt trong quý trước.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Giá sơ cấp trung bình đạt 1.373 USD/m², tăng cả QoQ và YoY, được hỗ trợ bởi nguồn cung mới quay trở lại và lực cầu cải thiện. Mặt bằng giá tiếp tục phân hóa giữa các dự án, phản ánh khác biệt về vị trí và định vị sản phẩm.

TRIỂN VỌNG: MỞ RỘNG NGUỒN CUNG, TĂNG TRƯỞNG CÓ CHỌN LỌC

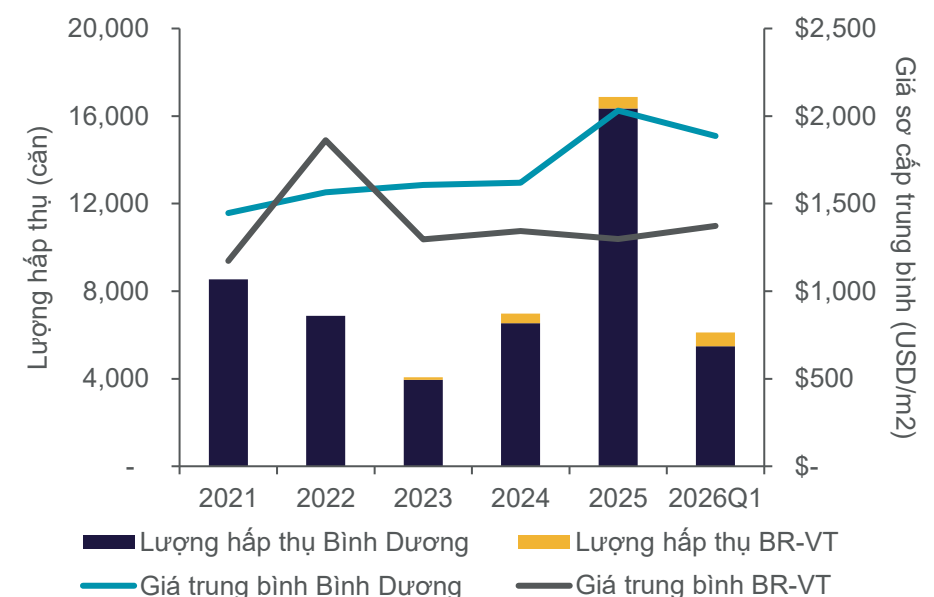
- Trong giai đoạn 2026–2029F, Bình Dương dự kiến bổ sung khoảng 31.816 căn, với nguồn cung tập trung tại Dĩ An, Thuận An và Thủ Dầu Một, được hỗ trợ bởi hạ tầng kết nối cải thiện và quá trình đô thị hóa. Nguồn cung tương lai phản ánh niềm tin tiếp tục của chủ đầu tư, đồng thời củng cố vai trò của Bình Dương như khu vực mở rộng dân cư trọng điểm của TP.HCM.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Nguồn cung tương lai dự kiến ở mức hạn chế hơn, với khoảng 1.000 căn từ Beacon Tower (Blanca City) trong năm 2026, tiếp theo là các giai đoạn sau trong 2027. Định hướng phát triển mang tính chọn lọc, tập trung vào các vị trí trọng điểm thay vì các dự án quy mô lớn.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì và đồng thời chưa tính đến các chương trình ưu đãi bán hàng hoặc chính sách chiết khấu.
Tỷ giá USD/VND = 26.200 tại Q1 2026

NHÀ LIỀN THỒ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

USD2.914

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

248

Lượng hấp thụ mới (căn)

191

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

USD2.959

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

108

Lượng hấp thụ mới (căn)

206

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: BÀ RỊA – VŨNG TÀU TĂNG TRƯỞNG NỔI BẬT TRONG CHU KỲ PHỤC HỒI MỚI

Trong Q1 2026, nguồn cung bất động sản thấp tầng tại thị trường mở rộng TP.HCM duy trì ở mức thấp, phản ánh đà chứng lại sau giai đoạn phục hồi mạnh cuối 2025. Nguồn cung mới mở bán mang tính chọn lọc, tập trung tại các dự án có vị trí và quy hoạch tốt:

- Bình Dương: Ghi nhận khoảng 191 căn, giảm 15.9% QoQ, với nguồn cung mới từ Orchard Mansion (Sycamore by CapitaLand) và Lan Anh Avenue, cho thấy hoạt động phát triển tiếp tục nhưng mang tính chọn lọc hơn.
- Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT): Ghi nhận 206 căn, giảm 79.6% QoQ (1.012 căn), chủ yếu đến từ sản phẩm shophouse tại Maison Grand (Phú Mỹ), phản ánh việc tiếp tục triển khai các giai đoạn sau của dự án đã mở bán quy mô lớn trong quý trước, nhưng với nhịp độ chậm hơn.

NGUỒN CẦU: THANH KHOẢN ỔN ĐỊNH VỚI MỨC HẤP THỤ PHÂN HÓA

Trong Q1 2026, nhu cầu đối với bất động sản thấp tầng tại thị trường mở rộng TP.HCM ghi nhận xu hướng phân hóa, với thanh khoản cải thiện tại Bình Dương trong khi chứng lại tại BR-VT sau làn sóng mở bán mạnh ở quý trước. Nhìn chung, nhu cầu duy trì tính chọn lọc, với người mua ưu tiên các dự án từ chủ đầu tư uy tín và tọa lạc tại các khu vực hưởng lợi từ hạ tầng và tăng trưởng công nghiệp.

- Bình Dương: Lượng hấp thụ mới đạt khoảng 248 căn, tăng 49.4% QoQ (166 căn), với tỷ lệ hấp thụ ước tính đạt 85.3%. Nhu cầu được hỗ trợ bởi các dự án tại Thủ Dầu Một và Tân Uyên, phản ánh sự quan tâm tiếp tục đối với các dự án được phát triển tốt và có kết nối hạ tầng thuận lợi.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Ghi nhận khoảng 108 giao dịch, giảm 77.5% QoQ (481 căn). Tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức trung bình khoảng 52.4%, trong khi các sản phẩm mở bán mới đạt tỷ lệ hấp thụ khoảng 49%, cho thấy nhu cầu trở nên chọn lọc hơn sau mức nền cao của Q4 2025.

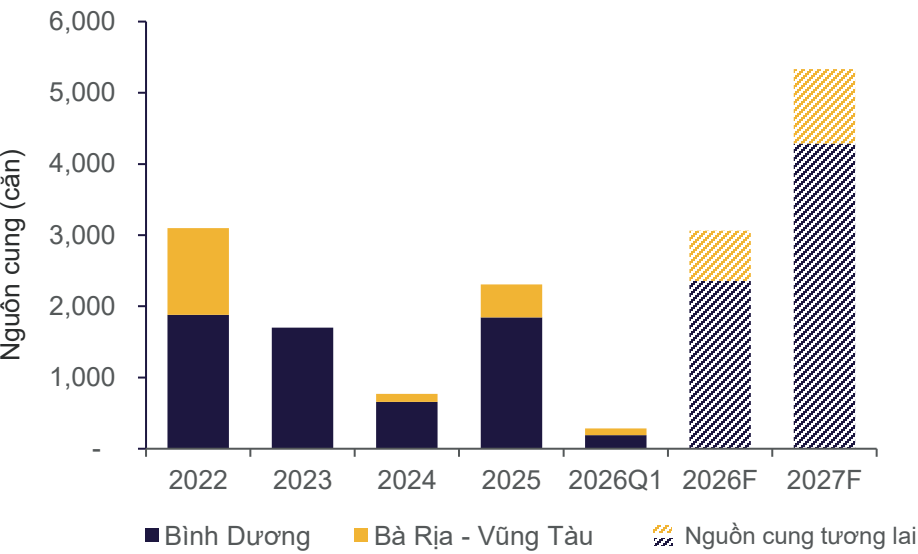
GIÁ BÁN: PHỤC HỒI TẠI BÌNH DƯƠNG TRONG KHI BR-VT DUY TRÌ Ở MỨC CAO

- Bình Dương: Giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 2.914 USD/m², tăng 15.6% QoQ (2.521 USD/m²). Mức tăng chủ yếu đến từ sự dịch chuyển giao dịch sang các sản phẩm giá trị cao hơn, trong bối cảnh nguồn cung trung cấp hạn chế và các giai đoạn mở bán mới có định vị tốt hơn.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 2.959 USD/m², giảm 7.2% QoQ (3.190 USD/m²), đồng thời tiếp tục ghi nhận biên độ giá rộng giữa các phân khúc. Thị trường duy trì sự phân hóa rõ rệt, với sản phẩm giá thấp điều chỉnh giảm trong khi các sản phẩm ven biển cao cấp tiếp tục thiết lập mặt bằng giá cao hơn đáng kể, phản ánh sự khác biệt về nhu cầu và chiến lược định vị phân khúc sản phẩm.

TRIỂN VỌNG: HẠ TẦNG ĐỊNH HÌNH CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI SAU GIAI ĐOẠN TÁI CẤU TRÚC

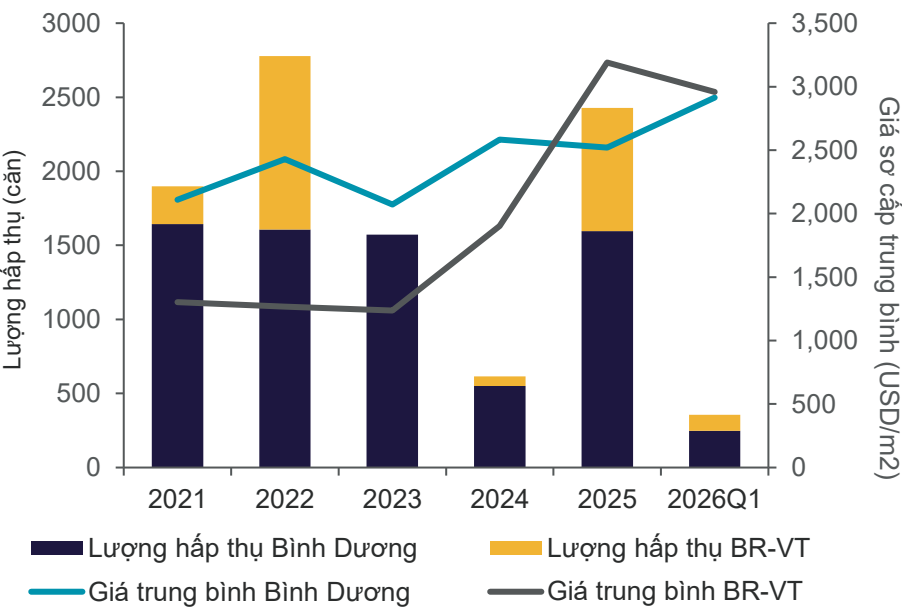
- Bình Dương: Nguồn cung thấp tầng dự kiến phục hồi với khoảng 2.359 căn trong 2026F và 4.284 căn trong 2027F, phản ánh quá trình tái khởi động dần sau giai đoạn điều chỉnh gần đây. Nguồn cung tương lai tập trung tại các khu đô thị vệ tinh trọng điểm, được hỗ trợ bởi các dự án hạ tầng lớn như Vành đai 3, Vành đai 4 và cao tốc TP.HCM – Chơn Thành, củng cố vai trò là khu vực mở rộng dân cư chính.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Nguồn cung tương lai dự kiến đạt khoảng 705 căn trong 2026F và 1.050 căn trong 2027F, duy trì ở mức khiêm tốn hơn so với Bình Dương. Hoạt động phát triển tiếp tục tập trung tại các khu vực ven biển và gắn với công nghiệp, với triển vọng tăng trưởng phụ thuộc vào các nâng cấp hạ tầng như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu cùng với Quốc lộ 51, kết nối từ các thị trường lõi đến BR-VT.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì và đồng thời chưa tính đến các chương trình ưu đãi bán hàng hoặc chính sách chiết khấu.
Tỷ giá USD/VND = 26.200 tại Q1 2026

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
SUBMARKET	NGUỒN CUNG MỜI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỜI (CĂN)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)		NGUỒN CUNG MỜI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỜI (CĂN)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	
			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu
YTD 2026	7.017	6.118			397	356		
Q1 2026	7.017	6.118	1.886	1.373	397	356	2.914	2.959
QoQ	▼ 17,4%	▼ 14,2%	▼ 7,4%	▲ 5,9%	▼ 67,9%	▼ 44,9%	▲ 15,6%	▼ 7,2%

*Căn hộ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì

*Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì

Tỷ giá USD/VND Q1 2026 = 26.200

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2028F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Bình Dương	12.018	6.643
Bà Rịa – Vũng Tàu	1.776	1.755

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q1 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
D'Lusso (La Pura GĐ 3)	Căn hộ	Bình Dương	Phát Đạt	1.136
Phu My Hung Harmonie	Căn hộ	Bình Dương	Phú Mỹ Hưng	600
Orchard Mansion	Nhà liền thổ	Bình Dương	CapitaLand	94
The Maison Grand – Tháp N1	Căn hộ	BR-VT	Tùng Mỹ	587
The Maison Grand - Shophouses	Nhà liền thổ	BR-VT	Tùng Mỹ	55

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG QUÝ 2 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
The Emerald Boulevard	Căn hộ	Bình Dương	Lê Phong	1.149	Q2 2026
Sycamore Orchard Collection	Căn hộ	Bình Dương	CapitaLand	500	Q2 2026
The Esme - Shophouses	Nhà liền thổ	Bình Dương	Thiên Hà – Băng Dương	42	2026F
Beacon Tower – Blanca City	Căn hộ	BR-VT	Sun Group	1.000	Q2 2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:

- Siêu sang: > USD 10.000/m²
- Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m²
- Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m²
- Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m²
- Bình dân: < USD 1.300/m²

Loại hình nhà liền thổ:

- Biệt thự
- Nhà phố liền kề
- Nhà phố thương mại

MINH HOÀNG

TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM

Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

LY LY NGUYỄN

QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM

Ly.T.Nguyen@cushwake.com

©2026 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán - của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác-dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.