CUSHMAN & WAKEFIELD

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q3 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND102 Giá bán sơ cấp TB (triệu VND/m²)	▼	▼
1.890 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▼
2.373 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▲	▲

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

Nguồn: GSO, Cushman & Wakefield Research, Việt Nam, Moody's Analytics

NGUỒN CUNG: PHỤC HỒI MẠNH, TẬP TRUNG Ở PHÂN KHÚC CAO CẤP

Trong Q3 2026, thị trường căn hộ TP.HCM ghi nhận 2.373 căn mở bán mới, tăng 87% so với quý trước và gấp gần 4 lần cùng kỳ năm 2025. Khu Đông dẫn đầu với 51% nguồn cung mới, tiếp đến là khu Nam (35%) và khu Tây (14%), với các dự án nổi bật như Gladia Heights, Casa Luna và Masteri Cosmo Central. Khu trung tâm và cận trung tâm không ghi nhận đợt mở bán mới. Xét theo phân khúc, căn hộ cao cấp chiếm 54%, hạng sang 30%, siêu sang 2%, trong khi trung cấp chỉ chiếm 14%. Dù nguồn cung phục hồi rõ rệt, các chủ đầu tư vẫn chia nhỏ từng đợt mở bán và cân nhắc kỹ thời điểm đưa sản phẩm ra thị trường.

NGUỒN CẦU: GIAO DỊCH TẬP TRUNG VÀO SẢN PHẨM "VỪA TẦM"

Lượng căn hộ được hấp thụ trong quý tương đương 37% tổng nguồn cung sơ cấp, bao gồm cả hàng tồn từ các quý trước. Giao dịch chủ yếu tập trung ở các dự án có giá dưới 100 triệu đồng/m², kết nối giao thông thuận tiện và pháp lý rõ ràng. Điều này cho thấy sự lệch pha giữa cung và cầu: 86% nguồn cung mới thuộc phân khúc cao cấp trở lên, trong khi nhu cầu thực lại tập trung ở nhóm sản phẩm vừa túi tiền.

Người mua vẫn có nhu cầu nhưng dành nhiều thời gian hơn để so sánh: một số tìm cơ hội trong nguồn hàng đã mở bán, số khác chờ các dự án sắp triển khai. Chi phí vay cũng là yếu tố cân nhắc quan trọng, khi lãi suất vay mua nhà cố định 12–24 tháng tại 11 ngân hàng được khảo sát bình quân khoảng 10,9%/năm.

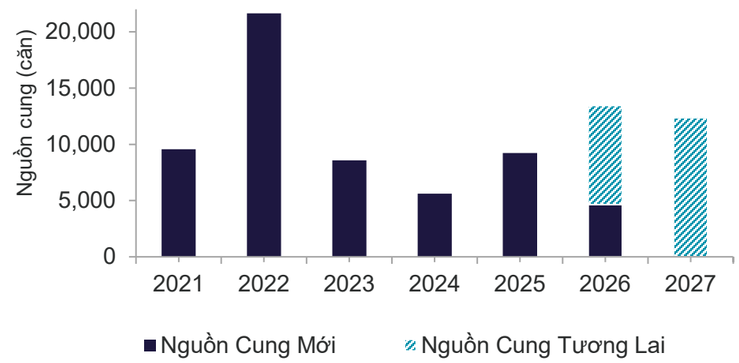
GIÁ BÁN: GIẢM THEO QUÝ DO THAY ĐỔI CƠ CẤU NGUỒN CUNG

Giá chào bán bình quân đạt 102 triệu VND/m², giảm 39% so với quý và 26% theo năm. Mức giảm chủ yếu do không có dự án mở bán tại khu trung tâm và cận trung tâm, nơi có mặt bằng giá cao nhất, chứ chưa phản ánh xu hướng giảm giá trên diện rộng. Bên cạnh đó, trước sức mua chọn lọc, chủ đầu tư cũng thận trọng hơn khi định giá các đợt mở bán mới. Lưu ý, giá bình quân là giá niêm yết cơ sở, chưa bao gồm ưu đãi đặt mua sớm và chiết khấu thanh toán nhanh, nên giá thực trả có thể thấp hơn tùy dự án và phương thức thanh toán.

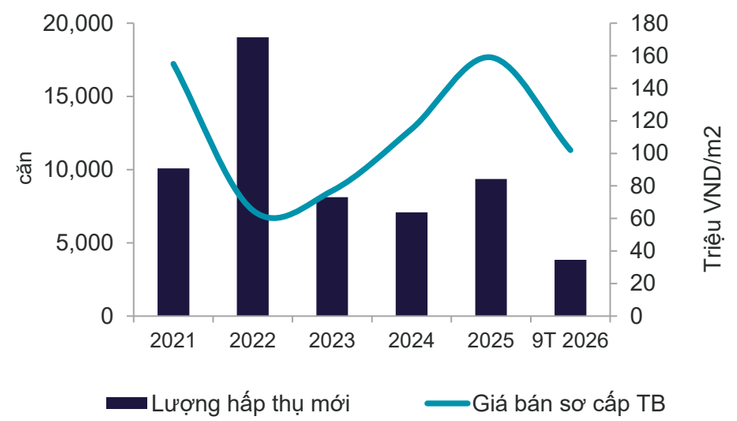
TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG TĂNG MẠNH, THANH KHOẢN CHỊU ÁP LỰC

Thị trường dự kiến đón hơn 27.000 căn mở bán mới trong giai đoạn Q4 2026 – 2027, tương đương hơn 5.000 căn mỗi quý, gấp hơn 2 lần lượng mở bán của Q3. Người mua sẽ có nhiều lựa chọn hơn, nhưng diễn biến quý vừa qua cho thấy nguồn cung tăng không đồng nghĩa giao dịch tăng tương ứng. Các dự án có giá vượt khả năng chi trả của khách hàng mục tiêu có thể cần nhiều thời gian hơn để tiêu thụ. Vì vậy, thanh khoản năm 2027 sẽ phụ thuộc vào chiến lược giá, chính sách thanh toán và tiến độ của từng dự án, cùng với diễn biến lãi suất cho vay mua nhà.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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 Q3 2026 = 26.250

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND 163 Giá bán sơ cấp trung bình (triệu VND/m²)	▼	▼
925 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▲
1.979 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▲	▲

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◀▶
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

Nguồn: GSO, Cushman & Wakefield Research, Việt Nam, Moody's Analytics

NGUỒN CUNG: TĂNG MẠNH NHỜ CÁC ĐẠI ĐÔ THỊ VÙNG VEN

Trong Q3/2026, thị trường nhà ở thấp tầng TP.HCM ghi nhận 1.979 căn mở bán mới, tăng 16% so với quý trước. So với mức rất thấp của cùng kỳ năm 2025, nguồn cung đã tăng gần 40 lần, đánh dấu sự trở lại rõ rệt sau giai đoạn khan hiếm kéo dài. Khu Nam và khu Bắc chiếm hơn 90% nguồn cung mới, chủ yếu từ hai đại đô thị Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ) và Vinhomes Sài Gòn Park (Hóc Môn cũ).

NGUỒN CẦU: GIAO DỊCH DIỄN RA NHƯNG TỐC ĐỘ HẤP THỤ CÒN CHẬM

Thị trường ghi nhận 925 căn được tiêu thụ, tương ứng tỷ lệ hấp thụ 24% trên tổng nguồn cung sơ cấp. Tốc độ bán vẫn chậm so với lượng hàng chào bán, khi nhà ở thấp tầng đòi hỏi khoản đầu tư lớn và người mua cân nhắc kỹ về tổng giá trị, lịch thanh toán cũng như tiến độ xây dựng. Giao dịch vì vậy tập trung vào các sản phẩm có tổng giá phù hợp với khả năng tài chính và đáp ứng nhu cầu ở thực.

GIÁ BÁN: GIẢM MẠNH THEO NĂM DO DỊCH CHUYỂN VỀ VÙNG VEN

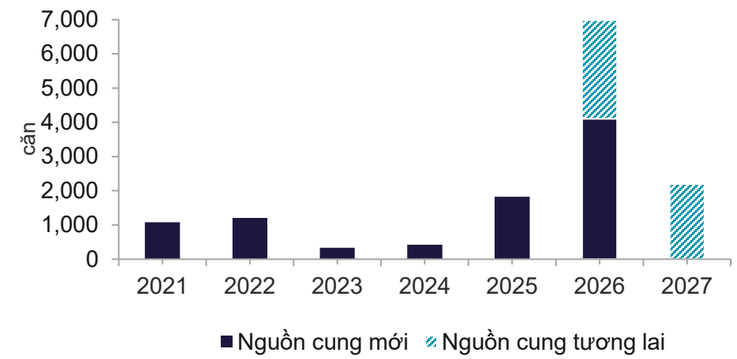
Giá bán sơ cấp bình quân đạt 163 triệu VND/m², giảm 2% so với quý trước và 49% so với cùng kỳ năm 2025. Khu vực Thủ Đức (cũ) tiếp tục có mức giá cao nhất, trung bình 330 triệu VND/m², gấp đôi Cần Giờ (169 triệu VND/m²) và Hóc Môn cũ (140 triệu VND/m²). Mức giảm mạnh theo năm chủ yếu do nguồn cung đã dịch chuyển từ khu Đông sang các khu vực vùng ven có mặt bằng giá thấp hơn, chứ không phản ánh việc giá tại từng dự án giảm tương ứng. Trong khi đó, mức giảm nhẹ 2% theo quý cho thấy giá chào bán tại các đại đô thị vùng ven đang tương đối ổn định.

TRIỂN VỌNG: PHỤ THUỘC LỚN VÀO CÁC ĐẠI ĐÔ THỊ VÀ TIẾN ĐỘ HẠ TẦNG

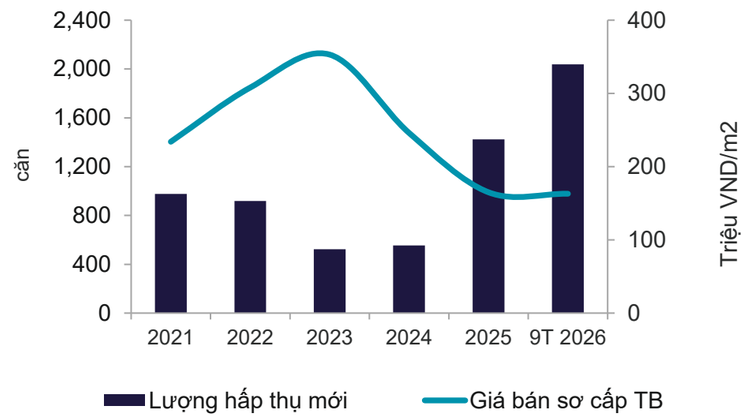
Trong ngắn hạn, các giai đoạn tiếp theo tại Cần Giờ và Hóc Môn cũ dự kiến tiếp tục là nguồn cung chính của thị trường. Điều này giúp duy trì lượng hàng ổn định, nhưng cũng khiến thị trường phụ thuộc lớn vào chiến lược mở bán của một số ít đại đô thị. Về dài hạn, mô hình đô thị kết hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ và không gian xanh tại các khu vực còn quỹ đất lớn sẽ tiếp tục là hướng phát triển chính.

Các dự án đường vành đai, Quốc lộ 22 và tuyến kết nối Cần Giờ được kỳ vọng cải thiện khả năng tiếp cận, nhưng nhiều công trình vẫn đang triển khai. Vì vậy, với người mua, tiến độ hoàn thiện hạ tầng và tiện ích thực tế tại từng dự án sẽ là yếu tố quyết định hơn so với những lợi thế mới dừng ở quy hoạch. Các sản phẩm có giá phụ thuộc nhiều vào kỳ vọng hạ tầng tương lai có thể sẽ cần thêm thời gian để tiêu thụ.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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
Tỷ giá hối đoái USD/VND tại Q3 2026 = 26.250

© 2026 Cushman & Wakefield

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
KHU VỰC	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (VND/M^2)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (VND/M^2)
2026	4.655	3.838	30%	102.000.000	4.106	2.038	33%	163.200.000
Q3 2026	2.373	1.890	37%	102.000.000	1.979	925	24%	163.200.000
Theo quý	▲87%	▲58%		▼39%	▲16,1%	▲6,4%		▼2%
Theo năm	▲274%	▼29%		▼26%	▲3858%	▲1956%		▼49%

**Căn hộ:Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim 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 Q3 2026 = 26.250

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2029F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	-	-
Rìa Trung Tâm	680	-
Đông	18.865	4.983
Bắc	4.950	18.872
Nam	2.418	11.393
Tây	8.163	1.733

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Gladia Heights	Căn hộ	Đông	Keppel + Khang Điền	616
Vlasta Premier Phu Thuan	Căn hộ	Nam	Van Phu Invest	602
Arcadia at Lavia	Căn hộ	Nam	Cty CP Kiến Á	839
Vinhomes Saigon Park/ PK Global Park & Ivy Park	Nhà liền thổ	Bắc	Vinhomes	5.351
Vinhomes Green Paradise/ PK Heaven Bay & Green Bay	Nhà liền thổ	Nam	Vinhomes	~ 10.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
TT Genesis	Căn hộ	Nam	TT Capital	1.363	2026
Sensa Imperial Park	Căn hộ	Đông	MIK Group	922	2026
Vinhomes Saigon Park	Nhà liền thổ	Bắc	Vinhomes	~ 13.000	2027 – 2028
Vinhomes Green Paradise	Nhà liền thổ	Nam	Vinhomes	~ 38.000	2027- 2028

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/m^2
- Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m^2
- Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m^2
- Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m^2
- Bình dân: < USD 1.300/m^2

Loại hình nhà liền thổ:

- 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

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@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.

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA – VŨNG TÀU (BR-VT)

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND48,8 Giá bán sơ cấp trung bình (triệu VND/m2)	▲	▼
4.594 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▲
7.912 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▲	▲

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND51 Giá bán sơ cấp trung bình (triệu VNĐ/m2)	▼	▲
1.028 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▲
1.785 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▲	▲

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: BÌNH DƯƠNG DẪN DẮT, BRVT PHỤ THUỘC VÀO MỘT DỰ ÁN LỚN

Trong Q3 2026, khu vực TP.HCM mở rộng ghi nhận 9.697 căn hộ mở bán mới. Bình Dương (cũ) dẫn đầu với 7.912 căn, chiếm khoảng 82% tổng nguồn cung mới, mở ra nhiều lựa chọn hơn cho người mua. BRVT bổ sung 1.785 căn, chủ yếu từ Beachtro Tower thuộc khu đô thị Blanca City của Sun Group, cho thấy hoạt động mở bán tại đây vẫn phụ thuộc vào một dự án lớn.

NGUỒN CẦU: SỨC MUA CÒN CHỌN LỌC

Thị trường ghi nhận khoảng 5.600 giao dịch thành công trong quý, tương đương gần 58% lượng căn mở bán mới.

Tại Bình Dương, nơi chiếm khoảng 82% tổng giao dịch, người mua ưu tiên căn hộ có tổng giá trị vừa sức, pháp lý rõ ràng và tiến độ xây dựng đúng cam kết. Các sản phẩm giá cao tiếp tục chịu áp lực bán hàng khi nhiều dự án cùng khu vực chào bán với mức giá gần nhau.

Bà Rịa – Vũng Tàu chiếm khoảng 18% tổng giao dịch, phần lớn đến từ dự án mới mở bán. Nhu cầu đến từ cả người mua để ở và nhà đầu tư, nên ngoài uy tín chủ đầu tư, người mua còn cân nhắc thời hạn sở hữu và khả năng cho thuê sau bàn giao. Chính sách hỗ trợ tài chính giúp thúc đẩy giao dịch, song sức mua vẫn nhạy cảm với chi phí vay và hiệu quả đầu tư thực tế.

GIÁ BÁN: BIẾN ĐỘNG DO THAY ĐỔI CƠ CẤU SẢN PHẨM

Bình Dương ghi nhận giá bán bình quân 48,8 triệu VNĐ/m², tăng 5,9% theo quý nhưng giảm 0,9% theo năm. Mức tăng theo quý chủ yếu đến từ việc bổ sung các sản phẩm giá cao hơn vào nguồn hàng, chưa phản ánh sức mua mạnh lên. Thực tế, chủ đầu tư vẫn phải duy trì ưu đãi và hỗ trợ thanh toán để thúc đẩy giao dịch.

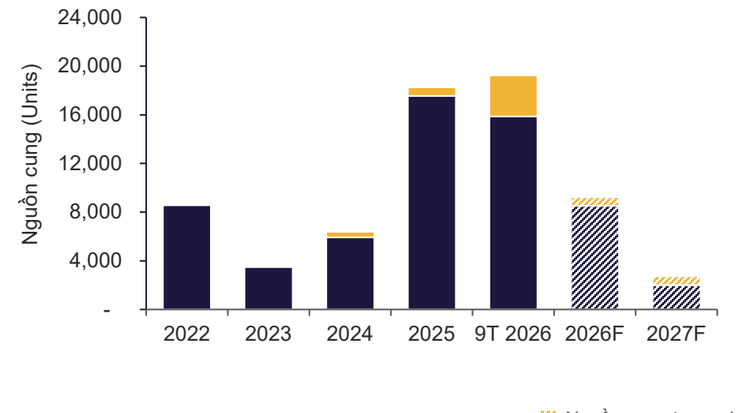
Bà Rịa – Vũng Tàu có giá bình quân 51 triệu VNĐ/m², giảm 24,7% theo quý nhưng tăng 37,1% theo năm. Mức giảm theo quý chủ yếu do dự án mới đưa ra dòng "căn hộ sáng tạo" bàn giao thô, giúp hạ giá mua ban đầu và cho phép chủ sở hữu tự hoàn thiện theo nhu cầu. Vì loại sản phẩm khác nhau, mức giảm này không phản ánh giá thị trường đi xuống, và người mua cần tính thêm chi phí hoàn thiện vào tổng ngân sách.

TRIỂN VỌNG: NHỊP MỞ BÁN CHẬM LẠI, ƯU TIÊN HẤP THỤ HÀNG TỒN

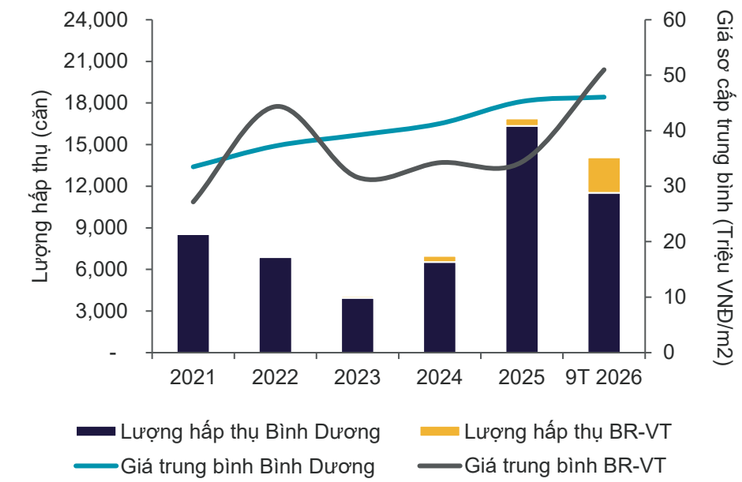
Bình Dương dự kiến bổ sung khoảng 10.524 căn hộ từ cuối năm 2026 đến hết năm 2027, tập trung tại Thuận An, Dĩ An và Thủ Dầu Một (cũ). Tính theo quý, nhịp mở bán sẽ chậm hơn đáng kể so với mức đỉnh của Q3, tạo điều kiện để thị trường hấp thụ lượng hàng đã chào bán. Khả năng tiêu thụ sẽ phụ thuộc vào mức giá phù hợp và chiến lược bán hàng của từng dự án.

Bà Rịa – Vũng Tàu được kỳ vọng hưởng lợi từ sân bay quốc tế Long Thành và cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, khi sân bay đã bắt đầu vận hành thử nghiệm từ tháng 9/2026 và hướng tới khai thác thương mại cuối năm. Nguồn cung tương lai tập trung vào các đại đô thị phức hợp ven biển và dự án phục vụ chuyên gia. Tuy nhiên, khi thị trường vẫn phụ thuộc vào một số ít dự án lớn, triển vọng tăng trưởng sẽ gắn chặt với tiến độ hạ tầng, khả năng kết nối và nhu cầu sử dụng thực tế.

NGUỒN CUNG MỚI VÀ NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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 = 26.250 tại Q3 2026

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA – VŨNG TÀU (BR-VT)

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND69,6 Giá bán sơ cấp TB (Triệu VND/m2)	▼	▼
28 Lượng hấp thụ mới (căn)	▼	▲
312 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▲	▲

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND95,8 Giá bán sơ cấp TB (Triệu VND/m^2)	▲	▼
2 Lượng hấp thụ mới (căn)	▼	▼
37 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▼	▼

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: PHÂN HÓA GIỮA HAI KHU VỰC

Trong Q3 2026, thị trường nhà thấp tầng tại Bình Dương và BRVT ghi nhận 349 căn mở bán mới, gần như đi ngang so với quý trước nhưng giảm khoảng 29% so với cùng kỳ. Diễn biến tại hai khu vực trái chiều rõ rệt. Bình Dương đóng góp 312 căn, chiếm gần 89% nguồn cung mới, tăng 31,1% theo quý và 38,7% theo năm, chủ yếu từ IJC Green City và Fiesta Central tại Thành phố mới Bình Dương. Ngược lại, BRVT chỉ ghi nhận 37 căn, giảm 59,3% theo quý và 86,1% theo năm, đến từ các đợt mở bán tiếp theo của dự án hiện hữu.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ THẤP, NGƯỜI MUA THẬN TRỌNG

Sức mua chưa theo kịp nguồn cung mới. Tỷ lệ hấp thụ tại Bình Dương chỉ đạt 8,9%, tương đương khoảng 28 căn được bán, trong khi BRVT đạt 5,4%, tức khoảng 2 căn. Do giá trị mỗi căn nhà phố và biệt thự lớn, người mua cân nhắc kỹ khả năng tài chính, pháp lý, tiến độ bàn giao và hiệu quả khai thác trước khi quyết định. Các chủ đầu tư vẫn duy trì chính sách giãn tiến độ thanh toán và ưu đãi tài chính, nhưng các biện pháp này chưa giúp giao dịch cải thiện rõ rệt trong quý.

GIÁ BÁN: BÌNH DƯƠNG GIẢM, BRVT TĂNG THEO QUÝ

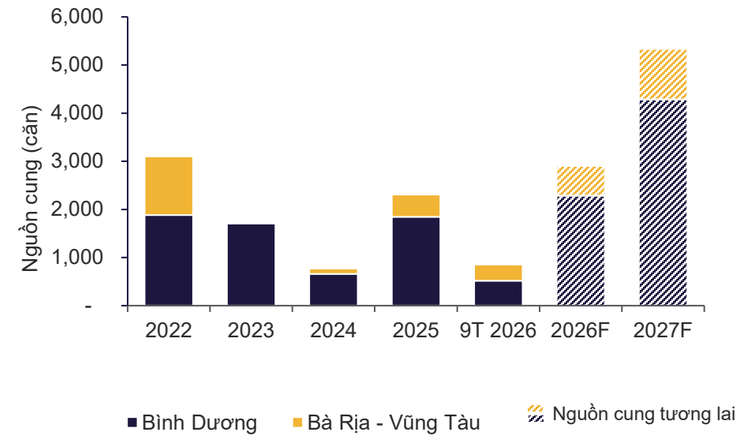
Giá bán bình quân tại Bình Dương đạt 69,6 triệu VND/m², giảm 9,3% theo quý và 7,4% theo năm, khi nguồn cung mới chủ yếu đến từ các dự án có mặt bằng giá thấp hơn. Ngược lại, BRVT ghi nhận 95,8 triệu VND/m², tăng 24,8% theo quý nhưng vẫn giảm 3,2% theo năm. Do lượng mở bán rất ít, chỉ một số sản phẩm giá cao cũng đủ kéo giá bình quân tại BRVT tăng mạnh. Vì vậy, biến động giá tại cả hai khu vực chủ yếu phản ánh sự thay đổi trong giỏ hàng chào bán, chưa phải dấu hiệu giá được điều chỉnh trên diện rộng.

TRIỂN VỌNG: NHỊP MỞ BÁN CHẬM LẠI, ƯU TIÊN TIÊU THỤ HÀNG TỒN

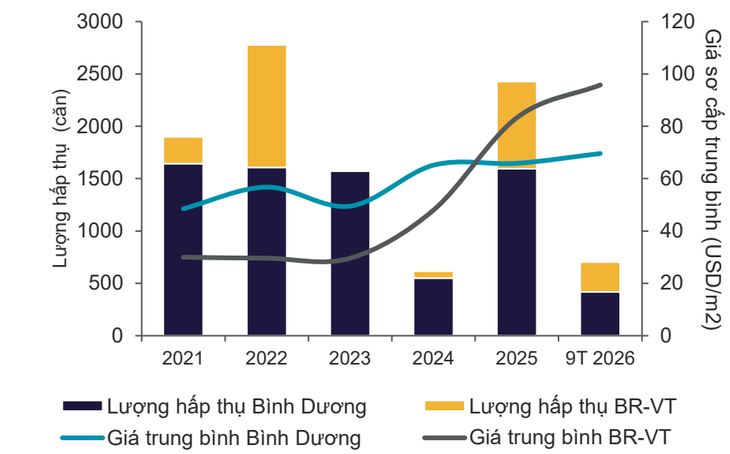
Trong giai đoạn 2027–2028, hai khu vực dự kiến bổ sung khoảng 1.400 căn nhà thấp tầng, gồm 1.180 căn tại Bình Dương và 220 căn tại BRVT. Tính theo quý, nhịp mở bán sẽ chỉ bằng khoảng một nửa so với Q3 2026. Với tỷ lệ hấp thụ hiện ở mức thấp, nguồn cung mới chậm lại sẽ giúp giảm áp lực tồn kho và cho thị trường thêm thời gian tiêu thụ lượng hàng đã chào bán.

Việc hoàn thiện Vành đai 3 qua Bình Dương và cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu được kỳ vọng cải thiện kết nối liên vùng, hỗ trợ nhu cầu tại các khu vực hưởng lợi trực tiếp. Tuy nhiên, để cải thiện thanh khoản, các dự án cần đưa ra mức giá sát với khả năng chi trả, kết hợp với vị trí thuận tiện, tiện ích hoàn chỉnh và tiến độ bàn giao rõ ràng.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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 = 26.250 tại Q3 2026.

© 2026 Cushman & Wakefield

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
KHU VỰC	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (TRIỆU VND/M^2)		NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (TRIỆU VMD/M^2)	
			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu
2026	19.239	14.072			1.075	702		
Q3 2026	9.697	5.622	48,8	51	349	65	69,6	95,8
Theo quý	▲134%	▲51%	▲5,9%	▼24,7%	▲6,1%	▼79,4%	▼9,3%	▲24,8%

**Căn hộ:Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim 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 Q3 2026 = 26.250

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2028F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Bình Dương	10.524	1.180
Bà Rịa – Vũng Tàu	700	220

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Khải Hoàn Imperial	Căn hộ	Bình Dương	Khải Hoàn Land	1.556
Emerald River Park	Căn hộ	Bình Dương	Le Phong Group	1.790
Monrei Saigon	Căn hộ	Bình Dương	Mitsubishi Corp.	2.684
IJC Green City	Nhà liền thổ	Bình Dương	Becamex IJC	376
Beachtro Tower – Blanca City	Căn hộ	BR-VT	Sun Group	1.785

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Norton Park	Căn hộ	Binh Duong	Gamuda Land	1.256	Q4 2026
Collection 688	Căn hộ	Binh Duong	DICERA Holdings	549	Q4/2026
Nam Mekong Grand Plaza	Căn hộ	Binh Duong	Tạp đoàn Nam Mekong	1.622	Q4/2026

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/m^2
- Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m^2
- Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m^2
- Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m^2
- Bình dân: < USD 1.300/m^2

Loại hình nhà liền thổ:

- 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
MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@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.