



Triển vọng ngành

Bất động sản Việt Nam 2026

KIẾN TẠO HẠ TẦNG ĐỊNH HÌNH CHU KỲ MỚI

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2026: KIẾN TẠO HẠ TẦNG ĐỊNH HÌNH CHU KỲ MỚI

TÓM TẮT TỔNG QUAN

Chúng tôi kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ bước vào chu kỳ tăng trưởng mới trong năm 2026 dựa trên hệ thống pháp lý mới được ban hành, nhu cầu ở thực và quy hoạch đô thị theo hướng phát triển bền vững. Trong đó, nguồn cung được dẫn dắt bởi hạ tầng, các đại đô thị có mối liên hệ chặt chẽ với các dự án giao thông trọng điểm và quy hoạch.

01 Việc cải cách khung pháp lý trong thời gian qua được kỳ vọng sẽ tác động tích cực rõ rệt, mở đường cho một làn sóng gia tăng nguồn cung bất động sản.

02 Giá bất động sản tại Việt Nam đã tăng hơn 30% trong năm 2025. Chúng tôi dự đoán giai đoạn 2026–2027 sẽ chứng kiến sự gia tăng mạnh của nguồn cung bất động sản tại một số khu vực, hơn là một chu kỳ tăng giá mới.

03 Mặt bằng lãi suất đang có xu hướng tăng có ảnh hưởng tiêu cực trong ngắn hạn đến thị trường bất động sản. Chúng tôi không kỳ vọng mặt bằng lãi suất sẽ tiếp tục tăng trong suốt năm 2026, đồng thời tin rằng thị trường sẽ cân bằng hơn giữa cung và cầu thực.

04 Hàng loạt công trình hạ tầng được khởi công và sự hình thành các đô thị vệ tinh - siêu đô thị với quy mô > 500 ha dọc theo các dự án hạ tầng trọng điểm. Vòng tròn trung tâm ngày một mở rộng thúc đẩy dân cư và hình thành các đô thị đa mục tiêu.

05 Nhóm doanh nghiệp bất động sản niêm yết tăng trưởng mạnh về cả doanh thu và lợi nhuận, bên cạnh đó nợ vay tăng mạnh để tài trợ cho các dự án mới.

1. Khung pháp lý mới dự kiến tăng nguồn cung nhà ở, tháo gỡ điểm nghẽn của các dự án tồn đọng.

 Văn bản / Chính sách	 Chủ đề	 Tác động
Nghị quyết 171/2024/QH15 & Nghị định 75/2025/NĐ-CP <i>Hiệu lực: 01/04/2025</i>	Đất đai/Phát triển dự án	Thí điểm phát triển dự án nhà ở thương mại Hướng dẫn triển khai cơ chế thí điểm nhà ở thương mại
Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung <i>Hiệu lực: 27/06/2025</i>	Ngân hàng/ Nợ xấu	Luật hóa NQ42 – Cho phép ngân hàng thu giữ & xử lý tài sản bảo đảm
Nghị định 192/2025/NĐ-CP <i>Hiệu lực: 01/07/2025</i>	Điều hành/ Cơ chế đặc thù	Hướng dẫn các tỉnh thực hiện cơ chế đặc thù
Luật số 57/2024/QH15 <i>Hiệu lực: 01/04/2025</i>	Đầu tư công/BT	Cơ chế hợp đồng BT: thanh toán bằng quỹ đất hoặc ngân sách
Nghị quyết 254/2025/QH15 <i>Hiệu lực: 01/01/2026</i>	Đất đai/Giá đất	Ban hành Bảng giá đất hằng năm & rút ngắn quy trình phát triển dự án
Nghị định số 34/2026/NĐ-CP <i>Hiệu lực: 22/01/2026</i>	Đất đai/Phát triển dự án	Quy hoạch đô thị được nới lỏng mạnh: giảm mật độ dân số tối thiểu xuống 300 người/km ² , bỏ yêu cầu diện tích tối thiểu
Nghị định số 357/2025/NĐ-CP <i>Hiệu lực: 01/03/2026</i>	Cơ sở dữ liệu bất động sản	Định danh điện tử bất động sản tích hợp các thông tin để tăng tính minh bạch.

Việc cải cách khung pháp lý trong thời gian qua được kỳ vọng sẽ tác động tích cực rõ rệt, mở đường cho một làn sóng gia tăng nguồn cung bất động sản từ các dự án tồn đọng. Nhiều nhà đầu tư đến Việt Nam thường nhận xét về số lượng lớn các dự án bất động sản bị bỏ trống tại khu vực đô thị và ven đô; tuy nhiên, tình trạng các dự án và quỹ đất dang dở trước đây (**khoảng 3.000 dự án với tổng diện tích đất sử dụng khoảng 34.351 ha, và tổng mức đầu tư gần 745.360 tỷ đồng¹**) không xuất phát từ nhu cầu suy yếu, mà chủ yếu do các vướng mắc về quy hoạch và pháp lý. Các sửa đổi pháp lý về giải phóng mặt bằng và bồi thường khi chuyển đổi đất sang đất ở **có thể tháo gỡ nhiều dự án đang đình trệ đối với các trường hợp mà NĐT đã nhận chuyển nhượng từ 75% diện tích đất trở lên và được ít nhất 75% số người sử dụng đất trong khu vực dự án đồng thuận**, đưa chúng trở lại trạng thái ‘sẵn sàng

¹ *Theo PL1: Tổng hợp các dự án khó khăn vướng mắc của các bộ, cơ quan TW và địa phương đề xuất xử lý theo thẩm quyền (kèm theo văn bản số 908/BTC-PTHT ngày 23/01/2026 của BTC)

triển khai' và có thể ngay lập tức đóng góp cho tăng trưởng GDP. Các nhà phát triển bất động sản đang được chính phủ trao quyền chủ động xử lý các vấn đề về giải phóng mặt bằng và quy hoạch thông qua cơ chế đàm phán trực tiếp về chi phí bồi thường đất đai (**mức đền bù có thể tăng thêm 1,5 – 2 lần với các dự án lớn**) mặc dù vậy điều này có thể làm tăng chi phí phát triển dự án kéo theo áp lực tăng giá bán.

Một thay đổi quan trọng trong giai đoạn tới là việc bỏ hoàn toàn quy định diện tích tối thiểu khi quy hoạch đô thị mới, nhằm tháo gỡ vướng mắc thực tiễn khi lập quy hoạch. Ngoài ra, dự kiến từ tháng 3 năm 2026, mỗi bất động sản sẽ được gán một mã định danh thống nhất, tích hợp đầy đủ thông tin pháp lý, lịch sử giao dịch, giá mua bán và nghĩa vụ tài chính, cơ quan quản lý kỳ vọng điều này sẽ là nền tảng để nâng cao tính minh bạch trong chính sách thuế và kiểm soát giá. Điều này góp phần giúp thị trường vận hành ổn định và lành mạnh hơn trong dài hạn.

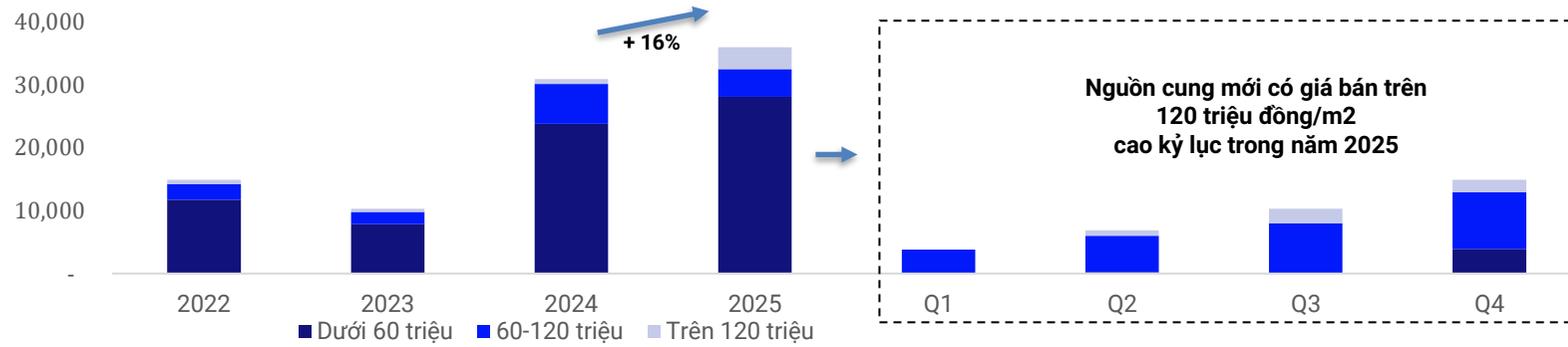
2. Giá nhà tiếp tục tăng & cơ cấu nguồn cung tiếp tục tăng mạnh ở phân khúc cao cấp

Giá bất động sản tại Việt Nam đã tăng hơn 30% trong năm 2025, chủ yếu do nguồn cung khan hiếm, phân khúc căn hộ đã ở vùng giá rất cao và vượt quá khả năng chi trả của những người dân có nhu cầu ở thực, đặc biệt là nhóm có thu nhập trung bình

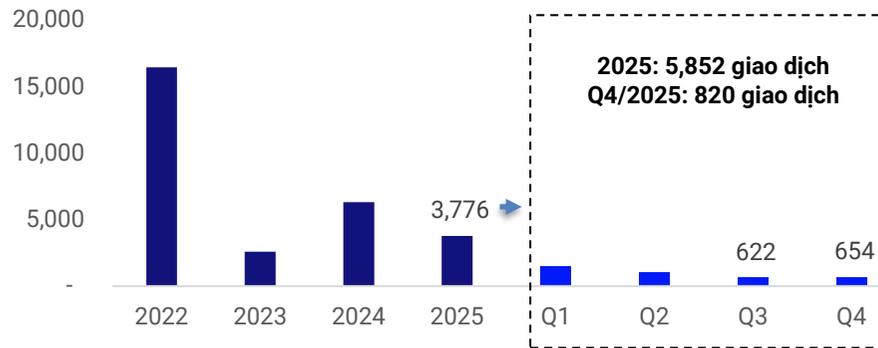
Bất động sản Hà Nội vẫn nóng: người mua thực sẵn sàng trả mức cao mặc dù giá căn hộ đã tăng 24% trong 2025, phân khúc dưới 60tr/m² đang dần biến mất. Theo CBRE, nguồn cung căn hộ Hà Nội đạt gần 36.000 sản phẩm (+16% svck), mức cao nhất trong 5 năm và tương đương giai đoạn trước Covid. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ duy trì **trên 90%**, với **34.760 căn** giao dịch trong năm 2025, riêng Q4 đạt 13.507 căn; phân khúc nhà thấp tầng ghi nhận 5.800 giao dịch, vượt số lượng mở bán mới. Giá bán sơ cấp Q4/2025 điều chỉnh nhẹ khi căn hộ đạt 78 triệu đồng/m² (-14% QoQ), trong khi nhà thấp tầng đạt 187 triệu đồng/m² (+1% YoY). Trên thị trường thứ cấp, giá có dấu hiệu hạ nhiệt vào cuối năm, do nguồn cung tăng ở khu vực ngoại thành nhưng vẫn **tăng 24% YoY**, với giá bình quân căn hộ **62 triệu đồng/m²** và nhà thấp tầng **201 triệu đồng/m²**.

Nguồn cung khu vực ngoại thành Hà Nội (cách vành trong trung tâm **18 km**) đạt **39.800 căn**, trong đó **Hà Nội chiếm 60%** và **Hung Yên chiếm 40% (năm 2024 chỉ chiếm 7%)**. Văn Giang (Hung Yên) dự kiến sẽ tiếp tục tăng thị phần giao dịch sơ cấp và thứ cấp trong thời gian tới. Số lượng dự án hạng sang của Hà Nội ghi nhận 32 dự án (+78% svck), trong đó phân khúc hạng sang chiếm 35%. Theo CRBE dự báo trong năm 2026, thị trường sẽ ghi nhận trên 30,000 căn hộ và 7,500 nhà thấp tầng (+31% svck) mở bán mới chủ yếu nằm tại khu vực vành đai 3,5. Phía trong vành đai 3,5 sẽ là các dự án căn hộ hạng sang với mức giá cao hơn 120 triệu đồng/m². Chúng tôi cho rằng xu hướng phát triển dự án và hạ tầng đang mở rộng ra các trung tâm mới.

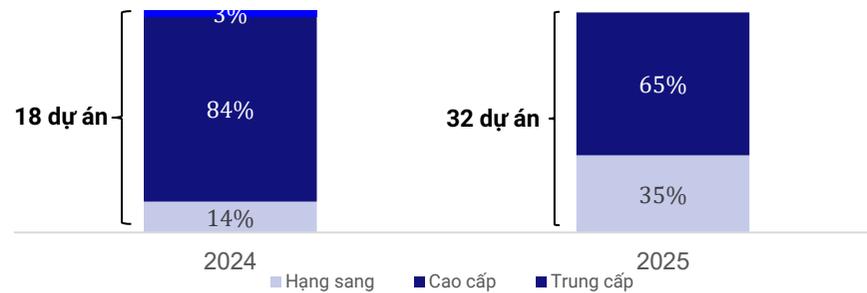
Biểu đồ 1: Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội, theo khoảng giá (ĐVT: căn)



Biểu đồ 2: Nguồn cung bất động sản thấp tầng tại Hà Nội (ĐVT: căn)



Biểu đồ 3: Phân khúc của các dự án mới (ĐVT: dự án)

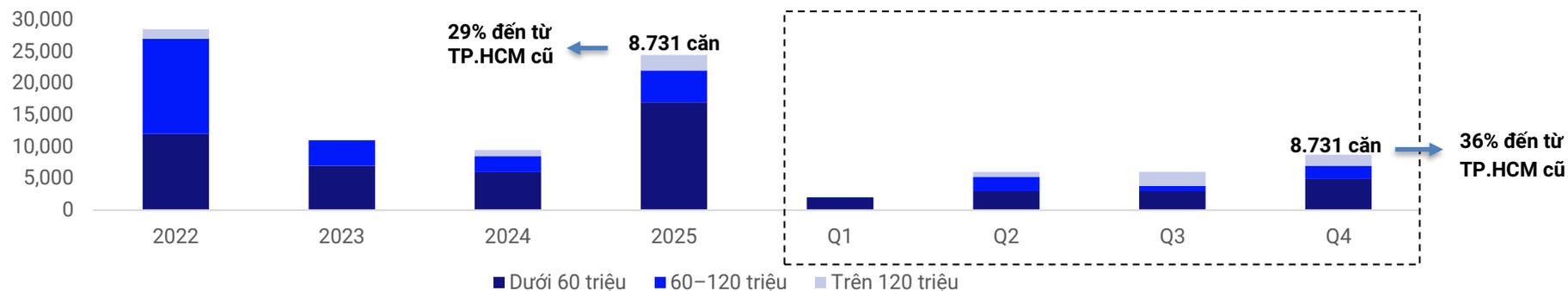


Nguồn: CBRE, S&I Ratings tổng hợp

Bất động sản TP. Hồ Chí Minh phân hóa rõ rệt về phân khúc và nhóm khách hàng hậu sáp nhập: Năm 2025, tổng nguồn cung căn hộ đạt 24.443 căn, trong đó 29% đến từ TP.HCM cũ; riêng Q4/2025 ghi nhận 8.731 căn, với 36% từ TP.HCM cũ. Nguồn cung nhà thấp tầng đạt 5.513 căn, chủ yếu tập trung tại TP.HCM cũ (89%); riêng Q4 đạt 4.569 căn (100%). Tỷ lệ hấp thụ căn hộ đạt 82% tại TP.HCM mở rộng và 73% tại TP.HCM cũ; nhà thấp tầng đạt lần

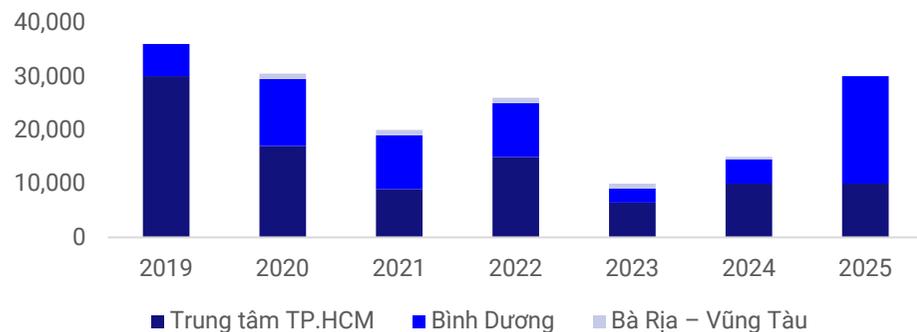
lượt 71% và 70%, cho thấy sức cầu duy trì ổn định. Mặt bằng giá sơ cấp khu vực trung tâm phổ biến 120–140 triệu đồng/m², bình quân toàn thị trường khoảng 92 triệu đồng/m², trong khi giá thứ cấp chỉ 50–65 triệu đồng/m² do giao dịch tập trung tại các khu vực vùng ven.

Biểu đồ 3: Nguồn cung căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh, theo khoảng giá (ĐVT: căn)

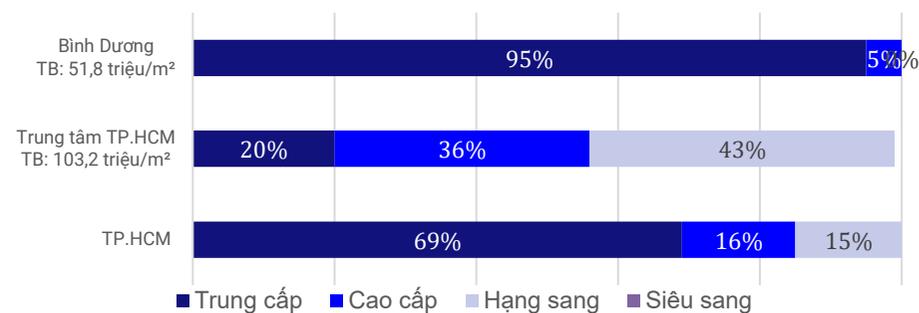


Nguồn CBRE, S&I Ratings tổng hợp

Biểu đồ 4: Nguồn cung căn hộ tại khu vực phía Nam (ĐVT: căn)



Biểu đồ 5: Cơ cấu giao dịch theo phân khúc



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, S&I tổng hợp

Nhu cầu căn hộ tại TP.HCM và Bình Dương vẫn duy trì ở mức trung bình, nhưng sự phân hoá phân khúc và nhóm khách hàng ngày càng rõ nét. Bình Dương chủ yếu thu hút nhóm khách có khả năng chi trả vừa phải, thể hiện qua tỷ trọng 95% sản phẩm trung cấp. Ngược lại, trung tâm TP.HCM hướng đến nhóm khách hàng có tài chính tốt hơn và độ tuổi lớn hơn, với tỷ trọng cao ở phân khúc cao cấp (36%) và hạng sang (43%). Chúng tôi cho rằng các căn hộ tương lai của TP.HCM và Bình Dương đang theo xu hướng phát triển mạnh mẽ quanh các tuyến metro, tận dụng hạ tầng giao thông công cộng để tăng giá trị bất động sản, nhưng căn hộ này cũng ghi nhận giá thuê và thanh khoản tốt hơn. Theo CBRE, dự báo thị trường TP.HCM năm 2026 sẽ cải thiện nguồn cung với trên 41,000 sản phẩm (khoảng 33,500 căn hộ & 7,500 bds thấp tầng), tăng 36% so với 2025, mở rộng đến các vùng lân cận.

Chúng tôi cho rằng giá bất động sản sơ cấp có thể sẽ đi ngang trong năm nay, sau khi tăng mạnh trong năm trước dựa trên hai yếu tố ảnh hưởng chính: **(i) nguồn cung gia tăng khi các dự án mới được đưa ra thị trường, và (ii) mức tăng khoảng 1 - 2% của lãi suất cho vay mua nhà so với 2025.**

Đáng chú ý, nguồn cung mới sẽ được bổ sung đáng kể từ các dự án quy mô rất lớn như: Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh (diện tích 4.119 ha), dự án nghỉ dưỡng sinh thái Làng Vân - Đà Nẵng (512 ha), dự án Cam Ranh (1.254 ha) và Vinhomes Green Paradise Cần Giờ (2.870 ha).

3. Lãi suất tăng – thách thức của thị trường BĐS 2026

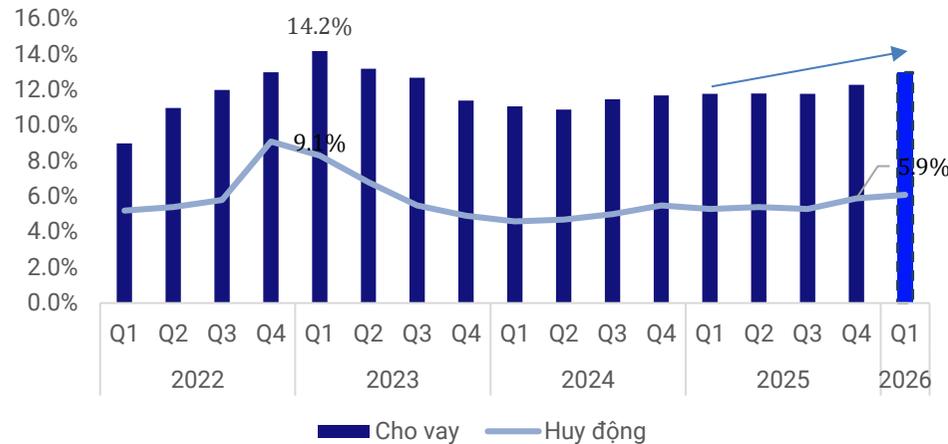
Tín hiệu kiểm soát tín dụng bất động sản: NHNN yêu cầu các tổ chức tín dụng kiểm soát tốc độ tăng trưởng dư nợ cho vay bất động sản, đảm bảo không vượt quá mức tăng trưởng tín dụng chung của chính tổ chức đó so với thời điểm cuối năm 2025. Đồng thời, các tổ chức tín dụng định hướng dư nợ cho vay bất động sản ở mức khoảng 25% tổng dư nợ.

Sự gia tăng lãi suất cho vay bất động sản trong thời gian gần đây đã trở thành yếu tố then chốt khiến nhiều khách hàng vay mua nhà lập tức chịu áp lực tài chính cao hơn, kéo theo sự suy giảm rõ rệt trong cả nhu cầu đầu cơ lẫn nhu cầu ở thực. Do đó, triển vọng 2026 khó xuất hiện các đợt tăng giá đột biến hay một chu kỳ giao dịch sôi động mới. Trong nửa đầu năm 2025, thị trường vẫn chứng kiến mức hấp thụ gần như tức thì ở hầu hết các đợt mở bán mới, chủ yếu nhờ dòng tiền đầu cơ tận dụng kỳ vọng “lướt sóng” trong bối cảnh giá tăng nhanh. Tuy nhiên, đến cuối năm và trong T1/2026, khi lãi suất vay mua nhà sau ưu đãi tăng lên khoảng 11%~12%, trạng thái này thay đổi: tỷ lệ giao dịch giảm nhẹ, trong khi người mua để ở trở nên thận trọng vì chi phí vay vượt quá ngưỡng chấp nhận. Điều này khiến thanh khoản giảm đáng kể, đặc biệt tại các dự án có giá bán tăng nóng hoặc chất lượng không tương xứng.

Song song với diễn biến lãi suất, Chính phủ đã yêu cầu hệ thống ngân hàng áp dụng chính sách tín dụng thận trọng hơn đối với bất động sản nhằm kiểm soát rủi ro vĩ mô. Dù vậy, tình hình có thể thay đổi vào nửa cuối 2026 nếu các biến số vĩ mô ổn định dần. Dòng vốn sẽ được ưu tiên cho những chủ đầu

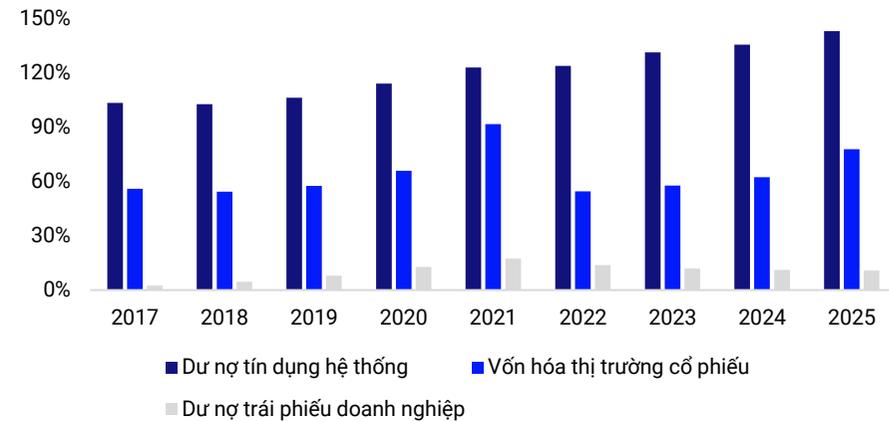
tư có năng lực triển khai thực sự và các dự án đáp ứng nhu cầu ở thực. Nhờ đó, thị trường bất động sản có thể bước vào giai đoạn phục hồi theo hướng cân bằng và bền vững hơn, dù khả năng xuất hiện một chu kỳ tăng giá mạnh mới trong ngắn hạn vẫn còn hạn chế.

Biểu đồ 5: Xu hướng lãi suất (ĐVT: %)



Nguồn: S&I Ratings tổng hợp

Biểu đồ 6: Dự nợ tín dụng, trái phiếu và vốn hóa thị trường cổ phiếu



Nguồn: S&I Ratings tổng hợp

4. Đầu tư công là động lực then chốt để thúc đẩy thị trường bất động sản. Các siêu dự án được hình thành: tái cấu trúc đô thị & giảm tải áp lực hạ tầng

Trong bối cảnh Chính phủ ưu tiên đầu tư hạ tầng nhằm thúc đẩy tăng trưởng GDP giai đoạn 2026–2027, việc đẩy mạnh triển khai các dự án hạ tầng trọng điểm và tái quy hoạch lại Hà Nội và TP.HCM sẽ tạo ra những thay đổi đáng kể trong cấu trúc cung – cầu bất động sản tại hai đô thị lớn nhất cả nước. Cụ thể, các tuyến giao thông và hạ tầng kết nối liên vùng giúp mở rộng không gian đô thị, thúc đẩy quá trình giãn dân ra khu vực ven đô và các đô thị vệ tinh. Tại Hà Nội, các dự án Vành đai 1 (Hoàng Cầu – Voi Phục), Vành đai 2,5 và nghiên cứu mở rộng tuyến Lê Duẩn – Giải Phóng – Quốc Lộ 1A giúp cải thiện khả năng kết nối, qua đó nâng cao tính tiếp cận của các khu đô thị mới (ví dụ: đại đô thị thể thao Olympic). Tại TP.HCM, tuyến đường sắt Bến Thành – Cần Giờ hay vành đai 3 cũng góp phần dịch chuyển nhu cầu nhà ở và bất động sản thương mại khỏi khu vực trung tâm – nơi nguồn cung hạn chế và giá đã ở mức cao – sang các khu vực mới có khả năng phát triển dự án với quy mô lớn hơn. Việc kết nối thuận tiện hơn giữa nơi ở – nơi làm việc sẽ làm gia tăng sức hấp dẫn của các khu vực dọc theo các trục hạ tầng mới, qua đó tái phân bổ nhu cầu trên thị trường.

Việc đẩy mạnh đầu tư vào các dự án hạ tầng then chốt trong 5 năm tới sẽ là động lực tăng trưởng chủ đạo, giúp cải thiện kết nối liên vùng, thúc đẩy giãn dân đô thị và hình thành các cực phát triển mới dọc các tuyến hạ tầng trọng điểm. Việt Nam có dư nợ tài khóa lớn để gia tăng chi tiêu cho hạ tầng, khi công nợ ở dưới 40% GDP.

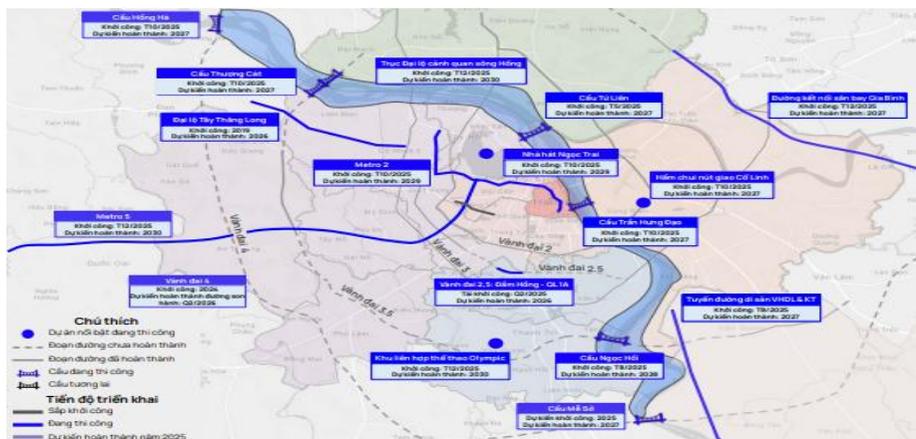
HÀ NỘI

- Giải ngân đầu tư công +29,9% YoY
- DA chuyển tiếp: 233 (253,7 nghìn tỷ đồng)
- DA khởi công: 49 (6,7 nghìn tỷ đồng)
- Lĩnh vực giao thông: 85 (22,9 nghìn tỷ đồng)
- Vòng đai 3,5: Dự kiến hoàn thành 2026

TP. HỒ CHÍ MINH

- Vốn đầu tư công +28,8% YoY
- 564 công trình – 3,200 km cao tốc
- 46 dự án khởi công | 30 dự án đi vào hoạt động
- Tuyến metro 1: TP. Bình Dương – Suối Tiên (29km)
- Tuyến metro 2: TP. Thủ Dầu Một – TP. HCM (21,8km)

Hình 1: Cơ sở hạ tầng trọng điểm của Hà Nội



Hình 2 : Cơ sở hạ tầng trọng điểm của TP. Hồ Chí Minh



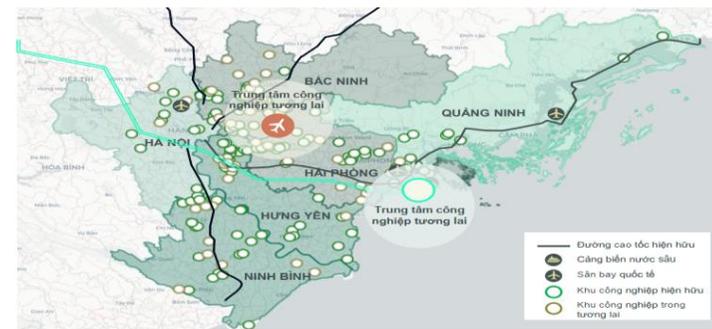
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, S&I tổng hợp

Mô hình “Phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng” (Transit -Oriented Development – TOD) được kì vọng sẽ thúc đẩy giá bán tại vùng ven, ngoài vành đai 3 và khuyến khích phát triển các dự án đa chức năng, hỗ trợ dân dân và tái cấu trúc đô thị.

Hàng loạt công trình được khởi công 2025 và quy hoạch mới hứa hẹn giúp Hà Nội bứt phá về hạ tầng. Việc đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công đã thúc đẩy một loạt dự án hạ tầng khởi công, giải tỏa các điểm nghẽn giao thông (Vành đai 1, vành đai 2.5), tăng khả năng kết nối liên vùng và tạo tiềm năng phát triển cho thị trường bất động sản.

5. Hải Phòng: trung tâm công nghiệp và logistics trọng điểm của miền Bắc

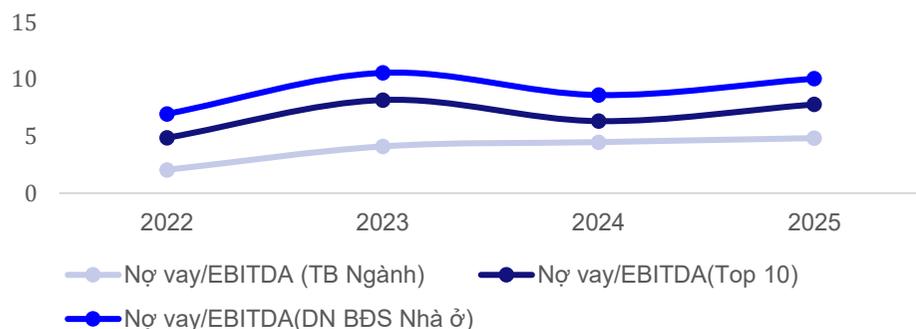
Các dự án hạ tầng phát triển sẽ phát triển các trung tâm công nghiệp - logistics. Hải Phòng là địa phương duy nhất ở miền Bắc sở hữu đủ 5 phương thức vận tải (đường bộ, đường sắt, đường biển, hàng không, đường thủy nội địa), đóng vai trò cửa ngõ giao thương của vùng Duyên hải Bắc Bộ và là điểm kết nối chiến lược giữa hai hành lang kinh tế Việt Nam – Trung Quốc. Nghị quyết 226 của Quốc hội (ban hành ngày 27/6/2025) về cơ chế đặc thù phát triển Hải Phòng cho phép thành phố thí điểm Khu Thương mại tự do tích hợp khu phi thuế quan, khu công nghệ cao, trung tâm logistics, tài chính – thương mại, ngân hàng và nghiên cứu phát triển. Vào tháng 10/2025, Hải phòng quyết định thành lập Khu thương mại tự do thành phố Hải Phòng có quy mô khoảng 6.292 ha bố trí tại các vị trí không liền kề gắn với Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải và Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng.



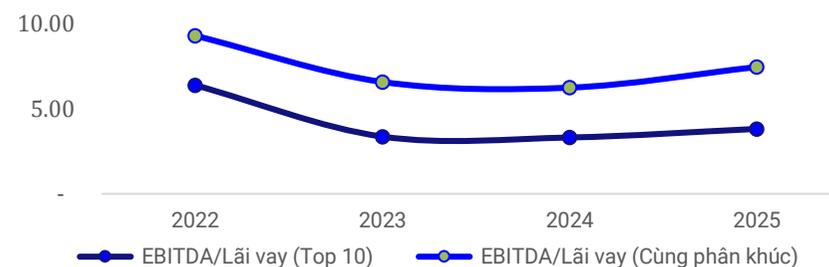
6. KQKD của các DN BĐS niêm yết cải thiện đáng kể, tỷ lệ đòn bẩy nợ tăng để tài trợ cho những dự án mới

Thực tế cho thấy, nhiều doanh nghiệp đã và đang gia tăng sử dụng vốn vay nhằm chuẩn bị nguồn lực cho những dự án cho quy mô rất lớn trong giai đoạn 2026 – 2028. Đáng chú ý, Vingroup đang triển khai loạt dự án đô thị trọng điểm như khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh (~456,6 nghìn tỷ đồng) và Vinhomes Green Paradise Cần Giờ (~217 nghìn tỷ đồng), đòi hỏi nhu cầu huy động vốn dài hạn rất lớn. Tương tự, Sun Group tập trung đầu tư vào các tổ hợp đô thị – du lịch – giải trí quy mô lớn như Bắc Ninh – Suối Mơ (khoảng 52 nghìn tỷ đồng), Đà Nẵng Downtown (~79,8 nghìn tỷ đồng) và các dự án tại Vân Đồn, qua đó gia tăng nhu cầu vay nợ và phát hành trái phiếu để đảm bảo tiến độ triển khai. Bên cạnh các dự án đã bước vào giai đoạn triển khai, **những dự án quy mô lớn đã được chấp thuận chủ trương đầu tư**. Cụ thể, một loạt khu đô thị mới như Khu đô thị phức hợp sinh thái Phú Thọ (1.625 ha), các dự án Khu đô thị mới Đông Nam Dung Quất – Phía Bắc và Phía Nam tại Quảng Ngãi (tổng diện tích gần 2.700 ha), hay nhóm dự án khu đô thị mới tại TP.HCM như phường Tân An 1A, Tân An 1B và khu phía Bắc đường Vành đai 4 đều đã được phê duyệt về mặt chủ trương, với tổng mức đầu tư mỗi dự án dao động từ vài chục đến hơn một trăm nghìn tỷ đồng.

Biểu đồ 7: Tỷ lệ Nợ vay/EBITDA (lần)

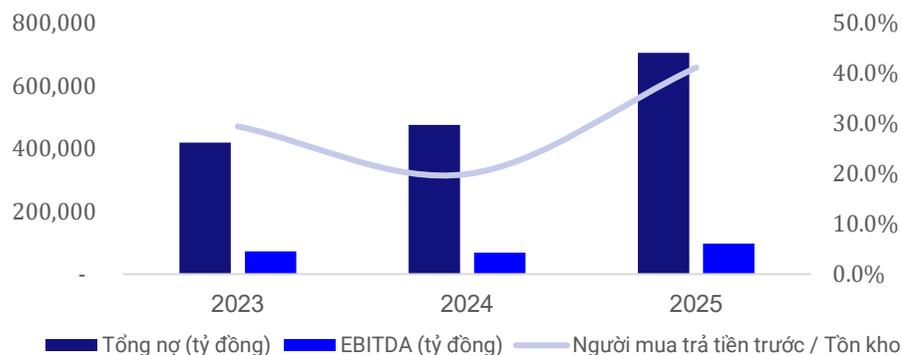


Biểu đồ 8: Tỷ lệ EBITDA/Lãi vay (lần)

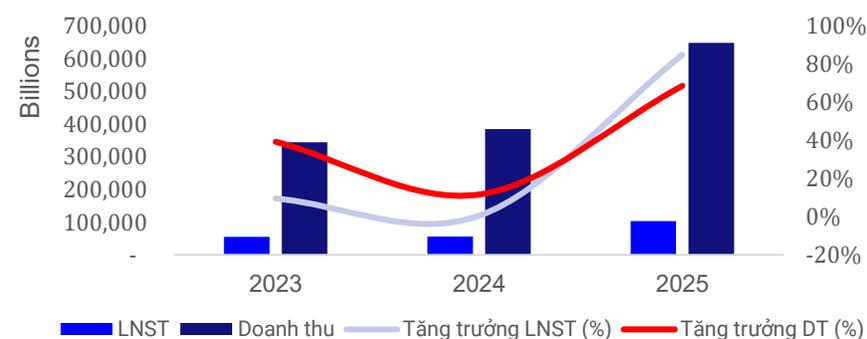


Nguồn: S&I Ratings

Biểu đồ 9: Nợ vay tăng mạnh tại các DN bất động sản

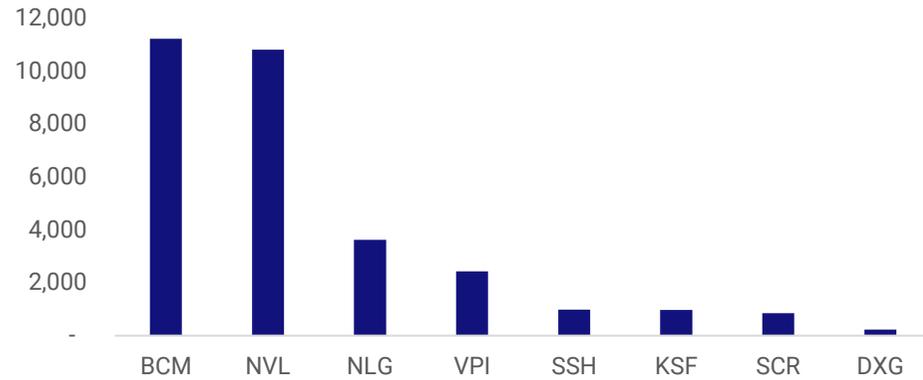


Biểu đồ 10: Tăng trưởng doanh thu mạnh nhưng chủ yếu từ nhóm Vingroup

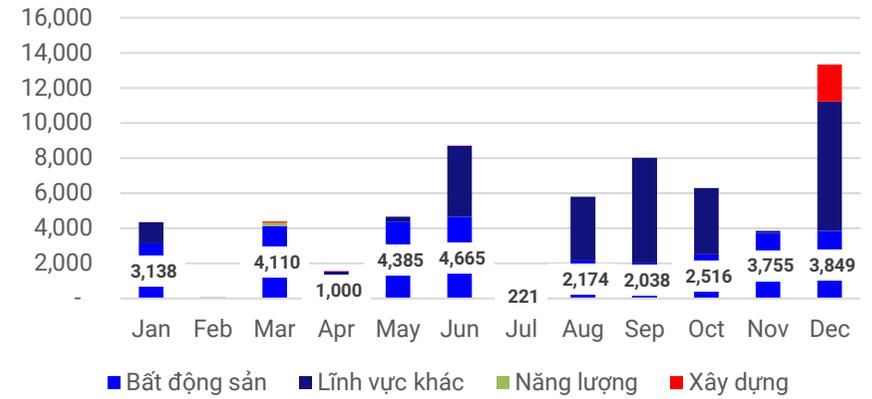


Áp lực thanh toán trái phiếu doanh nghiệp được dự báo sẽ tăng mạnh vào quý II và quý IV, trong đó các doanh nghiệp bất động sản chiếm phần lớn giá trị đáo hạn. Bên cạnh đó, khả năng huy động vốn mới – từ kênh phát hành trái phiếu đến tín dụng ngân hàng – nhiều khả năng tiếp tục bị siết chặt hơn cả về tiêu chí xét duyệt lẫn chi phí vốn, trong đó tất cả các đợt phát hành trái phiếu ra công chúng đều phải có kết quả xếp hạng tín nhiệm. **Mức lãi suất phát hành trái phiếu trong quý 1 của doanh nghiệp Bất động sản đã đạt mức 13,5%. Khả năng tiếp cận vốn của ngành bất động sản nhiều khả năng sẽ kém thuận lợi hơn năm 2025 khiến những doanh nghiệp có nền tảng tài chính yếu, mức độ đòn bẩy cao và danh mục dự án kém thanh khoản sẽ chịu rủi ro lớn hơn trong việc xoay vòng nguồn vốn.** Diễn biến này cũng sẽ tạo ra quá trình thanh lọc tự nhiên đối với các chủ đầu tư trong giai đoạn mới.

Biểu đồ 11: Dư nợ trái phiếu của doanh nghiệp BĐS niêm yết cuối năm 2025



Biểu đồ 12: Trái phiếu đáo hạn theo nhóm ngành năm 2026 (ngoại trừ TCTC)



Phụ lục 1: Các dự án tỷ đô gia nhập thị trường bất động sản năm 2025

STT	Địa phương	Dự án	Chủ đầu tư / Tiến độ	Diện tích (ha)	Tổng vốn (tỷ đồng)
1	Hà Nội	Khu đô thị thể thao Olympic	Vingroup	9,171	925,000
2	Hà Nội	Thành phố thông minh Bắc Hà Nội	Tập đoàn BRG - Tập đoàn Sumitomo	270	94,000
3	Phú Thọ	Khu đô thị phức hợp sinh thái Phú Thọ	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	1,625	102,836
4	Hung Yên	Khu phức hợp golf, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu	Kinh Bắc - Trump Organization	1,000	39,800
5	Hung Yên	Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Mới	CTCP Phát triển Khu đô thị xanh	262	34,979
6	Hung Yên	Khu đô thị nhà vườn sinh thái Alluvia City	Xuân Cầu Holdings	200	31,000
7	Quảng Ninh	Khu dịch vụ du lịch phức hợp cao cấp tại Khu kinh tế Vân Đồn	Sun Group	244	51,555
8	Quảng Ninh	Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh	Vingroup	4,119	456,639
9	Bắc Ninh	Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh - Khu I	Liên danh Vingroup - Thanh Bình - BDS Cuộc sống mới - Phú Thọ Land	277	41,271
10	Đà Nẵng	Tổ hợp đô thị nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí Bà Nà - Suối Mơ	Sun Group	806	52,000
11	Đà Nẵng	Dự án Da Nang Downtown	Sun Group	77	79,790
12	Đà Nẵng	Khu phức hợp Du lịch và Đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân	Vinpearl	512	44,000
13	Quảng Ngãi	Khu đô thị mới Đông Nam Dung Quất - Phía Bắc	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	1,320	27,191
14	Quảng Ngãi	Khu đô thị mới Đông Nam Dung Quất - Phía Nam	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	1,378	27,462
15	Khánh Hoà	Khu đô thị mới Tu Bông	Liên danh Mặt trời Phú Quốc - Mặt trời Hạ Long	2,579	40,190
16	Khánh Hoà	Khu đô thị mới Cam Lâm	Liên danh Vinhomes - BDS Phát Đạt - BDS Trường Lộc - Đô thị Xanh - Phú Thọ Land	10,357	285,267
17	Khánh Hoà	Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	Liên danh Vinhomes - Đầu tư Cam Ranh - VinES	1,254	85,293
18	Đồng Tháp	Khu đô thị Đông Bắc thành phố Mỹ Tho	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	184	26,211
19	An Giang	Khu đô thị hỗn hợp Bãi Đất Đỏ	Mặt trời Phú Quốc	88	64,000
20	Tây Ninh	Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hòa	Vingroup	197	28,000
21	Tây Ninh	Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây	Vingroup	1,100	80,000
22	TP HCM	Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ	Vingroup	2,870	217,000
23	TP HCM	Khu đô thị mới phường Tân An 1A	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	275	68,571
24	TP HCM	Khu đô thị mới phường Tân An 1B	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	238	75,604
25	TP HCM	Khu đô thị phía Bắc đường vành đai 4	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	281	29,647
26	TP HCM	Khu đô thị hỗn hợp Châu Thới	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	109	27,347
27	TP HCM	Khu đô thị mới Tân Bình	Đã chấp thuận chủ trương đầu tư	33	27,658

Nguồn: S&I Ratings

Phụ lục 2: Danh sách các công ty bất động sản có trong phân tích của chúng tôi

STT	Mã	Tên Công ty
1	VIC	Tập đoàn VinGroup
2	VHM	Công ty cổ phần Vinhomes
3	NVL	Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Novaland
4	KSF	Tập đoàn Sunshine
5	KBC	Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc
6	VRE	Công ty cổ phần Vincom Retail
7	BCM	Becamex IDC
8	DXG	Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
9	KDH	Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
10	SIP	Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG
11	PDR	Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt
12	NLG	Công ty cổ phần đầu tư Nam Long
13	IDC	Tổng công ty IDICO
14	VEF	Công ty cổ phần trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam
15	TCH	Công ty cổ phần Đầu tư dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
16	DIG	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng
17	TID	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
18	TAL	Công ty cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Taseco
19	HDG	Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
20	VPI	Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú
21	SCR	Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
22	ITA	Công ty cổ phần Đầu tư và công nghiệp Tân Tạo
23	SSH	Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes
24	HQC	Công ty cổ phần Tư vấn thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
25	QCG	Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai
26	CEO	Công ty cổ phần Tập đoàn CEO
27	SZC	Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức