

## Ngành bất động sản: Cập nhật kế hoạch kinh doanh 2026

### Những điểm chính về kế hoạch kinh doanh năm 2026

Theo thống kê từ các doanh nghiệp bất động sản niêm yết trong danh sách theo dõi của chúng tôi, kế hoạch kinh doanh năm 2026 cho thấy sự khác biệt khá rõ nét giữa các doanh nghiệp. Nhìn tổng thể, doanh thu trung bình dự kiến tăng trưởng khá tốt (+84%), tuy nhiên biên lợi nhuận 2026 có xu hướng mỏng hơn khi LNST kế hoạch trung bình chỉ tăng 37%. Những động lực của tăng trưởng 2026 đến từ kỳ vọng tháo gỡ pháp lý, hạ tầng được nâng cấp và cả nền so sánh thấp của 2025. Ở chiều ngược lại, chi phí xây dựng và lãi suất tăng cao đang đặt ra những thách thức cho thị trường bất động sản 2026. Trong bối cảnh đó, các chủ đầu tư đã nỗ lực đưa ra các giải pháp tài chính để hỗ trợ người mua. Chúng tôi duy trì quan điểm 2026–2027 sẽ là giai đoạn chứng kiến sự gia tăng mạnh của nguồn cung hơn là một chu kỳ tăng giá mới.

Mã	Doanh Thu			LNST			NOTE
	KH 2026	TH 2025	Tăng trưởng	KH 2026	TH 2025	Tăng trưởng	
TAL	11,000	3,730	194.9%	2,500	673	271.3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát triển thêm ít nhất 5 dự án mới với tổng diện tích khoảng 300 ha.</li> <li>Dự kiến khởi công <b>11 dự án</b> tại nhiều tỉnh thành như Hà Nội (Trung Văn, Mê Linh, Giải Phóng), Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hải Phòng... bao gồm cả bất động sản đô thị và khu công nghiệp.</li> </ul>
VIC	485,000	331,838	46.2%	35,000	11,065	216.3%	
VPI	4,500	1,976	127.7%	720	393	83.3%	Hướng tới mục tiêu đủ điều kiện bán hàng và bàn giao tại các dự án cốt lõi như Vlasta Premier – Phú Thuận (TPHCM), Vlasta – Thủy Nguyên (Hải Phòng), Vlasta Premier – Phú Hội (Huế).
PDR	8,830	1,325	566.4%	868	515	68.6%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tập trung triển khai đồng bộ 6 dự án trọng điểm (bao gồm Thuận An 1, Poulo Condor Côn Đảo, Bắc Hà Thanh, Han River Đà Nẵng...).</li> <li>Chủ tịch PDR khẳng định sẽ đẩy mạnh bán lẻ bên cạnh các thương vụ bán sỉ/M&amp;A để tối ưu dòng tiền.</li> <li>PDR xác nhận đang là một trong ba đối tác tiềm năng để nhận chuyển nhượng 35% cổ phần dự án Lotte Eco Smart City (Thủ Thiêm)</li> <li>PDR hỗ trợ lãi suất 0% trong 20 tháng cho một số dự án</li> </ul>
VHM	285,000	153,271	85.9%	60,000	43,335	38.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Backlog 186.426 tỷ chưa ghi nhận cuối 2025. Kế hoạch doanh số pre-sale năm 2026 dự kiến là ~300.000 - 350.000 tỷ đồng. Đóng góp chủ yếu đến</li> </ul>

							<p>từ dự án Cần Giờ, Hải Vân Bay, Hậu Nghĩa, Dương Kinh, Ocean Park 2, 3 và ngoài ra kỳ vọng đóng góp đến từ dự án Hạ Long Xanh, Khu đô thị Đại học.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hỗ trợ lãi suất chỉ từ 0–6%/năm, kéo dài đến 5 năm cho toàn bộ dự án</li> </ul>
HDG	3,242	2,787	16.3%	1,151	993	15.9%	<p>HDG không có kế hoạch giảm giá dự án Hado Charm Villas (~250 triệu đồng/m<sup>2</sup>) nhưng sẽ triển khai thêm các chính sách khuyến mại để thúc đẩy bán hàng.</p>
TDC	3,934	2,479	58.7%	290	278	4.2%	<p>Dự án TDC Plaza: Tập trung đầu tư xây dựng và mở bán 974 căn hộ, kỳ vọng mang về doanh thu khoảng 1.900 tỷ đồng. Hoàn thiện pháp lý tại TDC Hòa Lợi</p>
NVL	22,715	6,966	226.1%	1,825	1,861	-2.0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>NVL dự kiến bàn giao 2600 sản phẩm và mở bán mới 2100 sản phẩm trong 2026</li> <li>Dự án Aqua City dự kiến bắt đầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua từ tháng 6/2026 từng phần cho 752 cư dân đầu tiên tại phân khu Sun Harbor 2 và Ever Green 1, sau đó tiếp tục các phân khu còn lại.</li> <li>Áp lực trái phiếu đã được xử lý phần lớn đối với nhóm nhà đầu tư tổ chức (trên 90%), trong khi trái phiếu bán lẻ mới giải quyết khoảng 30–40%.</li> </ul>
KDH	4,200	4,651	-9.7%	1,500	1,627	-7.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>KDH đặt mức Kế hoạch thận trọng so với thực hiện 2025</li> <li>Năm 2026, KDH tiếp tục kinh doanh phân khu thấp tầng Gladia và triển khai xây dựng phân khu cao tầng, dự kiến mở bán vào quý III/2026 khi đủ điều kiện.</li> <li>KDH đang xây dựng Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng tại xã Bình Lợi và Khu nhà ở 11A tại xã Bình Hưng, TP.HCM.</li> </ul>
NLG	7,630	5,645	35.2%	720	946	-23.9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doanh số Pre Sales dự kiến là 23.460 tỷ đồng</li> <li>Doanh thu dự kiến được ghi nhận từ việc bàn giao tại Waterpoint giai đoạn 1 (Southgate), khu đô thị 43ha tại Cần Thơ, EhomeS Cần Thơ và dự án An Zen Hải Phòng. Một yếu tố hỗ trợ đáng chú ý là Đồng Nai được nâng cấp lên thành phố trực thuộc Trung ương, NLG sở hữu quỹ đất khu vực này thông qua các dự án như Izumi City (170ha) và Elyse Island (45ha).</li> </ul>
DXG	5,000	4,192	19.3%	268	595	-54.9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chủ tịch DXG đặt kế hoạch kinh doanh thận trọng khi dự án The Privé (GĐ 1 hoàn thành khoảng 50% phần xây thô) dự kiến bàn giao từ quý II–III/2027</li> </ul>

- doanh thu và lợi nhuận từ dự án này sẽ được ghi nhận trong giai đoạn 2027–2029
- Gem Sky World tại Long Thành, Đồng Nai còn 1800 lô sản phẩm sẽ được đưa vào kinh doanh từ giờ đến cuối 2026 tùy điều kiện thị trường để tối ưu giá bán.
- DXG - Dự án The Privé: Hỗ trợ lãi suất tối đa 10%/năm, kéo dài đến 30 tháng; ân hạn nợ gốc đến 5 năm; ưu đãi thêm 3%; thanh toán ban đầu chỉ từ 10% giá trị hợp đồng

Nguồn: S&I Ratings tổng hợp

### Diễn biến đáng chú ý của Ngành BĐS trong 4 tháng đầu năm

- **Chi phí xây dựng dự kiến tăng 15–20% trong năm 2026**, khiến giá nhà khó có thể giảm mạnh. Theo Bộ Xây dựng, tính riêng tháng 3, giá xi măng tăng hơn 7%, thép tăng hơn 2%, gạch lát tăng gần 5%, cát – đá – gạch xây tăng từ 13,5–23,3%; đặc biệt nhựa đường tăng đột biến gần 32%. Giá xăng tăng 29,72% và dầu diesel tăng tới 57,03% trong Quý 1/2026, làm tăng mạnh chi phí logistics và vận hành máy móc.
- **Chi phí nhân công tăng cao:** Theo DLS Consultant, chi phí nhân công trong ngành xây dựng tại Việt Nam đã tăng khoảng 13,5% – 23,1%. Tình trạng thiếu hụt nhân lực cũng do số lượng và quy mô các dự án tăng trưởng mạnh. Áp lực từ giá nguyên vật liệu, nhiên liệu và nhân công, cũng khiến chi phí xây dựng căn hộ trung cấp và cao cấp tại Việt Nam tăng 5,3% – 5,6% trong Q1.2026.
- **Thanh khoản thị trường bất động sản giảm trong quý 1:** Theo Savills, giá căn hộ sơ cấp tại Hà Nội tại Q1.2026 trung bình khoảng **100 triệu/m<sup>2</sup>**, giảm nhẹ theo quý; thứ cấp ở mức 82 triệu/m<sup>2</sup>, gần như không biến động. Savills ghi nhận căn hộ bán được trong Q1 giảm 12% theo quý và giảm tới 40% theo năm, phản ánh sức mua suy yếu. Nguồn cung mới chủ yếu từ khu vực ngoài vành đai 3. Tại TP.HCM, mặt bằng giá căn hộ ở TP.HCM tại Q1.2026 trung bình khoảng **91tr/m<sup>2</sup>** (-1% QoQ) do một số dự án đang có chính sách giảm giá và sự gia nhập của một số dự án vừa túi tiền. Tuy nhiên, cần lưu ý là đà tăng trưởng bán hàng của một số dự án lớn tại các khu đô thị cũng đang chững lại. Xu hướng phát triển được dự báo dịch chuyển mạnh hơn sang khu vực ven đô với 11500/13000 dự kiến căn mở bán tại các khu vực này.
- **Điểm nhấn pháp lý quan trọng là Nghị quyết 29/2026/QH16.** Văn bản này được Quốc Hội thông qua ngày 24/4/2026 và có hiệu lực thi hành từ ngày 1/5/2026 quy định về chính sách đặc thù xử lý vi phạm pháp luật về đất đai. Nghị quyết thể hiện quyết tâm gỡ rối pháp lý cho thị trường bất động sản theo ba hướng: (i) các dự án sai mục đích sử dụng đất nhưng phù hợp quy hoạch được phép điều chỉnh và tiếp tục triển khai thay vì bị tháo dỡ, kèm nghĩa vụ tài chính và xử phạt; (ii) không truy cứu trách nhiệm hình sự nếu không có yếu tố tham nhũng và dự án mang lại hiệu

quả thực tế; (iii) cho phép tạm hoãn truy cứu tối đa 2 năm để khắc phục vi phạm trong trường hợp chưa khắc phục được hậu quả do nguyên nhân khách quan.

- Trong quý 1/2026, lãi suất vay mua nhà mức ưu đãi đã tăng lên 8–10%/năm (6–36 tháng) trước khi thả nổi lên đến 11–14%/năm, cao hơn đáng kể so với mặt bằng 6–8%/năm giai đoạn 2025 – đầu 2026. Trước áp lực lãi vay gia tăng, nhiều doanh nghiệp bất động sản đã chủ động triển khai các chính sách hỗ trợ tài chính nhằm giảm gánh nặng cho người mua nhà, đồng thời duy trì sức cầu và thanh khoản cho sản phẩm.
- **Hạ tầng tiếp tục là ưu tiên của Chính phủ mặc dù giải ngân đầu tư công quý 1 mới chỉ đạt 11% kế hoạch năm:**

**Tại Hà Nội:** tập trung vào các dự án giao thông trọng điểm nhằm giảm tải cho các cửa ngõ thủ đô:

- Hàm chui Kim Đồng – Giải Phóng: Chính thức thông xe sau hơn 3 năm thi công, giúp giảm ùn tắc tại cửa ngõ phía Nam.
- Đường Vành đai 1 (đoạn Hoàng Cầu – Voi Phục): Đã thông xe kỹ thuật vào giữa tháng 1/2026 sau gần 10 năm phát triển.
- Cầu Tứ Liên: Bắt đầu triển khai giải phóng mặt bằng cho các tuyến đường dẫn phía phường Hồng Hà. Dự án có tổng chiều dài khoảng 5,15 km.

**Tại TP. Hồ Chí Minh:** tập trung mạnh vào các dự án kết nối khu vực phía Đông và phía Nam:

- Hàm chui HC1-02 tại nút giao An Phú: Chính thức đi vào hoạt động ngày 2/2, kết nối đường dẫn cao tốc với đại lộ Mai Chí Thọ, giúp cải thiện luồng giao thông tại cửa ngõ phía Đông.
- Tuyến Metro số 2 (Bến Thành – Tham Lương): Đã chính thức khởi công với tổng chiều dài 11,3 km, bao gồm 11 nhà ga và 1 depot.
- Cầu Phú Mỹ 2: Khởi công với tổng mức đầu tư hơn 900 triệu USD (khoảng 23.000 tỷ đồng). Cầu dài 6,3 km với 8 làn xe.
- Cầu Cần Giờ: Cũng đã khởi công với tổng vốn đầu tư hơn 500 triệu USD (khoảng 13.000 tỷ đồng), dài 6,3 km với 6 làn xe.
- Đường ven sông Cu Đê: Đã được phê duyệt chính thức với tổng mức đầu tư hơn 1.380 tỷ đồng. Tuyến đường dài khoảng 5 km, kết nối trực tiếp với Khu thương mại tự do Đà Nẵng.
- Cảng Liên Chiểu: Phần cơ sở hạ tầng dùng chung (bao gồm đê chắn sóng, luồng tàu và các hạng mục kỹ thuật chính) đang tiến tới giai đoạn hoàn thiện, chuẩn bị cho việc xây dựng các bến container.
- Đường kết nối Vành đai phía Tây đến cao tốc La Sơn – Túy Loan: Chính thức khởi công với chiều dài 6,48 km và tổng vốn đầu tư hơn 1.600 tỷ đồng.