

CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở VIỆT NAM Q2 – 2026

Kỳ vọng về hạ tầng vs. thách thức về lãi suất

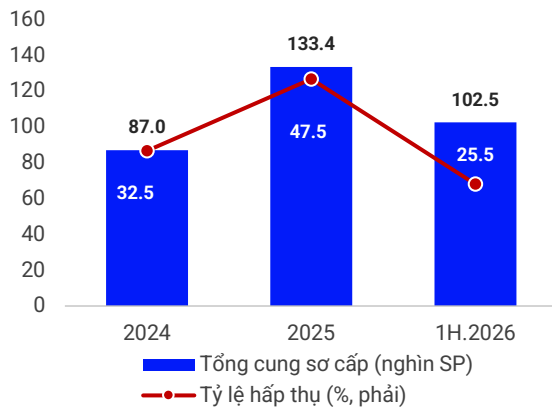
Điểm nhấn

- Trong 6 tháng đầu năm 2026, thị trường bất động sản Việt Nam đón nhận 102.500 sản phẩm – tăng 40% so với cùng kỳ, trong đó hai đô thị lớn nhất Việt Nam tiếp tục tăng mạnh nguồn cung. Theo CBRE, dự kiến trong cả năm 2026, sẽ có khoảng 84.000 căn hộ và 11.500 nhà liền kề biệt thự được mở bán tại 2 khu vực trên.
- Như thường quan sát thấy trong một chu kỳ khó khăn của ngành bất động sản, thanh khoản sụt giảm trước sức ép lãi suất, giá sơ cấp bình quân hầu như không giảm, doanh nghiệp bất động sản đẩy mạnh các chương trình ưu đãi: giao dịch tại cả Hà Nội và TP. HCM chứng lại với tỷ lệ hấp thụ giảm 20 – 40% so với các quý trước. Dù các doanh nghiệp khởi động nhiều ưu đãi dài hạn và tín dụng kinh doanh BĐS đã tăng khá tốt 21% kể từ đầu năm, nhưng cho vay mua nhà chứng lại ngay cả ở nhóm ngân hàng có room tín dụng cao – VPBank chỉ tăng 2,4% QoQ, HDBank đi ngang, Techcombank giảm 1,4% QoQ trong quý 2/2026. Điều này cho thấy dòng tiền tiếp tục tập trung ở các chủ đầu tư/kinh doanh hơn là nhu cầu của người mua. Mặt khác, doanh nghiệp bất động sản cũng đối mặt với chi phí vay vốn cao (12 – 14%) và giá nhân công, nguyên vật liệu tăng cao (10 – 20%) khiến cho nguồn cung dù tăng nhưng giá bán khó có thể giảm mạnh.
- Các dự án hạ tầng giao thông và quy hoạch đô thị song hành với các dự án bất động sản đang được mở rộng với quy mô và tốc độ chưa từng có: Hàng loạt các dự án hạ tầng giao thông được công bố và triển khai với tổng mức đầu tư hơn 120 tỷ USD, các dự án về cầu, cảng, đường sắt đô thị, đường sắt cao tốc, đường cao tốc đang gấp rút thi công với kì vọng về đích trong giai đoạn 2026 – 2030. Các dự án bất động sản phức hợp quy mô từ 10.000 tỷ VND đang đồng loạt triển khai trong đó có nhiều dự án mới được phê duyệt với tổng mức đầu tư ước tính ~249 tỷ USD.
- Trong khi đó, nợ vay của các doanh nghiệp bất động sản niêm yết cho thấy tiếp tục xu hướng tăng với tổng dư nợ vay tăng mạnh đạt 360.240 tỷ đồng, (+20,3% QoQ), tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu đạt 0.72 lần trong Q2/2025, cao nhất trong 15 quý. Các doanh nghiệp bất động sản niêm yết và chưa niêm yết cũng đẩy mạnh kênh phát hành trái phiếu: Trong Q2/2026, tổng giá trị trái phiếu ngành đạt 102,4 nghìn tỷ đồng (+228% YoY), chiếm 43,8% tổng lượng phát hành trong đó đóng góp chủ yếu (trên 80%) đến từ các doanh nghiệp lớn như Vingroup, Masterise, SunGroup.
- Về triển vọng thị trường bất động sản, nguồn cung gia tăng mạnh mẽ đang gặp trở ngại từ diễn biến lãi suất ít nhất tới cuối năm nhưng lại được hỗ trợ từ quy hoạch hạ tầng đồng bộ và tốc độ triển khai nhanh sẽ dẫn dắt thanh khoản thị trường. Sẽ cần thêm khá nhiều thời gian để thị trường có thể hấp thụ nguồn cung và mức giá bán hiện tại nếu như mặt bằng lãi suất không thay đổi đáng kể. Đáng chú ý, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) – dự kiến được xem xét thông qua vào tháng 10/2026 và nếu được thông qua sẽ có hiệu lực từ 01/3/2027 – có thể sẽ tác động lớn đến nguồn cung thị trường bất động sản thông qua các giải pháp đẩy mạnh tiến độ dự án.

1. 6T2026: Nguồn cung tăng mạnh và tỷ lệ hấp thụ giảm

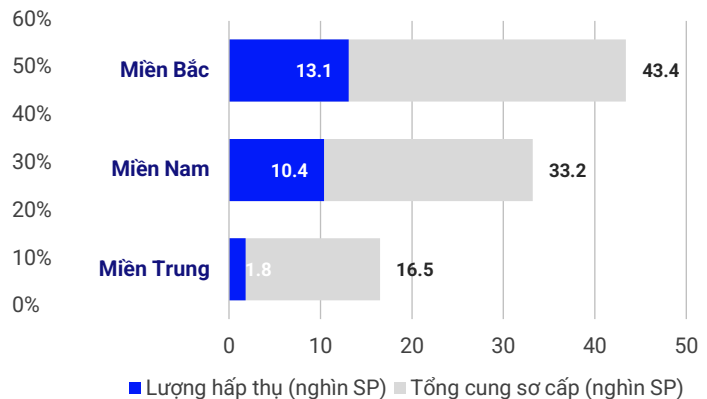
Theo dữ liệu của DXS, trong 6T2026, tổng nguồn cung sơ cấp trên toàn quốc đạt 102.500 sản phẩm nhưng giao dịch chỉ đạt 26.100 sản phẩm (-12% YoY), tương ứng tỷ lệ hấp thụ 25,5%, giảm từ mức 47,5% của cả năm 2025 và còn lại 76.400 sản phẩm chưa bán.

Biểu đồ 1: Tổng cung sơ cấp và tỷ lệ hấp thụ toàn quốc (ĐVT: nghìn sản phẩm; %)



Nguồn: DXS-FERI, S&I Ratings tổng hợp.

Biểu đồ 2: Nguồn cung và lượng hấp thụ, 1H.2026 (ĐVT: nghìn sản phẩm, %)

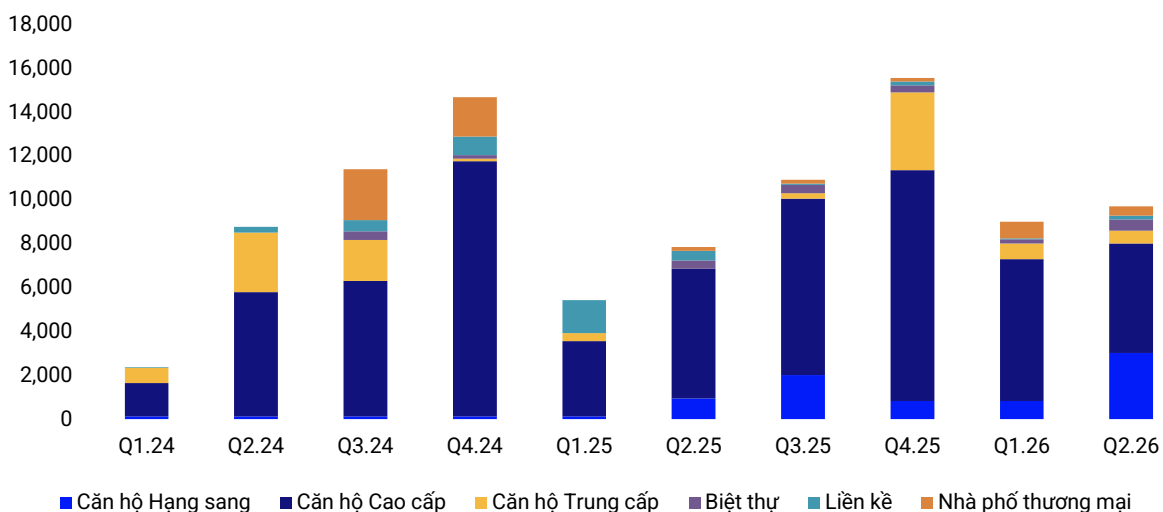


Nguồn: DXS-FERI, S&I Ratings tổng hợp.

Hà Nội – thị trường ghi nhận nguồn cung căn hộ kỷ lục, giá thứ cấp lần đầu tiên ghi nhận mức giảm kể từ 2022, giao dịch thấp tầng giảm mạnh

Theo thống kê của CBRE, tổng nguồn cung sơ cấp tại Hà Nội đạt 9.700 sản phẩm trong Q2/2026. Trong đó, căn hộ mở bán mới đạt hơn 8.590 căn (+25,4% YoY, +7,2% QoQ), lũy kế 6T/2026 đạt 16.600 căn – cao nhất nửa đầu năm kể từ 2020. Trên 70% nguồn cung đến từ phân khúc cao cấp và hạng sang; sản phẩm giá dưới 60 triệu đồng/m² không xuất hiện trên thị trường Hà Nội trong năm 2026. Các dự án tiêu biểu như Sunshine River Park (888 căn) và Lumière Hà Nội Seasons Garden – The Bloom (1.984 căn) chiếm ~33% nguồn cung mới. Nguồn cung thấp tầng mới đạt 1.110 sản phẩm (+13% QoQ) nhưng giao dịch giảm mạnh, chỉ hơn 660 căn (-30% QoQ, -74% YoY). 80% lượng mở bán trong quý đến từ các đại đô thị tại Văn Giang, phần còn lại chủ yếu là shophouse tại khu vực nội đô và cận trung tâm.

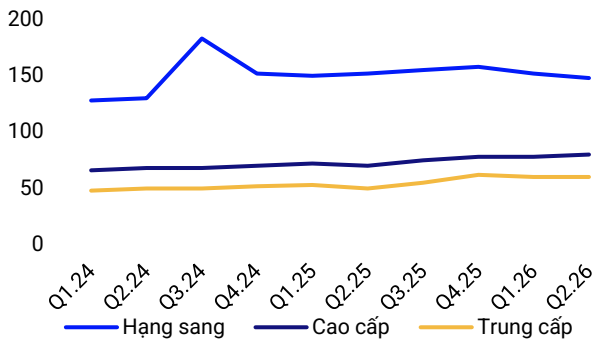
Biểu đồ 3: Nguồn cung bất động sản Hà Nội theo phân khúc (ĐVT: sản phẩm)



Nguồn: CBRE Vietnam, S&I Ratings tổng hợp

Đáng chú ý, Hà Nội đã phê duyệt quy hoạch cho hơn 140 dự án NOXH (583ha) và có kế hoạch khởi công 114 dự án trong 6T cuối năm 2026. Dự án có giá phù hợp hơn sẽ xuất hiện trên thị trường trong tương lai tại những khu vực: Đông Anh, Thanh Trì, Gia Lâm, Sóc Sơn và Nam Từ Liêm. Tiêu biểu là những dự án quy mô lớn như: Grand Riveria (268 ha) và Handico Sunshine Metropolis (700 ha), 20% tổng diện tích được dành cho NOXH.

Biểu đồ 4: Giá sơ cấp căn hộ Hà Nội theo phân khúc (ĐVT: triệu đồng/m²)



Nguồn: CBRE Vietnam, S&I Ratings tổng hợp.

Giao dịch căn hộ tại thị trường Hà Nội tiếp tục tăng:

Trong Q2/2026 có 5.800 căn hộ được giao dịch (+12% YoY), đáng chú ý là tỷ lệ giao dịch/nguồn cung mới là 67% (-8,1% YoY) với hơn 70% nguồn cung mới tập trung vào phân khúc cao cấp và hạng sang.

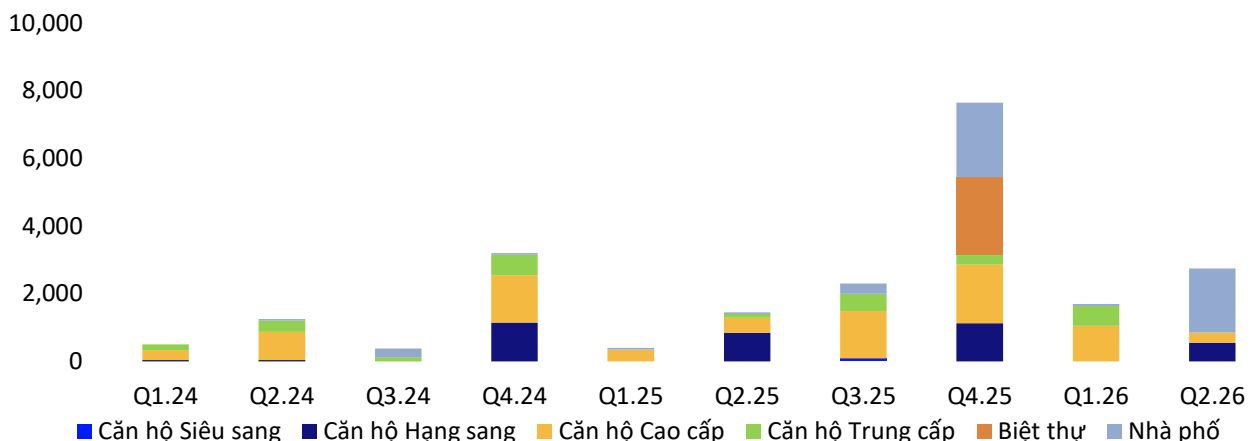
Giá thứ cấp trung bình giảm ở tất cả các sản phẩm:

Giá bán thứ cấp liền kề biệt thự đạt khoảng 195 tr đồng/m² (-3% QoQ). Giá thứ cấp căn hộ cũng ghi nhận mức 60 tr đồng/m² (-3% QoQ), đây cũng là lần đầu tiên thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm từ 2022. Nhìn chung, chi phí lãi vay tăng cao đã ảnh hưởng tới hành vi của người mua.

2.2 TP.HCM – cung nhà ở thấp tầng tăng đột biến, nguồn cung căn hộ mới dịch chuyển về nam thành phố

Theo số liệu từ CBRE, nguồn cung nhà ở mở bán mới trong phạm vi TP.HCM (cũ) đạt 2.784 sản phẩm trong Q2/2026. Trong khi nguồn cung căn hộ mới khu vực lõi TP.HCM giảm gần 50% so với quý trước thì trên phạm vi TP. HCM mở rộng tổng nguồn cung căn hộ chào bán mới đạt 6.573 căn, gấp 6,7 lần khu vực lõi. Nguồn cung căn hộ này tập trung tại khu vực phía Nam thành phố với tổng quy mô khoảng 3.855 căn bao gồm: TT Genesis (hơn 1.400 căn hộ), Arcadia at Lavila (900 căn), Trellia Cove (817 căn) và Vlasta Premier Phú Thuận (738 căn). Ở phân khúc nhà ở thấp tầng, nguồn cung mở bán mới tại TP.HCM (cũ) đạt 1.934 căn trong Q2/2026, gấp khoảng 22 lần quý trước, mức tăng chủ yếu đến từ dự án Vinhomes SaiGon Park Hóc Môn.

Biểu đồ 5: Nguồn cung bất động sản TP. Hồ Chí Minh theo phân khúc (ĐVT: sản phẩm)

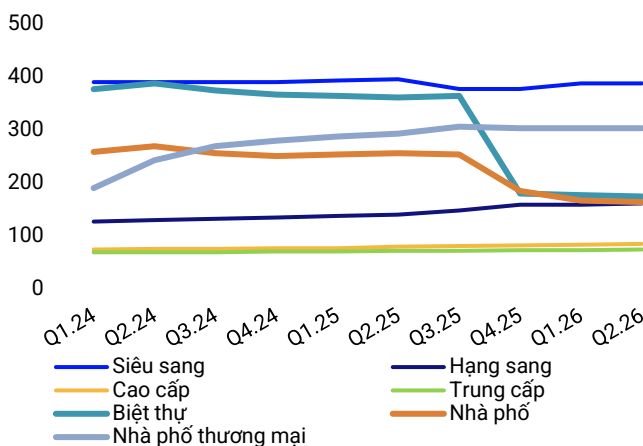


Nguồn: CBRE Vietnam, S&I Ratings tổng hợp.

Giá căn hộ vẫn tăng nhưng động lực giá đã suy yếu, trong khi thanh khoản chững lại. Theo CBRE, giá sơ cấp bình quân trong Q2/2026 đạt khoảng 92 triệu đồng/m² (+1% QoQ); Trên thị trường thứ cấp, khác với thị trường Hà Nội, giá bán bình quân đạt khoảng 69 triệu đồng/m², tiếp tục tăng 2% QoQ và 34% YoY; tuy nhiên, mức tăng theo năm chủ yếu phản ánh nền giá thấp trong nửa đầu năm 2025 trước khi thị trường phục hồi từ nửa cuối năm. Giao dịch thứ cấp đã chững lại trong bối cảnh lãi suất duy trì ở mức cao, trong khi đã tăng giá tập trung chủ yếu tại quận 2, quận 9 và khu Nam TP.HCM (cũ), nơi được hỗ trợ bởi kỳ vọng phát triển hạ tầng.

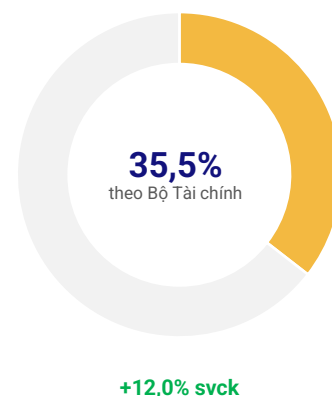
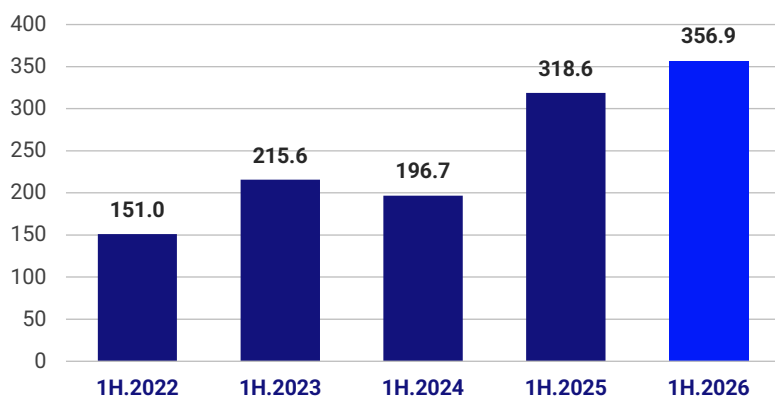
Giá sơ cấp bình quân sản phẩm liền kề biệt thự giảm còn 216 triệu đồng/m² (-3% QoQ, +29% YoY); trong khi giá thứ cấp đạt khoảng 170 triệu đồng/m² đất, (+1% QoQ, +5% YoY). Tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường giảm xuống khoảng 89%, chủ yếu do lượng sản phẩm chào bán tăng mạnh trong bối cảnh thị trường vẫn còn hàng tồn kho từ các đại đô thị đã triển khai trước đó.

Triển vọng của phân khúc thấp tầng tiếp tục gắn với sự hình thành các đại đô thị tại khu Đông, khu Nam và những hành lang hạ tầng liên vùng. Nguồn cung mở bán mới được CBRE dự báo đạt khoảng 5.500 căn vào cuối năm 2026 và tăng lên hơn 15.000 căn vào năm 2028, chủ yếu do các đại đô thị của những chủ đầu tư lớn dẫn dắt.



2. Đầu tư hạ tầng giao thông và quy hoạch đô thị là động lực tăng trưởng dài hạn cho thị trường bất động sản

Biểu đồ 6: Giải ngân đầu tư công lũy kế 6 tháng (ĐVT: nghìn tỷ đồng)



Nguồn: Bộ Tài chính, báo cáo giải ngân vốn đầu tư công 6T.2026; S&I Ratings tổng hợp.

Triển vọng bất động sản dài hạn gắn liền với hạ tầng, và Việt Nam đang chuẩn bị cho một chu kỳ đầu tư hạ tầng giao thông và quy hoạch đô thị rất lớn trong giai đoạn 2026 – 2030. Giải ngân đầu tư công 6 tháng đạt 356.935 tỷ đồng, tăng 12,0% so với cùng kỳ. Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch: 35,5% theo báo cáo Bộ Tài chính. Theo thống kê các dự án hạ tầng của S&I Ratings, tổng mức đầu tư của các dự án hạ tầng trọng điểm khoảng 3,3 triệu tỷ đồng (~128,6 tỷ USD). Trong đó riêng dự án đường sắt tốc độ cao Bắc-Nam chiếm 50,7%. Các dự án này phân bổ 52,5% cho trục liên vùng & các khu khác, 25,7% cho Hà Nội, 21,7% cho TP.HCM. Xét theo loại hình, nhóm đường sắt, metro chiếm khoảng 60% tổng vốn đầu tư, cho thấy trọng tâm của các dự án hạ tầng là xây dựng các trục vận tải khối lượng lớn. Các dự án bất động sản dọc hành lang, kết nối với hạ tầng sẽ gia tăng giá trị khi hạ tầng về đích đúng hạn. Quy mô đầu tư hạ tầng lớn cũng đặt ra áp lực đáng kể với hệ thống tài chính và tín dụng ngân hàng. 18 dự án mục tiêu quốc gia được loại trừ room tín dụng bao gồm các nhóm: dự án phục vụ Hội nghị APEC, một số dự án theo hình thức PPP, dự án đường sắt tốc độ cao và các dự án tại Cảng hàng không quốc tế Gia Bình.

Với sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng, các dự án Bất động sản lớn cũng được công bố với tổng trị giá đầu tư 248,6 tỷ USD cho 51 dự án với quy mô tổng mức đầu tư từ ~10,000 tỷ VND trở lên.

Bảng 1: Danh sách các Dự án bất động sản quy mô lớn đã được công bố

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Địa phương	Diện tích (ha)	TMĐT (tỷ đồng)	Trạng thái pháp lý
1	Vinhomes Global Sportia (KĐT thể thao Olympic)	Vingroup	Hà Nội	9,171	925,000	Chuẩn bị đầu tư
2	Sunshine Rivernia City	Liên danh nhóm Sunshine	Đồng Nai	2,000	818,000	Chuẩn bị đầu tư
3	Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng	Liên danh Đại Quang Minh – THACO – Hòa Phát	Hà Nội	11,418	736,963	Chuẩn bị đầu tư
4	Vinhomes Hạ Long Xanh	Vingroup	Quảng Ninh	4,119	456,639	Đang triển khai
5	Khu bến cảng và Trung tâm logistics Nam Đồ Sơn	Vingroup	Hải Phòng	4,319	373,841	Đề xuất
6	KĐT mới Gò Găng (Long Sơn)	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	TP HCM	1,470	317,199	Đề xuất
7	Vinhomes Cam Lâm (KĐT mới Cam Lâm)	Liên danh Vinhomes – Phát Đạt – Trường Lộc – Đô thị Xanh – Phú Thọ Land	Khánh Hoà	10,357	285,267	Chuẩn bị đầu tư
8	Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	Vingroup	TP HCM	2,870	217,000	Đang triển khai
9	Aqua City	Novaland	Đồng Nai	1,000	210,400	Đang triển khai
10	Dự án tái thiết đô thị Vĩnh Hưng	Sun Group	Hà Nội	447	186,000	Đang triển khai
11	KĐT du lịch nghỉ dưỡng Mekong	Vingroup	Cần Thơ	2,945	163,000	Đề xuất
12	Khu liên hợp TDTT Quốc gia Rạch Chiếc	Sun Group	TP HCM	730	145,629	Đang triển khai
13	Tổ hợp Thaispace	Thaiholdings	Ninh Bình	1,000	128,000	Đề xuất
14	KĐT phức hợp sinh thái Phú Thọ	Chưa công bố nhà đầu tư	Phú Thọ	1,625	102,836	Đã chấp thuận CTĐT
15	KĐT mới Bình Quới – Thanh Đa	Liên danh do Sun Group đứng đầu	TP HCM	426	98,710	Chuẩn bị đầu tư
16	Thành phố thông minh Bắc Hà Nội	Liên danh BRG – Sumitomo	Hà Nội	270	94,000	Đang triển khai
17	KĐT ven vịnh Cam Ranh	Liên danh Vinhomes – Đầu tư Cam Ranh – VinES	Khánh Hoà	1,254	85,293	Đang triển khai
18	KĐT mới Phước Vĩnh Tây	Liên danh Vinhomes – VIG	Tây Ninh	1,100	80,000	Đang triển khai
19	Da Nang Downtown	Sun Group	Đà Nẵng	77	79,790	Đang triển khai
20	KĐT hỗn hợp Bãi Đất Đỏ	Sun Group	Phú Quốc	88	64,000	Đang triển khai
21	KĐT đa mục tiêu Thư Lâm – Đông Anh	Red River Future Group	Hà Nội	696	60,558	Đang triển khai
22	Tổ hợp đô thị nghỉ dưỡng Bà Nà – Suối Mơ	Sun Group	Đà Nẵng	806	52,000	Đang triển khai
23	Khu dịch vụ du lịch phức hợp cao cấp KKT Vân Đồn	Sun Group	Quảng Ninh	244	51,555	Đang triển khai
24	Vinhomes Hải Vân Bay	Vinpearl / Vinhomes	Đà Nẵng	512	44,000	Đang triển khai
25	Vinhomes Global Gate (Cổ Loa)	Liên danh Vingroup – VEFAC	Hà Nội	385	42,215	Đang triển khai
26	KĐT mới phía Tây Bắc TP Bắc Ninh – Khu I	Liên danh Vingroup – Thanh Bình – BĐS Cuộc sống mới – Phú Thọ Land	Bắc Ninh	277	41,271	Chuẩn bị đầu tư

27	T&T City Millennia	T&T Group	Tây Ninh	267	41,133	Đang triển khai
28	KĐT cao cấp Tu Bông	Sun Group	Khánh Hoà	2,579	40,190	Chuẩn bị đầu tư
29	Khu phức hợp golf, du lịch sinh thái Khoái Châu (Trump International Hung Yen)	Kinh Bắc (KBC) – Trump Organization	Hung Yên	1,000	39,800	Đang triển khai
30	Blanca City Vũng Tàu	Sun Group	TP HCM	96	37,000	Đang triển khai
31	Sun Urban City Hà Nam	Sun Group	Ninh Bình	420	35,000	Đang triển khai
32	Phân khu A – KĐT phía Bắc QL5 (KĐT Phố Mới)	CTCP Phát triển Khu đô thị Xanh	Hung Yên	262	34,979	Chuẩn bị đầu tư
33	KĐT nhà vườn sinh thái Alluvia City	Xuân Cầu Holdings	Hung Yên	200	31,000	Đang triển khai
34	KĐT phía Bắc đường vành đai 4	Chưa chọn nhà đầu tư	TP HCM	281	29,647	Đã chấp thuận CTĐT
35	Vinhomes Green City	Vingroup	Tây Ninh	197	28,000	Đang triển khai
36	KĐT mới Tân Bình	Chưa chọn nhà đầu tư	TP HCM	33	27,658	Đã chấp thuận CTĐT
37	KĐT mới Đông Nam Dung Quất – Phía Nam	Chưa chọn nhà đầu tư	Quảng Ngãi	1,378	27,462	Đã chấp thuận CTĐT
38	KĐT hỗn hợp Châu Thới	Chưa chọn nhà đầu tư	TP HCM	109	27,347	Đã chấp thuận CTĐT
39	KĐT mới Đông Nam Dung Quất – Phía Bắc	Chưa chọn nhà đầu tư	Quảng Ngãi	1,320	27,191	Đã chấp thuận CTĐT
40	KĐT Đông Bắc thành phố Mỹ Tho	Chưa chọn nhà đầu tư	Đồng Tháp	184	26,211	Đã chấp thuận CTĐT
41	KĐT hỗn hợp du lịch sinh thái Núi Ông Quán	Sun Group	Phú Quốc	21.2	26,185	Chuẩn bị đầu tư
42	Vinhomes Điện Biên	Vinhomes	Điện Biên	229	23,700	Đang triển khai
43	Vinhomes Wonder City (Đan Phượng)	Vinhomes	Hà Nội	133	18,400	Đang triển khai
44	Sun Porta Town	Liên danh Sun Group	Khánh Hoà	226	17,000	Đang triển khai
45	Ecopark Ninh Bình	CTCP Đầu tư Ecopark	Ninh Bình	163	16,000	Đã chấp thuận CTĐT
46	Noble Crystal Long Bien	CTCP Tập đoàn Sunshine	Hà Nội	3	16,000	Đang triển khai
47	Khu DL – DVTM vịnh trung tâm Cát Bà (Xanh Island)	Sun Group	Hải Phòng	50	12,495	Đang triển khai
48	Noble Crystal Tây Hồ	CTCP Tập đoàn Sunshine	Hà Nội	5	12,286	Đang triển khai
49	Gladia by the Waters (Gladia City)	Khang Điền & Keppel	TP HCM	12	10,200	Đang triển khai
50	KĐT số 5 Măng Đen (Sun World)	Sun Group	Quảng Ngãi	277	9,777	Chuẩn bị đầu tư
51	KĐT mới An Phú (Đảo Ngọc)	Sun Group	Quảng Ngãi	162	9,727	Chuẩn bị đầu tư
TỔNG CỘNG – 51 dự án				69,213	6,483,554	

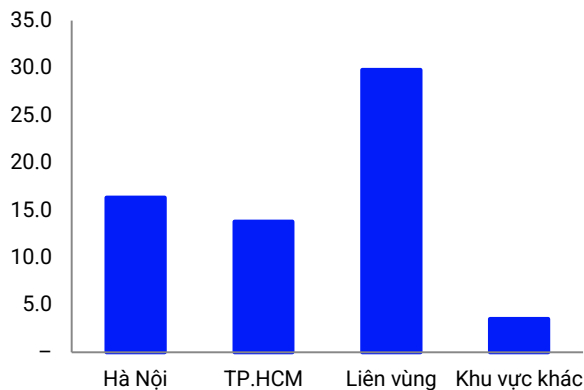
Bảng 2: Các dự án hạ tầng giao thông vận tải trọng điểm

Dự án hạ tầng	Nhóm	TMDT (tỷ đồng)	Dự kiến hoàn thành	Dự án bất động sản hưởng lợi	Diện tích (ha)	TMDT (tỷ đồng)
A. TRỰC QUỐC GIA / LIÊN VÙNG						
Đường sắt tốc độ cao Bắc-Nam	Đường sắt	1,713,548	2035			
Cảng HKQT Gia Bình (Bắc Ninh)	Hàng không	196.378	2027	KĐT mới phía Tây Bắc TP Bắc Ninh – Khu I (Vingroup)	277	41.271
Đường sắt Lào Cai – HN – Hải Phòng	Đường sắt	183.856	12/2026 - 2030	Bến cảng & Trung tâm logistics Nam Đồ Sơn (Vingroup)	4.319	373.841
Cao tốc Bắc-Nam phía Đông – GĐ2	Đường cao tốc	146.990	7/2026	Khu đô thị mới Cam Lâm (Vingroup)	10.357	285.267
				Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	1.254	85.293
				Khu đô thị mới Tu Bông	2.579	40.190
				Vinhomes Mekong	2.945	163.000
Cảng HKQT Long Thành – GĐ1	Hàng không	109.111	T12/2026	Sunshine Rivernia City (Sunshine)	2.000	818.000
				Aqua City (Novaland)	1.000	210.400
				Gem Sky World (DXG)	92	5.725
Đường sắt tốc độ cao Hà Nội – Quảng Ninh (350 km/h)	Đường sắt	147.370	2029	Vinhomes Global Gate Cổ Loa	385	42.215
				Thành phố thông minh Bắc Hà Nội (BRG)	270	94.000
				Vinhomes Global Gate Hạ Long	4,119	456,639
B. HÀ NỘI & VÙNG THỦ ĐÔ						
Quốc lộ 1A (Kim Liên – Cầu Giẽ)	Đường đô thị	161.994	Q4/2027	Khu đô thị thể thao Olympic (Vingroup)	9.171	925.000
Đường Vành đai 4	Đường đô thị	85.813	2027	Vinhomes Wonder City Đan Phượng	133,4	18.400
Metro HN tuyến 5 (Văn Cao – Hòa Lạc)	Đường sắt đô thị	72.000	2029–2030	Noble Crystal Tây Hồ	5,1	12.286
Metro HN tuyến 2 (NTL – Trần Hưng Đạo)	Đường sắt đô thị	51.750	2030			
Metro HN tuyến 3 (Nhổn – Ga Hà Nội)	Đường sắt đô thị	34.826	2027	Vinhomes Wonder City Đan Phượng	133,4	18.400
Cầu Trần Hưng Đạo	Cầu – Hầm	15.967	3/2027			
Cầu Thượng Cát (vượt sông Hồng)	Cầu – Hầm	7.300	2027	Vinhomes Wonder City Đan Phượng	133,4	18.400
				KĐT đa mục tiêu Thụ Lâm – Đông Anh	696	60.558
				Grand Riveria	268	
				Handico Sunshine Metropolis	700	
C. TP.HCM & VÙNG LÂN CẬN						
Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ	Cảng biển	128.872	2030 - 2047	Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (Vingroup)	2.870	217.000
Đường Vành đai 3 TP.HCM	Đường đô thị	75.378	2026	Khu đô thị hỗn hợp Châu Thới	109	27.347
				Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây (Vingroup)	1.100	80.000
Metro 2 (Bến Thành – Tham Lương)	Đường sắt đô thị	46.300	2030	Vinhomes Sài Gòn Park (Hóc Môn)	1080	59.000
Metro 1 (Bến Thành – Suối Tiên)	Đường sắt đô thị		Đã khai thác 12/2024	Khu liên hợp TDTT Quốc gia Rạch Chiếc (SunGroup)	186	145.629
Cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành	Đường cao tốc	24.269	2028	Khu đô thị hỗn hợp Châu Thới	109	27.347
Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	Đường cao tốc		Đã khai thác 5/2026	Gem Sky World (DXG)	92,2	5.725
				Blanca City Vũng Tàu (Sungroup)	96	37.000
Cầu Cần Giờ	Cầu – Hầm	13.200	2029	Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	2.870	217.000

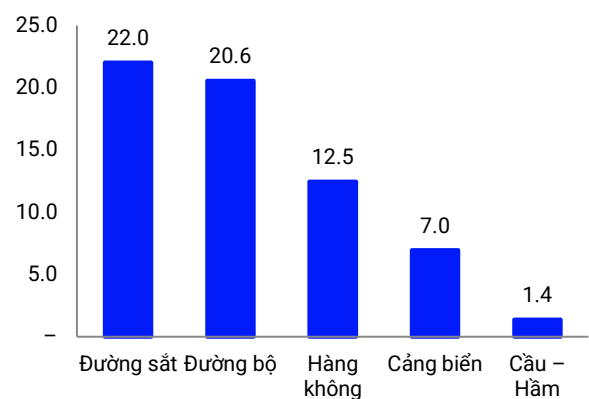
Dự án hạ tầng	Nhóm	TMĐT (tỷ đồng)	Dự kiến hoàn thành	Dự án bất động sản hưởng lợi	Diện tích (ha)	TMĐT (tỷ đồng)
Cảng Cái Mép – Thị Vải mở rộng (Bến 14–15)	Cảng biển	9.200	2028	KĐT mới Gò Găng (Long Sơn)	1.470	317.199
D. KHU VỰC KHÁC						
Bến cảng container Liên Chiểu	Cảng biển	45.268	GĐ1: 2028	Khu phức hợp Du lịch và Đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (Vingroup)	512	44.000
Sân bay Vân Đồn – Mở rộng GĐ2	Hàng không	46.279	2028	Khu phức hợp cao cấp tại KKT Vân Đồn (Sungroup)	244	51.555
Cao tốc Quảng Ngãi – Măng Đen	Đường cao tốc	25.100	2030	KĐT số 1 Măng Đen (Sungroup)	264	6.700
Cảng HKQT Phú Quốc (Terminal 2)	Hàng không	22.588	2027	KĐT hỗn hợp Bãi Đất Đỏ (Sungroup)	88,4	64.000
Tổng		3.163.557			51.927	4.968.387

Nguồn: S&I Ratings tổng hợp

Biểu đồ 7: Vốn hạ tầng trọng điểm (ĐVT: tỷ USD)

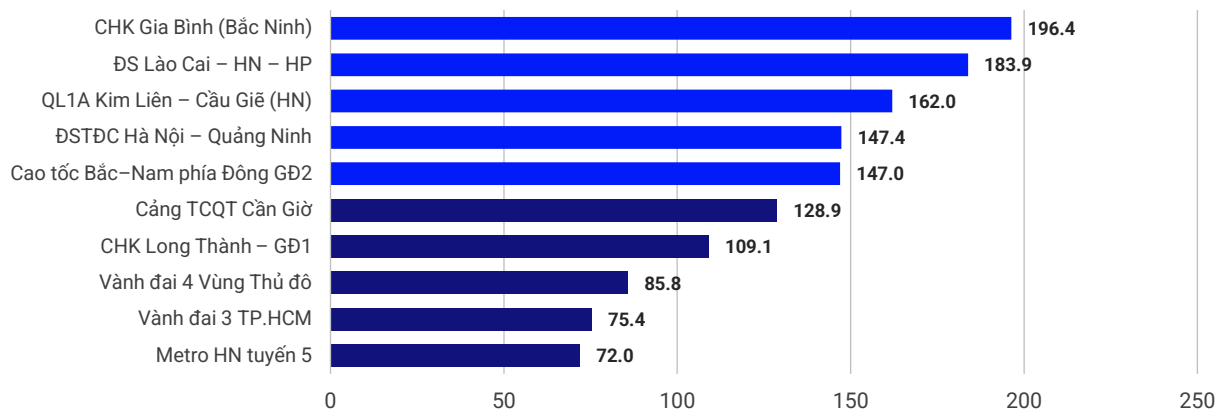


Bảng 8: Cơ cấu vốn hạ tầng theo nhóm (ĐVT: tỷ USD)



Nguồn: S&I Ratings tổng hợp (Không gồm đường sắt tốc độ cao Bắc–Nam)

Biểu đồ 9: Top 10 hạ tầng theo tổng mức đầu tư (ĐVT: nghìn tỷ đồng)



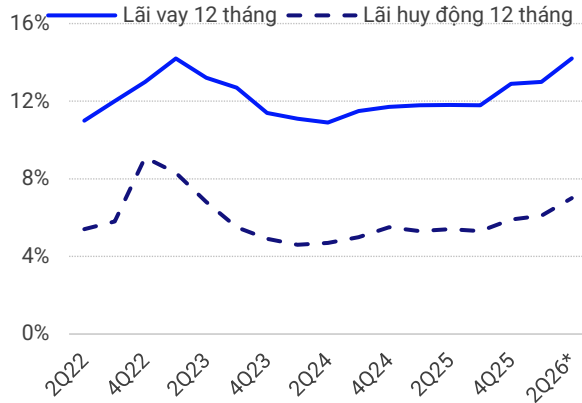
Nguồn: S&I Ratings tổng hợp (Không gồm đường sắt tốc độ cao Bắc–Nam)

3. Chi phí cao khiến cho nguồn cung dồi tăng mạnh nhưng giá bán sơ cấp khó giảm

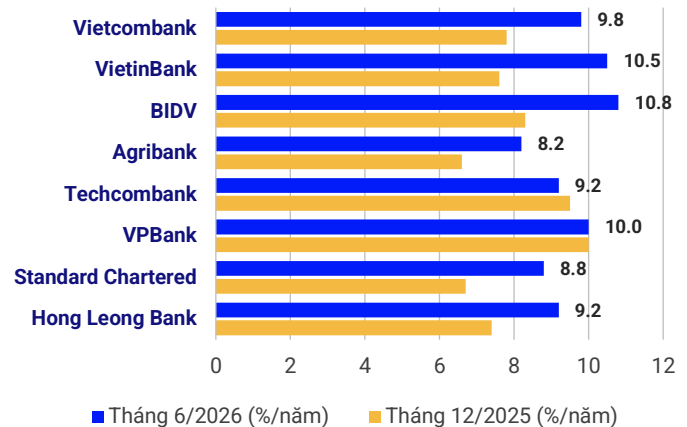
Đến Q2/2026, chênh lệch lãi suất cho vay – huy động ước đạt 7,2 điểm phần trăm, cho thấy chi phí vốn và rủi ro tín dụng vẫn ở mức cao. Theo DXS, đến tháng 6/2026, lãi suất ưu đãi vay tại 6/8 ngân hàng khảo sát đã tăng lên vùng **7,99% → 9,56%**/năm so với cuối năm 2025, cho thấy áp lực chi phí vay đã lan rộng. Lãi suất cho vay mua nhà phổ biến ở mức 12% - 14%, cao nhất kể từ Q1/2023. Các nhà thầu và chủ đầu tư bất động sản cũng gặp vấn đề về chi phí vay vốn, với lãi suất có thể hơn 12%. Bên cạnh chi phí vốn vay, chi phí nhân công có nơi tăng trên

25%, chi phí nguyên vật liệu tăng 10-20%. Các khoản tăng này khiến cho nguồn cung đủ tăng mạnh nhưng giá bán khó có thể giảm.

Biểu đồ 10: Lãi suất huy động và cho vay 12 tháng (ĐVT: %) **Biểu đồ 11: Lãi suất ưu đãi vay mua nhà (ĐVT: %)**



Nguồn: NHNN; DXS Research, S&I Ratings tổng hợp.



Giá sơ cấp không giảm, chiết khấu mua nhà gia tăng

Tâm lý chung chờ đợi mặt bằng lãi suất ổn định hơn cùng kỳ vọng về mức giá bán hợp lý hơn đang khiến một bộ phận khách hàng tạm thời trì hoãn quyết định mua nhà. Trong Q2/2026, các chủ đầu tư bất động sản khởi động rất nhiều chương trình ưu đãi dài hạn dành cho người mua nhà. Các chương trình tập trung vào trần lãi suất, ân hạn gốc, hạ vốn tự có và kéo dài lịch thanh toán; chiết khấu trực tiếp.

Bảng 3: Chương trình ưu đãi lãi suất và thanh toán của một số chủ đầu tư, Q2/2026

Chương trình	Phạm vi/ dự án áp dụng	Điều kiện chính và thời gian
Vinhomes 0~6%	Tất cả dự án Vinhomes đang mở bán trên toàn quốc; khách mua từ 01/01/2026 theo chính sách hỗ trợ lãi được xem xét hỗ trợ tương ứng.	20/04–20/07/2026. 5 gói 18/24/30/36/60T; LTV 70%–80%; gói 18T miễn lãi. LTV 80% tùy phê duyệt ngân hàng.
Vinhomes Voucher	Khách sở hữu BĐS thuộc phạm vi đủ điều kiện trước 20/06/2026; voucher dùng mua BĐS Vinhomes mới trong danh mục chương trình.	20/06–31/12/2026. Giá trị 8%–10% BĐS đang sở hữu; tổng voucher tối đa 30% hợp đồng mới; một voucher/BDS.
Masterise 7,5%	16 dự án: Grand Marina Saigon; The Grand Hanoi; SOLA; LUMIÈRE: Midtown, Essence Peak, Boulevard, Orient Pearl, SpringBay; Masteri Cosmo Central; Masteri Sky Quarter; Masteri Park Place; Masteri Trinity Square; Masteri Grand View; Masteri Era Landmark; Masteri Centre Point; Masteri Grand Coast.	HĐMB không trước 20/04; hoàn tất hồ sơ chậm nhất 31/07/2026; loại trừ khách đã hưởng Early Bird. Trần 7,5% thêm 24T sau ưu đãi hiện hữu; ân hạn gốc 24T- có thể tới 48T.
Solaria Rise Nam Long	Dự án Solaria Rise tại Waterpoint	Mở bán 09/05/2026; không công bố hạn chốt. Ký HĐMB 10%; góp 0,5%/tháng; ngân hàng hỗ trợ tối đa 65%; hỗ trợ lãi đến 15T sau bàn giao dự kiến Q3/2027.
Phú Đông Skyone	Phú Đông SkyOne	PA không vay: 10% (~269 triệu), góp 0,5%/tháng, đủ 59% nhận nhà, 41% còn lại giãn 12T. PA vay riêng: cố định 6,5%/năm trong 5 năm; không mặc định cộng dồn quyền lợi.
Emerald Garden View	The Emerald Garden View	Vốn đầu kỳ từ 15%; khoảng 9,9 triệu/tháng tới bàn giao; CK nhanh 5,5%/9%/10%. PA vay: vốn tự có 30%, vay tối đa 70%, hỗ trợ lãi tới 8%; ân hạn gốc quảng bá tới 48T.
Destino Centro	Destino Centro	khoảng 20% tới bàn giao; vay tối đa khoảng 70%; lãi 0% và ân hạn gốc tới 24T; miễn phí trả trước. PA không vay có thể đóng khoảng 45% tới bàn giao.

Nguồn: Công bố chương trình bán hàng của chủ đầu tư tháng 4–7/2026; S&I Ratings tổng hợp.

4. Hoạt động M&A thị trường bất động sản 1H.2026: vai trò của Nhà đầu tư nội gia tăng

Theo các tổng hợp từ DXS, thị trường M&A bất động sản sôi động trở lại với giá trị các thương vụ công bố trong nửa đầu năm vượt 250 triệu USD, chiếm khoảng 7,4% tổng vốn FDI thực hiện 6 tháng (JLL Việt Nam, 7/2026). Con số công bố nhỏ so với FDI, nhưng chưa phản ánh đủ cam kết vốn thực do trọng tâm dịch sang hợp tác phát triển và góp vốn – hình thức không phải lúc nào cũng công bố giá trị. Khối nội đã vượt khối ngoại thành bên mua chủ đạo, chiếm phần lớn các thương vụ trên 100 triệu USD. Cơ chế thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15 – cho phép làm dự án nhà ở thương mại qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất không chỉ giới hạn ở “đất ở” – là chất xúc tác pháp lý cho làn sóng chuyển nhượng quỹ đất này.

Bảng 7: Giao dịch M&A dự án / quỹ đất tiêu biểu, 1H.2026

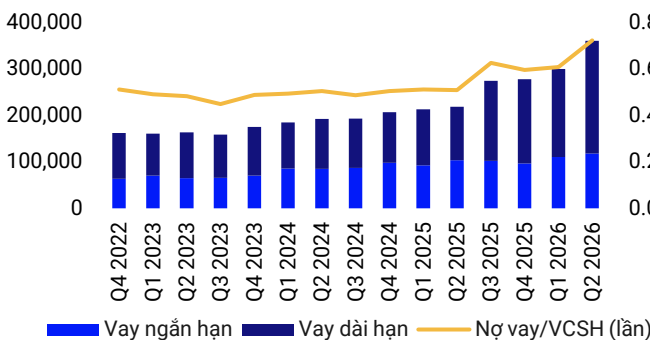
Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Dự án / Tài sản	Giá trị / Quy mô
Mitsubishi Corporation	Phát Đạt (PDR)	Thuận An 1	1.900 tỷ đồng
Bcons (B-ONE TECH)	Phát Đạt (PDR)	Thuận An 2 (2,65 ha)	> 3.000 tỷ đồng
Phát Đạt (PDR)	Tập đoàn Lottle	Thủ Thiêm Eco Smart City	~35% vốn góp
OBC Holdings	Eco Thuận Nghiệp	Khu đất > 6.300 m²	
Everland An Giang	DIC Corp (DIG)	Phân khu 7.1, KĐT Đại Phước (Đồng Nai)	

Nguồn: DXS-FERI, S&I Ratings tổng hợp.

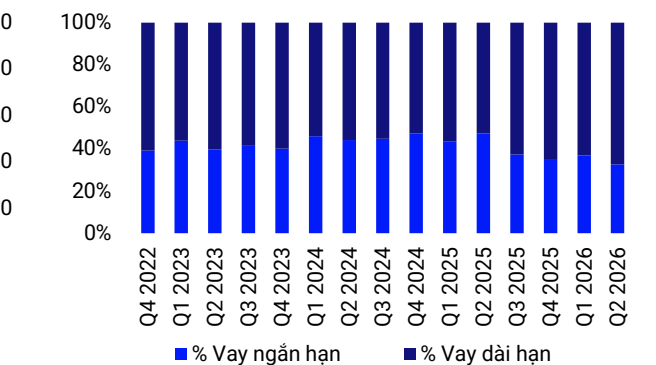
5. Nợ vay doanh nghiệp bất động sản gia tăng

Theo các số liệu được S&I Ratings tổng hợp, nợ vay của nhóm doanh nghiệp bất động sản niêm yết tiếp tục mở rộng trong Q2/2026, tổng dư nợ vay đạt 360.240 tỷ đồng, tăng 20,3% QoQ (+60.897 tỷ đồng), đưa tỷ lệ Nợ vay/VCSH lên 0,72 lần từ 0,61 lần cuối Q1/2026 – mức cao nhất trong 15 quý gần nhất. nâng tỷ trọng nợ dài hạn lên 67,3% tổng dư nợ từ 63,1% quý trước, cho thấy dòng vốn phục vụ giải ngân triển khai và phát triển dự án chứ không phải áp lực xoay vòng thanh khoản ngắn hạn. VHM vay thêm hơn 50.000 tỷ đồng – tương đương ~82% toàn bộ mức tăng của ngành – trong khi NVL tăng hơn 4.000 tỷ đồng. Xét trong phạm vi thống kê 31 doanh nghiệp BĐS niêm yết của S&I Ratings, tổng doanh thu đạt 137.271 tỷ đồng (+150,2% YoY) và LNST 57.669 tỷ đồng (+349,6%), nhưng 86% doanh thu và 90% lợi nhuận tập trung ở VHM. Loại VHM, doanh thu 30 doanh nghiệp còn lại gần như đi ngang (-3,7% YoY) trong khi LNST vẫn tăng chủ yếu nhờ thu nhập tài chính đột biến.

Biểu đồ 12: Hệ số nợ vay/VCSH ngành BĐS tăng (ĐVT: %)



Biểu đồ 13: Cơ cấu kỳ hạn nợ vay (ĐVT: %)



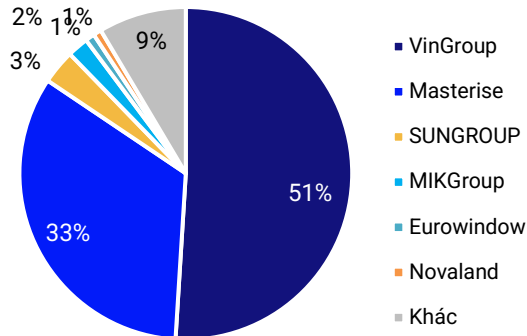
Nguồn: 31 doanh nghiệp BĐS niêm yết, S&I Ratings tổng hợp.

Trái phiếu doanh nghiệp: bất động sản chiếm 46,5% lượng phát hành mới

Khi dòng vốn tín dụng hạn chế, thị trường trái phiếu doanh nghiệp quý II/2026 ghi nhận sự phục hồi mạnh từ hoạt động phát hành và giao dịch thứ cấp. Chúng tôi tính toán trong 1H2026, tổng giá trị TPDN phát hành đạt khoảng 275,4 nghìn tỷ đồng, trong đó BĐS đạt 128,2 nghìn tỷ đồng, tương đương 46,5% tổng phát hành. Riêng Q2/2026,

BĐS phát hành 102,4 nghìn tỷ đồng (+228% YoY), chiếm 43,8% thị trường theo thống kê của chúng tôi. Đáng chú ý, 83,9% lượng phát hành BĐS trong Q2/2026 tới từ 3 ông lớn Vingroup, Masterise và Sun Group.

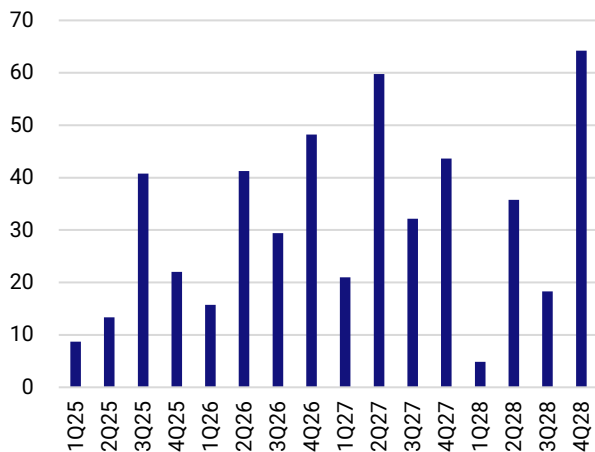
Biểu đồ 14: Tỷ trọng TP BĐS theo DN (ĐVT: %)



Nguồn: S&I Ratings tính toán.

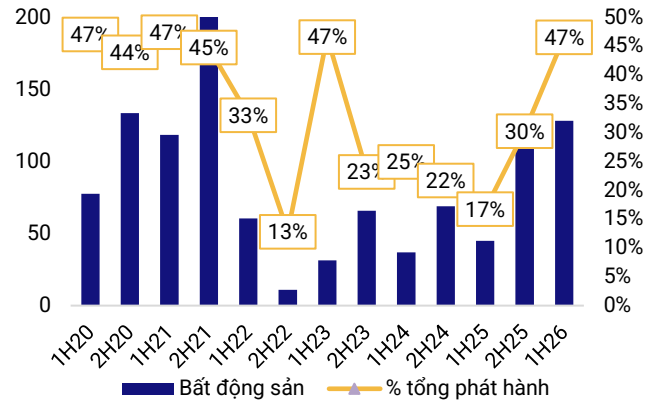
Lãi suất phát hành trái phiếu đang thể hiện xu hướng tăng rõ rệt tại 2026. Lãi suất phát hành bình quân của nhóm BĐS đạt khoảng 11,4% trong Q2 và 11,3% trong 1H2026, với mức cao nhất lần lượt là 12,5% và 13,5%. Tổng giá trị đáo hạn trái phiếu bất động sản trong năm 2027 đạt 156.521 tỷ đồng, tăng 16% so với giá trị đáo hạn năm 2026. Lĩnh vực bất động sản cũng ghi nhận 28 lô trái phiếu chậm trả với giá trị 28.558 tỷ đồng trong 2026, trong đó Novaland, Vạn Thịnh Phát, Hưng Thịnh, Sunshine chiếm chủ yếu với 19.120 tỷ đồng.

Biểu đồ 16: Lịch đáo hạn trái phiếu DN BĐS (ĐVT: nghìn tỷ đồng)

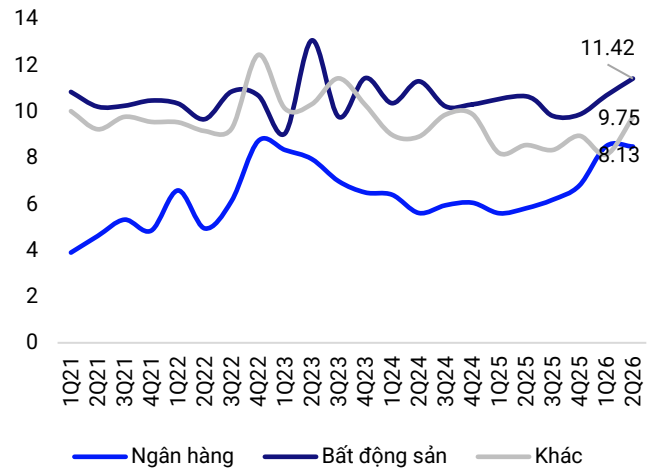


Nguồn: HNX, VBMA; S&I Ratings tổng hợp.

Biểu đồ 15: Trái phiếu bất động sản/Tổng TP phát hành



Biểu đồ 17: Coupon bình quân (ĐVT: tỷ đồng)



6. Cập nhật pháp lý: Nghị quyết 21 và những định hướng tác động tới thị trường bất động sản

Bảng 3: Nghị quyết 21-NQ/TW — bốn nhóm định hướng tác động trực tiếp tới thị trường bất động sản

Nhóm chính sách	Định hướng và lộ trình	Tác động
1. Cấu trúc sản phẩm và quyền tài sản (chủ trương)	- Đất xây nhà ở thương mại để bán (chủ yếu chung cư): giao đất lâu dài - Chung cư xây mới: căn hộ có thời hạn sử dụng theo niên hạn công trình; chủ sở hữu góp nghĩa vụ tài chính để xây lại khi hết hạn - Không hồi tố với giấy chứng nhận lâu dài đã cấp - Hạn chế tối đa phân lô, bán nền tại đô thị, nhất là đô thị lớn - Thế chế hóa khi sửa Luật Đất đai: trình Quốc hội 8/2026, dự kiến thông qua 10/2026	Tách quyền sử dụng đất (lâu dài) khỏi công trình (hữu hạn); lần đầu xác lập nghĩa vụ tài chính của chủ sở hữu khi tái thiết — điều kiện cần để gỡ bế tắc chung cư cũ. Siết trực diện dòng doanh thu đất nền đô thị.
2. Chi phí nắm giữ đất và điều tiết địa tô (Đang nghiên cứu)	- Thuế suất cao hơn với đất bỏ hoang và đất chậm đưa vào sử dụng - Điều tiết địa tô chênh lệch với thặng dư kinh doanh bất động sản - Điều tiết giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, hạ tầng, chuyển mục đích, mở rộng đô thị - Chưa công bố mốc thời gian, ngưỡng áp dụng và thuế suất	Tăng chi phí nắm giữ quỹ đất. Phạm vi “chậm đưa vào sử dụng” rộng hơn “bỏ hoang”.
3. Xử lý dự án đình trệ (Thí điểm)	- Thí điểm Nhà nước mua lại dự án NOTM của chủ đầu tư mất khả năng thực hiện hoặc không thể chuyển nhượng - Giá mua tính trên chi phí đầu vào hợp lý, loại trừ địa tô chênh lệch - Hoàn thiện cơ chế xử lý quyền sử dụng đất khi doanh nghiệp phá sản, tái cơ cấu, chuyển giao dự án	Thanh lý có kiểm soát, mở đường thu hồi nợ gốc cho chủ nợ có bảo đảm.
4. Gỡ găng pháp lý và minh bạch dữ liệu (Có mốc thời hạn)	- Cho phép thu hồi nốt phần đất còn lại nếu dự án đã thỏa thuận được phần lớn diện tích và được đa số người dân đồng thuận. (tỷ lệ chưa được xác định) - Tách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập, thực hiện trước - Số hóa và liên thông đa ngành dữ liệu đất đai (quy hoạch, công chứng, thuế, ngân hàng); lộ trình hoàn thành cơ sở dữ liệu số vào hết năm 2026 và bản đồ địa chính vào năm 2027.	Rút ngắn vòng đời giải phóng mặt bằng, giảm lãi vay vốn hóa.

Nguồn: Nghị quyết 21-NQ/TW ngày 28/7/2026. S&I Ratings tổng hợp và đánh giá.