

Năm 2026 mở ra chu kỳ mới của thị trường căn hộ: Hà Nội ổn định, TP.HCM tăng tốc

13:49 08/01/2026

Quý IV/2025 đánh dấu giai đoạn sôi động nhất của thị trường căn hộ sơ cấp trong vòng ba năm trở lại đây, khi Hà Nội và TP.HCM đồng loạt xác lập kỷ lục mới về nguồn cung mở bán và thanh khoản. Dù vận động theo những nhịp khác nhau, cả hai thị trường đều cho thấy sự phục hồi rõ nét, tạo nền tảng cho một chu kỳ tăng trưởng mới trong năm 2026.

Nguồn cung quý IV/2025 đạt đỉnh ba năm, niềm tin thị trường được củng cố

Theo dữ liệu từ Trung tâm Nghiên cứu Thị trường & Am hiểu Khách hàng One Mount Group, trong quý IV/2025, tổng nguồn cung căn hộ mở bán mới tại Hà Nội và TP.HCM đạt hơn 30.000 căn - mức cao nhất trong ba năm gần đây. Việc lượng lớn dự án được tung ra thị trường trong giai đoạn cuối năm cho thấy niềm tin của các chủ đầu tư vào triển vọng phục hồi và tăng trưởng bền vững của thị trường đã được củng cố đáng kể.

Tại Hà Nội, nguồn cung mở bán mới trong quý IV đạt khoảng 15.500 căn, tăng 85% so với quý III/2025 và tăng 26% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, thị trường ghi nhận tới 14 dự án lần đầu ra mắt, cao nhất từ trước đến nay trong một quý. Nguồn cung tiếp tục có xu hướng dịch chuyển ra ngoài khu vực trung tâm, trong đó Văn Giang (Hưng Yên) giữ vai trò dẫn dắt khi cung cấp khoảng 9.400 căn, chiếm 61% tổng nguồn cung toàn thị trường, tăng gấp 8,6 lần so với quý trước.

Trong khi đó, thị trường TP.HCM cho thấy sự phục hồi rõ rệt sau giai đoạn trầm lắng kéo dài. Nguồn cung mở bán mới trong quý IV/2025 đạt khoảng 14.500 căn, tăng 130% so với quý trước và cao gấp 2,7 lần so với cùng kỳ năm 2024. Bình Dương tiếp tục là động lực chính của thị trường khi đóng góp khoảng 8.200 căn, tương đương 57% tổng nguồn cung mới, với mức tăng trưởng ấn tượng cả theo quý lẫn theo năm.

Một điểm nổi bật trong quý IV/2025 là sự trở lại đồng loạt của nhiều chủ đầu tư lớn. Tại Hà Nội, hàng loạt dự án mới và dự án quy mô lớn được giới thiệu ra thị trường, trong khi tại TP.HCM, nhiều doanh nghiệp cũng tái khởi động hoặc mở bán các dự án tại khu vực trung tâm và vùng lõi đô thị. Diễn biến này phản ánh quá trình tháo gỡ pháp lý đang diễn ra tích cực, đồng thời cho thấy kỳ vọng của doanh nghiệp vào một chu kỳ tăng trưởng ổn định hơn trong trung và dài hạn.



Ảnh minh họa

Thanh khoản duy trì tích cực, phân khúc cao cấp tiếp tục dẫn dắt

Song hành với sự gia tăng mạnh mẽ của nguồn cung, khả năng hấp thụ của thị trường cũng ghi nhận ở mức khả quan. Trong cả năm 2025, Hà Nội tiêu thụ khoảng 34.500 căn hộ, tăng nhẹ 2% so với năm 2024, trong khi TP.HCM đạt khoảng 30.400 căn, cao gấp 2,4 lần so với năm trước.

Tại Hà Nội, phân khúc cao cấp và hạng sang tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt thị trường, với tỷ lệ hấp thụ trung bình khoảng 89%. Phân khúc cao cấp ghi nhận khoảng 22.700 căn được tiêu thụ, chiếm 66% tổng lượng giao dịch toàn thị trường, tập trung chủ yếu tại khu Đông. Trong khi đó, phân khúc hạng sang, phân bố nhiều tại khu Bắc và khu Tây, ghi nhận khoảng 11.800 căn được giao dịch trong năm.

Ngược lại, thị trường TP.HCM cho thấy cơ cấu tiêu thụ đa dạng hơn. Khu vực trung tâm tiếp tục dẫn dắt với các sản phẩm cao cấp và hạng sang, chiếm khoảng 80% lượng giao dịch. Phân khúc trung cấp có xu hướng dịch chuyển mạnh ra các thị trường vệ tinh, đặc biệt là Bình Dương, nơi đóng góp hơn 60% tổng lượng giao dịch toàn thị trường trong năm 2025.

Giá bán phân hóa rõ nét giữa Hà Nội và TP.HCM

Diễn biến giá bán căn hộ sơ cấp trong năm 2025 cho thấy sự phân hóa rõ rệt giữa hai thị trường lớn, phản ánh sự khác biệt về cơ cấu nguồn cung và kỳ vọng đầu tư.

Tại Hà Nội, đơn giá sơ cấp trung bình trong quý IV/2025 đạt khoảng 86 triệu đồng/m², đi ngang so với quý trước và tăng 13% so với cùng kỳ năm ngoái. Đà tăng giá có xu hướng chững lại do nguồn cung mới tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm như Văn Giang (Hưng Yên), Đan Phượng, Hoài Đức và Hòa Lạc. Trong khi đó, các dự án mở bán lần đầu tại khu vực trung tâm vẫn duy trì mức giá cao, với đơn giá trung bình khoảng 124 triệu đồng/m².

Trái lại, tại trung tâm TP.HCM, giá bán trung bình đã đạt 103,2 triệu đồng/m², tăng 8,6% so với quý trước và tăng tới 25% so với cùng kỳ năm 2024. Động lực chính thúc đẩy mặt bằng giá tăng cao đến từ sự xuất hiện của các dự án hạng sang với mức giá chào bán kỷ lục. Điển hình, dự án Eaton Park ghi nhận mức giá tại tòa tháp cuối cùng vượt ngưỡng 200 triệu đồng/m², trong khi các phân khu mới tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng cũng xác lập đơn giá trên 180 triệu đồng/m², qua đó tái định vị toàn bộ mặt bằng giá tại trung tâm kinh tế phía Nam.

Đáng chú ý, thị trường Bình Dương cũng ghi nhận tốc độ tăng giá tương đương với trung tâm TP.HCM. Đơn giá trung bình tại đây đạt khoảng 51,8 triệu đồng/m², tăng 13% so với quý trước và 26% so với cùng kỳ năm ngoái. Kỳ vọng vào quy hoạch và phát triển hạ tầng đồng bộ sau khi sáp nhập, cùng khả năng kết nối chặt chẽ hơn với trung tâm TP.HCM, đã tạo cú hích lớn cho thị trường. Tại các khu vực giáp ranh như Dĩ An và Thuận An, nhiều dự án mới nhanh chóng thiết lập mặt bằng giá 50-60 triệu đồng/m², cao hơn đáng kể so với giai đoạn trước.



Ảnh minh họa

Năm 2026: Nguồn cung tiếp tục tăng, kỳ vọng chu kỳ tăng trưởng mới

Bước sang năm 2026, thị trường căn hộ sơ cấp tại cả Hà Nội và TP.HCM được dự báo tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực. Tại Hà Nội, tổng nguồn cung mở bán mới dự kiến đạt khoảng 35.000–40.000 căn, tương đương hoặc cao hơn năm 2025 và vượt mức trung bình giai đoạn hậu Covid-19. Trong đó, Văn Giang (Hưng Yên) được kỳ vọng sẽ cung ứng khoảng 20.000–25.000 căn, lần đầu tiên giữ vai trò dẫn dắt nguồn cung nhờ sự hiện diện của các đại đô thị quy mô lớn.

Tại TP.HCM, thị trường được dự báo tiếp tục phục hồi mạnh mẽ trong năm 2026, với động lực đến từ nỗ lực tháo gỡ các “điểm nghẽn” pháp lý và việc thực thi đồng bộ các bộ luật mới như Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Những thay đổi căn bản về khung pháp lý không chỉ tạo “hành lang xanh” cho các dự án mới mà còn tái khởi động hàng loạt dự án từng bị đình trệ, qua đó khơi thông dòng vốn và củng cố niềm tin thị trường.

Dự kiến, tổng nguồn cung mới tại TP.HCM sẽ đạt từ 27.000–32.000 căn mỗi năm. Riêng khu vực trung tâm được ước tính đóng góp khoảng 16.000–17.000 căn mỗi năm trong giai đoạn 2026–2027, cho thấy sự sẵn sàng của các chủ đầu tư trong việc đón đầu làn sóng tăng trưởng mới.

Nhận định về triển vọng thị trường, ông Trần Minh Tiến, Giám đốc Trung tâm Nghiên cứu Thị trường & Am hiểu Khách hàng One Mount Group cho rằng thị trường căn hộ tại Hà Nội và TP.HCM đang bước vào giai đoạn chuyển mình với

sự phân hóa rõ nét về động lực tăng trưởng. Sau giai đoạn bứt phá mạnh mẽ giai đoạn 2024-2025, thị trường Hà Nội được dự báo sẽ duy trì đà tăng trưởng ổn định hơn, với mặt bằng giá phù hợp hơn với số đông người mua. Trong khi đó, TP.HCM đang đứng trước làn sóng tăng trưởng mới khi các điểm nghẽn pháp lý dần được khai thông, đặc biệt là sự triển khai các dự án trọng điểm tại Thủ Thiêm trong năm 2026, hứa hẹn thiết lập những cột mốc giá mới và tái định vị toàn bộ mặt bằng giá trị khu vực trung tâm.

Khánh Yên