TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường nhà ở vệ tinh TP.HCM tăng tốc: Bình Dương dẫn dắt căn hộ, Bà Rịa - Vũng Tàu bứt phá nhà liền thổ

08:53 27/02/2026

Báo cáo MarketBeat của Cushman & Wakefield cho thấy, thị trường nhà ở tại các đô thị vệ tinh TP.HCM đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới. Bình Dương dẫn đầu về nguồn cung và thanh khoản căn hộ, trong khi Bà Rịa - Vũng Tàu ghi nhận sự phục hồi mạnh ở phân khúc nhà liền thổ nhờ lực đẩy hạ tầng và chiến lược phát triển đô thị đa cực.



Bình Dương dẫn đầu về nguồn cung và thanh khoản căn hộ

Thị trường nhà ở vệ tinh phân hóa rõ nét

Theo báo cáo công bố cuối tháng 2/2026, quý IV/2025 ghi nhận sự phân hóa mạnh giữa các thị trường vệ tinh TP.HCM. Trong bối cảnh TP.HCM đẩy mạnh chiến lược phát triển đô thị đa cực, các địa phương lân cận như Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu đang hưởng lợi từ hạ tầng liên kết vùng và quy hoạch tổng thể ngày càng rõ ràng.

Đại diện Cushman & Wakefield Việt Nam nhận định, các thị trường vệ tinh đang chuyển sang giai đoạn phát triển bài bản và có cấu trúc hơn. Trong đó, quy hoạch đô thị, tiến độ triển khai hạ tầng và tính minh bạch pháp lý sẽ là yếu tố quyết định giá trị dài hạn của dự án.

Trong quý IV/2025, thị trường căn hộ Bình Dương ghi nhận sự bùng nổ nguồn cung mới với 7.797 căn mở bán, gấp 9,5 lần quý trước. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt 16.910 căn, mức cao nhất kể từ đầu năm. Các dự án tập trung chủ yếu tại Thuận An và Dĩ An, hưởng lợi từ hạ tầng đồng bộ và pháp lý hoàn thiện.

Lượng hấp thụ mới đạt 6.609 căn, tăng hơn 55% so với quý III/2025. Tỷ lệ hấp thụ tại các dự án mở bán mới đạt khoảng 77%, phản ánh thanh khoản tích cực. Giá bán sơ cấp trung bình đạt 2.031 USD/m2, tăng 1,8% theo quý, cho thấy đà tăng giá được duy trì nhờ lực cầu ổn định.

Nguồn cầu gia tăng một phần đến từ xu hướng tái phân bổ dòng tiền ra vùng ven khi giá căn hộ TP.HCM duy trì ở mức cao. Bên cạnh đó, chính sách bán hàng linh hoạt và tiến độ hạ tầng là yếu tố thúc đẩy quyết định mua của khách hàng.

Trong giai đoạn 2026, Bình Dương dự kiến đón thêm 20.436 căn hộ mới, trước khi giảm còn khoảng 5.000 căn vào năm 2027 do chủ đầu tư điều tiết nhịp độ ra hàng nhằm kiểm soát rủi ro. Các dự án tương lai tập trung dọc Quốc lộ 13 và các tuyến metro kết nối TP.HCM.

Bà Rịa - Vũng Tàu thận trọng ở căn hộ, phục hồi ở nhà liền thổ

Tại Bà Rịa – Vũng Tàu, thị trường căn hộ bắt đầu hồi phục sau thời gian dài trầm lắng, với khoảng 700 căn mở bán mới tại Phú Mỹ. Lượng hấp thụ đạt 523 căn, cho thấy tâm lý thận trọng và chọn lọc của người mua. Giá bán sơ cấp trung bình đạt 1.297 USD/m2, giảm 7,6% so với quý trước do lực cầu chưa đủ mạnh để tạo xu hướng tăng giá diện rộng.

Dù vậy, triển vọng trung hạn của thị trường được đánh giá tích cực khi năm 2026 dự kiến có thêm 10.931 căn hộ gia nhập thị trường. Nguồn cung tập trung tại các khu vực hưởng lợi từ định hướng phát triển du lịch – logistics, đặc biệt là TP. Vũng Tàu, qua đó hạn chế nguy cơ dư cung ngắn hạn.



Ở phân khúc nhà liền thổ, Bà Rịa - Vũng Tàu nổi lên là điểm sáng trong quý IV/2025 với 1.012 sản phẩm mở bán, gấp 3,8 lần giữa năm. Lượng giao dịch đạt 481 căn, tăng 37,4% theo quý, tập trung tại các dự án hưởng lợi từ Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và Sân bay Long Thành.

Một dự án nổi bật trong quý là Blanca City do Sun Group phát triển, với dòng sản phẩm nhà phố và biệt thự biển có mức giá dao động từ 5.819 – 6.579 USD/m2. Trong khi đó, giá bán sơ cấp trung bình toàn thị trường đạt 3.190 USD/m2, giảm so với quý trước do cơ cấu sản phẩm thay đổi và sự phân hóa định vị.

Hạ tầng định hình chu kỳ tăng trưởng mới

Trái ngược với Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương ghi nhận sự sụt giảm nguồn cung mới ở phân khúc nhà liền thổ, chỉ 166 căn trong quý IV/2025 so với 1.620 căn quý trước. Thị trường tập trung tại Thủ Dầu Một và Bến Cát, với cơ cấu 71% shophouse và 29% nhà phố liền kề, không có nguồn cung biệt thự mới.

Lượng hấp thụ tương ứng 166 căn, duy trì thanh khoản sau giai đoạn giao dịch mạnh ở quý III. Giá bán sơ cấp trung bình đạt 2.521 USD/m2, giảm 13,5% do các sản phẩm trung cấp chiếm ưu thế trong giỏ hàng mở bán.

Giai đoạn 2026–2027, Bình Dương dự kiến bổ sung khoảng 10.746 căn liền thổ, tập trung tại các khu đô thị vệ tinh lớn và hưởng lợi từ các tuyến hạ tầng chiến

lược như Vành đai 3, Vành đai 4 và Cao tốc TP.HCM – Chơn Thành.

Theo Cushman & Wakefield, chu kỳ tăng trưởng tiếp theo của thị trường nhà ở vệ tinh TP.HCM sẽ gắn chặt với tiến độ hoàn thiện hạ tầng giao thông liên vùng. Các dự án nằm gần cao tốc, vành đai và sân bay sẽ có lợi thế thu hút nhu cầu ở thực lẫn đầu tư dài hạn.

Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động, dòng tiền có xu hướng tìm đến các khu đô thị tích hợp, quy hoạch bài bản và pháp lý minh bạch. Sự phát triển cân bằng giữa TP.HCM và các đô thị vệ tinh được kỳ vọng sẽ tạo nên cấu trúc thị trường bền vững hơn cho toàn vùng đô thị phía Nam trong giai đoạn 2026–2027.

Khánh Yên