



HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐBSCL QUÝ 3/2026

Diễn biến thị trường – Hạ tầng – Pháp lý – Nguồn cung – Giao dịch – Triển vọng Quý 4/2026–2027

KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM

Bối cảnh kinh tế ĐBSCL Quý 3/2026



Tăng trưởng & đầu tư: (số liệu Cục Thống kê công bố ngày 3/10/2026)

- GDP quý III/2026 ước tăng 9,95% (quý I: 8,15%; quý II: 8,81%), đưa tăng trưởng 9 tháng đầu năm lên 9,01% — mức cao nhất trong 15 năm qua; công nghiệp – xây dựng tăng 11,21%, dịch vụ tăng 8,69%, nông – lâm – thủy sản tăng 4,02%. **Quý IV/2026 cần tăng khoảng 12,5% để đạt mục tiêu tăng trưởng hai con số cả năm.**
- Vốn đầu tư công: đến 17/9/2026 cả nước giải ngân 540,6 nghìn tỷ đồng, đạt 52,9% kế hoạch Thủ tướng giao. Vốn đầu tư toàn xã hội thực hiện quý III ước đạt 1.291,2 nghìn tỷ đồng (+16,7%); 9 tháng đạt 3.109,6 nghìn tỷ đồng (+15,1%).
- Tính đến 30/9/2026, tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam đạt 50,36 tỷ USD, tăng 76,4% so với cùng kỳ. Vốn FDI thực hiện 9 tháng ước đạt 21,07 tỷ USD, tăng 12,1% – mức cao nhất của 9 tháng trong 5 năm qua.
- Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) quý III/2026 tăng 14,8%; 9 tháng đầu năm tăng 12,3% so với cùng kỳ năm trước – mức cao nhất của 9 tháng kể từ năm 2019.
- Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu 9 tháng đầu năm 2026 đạt 888,02 tỷ USD (+30,4%): xuất khẩu 434,30 tỷ USD (+24,5%), nhập khẩu 453,72 tỷ USD (+36,7%). Nhập siêu 19,42 tỷ USD do nhập máy móc, nguyên vật liệu phục vụ đầu tư (94,1% kim ngạch nhập khẩu); riêng tháng 9 xuất siêu trở lại 1,27 tỷ USD.

Tiền tệ – Chứng khoán – Vàng:

- Điểm nhấn lớn nhất Quý 3/2026: FTSE Russell chính thức nâng hạng TTCK Việt Nam từ Thị trường cận biên lên Thị trường mới nổi thứ cấp, có hiệu lực từ 21/9/2026 — kỳ vọng thu hút dòng vốn ngoại trung – dài hạn.
- VN-Index lập đỉnh lịch sử ~1.920 điểm (tháng 5/2026), điều chỉnh sâu về 1.668,5 điểm (22/7/2026) do lo ngại mất bằng lãi suất cao; phiên 2/10/2026 đóng cửa ở 1.737,71 điểm, giảm 2,66% trong tuần 28/9–2/10, khối ngoại bán ròng gần 4.946 tỷ đồng trên HoSE.
- Lãi suất cho vay mua nhà tăng mạnh so với 2024–2025: lãi suất ưu đãi cố định phổ biến 8,2–10,5%/năm trong 6–24 tháng đầu; bình quân cố định 12–24 tháng tại 11 ngân hàng ~10,9%/năm. Sau ưu đãi, lãi suất thả nổi = lãi suất cơ sở + biên độ 3,5–4% (có thể lên tới 13–15%/năm). CPI bình quân 9 tháng tăng 4,52%.
- Tỷ giá trung tâm VND/USD ngày 5/10/2026 là 25.643 đồng (NHNN niêm yết giá bán 26.867 đồng); giá USD tại Vietcombank quanh 26.170 đồng/USD (3/10/2026).
- Giá vàng SJC biến động mạnh: đỉnh ngắn hạn quanh 187 triệu đồng/lượng (đầu năm), sau đó hạ nhiệt; chiều 3/10/2026 vàng miếng SJC niêm yết 140,5–143,5 triệu đồng/lượng (mua – bán); vàng thế giới ~4.140 USD/ounce (3/10/2026), thấp hơn vùng 4.400–4.470 USD/ounce giữa tháng 9.



10 ĐIỂM NỔI BẬT QUÝ 3/2026 CỦA VÙNG ĐBSCL

- | | | | |
|-----------|---|-----------|---|
| 01 | Kinh tế vùng tiếp tục phục hồi nhưng phân hóa mạnh giữa các địa phương. | 06 | Thanh khoản cải thiện nhưng chưa đồng đều giữa các phân khúc. |
| 02 | Hạ tầng giao thông tiếp tục là động lực tái định vị giá đất. | 07 | Đất nền/nhà ở thấp tầng vẫn có vai trò lớn ở các thị trường tỉnh. |
| 03 | Không gian kinh tế ĐBSCL thay đổi mạnh sau điều chỉnh quy hoạch vùng. | 08 | Căn hộ thương mại cần chọn đúng vị trí và đúng mức giá. |
| 04 | Cần Thơ tiếp tục là trung tâm đô thị – dịch vụ – thương mại của vùng. | 09 | NOXH và nhà ở công nhân đang được chú trọng phát triển mạnh. |
| 05 | Nguồn cung BĐS bắt đầu quay trở lại. | 10 | Thị trường đang chuyển từ "mua đất chờ tăng giá" sang "mua sản phẩm có giá trị sử dụng + pháp lý + khả năng khai thác". |



KINH TẾ VÙNG ĐBSCL

Quý 3/2026

Ghi nhận chung:

- Cần Thơ tiếp tục giữ vai trò trung tâm vùng, dẫn dắt về đô thị – dịch vụ – thương mại sau các điều chỉnh địa giới hành chính và quy hoạch vùng.
 - Nông nghiệp, thủy sản vẫn là trụ cột kinh tế vùng; xuất khẩu nông – thủy sản tiếp tục mở rộng thị trường.
 - Tăng trưởng GRDP các tỉnh, thành vùng ĐBSCL năm 2026 nhìn chung còn hạn chế so với mục tiêu 2 con số mà Chính phủ giao (*9 tháng đầu năm 2026: TP. Cần Thơ tăng 7,89% – xếp thứ 2/5 tỉnh, thành trong vùng, riêng quý III đạt 9,29%; Đồng Tháp 7,44%, Cà Mau 7,37%, Vĩnh Long 7,32%; An Giang đứng đầu vùng đạt 10,28%*)
 - Thu hút đầu tư (FDI, đầu tư trong nước) vào vùng ĐBSCL năm 2026: FDI thu hút của vùng còn hạn chế so với cả nước và tập trung chủ yếu tại Cần Thơ, Đồng Tháp, Vĩnh Long nhờ hạ tầng sẵn có của các khu công nghiệp
- + **Cần Thơ:** Dòng vốn mới rất mỏng. Trong 9 tháng đầu năm 2026, thành phố thu hút mới 4 dự án FDI với tổng vốn đăng ký 35,22 triệu USD và 32 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn 38.950 tỷ đồng.
- + **Đồng Tháp:** Tỉnh ghi nhận FDI tăng gần 67% trong 6 tháng đầu năm. Đến giữa tháng 8, các khu công nghiệp có 185 dự án, trong đó 103 dự án FDI, tổng vốn đầu tư hơn 95.057 tỷ đồng.
- + **Vĩnh Long:** Có tín hiệu tốt từ các dự án cụ thể. Acecook khánh thành nhà máy vào đầu tháng 3, và Sembcorp (Singapore) đã làm việc với tỉnh để tìm cơ hội trong năng lượng tái tạo và khu kinh tế, KCN.

KHÔNG GIAN PHÁT TRIỂN MỚI VÙNG ĐBSCL

Cao tốc

Cảng biển

KCN

Sân bay

Đô thị

TT Logistic

Kinh tế biển

Điểm nhấn hạ tầng đang định hình lại không gian vùng

- **Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng** và **trục cao tốc Bắc – Nam** đoạn Cần Thơ – Cà Mau tiếp tục được đẩy nhanh tiến độ.
- **Cảng Trần Đề (Sóc Trăng)** — định hướng trở thành cảng biển nước sâu, cửa ngõ xuất nhập khẩu của cả vùng ĐBSCL.
- **Quy hoạch chung TP Cần Thơ** đến 2050: 40 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 61.238 ha.
- **Hành lang công nghiệp – logistic** lớn nhất ĐBSCL: Cần Thơ (trung tâm vùng) – Hậu Giang (KCN Sông Hậu, Đông Phú) – Cảng biển Trần Đề.
- **Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng** (188,2 km, tổng vốn 44.691 tỷ đồng): đoạn qua An Giang đã thông xe kỹ thuật ngày 19/12/2025; mục tiêu cơ bản hoàn thành toàn tuyến và khai thác đồng bộ toàn dự án từ 2027.
- **Cao tốc Cần Thơ – Cà Mau**: đã đưa vào hoạt động.
- **KCN Trần Đề**: Khánh thành ngày 22/09/2026, quy mô 160 ha.
- **KCN Tân Hoà (TP Cần Thơ)**: 204 ha đã được phê duyệt điều chỉnh phân khu



HẠ TẦNG NÀO ĐANG LÀM THAY ĐỔI GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

- Các tuyến cao tốc và vành đai đang hoàn thiện tiếp tục là lực đẩy chính tái định vị giá đất dọc hành lang giao thông.
- TP Cần Thơ đang kêu gọi đầu tư 85 dự án chiến lược (trong đó 37 dự án đô thị – nhà ở), quy mô lớn như Khu kinh tế Trần Đề (40.000 ha), Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Mê Kông (2.945 ha) — kỳ vọng tăng giá trị đất dọc hành lang giao thông liên quan.
- Khu vực hưởng lợi rõ nhất: hành lang dọc cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng (dự kiến cơ bản hoàn thành toàn tuyến Q3/2027), vùng phụ cận Cảng Trần Đề, các KCN Sông Hậu/Đông Phú (Hậu Giang).
- Ghi nhận thực tế tại Cần Thơ: các dự án gần trục đô thị trung tâm và hạ tầng đang hoàn thiện có mức tăng giá trong năm 2026, trong khi các dự án xa trục hạ tầng chính có xu hướng đi ngang.

TỔNG QUAN CUNG – CẦU – TỒN KHO

Nguồn cung

- Tổng nguồn cung sản phẩm BĐS 5 tỉnh vùng ĐBSCL năm 2026 ước đạt khoảng 16.000 sản phẩm; tập trung chủ yếu tại An Giang với khoảng 4.900 sản phẩm và Cần Thơ khoảng 7.000 sản phẩm.
- Nguồn cung mới mở bán riêng trong quý 3/2026 như T&T Homes Elite Rivera (485 sản phẩm nhà phố, biệt thự), NOXH Phương Nam tại Đồng Tháp (504 sản phẩm),...
- Trong năm 2026, TP. Cần Thơ phê duyệt 21 dự án theo NQ 171 (12 dự án chung cư và 9 dự án nhà phố) & 3 dự án nhà ở xã hội (3 dự án chung cư)

(Chi tiết tại 2 Slide tiếp theo)

Cầu & tồn kho

- Giao dịch sơ cấp tại các dự án trong năm 2026 chậm do yếu tố thị trường (lãi suất cho vay mua nhà tăng & ảnh hưởng tình hình kinh tế do chi phí năng lượng, logistic tăng, thuế đối ứng,...).
- Phân khúc có mức hấp thụ tốt chủ yếu là NOXH tại thành phố Cần Thơ cũng như sản phẩm dòng tiền, pháp lý chuẩn chỉnh (Sổ đỏ).
- Tồn kho tập trung chủ yếu tại các dự án nhà phố xây sẵn, shophouse,....



TỔNG QUAN CUNG – CẦU – TỒN KHO

STT	CHỦ ĐẦU TƯ	TÊN DỰ ÁN	ĐỊA CHỈ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH THỰC HIỆN (m²)	LOẠI HÌNH BĐS
1	Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Tây Đô EMERALD	Chung cư Tây Đô Emerald	Quốc Lộ 1A, phường Cái Răng, Cần Thơ	12.359,9	Chung cư
2	Công ty Cổ phần Trustpay	Dự án nhà ở Thương mại FUNDGO TOWER	Võ Nguyên Giáp, phường Cái Răng, Cần Thơ (KDC Phú An)	5.000,0	Chung cư
3	Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ	Tổ hợp thương mại căn hộ Tumys Homes - Cái Răng	Khu dân cư Hưng Phú I (lô 3A), Khu đô thị mới Nam Cần Thơ, phường Hưng Phú, (phường Hưng Phú, quận Cái Răng cũ) đường Lý Thái Tổ	10.583,9	Chung cư
4	Công ty CP Tập đoàn đầu tư Mekong	Chung cư căn hộ cao cấp Mekovi Cần Thơ	Khu tái định cư phường Hưng Phú (đường Lý Thái Tổ)	9.477,6	Chung cư
5	Công ty CP đầu tư New Point Cần Thơ	Chung cư New Center Point Cần Thơ	Khu vực Yên Hạ, phường Cái Răng, Cần Thơ	10.470,68	Chung cư
6	Công ty TNHH Phát Triển đô thị An Phú Hưng	Chung cư An Phú Hưng	Võ Văn Kiệt, p.Long Tuyền, Cần Thơ	9.620,2	Chung cư
7	Công ty TNHH SX TMDV Thuận Phát Cần Thơ	Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	Tỉnh lộ 925, P. Cái Răng, Cần Thơ	6.166,5	Chung cư
8	Công ty TNHH tư vấn đầu tư 138	Dự án xây dựng nhà ở căn hộ Học Viện Chính trị khu vực IV	ấp Mỹ Lộc phường An Bình, Cần Thơ	20.183,0	Chung cư
9	Công ty TNHH Mekong Ecopark	Dự án nhà ở thương mại Mekong Ecopark	Đường Võ Nguyên Giáp, phường Cái Răng, Cần Thơ (TĐC Phú An)	8.687,0	Chung cư
10	Công ty TNHH Nhà hàng Ấm Thực Tây Đô	Khu căn hộ Hưng phú Hodling	Đường Lý Thái Tổ, TĐC Hưng Phú, P.Hưng Phú, Cần Thơ	4.060,2	Chung cư
11	Công ty CP Thiên Quân Center	Tổ hợp Trung tâm thương mại - Căn hộ chung cư Cao Cấp	Khu dân cư CIC8, p.Cái Răng, Cần Thơ	5.260,0	Chung cư
12	Công ty Cổ phần xây dựng thương mại Vạn Phát	Khu chung cư Vạn Phát Riverside Cồn Khương	Đường Phạm Công Trứ, Cồn Khương	6.234,0	Chung cư

STT	CHỦ ĐẦU TƯ	TÊN DỰ ÁN	ĐỊA CHỈ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH THỰC HIỆN (m²)	LOẠI HÌNH BĐS
1	Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Dinh An	Khu đô thị Dinh An	QL 91B, phường Long Tuyền, Cần Thơ	73.359,1	Nhà phố
2	Công ty TNHH Thiên Quân Tây Đô	Khu nhà ở Thiên Quân Tây Đô	02.20I đường số 7, Khu Công nghiệp Trà Nóc II, phường Phước Thới (Quốc Lộ 91B)	40.623,5	Nhà phố
3	Công ty CP Ô Tô Quốc Việt Cần Thơ	Khu dân cư Quốc Việt Ô Môn	QL 91B, phường Phước Thới. Ô Môn, Cần Thơ	38.473,6	Nhà phố
4	Công ty TNHH DVTM Nam Hà Nội	Đầu tư xây dựng khu nhà ở Bình An	QL 91B, phường Phước Thới, Ô Môn, Cần Thơ	134.530,4	Nhà phố
5	Tập Đoàn Sao Mai	Khu dân cư Sao Mai Thạnh An	Xã Thạnh An, Cần Thơ (Cờ đỏ)	86.140,0	Nhà phố
6	Công ty TNHH MTV Xây Dựng Kim Ngọc	Khu dân cư Thạnh Mỹ	KV Thạnh Mỹ, phường Cái Răng, Cần Thơ (Đường dẫn lên Cao Tốc CT-CM)	30.481,0	Nhà phố
7	Công ty TNHH BĐS Yên Thượng	Khu dân cư Yên Thượng	Khu dân cư Yên Thượng, p.Cái Răng, Cần Thơ (Đường Nguyễn Việt Dũng gần An Phú Ecocity)	12.636,5	Nhà phố
8	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng nhà ở An Gia	Khu nhà ở An Gia	xã Cờ Đỏ, Cần Thơ	31.784,0	Nhà phố
9	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng thương mại dịch vụ Hân Nhân	Dự án xây dựng khu dân cư thương mại 925B	Đường tỉnh 925B, xã Đông Phước, Cần Thơ	15.322,0	Nhà phố

Bảng. Các dự án nhà ở thương mại được TP. Cần Thơ phê duyệt theo NQ 171 trong năm 2026 (12 dự án chung cư & 9 dự án nhà phố)

- Toàn quốc: tính đến hết tháng 6/2026 có khoảng 737 dự án NOXH đang triển khai, nguồn cung khoảng 701.000 căn — đạt 70% mục tiêu 1 triệu căn NOXH đến năm 2030.
- Vùng ĐBSCL/Cần Thơ: NOXH là phân khúc có tỷ lệ hấp thụ tốt nhất thị trường, lên đến 90% — giao dịch sơ cấp nổi bật tại dự án Nam Long 2 và Eco An Phú.
- Thị trường đang bắt đầu hình thành nhiều dự án NOXH, được xem là điểm sáng thanh khoản trong bối cảnh thị trường nhà ở thương mại gặp nhiều thách thức.
- Trong năm 2026, TP. Cần Thơ đã cấp chủ trương đầu tư cho 3 dự án NOXH (dự kiến 4.938 sản phẩm):
 - + *Dự án chung cư tại đường Mậu Thân, phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ: 305 sản phẩm*
 - + *Dự án NOXH Happy House (tại phường Long Xuyên, TP. Cần Thơ): 1.690 sản phẩm*
 - + *Dự án NOXH tại phường Cái Răng (bãi công trường 6): 2.943 sản phẩm*



NHÀ Ở XÃ HỘI
(NOXH)

NGUỒN CUNG & DỰ ÁN MỚI

Cần Thơ và các thị trường trọng điểm ĐBSCL — cập nhật đến hết ngày 30/09/2026

Địa bàn	Dự án	Quy mô / thông tin chính	Diễn biến Quý 3/2026
Cần Thơ	Thiên Quân Center	Đất 5.260,8 m ² ; 39 tầng nổi, 2 tầng hầm; tổng vốn 1.552 tỷ đồng	Khởi công 02/09/2026; chưa ghi nhận nguồn cung thực tế ra thị trường
Cần Thơ	NOXH 21B Mậu Thân (Ninh Kiều)	Khoảng 308 căn; 25 tầng nổi, 2 tầng hầm; vốn khoảng 568,5 tỷ đồng	Khởi công 18/09/2026; dự kiến hoàn thành Q3/2029
Cần Thơ	2 dự án NOXH Ninh Kiều và Cái Răng	Quy mô: 7,4 ha. Tổng 3.251 căn; tổng vốn gần 6.000 tỷ đồng	Được trao quyết định/chấp thuận chủ trương trong tháng 7/2026, hiện đang thực hiện GPMB 2 ha còn lại
Cần Thơ	NOXH lô 5C – Hồng Loan	1.036 căn; 616 căn đã hoàn thành, 420 căn tiếp tục xây	420 căn còn lại dự kiến hoàn thành Q3/2026
Vĩnh Long	T&T Homes Elite Rivera	Dự án sơ cấp; hơn 500 khách tham dự sự kiện mở bán	Ngày 13/9: CĐT công bố hơn 90% giỏ hàng của sự kiện được lựa chọn
Rạch Giá (An Giang)	NOXH Phú Cường – Phú Quý	1.203 căn nhà ở liền kề thấp tầng; giá công bố gần 1,4–1,7 tỷ đồng/căn	Bốc thăm vị trí 751 căn đợt 1 (18/7); đợt 2 dự kiến 452 căn
Cà Mau	3 dự án NOXH tại An Xuyên	Tổng hơn 1.200 căn	Một dự án xây 120/218 căn; dự án khác hoàn thành 300/823 căn, 250 căn đủ điều kiện thông báo bán
Đồng Tháp	12 dự án NOXH	Hơn 4.000 căn đang triển khai theo thông tin địa phương	Tiếp tục đẩy nhanh triển khai trong năm 2026

** Số liệu do chủ đầu tư công bố, không phải tỷ lệ hấp thụ của toàn dự án; cần đối chiếu thêm dữ liệu giao dịch thực tế. Nguồn: Báo Điện tử Chính phủ, Bộ Xây dựng, Tuổi Trẻ, T&T Group/VnExpress, Báo Nông nghiệp và Môi trường, VOV, Cổng TTĐT tỉnh Đồng Tháp; tổng hợp theo đánh giá của VARS.*



GIAO DỊCH & LỆCH PHA TỔNG GIÁ

Cần Thơ — số liệu nền Quý 2/2026 và ghi nhận thực tế Quý 3/2026

5.134

giao dịch BĐS tại Cần Thơ (tính đến hết Q2/2026 của Sở Xây dựng TP Cần Thơ)

4.442

giao dịch đất nền (≈86,5%)

656

giao dịch nhà ở riêng lẻ (≈12,8%)

36

giao dịch căn hộ (≈0,7%)

> 5.384 tỷ

tổng giá trị giao dịch

Lệch pha không nằm ở việc thiếu nguồn cung, mà ở tổng giá và cơ cấu sản phẩm.

Nhóm sản phẩm	Ngưỡng / đặc điểm	Thanh khoản & giá	Nhận định
Đất nền pháp lý rõ	Tổng giá khoảng 1,5 tỷ đồng trở xuống, trong khu dân cư hiện hữu	Mức quan tâm và thanh khoản tốt hơn mặt bằng chung	Ưu tiên mua để ở/sử dụng
Nhà phố, căn hộ khu trung tâm	Tổng giá quanh 3 tỷ đồng	Thanh khoản tương đối tốt	Kết hợp ở, kinh doanh và giữ tài sản
NOXH / căn hộ vừa túi tiền	NOXH khoảng 1–1,4 tỷ đồng	Nhiều dự án ghi nhận hồ sơ và lượng quan tâm cao	Nhu cầu ở thực lớn
Tổng giá cao, nền lớn, xa dân cư	Phụ thuộc chủ yếu vào kỳ vọng tăng giá	Hấp thụ chậm; thương lượng 3–5% hoặc hơn khi cần bán nhanh	Biên thương lượng lớn hơn

Nguồn: số liệu Q2/2026 từ Sở Xây dựng TP Cần Thơ & tổng hợp, phân tích thông tin từ Ban NCTT CaREA)



SỨC CẦU & ÁP LỰC BÁN

Cầu ở thực nổi lên, đầu tư ngắn hạn suy yếu; chưa có làn sóng bán tháo diện rộng

Nhóm cầu	Xu hướng	Đặc điểm
Ở thực	Ổn định, nổi lên rõ hơn	Cân nhắc lâu hơn; ưu tiên tổng giá, pháp lý, sử dụng sớm, vay an toàn
Đầu tư dài hạn	Duy trì nhưng thận trọng	Ưu tiên vốn tự có, khu vực có hạ tầng/dân cư thật, nắm giữ 2–5 năm
Đầu tư ngắn hạn	Giảm rõ	Ít lướt sóng; đòi hỏi biên lợi nhuận cao hơn để bù rủi ro thanh khoản
Đầu cơ theo quy hoạch	Yếu, cục bộ	Tin quy hoạch đơn thuần không còn tạo sóng trên diện rộng

Áp lực bán và xu hướng cắt lỗ

- Áp lực bán tăng cục bộ ở nhóm dùng đòn bẩy cao, mua tại vùng giá cao hoặc nắm giữ tài sản không tạo dòng tiền; chưa có bằng chứng về làn sóng bán tháo diện rộng.
- Phổ biến nhất là người bán giảm kỳ vọng lợi nhuận, chấp nhận thương lượng 3–5% so với giá chào; cắt lỗ dưới giá vốn chỉ xuất hiện cục bộ.
- Tài sản pháp lý hoàn chỉnh, tổng giá thấp/vừa, có công năng sử dụng giữ giá tốt hơn.



CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

Hiệu quả nằm ở việc giảm áp lực dòng tiền thực tế, không phải mức chiết khấu danh nghĩa

Chính sách	Mức độ sử dụng	Hiệu quả thực tế
Chiết khấu thanh toán nhanh	Phổ biến	Hiệu quả với khách có vốn tự có; hạn chế với người mua ở thực thiếu tiền ban đầu
Giãn tiến độ thanh toán	Rất phù hợp	Giảm áp lực dòng tiền, đặc biệt với căn hộ và nhà ở hình thành trong tương lai
Hỗ trợ lãi suất / ân hạn	Phổ biến	Có tác dụng nếu giá gốc hợp lý; không bù được sản phẩm có tổng giá quá cao
Quà tặng / nội thất / miễn phí	Bỏ trợ	Tạo cảm nhận giá trị nhưng không quyết định giao dịch
Giảm giá trực tiếp	Hiệu quả rõ	Tác động trực tiếp đến tổng giá và khả năng vay

Thị trường sơ cấp: hai trạng thái song song

Dự án đúng tổng giá, pháp lý rõ, tiến độ tốt vẫn có giao dịch; dự án tổng giá cao phải dùng chính sách tài chính hấp dẫn hơn và khách kéo dài thời gian cân nhắc.

Kết luận

Sản phẩm giảm 10% nhưng giá ban đầu cao vẫn có thể khó bán; ngược lại, sản phẩm có tổng giá phù hợp, pháp lý rõ và tiến độ tốt vẫn tạo giao dịch dù mức ưu đãi không quá lớn.



GIÁ BÁN ĐẤT NỀN

Ghi nhận từ tin đăng thực tế – Quý 3/2026

Dự án	Tỉnh/TP	Giá (triệu/m²)
KDC Hồng Phát (Ninh Kiều)	Cần Thơ	39 – 58
KDC 91B (Ninh Kiều)	Cần Thơ	42 – 59
KĐT Cát Tường (Western Pearl)	Hậu Giang	6,5 – 11
DIC Victory City	Hậu Giang	10 – 12,6
KĐT Tây Sông Hậu (Mekong District)	An Giang	33 – 45
KĐT Golden City	An Giang	25 – 39

Nguồn: Khảo sát của Ban NCTT (Hiệp hội BĐS TP. Cần Thơ)

Mức giá đất nền tại một số dự án tại TP. Cần Thơ, Hậu Giang (cũ), An Giang hầu như đi ngang hoặc giảm nhẹ (3-5%) do nhu cầu dòng tiền của các khách hàng thứ cấp



GIÁ BÁN CĂN HỘ

Ghi nhận từ tin đăng thực tế – Quý 3/2026

Dự án	Tỉnh/TP	Giá thông thuỷ (triệu/m²)
Cara River Park	Cần Thơ	50 – 52
Stella Icon	Cần Thơ	35 – 44
Chung cư Hưng Phú (Cadif Hưng Phú 1)	Cần Thơ	30 – 35
Tây Nguyên Plaza	Cần Thơ	13 – 17
Thiên Quân Marina Plaza	Cần Thơ	31 – 39
Marina Plaza	An Giang (Long Xuyên)	30 – 40
Victoria Premium	Tiền Giang (Mỹ Tho)	13,5 – 18,3

Ghi chú: Giá bán các dự án nhìn chung đi ngang hoặc tăng nhẹ so với Quý 4/2025.



GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Tổng hợp biến động theo phân khúc — Quý 3/2026 so với Quý 4/2025

Phân khúc / Dự án	Q4/2025 (tr/m²)	Q3/2026 (tr/m²)	Xu hướng
KDC Hồng Phát (Cần Thơ)	40 – 63	39 – 58	Đi ngang / giảm nhẹ đầu giá
KDC 91B (Cần Thơ)	42 – 56	42 – 59	Tăng nhẹ
Cara River Park (Cần Thơ)	46 – 49,9	50 – 52	Tăng
Stella Icon (Cần Thơ)	30,8 – 41	35 – 44	Tăng
Chung cư Hưng Phú (Cần Thơ)	19,3 – 30	30 – 35	Tăng
Victoria Premium (Tiền Giang)	15,8 – 20	13,5 – 18,3	Giảm nhẹ

BẢN ĐỒ CỰC PHÁT TRIỂN CẦN THƠ

Quy hoạch chung TP Cần Thơ đến 2050, tầm nhìn 2075 — "Thủ phủ kinh tế của ĐBSCL"

CỰC TĂNG TRƯỞNG

- Đô thị hạt nhân
- Động lực ĐBSCL

TRUNG TÂM VÙNG

- Kết nối quốc gia – Logistic
- Giáo dục, y tế chuyên sâu
- KCN – Đổi mới sáng tạo

CỬA NGÕ HƯỚNG BIỂN

- Cảng Trần Đề
- Kinh tế biển
- Xuất nhập khẩu – Liên kết quốc tế

Chỉ tiêu quy hoạch

- Dân số: 2026 ~4,2 triệu dân → 2050 ~6,1 triệu dân.
- Đất xây dựng đô thị đến 2050: 85.000 – 112.000 ha.
- Quy hoạch 40 khu công nghiệp, tổng diện tích ~61.238 ha.
- Hành lang công nghiệp – logistic lớn nhất ĐBSCL: Cần Thơ – Hậu Giang (KCN Sông Hậu, Đông Phú) – Cảng biển Trần Đề.



NHỮNG THAY ĐỔI PHÁP LÝ CẦN CHÚ Ý

Các nghị định, chính sách BĐS đang có hiệu lực trong năm 2026

- Nghị định 49/2026/NĐ-CP: hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 254/2025/QH15 về tháo gỡ vướng mắc thi hành Luật Đất đai (giao đất, xác định tiền sử dụng đất, xử lý dự án tồn đọng).
- Nghị định 50/2026/NĐ-CP: quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất theo Nghị quyết 254/2025/QH15.
- Nghị định 54/2026/NĐ-CP: sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS — điều kiện mua bán/thuê mua NOXH, thủ tục kinh doanh BĐS, chuyển nhượng dự án. Đây là nghị định quan trọng nhất năm 2026 đối với doanh nghiệp BĐS.
- Nghị định 70/2026/NĐ-CP: quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch, ảnh hưởng đến quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư và phát triển dự án.
- Bảng giá đất hàng năm có hiệu lực từ 01/01/2026; Nghị định 357/2025/NĐ-CP (hệ thống dữ liệu BĐS quốc gia) có hiệu lực từ 01/03/2026, thay thế Nghị định 94/2024/NĐ-CP hết hiệu lực 28/02/2026.
- Luật Đầu tư 2025 (Luật số 143/2025/QH15): Điều 7 và Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện có hiệu lực từ 01/7/2026 — ảnh hưởng điều kiện đầu tư dự án BĐS có yếu tố nước ngoài.
- Nghị định 140/2025/NĐ-CP và 144/2025/NĐ-CP về phân định thẩm quyền, phân cấp quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng cho chính quyền địa phương 2 cấp, hiệu lực 01/7/2025 – 28/02/2027 — tác động trực tiếp đến thủ tục cấp phép, phê duyệt dự án tại địa phương.
- Luật Kinh doanh bất động sản, luật nhà ở & luật đất đai sửa đổi đang được xây dựng, dự kiến trình Quốc hội thông qua trong năm 2026 (kỳ họp cụ thể chưa được ấn định chính thức tại thời điểm lập báo cáo).

CƠ HỘI THỊ TRƯỜNG QUÝ 4/2026

Nguồn cung & cầu

- Nguồn cung mới dự kiến tiếp tục tăng so với các quý trước nhờ nhiều dự án hoàn tất pháp lý và mở bán khi khung pháp lý mới ổn định.
- Phân khúc căn hộ trung – cao cấp vẫn chiếm tỷ trọng lớn; nhà ở vừa túi tiền và NOXH vẫn thiếu hụt so với nhu cầu thực.
- Người mua ưu tiên sản phẩm của chủ đầu tư uy tín, pháp lý hoàn chỉnh, vị trí hưởng lợi hạ tầng và khả năng khai thác cho thuê/tạo dòng tiền.
- Thanh khoản tiếp tục cải thiện nhưng phân hóa — tốt nhất ở căn hộ trung cấp, nhà ở đô thị lớn, BĐS gần cao tốc/vành đai và BĐS công nghiệp.

Giá bán & động lực hỗ trợ

- Giá bán khó giảm do: giá đất tăng theo bảng giá đất mới, chi phí xây dựng/tài chính cao, quỹ đất phát triển ngày càng hạn chế.
- Động lực hỗ trợ Quý 4/2026: tiếp tục giải ngân đầu tư công, hoàn thiện và đưa vào sử dụng nhiều tuyến cao tốc, khung pháp lý nhà ở/kinh doanh BĐS dự kiến được thông qua tại kỳ họp Quốc hội tháng 10/2026, dòng vốn FDI tiếp tục chảy vào sản xuất – logistics – khu công nghiệp.



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG QUÝ 4/2026

Xu hướng theo chỉ tiêu và các nhóm sản phẩm dự kiến giữ được thanh khoản

Chỉ tiêu	Xu hướng dự kiến	Cơ sở nhận định
Nguồn cung	Tiếp tục tăng	Nhiều dự án căn hộ/NOXH đã khởi công, được chấp thuận hoặc đang hoàn thiện thủ tục
Cầu ở thực	Duy trì ổn định	Nhu cầu an cư còn lớn; NOXH và sản phẩm vừa túi tiền có sức cầu rõ
Cầu đầu tư ngắn hạn	Khó tăng mạnh	Thanh khoản chọn lọc; chi phí nắm giữ và rủi ro thoát hàng vẫn cao
Giao dịch	Cải thiện nhẹ, tiếp tục phân hóa	Nguồn hàng mới ra thị trường nhưng mức hấp thụ phụ thuộc tổng giá
Giá	Chủ yếu đi ngang	Không có cơ sở cho giảm đồng loạt; hàng khó bán có thể điều chỉnh cục bộ

Các nhóm có khả năng duy trì thanh khoản tốt trong Quý 4

- NOXH và căn hộ có tổng giá vừa khả năng chi trả
- Đất nền pháp lý hoàn chỉnh ở ngưỡng giá thấp/vừa
- Nhà phố trung tâm, căn hộ trung tâm có thể sử dụng/khai thác ngay
- Sản phẩm trong khu đô thị đã hình thành hạ tầng và dân cư

HỘI ĐỒNG CHUYÊN GIA



Ông: DƯƠNG QUỐC THỦY
CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG GIÁM ĐỐC CARA GROUP



Ông: PHẠM VĂN LƯỢN
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC CAREA
NGUYỄN PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ VHHT & DL TP. CẦN THƠ



Ông: TRƯƠNG ĐÌNH THẢO
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG GIÁM ĐỐC QUANG MINH CẦN THƠ



Bà: VÕ NGỌC DIỆP
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
CHỦ TỊCH HĐQT HỒNG PHÁT



Ông: DƯƠNG TẤN HẢI
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC HỒNG LOAN



Bà: PHÙNG THỊ PHƯỢNG
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
TRƯỞNG BAN TRUYỀN THÔNG - SỰ KIỆN CAREA
CHỦ TỊCH HĐQT ĐẤT XANH MIỀN TÂY - PHÓ TỔNG GD CARA GROUP



Ông: ĐỖ CÔNG NGUYÊN
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG THƯ KÝ
TRƯỞNG BAN NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



Ông: NGUYỄN MINH HẢI
ỦY VIÊN BAN THƯỜNG VỤ CAREA
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC HỒNG PHÁT



Luật sư: CHÂU THANH BÌNH
TRƯỞNG BAN PHÁP CHẾ CAREA



Ông: NGUYỄN TRẦN VINH QUANG
TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẤT XANH MIỀN TÂY



Ông: LÊ MINH THÀNH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẤT XANH MIỀN TÂY



Ông: NGUYỄN QUỐC CẨM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẤT XANH MIỀN TÂY



Bà: NGUYỄN CHÚC LÝ
CHÁNH VĂN PHÒNG CAREA