TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

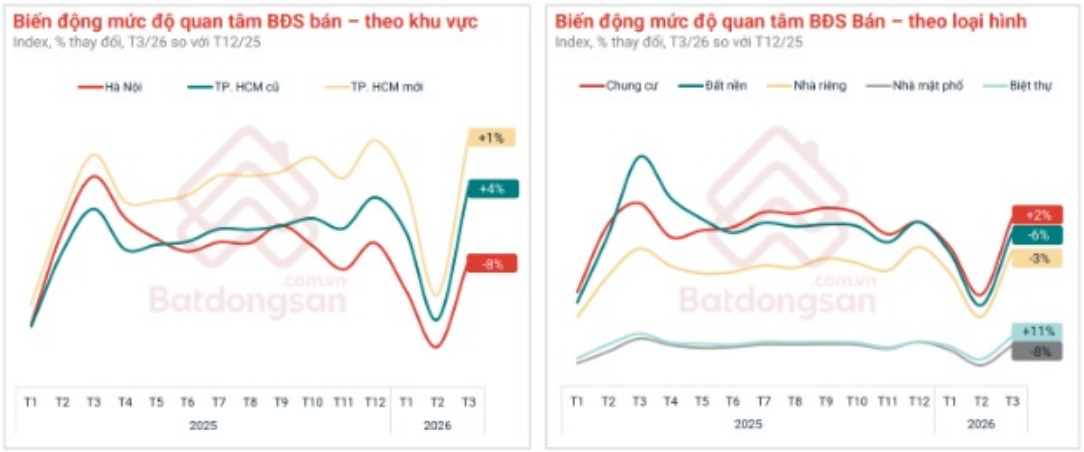
Căn hộ chung cư tiếp tục dẫn dắt thị trường BĐS trong quý 1/2026

08:06 16/04/2026

Dữ liệu của nền tảng công nghệ Batdongsan.com.vn phản ảnh một trạng thái quen thuộc nhưng rõ nét hơn: phân hóa theo từng loại hình. Chung cư dẫn dắt đà hồi phục, đất nền chưa điều chỉnh sâu về giá, trong khi nhà riêng diễn biến trái ngược giữa Hà Nội và TP.HCM.

Tại sự kiện trực tuyến Toàn cảnh thị trường bất động sản quý 1/2026 do nền tảng công nghệ Batdongsan.com.vn tổ chức, bà Đỗ Thị Ngọc Ánh - Quản lý Kinh doanh cấp cao của Batdongsan.com.vn nhận định trong khi mức độ quan tâm toàn thị trường đã phục hồi sau Tết, dòng tiền và hành vi người mua không phân bổ đồng đều, mà tập trung vào những phân khúc có giá trị sử dụng thực và khả năng chống chịu tốt hơn trước biến động vĩ mô.

Bà Ngọc Ánh cho biết tốc độ phục hồi của thị trường TP.HCM đang tốt hơn Hà Nội. Cụ thể, nhu cầu tìm mua bất động sản tại TP.HCM cũ tăng 4% và TP.HCM mới tăng 1%, trong khi Hà Nội vẫn đang đối mặt với thách thức khi mức độ quan tâm chưa quay về mốc ghi nhận vào tháng 12/2025.

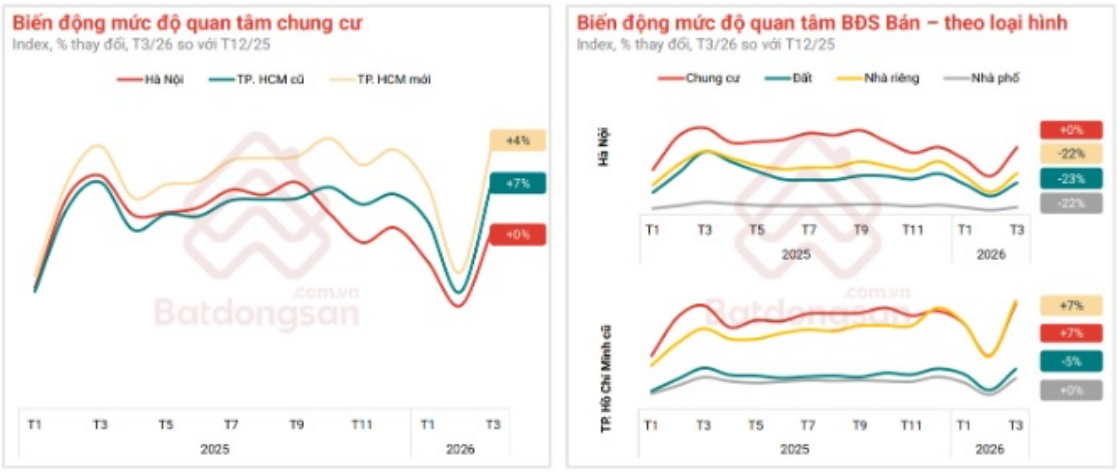


Mức độ quan tâm bất động sản TP. Hồ Chí Minh phục hồi về mức cuối năm ngoái

Chung cư: Nơi dòng tiền và nhu cầu thực trú ẩn

Trong bức tranh phân hóa, chung cư là phân khúc nổi bật với tăng trưởng về mức độ quan tâm, đóng vai trò dẫn dắt đà phục hồi của thị trường toàn quốc.

Dữ liệu cho thấy, mức độ quan tâm chung cư tại nhiều khu vực trong tháng 3/2026 đã tăng 4% - 7% so với tháng 12/2025. Đây là mức tăng cao hơn đáng kể so với các loại hình khác, phản ánh dòng tìm kiếm đang quay trở lại với phân khúc này.



Lượng quan tâm tập trung vào chung cư

Không chỉ về hành vi tìm kiếm, chung cư còn được đánh giá là loại hình có tiềm năng thanh khoản cao nhất trong 6 tháng tới, theo khảo sát với môi giới. Điểm đáng chú ý là tỷ trọng người mua để ở chiếm đa số. Theo khảo sát của Batdongsan.com.vn vào quý 1/2026, 67% người mua chung cư hướng đến mục đích để ở, 30% mua để đầu tư cho thuê và chỉ 4% lướt sóng. Bà Ngọc Ánh cho biết trước đây có những thời điểm tỷ lệ người mua chung cư để đầu tư lướt sóng lên đến 30% - 40%. Sự thay đổi này phản ánh xu hướng dịch chuyển rõ rệt từ đầu tư ngắn hạn sang nhu cầu sử dụng thực.

Trong bối cảnh lãi suất và các yếu tố vĩ mô còn nhiều biến động, giá bán chung cư vẫn duy trì ổn định, với mức tăng nhẹ khoảng 1,5% đến 2,4% theo quý. Trong quý 1/2026, giá rao trung bình chung cư tại Hà Nội đạt 87 triệu đồng/m2 và 69 triệu đồng/m2 tại TP. Hồ Chí Minh cũ, cho thấy khả năng “giữ giá” của phân khúc, nhờ nền tảng nhu cầu bền vững hơn so với các loại hình mang tính đầu cơ.

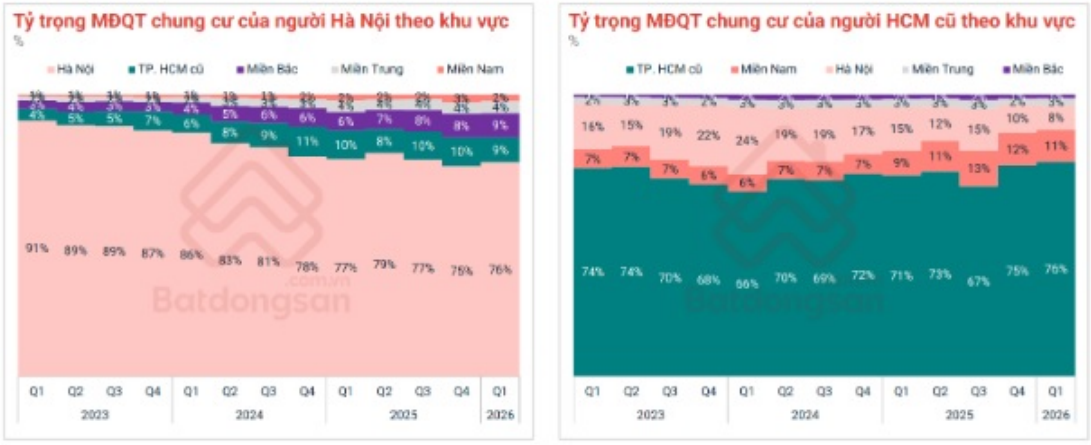
Xu hướng tìm kiếm chung cư: người Hà Nội dịch chuyển ra tỉnh, người TP.HCM chuộng vùng ven

Tại sự kiện Toàn cảnh thị trường bất động sản quý 1/2026, Bà Đỗ Thị Ngọc Ánh - Quản lý Kinh doanh cấp cao của Batdongsan.com.vn còn chia sẻ một điểm đáng chú ý là sự hình thành ngày càng rõ nét của mô hình phát triển đô thị theo hạ tầng (TOD), khi các dự án mới không còn phân bổ dàn trải mà tập trung theo các trục giao thông trọng điểm.

Cụ thể, Hà Nội đang phát triển theo cấu trúc "vành đai – qua sông". Động lực tăng trưởng gắn liền với việc mở rộng không gian đô thị, các dự án mới trải đều từ khu vực nội đô dọc theo vành đai 2, vành đai 3 đến các khu Đông và khu Tây. Còn tại TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung mới tập trung nhiều ở khu vực cận trung tâm, đặc biệt là dọc theo trục Quốc lộ 13 và các quận như Quận 2, Quận 9, Quận 7.

Xu hướng này minh chứng cho sự dịch chuyển chiến lược của bất động sản theo tốc độ phát triển hạ tầng, nơi mỗi dự án không chỉ đơn thuần là một sản phẩm nhà ở mà còn gắn liền với khả năng kết nối linh hoạt và giá trị gia tăng bền vững trong dài hạn.

Dữ liệu lớn của Batdongsan.com.vn còn phản ánh sự dịch chuyển quan tâm khác biệt giữa hai đô thị lớn. Người TP. Hồ Chí Minh đang dần mở rộng ra vùng ven nội thành, đặc biệt ở Vành Đai 3 (Thủ Đức, Q.12, Bình Tân, Nhà Bè) và Dĩ An, Thuận An. Tỷ trọng quan tâm đến các khu vực quanh Vành đai 3 và Vành đai 3 mở rộng đã tăng từ 39% năm 2023 lên 46% vào quý 1/2026



Người Hà Nội lại có xu hướng dịch chuyển quan tâm ra các tỉnh khác

Theo bà Ngọc Ánh, có sự khác biệt trong tâm lý đầu tư đặc thù của từng khu vực: "Nhà đầu tư TP.HCM có xu hướng đi theo các thị trường liền kề, gắn với hạ tầng và khả năng kết nối, trong khi người Hà Nội có xu hướng mở rộng danh mục ra nhiều vùng địa lý khác nhau."

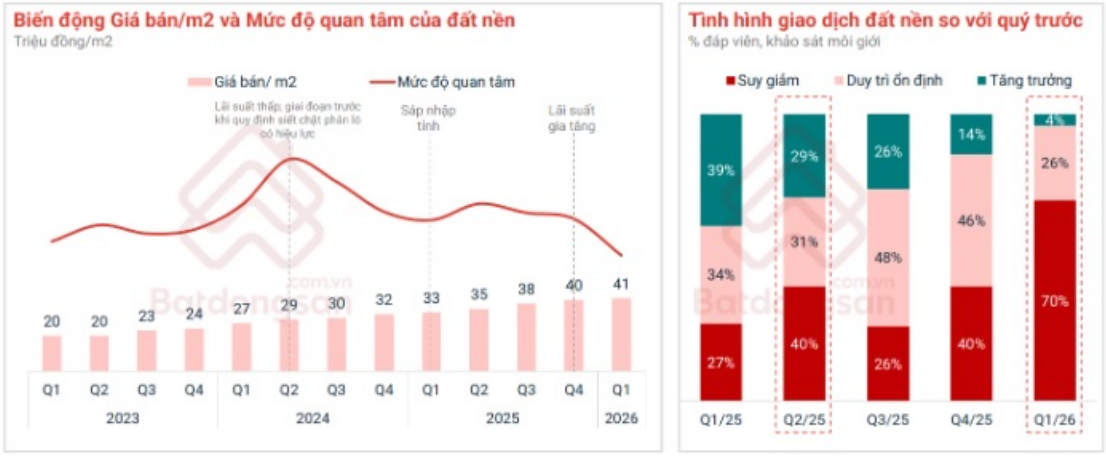
Tỷ trọng tìm kiếm chung cư tại Hà Nội giảm từ 91% năm 2023 xuống 76% vào quý 1/2026, trong khi tỷ trọng quan tâm đến chung cư ở các tỉnh miền Bắc và miền Trung tăng dần qua các năm. Cụ thể, tại khu vực phía Bắc, các tỉnh thu hút lượng tìm kiếm chung cư từ người Hà Nội lớn nhất là Hưng Yên và Hải Phòng; trong khi tại miền Trung, Đà Nẵng và Khánh Hòa là hai điểm đến hấp dẫn đối với nhà đầu tư từ thủ đô.

Đất nền: Loại hình phản ứng nhanh với biến động vĩ mô

Khác với chung cư, đất nền bộc lộ độ nhạy cảm cao hơn với các yếu tố vĩ mô. Bà Đỗ Thị Ngọc Ánh - Quản lý Kinh doanh cấp cao của Batdongsan.com.vn cho rằng: “Những yếu tố như thay đổi chính sách, biến động lãi suất hay các sự kiện kinh tế - địa chính trị đều được phản ánh nhanh chóng vào mức độ quan tâm và giao dịch đất nền”.

“Theo chúng tôi quan sát trong khoảng 3 năm trở lại đây, mỗi khi xuất hiện các thông tin như quy hoạch, sáp nhập địa giới hay chính sách mới, mức độ quan tâm đất nền tại các khu vực liên quan thường tăng đáng kể. Tuy nhiên, ở chiều ngược lại, khi xuất hiện thông tin như áp lực lãi suất tăng, chính sách thuế hoặc các biến động địa chính trị toàn cầu, nhu cầu tìm kiếm và giao dịch cũng giảm tương ứng.” – Bà Ngọc Ánh cho biết.

Dù biến động về quan tâm và thanh khoản, mặt bằng giá đất nền lại có xu hướng ổn định hơn. “Trong 3 năm qua, giá đất nền hầu như không ghi nhận điều chỉnh giảm rõ rệt, mà chủ yếu đi ngang.” bà Ngọc Ánh chia sẻ. Điều này cho thấy kỳ vọng của người bán vẫn neo ở mức cao, trong khi người mua ngày càng thận trọng hơn.



Đất nền có độ nhạy cao với biến động vĩ mô thể hiện ở lượng quan tâm và giao dịch

Xét theo khu vực, cả Hà Nội và TP.HCM đều ghi nhận mức độ quan tâm đất nền giảm so với cuối năm 2025. Cụ thể, TP.HCM cũ giảm 5%, trong khi Hà Nội giảm

mạnh hơn, khoảng 23%.

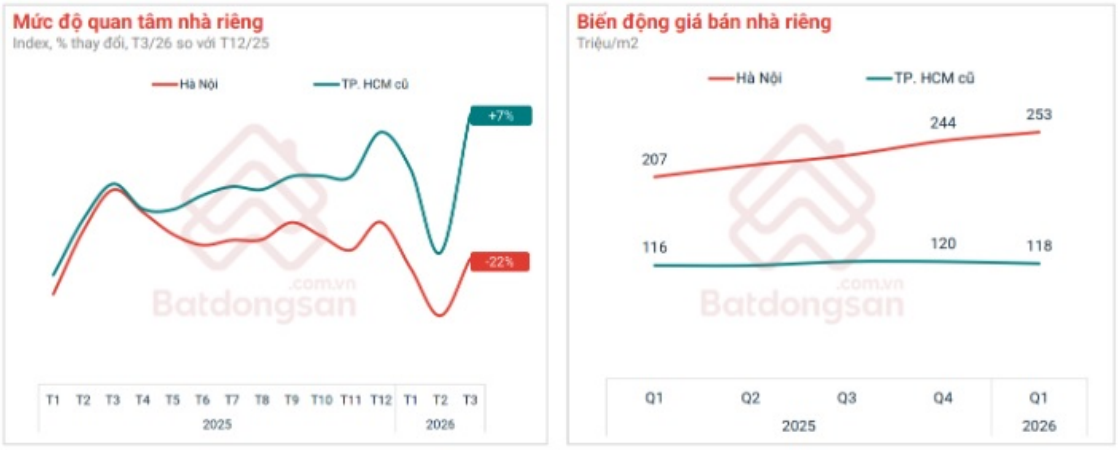
Về mặt bằng giá, tại Hà Nội, giá rao bán đất nền trung bình đạt 81 triệu đồng/m2 quý 1/2026, giảm nhẹ so với 82 triệu đồng/m2 vào quý 4/2025 nhưng vẫn cao hơn mức 75 triệu đồng/m2 đầu năm 2025. TP. Hồ Chí Minh cũ ghi nhận giá đi ngang 68 triệu đồng/m2 từ quý 4/2025 đến quý 1/2026, nhưng vẫn tăng so với mức 63 triệu đồng/m2 vào quý 1/2025.

Điểm đáng chú ý là sự phân hóa theo vùng miền. Nếu miền Bắc và miền Nam nhìn chung đều ghi nhận xu hướng giảm về mức độ quan tâm, thì miền Trung lại nổi lên như một điểm sáng. Hầu hết các địa phương khu vực này ghi nhận mức tăng quan tâm đất nền từ 10% đến 28%.

Theo bà Ngọc Ánh, động lực chính đến từ nguồn cung mới: “Trong quý 1/2026, nhiều chủ đầu tư lớn đồng loạt ra hàng tại miền Trung, đặc biệt tại các thị trường như Đà Nẵng, Khánh Hòa,... Đây là yếu tố quan trọng giúp thu hút lại dòng quan tâm vào khu vực này.”

Nhà riêng: Phép thử của mặt bằng giá

Theo dữ liệu của nền tảng công nghệ Batdongsan.com.vn, loại hình nhà riêng trong quý 1/2026 thể hiện rõ sự phân hóa giữa Hà Nội và TP.HCM. Cụ thể, TP.HCM cũ ghi nhận mức độ quan tâm tăng khoảng 7% so với cuối năm 2025, trong khi Hà Nội vẫn thấp hơn khoảng 22% so với cùng kỳ.



Nhà riêng tại TP. HCM cũ ghi nhận sự phục hồi quan tâm do giá điều chỉnh nhẹ, trong khi Hà Nội có xu hướng trái ngược

Theo bà Đỗ Thị Ngọc Ánh - Quản lý Kinh doanh cấp cao của Batdongsan.com.vn, sự khác biệt này xuất phát từ diễn biến trái chiều của mặt bằng giá. Tại Hà Nội, giá nhà riêng duy trì xu hướng tăng liên tục trong suốt một năm qua. Ngược lại, tại TP.HCM, sau giai đoạn tăng giá trong năm 2025, thị trường đã bắt đầu ghi nhận những điều chỉnh nhẹ trong quý 1/2026.

“Ở TP.HCM, khi giá có sự điều chỉnh tại một số khu vực, thị trường bắt đầu trở nên hấp dẫn hơn và mức độ quan tâm cũng phục hồi rõ rệt. Ngược lại, tại Hà Nội, việc giá tăng kéo dài khiến sức mua có dấu hiệu chững lại.” Bà Ngọc Ánh nhận định.

Dữ liệu thị trường cho thấy mối tương quan này. Tại TP.HCM, một số khu vực như Quận 5, Tân Bình và Quận 8 ghi nhận mức điều chỉnh giá trong quý 1/2026 dao động khoảng 1–7%, trong khi mức độ quan tâm tại các khu vực này lại tăng từ 8–15%. Điều này cho thấy khi mặt bằng giá trở nên hợp lý hơn, lực cầu có xu hướng quay trở lại nhanh chóng.

“Trong khi đó, tại Hà Nội, mức tăng giá nhà riêng ở một số khu vực có thể lên tới 20% - 30% trong thời gian qua. Sau giai đoạn tăng trưởng mạnh, việc thị trường chững lại về mức độ quan tâm là diễn biến dễ hiểu,” bà Ngọc Ánh cho hay.

Diễn biến trái chiều giữa hai thành phố cho thấy yếu tố giá đang đóng vai trò quyết định trong việc định hình nhu cầu. Khi giá tăng quá nhanh, ngay cả phân khúc có nhu cầu ở thực cao như nhà riêng cũng khó duy trì đà phục hồi về mức độ quan tâm.

Tổng hợp diễn biến ba loại hình phản ánh một xu hướng nhất quán: thị trường bất động sản đang chuyển từ trạng thái tăng trưởng đồng loạt sang giai đoạn chọn lọc.

Thu Trang