

Dòng vốn trở lại, bản đồ đầu tư đang thay đổi

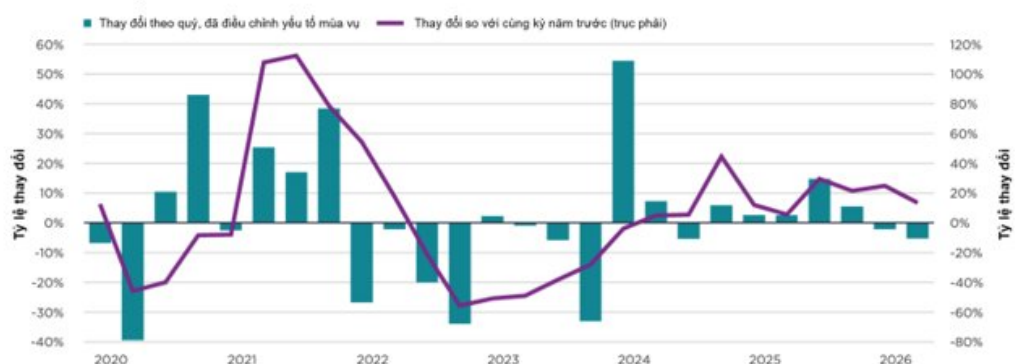
14:54 12/09/2026

Hoạt động đầu tư bất động sản toàn cầu đang dần phục hồi sau giai đoạn điều chỉnh, nhưng dòng vốn không quay trở lại một cách đồng đều. Trong bối cảnh kinh tế và địa chính trị còn nhiều biến động, nhà đầu tư đang mở rộng phạm vi tìm kiếm cơ hội nhưng đồng thời trở nên chọn lọc hơn, tập trung vào những thị trường, lĩnh vực và hình thức đầu tư có nền tảng rõ ràng và khả năng tạo giá trị dài hạn.

Hoạt động đầu tư toàn cầu dần lấy lại động lực

Thị trường đầu tư bất động sản toàn cầu đang ghi nhận những tín hiệu tích cực hơn trong năm 2026. Theo Savills, tổng giá trị đầu tư bất động sản toàn cầu đạt khoảng 250 tỷ USD trong quý II/2026, tăng 13% so với cùng kỳ năm trước. Dữ liệu về các giao dịch đang trong quá trình hoàn tất cũng cho thấy nguồn cung giao dịch cho nửa cuối năm tiếp tục được củng cố, hỗ trợ kỳ vọng tổng hoạt động đầu tư toàn cầu có thể tăng khoảng 16% trong cả năm 2026.

ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN CẦU



Nguồn: Savills Global Research

Đà phục hồi cho thấy thị trường đang từng bước vượt qua giai đoạn điều chỉnh. Tuy nhiên, mức tăng về khối lượng giao dịch chưa đồng nghĩa với sự trở lại của khẩu vị rủi ro trên diện rộng. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu vẫn tích cực nhưng chưa đủ mạnh để thúc đẩy hoạt động cho thuê tăng tốc đồng đều, trong khi rủi ro lạm phát, lãi suất và địa chính trị tiếp tục tạo ra biến động.

Trong bối cảnh đó, sự phục hồi đang được dẫn dắt bởi những nhà đầu tư có mức độ tin tưởng cao hơn vào định giá thị trường và các yếu tố nền tảng của tài sản. Hoạt động giao dịch cũng được hỗ trợ bởi các thương vụ tài sản đơn lẻ quy mô lớn, giao dịch theo danh mục và mua bán, sáp nhập (M&A), cho thấy nguồn vốn vẫn sẵn sàng được triển khai khi cơ hội đáp ứng được yêu cầu của nhà đầu tư.

Nhà đầu tư đồng thời mở rộng phạm vi tìm kiếm giá trị cả về địa lý và loại tài sản. Trong các lĩnh vực truyền thống, nguồn cung mới hạn chế đang tạo lợi thế cho những tài sản chất lượng cao tại các vị trí phù hợp. Trong khi đó, ở những lĩnh vực mới, quyết định đầu tư ngày càng gắn với các động lực tăng trưởng dài hạn như thay đổi nhân khẩu học và sự phát triển nhanh của công nghệ.

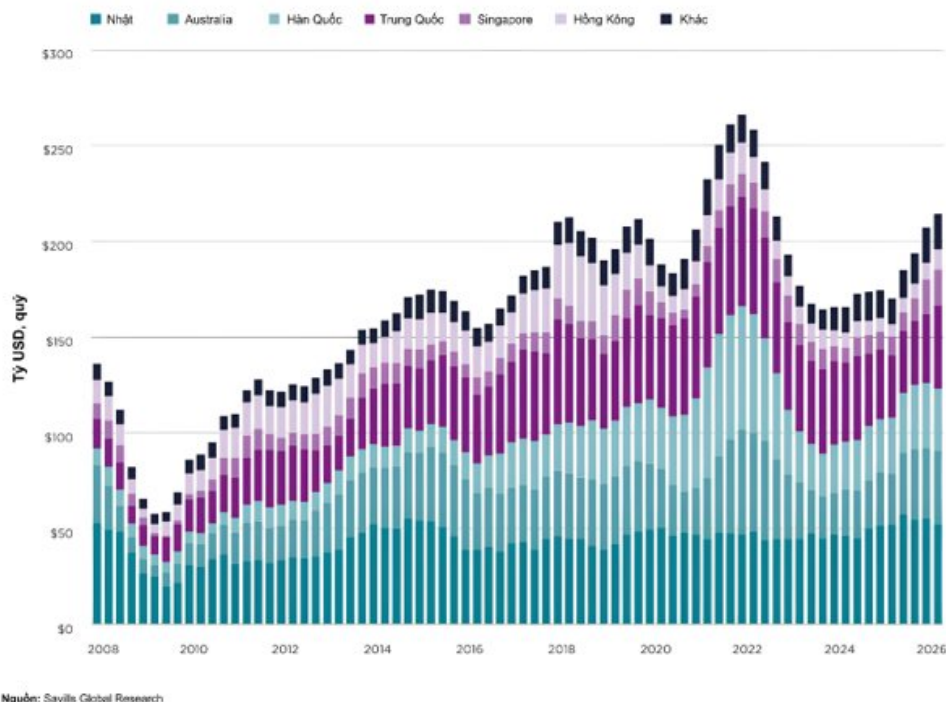
Điểm chung của chu kỳ hiện tại vì vậy không phải là dòng vốn quay trở lại mọi cơ hội, mà là mức độ chọn lọc ngày càng cao, niềm tin vào triển vọng đầu tư và khả năng nhìn rõ những yếu tố nền tảng tạo ra tăng trưởng thu nhập trong dài hạn.

APAC phục hồi nhờ quy mô và tính chọn lọc

Châu Á - Thái Bình Dương (APAC) là một trong những khu vực ghi nhận sự cải thiện đáng chú ý trong hoạt động đầu tư. Tổng giá trị đầu tư bất động sản tại khu vực đạt khoảng 46 tỷ USD trong quý II/2026, tăng 18% so với cùng kỳ, đưa mức tăng trưởng trong nửa đầu năm lên 25%.

Tuy nhiên, sự phục hồi chưa diễn ra đồng đều. Trung Quốc và Hồng Kông đóng góp phần lớn mức tăng trưởng, dù xuất phát từ nền thấp. Australia và Singapore cũng ghi nhận cải thiện đáng kể nhờ các giao dịch quy mô lớn. Trong khi đó, hoạt động đầu tư tại Hàn Quốc và Nhật Bản giảm lần lượt 22% và 27%.

ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN KHU VỰC CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG (APAC)



Dòng vốn xuyên biên giới cũng đang đóng vai trò lớn hơn. Nhà đầu tư quốc tế chiếm 35% tổng giá trị mua vào bất động sản tại Châu Á - Thái Bình Dương trong nửa đầu năm 2026, tăng từ 28% một năm trước. Hoạt động được hỗ trợ bởi nhiều thương vụ lớn, trong khi nguồn cung giao dịch tiếp tục được bổ sung khi nhiều tài sản và danh mục quy mô lớn được đưa ra thị trường.

Đáng chú ý, các giao dịch mua bán một phần cổ phần đạt mức cao kỷ lục. Nhà đầu tư đang sử dụng linh hoạt hơn các hình thức như mua lại phần vốn của đối tác, bán cổ phần thiểu số hoặc tái cấu trúc vốn tại các mô hình đầu tư hiện hữu. Diễn biến này cho thấy cách dòng vốn tiếp cận bất động sản cũng đang trở nên đa dạng hơn.

Song song với sự thay đổi về cấu trúc giao dịch, dòng vốn đang hướng đến những lĩnh vực được hỗ trợ bởi các động lực tăng trưởng dài hạn. Trong nhóm bất động sản nhà ở, Savills ghi nhận ngày càng nhiều giao dịch liên quan đến hoạt động phát triển dự án. Đáng chú ý, phân khúc nhà ở sinh viên đang có thêm động lực từ sự gia tăng của sinh viên quốc tế và quá trình hình thành các mô hình đầu tư quy mô lớn.

Tại Australia, hình thức tài trợ vốn từ giai đoạn phát triển dự án (*forward funding*) trong phân khúc nhà ở xây dựng để cho thuê (*build-to-rent*) cũng đang gia tăng. Theo mô hình này, nhà đầu tư cấp vốn cho dự án trong quá trình phát triển và tài sản có thể được đưa vào danh mục đầu tư sau khi hoàn thành.

Trong khi đó, bất động sản công nghiệp và logistics tiếp tục trên đà phục hồi, với giá trị đầu tư trong quý II tăng 17% so với cùng kỳ và tổng giá trị giao dịch trong nửa đầu năm tăng 28%. Động lực tăng trưởng khác nhau giữa các thị trường, nhưng Australia, Trung Quốc đại lục, Singapore và Đài Loan ghi nhận hoạt động tích cực.

Những diễn biến này cho thấy bản đồ đầu tư đang thay đổi không chỉ ở thị trường mà dòng vốn hướng đến, mà còn ở quy mô giao dịch, hình thức triển khai vốn và những lĩnh vực được ưu tiên.

Việt Nam trong bức tranh thay đổi của dòng vốn

Sự thay đổi không chỉ nằm ở nơi dòng vốn được phân bổ mà còn ở cách nhà đầu tư tiếp cận thị trường.

Tại Bắc Mỹ, đầu tư theo danh mục đạt 35 tỷ USD trong quý II/2026, tăng 60% so với cùng kỳ, cao hơn đáng kể mức tăng 10% của các giao dịch tài sản đơn lẻ. Theo Savills, xu hướng này phản ánh quy mô dòng vốn tổ chức đang hướng tới bất động sản Mỹ, đồng thời cho thấy nhà đầu tư ngày càng quan tâm đến việc tiếp cận các lĩnh vực tăng trưởng thông qua việc đầu tư vào nhiều tài sản hoặc một hệ thống tài sản, thay vì từng tài sản riêng lẻ.

Tại Việt Nam, các kênh triển khai vốn cũng đang trở nên đa dạng hơn.

Trong 7 tháng đầu năm 2026, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký đạt 38,06 tỷ USD, tăng 58% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, vốn đăng ký mới đạt 21,05 tỷ USD, tăng 109,7%, trong khi số dự án mới chỉ tăng 7,8%. Quy mô vốn đăng ký bình quân mỗi dự án mới đạt khoảng 8,66 triệu USD, gần gấp đôi cùng kỳ năm trước.

Khoảng cách giữa tốc độ tăng của số dự án và giá trị vốn đăng ký cho thấy mức tăng của dòng vốn mới đang đến nhiều hơn từ quy mô của các khoản đầu tư, thay vì chỉ từ số lượng dự án.

Bên cạnh đầu tư mới, những kênh tiếp cận doanh nghiệp và tài sản hiện hữu cũng tiếp tục mở rộng. Vốn góp và mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 6,58 tỷ USD trong 7 tháng, tăng 61,6% so với cùng kỳ.

Trên thị trường mua bán và sáp nhập (M&A), Việt Nam ghi nhận 126 giao dịch được công bố trong nửa đầu năm, với tổng giá trị được công bố hoặc ước tính khoảng 2,43 tỷ USD. Dù số lượng giao dịch giảm khoảng 20%, tổng giá trị vẫn tăng 14%, trong đó riêng tháng 5 và tháng 6 chiếm khoảng 71% tổng giá trị giao dịch của cả nửa đầu năm.

Những dữ liệu này cho thấy dòng vốn vào Việt Nam đang được triển khai qua nhiều hình thức hơn: từ phát triển dự án mới và mở rộng các khoản đầu tư hiện hữu đến góp vốn, mua cổ phần và M&A. Điều này cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với chất lượng của những cơ hội được đưa ra thị trường.

Ông Matthew Powell, Giám đốc, Savills Hà Nội, nhận định:

“Khi dòng vốn trở nên chọn lọc hơn, quy mô tăng trưởng của một thị trường chỉ là một phần trong quyết định đầu tư. Nhà đầu tư cần nhìn thấy những cơ hội có khả năng triển khai thực tế, với nền tảng nhu cầu rõ ràng, thông tin minh bạch, pháp lý vững chắc và khả năng tạo giá trị trong dài hạn. Với Việt Nam, việc chuyển những động lực tăng trưởng thành các cơ hội đầu tư đáp ứng được những yêu cầu này sẽ ngày càng quan trọng trong cạnh tranh thu hút vốn.”

Xu hướng lựa chọn những lĩnh vực có nền tảng nhu cầu dài hạn cũng đang thể hiện rõ tại các thị trường lớn. Tại châu Âu, nhóm bất động sản nhà ở và lưu trú dài hạn, bao gồm nhà ở cho thuê, nhà ở sinh viên, cơ sở chăm sóc và nhà ở dành cho người cao tuổi, chiếm 29% tổng giá trị đầu tư trong nửa đầu năm 2026. Triển vọng tăng trưởng giá thuê, nguồn cung hạn chế và khả năng tạo nguồn thu ổn định tiếp tục hỗ trợ nhu cầu của nhà đầu tư.

Tại Châu Á - Thái Bình Dương, các phân khúc như nhà ở sinh viên, nhà ở xây dựng để cho thuê và bất động sản công nghiệp - logistics đang có thêm động lực. Bên cạnh đó, các giao dịch quy mô lớn, đầu tư theo danh mục và những hình thức hợp tác vốn cũng đang đóng vai trò rõ nét hơn trong cách nhà đầu tư triển khai nguồn vốn.

Việt Nam có nhiều yếu tố phù hợp với những chuyển động rộng hơn này. Sự phát triển của sản xuất, logistics, công nghệ, dịch vụ và hạ tầng, cùng quá trình đô thị hóa, đang mở rộng nhu cầu đối với nhiều loại tài sản. Đồng thời, quy mô các khoản đầu tư mới tăng lên, trong khi hoạt động góp vốn, mua cổ phần và M&A đang tạo thêm những con đường để nhà đầu tư tiếp cận thị trường.

Trong bối cảnh đó, câu chuyện thu hút vốn ngày càng chuyển từ quy mô dòng vốn sang chất lượng của những cơ hội mà dòng vốn có thể tiếp cận. Tính minh bạch của thông tin, sự rõ ràng về pháp lý, khả năng triển khai, chất lượng tài sản và hiệu quả vận hành sẽ ngày càng ảnh hưởng đến cách nhà đầu tư lựa chọn giữa các cơ hội, cũng như khả năng cạnh tranh của Việt Nam trong một thị trường vốn toàn cầu đang phục hồi nhưng ngày càng chọn lọc hơn.

Thu Trang