TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Lãi suất vay mua nhà tăng mạnh, người mua đối mặt áp lực kép

07:43 03/06/2026

Sau giai đoạn duy trì ở mức thấp để hỗ trợ phục hồi kinh tế, lãi suất vay mua nhà đang có xu hướng tăng trở lại tại nhiều ngân hàng thương mại. Trong bối cảnh giá bất động sản tại các đô thị lớn tiếp tục leo thang, người mua nhà ngày càng chịu áp lực lớn hơn khi chi phí sở hữu nhà ở tăng mạnh từ cả hai phía.

Vì sao lãi suất vay mua nhà tăng trở lại?

Theo phân tích của Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam (VIS Rating), nguyên nhân chủ yếu đến từ việc chi phí huy động vốn của các ngân hàng gia tăng.

Sau giai đoạn dài duy trì chính sách tiền tệ hỗ trợ phục hồi kinh tế hậu Covid-19, các ngân hàng buộc phải tăng lãi suất huy động để giữ chân người gửi tiền và đảm bảo nguồn vốn phục vụ hoạt động tín dụng. Khi chi phí đầu vào tăng lên, lãi suất cho vay cũng phải điều chỉnh tương ứng.

Ngoài ra, tín dụng bất động sản tiếp tục được kiểm soát chặt chẽ nhằm hạn chế rủi ro cho hệ thống tài chính. Trong bối cảnh nguồn vốn bị giới hạn trong khi nhu cầu vay mua nhà vẫn ở mức cao, lãi suất có xu hướng tăng theo quy luật cung - cầu của thị trường.

VIS Rating dự báo, mặt bằng lãi suất vay mua nhà bình quân trong năm 2026 có thể cao hơn từ 3-4 điểm phần trăm so với năm trước. Cùng với đó, tỷ lệ hấp thụ căn hộ đã giảm xuống còn khoảng 95% trong năm 2025, cho thấy người mua bắt đầu thận trọng hơn trước áp lực tài chính ngày càng lớn.

Người mua nhà chịu áp lực kép

Không chỉ đối mặt với lãi suất vay tăng cao, người mua nhà hiện còn phải gánh thêm áp lực từ đà tăng giá bất động sản.

Theo ghi nhận của các đơn vị nghiên cứu thị trường, giá nhà tại Hà Nội và TP.HCM đã tăng khoảng 20% so với cùng kỳ năm trước. Điều này khiến tổng chi phí sở hữu nhà ở tăng mạnh, đặc biệt đối với những người phải sử dụng đòn bẩy tài chính.

Ví dụ, với một căn hộ trị giá 3 tỷ đồng, nếu người mua vay 70% giá trị tài sản, tương đương 2,1 tỷ đồng trong thời hạn 20 năm, số tiền phải trả hàng tháng sẽ vào khoảng 20-21 triệu đồng khi lãi suất ở mức 10%/năm. Tuy nhiên, khi lãi suất thả nổi tăng lên vùng 13-14%/năm, khoản thanh toán hàng tháng có thể tăng thêm từ 5-7 triệu đồng. Đây là mức chênh lệch không nhỏ đối với nhiều gia đình có thu nhập trung bình.

Các chuyên gia cho rằng, trong bối cảnh mặt bằng lãi suất chưa có dấu hiệu giảm nhanh và giá bất động sản vẫn neo ở mức cao, người mua nhà cần tính toán kỹ khả năng tài chính, đặc biệt là kịch bản lãi suất thả nổi sau thời gian ưu đãi.

Việc lựa chọn khoản vay phù hợp, cân đối tỷ lệ vốn tự có và dòng tiền trả nợ dài hạn sẽ trở thành yếu tố quyết định để hạn chế rủi ro tài chính trong giai đoạn thị trường bước vào chu kỳ mới với chi phí vốn cao hơn trước.

Lãi suất vay mua nhà tăng cao sau thời gian ưu đãi

Khảo sát đầu tháng 6, các ngân hàng hiện vẫn triển khai nhiều gói vay mua nhà với lãi suất ưu đãi ban đầu dao động từ 8-10%/năm, áp dụng trong thời gian từ 6 đến 36 tháng đầu. Tuy nhiên, sau khi kết thúc thời gian ưu đãi, phần lớn khoản vay sẽ chuyển sang cơ chế lãi suất thả nổi. Mức lãi suất này thường được tính theo lãi suất huy động hoặc lãi suất tham chiếu cộng với biên độ từ 3-5%.

Thực tế cho thấy lãi suất vay mua nhà hiện phổ biến ở mức 11-15%/năm sau giai đoạn ưu đãi, cao hơn khoảng 2 điểm phần trăm so với năm 2025. Một số khoản vay thậm chí ghi nhận mức tăng lên tới 4 điểm phần trăm.

Đáng chú ý, thị trường đang chứng kiến diễn biến hiếm gặp khi lãi suất cho vay của nhóm ngân hàng quốc doanh không còn thấp hơn đáng kể so với khối ngân hàng tư nhân như trước đây. Nguyên nhân là sau thời gian dài duy trì mức lãi suất huy động thấp nhất hệ thống, các ngân hàng quốc doanh đã phải điều chỉnh tăng lãi suất tiền gửi nhằm thu hút nguồn vốn, kéo theo chi phí đầu vào và lãi suất cho vay cùng gia tăng.

Hiện Vietcombank áp dụng gói vay mua nhà với lãi suất 9,6%/năm trong 6 tháng đầu hoặc 10,5%/năm nếu khách hàng lựa chọn cố định trong 12 tháng đầu. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất được tính theo lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 24 tháng cộng biên độ khoảng 3,3%.

BIDV đang triển khai lãi suất từ 9,7%/năm trong 6 tháng đầu, 10%/năm trong 12 tháng đầu và lên tới 13,5%/năm với gói cố định lãi suất 18 tháng.

Trong khi đó, VietinBank đã nâng lãi suất gói vay mua nhà cố định trong 24 tháng lên trên 12%/năm. Agribank duy trì mức thấp hơn, dao động khoảng 8-9,8%/năm tùy từng chương trình.

Ở khối ngân hàng tư nhân, Techcombank hiện áp dụng mức 9,5%/năm cố định trong năm đầu tiên, sau đó tính theo lãi suất tiết kiệm 13 tháng cộng biên độ 3,5%. VIB đưa ra các gói vay từ 9,5-12%/năm tùy kỳ hạn cố định. OCB áp dụng mức 10,75%/năm trong 6 tháng đầu hoặc 11,5%/năm trong 12 tháng đầu. Trong khi đó, MB và ACB vẫn thuộc nhóm ngân hàng có mức lãi suất ưu đãi cạnh tranh hơn, dao động từ 9-10,5%/năm.

Phương Thảo *(t/h)*