

Phân khúc nào được dự báo sẽ dẫn dắt thị trường bất động sản 2026?

10:28 18/01/2026

Bước sang 2026, bất động sản công nghiệp và nhà ở được dự báo sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường.

Năm 2025 đánh dấu một bước ngoặt quan trọng của nền kinh tế Việt Nam khi tăng trưởng GDP vượt 8%, trong đó khu vực công nghiệp và công nghệ cao đóng vai trò động lực chủ đạo. Sự tăng trưởng này phản ánh quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, khi Việt Nam từng bước rời khỏi mô hình sản xuất thâm dụng lao động để hướng tới các ngành có giá trị gia tăng cao hơn.

Các lĩnh vực như điện tử, bán dẫn, năng lượng tái tạo và công nghiệp công nghệ cao đang thu hút dòng vốn FDI chất lượng, góp phần nâng cấp chuỗi giá trị sản xuất. Trên bình diện quốc tế, Việt Nam ngày càng được nhìn nhận như một trung tâm sản xuất chiến lược tại ASEAN, không chỉ nhờ lợi thế chi phí mà còn bởi sự ổn định, khả năng thích ứng và mạng lưới hiệp định thương mại rộng khắp.

Theo ông Matthew Powell, Giám đốc Savills Hà Nội, sự chuyển dịch này tạo nền tảng vững chắc cho thị trường bất động sản, vốn đã ghi nhận sự phục hồi rõ rệt từ cuối năm 2025. Bước sang 2026, bất động sản công nghiệp và nhà ở được dự báo sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường.

Trong phân khúc công nghiệp, nhu cầu tập trung vào đất khu công nghiệp tại các trung tâm sản xuất trọng điểm như Bắc Ninh, Hải Phòng, Bình Dương và Đồng Nai; cùng với đó là sự phát triển mạnh của nhà xưởng xây sẵn, kho vận hiện đại và các khu logistics gần với cảng biển, sân bay và hệ thống cao tốc.



Ở phân khúc nhà ở, các sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực được đánh giá là động lực tăng trưởng bền vững, bao gồm căn hộ trung cấp, nhà ở giá hợp lý và các dự án khu đô thị vệ tinh dọc theo các hành lang hạ tầng mới. Đây là những phân khúc hưởng lợi trực tiếp từ quá trình đô thị hóa và gia tăng lực lượng lao động tại các trung tâm công nghiệp.

Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng nhanh cũng đặt ra nguy cơ hình thành các "điểm nóng" cục bộ, đặc biệt tại các đô thị lớn nơi giá nhà có xu hướng tăng nhanh hơn thu nhập. Việc kiểm soát rủi ro đòi hỏi sự phối hợp giữa chính sách đất đai minh bạch, mở rộng nguồn cung nhà ở phù hợp, kiểm soát tín dụng và định hướng phát triển ra các khu vực vệ tinh.

Ở góc độ chính sách, việc triển khai các nghị quyết về phát triển kinh tế tư nhân, đặc biệt là Nghị quyết 68, đang mở ra cơ hội lớn cho các doanh nghiệp trong nước tham gia sâu hơn vào các dự án hạ tầng và khu công nghiệp quy mô lớn. Các cải cách về thủ tục hành chính, tiếp cận đất đai và đa dạng hóa nguồn vốn được kỳ vọng sẽ giúp giải phóng nguồn lực tư nhân, nâng cao năng lực triển khai dự án và củng cố niềm tin của nhà đầu tư.

Để duy trì đà tăng trưởng bền vững trong năm 2026 và xa hơn, Việt Nam cần tiếp tục thu hút FDI chất lượng cao, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất xanh. Điều này đòi hỏi khung chính sách rõ ràng cho phát triển xanh, ưu đãi có chọn lọc, đầu tư mạnh vào năng lượng tái tạo, hạ tầng khu công nghiệp xanh và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

Thu Trang