

Thị trường BĐS TP. HCM quý 1/2026: Sức chống chịu vĩ mô và cuộc sàng lọc thanh khoản gắn liền với nhu cầu thực

10:30 11/04/2026

Savills Việt Nam vừa chính thức công bố Báo cáo thị trường bất động sản TP.HCM Quý 1/2026. Ba tháng đầu năm đánh dấu giai đoạn "thử lửa" của thị trường BĐS TP.HCM. Trong khi dòng vốn FDI giải ngân đạt mức kỷ lục trong 5 năm qua tạo bộ phận vững chắc, áp lực lãi suất thả nổi lên tới 12% đang tạo ra một cuộc sàng lọc tự nhiên mạnh mẽ, đẩy thị trường hướng về các sản phẩm có giá trị thực và chất lượng vận hành cao.

Kinh tế Việt Nam khởi đầu năm 2026 với tăng trưởng GDP ấn tượng 7,8%. Đặc biệt, dòng vốn FDI giải ngân đạt 5,4 tỷ USD - mức cao nhất trong 3 tháng đầu năm kể từ 2021. Điều này không chỉ khẳng định niềm tin của nhà đầu tư quốc tế mà còn đảm bảo nhu cầu bền vững cho các phân khúc BĐS công nghiệp, văn phòng và căn hộ dịch vụ.

Văn phòng & Bán lẻ: Sự ổn định từ nhu cầu chất lượng cao

Thị trường văn phòng tiếp tục duy trì trạng thái cân bằng với công suất đạt 88%. Sự xuất hiện của các dự án biểu tượng như IFC TP.HCM đã trở thành толі nam châm thu hút khách thuê hạng A, đồng thời thúc đẩy Thủ Thiêm nhanh chóng định vị trở thành trung tâm văn phòng mới của thành phố.

Mảng bán lẻ dù không có dự án mới nhưng nhu cầu từ các ngành F&B, thời trang và giải trí vẫn phục hồi mạnh mẽ. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng (RSGS) tại TP.HCM tăng 13% theo năm, đạt 475 nghìn tỷ VNĐ, tạo bộ phận vững chắc cho sự cải thiện công suất trong năm 2026.



Thị trường BĐS TP. HCM quý 1/2026: Sức chống chịu vĩ mô và cuộc sàng lọc thanh khoản gắn liền với nhu cầu thực

Căn hộ: Áp lực chi phí vay khép lại thời kỳ lãi suất thấp

Phân khúc căn hộ tại TP.HCM ghi nhận sự sụt giảm về cả nguồn cung sơ cấp lẫn tỷ lệ hấp thụ. Nguồn cung mới chỉ đạt khoảng 1.900 căn, trong khi tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường giảm xuống còn 40%. Sự thắt chặt tín dụng và lãi suất tăng nhanh đã làm thay đổi tâm thế người mua. Các chủ đầu tư đã chuyển từ chương trình hỗ trợ lãi suất 0% sang các gói cố định ở mức 9% - 10%. Lãi suất vay ưu đãi hiện đã tăng lên mức 8% - 9%/năm, trong khi lãi suất thả nổi có thể vượt ngưỡng 12%. Điều này tạo ra áp lực dòng tiền lớn lên nhóm khách vay khi thời gian ưu đãi kết thúc.

Nhận định về thực trạng này, Ông Troy Griffiths, Cố vấn Cấp cao, Savills Việt Nam, cho biết: “Lãi suất tăng đang siết thanh khoản thị trường, trong khi người mua ngày càng thận trọng hơn và ưu tiên các sản phẩm có mức giá hợp lý.”

Dù mặt bằng chung trầm lắng, thị trường vẫn cho thấy sự phân hóa rõ rệt: phân khúc vừa túi tiền có kết quả tích cực hơn nhờ nhu cầu ở thực, với tỷ lệ hấp thụ cao hơn mức trung bình chung 10 điểm phần trăm. Khu Đông tiếp tục giữ vị thế dẫn dắt khi chiếm tới 85% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thành phố.

Căn hộ dịch vụ: Cuộc sàng lọc tự nhiên mang lại hiệu quả

Thị trường căn hộ dịch vụ đang chứng kiến quá trình thanh lọc để hướng tới chất lượng bền vững hơn. Tổng nguồn cung giảm xuống còn khoảng 7.300 căn

do một số dự án kém hiệu quả rời thị trường hoặc tạm ngừng để cải tạo.

Đánh giá về chuyển biến này, Ông Neil MacGregor, Tổng Giám đốc, Savills Việt Nam, nhấn mạnh: “Mặc dù nguồn cung giảm, tình hình hoạt động của thị trường vẫn cải thiện, được hỗ trợ bởi sự rút lui dần của các dự án kém cạnh tranh và nhu cầu mạnh hơn đối với các dự án vận hành tốt.” Thực tế chứng minh công suất cho thuê vẫn duy trì ở mức cao 84%, thúc đẩy giá thuê trung bình đạt gần 600.000 VNĐ/m2/tháng.

Biệt thự/Nhà phố: Xu hướng dịch chuyển ra ngoại thành

Phân khúc nhà liền thổ cũng ghi nhận sự hạ nhiệt về giao dịch trong Q1/2026 với tỷ lệ hấp thụ đạt 11%. Các chủ đầu tư trở nên thận trọng hơn trong kế hoạch mở bán mới trước áp lực kiểm soát tín dụng bất động sản. Tuy nhiên, giá sơ cấp vẫn ghi nhận mức tăng lên 199 triệu VNĐ/m2 đất, phản ánh giá trị bền vững của loại hình tài sản này tại các dự án có pháp lý minh bạch và tiến độ xây dựng tốt.

Mặc dù thị trường nhà ở đang trải qua giai đoạn chững lại ngắn hạn do áp lực tài chính, nhưng triển vọng trung hạn vẫn được củng cố bởi các yếu tố nền tảng. Sự phục hồi của thị trường sẽ gắn liền với việc cải thiện hạ tầng và sự phát triển của các khu vực ven đô. Việc dịch chuyển nguồn cung về các địa phương có quỹ đất lớn và hạ tầng đang triển khai sẽ tạo ra các khu đô thị quy mô lớn, góp phần giải tỏa áp lực về giá và mở ra cơ hội mới cho người mua khi các điểm nghẽn về pháp lý và tín dụng dần được tháo gỡ.

Thu Trang