

Thị trường nhà ở TP.HCM nguồn cung tăng mạnh, phân khúc đa dạng hơn

07:53 19/04/2026

Thị trường bất động sản nhà ở TP.HCM bước vào năm 2026 với tín hiệu phục hồi rõ nét khi nguồn cung mới tăng mạnh và cơ cấu sản phẩm ngày càng đa dạng. Báo cáo quý I/2026 của CBRE Việt Nam cho thấy toàn thị trường ghi nhận 3.840 căn hộ và 231 căn nhà liền thổ được chào bán mới, tăng tới 93% so với cùng kỳ năm trước.

Điểm đáng chú ý là sự thay đổi trong cơ cấu phân khúc căn hộ. Sau quá trình hợp nhất địa giới hành chính, thị trường ghi nhận hơn 42% nguồn cung mới có giá dưới 60 triệu đồng/m², góp phần mở rộng khả năng tiếp cận nhà ở cho nhiều nhóm khách hàng, thay vì tập trung quá lớn vào phân khúc cao cấp như trước.



Thị trường nhà ở TP.HCM nguồn cung tăng mạnh, phân khúc đa dạng hơn (Ảnh: Báo Đầu Tư)

Nguồn cung mới vẫn tập trung đáng kể tại khu vực TP.HCM (cũ), chiếm gần 40%, trong khi các địa bàn lân cận, đặc biệt là Bình Dương, tiếp tục nổi lên như những “vệ tinh” quan trọng, đóng vai trò bổ sung nguồn cung cho toàn thị trường. Tính lũy kế đến hết quý I/2026, TP.HCM (cũ) đã có hơn 354.000 căn hộ, với tỷ lệ tồn kho chỉ khoảng 2,6%, phản ánh tình trạng khan hiếm kéo dài ở khu vực trung tâm và cận trung tâm.

Song song với diễn biến thị trường, TP.HCM đang đẩy mạnh đầu tư hạ tầng nhằm giãn dân và mở rộng không gian đô thị. Ngay trong quý I/2026, hàng loạt dự án lớn được khởi công như Metro số 2 (Bến Thành – Tham Lương), cầu Cần Giờ, cầu Phú Mỹ 2, tạo lực đẩy quan trọng cho các khu vực ngoại vi và đô thị vệ tinh.

Về giá bán, căn hộ sơ cấp tại TP.HCM hiện đạt trung bình khoảng 71 triệu đồng/m², tăng 11% so với cùng kỳ nhưng tốc độ tăng đã chậm lại, cho thấy thị trường đang bước vào giai đoạn điều chỉnh sau chu kỳ tăng nóng năm 2025.

Dự báo trong năm 2026, nguồn cung căn hộ tại TP.HCM (cũ) có thể tăng gấp đôi, trong đó khoảng 60% đến từ khu Đông – khu vực hưởng lợi lớn từ hạ tầng. Nếu tính trên toàn địa bàn sau hợp nhất, nguồn cung dự kiến đạt gần 34.000 căn, với Bình Dương đóng góp hơn một nửa thị phần.

Ở phân khúc nhà liền thổ, thị trường tiếp tục chịu ảnh hưởng từ các dự án đô thị quy mô lớn tại vùng ven. Sau khi lập kỷ lục nguồn cung trong quý IV/2025, bước sang đầu năm 2026, thị trường vẫn duy trì sức hấp thụ tích cực khi lượng giao dịch vượt xa số căn mở bán mới. Dự kiến cả năm 2026 sẽ có khoảng 5.500 sản phẩm nhà thấp tầng được tung ra thị trường và tiếp tục tăng trong các năm tiếp theo.

Dù các chỉ số đang cải thiện, thị trường vẫn đối mặt với nhiều thách thức từ biến động vĩ mô, lãi suất và áp lực tài chính. Xu hướng đáng chú ý là người mua ngày càng thận trọng, hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính quá mức và ưu tiên các sản phẩm có giá trị thực.

Thị trường bất động sản TP.HCM vì vậy đang bước vào giai đoạn sàng lọc mạnh mẽ, nơi chất lượng dự án, pháp lý minh bạch và mức giá hợp lý trở thành yếu tố quyết định khả năng hấp thụ trong thời gian tới.

L.T (t/h)