

Tăng trưởng kinh tế trong Quý I góp phần duy trì đà phát triển thị trường ngay cả trước áp lực lạm phát

▲ **+7,83%**
VIỆT NAM GDP

▲ **+8,27%**
GRDP TP.HCM

▲ **+7,87%**
HÀ NỘI GRDP

▲ **+28,13%**
VN-INDEX

Chú thích: mũi tên chỉ sự thay đổi theo năm

CÁC CHỦ ĐỀ CHÍNH

- **Văn phòng:** Phân khúc văn phòng Hạng A và Hạng B ghi nhận mức giảm tỷ lệ trống tích cực, Hạng A giảm mạnh 1,7 điểm phần trăm theo quý còn 16,5%, Hạng B giảm 0,7 điểm phần trăm theo quý còn 11,9%.
- **Bán lẻ:** Tỷ lệ trống ở khu vực trung tâm và ngoài trung tâm đều giảm (trung tâm: 3,0%, giảm 0,4 đpt theo quý và 2,0 đpt so với năm trước). Giá thuê trung bình tăng mạnh: khu vực ngoài trung tâm tăng 3,8%, khu vực trung tâm tăng 4,1% so với năm trước.
- **Nhà ở:** Nguồn cung căn hộ ghi nhận sự phục hồi mạnh, với 1.642 căn mở bán, cải thiện đáng kể so với mức trầm lắng trong giai đoạn đầu năm 2025, tăng 369% theo năm. Ngược lại, nguồn cung nhà thấp tầng vẫn duy trì ở mức hạn chế, trong khi thị trường tiếp tục hấp thụ lượng hàng tồn từ Q4, với số lượng dự án mở bán mới còn khá ít, chỉ với 87 căn được chào bán trong quý.
- **Đất Công nghiệp:** Thị trường đất công nghiệp miền Nam ghi nhận 52% tổng nguồn cung mới dự kiến của năm 2026 ngay trong Quý 1. Các giao dịch thuê đất chủ yếu vẫn tập trung tại các khu vực như Đồng Nai và Long An.
- **Nhà xưởng/Nhà kho xây sẵn:** Tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng và nhà kho xây sẵn ghi nhận mức khả quan, lần lượt đạt 93% và 77%. Dưới áp lực cạnh tranh về giá để thu hút khách thuê, mặt bằng giá chào thuê của cả hai loại hình gần như không biến động so với quý trước, đạt 5,2 USD/m2/tháng đối với nhà xưởng và 5,0 USD/m2/tháng đối với nhà kho.

TỔNG QUAN KINH TẾ

- Tăng trưởng GDP trong quý 1/2026 đạt 7,83% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất của quý 1 từng được ghi nhận trong giai đoạn 2016–2025 (ngoại trừ giai đoạn hậu Covid năm 2022).
- Tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam (bao gồm vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần) đạt 15,2 tỷ USD trong quý 1/2026, tăng 42,9% so với cùng kỳ.
- Tổng kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam trong quý 1/2026 đạt 122,93 tỷ USD, tăng 19,1% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tổng kim ngạch nhập khẩu đạt khoảng 126,57 tỷ USD, dẫn đến thặng dư thương mại 3,64 tỷ USD trong năm.
- CPI tăng 3,51% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng giá nhiên liệu và hàng nhập khẩu.
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam trong Quý I/2026 đạt 1.902,8 nghìn tỷ đồng, tăng 10,9% so với cùng kỳ năm trước.
- Trong Quý 1/2026, tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt khoảng 6,76 triệu lượt, tăng 12,4% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức cao nhất từng ghi nhận của ngành du lịch Việt Nam, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ và sức hút ngày càng tăng của Việt Nam như một điểm đến du lịch toàn cầu.

Văn phòng

Giá thuê tăng trưởng ổn định ở cả hai phân khúc văn phòng Hạng A và Hạng B

Thị trường văn phòng TP.HCM không ghi nhận nguồn cung mới trong Q1/2026.

Trong Q1/2026, thị trường văn phòng TP.HCM ghi nhận tăng trưởng giá thuê ổn định ở cả hai phân khúc Hạng A và Hạng B. Cụ thể, giá thuê Hạng A tăng 0,4% theo quý lên 47,2 USD/m²/tháng, nhờ tỷ lệ lấp đầy duy trì ổn định và nguồn cung mới hạn chế, trong khi giá thuê Hạng B tăng mạnh hơn, ở mức 0,9% theo quý lên 26,9 USD/m²/tháng, phản ánh nhu cầu tối ưu chi phí của khách thuê, qua đó ghi nhận mức tăng trưởng theo năm lần lượt là 1,8% và 2,2%

Tỷ lệ trống văn phòng Hạng A giảm mạnh 1,7 điểm phần trăm theo quý xuống còn 16,5%, nhờ diện tích hấp thụ đạt 4.079 m² NLA, tỷ lệ lấp đầy cao tại các tòa nhà hiện hữu (18/24 tòa đạt trên 90%), cùng với tiến độ cho thuê đang dần cải thiện tại các dự án mới như Etown 6 và Saigon Marina IFC. Dự kiến, tỷ lệ lấp đầy các tòa nhà mới này sẽ tiếp tục được cải thiện trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

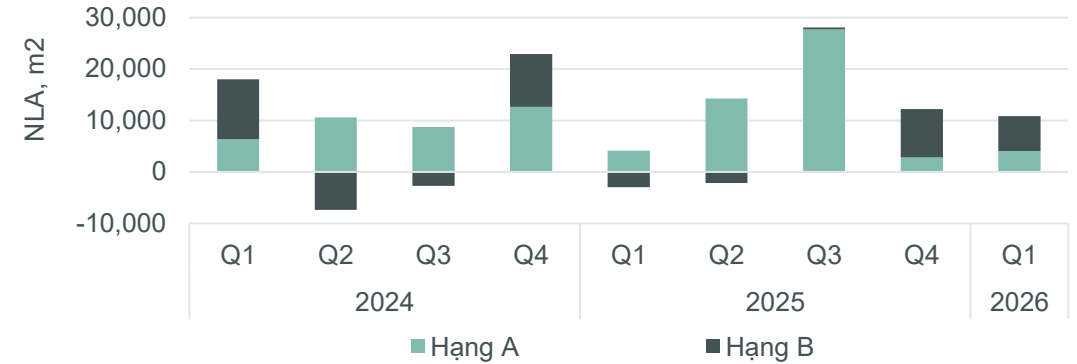
Trong khi đó, văn phòng Hạng B cũng ghi nhận tỷ lệ trống tiếp tục giảm 0,7 điểm phần trăm theo quý xuống còn 11,9%. Diện tích hấp thụ trong quý này cải thiện so với quý trước, đạt gần 6.800 m² NLA.

Mở rộng và di dời thúc đẩy nhu cầu đầu trong năm 2026

53% diện tích giao dịch được CBRE ghi nhận trong Q1/2026 đến từ nhu cầu mở rộng, tiếp theo là 37% từ nhu cầu di dời, phản ánh xu hướng các doanh nghiệp tiếp tục tập trung nâng cấp chất lượng không gian làm việc và tối ưu hiệu quả vận hành.

Nhu cầu dự kiến tiếp tục tập trung vào các văn phòng Hạng A chất lượng cao, vị trí trung tâm và các dự án Hạng B mới, với khu trung tâm tài chính TP.HCM (HCM IFC) nổi lên như một yếu tố chiến lược quan trọng đối với khách thuê, trong khi các chủ tòa nhà duy trì chiến lược giá thận trọng và linh hoạt nhằm hỗ trợ tỷ lệ lấp đầy trong giai đoạn 2026F–2027F.

HÌNH 1: Diện tích hấp thụ, Văn phòng, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

HÌNH 2: Giá thuê, Văn phòng, TP.HCM



Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

Bán lẻ

Xu hướng mở rộng ra khu vực ngoài trung tâm trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm

Tính chung Q1/2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 1.902,8 nghìn tỷ đồng, tăng 10,9% so với cùng kỳ năm trước, trong đó bán lẻ hàng hóa vẫn đóng vai trò trụ cột khi chiếm hơn 76% tỷ trọng. Nếu loại trừ yếu tố biến động giá, mức tăng trưởng thực tế đạt 7%, tăng 0,3 đpt so với quý trước, có thể thấy sức mua thực của thị trường đang vẫn chưa khả quan.

Thị trường mặt bằng bán lẻ cho thuê tại TP.HCM tiếp tục cho thấy những tín hiệu tích cực. Tỷ lệ trống tại cả khu vực trung tâm lẫn ngoài trung tâm đều giảm so với quý trước. Cụ thể, khu vực trung tâm ghi nhận tỷ lệ trống ở mức 3,0%, giảm 0,4 đpt theo quý và giảm 2,0 đpt so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù khu vực ngoài trung tâm có tỷ lệ trống cao hơn, ở mức 5,6%, nhưng vẫn thấp hơn 2,9 đpt so với cùng kỳ năm ngoái. Điều này cho thấy các thương hiệu đang tích cực mở rộng ra các trung tâm mua sắm mới ở các quận vùng ven để tiếp cận tệp khách hàng trẻ và khu vực đông dân cư.

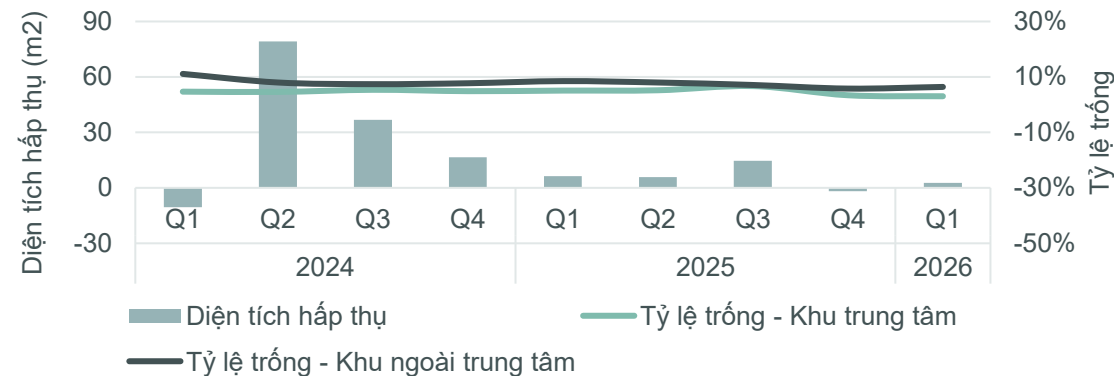
Xu hướng mở rộng này đã góp phần thúc đẩy giá thuê trung bình tại khu vực ngoài trung tâm tăng nhẹ 0,4% so với quý trước, đạt 54,6 USD/m2/tháng. Giá thuê tại khu vực trung tâm duy trì ổn định ở mức 285,3 USD/m2/tháng, không thay đổi theo quý.

Thị trường bán lẻ TP.HCM phục hồi thận trọng, tập trung nâng cao trải nghiệm và phát triển bền vững

Dự báo trong năm 2026, nguồn cung mặt bằng bán lẻ mới tại TP.HCM vẫn cực kỳ hạn chế, khi mà hầu hết các dự án quy mô lớn vẫn chưa triển khai, chậm tiến độ hoặc gặp vướng mắc pháp lý. Các thương hiệu mới muốn gia nhập sẽ phải cạnh tranh gay gắt để có được những vị trí đẹp, đặc biệt là ở khu vực trung tâm.

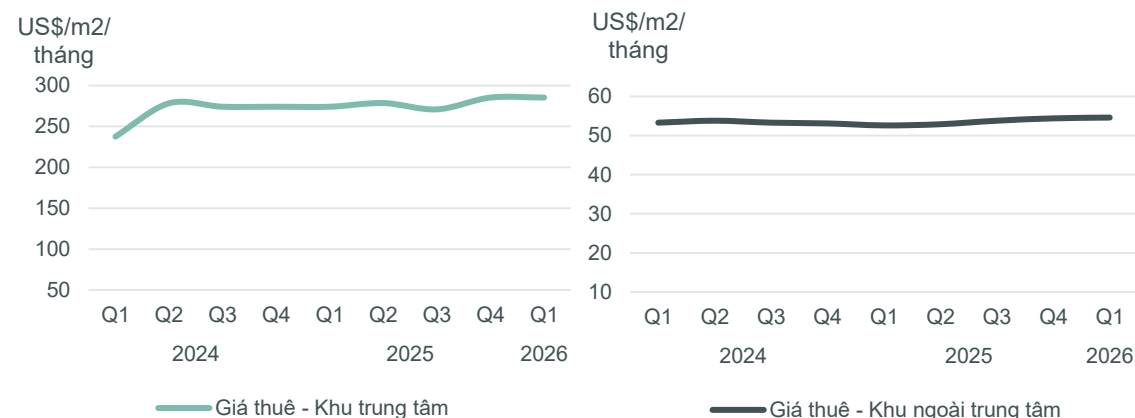
Các chủ đầu tư đang tích cực làm mới mô hình TTTM của mình bằng cách tích hợp các không gian triển lãm và giải trí đa năng. Thay vì chạy đua mở rộng diện tích bán lẻ thuần túy, chiến lược hiện nay tập trung vào nâng tầm trải nghiệm thông qua các yếu tố xanh và bền vững cũng như tối ưu hóa không gian sự kiện mở. Xu hướng này được xem là giải pháp thích ứng trước sự cạnh tranh ngày càng lớn từ thương mại điện tử và sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng.

HÌNH 3: Hoạt động thị trường, Bán lẻ, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

HÌNH 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, TP.HCM



Chú thích: Giá chào thuê cho Tầng Trệt và Tầng Một, chưa bao gồm thuế GTGT và Phí dịch vụ

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

Căn hộ bán

Thị trường căn hộ tại TP.HCM (cũ) ghi nhận sự phục hồi mạnh về nguồn cung mới, đồng thời duy trì được đà hấp thụ và mặt bằng giá ổn định ở hầu hết các phân khúc

Trong Q1/2026, có 1.642 căn hộ mới được đưa ra thị trường, cải thiện rõ rệt so với giai đoạn nguồn cung trầm lắng kéo dài trong năm 2024 và đầu năm 2025. Dù giảm khoảng 48% so với quý trước do nền cao của Q4/2025, nguồn cung vẫn tăng mạnh 369% so với cùng kỳ, cho thấy các chủ đầu tư đã bắt đầu quay lại thị trường với tâm lý tích cực hơn.

Giá bán sơ cấp trung bình đạt khoảng 91 triệu đồng/m² (tính trên diện tích thông thủy), gần như không thay đổi so với quý trước. Đà tăng giá đã chậm lại so với năm 2025 khi phần lớn dự án giữ mức giá hiện hữu, ưu tiên thúc đẩy thanh khoản. Các chính sách bán hàng như giãn tiến độ thanh toán và chiết khấu có chọn lọc tiếp tục được áp dụng để hỗ trợ giao dịch.

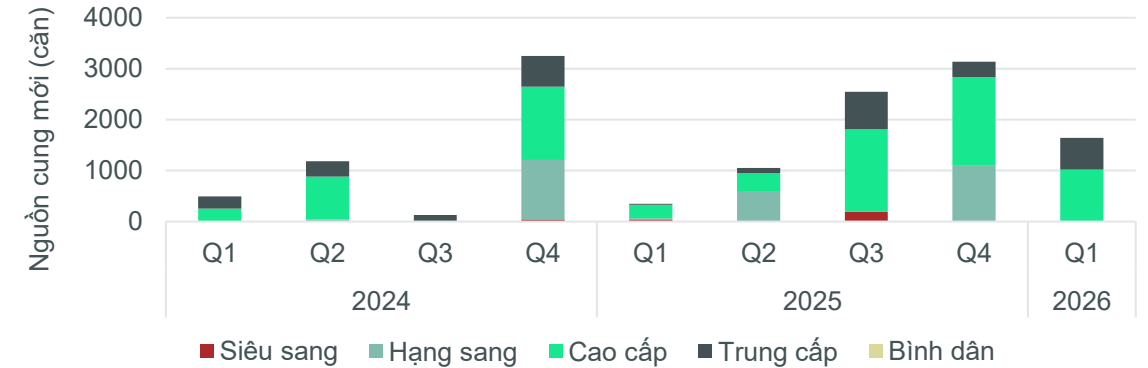
Ở thị trường thứ cấp, giá ghi nhận mức biến động rõ hơn, đạt trung bình khoảng 68 triệu đồng/m², tăng 11% theo quý và 34% theo năm. Giao dịch chủ yếu tập trung ở các dự án đã hình thành, có pháp lý hoàn chỉnh và tỷ lệ cư dân cao, cho thấy người mua ngày càng ưu tiên sản phẩm có thể vào ở ngay thay vì các dự án đang trong giai đoạn phát triển.

Triển vọng: Nguồn cung gia tăng trên toàn khu vực TP.HCM mở rộng

Nguồn cung mới tại khu vực TP.HCM cũ dự kiến tăng gấp ba lần so với năm trước, trong đó khoảng 65% tập trung ở khu vực phía Nam.

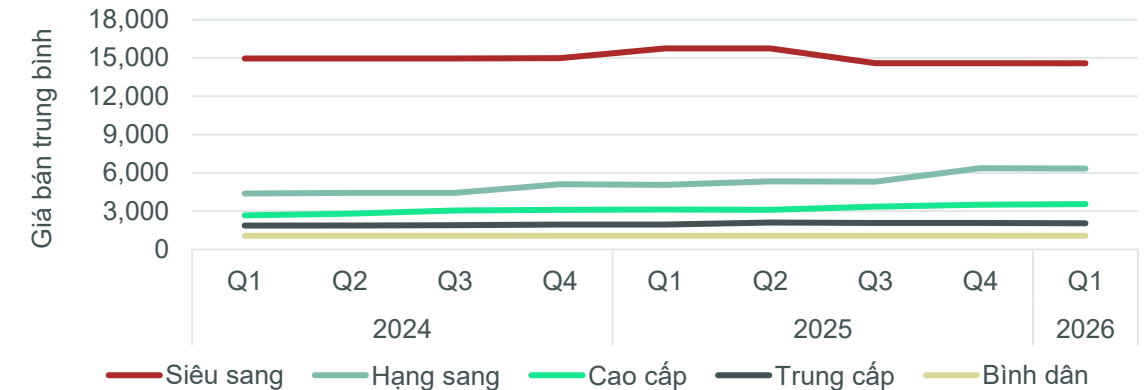
Trên phạm vi TP.HCM mở rộng sau sáp nhập, tổng nguồn cung căn hộ được kỳ vọng đạt gần 45.000 căn. Đáng chú ý, khu vực Bình Dương cũ dự kiến đóng góp hơn 40% nguồn cung, tiếp tục giữ vai trò chủ lực và đạt quy mô gần tương đương với TP.HCM.

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

Giá bán sơ cấp trung bình: US\$/m² (không bao gồm VAT, KPBT, các chiết khấu và được tính trên diện tích thông thủy), được khảo sát trên tất cả nguồn cung đang mở bán trong quý xem xét, bao gồm dự án được mở bán mới lần đầu hoặc các giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó.

Biệt thự & Nhà phố

Nguồn cung mới duy trì ở mức hạn chế trong khi thị trường tiếp tục hấp thụ lượng hàng từ năm 2025

Trong Q1/2026, thị trường khu vực TP.HCM cũ chỉ ghi nhận 87 căn mới bán mới. Con số này giảm mạnh 98% so với quý trước do nguồn cung tăng đột biến trong Q4/2025, nhưng vẫn cao hơn 50% so với cùng kỳ năm trước.

Trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế, biến động giá theo quý nhìn chung không đáng kể. Tuy nhiên, so với cùng kỳ năm trước, sự chênh lệch vẫn thể hiện rõ. Giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 222 triệu đồng/m², giảm nhẹ 0,5% theo quý và giảm 28% theo năm. Trong khi đó, giá thứ cấp giảm 1% theo quý nhưng vẫn tăng 9% theo năm, lên mức trung bình khoảng 169 triệu đồng/m².

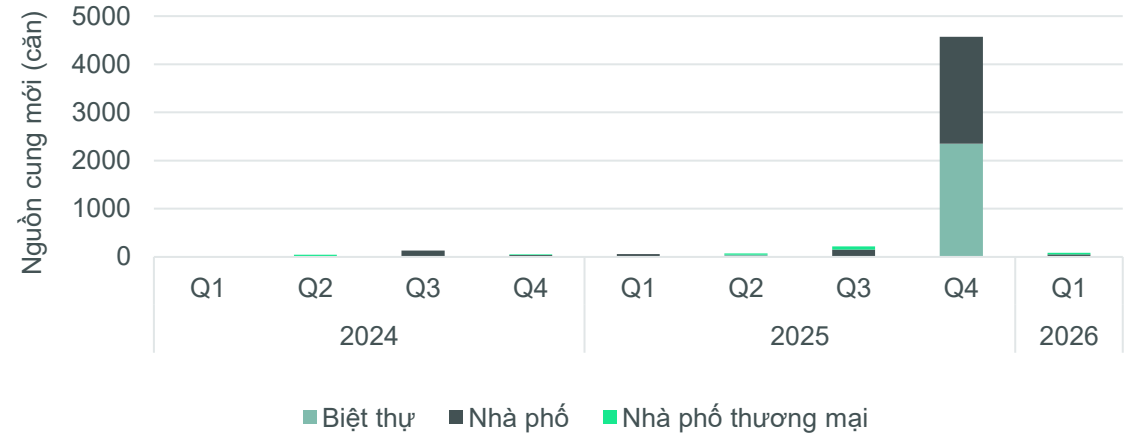
Dù tồn kho từ các đại đô thị vẫn ở mức lớn, thị trường tiếp tục hấp thụ khá tốt, với tỷ lệ hấp thụ lũy kế đạt khoảng 94%.

Triển vọng: Các đại đô thị sẽ dẫn dắt làn sóng nguồn cung mới

Triển vọng trong những năm tới nhìn chung không thay đổi so với dự báo trước, khi nguồn cung nhà ở thấp tầng tại TP.HCM được kỳ vọng sẽ cải thiện nhờ các dự án khu đô thị mới tại khu vực phía Đông và phía Nam.

Trong năm 2026, nguồn cung mới dự kiến đạt khoảng 5.500 căn và tăng dần lên hơn 15.000 căn vào năm 2028. Phần lớn nguồn cung này sẽ tiếp tục được dẫn dắt bởi các dự án đại đô thị của các chủ đầu tư lớn.

HÌNH 7: Nguồn cung mới, Biệt thự & Nhà phố, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026

HÌNH 8: Giá sơ cấp bình quân, Biệt thự & Nhà phố, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

Giá sơ cấp trung bình: US\$/m² đất (không bao gồm VAT và được tính trên diện tích đất), giá này được tính trên tất cả các dự án vẫn đang tính trong quý xem xét, bất kể được chào bán trong quý hay trước đó.

Thị trường Công nghiệp miền Nam

Thị trường đất công nghiệp miền Nam ghi nhận 52% tổng nguồn cung mới dự kiến của năm 2026 ngay trong Quý 1

Trong Quý 1 năm 2026, thị trường đất công nghiệp miền Nam ghi nhận nguồn cung mới và các giao dịch thuê đất chủ yếu tập trung tại các khu vực như Đồng Nai và Long An. Theo CBRE, lượng cung này chiếm đến 52% tổng nguồn cung dự kiến của toàn thị trường trong năm 2026.

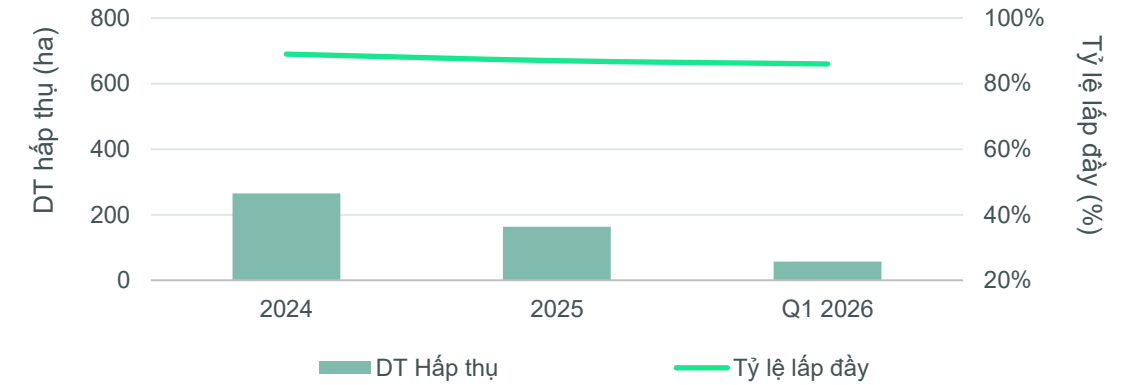
Nhờ tận dụng lợi thế chiến lược gần hệ thống cảng biển, các khu công nghiệp mới đã góp phần đẩy mức giá chào thuê trung bình toàn thị trường đạt 183 USD/m²/kỳ hạn thuê, tăng 4,0% so với cùng kỳ năm trước.

Thị trường kho xưởng xây sẵn phía Nam duy trì hoạt động ổn định

Tiếp nối đà phục hồi tích cực của năm 2025, phân khúc nhà xưởng và kho xây sẵn tiếp tục duy trì hoạt động ổn định trong Quý 1/2026. Cụ thể, 46% diện tích hấp thụ nhà xưởng trong quý chủ yếu đến từ nhóm ngành điện - điện tử, trong khi phân khúc nhà kho tiếp tục được dẫn dắt bởi nhu cầu lưu trữ từ các nền tảng thương mại điện tử.

Tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng và nhà kho xây sẵn ghi nhận mức khả quan, lần lượt đạt 93% và 77%. Dưới áp lực cạnh tranh về giá để thu hút khách thuê, mặt bằng giá chào thuê của cả hai loại hình gần như không biến động so với quý trước, cụ thể đạt 5,2 USD/m²/tháng đối với nhà xưởng và 5,0 USD/m²/tháng đối với nhà kho.

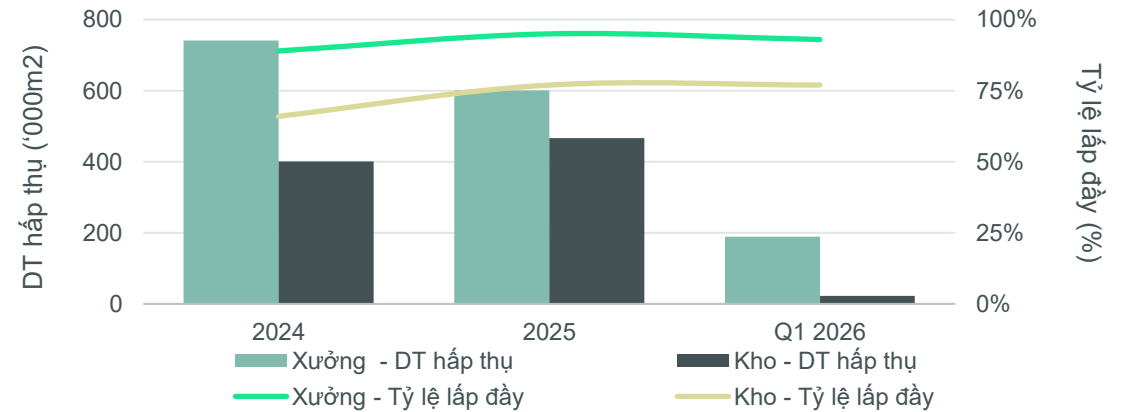
HÌNH 9: Đất công nghiệp, miền Nam, Thị trường cấp 1



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

Ghi chú: Thị trường cấp 1 bao gồm TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và BR-VT

HÌNH 10: Nhà xưởng xây sẵn và Nhà kho xây sẵn, miền Nam, Thị trường cấp 1



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

Ghi chú: Thị trường cấp 1 bao gồm TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai và Long An.

Thuật ngữ

Hạng A, B (văn phòng): Mặc dù tại TP.HCM hiện không có một hệ thống phân loại chuẩn, phân hạng tổng quát được hiểu như sau:

Các tòa nhà hạng A: Các tòa nhà cao tầng, tọa lạc trong khu trung tâm, diện tích sàn không cột trên 1.000 m², độ cao trần 2,75 m, đơn vị quản lý chuyên nghiệp, thiết kế cơ điện hiện đại, có sảnh chờ thang máy và có hệ số hiệu dụng cao.

Các tòa nhà hạng B: Thông thường đạt 75% các tiện nghi của tòa nhà hạng A, cũng tọa lạc trong khu trung tâm hay rìa khu trung tâm, có ít nhất 7 tầng và diện tích sàn mỗi tầng từ 500 - 1.000 m².

Diện tích thực thuê mới: Diện Tích Thực Thuê Mới là thông số chỉ ra phần diện tích thực được thuê mới tính trong một khoảng thời gian nhất định. Thông số này được tính dựa vào công thức sau:

Diện Tích Thực Thuê Mới = phần diện tích mới được đưa vào sử dụng

- + diện tích còn trống của kỳ trước
- diện tích bị phá bỏ hoặc không còn được sử dụng
- diện tích trống của kỳ này

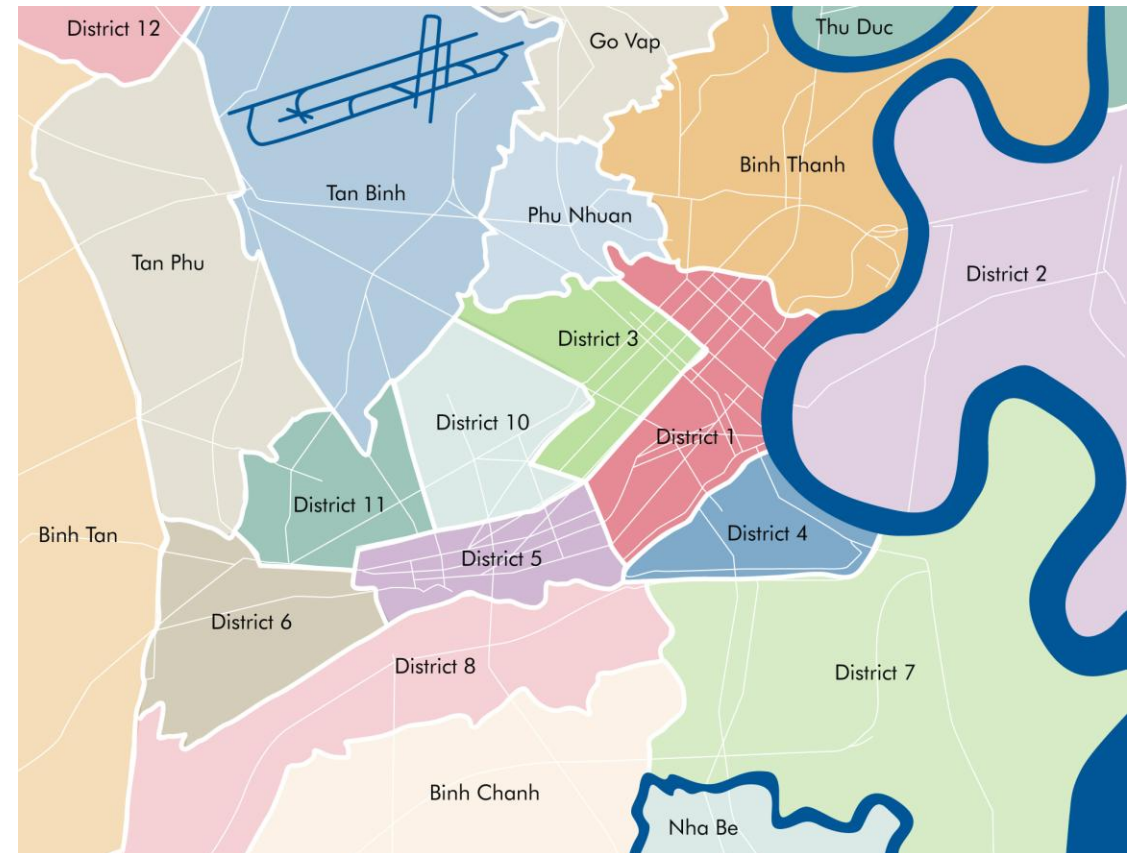
Giá thuê: Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê hoặc Giá Phòng Bình Quân được tính theo cơ sở sau:

- Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích sàn, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

Tiêu chí phân hạng căn hộ của CBRE:

- Siêu sang: dự án với giá sơ cấp trung bình trên 12.000 USD/m²
- Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 5.000 USD/m² đến 12.000 USD/m²
- Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.500 đến 5.000 USD/m²
- Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.500 đến 2.500 USD/m²
- Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình dưới 1.500 USD/m²

Diện tích thực sử dụng: Diện Tích Thực Sử Dụng của một mặt bằng thuê được tính từ tim của phần tường ngăn cách giữa các mặt bằng thuê. Diện Tích Thực Sử Dụng cũng bao gồm cả phần độ dày của phần tường ngăn cách mặt bằng thuê với các khu vực chung, buồng thang máy, giếng trời, thang bộ.





Miễn trừ trách nhiệm:

© Bản quyền 2026. Đã đăng ký mọi quyền. Báo cáo này đã được lập với thiện chí, dựa trên các quan điểm hiện tại của CBRE dựa trên bằng chứng và thông tin thu thập chủ quan về thị trường bất động sản. Mặc dù CBRE tin rằng các quan điểm của mình phản ánh đúng điều kiện thị trường vào ngày lập báo cáo, chúng vẫn phụ thuộc đáng kể vào những bất ổn và tình huống bất ngờ, nhiều yếu tố trong số đó nằm ngoài tầm kiểm soát của CBRE. Ngoài ra, nhiều quan điểm của CBRE là ý kiến và/hoặc dự báo dựa trên các phân tích chủ quan của CBRE về tình hình thị trường hiện tại. Các công ty khác có thể có ý kiến, dự báo và phân tích khác, và các điều kiện thị trường thực tế trong tương lai có thể khiến các quan điểm hiện tại của CBRE trở nên không chính xác. CBRE không có nghĩa vụ cập nhật các quan điểm của mình trong tài liệu này nếu ý kiến, dự báo, phân tích hoặc tình hình thị trường sau đó thay đổi.

Contact

Dương Thùy Dung

Giám đốc Điều hành, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668 ext. 4035
dung.duong@cbre.com

Nguyễn Hoài An

Giám đốc Cấp cao, Chi nhánh Hà Nội
CBRE Việt Nam
+84 24 6288 6379 ext. 4506
an.nguyen@cbre.com

Phạm Ngọc Thiên Thanh

Giám đốc, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668
thanh.pham@cbre.com