SPOTLIGHT
Savills Research

Tp. Hồ Chí Minh Q1/2026

TÓM LƯỢC THỊ TRƯỜNG

savills



Constant Motion

CÁC CHỈ SỐ VĨ MÔ VIỆT NAM



Trong Q1/2026, kinh tế Việt Nam tiếp tục cho thấy sức chống chịu tốt trước những biến động từ bên ngoài lẫn áp lực trong nước. Tăng trưởng GDP đạt 7,8%, tăng 0,8 điểm phần trăm theo năm. Hoạt động thương mại duy trì đà tăng trưởng tích cực. Kim ngạch nhập khẩu đạt 127 tỷ USD, tăng 27% theo năm, trong khi xuất khẩu đạt 123 tỷ USD, tăng 19% theo năm. Chênh lệch này khiến cán cân thương mại ghi nhận mức thâm hụt 3,6 tỷ USD. Hoa Kỳ vẫn là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với 39 tỷ USD, còn Trung Quốc tiếp tục dẫn đầu về nhập khẩu với 50 tỷ USD.

Tổng vốn FDI đăng ký đạt 15,2 tỷ USD, tăng mạnh 43% theo năm. Vốn giải ngân đạt 5,4 tỷ USD, tăng 9% theo năm và là mức cao nhất trong ba tháng đầu năm trong vòng 5 năm qua. Riêng vốn đăng ký mới đạt 10,2 tỷ USD với 904 dự án, trong đó lĩnh vực sản xuất chế biến, chế tạo tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt khi chiếm tới 69% tổng vốn. Singapore là nhà đầu tư lớn nhất, đóng góp 52% tổng vốn đăng ký cấp mới, theo sau là Hàn Quốc với 36% và Trung Quốc với 4%.

Lượng khách quốc tế vượt 6,8 triệu lượt, tăng 12% theo năm. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ đạt 1,9 triệu tỷ VNĐ, tăng 11% theo năm theo giá danh nghĩa và tăng 7% theo năm theo giá thực. Trong khi đó, chỉ số giá tiêu dùng tăng 3,5% theo năm.

Số doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động đạt 96.038, tăng 32% theo năm, trong khi 91.808 doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, tăng 16% theo năm. Trên thị trường tài chính, số lượng tài khoản chứng khoán tăng thêm 363.140 tài khoản trong hai tháng đầu năm 2026, đưa tổng số tài khoản trên toàn quốc lên 12 triệu.

BÁN LẺ

Thị trường bán lẻ Tp.HCM trong trạng thái thắt chặt khi nguồn cung mới còn hạn chế và tốc độ hấp thụ chậm lại. Dù vậy, công suất được kỳ vọng sẽ cải thiện trong năm 2026 nhờ tâm lý tiêu dùng phục hồi.

Cao Thị Thanh Hương,
Phó Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & S22M, Savills Tp.HCM

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Ổn Định

Nguồn cung thị trường bán lẻ Tp.HCM không tăng trưởng do không có dự án mới. Nhu cầu đang dần phục hồi ở cả thương hiệu trong nước lẫn quốc tế, đặc biệt ở ngành F&B, thời trang và giải trí. Trong Q1/2026, thị trường không ghi nhận nguồn cung mới, giữ tổng nguồn cung ở mức 1,6 triệu m^2 từ hơn 160 dự án.

Đến 2028, nguồn cung tương lai hạn chế với gần 50.000 m^2. Áp lực nguồn cung thấp dự kiến sẽ giúp duy trì công suất ở mức cao và hỗ trợ tăng trưởng giá thuê.

Hoạt Động Cho Thuê Chững Lại Nhẹ

Trong Q1/2026, công suất thị trường có sự giảm nhẹ theo quý do sự rút lui của một số khách thuê lớn trong ngành F&B và giải trí tại khu vực ngoài trung tâm. Tuy nhiên, công suất vẫn duy trì ở mức cao trên 90%, cho thấy thị trường vẫn giữ được sự ổn định sau giai đoạn mở rộng mạnh, nhờ sự gia nhập của các thương hiệu lớn và khả năng hấp thụ tốt tại các dự án mới.

Giá thuê tầng trệt giảm theo quý xuống còn 1,6 triệu VNĐ/m^2/tháng, chủ yếu do phần diện tích có mức giá cao tại Saigon Marina IFC tạm ngừng cho thuê để tái cấu trúc mặt bằng tầng trệt. Nếu loại trừ dự án này, giá thuê trung bình nhìn chung giữ ổn định theo quý.

Triển Vọng

Trong Q1/2026, 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. Trong đó, bán lẻ hàng hóa chiếm 47% và tăng 15% theo năm ở tất cả các phân khúc, phản ánh nhu cầu tiêu dùng mạnh tại TP.HCM.

Theo UBND Tp.HCM, RSGS được dự báo tăng trưởng bình quân 12% đến 13% mỗi năm đến năm 2030, qua đó hỗ trợ đà tăng trưởng của thị trường bán lẻ.

VĂN PHÒNG

Thị trường văn phòng Tp.HCM tiếp tục duy trì trạng thái cân bằng, với nhu cầu ổn định đối với các văn phòng chất lượng cao. Đồng thời, việc IFC đi vào hoạt động góp phần củng cố sức hấp dẫn của thị trường.

Từ Thị Hồng An,
Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Cho thuê Thương mại Tp. HCM

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Tăng Trưởng Ổn Định

Trong Q1/2026, Tp.HCM ghi nhận 5 dự án Hạng C mới, nâng tổng nguồn cung văn phòng lên 3 triệu m^2 từ hơn 400 dự án, trong đó nguồn cung Hạng A chiếm 19%.

Nguồn cung Hạng A tại Tp.HCM vẫn còn tương đối hạn chế so với các thành phố trong khu vực như Bangkok, Jakarta và Singapore. Tuy nhiên, thị trường đang phát triển nhanh chóng với sự gia nhập của các dự án mới có quy mô lớn hơn và chất lượng cao hơn.

Thị Trường Duy Trì Ổn Định

Thị trường duy trì trạng thái cân bằng với công suất đạt mức cao và giá thuê tiếp tục tăng trong tầm kiểm soát.

Trong Q1/2026, công suất ổn định theo quý và tăng theo năm, đạt 88%. Giá thuê trung bình đạt gần 900.000 VNĐ/m^2/tháng, ổn định theo quý và tăng theo năm.

Nhu Cầu Tích Cực

Diện tích trống tại tất cả các hạng tiếp tục được hấp thụ. Nhu cầu tiếp tục tập trung tại các tòa nhà Hạng A và B, đặc biệt ở khu vực trung tâm và Thủ Thiêm, phản ánh xu hướng ưu tiên của khách thuê đối với các tòa nhà văn phòng chất lượng cao, có vị trí kết nối thuận tiện và mang tính chiến lược.

Khảo sát giao dịch trong quý 1 của Savills cho thấy, nhu cầu chủ yếu đến từ hoạt động mở rộng của nhóm Tài chính - Bảo hiểm – Bất động sản, bán lẻ và công nghệ thông tin.

Triển Vọng

Đến năm 2028, Tp.HCM dự kiến có thêm gần 100.000 m^2 nguồn cung từ bốn dự án. Việc hoàn thành của IFC Tp.HCM được kỳ vọng sẽ củng cố nhu cầu tại khu vực trung tâm, đồng thời thúc đẩy quá trình định vị Thủ Thiêm trở thành trung tâm văn phòng mới của thành phố.

KHÁCH SẠN

Thị trường khách sạn TP.HCM mở đầu năm 2026 vững vàng, nhờ nhu cầu du lịch mạnh và nguồn cung mới hạn chế, qua đó hỗ trợ tăng trưởng tình hình hoạt động.

Mauro Gasparotti,
Giám đốc Cấp cao kiêm Trưởng bộ phận Tư vấn Khách sạn khu vực Đông Nam Á

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Tăng Nhẹ

Trong Q1, nguồn cung đạt gần 17.000 phòng, tăng nhẹ chủ yếu do một số khách sạn được nâng cấp và sự gia nhập của các thương hiệu lớn. Q1 ghi nhận sự hiện diện rõ nét hơn của các thương hiệu quốc tế như Hyatt và IHG, gia nhập thị trường thông qua tái định vị tài sản và vận hành các khách sạn quy mô nhỏ.

Đến 2028, thị trường dự kiến thêm hơn 800 phòng, tập trung tại Quận 1, qua đó tiếp tục củng cố vị thế của khu vực này như trung tâm khách sạn chính của Tp.HCM.

Tình Hình Hoạt Động Mạnh Mẽ

Tình hình hoạt động tiếp tục cải thiện, với công suất 80% và giá phòng trung bình 2,6 triệu VNĐ/phòng/đêm, nhờ nhu cầu trong mùa cao điểm, nguồn cung mới hạn chế và đà tăng trưởng mạnh của ngành du lịch, với lượng khách đến TP.HCM đạt 20 triệu lượt.

Dù tất cả các phân khúc khách sạn đều ghi nhận tình hình hoạt động cải thiện theo năm, diễn biến theo quý có sự khác biệt nhất định. Phân khúc 5 sao giảm nhẹ theo quý do nhu cầu MICE và khách doanh nghiệp chững lại sau giai đoạn cao điểm cuối năm. Trong khi đó, phân khúc 3 sao và 4 sao tiếp tục cải thiện, nhờ nhu cầu du lịch nội địa và lưu trú ngắn ngày tăng ổn định.

Triển Vọng

Thị trường kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng tích cực nhờ các mục tiêu phát triển du lịch đầy tham vọng và nguồn cung mới hạn chế. Thành phố tiếp tục đặt mục tiêu đón 51 triệu lượt và đạt 330 nghìn tỷ VNĐ doanh thu du lịch nhờ việc đa dạng hóa sản phẩm và nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch. Dù chi phí đi lại gia tăng và kết nối hàng không chưa ổn định có thể ảnh hưởng đến một phần nhu cầu du lịch đường dài, nguồn cung tương lai hạn chế sẽ tiếp tục hỗ trợ tình hình hoạt động trong ngắn hạn.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

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.

Neil MacGregor,
Tổng Giám đốc, Savills Tp.HCM

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Tái Cân Bằng

Thị trường đang trải qua quá trình "sàng lọc tự nhiên", khi các dự án quy mô nhỏ hoặc hoạt động kém hiệu quả lần lượt rời thị trường. Nguồn cung giảm mạnh nhất ở phân khúc Hạng C, tiếp đến là Hạng B, trong khi Hạng A giữ ổn định theo quý do quỹ nguồn cung hạn chế.

Nguồn cung giảm còn khoảng 7.300 căn từ 144 dự án đang hoạt động, do một số dự án tạm ngừng hoạt động để cải tạo hoặc chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác.

Các Yếu Tố Nền Tảng Được Cải Thiện

Tình hình hoạt động duy trì mạnh mẽ và tiếp tục cải thiện, được hỗ trợ bởi sự gia tăng nhu cầu từ các chuyên gia, khách hội nghị và khách du lịch.

Công suất cho thuê cao 84% đã thúc đẩy giá thuê tăng, với giá thuê trung bình đạt gần 600.000 VNĐ/m^2/tháng.

Khu vực trung tâm dẫn đầu thị trường, nhờ vị trí đắc địa, công suất cao và tăng trưởng giá thuê tốt hơn so với khu vực ngoài trung tâm. Lượng tiêu thụ duy trì tích cực, chủ yếu đến từ phân khúc Hạng B và C ở khu vực trung tâm.

Nguồn Cung Hạn Chế Tạo Động Lực

Tính đến 2028, nguồn cung tương lai dự kiến vẫn hạn chế, với chỉ khoảng 1.200 căn hộ dịch vụ đến từ bốn dự án mới và bốn dự án cải tạo.

CĂN HỘ

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.

Troy Griffiths,
Cố vấn Cấp cao, Savills Tp.HCM

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Chững Lại

Thị trường hạ nhiệt rõ rệt do bị gián đoạn bởi các kỳ nghỉ và điều kiện tín dụng thắt chặt, khiến nhiều chủ đầu tư phải tạm lùi kế hoạch mở bán. Nguồn cung mới giảm theo quý nhưng vẫn tăng theo năm, đạt khoảng 1.900 căn.

Cơ cấu nguồn cung tiếp tục gây áp lực lên khả năng chi trả, khi phân khúc cao cấp chiếm gần hai phần ba nguồn cung mới và tập trung chủ yếu tại khu Đông Tp.HCM cũ. Số đợt mở bán hạn chế cũng kéo nguồn cung sơ cấp giảm còn 4.700 căn. Khu Đông tiếp tục dẫn dắt thị trường, chiếm 85% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thành phố.

Tín Dụng Thắt Chặt, Thanh Khoản Suy Giảm

Tình hình hoạt động nhìn chung trầm lắng trong bối cảnh chi phí vốn tăng, khiến người mua trở nên thận trọng hơn. Các chủ đầu tư chuyển từ chương trình hỗ trợ lãi suất 0% sang gói lãi suất cố định ở mức 9%–10%. Giao dịch giảm theo quý, kéo tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường xuống còn 40%, chủ yếu do giao dịch ở phân khúc cao cấp chậm lại. Ngược lại, phân khúc vừa túi tiền có kết quả tích cực hơn nhờ được hỗ trợ bởi nhu cầu ở thực, với tỷ lệ hấp thụ cao hơn mặt bằng chung 10 điểm phần trăm. Giá sơ cấp giảm xuống còn 91 triệu VNĐ/m^2 thông thủy, nhờ sự bổ sung của các sản phẩm có mức giá dễ tiếp cận hơn, chiết khấu gia tăng và đà tăng giá tại các đợt mở bán mới ở những dự án lớn bị gián đoạn trong bối cảnh vĩ mô còn nhiều thách thức.

Chi phí lãi vay tăng nhanh đã khép lại giai đoạn lãi suất thấp kéo dài. Lãi suất vay ưu đãi hiện đã tăng lên 8% đến 9% mỗi năm, trong khi lãi suất thả nổi có thể vượt 12%. Điều này làm gia tăng áp lực dòng tiền đối với nhóm khách vay khi thời gian ưu đãi kết thúc, đồng thời tiếp tục kìm hãm khả năng hấp thụ trong ngắn hạn.

Triển vọng

Dự kiến 13.000 căn sẽ mở bán trong 2026, chủ yếu từ các giai đoạn tiếp theo và dự án đã phê duyệt. Nguồn cung lũy kế có thể đạt khoảng 59.000 căn vào 2028. Xu hướng phát triển được dự báo dịch chuyển mạnh hơn về khu vực ven đô nhờ các đại đô thị.

BIỆT THỰ/NHÀ PHỐ

Trong ngắn hạn, hoạt động thị trường nhà liền thổ có xu hướng chậm lại. Tuy nhiên, cơ sở hạ tầng được cải thiện và nguồn cung tương lai tại khu vực ngoại thành tiếp tục củng cố triển vọng mở rộng của thị trường trong trung hạn.

Huỳnh Thị Hương Giang,
Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & S22M, Savills Tp.HCM

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Thu Hẹp

Thị trường đang có dấu hiệu hạ nhiệt khi các chủ đầu tư trở nên thận trọng hơn trong kế hoạch mở bán, trong bối cảnh chi phí lãi vay tăng lên, sức mua bị ảnh hưởng và dòng vốn tiếp tục bị siết lại bởi kiểm soát tín dụng bất động sản. Nguồn cung mới giảm mạnh còn 70 căn, kéo nguồn cung sơ cấp xuống 2.900 căn.

Giao Dịch Suy Yếu

Trong Q1/2026, thị trường ghi nhận 300 giao dịch, với tỷ lệ hấp thụ giảm xuống 11%, phản ánh nguồn cung mới hạn chế, giai đoạn chững lại trong dịp Tết và sức mua suy yếu. Giao dịch chủ yếu tập trung ở các dự án có tiến độ xây dựng tốt, pháp lý rõ ràng và chính sách bán hàng hỗ trợ, trong đó các ưu đãi góp phần cải thiện tình hình bán hàng trong quý.

Giá sơ cấp tăng lên 199 triệu VNĐ/m^2 đất, sau khi dự án Vinhomes Green Paradise ghi nhận mức hấp thụ tốt trong quý trước, cùng với việc một số dự án tiếp tục điều chỉnh tăng giá.

Triển Vọng

Xu hướng dịch chuyển ra ngoại thành tiếp tục thúc đẩy sự phân hóa của thị trường, với khoảng 11.500 căn dự kiến được đưa ra thị trường. Khu vực ngoại thành chiếm 65%, dẫn dắt bởi Cần Giờ và Củ Chi nhờ quỹ đất lớn và hạ tầng sắp triển khai, tạo nền tảng cho các khu đô thị quy mô lớn. Khu Đông đóng góp 23%, được hỗ trợ bởi tiến triển trong việc tháo gỡ pháp lý tại một số dự án và lợi thế quỹ đất của các chủ đầu tư uy tín.

DỊCH VỤ CỦA SAVILLS

Savills là công ty tư vấn dịch vụ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Với cơ sở dữ liệu có chiều sâu và trải rộng nhất, Savills sử dụng những dự liệu so sánh vùng để thực hiện hoạt động nghiên cứu thị trường bất động sản trên các phân khúc bao gồm nhà ở, thương mại, nghỉ dưỡng và công nghiệp.

Ngoài các nghiên cứu đã được công bố trên hệ thống website, khách hàng đăng ký dịch vụ có trả phí được phép truy cập vào các dữ liệu độc quyền và chi tiết nhằm phục vụ cho việc hoạch định các chiến lược trong tương lai cũng như tối ưu hóa tình hình hoạt động.

Tóm Lược Các Sản Phẩm		
Báo Cáo Thị Trường Hàng Quý (QMR)	**Power BI**	**GapMaps**

• Số liệu chi tiết về Nguồn cung, Tình hình hoạt động và Triển vọng.
• Phân tích chuyên sâu.
• Phân tích Điểm mạnh, Điểm yếu, Cơ Hội và Thách thức (SWOT).
• Dữ liệu hiện tại và tương lai.
• 7 phân khúc nghiên cứu (Hơn 30 trang mỗi phân khúc) + Phụ lục Căn hộ chung cư
  ○ Bất động sản liền thổ
  ○ Văn phòng
  ○ Bán lẻ
  ○ Khách sạn
  ○ Căn hộ dịch vụ
  ○ Bất động sản công nghiệp
	• Cung cấp báo cáo tương tác và tùy chọn với đồ họa sống động.
	• Số liệu tình hình hoạt động chi tiết (nguồn cung hiện tại và tương lai, giá thuê/giá bán), nhân khẩu học, cơ sở hạ tầng, thị phần, đối thủ cạnh tranh và lưu vực bán lẻ.
	• Khả năng truy cập trực tuyến từ nhiều thiết bị khác nhau.
	• Nhận định và đánh giá chi tiết về thị trường và xếp hạng các phân khúc.
	• Tính năng tương tác và đào sâu dữ liệu phục vụ phân tích chuyên sâu.
	Các ứng dụng cung cấp bao gồm theo dõi dữ liệu, nghiên cứu, tư vấn, phân tích và hoạch định chiến lược.
		• Các lớp dữ liệu và nhân khẩu học toàn diện.
		• Thương hiệu của đối thủ cạnh tranh thương hiệu, điểm quan tâm (POI) làm nổi bật sự cạnh tranh trong tương lai và các yếu tố ảnh hưởng đến lưu lượng bán lẻ.
		• Phân tích lưu vực và cho phép tùy chỉnh theo khoảng cách và thời gian di chuyển.
		• Các lớp thuộc tính; các bất động sản nhà ở & thương mại hiện tại và tương lai, tăng trưởng của khu vực, cơ sở hạ tầng, giá thuê, GOC và tiềm năng giao dịch.

Các loại sản phẩm	Phiên bản dùng thử (Không tính phí)	Gói cơ bản (Có tính phí)	Gói cao cấp (Có tính phí)	Gói giải pháp doanh nghiệp (Có tính phí)
Sản phẩm bàn giao	• Tóm lược thị trường (PDF). • Demo Dashboards.	• Báo cáo thị trường hàng quý (PDF). • Demo Dashboards.	• Báo cáo thị trường hàng quý (PDF). • Truy cập trực tuyến trên Power BI.	• Báo cáo thị trường hàng quý (PDF). • Power BI doanh nghiệp • Đào tạo Power BI và hỗ trợ trực tuyến • Dữ liệu và phân tích trên GapMaps
Phạm vi nghiên cứu	• Tóm lược thị trường. • Tổng quan kinh tế vĩ mô và FDI.	• 7 phân khúc bất động sản chính.	• 7 phân khúc + tùy chọn. • Truy cập các dữ liệu và phân tích chuyên sâu. • Phân tích chiến lược/ Khách hàng mục tiêu • Tổng điều tra dân số 2009 / 2019 và các phân tích chuyên sâu liên quan. • Các dự án cơ sở hạ tầng và tiến độ. • Vốn FDI theo ngành nghề và khu vực.	• 7 phân khúc + tùy chọn. • Truy cập toàn bộ các dữ liệu và thống kê liên quan. • Liên kết chiến lược (độc quyền). • Dự báo. • Tổng quan kinh tế vĩ mô, điều tra dân số, cơ sở hạ tầng, chính sách và quy hoạch địa phương. • Phân tích chuyên sâu đối thủ cạnh tranh. • Đánh giá đa tiêu chí (MCE).
Tiến độ cập nhật	Hàng quý	Hàng quý	Hàng quý	Tùy chọn
Các tùy chọn khác			• Chính sách • Dữ liệu tổng hợp cấp quốc gia (nguồn cung công nghiệp) • Quy hoạch sử dụng đất. • Luật nhà ở và sở hữu.	• Tổng quan Việt Nam. • Hoạt động của đối thủ cạnh tranh. • Cập nhật các giao dịch. • Hồ sơ khách hàng mục tiêu. • Các tin tức liên quan.



savills

Savills Cares

Các chi phí dành cho việc tham gia giải thưởng của Savills sẽ được chuyển hoàn toàn thành các hoạt động từ thiện dành cho người có hoàn cảnh khó khăn tại Việt Nam.

Savills cam kết luôn hỗ trợ và đồng hành cùng cộng đồng

TỔ CHỨC TỪ THIỆN

blue dragon CHILDREN'S FOUNDATION

saigonchildren