



**NAI**Vietnam  
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG 2026

[naivietnam.com](http://naivietnam.com)

# Triển Vọng Kinh Tế

Tăng trưởng GDP của Việt Nam trong Quý 1/2026 đạt 7,8% với mức tăng được ghi nhận ở cả ba ngành: nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,6%; công nghiệp và xây dựng tăng 8,9%; và dịch vụ tăng 8,2%.

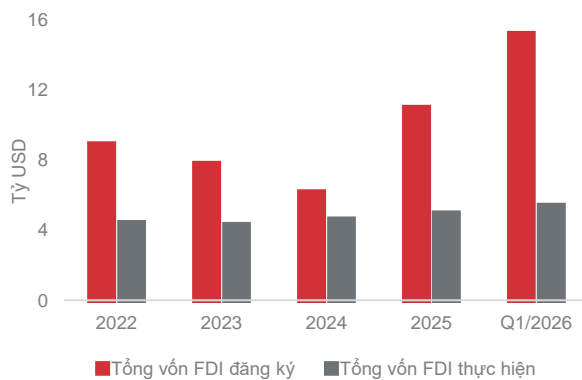
Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong quý này đạt 72,2 tỷ USD, tăng 10,9% theo năm. Nhu cầu nội địa tăng cao trong dịp Tết Nguyên Đán cùng với lượng khách quốc tế đến Việt Nam duy trì ở mức cao là những yếu tố tích cực thúc đẩy sự mở rộng này.

Việt Nam thu hút 15,2 tỷ USD tổng vốn FDI, tăng 42,9% so với cùng kỳ năm trước. Công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là trọng tâm chính, chiếm 82,8% vốn thực hiện mới. Kinh doanh BĐS đứng thứ hai với 389,5 triệu USD, tương đương 7,2%.

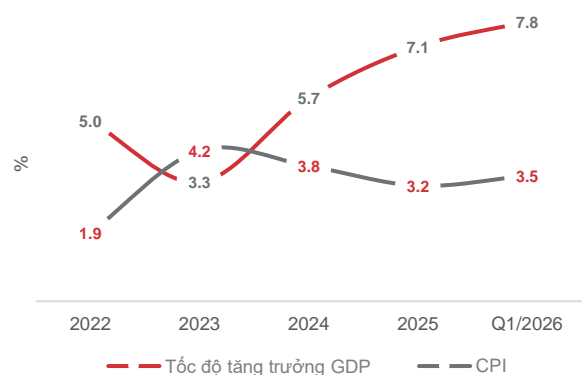
Trong quý, có 96 nghìn doanh nghiệp mới thành lập hoặc hoạt động trở lại. Khoảng 91,8 nghìn doanh nghiệp rời thị trường, bình quân 30,6 nghìn doanh nghiệp đóng cửa một tháng, cho thấy sức ép cạnh tranh ngày càng gay gắt.

Giữa bối cảnh căng thẳng địa chính trị toàn cầu gia tăng, đặc biệt là tình hình quân sự leo thang ở Trung Đông và Vùng Vịnh, Việt Nam đối mặt với những bất ổn từ bên ngoài có thể làm gián đoạn chuỗi cung ứng và thị trường năng lượng. Là nền kinh tế mở, Việt Nam dễ bị tác động bởi biến động dòng chảy thương mại, chi phí đầu vào và tâm lý nhà đầu tư, gây áp lực lên hoạt động xuất nhập khẩu, lạm phát và ổn định kinh tế chung, thách thức duy trì đà tăng trưởng trong các quý tới.

TỔNG VỐN FDI VÀO VIỆT NAM TỪ 2022 – 2026



TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP QUỐC GIA VÀ CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) TỪ Q1/2022 - Q1/2026



Nguồn : Cục Thống kê Việt Nam và Nghiên cứu của NAI Vietnam

# Văn Phòng

## Nguồn Cung Ổn Định

Quý 1/2026 không ghi nhận dự án văn phòng mới đi vào hoạt động tại TP.HCM, giữ tổng nguồn cung ổn định ở mức hơn 1,8 triệu m<sup>2</sup>.

## Hiệu Suất

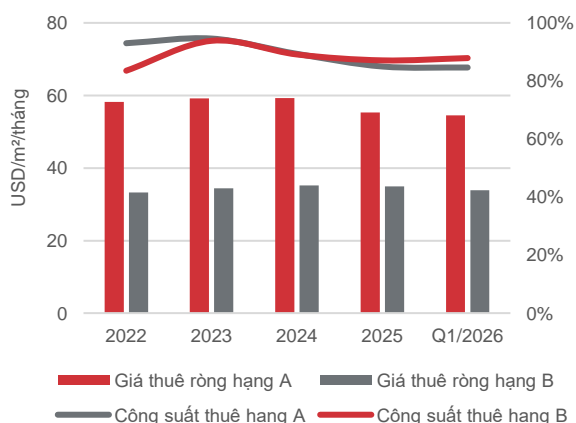
Trong Quý 1/2026, giá thuê trung bình của văn phòng hạng A giảm 0,9% so với quý trước và 1,4% theo năm, còn 54,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tỷ lệ lấp đầy tăng 0,9% theo quý lên 84,6%, phản ánh khả năng hấp thu liên tục lượng nguồn cung mới từ năm trước của thị trường. Tuy nhiên, việc tỷ lệ lấp đầy giảm 0,4% so với cùng kỳ năm ngoái cho thấy nguồn cung vẫn chưa được hấp thụ hoàn toàn, từ đó làm hạn chế đà tăng của thị trường.

Phân khúc Hạng B có giá thuê trung bình giảm 0,7% theo quý và 3% theo năm, đạt 33,9 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tỷ lệ lấp đầy tăng 1,7% theo quý và 0,9% theo năm, ở mức 87,9%, cho thấy nhu cầu đối với các lựa chọn có mức giá hợp lý đang tăng khi doanh nghiệp ngày càng ưu tiên kiểm soát chi phí và tối ưu hóa hiệu quả vận hành.

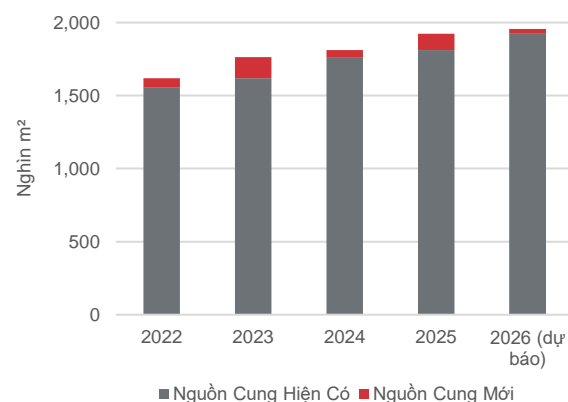
## Triển Vọng

Sự bất ổn toàn cầu gây áp lực lên kinh tế vĩ mô của Việt Nam, có thể làm giảm nhu cầu thuê trong ngắn hạn, trong khi cạnh tranh từ nguồn cung mới gia tăng. Trong bối cảnh này, hiệu quả vận hành, chiến lược giá linh hoạt và chủ động giữ chân khách thuê là những yếu tố quan trọng đối với chủ sở hữu tài sản.

HIỆU SUẤT VĂN PHÒNG HẠNG A & B TẠI TP.HCM Q1/2022 - Q1/2026



NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HẠNG A & B



Nguồn: Nghiên cứu của NAI Vietnam

Lưu ý: Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ (SC), nhưng chưa bao gồm thuế VAT, 1 USD = 26.445 VND



# Bán Lẻ

## Nguồn Cung Ổn Định

Trong Q1/2026, TP.HCM không ghi nhận nguồn cung TTTM mới, với tổng diện tích sàn cho thuê duy trì ổn định ở mức khoảng 1,1 triệu m<sup>2</sup>.

## Hiệu Suất Tích Cực

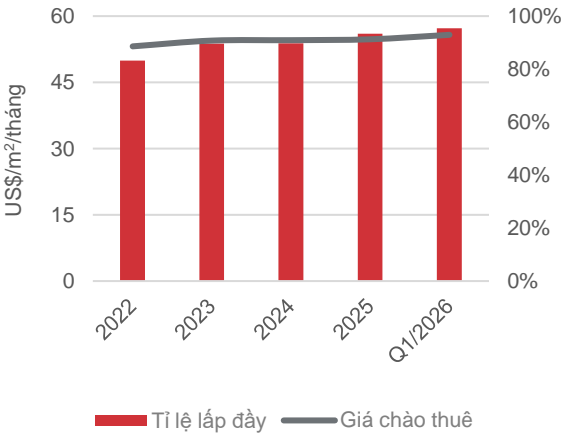
Thị trường bán lẻ tiếp tục đà tăng trưởng trong quý này, với tỷ lệ lấp đầy đạt 95,4%. Con số này cho thấy mức tăng 0,4% so với quý trước và cải thiện 2% so với cùng kỳ năm ngoái, nhờ vào sự khởi sắc của các TTTM ngoài khu vực trung tâm. Giá chào thuê bình quân tăng nhẹ đạt 55,8 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tương ứng với mức tăng 1,4% theo quý và 1,8% theo năm.

## Triển Vọng

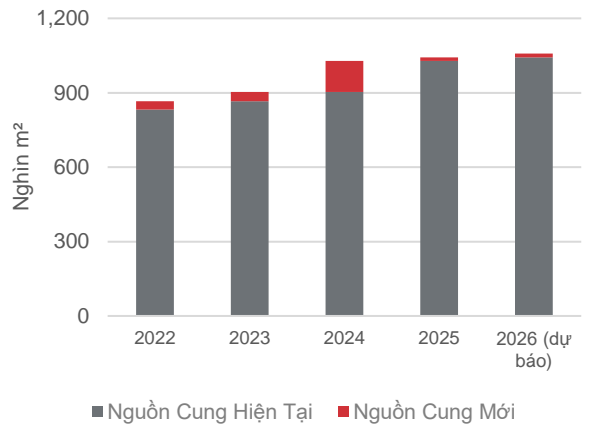
Thị trường bán lẻ Việt Nam đang trải qua sự chuyển dịch đáng kể khi các thương hiệu quốc tế đang dần mở rộng sang các mô hình kinh doanh mang tính trải nghiệm và phong cách sống, thay vì chỉ tập trung vào các chuỗi bán lẻ truyền thống.

Thông qua tốc độ quay vòng sản phẩm nhanh, thiết kế cửa hàng bắt mắt và khả năng nắm bắt kịp thời xu hướng tiêu dùng của giới trẻ, các thương hiệu này có thể duy trì được lượng khách hàng ổn định, ngay cả khi chi phí thuê mặt bằng tại các TTTM lớn tiếp tục tạo áp lực lên chi phí vận hành.

**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TTTM TẠI TP.HCM QUÝ 1/2022 - QUÝ 1/2026**



**NGUỒN CUNG TTTM TẠI TP. HỒ CHÍ MINH 2022-2026**



Nguồn: Nghiên cứu của NAI Vietnam

Lưu ý: Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ (SC), nhưng chưa bao gồm thuế VAT, 1 USD = 26.445 VND



## Khu Công Nghiệp

### Nguồn Cung Tiềm Năng

Nguồn cung BĐS công nghiệp tiếp tục mở rộng trong Q1/2026, chủ yếu từ một số dự án khởi công ở phía Bắc. Các dự án như KCN Mỹ Thái (160 ha) tại Bắc Ninh, KCN Minh Đức – Thượng Lan – Ngọc Thiện (163 ha) tại Hưng Yên và Hải Long VSIP Ninh Bình (180 ha) góp phần củng cố nguồn cung trong khu vực. Tại phía Nam, hoạt động diễn ra thận trọng hơn khi chủ yếu tập trung vào tiến độ quy hoạch, thủ tục pháp lý và công tác chuẩn bị đầu tư.

### Hiệu Suất Mạnh Mẽ

Chỉ số sản xuất công nghiệp trong ba tháng đầu năm ghi nhận mức tăng 9% theo năm, phần lớn nhờ vào sự gia tăng 9,7% trong ngành chế biến và chế tạo. Một số tỉnh ghi nhận mức tăng nổi bật, bao gồm Ninh Bình, Phú Thọ, Bắc Ninh, Thái Nguyên và Hải Phòng.

Đà tăng tích cực này được dự báo sẽ tạo động lực đáng kể cho phân khúc BĐS công nghiệp, hỗ trợ nhu cầu lớn hơn đối với đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn tại các địa phương này.

### Triển Vọng

Việt Nam đang điều chỉnh chiến lược phát triển theo hướng bền vững, nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu, đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế và thu hút FDI chất lượng cao. Trong ngành công nghiệp, định hướng này đang được cụ thể hóa qua việc phát triển các KCN sinh thái và thông minh. KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 - mô hình KCN sinh thái thí điểm - đã hoàn thành Giai đoạn 1 với kết quả tích cực và đang hoàn tất thủ tục để trở thành KCN sinh thái đầu tiên được chứng nhận tại TP.HCM vào Quý 1/2026. Mô hình này được kỳ vọng sẽ nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp Việt thông qua việc sử dụng tài nguyên hiệu quả và phát triển có trách nhiệm với môi trường.



KCN Chuyên Sâu Phú Mỹ 3

Nguồn: Phumy3sip.vn



# Triển Vọng Đầu Tư

## Tổng Quan

Trong quý 1/2026, xu hướng xanh hóa đang được áp dụng rộng rãi và nhanh chóng trên thị trường BĐS thương mại Việt Nam.

- Thị trường văn phòng đang bước vào chu kỳ cạnh tranh mới, nơi các tiêu chuẩn xanh, công nghệ và hiệu quả vận hành là yêu cầu thiết yếu. Các tòa nhà hiện hữu phải nâng cấp hoặc tái định vị để duy trì sức cạnh tranh, nếu không sẽ bị thay thế bởi các dự án mới hiện đại hơn.
- Nhiều TTTM tại Việt Nam đang chuyển đổi xanh, như sử dụng vật liệu bền vững từ giai đoạn xây dựng và lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời nhằm giảm tiêu thụ năng lượng, tăng doanh thu, đồng thời nâng cao năng lực cạnh tranh và giá trị thương hiệu.
- Xanh hóa BĐS công nghiệp đang trở thành xu hướng chủ đạo khi đã trở thành chiến lược bắt buộc để doanh nghiệp tham gia vào chuỗi cung ứng toàn cầu, thu hút đầu tư và đạt được mục tiêu phát triển bền vững.

## Khu Vực Tiềm Năng

Tỉnh Đồng Nai (sát nhập với Bình Phước vào tháng 7/2025) là tiêu điểm của quý 1/2026:

- Là trung tâm kinh tế trọng điểm tại vùng Đông Nam Bộ, tỉnh có quy mô lên đến 4,4 triệu người trên diện tích hơn 12.700 km<sup>2</sup>.
- Với sự hiện diện của Cảng hàng không quốc tế Long Thành, Đồng Nai không chỉ là địa phương sở hữu hạ tầng chiến lược, mà còn là điểm hội tụ của một không gian phát triển mới toàn diện: công nghiệp, logistics, đô thị, dịch vụ, thương mại quốc tế và kinh tế hàng không.
- Việc chuyển đổi Đồng Nai lên thành phố trực thuộc Trung ương tạo điều kiện thuận lợi để địa phương khai thác tối đa tiềm năng kinh tế và phát huy toàn diện lợi thế hạ tầng sẵn có.



Sân Bay Quốc Tế Long Thành

Nguồn: VnEconomy.vn



## Dịch Vụ Nghiên Cứu & Tư Vấn



**Nhung Vũ**

Tư Vấn & Giao Dịch Cho Thuê | Giám Đốc

nhung.vu@naivietnam.com

Điện thoại: +84 906 089 332



**Phuong Anh Đỗ**

Nghiên Cứu | Chuyên Viên

phuonganh.do@naivietnam.com

Điện thoại: +84 946 832 003

### TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Báo cáo này được NAI Vietnam chuẩn bị chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và không nên được coi là tư vấn đầu tư hoặc pháp lý.

Báo cáo này được thực hiện độc lập và chỉ dựa trên các thông tin công khai mà NAI Vietnam cho là đáng tin cậy, nhưng NAI Vietnam chưa xác minh độc lập nội dung của báo cáo này. NAI Vietnam không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc dựa trên thông tin này.

Các quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh ý kiến của nhóm phân tích nghiên cứu tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này có thể thay đổi theo thời gian, và NAI Việt Nam không có nghĩa vụ thông báo cho người nhận về bất kỳ sự điều chỉnh nào, cũng như về các thay đổi liên quan đến thông tin được nêu trong báo cáo.

Báo cáo này thuộc bản quyền của NAI Vietnam và chỉ dành cho người nhận được chỉ định. Nội dung, toàn bộ hoặc một phần, không được sao chép, trích dẫn hay phân phối cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không có sự chấp thuận bằng văn bản trước của NAI Vietnam.