

3 kịch bản được dự báo cho thị trường bất động sản cuối năm 2026

16:11 25/10/2026

Theo báo cáo của Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS - FERI), thị trường bất động sản cuối năm 2026 tiếp tục chịu tác động từ nhiều yếu tố vĩ mô, trong đó lãi suất vẫn là biến số quan trọng nhất. DXS - FERI xây dựng 3 kịch bản cho thị trường bất động sản nửa cuối năm 2026, gồm kịch bản thách thức, kịch bản kỳ vọng và kịch bản lý tưởng.

Trong đó, kịch bản lý tưởng được xây dựng trên giả định kinh tế vĩ mô thuận lợi hơn dự báo, niềm tin thị trường phục hồi mạnh, lãi suất thả nổi giảm xuống khoảng 9-11% và dòng vốn đầu tư quay trở lại tích cực. Khi đó, nguồn cung có thể tăng 30-40%, giá bán tăng khoảng 5-10% và tỷ lệ hấp thụ đạt 40-50%.

Kịch bản kỳ vọng được DXS - FERI đánh giá có xác suất xảy ra cao nhất. Theo đó, nếu kinh tế tiếp tục duy trì tăng trưởng ổn định, khung pháp lý từng bước hoàn thiện và chính sách tiền tệ được điều hành theo hướng thận trọng, nguồn cung dự kiến tăng khoảng 20-30%, lãi suất thả nổi duy trì trong khoảng 11-13%, giá bán nhìn chung đi ngang hoặc tăng nhẹ, trong khi tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 25-40%.

Kịch bản thách thức được đặt ra khi các yếu tố hỗ trợ thị trường cải thiện chậm hơn kỳ vọng, kinh tế thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, áp lực lạm phát gia tăng và lãi suất thả nổi duy trì ở mức 13-15%. Khi đó, nguồn cung dự kiến tăng khoảng 15-20%, giá bán có xu hướng giảm nhẹ, tỷ lệ hấp thụ duy trì dưới 20% và thanh khoản thị trường tiếp tục ở mức thấp.



Ông Nguyễn Anh Quê, Chủ tịch Tập đoàn G6 cho rằng, việc đẩy mạnh số hóa dữ liệu đất đai cùng các đề xuất đánh thuế đối với bất động sản như thuế nhà bỏ hoang hay thuế lũy tiến đối với bất động sản thứ hai có thể khiến thị trường trầm lắng hơn trong ngắn hạn nhưng sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch và phát triển bền vững về lâu dài.

Đồng quan điểm, ông Nguyễn Văn Đính - Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) nhận định, thị trường bất động sản cuối năm 2026 sẽ được hỗ trợ bởi nhiều động lực từ kinh tế vĩ mô. Chính phủ tiếp tục thúc đẩy các trụ cột tăng trưởng như đầu tư công, phát triển hạ tầng, đô thị hóa, công nghiệp, dịch vụ và xuất nhập khẩu.

Những yếu tố này được kỳ vọng sẽ tạo hiệu ứng lan tỏa tới đầu tư, việc làm, nhu cầu nhà ở và sự phát triển của thị trường bất động sản.

Thu Trang