

Bất động sản sàng lọc: Giá cao không còn bảo đảm thanh khoản

06:02 27/10/2026

Sau thời gian dài tăng giá, thị trường bất động sản đang bước vào giai đoạn sàng lọc khi người mua ngày càng thận trọng. Giá bán tại một số khu vực bắt đầu điều chỉnh nhưng thanh khoản chưa cải thiện, cho thấy nhu cầu thực đang trở thành yếu tố quyết định sức khỏe thị trường.

Người mua không còn chạy theo giá

Thị trường bất động sản đang xuất hiện một nghịch lý: Nguồn cung dần trở lại nhưng giao dịch vẫn thấp. Điều này cho thấy vấn đề không chỉ nằm ở số lượng sản phẩm mà còn ở khoảng cách giữa giá bán và khả năng chi trả.

Các báo cáo quý III/2026 của VARS, CBRE, Savills và Đất Xanh Services ghi nhận giá bất động sản tại một số khu vực đã chứng hoặc điều chỉnh.

Tại Hà Nội, CBRE cho biết giá căn hộ thứ cấp còn khoảng 60 triệu đồng/m², giảm 5% theo quý và 8% so với cùng kỳ. Giá chào bán sơ cấp cũng giảm 9% theo quý, xuống khoảng 86 triệu đồng/m².



Giá bất động sản tại một số khu vực bắt đầu điều chỉnh, trong khi sức mua vẫn chịu áp lực từ khả năng tài chính của người dân.

Trong khi đó, lượng căn hộ bán được tại Hà Nội trong quý III chỉ hơn 3.900 căn, giảm 66% so với cùng kỳ. Trên phạm vi khảo sát của Đất Xanh Services, lượng hấp thụ bất động sản sơ cấp giảm 36%.

Những diễn biến này cho thấy người mua đang thay đổi cách tiếp cận. Khi kỳ vọng giá tiếp tục tăng không còn mạnh như trước, người mua để ở có xu hướng cân nhắc kỹ hơn về giá, vị trí, pháp lý và khả năng trả nợ thay vì xuống tiền theo tâm lý sợ bỏ lỡ cơ hội.

Ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho rằng, giá nhà chịu tác động bởi nhiều nhóm chi phí, từ đất đai, xây dựng, tài chính, thủ tục đến hạ tầng. Hoạt động đầu cơ và kỳ vọng lợi nhuận cũng có thể đẩy giá giao dịch lên cao hơn giá trị sử dụng thực tế.

Thị trường cần thêm sản phẩm vừa túi tiền

Khi giá đã vượt xa khả năng tài chính của phần lớn người mua, tăng nguồn cung nhưng chủ yếu tập trung ở phân khúc cao cấp khó tạo ra thanh khoản bền vững.

Theo ông Đính, cần điều chỉnh cơ cấu sản phẩm theo hướng giảm tỷ trọng nhà ở thương mại cao cấp, tăng nhà ở xã hội, nhà thương mại giá hợp lý và nhà cho thuê. Đây là những phân khúc có khả năng tiếp cận nhóm khách hàng rộng hơn.

Bà Hoàng Thu Hằng, Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), cho rằng giá bất động sản cao xuất phát từ nhiều nguyên nhân, trong đó có chi phí đất đai, thủ tục đầu tư, tài chính, đầu cơ và sự mất cân đối giữa các phân khúc.

Việc tháo gỡ pháp lý cho các dự án được kỳ vọng giúp bổ sung nguồn cung. Trong số khoảng 5.000 dự án đang gặp vướng mắc, hơn 3.500 dự án đã và đang được tháo gỡ.

Song song với nguồn cung, minh bạch dữ liệu cũng là yếu tố quan trọng. Khi người dân có thể tiếp cận thông tin về pháp lý, nguồn cung và giá giao dịch, thị trường sẽ giảm dư địa cho tin đồn, tạo khan hiếm giả hoặc đẩy giá thiếu cơ sở.

Thị trường bất động sản vì vậy đang chuyển sang một cuộc chơi mới. Doanh nghiệp không thể chỉ dựa vào kỳ vọng tăng giá để bán hàng mà phải đưa ra sản phẩm phù hợp, mức giá có khả năng hấp thụ và hướng nhiều hơn đến nhu cầu ở thực.

Giá giảm chưa chắc lập tức tạo thanh khoản, nhưng quá trình điều chỉnh có thể giúp thị trường từng bước tìm lại điểm cân bằng. Khi giá nhà tiệm cận hơn với khả năng chi trả, nguồn cung phù hợp được cải thiện và đầu cơ được kiểm soát, thanh khoản mới có cơ sở phục hồi bền vững.

Minh Thành (t/h)