TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chiến lược đầu tư bất động sản trong giai đoạn tái định hình giá trị

08:55 29/05/2026

Năm 2026 được nhìn nhận là giai đoạn cân bằng giữa rủi ro và cơ hội của thị trường bất động sản Việt Nam. Mặc dù triển vọng dài hạn vẫn duy trì tích cực, bối cảnh hiện tại đang được định hình bởi sự hội tụ của nhiều yếu tố vĩ mô, từ lãi suất, tín dụng đến chính sách pháp lý. Những biến động này ngoài tạo áp lực ngắn hạn, còn đóng vai trò như một cơ chế điều chỉnh, đưa thị trường vào quỹ đạo phát triển bền vững hơn.

Vai trò của đầu tư bất động sản trong kỷ nguyên biến động

Theo báo cáo Savills Impacts, trong khoảng 5 năm gần đây, kinh tế toàn cầu bước vào giai đoạn biến động rõ nét với việc lạm phát quay trở lại, lãi suất duy trì ở mặt bằng cao hơn và nhiều rủi ro gia tăng. Đồng thời, các yếu tố như công nghệ phát triển nhanh, xu hướng phân mảnh kinh tế và bất ổn chính trị đang định hình lại cách thị trường vận hành.

Bối cảnh này khác biệt rõ rệt giai đoạn ổn định (Great Moderation) kéo dài trước đó, khi các yếu tố vĩ mô tương đối bình ổn trong thời gian dài. Hiện nay, nhiều quy luật quen thuộc của thị trường và hành vi đầu tư đang thay đổi, khiến các giả định cũ không còn phù hợp.

Trong kỷ nguyên biến động (Great Volatility), các mối tương quan giữa các loại tài sản đã thay đổi rõ rệt. Những loại tài sản mới như tài sản số xuất hiện, trong khi các tài sản truyền thống cũng có hành vi khác trước:

Thị trường trái phiếu biến động mạnh hơn, không còn được xem là “kênh an toàn” tuyệt đối.

Vàng, vốn từng là tài sản trú ẩn, đang chịu ảnh hưởng nhiều hơn từ dòng vốn đầu cơ.

Đồng USD có những giai đoạn suy yếu ngay cả khi tâm lý né tránh rủi ro gia tăng.

Đặc biệt, mối quan hệ giữa cổ phiếu và trái phiếu - nền tảng của chiến lược phân bổ tài sản 60:40 - đang suy yếu/đảo chiều.

Ông Martin Towns, Giám đốc Toàn cầu Mảng Bất động sản, M&G Investments nhận định: “Sau một giai đoạn điều chỉnh, bất động sản đang trở lại vị trí quan trọng trong chiến lược phân bổ tài sản, khi những giá trị cốt lõi như dòng tiền ổn định, khả năng đa dạng hóa và mối liên hệ với lạm phát được khẳng định lại rõ ràng hơn. Trong bối cảnh cổ phiếu và trái phiếu ngày càng biến động cùng chiều, sức hấp dẫn tương đối của bất động sản đã cải thiện đáng kể.



Chiến lược đầu tư bất động sản trong giai đoạn tái định hình giá trị. (Ảnh minh họa)

Tuy nhiên, lợi nhuận sẽ không đến một cách đồng đều. Thành công phụ thuộc vào khả năng chọn lọc tài sản và cách tiếp cận chủ động, kỷ luật – bởi đây không còn là thị trường dành cho dòng vốn thụ động.”

Ba chuyển dịch định hình thị trường bất động sản Việt Nam 2026

Tại thị trường Việt Nam, theo bà Nguyễn Lê Dung, Trưởng Bộ phận Tư vấn Đầu tư, Savills Hà Nội, năm 2026 đang chứng kiến ba sự dịch chuyển chính của thị trường, bao gồm áp lực lãi suất gia tăng, sự lệch pha giữa tín dụng và nguồn vốn, cùng với những thay đổi quan trọng về khung pháp lý.

Ở góc độ lãi suất, mặt bằng lãi suất VND duy trì ở mức cao khiến người mua thận trọng hơn với đòn bẩy tài chính, đồng thời dịch chuyển hành vi đầu tư theo hướng dài hạn. Song song đó, tín dụng cũng trở nên chọn lọc hơn khi hệ thống ngân hàng cân đối lại thanh khoản, buộc doanh nghiệp phải chủ động về dòng vốn và nâng cao tính minh bạch.

“Thị trường đang hình thành một cơ chế sàng lọc rõ ràng hơn, khi năng lực tài chính và khả năng phát triển dự án bài bản trở thành yếu tố then chốt để duy trì niềm tin của nhà đầu tư, đặc biệt là dòng vốn tổ chức,” bà Dung nhận định.

Ở góc độ pháp lý, khung giá đất mới có thể làm gia tăng chi phí phát triển dự án. Tuy nhiên, cùng với các cải cách về thủ tục và định hướng quy hoạch dài hạn, đây cũng là tiền đề để thị trường hình thành những dự án quy mô lớn và bài bản hơn. Đồng thời, nguồn cung đang tiếp tục dịch chuyển ra các khu vực vùng ven và đô thị vệ tinh, góp phần tạo ra cấu trúc giá phân tầng rõ nét hơn và cải thiện khả năng đáp ứng nhu cầu ở thực.

Tái định vị chiến lược đầu tư trong giai đoạn thị trường sàng lọc

Trong bối cảnh thị trường đang tái cân bằng, chuyên gia của Savills Việt Nam cho rằng các chủ đầu tư cần nhanh chóng điều chỉnh chiến lược theo hướng bám sát nhu cầu ở thực, đặc biệt tại phân khúc nhà ở vừa túi tiền nhằm cải thiện thanh khoản và duy trì sức hấp thụ.

Đồng thời, xu hướng tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng gia tăng tỷ trọng các tài sản tạo dòng tiền ổn định như văn phòng, khách sạn và căn hộ dịch vụ được kỳ vọng sẽ giúp giảm thiểu rủi ro chu kỳ và nâng cao khả năng vận hành dài hạn.

Giai đoạn thị trường điều chỉnh cũng mở ra cơ hội M&A cho các nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn, đặc biệt trong việc tiếp cận quỹ đất và các dự án có nền tảng tốt nhưng đang chịu áp lực về dòng vốn.

Đối với người mua và nhà đầu tư cá nhân, trọng tâm đang dần dịch chuyển từ kỳ vọng tăng giá ngắn hạn sang tích lũy tài sản dài hạn và ưu tiên khả năng tạo dòng tiền. Trong bối cảnh thị trường ngày càng sàng lọc, các dự án có pháp lý minh bạch, tiến độ rõ ràng và được phát triển bởi những chủ đầu tư có năng lực sẽ tiếp tục chiếm ưu thế.

Thu Trang