TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cổ phiếu bất động sản: Không còn câu chuyện bắt đáy cả nhóm

06:22 18/10/2026

Cổ phiếu bất động sản đã trải qua nhịp điều chỉnh mạnh, nhưng thay vì kỳ vọng cả nhóm cùng hồi phục, dòng tiền đang đứng trước bài toán chọn lọc doanh nghiệp. Khác biệt về sức khỏe tài chính, pháp lý dự án và khả năng tạo doanh thu có thể quyết định cổ phiếu nào phục hồi trước.

Cùng giảm sâu, nhưng rủi ro không giống nhau

Theo TCBS Research, đến ngày 13/10/2026, chỉ số cổ phiếu bất động sản giảm 39,3% so với đỉnh tháng 8/2025 và giảm 30,7% từ đầu năm, trong khi VN-Index chỉ giảm 3,6%.

Mức giảm mạnh phản ánh những khó khăn kéo dài của ngành, nhưng cũng khiến mặt bằng giá giữa các doanh nghiệp trở nên phân hóa rõ hơn. Theo TCBS, trong bối cảnh hiện nay, việc đánh giá triển vọng không nên chỉ dựa vào mức giảm của cổ phiếu mà cần nhìn vào khả năng chống chịu của từng doanh nghiệp.

Một doanh nghiệp có dự án đã hoàn thiện pháp lý, sản phẩm phù hợp nhu cầu và khả năng thu tiền tốt sẽ có vị thế khác với doanh nghiệp vẫn phải chờ thủ tục, phụ thuộc vào vốn vay hoặc có lượng hàng tồn kho lớn.



Sau nhịp điều chỉnh mạnh, cổ phiếu bất động sản được kỳ vọng sẽ phân hóa rõ hơn theo sức khỏe tài chính và khả năng tạo dòng tiền của từng doanh nghiệp.

Đây cũng là điểm đáng chú ý khi nguồn cung bất động sản đang dần được cải thiện. Theo VIRAC, trong nửa đầu năm 2026, nguồn cung nhà ở đạt khoảng 37.300 sản phẩm, tăng 16% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, lượng hấp thụ sơ cấp chỉ khoảng 26.100 sản phẩm, giảm 12%.

Sự chênh lệch này cho thấy thị trường đang có thêm sản phẩm nhưng sức mua chưa phục hồi tương ứng. Vì vậy, lợi thế sẽ nghiêng về những doanh nghiệp có khả năng biến nguồn cung thành doanh số, thay vì chỉ sở hữu quỹ đất lớn.

Dòng tiền sẽ phân loại doanh nghiệp

Trong giai đoạn thị trường chưa xác lập xu hướng rõ ràng, dòng tiền có thể ưu tiên những doanh nghiệp có bảng cân đối lành mạnh và khả năng tạo tiền từ hoạt động kinh doanh.

TCBS cho rằng, lãi suất vẫn là biến số quan trọng đối với ngành bất động sản. Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng tại nhóm ngân hàng thương mại nhà nước đã chững ở mức 5,9% từ cuối tháng 3/2026, song áp lực lạm phát và tỷ giá vẫn cần được theo dõi.

Với doanh nghiệp sử dụng đòn bẩy cao, chi phí vốn không chỉ ảnh hưởng lợi nhuận mà còn tác động trực tiếp đến khả năng triển khai dự án và xử lý các nghĩa vụ đến hạn. Ngược lại, doanh nghiệp có nợ vay thấp sẽ có nhiều dư địa hơn để chờ thị trường cải thiện.

Do đó, thay vì đặt câu hỏi “cổ phiếu bất động sản đã tạo đáy chưa?”, một cách tiếp cận thực tế hơn là xem doanh nghiệp nào đủ sức đi qua giai đoạn chưa thuận lợi và sẵn sàng tăng tốc khi thị trường hồi phục.

Các yếu tố như tiến độ pháp lý, lịch mở bán, lượng tiền khách hàng trả trước, hàng tồn kho, nợ vay và dòng tiền kinh doanh có thể trở thành những chỉ báo quan trọng hơn mức giảm giá trong quá khứ.

TCBS cũng khuyến nghị ưu tiên những doanh nghiệp có nợ vay thấp và dòng tiền bán hàng ổn định, đồng thời theo dõi diễn biến lãi suất, lạm phát và tỷ giá.

Như vậy, nhịp giảm sâu của nhóm bất động sản có thể tạo ra cơ hội, nhưng không đồng nghĩa mọi cổ phiếu đều hấp dẫn như nhau. Nếu thị trường bước vào giai đoạn hồi phục, khả năng cao dòng tiền sẽ không quay lại theo kiểu “mua cả ngành”, mà tập trung vào những doanh nghiệp chứng minh được năng lực tạo doanh thu, kiểm soát nợ và chuyển hóa dự án thành dòng tiền.

Minh Thành (t/h)