TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Dat Xanh Services – FERI: Thị trường bất động sản đang vào giai đoạn thanh lọc

14:06 20/04/2026

Theo các chuyên gia của Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (Dat Xanh Services – FERI), quý I, thị trường bất động sản TP. HCM rơi vào thế "lệch pha" khi nguồn cung tăng mạnh nhưng thanh khoản chững lại rõ rệt. Áp lực lãi suất cao cùng tâm lý phòng thủ khiến người mua dè dặt, buộc thị trường bước vào giai đoạn sàng lọc.

Theo báo cáo của Dat Xanh Services – FERI, bước sang năm 2026, thị trường bất động sản TP. HCM ghi nhận tín hiệu phục hồi về nguồn cung sau giai đoạn trầm lắng trước đó. Khu vực phía Nam, với TP. HCM là đầu tàu, chứng kiến lượng sản phẩm mới tăng mạnh, chủ yếu đến từ các dự án quy mô lớn do những chủ đầu tư có tiềm lực triển khai.



Mặt bằng giá bất động sản tại TP. HCM nhìn chung vẫn giữ trạng thái ổn định trong quý đầu năm 2026

Tuy nhiên, sự gia tăng nguồn cung không đồng nghĩa với phục hồi đồng đều. Thị trường nhanh chóng bộc lộ sự phân hóa rõ nét: các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, vị trí thuận lợi, hạ tầng đồng bộ vẫn duy trì được sức hút; trong khi đó, những sản phẩm mang tính đầu cơ, đặc biệt là đất nền vùng ven TP. HCM, tiếp tục rơi vào tình trạng thanh khoản thấp, tồn kho cao.

Việc bảng giá đất mới có hiệu lực từ đầu năm 2026, tiệm cận hơn với giá thị trường, góp phần minh bạch hóa thị trường nhưng đồng thời cũng đẩy chi phí đầu vào của các dự án tăng lên. Áp lực này khiến giá bán khó giảm, thậm chí neo ở mức cao, tạo thêm rào cản cho người mua.

Dù vậy, mặt bằng giá bất động sản tại TP. HCM nhìn chung vẫn giữ trạng thái ổn định trong quý đầu năm. Phân khúc căn hộ tiếp tục là điểm sáng hiếm hoi khi ghi nhận mức tăng nhẹ, nhờ phù hợp với nhu cầu ở thực tại đô thị lớn. Ngược lại, các loại hình nhà phố, biệt thự hay đất nền gần như đi ngang, phản ánh sự dè chừng của thị trường.

Theo Dat Xanh Services, nếu miền Bắc nổi bật với nguồn cung mới áp đảo và tỷ lệ hấp thụ cao hơn, thì TP. HCM và khu vực phía Nam lại chịu áp lực rõ rệt từ lãi suất cao, khiến giao dịch chững lại. Trong khi đó, miền Trung phục hồi nguồn cung nhanh nhưng thanh khoản còn yếu, còn miền Tây duy trì quy mô nhỏ, giá mềm và ít biến động. Nhìn chung, TP. HCM đang bước vào giai đoạn "giữ nhịp" thay vì tăng tốc, với xu hướng thận trọng rõ nét hơn so với các thị trường khác.

Cụ thể theo phân tích của Dat Xanh Services, điểm nghẽn lớn nhất của thị trường TP. HCM trong quý I nằm ở chi phí vốn. Lãi suất vay mua nhà duy trì ở mức cao, phổ biến 12% - 14%/năm, thậm chí có trường hợp lên tới 15% - 16%, khiến bài toán tài chính của người mua trở nên nặng nề hơn bao giờ hết.



Trong bối cảnh đó, tâm lý khách hàng thay đổi rõ rệt. Thay vì xuống tiền nhanh như giai đoạn trước, người mua chuyển sang trạng thái “xem nhiều, hỏi kỹ, so sánh sâu”. Quyết định mua nhà không còn dựa vào kỳ vọng tăng giá ngắn hạn mà tập trung vào giá trị thực, tính an toàn và khả năng khai thác lâu dài.

Trước áp lực này, các chủ đầu tư buộc phải thay đổi chiến lược, tung ra nhiều chính sách tài chính linh hoạt như hỗ trợ lãi suất, kéo dài thời gian ân hạn nợ gốc hoặc giãn tiến độ thanh toán nhằm kích cầu. Dù vậy, hiệu quả vẫn còn hạn chế khi tâm lý phòng thủ của người mua chưa được cải thiện rõ rệt.

Song song đó, việc áp dụng mã định danh bất động sản từ tháng 3 được kỳ vọng sẽ góp phần làm sạch dữ liệu thị trường, tăng tính minh bạch và hạn chế tình trạng đầu cơ. Tuy nhiên, trong ngắn hạn, yếu tố này chưa đủ để tạo cú hích cho thanh khoản.

Trong quý II, thị trường bất động sản TP. HCM được dự báo tiếp tục vận hành trong trạng thái thận trọng, với xu hướng phân hóa sâu hơn. Nguồn cung vẫn tăng nhưng sẽ tập trung vào các dự án lớn, pháp lý rõ ràng và gắn với hạ tầng.

Dòng tiền trên thị trường có xu hướng chọn lọc, ưu tiên những sản phẩm có giá trị sử dụng thực và khả năng khai thác ổn định. Giá bán nhiều khả năng tiếp tục đi ngang hoặc tăng nhẹ ở một số phân khúc, trong khi tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức trung bình.

Trong bối cảnh lãi suất còn neo cao và tín dụng tiếp tục được kiểm soát chặt, thị trường bất động sản TP. HCM khó có khả năng “nóng” trở lại trong ngắn hạn. Thay vào đó, đây sẽ là giai đoạn thanh lọc mạnh, nơi chỉ những sản phẩm thực, pháp lý minh bạch và phù hợp nhu cầu ở thực mới có thể trụ vững.

Lê Vũ