

Dòng vốn chưa được khai thông, bất động sản khó bút tốc dù nguồn cung tăng mạnh

08:33 13/07/2026

Thị trường bất động sản bước sang nửa cuối năm 2026 với bức tranh nhiều gam màu trái ngược. Hàng loạt dự án được tái khởi động, nguồn cung cải thiện rõ rệt sau thời gian dài trầm lắng, nhưng giao dịch chưa thể bút phá. Theo các chuyên gia, nguyên nhân cốt lõi nằm ở cấu trúc nguồn vốn khi tín dụng ngân hàng vẫn là "đòn bẩy" gần như duy nhất của thị trường, trong khi các kênh huy động vốn trung và dài hạn chưa đủ sức chia sẻ áp lực.

Nguồn cung hồi phục nhưng dòng tiền chưa theo kịp

Sau nhiều năm chịu ảnh hưởng bởi những vướng mắc về pháp lý và quá trình rà soát dự án, thị trường bất động sản trong sáu tháng đầu năm 2026 đã ghi nhận tín hiệu tích cực khi nhiều dự án được tháo gỡ và đủ điều kiện triển khai.

Theo ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, thị trường đã đón khoảng 98.000 sản phẩm mới trong nửa đầu năm, trong đó hơn 70.000 sản phẩm lần đầu được giới thiệu. So với cùng kỳ năm trước, lượng hàng mới tăng hơn 50%, phản ánh sự trở lại mạnh mẽ của các chủ đầu tư sau giai đoạn kéo dài nhiều khó khăn.

Nếu quy đổi theo tổng mức đầu tư, lượng sản phẩm mới tương ứng với gần 500.000 tỷ đồng vốn đã được doanh nghiệp đưa vào thị trường. Điều này cho thấy niềm tin của các nhà phát triển dự án đang dần được cải thiện khi môi trường pháp lý có nhiều chuyển biến tích cực.



Nguồn cung bất động sản phục hồi mạnh trong nửa đầu năm 2026, nhưng thanh khoản chưa theo kịp khi người mua thận trọng hơn và chi phí vốn gia tăng (ảnh minh họa).

Tuy nhiên, sự gia tăng nguồn cung chưa kéo theo sự bùng nổ của giao dịch.

Trong sáu tháng đầu năm, toàn thị trường chỉ ghi nhận khoảng 40.000 sản phẩm được tiêu thụ, tương ứng tỷ lệ hấp thụ dưới 50%. Mức này thấp hơn đáng kể so với cùng kỳ năm 2025 - thời điểm nhiều dự án đạt tỷ lệ bán hàng 80-90% ngay trong những đợt mở bán đầu tiên.

Theo các chuyên gia, đây không phải dấu hiệu cho thấy nhu cầu ở thực suy yếu mà phản ánh sự thay đổi trong hành vi của người mua.

Khi nguồn cung ngày càng đa dạng, khách hàng không còn chịu áp lực phải quyết định nhanh vì lo thiếu hàng. Thay vào đó, họ dành nhiều thời gian hơn để so sánh vị trí, pháp lý, chất lượng xây dựng, chính sách bán hàng cũng như tiềm năng tăng giá của từng dự án trước khi xuống tiền.

Xu hướng này khiến thị trường bước vào giai đoạn sàng lọc mạnh, trong đó những dự án có pháp lý hoàn chỉnh, tiến độ đảm bảo và khả năng khai thác thực tế tiếp tục thu hút dòng tiền, còn các sản phẩm thiếu lợi thế cạnh tranh sẽ gặp nhiều khó khăn hơn trong việc tìm kiếm khách hàng.

Phụ thuộc tín dụng khiến thị trường dễ tổn thương

Dù nguồn cung được cải thiện, yếu tố quyết định sức mua vẫn là khả năng tiếp cận vốn của cả doanh nghiệp và người mua nhà.

Theo ông Nguyễn Văn Đính, bất động sản hiện vẫn dựa chủ yếu vào tín dụng ngân hàng. Khi mặt bằng lãi suất tăng từ cuối năm 2025 và duy trì ở mức cao trong những tháng đầu năm 2026, chi phí sử dụng vốn của cả chủ đầu tư lẫn khách hàng đều tăng lên đáng kể.

Đối với doanh nghiệp, chi phí tài chính cao làm giảm hiệu quả đầu tư, kéo dài thời gian thu hồi vốn và ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai dự án.

Trong khi đó, người mua nhà cũng trở nên thận trọng hơn khi áp lực trả nợ lớn hơn trước. Điều này khiến quyết định đầu tư hoặc mua để ở được cân nhắc kỹ lưỡng, làm tốc độ giao dịch trên thị trường chậm lại.

Ông Đính cho rằng, nếu cấu trúc nguồn vốn không thay đổi, bất động sản sẽ luôn chịu tác động mạnh mỗi khi chính sách tiền tệ điều chỉnh.

Thực tế cho thấy, các kênh dẫn vốn dài hạn vẫn chưa phát triển tương xứng với quy mô của thị trường.

Đối với thị trường trái phiếu doanh nghiệp, dù từng có giai đoạn tăng trưởng mạnh, giá trị phát hành cao nhất cũng chỉ đạt hơn 200.000 tỷ đồng, thấp hơn rất nhiều so với nhu cầu vốn của lĩnh vực bất động sản vốn lên tới hàng triệu tỷ đồng mỗi năm.

Trong khi đó, các quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản (REIT) hay những hình thức huy động vốn chuyên biệt vẫn hoạt động khá khiêm tốn, chưa trở thành nguồn lực đủ lớn để giảm áp lực cho hệ thống ngân hàng.

Theo ông Đính, tại nhiều quốc gia, bất động sản phát triển ổn định nhờ hệ thống quỹ đầu tư chuyên nghiệp đóng vai trò cung cấp nguồn vốn trung và dài hạn. Ngược lại, tại Việt Nam, dù khuôn khổ pháp lý từng bước được hoàn thiện, các mô hình này vẫn chưa phát huy hiệu quả như kỳ vọng.

Số liệu từ Ngân hàng Nhà nước cho thấy đến ngày 29/6/2026, dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế đạt hơn 20,03 triệu tỷ đồng, tăng 7,73% so với cuối năm 2025. Riêng tín dụng bất động sản đến cuối tháng 5 chiếm khoảng 25,73% tổng dư nợ toàn hệ thống, cho thấy lĩnh vực này vẫn phụ thuộc rất lớn vào vốn vay ngân hàng.

Ở góc độ phân tích thị trường, các chuyên gia của Công ty Chứng khoán MB (MBS) cũng nhận định bất động sản trong quý I/2026 đã xuất hiện dấu hiệu

giảm nhiệt khi lượng giao dịch suy yếu, hàng tồn kho gia tăng và tốc độ hấp thụ chậm hơn.

Trong khi đó, giá bán vẫn neo ở mức cao do nguồn cung mới chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang, còn nhà ở vừa túi tiền tiếp tục khan hiếm. Sự mất cân đối này khiến khả năng tiếp cận nhà ở của người dân gặp nhiều khó khăn hơn, đồng thời làm tâm lý đầu tư trở nên dè dặt trong bối cảnh lãi suất cao và nhiều địa phương tiếp tục điều chỉnh quy hoạch.

Các chuyên gia cho rằng, để thị trường bước vào chu kỳ tăng trưởng bền vững, bên cạnh việc tháo gỡ pháp lý và cải thiện nguồn cung, Việt Nam cần sớm phát triển hệ sinh thái tài chính bất động sản theo hướng đa dạng hóa nguồn vốn. Khi doanh nghiệp có thêm các kênh huy động dài hạn ngoài tín dụng ngân hàng và người mua nhà tiếp cận vốn với chi phí hợp lý hơn, thị trường mới có thể giảm tính chu kỳ và tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định trong dài hạn.

Nam Sơn (t/h)