

Dự báo thị trường bất động sản Việt Nam năm 2026 sẽ “chuyển nhịp”

10:33 18/01/2026

Theo Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (Dat Xanh Services - FERI), năm 2026 thị trường bất động sản Việt Nam sẽ có bước chuyển nhịp, phục hồi có chọn lọc, tích lũy nguồn lực và chuẩn bị tăng tốc phát triển theo hướng minh bạch hơn, ổn định vào những năm tiếp theo. Các doanh nghiệp đối diện với lựa chọn sống còn: “hoặc chuyển nhịp theo xu thế để tồn tại và phát triển, hoặc bị động và bị loại khỏi cuộc chơi”.



Các chuyên gia của Dat Xanh Services - FERI dự báo, năm 2026 thị trường bất động sản Việt Nam sẽ có bước chuyển nhịp, phục hồi có chọn lọc (Ảnh: Lê Vũ)

Năm 2026, dự kiến có hơn 125 dự án nhà ở mới được giới thiệu ra thị trường, phân bổ theo vùng với mức độ phân hóa rõ rệt, phản ánh xu hướng tăng trưởng có chọn lọc của thị trường trong giai đoạn chuyển nhịp.

Cụ thể: Miền Bắc: khoảng 60.056 sản phẩm, chiếm hơn 44% tổng nguồn cung cả nước, đến từ 43 dự án, tập trung chủ yếu tại Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các đô thị vệ tinh.

Miền Nam: khoảng 54.795 sản phẩm, chiếm hơn 40%, với 46 dự án, dẫn dắt bởi TP.HCM, Bình Dương (cũ), Đồng Nai và khu vực hưởng lợi trực tiếp từ hạ tầng liên vùng.

Miền Trung: khoảng 11.614 sản phẩm, chiếm 9%, tương ứng 19 dự án, duy trì quy mô nguồn cung ở mức kiểm soát, ưu tiên dự án có pháp lý hoàn chỉnh.

Miền Tây: khoảng 9.848 sản phẩm, chiếm 7%, với 17 dự án.

Về tổng thể, nguồn cung sơ cấp mới dự báo tăng thêm khoảng 136 nghìn sản phẩm (tăng hơn 40% so với năm 2025), nâng tổng nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 200 nghìn sản phẩm.

Tổng hợp của DXS-FERI, nguồn cung nhà ở năm 2026 dự báo sự dịch chuyển rõ rệt về cấu trúc, trong đó các đại dự án quy mô lớn đóng vai trò chủ đạo (chiếm hơn 60% nguồn cung mới).

Thị trường BĐS ngày càng không có chỗ cho các chủ đầu tư nhỏ lẻ và các dự án manh mún, quy hoạch thiếu đồng bộ. “Luật chơi” dần được xác lập và được dẫn dắt bởi số ít các chủ đầu tư có quỹ đất lớn, tiềm lực tài chính mạnh và khả năng phát triển dài hạn.

DXS-FERI dự báo, trên nền giá đã tăng nóng lên mức cao của giai đoạn 2024-2025, giá bán 2026 không còn tăng theo biên độ lớn. Giá bán sơ cấp: dự kiến đi ngang và tăng nhẹ 5% - 10% từ mặt bằng giá cao của năm 2025. Giá bán thứ cấp: tăng 5% - 10% ở hầu hết các phân khúc. Giá thuê: tiếp tục duy trì ổn định.

Thị trường bất động sản tiếp tục được cải thiện và củng cố, thể hiện qua mức độ quan tâm, tìm hiểu và xuống tiền mua dự án của khách hàng.

DXS-FERI nhận thấy: Đủ cơ sở để dự báo năm 2026 thị trường BĐS “chuyển nhịp”: tiếp tục có sự phục hồi, nhưng không dàn trải, mà dựa trên năng lực triển khai, sức cầu thực và niềm tin được khôi phục, thay vì các đợt sóng mang tính đầu cơ như các chu kỳ trước.

Thị trường bất động sản nhà ở vừa chớm đi qua giai đoạn khó khăn nhất, tăng trưởng quay trở lại, nhưng theo cách chậm hơn, chọn lọc hơn và bền vững hơn.

Dat Xanh Services - FERI dự báo thị trường bất động sản nhà ở Việt Nam trong năm 2026 sẽ có những chuyển biến tích cực hơn, với nguồn cung mới được cải

thiện đáng kể so với năm 2025. Tuy nhiên, mức độ tăng trưởng và tỷ lệ hấp thụ sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố, tạo nên 3 kịch bản khác nhau: Kịch bản thách thức, Kịch bản kỳ vọng, Kịch bản lý tưởng.

Kịch bản lý tưởng: Dự báo, trong điều kiện vĩ mô diễn biến tích cực và mặt bằng lãi suất duy trì ở vùng thấp, khi đó: Nguồn cung tăng 40% – 50%, giá bán tăng 10% – 15%, Lãi suất thả nổi duy trì ở mức 9% – 11%, Tỷ lệ hấp thụ đạt 50% – 60%. Đây là kịch bản tăng trưởng mạnh, song phụ thuộc lớn vào khả năng nói lỏng chính sách và sự cải thiện đồng thời của nhiều yếu tố nền tảng.

Kịch bản kỳ vọng: Ở kịch bản này, thị trường vận hành theo nhịp tăng trưởng có kiểm soát, phản ánh sát nhất trạng thái “chuyển nhịp” của năm 2026: Nguồn cung tăng 30% – 40%, Giá bán tăng 5% – 10%, Lãi suất thả nổi trong khoảng 10% – 12%, Tỷ lệ hấp thụ đạt 40% – 50%.

Kịch bản thách thức: Trong trường hợp chi phí vốn gia tăng và chính sách tiền tệ tiếp tục được kiểm soát chặt: Nguồn cung tăng 20% – 30%, Giá bán tăng 2% – 5%, Lãi suất thả nổi ở mức 12% – 14%, Tỷ lệ hấp thụ đạt 25% – 35%.

Lê Vũ