

Năm 2026, bất động sản bước vào chu kỳ chọn lọc và phát triển bền vững

14:01 26/02/2026

Các chuyên gia dự báo, năm 2026, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ phục hồi có chọn lọc, tích lũy nguồn lực và chuẩn bị tăng tốc phát triển theo hướng minh bạch hơn, ổn định, phát triển trong năm 2026 và những năm tiếp theo.

Thị trường bất động sản trong năm 2025 đã phát triển minh bạch, ổn định hơn, bền vững hơn khi các yếu tố vĩ mô đã dần đi vào ổn định, hành lang pháp lý quan trọng từng bước hoàn thiện và đi vào thực tiễn, đầu tư hạ tầng được thúc đẩy, trong khi nguồn cung, thanh khoản và niềm tin thị trường ghi nhận những tín hiệu cải thiện rõ nét.

Điều này tạo tiền vững chắc cho các doanh nghiệp bất động sản bước vào giai đoạn hồi phục, chuẩn bị tăng tốc; đồng thời củng cố thêm tin vào thị trường cho các nhà đầu tư và người dân trong năm 2026.

Thị trường bất động sản bước sang chu kỳ mới

Theo Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS-FERI), kết thúc năm 2025, bất động sản Việt Nam đã chuyển mình toàn diện và đang trong quá trình hồi phục, chuẩn bị tăng tốc cho một chu kỳ mới.

Thị trường năm 2025 đã phát triển minh bạch, ổn định hơn, bền vững hơn khi các yếu tố vĩ mô đã dần đi vào ổn định, hành lang pháp lý quan trọng từng bước hoàn thiện và đi vào thực tiễn, đầu tư hạ tầng được thúc đẩy, trong khi nguồn cung, thanh khoản và niềm tin thị trường ghi nhận những tín hiệu cải thiện rõ nét.

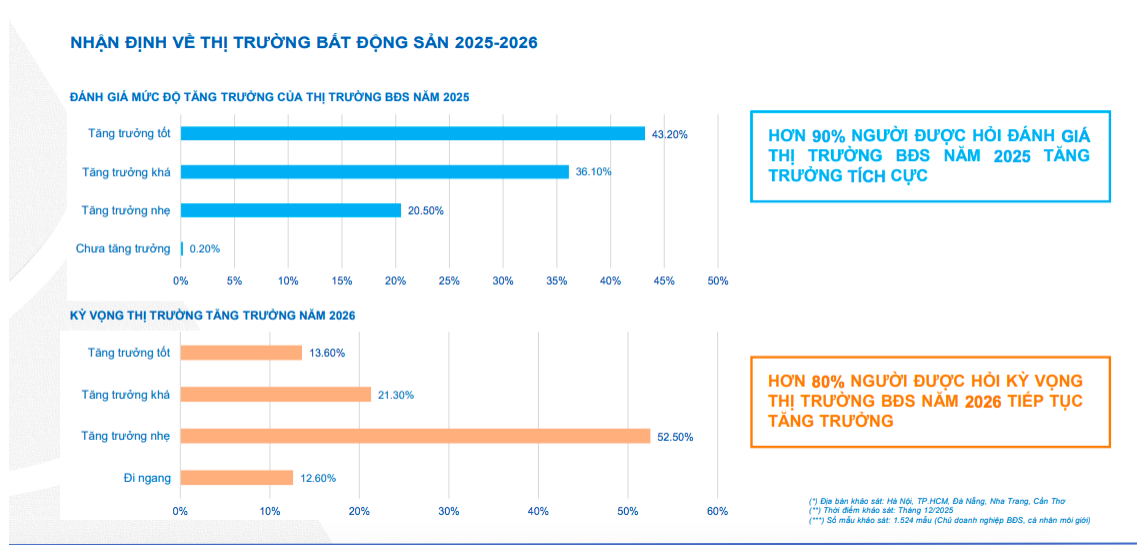
Thống kê từ phía DXS-FERI cho thấy, năm 2023, thị trường bất động sản trong vùng suy thoái. Năm 2024, thị trường bất động sản đã thoát đáy chữ U, phục hồi nhẹ, giá tăng cục bộ tại một số thị trường, càng về cuối năm càng tăng nóng. Đến năm 2025, trên đà tiếp tục phục hồi tốt hơn, giá tăng tại hầu hết các phân khúc và loại hình bất động sản.

Năm 2026, dự báo thị trường bất động sản tiếp tục phục hồi nếu không có các yếu tố cản trở bất ngờ ngoài dự kiến. Tuy nhiên, trong bối cảnh mới, thị trường có thể sẽ phục hồi cục bộ chứ không phục hồi đồng loạt hay lan tỏa dần trải như các chu kỳ trước. Việc ứng dụng công nghệ trong phát triển dự án và kinh doanh bất động sản sẽ trở thành nhu cầu tất yếu và là lợi thế cho các bên có quan tâm đầu tư và ứng dụng công nghệ trong giai đoạn mới này.

Thị trường phân hóa mạnh, ưu thế đặc biệt sẽ thuộc về các chủ đầu tư có quỹ đất sạch, năng lực tài chính mạnh, pháp lý minh bạch, sản phẩm phù hợp nhu cầu thực của thị trường cùng với khả năng thích ứng linh hoạt trước các thay đổi về chính sách, thị trường và hành vi khách hàng.

Đồng thời, doanh nghiệp, sàn môi giới và cá nhân môi giới có tiềm lực, tư duy sáng tạo, tinh thần đổi mới và sự nghiêm túc, bền bỉ với nghề sẽ tồn tại và phát triển tốt.

Nhà đầu tư và khách hàng ngày càng thông minh hơn, am hiểu thị trường hơn, không còn chạy theo sóng và tin đồn, mà chuyển hướng ưu tiên giá trị thực và tính an toàn khi mua bất động sản.



Nhà đầu tư tiếp tục kỳ vọng lớn vào sự phát triển của thị trường bất động sản trong năm 2026. Nguồn ảnh: DXS-FERI

Cũng theo Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS-FERI), trong năm 2026 thị trường dự kiến đón thêm 125 dự án nhà ở mới với khoảng 136.000 sản phẩm, tăng hơn 40% so với năm 2025. Nếu tính cả nguồn cung chuyển tiếp, tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường có thể tiệm cận mốc 200.000 sản phẩm.

Điều này cho thấy thị trường đã vượt qua giai đoạn trầm lắng kéo dài từ 2022 - 2024, khi nhiều dự án bị đình trệ do vướng mắc pháp lý và khó khăn về dòng

vốn. Từ cuối năm 2024 đến nay, quá trình rà soát, tháo gỡ thủ tục pháp lý, cùng với việc hoàn thiện hệ thống luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản đã tạo nền tảng để nhiều dự án tái khởi động.

1. TS. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) nhận định, thị trường đang bước vào giai đoạn sôi động hơn, với điểm nhấn là sự trở lại mạnh mẽ của nguồn cung. Hơn 1.000 dự án trên cả nước đã được “cởi trói” pháp lý trong thời gian qua, đủ điều kiện tái gia nhập thị trường.

“Việc khơi thông một khối lượng lớn nguồn cung từng “đóng băng” nhiều năm đã mở ra dư địa tăng trưởng rất lớn. Theo ước tính, trong giai đoạn 2025 - 2026, lượng sản phẩm mới có thể tăng gấp 2 - 3 lần so với các năm trước đó”, TS Đính dự báo.

Nhận định về thị trường trong năm 2026, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh cho biết, cùng với đà tăng trưởng tích cực của nền kinh tế, lĩnh vực bất động sản đã vượt qua giai đoạn trầm lắng, từng bước tháo gỡ những vướng mắc tồn tại trước đó và tạo nền tảng cho chu kỳ phát triển mới bắt đầu từ năm 2026.

Đặc biệt, một phân khúc chủ đạo của thị trường năm 2026 sẽ là nhà ở xã hội vừa túi tiền và căn hộ có giá phù hợp tại các đô thị lớn. Đây là nhóm sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực, có thanh khoản ổn định và ít rủi ro.

Nhà ở xã hội được xác định là yếu tố quan trọng giúp ổn định thị trường. Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục đôn đốc địa phương và doanh nghiệp triển khai các dự án nhằm bảo đảm nguồn cung. Cùng với đó, chương trình tín dụng cho nhà ở xã hội và người trẻ được thúc đẩy giải ngân để tăng khả năng tiếp cận nhà ở.

Các địa phương cũng phải bố trí đủ quỹ đất, nhất là phần diện tích trong các dự án thương mại dành cho nhà ở xã hội; đồng thời cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian phê duyệt nhằm đẩy nhanh tiến độ dự án.

Điều này được thể hiện rõ nét khi trong năm 2025 hàng loạt nhà ở xã hội trên cả nước được khởi công, mở bán, dự kiến trong giai đoạn 2026-2030 cả nước phấn đấu hoàn thành 1 triệu căn nhà ở xã hội. Chính phủ cũng giao chỉ tiêu cho các địa phương giai đoạn này TP. HCM hoàn thành 194.297 căn, Bắc Ninh 135.002 căn, Hà Nội 88.666 căn...

Tuy nhiên, sức cầu trong thời gian tới sẽ mang tính chọn lọc rất cao. Những dự án có giá bán vượt xa giá trị thực, vị trí kém kết nối, pháp lý chưa hoàn thiện

hoặc không phù hợp với nhu cầu ở thực sẽ đối mặt nguy cơ “đóng băng” giao dịch, ngay cả khi mặt bằng giá chung vẫn duy trì xu hướng tăng.

Thị trường theo xu hướng giá trị thực

Theo TS. Nguyễn Văn Đính, dòng tiền luôn tìm đến những kênh có khả năng sinh lời bền vững. Ba kênh đầu tư truyền thống vàng, chứng khoán và bất động sản - vẫn giữ vai trò chủ đạo. Trong đó, bất động sản nổi bật nhờ khả năng tạo “lợi nhuận kép”: vừa tăng giá theo thời gian, vừa tạo dòng tiền từ cho thuê hoặc khai thác.

Lịch sử thị trường cho thấy, giá bất động sản về dài hạn gần như chỉ đi lên, đặc biệt trong bối cảnh chi phí đất đai và các chính sách quản lý mới đang tạo lực đẩy lên mặt bằng giá. Trong năm 2026, thị trường bất động sản sẽ hưởng lợi từ việc tháo gỡ pháp lý và đẩy mạnh đầu tư công. Dòng vốn hạ tầng không chỉ tác động đến đô thị lớn mà còn lan tỏa sang các vùng kinh tế mới.



Chung cư sẽ là tiêu điểm của thị trường trong thời gian tới. (Ảnh: Thuận Yến)

Cùng quan điểm, PGS.TS Trần Đình Thiên, thành viên Tổ Tư vấn Kinh tế của Thủ tướng Chính phủ nhận định, nếu nhìn trong tầm nhìn dài hạn, bất động sản vẫn là kênh đầu tư tiềm năng. Tuy nhiên, thị trường sẽ phân hóa mạnh sau các đợt sáp nhập đơn vị hành chính, đòi hỏi nhà đầu tư phải lựa chọn kỹ lưỡng dựa trên

quy hoạch, hạ tầng và khả năng kết nối.

Còn theo bà Giang Huỳnh, Giám đốc bộ phận nghiên cứu Savills Việt Nam chia sẻ về phân khúc của thị trường bất động sản năm 2026: Căn hộ phục vụ nhu cầu ở thực tại TP. HCM và các đô thị vệ tinh tiếp tục là phân khúc được quan tâm và có thanh khoản trong bối cảnh thị trường chọn lọc. Đây là loại hình có nhu cầu ở thực lớn, mang tính bền vững, phù hợp khả năng chi trả của số đông, nhất là người trẻ.

Bên cạnh đó, nhà ở tại các đại đô thị quy mô lớn (có pháp lý hoàn chỉnh, triển khai theo giai đoạn). Loại hình này hưởng lợi từ hạ tầng và tiện ích đồng bộ, thu hút cả người mua ở thực lẫn đầu tư dài hạn. Bên cạnh đó, nhu cầu bất động sản khu công nghiệp tiếp tục được nhìn nhận tốt nhờ dòng vốn FDI tăng trưởng. Ngoài ra, bất động sản thương mại và khách sạn tại các thành phố lớn tại khu vực lõi TP. HCM vẫn sẽ hoạt động tốt trong năm 2026.

Xét ở góc độ đầu tư (chuyển nhượng và cho thuê), thì các chuyên gia trong ngành tiếp tục đánh giá cao bất động sản căn hộ phục vụ nhu cầu thực. Lý do quan trọng nhất là nằm ở khả năng tạo dòng tiền ổn định. Nhu cầu thuê nhà của lực lượng lao động trẻ, chuyên gia và gia đình trẻ vẫn duy trì ở mức cao, trong khi nguồn cung căn hộ có mức giá thuê phù hợp không quá dồi dào. Điều này giúp nhà đầu tư có thể khai thác cho thuê ngay, thay vì chỉ trông chờ vào tăng giá.

Theo các chuyên gia đánh giá, năm 2026 là giai đoạn sàng lọc mạnh mẽ của thị trường bất động sản. Người mua chỉ đặt niềm tin của người mua tập trung vào các dự án có pháp lý minh bạch, chủ đầu tư uy tín và khả năng vận hành dài hạn. Điều này tạo lợi thế rõ ràng cho những doanh nghiệp kiên định với chiến lược phát triển sản phẩm ở thực, lấy chất lượng sống và lợi ích cư dân làm trọng tâm.

Thuận Yến