

Những yếu tố nào đang ảnh hưởng đến thị trường bất động sản Việt Nam?

14:39 09/12/2025

Tại Hội nghị bất động sản Việt Nam - VRES 2025 diễn ra sáng nay 9/12/2025 tại Hà Nội do Batdongsan.com.vn tổ chức, chuyên gia nhận định, nếu năm 2022 thị trường chao đảo vì lãi suất tăng thì 2025 lại cho thấy gam màu tươi sáng hơn: lãi suất nhích lên nhưng giao dịch ổn định, giá vẫn tăng, dòng tiền tìm đến phân khúc ở thực.

Tác động của tăng lãi suất: Thị trường BĐS 2025 sẽ không lặp lại “vết xe đổ” năm 2022

Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn cho biết, bước sang quý cuối năm, mặt bằng lãi suất bắt đầu nhích lên khi nhiều ngân hàng thương mại ghi nhận lượng tiền gửi suy giảm, kéo lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng lên mức 5,3-5,5%/năm.

Ông Nguyễn Quốc Anh cho rằng, để đánh giá đúng tác động của nhịp lãi suất tăng cuối năm, cần đặt hiện tượng này trong tương quan so sánh với giai đoạn 2022.

Theo ông, năm 2022 là giai đoạn thị trường chịu “cú sốc kép” khi lạm phát toàn cầu leo thang, tỷ giá biến động mạnh và Việt Nam buộc phải tăng lãi suất theo Fed. Lãi suất vay khi đó tăng vọt lên 11-15% trong bối cảnh khủng hoảng trái phiếu doanh nghiệp khiến tín dụng bị siết đột ngột.

“Thị trường gần như chững lại, giao dịch lao dốc. Áp lực lãi vay buộc nhiều nhà đầu tư phải bán cắt lỗ, đặc biệt là ở đất nền”, ông nói. Từ quý 2/2022, giá bắt đầu bước vào chu kỳ điều chỉnh sâu, còn tâm lý thị trường rơi xuống mức thấp nhất khi 72% người tiêu dùng tham gia khảo sát lo ngại lạm phát và 75% tin rằng lãi suất sẽ tiếp tục tăng. Theo khảo sát của Batdongsan.com.vn thời điểm đó, hơn một phần tư nhà đầu tư buộc phải bán tháo, phần còn lại chọn đứng ngoài quan sát.

Ngược lại, năm 2025, ông Quốc Anh khẳng định bối cảnh hoàn toàn khác. Việc lãi suất huy động tăng nhẹ hiện nay chỉ mang tính kỹ thuật nhằm tái lập mặt bằng vốn sau giai đoạn giảm sâu của 2024. Lãi suất cho vay phổ biến quanh 6-7%/năm, tuy cao hơn mức đáy 5-5,5% của các gói ưu đãi cho người trẻ nhưng vẫn nằm trong vùng hỗ trợ giao dịch.



Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn trình bày tại sự kiện

“Áp lực thị trường hiện chủ yếu đến từ nhu cầu vốn cho đầu tư công và sản xuất, trong khi lãi suất huy động thấp khiến dòng tiền tiếp tục dịch chuyển sang bất động sản và chứng khoán”, ông phân tích.

Ông cũng cho rằng, việc ngân hàng tăng nhẹ lãi suất huy động cuối năm là diễn biến tích cực vì giúp hệ thống cân đối nguồn vốn dài hạn tốt hơn, tạo nền tảng ổn định cho chu kỳ kế tiếp.

Ở góc nhìn thị trường, ông Quốc Anh nhấn mạnh sự khác biệt rõ rệt giữa hai thời điểm lãi suất tăng. Năm 2022, thị trường bất động sản “nóng sốt” khi các sản phẩm mang tính đầu cơ chiếm ưu thế. Đặc biệt, tỷ trọng lớn giao dịch sử dụng đòn bẩy tài chính khiến thị trường trở nên mong manh nên khi lãi suất tăng đột ngột, nhiều nhà đầu tư không còn khả năng trả lãi, thanh khoản sụt giảm mạnh và đất nền gần như “đóng băng”.

Trong khi đó, ông Quốc Anh nhìn nhận thị trường năm 2025 “bình tĩnh” hơn nhiều, với sự dịch chuyển rõ rệt sang các sản phẩm gắn với nhu cầu ở thực. Dù mức độ quan tâm mua bán chưa quay lại đỉnh 2022, dòng tiền hiện tập trung vào các sản phẩm pháp lý minh bạch, phản ánh tâm lý thận trọng của nhà đầu tư sau cú sốc 2022 cũng như xu hướng phát triển bền vững hơn của thị trường.

Lãi suất tăng: thị trường Bất động sản 2026 liệu có gì khác so với 2022?

Tín hiệu		2022	2025
Lãi suất	Lãi suất FED	FED tăng lãi suất từ 0.08% tới 4.33% trong 2022	FED có xu hướng cắt giảm lãi suất từ 5.5% (T1.24) xuống 4.0% (T12.25)
	Lạm phát	Mức lạm phát của quốc tế và Việt Nam tăng mạnh vào 2022 so với 2021	Mức lạm phát cơ bản duy trì trong mức kiểm soát trong 2025 so với cùng kỳ năm ngoái
Thị trường BĐS	Tình hình thị trường	- Thị trường thiên về các sản phẩm đầu tư, đầu cơ - Giá bán và lượng quan tâm tăng trưởng nóng - Tỷ trọng số lượng giao dịch sử dụng đòn bẩy cao	- Lượng quan tâm thị trường chưa bắt kịp đỉnh 2022 Các loại hình ở thực phát triển và được cho là xu hướng phát triển trong thời gian tới
	Tâm lý thị trường	Tâm lý đầu tư, đầu cơ - Khi có biến động lãi suất, tâm lý cắt lỗ và chờ đợi, quan sát - Tâm lý kém lạc quan về tình hình lạm phát và lãi suất trong năm tới	Thiên về nhu cầu ở thực, khai thác - Cho rằng việc tăng lãi suất diễn ra trong ngắn hạn – trung hạn Lạc quan về thị trường Bất động sản trong 2026

So sánh thị trường bất động sản với năm 2022

Hành lang pháp lý mới làm tăng tính minh bạch thị trường bất động sản

Bên cạnh đó, theo Phó tổng giám đốc Batdongsan.com.vn, hành lang pháp lý mới từ Luật Đất đai và Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi giúp tăng tính minh bạch và cải thiện quy trình triển khai dự án. Giá đất năm 2025 tại nhiều địa phương vẫn thấp hơn đỉnh 2022, giúp thị trường duy trì sự ổn định, giảm rủi ro.

Ông cho biết hiện chưa xuất hiện dấu hiệu sốt đất diện rộng, các điểm nóng chủ yếu liên quan đến câu chuyện sáp nhập địa giới hành chính, còn giao dịch vẫn tập trung ở căn hộ và nhà riêng tại các đô thị lớn.

“Trong ngắn hạn thị trường có thể còn thăm dò, nhưng xét về trung và dài hạn, chu kỳ phục hồi đã bắt đầu từ năm 2024 và vẫn còn nhiều dư địa. Tôi cho rằng năm 2026 sẽ là thời điểm thị trường phân hóa rõ nét và đi vào quỹ đạo ổn định hơn. Kịch bản căng thẳng như năm 2022 rất khó lặp lại” ông nhận định.

Vai trò quan trọng của các Trung tâm tài chính quốc tế

Hơn nữa, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang tái cơ cấu mạnh, ông Quốc Anh nhấn mạnh vai trò của các Trung tâm tài chính quốc tế (IFC) như là “mảnh ghép chiến lược” giúp tái định vị các khu trung tâm đô thị (CBD) và mở ra động lực tăng trưởng mới.

Kinh nghiệm từ Yeouido (Seoul) hay Lục Gia Chủy (Thượng Hải) cho thấy một IFC thành công luôn hội tụ bốn yếu tố: quy hoạch, hạ tầng kết nối, công trình biểu tượng và cơ chế thu hút các định chế tài chính toàn cầu. Khi 4 cấu phần này được kích hoạt, các thành phố không chỉ hình thành những CBD mới năng

động hơn, mà còn tạo cú hích cho doanh nghiệp, việc làm và giá trị bất động sản trung tâm.

Tại Việt Nam, Thủ Thiêm (TP. HCM) và Đà Nẵng đang đứng trước thời điểm bản lề: phát triển thành IFC trung tâm hạt nhân mới hay trở thành phần mở rộng của CBD hiện hữu. Thành công phụ thuộc vào việc định danh rõ mô hình IFC, phát triển công trình biểu tượng, hoàn thiện hạ tầng liên vùng - nội đô và có cơ chế thu hút tổ chức doanh nghiệp.

IFC, về bản chất là khu vực tập trung các định chế tài chính, nhân lực trình độ cao, hạ tầng công cộng hiện đại và khung pháp lý thuận lợi nhằm hút dòng vốn toàn cầu. Đây không chỉ là “điểm tụ” của hoạt động tài chính cấp cao, mà còn là “hạt nhân tăng trưởng” nâng cấp hoặc tái cấu trúc toàn bộ CBD.

Bài học quốc tế càng củng cố nhận định này. IFC Yeouido ra đời năm 2003 đã giúp Seoul giải quyết bài toán thiếu quỹ đất và quá tải hạ tầng tại khu CBD Jung-gu, đồng thời kiến tạo một trung tâm tài chính hiện đại bên sông Hàn. Thượng Hải cũng làm điều tương tự khi quy hoạch Lục Gia Chủy từ năm 1990, biến khu đất phía Đông sông Hoàng Phố thành một trong những trung tâm tài chính hàng đầu thế giới nhờ hạ tầng metro – cầu vượt đồng bộ và các tòa tháp biểu tượng.

Với Việt Nam, ông Quốc Anh cho rằng, vấn đề không chỉ là xây dựng thêm một trung tâm mới, mà là có thể giải được các điểm nghẽn của trung tâm hiện hữu hay không: quỹ đất hạn chế, hạ tầng quá tải, thiếu nguồn cung bất động sản chất lượng cao.

“Nếu các IFC tương lai như Thủ Thiêm hay Đà Nẵng được quy hoạch dài hạn, đầu tư hạ tầng ngay từ đầu và có chính sách ưu đãi đủ mạnh thì hoàn toàn có thể trở thành hạt nhân CBD mới, nơi giá trị bất động sản được bảo chứng bởi sự khan hiếm và chất lượng vượt trội”, ông nhìn nhận.

VRES là sự kiện thường niên đã được nền tảng công nghệ Batdongsan.com.vn tổ chức liên tục trong hơn 10 năm qua, thu hút hơn 1500 khách tham dự mỗi năm. Tại sự kiện, Batdongsan.com.vn cũng trao Giải thưởng Nhà môi giới Bất động sản Việt Nam. Theo ông Bạch Dương, Tổng Giám đốc Batdongsan.com.vn: “Giải thưởng không chỉ ghi nhận thành tích, sự chuyên nghiệp của các nhà môi giới mà còn là cách chúng tôi thúc đẩy một thế hệ môi giới mới tự tin, bản lĩnh, cùng góp phần xây dựng thị trường phát triển bền vững.”



Trao giải thưởng Nhà môi giới Bất động sản Việt Nam

Thu Trang