

Thị trường bất động sản 2026: Chu kỳ sàng lọc mới

10:36 01/03/2026

Sau giai đoạn giá bất động sản tăng mạnh tại nhiều khu vực, đặc biệt ở phân khúc căn hộ, thị trường bước sang năm 2026 trong bối cảnh nhiều yếu tố mới cùng lúc tác động, từ thay đổi chính sách pháp lý, dòng vốn đến cơ cấu nguồn cung. Những chuyển động này được kỳ vọng sẽ định hình lại diễn biến thị trường, đồng thời làm gia tăng sự phân hóa giữa các phân khúc, khu vực và nhóm doanh nghiệp.

Một bước đột phá đáng chú ý trên thị trường bất động sản là cơ chế thí điểm phát triển nhà ở thương mại không bắt buộc phải có 100% đất ở. Quy định này đã hợp thức hóa nhiều quỹ đất hỗn hợp, giúp nhiều dự án tồn đọng hoàn tất thủ tục pháp lý và quay trở lại triển khai, đặc biệt tại các đô thị lớn.

Cùng với đó, việc các địa phương đẩy nhanh hoàn thiện quy hoạch, tiêu biểu như Quy hoạch Thủ đô Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030 đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng để xử lý các dự án đình trệ kéo dài, góp phần giải phóng nguồn lực đất đai cho chu kỳ phát triển mới.

Theo Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS), một trong những yếu tố thúc đẩy thị trường phục hồi trong năm 2025 là sự cải thiện mạnh mẽ của khả năng tiếp cận vốn. Dư nợ bất động sản và xây dựng đạt khoảng 2,94 triệu tỷ đồng, tăng gần 18%; trong đó, tín dụng dành cho doanh nghiệp phát triển bất động sản tăng gần 40%. Kênh trái phiếu doanh nghiệp cũng sôi động trở lại khi niềm tin thị trường dần hồi phục, tạo thêm nguồn lực tài chính để các chủ đầu tư tái khởi động dự án.

Bước sang năm 2026, môi trường tín dụng được dự báo sẽ kém thuận lợi hơn. Chính sách kiểm soát tỷ trọng cho vay bất động sản nhằm hạn chế rủi ro nợ xấu, cùng xu hướng lãi suất tăng nhẹ, sẽ khiến chi phí vốn gia tăng và buộc doanh nghiệp phải lựa chọn dự án kỷ lưỡng hơn. Đặc biệt, đề xuất siết tín dụng đối với bất động sản thứ hai có thể làm suy giảm lực cầu đầu tư, khiến thị trường chuyển dần sang trạng thái dựa nhiều hơn vào nhu cầu ở thực.

Chuyên gia từ VCBS cũng nhận định, tín hiệu rõ ràng của chu kỳ phục hồi là sự gia tăng mạnh nguồn thu ngân sách từ đất đai. Sự tăng trưởng này phản ánh việc nhiều dự án đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính và bước vào giai đoạn triển khai xây dựng, mở bán trên diện rộng. Điều này đồng nghĩa nguồn cung bất động sản trong giai đoạn 2026-2027 sẽ tăng đáng kể tại các đô thị lớn.

Theo dự báo, nguồn cung căn hộ trung cấp sẽ được bổ sung mạnh tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận, tạo áp lực cạnh tranh lớn khi các chủ đầu tư cần đẩy nhanh bán hàng để xoay vòng dòng tiền.

VCBS cho rằng, làn sóng tăng giá mạnh của thị trường miền Bắc, đặc biệt ở phân khúc chung cư, có nguyên nhân chủ yếu đến từ sự mất cân đối cung - cầu khi nguồn cung nhà ở vừa túi tiền vẫn khan hiếm trong khi nhu cầu ở thực duy trì ở mức cao. Chi phí đất đai, xây dựng và tài chính gia tăng cũng buộc chủ đầu tư nâng giá bán để đảm bảo hiệu quả dự án. Tuy nhiên, mặt bằng giá tăng nhanh đã khiến khả năng chi trả của người dân suy giảm rõ rệt. Chỉ số giá nhà trên thu nhập tại Hà Nội tăng mạnh từ 19,6 năm 2024 lên 31,1 năm vào năm 2026, cho thấy áp lực tài chính ngày càng lớn đối với người mua nhà. Hệ quả là đà tăng giá bắt đầu chững lại, thanh khoản trở nên chọn lọc hơn và thị trường bước vào giai đoạn củng cố thay vì tăng nóng như trước.

Ở phân khúc đất nền và nhà thấp tầng, xu hướng “giá tăng - giao dịch giảm” xuất hiện rõ nét. Giá chào bán tăng nhưng thanh khoản yếu, phản ánh tâm lý thận trọng của nhà đầu tư trước mặt bằng giá cao.

Tại miền Bắc, khi dần đạt đỉnh chu kỳ giá, dòng tiền đầu tư có xu hướng dịch chuyển vào miền Nam - nơi mặt bằng giá vẫn “mềm” hơn và dư địa tăng trưởng còn lớn. Tiến độ xử lý pháp lý tại khu vực phía Nam cải thiện rõ rệt, với tốc độ phê duyệt dự án nhanh hơn nhờ cơ chế thí điểm mới.

TP. Hồ Chí Minh tiếp tục đóng vai trò trung tâm nguồn cung, song các dự án mới vẫn tập trung chủ yếu ở phân khúc cao cấp nhằm tối ưu biên lợi nhuận, khiến tình trạng lệch pha cung - cầu chưa được giải quyết triệt để.



Đáng chú ý, hiệu ứng lan tỏa đang mở rộng sang Bình Dương, Đồng Nai và Long An nhờ hạ tầng giao thông cải thiện và mức giá còn hợp lý. Sau nhiều năm trầm lắng, các thị trường này bắt đầu ghi nhận dấu hiệu phục hồi thanh khoản.

Phân khúc nhà ở xã hội ghi nhận chuyển biến tích cực khi năm 2025 cả nước hoàn thành hơn 102.600 căn và gần 700 dự án đang triển khai, tương đương khoảng 62% mục tiêu giai đoạn 2021 - 2030. Động lực đến từ quy định dành 20% quỹ đất trong dự án thương mại cho nhà ở xã hội cùng các cơ chế cải cách mới. Tuy vậy, tiến độ thực tế vẫn chậm do thủ tục lựa chọn chủ đầu tư phức tạp, thiếu quỹ đất sạch và hiệu quả tài chính chưa đủ hấp dẫn doanh nghiệp. Ngoài ra, tình trạng môi giới trục lợi và điều kiện thu nhập chưa phù hợp cũng làm hạn chế khả năng tiếp cận của người có nhu cầu thật.

Báo cáo của VCBS cũng chỉ ra rằng, năm 2026 sẽ không còn là giai đoạn phục hồi đồng loạt mà là thời kỳ phân hóa rõ rệt giữa các thị trường, phân khúc và doanh nghiệp.

Giá bán tại miền Bắc dự kiến đi ngang, trong khi miền Nam có thể tăng nhẹ nhờ dòng vốn dịch chuyển. Thanh khoản sẽ tập trung vào các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, tiến độ rõ ràng và gắn với hạ tầng giao thông trọng điểm.

“Mặt bằng lãi suất tăng cùng áp lực tài chính cao sẽ hạn chế hoạt động đầu cơ, khiến thị trường chuyển sang trạng thái phát triển bền vững hơn, dựa trên nhu cầu ở thực thay vì kỳ vọng tăng giá ngắn hạn”, chuyên gia VCBS nhận định.

Theo số liệu nghiên cứu từ Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), năm 2025, toàn thị trường ghi nhận khoảng 128.000 sản phẩm mở bán mới, mức cao

nhất kể từ năm 2019 đến nay và gần chạm ngưỡng đỉnh về nguồn cung. Diễn biến này cho thấy thị trường đang từng bước chuyển dịch sang mô hình phát triển dựa nhiều hơn vào cân đối cung - cầu thực cũng như năng lực tài chính của các chủ thể tham gia.

Trong bối cảnh giá bất động sản, đặc biệt tại các đô thị lớn, đã vượt khá xa mức thu nhập bình quân, trong khi chi phí vốn và lãi suất vay vẫn tạo áp lực đáng kể, phạm vi người tham gia thị trường có xu hướng thu hẹp. Người mua để ở buộc phải chuẩn bị nền tảng tài chính ổn định cùng kế hoạch tích lũy dài hạn. Đồng thời, nhà đầu tư cũng không còn dễ dàng đạt mức sinh lời cao như trước, mà phải chuyển sang chiến lược chọn lọc hơn, chú trọng giá trị sử dụng thực, khả năng khai thác dòng tiền, tính thanh khoản và kiểm soát rủi ro. Những trường hợp phụ thuộc quá lớn vào đòn bẩy tài chính nhưng thiếu định hướng dài hạn sẽ dần bị đào thải.

Bà Giang Huỳnh, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn Savills TP. Hồ Chí Minh nhận định, thị trường bất động sản Việt Nam đang trải qua giai đoạn điều chỉnh mang tính tái cấu trúc, tạo nền tảng cho một chu kỳ phát triển mới theo hướng thực chất và bền vững hơn.

Từ năm 2026, thị trường sẽ vận hành trong khuôn khổ pháp lý mới với sự đồng thời có hiệu lực của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản cùng bảng giá đất mới áp dụng từ ngày 1/1/2026.

Mặc dù bảng giá đất mới có thể khiến nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp và người dân tăng lên trong ngắn hạn, song về lâu dài, chính sách này được kỳ vọng góp phần nâng cao tính minh bạch và công bằng của môi trường đầu tư, đồng thời tháo gỡ những vướng mắc kéo dài liên quan đến việc xác định giá đất dự án - nguyên nhân từng làm gián đoạn nguồn cung trên thị trường.

Thực tế cho thấy, chu kỳ bất động sản mới đang hình thành với đặc trưng cốt lõi là sự sàng lọc mạnh mẽ. Những doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sạch, pháp lý hoàn chỉnh và năng lực tài chính tốt có lợi thế rõ rệt, trong khi các chủ đầu tư phụ thuộc đòn bẩy cao có thể đối mặt áp lực lớn.

Sau giai đoạn tăng nóng và đóng băng xen kẽ, thị trường năm 2026 được kỳ vọng bước vào trạng thái cân bằng hơn: Nguồn cung cải thiện, đầu cơ giảm nhiệt và dòng tiền hướng tới giá trị thực. Đây không còn là giai đoạn “dễ thắng nhanh”, mà là thời kỳ đòi hỏi chiến lược dài hạn, tính minh bạch và khả năng thích ứng cao của cả doanh nghiệp lẫn nhà đầu tư.

Thu Trang