TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản 2026: Phân hóa mạnh, doanh nghiệp tăng tốc tìm vốn

13:27 05/05/2026

Thị trường bất động sản nhà ở được dự báo bước vào giai đoạn phân hóa rõ rệt trong năm 2026 khi tín dụng tiếp tục bị kiểm soát, lãi suất tăng và áp lực giá duy trì ở mức cao. Trong bối cảnh đó, các chủ đầu tư buộc phải tái cấu trúc nguồn vốn và chiến lược sản phẩm để thích ứng.



Ảnh minh hoạ

Theo báo cáo “Ngành bất động sản nhà ở – Triển vọng 2026” của VIS Rating, năm 2025 ghi nhận sự cải thiện đáng kể về sức khỏe tài chính của các doanh nghiệp niêm yết. Doanh số bán hàng và khả năng sinh lời tăng tích cực, giúp thanh khoản được cải thiện rõ rệt, đặc biệt nhờ nguồn thu từ các dự án bàn giao.

Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt với nhiều lực cản. Dù nguồn cung mới gia tăng, mặt bằng giá cao cùng với lãi suất vay mua nhà tăng đã khiến nhu cầu bị ảnh hưởng. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ tại Hà Nội và TP HCM giảm xuống còn 95% trong năm 2025, so với mức 106% của năm trước đó, phản ánh tâm lý thận trọng của người mua khi giá nhà tăng khoảng 20%.

Bước sang năm 2026, bức tranh thị trường được dự báo sẽ có sự phân hóa mạnh khi tín dụng tiếp tục được kiểm soát theo định hướng của Ngân hàng Nhà nước. Trong điều kiện dòng vốn ngân hàng bị hạn chế, các chủ đầu tư được cho là sẽ đẩy mạnh các kênh huy động thay thế như phát hành trái phiếu, tăng vốn cổ phần và hoạt động mua bán – sáp nhập (M&A).

Theo VIS Rating, điều này sẽ làm gia tăng sự phân hóa về mức độ tín nhiệm giữa các doanh nghiệp. Những chủ đầu tư quy mô lớn, có năng lực triển khai và bàn giao dự án tốt sẽ duy trì khả năng chống chịu, trong khi các doanh nghiệp vướng mắc pháp lý hoặc tập trung vào phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục đối mặt với áp lực thanh khoản và rủi ro dòng tiền.

Ở góc độ chính sách, trọng tâm điều hành đang chuyển từ việc gia tăng nguồn cung sang thúc đẩy phát triển nhà ở giá phù hợp và nâng cao tính minh bạch của thị trường. Trong năm 2025, tiến độ phê duyệt dự án được cải thiện rõ rệt, đặc biệt với phân khúc nhà ở xã hội khi số lượng dự án được phê duyệt tăng tới 161% so với cùng kỳ.



Ảnh minh hoạ

Các chính sách mới dự kiến tiếp tục hỗ trợ xu hướng này. Nghị quyết về phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp được kỳ vọng sẽ góp phần giảm chi phí tiền sử dụng đất và giới hạn biên lợi nhuận ở mức 15%, qua đó tạo điều kiện hạ giá bán và mở rộng khả năng tiếp cận nhà ở. Đồng thời, Nghị định số 357/2025/NĐ-CP về mã định danh bất động sản được đánh giá sẽ nâng cao hiệu quả quản lý, giảm rủi ro và tranh chấp trong giao dịch.

Về nguồn cung, thị trường Hà Nội và TP HCM ghi nhận mức tăng khoảng 22% trong năm 2025 nhờ môi trường pháp lý dần cải thiện, và xu hướng này dự kiến tiếp tục duy trì trong năm 2026. Tuy nhiên, nguồn cung chủ yếu vẫn tập trung ở phân khúc trung – cao cấp và cao cấp, trong khi nhà ở giá phù hợp chủ yếu phát triển ở khu vực vùng ven.

Áp lực lớn đối với thị trường trong năm tới đến từ chi phí vốn. VIS Rating dự báo lãi suất vay mua nhà bình quân năm 2026 có thể tăng thêm 3–4% so với năm trước, do lãi suất huy động tăng và tín dụng bất động sản bị kiểm soát chặt hơn. Điều này có thể khiến giá bán và thanh khoản thị trường chịu tác động, buộc các chủ đầu tư phải điều chỉnh chiến lược, hướng nhiều hơn vào phân khúc có giá thấp và phù hợp với nhu cầu thực.

Trong khi đó, kênh trái phiếu doanh nghiệp được kỳ vọng sôi động trở lại khi nhu cầu tái cấp vốn tăng cao. Ước tính có khoảng 99.000 tỷ đồng trái phiếu bất động sản đáo hạn trong năm 2026, tạo áp lực lớn lên các doanh nghiệp. Song song, thị trường chứng khoán và hoạt động M&A được hỗ trợ bởi kỳ vọng nâng hạng thị trường và dòng vốn quốc tế, với vốn FDI đăng ký vào bất động sản đạt khoảng 7,1 tỷ USD, tăng 13%.

Xét về sức khỏe tài chính, đòn bẩy nợ vay của các doanh nghiệp tăng nhẹ lên mức 3,4 lần trong năm 2025, nhưng vẫn trong tầm kiểm soát nhờ dòng tiền từ hoạt động bàn giao dự án. Thanh khoản cải thiện đáng kể khi tỷ lệ tiền mặt trên nợ ngắn hạn tăng từ 49% lên 80%.

Dù vậy, sự phân hóa về dòng tiền và khả năng chống chịu được dự báo sẽ ngày càng rõ nét. Các doanh nghiệp có kế hoạch bàn giao lớn và quỹ dự án sạch sẽ tiếp tục duy trì vị thế ổn định, trong khi nhóm doanh nghiệp gặp vướng mắc pháp lý hoặc phụ thuộc vào phân khúc nghỉ dưỡng sẽ đối mặt với áp lực tái cấp vốn, dòng tiền suy yếu và khó khăn trong triển khai dự án.

Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản năm 2026 được nhìn nhận không chỉ là giai đoạn phục hồi, mà còn là quá trình sàng lọc mạnh mẽ, nơi năng lực thực thi và khả năng thích ứng của doanh nghiệp sẽ quyết định vị thế trong chu kỳ phát triển mới.

Phương Thảo