TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản bước vào cuộc thanh lọc lớn: Người mua chuyển từ "đón sóng" sang "đón giá trị"

16:05 16/07/2026

Báo cáo thị trường bất động sản quý II và 6 tháng đầu năm 2026 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS) cho thấy thị trường đang bước vào giai đoạn "thanh lọc và tái định vị giá trị theo nhu cầu thực". Nguồn cung phục hồi mạnh nhưng thanh khoản không tăng tương ứng, dòng tiền ngày càng chọn lọc, ưu tiên các dự án có pháp lý minh bạch, tiến độ đảm bảo và khả năng khai thác thực tế.



Thị trường bất động sản Việt Nam đang chuyển sang một giai đoạn phát triển mới. (Ảnh: Khánh Yên)

Thị trường không còn được dẫn dắt bởi đầu cơ

Thị trường bất động sản Việt Nam đang chuyển sang một giai đoạn phát triển mới, khi động lực tăng trưởng không còn đến từ kỳ vọng tăng giá hay tâm lý đầu cơ mà được dẫn dắt bởi nhu cầu ở thực, giá trị sử dụng và năng lực triển khai của doanh nghiệp.

Đây là thông điệp xuyên suốt được Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS) và Viện Nghiên cứu Đánh giá Thị trường Bất động sản Việt Nam (VARS IRE) đưa ra tại Hội thảo công bố Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam quý II và 6 tháng đầu năm 2026 với chủ đề "Quá trình thanh lọc và tái định vị giá trị theo nhu cầu thực".



TS. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch VARS phát biểu tại sự kiện

Phát biểu tại hội thảo, TS. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch VARS nhận định, sau thời gian chịu tác động từ những biến động kinh tế vĩ mô, pháp lý, dòng vốn và tâm lý thị trường, bất động sản Việt Nam đang bước vào quá trình thanh lọc mạnh mẽ.

Theo ông, thị trường không còn vận động theo cách cũ khi những sản phẩm thiếu nền tảng pháp lý, thiếu giá trị sử dụng hoặc không đáp ứng đúng nhu cầu thực tế đang dần bị đào thải. Quá trình thanh lọc không chỉ diễn ra ở thanh khoản hay giá bán mà còn tác động đến chất lượng sản phẩm, năng lực chủ đầu tư, chuẩn mực phân phối, dòng tiền, hành vi người mua và cách xác lập giá trị bất động sản.

Thông điệp này cũng được nhấn mạnh trong phần kết luận hội thảo, khi VARS cho rằng nhu cầu thực, pháp lý minh bạch, giá trị sử dụng, dòng tiền thực và năng lực vận hành sẽ ngày càng trở thành những thước đo quan trọng để xác lập giá trị bất động sản trong giai đoạn mới.

Mất cân đối cung - cầu vẫn là điểm nghẽn

Theo Báo cáo của VARS IRE, quý II/2026, toàn thị trường ghi nhận gần 34.000 sản phẩm nhà ở mở bán mới, giảm khoảng 10% so với quý trước và giảm 8% so với cùng kỳ năm 2025.

Tuy nhiên, tính chung 6 tháng đầu năm, nguồn cung đạt khoảng 98.000 sản phẩm, tăng khoảng 50% so với cùng kỳ năm trước, trong đó hơn 70.000 sản phẩm là nguồn cung mở bán mới, tăng khoảng 40%. Nguồn cung tiếp tục tập trung tại các đại đô thị, khu đô thị tích hợp và các dự án hưởng lợi từ hạ tầng giao thông.

Dù nguồn cung cải thiện đáng kể, thanh khoản thị trường chưa tăng tương xứng.

Theo dữ liệu nghiên cứu của VARS IRE, trong quý II, toàn thị trường ghi nhận khoảng 23.600 giao dịch sơ cấp; lũy kế 6 tháng đầu năm đạt khoảng 48.000 giao dịch. Đối với nguồn cung mở bán mới, tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 58%, cho thấy dòng tiền vẫn hiện diện trên thị trường nhưng đã chuyển sang trạng thái chọn lọc hơn, tập trung vào các dự án có pháp lý đầy đủ, tiến độ đảm bảo, khả năng khai thác thực tế và được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín.

Một trong những vấn đề nổi bật được VARS chỉ ra là tình trạng lệch pha cung - cầu chưa được cải thiện.

Trong quý II, căn hộ chung cư chiếm khoảng 74,7% tổng nguồn cung mở bán mới. Trong đó, căn hộ sang trọng và siêu sang chiếm khoảng 45%; căn hộ cao cấp chiếm khoảng 37%, trong khi căn hộ trung cấp chỉ còn khoảng 18%. Phân khúc nhà ở thương mại bình dân tiếp tục vắng bóng trên thị trường.

Lũy kế 6 tháng đầu năm, căn hộ chung cư tiếp tục chiếm khoảng 70% tổng nguồn cung mới. Đáng chú ý, phân khúc cao cấp chiếm khoảng 45%, căn hộ hạng sang và siêu sang chiếm khoảng 33%, còn căn hộ trung cấp chỉ còn khoảng 22%.

Theo VARS IRE, áp lực từ chi phí đất đai, tài chính, xây dựng cùng yêu cầu nâng cao chất lượng dự án khiến nhiều chủ đầu tư tiếp tục định vị sản phẩm ở phân khúc cao hơn. Trong bối cảnh hiện nay, nhà ở thương mại bình dân rất khó quay

trở lại nếu không có sự điều chỉnh về tiêu chí phân loại hoặc khung giá tham chiếu phù hợp với mặt bằng chi phí phát triển dự án mới.

Nếu trước đây thị trường được dẫn dắt bởi kỳ vọng tăng giá và tâm lý đầu cơ thì hiện nay, hành vi người mua đã thay đổi rõ rệt.

Theo VARS IRE, nhu cầu ở thực và đầu tư trung - dài hạn tiếp tục là lực đỡ chính của thị trường. Người mua ngày càng cân nhắc kỹ pháp lý, tiến độ dự án, chính sách vay vốn, chất lượng bàn giao cũng như khả năng khai thác cho thuê trước khi quyết định xuống tiền.

Dòng tiền cũng đang dịch chuyển từ tư duy "đón sóng" sang "đón giá trị", ưu tiên các tài sản có pháp lý rõ ràng, khả năng khai thác dòng tiền và thanh khoản tốt, trong khi dòng vốn đầu cơ ngắn hạn tiếp tục suy giảm.

Theo VARS, dù nguồn cung gia tăng nhưng giá bán sơ cấp vẫn duy trì ở mức cao do chi phí đất đai, tài chính và xây dựng đều tăng.

Thay vì giảm giá bán, nhiều chủ đầu tư lựa chọn các chính sách hỗ trợ như chiết khấu, giãn tiến độ thanh toán hoặc hỗ trợ lãi suất nhằm kích cầu.

Trong quý II/2026, giá bán căn hộ sơ cấp bình quân đạt khoảng 80 triệu đồng/m², tăng khoảng 10% so với năm 2025. Hà Nội tiếp tục là địa phương dẫn đầu về mặt bằng giá sơ cấp, đạt khoảng 123 triệu đồng/m².



VARS đánh giá tín dụng bất động sản vẫn tăng trưởng nhưng theo hướng có kiểm soát. (Ảnh: Internet)

Dòng vốn tiếp tục được kiểm soát theo hướng ưu tiên nhu cầu thực

Ở góc độ chính sách, VARS đánh giá tín dụng bất động sản vẫn tăng trưởng nhưng theo hướng có kiểm soát.

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước được VARS dẫn lại, đến cuối tháng 5/2026, tín dụng bất động sản chiếm khoảng 25,73% tổng dư nợ toàn nền kinh tế.

Cơ quan quản lý tiếp tục định hướng ưu tiên tín dụng cho các phân khúc phục vụ nhu cầu ở thực, các dự án trọng điểm, nhà ở xã hội và khu công nghiệp, đồng thời kiểm soát dòng vốn vào các hoạt động đầu cơ hoặc dự án có rủi ro cao.

Trong khi đó, mặt bằng lãi suất cho vay bất động sản phổ biến ở mức 12 - 14%/năm, một số khoản vay theo cơ chế thả nổi lên tới 15 - 16%/năm, tạo áp lực đáng kể lên cả doanh nghiệp và người mua nhà.

Theo VARS, quá trình thanh lọc hiện nay không đồng nghĩa với sự suy giảm của thị trường mà phản ánh quá trình tái cơ cấu theo hướng chất lượng hơn.

Những doanh nghiệp có tiềm lực tài chính, quỹ đất, pháp lý và năng lực triển khai sẽ tiếp tục mở rộng quy mô, trong khi các doanh nghiệp yếu về nguồn lực sẽ buộc phải thu hẹp hoạt động hoặc rút lui khỏi thị trường.

Trong bối cảnh đó, VARS cho rằng một thị trường bất động sản phát triển bền vững cần được xây dựng trên nền tảng dữ liệu minh bạch, pháp lý chuẩn chỉnh, sản phẩm phù hợp nhu cầu thực, dòng tiền thực và trách nhiệm của các chủ thể tham gia. Đây cũng sẽ là nền tảng để thị trường bước sang chu kỳ phát triển mới theo hướng minh bạch, an toàn và bền vững hơn.

Khánh Yên