

Thị trường bất động sản bước vào giai đoạn sàng lọc

08:38 12/07/2026

Thị trường bất động sản Việt Nam nửa đầu năm 2026 đã chứng kiến những diễn biến đan xen giữa sự phục hồi và thách thức khốc liệt.

Theo số liệu từ Cục Thống kê (Bộ Tài chính), trong 6 tháng đầu năm, đã có 1.463 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoàn tất thủ tục giải thể, tăng tới 120% so với cùng kỳ năm trước. Cùng với đó, 2.971 doanh nghiệp đăng ký tạm dừng hoạt động. Dù vậy, ở chiều ngược lại, số doanh nghiệp thành lập mới cũng đạt 3.192 đơn vị (tăng 23%) và 2.445 doanh nghiệp quay trở lại hoạt động.

Đánh giá về giai đoạn này, TS. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) nhìn nhận: "Thị trường bất động sản đang dần phục hồi, nhưng các hoạt động mở bán vẫn diễn ra thận trọng do sức mua chưa đạt kỳ vọng". Theo đó, áp lực chi phí vốn và dòng tiền đang rất lớn, dẫn tới việc những doanh nghiệp có tiềm lực tài chính, pháp lý hoàn chỉnh sẽ giữ vai trò dẫn dắt, trong khi các chủ đầu tư yếu hơn buộc phải tái cơ cấu. Tâm lý đầu cơ, lướt sóng ngắn hạn cũng đang nhường chỗ cho xu hướng đầu tư an toàn, chú trọng giá trị thực và khả năng tạo dòng tiền.



Thị trường bất động sản bước vào giai đoạn sàng lọc (Ảnh: Thu Trang)

TS Nguyễn Văn Đính đánh giá, thị trường bất động sản đang dần phục hồi, nhưng các hoạt động mở bán vẫn diễn ra thận trọng do sức mua chưa đạt kỳ vọng. Áp lực chi phí vốn và dòng tiền vẫn rất lớn đối với doanh nghiệp.

Những doanh nghiệp có tiềm lực tài chính, pháp lý hoàn chỉnh và năng lực triển khai dự án sẽ tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt, trong khi các chủ đầu tư yếu hơn buộc phải tái cơ cấu để thích ứng. Ngoài ra, tâm lý đầu cơ và lướt sóng ngắn hạn đang dần nhường chỗ cho xu hướng đầu tư an toàn, chú trọng giá trị sử dụng thực và khả năng tạo dòng tiền bền vững.

Bước sang nửa cuối 2026, cuộc đua thanh khoản sẽ trở nên khốc liệt hơn khi nguồn cung tiếp tục mở rộng. Nhận định về động lực thị trường, nhiều chuyên gia cho rằng điểm tựa lớn hiện nay là quy hoạch hạ tầng. Việc khởi công đồng loạt 5 tuyến đường sắt đô thị (dự kiến cơ bản hoàn thành vào 2030) và Quy hoạch Thủ đô đến 2045 mở rộng ra các hướng Đông, Tây, Bắc sẽ thúc đẩy mô hình phát triển TOD và các đại đô thị vệ tinh.

Ngoài ra, nhu cầu bất động sản sẽ tiếp tục tăng nhờ sự hình thành các cực tăng trưởng mới, quá trình mở rộng không gian phát triển kinh tế, cùng với đà phục hồi của du lịch và dòng vốn FDI duy trì tích cực. Đầu tư công và hạ tầng giao thông sẽ tiếp tục tạo động lực cho các khu kinh tế, khu công nghiệp và đô thị vệ tinh.

