TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản đang bước vào giai đoạn sàng lọc mạnh mẽ

09:00 21/06/2026

Sau giai đoạn tăng trưởng dựa trên kỳ vọng quy hoạch và làn sóng đầu cơ, thị trường đang cho thấy những dấu hiệu chuyển dịch rõ nét. Nếu trước đây, nhiều nhà đầu tư sẵn sàng xuống tiền vào các khu đất chỉ với kỳ vọng quy hoạch trong tương lai, thì hiện nay bài toán hiệu quả sử dụng và khả năng tạo ra giá trị thực đang được đặt lên hàng đầu.

Trong bối cảnh dòng tiền trở nên thận trọng hơn, những sản phẩm chỉ mang tính chất "để đó chờ tăng giá" đang dần mất đi sức hấp dẫn. Thị trường bước vào giai đoạn thanh lọc, nơi các dự án có giá trị khai thác thực tế, pháp lý rõ ràng và khả năng đáp ứng nhu cầu ở, kinh doanh được ưu tiên lựa chọn.



Tư duy đầu tư chuyển từ kỳ vọng sang hiệu quả

Theo các chuyên gia, giai đoạn tăng trưởng nóng của thị trường từng tạo ra tâm lý đầu tư dựa trên kỳ vọng nhiều hơn giá trị thực. Tuy nhiên, khi thị trường vận động theo hướng ổn định và minh bạch hơn, nhà đầu tư ngày càng quan tâm

đến câu hỏi: "Bất động sản này có thể tạo ra dòng tiền hay không?"

Đây cũng là lý do những sản phẩm sở hữu khả năng khai thác thương mại, lưu trú, dịch vụ hoặc cho thuê đang nhận được nhiều sự quan tâm. Thay vì chờ đợi một bản quy hoạch hay một đợt tăng giá trong tương lai, nhiều nhà đầu tư lựa chọn các tài sản có thể tạo nguồn thu ngay hoặc có tiềm năng khai thác rõ ràng trong dài hạn.

Xu hướng này phản ánh sự trưởng thành của thị trường, khi hiệu quả đầu tư được đánh giá bằng khả năng tạo ra giá trị bền vững thay vì chỉ dựa trên kỳ vọng tăng giá.

Pháp lý trở thành yếu tố được ưu tiên hàng đầu

Bên cạnh yếu tố dòng tiền, tính an toàn pháp lý đang trở thành tiêu chí quan trọng trong quá trình lựa chọn sản phẩm.

Sau những biến động của thị trường trong vài năm gần đây, nhà đầu tư có xu hướng ưu tiên các dự án hoàn thiện pháp lý, minh bạch về quyền sở hữu và có lộ trình phát triển rõ ràng. Điều này giúp giảm thiểu rủi ro, đồng thời tạo nền tảng cho khả năng khai thác lâu dài.

Thực tế cho thấy, các dự án có pháp lý đầy đủ thường duy trì thanh khoản tốt hơn và thu hút lượng khách hàng ổn định hơn so với những sản phẩm chỉ dựa vào câu chuyện quy hoạch.

Công nghiệp phát triển mở ra cơ hội cho bất động sản tạo dòng tiền

Một trong những xu hướng nổi bật hiện nay là sự dịch chuyển của dòng vốn về các khu vực có nền tảng kinh tế thực, đặc biệt là những địa phương phát triển mạnh về công nghiệp.

Sự xuất hiện của các khu công nghiệp quy mô lớn kéo theo nhu cầu ngày càng gia tăng về nhà ở, lưu trú, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí và các tiện ích phục vụ lực lượng chuyên gia, kỹ sư, lao động chất lượng cao.

Khác với những khu vực chỉ tồn tại trên kỳ vọng quy hoạch, các địa phương phát triển công nghiệp đang sở hữu lượng khách hàng hiện hữu cùng nhu cầu sử dụng thực tế mỗi ngày. Đây chính là nền tảng quan trọng giúp bất động sản hình thành dòng tiền ổn định và bền vững hơn.



Nhiều chuyên gia nhận định, trong giai đoạn tới, các sản phẩm gắn liền với nhu cầu ở thực và khai thác kinh doanh thực sẽ tiếp tục là tâm điểm của dòng vốn đầu tư.

Nhà đầu tư lâu năm nói gì?

Ông Nguyễn Văn Thành, một nhà đầu tư có hơn 15 năm kinh nghiệm trên thị trường bất động sản miền Bắc, cho biết chiến lược đầu tư của ông đã thay đổi đáng kể trong vài năm trở lại đây.

"Tôi từng tham gia nhiều thương vụ đất nền dựa trên kỳ vọng hạ tầng và quy hoạch. Tuy nhiên, thị trường hiện nay đã khác. Tôi quan tâm nhiều hơn đến khả năng tạo ra dòng tiền và nhu cầu sử dụng thực tế của bất động sản. Một sản phẩm có thể khai thác được, có người ở, có hoạt động kinh doanh và pháp lý rõ ràng sẽ giúp tôi yên tâm hơn trong dài hạn", ông Thành chia sẻ.

Theo vị nhà đầu tư này, những khu vực sở hữu động lực tăng trưởng kinh tế rõ ràng, đặc biệt là các trung tâm công nghiệp, đang mang đến nhiều cơ hội hơn cho chiến lược đầu tư dài hạn so với việc chỉ chờ đợi quy hoạch hoặc tăng giá đất.

Giá trị thực sẽ dẫn dắt dòng tiền

Thị trường bất động sản đang bước sang một giai đoạn mới, nơi yếu tố pháp lý, nhu cầu thực và khả năng tạo dòng tiền ngày càng đóng vai trò quyết định.

Khi nhà đầu tư trở nên chuyên nghiệp hơn, những sản phẩm chỉ dựa vào kỳ vọng quy hoạch sẽ dần nhường chỗ cho các dự án có giá trị khai thác thực tế. Trong bối cảnh đó, bất động sản gắn với các trung tâm kinh tế, công nghiệp và

nhu cầu sử dụng hiện hữu được dự báo sẽ tiếp tục là điểm đến của dòng vốn trong thời gian tới.

Sự dịch chuyển này không chỉ phản ánh quá trình thanh lọc của thị trường mà còn cho thấy một xu hướng đầu tư bền vững hơn, nơi giá trị thực trở thành thước đo quan trọng nhất của một tài sản.

PV