

## **Thị trường bất động sản đang dần chuyển hướng sang phát triển bền vững**

15:02 14/11/2025

Theo các chuyên gia, thời “sóng ảo” bất động sản đã qua. Những dự án dựa vào tin đồn quy hoạch, thiếu cơ sở pháp lý, hạ tầng không đồng bộ gần như không còn thanh khoản. Ngược lại, dự án pháp lý rõ ràng, hạ tầng hoàn thiện, phục vụ nhu cầu ở thực vẫn hút khách.

Ông Đinh Minh Tuấn - Giám đốc Công ty Cổ phần PropertyGuru Việt Nam cho biết: "Thị trường vừa trải qua giai đoạn khó khăn với thanh khoản giảm sút, giá giảm, tâm lý và nhu cầu mua thận trọng cũng làm giảm bớt tình trạng lướt sóng trên thị trường".

Theo ông Tuấn, các nhà đầu tư có sự chuyển dịch sang các chiến lược đầu tư dài hạn và ổn định. Bên cạnh đó, nguồn cung khan hiếm trong 2-3 năm trở lại đây trong khi đó nhu cầu vẫn tăng trưởng ổn định, người mua để ở thực và mua đầu tư thu dòng tiền thuê hàng tháng tăng cao dẫn đến không có nhiều đợt lướt sóng ồ ạt như trước đây.

Bên cạnh đó, theo báo cáo về thị trường tháng 11 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), trong 3 năm qua, nguồn cung nhà ở tung ra thị trường tăng mạnh nhưng cơ cấu nguồn cung vẫn mất cân đối. Phần lớn nguồn cung mới tập trung vào các dự án cao cấp, phục vụ nhu cầu đầu tư, trong đó có một phần đầu cơ.

Ngay cả tại các khu vực vùng ven, vốn được kỳ vọng sẽ cung cấp sản phẩm nhà ở hợp túi tiền, đến nay, giá bán vẫn cao hơn đáng kể so với mức thu nhập bình quân của người dân, chỉ thấp hơn chút ít so với giá bán ở khu vực trung tâm. Trong khi đó, thị trường có nhu cầu lớn nhất với bất động sản thuộc phân khúc nhà ở vừa túi tiền.

"Lệch pha cung cầu khiến giá nhà ở, nhất là phân khúc căn hộ tại các thành phố lớn tăng mạnh, thiết lập mặt bằng giá mới và vượt xa tốc độ tăng thu nhập thực tế, làm thu hẹp cơ hội tiếp cận nhà ở của đại bộ phận người dân, gia tăng nguy cơ hình thành bong bóng giá", VARs nhấn mạnh và khẳng định, thời kỳ lướt

sóng bất động sản đã qua.



Thị trường bất động sản đang dần chuyển hướng sang phát triển bền vững

Thị trường bất động sản Việt Nam được các chuyên gia đánh giá đang bước vào một chu kỳ tái cấu trúc sâu rộng nhất trong nhiều năm trở lại đây.

Cũng theo báo cáo của VARS trong 9 tháng năm 2025, có 4.090 doanh nghiệp bất động sản mới được thành lập, tăng 18,7% so với cùng kỳ 2024; tổng vốn đăng ký đạt 334 nghìn tỷ đồng, tăng hơn 60%. Tuy nhiên, cũng có hơn 3.700 doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động và 1.260 doanh nghiệp giải thể.

Những con số trái chiều ấy, theo VARS, phản ánh rõ nét quá trình tái cấu trúc toàn diện của thị trường, doanh nghiệp yếu kém buộc phải rời khỏi cuộc chơi, nhường chỗ cho nhóm có năng lực thật sự.

TS Nguyễn Văn Đính - Chủ tịch VARS, nhận định: “Doanh nghiệp nào có năng lực pháp lý, tài chính và chiến lược phát triển dài hạn sẽ trụ vững. Ngược lại, nhóm thiếu minh bạch, lệ thuộc vào vốn ngắn hạn sẽ buộc phải rút lui. Đây là cú hích cần thiết để thị trường vận hành lành mạnh hơn”.

Theo VARS, sự phân hóa này là hệ quả tất yếu của giai đoạn hậu khủng hoảng 2022 - 2023. Nếu như chu kỳ sàng lọc đầu tiên diễn ra khi thị trường “rơi vào đáy”, bị siết tín dụng và khủng hoảng trái phiếu, thì nay trong bối cảnh tín dụng được nới lỏng, luật chơi thay đổi và thị trường đang hồi phục, chu kỳ sàng lọc lần hai lại bắt đầu - khắc nghiệt hơn, nhưng mang tính ổn định và dài hạn hơn.

Theo VARS, có ba nguyên nhân chính dẫn đến làn sóng tái cấu trúc mạnh mẽ hiện nay: Áp lực vốn, pháp lý chồng chéo và thay đổi trong khung thể chế mới.

**Thu Trang**