

Thị trường bất động sản vào “guồng chuẩn chỉnh”: Ai trụ được, ai bị loại?

13:37 22/01/2026

Sau nhiều năm biến động mạnh với những chu kỳ tăng – giảm khó lường, thị trường BĐS Việt Nam đang cho thấy những chuyển động mang tính nền tảng. Nguồn cung dần được cải thiện, các vướng mắc pháp lý từng bước tháo gỡ, hạ tầng giao thông bứt phá mạnh mẽ đang tái định hình cấu trúc. Tuy nhiên, phía sau bức tranh phục hồi là quá trình sàng lọc ngày càng khắc nghiệt, nơi chỉ những chủ thể có năng lực tài chính thực chất, chiến lược dài hạn và sản phẩm phù hợp nhu cầu ở thực mới có thể trụ vững.



Sau giai đoạn tăng nóng, bất động sản Việt Nam đang bước vào chu kỳ phát triển thực chất hơn, nơi dòng tiền đầu cơ ngắn hạn dần bị đào thải.

Nguồn cung tăng mạnh nhưng vẫn lệch pha nhu cầu

Theo dữ liệu nghiên cứu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), năm 2025, toàn thị trường ghi nhận khoảng 128.000 sản phẩm mở bán mới, mức cao nhất trong giai đoạn 2019–2025 và tiệm cận đỉnh nguồn cung của chu kỳ trước. Đây là tín hiệu cho thấy thị trường đã đi qua giai đoạn “đóng băng” và đang tiến gần hơn tới trạng thái cân bằng. Tuy nhiên, sự gia tăng về số lượng không đồng nghĩa với việc thị trường đã được “giải khát” hoàn toàn.

Điểm nghẽn lớn nhất hiện nay vẫn nằm ở cơ cấu nguồn cung mất cân đối. Phần lớn sản phẩm mở bán mới tập trung vào phân khúc căn hộ cao cấp và các dự án thấp tầng có giá trị lớn, trong khi nhà ở giá phù hợp, đáp ứng nhu cầu ở thực của đại đa số người dân tiếp tục khan hiếm. Đáng chú ý, khoảng 25% nguồn cung căn hộ trên thị trường có mức giá trên 100 triệu đồng mỗi mét vuông, chủ yếu đến từ một số chủ đầu tư lớn tại các đô thị trung tâm. Điều này khiến khả năng tiếp cận nhà ở của nhóm thu nhập trung bình ngày càng bị thu hẹp, nhất là trong bối cảnh thu nhập không theo kịp đà tăng giá bất động sản.

Nghịch lý là dù nguồn cung tăng nhanh, mặt bằng giá bất động sản vẫn liên tục thiết lập các ngưỡng cao mới. Nhiều dự án mở bán đạt tỷ lệ hấp thụ tốt, thậm chí rơi vào tình trạng “cháy hàng”, người mua phải trả thêm tiền chênh để sở hữu sản phẩm. Nguyên nhân chủ yếu đến từ nhu cầu nhà ở bị dồn nén trong nhiều năm, cộng hưởng với tâm lý lạc quan trước triển vọng kinh tế, đầu tư hạ tầng và mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp trong phần lớn thời gian.

Trong giai đoạn đầu của chu kỳ phục hồi, dòng tiền đầu tư đổ mạnh vào thị trường. Không ít nhà đầu tư đạt mức lợi nhuận cao trong thời gian ngắn, thậm chí có trường hợp lãi gấp đôi vốn chỉ sau hơn một năm. Điều này tiếp tục kích hoạt tâm lý sợ bỏ lỡ cơ hội, đẩy giá bất động sản tăng nhanh tại nhiều khu vực.

Phân hóa rõ nét khi thị trường bước sang giai đoạn mới

Tuy nhiên, từ cuối năm 2025, thị trường bắt đầu xuất hiện những thay đổi rõ rệt. Dù vẫn có những dự án giữ được thanh khoản tốt, song sự phân hóa ngày càng sâu sắc khi nguồn cung gia tăng đồng loạt trên diện rộng, mang đến nhiều lựa chọn hơn cho người mua. Đặc biệt, khi lãi suất có xu hướng tăng trở lại, áp lực tài chính bắt đầu bộc lộ rõ đối với nhóm nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy cao, kỳ vọng lướt sóng ngắn hạn và tham gia thị trường trong các đợt tăng nóng.

Theo VARs, sự phân hóa này không mang tính ngẫu nhiên mà gắn chặt với những thay đổi nền tảng về không gian phát triển và cách thức vận hành của thị trường bất động sản trong giai đoạn mới.

Một trong những động lực quan trọng nhất tái định hình thị trường bất động sản trong những năm qua là sự bứt phá của hạ tầng giao thông. Việc đẩy mạnh đầu tư các tuyến cao tốc, vành đai, trục liên vùng và liên tỉnh không chỉ giúp gia tăng giá trị tài sản mà còn rút ngắn thời gian di chuyển, mở rộng không gian phát triển đô thị. Nhờ đó, các dự án bất động sản có điều kiện lan tỏa ra vùng ven và các đô thị vệ tinh, nơi còn dư địa quỹ đất lớn và mặt bằng giá dễ tiếp cận hơn.



Năm 2025, hạ tầng giao thông ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ khi cả nước khởi công và khánh thành 564 công trình, dự án với tổng vốn đầu tư hơn 5,14 triệu tỷ đồng (Ảnh minh họa)

Riêng trong năm 2025, hạ tầng giao thông ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ khi cả nước khởi công và khánh thành 564 công trình, dự án với tổng vốn đầu tư hơn 5,14 triệu tỷ đồng, trong đó vốn tư nhân chiếm gần 75%. Tổng số km tuyến chính cao tốc, nút giao và đường dẫn đều vượt mục tiêu Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025. Đây được xem là nền tảng quan trọng giúp thị trường bất động sản mở rộng dư địa phát triển trong trung và dài hạn.

Song song với hạ tầng, việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho các dự án cũng trở thành lực đẩy quan trọng giúp nguồn cung quay trở lại thị trường. Khoảng 1.000 dự án đã được gỡ khó và tái triển khai. Đồng thời, nhiều dự án mới, trong đó có những đại dự án quy mô hàng nghìn héc-ta, được phê duyệt và triển khai nhanh chóng. Không ít chủ đầu tư chủ động đẩy nhanh tiến độ nhằm tránh nguy cơ bị thu hồi đất theo các quy định pháp luật mới.

Cuộc sàng lọc khắc nghiệt của thị trường

Khi nguồn cung gia tăng trên diện rộng, thị trường bước vào giai đoạn cạnh tranh thực chất. Giá bất động sản nhìn chung vẫn duy trì ở mức cao, nhưng thanh khoản không còn phân bố đồng đều. Những khu vực, phân khúc hoặc dự án thiếu lợi thế bắt đầu chững lại, trong khi các sản phẩm có vị trí tốt, pháp lý rõ ràng và phù hợp nhu cầu ở thực vẫn giữ được sức hút.

Trong bối cảnh giá nhà tại các đô thị lớn đã tăng cao so với thu nhập bình quân, cùng với áp lực từ chi phí vốn và lãi suất vay, đối tượng tham gia thị trường ngày càng bị thu hẹp. Người mua ở thực buộc phải có nền tảng tài chính vững vàng và khả năng tích lũy dài hạn. Nhà đầu tư cũng không còn dễ dàng đạt lợi nhuận nhanh như giai đoạn trước.

Các chiến lược lướt sóng dựa trên tin đồn, hiệu ứng đám đông hay kỳ vọng ngắn hạn ngày càng tiềm ẩn rủi ro, nhất là trong bối cảnh dữ liệu thị trường được minh bạch hóa, bao gồm việc gắn mã định danh riêng cho bất động sản. Nhà đầu tư buộc phải chuyển sang tư duy chọn lọc, ưu tiên giá trị thực, khả năng khai thác dòng tiền, thanh khoản và quản trị rủi ro. Những nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính cao, thiếu chiến lược dài hạn sẽ dần bị loại khỏi cuộc chơi.

Quá trình sàng lọc này cũng tạo áp lực lớn lên các chủ đầu tư. Chi phí đất đai, chi phí phát triển dự án và chi phí tài chính ngày càng gia tăng khiến biên lợi nhuận bị thu hẹp. Những doanh nghiệp thiếu năng lực tài chính, phụ thuộc quá nhiều vào vốn vay hoặc phát triển sản phẩm lệch pha nhu cầu thị trường sớm bộc lộ rủi ro. Trong bối cảnh mới, uy tín và năng lực thực thi trở thành lợi thế cạnh tranh cốt lõi, giúp các chủ đầu tư giữ vững niềm tin của thị trường.

Về dài hạn, VARS cho rằng giá bất động sản khó có thể giảm sâu. Nhu cầu nhà ở thực vẫn duy trì ở mức cao, kinh tế tiếp tục tăng trưởng và đầu tư hạ tầng không ngừng mở rộng, qua đó gia tăng giá trị bất động sản. Bên cạnh đó, chi phí phát triển dự án, đặc biệt là các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai theo bảng giá đất mới, đang thiết lập một mặt bằng giá mới cho thị trường.

Tuy nhiên, sức cầu sẽ mang tính chọn lọc rất cao. Những dự án có giá bán vượt xa giá trị thực, vị trí kém kết nối, pháp lý chưa hoàn thiện hoặc không đáp ứng nhu cầu ở thực sẽ đối mặt nguy cơ đóng băng giao dịch, ngay cả khi mặt bằng giá chung vẫn duy trì xu hướng tăng.

Để quá trình phục hồi diễn ra bền vững, vai trò điều tiết của cơ quan quản lý Nhà nước được xem là yếu tố then chốt. Việc nâng cao năng lực cán bộ quản lý địa phương, sớm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hợp lý, đẩy nhanh giải phóng mặt bằng và kiểm soát lãi suất theo hướng thận trọng, có chọn lọc sẽ là nền tảng giúp thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn phát triển

Ổn định, lành mạnh hơn trong trung và dài hạn.

Khánh Yên