

Thị trường BĐS năm 2026 sẽ không dành cho các dự án phát triển dở dang, thiếu minh bạch

08:53 12/01/2026

Nhận định về thị trường bất động sản trong năm 2026, ông Đinh Minh Tuấn - Giám đốc PropertyGuru Vietnam khu vực miền Nam cho rằng, năm 2026 đánh dấu bước chuyển quan trọng, khi nhiều yếu tố nền tảng hình thành từ 2025 bắt đầu phát huy hiệu quả thực tế. Thị trường năm 2026 sẽ không dành cho các dự án phát triển dở dang, thiếu minh bạch hay những nhà đầu tư phụ thuộc quá nhiều vào đòn bẩy ngắn hạn.

Ông Đinh Minh Tuấn - Giám đốc PropertyGuru Vietnam khu vực miền Nam nêu các điểm nổi bật của thị trường năm 2026. Thứ nhất, cơ hội đến từ sự dịch chuyển ra các khu vực vùng ven gần với hạ tầng thực sự vận hành. Khi các tuyến vành đai, cao tốc, metro, sân bay bắt đầu phát huy hiệu quả, dòng dân cư và hoạt động kinh tế sẽ lan tỏa mạnh hơn ra các khu vực giáp ranh và đô thị vệ tinh.

Những khu vực này không còn được nhìn nhận như “điểm đầu cơ theo tin hạ tầng”, mà trở thành không gian sống, làm việc mới, nơi giá bất động sản tăng trưởng dựa trên nhu cầu thực và khả năng kết nối, thay vì kỳ vọng ngắn hạn.

Thứ hai, cơ hội lớn nhất vẫn đến từ nhu cầu ở thực, bao gồm cả phân khúc chung cư và nhà ở thấp tầng phục vụ nhu cầu an cư lâu dài. Những sản phẩm có vị trí hợp lý, giá phù hợp với thu nhập, pháp lý minh bạch và khả năng sử dụng thực sẽ là phân khúc dẫn dắt thanh khoản trong năm 2026.



Theo ông Tuấn, 2026 sẽ không phải là năm "tăng đều cho mọi phân khúc", mà là giai đoạn phân hóa rất rõ rệt. Những phân khúc có thể đứng vững phải gắn với nhu cầu thực, dòng tiền thực và khả năng thích ứng dài hạn, thay vì kỳ vọng tăng giá ngắn hạn.

Cụ thể, chung cư phục vụ nhu cầu ở thực tại đô thị lớn và đô thị vệ tinh - đây sẽ là phân khúc trụ cột của thị trường năm 2026. Bên cạnh đó, nhà liền thổ - những sản phẩm thấp tầng nằm trong khu đô thị đồng bộ vẫn có cơ hội đứng vững. Đây là loại hình có pháp lý rõ ràng; hạ tầng, tiện ích và cộng đồng cư dân hiện hữu và có thể khai thác cho thuê, kinh doanh nhỏ hoặc ở kết hợp đầu tư.

"2026 là năm thị trường vận hành ở trạng thái 'khó nhưng lành mạnh'. Cơ hội vẫn hiện hữu, nhưng chỉ dành cho các chủ đầu tư có năng lực, sản phẩm được phát triển bài bản và nhà đầu tư có tầm nhìn trung, dài hạn. Đây không còn là sân chơi của số đông chạy theo sóng, mà là giai đoạn của sự chọn lọc và bền vững", ông Tuấn khẳng định.

Đồng quan điểm, ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam cũng cho rằng, việc sáp nhập 34 tỉnh, thành đã hình thành những thị trường bất động sản quy mô lớn như TP.HCM, Hải Phòng, Đà Nẵng, Lâm Đồng... Qua đó, các "con sóng" đầu cơ ngắn hạn bị đứt gãy, tốc độ tăng giá phi mã được chặn lại, thay vào đó là xu hướng phát triển ổn định và dài hạn hơn.

"Bước sang năm 2026, thị trường bất động sản đứng trước nhiều cơ hội khi mục tiêu tăng trưởng kinh tế hai con số được đặt ra, dòng vốn tiếp tục được duy trì với chính sách tiền tệ linh hoạt, các mô hình đô thị mới như đô thị nén, đô thị

gắn với giao thông (TOD) được ưu tiên phát triển.

Tuy nhiên, thị trường sẽ không còn chỗ cho đầu tư ăn xổi. Giai đoạn tới đòi hỏi các chủ thể phải chuyên nghiệp hơn, minh bạch hơn và tuân thủ nghiêm kỷ cương thị trường trong một hệ sinh thái được quản trị bằng dữ liệu và công nghệ số", ông Đính nhận định.

Bà Nguyễn Hoài An – Giám đốc cấp cao CBRE chi nhánh Hà Nội đánh giá, năm 2026 được kỳ vọng là năm thị trường bất động sản Việt Nam bước vào chu kỳ mới ổn định hơn và có tính chọn lọc cao hơn, với sự tham gia tích cực của các chủ đầu tư, nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn và người mua có nhu cầu thực.

Theo bà An, nguồn cung duy trì phong phú và đa dạng ở các phân khúc và vị trí địa lý. Tuy nhiên, nguồn cung cải thiện kéo theo cạnh tranh gay gắt giữa các chủ đầu tư trong việc thu hút người mua và khách thuê, buộc các doanh nghiệp phải tái cấu trúc sản phẩm, nâng cao chất lượng sản phẩm, chính sách bán hàng và chiến lược vận hành. Đồng thời, chi phí phát triển dự án cũng gia tăng đáng kể, tạo thêm áp lực lên biên lợi nhuận và hiệu quả đầu tư.

Bà An cũng cho biết, nguồn cung mạnh mẽ không chỉ ở Hà Nội mà còn ở các tỉnh thành lân cận có thể dẫn đến nguy cơ cung vượt cầu nếu sức cầu không tăng tương ứng, dẫn đến rủi ro tồn kho và áp lực giảm giá ở một số phân khúc. Bên cạnh đó, nguồn cung mới vẫn đang có xu hướng tập trung nhiều hơn ở phân khúc cao cấp trở lên, làm gia tăng khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở của nhóm người trẻ và nhóm người có thu nhập dưới trung bình.

Thu Trang