

Thị trường BĐS Việt Nam: Biến động vĩ mô gia tăng, cơ hội nào cho năm 2026?

21:30 15/04/2026

Quý I/2026, thị trường bất động sản Việt Nam chứng kiến quá trình “thanh lọc” mạnh mẽ chưa từng có, khi doanh nghiệp phân hóa rõ rệt, dòng tiền trở nên chọn lọc và cấu trúc thị trường dần được định hình lại theo hướng bền vững. Dù đối mặt nhiều áp lực vĩ mô, thị trường không “đóng băng” mà đang chuyển mình sang một chu kỳ phát triển mới, thực chất hơn.



Quý I, thị trường bất động sản Việt Nam chứng kiến quá trình “thanh lọc” mạnh mẽ chưa từng có (Ảnh minh họa)

Sàng lọc mạnh, thị trường vận hành trong trạng thái “kép”

Theo ông Nguyễn Văn Đính – Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), thị trường trong quý đầu năm đang vận hành trong trạng thái “kép”: Vừa chịu tác động từ các biến số vĩ mô, vừa tự điều chỉnh thông qua quá trình tái cấu trúc nội tại.

Bối cảnh kinh tế vĩ mô tiếp tục là điểm tựa quan trọng khi GDP quý I/2026 tăng trưởng 7,83% – mức cao nhất kể từ năm 2011. Song song với đó, hành lang pháp lý được hoàn thiện dần đã góp phần tháo gỡ nhiều dự án tồn đọng, tạo

điều kiện cho nguồn cung mới quay trở lại.



Ông Nguyễn Văn Đính – Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam phát biểu tại sự kiện

Tuy nhiên, thị trường vẫn chịu sức ép lớn từ bên ngoài như biến động địa chính trị, lạm phát, tỷ giá và đặc biệt là mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao. Điều này khiến cả doanh nghiệp lẫn nhà đầu tư buộc phải thận trọng hơn trong các quyết định.

Hệ quả là sự phân hóa ngày càng rõ nét. Những doanh nghiệp có tiềm lực tài chính, pháp lý minh bạch và năng lực quản trị tốt đang mở rộng thị phần thông qua phát triển dự án, M&A và tích lũy quỹ đất. Ngược lại, các doanh nghiệp yếu buộc phải thu hẹp hoạt động hoặc rút lui khỏi thị trường.

Số liệu cho thấy, trong quý I có 1.563 doanh nghiệp bất động sản thành lập mới, tăng 54% so với cùng kỳ, nhưng số doanh nghiệp giải thể cũng tăng gấp đôi – phản ánh rõ quá trình “sàng lọc” đang diễn ra mạnh mẽ.

Nguồn cung phục hồi, nhưng giá vẫn neo cao

Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam quý I, bà Phạm Thị Miên, Phó Viện trưởng Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam (VARIS IRE) cho biết, trong quý I, toàn thị trường ghi nhận khoảng 52.000 sản phẩm nhà ở thương mại mở bán, trong đó nguồn cung mới đạt 38.000 sản phẩm – cao gấp 2,5 lần cùng kỳ năm 2025.

Đáng chú ý, cơ cấu nguồn cung đang chuyển dịch từ tập trung sang đa cực. Khu vực miền Trung nổi lên khi chiếm tới 26% nguồn cung mới, trong khi các đô thị vệ tinh và vùng ven tiếp tục thu hút dòng vốn nhờ quỹ đất dồi dào và hạ tầng cải thiện.



Bà Phạm Thị Miên, Phó Viện trưởng Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam và ông Lê Đình Chung, Tổng giám đốc SGO Homes, Phó Chủ tịch Hội đồng nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam.

Xu hướng phát triển đô thị theo mô hình TOD (định hướng giao thông công cộng), đô thị xanh và bền vững cũng đang trở thành trục chính, góp phần hình thành các cực tăng trưởng mới.

Dù nguồn cung cải thiện, giá bất động sản vẫn duy trì ở mức cao do áp lực chi phí đầu vào, bao gồm đất đai, tài chính và vật liệu xây dựng.

Ông Lê Đình Chung, Tổng giám đốc SGO Homes, Phó Chủ tịch Hội đồng nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam cho biết, trên thị trường sơ cấp, giá bán tiếp tục duy trì ở mức cao và có xu hướng tăng nhẹ do chi phí đất đai, tài chính và nguyên vật liệu gia tăng kết chuyển vào giá thành. Trong khi đó, trên thị trường thứ cấp, giá bắt đầu điều chỉnh cục bộ. Đáng chú ý, thanh khoản không còn phụ thuộc vào việc giá cao hay thấp, mà phụ thuộc ngày càng lớn vào giá trị sử dụng thực và khả năng khai thác dòng tiền của sản phẩm. Điều này cho thấy thị trường đang từng bước “định nghĩa lại” khái niệm giá trị bất động sản theo hướng thực chất hơn.

Trong cơ cấu sản phẩm, căn hộ chung cư tiếp tục chiếm ưu thế với 67% tổng nguồn cung. Phân khúc cao cấp chiếm tỷ trọng lớn nhất (53%), trong khi phân khúc trung cấp đạt 27%. Đáng lưu ý, căn hộ thương mại giá 2-3 tỷ đồng vẫn khan hiếm.

Trong bối cảnh đó, nhà ở xã hội trở thành điểm sáng khi có hơn 7.000 sản phẩm đủ điều kiện mở bán, đóng vai trò “trụ đỡ” quan trọng, giúp cân bằng cung - cầu và đáp ứng nhu cầu ở thực.

Diễn biến giá trên thị trường phản ánh rõ xu hướng tái định vị giá trị bất động sản.

Ở thị trường sơ cấp, giá bán tiếp tục duy trì ở mức cao và có xu hướng tăng nhẹ. Trong khi đó, thị trường thứ cấp đã bắt đầu xuất hiện tình trạng điều chỉnh cục bộ.

Tại Hà Nội, giá giao dịch thực tế có xu hướng linh hoạt hơn, thậm chí giảm nhẹ ở một số khu vực, trong khi thời gian chốt giao dịch kéo dài. Điều này cho thấy nhà đầu tư cá nhân đang điều chỉnh kỳ vọng giá để cải thiện dòng tiền.

Ngược lại, tại TP.HCM và Đà Nẵng, giá vẫn duy trì đà tăng lần lượt khoảng 2% và 4% theo quý, nhờ kỳ vọng vào hạ tầng và dư địa tăng trưởng dài hạn.

Một điểm đáng chú ý là thanh khoản không còn phụ thuộc đơn thuần vào giá, mà gắn chặt với giá trị sử dụng thực và khả năng tạo dòng tiền. Đây được xem là dấu hiệu cho thấy thị trường đang chuyển từ “đầu cơ” sang “đầu tư giá trị”.

Toàn thị trường ghi nhận khoảng 24.000 giao dịch trong quý I, tương đương tỷ lệ hấp thụ 47%. Dù giảm nhẹ do yếu tố mùa vụ, thanh khoản vẫn được đánh giá là khả quan nhờ nhu cầu ở thực lớn và chính sách bán hàng linh hoạt.

6 xu hướng tái cấu trúc định hình chu kỳ mới

Từ những diễn biến hiện tại, các chuyên gia nhận định thị trường bất động sản đang bước vào giai đoạn tái cấu trúc sâu rộng với 6 xu hướng chủ đạo:

Thứ nhất, tái cấu trúc nguồn cung theo hướng nâng chuẩn, ưu tiên dự án chất lượng, xanh và bền vững.

Thứ hai, tái cấu trúc không gian phát triển, dịch chuyển theo hạ tầng và hình thành các đô thị tích hợp.

Thứ ba, tái cấu trúc kênh vốn, hướng tới cấu trúc tài chính an toàn khi dòng tiền không còn rẻ.

Thứ tư, thay đổi hành vi người mua, chuyển từ lướt sóng sang đầu tư dài hạn, ưu tiên giá trị sử dụng.

Thứ năm, lực cầu tập trung vào nhu cầu ở thực và đầu tư bền vững.

Thứ sáu, hoàn thiện cơ chế vận hành theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp và phân hóa rõ rệt hơn.

Các chuyên gia nhận định, dù quá trình sàng lọc tạo áp lực trong ngắn hạn, nhưng đây là điều kiện cần để thị trường phát triển lành mạnh và bền vững hơn.

Trong bối cảnh mới, cơ hội sẽ thuộc về những doanh nghiệp có năng lực tài chính tốt, chiến lược rõ ràng và khả năng thích ứng linh hoạt.

Đối với chủ đầu tư, việc kiểm soát đòn bẩy tài chính, tập trung vào sản phẩm có giá trị thực là yếu tố sống còn. Các nhà môi giới cần nâng cao tính chuyên nghiệp, minh bạch thông tin. Trong khi đó, nhà đầu tư và người mua cần chuyển sang tư duy trung - dài hạn, thay vì chạy theo lợi nhuận ngắn hạn.

Thị trường bất động sản đang không còn là “cuộc chơi dễ dãi”, nhưng chính trong giai đoạn thanh lọc này, một chu kỳ phát triển mới – bền vững và thực chất hơn đang dần hình thành.

Khánh Yên