TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bộ Xây dựng: Nguồn cung cải thiện, giá nhà vẫn tăng

10:35 18/01/2026

Báo cáo mới nhất của Bộ Xây dựng về tình hình nhà ở và thị trường bất động sản quý IV/2025 và cả năm 2025 cho thấy một bức tranh nhiều gam màu đan xen. Trong khi nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở gia tăng rõ rệt so với năm trước, mặt bằng giá bất động sản, đặc biệt là căn hộ chung cư, vẫn tiếp tục "leo thang", thiết lập những ngưỡng cao mới tại các đô thị lớn.

Theo Bộ Xây dựng, trong năm 2025, cả nước có 241 dự án được cấp phép xây dựng mới với quy mô khoảng 120.034 căn hộ, lô đất; 1.862 dự án đang triển khai với gần 772.000 căn, lô đất; và 298 dự án đã hoàn thành, đưa ra thị trường hơn 151.000 căn, lô đất. Đáng chú ý, nhà chung cư tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cả ba nhóm dự án, phản ánh xu hướng phát triển đô thị theo chiều cao tại các địa phương.

Riêng phân khúc nhà ở thương mại ghi nhận mức tăng trưởng khá mạnh. Trong quý IV/2025, có 25 dự án được cấp phép xây dựng mới với hơn 10.000 căn; 45 dự án hoàn thành với gần 15.700 căn và 86 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, tương đương gần 36.700 căn.

Lũy kế cả năm, số dự án nhà ở thương mại được cấp phép xây dựng mới đạt 93 dự án với gần 37.700 căn; số dự án hoàn thành là 88 dự án với gần 30.000 căn; đặc biệt, có tới 300 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai với hơn 108.700 căn. Các con số này lần lượt tăng khoảng 17%, 27% và 47% so với năm 2024.



Những con số này cho thấy nguồn cung "trên giấy" và nguồn cung chuẩn bị đưa ra thị trường đã được cải thiện đáng kể.

Tuy nhiên, nghịch lý nằm ở chỗ nguồn cung tăng nhưng giá nhà không hạ nhiệt. Theo Bộ Xây dựng, trong năm 2025, giá căn hộ chung cư trên cả nước tăng phổ biến từ 20 – 30% so với năm 2024, thậm chí một số khu vực ghi nhận mức tăng trên 40%. Đà tăng chủ yếu tập trung ở phân khúc trung và cao cấp – vốn chiếm tỷ trọng lớn trong rổ hàng mới.

Tại Hà Nội, giá bán sơ cấp căn hộ chung cư trung bình năm 2025 đạt khoảng 100 triệu đồng/m², tăng tới 40% so với năm trước. TP.HCM cũng không nằm ngoài xu hướng khi giá bán sơ cấp trung bình đạt khoảng 111 triệu đồng/m², tăng khoảng 23% so với năm 2024.

Không chỉ căn hộ, các phân khúc khác cũng đồng loạt tăng giá. Biệt thự, nhà liền kề trong dự án tăng 10 – 20% so với năm trước, riêng một số khu vực tại Hà Nội ghi nhận mức tăng 20 – 30%. Đối với đất nền, giá trên thị trường thứ cấp năm 2025 tăng khoảng 20 – 25%, tập trung tại những khu vực có hạ tầng đồng bộ, thông tin quy hoạch rõ ràng.

Điều đáng chú ý là dù giá ở mức cao, thanh khoản thị trường vẫn có dấu hiệu khởi sắc, đặc biệt trong những tháng cuối năm. Quý IV/2025, cả nước ghi nhận khoảng 151.382 giao dịch bất động sản thành công, tăng khoảng 10% so với quý III/2025 và tăng tới 35% so với cùng kỳ năm 2024.

Trong đó, giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ đạt gần 37.900 giao dịch; giao dịch đất nền lên tới hơn 113.500 giao dịch, tiếp tục chiếm tỷ trọng áp đảo. Tính chung cả năm 2025, tổng số giao dịch bất động sản thành công đạt khoảng 579.700 giao dịch, tăng gần 8% so với năm 2024. Đất nền vẫn là phân khúc chủ lực với hơn 441.600 giao dịch, trong khi căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ đạt khoảng 138.000 giao dịch.

Thu Trang