

Diễn biến thị trường BĐS TP. HCM và vùng phụ cận quý III: Giao dịch chủ yếu đến từ những dự án hoàn thiện

09:23 14/10/2025

Trong quý III/2025, thị trường bất động sản (BDS) nhà ở TP. HCM và vùng phụ cận tiếp tục ghi nhận nhiều diễn biến tích cực ở hầu hết các phân khúc đất nền, căn hộ, nhà phố/biệt thự. Đặc biệt, nguồn cung sơ cấp căn hộ ghi nhận đạt khoảng 15,426 căn, tăng 15% so với cùng kỳ năm trước.

Theo báo cáo từ đơn vị DKRA Consulting - Thương hiệu mảng dịch vụ Nghiên cứu & Tư vấn phát triển của DKRA Group, trong quý III/2025 thị trường BĐS TP. HCM và vùng phụ cận tiếp tục ghi nhận nhiều diễn biến tích cực ở các phân khúc đất nền, căn hộ, nhà phố/biệt thự. Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2024.

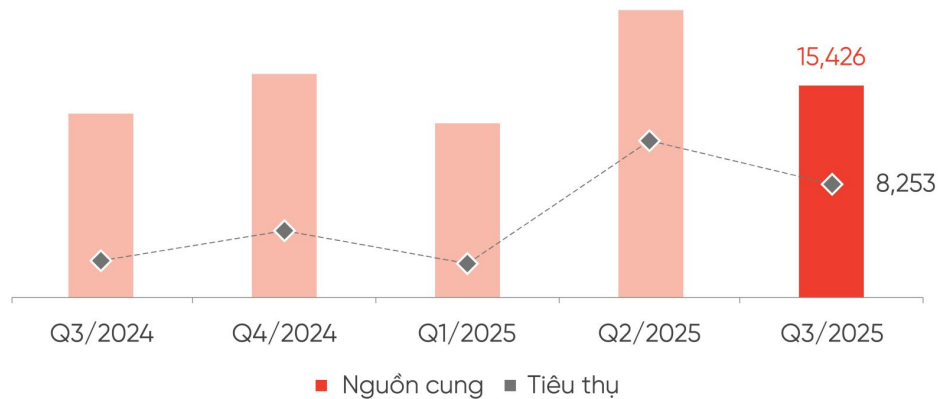
Nguồn căn hộ ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực

Cụ thể, ở phân khúc đất nền trong quý III ghi nhận nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ năm 2024. Thị trường đang có xu hướng dịch chuyển về “Đô thị vệ tinh” khi nguồn cung mới trong quý đạt mức tăng khoảng 12% so với quý III/2024, tập trung tại khu vực Long An (cũ) khi chiếm 90% lượng sản phẩm mở bán mới trong quý.

So với quý III /2024, sức cầu chung của thị trường tăng khoảng 8%. Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước và tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào cũng như sự mất cân đối “cung - cầu”. Trong khi đó, mặt bằng giá thứ cấp đạt mức tăng trung bình 5% so với quý II/2025. Thanh khoản đạt nhiều tích cực khi duy trì đà tăng liên tục trong thời gian qua.

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp căn hộ tại TP. HCM & Vùng phụ cận theo quý

Đvt: Căn



Nguồn: DKRA Consulting

Nguồn cung sơ cấp căn hộ TP. HCM & Vùng phụ cận quý III/2025 ghi nhận đạt khoảng 15,426 căn, tăng 15% so với cùng kỳ năm trước.

Ở phân khúc căn hộ ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực. Cụ thể, nguồn cung sơ cấp tăng, ghi nhận đạt khoảng 15,426 căn, tăng 15% so với cùng kỳ quý III/2024. TP. HCM tiếp tục là địa phương dẫn đầu, chiếm khoảng 96.8% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường. Nguồn cung mới đưa ra thị trường đạt khoảng 6,000 căn, trong đó Bình Dương (cũ) là thị trường chủ đạo khi chiếm đến 63.5% tổng số căn hộ được mở bán ra thị trường trong quý III.

Sức cầu chung thị trường sơ cấp duy trì đà hồi phục, gấp 3.1 lần so với cùng kỳ quý III/2024. Trong khi đó, mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng, mức tăng trung bình từ 12% - 18% so với cùng kỳ. Giá bán thứ cấp bình quân tăng 7% - 15% với thanh khoản tiếp tục khởi sắc.



Sau sáp nhập, TP. HCM tiếp tục là tâm điểm thị trường BĐS

Đặc biệt, với phân khúc nhà phố/biệt thự ghi nhận nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức tăng khoảng 27% so với cùng kỳ năm 2024. So với quý III/2024, nguồn cung mới đạt mức tăng gấp 3.0 lần. Trong đó, TP. HCM là tâm điểm thị trường khi chiếm đến 81% trên tổng nguồn cung mới.

Sức cầu thị trường cũng ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực khi ghi nhận mức tăng gấp 3.0 lần so với quý III/2024. Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 5% so với quý trước. Giá bán thứ cấp duy trì xu hướng tăng ổn định với mức tăng phổ biến từ 4% - 9% so với quý II/2025, biên độ giá đạt mức tăng tích cực ở nhóm các dự án có pháp lý hoàn thiện, giao thương và kết nối vùng thuận lợi.

Còn đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng ghi nhận có sự cải thiện ở phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng và phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng, tuy nhiên vẫn còn khá khiêm tốn, chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn. Cụ thể: Ở phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng ghi nhận nguồn cung sơ cấp tăng 18% so với cùng kỳ, nhưng vẫn duy trì ở mức thấp.

Trong khi khu vực miền Trung tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt nguồn cung cả nước khi chiếm tới 43%, thì miền Bắc lại là điểm sáng về lượng tiêu thụ khi đóng góp hơn 52% tổng lượng giao dịch toàn thị trường. Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang. Các chủ đầu tư đẩy mạnh triển khai các chương trình ưu đãi, chính sách cam kết, chia sẻ lợi nhuận,... nhằm gia tăng thanh khoản.

Về phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng ghi nhận nguồn cung sơ cấp tăng 31% so với cùng kỳ, phần lớn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ. Nguồn cung mới cũng ghi nhận sự cải thiện với mức tăng gấp 2.7 lần so với

cùng kỳ. Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và tiếp tục xu hướng đi ngang.

Thị trường vẫn còn nhiều thách thức, thanh khoản và niềm tin của nhà đầu tư tiếp tục là trở ngại lớn khiến phân khúc này khó có thể phục hồi trong ngắn hạn dù những chính sách cam kết cho thuê, hỗ trợ lãi suất,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi.

Ngoài ra, với phân khúc condotel ghi nhận nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm khoảng 4% so với cùng kỳ. Sức cầu thị trường có sự cải thiện nhưng không đáng kể. Khu vực miền Trung tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 56% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Trong khi đó, miền Nam lại dẫn đầu về lượng tiêu thụ (chiếm 96%) nhờ lượng giao dịch từ dự án mới mở bán trong quý. Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận tăng trung bình 8% - 10% so với cùng kỳ năm 2024.

Các chính sách nghiêng về hỗ trợ dòng tiền như kéo dài lịch thanh toán, ân hạn nợ gốc và hỗ trợ lãi suất tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm kích cầu thị trường. Tuy nhiên, thị trường vẫn còn nhiều khó khăn, chưa thể phục hồi trong ngắn hạn.

Theo Ông Võ Hồng Thắng - Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng DKRA Consulting - Giám đốc Đầu tư DKRA Group nhận định: Phần lớn các giao dịch trong quý III/2025 tập trung ở những dự án hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, được triển khai bởi các chủ đầu tư có uy tín trên thị trường,...Đồng thời, các chủ đầu tư cũng triển khai nhiều chính sách ưu đãi được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản trong giai đoạn này.

Còn theo các chuyên gia của Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (Dat Xanh Services - FERI) cho biết, thị trường BĐS đang “vào guồng” mạnh mẽ nhờ sự thúc đẩy từ tăng trưởng tín dụng. Tính đến quý II/2025, dư nợ tín dụng bất động sản đã tăng trưởng 39% theo năm và 33% theo quý, đạt mức 1.742 nghìn tỷ đồng, cho thấy sự hấp thụ vốn đang cải thiện rõ rệt, đặc biệt ở lĩnh vực dự án phát triển đô thị chiếm khoảng 1/3 tổng dư nợ.

Các ngân hàng thương mại đang tích cực triển khai các gói tín dụng ưu đãi sâu nhằm kích thích nhu cầu mua nhà. Đặc biệt, Vietcombank đưa ra các gói mua bất động sản với lãi suất chỉ từ 5,3% - 6,5%/năm (cố định 12 tháng), trong khi các ngân hàng như BIDV, Hong Leong Bank, Nam Á Bank cũng đưa ra mức lãi suất cạnh tranh từ 5,8% - 6,3%/năm.

Đồng thời, BĐS hồi phục đã thúc đẩy lực lượng môi giới chuyển mình mạnh mẽ, với xu hướng dịch chuyển về vùng đồng hành cùng các doanh nghiệp lớn. Để đáp ứng yêu cầu ngày càng khắt khe, các chủ đầu tư đang chọn lọc đối tác phân phối như một điều kiện bắt buộc để tham gia dự án, dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt giữa các đơn vị môi giới.

Các đơn vị môi giới đang tăng tốc xây dựng hệ thống bán hàng, tuyển dụng nhân sự chất lượng cao và phát triển các công nghệ mới, điển hình là việc tổ chức livestream bán hàng trên các nền tảng công nghệ như iHouzz và NobleGo. Nhiều dự án đã ghi nhận hiệu quả bán hàng ấn tượng qua nền tảng công nghệ, chẳng hạn như iHouzz đạt hơn 200 giao dịch thuê nhà thành công và dự án The Felix (Bình Dương) đạt 517 lượt booking trong 3 giờ livestream.



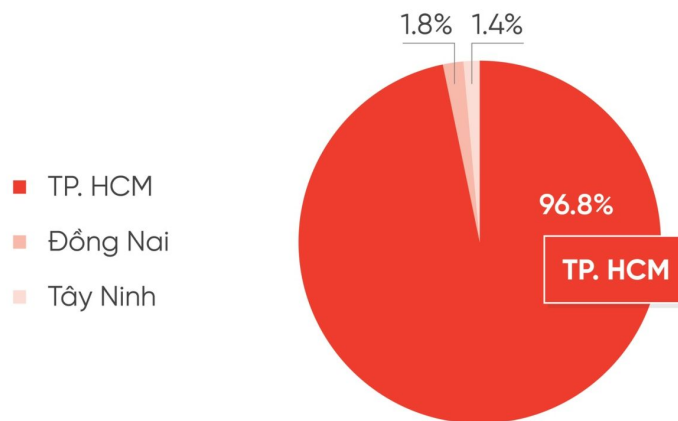
Các chủ đầu tư cũng triển khai nhiều chính sách ưu đãi được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản, triển khai kênh bán hàng theo xu hướng livestream.

Phân khúc căn hộ tiếp tục dẫn dắt thị trường trong quý IV/2025

Theo đánh giá từ đơn vị DKRA Consulting bước sang quý IV/2025, dự báo tình hình tăng trưởng sẽ rõ nét hơn ở một số phân khúc dưới tác động của loạt Nghị định, Quyết định đã được ban hành.

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp căn hộ tại TP. HCM & Vùng phụ cận Q3/2025

Đvt: %



Nguồn: DKRA Consulting

TP. HCM là địa phương dẫn đầu nguồn cung sơ cấp căn hộ quý III/2025, chiếm 96.8% và dự báo sẽ tiếp tục dẫn đầu trong những tháng cuối năm

Trong đó, nguồn cung mới phân khúc đất nền vẫn duy trì tình trạng khan hiếm, dự kiến có khoảng 450 - 550 sản phẩm mở bán mới. Các địa phương thuộc nhóm “Đô thị vệ tinh” như như Cần Giuộc (cũ), Bến Lức (cũ), Đức Hòa (cũ), Bình Dương (cũ),... tiếp tục đóng vai trò chủ lực về nguồn cung. Sức cầu chung của thị trường được dự báo duy trì đà tăng trưởng ổn định, trong đó khu vực Tây Ninh và TP. HCM giữ vị thế chủ lực lượng tiêu thụ của thị trường. Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào. Mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục đà tăng khi niềm tin của nhà đầu tư dần cải thiện trong khi nguồn cung mới khan hiếm.

Đặc biệt, “phân khúc căn hộ, trong quý IV/2025 được kỳ vọng có những khởi sắc nhất định nhờ vào việc nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông chuẩn bị mở bán, số lượng dao động trong khoảng 10.000 - 13.000 căn, gần một nửa trong số đó được dự báo đến từ Bình Dương (cũ)”. - Ông Võ Hồng Thắng - Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng DKRA Consulting nhận định.



Phân khúc căn hộ được dự báo dao động với số lượng khoảng 10.000 – 13.000 căn trong quý IV nhờ các dự án chuẩn bị mở bán khi hoàn thiện pháp lý

Trong đó, phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục giữ vị thế chủ đạo tại khu vực trung tâm TP. HCM trong khi phân khúc hạng B và C dẫn dắt nguồn cung mới tại thị trường khu vực vùng ven. Việc các dự án tăng cường cạnh tranh nhau về chính sách bán hàng, chiết khấu, quà tặng mở bán, hỗ trợ lãi suất, kéo giãn phương thức thanh toán,... giúp khách hàng gia tăng tiếp cận nhà ở, mang đến nhiều sự lựa chọn cho người mua.

Với phân khúc nhà phố/biệt thự dự báo nguồn cung sơ cấp sẽ tiếp tục tăng nhẹ so với quý III/2025. Nguồn cung mới dao động trong khoảng 850 - 950 sản phẩm. Nguồn cung có xu hướng dịch chuyển về các khu đô thị vệ tinh nơi có quỹ đất lớn, thuộc vùng trũng về mặt bằng giá và được hưởng lợi trực tiếp từ hệ thống hạ tầng giao thông đang dần hoàn thiện.

Sức cầu chung của thị trường dự kiến sẽ tiếp tục được cải thiện trong quý IV/2025. Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào, kết hợp các chương trình ưu đãi, hỗ trợ thanh toán từ chủ đầu tư tiếp tục được đẩy mạnh nhằm tăng tính thanh khoản. Mặt bằng giá thứ cấp duy trì xu hướng tăng. Nhóm dự án hoàn thiện hạ tầng pháp lý, kết nối vùng thuận lợi,... ghi nhận mức tăng giá nổi bật so với mặt bằng chung.

Còn đối với loại hình BĐS nghỉ dưỡng, dự báo nguồn cung condotel dự kiến tăng nhẹ so với quý III/2025, dao động trong khoảng 700 - 800 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở TP. HCM. Với nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng và nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tăng nhẹ so với quý trước. Sức cầu chung thị

trường tiếp tục duy trì ở mức thấp, đà giảm dự kiến kéo dài đến hết năm 2025. Mặt bằng giá sơ cấp duy trì ổn định và khó có những biến động rõ nét trong thời gian ngắn.



Hạ tầng kết nối hoàn thiện với Bình Dương (cũ) và Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) là điểm nhấn tạo nên một TP. HCM mới phát triển toàn diện trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc

Theo các chuyên gia nhận định, trong quý III/2025 là giai đoạn thị trường củng cố nền tảng và chuyển nhịp phục hồi. Niềm tin dần quay trở lại, dòng vốn bắt đầu khơi thông, trong khi hoạt động đầu tư và kinh doanh được đẩy mạnh nhưng vẫn theo hướng thận trọng. Bước sang quý IV, thị trường sẽ nhận được nhiều lực đỡ quan trọng từ chính sách vĩ mô, hạ tầng và các giải pháp hỗ trợ tín dụng.

Ngoài ra, thị trường quý III/2025 đã chứng kiến sự hồi phục niềm tin và sự cởi mở hơn từ khách hàng, song khách hàng vẫn rất cẩn trọng trong quyết định lựa chọn giao dịch. Ba yếu tố được quan tâm hàng đầu khi chọn mua bất động sản lần lượt là: vị trí thuận lợi, kết nối tốt; pháp lý và uy tín chủ đầu tư”, các chuyên gia từ Dat Xanh Services – FERRI cho khuyến nghị.

Thuận Yến