

Nhìn lại thị trường bất động sản 2025: Tạo đà phát triển bền vững

08:34 26/12/2025

Năm 2025, thị trường bất động sản phục hồi tích cực với giai đoạn chuyển mình mang tính bền vững; cơ hội mở ra, nhưng phân hóa ngày càng rõ. Phóng viên đã có cuộc phỏng vấn Giám đốc Cấp cao - Chi nhánh CBRE Việt Nam tại Hà Nội, bà Nguyễn Hoài An, để cùng nhìn lại thị trường năm qua.



Giám đốc Cấp cao - Chi nhánh CBRE Việt Nam tại Hà Nội, Nguyễn Hoài An

Chỉ còn ít ngày nữa là kết thúc năm 2025. Nếu dùng 3 từ để nói về thị trường bất động sản (BDS) năm 2025, bà sẽ dùng những từ nào?

Thị trường BDS Việt Nam đã trải qua năm 2025 với những diễn biến đan xen nhau. Nếu để dùng 3 từ để nói về thị trường, tôi nghĩ là “biến động”, “quy mô” và “phân hóa”.

Biến động: Thị trường năm 2025, chứng kiến nhiều sự thay đổi, cập nhật về chính sách và khung pháp lý, tác động trực tiếp đến tâm lý người mua và chiến lược của chủ đầu tư. Đặc biệt, nguồn cung và mặt bằng giá bán, cũng ghi nhận nhiều diễn biến mới qua từng quý.

Quy mô: Năm 2025, đánh dấu sự mở rộng mạnh mẽ về nguồn cung, cả về số lượng dự án và kích thước dự án. Thị trường chứng kiến những đại dự án có quy mô lên đến 3.000 ha được triển khai, cùng với hơn chục nghìn căn hộ mở bán mới, chỉ trong 1 quý tại Hà Nội.

Đáng chú ý, sự mở rộng không còn giới hạn ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh (cũ), mà lan tỏa sang các “vệ tinh” như Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng ở phía bắc và Bình Dương, Đồng Nai, Long An ở phía nam, phản ánh xu hướng dịch chuyển địa lý và chiến lược dài hạn của các chủ đầu tư.

Phân hóa: Năm 2025, cho thấy sự phân hóa rõ rệt cả về phân khúc sản phẩm và chiến lược của chủ đầu tư. Nguồn cung tập trung mạnh vào phân khúc cao cấp và hạng sang; trong khi phân khúc bình dân gần như vắng bóng. Đồng thời, sự khác biệt về chiến lược triển khai cũng nổi bật:

Một số chủ đầu tư tích cực ra hàng nhằm nắm bắt đà phục hồi, trong khi một bộ phận khác chọn cách thận trọng hơn, do lo ngại chi phí đầu vào tăng và áp lực tài chính.

Vậy theo bà, đâu là những yếu tố ảnh hưởng đến thị trường BDS năm 2025?

Thứ nhất, chính sách phát triển kinh tế và tín dụng: Lãi suất duy trì ở mức thấp, cùng với tăng trưởng GDP tích cực và dòng vốn tín dụng BDS, đã tạo lực đẩy mạnh cho thanh khoản thị trường. Song, áp lực lạm phát và nợ xấu tiềm ẩn, vẫn là rủi ro cho giai đoạn tới.

Thứ hai, chính sách pháp lý và quy định mới: Việc ban hành Nghị Quyết 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân, đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp BDS tư nhân mở rộng quy mô, tiếp cận đất đai và nguồn lực thuận lợi hơn, đồng thời thúc đẩy cạnh tranh lành mạnh trong phát triển dự án.

Ngoài ra, việc triển khai Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi), góp phần tháo gỡ nhiều nút thắt pháp lý, giúp nhiều dự án được gỡ vướng và tái khởi động, tăng nguồn cung.

Thứ ba, đầu tư công và hạ tầng giao thông: Các dự án trọng điểm, được thúc đẩy đầu tư và xây dựng như Vành đai 3, Vành đai 4, Metro TP. Hồ Chí Minh, Sân bay Long Thành và hàng loạt cao tốc, đã thúc đẩy xu hướng dịch chuyển ra các đô thị vệ tinh và vùng ven.

Thứ tư, dòng vốn FDI và xu hướng thị trường: Dòng vốn FDI vào BĐS tiếp tục tăng mạnh, kéo theo sự phát triển của nhiều dự án BĐS quy mô, chất lượng cao từ các chủ đầu tư nước ngoài, từ đó mặt bằng giá bán cũng tăng lên.



Năm 2026 được kỳ vọng - thị trường BĐS Việt Nam bước vào một chu kỳ mới ổn định hơn và có tính chọn lọc cao hơn

Năm 2025, diễn biến đặc biệt nhất của thị trường BĐS Việt Nam, theo đánh giá của bà là gì?

Theo tôi, thị trường BĐS 2025 có khá nhiều diễn biến đặc biệt. Đặc biệt nhất phải nói tới đó là sáp nhập tỉnh, thành phố.

Thông tin về sáp nhập hành chính, thúc đẩy sự quan tâm và chiến lược mở rộng của các chủ đầu tư lớn, lan rộng sang các tỉnh, thành phố lân cận Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh (cũ) như Hưng Yên, Hải Phòng, Bắc Ninh ở phía bắc; Bình Dương, Đồng Nai, Long An ở phía nam, nơi hạ tầng đang được đầu tư mạnh và quỹ đất còn dồi dào.

Cùng với đó, nguồn cung và giá bán BĐS nhà ở đều tăng nhanh. Về quy mô nguồn cung, nguồn cung mới BĐS nhà ở cả năm 2025 của khu vực Hà Nội mở rộng (bao gồm Hà Nội, Hưng Yên và Bắc Ninh) và TP. Hồ Chí Minh mới (gồm TP. Hồ Chí Minh cũ, Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu), dự kiến đều ghi nhận quy mô mở bán mạnh mẽ.

Cụ thể, nguồn cung mới khu vực Hà Nội mở rộng, năm 2025, dự kiến đạt gần 38.500 căn, là năm thứ hai tiệm cận mốc 40.000 căn trong vòng 5 năm trở lại đây. TP. Hồ Chí Minh mới, dự kiến ghi nhận lượng nguồn cung mới, năm 2025, đạt hơn 29.000 căn, gần gấp đôi lượng nguồn cung mới mỗi năm, thời điểm 2023 -2024.

Về mặt bằng giá bán, tiếp tục tăng ở các phân khúc nhà ở. Đối với loại hình căn hộ chung cư, giá thứ cấp, tại Hà Nội, đã tăng 19% theo năm, tuy có chậm hơn so mức tăng của 2024, nhưng vẫn tăng tốc hơn so 2 quý đầu năm. Tại TP. Hồ Chí Minh, giá sơ cấp căn hộ chung cư, quý III/2025, tăng tới 31% theo năm - mức tăng cao nhất ghi nhận được từ trước đến nay.

Áp lực tăng giá sơ cấp, đã đẩy mặt bằng giá thứ cấp cũng tăng 25% theo năm. Đối với loại hình BĐS gắn liền với đất, Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, ghi nhận giá bán thứ cấp đến quý III/2025, tăng lần lượt 19% và 18% theo năm - mức tăng cao nhất ghi nhận được kể từ năm 2023.

Bà nhận định thế nào về triển vọng thị trường BĐS năm 2026?

Năm 2026 được kỳ vọng - thị trường BĐS Việt Nam bước vào một 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.

Nguồn cung duy trì phong phú và đa dạng ở các phân khúc và vị trí địa lý, kéo theo sự gia tăng cạnh tranh, đòi hỏi các chủ đầu tư không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ xuyên suốt vòng đời của dự án.

Trước bối cảnh nguồn cung phong phú và diễn biến kinh tế vĩ mô còn nhiều biến động, tâm lý người mua và nhà đầu tư trở nên vững vàng, nhưng cũng thận trọng hơn, ưu tiên các sản phẩm có tiềm năng tăng giá, pháp lý rõ ràng và dòng tiền ổn định.

Đối với các nhà đầu tư: Cần lựa chọn sản phẩm có pháp lý rõ ràng, hướng tới phục vụ nhu cầu ở thực tại các khu vực có hạ tầng kết nối tốt, được đầu tư đồng bộ; cân nhắc kỹ khẩu vị rủi ro và khả năng tài chính cá nhân nhằm tránh bị động về dòng vốn, trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

bên cạnh đó, theo dõi sát diễn biến thị trường và các yếu tố vĩ mô, như tác động từ chính sách thuế, lãi suất, biến động dòng vốn..., để có chiến lược đầu tư dài hạn và quản trị rủi ro hiệu quả.

Trân trọng cảm ơn bà!

Thu Trang (*thực hiện*)