

Thị trường bất động sản nhà ở phía Nam duy trì triển vọng tích cực

11:06 07/12/2025

CBRE Việt Nam dự báo, thị trường bất động sản nhà ở phía Nam duy trì triển vọng tích cực nhờ động lực hạ tầng và xu hướng phát triển bền vững.

Tại diễn đàn Bất động sản Nhà ở “Kết nối hiện tại, Kiến tạo tương lai”, CBRE Việt Nam đã chia sẻ những đánh giá và dự báo quan trọng về xu hướng thị trường bất động sản nhà ở khu vực phía Nam trong bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định và hạ tầng phát triển mạnh mẽ.

Theo CBRE, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng duy trì đà tăng trưởng ổn định với mục tiêu GDP năm 2025 đạt 8%, tiếp tục nằm trong nhóm các nền kinh tế tăng trưởng nhanh tại khu vực châu Á – Thái Bình Dương. Mặt bằng lãi suất ổn định là yếu tố hỗ trợ tích cực cho thị trường, song nhà đầu tư vẫn cần theo dõi biến động tỷ giá và giá vàng.

Động lực chính của thị trường phía Nam đến từ việc đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng, với các dự án trọng điểm như Vành đai 3, Vành đai 4, Sân bay quốc tế Long Thành, Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Cao tốc Bến Lức – Long Thành và mạng lưới metro tại TP. HCM mở rộng. Những dự án này được kỳ vọng sẽ mở ra tiềm năng phát triển đô thị mới, củng cố niềm tin vào triển vọng tăng trưởng dài hạn.



Bà Dương Thuỳ Dung, Giám đốc điều hành CBRE Việt Nam chia sẻ tại diễn đàn

Trong năm 2025, nguồn cung nhà ở mở bán mới tại TP. HCM (cũ) đạt gần 12.000 sản phẩm, bao gồm 7.600 căn hộ và 4.400 căn nhà liền thổ. Riêng phân khúc căn hộ ghi nhận nguồn cung mới trong năm nay tăng 50% so với năm 2024, trong đó 90% thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang. Do thị trường nghiêng hẳn về các sản phẩm cao cấp, giá bán sơ cấp bình quân trong quý 4/2025 tiếp tục tăng 18% so với cùng kỳ năm trước, đạt khoảng 90 triệu đồng/m² thông thủy.

Đối với nhà liền thổ, nguồn cung năm 2025 đạt 4.400 căn, tăng gần 18 lần so với năm 2024 (chỉ hơn 230 căn). Phần lớn sản phẩm được mở bán trong Quý 4, chủ yếu đến từ một đại đô thị tại khu vực Cần Giờ, cách trung tâm TP. HCM khoảng 60 km (gần 2 giờ di chuyển). Dự án này có mức giá chỉ bằng 30%-50% so với giá sơ cấp trung bình của thị trường.

Đáng chú ý, số lượng sản phẩm mở bán trong quý 4 vượt xa nguồn cung mới hàng năm của toàn thành phố từ trước đến nay, kéo theo giá sơ cấp bình quân của thị trường giảm xuống còn 190 triệu đồng/m² đất, giảm 37% so với quý 3/2025 và giảm 39% so với năm 2024.

Trong năm 2025, song song với nguồn cung cải thiện tại TP. HCM (cũ), thị trường khu vực phía Nam cũng ghi nhận nhiều lựa chọn mới cho người mua nhà, với hơn 15.800 căn (99% là căn hộ) mở bán mới tại Bình Dương (cũ), hơn 9.400 căn (75% là nhà liền thổ) tại Long An (cũ), gần 1.300 căn (gần 50% là nhà liền

thổ) tại Đồng Nai, và hơn 800 căn nhà liền thổ tại Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ). Tính chung cho 5 tỉnh thành trọng điểm (*) ở khu vực phía Nam, nguồn cung nhà ở mới trong năm nay vượt 39.300 căn (cả căn hộ và nhà liền thổ), tăng 2,1 - 2,2 lần so với năm 2023-2024.

Bà Dương Thuỳ Dung, Giám đốc điều hành CBRE Việt Nam, nhận định: “Thị trường nhà ở phía Nam đang phân hóa rõ rệt về loại hình sản phẩm và giá bán. TP. HCM tiếp tục là hạt nhân của nguồn cung cao cấp và hạng sang, trong khi Bình Dương chiếm gần 80% nguồn cung trung cấp năm 2025. Các tỉnh giáp ranh như Long An, Đồng Nai với mặt bằng giá chỉ bằng 50% TP. HCM đang ghi nhận tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ, phản ánh xu hướng hình thành mức giá mới”.

CBRE dự báo trong năm 2026, thị trường sẽ duy trì đà tăng trưởng nhờ nhiều dự án hạ tầng quan trọng đi vào hoạt động, song song với nhu cầu ổn định về nhà ở chất lượng cao. Dự báo năm 2026, khu vực 5 tỉnh phía Nam dự kiến ghi nhận hơn 50.000 sản phẩm nhà ở mở bán mới, trong đó 65% là căn hộ và 35% là nhà liền thổ, tăng gần 30% so với năm 2025. Giá bán sẽ có sự đa dạng tùy theo vị trí và phân hóa rõ rệt giữa khu vực lõi TP. HCM và các tỉnh lân cận. Do đó, người mua nhà sẽ có nhiều lựa chọn ở các mức giá khác nhau, khiến thị trường cạnh tranh hơn và quá trình ra quyết định mua nhà kéo dài hơn.

Nhà đầu tư được khuyến nghị chuyển từ chiến lược “lướt sóng” sang “đầu tư giá trị”, tập trung vào các khu vực hưởng lợi trực tiếp từ hạ tầng chiến lược.

Ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt, Giám đốc Thị trường Nhà ở CBRE Việt Nam, nhấn mạnh hai xu hướng định hình thị trường: “Bất động sản TOD (Transit-Oriented Development) – phát triển dự án dựa trên nền tảng hệ thống giao thông công cộng, đặc biệt là metro và Bất động sản xanh/đô thị sinh thái – hướng tới nâng cao chất lượng sống và phát triển bền vững, với số lượng dự án đạt chứng chỉ xanh ngày càng tăng. Chúng tôi tin rằng những xu hướng này sẽ góp phần thay đổi hành vi mua nhà và nâng cao tiêu chuẩn sống của cộng đồng cư dân tại Việt Nam”.

Hoàng Bách