

Thị trường BĐS nhà ở TP. HCM và vùng phụ cận ghi nhận nhiều diễn biến tích cực

10:25 14/07/2025

Trong quý II/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 các phân khúc đất nền, căn hộ, nhà phố/biệt thự. Trong đó, đất nền tiếp tục dẫn dắt nguồn cung sơ cấp, với tỷ trọng khoảng 81%, tương đương 5,225 sản phẩm đang mở bán; nguồn cung sơ cấp căn hộ tăng 40% so với cùng kỳ năm 2024, đạt khoảng 20,583 căn; nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp nhà phố/biệt thự ghi nhận mức tăng lần lượt là 64% và gấp 5.9 lần Quý 2/2024.

Thị trường chuyển biến tích cực ở các phân khúc chủ lực

Theo báo cáo từ đơn vị DKRA Consulting - Thương hiệu mảng dịch vụ Nghiên cứu & Tư vấn phát triển của DKRA Group, trong quý II/2025, thị trường BĐS nhà ở 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.

Cụ thể, ở phân khúc đất nền trong quý II ghi nhận nguồn cung sơ cấp giảm nhẹ 8% so với cùng kỳ năm 2024. Nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án đã mở bán trước đó, chiếm đến 95%. Ba thị trường trọng điểm gồm Long An (cũ), Bình Dương (cũ) và Đồng Nai (cũ) tiếp tục dẫn dắt nguồn cung sơ cấp, với tỷ trọng khoảng 81%, tương đương 5,225 sản phẩm đang mở bán. Sức cầu chung của thị trường đạt mức tăng tích cực 2.4 lần so với quý II/2024, lượng giao dịch tập trung chủ yếu ở Long An (cũ) và Bình Dương (cũ), chiếm hơn 92.2% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp. Mặt bằng giá sơ cấp giữa các tỉnh/thành (cũ) ghi nhận biên độ chênh lệch lớn ở các khu vực, trong khi giá thứ cấp tăng trung bình khoảng 4% so với quý trước.

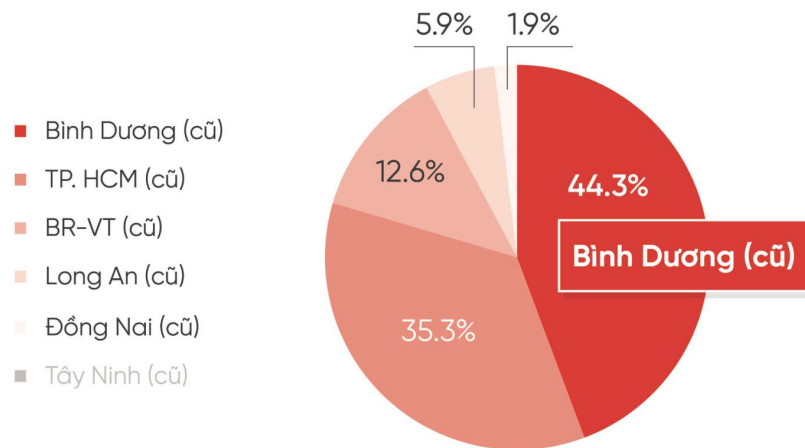


Nguồn cung sơ cấp ở phân khúc căn hộ tăng 40% so với cùng kỳ năm 2024, đạt khoảng 20,583 căn (Ảnh: Thuận Yến)

Ở phân khúc căn hộ, nguồn cung sơ cấp tăng 40% so với cùng kỳ năm 2024, đạt khoảng 20,583 căn. Trong đó, Bình Dương (cũ) và TP. HCM (cũ) tiếp tục là địa phương dẫn đầu khi chiếm tới 79.6% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường. Đồng thời, nguồn cung mới có sự phục hồi rõ nét với hơn 10,000 căn hộ được mở bán ra thị trường, gấp 3.1 lần so với cùng kỳ năm trước. Sức cầu thị trường cũng ghi nhận nhiều chuyển biến cực trước động thái sáp nhập tỉnh thành, gấp 3.3 lần so với cùng kỳ quý II/2024. Giá bán sơ cấp tăng khoảng 3% - 8% so với quý trước, tập trung ở phân khúc tầm trung và cao cấp; trong khi đó, thanh khoản thứ cấp duy trì đà hồi phục với giá bán tăng phổ biến từ 4% - 11% so với quý I/2025.

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp căn hộ tại TP. HCM & vùng phụ cận Q2/2025

Đvt: %



Nguồn: DKRA Consulting

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp căn hộ tại TP. HCM và vùng phụ cận quý II/2025

Đặc biệt, đối với phân khúc nhà phố/biệt thự ghi nhận nhiều điểm sáng so với cùng kỳ năm trước, nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp ghi nhận mức tăng lần lượt là 64% và gấp 5.9 lần Quý 2/2024. Trong đó, nguồn cung mới có sự phục hồi mạnh mẽ với mức tăng gấp 6.0 lần so với cùng kỳ năm trước, tập trung chủ yếu tại khu vực Long An (cũ) khi chiếm hơn 91% lượng sản phẩm mở bán mới trong quý.

Mặt bằng giá sơ cấp có sự tăng nhẹ khoảng 2%, trong khi mặt bằng giá thứ cấp tăng trung bình khoảng 6% so với quý I/2025. Sức cầu thị trường cho thấy tín hiệu phục hồi rõ nét khi lượng tiêu thụ tăng mạnh so với quý trước, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, được triển khai bởi các chủ đầu tư có uy tín trên thị trường.

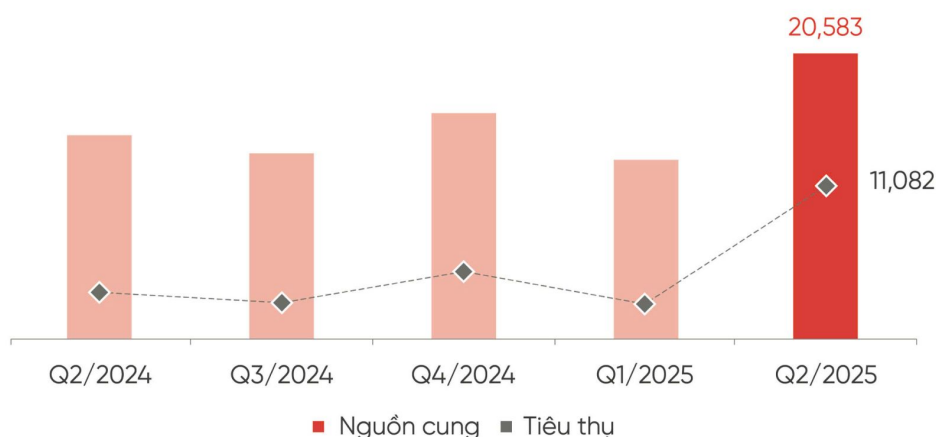
Với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng ghi nhận có sự tăng nhẹ ở phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng và phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng, tuy nhiên vẫn còn khá khiêm tốn, chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn. Cụ thể: Ở phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng ghi nhận nguồn cung sơ cấp tăng 6% so với cùng kỳ, nhưng vẫn duy trì ở mức thấp. Khu vực miền Trung và miền Nam tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt khi chiếm 69% tổng nguồn cung cả nước. Trong khi đó, khu vực miền Bắc dẫn đầu về lượng tiêu thụ khi đóng góp hơn 93% 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.

Phân khúc nhà phố/shophouse ghi nhận tăng 16% so với cùng kỳ, dù vậy có đến 99% nguồn cung sơ cấp đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án trước đó. Lượng tiêu thụ tăng 14%, phần lớn tập trung ở các sản phẩm hoàn thiện pháp lý, tiến độ xây dựng đảm bảo với giá bán dao động từ 5.0 - 10.0 tỷ đồng/căn. Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và tiếp tục xu hướng đi ngang. Thị trường tiếp tục gặp nhiều khó khăn về thanh khoản lẫn khả năng tăng giá khi niềm tin của nhà đầu tư, cũng như động thái phục hồi của phân khúc này vẫn còn rất thấp.

Phân khúc condotel ghi nhận nguồn cung sơ cấp Quý 2/2025 giảm hơn 35% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ (chiếm hơn 94%). Khu vực miền Trung tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 62% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Trong khi đó, miền Bắc đóng góp 50% tổng lượng tiêu thụ, dẫn đầu về lượng tiêu thụ toàn thị trường. Giao dịch tập trung chủ yếu ở những dự án quy mô lớn với mức giá bán dưới 3.0 tỷ đồng/căn. Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng trung bình 5% so với quý trước và tăng bình quân 7% so với cùng kỳ năm trước. Các chính sách nghiêng về hỗ trợ dòng tiền vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm kích cầu thị trường.

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

Đvt: Căn



Nguồn: DKRA Consulting

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

Theo Ông Võ Hồng Thắng - Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng DKRA Consulting - Giám đốc Đầu tư DKRA Group nhận định: Thị trường BĐS quý II/2025 ghi nhận sự cải thiện đáng kể về nguồn cung sơ cấp và sức cầu thị trường ở một số phân khúc chủ đạo. Phần lớn giao dịch 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, 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, nguồn cung mới tăng trưởng mạnh, chủ yếu tập trung tại khu vực TP.HCM, Bình Dương (cũ), Long An (cũ) và dự kiến tiếp tục tăng trưởng trong thời gian tới. Tỷ lệ hấp thụ ước đạt 45% - 50%. Con số này cao hơn đáng kể so với cùng kỳ năm trước, tăng từ 15 - 20 điểm %, cho thấy sức mua và khả năng hấp thụ của thị trường đã có sự cải thiện rõ rệt.

Giá bán phân khúc căn hộ có sự điều chỉnh giá đáng kể, tăng từ 7% -15% so với cùng kỳ năm ngoái ở hầu hết các phân khúc. Loại hình thấp tầng cũng ghi nhận tăng giá từ 5% - 10% theo năm, đồng thời thu hút sự quan tâm của khách hàng so với cùng kỳ, đặc biệt tại các dự án quy mô lớn.

Phân khúc đất nền dự báo duy trì vị thế chủ lực nguồn cung của thị trường

Theo đánh giá từ đơn vị DKRA Consulting bước sang quý III/2025, dự báo tình hình tăng trưởng sẽ rõ nét hơn ở một số phân khúc nhờ vào các Luật, Thông tư, Nghị định mới được áp dụng từ ngày 1/7, nổi bật là Nghị quyết về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.

Trong đó, nguồn cung mới phân khúc đất nền sẽ tăng nhẹ với khoảng 450 - 550 sản phẩm được mở bán trong quý III/2025. Các khu vực Long An (cũ), Bình Dương (cũ), Đồng Nai (cũ) có thể sẽ duy trì vị thế chủ lực nguồn cung của thị trường. Thanh khoản thị trường duy trì đà hồi phục tích cực. Đặc biệt, các dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, mức độ tạo thị cao sẽ tiếp tục thu hút sự quan tâm của thị trường.

Ở phân khúc căn hộ, ghi nhận trong quý III/2025 sẽ tiếp tục duy trì nguồn cung mới tương đương quý II, dao động khoảng 9,000 - 11,000 căn, tập trung chủ yếu ở TP. HCM (cũ) và Bình Dương (cũ). Phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục giữ vị thế chủ đạo tại TP. HCM trong khi phân khúc hạng B và C dẫn dắt nguồn cung mới tại khu vực vùng ven.

“Các Luật, Thông tư, Nghị định mới được áp dụng từ ngày 1/7 và động thái duy trì lãi suất cho vay ở mức thấp sẽ tiếp tục là những yếu tố ảnh hưởng tích cực lên sức cầu thị trường. Mặt bằng giá có xu hướng tăng nhẹ tại những khu vực được kỳ vọng sẽ hưởng lợi từ thông tin sáp nhập địa giới hành chính. Các chủ

đầu tư cũng linh hoạt điều chỉnh phương thức thanh toán, chính sách bán hàng, quà tặng mở bán, hỗ trợ lãi suất,... nhằm kích cầu thị trường” - Ông Võ Hồng Thắng - Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng DKRA Consulting nhận định.



Dự án Symlife được chủ đầu tư giới thiệu ra thị trường, cung cấp và bổ sung nguồn cung 659 căn hộ, mức giá được rao bán 36,8 triệu/m².

Còn đối với phân khúc nhà phố/biệt thự dự báo tiếp tục duy trì đà phục hồi tích cực của quý trước, dao động khoảng 2,000 - 3,000 sản phẩm, phân bổ chủ yếu tại Long An (cũ), Bình Dương (cũ). Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tình trạng về lệch pha “cung - cầu”. Trong khi đó, mặt bằng giá thứ cấp dự đoán sẽ tiếp tục đà tăng trưởng, thanh khoản thị trường chủ yếu nằm ở nhóm các dự án hoàn thiện về pháp lý, liên kết vùng thuận lợi và đa dạng tiện ích,...

Bên cạnh đó, với bất động sản nghỉ dưỡng, nguồn cung condotel dự báo dao động trong khoảng 200 - 300 căn sẽ được đưa ra thị trường, tương đương Quý 2/2025, tập trung chủ yếu tại Quảng Ninh và TP. HCM. Đồng thời, nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng và nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng sẽ 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.

Dự báo cho thị trường trong thời gian tới, Ông David Jackson – Tổng Giám đốc Avison Young Việt Nam cho hay: “Nhà đầu tư cần bám sát quy hoạch sử dụng đất, chiến lược hạ tầng và nguồn vốn đầu tư để nắm bắt các cơ hội mới từ việc phân vùng lại”.



Ở phân khúc căn hộ, dự kiến trong quý III/2025 sẽ tiếp tục duy trì nguồn cung mới tương đương quý II, dao động khoảng 9,000 - 11,000 căn

Còn theo TS. Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam (Vars) dự báo thị trường sẽ tăng trưởng khoảng 10% so với năm 2024. Do được đóng góp đồng đều hơn bởi các khu vực, khi nhiều dự án đã được tháo gỡ vướng mắc và triển khai trở lại trong năm 2024, nhiều dự án cũng có kế hoạch “ra hàng” để đón đầu cơ hội phục hồi của thị trường. Nhưng nguồn cung bất động sản phần lớn đến từ những đại đô thị tại các tỉnh, thành thuộc khu vực miền Bắc của chủ đầu tư lớn. Nguồn cung bất động sản tại Hà Nội và các đô thị vệ tinh ước tính đạt 37.000 sản phẩm, TP. HCM và vùng ven ước tính 18.000 sản phẩm.

Ngoài ra, các dự án mở bán trong năm 2025 đặc biệt là phân khúc căn hộ sẽ “chiếm lĩnh” thanh khoản trên thị trường BĐS; song song đó nhu cầu nhà ở, nhất là nhu cầu đầu tư dịch chuyển dần sang vùng ven đô thị và tỉnh thành cấp 2, cấp 3, nơi có mức giá thấp hơn, tương lai còn nhiều dư địa tăng trưởng; đất nền đã tách thửa, có pháp lý “chuẩn chỉ” tại khu vực hạ tầng phát triển, tiềm năng cao là phân khúc được nhiều người sẵn sàng “xuống tiền”; bên cạnh các dự án đại đô thị của chủ đầu tư lớn đã và đang thúc đẩy sự phục hồi của thị trường bất động sản, sự phát triển của thị trường năm 2025 có thể còn được góp “nhiệt” nhiều hơn bởi các dự án quy mô nhỏ. - TS. Nguyễn Văn Đính cho hay.

Thuận Yến