

Thị trường BĐS quý III/2025: Lệnh pha cung cầu vẫn tiếp diễn, giá tiếp tục neo cao

19:30 16/10/2025

Chiều 16/10, Hội Môi giới Bất động sản (BĐS) Việt Nam đã tổ chức Hội thảo thị trường BĐS Việt Nam “Nhận diện những vấn đề bất cập và giải pháp” và công bố thông tin thị trường quý III/2025, 9 tháng năm 2025.



Tiến sĩ Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam phát biểu khai mạc Hội thảo

Nguồn cung bất động sản vẫn tiếp diễn lệnh pha cung - cầu

Theo Phó Viện trưởng Viện nghiên cứu đánh giá thị trường BĐS Việt Nam Phạm Thị Miên, trong quý III/2025, thị trường BĐS nhà ở trên cả nước ghi nhận sự sôi động trở lại với hơn 34.686 sản phẩm mới, dù giảm nhẹ 5% so với quý trước nhưng vẫn là mức cao nhất giai đoạn 2021 – 2024, gấp 2,4 lần cùng kỳ năm 2024. Tính chung 9 tháng, tổng cung nhà ở đạt hơn 100.000 sản phẩm, tăng

22% so với cả năm 2024, trong đó hơn 86.000 là nguồn cung mới. Hàng tồn kho giảm dần nhờ nhu cầu phục hồi và các chính sách hỗ trợ tín dụng.

“Tuy nhiên, tình trạng lệch pha cung – cầu vẫn chưa được cải thiện, đặc biệt tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, khi phần lớn dự án mới có giá trên 100 triệu đồng/m², vượt xa khả năng chi trả của người mua nhà ở thực. Trong quý III, phân khúc thấp tầng, đất nền chiếm 32,2% nguồn cung (11.000 sản phẩm), giảm 8 điểm phần trăm; căn hộ chung cư (CHCC) chiếm 67,8%, tiếp tục là chủ lực của thị trường. Trong cơ cấu CHCC, loại sang trọng và siêu sang tăng mạnh lên 42%, cao cấp giảm còn 21%, trung cấp giữ ổn định 34%, còn bình dân chỉ còn 3%, chủ yếu từ dự án nhà ở xã hội (NOXH)” – Phó Viện trưởng Viện nghiên cứu đánh giá thị trường BĐS Việt Nam thông tin.

Cũng theo bà Phạm Thị Miên, tổng hợp 9 tháng, phân khúc đất nền – thấp tầng đạt 37% (32.000 sản phẩm), gấp 2,5 lần cùng kỳ; CHCC chiếm 63% (54.000 sản phẩm), gấp đôi năm 2024. Cơ cấu giá bán cho thấy 63% căn hộ mới có giá trên 50 triệu đồng/m², trong đó căn hộ sang trọng và siêu sang tăng nhanh lên 33%, trong khi cao cấp giảm còn 30%. Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, khoảng 80% căn hộ mở bán mới có giá trên 80 triệu đồng/m², cho thấy xu hướng tập trung vào nhóm khách hàng giàu có. Căn hộ trung cấp chiếm 31%, tương đương 17.000 căn; bình dân chỉ chiếm 6% (khoảng 4.000 căn).

Về phân bố khu vực, miền Bắc dẫn đầu với 49% nguồn cung, dù giảm nhẹ so với quý trước; miền Nam chiếm 27% và duy trì đà tăng; miền Trung tăng mạnh lên 23% nhờ nhiều dự án mới được khởi động để đón đầu nhu cầu. Thị trường đang mở rộng từ lõi đô thị sang các vùng vệ tinh, nơi có quỹ đất lớn và chi phí đầu tư thấp hơn.

Về doanh nghiệp cung ứng, dù tính cạnh tranh tăng, các chủ đầu tư lớn vẫn chiếm hơn 54% nguồn cung quý III, dù giảm 18 điểm phần trăm so với quý trước. Các doanh nghiệp vừa và nhỏ, đặc biệt ở miền Nam, tăng mạnh, giúp thị trường đa dạng hơn. Vingroup tiếp tục là đơn vị dẫn đầu nguồn cung trong 9 tháng đầu năm.

Trên phương diện cầu, dù nhu cầu ở thực vẫn chiếm tỷ trọng cao, dòng tiền đầu tư tăng vọt nhờ tín dụng được nới lỏng và tâm lý phòng thủ trước lạm phát. Nhà đầu tư tập trung vào sản phẩm vừa có thể khai thác cho thuê vừa có kỳ vọng tăng giá. Tuy nhiên, sức mua thực tế bị ảnh hưởng mạnh bởi mặt bằng giá cao, khiến người trẻ khó tiếp cận nhà ở.



Bà Phạm Thị Miên và ông Lê Đình Chung thông tin về thị trường bất động sản quý III/2025

Về giao dịch, quý III ghi nhận khoảng 34.000 giao dịch thành công, tỷ lệ hấp thụ đạt 66%, tăng 12 điểm phần trăm so với quý trước. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung mới đạt 77% (27.000 giao dịch), tăng 23%. Trong đó, chung cư chiếm 66% tổng giao dịch, với tỷ lệ hấp thụ đạt 81%; phân khúc thấp tầng đạt 60%. Tính chung 9 tháng, tỷ lệ hấp thụ đạt 68%, tương đương 58.000 giao dịch thành công, gấp đôi cùng kỳ năm 2024 – phản ánh đà phục hồi rõ rệt của thị trường BĐS dù vẫn tiềm ẩn nhiều bất ổn về cơ cấu sản phẩm và mặt bằng giá.

“Xu hướng mới nổi bật là sự dịch chuyển đầu tư vào miền Nam – nơi có hạ tầng phát triển nhanh, giá mềm hơn và nguồn cung đa dạng. Lực lượng người mua trẻ gia tăng, ưu tiên các khu đô thị “all in one” vùng ven, giá dễ tiếp cận và kết nối giao thông tốt. Tuy nhiên, rủi ro đầu cơ và thao túng nguồn cung vẫn hiện hữu. Một số chủ đầu tư và sàn phân phối tung hàng “nhỏ giọt” để tạo khan hiếm giả, gây tâm lý FOMO; thậm chí có nhóm đầu cơ thu gom rồi lướt cọc hưởng chênh” – đại diện Viện nghiên cứu đánh giá thị trường BĐS Việt Nam cho biết thêm.

Giá bất động sản vẫn neo cao, chưa có dấu hiệu chững lại

Theo số liệu khảo sát thị trường từ Tổ công tác Nghiên cứu thị trường BĐS (Hội môi giới BĐS Việt Nam), trong quý III/2025, giá các sản phẩm nhà ở lần đầu mở bán ra thị trường tiếp tục “neo” cao: Giá bán sản phẩm biệt thự/liền kề/nhà phố dao động từ 50 - 400 triệu đồng/m², đa số các dự án mở bán đều tăng giá bán khoảng 5 - 10% so với giai đoạn mở bán trước đó.

Giá bán căn hộ cao cấp thương mại dao động biên độ lớn, trung bình các dự án mở bán mới có giá 78 triệu đồng/m², hơn 30% nguồn cung mới có giá từ 100 triệu đồng/m² trở lên. Riêng tại Hà Nội, giá CHCC sơ cấp trung bình đạt 95 triệu đồng/m², với hơn 43% nguồn cung mới có giá trên 120 triệu đồng/m². Tại TP. Hồ Chí Minh, giá sơ cấp trung bình đạt 91 triệu/m², thấp hơn Hà Nội nhờ nguồn cung từ khu vực ngoại thành có mặt bằng giá thấp hơn đáng kể.

Giá thứ cấp, đôi với sản phẩm thấp tầng tiếp tục duy trì đà tăng, khoảng 10 - 15% so với cùng kỳ năm ngoái trong bối cảnh nguồn cung có sẵn khan hiếm, giá các sản phẩm cao tầng “leo thang”, khiến một phần dòng vốn đầu tư dịch chuyển sang phân khúc thấp tầng. Khu vực Hà Nội ghi nhận mức tăng mạnh nhất, đặc biệt là tại các dự án có nền giá dưới 200 triệu đồng/m². Giá CHCC tiếp tục tăng cao và thiết lập mặt bằng mới.

Tại Hà Nội, mặt bằng giá sơ cấp tăng mạnh, kéo theo mặt bằng giá toàn thị trường lên cao trong bối cảnh nhiều người dân sử dụng đầu tư BĐS như là giải pháp để đối phó với lạm phát. Trên thị trường thứ cấp, giá tăng theo từng ngày, nhiều dự án căn hộ ghi nhận tăng từ vài trăm triệu đến tỷ đồng trong thời gian ngắn. Trong đó, các dự án trong khu đô thị có tốc độ tăng giá tốt nhất.

Tại TP. Hồ Chí Minh, đà tăng giá căn hộ cao cấp tiếp tục lan rộng, tập trung tại các dự án có pháp lý hoàn thiện, hưởng lợi từ các dự án hạ tầng và có mặt bằng giá hợp lý. Cuối quý III, làn sóng mạnh mẽ từ nhà đầu tư miền Bắc, đặc biệt là Hà Nội, giúp nhiều dự án nổi “sóng”, một số dự án ghi nhận mức giá tăng 5% chỉ trong 1 tuần.

Các chuyên gia đều chung dự báo, giá BĐS sẽ tiếp tục tăng khi dòng vốn rẻ tiếp tục được bơm ra nền kinh tế thúc đẩy nhu cầu đầu tư trong khi nguồn cung vẫn còn hạn chế so với nhu cầu. Trong bối cảnh quỹ đất khan hiếm và chi phí đất đai, vật liệu tăng mạnh, các chủ đầu tư duy trì chiến lược phát triển phân khúc giá cao nhằm đảm bảo lợi nhuận, đặc biệt khi phân khúc này vẫn được hấp thụ tốt nhờ nhóm khách hàng có năng lực tài chính tốt và kỳ vọng tích sản dài hạn.

“Giao dịch thứ cấp sôi động do thị trường sơ cấp giá cao và đều là sản phẩm hình thành trong tương lai, người mua chuyển hướng sang hàng chuyển nhượng. Nhưng thực tế lượng giao dịch không nhiều do nguồn hàng có sẵn trên thị trường thứ cấp khá hạn chế. Nhiều chủ sở hữu đang ở thực không có nhu cầu bán, còn nhà đầu tư thì đã chốt lời hoặc “quay xe” giữ hàng, kỳ vọng giá tiếp tục tăng” – ông Lê Đình Chung nói.

Thu Trang