

Thị trường BĐS quý III: Dự án của Vinhomes chiếm 80% lượng giao dịch

06:37 13/11/2025

Thị trường bất động sản (BDS) Hà Nội quý III/2025 chứng kiến sự bứt phá mạnh mẽ của phân khúc chung cư trong bối cảnh nhà thổ cư giảm.

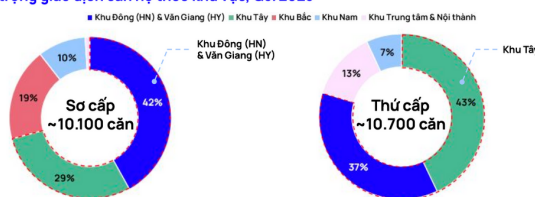
Thị trường bất động sản Hà Nội quý III/2025 tiếp tục cho thấy sự phân hóa rõ nét giữa phân khúc chung cư và nhà thổ cư. Trong khi lượng giao dịch thổ cư giảm sâu do giá tăng cao và khả năng tiếp cận hạn chế, phân khúc căn hộ, đặc biệt tại các đại đô thị của Vinhomes ghi nhận mức thanh khoản vượt trội, trở thành tâm điểm dẫn dắt toàn thị trường.



Tổng quan thị trường bất động sản Hà Nội

Giao dịch chung cư sơ cấp và thứ cấp tương đương nhau, chủ yếu tập trung tại khu Đông và khu Tây

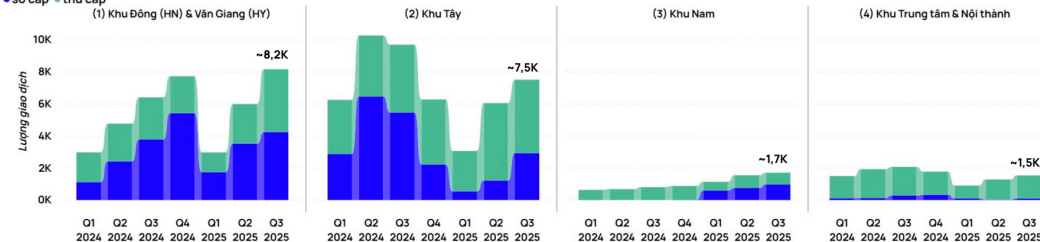
Tỷ trọng giao dịch căn hộ theo khu vực, Q3/2025



- Giao dịch chung cư **sơ cấp** (10.100 căn) tương đương giao dịch **thứ cấp** (10.700 căn) trong Q3/2025, tập trung tại các phường tại khu Đông và khu Tây.
- Tại **khu Đông (HN) và Văn Giang (HY)**, tổng lượng giao dịch chung cư đạt 8.200 căn, cao nhất trong 2 năm trở lại đây. Giao dịch sơ cấp & thứ cấp ngang nhau (~4.000 căn mỗi loại). Khu Đông vẫn là khu có **mật độ giá thấp nhất thị trường** khi có đơn giá sơ cấp và thứ cấp trung bình khoảng 60-70 triệu/m². Loạt dự án hạ tầng trọng điểm khởi công trong quý giúp tăng mạnh khả năng kết nối với trung tâm Hà Nội, thúc đẩy thanh khoản toàn khu vực.
- Tại **khu Tây**, giao dịch chung cư đạt 7.500 căn chủ yếu tập trung tại loại hình thứ cấp do nguồn hàng sơ cấp khan hiếm và nguồn hàng thứ cấp vẫn đang có mức giá thấp hơn hàng sơ cấp mở mới.

Số bán căn hộ theo phân khúc, Q1/2024 - Q3/2025

• sơ cấp • thứ cấp



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T10/2025

12

Theo báo cáo từ Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, quý III/2025 Hà Nội ghi nhận khoảng 29.100 giao dịch bất động sản. Chung cư chiếm ưu thế với gần 20.800 giao dịch, mức cao nhất trong hai năm trở lại đây. Ngược lại, giao dịch nhà thổ cư chỉ đạt khoảng 6.100 giao dịch, giảm 35% so với quý trước và giảm 39% so với cùng kỳ năm 2024. Tuy giao dịch giảm nhưng giá thổ cư lại tăng trung bình 28% trong năm, khiến phân khúc này ngày càng khó tiếp cận đối với nhóm khách hàng phổ thông.

Trong bối cảnh đó, các đại đô thị Vinhomes nổi lên như những điểm sáng lớn nhất của thị trường. Tại khu Đông Hà Nội, Vinhomes Ocean Park tạo ra mức thanh khoản gần như áp đảo tuyệt đối khi đạt tới 3.200 giao dịch trong quý III, tăng 66% so với cùng kỳ năm 2024 và chiếm tới 80% tổng giao dịch căn hộ toàn khu vực. Mức giá của căn hộ 2 phòng ngủ tại Ocean Park chỉ từ 3,5 tỷ đồng, thấp hơn đáng kể so với mặt bằng chung khu Đông, giúp dự án trở thành lựa chọn hàng đầu của cả người mua ở thực và nhà đầu tư.

Riêng phân khu Metropolitan ghi nhận tới 1.300 giao dịch trong quý III, tương đương 91% lượng giao dịch của nhóm sản phẩm sắp bàn giao tại đại đô thị này. Masteri Lakeside và các phân khu đã bàn giao như Sapphire hay Masteri Waterfront cũng duy trì sức mua ổn định, đóng góp quan trọng vào tổng lượng giao dịch toàn khu vực.

Tại phía Tây Hà Nội, Vinhomes Smart City tiếp tục là dự án dẫn dắt thị trường với 1.500 giao dịch trong quý III, tăng 34% so với cùng kỳ năm trước và chiếm 30% toàn khu vực. Đây là mức vượt trội so với các dự án khác tại khu Tây, vốn chỉ dao động dưới 300 giao dịch mỗi quý. Các phân khu như Sola Park, Imperia, Masteri West Heights hay Lumière Evergreen, phần lớn đang trong giai đoạn chuẩn bị bàn giao, ghi nhận lượng giao dịch tăng mạnh và chiếm khoảng 39% tổng số bán của đại đô thị.



Vinhomes Ocean Park 3. Ảnh: Vinhomes

Smart City duy trì sức hút nhờ hệ sinh thái tiện ích lớn, công viên và khu thể thao quy mô, cùng hệ thống quản lý vận hành thông minh. Mức giá thứ cấp tại đây vẫn hấp dẫn hơn so với giá sơ cấp của nhiều dự án mới mở bán, tạo dư địa tăng giá tốt và thu hút lượng lớn nhà đầu tư trung hạn.

Quý III/2025 cũng là giai đoạn Hà Nội đẩy mạnh phát triển hạ tầng, với các công trình trọng điểm được khởi công như Cầu Trần Hưng Đạo, Cầu Tứ Liên, Hầm Cổ Linh, Metro 2 cùng loạt dự án vành đai. Những dự án này đều góp phần gia tăng khả năng kết nối của cả Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City, rút ngắn thời gian di chuyển và củng cố vai trò của hai khu vực Đông - Tây như các cực phát triển đô thị mới của Thủ đô.

Theo dự báo của One Mount Group, giao dịch căn hộ thứ cấp trong năm 2026 có thể tăng thêm khoảng 4,5% nhờ sự ổn định của lãi suất, tăng trưởng GDP tích cực và lượng lớn sản phẩm chuẩn bị bàn giao tại Ocean Park và Smart City. Trong khi đó, thổ cư dù được dự báo phục hồi nhẹ nhưng khó tạo đột biến do giá vẫn neo cao và nhu cầu chung cư ngày càng chiếm ưu thế.

Minh Minh (t/h)