

Thị trường BĐS TP. HCM phục hồi tích cực trong 6 tháng năm 2025

13:46 23/07/2025

Thị trường bất động sản (BDS) từ năm 2023 đến quý I/2024 tăng trưởng âm, nhưng kể từ quý II/2024 đã chuyển sang tăng trưởng dương, cả năm 2024 tăng trưởng dương +9%. Trong 6 tháng đầu năm 2025, thị trường đã tăng trưởng dương +9,1% so với cuối năm 2024.

Nhận định từ Hiệp hội BĐS TP. HCM (HoREA), kể từ năm 2024, thị trường bất động sản cả nước và TP. HCM đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, chuyển sang giai đoạn phục hồi, tăng trưởng trở lại theo xu thế tháng sau tốt hơn tháng trước, quý sau tốt hơn quý trước, năm sau tốt hơn năm trước.

Phân khúc cao cấp chiếm lĩnh thị trường



Thị trường BĐS TP. HCM đang chuyển biến tích cực sau thời gian dài âm ỉ (Ảnh: Thuận Yến)

Theo HoREA, năm 2025 là năm tập trung triển khai thực hiện nhiều luật được Quốc hội thông qua và các nghị định của Chính phủ có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động

sản, Luật Đấu thầu, Luật Các tổ chức tín dụng.

Đồng thời, năm 2025 cũng là năm hợp nhất các tỉnh còn 34 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bỏ trung gian cấp huyện, thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp và “Bộ tứ trụ cột” với 4 Nghị quyết của Bộ Chính trị gồm Nghị quyết 57-NQ/TW, Nghị quyết 59-NQ/TW, Nghị quyết 66-NQ/TW, Nghị quyết 68-NQ/TW.

“Có thể thấy, thị trường BĐS TP HCM nói riêng và cả nước vẫn còn một số khó khăn nhưng mức độ khó khăn theo xu thế giảm dần theo thời gian, do tính chất của năm 2025 là “năm bản lề” để “chuyển tiếp” sang giai đoạn mới phát triển lành mạnh, bền vững hơn từ nửa cuối năm 2026 trở đi” – HoREA nhận định.

Cũng theo HoREA, phân khúc nhà ở cao cấp từ năm 2020 đến năm 2023 liên tục chiếm tuyệt đại đa số trên thị trường với khoảng 70% số lượng nhà ở đưa ra thị trường hàng năm là nhà ở cao cấp.

Cụ thể, trong 6 tháng đầu năm 2025, có 4 dự án nhà ở thương mại với 3.353 căn nhà cao cấp đủ điều kiện huy động vốn (100% nhà ở cao cấp) với tổng giá trị 10.239 tỷ đồng, không có nhà ở trung cấp, không có nhà ở giá vừa túi tiền.

Thị trường BĐS tiếp tục phục hồi và tăng trưởng, doanh thu kinh doanh BĐS 6 tháng năm 2025 tăng trưởng dương + 9,1% so với cuối năm 2024.

Về phát triển nhà ở, trong 6 tháng năm 2025, TP. HCM đã xây dựng mới 4,83 triệu m² sàn xây dựng nhà ở (đạt 60,4% chỉ tiêu đề ra trong năm 2025 là 8 triệu m² sàn). Trong đó, nhà ở riêng lẻ 2,872 triệu m² sàn xây dựng, nhà ở thương mại 1,961 triệu m² sàn xây dựng, chiếm tỷ trọng 40,6%, cho thấy phát triển nhà ở theo dự án đang dần trở thành xu thế chủ đạo so với 10 năm trước đây tỷ lệ phát triển nhà ở theo dự án chỉ chiếm khoảng 25%.

Lũy kế từ năm 2021 đến tháng 6/2025, tổng diện tích xây dựng mới nhà ở đạt được khoảng 33,71 triệu m² sàn xây dựng, đạt 84% chỉ tiêu đề ra trong giai đoạn 2021 - 2025.

Trong đó, nhà ở thương mại phát triển được 12,162 triệu/m² sàn xây dựng; nhà ở riêng lẻ do dân tự xây phát triển 21,352 triệu m² sàn xây dựng, nhà ở xã hội phát triển 205.000 m² sàn xây dựng. Diện tích nhà ở bình quân tính đến tháng 5/2025 của thành phố đạt 23,08 m²/người.

Tuy nhiên, kết quả phát triển nhà ở xã hội đạt rất thấp, chỉ có 205.000 m² sàn xây dựng nhà ở, tương đương 4.100 căn hộ (bình quân căn hộ có diện tích 50 m²), chỉ mới đạt khoảng 11,7% kế hoạch phát triển 35.000 căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2025.

Ông Lê Hoàng Châu cho hay: Cần phải nỗ lực nhiều hơn nữa, huy động cộng đồng doanh nghiệp BĐS tích cực tham gia để thực hiện mục tiêu phát triển 100.000 căn hộ nhà ở xã hội của TP. HCM (trước khi hợp nhất) giai đoạn 2021 - 2030, nhất là hiện nay đã có Nghị quyết 201/2025/QH15 và Nghị định 192/2025/NĐ-CP, đồng thời với chủ trương của cấp có thẩm quyền dự kiến sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở và một số luật liên quan trong kỳ họp thứ 10 của Quốc hội vào cuối năm 2025.



Phân khúc cao cấp tiếp tục chiếm lĩnh thị trường tại TP. HCM

Theo các chuyên gia của Dat Xanh Services, thị trường BĐS Việt Nam đã trải qua nhiều chu kỳ thăng trầm, từ khủng hoảng đến giai đoạn phục hồi và tái cấu trúc. Bước sang 6 tháng đầu năm 2025, thị trường tiếp tục đà phục hồi, xét về xu hướng tổng thể, thị trường vẫn đang đi đúng quỹ đạo và chuẩn bị cho sự tăng trưởng mạnh mẽ từ năm 2026.

Niềm tin thị trường trong giai đoạn này đã củng cố ở mức cao nhất kể từ nửa đầu năm 2022, thể hiện qua tâm lý cởi mở và sẵn sàng “xuống tiền” của khách hàng. Nguồn cung căn hộ tiếp tục dẫn dắt thị trường ở phân khúc trung – cao cấp, tập trung chủ yếu ở phía Bắc và Nam, với giá BĐS ngừng giảm và tỷ lệ hấp thụ được cải thiện. Sức cầu được kích thích bởi lãi suất ổn định và nhu cầu đa dạng, dẫn đến giá bán sơ cấp tại Hà Nội tăng 15-20%, TP. HCM tăng 5-10%, và các tỉnh thành vệ tinh tăng nhẹ 2-3%. Khách hàng ngày càng chú trọng thương hiệu và uy tín chủ đầu tư, đồng thời tích cực tận dụng nguồn vốn giá rẻ và các

chính sách ưu đãi.

Ngoài ra, bà Giang Huỳnh - Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và S22M, Savills TP. HCM cho biết, thị trường bất động sản TP. HCM hiện nay đang khan hiếm quỹ đất, chi phí phát triển dự án lại cao. Điều này buộc các chủ đầu tư phải lựa chọn phân khúc sản phẩm sao cho đảm bảo lợi nhuận tối thiểu.

Đặc biệt nếu có quỹ đất ở vị trí chiến lược, gần trung tâm, chủ đầu tư sẽ ưu tiên lựa chọn phân khúc trung cao cấp để tối ưu hóa bài toán tài chính. Yếu tố cung cầu cũng tác động không nhỏ. Nguồn cung hạn chế đẩy giá bán các sản phẩm cao cấp lên cao.

"Do đó, thị trường TP. HCM trong ngắn hạn vẫn sẽ tập trung vào phân khúc trung và cao cấp. Nếu người mua muốn tìm các sản phẩm vừa túi tiền, họ cần di chuyển đến các khu vực xa trung tâm hơn. Sự cân bằng của thị trường chỉ có thể được thiết lập khi nguồn cung được khơi thông. Điều này đòi hỏi phải có nhiều quỹ đất hơn trong nội thành và các khu vực ngoại thành. Tuy nhiên, trong ngắn hạn, TP. HCM vẫn sẽ là thị trường của phân khúc trung và cao cấp" – bà Giang nhấn mạnh.

Giá bán tăng lên, mức độ quan tâm chuyển biến tích cực

Thị trường BĐS trong quý 2/2025 tiếp tục ghi nhận xu hướng tăng giá, đặc biệt ở phân khúc bán. Theo dữ liệu từ Batdongsan.com.vn, giá rao bán trung bình tiếp tục nhích lên, trong bối cảnh dòng tiền đầu tư từng bước được khơi thông và các yếu tố vĩ mô dần chuyển biến tích cực.

Cụ thể, tại thị trường TP. HCM mới (bao gồm khu vực sáp nhập Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu) trong quý 2 tăng 6% mức độ quan tâm (MĐQT) so với quý trước cho thấy hiệu ứng tích cực từ kỳ vọng quy hoạch đô thị mới. TP. HCM cũ cũng tăng 6% MĐQT, trong khi Hà Nội ghi nhận mức giảm 16%, phản ánh sự phân hóa về mức độ quan tâm giữa hai trung tâm kinh tế lớn.

Đối với thị trường cho thuê, các đô thị lớn vẫn giữ nhịp ổn định: TP. HCM giảm nhẹ 4% MĐQT, còn Hà Nội giảm 1%.

Xét theo loại hình, chung cư là phân khúc ghi nhận mức tăng mạnh nhất về MĐQT trong quý 2/2025 với +8%. Ngược lại, phân khúc đất nền giảm 19% MĐQT, cho thấy sự "hạ nhiệt" rõ rệt sau giai đoạn tăng nóng đầu năm. Các loại hình như nhà phố, biệt thự, nhà riêng cũng ghi nhận mức giảm nhẹ, dao động từ 2-15%, phản ánh có xu hướng thị trường phòng thủ trước những biến động vĩ mô, quay trở về với những loại hình BĐS ở thực, dễ khai thác.

Đồng thời, dữ liệu từ Batdongsan.com.vn cho thấy thị trường căn hộ đã phục hồi rõ rệt từ tháng 6/2025. So với tháng 4/2025, MĐQT chung cư tại TP. HCM mới tăng 11%, TP. HCM cũ tăng 9%. Lượng tin đăng bán chung cư tại TP. HCM mới và cũ cũng ghi nhận mức tăng 12%, cho thấy nguồn cung đang hồi phục theo nhu cầu.



Theo ông Đinh Minh Tuấn – Giám đốc khu vực miền Nam của Batdongsan.com.vn, TP. HCM sẽ thu hút mạnh mẽ dòng tiền đầu tư trung và dài hạn

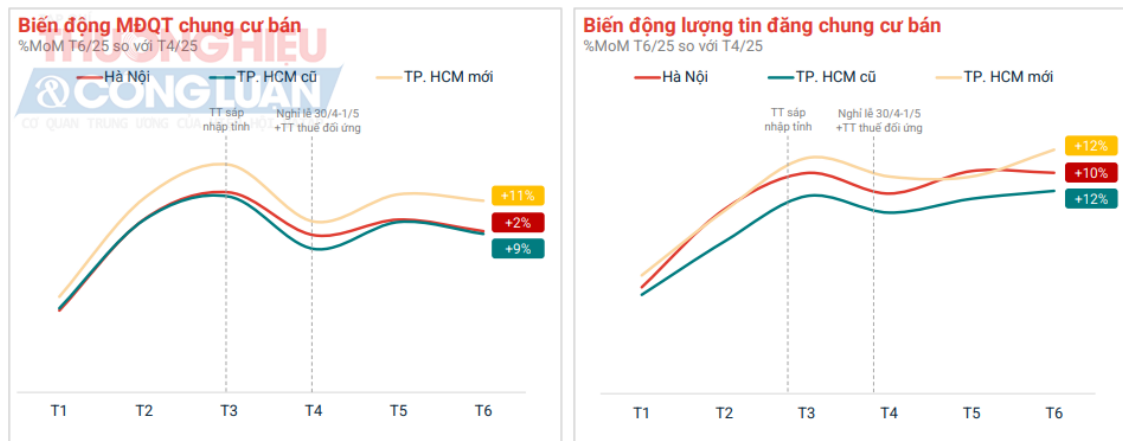
Ông Đinh Minh Tuấn – Giám đốc khu vực miền Nam của Batdongsan.com.vn cho biết: Sự quan tâm gia tăng dành cho TP. HCM mới là kết quả của quá trình giãn dân hợp lý, quy hoạch hành chính mới, cùng với sự hình thành của các trung tâm kinh tế - dịch vụ vệ tinh. Đây là những yếu tố nền tảng giúp khu vực này thu hút mạnh dòng tiền đầu tư trong trung và dài hạn.

Bên cạnh nhu cầu tại chỗ, TP. HCM tiếp tục là điểm đến hấp dẫn với nhà đầu tư miền Bắc. Trong quý 2/2025, lượng tìm kiếm chung cư tại TP. HCM từ người dân địa phương vẫn chiếm tới 73% cho thấy sức hút nội tại ổn định.

Đặc biệt, dòng tiền từ miền Bắc đổ vào TP. HCM tăng mạnh, từ 44% (quý 2/2024) lên 61% (quý 2/2025). Đây là thời điểm trùng khớp với giai đoạn giá chung cư Hà Nội vượt TP. HCM, khiến nhà đầu tư miền Bắc xem TP. HCM như khu vực có dư địa tăng giá tốt hơn.

Trong bối cảnh giá nhà tại TP. HCM cũ đã cao hơn so với mặt bằng giá các vùng lân cận như Đồng Nai và Bình Dương đang trở thành xu hướng lựa chọn. Cụ thể, Bình Dương ghi nhận tỷ suất cho thuê 4,1%, còn Đồng Nai lên tới 4,4%, cao hơn rõ rệt so với TP. HCM cũ (2,8%).

Không chỉ vậy, MĐQT tại Bình Dương tăng mạnh tới 46% trong nửa đầu 2025, cho thấy dòng tiền đang dịch chuyển về nơi có giá bán dễ tiếp cận hơn (38 triệu/m² tại Bình Dương, 33 triệu/m² tại Đồng Nai) so với TP. HCM (61 triệu/m²).



Mức độ quan tâm cải thiện rõ rệt cho thấy sự tăng trưởng mới tại thị trường BĐS TP. HCM

“Việc Chính phủ ban hành Nghị định 151 và Công điện 78 đã trực tiếp tháo gỡ các “điểm nghẽn” về pháp lý cho các dự án BĐS. Loạt chính sách này được kỳ vọng sẽ phát huy tác động trong các quý tiếp theo, thúc đẩy tiến độ triển khai dự án và góp phần tái lập lại cung - cầu thị trường” – Batdonsan.com nhận định.

Một điểm nhấn của giai đoạn này đến từ sự định hình các cực tăng trưởng mới hậu sáp nhập, đặc biệt là khu vực liên kết TP. HCM – Bình Dương – Bà Rịa – Vũng Tàu. Mỗi địa phương đang đảm nhận vai trò riêng trong chuỗi giá trị liên hoàn: TP. HCM - Trung tâm tài chính, điều phối và dịch vụ cao cấp; Bình Dương - Hạt nhân công nghiệp - công nghệ cao; Bà Rịa - Vũng Tàu - Đầu mối logistics - cảng biển quốc tế. Mô hình phát triển đa cực này không chỉ tạo động lực tăng trưởng cho từng địa phương, mà còn mở ra triển vọng hình thành một đại đô thị quy mô lớn nhất Việt Nam.



Các dự án chung cư vẫn là tâm điểm của thị trường trong thời gian tới

Các chuyên gia nhận định: “Với những đòn bẩy từ hạ tầng kết nối liên vùng, chính sách quy hoạch đồng bộ và dòng vốn đầu tư công tiếp tục được ưu tiên, kinh tế vĩ mô đang đóng vai trò như “tấm nền ổn định”, giúp thị trường BĐS từng bước thoát khỏi giai đoạn phòng thủ và hướng đến chu kỳ phục hồi bền vững hơn trong nửa cuối năm”.

Theo Sở Xây dựng TP. HCM, trong quý 2/2025, có 14 dự án nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư, gồm 9 dự án nhà ở thương mại, 1 dự án nhà ở xã hội và 3 dự án thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Tổng mức đầu tư của các dự án này đạt hơn 15.387 tỷ đồng. Ngoài ra, có 3 dự án được cấp phép xây dựng với tổng diện tích sàn hơn 387.448m² và 2 dự án được xác nhận đủ điều kiện huy động vốn, cung cấp 1.389 căn hộ cao cấp với tổng giá trị huy động gần 4.881 tỷ đồng.

Sở Xây dựng nhận định, việc thực hiện đề án sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh sẽ tạo động lực thu hút đầu tư, đặc biệt là trong lĩnh vực phát triển nhà ở. Giá bất động sản năm 2025 được dự báo sẽ tăng nhẹ ở một số phân khúc do tác động của bảng giá đất mới, nhưng sẽ không xảy ra biến động lớn. Nguồn cung mới được bổ sung sẽ góp phần gia tăng lượng giao dịch. Phân khúc căn hộ chung cư tiếp tục được đánh giá là tiềm năng nhất nhờ nhu cầu cao và nguồn cung tăng chậm.

Các chính sách mới về đất đai, nhà ở, tín dụng... có hiệu lực được kỳ vọng sẽ tiếp tục tác động tích cực đến thị trường bất động sản trong thời gian tới.

Thuận Yến - Trúc Diệu