TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

VRES 2025: Chung cư và nhà riêng dẫn dắt kỳ vọng

16:49 12/12/2025

Tại Hội nghị bất động sản Việt Nam - VRES 2025, chuyên gia nhận định, nếu năm 2022 thị trường chao đảo vì lãi suất tăng thì 2025 lại cho thấy gam màu tươi sáng hơn dù lãi suất cuối năm nhích lên, dòng tiền vẫn tìm đến các phân khúc ở thực.

Hội nghị bất động sản Việt Nam - VRES là sự kiện thường niên được nền tảng công nghệ Batdongsan.com.vn tổ chức liên tục trong hơn 10 năm qua. VRES 2025 diễn ra ở Hà Nội và TP.HCM lần lượt vào ngày 9/12 và 11/12 với gần 1800 khách tham dự.



Hội nghị Bất động sản Việt Nam - VRES 2025 tại TP.HCM

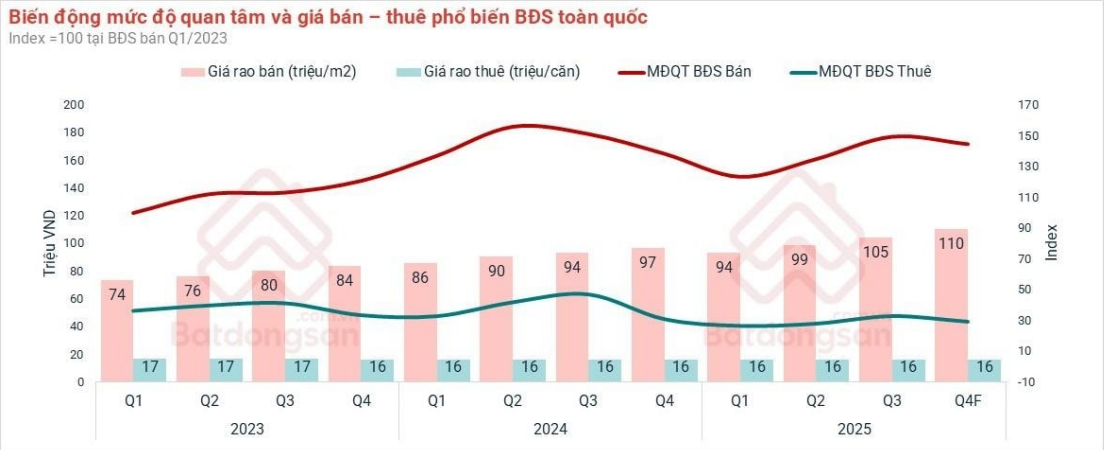
Tại đây, Batdongsan.com.vn cũng trao Giải thưởng Nhà môi giới Bất động sản Việt Nam. Theo ông Bạch Dương, Tổng Giám đốc nền tảng công nghệ Batdongsan.com.vn: “Giải thưởng không chỉ là ghi nhận thành tích, sự chuyên nghiệp của các môi giới mà còn là cách chúng tôi thúc đẩy một thế hệ môi giới mới tự tin, bản lĩnh, cùng góp phần xây dựng thị trường phát triển bền vững”.

Thị trường bất động sản 2025: Phục hồi và phân hóa

Chia sẻ tại Hội nghị bất động sản Việt Nam - VRES 2025, ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Khu vực miền Nam của Batdongsan.com.vn cho biết, thị trường bất động sản năm 2025 bước vào trạng thái phục hồi nhưng phân hóa tùy khu vực và phân khúc.

Theo dữ liệu của Batdongsan.com.vn, so với quý 1/2023, mức độ quan tâm đối với bất động sản bán trên toàn quốc đã tăng trở lại, đi cùng xu hướng giá bán tiếp tục tăng tại khu vực có nhu cầu ở thật hoặc được hưởng lợi từ hạ tầng.

Thị trường BĐS Việt Nam phục hồi sau 2023 với xu hướng MĐQT tăng trở lại và giá bán tiếp tục tăng



Kết quả khảo sát với môi giới của Batdongsan.com.vn trong quý 4/2025 cho thấy bức tranh phân hóa ngày càng rõ nét so với quý trước. 48% môi giới nhận định giao dịch giảm, chỉ 14% ghi nhận tăng và 35% đánh giá giao dịch ổn định.

Trong bối cảnh đó, chung cư tiếp tục dẫn dắt thị trường khi 37% môi giới tham gia khảo sát cho biết giao dịch tăng, phản ánh nhu cầu ở thật vẫn được duy trì. Nhà riêng cũng giữ nhịp tốt với 26% môi giới báo giao dịch tăng và hơn một nửa cho biết thị trường ổn định.

Ở chiều ngược lại, đất nền và biệt thự có dấu hiệu giảm nhiệt với khoảng 40% môi giới cho biết giao dịch giảm. Nhà phố cũng rơi vào quỹ đạo chững lại khi 29% môi giới ghi nhận giao dịch giảm và một nửa cho biết thị trường đi ngang. Khảo sát cũng ghi nhận điểm sáng là phần lớn môi giới đều tin rằng chung cư và nhà riêng sẽ tiếp tục là hai phân khúc dẫn dắt thị trường trong 6 tháng tới.

Đi sâu vào hai thị trường lớn nhất cả nước, ông Đinh Minh Tuấn cho rằng, điểm khác biệt nổi bật nằm ở động lực phục hồi. Hà Nội đang bật lên nhờ nhu cầu bất động sản ở thật trong nội đô kết hợp với hiệu ứng lan tỏa từ các tuyến vành đai, tạo lực kéo cho phân khúc chung cư và nhà riêng.

Trong khi đó, thị trường bất động sản TP.HCM được thúc đẩy bởi các dự án hạ tầng liên kết vùng và sự nổi lên của các đô thị vệ tinh, đáp ứng nhu cầu dịch chuyển ra ngoài trung tâm.

Thị trường bất động sản Hà Nội: Động lực tăng trưởng đến từ hệ thống vành đai

Ông Đinh Minh Tuấn nhận định xu hướng phát triển hạ tầng, đặc biệt là các tuyến vành đai và cầu vượt sông đang định hình lại bản đồ bất động sản Thủ đô. Theo thống kê của Batdongsan.com.vn, số dự án chung cư khu vực ven các đường vành đai tăng từ khoảng 269 dự án trước năm 2015 lên gần 700 dự án thời điểm hiện tại, tức tăng gần 2,6 lần.

Phân khúc chung cư tiếp tục đóng vai trò "đầu kéo" của thị trường Hà Nội, với tâm điểm dịch chuyển về khu vực vành đai 2 và 3. Trong 11 tháng năm 2025, Nam Từ Liêm (cũ) dẫn đầu về mức độ quan tâm chung cư, theo sau là Hà Đông, Cầu Giấy, Hoàng Mai (cũ).

Điểm đáng chú ý nằm ở diễn biến giá: Mức tăng mạnh nhất trong quý 4/2025 không xuất hiện ở nội đô, mà diễn ra tại các địa bàn thuộc vành đai 3. Thanh Trì cũ ghi nhận mức giá rao bán căn hộ phổ biến 74 triệu đồng/m2, tăng tới 158% so với quý 1/2023. Gia Lâm cũ (80 triệu đồng/m2) và Hà Đông cũ (75 triệu đồng/m2) đều có mức tăng trưởng 143%, trong khi Hoài Đức cũ đạt 75 triệu đồng/m2, tương ứng mức tăng 139%

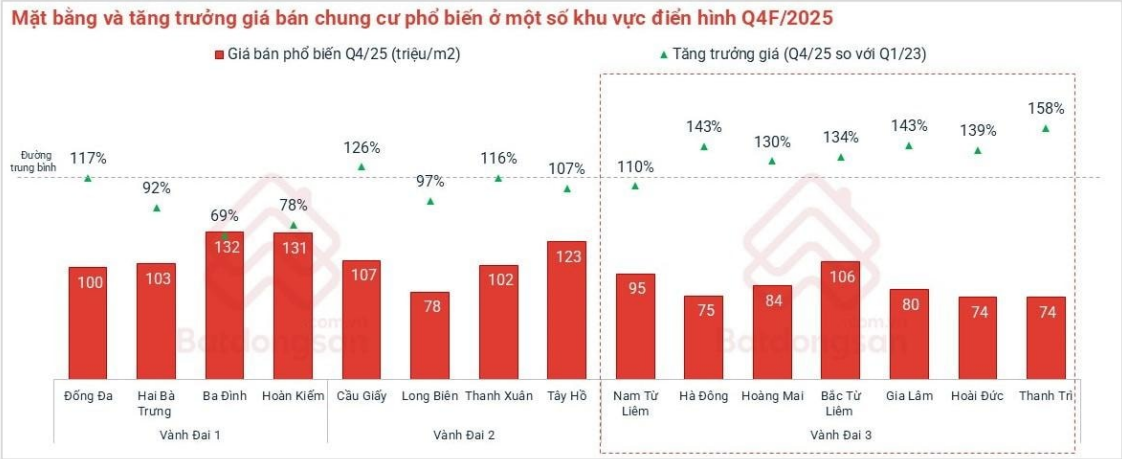
Diễn biến này vượt xa nhiều quận trung tâm. Tại Ba Đình hay Hai Bà Trưng (cũ), mức tăng chỉ dao động 69-92%, phản ánh xu hướng dòng tiền đang ưu tiên các khu vực có mặt bằng giá thấp và sự hình thành các đại đô thị mới.

Phân khúc nhà riêng lại chứng kiến một "nghịch lý" dù mức độ quan tâm giảm, giá bán vẫn tăng trên hầu hết các khu vực ở Hà Nội. Giá tăng mạnh hơn tại các quận cận trung tâm, nơi mặt bằng giá còn thấp. Cụ thể, đến quý 4/2025, Hà Đông, Hoàng Mai, Bắc Từ Liêm, Long Biên (cũ)… chứng kiến giá rao bán nhà riêng tăng trên 110% so với quý đầu năm 2023.

Ở phân khúc nhà mặt phố, mức độ quan tâm cho thuê trong quý 4/2025 tăng 9% so với quý trước, trong khi quan tâm đến mua bán lại giảm 6%. Mặc dù vậy, tỷ suất lợi nhuận cho thuê nhà mặt phố chưa cải thiện vì giá bán tăng cao trong khi giá thuê đi ngang.

THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI – CHUNG CƯ

Giá bán tăng mạnh hơn ở vành đai 3 – nơi mặt bằng giá còn thấp và sự hình thành các đại đô thị mới



Đáng chú ý, nhu cầu của người mua tại Hà Nội đang có sự dịch chuyển rõ rệt ra ngoài thị trường truyền thống. Dữ liệu Batdongsan.com.vn cho thấy tỷ lệ người Hà Nội tìm kiếm bất động sản tại Thủ đô đã giảm từ 81% trong quý 1/2023 xuống còn 59% vào quý 4/2025. Ngược lại, lượng quan tâm dành cho bất động sản TP. HCM cũ tăng đáng kể, từ 6% lên 20%, đồng thời lượng tìm kiếm tại các tỉnh phía Bắc như Hưng Yên, Bắc Ninh, Quảng Ninh,... cũng đi lên.

Theo ông Đinh Minh Tuấn, xu hướng này phản ánh nhu cầu mở rộng không gian sống, và tận dụng cơ hội đầu tư từ hạ tầng liên vùng đang hoàn thiện nhanh chóng.

TP. HCM: Giãn nén đô thị với sự hình thành các trung tâm mới

Trong khi đó tại TP. HCM, theo phân tích của ông Tuấn, các dự án như metro, cao tốc Bến Lức - Long Thành hay hệ thống cầu sang Đồng Nai đang tạo lực đẩy lớn cho các đô thị vệ tinh như Thuận An, Dĩ An, Vũng Tàu. Nhờ đó, mức độ quan tâm đến bất động sản đã tăng trở lại, đặc biệt tại khu Đông TP. HCM và khu vực giáp ranh Bình Dương cũ.

Phân khúc chung cư tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt thị trường khi nguồn cung tăng mạnh. Trước năm 2015, nguồn cung căn hộ chủ yếu "gói gọn" trong vành đai 2 ở trung tâm với 324 dự án. Khi vành đai 3, 4 được dần hình thành, biên đô thị được mở rộng mạnh mẽ, giúp các doanh nghiệp tiến ra vùng ven, khiến số dự án lên khoảng 1.050 hiện nay, tăng gấp 3,2 lần chỉ trong một thập kỷ, chủ yếu dịch chuyển về Đông Bắc TP.HCM.

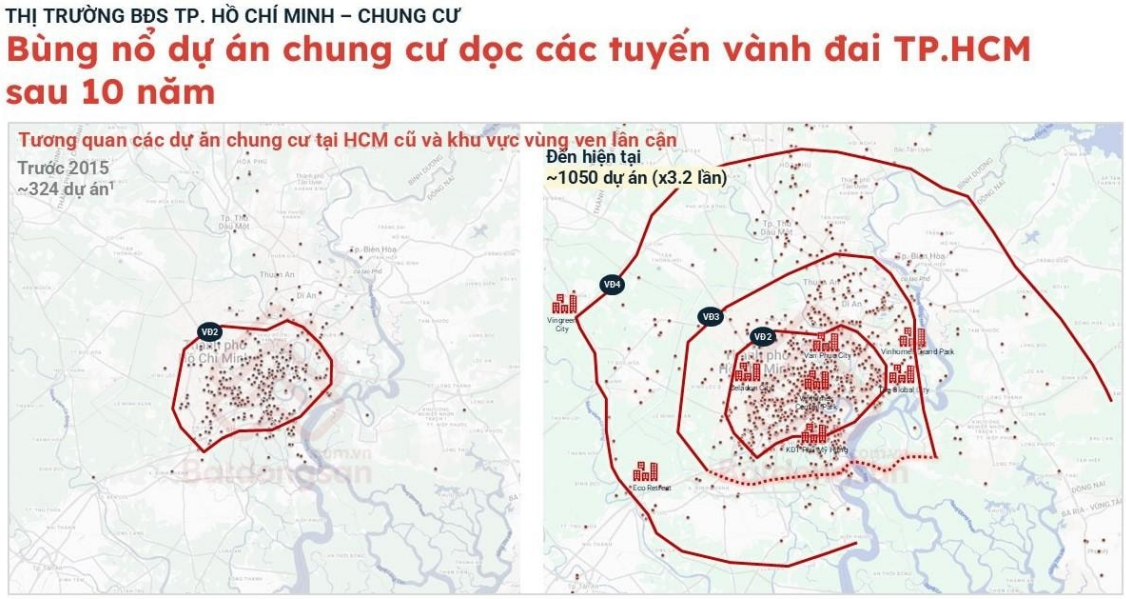
Giá rao bán chung cư trong quý 4/2025 ghi nhận mức tăng đáng kể. Nổi bật là Nhà Bè cũ (tăng 64%), quận 7 cũ (tăng 63%), Bình Thạnh (tăng 57%), TP Thủ Đức (quận 2, 9 và Thủ Đức cũ) với biên độ tăng 32-48% so với quý 1/2023, cùng

đà tăng giá lan sang các quận trung tâm mở rộng của TP.HCM.

Song song với giá, nhu cầu tìm kiếm chung cư cũng tăng mạnh ở khu vực Bình Dương giáp ranh TP.HCM trong năm 2025. Trong 11 tháng năm 2025, mức độ quan tâm tại Thuận An tăng 129%, Dĩ An tăng 103% và Thủ Dầu Một tăng 65% so với cùng kỳ, cho thấy sức hút của các đô thị vệ tinh liền kề TP. HCM.

“Trung tâm không còn giữ vai trò trung tâm duy nhất. Các vành đai tạo ra những ‘cực phát triển mới’ tại Thủ Đức, Dĩ An, Thuận An, Thủ Dầu Một, Nhà Bè… đánh dấu giai đoạn giãn nén đô thị mạnh nhất từ trước đến nay”, ông Tuấn nhận định.

Ở phân khúc nhà riêng, giao dịch vẫn ổn định dù mức độ quan tâm chưa tăng mạnh. Theo dữ liệu của Batdongsan.com.vn, tại trung tâm TP.HCM, giá rao bán nhà riêng quý 4/2025 phổ biến khoảng 210-286 triệu đồng/m2, cao gấp 1,4-2,2 lần chung cư. Khi dịch chuyển ra các quận cũ như Bình Thạnh, Phú Nhuận, quận 11 hay quận 7, mức giá giảm còn 125-204 triệu đồng/m2, cho thấy áp lực giá đã giảm lại.



Đáng chú ý, tại các quận vùng ven và TP. Thủ Đức, nhà riêng chỉ cao hơn chung cư 1,1-1,8 lần; ở các khu như Bình Chánh, Nhà Bè hay Quận 12, khoảng cách giá thu hẹp rõ rệt, tạo dư địa tăng giá tốt hơn cho phân khúc này.

Trong khi đó, nhà mặt phố bán tại TP.HCM phục hồi nhẹ, dù mức độ quan tâm giảm 5% so với quý trước. Thị trường cho thuê vẫn trầm lắng do lệch pha cung - cầu khi nhu cầu tập trung ở cận trung tâm nhưng nguồn cung lại nằm chủ yếu tại trung tâm. Nhà mặt phố ở Quận 2 cũ được chú ý nhờ mức giá cạnh tranh và lợi suất cho thuê tốt hơn các quận trung tâm truyền thống.

Ông Đinh Minh Tuấn khuyến nghị nhà đầu tư giai đoạn này cần dựa vào dữ liệu để chọn đúng vùng có động lực tăng trưởng thật sự, nơi hội tụ hạ tầng, nguồn cung chất lượng và nhu cầu ở thật, thay vì chạy theo sóng tâm lý hay tin đồn trong thị trường còn phân hoá mạnh như hiện nay.

Thuận Yến