



**BÁO CÁO**

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

**9T/2025**

Ngày phát hành: 13/10/2025



## MỤC LỤC

*01. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI*

*02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM*

*03. DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN*



# 01. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

- 1.1. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI
- 1.2. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM
- 1.3. THÔNG TIN QUY HOẠCH, CHÍNH SÁCH



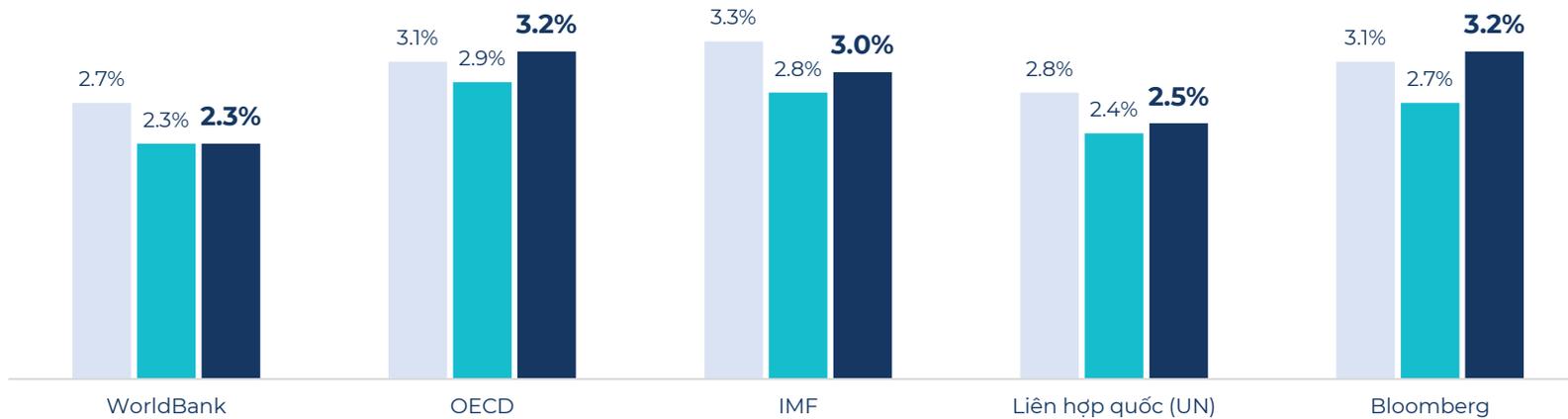
# 1.1. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI



# TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ TOÀN CẦU DỰ BÁO TĂNG TRONG NĂM 2025 SONG VẪN NHIỀU THÁCH THỨC

## DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ TOÀN CẦU 2025

■ Dự báo tại Q1/2025 ■ Dự báo tại Q2/2025 ■ Dự báo tại Q3/2025



Nguồn: OECD, IMF, UN, Bloomberg

Báo Đại biểu Nhân dân

### Nước Pháp bên bờ vực khủng hoảng kinh tế - chính trị

Nước Pháp đang bước vào một giai đoạn đầy bất ổn khi Thủ tướng Francois Bayrou có nguy cơ thất bại trong cuộc bỏ phiếu bất tin nhiệm tại...

1 tháng trước



BBC

### Bất ổn ở Nepal làm tăng thêm lo lắng cho Ấn Độ ở Nam Á

Nepal đã trở thành quốc gia thứ ba ở khu vực lân cận của Ấn Độ chứng kiến cuộc nổi dậy bạo lực lật đổ chính phủ trong những năm gần đây.



Nhịp sống kinh doanh

### Thị trường tài chính Nhật Bản đối mặt bất ổn chính trị gia tăng

Thị trường Nhật Bản biến động do lo ngại về chính trị, đồng yen giảm, Nikkei giảm mạnh sau khi liên minh LDP và Công Minh chấm dứt.



Forbes Việt Nam

### Bất ổn chính trị ảnh hưởng tới nền kinh tế đang khó khăn của Thái Lan

Bất ổn chính trị ảnh hưởng tới nền kinh tế đang khó khăn của Thái Lan ... Thủ tướng Thái Lan Paetongtarn Shinawatra ngày 1.7.2025 đã bị tòa án hiến pháp...



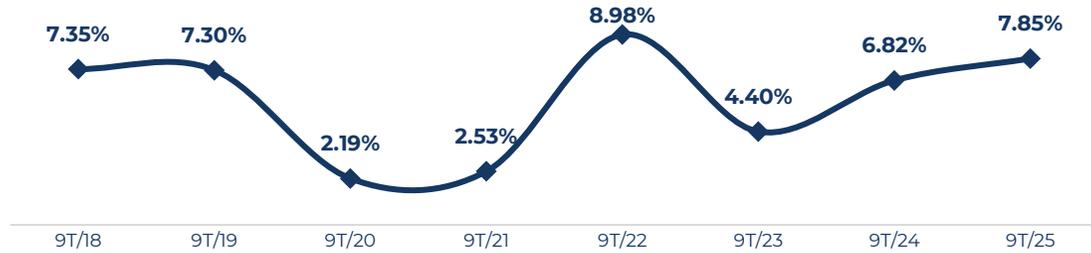
- ❖ Trong các báo cáo phát hành mới nhất, **các tổ chức quốc tế (OECD, IMF, UN, Bloomberg) đều dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 tăng so với trước đó** nhờ các hoạt động “nhập khẩu trước” của một số nước trước khi Hoa Kỳ chính thức áp dụng mức thuế cao hơn. Đồng thời, mức thuế Hoa Kỳ áp dụng thấp hơn so với công bố ban đầu vào T4/2025, điều kiện tài chính được cải thiện do đồng đô la Mỹ yếu hơn và mở rộng tài khóa ở một số khu vực;
- ❖ Tuy nhiên, **tăng trưởng toàn cầu dự kiến sẽ chậm lại vào cuối năm nay** khi những tác động này lắng xuống và căng thẳng thương mại bắt đầu rõ ràng hơn;
- ❖ **Dự báo từ cuối năm 2025, triển vọng kinh tế thế giới nghiêng theo hướng chậm tăng trưởng**, chủ yếu đến từ nguyên nhân:
  - Rủi ro bất ổn về thương mại và chính sách;
  - Rủi ro địa chính trị và chuỗi cung ứng;
  - Rủi ro bất ổn tài chính;
  - Rủi ro về cơ cấu và phát triển.



## 1.2. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM

# TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 9T/2025

## TỐC ĐỘ TĂNG GDP 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

❖ GDP 9T/2025 ước **tăng 7.85%** so với cùng kỳ năm trước, **cao thứ 2 trong vòng 15 năm** từ 2011 – 2025, chỉ sau tốc độ tăng của cùng kỳ năm 2022 (giai đoạn phục hồi sau Covid-19).

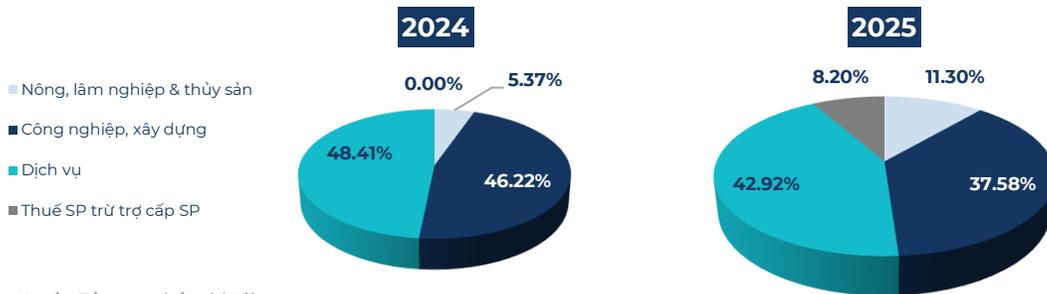
## QUY MÔ GDP 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

❖ Quy mô GDP 9T/2025 đạt **hơn 4,800 nghìn tỷ đồng**, **cao nhất trong giai đoạn 2019 – 2025** nhưng **vẫn thấp hơn** so với thời điểm trước Covid-19.

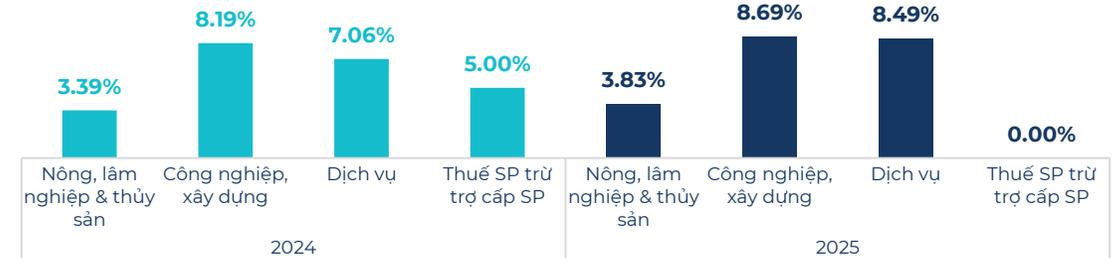
## CƠ CẤU GDP 9T/2025 CHIA THEO KHU VỰC KINH TẾ



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

❖ **Dịch vụ vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất** trong cơ cấu GDP của Việt Nam, theo sau là khu vực **Công nghiệp, xây dựng** và **Nông, lâm nghiệp & thủy sản**, cuối cùng là nhóm **Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm**.

## TĂNG TRƯỞNG GDP 9 THÁNG THEO KHU VỰC KINH TẾ

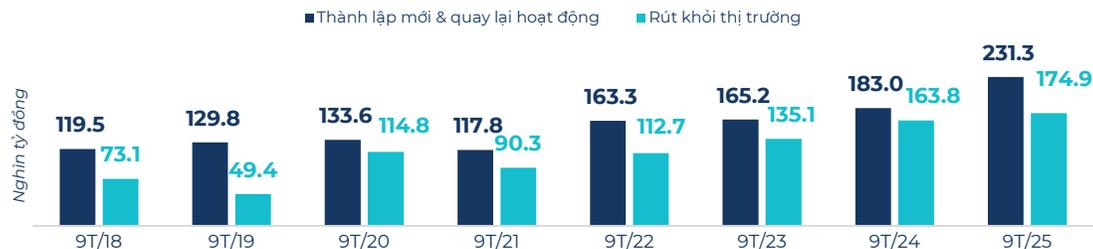


Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

❖ Về mức tăng trưởng theo khu vực kinh tế, **Công nghiệp, xây dựng** **vươn lên thành nhóm có mức tăng trưởng cao nhất (8.69%)**, theo sau là nhóm **Dịch vụ (8.49%)**.

# TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 9T/2025

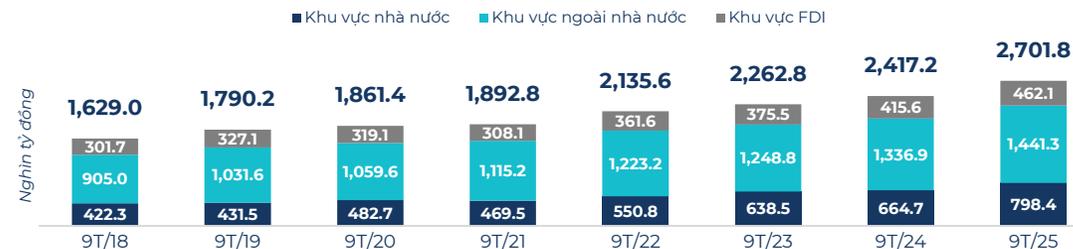
## TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

- ❖ Cả nước có **231.3 nghìn doanh nghiệp** đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 26.4% Y-o-y;
- ❖ Số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường là **174.9 nghìn doanh nghiệp**, tăng 6.8% Y-o-Y.

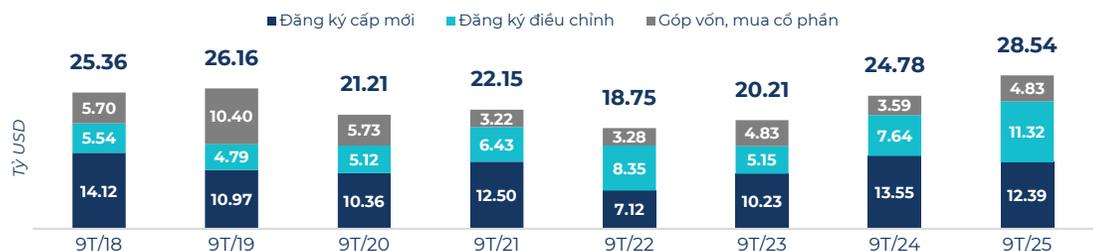
## VỐN ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

- ❖ Vốn đầu tư toàn xã hội 9T/2025 đạt hơn **2,700 nghìn tỷ đồng**, trong đó:
  - Khu vực nhà nước đạt **798.4 nghìn tỷ đồng**, tăng 19.6% Y-o-Y;
  - Khu vực ngoài nhà nước đạt **1,441.3 nghìn tỷ đồng**, tăng 7.8% Y-o-Y;
  - Khu vực FDI đạt **462.1 nghìn tỷ đồng**, tăng 11.2% Y-o-Y.

## NGUỒN VỐN FDI ĐĂNG KÝ 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

- ❖ Tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong 9T/2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt **28.54 tỷ USD**, tăng 15.2% Y-o-Y.

## NGUỒN VỐN FDI THỰC HIỆN 9 THÁNG QUA CÁC NĂM

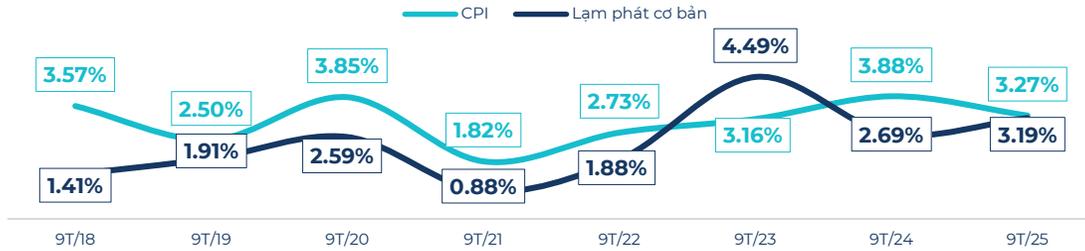


Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

- ❖ Vốn FDI thực hiện tại Việt Nam 9T/2025 ước đạt **18.80 tỷ USD**, tăng 8.5% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn FDI thực hiện **cao nhất của chín tháng trong 5 năm qua**.

# TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 9T/2025

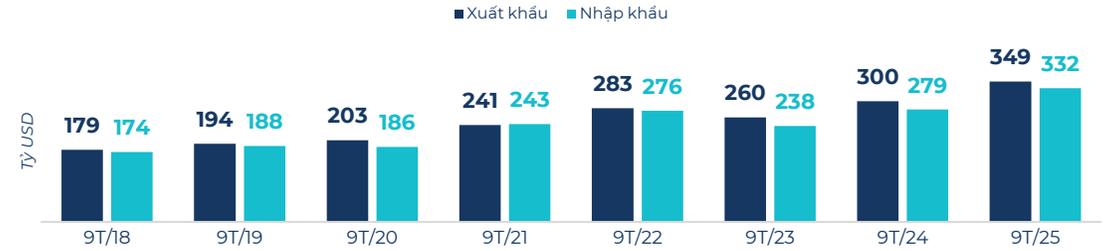
## TĂNG TRƯỞNG CPI VÀ LẠM PHÁT 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

❖ 9T/2025, CPI tăng 3.27% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.19%.

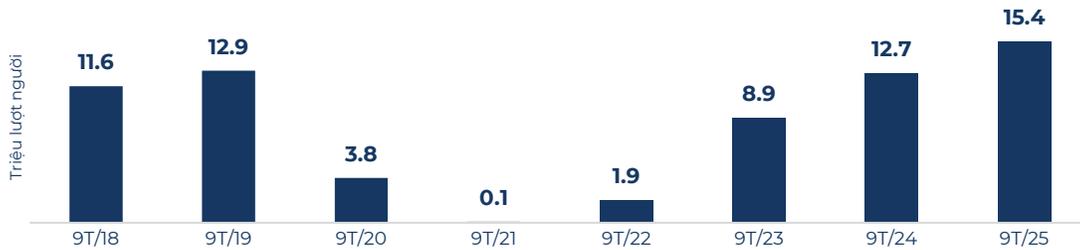
## TÌNH HÌNH XUẤT, NHẬP KHẨU 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

❖ Tính chung 9T/2025, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt **348.74 tỷ USD**, tăng 16.0% Y-o-Y; kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt **331.92 tỷ USD**, tăng 18.8% Y-o-Y.

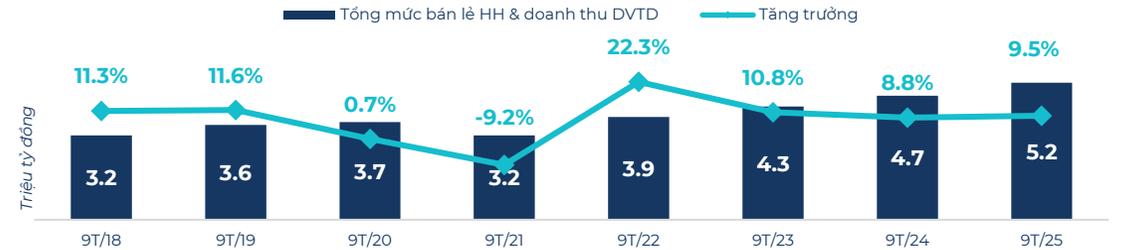
## LƯỢNG KHÁCH QUỐC TẾ 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

❖ Khách quốc tế đến Việt Nam trong 9T/2025 đạt hơn **15.4 triệu lượt người**, tăng 21.5% Y-o-Y. Trong đó, **khách đến bằng đường hàng không là chủ yếu**, đạt 13.1 triệu lượt người, chiếm 85.2%.

## TỔNG MỨC BÁN LẺ HH & DOANH THU DVTD 9 THÁNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt nam

❖ Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt **5.2 triệu tỷ đồng**, tăng 9.5% Y-o-Y, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7.2%.

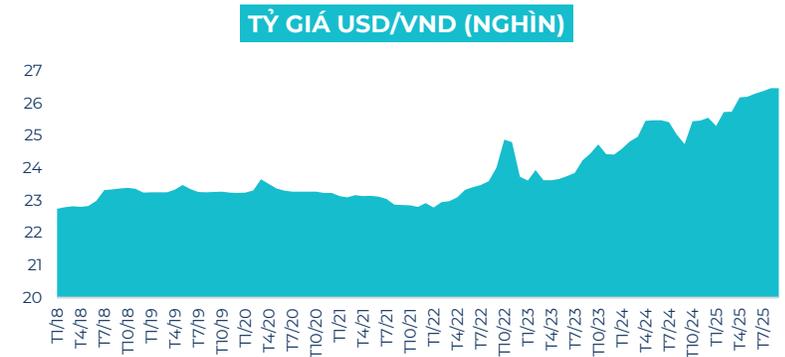
# TỔNG QUAN CÁC KÊNH ĐẦU TƯ

- ❖ **Vn-Index đóng cửa T9/2025 tại 1,661.7 điểm**, tăng 31% so với thời điểm cuối năm trước. Chuỗi tăng 4 tháng liên tiếp của VN-Index bị chặn ngang ở tháng 9 vừa qua khi chỉ số này vẫn chưa thể “dứt điểm” thành công ngưỡng cản 1,700 điểm;
- ❖ **Tỷ giá đô la Mỹ tiếp tục leo thang và thiết lập các kỷ lục mới** (tăng 3.6% so với T12/2024), xuất phát từ nhiều yếu tố như: bất ổn kinh tế và chính trị toàn cầu gia tăng, nhu cầu nhập khẩu theo mùa tăng cao, dòng vốn FDI giải ngân chậm, và rủi ro thâm hụt cán cân thương mại ngày càng lớn;
- ❖ **Giá vàng SJC tiếp tục tăng T9/2025**, cùng chiều với giá vàng thế giới. Tính đến 30/09/2025 giá niêm yết ở mức tăng kỷ lục từ trước đến nay đạt 134.8 – 136.8 triệu đồng/lượng;
- ❖ **Lãi suất tiết kiệm tại các NHTM có xu hướng giảm 0.1 – 0.5%/năm hoặc không** tăng so với đầu năm 2025.

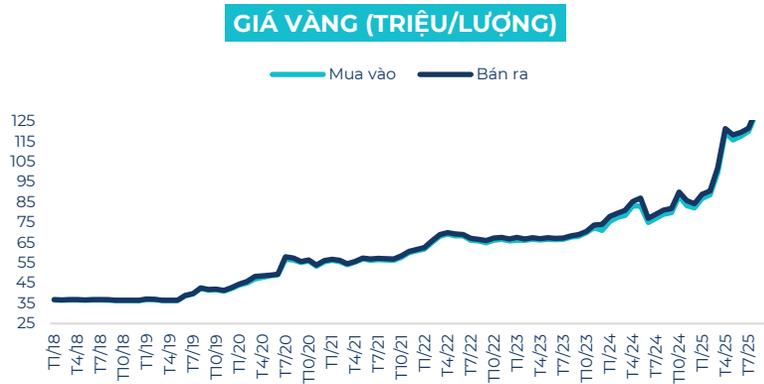
**VN-INDEX**  
**1,661.7**  
30/09/2025  
Nguồn: HOSE



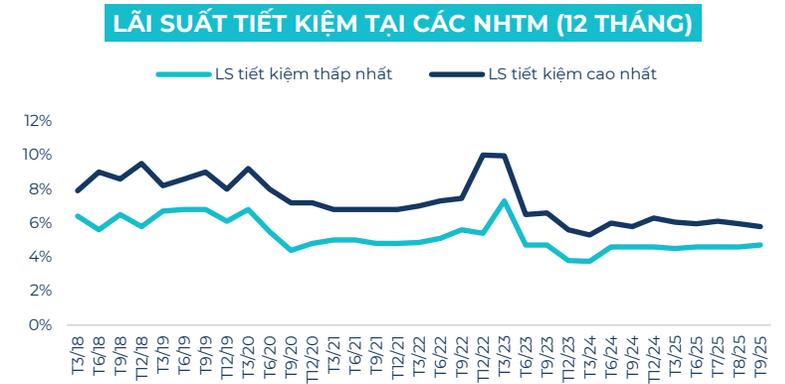
**TỶ GIÁ USD/VND**  
**26,468**  
30/09/2025  
Nguồn: Vietcombank



**GIÁ VÀNG SJC**  
Mua vào: **134,800**  
Bán ra: **136,800**  
30/09/2025  
Nguồn: SJC



**LÃI SUẤT TIẾT KIỆM**  
**4.7% - 5.8%**  
30/09/2025  
Nguồn: Các NHTM



# DÒNG VỐN CHẢY Ồ ẠT VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

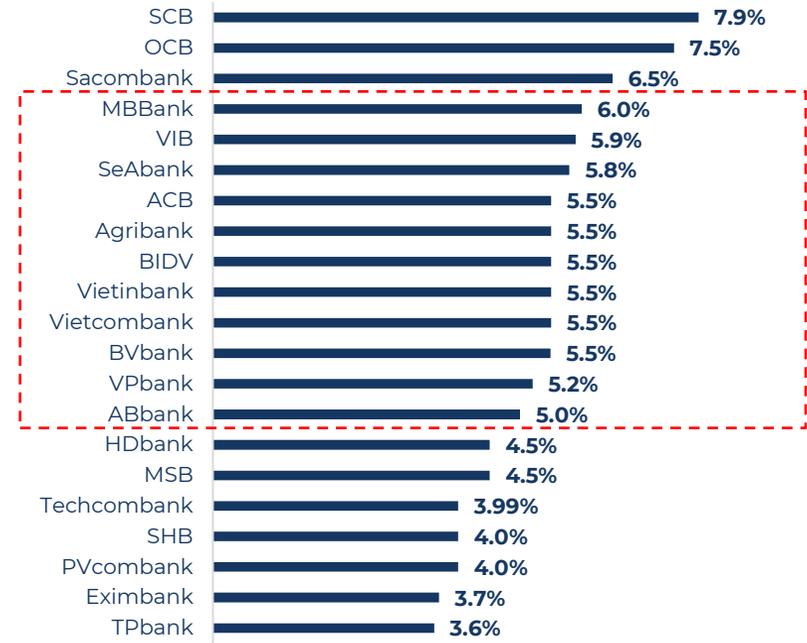
Nâng mức dự báo tăng trưởng tín dụng 2025 lên 19 – 20%, cao nhất trong 15 năm qua

TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng nhà nước

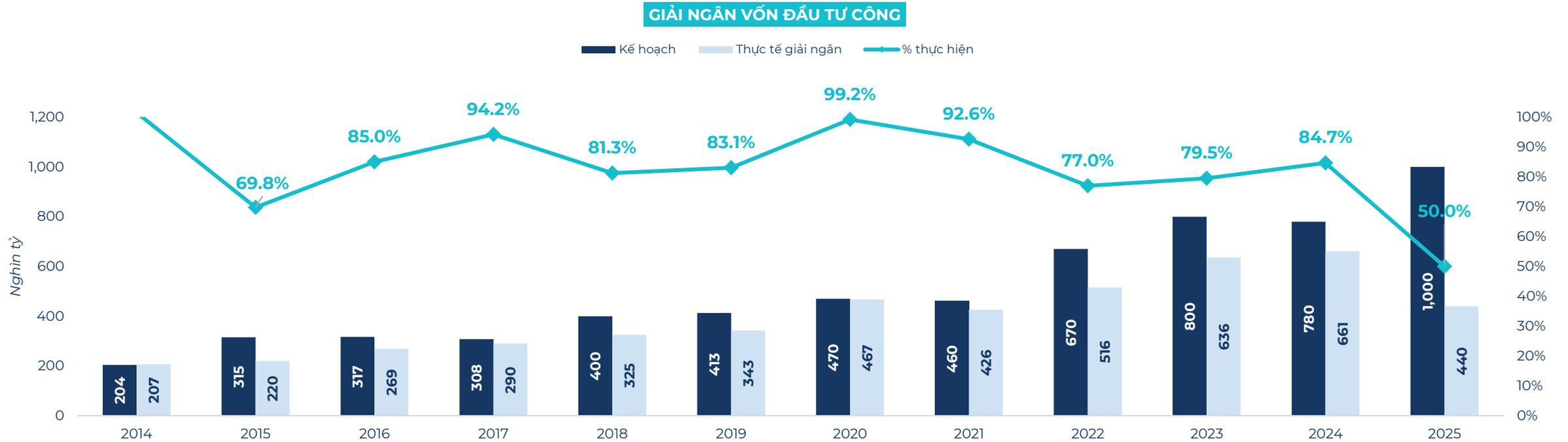
LÃI SUẤT CHO VAY MUA NHÀ T9/2025



Nguồn: Các ngân hàng thương mại

- ❖ **Tăng trưởng tín dụng trong năm 2025 dự báo cao nhất trong 15 năm qua**, đạt khoảng 19 – 20%, cao hơn nhiều nước trong khu vực và trên thế giới. Trong đó, **bất động sản chiếm gần 24% tổng dự nợ** (tính trong 8T/2025) với dư nợ khoảng 4 triệu tỷ đồng, tăng 19% so với cùng kỳ năm trước;
- ❖ Các ngân hàng thương mại đang giải ngân **nhiều gói tín dụng ưu đãi cho người mua nhà** với lãi suất 5 – 6%/năm trong giai đoạn đầu;
- ❖ Việc dòng vốn chảy ồ ạt vào bất động sản cũng dấy lên nhiều lo ngại về tình trạng đầu cơ thay vì giải ngân cho người mua nhà với mục đích ở thực. **Chính phủ đã và đang có động thái yêu cầu NHNN** nghiên cứu, có giải pháp quản lý chặt chẽ, thẩm định, đánh giá kỹ khi cấp tín dụng đối với các dự án bất động sản để **bảo đảm hiệu quả và an toàn tín dụng, hướng dòng vốn vào phân khúc nhà ở xã hội và các dự án phục vụ nhu cầu thật của người dân.**

# ĐẨY MẠNH GIẢI NGÂN ĐẦU TƯ CÔNG, DỒN LỰC CHO 3 THÁNG CUỐI NĂM



Nguồn: Bộ tài chính

- ❖ **Với tổng vốn đầu tư công hơn 1 triệu tỷ đồng, năm 2025 được coi là thời điểm bản lề để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế;**
- ❖ Tuy nhiên, trong 9 tháng đầu năm 2025, tiến độ giải ngân vốn đầu tư công chỉ đạt 50% so với tình trạng “vốn chờ dự án” vẫn phổ biến, khi nhiều đơn vị được giao nguồn lực lớn nhưng giải ngân ở mức rất thấp...;
- ❖ Ngày 21/09/2025, **Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Công điện 169/CP-TTg về nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công năm 2025**, coi kết quả giải ngân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, cùng chung sức thúc đẩy tăng trưởng kinh tế năm 2025 đạt mục tiêu trên 8%.

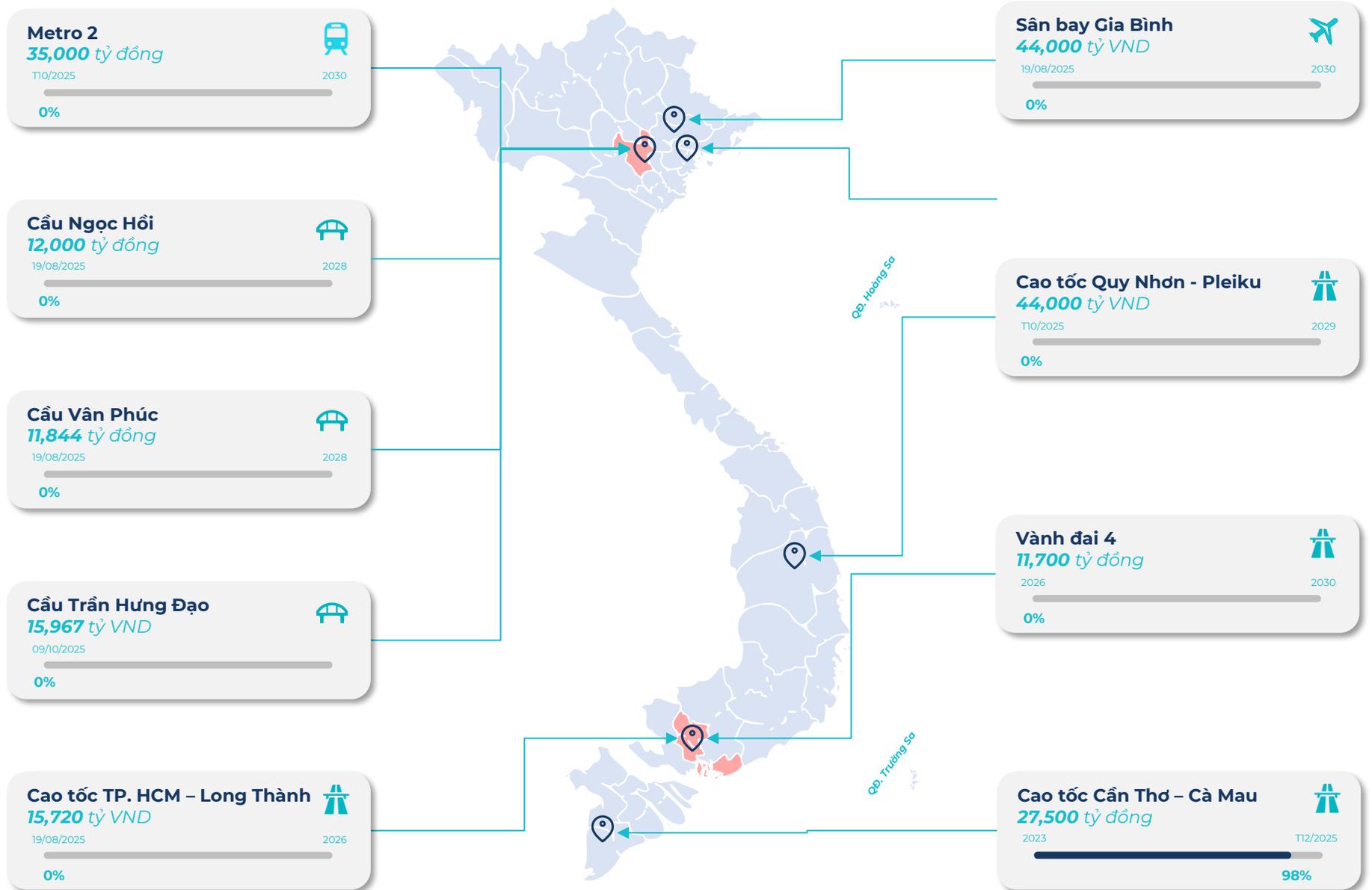


## 1.3. THÔNG TIN QUY HOẠCH, CHÍNH SÁCH

# CƠ SỞ HẠ TẦNG NỔI BẬT TRONG Q3/2025

Hàng loạt các dự án hạ tầng trên cả nước được **đẩy nhanh tiến độ để khởi công hoặc khánh thành chào mừng các ngày lễ lớn** trong năm nay:

- ❖ Cách mạng tháng Tám thành công 19/08/1945 - 19/08/2025;
- ❖ Quốc khánh 02/09/1945 - 02/09/2025;
- ❖ Giải phóng thủ đô 10/10/2025).



# 250 CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN CHÀO MỪNG KỶ NIỆM 80 NĂM QUỐC KHÁNH



Tổng mức đầu tư  
**1,280,000**  
tỷ đồng

**478,000**

tỷ đồng từ nguồn vốn Nhà nước  
(129 dự án, công trình)

**802,000**

tỷ đồng từ nguồn vốn khác  
(121 dự án, công trình)

## MỘT SỐ CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU

Tổng mức đầu tư

Khánh thành	Trung tâm triển lãm Việt Nam	>7,000 tỷ đồng
	Dự án xây dựng Bệnh viện Ung bướu Nghệ An	1,259 tỷ đồng
	Dự án nhà máy điện gió Hải Anh	1,565 tỷ đồng
	Dự án cầu Rạch Miễu 2	6,810 tỷ đồng
Khởi công	Dự án xây dựng cầu Ngọc Hồi	11,844 tỷ đồng
	Dự án cao tốc Cà Mau – Cái Nước, Dự án giao thông Đất Mũi – Cảng Hòn Khoai, Dự án Cảng tổng hợp lưỡng dụng Hòn Khoai	~60,060 tỷ đồng
	Dự án khu thương mại và dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí Đà Nẵng	79,790 tỷ đồng
	Cảng hàng không quốc tế Gia Bình	~120,839 tỷ đồng

Khánh thành

**89**

Dự án, công trình

Khởi công

**161**

Dự án, công trình



**250**

Dự án, công trình

**59**

Hạ tầng  
giao thông

**44**

Công trình  
dân dụng – đô thị

**57**

Công trình  
công nghiệp

**36**

Hạ tầng  
kỹ thuật

**22**

Nhà ở  
xã hội

**6**

Nông nghiệp &  
phát triển nông thôn

**12**

Giáo dục

**10**

Y tế

**3**

Văn hóa  
Thể thao

**1**

Quốc phòng

01

**Nghị định số 192/2025/NĐ-CP**

**Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành nghị quyết 201/2025/QH15 về thí điểm các chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội:**

- Giao CĐT thực hiện dự án không thông qua đấu giá đấu thầu;
  - Nhà đầu tư chưa có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự vẫn có thể được giao CĐT trong trường hợp đáp ứng tiêu chí về tài chính và không có nhà đầu tư khác đề xuất trùng vị trí;
  - CĐT được tự phê duyệt giá bán NOXH, tuy nhiên CQNN sẽ rà soát lại sau khi quyết toán, trường hợp giá sau quyết toán thấp hơn giá bán trước đó thì CĐT bù lại cho khách hàng phần chênh lệch, trường hợp cao hơn thì CĐT không được phép thu thêm,...
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **01/07/2025**.

02

**Nghị định số 226/2025/NĐ-CP**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:**

- Bổ sung quy định về bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất;
  - Sửa quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
  - Điều kiện tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã;
  - Sửa đổi thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai;
  - Sửa đổi thủ tục chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác;
  - Thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **15/08/2025**.

03

**Nghị định số 230/2025/NĐ-CP**

- Quy định các trường hợp được miễn, giảm và quy trình thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **19/08/2025**.

04

**Nghị định 225/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư**

- Bỏ tiêu chí kinh nghiệm khi đánh giá nhà đầu tư, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư mới tham gia thị trường;
  - Điều chỉnh tỷ lệ nộp NSNN theo hướng thực tế, tránh việc NĐT phải nộp cao do giá ảo;
  - Bổ sung các trường hợp lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **15/08/2025**.

05

**Nghị định 239/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật đầu tư**

- Dự án chậm tiến độ do NN chậm giao đất thì không cần thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ dự án;
  - Thời gian hoạt động, tiến độ dự án được tính từ thời điểm giao đất hoặc thời điểm bàn giao đất trên thực địa.
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **03/09/2025**.

*\*Nguồn: Ban R&D - BHS Property tổng hợp*

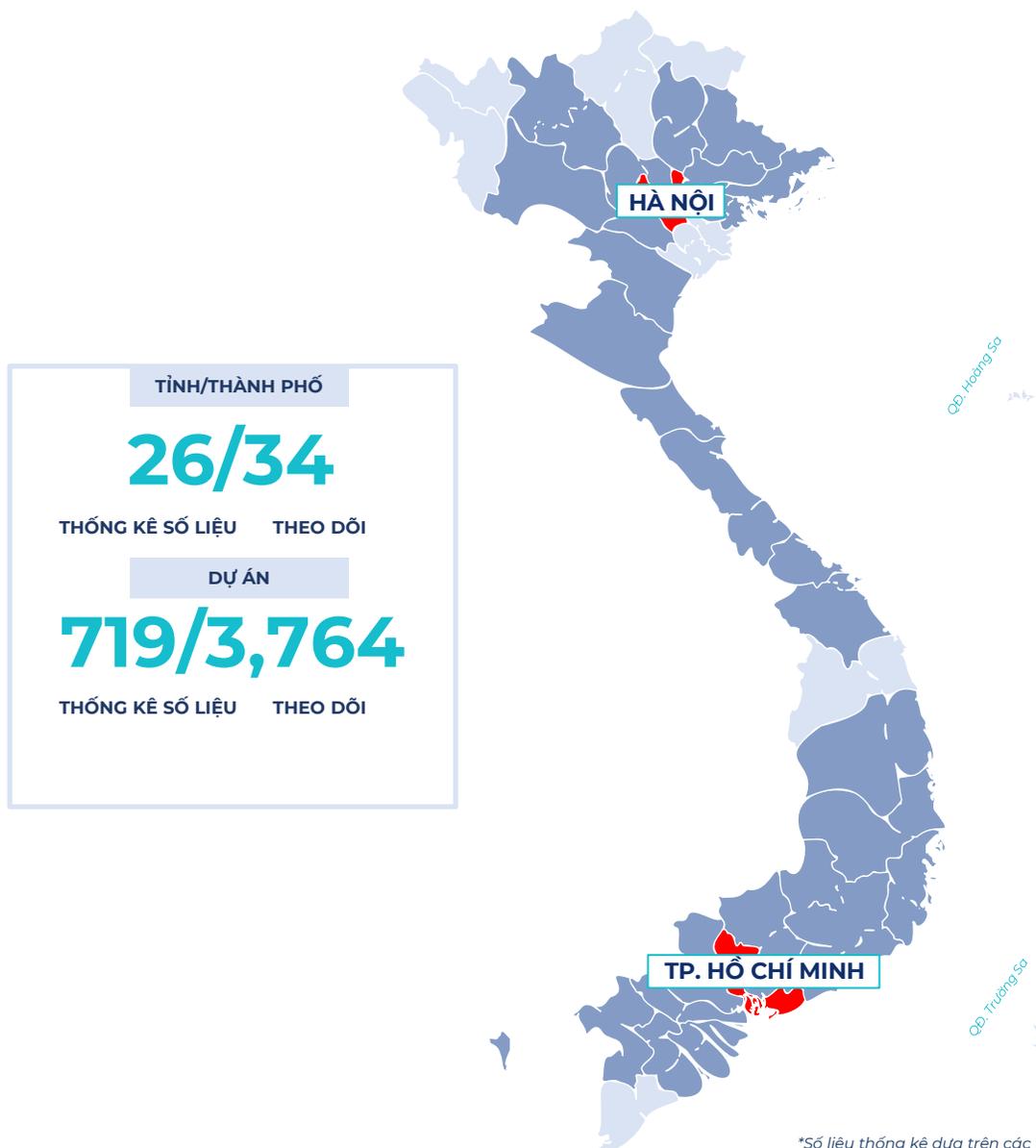


**BHS**  
PROPERTY

## **02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

- 2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG
- 2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG
- 2.3. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG
- 2.4. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG
- 2.5. NHẬN ĐỊNH CÁC PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN

## 02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM PHẠM VI NGHIÊN CỨU



TỈNH/THÀNH PHỐ

**26/34**

THỐNG KÊ SỐ LIỆU THEO DÕI

DỰ ÁN

**719/3,764**

THỐNG KÊ SỐ LIỆU THEO DÕI

### KHU VỰC MIỀN BẮC

Tổng số tỉnh thống kê: **9**

Tổng dự án thống kê: **331**

### KHU VỰC MIỀN TRUNG

Tổng số tỉnh thống kê: **10**

Tổng dự án thống kê: **101**

### KHU VỰC MIỀN NAM

Tổng số tỉnh thống kê: **7**

Tổng dự án thống kê: **287**



\*Số liệu thống kê dựa trên các tỉnh thành nổi bật trong Q3/2025

# 2.1

---



**PHÂN KHÚC  
NHÀ Ở CAO TẦNG**

## 2.2

---



**PHÂN KHÚC  
NHÀ Ở THẤP TẦNG**

## 2.3

---



**PHÂN KHÚC  
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**

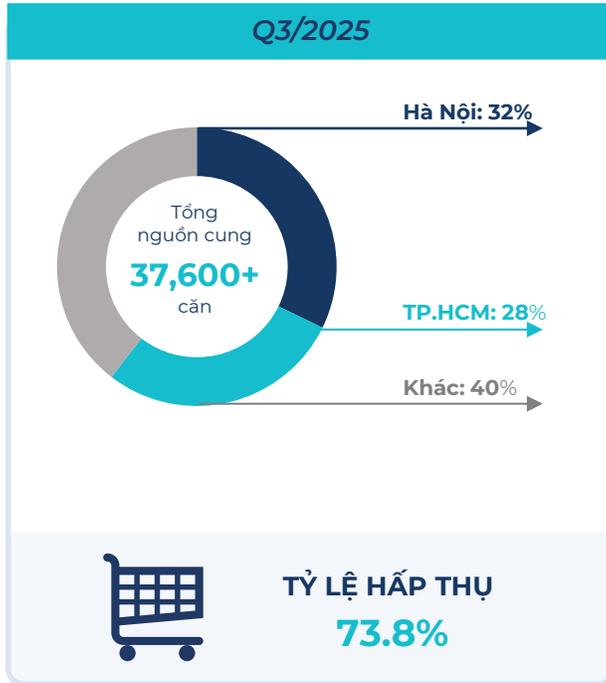
## 2.4

---

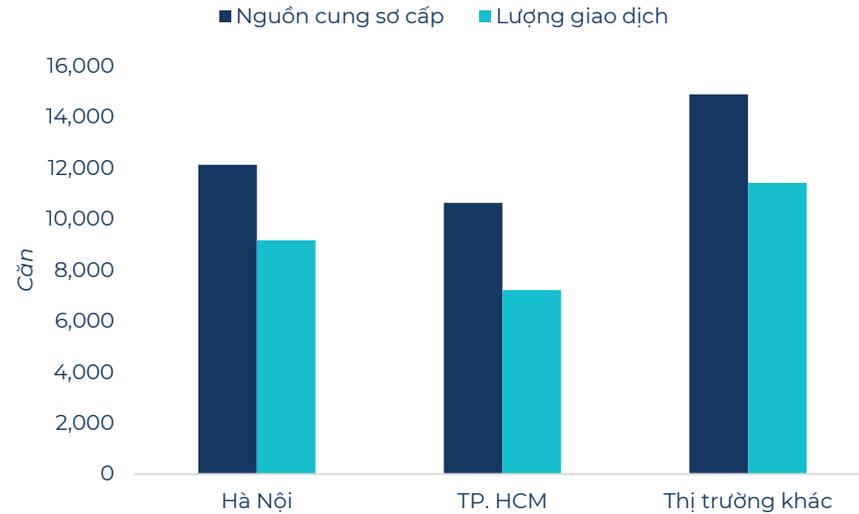


**PHÂN KHÚC  
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**

## 02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG

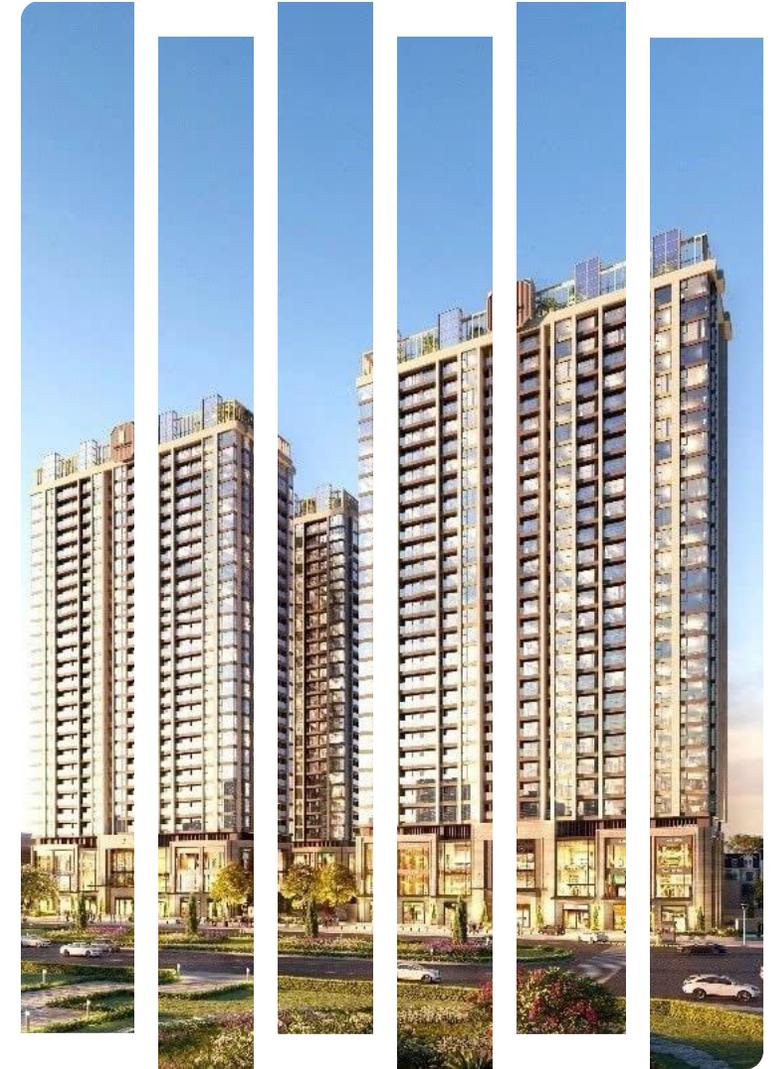


### NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI Q3/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Trong Q3/2025, tổng nguồn cung sơ cấp nhà ở cao tầng đạt **hơn 37,600 căn hộ**, nguồn cung phần lớn đến từ Hà Nội (32%) và TP. HCM (28%); **Riêng tại Hà Nội và TP.HCM, tổng nguồn cung Q3/2025 đạt gần 22,800 căn hộ**. Lũy kế 9 tháng đầu năm cả nước đạt 74,600 căn.
- ❖ **Trong Q3/2025 ghi nhận 26 dự án mới ra mắt, cung cấp ra thị trường gần 13,900 căn hộ;**
- ❖ Lượng giao dịch trong Q3/2025 đạt **hơn 28,800 căn**;
- ❖ Trong Q3/2025, nguồn cung và lượng giao dịch ở Hà Nội tiếp tục chiếm ưu thế, xuất hiện điểm sáng là thị trường Bình Dương (TP.HCM mới) với nguồn cung và lượng tiêu thụ vượt trội với nhiều dự án mới bán hết 90-95% bảng hàng ngay sau đợt mở bán.

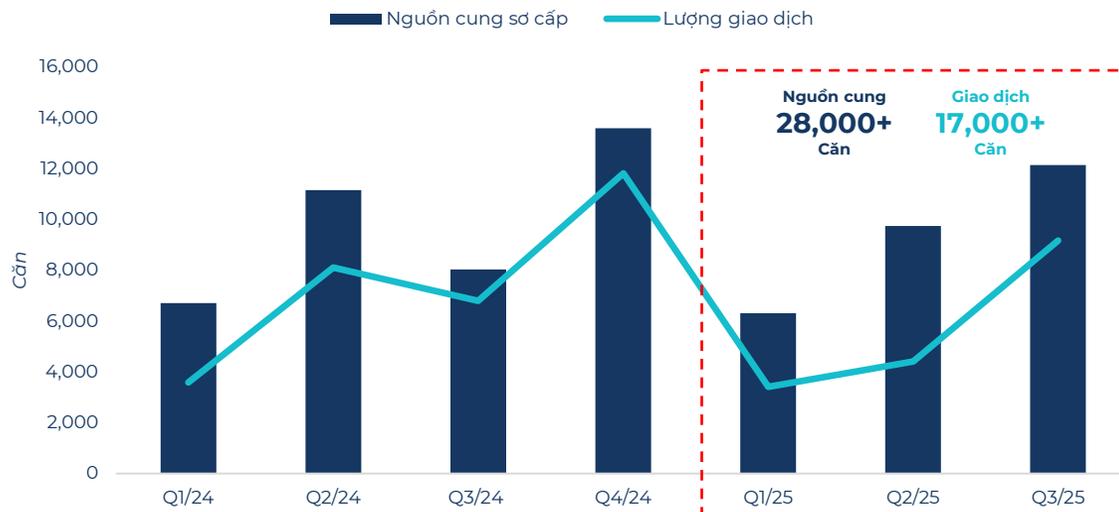


**CĂN HỘ HẠNG B, HẠNG C TẠI HÀ NỘI KHAN HIẾM, DỰ ÁN ĐANG MỞ BÁN CHỦ YẾU Ở KHU VỰC NGOÀI VÀNH ĐAI 2**



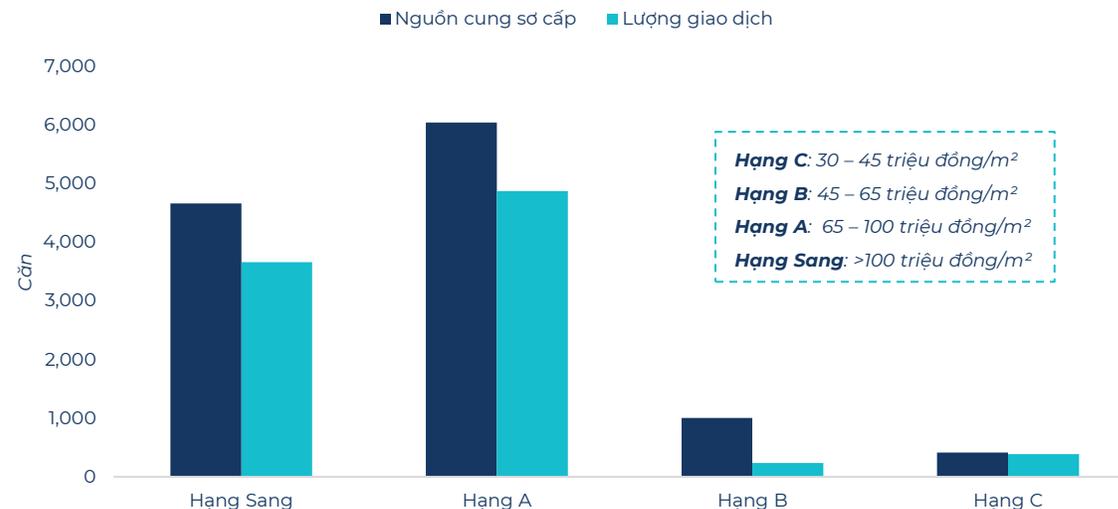
## 2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO QUÝ**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO PHÂN HẠNG Q3/2025**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Mặc dù rơi vào thời điểm tháng Ngâu (tháng 7 Âm lịch) nhưng thị trường nhà ở cao tầng Hà Nội trong Q3/2025 vẫn **ghi nhận tín hiệu tích cực** khi **nguồn cung và lượng giao dịch đều tăng so với các quý đầu năm và cùng kỳ năm ngoái**. **Nguồn cung sơ cấp trong quý đạt hơn 12,100 căn**, tăng khoảng 24.5% so với quý trước và 51% so với cùng kỳ năm ngoái. **Lượng giao dịch cũng ghi nhận tốt đạt gần 9,200 căn**, tăng gấp hơn 2 lần so với quý trước và 35% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, dự án mới đóng góp phần lớn vào nguồn cung cũng như lượng hấp thụ tiêu biểu như Lumiere Prime Hills, Sun Feliza Suites;
- ❖ **Các căn hộ Hạng A và Hạng Sang vẫn chiếm tỷ trọng chủ yếu** với hơn 88% tổng nguồn cung trong quý, do đó lượng giao dịch phần lớn cũng đến từ 2 phân khúc này;
- ❖ Tính chung 9 tháng đầu năm, nguồn cung và lượng giao dịch năm 2025 đang ở mức tương đương so với cùng kỳ năm ngoái với lần lượt là hơn 28,000 căn và hơn 17,000 căn.

## 2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

**NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC Q3/2025**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

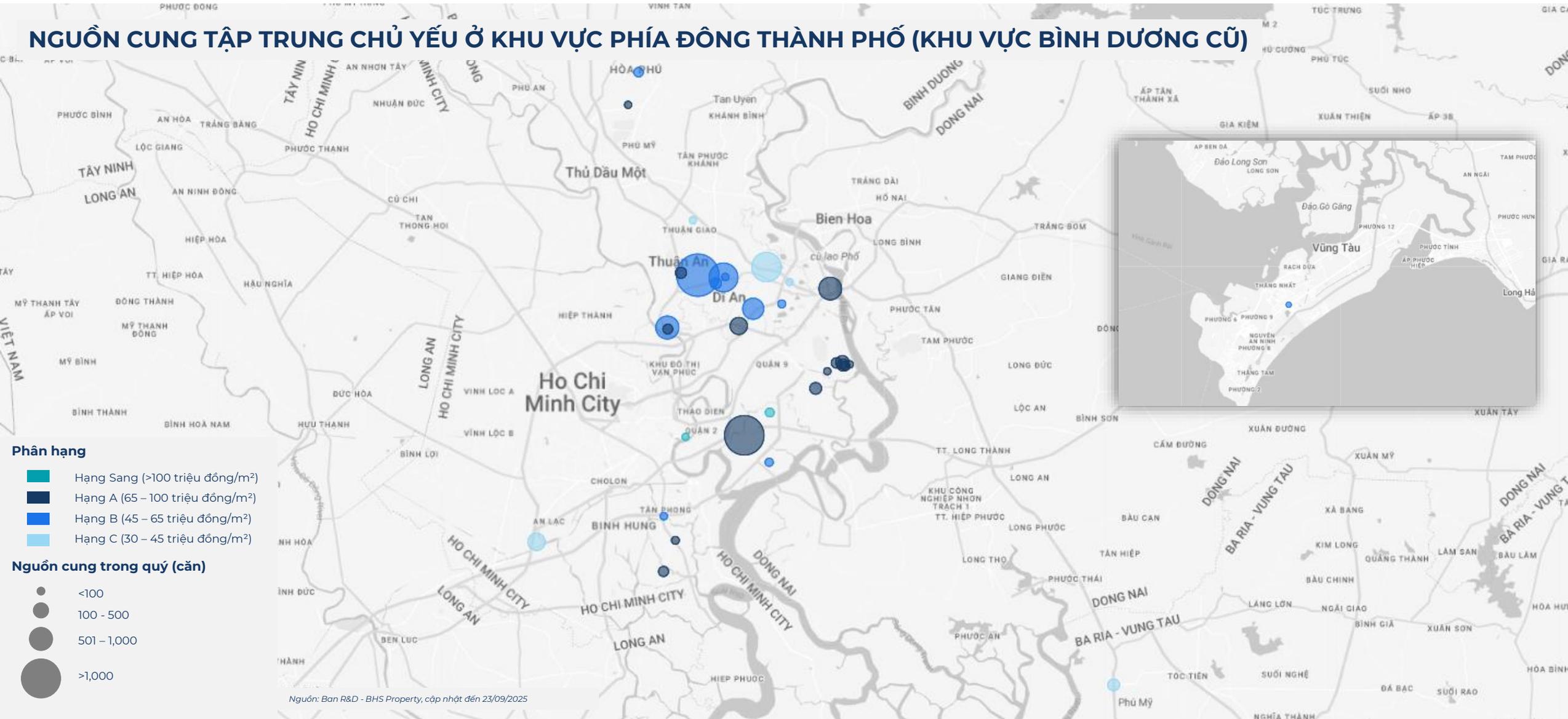
**KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC Q3/2025**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

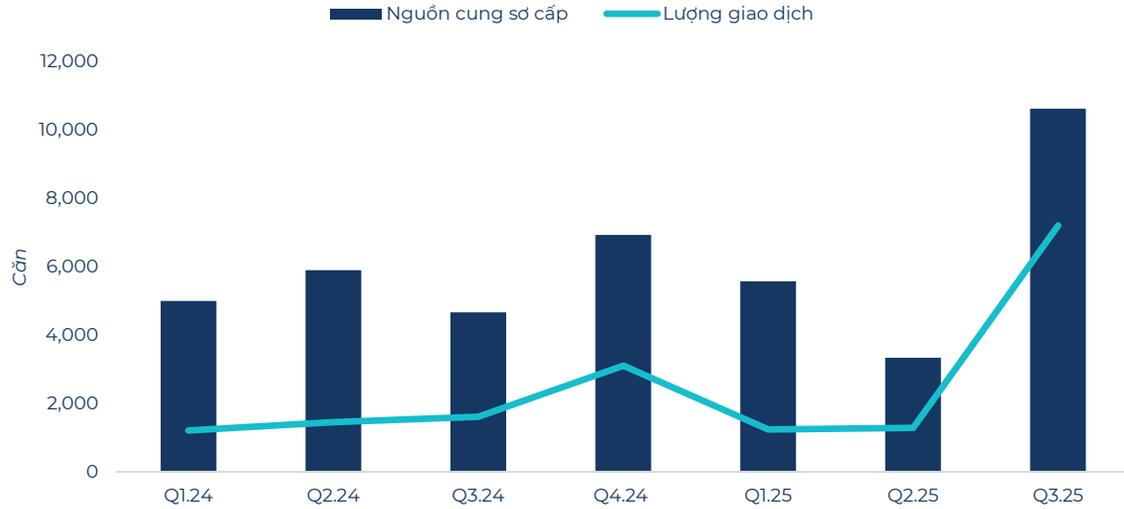
- ❖ **X. Đông Anh, P. Nghĩa Đô và X. Gia Lâm là những khu vực tập trung nhiều nguồn cung sơ cấp nhất trong quý**, trong khi X. Đại Thanh và P. Thanh Xuân có nguồn cung và giao dịch hạn chế. Nhìn chung cả thị trường, nguồn cung đang phân bổ hầu hết tại các khu vực ngoại thành là chủ yếu do hạn chế quỹ đất nội đô;
- ❖ Các dự án tiêu biểu có nhiều giao dịch tại các khu vực có thể kể đến như **X. Đông Anh** (Imperia Signature Cổ Loa - The Cosmopolitan, Lumiere Prime Hills), **P. Nghĩa Đô** (Sun Feliza Suites), **X. Gia Lâm** (Masteri Lakeside), **P. Hoàng Mai** (Galia Hanoi);
- ❖ **Hiện nay gần như thị trường nhà ở cao tầng Hà Nội không còn sản phẩm có mức giá dưới 60 triệu/m²**. Đơn giá bán trên thị trường sơ cấp tại một số khu vực tăng mạnh **7 – 12%** so với cuối năm ngoái do sự xuất hiện của nhiều dự án phân khúc cao cấp và các dự án đi vào giai đoạn bàn giao;
- ❖ **P. Nghĩa Đô, P. Phú Thượng, P. Từ Liêm, X. Đông Anh, P. Giảng Võ, P. Long Biên** là khu vực có mức giá sơ cấp cao nhất trên thị trường.

## NGUỒN CUNG TẬP TRUNG CHỦ YẾU Ở KHU VỰC PHÍA ĐÔNG THÀNH PHỐ (KHU VỰC BÌNH DƯƠNG CŨ)



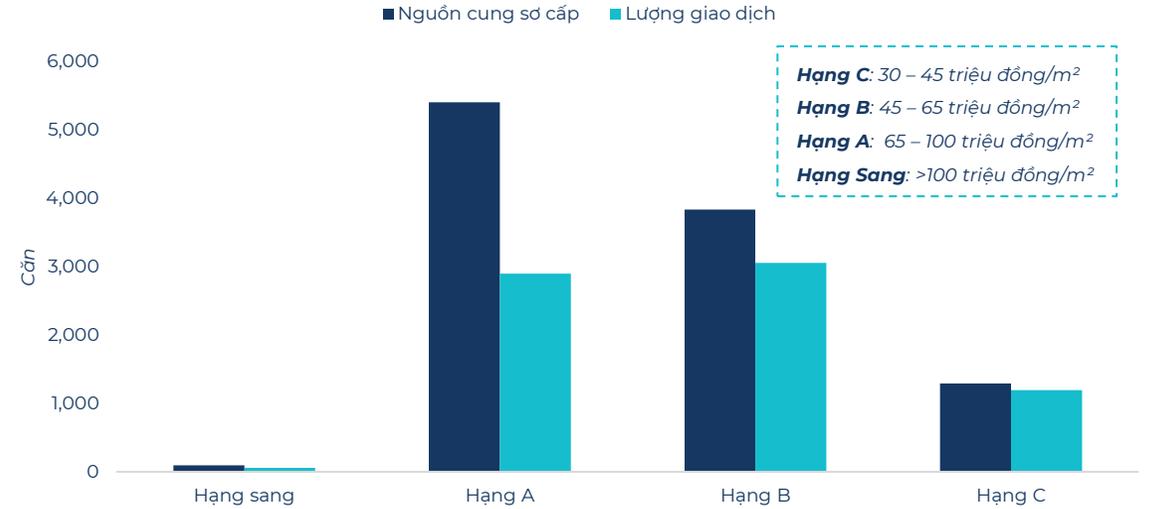
## 2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO QUÝ**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO PHÂN HẠNG Q3/2025**

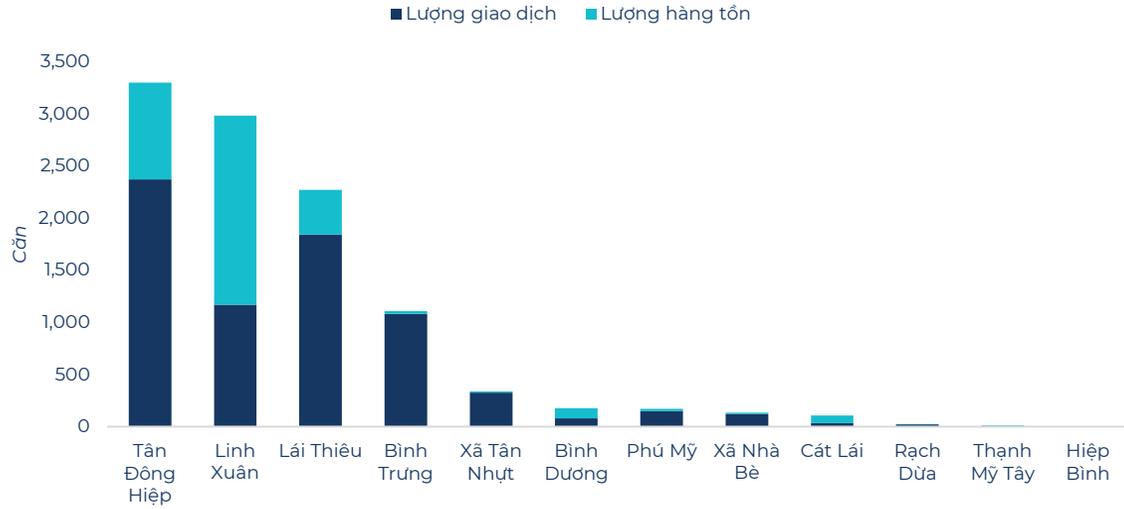


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Sau sáp nhập, nguồn cung và lượng giao dịch của TP. HCM mới trong Q3/2025 biến động mạnh. Cụ thể, **nguồn cung sơ cấp tại TP.HCM mới đạt hơn 10,600 căn, tăng 3.2 lần so với quý trước** và tăng 2.3 lần so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân của sự tăng mạnh này là do sự sáp nhập của 3 tỉnh thành gồm TP. HCM, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong đó nguồn cung từ Bình Dương cũ chiếm 54% nguồn cung Q3/2025. Trong quý, **có 08 dự án mở bán mới/ phân khu mới của dự án hiện hữu** với **gần 5,750** căn hộ được đưa ra thị trường;
- ❖ **Tính riêng TP. HCM cũ**, nguồn cung sơ cấp trong Q3/2025 đạt **gần 4,700 căn**, tăng 40.5% so với quý trước và ngang bằng so với cùng kỳ năm trước. **Lũy kế 9T/2025, thị trường nhà ở cao tầng TP.HCM cũ ghi nhận hơn 13,600 căn hộ mở bán**, giảm 12.6% so với cùng kỳ năm trước;
- ❖ **Nguồn cung xét theo hạng**: căn hộ Hạng A vẫn là nguồn cung trọng điểm của thị trường TP. HCM trong Q3/2025 (51%), tiếp đến là căn hộ Hạng B (36%) và Hạng C với tỷ lệ 12%. Căn hộ Hạng Sang trong quý chỉ chiếm 1% tổng nguồn cung trên thị trường;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ của TP. HCM mới trong Q3/2025 đạt 67.8%** (tương đương hơn 7,200 sản phẩm), **riêng TP. HCM cũ có tỷ lệ hấp thụ 58.4%**, gấp đôi so với quý trước. **Lũy kế trong 9T/2025, TP.HCM cũ có hơn 5,200 căn hộ được tiêu thụ**, tăng 23% so với cùng kỳ năm trước. Căn hộ Hạng A và B chiếm tỷ trọng giao dịch lớn so với căn hộ Hạng Sang và Hạng C.

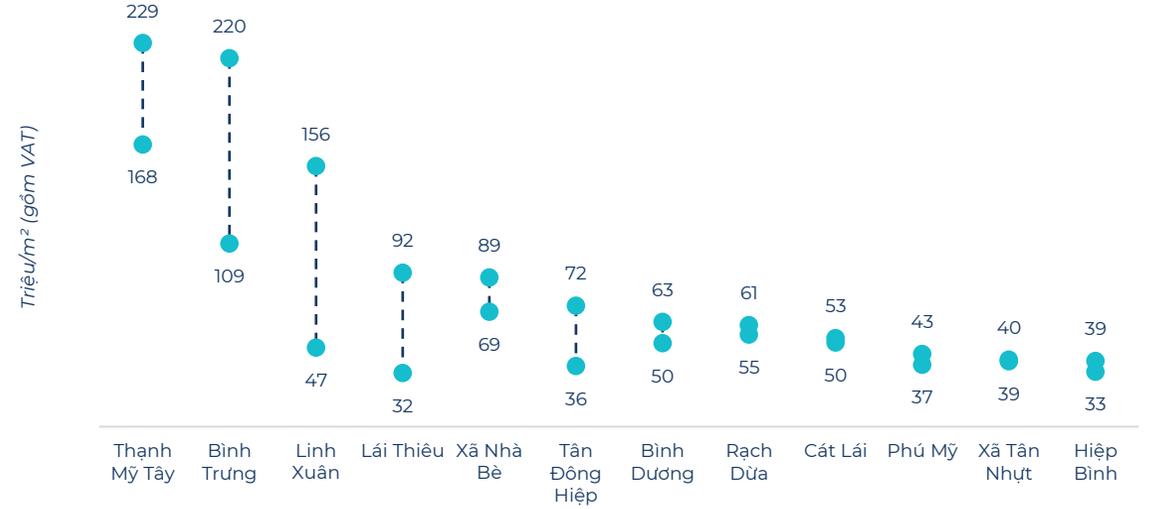
# THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

**NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC Q3/2025**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

**KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC Q3/2025**



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Nguồn cung sơ cấp tập trung tại khu vực **P. Tân Đông Hiệp, P. Linh Xuân, P. Lái Thiêu và P. Bình Trưng**. Trong đó, **P. Tân Đông hiệp** (Bình Dương cũ) và **P. Linh Xuân** (TP. HCM cũ) là khu vực có nguồn cung sơ cấp lớn nhất, lần lượt chiếm 31% và 28% tổng lượng sản phẩm toàn thành phố;
- ❖ Lượng giao dịch tập trung chủ yếu tại **P. Tân Đông Hiệp** (Bcons Solary, TT Avio, The Gió Riverside) và **P. Lái Thiêu** (The Felix, Symlife Thuận An) với hơn **58% tổng lượng giao dịch toàn thị trường TP. HCM**, P. Linh Xuân và P. Bình Trưng có lượng giao dịch tương đương, chiếm khoảng 31% tổng lượng giao dịch;
- ❖ Giá bán trên thị trường sơ cấp TP. HCM mới có xu hướng **tăng giá từ 3 - 8%** so với Q2/2025;
- ❖ P. Thanh Mỹ Tây, P. Bình Trưng, P. Linh Xuân là những nơi neo giá chung cư cao nhất TP. HCM.

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ HÀNG TỒN  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG KHU VỰC KHÁC Q3/2025



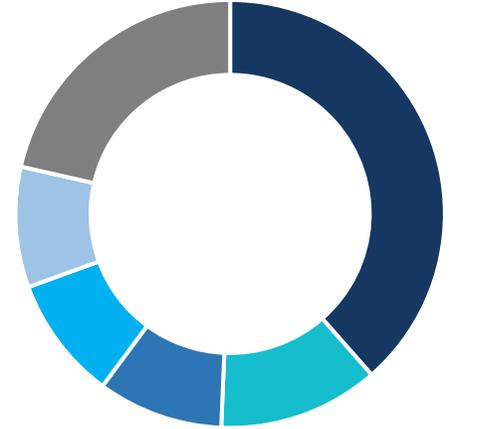
\*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh  
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025



NGUỒN CUNG SƠ CẤP



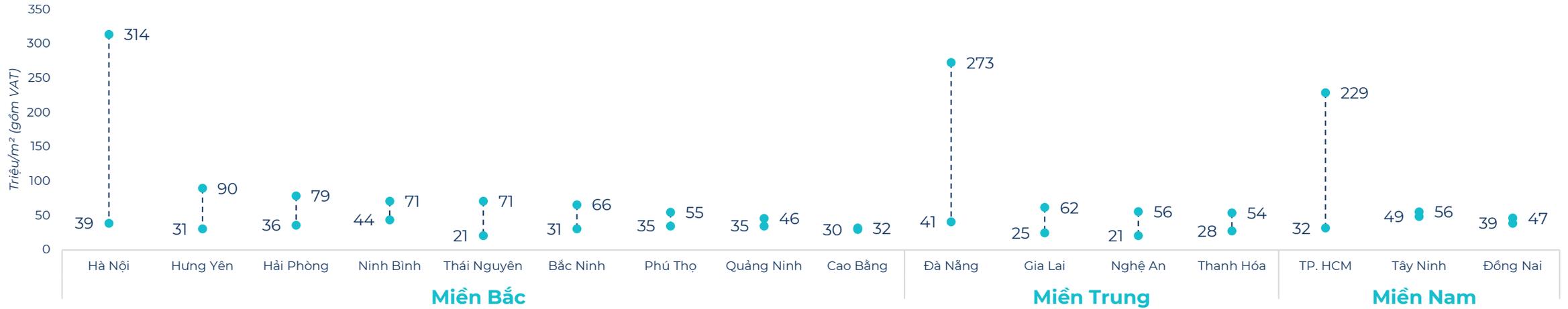
LƯỢNG GIAO DỊCH



- ❖ Nguồn cung căn hộ tại các thị trường khác trong Q3/2025 đạt **hơn 14,800 căn** với nhiều dự án mới ra mắt tiêu biểu như **Sunshine Legend City** (Hưng Yên), **Vinh Heritage** (Nghệ An), **Sun Spana Tower** và **The Legend City** (Đà Nẵng);
- ❖ Mặc dù rơi vào thời điểm tháng Ngâu nhưng thị trường vẫn chào đón **nhiều dự án mới mở bán tại nhiều tỉnh thành** như Đà Nẵng (06 dự án), Bắc Ninh (02 dự án), TP. Hải Phòng (02 dự án), Nghệ An (02 dự án),...
- ❖ **Hưng Yên, TP. Đà Nẵng, TP. Hải Phòng dẫn đầu nguồn cung** trong quý đồng thời cũng là khu vực **có lượng giao dịch lớn nhất** trong quý Q3/2025;
- ❖ Lượng giao dịch cả quý đạt hơn 11,800 căn với tỷ lệ hấp thụ đạt 79.3%. Các dự án mới mở bán đạt tỷ lệ tiêu thụ rất cao, khoảng 90 - 95% giỏ hàng ngay sau khi mở bán.

## 2.1. PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THỊ TRƯỜNG KHÁC

### KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG THEO KHU VỰC Q3/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

**MIỀN BẮC:** Một số dự án mới mở bán thiết lập mặt bằng giá mới cho một số khu vực, trong khi các dự án cũ hầu hết **đều giữ nguyên hoặc tăng nhẹ 1 – 2%**;

- ❖ Mức giá tại **Hà Nội** cũng cao hơn so với mặt bằng chung, **lên đến 314 triệu/m²**;
- ❖ **Các khu vực kinh tế phát triển TP. Hải Phòng, Hưng Yên, Ninh Bình cũng bắt đầu tiệm cận mức giá 70 – 90 triệu/ m²**, đặc biệt là các dự án có quy mô của những chủ đầu tư lớn như SunGroup, Masterise Group, Sunshine Group;
- ❖ **Các dự án đặt tại những trung tâm hành chính mới sau khi thực hiện sáp nhập tỉnh thành cũng ghi nhận mức giá cao hơn so với mặt bằng chung**, nổi bật như Interone tại TP. Bắc Giang (nay thuộc Bắc Ninh).

**MIỀN TRUNG:** Giá bán trên thị trường sơ cấp có xu hướng **không tăng hoặc tăng 4%** so với quý trước.

- ❖ Mức giá neo cao tại **TP. Đà Nẵng** với mức giá **cao nhất lên tới 273 triệu/m²** đến từ dự án M Landmark, còn lại các dự án dao động ở mức 80 – 100 triệu/m²;
- ❖ Các tỉnh còn lại có mức giá dao động từ 25 – 55 triệu/m², tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố.

**MIỀN NAM:** Giá bán trên thị trường sơ cấp có xu hướng **tăng giá từ 3 - 8%** so với Q2/2025:

- ❖ TP.HCM hiện dẫn đầu với mức giá cao nhất đạt **hơn 229 triệu/m²**;
- ❖ Các tỉnh còn lại đang có mức giá dao động từ **39 – 55 triệu/m²**.

## 2.2

### 2.1



**PHÂN KHÚC**  
**NHÀ Ở CAO TẦNG**



**PHÂN KHÚC**  
**NHÀ Ở THẤP TẦNG**

### 2.3



**PHÂN KHÚC**  
**NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**

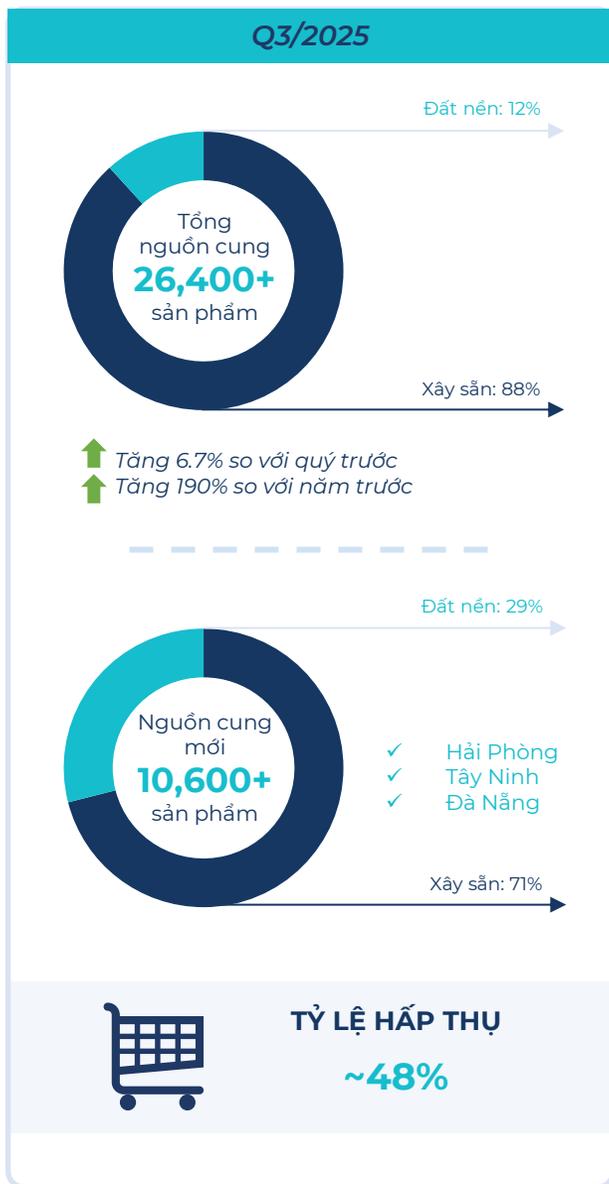
### 2.4



**PHÂN KHÚC**  
**NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**

## 02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

# PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG



### NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG Q3/2025



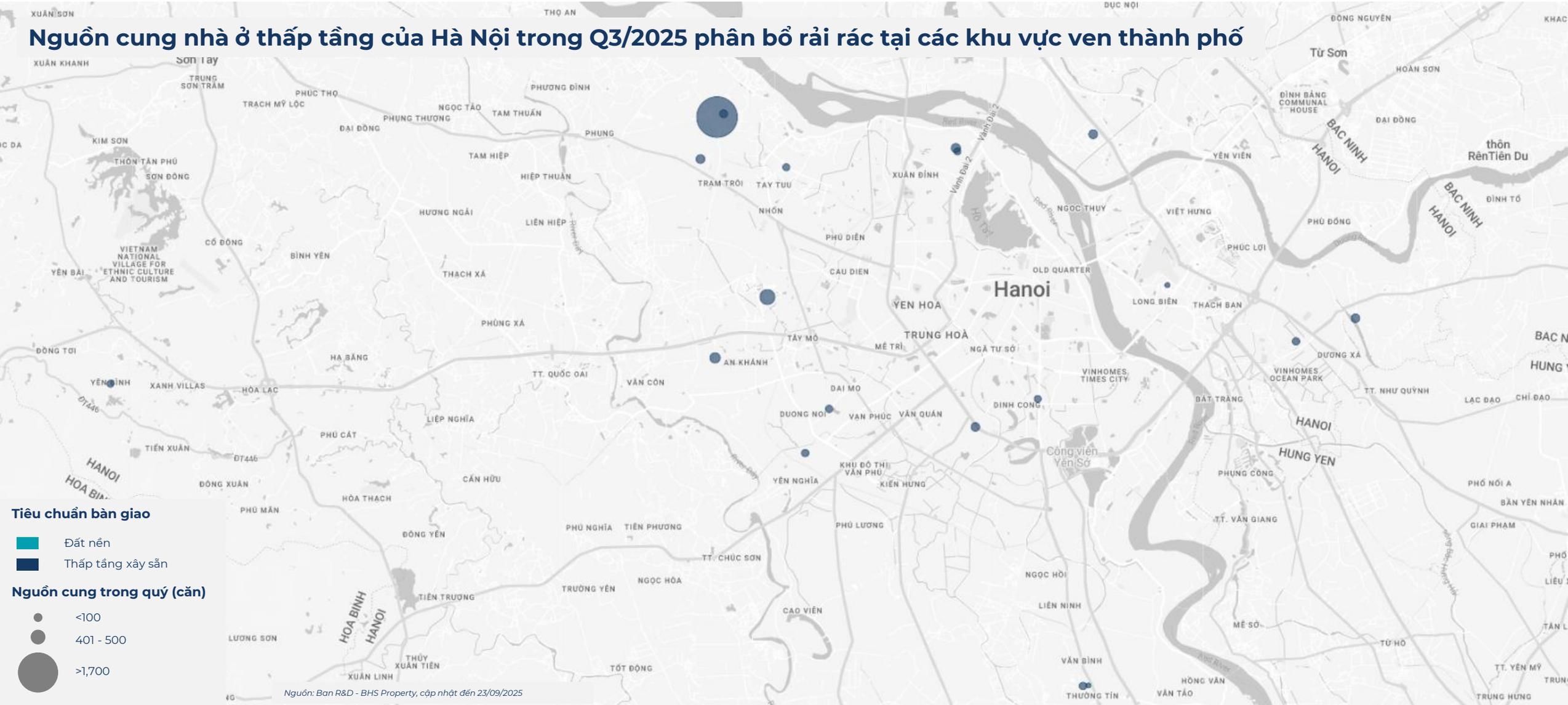
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

**Mặc dù Q3/2025 rơi vào thời điểm tháng Ngâu, nguồn cung và lượng giao dịch các dự án nhà ở thấp tầng trên cả nước lại ghi nhận tốt hơn so với thời điểm đầu năm:**

- ❖ Tổng nguồn cung trong Q3/2025 đạt **hơn 26,400 sản phẩm** (▲6.7% Q-o-Q, ▲190% Y-o-Y), trong đó có **hơn 10,600 sản phẩm mới** mở bán trong quý đến từ các tỉnh/thành TP. Hải Phòng, Tây Ninh và TP. Đà Nẵng. Tính chung 9T/2025, nguồn cung cả nước có hơn 43,300 sản phẩm.
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ trong Q3/2025 đạt **khoảng 48%** với **hơn 12,600 giao dịch** (▲54% Q-o-Q, ▲207% Y-o-Y) thực hiện. Các dự án ghi nhận số lượng giao dịch tiêu biểu trong quý có thể kể đến như Vinhomes Golden City, Vinhomes Royal Island, Eco Retreat Long An, KĐT Nam Hòa Xuân,...

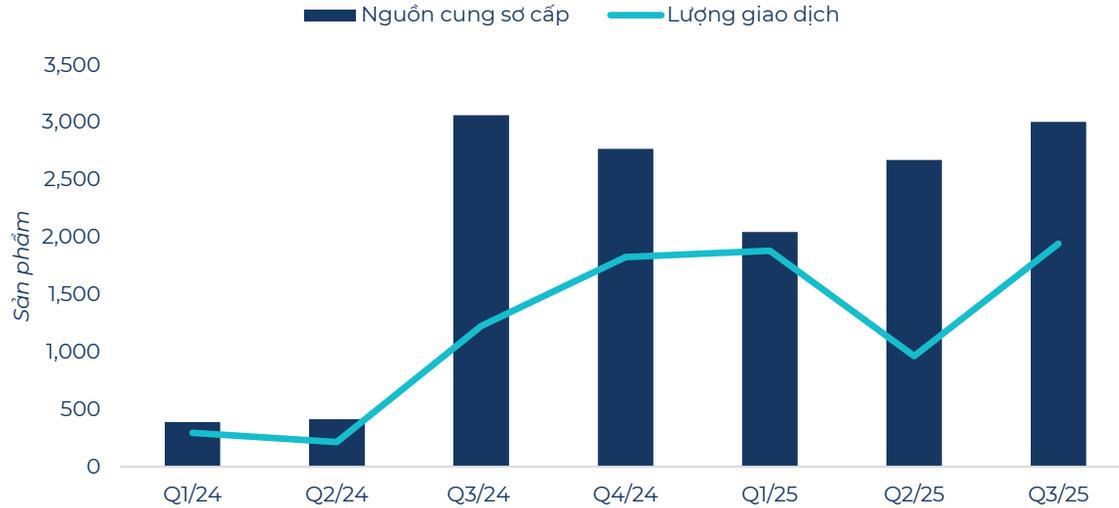


**Nguồn cung nhà ở thấp tầng của Hà Nội trong Q3/2025 phân bổ rải rác tại các khu vực ven thành phố**



## 2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI THEO QUÝ



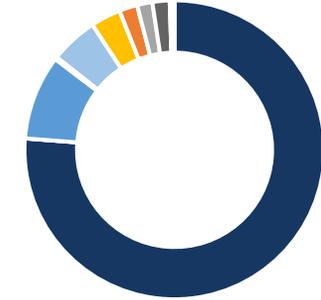
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



LƯỢNG GIAO DỊCH

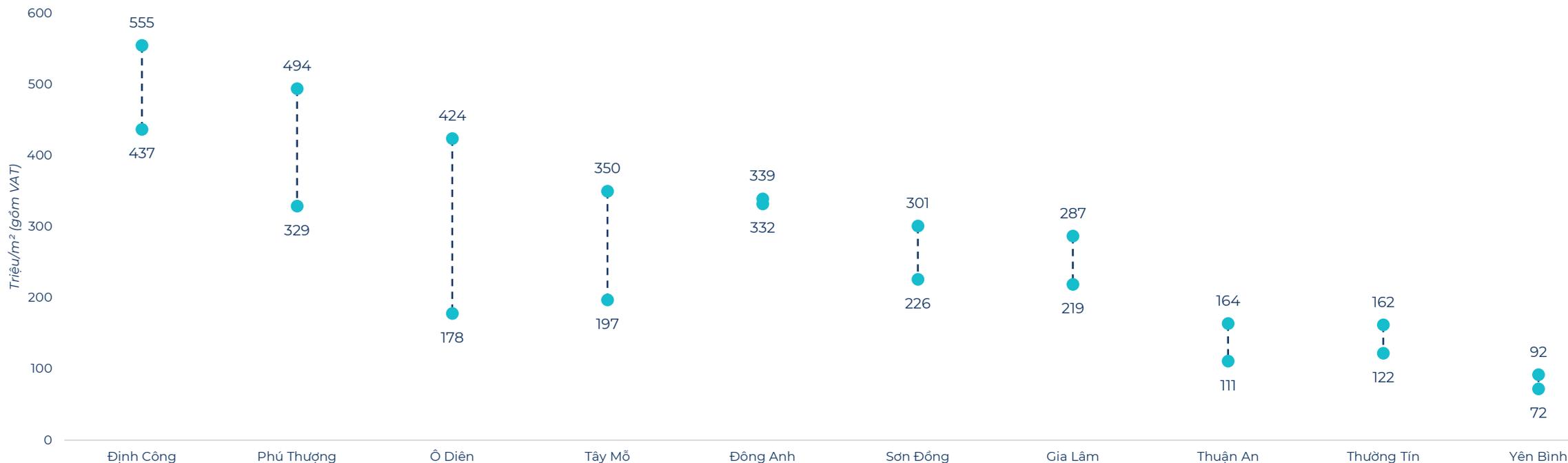


■ Ô Diên ■ Sơn Đông ■ An Khánh ■ Phú Thượng ■ Đông Anh ■ Định Công  
 ■ Thuận An ■ Tây Mỗ ■ Thường Tín ■ Gia Lâm ■ Tây Tựu ■ Yên Bình

Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ **Nguồn cung nhà ở thấp tầng sơ cấp** tại thị trường Hà Nội đều là sản phẩm xây sẵn. Q3/2025 ghi nhận nguồn cung **hơn 3,000 sản phẩm**, tăng 12.3% so với quý trước và gần tương đương so với cùng kỳ năm ngoái. **Tính chung 9T/2025, nguồn cung tại Hà Nội đạt hơn 7,700 căn;**
- ❖ **Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực phía Tây thành phố** (chiếm khoảng 65%) với các dự án tiêu biểu như Jade Lake Residences, Noble Palace Tây Thăng Long, Vinhomes Wonder Park, Vinhomes Global Gate;
- ❖ **Lượng giao dịch chủ yếu đến từ khu vực có nhiều nguồn cung**, chiếm 81% cả thị trường. **Tỷ lệ hấp thụ thị trường trong quý đạt gần 65%**, cao hơn cùng kỳ năm ngoái 25%.

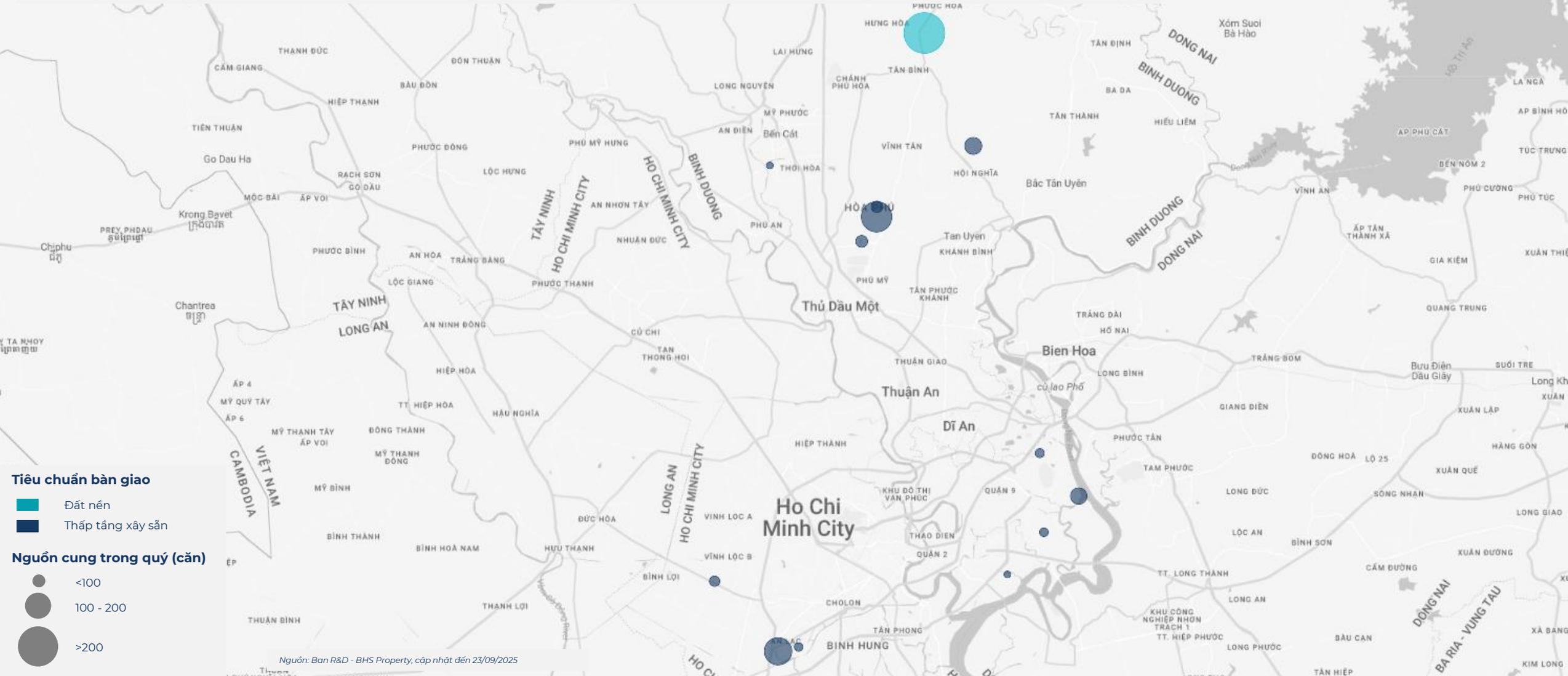
KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Loại hình nhà ở thấp tầng xây sẵn ở Hà Nội có **khoảng giá khá rộng từ 120 – 500 triệu/ m<sup>2</sup>**, ngoại trừ khu vực Yên Bình có mức giá thấp hơn từ 72 - 92 triệu/m<sup>2</sup>.
- ❖ Khu vực **P. Định Công, P. Phú Thượng, X. Ô Diên** có mức giá sơ cấp cao nhất cả thị trường, đạt từ 400 - 500 triệu/m<sup>2</sup>.

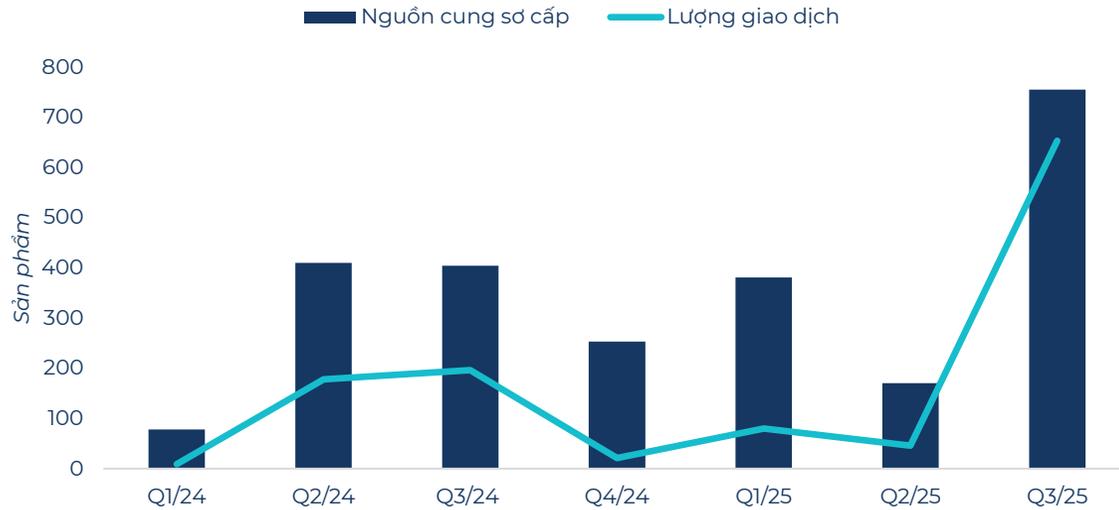
## Nguồn cung nhà ở thấp tầng sơ cấp tại thị trường TP. HCM tăng vọt sau sáp nhập tỉnh/thành



Nguồn: Ban R&D - BNS Property, cập nhật đến 23/09/2025

## 2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG TP. HCM THEO QUÝ



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



Phước Hòa, Bình Dương, An Lạc, Long Bình, Bình Cơ, Phú Mỹ, Phú Lợi, Tân Vĩnh Lộc, Long Phước, Phú Định

LƯỢNG GIAO DỊCH



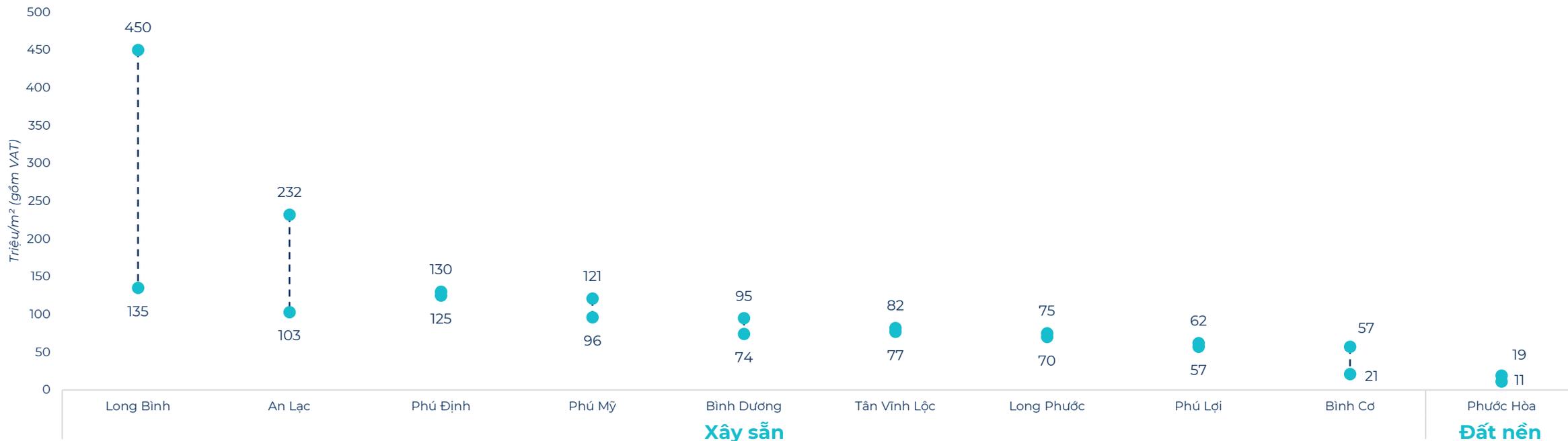
Phước Hòa, Bình Dương, An Lạc, Long Bình, Bình Cơ, Phú Mỹ, Phú Lợi, Tân Vĩnh Lộc, Long Phước, Phú Định

Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ **Nguồn cung nhà ở thấp tầng sơ cấp** tại thị trường TP. HCM **tăng vọt sau sáp nhập tỉnh/thành** với **hơn 750 sản phẩm trong Q3/2025**, tăng 4.4 lần so với quý trước và 87% so với cùng kỳ năm ngoái. Tính chung 9 tháng đầu năm, nguồn cung tại đây ghi nhận hơn 1,300 sản phẩm;
- ❖ Hầu hết các dự án đều là sản phẩm thấp tầng xây sẵn, ngoại trừ Alana City (Bình Dương cũ);
- ❖ Nguồn cung được phân bổ chủ yếu tại **X. Phước Hòa, P. Bình Dương và P. An Lạc**;
- ❖ Lượng tiêu thụ trong Q3/2025 cũng đồng thời ghi nhận tăng vọt với **hơn 650 sản phẩm**, nâng tổng sản phẩm tiêu thụ 9 tháng đầu năm lên **gần 780 sản phẩm**;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ cũng khá tích cực**, đạt 86% trong quý và 60% trong 9 tháng.

## 2.2. PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

### KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG TP. HCM THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Mức giá và loại hình sản phẩm của TP. HCM cũng **phân hóa rõ ràng hơn sau sáp nhập tỉnh thành**;
- ❖ **Khu vực TP. HCM cũ có mặt bằng giá cao hơn và khoảng giá khá rộng** (từ 70 – 450 triệu/m<sup>2</sup>);
- ❖ Trong khi đó, **khu vực Bình Dương cũ lại có thêm loại hình Đất nền và mức giá cũng thấp hơn**, chỉ từ 11 – 19 triệu/m<sup>2</sup> cho sản phẩm Đất nền và 21 – 121 triệu/m<sup>2</sup> cho sản phẩm thấp tầng xây sẵn.

# THỊ TRƯỜNG KHÁC – ĐẤT NỀN

**LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN CÁC KHU VỰC KHÁC Q3/2025**

■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn



\*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM  
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN CÁC KHU VỰC KHÁC Q3/2025**

**NGUỒN CUNG SƠ CẤP**

**LƯỢNG GIAO DỊCH**



■ Tây Ninh ■ Đà Nẵng ■ Cần Thơ  
■ Bắc Giang ■ Thái Nguyên ■ Sơn La  
■ Khác



■ Tây Ninh ■ Đà Nẵng  
■ Cần Thơ ■ Bắc Giang  
■ Thái Nguyên ■ Khác

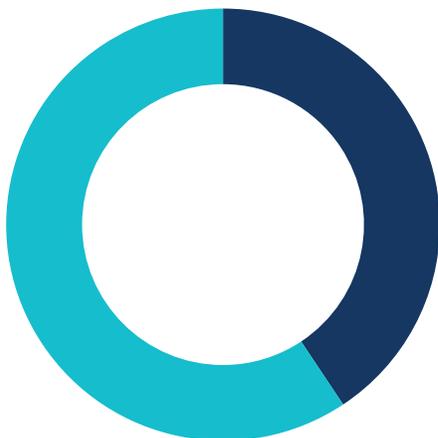
\*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM  
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ **Nguồn cung loại sản phẩm Đất nền tại các khu vực khác trên cả nước đạt khoảng 2,900 sản phẩm trong Q3/2025**, tăng gấp hơn 2 lần so với cùng kỳ năm ngoái;
- ❖ Một số dự án Đất nền tiêu biểu mở bán trong Q3/2025 có thể kể đến như KĐT Nam Hòa Xuân (Đà Nẵng); Agora City và KĐT An Huy Mỹ Việt (Tây Ninh), Vera Diamond City (Quảng Ninh);
- ❖ Lượng tiêu thụ trong Q3/2025 ghi nhận với **gần 2,000 sản phẩm**, nâng tổng sản phẩm tiêu thụ 9 tháng đầu năm lên **khoảng 4,500 sản phẩm**;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ cũng khá tích cực**, đạt 69% trong quý.

# THỊ TRƯỜNG KHÁC – THẤP TẦNG XÂY SẴN

LƯỢNG GIAO DỊCH VÀ LƯỢNG HÀNG TỒN  
THỊ TRƯỜNG THẤP TẦNG XÂY SẴN CÁC KHU VỰC KHÁC Q3/2025

■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn



\*Khu vực khác không bao gồm Hà Nội, TP. HCM  
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
THỊ TRƯỜNG THẤP TẦNG XÂY SẴN THEO KHU VỰC

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



■ Hải Phòng ■ Hưng Yên ■ Tây Ninh  
■ Hà Nam ■ Khác

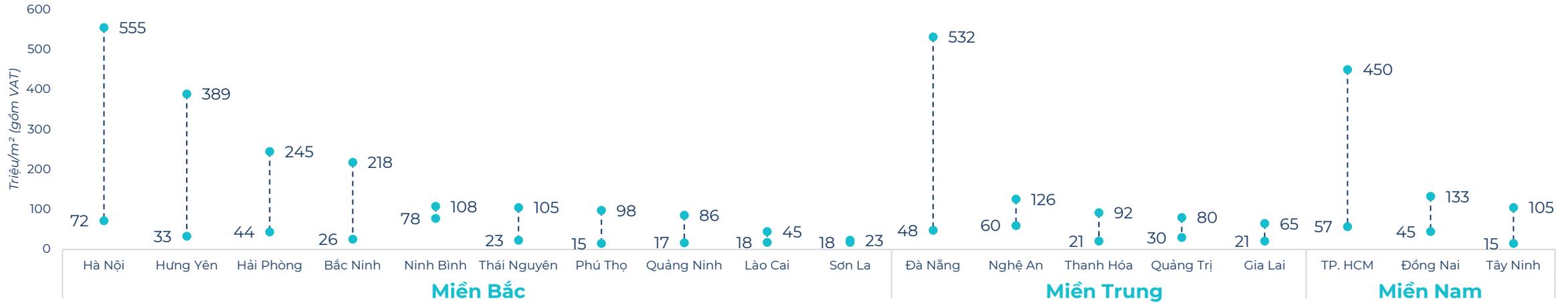
LƯỢNG GIAO DỊCH



■ Hải Phòng ■ Hưng Yên ■ Tây Ninh  
■ Ninh Bình ■ Đồng Nai ■ Khác

- ❖ **Nguồn cung sơ cấp loại sản phẩm thấp tầng xây sẵn tại các thị trường khác trong Q3/2025 đạt khoảng gần 19,800 sản phẩm**, tăng gấp 2.5 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, nguồn cung **chủ yếu đến từ các dự án có quy mô lớn của Vingroup, SunGroup**, tiêu biểu như: Vinhomes Royal Island và Vinhomes Golden City (TP. Hải Phòng), Vinhomes Ocean Park 2 – 3 (Hưng Yên), Sun Urban City (Ninh Bình), Vinhomes Green City (Tây Ninh);
- ❖ Tổng lượng giao dịch loại sản phẩm thấp tầng xây sẵn trong Q3/2025 đạt hơn 8,000 sản phẩm, tăng gấp 2.2 lần so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, lượng tiêu thụ tại các tỉnh Miền Bắc vẫn chiếm trọng yếu với 81% tổng giao dịch.

KHOẢNG ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG THEO KHU VỰC Q3/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

Các dự án có xu hướng tăng nhẹ hoặc giữ nguyên so với quý trước và tăng 3 – 5% so với cuối năm ngoái;

#### MIỀN BẮC:

- ❖ Hà Nội vẫn có mức giá cao hơn so với mặt bằng chung, lên đến hơn 550 triệu/m<sup>2</sup>;
- ❖ Các khu vực kinh tế phát triển Hưng Yên, TP. Hải Phòng, Bắc Ninh, Ninh Bình có mặt bằng giá lên đến trên 200 triệu/m<sup>2</sup> nhờ sự xuất hiện của các dự án có quy mô của những chủ đầu tư lớn như SunGroup, Masterise Group, Sunshine Group;

#### MIỀN TRUNG:

- ❖ Đà Nẵng có mức giá cao nhất lên tới hơn 500 triệu/m<sup>2</sup> đến từ dự án Sun Symphony Residence - The Sonata;
- ❖ Các tỉnh còn lại có mức giá dao động từ 21 – 126 triệu/m<sup>2</sup>, tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố;

#### MIỀN NAM:

- ❖ TP.HCM hiện dẫn đầu với mức giá cao nhất đạt 450 triệu/m<sup>2</sup>;
- ❖ Các tỉnh còn lại đang có mức giá dao động khá rộng trong khoảng từ 15 – 133 triệu/m<sup>2</sup> do có nhiều dự án Đất nền.

## 2.3

2.1



**PHÂN KHÚC**  
**NHÀ Ở CAO TẦNG**

2.2



**PHÂN KHÚC**  
**NHÀ Ở THẤP TẦNG**



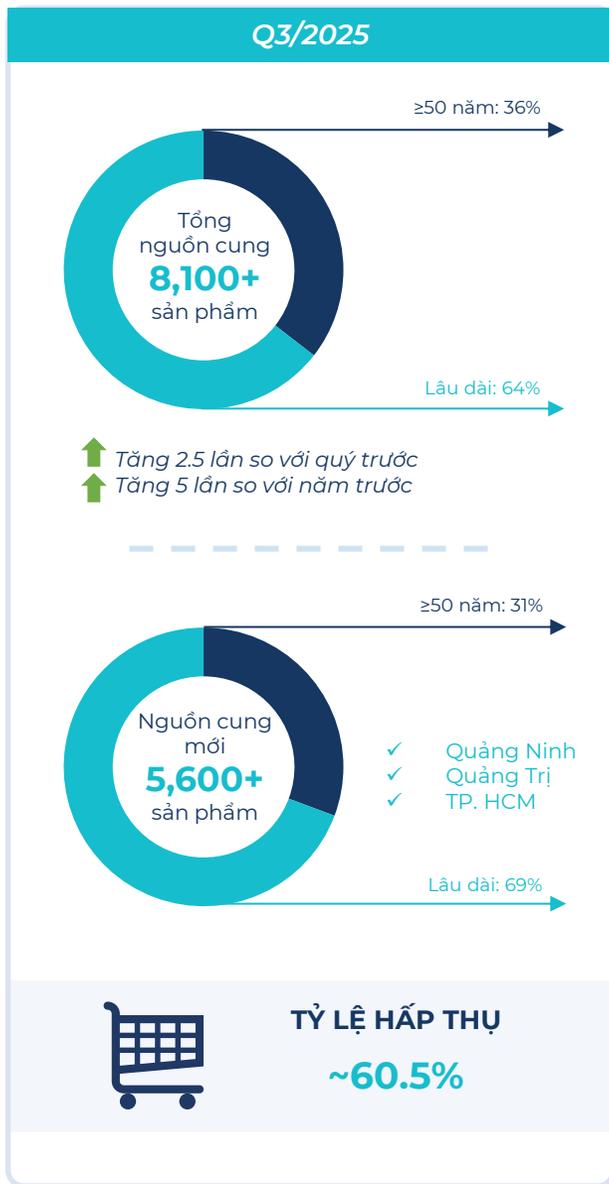
**PHÂN KHÚC**  
**NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**

2.4

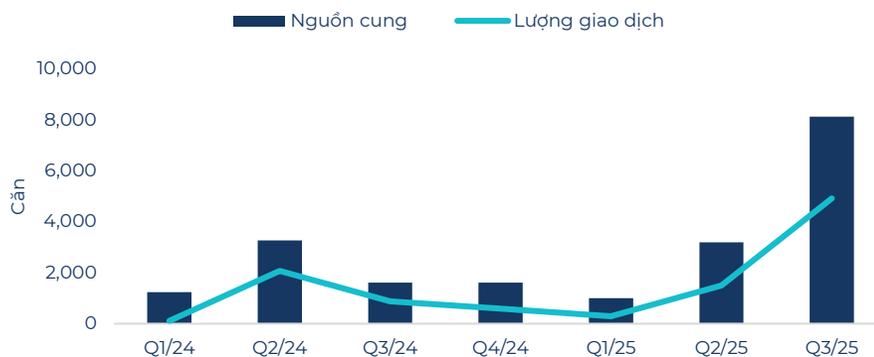


**PHÂN KHÚC**  
**NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**

# PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG



**NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG THEO QUÝ**



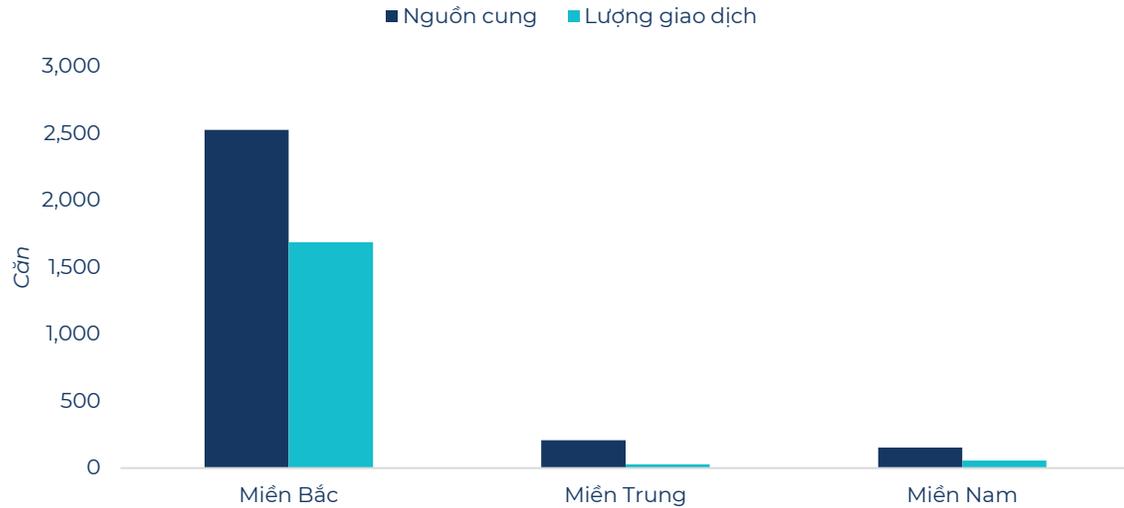
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Q3/2025 ghi nhận **sự tăng mạnh ở cả nguồn cung và lượng giao dịch** với **hơn 8,100 căn hộ nghỉ dưỡng**, tăng 2.5 lần so với quý trước và tăng 5 lần so với cùng kỳ năm trước; **Tính chung 9T/2025**, nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng **lũy kế đạt hơn 9,900 căn hộ**, gấp 4 lần so với cùng kỳ năm trước;
- ❖ Trong Q3/2025 ghi nhận **05 dự án mở bán mới** cung cấp ra thị trường **hơn 5,600 căn hộ**, chiếm gần 70% tổng nguồn cung, chủ yếu đến từ các dự án Sun Centro Town (Quảng Ninh), Regal Residence Signature (Quảng Trị), Blanca City (TP.HCM) và Maia Resort Ho Tram (TP. HCM);
- ❖ Lượng giao dịch Q3/2025 đạt **hơn 4,900 sản phẩm**, tăng 3.3 lần so với Q2/2025. Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc Q3/2025 đạt **60.5%**;
- ❖ Trong Q3/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng **lâu dài** chiếm **64%** tổng số nguồn cung cao tầng của thị trường.



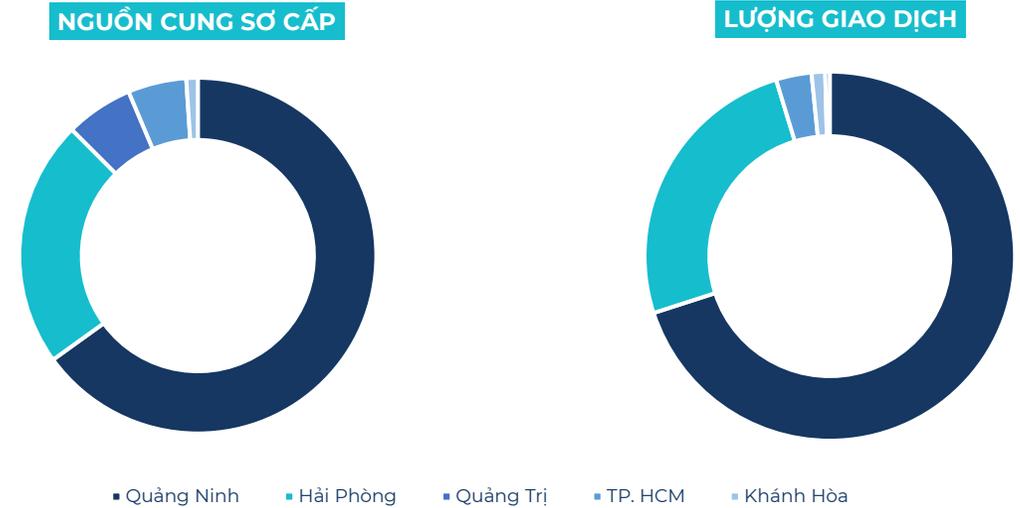
## 2.3. PHÂN KHÚC NGHỊ DƯỞNG CAO TẦNG CĂN HỘ SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
NGHỊ DƯỞNG CAO TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
NGHỊ DƯỞNG CAO TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO TỈNH THÀNH

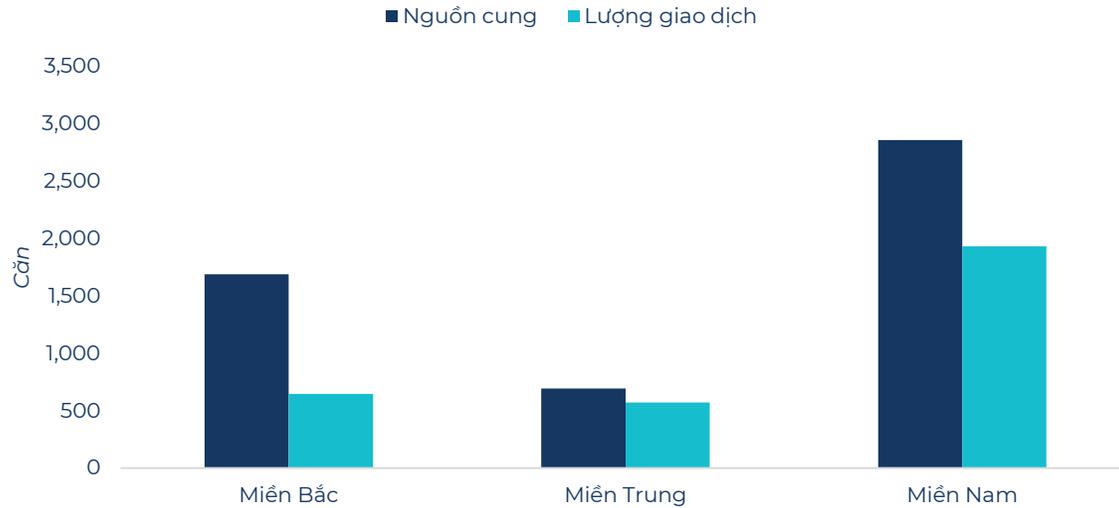


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Trong Q3/2025, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn ghi nhận **gần 2,900 căn**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc** với **hơn 2,500 căn hộ** (chiếm 87.5%), nguồn cung chủ yếu đến từ Quảng Ninh (Sun Centro Town) và TP. Hải Phòng (Sun Xanh Island);
- ❖ Lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng có thời hạn trong quý ghi nhận **hơn 1,700 căn**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Bắc** (chiếm hơn 95%), tiếp đến là miền Trung và miền Nam;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn là **61.3%**.

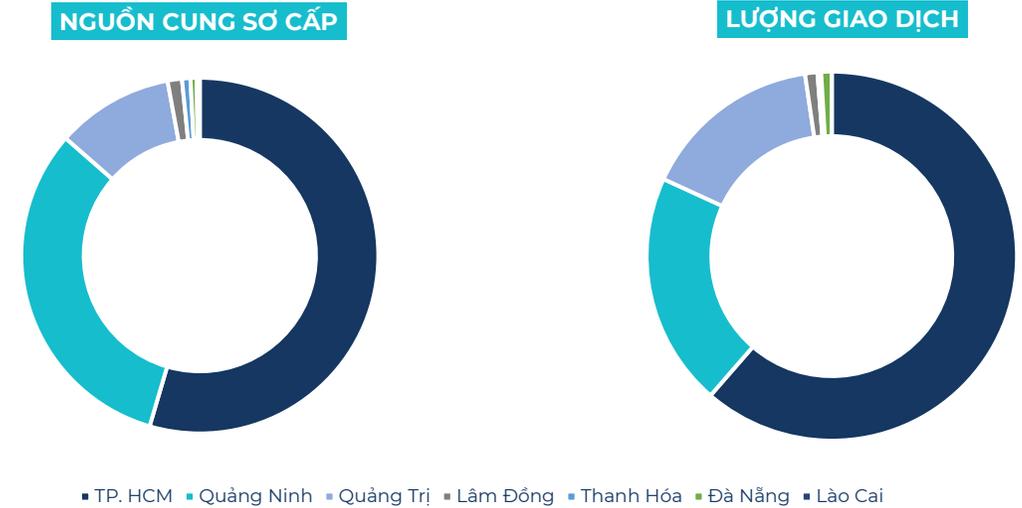
## 2.3. PHÂN KHÚC NGHỊ DƯỞNG CAO TẦNG CĂN HỘ SỬ DỤNG LÂU DÀI

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
NGHỊ DƯỞNG CAO TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
NGHỊ DƯỞNG CAO TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO TỈNH THÀNH

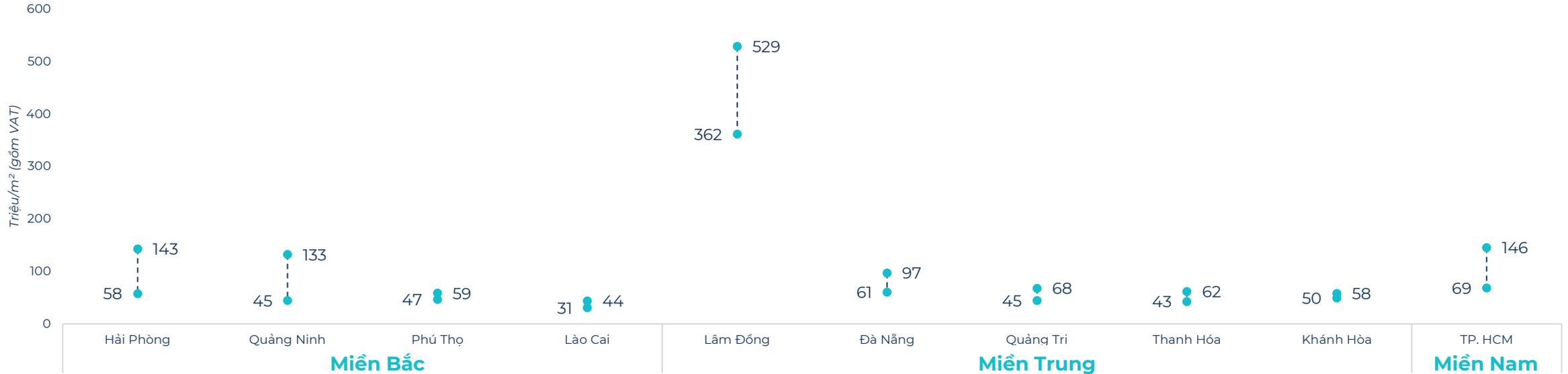


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Trong Q3/2025, nguồn cung căn hộ nghị dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 5,200 căn**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Nam (chiếm 54%)** và **miền Bắc (chiếm 32%)**, nguồn cung chủ yếu đến từ TP. HCM (Blanca City), Quảng Ninh (Sky M, Aria Bay) và Quảng Trị (Regal Residence Signature);
- ❖ Lượng giao dịch căn hộ nghị dưỡng sử dụng lâu dài trong Q3/2025 ghi nhận **gần 3,150 căn**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Nam với hơn 1,900 căn** và **miền Bắc với gần 650 căn**;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghị dưỡng sử dụng lâu dài trong Q3/2025 là **60%**.

## 2.3. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG GIÁ BÁN THEO KHU VỰC

ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG THEO KHU VỰC Q3/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- MIỀN BẮC:** Giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động 50 – 70 triệu/m<sup>2</sup> (tại TP. Hải Phòng mức giá lên tới 143 triệu/m<sup>2</sup>). Mức giá không tăng hoặc tăng nhẹ (3%) so với quý trước;
- MIỀN TRUNG:** Giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động 50 – 60 triệu/m<sup>2</sup>, riêng dự án HAUS Đà Lạt (Lâm Đồng) neo cao với mức giá lên đến hơn 500 triệu/m<sup>2</sup>. Mức giá không đổi so với Q2/2025;
- MIỀN NAM:** Giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động 77 – 105 triệu/m<sup>2</sup>. Mức giá không tăng hoặc tăng nhẹ (2.6%) so với quý trước.

## 2.4

2.1



**PHÂN KHÚC  
NHÀ Ở CAO TẦNG**

2.2

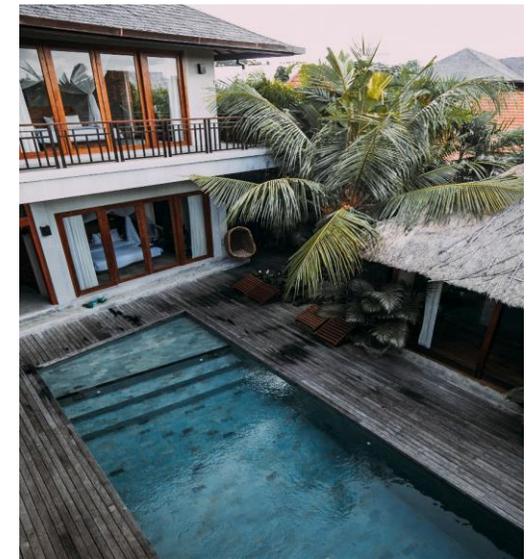


**PHÂN KHÚC  
NHÀ Ở THẤP TẦNG**

2.3

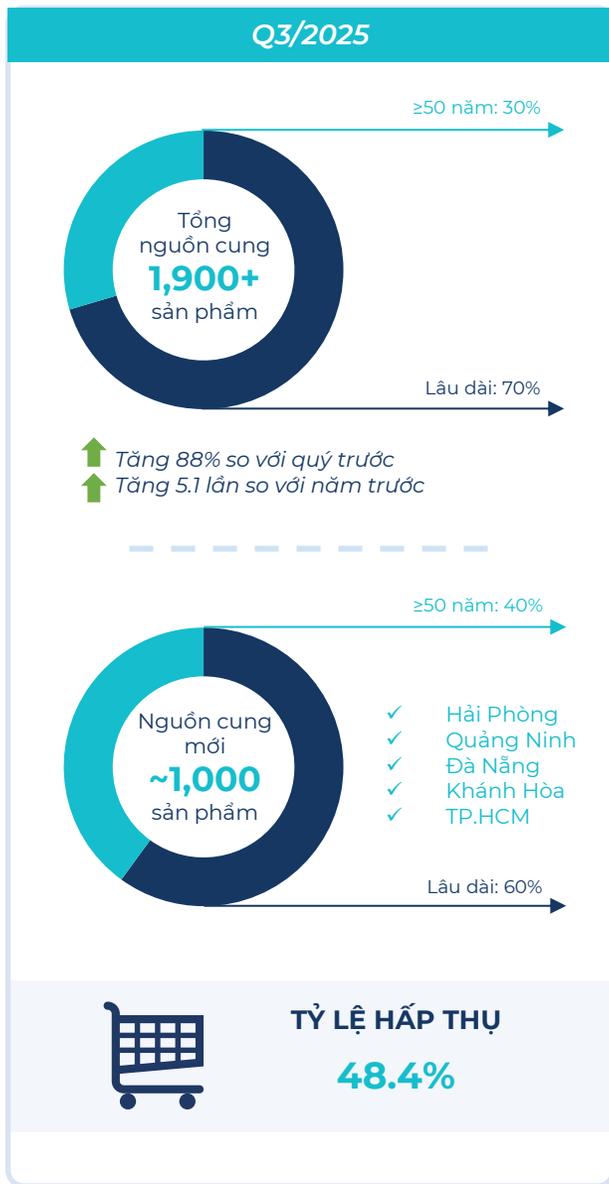


**PHÂN KHÚC  
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**



**PHÂN KHÚC  
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**

# PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG



### NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG THEO QUÝ



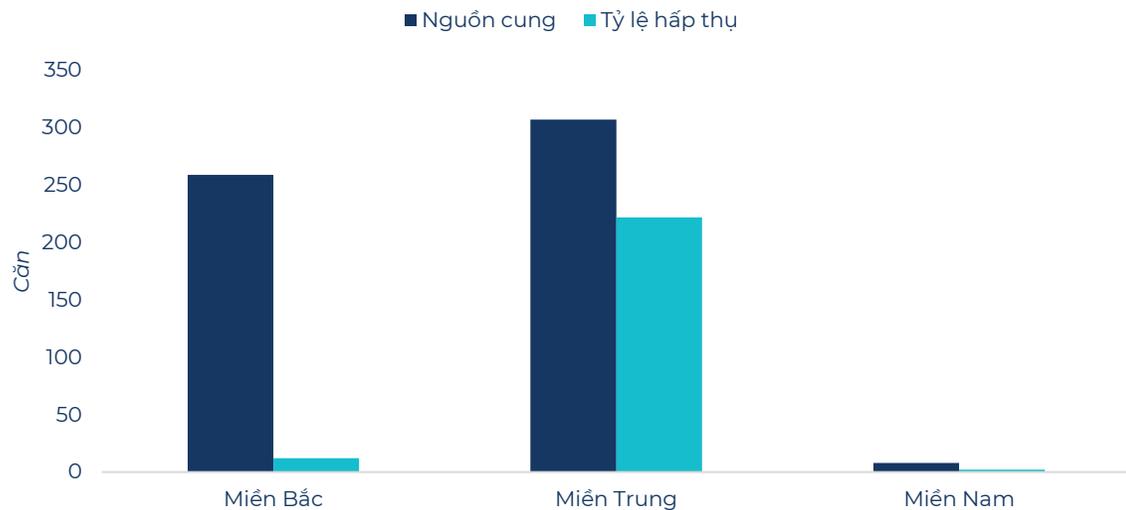
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- Trong Q3/2025, **nguồn cung và lượng giao dịch phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng tiếp tục có dấu hiệu tích cực**;
- Nguồn cung Q3/2025 đạt **hơn 1,900 sản phẩm**, tăng 88% so với quý trước, trong đó **nguồn cung mới đạt gần 1,000 sản phẩm** (05 dự án mở bán mới). **Tính chung 9T/2025**, nguồn cung ghi nhận toàn phân khúc đạt **hơn 2,600 sản phẩm**, tăng 6.3 lần so với cùng kỳ;
- Lượng giao dịch Q3/2025 đạt **gần 1,000 sản phẩm**, tăng gần gấp 3 lần so với quý trước. So với Q3/2024, lượng giao dịch Q3/2025 tăng 13.4 lần;
- Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc Q3/2025 đạt **48.4%**;
- Trong Q3/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng **sử dụng lâu dài** chiếm hơn **70.4%** tổng số nguồn cung ra thị trường.



## 2.4. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG CĂN HỘ SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG CÓ THỜI HẠN THEO TỈNH THÀNH

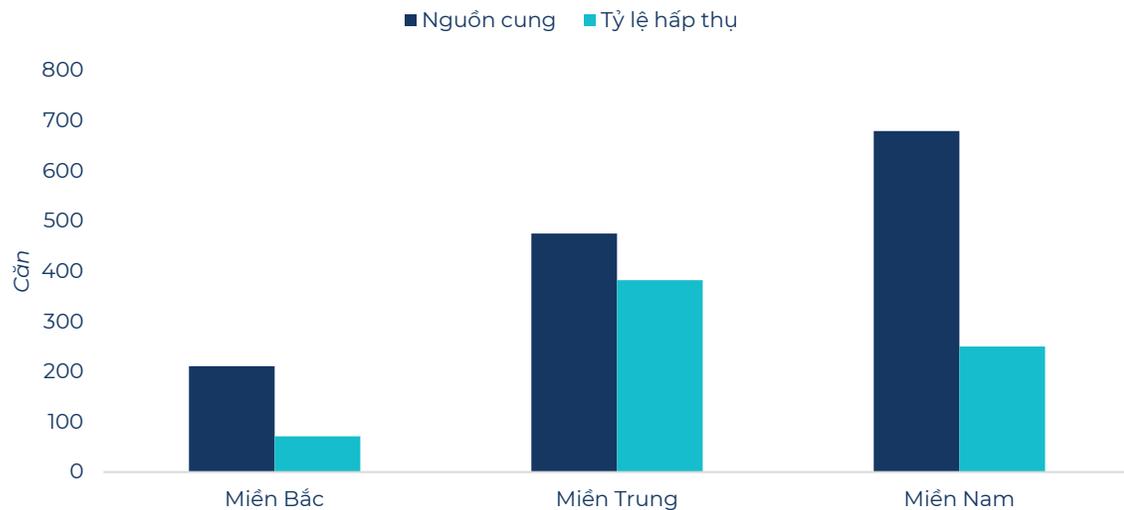


Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Trong Q3/2025, nguồn cung thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **hơn 570** sản phẩm, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Trung** với **hơn 300 sản phẩm** (chiếm 53%) và **miền Bắc** với **gần 260 sản phẩm** (chiếm 45%), nguồn cung chủ yếu đến từ Khánh Hòa, tiếp đến là Phú Thọ và TP. Hải Phòng;
- ❖ Trong Q3/2025, lượng giao dịch thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **hơn 230 sản phẩm**, tập trung ở khu vực **miền Trung** với hơn 220 sản phẩm;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn là **41%**.

## 2.4. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG CĂN HỘ SỬ DỤNG LÂU DÀI

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO KHU VỰC



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

NGUỒN CUNG SƠ CẤP VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH  
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI THEO TỈNH THÀNH



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

- ❖ Trong Q3/2025, nguồn cung thấp tầng nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 1,300 sản phẩm**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Nam** với **gần 680 sản phẩm** (chiếm 50%) và **miền Trung** với **gần 480 sản phẩm** (35%), nguồn cung chủ yếu đến từ Khánh Hoà (Caraworld Cam Ranh) và TP. HCM (Blanca City);
- ❖ Trong Q3/2025, lượng giao dịch thấp tầng nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 700 sản phẩm**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Trung** với **hơn 380 sản phẩm**;
- ❖ Tỷ lệ hấp thụ thấp tầng nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài là **51.5%**.

## 2.3. PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG GIÁ BÁN THEO KHU VỰC

ĐƠN GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG THEO KHU VỰC Q3/2025



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

**MIỀN BẮC:** Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **35 – 80 triệu/m²**, riêng tại TP. Hải Phòng đang có mức giá neo cao từ 300 triệu/m². Mức giá **tăng từ 2 – 8%** so với quý trước;

**MIỀN TRUNG:** Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **50 – 100 triệu/m²**. Mức giá **không thay đổi** so với quý trước;

**MIỀN NAM:** Giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **115 – 130 triệu/m²**. Mức giá **không thay đổi** so với quý trước.



## 2.5. NHẬN ĐỊNH CÁC PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN

### PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG

- ❖ Thị trường nhà ở cao tầng Q3/2025 ghi nhận nguồn cung tăng mạnh mặc dù rơi vào thời điểm tháng Ngâu, đạt **hơn 37,600 căn hộ**. Nguồn cung **chủ yếu đến từ Hà Nội và TP. HCM** với tổng nguồn cung đạt gần 22,800 căn hộ;
  - ❖ **Tỷ lệ hấp thụ trong Q3 đạt 73.8%, trong đó Hà Nội tiếp tục chiếm ưu thế về lượng tiêu thụ. Khu vực Bình Dương (TP. HCM mới) cũng ghi nhận giao dịch vượt trội** với nhiều dự án mới đều bán hết 90 – 95% ngay sau khi mở bán;
  - ❖ **Các dự án mới ra mắt thiết lập mặt bằng giá mới** cho một số khu vực trong khi các dự án cũ hầu hết đều giữ nguyên hoặc tăng nhẹ 1 – 2% so với quý trước.
- **Thị trường Q3/2025 ghi nhận khá tích cực với nguồn cung và lượng giao dịch tốt tại các thành phố lớn và nhiều tỉnh thành lân cận. Nhiều chủ đầu tư đang liên tục giới thiệu dự án mới, đặc biệt là các dự án có quy mô lớn.**

### PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG

- ❖ **Thị trường nhà ở thấp tầng trong Q3/2025 cũng ghi nhận tích cực**, trái ngược với tâm lý e dè thông thường của khách hàng tại thời điểm tháng Ngâu. Nguồn cung trong quý đạt hơn 26,000 sản phẩm với hơn 10,600 sản phẩm mới mở bán đến từ các tỉnh/thành như TP. Hải Phòng, TP. Đà Nẵng và Tây Ninh;
  - ❖ **Tỷ lệ hấp thụ trong quý cũng đạt khoảng 48%** với hơn 12,600 giao dịch, hầu hết đều đến từ các dự án có quy mô lớn như Vinhomes Golden City, Vinhomes Royal Island, Eco Retreat Long An, KĐT Nam Hòa Xuân;
  - ❖ **Mặt bằng giá có xu hướng tăng nhẹ hoặc giữ nguyên so với quý trước và tăng 3 – 5% so với cuối năm ngoái.**
- **Phân khúc nhà ở thấp tầng cũng ghi nhận dấu hiệu tích cực trong Q3/2025. Các tỉnh thành lân cận Hà Nội và TP. HCM liên tục được đón nhận bởi nhiều khách hàng.**

### PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

- ❖ Thị trường nghỉ dưỡng cao tầng **Q3/2025 ghi nhận nguồn cung tăng mạnh và tăng gấp 2.5 lần** so với quý trước. **Tính chung 9T/2025**, nguồn cung **tăng gấp 4 lần** so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung tập trung chủ yếu tại các thị trường Quảng Ninh, TP. Hải Phòng, Quảng Trị và TP. HCM. Trong 9 tháng đầu năm 2025, thị trường **ghi nhận 09 dự án mở bán mới**;
- ❖ **Tỷ lệ hấp thụ chung trong Q3/2025** của toàn phân khúc đạt **60.5%**, tăng gấp 5.6 lần so với cùng kỳ năm trước. **Tính chung 9T/2025**, lượng giao dịch tăng gấp 2.2 lần so với cùng kỳ. Các dự án có tỷ lệ hấp thụ tốt chủ yếu đến từ các dự án mở bán mới gồm Sky M, Sun Centro Town (Quảng Ninh), Sun Xanh Island Cát Bà (TP. Hải Phòng), Blanca City (TP. HCM),...
- ❖ Mặt bằng giá Q3/2025 hầu hết không tăng hoặc tăng nhẹ 3% so với quý trước. **Tính chung 9T/2025, giá phân khúc nghỉ dưỡng cao tầng tăng 3.5 – 9%.**

→ Thị trường Q3/2025 bắt đầu có dấu hiệu tích cực khi liên tiếp ghi nhận các dự án mở bán mới với lượng giao dịch khá tốt (>70%), lượng hấp thụ chủ yếu ở một số tỉnh thành nổi bật về du lịch nghỉ dưỡng. Các Chủ đầu tư có động thái triển khai lại những dự án cũ hoặc ra mắt các phân khu mới của dự án hiện hữu. Giá bán không có quá nhiều biến động so với quý trước.

### PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

- ❖ Thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng trong **Q3/2025 ghi nhận nguồn cung tăng 88%** so với quý trước và **tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước (gấp 5 lần)**. Nguồn cung phân bổ đều tại 3 miền và tại các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống như Phú Thọ, TP. Hải Phòng, Quảng Ninh, Khánh Hòa, TP. HCM. **Tính chung 9T/2025**, thị trường **ghi nhận 06 dự án mở bán mới**, nguồn cung còn lại đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ;
- ❖ **Lượng giao dịch Q3/2025** tăng mạnh so với quý trước (gấp 3 lần), với **tỷ lệ hấp thụ đạt 48.4%**. **Tính chung 9T/2025**, lượng giao dịch **tăng gấp 8.5 lần** so với cùng kỳ năm trước. Lượng giao dịch ghi nhận đóng góp nhiều nhất từ dự án Caraworld Cam Ranh, La Tiên Villa (Khánh Hòa) và Blanca City (TP. HCM). Ngoài ra, một số dự án khác có tỷ lệ hấp thụ khá tốt gồm Shoshin Bình Thanh (Phú Thọ), Flamingo Golden Hill (Ninh Bình), Vlasta Sầm Sơn (Thanh Hóa),...;
- **Mặt bằng giá 9T/2025 hầu hết không đổi hoặc tăng 4 - 8% so với cùng kỳ.**

→ Thị trường ghi nhận dấu hiệu tích cực tại phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng trong Q3/2025. Các thị trường truyền thống được đón nhận và thanh khoản khá tốt. Trong khi tại các khu vực khác, sức cầu thị trường và lượng giao dịch còn khiêm tốn, thanh khoản chưa được cải thiện nhiều như kỳ vọng → Các chủ đầu tư cũng dè chừng khi triển khai mở bán đợt mới.



## **03. DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN**

- 3.1. DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI*
- 3.2. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN*



## 3.1. DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

### 3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

# PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI

## DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI Q4/2025



**14,100+**  
Sản phẩm



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

## DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI



**Dương Nội**

**An Bình HomeLand**  
Geleximco



**Ô Diên**

**Masteri Sky Tower**  
Masterise Homes



**Phương Liệt**

**The Queen**  
CTCP Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long



**Gia Lâm**

**Lumière Orient Pearl**  
Masterise Homes



**Long Biên**

**The Keisho**  
CTCP Đầu tư Bất động sản CT2



**Tây Hồ**

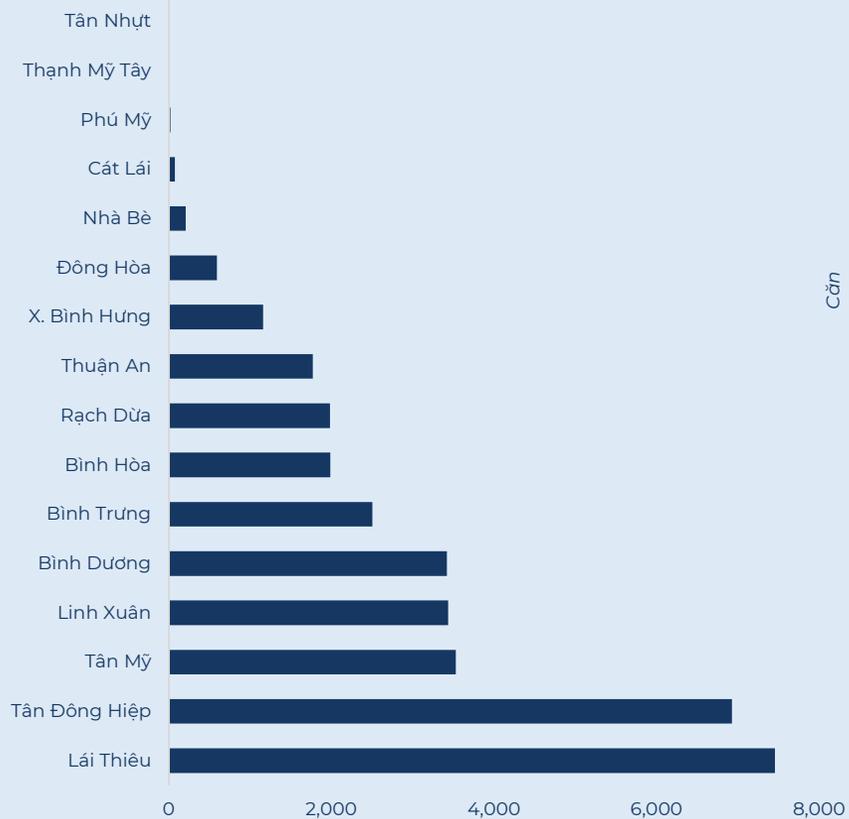
**Starlake GĐ2 - K8HH1**  
Daewoo E&C

# 3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HỒ CHÍ MINH

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM  
Q4/2025



**35,000+**  
Sản phẩm



Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

## DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU THỊ TRƯỜNG TP. HCM



**Bình Trưng**

**The Prive**

*Đất Xanh Group*



**Tân Đông Hiệp**

**ArtStella**

*ATT Land*



**Tân Đông Hiệp**

**Green Tower**

*TBS Land*



**Tân Đông Hiệp**

**The Aspira**

*CT TNHH Đầu tư BĐS Phúc An Gia*



**Lái Thiêu**

**Happy One Mori**

*Vạn Xuân Group*



**Lái Thiêu**

**Ava Center Thuận An**

*CT TNHH Tyson An Phú*



**Lái Thiêu**

**A&T Sai Gon Riverside**

*A&T Group*



**Lái Thiêu**

**La Pura**

*Phát Đạt Group*

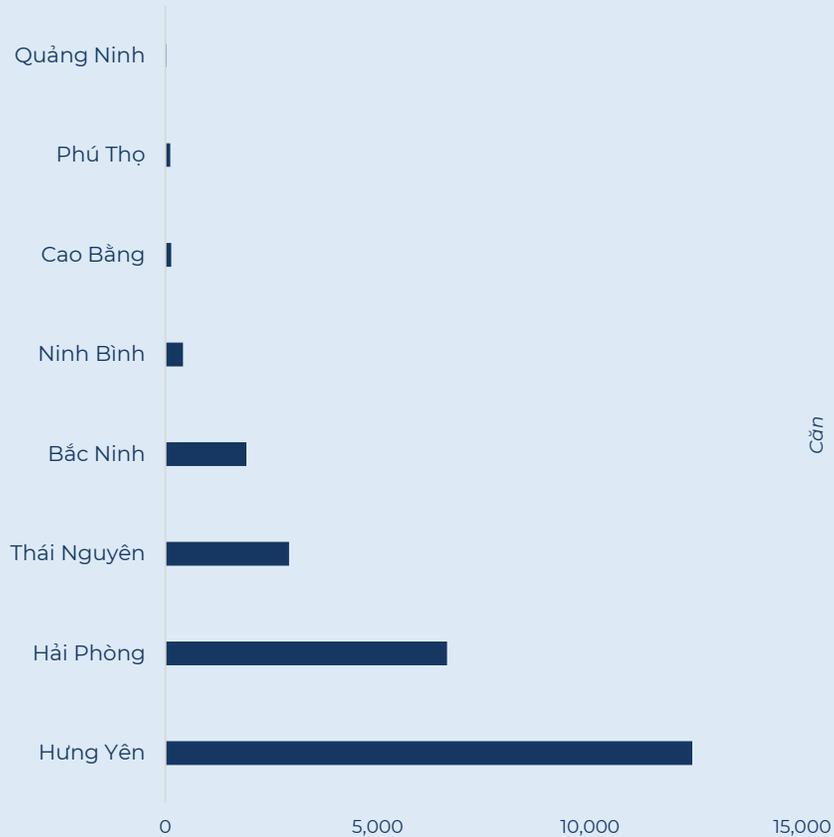
### 3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

# PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG MIỀN BẮC\*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG MIỀN BẮC\*  
Q4/2025



**24,500+**  
Sản phẩm



\*Không bao gồm Hà Nội  
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

## DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU THỊ TRƯỜNG MIỀN BẮC\*



**Bắc Giang**  
**Royal Mansion**  
Tuta Group



**Bắc Giang**  
**Lotus 1**  
TTB Homes



**Thái Nguyên**  
**Central Square Phố Yên**  
Taseco Land



**Hưng Yên**  
**Masterise OCP2, OCP3**  
Masterise Homes



**Hải Phòng**  
**The Zenith**  
CTCP Đầu tư Thương mại  
Bất động sản HP

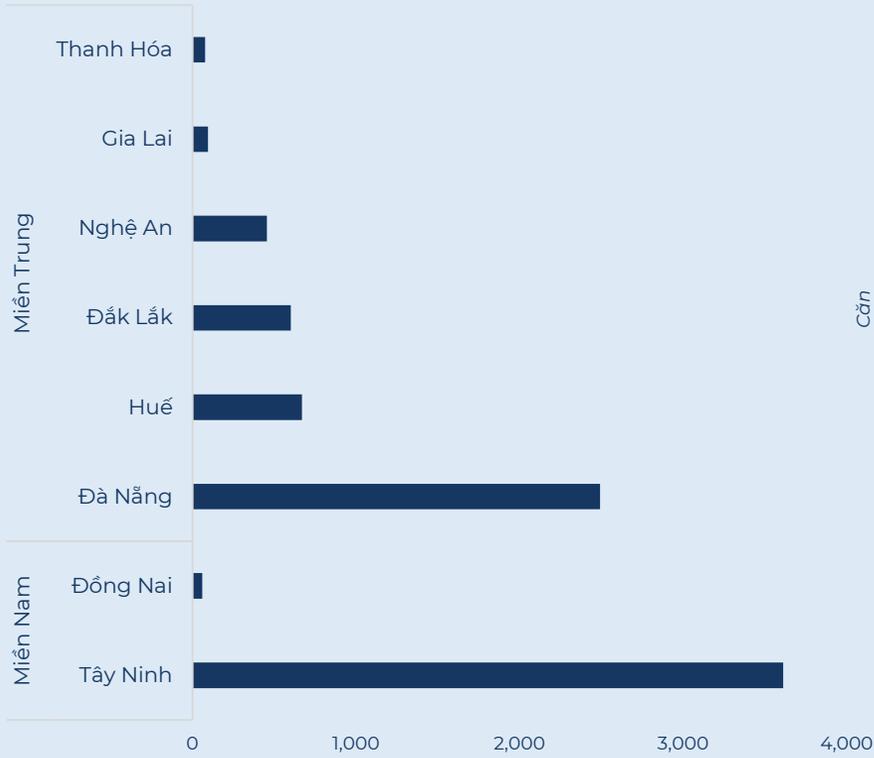
\*Không bao gồm Hà Nội

# 3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG MIỀN TRUNG & NAM\*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO TẦNG MIỀN TRUNG & MIỀN NAM\*  
Q4/2025



**8,000+**  
Sản phẩm



\*Không bao gồm TP. HCM  
Nguồn: Ban R&D - BHS Property, cập nhật đến 23/09/2025

## DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU THỊ TRƯỜNG MIỀN TRUNG & MIỀN NAM\*



**Huế**  
**Huế Heritage**  
Công ty CP Phát triển và  
Đầu tư Đồng Đa



**Đà Nẵng**  
**The Soleil Đà Nẵng**  
PPC An Thịnh



**Đà Nẵng**  
**Newtown Da Nang**  
BRG Group



**Đắk Lắk**  
**Eco Palace BMT**  
Ecopark



**Tây Ninh**  
**Destino Centro**  
Seaholdings



**Tây Ninh**  
**The Win City**  
Thắng Lợi Group

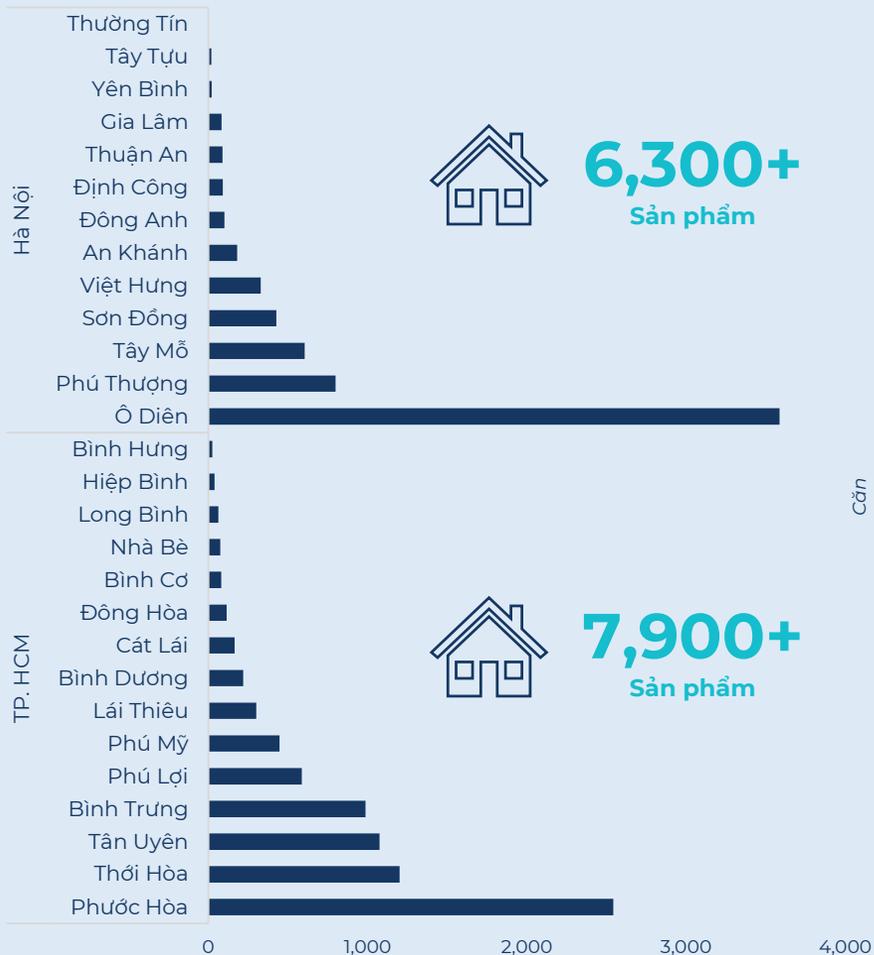


**Tây Ninh**  
**Waterpoint Nam Long - Solaria Rise**  
Nam Long Group

\*Không bao gồm TP. HCM

# 3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHẦN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI & TP. HCM

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG HÀ NỘI & TP. HCM  
Q4/2025



6,300+  
Sản phẩm

7,900+  
Sản phẩm

## DỰ ÁN NHÀ Ở THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



Ô Diên  
**Noble Palace Tây Thăng Long**  
Sunshine Group



Ô Diên  
**Vinhomes Wonder Park**  
Vingroup



Phú Thượng  
**Noble Palace Tây Hồ**  
Sunshine Group



Phước Hòa  
**Alana City**  
CTCP tập Đoàn Phương Trường An



Phú Lợi  
**Unicomplex**  
Becamex TDC



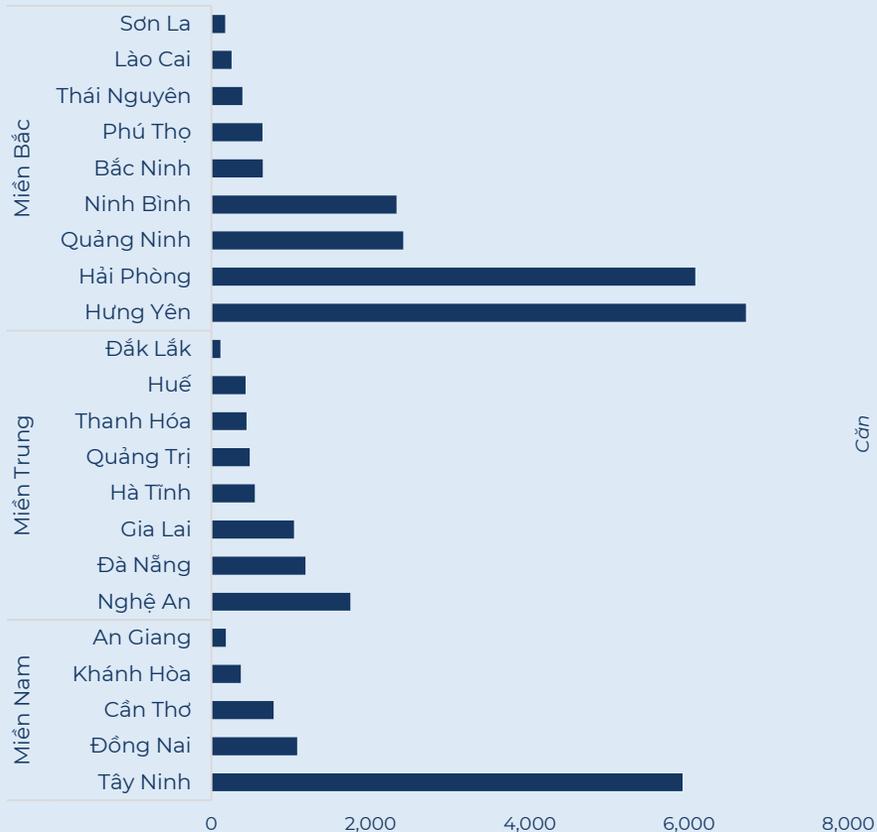
Bình Trưng  
**SOLA Đảo Ánh Dương**  
Masterise Homes

# 3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG KHU VỰC KHÁC\*

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI  
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THẤP TẦNG KHU VỰC KHÁC\*  
Q4/2025



**33,900+**  
Sản phẩm



## DỰ ÁN NHÀ Ở THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



**Hưng Yên**  
**Vinhomes Ocean Park 2 – 3**  
Vingroup, Masterise Homes



**Hưng Yên**  
**The Fullton**  
Capitaland



**Hải Phòng**  
**Vinhomes Golden City**  
Vingroup



**Ninh Bình**  
**Sun Urban City**  
Vingroup



**Tây Ninh**  
**T&T City Millennia**  
T&T Group



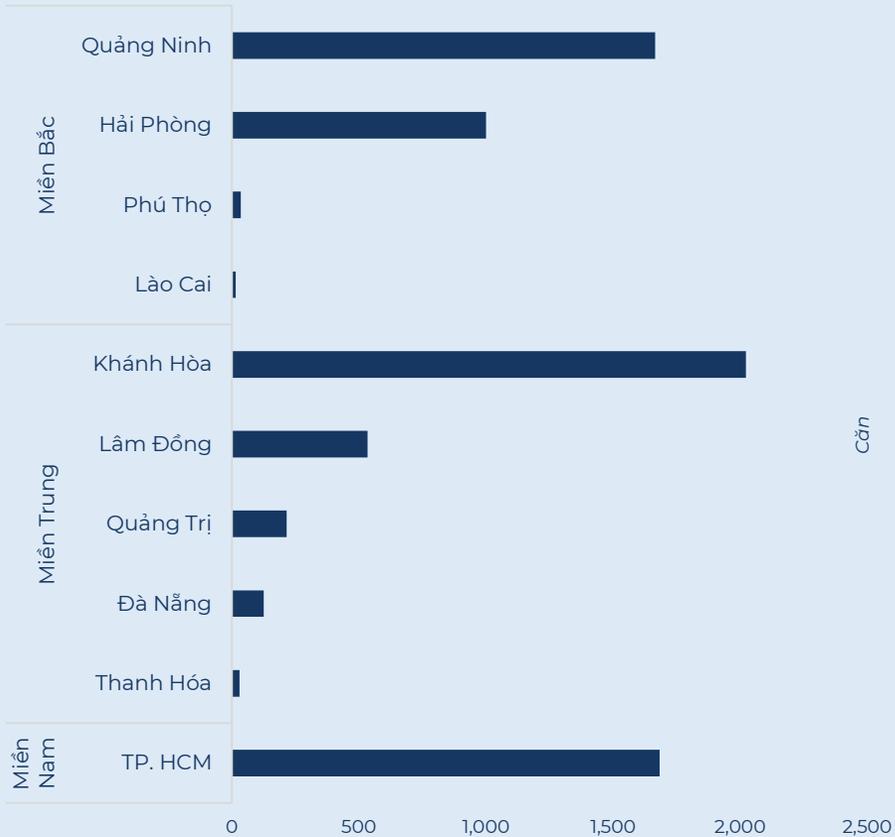
**Tây Ninh**  
**Vinhomes Cần Giuộc**  
Vingroup

# 3.1 DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LẠI PHẦN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LẠI  
THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG  
Q4/2025



**7,300+**  
Sản phẩm



## DỰ ÁN NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG TƯƠNG LẠI TIÊU BIỂU



**Quảng Ninh**

**Aria Bay Hạ Long**  
BIM Group



**Quảng Ninh**

**Sun Centro Town**  
Sungroup



**Hải Phòng**

**Sun Xanh Island Cát Bà**  
Sungroup



**Khánh Hòa**

**Caraworld Cam Ranh**  
CTCP Đầu Tư Và Kinh  
Doanh Golf Long Thành



**TP. HCM**

**Blanca City**  
Sungroup



**TP. HCM**

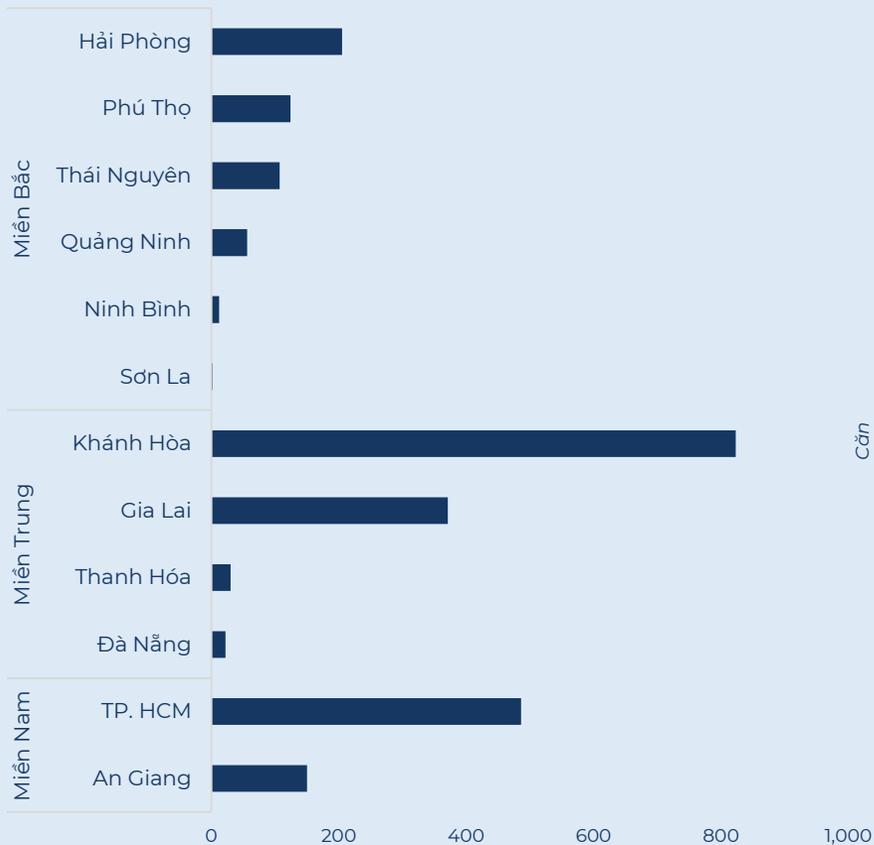
**Maia Resort Ho Tram**  
Lodgis Hospitality Holdings  
(Liên doanh Warburg  
Pincus – VinaCapital)

# PHẦN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI  
THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG  
Q4/2025



**2,300+**  
Sản phẩm



## DỰ ÁN NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU



**Hải Phòng**

**BRG Coastal City - GĐ2**  
BRG Group



**Gia Lai**

**Baia Retreat Hội Vân**  
Onsen Hội Vân



**Khánh Hòa**

**Caraworld Cam Ranh**  
CTCP Đầu Tư Và Kinh  
Doanh Golf Long Thành



**Khánh Hòa**

**La Tiên Villa**  
KDI Holdings



**TP. HCM**

**Blanca City**  
Sungroup



**An Giang**

**Búng Gội Verdura Estate**  
Hạ Tầng Đô Thị Corp



## 3.2. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

# DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN CUỐI 2025



## Nhà ở cao tầng

- **Nhà ở cao tầng** vẫn sẽ là phân khúc **dẫn dắt thị trường bất động sản trong năm nay** nhờ nhu cầu nhà ở cao. Khu vực lân cận các thành phố lớn dự kiến sẽ được nhiều khách hàng lựa chọn nhờ sở hữu quỹ đất lớn và giá cả hợp lý hơn khu vực nội thành;
- Giá bán dự kiến sẽ **không tăng hoặc tăng nhẹ 1 - 2%** vì mức giá đang neo tương đối cao, đặc biệt tại các thành phố lớn.

## Nghỉ dưỡng cao tầng

- **Nghỉ dưỡng cao tầng bắt đầu có tín hiệu hồi phục** từ các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống với nguồn cung lớn, triển khai mạnh trong quý 3 và tiếp tục triển khai các đợt mở bán mới trong 3 tháng cuối năm. Bên cạnh đó, thị trường nghỉ dưỡng cao tầng cuối năm sẽ có sự lan tỏa ở các thị trường còn lại với những sản phẩm thực sự tiềm năng: Tại các thị trường biển, sử dụng lâu dài, giá cả hợp lý;
- Giá bán căn hộ nghỉ dưỡng dự kiến sẽ **không tăng hoặc tăng nhẹ 1 - 2%** vì phân khúc này vẫn đang hồi phục.

## Nhà ở thấp tầng

- **Nhà ở thấp tầng thời điểm cuối năm dự báo sẽ là lựa chọn của nhiều khách hàng mua đầu tư do tập trung tại các khu vực tiềm năng.** Khách hàng có xu hướng lựa chọn các dòng sản phẩm của những chủ đầu tư lớn nhờ uy tín cũng như chất lượng bàn giao và cơ sở hạ tầng mà chủ đầu tư đem lại;
- Giá bán dự kiến sẽ **tăng nhẹ 3 - 5%** trong thời điểm cuối năm do nguồn cung tương đối lớn trên thị trường.

## Nghỉ dưỡng thấp tầng

- **Nghỉ dưỡng thấp tầng** sẽ còn **gặp nhiều khó khăn** do những yếu tố về **pháp lý, khả năng vận hành khai thác và tổng suất đầu tư lớn** vẫn là những tồn tại làm ảnh hưởng đến niềm tin nhà đầu tư. Các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống (Quảng Ninh, TP. Hải Phòng, Khánh Hòa, TP. HCM) sẽ là những địa điểm được khách hàng lựa chọn đầu tư trước vì lợi thế về khai thác du lịch đã được chứng minh;
- Dự báo trong **ngắn hạn giá bán** loại hình nghỉ dưỡng thấp tầng sẽ **khó có thể tăng.**



## KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin nội bộ BHS Property và cho các đối tác, mối quan hệ của BHS Property. Thông tin trong báo cáo này được Ban R&D của BHS Property thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên BHS Property sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, BHS Property không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này. Báo cáo này thuộc tài sản của BHS Property. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của BHS Property đều là trái pháp luật.

@Công ty Cổ phần Bất động sản BHS – BHS Property  
Tầng 2 – Tòa nhà Thanh Xuân Complex, số 6 Lê Văn Thiêm, P. Thanh Xuân, Hà Nội