

Báo cáo thị trường bất động sản quý 1 -2025

Chủ đề: **Chuyển nhịp**

Chi tiết về thị trường BĐS: Biến động các loại hình BĐS nổi bật



Ông Đinh Minh Tuấn

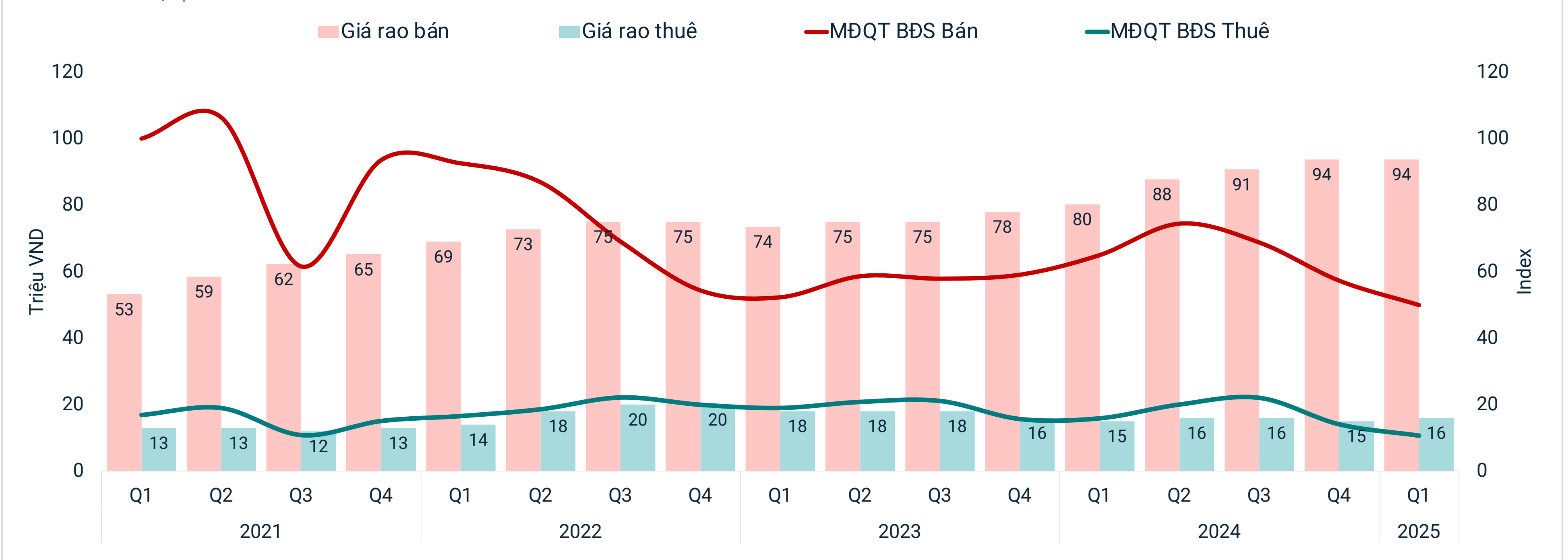
Giám đốc kinh doanh
Batdongsan.com.vn



Thị trường BĐS tăng trưởng giá bán ổn định, mức độ quan tâm ghi nhận giảm nhẹ từ cuối 2024 – đầu 2025

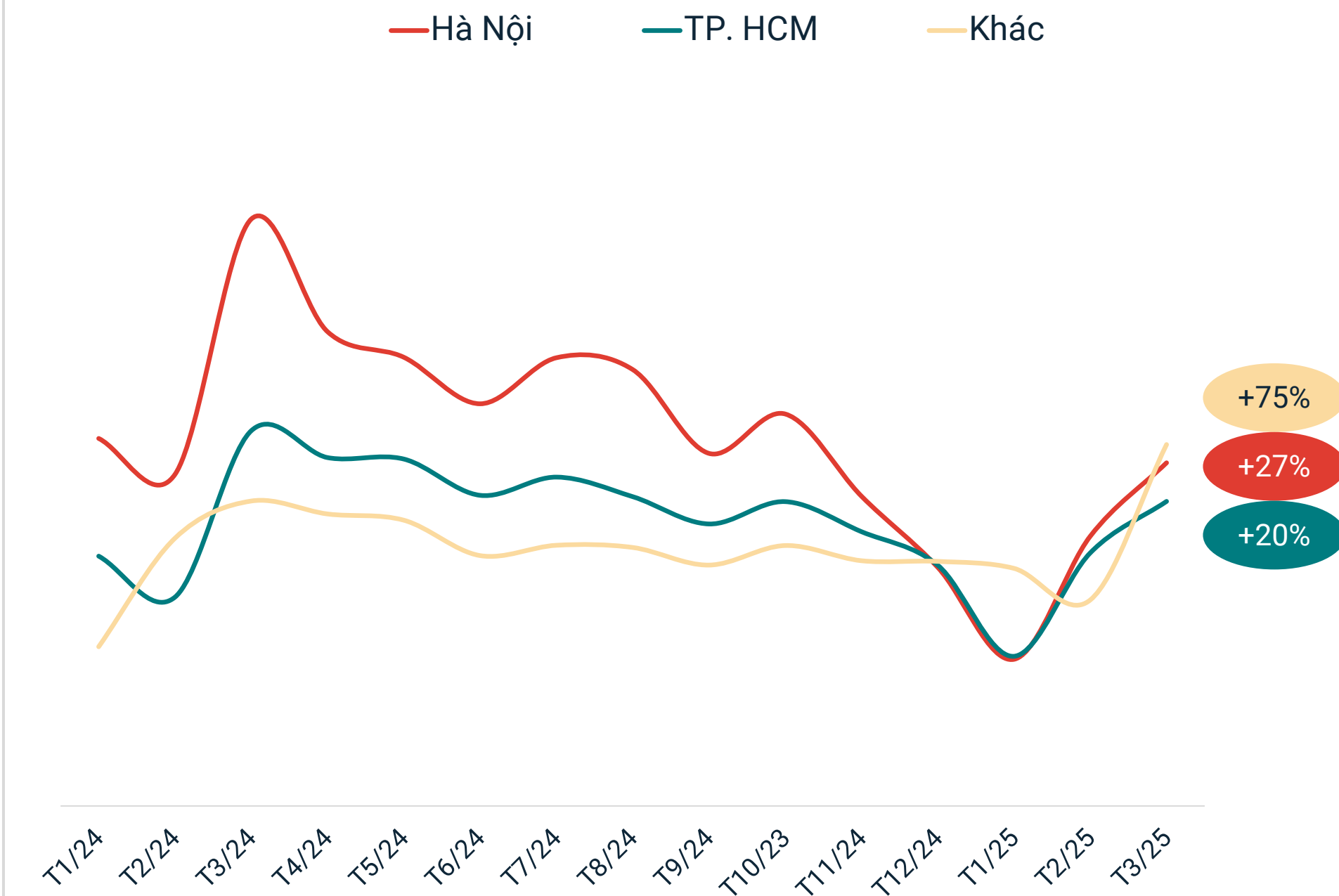
Biến động mức độ quan tâm và giá rao bán – thuê BĐS phổ biến

MĐQT – Mức độ quan tâm

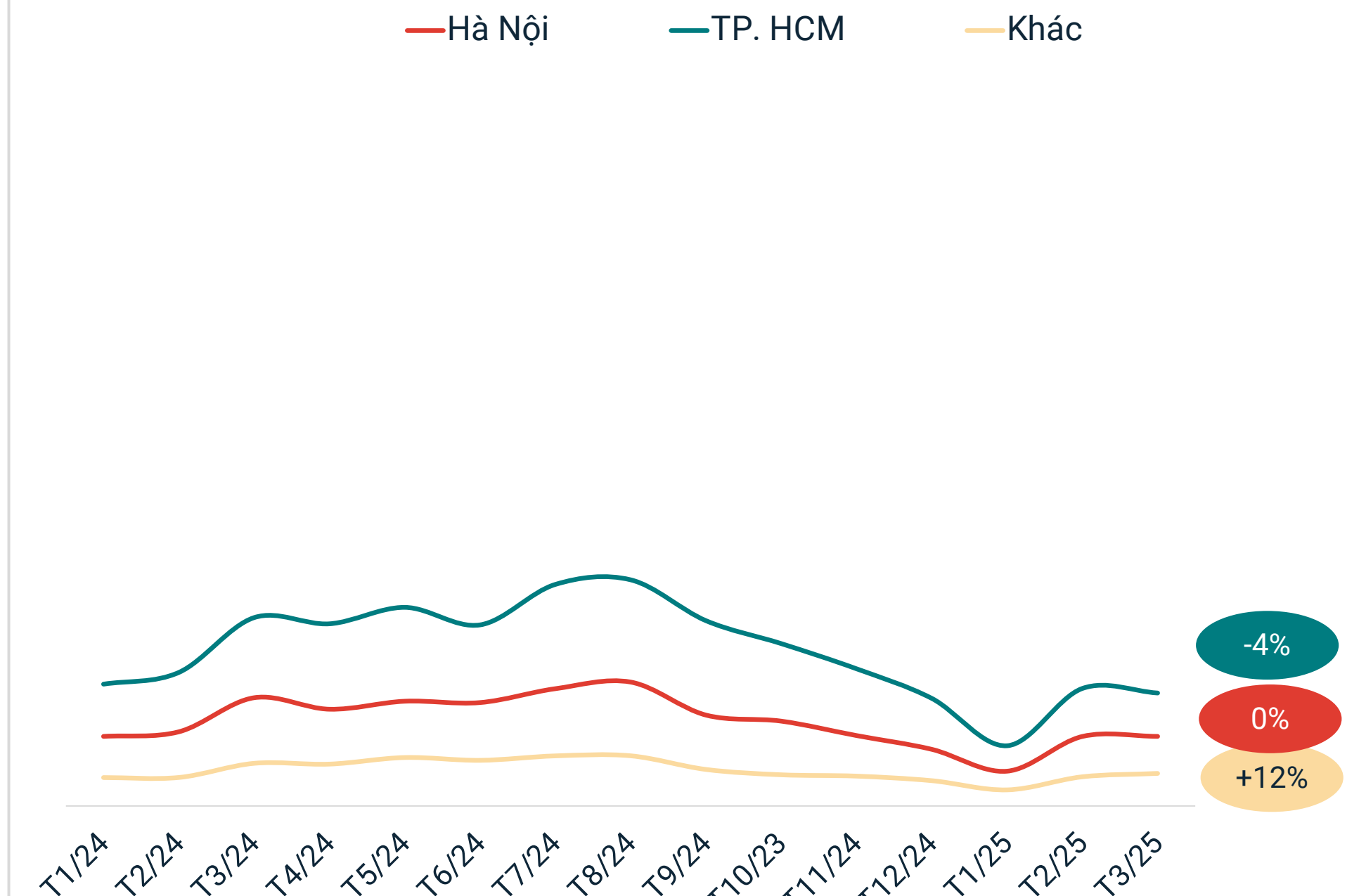


Thị trường đã có sự hồi phục tốt sau tết, mức độ quan tâm BĐS bán tại Hà Nội và khu vực tỉnh sôi động những tuần đầu T3

Biến động mức độ quan tâm BĐS bán – Theo khu vực
% T3/25 so với T2/25

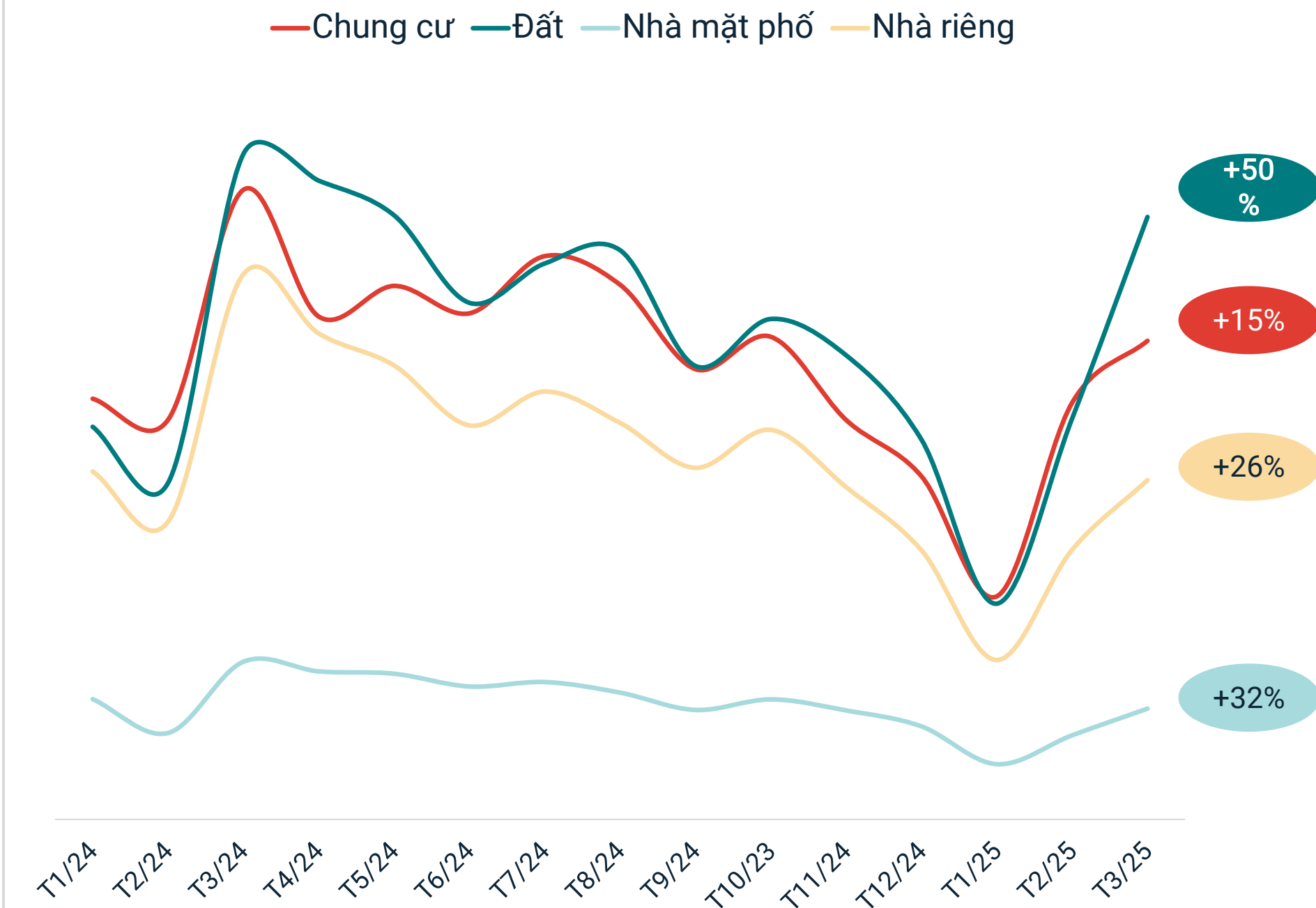


Biến động mức độ quan tâm BĐS thuê – Theo khu vực
% T3/25 so với T2/25

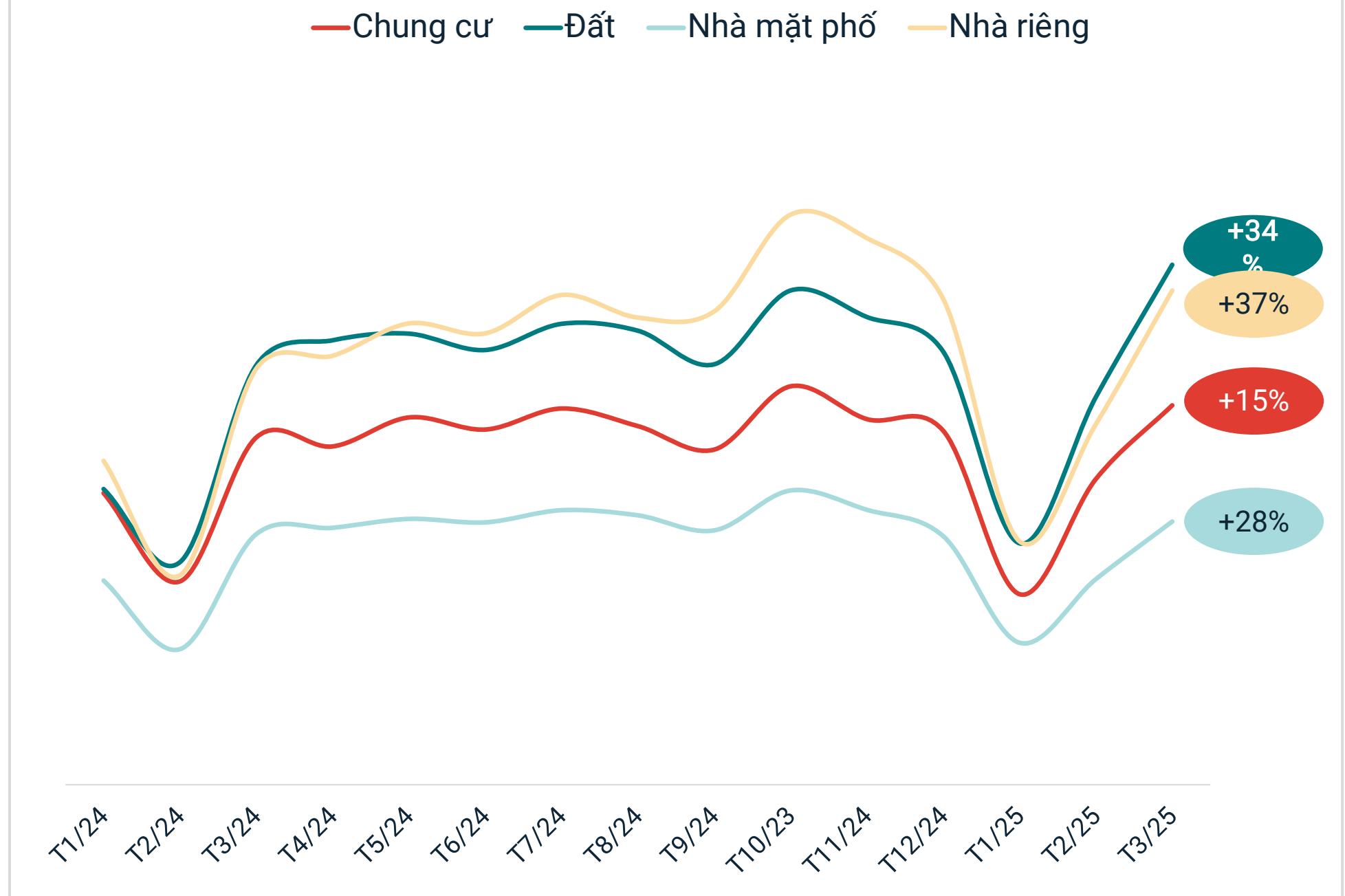


Tăng trưởng mạnh nhất là phân khúc đất nền cả về mức độ quan tâm và lượng tin đăng

Biến động mức độ quan tâm BĐS bán – theo loại hình
% T3/25 so với T2/25



Biến động lượng tin đăng BĐS bán – theo loại hình
% T3/25 so với T2/25

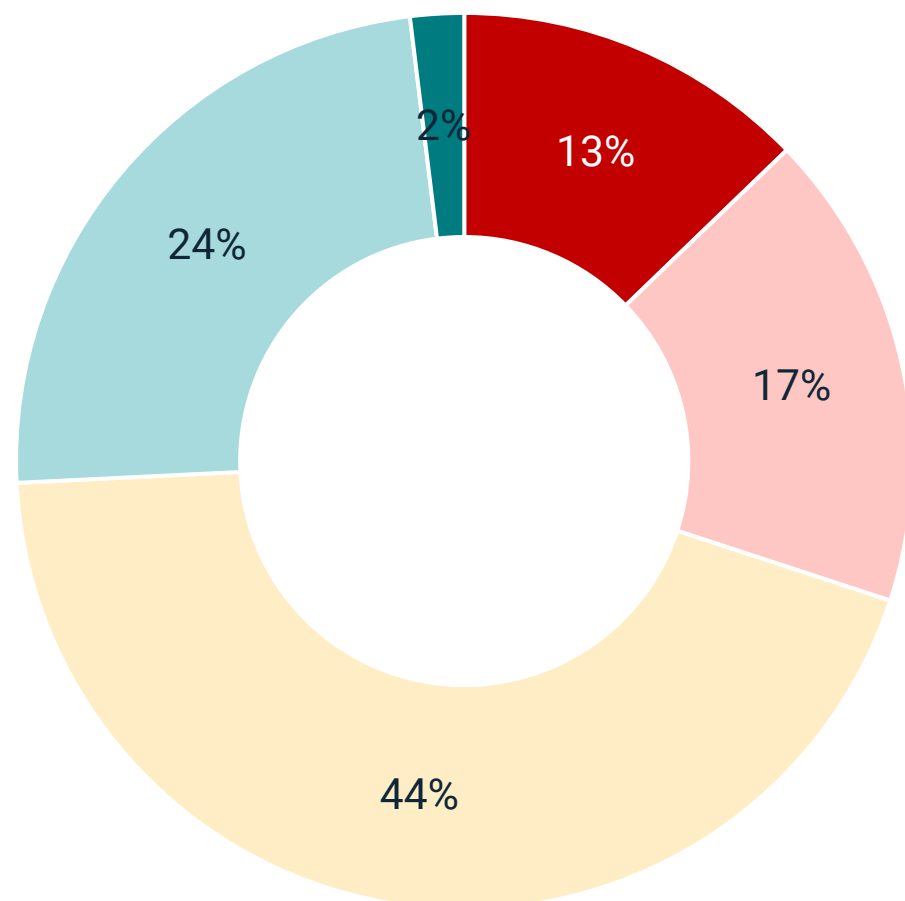


Đất nền cũng là phân khúc được nhận định có sự tăng trưởng nhất trong Q1/2025 theo khảo sát môi giới

Tình hình giao dịch trong Q1/25 svck Q1/24

% đáp viên (Khảo sát môi giới N=516)

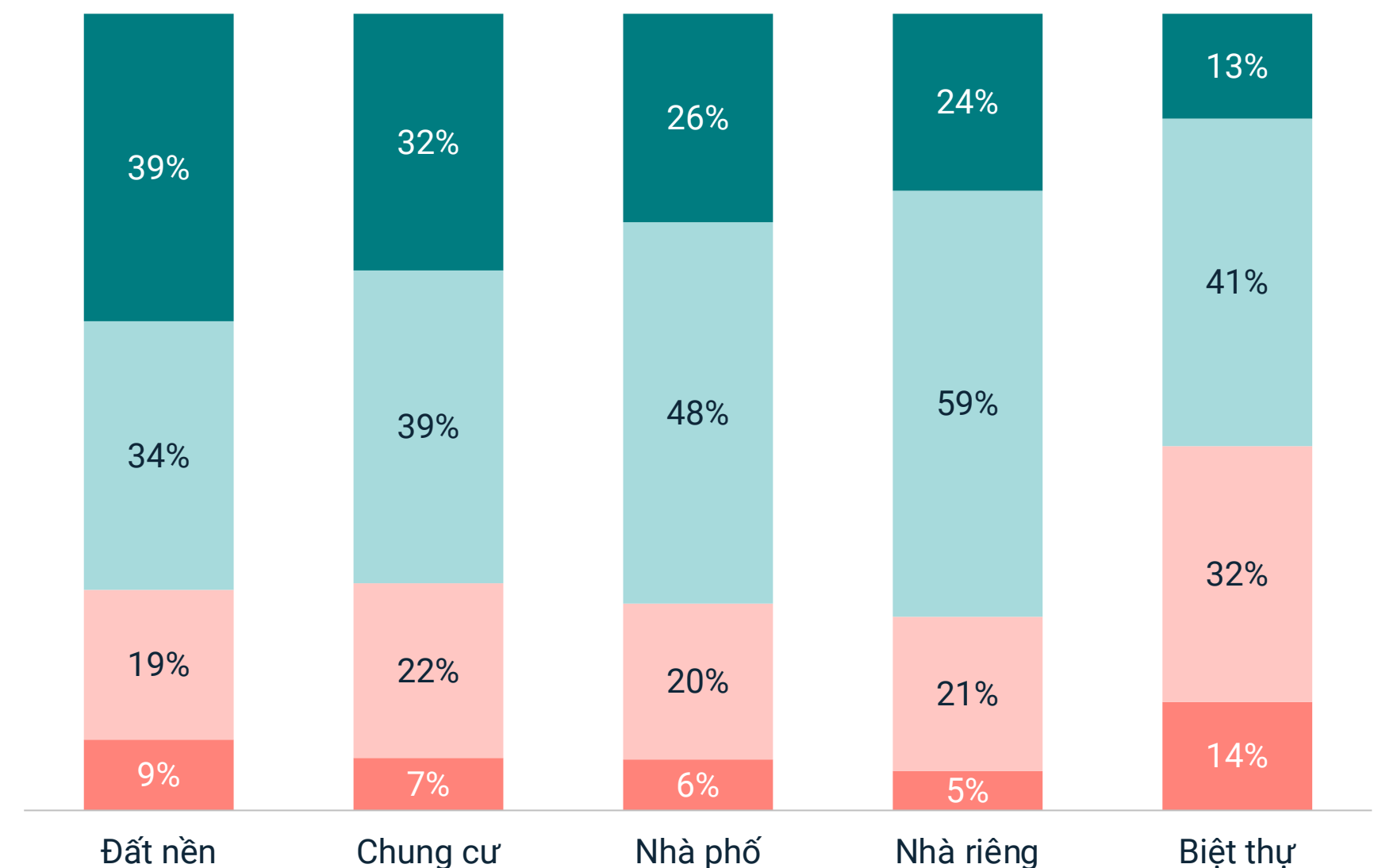
- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)
- Giảm (từ -10% tới -50%)
- Ổn định (-10% tới +10%)
- Tăng (+10% tới +50%)
- Tăng mạnh (tăng hơn 50%)



Nhận định về xu hướng thị trường đang diễn ra trong Q1/2025

% đáp viên (Khảo sát môi giới N=516)

- Ấm đạm
- Chững lại
- Ổn định
- Tăng trưởng



Nội dung báo cáo

1

Chung cư: Lợi suất thuê giảm

2

Đất nền: Phân hóa trước sáp nhập

3

Nhà mặt phố: Hồi phục nhẹ

4

Khu đô thị: Tiềm năng vùng ven

CHUNG CƯ: LỢI SUẤT THUÊ GIẢM

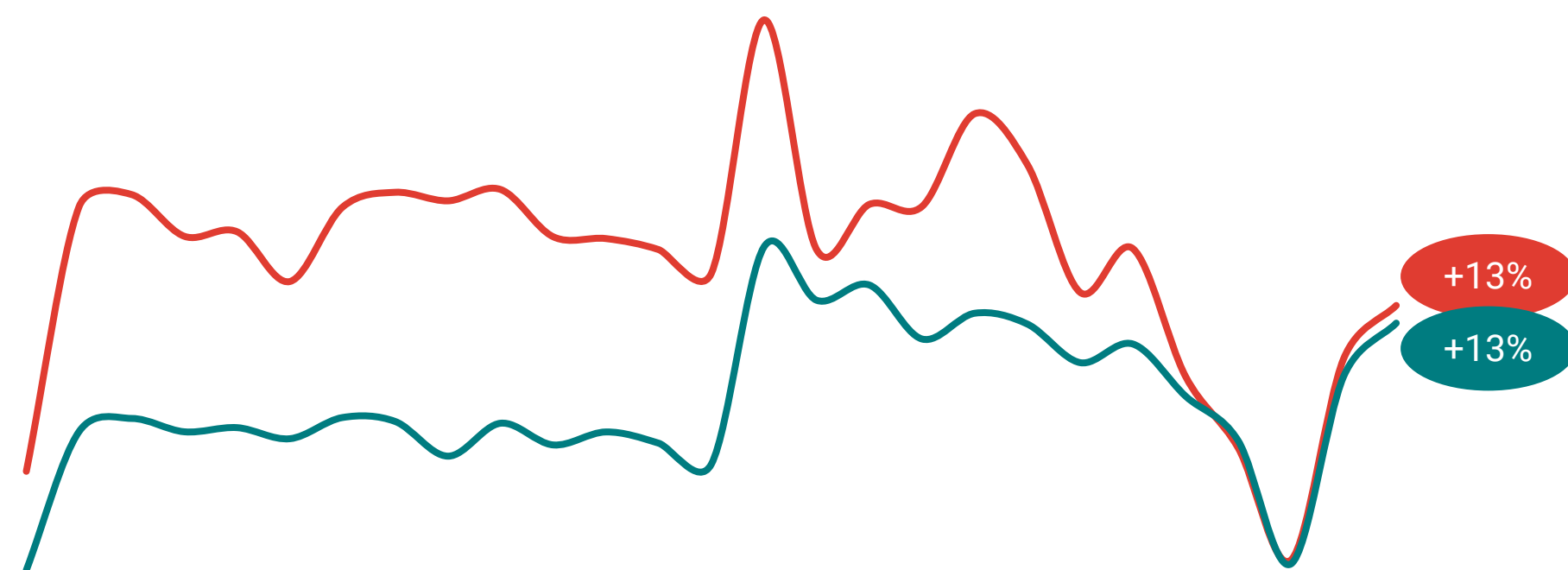
Mức độ quan tâm và lượng tin đăng Chung cư vẫn có sự tăng trưởng sau Tết

Biến động MĐQT chung cư bán

MĐQT – Mức độ quan tâm, Index

— Hà Nội — TP.HCM

% T3 so vs
T2/25



+13%

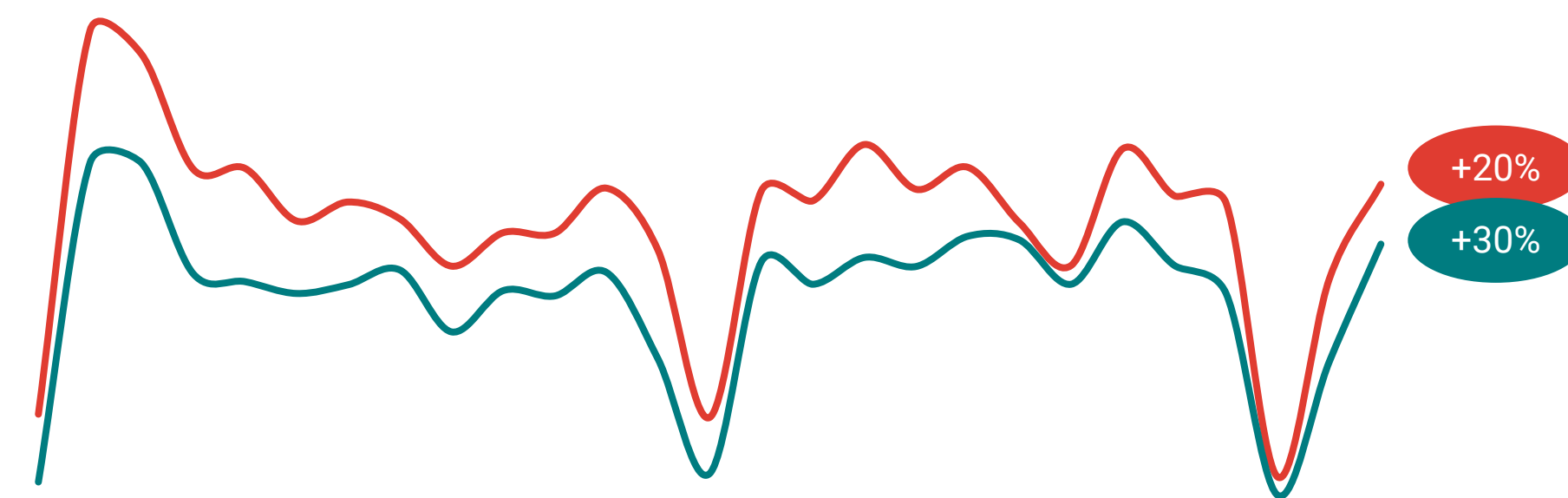
+13%

Biến động lượng tin đăng chung cư bán

MĐQT – Mức độ quan tâm, Index

— Hà Nội — TP.HCM

% T3 so vs
T2/25



+20%

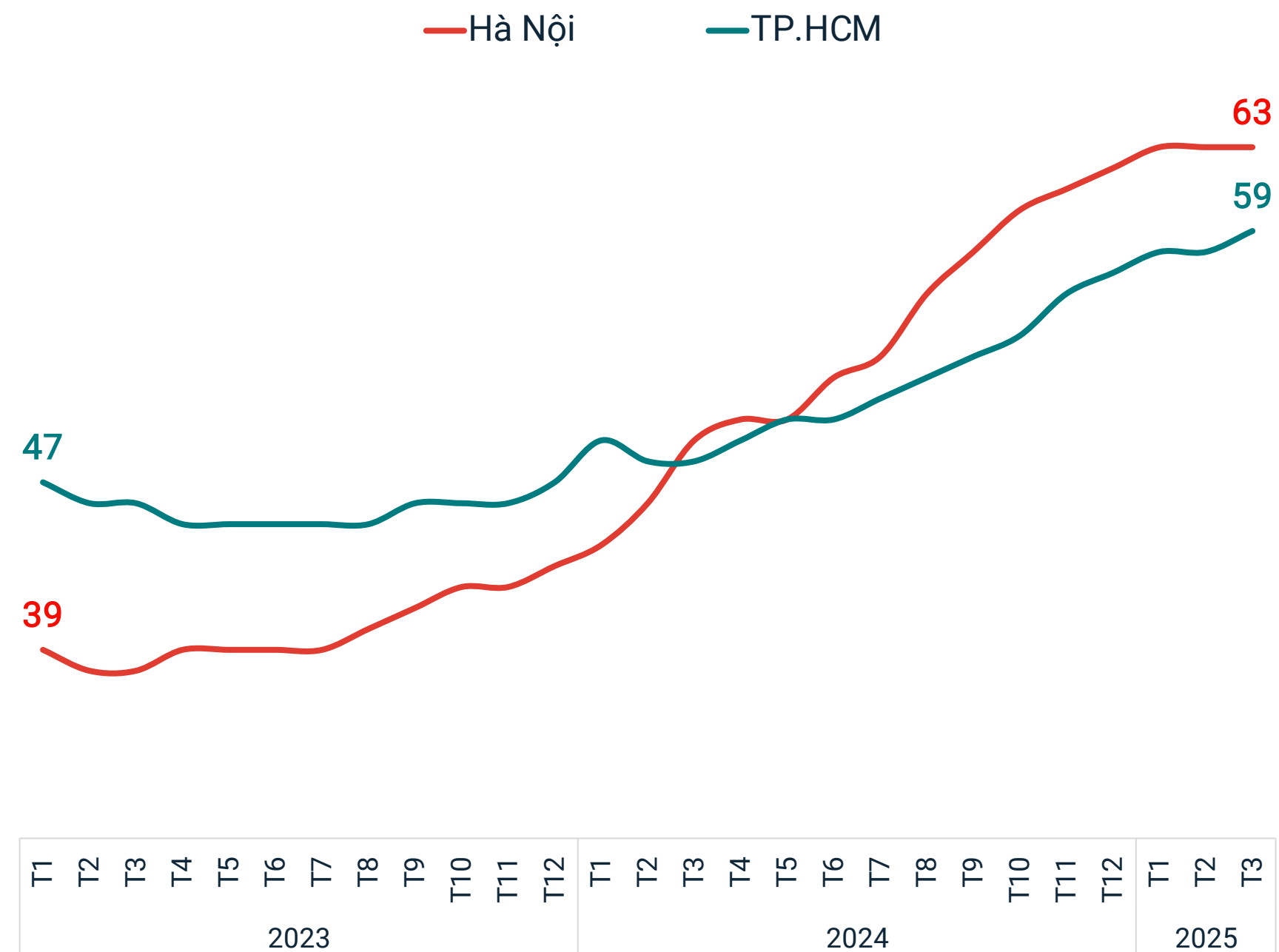
+30%

CHUNG CƯ: LỢI SUẤT THUÊ GIẢM

Giá bán chung cư tiếp tục tăng cao trong khi giá thuê ổn định trong 3 năm qua

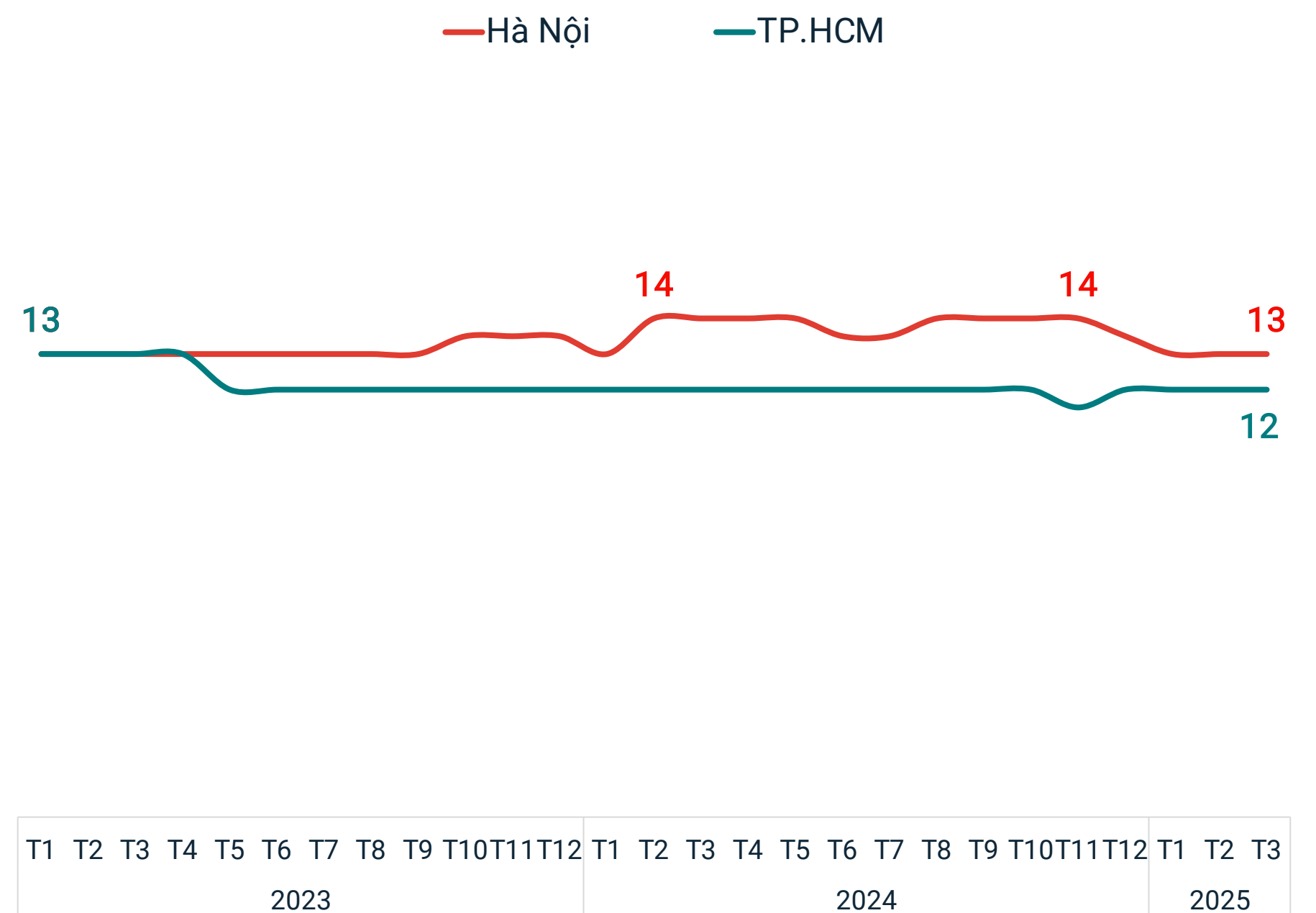
Biến động giá bán chung cư phổ biến

Triệu VND/m²



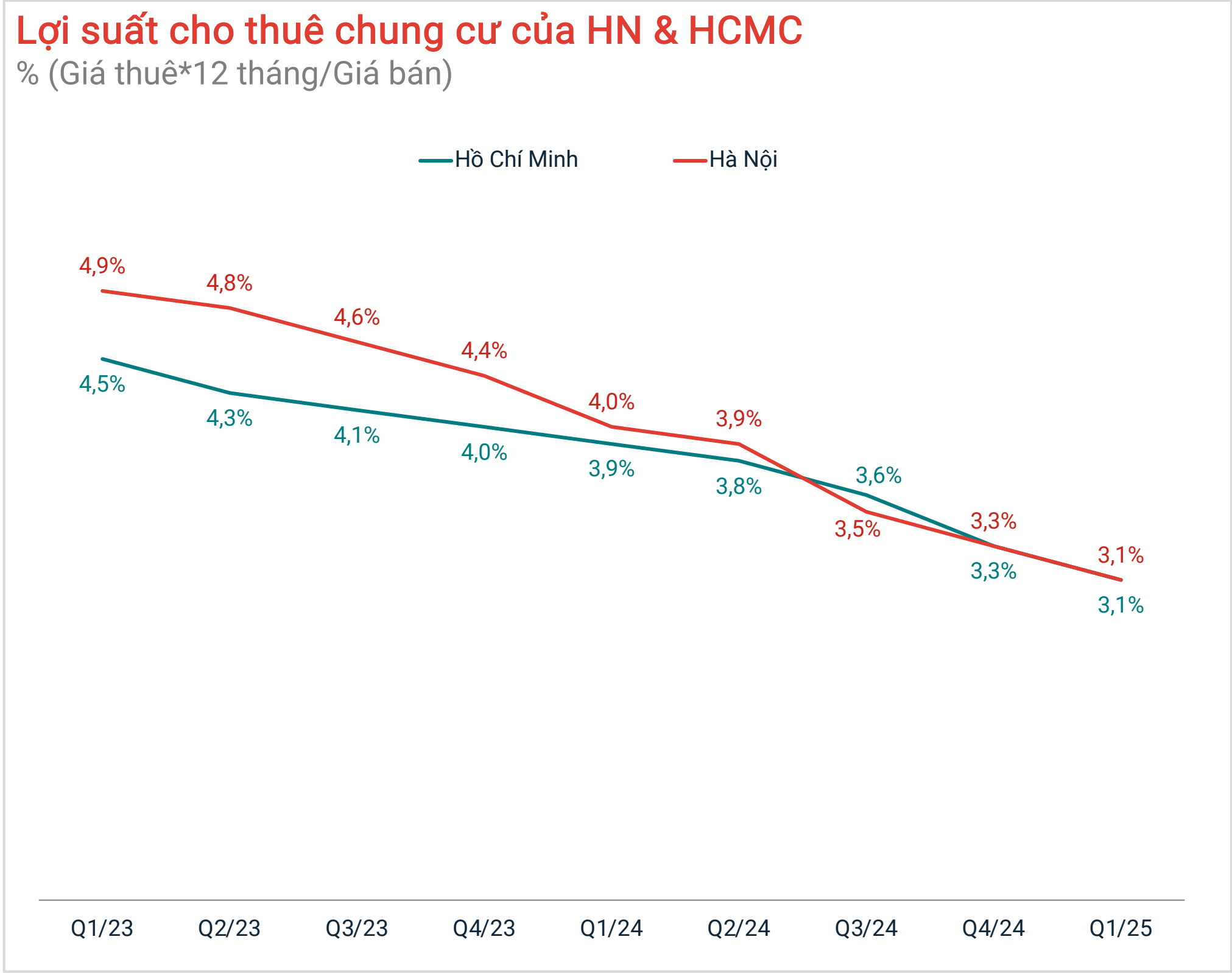
Biến động giá cho thuê chung cư phổ biến

Triệu/căn



CHUNG CƯ: LỢI SUẤT THUÊ GIẢM

Vì vậy, lợi suất cho thuê chung cư tại 2 thành phố lớn đang giảm dần



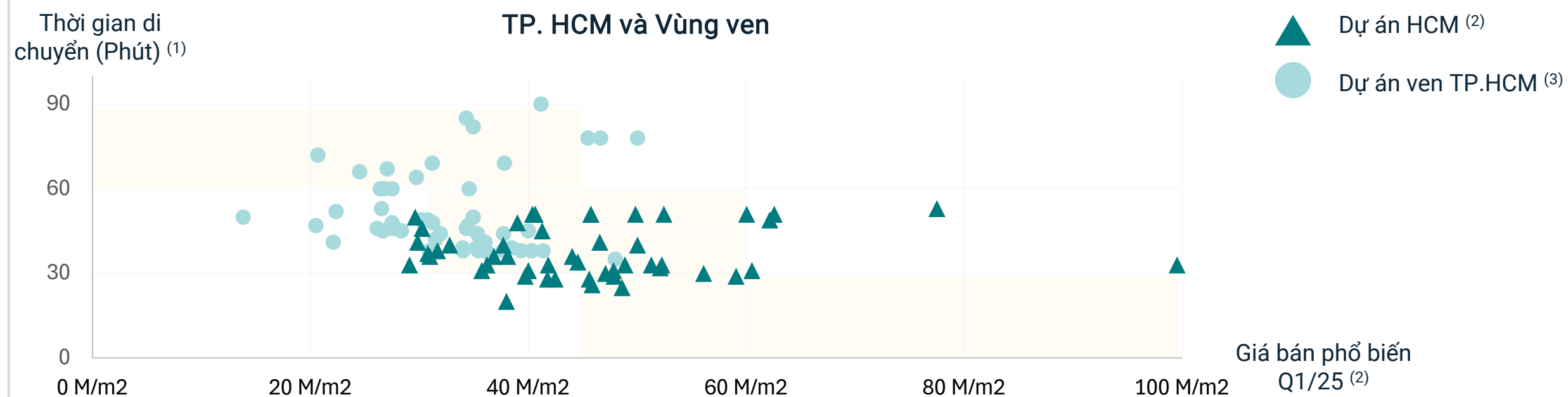
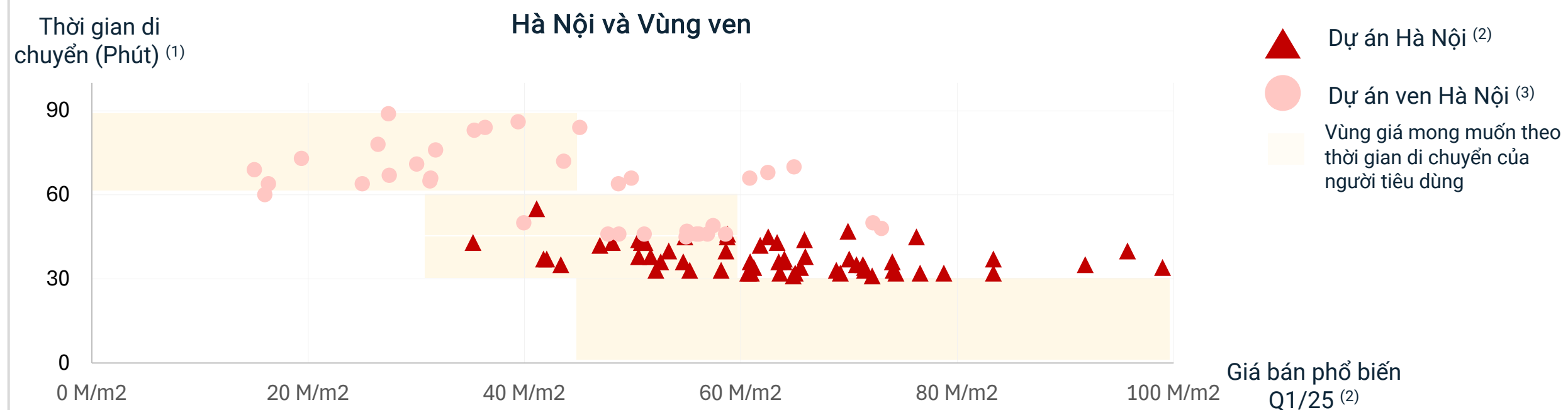
Lợi suất HN & HCM đang giảm dần so với các khu vực khác

Tỉnh thành	Rental Yield (Q1/2025)	Lượng tin đăng (Index, Q1/25)	Giá bán trung bình	Giá thuê trung bình/căn
Bình Dương	4.6%	12	33 tr/m2	7 triệu
Đà Nẵng	3.6%	8	59 tr/m2	12 triệu
BRVT	3.2%	2	37 tr/m2	8 triệu
Hà Nội	3.1%	79	63 tr/m2	13 triệu
TP. HCM	3.1%	100	59 tr/m2	12 triệu
Hưng Yên	2.5%	2	57 tr/m2	8 triệu

CHUNG CƯ: LỢI SUẤT THUÊ GIẢM

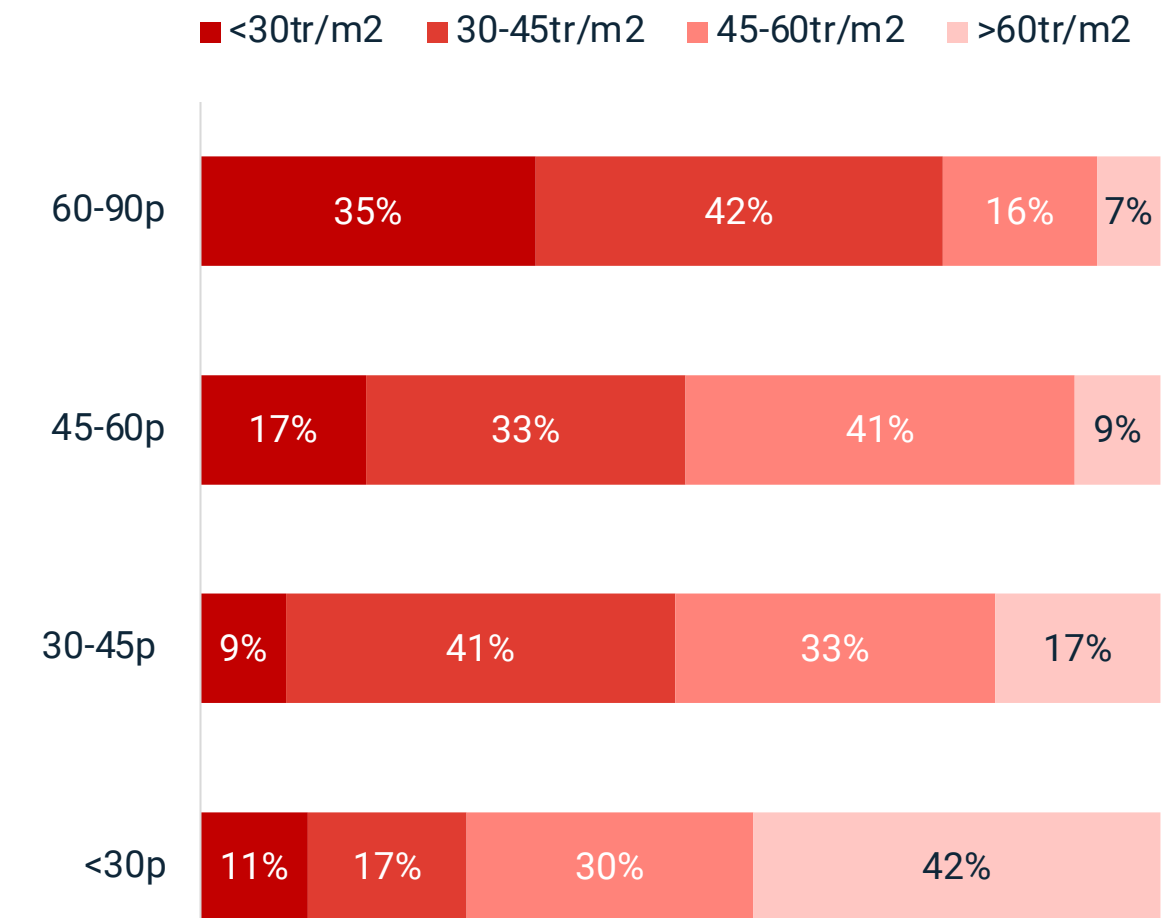
Các dự án chung cư Hà Nội có sự phân hóa giữa vùng ven và nội thành trong khi HCM không quá cách biệt

Giá chung cư thực tế một số dự án nổi bật (Dự án có thời gian di chuyển vào TT >20p)



Nhận định mức giá phù hợp với thời gian di chuyển vào trung tâm

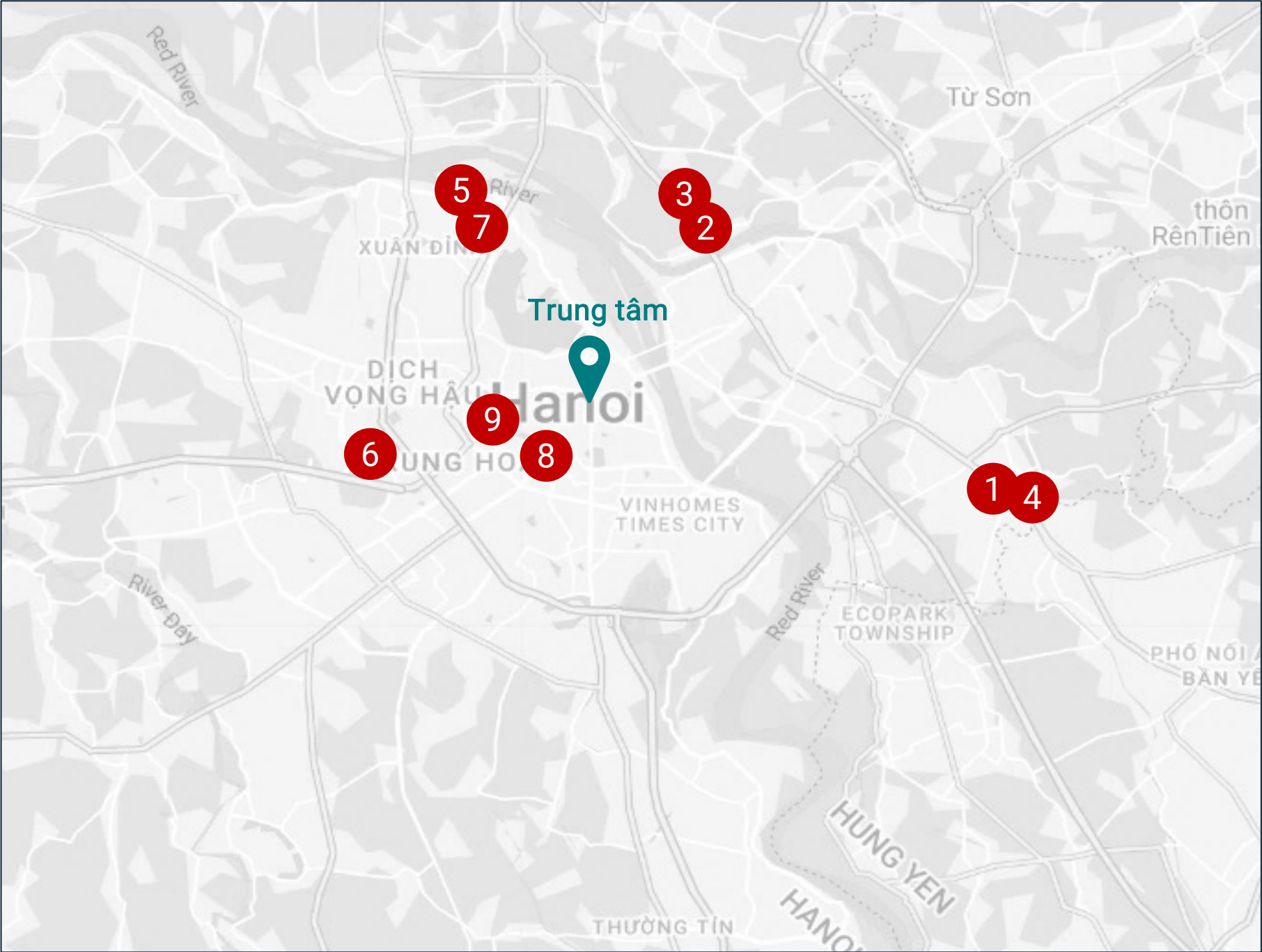
% đáp viên (Khảo sát môi giới N=516)



CHUNG CƯ: LỢI SUẤT THUÊ GIẢM

Nguồn cung mới tại Hà Nội chủ yếu ở phân khúc cao cấp và hạng sang, tập trung ở các quận ngoại thành

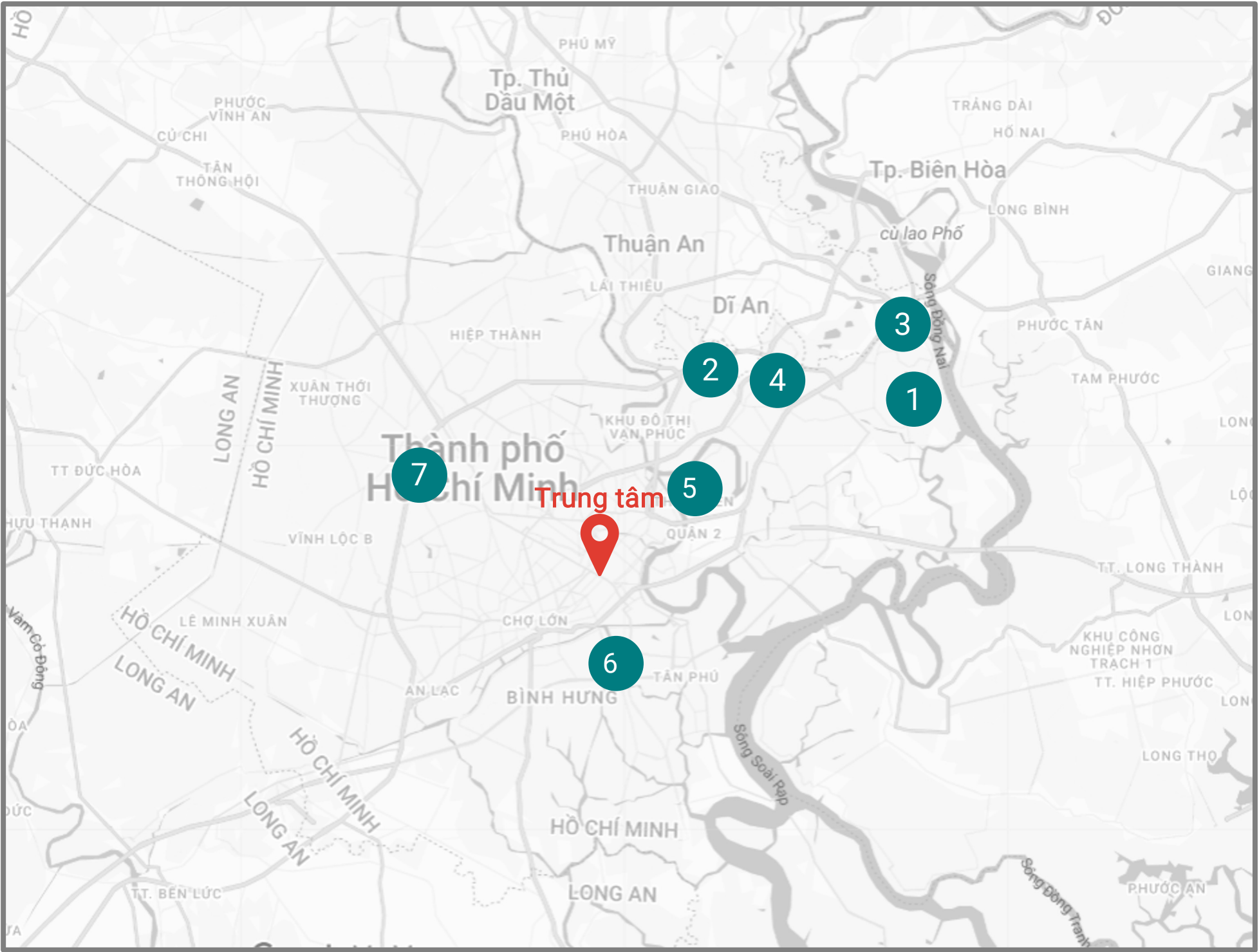
Dự Án	Giá (triệu VND/m2)	Khu Vực
1 Masteri Lakeside	65 - 70	Gia Lâm
2 Imperia Signature Cổ Loa	90 - 100	Đông Anh
3 Masteri Grand Avenue	95 – 120	Đông Anh
4 The Paris	60 – 65	Gia Lâm
5 Noble Crystal	160 – 270	Tây Hồ
6 The Matrix Premium	90 – 120	Nam Từ Liêm
7 Endless Skyline West Lake	95 – 120	Tây Hồ
8 The Ninety Complex	80 – 90	Đống Đa
9 The Nelson Private	130	Ba Đình



CHUNG CƯ: LỢI SUẤT THUÊ GIẢM

Với TP.HCM, nguồn cung chung cư mới tập trung ở phía Đông nhưng với đa dạng phân khúc

Dự Án	Giá (triệu VND/m2)	Khu Vực
1 The Opus One - VGP	75 – 90	TP. Thủ Đức
2 Fiato Uptown	55 - 60	TP. Thủ Đức
3 Alta Height – The 9 Stellars	70 – 80	TP. Thủ Đức
4 King Crown Infinity	99 – 125	TP. Thủ Đức
5 The Prive (dự kiến)	N/A	TP. Thủ Đức
6 Lavida Plus	55 – 70	Quận 7
7 Diamond Century Celadon City	60 – 65	Tân Phú

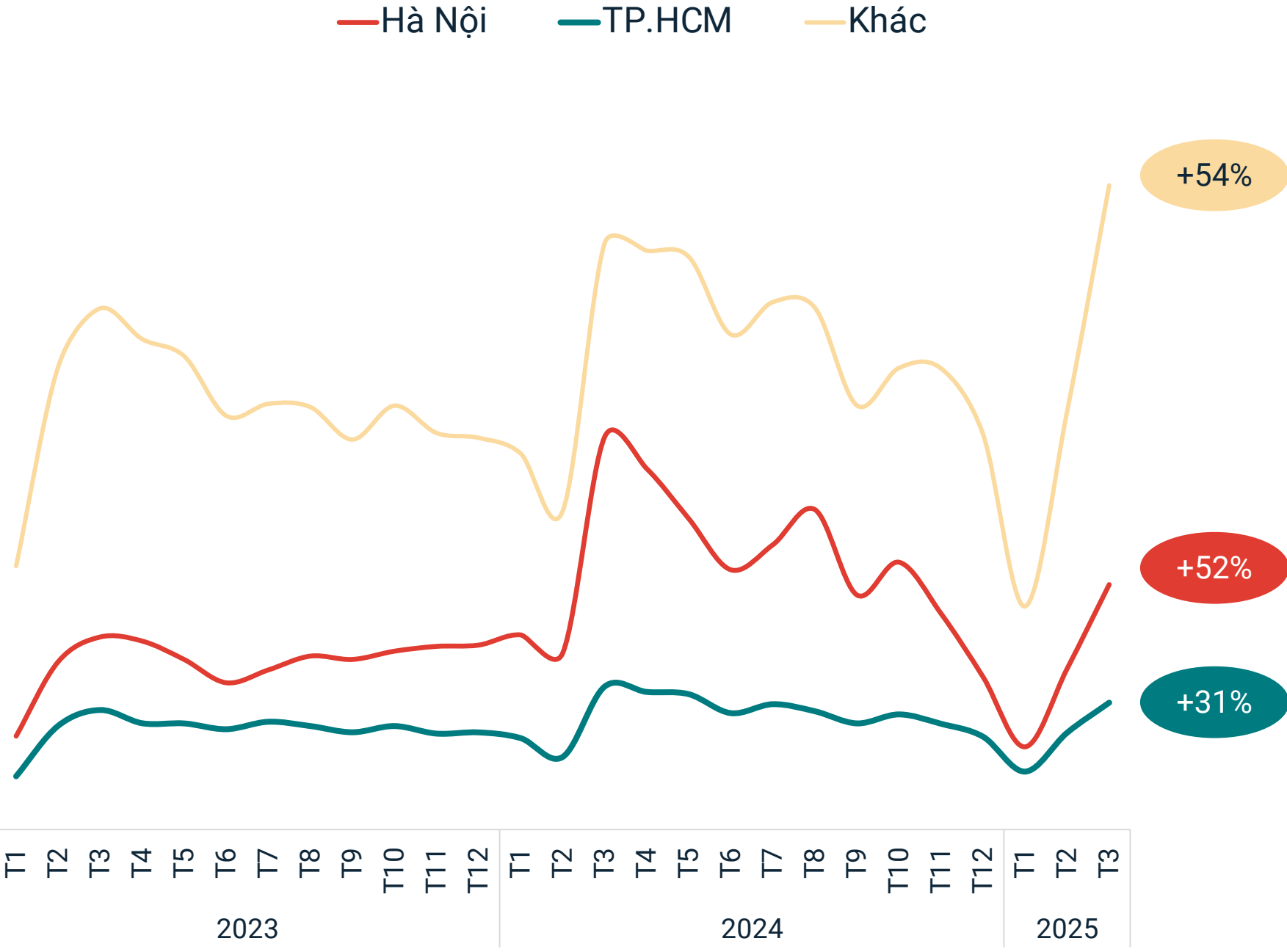


ĐẤT NỀN: PHÂN HÓA TRƯỚC SÁP NHẬP

Mức độ quan tâm và giá đất nền đều có sự tăng trưởng sau Tết, đặc biệt ở Hà Nội và các tỉnh ngoài HN/HCM

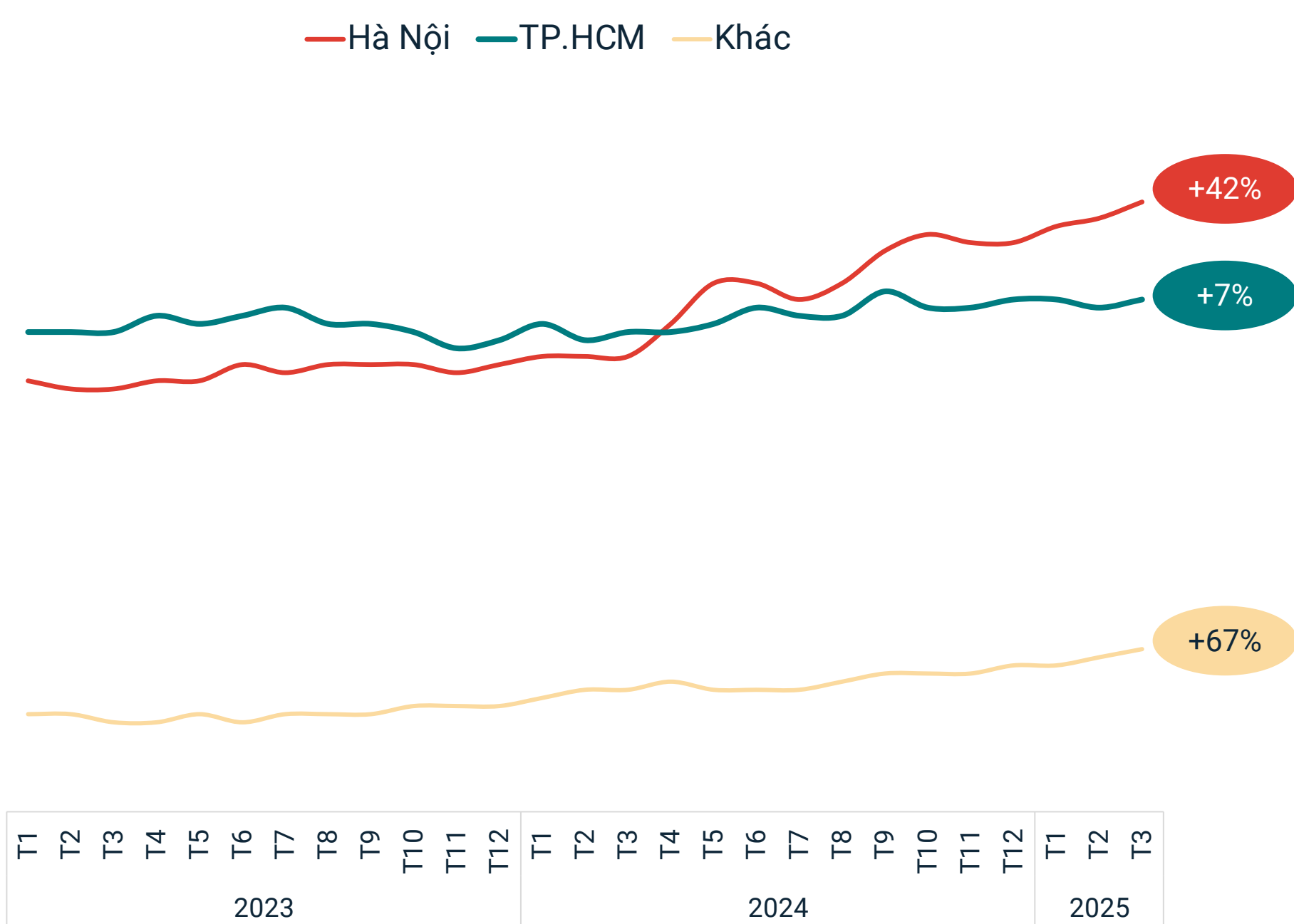
Mức độ quan tâm đất nền

Index mức độ quan tâm, % T3/25 so với T2/25



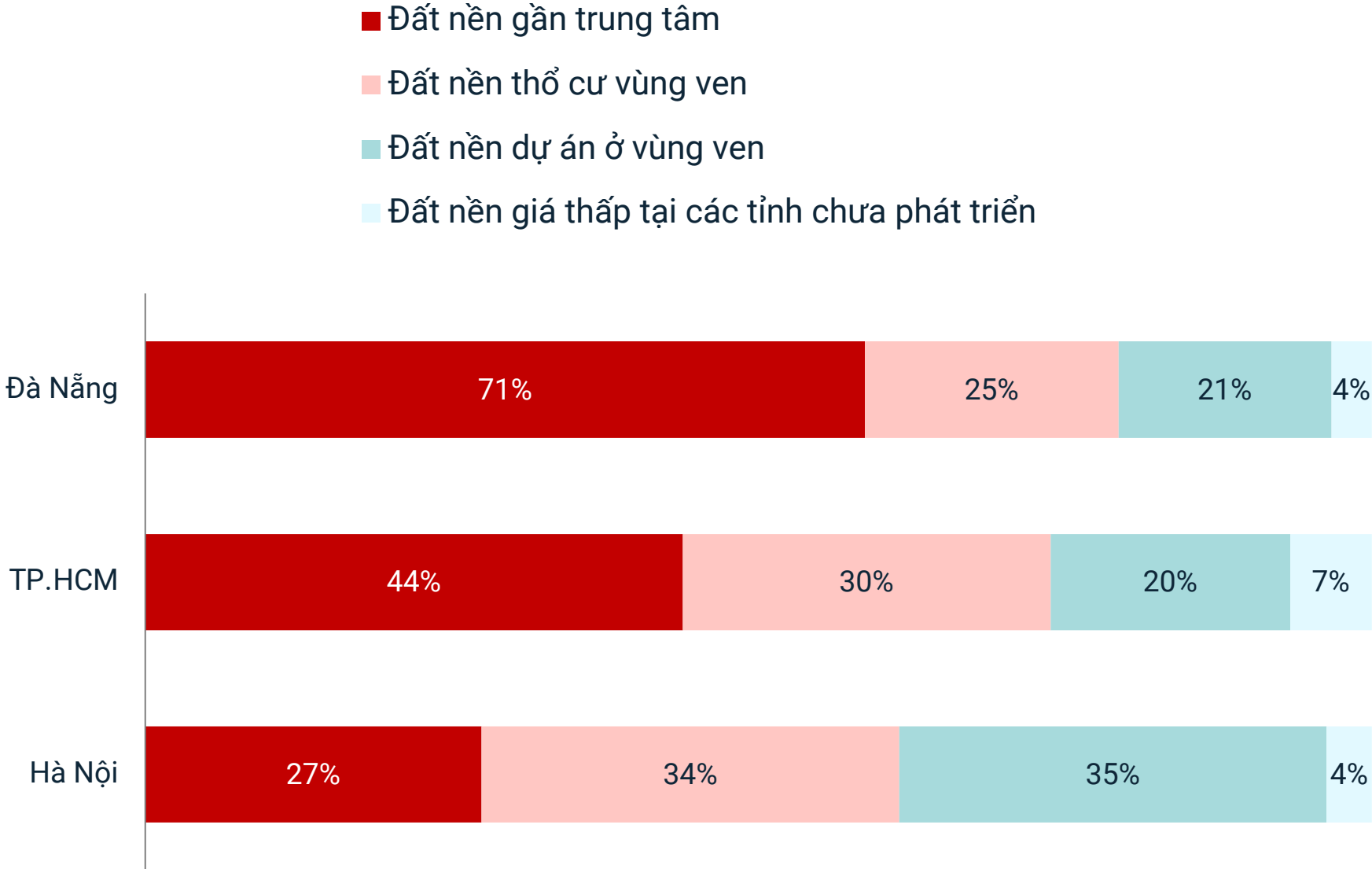
Biến động giá bán đất nền phổ biến

% T3/25 so với T1/23

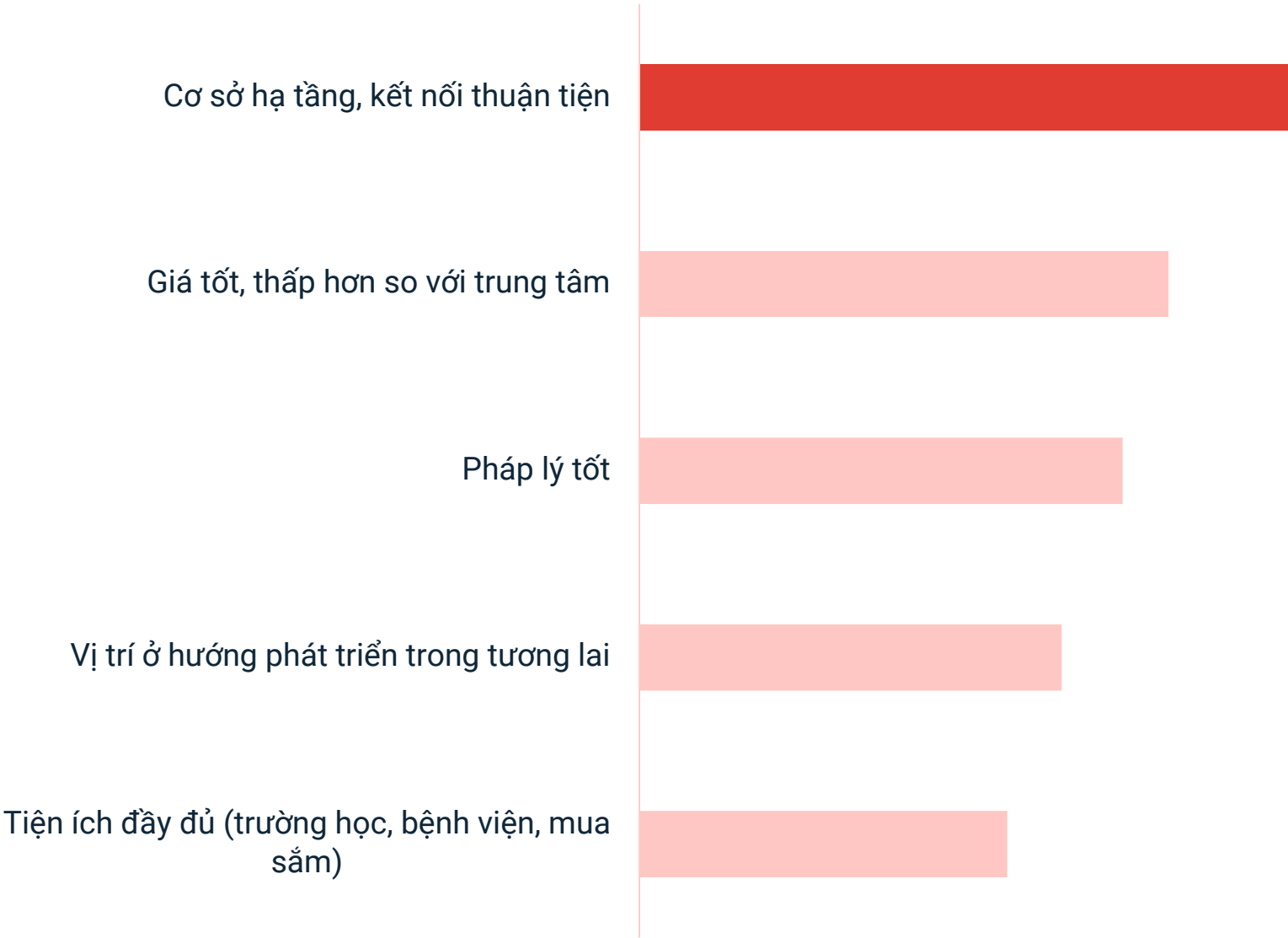


Người tiêu dùng Hà Nội đang quan tâm đất nền vùng ven trong khi HCM lại quan tâm nhiều hơn tới đất nền gần trung tâm

MĐQT tới các loại hình đất nền theo khu vực người tiêu dùng
% đáp viên (Khảo sát môi giới N=516)

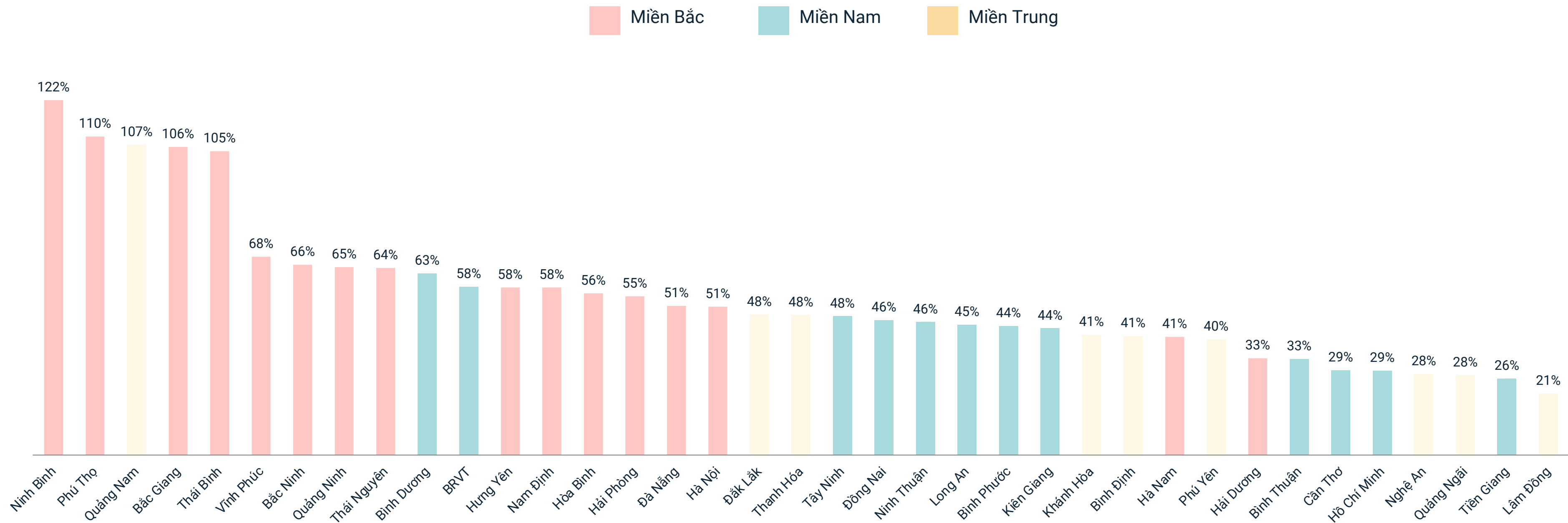


Tiêu chí quan trọng nhất để mua 1 BĐS vùng ven, ngoại thành
% đáp viên (Khảo sát môi giới N=516)



Đất nền tại các tỉnh miền Bắc ghi nhận mức độ tăng trưởng lớn trong tháng 3/2025

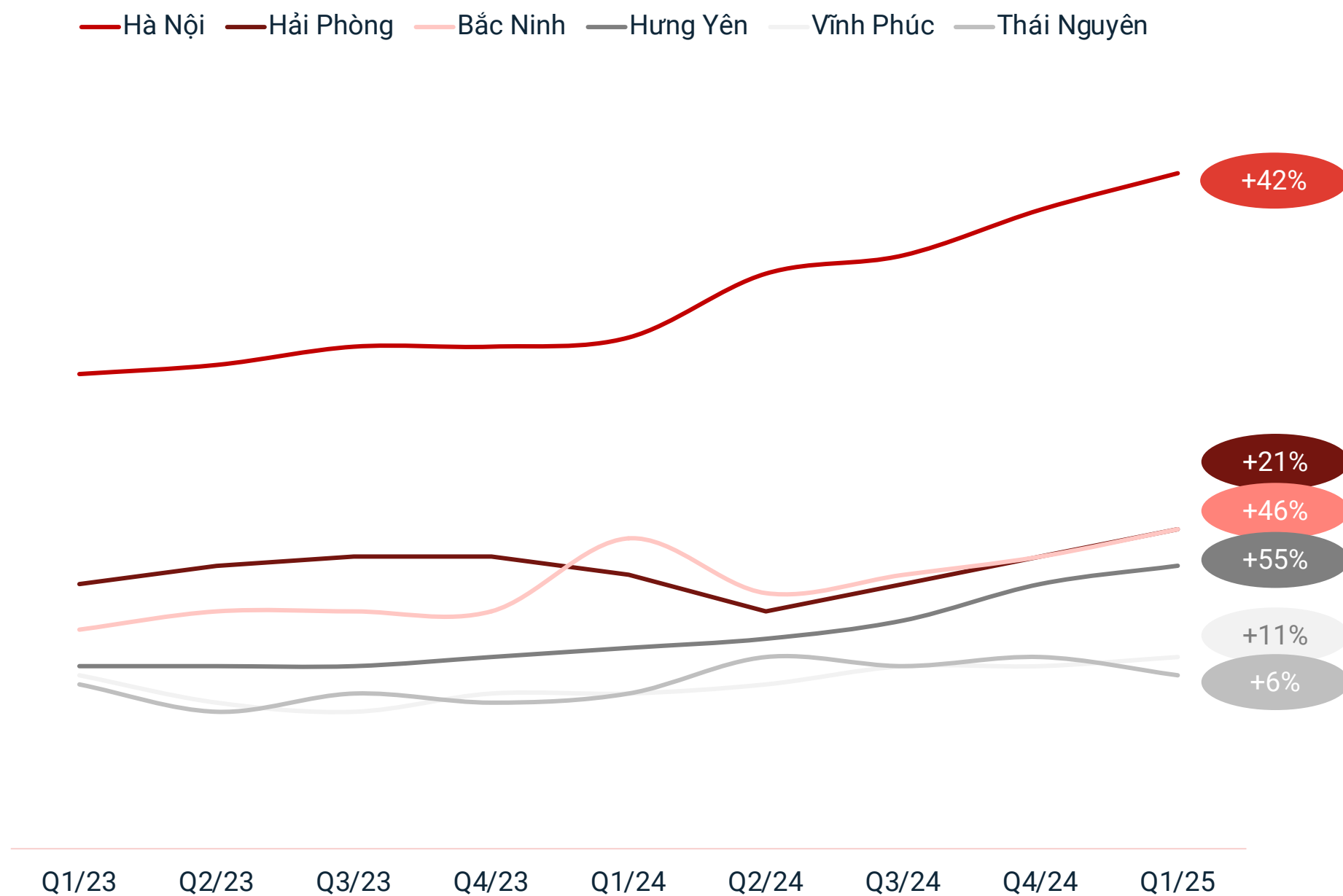
Biến động MĐQT đất nền theo khu vực
% tăng trưởng MĐQT T3/25 so với T2/25



Ngoài ra, giá bán ở các tỉnh miền Bắc ghi nhận biến động tích cực, trong khi các tỉnh miền Nam duy trì mức ổn định

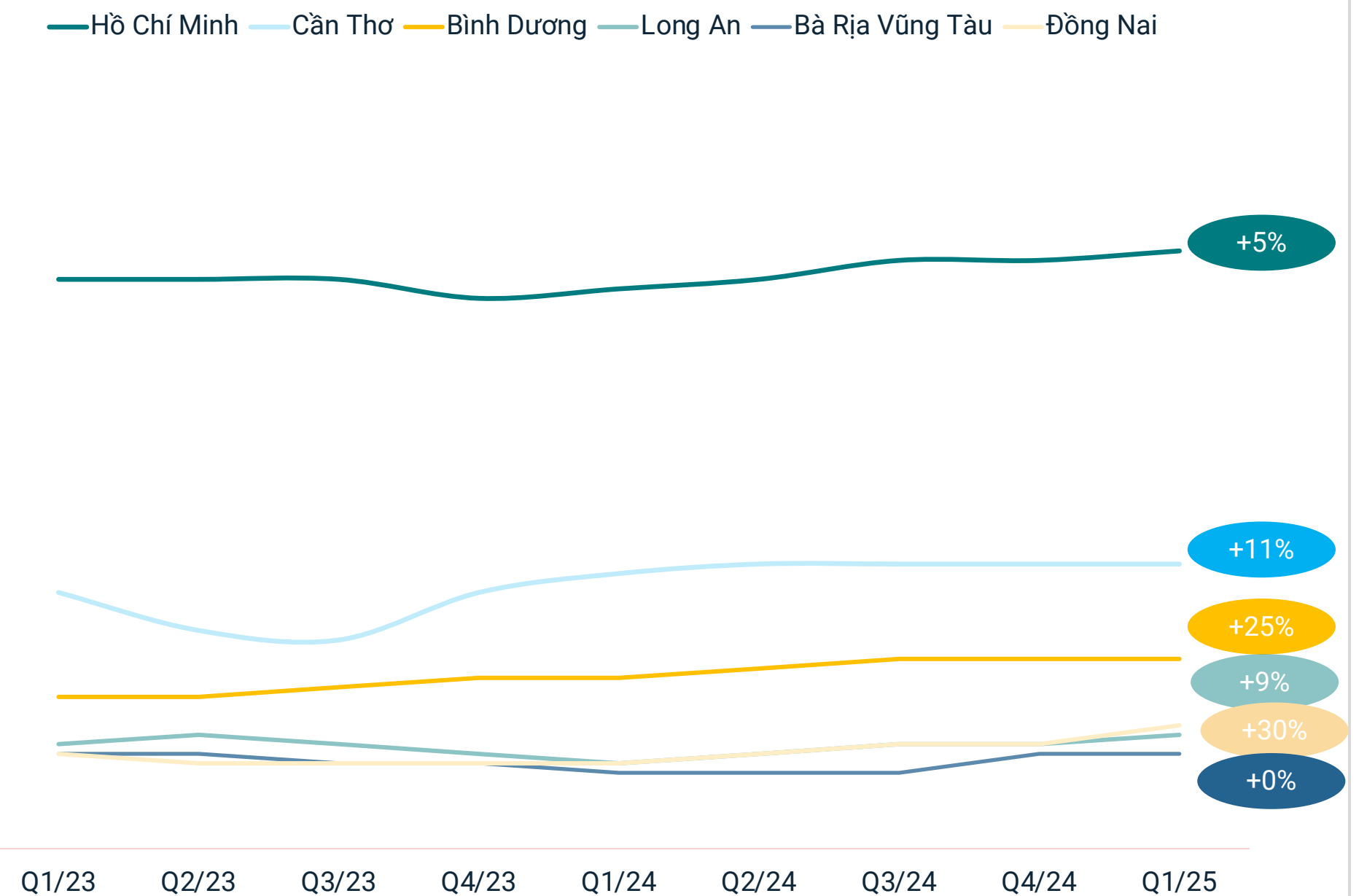
Biến động giá một số tỉnh miền Bắc

Index, % Q1/25 so với Q1/23



Biến động giá 1 số tỉnh miền Nam

Index, % Q1/25 so với Q1/23



ĐẤT NỀN: PHÂN HÓA TRƯỚC SÁP NHẬP

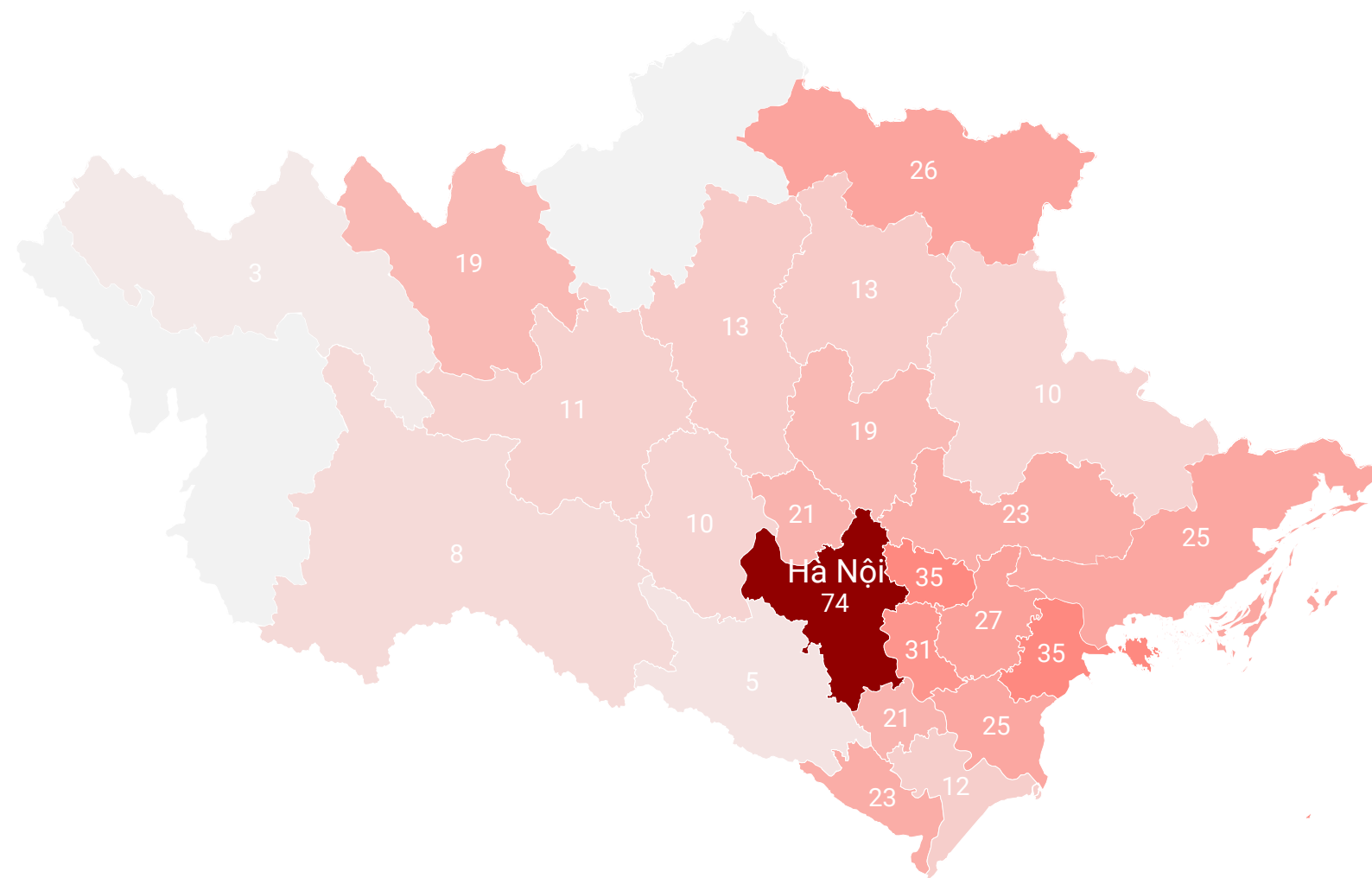
Vì vậy, phân hóa Bắc Nam vẫn tiếp tục, miền Bắc phân bổ giá rộng hơn và cao hơn so với miền Nam

Giá bán khu vực miền Bắc

Triệu VND/m²

Giá trung bình
(triệu/m²)

74
37
0

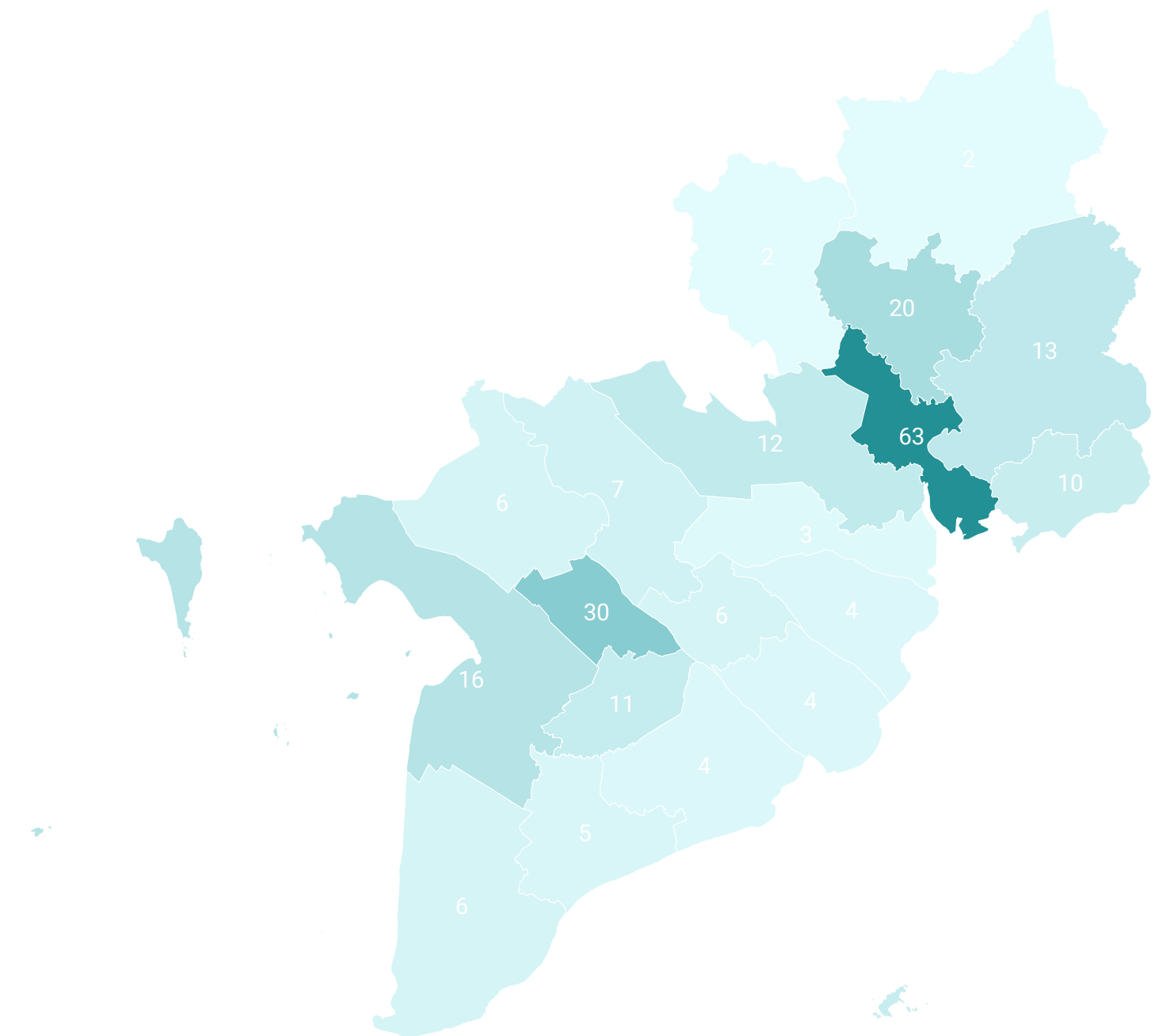


Giá bán khu vực miền Nam

Triệu VND/m²

Giá trung bình
(triệu/m²)

74
32
0

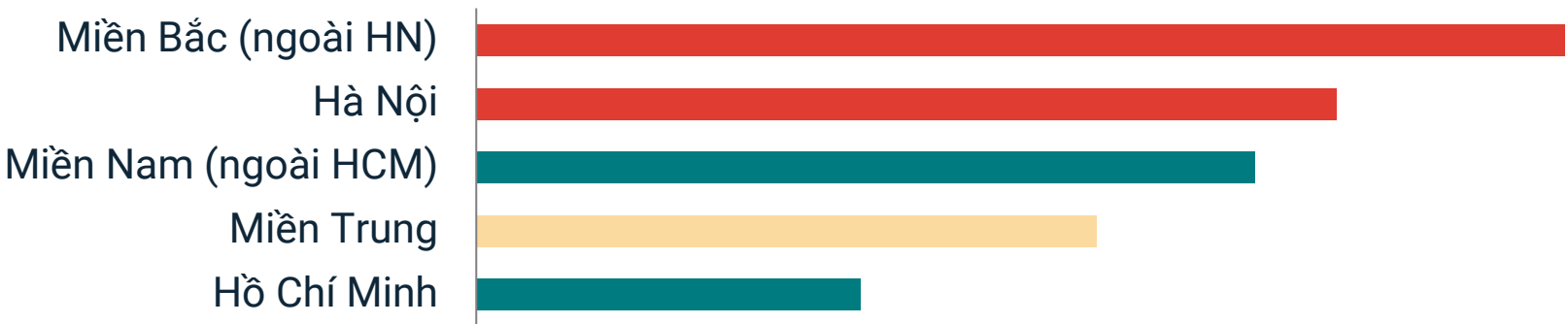


Với tin tức về sáp nhập tỉnh, phản ứng tại các khu vực có sự phân hóa, quan tâm cao nhất đến từ các tỉnh miền Bắc

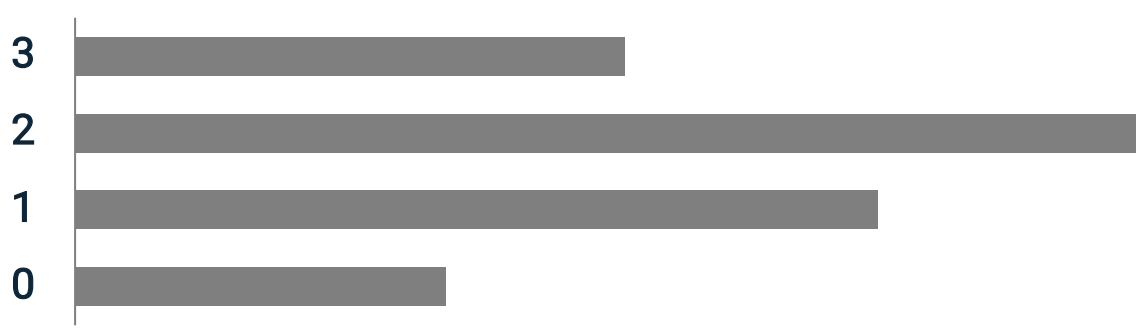
Lượng tìm kiếm từ khóa “Sáp nhập tỉnh”

Dữ liệu Google tháng 02/2025

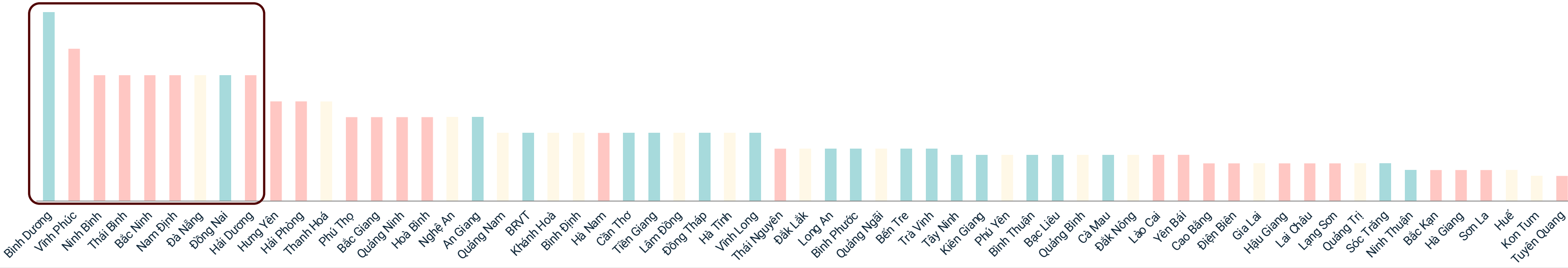
Theo khu vực người tìm kiếm



Theo nhóm số tiêu chí đạt chuẩn (trừ HN và HCM)



Theo từng tỉnh thành



ĐẤT NỀN: PHÂN HÓA TRƯỚC SÁP NHẬP

Tại miền Nam, chỉ các huyện cận TP.HCM tăng trưởng mạnh tìm kiếm phân khúc đất nền

Biến động mức độ quan tâm đất nền một số khu vực lân cận Hồ Chí Minh

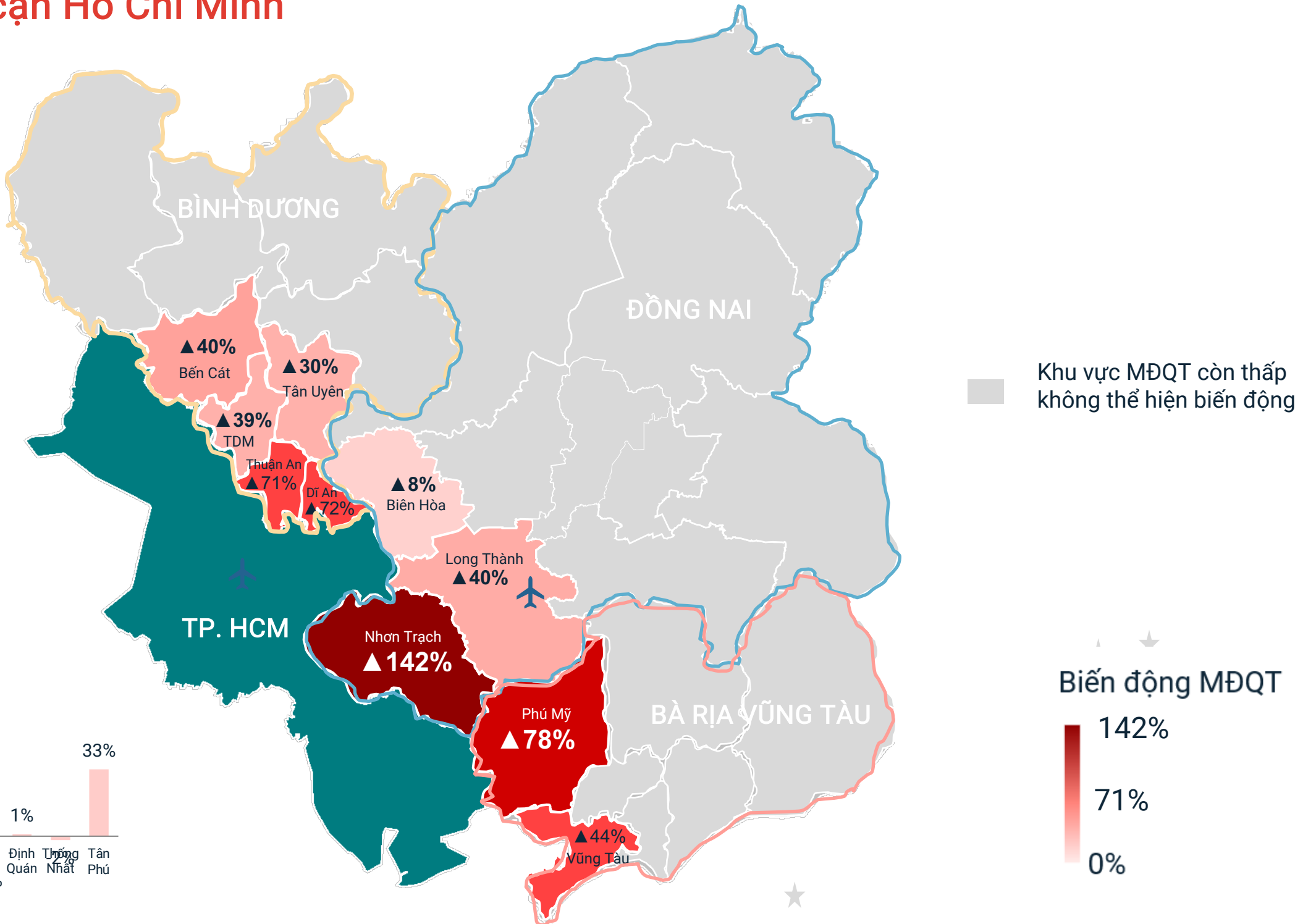
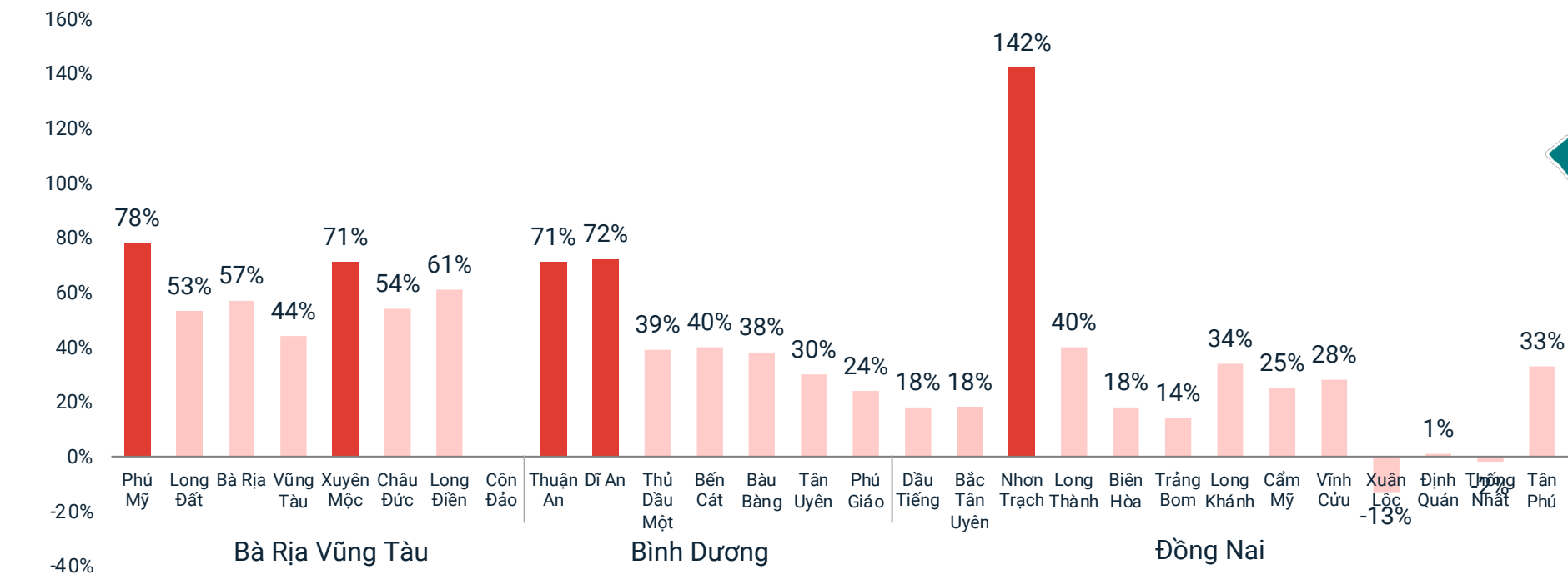
% Mức độ quan tâm, tuần 17/3/2025 so với tuần 3/3/2025

Thủ tướng yêu cầu TP.HCM, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu chuẩn bị tốt công tác sắp xếp địa giới hành chính

Thủ tướng nhấn mạnh, TP.HCM, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu phải chuẩn bị tốt công tác sắp xếp địa giới hành chính, làm tốt công tác tư tưởng...

Gấp rút triển khai tuyến metro kết nối TP HCM - Bình Dương - Vũng Tàu

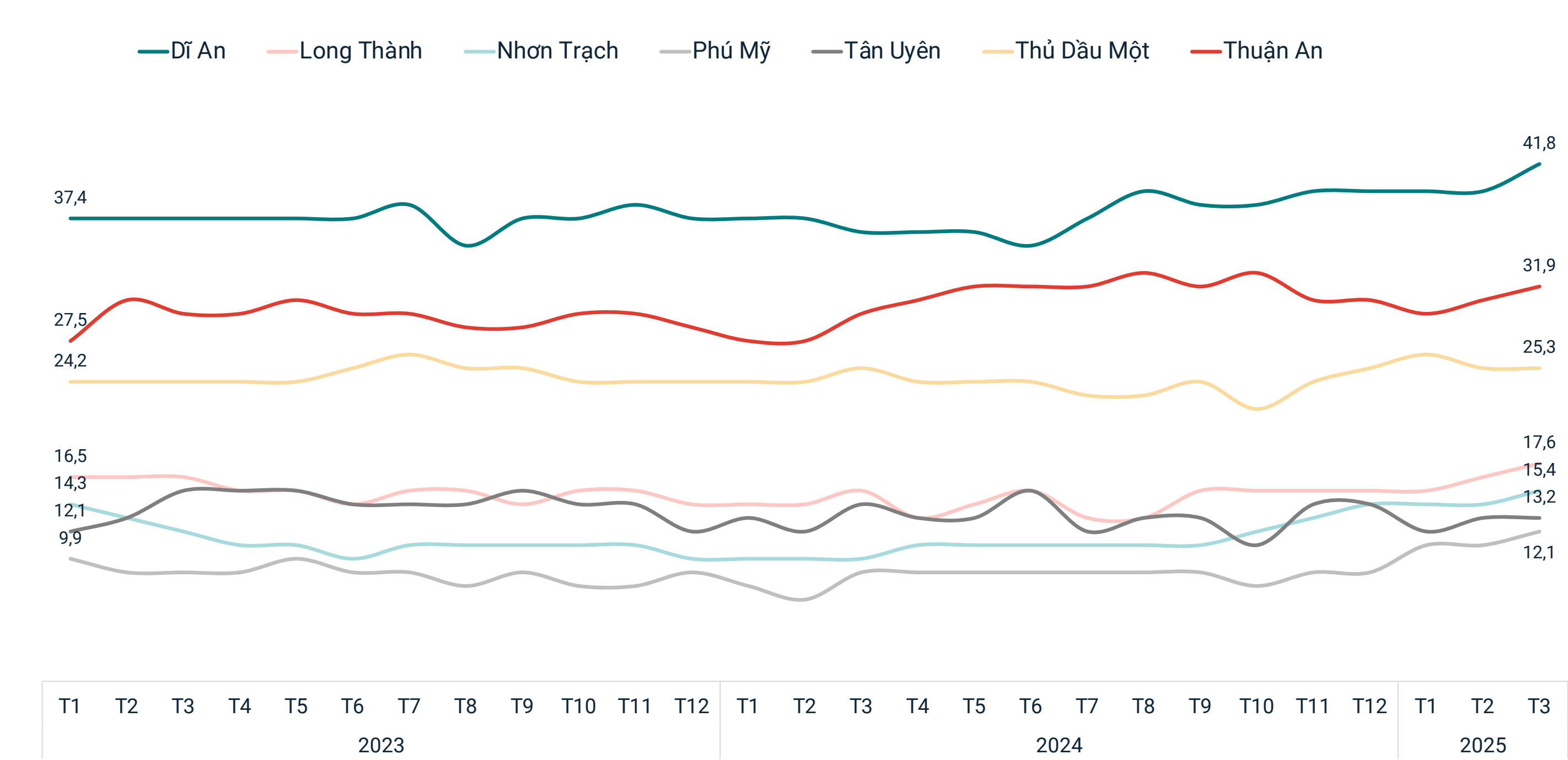
UBND tỉnh Bình Dương chính thức hoàn thiện báo cáo nghiên cứu tiền khả thi tuyến metro TP Mới - Suối Tiên sau nhiều năm triển khai.



Mặc dù vậy giá bán chưa ghi nhận có biến động mạnh ở các khu vực này

Biến động giá đất nền phổ biến một số khu vực lân cận Hồ Chí Minh

Triệu VND/m²



Tỉnh	% tăng giá T3/25 so với T1/23
Dĩ An	▲ 12%
Long Thành	▲ 7%
Nhơn Trạch	▲ 8%
Phú Mỹ	▲ 22%
Tân Uyên	▲ 9%
Thủ Dầu Một	▲ 5%
Thuận An	▲ 16%

Trong khi đó, hầu hết các tỉnh miền Bắc đều có biến động lớn về MĐQT

Biến động mức độ quan tâm đất nền một số khu vực lân cận Hà Nội

% Mức độ quan tâm, tuần 17/3/2025 so với tuần 3/3/2025

Thái Bình: Đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội

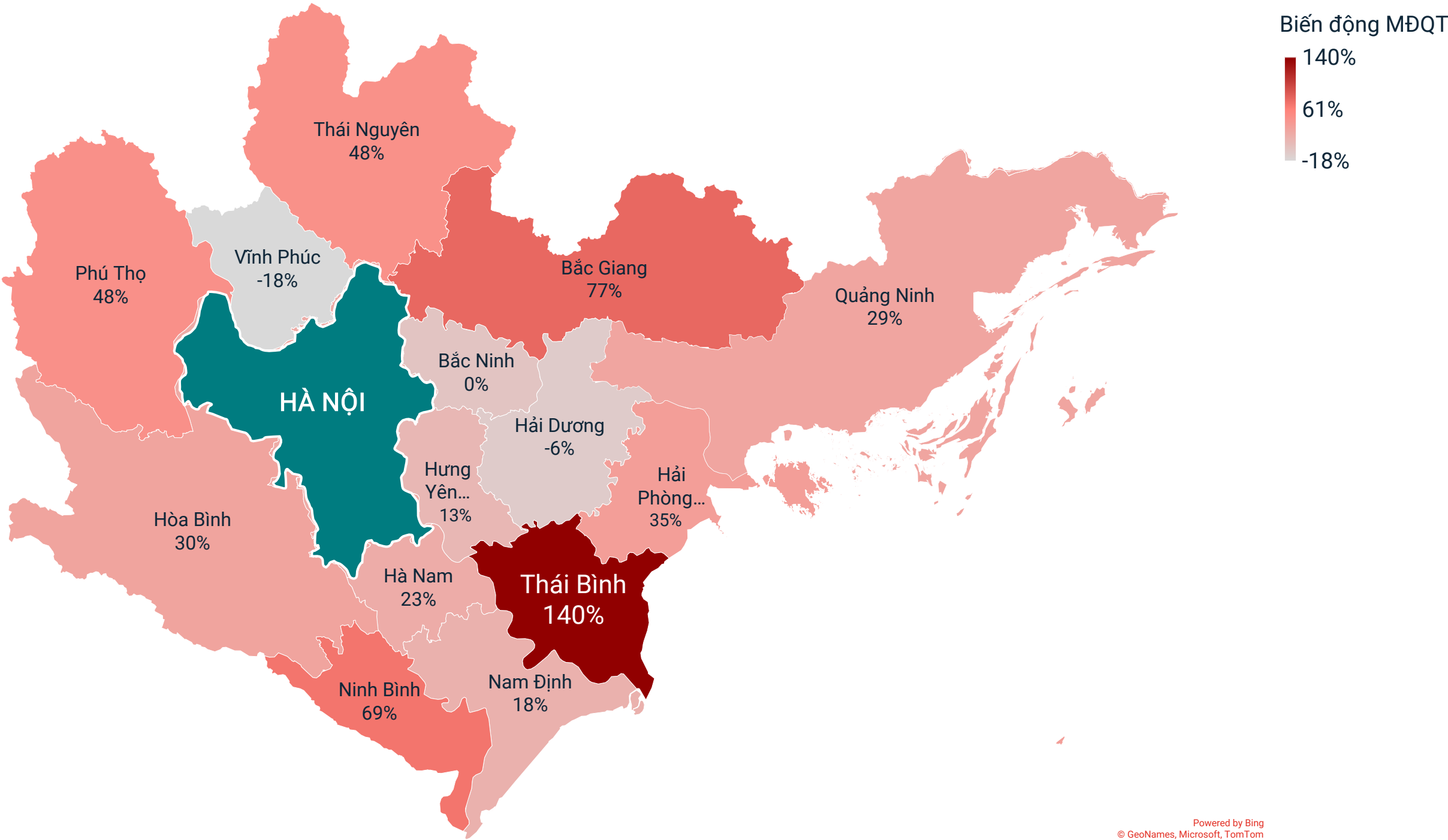
Thực hiện chỉ đạo của tỉnh về đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm, thời gian qua, Ban Chỉ đạo thực hiện các dự án trọng điểm trên địa bàn...

Khởi công Khu công nghiệp VSIP ở tỉnh Thái Bình

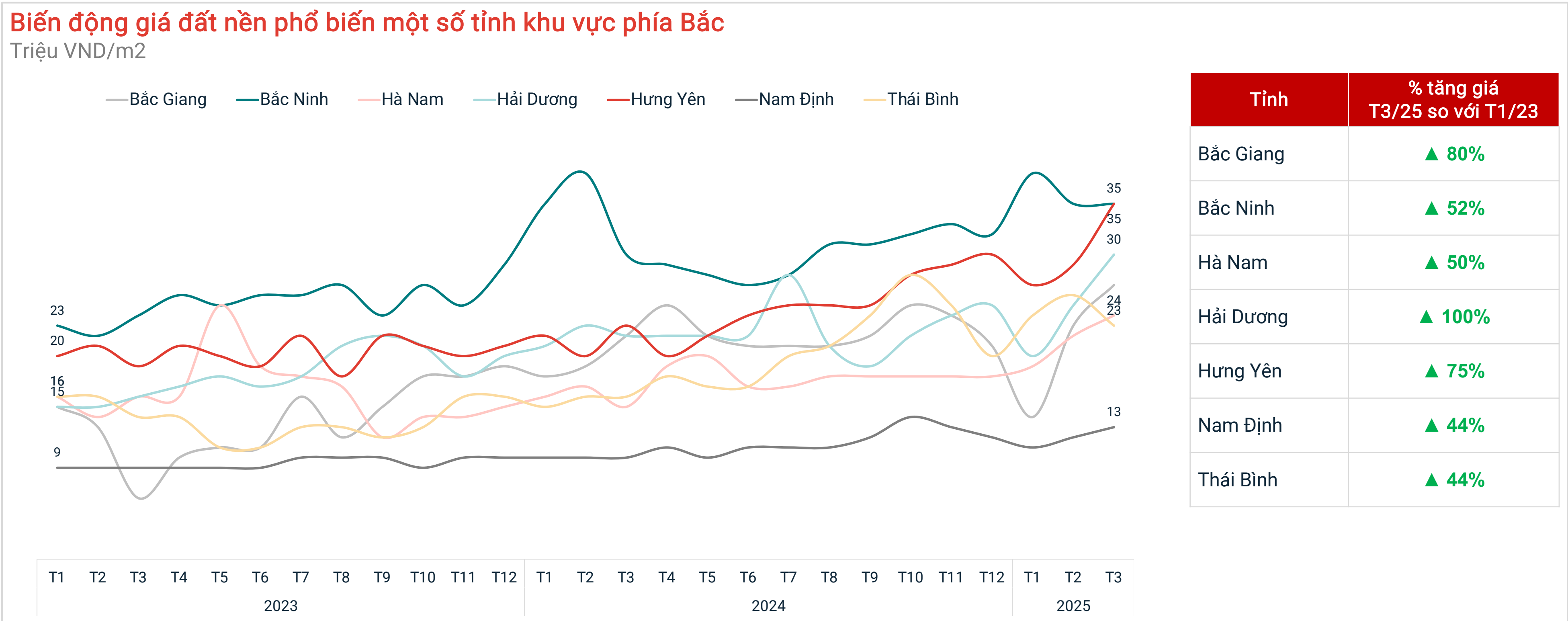
Dự án Khu công nghiệp VSIP với quy mô 333,4ha, tổng vốn đầu tư 4.932 tỉ đồng sẽ tạo đà để phát triển kinh tế tỉnh Thái Bình.

Tập trung giải phóng mặt bằng, triển khai xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Thaco - Thái Bình

Chiều ngày 25/3, đồng chí Nguyễn Mạnh Hùng, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh đi kiểm tra công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) và tiến...



Và giá cũng tăng trưởng mạnh với những biến động liên tục



ĐẤT NỀN: PHÂN HÓA TRƯỚC SÁP NHẬP

Tại miền Trung, khu vực Quảng Nam cũng ghi nhận tăng trưởng mạnh MĐQT ở khu vực ven biển giáp ranh Đà Nẵng

Biến động mức độ quan tâm đất nền một số khu vực lân cận Đà Nẵng

% Mức độ quan tâm, tuần 17/3/2025 so với tuần 3/3/2025

D Báo Dân trí

Đà Nẵng khởi động dự án nghìn tỷ và thông xe cầu nối với Quảng Nam

(Dân trí) - Thành phố Đà Nẵng đã khởi công, khởi động 2 dự án, và tổ chức lễ thông xe kỹ thuật cầu Quảng Đà bắc qua sông Yên, nối thành phố...



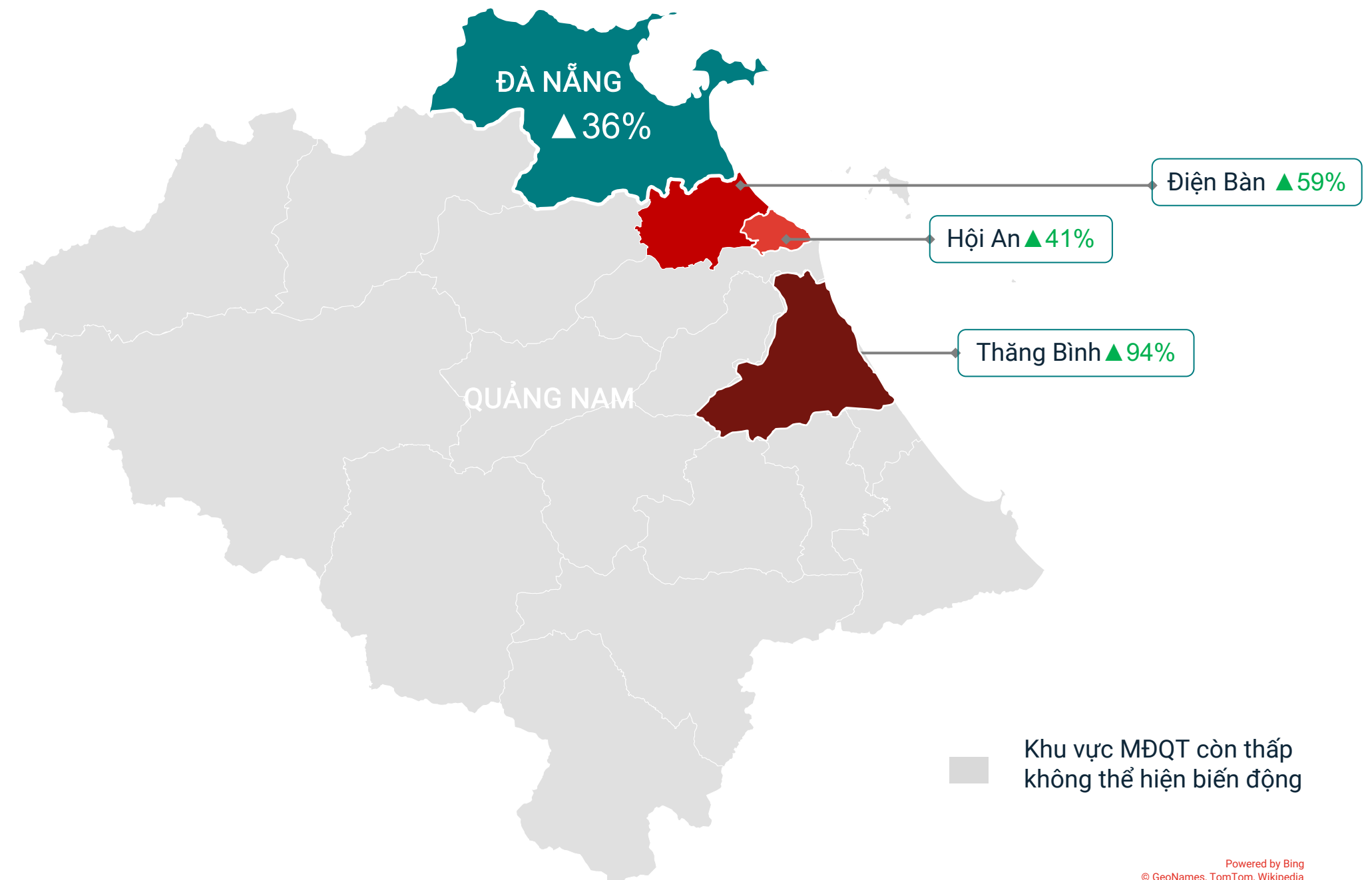
Thông xe cầu Quảng Đà nối đôi bờ Quảng Nam - Đà Nẵng

Sáng 27/3, UBND thành phố Đà Nẵng tổ chức lễ thông xe kỹ thuật dự án cầu Quảng Đà và đường dẫn cầu.

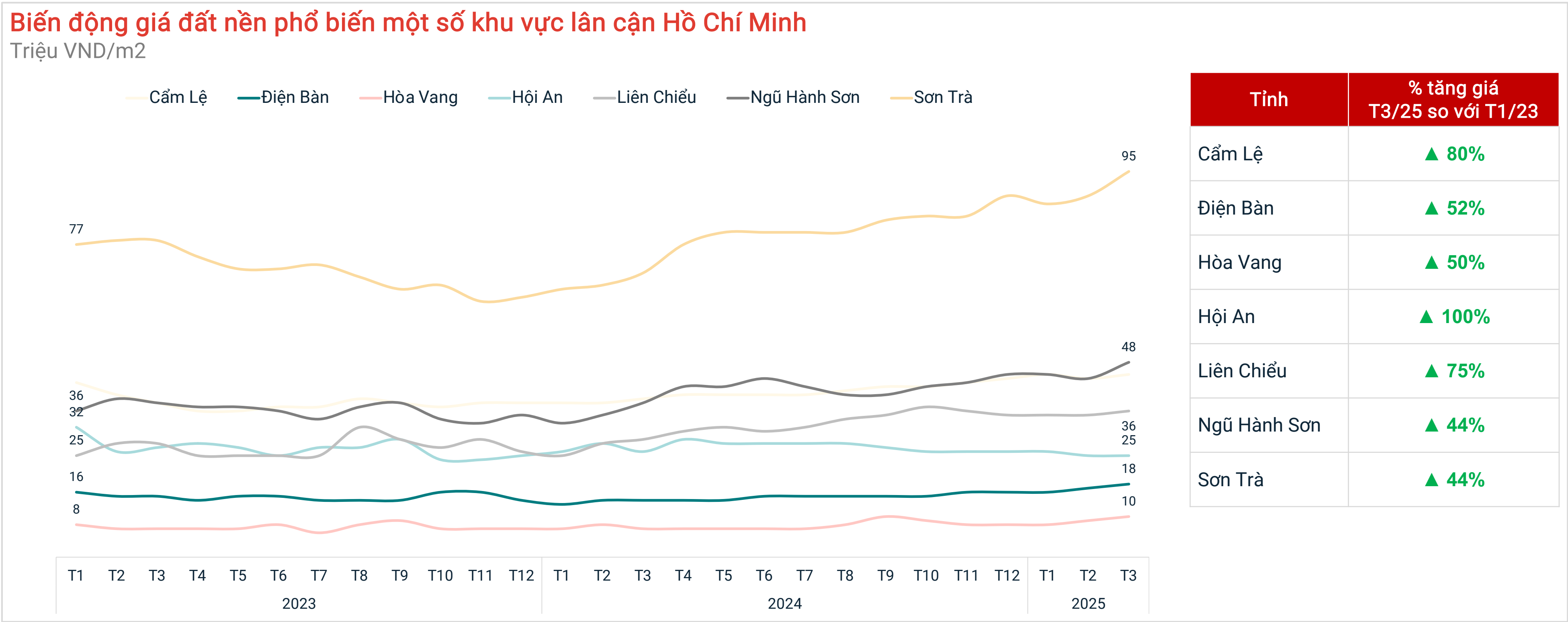


Không cần đi đò, người dân về nhà nhanh hơn nhờ cầu Quảng Đà

Sáng 27.3, cầu Quảng Đà dài hơn 1.400m nối liền Đà Nẵng và Quảng Nam đã thông xe kỹ thuật, đáp ứng mong mỏi của người dân.



Đồng thời, giá bán ở Đà Nẵng có ghi nhận tăng trưởng



NHÀ MẶT PHỐ: HỒI PHỤC NHẸ

Mức độ quan tâm nhà phố bán biến động tích cực hơn, nhưng nhà phố thuê chưa ghi nhận cải thiện rõ ràng

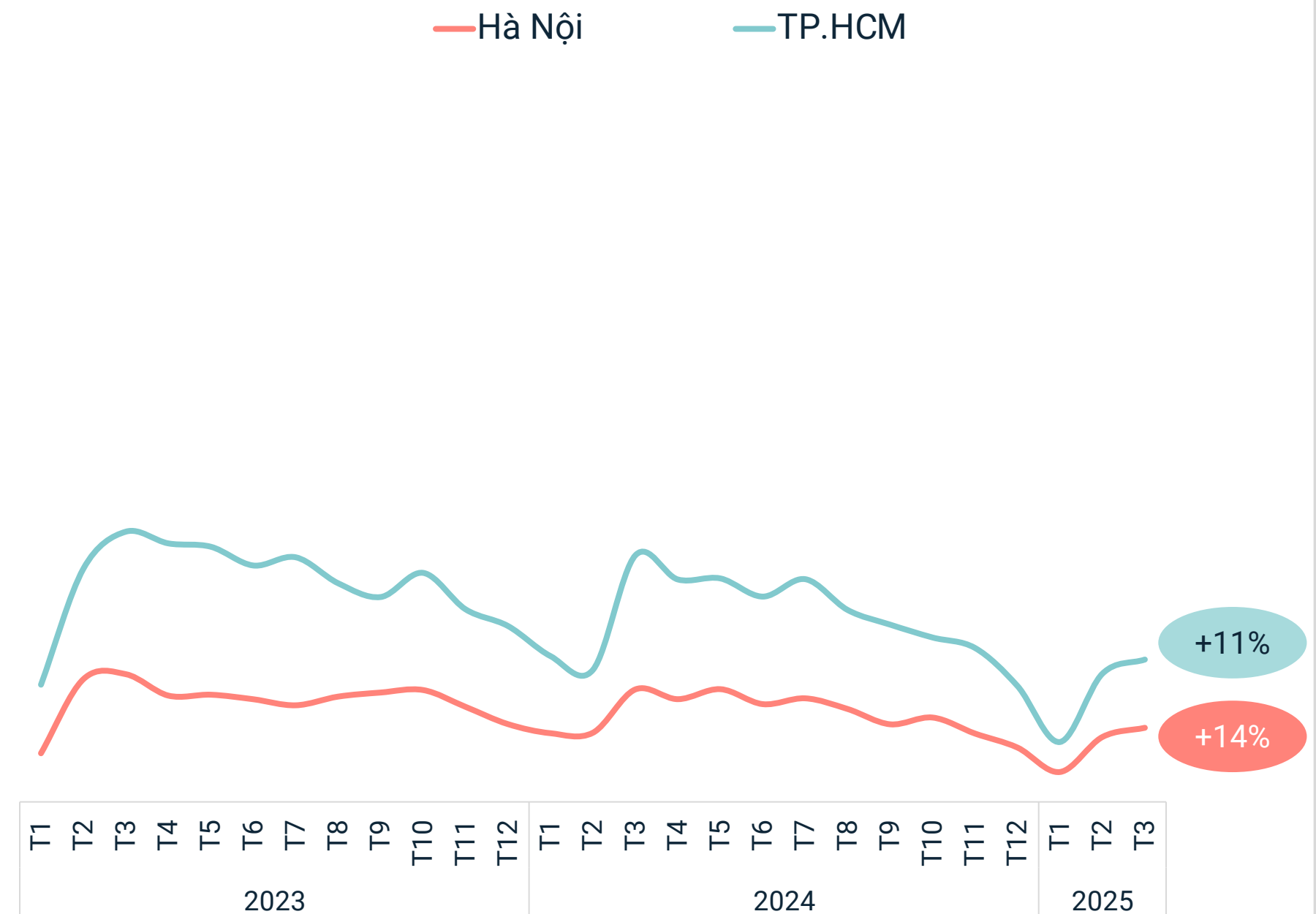
Mức độ quan tâm nhà mặt phố - BÁN

Index mức độ quan tâm, % T3 so với T2/25

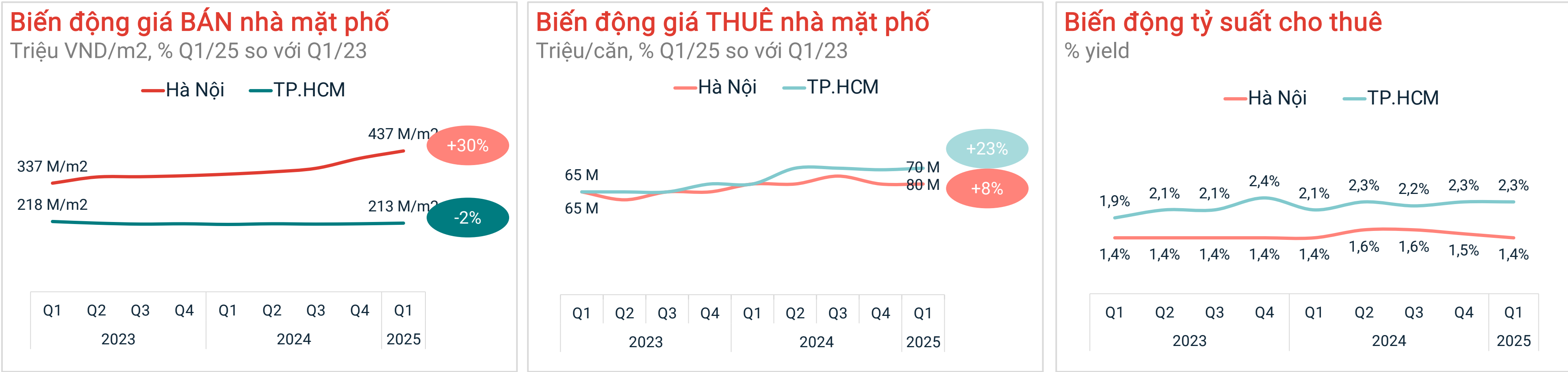


Mức độ quan tâm nhà mặt phố - CHO THUÊ

Index mức độ quan tâm, % T3 so với T2/25



Mức giá bán tại Hà Nội tăng mạnh, giá thuê tại TP.HCM cải thiện tạo ra khác biệt về lợi suất thuê tại 2 thành phố



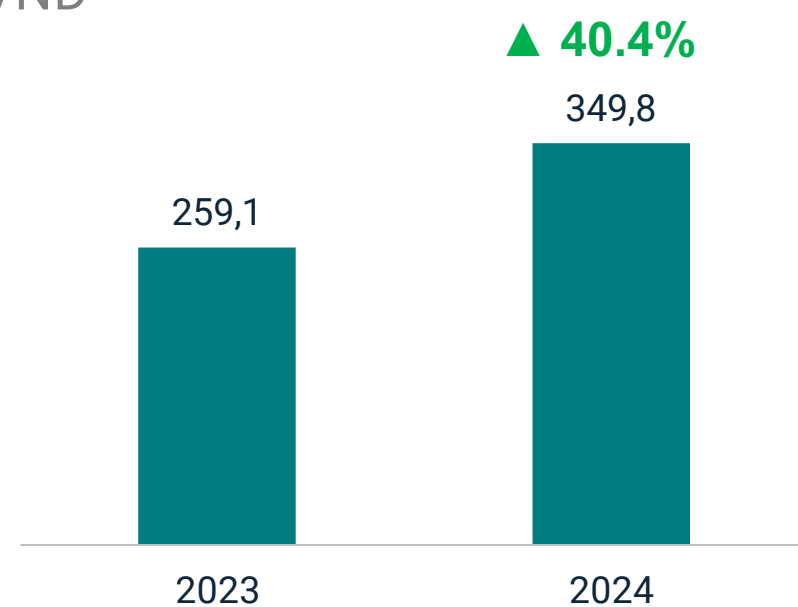
Một số thương hiệu lớn mở rộng, ra mắt giúp cải thiện



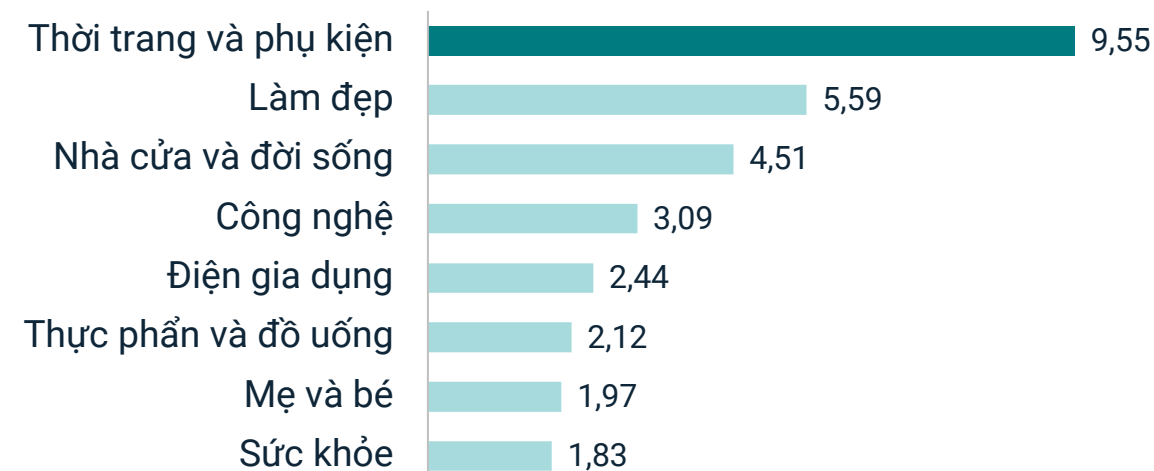
Tuy nhiên, dưới áp lực từ thương mại điện tử, chỉ còn số ít các ngành hàng trực tiếp (offline) có tiềm năng cho thuê nhà phố

Tổng doanh thu TMĐT tại Việt Nam

Nghìn tỷ VNĐ

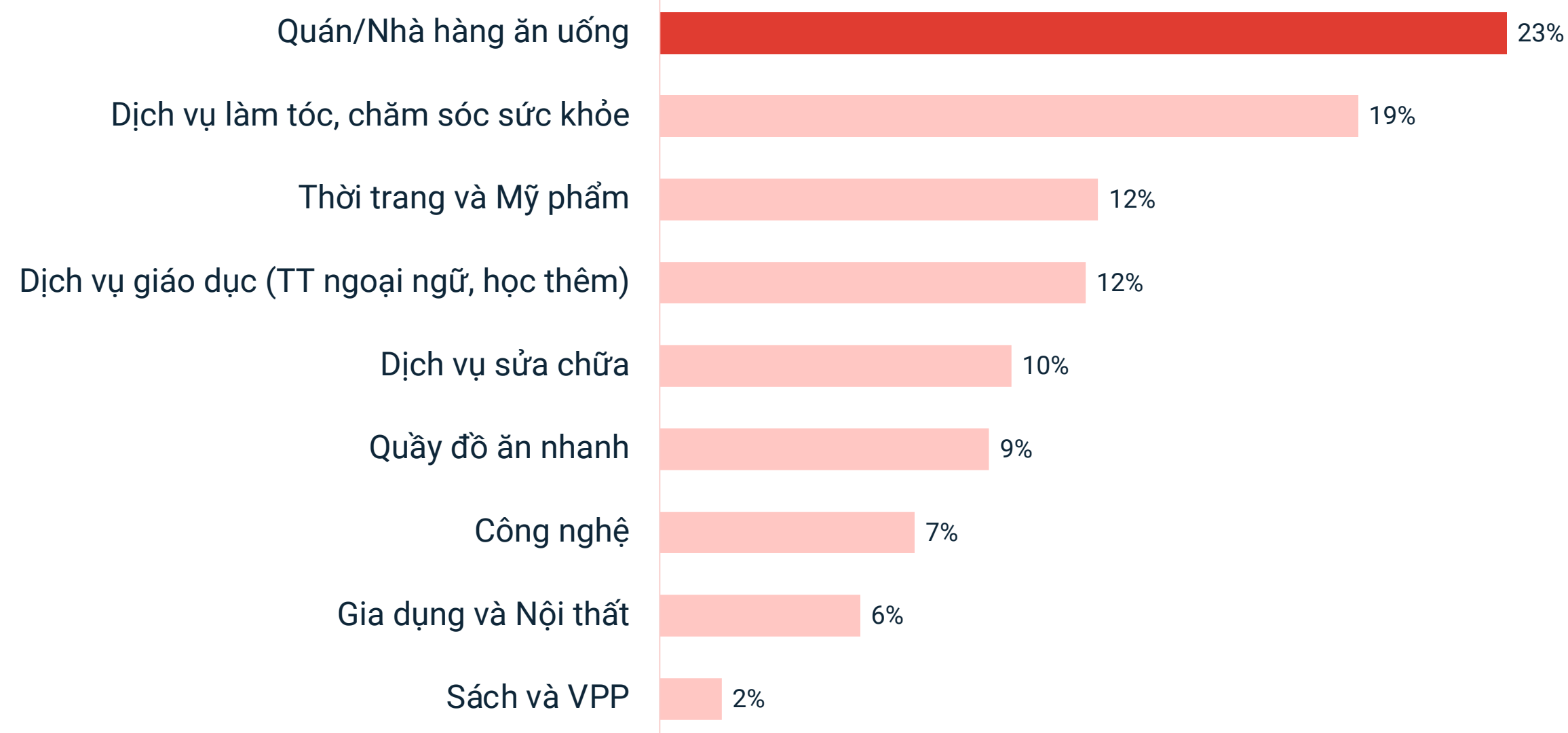


TOP ngành hàng doanh thu cao nhất trên các sàn TMĐT cả năm 2024



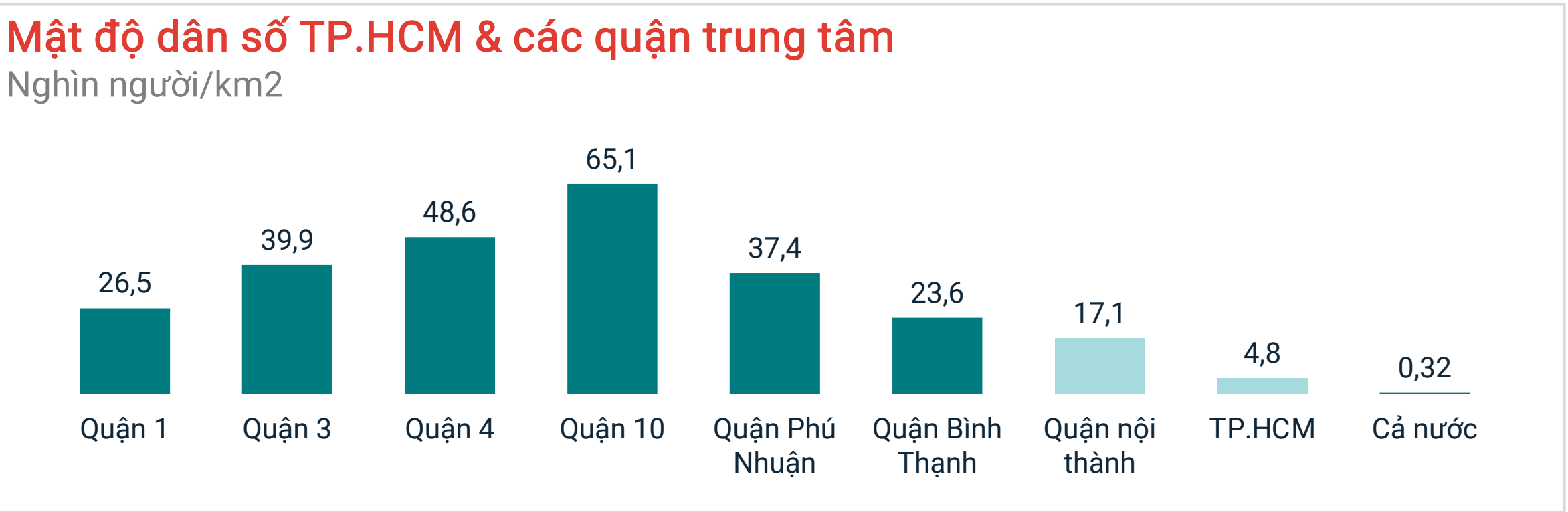
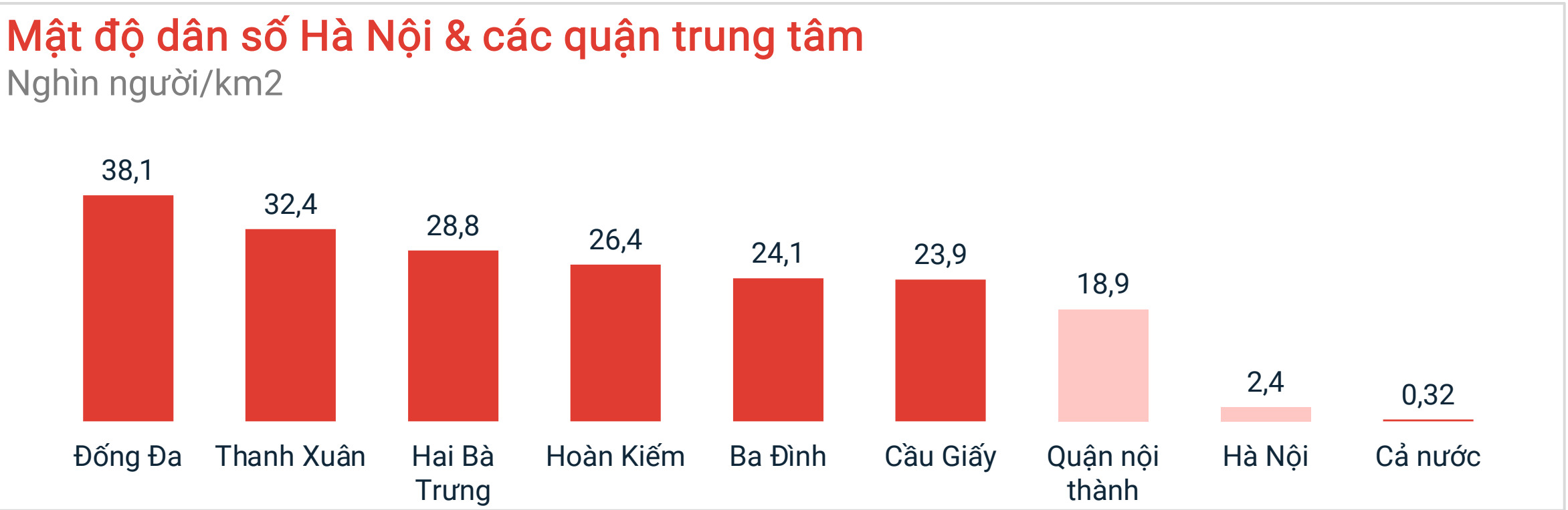
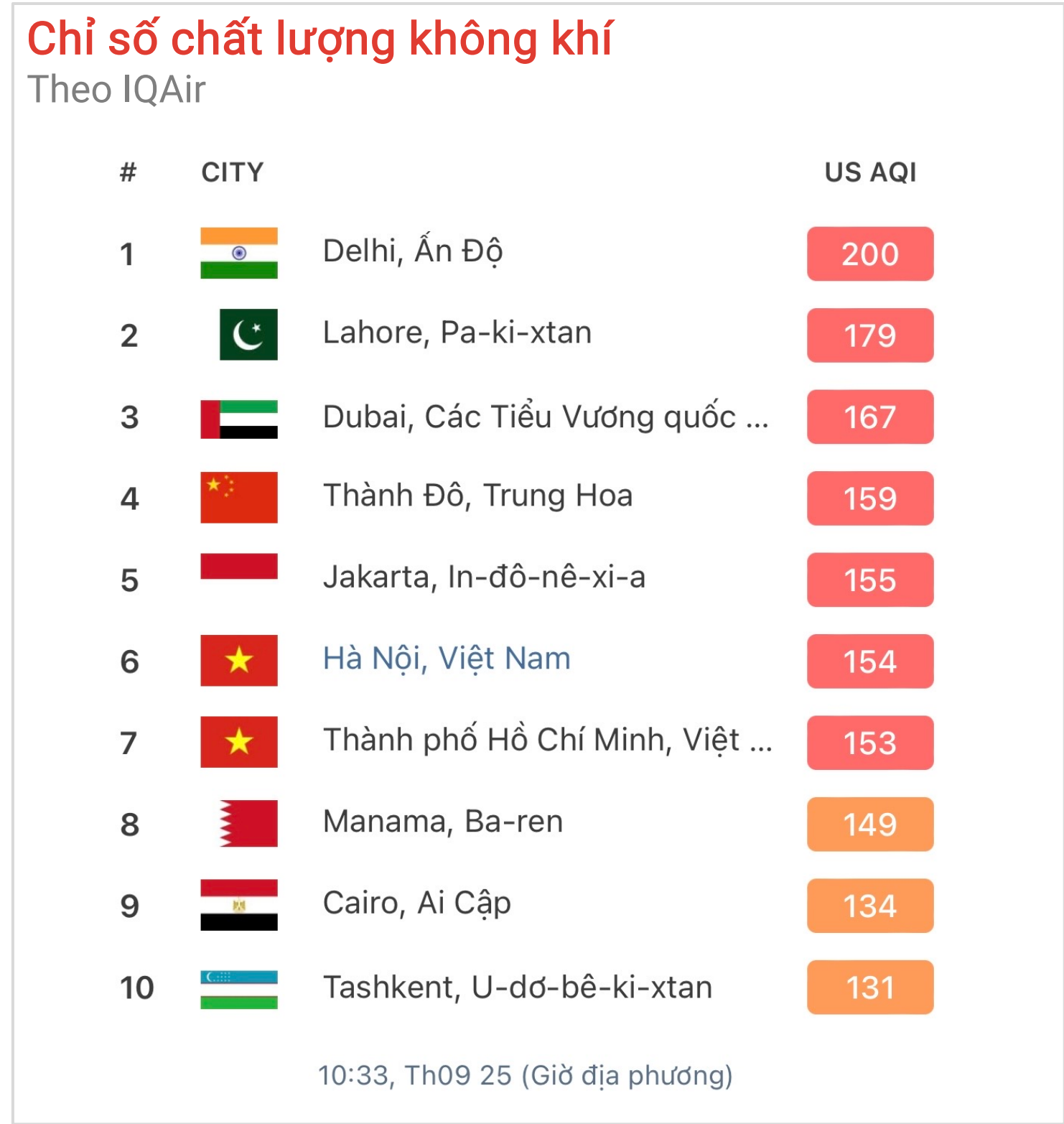
Khảo sát về ngành hàng có nhu cầu thuê nhà mặt phố lớn nhất, với sự phát triển của các kênh bán hàng online hiện nay

Khảo sát môi giới Q1/2025 (N=516)

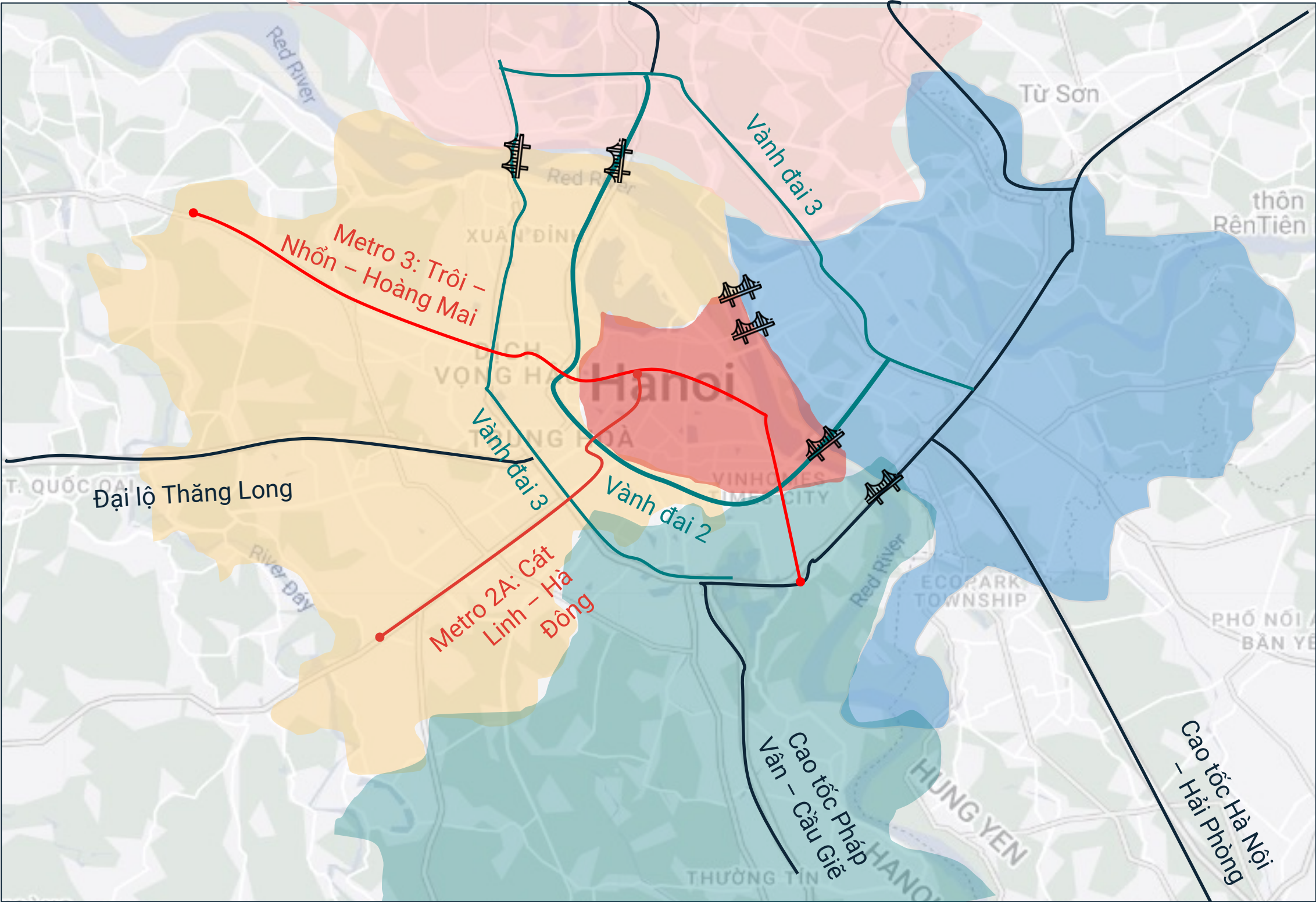


KHU ĐÔ THỊ: TIỀM NĂNG VÙNG VEN

Mật độ dân số tăng cao tại quận trung tâm tạo áp lực lên môi trường tại 2 thành phố lớn

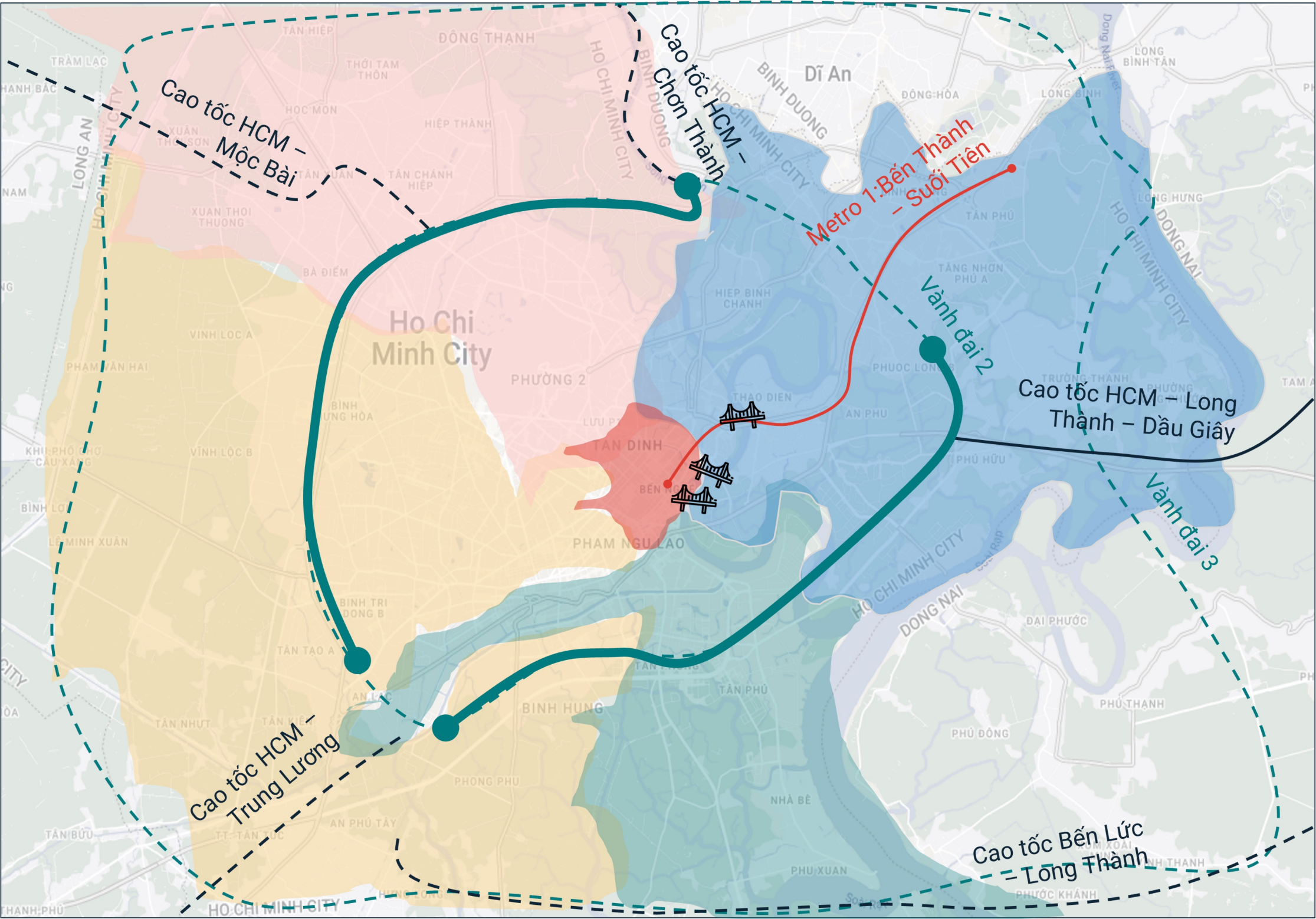


Tại Hà Nội, nhiều cơ sở hạ tầng đang và sắp hình thành để kết nối tốt hơn đến khu vực ngoài trung tâm



Khu vực	Cơ sở hạ tầng kết nối
Đông	Cầu Vĩnh Tuy
	Cầu Thanh Trì
	Cầu Long Biên
	Cầu Chương Dương
	Cầu Trần Hưng Đạo (dự kiến)
	Vành đai 2
	Vành đai 3
Tây	Đại lộ Thăng Long
	Metro 3: Trôi – Nhổn – Hoàng Mai
	Metro 2A: Cát Linh – Hà Đông
Nam	Cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ
Bắc	Cầu Nhật Tân
	Cầu Thăng Long
	Vành đai 2
	Vành đai 3
	Cầu Tứ Liên (dự kiến)

Cơ sở hạ tầng tại TP.HCM cũng có cùng xu hướng cải thiện về ngoại thành, vùng ven



Khu vực	Cơ sở hạ tầng kết nối
Đông	Vành đai 2
	Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên)
	Cầu Cát Lái
	Vành đai 3
Tây	Metro số 2
	Metro số 4
	Vành Đai 3
Nam	Cầu Thủ Thiêm 4
	Cầu Cần Giờ
	Hầm chui Nguyễn Văn Linh
	Metro 4
Bắc	Cao tốc HCM-Mộc Bài
	Metro số 2
	Hầm chui An Sương
	Vành Đai 3

Xung quanh Hà Nội hiện đang và sắp mở bán nhiều dự án khu đô thị với quy mô đa dạng

STT	Dự án	Vị trí	Chủ đầu tư	Quy mô (ha)
1	Sun Urban City	Phủ Lý, Hà Nam	Sun Group	420
2	Vinhomes Global Gate	Đông Anh, Hà Nội	Vinhomes	385
3	Hồng Hạc City	Thuận Thành, Bắc Ninh	Phú Mỹ Hưng	200
4	Thanh Xuan Valley	Phúc Yên, Vĩnh Phúc	BIM Group	166,7
5	Hanoi Tropical Garden	Thạch Thất, Hà Nội	Xuân Cầu Holdings	6,3
6	Vinhomes Đan Phượng	Đan Phượng, Hà Nội	Vinhomes	133,4
7	Việt Đức Legend city	Bình Xuyên, Vĩnh Phúc	Thép Việt Đức	62



Powered by Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Tại khu vực miền Nam, nhiều khu đô thị với quy mô lớn cũng được giới thiệu tại vùng ven quanh TP.HCM

	Dự án	Vị trí	Chủ đầu tư	Quy mô (ha)
1	Eco Retreat	Bến Lức, Long An	Ecopark	220
2	Vinhomes green city	Đức Hòa, Long An	Vin Group	900
3	Vinhomes Cần Giờ	Cần Giờ, HCM	Vin Group	2.870
4	LA Home	Bến Lức, Long An	Prodezi	500
5	Aqua City (phần còn lại)	Biên Hòa, Đồng Nai	Novaland	1,000
6	Waterpoint	Bến Lức, Long An	Nam Long	255
7	An Huy	Đức Hòa, Long An	An Huy	120
8	Gold Coast	Long Điền, BRVT	Gold Coast Holdings	1.068



Powered by Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Xin cảm ơn!

Liên hệ:
Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam
Email: research@batdongsan.com.vn



© 2024 Batdongsan.com.vn. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong báo cáo này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các báo cáo được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các báo cáo của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc báo cáo này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc báo cáo này.