

BÁO CÁO

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025 VÀ DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG TRONG THỜI GIAN TỚI

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY

1.1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản năm 2025

a) Các yếu tố về kinh tế vĩ mô, quy hoạch, chính sách quản lý thị trường:

- Tình hình kinh tế xã hội năm 2025 ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực khi GDP cả nước ước tính tăng khoảng 8,02% so với năm 2024, trong đó ngành xây dựng tăng 9,62%, ngành kinh doanh bất động sản tăng 4,63%. CPI tăng 3,31% so với cùng kỳ năm 2024, lạm phát cơ bản bình quân tăng 3,21% cho thấy mặt bằng giá cả được kiểm soát tương đối ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh và phát triển thị trường bất động sản trong năm 2025 (*theo số liệu tổng hợp từ Cục thống kê*).

- Thị trường bất động sản năm 2025 tiếp tục được điều tiết theo hướng ổn định và minh bạch thông qua việc triển khai đồng bộ các chính sách pháp luật liên quan đến quản lý đất đai và thị trường bất động sản. Một số văn bản quản lý, chính sách điều hành mới được ban hành trong năm như văn bản hợp nhất số 06/VBHN-VPQH ngày 21/02/2025 của Quốc hội; Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025, số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP, số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ¹,... Các chính sách được ban hành và triển khai trong năm 2025 đã góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý, tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục đầu tư và đất đai, qua đó tạo nền tảng cho sự phục hồi và phát triển ổn định của thị trường bất động sản trong thời gian tới.

- Trong năm 2025, các thông tin mới về quy hoạch, các dự án bất động sản được phê duyệt đầu tư và tiến độ triển khai các dự án hạ tầng, khu đô thị tại nhiều địa

¹ - Văn bản số 06/VBHN-VPQH ngày 21/02/2025 của Quốc hội về hợp nhất Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024;

- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 144/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

phương tiếp tục được công bố, qua đó tạo ra những yếu tố tích cực, góp phần thúc đẩy sự phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của việc sắp xếp, sáp nhập các tỉnh, thành phố và tổ chức lại các đơn vị hành chính các cấp tại một số địa phương, việc công bố quy hoạch cũng như triển khai các dự án đầu tư xây dựng, bất động sản bị chậm tiến độ hoặc tạm thời gián đoạn trong giai đoạn nửa đầu năm 2025. Bên cạnh đó, hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai và trong quá trình triển khai các dự án bất động sản tiếp tục được các cơ quan chức năng thực hiện trên phạm vi cả nước trong năm 2025. Các biện pháp này đã góp phần tăng cường kỷ cương pháp luật, kiểm soát rủi ro và nâng cao tính minh bạch của thị trường bất động sản, đồng thời sàng lọc các chủ đầu tư, dự án không đủ năng lực hoặc vi phạm quy định pháp luật.

- Trong năm 2025, tình hình hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có xu hướng cải thiện so với năm 2024, thể hiện qua việc gia tăng số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động. Cụ thể, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới là 5.671 doanh nghiệp (tăng 23,8%), số lượng các doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 4.230 doanh nghiệp, tăng 31,1% so với cùng kỳ năm 2024 (*số liệu tổng hợp từ Cục Thống kê - Bộ Tài chính*). Đây là tín hiệu tích cực cho thấy niềm tin của các doanh nghiệp vào triển vọng của thị trường, đồng thời cho thấy các chính sách tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản đã bước đầu có hiệu quả.

- Tổng vốn FDI đối với lĩnh vực bất động sản trong năm 2025 đạt khoảng 7,1 tỷ USD, chiếm 18,51% tổng vốn FDI đăng ký (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Tài chính*). Đây là tín hiệu tích cực cho thị trường, cho thấy niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài đối với triển vọng phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam.

b) Các yếu tố về tài chính, nguồn vốn cho thị trường:

**** Về trái phiếu doanh nghiệp:***

- Thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đã có sự phục hồi trong năm 2025. Cụ thể, Theo Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam, giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản năm 2025 đạt khoảng 135.546 nghìn tỷ đồng, chiếm khoảng 23% tổng giá trị phát hành mới trái phiếu doanh nghiệp, lãi suất phát hành của trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong năm 2025 ở mức khoảng 10,2÷12%/năm. Tuy nhiên, sự phục hồi hiện nay còn chưa đồng đều, chủ yếu tập trung ở các doanh nghiệp quy mô lớn, có thương hiệu và năng lực tài chính tốt (Tập đoàn Vingroup chiếm khoảng 35% tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp toàn ngành).

- Hoạt động mua lại trái phiếu trước hạn trong năm 2025 cũng diễn ra khá sôi động². Đây được xem là nỗ lực chủ động của các doanh nghiệp nhằm giảm bớt áp lực nợ vay trong bối cảnh các quy định pháp lý theo các Luật mới đã có hiệu lực thi hành và nhu cầu tái cấu trúc tài chính của các doanh nghiệp bất động sản tăng cao.

** Về nguồn vốn tín dụng, lãi suất:*

- Theo số liệu từ Ngân hàng Nhà nước, tính đến ngày 30/11/2025, tổng dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản của các tổ chức tín dụng đạt 4.531.693 tỷ đồng, tăng 30,01% so với cuối năm 2024 (cùng kì năm 2024 tăng 16,11% so với cuối năm 2023), chiếm 24,84% dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế. Trong đó, dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 2.001.900 tỷ đồng, dư nợ đối với hoạt động tiêu dùng bất động sản đạt 2.529.793 tỷ đồng, tăng lần lượt 38,33% và 24,11% so với cuối năm 2024. Tín dụng bất động sản tiếp tục tăng trưởng ở mức cao đã phản ánh nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và tiêu dùng liên quan đến bất động sản có xu hướng gia tăng trong năm 2025.

- Đối với lãi suất cho vay, lãi suất vẫn duy trì ở mức thấp trong nửa đầu năm và có xu hướng tăng vào nửa cuối năm³. Mặt bằng lãi suất ở mức thấp đã tạo điều kiện giúp kích cầu bất động sản, hỗ trợ thanh khoản cho thị trường. Tuy nhiên ở giai đoạn cuối năm, khi lãi suất có xu hướng tăng sẽ khiến chi phí vốn của nhà đầu tư và người mua nhà tăng theo, qua đó tác động tới quyết định đầu tư của người mua, góp phần làm giảm tốc độ giao dịch trên thị trường.

- Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ⁴ nhằm tạo điều kiện cho người trẻ tuổi có khả năng tiếp cận nguồn vốn mua nhà ở, ngày 29/5/2025 Ngân hàng Nhà nước đã ban hành văn bản số 4290/NHNN-TD giao cho 9 ngân hàng thương mại⁵ triển khai gói tín dụng ưu đãi dành cho người trẻ dưới 35 tuổi tiếp cận nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi trong 15 năm⁶. Tuy nhiên, đến thời điểm cuối năm 2025, việc triển khai gói tín dụng ưu đãi nêu trên đã bị tạm dừng tại nhiều ngân hàng thương mại. Nguyên nhân chủ yếu do áp lực gia tăng lãi suất huy

² Theo Công ty chứng khoán MBS, trong năm 2025 giá trị mua lại trái phiếu bất động sản đạt khoảng hơn 60,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 18,8% tổng giá trị mua lại trái phiếu doanh nghiệp và tăng 122,4\$ so với năm trước.

³ Theo Ngân hàng Nhà nước, lãi suất cho vay bình quân của ngân hàng thương mại đối với các khoản vay mới thời điểm tháng 6/2025 là 6,38%/năm; thời điểm cuối tháng 9/2025 là 6,54%, thời điểm cuối tháng 11/2025 là 6,6÷8,9%/năm.

⁴ Ngày 11/2/2025, Tại hội nghị với các ngân hàng thương mại, Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu Ngân hàng Nhà nước và các nhà băng nghiên cứu, tiếp tục có các gói tín dụng ưu đãi cho cả cung và cầu để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người trẻ từ 35 tuổi trở xuống và những đối tượng khó khăn.

⁵ Các ngân hàng tham gia gói vay bao gồm: Agribank, Vietinbank, Vietcombank, BIDV, HDBank, VPBank, Techcombank, TPBank, MBBank.

⁶ Theo chỉ thị của Ngân hàng Nhà nước, lãi suất cho vay ưu đãi đối với các khoản vay phát sinh đến ngày 30/6 là 6,1% cố định trong 5 năm đầu tiên. Trong 10 năm tiếp theo, mức lãi suất ưu đãi tiếp tục được duy trì, thấp hơn 1 điểm phần trăm so với lãi suất cho vay trung-dài hạn bình quân của 4 ngân hàng thương mại nhà nước.

động, làm tăng chi phí vốn đầu vào, ảnh hưởng đến khả năng cân đối nguồn vốn và duy trì lãi suất cho vay ưu đãi của các ngân hàng thương mại.

- Đối với nhà ở xã hội, kể từ ngày 01/01/2025, lãi suất cho vay nhà ở xã hội tại các ngân hàng thương mại là 4,7%/năm⁷ và các doanh nghiệp, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc chuyển đổi công năng dự án sẽ được hỗ trợ vay tối đa 30% nguồn tái cấp vốn. Tuy nhiên, từ giữa năm 2025, Chính phủ từng bước chuyển sang cơ chế ưu đãi mới với mức lãi suất khoảng 5,9%/năm⁸ và tiếp tục giảm xuống 5,4%/năm từ ngày 10/10/2025⁹, qua đó hình thành mặt bằng lãi suất ưu đãi thống nhất và ổn định hơn cho chương trình nhà ở xã hội.

* Một số thông tin về nguồn vốn khác:

- Trên thị trường chứng khoán, nhóm cổ phiếu ngành bất động sản cũng đã có sự phục hồi so với năm 2024 thông qua việc giá cổ phiếu, tình hình phát hành cổ phiếu mới có xu hướng tăng. Tuy nhiên, dấu hiệu phục hồi còn chưa đồng đều, chủ yếu vẫn tập trung ở các doanh nghiệp bất động sản lớn, có nền tảng tài chính tốt. Giá giao dịch cổ phiếu trung bình của nhóm ngành bất động sản trong năm 2025 tăng khoảng 20÷30% so với năm 2024 tuy nhiên tập trung ở nhóm cổ phiếu của các doanh nghiệp lớn dẫn dắt thị trường (như VIC, VHM, VRE, CEO, CII).

- Tính đến hết ngày 25/12/2025, giải ngân vốn đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước năm 2025, giải ngân vốn đầu tư công ước đạt 635.624,3 tỷ đồng tỷ đồng, tăng 15,9% so với năm 2024, đạt 69,6% kế hoạch Thủ tướng giao năm 2025 (theo Bộ Tài Chính). Việc đẩy nhanh tiến độ triển khai và hoàn thiện các dự án đầu tư công không chỉ góp phần thúc đẩy giải ngân vốn mà còn tạo động lực tích cực cho thị trường bất động sản tại các địa phương phục hồi và phát triển.

1.2. Diễn biến chung của thị trường trong năm 2025

- Nguồn cung nhà ở thương mại trong năm 2025 tăng so với năm trước khi các dự án mở bán mới tăng, tập trung nhiều tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các thị trường lân cận các thành phố này. Nguồn cung nhà ở xã hội trong năm 2025 cũng tăng trưởng tốt khi nhiều dự án nhà ở xã hội mở bán trên cả nước.

⁷ Theo Quyết định số 2690/QĐ-NHNN ngày 18/12/2024 của Ngân hàng Nhà nước về mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2025 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013, Thông tư 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 và Thông tư 25/2016/TT-NHNN ngày 29/7/2016.

⁸ Văn bản số 5313/NHNN-CSTT ngày 24/6/2025 của Ngân hàng Nhà nước về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP.

⁹ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 1/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

- Tình hình giao dịch trên thị trường bất động sản trong năm 2025 có tăng so với năm trước tuy nhiên mức tăng không nhiều và tập trung nhiều tại các đô thị lớn.

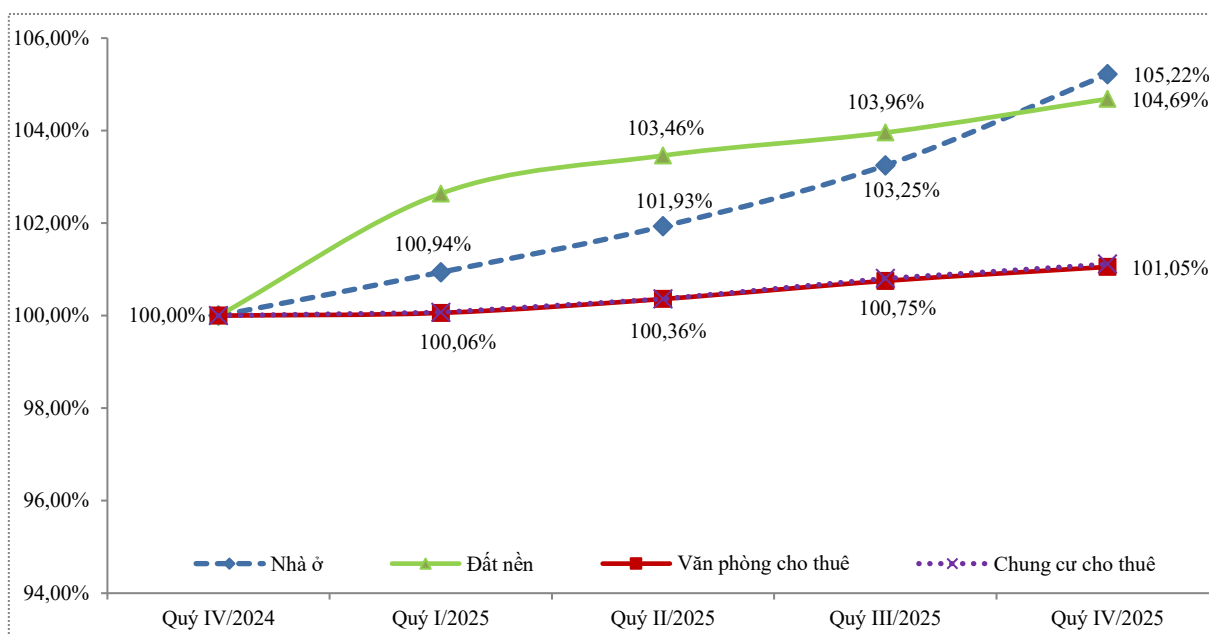
- Giá nhà ở, đất nền bình quân toàn thị trường trong năm 2025 tiếp tục có xu hướng tăng so với năm 2024. TP. Hà Nội là địa phương có mức giá bán căn hộ chung cư tăng cao so với các địa phương còn lại. Đối với đất nền, giá đất nền tại một số khu vực tại các địa phương thực hiện sáp nhập có dấu hiệu sốt nóng trong thời gian ngắn (quý II) theo tâm lý đầu cơ.

- Đối với bất động sản cho thuê, công suất thuê và giá cho thuê phòng khách sạn trong năm 2025 có xu hướng tăng nhẹ so với năm 2024. Đối với chung cư cho thuê, văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại, công suất thuê và giá cho thuê cơ bản ổn định.

- Bất động sản nghỉ dưỡng để bán trong năm 2025 đã có dấu hiệu tích cực hơn nhờ sự phát triển mạnh mẽ của ngành du lịch, tuy nhiên mức độ phục hồi vẫn còn chậm và chưa rõ nét.

- Đối với bất động sản công nghiệp, nguồn cung mới, công suất thuê và giá cho thuê trong năm 2025 có xu hướng tăng nhẹ so với năm 2024.

Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê, chung cư cho thuê trong năm 2025 theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1.

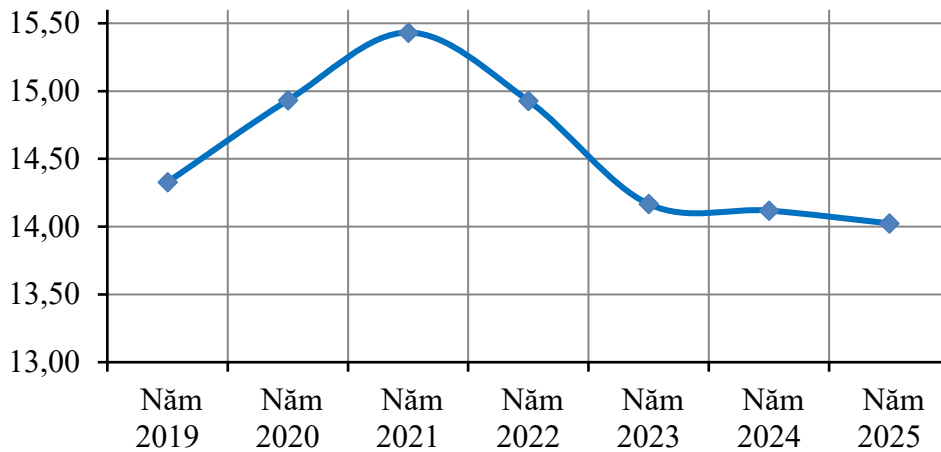


Hình 1. Biến động về giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê và chung cư cho thuê trong năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

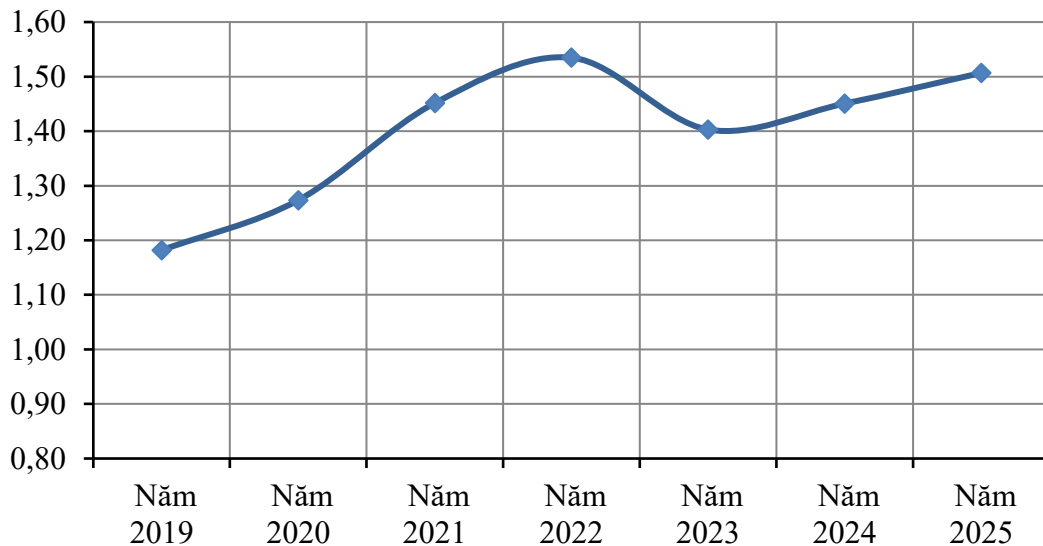
Nhu cầu về nhà ở của người dân vẫn luôn ở mức cao, mặc dù lãi suất cho vay mua nhà trong năm 2025 vẫn được đánh giá ở mức thấp tuy nhiên tốc độ

tăng giá nhà vẫn cao hơn nhiều so với tốc độ tăng thu nhập. Biến động về chỉ tiêu giá nhà ở trên thu nhập tính trên cả nước và chỉ tiêu về tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập tại khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh được Viện Kinh tế xây dựng tổng hợp đối với căn hộ chung cư trên cơ sở giá giao dịch bình quân căn hộ chung cư hiện nay; thu nhập bình quân đầu người do Cục Thống kê công bố; lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại được thể hiện tại Hình 2 và Hình 3.



Hình 2. Chỉ số giá nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tính trên cả nước từ năm 2019 đến nay

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Hình 3. Tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

1.3. Diễn biến một số phân khúc của thị trường bất động sản

a) Đối với nhà ở

** Nhà ở thương mại*

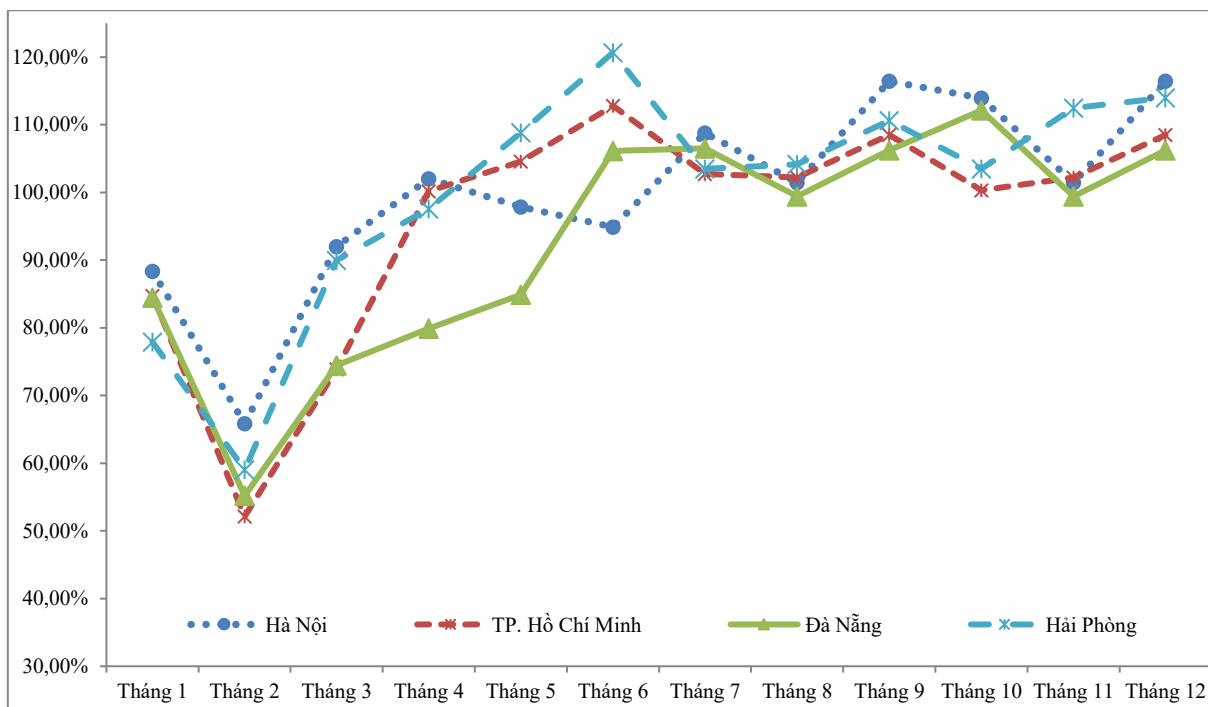
Nguồn cung mới nhà ở thương mại trong năm 2025 nhìn chung tăng so với năm 2024 khi có nhiều dự án nhà ở mới được mở bán và ra mắt thị trường trong năm, tập trung nhiều vào thời điểm cuối quý II và quý IV. Tuy nhiên, sự lệch pha về phân khúc nhà ở vẫn diễn ra khi phân khúc nhà ở mới trong năm 2025 vẫn chủ yếu là phân khúc trung cấp và cao cấp, đặc biệt là tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Một số dự án nhà ở được ra mắt và mở bán trong năm 2025 như: chung cư Endless Skyline West Lake giá khoảng 120÷165 triệu đồng/m², Sun Feliza Suites giá khoảng 140÷165 triệu đồng/m², The Canopy Residences giá khoảng 70÷85 triệu đồng/m², Imperia Sola Park giá khoảng 65÷80 triệu đồng/m², Kepler Land giá khoảng 80÷95 triệu đồng/m², The Queen giá khoảng 90÷120 triệu đồng/m², The Matrix One giai đoạn 2 giá khoảng 135 triệu đồng/m² tại Hà Nội; chung cư Eaton Park giá khoảng 160 triệu đồng/m², Khải Hoàn Prime giá khoảng 47÷53 triệu đồng/m², Masteri Grand View giá khoảng 95÷105 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh; chung cư The Gió Riverside giá khoảng 43÷55 triệu đồng/m² tại Bình Dương; nhà liền kề Vinhomes Global Gate giá khoảng 155÷185 triệu đồng/m², Mailand Hanoi City giá khoảng 200÷250 triệu đồng/m² tại Hà Nội; biệt thự, nhà liền kề Izumi City giá khoảng 50÷105 triệu đồng/m² tại Đồng Nai;...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung nhà ở trong năm 2025 tăng so với năm 2024. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại Hà Nội tăng 22,4%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 18,4%, tại Đà Nẵng tăng 15,9%. Đối với nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án, nguồn cung thứ cấp tại Hà Nội tăng 18,6%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 14,7%, tại Đà Nẵng tăng 12,1%, tại Hải Phòng tăng 11,3%.

Tình trạng mất cân đối trong cơ cấu hàng hóa các sản phẩm nhà ở thương mại trong năm 2025 vẫn không được cải thiện khi các chủ đầu tư vẫn chú trọng và ưu tiên phát triển dòng sản phẩm nhà ở cao cấp. Các dự án nhà ở thương mại giá rẻ hầu như không còn xuất hiện trên thị trường. Bên cạnh đó nhiều dự án đã đi vào hoạt động nhiều năm, được đánh giá thuộc phân khúc bình dân cũng đã đạt mức giá khoảng 40÷50 triệu đồng/m² trong năm 2025. Tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, các căn hộ giá rẻ có giá khoảng 2 tỷ đồng gần như biến mất khỏi thị trường.

Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được trong năm 2025 thể hiện tại Hình 4.

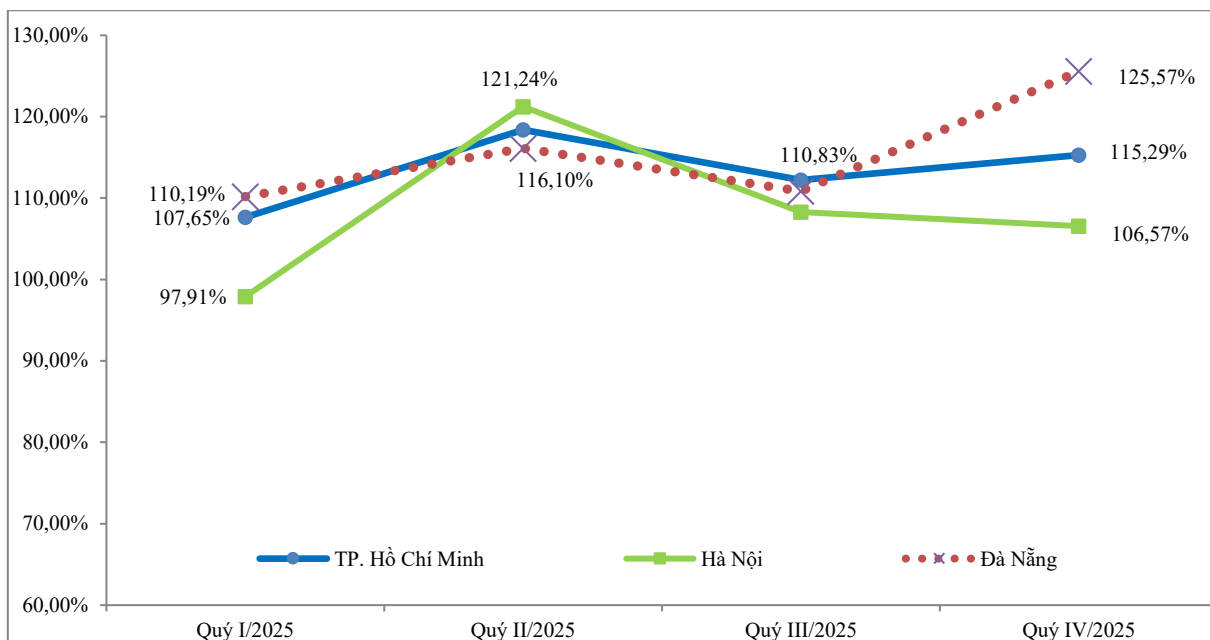


Hình 4. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2025 (Tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

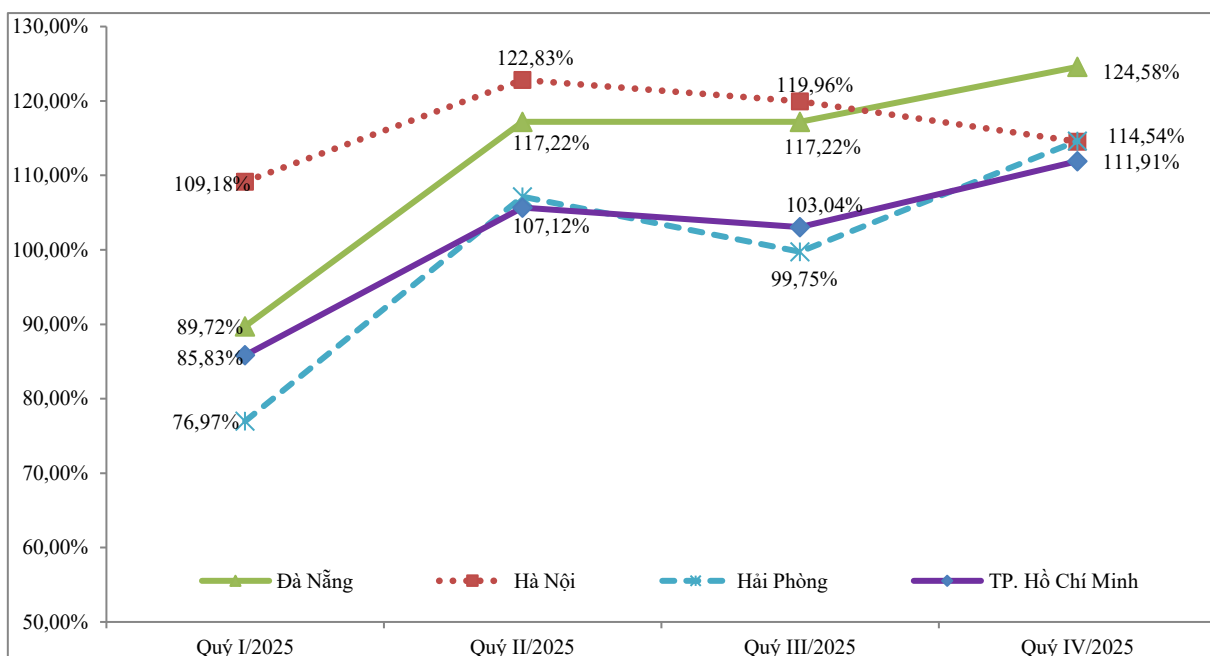
Trong năm 2025, tình hình giao dịch căn hộ chung cư trên thị trường thứ cấp tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước tại nhiều địa phương. Cụ thể, lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 11,7%, tại Hà Nội tăng khoảng 14,3%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 17,2%. Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề lượng giao dịch thứ cấp trong năm 2025 so với năm 2024 tại Hà Nội tăng khoảng 15,6%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 7,9%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 16,6%.

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong năm 2025 có xu hướng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ tại Hà Nội tăng 12,7% tại TP. Hồ Chí Minh tăng 10,8%, Đà Nẵng tăng 9,6%. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 5 và Hình 6.



Hình 5. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

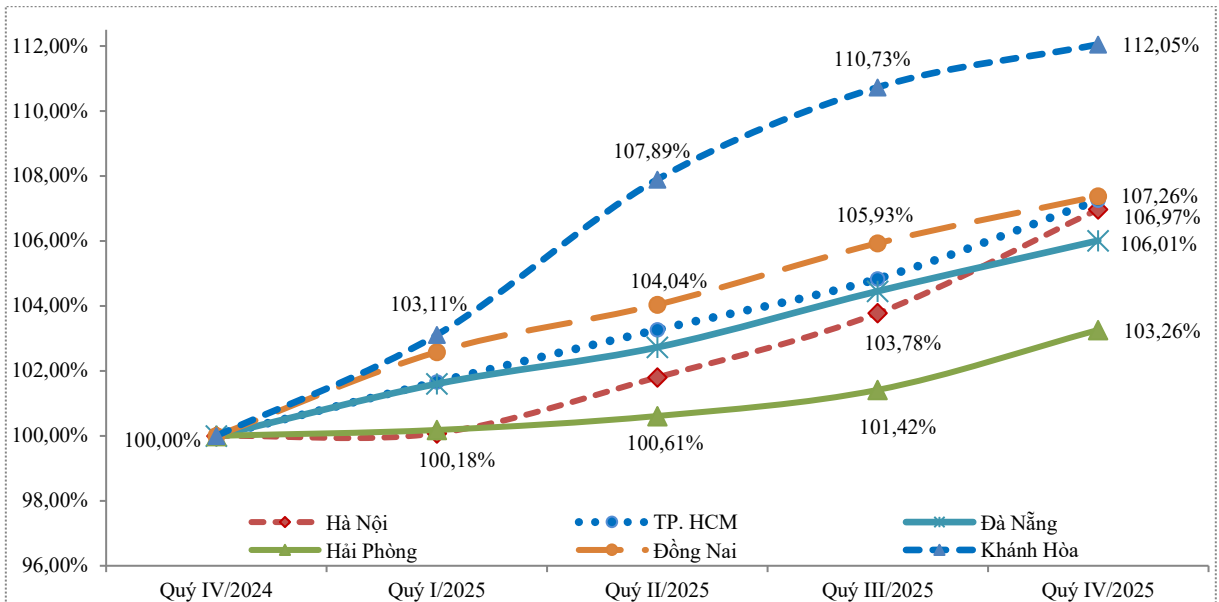


Hình 6. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

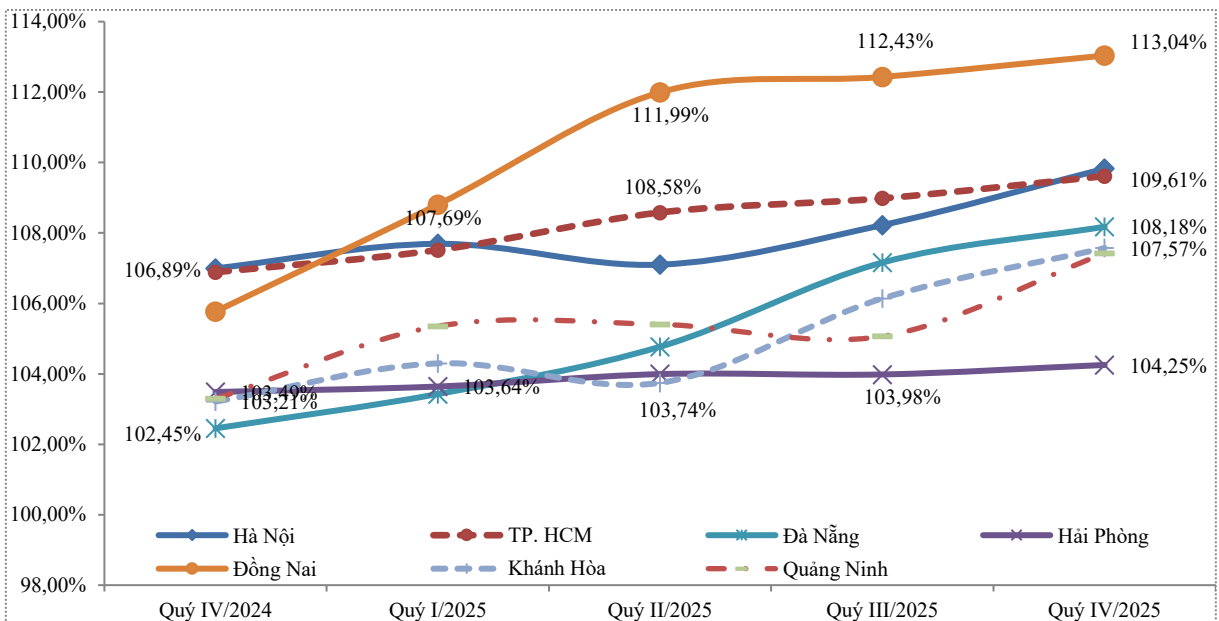
Giá giao dịch thứ cấp nhà ở trong năm 2025 tại các địa phương tiếp tục có xu hướng tăng so với năm 2024 trong đó tăng nhiều hơn ở một số địa phương như Hà Nội, Khánh Hòa, Đồng Nai.

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ tại một số tỉnh, thành phố trong năm 2025 thể hiện tại Hình 7 và Hình 8.



Hình 7. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

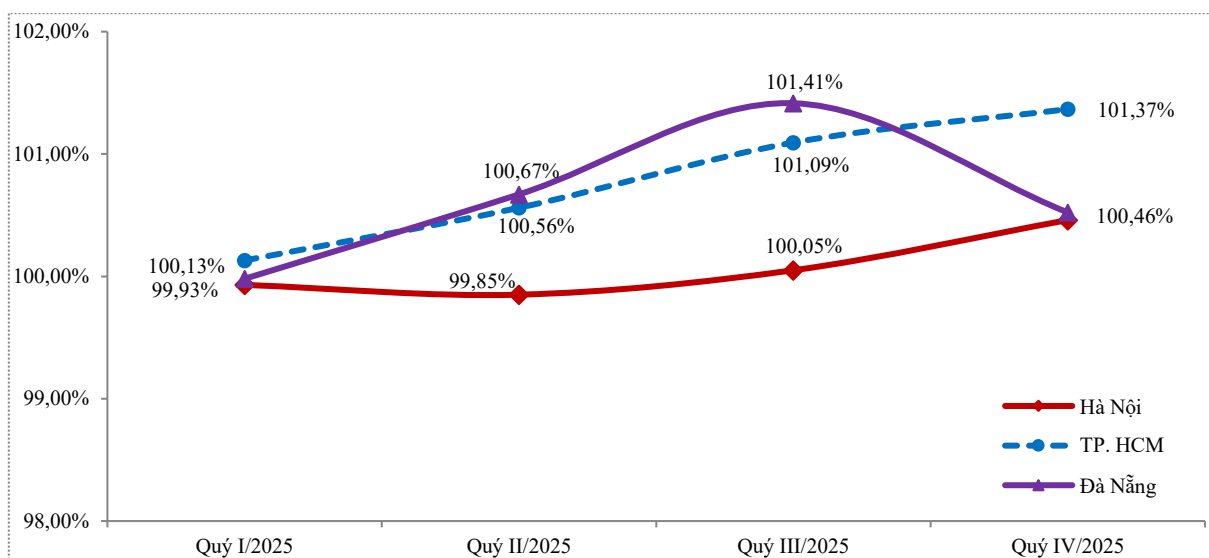
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Hình 8. Biến động giá thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương trong năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Đối với loại hình căn hộ cho thuê, giá cho thuê trong năm 2025 tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có xu hướng tăng nhẹ so với kỳ trước. Riêng tại Đà Nẵng, giá cho thuê căn hộ có xu hướng giảm nhẹ vào thời điểm quý IV/2025. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2025 thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

* Đối với nhà ở xã hội

Việc phát triển nhà ở xã hội vẫn đang được triển khai mạnh mẽ ở các địa phương trong năm 2025. Cụ thể, tính đến hết năm 2025, trên địa bàn cả nước có 698 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai, với tổng quy mô 657.441 căn. Bên cạnh đó, nhiều địa phương cũng đã công bố kế hoạch xây dựng và phát triển nhà ở xã hội, phê duyệt chủ trương đầu tư, cấp phép xây dựng cho các dự án nhà ở xã hội¹⁰ góp phần tăng nguồn cung đáp ứng nhu cầu thị trường, đảm bảo thực hiện mục tiêu đầu tư xây dựng 100.000 căn nhà ở xã hội trong năm 2025 theo nội dung của Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ¹¹.

Nguồn cung nhà ở xã hội trong năm 2025 nhìn chung tăng so với năm 2024 khi nhiều dự án nhà ở xã hội tại các địa phương trên cả nước được đẩy mạnh triển khai, công bố giá bán và thực hiện thủ tục tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà trong năm 2025. Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 được thể hiện tại Bảng 1.

¹⁰ - UBND TP. Hà Nội cập nhật danh mục 72 dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị giai đoạn 2021-2025 trong đó có 8 dự án nhà ở xã hội được cập nhật, bổ sung thêm 1.583 căn hộ;

- UBND TP Hà Nội đưa ra chủ trương chuyển đổi công năng các tòa nhà thuộc Dự án ký túc xá Pháp Vân - Tứ Hiệp (quận Hoàng Mai) thành nhà ở xã hội cho thuê;

- Sở Xây dựng Đà Nẵng công bố danh mục 5 khu đất quy mô 3,6ha để thực hiện đấu thầu xây dựng nhà ở xã hội trong năm 2025;

- HĐND tỉnh Thanh Hoá thông qua Nghị quyết về 11 khu đất triển khai dự án nhà ở xã hội trong năm 2025;

- UBND tỉnh Hải Dương công bố 7 dự án nhà ở xã hội sẽ được khởi công trong năm 2025 với quy mô 4.515 căn hộ;

¹¹ Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội

**Bảng 1. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương
trong năm 2025**

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
1	Dự án Khu nhà ở xã hội Phú Lãm (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	13.619.144	45.396
2	NOXH CT2A thuộc khu nhà ở Thạch Bàn (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	12.311.395	
3	Khu nhà ở xã hội Kim Hoa	Hà Nội	21.281.851 (tạm tính)	
4	Nhà ở xã hội Kiến Hưng OXH2 và OXH3 (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	13.781.131	
5	Khu nhà ở xã hội Ecohome 3 (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	16.306.378	
6	Hope Residences 3 (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	16.039.190	
7	Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	21.661.671	181.555
8	Khu chung cư nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh - Toà E3, E4	Đà Nẵng	9.417.000	
9	Nhà ở xã hội Bàu Tràm Lakeside	Đà Nẵng	13.076.256	
10	Nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	Hải Phòng	16.090.000	87.400
11	Khu nhà ở xã hội số 39 đường Lương Khánh Thiện	Hải Phòng	19.314.000	78.200
12	Khu chung cư cho người có thu nhập thấp tại Khu dân cư An Đồng	Hải Phòng	18.830.000	
13	Nhà ở xã hội Tổng kho 3 Lạc Viên	Hải Phòng	17.229.000	
14	Nhà ở xã hội Hoàng Huy New City	Hải Phòng	14.125.000	
15	Nhà ở xã hội tại phường Trảng Cát (giai đoạn 1)	Hải Phòng	Từ 21.204.396 đến 23.974.641	

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
16	Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối	Hung Yên	Căn hộ cao 3.3m: 20.800.000 Căn hộ cao 4,5m: 25.788.000	
17	Nhà ở xã hội số 02 tại khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam phường Bắc Giang	Bắc Ninh	18.918.026	
18	Nhà ở xã hội tại Khu số 1 thuộc Khu đô thị cạnh trường Cao đẳng nghề công nghệ Việt - Hàn	Bắc Ninh	18.562.210	
19	Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2	Bình Định	11.999.000	
20	Nhà ở thuộc quy hoạch Khu thiết chế công đoàn	Bình Định	11.582.914	88.627
21	Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City (Quý I khu nhà P, Q, R; Quý II khu nhà S, T)	Bắc Ninh	Căn thường: 15.990.253 Căn góc: 16.310.058 Giáp thang máy: 15.670.448	Căn thường: 93.287 Căn góc: 95.137 Giáp thang máy: 91.436
22	Nhà ở xã hội Khu dân cư Đại Thắng	Thái Nguyên	14.474.231	
23	NOXH-02-thuộc dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa	Thanh Hoá	20.653.683	79.435
24	Nhà ở xã hội An Trung 2	Đà Nẵng	16.207.395	
25	Nhà ở xã hội N01A, N01B Golden Square Lào Cai	Lào Cai	Tạm tính: 14.079.000	
26	Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Đô thị dân cư Km 7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	Đắk Lắk	16.808.971	

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

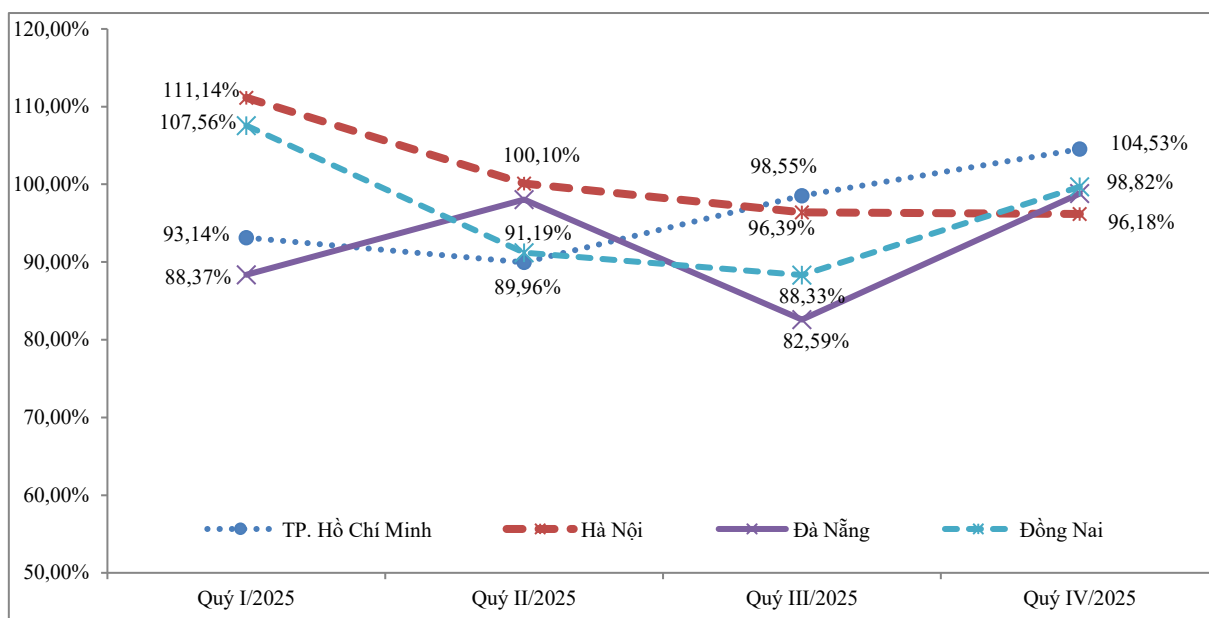
b) Đối với đất nền

Nguồn cung thứ cấp đất nền tại các địa phương trong năm 2025 tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2024. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại TP. Hồ Chí Minh tăng 16,4%, tại Hà Nội giảm nhẹ khoảng 6,2%, tại Hải Phòng tăng 15,3%,

tại Đồng Nai tăng khoảng 12,6 %, tại Khánh Hòa tăng khoảng 9,8%, tại Bình Dương tăng khoảng 14,7%, tại Bà Rịa - Vũng Tàu tăng khoảng 4,9%.

Lượng giao dịch tại nhiều địa phương có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội tăng nhẹ 4,1%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 21,3%, tại Hải Phòng tăng 17,1%, tại Đà Nẵng tăng 12,8%, tại Bình Dương tăng 9,7%.

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 10.



Hình 10. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

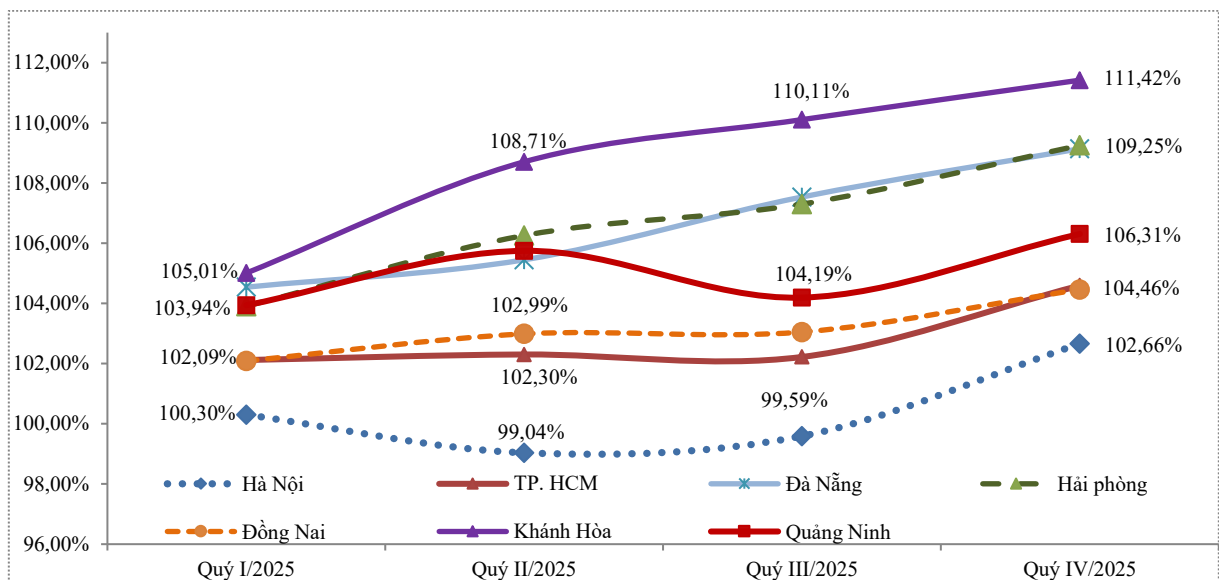
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Thời điểm cuối quý I/2025 đã xảy ra hiện tượng sốt đất nền cục bộ tại một số địa phương như (như Bắc Giang, Phú Thọ, Ninh Bình, Thái Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,...). Giá đất nền tại các địa phương này tăng nhanh trước thông tin sáp nhập các tỉnh thành và sắp xếp lại đơn vị hành chính mới¹². Tuy nhiên, các

¹² - Tại Hưng Yên, giá đất nền tại một số khu vực thuộc TP. Hưng Yên và huyện Văn Giang tăng khoảng 15-30% so với thời điểm cuối năm 2024;
 - Tại Bắc Giang, giá đất tại một số khu vực thuộc TP. Bắc Giang tăng trên 20% so với thời điểm cuối năm 2024;
 - Tại Phú Thọ, tại một số khu dân cư, khu vực Vân Phú, Trưng Vương, Thọ Sơn, Thanh Miếu, Gia Cẩm giá đất rao bán tăng 20-30% so với cùng kỳ năm trước;
 - Tại Hải Phòng, giá các lô đất tại Kiến Thụy, An Đông, Thủy Nguyên được rao tăng 15-20% so với cuối năm 2024;
 - Tại Ninh Bình, khu vực các phường, xã như Ninh Tiến, Ninh Khánh, Tân Thành, Nam Thành, Ninh Mỹ giá rao bán qua tay tăng nhanh 300-500 triệu đồng chỉ trong vài ngày;
 - Tại Đồng Nai, giá rao bán đất nền tại một số khu vực thuộc Nhơn Trạch tăng khoảng 20-30%, có nơi tăng trên 40% so với cùng kỳ năm 2024;
 - Tại Bình Dương, giá rao bán đất nền tại một số khu vực giáp ranh TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 20-30% so với cùng kỳ năm 2024.

giao dịch trong thời gian này chủ yếu là các giao dịch đầu cơ, lướt cọc. Trước tình hình đó, các cơ quan quản lý tại các địa phương đưa cảnh báo tới người dân đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn. Do vậy, hiện tượng sốt nóng này chỉ xảy ra trong thời gian ngắn và có xu hướng hạ nhiệt từ tháng 5/2025. Đến thời điểm cuối năm 2025, giá đất nền

Biến động giá giao dịch bình quân đất nền cho xây dựng nhà ở trên thị trường thứ cấp tại một số địa phương trong năm 2025 thể hiện tại Hình 11.



Hình 11. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương trong năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

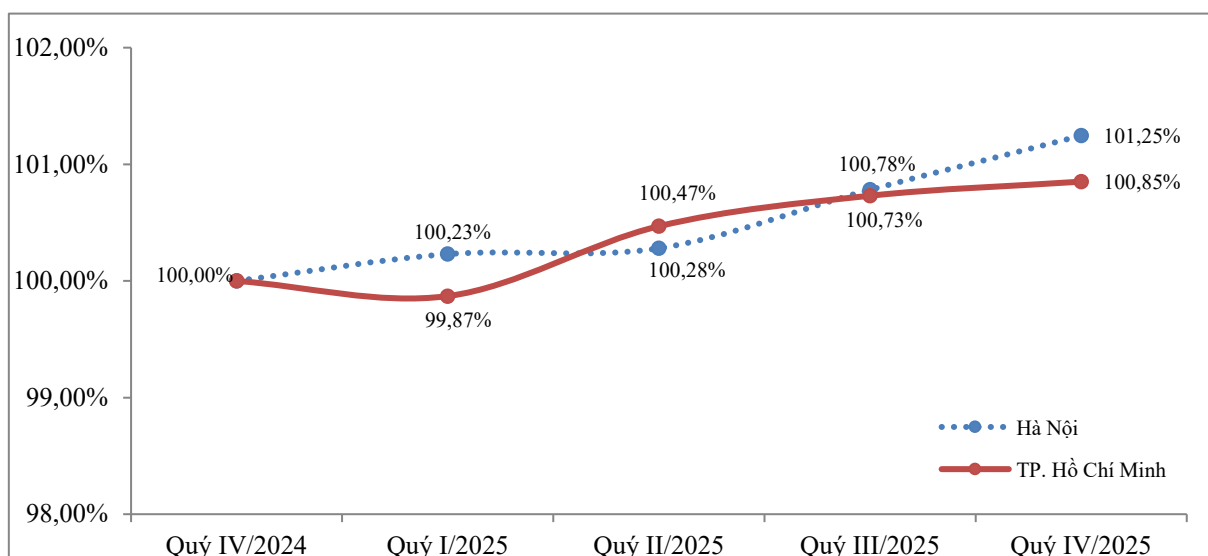
c) Đối với văn phòng cho thuê

Trong năm 2025, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên cả nước không nhiều, một số dự án tòa nhà văn phòng cho thuê mới được khai trương nổi bật như: văn phòng hạng A ThaiSquare Caliria quy mô 10.545 m², Shilla Starlake quy mô văn phòng cho thuê 50.000m², Rox Tower Goldmark City quy mô 68.000m² tại Hà Nội.

Nhu cầu thuê văn phòng trong năm 2025 nhìn chung ổn định so với kỳ trước. Công suất cho thuê văn phòng trong năm 2025 hiện nay vẫn duy trì ở mức cao. Ở khu vực trung tâm TP. Hồ Chí Minh, công suất cho thuê văn phòng đạt khoảng 90% trong khi tại khu vực Hà Nội, công suất cho thuê bình quân duy trì ở khoảng 85%.

Giá cho thuê văn phòng trong năm 2025 tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh nhìn

chung tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2024. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2025 thể hiện tại Hình 12.



Hình 12. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh năm 2025 (Quý IV/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

d) Đối với mặt bằng thương mại

Trong năm 2025, nguồn cung mới về mặt bằng thương mại tiếp tục được bổ sung từ một số dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn khai trương và đi vào hoạt động như: AEON Xuân Thủy quy mô 15.000m², The Ninety Complex với 1.500m² tại Hà Nội; SATRA Võ Văn Kiệt quy mô 30.000m² tại TP. Hồ Chí Minh; GO! Ninh Thuận quy mô 12.000m² tại Ninh Thuận.

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại trong năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 nhìn chung tăng nhẹ khi sức mua hàng có xu hướng tăng¹³ và các thương hiệu bán lẻ vẫn có xu hướng mở rộng số lượng cơ sở và diện tích thuê. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong năm 2025 vẫn duy trì ở mức trên 85%, tại khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đạt khoảng 90÷95%. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, do sự cạnh tranh mạnh của thương mại điện tử, nhu cầu thuê tiếp tục có xu hướng giảm

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và trong 6 tháng đầu năm 2025 so cùng kỳ năm trước tăng khoảng 3÷5%. Ngược lại, đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, tình trạng trả mặt bằng thuê vẫn diễn ra nhiều, giá cho thuê có xu hướng giảm khoảng 10% so với thời điểm cuối năm 2024.

đ) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

¹³ Theo Cục Thống kê – Bộ Tài chính, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong năm 2025 tăng 9,2% so với năm 2024.

Trong 6 tháng đầu năm 2025, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước được bổ sung từ một số dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: Khách sạn Dusit Le Palais Tu Hoa Hanoi 5 sao, InterContinental Hanoi Westlake by IHG 4 sao tại Hà Nội; Khách sạn Legend Valley Hotel 5 sao tại Hà Nam; Pullman Haiphong Grand Hotel 5 sao tại Hải Phòng; Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái LAMORI Resort & Spa tại Thanh Hóa; khu nghỉ dưỡng ROBINSON NAM HOI AN, khu nghỉ dưỡng Namia River Retreat tại Quảng Nam; Radisson Mũi Né Resort 5 sao tại Bình Thuận; khu nghỉ dưỡng Lasong Hotel & Villas Sam Son tại Thanh Hóa;...

Bên cạnh đó, một số dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng được khởi công xây dựng trong nửa đầu năm 2025 cũng sẽ bổ sung nguồn cung cho thị trường trong tương lai. Một số dự án nổi bật được khởi công trong 6 tháng đầu năm 2025 như: khu nghỉ dưỡng Novotel Cam Ranh Resort tại Khánh Hòa, Khu sân golf & nghỉ dưỡng Trump Organization tại Hưng Yên;...

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong nửa đầu năm 2025 có xu hướng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước. Sự tăng trưởng tốt của lượng khách du lịch nội địa và quốc tế đến Việt Nam¹⁴ trong nửa đầu năm 2025 đã cho thấy sự phát triển tốt của ngành du lịch, qua đó tác động tích cực tới thị trường bất động sản nghỉ dưỡng cho thuê, đặc biệt là loại hình khách sạn lưu trú cao cấp 4÷5 sao.

Đối với thị trường bất động sản nghỉ dưỡng để bán, nguồn cung mở bán mới trong nửa đầu năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm 2024. Theo DKRA Group, tính đến hết 5 tháng đầu năm 2025, số lượng biệt thự nghỉ dưỡng được mở bán mới tại khu vực phía Nam (TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận) đạt 6.951 căn, tăng 3 lần so với cùng kỳ năm 2024, số lượng căn hộ condotel mở bán là 13.993, tăng 2,8 lần. Nguồn cung mới tuy có tăng nhưng sự hồi phục của thị trường vẫn chưa rõ nét khi tỷ lệ hấp thụ nguồn cung vẫn đang duy trì ở mức thấp. Cụ thể, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng và condotel trong 2025 vẫn chỉ đạt lần lượt là 2,1% và 4,9%.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong 6 tháng đầu năm 2025 cơ bản ổn định so với cùng kỳ năm trước. Giá bán bất động sản nghỉ dưỡng trên cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp nhìn chung không có nhiều biến động so với kỳ trước.

e) Đối với bất động sản công nghiệp

¹⁴ Theo Cục Du lịch quốc gia, khách quốc tế đến Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2025 đạt 10,7 triệu lượt, tăng 21% so với cùng kỳ năm 2024; lượng khách du lịch nội địa đạt 77,5 triệu lượt, tăng 16% so với cùng kỳ năm trước.

Trong năm 2025, thị trường bất động sản công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án được phê duyệt đầu tư, khởi công như: Khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi quy mô 500ha (tại Quảng Ngãi); KCN sinh thái Prodezi quy mô 400ha (tại Long An); VSIP Thái Bình quy mô 333,4ha (tại Thái Bình); KCN Nhuận Trạch quy mô 213ha (tại Hoà Bình); KCN Tràng Duệ 3 quy mô 652,73ha, KCN Tiên Thanh quy mô 410,64ha (tại Hải Phòng); KCN Hải Long quy mô 1.100ha (tại Nam Định); KCN Dốc Đá Trắng quy mô 287ha (tại Khánh Hòa),... Một số dự án khu công nghiệp được chấp thuận đầu tư như: Khu công nghiệp Nghĩa Hưng quy mô 148,68ha, Khu công nghiệp Song Mai – Nghĩa Trung quy mô 197,1ha (tại Bắc Giang); Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú giai đoạn 2 quy mô 317ha (tại Bình Phước); Khu công nghiệp Yên Bình 3 quy mô 295,34ha (tại Thái Nguyên); KCN Hòa Ninh quy mô 400ha (tại Đà Nẵng); KCN Kim Thành 2 quy mô 234,63ha (tại Hải Dương); Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai Trường Hải mở rộng quy mô 114,78ha (tại Quảng Nam);...

Tính chung cả năm 2025, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tính tăng 9,2% so với năm 2024 và là mức cao nhất kể từ năm 2019; dòng vốn FDI tăng cao và tập trung vào lĩnh vực công nghiệp đã tạo nên những yếu tố tích cực tác động tới thị trường bất động sản công nghiệp trong năm 2025. Bên cạnh đó, xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu của các doanh nghiệp lớn sang khu vực phía Đông trong đó có Việt Nam cũng tác động khiến nhu cầu thuê bất động sản công nghiệp trong năm 2025 vẫn ở mức cao.

Công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong năm 2025 tại các khu công nghiệp hiện nay vẫn duy trì ở mức cao trên 85% ở khu vực miền Bắc, tại khu vực miền Nam, tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức trên 90%.

Giá cho thuê đất bình quân tại các khu công nghiệp trong năm 2025 tăng khoảng 5÷10% so với năm 2024. Đối với loại hình nhà xưởng và kho xây sẵn, giá cho thuê tăng khoảng 5÷7%. Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 4÷6,5 USD/m²/tháng. Đối với chuyển nhượng đất khu công nghiệp, mức giá bình quân là khoảng 150 USD/m² tại khu vực miền Bắc và trên 220 USD/m² ở khu vực miền Nam.

II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG THỜI GIAN TỚI

a) Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung mới về nhà ở thương mại trong năm 2026 dự báo có thể tăng nhẹ so với năm 2025 khi nhiều dự án mới được triển khai và đủ điều kiện gia nhập thị trường. Nguồn cung về phân khúc nhà ở trung cấp, bình dân, nhà ở xã hội có thể sẽ được bổ sung nhiều hơn khi các dự án nhà ở xã hội đang được đẩy mạnh

triển khai xây dựng và theo tiến độ có thể đủ điều kiện gia nhập thị trường trong thời gian tới.

Lượng giao dịch nhà ở và đất nền trong năm 2026 có thể tăng so với năm 2025 khi thị trường có thêm nguồn cung.

Giá giao dịch nhà ở, đất nền trong năm 2026 dự báo tăng khoảng 5÷7% so với năm 2025.

b) Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Trong năm 2026, nguồn cung mới văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại dự báo sẽ được bổ sung từ một số dự án có kế hoạch khai trương và đi vào hoạt động như trung tâm thương mại AEON Mall Hải Dương quy mô 30.767 m² tại Hải Phòng; Vincom Plaza Wonder City quy mô 27.000 m² tại Hà Nội.

Nhu cầu thuê, tỷ lệ lấp đầy văn phòng, trung tâm thương mại trong năm 2026 dự báo ổn định so với năm 2025.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại trong năm 2026 dự kiến có thể tăng nhẹ trong khi đó giá cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố dự báo có thể tiếp tục giảm nhẹ.

c) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Nguồn cung mới đối với khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng sẽ được bổ sung từ nhiều dự án đã hoàn thành có kế hoạch khai trương và các dự án từ các thương hiệu quốc tế có kế hoạch ra mắt thị trường trong năm 2026.

Nhu cầu thuê phòng, công suất thuê và giá cho thuê phòng khách sạn toàn thị trường dự báo có thể tăng nhẹ so với năm 2025.

Đối với phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng để bán, nguồn cung mới năm 2026 có thể tăng nhẹ so với kỳ trước, tình hình giao dịch thị trường dự báo có thể cải thiện hơn so với năm 2025. Giá giao dịch biệt thự nghỉ dưỡng, condotel dự báo tiếp tục ổn định.

d) Đối với bất động sản công nghiệp

Nguồn cung mới cho thị trường trong năm 2026 sẽ tiếp tục được bổ sung mới từ những dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, những dự án đầu tư khu công nghiệp mới dự kiến được ra mắt, chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong các tháng cuối năm 2025 sẽ bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam dự báo sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tốt cả về nguồn cung, nhu cầu và giá giao dịch khi ngành công nghiệp Việt Nam vẫn đang phát triển mạnh mẽ với dòng vốn FDI tăng đều, xu hướng dịch chuyển dây chuyền sản xuất của các doanh nghiệp nước ngoài về Việt Nam

vẫn có xu hướng tăng. Nhu cầu thuê đất khu công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn, kho vận dự báo tiếp tục xu hướng tăng trong thời gian tới, đặc biệt tại các khu vực có hạ tầng giao thông thuận tiện.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong năm 2026 dự báo có thể tăng khoảng 5÷7% so với kỳ trước.