

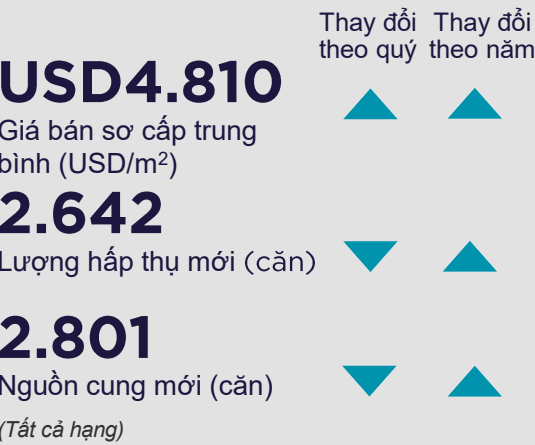


TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q2 2025 Market Beat

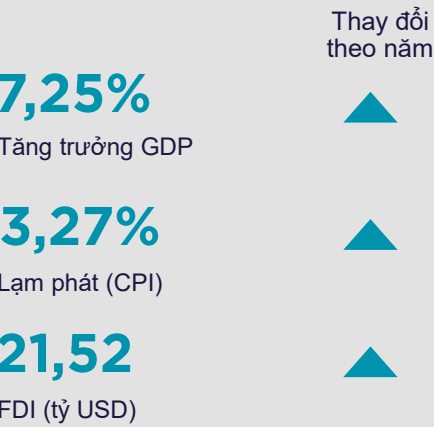
Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



Nguồn: Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG: ĐẾN TỪ CÁC GIAI ĐOẠN BÁN CUỐI CỦA CÁC DỰ ÁN

Trong Q2 2025, số lượng căn hộ mới được mở bán khoảng 2.801 căn hộ. So với quý trước thì lượng căn hộ mở bán mới đã tăng khoảng 17% và nguồn cung vẫn chủ yếu tập trung tại các phân khúc cao cấp, hạng sang.

Khu vực Trung Tâm không ghi nhận nguồn cung mới, các dự án vẫn đang triển khai bán lượng sản phẩm cuối cùng còn lại của dự án. Trong Quý này, có một dự án căn hộ hạng sang mở bán mới tại khu Đông, đã đẩy tỉ lệ nguồn cung khu Đông tăng mạnh, chiếm 78% toàn thị trường. Nguồn cung mới phân bổ không đều ở các khu vực và có tỉ lệ lần lượt đạt 11% tại khu Tây, 4% tại khu Nam, và 7% tại khu Bắc.

Dẫn dắt thị trường căn hộ vẫn là tên những đơn vị phát triển điển hình: Masterise Homes, Vinhomes, Gamuda Land.

NGUỒN CẦU: TĂNG MẠNH SO VỚI QUÝ TRƯỚC

Lượng hấp thụ mới đạt khoảng 2.642 căn, tăng 240% so với cùng kỳ năm ngoái, và tăng sắp xỉ 124% so với Quý trước. Mức hấp thụ gia tăng, một phần đến từ chính sách bán hàng giãn tiến độ thanh toán của các CĐT.

Phân khúc căn hộ vẫn hấp thụ tốt, và nhu cầu đầu tư bắt đầu dịch chuyển dần sang vùng ven đô thị nơi có mức giá thấp hơn.

GIÁ BÁN: TIẾP TỤC DUY TRÌ ĐÀ TĂNG

Giá bán sơ cấp căn hộ tiếp tục duy trì đà tăng, khoảng 2.5% so với Q1 2025 và khoảng 34% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá bán sơ cấp tăng phản ánh thiếu nguồn cung phân khúc bình dân và trung cấp.

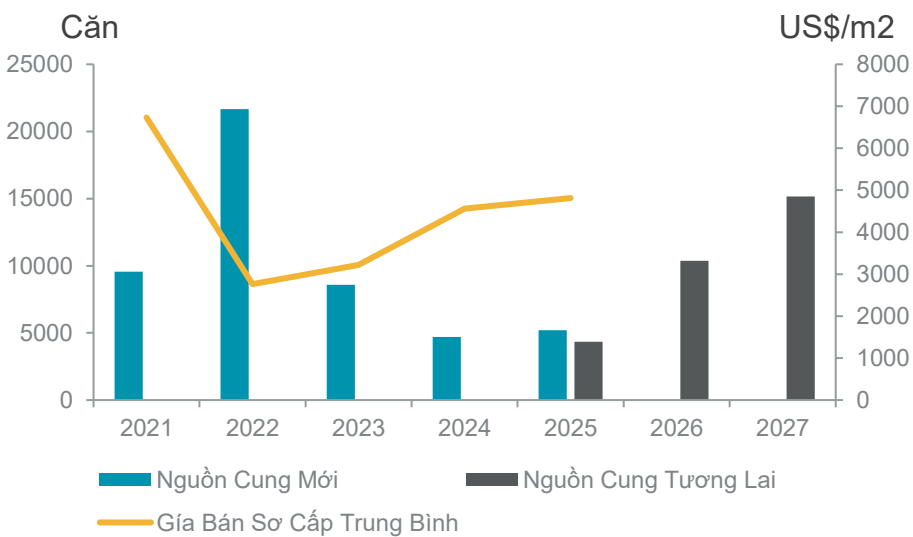
TRIỂN VỌNG: GIAI ĐOẠN PHỤC HỒI TIỀM NĂNG

Các Quý đầu năm 2025 được nhìn nhận là “đáy chu kỳ” về nguồn cầu; từ 2026 trở đi có thể là điểm khởi đầu chu kỳ phục hồi mới, nhưng sẽ diễn ra chậm, chọn lọc và phân hóa cao. Thách thức tồn tại là giá bán sơ cấp trung bình còn quá cao so với thu nhập trung bình (hệ số Housing Price-to-Income Ratio quá lớn, >20 năm). Giá bán sơ cấp kỳ vọng tăng 5-10%/ năm, tùy khu vực, tăng theo chất lượng sản phẩm, không phải làn sóng tăng theo diện rộng.

Nguồn cung có thể tăng 15-30% mỗi năm từ năm 2025, nhưng vẫn thấp hơn mức đỉnh 2022.

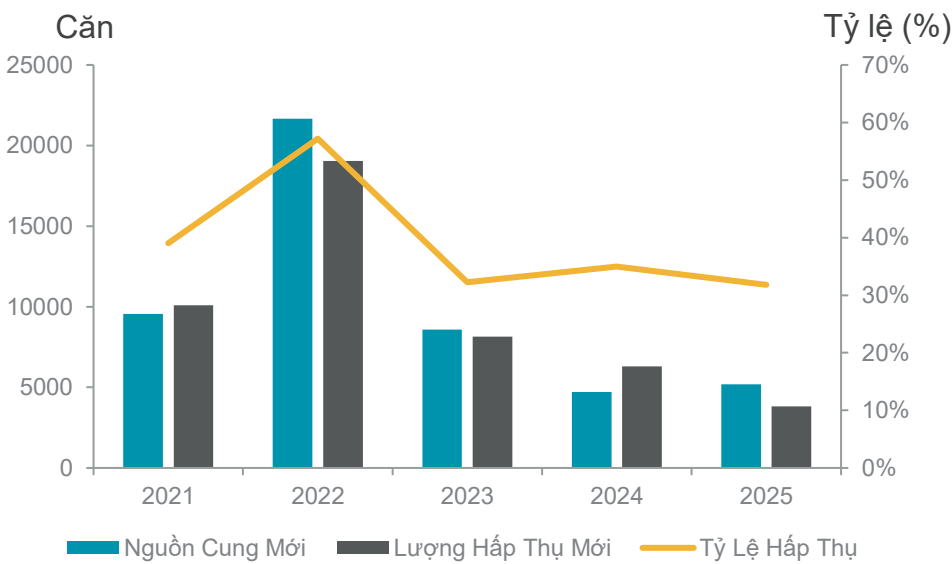
Các Chủ đầu tư thận trọng hơn trong chiến lược và chuẩn bị cho các đợt mở bán mới. Thị trường sẽ chào đón nguồn cung mới được “gỡ vướng” pháp lý, đặc biệt nhờ Luật Đất Đai, Luật Kinh Doanh BĐS sửa đổi có hiệu lực (2025).

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm tòi, không bao gồm VAT và phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND = 26.000 tại Q2 2025

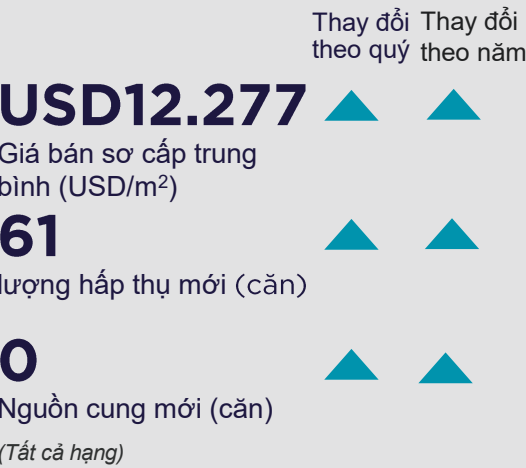
HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2025



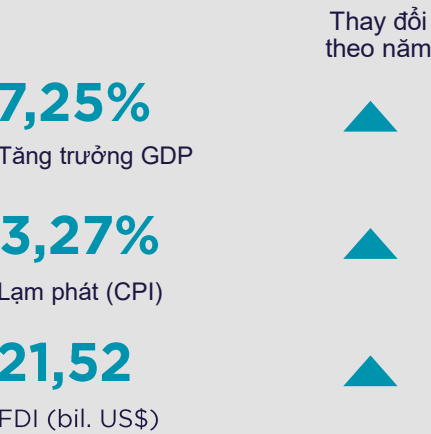
Nguồn: Cushman & Wakefield
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm tòi, không bao gồm VAT và phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND = 26.000 tại Q2 2025

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



Nguồn Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG: KHÔNG CÓ NGUỒN CUNG MỚI

Thị trường ở mức thấp, không có nguồn cung mới dự án nhà đất liền thổ tại TP. Hồ Chí Minh; nguồn cung Q2 2025 đến từ các dự án đang triển khai, sắp hoàn thành, và tiếp tục mở bán giai đoạn cuối của 1 dự án tại Thủ Đức và 1 dự án tại Huyện Bình Chánh.

Nguồn cung giảm 89% so với Q1 2025 và giảm 75% so với cùng kỳ năm trước; có thể xem là điểm đáy về cung thực tế. Điều này cho thấy thị trường nhà liền thổ tại TP. HCM vẫn khan hiếm nguồn cung mới.

NGUỒN CẦU: DỊCH CHUYỂN VỀ KHU TÂY

Trong ba tháng giữa năm 2025, thị trường nhà phố và biệt thự tại TP.HCM đã ghi nhận 61 giao dịch mới; lượng hấp thụ mới giảm tương đương khoảng 49% so với quý trước, và tăng 3% so với cùng kỳ năm trước.

Theo ghi nhận, khu vực phía Tây chiếm 72% tổng số giao dịch, tương đương với 44 giao dịch. Khu vực phía Đông chiếm 26%, và Khu Nam chiếm 2% tổng giao dịch trên thị trường.

Sự phân bổ giao dịch chủ yếu ở khu vực phía Tây cho thấy có sự dịch chuyển nguồn cầu từ khu Đông sang Tây với giá bán còn tiềm năng tăng giá, và được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín.

GIÁ BÁN: GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH TIẾP TỤC TĂNG, PHÂN BỐ ĐỀU Ở CÁC KHU VỰC

Giá bán sơ cấp trong Q2 2025 được ghi nhận tăng so với Quý trước khoảng 2.5%, đạt mức 12.277 USD/m2, và giảm 38% so với cùng kỳ năm trước, một phần lý do đến từ nguồn cầu ở Khu Tây nhiều hơn khu Đông, làm trung bình giá bán của thị trường giảm.

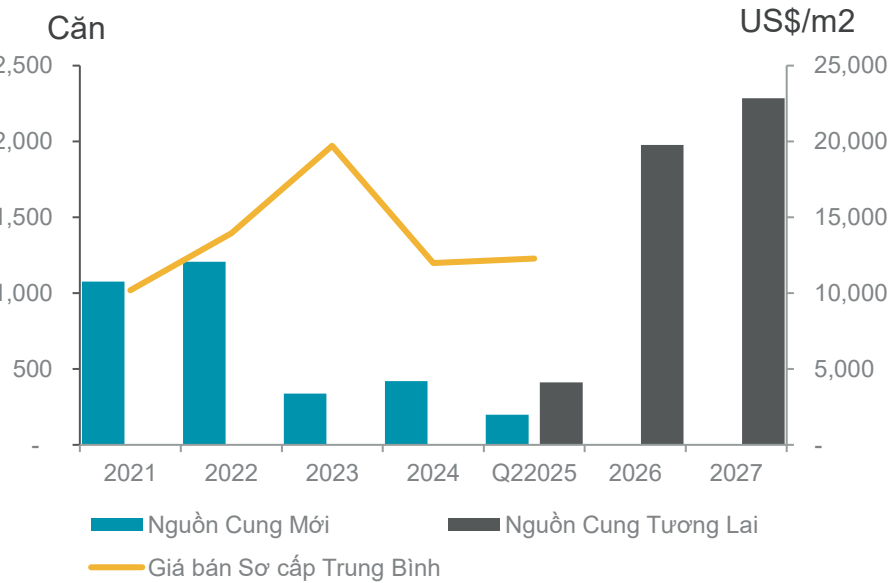
Giá bán sơ cấp trung bình của thành phố Thủ Đức gần tương đương so với cùng kỳ năm ngoái, đạt khoảng 17.687 USD/m2 - củng cố vị thế nổi trội của bất động sản nhà liền thổ khu Đông. Diễn biến giá tại các khu khác của thành phố tăng mạnh tại Huyện Bình Chánh, Quận Bình Tân, Quận Tân Phú khoảng từ 3% - 9%; giá bán sơ cấp đã tiệm cận giới hạn hấp thụ của thị trường.

TRIỂN VỌNG: KHỞI ĐẦU CHU KỲ MỚI

Với kỳ vọng nguồn cung của Q2 2025 sẽ sôi động, tuy nhiên, nguồn cung thị trường không đạt kỳ vọng vì các yếu tố khách quan như chậm “gỡ rối pháp lý dự án”, sáp nhập Tỉnh thành, và tâm lý chờ đợi triển khai cơ sở hạ tầng trong thời gian tới.

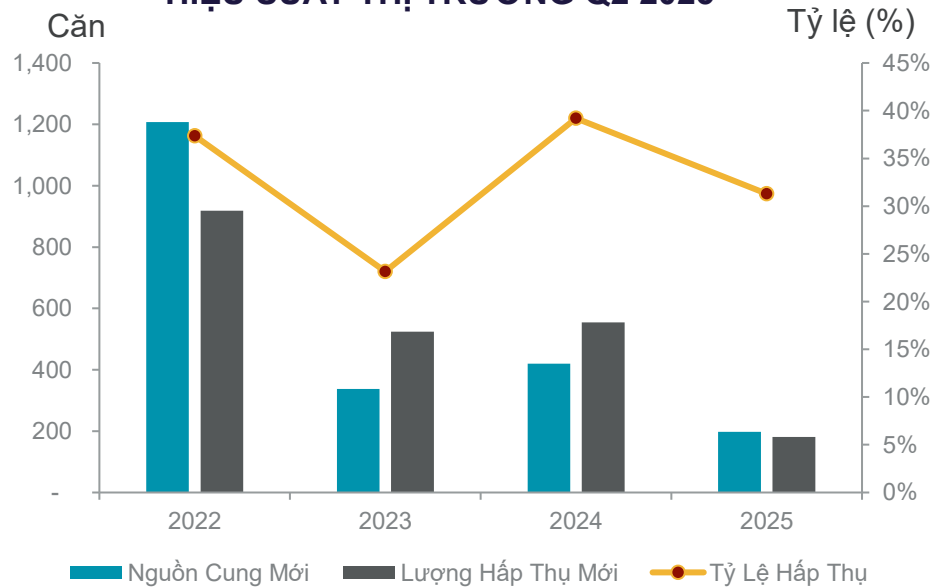
Thị trường nhà liền thổ kỳ vọng từ đây đến cuối năm 2027 sẽ cung cấp khoảng 2.220 căn nhờ vào các chính sách từ Chính Phủ nhằm gỡ vướng pháp lý cho dự án và sáp nhập Tỉnh thành. Đặc biệt, trong giai đoạn này, các động thái hỗ trợ lãi suất từ NH cũng góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng cho thị trường bất động sản giai đoạn này. Các chủ đầu tư nổi bật với quỹ đất lớn như Vinhomes, Masterise Group, Gamuda Land đang có trạng thái chuẩn bị cho các đợt mở bán mới trong thời gian sắp tới.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND trong Q2 2025 = 26.000

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND trong Q2 2025 = 26.000

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
SUBMARKET	NGUỒN CUNG MỜI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	NGUỒN CUNG MỜI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)
YTD 2025	5.193	3.822			198	181		
Q2 2025	2.801	2.642	39%	4.810	20	61	17%	12.277
QoQ	▲ 17%	▲ 124%		▲ 2.5%	▼ 89%	▼ 49%		▲ 2.5%
YoY	▲ 765%	▲ 240%		▲ 34%	▼ 75%	▲ 3%		▼ 38%

**Căn hộ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì*
**Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì*
Tỷ giá USD/VND Q2 2025 = 26.000

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2027F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	3.197	-
Rìa Trung Tâm	864	-
Đông	20.872	3.249
Bắc	1.850	20
Nam	2.178	1.318
Tây	5.868	287

CÁC DỰ ÁN NỘI BẬT MỜ BÁN TRONG Q2 2025

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
The Opus One – Vinhomes Grand Park	Căn hộ	Đông	Vinhomes	1.952
Eaton Park	Căn hộ	Đông	Gamuda Land	1.980
Lumiere Midtown– The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	808
Happy One Sora	Căn hộ	Đông	Van Xuan Group	507
SOHO – The Global City	Nhà liền thổ	Đông	Masterise Homes	915

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỘI BẬT MỜ BÁN TRONG QUÝ 3

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Eaton Park	Căn hộ	Đông	Gamuda land	1952	2025
The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	8.000	2025
The Meadow	Nhà liền thổ	Tây	Gamuda Land	212	2025
Gladia	Nhà liền thổ	Đông	Khang Điền	175	2025

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI	
Phân hạng căn hộ:	Loại hình nhà liền thổ:
- Siêu sang: > USD 10.000/m² - Hạng sang: USD 4.500 – 10.000/m² - Cao cấp: USD 3.000 – 4.500/m² - Trung cấp: USD 1.300 – 3.000/m² - Bình dân: < USD 1.300/m²	- Biệt thự - Nhà phố liền kề - Nhà phố thương mại

KHU VỰC	
Trung tâm	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

TRANG BUI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

Better never settles



Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.