

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG TRONG QUÝ III/2025

I. Đánh giá chung:

- Đất nền tại một số địa phương tiếp tục tăng giá khi có nhiều dự án quy mô lớn được quy hoạch, triển khai thực hiện như tại Đà Nẵng, Tây Ninh (khu vực tỉnh Long An cũ) và do yếu tố sáp nhập các địa phương như tại Hưng Yên, Khánh Hòa.

- Trong quý III/2025, giá bán căn hộ chung cư bình quân trên cả nước tăng so với quý trước.

- Giá bán bình quân nhà ở riêng lẻ và đất nền phát triển theo dự án tăng nhẹ hoặc cơ bản ổn định tại các địa phương. Một số địa phương có giá cơ bản ổn định gồm nhà ở riêng lẻ tại Hải Phòng, Quảng Ninh và đất nền tại TP. Hồ Chí Minh.

- Giá bất động sản cho thuê trong quý III có xu hướng tăng nhẹ so với quý II/2025.

Chi tiết mức độ biến động giá bình quân toàn thị trường tại một số địa phương xem Bảng 1.

II. Mức độ biến động giá cụ thể tại một số địa phương

1. Tại TP. Hà Nội

a) Mức độ biến động giá căn hộ chung cư

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: Vinhomes West Point tăng khoảng 6,8% (lên mức 103,2 triệu đồng/m²), The Zoi Mỹ Đình khoảng 5,7% (lên mức 94,5 triệu đồng/m²), Bea Sky tăng khoảng 5,6% (lên mức 78,3 triệu đồng/m²), Rice City Linh Đàm tăng khoảng 5,2% (lên mức 73,5 triệu đồng/m²), Star Tower tăng khoảng 4,7% (lên mức 85,9 triệu đồng/m²), Hinode City tăng khoảng 4,9% (lên mức 102,3 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân cao trong quý như: Hanhomes Blue Star giảm khoảng 3,7% (xuống mức 50,7 triệu đồng/m²), N04A Ngoại Giao Đoàn giảm khoảng 4,5% (xuống mức 91,2 triệu đồng/m²), AZ Lâm Viên Complex giảm khoảng 3,8% (xuống mức 79,7 triệu đồng/m²), Chung cư 89 Phùng Hưng giảm khoảng 3,9% (xuống mức 49,4 triệu đồng/m²), South Tower giảm khoảng 4,5% (xuống mức 58,5 triệu đồng/m²).

b) Mức độ biến động giá nhà ở riêng lẻ trong dự án

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: KĐT Yên Hòa tăng khoảng 4,6% (lên mức 395,6 triệu đồng/m²), Vinhomes Green Bay Mễ

Trì tăng khoảng 3,9% (lên mức 665,1 triệu đồng/m²), Hyundai Hillstate tăng khoảng 4,4% (lên mức 213,9 triệu đồng/m²), Solasta Mansion tăng khoảng 4,9% (lên mức 167,1 triệu đồng/m²), Khu đô thị Phú Cát City tăng khoảng 3,9% (lên mức 56,7 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân mạnh trong quý như: Bản Xôi Village giảm khoảng 3,5% (xuống mức 29,5 triệu đồng/m²), Imperial Plaza giảm khoảng 3,2% (xuống mức 324,4 triệu đồng/m²), Khu đô thị Yên Hòa giảm khoảng 3,1% (xuống mức 364,6 triệu đồng/m²), Hòa Lạc Premier Residence giảm khoảng 3,4% (xuống mức 48,7 triệu đồng/m²).

c) Mức độ biến động giá đất nền dự án

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: KĐT Đồng Mai tăng khoảng 3,8% (lên mức 145,7 triệu đồng/m²), Khu đô thị Hoàng Vân tăng khoảng 3,3% (lên mức 24,4 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong quý như: Melorita Hòa Lạc giảm khoảng 2,3% (xuống mức 25,8 triệu đồng/m²), Louis City Hoàng Mai giảm khoảng 2,7% (xuống mức 213,2 triệu đồng/m²).

2. Tại TP. Hồ Chí Minh

a) Mức độ biến động giá căn hộ chung cư

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: Blue Sky Tower tăng khoảng 4,3% (lên mức 37,4 triệu đồng/m²), The Tresor tăng khoảng 4,9% (lên mức 92,3 triệu đồng/m²), The Park Avenue tăng khoảng 5,1% (lên mức 80,3 triệu đồng/m²), 8X Rainbow tăng khoảng 4,5% (lên mức 33,2 triệu đồng/m²), PiCity Sky Park tăng khoảng 4,4% (lên mức 45,3 triệu đồng/m²), Midori Park tăng khoảng 4,3% (lên mức 49,1 triệu đồng/m²), Chung cư dầu khí PVC-IC tăng khoảng 4,1% (lên mức 35,9 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong quý như: M-One Nam Sài Gòn giảm khoảng 4,1% (xuống mức 42,1 triệu đồng/m²), Saigonland Apartment giảm khoảng 4,7% (xuống mức 41,5 triệu đồng/m²), Citizen Trung Sơn giảm khoảng 3,7% (xuống mức 39,9 triệu đồng/m²), Tân Phước Plaza giảm khoảng 3,5% (xuống mức 44,3 triệu đồng/m²), Becamex Hòa Lợi giảm khoảng 3,8% (xuống mức 13,7 triệu đồng/m²), Diamond Sea giảm khoảng 3,1% (xuống mức 39,3 triệu đồng/m²).

b) Mức độ biến động giá nhà ở riêng lẻ trong dự án

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: Lavila De Rio tăng khoảng 4,8% (lên mức 208,9 triệu đồng/m²), Valora Fuji tăng khoảng 4,6% (lên mức 127,4 triệu đồng/m²), Đông Hưng Residences tăng khoảng 4,3% (lên mức 78,1 triệu đồng/m²), La Vida Residences tăng khoảng 4,1% (lên mức 80,1 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong quý như: Khu dân cư Ven Sông Sadeco giảm khoảng 3,1% (xuống mức 162,7 triệu đồng/m²), Cityland Park Hills giảm khoảng 3,3% (xuống mức 206,8 triệu đồng/m²), Mega City giảm khoảng 3,1% (xuống mức 18,1 triệu đồng/m²), Khu dân cư Phú Hồng Thịnh 8 giảm khoảng 3,1% (xuống mức 65,6 triệu đồng/m²), Phú Mỹ Estates giảm khoảng 3,8% (xuống mức 56,7 triệu đồng/m²).

c) Mức độ biến động giá đất nền dự án

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: Bắc Rạch Chiếc tăng khoảng 4,5% (lên mức 57,5 triệu đồng/m²), Topia Garden tăng khoảng 3,8% (lên mức 63,6 triệu đồng/m²), Phương Trường An 6 tăng khoảng 3,5% (lên mức 13,5 triệu đồng/m²), Lan Anh Residential tăng khoảng 4,7% (lên mức 9,6 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong quý như: Dự án Huy Hoàng giảm khoảng 3,5% (xuống mức 131,2 triệu đồng/m²), Phú Gia Cotec giảm khoảng 3,2% (xuống mức 25 triệu đồng/m²), Phúc An Viên giảm khoảng 4,9% (xuống mức 51,5 triệu đồng/m²), Victory City giảm khoảng 3,4% (xuống mức 33,6 triệu đồng/m²).

3. Tại một số địa phương khác

Tại các địa phương, giá đất nền bình quân giảm so với quý trước. Một số dự án có mức biến động cao, cụ thể:

- Tại Đà Nẵng:

+ Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Kim Long City tăng khoảng 4,9% (lên mức 64,8 triệu đồng/m²), Hòa Quý City tăng khoảng 3,5% (lên mức 67,8 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án HomeLand Central Park giảm khoảng 3,9% (xuống mức 45,5 triệu đồng/m²).

- Tại Hải Phòng:

+ Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Thống Nhất Vân Đồn tăng khoảng 4,4% (lên mức 28,6 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Khu đô thị Đa Giác 4 giảm khoảng 2,9% (xuống mức 81,5 triệu đồng/m²).

- Tại Đồng Nai:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án King Bay tăng khoảng 4,2% (lên mức 27,7 triệu đồng/m²), Dau Giay Center City tăng khoảng 3,2% (lên mức 19,5 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Sala Garden giảm khoảng 3,6% (xuống mức 18,9 triệu đồng/m²), Aqua City giảm khoảng 3,1% (xuống mức 70,1 triệu đồng/m²).

- Tại Khánh Hòa:

+ Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Mipeco Nha Trang tăng khoảng 3,4% (lên mức 77,3 triệu đồng/m²), KĐT Nam Sông Cái tăng khoảng 4,6% (lên mức 15,9 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Sala Garden giảm khoảng 3,6% (xuống mức 18,9 triệu đồng/m²), Aqua City giảm khoảng 3,1% (xuống mức 70,1 triệu đồng/m²).

- Tại Quảng Ninh:

+ Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Thống Nhất Vân Đồn tăng khoảng 4,4% (lên mức 28,6 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Khu đô thị Đa Giác 4 giảm khoảng 2,9% (xuống mức 81,5 triệu đồng/m²).

**BẢNG 1. BIẾN ĐỘNG GIÁ MỘT SỐ LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP
TẠI MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG
Quý III/2025**

Stt	Loại bất động sản	Biến động giá so với quý trước (quý II/2025)						
		Hà Nội	TP Hồ Chí Minh	Đà Nẵng	Hải Phòng	Đồng Nai	Khánh Hòa	Quảng Ninh
I	Bất động sản để bán							
1	Căn hộ chung cư để bán	101,94%	101,52%	101,68%	100,80%	101,82%	102,63%	100,40%
2	Nhà ở riêng lẻ	101,05%	100,37%	102,28%	99,99%	100,39%	102,31%	99,68%
3	Đất nền cho XD nhà ở	100,56%	99,92%	101,98%	100,98%	100,06%	101,29%	98,53%
II	Bất động sản cho thuê							
1	Văn phòng cho thuê	100,50%	100,26%					
2	Chung cư cho thuê	100,20%	100,53%	100,74%				

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

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG TRONG THÁNG 9/2025

I. Đánh giá chung

- Trong tháng 9/2025, giá căn hộ chung cư hầu hết có xu hướng tăng tại các địa phương, ngoại trừ Quảng Ninh giá chung cư cơ bản ổn định.

- Giá nhà ở riêng lẻ và đất nền tại các dự án bình quân trên thị trường thứ cấp tại một số địa phương cơ bản ổn định hoặc tăng nhẹ so với tháng trước; trong đó, Khánh Hòa có mức tăng cao nhất (3,32% và 4,16%).

- Giá văn phòng cho thuê, chung cư cho thuê tăng nhẹ tại các địa phương.

Chi tiết mức độ biến động giá bình quân toàn thị trường tại một số địa phương xem Bảng 2.

II. Mức độ biến động giá cụ thể tại một số địa phương

1. Tại TP. Hà Nội

a) Mức độ biến động giá căn hộ chung cư

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong tháng như: The K Park tăng khoảng 3,8% (lên mức 70,5 triệu đồng/m²), Sky Park Residence tăng khoảng 4,5% (lên mức 108,9 triệu đồng/m²), Imperia Garden tăng khoảng 3,8% (lên mức 95,2 triệu đồng/m²), Feliz Homes tăng khoảng 3,7% (lên mức 68,8 triệu đồng/m²), HPC Landmark 105 tăng khoảng 5,1% (lên mức 60,8 triệu đồng/m²), Seasons Avenue tăng khoảng 4,9% (lên mức 76,6 triệu đồng/m²), HC Golden City tăng khoảng 4,7% (lên mức 83,2 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong tháng như: N01-T1 Ngoại Giao Đoàn giảm khoảng 3,9% (xuống mức 90,9 triệu đồng/m²), Green Park Tower giảm khoảng 3,6% (xuống mức 87,8 triệu đồng/m²), Anland Premium giảm khoảng 3,3% (xuống mức 67,9 triệu đồng/m²), An Bình Plaza giảm khoảng 3,2% (xuống mức 63,8 triệu đồng/m²), Tabudec Plaza giảm khoảng 3,2% (xuống mức 47,7 triệu đồng/m²), Diamond Park Plaza giảm khoảng 3,4% (xuống mức 138,2 triệu đồng/m²).

b) Mức độ biến động giá nhà ở riêng lẻ trong dự án

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong tháng như: Bảo Sơn Paradise tăng khoảng 3,1% (lên mức 181,2 triệu đồng/m²), The Eden Rose tăng khoảng 4,9% (lên mức 236,5 triệu đồng/m²), Sunshine Riverside tăng khoảng 4,7% (lên mức 307,6 triệu đồng/m²), Romantic Park Tây Hồ Tây tăng khoảng 4,1% (lên mức 426,4 triệu đồng/m²), Khai Sơn Hill tăng khoảng 4,2% (lên mức

218,9 triệu đồng/m²), IA20 Ciputra tăng khoảng 3,8% (lên mức 301,6 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân mạnh trong tháng như: Khu nhà ở 90 Nguyễn Tuân giảm khoảng 3,7% (xuống mức 506,5 triệu đồng/m²), Elegant Park Villa Thạch Bàn giảm khoảng 3,1% (xuống mức 271,4 triệu đồng/m²), Khu đô thị Kiến Hưng giảm khoảng 3,1% (xuống mức 265,4 triệu đồng/m²), Khu đô thị Sơn Đồng giảm khoảng 3,7% (xuống mức 159,1 triệu đồng/m²).

c) Mức độ biến động giá đất nền dự án

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong tháng như: Khu di dân Đền Lừ III tăng khoảng 2,4% (lên mức 259,5 triệu đồng/m²), Diamond Park New tăng khoảng 3,3% (lên mức 29,8 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong tháng như: KĐT Bắc Phú Cát giảm khoảng 3,3% (xuống mức 40,1 triệu đồng/m²), Cienco 5 Mê Linh giảm khoảng 3,7% (xuống mức 47,8 triệu đồng/m²).

2. Tại TP. Hồ Chí Minh

a) Mức độ biến động giá căn hộ chung cư

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong tháng như: Parkland Apartments tăng khoảng 4,1% (lên mức 63,4 triệu đồng/m²), The Everrich Infinity tăng khoảng 4,5% (lên mức 95,9 triệu đồng/m²), Tara Residence tăng khoảng 3,9% (lên mức 46,9 triệu đồng/m²), Summer Square tăng khoảng 4,0% (lên mức 46,1 triệu đồng/m²), Opal Boulevard tăng khoảng 3,9% (lên mức 39,4 triệu đồng/m²), The East Gate tăng khoảng 4,1% (lên mức 33,9 triệu đồng/m²), Vũng Tàu Gold Sea tăng khoảng 4,4% (lên mức 44,9 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong tháng như: Green Field giảm khoảng 3,6% (xuống mức 50,5 triệu đồng/m²), Riverside 90 giảm khoảng 3,2% (xuống mức 78,2 triệu đồng/m²), Vĩnh Lộc D'Gold giảm khoảng 3,1% (xuống mức 20,9 triệu đồng/m²), Phúc Đạt Tower giảm khoảng 3,3% (xuống mức 36,5 triệu đồng/m²), Citymark Residence giảm khoảng 3,4% (xuống mức 35,1 triệu đồng/m²).

b) Mức độ biến động giá nhà ở riêng lẻ trong dự án

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong tháng như: Mỹ Giang tăng khoảng 4,2% (lên mức 343,2 triệu đồng/m²), Vạn Xuân Tam Bình tăng khoảng 4,4% (lên mức 98,3 triệu đồng/m²), Khu Biệt Thự Sông Ông Lớn tăng khoảng 3,7% (lên mức 129,9 triệu đồng/m²), The Oasis Riverside tăng khoảng 3,4% (lên mức 29,2 triệu đồng/m²), The Hamptons Hồ Tràm tăng khoảng 4,2% (lên mức 64,6 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân cao trong tháng như: Nam Long giảm khoảng 3,4% (xuống mức 128,4 triệu đồng/m²), The Classia khoảng 3,2% (xuống mức 181,9 triệu đồng/m²), Saigon Pearl giảm khoảng 3,7% (xuống mức 614,5 triệu đồng/m²), The Orchard Sycamore giảm khoảng 3,4% (xuống mức 94,7 triệu đồng/m²), Phúc An Ashita Bình Dương giảm khoảng 4,4% (xuống mức 18,7 triệu đồng/m²), Ixora Hồ Tràm giảm khoảng 3,2% (xuống mức 82,5 triệu đồng/m²).

c) Mức độ biến động giá đất nền dự án

- Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong tháng như: KDC Bình Hưng tăng khoảng 3,5% (lên mức 87,8 triệu đồng/m²), Tăng Long River View tăng khoảng 3,6% (lên mức 48,6 triệu đồng/m²), Nam Hùng Vương tăng khoảng 3,3% (lên mức 87 triệu đồng/m²), KDC Phú Hồng Thịnh 10 tăng khoảng 4,2% (lên mức 60,3 triệu đồng/m²), Bà Rịa City Gate tăng khoảng 4,5% (lên mức 13,3 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân cao trong tháng như: Gia Long Riverside Nhà Bè giảm khoảng 3,0% (xuống mức 66 triệu đồng/m²), River Town giảm khoảng 3,7% (xuống mức 70 triệu đồng/m²), Khu đô thị Phương Trường An giảm khoảng 3,1% (xuống mức 15,2 triệu đồng/m²).

3. Tại một số địa phương khác

Tại các địa phương, giá đất nền bình quân tiếp tục giảm so với tháng trước. Một số dự án có mức biến động giá cao, cụ thể:

- Tại Đà Nẵng:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Lakeside Palace tăng khoảng 5,1% (lên mức 36,4 triệu đồng/m²), Euro Village tăng khoảng 5,4% (lên mức 77,1 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Elysia Complex City giảm khoảng 3,1% (xuống mức 66,4 triệu đồng/m²).

- Tại Hải Phòng:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Seoul Ecohome tăng khoảng 4,6% (lên mức 21,8 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Khu đô thị Bắc Sông Cấm giảm khoảng 3,4% (xuống mức 58,1 triệu đồng/m²).

- Tại Đồng Nai:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Khu dân cư Phú Thịnh 1 tăng khoảng 3,1% (lên mức 34,1 triệu đồng/m²), Khu đô thị Bàu Xéo tăng khoảng 2,9% (lên mức 16,9 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Dreamland City giảm khoảng 3,6% (xuống mức 24,9 triệu đồng/m²), Eco Sun giảm khoảng 3,9% (xuống mức 13,8 triệu đồng/m²).

- Tại Khánh Hòa:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Lotus Island tăng khoảng 4,7% (lên mức 32,8 triệu đồng/m²), VCN Phước Hải tăng khoảng 5,6% (lên mức 101,8 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Golden Bay giảm khoảng 2,6% (xuống mức 28,3 triệu đồng/m²).

- Tại Quảng Ninh:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Ao Tiên Vân Đồn tăng khoảng 2,3% (lên mức 37,7 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Tuần Châu Marina Hạ Long giảm khoảng 3,1% (xuống mức 39,2 triệu đồng/m²).

**BẢNG 2. BIẾN ĐỘNG GIÁ MỘT SỐ LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP
TẠI MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG
Tháng 9/2025**

Stt	Loại bất động sản	Biến động giá so với tháng trước (tháng 8/2025)						
		Hà Nội	TP Hồ Chí Minh	Đà Nẵng	Hải Phòng	Đồng Nai	Khánh Hòa	Quảng Ninh
I	Bất động sản để bán							
1	Căn hộ chung cư để bán	102,30%	101,78%	101,08%	100,81%	102,33%	102,85%	99,81%
2	Nhà ở riêng lẻ	102,02%	100,31%	100,26%	99,62%	99,96%	103,32%	99,21%
3	Đất nền cho XD nhà ở	100,28%	102,58%	102,99%	99,11%	99,90%	104,16%	98,22%
II	Bất động sản cho thuê							
1	Văn phòng cho thuê	100,74%	102,63%					
2	Chung cư cho thuê	100,14%	101,92%	101,47%				

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

