

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG TRONG THÁNG 7/2025

I. Đánh giá chung

- Trong tháng 7/2025, giá chung cư có xu hướng tăng tại các địa phương, trong đó Khánh Hòa có mức tăng giá cao nhất (3,38%).

- Giá nhà ở riêng lẻ và đất nền tại các dự án bình quân trên thị trường thứ cấp tại đa số các địa phương có xu hướng ổn định hoặc tăng nhẹ so với tháng trước. Đất nền tại Quảng Ninh sau thời gian tăng giá đã có xu hướng giảm nhẹ.

- Giá cho thuê văn phòng và chung cư trong tháng 7/2025 cơ bản ổn định tại các địa phương.

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 thành phố 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: Bamboo Airways Tower tăng khoảng 3,9% (lên mức 80,9 triệu đồng/m²), Hà Nội Center Point tăng khoảng 4,2% (lên mức 90,7 triệu đồng/m²), Sun Square tăng khoảng 3,9% (lên mức 67,9 triệu đồng/m²), The Matrix One I tăng khoảng 3,9% (lên mức 111,7 triệu đồng/m²), Hausman Premium Residence tăng khoảng 4,6% (lên mức 83,9 triệu đồng/m²), Diamond Park Plaza tăng khoảng 3,6% (lên mức 146,8 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có giá bình quân giảm nhiều trong tháng như: Royal City giảm khoảng 3,1% (xuống mức 93,1 triệu đồng/m²), Unimax Twin Tower giảm khoảng 3,6% (xuống mức 46,7 triệu đồng/m²), D'. Le Roi Soleil giảm khoảng 4,5% (xuống mức 129,9 triệu đồng/m²), NHS Phương Canh Residence giảm khoảng 4,6% (xuống mức 54,7 triệu đồng/m²), FLC Premier Parc Đại Mỗ giảm khoảng 3,3% (xuống mức 75,3 triệu đồng/m²), Geleximco Southern Star giảm khoảng 3,2% (xuống mức 75,4 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: Xuân Phương Residence tăng khoảng 3,1% (lên mức 270,7 triệu đồng/m²), Kiến Hưng Luxury tăng khoảng 3,9% (lên mức 278,1 triệu đồng/m²), Him Lam Thường Tín

tăng khoảng 3,1% (lên mức 170,9 triệu đồng/m²), Xanh Villas tăng khoảng 3,5% (lên mức 63,4 triệu đồng/m²), Sunshine Golden River tăng khoảng 4,2% (lên mức 356,2 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong tháng như: Tây Hồ Residence giảm khoảng 3,1% (xuống mức 240,3 triệu đồng/m²), The Terra An Hưng giảm khoảng 3,8% (xuống mức 412,4 triệu đồng/m²), Long Việt Riverside giảm khoảng 3,7% (xuống mức 98,7 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 tháng như: Khu đô thị Hà Phong tăng khoảng 4,9% (lên mức 57,1 triệu đồng/m²), Hòa Lạc Premier Residence tăng khoảng 3,4 % (lên mức 34,8 triệu đồng/m²), Khu đô thị Thanh Hà Mường Thanh tăng khoảng 3,4% (lên mức 115,6 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong tháng như: KĐT Tây Nam Hồ Linh Đàm giảm khoảng 2,8% (xuống mức 280,7 triệu đồng/m²), Khu đô thị Hoàng Vân giảm khoảng 4,6% (xuống mức 25,8 triệu đồng/m²), Melorita Hòa Lạc giảm khoảng 2,7% (xuống mức 23,8 triệu đồng/m²).

2. Tại Thành phố 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: River Garden tăng khoảng 4,3% (lên mức 70,4 triệu đồng/m²), Luxcity tăng khoảng 4,2% (lên mức 52,9 triệu đồng/m²), Riviera Point tăng khoảng 4,4% (lên mức 68,1 triệu đồng/m²), D-Vela tăng khoảng 3,9% (lên mức 37,3 triệu đồng/m²) Diamond Boulevard tăng khoảng 3,4% (lên mức 39,8 triệu đồng/m²), Midori Park tăng khoảng 4,6% (lên mức 45,5 triệu đồng/m²), Chung cư dầu khí PVC-IC tăng khoảng 5,1% (lên mức 30,1 triệu đồng/m²), Silver Sea Tower tăng khoảng 3,9% (lên mức 39,9 triệu đồng/m²).

- Một số dự án mức độ giảm giá bình quân nhiều trong tháng như: The View Riviera Point giảm khoảng 3,8% (xuống mức 72 triệu đồng/m²), Đạt Gia Residence giảm khoảng 3,2% (xuống mức 28,5 triệu đồng/m²), Dragon Hill Residence and Suites 2 giảm khoảng 3,5% (xuống mức 48,7 triệu đồng/m²), Orchard Hill - Sycamore giảm khoảng 3,5% (xuống mức 44,5 triệu đồng/m²), Mermaid Seaview giảm khoảng 3,2% (xuống mức 56,8 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: Vạn Xuân Tam Bình tăng khoảng 3,4% (lên mức 97,2 triệu đồng/m²), Lavila Kiến Á - Nhà Bè tăng khoảng 3,5% (lên mức 90,2 triệu đồng/m²), Camellia Garden tăng khoảng 4,0% (lên mức 98,1 triệu đồng/m²), Icon Central tăng khoảng 3,7% (lên mức 75,9 triệu đồng/m²), Ixora Hồ Tràm tăng khoảng 5,8% (lên mức 84,7 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong tháng như: Nam Phu Villas giảm khoảng 3,8% (xuống mức 112,2 triệu đồng/m²), Holm Villas Thảo Điền giảm khoảng 3,1% (xuống mức 517,9 triệu đồng/m²), HaDo Centrosa Garden giảm khoảng 4,1% (xuống mức 114,8 triệu đồng/m²), Haruka Terrace Haruka Residence giảm khoảng 3,2% (xuống mức 83,5 triệu đồng/m²), The Hamptons Hồ Tràm giảm khoảng 4,1% (xuống mức 62,7 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 tháng như: Đông Thủ Thiêm tăng khoảng 3,4% (lên mức 105,3 triệu đồng/m²), Saigon Mystery Villas tăng khoảng 3,6% (lên mức 213,6 triệu đồng/m²), Khang Điền Intresco tăng khoảng 3,8% (lên mức 80,9 triệu đồng/m²), KDC Đức Phát 3 tăng khoảng 3,3% (lên mức 10,3 triệu đồng/m²), Lan Anh Residential tăng khoảng 3,4% (lên mức 8,9 triệu đồng/m²).

- Một số dự án có mức độ giảm giá bình quân nhiều trong tháng như: Khu dân cư Sông Giồng giảm khoảng 3,6% (xuống mức 180,4 triệu đồng/m²), Phước Thiện giảm khoảng 3,8% (xuống mức 59,6 triệu đồng/m²), RichHome 2 giảm khoảng 3,6% (xuống mức 14,9 triệu đồng/m²).

3. Tại một số địa phương khác

Giá đất nền bình quân trên thị trường thứ cấp của một số dự án tại một số địa phương có mức biến động giá cao, cụ thể:

- Tại Đà Nẵng:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Elysia Complex City tăng khoảng 5,7% (lên mức 65,1 triệu đồng/m²), Harbour Ville tăng khoảng 4,4% (lên mức 57,2 triệu đồng/m²), Khu đô thị Nam Cầu Tuyên Sơn tăng khoảng 5,3% (lên mức 70,1 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Hòa Khánh Residence giảm khoảng 2,1% (xuống mức 28,5 triệu đồng/m²), Đà Nẵng Pearl giảm khoảng 4,5% (xuống mức 33,3 triệu đồng/m²).

- Tại Hải Phòng:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Anh Dũng II - Sao Đỏ I tăng khoảng 5,8% (lên mức 42,8 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Quang Minh Green City giảm khoảng 3% (xuống mức 38,6 triệu đồng/m²).

- Tại Đồng Nai:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Swan Bay tăng khoảng 4,1% (lên mức 50,1 triệu đồng/m²), Richland City tăng khoảng 4,2% (lên mức 28,6 triệu đồng/m²), Phố Thương gia Phùng Hưng tăng khoảng 5,2% (lên mức 10,1 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Mega City 2 giảm khoảng 3,2% (xuống mức 13,1 triệu đồng/m²).

- Tại Khánh Hòa:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Khu đô thị Vĩnh Hòa tăng khoảng 3,7% (lên mức 58,14 triệu đồng/m²), KĐT Lê Hồng Phong I tăng khoảng 4,8% (lên mức 71,7 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Hoàng Phú Nha Trang giảm khoảng 4,4% (xuống mức 20,2 triệu đồng/m²), An Bình Tân giảm khoảng 3,4% (xuống mức 53,1 triệu đồng/m²).

- Tại Quảng Ninh:

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Uông Bí New City tăng khoảng 2,6% (lên mức 20 triệu đồng/m²).

+ Giá đất nền bình quân so với tháng trước của dự án Green Dragon City giảm khoảng 4,6% (xuống mức 42,9 triệu đồng/m²).

**BẢNG 1. BIẾN ĐỘNG GIÁ MỘT SỐ LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP
TẠI MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG
Tháng 7/2025**

Stt	Loại bất động sản	Biến động giá so với tháng trước (tháng 6/2025)						
		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	100,76%	101,46%	101,23%	101,86%	100,76%	103,38%	100,05%
2	Nhà ở riêng lẻ	101,84%	100,16%	101,57%	99,90%	103,09%	99,88%	101,21%
3	Đất nền cho XD nhà ở	102,66%	99,55%	103,80%	103,18%	101,18%	101,11%	97,88%
II	Bất động sản cho thuê							
1	Văn phòng cho thuê	100,16%	99,29%					
2	Chung cư cho thuê	100,28%	99,77%	100,35%				

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

