

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)

