



**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**Công bố báo cáo
thị trường bất động
sản**

**Khu vực vùng đồng
bằng sông Cửu Long**

**9 THÁNG ĐẦU
NĂM 2025**



NỘI DUNG

I. TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM 9 THÁNG NĂM 2025

II. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS 9 THÁNG NĂM 2025

III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 3 THÁNG CUỐI NĂM 2025





PHẦN I

TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM

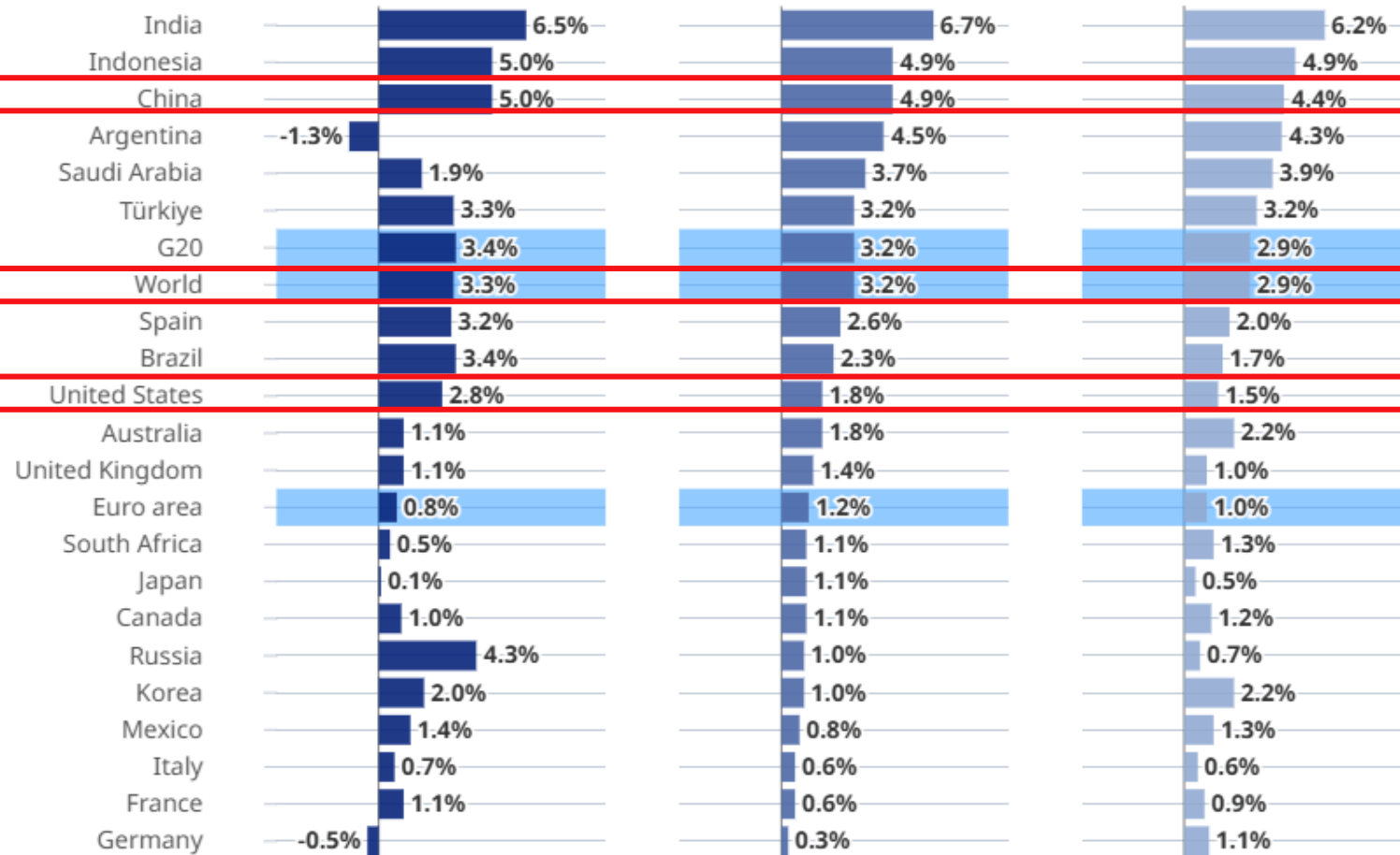
9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025



1. TỔNG QUAN KINH TẾ TOÀN CẦU

Real GDP growth projections for 2024, 2025 and 2026

%, year-on-year



Note (hover to read the text)

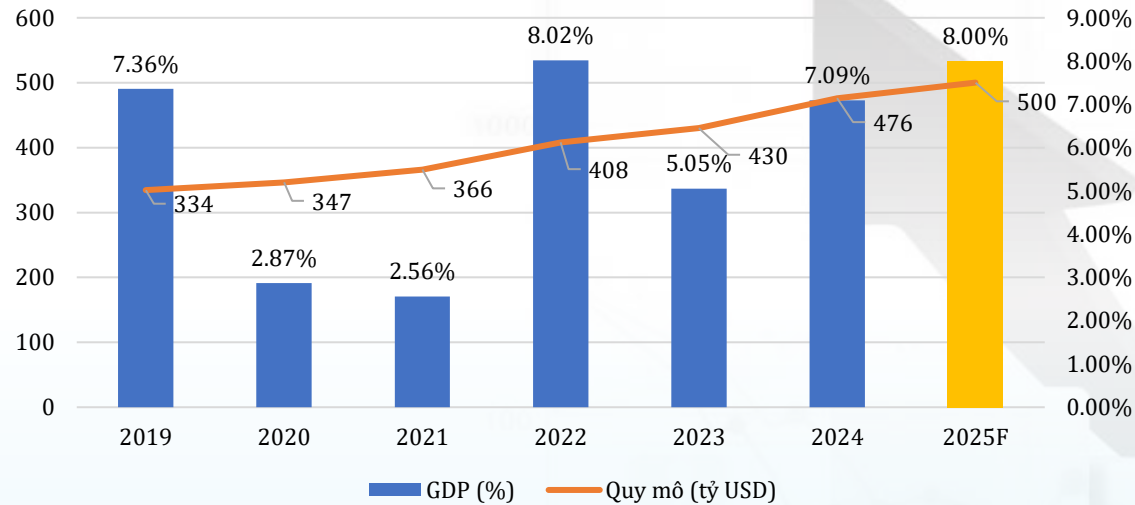
Source: OECD Interim Economic Outlook 118 databases; and OECD Economic Outlook 117 database.

www.carea.org.vn

- Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD), dự báo nền kinh tế toàn cầu sẽ tăng trưởng 3,2% vào năm 2025
- Trong quý 3/2025, Mỹ và các đối tác châu Âu, châu Á đã đạt được những thoả thuận tạm thời về mức thuế suất “có thể quản lý được”, với chi phí được chia sẻ giữa nhà nhập khẩu, xuất khẩu & người tiêu dùng, tránh được chiến tranh thương mại leo thang.
- OECD đánh giá việc các công ty Mỹ đẩy mạnh nhập khẩu hàng hóa trước thời điểm Mỹ áp mức thuế mới đã là một nguồn hỗ trợ quan trọng cho tăng trưởng kinh tế toàn cầu trong năm 2025, tuy nhiên, năm 2026, động lực từ việc tích trữ hàng hoá đang dần yếu đi và mức thuế quan cao hơn dự kiến sẽ ảnh hưởng đến tăng trưởng đầu tư và thương mại. Từ đó, OECD dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu giảm xuống 2.9% trong năm 2026

2. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Tăng trưởng kinh tế qua các năm & mục tiêu năm 2025



- Chính phủ đang đẩy mạnh các biện pháp **kích thích tài khóa và tiền tệ** nhằm đạt mục tiêu tăng trưởng 8% trong năm 2025. Tuy nhiên, **thách thức từ thuế quan đối ứng và căng thẳng địa chính trị toàn cầu** cũng như khu vực đang leo thang đang ngày càng lớn
- Làn sóng gia tăng xuất khẩu trước khi Mỹ áp dụng thuế quan mới cùng các chính sách hỗ trợ của Chính phủ đã thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong nửa đầu năm 2025. Kết thúc 9 tháng đầu 2025, tăng trưởng GDP Việt Nam tăng 7,85%.
- Tuy nhiên, tăng trưởng được dự báo sẽ chậm lại trong phần còn lại của năm do tác động của các mức thuế đối ứng có hiệu lực từ ngày 7 tháng 8 (*Hiện tại, Ngân hàng phát triển châu Á (ADB) dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam ở mức 6.7% trong năm 2025, và giảm 6% trong năm 2026*)

“ Năm 2025 -2026, kinh tế Việt Nam vẫn sẽ vững vàng nhờ chính sách tài khóa & tiền tệ mở rộng”

- Tỷ lệ nợ công của Việt Nam ở mức 34% GDP, thấp hơn nhiều so với mức trần 60% theo quy định nên Việt Nam còn nhiều **dự địa tài khóa** cho các biện pháp hỗ trợ tăng trưởng. **Cải cách thể chế sâu rộng** sẽ giúp **tinh giản môi trường pháp lý, nâng cao hiệu quả giải ngân và thúc đẩy kinh tế nội địa**.
- Việc phối hợp các cải cách cơ cấu nhằm cải thiện môi trường kinh doanh và năng suất lao động sẽ phát huy hiệu quả tối đa.
- Tiêu dùng trong nước tiếp tục được thúc đẩy bởi chính sách tiền tệ và tài khóa mang tính hỗ trợ (cắt giảm thuế GTGT, giảm thuế môi trường, tái cấu trúc thuế doanh nghiệp cho doanh nghiệp vừa và nhỏ, cải cách hành chính).
- Lĩnh vực sản xuất chế biến chế tạo và xuất khẩu suy yếu do thuế quan của Mỹ có thể làm giảm nhu cầu đối với logistics, tài chính và các dịch vụ kinh doanh trong nửa cuối năm 2025.
- Về lãi suất, Ngân hàng trung ương tiếp tục duy trì các chính sách hỗ trợ tăng trưởng. Với mức **tăng tín dụng** nhiều khả năng sẽ **đạt hoặc vượt mục tiêu 16% cho năm 2025** cùng với cách tiếp cận linh hoạt hơn của NHNN trong quản lý, tín dụng, dự kiến sẽ tiếp tục tăng lên vào cuối năm 2025.
- Trong dài hạn, **cải cách pháp lý toàn diện** cần phải giải quyết những thách thức mang tính cấu trúc — bao gồm **thích ứng biến đổi khí hậu, năng lực cạnh tranh của khu vực tư nhân, tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước, hiện đại hóa hệ thống thuế và thúc đẩy chuyển đổi số**. Đây là những yếu tố then chốt tạo dựng một mô hình tăng trưởng cân bằng hơn.

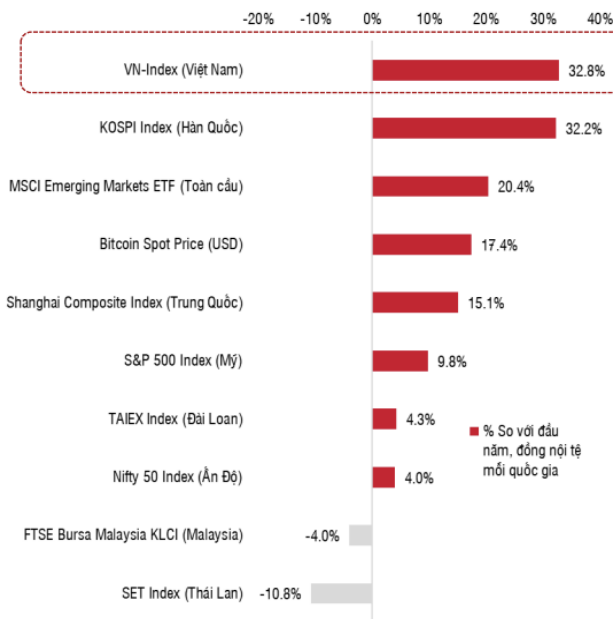
3. THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Chỉ số VN INDEX



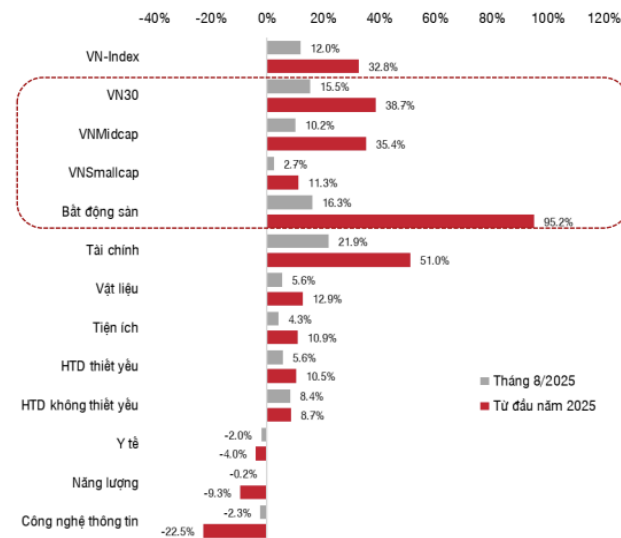
- **Nâng hạng thị trường** là một trong những câu chuyện trung tâm của thị trường chứng khoán Việt Nam. Để được nâng hạng, Việt Nam cần hoàn tất CCP, áp dụng T+0, bỏ giới hạn sở hữu nước ngoài với các doanh nghiệp đủ điều kiện và chuẩn hóa công bố thông tin song ngữ
- Ngày 11/09/2025, Chính phủ ban hành **Nghị định số 245/2025/NĐ-CP** quy định chi tiết các điều khoản thi hành Luật chứng khoán nhằm **khắc phục những bất cập hiện tại** trên thị trường chứng khoán, bao gồm việc quản lý sử dụng vốn, chào bán cổ phiếu, thu hút vốn ngoại và các quy định về chứng quyền có bảo đảm.

Nổi bật trong xu hướng tăng trưởng mạnh TTCK toàn cầu



Nguồn: Bloomberg, SSI Research

TTCK Việt Nam tăng trưởng mạnh trên diện rộng



- Trong năm 2025, thị trường chứng khoán Việt Nam bùng nổ cả chất và lượng, VN-Index, có thời điểm vượt mức 1.700 điểm
- Tuy nhiên, **ở thời điểm hiện tại, thị trường chứng khoán đối mặt với nhiều rủi ro** khi mà Vn-Index đã tăng 30% trong 9 tháng vừa qua và đã phản ánh kỳ vọng nâng hạng thị trường vào giá, do đó, nếu kỳ vọng nâng hạng thị trường bị trì hoãn/không đáp ứng thì thị trường sẽ bị điều chỉnh hoặc áp lực chốt lời từ khối ngoại sau giai đoạn tăng mạnh của thị trường.

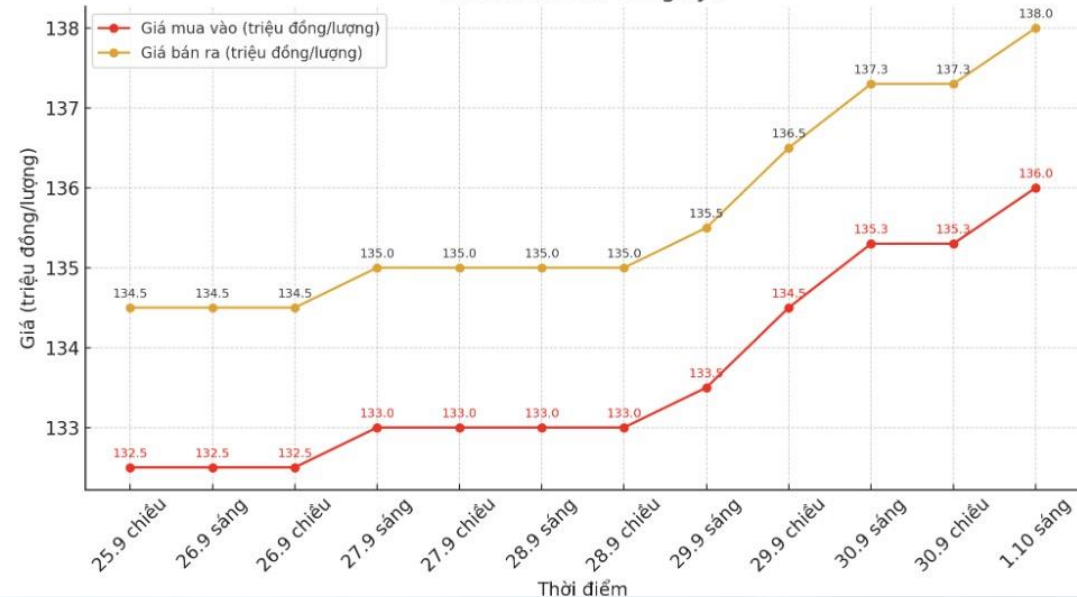
4. THỊ TRƯỜNG VÀNG 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Giá vàng giai đoạn 2018 -2025

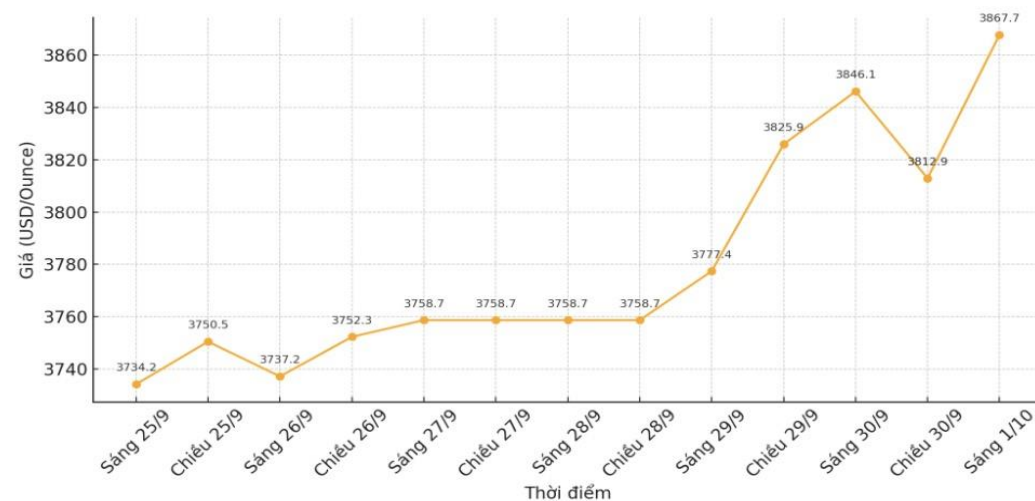


- **Giá vàng 9 tháng đầu năm 2025, tăng đến 40%** (từ 82-84 triệu đồng/lượng từ đầu năm 2025 tăng lên 138-140 triệu/lượng vào đầu tháng 10/2025). Đây là mức sinh lời lớn nhất ở tất cả các kênh đầu tư.
- Nguyên nhân do giá vàng thế giới liên tiếp lập kỷ lục bởi những bất ổn địa chính trị ở nhiều khu vực trên thế giới, nên nhà đầu tư tìm đến vàng làm tài sản trú ẩn an toàn.
- Trong thời gian tới, **biến động trên thị trường vàng khó lường (khi mà giá vàng trong nước, cao hơn giá vàng thế giới khoảng 15-20 triệu đồng/lượng)**. Cùng với đó là Nhà nước đang tích cực bình ổn giá vàng, siết hoá đơn, chống gian lận thuế trong kinh doanh vàng.

Diễn Biến Giá Vàng SJC

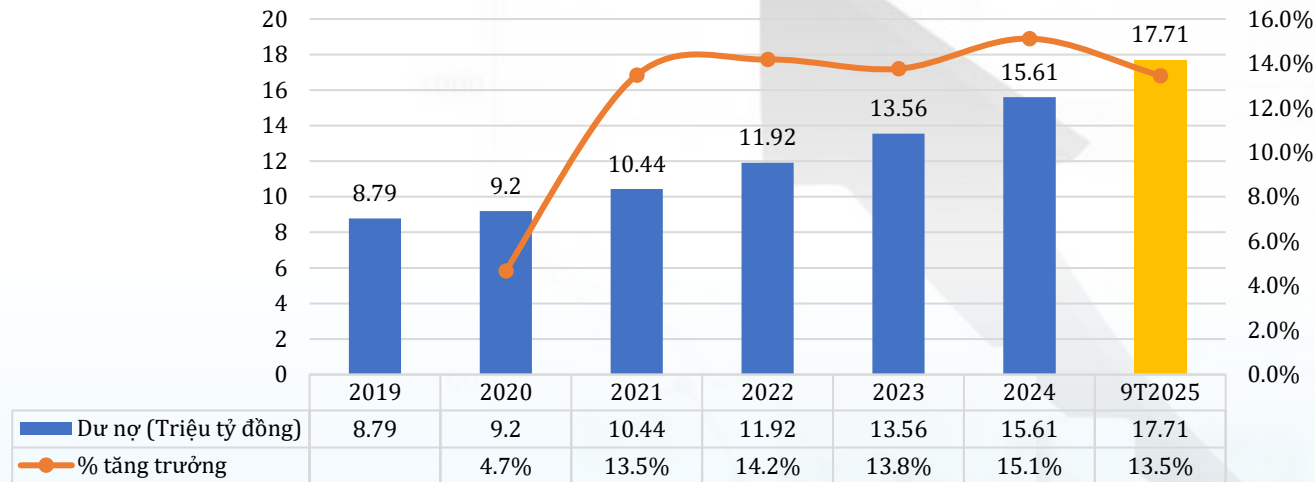


Diễn Biến Giá Vàng Thế Giới (USD/Ounce)



5. THỊ TRƯỜNG TÍN DỤNG 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

Dư nợ và tăng trưởng tín dụng nền kinh tế qua các năm

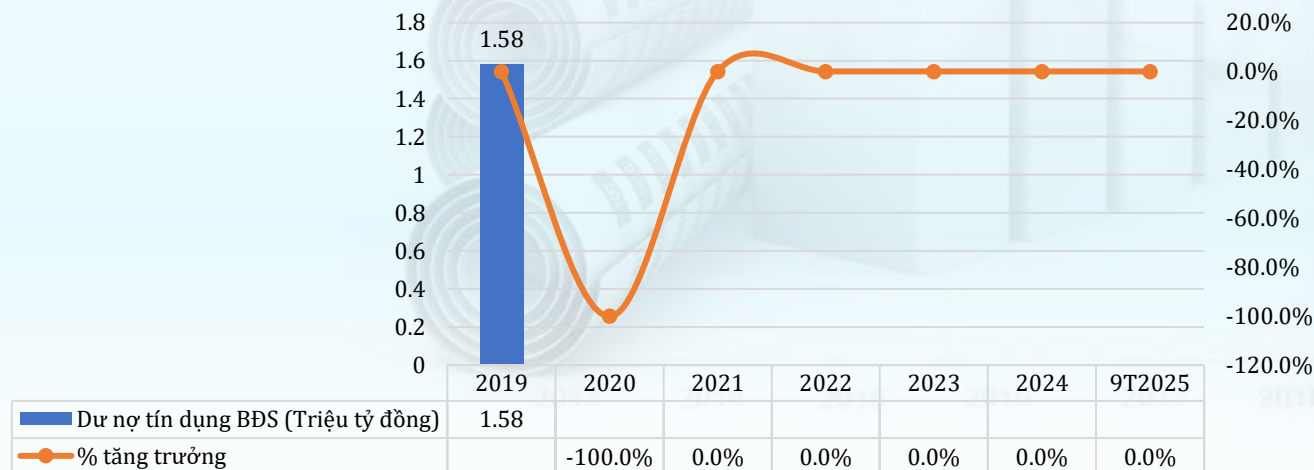


- Mặt bằng lãi suất thấp, ổn định, kích thích nhu cầu tín dụng
- Đầu tư công mở rộng, pháp lý bất động sản được tháo gỡ
- Định hướng phát triển kinh tế tư nhân



Tăng trưởng tín dụng năm 2025, có thể đạt mức 19-20%, vượt con số chỉ tiêu là 16%/năm.

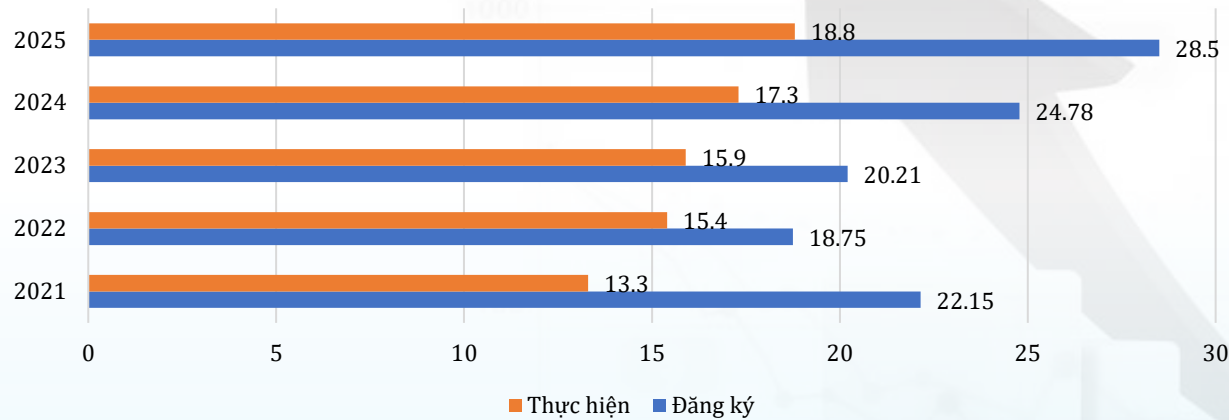
Dư nợ và tăng trưởng tín dụng BĐS qua các năm



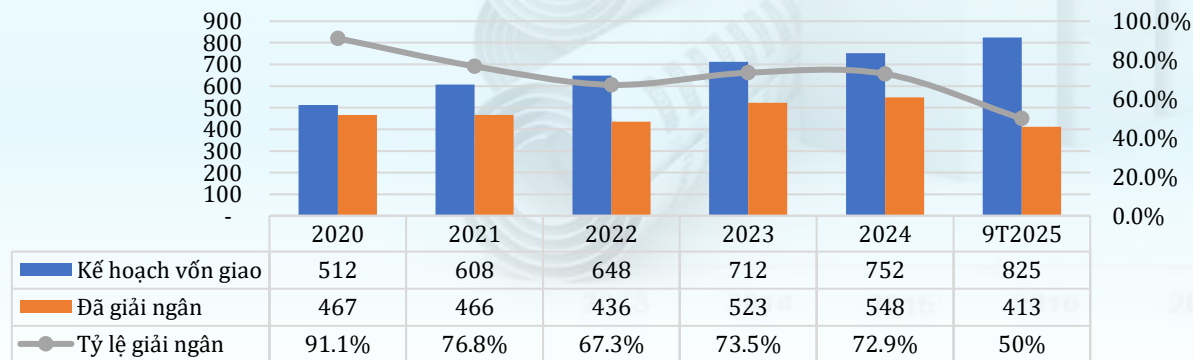
- Tín dụng bất động sản 9 tháng đầu năm 2025 đạt 4.04 triệu tỷ đồng, tăng đến 28% so với cuối năm 2024, cho thấy những tín hiệu tích cực của ngành.
- Một số nguyên nhân chính giúp tín dụng BĐS tăng trong 2025:
 - ✓ Nhiều dự án luật ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn các dự án bất động sản
 - ✓ Mức nền lãi suất thấp cũng là yếu tố thúc đẩy tín dụng chảy mạnh vào bất động sản
 - ✓ Chương trình cho vay nhà ở xã hội theo Nghị quyết 33/NQ-CP và cho vay người trẻ dưới 35 tuổi mua nhà ở cũng đạt nhiều kết quả

6. FDI & ĐẦU TƯ CÔNG

Vốn FDI đăng ký & thực hiện 9 tháng đầu năm qua các năm
(ĐVT: Tỷ USD)



Tình hình giải ngân vốn đầu tư ngân qua các năm & 9 tháng đầu năm 2025 (ĐVT: Nghìn tỷ đồng)



- Về vốn đầu tư nước ngoài, đến hết tháng 9/2025, tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 28,5 tỷ USD, tăng 15,2% so với cùng kỳ.
- Vốn thực hiện ước đạt khoảng 18,8 tỷ USD, tăng 8,5%.
- Lũy kế đến 30/9/2025, cả nước có 44.476 dự án ĐTNN còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký trên 523,3 tỷ USD, vốn thực hiện ước đạt 341,4 tỷ USD, chiếm 65,2% tổng vốn đăng ký
- Ngành Bất động sản đứng thứ 2 trong thu hút vốn FDI trong 9 tháng đầu năm 2025, đạt 2,54 tỷ USD.

- Giải ngân vốn đầu tư công trong 9 tháng năm 2025 duy trì tốc độ ổn định so với tháng trước. Ước giải ngân đạt khoảng 440,4 nghìn tỷ đồng, tương đương khoảng 50% kế hoạch được Thủ tướng giao đầu năm, cao hơn cùng kỳ năm 2024 về tỷ lệ 4,5% và 132,6 nghìn tỷ đồng về số tuyệt đối.

PHẦN II

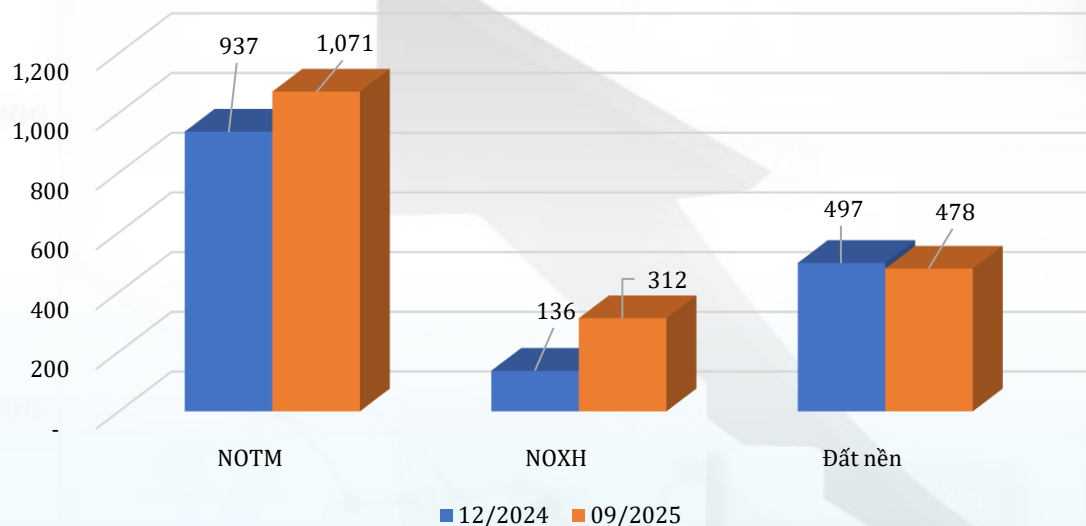
TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS CẢ NƯỚC VÀ ĐBSCL 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025



1. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

“Kinh tế vĩ mô tạo nền tảng dẫn dắt thị trường”

Số lượng dự án triển khai



- So với thời điểm cuối năm 2024, **số lượng các dự án** đang triển khai tại thời điểm cuối T09/2025 tăng khoảng 18.5%, chủ yếu là các dự án Nhà ở thương mại và đặc biệt **Nhà ở xã hội tăng mạnh** khi mà **Đảng và Chính phủ đang tập trung chỉ đạo phát triển nhà ở xã hội**
- Tổng **giao dịch** BĐS trong 9 tháng đầu năm 2025 (thị trường BĐS sơ cấp & trong dân cư) đạt 430.769 giao dịch, **tăng nhẹ 1%** so với cùng kỳ 2024 (425.752 giao dịch)

❖ Tại thị trường Hà Nội:

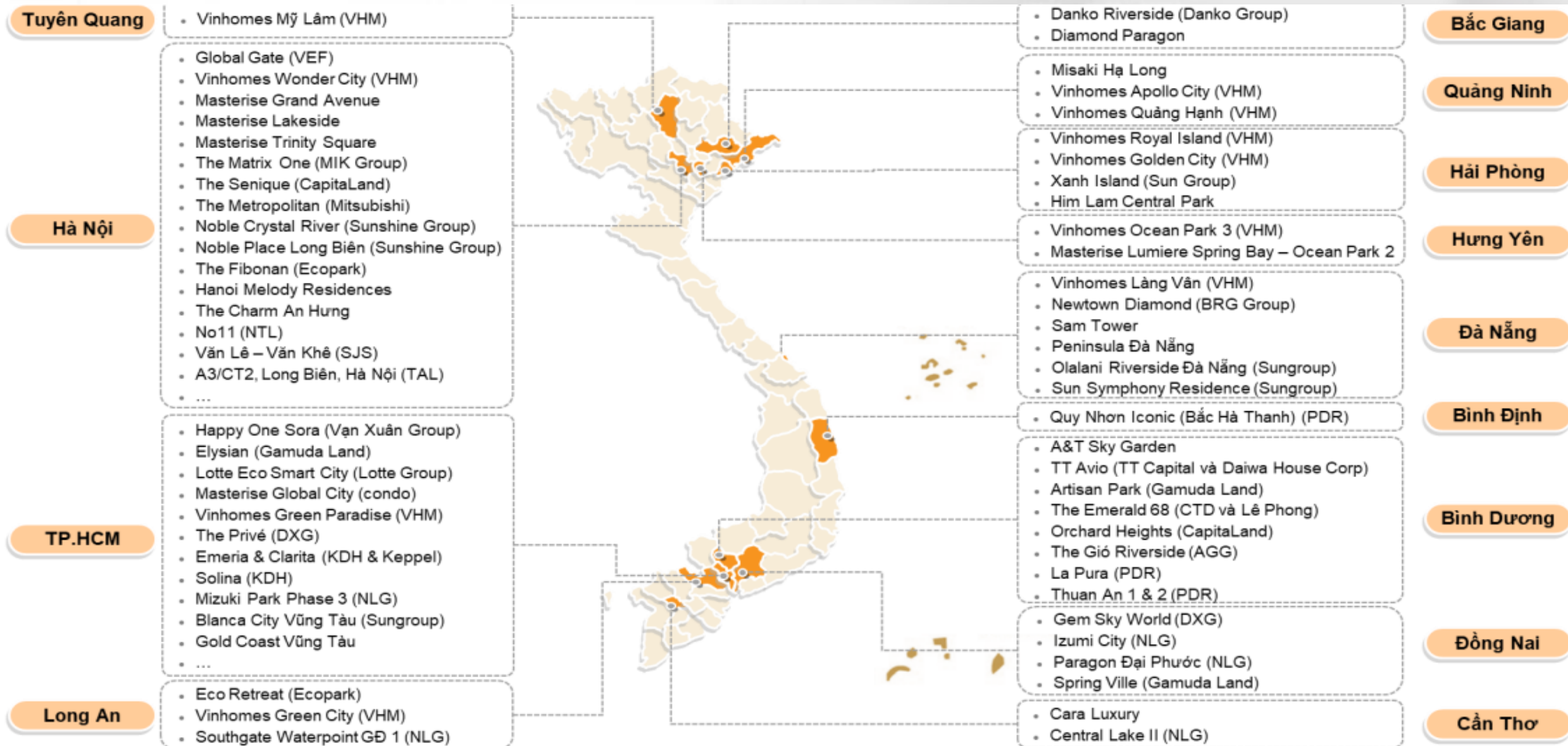
- Trong nửa cuối năm 2025, có thêm khoảng 9 dự án chung cư mới, đa số tập trung phân khúc cao cấp với mức giá dao động từ 70-120 triệu đồng/m²
- Một số dự án chung cư điển hình đã và đang triển khai bán hàng tại Hà Nội:
 - + **Sun Feliza (Sun Group)** tại Phường Cầu Giấy: 170/200 triệu đồng/m²
 - + **The Queen (Tincom Group)** tại Phường Phương Liệt: 100 triệu/m²
 - + **Jade Square (Vimedimex – TMC)** tại P. Xuân Đỉnh: 90 triệu/m²
 - + **Long Biên Central (Taseco Land)** tại P. Việt Hưng: 120 triệu/m²
 - + **An Bình Homeland (Geleximco Group)** tại P. Dương Nội (Hà Đông cũ): 70 triệu/m²

❖ Tại thị trường HCM & Phía Nam:

- Tại TP.HCM, sau sáp nhập, bức tranh bất động sản cuối năm 2025 trở nên sôi động hơn ở khu đô thị và vùng vệ tinh
- Động lực phục hồi mạnh mẽ từ hạ tầng đồng bộ, kết hợp lãi suất ổn định và FDI chảy vào KCN, hơn 1 triệu lao động trẻ đô thị hoá hàng năm, đẩy nhu cầu ở thực tăng vọt
- Một số dự án điển hình khu vực HCM và phía Nam trong 9 tháng đầu năm 2025 như:
 - + **The Prive (DXG)** tại Quận 2 (cũ) ~ 3.500 sản phẩm, giá từ 100-120 triệu/m²
 - + **Elysian (Gamuda Land)** tại Thủ Đức, kết nối thuận tiện vành đai 3, giá dao động từ 80-120 triệu/m²
 - + **Empire City (Keppel Land)** tại Thủ Thiêm: Mức giá từ 150-200 triệu/m²
 - + **Vinhomes Grand Park (Giai đoạn 3)** tại Quận 9 cũ: Giá khoảng 40-60 triệu/m²
 - + **Vinhomes Green Paradise** tại Cần Giờ đang nhận booking



2. BẢN ĐỒ CÁC DỰ ÁN ĐANG MỞ BÁN TRỌNG ĐIỂM 2025

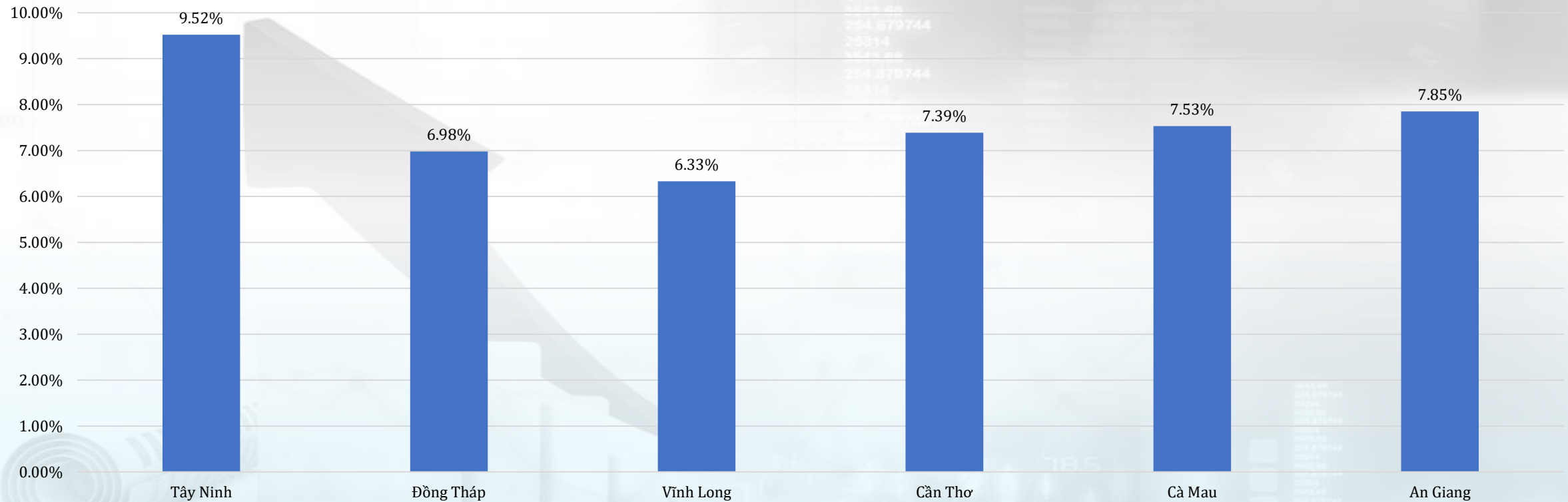




VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

1. TÌNH HÌNH KT-XH 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2025 VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

Tăng trưởng GRDP 9 tháng đầu năm 2025 các tỉnh vùng ĐBSCL

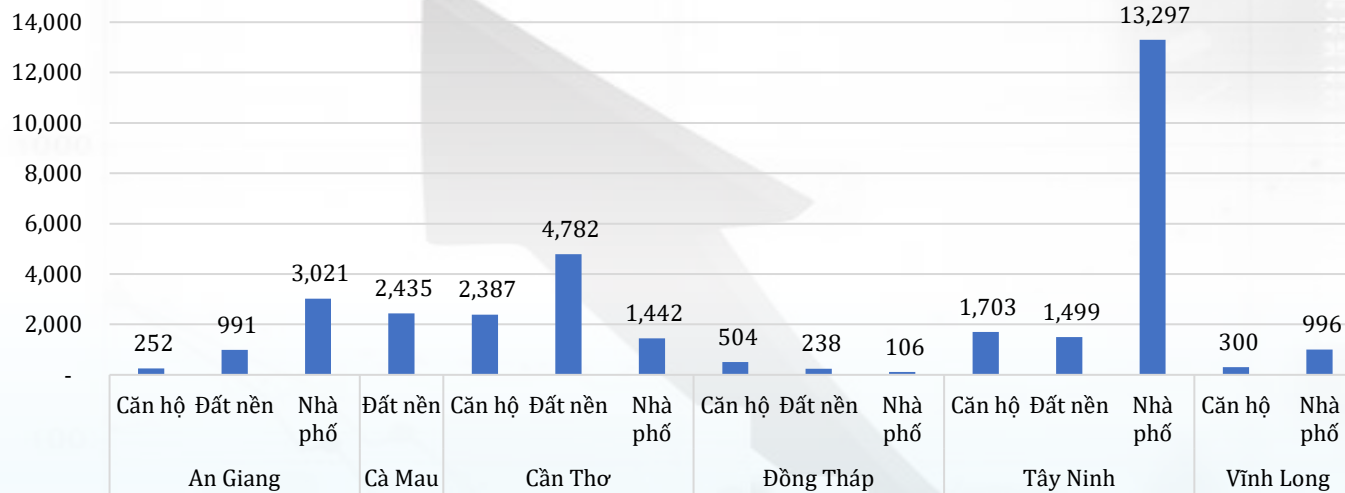


- Tính chung vùng ĐBSCL, tốc độ tăng trưởng kinh tế **9 tháng đầu năm 2025** đạt bình quân 7.6%
- Trong 6 tỉnh vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long có tỉnh **Tây Ninh** đạt mức tăng trưởng ấn tượng, đạt 9.52%

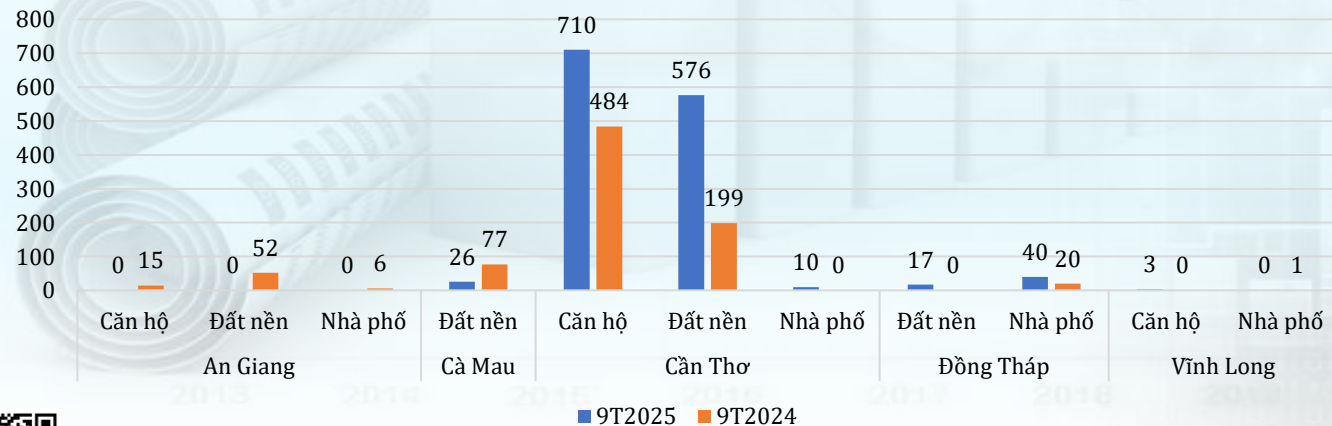


2. ĐÁNH GIÁ CHUNG THỊ TRƯỜNG BĐS VÙNG ĐBSCL 9 THÁNG ĐẦU 2025

Nguồn cung BĐS khu vực miền Tây năm 2025



Giao dịch các dự án sơ cấp 9 tháng đầu 2025 tại một số tỉnh thành vùng ĐBSCL



❖ **Nguồn cung** sản phẩm của toàn vùng ĐBSCL đủ điều kiện triển khai kinh doanh trong năm 2025, **ước đạt 33.000 sản phẩm**. Trong đó, nguồn cung chủ yếu tập trung tại khu vực tỉnh **Tây Ninh (Long An cũ) và TP. Cần Thơ**

❖ Một số dự án điển hình triển khai bán hàng tại **Tây Ninh** như:

+ Eco Retreat (220 ha) – Ecopark Group ~ 9.500 sản phẩm

+ La Home (101ha) – Prodezi – 3.750 sản phẩm

❖ Một số dự án điển hình đang triển khai bán hàng tại **Cần Thơ**:

+ Cara River Park – Cara Group

+ Nam Long 2

+ Kita Airport

+

❖ Các tỉnh có thị trường BĐS chưa thực sự phát triển/chưa nổi bật như Vĩnh Long, Đồng Tháp

❖ **Về giao dịch**, trong 9 tháng đầu năm 2025, tổng các giao dịch của các dự án sơ cấp (chưa bao gồm Tây Ninh & đặc khu Phú Quốc) ước tính khoảng 1.382 sản phẩm, **tăng 61 % so với cùng kỳ năm trước**, cho thấy thị trường có những tín hiệu tích cực sau những nỗ lực tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS cũng như tín dụng BĐS cũng đã được gia tăng.

❖ **Giá bán sản phẩm**: Do quá trình sáp nhập, giá BĐS đất nền tăng tại các khu vực có TTHC từ khoảng 15-20% so với cuối năm 2024, giá căn hộ tại Khu vực TP Cần Thơ cũng tăng khoảng 10% so với cuối năm 2024:

+ **Tại TP Cần Thơ**:

• **Giá căn hộ** giao động từ 35-50 triệu/m2 tìm tưng

• **Giá đất nền các dự án** trung tâm như An Bình Hồng Phát dao động từ 40-60 triệu/m2, Nam Long 2 (40-49 triệu/m2), Khu dân cư 586 (25-40 triệu/m2), Phú An (25-37 triệu/m2)



3. TIẾN ĐỘ THI CÔNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG TRỌNG ĐIỂM VÙNG ĐBSCL

- ❖ **Cần Thơ mở rộng 40 khu công nghiệp**, tham vọng trở thành cực tăng trưởng Đồng bằng sông Cửu Long:
 - + Hiện tại, Cần Thơ đã thành lập 17 KCN và 3 CCN với diện tích hơn 3.299ha
 - + Riêng trong năm 2025, thành phố đã phê duyệt và trình Thủ tướng chấp thuận bốn KCN mới gồm VSIP Vĩnh Thạnh, Vĩnh Thạnh 2, Sông Hậu 2 và Đông Phú 2 với tổng diện tích gần 1.450 ha
 - + Ngoài ra, còn 27 KCN khác đang trong quá trình triển khai quy hoạch, chiếm hơn 19.600 ha

Cao tốc	Chiều dài	Tiến độ	Thời gian dự kiến hoàn thành
Cần Thơ - Cà Mau	110km	80%	19/12/2025
Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng	188km	52%	31/12/2026
An Hữu - Cao Lãnh	28km	55%	31/12/2025



Hình ảnh. Cao tốc Cần Thơ – Cà Mau đạt khoảng 80% tiến độ



Hình ảnh. Cao tốc Châu Đốc – Sóc Trăng đạt khoảng 52% tiến độ



PHẦN III
DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
3 THÁNG CUỐI NĂM 2025

1. NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG BĐS TRONG 3 THÁNG CUỐI NĂM 2025



Nguồn cung:

- + Hiện các chủ đầu tư đang tiếp tục triển khai các giai đoạn còn lại của các dự án cũ, cũng như việc một số dự án đã được tháo gỡ về mặt pháp lý sẽ đem lại nguồn cung cho thị trường trong giai đoạn 3 tháng cuối năm 2025 và năm 2026.
- + Ngoài các dự án sơ cấp, thị trường thứ cấp cũng sôi động khi các tỉnh thành chính thức sáp nhập từ ngày 01/07/2025
- + Hiện tại, các tỉnh thành cũng đang dần công bố các dự án đủ điều kiện thực hiện theo Nghị quyết thí điểm 171/2024/QH15. Do đó, công tác phát triển các dự án mới cũng sẽ được đẩy mạnh trong 3 tháng cuối năm 2025 cũng như trong năm 2026 để gia tăng nguồn cung
- + Các dự án cũ, pháp lý dở dang cũng sẽ gặp thách thức khi thay đổi về mặt hành chính, địa giới cũng như bộ máy quản lý



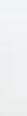
Nhu cầu:

- + Nhu cầu gia tăng tại các tỉnh mới có trung tâm hành chính, đặc biệt là các dự án đang triển khai hoặc các sản phẩm thứ cấp từ các dự án đã triển khai trước đó.
- + Việc săn tìm các quỹ đất để đầu tư tại các khu vực có tiềm năng về công nghiệp, logistic cũng sẽ gia tăng trong thời gian tới khi mà các tỉnh thành mới gia tăng không gian phát triển
- + Tại khu vực ĐBSCL, một số khu vực đang có nhu cầu gia tăng như tại trung tâm TP Cần Thơ, TP Tân An, TP Rạch Giá, TP Cà Mau, đặc khu Phú Quốc sau khi có những thông tin tích cực sau sáp nhập



Giá bán BĐS:

- + Giá bán có thể sẽ tiếp tục gia tăng, dự kiến 5-10% các dự án căn hộ, đất nền từ 5-15% tùy khu vực, đặc biệt tại các nơi có trung tâm hành chính, quy hoạch khu công nghiệp, logistic,...



HỘI ĐỒNG CHUYÊN GIA



Ông: DƯƠNG QUỐC THỦY
CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG GIÁM ĐỐC CARA GROUP



Ông: PHẠM VĂN LUẬN
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC CAREA
NGUYÊN PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ VHIT & DL TR. CẦN THƠ



Ông: TRƯƠNG ĐÌNH THẢO
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG GIÁM ĐỐC QUANG MINH CẦN THƠ



Bà: VÕ NGỌC DIỆP
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
CHỦ TỊCH HĐQT HỒNG PHÁT



Ông: DƯƠNG TẤN HẢI
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC HỒNG LOAN



Bà: PHÙNG THỊ PHƯỢNG
TRƯỞNG BAN TRUYỀN THÔNG - SỰ KIỆN CAREA
CHỦ TỊCH HĐQT ĐẤT XANH MIỀN TÂY - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC CARA GROUP



Ông: NGUYỄN MINH HẢI
ỦY VIÊN BAN THƯỜNG VỤ CAREA
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC HỒNG PHÁT



Ông: ĐỖ CÔNG NGUYỄN
TỔNG THỦ KÝ CAREA
TRƯỞNG BAN NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



Luật sư: CHÂU THANH BÌNH
TRƯỞNG BAN PHÁP CHẾ CAREA



Bà: NGUYỄN THỊ THANH THƯƠNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẤT XANH MIỀN TÂY



Ông: NGUYỄN TRẦN VINH QUANG
TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY NAM MIỀN TÂY



Ông: NGUYỄN QUỐC CẨM
TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY DUYÊN HẢI MIỀN TÂY



Bà: NGUYỄN CHÚC LÝ
CHÁNH VĂN PHÒNG CAREA

THANK YOU!