



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 11/2025

www.dkra.vn



MỤC LỤC

► Kinh Tế - Xã Hội T11/2025

Chỉ số kinh tế	2
Chính sách - Pháp lý	4
Hạ tầng giao thông	6

► Diễn Biến Thị Trường T11/2025

Phân khúc Căn hộ	8
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	9
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	12

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh thành: Đồng Nai và Tây Ninh.

Kinh Tế - Xã Hội

T11/2025





Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 11 tháng đầu năm 2025, cả nước đạt

33.69 tỷ USD

↑ Tăng 7.4% Y-o-Y

Nguồn: GSO, FIA

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Cả nước: Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/11/2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 33.69 tỷ USD, tăng 7.4% so với cùng kỳ năm trước.



CPI Bình quân 11 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.29%

Y-o-Y

TP. HCM
3.96%

Y-o-Y

Nguồn: GSO, PSO

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 11T/2025, CPI tăng 3.29% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.21%.

TP. HCM: Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 11T/2025 tăng 3.96% so với cùng kỳ, trong đó, 09/11 nhóm ghi nhận chỉ số giá tăng với mức tăng cao nhất là nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng 15.45%, nhóm giáo dục 6.46%.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch cuối T11/2025 đạt

1,690.9 điểm

↑ Tăng 4.6% so với phiên giao dịch đầu tháng

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Ngày 30/11, ghi nhận 1 USD bằng

26,412 Đồng

↑ Tăng nhẹ 65 Đồng (0.25%) so với đầu tháng

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T11/2025, giá vàng SJC mua vào - bán ra

152.9 - 154.9 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 4.4% ở chiều bán ra so với đầu tháng

Nguồn: SJC



Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.6% - 5.7% /năm

↑ Tăng 0.2 - 0.75 điểm phần trăm so với tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính Sách – Pháp Lý

Cả nước



QCVN 10:2025/BCA

Ngày 04/11/2025, Bộ trưởng Bộ Công an đã ký ban hành Thông tư 103/2025/TT-BCA ban hành QCVN 10:2025/BCA về trang bị, bố trí phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ cho nhà và công trình. Quy chuẩn này sẽ chính thức có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30/12/2025.

TP. HCM



TỜ TRÌNH 15980/TTr-SXD-QLXDCT

Ngày 14/11/2025, Sở Xây dựng TP. HCM công bố Tờ trình 15980/TTr-SXD-QLXDCT về Dự thảo Quyết định ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn TP. HCM.

Tây Ninh



QUYẾT ĐỊNH 38/2025/QĐ-UBND

Ngày 06/11/2025, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 38/2025/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký.



Chính Sách – Pháp Lý

Đồng Nai



QUYẾT ĐỊNH 53/2025/QĐ-UBND

Ngày 03/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 53/2025/QĐ-UBND Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực từ ngày 15/11/2026.



NGHỊ QUYẾT 22/2025/NQ-HĐND

Ngày 10/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết 22/2025/NQ-HĐND Quy định về điều kiện diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Nghị quyết có hiệu lực từ ngày ký.



QUYẾT ĐỊNH 56/2025/QĐ-UBND

Ngày 05/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 56/2025/QĐ-UBND Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực từ ngày 16/11/2026.



QUYẾT ĐỊNH 60/2025/QĐ-UBND

Ngày 14/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 60/2025/QĐ-UBND về việc Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực từ ngày 24/11/2025.



QUYẾT ĐỊNH 58/2025/QĐ-UBND

Ngày 06/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 58/2025/QĐ-UBND về việc Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực từ ngày 16/11/2026.



QUYẾT ĐỊNH 64/2025/QĐ-UBND

Ngày 21/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 64/2025/QĐ-UBND Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực từ ngày 02/12/2025.

Hạ Tầng Giao Thông

- 1 TP. HCM - Dự kiến khởi công dự án cầu đường Nguyễn Khoái
- 2 TP. HCM - Dự kiến khởi công tuyến metro Bến Thành - Cần Giờ vào ngày 19/12
- 3 Tây Ninh - Dự án đường Vành Đai 4 nối cao tốc TP. HCM - Trung Lương đến cảng Hiệp Phước
- 4 Tổng mức đầu tư hơn 36,100 tỷ Đồng mở rộng tuyến cao tốc TP. HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...

Diễn Biến Thị Trường T11/2025

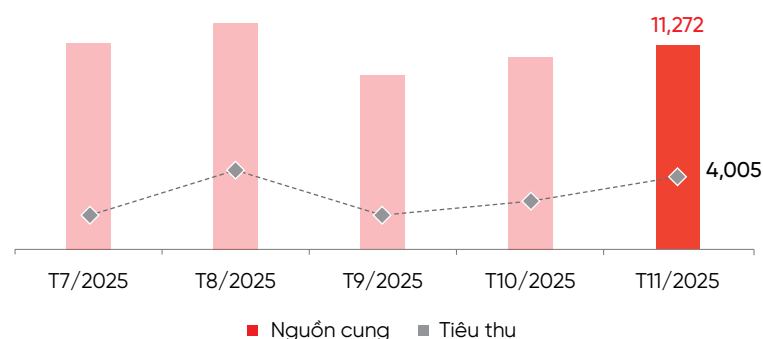


Phân Khúc Căn Hộ



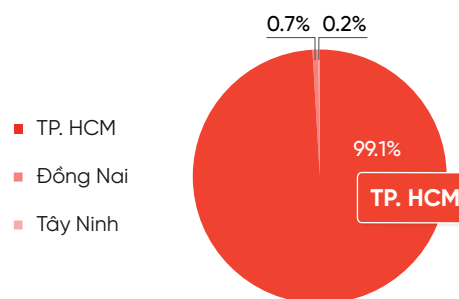
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

Đvt: Căn

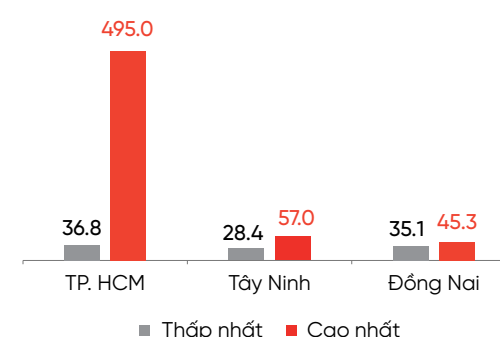


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)

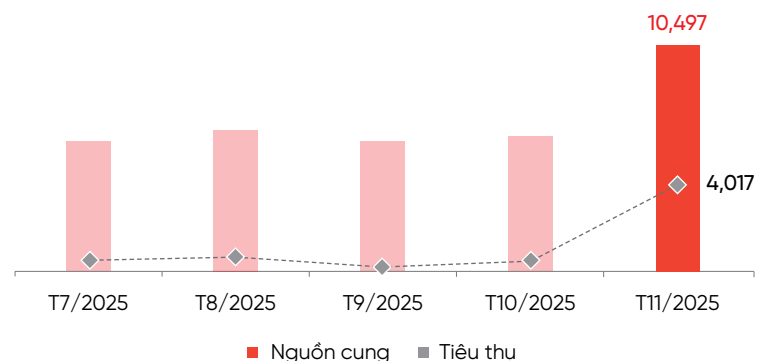


- Nguồn cung sơ cấp tăng ghi nhận tăng nhẹ 6% so với tháng trước nhưng tiếp tục giảm 18% so với cùng kỳ.
- TP. HCM chiếm 99% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, trong đó Bình Dương (cũ) dẫn đầu, chiếm 53% nguồn cung toàn khu vực.
- Phân khúc căn hộ hạng B vươn lên chiếm 44% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, tập trung tại P. Thuận An và Dĩ An.
- Sức cầu chung toàn thị trường tiếp tục khởi sắc, ghi nhận tăng 50% so với tháng trước hay gấp 2.0 lần so với cùng kỳ T11/2024.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng bình quân 3% – 6% so với các đợt mở bán liền kề trước đó cách từ 1 – 3 tháng, tập trung ở những giai đoạn mở bán tiếp theo các dự án tại khu Đông TP. HCM (cũ).

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

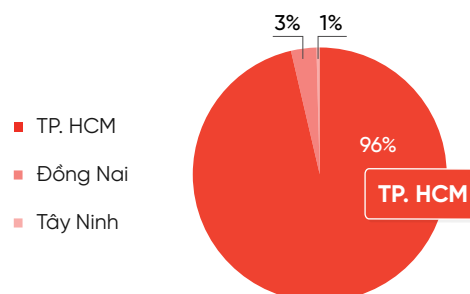


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

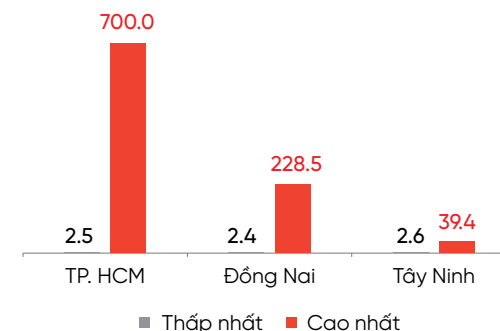


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



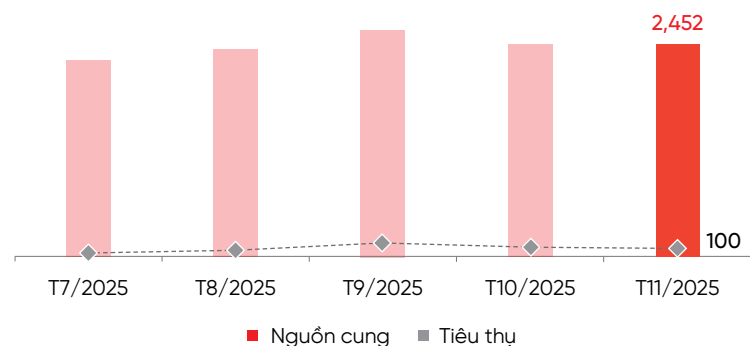
- Thị trường có nhiều chuyển biến tích cực khi nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp đạt mức tăng cao nhất kể từ thời điểm đầu năm đến nay, bên cạnh đó, thị trường cũng ghi nhận mức tăng lần lượt là 88% và gấp 15.6 lần so với cùng kỳ năm 2024. Tuy nhiên, sự tăng trưởng chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án quy mô lớn, trong khi những dự án sơ cấp khác vẫn còn khá trầm lắng.
- Sức cầu chung của thị trường cải thiện đáng kể với hơn 4,000 sản phẩm được giao dịch thành công, tương ứng tỷ lệ giao dịch đạt khoảng 38% trên tổng cung sơ cấp.
- Song song đó, thị trường mới cũng đạt nhiều khởi sắc, tuy nhiên mức tăng trưởng chỉ mang tính cục bộ khi khu vực TP. HCM (cũ) chiếm đến 96% tỷ trọng nguồn cung và 98% lượng tiêu thụ mới của thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 2% so với tháng trước. Các chính sách bán hàng quen thuộc như: kéo giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ ngân hàng (nợ gốc, lãi vay), tặng phí quản lý 2 - 3 năm, chiết khấu theo phương thức thanh toán (3% - 10%),... được các chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm kích cầu thanh khoản.
- Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức tăng phổ biến từ 2% - 5% so với T10/2025, theo đó nhóm các sản phẩm/dự án thuộc khu đô thị vệ tinh TP. HCM, giao thương kết nối thuận lợi, mang tính thương mại cao,... thu hút nhiều sự quan tâm của khách hàng.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

Đvt: Căn

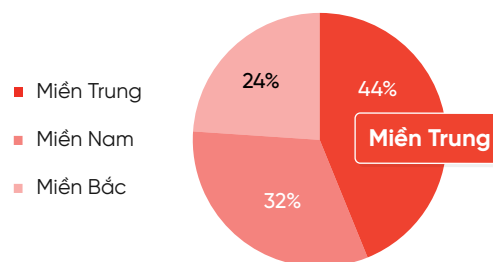


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

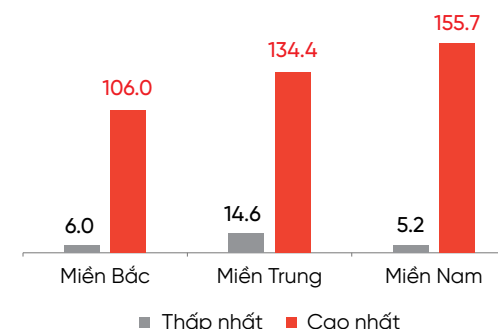
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)

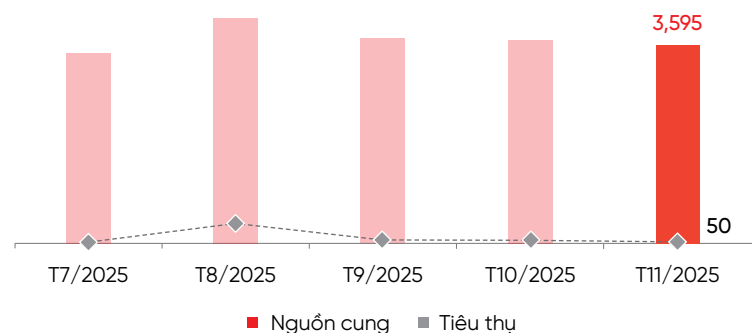


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 7% so với cùng kỳ nhưng vẫn duy trì ở mức thấp. Trong khi đó, nguồn cung mới vẫn còn khá khiêm tốn, chỉ tương đương 5% tổng nguồn cung sơ cấp.
- Thanh khoản thị trường duy trì ở mức thấp, mặc dù sức cầu có sự cải thiện, nhưng không đáng kể. Giao dịch chủ yếu tập trung vào các sản phẩm có giá bán dưới 10 tỷ đồng/căn.
- Miền Trung và miền Nam chiếm ưu thế về nguồn cung khi đóng góp 76% vào tổng nguồn cung cả nước. Trong khi đó, miền Bắc dẫn dắt lượng tiêu thụ khi chiếm 77% tổng số giao dịch thành công.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và tiếp tục xu hướng đi ngang. Những chính sách cam kết thuê lại, hỗ trợ lãi suất,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhưng không đạt hiệu quả như kỳ vọng.
- Thị trường vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức về thanh khoản lẫn khả năng tăng giá khi niềm tin của nhà đầu tư cũng như động thái phục hồi của phân khúc này vẫn còn thấp.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



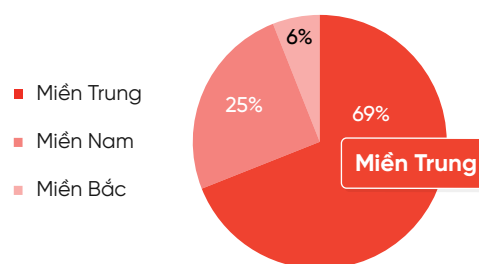
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



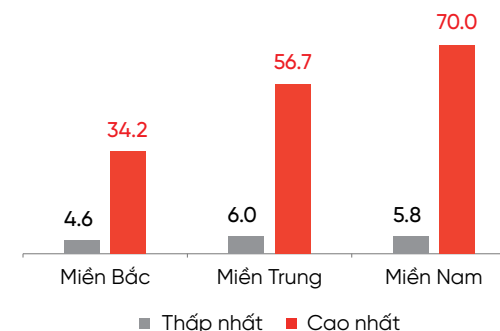
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)

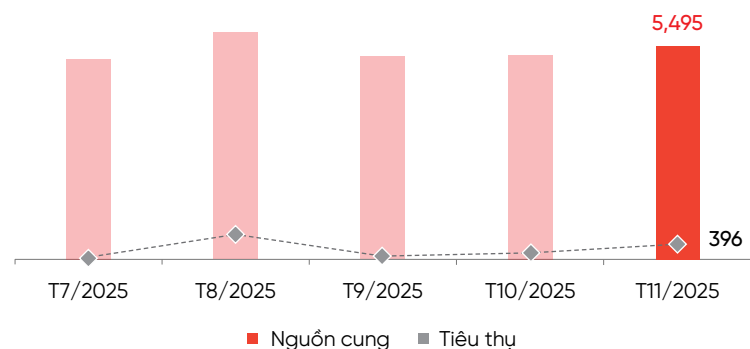


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 17% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, 100% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước, thị trường tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới.
- Sức cầu thị trường tăng, song giao dịch chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án mới nhất định, không phản ánh sức bật của thị trường. Thanh khoản tập trung chủ yếu vào những dự án quy mô lớn với mức giá bán dao động từ 8.0 - 10.0 tỷ Đồng/căn.
- Miền Trung tiếp tục là khu vực dẫn đầu khi chiếm 69% tổng nguồn cung, trong khi đó, miền Bắc lại chủ lực về lượng tiêu thụ khi đóng góp 68% vào tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và vẫn duy trì ở mức cao trước áp lực chi phí đầu vào. Nhiều chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn nợ gốc, lãi vay,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Mặc dù ngành du lịch ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực, tuy nhiên thị trường vẫn đối mặt với áp lực lớn về thanh khoản và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel



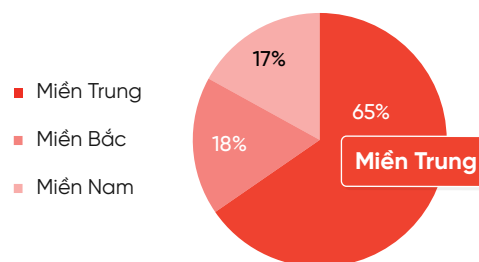
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



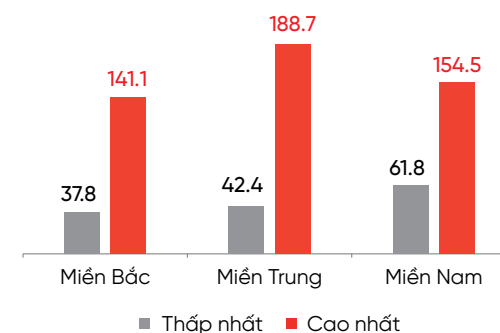
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp giảm 2% so với cùng kỳ. Ngược lại, nguồn cung mới ghi nhận tăng trưởng đáng kể, với mức tăng gấp 2.0 lần so với cùng kỳ năm 2024.
- Sức cầu thị trường có sự cải thiện, lượng tiêu thụ tăng 2.6 lần so với T11/2024, tuy nhiên giao dịch vẫn còn thấp so với giai đoạn 2019 và tập trung ở những sản phẩm với mức giá bán trung bình dưới 3.5 tỷ Đồng/căn.
- Khu vực miền Trung tiếp tục giữ vai trò chủ lực khi chiếm khoảng 65% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Ngược lại, miền Bắc lại là điểm sáng về tiêu thụ khi đóng góp hơn 69% vào tổng lượng giao dịch trên thị trường.
- Thanh khoản thị trường cải thiện so với cùng kỳ, nhưng vẫn mang tính cục bộ, tập trung chủ yếu ở một số dự án nhất định và chưa thể phản ánh sự phục hồi bền vững của toàn thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng bình quân 10% so với cùng kỳ. Những chính sách cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... tiếp tục được áp dụng nhằm gia tăng thanh khoản.
- Những thách thức về vấn đề pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là rào cản khiến thị trường chưa thể hồi phục trong ngắn hạn.

DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.

Qua hơn 13 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 6 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 800 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



Top 10 Thương hiệu Quốc gia về Môi giới Bất động sản Việt Nam - Danh hiệu Cầu Vàng

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs)
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2024 & 2025



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards
2019 & 2020



Top 5 nhà tư vấn & phát triển kinh doanh bất động sản tốt nhất
Top 10 đơn vị phân phối bất động sản tốt nhất

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)
& Tạp chí điện tử bất động sản Việt Nam (Reatimes)
2019, 2020 & 2024



Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards
2020



Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu

Tạp chí Nhịp cầu đầu tư
& Hội đồng các chuyên gia uy tín
2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 & 2023



Đơn vị phân phối Bất động sản Tốt nhất Việt Nam

Dot Property Vietnam Awards
2019 & 2020



Top 5 công ty tư vấn & môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín

Vietnam Report
2019, 2020 & 2021



Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam

Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)
2018



Hệ thống phân phối Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024
2024 - 2025



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024
2024 - 2025



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024
2024 - 2025

DKRA CONSULTING CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

- Báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ
- Tư vấn phát triển dự án
- Tư vấn tiếp thị và bán hàng
- Thẩm định giá bất động sản
- Các nghiên cứu thị trường chuyên biệt

DKRA Consulting - Thương hiệu mảng dịch vụ Nghiên cứu & Tư vấn phát triển thuộc DKRA Group

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Diễm, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

T: 0888 108899
W: www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA Group và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Group. Thông tin trong báo cáo này được bộ phận R&D - DKRA Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Group sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Group. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Group đều là trái pháp luật.