



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 10/2025

www.dkra.vn



MỤC LỤC

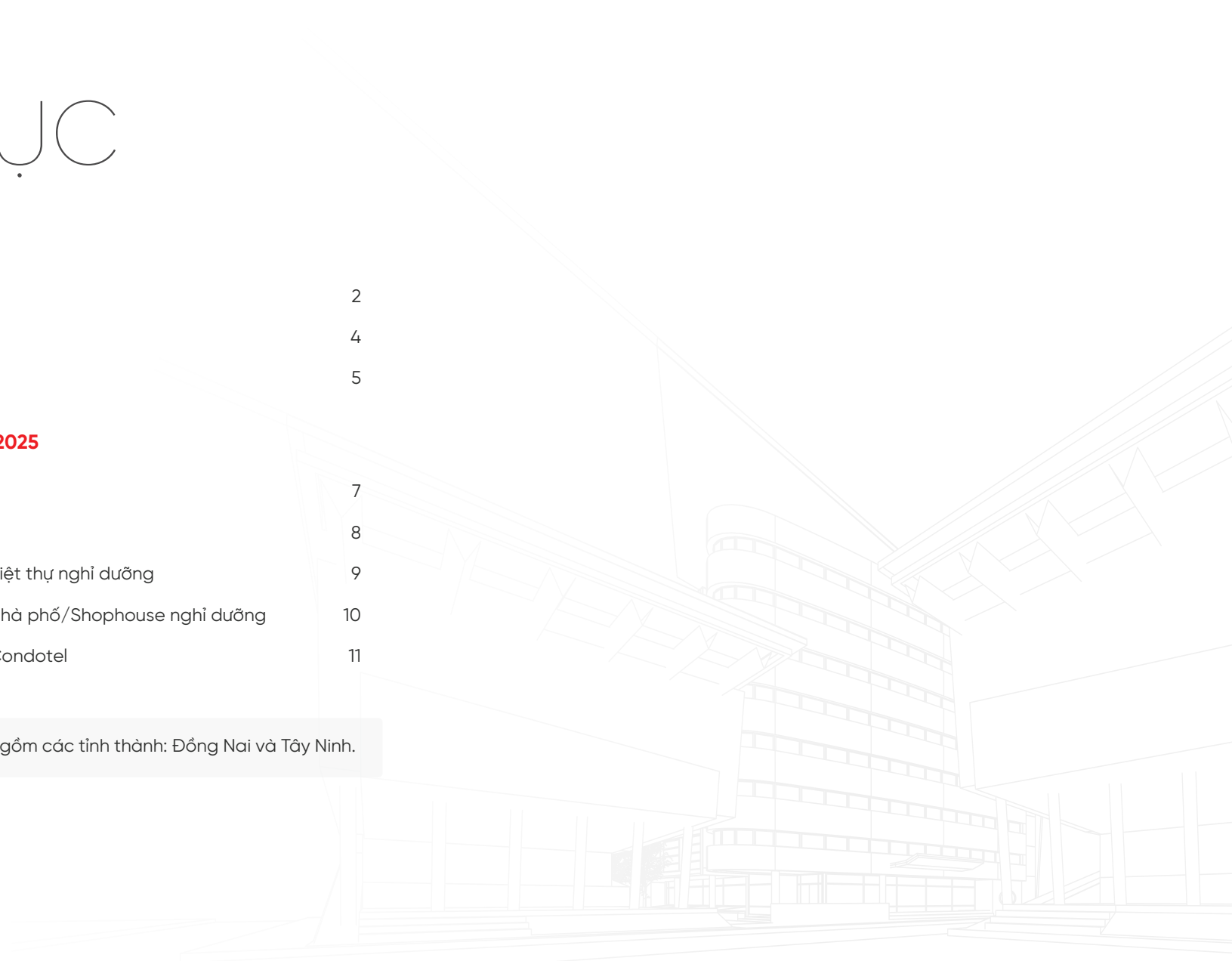
► Kinh Tế - Xã Hội T10/2025

Chỉ số kinh tế	2
Chính sách - Pháp lý	4
Hạ tầng giao thông	5

► Diễn Biến Thị Trường T10/2025

Phân khúc Căn hộ	7
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	8
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	9
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	11

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



Kinh Tế - Xã Hội

T10/2025



Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 10 tháng đầu năm 2025, cả nước đạt

Cả nước
31.52 tỷ USD
↑ Tăng 15.6% Y-o-Y

TP. HCM
7.20 tỷ USD
↑ Tăng 28.7% 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 31/10/2025 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 31.52 tỷ USD, tăng 15.6% so với cùng kỳ năm trước.

TP. HCM: Tình hình cấp phép đầu tư trực tiếp nước ngoài: Tính đến 20/10/2025, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký trên địa bàn Thành phố đạt 7.2 tỷ USD, tăng 28.7% so với cùng kỳ



CPI Bình quân 10 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.27%
Y-o-Y

TP. HCM
4.0%
Y-o-Y

Nguồn: GSO, PSO

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 10T/2025, CPI tăng 3.27% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.20%.

TP. HCM: Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 10T/2025 tăng 4% 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 15.46%, nhóm giáo dục 6.91%.



Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/10 đạt

1,639.65 điểm

↓ Giảm nhẹ 25.4 điểm so với phiên giao dịch đầu tháng

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Ngày 31/10, ghi nhận 1 USD bằng

26,347 Đồng

↓ Giảm nhẹ 99 Đồng (0.4%) so với đầu tháng

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T10/2025, giá vàng SJC mua vào - bán ra

146.4 - 148.4 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 7.2% ở chiều bán ra so với đầu tháng

Nguồn: SJC



Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.4% - 5.5% /năm

→ Không có nhiều biến động so với cuối Q3/2025

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính Sách – Pháp Lý

Cả nước



NGHỊ ĐỊNH 261/2025/NĐ-CP

Ngày 10/10/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 261/2025/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Đồng Nai



QUYẾT ĐỊNH 44/2025/QĐ-UBND

Ngày 08/10/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND Quy chế phối hợp thẩm định đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư; cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các Khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực từ ngày 20/10/2025.



QUYẾT ĐỊNH 46/2025/QĐ-UBND

Ngày 21/10/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 46/2025/QĐ-UBND Quy định diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực từ ngày 01/11/2025.



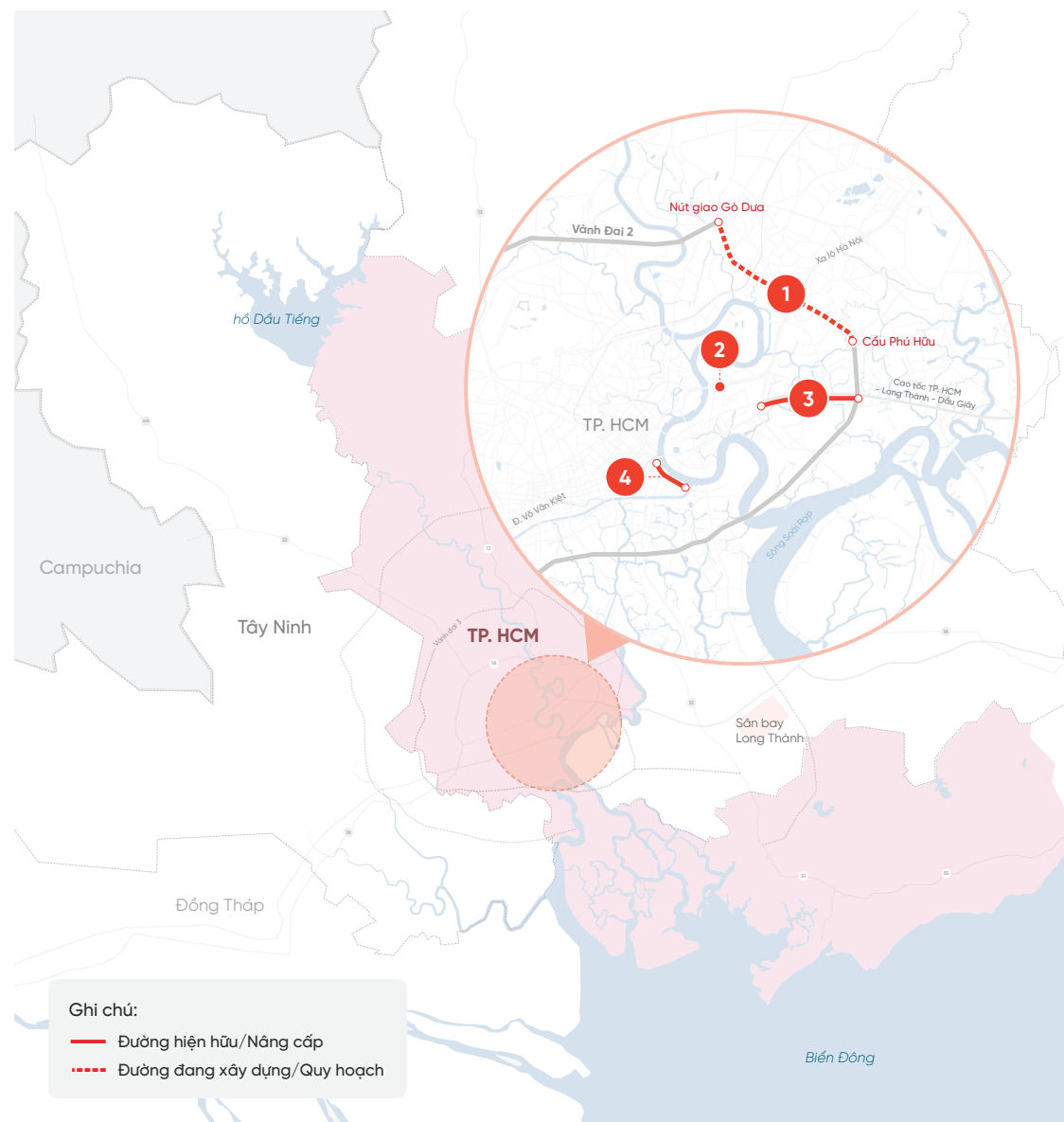
Hạ Tầng Giao Thông

1 TP. HCM - Dự kiến khởi công đường Vành đai 2

2 TP. HCM - Khởi công dự án nạo vét rạch Đá Đỏ

3 TP. HCM - Dự kiến khởi công dự án mở rộng đường nối cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây (đoạn An Phú - Vành đai 2)

4 TP. HCM - Đề xuất nâng cấp đường Nguyễn Tất Thành, xây mới cầu Tân Thuận 1



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

Diễn Biến Thị Trường T10/2025

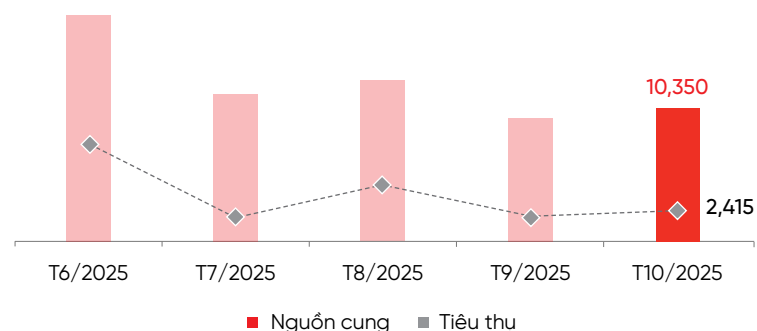


Phân Khúc Căn Hộ



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

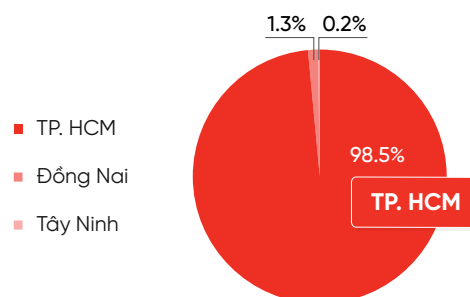
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

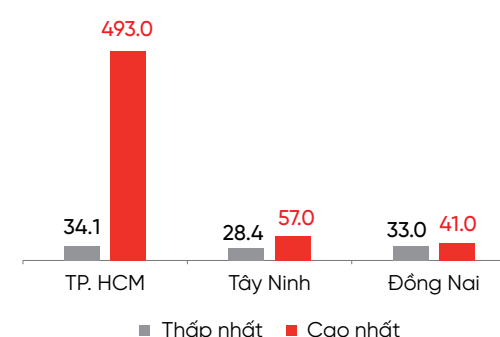
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)

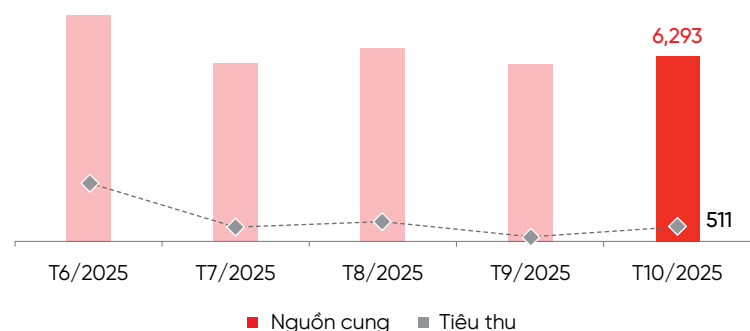


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 8% so với tháng trước nhưng giảm 18% so với cùng kỳ, phần lớn đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án mở bán trước đó.
- Hầu như toàn bộ nguồn cung đến từ TP. HCM, chiếm đến khoảng 98% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Phân khúc căn hộ hạng A dẫn đầu, chiếm 45% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, tập trung tại khu Đông - TP. HCM (cũ).
- Sức cầu chung toàn thị trường duy trì đà hồi phục, ghi nhận tăng 54% so với cùng kỳ T10/2024.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp và thứ cấp không có nhiều biến động so với cuối Q3/2025, tiếp tục neo cao do tác động của các loại chi phí đầu vào. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ thanh toán, vay vốn ngân hàng,... được các chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm kích cầu thanh khoản.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

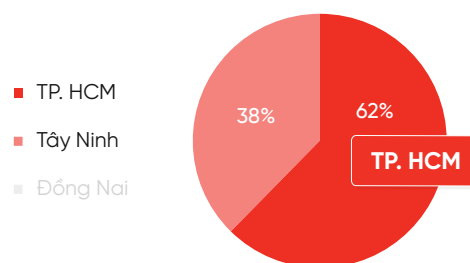


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

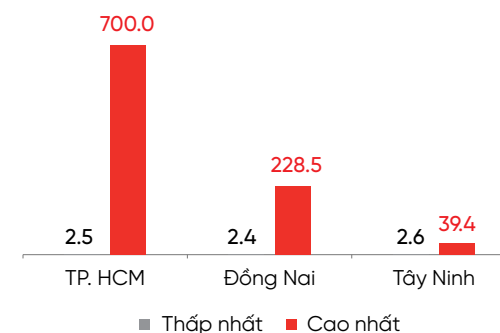


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương
Đvt: %



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

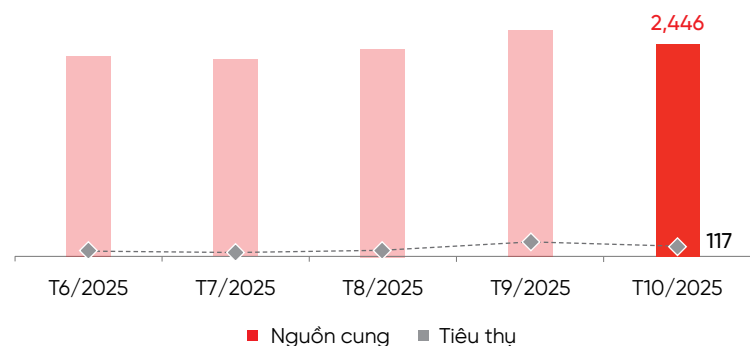


- So với cùng kỳ năm 2024, nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức tăng khoảng 19%. Tuy nhiên, phần lớn nguồn cung tập trung ở các dự án mở bán trước đó với tỷ trọng tương đương 94% trên tổng cung sơ cấp.
- Nguồn cung mới tăng gấp 3.8 lần T10/2024. Trong đó khu vực TP. HCM và Tây Ninh dẫn dắt thị trường khi chiếm 100% tổng cung mới của thị trường.
- Sức cầu chung của thị trường đạt mức tăng gấp 4.5 lần so với cùng kỳ năm, thanh khoản cải thiện đáng kể, tuy nhiên lượng giao dịch chỉ tập trung cục bộ ở hai thị trường Tây Ninh và TP. HCM với tỷ trọng đạt lần lượt 62% và 37%.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì đà tăng nhẹ so với tháng trước do ảnh hưởng của các loại chi phí đầu vào. Bên cạnh đó, các chính sách bán hàng như: chiết khấu booking sớm; miễn phí quản lý 2 - 3 năm; ân hạn nợ gốc và lãi suất trong 24 tháng;... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thanh khoản.
- Giá bán thứ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước. Nhóm các sản phẩm thuộc tổ hợp các khu đô thị, mang tính thương mại cao, pháp lý hoàn thiện, giao thương kết nối thuận lợi,... thu hút thanh khoản thị trường.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



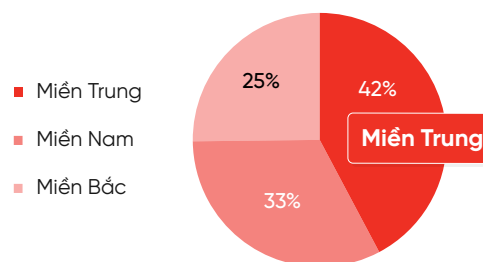
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



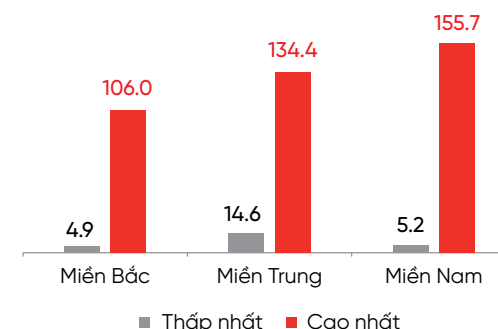
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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)

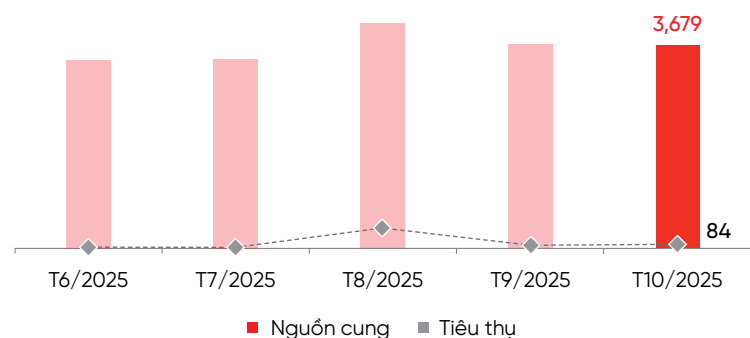


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 6% so với cùng kỳ nhưng vẫn duy trì ở mức thấp. Trong khi đó, nguồn cung mới vẫn còn khá khiêm tốn, chỉ tương đương 21% nguồn cung cùng kỳ 2024.
- Thanh khoản thị trường duy trì ở mức thấp, mặc dù sức cầu có sự cải thiện, nhưng không đáng kể. Giao dịch chủ yếu tập trung 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 75% vào tổng nguồn cung cả nước. Trong khi đó, miền Bắc dẫn dắt lượng tiêu thụ khi chiếm 73% 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



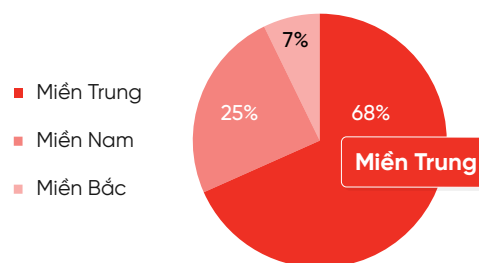
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



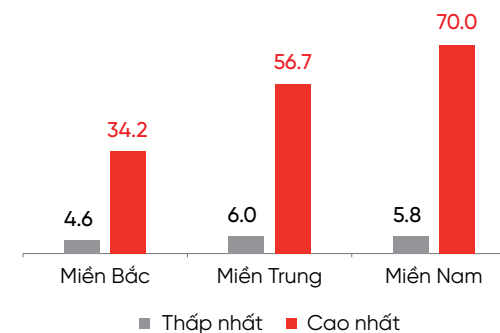
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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)

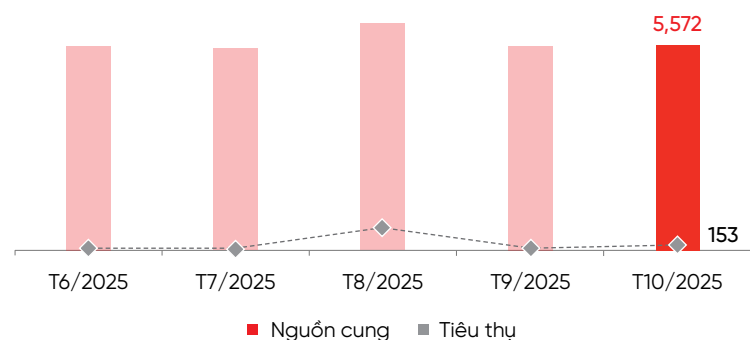


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 20% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, hơn 99% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước.
- Sức cầu thị trường tăng, song giao dịch chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án mới nhất định, không phản ánh sức bật của thị trường. Thanh khoản 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 68% tổng nguồn cung, trong khi đó, miền Bắc lại chủ lực về lượng tiêu thụ khi đóng góp 60% 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



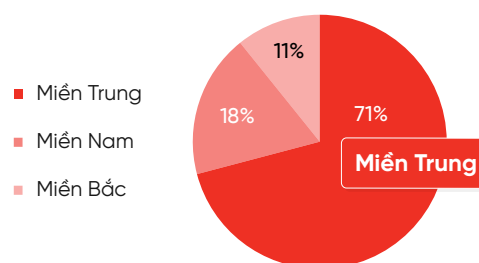
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



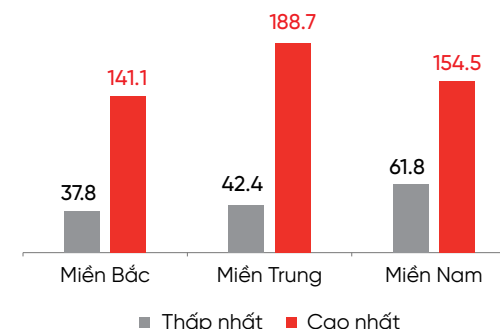
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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 6% so với cùng kỳ. Theo đó, nguồn cung mới cũng ghi nhận sự sụt giảm, với mức giảm xấp xỉ 23% so với cùng kỳ năm 2024.
- Sức cầu thị trường có sự cải thiện, lượng tiêu thụ tăng 82% so với T10/2024, 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 71% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Ngược lại, miền Nam lại là điểm sáng về tiêu thụ khi đóng góp hơn 58% vào tổng lượng giao dịch trên thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định. 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 mẫn 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.