



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 7/2025



MỤC LỤC

► Kinh Tế - Xã Hội T7/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T7/2025

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.

Lưu ý: DKRA Consulting đã điều chỉnh phạm vi nghiên cứu thị trường theo các tỉnh thành mới sau sáp nhập vào bản tin.

Kinh Tế - Xã Hội

T7/2025



Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 7 tháng đầu năm 2025, cả nước đạt

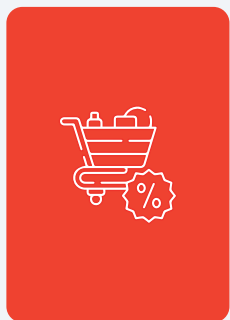
24.09 tỷ USD

↑ Tăng 27.3% Y-o-Y

Nguồn: GSO, FIA

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/7/2025 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 24.09 tỷ USD, tăng 27.3% so với cùng kỳ năm trước.



CPI Bình quân 7 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.26%

Y-o-Y

TP. HCM
4.07%

Y-o-Y

Nguồn: GSO, PSO

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) T7/2025 tăng 0.11% so với tháng trước chủ yếu do giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở, giá thực phẩm, ăn uống ngoài gia đình tăng. Bình quân 7 tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3.26% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.18%.

TP. HCM: Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 7 tháng đầu năm 2025 tăng 4.07%, trong đó, 09/11 nhóm ghi nhận chỉ số giá tăng, mức tăng cao nhất là thuốc và dịch vụ y tế; nhóm giáo dục tăng 7.63%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/7 đạt

1,502 điểm

↑ Tăng 126 điểm so với phiên giao dịch cuối tháng trước

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Ngày 31/7, ghi nhận 1 USD bằng

26,380 Đồng

↑ Tăng nhẹ 110 Đồng (0.4%) so với cuối tháng trước

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T7/2025, giá vàng SJC mua vào - bán ra

119.9 - 121.4 triệu Đồng/lượng

↓ Giảm 1.6% so với thời điểm cuối tháng trước

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 tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính Sách – Pháp Lý

Cả nước



Công văn 3947/BNNMT-QLĐĐ

Ngày 02/7/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn 3947/BNNMT-QLĐĐ về việc tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024 của các cấp sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.



Quyết định 1589/QĐ-TTg

Ngày 24/7/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 1589/QĐ-TTg về việc ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

TP. HCM



Quyết định 14/2025/QĐ-UBND

Ngày 01/7/2025, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 14/2025/QĐ-UBND về việc ban hành Ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Thanh tra TP. HCM. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Quyết định 15/2025/QĐ-UBND

Ngày 01/7/2025, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 15/2025/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng UBND TP. HCM. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Đồng Nai



Nghị quyết 02/2025/NQ-HĐND

Ngày 08/7/2025, HĐND tỉnh Đồng Nai thông qua Nghị quyết 02/2025/NQ-HĐND, quy định thẩm quyền quyết định phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí thực hiện mua sắm, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tài sản, trang thiết bị; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, xây dựng mới hạng mục công trình trong các dự án đã đầu tư xây dựng và thuê hàng hóa, dịch vụ của các cơ quan, đơn vị từ nguồn chi thường xuyên ngân sách nhà nước thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Đồng Nai. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.



Quyết định 21/2025/QĐ-UBND

Ngày 17/7/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 21/2025/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hạ Tầng Giao Thông

- 1** TP. HCM - Chốt ngày khởi công tuyến cao tốc TP. HCM - Mộc Bài (Tây Ninh)
- 2** TP. HCM - Khởi động dự án metro nối với Thành phố mới Bình Dương (cũ)
- 3** TP. HCM - Thông xe hầm chui hơn 340 tỷ Đồng tại nút giao An Phú
- 4** Đồng Nai - Hoàn thành cất nóc tháp kiểm soát không lưu sân bay Long Thành



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

Diễn Biến Thị Trường

T7/2025

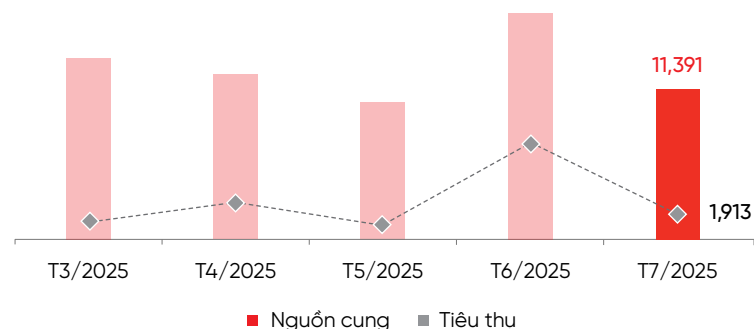


Phân Khúc Căn Hộ



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

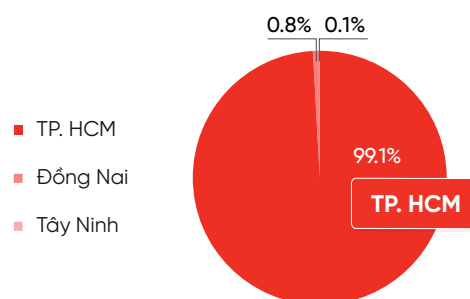
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

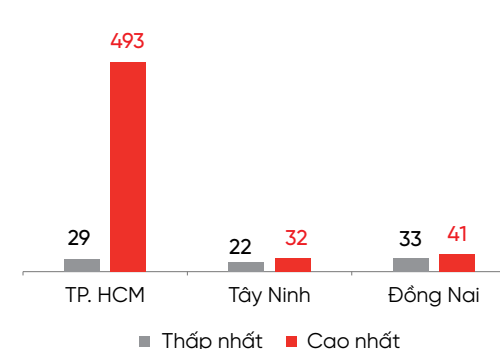
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)

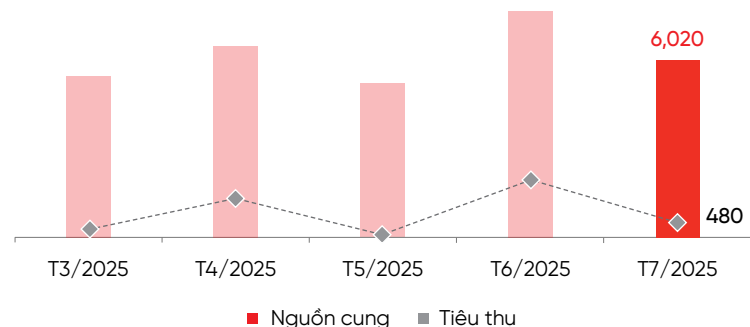


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm 6% so với cùng kỳ, phần lớn do không có nhiều dự án mới được mở bán ra thị trường trong tháng.
- Sau sáp nhập tỉnh thành, TP. HCM duy trì vị trí dẫn đầu, chiếm 99.1% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Sức cầu chung toàn thị trường gấp 3.4 lần so với cùng kỳ, giao dịch tập trung ở giỏ hàng các dự án đã mở bán trước đó tại Bình Dương (cũ).
- Phân khúc căn hộ hạng A chiếm 40% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, tập trung tại khu Đông TP. HCM (cũ) trong khi phân khúc hạng B và C dẫn đầu nguồn cung tại Bình Dương (cũ) và các tỉnh giáp ranh.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp lần thứ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước. Thanh khoản thị trường thứ cấp tập trung ở những dự án thuận tiện kết nối về khu vực trung tâm thành phố, pháp lý hoàn thiện, đã bàn giao nhà và có tiến độ xây dựng rõ ràng.
- Trước động thái nhiều dự án lớn đang trong giai đoạn truyền thông chuẩn bị mở bán, nguồn cung mới căn hộ trong những tháng tiếp theo của Quý 3 được kỳ vọng sẽ có những chuyển biến rõ nét.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

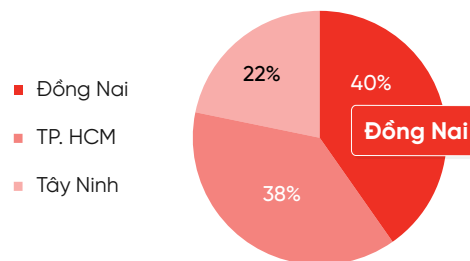


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

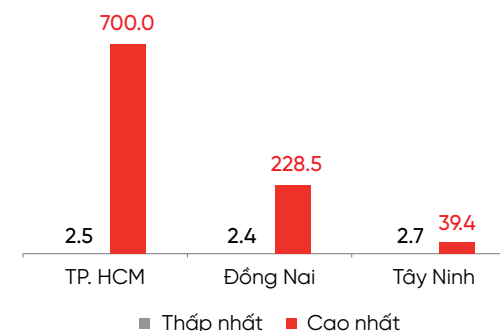


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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

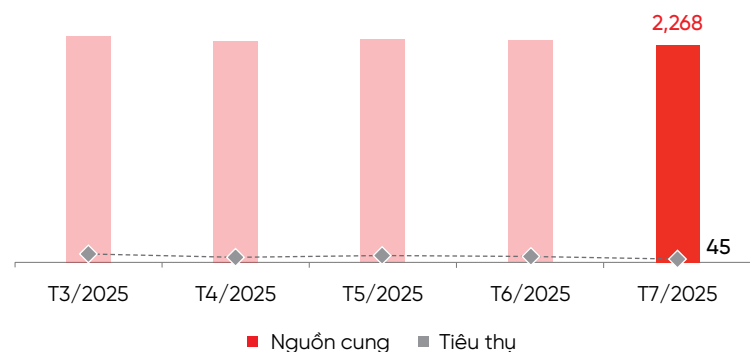


- So với cùng kỳ năm trước, nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ 5%. Mặt khác nguồn cung mới vẫn duy trì tình trạng khan hiếm khi ghi nhận mức giảm khoảng 67% và chỉ chiếm 3% trong tổng nguồn cung sơ cấp.
- Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ tương đương khoảng 8% trên tổng cung sơ cấp và giảm khoảng 75% so với tháng trước. Theo đó, lượng giao dịch chỉ tập trung cục bộ ở nhóm sản phẩm có mức giá trung bình dưới 6.0 tỷ Đồng/căn (khu vực Long An, Bình Dương cũ) và dưới 10 tỷ Đồng/căn (khu vực TP. HCM cũ).
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước và vẫn neo cao do tác động của các loại chi phí đầu vào. Các chính sách bán hàng tiếp tục được áp dụng nhằm tăng thanh khoản và thu hút cư dân về sinh sống như: miễn phí quản lý, tặng gói nội thất, kéo giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ gói vay ngân hàng,...
- Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức tăng nhẹ khoảng 1% - 2% so với tháng trước. Các dự án mang tính thương mại cao, giao thương kết nối thuận lợi, dự án đã hoàn thiện pháp lý, bàn giao nhà,... thu hút nhiều sự quan tâm của khách hàng.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



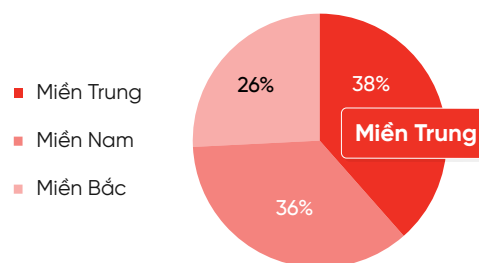
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



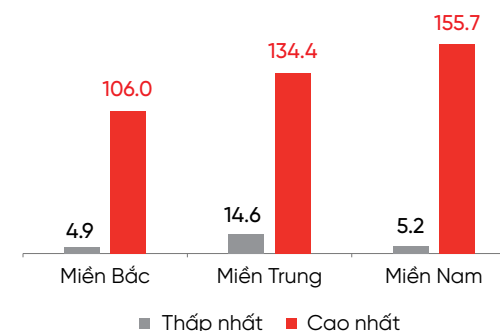
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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)

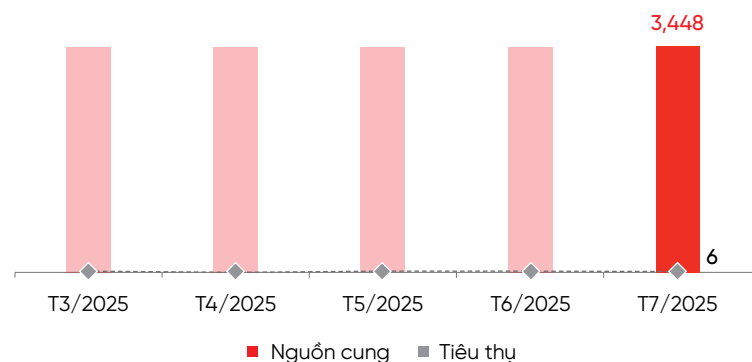


- Nguồn cung sơ cấp giảm nhẹ 1% so với cùng kỳ và tiếp tục duy trì ở mức thấp. Trong khi đó, nguồn cung mới ghi nhận mức tăng 85% so với cùng kỳ, tuy nhiên số lượng sản phẩm đưa ra thị trường vẫn còn khá khiêm tốn so với giai đoạn trước năm 2022.
- Thanh khoản thị trường duy trì ở mức thấp, mặc dù sức 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 74% vào tổng nguồn cung cả nước. Trong khi đó, miền Bắc dẫn đầu về lượng tiêu thụ, chiếm đến 84% 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, mua 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



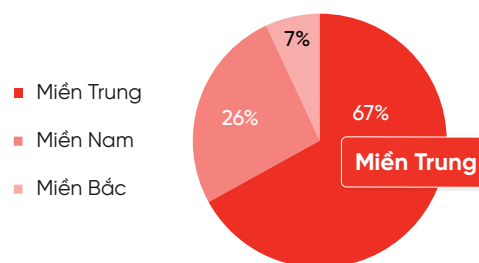
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



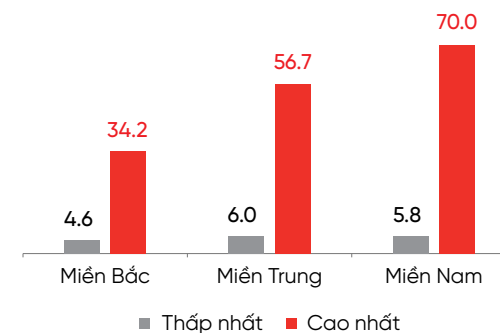
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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)



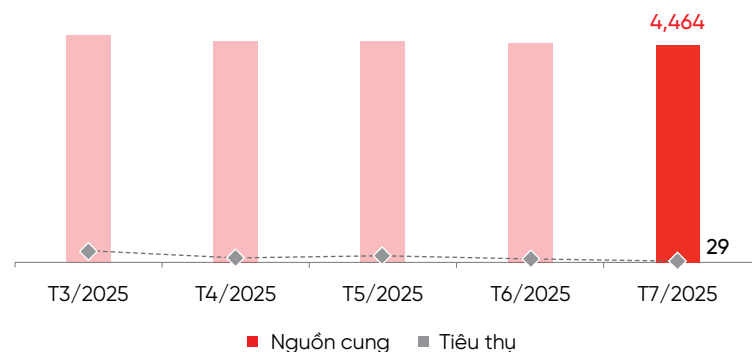
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 19% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, hơn 99% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước.
- Sức cầu thị trường tăng nhưng không đáng kể, lượng giao dịch vẫn duy trì ở mức thấp so với giai đoạn trước 2022.
- Miền Trung tiếp tục là khu vực dẫn đầu khi chiếm 67% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Trong khi đó, miền Bắc lại dẫn đầu về tiêu thụ khi chiếm 100% tổng lượng giao dịch.
- 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

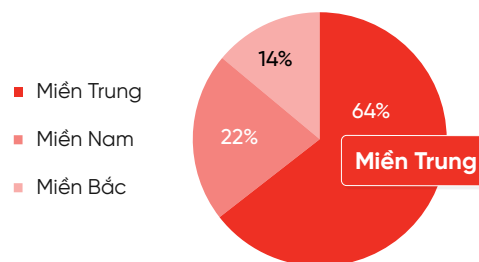


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

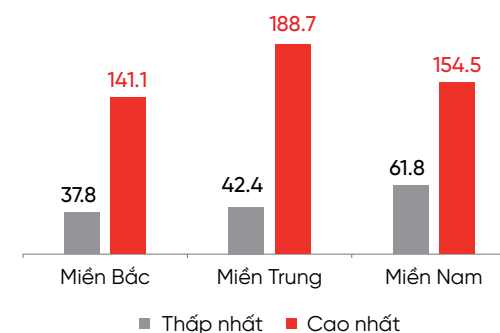
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung tiếp tục ghi nhận sự sụt giảm với mức giảm khoảng 14% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, phần lớn nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ, chiếm 99% tổng nguồn cung cả nước.
- Sức cầu thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ tương đương 7% so với cùng kỳ, giao dịch phần lớn tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn thiện với mức giá bán dưới 3.5 tỷ Đồng/căn.
- Khu vực miền Trung tiếp tục giữ vai trò chủ lực khi chiếm khoảng 64% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Ngược lại, miền Nam lại là điểm sáng về tiêu thụ khi đóng góp hơn 55% 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, P.11, Q.5, 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.