



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 8/2025

www.dkra.vn



MỤC LỤC

► Kinh Tế - Xã Hội T8/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T8/2025

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

T8/2025



Chỉ Số Kinh Tế

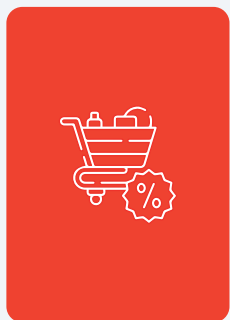


FDI Lũy kế 8 tháng đầu năm 2025, cả nước đạt

Cả nước
26.14 tỷ USD
↑ Tăng 27.3% Y-o-Y

TP. HCM
6.89 tỷ USD
↑ Tăng 58% Y-o-Y

Nguồn: GSO, FIA



CPI Bình quân 8 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.25%
Y-o-Y

TP. HCM
4.07%
Y-o-Y

Nguồn: GSO, PSO

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Cả nước: Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/8/2025 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 26.14 tỷ USD, tăng 27.3% so với cùng kỳ năm trước.

TP. HCM: Tổng vốn đầu tư nước ngoài trên địa bàn Thành phố đạt 6.89 tỷ USD, tăng 58% so với cùng kỳ, trong đó: Cấp mới có 1,156 dự án và vốn đăng ký đạt 1.3 tỷ USD; điều chỉnh vốn đăng ký có 309 lượt dự án với vốn điều chỉnh tăng 2.4 tỷ USD; góp vốn, mua cổ phần, mua lại phần vốn góp có 1,522 trường hợp nhà đầu tư nước ngoài thực hiện với góp vốn đạt 2.9 tỷ USD.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 8T/2025, CPI tăng 3.25% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.19%.

TP. HCM: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 8T/2025 tăng 4.07% so với cùng kỳ.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 29/8 đạt

1,682.21 điểm

↑ Tăng 187 điểm so với phiên giao dịch đầu tháng

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Ngày 31/8, ghi nhận 1 USD bằng

26,502 Đồng

↑ Tăng nhẹ 122 Đồng (0.5%) so với đầu tháng

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T8/2025, giá vàng SJC mua vào - bán ra

129.1 - 130.6 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 7.6% so với thời điểm 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 tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính Sách – Pháp Lý

Cả nước



Nghị định 214/2025/NĐ-CP

Ngày 04/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 214/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Quyết Định 1216/QĐ-BXD

Ngày 05/8/2025, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 1216/QĐ-TTg đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Nghị định 226/2025/NĐ-CP

Ngày 15/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Nghị định 230/2025/NĐ-CP

Ngày 19/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 230/2025/NĐ-CP quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.

TP. HCM



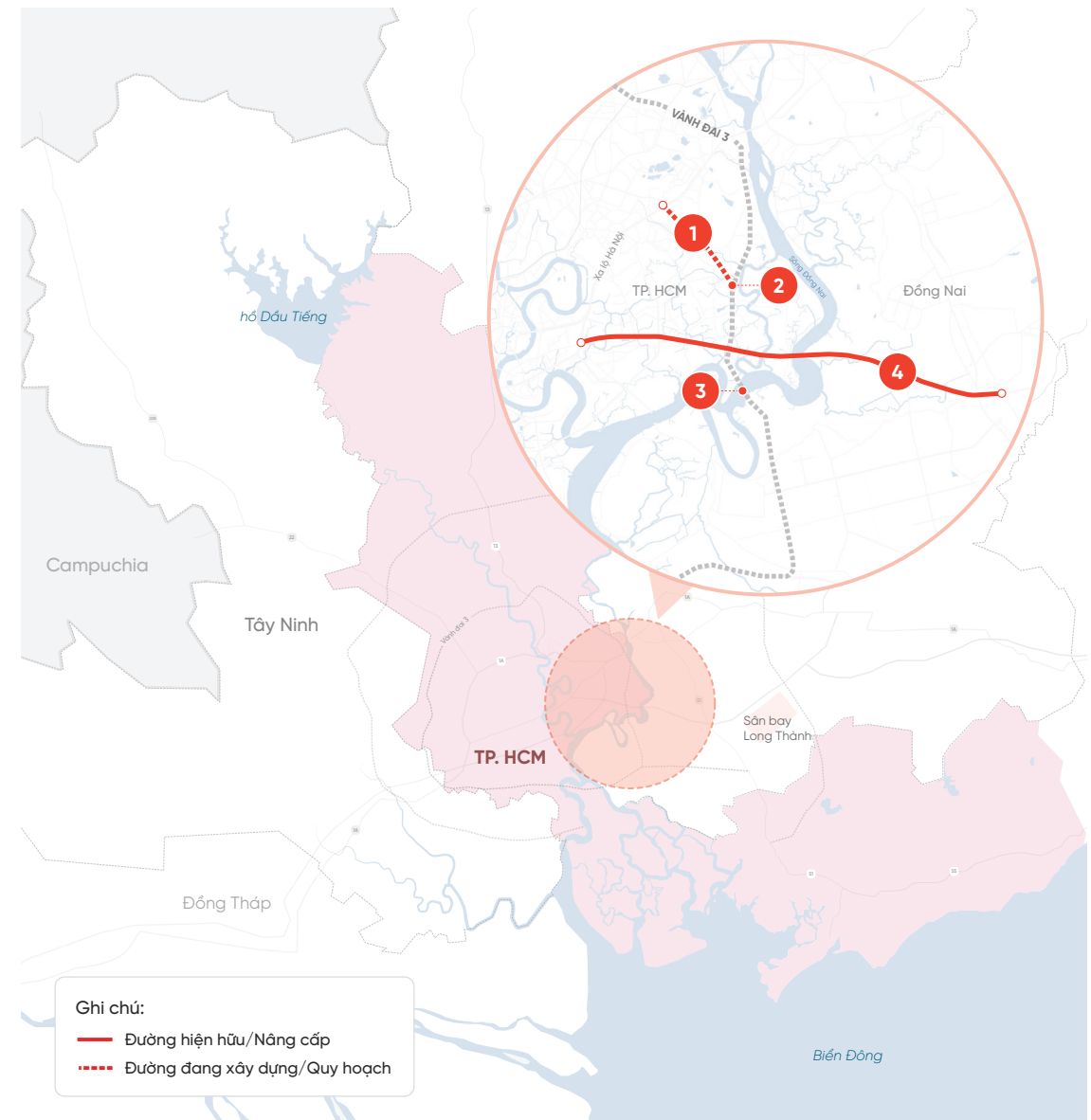
Công văn 1085/UBND-ĐT

Ngày 14/8/2025, UBND TP. HCM ban hành Công văn 1085/UBND-ĐT về việc áp dụng Bảng giá đất do 03 địa phương đã ban hành trên địa bàn TP. HCM tại thời điểm sáp nhập ngày 01/7/2025. Công văn này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi có quy định mới.



Hạ Tầng Giao Thông

- 1 TP. HCM - Mở tuyến đường mới 6 làn xe nổi từ Xa lộ Hà Nội đến Vành đai 3 TP. HCM
- 2 TP. HCM - Chi hơn 12,000 tỷ Đồng xây nút giao Gò Công quy mô 4 tầng
- 3 TP. HCM - Thông xe cây cầu lớn nhất tuyến Vành đai 3 kết nối với Đồng Nai
- 4 Đồng Nai - Khởi công dự án mở rộng đoạn cao tốc TP. HCM - Long Thành hơn 16,300 tỷ Đồng



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

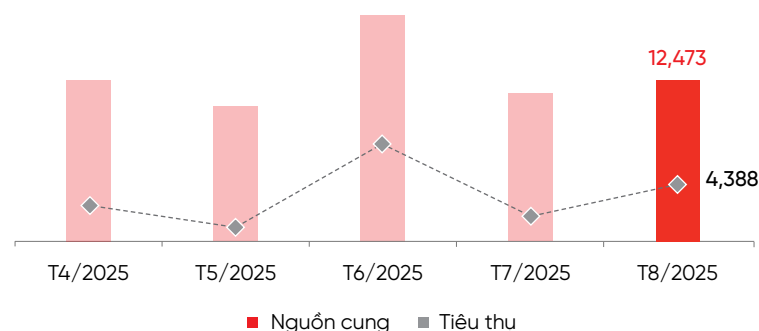
Diễn Biến Thị Trường T8/2025



Phân Khúc Căn Hộ

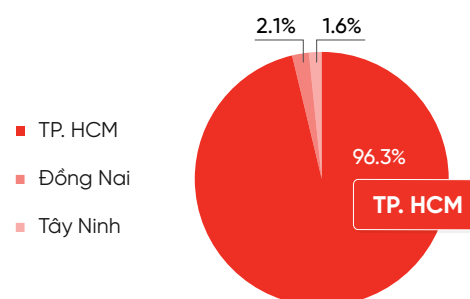


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

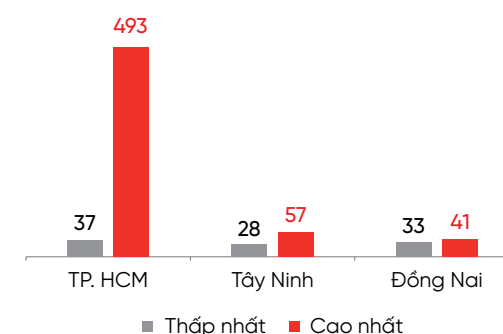


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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

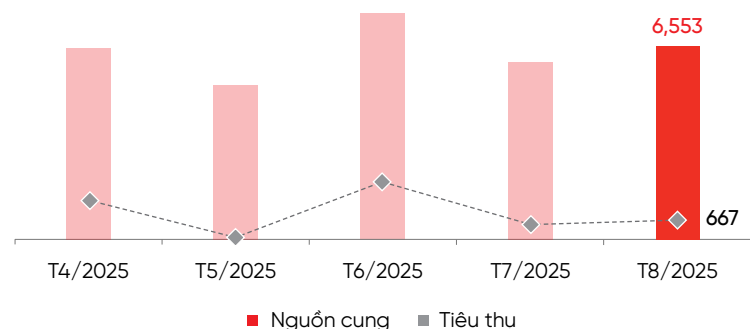


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ, TP. HCM duy trì vị trí dẫn đầu, đạt hơn 12,000 căn, chiếm 96.3% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong tháng đạt gần 3,000 căn, gấp 5.1 lần so với cùng kỳ năm 2024.
- Sức cầu chung toàn thị trường tiếp tục khởi sắc, gấp 5.7 lần so với cùng kỳ, giao dịch tập trung phần lớn ở các dự án tại TP. HCM.
- Phân khúc căn hộ hạng A dẫn đầu, chiếm 41.6% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường tập trung tại TP. HCM, trong khi hạng B và C dẫn dắt nguồn cung tại khu vực vùng ven và tỉnh giáp ranh.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng 2% - 6% so với tháng trước. Giá bán cũng như thanh khoản thị trường thứ cấp tăng, các giao dịch 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 nhanh chóng.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

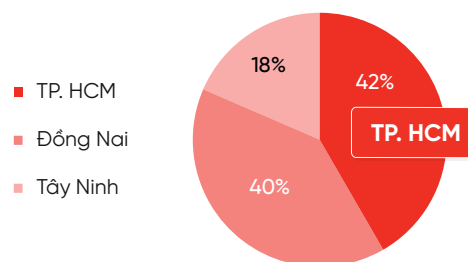


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

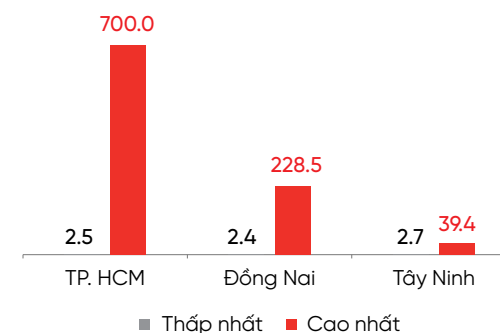


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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

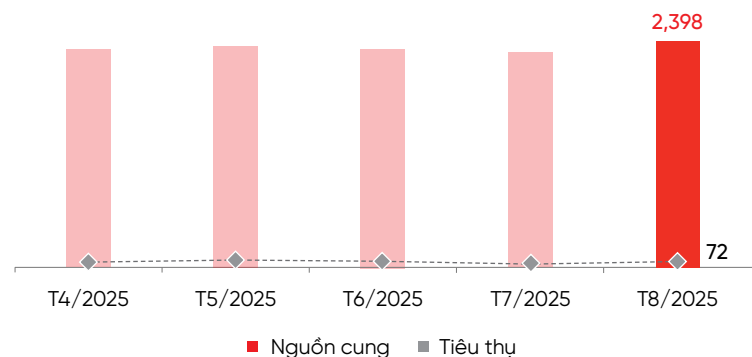


- Trong T8/2025, nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp của thị trường ghi nhận nhiều cải thiện tích cực với mức tăng lần lượt là 13% và gấp 3.8 lần so với cùng kỳ năm 2024.
- Nguồn cung mới có sự phục hồi đáng kể so với T8/2024 và chiếm khoảng 10% trên tổng cung sơ cấp. Trong đó TP. HCM và Tây Ninh dẫn dắt nguồn cung mới của thị trường.
- Khu vực TP. HCM dẫn đầu thị trường khi chiếm khoảng 42% tỷ trọng cung sơ cấp và 58% tổng lượng tiêu thụ. Trong đó, nhóm sản phẩm có mức giá trung bình khoảng 10 tỷ Đồng/căn chủ lực thanh khoản thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp tăng nhẹ so với tháng trước và 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.
- Ở thị trường thứ cấp, ghi nhận mặt bằng giá đi ngang so với tháng trước. Nhóm các sản phẩm thuộc tổ hợp các khu đô thị, đa dạng tiện ích nội ngoại khu, mang tính thương mại cao, pháp lý hoàn thiện,... thu hút nhiều sự quan tâm của khách hàng.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



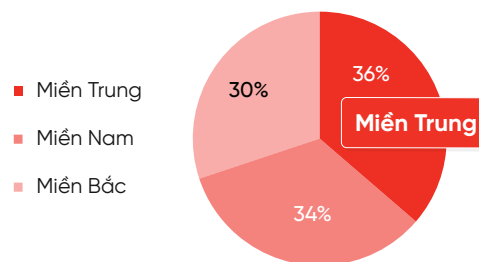
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



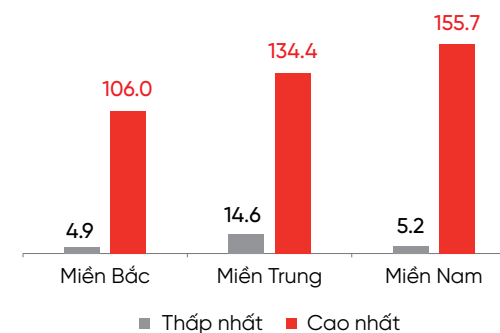
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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)



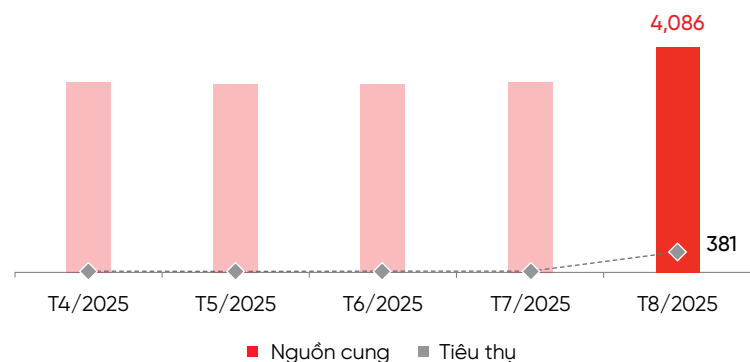
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 4% so với cùng kỳ nhưng vẫn duy trì ở mức thấp. Trong khi đó, nguồn cung mới ghi nhận mức tăng 3.3 lần so với T8/2024, tuy nhiên số lượng sản phẩm đưa ra thị trường vẫn còn khá khiêm tốn so với giai đoạn trước năm 2022.
- Thanh khoản thị trường duy trì ở mức thấp, mặc 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 70% vào tổng nguồn cung cả nước. Trong khi đó, miền Bắc là điểm sáng về lượng tiêu thụ khi chiếm 100% 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/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... 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



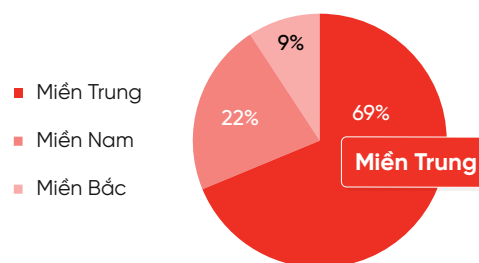
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



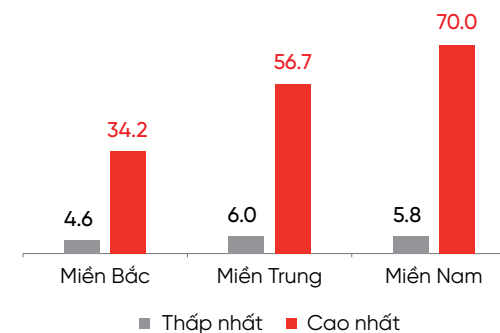
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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)

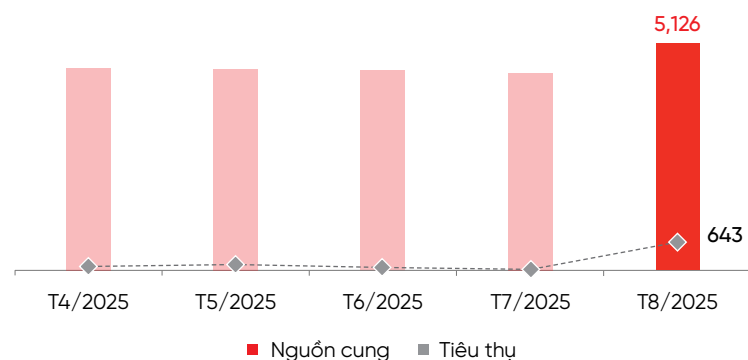


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 41% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, hơn 84% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước.
- Sức cầu thị trường tăng mạnh, song giao dịch chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án mới mở bán trong tháng, chiếm đến 89% tổng lượng giao dịch. Ngược lại, phần lớn dự án sơ cấp còn lại ghi nhận mức tiêu thụ khiêm tốn, gần như không đáng kể.
- Miền Trung tiếp tục là khu vực dẫn đầu khi chiếm 69% tổng nguồn cung và 76% 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



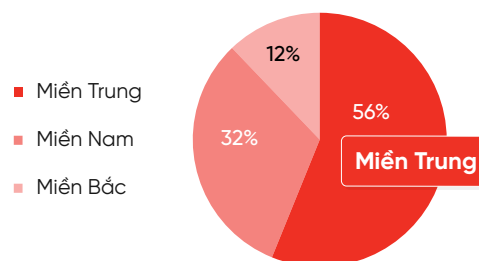
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



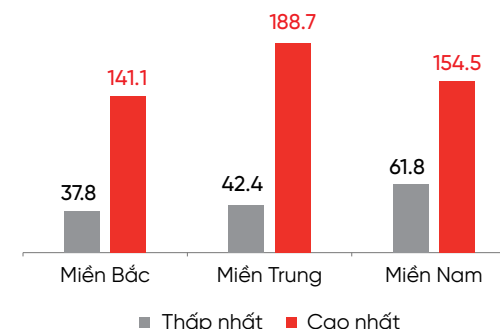
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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 ghi nhận tăng 5% so với cùng kỳ. Trong đó, nguồn cung mới cũng ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể với mức tăng 9.4 lần so với cùng kỳ năm 2024.
- Sức cầu thị trường có sự cải thiện, lượng tiêu thụ tăng 2.5 lần so với cùng kỳ, tuy nhiên giao dịch chỉ tập trung cục bộ ở một số dự án mới mở bán trong tháng, chiếm xấp xỉ 94% tổng lượng giao dịch cả nước.
- Khu vực miền Trung tiếp tục giữ vai trò chủ lực khi chiếm khoảng 56% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước. Ngược lại, miền Nam lại là điểm sáng về tiêu thụ khi đóng góp hơn 98% 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.