



DKRACONSULTING



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Quý 2/2025

Mục lục

01. Kinh Tế - Xã Hội Q2/2025

Chỉ số kinh tế	4
Chính sách - Pháp lý	6
Hạ tầng giao thông	10

02. Diễn Biến Thị Trường Q2/2025

Phân khúc Đất nền	14
Phân khúc Căn hộ	16
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	18
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	20
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	22
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	24

03. Dự Báo Thị Trường Q3/2025

Dự báo thị trường	28
-------------------	----

Vùng phụ cận được nghiên cứu bao gồm các tỉnh thành: TP. Huế và Quảng Nam (cũ)

01

Kinh Tế - Xã Hội Q2/2025

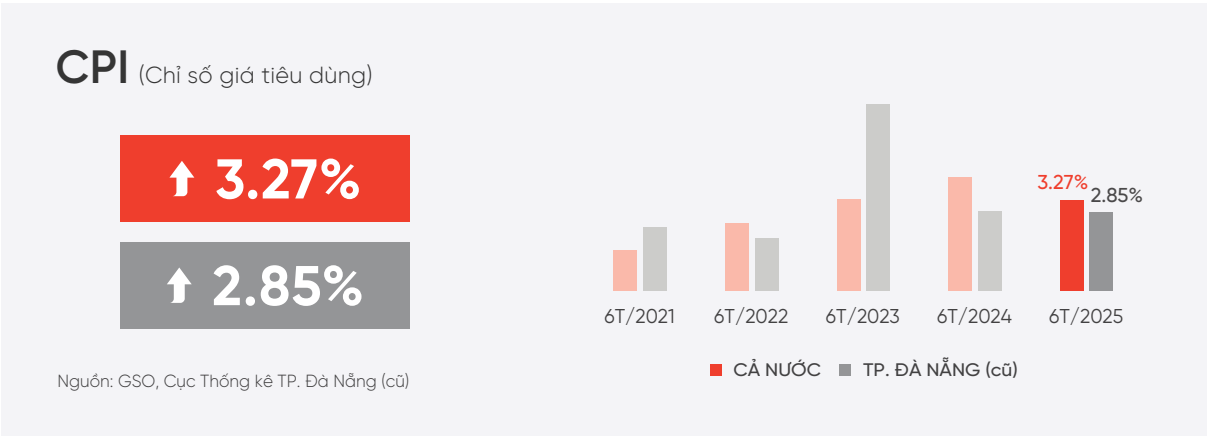
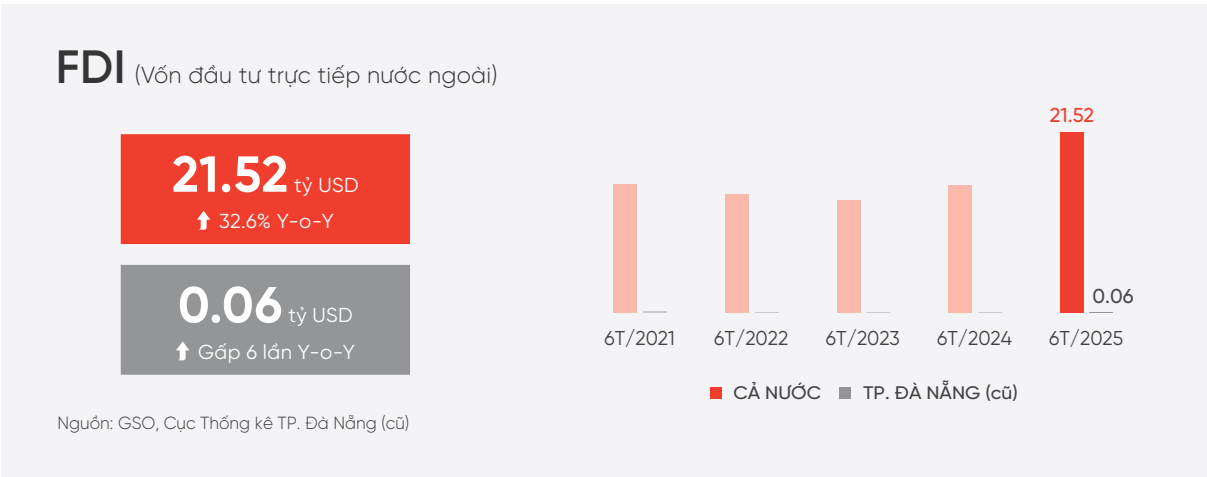
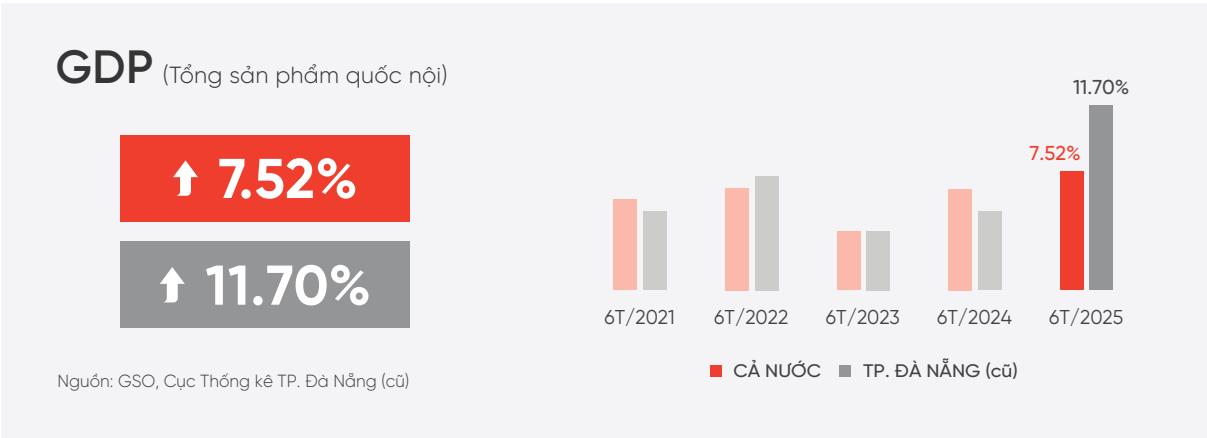
Chỉ số kinh tế

Chính sách - Pháp lý

Hạ tầng giao thông

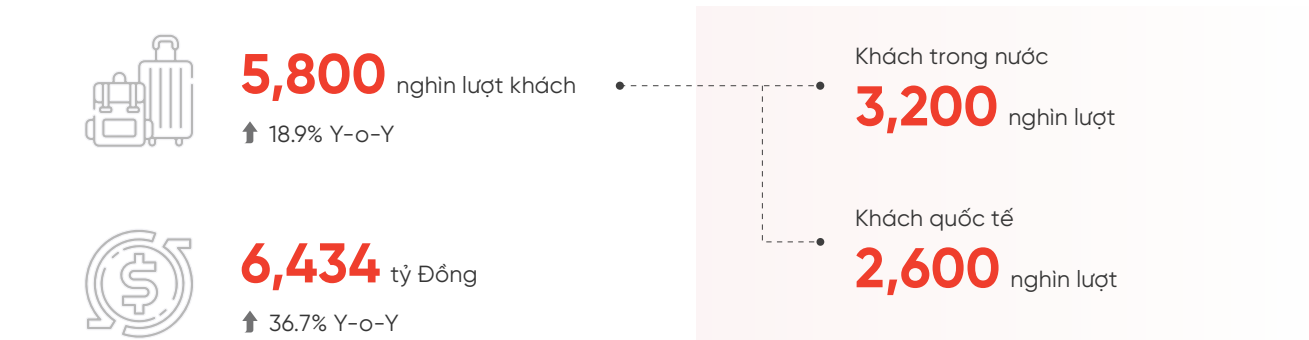


Chỉ Số Kinh Tế

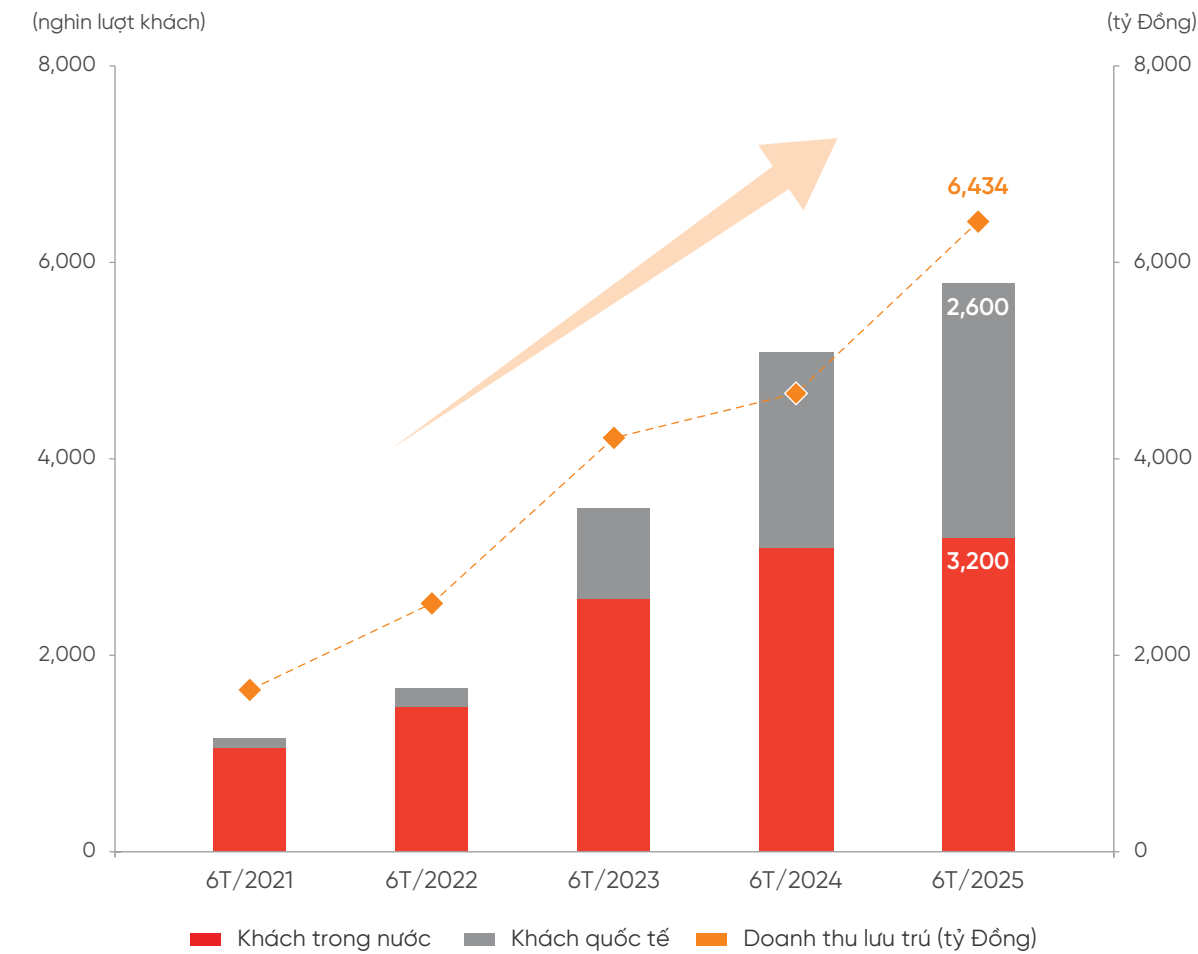


Du lịch

■ Lượt khách & Doanh thu do cơ sở lưu trú phục vụ tại TP. Đà Nẵng (cũ) trong 6 tháng đầu năm 2025



■ Lượt khách & Doanh thu do cơ sở lưu trú phục vụ tại TP. Đà Nẵng (cũ) trong 6 tháng đầu năm giai đoạn 2021 - 2025



Nguồn: Sở Du lịch TP. Đà Nẵng (cũ)

*Số liệu được so sánh với cùng kỳ năm trước.

Chính Sách – Pháp Lý

1 QUYẾT ĐỊNH 38/2025/QĐ-UBND

Ngày 11/4/2025, UBND TP. Huế ban hành Quyết định 38/2025/QĐ-UBND về việc quy định khu vực dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 21/4/2025.

2 NGHỊ QUYẾT 10/2025/NQ-HĐND

Ngày 25/4/2025 HĐND TP. Huế ban hành Nghị quyết 10/2025/NQ-HĐND về việc quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 05/5/2025.

3 QUYẾT ĐỊNH 35/2025/QĐ-UBND

Ngày 26/5/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 35/2025/QĐ-UBND quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn Thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 26/5/2025.

4 QUYẾT ĐỊNH 56/2025/QĐ-UBND

Ngày 02/6/2025, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 56/2025/QĐ-UBND về Quy định mức nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 15/6/2025

5 QUYẾT ĐỊNH 56/2025/QĐ-UBND

Ngày 02/6/2025, UBND TP. Huế ban hành Quyết định 56/2025/QĐ-UBND về việc bãi bỏ Quyết định số 74/2021/QĐ-UBND ngày 04/12/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là TP. Huế) ban hành quy định trình tự thủ tục thực hiện giám sát, quản lý dự án đầu tư và xây dựng không sử dụng vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn Khu kinh tế, Khu công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 12/6/2025.

6 QUYẾT ĐỊNH 32/2025/QĐ-UBND

Ngày 15/6/2025, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 32/2025/QĐ-UBND về việc Bãi bỏ Quyết định số 09/2013/QĐ – UBND ngày 16/5/2013 của UBND tỉnh ban hành quy định hỗ trợ, khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/6/2025.

7 QUYẾT ĐỊNH 42/2025/QĐ-UBND

Ngày 16/6/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 42/2025/QĐ-UBND về Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cụ thể trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 26/6/2025.

8 NGHỊ QUYẾT 14/2025/NQ-HĐND

Ngày 23/6/2025, HĐND TP. Đà Nẵng thông qua Nghị quyết 14/2025/NQ-HĐND về việc quy định chính sách hỗ trợ di dời nhà liên kế thuộc tài sản công trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Nghị quyết có hiệu lực từ ngày 03/7/2025.

Chính Sách – Pháp Lý

9 QUYẾT ĐỊNH 45/2025/QĐ-UBND

Ngày 26/6/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 45/2025/QĐ-UBND về Điều chỉnh, bổ sung giá đất một số tuyến đường, khu vực tại bảng giá đất trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 26/6/2025.

10 NGHỊ QUYẾT 222/2025/QH15

Ngày 27/6/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết 222/2025/QH15 về việc thành lập Trung tâm hành chính quốc tế tại Việt Nam, đặt tại TP. HCM và TP. Đà Nẵng. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 01/9/2025.

11 QUYẾT ĐỊNH 49/2025/QĐ-UBND

Ngày 28/6/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 49/2025/QĐ-UBND đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, mồ mả, thành phần công việc là căn cứ bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 28/6/2025.

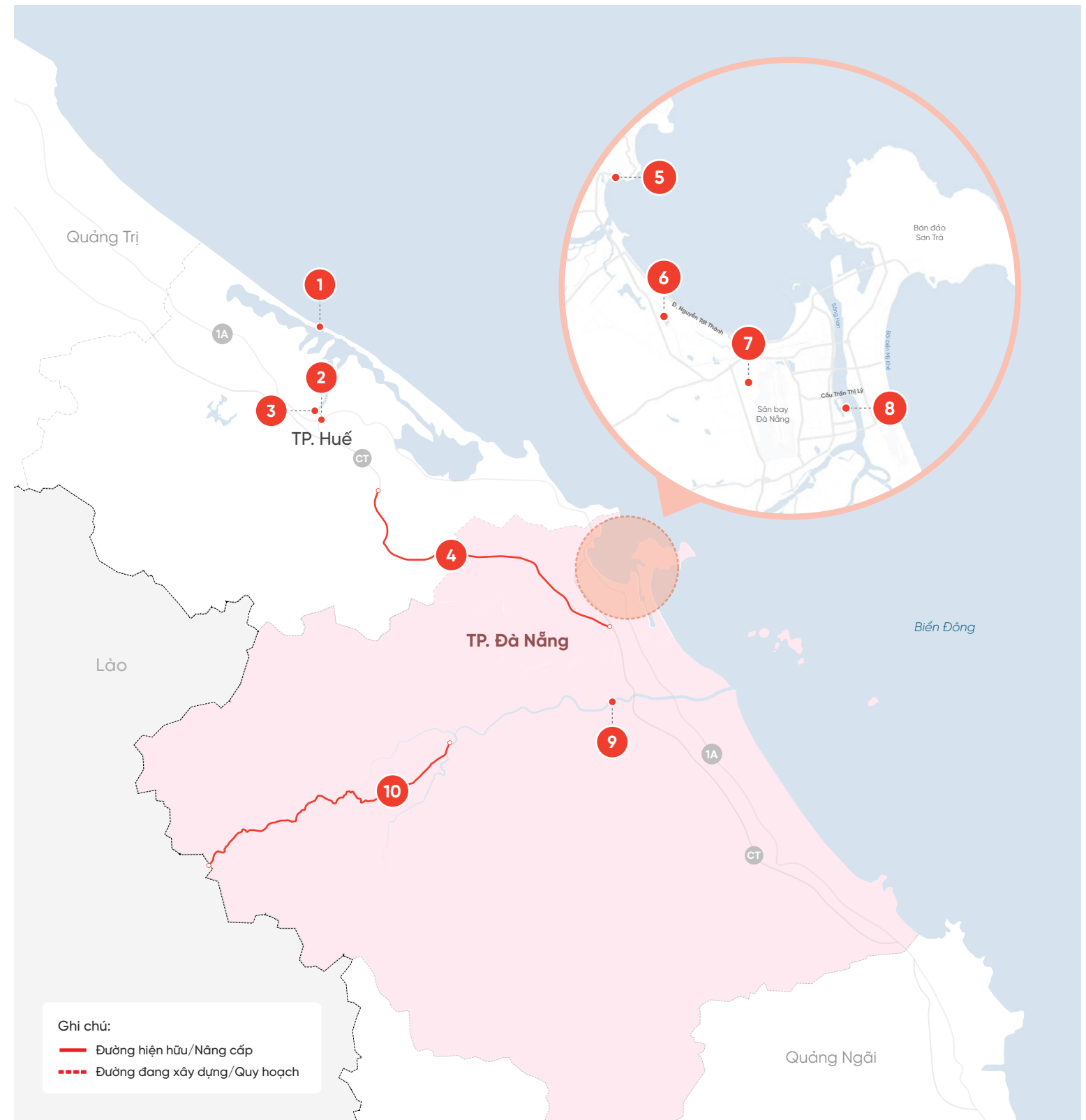


Hạ Tầng Giao Thông

10

Dự án hạ tầng giao thông nổi bật Q2/2025

- 1 TP. Huế hợp long cầu qua cửa biển Thuận An
- 2 TP. Huế đầu tư hơn 35 tỷ Đồng xây dựng đường đi bộ từ bến thuyền Tòa Khâm đến chân cầu Đập Đá
- 3 TP. Huế khởi công mở rộng đường Nguyễn Gia Thiều
- 4 TP. Huế khởi công dự án mở rộng cao tốc Bắc Nam phía Đông đoạn La Sơn - Hòa Liên
- 5 TP. Đà Nẵng muốn thu hút đầu tư hơn 50,000 tỷ Đồng cho bến cảng Liên Chiểu
- 6 TP. Đà Nẵng chi hơn 33.8 tỷ Đồng đầu tư bờ kè hồ Bàu Sấu, quận Liên Chiểu (cũ)
- 7 TP. Đà Nẵng đầu tư hơn 135 tỷ Đồng tái thiết đô thị khu vực Khe Cạn
- 8 TP. Đà Nẵng chi hơn 1,400 tỷ Đồng xây công viên ven sông Hàn
- 9 Quảng Nam (cũ) chuẩn bị lắp phiên dầm đầu tiên dự án cầu Lệ Bắc
- 10 Quảng Nam (cũ) chi hơn 4,500 tỷ Đồng đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 14D



02

Diễn Biến Thị Trường Q2/2025

Phân khúc Đất nền

Phân khúc Căn hộ

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

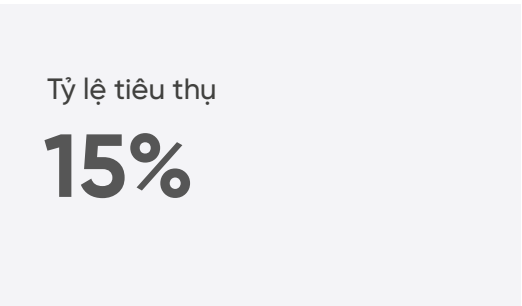
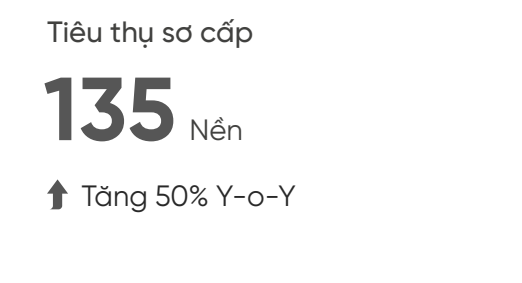
Bất động sản nghỉ dưỡng – Biệt thự nghỉ dưỡng

Bất động sản nghỉ dưỡng – Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

Bất động sản nghỉ dưỡng – Condotel



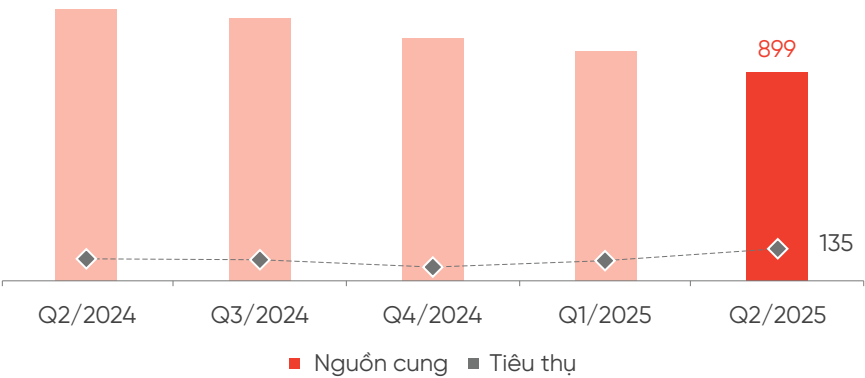
Phân Khúc Đất Nền



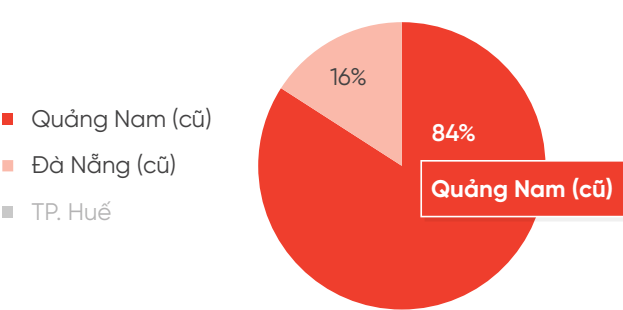
Phân khúc đất nền được khảo sát trên những dự án đã có quy hoạch 1/500, quy mô từ 1.0 ha trở lên và không bao gồm đất hộ lẻ hoặc những giao dịch thứ cấp.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

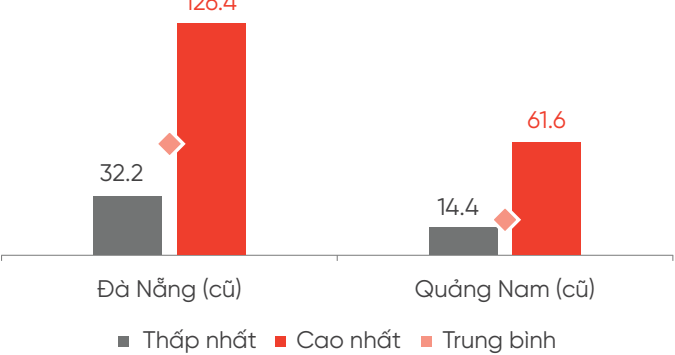
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý
Đvt: Nền



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



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



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- So với cùng kỳ năm 2024, nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức giảm khoảng 23%. Hai địa phương quen thuộc Đà Nẵng (cũ) và Quảng Nam (cũ) chủ lực 100% tỷ trọng cung của thị trường.
- Thị trường vẫn duy trì tình trạng khan hiếm nguồn cung mới, không ghi nhận dự án mở bán mới trong quý cũng như chưa có nhiều tín hiệu phục hồi trong ngắn hạn.
- Sức cầu thị trường cải thiện đáng kể với mức tăng 50% so với cùng kỳ năm 2024, lượng tiêu thụ tương đương khoảng 15% tỷ trọng cung sơ cấp. Giao dịch thị trường phân bổ chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá trung bình khoảng 54 triệu Đồng/m² thuộc khu vực Đà Nẵng (cũ).
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với quý trước và đạt mức tăng trung bình khoảng 6% – 8% so với cuối năm 2024. Các chính sách bán hàng quen thuộc như: kéo giãn tiến độ thanh toán, ưu đãi khách hàng cũ, hỗ trợ ngân hàng,... được các chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm kích cầu thanh khoản.
- Ở thị trường thứ cấp ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 7% so với Q1/2025. Nhóm các dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, các khu đô thị có mức độ tạo thị cao thu hút sự quan tâm của khách hàng và các nhà đầu tư.

Phân Khúc Căn Hộ



Thị trường sơ cấp

22 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

2,685 Căn

↑ Tăng 19% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

1,479 Căn

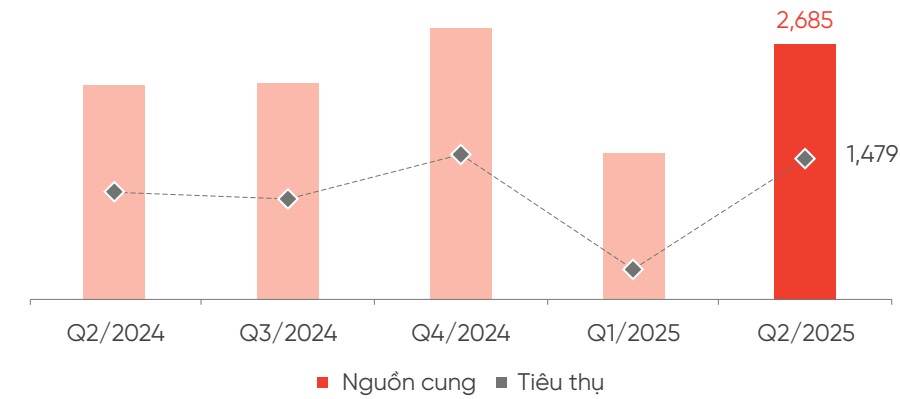
↑ Tăng 30% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

55%

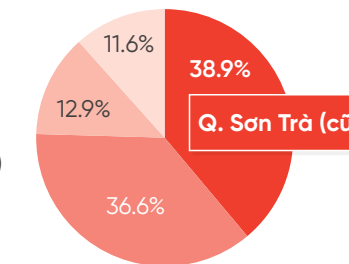
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



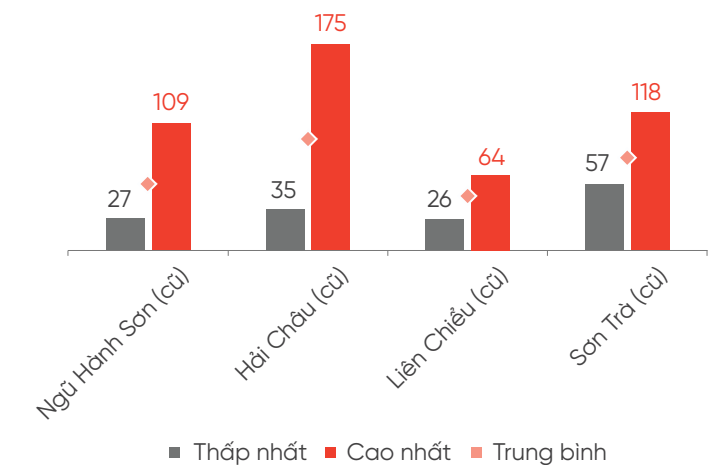
100% Nguồn cung sơ cấp trong quý đều tập trung tại Đà Nẵng (cũ)

- Q. Sơn Trà (cũ)
- Q. Hải Châu (cũ)
- Q. Ngũ Hành Sơn (cũ)
- Q. Liên Chiểu (cũ)



Giá bán sơ cấp theo quận tại Đà Nẵng (cũ)

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tăng 19% so với cùng kỳ, tập trung tại Đà Nẵng (cũ). TP. Huế và Quảng Nam (cũ) tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới.
- ▶ Q. Hải Châu và Q. Sơn Trà thuộc Đà Nẵng (cũ) dẫn đầu, chiếm gần 76% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Sức cầu thị trường tăng, đạt 55% tổng nguồn cung sơ cấp, phần lớn ghi nhận tại các dự án mở bán mới trong quý tại Q. Hải Châu (cũ).
- ▶ Thị trường xuất hiện tình trạng bất cân xứng nguồn cung giữa các phân khúc, theo đó nguồn cung căn hộ hạng A và hạng sang chiếm đến khoảng 77% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Ngoài việc giá bán các dự án mới liên tục neo ở mức cao do hầu hết định vị ở phân khúc cao cấp, hạng sang, mặt bằng chung giá thứ cấp nhìn chung không có nhiều biến động so với Q1/2025. Thanh khoản thị trường thứ cấp tiếp tục đà hồi phục, ghi nhận tăng nhẹ 2% – 6% so với quý trước.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



Thị trường sơ cấp

12 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

790 Căn

↑ Tăng 4% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

149 Căn

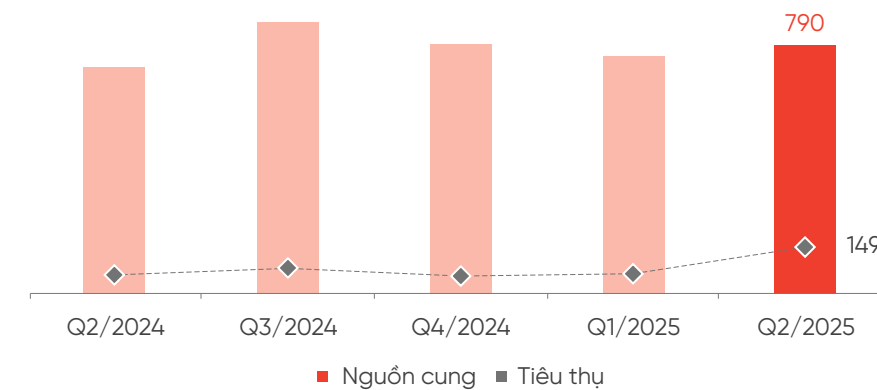
↑ Tăng 1.3 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

19%

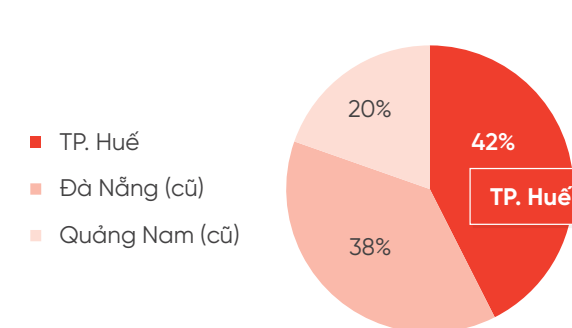
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



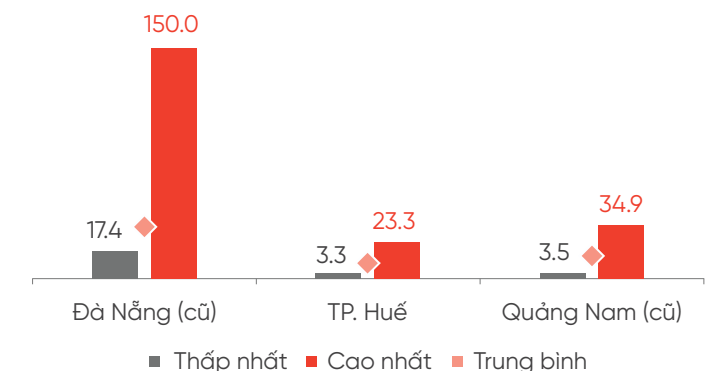
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ 4% so với cùng kỳ nhưng vẫn ở mức thấp so với giai đoạn trước năm 2022. Phần lớn nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án đã mở bán trước đó, chiếm đến 88% tổng nguồn cung toàn thị trường.
- Nguồn cung mới ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực khi tăng 2.3 lần so với cùng kỳ, tập trung chủ yếu ở khu vực Quảng Nam (cũ) và TP. Huế.
- Sức cầu thị trường tiếp tục tăng trưởng, lượng tiêu thụ ghi nhận tăng 1.3 lần so với cùng kỳ. Mặc dù vậy, giao dịch chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án quy mô lớn, pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín.
- Đà Nẵng (cũ) và TP. Huế vẫn là địa phương dẫn dắt thị trường khi chiếm 80% tổng nguồn cung và 71% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng trung bình 10% so với cùng kỳ trong khi thị trường thứ cấp cũng tăng bình quân 4% so với giai đoạn cuối năm 2024, mức tăng tập trung chủ yếu ở những dự án đã bàn giao, có pháp lý hoàn thiện và hạ tầng kết nối thuận lợi.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



Thị trường sơ cấp

9 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

228 Căn

↓ Giảm 3% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

7 Căn

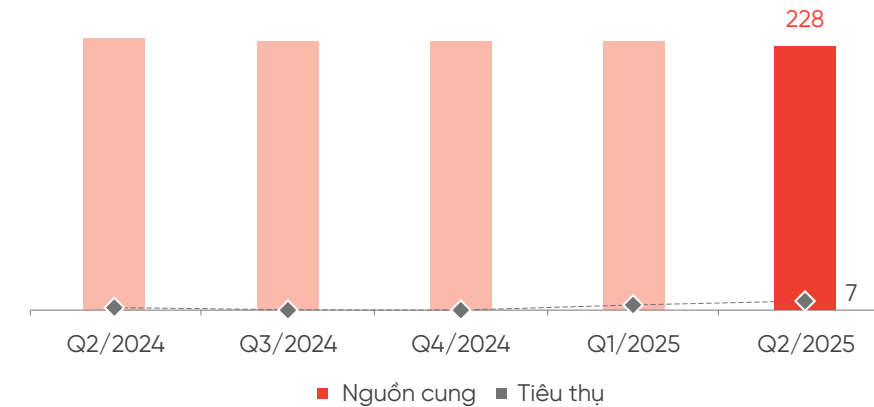
↑ Tăng 2.5 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

3%

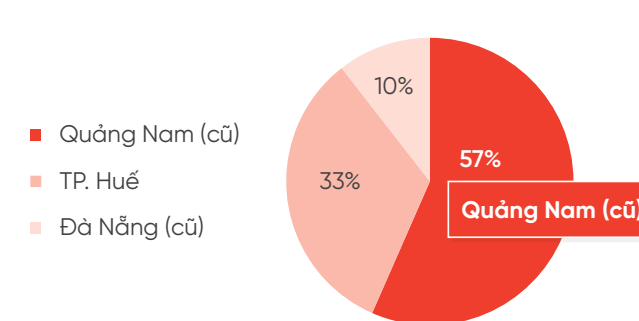
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



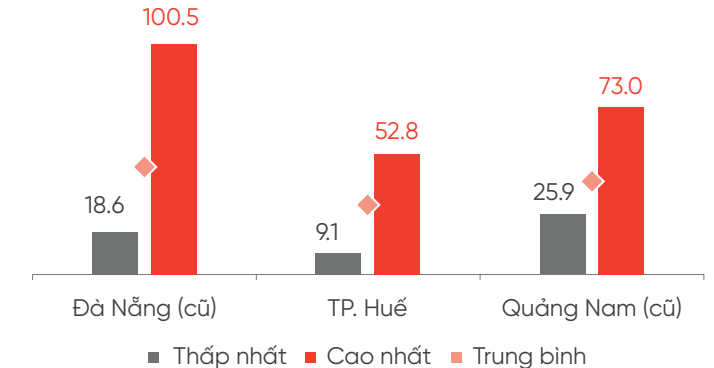
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm khoảng 3% so với cùng kỳ, chủ yếu đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ. Trong khi đó, các dự án mới tiếp tục vắng bóng gần 3 năm qua.
- ▶ Sức cầu thị trường duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ không đáng kể, thanh khoản vẫn gặp nhiều khó khăn.
- ▶ Quảng Nam (cũ) và TP. Huế tiếp tục là địa phương dẫn đầu về tỷ trọng nguồn cung khi chiếm 90% tổng nguồn cung toàn thị trường. Ngược lại, Đà Nẵng (cũ) là điểm sáng về thanh khoản khi đóng góp 100% vào tổng lượng tiêu thụ.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động so với cùng kỳ năm trước và vẫn duy trì ở mức cao. Tuy nhiên, các chính sách chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- ▶ Niềm tin của khách hàng chưa quay trở lại, nhiều nhà đầu tư vẫn thận trọng với thị trường do lo ngại về tình pháp lý cũng như hiệu quả khai thác thu hồi lợi nhuận khi hoạt động kinh doanh khiến thị trường duy trì tình trạng ảm đạm kéo dài.

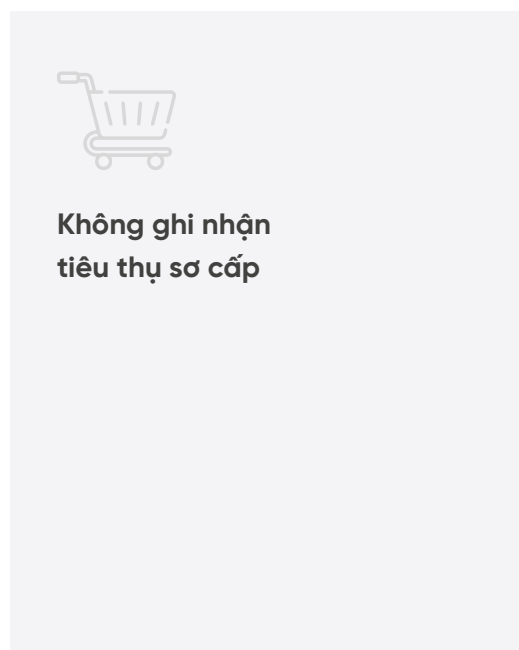
Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



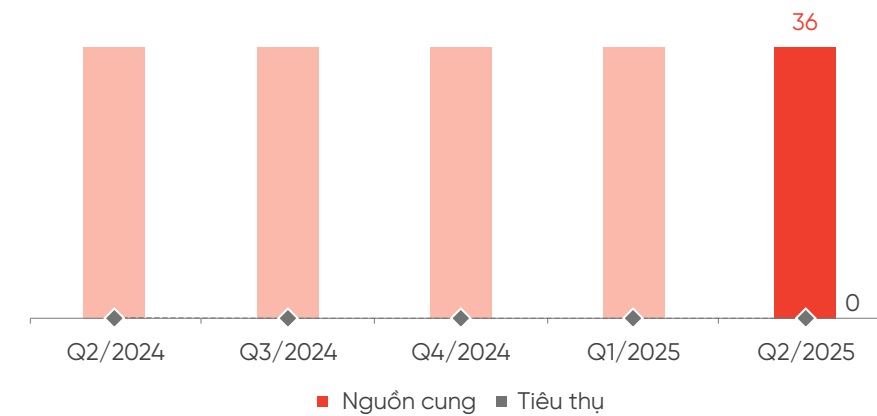
Nguồn cung sơ cấp

36 Căn

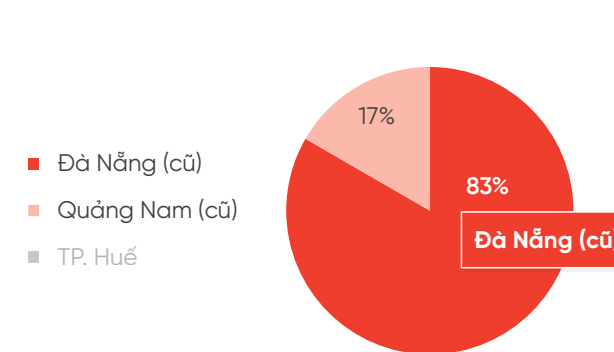
➔ Tương đương Q2/2024



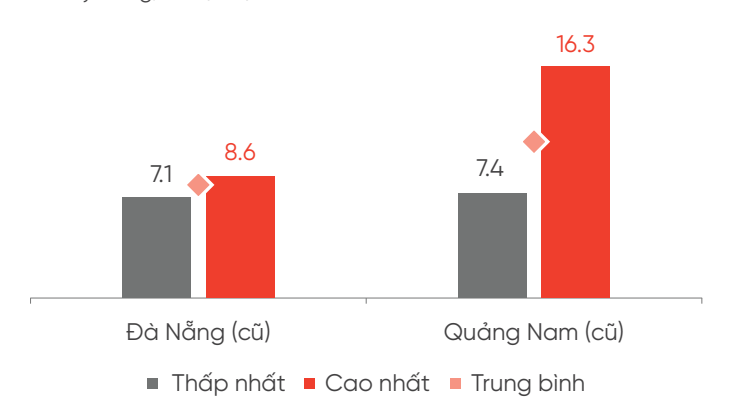
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý
Đvt: Căn



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



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



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp duy trì ở mức thấp, dự án mới thiếu vắng, nguồn cung trong quý chủ yếu đến từ những dự án cũ đã mở bán từ năm trước, tuy nhiên không có giao dịch nào được ghi nhận.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp không có sự biến động so với cùng kỳ, mức giá chào bán hiện tại dao động từ 7.1 - 16.3 tỷ Đồng/căn. Riêng thị trường thứ cấp tiếp tục ảm đạm, không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- ▶ Mặc dù ngành du lịch có những tín hiệu tích cực, tuy nhiên việc hàng loạt dự án bỏ hoang chưa được đưa vào khai thác sử dụng đã gây ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư, bên cạnh đó những sai phạm trong vấn đề pháp lý của các dự án cũng đã tác động tiêu cực đến thị trường khiến thanh khoản gặp khó và chưa có dấu hiệu khởi sắc trong ngắn hạn.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel



Thị trường sơ cấp

9 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

669 Căn

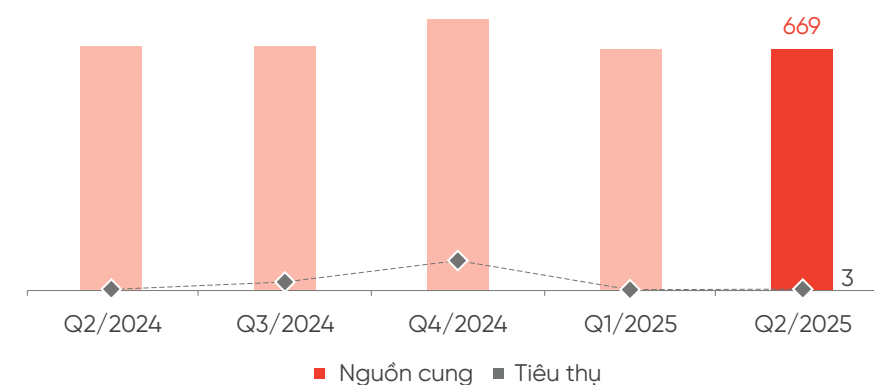
↓ Giảm 1% Y-o-Y



Tiêu thụ sơ cấp
không đáng kể,
chỉ chiếm 0.4%
tổng nguồn cung

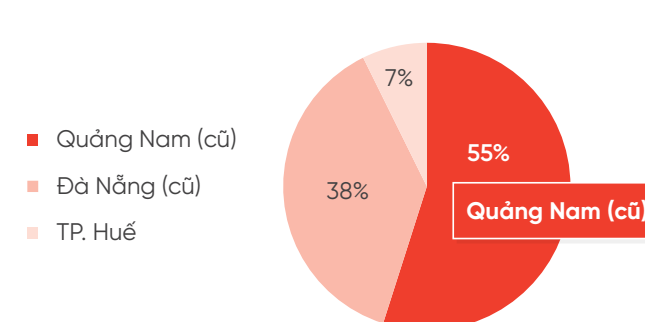
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



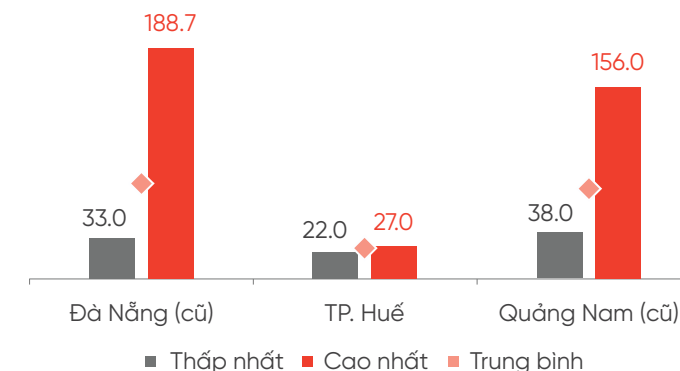
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp giảm nhẹ 1% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, 100% nguồn cung trong quý đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ, trong khi nguồn cung mới vẫn tiếp tục vắng bóng trên thị trường.
- ▶ Quảng Nam (cũ) và Đà Nẵng vẫn giữ vai trò dẫn dắt thị trường khi chiếm 93% tổng nguồn cung sơ cấp trong quý.
- ▶ Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, lượng tiêu thụ tăng nhưng không đáng kể. Việc nhiều dự án đóng gói hàng hoặc vướng các sai phạm đã ảnh hưởng tiêu cực đến thanh khoản thị trường trong quý.
- ▶ Giá bán sơ cấp nhìn chung không có nhiều biến động so với cùng kỳ và tiếp tục xu hướng đi ngang. Các chính sách hỗ trợ dòng tiền như chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất,... vẫn được áp dụng nhưng chưa mang lại hiệu quả như kỳ vọng.
- ▶ Dù ngành du lịch có sự khởi sắc nhưng việc nhiều dự án chưa hoàn thiện pháp lý, tiến độ thi công không đảm bảo do thiếu vốn cùng với sự khó khăn trong thanh khoản khiến thị trường tiếp tục trầm lắng kéo dài và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

03

Dự Báo Thị Trường Q3/2025

Dự báo thị trường



Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Đất nền

- ▶ Thị trường duy trì tình trạng khan hiếm nguồn cung mới trong quý tiếp theo và chưa có nhiều tín hiệu phục hồi trong ngắn hạn, dự kiến chỉ có khoảng 80 – 120 sản phẩm được mở bán mới.
- ▶ Khu vực Quảng Nam (cũ) và Đà Nẵng (cũ) giữ vị thế chủ lực về tỷ trọng cung của thị trường, riêng TP. Huế vẫn duy trì tình trạng khan hiếm nguồn cung mới.
- ▶ Lượng tiêu thụ của thị trường tiếp tục đà phục hồi trong ngắn hạn, và cần thêm thời gian để trở lại nhịp sôi động của giai đoạn 2019 trở về trước.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do ảnh hưởng của các loại chi phí đầu vào, các chính sách chiết khấu, ưu đãi bán hàng được duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- ▶ Thị trường thứ cấp duy trì đà phục hồi cả về mức giá cũng như thanh khoản, nhóm các sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, thuộc tổ hợp khu đô thị đa dạng tiện ích, kết nối vùng thuận lợi,... chủ lực thanh khoản của thị trường.

Phân khúc Căn hộ

- ▶ Trước động thái truyền thông chuẩn bị mở bán ở một số dự án, nguồn cung mới đưa ra thị trường có thể sẽ tăng, dao động khoảng 1,500 – 2,500 căn, tập trung tại Đà Nẵng (cũ).
- ▶ Phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn cung mới đưa ra thị trường, phân bổ tập trung khu vực Q. Hải Châu và Sơn Trà.
- ▶ Sức cầu thị trường tiếp tục duy trì đà hồi phục tuy nhiên khó có nhiều bứt phá trước tình trạng bất cân xứng nguồn cung giữa các phân khúc hiện nay.
- ▶ Nhiều thông tin quy hoạch hạ tầng giao thông trên địa bàn Đà Nẵng (cũ) được xúc tiến triển khai, Nghị quyết 222/2025/QH15 về việc thành lập Trung tâm hành chính quốc tế được thông qua góp phần thúc đẩy tiềm năng của thị trường bất động sản tại đây, đặc biệt là phân khúc căn hộ.
- ▶ Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, hỗ trợ ân hạn gốc, lãi vay ngân hàng,... tiếp tục được các chủ đầu tư, đơn vị phân phối đẩy mạnh nhằm kích cầu thị trường.
- ▶ Thanh khoản sơ cấp lần thứ cấp được kỳ vọng tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng ổn định nhưng có thể sẽ khó có những đột biến trong ngắn hạn.

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

- ▶ Nguồn cung mới dự kiến tăng so với Q2/2025, dao động khoảng 100 – 200 căn đưa ra thị trường.
- ▶ Sức cầu chung có thể tăng nhẹ so với Q2/2025, nhưng khó có sự đột biến trong ngắn hạn và tập trung chủ yếu tại những dự án được phát triển bởi các chủ đầu tư lớn, có pháp lý hoàn thiện và tiến độ thi công đảm bảo.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ở mức ổn định, những chính sách ưu đãi, chiết khấu khi thanh toán nhanh vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong Q3/2025.
- ▶ Thị trường thứ cấp có thể cải thiện so với quý trước và tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm đã bàn giao nhà với pháp lý hoàn thiện và có vị trí kết nối thuận lợi.

Bất động sản nghỉ dưỡng

- ▶ Dự kiến nguồn cung mới loại hình bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục vắng bóng, các chủ đầu tư thận trọng hơn trong việc triển khai bán hàng giữa bối cảnh thị trường trầm lắng như hiện nay.
- ▶ Thanh khoản thị trường dự kiến sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn và khó có những dấu hiệu phục hồi trong quý tiếp theo khi nút thắt pháp lý chưa được tháo gỡ cũng như niềm tin của nhà đầu tư vẫn còn ở mức thấp.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định và không có biến động nhiều so với quý trước.
- ▶ Các chính sách hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, thanh toán giãn tiến độ,... vẫn tiếp tục được nhiều chủ đầu tư áp dụng giữa bối cảnh thị trường khó khăn như hiện nay.



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



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



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



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



Top 5 công ty tư vấn & môi giới
Bất động sản Việt Nam uy tín
Vietnam Report
2019, 2020 & 2021



Đơn vị phân phối Bất động sản
tốt nhất Đông Nam Á
Dot Property Southeast Asia Awards
2019 & 2020



Đơn vị tư vấn phát triển dự án
tốt nhất Đông Nam Á
Dot Property Southeast Asia Awards
2020



Đơn vị phân phối Bất động sản
Tốt nhất Việt Nam
Dot Property Vietnam Awards
2019 & 2020



Sàn giao dịch xuất sắc nhất
Việt Nam
Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản
Việt Nam (VNREA)
2018

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.



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 mǎng 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 Điểm, 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 DKRA Consulting - 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.