



DKRACONSULTING



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& 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:
Bình Dương (cũ), Đồng Nai (cũ), Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ), Long An (cũ) và Tây Ninh (cũ).

01

Kinh Tế - Xã Hội Q2/2025

Chỉ số kinh tế

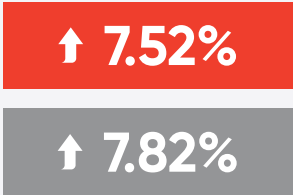
Chính sách - Pháp lý

Hạ tầng giao thông

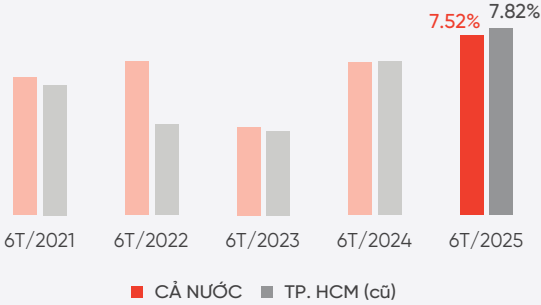


Chỉ Số Kinh Tế

GDP (Tổng sản phẩm quốc nội)



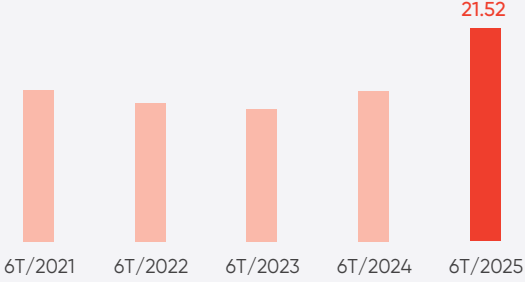
Nguồn: GSO, PSO



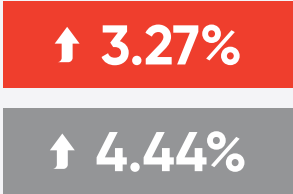
FDI (Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài)



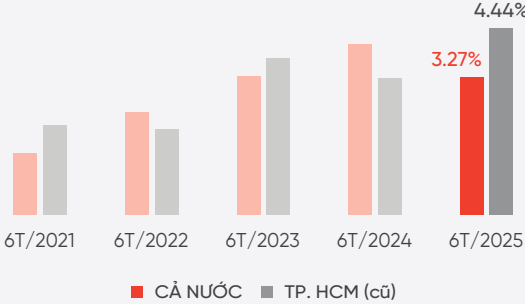
Nguồn: GSO



CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)



Nguồn: GSO, PSO



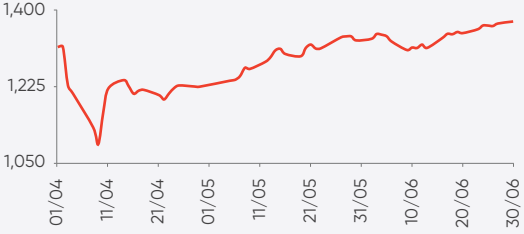
VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 30/6/2025 đạt

1,376.07 Điểm

↑ Tăng 58.74 điểm (4.46%) so với phiên giao dịch đầu Q2/2025

Nguồn: HOSE



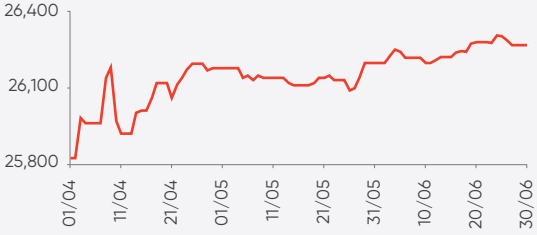
Tỷ Giá USD/VND

Kết thúc Q2/2025, ghi nhận 1 USD bằng

26,270 Đồng

↑ Tăng 450 Đồng (2%) so với thời điểm đầu Q2/2025

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



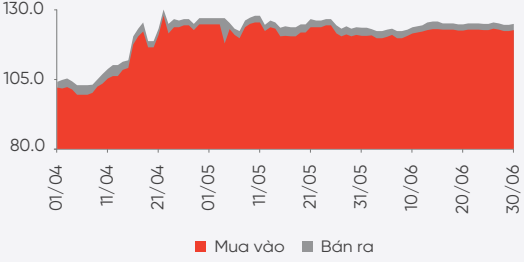
Giá Vàng

Kết thúc Q2/2025, giá vàng SJC mua vào - bán ra

117.5 – 119.5 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 19% so với thời điểm đầu Q2/2025

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



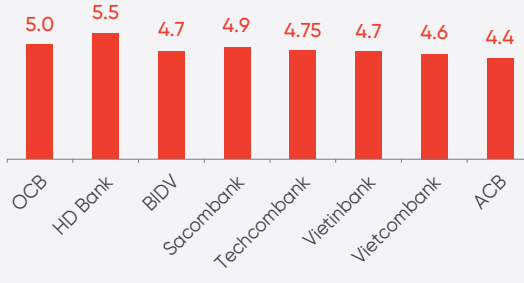
Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn 12 tháng ở một số ngân hàng dao động

4.4% – 5.5% /năm

Không có nhiều biến động so với đầu Q2/2025

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



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

Chính Sách – Pháp Lý

1 NGHỊ ĐỊNH 76/NĐ-CP

Ngày 01/4/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 76/NĐ-CP quy định chi tiết Nghị quyết 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại TP. HCM, TP. Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2 NGHỊ QUYẾT 74/NQ-CP

Ngày 07/4/2025, Chính phủ ban hành Nghị quyết 74/NQ-CP về kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

3 QUYẾT ĐỊNH 30/2025/QĐ-UBND

Ngày 10/4/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 30/2025/QĐ-UBND quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20/4/2025.

4 QUYẾT ĐỊNH 59/2025/QĐ-UBND

Ngày 17/4/2025, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 59/2025/QĐ-UBND quy định về rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do nhà nước quản lý và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

5 QUYẾT ĐỊNH 21/2025/QĐ-UBND

Ngày 21/4/2025, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 21/2025/QĐ-UBND quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/5/2025.

6 QUYẾT ĐỊNH 25/2025/QĐ-UBND

Ngày 15/5/2025 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 25/2025/QĐ-UBND quy 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 Bình Dương. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/5/2025.

7 NGHỊ QUYẾT 201/2025/QH15

Ngày 29/5/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết 201/2025/QH15 về việc thi điểm cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/6/2025.

8 QUYẾT ĐỊNH 46/2025/QĐ-UBND

Ngày 04/6/2025, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 46/2025/QĐ-UBND quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích khu đất công để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 14/6/2025.

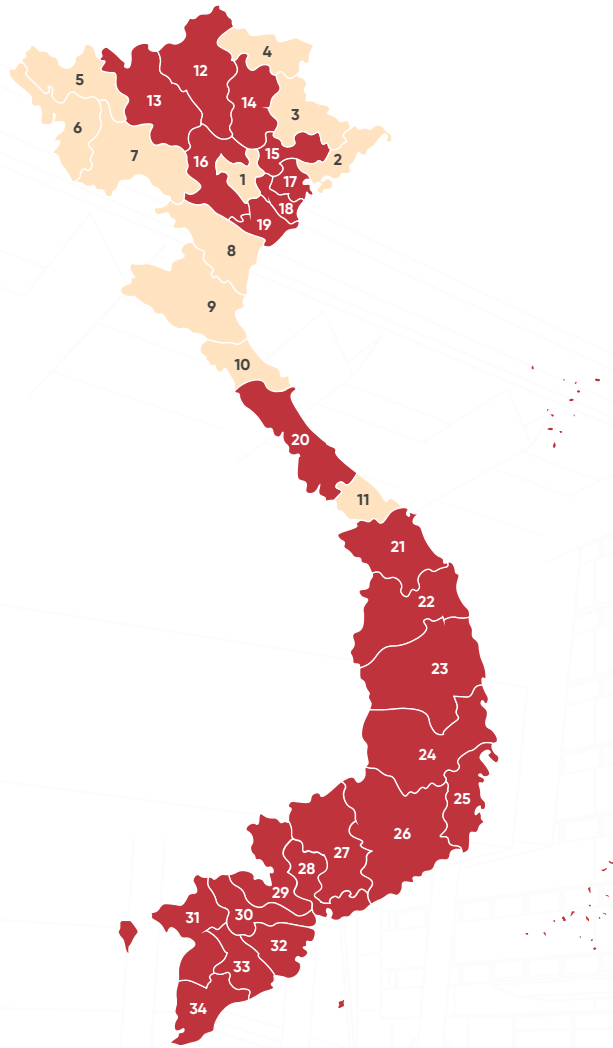
Chính Sách – Pháp Lý

9 NGHỊ QUYẾT 202/2025/QH15

Ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày được thông qua.

Bản đồ đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sắp xếp

■ Sáp nhập ■ Không thay đổi



11 Đơn vị hành chính cấp tỉnh không thay đổi

- | | |
|--------------|-------------|
| 1 TP. Hà Nội | 7 Sơn La |
| 2 Quảng Ninh | 8 Thanh Hóa |
| 3 Lạng Sơn | 9 Nghệ An |
| 4 Cao Bằng | 10 Hà Tĩnh |
| 5 Lai Châu | 11 TP. Huế |
| 6 Điện Biên | |

23 Đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sáp nhập

- | |
|---|
| 12 Tuyên Quang (Tuyên Quang + Hà Giang) |
| 13 Lào Cai (Lào Cai + Yên Bái) |
| 14 Thái Nguyên (Thái Nguyên + Bắc Kạn) |
| 15 Bắc Ninh (Bắc Ninh + Bắc Giang) |
| 16 Phú Thọ (Phú Thọ + Vĩnh Phúc + Hòa Bình) |
| 17 TP. Hải Phòng (TP. Hải Phòng + Hải Dương) |
| 18 Hưng Yên (Hưng Yên + Thái Bình) |
| 19 Ninh Bình (Ninh Bình + Hà Nam + Nam Định) |
| 20 Quảng Trị (Quảng Trị + Quảng Bình) |
| 21 TP. Đà Nẵng (TP. Đà Nẵng + Quảng Nam) |
| 22 Quảng Ngãi (Quảng Ngãi + Kon Tum) |
| 23 Gia Lai (Gia Lai + Bình Định) |
| 24 Đắk Lắk (Đắk Lắk + Phú Yên) |
| 25 Khánh Hòa (Khánh Hòa + Ninh Thuận) |
| 26 Lâm Đồng (Lâm Đồng + Đắk Nông + Bình Thuận) |
| 27 Đồng Nai (Đồng Nai + Bình Phước) |
| 28 TP. HCM (TP. HCM + Bình Dương + Bà Rịa - Vũng Tàu) |
| 29 Tây Ninh (Tây Ninh + Long An) |
| 30 Đồng Tháp (Đồng Tháp + Tiền Giang) |
| 31 An Giang (An Giang + Kiên Giang) |
| 32 Vĩnh Long (Vĩnh Long + Trà Vinh + Bến Tre) |
| 33 TP. Cần Thơ (TP. Cần Thơ + Hậu Giang + Sóc Trăng) |
| 34 Cà Mau (Cà Mau + Bạc Liêu) |

10 NGHỊ ĐỊNH 140/2025/NĐ-CP

Ngày 12/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 140/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2025.

11 NGHỊ ĐỊNH 151/2025/NĐ-CP

Ngày 12/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 151/2025/NĐ-CP về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2025.

12 QUYẾT ĐỊNH 56/2025/QĐ-UBND

Ngày 12/6/2025, UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định 56/2025/QĐ-UBND quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Long An. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 23/6/2025.

13 QUYẾT ĐỊNH 62/2025/QĐ-UBND

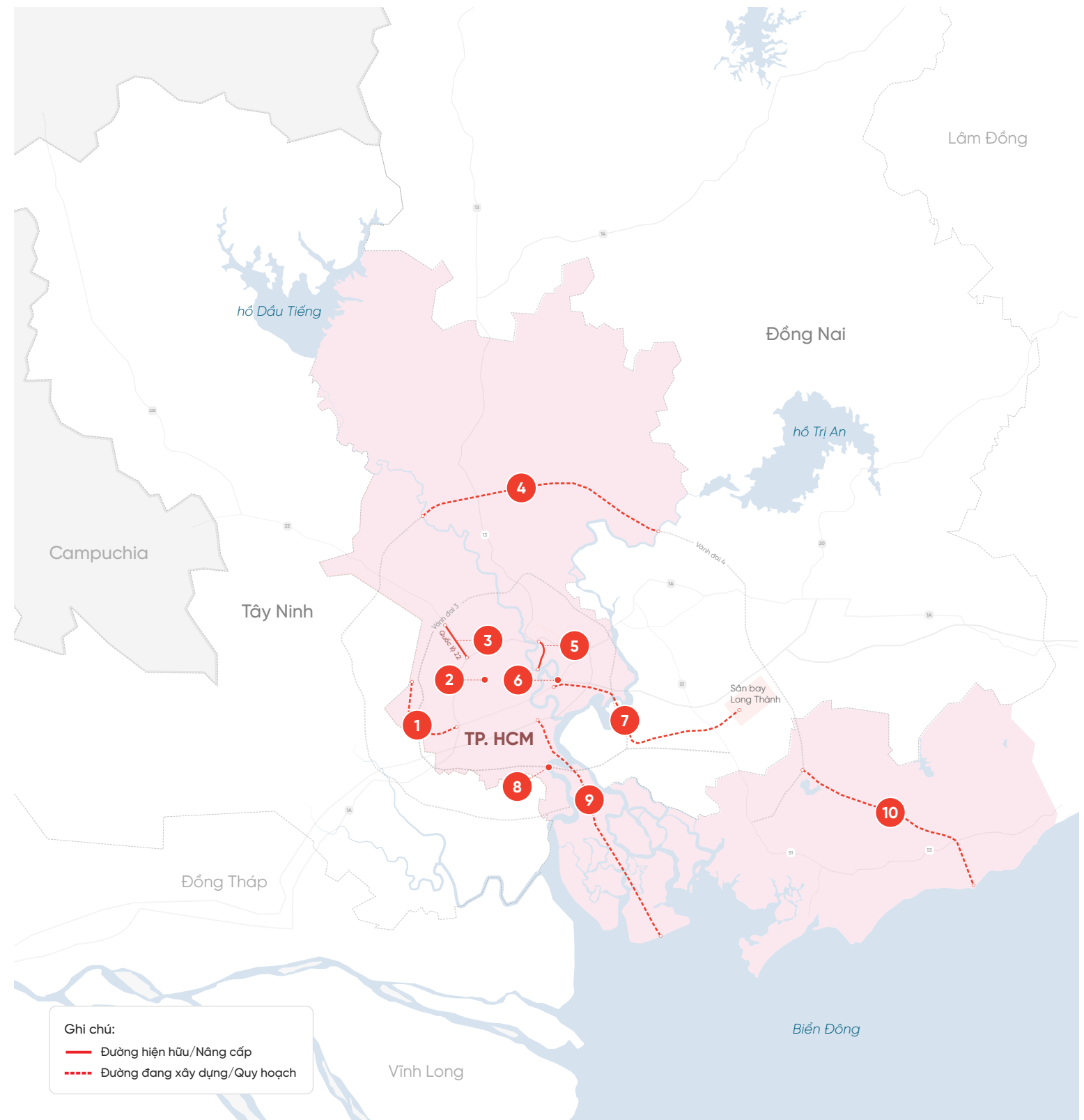
Ngày 17/6/2025, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 62/2025/QĐ-UBND quy định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 27/6/2025.

Hạ Tầng Giao Thông

10

Dự án hạ tầng giao thông nổi bật Q2/2025

- 1 TP. HCM đầu tư gần 19,000 tỷ Đồng nối dài Đại lộ Đông Tây đến tỉnh Long An (cũ)
- 2 TP. HCM khánh thành nhà ga T3 cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất
- 3 TP. HCM mở rộng Quốc lộ 22 lên 10 làn xe đoạn từ nút giao An Suương đến đường Vành đai 3
- 4 Khởi công Vành đai 4 TP. HCM đoạn từ sông Đồng Nai đến sông Sài Gòn
- 5 TP. HCM mở rộng Quốc lộ 13 đoạn từ cầu Bình Triệu đến ranh tỉnh Bình Dương (cũ)
- 6 Thông xe hầm chui nút giao An Phú - giao lộ lớn và hiện đại nhất TP. HCM
- 7 Đề xuất bố trí 3.4 tỷ USD làm đường sắt Thủ Thiêm - Long Thành
- 8 Hợp long cầu Bình Khánh thuộc tuyến cao tốc Bến Lức - Long Thành
- 9 Đề xuất đầu tư dự án đường sắt đô thị nối khu vực trung tâm TP. HCM với xã Cần Giuộc
- 10 Quy hoạch cao tốc từ xã Hồ Tràm đến sân bay Long Thành với tổng vốn đầu tư 17,000 tỷ Đồng



02

Diễn Biến Thị Trường Q2/2025

Phân khúc Đất nền

Phân khúc Căn hộ

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

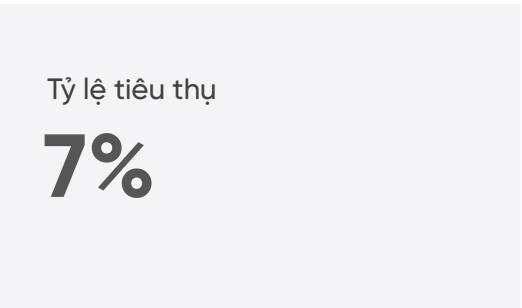
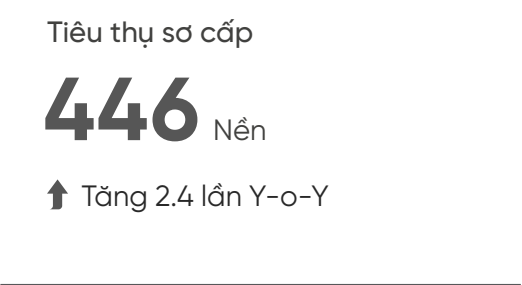
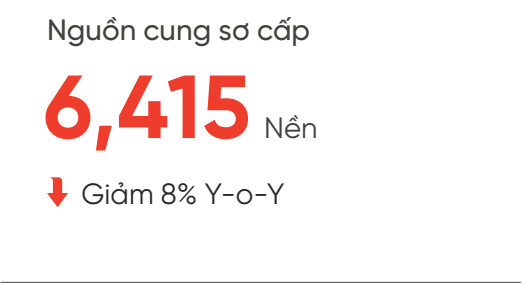
Bất động sản nghỉ dưỡng – Biệt thự nghỉ dưỡng

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

Bất động sản nghỉ dưỡng – Condotel



Phân Khúc Đất Nền

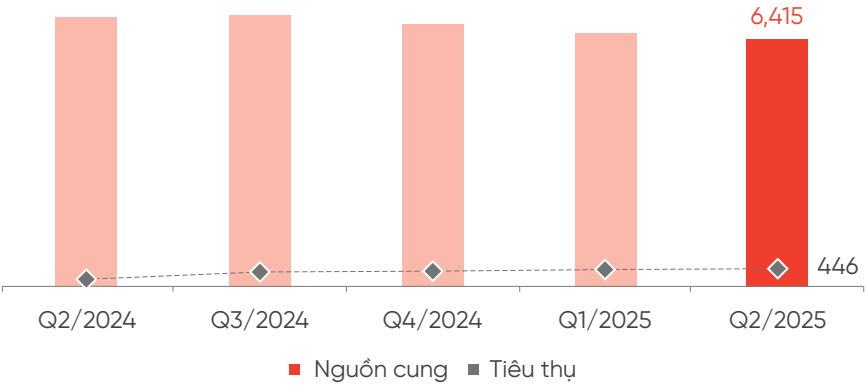


Phân khúc đất nền được khảo sát trên những dự án đã có quy hoạch 1/500, quy mô từ 1.0 ha trở lên và không bao gồm đất hộ lẻ hoặc những giao dịch thứ cấp.

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

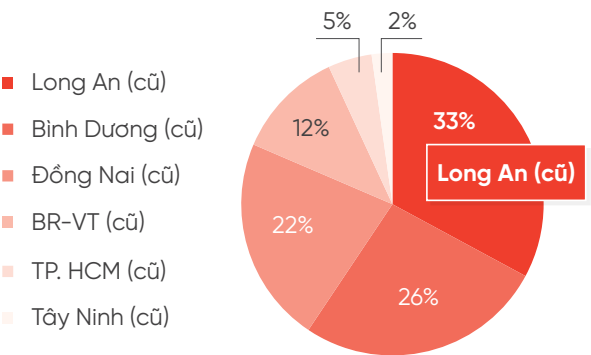
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Nền



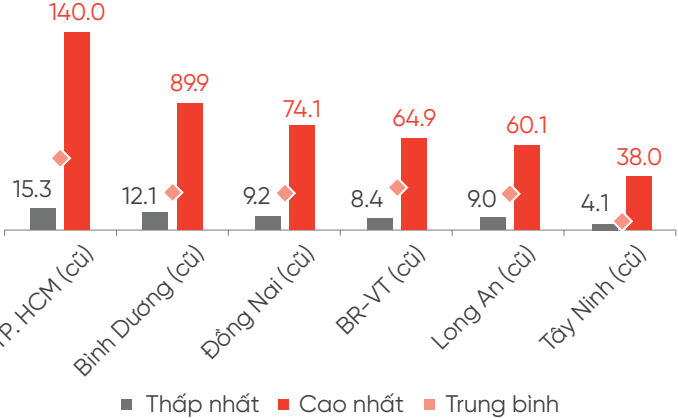
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

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 nhẹ 8% và tập trung chủ yếu ở nhóm dự án đã mở bán trước đó với tỷ trọng 95%. Trong đó, ba thị trường chủ lực là Long An (cũ), Bình Dương (cũ) và Đồng Nai (cũ) chiếm khoảng 81% tỷ trọng cung sơ cấp, tương đương 5,225 sản phẩm hiện đang mở bán.
- Nguồn cung mới vẫn duy trì tình trạng khan hiếm, chỉ chiếm khoảng 5% trên tổng cung sơ cấp, giảm 13% so với cùng kỳ năm trước. Một số nguyên nhân có thể kể đến như: thiếu hụt quỹ đất sạch, lượng booking không đạt như kỳ vọng, tâm lý thận trọng của các chủ đầu tư trong kế hoạch ra hàng,...
- Sức cầu chung của thị trường đạt mức tăng tích cực 2.4 lần so với Q2/2024, lượng giao dịch tập trung chủ yếu ở Long An (cũ) và Bình Dương (cũ), chiếm hơn 92.2% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp.
- Mặt bằng giá sơ cấp giữa các tỉnh/thành (cũ) ghi nhận biên độ chênh lệch lớn ở các khu vực và neo ở mức cao do tác động của các loại chi phí đầu vào.
- Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 4% so với quý trước. Việc khan hiếm nguồn cung mới/sơ cấp trên thị trường đã thúc đẩy các nhà đầu tư lựa chọn các sản phẩm thứ cấp, đặc biệt là nhóm sản phẩm đầy đủ pháp lý.

Phân Khúc Căn Hộ



Thị trường sơ cấp

113 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

20,583 Căn

↑ Tăng 40% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

11,082 Căn

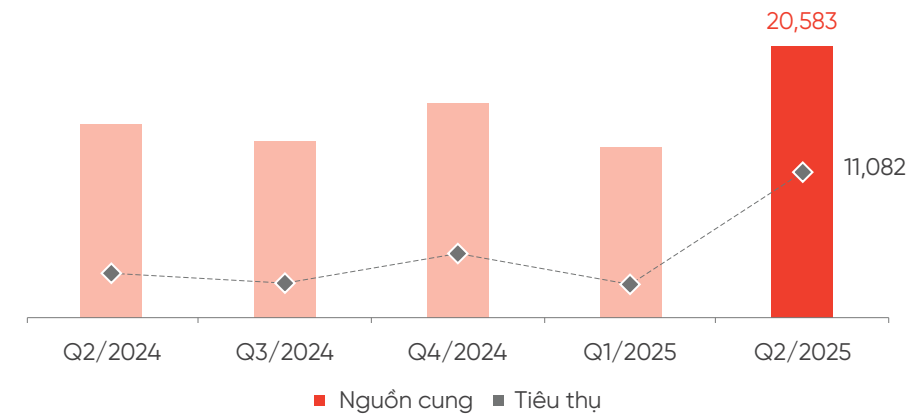
↑ Gấp 3.3 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

54%

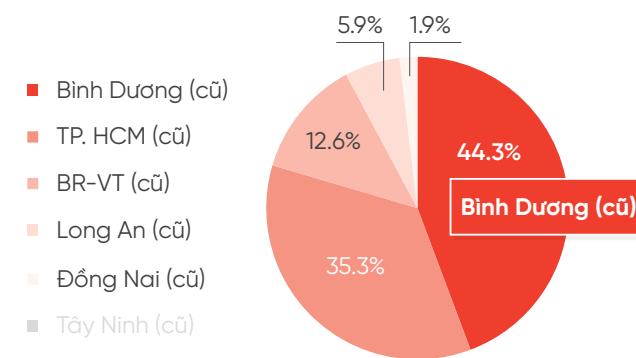
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



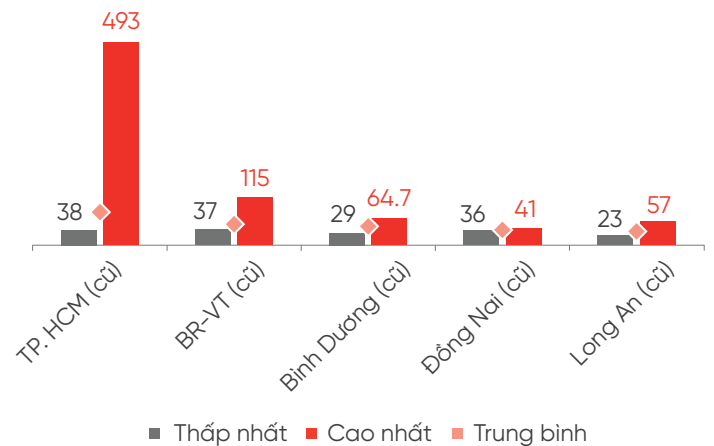
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

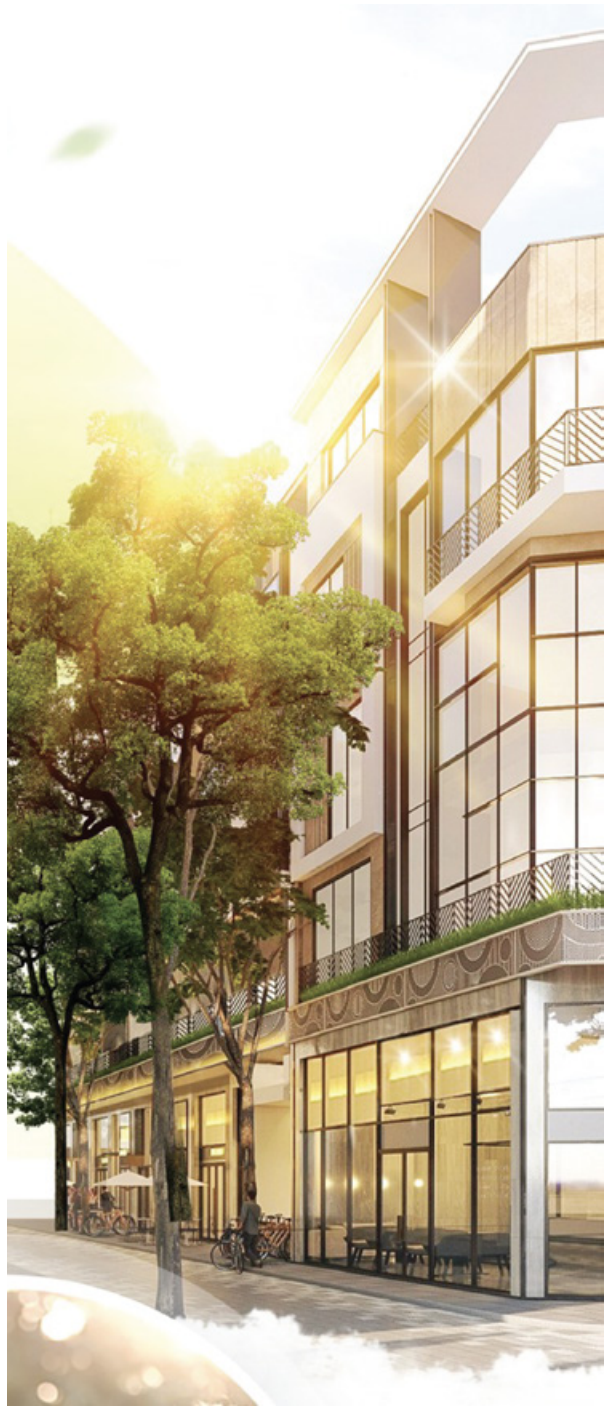
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



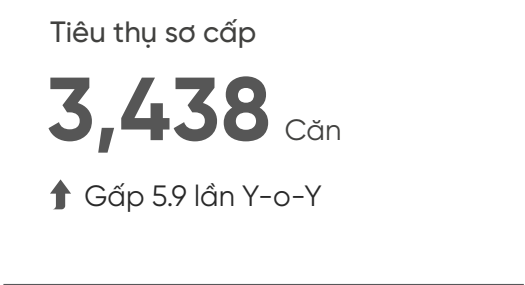
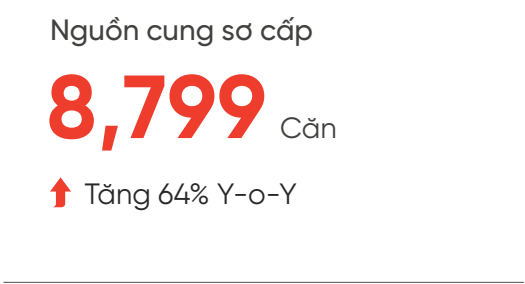
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tăng, ghi nhận đạt khoảng 20,583 căn, tăng 40% so với cùng kỳ năm 2024.
- ▶ Binh Dương (cũ) và TP. HCM (cũ) tiếp tục là địa phương dẫn đầu về phân khúc căn hộ khi chiếm 79.6% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Nguồn cung mới có sự hồi phục rõ nét, gấp 3.1 lần so với cùng kỳ năm trước với hơn 10,000 căn hộ được mở bán ra thị trường.
- ▶ Sức cầu thị trường sơ cấp ghi nhận những chuyển biến khá tích cực trước động thái sáp nhập tỉnh thành, gấp 3.3 lần so với cùng kỳ Q2/2024.
- ▶ Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng bình quân 3% - 8% so với Q1/2025, phần lớn ở phân khúc tầm trung - cao cấp. Thanh khoản thứ cấp duy trì đà hồi phục, tập trung ở TP. HCM (cũ) và các vùng giáp ranh với mức giá bán tăng phổ biến 4% - 11% so với quý trước.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

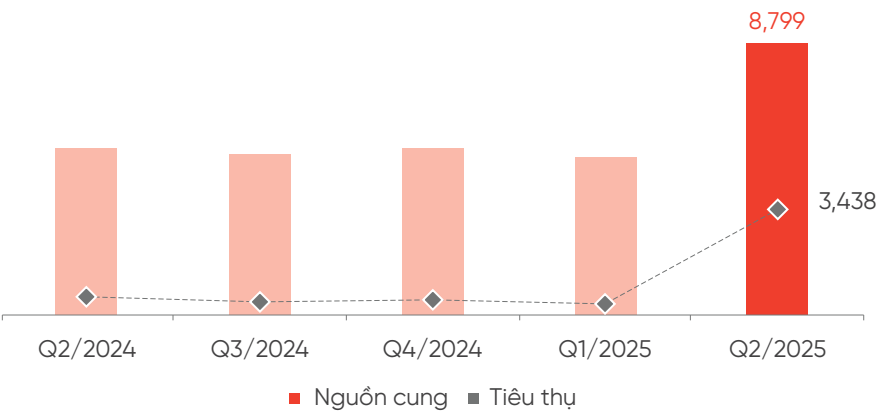


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet



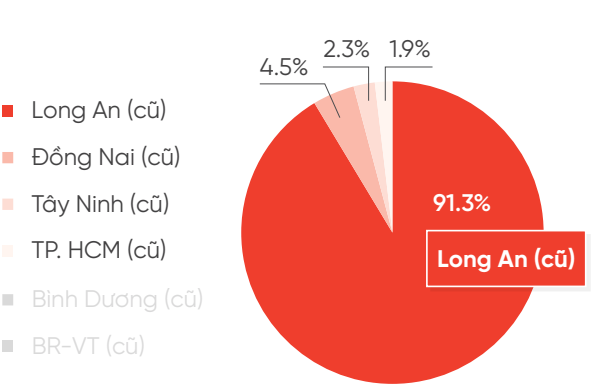
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



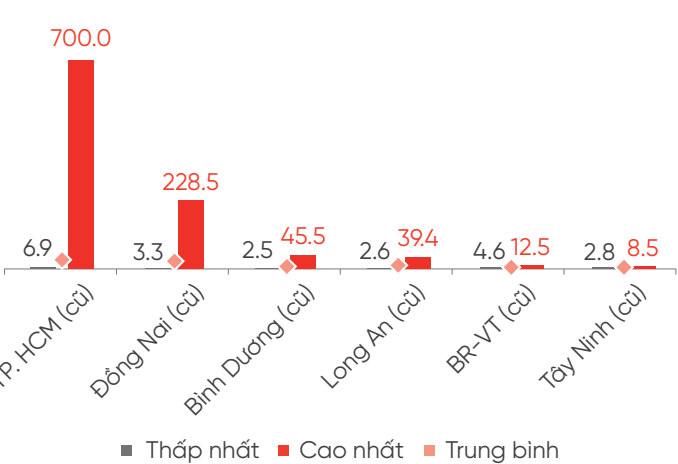
Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Thị trường nhà phố/ biệt thự trong Q2/2025 ghi nhận nhiều điểm sáng so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nguồn cung và lượng tiêu thụ đạt mức tăng lần lượt là 64% và gấp 5.9 lần Q2/2024.
- Sức cầu chung của thị trường cho thấy tín hiệu phục hồi rõ nét với khoảng 3,438 giao dịch thành công. Tuy nhiên, lượng tiêu thụ chỉ mang tính cục bộ và tập trung chủ yếu ở thị trường Long An (cũ) – khu vực đang hưởng lợi trực tiếp từ “hiệu ứng chủ đầu tư lớn đổ bộ thị trường” miền Nam.
- Nguồn cung mới trong Q2/2025 phục hồi mạnh mẽ với mức tăng gấp 6.0 lần so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực Long An (cũ) chủ lực nguồn cung mới của thị trường khi chiếm hơn 91% lượng sản phẩm mở bán mới trong quý.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức tăng nhẹ 2% so với quý trước, mức giá duy trì ở mức cao do tác động của các loại chi phí đầu vào. Bên cạnh đó là các chính sách kéo giãn tiến độ thanh toán, ưu đãi lãi suất, tặng gói nội thất, miễn phí quản lý (1 – 3 năm),... được áp dụng phổ biến nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp tăng trung bình khoảng 6% so với Q1/2025 khi có những tác động tích cực từ “cú hích thị trường” khi các chủ đầu tư lớn đổ bộ thị trường miền Nam. Các khu nhà phố thương mại, dự án compound khép kín có pháp lý hoàn thiện,... nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng nhờ vào khả năng sinh lời kép cũng như tính tiện nghi, an toàn.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp

62 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

2,442 Căn

↑ Tăng 6% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

209 Căn

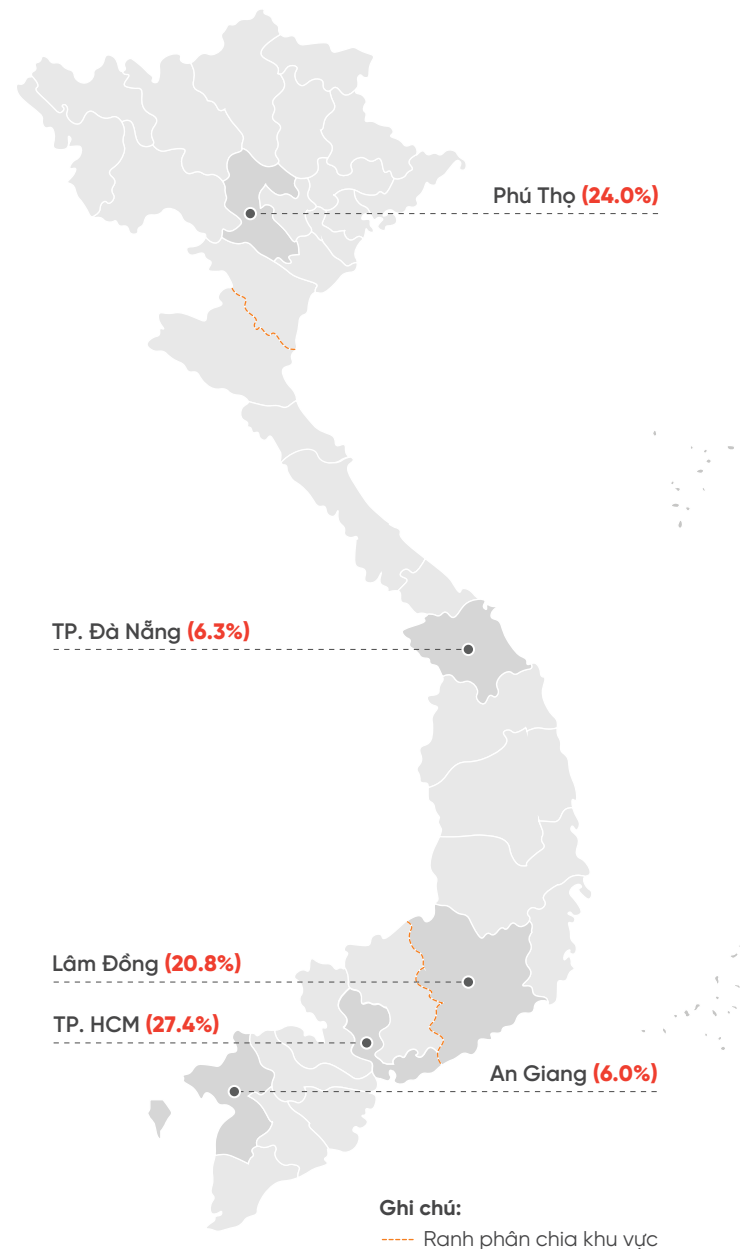
↑ Tăng 2.9 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

9%

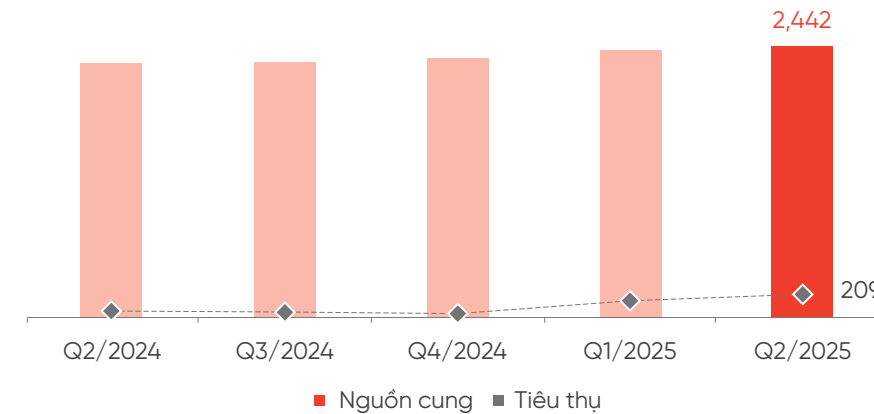
05

Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q2/2025



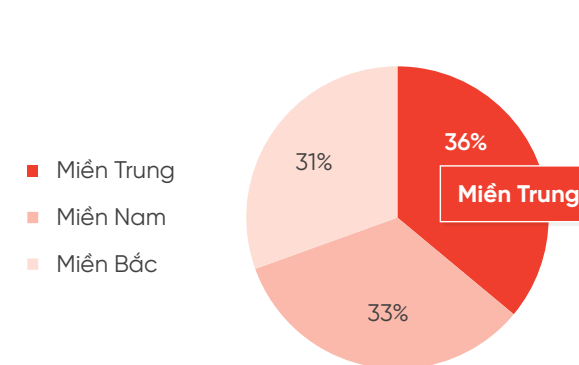
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



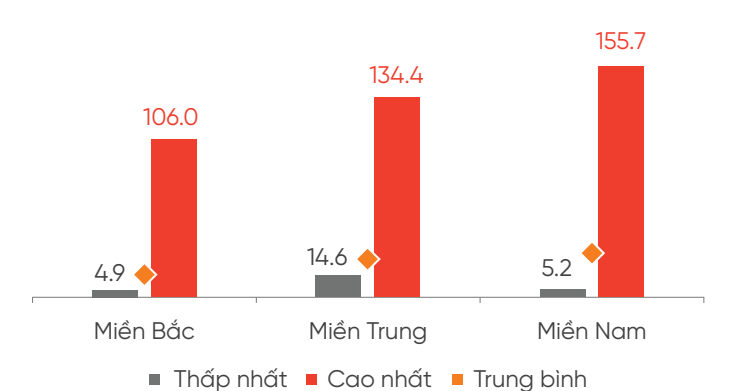
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Mặc dù nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 6% so với cùng kỳ nhưng vẫn duy trì ở mức thấp so với giai đoạn 2019 - 2020. Bên cạnh đó, nguồn cung mới cũng ghi nhận mức tăng 45% so với cùng kỳ, tương đương khoảng 186 căn mở bán mới.
- Khu vực miền Trung và miền Nam tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt khi chiếm 69% tổng nguồn cung cả nước. Ngược lại, khu vực miền Bắc lại dẫn đầu về lượng tiêu thụ khi đóng góp hơn 93% vào tổng lượng giao dịch toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp. Lượng tiêu thụ tăng 2.9 lần so với cùng kỳ, nhưng nhìn chung vẫn còn khá khiêm tốn. Phần lớn giao dịch tập trung vào các dự án có giá bán dưới 10 tỷ Đồng/căn, pháp lý hoàn thiện và tiến độ thi công đảm bảo.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang. Các chính sách cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc vẫn được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản.
- Thị trường vẫn đối diện không ít trở ngại 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 rất thấp.

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

Thị trường sơ cấp

31 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

3,525 Căn

↑ Tăng 16% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

42 Căn

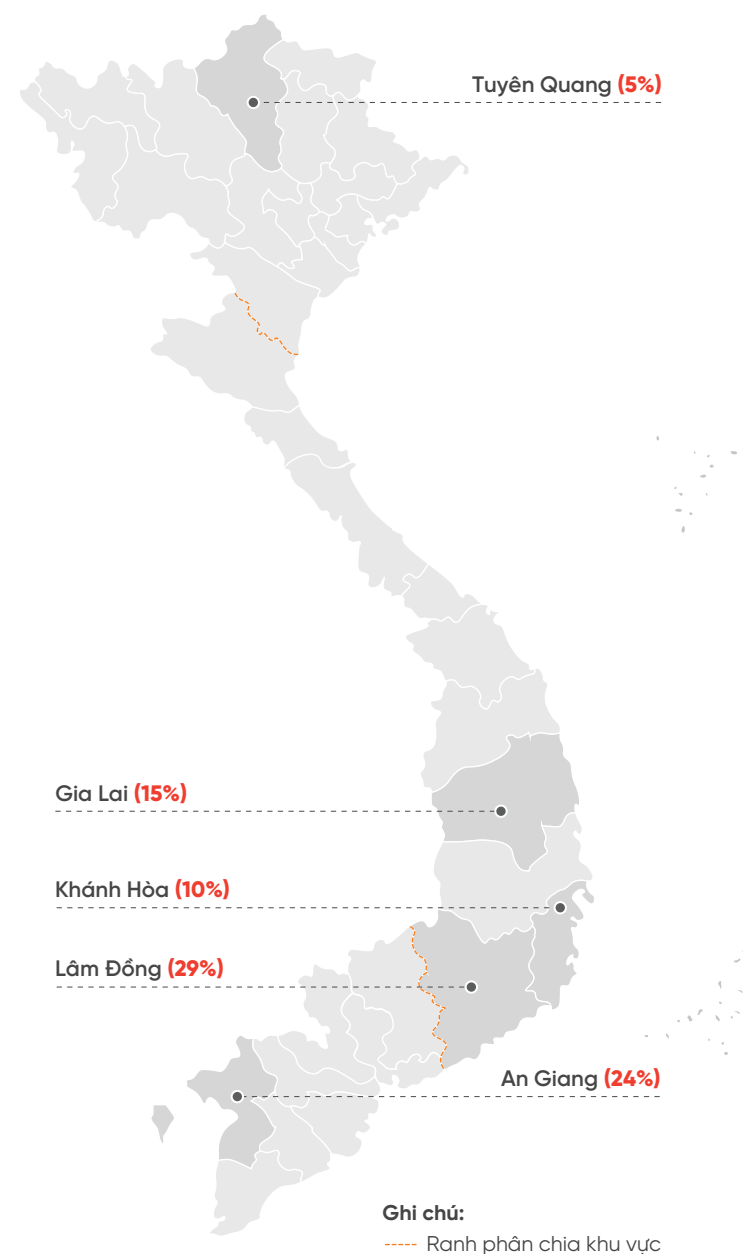
↑ Tăng 14% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

1%

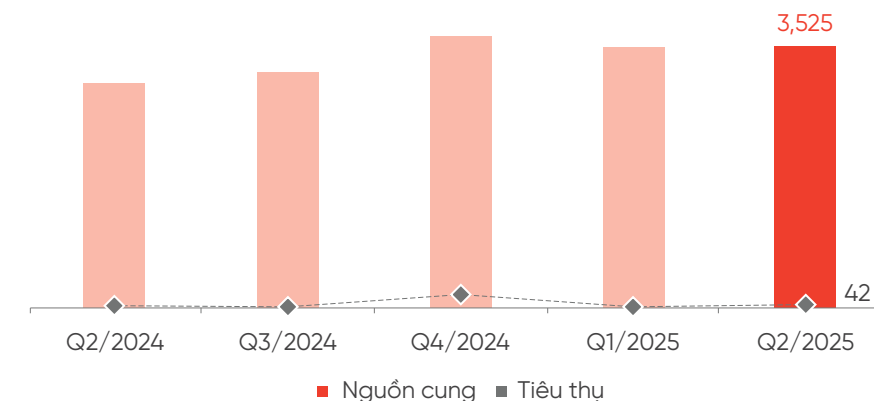
05

Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q2/2025



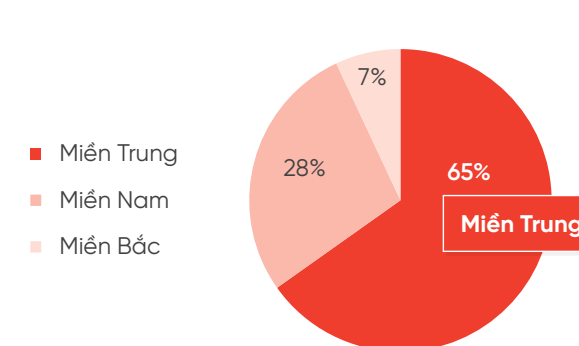
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



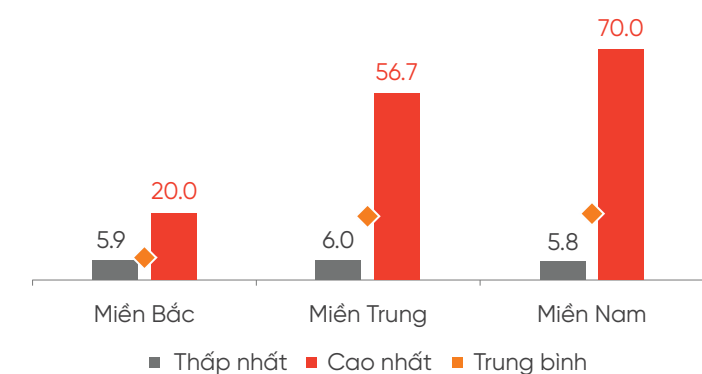
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung ghi nhận tăng 16% so với cùng kỳ, tuy nhiên hơn 99% nguồn cung sơ cấp đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ. Thị trường vẫn chưa thoát khỏi tình trạng ảm đạm dù ngành du lịch có nhiều khởi sắc.
- ▶ Sức cầu chung có sự cải thiện, lượng tiêu thụ tăng 14% so với cùng kỳ, tuy nhiên chỉ tập trung cục bộ ở nhóm sản phẩm có pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng đảm bảo với mức giá bán dao động từ 5.0 – 10.0 tỷ Đồng/căn.
- ▶ 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.
- ▶ Dù thị trường ghi nhận mức tăng trưởng so với cùng kỳ, nhưng vẫn ở ngưỡng thấp. Thanh khoản và niềm tin của nhà đầu tư tiếp tục là trở ngại lớn khiến phân khúc này khó có thể phục hồi trong ngắn hạn.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel

Thị trường sơ cấp

47 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

4,712 Căn

↓ Giảm 35% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

300 Căn

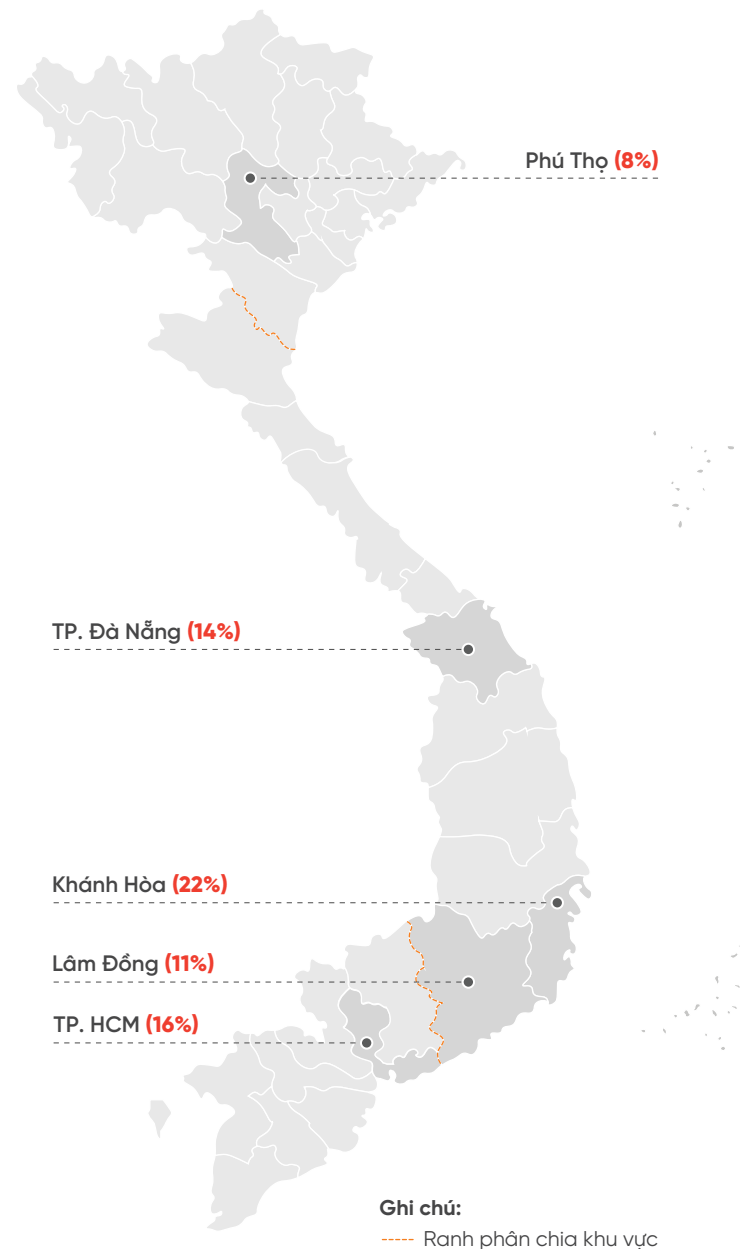
↓ Giảm 85% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

6%

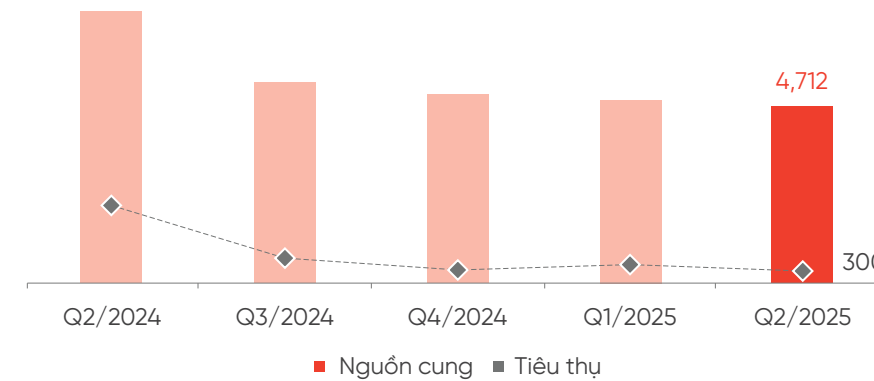
05

Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q2/2025



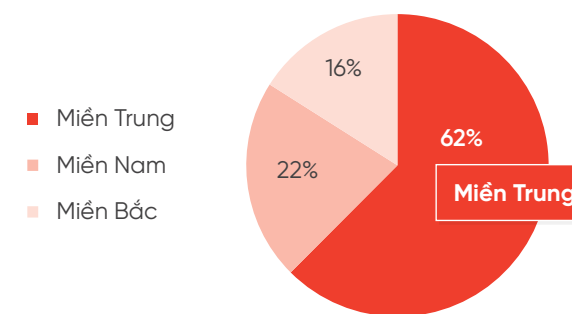
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



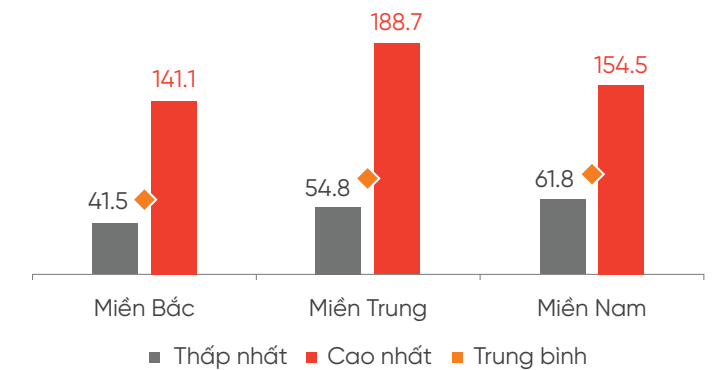
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm, mức giảm khoảng 4% so với quý trước và giảm hơn 35% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ (chiếm hơn 94% tổng nguồn cung sơ cấp).
- ▶ Sức cầu thị trường vẫn duy trì ở mức thấp và chỉ tương đương 15% so với cùng kỳ năm 2024. Giao dịch hầu hết tập trung cục bộ ở những dự án quy mô lớn, tiến độ thi công đảm bảo với mức giá bán dưới 3 tỷ Đồng/căn. Trong khi đó, những dự án sơ cấp còn lại hầu hết đều có tình hình bán hàng chậm hoặc đóng giở hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- ▶ Khu vực miền Trung tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 62% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước, trong khi đó miền Bắc lại dẫn đầu về lượng tiêu thụ khi đóng góp 50% vào tổng lượng tiêu thụ.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận tăng trung bình 5% so với quý trước và tăng bình quân 7% so với cùng kỳ năm 2024. Các chính sách nghiêng về hỗ trợ dòng tiền như kéo dài lịch thanh toán, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... tiếp tục được áp rộng rãi nhằm kích cầu thị trường.
- ▶ Thị trường vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Những vấn đề về pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là những rào cản khiến thị trường chưa thể phục hồi trong ngắn hạn.

03

Dự Báo Thị Trường Q3/2025

Dự báo thị trường



Dự Báo Thị Trường



Phân khúc Đất nền

- ▶ Dự báo trong quý tiếp theo nguồn cung tăng nhẹ so với Q2/2025, dự kiến có khoảng 450 - 550 sản phẩm được mở bán mới trong Q3/2025.
- ▶ Các dự án tại khu vực Long An (cũ), Bình Dương (cũ), Đồng Nai (cũ) và dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo được kỳ vọng duy trì vị thế chủ lực nguồn cung của thị trường.
- ▶ Các chính sách hỗ trợ của Chính phủ như nới lỏng tín dụng, giảm thuế phí, đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công,... được kỳ vọng sẽ mang lại nhiều tín hiệu tích cực và cải thiện sức cầu của thị trường nói chung.
- ▶ Một bảng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tình trạng mất cân đối cung - cầu, áp lực chi phí đầu vào tăng cao.
- ▶ Dự kiến trong Q3/2025, thị trường thứ cấp duy trì đà phục hồi tích cực cả về mức giá và thanh khoản so với hai quý đầu năm. Đặc biệt tại các dự án đã hoàn thiện hạ tầng pháp lý, nhu cầu ở thực - mức độ tạo thị cao,... thu hút thanh khoản thị trường.

Phân khúc Căn hộ

- ▶ Nguồn cung mới đưa ra thị trường có thể sẽ tiếp tục duy trì ở mức của Q2/2025, dao động khoảng 9,000 - 11,000 căn, tập trung chủ yếu ở TP. HCM và Bình Dương (cũ).
- ▶ Phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục giữ vị thế chủ đạo tại khu vực trung tâm TP. HCM trong khi phân khúc hạng B và C dẫn dắt nguồn cung mới tại thị trường khu vực vùng ven.
- ▶ Sức cầu thị trường được kỳ vọng có những chuyển biến tích cực trước động thái duy trì lãi suất cho vay ở mức thấp, các Luật, Thông tư, Nghị định mới được áp dụng từ ngày 01/07 góp phần tháo gỡ pháp lý dự án, tạo niềm tin nơi người mua.
- ▶ Một bảng giá sơ cấp có thể tiếp tục tăng nhẹ trước các áp lực chi phí đầu vào phát triển dự án hoặc những tỉnh thành được kỳ vọng sẽ hưởng lợi từ thông tin sáp nhập địa giới hành chính.
- ▶ Các chính sách chiết khấu, quà tặng mở bán, hỗ trợ lãi suất, giãn phương thức thanh toán tiếp tục được các chủ đầu tư, đơn vị phân phối đẩy mạnh áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- ▶ Thị trường thứ cấp đạt nhiều cải thiện tích cực về mặt thanh khoản cũng như giá bán. Các giao dịch tập trung ở những dự án có đầy đủ pháp lý, phát triển bởi chủ đầu tư có tiềm lực tài chính cũng như tiến độ thi công xây dựng nhanh chóng.

Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Nhà phố/ Biệt thự

- ▶ Nguồn cung mới duy trì đà phục hồi tích cực của Q2/2025, trong đó số lượng sản phẩm phân bổ chủ yếu ở các dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo.
- ▶ Dự kiến thị trường đạt khoảng 2,000 – 3,000 sản phẩm mở bán trong Q3/2025. Các khu vực quen thuộc như Long An (cũ), Bình Dương (cũ) duy trì vị trí chủ lực về tỷ trọng cung của thị trường.
- ▶ Sức cầu chung của thị trường tiếp tục xu hướng cải thiện tích cực, tuy nhiên lượng giao dịch chỉ tập trung cục bộ ở một số địa phương và nhóm các sản phẩm có mức giá trung bình khoảng 10 tỷ Đồng/căn, hạ tầng giao thông đồng bộ, triển khai bởi các chủ đầu tư lớn có thương hiệu trên thị trường,...
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tình trạng về lệch pha "cung – cầu", các chính sách bán hàng được duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- ▶ Mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục đà tăng trưởng, đặc biệt ở nhóm các dự án nhà phố thương mại, khu compound an ninh, đa dạng tiện ích, hoàn thiện pháp lý, liên kết vùng thuận lợi,... thu hút thanh khoản thị trường.

Loại hình Bất động sản nghỉ dưỡng

- ▶ Nguồn cung condotel dự kiến tương đương so với Q2/2025, dao động khoảng 200 – 300 căn đưa ra thị trường, phân bổ chủ yếu Quảng Ninh và TP. HCM.
- ▶ Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng tăng nhẹ so với Q2/2025, dao động khoảng 300 – 400 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Phú Thọ, Quảng Ninh và Ninh Thuận.
- ▶ Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tăng với khoảng 100 – 150 căn đưa ra thị trường và tập trung chủ yếu tại Phú Thọ.
- ▶ Sức cầu chung thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, đà giảm có thể kéo dài và chưa có dấu hiệu cho thấy sự phục hồi của phân khúc này trong ngắn hạn.
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định, khó có những biến động mạnh về giá trong Q3/2025. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết cho thuê,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong quý tiếp theo.



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.