



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận 2 tháng đầu năm 2025

www.dkra.vn



MỤC LỤC

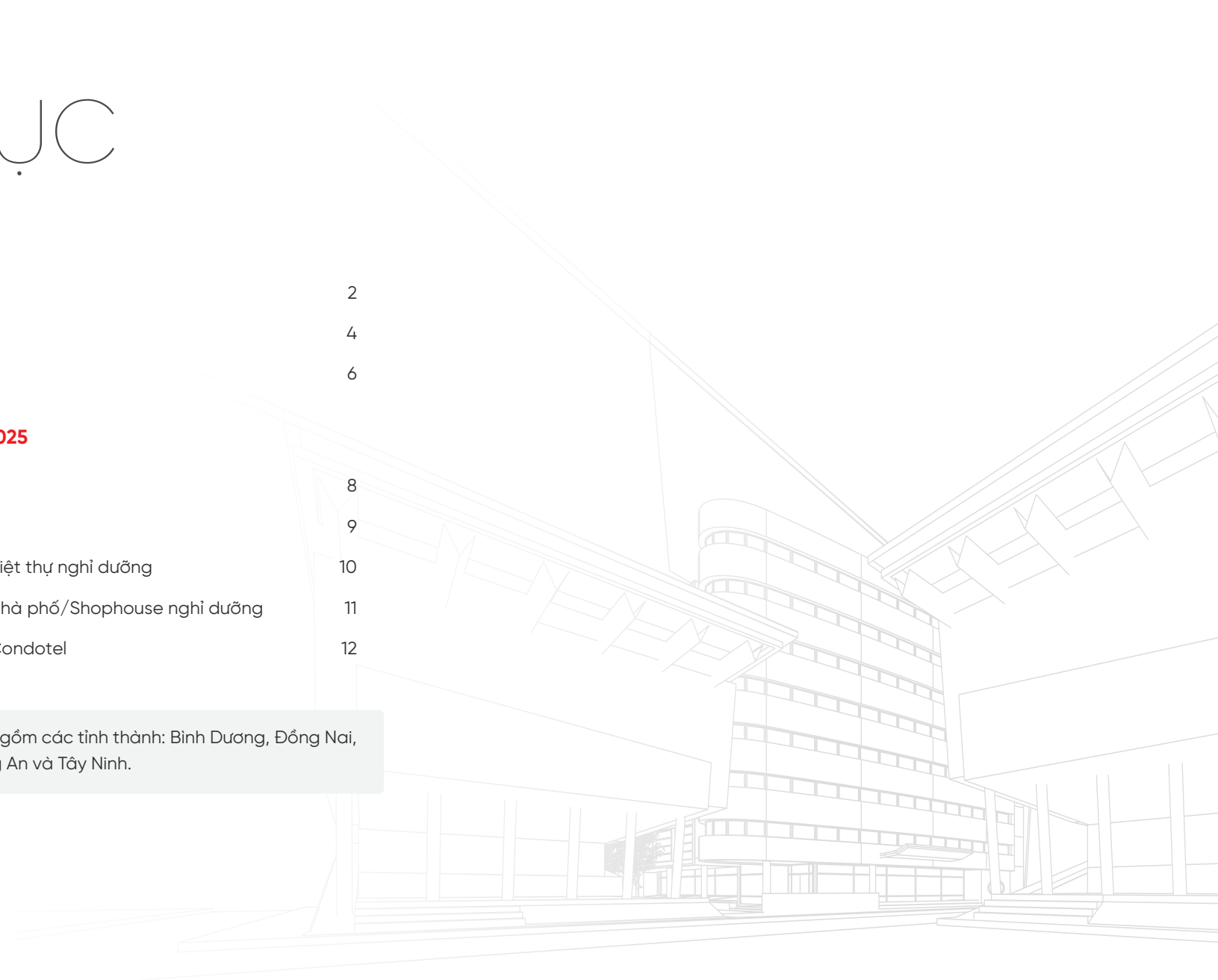
► Kinh Tế - Xã Hội 2T/2025

Chỉ số kinh tế	2
Chính sách - Pháp lý	4
Hạ tầng giao thông	6

► Diễn Biến Thị Trường 2T/2025

Phân khúc Căn hộ	8
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	9
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	12

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh thành: Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT), Long An và Tây Ninh.



Kinh Tế - Xã Hội

2T/2025



Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 2 tháng đầu năm 2025, cả nước đạt

6.90 tỷ USD

↑ Tăng 35.5% Y-o-Y

Nguồn: GSO, FIA

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm 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 gần 6.90 tỷ USD, tăng 35.5% so với cùng kỳ năm trước.



CPI Bình quân 2 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.27%

Y-o-Y

TP. HCM
4.06%

Y-o-Y

Nguồn: GSO, PSO

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 2 tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3.27% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tăng 2.97%, thấp hơn mức CPI bình quân chung, chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, giá dịch vụ y tế là yếu tố tác động tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính toán lạm phát cơ bản.

TP. HCM: Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 2 tháng đầu năm 2025 tăng 4.06%, trong đó, 9/11 nhóm có chỉ số giá tăng, mức tăng cao nhất là nhóm thuốc và dịch vụ y tế (tăng 17.10%) do giá dịch vụ y tế điều chỉnh theo Nghị quyết 118/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân TP. HCM, kể đến là nhóm giáo dục (tăng 8.97%); 02/11 nhóm có chỉ số giá giảm với mức giảm cao là nhóm bưu chính viễn thông (giảm 1.63%).

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 28/02 đạt

1,305.36 điểm

↑ Tăng 2.8% so với phiên giao dịch đầu năm 2025

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Kết thúc T2/2025, ghi nhận 1 USD bằng

25,730 Đồng

↑ Tăng 179 Đồng (0.7%) so với ngày đầu năm 2025

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T2/2025, giá vàng SJC mua vào - bán ra

88.5 - 90.5 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 7.5% so với thời điểm cuối năm 2024

Nguồn: SJC



Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.5% - 5.5% /năm

➔ Không có nhiều biến động so với cuối năm 2024

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính Sách – Pháp Lý

CẢ NƯỚC



Nghị Định 03/2025/NĐ-CP

Ngày 01/01/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 03/2025/NĐ-CP quy định về việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Công Điện 03/CĐ-TTg

Ngày 15/01/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 03/CĐ-TTg về việc tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản và thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản.



Nghị Định 19/2025/NĐ-CP

Ngày 10/02/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 19/2025/NĐ-CP, quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Nghị Định 17/2025/NĐ-CP

Ngày 06/02/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 17/2025/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Nghị Định 22/2025/NĐ-CP

Ngày 11/02/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Nghị định 22/2025/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 của Chính phủ. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.

TP. HCM



Quyết định 202/QĐ-TTg

Ngày 21/01/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 202/QĐ-TTg phê duyệt đồ án quy hoạch chung TP. Thủ Đức thuộc TP. HCM đến năm 2040. Theo đó, mục tiêu của quy hoạch nhằm phát triển TP. Thủ Đức trở thành đô thị sáng tạo, tương tác cao; khu vực dẫn dắt kinh tế TP. HCM, vùng đô thị TP. HCM thông qua các hoạt động kinh tế tri thức như đào tạo, nghiên cứu, sản xuất công nghệ cao và hợp tác phát triển; bước đầu trở thành trung tâm tài chính của quốc gia, hướng tới khu vực quốc tế. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.



Chính Sách – Pháp Lý

Đồng Nai



Quyết Định 5/2025/QĐ-UBND

Ngày 17/01/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 05/2025/QĐ-UBND, quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 28/01/2025.



Quyết Định 08/2025/QĐ-UBND

Ngày 10/02/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 08/2025/QĐ-UBND, quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 21/02/2025.



Quyết Định 09/2025/QĐ-UBND

Ngày 17/02/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 09/2025/QĐ-UBND, quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01/03/2025.

BR-VT



Quyết Định 04/2025/QĐ-UBND

Ngày 13/01/2025, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 04/2025/QĐ-UBND quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Quyết Định 01/2025/QĐ-UBND

Ngày 14/01/2025, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 01/2025/QĐ-UBND, quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/01/2025.



Quyết Định 13/2025/QĐ-UBND

Ngày 18/02/2025, UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định 13/2025/QĐ-UBND về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Long An. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 03/03/2025.

Hạ Tầng Giao Thông

- 1 Gần 40,000 tỷ Đồng mở rộng cao tốc TP. HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận trong Q2/2025
- 2 Mở rộng Quốc lộ 1 và Quốc lộ 22 cửa ngõ phía Tây TP. HCM
- 3 Thông xe cầu Bà Hom và dự án nâng cấp đường Dương Quảng Hàm
- 4 Thông xe cầu Tân Kỳ Tân Quý cửa ngõ phía Tây TP. HCM
- 5 Khởi công cầu Bà Cỏ cửa ngõ phía Đông TP. HCM
- 6 Khởi công dự án cao tốc TP. HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
- 7 Thông xe hai đoạn cao tốc Bến Lức - Long Thành
- 8 Nghiên cứu nâng cấp Quốc lộ 51 thành cao tốc đô thị



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

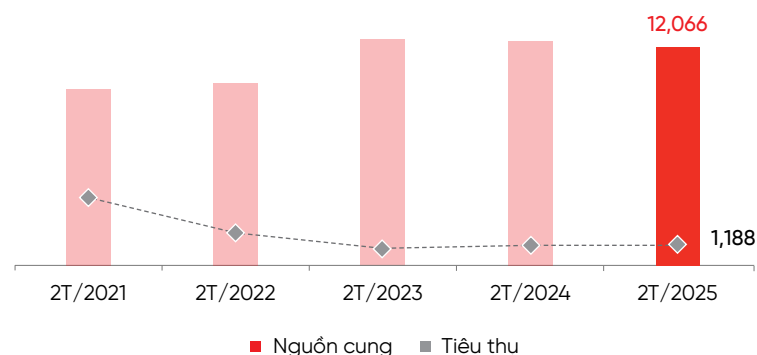
Diễn Biến Thị Trường 2T/2025



Phân Khúc Căn Hộ

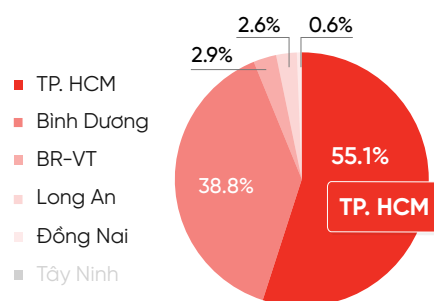


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

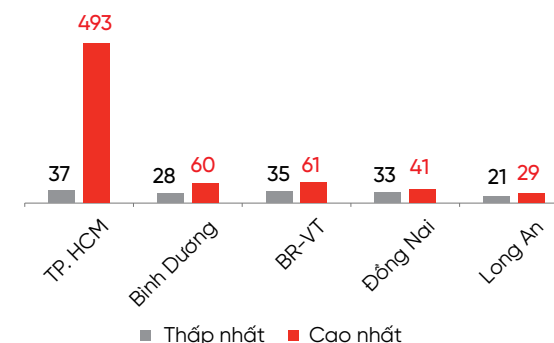


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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 2 tháng đầu năm 2025 giảm 2.8% so với cùng kỳ, nguồn cung mới đưa ra thị trường tập trung trong Tháng 1, giai đoạn trước Tết Âm lịch, phân bổ chủ yếu tại TP. HCM, Bình Dương.
- Thanh khoản thị trường chưa có nhiều bứt phá, lượng tiêu thụ sơ cấp đạt gần 1,200 căn, chiếm 10% tổng nguồn cung sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025.
- Phân khúc căn hộ cao cấp, hạng A chiếm 76% nguồn cung sơ cấp tại TP. HCM trong khi phân khúc hạng B, hạng C giữ vị trí chủ đạo nguồn cung tại các tỉnh giáp ranh.
- Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn kỳ hạn thanh toán, quà tặng mở bán,... tiếp tục được phần lớn chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp lần thứ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường thứ cấp chứng lại so với giai đoạn cuối năm, phần nào ảnh hưởng bởi tâm lý dịp nghỉ Tết Âm lịch kéo dài.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

Thị trường sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025 ghi nhận:



81

Dự án



Tỷ lệ tiêu thụ
1%

Nguồn cung

5,009 Căn

↑ Tăng 4% Y-o-Y

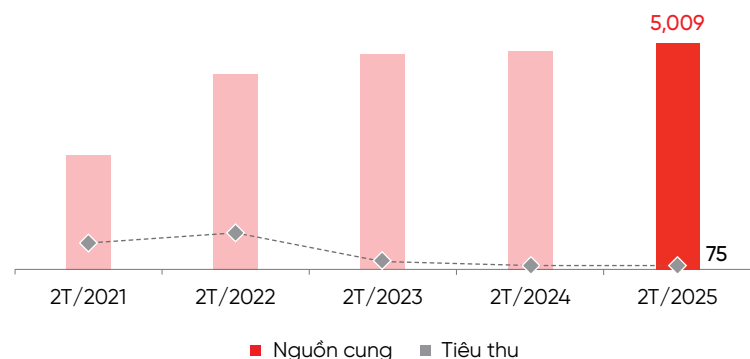
Tiêu thụ

75 Căn

↑ Tăng 7% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp

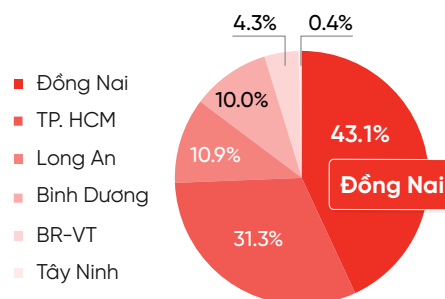
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

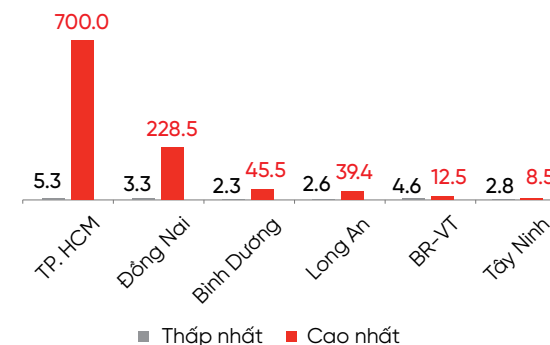
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Ghi nhận trong 2 tháng đầu năm 2025, nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ 4% so với cùng kỳ. Bên cạnh đó, nguồn cung mới vẫn duy trì tình trạng khan hiếm và chưa có nhiều tín hiệu phục hồi trong ngắn hạn.
- Hai khu vực Đồng Nai và TP. HCM chủ lực nguồn cung sơ cấp của thị trường với tỷ trọng đạt lần lượt 43.1% và 31.3%.
- Lượng tiêu thụ sơ cấp tăng nhẹ 7% so với cùng kỳ năm 2024 tuy nhiên sức cầu chung của thị trường vẫn ở mức thấp, chỉ đạt khoảng 1% trên tổng cung sơ cấp.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với cuối năm 2024 và vẫn neo ở mức cao do ảnh hưởng bởi các loại chi phí đầu vào. Các chính sách chiết khấu, ưu đãi bán hàng được các chủ đầu tư áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Ở thị trường thứ cấp, mặt bằng giá duy trì xu hướng đi ngang so với cuối năm 2024, các nhóm sản phẩm đã bàn giao nhà, thuộc tổ hợp các khu đô thị, đa dạng tiện ích, hoàn thiện pháp lý,... thu hút thanh khoản thị trường.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025 ghi nhận:



60

Dự án



Tỷ lệ tiêu thụ
3%

Nguồn cung

2,166 Căn

↑ Tăng 5% Y-o-Y

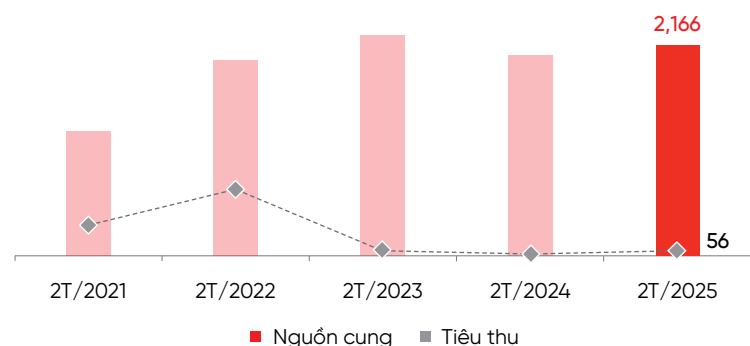
Tiêu thụ

56 Căn

↑ Tăng 1.5 lần Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp

Đvt: Căn

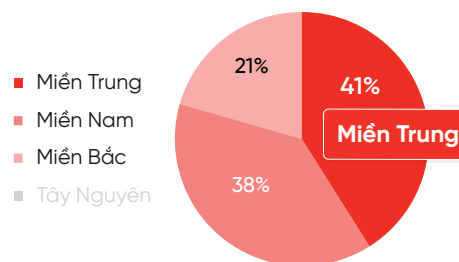


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

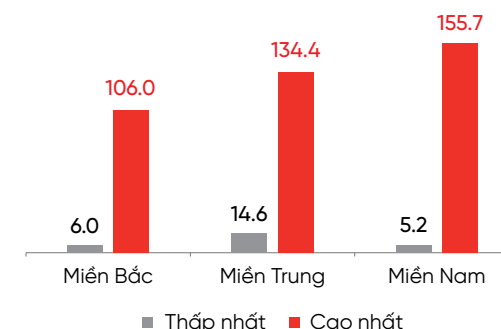
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp 2 tháng đầu năm ghi nhận tăng nhẹ 5% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn còn khá khiêm tốn so với giai đoạn 2019 – 2020.
- Thanh khoản thị trường ở mức thấp, sức cầu dù tăng nhưng không đáng kể, lượng giao dịch tập trung chủ yếu ở những sản phẩm có mức giá bán dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- 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 rất thấp.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

- Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025 ghi nhận:



31 Dự án



Tỷ lệ tiêu thụ
0.1%

Nguồn cung

3,434 Căn

↑ Tăng 19% Y-o-Y

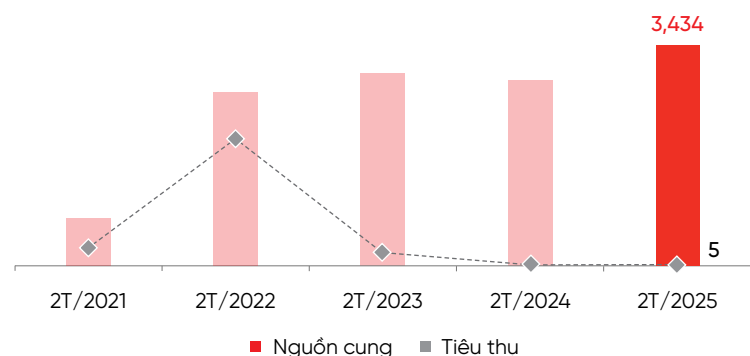
Tiêu thụ

5 Căn

↓ Giảm 87% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp

Đvt: Căn

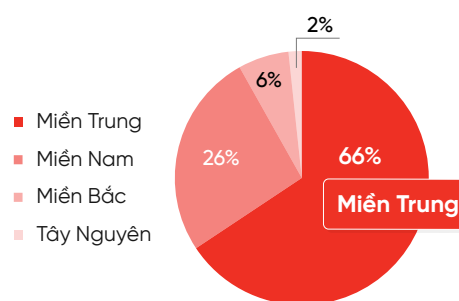


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

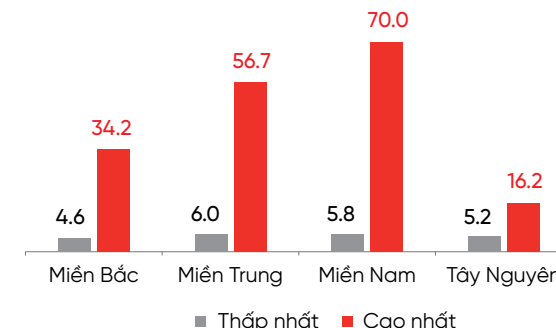
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

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, toàn bộ nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước, trong khi nguồn cung mới vẫn khá khiêm tốn, chỉ chiếm 0.5% tổng nguồn cung cả nước.
- Thanh khoản thị trường gần như chững lại, sức mua giảm mạnh, lượng giao dịch chỉ tương đương 13% so với cùng kỳ.
- 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

Thị trường sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025 ghi nhận:



48

Dự án



Tỷ lệ tiêu thụ
5%

Nguồn cung

4,727 Căn

↓ Giảm 6% Y-o-Y

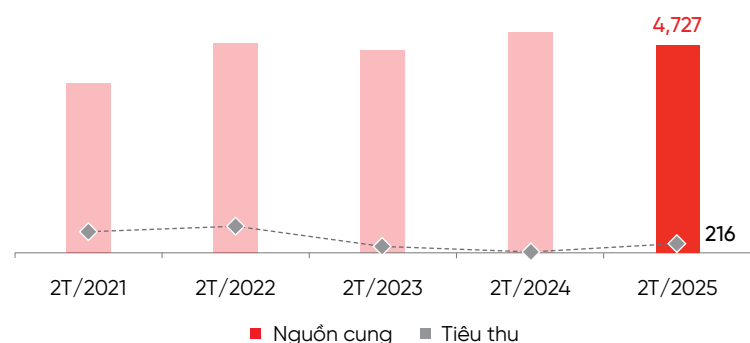
Tiêu thụ

216 Căn

↑ Tăng 6.7 lần Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp

Đvt: Căn

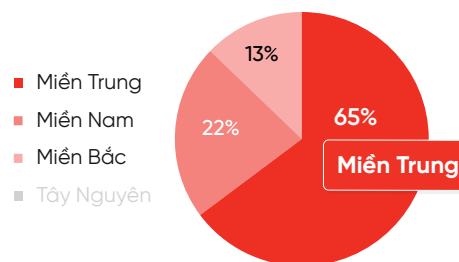


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

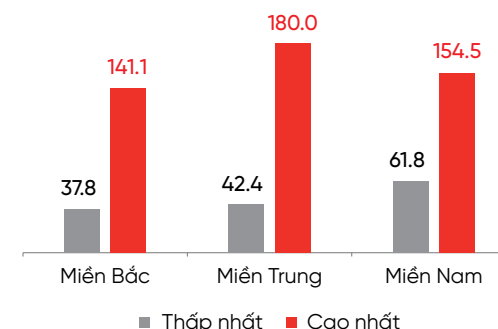
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung 2 tháng đầu năm tiếp tục ghi nhận sự sụt giảm với mức giảm khoảng 6% so với cùng kỳ. 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 dù có tín hiệu cải thiện khi tăng gấp 6.7 lần so với cùng kỳ nhưng vẫn còn khá thấp so với giai đoạn 2019. Lượng giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn thiện với mức giá bán dưới 3.5 tỷ Đồng/căn.
- Miền Trung và miền Nam tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 87% tổng nguồn cung và 85% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.
- 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.



Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) 2018, 2019, 2020 & 2021



Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất

Tạp chí điện tử BĐS Việt Nam (Realtimes) 2019 & 2020



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2019 & 2020



Top 5 công ty tư vấn và môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín

Việt Nam Report 2019 & 2020



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

Nhịp cầu đầu tư và Hội đồng các chuyên gia uy tín 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 & 2022



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 Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) 2018

Qua hơn 11 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



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024

R&D - DKRA GROUP 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

PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Diễm, P.10, 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.