



DKRACONSULTING



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Quý 3/2025

www.dkra.vn

Mục lục

01. Kinh Tế – Xã Hội Q3/2025

Chỉ số kinh tế	4
Chính sách – Pháp lý	6
Hạ tầng giao thông	8

02. Diễn Biến Thị Trường Q3/2025

Phân khúc Đất nền	12
Phân khúc Căn hộ	14
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	16
Bất động sản nghỉ dưỡng – Biệt thự nghỉ dưỡng	18
Bất động sản nghỉ dưỡng – Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	20
Bất động sản nghỉ dưỡng – Condotel	22

03. Dự Báo Thị Trường Q4/2025

Dự báo thị trường	26
-------------------	----

Vùng phụ cận được nghiên cứu bao gồm các tỉnh thành: Đồng Nai và Tây Ninh

01

Kinh Tế - Xã Hội Q3/2025

Chỉ số kinh tế

Chính sách - Pháp lý

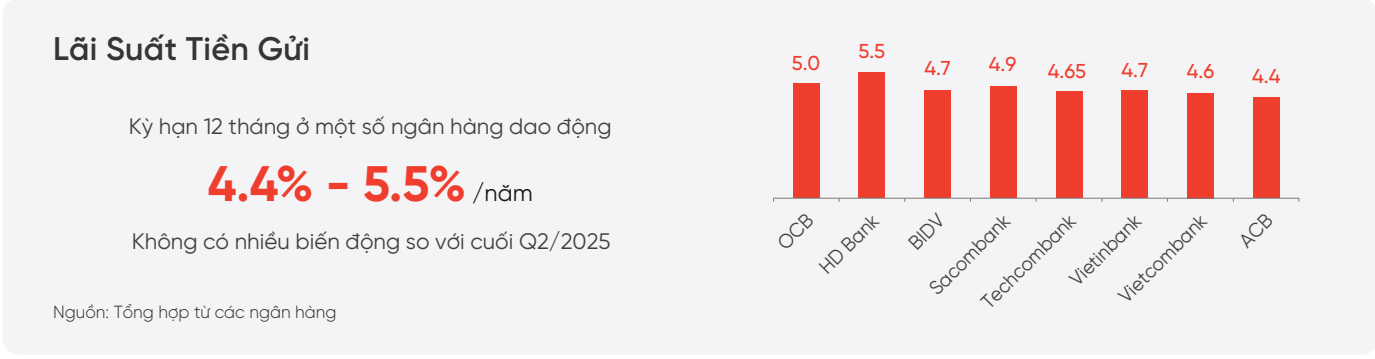
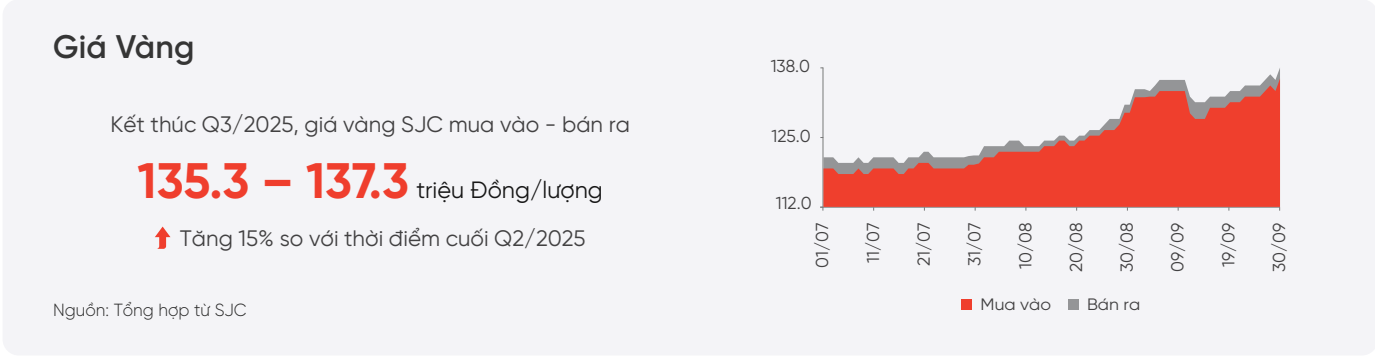
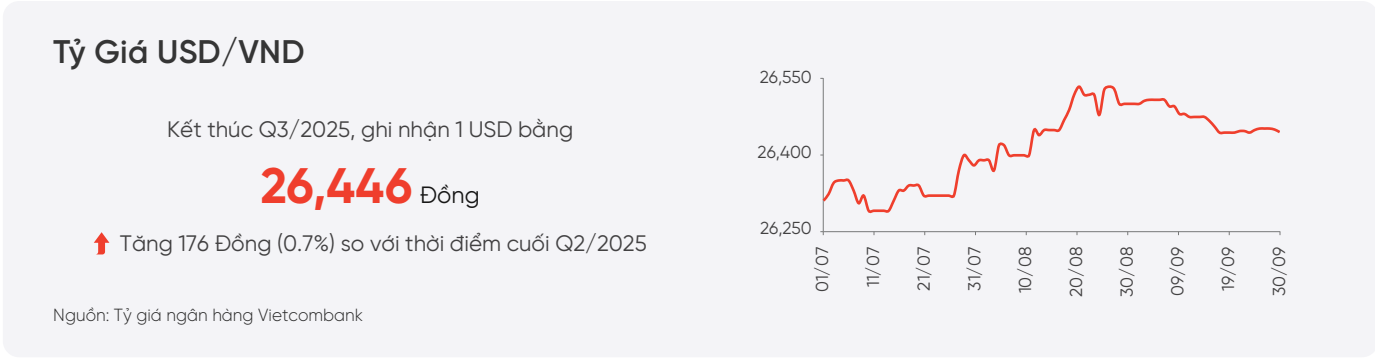
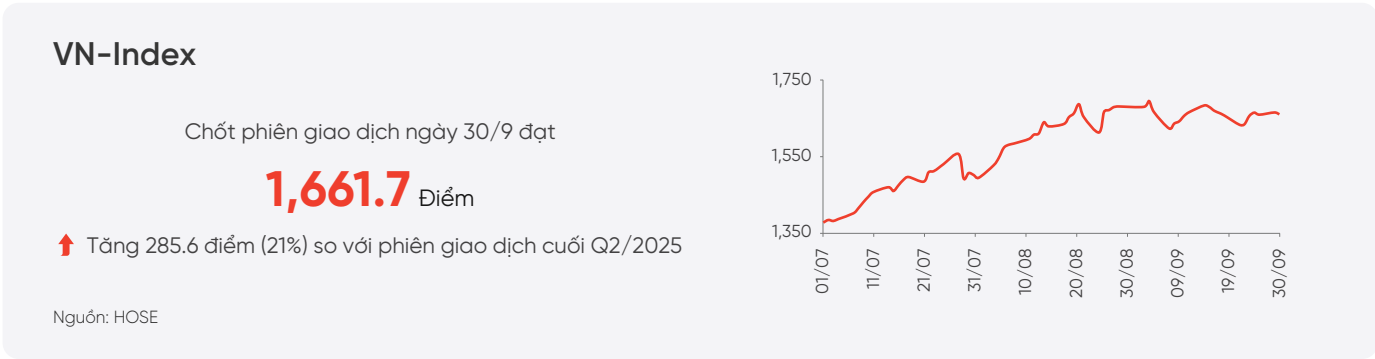
Hạ tầng giao thông



Chỉ Số Kinh Tế



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.



Chính Sách – Pháp Lý

1 QUYẾT ĐỊNH 1216/QĐ-BXD

Ngày 05/8/2025, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 1216/QĐ-BXD đính 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.

2 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.

3 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.

4 NGHỊ QUYẾT 38/2025/NQ-HĐND

Ngày 28/8/2025, HĐND TP. HCM ban hành Nghị quyết 38/2025/NQ-UBND quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch khu vực phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng tại TP. HCM. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 28/8/2025.

5 QUYẾT ĐỊNH 31/2025/QĐ-UBND

Ngày 29/8/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 31/2025/QĐ-UBND quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 10/9/2025.

6 QUYẾT ĐỊNH 1272/QĐ-BCĐ

Ngày 04/9/2025, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 1272/QĐ-BCĐ về việc ban hành Quy chế hoạt động của Ban Chỉ đạo phát triển nhà ở xã hội TP. HCM. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

7 QUYẾT ĐỊNH 27/2025/QĐ-UBND

Ngày 10/9/2025, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 27/2025/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 Long An. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

8 QUYẾT ĐỊNH 17/2025/QĐ-UBND

Ngày 12/9/2025, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 17/2025/QĐ-UBND quy định về trường hợp người có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được xem xét hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn TP. HCM. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01/10/2025.

Hạ Tầng Giao Thông

09

Dự án hạ tầng giao thông nổi bật Q3/2025

- 1

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

Đồng Nai hoàn thành cất nóc tháp kiểm soát không lưu sân bay Long Thành
- 4

Thông xe hầm chui hơn 340 tỷ Đồng tại nút giao An Phú
- 5

TP. HCM mở tuyến đường mới 6 làn xe nối từ Xa lộ Hà Nội đến Vành đai 3
- 6

TP. HCM chi hơn 12,000 tỷ Đồng xây nút giao Gò Công quy mô 4 tầng
- 7

Khởi công dự án mở rộng đoạn cao tốc TP. HCM - Long Thành hơn 16,300 tỷ Đồng
- 8

Thông xe cầu Nhơn Trạch - cầu lớn nhất trên tuyến Vành đai 3 TP. HCM, nối TP. HCM và Đồng Nai
- 9

Đồng Nai khởi công dự án đường Liên Cảng có tổng mức đầu tư hơn 2,600 tỷ Đồng



02

Diễn Biến Thị Trường Q3/2025

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

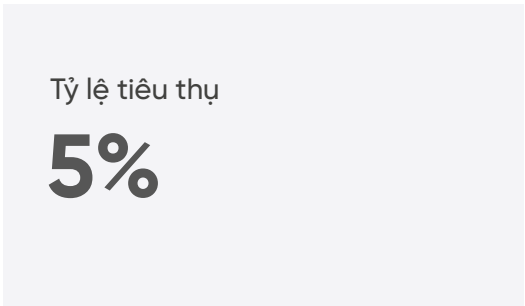
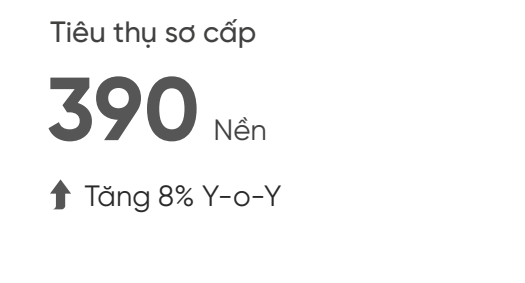
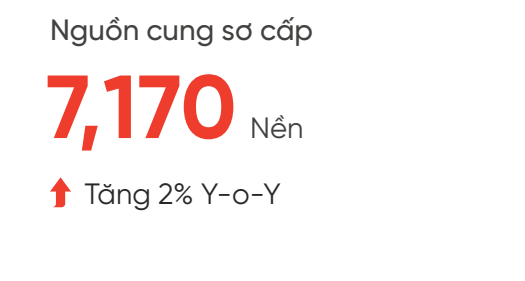


Phân Khúc Đất Nền

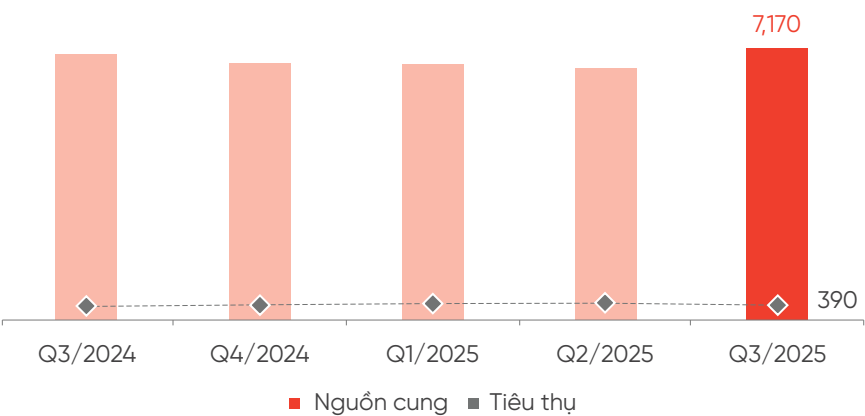


Phân khúc đất nền được khảo sát trên những dự án đã có quy hoạch 1/500, quy mô từ 1.0 ha trở lên và không bao gồm đất hộ lẻ hoặc những giao dịch thứ cấp.

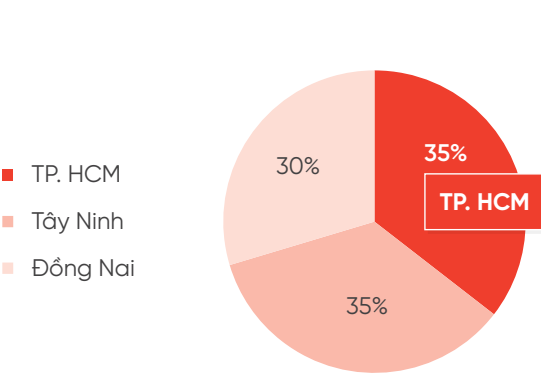
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet



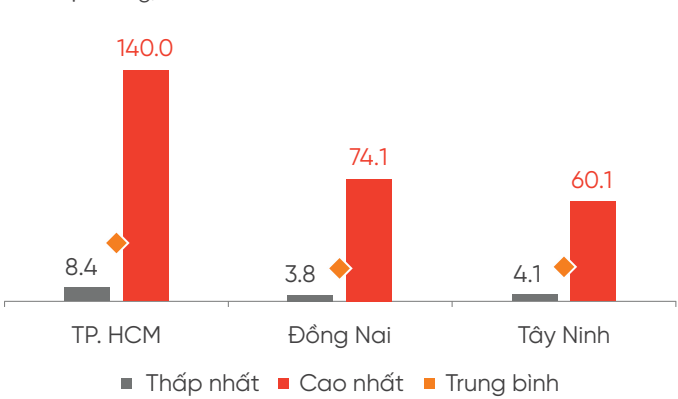
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý
Đvt: Nền



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

- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, nguồn cung chủ yếu đến từ nhóm dự án đã mở bán trước đó khi chiếm khoảng 96% trên tổng cung sơ cấp.
- Nguồn cung mới trong quý đạt mức tăng khoảng 12% so với Q3/2024. Trong đó, khu vực Long An (cũ) chủ lực 90% lượng sản phẩm mở bán mới trong quý, qua đó phản ánh xu hướng thị trường đang có sự dịch chuyển về "đô thị vệ tinh", đặc biệt là những địa phương có lợi thế về quỹ đất lớn, vùng trũng về mặt bằng giá, kết nối vùng thuận lợi,...
- So với Q3/2024, sức cầu chung của thị trường tăng khoảng 8%, tuy nhiên lượng tiêu thụ vẫn duy trì ở mức rất thấp chỉ đạt khoảng 5% trên tổng cung sơ cấp. Theo đó, sức mua tập trung vào nhóm sản phẩm có pháp lý hoàn thiện, hạ tầng đồng bộ và vị trí kết nối thuận lợi.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước và tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào cũng như sự mất cân đối "cung - cầu". Mặt khác, mức giá trung bình giữa các khu vực đã có sự thu hẹp đáng kể sau khi sáp nhập tỉnh thành.
- Mặt bằng giá thứ cấp đạt mức tăng trung bình 5% so với Q2/2025. Thanh khoản đạt nhiều tích cực khi duy trì đà tăng liên tục trong thời gian qua. Các yếu tố như nới lỏng tín dụng bất động sản, nguồn cung mới khan hiếm, nhu cầu ở thực cao,... đã góp phần duy trì việc tăng trưởng giá cũng như thanh khoản thị trường.

Phân Khúc Căn Hộ



Thị trường sơ cấp

116 Dự án

Nguồn cung sơ cấp

15,426 Căn

↑ Tăng 15% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

8,253 Căn

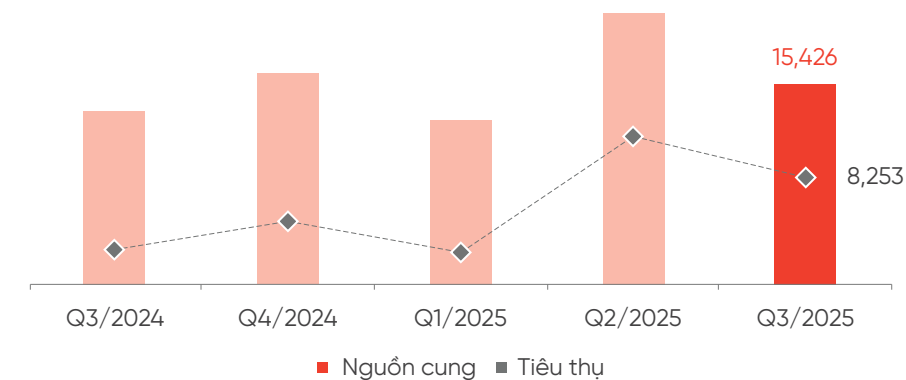
↑ Gấp 3.1 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

54%

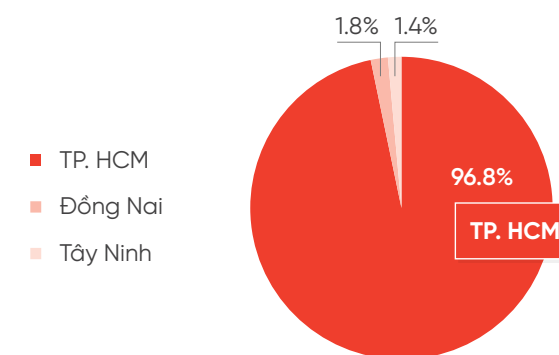
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



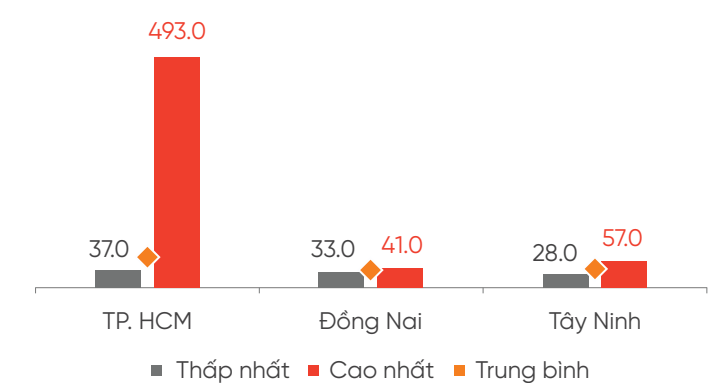
Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

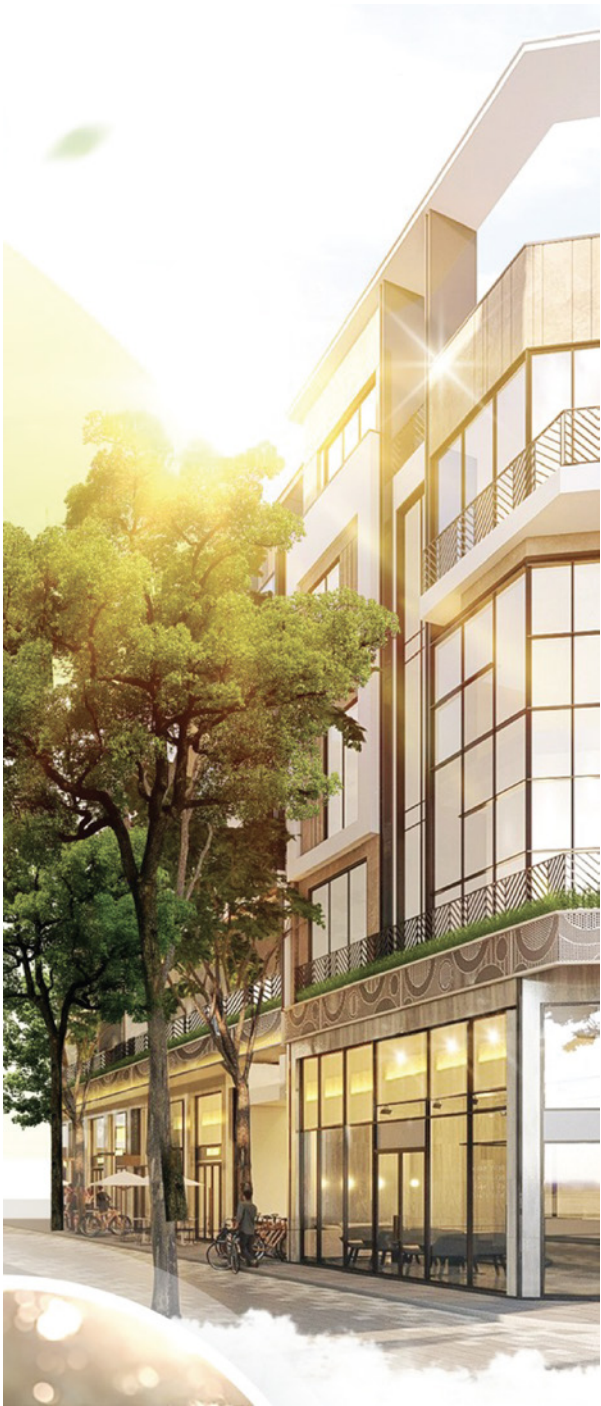
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



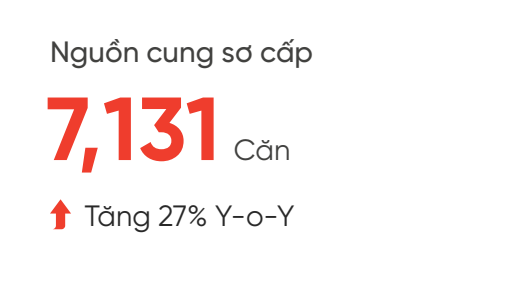
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tăng, ghi nhận đạt khoảng 15,426 căn, tăng 15% so với cùng kỳ Q3/2024.
- ▶ TP. HCM tiếp tục là địa phương dẫn đầu, chiếm khoảng 96.8% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Phân khúc căn hộ hạng A giữ vai trò chủ đạo, chiếm 36.1% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- ▶ Nguồn cung mới đưa ra thị trường đạt khoảng 6,000 căn, trong đó Bình Dương (cũ) chiếm đến 63.5% tổng số căn hộ được mở bán ra thị trường trong quý.
- ▶ Sức cầu chung thị trường sơ cấp duy trì đà hồi phục, gấp 3.1 lần so với cùng kỳ Q3/2024, tập trung chủ yếu ở các dự án tại Bình Dương (cũ).
- ▶ Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng với mức tăng bình quân từ 12% - 18% so với cùng kỳ. Giá bán thứ cấp bình quân tăng 7% - 15% với thanh khoản tiếp tục khởi sắc.

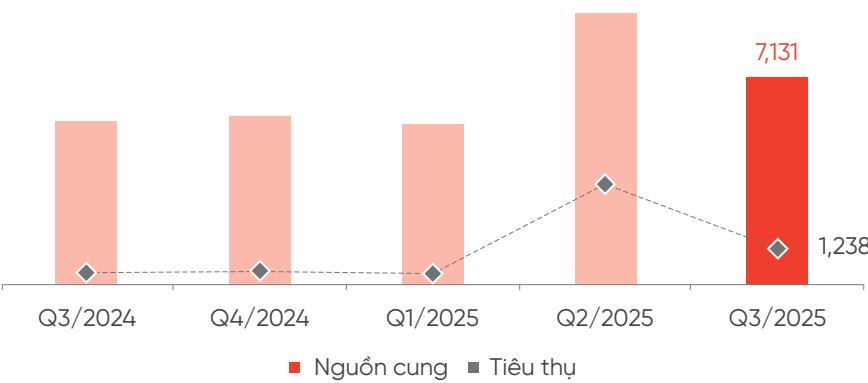
Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



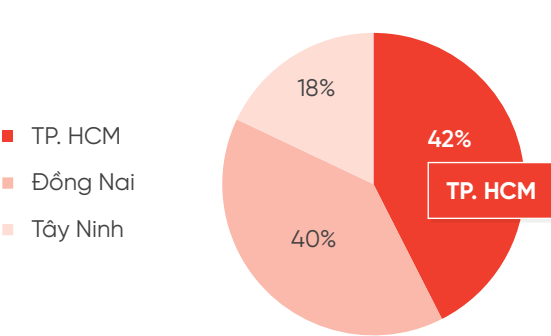
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet



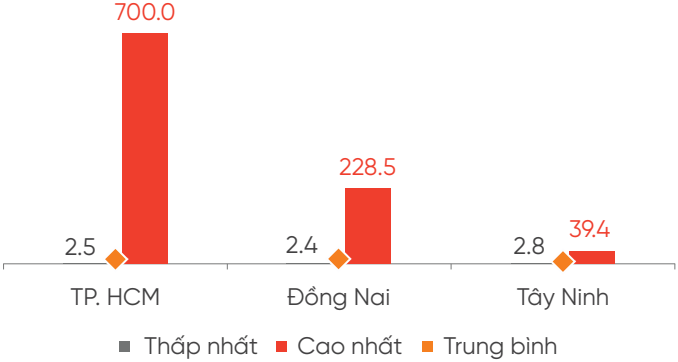
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý
Đvt: Căn



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

- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức tăng khoảng 27% so với cùng kỳ năm 2024. Tuy nhiên, thị trường vẫn còn phụ thuộc nhiều vào các dự án đã mở bán trước đó khi lượng hàng tồn kho chiếm khoảng 82% tỷ trọng cung sơ cấp.
- So với Q3/2024, nguồn cung mới đạt mức tăng gấp 3.0 lần. Theo đó, TP. HCM trở thành tâm điểm thị trường khi chiếm đến 81% trên tổng nguồn cung mới. Nguồn cung khu vực phân bổ chủ yếu ở các khu vực quen thuộc như Phường Đông Hòa, Phường Tam Thắng, Xã Long Điền,...
- Sức cầu chung của thị trường ghi nhận mức tăng gấp 3.0 lần so với Q3/2024. Thanh khoản cải thiện đáng kể, tuy nhiên, lượng giao dịch tập trung cục bộ ở những dự án có quy mô lớn và được triển khai bởi các chủ đầu tư có thương hiệu/uy tín lớn trên thị trường.
- So với quý trước, mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 5%. Nhìn chung giá vẫn neo cao và có sự chênh lệch lớn giữa các khu vực, điều này cũng phản ánh tính đa dạng, sự phân hóa của nhóm sản phẩm cũng như tốc độ phát triển quy hoạch - hạ tầng theo từng khu vực.
- Giá bán thứ cấp duy trì xu hướng tăng ổn định, với mức tăng phổ biến 4% - 9% so với Q2/2025. Theo đó, biên độ giá đạt mức tăng tích cực ở nhóm các dự án có pháp lý hoàn thiện, giao thương, kết nối vùng thuận lợi.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp

64

Dự án

Nguồn cung sơ cấp

2,720

Căn

↑ Tăng 18% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

279

Căn

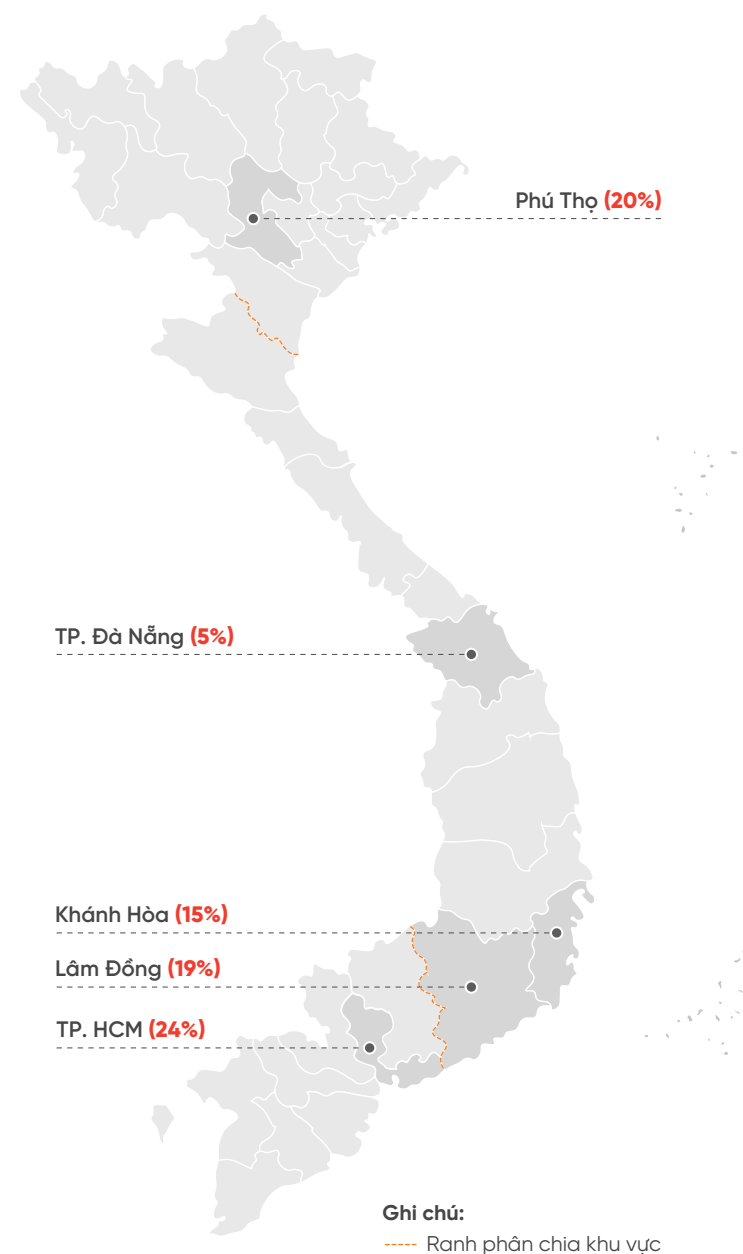
↑ Tăng 4.8 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

10%

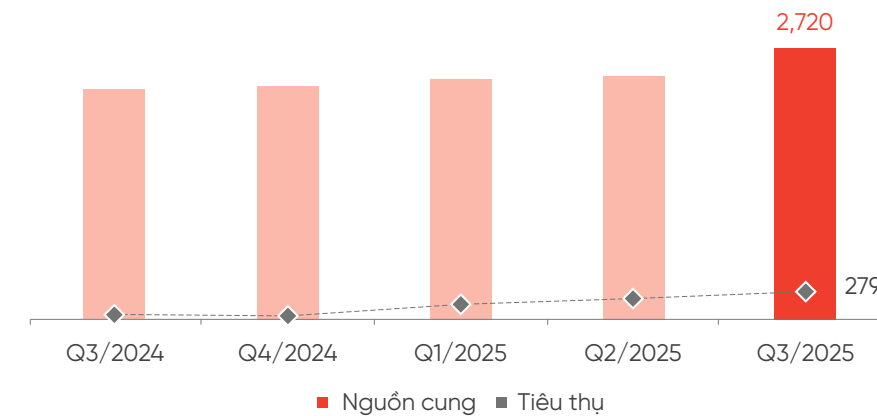
05

Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q3/2025



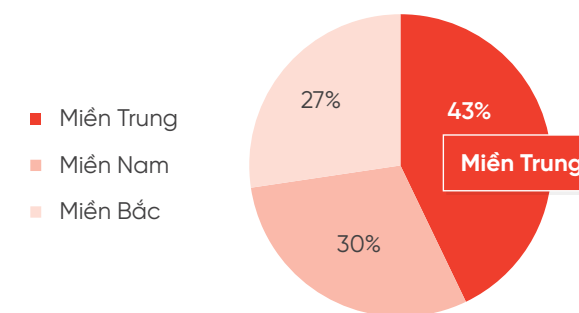
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



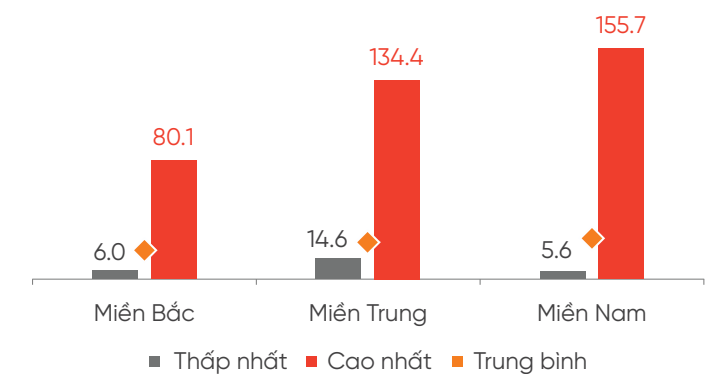
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 18% 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 tăng xấp xỉ 5.0 lần so với Q3/2024, tương đương khoảng 489 căn mở bán mới.
- ▶ Khu vực miền Trung tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt khi chiếm 43% tổng nguồn cung cả nước. Ngược lại, khu vực miền Bắc lại là điểm sáng về lượng tiêu thụ khi đóng góp hơn 52% vào tổng lượng giao dịch toàn thị trường.
- ▶ Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp. Lượng tiêu thụ tăng 4.8 lần so với cùng kỳ, nhưng chỉ tập trung cục bộ tại một vài dự án mới mở bán trong quý, chưa phản ánh sức bật của toàn thị trường.
- ▶ 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

33

Dự án

Nguồn cung sơ cấp

4,169

Căn

↑ Tăng 31% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

454

Căn

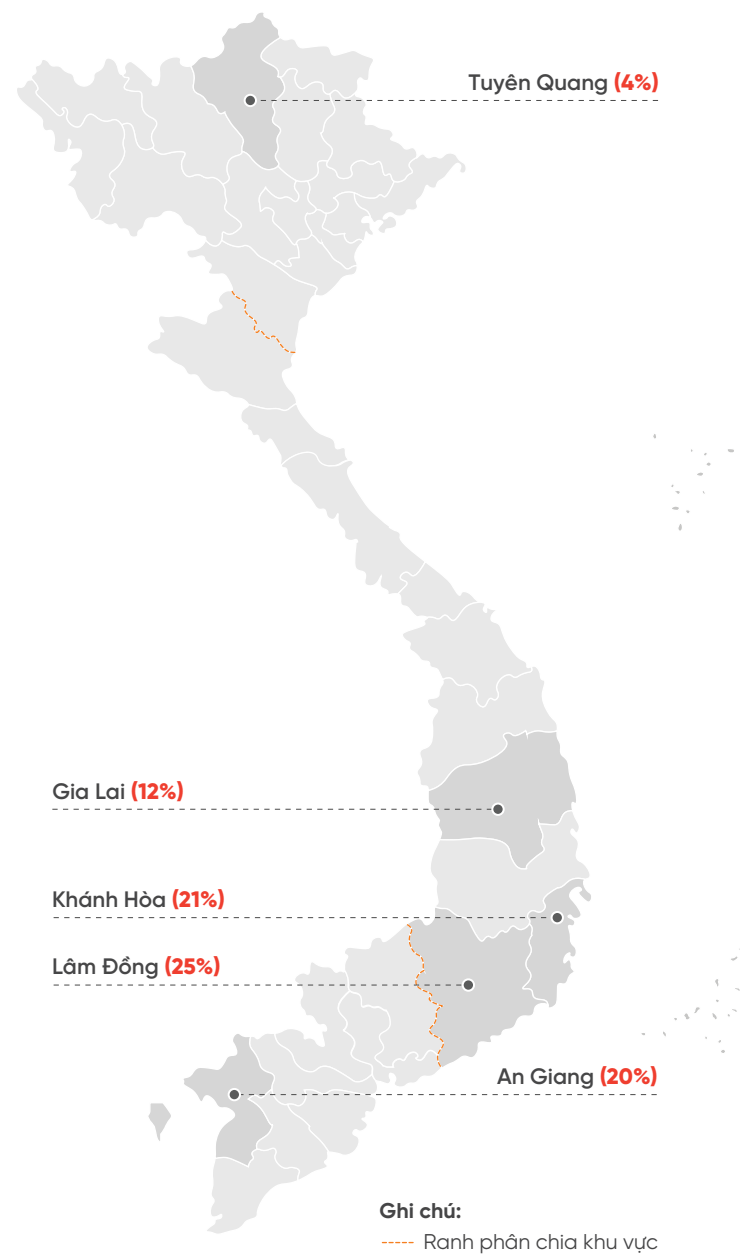
↑ Tăng 22.8 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

11%

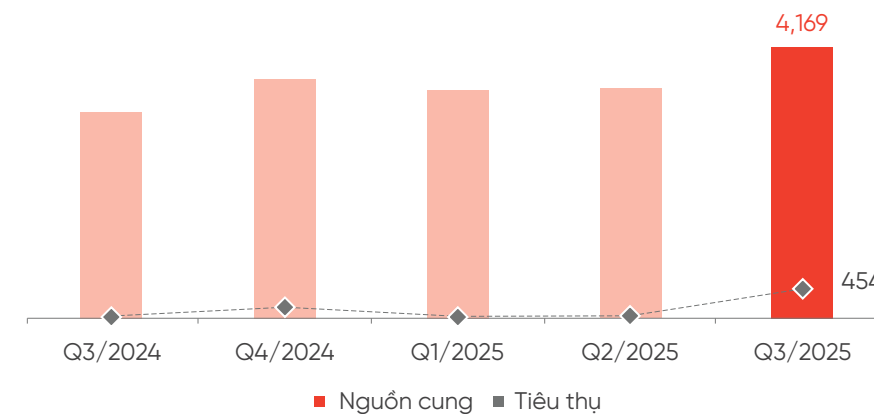
05

Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q3/2025



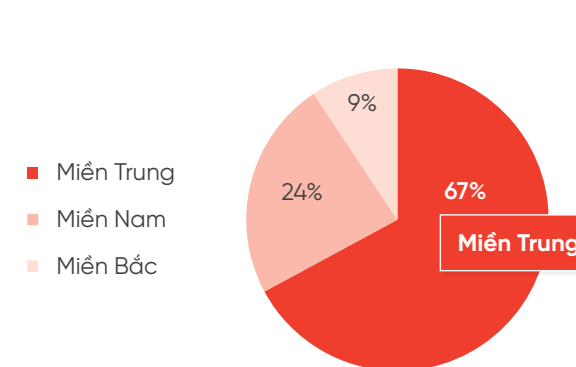
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



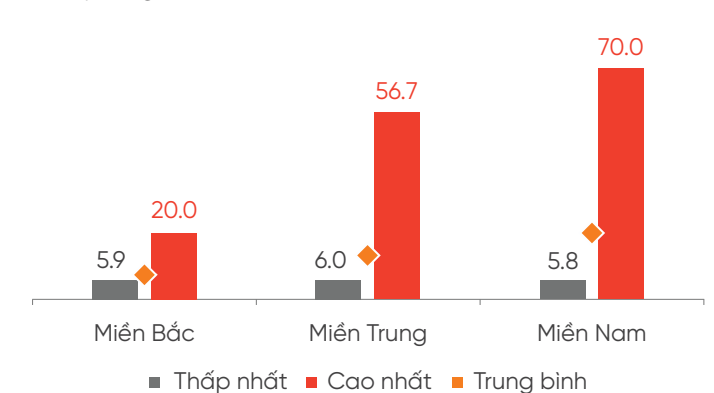
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- ▶ Nguồn cung sơ cấp tăng 31% so với cùng kỳ, song hơn 84% vẫn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ. Bên cạnh đó, nguồn cung mới cũng ghi nhận sự cải thiện, với mức tăng gấp 2.7 lần so với cùng kỳ.
- ▶ Sức cầu thị trường có dấu hiệu cải thiện so với cùng kỳ, nhưng giao dịch chủ yếu tập trung cục bộ tại một số dự án mới mở bán trong quý, trong khi phần lớn dự án sơ cấp còn lại ghi nhận lượng giao dịch hạn chế.
- ▶ Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và tiếp tục xu hướng đi ngang. Những chính sách cam kết cho thuê, 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.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel

Thị trường sơ cấp

48 Dự án



Nguồn cung sơ cấp

5,152 Căn

↓ Giảm 4% Y-o-Y

Tiêu thụ sơ cấp

713 Căn

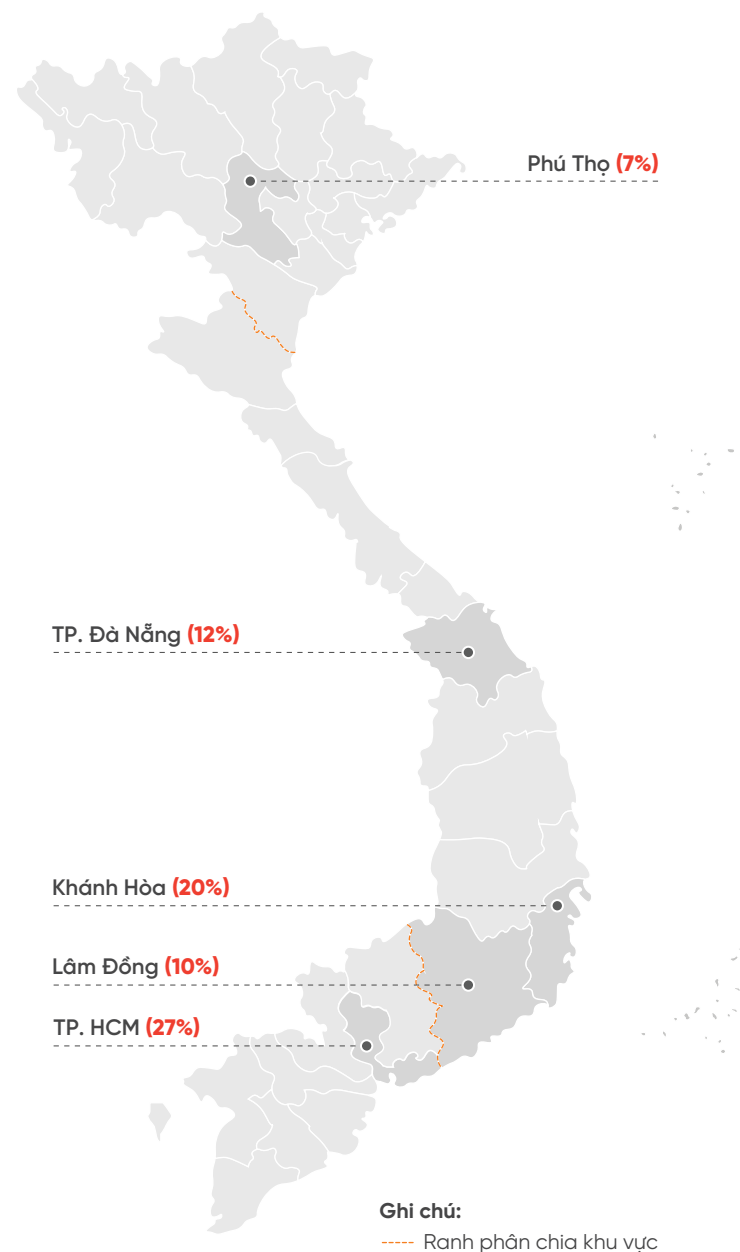
↑ Tăng 9% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

14%

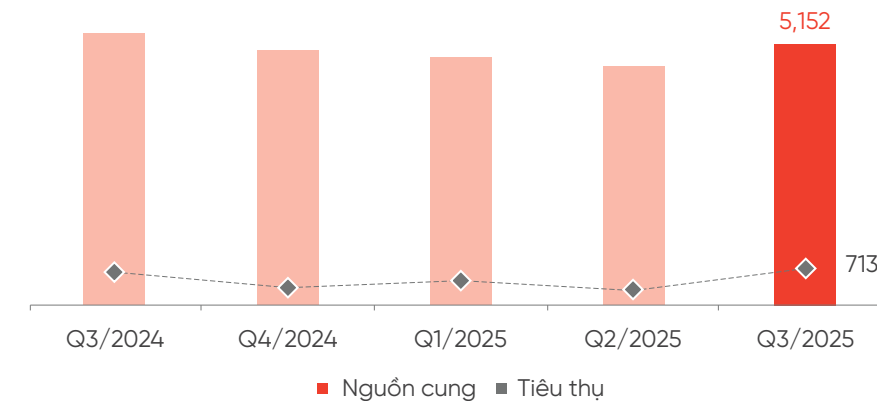
05

Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất cả nước Q3/2025



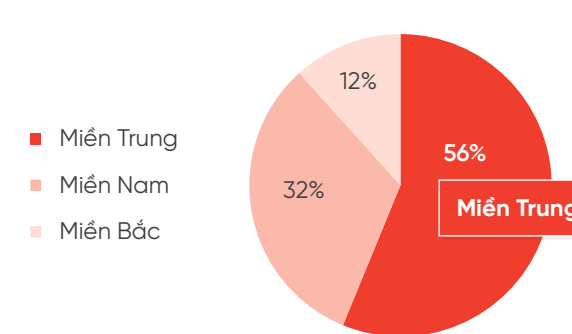
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



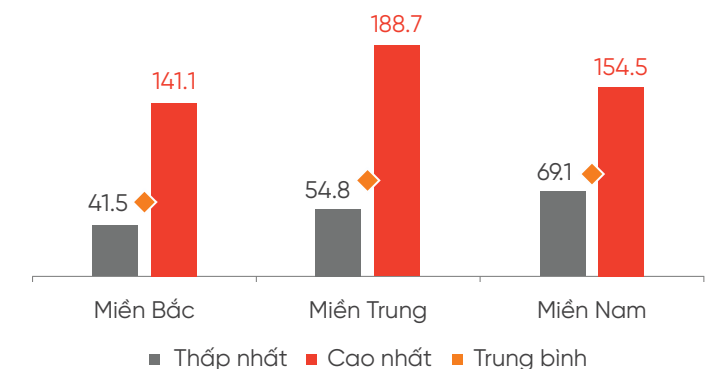
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

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 với mức giảm khoảng 4% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ (chiếm hơn 85% tổng nguồn cung sơ cấp).
- ▶ Sức cầu thị trường có sự cải thiện nhưng không đáng kể, giao dịch 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 56% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước, trong khi đó miền Nam lại dẫn đầu về lượng tiêu thụ nhờ lượng giao dịch lớn từ dự án mới mở bán trong quý và đóng góp đến 96% vào tổng lượng tiêu thụ cả nước.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận tăng trung bình 8% - 10% 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 dụng 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 Q4/2025

Dự báo thị trường



Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Đất nền

- ▶ Dự báo trong Q4/2025, nguồn cung mới vẫn duy trì tình trạng khan hiếm, dự kiến có khoảng 450 - 550 sản phẩm được mở bán mới. Nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ so với Q3/2025 và phân bổ chủ yếu ở nhóm dự án đã mở bán trước đó.
- ▶ Các địa phương quen thuộc thuộc nhóm “đô thị vệ tinh” như Cần Giuộc (cũ), Bến Lức (cũ), Đức Hòa (cũ), Bình Dương (cũ),... tiếp tục đóng vai trò chủ lực nguồn cung thị trường nhờ lợi thế quỹ đất lớn, dư địa tăng giá và hạ tầng kết nối thuận lợi.
- ▶ Sức cầu chung của thị trường được dự báo duy trì đà tăng trưởng ổn định. Trong đó hai khu vực Tây Ninh và TP. HCM giữ vị thế chủ lực lượng tiêu thụ của thị trường.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào, chênh lệch “cung - cầu”, đáng chú ý, nhóm các dự án có hạ tầng hoàn thiện, kết nối vùng thuận lợi và pháp lý minh bạch sẽ duy trì đà tăng giá nổi bật so với mặt bằng chung.
- ▶ Dự kiến mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục đà tăng khi niềm tin nhà đầu tư dần cải thiện, tín dụng bất động sản được nới lỏng và nguồn cung mới khan hiếm. Theo đó, mức tăng tập trung ở các khu vực vệ tinh có hạ tầng kết nối và nhu cầu ở thực cao.

Phân khúc Căn hộ

- ▶ Với việc nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông chuẩn bị mở bán, nguồn cung mới đưa ra thị trường trong Q4/2025 được kỳ vọng tiếp tục có những khởi sắc nhất định, dao động khoảng 10,000 - 13,000 căn, với gần một nửa trong số đó đến được dự báo đến từ 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 tiếp tục có những chuyển biến tích cực với việc nhiều dự án dần được tháo gỡ nút thắt pháp lý, giúp tăng cường niềm tin nơi người mua.
- ▶ Việc các dự án tăng cường cạnh tranh nhau về chính sách bán hàng, chiết khấu, quà tặng mở bán, hỗ trợ lãi suất, kéo giãn phương thức thanh toán,... vô hình trung giúp gia tăng cơ hội tiếp cận nhà ở, mang đến nhiều sự lựa chọn cho người mua.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp có thể tiếp tục tăng trước các áp lực chi phí đầu vào phát triển dự án. Thị trường thứ cấp đạt nhiều cải thiện tích cực về mặt thanh khoản cũng như giá bán. Điểm sáng là ở các dự án dọc theo các trục đường huyết mạch, có quy hoạch tuyến Metro, được kỳ vọng sẽ có những bức phá trong thời gian tới.



Dự Báo Thị Trường

Phân khúc Nhà phố/ Biệt thự

- ▶ Trong Q4/2025, nguồn cung sơ cấp được dự báo sẽ tiếp tục tăng nhẹ so với Q3/2025. Nguồn cung mới dao động trong khoảng 850 – 950 sản phẩm. Tuy nhiên, phần lớn nguồn cung vẫn tập trung ở các dự án có quy mô lớn và các dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo.
- ▶ Theo đó, nguồn cung có xu hướng dịch chuyển về các khu đô thị vệ tinh, đặc biệt là các khu vực có quỹ đất lớn, thuộc vùng trũng về mặt bằng giá, được hưởng lợi trực tiếp từ hệ thống hạ tầng giao thông đang dần hoàn thiện.
- ▶ Dự kiến trong Q4/2025, sức cầu chung của thị trường tiếp tục cải thiện, song lượng giao dịch vẫn mang tính chọn lọc, tập trung chủ yếu ở một số địa phương và nhóm sản phẩm có vị trí giao thương kết nối thuận lợi và được triển khai bởi các chủ đầu tư uy tín.
- ▶ Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào và sự phát triển của hạ tầng. Cùng với đó là các chính sách bán hàng như hỗ trợ thanh toán, vay vốn ngân hàng, chiết khấu thanh toán nhanh,... được chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- ▶ Dự kiến mặt bằng giá thứ cấp duy trì xu hướng tăng, trong đó, nhóm các dự án hoàn thiện hạ tầng pháp lý, kết nối vùng thuận lợi,... ghi nhận mức tăng giá nổi bật so với mặt bằng chung.

Loại hình Bất động sản nghỉ dưỡng

- ▶ Nguồn cung condotel dự kiến tăng nhẹ so với Q3/2025, dao động khoảng 700 – 800 căn đưa ra thị trường, phân bố chủ yếu ở TP. HCM.
- ▶ Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến tương đương so với Q3/2025, dao động khoảng 400 – 500 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Khánh Hòa, Phú Thọ và Quảng Ninh.
- ▶ Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến khoảng 200 – 300 căn đưa ra thị trường và tập trung chủ yếu tại Khánh Hòa.
- ▶ Sức cầu chung thị trường tiếp tục 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 Q4/2025. 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.