



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 5/2025

www.dkra.vn



MỤC LỤC

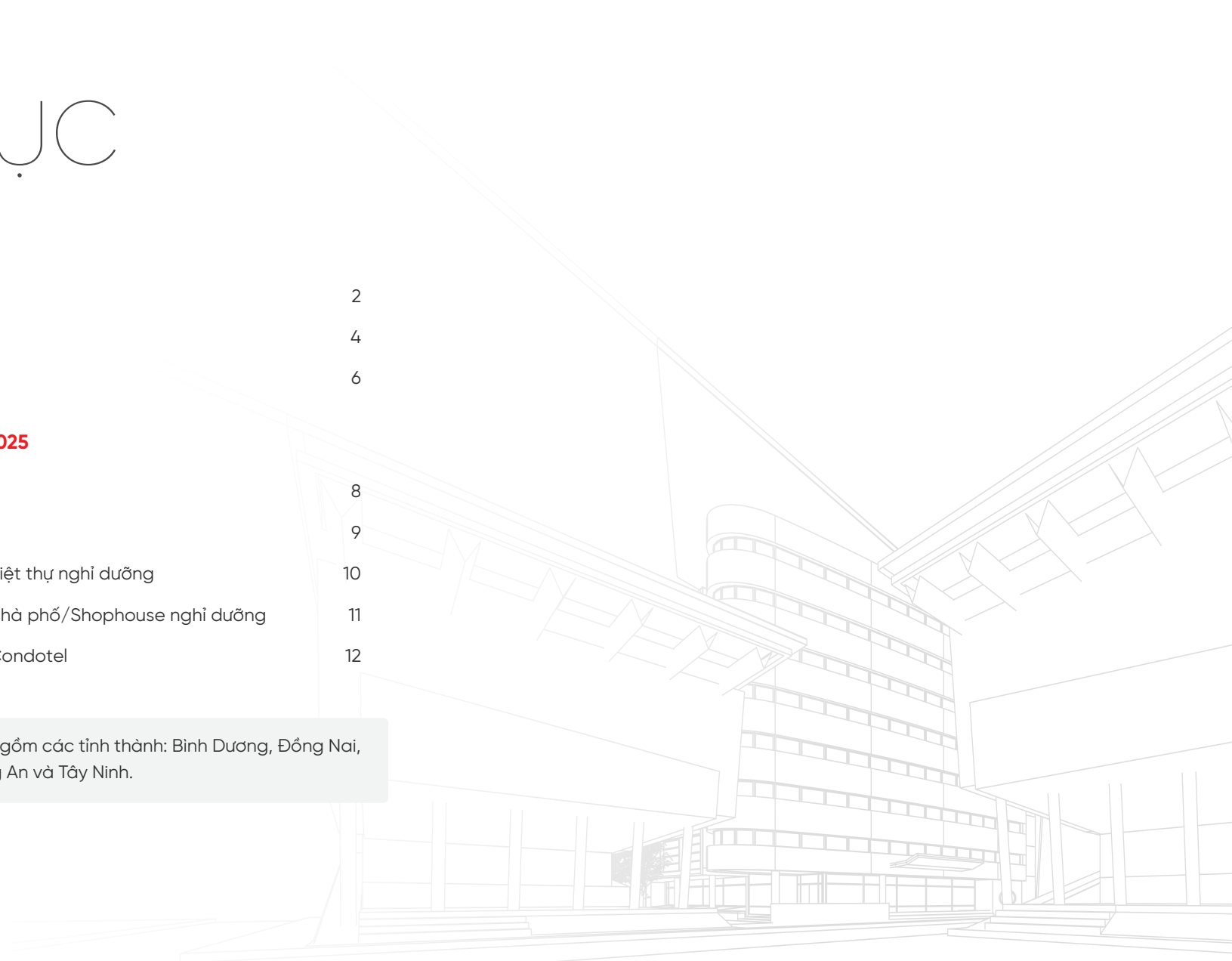
► Kinh Tế - Xã Hội T5/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T5/2025

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

T5/2025



Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 5 tháng đầu năm 2025, cả nước đạt

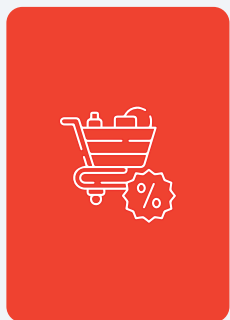
18.39 tỷ USD

↑ Tăng 51.2% Y-o-Y

Nguồn: GSO, FIA

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam trong 5 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 18.39 tỷ USD, tăng 51.2% so với cùng kỳ năm trước.



CPI Bình quân 5 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.21%

Y-o-Y

TP. HCM
4.27%

Y-o-Y

Nguồn: GSO, PSO

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 5 tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3.21% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tăng 3.10%.

TP. HCM: CPI bình quân 5 tháng năm 2025 tăng 4.27%, trong đó, 08/11 nhóm có chỉ số tăng giá, tăng cao nhất là nhóm thuốc và dịch vụ y tế (tăng 17.15%), 03/11 nhóm hàng giảm với mức giảm nhiều nhất là nhóm giao thông (giảm 1.87%).

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 30/5 đạt

1,332.6 điểm

↑ Tăng 92.6 điểm (7%) so với phiên giao dịch đầu tháng

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Ngày 31/5, ghi nhận 1 USD bằng

26,200 Đồng

➔ Hầu như không đổi so với đầu tháng

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T5/2025, giá vàng SJC mua vào - bán ra

115.7 – 118.2 triệu Đồng/lượng

↓ Giảm 2.6% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: SJC



Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.4% – 5.5% /năm

➔ Hầu như không biến động so với tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính Sách – Pháp Lý

CẢ NƯỚC



Công điện 78/CD-TTG

Ngày 29/5/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 78/CD-TTG về việc chỉ đạo tập trung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng.

Đồng Nai



Quyết định 33/2025/QĐ-UBND

Ngày 07/5/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 33/2025/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 19/5/2025.

Bình Dương



Quyết định 24/2025/QĐ-UBND

Ngày 05/5/2025, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 24/2025/QĐ-UBND, quy định định mức kinh tế - kỹ thuật phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Đồng thời bãi bỏ Quyết định số 28/2023/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND tỉnh về Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 15/5/2025.



Quyết định 25/2025/QĐ-UBND

Ngày 15/5/2025 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 25/2025/QĐ-UBND quy định 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.



Chính Sách – Pháp Lý

BR-VT



Quyết định 49/2025/QĐ-UBND

Ngày 07/5/2025, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 49/2025/QĐ-UBND quy định chi tiết về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh BR-VT theo quy định tại khoản 4 Điều 53 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 19/5/2025.



Quyết định 50/2025/QĐ-UBND

Ngày 16/5/2025, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 50/2025/QĐ-UBND ban hành Quy chế phối hợp về xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 27/5/2025.



Quyết định 52/2025/QĐ-UBND

Ngày 20/5/2025, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 52/2025/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định 33/2024/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh BR-VT ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 02/6/2025.

Tây Ninh



Quyết định 33/2025/QĐ-UBND

Ngày 13/5/2025, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 33/2025/QĐ-UBND quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 23/5/2025.

Long An

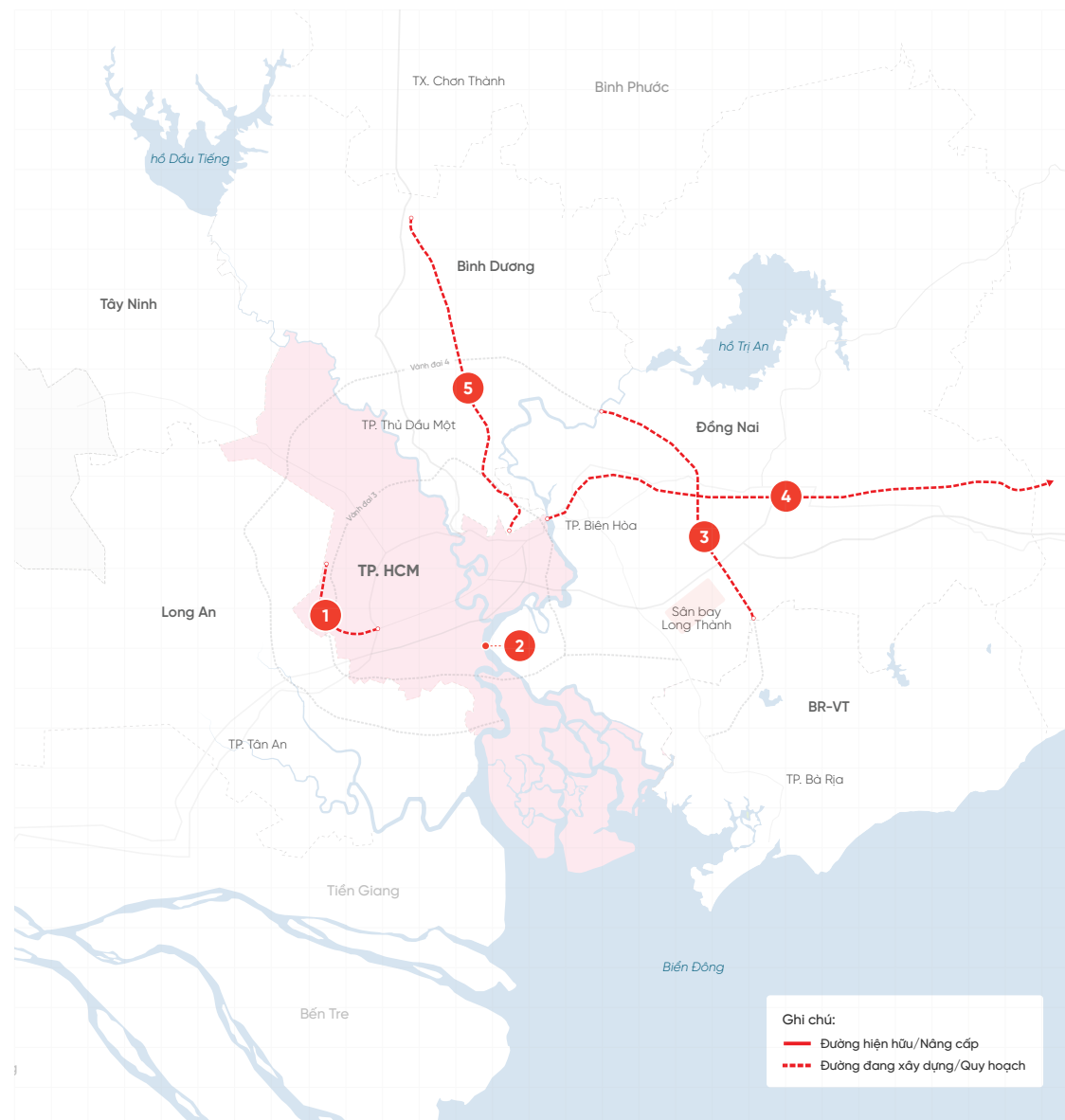


Quyết định 48/2025/QĐ-UBND

Ngày 22/5/2025, UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định 48/2025/QĐ-UBND quy định về suất tái định cư tối thiểu trên địa bàn tỉnh Long An. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 02/6/2025.

Hạ Tầng Giao Thông

- 1 TP. HCM - Gần 19,400 tỷ Đồng nối dài Đại lộ Đông Tây đến Long An.
- 2 TP. HCM - Nghiên cứu làm đường hai tầng để hình thành trục đường tốc độ nhanh, giảm giải phóng mặt bằng đối với dự án cầu Phú Mỹ 2.
- 3 Đồng Nai - Dự kiến thu hồi hơn 480 ha đất để triển khai dự án đường Vành đai 4 - TP. HCM.
- 4 Đồng Nai - Đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng cho Dự án đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam đoạn qua địa bàn tỉnh dài gần 82 km.
- 5 Bình Dương - Sẽ có tuyến đường sắt đi qua khu công nghiệp, tổng mức đầu tư 60,000 tỷ Đồng



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

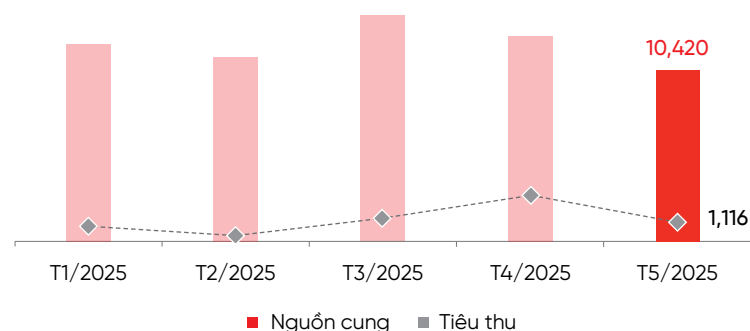
Diễn Biến Thị Trường T5/2025



Phân Khúc Căn Hộ

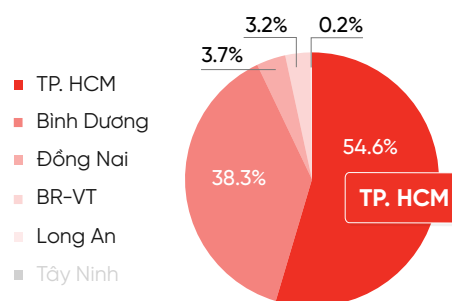


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

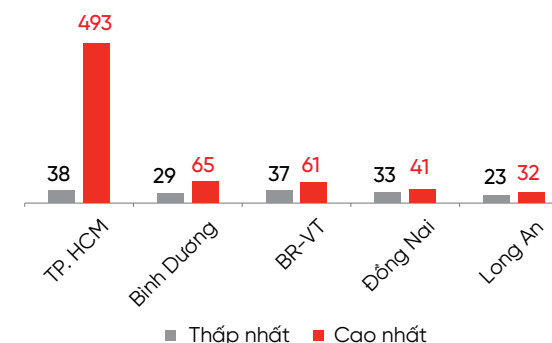


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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

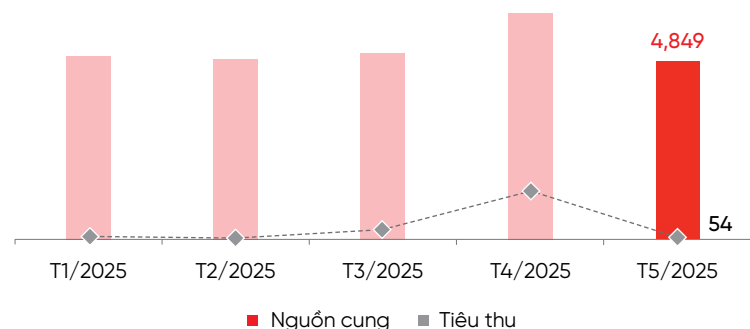


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm 15% so với cùng kỳ. TP. HCM và Bình Dương dẫn đầu, chiếm gần 93% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Đồng Nai ghi nhận nguồn cung mới quay trở lại sau thời gian dài vắng bóng, chiếm 48% nguồn cung mới đưa ra thị trường trong tháng.
- Sức cầu chung toàn thị trường giảm 7% so với cùng kỳ, phần lớn giao dịch tập trung ở một dự án mới ở Đồng Nai và giỏ hàng các dự án đã mở bán trước đó tại TP. HCM và Bình Dương.
- Phân khúc căn hộ hạng A dẫn dắt thị trường TP. HCM khi chiếm 76% tổng nguồn cung và tập trung phần lớn ở khu Đông. Trong khi đó, phân khúc hạng B và C dẫn đầu nguồn cung tại Bình Dương và các tỉnh giáp ranh.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp lần thứ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước. Thanh khoản thị trường thứ cấp tập trung ở những dự án thuận tiện kết nối về khu vực trung tâm thành phố, pháp lý hoàn thiện, đã bàn giao nhà và có tiến độ xây dựng rõ ràng.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

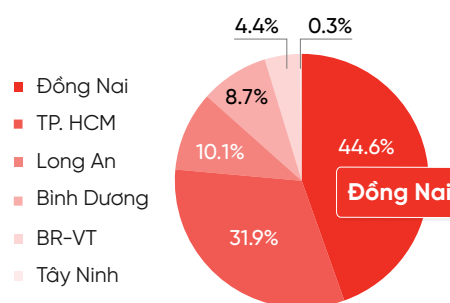


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

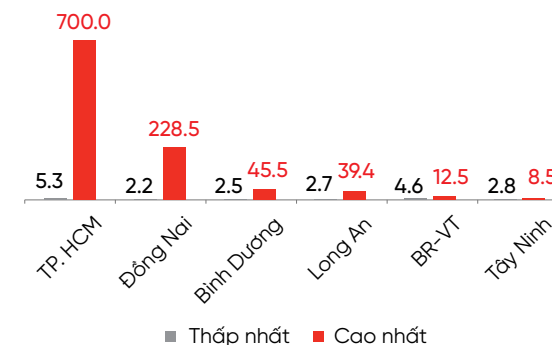


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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

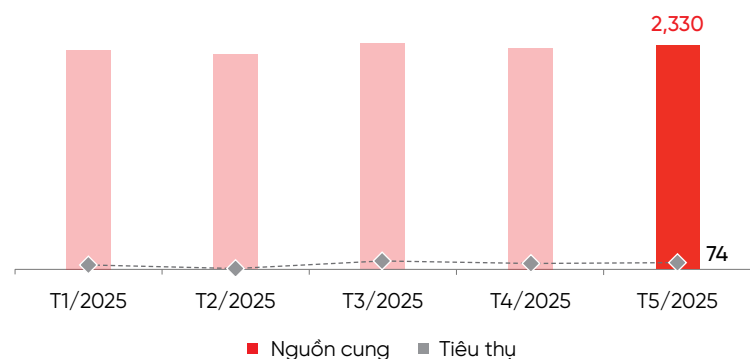


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức giảm so với tháng trước và cùng kỳ năm trước, tỷ lệ giảm lần lượt là 21% và 6%. Đồng thời, không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu thị trường giảm mạnh, mức giảm tương đương 96% so với tháng trước và 64% cùng kỳ năm 2024. Trong đó, giao dịch thị trường phân bổ chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá dưới 15 tỷ Đồng/căn thuộc khu vực vùng ven.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước và duy trì ở mức cao do tình trạng thiếu hụt quỹ đất sạch, khan hiếm nguồn cung mới và tác động của các loại chi phí đầu vào. Các chính sách ưu đãi bán hàng được áp dụng rộng rãi nhằm kích cầu thanh khoản.
- Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức tăng trung bình khoản 3% so với tháng trước. Các dự án đã bàn giao nhà, đáp ứng nhu cầu ở thực/cho thuê, vị trí kết nối thuận lợi,... chủ đạo thanh khoản của thị trường.
- Kỳ vọng trong những tháng tiếp theo thị trường đạt được những tín hiệu phục hồi rõ nét nhờ những chính sách hỗ trợ từ Chính phủ cũng như cú hích thị trường từ các chủ đầu tư lớn. Đồng thời, thanh khoản thị trường dự kiến có những tín hiệu tích cực, đặc biệt là tại các dự án có hạ tầng và pháp lý hoàn thiện.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



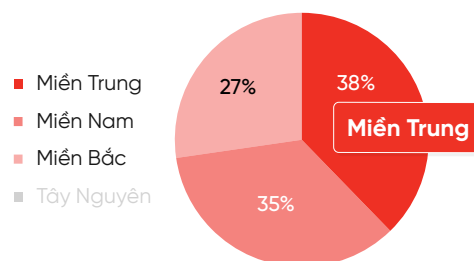
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



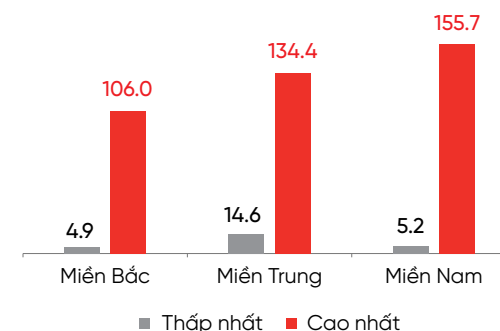
M-o-M: So với tháng trước

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)



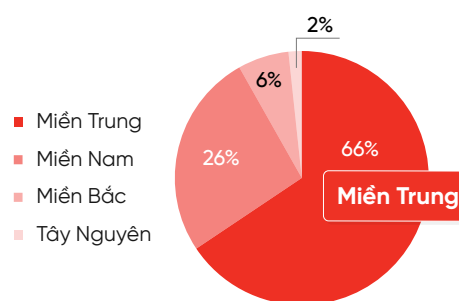
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức tăng nhẹ 1% so với tháng trước, song vẫn ở ngưỡng rất thấp so với giai đoạn 2019 – 2020.
- Thanh khoản thị trường duy trì ở mức thấp, mặc dù sức cầu có sự cải thiện, nhưng không đáng kể. Giao dịch chủ yếu tập trung vào các sản phẩm có giá bán dưới 10 tỷ đồng/căn.
- Miền Trung và miền Nam chiếm ưu thế về nguồn cung khi đóng góp 73% vào tổng nguồn cung cả nước. Trong khi đó, miền Bắc dẫn đầu về lượng tiêu thụ, chiếm đến 85% tổng số giao dịch thành công.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và tiếp tục xu hướng đi ngang. Những chính sách cam kết 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 thấp.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

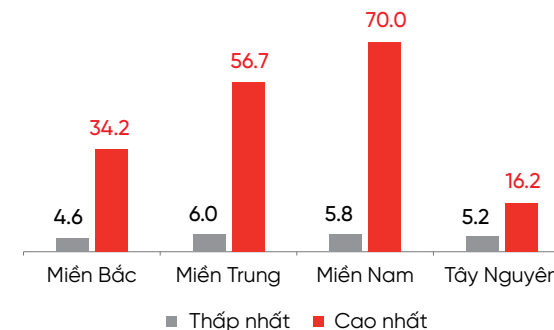
- Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



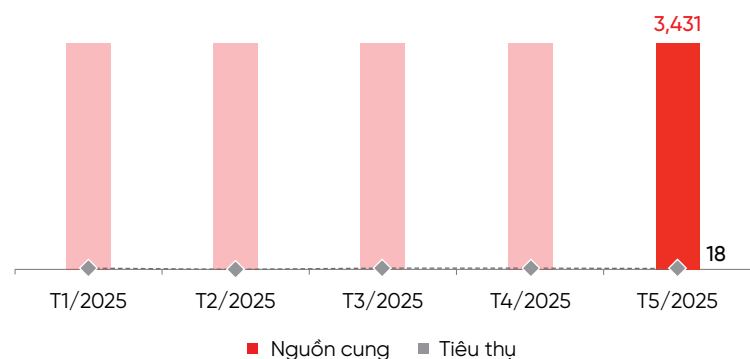
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



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



- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 17% 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, riêng nguồn cung mới tiếp tục vắng bóng trên thị trường.
- Sức cầu thị trường tăng nhưng không đáng kể, lượng giao dịch ghi nhận tăng 6% so với cùng kỳ, nhưng vẫn còn khá khiêm tốn so với giai đoạn trước 2020.
- 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.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

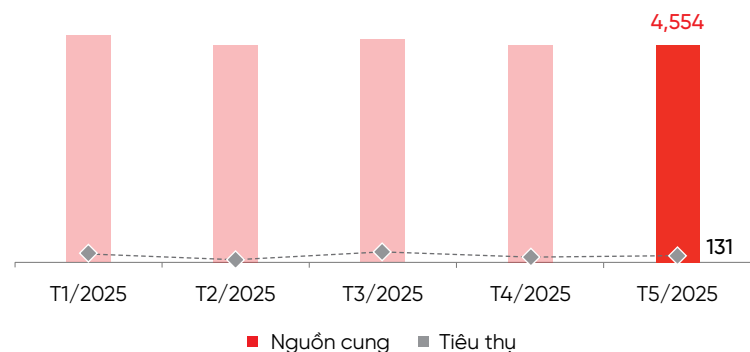
Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

Đvt: Căn

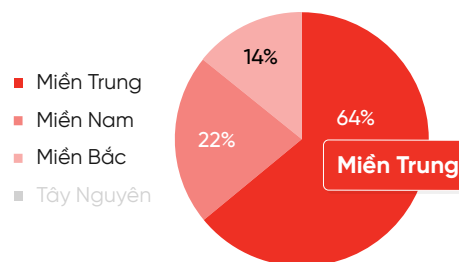


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

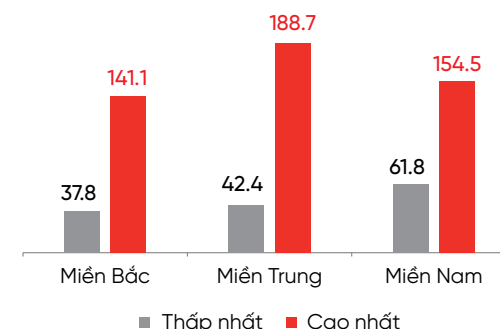
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung 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 98% tổng nguồn cung cả nước.
- Sức cầu thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm 26% so với cùng kỳ, giao dịch phần lớn tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn thiện với mức giá bán dưới 3.5 tỷ Đồng/căn.
- Khu vực miền Trung và miền Nam tiếp tục giữ vai trò chủ đạo khi chiếm khoảng 86% tổng nguồn cung sơ cấp.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định. Những chính sách cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... tiếp tục được áp dụng nhằm gia tăng thanh khoản.
- Những thách thức về vấn đề pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là rào cản khiến thị trường chưa thể hồi phục trong ngắn hạn.

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

Qua hơn 13 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 6 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 800 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



"Cầu vàng" - Thương hiệu Quốc gia
Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS)
2018, 2019, 2020, 2021, 2022 & 2024



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

Dot Property Southeast Asia Awards
2019 & 2020



Top 5 nhà tư vấn & phát triển kinh doanh
bất động sản tốt nhất
Top 10 đơn vị phân phối bất động sản tốt nhất

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)
& Tạp chí điện tử bất động sản Việt Nam (Reatimes)
2019, 2020 & 2024



Đơn vị tư vấn phát triển dự án
tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards
2020



Nhà phân phối Bất động sản
tiêu biểu

Tạp chí Nhịp cầu đầu tư
& Hội đồng các chuyên gia uy tín
2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 & 2023



Đơn vị phân phối Bất động sản
Tốt nhất Việt Nam

Dot Property Vietnam Awards
2019 & 2020



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

Vietnam Report
2019, 2020 & 2021



Sàn giao dịch xuất sắc nhất
Việt Nam

Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản
Việt Nam (VNREA)
2018



Hệ thống phân phối
Bất động sản
xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024
2024 - 2025



Đơn vị tư vấn dịch vụ
Bất động sản
xuất sắc nhất 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 nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024
2024 - 2025

DKRA CONSULTING CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

- Báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ
- Tư vấn phát triển dự án
- Tư vấn tiếp thị và bán hàng
- Thẩm định giá bất động sản
- Các nghiên cứu thị trường chuyên biệt

DKRA Consulting - Thương hiệu mẫn dịch vụ
Nghiên cứu & Tư vấn phát triển thuộc DKRA Group

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Diễm, P.11, 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.